



第2章 住まいづくりを取り巻く現状と課題

第2章 住まいづくりを取り巻く現状と課題

1 国や東京都における住まいづくりの動向

本計画では、次に掲げる国や東京都の住まいづくりに係る施策の動向を踏まえた計画としています。

(1) 国の動き

○住宅政策の基本となる「住生活基本法」が平成18年6月に制定され、住宅自体のみならず居住環境を含めた住まいの「質」の確保・向上が、より一層重視されるようになりました。

○首都圏直下地震等の大規模震災に備え「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が平成25年11月に改正され、住宅や建築物の耐震化の一層の促進が図られるとともに、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成20年12月に制定され、安全で長持ちする家づくりを促進する方向にあります。

○低額所得者や高齢者や子育て家庭などの自力で住宅確保が困難な世帯が、各世帯に適した賃貸住宅を確保できるよう、いわゆる「住宅セーフティネット法」が平成19年7月に制定されたほか、住宅政策と福祉政策との連携・融合の下、深刻化する高齢者問題の対応強化に向け、住まいと生活支援サービスの一体化に向け「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が平成21年5月、平成23年6月に改正されました。

○「エネルギーの使用の合理化に関する法律」が平成20年5月に改正され、平成25年には省エネルギーに関する基準が引き上げられるなど、地球温暖化対策のより一層の推進に向けて、省エネルギー対策の強化が図られました。また、平成24年の「都市の低炭素化の促進に関する法律」により、住宅の低炭素化の一層の促進が図られることとなりました。

○地方分権改革の流れの中で、平成24年4月より「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」に基づく事業に係る許認可業務は、市民に最も近い基礎自治体である市に権限移譲されることとなりました。

(2) 東京都の動き

○住宅市場とストックのより一層の活用の促進に向けて、平成 18 年 12 月に「東京都住宅基本条例」を改正するとともに、「東京都住宅マスタープラン」を平成 24 年に改定しました。

○住宅や建築物の耐震化を一層促進するために、平成 24 年 3 月に「東京都耐震改修促進計画」が改定されるとともに、平成 23 年の「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」の制定により、首都直下地震等の発生を見据え、緊急輸送道路沿道の機能確保に向けて、沿道建築物の耐震化が強化されました。

○「あんしん居住制度」(財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター実施)を拡充し、高齢者ほか障害者の居住・生活サポートの充実化に取り組んでいます。

○平成 21 年 11 月に『少子高齢時代にふさわしい新たな「すまい」実現プロジェクトチーム』報告書がまとめられ、高齢期の住まいについて「東京モデル」を示しました。

○平成 22 年 9 月には「高齢者の居住安定確保プラン」を策定し、住宅施策と福祉施策の連携による高齢期の住まい確保について方針を示すとともに、「東京モデル」の位置付けを行いました。

2 住まいづくりに係る市の計画

本計画では、次に掲げる市の上位計画や関連計画を踏まえて、策定しています。

(1) 住まいづくりの上位・関連計画

本計画は、上位計画である「第6次府中市総合計画」に即するとともに、「府中市都市計画に関する基本的な方針」(以下「府中市都市計画マスタープラン」といいます。)など、住まいづくりの関連計画との整合を図り策定を行っています。

< 第6次府中市総合計画 >

○ 計画期間：平成26年度～平成33年度

○ 趣旨：

市の最上位計画であり、市の将来の長期的な展望の下に市政のあらゆる分野を対象とした総合的かつ計画的なまちづくりの指針

○ 概要

【都市像】

みんなで創る 笑顔あふれる 住みよいまち
～みどり・文化・にぎわいのある洗練された都市を目指して～

【基本目標】

- 1 人と人との支え合い幸せを感じるまち（健康・福祉）
- 2 安全で快適に暮らせる持続可能なまち（生活・環境）
- 3 人とコミュニティをはぐくむ文化のまち（文化・学習）
- 4 人を魅了するにぎわいと活力のあるまち（都市基盤・産業）

