

第 4 次府中市住宅マスタープラン (骨子案)

令和 3 年 5 月

目 次

第1章 計画の策定にあたって.....	1
1 計画の目的と位置づけ.....	1
2 計画期間.....	2
第2章 府中市の住まいづくりを取り巻く現状と課題.....	3
1 国及び東京都における住宅政策の動向.....	3
2 府中市の住まいづくりの現状.....	14
3 第3次計画の進捗（達成）状況.....	23
4 府中市の住まいづくりの課題と取り組むべき方向性.....	31
第3章 基本理念・目標・方針.....	35
1 基本理念・目標像.....	35
2 計画の基本的なフレーム.....	36
3 住まいづくりの基本方針.....	37
4 計画の体系.....	38
第4章 住宅政策の具体的展開.....	40
1 重層的な住宅セーフティネット制度の推進.....	40
2 安全で良質な住宅ストックの形成	
3 住まいづくりとまちづくりの一体的な推進	
第5章 計画の実現に向けて	
資料編	

第1章 計画の策定にあたって

1 計画の目的と位置づけ

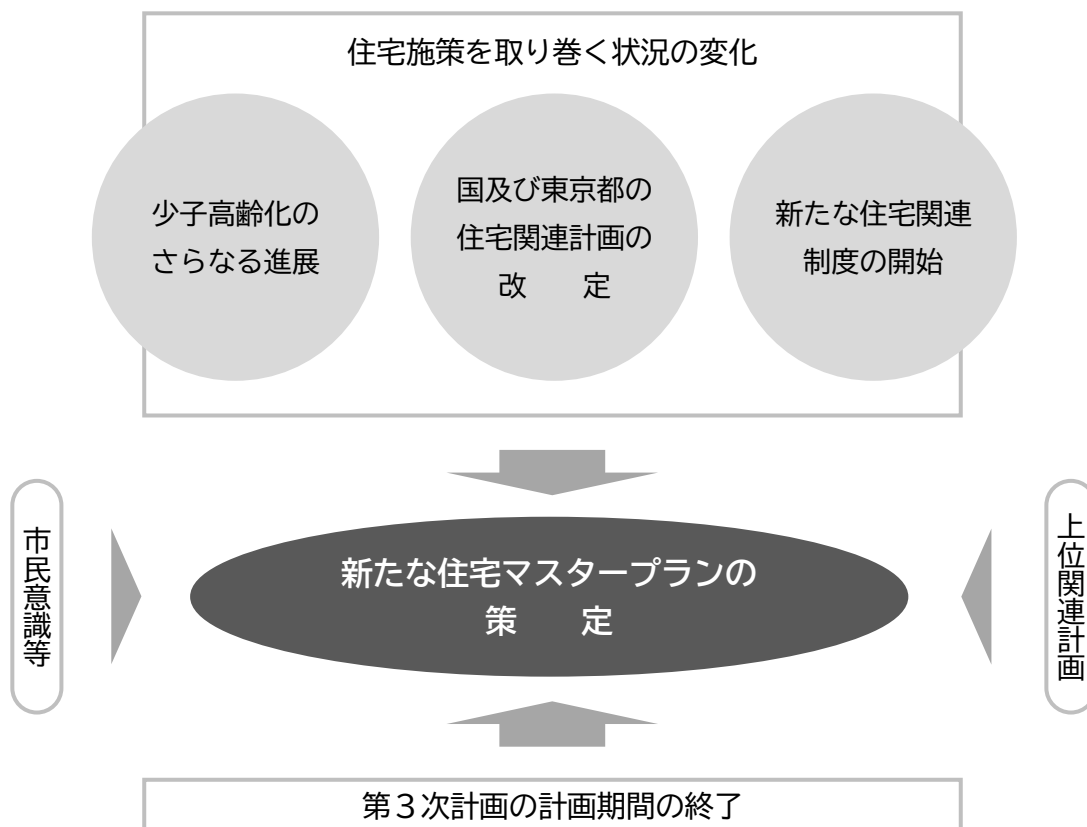
1-1 策定の目的

本市は、平成16年に第2次府中市住宅マスタープランを策定し、総合的に住まいづくりに係る施策を推進してきました。

国においては、平成18年6月に「住生活基本法」が施行されるとともに、この「住生活基本法」に基づき、平成18年9月には「住生活基本計画（全国計画）」が閣議決定されるなど、国の住宅施策の枠組みが変化したことや、東京都においても、平成24年に「東京都住宅マスタープラン」が改正したことなどを受け、平成26年には、第3次府中市住宅マスタープラン（以下、「第3次計画」という。）を策定し、住宅施策のさらなる充実を図ってきたところです。

このような中、少子高齢化のさらなる進展、国及び東京都の住宅関連計画の改定、住宅セーフティネット関連制度をはじめとする新たな制度の開始など、本市の住宅施策を取り巻く状況は変化し続けていることや、令和4年3月をもって第3次計画の計画期間が終了することから、上位関連計画との整合性を図りつつ、市民意識等を反映しながら、新たな住宅マスタープランを策定するものです。

■ 計画の目的



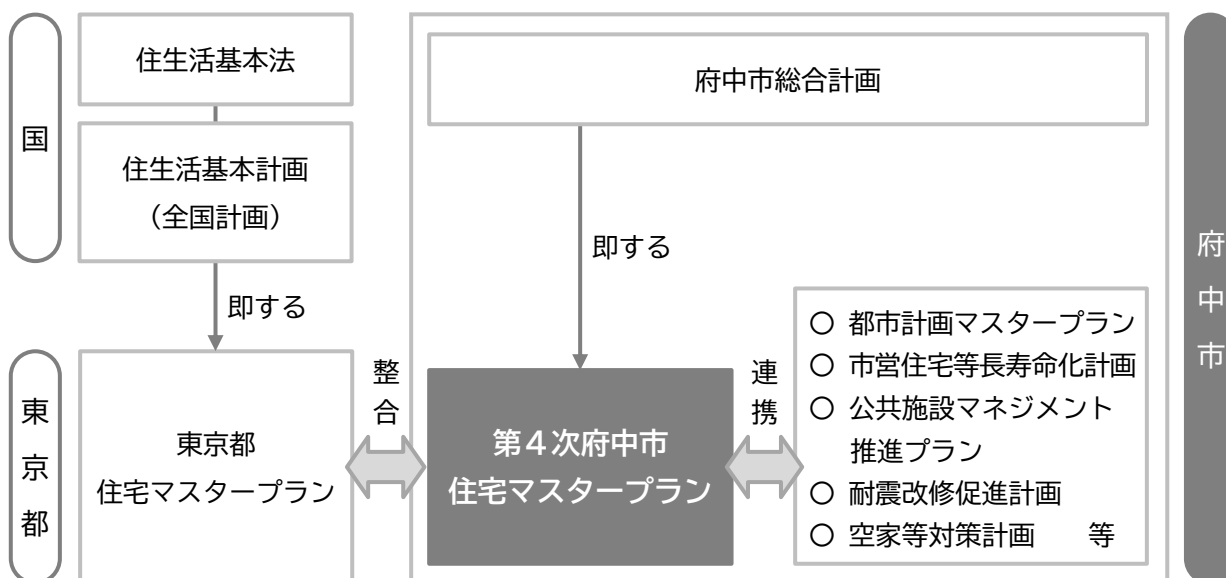
1-2 計画の位置づけ

本計画は、本市の市政運営の基本方針である府中市総合計画に即し、主に住宅政策に関する分野の指針となる計画です。

また、上位計画として、住生活基本法（平成18年6月制定）に基づく国の「住生活基本計画（全国計画）」や、東京都の「東京都住宅マスタープラン」との整合を図ります。

さらに、都市計画、市営住宅、公共施設、耐震改修、空家など、住宅施策に関連する分野別計画との連携を図ります。

■ 計画の位置づけ



2 計画期間

計画期間は、上位計画である府中市総合計画の計画期間を踏まえ、令和4年度から令和11年度までの8年間とします。

令和4年度 ~ 令和11年度 [8年間]

第2章 府中市の住まいづくりを取り巻く現状と課題

1 国及び東京都における住宅政策の動向

国及び東京都の住宅政策は、社会情勢等に合わせて変化を続けており、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築や、マンションの適正管理・再生の促進、空き家対策の推進など、新たな考え方が示されています。

1-1 国の住宅施策の動向

(1) 住生活基本計画（全国計画）

① 住生活基本計画（全国計画）

「住生活基本計画」は、住生活基本法に基づく「国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画」として、国と都道府県に策定が義務付けられているものです。

国では、概ね5年ごとに見直しが行われており、令和3年3月に新たな住生活基本計画（全国計画）が閣議決定されました。

<基本的な方針、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

- (1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進
- (2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進

○目標2 安全な住宅・住宅地の形成等

- (1) 安全な住宅・住宅地の形成
- (2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

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

- (1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保
- (2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり

○目標4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等

- (1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保
- (2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり

○目標5 セーフティネット機能の整備

- (1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保
- (2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

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

- (1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化
- (2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化
- (3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成

○目標7 空き家の管理・除却・利活用

- (1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却
- (2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

○目標8 住生活産業の発展

- (1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成
- (2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

(2) 住宅セーフティネット及び高齢者の住宅安定確保に関する法律

1 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（住宅セーフティネット法）

「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」は、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）に対し、国土交通大臣による基本方針の策定、都道府県及び市町村による賃貸住宅供給促進計画の作成、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度等について定めることにより、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施策を総合的かつ効果的に推進し、国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的としています。

平成 29 年 10 月の改正では、民間の空き家・空き室を活用した住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度が創設されました。

2 高齢者の居住の安定確保に関する法律

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」は、高齢者に適した良好な居住の安定確保に向け、住宅と福祉の両面から高齢者の住まいの対策を総合的に進めるとともに、高齢者が暮らしやすい賃貸住宅供給の促進が示されています。

平成 23 年 4 月の改正では、「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度が創設され、令和元年 12 月の改正では、登録の拒否や欠格等に関する条件が見直されました。

(3) 良質な住宅ストック形成に関する法律

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

「空家等対策の推進に関する特別措置法」は、適切な管理が行われていない空家等による影響から、地域住民の生命、身体又は財産の保護と生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進することを目的として、平成 27 年 2 月に制定されました。

2 建築物の耐震改修の促進に関する法律

「建築物の耐震改修の促進に関する法律」は、建築物の地震に対する安全性の向上を図るため、建築物の耐震改修を促進することを目的としており、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための「国による基本方針の作成」や、「都道府県・市町村による耐震改修促進計画の作成」、建築物の耐震化を促進するための「所有者が講ずべき措置」などについて定められています。

平成31年1月の改正では、避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等について、建物本体と同様に、耐震診断の実施及び診断結果の報告を義務付けました。

3 マンションの管理の適正化の推進に関する法律

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」は、マンション管理士の資格を定め、マンション管理業者の登録制度を実施する等マンションの管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図ることを目的としています。

令和2年6月の改正では、国による基本方針の策定、地方公共団体によるマンション管理適正化の推進が盛り込まれます。(公布から2年以内に改正)

4 マンションの建替え等の円滑化に関する法律

「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」は、マンションの建替えを円滑に進めるための手続きや方法が定められています。

令和2年6月の改正では、老朽化により維持修繕が困難なマンションの再生の円滑化のため、除却の必要性に係る認定対象の拡充や、要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地における敷地分割制度の創設が行われます。(公布から2年以内に改正)

