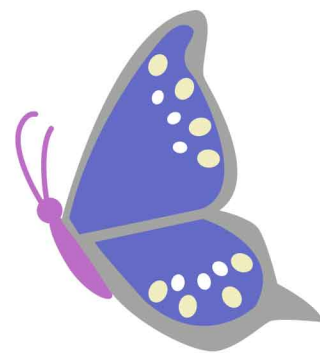


2023
▼
2032

ライフスタイルの実現

府中市らしい豊かな

「住みたい・住み続けたい」



府中市住生活基本計画

【令和5年3月】

府中市



はじめに

コロナ禍を契機とした「新たな日常」やDXの進展などの社会環境の変化により、若者を中心として働き方、暮らし方に対する意識の変化が生じており、府中市をはじめとした自治体は大きなライフスタイルの変化への対応が求められています。

そのような状況の下、本市が持続的に発展していくためには、人口減少に歯止めをかけることが最重要課題であると考えており、府中市の特徴や強みを徹底的に磨いて伸ばし、市民の皆さんに愛着と誇りをもっていただくとともに、その魅力を発信し、市内外の人や企業から「選ばれるまち」を目指して第5次府中市総合計画を策定し、施策の推進に取り組んでいるところです。



この度、本市で初めて「住まい」と「暮らし」に焦点をあてた「住生活基本計画」を策定しました。本計画では、市営住宅のあり方、空き家問題、住宅セーフティネットなどさまざまな住まいに関する課題を抱える中、都市部への人口集中や近隣の利便性の高い地域への人口流出による人口減少を大きな課題と捉えております。とりわけ、大学進学を機に転出していた方が就職のタイミングで府中市に戻ってきているものの、結婚・子育てのタイミングを機に再び転出しているという現状は、地域コミュニティの活力低下につながり、早急な対策が必要と考えております。

本計画では、市民の生活基盤となる住生活施策に合わせ、子育て支援や賑わいの創出などの施策を進めることにより、府中市らしい豊かなライフスタイルの構築に取り組めます。また、近年激甚化する自然災害対策や医療・福祉に関する施策を進めることにより安全・安心な生活を実現し、府中市に「住みたい・住み続けたい」と思ってもらえるよう取り組みを進めてまいります。

令和5年3月

府中市長

小野 申人

目次

第1章	計画のあらまし	1
1.	計画の背景と目的	1
2.	上位・関連計画	3
第2章	住まいの現状と課題	5
1.	住まいの現状と課題	5
2.	住宅ストックの状況	8
3.	住宅を取りまく環境の状況	14
4.	アンケート結果	21
5.	現状と課題の整理	32
第3章	住生活施策の基本理念・基本目標	35
1.	基本理念	35
2.	基本目標	36
第4章	住生活施策の基本方針	37
目標1:	子育て世帯に選ばれる住まいの実現	37
目標2:	市営住宅の再編とセーフティネット機能の強化	43
目標3:	空き家の適切な管理・除却・利活用の推進	47
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	50
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	52
目標6:	地域を支える住生活産業の振興	55
第5章	進め方・実施方策	57
1.	多様な主体の連携・協働による住まい・居住環境づくり	57
2.	取組の適切な進行管理	57
3.	施策の取組プログラム	58
4.	成果指標	62
	委員からのメッセージ	65
	参考資料	67

第 1 章 計画のあらまし

第1章 計画のあらまし

1. 計画の背景と目的

(1) 計画の背景・目的

国では平成18（2006）年6月に住生活基本法（平成18年法律第61号）を制定し、住宅の「量」の確保から国民の住生活の「安定」の確保及び「質」の向上を中心としたものに転換しました。そして、令和3（2021）年3月には住生活基本法に基づいて住生活基本計画（全国計画）が見直され、「社会環境の変化」「居住者・コミュニティ」「住宅ストック・産業」の3つの視点とそれに基づく8つの目標が定められました。

また、広島県では令和4（2022）年3月に広島県住生活基本計画が改定され、上位計画における住宅政策が変化しています。

本市においても平成11（1999）年3月に策定した「府中市住宅マスタープラン」に基づき、望ましい生活環境や居住環境の実現に向けた取組を実施してきました。

しかし、人口減少、少子高齢化に伴い、世帯数が減り、空き家が増えるといった都市構造の変化などにより、地域の生活環境が大きく変わっており、合わせて、コミュニティの希薄化や、公共交通の縮小など、居住環境の質も低下しています。

「府中市住生活基本計画」では、住宅政策の具体的な方向について検討を行い、今後の住生活施策を明らかにすることにより、豊かなライフスタイルやコミュニティの維持・向上を図り、安全で安心して暮らし続けられるまちの構築を目的とします。

表 1-1 全国計画の3つの視点と8つの目標

視点	目標
①「社会環境の変化」の視点	目標1 新たな日常、DXの推進等 目標2 安全な住宅・住宅地の形成等
②「居住者・コミュニティ」の視点	目標3 子どもを産み育てやすい住まい 目標4 高齢者等が安心して暮らせる コミュニティ等 目標5 セーフティネット機能の整備
③「住宅ストック・産業」の視点	目標6 住宅循環システムの構築等 目標7 空き家の管理・除却・利活用 目標8 住生活産業の発展

(2) 計画の位置づけ・計画期間

本計画は、住生活分野の部門計画として第5次府中市総合計画（しあわせ府中 2030 プラン）（令和2（2020）年6月策定）の下位に位置付けられる計画であり、本市の住生活施策に関する計画の中で最も上位に位置付けられます。

策定にあたっては、住生活基本計画（全国計画、広島県計画）といった上位計画、関連する他分野の計画（府中市都市計画マスタープランなど）との整合性に十分留意して策定しました。

なお、本計画の計画期間は、令和5（2023）年度から令和14（2032）年度までの10年間とし、計画の進捗状況や社会情勢の変化など、必要に応じて見直しを行います。

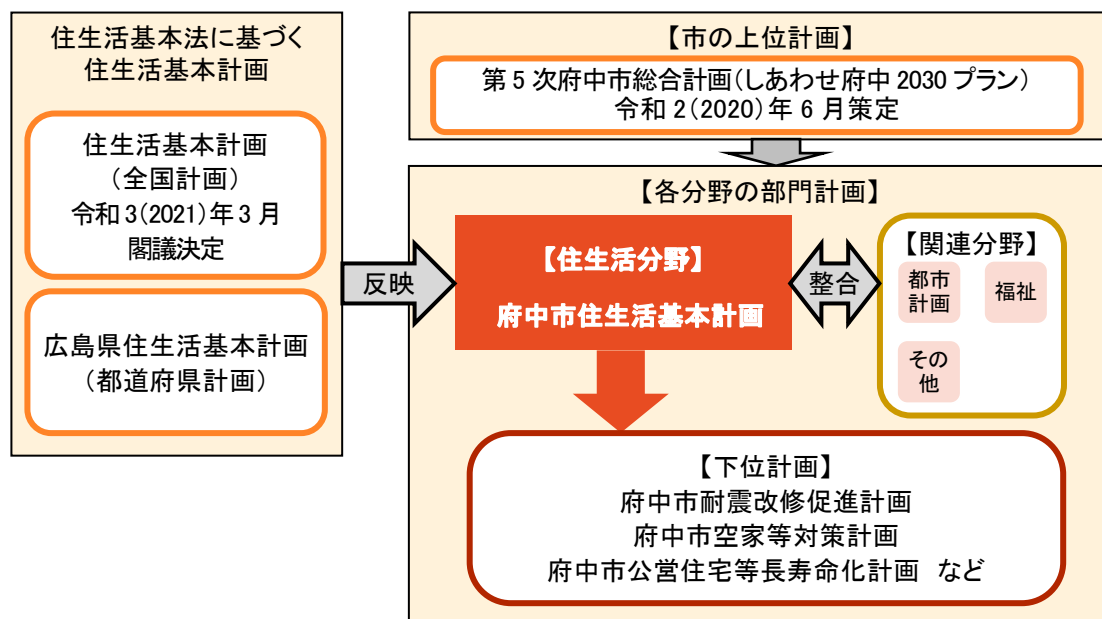


図 1-1 計画の位置づけ

2. 上位・関連計画

(1) 上位・関連計画の概要

①第5次府中市総合計画(しあわせ府中 2030 プラン)

令和2(2020)年6月に策定された「第5次府中市総合計画」では、「しあわせ実感! “力強さ”と“やさしさ”のある未来を創造するまち府中市」を目指すべきまちの将来像とし、各施策に取り組んでいます。

表 1-2 第5次府中市総合計画(しあわせ府中 2030 プラン) 概要

策定年次	令和2(2020)年6月
計画期間	令和2(2020)年度～令和11(2029)年度:10年間 ※戦略的ビジョンなどについては、5年間程度の中期的な期間を計画期間とする
まちの将来像	しあわせ実感! “力強さ”と“やさしさ”のある未来を創造するまち 府中市
基本目標	- 力強い産業が発展するまち(ものづくり産業の振興、人材確保、農林業) - 人・つながりが育つまち(子育て、教育、多様な人材の活躍) - 活気・賑わいを生むまち(まち・中山間、社会増減ゼロ、観光振興、スポーツ振興) - 安全・安心が持続するまち(命を守る、健康づくり、地域共生社会、生活環境) - ICT都市ふちゅうの実現(高速情報通信網、産業・市民生活、市役所)
基本施策と方針	「結婚～妊娠～出産～子育て」をとおした切れ目のない支援 - まちの魅力につながる文化活動の推進 - 市民に愛され、住みつけたい・帰りたくなるまちづくり - 住み慣れた地域で自分らしく暮らしていける社会の構築

②住生活基本計画(広島県計画)

令和4(2022)年3月に策定された「住生活基本計画(広島県計画)」では、『「適散・適集な地域づくり」に向けた、広島らしい魅力ある居住環境の実現』を基本方針とし、各施策に取り組んでいます。

表 1-3 住生活基本計画(広島県計画)

策定年次	令和4(2022)年3月
計画期間	令和3(2021)年度～令和12(2030)年度: 10年間
基本方針	「適散・適集な地域づくり」に向けた、広島らしい魅力ある居住環境の実現
3つの配慮事項	- 子育てしやすい居住環境の整備、バリアフリー化、空き家の活用促進など、子どもから高齢者までの県民の皆様や、これから広島県に移り住もうとする方々の多様なニーズに応じる。 - 災害リスクの高い土地から安全な場所への居住誘導などにより、災害に対する安全な居住環境の形成を図る。 - 新しい社会におけるリモートワークや二地域居住などの新しい働き方・住まい方の促進に取り組む。
目標	- 広島らしい多様な人材をひきつける魅力的な居住環境の整備 - 災害に強く安心して暮らせる居住環境の整備 - 効果的な住宅施策などに向けたDXの推進 - 子どもを産み育てやすい住まいの実現 - 多様な世代が支え合い、高齢者などが健康で安心して暮らせるコミュニティの形成 - 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備 - カーボンニュートラルに向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成 - マンションや空き家の適切な管理・除却・更新の推進 - 地域の住宅市場・住生活産業の更なる発展

③府中市都市計画マスタープラン

令和5（2023）年4月に策定された「府中市都市計画マスタープラン」では、「輝く魅力・活力生み出す クリエイティブシティふちゅう」を基本方針とし、各施策に取り組んでいます。

表 1-4 府中市都市計画マスタープラン

策定年次	令和5（2023）年4月
計画期間	令和5（2023）年度～令和14（2032）年度：10年間
都市づくりの理念	輝く魅力・活力生み出す クリエイティブシティふちゅう
都市づくりの3つの軸	・まちがつながり、日常ににぎわいと彩りのあるまちづくり ・安全・安心で快適に住み続けられるまちづくり ・ものづくり産業を核とした活気・魅力あふれる職住近接なまちづくり
都市づくりの5つの目標	・暮らしやすい土地利用による都市の健全な発展を図ります ・産業による活気と魅力あふれる市街地を形成します ・生活中心街の拠点性向上、基本市街地と集落市街地を繋ぐネットワークを強化します ・住みやすいまちの実現に向けた環境の整備を行います ・災害に強い、安全・安心な基盤整備を進めます

