

## 第 2 章 住まいの現状と課題



## 第2章 住まいの現状と課題

### 1. 住まいの現状と課題

#### (1) 居住者の状況

##### ①人口の状況

令和2（2020）年の人口は37,655人であり、令和27（2045）年までに令和2（2020）年の人口の約7割までに減少することが予測されています。

年齢階層別の人口推移をみると、65歳以上の老年人口は増加傾向である一方で、15歳未満の年少人口と15～64歳の生産年齢人口は減少しており、今後も少子高齢化が進行することが予測されています。

本市に居住する総人口に対する外国人の人口の割合が平成27（2015）年から令和2年（2020年）の間で約1.9倍に増加しており、多文化共生化が進んでいることが見受けられます。

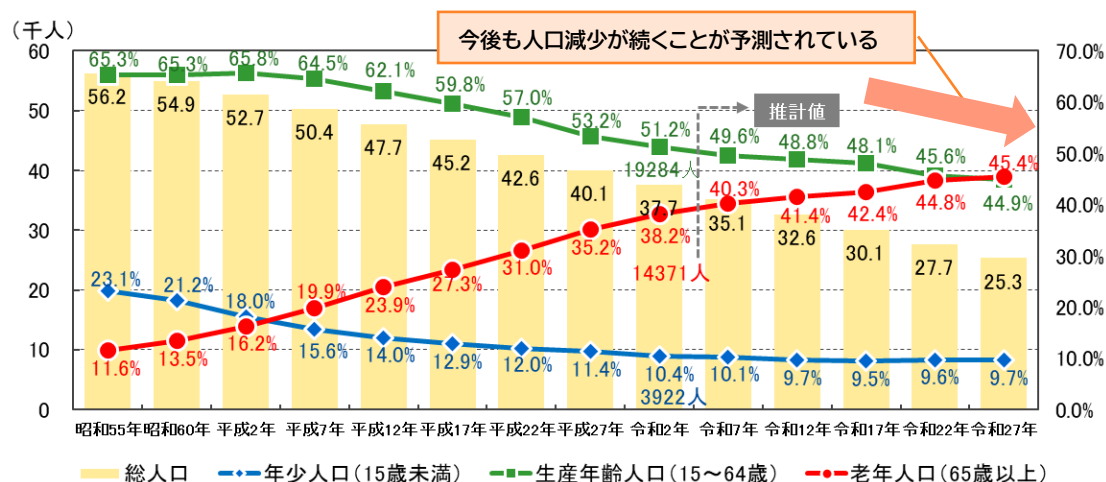


図 2-1 将来人口と年齢別人口の推計

出典：令和2年まで(実績値)は総務省「国勢調査」、  
令和7年以降(推計値)は国立社会保障・人口問題研究所  
「日本の将来推計人口(平成30年推計)」

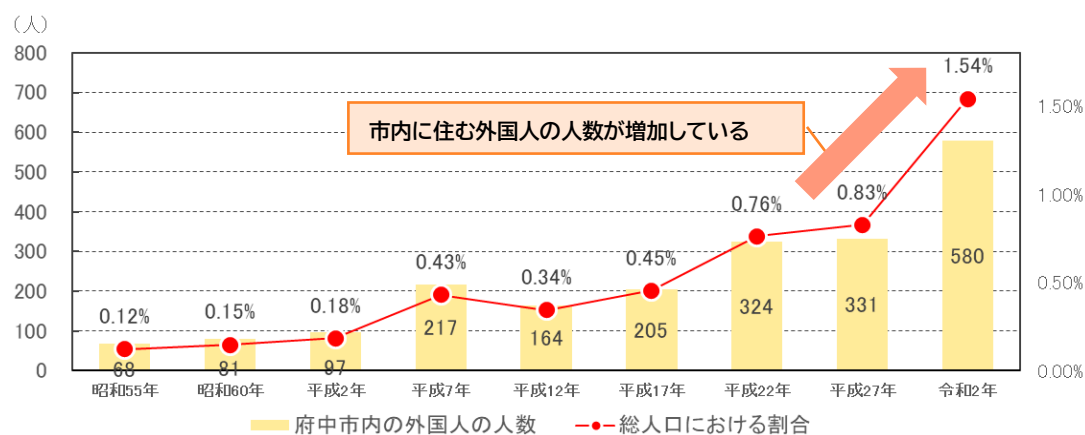


図 2-2 外国人の人口の推移

出典：国勢調査

## ②世帯の状況

令和 2（2020）年の世帯数は 15,030 世帯であり、昭和 55（1980）年から緩やかに減少しています。また、令和 2（2020）年の 1 世帯当たりの人員は約 2.5 人であり、昭和 55（1980）年と比較すると 1 世帯当たり約 1.0 人減少しています。

少人数世帯数の分類をみると、核家族世帯が横ばいである一方で、単身世帯が増加しており、特に高齢単身世帯数が令和 2（2020）年 49.9%と単身世帯の約半数を占めています。

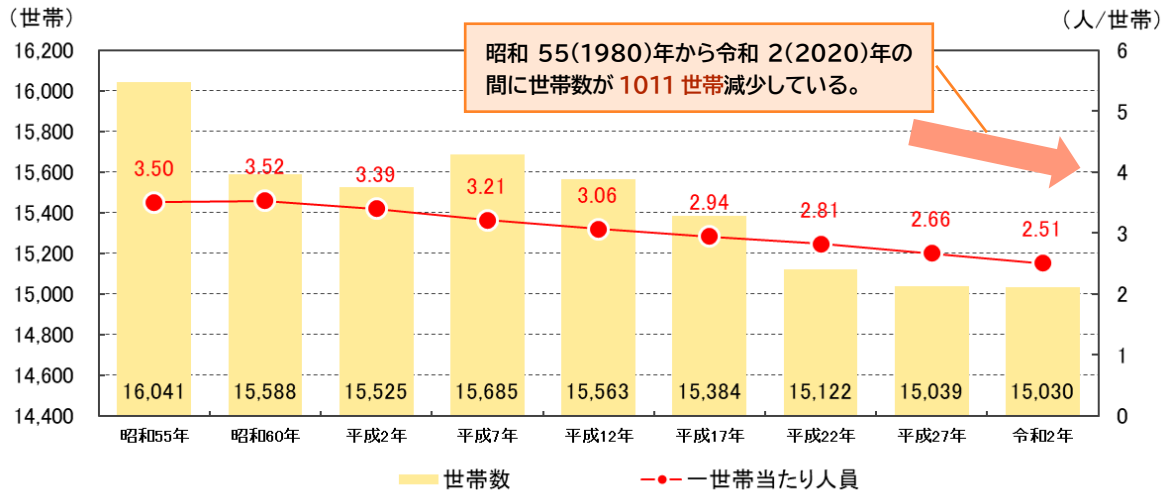


図 2-3 人口・世帯数の推移

出典：国勢調査

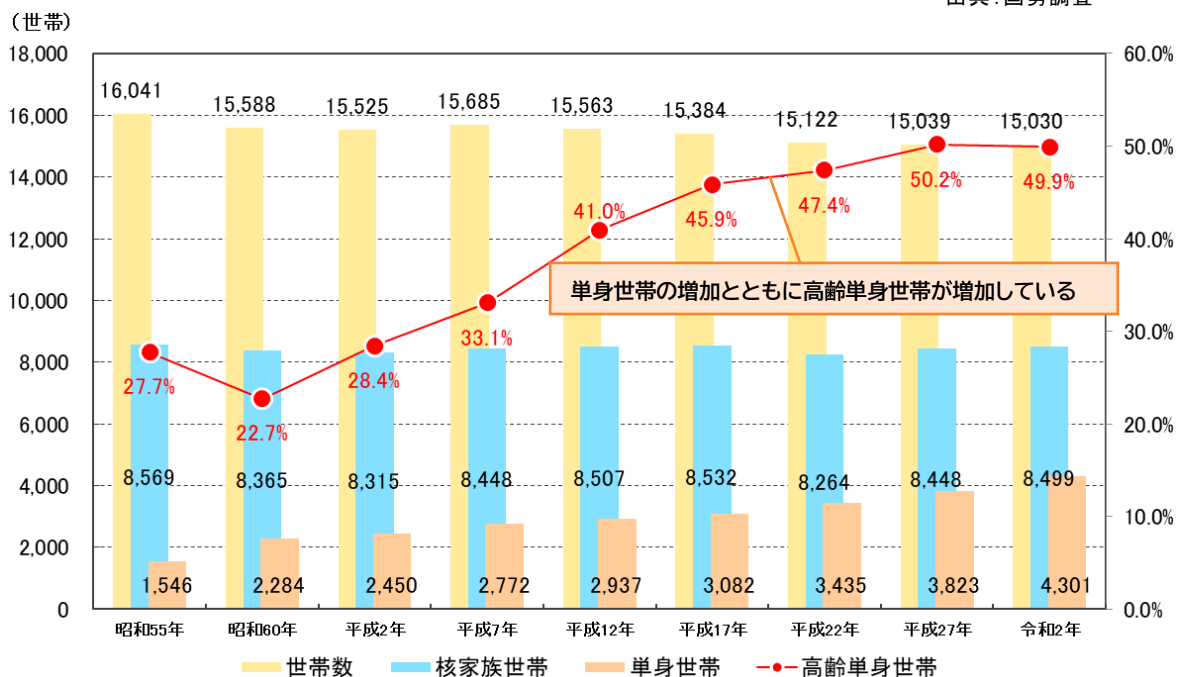


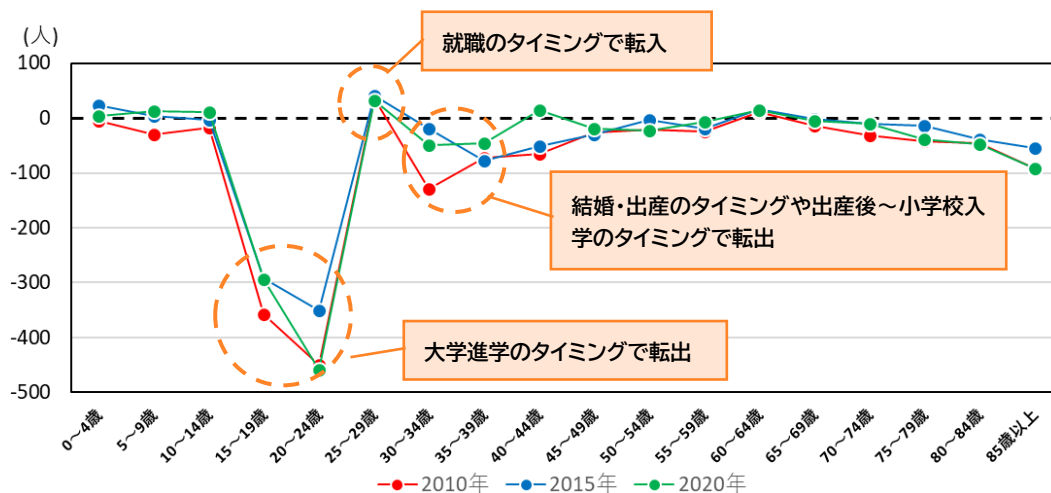
図 2-4 少人数世帯（核家族世帯・単身世帯・高齢単身世帯）の推移

出典：国勢調査

### ③人口動態の状況

人口動態をみると、就職場面（25～29 歳）で UJ ターンなどによる転入がありながら、結婚・出産・子供の就学場面（30～34 歳）で転出しており、子育ての場（生活の場）として府中市が選ばれていないという問題を抱えています。

また、平成 29（2017）年～令和 3（2021）年の 5 年間の転入転出口比率は 0.82 と、1.0 未満であるため転出超過しています。また、広島県内の市の中で 2 番目に転出割合が高くなっています。



※調査時に大学進学したものについて、抽出調査であるため、18～24 歳までを見ることにしています。

図 2-5 年齢階級別転入転出口比率

出典：国勢調査

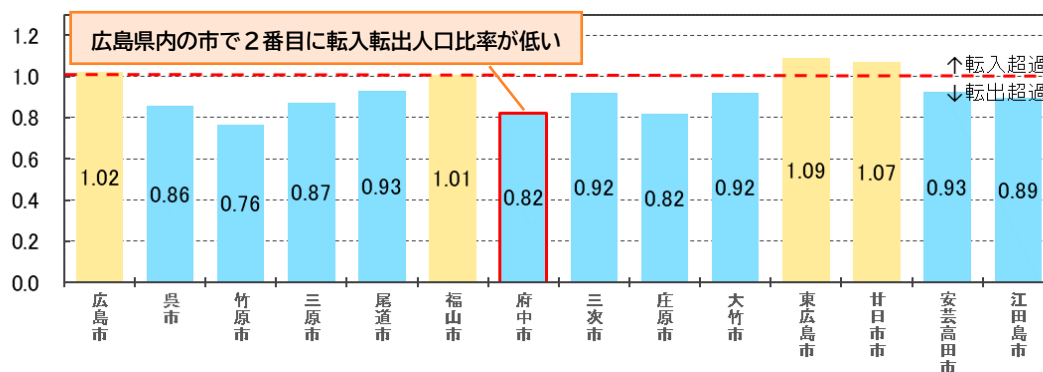


図 2-6 転入転出口比率＝転入者数/転出者数（1.0 を超えると転入超過）

出典：広島県人口移動統計調査

## 2. 住宅ストックの状況

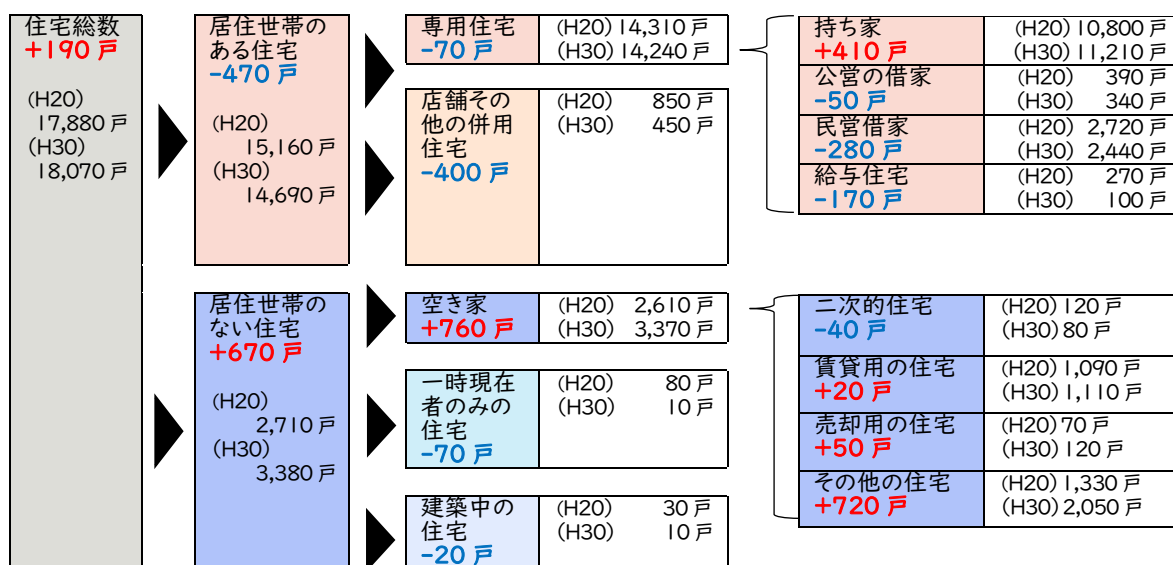
### (1) 住宅概況

平成 30（2018）年の住宅総数は 18,070 戸と、平成 20（2008）年から 190 戸増加していますが、居住世帯のある住宅は 14,690 戸と、470 戸減少しています。