1-2 東京都の住宅政策の動向

(1) 住宅マスタープラン

1 東京都住宅マスタープラン

「東京都住宅マスタープラン」は、住生活基本法に基づく住生活基本計画の都道府県計画としての性格を併せ持つもので、豊かな住生活の実現と持続に向けて、東京都住宅基本条例に定める住宅政策の目標や施策を具体化し、総合的かつ計画的に推進するための計画として、平成 29 年 3 月に策定されました。

<計画期間>

- ・平成 28 年度から令和 7 年度までの 10 年間

<住宅政策の目指すべき方向>

- 生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現
- まちの活力・住環境の向上と持続

<住宅政策の基本方針>

- 豊かな住生活の実現と持続

<目標実現に向けた3つの着眼点>

- 1 既存ストックの有効活用
- 2 多様な主体・分野との連携
- 3 地域特性に応じた施策の展開

<8つの目標>

「生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現」

- 目標 1 住まいにおける子育て環境の向上
- 目標 2 高齢者の居住の安定
- 目標 3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定
- 目標 4 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

「まちの活力・住環境の向上と持続」

- 目標 5 安全で良質なマンションストックの形成
- 目標 6 都市づくりと一体となった団地の再生
- 目標 7 災害時における安全な居住の持続
- 目標 8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現

(2) 住宅セーフティネット及び安定確保に関する計画

1 高齢者の居住安定確保プラン

「高齢者の居住安定確保プラン」は、高齢化が急速に進行する中、高齢者が多様なニーズに応じた居住の場を選択し、住み慣れた地域で安心して暮らすことのできる環境の整備に向けて、住宅施策と福祉施策が連携し、総合的・計画的に施策を推進するための基本的な方針と実現のための施策を示した計画として、令和3年3月に策定されました。

<目 標>

- 目標1 高齢者の多様なニーズを踏まえ、住み慣れた地域で暮らせる住まいの確保
- 目標2 高齢者が安心して日常生活を営むために必要なサービスを提供する体制の整備

<目標実現のための施策>

- 取組1 高齢者向けの賃貸住宅・老人ホーム等の供給促進
- 取組2 高齢者向け住宅等の質の確保と高齢者の入居支援
- 取組3 地域で高齢者を支える仕組みの構築
- 取組4 高齢者の居住の安定確保に向けたその他の取組

2 東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を促進するための施策を総合的かつ効果的に推進していくための計画で、住宅セーフティネット法の改正を踏まえ、平成29年10月に開始した「住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度」を着実に普及させていくため、平成30年3月に策定されました。

(3) 住宅ストックに関する条例及び計画

1 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

「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」は、震災時における避難、救急消火活動等を支える緊急輸送道路の機能を確保するため、沿道建築物の地震に対する安全性の向上を図ることを目的としています。

平成31年3月の改正では、沿道建築物の耐震化をさらに推進するため、沿道建築物の占有者の協力を得やすくするよう環境を整備し、所有者の耐震化の取組を促すことが盛り込まれました。

2 東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例

「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」は、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進すること等により、良質なマンションストックの形成等を図り、都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与するため、平成 31 年 3 月に制定されました。

この条例では、都や管理組合・事業者等の責務の明確化、要届出マンションの管理組合による管理状況の届出、管理状況に応じた助言・支援等の実施について規定されています。

3 東京マンション管理・再生促進計画

「東京マンション管理・再生促進計画」は、平成 31 年 3 月に制定した「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」の第 4 条第 1 項に基づき、マンションの管理不全の予防及び適正な管理の促進や、老朽マンション等の円滑な再生の促進に向けて、施策を具体化し、総合的かつ計画的に推進するための計画として、令和 2 年 3 月に策定されました。

<今後 10 年間の目標と具体的な施策展開>

- マンションの適正な管理の促進
- 老朽マンション等の再生の促進

4 東京都耐震改修促進計画

「東京都耐震改修促進計画」は、首都直下地震の切迫性が指摘される中、都民の命と財産を保護するとともに、首都機能を維持するため、建築物の耐震診断や耐震改修を計画的かつ総合的に促進し、東京の防災対応力の強化を目指すものです。

令和 2 年 3 月の改定では、平成 30 年に発生した大阪府北部を震源とする地震等におけるブロック塀等の倒壊被害を踏まえ、特定緊急輸送道路に接する建物に附属する一定の組積造の塀に対し、耐震診断を義務付け、耐震性が不十分な組積造の塀の除却や安全な塀への建替え等を促進することとしています。

令和 3 年 3 月の改定では、住宅や特定建築物などについて令和 2 年度に目標年次を迎えることから、耐震化の新たな目標を示すとともに、目標達成に向け、対象に応じた更なる取組を推進することとしています。

1-3 府中市の住宅政策の動向

① 第6次府中市総合計画後期基本計画

「第6次府中市総合計画」は、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となるもので、後期基本計画は、平成29年11月に策定されました。

<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）

<各施策の取組内容（分野別の施策）> ※住宅施策に関連するものを抜粋

○1-6 生活の安定の確保

[施策24] 公的な住宅の管理運営

- ・市営住宅の改修工事などを計画的に実施による居住環境の向上と、真に住宅を必要とする方に対する入居枠の確保
- ・制度改正により入居基準の見直しに迅速に対応するなど、管理の適正化

○4-1 計画的なまちづくりの推進

[施策62] 震災に対応した建築物の誘導

- ・市民への普及啓発活動による建築物の耐震化や防火化に関する意識の向上
- ・震災に対応した建築物を確保するため、建築物の耐震化や民間住宅などの防火化を行う市民の取組の支援

[施策63] 質の高い建築物の確保

- ・検査済証交付率の向上に向けた啓発活動や指導の強化
- ・長寿命化や省エネルギー化、低炭素化に配慮した建築物への誘導
- ・災害時の影響が大きい特殊建築物や昇降機などの定期調査報告制度の強化による、市民や事業者が建築物の適正な維持管理に努め、防災の意識が高まる取組の展開

2 府中市都市計画に関する基本的な方針（府中市都市計画マスタープラン）

「府中市都市計画に関する基本的な方針（府中市都市計画マスタープラン）」は、地域固有の自然や歴史、生活文化、産業等の特性を踏まえつつ、創意工夫のもとまちづくりの具体的な将来ビジョンを示すものであり、府中市の将来のまちづくりの方向性を示す基本計画で、平成 24 年 11 月に改定されました。

<都市像>

「心ふれあう 緑ゆたかな 住みよいまち」

<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

<まちづくり方針（全体構想）> ※住宅施策に関連するものを抜粋

4 都市環境形成方針

（1）防災のまちづくり方針

④ 市街地の再構築

[木造密集市街地の解消／幹線道路の周辺地域の不燃化／準防火地域等の指定による不燃空間の確保・拡充／耐震・耐火建築物の建設、建替えの促進／公共建築物の耐震性の向上、民間既存建築物の耐震化の促進／雨水浸透ますの設置]

（2）福祉のまちづくり方針

4）障害のある人が社会参加や自立生活を実現できる環境整備

① 生活の場の整備

[だれもが地域で普通に生活できるような、ユニバーサルデザインに配慮した居住環境の整備・改善支援]

（3）環境のまちづくり方針

2）都市活動に伴う環境負荷の軽減

② 自然及びエネルギーの有効利用

[新エネルギーの利用の推進（太陽エネルギー、風力発電、バイオマス発電）／宅地内や屋上等の緑化による、ヒートアイランド現象の緩和]

3 府中市営住宅等長寿命化計画

府中市営住宅等長寿命化計画は、市営住宅等の適切な維持管理を行うために、市営住宅等の状況や将来的な需要見通しを踏まえた各団地・住棟のあり方を考慮した上で、効率的・効果的な団地別・住棟別の維持管理の方針を定め、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減等を目指すもので、令和2年3月に策定されました。

4 第2次府中市公共施設マネジメント推進プラン

第2次府中市公共施設マネジメント推進プランは、市民共有の財産である公共施設を将来の市民に適切に引き継いでいくため、平成24年5月に策定した「公共施設マネジメント基本方針」に基づき、公共施設マネジメントの取組を推進していくための実行計画で、平成30年1月に策定されました。

この中では、「公共施設マネジメント基本方針」に位置付けた5つの方策と、その具体化に向けた2つの取組を着実に進めていくため、検討の方向性と計画的保全の考え方にに基づき、最適化に向けた施設別プランや、計画的保全の取組、モデル事業を示しています。

< 5つの方策 >

- ① 施設の総量抑制・圧縮
- ② 施設のハード・ソフト両面での財政バランスの維持に向けた手法の検討
- ③ 機能に着目した施設の有効活用
- ④ 全庁を挙げた体制の整備
- ⑤ 課題を市民と共有し、市民等との共通認識に基づく協働

< 2つの取組 >

- ① 最適化（検討の方向性）
 - ・ 施設総量（ハード）：存続・縮小・処分
 - ・ 機能（ソフト）：存続、縮小、貸付け・転用・廃止
- ② 計画的保全（計画的保全の考え方）
 - ・ 「質の確保」、「コストの見直し」、「情報の一元化」

5 府中市耐震改修促進計画

府中市耐震改修促進計画は、市内の建築物の耐震化を計画的かつ総合的に促進し、市街地の防災性を高め、震災から市民の生命や財産を守り、災害に強いまちづくりを進めることを目的として、令和3年3月に策定されました。

<耐震化の目標>

- ① 特定緊急輸送道路沿道建築物 [令和7年度末耐震化率：96.9%]
- ② 一般緊急輸送道路沿道建築物 [令和7年度末耐震化率：90.0%]
- ③ 住宅 [令和7年度末耐震化率：95.0%]
- ④ 民間特定建築物 [令和7年度末耐震化率：95.0%]
- ⑤ 防災上重要な市公共建築物 [令和7年度末耐震化率：100.0%]
- ⑥ 民間ブロック塀等

[市内の総数を把握するとともに、耐震性が不十分な塀の除却や建替えを支援する]

6 府中市空家等対策計画

府中市空家等対策計画は、市民の生活環境の保全や空き家問題についての市の考え方を明確にし、空き家対策を総合的かつ計画的に推進していくことを目的として、平成30年1月に策定されました。

<基本目標>

- ① 安全・安心な生活環境
- ② 所有者や管理者による適正管理
- ③ 行政・地域・関係団体の連携（協働による問題解決）

2 府中市の住まいづくりの現状

本市の住宅政策に関わる人口動態や建築動向、市民の住まいや住環境に対するニーズや意識等については、次のように整理されます。

2-1 基礎調査

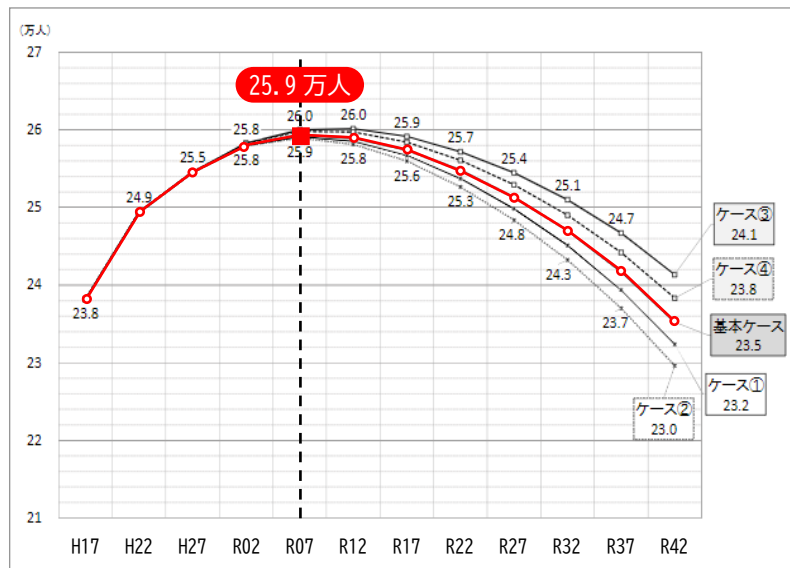
(1) 人口・世帯に関する状況

1 将来人口

- 人口は増加傾向にありますが、府中市人口ビジョンでは、令和7年頃に25.9万人でピークを迎え、その後減少に転じると予測しています。

出典：府中市人口ビジョン
(平成27年度策定)