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。

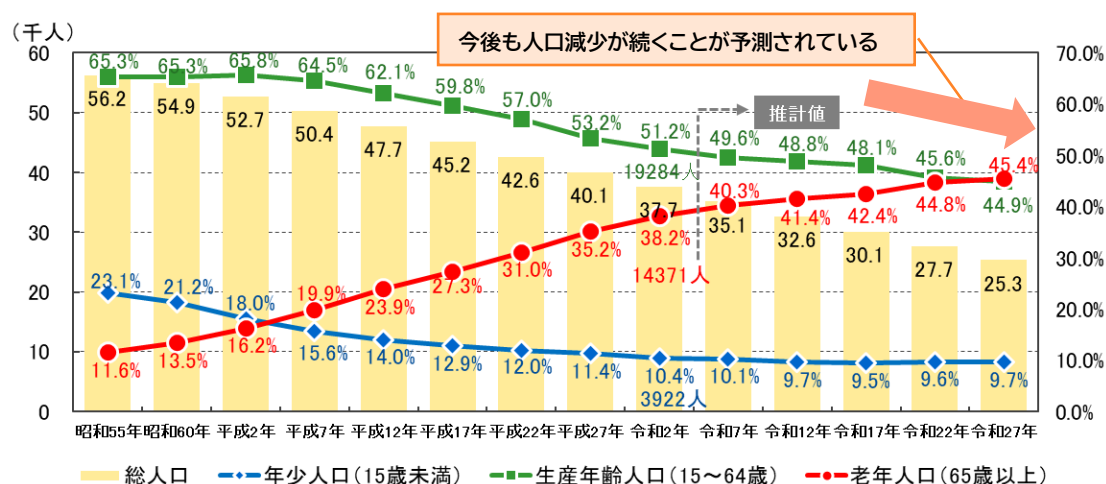


図 2-1 将来人口と年齢別人口の推計

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)」

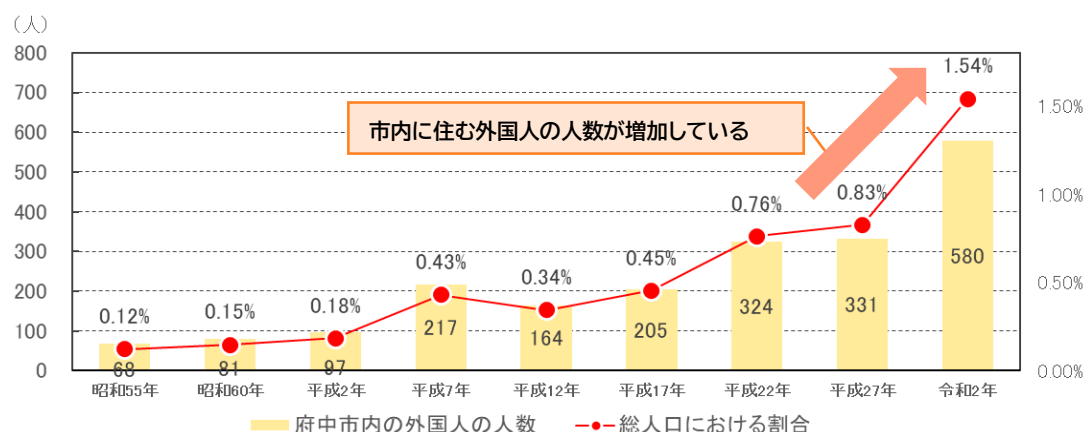


図 2-2 外国人の人口の推移

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。

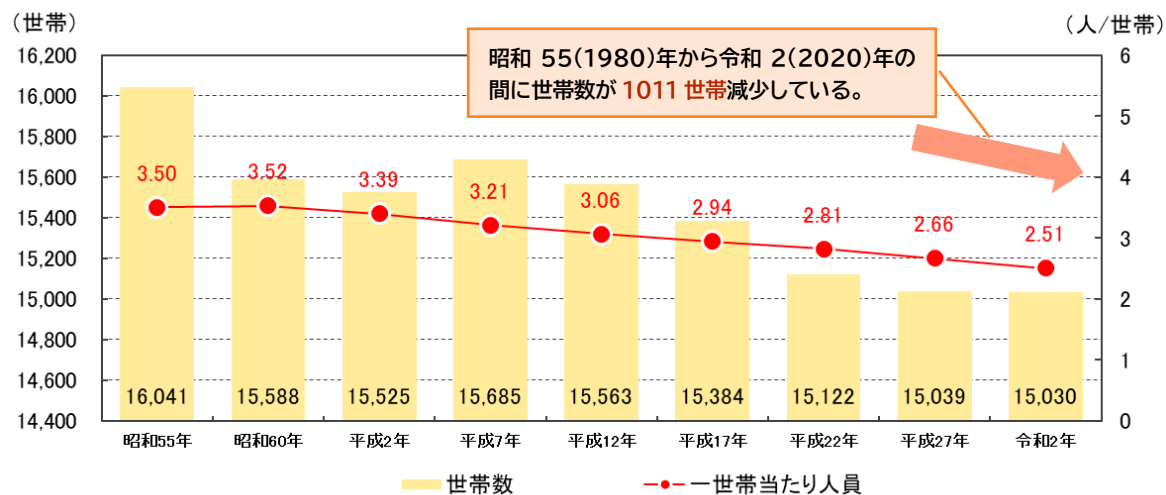


図 2-3 人口・世帯数の推移

出典：国勢調査

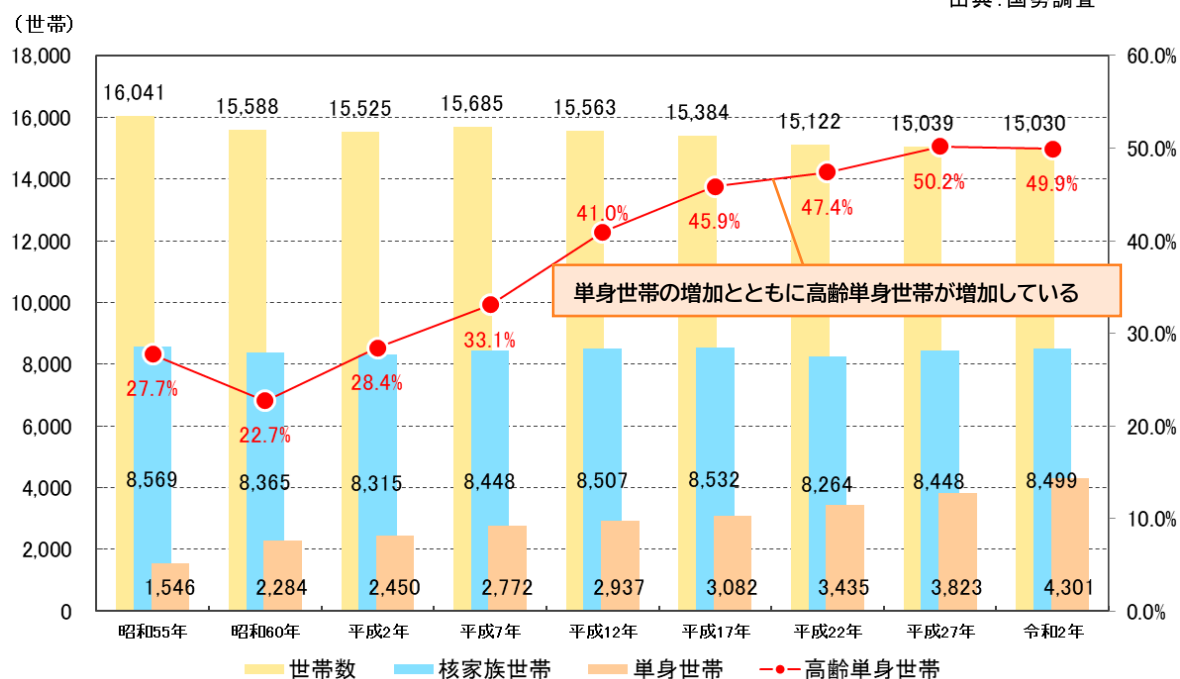


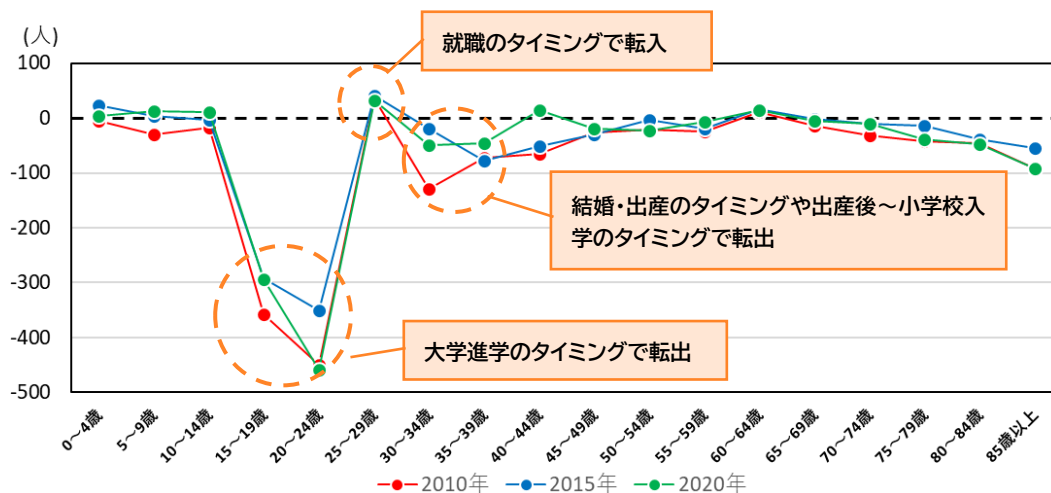
図 2-4 少人数世帯（核家族世帯・単身世帯・高齢単身世帯）の推移

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

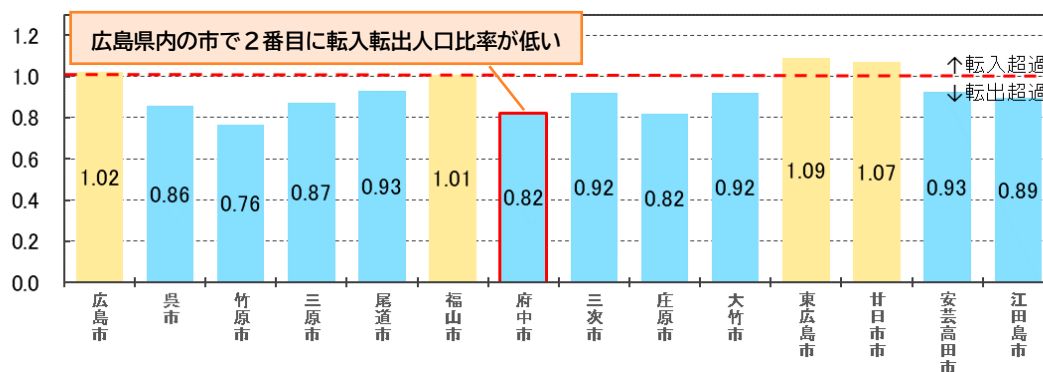


図 2-6 転入転出口比率＝転入者数/転出者数（1.0 を超えると転入超過）

出典：広島県人口移動統計調査

2. 住宅ストックの状況

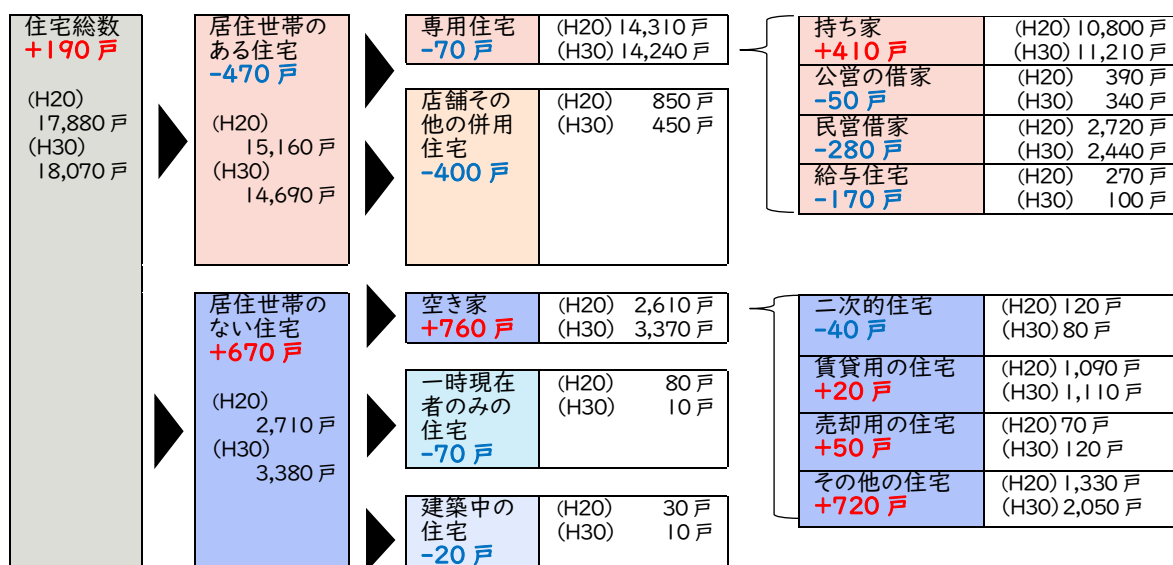
(1) 住宅概況

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

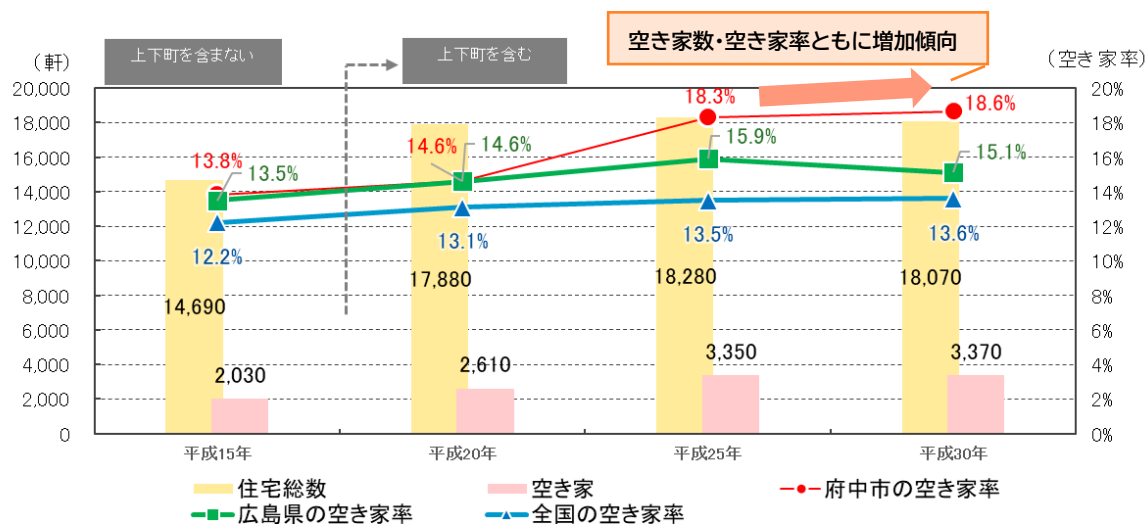


図 2-8 空き家数と空き家率の推移

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。

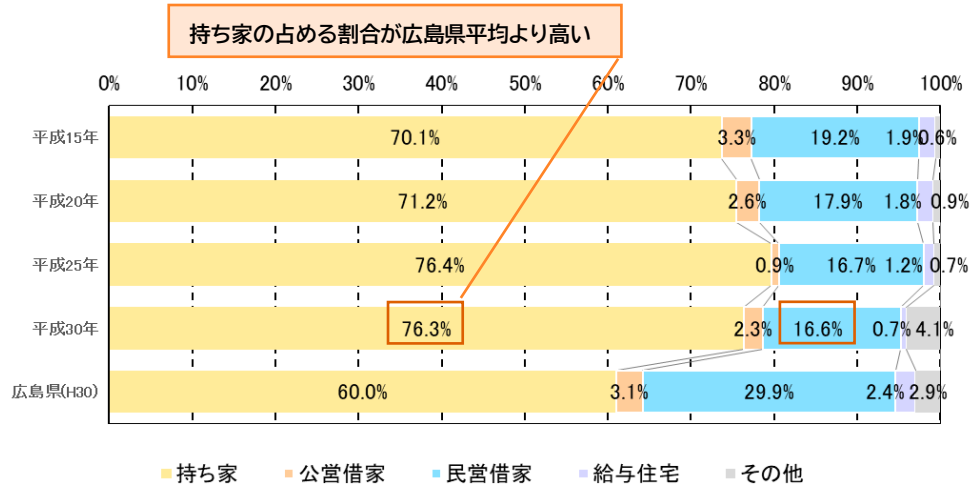


図 2-9 住宅の所有関係別住宅数の推移

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。

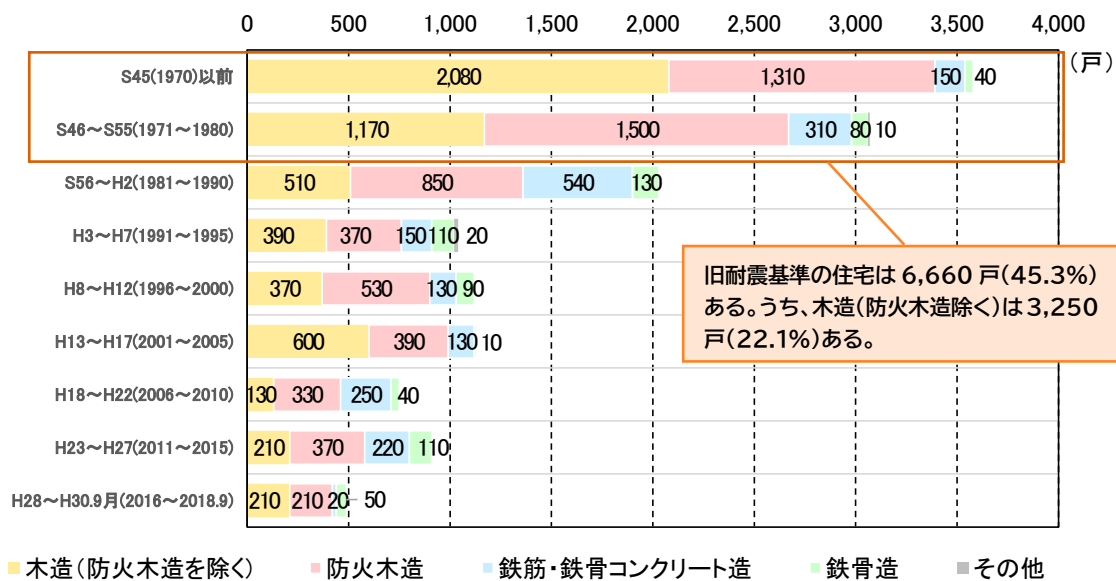


図 2-10 住宅の構造・建築時期別戸数（居住世帯あり）

出典：住宅・土地統計調査

表 2-1 平成 30 年度央時点における住宅の耐震化率

		住宅総数		耐震性あり		耐震性なし	
住宅 総数	一戸建	14,690 戸	11,920 戸	10,334 戸	7,927 戸	4,356 戸	3,993 戸
	共同住宅など		2,770 戸	(70.3%)	2,407 戸		363 戸
旧耐震 基準	一戸建	6,903 戸	6,189 戸	2,520 戸	2,169 戸	4,356 戸	3,993 戸
	共同住宅など		714 戸	(36.5%)	351 戸		363 戸
新耐震 基準	一戸建	7,787 戸	5,731 戸	7,787 戸	5,731 戸	0 戸	0 戸
	共同住宅など		2,056 戸	(100.0%)	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 ㎡ ただし、29 歳以下の場合、18 ㎡ ②2 人以上の世帯 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	①単身者 40 ㎡ ただし、29 歳以下の場合、37 ㎡ ②2 人以上の世帯 20 ㎡×世帯人員+15 ㎡
	一般型	①単身者 55 ㎡ ただし、29 歳以下の場合、50 ㎡ ②2 人以上の世帯 25 ㎡×世帯人員+25 ㎡

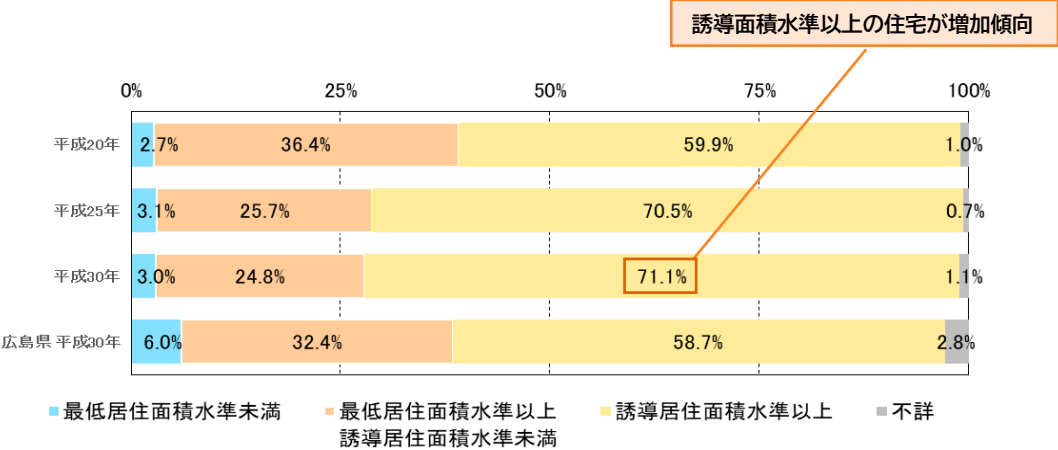


図 2-11 居住面積水準の達成状況の推移

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 (昭和40年頃造成)	・団地中心部から府中学園まで約1kmと近い。 ・上・下水道が整備されている。 ・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）	・団地内道路や宅地の区画が狭い。（幹線5m、一般4m） ・住宅用途以外の建築が難しいため、店舗の誘導が難しい。 ・自動車1台を停めることがやっとの敷地となっている。
緑ヶ丘団地 (昭和50年頃造成)	・団地に隣接して、南小学校、第一中学校、府中東高校がある。 ・上・下水道が整備されている。 ・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。	・中心市街地からは最大標高差が100m程度ある。 ・住宅用途以外の建築が難しいため、店舗の誘導が難しい。

【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

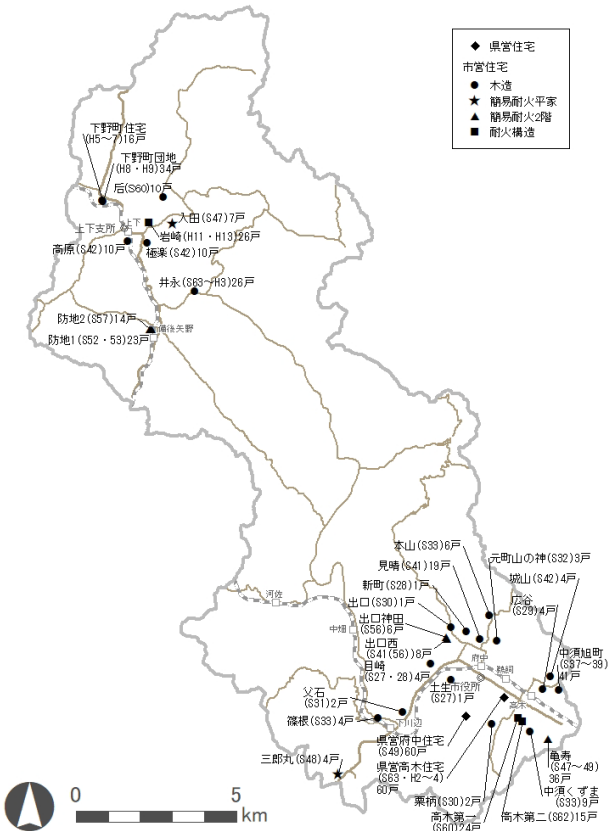


図 2-12 市営住宅の立地状況

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 (2010)年	平成27 (2015)年	令和2 (2020)年	令和7 (2025)年	令和12 (2030)年	令和17 (2035)年	令和22 (2040)年	令和27 (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。