専用住宅をみると、持ち家が増加している一方で、借家や給与住宅は減少しています。

また、空き家数は 3,370 戸あり、本市の空き家率は 18.6%と広島県の 15.1%や全国の 13.6%と比べると高い状況となっています。空き家のうち居住者が長期間不在などの利用方法が不明確な空き家（その他の住宅）が 10 年間で 720 戸も増加しています。

さらに、持ち家の所有率が 76.3%と高いことから、人口減少や世帯数の減少により空き家が増加することが懸念されます。



※住宅・土地統計調査は抽出調査のため、各項目の内訳を足し合わせたものと合計が一致しない場合がある。

※給与住宅：社宅、公務員住宅など会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅

※一時現在者のみ住宅：昼間だけの使用など居住者が一人もいない住宅

※二次的住宅：週末や休暇時に避暑、避寒、保養などの目的で使用する住宅でふだんは人が住んでいない住宅及びふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなどたまに寝泊まりしている人がいる住宅

※その他の住宅：転勤、入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や取り壊すことになっている住宅など

図 2-7 住宅ストックの概況（平成 20 年と平成 30 年の比較）

出典：住宅・土地統計調査

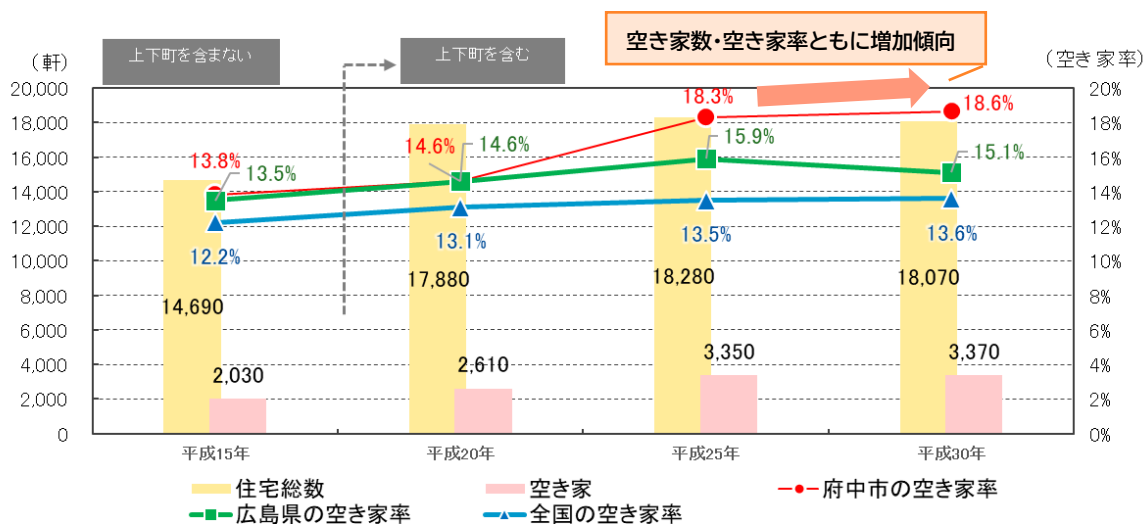


図 2-8 空き家数と空き家率の推移

出典：住宅・土地統計調査

## (2) 所有関係別世帯数の推移

所有関係別でみると、持ち家の占める割合が76.3%と広島県平均（60.0%）より高くなっている一方で、民営借家など（民営借家と給与住宅）の占める割合が17.3%と低く、経年別では、民営借家などの割合が減少傾向にあります。

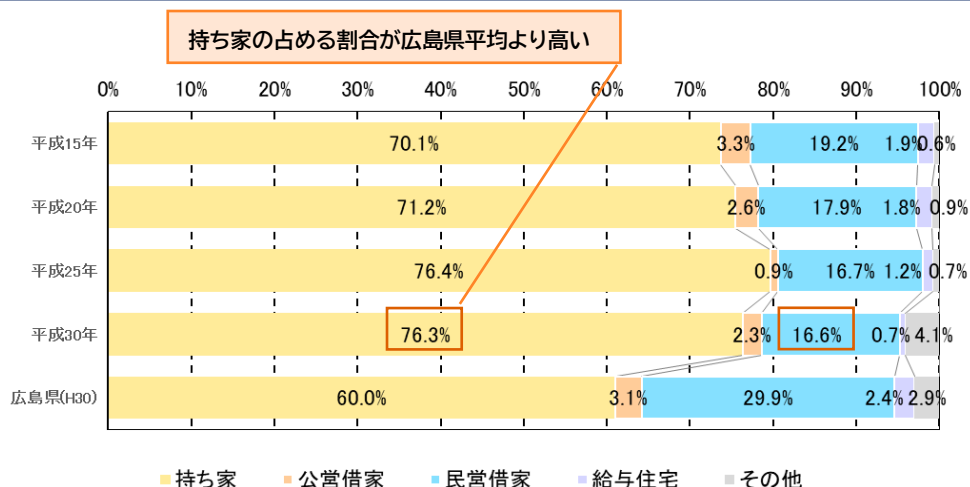


図 2-9 住宅の所有関係別住宅数の推移

出典：住宅・土地統計調査

## (3) 住宅の構造・建築時期の状況

建築時期は昭和 45（1970）年以前に建築された住宅の割合が最も多く、居住世帯のある住宅（14,690 戸）のうち、昭和 55（1980）年以前の旧耐震基準の住宅は 6,660 戸（45.3%）あります。また、旧耐震基準の住宅のうち木造（防火木造を除く）が 3,250 戸（22.1%）であり、地震などによる倒壊や火災のリスクがあります。

住宅耐震状況をみると、居住世帯のある住宅（14,690 戸）のうち、耐震が不十分な住宅が 4,356 戸（29.7%）あり、耐震化の対策が必要な状況となっています。

また、令和 2（2020）年度の府中市の耐震化率は 72.2%であり、耐震化率は向上しているものの、全国（86.9%）、広島県（84.5%）と比べて低い状況にあります。

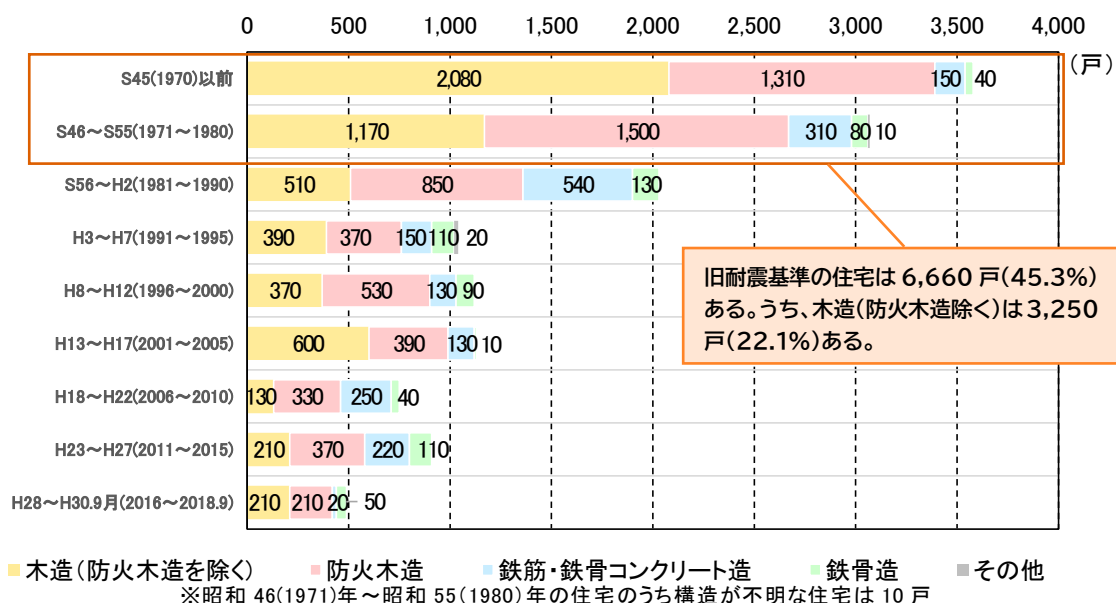


図 2-10 住宅の構造・建築時期別戸数（居住世帯あり）

出典：住宅・土地統計調査

表 2-1 平成 30 年度時点における住宅の耐震化率

| 住宅<br>総数  | 住宅<br>総数 | 住宅総数     |          | 耐震性あり               |         | 耐震性なし   |         |
|-----------|----------|----------|----------|---------------------|---------|---------|---------|
|           |          | 一戸建      | 共同住宅など   | 一戸建                 | 共同住宅など  | 一戸建     | 共同住宅など  |
| 旧耐震<br>基準 | 一戸建      | 14,690 戸 | 11,920 戸 | 10,334 戸<br>(70.3%) | 7,927 戸 | 4,356 戸 | 3,993 戸 |
| 旧耐震<br>基準 | 共同住宅など   |          | 2,770 戸  |                     | 2,407 戸 |         | 363 戸   |
| 新耐震<br>基準 | 一戸建      | 6,903 戸  | 6,189 戸  | 2,520 戸<br>(36.5%)  | 2,169 戸 | 4,356 戸 | 3,993 戸 |
| 新耐震<br>基準 | 共同住宅など   |          | 714 戸    |                     | 351 戸   |         | 363 戸   |
| 新耐震<br>基準 | 一戸建      | 7,787 戸  | 5,731 戸  | 7,787 戸<br>(100.0%) | 5,731 戸 | 0 戸     | 0 戸     |
| 新耐震<br>基準 | 共同住宅など   |          | 2,056 戸  |                     | 2,056 戸 |         | 0 戸     |

出典：府中市耐震化促進計画（第 3 期計画）

表 2-2 国、県、府中市の耐震化率（令和 2 年度末）

|        | 全国    | 広島県   | 府中市   |
|--------|-------|-------|-------|
| 平成20年度 | 78.7% | 74.3% | -     |
| 平成25年度 | 82.6% | 77.9% | 57.8% |
| 平成30年度 | 86.9% | 83.5% | 70.4% |
| 令和2年度  | -     | 84.5% | 72.2% |

出典：府中市：府中市耐震化促進計画（第 3 期計画）  
 広島県：広島県耐震改修促進計画  
 全国：住宅・土地統計調査

## （4）居住面積水準

居住面積水準の達成状況の推移をみると、居住世帯のある住宅のうち、誘導面積水準以上の住宅は 71.1%であり、平成 20（2008）年と比較すると 11.2%増加しています。また、広島県の誘導面積水準より高いため、比較的ゆとりある住宅の割合が高くなっています。

表 2-3 住生活基本計画（全国計画）で設定された住宅の面積に関する水準

| 区分              | 内容                                                            | 面積（住戸専用面積・壁芯）                                                  |
|-----------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 最低居住面積水準による必要面積 | 世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準                  | ①単身者 25 ㎡<br>ただし、29 歳以下の場合、18 ㎡<br>②2 人以上の世帯<br>10 ㎡×世帯人員+10 ㎡ |
| 誘導居住面積水準による必要面積 | 世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準 | （以下の一般型、都市居住型参照）                                               |
| 都市居住型           | 都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの                                  | ①単身者 40 ㎡<br>ただし、29 歳以下の場合、37 ㎡<br>②2 人以上の世帯<br>20 ㎡×世帯人員+15 ㎡ |
| 一般型             | 都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したもの                            | ①単身者 55 ㎡<br>ただし、29 歳以下の場合、50 ㎡<br>②2 人以上の世帯<br>25 ㎡×世帯人員+25 ㎡ |