< 府中市都市計画マスタープラン >

○ 計画期間：平成 21 年度～平成 40 年度（平成 24 年 11 月一部改定）

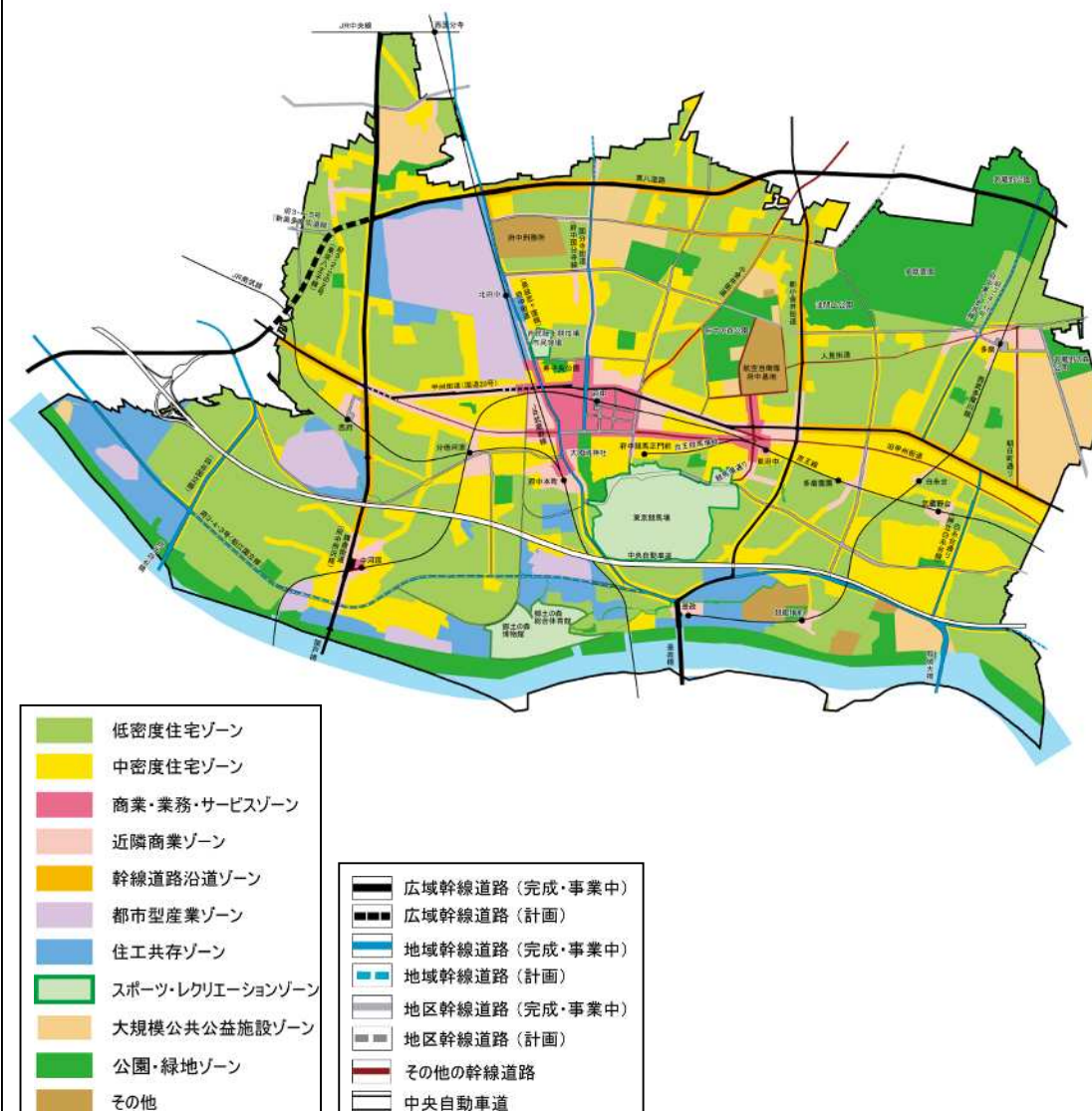
○ 趣旨：

まちの骨格構造や土地利用、都市施設整備、都市環境形成など、市の都市計画に関する基本的な方針

○ 概要

【まちづくりの目標】

- 府中の歴史と文化を感じる 個性ゆたかなまちづくり
- 安心して快適に暮らせる 人にやさしいまちづくり
- 新たな時代を担う 元気なまちづくり
- みんなでつくる 参加と連携のまちづくり



< そのほかの主な関連計画 >

名 称	計画期間	概 要
府中市高齢者保健福祉計画	平成 24 年度 ～ 平成 26 年度 (平成 27 年度～平成 29 年度 で次期計画策定予定)	高齢化が急速に進展するなか、高齢者を取り巻く様々な課題を的確に捉え、高齢者が安心して暮らせる社会を実現するため、高齢者保健福祉の取組を体系的に定める計画として策定。
府中市介護保険事業計画（第 5 期）	平成 24 年度 ～ 平成 26 年度 (平成 27 年度～平成 29 年度 で次期計画策定予定)	高齢化が急速に進展するなか、高齢者を取り巻く様々な課題を的確に捉え、高齢者が安心して暮らせる社会を実現するため、介護保険制度の円滑な運営に向けて策定。
府中市障害福祉計画	平成 24 年度 ～ 平成 26 年度 (平成 27 年度～平成 29 年度 で次期計画策定予定)	障害福祉サービスの必要量の見込みやその確保策などを定め、障害のある人の日常生活や社会生活を支援することを目的として策定。
府中市次世代育成支援行動計画	平成 17 年度 ～ 平成 26 年度	少子化対策の推進及び子育て環境の向上を目的に、平成 17 年度～21 年度を前期、平成 22 年度～26 年度を後期として計画を策定。
府中市福祉のまちづくり推進計画	平成 21 年度 ～ 平成 26 年度 (平成 27 年度～平成 32 年度 で次期計画策定予定)	府中市福祉のまちづくり条例に基づき、福祉のまちづくりに関する施策を総合的に推進することを目的に策定。
府中市地域防災計画	平成 25 年度 ～	震災、風水害等に係る予防対策、応急復旧対策等を実施することにより、市民の生命・財産を災害から守ることを目的として策定。

名 称	計画期間	概 要
府中市耐震改修促進計画	平成 19 年度 ～ 平成 27 年度	耐震改修促進法に基づき、住宅や建築物の耐震化の促進に向けた施策を推進することを目的に策定。
府中市環境基本計画	平成 26 年度 ～ 平成 34 年度	環境の保全に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、現在及び将来の市民が健康で安全かつ暮らしやすい生活を営む上で必要とする、良好で快適な環境を確保することを目的として策定。
府中市地球温暖化対策地域推進計画	平成 23 年度 ～ 平成 32 年度	地域の特性を活かした効果的な温暖化対策を推進するとともに、温暖化対策のための取組を広く普及啓発することにより、市民、事業者及び市が一体となって、将来にわたり持続的発展が可能な低炭素社会を構築することを目的として策定。
府中市景観計画	平成 19 年度 ～	市、市民、事業者、東京都及び隣接市と連携・協力しながら、美しい風格のある元気なまちの実現を目的として策定。
府中市市民協働推進基本計画（仮称）	平成 27 年度 ～ 平成 31 年度 （予定）	NPO・ボランティア団体、地域団体、企業、学校、行政などの様々な主体が連携・協力し、協働によるまちづくりを推進することを目的として策定。
府中市公共施設マネジメント推進プラン（仮称）	平成 26 年度 ～ 平成 29 年度	公共施設の維持及び更新にかかる費用が増大し、かつ一時期に集中することによる財政への影響を抑えるとともに、市民共有の財産である公共施設を将来にわたって適正な規模で維持していくために、各施設の適正化に向けた検討スケジュールや計画的保全のあり方などを定める計画として策定。

(2) 第 2 次府中市住宅マスタープランの施策の実施状況

第 2 次計画では 10 の基本方針と、61 の施策を掲げ、計画を推進してきました。

計画に位置付けた施策に対し、趣旨や目的が合致した施策が取り組まれ、おおむね実施済みとなっています。

基本方針	主な施策	実施・関連施策	評価
だれもが将来にわたり定住可能な住まいづくり			
1	ファミリー層への居住支援		
	1	○ファミリー世帯向け賃貸住宅入居への支援 市民住宅の運営にて対応	
	2	○子育て支援施設併設、活動スペース設置の奨励 府中市地域まちづくり条例に基づく開発指導要綱による保育施設の設置誘導	
	3	○ファミリー世帯が取得しやすい住まいづくりの普及 未実施	-
	4	●市民住宅の運営 市民住宅の運営(継続)	
2	地域の連帯感をはぐむしくみづくりの支援		
	1	○単身者などの小規模世帯が地域ルールに理解を深めてもらうためのしくみづくり 未実施	-
	2	○壮年世帯が生きがいを感じコミュニティへ参画しやすいしくみづくり 生涯学習センター等での交流の機会・場の提供 NPO・ボランティア活動支援事業 コミュニティ事業運営事業	
3	福祉との連携による高齢者や障害者の居住安定の支援		
	1	○バリアフリーへの意識啓発 府中市福祉のまちづくり条例の推進 福祉環境整備事業	
	2	●高齢者や障害者に配慮した住宅整備への支援 高齢者自立支援住宅改修給付事業 介護保険住宅改修 重度身体障害者(児)住宅設備改善給付事業	
	3	●高齢者、障害者向け住宅の整備 介護保険住宅改修 高齢者自立支援住宅改修給付事業 重度身体障害者(児)住宅設備改善給付事業	
	4	●居住継続への支援 障害者グループホーム等家賃助成制度 心身障害者住宅費助成事業 母子・女性福祉資金	
多様な世帯が同じ地域でともに暮らせる住まいづくり			
1	住みなれた地域で住替えやすいしくみづくり		
	1	○世帯規模に適した住宅への住替えを希望するファミリーや高齢者への住替えを支援するしくみづくり 未実施	-
	2	○宅地建物取引業者との連携による、地域で住替え情報を得やすいしくみづくり 未実施	-
2	地域住民の共同居住への支援		
	1	○グループリビング、コレクティブハウジングへの支援のしくみづくり 未実施	-
	2	○多様な世帯形態がともに暮らす住宅建設への支援 未実施	-

