

第4次府中市住宅マスタープラン
答 申

令和3年10月

はじめに

府中市住宅マスタープラン検討協議会（以下、「協議会」といいます。）は、府中市長から令和3年4月16日付で、「令和4年度を初年度とする新たな府中市住宅マスタープラン」について協議し、答申するよう諮問を受けました。

諮問を受けてから全5回の協議会を開催する中で、まずは、国や東京都、府中市の住生活の現状や住宅政策の動向を把握するとともに、現行計画である「第3次府中市住宅マスタープラン」に掲げられている取組や指標の達成状況等の評価、令和2年度に府中市が実施した市民意識調査の結果の分析等を行い、府中市が今後の住宅施策を進めるうえでの課題を抽出し、「居住の安定確保」、「住宅ストック」及び「住まいとまちづくり」に3分類いたしました。

これらの課題に対応した、住宅政策のあるべき方向性について、住宅の確保に配慮を要する方への相談体制の充実や、市営住宅の今後の在り方、マンションの適正管理・再生や空き家の利活用の促進、地域やマンションにおけるコミュニティの形成による住生活の充実など、多角的に議論を行った結果、誰もが未来にわたって府中市に住みたい・住み続けたいと思えるよう、住宅施策の基本理念として「未来につながる みんなが住みたい・住み続けたいまち 府中」を掲げ、この基本理念の下に、住宅施策の具体的な展開とその推進体制について記載いたしました。

ここに、令和4年度からの8年間に府中市が取り組むべき住宅政策の基本的な方針を示す「第4次府中市住宅マスタープラン」について結論をまとめましたので、答申いたします。

府中市住宅マスタープラン検討協議会

目 次

第1章	計画の策定にあたって	1
1	計画の目的と位置付け	2
2	計画期間	3
第2章	府中市の住宅政策を取り巻く現状と課題	5
1	国及び東京都における住宅政策の動向	6
2	府中市の住宅政策に関連する計画	13
3	府中市の住生活の現状	18
4	第3次計画の進捗（達成）状況	29
5	府中市の住宅政策の課題と取り組むべき施策の方向性	37
第3章	基本理念・目標・方針	41
1	基本理念・目標像	42
2	計画の基本的なフレーム	43
3	住宅施策の基本方針	44
4	計画の体系	46
第4章	住宅施策の具体的展開	49
1	重層的な住宅セーフティネット制度の推進	50
	コラム ① 住宅確保要配慮者の居住支援	53
2	安全で良質な住宅ストックの形成と地域循環	54
	コラム ② マンションの長期修繕計画の必要性	60
3	住まいづくりとまちづくりの一体的な推進	61
	コラム ③ 住宅耐震化率の目標	65
第5章	計画の実現に向けて	67
1	計画の推進体制	68
2	庁内連携の推進	69
3	計画の進行管理	70
資料編		71
1	策定経過	72
2	府中市住宅マスタープラン検討協議会	73
3	府中市住まいに関するアンケート調査結果	75

第1章 計画の策定にあたって

第1章 計画の策定にあたって

1 計画の目的と位置付け

1-1 策定の目的

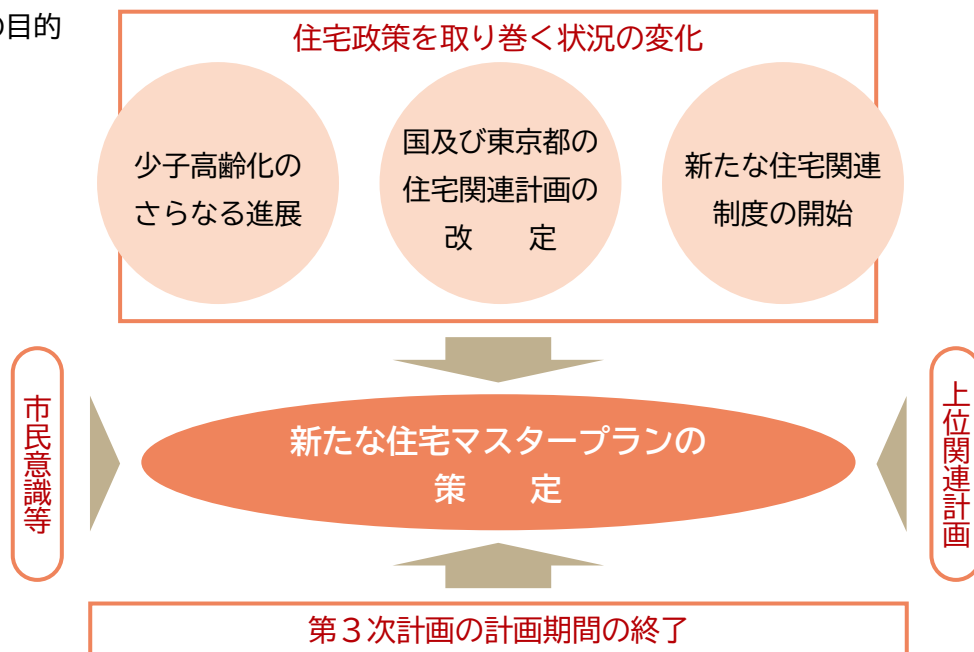
本市では、住宅政策の基本計画として、平成6年4月に府中市住宅マスタープランを策定し、その後、平成16年3月に第2次府中市住宅マスタープラン、平成26年3月に第3次府中市住宅マスタープラン（以下「第3次計画」といいます。）を策定し、住生活に係る施策を総合的に推進してきました。

この間、国においては、平成18年6月に「住生活基本法*1」を制定、同年9月には同法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」を閣議決定し、従来の「住宅の量の確保」から生活環境を含めた「住まいの質の向上」に大きく政策転換を図り、その後、既存住宅中心の施策体系への転換を進めてきました。

また、東京都においては、「東京都住宅マスタープラン」を5年ごとに改定し、時代に即した住宅政策を展開してきました。

こうした中、第3次計画の計画期間が令和4年3月で終了することに加え、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制度*2をはじめとする新たな制度の開始など、本市の住宅政策を取り巻く状況は変化し続けており、こうした状況に的確に対応し、引き続き、市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的として、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 住生活基本法：住生活の安定の確保・向上により、国民生活の安定向上・社会福祉の増進を図り、国民経済の健全な発展に寄与することを目的に、平成18年6月に制定された法律。

*2 住宅セーフティネット制度：民間の空き家・空き室を活用して、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ことを目的とした、住宅の登録制度、経済的支援、居住支援の3つの柱から成り立つ制度。

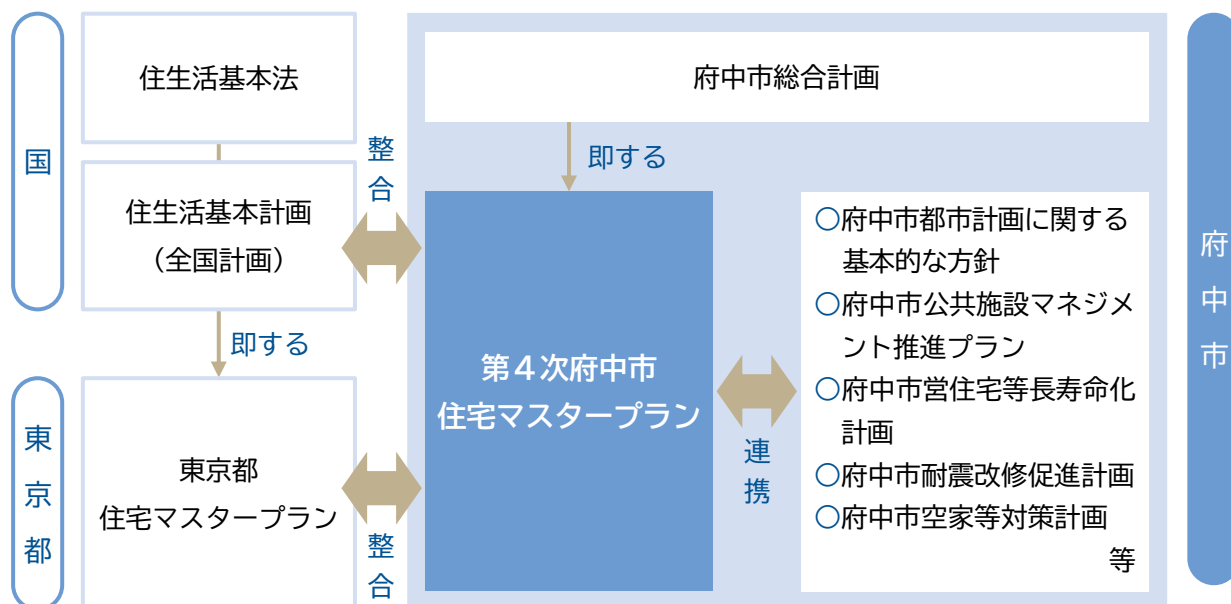
1-2 計画の位置付け

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総合的な指針となる計画です。

また、関連計画である、住生活基本法に基づく、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、「府中市都市計画に関する基本的な方針」など、本市の住宅政策に関連する分野別計画との連携を図ります。

■ 計画の位置付け



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 府中市の住宅政策を取り巻く現状と課題

第2章 府中市の住宅政策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 国の住宅政策の動向

(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*¹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

*1 DX (Digital Transformation / デジタルトランスフォーメーション)：IT技術の発達と浸透により、人々の生活をあらゆる面でより良いものへと変革させること。

○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*¹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*²・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

*1 住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育している者その他住宅の確保に特に配慮を要する者のこと。

*2 ストック：在庫のこと。住宅においては、居住の有無にかかわらず、すべての既存住宅のことを表す。

(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*1」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26年11月に制定されました。

*1 サービス付き高齢者向け住宅：バリアフリー化され、安否確認サービス、緊急時対応サービス、生活相談サービス等の付いた住宅として、高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、都道府県に登録された高齢者向けの住宅。

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*1を促進することを目的としており、建築物の耐震診断*2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*3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した。(公布から2年以内に施行)

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した。(公布から2年以内に施行)

-
- * 1 耐震改修：建築物の地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕、模様替若しくは一部の除却又は敷地の整備を行うこと。
 - * 2 耐震診断：建築物の地震に対する安全性を評価すること。
 - * 3 マンション管理士：専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする者。

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。

<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

※東京都住宅マスタープランは令和3年度末に改定予定のため、上記の内容は現行の第6次東京都住宅マスタープランのもの。

(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^{*1}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。

*1 緊急輸送道路：災害直後から、避難・救助をはじめ、物資供給等の応急活動のために、緊急車両の通行を確保すべき重要な路線で、国道（中央自動車道・甲州街道）及びこれらを連絡する幹線的な道路並びにこれらの道路と知事が指定する拠点（指定拠点）とを連絡し、又は指定拠点を相互に連絡する道路。

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、東京都や管理組合・事業者等の責務の明確化、要届出マンション*¹の管理組合等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、都民の生命と財産を保護するとともに、首都機能を維持するため、建築物の耐震化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図るものです。

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の倒壊被害等を踏まえ、特定緊急輸送道路に面する一定の組積造の塀に対し、耐震診断の実施を義務付け、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たことから、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。

4 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

* 1 要届出マンション：東京におけるマンションの適正な管理を促進する条例に基づき管理状況の届出が義務付けられている、昭和58年12月31日以前に建築されたマンションのうち居住の用に供する独立部分が6以上であるマンション。

2 府中市の住宅政策に関連する計画

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月に策定しました。

<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 人と人が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の計画的な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
- ・制度改正による入居基準の見直しに迅速に対応するなどの、管理の適正化

○4-1 計画的なまちづくりの推進

[施策60] 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61] 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

※第7次府中市総合計画を策定予定（令和3年度中）のため、今後、上記の第6次府中市総合計画後期基本計画の内容を第7次府中市総合計画の内容に差し替える予定。

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）[案]（※）

「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、令和3年11月に策定する予定です。

<将来都市像>

きずなを紡ぎ 未来を拓く 心ゆたかに暮らせるまち 府中

<基本目標>

- 1 にぎわいと活力のあるまちづくり
- 2 誰もが快適に移動できるまちづくり
- 3 水と緑・環境と共生するまちづくり
- 4 魅力ある住環境を維持するまちづくり
- 5 安全・安心のまちづくり

<テーマ別まちづくり方針> 住宅施策に関連するものを抜粋

(3) 水と緑・環境と共生するまちづくり

② 水と緑のネットワーク形成

● 水と緑の軸の形成

[雨水浸透施設の設置]

④ 環境共生のまちづくり

● 低炭素まちづくりの推進

[建築物の長寿命化や省エネルギー化／低炭素に関わる制度の普及・啓発／ヒートアイランド現象の緩和や住宅の冷暖房効率向上のための屋上緑化や壁面緑化、敷地内緑化]

● 生態系に配慮したまちづくりの推進

[雨水浸透施設や透水性舗装の導入／生態系の保全に配慮した緑化及び適正な維持管理]

(4) 魅力ある住環境を維持するまちづくり

① 住環境に配慮したまちづくり

● 多様な住まい方の選択が可能となる居住地等の形成

[ライフスタイルに応じた多様な住まい方を選択でき、安心して住み続けられる住環境の創出／住替えの支援]

※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）は令和3年11月に策定する予定のため、上記の内容は案の段階のもの。

2 府中市の住宅政策に関連する計画

- 既存住宅の有効活用
[空き家の利活用の促進／住宅性能表示制度*¹の普及啓発、履歴情報の活用、関連業者との連携等]
 - 分譲マンションの適切な維持管理・再生
[分譲マンションの適正な管理の促進／分譲マンションの耐震診断・耐震改修等の促進]
 - ③ ユニバーサルデザイン*²によるまちづくり
 - 誰もが使いやすい空間づくり
[住宅のバリアフリー*³化を推進]
 - ⑤ 魅力ある都市景観の形成
 - 住宅地景観の保全・形成
[地区計画*⁴や景観協定*⁵の制度を用いた緑地の確保等による、高質な市街地住宅地形成]
- (5) 安全・安心のまちづくり
- ① 震災に強いまちづくり
 - 幹線道路沿道等の不燃化・耐震化の推進
[耐震診断や耐震改修等の支援による耐震化の促進]
 - 木造住宅密集地域の防災性の向上
[不燃化建替えの促進／敷地細分化の防止]
 - ⑦ 日常の安全・安心の確保
 - 空き家対策の推進
[空き家の増加予防／荒廃した空き家の解消／空き家の所有者の把握／空き家等の適正な管理及び活用]

* 1 住宅性能表示制度：住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく、住宅の性能を国の共通ルール（基準）で第三者機関が評価し、その結果を評価書として交付する制度。

* 2 ユニバーサルデザイン：年齢、性別、国籍、個人の能力等にかかわらず、はじめから、できるだけ多くの人が利用可能なように、建物、生活環境、製品等をデザインすること。

* 3 バリアフリー：障害のある人が社会生活をしていく上で障壁（バリア）となるものを除去すること。また、障害のある人だけでなく、全ての人の社会参加を困難にしている物理的、社会的、制度的、心理的なすべての障壁を除去すること。

* 4 地区計画：都市計画法に基づき、地区の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の街区を整備、開発、保全するため、建築物の建て方のルールや道路、公園等の配置等を地区単位で定める制度。

* 5 景観協定：景観法に基づき、良好な景観を形成するため、景観計画区域内の一団の土地所有者等の全員の合意により、当該土地の区域における建築物の形態、色彩、意匠、用途等のほか、工作物、緑化、屋外広告物等に関するルールについて協定を締結する制度。

3 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*1の取組を推進していくための実行計画で、平成30年1月に策定しました。

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（最適化と計画的保全）を着実に進めていくため、平成26年4月に策定した「最適化に向けた検討の方向性」と「計画的保全の考え方」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
 - ・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
 - ・運営の見直し
- ② 計画的保全
 - ・質の確保、コストの見直し、情報の一元化

4 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*2の縮減等を目指すもので、令和2年3月に策定しました。

*1 公共施設マネジメント：地方公共団体等が所管している公共施設を、自治体経営の視点から総合的かつ統括的に管理、運営及び利活用する仕組みのこと。

*2 ライフサイクルコスト：建物の設計から建設、維持管理、解体までに至るすべての過程で必要な費用の総額のこと。

2 府中市の住宅政策に関連する計画

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月に策定しました。

<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*1 [耐震性が不十分な塀の総数の把握及び解消]

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月に策定しました。

<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）

※府中市空家等対策計画は改定予定（令和3年度中）のため、上記の内容は平成30年1月策定時のもの。

*1 ブロック塀等：組積造の塀（補強コンクリートブロック造の塀を含む。）及び万年塀のこと。

3 府中市の住生活の現状

本市の住宅政策に関わる人口動態や建築動向、市民の住生活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。

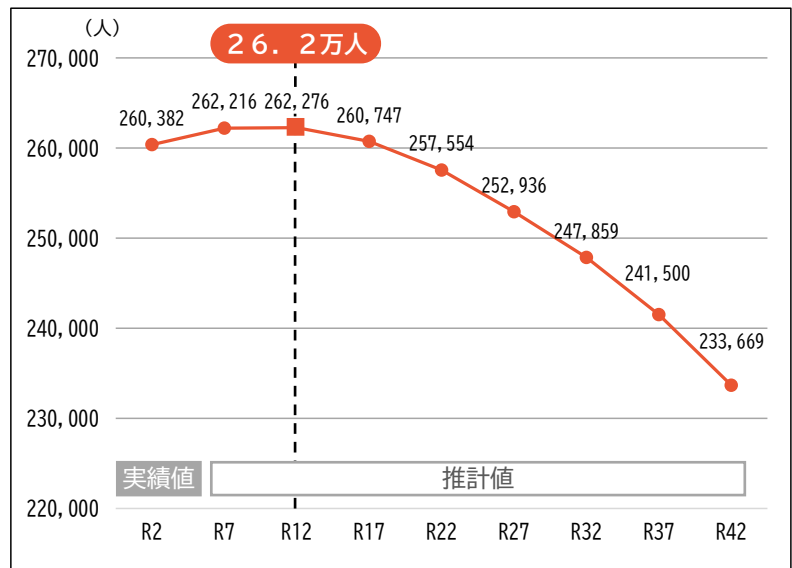
3-1 基礎調査

(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、府中市推計では、令和12年の26.2万人をピークに減少に転じ、令和2年と比べて、令和32年には4.8%、令和42年には10.3%減少する見込みです。

■ 将来人口の見通し

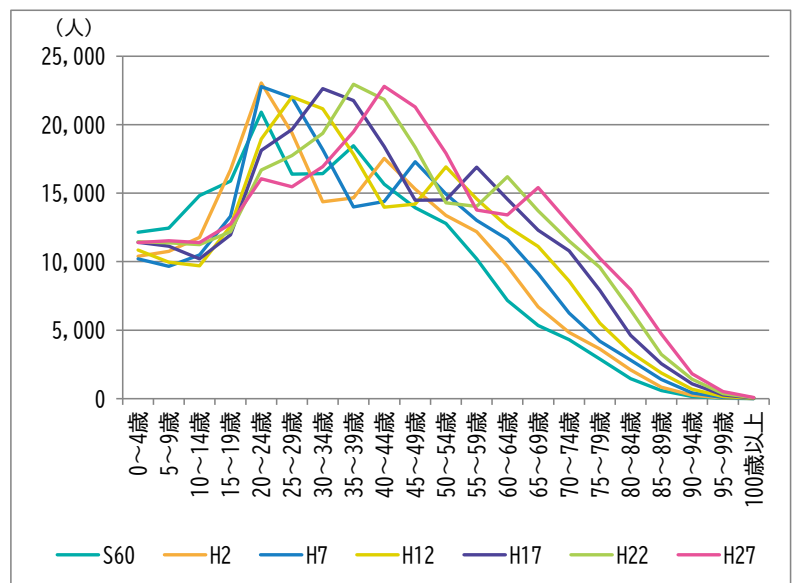


(令和3年府中市推計)

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。

■ 5歳階級別人口の推移



出典：国勢調査

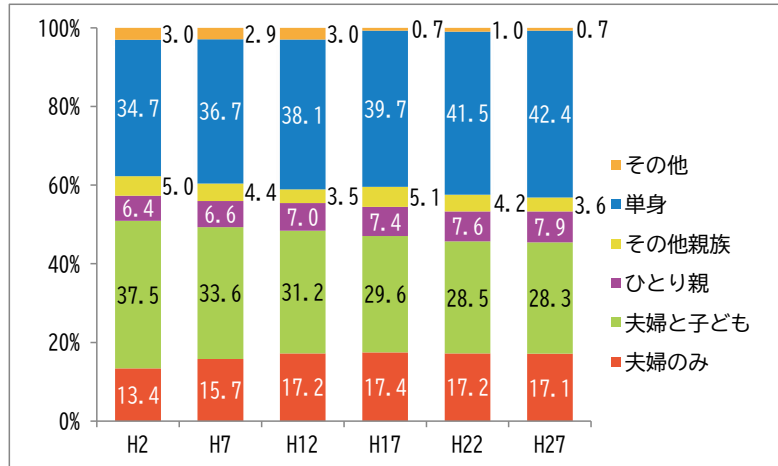
(各年10月1日)

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。
- ・夫婦と子どもの世帯は減少傾向にあります。

出典：国勢調査
(各年10月1日)

■ 世帯類型別の世帯数割合の推移



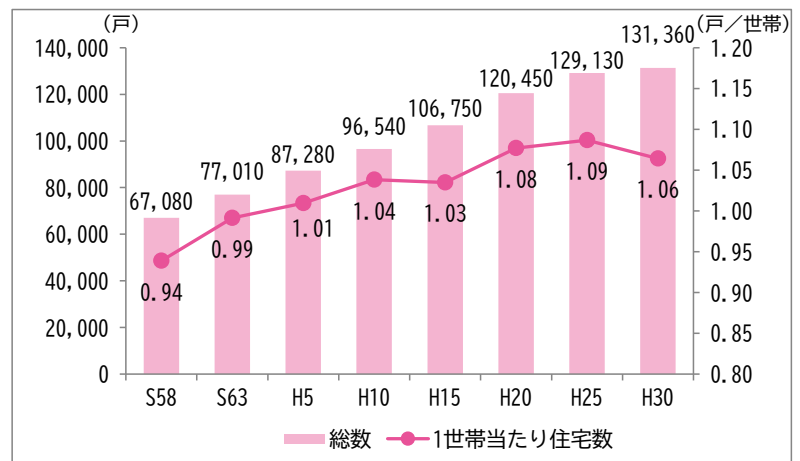
(2) 住宅建築、ストックに関する状況

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。

出典：住宅・土地統計調査*1
(平成30年)

■ 住宅数と1世帯当たり住宅数の推移



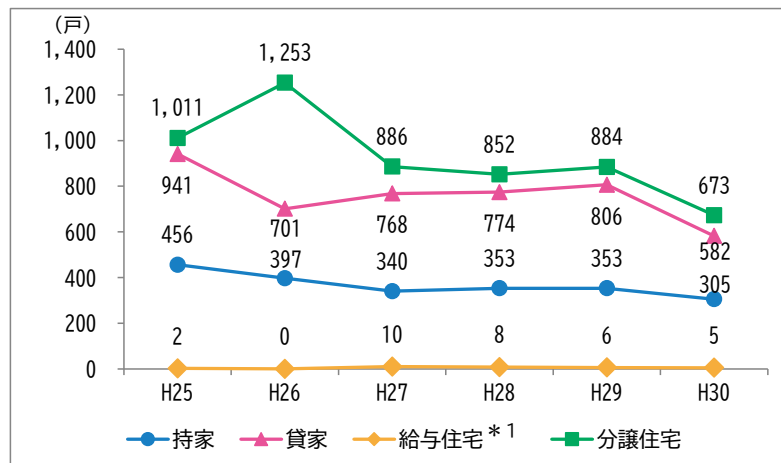
*1 住宅・土地統計調査：住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、総務省統計局が5年ごとに実施する統計調査。

2 新設着工戸数

- ・新設着工戸数は、分譲住宅、貸家、持家の順となっており、持家、貸家、分譲住宅ともに減少傾向にあります。

出典：建築統計年報
(各年・東京都)

■ 新設着工住宅戸数の推移



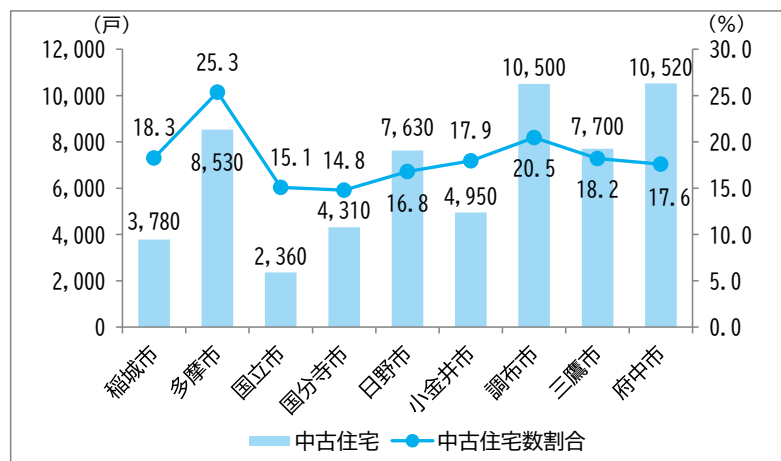
3 中古住宅の取得状況

- ・中古住宅の取得状況は、隣接市と同様の傾向にあります。

※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

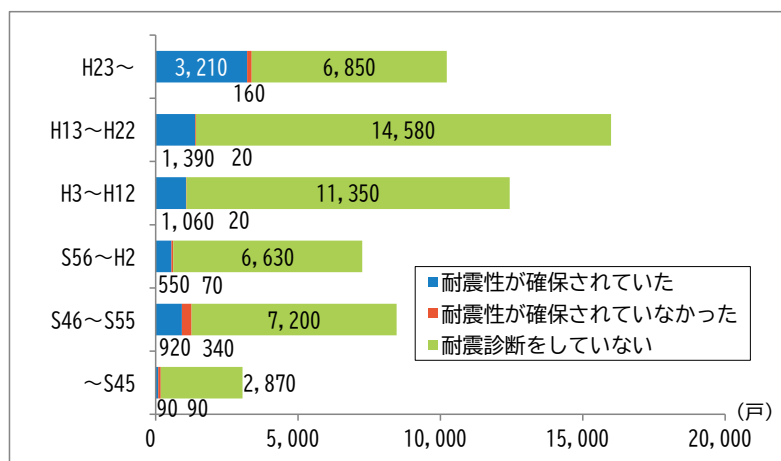


4 耐震診断の状況

- ・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



*1 給与住宅：会社や官公庁が給与の一部として与える住宅。社宅、官舎など。

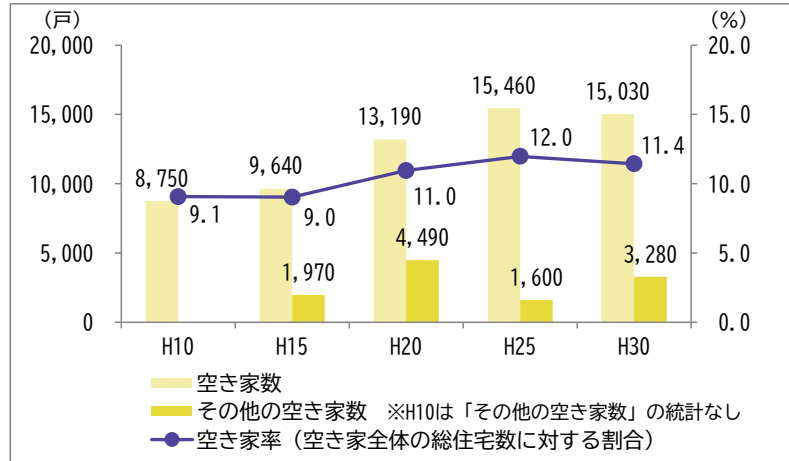
3 府中市の住生活の現状

5 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

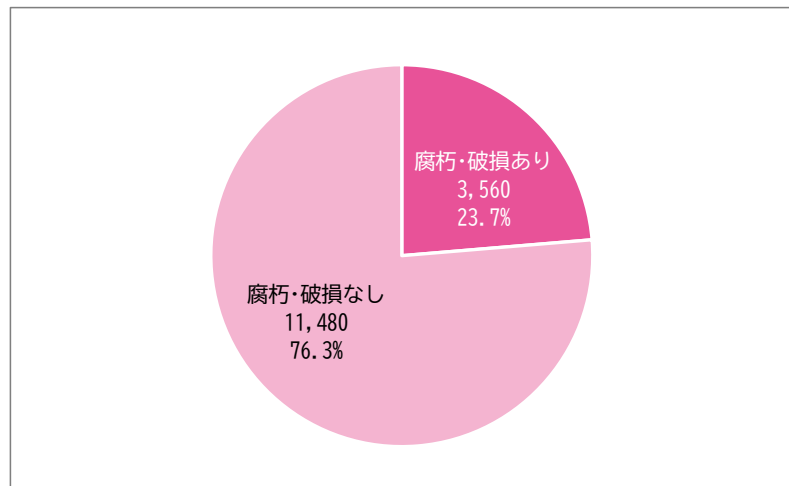


6 空き家の腐朽・破損状況

・空き家のうち、腐朽・破損があるものは23.7%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

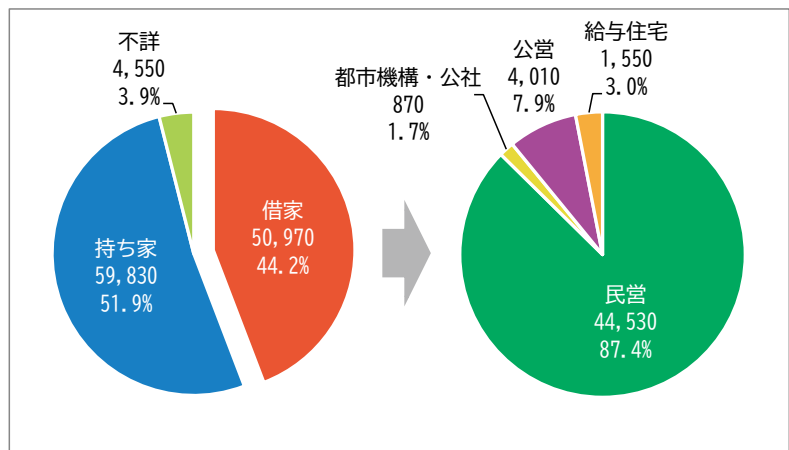


7 所有の状況

・持ち家が51.9%、借家が44.2%を占めています。
・借家のうち、民営が87.4%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

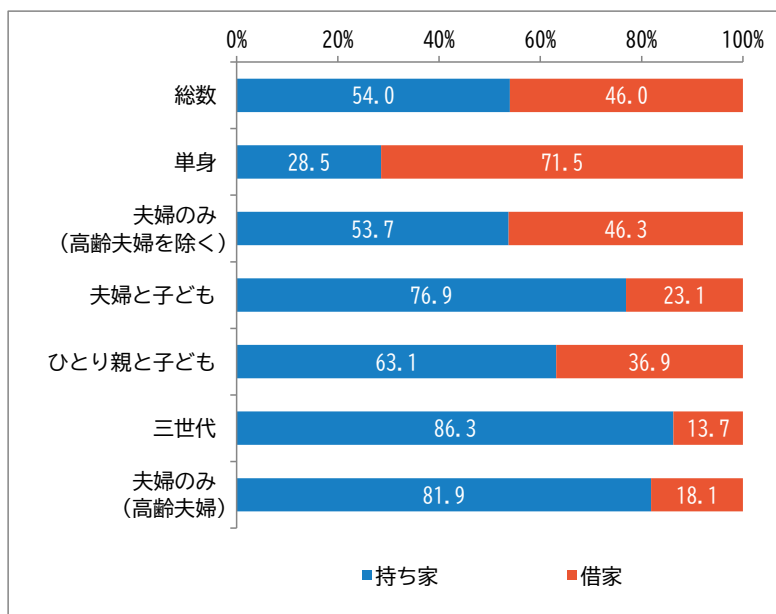


8 世帯類型別の所有の状況（借家・持ち家）

- ・単身世帯は借家が多く、7割以上を占めています。
- ・結婚や子育て、同居などにより世帯の人数が増えるか、夫婦の年齢が高くなるにつれて、持ち家の割合が高くなる傾向にあります。
- ・ひとり親と子どもの世帯は、夫婦と子どもの世帯よりも借家が多くなっています。

