

府中市住生活基本計画

【令和5年3月策定】



1 基本理念

本市の住まいや居住環境にかかる課題は「子育て世帯の流出」「市営住宅のあり方の見直しと住宅セーフティネット機能の整備」「空き家の増加による生活環境の悪化」「エネルギーの浪費と災害に弱い住宅」「生活圏の拡大による市街地の低密度化」「住生活産業の市場縮小と担い手不足」の6つが考えられます。

課題を解消し、安全・安心で魅力的な居住環境を提供するためには、多様化するライフスタイルやライフステージに対するニーズに応じた、府中市ならではの豊かな暮らしを構築できるような住まいや居住環境を目指す必要があります。

これらを踏まえ、府中市に住みたい・住み続けたい住まいや居住環境を目指し、基本理念を次のように定めます。

■基本理念

「住みたい・住み続けたい」府中市らしい豊かなライフスタイルの実現

『府中市に住みたい』

市外に住む人が府中市について興味を持ち、「住みたい」と思うような魅力的な住まい・住環境を実現させたい。

『府中市に住み続けたい』

ライフスタイルやライフステージが変化したとしても、市民に「住み続けたい」と思うようなまちを実現させたい。

『府中市らしい豊かなライフスタイル』とは

◇愛着や誇りを感じ、暮らしを楽しめる

ネットワーク型のコンパクトシティで、生活に必要な機能が府中駅周辺に集積し、道路や公共交通機関で結ばれることで、市全体が住みやすく、快適な生活空間が形成されています。人々は仕事と趣味を両立した日常生活を満足し、ゆったり過ごせ、職住遊が近接した暮らしの中で多世代が活発に交流し、誰もが文化や歴史を感じる府中暮らしを楽しめます。

◇子育てがしやすい環境

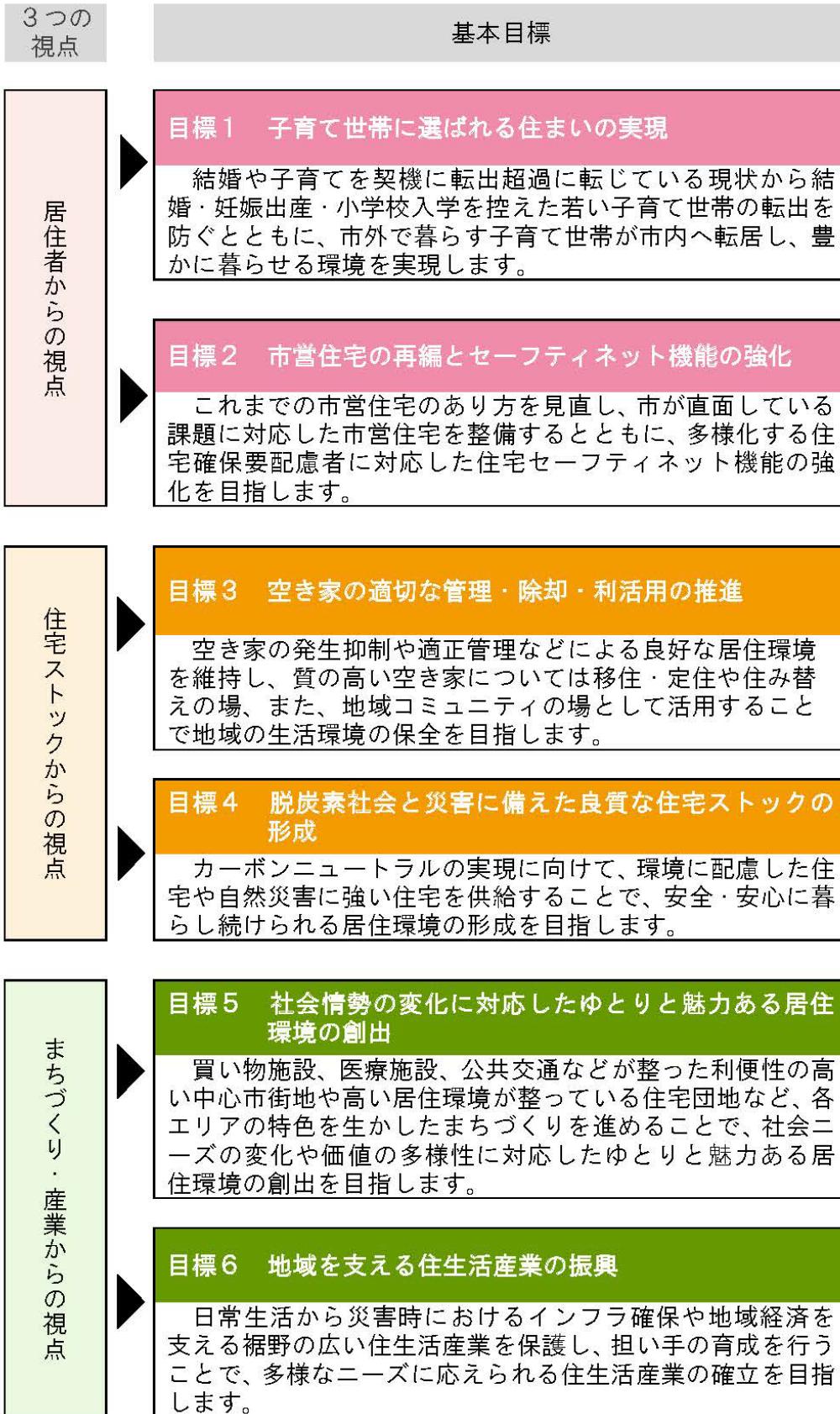
次世代を担う子どもたちは周りの人々を幸せにさせ、明日の生活に希望を与えてくれます。i-coreFUCHU、子育てステーションちゅちゅや府中市こどもの国などの整備により、子育て環境が整っている府中市では、快適に楽しく子育てをすることができます。