■ 将来人口シミュレーション

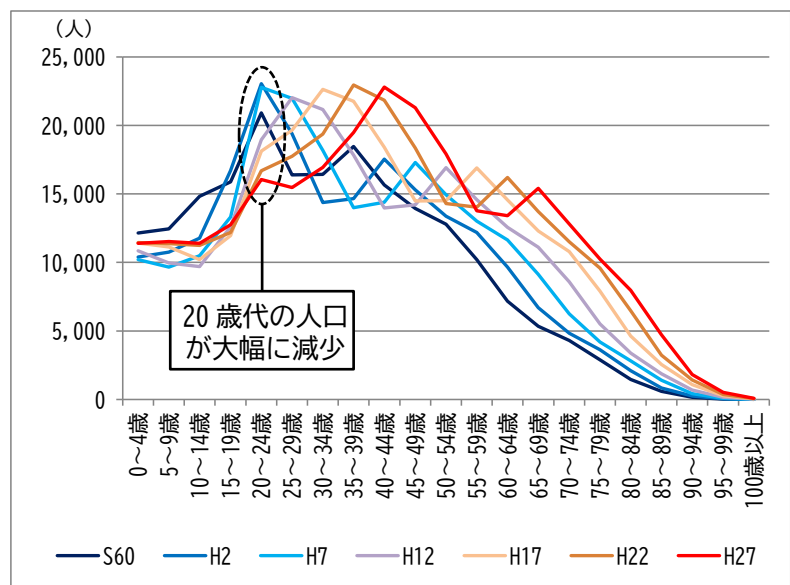


2 年齢別人口

- 年齢別人口は、平成27年の時点で団塊の世代が65歳以上の高齢者となり、人口が最も多い世代が40歳代まで後退すると同時に、20歳代の減少が顕著となっています。

出典：国勢調査（各年10月1日）

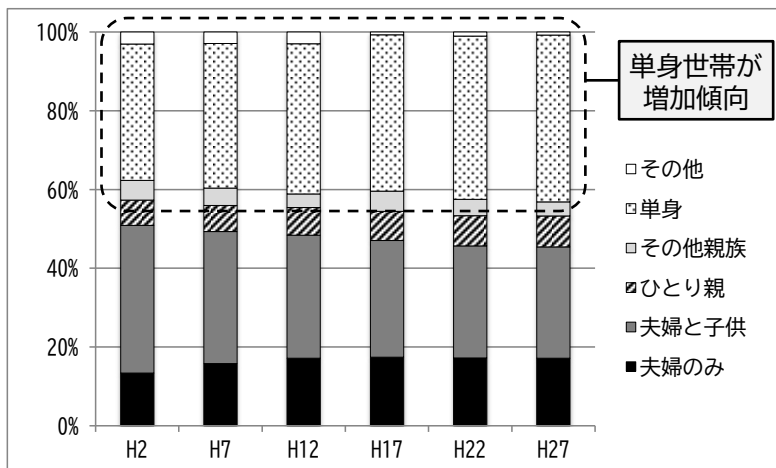
■ 5歳階級別人口の推移



3 世帯類型別世帯数

- ・ 単身世帯は4割を超えており、増加傾向にあります。
- ・ 一方、夫婦と子供の世帯は減少傾向にあります。

■ 世帯類型別の世帯数割合の推移



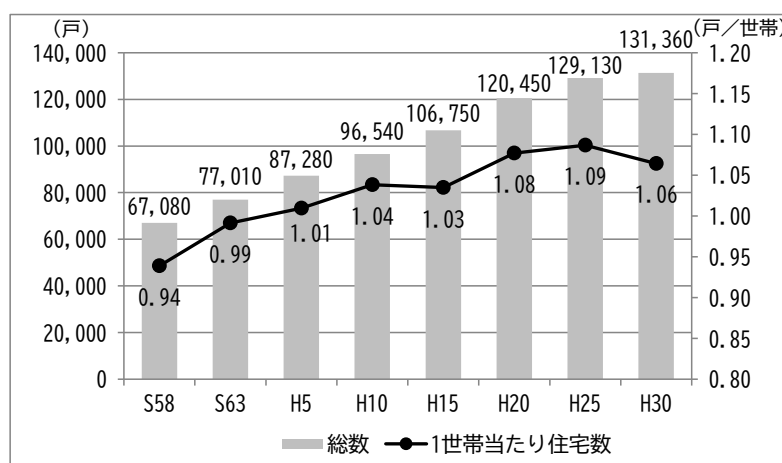
出典：国勢調査（各年10月1日）

(2) 住宅建築、ストックに関する状況

1 住宅数

- ・ 住宅数は増加傾向にあり、世帯数に対する住宅数は1.06倍で、住宅数は量的に充足しています。

■ 住宅数と1世帯当たり住宅数の推移

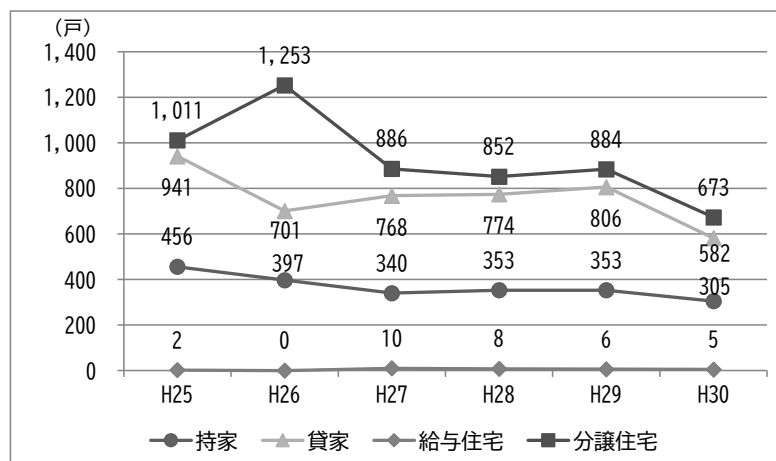


出典：住宅・土地統計調査

2 新設着工戸数

- ・ 新設着工戸数は、分譲住宅、賃貸、持家の順に多くなっており、持家、貸家、分譲住宅ともに減少しています。

■ 新設着工住宅戸数の推移



出典：建築統計年報（各年・東京都）

3 中古住宅の取得状況

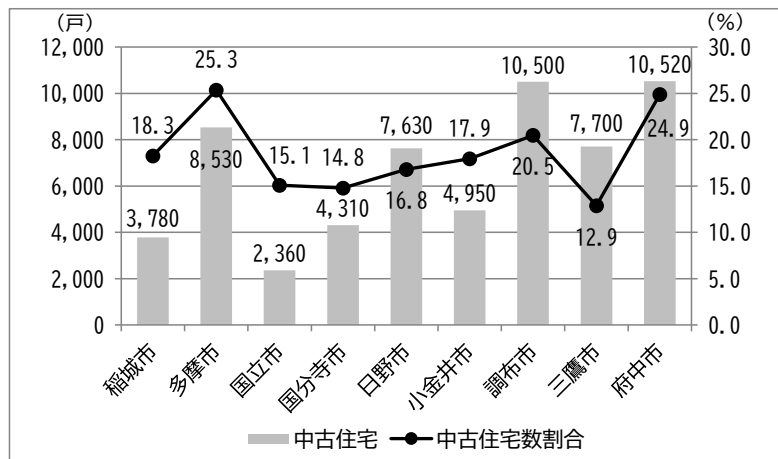
・中古住宅の取得状況は、隣接市と比較しても、活発な状況にあります。

※中古住宅数割合：

住宅の購入・新築・建替え等の総数に占める中古住宅の割合

出典：住宅・土地統計調査
(平成 30 年)

■ 中古住宅の取得状況

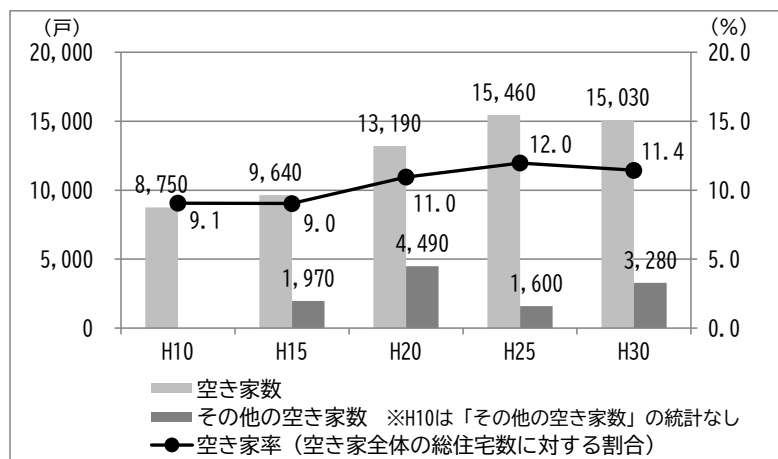


4 空き家数

・空き家数は増加傾向から概ね横ばいとなりましたが、総住宅数に対する割合は1割を占めています。

出典：住宅・土地統計調査
(平成 30 年)

■ 空き家数・空き家率の推移

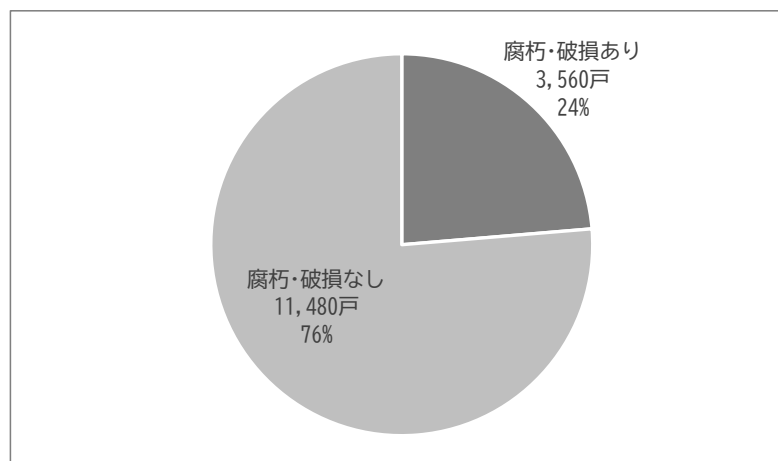


5 空き家の腐朽・破損状況

・空き家のうち、腐朽・破損があるものは24% (3,560戸) を占めています。

出典：住宅・土地統計調査
(平成 30 年)