基本方針		主な施策	実施・関連施策	評価
使い続けることを大切にする住まいづくり				
1	住宅の維持・管理への支援			
	1	○分譲マンション管理の適正化、円滑な建替えへの支援	府中市分譲マンション実態調査(基礎情報の収集)	
	2	●住宅の維持・管理・リフォームへの支援	介護保険住宅改修 高齢者自立支援住宅改修給付事業 重度身体障害者(児)住宅設備改善給付事業	
2	安全な住まいづくりの普及			
	1	○耐震診断・耐震改修の普及	木造住宅耐震診断・耐震改修等助成金 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業助成金 分譲マンション耐震診断調査助成金(平成20年度で終了)	
	2	○セキュリティ意識の向上に向けた取り組みの啓発	安全安心のまちづくりプロジェクト(頑張る地方応援プログラム)	
質が高く、環境に配慮した住まいづくり				
1	新たな住宅・住環境指針の作成			
	1	○ユニバーサルデザイン、住宅の長寿命化などに対応する新たな住宅・住環境指針の作成	府中市福祉のまちづくり条例の推進 長期優良住宅の認定(市認定基準の策定)	
	2	○住宅性能表示制度の普及・啓発	長期優良住宅の認定	
2	健康に暮らせる住まいづくりの普及			
	1	○シックハウス対策の推進	未実施	-
	2	○情報の提供と健康な住まいづくりの普及	未実施	-
3	住まいにおける環境負荷の低減			
	1	○環境に配慮した住まいづくりの普及	エコハウス設備設置補助金 長期優良住宅の認定 低炭素建築物の認定	
	2	○建物緑化の普及	府中市地域まちづくり条例に基づく開発指導要綱による緑化推進 府中市景観ガイドライン	
4	良質な住宅の建設誘導			
	1	○新たな住宅・住環境指針に基づく住宅建設の誘導	府中市地域まちづくり条例(開発指導要綱/まちづくり配慮指針) 府中市景観ガイドライン	
	2	○良質な住宅の表彰	府中市景観賞	
	3	●良質な住宅建築、取得への支援	住宅建築相談の実施 建築確認・検査業務(継続) 府中市建築安全マネジメント計画による建築確認・検査体制の強化	
	4	●違反建築防止の徹底	建築確認・検査業務(継続) 府中市建築安全マネジメント計画による建築確認・検査体制の強化	

基本方針	主な施策	実施・関連施策	評価
住宅ストックの有効活用			
1	空き家、中古住宅の有効活用		
	1	○ 空き家、中古住宅の有効活用のための情報提供、相談体制の充実	荒廃した空き家調査(基礎情報の収集) 住宅建築相談
	2	○ 住宅の適切な管理の普及	住宅建築相談
	3	○ 良質な住宅や緑などの府中の資産を活用するしくみの構築	未実施
2	市営住宅ストックの有効活用		
	1	○ 市営住宅ストック総合活用計画に基づく、改修・建替え等の実施	地域住宅計画に基づく、市営住宅の改良・建替えの実施
	2	● 住宅台帳などの整備による効率的な管理・運用	適正管理・運用
	3	● 地域の住環境の向上に配慮した建替えの推進	地域環境に配慮した建替え事業の実施
3	都営・公団等住宅の有効活用		
	1	● 都営・公団等住宅の管理の適正化の要請	適宜要請
	2	● 都営・公団等住宅の地域に貢献する改善・建替えの要請	適宜要請
良好な住環境の保全と形成			
1	良好な住環境の保全と形成		
	1	○ 地域まちづくり条例の活用	まちづくり誘導地区の指定等
	2	○ 市民の主体的なルールづくりへの支援	府中市地域まちづくり条例の推進 まちづくり活動支援制度
	3	● 都市景観条例の活用	景観法施行を踏まえた、景観条例に改正
	4	● 地区計画・建築協定・緑化協定等による良好な住環境の形成	地区計画(12 地区) 景観協定(18 か所 都市景観協定含む)
2	災害に強く、安心・安全な住宅市街地の整備		
	1	● 災害に強い市街地の形成(防災のまちづくり)	府中市交通バリアフリー特定事業計画の推進 土地区画整理事業等の市街地整備の推進
	2	● 公共空間のバリアフリー化、ユニバーサルデザインによる住環境整備の推進	府中市福祉のまちづくり条例の推進 府中市交通バリアフリー特定事業計画の推進
住環境の整備			
1	基盤整備による良好な市街地形成		
	1	● 土地区画整理事業等による良好な市街地形成	西府土地区画整理事業 日新町四丁目土地区画整理事業 府中駅南口再開発(第一地区事業中、第二、第三地区完了)
	2	● 狭あい道路の解消の推進	狭あい道路整備事業(継続)
	3	● 都市基盤施設整備の推進	土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路・都市公園等の推進
2	農地の保全と活用		
	1	● 生産緑地地区の指定	生産緑地地区の指定(継続)
	2	● 地域住民が農業に触れ合う機会の設置	援農ボランティア制度 市民農業大学 体験農園事業

基本方針		主な施策		実施・関連施策		評価
地域特性に応じた住まいづくり						
1	都市計画との連携					
	1	○都市計画マスタープランによる住環境整備方針の明確化	都市計画マスタープラン改定(H22.1)			
	2	○都市計画マスタープランに基づく土地利用誘導	都市計画マスタープラン改定(H22.1)			
2	地域まちづくりの推進					
	1	○地域住民が自主的に取り組むまちづくり活動の支援	府中市地域まちづくり条例の推進 まちづくり活動支援制度			
	2	●まちづくり協議会への支援	府中市地域まちづくり条例の推進 まちづくり活動支援制度			
3	地域特性に応じた住環境指針の作成					
	1	○地域ごとの住環境指針の作成	都市計画マスタープラン改定【地域別構想】(H22.1)			
	2	○住環境指針に基づく住宅建設・住宅地開発への指導	都市計画マスタープラン改定【地域別構想】(H22.1)			
連携・協働の住まい・まちづくり						
1	交流の生まれる住環境の形成					
	1	○市民同士が支え合う地域コミュニティの育成	府中 NPO・ボランティア活動センターの運営 コミュニティ協議会の活動 市民提案型市民活動支援事業 府中市地域まちづくり条例の推進 まちづくり活動支援制度			
	2	○コミュニティ・リビングづくりへの支援	市営住宅の集会施設の開放(府中市営住宅集会所のあり方について)			
	3	○コミュニケーションをはぐくむ住環境形成	府中市地域まちづくり条例(開発指導要綱/まちづくり配慮指針) 府中市景観ガイドライン			
2	地域の居住を支えるネットワークづくり					
	1	○地域の住まいに関係する事業者、専門家、ボランティアなどのネットワークづくり	未実施		-	
	2	○地域の住まいに関する情報の収集と発信のしくみづくり	未実施		-	
住まい・まちづくりを支援するしくみづくり						
1	住まい・まちづくりに関するしくみの整備					
	1	○住まい・まちづくり意識の啓発	住宅に関する施策の市ホームページでの紹介 住宅建築相談会の開催			
	2	○市民の主体的な住まい・まちづくりへの支援のしくみの整備	市民提案型市民活動支援事業 コミュニティ協議会の活動 府中市地域まちづくり条例の推進			
	3	○住まい・まちづくりに関する NPO 等の立ち上げ支援のしくみづくり	府中 NPO・ボランティア活動センターの運営 まちづくり活動支援制度			