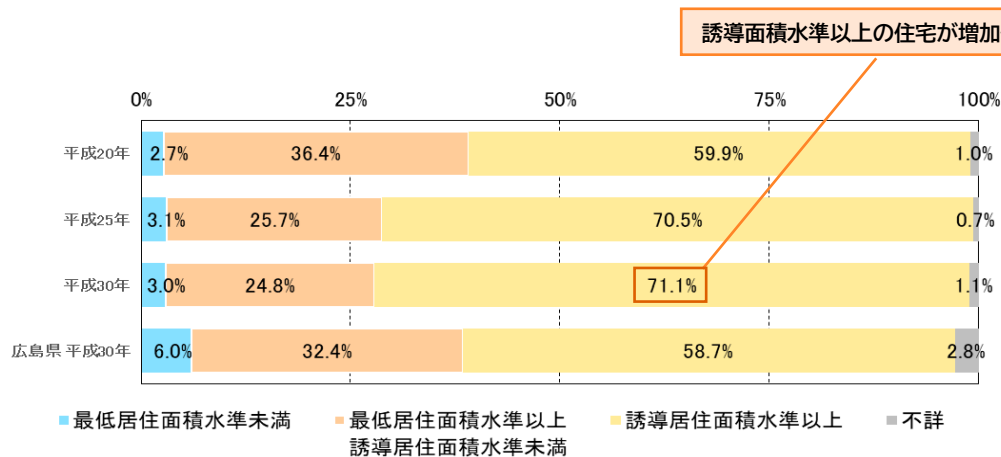


図 2-11 居住面積水準の達成状況の推移

出典：住宅土地統計調査

## (5) 住宅団地の現状

平野部が狭い府中市では、かつての人口増加に合わせ、周辺部にある山を切り開き見晴団地や緑ヶ丘団地などの住宅団地を造成しました。しかし、山を開き造成された住宅団地は、採光・通風・騒音など居住環境が良い反面、移動などの利便性や賑わいに欠けているため、昨今の居住に対するニーズの違いから居住の場として選択されにくくなっています。

そうした中で桜が丘団地では、ハウスメーカーと協働した「子育て応援モデル住宅」を推進しており、子育てに適した間取りや住宅性能、子育て支援補助金などの取組により、平成24（2012）年度から令和3（2021）年度までに、67世帯が転入しています。

表 2-4 見晴団地と緑ヶ丘団地の現状

|                     | 強み                                                                                                                                                             | 弱み                                                                                                                                                     |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 見晴団地<br>(昭和40年頃造成)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・団地中心部から府中学園まで約1kmと近い。</li> <li>・上・下水道が整備されている。</li> <li>・ぐるっとバス左回り（市街地循環バス）が運行され、市街地へのアクセス性が向上している。（令和元年以降）</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・団地内道路や宅地の区画が狭い。（幹線5m、一般4m）</li> <li>・住宅用途以外の建築が難しいため、店舗の誘導が難しい。</li> <li>・自動車1台を停めることがやっとの敷地となっている。</li> </ul> |
| 緑ヶ丘団地<br>(昭和50年頃造成) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・団地に隣接して、南小学校、第一中学校、府中東高校がある。</li> <li>・上・下水道が整備されている。</li> <li>・令和4年度から、路線バス再編や乗り継ぎサービスなど利便性の向上が図られている。</li> </ul>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地からは最大標高差が100m程度ある。</li> <li>・住宅用途以外の建築が難しいため、店舗の誘導が難しい。</li> </ul>                                        |

### 【桜が丘団地の取組】

#### ○事業内容

事業実施初年度には、子育てに優れたデザインに合わせ、基本性能として省エネ性能（BELS※評価書）、府中家具・太陽光発電の設置などを示し、プロポーザルにより事業を実施しました。



※BELSとは、Building-Housing Energy-efficiency Labeling System（建築物省エネルギー性能表示制度）の略称であり、新築・既存の建築物において、第三者評価機関が省エネルギー性能を評価し認証する制度です。

出典：住宅・ビル等の省エネ性能の表示について（国土交通省）

#### 【機能デザイン面での工夫】

- ・子どもを見守ることができるワンフロア設計
- ・家族の団らんにつながるリビングを中心とした間取り
- ・家事をしながら、学習する姿が見えるダイニングのスタディコーナー
- ・子どもサイズで造られた子ども専用クローゼット

#### 【分譲価格設定面での工夫】

- ・若い子育て世帯でも購入できる2,450万円以下の販売価格に設定
- ・特典として様々な補助金制度の整備

| 特典名             | 内容                                         |
|-----------------|--------------------------------------------|
| 定住促進補助金         | 新たに土地を購入して新築し、定住する方に50万円を補助                |
| 新築支援補助金         | 新たに土地を購入し、1年以内に新築した方に50万円を補助               |
| 転入促進補助金         | 新たに土地を購入して新築し、市外から転入する方に50万円を補助            |
| 子育て支援補助金        | 新たに土地を購入して新築する方で、義務教育終了前の子どもがいる方に50万円を補助   |
| 複数区画購入補助金       | 土地を複数区画購入する方に、2区画目の土地価格の10分の1を補助           |
| 太陽光発電システム設置費補助金 | 新たに土地を購入して新築する住宅に、太陽光発電装置を設置する方に最大100万円を補助 |
| まちなみ整備及び緑化推進補助金 | まちなみ整備及び緑化推進補助金として30万円を補助                  |
| ケーブルテレビの加入金が無料  | ケーブルテレビ加入金と引き込み工事費（宅地内工事費別途）が無料            |
| 上下水道の完備         | 上下水道が完備されている                               |



出典：府中市土地開発公社 HP より

(6) 市営住宅の現状

市営住宅が356戸（府中地域：184戸・上下地域：172戸）あり、老朽化した住宅が多くなっています。

市営住宅の管理状況をみると、募集停止の住戸を除く空き住戸は38戸、空き室率は20.3%となっています。

市営住宅は安価な住宅を必要とする市民の居住の安定を目的としており、住宅セーフティネット機能を確保していくために市営住宅を維持・整備していくことが重要な役割となっています。

表 2-5 市営住宅の管理戸数（令和4(2022)年11月時点）

|      | 公営住宅 |     | 特定公共賃貸住宅 |    | 合計 |     |
|------|------|-----|----------|----|----|-----|
|      | 団地   | 戸数  | 団地       | 戸数 | 団地 | 戸数  |
| 府中地域 | 20   | 184 | -        | -  | 20 | 184 |
| 上下地域 | 9    | 128 | 2        | 44 | 11 | 172 |
| 合計   | 29   | 312 | 2        | 44 | 31 | 356 |

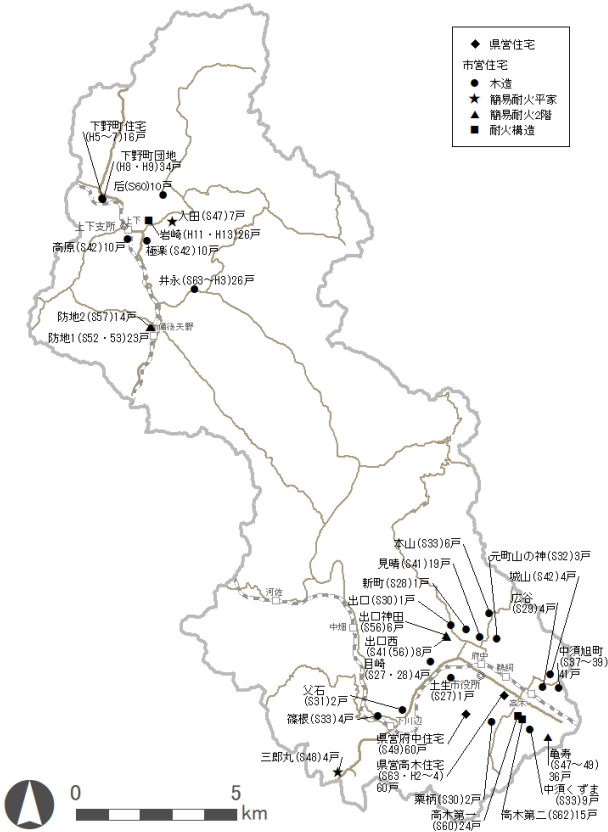


図 2-12 市営住宅の立地状況

表 2-6 市営住宅の入居率と抽選倍率（令和4(2022)年11月時点）

| 地域 | 戸数  | 募集停止(うち入居) | 供給中 | 空き室 | 空き室率  | 抽選倍率 |
|----|-----|------------|-----|-----|-------|------|
| 府中 | 184 | 109 (80)   | 75  | 4   | 5.3%  | 0.74 |
| 上下 | 172 | 60 (40)    | 112 | 34  | 30.4% | 0.09 |
| 合計 | 356 | 169 (120)  | 187 | 38  | 20.3% | —    |

※【県営住宅】府中住宅60戸、高木住宅60戸 計120戸

市営住宅入居世帯年齢をみると、70歳代以上が占める割合が40.8%と最も高い。  
市営住宅のうち、公営住宅は70歳代以上が占める割合が46.0%と最も高く、特定公共賃貸住宅は29歳以下が占める割合が25.8%と最も高い。

また、府中市の著しい困窮年収水準未満の世帯の推計をみると、令和12(2030)年に267人、令和17(2035)年に230人と推計されていることから、目標年次である令和14年の著しい困窮年収世帯は252※人であることを踏まえた公営住宅の確保が必要です。

人口減少に伴って、著しい困窮年収水準未満の世帯数も減少することが推測されています。

※令和12(2030)年と令和17(2035)年の著しい困窮年収水準未満の世帯数の中間補間で算出

表 2-7 市営住宅入居世帯年齢

|    | 29歳以下 | 30歳代  | 40歳代  | 50歳代  | 60歳代  | 70歳代以上 |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 府中 | 3.8%  | 6.1%  | 4.6%  | 14.5% | 22.9% | 48.1%  |
| 上下 | 9.8%  | 13.7% | 14.7% | 15.7% | 14.7% | 31.4%  |
| 公営 | 3.5%  | 7.4%  | 7.9%  | 14.4% | 20.8% | 46.0%  |
| 特公 | 25.8% | 22.6% | 16.1% | 19.4% | 9.7%  | 6.5%   |
| 全体 | 6.4%  | 9.4%  | 9.0%  | 15.0% | 19.3% | 40.8%  |

表 2-8 府中市の著しい困窮年収水準未満の世帯の推計（必要戸数）

|                 | 平成22<br>(2010)年 | 平成27<br>(2015)年 | 令和2<br>(2020)年 | 令和7<br>(2025)年 | 令和12<br>(2030)年 | 令和17<br>(2035)年 | 令和22<br>(2040)年 | 令和27<br>(2045)年 |
|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 人口              | 42,563          | 40,069          | 37,664         | 35,147         | 32,624          | 30,113          | 27,678          | 25,343          |
| 世帯数             | 17,325          | 17,551          | 16,834         | 13,462         | 12,567          | 11,600          | 10,640          | 9,713           |
| 公営住宅の入居資格世帯     | 1,299           | 1,291           | 1,248          | 1,084          | 941             | 827             | 728             | 641             |
| 著しい困窮年収水準未満の世帯数 | 458             | 455             | 407            | 329            | 267             | 230             | 202             | 177             |