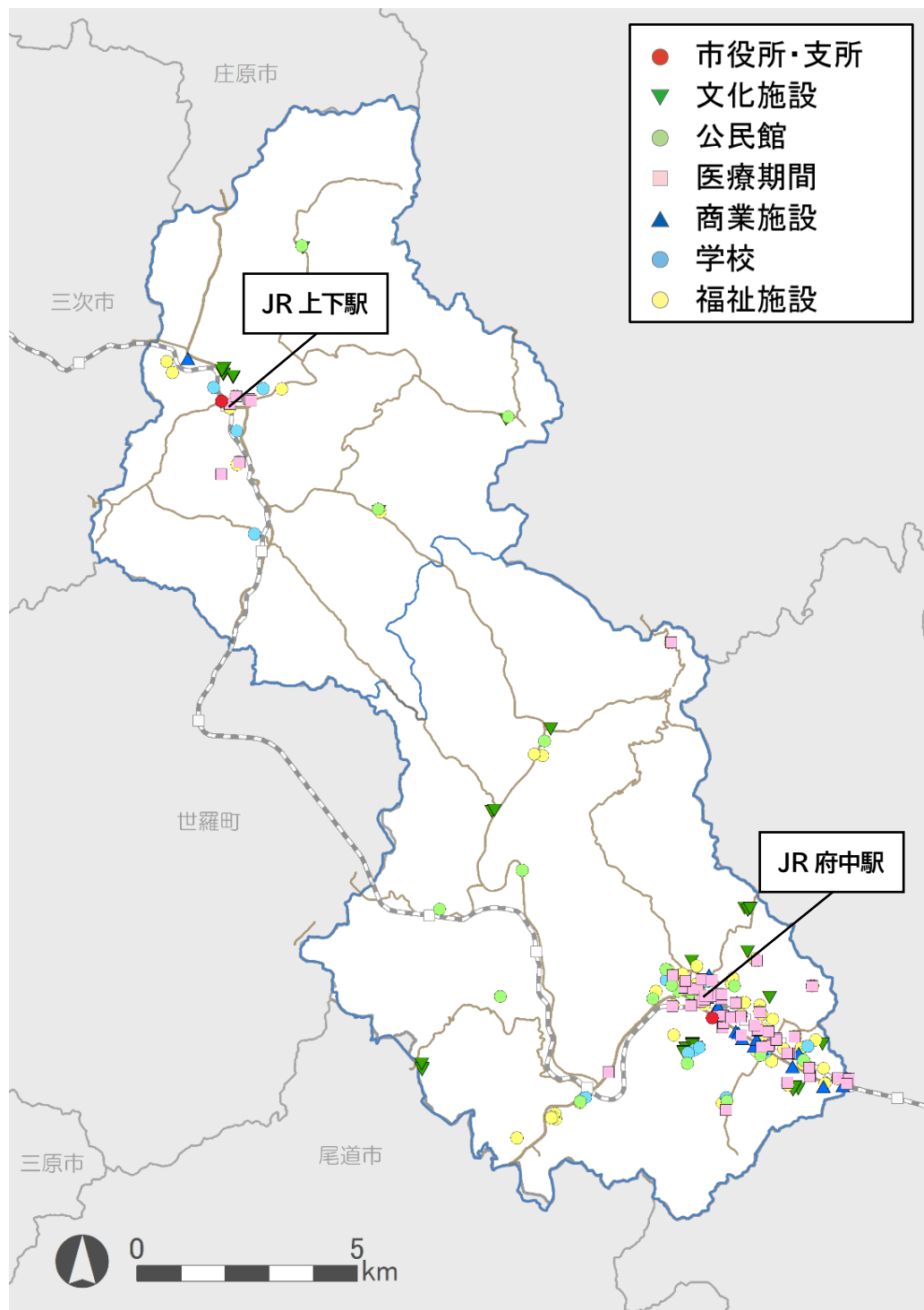


図 2-13 公共公益施設の立地状況

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。

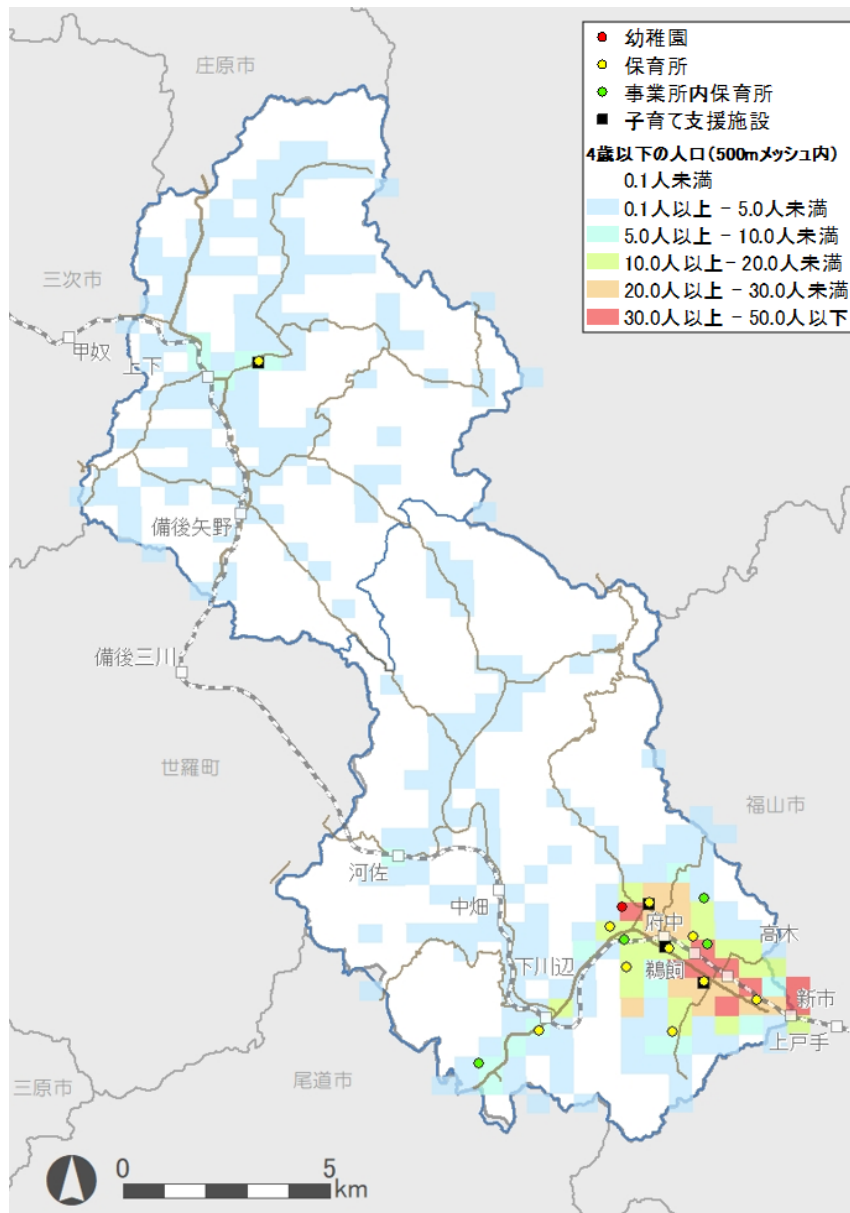


図 2-14 子育てに寄与している公共施設の立地状況

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】

i-coreFUCHU 	【来場者数】 207,398人 （令和3（2021）年7月～令和5（2023）年1月末時点）
	■ i-coreFUCHU 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

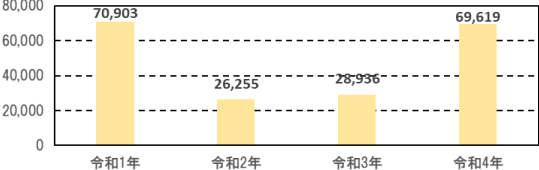
「働きながら子育てが叶うまち」を目指し、子育てステーションちゅちゅで子育ての不安を払拭するなど、子育て世代の皆さんに寄り添ったサービスを提供しています。乳幼児の遊び場として、授乳室、親子トイレ、床暖房を完備しています。総合相談窓口での相談中も、お子様の遊び場として利用できます。

■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 組数	利用		市内割合	1日 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

府中市子育てステーション ふらっと上下 	【来場者数】 11,498人（令和4（2022）年5月～令和5（2023）年1月末時点）
	■ プレイルーム  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。

こどもの国ポムポム 	【来場者数】 98,555人（令和3（2021）年～令和5（2023）年1月末時点）
	■ こどもの国ポムポム 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。 ■ こどもの国ポムポムの利用者推移 （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など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。

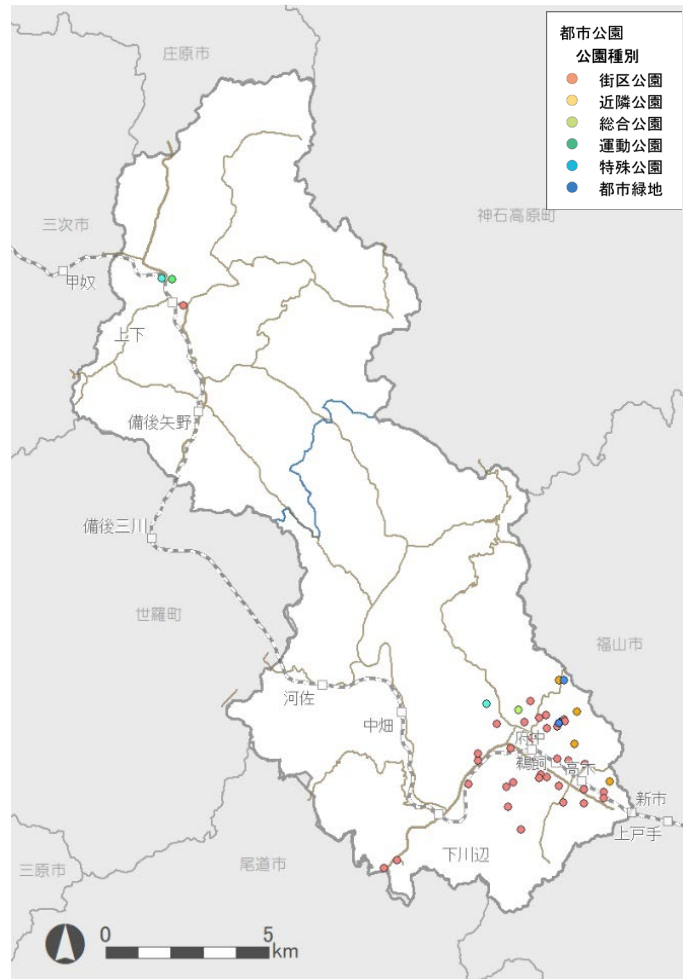
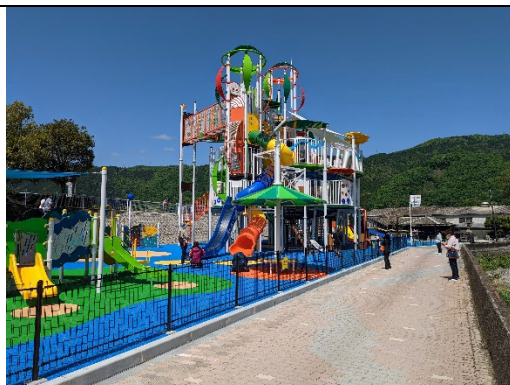