■ 空き家の腐朽・破損状況

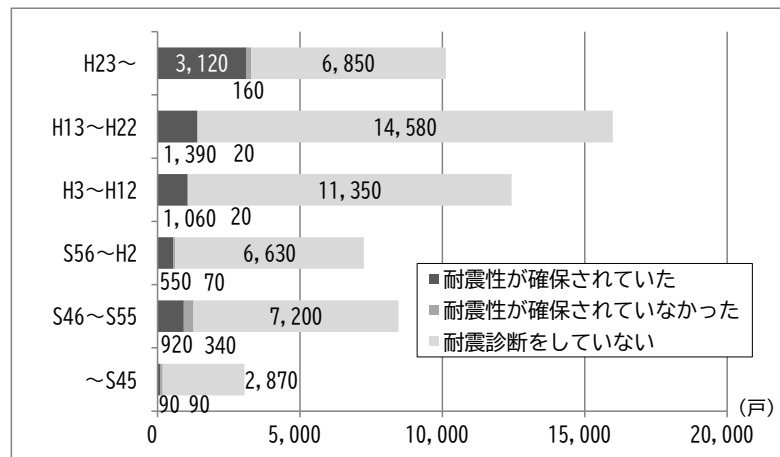


6 耐震診断の状況

- ・昭和55年以前（旧耐震基準）に建築された住宅のうち、約10,000戸で耐震診断を実施しておらず、耐震性が確認できていない状況にあります。

出典：住宅・土地統計調査
(平成 30 年)

■ 建築時期別に見る耐震診断の状況

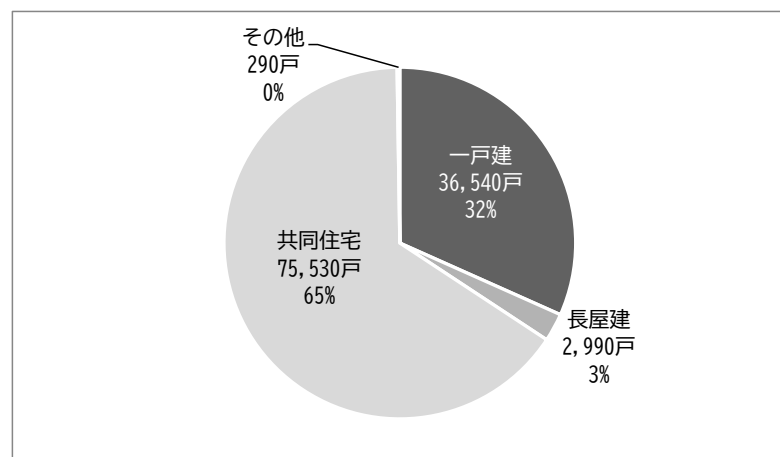


7 建て方の状況

- ・一戸建が3割、共同住宅及び長屋建が合計で7割を占めています。

出典：住宅・土地統計調査
(平成 30 年)

■ 建て方別構成比

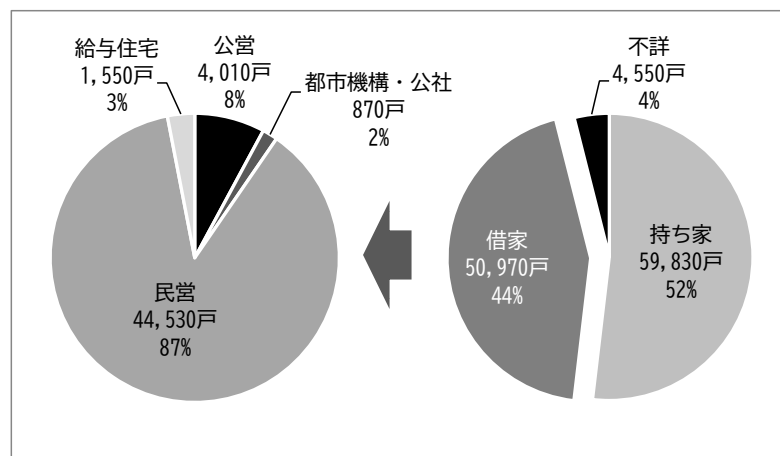


8 所有の状況

- ・持ち家が52%、借家が44%を占めています。
- ・また、借家のうち、民営が87%で、大半を占めています。

出典：住宅・土地統計調査
(平成 30 年)

■ 所有別構成比



9 共同住宅（所有の関係別）の戸数

- ・共同住宅（持ち家）の戸数は増加傾向にありましたが、平成25年以降横ばいとなっています。
- ・共同住宅（民間借家）の戸数は増加傾向にあります。

※本計画では、共同住宅（持ち家）の戸数を分譲マンション戸数の推計値として扱います。

※住宅の建て方：

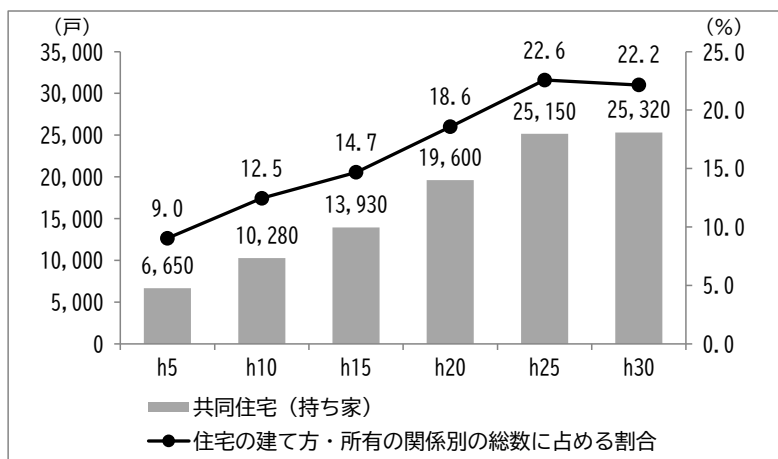
一戸建、長屋建、共同住宅、その他の4区分

※住宅の所有の関係：

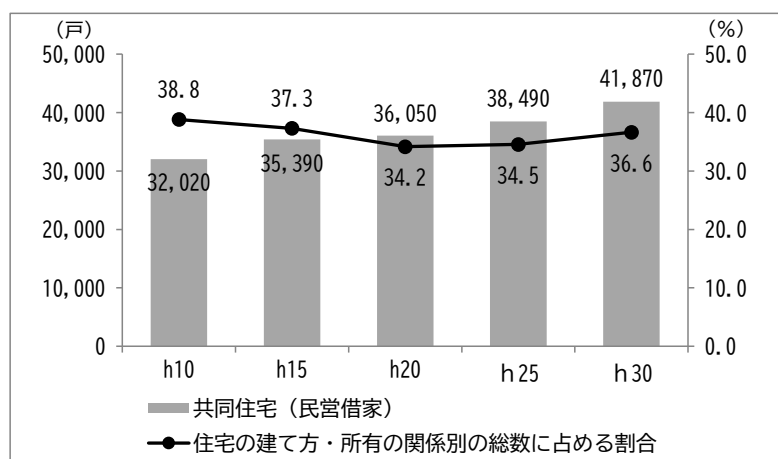
持ち家、公営借家、URの借家・公社、民間借家、給与住宅の5区分

出典：住宅・土地統計調査
(平成30年)

共同住宅（持ち家）の戸数の推移



共同住宅（民間借家）の戸数の推移

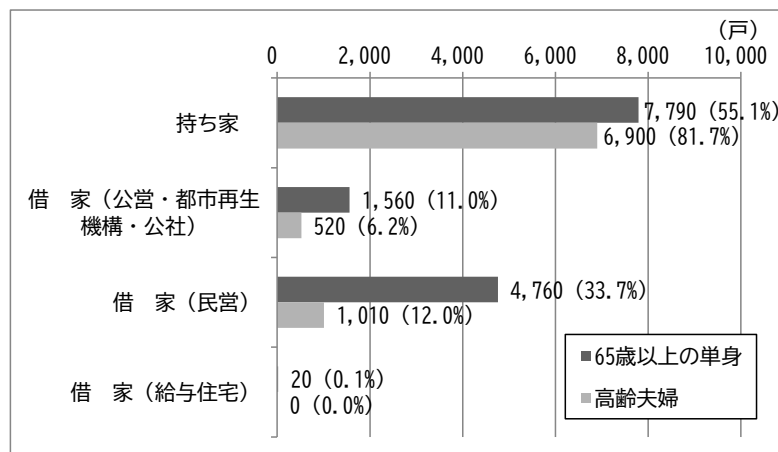


10 高齢期の住まいの状況

- ・高齢期の住まいは、持ち家率が夫婦世帯で82%、単身者で55%を占めています。

出典：住宅・土地統計調査
(平成30年)

所有形態別にみる高齢者単身世帯・高齢夫婦世帯数



11 高齢者設備の状況

- ・高齢者がいる世帯のうち、約半数の世帯が高齢者設備の設置をしており、その内容は、手すりの設置が20,660戸で最も多くなっています。
- ・また、一定のバリアフリー化率は、17,280戸（44.8%）となっています。

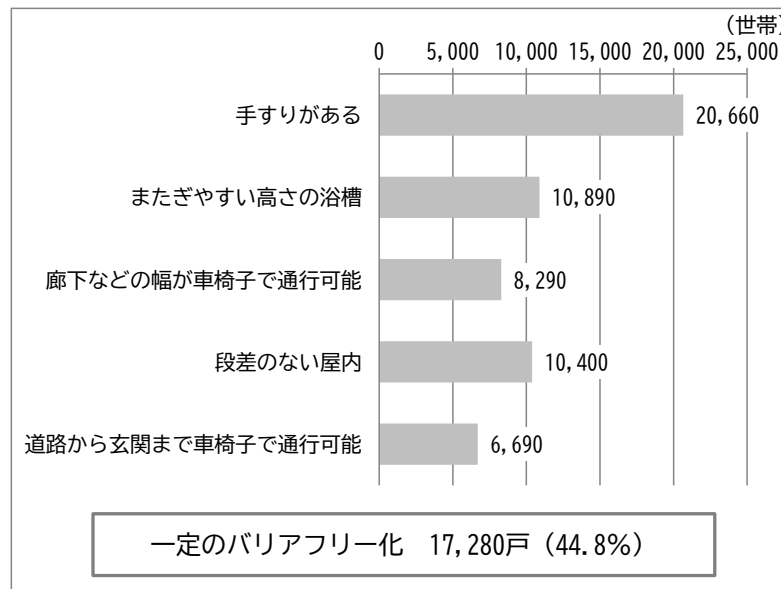
※一定のバリアフリー化：

手すりの設置（2個所以上）又は段差のない屋内がある住宅

※一定のバリアフリー化率：

高齢者のいる世帯に占める割合

■ 高齢者がいる世帯における高齢者設備の状況



出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

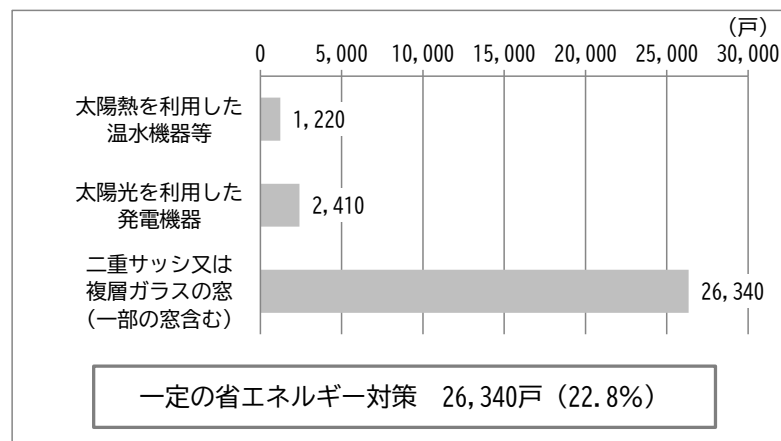
12 省エネルギー設備の状況

- ・省エネルギー設備等の状況は、二重サッシや複層ガラス窓の設置（一部の窓含む）が26,340戸（22.8%）で、一定の省エネルギー対策が比較的進んでいます。

※一定の省エネルギー対策：

全部または一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用した住宅（ただし、%は、居住世帯ありの住宅に占める割合）

