

第3回府中市住生活基本計画策定委員会 議事録

1 開催日時

令和4年12月16日（金） 13時30分～15時30分

2 開催場所

府中市役所4階 第1委員会室

3 出席者

（委員）

岡辺 重雄 岡部 真智子 吉田 倫子 宮脇 功
山崎 武志 伊達 伸子 木下 祐司（代理） 藤田 佳浩
桐島 一義 梶月 利夫 中山 聖子 川島 満 村上 明雄

4 議事

- （1）第2回策定委員会の振り返り
- （2）府中市外にお住まいの方を対象としたアンケート集計結果
- （3）今回の協議内容について
 - ①論点5 ゆとりと魅力ある住まいの環境
 - ②論点3 空き家の対策
 - ③論点4 脱炭素社会と災害に備えた住宅ストック
 - ④論点6 住宅市場・住生活産業の振興

5 配布資料

- ・資料1 府中市住生活基本計画 第2回策定委員会 振り返り
- ・資料2 府中市外にお住まいの方を対象としたアンケート集計結果
- ・資料3 論点3～6の論点シート
- ・資料4 論点説明シート（5、3、4、6）
- ・参考資料 府中市グランドデザイン -概要版-

6 議事の内容

1. 開 会
2. 議 事
 - （1）第2回策定委員会の振り返り
 - （2）府中市外にお住まいの方を対象としたアンケート集計結果

(3) 今回の協議内容について

- ①論点5 ゆとりと魅力ある住まいの環境
- ②論点3 空き家の対策
- ③論点4 脱炭素社会と災害に備えた住宅ストック
- ④論点6 住宅市場・住生活産業の振興

3. 次回の策定委員会について

4. その他

5. 閉会

■議事

○第2回策定委員会の振り返り

- ・事務局より説明がなされた。[資料1]

○今回の協議内容について [資料2]

①市営住宅について

- ・事務局より説明がなされた。[資料3-4(論点5)]

○質疑応答

委員：前回の振り返りシートやアンケートの結果に対する意見や、「論点5 ゆとりと魅力ある住まいの環境」の考え方について議論いただきたい。アンケート結果について市はどのような感想を抱いたか共有いただきたい。

府中市は大都市ではないため、「商業・サービス」「交通」の項目が弱いことは予測していたが、行政がこれまで実施してきた取組が伝わっているかなども含めて市としての受け止めについて聞きたい。

事務局：「現在の居住地と居住している経緯(p.3)」は事務局として気にしていた設問だが、回答の大部分が福山市であり、これは生活圏が共通していることから予測通りの結果となった。また、「土地購入の理由」の結果をみると、50%を超える人が福山市に地縁がある人であった。

事務局としては府中市で働く人の多くが府中市からの転出者であることを懸念していたが、アンケートから府中で働く人のうち50%以上が福山に地縁がある人であることから、働くまちとして機能していることが分かった。

事務局として重要視していた「府中市への移住意向(p.5)」をみると、人生において住み替えを考えるタイミングは多くないことから、82%の人が「住み替えが無い」と回答している。また、住み替えを考えている76人うち1/7人にあたる11人が「府中市内に住み替えを考えている」と回答しており、市外から市内に働きに来ている人(約7000人)を考慮すると約200人から需要があると読み取れる。

市としては府中市内に住み替えを考えている人が府中市に対して魅力や利便性を感じ、府中に移住していただけるような施策を検討していきたい。

「府中市の印象について(p.7)」の設問については、悪い印象を改善す

ることは難しいため、良い印象を強みとして伸ばし、アピールしていきたい。

「府中市の良さを生かして魅力ある住宅や住環境づくりを進めていくための自由意見(p. 8)」については参考となる意見は参考にして取り組みたい。

委員：ありがとうございます。

委員：「府中市への移住意向(p. 2)」の14.5%に該当する潜在的な移住者の背中を押せるような施策の内容やアプローチの仕方などを検討していきたい。

「府中市の印象(p. 7)」については、ほぼ想定通りの回答が得られた。確かに市内には、産婦人科や小児科はないため、悪い印象で「医療福祉」があげられている。しかし、市外の医療機関との距離を考えると比較的近いため、通えると考えている。市内に産婦人科や小児科が無いというネガティブなイメージが先行してしまっているため、もう少し実情を含めて正しく伝えていきたい。

委員：ありがとうございます。府中のような小さいまちでは、全ての項目を底上げすることが難しい。強みを最大限に活かし、弱みの中で早急に改善すべき内容については対応するといった「選択と集中」が大切である。