図 2-15 都市公園の立地状況

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。

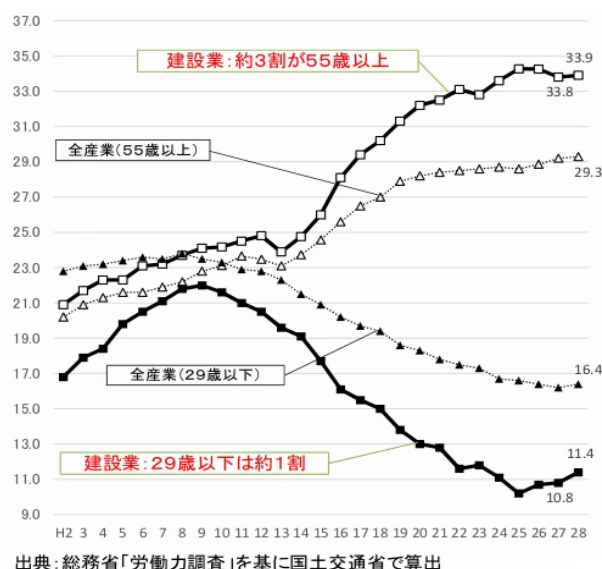


図 2-16 全産業と建設業の年齢別就労者数（全国）

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

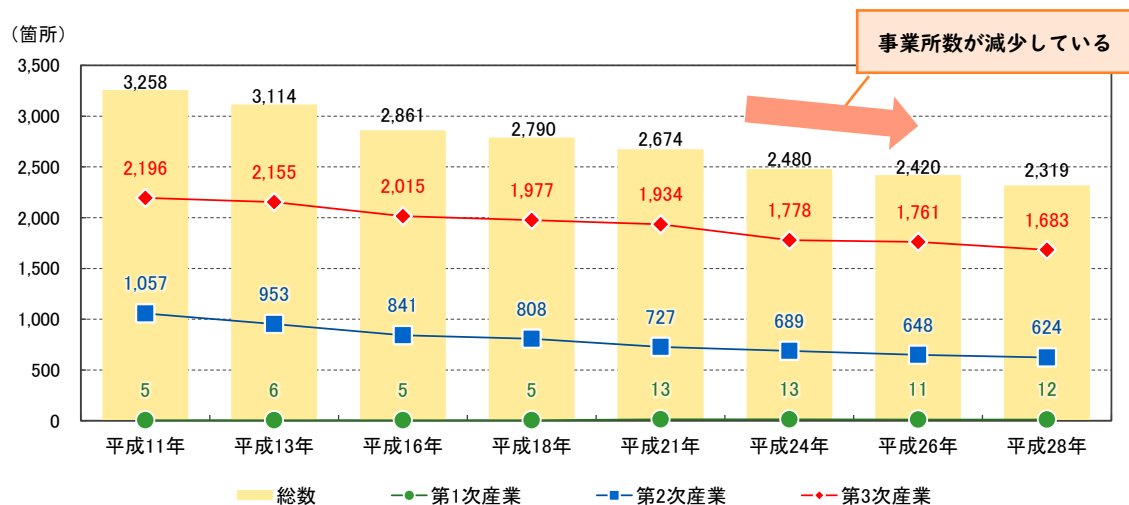


図 2-17 産業別事業所数

出典：事業所・企業統計調査、経済センサス

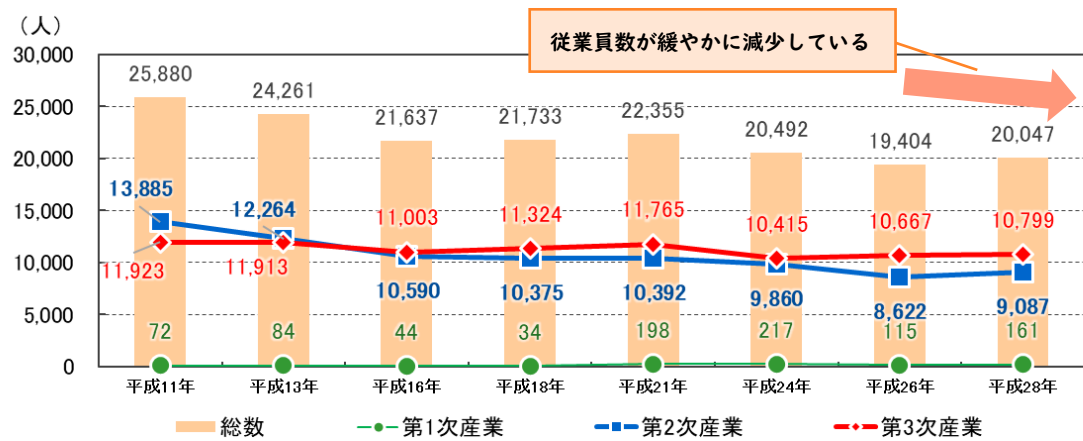


図 2-18 産業別従業員数

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。

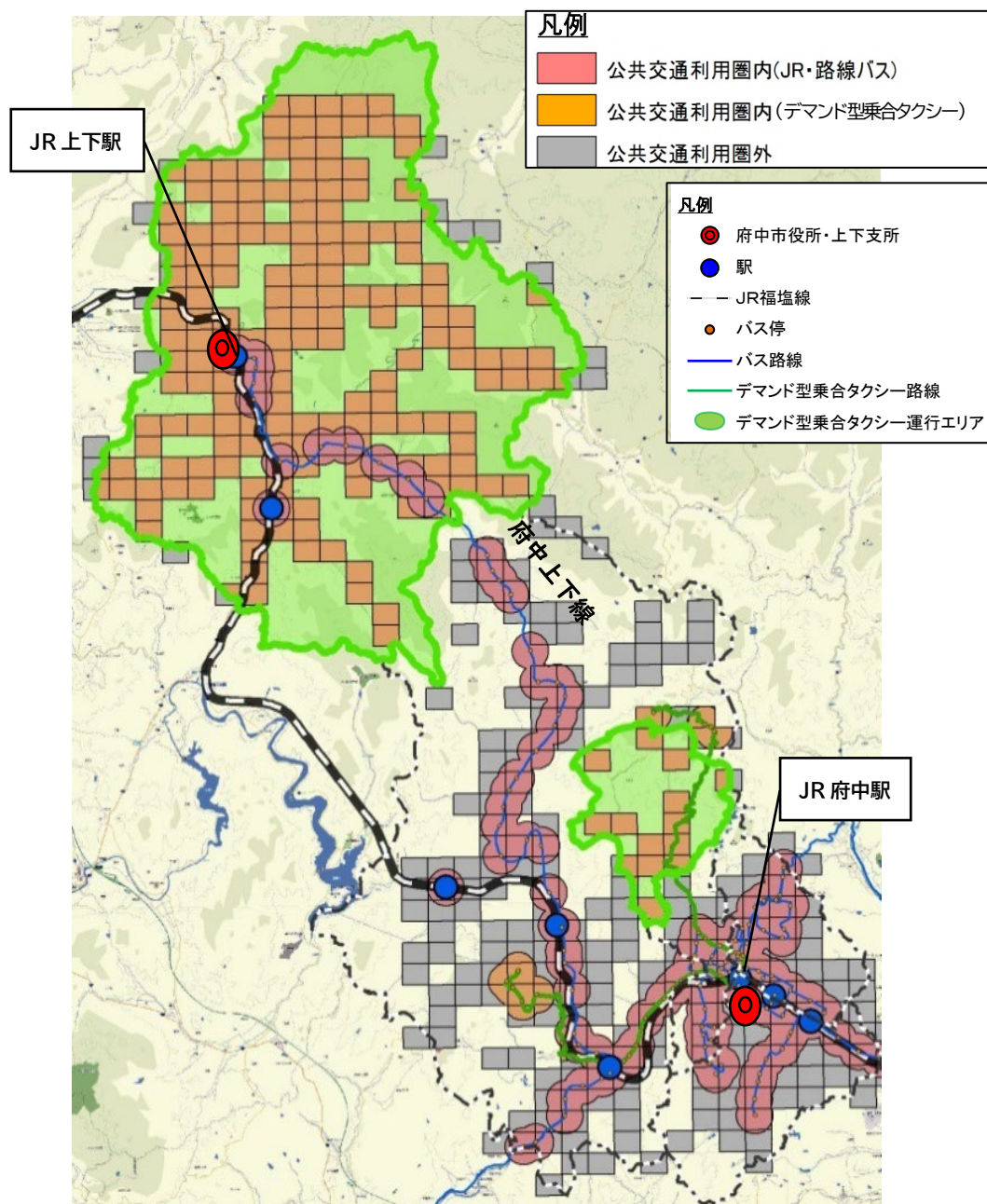


図 2-19 公共交通空白地の交通状況

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。

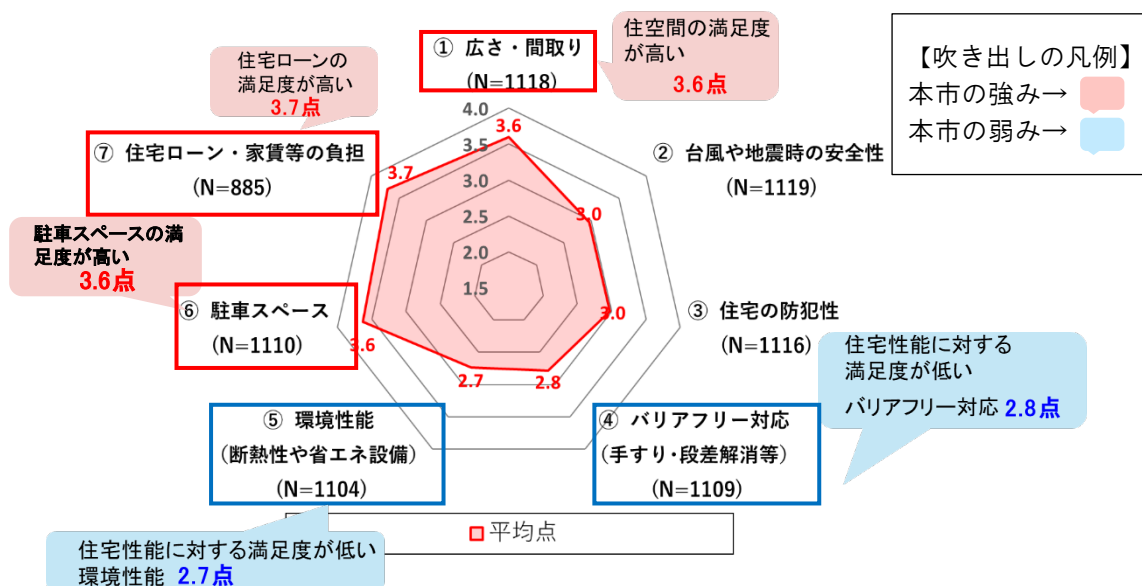


図 2-20 住宅の満足度

・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。

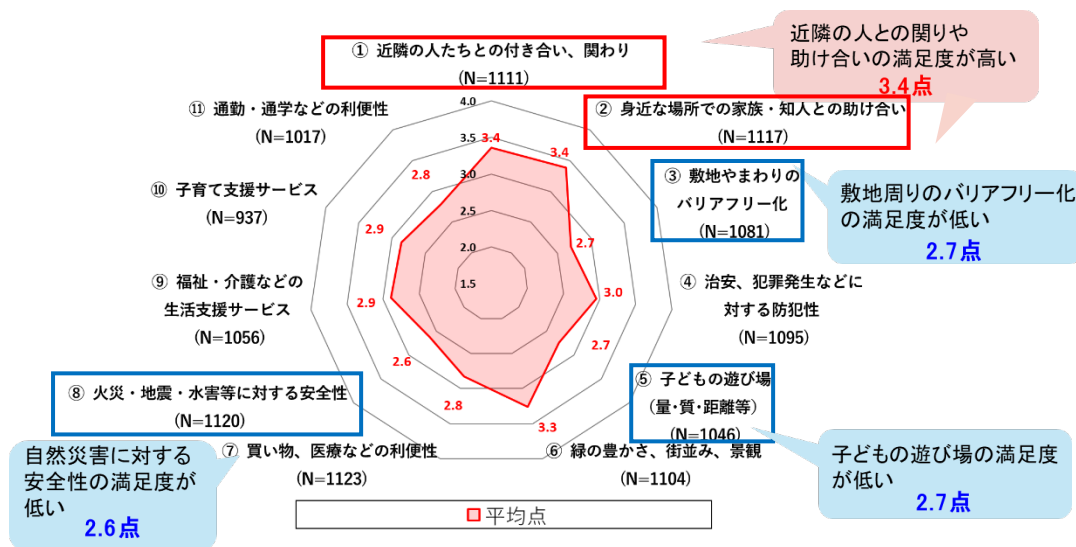


図 2-21 居住環境の満足度

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。

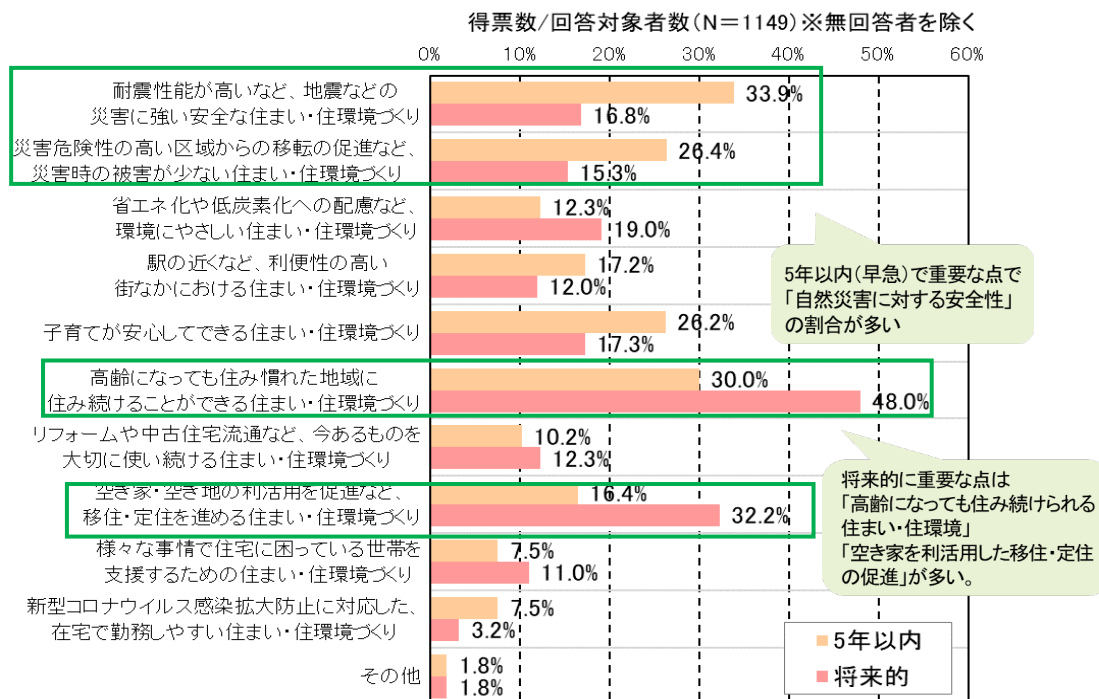


図 2-22 住まい・居住環境づくりの重要点(5年以内・将来的の比較)

- ・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。

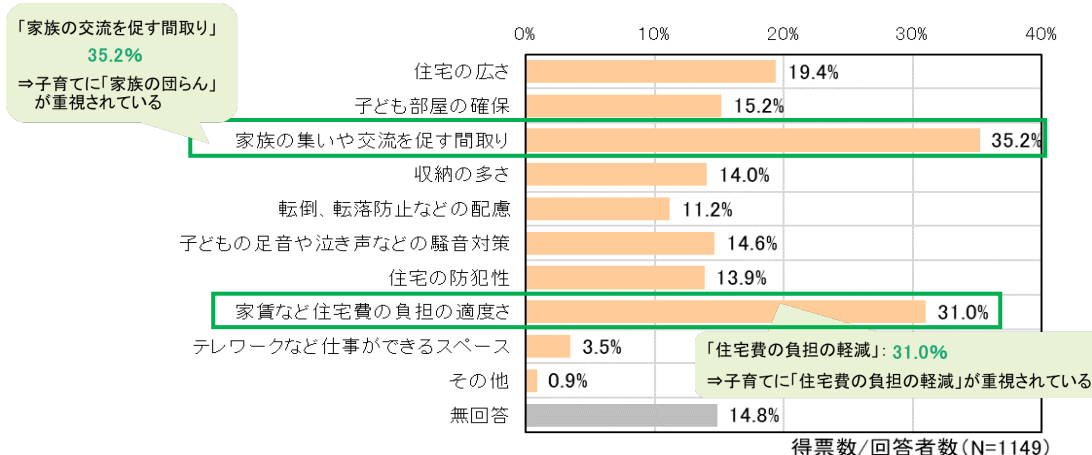


図 2-23 市民が考える子育てをする際に住まいに求めること

子育てをするうえで、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。

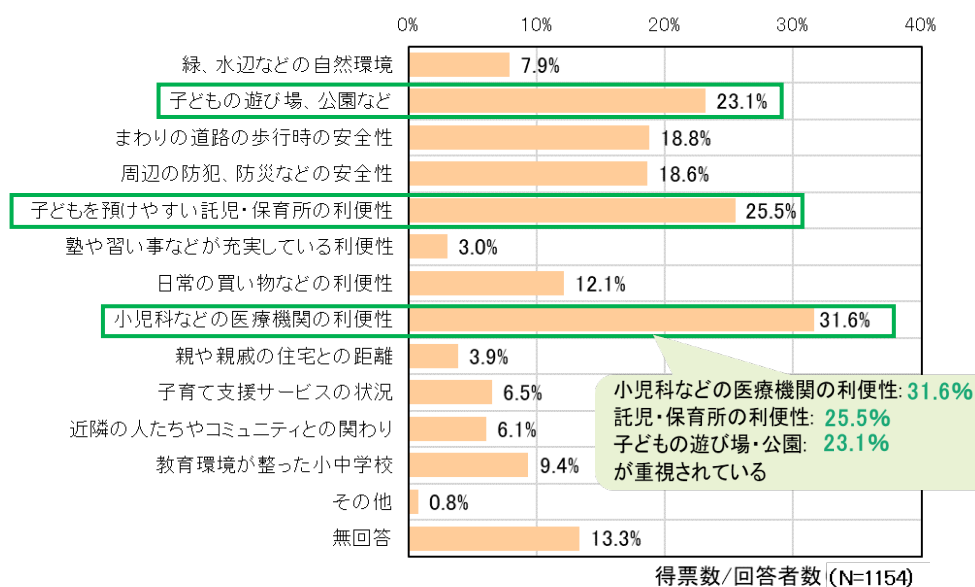


図 2-24 市民が考える子育てをする際に居住環境に求めること

- ・ 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。

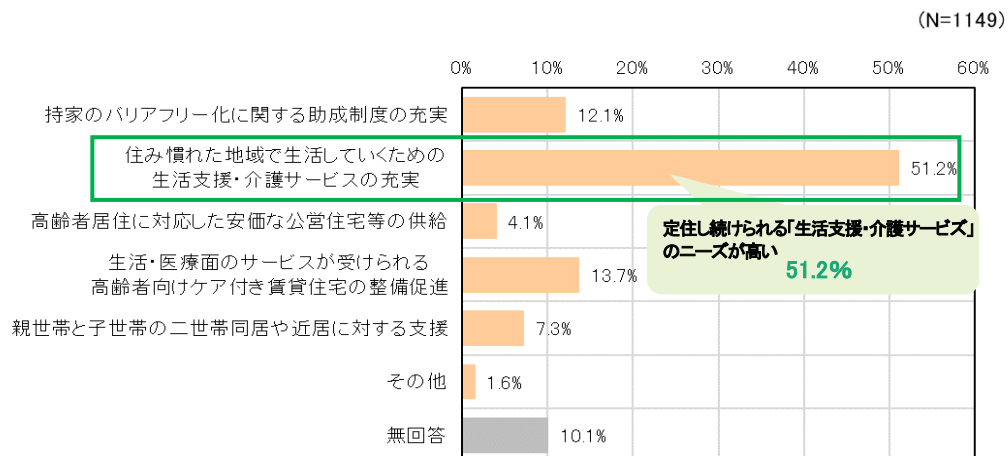


図 2-25 高齢者が安心して生活していくための取組

・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。

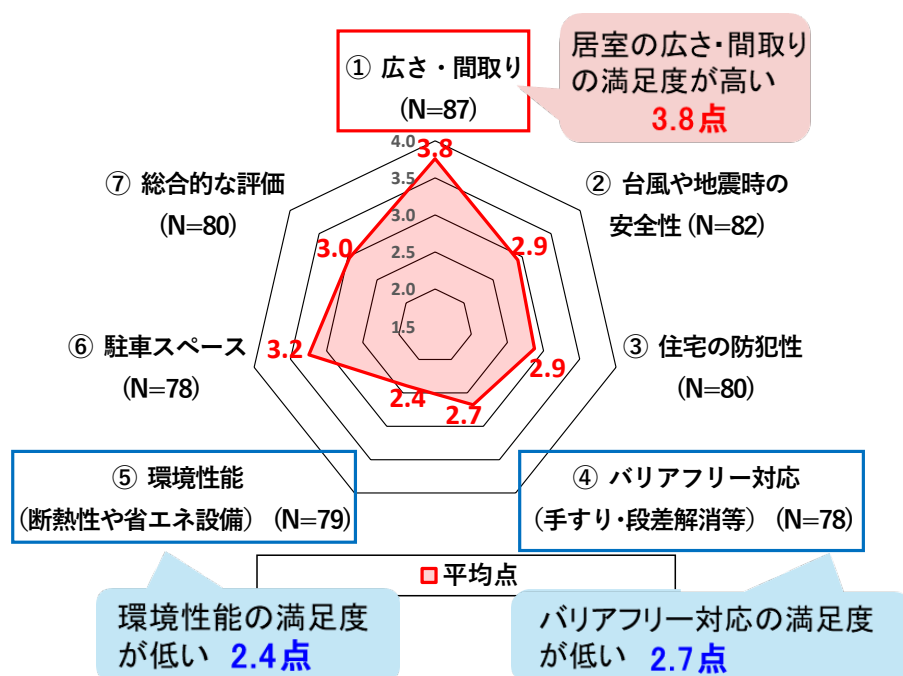


図 2-26 市営住宅の満足度

・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。

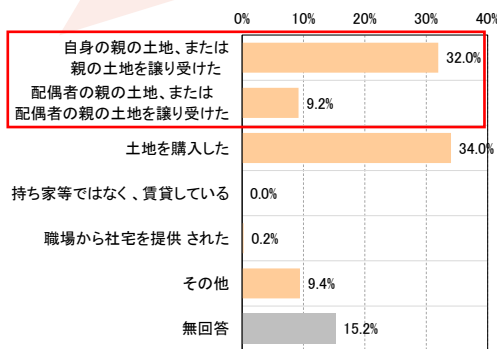


図 2-27 現在の住まいに住んでいる理由・経緯

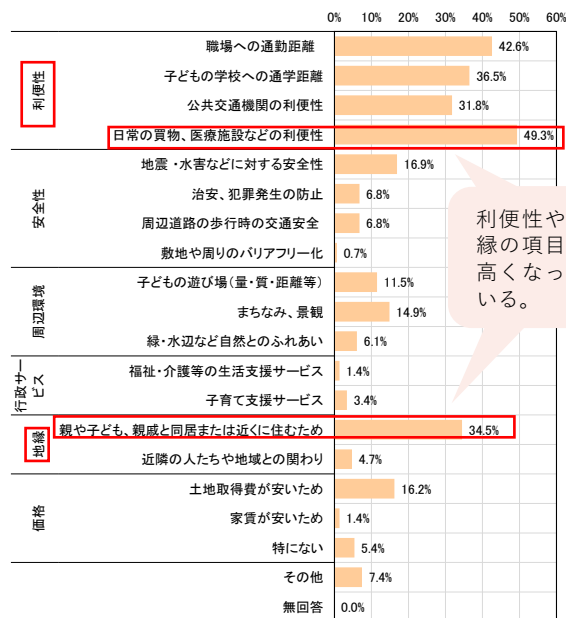


図 2-28 土地購入の理由

- ・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。

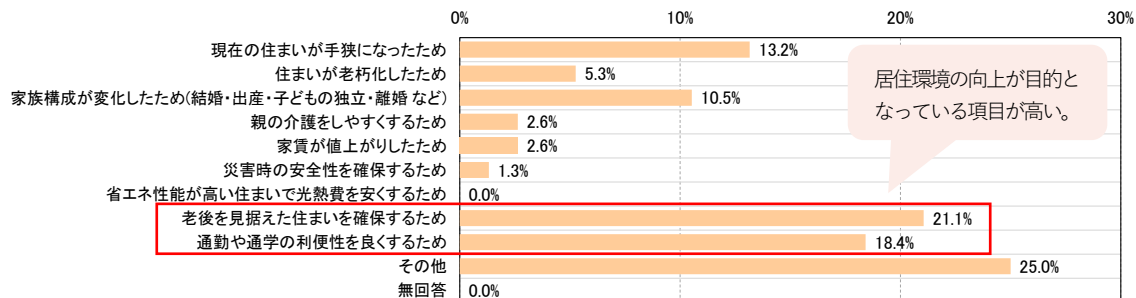
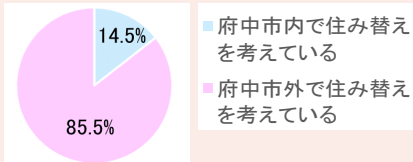


図 2-29 住み替えを考える理由

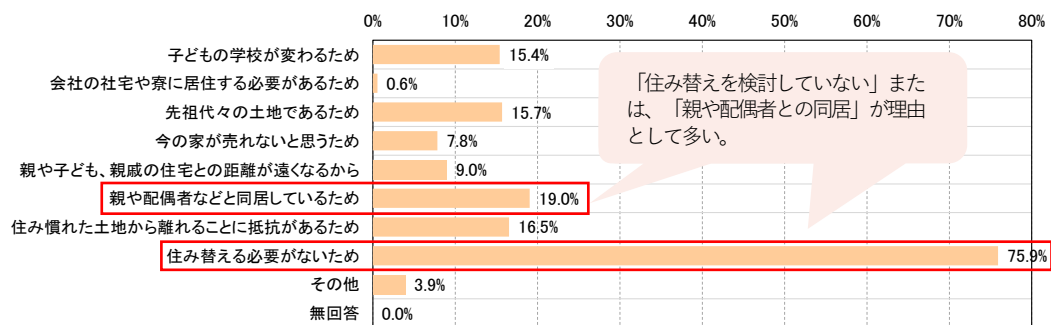


図 2-30 住み替えを考えない理由

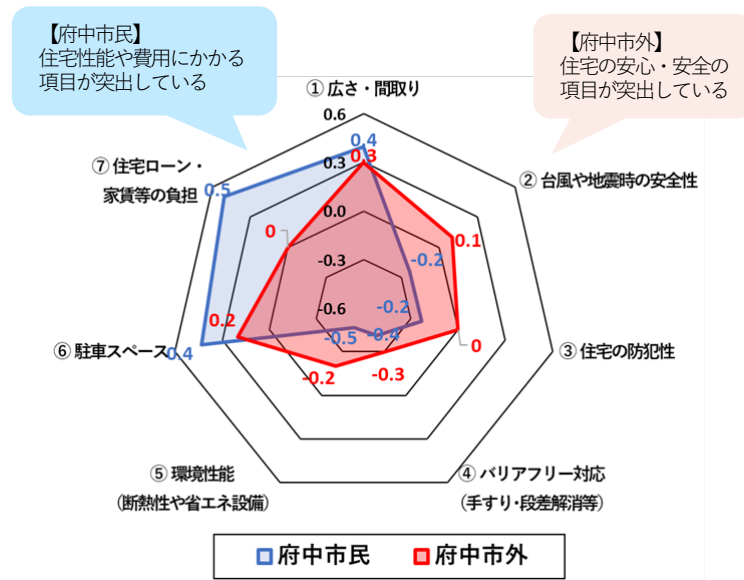
- ・ 住み替えを考えている人のうち、14.5%と一定数府中市への住み替えを考えている人がいました。そういった人が府中市に対して魅力や利便性を感じ、府中市に移住するような施策の検討が必要です。