出典：住宅・土地統計調査
（平成30年）

■ 世帯類型別の所有別構成比（持ち家・借家）

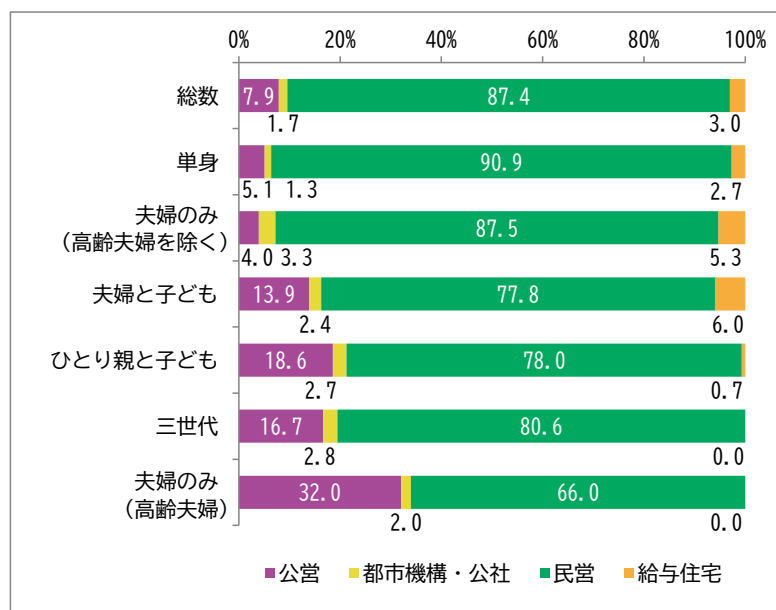


9 世帯類型別の所有の状況（借家の内訳）

- ・全ての世帯で民営が最も多くなっています。
- ・子育て、同居などにより世帯の人数が増えるか、夫婦の年齢が高くなるにつれて、公営の割合が高くなる傾向にあります。
- ・ひとり親と子どもの世帯は、夫婦と子どもの世帯や三世帯世帯よりも公営がやや多くなっています。

出典：住宅・土地統計調査
（平成30年）

■ 世帯類型別の所有別構成比（借家の内訳）



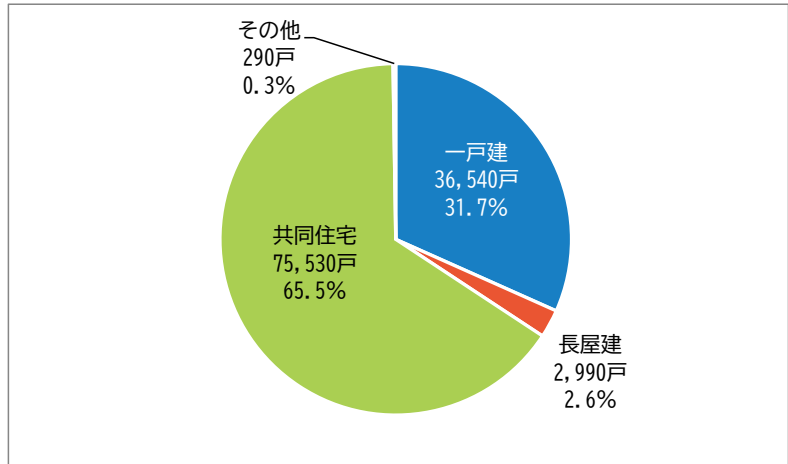
3 府中市の住生活の現状

10 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

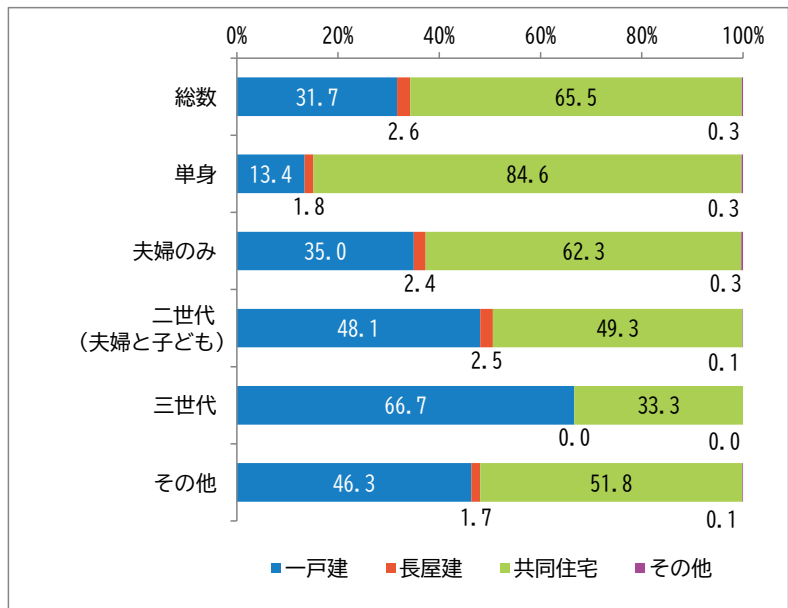


11 世帯類型別の建て方の状況

- ・ 単身世帯は共同住宅が最も多く、8割以上を占めています。
- ・ 結婚や子育て、同居などにより世帯の人数が増えるにつれて、共同住宅よりも一戸建ての割合が高くなる傾向にあり、三世帯世帯では一戸建が3分の2を占めています。

出典：住宅・土地統計調査
(平成30年)

■ 世帯類型別の建て方別構成比

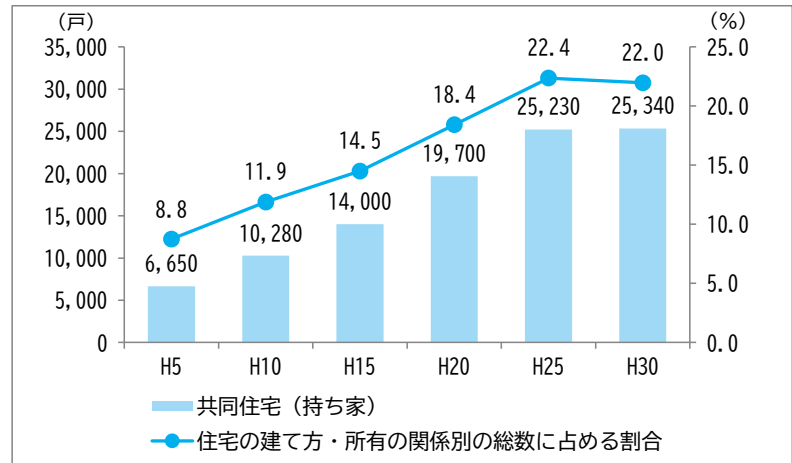


12 共同住宅（所有の関係別）の戸数

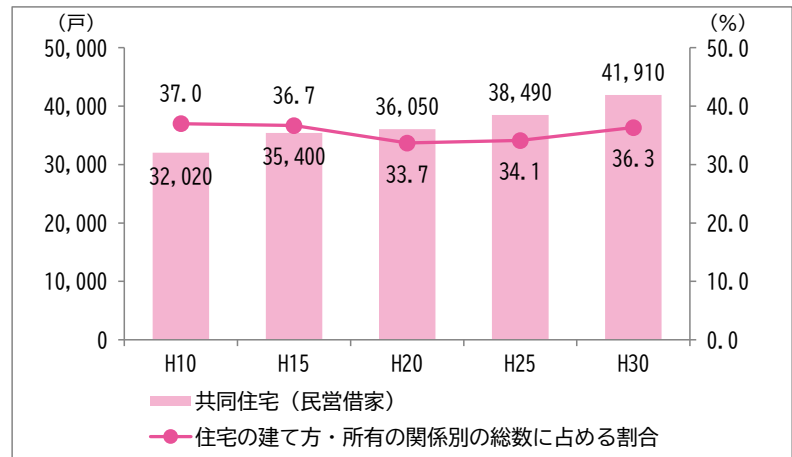
- ・共同住宅（持ち家）の戸数は増加傾向にありましたが、平成25年以降横ばいとなっています。
- ・共同住宅（民間借家）の戸数は増加傾向にあります。

※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。

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

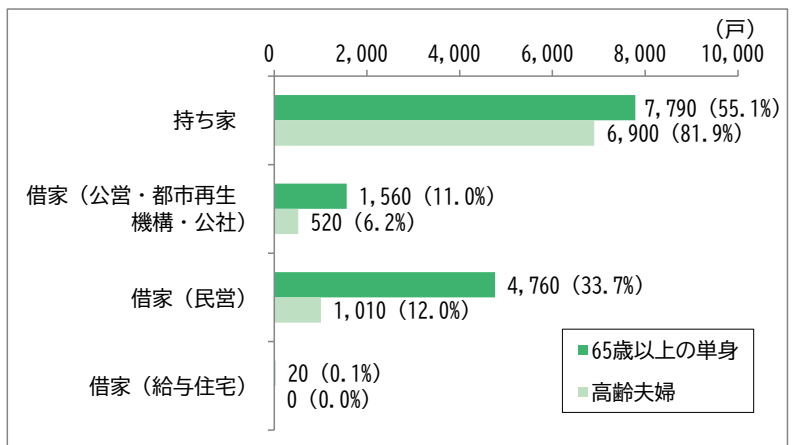


出典：住宅・土地統計調査
(平成30年)

13 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81.9%、単身者で55.1%を占めています。

所有形態別にみる高齢者単身世帯・高齢夫婦世帯数



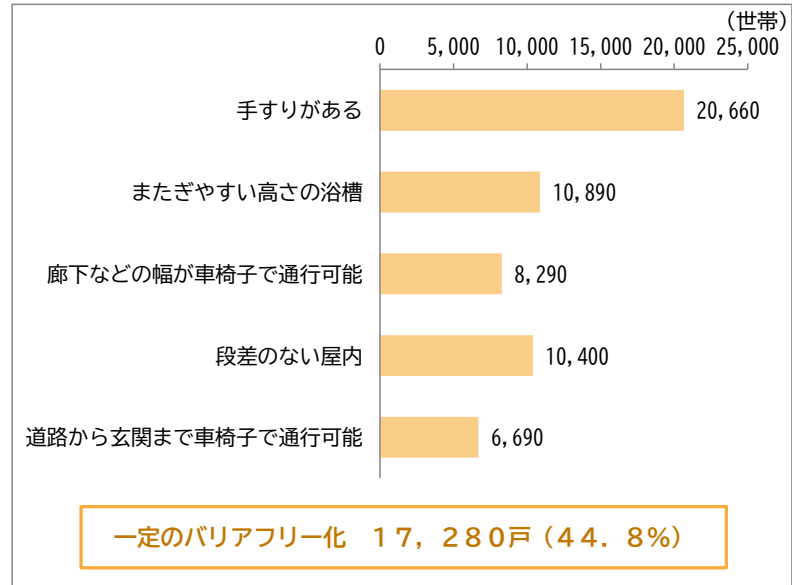
出典：住宅・土地統計調査
(平成30年)

14 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を設置しており、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。
- ・一定のバリアフリー化率*1は、44.8%となっています。

出典：住宅・土地統計調査
(平成30年)

■ 高齢者がいる世帯における高齢者設備の状況

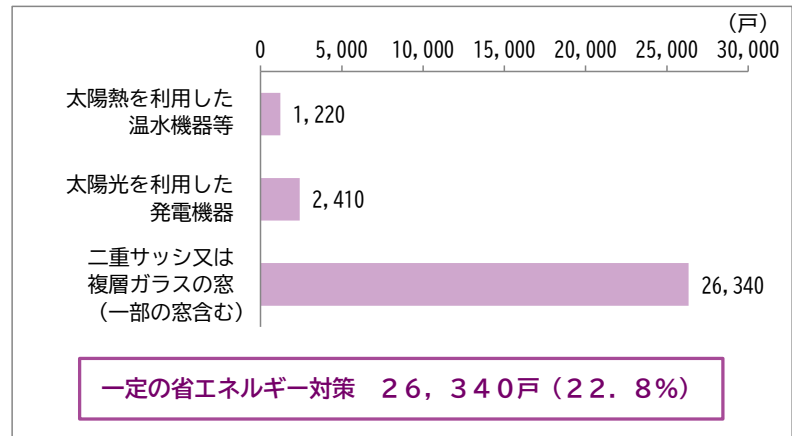


15 省エネルギー設備の状況

- ・省エネルギー設備等の状況は、二重サッシ*2又は複層ガラス*3窓の設置（一部の窓含む）が26,340戸で最も多くなっています。
- ・一定の省エネルギー対策の割合*4は、22.8%となっています。

出典：住宅・土地統計調査
(平成30年)

■ 省エネルギー設備の状況



*1 一定のバリアフリー化率：高齢者のいる世帯のうち、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）が行われた住宅に居住している世帯の割合。
 *2 二重サッシ：二重窓（内窓）を設置し、断熱性と防音性を高めるため、サッシを二重に取り付けること。
 *3 複層ガラス：ガラスとガラスの間に空気層を挟み込み、断熱性を高めるため、一つのサッシに複数枚の板ガラスを重ねること。
 *4 一定の省エネルギー対策の割合：居住世帯のある住宅のうち、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すること）が行われた住宅の割合。

3-2 市民意識調査の概要

(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、今後の住生活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	○ 配布数：2000票 ○ 回収数：907票(回収率：45.4%)
調査項目	○ 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 ・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 ・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]
集計方法	○ 単純集計のほか、年齢別・地域別(11文化センター圏域別)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 ⑦70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

※結果の詳細は資料編(p83-121)を参照

(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、空き家の発生抑制や、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*1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促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、コロナ禍を契機とした「新たな日常」を見据えた、高質な住み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促進が課題となっています。

*1 ライフステージ：人の一生を年齢によって少年期・青年期・壮年期などと区分した、それぞれの生活環境の段階のこと。

<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。
- 「市（都）営住宅」へのニーズは、前回調査に比べて1割程度減少しているものの、高齢世帯においては依然として高いことから、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促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促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、近居・多世代同居の支援など、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。

4 第3次計画の進捗（達成）状況

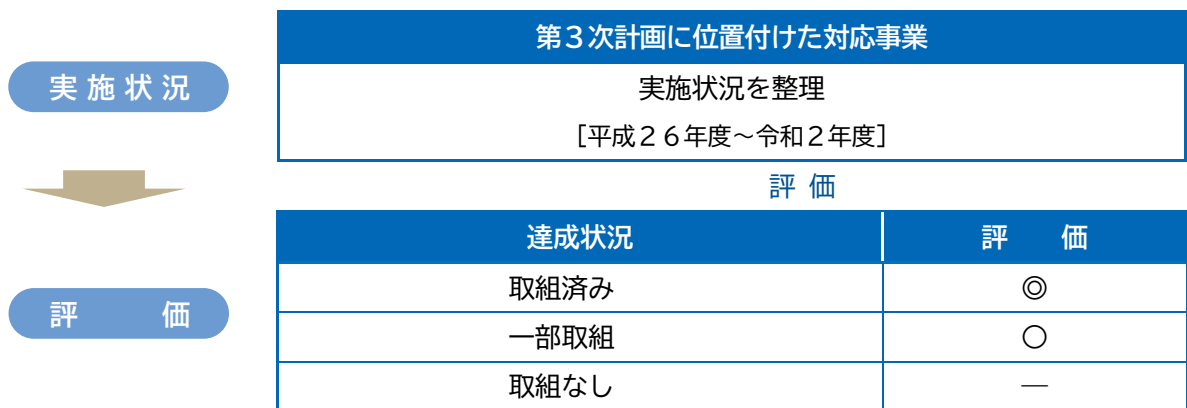
第3次計画に掲げている「住まいづくりの施策」について、対応事業の実施状況を評価するとともに、基本方針ごとに掲げた指標について、目標値の達成状況を評価します。

4-1 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*1」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の促進等では、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*2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。なお、「取組なし」の2事業については、対応する新規・拡充事業を実施できなかったものですが、まちづくり専門家の派遣等、関連する取組については従来から継続して実施しています。

*1 居住支援協議会：住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者と民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対して情報提供等の支援を行う組織。

*2 府中市景観ガイドライン：建築物、工作物等に係る良好な景観を推進するため、府中市景観計画で示した景観形成基準の具体的な指針として定めたガイドライン。

4 第3次計画の進捗（達成）状況

■ 施策の取組状況

住まいづくりの施策	対応事業		評価
	[第3期計画の位置付け ■：継続 ☆：新規・拡充]		
基本方針1 みんなが安心して暮らせる住まいづくり			
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*1）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		◎
③ 障害者の自立した生活を支援する住まいづくり	■ 府中市高齢者見守りネットワーク事業		◎
	■ 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		◎
④ 子育てしやすい住まいの確保	■ 市営住宅での優先入居（障害者割当）の実施		◎
	■ 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・拡充策の検討 [再掲]		○
⑤ 住まいの相談窓口の充実	■ 市民住宅の運営		◎
	☆ 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）		◎
⑥ 住まいの安定確保に向けた話し合いの場づくり	■ 権利擁護（成年後見制度などの活用）のための施策		◎
	☆ 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）		◎

* 1 優遇抽選：市営住宅の抽選において、高齢者世帯とひとり親世帯の当選率を一般の申込者よりも高くする制度。

住まいづくりの施策	対応事業	評価
	[第3期計画の位置付け ■：継続 ☆：新規・拡充]	
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*1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	◎
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*2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	◎
④ 住まいのバリアフリー化・健康配慮の促進	☆ 住宅の環境性能の確保・向上に係る支援策等の情報提供	○
	■ 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）	◎
⑤ 住み替えの受け皿としての既存住宅の有効活用	■ シックハウス対策	◎
	■ 住宅解体時等のアスベスト対策	◎
	■ 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）	◎
⑥ 分譲マンションの適切な維持管理の促進	☆ 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）	◎
	☆ 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）	◎

* 1 府中市地域まちづくり条例：市、市民及び事業者の協働により、大規模な土地利用や開発事業を適正に誘導し、地域の特性を生かした住みよいまちづくりを実現するための条例。

* 2 エコハウス設備設置補助金：地球温暖化防止対策の一環として、自然エネルギーの有効活用を促進するため、個人住宅の環境に配慮した住宅設備の設置に要する費用の一部を市が助成する制度。

4 第3次計画の進捗（達成）状況

住まいづくりの施策	対応事業 [第3期計画の位置付け ■：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） ■ 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 ■ 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*1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]	◎ ◎

* 1 府中市景観計画：景観法に基づく、府中らしい景観形成の方針を明らかにし、個性的で魅力的な景観をつくるための施策を示した計画。

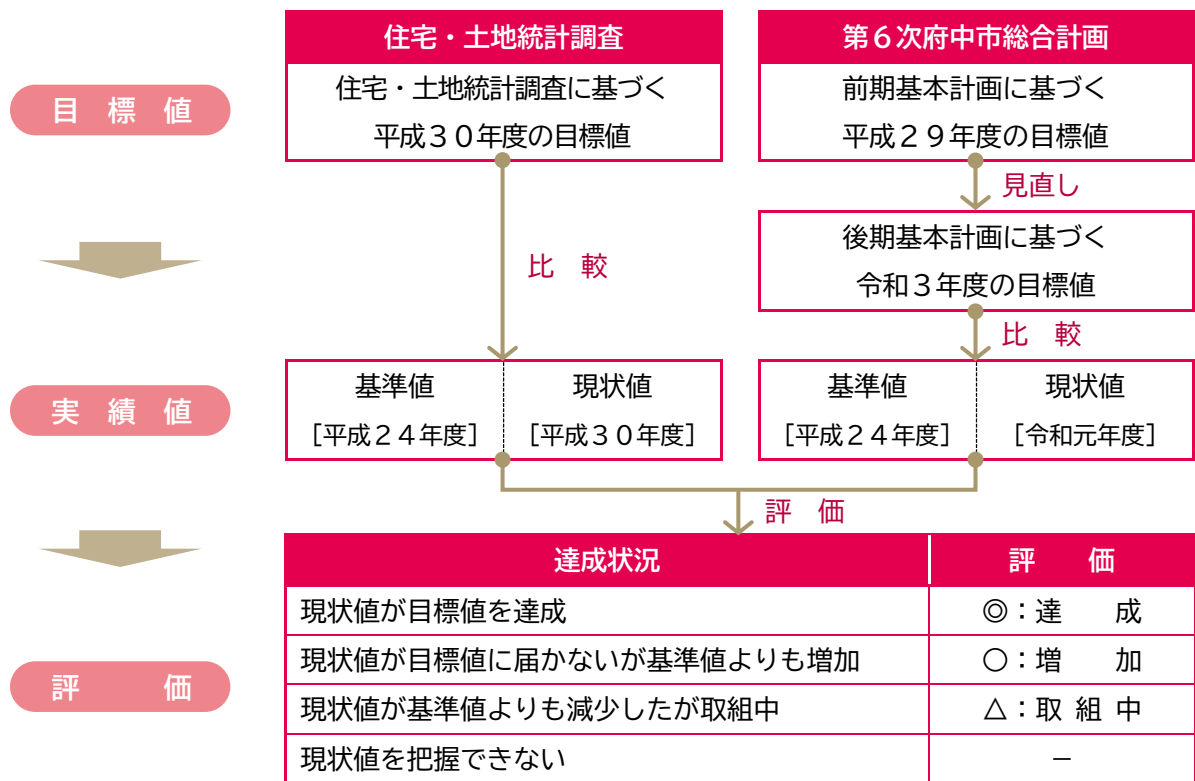
4-2 指標の達成状況

(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第6次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、第6次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年度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指標、「増加」が6指標、「取組中」が1指標、「把握できない」が1指標となっており、「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、本制度が介護保険制度の補完制度であることを踏まえつつ、給付の適正化を図るとともに、他市との事業規模の著しい乖離を是正するため、制度改正等を行ったことによるものです。
- ・「長期修繕計画*¹策定済みマンション率」については、東京都の条例に基づく届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 長期修繕計画：マンションの老朽化を防止し、快適な居住環境の確保及び資産価値の維持を図るため、将来見込まれる修繕工事や改修工事の時期、内容、概算費用等について明確にする計画。

■ 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 [R3年度]	基準値 [H24年度]	現状値 [R元年度]	
基本方針1 みんなが安心して暮らせる住まいづくり					
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%	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	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%	96%	85.9%	90.2% [H30年度]	○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	120件	106件	35件	△取組中 ※2
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% [R03年度]	—	75.6% [H22年度]	—	— ※3
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	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	230,000人	217,828人	228,588人 [H30年度] ※4	○増加

- ※1 住宅・土地統計調査のデータを活用した指標であり、当該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 給付の適正化及び他市との事業規模の著しい乖離の是正のために制度改正等を行ったことにより、実績件数が減少
- ※3 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実施中
- ※4 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

5 府中市の住宅政策の課題と取り組むべき施策の方向性

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、取り組むべき施策の方向性について整理しました。

5-1 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環境の整備

- ・将来的な人口減少、高齢化の進行、単身世帯やひとり親世帯の増加、コロナ禍による若年層の住宅困窮など、住宅施策を取り巻く状況を踏まえ、誰もが安心して住み続けることができる環境を整備する必要があります。

○ 住宅施策と福祉施策が連携した取組の推進

- ・高齢者や障害者、子育て世帯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、高齢者や低額所得者等の住宅確保要配慮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 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づくりの促進

- ・ 2050年までにカーボンニュートラル*¹、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る環境に配慮した住宅づくりを促進していく必要があります。

○ コロナ禍を契機とした新しい住まい方の実現

- ・ コロナ禍を契機とした「新たな日常」に対応し、テレワークがしやすい環境を備えるなどの高質な住まいづくりの促進のほか、地域内のコワーキングスペース*²等の確保など、職住一体・近接に対応した取組を支援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、平成31年3月に制定された「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」等を踏まえ、新たにマンションの適正管理に関する施策を位置付け、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 空き家の利活用の促進・既存住宅の流通促進

○ 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、新たに空き家の利活用の促進等に関する施策を位置付け、空き家の発生を抑制するとともに、空き家等既存住宅の利活用を促進し、流通を活性化することが求められています。

*1 カーボンニュートラル：二酸化炭素だけに限らず、メタン、一酸化二窒素、フロンガスを含む温室効果ガスを対象に、排出量から吸収量と除去量を差し引いた合計をゼロにすること。

*2 コワーキングスペース：作業スペースや会議室、打ち合わせスペースなどを個人や複数の事業者で共有しながら働く場所。

5 府中市の住宅政策の課題と取り組むべき施策の方向性

○ 柔軟な住み替えの促進と近居・多世代同居の支援

- ・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、適切なりフォーム等により質の高い住宅ストックを流通させることで、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促進するとともに、近居や多世代同居の支援、移住・定住を推進する必要があります。

課題 5 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、地域によっては災害時の安全性に対する満足度が低く、高齢者を中心に、「安心して住み続けられること」を重視していることなどから、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り、災害に強い、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 6 都市づくりと連携した住宅政策

○ 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を形成すること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。

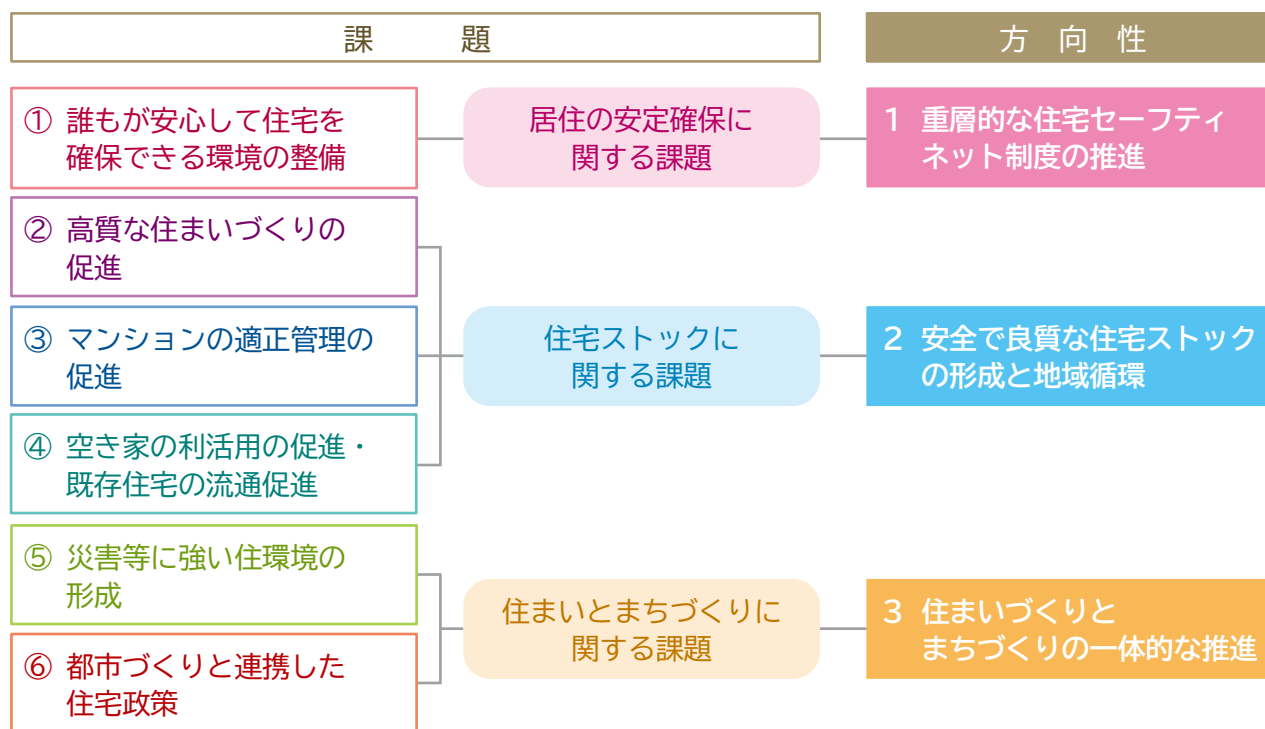
○ 快適で良好な住環境と景観の形成

- ・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、景観計画等に基づき、良好で魅力ある景観を形成していく必要があります。

5-2 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と地域循環」「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

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

基本理念は、誰もが未来にわたって、府中に住みたい・住み続けたいと思えるような住生活の実現を目指すため、「未来につながる みんなが住みたい・住み続けたいまち 府中」とします。

未来につながる みんなが住みたい・住み続けたいまち 府中

1-2 目標像

目標像は、基本理念を踏まえ、次のように設定します。



時代やニーズの変化に対応しながら、住宅の省エネルギー化や長寿命化に向けた適切な維持管理や計画的な改修などにより、持続可能で人や環境にやさしい、未来につながる住生活の実現を目指します。



市民・事業者・行政の協働や、住宅・福祉・環境等の様々な分野の連携などにより、みんなの力を合わせながら、府中で安らぎと笑顔のある暮らしを実現できるような住生活の実現を目指します。



災害に強く、個性と魅力ある住環境の形成や、ライフステージの変化に対応した柔軟な住み替えの実現、地域で支えあうコミュニティの形成などにより、安全・安心で住みやすく、誰もが将来にわたって府中に住みたい・住み続けたいと思えるような住生活の実現を目指します。



子どもから高齢者、障害者まで、多様な世代・世帯の市民が、自分の住むまちに愛着と誇りを持てるような、府中らしい住生活の実現を目指します。

2 計画の基本的なフレーム

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予想されることから、府中市の将来人口の見通しと整合を図ることが重要です。

府中市推計では、本市の総人口は令和7年から12年にかけて概ね262,200人で推移し、令和12年にピークを迎え、その後減少に転じると見込まれており、府中市人口ビジョン*1では、府中市まち・ひと・しごと創生総合戦略*2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年の人口、世帯数、住宅数を次のとおり設定します。

■ 計画の基本的なフレーム

	令和3年	令和11年
人口	260,508人	262,200人
	(年齢階層別構成比) 年少人口：12.9% 生産年齢人口：65.0% 老年人口：22.1%	(年齢階層別構成比) 11.4% 64.0% 24.5%
世帯数	127,832世帯	129,200世帯
住宅数	132,400戸	135,600戸

※人口 令和3年：住民基本台帳（令和3年4月1日現在）
令和11年：令和3年府中市推計

※世帯数 令和3年：住民基本台帳（令和3年4月1日現在）
令和11年：1世帯当たり人員数（国勢調査）を推計し、令和11年の人口（令和3年府中市推計）を除算して求めた。

※住宅数 住宅数（住宅・土地統計調査）を基に1世帯当たり住宅数を推計し、令和3年と令和11年の世帯数の推計値を乗算して求めた。

*1 府中市人口ビジョン：本市の人口の現状分析及び目指すべき将来的な展望を示したものの。

*2 府中市まち・ひと・しごと創生総合戦略：府中市人口ビジョンに示す長期的な展望の実現に向け、まち・ひと・しごとの創生に関する短期的な目標や施策の方向を示したものの。

3 住宅施策の基本方針

住宅施策の基本方針は、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と地域循環」、「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、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、住宅確保要配慮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・障害者・子育て世帯等が地域で安心して住み続けられ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。