凡 例

主な施策 ●:第2次計画で継続とされた施策

○:第2次計画で新規とされた施策

評 価 :該当施策又はおおむね趣旨を同じくする施策が実施されている

- :対応施策がなく、未実施

3 府中市の住まいづくりの課題

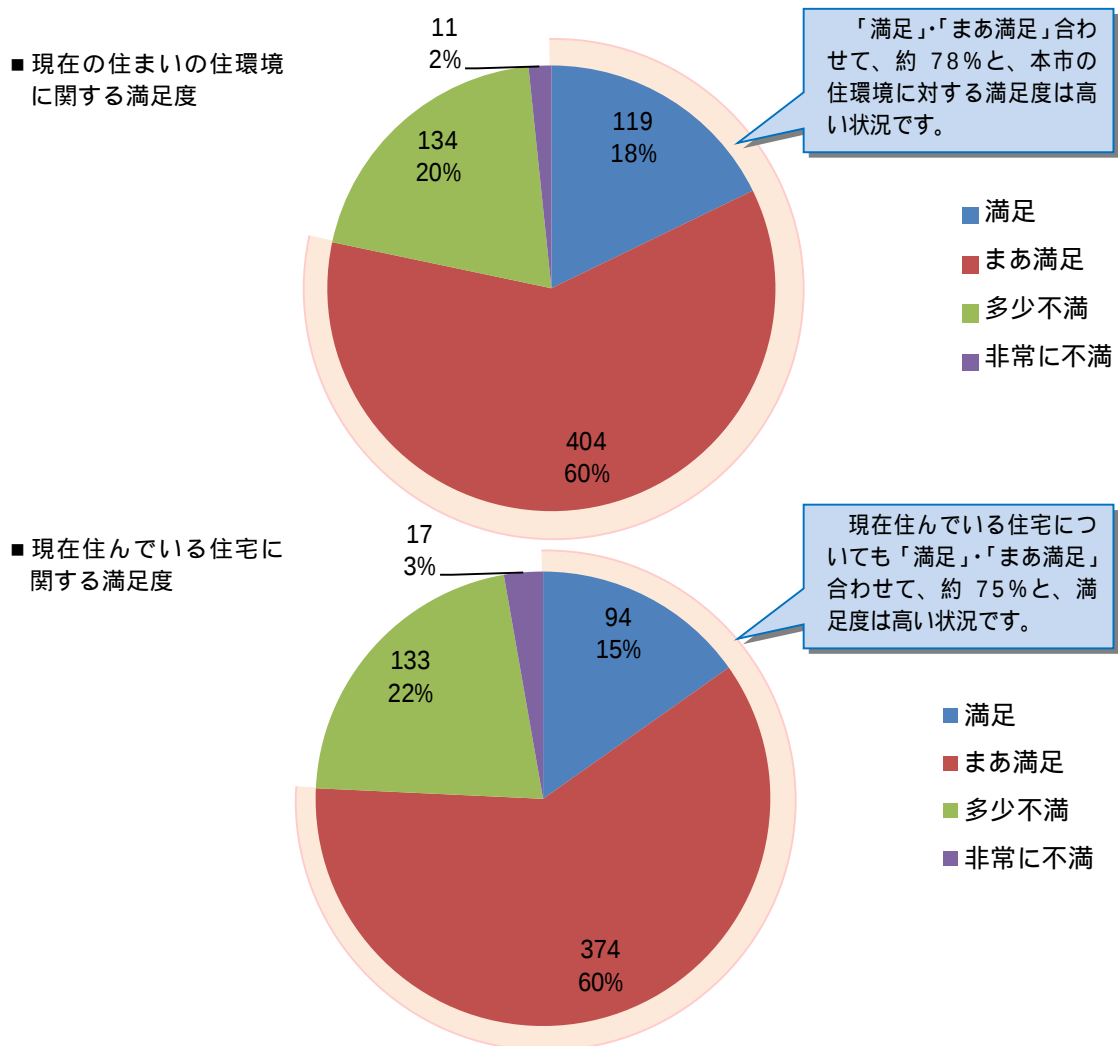
前章までに整理した国・都の住まいづくりの動向や、本市の上位計画、関連計画及び「第2次府中市住宅マスタープラン」の施策の実施状況をはじめ、府中市の住宅・住環境を取り巻く社会経済情勢や市民意識等を踏まえ、本市の住まいづくりの課題を次のとおり示します。

暮らしやすさの維持・向上

本計画の策定に際して実施した市民意識調査において約8割の市民が、本市を「住みやすいまち」として認識しており、住まいの場としての満足度は高い状況です。

このため、生活サービスの維持・充実や本市の豊かな水・みどりを活かしたまちづくりを今後とも推進し、「暮らしやすさ」を維持することが必要です。

また、少子・高齢化の進行、ノーマライゼーションの考え方の浸透、そして、目まぐるしく変化する社会情勢の中で、市民誰もが安定的に住まいを確保できる環境づくりをより一層推進するなど、暮らしやすさをさらに向上していく必要があります。



出典：住まいに関するアンケート調査・平成24年9月

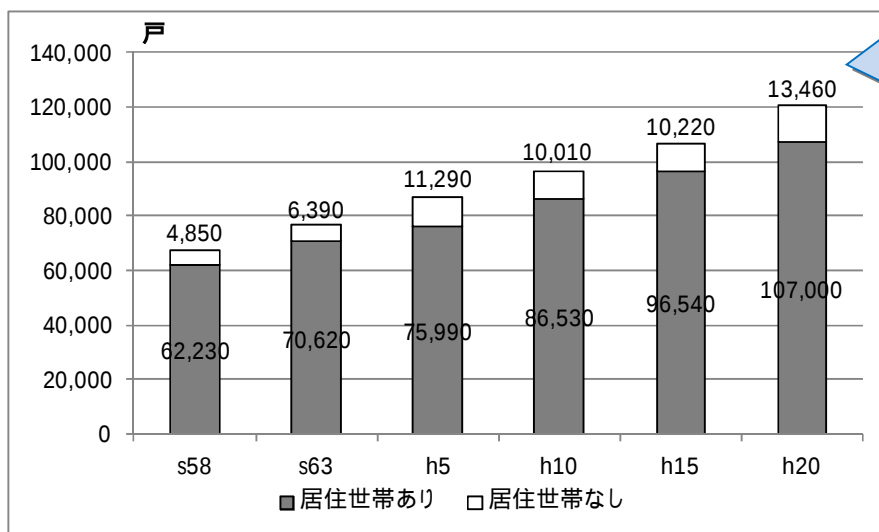
既存ストックの最大限の活用

今後、公共施設の維持及び更新にかかる費用が増大し、かつ、一時期に集中することによる財政への影響を抑えるためには、市民共有の財産である公共施設を将来にわたって適正な規模で維持していくことが重要です。