■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】

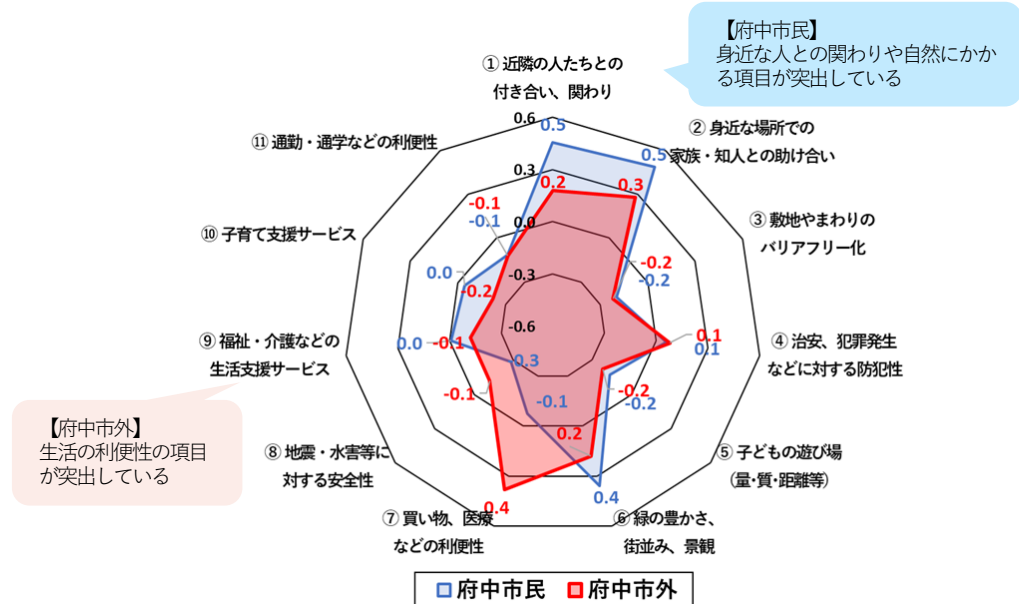


図 2-31 住まいの満足度・住宅環境の満足度の市民アンケートとの比較

- ◆ (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。

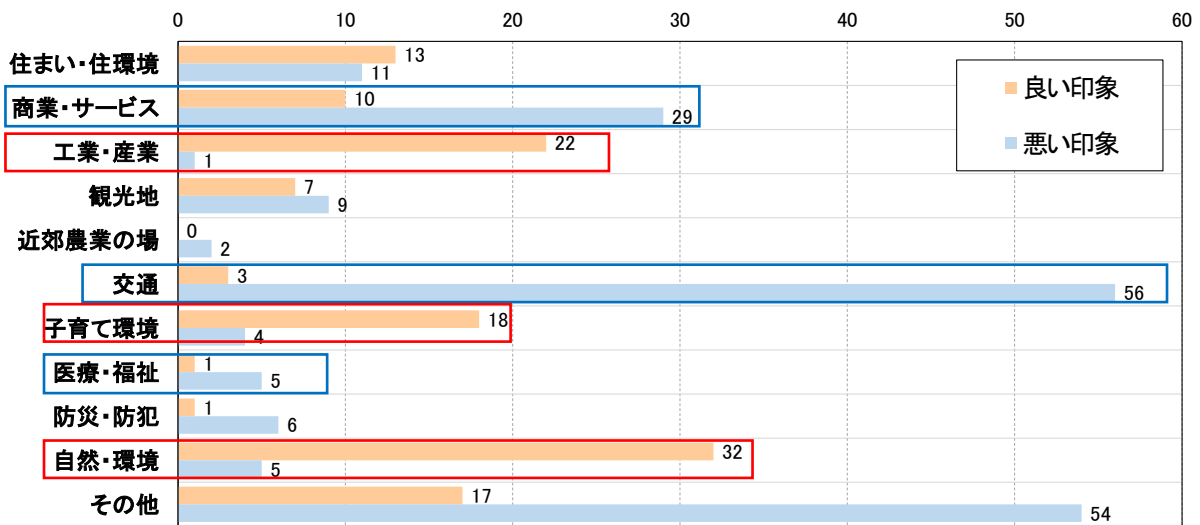


図 2-32 府中市の印象

表 2-12 府中市の印象（抜粋）

	良い印象	悪い印象
住むまち	・ 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 ・ 田舎であるが、住みやすい ・ 住み易いと思う（結婚するまで住んでいたの）	・ 平地の宅地が少ない ・ 家賃が意外と高い ・ 住宅や一軒家の駐車スペースが狭い
商業・サービス	・ 必要な施設や店舗は一通りそろっている	・ 福山市内から買い物へ行くには遠い ・ 買い物や大人が遊べる場所は少ない
働くまち	・ ものづくりは盛ん ・ 製造業の会社が多い	—
観光地	・ 府中焼きがおいしい ・ 河佐峡・三郎の滝	・ 観光施設やレジャー施設が不足している ・ 若者世代に訴えるものがない
交通・道路	・ 中規模都市への利便性が良い	・ 公共交通機関が少ない ・ 道路が狭く自動車も通る為、危ない道が多い ・ 人口の割に通勤時の交通量がやたら多く不便である
子育て	・ 子育てのフォローが厚い ・ 子どもが行きたがるボムボムや公園がある	・ 子連れで遊べる所が少ない、公園の駐車場が少ない ・ 学校や保育所も統廃合され、子育て世代が流失している
医療福祉	・ 福祉に配慮している	・ 産婦人科が市内に無い
防災・防犯	・ 治安は良さそう	・ 水害が起きそう /夜が暗い
自然・環境	・ 自然豊かで住み良い所	・ 盆地で夏が暑い
その他	・ 人に優しい ・ 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 ・ いろいろな施策を実施されている	・ 府中駅前も寂しく、廃れていくイメージ ・ 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 ・ ゴミ袋有料の町、ごみの分別が厳しすぎる

■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。

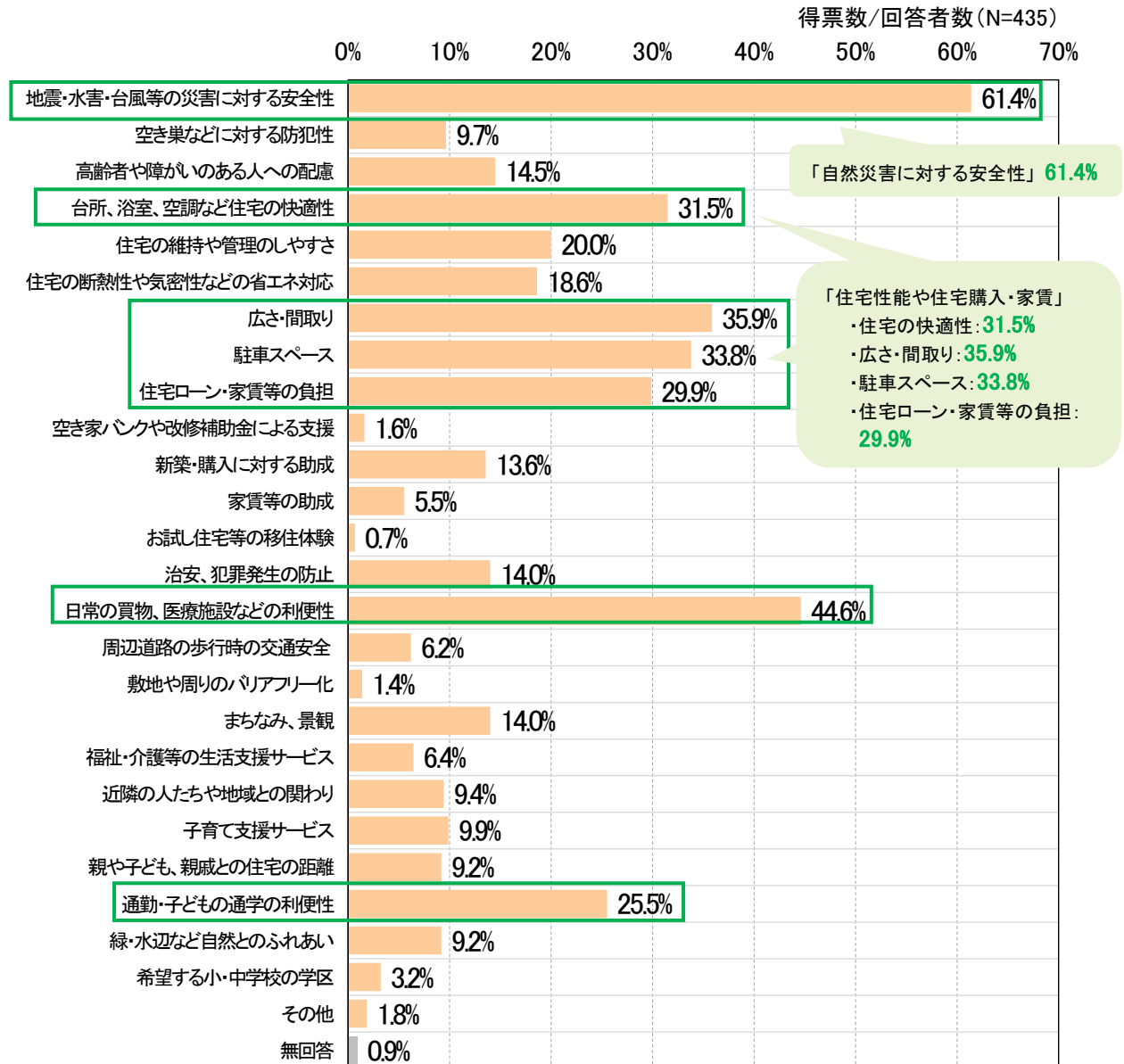


図 2-33 今後住宅を選ぶうえで重視する点

・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	● 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。 →【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
	家賃相場	● 家賃の相場は約5万円だった。
	賃貸住宅の家賃	● 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。
	賃貸住宅の空室率	● 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。
	客層ターゲット	● 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。
入居検討者の重視点		● 【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】 →入居を検討する人全員が重視する傾向がある。 ● 【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。 ● 【通勤・通学の利便性】 →学生や外国人が重視する傾向がある。 ● 【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。 ● 【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
賃貸の際に困っていること		● 【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。 ● 【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。 ● 【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。
空き家利活用で問題となっていること		● 中古住宅について持ち主が理解していない。 ● 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。
「府中市の住みやすさ」アピール点		● 「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。
「府中市の住みやすさ」アピールできないこと		● 「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。

- ・ 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

第 3 章 住生活施策の基本理念・基本目標

第3章 住生活施策の基本理念・基本目標

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

現状と課題の整理に対応するため、3つの視点から6つの基本目標を設定しました。合わせて、基本目標の実現に向けて、次の基本方針を定めました。

3つの視点	基本目標
第2章 住まいの現状と課題 居住者からの視点	目標1 子育て世帯に選ばれる住まいの実現 結婚や子育てを契機に転出超過に転じている現状から結婚・妊娠出産・小学校入学を控えた若い子育て世帯の転出を防ぐとともに、市外で暮らす子育て世帯が市内へ転居し、豊かに暮らせる環境を実現します。 方針 1：子育て世帯の住まいの整備 方針 2：子育て世帯が楽しく過ごせる場の創出
	目標2 市営住宅の再編とセーフティネット機能の強化 これまでの市営住宅のあり方を見直し、市が直面している課題に対応した市営住宅を整備するとともに、多様化する住宅確保要配慮者に対応した住宅セーフティネット機能の強化を目指します。 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 方針 4：住まい・暮らしに様々な問題を抱える人への支援
第3章 住生活施策の基本理念・基本目標 住宅ストックからの視点	目標3 空き家の適切な管理・除却・利活用の推進 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で地域の生活環境の保全を目指します。 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 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
	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 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の形成を目指します。 方針 7：環境に配慮した住宅ストックの質の向上 方針 8：災害に強い住まい・まちづくり
第4章 住生活施策の基本方針 まちづくり・産業からの視点	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 買い物施設、医療施設、公共交通などが整った利便性の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ゆとりと魅力ある居住環境の創出を目指します。 方針 9：利便性の高い中心市街地での暮らしの再構築 方針 10：既存住宅団地の再生
	目標6 地域を支える住生活産業の振興 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し、担い手の育成を行うことで、多様なニーズに応えられる住生活産業の確立を目指します。 方針 11：住宅市場の活性化 方針 12：住生活産業の担い手不足の解消

第 4 章 住生活施策の基本方針

第4章 住生活施策の基本方針

目標 1: 子育て世帯に選ばれる住まいの実現

【基本的な考え方】

- 府中市においては、若い世代の進学に伴い転出超過がみられる一方、就職のタイミングで転入超過という特長があります。しかしながら、結婚や子育て初期を契機に再び転出超過に転じていることから、結婚・妊娠出産・小学校入学を控えた若い子育て世代の転出防止を図る観点から、公営住宅においても子育て専用住宅など住宅政策としての手立てを講じます。
- 市営住宅としてリーディング事業（子育て専用住宅）を展開する中で、若者・子育て世代から選ばれる住まいについて、官民で連携協働できる仕組みづくりについても構築を図っていきます。

方針 1: 子育て世帯の住まいの整備

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。

また、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。

■ 具体的な取組

- 子育て世帯の入居機会の拡大
 - ・ 子育て世帯専用市営住宅の整備
 - ・ 子育て世帯と新婚世帯などへの入居優遇制度
- 公営住宅の建替や改修時における子育て世帯向け住戸の確保
 - ・ 子育てを意識した住宅性能の向上
 - ・ 子育て支援施設の併設による子育て世代の利便性の向上
 - ・ 高齢者世帯と多世代の入居によるコミュニティの充実
- 子育て世帯専用市営住宅から退去する際の支援
 - ・ 引っ越し支援
 - ・ 引っ越し先の住まいの支援

第1章

計画のあらまし

第2章

住まいの現況と課題

第3章

住生活施策の基本理念・基本目標

第4章

住生活施策の基本方針

第5章

進め方・実施方策

広島県と坂町の取組事例

※県営坂地区住宅整備事業

PFI 事業により保育園を併設した県営住宅を平成 16～22（2004～2010）年度に整備をしました。子育てしやすい住戸計画や、団地内でコミュニティが形成できるような配慮などされており、子育てにやさしい環境を実現しています。

事業所 主体	県	町	
施設内容	県営住宅 170 戸	特公賃 50 戸	保育所（定員 70 人） （多機能保育） （民設民営）※1
	地域開放型集会所		
誘導策	子育て世帯の優先 入居（就学前児 童）※2	子育て世帯の優先入 居※2	子育てサロンの開催
		ボランティア等による自主的な自治会活動の支援	
効果等	駅前立地を活かした多機能保育、子育てサロンや地域開放型集会所等の活動を通じて地域との交流が広がり ○子供と子育てにやさしい環境が整備された住宅団地となる。 ○高齢者にとっても、子供との交流により生き甲斐が生まれる。		

※1 保育所は、町が本事業において施設整備（PFI 事業者から買取り）を行い、PFI 事業者の構成員である社会福祉法人が直接運営。

※2 県営住宅の一部（50 戸）と町営住宅（特公賃）（50 戸）に、子育て世帯向け期限付き入居制度を導入。



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。

■具体的な取組

- 子育てスマイルマンション認定制度※の普及と認定の促進
- 桜が丘団地で実施した子育て応援モデル住宅※の周知と民間への普及
 - ・桜が丘での子育て支援補助金の継続
 - ・【フラット 35】子育て支援型・地域活性化型の推進
 - ・子育てしやすい機能・デザインの民間への普及

広島県の子育て取組事例

※子育てスマイルマンション認定制度（愛称：イクちゃんマンション）
マンションの住戸内・共用部などの「ハード仕様」、子育て支援サービス提供などの「ソフト支援」、利便性などの「立地環境」の3つの項目で子育てしやすさを配慮されたマンションを、広島県が認定し、情報発信する制度です。

認定を受けることのメリット

- 認定マンションで他物件との差別化が可能となる
- 認定マークの使用で広報効果・信頼度があがる
- 広島県のホームページやイクちゃんネットなどの掲載による、県民全体への情報提供される
- 県と金融機関の提携ローンの利用が可能になる



府中市の子育て取組事例

※子育て支援補助金（桜が丘団地）

子育て世帯を対象に桜が丘団地に居住する際に 50 万円を補助金として支援することで、子育て世帯の定住者の増加を図る取組のことです。

桜が丘での子育て支援補助金件数（50 万円）

H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
6	14	10	6	10	5	3	6	2	3

※【フラット 35】地域連携型

「府中市桜が丘団地子育て支援補助金」または「府中市桜が丘団地転入促進補助金」を受けることで、フラット 35 の当初 5 年間の借入金利を年 0.25%引き下げることが出来る制度です。

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。

■具体的な取組

- 三世代同居・近居の支援
 - ・住宅を取得する際の費用の補助
 - ・民間賃貸住宅に入居した場合の家賃の補助

三世代同居・近居取組事例

■UR 賃貸住宅や他市による近居の促進

子育て世帯等と支援する親族の世帯が UR 賃貸住宅に近居する場合、新たに入居する世帯の家賃を 5 年間割引しています。ニュータウンなどの地域では近居割ワイド（一方の住宅が UR 賃貸住宅以外でも可）を実施しています。

また、広島市では、近居を始める場合、引越し費用等の 2 分の 1（上限 10 万円）を助成しています。



※UR ホームページより、抜粋

方針 2:子育て世帯が楽しく過ごせる場の創出

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。

また、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。

■具体的な取組

- 子育て支援施設の機能の拡充
 - ・ i-coreFUCHU（府中版ネウボラ※）の充実
 - ・ 府中市こどもの国の魅力向上
 - ・ 放課後の子どもの居場所の提供
- 府中市の子育てサービスに関するプロモーションの実施
 - ・ 地域に密着した先進的な教育が受けられる教育環境の周知
 - ・ 充実した子育て支援施設の周知

府中市の子育て体制取組事例

※子育てステーション（府中版ネウボラ）の主な機能

■子育て相談・アドバイス

子育て全般に関する悩みをワンストップでいつでも気軽に相談・アドバイスを受けられる場として、幅広い子育て相談の受け皿として機能します。

■子育て支援の関係機関へのコーディネート

相談内容に応じて地域の関連施設へつなぐコーディネートとして機能します。

■子育て家庭の学びと交流・つながりづくり

子育て講座や交流会の開催による子育て家庭のつながりを広げます。

■親子の交流の場づくり

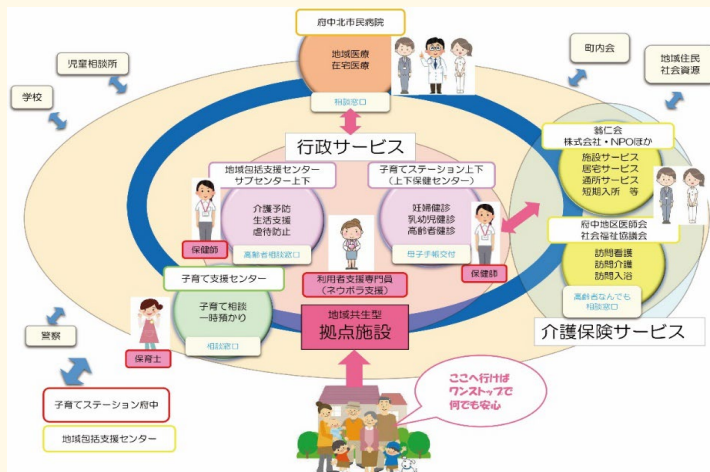
親子で気軽に立ち寄り、遊べる場として機能します。

■子育て世代が訪れやすい環境整備

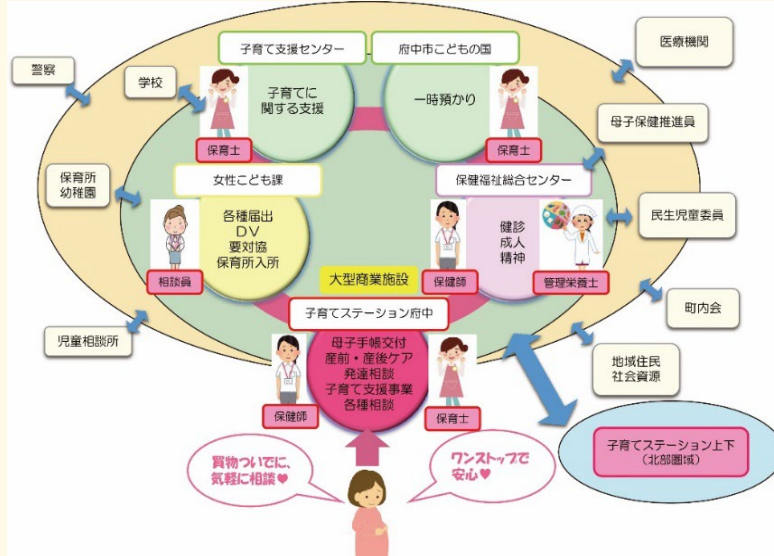
市内の大型商業施設に設置し、誰もが訪れやすい場にします。

※体制イメージ

【北部圏域】



【南部圏域】



府中市子育てパッケージ（令和5年3月時点）

■府中市子育てパッケージ

地味にすごい！ 子育てにやさしいアラカルトメニュー ～3か年プロジェクト～

- 子育て支援の最大の目的は「子どもが元気に育つため！」
- 部署や所属を問わず「みんなで子育て支援！」
- これまで取り組んできたネウボラ事業の「極み！」

■1年目（令和5年度） 「ひとりで子育て」に ならないメニュー

横断的な
ネウボラ事業

- ①子どもの予防的支援チームが繋がります
 - ・こどもの見守り支援システムを利用したアセスメント
 - ・不安を解消するための行政サービスへつながります
 - 子どもの予防的見守り支援事業（継続）
 - ・アプリを使った相談ツールとサポート
 - オンライン教育相談システム構築
- ②ボムボム・ちゅちゅなど子育て支援施設でリフレッシュ！
 - ・一時預かり事業の拡大、充実（事業内容見直し）
 - ・利用したくなる仕掛け（継続）
- ③妊娠前から継続してサポートします
 - ・伴走型支援の充実（面談の充実）
 - 不妊治療助成事業・不育症検査助成事業
 - ・産後ケア体操などの妊産婦さんの体のケアメニュー
 - 産後ケア元気体操、葉酸サプリ配布
- ④保育所通所支援
 - ・育休明けの予約を後押し
 - 乳児保育受入事業（私立保育所への助成）
 - ・おむつの持参がいららないおむつ無料利用事業
- ⑤「祖父母の近くで安心」の同居・近居支援
 - ・住宅購入資金補助事業、賃貸住宅家賃補助事業