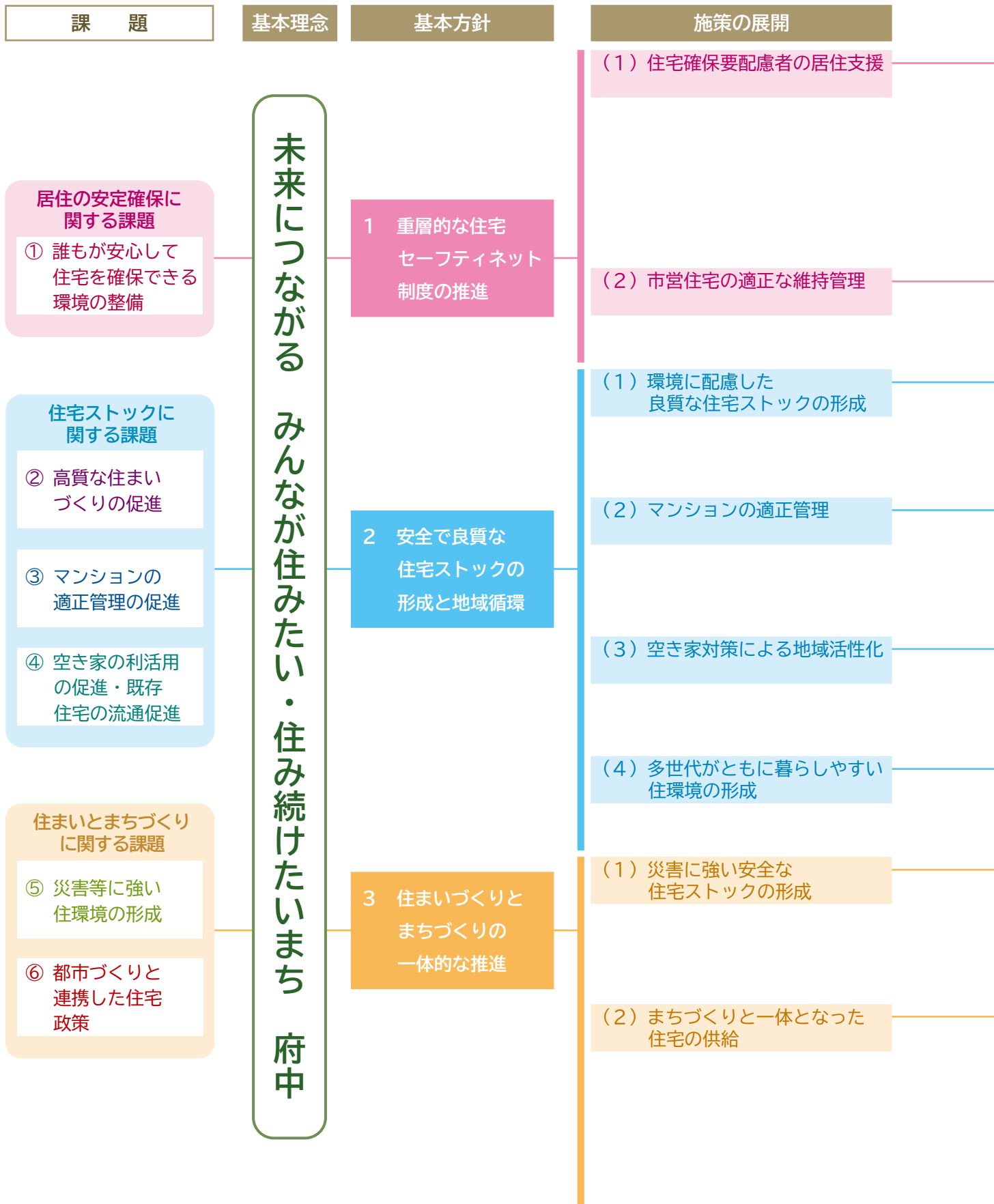
基本方針2 安全で良質な住宅ストックの形成と地域循環

- (1) 環境に配慮した質の高い住まいづくりによる、世代をこえて承継されうる良質な住宅ストックの形成を目指します。
- (2) マンションの適正管理や再生の促進を目指します。
- (3) 空き家等既存住宅の利活用による住み替えの促進や、空き家化の予防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。
- (4) 子育て世帯と親世代の近居・多世代同居の支援や、既存住宅の流通促進によるライフスタイルやライフステージに合わせた市内での循環的な住み替えの促進、適切な住宅リフォームの促進などにより、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。

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) 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・まちづくりを目指します。
- (2) 大規模住宅団地の再生に向けた取組の支援や、既存の条例・制度等に基づく景観形成・開発事業等の誘導による良好で魅力ある住環境の形成、地域コミュニティの活性化などにより、まちづくりと一体となった住宅施策の展開を目指します。

4 計画の体系



具体的な施策	主な取組
① 住宅確保要配慮者への相談体制の構築	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅確保要配慮者への相談体制の充実 ● 居住支援協議会による関係機関の連携の推進
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	<ul style="list-style-type: none"> ● セーフティネット住宅等の情報提供 ● 民間賃貸住宅の貸主等への支援
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	<ul style="list-style-type: none"> ● 高齢者・障害者・ひとり親世帯を対象とした市営住宅の優先入居 ● 高齢者住宅の運営 ● 都営住宅等の公的賃貸住宅の情報提供
④ 高齢者・障害者・子育て世帯等の居住の安定の確保	<ul style="list-style-type: none"> ● 住まいのバリアフリー化に係る普及・啓発及び財政的支援 ● 高齢者・障害者・子育て世帯等の地域における支援体制の充実
① 市営住宅の適正管理	<ul style="list-style-type: none"> ● 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
② 更新期を迎える市営住宅の建替え・除却の検討	<ul style="list-style-type: none"> ● 市営住宅の将来的な需要の見通しなどを踏まえた適正な管理戸数の検討
① 環境に配慮した良質な住まいづくりの促進	<ul style="list-style-type: none"> ● 長期優良住宅認定制度、低炭素建築物認定制度、建築物省エネ法の規制・誘導措置の普及・啓発 ● 住宅性能表示制度の普及・啓発 ● エコハウス設備設置補助金交付事業による省エネルギー化の促進 ● 国や都の省エネルギー・再生可能エネルギー施策等の普及・啓発 ● 住宅解体時等のアスベスト飛散防止対策の徹底
① マンションの管理不全の予防・改善	<ul style="list-style-type: none"> ● マンション管理適正化推進計画の策定 ● 都マンション管理条例に基づく管理状況の把握及び調査・助言等 ● 管理組合等を対象とした相談会の開催 ● 都のマンション管理等に関する支援策の活用等の検討
② 老朽マンションの再生促進	<ul style="list-style-type: none"> ● マンションの耐震化に係る普及・啓発及び財政的支援 ● マンションの再生に関する情報提供等の支援
① 空き家の利活用の促進	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家利活用等相談事業による空き家の流通等の促進 ● コワーキングスペースや地域活性化施設等として空き家のマッチングを支援する仕組みの検討
② 空き家化の予防に向けた相談・情報提供	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家利活用等相談事業による空き家化の予防 ● 空き家セミナー・相談会等の開催
① 近居・多世代同居の支援	<ul style="list-style-type: none"> ● 近居・多世代同居を支援する方策の検討
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	<ul style="list-style-type: none"> ● 適切な住宅リフォームの促進 ● 既存住宅の流通を促進する国等の制度の情報提供 ● 高齢者の持家ストック等を活用した住み替え等の普及・啓発
① 防災・減災に配慮した住まいづくり・まちづくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅の耐震化に係る普及・啓発及び財政的支援 ● マンションの耐震化に係る普及・啓発及び財政的支援【再掲】 ● ブロック塀等の耐震化に係る普及・啓発及び財政的支援 ● 災害時における被災者の住まいの確保 ● 狭あい道路拡幅整備事業による狭あい道路の解消 ● 府中市防災ハンドブック・自主防災ふちゅう等による防災意識の啓発
① 大規模住宅団地の再生に伴う住環境整備	<ul style="list-style-type: none"> ● 大規模住宅団地の再生に向けた取組の支援 ● マンションにおけるコミュニティ形成に向けた普及・啓発 ● 地区計画を活用した良好な住環境の保全と周辺のまちづくりと一体的な土地利用の誘導
② 多様な世代や人が集う空間や機会の創出支援	<ul style="list-style-type: none"> ● コワーキングスペースや地域活性化施設等として空き家のマッチングを支援する仕組みの検討【再掲】 ● コミュニティ協議会や自治会等による地域交流の場の提供支援
③ 良好で魅力ある住環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> ● 府中市景観計画等に基づく良好な景観形成の誘導 ● 府中市地域まちづくり条例による良好な開発事業の誘導

第4章 住宅施策の具体的展開

第4章 住宅施策の具体的展開

1 重層的な住宅セーフティネット制度の推進

1-1 施策展開の基本的な考え方

- 高齢者・障害者・子育て世帯等のあらゆる世代・世帯が、適切な住宅や安定した居住を確保し、住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、民間・公的賃貸住宅、住宅・福祉施策、府中市居住支援協議会等の多様な分野と機関が連携しながら、住宅確保に配慮を要する方への相談体制の構築や、住宅セーフティネットの推進、居住の安定の確保に向けた支援に取り組みます。
- 市営住宅は、本市の財政的な負担を縮減しつつ、住宅確保要配慮者が安心して入居できる環境を確保していく必要があることから、府中市営住宅等長寿命化計画に基づき、市営住宅の適正管理を推進するとともに、府中市公共施設マネジメント推進プランに基づき、更新期を迎える市営住宅の建替え、除却等を検討します。

1-2 施策の展開

(1) 住宅確保要配慮者の居住支援

展開方針

- ・住宅確保要配慮者が適切な住宅を確保し安定した居住を継続できるよう、府中市居住支援協議会の活動により住宅部門と福祉部門の関係機関が連携しながら、相談・支援体制の構築・充実を図ります。
- ・市営住宅等の公的賃貸住宅に加えて、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、本市における住宅セーフティネット機能の柱とします。
- ・高齢者・障害者・子育て世帯等が地域で安定した居住を確保できるよう、支援体制の充実を図ります。

具体的な施策

1 住宅確保要配慮者への相談体制の構築

- ・高齢者・障害者・子育て世帯をはじめ、低額所得者やコロナ禍等により住宅に困窮した若年困窮層、外国人等、住宅確保に特に配慮を要する方に対して、府中市居住支援協議会による住まい相談を行うとともに、住宅部門と福祉部門の連携を推進し、住まいへの入居時から入居後の生活までを一体的に支援できるよう、相談体制の充実を図ります。

主な取組

- 住宅確保要配慮者への相談体制の充実
- 居住支援協議会による関係機関の連携の推進

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、空き室等を活用した住宅セーフティネットの推進に向けて、セーフティネット住宅や東京都子育て支援住宅等に関する情報提供を行うとともに、住宅確保要配慮者の入居の促進について、市内の不動産事業者へ協力を求めます。
- ・民間賃貸住宅の貸主等の、原状回復や残置物処理費用等に対する不安やリスクを軽減するための財政的支援等を行い、セーフティネット住宅の供給を促進します。

主な取組

- セーフティネット住宅等の情報提供
- 民間賃貸住宅の貸主等への支援

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

- ・公的賃貸住宅は、住宅セーフティネットの中心的役割を担うことから、高齢者、ひとり親世帯を対象とした市営住宅の優遇抽選や、障害者を対象とした市営住宅のポイント方式での募集による優先入居を実施します。
- ・住宅に困窮する単身高齢者の住宅確保のために、緊急通報システム等高齢者向けの設備が備わっている民間賃貸住宅を借り上げ、高齢者住宅「やすらぎ」として供給します。
- ・都営住宅等の公的賃貸住宅の情報提供などを行います。

主な取組

- 高齢者・障害者・ひとり親世帯を対象とした市営住宅の優先入居
- 高齢者住宅の運営
- 都営住宅等の公的賃貸住宅の情報提供

4 高齢者・障害者・子育て世帯等の居住の安定の確保

- ・高齢者・障害者・子育て世帯等が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、住まいのバリアフリー化に向けた普及・啓発及び財政的支援を行うとともに、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅など、多様になっている民間の高齢者の住まいについての情報提供や、地域包括支援センター*¹を中心とした地域支援体制の充実、障害福祉サービス提供事業者等との連携強化、地域子育て支援事業の推進等、地域で支える支援体制の充実を図ります。

主な取組

- 住まいのバリアフリー化に係る普及・啓発及び財政的支援
- 高齢者・障害者・子育て世帯等の地域における支援体制の充実

* 1 地域包括支援センター：高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、地域において、介護、福祉、健康、医療等、様々な面からの支援を一体的に実施する役割を担う中核機関。

(2) 市営住宅の適正な維持管理

展開方針

- ・市営住宅の適正な維持管理を推進するため、府中市営住宅等長寿命化計画に基づき、市営住宅の計画的な改修や修繕等を行うとともに、府中市公共施設マネジメント推進プラン等に基づき、更新期を迎える市営住宅の建替え、除却を検討します。

具体的な施策

1 市営住宅の適正管理

- ・市営住宅については、府中市営住宅等長寿命化計画に基づき、長寿命化や安全性の確保等に向けた計画的な改修や修繕等により、ライフサイクルコストの縮減や、効率的・効果的な維持管理を推進します。

主な取組

- 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

2 更新期を迎える市営住宅の建替え・除却の検討

- ・昭和40年代に建設した6つの市営住宅については、建物及び設備の老朽化・陳腐化が進んでいることから、建替え・除却を検討するとともに、著しい困窮年収未満世帯数^{*1}の推移に基づく市営住宅の将来的な需要の見通しなどを踏まえ、適正な管理戸数を検討します。

主な取組

- 市営住宅の将来的な需要の見通しなどを踏まえた適正な管理戸数の検討

■ 成果指標

- ・重層的な住宅セーフティネット制度の推進に係る施策の展開にあたっては、施策全般に共通する「住宅確保要配慮者の居住の安定の確保」の視点から、次の成果指標を設定します。

指標名	概要	現状値	目標値
住宅セーフティネット制度における住宅確保要配慮者の住み替え割合	住宅確保要配慮者からの相談に対し、住み替えが決定した割合です。	64.6% [R2年度]	70.0% [R7年度(※)]

※令和11年度の目標は第7次府中市総合計画後期基本計画に併せて令和7年度に設定

*1 著しい困窮年収未満世帯数：最低居住面積水準を満たす民間賃貸住宅を自らの収入で確保することが困難な世帯の数。

1 重層的な住宅セーフティネット制度の推進

 コラム ①
住宅確保要配慮者の居住支援 

住宅確保要配慮者（以下、「要配慮者」といいます。）とは、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人、DV被害者、海外からの引揚者、LGBTなど、住宅の確保に特に配慮を要する方のことです。

本市では、要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進することを目的に、令和2年7月、不動産関係団体・建築関係団体・居住支援団体・市により、府中市居住支援協議会を設立しました。

本協議会では、住まい探しにお困りの要配慮者への相談窓口を設け、入居に関する相談を随時受け付けているほか、民間賃貸住宅の貸主や不動産事業者などを対象に、要配慮者の入居を拒まない住宅の確保に向けた啓発などを実施しています。

また、要配慮者の多くは入居時の支援だけでなく入居後の生活支援等も必要なことから、関係機関との連携強化など、更なる支援の充実に向けて取り組んでいます。

■ 府中市居住支援協議会の構成団体

区 分	団 体 名
不動産関係団体	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会府中稲城支部
	公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部多摩中央支部
建築関係団体	一般社団法人 東京都建築士事務所協会南部支部
居住支援団体	社会福祉法人 府中市社会福祉協議会
	府中市民生委員児童委員協議会
	ホームネット株式会社
	一般社団法人 ささえる手
行政機関	府中市 福祉保健部・子ども家庭部・都市整備部

(令和3年8月時点)

2 安全で良質な住宅ストックの形成と地域循環

2-1 施策展開の基本的な考え方

- 近年では、地球温暖化対策が急務となっていることから、脱炭素社会の実現に向けて、住宅の省エネルギー化を引き続き促進するとともに、防災性等の総合的な住宅性能の向上により、世代をこえて承継されうる、良質な住宅ストックの形成を図ります。
- 本市では、共同住宅が住宅全体の65%を占めている一方で、マンションにおける建物の老朽化と居住者の高齢化の「二つの老い」が課題になっていることから、マンションの管理状況を把握するとともに、計画的かつ適正な維持管理や円滑な再生を促進することで、安全で良質なマンションストックの形成を図ります。
- 空き家は、そのまま放置された状態が続くと、地域の防災・防犯、環境、景観等に深刻な影響を与え、近隣の居住環境の悪化や、地域コミュニティの衰退の要因にもなりうることから、空き家の発生を抑制するとともに、空き家の利活用や流通を促進し、地域の活性化や住み替えの促進を図ります。また、空き家の適正な管理の促進や、特定空家等に対する措置等については、府中市空家等対策計画に基づき推進していきます。
- 住み慣れた地域に住み続けるためには、ライフスタイルやライフステージに合わせた住みやすさが求められることから、近居・多世代同居を支援し、身近な家族で支え合いながら安心して暮らせるまちを目指すとともに、適切なリフォームにより既存住宅が魅力的な資産として市場で評価され流通することで、住み慣れた地域の中での循環的な住み替えを促す住環境の形成を目指します。

2-2 施策の展開

(1) 環境に配慮した良質な住宅ストックの形成

展開方針

- ・環境にやさしく、快適性や安全性が確保され、長期にわたって使用でき、世代をこえて承継されうる質の高い住宅ストックを形成するため、住宅の省エネルギー化を推進するとともに、住宅性能の向上を図ります。

具体的な施策

1 環境に配慮した良質な住まいづくりの促進

- ・耐震性、省エネルギー性、遮音性等の住宅性能を適正に評価し表示する住宅性能表示制度や、耐久性や省エネ性能等に優れた住宅に対する認定制度等について、市のホームページ等を活用した普及・啓発や適正な運用を図ることにより、市民が良質な住宅を安心して取得できる環境づくりを推進します。
- ・個人住宅の窓の断熱化及び省エネルギー設備の設置等に関する支援や、国や東京都の省エネルギー・再生可能エネルギー*¹施策等の普及・啓発、住宅解体時等のアスベスト飛散防止等により、環境に配慮した住まいづくりを促進します。

主な取組

- 長期優良住宅認定制度*²、低炭素建築物認定制度*³、建築物省エネ法*⁴の規制・誘導措置の普及・啓発
- 住宅性能表示制度の普及・啓発
- エコハウス設備設置補助金交付事業による省エネルギー化の促進
- 国や都の省エネルギー・再生可能エネルギー施策等の普及・啓発
- 住宅解体時等のアスベスト飛散防止対策の徹底

- * 1 再生可能エネルギー：太陽光、風力、地熱、水力、バイオマスなど、温室効果ガスを排出せず、自然界に存在し、持続的に利用できる低炭素のエネルギー。
- * 2 長期優良住宅認定制度：長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するための構造、設備を備えた住宅を市が認定する制度。
- * 3 低炭素建築物認定制度：都市の低炭素化の促進に関する法律に基づき、二酸化炭素の排出の抑制に資する措置が講じられた建築物を市が認定する制度。
- * 4 建築物省エネ法：建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律。建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務やエネルギー消費性能確保計画の届出義務等の規制措置、エネルギー消費性能向上計画の認定制度等の誘導措置を規定。

(2) マンションの適正管理

展開方針

- ・マンションの管理不全を予防・改善するため、関連計画の策定や、管理状況の把握、相談会の開催、情報提供等により、維持管理の適正化を支援します。
- ・地震によるマンションの倒壊等の被害を防ぐため、耐震化に関する支援を行うとともに、老朽化したマンションの改修による長寿命化や建替え等の再生を促進するため、情報提供等により支援します。

具体的な施策

1 マンションの管理不全の予防・改善

- ・マンションの管理の適正化を推進するため、国の基本方針に基づき、マンション管理適正化推進計画を策定し、マンションストックの状況や管理の実態の把握を進め、ニーズを踏まえた適切な施策を行っていくとともに、マンションの管理計画認定制度*¹の周知及び適切な運用を図ります。
- ・昭和58年以前に建てられたマンションについては、「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」に基づき、管理組合等への管理状況届出制度*²の普及・啓発、マンションの管理状況の把握及び管理不全の予防・改善を図ります。
- ・昭和59年以降に建てられたマンションについては、管理状況を適切に把握するための方策を検討します。
- ・マンション管理士や建築士等による分譲マンション管理相談会を開催するとともに、東京都の分譲マンション総合相談窓口等の相談窓口を情報提供し、分譲マンションの維持管理や管理組合の運営を支援します。
- ・東京都が実施するマンション管理等に関する支援策の活用を検討します。

主な取組

- マンション管理適正化推進計画の策定
- 都マンション管理条例に基づく管理状況の把握及び調査・助言等
- 管理組合等を対象とした相談会の開催
- 都のマンション管理等に関する支援策の活用を検討

*1 管理計画認定制度：マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体が、適切な管理計画を有するマンションを認定する制度。

*2 管理状況届出制度：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に基づき、マンションの管理組合からの管理状況に関する事項の届出や、管理状況に応じた助言や支援等を行う制度。

2 安全で良質な住宅ストックの形成と地域循環

2 老朽マンションの再生促進

- ・震災から居住者の生命や財産を守るとともに、周辺地域への影響を防ぐため、管理組合等に対する普及・啓発や財政的な支援等により、マンションの耐震化を促進します。
- ・老朽化したマンションが、改修による長寿命化や建替え等、状況に応じた適切な再生手法を選択できるよう、管理組合等に対して支援制度に関する情報提供等を行います。

主な取組

- マンションの耐震化に係る普及・啓発及び財政的支援
- マンションの再生に関する情報提供等の支援

(3) 空き家対策による地域活性化

展開方針

- ・空き家を地域の資源として捉え、空き家に関する相談体制の整備や情報提供等により、利活用や流通を促進するとともに、所有者と利活用希望者のマッチングを支援する仕組みを検討します。
- ・空き家の発生を抑制するため、空き家に関する相談体制を整備するとともに、空き家化の予防について市民に広く周知します。

具体的な施策

1 空き家の利活用の促進

- ・空き家利活用等相談事業により、空き家の所有者等を対象に空き家の売買、賃貸、定期借家等の様々な手法を提示し、空き家の流通による住み替え等を促進します。
- ・空き家を、コワーキングスペースや地域活性化施設*¹、シェアハウス等、空き家の解消だけでなく、地域の活性化や多様な暮らし方・働き方の実現に有効活用するため、空き家の所有者と空き家の利活用を希望する団体・個人のマッチングを支援する仕組みの構築に向け、様々な手法を検討します。

主な取組

- 空き家利活用等相談事業による空き家の流通等の促進
- コワーキングスペースや地域活性化施設等として空き家のマッチングを支援する仕組みの検討

* 1 地域活性化施設：集会・交流施設や体験・学習施設、創作活動施設、文化施設等、地域交流の活性化や地域コミュニティの再生に資する施設。

2 空き家化の予防に向けた相談・情報提供

- ・空き家利活用等相談事業により、相続等で空き家を所有することが見込まれる方等を対象に住宅の売買、賃貸、定期借家等の様々な手法を提示し、空き家化の予防を図ります。
- ・空き家の利活用や空き家化の予防について、空き家セミナーや相談会等の実施により市民の意識を高め、空き家の発生を抑制します。

主な取組

- 空き家利活用等相談事業による空き家化の予防
- 空き家セミナー・相談会等の開催

(4) 多世代がともに暮らしやすい住環境の形成

展開方針

- ・子どもから高齢者まで、多世代がともに暮らしやすい住環境を形成するため、子育て世代とその親世代による近居・多世代同居を支援するとともに、既存住宅のリフォームや流通の促進等により、ライフスタイルやライフステージに合わせた地域の中での循環的な住み替えを促進します。

具体的な施策

1 近居・多世代同居の支援

- ・世代間での支え合いにより子育てや介護等の不安を軽減し、子育て世代の定住や高齢者の健康な暮らしにつなげるため、子育て世帯とその親世帯が日常的な往来ができる範囲に住むことや、同居することを支援する方策を検討します。

主な取組

- 近居・多世代同居を支援する方策の検討

2 安全で良質な住宅ストックの形成と地域循環

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

- ・既存住宅の所有者等に対し、リフォームの進め方や、事業者団体、支援制度等に関する情報提供を行い、適切なリフォームを促進することにより、質の高い住宅ストックへの更新や市場流通を促進します。また、「新たな日常」にも対応した子育てやテレワーク等に適した職住一体の居住環境の整備を推進するため、関連する支援制度の情報提供を行います。
- ・国の安心R住宅制度*¹や、建物状況調査（インスペクション*²）、住宅性能表示制度等、既存住宅を安心して売買等ができる制度の情報提供を行います。
- ・高齢者の持家ストック等を活用した住み替えを支援する取組等の普及・啓発により、ライフスタイルやライフステージに合わせた、柔軟な住み替えを促進します。

主な取組

- 適切な住宅リフォームの促進
- 既存住宅の流通を促進する国等の制度の情報提供
- 高齢者の持家ストック等を活用した住み替え等の普及・啓発

■ 成果指標

- ・安全で良質な住宅ストックの形成と地域循環に係る施策の展開にあたっては、施策を構成する「良質な住宅ストックの形成」と「既存ストックの流通促進」の2つの視点から、次の成果指標を設定します。

指標名	概要	現状値	目標値
長期優良住宅認定率	新築住宅（一戸建て）のうち、長期優良住宅として認定されたものの割合です。	21.8% [R2年度]	35.0% [R7年度(※)]
25年以上の長期修繕計画を有するマンションの割合	25年以上の長期修繕計画を作成しているマンション管理組合の割合です。現状値は、都マンション管理条例で定める要届出マンションにおける値です。	63.2% [R2年度]	74.0% [R11年度]
空き家利活用等相談事業の相談件数	空き家の利活用や空き家化の予防に関する、空き家利活用等相談事業の年間相談件数です。	26件 [R2年度]	54件 [R11年度]

※令和11年度の目標は第7次府中市総合計画後期基本計画に併せて令和7年度に設定

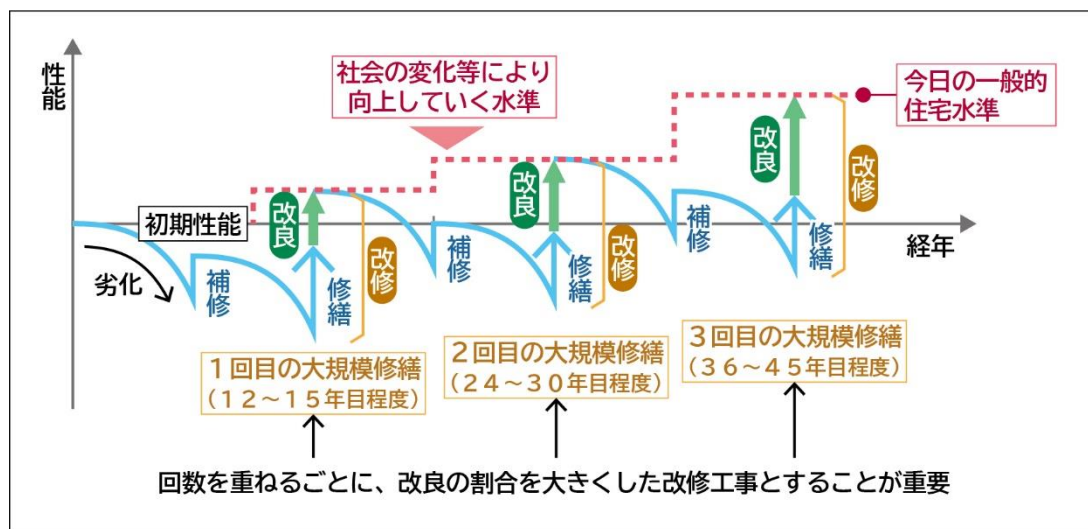
- *1 安心R住宅制度：耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国が商標登録したロゴマークを事業者が広告時に使用することを認める制度。
- *2 インスペクション：主に既存住宅の売買時に行われる、国の定める講習を修了した建築士が行う、建物の基礎、外壁などの構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握する調査。

🏠 コラム ②

マンションの長期修繕計画の必要性

マンションを長期にわたって良好に維持・管理していくためには、経年劣化などにより低下する性能・機能を維持・回復させる修繕工事とともに、生活様式などの変化に対応し、現在の居住水準・生活水準に見合うよう、性能・設備機能を新築時の水準よりもグレードアップする改修工事も必要となります。

■ 計画修繕と改修の重要性



出典：長期修繕計画作成ガイドラインコメント（国土交通省）

これらの修繕工事・改修工事を適時適切に実施するためには、将来の一定期間に見込まれる工事の内容・時期・概算費用を明確にした長期修繕計画を作成し、計画に基づき、修繕積立金の額を設定し積み立てることが不可欠です。

国土交通省が定める「マンション標準管理規約」では、長期修繕計画の計画期間は30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とすることが必要とされています。

また、長期修繕計画の作成時点で数十年先までの工事内容を確定することは困難ですので、一定期間（5年程度）ごとに見直しを行うことも重要です。

3 住まいづくりとまちづくりの一体的な推進

3-1 施策展開の基本的な考え方

- 災害時にも安全・安心に暮らすことのできる住まいづくり・まちづくりが必要なことから、住宅や市街地の防災・減災機能の向上や、市民の防災意識の向上により、災害に強いまちづくりを進めます。
- 大規模住宅団地は、住宅だけでなく地域資源としての機能も有することから、団地の再生にあたっては、周辺のまちづくりと連携しながら、良好な住環境や地域・居住者コミュニティの形成を図ります。
- 安心して暮らせるまちづくりや地域の活性化には、多世代が交流するコミュニティの形成が重要であることから、地域における多様な世代や人が集う空間や機会の創出に向けた取組を支援します。
- 地域特性や周辺環境に配慮した住まいづくりを推進するため、既存の条例や制度等に基づき、良好な住環境の形成を図ります。

3-2 施策の展開

(1) 災害に強い安全な住宅ストックの形成

展開方針

- ・建築物の耐震化の促進や、災害時における被災者の住まいの確保、狭あい道路*¹の解消、市民の防災意識の向上等により住宅や市街地の防災・減災対策を推進し、災害時にも安心して住み続けることのできる、災害に強く、安全な住まいづくりとまちづくりを進めます。

具体的な施策

1 防災・減災に配慮した住まいづくり・まちづくりの推進

- ・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ため、所有者に対する財政的な支援等により、建築物の耐震化を促進します。
- ・災害時における被災者の住まいを確保するため、応急仮設住宅の供給や被災住宅の応急修理を実施するほか、公的賃貸住宅の空き室の活用等を検討します。
- ・災害時の避難通路を確保し、市街地における防災・減災機能の向上を図るため、狭あい道路の解消を推進します。
- ・府中市防災ハンドブックや自主防災ふちゅう等を活用した啓発により、市民の防災意識の向上を図ります。

主な取組

- 住宅の耐震化に係る普及・啓発及び財政的支援
- マンションの耐震化に係る普及・啓発及び財政的支援【再掲】
- ブロック塀等の耐震化に係る普及・啓発及び財政的支援
- 災害時における被災者の住まいの確保
- 狭あい道路拡幅整備事業による狭あい道路の解消
- 府中市防災ハンドブック・自主防災ふちゅう等による防災意識の啓発

* 1 狭あい道路：市が管理する道路のうち、幅員が4 m未満で一般交通の用に供されている道路。

3 住まいづくりとまちづくりの一体的な推進

(2) まちづくりと一体となった住宅の供給

展開方針

- ・大規模住宅団地の再生にあたっては、事業者や地域住民等と連携しながら、立地等に応じた良好な住環境の形成と土地利用の誘導を図ります。
- ・多様な世代が安心して暮らせるとともに、ニーズに応じた暮らし方や働き方を実現するため、空き家の利活用による支援策の検討や、地域におけるコミュニティ形成を支援します。
- ・府中市景観計画等に基づく個性と魅力ある景観の形成や、地区計画等を活用した良好な住環境の形成を図ります。

具体的な施策

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あたっては、事業者や地域住民等と連携しながら、再生に向けた取組を支援するとともに、地区計画等を活用した、地域の特性に応じた良好な住環境の保全や、周辺のまちづくりと一体的な土地利用を誘導します。
- ・マンションや大規模住宅団地の適正管理や再生にあたっては、地域コミュニティとの連携とともに、居住者間の良好なコミュニティの維持・形成が必要なことから、東京都のガイドブック等を活用した普及・啓発を行います。

主な取組

- 大規模住宅団地の再生に向けた取組の支援
- マンションにおけるコミュニティ形成に向けた普及・啓発
- 地区計画を活用した良好な住環境の保全と周辺のまちづくりと一体的な土地利用の誘導

2 多様な世代や人が集う空間や機会の創出支援

- ・空き家をコワーキングスペースや地域活性化施設等として有効活用し、多様な世代のニーズに応じて、互いに交流しながら、それぞれのライフスタイルに合わせた暮らし方や、ワークスタイルに合わせた働き方ができるよう、空き家の所有者と空き家の利活用を希望する団体・個人のマッチングを支援する仕組みの構築に向け、様々な手法を検討します。
- ・地域住民の交流とふれあいの場を広げ、コミュニティ活動を活発にするため、コミュニティ協議会*¹や自治会等による地域交流の場の提供を支援します。

主な取組

- コワーキングスペースや地域活性化施設等として空き家のマッチングを支援する仕組みの検討【再掲】
- コミュニティ協議会や自治会等による地域交流の場の提供支援

3 良好で魅力ある住環境の形成

- ・府中市景観計画や府中市景観ガイドライン等に基づき、市民・事業者との協働により、地域の特性を活かした個性と魅力ある住宅市街地の景観を形成します。
- ・府中市地域まちづくり条例により良好な開発事業の誘導を図るとともに、地区計画等の活用により、良好な住環境を形成します。

主な取組

- 府中市景観計画等に基づく良好な景観形成の誘導
- 府中市地域まちづくり条例による良好な開発事業の誘導

■ 成果指標

- ・住まいづくりとまちづくりの一体的な推進に係る施策の展開にあたっては、施策展開の主要な要素である「安全・安心なまちづくり」の視点から、次の成果指標を設定します。