◇自分らしく暮らし続けられる

都市的機能が揃い豊かな自然が近接しており、就労・教育・福祉環境が整っている府中市では、多様なライフスタイルが描けます。時代の変化とともに多様化する価値観を受けとめ、住む人それぞれが望むライフスタイルの実現により、自分らしい暮らし方で過ごせます。

2 基本目標

本計画において、6つの基本目標を設定しました。また、基本目標の実現に向けて、次の基本方針に基づき、福祉部局などとの横断的な連携や「市民」「民間事業者」「国や県・その他関係機関」と連携・協働することで、総合的に施策を展開します。



目標1:子育て世帯に選ばれる住まいの実現

府中市の強み

○「25～29歳」の転入超過が続いている

人口動態を見ると、「25～29歳」の転入超過が続いており、若い世代の就業等による転入が影響していると考えられます。またこれは、広島県平均と比較しても高い値となっています。

○三世代同居・近居のトレンド

三世代同居の割合は、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。

○充実した子育て支援施設

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。

府中市の現状・課題

○30～34歳で転出超過に転じている

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。

○市営住宅の子育て世帯の入居率が低い

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。

課題1 若い世代や子育て世帯の流出

- ◆ 子育て世帯が抱える住まいや育児の悩みの軽減につながる支援や子どもの成長段階に応じたライフスタイルの形成が必要です。

方針1 子育て世帯の住まいの整備

施策①：子育て世帯専用市営住宅などの整備

- ◆ 子育て世帯やこれから子育てを考えている世帯などが優先的に入居できる市営住宅を整備することで、「子育てがしたい」、「もう1人子どもがほしい」という思いを実現することができます。
- ◆ 子育て世帯専用市営住宅から退居する際の引っ越しの支援や次の住まいへの支援など継続的にフォローすることで、子育て世帯の安心な暮らしが実現します。

施策②：民間企業と連携した子育て世帯向けの住宅の確保

- ◆ 子育てスマイルマンション認定制度の推進など、子育て世帯の居住地としての役割を民間住宅に担ってもらうことで、質の高い子育て世帯向けの住宅を民間企業と連携して確保します。

施策③：三世代同居・近居の推進による移住・定住の促進

- ◆ 離れて暮らす子育て世帯が親の近くに戻るきっかけを促進することで、支え合いながら生活を送ることができ、安心して子育てができる環境づくりや、地域コミュニティの活性化を進めます。

