

第1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3月24日（木） 14時30分～16時40分

2 開催場所

府中市文化センター3階 第3会議室

3 出席者

（委員）

岡辺 重雄 岡部 真智子 吉田 倫子 宮脇 功 幸 隆伸
山崎 武志 伊達 伸子 木下 奈穂美 和田 公子 藤田 佳浩
桐島 一義 皐月 利夫 中山 聖子 川畠 満 村上 明雄

4 議事

○住生活基本計画策定について

- 1 計画の概要
- 2 現状分析
 - 2-1. 人口・世帯の現況
 - 2-2. 土地利用
 - 2-3. 公共公益施設
 - 2-4. 住宅・住環境の状況
 - 2-5. 市営住宅の状況
- 3 現況分析のまとめ
- 4 住生活基本計画の方針による論点
- 5 市民アンケートの実施
- 6 計画策定のスケジュール

5 配布資料

- ・開催次第
- ・住生活基本計画策定委員会要綱
- ・資料1 策定委員名簿／配席図
- ・資料2 第1回策定委員会 資料
- ・資料3 論点シート
(安全・安心で住み続けられる豊かな暮らしに向けての論点)
- ・資料4 住生活基本計画（広島県計画）の変更について

- ・資料5 アンケート（住まいに関するアンケート調査）
- ・資料6 住生活基本計画（全国計画）（概要版）
- ・資料7 住生活基本計画（全国計画）（本文）
- ・資料8 住生活基本計画（広島県計画）（案）
- ・その他 府中市の市政運営方針及び重点事業

6 議事の内容

1. 開会
2. 副市長あいさつ
3. 委員の紹介
4. 会長の選出
5. 議事

○住生活基本計画策定について

- 1 計画の概要
- 2 現状分析
 - 2-1 人口・世帯の現況
 - 2-2 土地利用
 - 2-3 公共公益施設
 - 2-4 住宅・住環境の状況
 - 2-5 市営住宅の状況
- 3 現況分析のまとめ
- 4 住生活基本計画の方針（案）
- 5 市民アンケートの実施
- 6 計画策定のスケジュール
6. その他
7. 閉会

■議事

○住生活基本計画の策定について〔資料2、資料3〕

・事務局により説明がなされた。

○広島県住生活基本計画の策定について〔資料4、資料8〕

・委員より説明がなされた。

○質疑応答

委員：民間住宅の空き室や棟数などの現況を把握することは可能か。府中市内に民間住宅が多いため、現況の把握が必要ではないか。

事務局：正確なデータの把握はまだできていないが、持ち家と借家の割合など、ある程度の民間住宅の現況について把握することは可能である。
感覚的な回答にはなるが、府中地区では民間住宅が多い。一方で、上下地区では民間住宅が少ないため、上下地区の転勤族など、働く方を対象とした公営住宅の整備が必要ではないかと考えている。

委員：府中市の公営住宅は古いものが多く、最近のライフスタイルを鑑みると古い住宅は望まれない傾向がある。民間住宅は広さよりも低価格を望む市民の受け皿となっている。民間住宅の空き室の有無や質も研究することが望ましい。

委員：県営住宅の現況や公営住宅の入居倍率についても知りたい。また、公営住宅に居住するうえでの難しさについても教えていただきたい。

事務局：府中地区には県営住宅が2カ所ある。県営住宅については広島県と検討する必要がある。
また、入居者の倍率について、府中地区の倍率は約1.0倍である。空室状況については常に満室であり、抽選することもほとんどない状況である。一方で上下地区は定員割れの状況が続いている。

委員：公営住宅を供給している府中市としては、現況から住宅困窮者は少ないという見解を示しているが、福祉の現場も供給側と見解は一致しているか。もし一致していないなら、住宅困窮者が公営住宅に応募するにあたって、何が障害となっているのか検討すべきである。
かつては低所得者のみが困窮者として扱われていたが、最近は母子家庭や