指標名	概要	現状値	目標値
住宅耐震化率	民間住宅の総数に対する耐震性を有する住宅の割合です。	91.9% [R2]	95.0% [R7年度(※)]

※令和11年度の目標は第7次府中市総合計画後期基本計画に併せて令和7年度に設定

*1 コミュニティ協議会：各文化センター圏域に、自治会・町会等、シニアクラブ、自主グループなどの地域団体で組織される協議会。

3 住まいづくりとまちづくりの一体的な推進

コラム ③

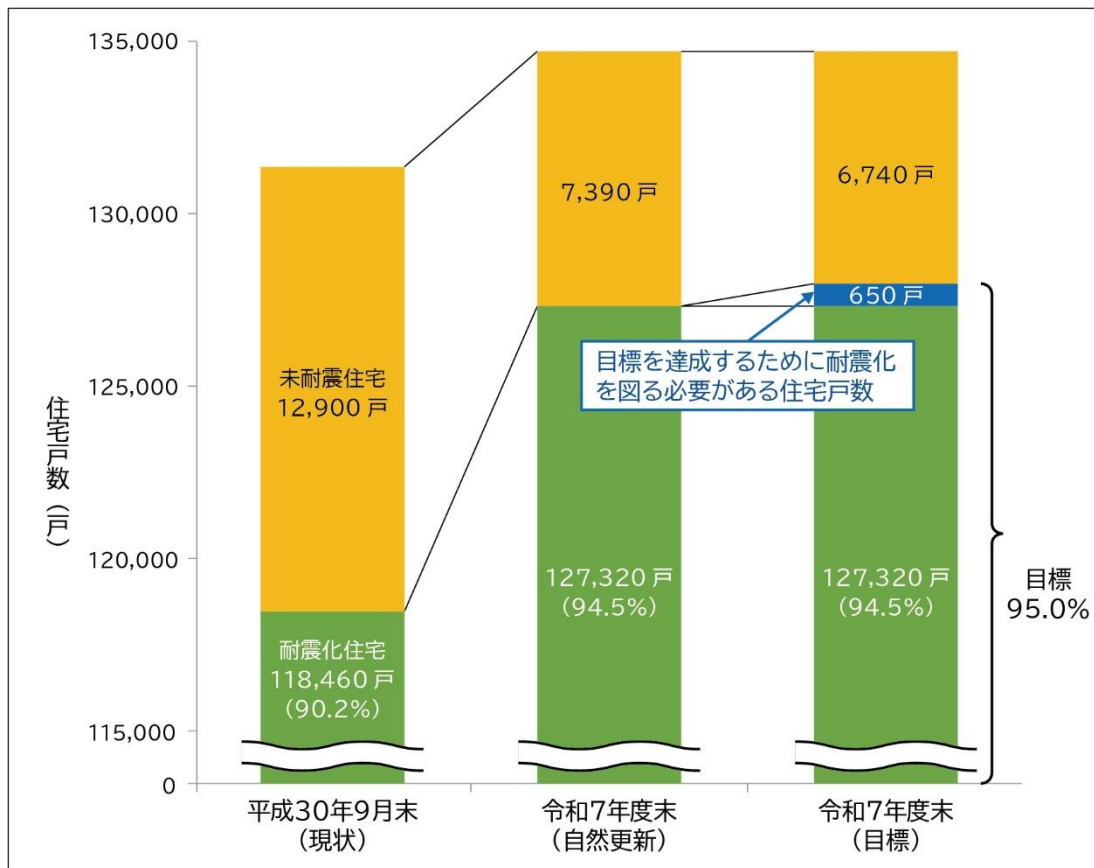
住宅耐震化率の目標

本市では、総務省統計局が5年毎に実施する住宅・土地統計調査を基に、住宅耐震化率を推計しています。

平成30年住宅・土地統計調査によると、平成30年9月時点で、市内の住宅総数131,360戸に対し耐震化住宅は118,460戸で、耐震化率は90.2%となっています。

住宅の建替え等による自然更新により、令和7年度末には住宅総数134,710戸に対し耐震化住宅は127,320戸となり、耐震化率は94.5%に上昇すると推計されますが、目標値である95.0%を達成するには更に650戸の耐震化を図る必要があるため、耐震化促進施策をより一層進めていきます。

■ 耐震化の目標達成に必要な住宅の戸数



出典：府中市耐震改修促進計画

第5章 計画の実現に向けて

第5章 計画の実現に向けて

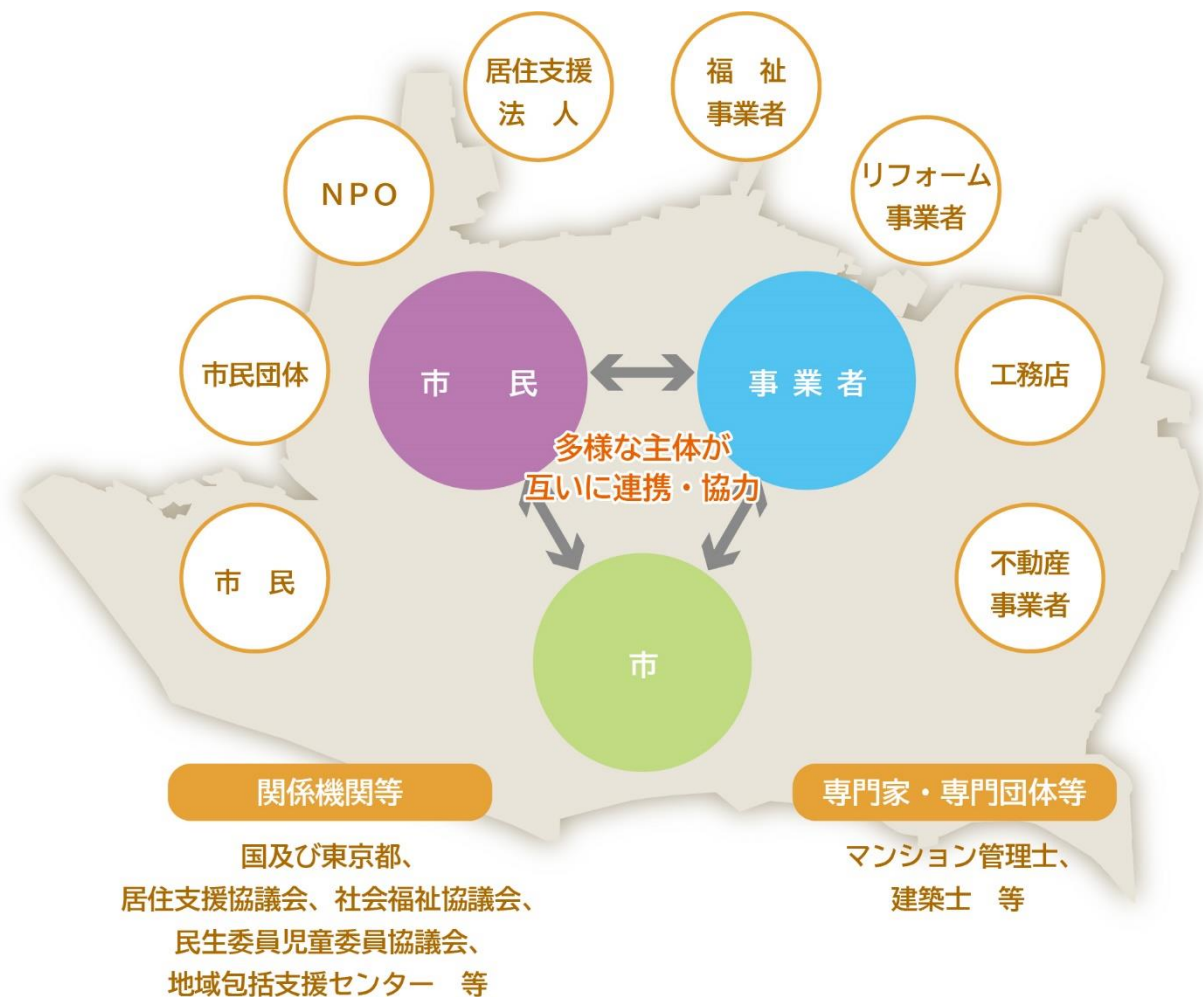
1 計画の推進体制

計画の実現にあたっては、市民、市民団体、NPO等の「市民」や、不動産事業者、工務店、リフォーム事業者、福祉事業者、居住支援法人等の「事業者」、「市」の協働により、多様な主体が互いに連携・協力しつつ、それぞれの責任と役割を果たしながら、計画に位置付けた具体的な施策や取組を推進していきます。

また、国及び東京都、居住支援協議会、社会福祉協議会、民生委員児童委員協議会、地域包括支援センターをはじめ、住宅、福祉、環境、都市計画等の住宅施策に関連する多様な関係機関が互いに連携・協力し、社会経済動向の変化や本市の住宅施策をとりまく課題を共有しながら、総合的かつ包括的に推進していきます。

さらに、マンション管理士、建築士等の住宅施策に関する専門家・専門団体と緊密に連携・協力することで、専門的な知識や技術、経験を積極的に活用していきます。

■ 市民・事業者・市の協働と関係機関との連携



2 庁内連携の推進

住宅施策は、都市計画、建築、公共施設、環境、福祉、市民協働など、関連する施策分野と連携しながら、全庁的に推進していくことが大切です。

そのため、庁内の連携体制を強化し、住宅政策をとりまく課題や国・都の最新の動向等について情報共有を行いつつ、互いに連携・協力しながら、具体的な施策や取組を推進するなど、総合的かつ横断的な施策の展開を行っていきます。

■ 庁内連携の推進

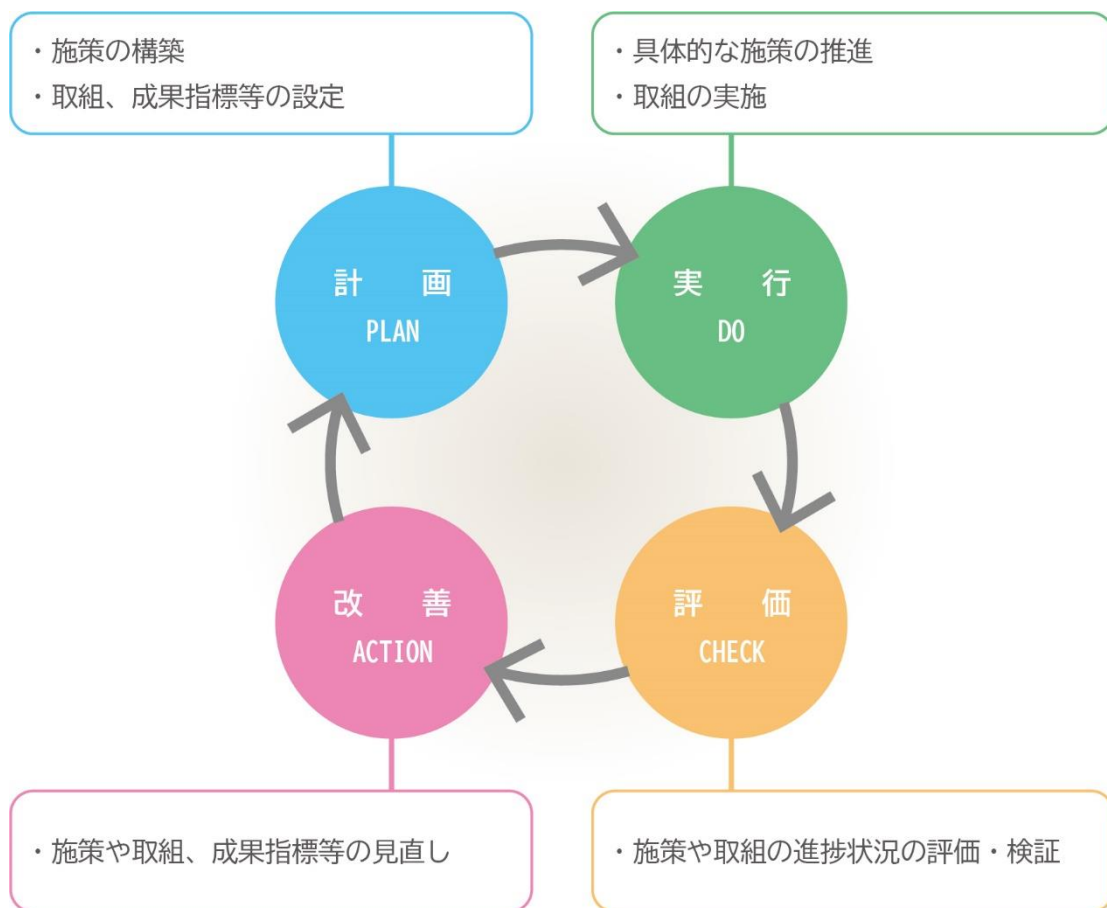


3 計画の進行管理

本計画は、計画期間を令和4年度から令和11年度までの8年間としていますが、より実効性のある計画としていくため、PDCA*1サイクルに基づき、計画を着実に実行しながら、施策や取組の評価・検証を行い、市民ニーズや住宅施策を取り巻く環境の変化に応じて、柔軟に計画の改善や見直しを行っていきます。

また、計画の評価・検証にあたっては、本計画に位置付けた取組の実施状況や、成果指標の達成状況を把握し、施策や取組の進捗状況を評価・検証するとともに、住宅施策に関する市民のニーズや満足度等を把握し、計画の改善・見直しに反映していきます。

■ PDCAサイクル



*1 PDCA: Plan (計画)、Do (実行)、Check (評価)、Action (改善) の頭文字を取ったもので、PDCAサイクルを繰り返すことで、継続的な計画の改善を目指すマネジメント手法。

資料編

1 策定経過

年	月 日	内 容
令和2年	8月24日(月) ～9月8日(火)	府中市住まいに関する市民アンケート調査
令和3年	4月16日(金)	第1回府中市住宅マスタープラン検討協議会 ・委嘱状の伝達 ・市長あいさつ ・委員紹介 ・正副会長選出 ・諮問 ・会議の公開について ・住宅マスタープランについて ・今後の進め方について ・住生活をめぐる現状と課題について
	5月24日(月)	第2回府中市住宅マスタープラン検討協議会 ・第4次府中市住宅マスタープランの骨子について
	7月16日(金)	第3回府中市住宅マスタープラン検討協議会 ・第4次府中市住宅マスタープラン(骨子案)について [基本理念について、計画の体系について、主な取組について]
	8月18日(水)	第4回府中市住宅マスタープラン検討協議会 ・第4次府中市住宅マスタープラン(素案)について
	10月1日(金)	第5回府中市住宅マスタープラン検討協議会 ・第4次府中市住宅マスタープラン(答申案)について
	月 日() ～ 月 日()	パブリック・コメント手続の実施
令和4年	月	第4次府中市住宅マスタープランの策定

2 府中市住宅マスタープラン検討協議会

2-1 府中市住宅マスタープラン検討協議会規則

(趣旨)

第1条 この規則は、府中市附属機関の設置等に関する条例(平成27年3月府中市条例第1号)第9条の規定に基づき、府中市住宅マスタープラン検討協議会(以下「協議会」という。)の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(協議会の委員)

第2条 協議会の委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者 2人以内
- (2) 関係行政機関の職員 1人
- (3) 社会福祉関係団体の推薦する者 2人以内
- (4) 住宅関係団体の推薦する者 2人以内
- (5) 公募による市民 2人以内

(会長及び副会長)

第3条 協議会に会長及び副会長を置き、委員の互選によりこれらを定める。

- 2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(協議会の会議)

第4条 協議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

- 2 協議会は、過半数の委員の出席がなければ会議を開くことができない。
- 3 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(委員以外の者の出席)

第5条 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を協議会の会議に出席させて意見を聴き、又は説明を求めることができる。

(雑則)

第6条 この規則に定めるもののほか協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

付 則

この規則は、令和3年4月1日から施行する。

2-2 府中市住宅マスタープラン検討協議会委員名簿

◎：会長、○：副会長（50音順、敬称略）

No.	委員名	役職名等
1	◎ 大 月 敏 雄	東京大学大学院工学系研究科建築学専攻教授
2	清 野 哲 男	多摩同胞会地域支援統括責任者
3	高 橋 かおる	府中市社会福祉協議会権利擁護課権利擁護係長
4	中 崎 康 司	東京都マンション管理士会むさしの支部事務局長
5	仲 澤 富美子	公募市民
6	福 野 昭 雄	東京都住宅政策本部住宅企画部計画調整担当課長
7	山 田 昭 典	東京都宅地建物取引業協会府中稲城支部幹事長
8	○ 山 本 美 香	東洋大学ライフデザイン学部生活支援学科生活支援学専攻教授
9	横 手 喜美子	公募市民

令和3年10月1日時点

3 府中市住まいに関するアンケート調査結果

3-1 アンケート票

アンケート票

1. 現在お住まいの地域の住環境についておたずねします。

問 1-1 現在お住まいの地域の住環境に関する総合的な満足度についてうかがいます。あてはまるもの1つに○をつけてください。

満足	まあ満足	多少不満	非常に不満
1	2	3	4

問 1-2 現在お住まいの地域の住環境に関する満足度について項目別にかがいます。次に示す(1)～(19)のそれぞれの項目について、あてはまるもの1つに○をつけてください。

		満足	まあ満足	多少不満	非常に不満
(1)	地震時の避難などに対する安全	1	2	3	4
(2)	水害時の避難などに対する安全	1	2	3	4
(3)	火災延焼に対する安全	1	2	3	4
(4)	敷地やまわりのバリアフリー化の状況	1	2	3	4
(5)	まわりの道路の歩行時の安全	1	2	3	4
(6)	治安、犯罪発生の防止	1	2	3	4
(7)	騒音、大気汚染などの少なさ	1	2	3	4
(8)	通勤・通学などの利便	1	2	3	4
(9)	日常の買い物、医療・福祉施設・文化施設などの利便	1	2	3	4
(10)	子どもの遊び場・公園など	1	2	3	4
(11)	緑・水辺など自然とのふれあい	1	2	3	4
(12)	敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり	1	2	3	4
(13)	街並み、景観	1	2	3	4
(14)	親や親戚の住宅との距離	1	2	3	4
(15)	近隣の人たちやコミュニティとの関わり	1	2	3	4
(16)	福祉・介護等の生活支援サービスの状況	1	2	3	4
(17)	子育て支援サービスの状況	1	2	3	4
(18)	空き家への対策、活用状況	1	2	3	4
(19)	住宅ローンや家賃の負担の程度	1	2	3	4

2. 現在お住まいの住宅についておたずねします。

問2-1 現在お住まいの住宅に関する総合的な満足度についてうかがいます。あてはまるもの1つに○をつけてください。

満足	まあ満足	多少不満	非常に不満
1	2	3	4

問2-2 現在お住まいの住宅に関する満足度について、項目別にうかがいます。次に示す(1)～(20)のそれぞれの項目について、あてはまるもの1つに○をつけてください。

		満足	まあ満足	多少不満	非常に不満
(1)	住宅の広さや間取り	1	2	3	4
(2)	収納の多さ、使いやすさ	1	2	3	4
(3)	台所・トイレ・浴室等の使いやすさ、広さ	1	2	3	4
(4)	地震時の住宅の安全性	1	2	3	4
(5)	台風時の住宅の安全性	1	2	3	4
(6)	水害時の住宅の安全性	1	2	3	4
(7)	火災時の避難の安全性	1	2	3	4
(8)	被災直後でも住み続けることができる安心感	1	2	3	4
(9)	住宅の防犯性	1	2	3	4
(10)	住宅のいたみの少なさ	1	2	3	4
(11)	住宅の維持や管理のしやすさ	1	2	3	4
(12)	住宅の断熱性や気密性	1	2	3	4
(13)	冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応	1	2	3	4
(14)	住宅のインターネット通信環境	1	2	3	4
(15)	高齢者等への配慮（段差がないなど）	1	2	3	4
(16)	換気性能（臭気や煙などの残留感がない）	1	2	3	4
(17)	居間など主たる居住室の採光	1	2	3	4
(18)	外部からの騒音などに対する遮音性	1	2	3	4
(19)	上下階や隣戸からの騒音などに対する遮音性	1	2	3	4
(20)	外部からのプライバシーの確保	1	2	3	4

3 府中市住まいに関するアンケート調査結果

3. 最近5年間の居住状況の変化についておたずねします。

問3-1 最近5年間にあなたの世帯が居住するための住宅は変化しましたか。あてはまるもの1つに○をつけてください。

- | |
|-----------------------------|
| 1 別の場所に引っ越した ⇒ 問3-2へ |
| 2 住む場所は同じだが、住宅が変わった ⇒ 問3-2へ |
| 3 住む場所も住宅も、変化していない |
| 4 その他 () |

問3-2 問3-1で「1」「2」と回答した方にお伺いします。住宅はどのように変わりましたか。あてはまるもの1つに○をつけてください。

- | | |
|-------------------------------|------------------------------|
| 1 家を新築した、又は新築の分譲住宅を買った | 4 中古住宅を取得し、リフォームした
⇒問3-3へ |
| 2 中古の住宅を買った | |
| 3 今まで住んでいた家をリフォームした
⇒問3-3へ | 5 賃貸住宅、社宅に引っ越した |
| | 6 その他 () |

問3-3 問3-2で「3」「4」と回答した方にお伺いします。どのようなリフォームをおこないましたか。あてはまる主なものを2つまで選んで○を付けてください。

- | | |
|-------------------------------|------------------------------------|
| 1 増築・間取りの変更、収納スペースの改善・増加 | 6 防音、遮音工事 |
| 2 段差をなくす、手すりをつけるなど | 7 耐震改修工事 |
| 3 トイレ・台所・浴室等の設備の改善 | 8 内装の模様替えや改修（壁紙・天井・床の張り替え、家具の交換など） |
| 4 冷暖房設備、給湯・電気設備、太陽光発電設備を改善・設置 | 9 屋根のふき替え、屋根・外壁の塗り替え |
| 5 断熱工事、結露防止工事、窓サッシの取り替え等 | 10 その他 () |

4. 今後のお住まいについておたずねします。

問4-1 現在世界的な感染となっている新型コロナウイルスによる影響を受け、今後の住まいづくりで重視する点についてお伺いします。あてはまるものすべてに○をつけてください。

- | | |
|---|------------------------|
| 1 家族それぞれの個室確保 | 4 情報通信環境（インターネット環境）の整備 |
| 2 家族一人当たりの居住スペース拡大 | 5 換気性能の向上 |
| 3 家にいる時間が長くなるので、家での時間が豊かになるような空間整備
(間取り・採光・通風・遮音等の居住環境、庭やベランダ等の屋外空間など) | 6 自転車等の収納スペース拡大 |
| | 7 その他 |

問4-2 今後の住み替えやリフォームについて意向をうかがいます。(1)～(10)のあてはまるもの1つに○を付けてください。また、「(2) 家を購入する」「(3) 家を借りる」意向がある場合は、矢印にしたがって、それぞれあてはまるもの1つに○を付けてください。

(1) 家を注文し新築する ⇒ 問4-3へ

(2) 家を購入する

○購入する住宅の種類(1つ選択)

- 1 一戸建て住宅
- 2 共同住宅(マンション等)
- 3 長屋建て住宅(テラスハウスなど)
- 4 まだ決めていない

○購入する住宅の新築・中古の区切り(1つ選択)

- 1 新築住宅
- 2 中古住宅
- 3 まだ決めていない
- 4 その他()

⇒ 問4-3へ

(3) 家を借りる

○賃貸する住宅の所有関係(1つ選択)

- 1 民間の賃貸住宅
- 2 市(都)営住宅
- 3 社宅・寮
- 4 UR・会社などの賃貸住宅
- 5 まだ決めていない
- 6 その他()

⇒ 問4-3へ

(4) 家を建て替える ⇒ 問4-3へ

(5) 家を譲り受ける又は同居する ⇒ 問4-3へ

(6) リフォーム(増改築・改修等)を行う ⇒ 問4-4へ

(7) 家を建てるために、差し当たり土地だけを購入する

(8) 今の家の敷地(借地)を買い取る

(9) 住み替えもリフォームもしない

(10) 差し当たり考えていない

3 府中市住まいに関するアンケート調査結果

問4-3 問4-2で「(1)」～「(5)」と回答した方にお伺いします。

(イ) 住み替えの機会とはどんな時期になるとお考えですか。あてはまるもの1つに○を付けてください。

- | | |
|---------------------|-------------------------|
| 1 結婚などによる世帯の分離や独立 | 10 安全性の高い居住環境にする |
| 2 子の誕生や成長に備える | 11 快適・便利な居住環境にする |
| 3 就職、転職、転勤など | 12 高齢期にも住みやすい住宅や環境にする |
| 4 親または子との同居・隣居・近居 | 13 資産を形成する(不動産を所有する) |
| 5 家を相続 | 14 住宅や庭等の維持管理を容易にする |
| 6 安全性の高い住宅にする | 15 不満はないが、より良い住宅に住み替えたい |
| 7 快適・便利な住宅にする | 16 契約期限切れ |
| 8 省エネルギーに対応 | 17 その他() |
| 9 ローン、家賃などの住居費負担を軽減 | |

(ロ) 住み替え先はどこを考えていますか。あてはまるもの1つに○を付けてください。

- | | |
|--------------------|------------|
| 1 現住所のまま建替える | 6 都内 |
| 2 現住所の近く(徒歩で行ける程度) | 7 都外 |
| 3 府中市内 | 8 まだ決めていない |
| 4 府中市に隣接する市 | 9 その他() |
| 5 京王線、武蔵野線、南武線の沿線 | |

(ハ) 住み替える時は、どんな点を重視しますか。あてはまるものを3つまで選んで○を付けてください

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| 1 手ごろな価格で適切な住宅があること | 10 子育てしやすい環境であること |
| 2 新築住宅であること | 11 緑や空気など自然環境がよいこと |
| 3 水周りや住宅設備が整った住宅であること | 12 公共交通機関が充実していること |
| 4 年をとっても安心して住み続けられる住宅であること | 13 街並みが美しく景観がよいこと |
| 5 通勤・通学に便利なこと | 14 よく知っている場所であること |
| 6 日常の買い物に便利なこと | 15 親や親戚、子ども世帯などが近くにいること |
| 7 病院などの医療機関に近く便利なこと | 16 まちのイメージや雰囲気がいよいこと |
| 8 文化施設等に近く便利なこと | 17 その他() |
| 9 教育環境がよいこと | |

問4-4 問4-2で「(6)」と回答した方にお伺いします。

(イ) 住宅のリフォーム(増改築・改修工事等)はどのようなものを考えていますか。あてはまる主なものを2つまで選んで○を付けてください。

- 1 増築・間取りの変更、収納スペースの改善・増加を行う
- 2 高齢者等に配慮し、段差をなくす、手すりをつけるなどする
- 3 トイレ・台所・浴室等の設備の改善を行う
- 4 冷暖房設備、給湯・電気設備、太陽光発電設備を改善・設置する
- 5 断熱工事、結露防止工事、窓サッシの取り替え等を行う
- 6 防音、遮音工事を行う
- 7 耐震改修工事を行う
- 8 内装の模様替えや改修をする(壁紙・天井・床の張り替え、家具の交換など)
- 9 屋根のふき替え、屋根・外壁の塗り替えを行う
- 10 その他()

(ロ) 住宅を改善する際に、まず相談する先をお聞かせください。あてはまる主なものを1つ選んで○を付けてください。

- 1 市役所
- 2 リフォーム専門業者
- 3 工務店
- 4 ケアマネージャー
- 5 その他()

5. 市が重点的に取り組むべき施策について

問5-1 今後、府中市が重点的に取り組むべき住生活施策は何だと思えますか。3つまで選んで○を付けてください。

- | | |
|------------------------|--|
| 1 高齢者や障害者等が暮らしやすい住宅の整備 | 12 分譲マンションの適切な維持・管理に関する支援 |
| 2 子育て世帯に対応した良好な住宅の整備 | 13 多様な需要に対応した公的賃貸住宅の整備 |
| 3 環境に優しい住まいの整備促進 | 14 地域のつながり、コミュニティの促進 |
| 4 災害に強い住まいの整備促進 | 15 親元近居への住み替えに対する支援 |
| 5 犯罪に強い住まいの整備促進 | 16 空き家の有効活用への取り組み支援 |
| 6 自然や緑を活かした住まいの整備促進 | 17 従前の住居に居住することが困難となった世帯に対する入居や住み替えの支援 |
| 7 農地と共存した住環境の誘導 | 18 リフォームや空き家活用、入居支援など、住まいに関する情報の的確な提供 |
| 8 街並み景観の整った住環境の誘導 | 19 総合的な住宅相談の窓口の設置 |
| 9 住宅の耐震診断や耐震改修への支援 | |
| 10 住宅の建替えや改修のための支援 | |
| 11 良質で多様な民間賃貸住宅の整備促進 | |

3 府中市住まいに関するアンケート調査結果

6. あなた自身やご家族、お住まいについておたずねします

問6-1 あなたの年齢はおいくつですか。

20代 30代 40代 50代 60代 70代 80代以上

問6-2 世帯の人数は何人ですか。

1人 2人 3人 4人 5人 6人以上

問6-3 一緒に住んでいるご家族の構成はどれですか。

1 単身(1人) 2 夫婦のみ(2人) 3 夫婦と子ども(末子が6歳未満)
 4 夫婦と子ども(末子が6歳以上18歳未満) 5 夫婦と子ども(末子が18歳以上)
 6 夫婦と親(2世帯) 7 親と夫婦と子ども(3世帯) 8 その他

問6-4 一緒に住んでいるご家族の中に高齢の方はいますか。

1 家族全員が65歳以上である 2 65歳以上の家族がいる
 3 65歳以上の家族はいない

問6-5 現在のお住まいでの居住期間はどれくらいになりますか。

1 生まれた時から住んでいる 2 1年未満 3 1~5年未満 4 5~10年未満
 5 10~15年未満 6 15~20年未満 7 20年以上

問6-6 あなたが現在お住まいの地域は次のどれですか。(1)~(10)のあてはまるもの1つに○を付けてください。

(1) 中央地域	天神町1~2丁目、幸町1~2丁目、府中町、緑町、宮町、八幡町、寿町、宮西町1丁目、晴見町1~2丁目、日吉町
(2) 白糸台地域	白糸台、小柳町1・3丁目、若松町1~2丁目、清水が丘3丁目
(3) 西府地域	東芝町、日新町1~4丁目、本宿町、西府町
(4) 武蔵台地域	武蔵台、北山町、西原町
(5) 新町地域	浅間町、天神町3~4丁目、新町、幸町3丁目、晴見町3~4丁目、栄町
(6) 住吉地域	南町、分梅町2~5丁目、住吉町
(7) 是政地域	小柳町2・4~6丁目、清水が丘1~2丁目、是政
(8) 紅葉丘地域	多磨町、朝日町、紅葉丘、若松町3~5丁目
(9) 押立地域	押立町
(10) 四谷地域	四谷、日新町5丁目
(11) 片町地域	矢崎町、本町、片町、宮西町2~5丁目、日鋼町、美好町、分梅町1丁目