■ 省エネルギー設備の状況



出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

2-2 市民意識調査の概要

※ 詳細の結果は資料編に掲載予定

(1) 調査の概要

調査の目的	○ 府中市住宅マスタープランの策定など、今後の住宅施策を検討するにあたり、今後の住まいに関する市民の考えなどを把握
調査の期間	○ 令和2年8月24日（月）～9月8日（火）
調査の対象	○ 20歳以上の市民 ※対象者の抽出にあたっては、無作為抽出を基本としながら、11文化センター圏域ごとの人口比に応じて抽出数を設定
調査の方法	○ 郵送によるアンケート票の配布・回収
回収状況	○ 907票（回収率：45.4%）
調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ○ 現在の住環境の満足度 ○ 現在の住まいの満足度 ○ 最近5年間の居住状況の変化 ○ 今後の住まいについてなど <ul style="list-style-type: none"> ・新型コロナウイルスの影響により重視する点 ・今後の住まいの意向（建替え、購入、修繕、移転） ・住み替え機会／住み替え先 ・リフォーム意向 ○ 重点的に取り組むべき住生活施策 ○ フェイスシート <ul style="list-style-type: none"> ・回答者属性 [年齢／家族構成／同居する高齢者の有無／居住年数／地域] ・住まいの状況 [形態／所有／広さ／築年数]

※ 集計は単純集計のほか、年齢別・地域別のクロス集計を実施

- ・年齢別（6区分）：①20代、②30代、③40代、④50代、⑤60代、⑥70代以上
- ・地域別（11区分）：①中央、②白糸台、③西府、④武蔵台、⑤新町、⑥住吉、⑦是政、⑧紅葉丘、⑨押立、⑩四谷、⑪片町

(2) 調査結果のまとめ

<現在の住環境について>

- 全ての項目において満足傾向にあるものの、60代と70代以上では、他の年代と比べて「空き家への対策、活用状況」の満足度が特に低くなっていることから、**空き家の発生抑制・適正管理とともに、空き家等の既存住宅の活用**などが課題となっています。
- また、20代では「近隣の人たちやコミュニティとの関わり」がやや低くなっていることから、**多様な世代が交流するコミュニティの形成**が課題となっています。
- また、地域によって災害時の安全性に対する強い不満傾向や、バリアフリー化に対する不満傾向を示していることから、**地域の特性に応じた水害・火災等に対する防災・減災機能の向上や、バリアフリー化の推進**が課題となっています。

<現在の住まいについて>

- 全ての項目において満足傾向にあるものの、他の項目と比べて「高齢者等への配慮（段差がないなど）」「冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応」「被災直後でも住み続けることができる安心感」「住宅のいたみの少なさ」などの満足度がやや低くなっていることから、**住宅のバリアフリー性能、省エネルギー性能、耐震性、防災・減災機能の向上や、住宅の適切な維持管理、計画的な修繕**などが課題となります。
- また、地域によって災害時の安全性に対する強い不満傾向を示していることから、**地域の特性に応じた水害・火災等に対する防災・減災機能の向上**が課題となっています。

<住宅変化の内容について>

- 住宅は、年齢が高くなるにつれて、賃貸、新築、リフォーム・建替へと変化しており、ライフステージに応じた住宅の変化がみられることから、**多様な世帯のニーズに応じた住宅の確保と柔軟な住み替えの推進**が課題となっています。

<新型コロナウイルスによる住宅への影響について>

- どの年代・地域でも「家にいる時間が豊かになるような空間整備」が最も重要だと考えていることから、**コロナ禍における新しい日常を見据えた、高質な住まいづくりの促進**が課題となっています。

<今後の住み替えやリフォームの意向について>

- 住み替えやリフォームを考えている人は、20代と30代では「家を購入する」「家を借りる」が多く、50代と60代では「リフォーム（増改築・改修等）を行う」が多いことから、**多様な世帯のニーズに応じた住宅の確保と柔軟な住み替えの推進や、ライフステージや生活状況に応じた住宅の改修の推進**が課題となっています。

<購入する住宅の種類について>

- 「新築住宅」に加えて「中古住宅」のニーズが高まっており、空き家の発生抑制・適正管理や、空き家等の既存住宅の活用、既存住宅の流通の活性化などが課題となっています。

<賃貸する住宅の種類について>

- 「民間の賃貸住宅」へのニーズが非常に高まっており、特に20～50代で顕著であることから、子育て世代等が安心して居住できる賃貸住宅市場の整備や、マンションの適正な維持管理・再生・長寿命化などが課題となっています。
- 一方で、「市（都）営住宅」へのニーズも依然として高く、特に高齢世帯で顕著であることから、公営住宅の適正な維持管理や、計画的な建替え、バリアフリー化、長寿命化とともに、高齢者の住まいの確保に向けた支援の充実などが課題となっています。

<住み替えの時期について>

- 20代は「就職、転職、転勤」「結婚」、30～40代は「子の誕生や成長」、60代以上は「高齢期にも住みやすい住宅や環境にする」など、ライフステージの変化を住み替えの機会とする人が多いことから、多様な世帯のニーズに応じた住宅の確保と柔軟な住み替えの推進が課題となっています。

<住み替え先について>

- 20代の市外への移住の傾向がやや強く、「手ごろな価格の適切な住宅」や「通勤・通学の利便性」を重視していることから、若年世帯・子育て世帯に配慮した駅近等の利便性・アクセス性の高い住宅の確保などが課題となります。
- 一方、高齢世帯は「安心して住み続けられる」ことを重視していることから、災害や犯罪に強い、安全・安心な住まいづくりが課題となっています。

<リフォームの内容について>

- 年齢が低くなるにつれ、「増築・間取りの変更、収納スペースの改善・増加」へのニーズが高くなっていることから、子どもの人数や生活状況に応じた住宅の改修の推進が課題となっています。

<市が重点的に取り組むべき施策について>

- 20代と30代で「子育て世帯に対応した良好な住宅の整備」が多く、高齢世帯で「高齢者や障害者等が暮らしやすい住宅の整備」が多いことから、子育てしやすい住まいづくり・居住環境づくりや、医療・福祉等と連携した住まいづくり、多世代同居・近居の推進など、ライフステージや身体・生活状況に応じた施策の充実が課題になると考えられます。

3 第3次計画の進捗（達成）状況

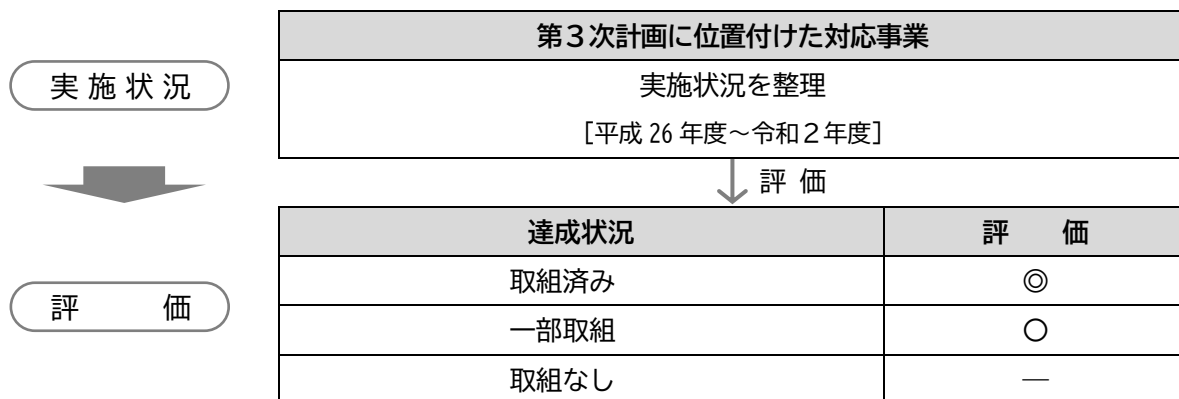
第3次計画に掲げている「住まいづくりの施策」について、対応事業の実施状況を評価するとともに、基本方針ごとに掲げた指標について、目標値の達成状況を評価します。

3-1 住まいづくりの施策の取組状況

(1) 施策の取組状況と評価の考え方

施策の取組状況は、第3次計画に位置付けた対応事業について、実施状況を把握し、その進捗状況を3段階で評価しました。

■ 施策の取組状況と評価の考え方



(2) 施策の取組状況と評価

「取組済み」が63事業(88.7%)、「一部取組」が6事業(8.5%)、「取組なし」が2事業(2.8%)となっており、「取組済み」と「一部取組」を合わせると、事業の大半が進捗しています。

基本方針1 みんなが安心して暮らせる住まいづくり（住まいの安定確保について）

「取組済み」が21事業(87.5%)、「一部取組」が3事業(12.5%)、「取組なし」が0事業(0.0%)となっており、全ての施策で取組が進められています。特に、住宅セーフティネットの確保や高齢期の住まいづくりでは、住まいに係る相談窓口として、令和2年7月に「府中市居住支援協議会」が新たに設立され、住宅確保要配慮者を対象とした住まい相談の窓口を開設するなど、事業実施を通じて施策の進捗が見られます。

基本方針2 みんなで未来に残す住まいづくり（良好な住宅ストック形成について）

「取組済み」が29事業(93.5%)、「一部取組」が2事業(6.5%)、「取組なし」が0事業(0.0%)となっており、全ての施策で取組が進められています。特に、住まいの耐震診断・改修の促進、防災・防犯対策、住まいのバリアフリー化促進等では、事業実施を通じて施策の進捗が見られるほか、分譲マンションの実態把握・指導や情報提供・相談窓口の拡充などでは、東京都との連携による取組を進めています。

基本方針3 みんなで取り組む地域の住まいづくり（まちづくりとの連携について）

「取組済み」が13事業(81.3%)、「一部取組」が1事業(6.3%)、「取組なし」が2事業(12.5%)となっており、大半の施策で取組が進められています。特に、府中市景観ガイドラインや地区計画による街並み誘導、大規模開発時の誘導等では、事業実施を通じて施策の進捗が見られます。

■ 施策の取組状況

住まいづくりの施策	対応事業 [第3期計画の位置づけ ■：継続 ☆：新規・拡充]	評価
基本方針1 みんなが安心して暮らせるまちづくり		
①公営住宅による住宅セーフティネットの確保	■市営住宅の運営 ☆子育て世帯の入居機会の確保・拡充策の検討 ■社会福祉協議会による生活支援に係る情報提供 ☆住まいに係る相談窓口の充実の検討（公営住宅に入居できない場合の相談など）	◎ ○ ◎ ◎
②安心できる高齢期の住まいづくり	■住宅改修支援（高齢者自立支援住宅改修給付事業・介護保険住宅改修） ■市営住宅での高齢者世帯の優遇策（優遇抽選）の実施 ■高齢者住宅の運営 ■あんしん居住制度等の情報提供 ■民間賃貸住宅の安定入居策に向けた情報提供（東京シニア円滑入居賃貸住宅の情報登録・閲覧制度） ■サービス付き高齢者向け住宅の情報提供 ■府中市高齢者見守りネットワーク事業	◎ ◎ ◎ ○ ◎ ◎ ◎
③障害者の自立した生活を支援する住まいづくり	■重度身体障害者（児）住宅設備改善給付事業 ■グループホームの運営支援（運営主体：民間事業者） ■障害者グループホーム等家賃助成制度 ■地域生活支援センターの運営 ■心身障害者住宅費助成事業 ■市営住宅での優先入居（障害者割当）の実施	◎ ◎ ◎ ◎ ◎ ◎
④子育てしやすい住まいの確保	■市営住宅でのひとり親世帯の優遇策（優遇抽選）の実施 ■母子・女性福祉資金 ☆子育て世帯の市営住宅への入居機会の確保・充実策の検討[再掲] ■市民住宅の運営	◎ ◎ ○ ◎ (廃止)
⑤住まいの相談窓口の充実	☆住まいに係る情報提供・相談窓口の充実の検討（関係課の支援策等の総合的な情報提供、多様な相談に 応 える住宅建築相談会等の充実） ■権利擁護（成年後見制度などの活用）のための施策	◎ ◎
⑥住まいの安定確保に向けた話し合いの場づくり	☆住まいづくりの担い手による、意見交換の機会・場づくりの検討（住まいづくりの主要課題に対応した研究会など）	◎