高齢者、DV 被害者、原爆症で労働が困難な方なども含まれるようになった。このことも踏まえて回答していただきたい。

委員：最近では新型コロナウイルスの影響による生活資金の貸し出しが増加している。住宅に関連して、新型コロナウイルスの影響による生活困窮者が、引っ越し先を見つけるのに時間がかかっていたようで、市営住宅の募集の時期と合わなかったためか、最終的に非常に不便な場所に立地する民間住宅へ引っ越したそう。

このように住宅を求める低所得者が、劣悪な生活環境に引っ越せざるを得ない事例は多いと考えられる。

委員：上下地区の空き家が多い要因の1つとして、上下地区は持ち家の割合が高いことが考えられる。持ち家の住民は、住宅を処分した後でなければ、新しい住宅に住み替えることが出来ない。そのため、自然災害などで建物の一部が倒壊していても、住み続けるしかない事例がほとんどである。

また、田舎の住宅は敷地面積が広く、段差が大きい特徴がある。高齢者が住み続けるためにはバリアフリーの改修が必要である。しかし、手すりの取り付けも難しい住宅も多く、取り壊し、建て替えを行っている例が多いと聞いている。

委員：介護スタイルは年々変化しており、単身世帯などの孤立を防ぐような支援が増えているが、サービスを提供しても家族や隣近所との関係が希薄になると、孤立してしまう。住生活を取り扱う場合、生活支援の視点も重要である。

委員：住宅が望ましい生活環境に合致していない問題もみられる。若い時に坂の上に住宅を建てたが、高齢者になって坂道の上り下りが困難となり、近隣のサロン等へ行くことができないなど、人と繋がることができない住環境が課題となっている。

委員：結婚後、府中市内で住まいを探した時、収入基準を満たさなかったため市営住宅に応募出来なかった。収入基準は現在も適用されているのか。また、資料8「住生活基本計画（広島県計画）（案）」に、子育てに配慮した民間住宅について記載がある。このような住宅が探しやすいことが望ましい。

委員：これまでの公営住宅は低所得者を対象とし、収入を重視していた。しかし、当計画では子育て世帯の増加を目指しているため、見直す必要がある。県営住宅では子育て支援にどのようにして取り組まれているか。

委員：県営住宅は多世帯や新婚の場合は応募倍率が2倍である。しかし、高齢者の場合も2倍になることがあり、課題となっている。

県営住宅も収入が高い場合は入居が出来ない。収入を入居人数で除した値を元に入居者を選定している。

県営住宅における今後のハードの取り組みとして、3DKや4DKといった広い住居を増やすことを検討している。また、新しい団地の建設ではなく、既存の団地の建て替えを予定している。1DKや2DKの住居のみをつくると、入居者が単身世帯や高齢者の割合が高くなり、団地コミュニティが偏るため、広い住居をつくり、一般に募集をかけることで持続的なコミュニティの形成をしていきたい。

委員：広島県坂町に子育て世帯向け定期借家の公営住宅があるようだ。取り組みについて教えていただきたい。

委員：平成10年代ごろに坂町の埋立地で余った土地が町から県に譲られて始まった。坂町と協働し、子育て支援センターや認定こども園を併設した3棟、100戸以上をPFIで整備した。入居者の子どもが小学校を卒業するまでの期間を条件として募集しており、転出する場合は、他の公営住宅を紹介している。

熊野町では県営住宅があった土地を町に譲渡し、保育園を整備した。保育園の付近には熊野団地という大規模な団地が立地しており、建て替え整備を現在実施している。建て替えでは、少人数世帯向けの小さい住居だけではなく、家族向けの住居も整備する予定である。

委員：保育園などの機能を付加して公営住宅の住宅環境の向上を目指すことがポイントである。かつては住宅のみの整備であったが、医療や高齢者福祉などと併せて整備することが求められる。