そのため、市営住宅についても、公共施設の一つとして適正な管理を今後とも継続するとともに、長寿命化を計画的に進めるなど、既存の市営住宅を最大限に有効活用していく必要があります。

また、本市の住宅全体のうち公的主体が管理する住宅は約 6 %にとどまり、住宅のほとんどは民間の住宅であるため、民間住宅においても、本市のまちを構成する重要な社会的資産として、住宅の耐震化や空き家対策を推進し、有効に活用することが必要です。

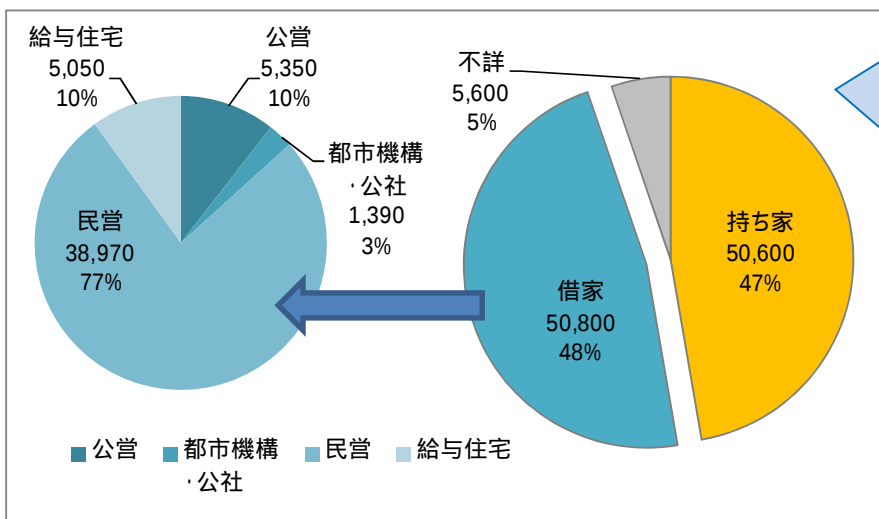
■ 市内の住宅数（居住世帯の有無別）



人口増加とともに、住宅数も増加してきています。
そのうち、賃貸住宅の空き室も含め、空き家となっている居住世帯のいない住宅も増えてきています。

出典：住宅・土地統計調査（各年 10 月 1 日）

■ 所有形態別の住宅構成比



・市内の住宅は持ち家と借家でほぼ半数ずつです。
・市営住宅をはじめ、都市機構や住宅供給公社の住宅を含めた公共の住宅は、借家の約 13%、住宅全体では約 6%にとどまり、住宅の多くは、民間住宅です。

出典：住宅・土地統計調査（平成 20 年）

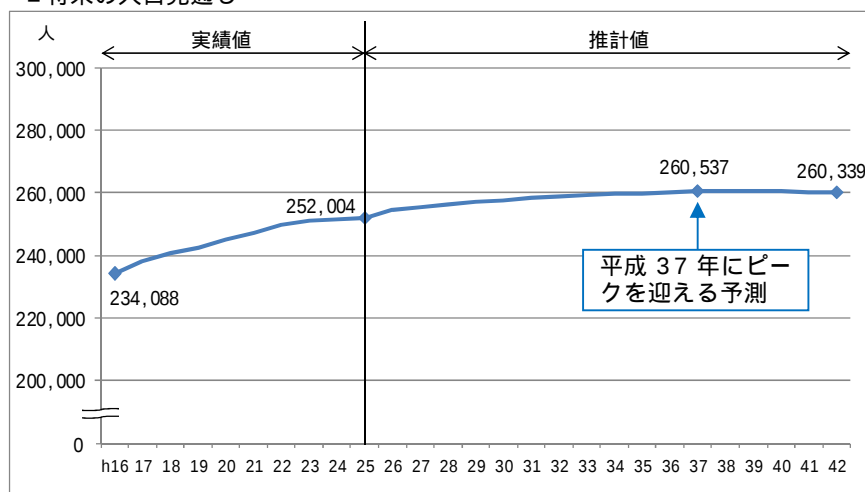
少子・高齢化の進行を踏まえた、バランスの取れた世代・世帯構成の維持

団塊の世代が高齢者となり、本市の高齢化がより一層進行することから、市民の誰もが安心して住み続けることができるよう、高齢期の住まいを安定的に確保できる環境づくりを進める必要があります。

高齢化に伴い、単身高齢世帯や高齢夫婦世帯の増加といった世代・世帯構成の変化が生じることが予測されますが、高齢化率は市内一様ではなく、地域の住まいの状況によって少子化や高齢化の進み方は異なるため、世代・世帯の地域差も深まっていくものと考えられます。

そのため、高齢期の住まいへの対応だけでなく、少子・高齢化が深刻化する前に、地域の住まいの状況を踏まえつつ、次世代を引き継ぐ新しい世代・世帯の定住を促進するなど、バランスの取れた世代・世帯構成を維持していく必要があります。