※①は国勢調査のデータ引用※②は国立社会保障・人口問題研究所のデータ引用

※国土技術政策総合研究所「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」より推計値算出

### 3. 住宅を取りまく環境の状況

#### (1) 周辺の公共施設の立地状況

##### ① 公共公益施設

本市の公共公益施設は、JR 府中駅および JR 上下駅に立地しており、特に医療施設や商業施設は JR 府中駅の国道 486 号沿線に集積しています。

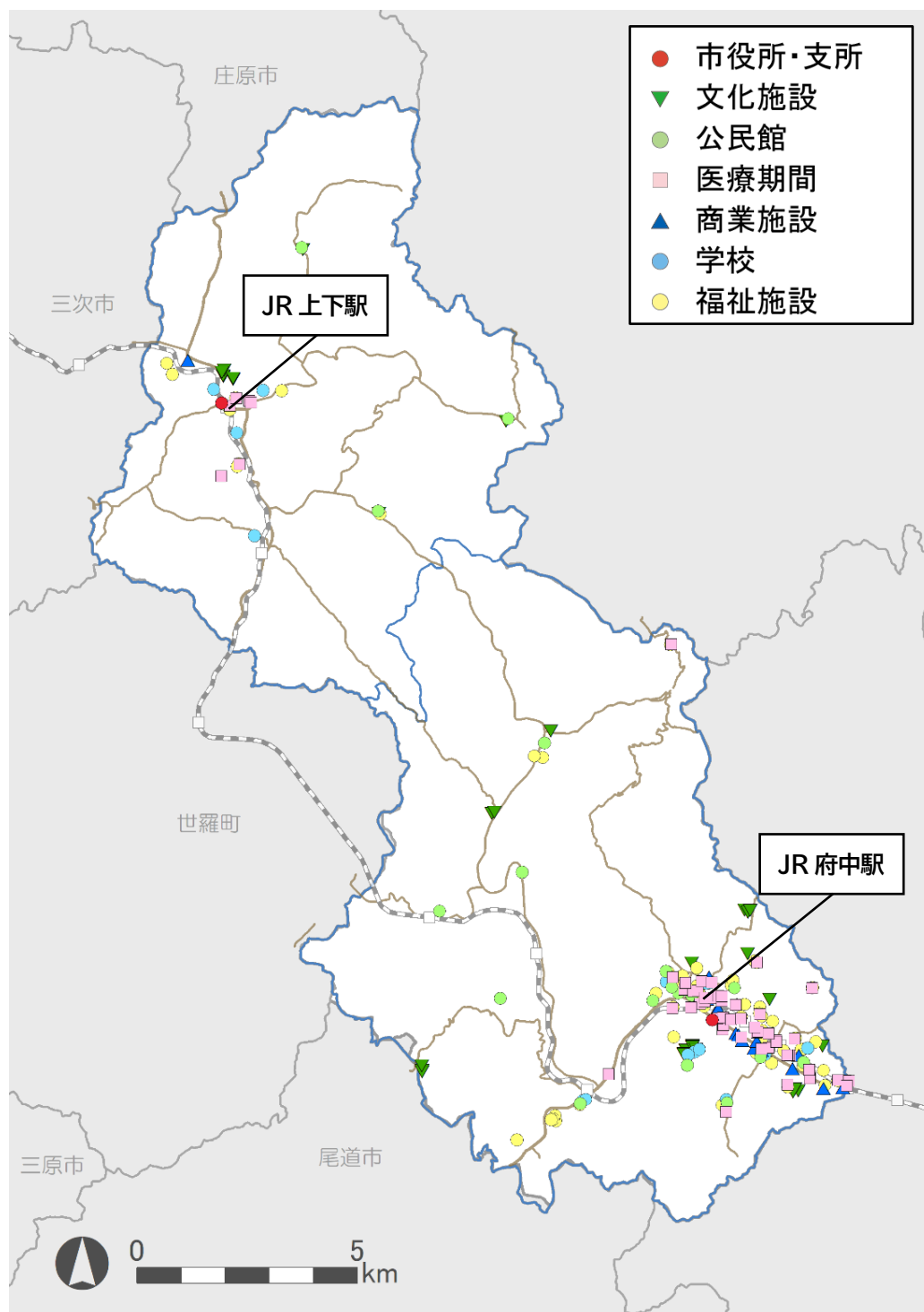


図 2-13 公共公益施設の立地状況

資料：国土数値情報、府中市 HP（令和 3 年 12 月現在）

## ②子育てに寄与している公共施設

子育て支援施設の整備を積極的に進めており、子育てに寄与している公共施設は JR 府中駅に多く立地しています。

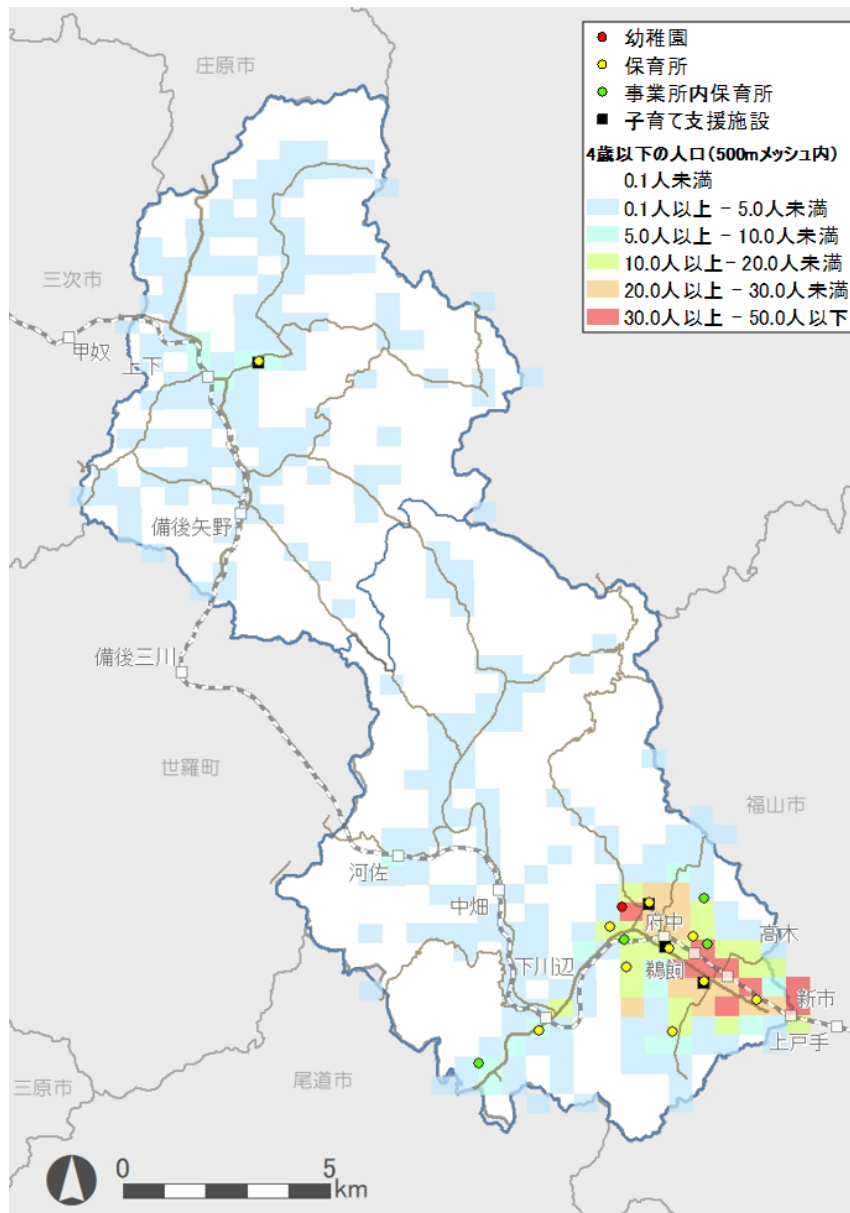


図 2-14 子育てに寄与している公共施設の立地状況

出典：国土数値情報、府中市 HP（令和 3 年 12 月現在）

【市内の子育て支援施設の概要】

|                                                                                                          |                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>i-coreFUCHU</div>  | <b>【来場者数】</b><br>207,398人<br>（令和3（2021）年7月～令和5（2023）年1月末時点）                                                                                                           |
|                                                                                                          | <b>■ i-coreFUCHU</b><br>i-coreFUCHUの空間を利用して、アイデアやチャレンジを実現することで、人が人を呼び、関係人口が拡大し、人のつながりが育ち、情報・ビジネス・府中ファンなどさまざまなネットワークが形成され、成長しながら周辺へ波及効果をもたらす、まさにランドマーク機能として位置づけられています。 |

子育てステーションちゅちゅ



■子育てステーションちゅちゅ

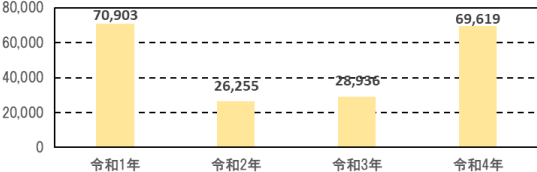
「働きながら子育てが叶うまち」を目指し、子育てステーションちゅちゅで子育ての不安を払拭するなど、子育て世代の皆さんに寄り添ったサービスを提供しています。乳幼児の遊び場として、授乳室、親子トイレ、床暖房を完備しています。総合相談窓口での相談中も、お子様の遊び場として利用できます。

■子育てステーションちゅちゅの利用状況

(令和3（2021）年7月～令和4（2022）年12月末時点)

| 開設日数 |      | 利用<br>組数 | 利用     |        | 市内割合  | 1日<br>あたり |
|------|------|----------|--------|--------|-------|-----------|
|      |      |          | 市内     | 市外     |       |           |
| 平日   | 247日 | 2,727組   | 1,497組 | 1,230組 | 54.8% | 11.0組     |
| 土日   | 125日 | 1,666組   | 750組   | 916組   | 45.0% | 13.3組     |
| 祝    | 12日  | 194組     | 87組    | 107組   | 44.8% | 16.1組     |
| 計    | 384日 | 4,587組   | 1,080組 | 2,253組 | 23.5% | 11.9組     |

|                                                                                                                        |                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>府中市子育てステーション<br/>ふらっと上下</div>  | <b>【来場者数】</b><br>11,498人（令和4（2022）年5月～令和5（2023）年1月末時点）                                                                                                                 |
|                                                                                                                        | <b>■ プレイルーム</b><br> 乳幼児の遊び場として、授乳室、親子トイレ、床暖房を完備しています。総合相談窓口での相談中も、お子様の遊び場として利用できます。 |

|                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>こどもの国ポムポム</div>  | <b>【来場者数】</b><br>98,555人（令和3（2021）年～令和5（2023）年1月末時点）                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                          | <b>■ こどもの国ポムポム</b><br>児童館であるとともに、子育て世帯を応援する「子育て世代活動支援センター」、また”木工のまち”府中市における「木育」（もくいく：小さいころから木の温かみに触れることで情操を豊かにする）の推進拠点となっています。 <b>■ こどもの国ポムポムの利用者推移</b><br>(人)  ※利用者数は新型コロナウイルスの影響で大幅に減少しています。 |

### ③子どもの遊び場の現状

本市には都市公園が45箇所あり、令和4（2022）年5月にこどもの国ポムポム（児童館）に大型遊具を設置するなど遊び場の整備を促進しています。

府中地域には街区公園や近隣公園が多く立地しています。また、上下地域には、運動公園が整備されています。

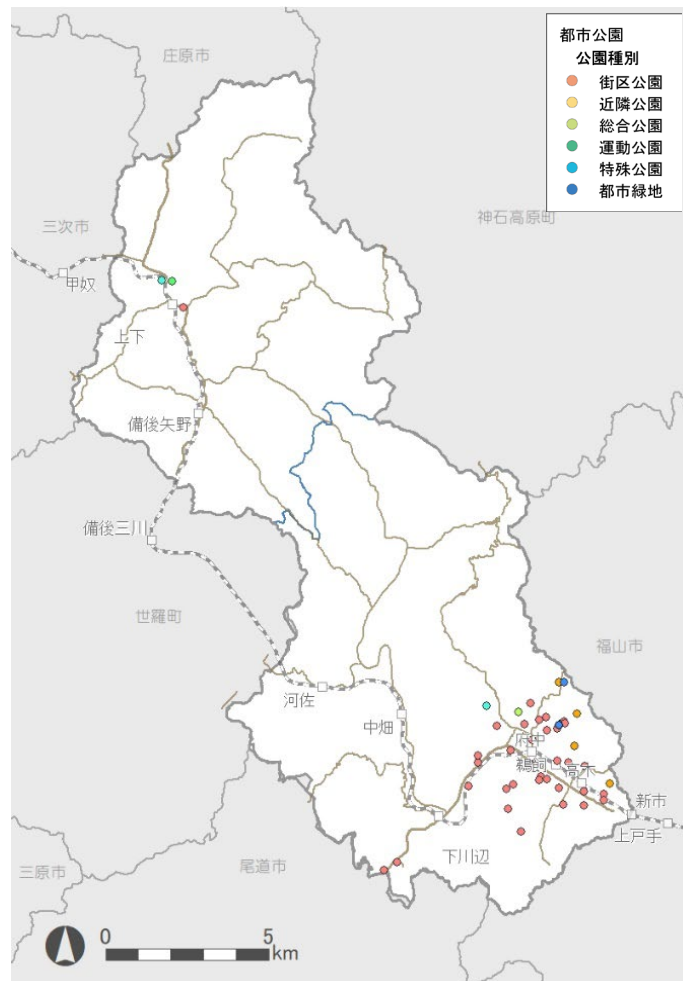
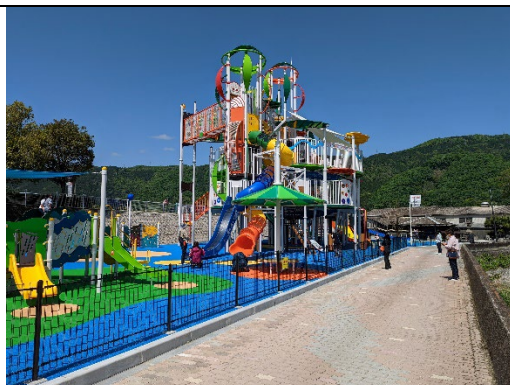


図 2-15 都市公園の立地状況

出典：国土数値情報「都市公園データ（平成23年度）」

こどもの国公園 来場者数：28,936人（令和3（2021）年）



遊具で遊ぶ子供たちだけでなく、あらゆる世代が集まり憩い・繋がることの出来る空間になることをコンセプトに、階層ごとに異なる楽しさが詰め込まれた大樹のような大型遊具が令和4（2022）年5月に設置されました。

## (2) 就労状況

全国の全産業と建設業の年齢別就労者数をみると、55歳以上の建設業就業者は29.3%と全産業と比較して4.6%高くなっている一方で、29歳以下の建設業就業者は11.4%と全産業と比較して5.0%低く、高齢化が進行しています。

産業別事業所数をみると、平成26（2014）年から101箇所減少している一方で、市内で働く従業員数は643人と増加しています。

今後も若年者の定住を促進するには、市内の就業機会の創出が重要です。

また、市内の建設業従業員の平均年齢及び40歳未満の従業員数をみると、平成17（2005）年から令和2（2020）年の15年間で平均年齢は、4.2歳上昇し、40歳未満の従業員数は、285人に半減しました。