委員：資料④-1 「3. 中心市街地の空洞化【論点 5—(2)】」についてまとめられていたが、市の現況として1人で住むには広く、手入れが行き届いていない家に高齢者が1人で住んでいる傾向がみられる。例えばこのような家が1軒空き家となっても売れないが、数軒まとめて建売りした場合売れる傾向がある。要因の1つとして既に出来上がった高齢者のコミュニティに若者世帯が突然1世帯で入って近所付き合いすることは難しいことが考えられる。まとめて売れば、新たにコミュニティに参加する若者世帯が何世帯か出てくるため、町内会の活動の参加しやすさなども含めて売れやすくなるのではないか。また、府中市内におもちゃ屋が1軒もないことも気になる。

委員：先ほど、副市長より産婦人科・小児科に対する意見があったが、若者は産婦人科と小児科が無いことをかなり重く捉えられている。産婦人科や小児科の誘致など市として改善に向けて努力していることをアピールしたうえで、市域外の産婦人科・小児科も利用することが出来る距離であることなどの実情を伝える必要がある。

アンケートの結果については予想通りの結果となっていた。現在は産婦人科や小児科の問題についてあげられているが、以前は府中市の地価が近隣と比較して高いという問題があったのではないかと。比較的安い土地に家を建てるために、府中市外へ転出していたというかつての傾向がアンケートの結果にも表れていると考えている。

委員：ありがとうございます。府中市が現在取り組んでいるネウボラはフィンランドではじまった取組である。日本では産婦人科で出産することが多いが、産婦人科が少ないフィンランドでは助産師のサポートのもと自宅で産む傾向がある。フィンランドはさらに小児科も少ないことから、医療の分断を乗り越えて助産婦さんを中心に出産から小児科の役割も担うというネウボラという考え方ができた。

ネウボラの経緯を踏まえて、府中市でも産婦人科や小児科が少ない問題の解決につなげる新しい取組を実施することがアピールにつながるのではないかと。かつての住宅政策は市営住宅を中心に管理のみを実施していたが、現在は住まい手の目線に立った住宅や住環境に対する取組が求められるようになった。このことも含めて自由意見を頂きたい。

委員：アンケートを実施していただきありがとうございます。アンケートの結果については想定通りだった。「現在の住まいと住環境に対する満足度(p.4)」で「①近隣の人たちとの付き合い、関わり」「②身近な場所での家族・知人との助け合い」「⑥緑の豊かさ、街並み、景観」に対する満足度が突出していることについて意外に感じた。

「府中市への移住意向(p.5)」では「府中市内に住み替え予定の方」が14.5%という結果を受けて、正確な情報発信さえできれば伸びしろがあるのではないかと考えた。

「今後住宅を選ぶうえで重視する点(p.6)」の「日常の買い物や医療の利便性」や「府中市の印象について(p.7)」の「交通」「商業・サービス」にかかる内容についてだが、府中市の特徴として市域と生活圏が一致していないことがあげられる。買い物や病院へ行くときは福山市

へ行くことがネガティブなことではないということを正確に情報発信することが大切である。

妊婦健診を受ける時などには産婦人科がない問題はあるが、出産する際には里帰り出産をするため、産婦人科よりは小児科の対応の方が重要になってくるのではないか。今まで府中市で実施してきたこととこれから実施することを正確に情報発信していけば、まだ伸びしろがあるのではないか。

委員：利便性については変えられるところと変えられないところがある。資料4-2の「ランドバンク事業」を実施する際に、単に土地を広くして提供するのではなく、府中でどのような暮らしが出来るかイメージできる提供をしてほしい。例えば、駐車場の確保だけではなく、子どもが遊べる環境やBBQ、家庭菜園など府中市での豊かな暮らし方の提案も含めて実施していただきたい。

または、1軒では出来ないが、複数ある建物のデザインの統一や植栽の規定を設けるなど、まちの印象に対して貢献するような取組を考えていただきたい。土地だけでは府中市に住んでももらえないため、プラスアルファの提案も必要ではないか。歩いて楽しいまちなど1軒の家では実現できないような取組を実施し続けることで、居住地の選択肢の1つとして捉えてもらえるのではないか。

委員：資料4-1「2. 中心市街地の賑わい【論点5-（1）】」で市民プールや芝生広場などがあげられている。天満屋2階のスペースでクラフト作家が屋台を実施されていた時に人が賑わっていたことから、遊ぶ場所としてあらかじめ用意した施設に加えて、市場やイベントなどふらっと人が集まるようなイベントの実施も賑わいにつながるのではないか。施設の整備はどうしてもお金がかかるため、市民の趣味を発信出来るイベントの実施などを合わせて検討していただきたい。

アンケートから交通手段が課題であると読み取れる。車を運転する若者については駐車場の確保や交通渋滞の緩和などの対策が必要になる一方で、高齢者については車を手放しても住める住環境の整備が必要である。これらの取組を府中市全体で実施することは難しいため、重点的に実施する地域を決めていただきたい。緑ヶ丘のような住宅団地に親が住んでいるが、高齢者の移動の問題も深刻であるため、検討する必要がある。