委員：県営住宅の建て替えをPFIで公募した際、余剰地に特別養護老人ホームを整備することを条件とした事例もある。

委員：上下地区のような過疎地でも検討が必要である。

委員：資料3「論点シート（安全・安心で住み続けられる豊かな暮らしに向けての論点）」の「論点1 子供を産み育てやすい住まい」における目指すべき姿（仮設）について、「育児の悩みの軽減」や「気軽に支援を受けることができる」が掲げられているが、ハード整備のみでは実現できない。福祉との連携について現在の状況を知りたい。

事務局：福祉と住宅支援を組み合わせた事例として、上下地区の府中市北市民病院の空床を整理し、4階にサービス付き高齢者向け住宅（17世帯）が挙げられる。上下地区は豪雪地帯ではないが、積雪時の生活が難しい市民を対象としている。整備当初は空室が多かったが、現在は満室である。

委員：資料3「論点シート（安全・安心で住み続けられる豊かな暮らしに向けての論点）」の「論点1 子供を産み育てやすい住まい」の目指すべき姿仮設「(2)「子育て世帯が気軽に支援を受けることができる」に関連して、託児施設等を併設した住宅を府中市では実現できていないが、令和2年7月に天満屋ストアの2階に「i-coreFUCHU」として、屋内芝生広場やネウボラ施設「子育てステーションちゅちゅ」を整備し、買い物ついでに子育て相談ができる環境を実現している。コロナウィルス禍ではあるが多くの市民に利用されている。

来年6月に、上下地区の旧三玉医院の建物を譲り受け子育てや介護、保健など総合的な機能を持つ地域包括ケア拠点施設の整備を進めている。ネウボラ等の子育て相談支援や障がい者の作業場、高齢者関係の相談支援を1カ所に集め、併せてコミュニティスペースといった交流拠点を整備する予定である。

委員：公営住宅に関して、精神疾患や子どもの問題など、住宅に関する周辺とのトラブルは、管理する市に情報が集められるのではないかと。トラブルが生じて住民を追い出すことはないかもしれないが、福祉と連携し、拠点の整備に加えて、支援体制を構築する必要がある。住宅を管理する市が居住者の困りごとを察知して福祉につなげていかなければ、環境を整えることができず、住民だけが取り残される。

委員：府中市はモノづくりの企業が多いため寮や社宅が多いが、企業の移転などにより人口が減少している。市の人口を増加させるには、働く場所の確保が必要ではないか。広島県は移住先日本一になったのは、働く場所や住環境の確保に努めた結果である。広島県の事例を研究し、傾向を捉えたうえ

で府中市に活かしてほしい。

また、市内に事業所を有する株式会社北川鉄工所は日本一辞めない会社といわれている。このような企業の PR や「働く場所」についても計画に盛り込んでほしい。

また、市内に民間住宅もたくさんあるが、建築後 40 年以上の古いものが多く、設備も古いため、住環境が劣悪なものばかりが残っている。

公営住宅でも壁を取り払って、住居を拡張する事例もみられるなど、快適な住宅をどのように提供するかを考えられるようになった。民間住宅においても、住み方やライフスタイルの変化に対応したものが建てられるようになってきている。

ぜひとも様々な情報を計画の中に取り入れて、府中市らしい住まい方について、議論していきたい。宅建協会が持っている資料を提供するので、皆さんが持っているデータや資料を提供していただき、各団体の皆さまと議論したい。どこにでも当てはまるような計画ではなく、府中市らしい計画をつくりたい。

委員：住宅が不足する時代の公営住宅は、同じ間取りの小さい部屋がたくさんつくられていたが、今後は様々な住まい方をどのように束ねるかが重要となる。潜在的な住み替えニーズは拾えていないため、アンケート調査でどのように意見収集を行うかが重要である。住めば都であり、強制退去させることは出来ないが、最低限の文化的な暮らしをどのように考慮するか考えていきたい。