住まいづくりの施策	対応事業 [第3期計画の位置づけ ■：継続 ☆：新規・拡充]	評価
基本方針2 みんなで未来に残す住まいづくり		
①住まいの耐震診断・改修の促進	■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	◎
	☆耐震診断・改修支援の拡充検討（助成対象の拡大）	◎
	☆耐震化促進のための情報提供の充実（様々な機会・場を通じた相談会の実施、専門家と連携したより一層の情報提供など）	◎
②住まいの防災・防犯対策の促進	■住宅用火災警報器設置の義務化についての広報	◎
	■防犯情報の発信・犯罪発生状況の発信（メール配信サービス）	◎
	■ハザードマップ及び防災ハンドブックの作成・更新	◎
	☆住宅開発への防災関連施設・設備の設置の誘導（府中市地域まちづくり条例に基づく開発指導要綱の強化検討など）	◎
	☆防犯まちづくりへの取り組み方の情報提供	◎
	■荒廃した空き家の調査	◎
③環境にやさしい住まいづくりの促進	■エコハウス設備設置補助金交付事業	◎
	■長期優良住宅認定（長期使用するため一定の構造・設備に配慮した住宅への税制優遇措置）	◎
	■長寿命環境配慮住宅モデル事業の情報提供（実施主体：東京都）	◎
	■低炭素建築物認定（一定の環境配慮のある住宅への容積率緩和や税制優遇措置）	◎
	☆みどりの創出・維持管理の奨励策の検討	◎
	☆住宅の環境性能の確保・向上に係る支援策等の情報提供	○
④住まいのバリアフリー化・健康配慮の促進	■住宅改修支援（高齢者自立支援住宅改修給付事業・介護保険住宅改修）[再掲]	◎
	■重度身体障害者（児）住宅設備改善給付事業[再掲]	◎
	■バリアフリー化促進（福祉のまちづくり条例・福祉環境整備事業）	◎
	■シックハウス対策	◎
■住宅解体時等のアスベスト対策	◎	
⑤住み替えの受け皿としての既存住宅の有効活用	■木造住宅耐震診断・耐震改修等助成金[再掲]	◎
	■住宅性能表示制度の普及・促進（実施主体：登録住宅性能評価機関）	◎
	☆空き家対策検討（実態調査、地域まちづくりとの連携を視野に入れた空き家対策、空き家管理条例等を含めた空き家対策のルールづくりの検討など）	◎
⑥分譲マンションの適切な維持管理の促進	☆分譲マンション実態調査の継続・拡充（調査内容・方法の工夫など）	○
	☆分譲マンション実態把握・指導のための体制構築検討	◎
	☆情報提供・相談窓口の拡充検討（マンション管理士など専門家との連携を視野に入れた相談機能の充実、管理組合・専門家相互をつなぐネットワークづくりなど）	◎

住まいづくりの施策	対応事業 [第3期計画の位置づけ ■：継続 ☆：新規・拡充]	評価
⑦民間賃貸住宅の適切な維持管理の促進	■トラブル回避策のための情報提供（都の相談窓口、「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」の普及など）	◎
⑧公的住宅の計画的な修繕・更新	■高齢者や障害者等の住まい供給に向けた情報提供（あんしん居住制度など）（基本方針1②・③参照）	◎
⑧公的住宅の計画的な修繕・更新	■市営住宅の適切な管理・修繕	◎
⑧公的住宅の計画的な修繕・更新	■都営住宅等の計画的な土地利用等の協議	◎
基本方針3 みんなで取り組む地域の住まいづくり		
①地域特性や周辺環境に配慮した住まいづくりの促進	■府中市地域まちづくり条例による建築・開発誘導	◎
	■府中市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例による良好な近隣関係及び健全な生活環境の誘導	◎
	■地域まちづくりへの地区計画、景観協定の活用促進	◎
	■まちづくり活動経費の一部助成	◎
	■まちづくり専門家の派遣	◎
	☆住環境の維持・向上のためのまちづくり活動への支援策の検討	—
②魅力の高いまち並みを演出する住まいづくり	■府中市景観ガイドラインによる建築・開発誘導（府中市景観条例・府中市景観計画に基づく誘導）	◎
	■地域まちづくりへの地区計画、景観協定の活用促進[再掲]	◎
③大規模な土地利用に当たっての適切な住まいづくりの誘導	■大規模開発事業における適切な住まいづくり誘導（府中市地域まちづくり条例）	◎
	☆住宅団地再生の取組検討	◎
④コミュニティをはぐくむ住まいづくり	■市民協働の活性化促進策（コミュニティ協議会、自治会、府中NPO・ボランティア活動センター・コミュニティサイトふちゅう運営など）	◎
	☆地域まちづくりの情報提供の充実検討（自治会等の地縁組織、祭り等の催事の情報提供など）	◎
	☆まちづくり組織・住まいづくりの専門家をつなぐ仕掛け・仕組みづくりの検討（各組織・専門家の情報発信の機会、相互のマッチングのためのコーディネートなど）	—
	☆住まいづくりに係る話し合いの機会・場の検討	○
⑤住まいづくりの担い手の連携による、住まいづくりサポートの充実	☆住まいづくりの担い手による、意見交換の機会・場づくりの検討（住まいづくりの主要課題に対応した研究会など）[再掲]	◎
	☆住まいに係る情報提供・相談窓口の充実の検討（関係課の支援策等の総合的な情報提供、多様な相談に応える住宅建築相談会等の充実）[再掲]	◎

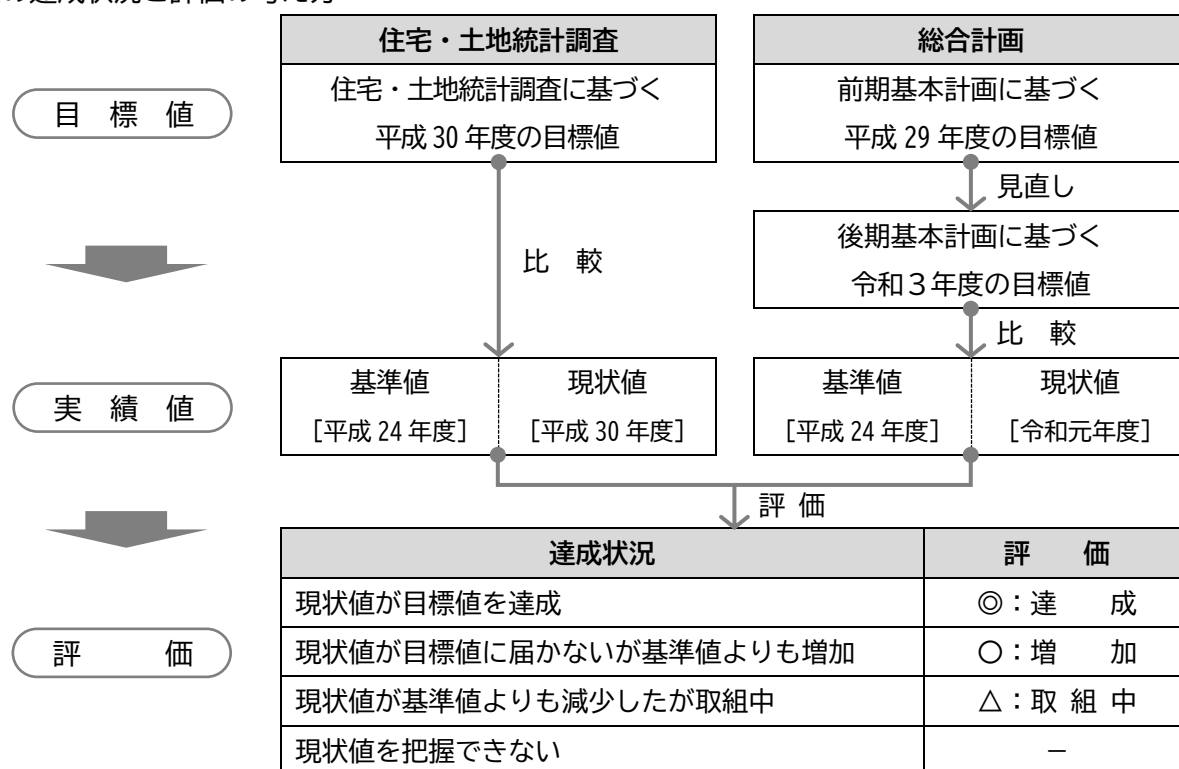
3-2 指標の達成状況

(1) 指標の達成状況と評価の考え方

指標の達成状況は、住宅・土地統計調査に基づく目標値及び府中市総合計画に基づく目標値を、実績値（平成24年度の基準値及び平成30年度若しくは令和元年度の現状値）と比較し、その達成状況を4段階で評価しました。

なお、府中市総合計画前期基本計画に基づく目標値については、平成29年の後期基本計画の策定に合わせ、平成29年度の目標値から令和3年度の目標値に見直しを行いました。

■ 指標の達成状況と評価の考え方



(2) 指標の達成状況と評価

「達成」が1、「増加」が6、「取組中」が1、「把握できない」が1となっており、「達成」と「増加」を合わせると、指標の約8割で進捗しています。

基本方針1 みんなが安心して暮らせる住まいづくり（住まいの安定確保について）

- ・ 目標を達成した指標は「市内のグループホーム（障害者）の定員数」となっています。ただし、定員数増加を目指すだけでなく、グループホーム自体の質の向上を図るため、事業所に対して運営指導を継続的に行っていくことが課題となります。
- ・ 基準値よりも増加した指標は「市営住宅における所得基準内世帯の割合」で、目標達成に向けた取組を継続しています。

基本方針2 みんなで未来に残す住まいづくり（良好な住宅ストック形成について）

- ・ 基準値よりも増加した指標は「住宅耐震化率」「バリアフリー化率」「省エネルギー対策の実施率」の3つで、目標達成に向けた取組を継続しています。
- ・ 基準値よりも減少した指標は「高齢者自立支援住宅改修給付件数（単年）」で、取組を継続しています。ただし、実績件数が減少した要因は、平成29年度の事務事業評価において「要見直し」の判定を受け、事業のあり方について再検討し、制度改正等を行ったことによるものです。
- ・ 「長期修繕計画策定済みマンション率」については、都条例に基づく届け出を基に実態把握を進めています。

基本方針3 みんなで取り組む地域の住まいづくり（まちづくりとの連携について）

- ・ 基準値よりも増加した指標は「開発事業と併せて地区計画等を決定した累計件数」、「各文化センター圏域でのコミュニティ事業参加者数」の2つで、目標達成に向け取組を継続しています（ただし、「各文化センター圏域でのコミュニティ事業参加者数」については、コロナ禍の影響により、直近の年度の現状値が基準値を下回る可能性があります）。