委員：次の論点についても議論するために、他の資料の説明をお願いします。

・事務局より説明がなされた。[資料4(論点3・4・6)]

委員：ありがとうございました。各論点の今後の方向性について特に意見を伺いたい。

委員：資料4-3 「論点3 空き家の対策」にて空き家所有者に対する呼びかけについて検討されていることは良いことである。他市町の事例では、固定資産税の書類を送る際に空き家相談会のチラシを送付する自治体がある。また、小さい自治体だからこそ出来ることかもしれないが、所有者が亡くなった際に今後住宅をどうするかヒアリングに伺う取組もみられる。

空き家対策には空き家になる前の予防となった後の対処がある。空き家の予防策として家の状態や所有者、増改築の履歴などを記載した家の母子手帳のようなものを家ごとに作成し、所有者が亡くなっても家族が把握できるようにしている自治体もある。

委員：空き家問題となると建物の問題に焦点が当たることがあるが、所有者や住人の気持ちなどの把握も大切である。行政の取組で所有者の立場に立った取組が少ないように思われる。また、府中市のランドマークとして位置付けられている魅力ある住宅については、空き家になる前に入居者を募集してはどうか。体験談として、魅力的な家を見かけても連絡方法が分からないことがあった。

委員：資料4-3 「4. 今後の方向性【論点3】」の空き家バンクの活性化に向けた中間管理機構的な取組について悩んでいる。物件をHPで紹介して所有者と購入者をマッチングするところまでしか関われないため、空き家バンクに限界を感じている。相続などで早く住宅を手放したい所有者に対して空き家バンクを紹介しても契約の担保が無いため早く壊したいという要望を受ける。府中市の魅力的な建物や街並みを残すことを考えると、NPO または行政が連携して、所有と利活用を分立する仕組みとして農地中間管理機構のような取組が必要ではないかと考えている。このことについて、ご意見をいただきたい。

委員：府中市に居住していない人から住宅の処分や賃貸にかかる相談が多い。相談を受けた人の大半が次のことを決める前に解体しようとしていた。基本的には解体することは進めておらず、建物そのものをどうするか決めてから解体するか判断するように促している。住宅の解体にはいろいろな意味でエネルギーを使うため、リノベーションを進めている。

府中市の変遷として、かつては、繊維などの工場が多く、株組合が58社あり、天満屋の土地は坪100万円と高かった。そして購入できる土地が無いために近郊へ人々が転出してしまった。現在は地価が下がっているため、人々に戻ってきて欲しいと思っている。しかし府中市は、福山市の様に戦災で焼けていないため、広い土地が少なく、働く場と住む場が混在したまちになっている。

高松丸亀町商店街の様に一旦長期定期借地にして、テラスハウスや共同農園などを整備することがこれからのまちづくりの流れになると考える。府中市は非常小さなまちであり、コンパクトシティであるため、民間企業が高松丸亀町商店街で実施したように、全ての所有権を借りて全て区画整理するような開発を市と県が1つでもできれば、府中市全体に波及していくのではないかと。

最近、福山市民から府中市がイベントを多く実施していることについて高く評価していた。これからも頑張りたいが、頑張りを続けるためにも目標を明確にして欲しい。

委員：空き家の水道使用量の通知文書が道に落ちており、上下水道局に問い合わせた。そもそも空き家は、どの様な基準で決まるのか。水道料を契約していたら空き家ではないのか。

事務局：法的には1年住んでいない場合は、総じて空き家と呼んでいる。

委員：所有者は何年も前に亡くなられている。現在は所有者の娘が年に1・2回管理するために戻っている状態で、その際のトイレ等の使用のために水道を契約している。また、空き家についてどこに相談すれば良いか分からないと困っていた。府中市は空き家率が高いという話があるが、空き家にかかる問題を抱えている人の相談窓口を整備し、市民から話を聞き出すことで、具体的な対策を実施することができるのではないかと。

委員：困っていることを相談できる場の整備など当事者目線の取組が必要である。

委員：高齢者住宅に1度入居された方で、家族と相談して売り手を探し、若い世代が住み、代々家が継がれるというような事例もあるが、逆の事例として冬に水道管が破裂して修理を行ったのち、以前より快適になり、帰る機会が増えることでアパートとの行き来が大変になり、結局以前よりさらに高齢になってから1人暮らしを始められるという事例もある。