府中市内には民間住宅が多くあるが使用不可能な空き家も多い。地方都市の課題ではあるが、使える資産にする方法を考えないといけない。

委員：私は子育て世代の銀行員であり転居を繰り返してきた。これまでは家族帯同で転居してきたが、1 年前に府中市に移住した今回は単身赴任している。立場が変わると住まいを選ぶ基準も変わる。例えば、家族帯同の場合、子どもの通学路の安全性や運転しやすい道と接しているか、道は暗くないかな等を基準としている。子どもの成長に伴い、部屋の広さや Wi-Fi の有無などの基準も加わった。一方で、単身で転居する際は、職場やスーパーの近さが基準となった。高齢者は坂道の有無や、病院の近さが基準となるだろう。広島市から府中市に転居した若い夫婦が、生活が不便だと思っていたが、子どもが生まれて、市の施策である子育て施設が利用しやすさを実感し、住みやすいまちと評価していた。府中市が子育て世帯にターゲットを絞って取り組んできたことは刺さっていると考えられる。ターゲットによって

住生活基本計画の方向性が変わってくると思うが、全方向に向けることも大事ではある。また、府中市の場合、おそらく子育て世帯や高齢者になると考えられるが、どの層を重点的なターゲットにするか考えることも大事である。

また、府中市の場合、福山に住んで府中市に働きのでている人も多いため、府中市で働いているが住まいが府中市以外の方を対象にしたアンケート調査を実施し、「なぜ府中市に住んでいないのか」「どうしたら府中市に住んでもらえるか」なども把握する必要があるのではないかな。市民に加えて潜在的に移住する人に対してもアンケートを実施しても良いのではないかな。

また、府中地区と上下地区では住環境が全く違うといわれている。この計画の中では総合的に計画する部分と府中地区と上下地区に分けて計画する部分が必要になるのではないかな。

委員：アンケートの項目に、働く場所について追加してほしい。府中は企業が多かったため、働く場所も多かった。しかし働く場所は減少しており、どうしたら戻ってきてくれるかを考えなければならない。かつて天満屋前の土地が1坪100万円で売れていた時代があったなど、土地代が高かったこともあり、府中市市役所の職員の半分以上が府中市以外に住んでいる状況である。しかし、現在では平地でも1坪10万円を切る土地が出てきているため、住み戻ってきてほしいため、府中市で働いているが、府中市外に居住する方もアンケート調査が必要ではないかな。

委員：アンケートは府中市に足りないものだけを聞くのではなく、府中市の魅力を見つけ出せる設問にする必要がある。府中市で暮らしている人に何が足りないかを聞くよりも、府中市外に住む人に府中市がどう魅力的に映っているかをアンケートや委員会等で聞き出すことが求められる。

委員：府中市の方針では子育て世代は小学生以下をターゲットとしているのか。小・中学校や高等学校も選ばれる要因になるのではないかな。
知人の話ではあるが、府中市内の塾が無くなったという相談を受けた。中高生の教育を支える体制や環境を作っていないと選ばれる市にはならないのではないかな。また、府中市と福山市を比較するのではなく、世界に出ていくという意気込みで計画を立てる必要がある。数ある地域から府中市の特化した魅力に気が付いて、選ばれるようにならないかな。それが府中市を能動的に好きになってもらうことにつながるのでは

ないか。

また、借家・持ち家関係なく、休日にきれいな家でただ過ごすことを求めている人ではなく、自分の家自体を楽しめる方に住んでいただけるように DIY が出来るような物件の仲介や補助など、能動的に生きている方をターゲットにしても良いのではないか。このような取り組みで移住する人が高齢者や子供など地域に関心をもった市民になるのではないだろうか。このような人もターゲットにしても良いのではないか。

委員：府中市では子育てを重点的取り組んでおり、小中一貫校やコミュニティスクールなど全国から注目を浴びている事例がある。例えば府中学園の近所の民間住宅の人气が上がっている。このような府中市の取り組みを具体的に計画に記載していく必要がある。