方針2 子育て世帯が楽しく過ごせる場の創出

施策①：子育てサポートの拡充とプロモーションの実施

- ◆ これまで整備した子育て支援施設の機能を強化することで、さらに子育て世帯が気軽にサポートを受けることが出来る環境を拡充します。
- ◆ 子育てしやすいまちとしてのブランド化を図り、子育てにかかる取組を市内外にプロモーションしていきます。

施策②：公園や緑地の機能更新や新たな遊び場の整備

- ◆ 子どもの遊び場やコミュニティ形成などの役割を担っている公園や緑地の機能を更新します。
- ◆ 子育て世帯が楽しく過ごせる新たな場の整備を推進します。



目標2:市営住宅の再編とセーフティネット機能の強化

府中市の強み

○居住支援体制の構築

中山間地域における高齢者等の「安定的な住まいと住まい方」の検討マニュアルを中国四国厚生局と連携して作成するなど、先進的に住宅セーフティネット制度への取組が行われています。また、過去2回にわたって居住支援セミナーを開催したことで、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。

府中市の現状・課題

○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ことなどを目的に急造した市営住宅は老朽化しており、人口減少や民間市場の成熟により、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。

○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

- ◆ 多様化する住宅確保要配慮者の実情を踏まえた公営住宅の供給や民間賃貸住宅の活用に加えて、福祉部局などと連携した居住支援の取組などが必要で。

方針3 社会情勢に対応した公営住宅の役割とストックの最適化

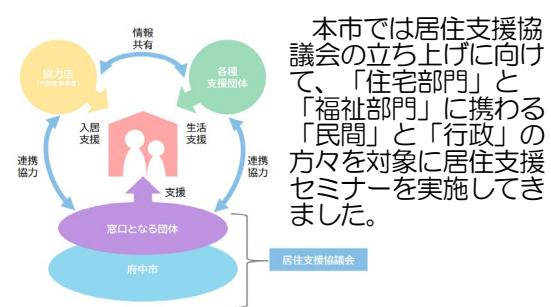
施策①：市の課題に対応した公営住宅の供給

- ◆ 民間住宅の成熟に合わせ、人口減少が進行するなか、市営住宅を必要とする低所得者世帯も減っています。市の住宅セーフティネット機能の役割は引き続き果たしつつ、今日的な社会情勢による市の課題に対応した公営住宅の供給を進めます。

施策②：公営住宅における柔軟な入居の推進

- ◆ パートナーシップ宣誓制度による入居の認可など、公営住宅の入居制限を緩和することで、公営住宅における柔軟な入居を推進します。

【居住支援協議会立ち上げに向けた取組】



方針4 住まい・暮らしに様々な問題を抱える人への支援

施策①：居住支援体制の充実

- ◆ 低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等、誰もが住み慣れた地域で安心して住み続けられるように、居住支援ネットワークの機能発揮に向けて、民間と連携した体制を整備します。

施策②：すべての人が安心して暮らせる社会の構築【地域福祉計画】

- ◆ 複雑かつ多様化する市民の生活環境を解決するためには、市民個々のニーズにあった適切なサービスを提供できる仕組みづくりが求められます。年齢・性別・国籍・障害の有無にかかわらず、すべての人が安心して暮らすことのできるまちの実現のためには、建築物のバリアフリー化や福祉サービスの充実などを行うことで様々な障害を取り除いていきます。
- ◆ 高齢者や障害者、外国人等の情報を得ることが困難な人に対して、情報のバリアフリー化やLGBTQ等、性の多様性への支援など、ダイバーシティ社会へ向けて取り組み、誰もが自分らしく望む暮らしができる環境を整えます。

目標3:空き家の適切な管理・除却・利活用の推進

府中市の強み

○魅力的な住宅が残っている

近代産業の発展とともに歩んだ家並みが残されており、本物の歴史に裏打ちされた「レトロ」な町並みが残されている。

○空き家にかかる支援が充実している

空き家バンクの運営をはじめ、補助金制度やお試し暮らし住宅の活用による定住施策など、空き家にかかる支援が充実しています。

府中市の現状・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

- ◆ 空き家の発生抑制や適正管理などによる良好な居住環境を維持し、質の高い空き家については移住・定住や住み替えの場、また、地域コミュニティの場として活用することが必要です。