■将来の人口見通し

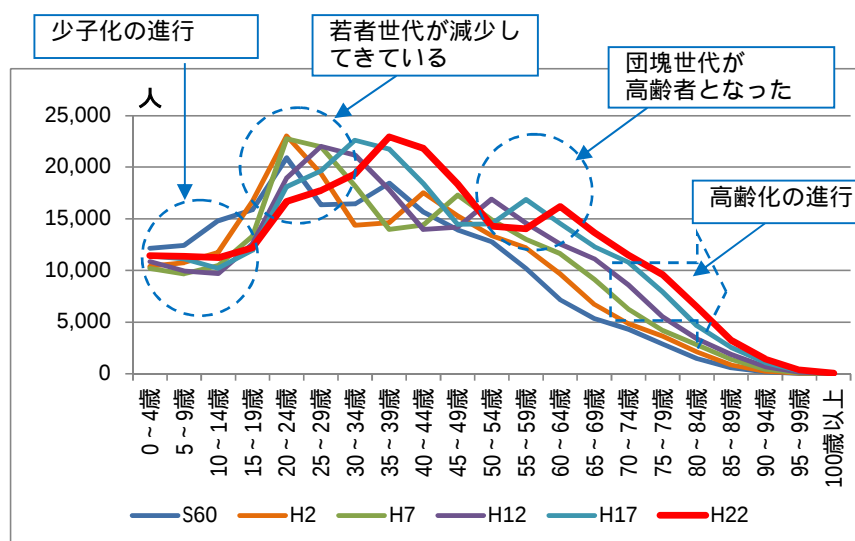


本市の人口は、増加傾向にあります。平成 37 年には約 26 万人でピークを迎えることが予測されています。

平成 37 年にピークを迎える予測

出典：実績値 住民基本台帳・各年 4 月 1 日
推計値 府中市（政策課）資料

■5 歳階級別人口の推移



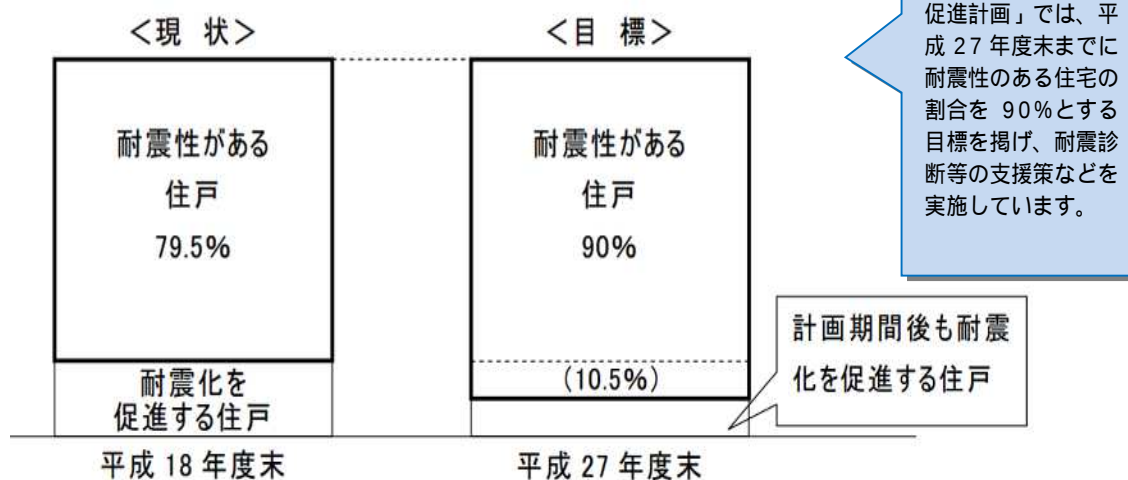
・人口増加の一方で、年少人口（15歳未満人口）が減少し、老齢人口（65歳以上人口）が増加する、いわゆる少子・高齢化が進んでいます。
・15～30歳の若者世代の人口も減少してきています。

防災意識の高まりを活かした住まいの防災性の向上

東日本大震災を経験し、また、首都直下地震等の大規模地震の発生が予測されるなかで、耐震診断助成件数が増加しており、また、全国の豪雨や突風被害の状況を目の当たりにするなかで、市民の自然災害に対する防災意識が高まっています。

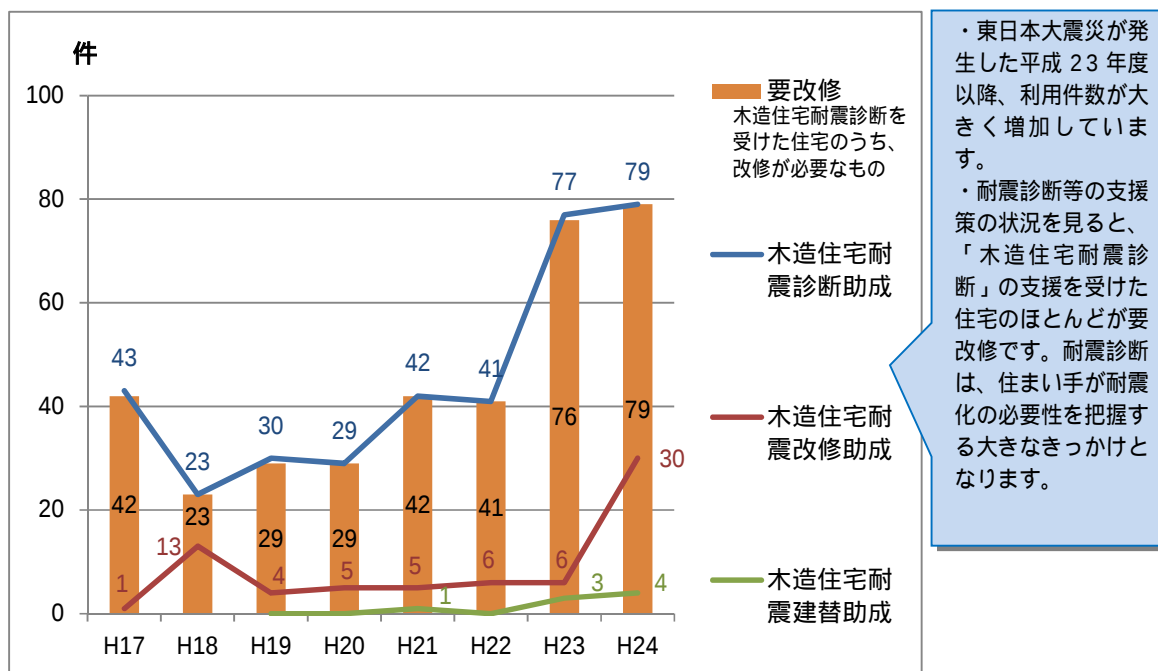
住まいは、まさに「自助」の要であり、公共的性格を有しています。防災意識の高まりを受けて、耐震化の一層の促進を図るなど、住まいの防災性を高めていく必要があります。

■ 住宅の耐震化の目標設定における概念図



出典：府中市耐震改修促進計画・平成 20 年 3 月

■ 木造住宅の耐震診断等の支援策の状況【市施策】



出典：府中市（建築指導課）資料

環境意識の高まりを活かした住まいの環境性能の向上

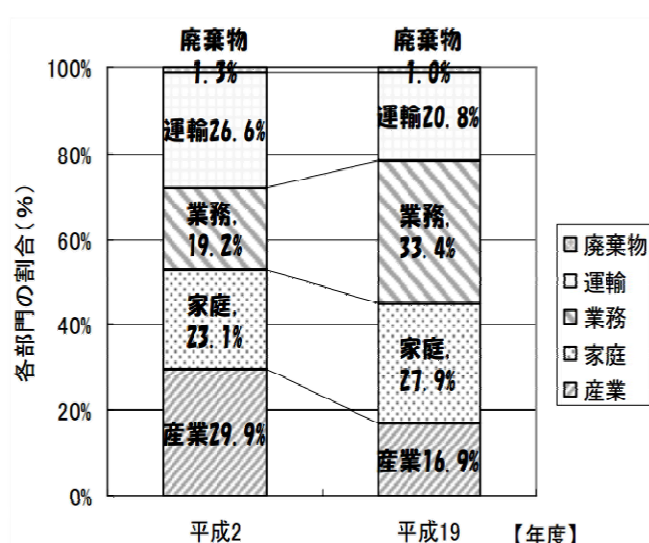
エコハウス設備設置補助金の利用件数が増加しているなど、市民の環境意識は高まりつつあり、また、東日本大震災後の電力不足を背景に、その傾向がさらに強まったと考えられます。

しかし、家庭から排出される二酸化炭素は、市全体の排出量の約28%を占めるとされ（府中市地球温暖化対策地域推進計画）、低炭素社会の実現には、省エネルギーなどの個々の住まいにおける環境性能を高めることで二酸化炭素の排出量を抑制するとともに、まちの緑化やみどりの保全に努めるなど、二酸化炭素の吸収量を維持していく必要があります。