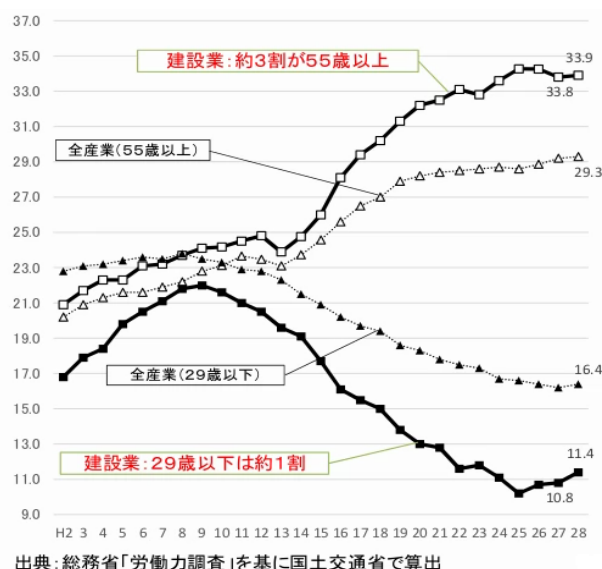


図 2-16 全産業と建設業の年齢別就労者数（全国）

引用：「リフォームビジネス拡大に向けた勉強会（第5回）住宅・リフォーム業界を巡る現状と社会環境の変化」・経済産業省

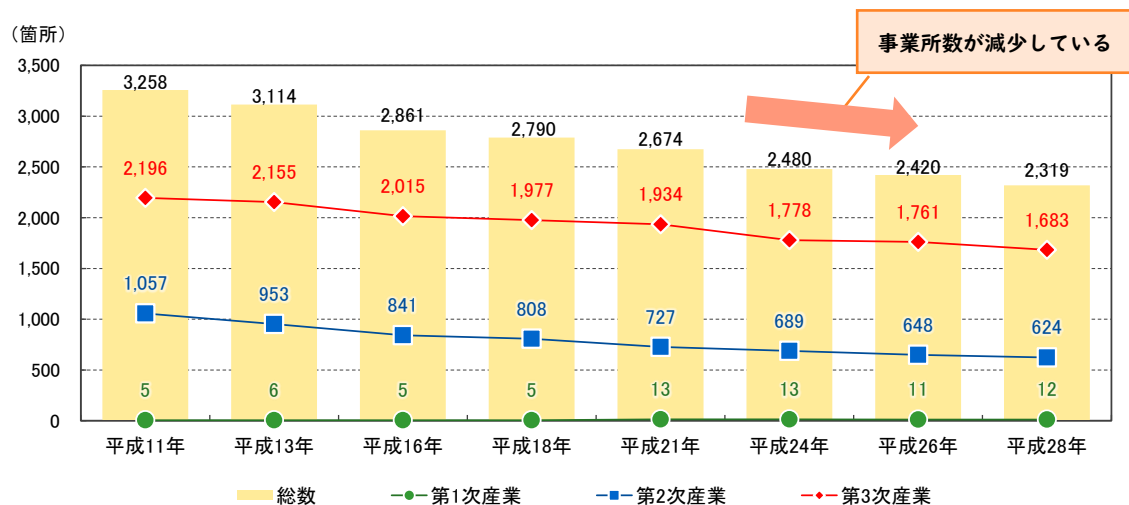
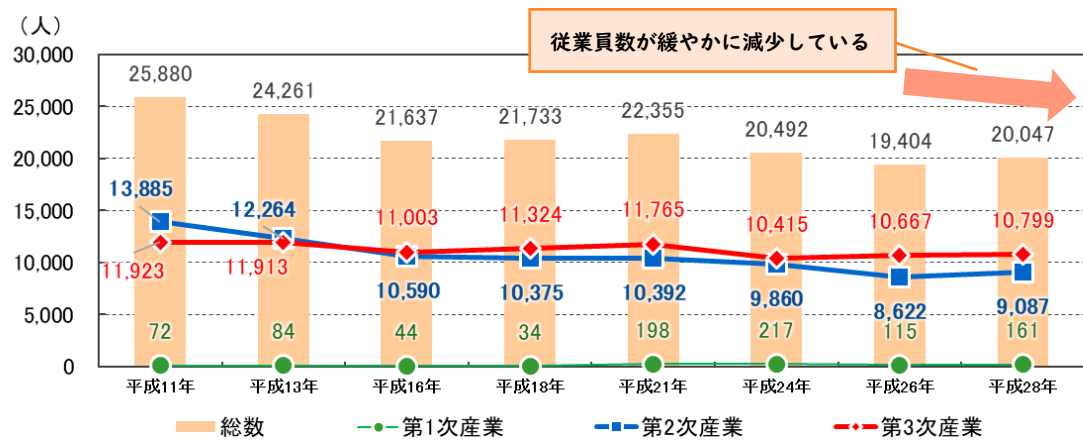


図 2-17 産業別事業所数

出典：事業所・企業統計調査、経済センサス



出典：事業所・企業統計調査、経済センサス

表 2-9 府中市内の建設業従業員の平均年齢及び 40 歳未満の従業員数

|         | 従業員の平均年齢 | 40 歳未満の従業員数 |
|---------|----------|-------------|
| 平成 17 年 | 45.9 歳   | 564 人       |
| 平成 22 年 | 48.1 歳   | 392 人       |
| 平成 27 年 | 48.6 歳   | 343 人       |
| 令和 02 年 | 50.1 歳   | 285 人       |

出典：国勢調査

### (3) 公共交通ネットワーク

本市の公共交通は鉄道とバスで構成されています。鉄道は JR 福塩線が府中地域と上下地域をつなぎ、市内には 8 つの駅が立地しています。バス路線は幹線路線（福山～府中線）や周辺地域や市内各地を結ぶ路線、中心市街地を循環する路線が運行されています。

一方で、人口密度が高い JR 府中駅や JR 上下駅周辺では概ね公共交通のカバー圏域となっていますが、駅周辺や府中上下線沿線を除く場所では公共交通が通らない地区が多く、これらの地域ではデマンド型の乗合タクシー（おたっしや号、ふれあいタクシー）が運行され、自動車などを運転できない住民の移動を支えています。

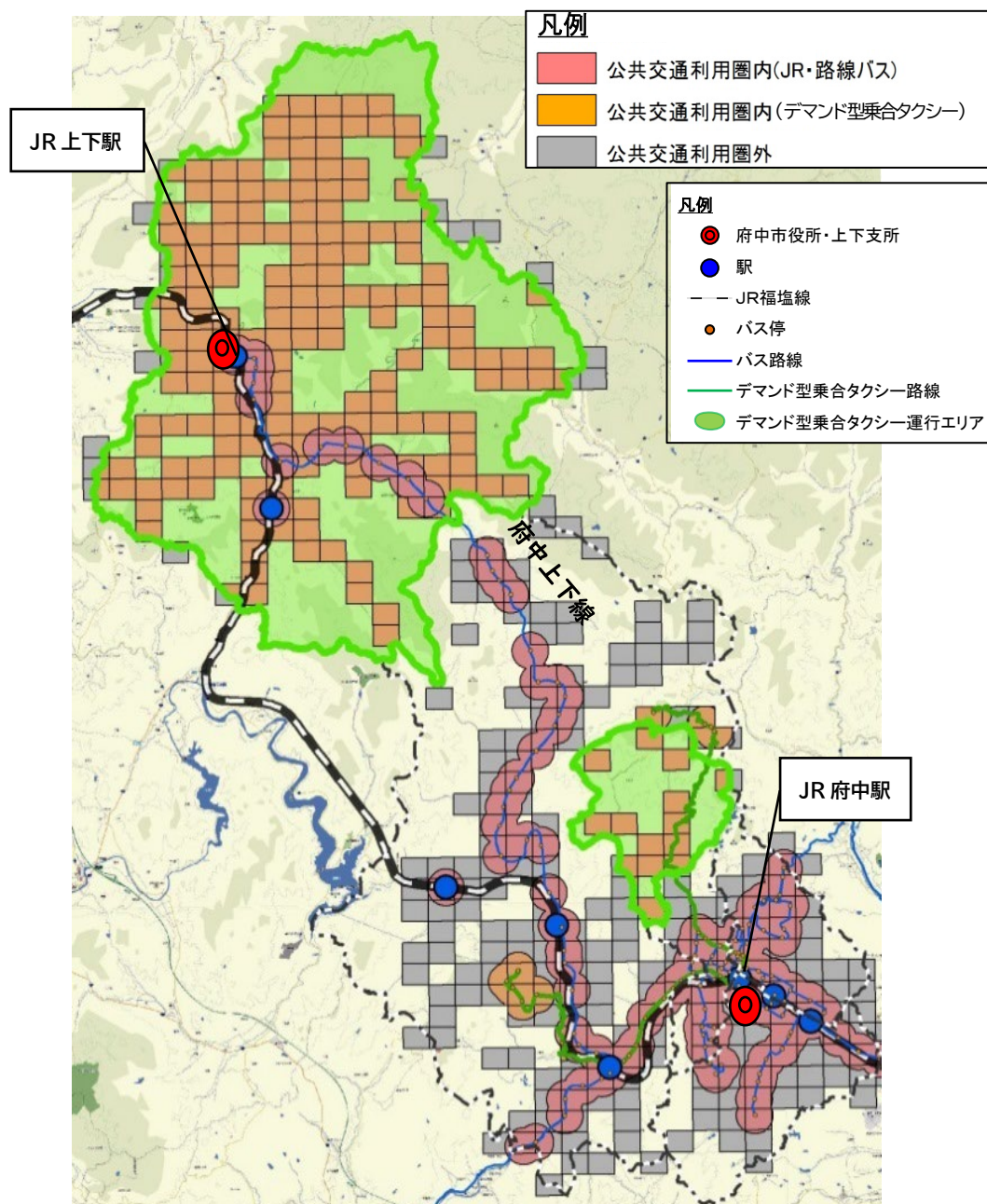


図 2-19 公共交通空白地の交通状況

出典：府中市地域公共交通網形成計画

## 4. アンケート結果

本計画の策定に向けて市民や市外に住む方、市内の不動産会社を対象にアンケートやヒアリングを実施し、住まい・居住環境にかかる現状やニーズを把握しました。

### (1) 住まいに関するアンケート

#### 調査概要

|      |                                       |
|------|---------------------------------------|
| 調査期間 | 令和4(2022)年4月22日(金)～令和4(2022)年5月20日(金) |
| 調査対象 | 府中市民                                  |
| 配布数  | 3,000人                                |
| 抽出方法 | 住民基本台帳を基に無作為に抽出                       |
| 調査方法 | 郵送配布・回収 ※インターネットによる回答も併用              |
| 回収数  | 1,154人(回収率38.5%)                      |

#### 調査結果

##### ■住宅性能に対する満足度について

「住宅の広さ・間取り」、「駐車スペース」といった住宅規模や「住宅ローン・家賃等の負担」の満足度が高くなっている一方で、「バリアフリー対応」や「環境性能」といった住宅性能が低く、自然災害に対する安全性や防犯性はやや満足度が低くなっています。したがって、住宅性能に対して改善が求められています。

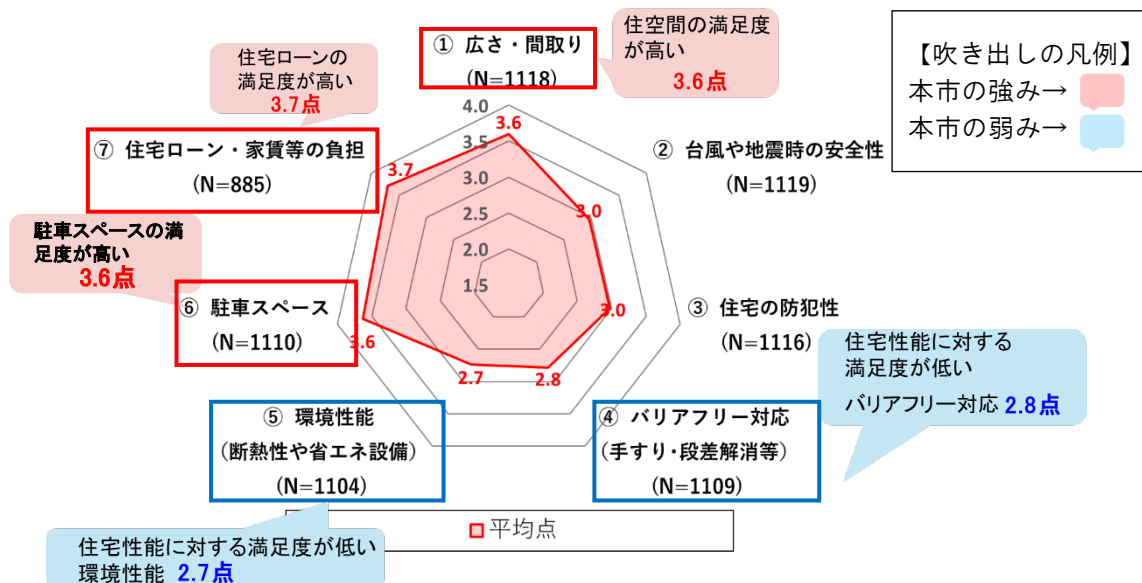


図 2-20 住宅の満足度

・住宅性能の向上や自然災害及び防犯対策につながる住宅ストックの形成に係わる取組が必要です。

## ■居住環境に対する満足度と住まい・居住環境づくりの重要点について

居住環境の満足度をみると、近隣のつながりが強い、地域ぐるみの子育てや高齢者の見守りのポテンシャルがある一方で、「火災・地震・水害等に対する安全性」「敷地周りのバリアフリー化」や「子どもの遊び場」の満足度が低くなっています。

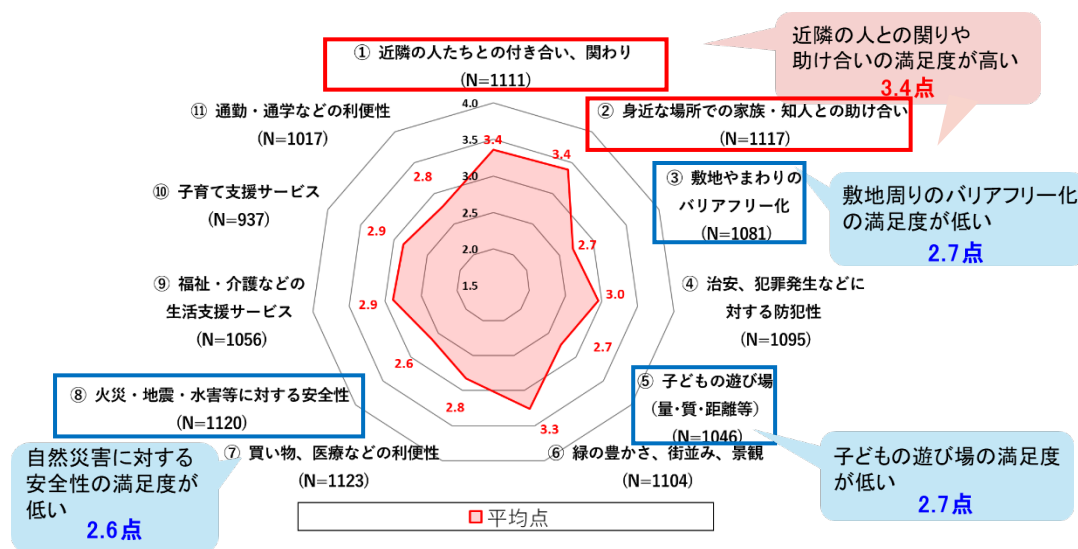


図 2-21 居住環境の満足度

今後の本市の住まい・居住環境づくりで重要視されている項目をみると、「自然災害に対する安全性の確保」や「高齢になっても住み続けられる取組」「空き家の利活用」の3点が特に重要だと考えられています。