高齢者住宅に入居された時点で自宅を手放す支援や手放すことで高齢者住宅の家賃を緩和するといった取組を連携して実施できたらと考えている。

委員：先ほど中間管理機構の話があったが、高知県では新しく暮らす人が快適に過ごすために最低限必要な住宅水準に空き家を引き上げる役目を行政が担っている。

居住者が空き家に住みたくなるような改修を進めることは行政の役割としていることからかつての空き家バンクと比較すると非常に積極的な取組である。不良債権化した土地を買い取って、買い取った土地を手直しすることで新しい住まい手を探すランドバンクに似ている。しかし、この取り組みは非常に資金がかかることから、それなりの覚悟が必要となる。

いつまでも借り手が見つからない物件に対していつまでも仲介し続けることはもったいないため、買い手が見つかる様に空き家を手直するなど、効率的に新しい買い手を見つける必要がある。

委員：空き家バンクの継続に加えて、協力不動産業者を増やしていくことも大切である。不動産業者が売買していく中で経営が成り立たない場合は、契約ごとに市から5万の助成を出すといった事例がある。不動産の契約件数が減ることで、宅地取引事業者といった専門家が減少すると住宅市場が循環しなくなるため、下支えも必要になるのではないかと。

また、町内会から引退しても良い高齢者が役割を担い続けている状況や、回覧板の回し方など現在の社会と合っていないやり方の継続など、自治会といった集落運営や地域の活動についても棚卸しする必要があるのではないかと。このような棚卸しが新たに住んだ人の定住につ

ながる取組となると考える。

委員：かつては不動産業界の売買手数料が3%だったが、4、5年前に宅建協会が運動を起こしたことで、中古住宅を契約した場合、最低でも売買手数料として18万円を必ずもらえるようになった。

先ほどコミュニティの話がでたが、若い者がコミュニティを嫌う傾向がある。例えば、福山市の町内会連合会が1番困っていることは、ゴミ捨て場を完備したアパートに居住している若者は町内会に入る必要が無いと、若者が加入しないことである。地域で子ども・高齢者を見守ることが大切だと言いつつ、町内会に入らない若者が増えてきている。

委員：ありがとうございます。空き家バンクを拡張することを考えると、空き家に入居した人のアフターケアについても検討する必要があるのではないかと。

委員：住生活基本計画はミクロよりマクロの計画であると考えている。空き家で言えばミクロな計画を府中市で作っている。全体の方向性は県と同じような内容であり、流れも間違っていないと考える。計画の中にさらに「府中市らしさ」を盛り込んでほしい。

中古住宅が流通しない要因としてリノベーションなどによる効果の実感が得られない事があげられる。建売だと実感が湧くため、流通している。実感が得られるような府中市らしい計画を打ち出してほしい。

委員：高齢者に今後どのように過ごしたいか仕事で確認するようにしているが、多くの方が「元気なうちは家にいるけど、しんどく感じるようになったら家ではなく施設に移りたい」と回答しており、介護保険料を増やさないために出来るだけ家で過ごすことを勧めている。

病院では治療方針など個人の意思を確認するアドバンス・ケア・プランニングが取組まれている。このことも踏まえて、要介護認定を受けた人を対象にケアマネージャーが今後の住宅の方針など深く踏み込んで個人の意思を聞き出せたら良いと考えた。

また、所有者の家族の意見も聞き出すなど積極的に関わりながらリノベーションや賃貸利用など、今後の住宅の活用方法について事例を紹介しながら一緒に検討できる体制が作れたら良いと考える。自宅をそのままの状態にしている人が増えていることから、もっと早い段階で

話す必要があったと考える。

委員：岡部代理会長から家の母子手帳という話もあったが、このような仕組みが必要になるかもしれない。

委員：i-coreFUCHU の整備など子育て世帯にやさしい取組が実施されているが、小さい子ども向けの遊ぶ場所が市内に少ないため市外に出る必要があり、負担に感じる。また、府中市出身の女性が里帰り出産する場所が無いと困っているのではないかと。

委員：生活が営まれることを考えて引き続き計画を検討していただきたい。

今後の空き家対策については、再利用や区画整理など住みやすいまちにすることが大切である。豊かな暮らしにつながる住まいを考えると、全ての地域に共通して利便性や安心安全の項目が重要である。また、各地区に特徴があり、その特徴によって違う暮らしを営んでいることを考えて、住民の意見を得られるための取組も同時並行で実施しなければならない。

お年寄りには買い物する際に、実際にモノを見て購入することに幸せを感じるように思える。お年寄りのために、ぐるっとバスを活用した周辺地域への買い物ツアーを実施してはどうか。また、空き家を活用する際には活用によってどのように暮らしが豊かになるか考慮したうえで検討していただきたい。

委員：今回の委員会では話をまとめるという段階ではないため、幅広に進めていた。今回の意見を踏まえて広島県の中でも府中市らしさを打ち出せるような計画にしていただきたい。