■市内の二酸化炭素排出量と削減目標【市計画】

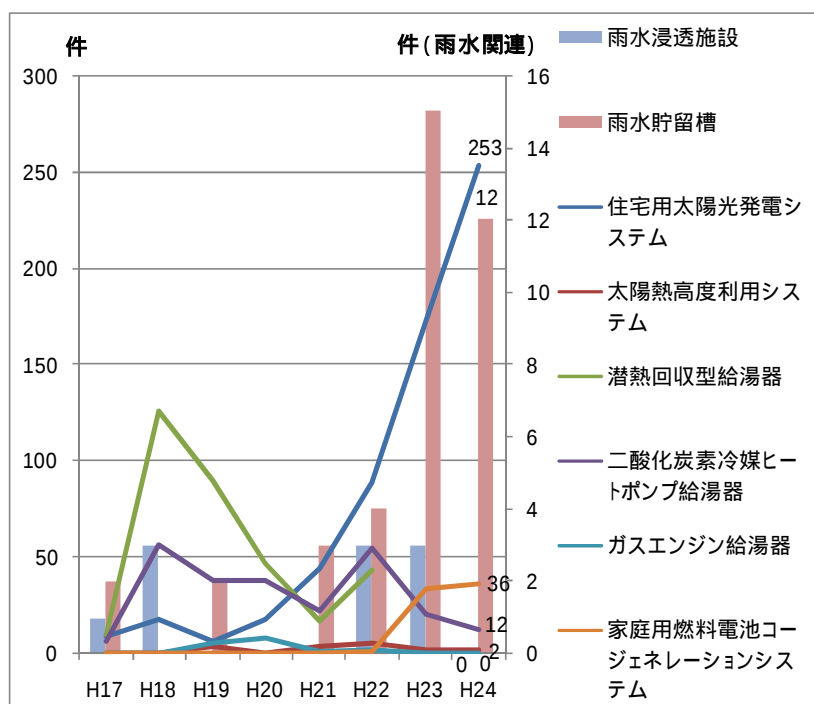


■二酸化炭素排出量の内訳【市内】



出典：府中市地球温暖化対策地域推進計画・平成23年3月

■エコハウス設備設置補助金【市施策】



「潜熱回収型給湯器」への補助は、平成22年度で終了

家庭から排出される二酸化炭素は、これまで大きく増加してきており、市全体の排出量の約28%を占めています。

・環境にやさしい住宅設備の設置を支援する「エコハウス設備設置補助金」の利用件数が増えてきています。
・東日本大震災発生後の平成23年度以降、住宅用太陽光発電システムを中心に利用件数が大幅に増加しました。

出典：府中市（環境政策課）資料

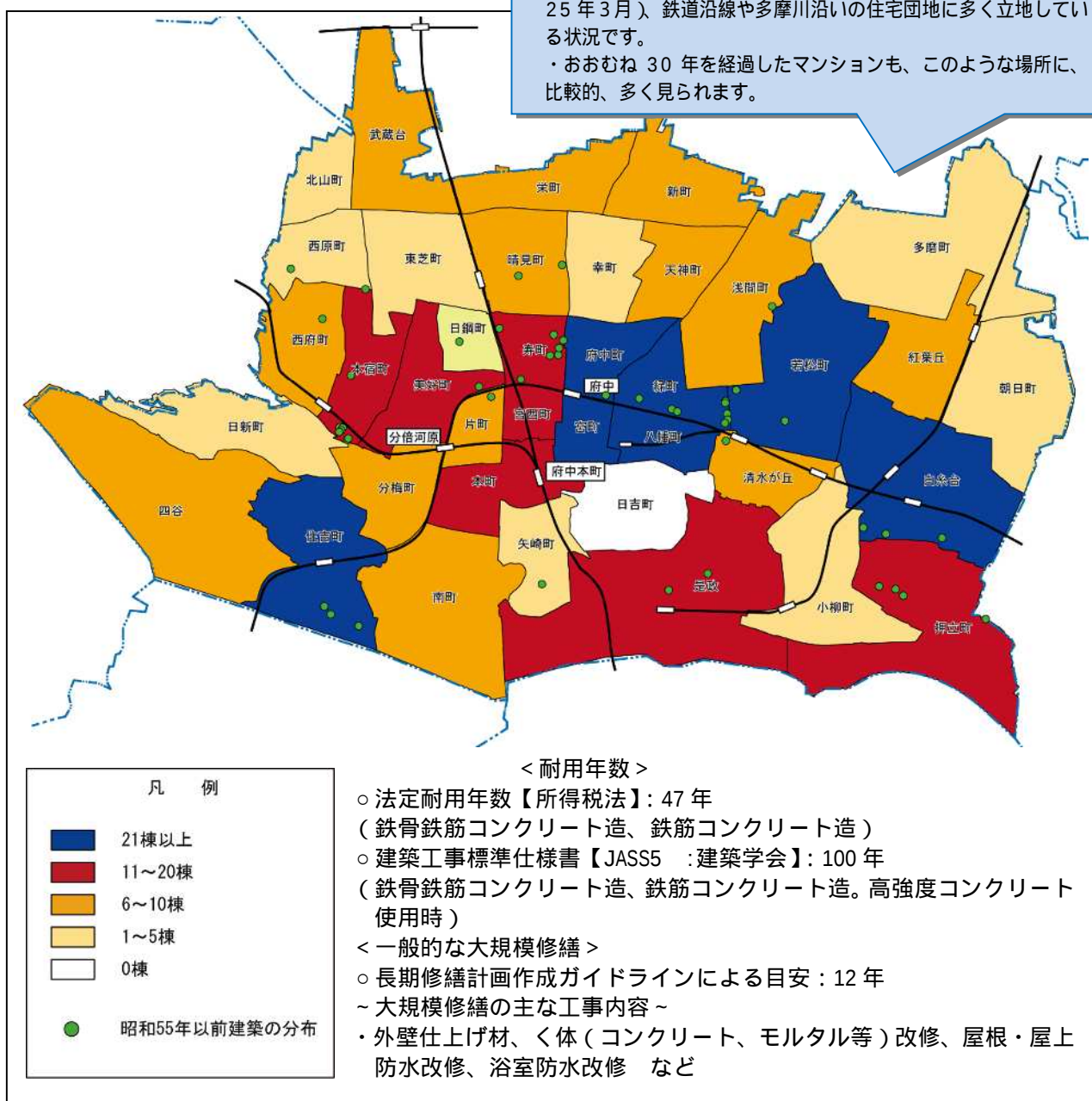
分譲マンションの良好な住宅ストックとしての維持

市内の持家住宅の約4割は分譲マンションであり、本市の主要な住宅の種類となっています。

分譲マンションは区分所有建物として、持家の戸建住宅にはない、日常の維持管理をはじめ、修繕・改修や建て替えなどに関わる問題が生じることが考えられますが、その戸数は増加傾向にあります。