委員：府中市では積極的な施策を実施している。その情報を出していく必要がある。他の市町と違った一歩先の取り組みについても記載する必要がある。

委員：次回の委員会の検討内容の深堀も含め、悩んでいることについてお伝えしたい。資料その他(p. 1)の「人とつながり」では、上下地区で旧三玉医院を活用した高齢者介護と健康推進、障がい者福祉といった新しい拠点を整備している。また、府中独自の「教育課程研究センター」を中心に言語学習やプログラミング、ロジカルシンキングなどの取り組み内容を考えながら、コミュニティスクールと一緒に推進している。さらに、高齢者や小学生を対象にした放課後ラーニングサポートでは、地域の方々に教えてもらえるような仕組みの展開しており、上下高校では上下高校ならではの魅力開発と支援を実施している。このように様々な取り組みを実施しているが広報不足のため「選ばれる」に至っていない。

住生活基本計画の中で、子育て世帯専用住宅や高齢者専用住宅などの新しい住宅サービスの提供のあり方や方法を考える必要があるが、実際に成り立つのか。また、公営住宅と掛け合わせていくものが託児所なのか、サービス付き高齢者向け住宅なのか。民間住宅と住み分けるのではなく、つながりの持たせ方など、知見や実感を含めて次回以降に議論をしていきたい。

2つ目はハコもの整備のみでは足りないという話が出てきた。高齢者や障がい者、外国人のように見えないバリアを抱える人々に対して、2, 3年前であれば居住支援ネットワークとして、住宅部門と福祉部門が話し合う必要は無かったが、今回は両方の部門が実現するにあたって出てくる予算などの問題について検討していく必要がある。

その他、高齢者には住みにくい車が車を運転できる若者にとっては広々としており DIY が出来るなど、府中市内にはストックはあるが、市民とマッチングすることが出来ていないように思える。こういった問題の検討など実態や実感も含めてヒントをいただきたい。

委員：冒頭にあったように建物だけではなく社会システムのような仕組みも必要になる。これまでやってきた仕組みと全く違うものになるのではないだろうか。日本の暮らしとは戦前から戦後にかけて地域に溶け込みながら暮らしていたものが核家族化し、独立した生活を営む人が地域の中で多様に出てきた。その中でどのようにして困りごとを処理していくかが求められている。

ネウボラの取り組みが始まった外国は、最初は日本と同様に地域が見守るような仕組みであったが、対処することが難しくなり、専門化したチームがネウボラのような取り組みを始めた。実生活を基づいた様々なご意見をいただければと思います。

アンケートでは府中市で何が足りないかではなく、どうすれば府中市らしい計画になるかという視点で実施して欲しい。

委員：府中市に高校3年間自転車で通学しており、府中市が好きだった。府中市にはお好み焼き屋があり、付近には広島県と愛媛県が協働して整備されたしまなみ海道のサイクリングロードがある。「人が来たくなる・集まりたくなる・住みたくなる」が府中市の勘所ではないか。府中市の魅力について「芦田川」、「お好み焼き」というように、キーワードを絞る必要がある。長崎県松浦市では様々な施策を掲げている中、「アジフライの聖地にする」という施策が注目されて市長選に当選したという事例がある。このように1つに特化した何か考えるのはどうか。例えば余った土地をみんなの共有の畑にしてみたらどうだろうか。また、芦田川は勾配が緩やかであることからサイクリング環境として魅力的である。ぜひお好み焼きと芦田川の魅力伝えてほしい。

委員：どうしたら株式会社北川鉄工所のように日本一辞めない会社になるか教えてほしい。

委員：生まれも育ちも府中市で、府中市にすることが当たり前となっている。府中市外の方からは、三郎の滝や府中市子どもの国ポムポムなど色々な場所について好感を持たれているが住むまでに至っていない。なぜ住んでも

らえないのか疑問に思っていた。子どもが小学生の時と比べて子育て環境は改善されてきているので、これからもさらに改善していき、府中市に住みたい人が増えてほしい。