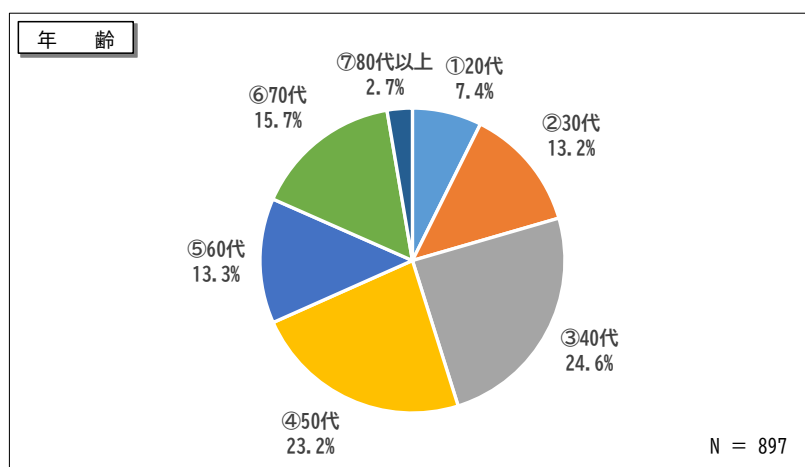
3 府中市住まいに関するアンケート調査結果

3-2 調査結果

(1) あなた自身やご家族、お住まいについて

1 年 齢

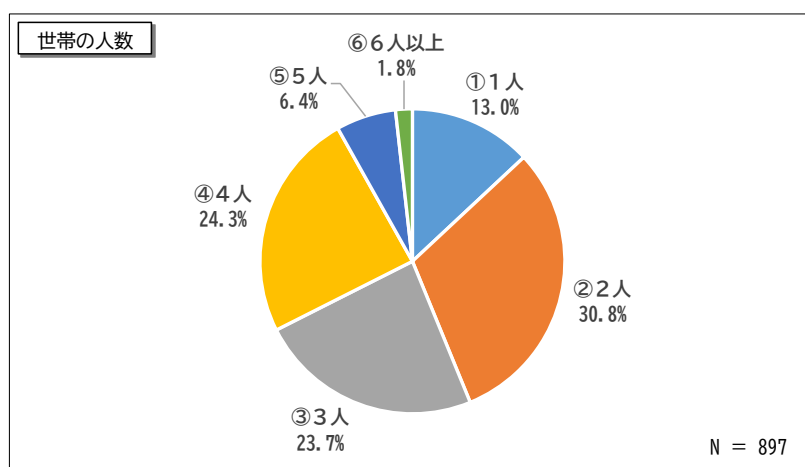
○ 40～50代が全体の約半数を占め、最も多い



※年齢別クロス集計は、「80代以上」の回答者数が少ないことから、「70代」と「80代以上」を合わせて、「70代以上」としています。

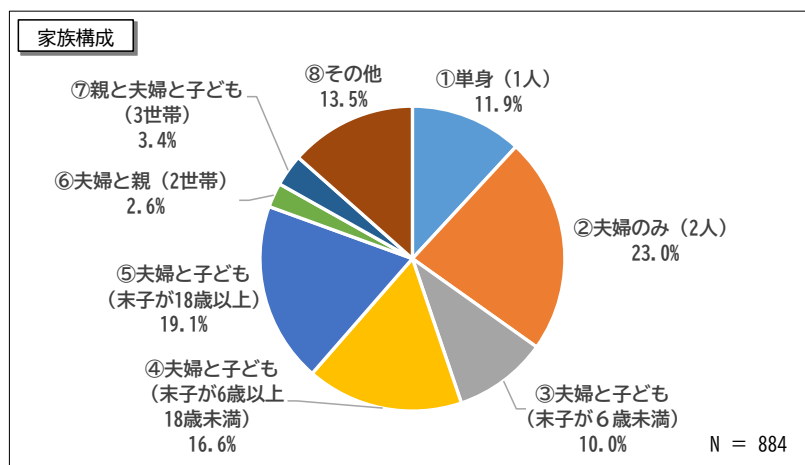
2 世帯の人数

○ 2人世帯が全体の3割を占め、最も多く、3人世帯・4人世帯も多くなっている



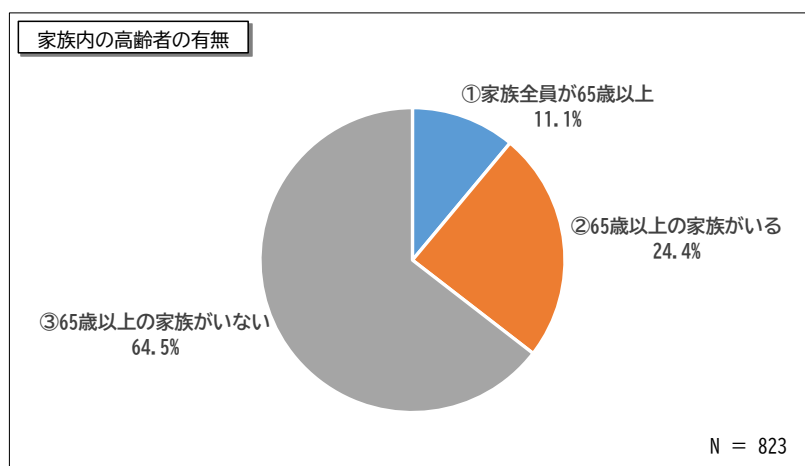
3 家族構成

- 夫婦のみの世帯が4分の1を占め、最も多い
- 子どものいる世帯は約半数を占め、子どもの年齢が高くなるほど、全体に占める割合が高い



4 家族内の高齢者の有無

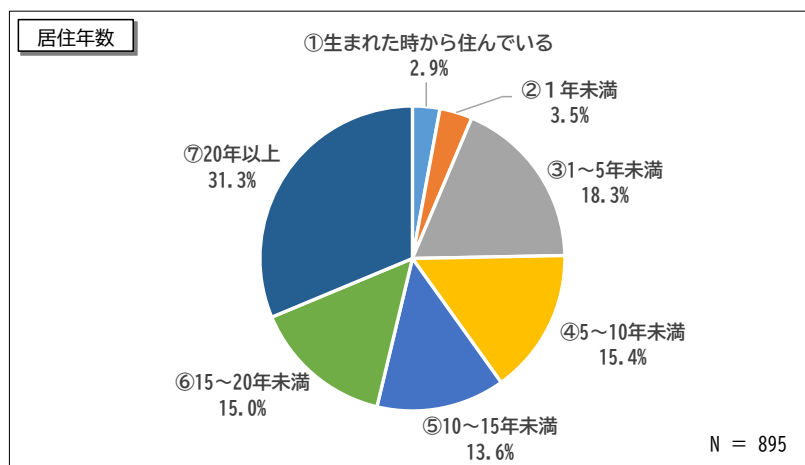
- 高齢者がいる世帯は全体の3分の1を占める
- 高齢者のみの世帯は全体の1割 (高齢者がいる世帯の3分の1) を占める



3 府中市住まいに関するアンケート調査結果

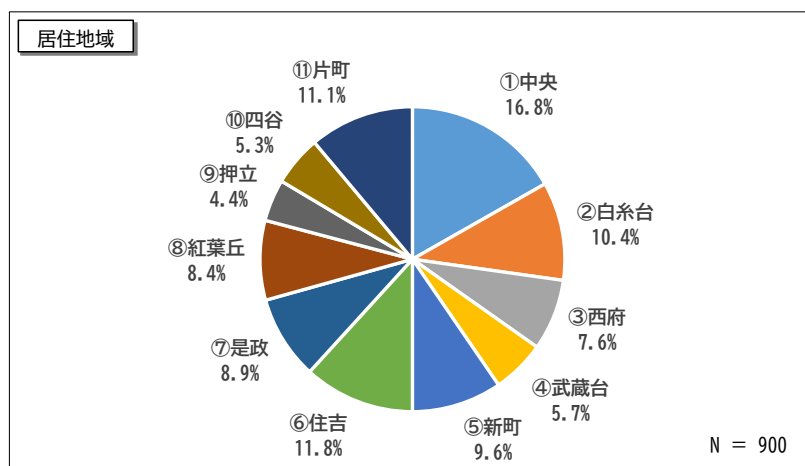
5 居住年数

- 「20年以上」が3割以上を占め、最も多い
- 「1～20年未満」の回答もそれぞれ多く、様々な居住年数の市民が居住している



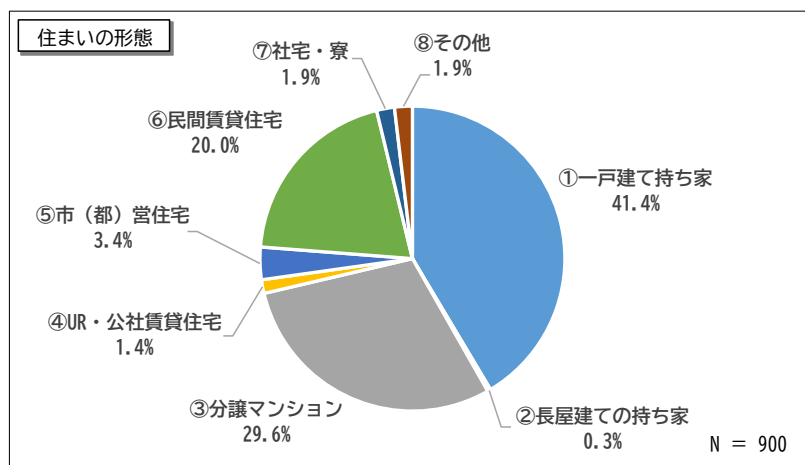
6 お住まいの地域

- 「中央地域」が最も多く、全ての地域から回答が得られている



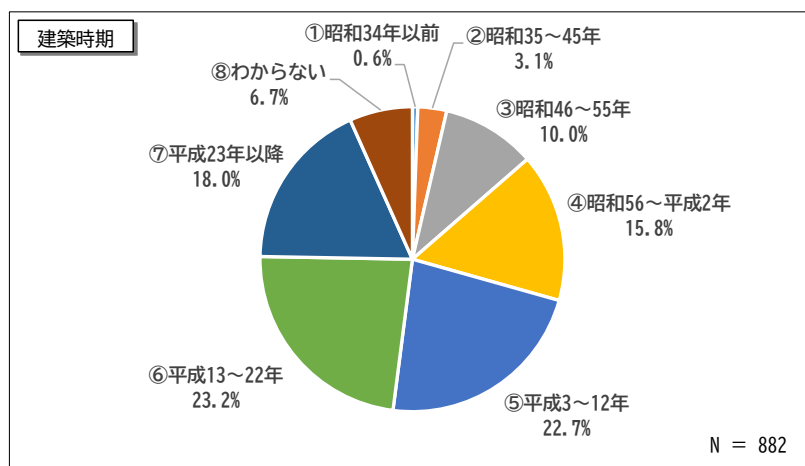
7 住まいの形態

- 「一戸建て持ち家」が4割、「分譲マンション」が3割、「民間賃貸住宅」が2割を占める
- 「市（都）営住宅」、「UR・公社賃貸住宅」は合計で約5%を占め、民間住宅より少ない



8 住まいの建築時期

- 「平成13～22年」が23.2%で最も多く、新耐震基準（昭和56年以降）は8割を占める



3 府中市住まいに関するアンケート調査結果

(2) 現在お住まいの地域の住環境について

1 現在お住まいの地域の住環境に関する総合的な満足度 [1つだけ]

- 満足度の平均点は3.03で満足傾向にあり、前回調査よりも満足度が増加している

2 現在お住まいの地域の住環境に関する項目別の満足度 [1つずつ]

<項目別>

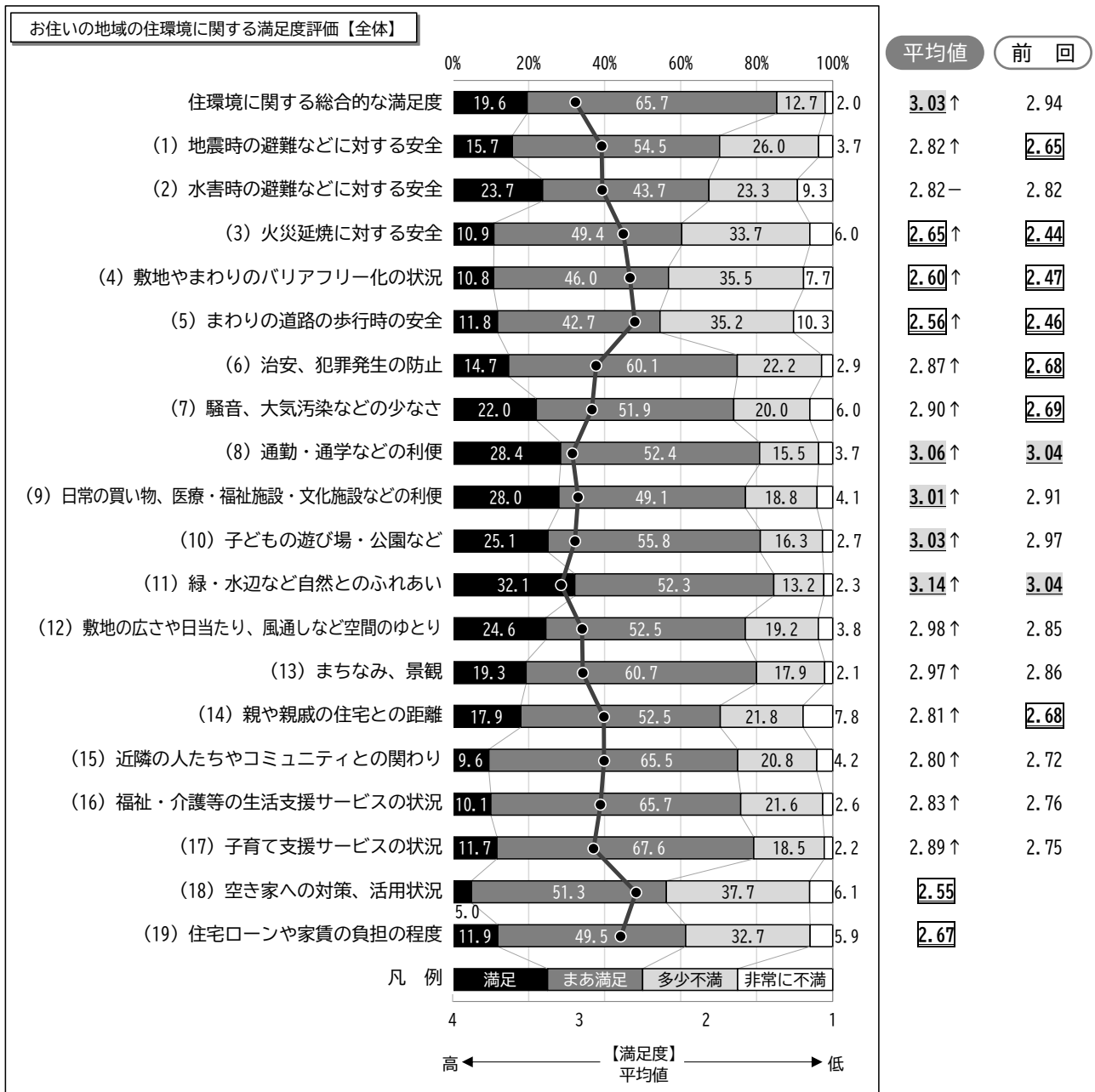
- 全ての項目が満足傾向にあり、前回調査よりも全ての項目で満足度が増加しているか、横ばいとなっている
- 満足度が他と比較して高いのは「緑・水辺など自然とのふれあい」「通勤・通学などの利便」「子どもの遊び場・公園など」「日常の買い物、医療・福祉施設・文化施設などの利便」などとなっている
- 満足度が他と比較して低いのは「空き家への対策、活用状況」「まわりの道路の歩行時の安全」「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」「火災延焼に対する安全」「住宅ローンや家賃の負担の程度」などとなっている

<年齢別>

- 他の年代と比べて、20代と30代では「まちなみ、景観」の満足度がやや高い
- 30代では「まわりの道路の歩行時の安全」、60代と70代以上では「空き家への対策、活用状況」の満足度が特に低く、20代では「近隣の人たちやコミュニティとの関わり」の満足度がやや低い

<地域別>

- 満足度が最も高いのは中央地域の3.13、最も低いのは武蔵台地域の2.87で、他の地域と比べて不満傾向にある項目が多いのは、新町、四谷地域の2地域となっている
- 四谷、住吉、押立、是政地域の「水害時の避難などに対する安全」、武蔵台地域の「火災延焼に対する安全」では満足度が低く、特に四谷地域の「水害時の避難などに対する安全」に対する満足度が低い
- 新町、白糸台地域の「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」、西府、片町、新町、四谷、紅葉丘地域の「まわりの道路の歩行時の安全性」、武蔵台、新町、住吉、押立地域の「空き家への対策、活用状況」では、やや満足度が低い



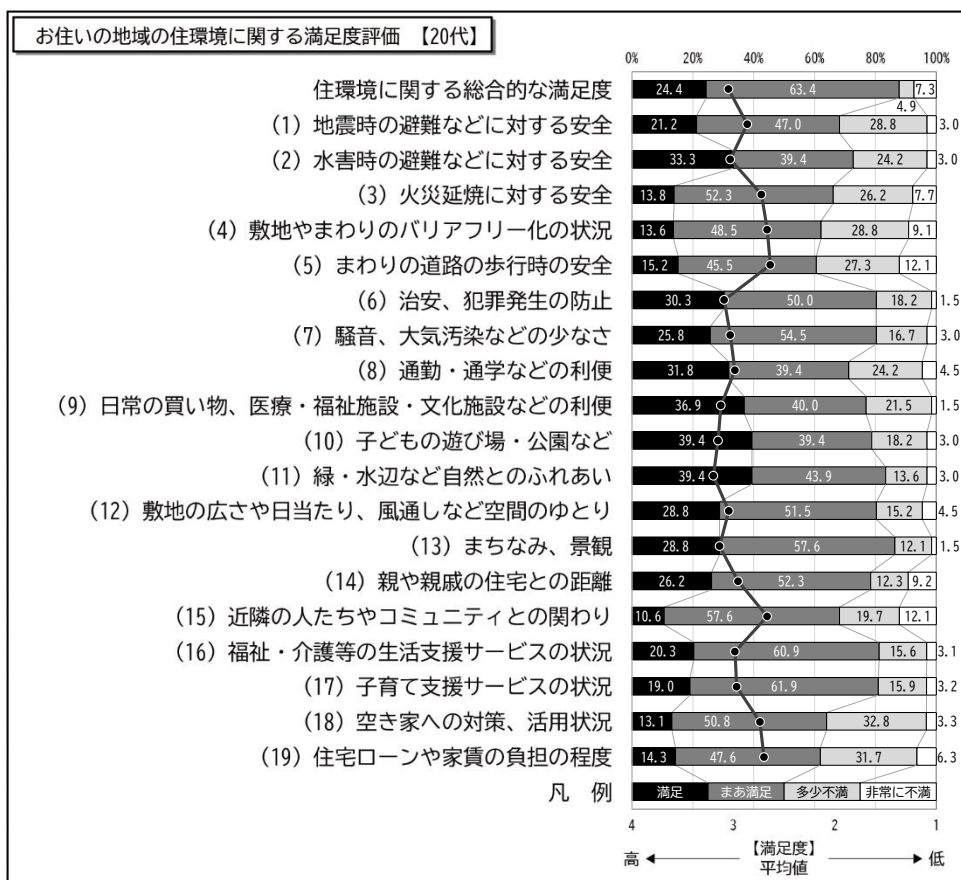
平均値について (P88-97)

※ 平均値は、「満足」を4、「まあ満足」を3、「多少不満」を2、「不満」を1とした場合の平均値です。中央値の2.5を基準に、数値が大きいが、より満足度が高い結果となっています。

※ ■は平均値の上位(3.00以上)、□は下位(2.70未満)、↑は前回調査よりも増加した平均値を表します。

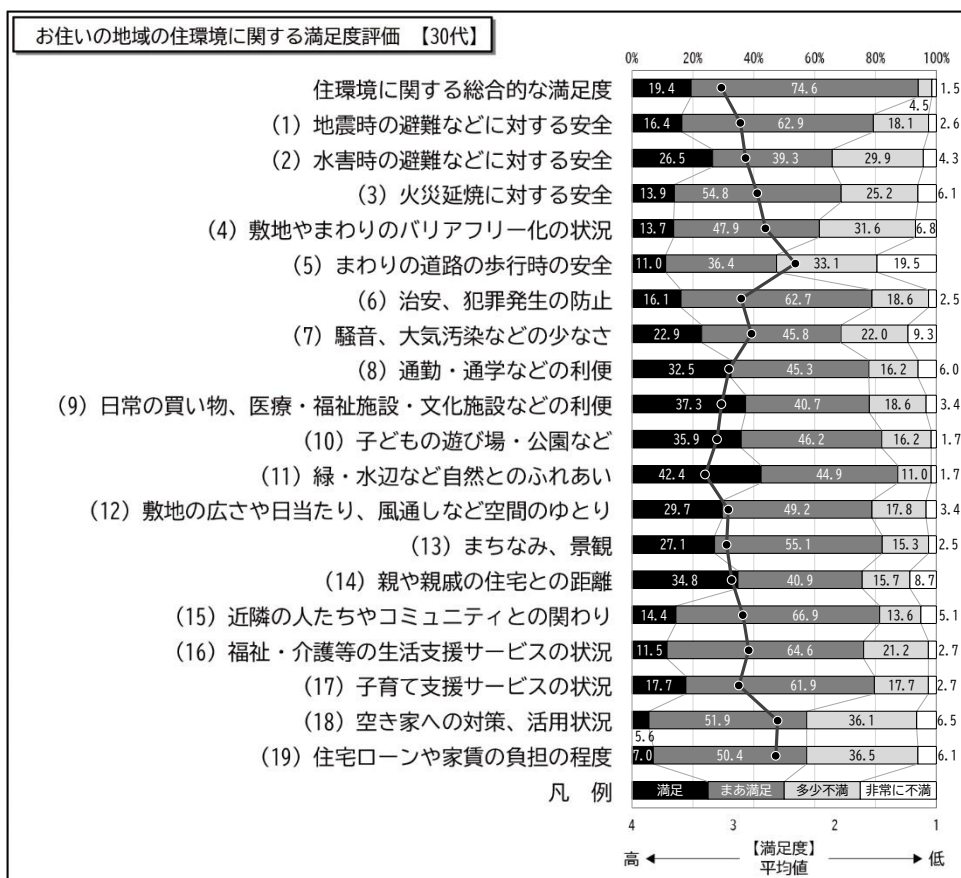
3 府中市住まいに関するアンケート調査結果

[年齢別]



平均値

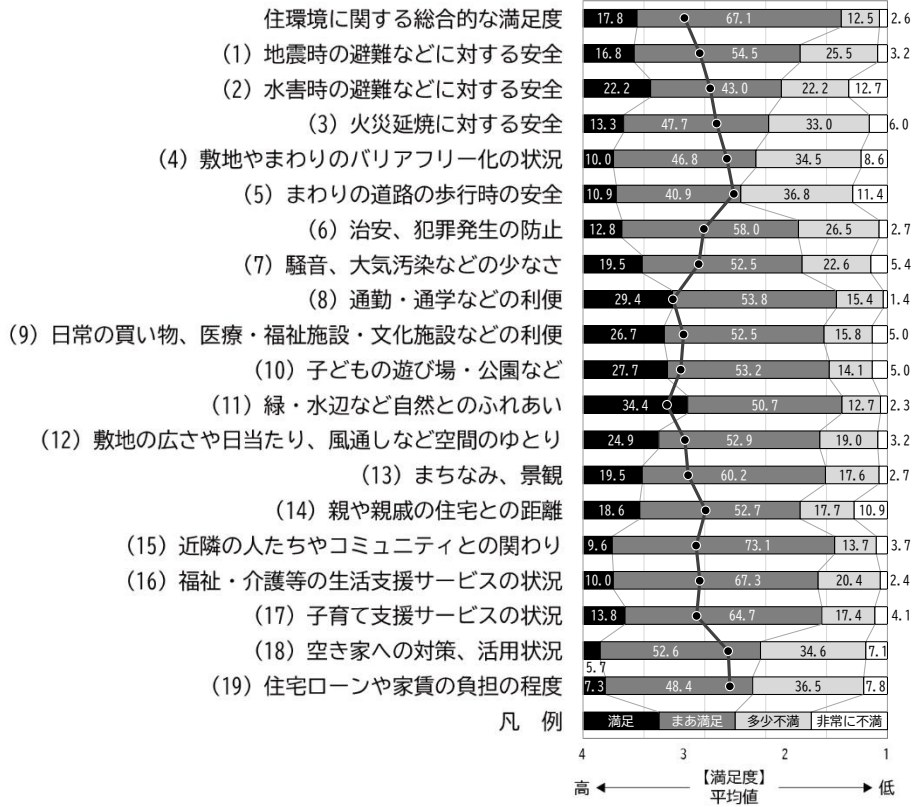
3.05
2.86
3.03
2.72
2.67
2.64
3.09
3.03
2.98
3.12
3.15
3.20
3.05
3.14
2.95
2.67
2.98
2.97
2.74
2.70



平均値

3.12
2.93
2.88
2.77
2.68
2.39
2.92
2.82
3.04
3.12
3.16
3.28
3.05
3.07
3.02
2.91
2.85
2.95
2.56
2.58

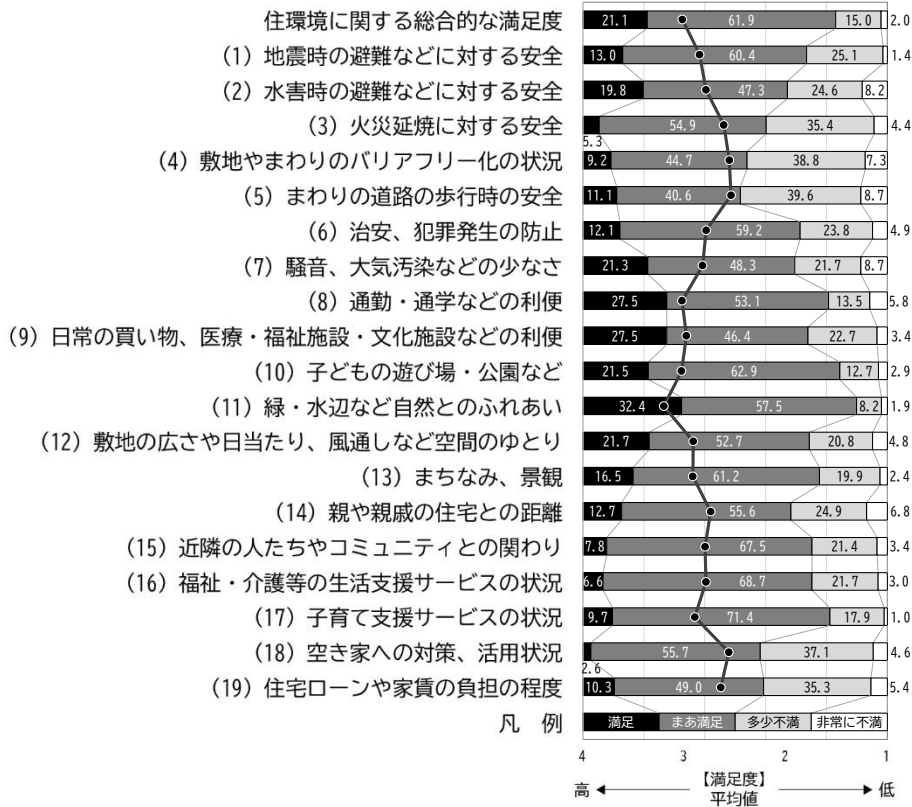
お住いの地域の住環境に関する満足度評価 【40代】



平均値

- 3.00
- 2.85
- 2.75
- 2.68
- 2.58
- 2.51
- 2.81
- 2.86
- 3.11
- 3.01
- 3.04
- 3.17
- 3.00
- 2.96
- 2.79
- 2.89
- 2.85
- 2.88
- 2.57
- 2.55

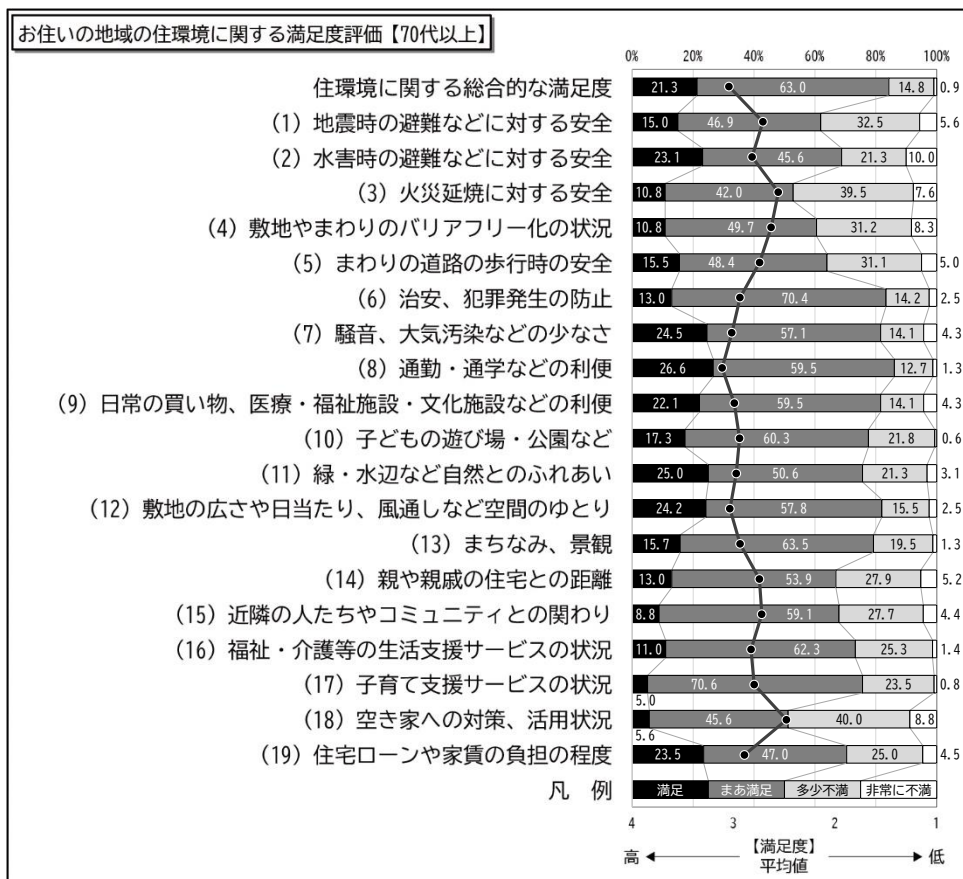
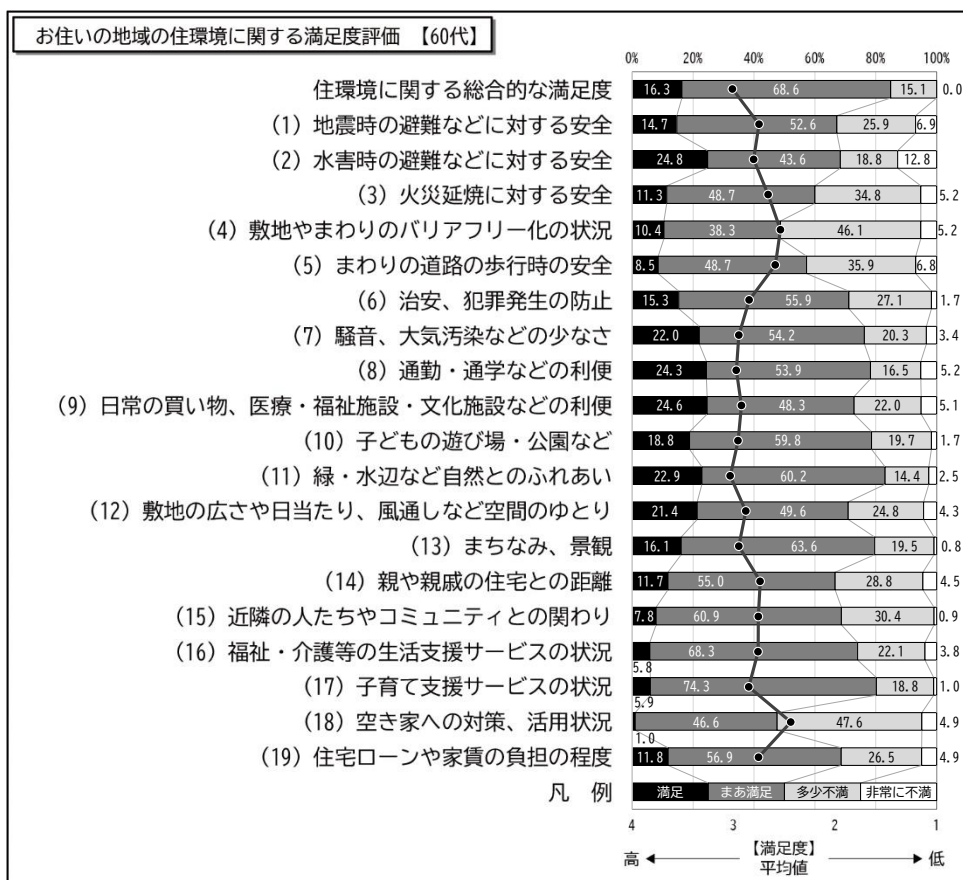
お住いの地域の住環境に関する満足度評価 【50代】