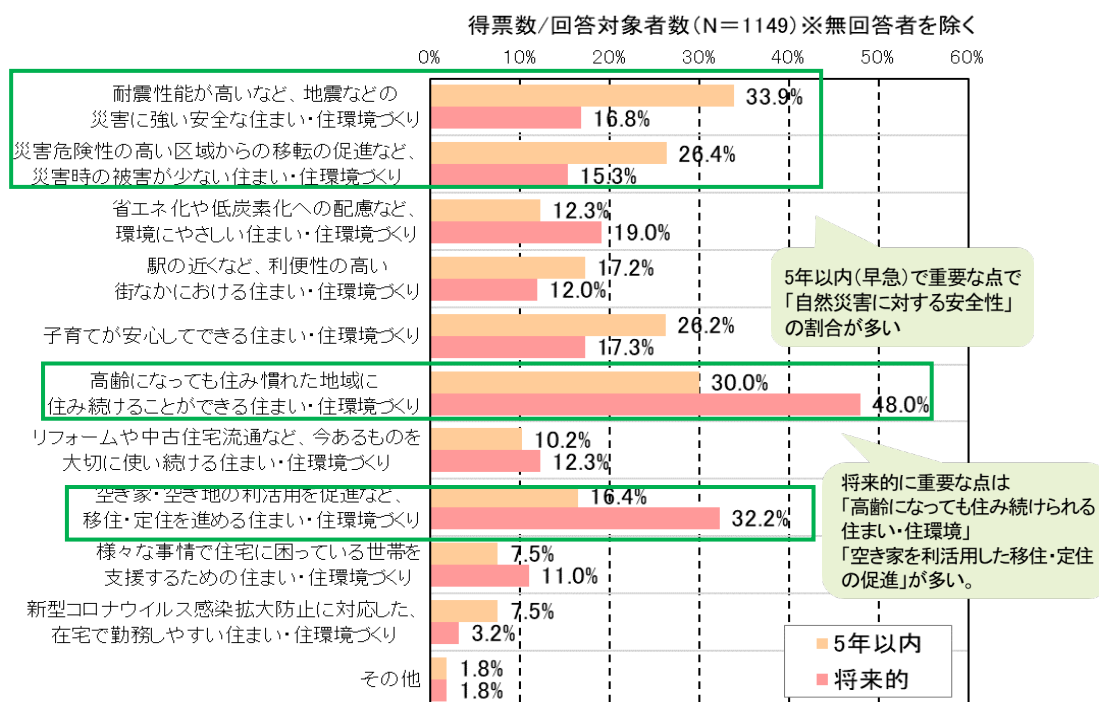


図 2-22 住まい・居住環境づくりの重要点（5年以内・将来的の比較）

- ・地域のつながりを活かした取組を実施することで、高齢になっても住み続けられる居住環境づくりが必要です。
- ・平常時の移動や災害時の安全性の確保など、誰もが安全・安心して暮らせる居住環境づくりが必要です。
- ・空き家・空き地の利活用による移住・定住につながる取組も必要です。

## ■市民が考える子育てをする際に求める住まいと居住環境について

子育てで重視する住まいの項目として「家族の団らんにつながる間取り」や「住宅費の負担の軽減」が挙げられています。

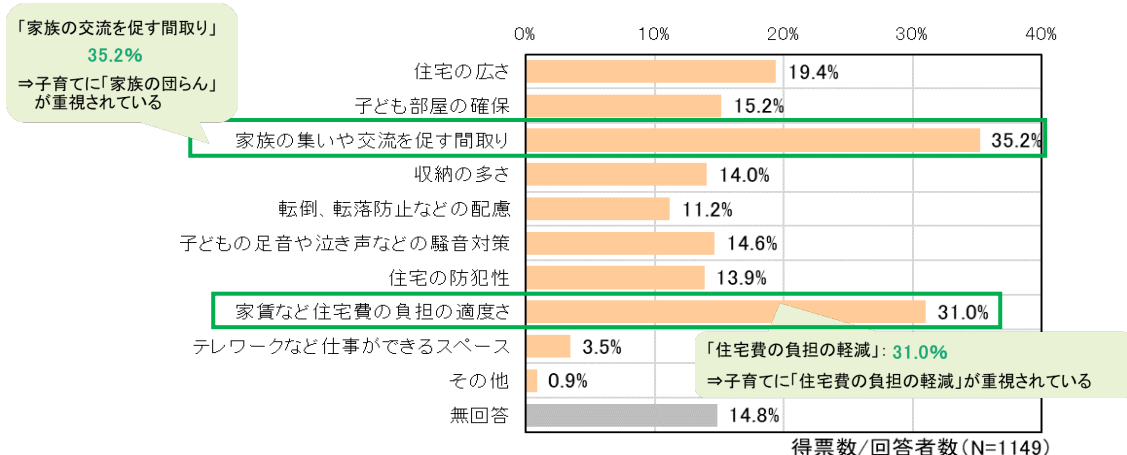


図 2-23 市民が考える子育てをする際に住まいに求めること

子育てするうえで、住宅を取り巻く環境に対するニーズとして、「小児科などの医療機関」や「託児・保育所・遊び場の利便性」が重視されています。これらのニーズに対応していくために府中市版ネウボラ拠点の機能強化が重視されています。

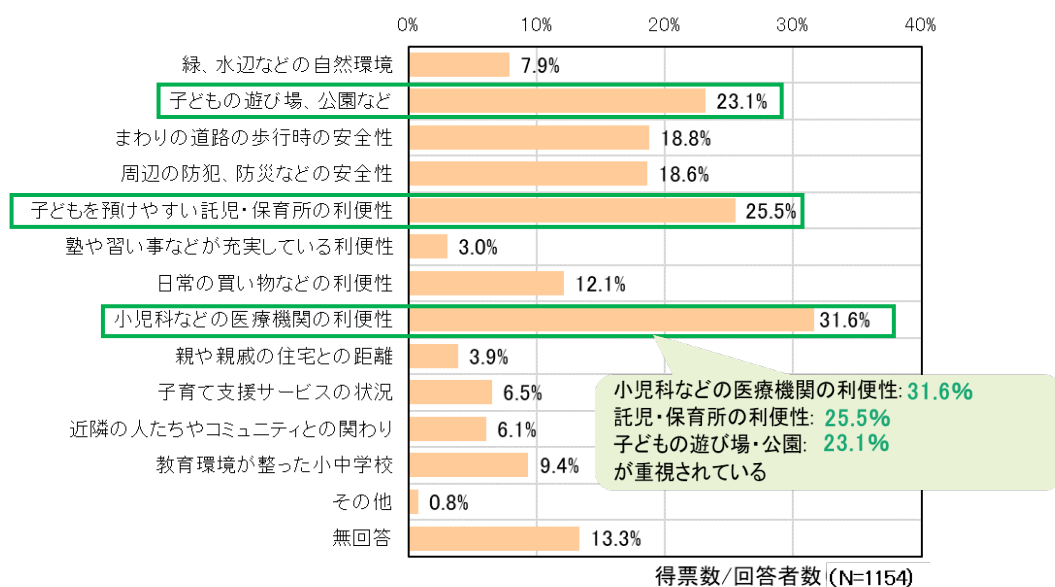


図 2-24 市民が考える子育てをする際に居住環境に求めること

- ・子どもの成長に応じて変化する子育て世帯のニーズに対応した住まいの提供が求められています。
- ・府中市版ネウボラ拠点としての機能を強化する必要があります。
- ・家族の団らんや子育ての負担軽減となる住宅が求められています。
- ・安心して子育てができる周辺の環境が求められています。

■高齢者が安心して生活するために重視している取組について  
 高齢期の住まい方のニーズとして「住み慣れた地域に住み続けたい」と考える市民の割合が51.2%と多く、「生活支援・介護サービスの充実」を重視しています。

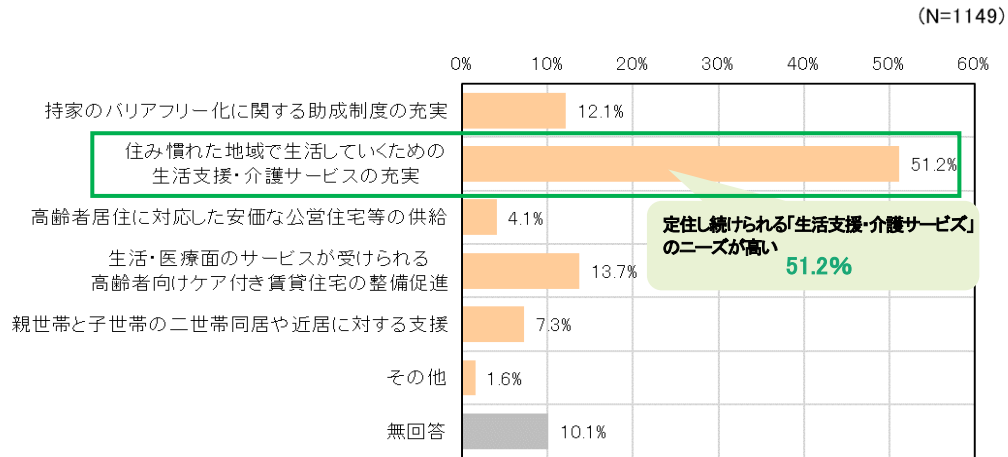


図 2-25 高齢者が安心して生活していくための取組

・高齢になっても住み慣れた地域で生活できるような居住支援サービスの充実が必要です。

## (2) 市営住宅に関するアンケート

### 調査概要

|      |                                       |
|------|---------------------------------------|
| 調査期間 | 令和4(2022)年4月22日(金)～令和4(2022)年5月20日(金) |
| 調査対象 | 市営住宅の入居者                              |
| 配布数  | 233人                                  |
| 抽出方法 | 市営住宅の入居者全員                            |
| 調査方法 | 郵送配布・回収 ※インターネットによる回答も併用              |
| 回収数  | 99人(回収率42.5%)                         |

### 調査結果

#### ■市営住宅の住宅性能に対する満足度について

市営住宅の入居者の住宅に対する満足度は「広さ・間取り」が最も高くなっています。一方で、「バリアフリー対応」や「環境性能」といった住宅性能の満足度が低くなっています。

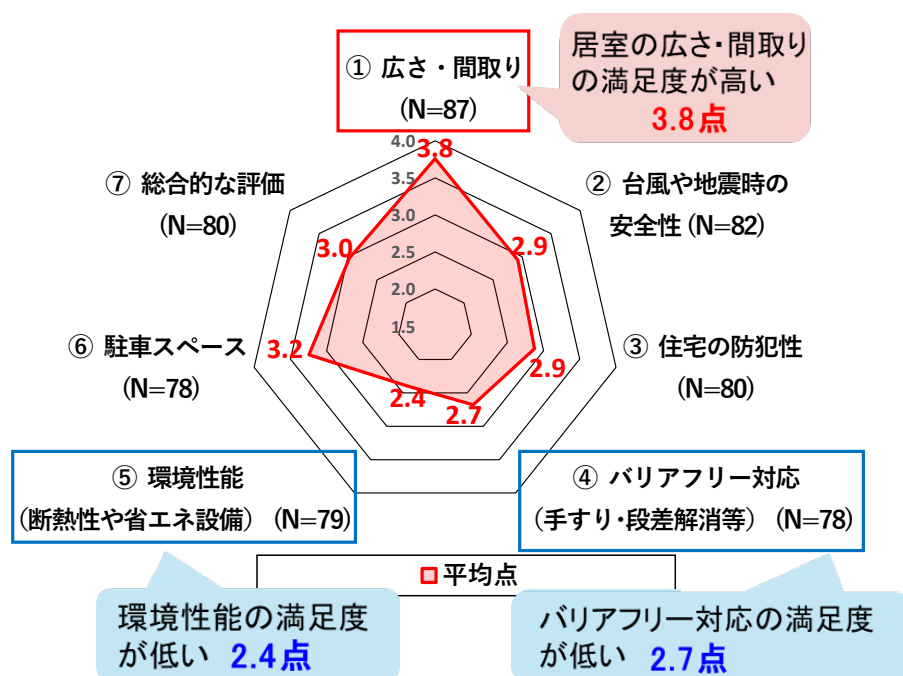


図 2-26 市営住宅の満足度

・市営住宅は古いものが多く、入居者は高齢者等も多いため、バリアフリーや断熱性能といった環境性能に対応できている公営住宅の整備が必要です。

### (3) 府中市外から市内に通勤する人のアンケート

#### 調査概要

|      |                                            |
|------|--------------------------------------------|
| 調査期間 | 令和4年7月25日（月）～令和4年8月6日（土）                   |
| 調査対象 | 株式会社北川鉄工所、リョービ株式会社及び府中市役所の職員のうち市外から通勤している方 |
| 配布数  | —                                          |
| 抽出方法 | —                                          |
| 調査方法 | インターネットによる回答                               |
| 回収数  | 435人                                       |

#### 調査結果

##### ■現在の住まいに居住している理由・経緯・土地購入について

回答者の居住地をみると、本市と隣接する福山市が最も多く、全体の約8割を占めています。現在の住まいに住んでいる理由や経緯をみると、「自身もしくは配偶者に地縁があった」が約4割でした。土地購入の理由をみると「利便性」の項目が最も重視されており、特に「日常の買い物、医療施設などの利便性」が高くなっています。次に「地縁」の項目が重視されており、特に「親世帯との近居など」が高くなっています。

表 2-10 回答者の居住地

福山市の割合が最も高くなっている。

|     | 福山市   | 尾道市  | 世羅町  | 三原市  | 三次市  | 浅口市  | 府中町  | 竹原市    |
|-----|-------|------|------|------|------|------|------|--------|
| 回答数 | 364   | 35   | 8    | 6    | 1    | 2    | 1    | 1      |
| 構成比 | 83.7% | 8.0% | 1.8% | 1.4% | 0.2% | 0.5% | 0.2% | 0.2%   |
|     | 井原市   | 豊田市  | 笠岡市  | 神石郡  | 東広島市 | 広島   | 岡山県  | 計      |
| 回答数 | 9     | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 3    | 435    |
| 構成比 | 2.1%  | 0.2% | 0.2% | 0.2% | 0.2% | 0.2% | 0.7% | 100.0% |