方針5

空き家の適切な管理による良好な生活環境の保全

施策①：所有者に対する情報の提供やアドバイス等の実施

- ◆ 周辺の生活環境に悪影響をおよぼす空き家の発生を抑制するために、所有者に対して必要な情報提供やアドバイスをするとともに、空き家等対策の推進に関する特別措置法による取組を進めます。

施策②：周辺の住環境に悪影響をおよぼす空き家などの対策支援

- ◆ 空き家の適正管理に向けて、空き家の解体費や改修費の補助の継続を実施します
- ◆ スムーズな空き家の解体・改修につなげる支援を検討します。
- ◆ 除却に至らない場合は空き家等対策の推進に関する特別措置法による措置を進めていきます。



方針6

空き家の多様な利活用による地域コミュニティの活性化

施策①：空き家情報の提供などによるマッチングの推進

- ◆ 移住者や空き家の有効活用を検討している事業者などに空き家の物件情報を提供することで、空き家の所有者とのマッチング機会につなげます。
- ◆ オーナー的な機能を持たせることでさらにマッチング機会を増やします。

施策②：空き家の多様な利活用の推進とプレイヤーの発掘・育成

- ◆ 地域コミュニティを活性化するため、移住相談員や空き家をリノベーションしたお試し住宅などにより、職住近接した暮らしによる多様なライフプランを提案し、移住者を呼び込みます。
- ◆ 移住者は新たな空き家活用のプレイヤーとなり、自身のライフスタイルを幅広く発信することで、さらなる移住・定住へとつながっていきます。



目標4:脱炭素社会と災害に備えた良質な住宅ストックの形成

府中市の現状・課題

○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

- ◆ カーボンニュートラルの実現に向けて、環境に配慮した住宅や自然災害に強い住宅を供給することで安全・安心に暮らし続けられる居住環境が必要です。

方針7

環境に配慮した住宅ストックの質の向上

施策①：住まいの省エネや環境に配慮した住宅の普及

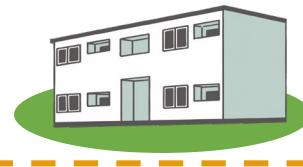
- ◆ 長期優良住宅や低炭素住宅、住宅性能表示制度の基準などメリットを含めて市民や工務店などに周知することで環境にやさしい住宅を普及します。

施策②：長く住み続けられる住宅の整備

- ◆ バリアフリー改修などといったリフォームを支援することで、長く快適に住み続けられる良質な住宅を整備します。

【長期優良住宅とは】

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅です。長期優良住宅の建築及び維持保全の計画を作成し、所管行政庁に申請することで認定を受けることができます。



方針8

災害に強い住まい・まちづくり

施策①：住宅の耐震化促進

- ◆ 地震に強い住まいを提供するために、広島県と連携しながら「府中市耐震改修促進計画（第3期計画）」に基づき、住宅の耐震化を促進します。

施策②：災害の危険性が高い地域に対する対策

- ◆ 本市は土砂災害に対して非常に脆弱な地形であり、最も警戒すべき自然災害であることから、土砂災害リスクが高い土地の住宅に対する対策を推進します。
- ◆ 土砂災害リスクが高い土地のリスクを軽減するために、より安全性の高い地域への誘導に加え、住宅の補強や意識啓発など、ハード・ソフト両面から対策を推進します。

施策③：ハザードマップの周知などによる防災・減災意識の醸成

- ◆ 危険箇所の周知や近隣住民の助け合いなどの防災・減災意識の醸成を進めるとともに、災害発生時に自助・共助が機能する災害に強い地域を構築します。

目標5: 社会情勢の変化に対応したゆとりと魅力ある居住環境の創出

府中市の強み

○中心市街地へ生活に密着した基盤の整備

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により、地域の魅力発信や賑わいの創出に寄与しています。また、市民の中には、まちの活性化や地域のネットワークづくりを志して行動を起こすプレーヤーが数多く存在し、いろいろな地域や様々な場面で活躍しています。

府中市の現状・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による低密度化がみられます。

○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

人口増加に合わせ、周辺部にある山を切り開いて造成した住宅団地が、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