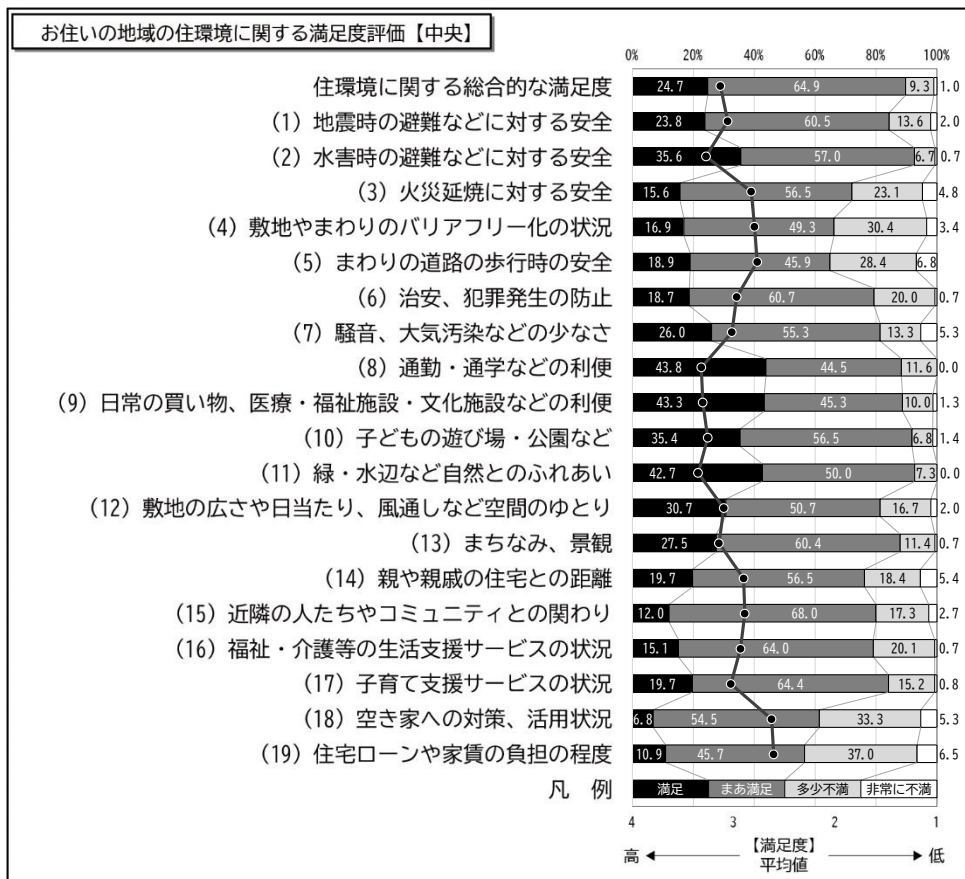
平均値

- 3.02
- 2.85
- 2.79
- 2.61
- 2.56
- 2.54
- 2.79
- 2.82
- 3.02
- 2.98
- 3.03
- 3.20
- 2.91
- 2.92
- 2.74
- 2.80
- 2.79
- 2.90
- 2.56
- 2.64

3 府中市住まいに関するアンケート調査結果

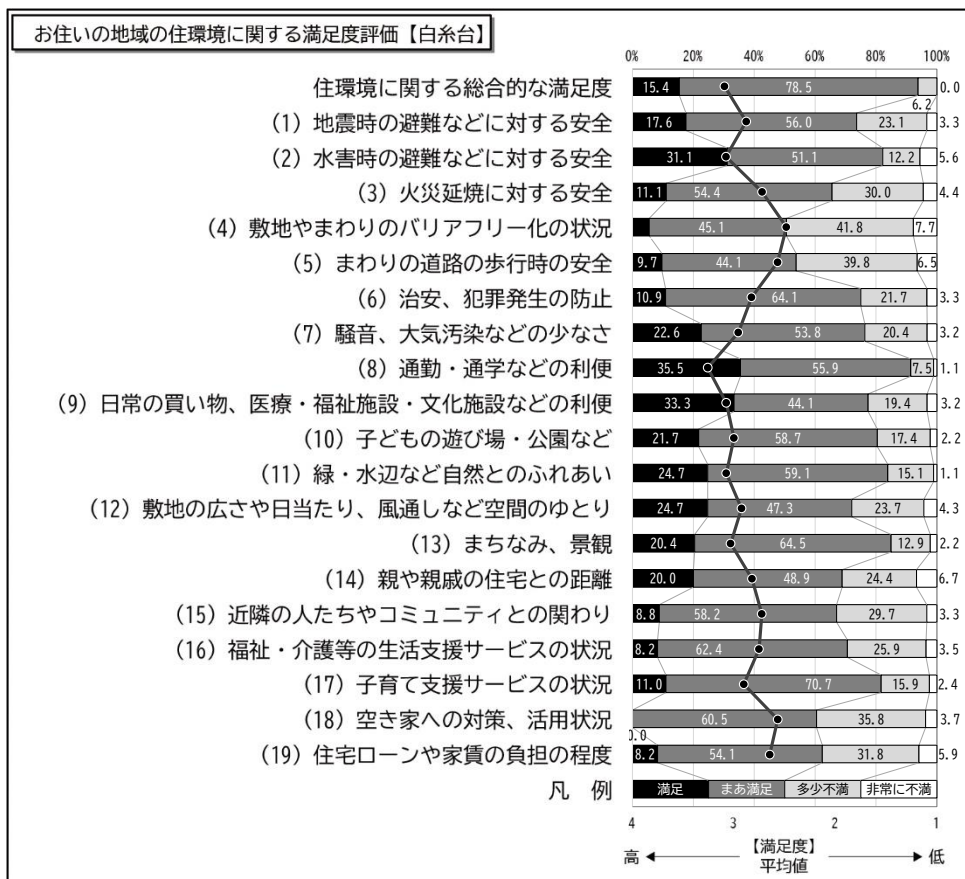


[地域別]



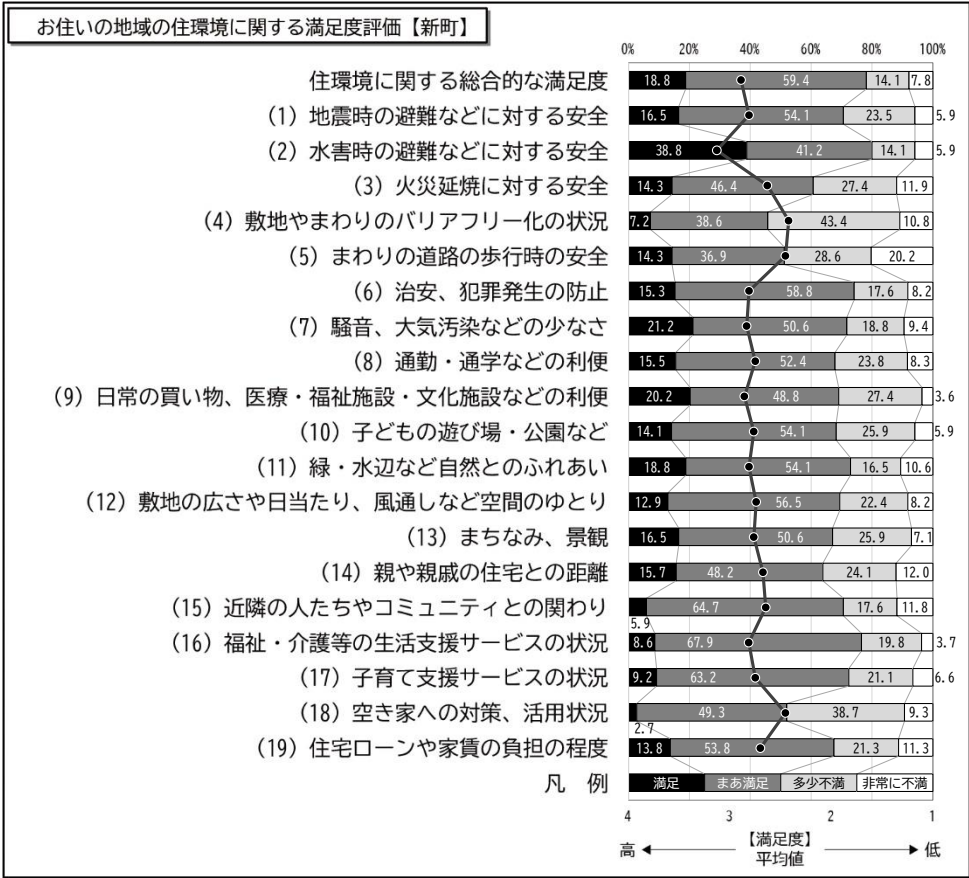
平均値

- 3.13
- 3.06
- 3.28
- 2.83
- 2.80
- 2.77
- 2.97
- 3.02
- 3.32
- 3.31
- 3.26
- 3.35
- 3.10
- 3.15
- 2.90
- 2.89
- 2.94
- 3.03
- 2.63
- 2.61

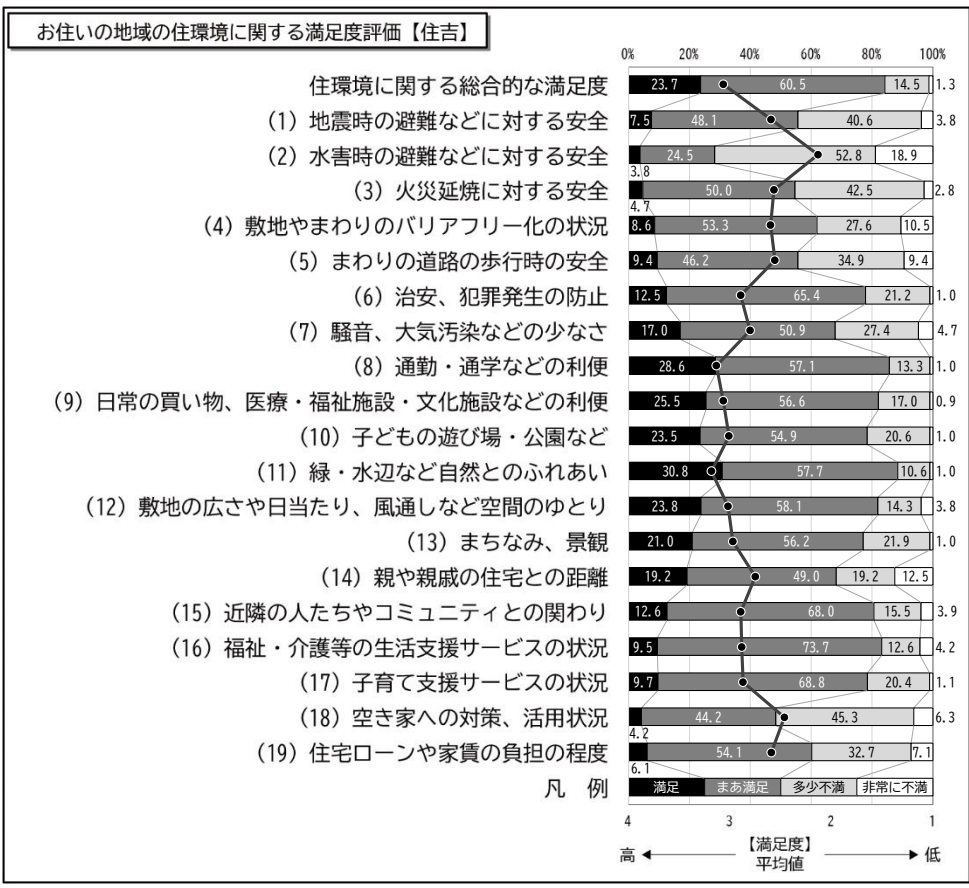


平均値

- 3.09
- 2.88
- 3.08
- 2.72
- 2.48
- 2.57
- 2.83
- 2.96
- 3.26
- 3.08
- 3.00
- 3.08
- 2.92
- 3.03
- 2.82
- 2.73
- 2.75
- 2.90
- 2.57
- 2.65

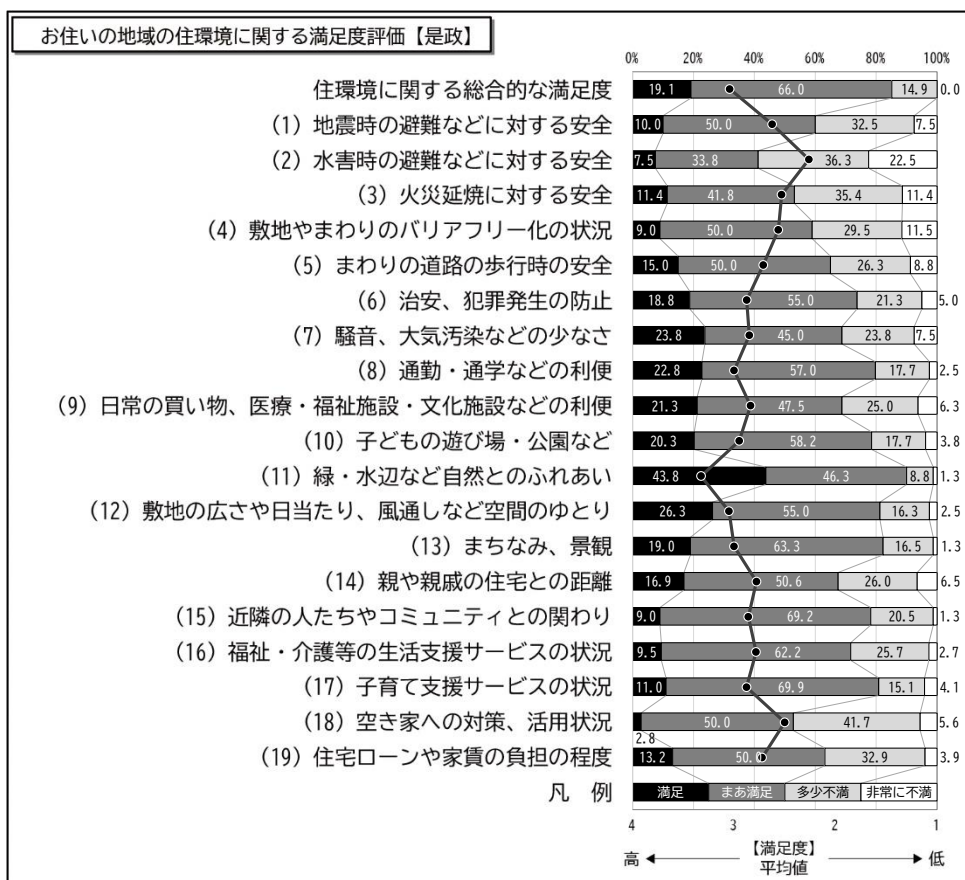


平均値



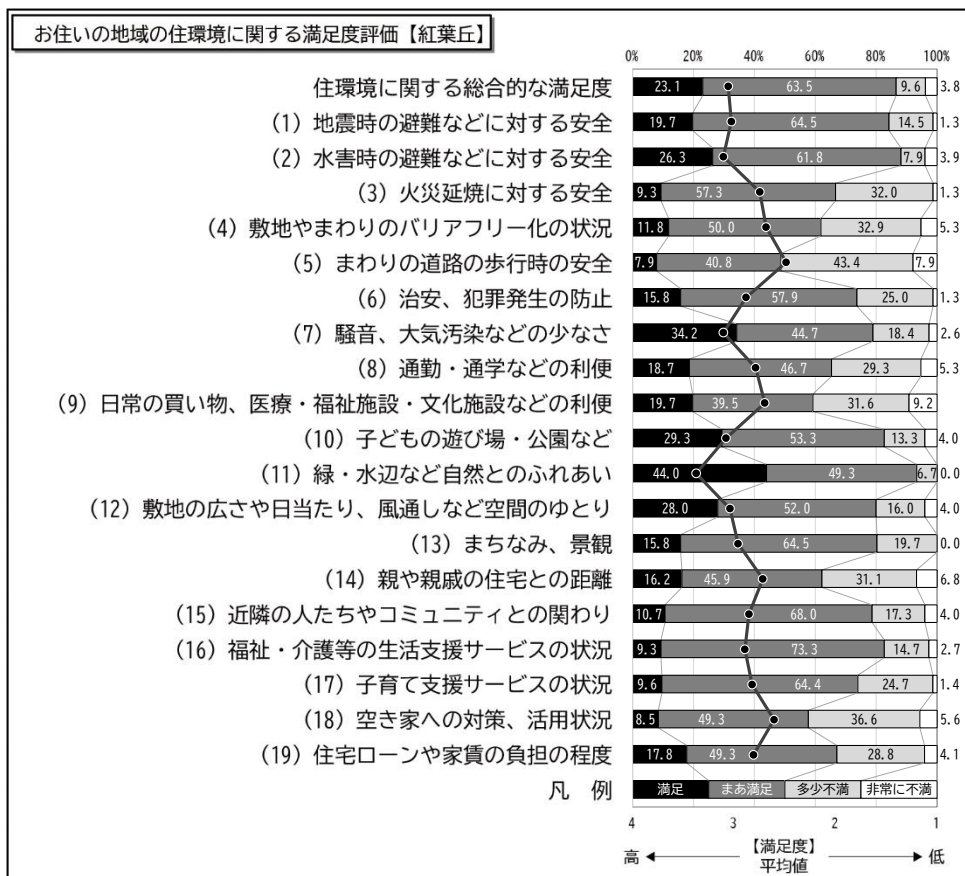
平均値

3 府中市住まいに関するアンケート調査結果



平均値

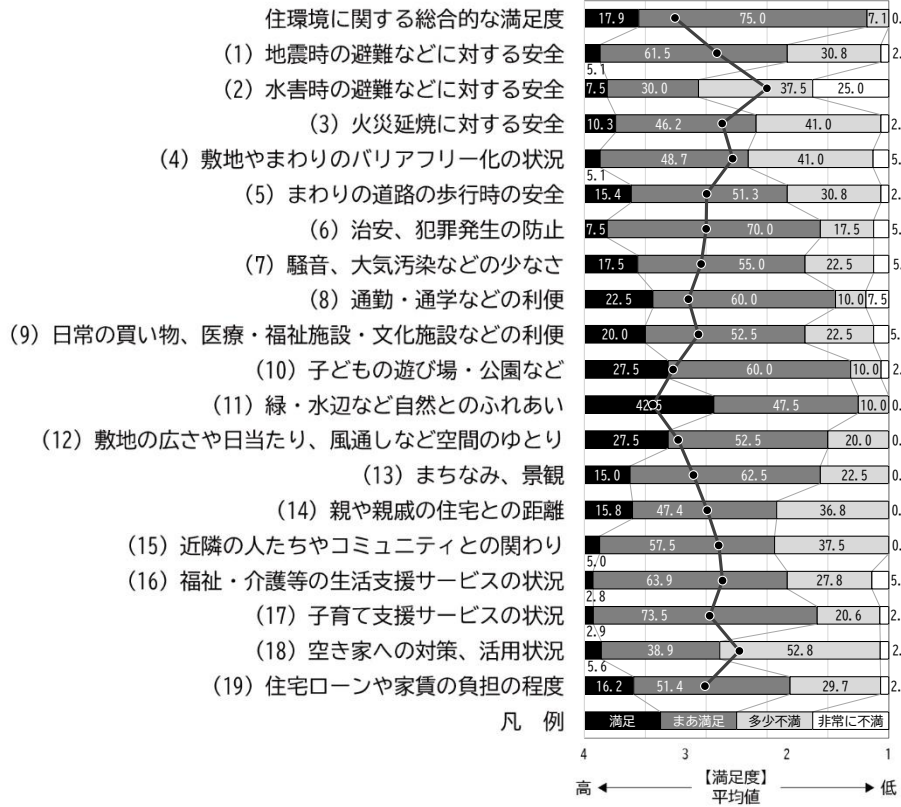
3.04
2.63
2.26
2.53
2.56
2.71
2.88
2.85
3.00
2.84
2.95
3.33
3.05
3.00
2.78
2.86
2.78
2.88
2.50
2.72



平均値

3.06
3.03
3.11
2.75
2.68
2.49
2.88
3.11
2.79
2.70
3.08
3.37
3.04
2.96
2.72
2.85
2.89
2.82
2.61
2.81

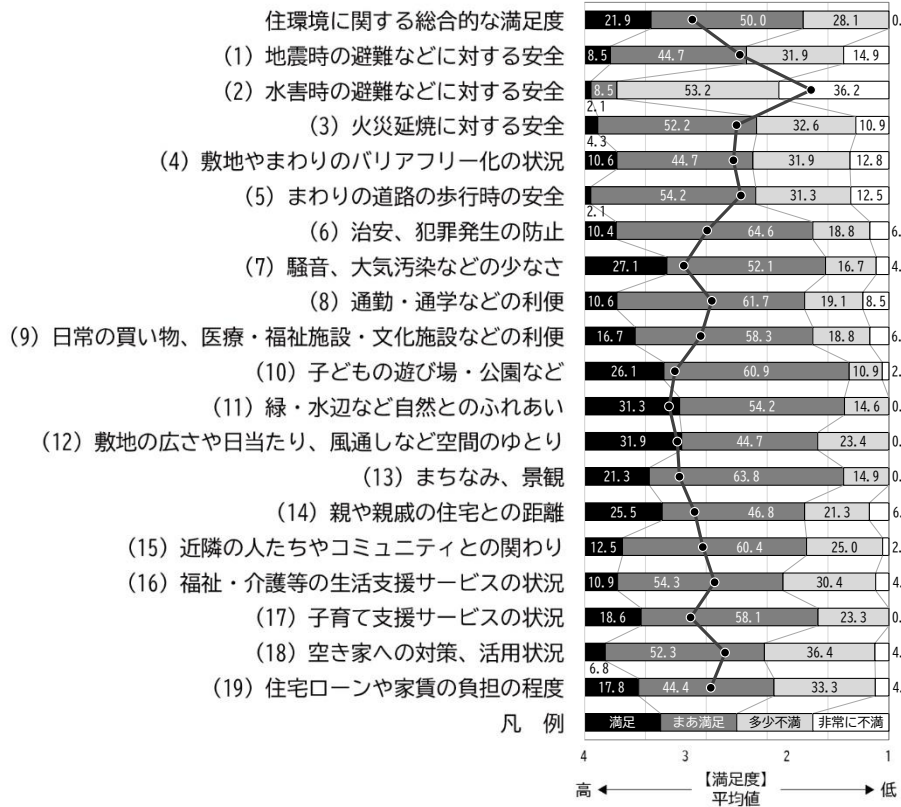
お住いの地域の住環境に関する満足度評価【押立】



平均値

- 3.11
- 2.69
- 2.20
- 2.64
- 2.54
- 2.79
- 2.80
- 2.85
- 2.98
- 2.88
- 3.13
- 3.33
- 3.08
- 2.93
- 2.79
- 2.68
- 2.64
- 2.76
- 2.47
- 2.81

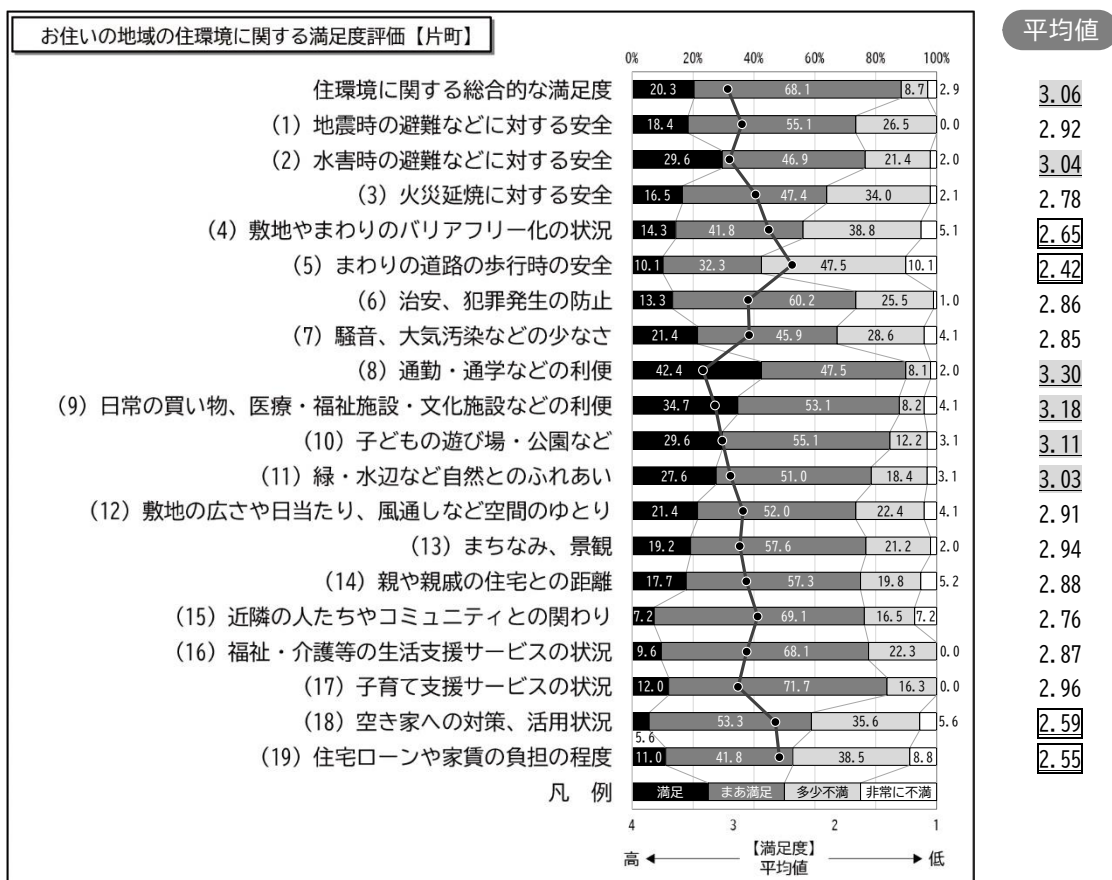
お住いの地域の住環境に関する満足度評価【四谷】



平均値

- 2.94
- 2.47
- 1.77
- 2.50
- 2.53
- 2.46
- 2.79
- 3.02
- 2.74
- 2.85
- 3.11
- 3.17
- 3.09
- 3.06
- 2.91
- 2.83
- 2.72
- 2.95
- 2.61
- 2.76

3 府中市住まいに関するアンケート調査結果



(3) 現在お住まいの住宅について

1 現在のお住まいに関する総合的な満足度 [1つだけ]

- 満足度の平均点は2.95で満足傾向にあり、前回調査よりも満足度が増加している

2 現在のお住まいに関する項目別の満足度 [1つずつ]

<項目別>

- 全ての項目が満足傾向にあり、前回調査よりも全ての項目で満足度が増加している
- 満足度が他と比較して高いのは「居間など主たる居住室の採光」「住宅の広さや間取り」などとなっている
- 満足度が他と比較して低いのは「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」「外部からの騒音などに対する遮音性」などとなっている

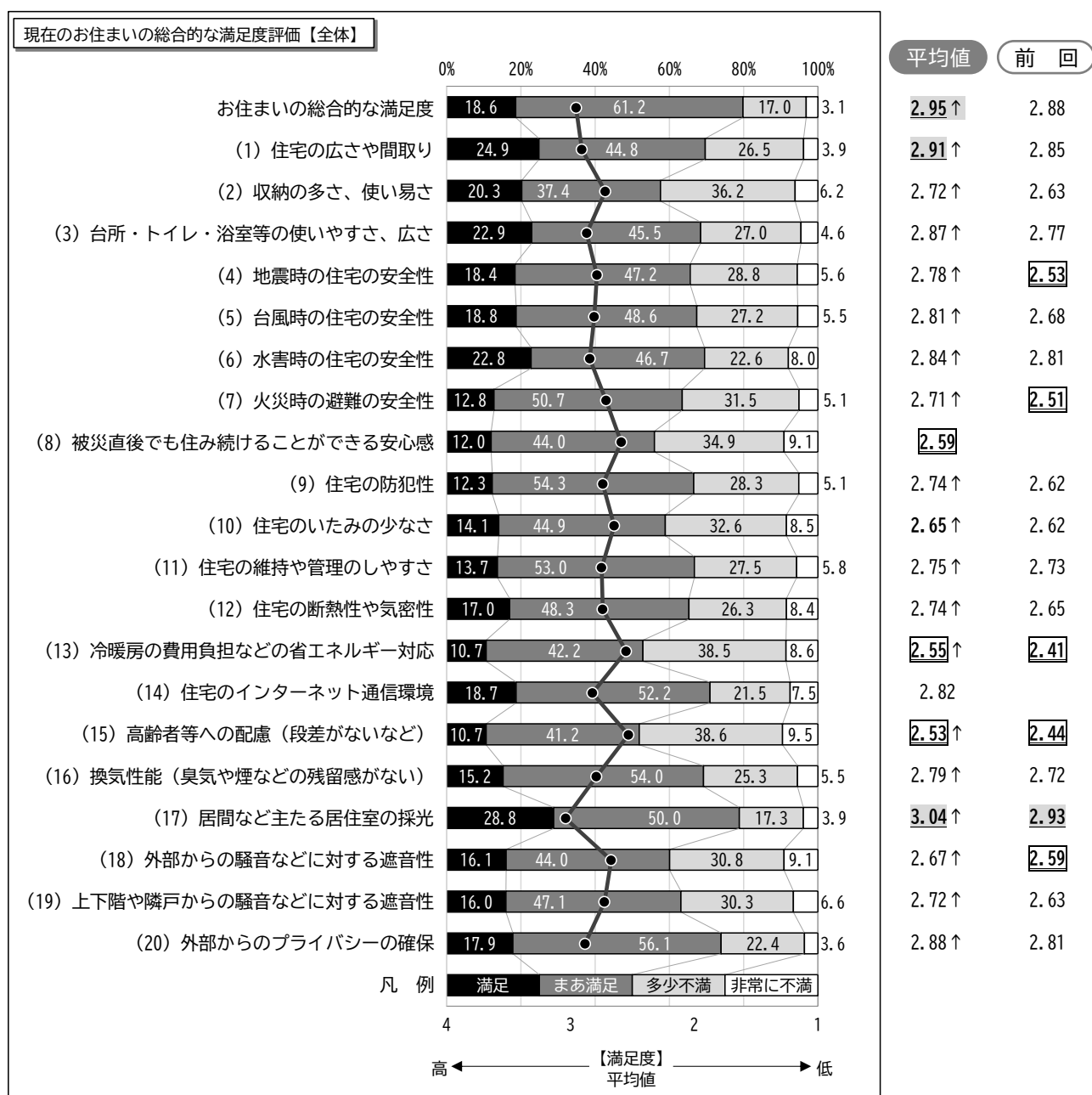
<年齢別>

- 他の年代と比べて、30代では災害時における住宅の安全性への満足度が高く、70代以上では、住宅の規模・機能、遮音性・プライバシーへの満足度が高い
- 20代と30代では「居間など主たる居住室の採光」の満足度がやや高い
- 20代、50代、60代では「高齢者等への配慮（段差がないなど）」、50代では「冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応」の満足度がやや低い
- 他の年代と比べて、50代では住宅の老朽化・維持管理に関する満足度が低く、70代以上では災害時における住宅の安全性への満足度が低い

<地域別>

- 満足度が最も高いのは是政地域の3.13、最も低いのは新町地域の2.71で、他の地域と比べて不満傾向にある項目が多いのは、武蔵台、住吉、押立地域の3地域となっている
- 「水害時の住宅の安全性」は、四谷、住吉、是政、押立地域で満足度が低く、その他の地域では満足度が高いなど、二極化が進んでいる
- 特に、四谷、住吉、是政、押立地域では、複数の災害に対する満足度が低く、災害時における住宅の安全性の確保が課題と考えられる