■2年目（令和6年度） 「困った時」の お助けメニュー

つなげるサービス
メニューの拡充

- ①医療費助成を拡大（検討）
 - ・乳幼児医療やひとり親医療の所得制限なし、対象年齢拡大を検討
- ②療育的保育の充実
 - ・気になる子の支援を通じている保育所で行えるようサポートします
- ③通院費助成
 - ・遠方の医療機関でしか受診できない時に交通費の一部助成
- ④疾病や疲労で養育が困難な時に
 - ・児童養護施設などで保護する子育て短期支援事業（ショートステイ、トワイライトステイ）など

「しんどさ」からの脱却
↓
「安心して子育てができる」
を実感
↓
子育ての基礎・土台部分を
確立

プラス魅力

■3年目（令和7年度）以降 「心と体を育む」 豊かな経験メニュー

- ①大自然と親しむ保育
 - ・特色ある保育所建設を保育計画に盛り込む
 - ・食の大切さを育む保育
- ②思い切り体を動かそう
 - ・ボムボムエリアへのアーバンスポーツ
 - ・ボムボム、プールの無料化
 - ・幼児・児童向けのコーディネーショントレーニング
- ③放課後の居場所づくり
 - ・公民館や i-coreFUCHU、ふらっと上下などを使って地域の人とふれあう機会創出

+魅力…子育てを楽しむ！

- ④子育て専用公営住宅の整備
 - ・子育て環境が整備された住宅での充実した暮らし
- ⑤就労サポート
 - ・育児や介護の隙間にできる仕事のマッチングなど

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。また、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。

■具体的な取組

- 公園の更新や整備
 - ・老朽化した公園施設の改築・更新
 - ・PicLike※の周知と支援
- 楽しく過ごせる場の整備
 - ・i-coreFUCHU※の第2期整備
 - ・i-coreFUCHU（府中版ネウボラ※）の充実（再掲）
 - ・子育てステーション上下ふらっとの充実
 - ・（仮称）府中市市民プールの新設

府中市の施設整備取組事例

※PicLike

「ただの空き地だと思っていたところをみんなであそんで「公園」に変えよう！」をテーマに空き地を公園に活用する取組のことです。令和3(2021)年の活動として、アーバンキャンプに始まり、10月にはハーブを植え、11月にはベンチを作りました。

今後は、さらに楽しい日常空間となるように取組を進めます。



PicLikePARKでピクニックしませんか？



※i-coreFUCHU

マルシェや音楽イベント、ギャラリー等、様々なイベントの開催により、新たなプレイヤーが生まれ、人と人同士のつながりが府中市ににぎわいをもたらしています。今後も、人同士のつながりが生まれるようなイベントを開催していきます。

さらに、来客者からの要望が多い飲食機能（カフェ）について、「ものづくりのまち」を想像させるコンテンツを掛け合わせて設置し、多種多様な地域資源を活用した「コトおこし」を後押しする空間を整備し、現在の来場者を巻き込みながら新たな魅力づくりを推進します。



目標 2：市営住宅の再編とセーフティネット機能の強化

【基本的な考え方】

- 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については、民間市場の成熟や直面する人口減少に対応する観点から、市営住宅の全体戸数の最適化を図ります。
- 全体的な再編・減量化を図っていくなかで、住宅困窮者向けのセーフティネットとしての役割は引き続き果たしつつ、若い世代の流出防止や高齢者世帯への対応など政策的課題に向けて新たな役割も展開していきます。
- 高齢化が進展する中で、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が増加しています。住み慣れた地域で暮らし続けることを支えていくためには、住宅の確保にとどまらず日常生活や健康介護サポートを支えるセーフティネットの仕組みづくりを進めます。
- こうした居住を支援する仕組みづくりを構築することで、高齢者のみならず障害を抱える人、ひとり親や外国人にとっても、安心して暮らしていくことができます。
- 「地域共生社会」の実現を図るため、LGBTQ等への居住支援など住生活分野でも取組を進めます。

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

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。

■具体的な取組

- 市営住宅全体の再編（統合集約化）や規模の最適化
 - ・市営住宅の再編に向けた居住世帯の円満・円滑な移転
 - ・子育て世帯専用市営住宅の整備（再掲）
 - ・託児所や高齢者サロンの会場などの福祉機能の付加
- 誰もが安心して居住できる既存公営住宅の整備
 - ・既存ストックのバリアフリー化
 - ・ユニバーサルデザインを取り入れた設備改修
- 上下地区での空き住宅の活用
 - ・移住や関係人口、オフィス誘致、スポーツ合宿など上下地区のまちづくりに寄与する活用

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。

■具体的な取組

- 公営住宅の入居の緩和
 - ・子育て世帯や新婚世帯などへの入居優遇制度（再掲）
 - ・パートナーシップ宣誓制度による入居の緩和
 - ・みなし特定公共賃貸住宅制度※の活用

※みなし特定公共賃貸住宅

公営住宅の入居者資格のうち収入にかかる要件を特定公共賃貸住宅の入居資格まで拡大した住宅のことです。

方針 4:住まい・暮らしに様々な問題を抱える人への支援

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。

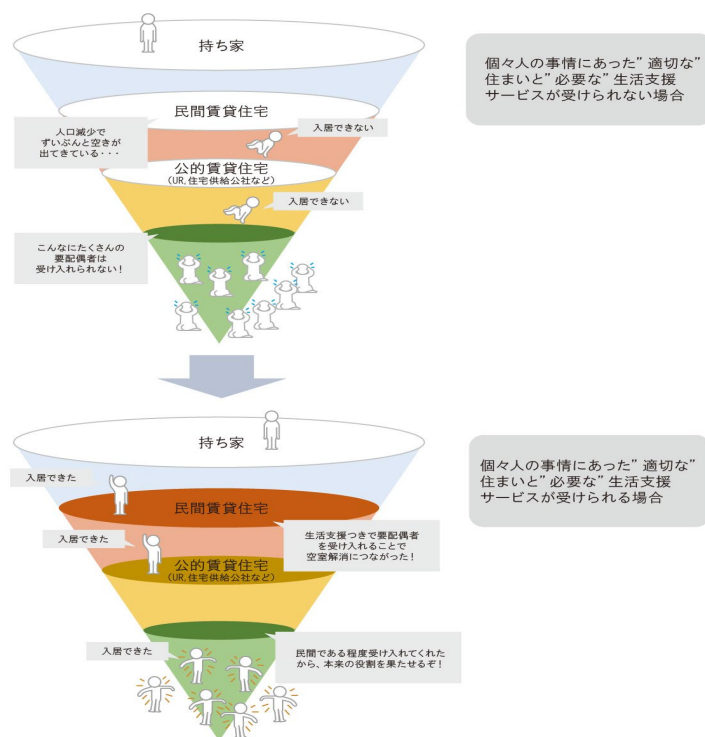
■具体的な取組

- 公営住宅以外の住宅確保要配慮者の住まいの受け皿の整備
 - ・官民の住宅・福祉分野が居住支援法人などと連携した居住支援協議会※の設立に向けた取組
 - ・セーフティネット住宅の登録の促進
 - ・賃貸住宅供給促進計画※の策定
- 家主の不安や偏見解消に向けた取組
 - ・家賃債務保証制度の活用 of 推進
 - ・家主向けの相談窓口の整備（仮）

■住まい確保に向けた考え方（概念図）

居住支援活動において、民間賃貸住宅の活用が有効です。しかし、入居希望者の賃貸リスクが高いほど民間賃貸住宅での受け入れは困難となります。このため、公的賃貸住宅等を含めた総合的・包括的なセーフティネットの考え方が必要です。

住まいの確保に課題のある方であっても、必要な生活支援を受けつつ民間賃貸住宅へ円滑に入居できれば、結果として公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅が、住宅セーフティネットとしての本来の役割を発揮しやすくなります。

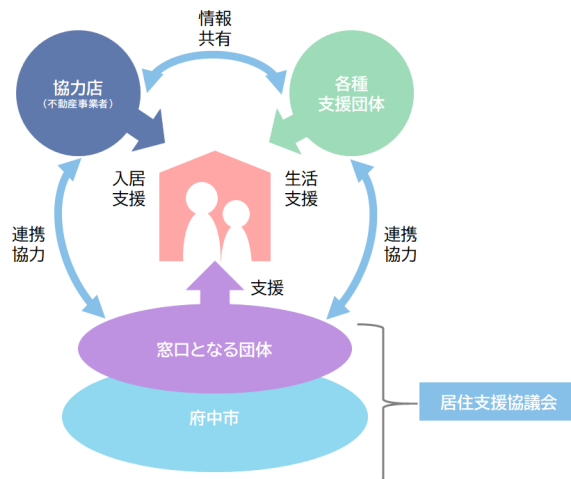


出典：居住支援を はじめる・つなぐ・ひろげる BOOK

※居住支援協議会

居住支援協議会は、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者（住宅確保要配慮者）が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう推進する組織です。

本市では居住支援協議会の立ち上げに向けて、「住宅部門」と「福祉部門」に携わる「民間」と「行政」の方々を対象に居住支援セミナーを実施してきました。



※賃貸住宅供給促進計画

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、低額所得者や高齢者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進するために定める計画のことです。

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図ることで様々な障害を取り除いていきます。

また、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。

■具体的な取組

- 高齢者、障害者等が安心して暮らせる住まいの支援
 - ・安心ネットワーク事業※（コールセンター設置事業）の継続
 - ・ホームヘルプなど居住生活を支援するサービスの充実
 - ・住宅のバリアフリー化の支援
 - ・高齢者を対象としたリバースモーゲージ制度（シニア向けのローン）の周知
- 地域の交流拠点の整備
- 外国人を対象とした住宅に関わる居住支援の充実生活に係る支援の充実
 - ・外国人介護職員の受入に係る費用の補助※の継続
 - ・家具付き住宅への入居促進や言語や生活にかかる支援の充実
 - ・外国人用の生活相談窓口機能の強化
 - ・外国人の地域行事への参加促進
- 地域の交流拠点の整備
- パートナーシップ宣誓制度の導入

※安心ネットワーク事業（コールセンター設置事業）

ひとり暮らし高齢者などの急病や災害などの事故に迅速かつ適切な対応を図るため通報装置を設置し、24時間体制で対応しています。また、定期的な安否の確認も実施しています。

※外国人介護職員の生活必需品の購入に係る費用の補助

本市では外国人介護人材の雇用などが円滑に行われることを目的に、受入に必要な生活必需品の購入にかかる費用の一部を補助しています。

府中市の地域交流拠点整備取組事例

【令和3(2021)年度の活用事例】

古民家を認知カフェ※として利活用した事業です。在宅介護をする人やされる人、また地域の高齢者が気軽に集まれる交流スペースづくりを目指しています。



※認知症カフェ

認知症の人や家族、医療や介護の専門職、地域の人などが、地域の身近な場所で気軽に集い、認知症の人やその家族同士の情報交換、医療や介護の専門職への相談、地域の人との交流などの場のことです。

目標 3: 空き家の適切な管理・除却・利活用の推進

【基本的な考え方】

- 少子高齢化、人口減少、都市部への人口集中に伴い、空き家が増加しています。空き家の中には、適切な管理が行われていないものも多くあり、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしています。
- 危険な空き家に対して対策を進めてきましたが、まだ多くの危険な空き家が放置されており、引き続き取組を進めていくことで地域住民の安全を確保する必要があります。
- 空き家の利活用についてもNEW空き家バンクや空き家リバイバルなど継続的に取り組み、空き家対策にとどまらず府中市の活気に寄与する取組とします。

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

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及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。

■具体的な取組

- 空き家の所有者への呼びかけ
 - ・ 空き家の知識が学べる出前講座の実施
 - ・ 補助制度など学べるパンフレットなどの作成
 - ・ 宅建協会や司法書士会など専門家と連携したセミナー
 - ・ 福祉の取組と協力したエンディングノートの利用
 - ・ 空き家予備軍に対するお知らせ

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。また、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。さらに、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行きます。

■具体的な取組

- スムーズな空き家の解体・改修につなげる支援
 - ・ 府中市老朽危険空き家解体促進事業補助金の継続
 - ・ 家具撤去費に係る助成
 - ・ 除却後の固定資産税の猶予特例適用
- 法に基づく措置の実施（継続）

※府中市老朽危険空き家解体促進事業補助金

周囲に悪影響を及ぼす危険な空き家に対して、解体費用の1/3、上限30万円を補助することで、所有者自身による空き家の除却を促します。年々申請数も増えてきており、危険な空き家の解体が進められています。

(件)

H29	H30	R1	R2	R3	R4
5	9	15	12	27	32

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

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。また、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。

■ 具体的な取組

- 空き家バンク制度※の活用の拡充
 - ・「府中市 NEW 空き家バンク」や「ひろしま空き家バンクみんと。」などの掲載の推進
 - ・逆空き家バンクや農地バンク、空き地バンク等、新たなサービスの検討
 - ・空き家バンクにかかる補助対象の拡大
 - ・協力不動産や司法書士会など、協力体制の充実
- 空き家の契約につながる取組
 - ・不動産情報ネットワークサイト活用の推進
 - ・空き家の利活用に向けたセミナー等の開催

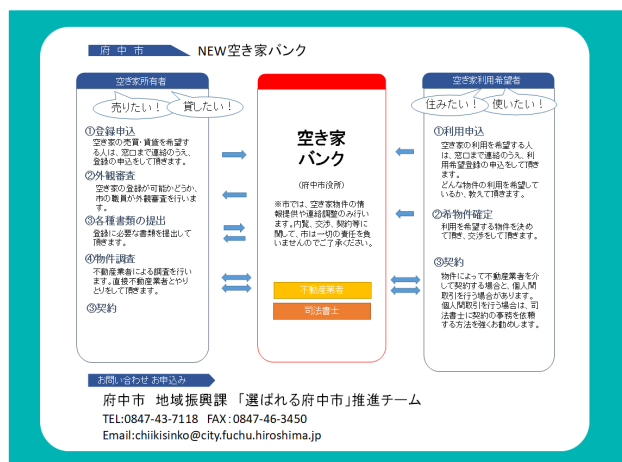
※ 空き家バンク制度

地方自治体が、空き家の賃貸・売却を希望する所有者から提供された情報を集約し、空き家をこれから利用・活用したい方に紹介する制度です。

府中市では「府中市 NEW 空き家バンク」で空き家の情報を提供しており、登録数及び成約数は年々増加傾向にあります。また、広島県が運営する「みんと。」でも府中市の空き家情報が提供されています。今後はこれまでの成約事例をお知らせすることで、登録促進を推進していきます。

(件)

	R2	R3	R4 (1 月末時点)
累計数（登録数）	2	15	24
累計数（成約数）	2	12	22



出典：「ひろしま空き家バンクみんと。」
公式HP より

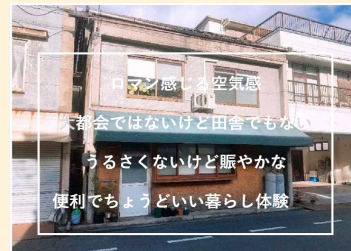
②空き家の多様な利活用の推進とプレイヤーの発掘・育成

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。

■具体的な取組

- 空き家の利活用につながる補助の継続
 - ・ 空き家再生・活用補助金
 - ・ 空き家リバイバルプロジェクト※補助金の継続
 - ・ 空き家バンク制度の活用
- 移住・定住につながる取組や情報発信
 - ・ 空き家DIYツアーの実施
 - ・ お試し住宅の活用による定住施策の検討
 - ・ 移住相談窓口の機能強化
 - ・ 地域に密着した協力不動産業者の増加



府中市の空き家利活用、移住・定住取組事例

※空き家リバイバルプロジェクト

空き家を活用した滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設など地域の活性化を目的とした事業を補助するものです。空き家を地域の有効資源と捉え、空き家を活用した地域の活性化を図ります。

■移住相談員「ふちゅうライフデザイナー」

令和3年7月から、移住相談者に寄り添い、仕事や住まい、教育環境など全ての移住関連情報を一元的に提供できるよう移住相談員を配置しています。きめ細やかなフォローが移住・定住促進につながっています。

		令和3年度	令和4年度(12月末時点)
相談件数	市外	51人	78人
	市内	47人	16人
	総数	98人	94人

		令和3年度～令和4年度(2月末時点)
移住実績	市内	5組6名

■府中市版ふるさとワーキングホリデー

県外在住の若者などが7日～30日間、働きながら府中市に滞在し、地域との関わりを通して府中市の暮らしをまるごと体感していただく取り組みです。多くの若い方が参加し、府中市に興味を持つきっかけとなっています。