- ◆ 買い物、医療、公共交通機関など利便性が高い中心市街地や高い居住環境が整っている住宅団地など各エリアの特色を生かしたまちづくりを進めることで、社会ニーズの変化や価値の多様性に対応した居住環境が必要です。

方針9 利便性の高い中心市街地での暮らしの再構築

施策①：利便性向上や賑わい創出につながる生活基盤の再構築

- ◆ より魅力ある居住環境を形成するために、中心市街地の賑わいを創出するとともに、官民連携による空き店舗や低未利用地の活用や商店街の振興に資するイベントなどを実施します。
- ◆ 日常生活における利便性や回遊性の向上につながる移動手段について検討します。

施策②：区画再生による利便性の高い市街地への居住誘導

- ◆ 中心部市街地では、ランドバンク事業の推進などにより、土地利用が停滞した土地の活性化を促し、居住環境の改善を図ります。
- ◆ 地区計画や建築協定の活用による市民が主体的に取り組める居住環境づくりの支援を実施します。

方針10 既存住宅団地の再生

施策①：魅力を高め、住み継ぐ取組の実施

- ◆ 住宅団地のリノベーションの促進、暮らしのニーズに合う居住環境の提供や高齢者などの交通弱者の移動手段を確保することで、既存住宅団地の魅力を再構築します。
- ◆ 住民による幅広い地域活動を活性化することで、地域のつながりが強まり、魅力的なコミュニティとなり、新たな居住者の呼び込みに繋げていきます。

【（仮称）府中市市民プールの新設とは】

子どもから働き盛り世代、高齢者まで、誰もが気軽に運動や健康づくりに親しめる施設を整備することで、トレーニング、体力づくりや生活習慣病予防など幅広く活用できるとともに、新たな賑わいを創出することができます



※市民プールイメージ図

目標6: 地域を支える住生活産業の振興

府中市の現状・課題

○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。

○維持・修繕にかかる費用は増加傾向

住宅市場において、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

- ◆ 日常生活から災害時におけるインフラ確保や地域経済を支える裾野の広い住生活産業を保護することや、担い手の育成を行うことが必要です。

方針11 住宅市場の活性化

施策①：住生活産業の後押し

- ◆ 市内の工務店などの事業者に対して、住宅に関わる知識や制度を周知し、DXや省力化施工などの魅力的な技術を活用することが出来る場の提供などにより、住生活産業を後押しし、住宅市場の活性化につなげます。

方針12 住生活産業の担い手不足の解消

施策①：住生活産業の担い手の確保と育成

- ◆ 住生活産業に興味を持ってもらうきっかけをつくることで、新たな住生活産業の担い手を確保し、育成を図ります。

本計画の基本目標の達成状況を示すため、次のとおり成果指標を設定します。

【成果指標】

成果指標名		現状	目標
目標1	子育て世帯専用市営住宅による子育て世帯の転出防止世帯数（累計）	0世帯 （令和4（2022）年）	30世帯 （令和14（2032）年）
	子育てスマイル認定戸数（累計）	0戸 （令和4（2022）年）	15戸 （令和14（2032）年）
目標2	市営住宅の供給目標数	312戸 （令和4（2022）年）	192戸 （令和14（2032）年）
	居住支援協議会による入居支援者数	0人 （令和4（2022）年）	100人 （令和14（2032）年）
目標3	空き家バンクによる移住者数	6人 （令和2～3（2020～2021）年）	36人 （令和4～令和14（2022～2032）年）
	老朽危険空き家の増加防止	616戸 （平成28（2016）年）	616戸 推計値：866戸－250戸 （令和14（2032）年）
目標4	住宅の一定の省エネルギー対策率	29.7% （平成30（2018）年）	40.0% （令和14（2032）年）
	住宅の耐震化率	72.2% （令和2（2020）年）	94.5% （令和14（2032）年） 100% （令和17（2035）年）
目標5	賑わいのあるランドバンク事業	0件 （令和4（2022）年）	3件 （令和14（2032）年）
	住宅団地の住み継ぎ件数	0件 （令和4（2022）年）	30世帯 （令和14（2032）年）
目標6	建設業の従業員数	285人 （令和2（2020）年）	285人 （令和14（2032）年）