3 府中市住まいに関するアンケート調査結果

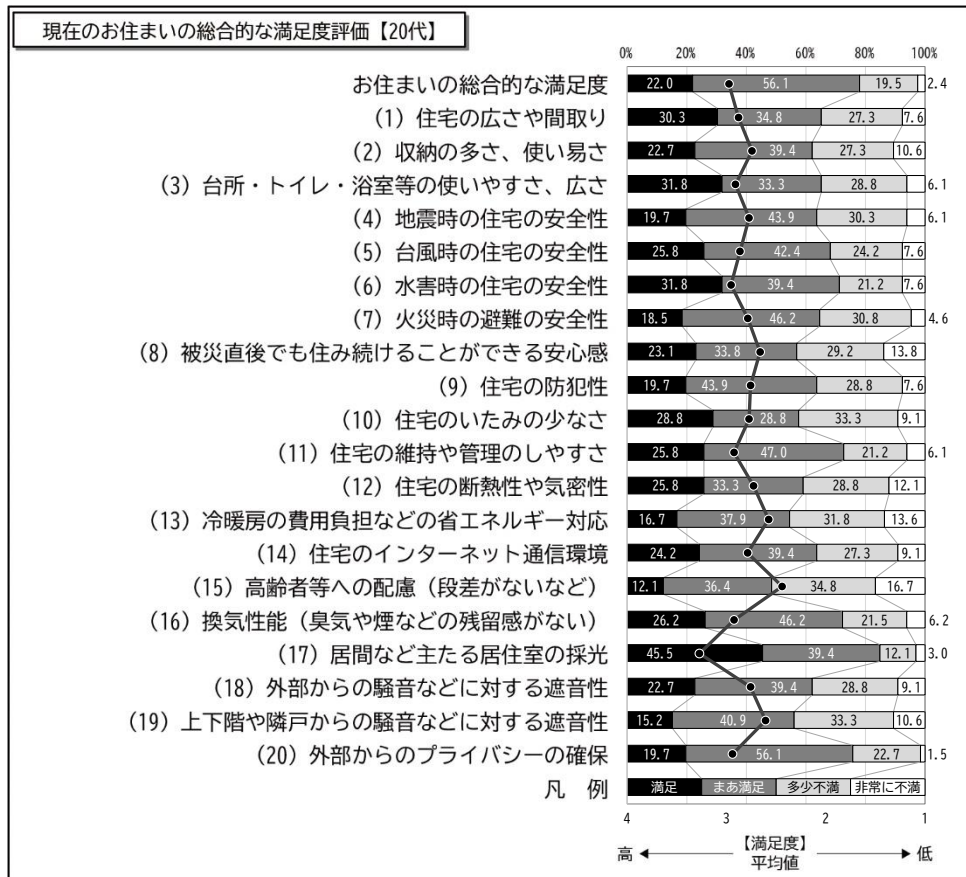


平均値について (P99-108)

※ 平均値は、「満足」を4、「まあ満足」を3、「多少不満」を2、「不満」を1とした場合の平均値です。
 中央値の2.5を基準に、数値が大きいが、より満足度が高い結果となっています。

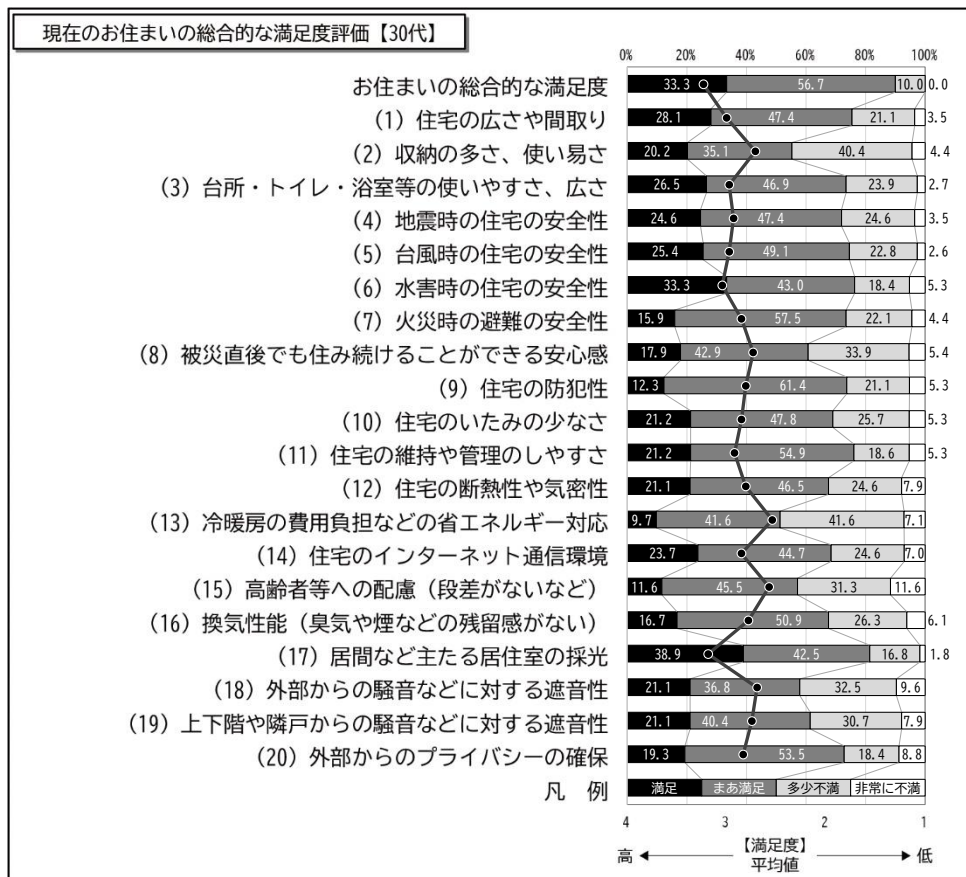
※ ■は平均値の上位（2.90以上）、□は下位（2.60未満）、↑は前回調査よりも増加した平均値を表します。

[年齢別]



平均値

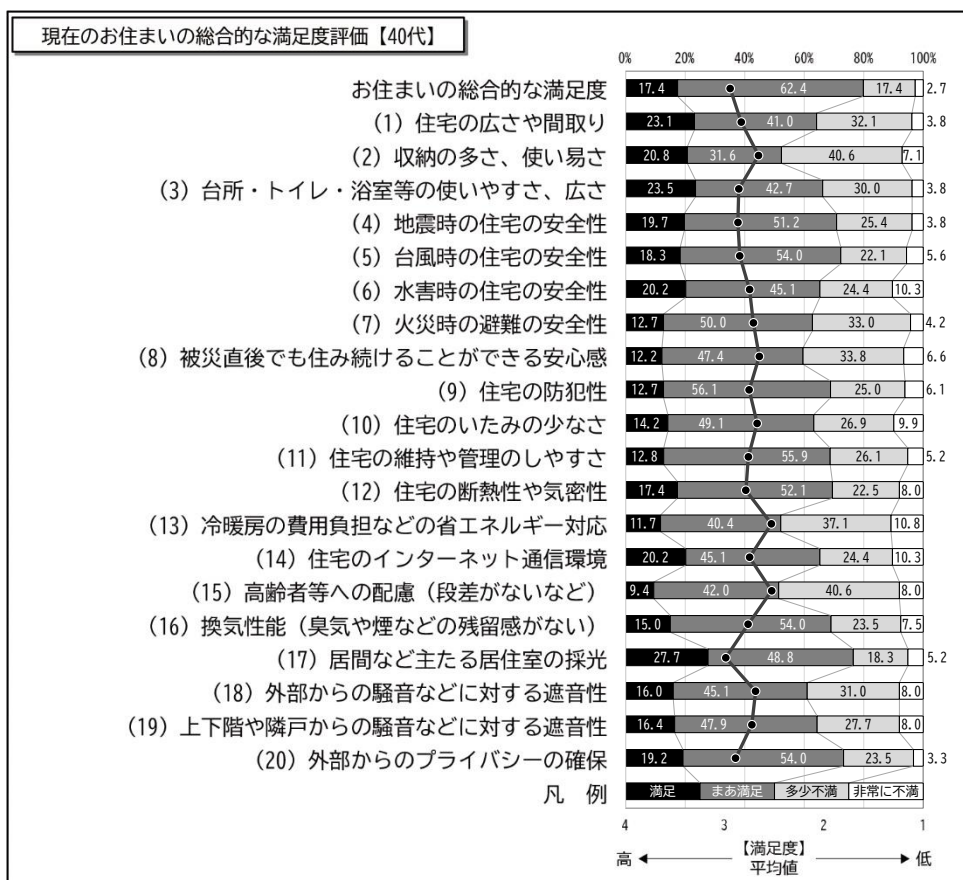
- 2.98
- 2.88
- 2.74
- 2.91
- 2.77
- 2.86
- 2.95
- 2.78
- 2.66
- 2.76
- 2.77
- 2.92
- 2.73
- 2.58
- 2.79
- 2.44
- 2.92
- 3.27
- 2.76
- 2.61
- 2.94



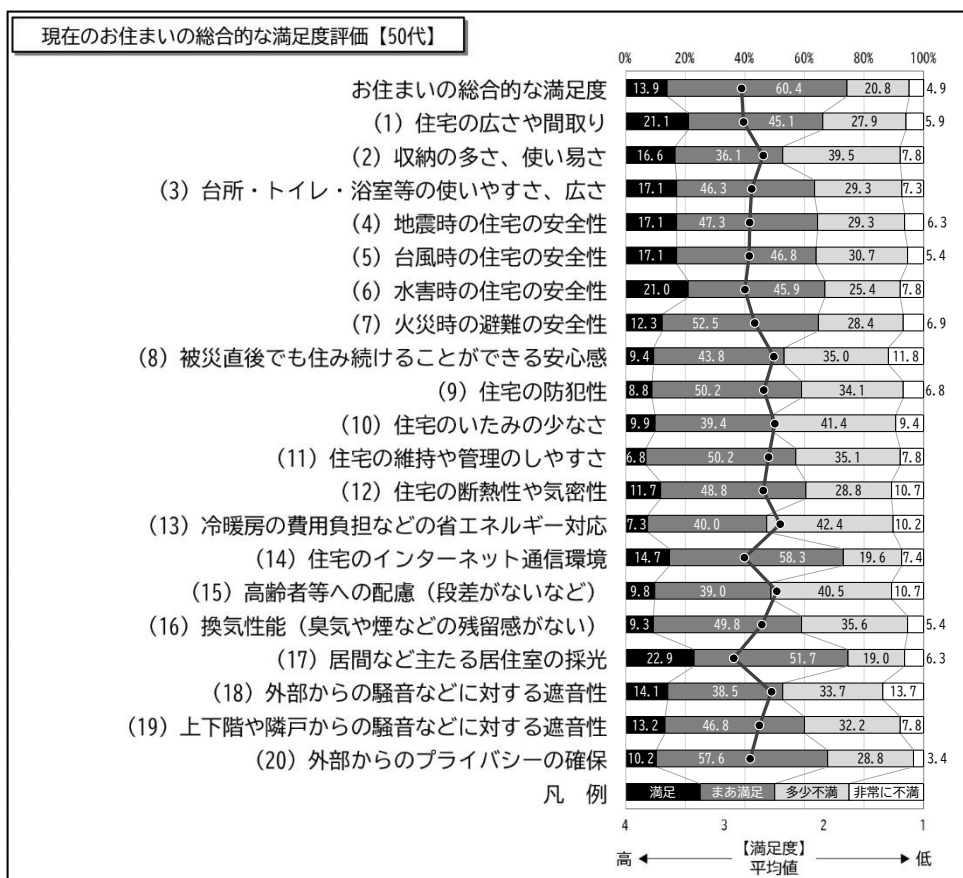
平均値

- 3.23
- 3.00
- 2.71
- 2.97
- 2.93
- 2.97
- 3.04
- 2.85
- 2.73
- 2.81
- 2.85
- 2.92
- 2.81
- 2.54
- 2.85
- 2.57
- 2.78
- 3.19
- 2.69
- 2.75
- 2.83

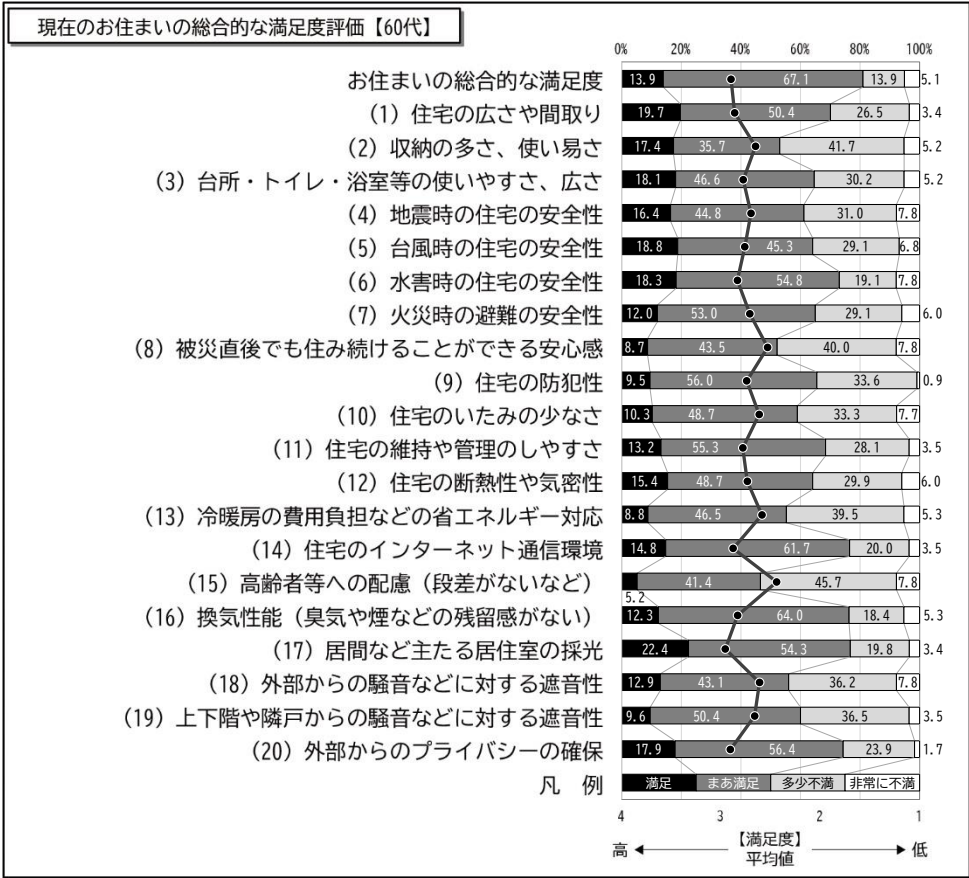
3 府中市住まいに関するアンケート調査結果



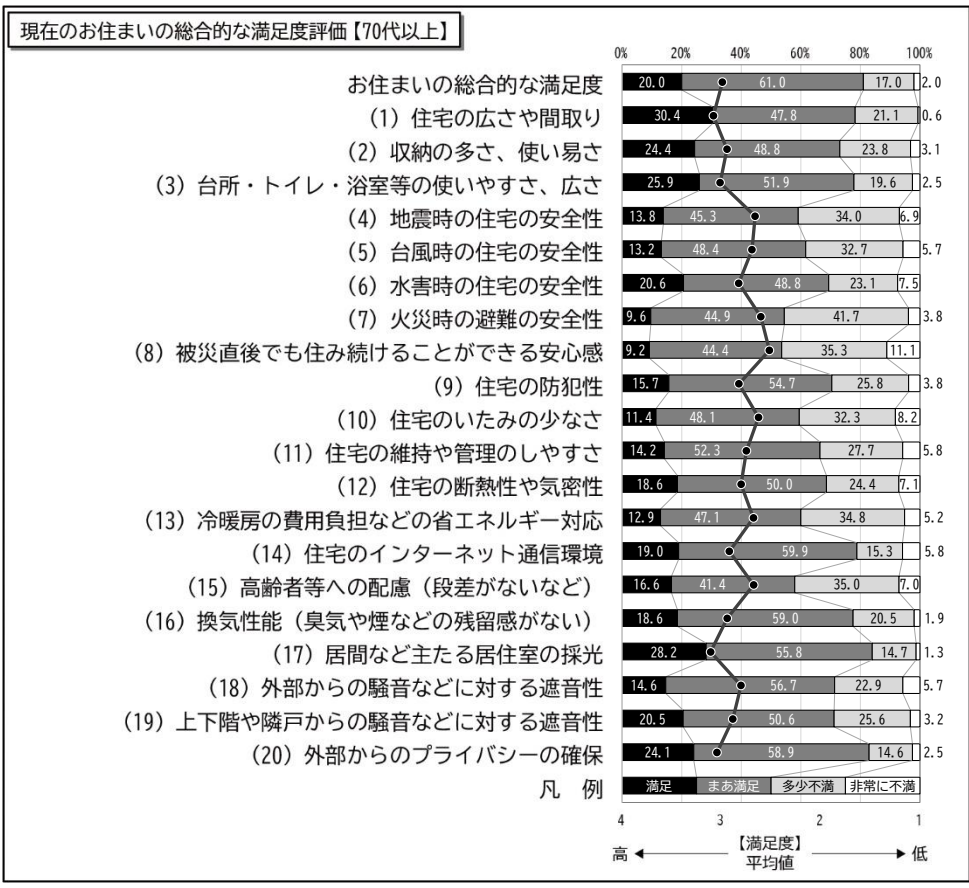
平均値



平均値



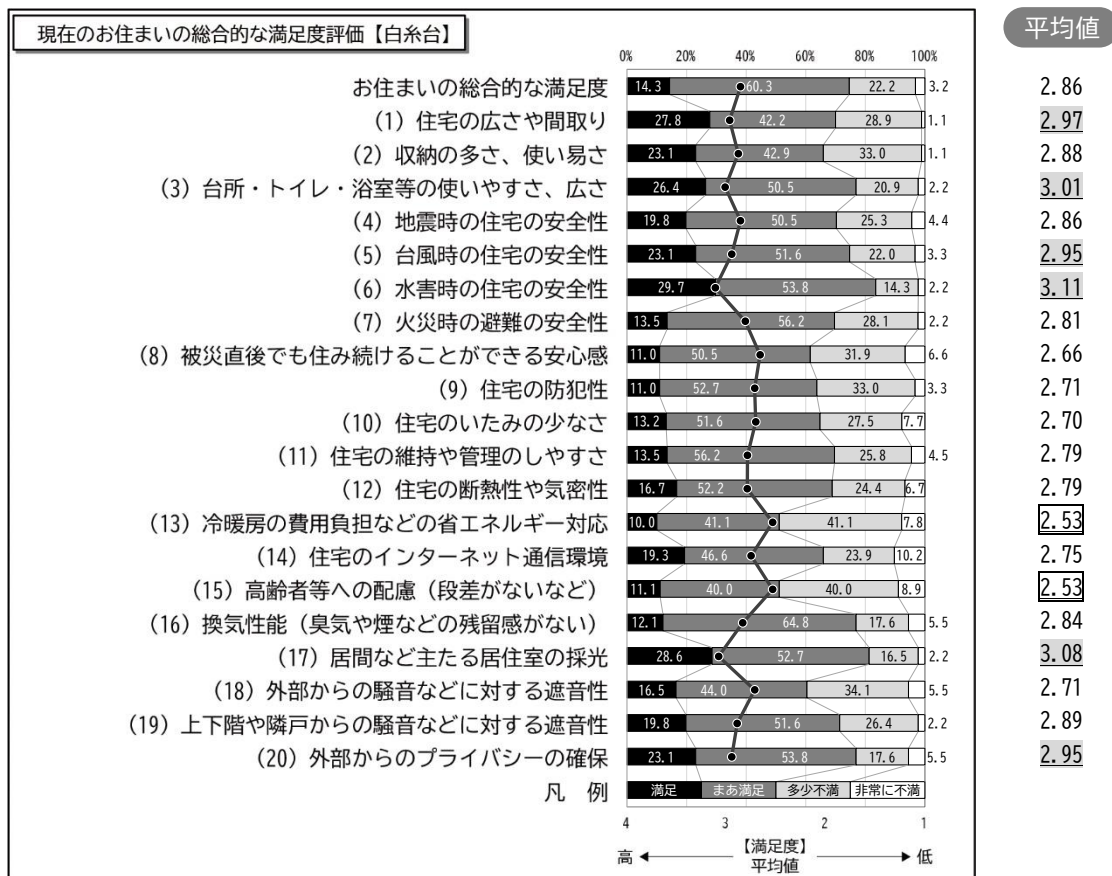
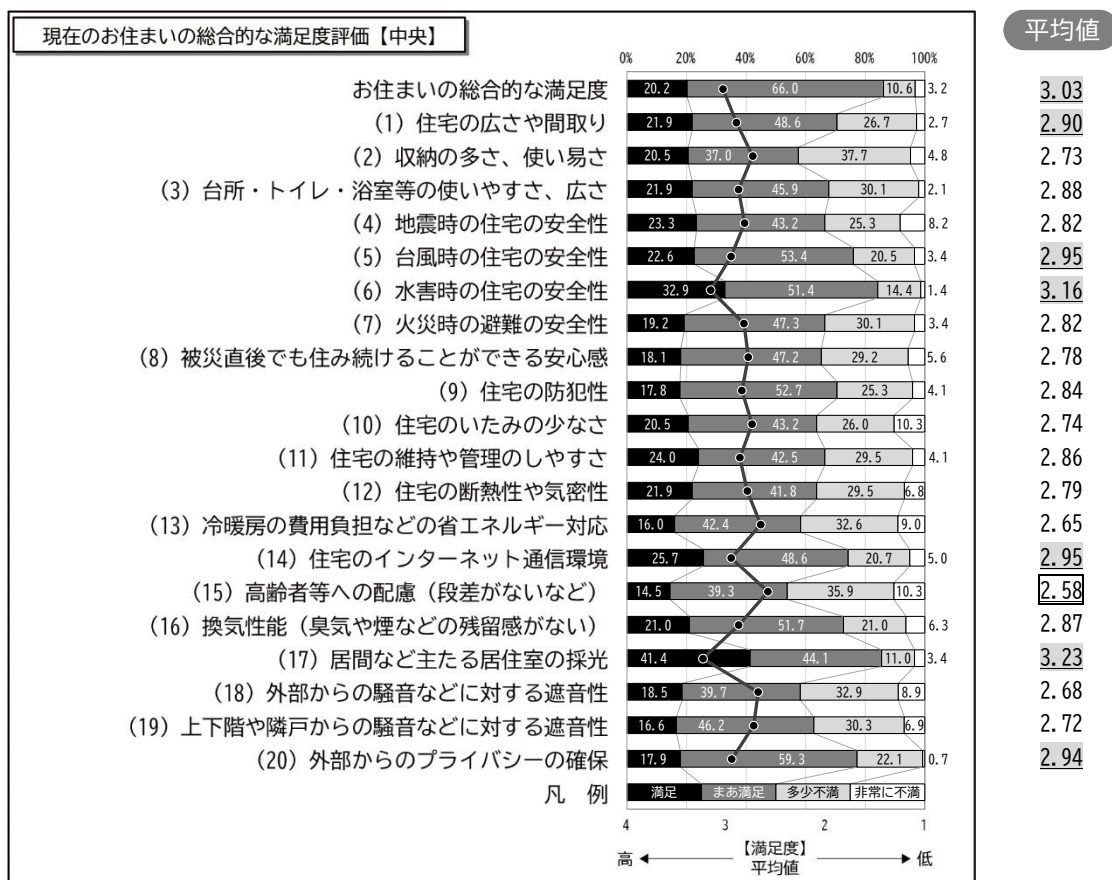
平均値

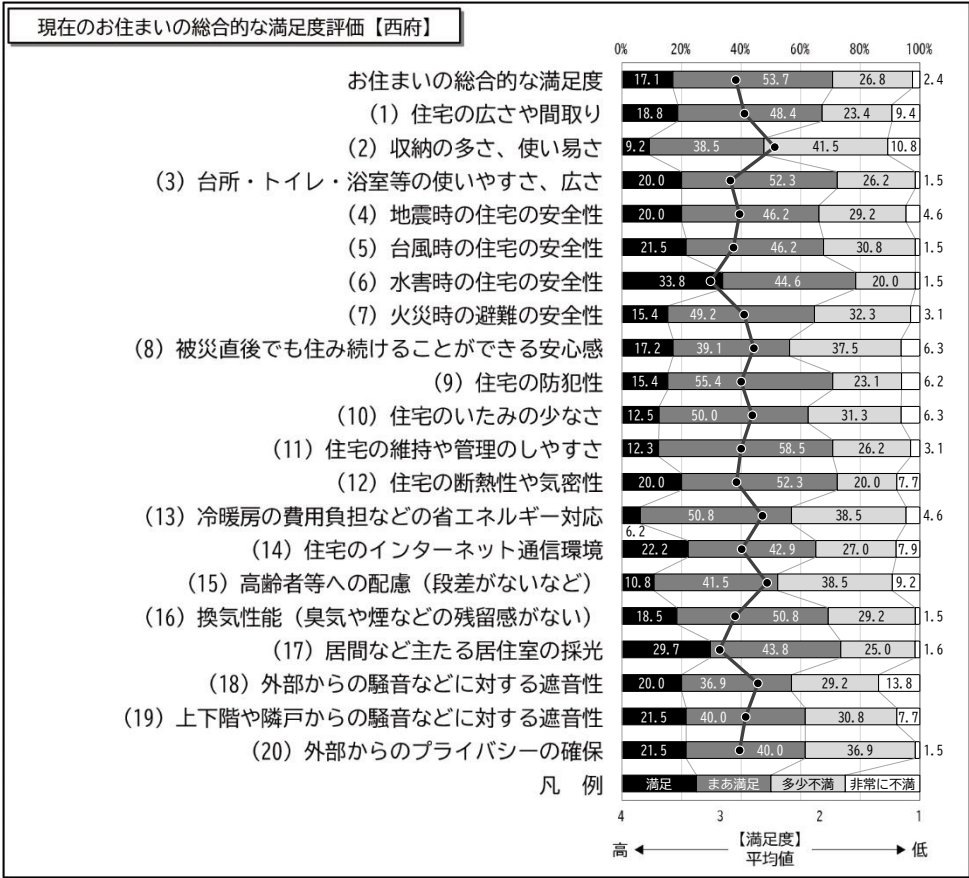


平均値

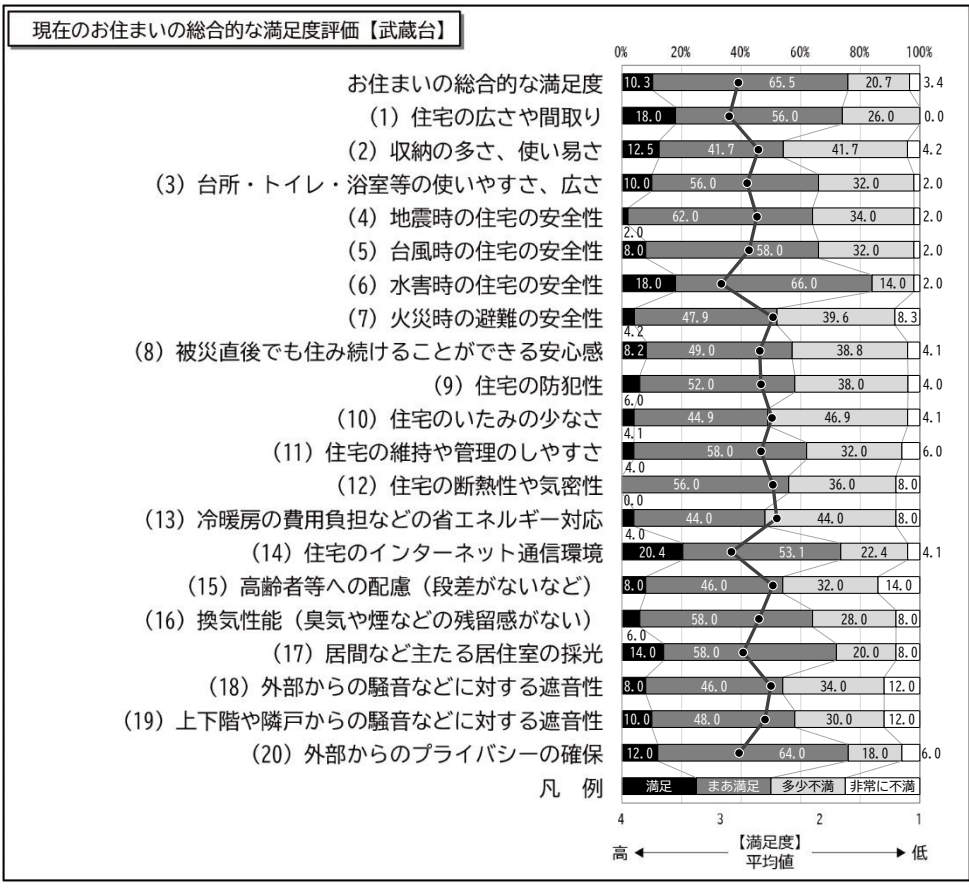
3 府中市住まいに関するアンケート調査結果

[地域別]