地縁に関する項目が高い傾向にある。

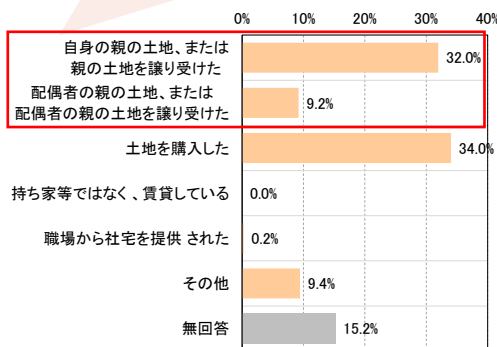


図 2-27 現在の住まいに住んでいる理由・経緯

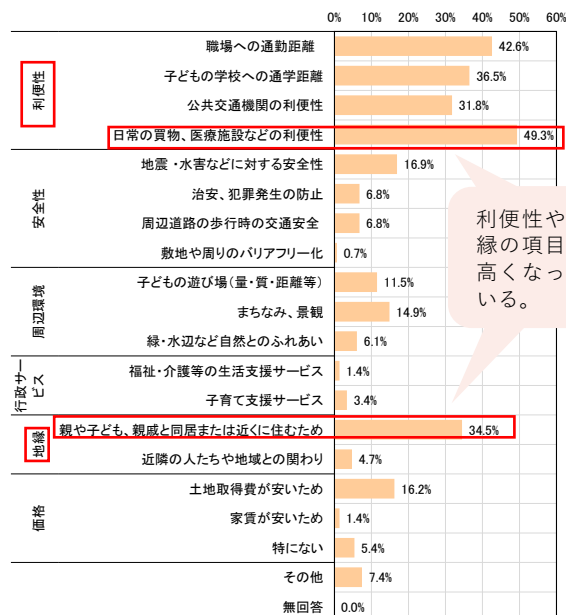


図 2-28 土地購入の理由

- ・市外から通勤されている方の多くはもともと市外に居住されていたようです。
- ・土地を購入し、居住をはじめた方は日常の利便性に合わせ、親世帯との近居など、親世帯との支え合いによる生活が重視されていることが分かります。

## ■住宅の住み替えを考える理由・住み替えを考えない理由について

本市の住み替え意向として、「住み替えを考えている方（76名）」のうち、14.5%が府中市内への住み替えを考えられています。

住み替えを考えている理由として、「老後を見据えた住まいの確保」が最も高く、次に「通勤・通学の利便性の向上」が挙げられています。

表 2-11 住み替え予定

|                 | 回答数 | 構成比    |
|-----------------|-----|--------|
| 府中市内で住み替えを考えている | 11  | 2.5%   |
| 府中市外で住み替えを考えている | 65  | 14.9%  |
| 住み替えを考えていない     | 357 | 82.1%  |
| 無回答             | 2   | 0.5%   |
| 計               | 435 | 100.0% |

「府中市内の住み替えを考えている」の割合が14.5%である。

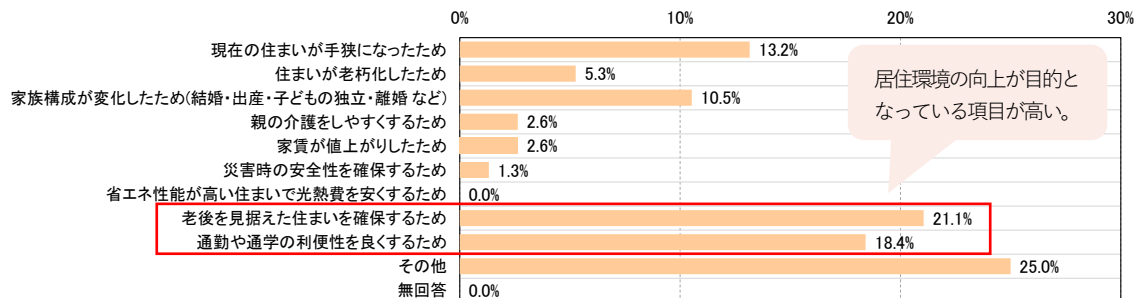
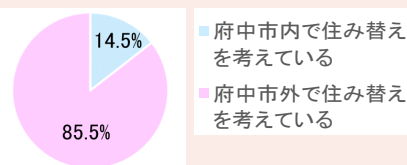


図 2-29 住み替えを考える理由

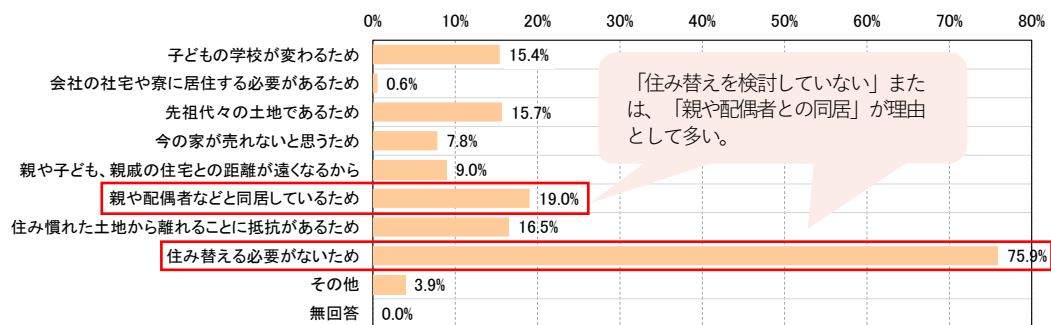


図 2-30 住み替えを考えない理由

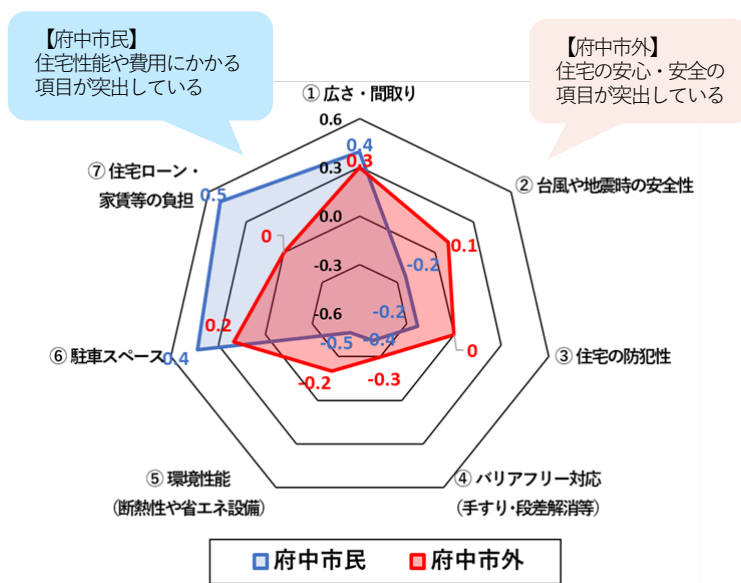
- ・ 住み替えを考えている人のうち、14.5%と一定数府中市への住み替えを考えている人がいました。そういった人が府中市に対して魅力や利便性を感じ、府中市に移住するような施策の検討が必要です。

## ■住まいの満足度・住宅環境の満足度について

住まいの満足度をみると府中市内では「住宅ローン・家賃等の負担」や「間取り」に対する満足度が突出している一方で、府中市外では「住宅の安心・安全」に対する満足度が突出しています。

住宅環境の満足度を見ると、府中市内では「身近な人との関わり」や「自然」に対する満足度が突出している一方で、府中市外では「生活の利便性」に対する満足度が突出しています。

### 【住まいの満足度の市民アンケートとの比較】



### 【住宅環境の満足度の市民アンケートとの比較】

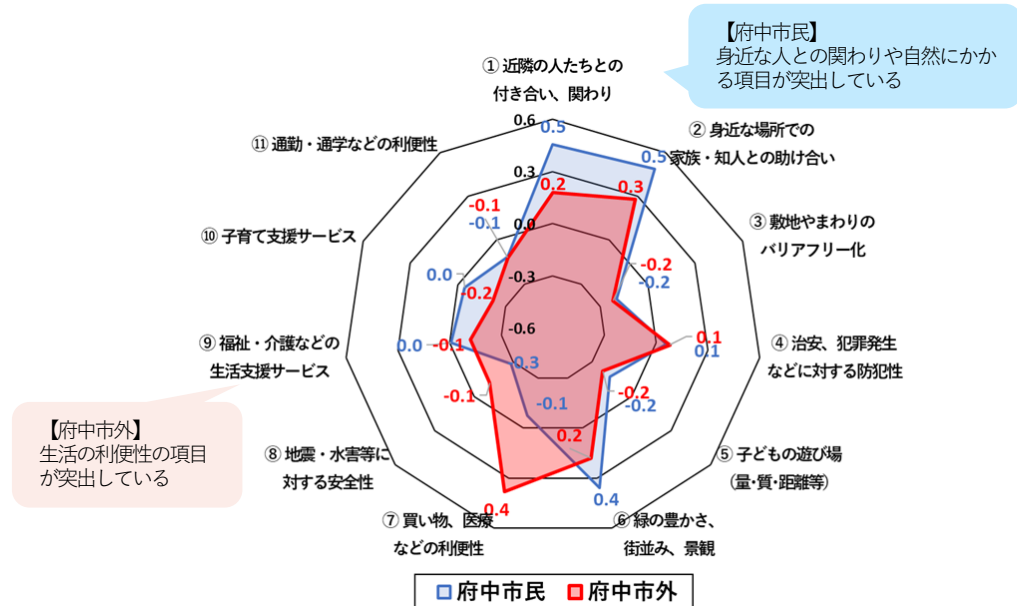


図 2-31 住まいの満足度・住宅環境の満足度の市民アンケートとの比較

- ◆ (各評価の平均点) - (各項目の平均点) で求めています。
- ◆ 府中市民の満足度については2022年5月に実施した「住まいに関するアンケート調査」の結果を引用しています。

## ■府中市の印象について

府中市の印象については、「工業・産業のまち」、「子育てしやすい」、「自然・環境」についてはポジティブな印象が持たれていること、反対に「商業・サービス」、「交通」、「医療・福祉」についてはネガティブな印象が持たれていることが分かりました。

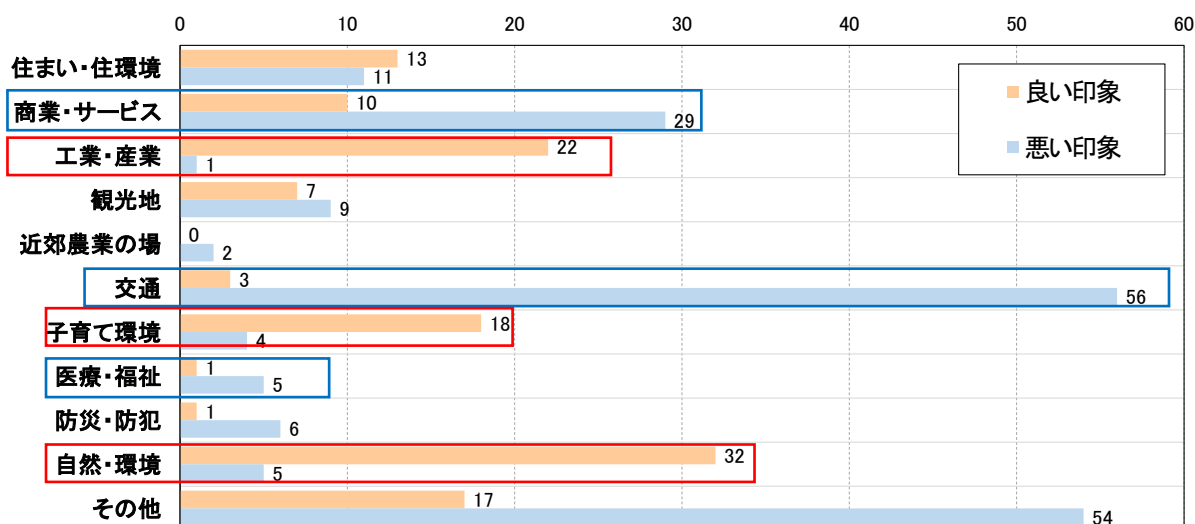


図 2-32 府中市の印象

表 2-12 府中市の印象（抜粋）

|         | 良い印象                                                                                                                                           | 悪い印象                                                                                                                                           |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 住むまち    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 近くに川があり低めの山に囲まれた地形は生活する場所としてよいと思う</li> <li>・ 田舎であるが、住みやすい</li> <li>・ 住み易いと思う（結婚するまで住んでいたの）</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平地の宅地が少ない</li> <li>・ 家賃が意外と高い</li> <li>・ 住宅や一軒家の駐車スペースが狭い</li> </ul>                                  |
| 商業・サービス | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 必要な施設や店舗は一通りそろっている</li> </ul>                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 福山市内から買い物へ行くには遠い</li> <li>・ 買い物や大人が遊べる場所は少ない</li> </ul>                                               |
| 働くまち    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ものづくりは盛ん</li> <li>・ 製造業の会社が多い</li> </ul>                                                              | —                                                                                                                                              |
| 観光地     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 府中焼きがおいしい</li> <li>・ 河佐峡・三郎の滝</li> </ul>                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 観光施設やレジャー施設が不足している</li> <li>・ 若者世代に訴えるものがない</li> </ul>                                                |
| 交通・道路   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中規模都市への利便性が良い</li> </ul>                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共交通機関が少ない</li> <li>・ 道路が狭く自動車も通る為、危ない道が多い</li> <li>・ 人口の割に通勤時の交通量がやたら多く不便である</li> </ul>              |
| 子育て     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 子育てのフォローが厚い</li> <li>・ 子どもが行きたがるボムボムや公園がある</li> </ul>                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 子連れで遊べる所が少ない、公園の駐車場が少ない</li> <li>・ 学校や保育所も統廃合され、子育て世代が流失している</li> </ul>                               |
| 医療福祉    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 福祉に配慮している</li> </ul>                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 産婦人科が市内に無い</li> </ul>                                                                                 |
| 防災・防犯   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 治安は良さそう</li> </ul>                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 水害が起きそう / 夜が暗い</li> </ul>                                                                             |
| 自然・環境   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自然豊かで住み良い所</li> </ul>                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 盆地で夏が暑い</li> </ul>                                                                                    |
| その他     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 人に優しい</li> <li>・ さまざまなイベントで人を集めようと努力されている印象です</li> <li>・ いろいろな施策を実施されている</li> </ul>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 府中駅前も寂しく、廃れていくイメージ</li> <li>・ 大きな企業がある割には若い人が少なく、活気がない感じがする</li> <li>・ ゴミ袋有料の町、ごみの分別が厳しすぎる</li> </ul> |