	令和3年度	令和4年度(12月末時点)
相談件数	2人	11人

■府中市お試し住宅

市外から府中市へ移住を検討される方に向けて、日常の暮らしを体験できるお試し住宅を整備しています。実際の暮らしを体験できるため、好評を得ています。

	令和3年度	令和4年度(12月末時点)
整備件数	10件	9件

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

【基本的な考え方】

- 2050 年カーボンニュートラルの実現に向けて、省エネ住宅など住宅部門においても環境対策に取り組みます。
- 府中市の耐震化は全国や広島県と比較して、低い状況です。耐震化の改修費用は大きい
ため負担軽減を図るとともに、ニーズの高い省エネ改修などに関連させることで耐震化
の促進を図ります。
- 広島県は全国最多の土砂災害特別警戒及び土砂災害警戒区域の指定があり、府中市にお
いても土砂災害に対して非常に脆弱な地形となっています。このため、土砂災害は本市
が最も警戒すべき自然災害であり、ハザードマップの周知や自主防災組織による地域防
災力の向上など災害に対する取り組みを進めます。
- 災害リスクの高い区域から災害リスクの低い区域への移転促進や建築抑制により安全で
良質な住宅ストックの形成を目指します。

方針 7: 環境に配慮した住宅ストックの質の向上

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。

■具体的な取組

- 地球環境にやさしい家づくり、健康で快適な環境に配慮した住まい方
の普及
 - ・長期優良住宅や低炭素住宅・LCCM 住宅の普及
 - ・住宅性能表示制度などの普及
 - ・HP によるネット・ゼロ・エネルギー住宅（ZEH）などの事例紹介
 - ・公営住宅の太陽光パネルの設置
- 住まいづくりに関する情報やアドバイスの提供（再掲）
 - ・県や建築関係団体と連携したイベントの実施
 - ・工事を行う工務店や融資を行う金融機関からの PR の協力依頼

※長期優良住宅

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。

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。

■具体的な取組

- 住まいの省エネ化や長い間住み続けられる住宅の整備の促進
 - ・住宅の省エネ・リフォーム支援の実施
 - ・高齢者・障害者等の住宅改修費補助
 - ・住宅のバリアフリー改修に伴う固定資産税の減額措置
- 住まいづくりに関する情報やアドバイスの提供（再掲）
 - ・県や建築関係団体と連携したイベントの実施（再掲）
 - ・工事を行う工務店や融資を行う金融機関からの PR の協力依頼
（再掲）

方針 8:災害に強い住まい・まちづくり

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。

■具体的な取組

- 木造住宅耐震化の促進
 - ・ 木造住宅耐震診断費補助の周知・普及
 - ・ 住宅耐震化促進支援事業の周知・普及
 - ・ 住宅の耐震改修に伴う固定資産税の減額措置の周知・普及
 - ・ 住宅耐震シェルター等設置費補助の実施
 - ・ 木造住宅耐震シェルター等設置費補助の実施
- ブロック塀等の安全確保事業の周知・普及

府中市の子どもと一緒にのまちづくり取組事例

■ブロック塀「地域の安全確保モデル事業」

耐震対策が不十分なブロック塀が倒壊し人命にかかわる事故が発生し、地震後の避難や救急、消火活動に支障をきたす可能性もあることから、児童を対象にブロック塀の防災学習や通学路沿道の危険ブロックの調査を行い、子どもたちと一緒に安全・安心なまちづくりを目指しています。



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。

また、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、住宅の補強や呼びかけなど、ハード・ソフト両面から対策を推進します。

■具体的な取組

- 土砂災害リスクの高い土地の住宅の支援
 - ・ 建築物の土砂災害対策改修補助事業の促進
 - ・ がけ地近接等危険住宅の移転補助事業の促進
 - ・ 新耐震基準の空き家などへの住み替えの推奨
- 災害リスクの高い区域での建築抑制
 - ・ 市街化調整区域への編入

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。

■具体的な取組

- ハザードマップの活用
 - ・ 住民へのハザードマップの周知
 - ・ 不動産業者への情報提供
- 防災・減災意識の醸成
 - ・ 地域の防災組織の整備
 - ・ 家族などによるマイタイムラインの共有

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

【基本的な考え方】

- 中心市街地の整備を推進することで中心部にしっかりとした賑わいが創出でき、魅力ある日常生活をおくることができる住環境の基盤が整います。
- 中心部にある旧市街地は買い物、医療や公共交通機関など利便性が高いにもかかわらず、空き家が多く土地利用が停滞しています。この土地利用が停滞している地域を、新たな居住の場となるようにリノベーションを進めます。
- 山を削って造った住宅団地は日当たりや風通しなどの生活環境が良い反面、買い物や飲食などの利便性に欠けます。小規模な店舗や飲食店の立地が可能となることで、利便性を高め若い世代の居住地の選択肢とします。

方針 9: 利便性の高い中心市街地での暮らしの再構築

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。

また、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。

■ 具体的な取組

- グランドデザインの実現に向けた中心市街地の整備
 - ・（仮称）府中市市民プールの建設（再掲）
 - ・ JR 府中駅周辺の新たな拠点の整備
 - ・ JR 府中駅の南口周辺の既存施設（道の駅、i-coreFUCHU、子育てステーションちゅちゅ、市民プール、Piclike）の集約及びブランド化
 - ・ 子どもの MIRAI 創造エリアの整備内容の検討
 - 例）アーバンスポーツ場（まちなかスケートパーク）の検討
- 空き家・空き店舗などの活用による回遊性の向上
 - ・ 空き家をリノベーションしたカフェや飲食店などによる賑わいの創出
- 日常生活における利便性の向上につながる移動手段の確保
 - ・ 公共交通の利便性の向上

府中市の賑わいづくり取組事例

※（仮称）府中市市民プールの新設

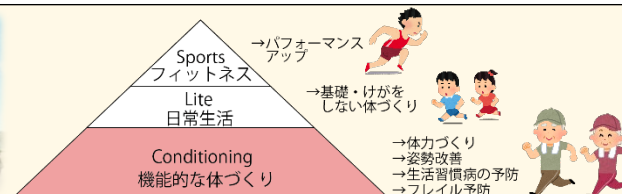
子どもから働き盛り世代、高齢者まで、誰もが気軽に運動や健康づくりに親しめる施設を整備することで、トレーニング、体力づくりや生活習慣病予防など幅広く活用できるとともに、新たな賑わいを創出することができます。

新しい施設でできるようになるコンディショニングって？

コンディショニングとは、快適な日常生活を送るために、誰もが取り入れることのできるセルフケアです。柔軟性を促すストレッチやリラクゼーション、筋力を鍛えるための筋力トレーニングを行うだけでなく、食生活を整えることや、体調に影響を与える環境面を把握してコントロールすること、休養とのバランスを考えることなども含まれます。



※市民プールイメージ図



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。

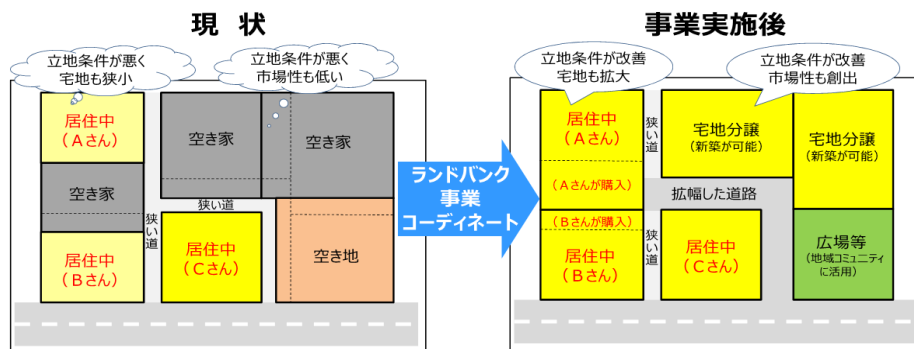
また、地区計画や建築協定の活用による市民が主体的に取り組める居住環境づくりの支援を実施します。

■具体的な取組

- 狭あい道路整備事業などの推進と周知
- ランドバンク事業の推進
 - ・土地、建物の相続関係や所有者意向調査の実施

※ランドバンク事業とは

空き家や空き地などの未利用ストックについて、接道状況や土地形状の改善を図り、土地に付加価値を与え、市場性のあるストックを生み出す事業のことです。



方針 10: 既存住宅団地の再生

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。

また、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。

■ 具体的な取組

- 住宅団地のリノベーション事業
 - ・道路の幅や敷地の広さの改善
 - ・住宅団地の建物の規制緩和
 - ・小規模な店舗や飲食店の誘致
- 交通手段による移動環境の確保・強化
- 住み替えに向けた取組の実施
 - ・団地コミュニティの形成につながる拠点の整備・支援
(ママ友カフェ・地域サロン・地域の放課後クラブなど)
 - ・住民や不動産業者と連携した販売方法の検討
 - ・中古住宅のリノベーションや子育て世帯への補助制度

広島市の住宅団地再生取組事例

広島市の住宅団地には完成から50年以上経過しているものも多く、人口減少や高齢化が一斉に進行しており、それに伴う交通環境や買い物環境等の生活利便性の低下、地域活動の衰退等によるコミュニティの希薄化など様々な問題が顕著に現れている。有識者、団地住民、交通・住宅など各分野の関係事業者により構成する「住宅団地活性化研究会」を設置し、住宅団地活性化の総合的な対策について様々な議論・検討を重ねてきています。

取組名	概要
“まるごと元気”住宅団地活性化補助（仮称）	・住宅団地における取組に対して、補助を行う。 例）「住宅団地活性化プラン」の作成、空き家等を活用した地域住民の交流拠点、空き家を活用した・菜園・花壇づくり、プラチナ世代・リタイヤ世代等の地域デビューの取組、交流拠点等におけるネットスーパー利用の環境づくり、住民勉強会の開催、その他住宅団地の活性化に資する地域独自の取組等
住宅団地の空き家への住替え促進	・空き家の所有者がリフォームする場合と空き家への入居者がリフォームする場合に補助を行う。賃貸により、入居した場合は家賃についても補助する。
「近くて安心」親子近隣居住助成（仮称）」	・小学生以下の子（出産予定含む）がいる子世帯が、市内に居住する親世帯の近く（同一の小学校区又は直線距離が概ね1.2Km以内）に、住宅を取得（新築・購入）又は賃貸し、住み替える場合に「引越し費用」や「登記費用」を補助する。
高齢者地域支え合いモデル事業の取組の拡充	・様々な地域団体等が行っている高齢者の見守り活動等に関する情報を集約し、地域包括支援センターがこれらの活動のコーディネーターとなって連携を強化しながら、地域全体で高齢者を支え合う仕組みを構築。
「共同労働」モデル事業の本格展開	・「協働労働（働く意欲がある者が集い、みんなで出資し、経営に参画し、人と地域に役立つ仕事に取り組む労働形態）」を活用した個別プロジェクトに対して、支援を行う。 例）福祉事業、子育て支援事業、コミュニティ振興事業、農業事業、防犯・防災事業、複合型事業

目標 6: 地域を支える住生活産業の振興

【基本的な考え方】

○市内の家屋の新築・増築件数は年々減少しており、また、建設業全体で働く就業者は高齢化が進み、若手の人材が不足しています。住生活産業は、水・電気の供給や災害時におけるインフラ確保など、安心して生活を送るためには不可欠な産業であり、身近な働き先でもあります。市民生活から地域経済まで幅広く関係する裾野の広い住生活産業の保護・育成を行うことで安心して暮らせる環境を確保します。

方針 11: 住宅市場の活性化

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。

■ 具体的な取組

- 住宅市場の新たなビジネスの展開
 - ・ 事業者や市民など双方向への住宅に関する知識の普及
 - ・ リフォーム・省エネ改修に関わる補助制度に関する情報発信
 - ・ 市内の住生活産業の連携による木材加工技術の連携

国の動向に合わせた取組案

■ 住生活産業と木材加工技術の連携

建築物の内装を木質化すると精神的な作用や湿度調整の機能により、「子どもの集中力アップ」、「業務の作業性・業務効率の向上」、「良質な睡眠」などの効果があることが報告されています。

本市が得意とする家具製造や木材加工技術などと住生活産業が連携にすることに合わせ大学、金融、行政など幅広い団体が集積することで新しい産業クラスターの構築を目指します。



※林野庁ホームページより引用

方針 12: 住生活産業の担い手不足の解消

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。

■ 具体的な取組

- 住生活産業に興味を持ってもらうきっかけづくり
 - ・ 未就学児や小・中学生等へのイベント等の開催
 - ・ DX や省力化施工など魅力的な技術の活用場の提供
 - ・ UI ターン合同企業説明会等による住生活産業の周知

第 5 章 進め方・実施方策

第5章 進め方・実施方策

1. 多様な主体の連携・協働による住まい・居住環境づくり

住生活分野を取り巻く多様化、複雑化した課題を適切に対応していくために、住生活分野に加え、福祉、景観・都市計画、まちづくり、教育、環境、防災・防犯、産業などの関連する分野との協働・連携のもと、効果的かつ効率的に取り組を展開します。

さらに、行政のみの取組ではなく、市民や民間事業者、各種団体などによる取組も不可欠であることから、連携・協働して推進します。

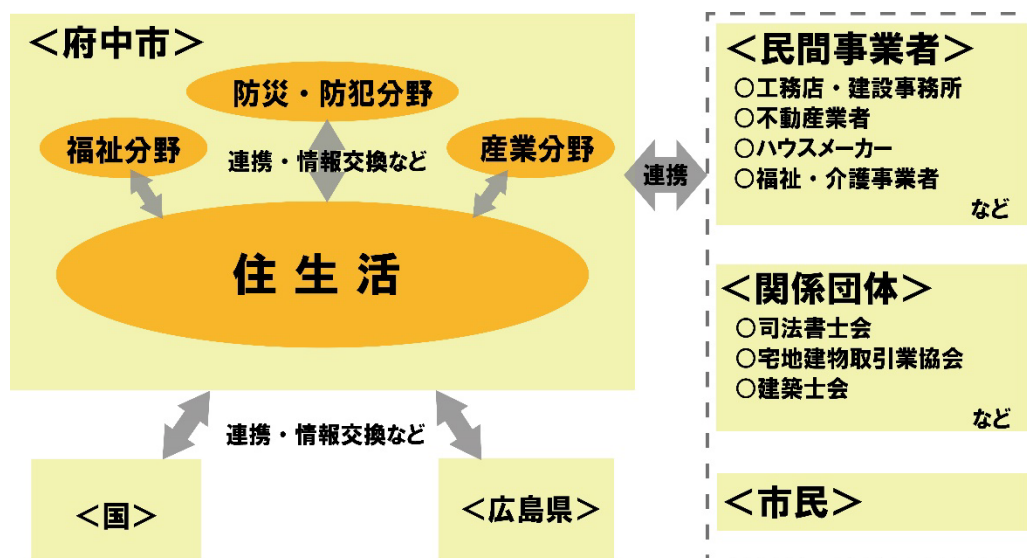


図 5-1 多様な主体の連携・協働体制

2. 取組の適切な進行管理

取組を実施するための想定期間（短期・中期・長期）をそれぞれ設定し、想定期間内において実施できる取組から順に実施していきます。

また、進捗状況や達成状況を指標やアンケートなどを用いて把握し、必要な施策の見直しを行うことで、取組を実施していきます。

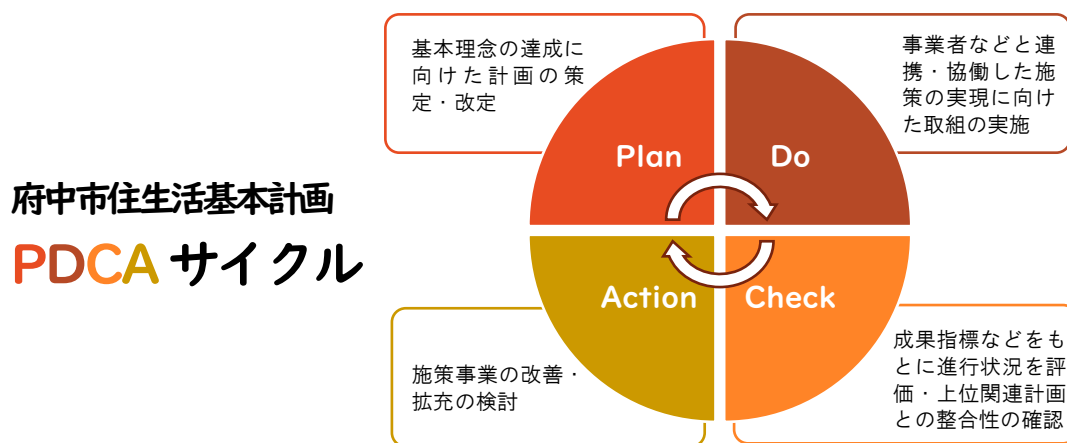


図 5-2 PDCA サイクルによる計画の検証・見直し方針の概念

3. 施策の取組プログラム

基本目標の実現に向けて取組設定を行い、想定期間を指定することで効率的に施策を推進します。

■主な施策の想定期間

短期→概ね1～2年を想定：情報発信など直ちに取組める施策

中期→概ね3～5年を想定：支援の充実など早急に検討を進める施策

長期→5年以上を想定：施設の整備など長期的な検討が必要な施策

■府中市と地域民間事業者の役割

 →府中市が主体的に実施する内容 →地域民間事業者が主体的に実施する内容

 →府中市と民間事業者が協力して実施する内容

(1) 居住者にかかる主な施策

主な施策			具体的な取組	主な内容	期間
基本目標1 子育て世帯に選ばれる住まいの実現	方針1：子育て世帯の住まいの整備	①子育て世帯専用市営住宅などの整備	子育て世帯の入居機会の拡大	子育て世帯専用市営住宅の整備	短期▶中期▶長期
				子育て世帯や新婚世帯などへの入居優遇制度	短期▶中期▶長期
			子育て専用市営住宅から退去する際の支援	引っ越し支援	短期▶中期▶長期
				引っ越し先の住まいの支援	短期▶中期▶長期
		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※の普及と認定の促進	子育てスマイルマンション認定制度の普及と認定の促進	短期▶中期▶長期
		③三世代同居・近居の推進による移住・定住の促進	三世代同居・近居の支援	住宅を取得する際の費用の補助	短期▶中期▶長期
				民間賃貸住宅に入居した場合の家賃の補助	短期▶中期▶長期
	方針2：子育て世帯が楽しく過ごせる場の創出	①子育てサポートの拡充とプロモーションの実施	子育て支援施設の機能の拡充	i-coreFUCHU（府中版ネウボラ）の充実	継続
				府中市こどもの国の魅力向上	継続
			府中市の子育てサービスに関するプロモーションの実施	充実した子育て支援施設の周知	継続
		②公園や緑地の機能更新や新たな遊び場の整備	公園の更新や整備	老朽化した公園施設の改築・更新	短期▶中期▶長期
				PicLikeの周知と支援	短期▶中期▶長期
			楽しく過ごせる場の整備	i-coreFUCHUの第2期整備	短期▶中期▶長期
				（仮称）府中市市民プールの新設	短期▶中期▶長期