今後、これらの住宅の老朽化が進むなかで、分譲マンション固有の問題が顕在化することが考えられ、予防的な対策が必要です。

■ 分譲マンションの分布【市内】



出典：府中市分譲マンション実態調査・平成22年3月

大規模な土地利用の転換・更新の適切な誘導

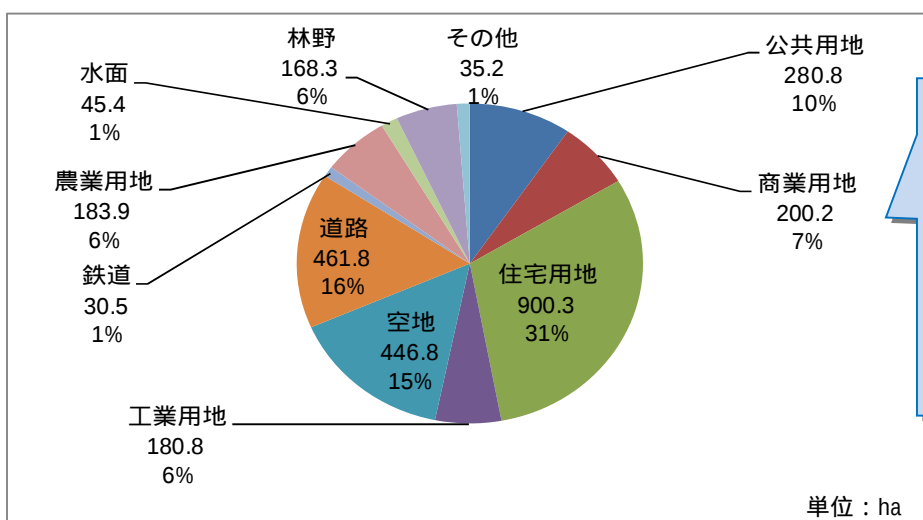
本市の土地利用の特徴として大規模な工場や住宅団地、公的施設が立地していることが挙げられます。

社会経済情勢の変化等に伴いこれらの施設が移転し、跡地が住宅地などへ土地利用が転換する可能性があります。実際に移転の計画がある地区も見られます。

また、住宅団地の老朽化が進み、更新時期を迎えている団地が見られ、建て替えの検討が進められている地区も見られます。

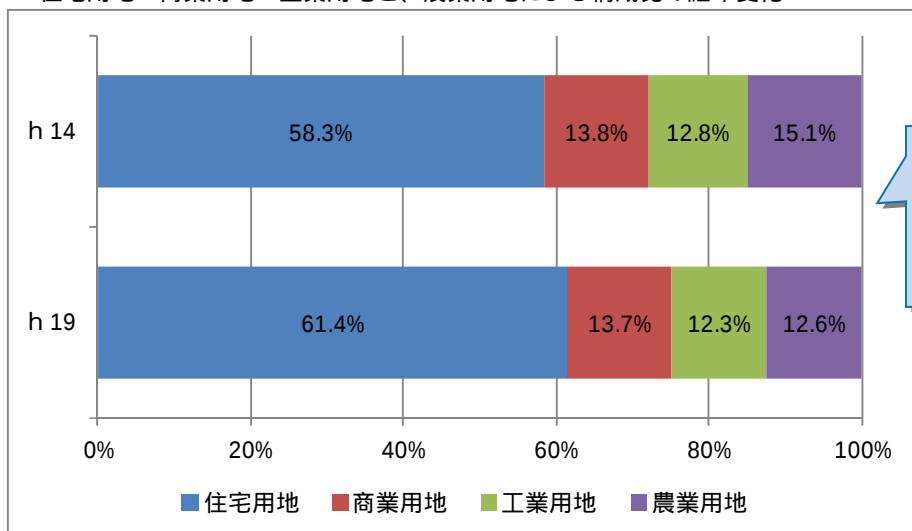
このため、このような大規模な土地利用の転換・更新に当たって、まちづくりの中で、適切に住まいづくりが取り組まれていく必要があります。

■土地利用の構成



本市の土地利用の約31%は、住宅用地となっています。
また、住宅用地の住宅団地ほか、公共用地や工業用地の大規模なまとまった利用が見られることが本市の土地利用の特徴です。

■住宅用地・商業用地・工業用地と、農業用地による構成比の経年変化



土地利用の構成を経年的に見ると、住宅用地が増加し、一方で、農業用地が減少しています。

住まいづくりの担い手の連携

本市の住宅の9割以上が民間住宅であり、市民一人ひとりの取組を超え、地域まちづくりの観点から住まいづくりに取り組むことが重要となります。

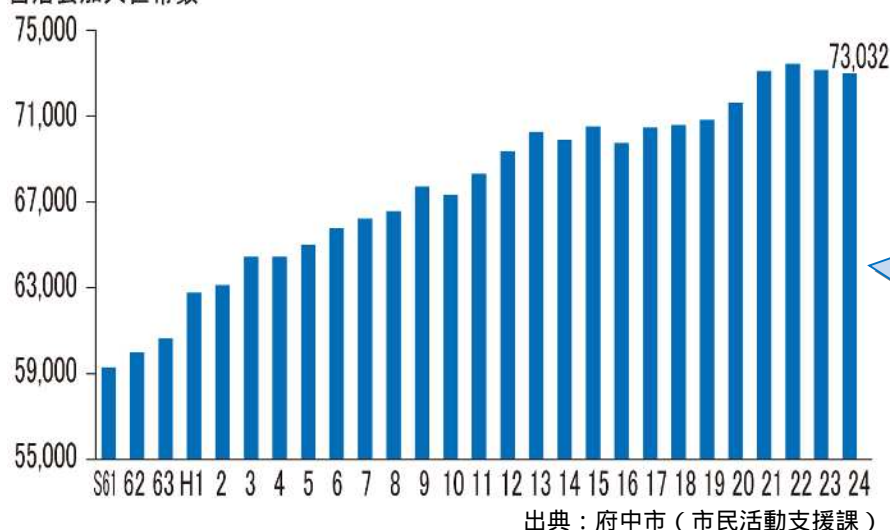
本市では住みよい地域を築いていくことを目的として組織される自治会に、平成24年度時点で約73,000世帯が加入しております。また、市内11の文化センターを拠点に、自治会をはじめ、老人会や婦人会、自主グループなどの様々な地域団体から組織されているコミュニティ協議会が活動しており、平成24年度に実施した地域イベントには延べ約21万8千人が参加しています。これらの組織の活動により、地域まちづくりの基礎となる地域コミュニティの充実が図られています。

さらなる少子・高齢化の進行に備え、また、低炭素社会の実現、災害に強いまちづくりの実現には、“住宅”だけでなく、商業等の生活サービスや福祉、環境、防災、都市計画・都市整備など、生活に係る各分野が連携し、住まいづくりをまちづくりとして総合的に取り組むことが重要となります。

そのためにも、地域に住む住民や活動する組織、そして、様々な分野における住まいづくりの担い手が互いに協力していくことが必要です。

■自治会の加入世帯数の推移

自治会加入世帯数



地域まちづくりの主要な担い手である自治会は、加入世帯数が人口とともに増加してきました。

■コミュニティ協議会の活動事例（平成25年度）

コミュニティ圏域ごとの活動例

ふれあいの集い事業：地域文化祭

地域まつり事業：地域まつり

野外活動振興事業：レクリエーション大会（運動会）

ふるさと広場事業：七夕の集い

・市内11の文化センターを拠点にコミュニティ協議会が活動しています。
・地域の様々な市民団体の連携の下に、各地域で特色のある活動が進められています。

このほか、各圏域のコミュニティ協議会から選出された実行委員会が主体となり、「府中市民桜まつり」などの活動が行われています。