## ■今後住宅を選ぶうえで重要視される取組について

今後住宅を選ぶうえで重視する項目は主に「自然災害に対する安全性」「日常の買い物・医療施設などへの利便性」「住宅性能や住宅購入・家賃」「交通のアクセス」の4点です。

市外の人々が住宅を選ぶ際に重視する項目に関係する良い印象（豊かな自然、子育てのしやすさなど）については、今後も強みとして活かすことが重要です。

一方で、悪い印象（商業・サービス、交通、住まい・住環境）があるものについては改善につながる取組の検討が必要です。

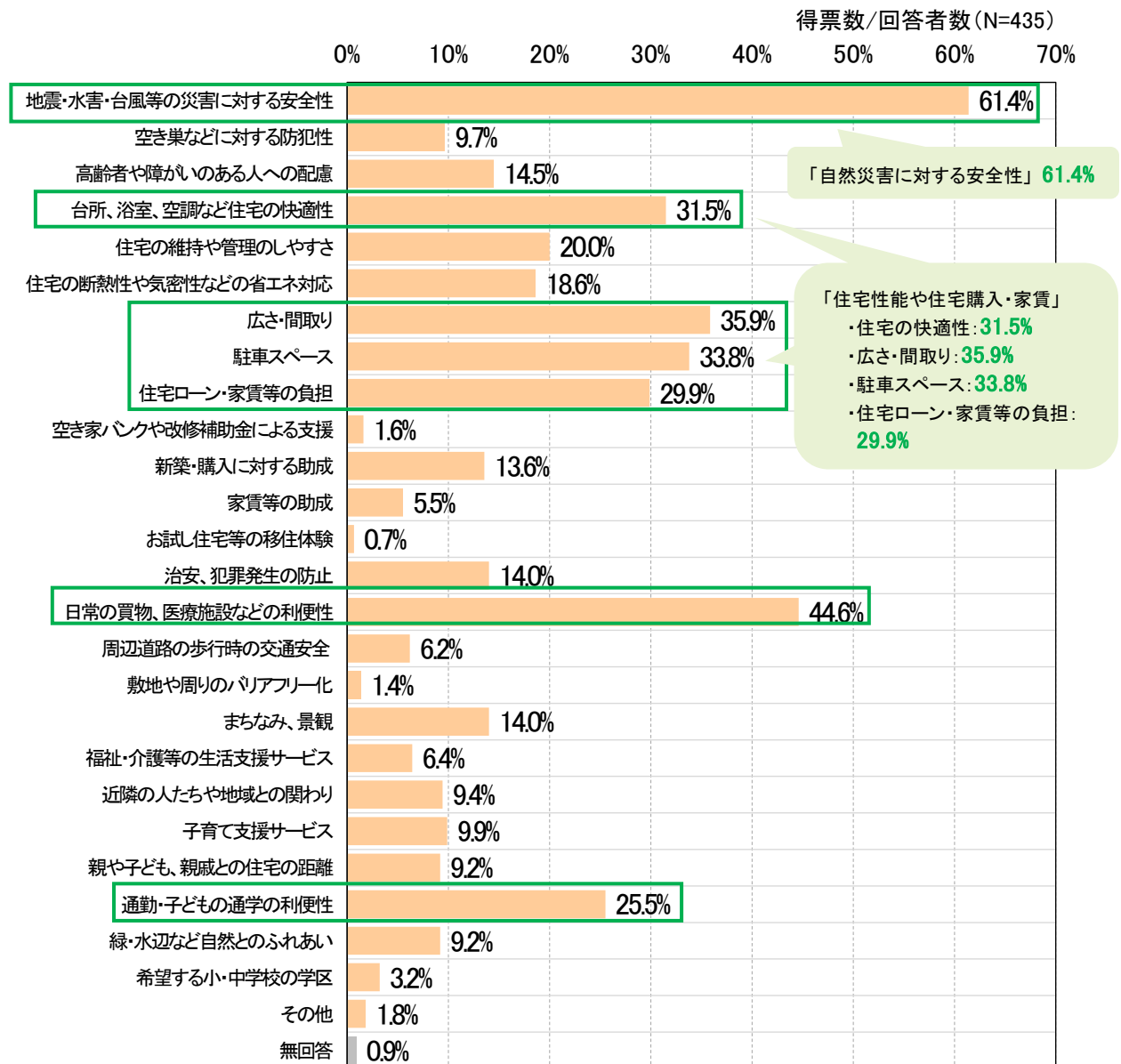


図 2-33 今後住宅を選ぶうえで重視する点

・府中市の強みを最大限活かし、弱みの中で改善すべき内容については対応していく必要があります。このことを踏まえたうえで、潜在的な移住者を取りこぼさないような取組が必要です。

## (4) 不動産アンケート

### 調査概要

|      |                                                           |
|------|-----------------------------------------------------------|
| 調査期間 | 令和4年7月25日（月）～令和4年8月6日（土）                                  |
| 調査対象 | 府中市内の不動産事業者                                               |
| 配布数  | 20 社                                                      |
| 抽出方法 | 「ハトマークサイト」（16 社）や「全日本不動産近畿交流センター」（4 社）に掲載されている府中市内の不動産事業者 |
| 調査方法 | 郵送配布・回収                                                   |
| 回収数  | 10 社（回収率 50%）                                             |

### 調査結果

| 項目                    |                  | 現況整理                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 賃貸に関する状況              | 賃貸住宅と近隣市町の物件との比較 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 民間賃貸住宅と近隣市町の物件とを比較した場合、「住宅ローン・家賃等の負担」や「広さ・間取り」「駐車スペース」の項目が高い。<br/>→【住宅ローン・家賃等の負担（5段階評価）：3.3点】、【広さ・間取り／駐車スペース（5段階評価）：3.2点】 ※近隣市町の物件の評価を3.0点とする</li> </ul>                                                                                                                  |
|                       | 家賃相場             | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 家賃の相場は約5万円だった。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                       | 賃貸住宅の家賃          | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 家賃が高い地域として「府川町」「高木町」などがあげられ、家賃が低い地域として「府中町」「目崎町」があげられた。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                        |
|                       | 賃貸住宅の空室率         | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 空室率が高い地域として「出口町」「父石町」などがあげられ、空室率が低い地域は「中須町」「高木町」があげられた。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                        |
|                       | 客層ターゲット          | <ul style="list-style-type: none"> <li>● お客さんのゾーンは20～40歳を想定している。高齢者、外国人等は行政が対応するしかない。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                   |
| 入居検討者の重視点             |                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 【広さ・間取り】【駐車スペース】【日常の買い物・医療施設などの利便性】<br/>→入居を検討する人全員が重視する傾向がある。</li> <li>● 【地震・水害・台風等の災害に対する安全性】 →高齢者や外国人が重視する傾向がある。</li> <li>● 【通勤・通学の利便性】 →学生や外国人が重視する傾向がある。</li> <li>● 【敷地や周りのバリアフリー化】 →高齢者と障害がある方が重視する傾向がある。</li> <li>● 【希望する小・中学校の学区】 →小中高生がいる世帯が重視する傾向がある</li> </ul> |
| 賃貸の際に困っていること          |                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 【外国人】 →音・ごみでのトラブルが多い。言葉の問題により契約が出来ないなど。</li> <li>● 【高齢者】 →生活音でのトラブルが多い。孤独死のリスクがあるため、連帯保証人がいないと嫌煙される。</li> <li>● 【身体に障がいがある方】 →求めるバリアフリー水準に達した部屋提供が難しい。</li> </ul>                                                                                                         |
| 空き家利活用で問題となっていること     |                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 中古住宅について持ち主が理解していない。</li> <li>● 賃貸に適する借家とするために必要とする工事代金の負担、その他設備の改修設置費用が高い。</li> </ul>                                                                                                                                                                                    |
| 「府中市の住みやすさ」アピール点      |                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 「府中市の住みやすさ」でアピールできることとして、「近隣に比べた住宅の価格」「子育てしやすい環境」などがあげられた。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                     |
| 「府中市の住みやすさ」アピールできないこと |                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 「府中市の住みやすさ」でアピールできないこととして、「近隣に比べた住宅の価格」「鉄道など公共交通の利便性」「高齢者や障がいのある人などの暮らしのサポート」などがあげられた。</li> </ul>                                                                                                                                                                         |

- ・ 不動産事業者のアンケートを見ると、市内家賃相場、空室率、需要の高い地域等の府中市の現状が分かりました。また、不動産事業者による住宅確保要配慮者の住まい確保の難しさが分かりました。
- ・ 今後は、住まいの提供者となる不動産事業者と住宅の住まいの確保の充実を図るため、連携していく必要があります。

## 5. 現状と課題の整理

### (1) 居住者視点の現状と課題

#### ○若い世代の人口動態

府中市においては、15歳～19歳、20歳～24歳バンドで転出超過がみられる一方、25歳～29歳では転入超過という特長があります。しかしながら、30～34歳で結婚や子育て初期を契機に再び転出超過に転じています。

#### ○市営住宅の入居状況

市営住宅の20～40歳代の入居は、全体で6.4%、府中地区においては3.8%と入居率が低く、子育て世帯の住まいに対して寄与できていません。

#### ○三世帯同居・近居のトレンド

三世帯同居の割合は、全国が4.2%、広島県が3.3%、府中市が8.4%となっており、全国や広島県と比較しても高い水準となっています。

我が国の少子化については、晩婚化・未婚化を始め、子育て世代の孤立感や負担感が大きいことも要因の一つであり、国の「家族と地域における子育てに関する意識調査」では、子供が小学校に入学するまでの間、祖父母が育児や家事の手助けをすることが望ましいと78.7%が回答しており、また、31.8%が祖父母との近居を理想、20.6%が祖父母との同居を理想と回答しています。

#### ○子育て支援施設

府中市には、子育て支援の充実を図るため、i-coreFUCHU や子育てステーションちゅちゅ、こどもの国ポムポムが整備されています。どの施設も子育て世帯には評判が良く、利用者数も多い状況となっています。

#### 課題① 若い世代や子育て世帯の流出

#### ○市営住宅の状況

戦後～高度経済成長期において、不足する住宅の需要に対応するとともに、民間の住宅整備を補完する目的で急造した市営住宅は老朽化しており、民間市場の成熟や直面する人口減少から、供給過多となっています。

#### ○上下地区の状況

旧上下町時代に定住促進のため町営住宅を建設しましたが、空室が多くオーバースペックとなっています。このため、上下地区の活性化に寄与する新たな活用方法が必要となっています。

#### ○居住支援体制の構築

府中市では、過去2回にわたって居住支援セミナーを開催し、潜在的問題の認識や、社会福祉法人や不動産業者の理解の浸透が進んでいます。一方、相談窓口の体制づくりや関係者とのコンセンサス、運営資金の調達についてなどの解決方法が見出せていません。

#### ○地域共生社会・ダイバーシティ

低所得者に加え、高齢者、障害者、ひとり親、子育て世帯、外国人など住宅市場において自力で確保することが難しい人は多様化しており、LGBTQなど住まいに関する問題も複雑化しています。

#### 課題② 市営住宅の老朽化や住まいに関する問題の複雑化

## (2) 住宅ストック視点の現状と課題

### ○空き家の増加

少子高齢化、人口減少、都市部への人口集中に伴い、空き家が増加し、府中市の空き家率は18.6%となっており、全国13.6%、広島県15.1%と比較して高い状況です。

### ○空き家の放置

住宅ストックとして、有効活用が行われていないだけでなく、適切に管理されずに放置された空き家が、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしています。

#### 課題③ 空き家の増加による生活環境の悪化

### ○カーボンニュートラルの実現

国では、気候変動問題におけるカーボンニュートラルの実現に向けて、住宅の省エネルギー基準の義務づけや省エネルギー性能表示に関する規制などが強化されています。また、エネルギー価格が高騰するなか、省エネ住宅の必要性は一層高まっています。

### ○住宅の耐震化

府中市の耐震化率は72.2%と全国86.9%、広島県84.5%と比べて低い状況にあります。近年、耐震化率は向上しているものの、まだ耐震化されていない古い建物が多く残っています。

### ○土砂災害への対策

府中市の土砂災害警戒区域は1,628箇所、土砂災害特別警戒区域は1,532箇所あり、土砂災害に対して脆弱な地形となっています。また、地球温暖化の影響が考えられる集中豪雨の発生など全国的に頻発しており、府中市においても平成30年7月西日本豪雨災害により甚大な被害が発生しました。

#### 課題④ 低い省エネ性能と災害に弱い住宅

## (3) まちづくり・産業視点の現状と課題

### ○市街地の低密度化

自動車社会の発展により生活圏が拡大するなか、郊外への生活基盤の流出が起こりました。このため、府中学園、市民病院、i-coreFUCHU や道の駅など中心市街地へ生活に密着した基盤の整備を行ってきました。

### ○市街地の居住環境

中心市街地の生活基盤は整備される一方、居住環境の再整備は進んでいません。住宅地は、市街地東部の田畑が残されている地区への拡散が続いており、古くからのまちがスポンジ化し土地の活用が停滞しています。

### ○住宅団地の現状

平野部が狭い府中市では、人口増加に合わせ、周辺部にある山を切り開き住宅団地を造成してきました。しかし、時代の流れとともに住宅団地は成熟期を迎え、空き家の増加が予測されます。

#### 課題⑤ 生活圏の拡大による市街地の低密度化

### ○住宅市場の状況

住宅の新築・増築状況は緩やかに減少し、住宅市場は縮小しています。その一方で維持・修繕にかかる費用は増加傾向にあります。

### ○住生活産業の就労状況

市内の建設業の就労者は年々減少しています。また、就労者の平均年齢は増加し、40歳未満の就労者数は減少しており高齢化が顕著に現れています。

#### 課題⑥ 住生活産業の市場縮小と担い手不足