主な施策			具体的な取組	主な内容	期間
基本目標2 市営住宅の再編とセーフティネット機能の強化	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	①市の課題に対応した公営住宅の供給	市営住宅全体の再編（統合集約化）や規模の最適化	市営住宅の再編に向けた居住世帯の円満・円滑な移転	短期 中期 長期
				託児所や高齢者サロンの会場などの福祉機能の付加	短期 中期 長期
			上下地区での空き住宅の活用	移住や関係人口、オフィス誘致、スポーツ合宿など上下地区のまちづくりに寄与する活用	短期 中期 長期
	方針4：住まい・暮らしに様々な問題を抱える人への支援	②公営住宅における柔軟な入居の推進	公営住宅の入居の緩和	パートナーシップ宣誓制度による入居の緩和	短期 中期 長期
		①居住支援ネットワークの拡充	公営住宅以外の住宅確保要配慮者の住まいの受け皿の整備	官民の住宅・福祉分野が居住支援法人などと連携した居住支援協議会の設立に向けた取組	短期 中期 長期
				セーフティネット住宅の登録の促進	短期 中期 長期
		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】	外国人を対象とした住宅に関わる居住支援の充実生活に係る支援の充実	外国人介護職員の受入れに係る費用の補助の継続	継続
				家具付き住宅への入居促進や言語や生活にかかる支援の充実	短期 中期 長期
				外国人用の生活相談窓口機能の強化	短期 中期 長期
				外国人の地域行事への参加促進	短期 中期 長期
		②すべての人が安心して暮らせる社会の構築	パートナーシップ宣誓制度の導入	パートナーシップ宣誓制度の導入	短期 中期 長期

第1章

計画のあらまし

第2章

住まいの現況と課題

第3章

住生活施策の基本理念・基本目標

第4章

住生活施策の基本方針

第5章

進め方・実施方策

(2) 住宅ストックにかかる主な施策

主な施策		具体的な取組	主な内容	期間
基本目標3 空き家の適切な管理・除却・利活用の推進	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	①所有者に対する情報の提供やアドバイス等の実施	空き家の知識が学べる出前講座の実施	継続
			宅建協会や司法書士会など専門家と連携したセミナー	継続
		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	老朽危険空き家解体促進事業補助金の継続	継続
			除却後の固定資産税の猶予特例適用	短期 中期 長期
	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	法に基づく措置の実施（継続）	法に基づく措置の実施（継続）	継続
		①空き家情報の提供などによるマッチングの推進	「府中市 New 空き家バンク」や「ひろしま空き家バンクみんと。」などの掲載の推進	継続
			空き家バンクにかかる補助対象の拡大	短期 中期 長期
			空き家再生・活用補助金	継続
			空き家リバイバルプロジェクト補助金の継続	継続
		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	お試し暮らし住宅の活用による定住施策	継続
			空き家活用支援窓口移住定住デスクの機能強化	継続
基本目標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	方針7：環境に配慮した住宅ストックの質の向上	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・LCCM 住宅の普及	短期 中期 長期
			HP によるネット・ゼロ・エネルギー住宅（ZEH）などの事例紹介	短期 中期 長期
		②長く住み続けられる住宅の整備	住宅の省エネ・リフォーム支援の実施	短期 中期 長期
	方針8：災害に強い住まい・まちづくり	①住宅等の耐震化促進	木造住宅耐震診断費補助の周知・普及	継続
			住宅耐震化促進支援事業の周知・普及	継続
		ブロック塀等の安全確保事業の周知・普及	ブロック塀等の安全確保事業の周知・普及	継続
			建築物の土砂災害対策改修補助事業の促進	継続
		②災害の危険性が高い地域に対する対策	がけ地近接等危険住宅の移転補助事業の促進	継続
			災害リスクの高い区域での建築抑制	短期 中期 長期

(3) まちづくり・産業にかかる主な施策

主な施策			具体的な取組	主な内容	期間
基本目標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	方針9:利便性の高い中心市街地での暮らしの再構築	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	グランドデザインの実現に向けた中心市街地の整備	JR 府中駅周辺の新たな拠点の整備	継続
				子どものMIRAI 創造エリアの整備内容の検討 例) アーバンスポーツ場(まちなかスケートパーク)の検討	継続
			空き家・空き店舗などの活用による回遊性の向上	ものづくり工房やオープンファクトリーの展開	短期 > 中期 > 長期
				空き家をリノベーションしたカフェや飲食店などによる賑わいの創出	短期 > 中期 > 長期
			日常生活の移動手段の確保	公共交通の利便性の向上	継続
	②区画再生による利便性の高い市街地への居住誘導		狭あい道路整備事業などの推進と周知	狭あい道路整備事業などの推進と周知	継続
				地域のまちづくり活動の支援	短期 > 中期 > 長期
			ランドバンク事業の推進	土地、建物の相続関係や所有者意向調査の実施	短期 > 中期 > 長期
	方針10:既存団地の再生	①魅力を高め、すみ継ぐ取組の実施	住み替えに向けた取組の実施	団地コミュニティの形成につながる拠点の整備・支援(ママ友カフェ・地域サロン・地域の放課後クラブなど)	短期 > 中期 > 長期
				住民や不動産業者と連携した販売方法の検討	短期 > 中期 > 長期
				中古住宅のリノベーションや子育て世帯への補助制度	短期 > 中期 > 長期
基本目標6 地域を支える住生活産業の振興	方針11:住宅市場の活性化	①住生活産業の後押し	住宅市場の新たなビジネスの展開	事業者や市民など双方向への住宅に関する知識の普及	継続
				リフォーム・省エネ改修に関わる補助制度に関する情報発信	継続
	方針12:住生活産業の担い手不足の解消	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づくり	未就学児や小・中学生等へのイベント等の開催	短期 > 中期 > 長期
				DXや省力化施工など魅力的な技術の活用	短期 > 中期 > 長期
				UIJ ターンの支援による住生活産業の就労について周知	短期 > 中期 > 長期

第1章

計画のあらまし

第2章

住まいの現況と課題

第3章

住生活施策の基本理念・基本目標

第4章

住生活施策の基本方針

第5章

進め方・実施方針

4. 成果指標

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。

成果指標は、代表的な指標（数値）としますが、現状で定量的な統計データなどが得られるものとするため、全ての施策に対応した指標とはなっていません。なお、評価の際には、その時点で得られる、あるいは推計されるデータをもとに行います。

(1) 目標 1: 子育て世帯に選ばれる住まいの実現

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）

子育て世帯やこれから子育てをする世帯を対象とした市営住宅を整備することで、結婚・妊娠出産・小学校入学を控えた子育て世帯の転出防止を図ります。

[出典：広島県 HP]

達成状況の把握方法	現状	目標
子育て世帯専用市営住宅における新婚・子育て世帯の入居世帯数	0 世帯 (令和 4 (2022) 年)	30 世帯 (令和 14 (2032) 年)

子育てスマイルマンション認定戸数（累計）

子育て世帯が暮らしやすい住宅を提供するにあたり、子育てスマイル認定を促進することで、子育てしやすい質の良い物件の数の増加を目指します。

[出典：住生活基本計画（広島県計画）]

達成状況の把握方法	現状	目標
子育てスマイル認定戸数	0 戸 (令和 4 (2022) 年)	15 戸 (令和 14 (2032) 年)

(2) 目標 2: 市営住宅の再編とセーフティネット機能の強化

市営住宅の供給目標数

「市営住宅長寿命化計画」に基づき、適切な維持管理、改善、建替などの推進により、市営住宅の質の向上を図ります。

[出典：市営住宅長寿命化計画]

達成状況の把握方法	現状	目標
市営住宅の供給戸数	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

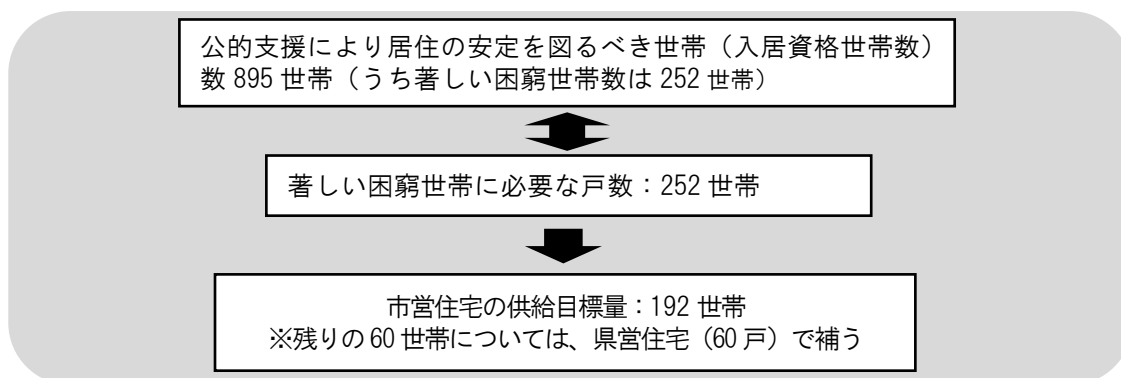
居住支援協議会の設置することですべての住宅確保要配慮者が適切な入居支援が受けられる住宅セーフティネットの仕組みを構築します。

達成状況の把握方法	現状	目標
入居支援が受けられた住宅確保要配慮者	0 人 (令和 4 (2022) 年)	100 人 (令和 14 (2032) 年)

【計画期間内における府中市内の公営住宅供給目標】

表 5-1 公営住宅の供給目標

公営住宅の供給目標量	192 世帯
------------	--------



(3) 目標 3:空き家の適切な管理・除却・利活用の推進

空き家バンクによる移住者数		
提供する空き家情報を充実することにより、府中市内への移住・定住者の増加を目指します。		
達成状況の把握方法	現状	目標
令和 4～令和 14（2022～2032）年に空き家バンクを利用した移住者数	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		
「府中市空家等対策計画」に基づき、老朽危険空き家の増加を防ぎます。		
[出典：府中市空家等対策計画]		
達成状況の把握方法	現状	目標
令和 14（2032）年における不良度が D・E ランクの空き家の数。	616 戸 （平成 28（2016）年）	616 戸 推計値：866 戸－250 戸 （令和 14（2032）年）

(4) 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

住宅の一定の省エネルギー対策率

地球環境負荷軽減地球環境負荷軽減への対応のため、住宅の省エネルギー対策（既存・新築全ての住宅における、全部または一部の窓に2重サッシまたは複層ガラスを使用）を行った住宅ストックの比率の増加を促進します。

[出典：住生活基本計画（広島県計画）]

達成状況の把握方法	現状	目標
居住世帯のある住宅のうち既存・新築全ての住宅における、全部または一部の窓に2重サッシまたは複層ガラスを使用した住宅の割合 [出典：住宅・土地統計調査]	29.7% (平成30(2018)年)	40.0% (令和14(2032)年)

住宅の耐震化率

令和4年度に策定された「府中市耐震改修促進計画（第3期計画）」では、耐震改修や建替えなどの促進、新耐震基準の住宅などへの住み替えなど、新たな施策展開により、令和17年度までの住宅の耐震化率を100%まで促進することを目標としています。本計画でも同様に耐震性を有する住宅ストックの比率の増加を促進します。

[出典：府中市耐震改修促進計画（第3期計画）]

達成状況の把握方法	現状	目標
居住世帯のある住宅のうち耐震性がある住宅の割合 [出典：住宅・土地統計調査]	72.2% (令和2(2020)年)	94.5% (令和14(2032)年) 100% (令和17(2035)年)

(5) 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

賑わいのあるランドバンク事業

ランドバンク事業を推進することによって、社会的ニーズ合う居住環境を提供します。

達成状況の把握方法	現状	目標
老朽化した空き家がある区画に付加価値を与え賑わいがある区画への再編成	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

「リノベーション事業」や「住民によるまちづくり勉強会」など団地を住み継ぐ事業の実施により、住宅団地の魅力を再構築します。

達成状況の把握方法	現状	目標
住宅団地を住み継ぐ事業による転入世帯数	0世帯 (令和4(2022)年)	30世帯 (令和14(2032)年)

(6) 目標 6:地域を支える住生活産業の振興

建設業の従業員数

建設業の従業員数を維持することで担い手の確保に努めます。

達成状況の把握方法	現状	目標
建設業の従業員数 [出典：国勢調査]	285人 (令和2(2020)年)	285人 (令和14(2032)年)

委員からのメッセージ

委員からのメッセージ

■岡辺 重雄 会長（福山市立大学 副学長）

我が国の住宅政策は長年にわたり、住宅不足の解消を進め、加えて住宅確保要配慮者の範囲を拡充してきました。そして、量的に充足してきた現在では「住生活基本法」のもと、住宅を通して豊かなライフスタイル（住生活）の実現を目指すことも重要な課題となっています。府中市住生活基本計画は、地方都市でのライフスタイルを考える中での住宅のあり方を探りました。例えば子供を育む期待が高まるような住宅を実現していくことや、福祉分野などと連携しながら住宅確保要配慮者の住生活を支えていくことなどです。官民の知恵とチーム力を結集して計画を実施していくことが期待されます。

■岡部 真智子 会長代理（福山平成大学 教授）

府中市住生活基本計画は、従来のように住宅整備を中心に据えた計画ではなく、市民の皆さんの住生活、暮らしを支えるための計画として策定されました。

住生活基本計画を策定する市町村がまだ限られている中、府中市でこのような計画がつくられたことは大きな意義があります。委員の皆さんで、府中市を住みよいまちにするためにと議論した内容が盛り込まれた計画なので、今後一つ一つの取組みが実現していくことを強く願っています。

■吉田 倫子 委員（県立広島大学 講師）

計画案を協議する委員会ではさまざまな課題が指摘され、課題解決の方策も提案されました。本計画だけではすべての課題解決はかないませんが、基本理念である『「住みたい・住み続けたい」府中らしい豊かなライフスタイルの実現』には目指すべき将来像が示されています。住宅はすべての基盤です。具体的な取組を検討する際には、基本理念に沿っているかどうか、市民一人一人のその人らしい人生を支えるものであるかを考えていただきたいと思います。

■藤田 佳浩 委員（もみじ銀行府中支店長）

私はこれまで転居生活が続き、中国地方に加え、九州、四国、関西に住んできたなか、広島県府中市に移住して2年余りが経過しました。

私自身に加え、同僚たちも転勤族の社員が多いのですが、皆一様に自然豊かで利便性が高く、何よりも人情溢れるまち「府中」に実際に住んでみて、その住み心地の良さを実感しています。特に子育て支援に関しては、他の市町村と比較しても断然にお薦めできていると感じています。

今回の「府中市住生活基本計画」のように、府中市は幅広い意見を聞く耳を持たれている自治体です。そして一度住むと、この府中から離れたくないと思えるような素敵なまちです。

本件計画策定およびその実践を機に、更に住み良い住生活の実現を期待しています。

■中山 聖子 委員（ネウボラ利用者代表）

私は、結婚を機に府中市に移住しました。「子育てステーションちゅちゅ」を利用しているご縁で、住生活基本計画の委員を依頼されました。とてもびっくりしましたが、子育て世帯の代表者だと思い、委員を引き受けました。

議論の内容は、幅広いものでしたが、子育て世帯への支援の話が多くありました。特に、提案された子育て専用市営住宅は、小さな子どもがいる世帯やこれから子育てを始める世帯へ、とても手助けとなる住まいだと思い、ぜひ実現していただきたいと願います。

そして、府中市が住生活基本計画の理念にある「子育てがしやすい環境」へ整備されることを期待しています。

参考資料

(1) 府中市住生活基本計画策定委員会委員名簿

番号	区分	所属等	名前	備考
1	学識経験者	福山市立大学 副学長	岡辺 重雄	【会長】
2		福山平成大学 教授	岡部 真智子	【会長代理】
3		県立広島大学 講師	吉田 倫子	
4	関係事業者・団体の代表者	公益社団法人広島県宅地建物取引業協会本部理事	宮脇 功	
5		広島県建築士会 常務理事	幸 隆伸	
6		府中市社会福祉協議会 会長	山崎 武志	
7		府中市社会福祉協議会 上下支所長主任介護支援専門員	伊達 伸子	
8		ケアビレッジだいさち 理学療法士介護支援専門員	木下 奈穂美	
9		株式会社北川鉄工所 開発本部開発課	和田 公子	
10		もみじ銀行府中支店支店長	藤田 佳浩	
11		府中市町内会連合会 副会長	桐島 一義	
12	地域住民	府中市民生委員児童委員 協議会会長	梶月 利夫	R4. 3. 24～R4. 12. 16
			藤原 洋子	R4. 12. 17～R5. 3. 31
13	行政機関	ネウボラ利用者	中山 聖子	
14		広島県土木建築局住宅課 課長	川島 満	
15		府中市副市長	村上 明雄	

(2) 会議開催経緯

回数	開催時期	検討内容
第 1 回	令和 4 年 3 月 24 日	・ 現況・課題の整理結果 ・ 論点の提示 ・ アンケート（案）の提示
市民アンケートの実施（令和 4 年 4 月 22 日～5 月 20 日） 市営住宅アンケートの実施（令和 4 年 4 月 22 日～5 月 20 日） 市外居住者アンケート（令和 4 年 7 月 25 日～8 月 6 日）		
第 2 回	令和 4 年 10 月 7 日	・ 前回の振り返り ・ 論点 1「子どもを産み育てやすい住まい」 ・ 論点 2「住宅セーフティネット機能」
第 3 回	令和 4 年 12 月 16 日	・ 前回の振り返り ・ アンケート結果の提示 ・ 論点 3「空き家の対策」 ・ 論点 4「脱炭素社会と災害に備えた住宅ストック」 ・ 論点 5「ゆとりと魅力ある住まいの環境」 ・ 論点 6「住宅市場・住生活産業の振興」
第 4 回	令和 5 年 1 月 20 日	・ これまでの振り返り ・ 計画（案）の確認
パブリックコメントの実施（令和 5 年 2 月 20 日～令和 5 年 3 月 20 日）		

(3) 住生活基本計画策定委員会要綱

第1章

計画のあらまし

府中市告示 21 号

府中市住生活基本計画策定委員会設置要綱を次のように定める。

令和4年3月10日

府中市長 小 野 申 人

第2章

府中市住生活基本計画策定委員会設置要綱

(設置)

第1条 住生活基本法(平成18年法律第61号。以下「法」という。)第7条に規定する地方公共団体の責務として、法第15条の全国計画及び法第17条の都道府県計画に即して、市町村計画を策定するため、府中市住生活基本計画策定委員会(以下「策定委員会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 策定委員会は、次に掲げる事項について検討し、市長に報告するものとする。

- (1) 住生活基本計画の策定に関する事項
- (2) 前号に掲げるもののほか、その他市長が必要と認める事項

(組織)

第3条 策定委員会は、委員15人以内をもって組織する。

(委員)

第4条 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
 - (2) 関係事業者・団体の代表者
 - (3) 地域住民
 - (4) 行政職員
 - (5) その他市長が必要と認める者
- 2 委員の任期は、委嘱の日から住生活基本計画策定が完了するまでとする。

(会長及び職務)

第5条 策定委員会に会長を置き、委員の互選によってこれを定める。

- 2 会長は会務を総理し、委員会を代表する。
- 3 会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第6条 策定委員会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

- 2 策定委員会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

(報償金)

第7条 委員に対する謝礼は、報償金として予算の範囲内で支給する。

(庶務)

第8条 委員会の庶務は建設部都市デザイン課において処理する。

(委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この告示は、令和4年3月10日から施行する。
- (失効)
- 2 この告示は、令和5年3月31日限り、その効力を失う。

第3章

住まいの現況と課題

住生活施策の基本理念・基本目標

第4章

住生活施策の基本方針

第5章

進め方・実施方針

府中市住生活基本計画

発 行 令和 5 年 3 月

発 行 者 広島県 府中市 建設部 都市デザイン課

〒726-8601 広島県府中市府川町 315 番地

電 話 番 号 0847-43-7156

F A X 番 号 0847-46-1535