-
- ※1 住宅・土地統計調査のデータを活用した指標であり、当統計調査の調査年度である平成30年度を目標年度として目標値を設定
 - ※2 分譲マンション実態調査
 - ※3 平成29年度の事務事業評価において「要見直し」の判定を受け、事業のあり方について再検討し、制度改正等を行ったため、実績件数が減少
 - ※4 分譲マンションの管理状況については、都条例に基づく届け出を基に実態把握を進めている
 - ※5 令和元年度からコロナ禍の影響が生じているため、平成30年度の値を記載している

■ 指標の達成状況

指 標	目標値		実績値		達成状況
	第3次計画 [H29年度]	後期基本計画 [R03年度]	基準値 [H24年度]	現状値 [R01年度]	
基本方針1 みんなが安心して暮らせるまちづくり					
市営住宅における所得基準内世帯の割合 ・市営住宅における所得基準内世帯の割合です。増加を目指します。	97.5%	見直し 96%	94.2%	95.3%	○ 増加
市内のグループホーム（障害者）の定員数 ・地域生活の基盤の一つとなるグループホーム（ケアホームを含む。）の市内における定員数です。増加を目指します。	145人分	見直し 200人分	114人分	204人	◎ 目標達成
基本方針2 みんなで未来に残す住まいづくり					
住宅耐震化率 ・民間住宅の総数に対し、耐震性を有する住宅の割合で、増加を目指します。	92%	見直し 96%	85.9%	90.2%	○ 増加
バリアフリー化率 ・高齢者が居住する住まいにおいて、一定のバリアフリー化〔手すりがある（2カ所以上）又は段差のない屋内〕が行われている住宅の割合で、増加を目指します。	80% ^{※1} [H30年度]	—	43.2% [H20年度]	44.8% [H30年度]	○ 増加
高齢者自立支援住宅改修給付件数（単年） ・住宅改修などが必要と認められるおおむね65歳以上の方に対して、手すりの取付け及び浴槽などの取替え等の改修に対し助成を行い、住環境の改善を支援します。	140件	見直し 120件	106件	35件	△ 取組中 ※3
省エネルギー対策の実施率 ・一定の省エネルギー対策〔全部又は一部の住宅の窓が、二重サッシ又は複層ガラス〕が行われている住宅の割合で、増加を目指します。	40% ^{※1} [H30年度]	—	17.1% [H20年度]	22.8% [H30年度]	○ 増加
長期修繕計画策定済みマンション率 ・市内に立地する分譲マンションのうち長期修繕計画が策定されているマンションの割合で、増加を目指します。	90% ^{※2} [R03年度]	—	75.6% [H22年度]	—	— ※4
基本方針3 みんなで取り組む地域の住まいづくり					
開発事業と併せて地区計画等を決定した累計件数 ・府中市地域まちづくり条例に基づく開発事業と併せて地区計画、景観協定、建築協定を決定した件数で、増加を目指します。	26件	見直し 30件	15件	29件	○ 増加
各文化センター圏域でのコミュニティ事業参加者数 ・地域まつりなど、各圏域で行われているコミュニティ活動への参加者数を測定します。事業への参加者数の増加を目指します。	231,000人	見直し 230,000人	217,828人	228,588人 [H30年度] ※5	○ 増加

4 府中市の住まいづくりの課題と取り組むべき方向性

近年の住宅政策の動向や本市の現状、第3次計画の施策の進捗状況などを踏まえ、住宅政策に関する課題を抽出するとともに、取り組むべき方向性について整理しました。

1. 住宅政策に関する課題

課題 1 誰もが安心して住宅を確保できる環境の整備

○誰もが安心して住み続けることができる住環境の整備

- ・人口減少、高齢化の進行、単身世帯の増加、若者世代の減少を踏まえ、だれもが安心して住み続けることができる住環境を整備する必要があります。

○住宅・福祉施策が連携した取組の推進

- ・高齢者や障害者等が暮らしやすい住まいづくりへの市民のニーズが高いことから、住宅施策と福祉施策が連携した取組や、居住支援協議会等と連携した取組が求められています。

○民間賃貸住宅の活用

- ・平成29年度に住宅セーフティネット法が改正されたことや、民間賃貸住宅の空き家、空き室等の既存の住宅ストックが増加していることから、これらを活用した、新たな住宅セーフティネット制度に基づく取組を推進する必要があります。

○市営住宅の適正な維持管理

- ・市営住宅は、高齢者からのニーズが高いことから、高齢者や低額所得者など住宅困窮者が安心して入居できるよう、適正な維持管理を図る必要があります。

課題 2 災害等に強い住環境の形成

○耐震性及び防災・減災機能の向上

- ・首都直下地震等の脅威に備え、耐震化等の対策を迅速かつ着実に促進する必要があります。また、地域によって災害時の安全性に対する不満傾向があることから、地域の特性に応じながら、水害、火災等の多様な災害に対応した防災・減災機能の向上を図る必要があります。

○安全・安心な住まいづくり

- ・高齢者を中心に、「安心して住み続けられること」を重要と考えていることから、災害や犯罪に強い、安全・安心な住まいづくりを推進する必要があります。

課題 3 マンションの適正管理の促進

○マンションの適正管理・再生等の促進

- ・市内のマンション戸数の増加傾向は鈍化しているものの、約25,000戸の既存のストックがあり、「建物の老朽化」と「居住者の高齢化」による二つの老いも進行しつつあることから、計画的な維持管理、再生、長寿命化等を促進する必要があります。

課題 4 高質な住まいづくりの促進

○バリアフリー化の推進

- ・住宅及び地域におけるバリアフリー化について、今後も高齢化が進行し、その需要が高まることを踏まえ、引き続き推進していく必要があります。

○省エネルギー化等による環境に配慮した住宅の推進

- ・2050年までにカーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指すとの国の宣言を踏まえ、地球温暖化対策が急務となっていることから、省エネルギー化等により、環境に配慮した住宅づくりを推進していく必要があります。

○コロナ禍に対応した新しい住まい方の実現

- ・コロナ禍における新しい日常の実現を目指し、家にいる時間が豊かになるような、高質な住まいづくりを促進する必要があります。

課題 5 空き家等発生抑制・利活用の促進

○空き家の発生抑制及び利活用の促進

- ・使用目的が定まらない空き家は依然として増加傾向にあり、高齢者を中心とした市民の満足度も低くなっていることから、引き続き空き家の発生抑制・適正管理や、空き家等既存住宅の利活用の促進、既存住宅の流通の活性化が求められています。

課題 6 都市づくりと連携した住宅政策

○柔軟な住み替え・改修等の促進と多世代同居・近居の推進

- ・人口減少や少子高齢化の進行を踏まえ、若者世代から子育て世代、高齢世代まで、誰もが快適で安心して暮らし続けることのできる住まいづくりが求められており、多様な世帯のニーズやライフステージに応じた住宅の確保と柔軟な住み替えを推進するとともに、子供の人数や生活状況に応じた住宅の改修を促進することで、多世代の同居・近居や、移住・定住を推進する必要があります。

○多世代が交流するコミュニティの形成

- ・住まいづくりと都市づくりが連携し、若者世代から子育て世代、高齢世代まで、多様な世代が交流する良好なコミュニティの形成が求められています。

○大規模住宅団地の再生

- ・大規模住宅団地は、計画的に整備された道路や緑地、オープンスペースなどの環境を有し、地域の資源となっていることから、団地の立地や地域のニーズ等を踏まえながら、都市づくりと一体となって、計画的に再生していく必要があります。

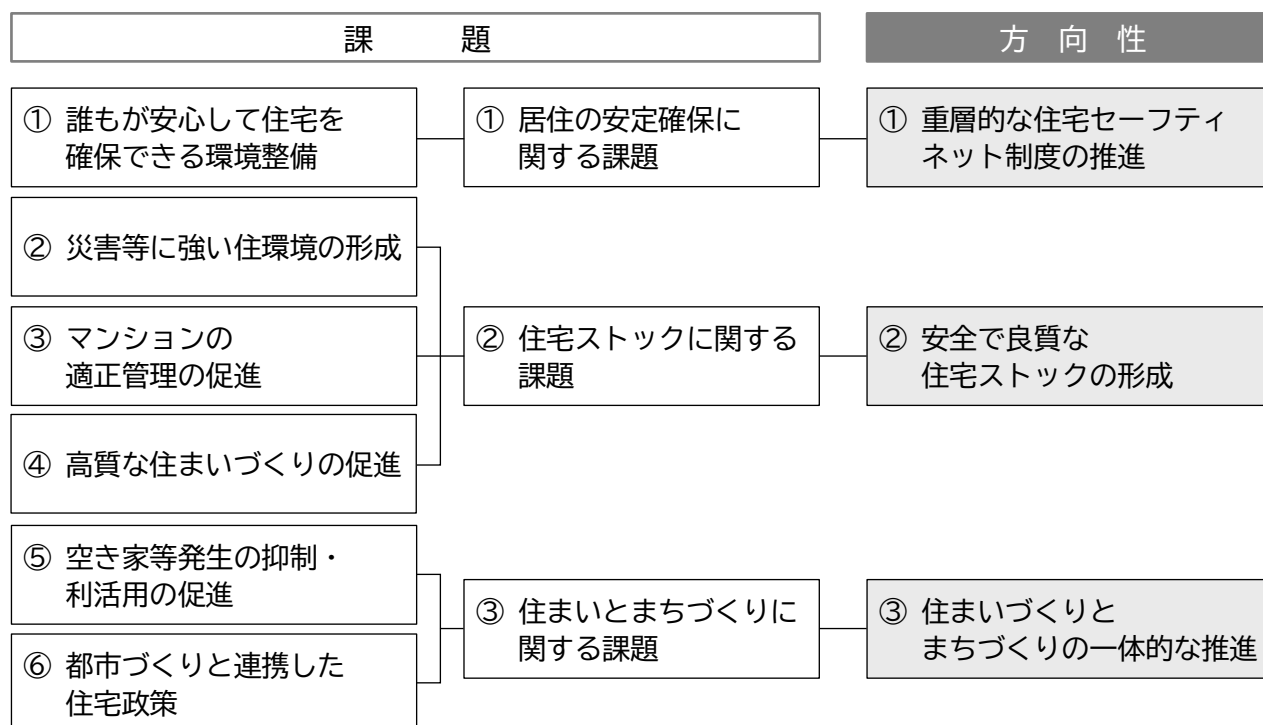
○快適で良好な住環境と景観の形成

- ・誰もが快適に暮らすことのできる住環境を確保するため、景観条例、景観計画等の既存の条例・制度を活用しながら、良好で魅力ある景観を形成していく必要があります。

2. 今後取り組むべき住宅施策の方向性

住宅政策に関する課題を「居住の安定確保に関する課題」、「住宅ストックに関する課題」、「住まいとまちづくりに関する課題」の3つに分類し、それらを解決するための今後取り組むべき住宅施策の方向性として、「重層的な住宅セーフティネット制度の推進」「安全で良質な住宅ストックの形成」「住まいづくりとまちづくりの一体的な推進」の3つを位置付けます。

■ 今後取り組むべき住宅施策の方向性



第3章 基本理念・目標・方針

1 基本理念・目標像

1-1 基本理念

※ 協議：検討協議会の意見を踏まえて基本理念（案）を設定

■【イメージ例 A】

基本理念は、子どもから高齢者まで、誰もが安全・安心して暮らすことのできる府中らしい住環境を目指すため、「みんなが笑顔 安全・安心に暮らせる 府中の住まいづくり」とします。

みんなが笑顔 安全・安心に暮らせる 府中の住まいづくり

■【イメージ例 B】

基本理念は、誰もが未来にわたって、府中に住みたい・住みたいと思えるような住まいづくりを目指すため「未来につながる 住みたい・住みたいまち 府中」とします。

未来につながる 住みたい・住みたいまち 府中

■【イメージ例 C】

基本理念は、誰もが府中に住みたい・住みたいと思い、幸せな暮らしを実現できるような住まいづくりを目指すため「未来につながる 住みたい・住みたいまち 府中」とします。

住みたい 住みたい みんなが幸せに暮らせるまち 府中

1-2. 目標像

※ 調整中：基本理念（案）の決定後にキーワードの説明を作成予定

2 計画の基本的なフレーム

※ 調整中：第7次府中市総合計画の策定状況を鑑みながら設定予定

本計画の前提となる計画の基本的なフレーム（人口、世帯数、住宅数）は、今後、少子高齢化の更なる進行や、それに伴う将来的な人口減少が進むと予想されることから、府中市人口ビジョンと整合を図ることが重要です。

人口ビジョンでは、人口の将来展望として、本市の総人口は令和7年前後にピークを迎え、減少に転じると見込まれており、府中市まち・ひと・しごと創生総合戦略に基づく様々な施策を展開し、「転出者の抑制」と「出生数の増加」の実現により、「転入者の減少」によるマイナスの影響を軽減することを目指すとしています。

これらを踏まえ、本計画の目標年次である令和11年度の人口、世帯数、住宅数を次のように設定します。

■ 計画の基本的なフレーム

	令和3年度	令和11年度
人口	***,***人	***,***人
(年齢階層別構成比)	年少人口:***.% 生産年齢人口:***.% 高齢人口:***.%	***.% ***.% ***.%
世帯数	***,***世帯	***,***世帯
住宅数	***,***戸	***,***戸

3 住まいづくりの基本方針

住まいづくりの基本方針は、基本理念や、今後取り組むべき住宅施策の方向性を踏まえ、「重層的な住宅セーフティネット制度の推進」、「安全で良質な住宅ストックの形成」、「住まいづくりとまちづくりの一体的な推進」の3つを位置づけ、住まいづくりの施策を展開していきます。

基本方針1 重層的な住宅セーフティネット制度の推進

- (1) 住宅・福祉等に関連する多様な機関や分野と連携しつつ、公営と民間の住宅を活用しながら、住宅困窮者が安心して住宅を確保できるような重層的な住宅セーフティネット制度の推進や、高齢者等が安心して居住するための支援の充実を目指します。
- (2) 市営住宅の適正な維持管理や、計画的な建替え・除却等の推進を目指します。

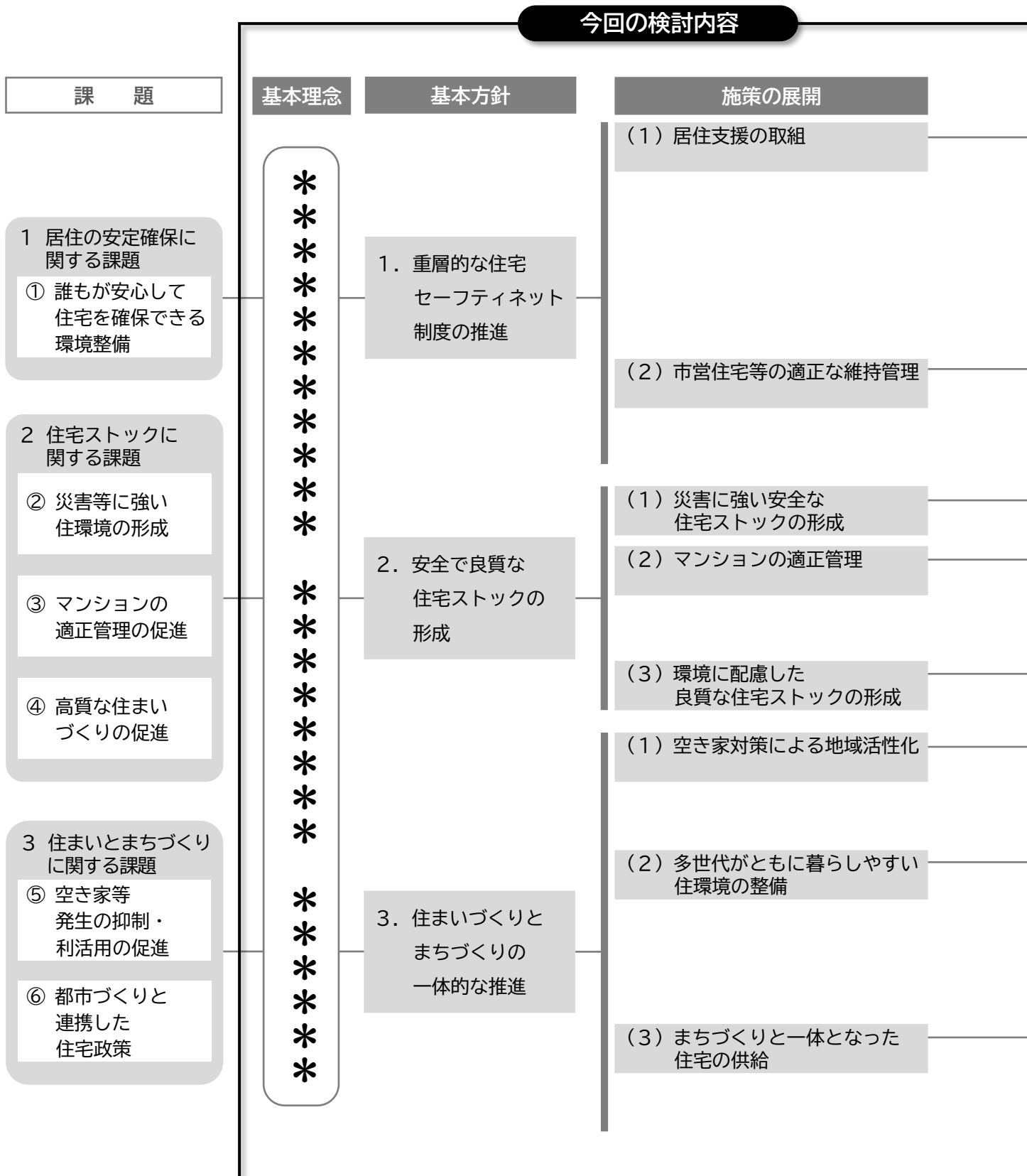
基本方針2 安全で良質な住宅ストックの形成

- (1) 防災性が高く、誰もが安全・安心に暮らすことができる住まいづくりを目指します。
- (2) マンションの適正管理や計画的な改修、防災・減災対策等の促進を目指します。
- (3) 環境に配慮した質の高い住まいづくりによる、良質な住宅ストックの形成を目指します。

基本方針3 住まいづくりとまちづくりの一体的な推進

- (1) 空き家等既存住宅の利活用による住み替えの促進や、空き家の発生抑制に向けた支援の充実などによる地域の活性化を目指します。
- (2) 子育て世帯と親世代の多世代近居・同居の推進や、既存住宅の流通促進によるライフステージや生活状況等に応じた市内での住み替えの促進、地域コミュニティの活性化などにより、多世代がともに暮らしやすい住環境の形成を目指します。
- (3) 大規模住宅団地の再生に向けた取組みの支援や、既存の条例・制度等を活用した景観形成・開発事業等の誘導による良好で魅力ある住環境の形成などにより、まちづくりと一体となった住宅政策の展開を目指します。

4 計画の体系



次回の検討内容

具体的な施策

主な対応事業（イメージ例：検討中）

① 住宅確保に配慮を要する方への相談体制の構築

● 住宅確保要配慮者への相談体制の整備 等

② 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの推進

● セーフティネット住宅等の情報提供 等

③ 公的賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの推進

● 高齢者、障害者、ひとり親世帯を対象とした市営住宅の優遇抽選等の実施 等

④ 高齢者等の居住の安定の確保

● 住宅のバリアフリー化の支援 等

① 市営住宅等の適正管理

● 市営住宅等長寿命化計画等に基づく市営住宅の適正な維持・管理 等

② 更新期を迎えた市営住宅の建替え・除却の検討

● 公共施設マネジメント計画等に基づく市営住宅の建替え・除却の検討 等

① 防災・減災に配慮した住まいづくりの促進

● 住宅耐震化の促進 等

① マンションの管理不全の予防

● 分譲マンション管理相談会の実施 等

② マンションの防災・減災対策への支援

● マンション耐震化の促進 等

① 環境に配慮した良質な住まいづくりの促進

● 長期優良住宅・低炭素住宅の誘導 等

① 空き家等の利活用による住み替えの支援

● 空き家のマッチングを支援する仕組みの検討 等

② 空き家化の予防に向けた相談・情報提供

● 関係機関との連携による空き家利活用相談の実施 等

① 多世代近居・同居の促進

● 近居・同居を促進する方策の検討 等

② ライフスタイルに合わせた住み替えを可能とする既存住宅の流通促進

● 定期借家による住み替え支援制度等の普及啓発 等

③ 多様な世代や人が集う空間や機会の創出支援

● コワーキングスペース等として空き家等のマッチングを支援する仕組みの検討 等

① 大規模住宅団地の再生に伴う住環境整備

● 大規模住宅団地の再生に向けた取組の支援 等

② 良好で魅力ある住環境の形成

● 府中市景観計画等に基づく良好な景観形成の誘導 等

1 重層的な住宅セーフティネット制度の推進

※今後、取組・施策・事業・指標等の内容やレイアウト等について協議する予定です

1-1 施策展開の基本的な考え方

- 今後の更なる高齢化の進行を踏まえ、高齢者が住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、府中市居住支援協議会を活用した取組を実施します。
- 本市の住宅セーフティネットとして、市営住宅等の公営住宅による住宅の確保のほか、民間賃貸住宅の空き家、空き室を活用した住宅セーフティネット制度を推進し、住宅セーフティネット機能の柱とします。
- 民間賃貸住宅に対して、高齢者や **イメージ例** 入居制限をされないよう、貸主・借主双方への支援制度を充実するとともに、市内の不動産業者への一層の周知を図るとともに、空き家、空き室の有効活用により、重層的な住宅セーフティネットを推進します。
- 府中市営住宅等長寿命化計画に基づき、真に必要なとする住宅困窮者に公平かつ的確な供給が行えるよう、適正管理の推進を図ります。また、更新期を迎える市営住宅については、公共施設マネジメント推進プランに基づき、建替え、除却、修繕について検討します。

1-2 施策の展開

(1) 居住支援の取組

主な取組

・高齢者や障害者だけでなく、子育て世帯などあらゆる世代、世帯が適切な住宅が確保できるよう、市営住宅や福祉施策 **イメージ例** を含め、多様な機関や分野と連携しながらセーフティネット制度の推進に取組む。

具体的な施策

1 住宅確保に配慮を要する方への相談体制の構築

- ・それぞれの地域で地域包括ケア **イメージ例** 高齢者が地域で安心して暮らせる住宅の確保に向けた相談及び

対応事業 ●：主要事業 ○：関連事業

- 住宅確保要配慮者への相談体制の整備
- ***** **イメージ例** *****
- ***** 等

2 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの推進

- ・民間賃貸住宅の空き家、空き室の活用による被害者、子育て世帯等の入居を拒まない賃貸住宅（住宅確保要配慮物件）の供給を促進します。

イメージ例

対応事業

●：主要事業 ○：関連事業

- 民間賃貸住宅の貸主への支援
- ****

イメージ例

**** 等

成果指標

指 標	現状値 [R3]	目標値 [R11]
***** ・ ***** *****	***** [***]	***** [***]
***** ・ ***** ***** *****。	***** [***]	***** [***]

イメージ例