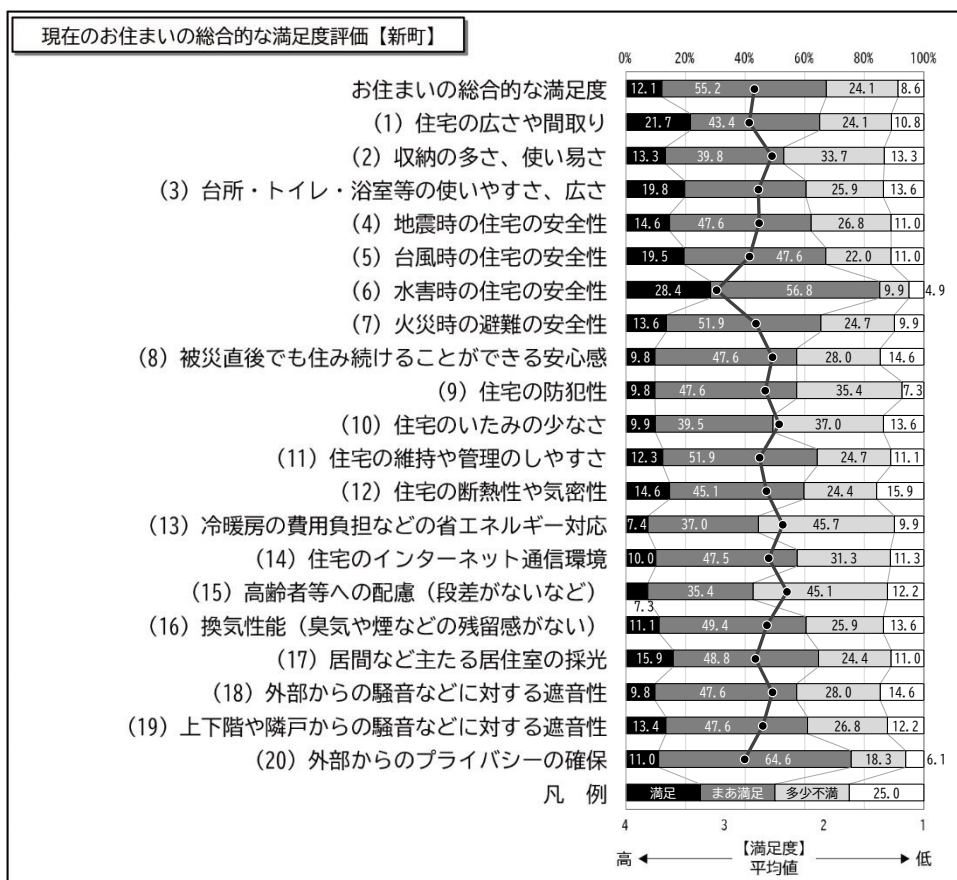


平均値

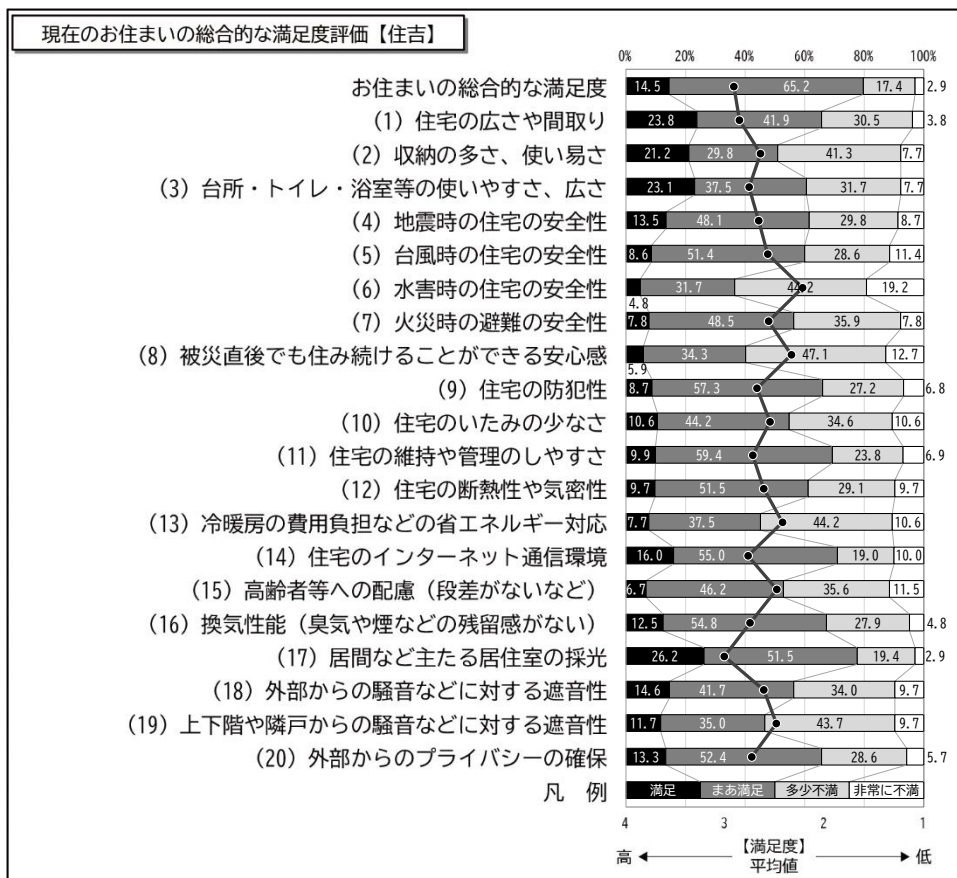


平均値

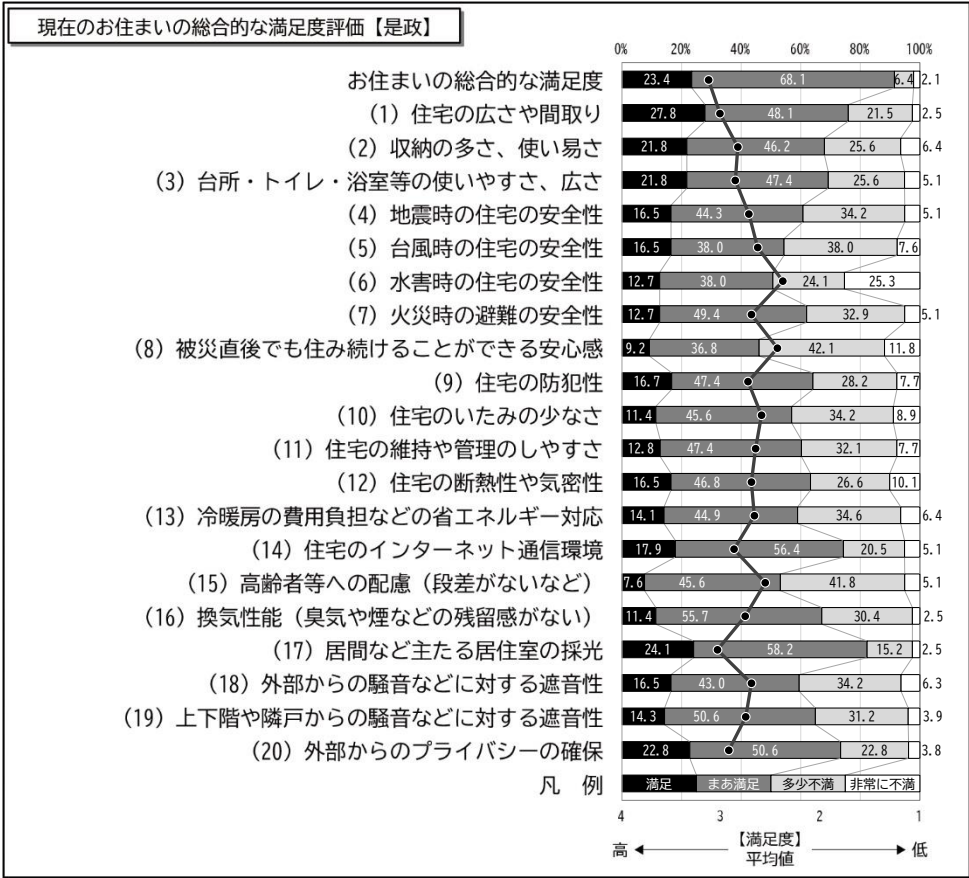
3 府中市住まいに関するアンケート調査結果



平均値

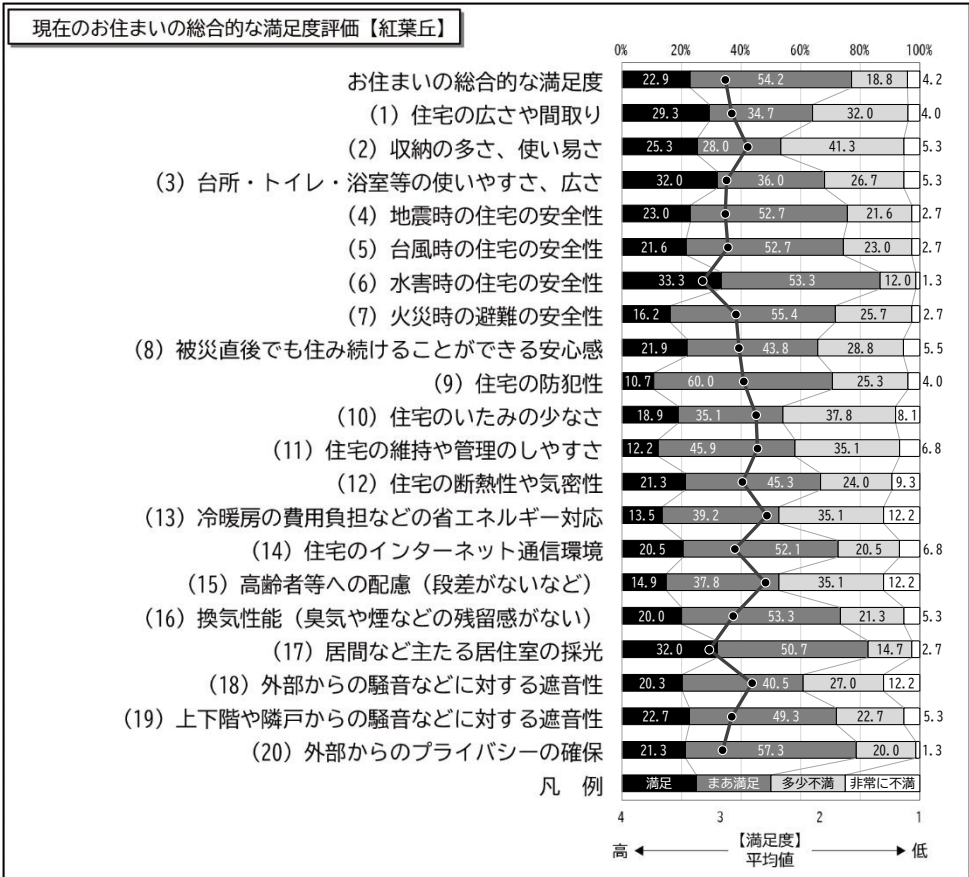


平均値



平均値

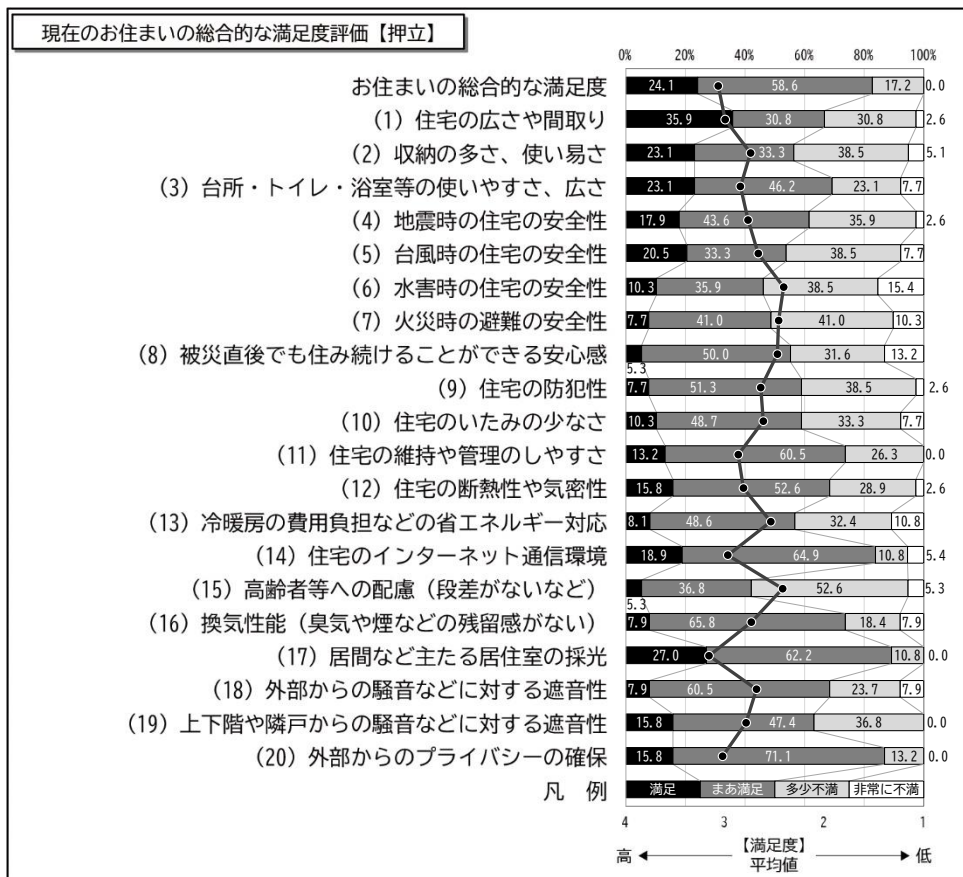
- 3.13
- 3.01
- 2.83
- 2.86
- 2.72
- 2.63
- 2.38
- 2.70
- 2.43
- 2.73
- 2.59
- 2.65
- 2.70
- 2.67
- 2.87
- 2.56
- 2.76
- 3.04
- 2.70
- 2.75
- 2.92



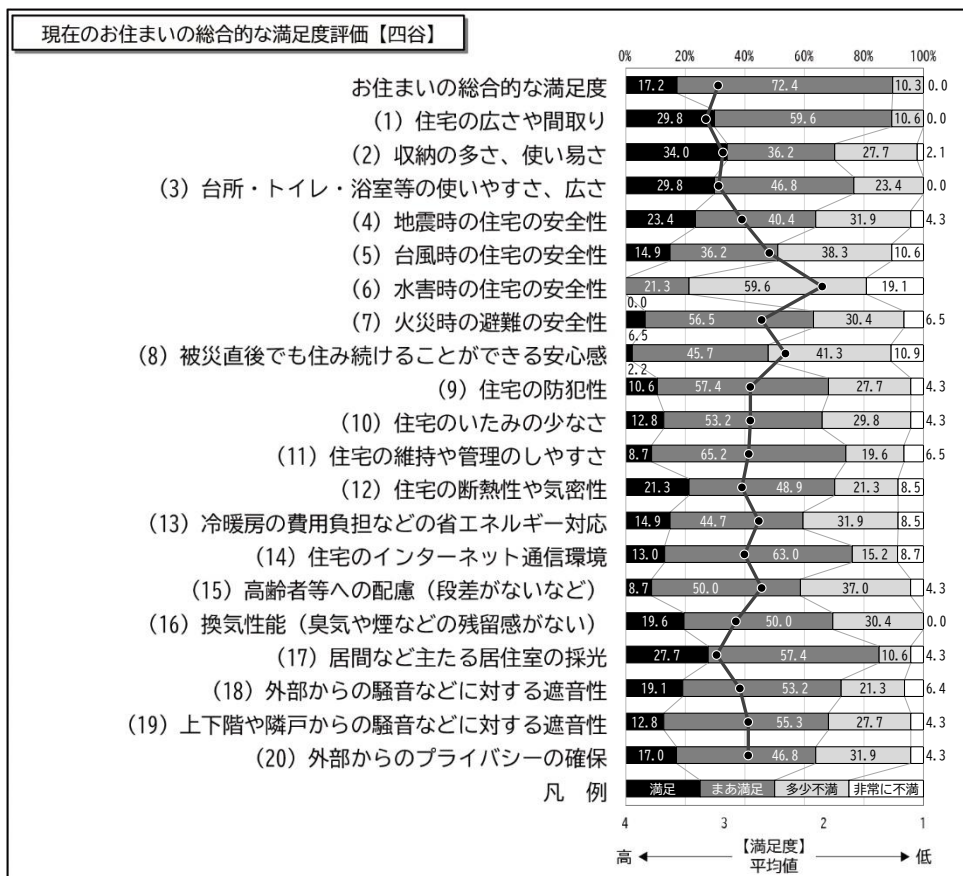
平均値

- 2.96
- 2.89
- 2.73
- 2.95
- 2.96
- 2.93
- 3.19
- 2.85
- 2.82
- 2.77
- 2.65
- 2.64
- 2.79
- 2.54
- 2.86
- 2.55
- 2.88
- 3.12
- 2.69
- 2.89
- 2.99

3 府中市住まいに関するアンケート調査結果



平均値



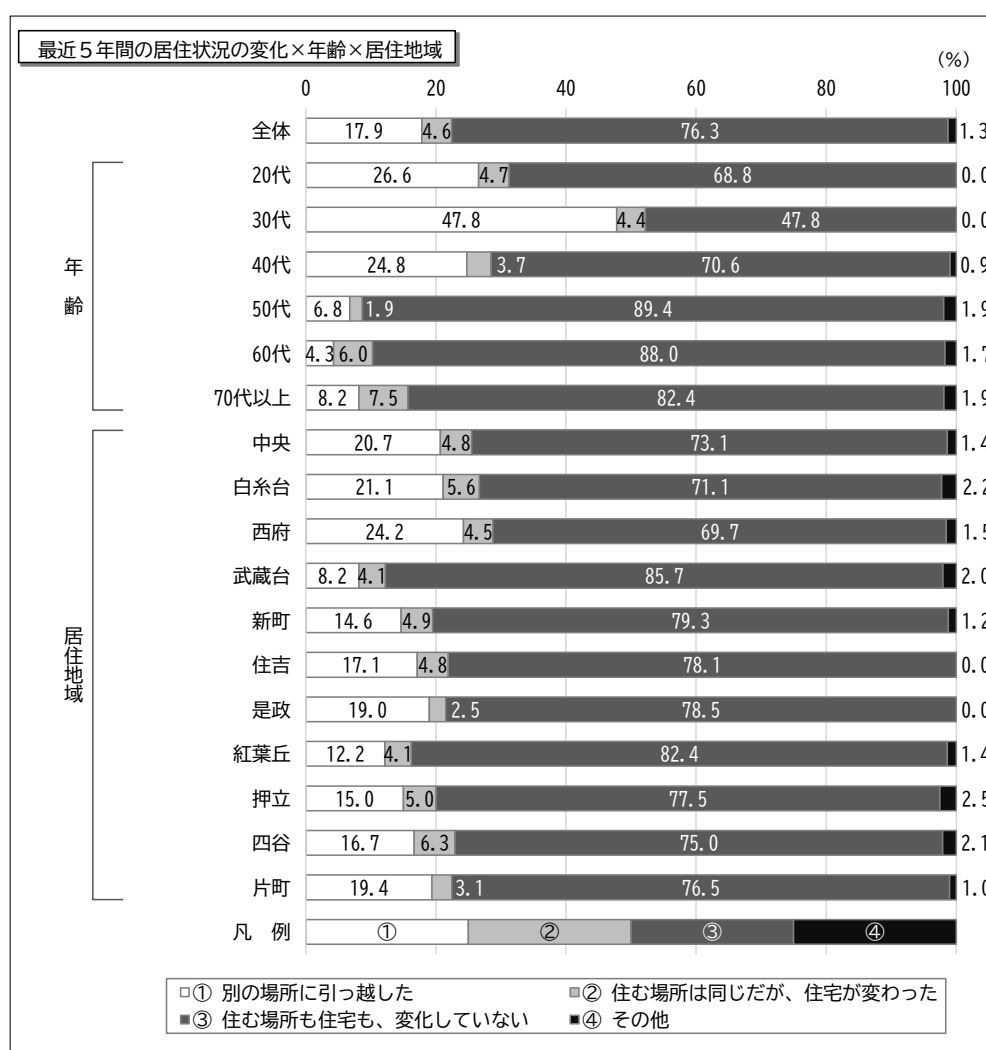
平均値

3 府中市住まいに関するアンケート調査結果

(4) 最近5年間の居住状況の変化について

1 最近5年間の居住状況の変化について [1つだけ]

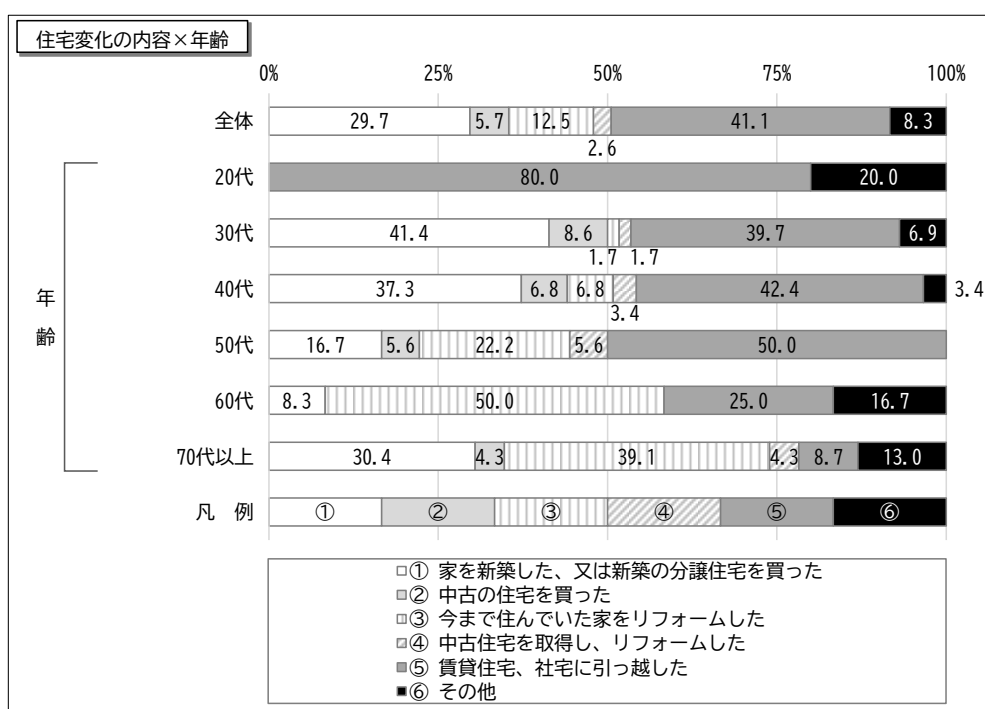
- 居住状況に変化がなかった人が8割近くを占める
- 年齢別では、30代の約半数で居住状況に変化があり、20～40代の比較的若い世代でその傾向が強い
- 地域別では、武蔵台地域で居住状況に変化がなかった人が特に多い



2 住宅変化の内容 [1つだけ]

※ ①で「①別の場所に引っ越した」「②住む場所は同じだが、住宅が変わった」と回答した方

- 「賃貸住宅、社宅に引っ越した」が4割を占め、次いで「家を新築した、又は新築の分譲住宅を買った」が3割を占める
- 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



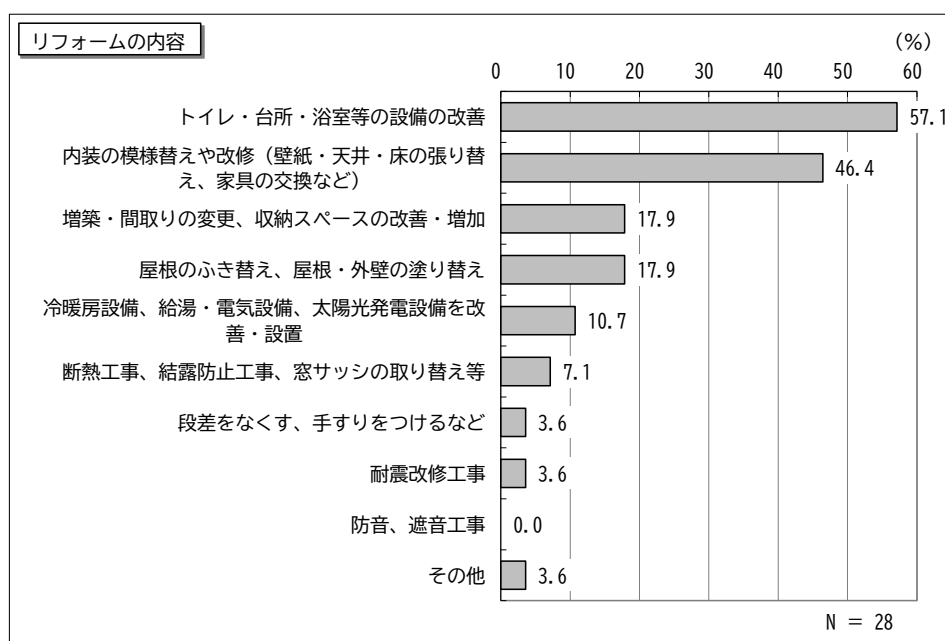
※回答なしの項目が多いため、0.0%の表示は省略

3 府中市住まいに関するアンケート調査結果

3 リフォームの内容 [2つまで]

※ ②で「③今まで住んでいた家をリフォームした」「④中古住宅を取得し、リフォームした」と回答した方

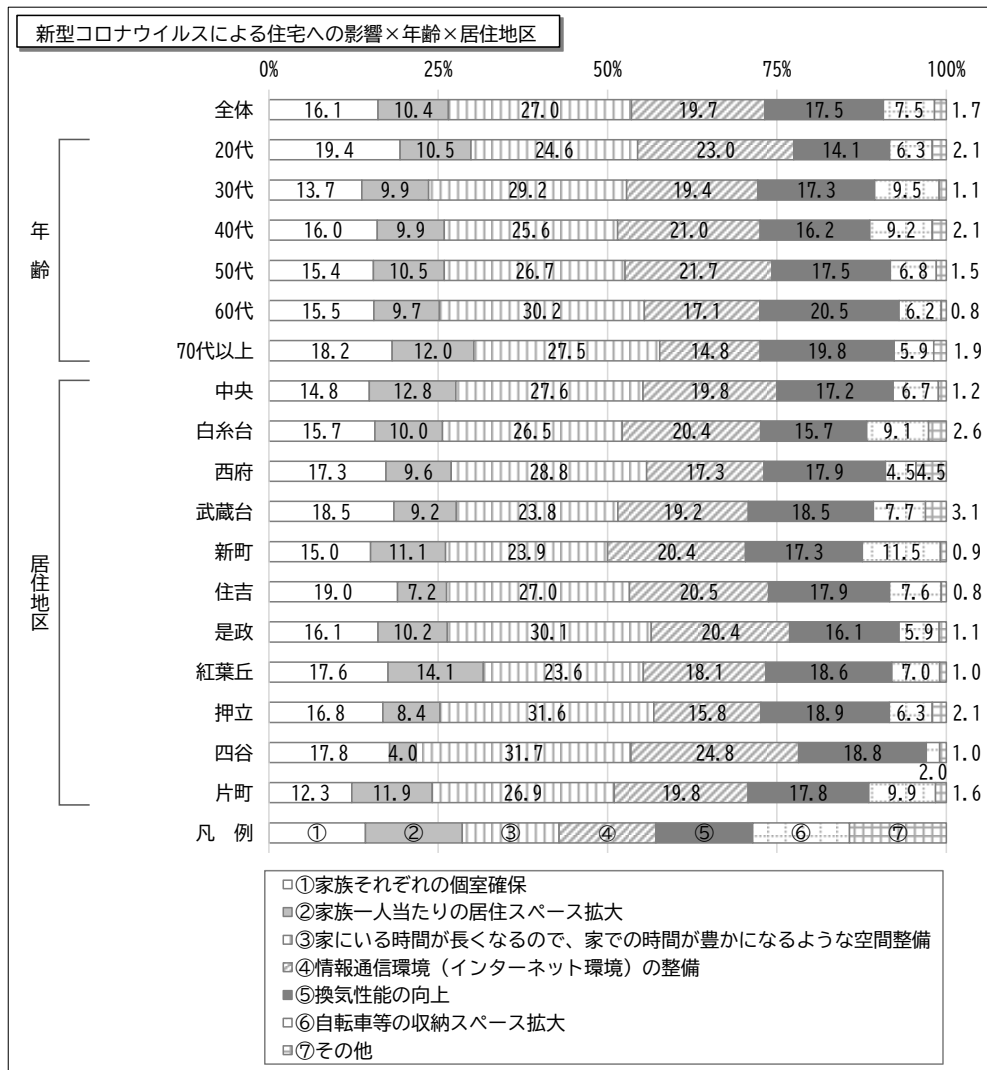
○「トイレ・台所・浴室等の設備の改善」が6割近くを占め、次いで「内装の模様替えや改修（壁紙・天井・床の張り替え、家具の交換など）」が半数近くを占める



(5) 今後のお住まいについて

1 新型コロナウイルスによる住宅への影響 [いくつでも]

○「家にいる時間が長くなるので、家での時間が豊かになるような空間整備」が最も多く、どの年代・地域でも最も多い



3 府中市住まいに関するアンケート調査結果

2 今後の住み替えやリフォームの意向 [1つずつ]

<今後の住み替えやリフォームの意向>

- 住み替えやリフォームを考えている人は3分の1を占め、その内訳は「リフォーム（増改築・改修等）を行う」「家を借りる」「家を購入する」が多い
- 年齢別では、20代と30代では「家を購入する」と「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
- 40代と70代以上では、住み替えやリフォームを考えている人が3割で、他の年代と比べて少ない
- 前回調査と比較すると、家の新築や購入が減少したことで、住み替えやリフォームを考えている人が1割減少している

<購入する住宅の種類> ※ ②で「②家を購入する」と回答した方

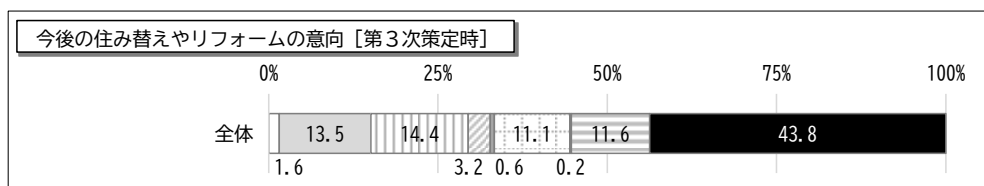
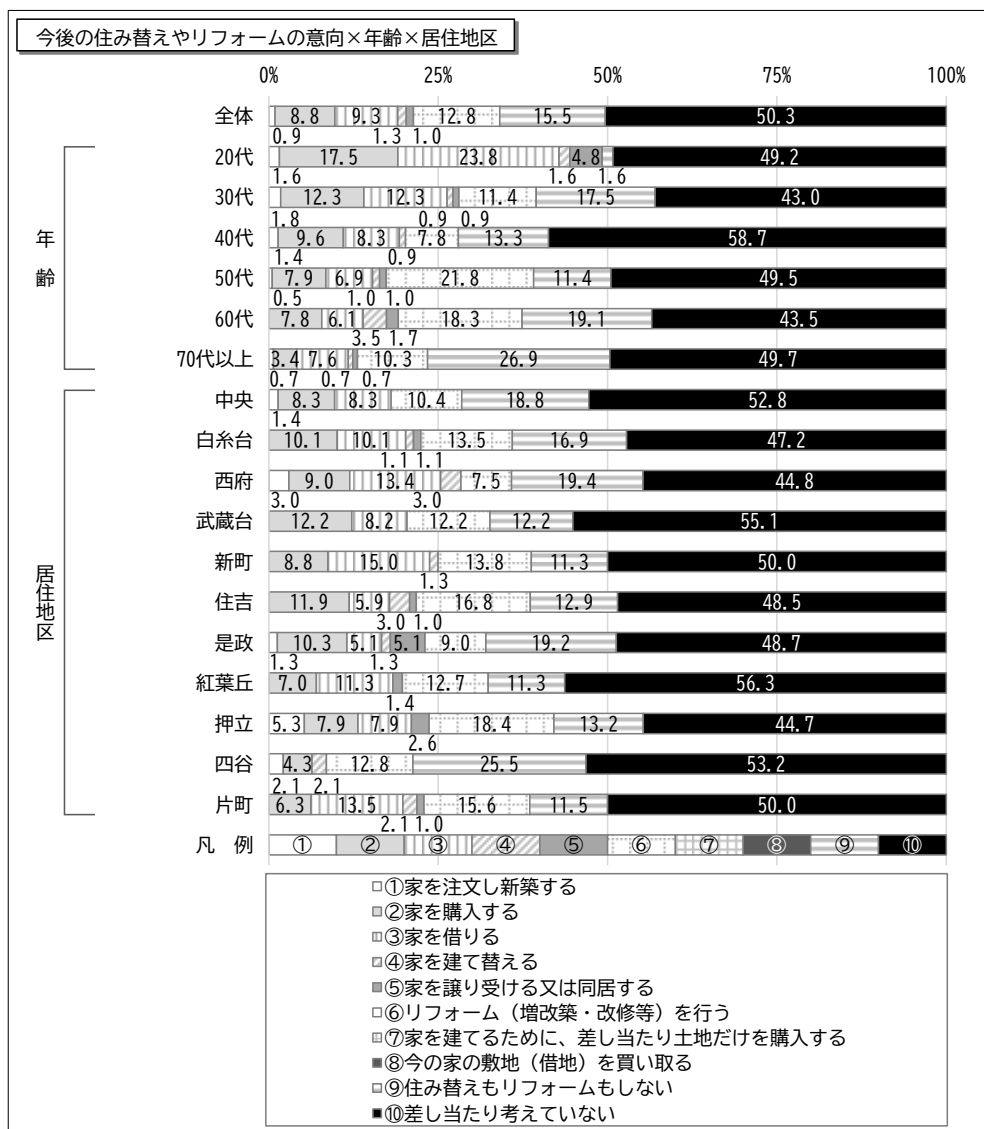
- 購入する住宅の種類を決めている人は6割を占め、そのうち3分の2が「一戸建て住宅」、3分の1が「共同住宅（マンション等）」を検討している

<購入する住宅の新築・中古の区切り> ※ ②で「②家を購入する」と回答した方

- 購入する住宅の新築・中古の区切りを決めている人は半数以上を占め、「新築住宅」と「中古住宅」がほぼ同数となっている
- 前回調査と比較すると、「新築住宅」が減少し、「中古住宅」が増加している

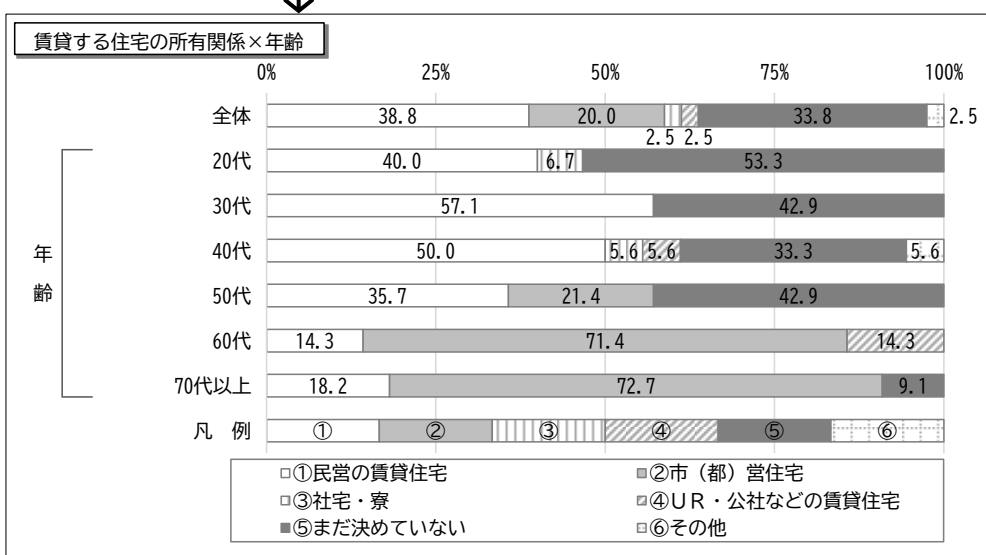
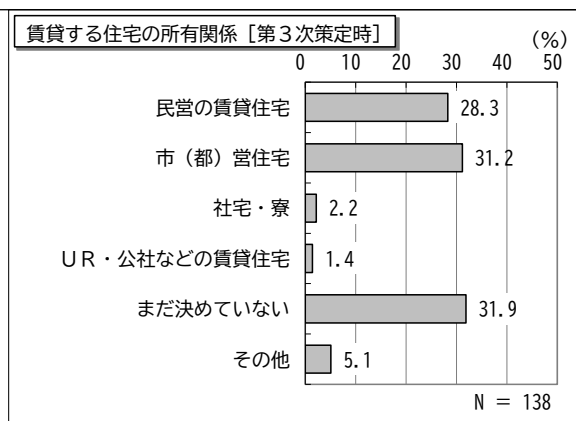
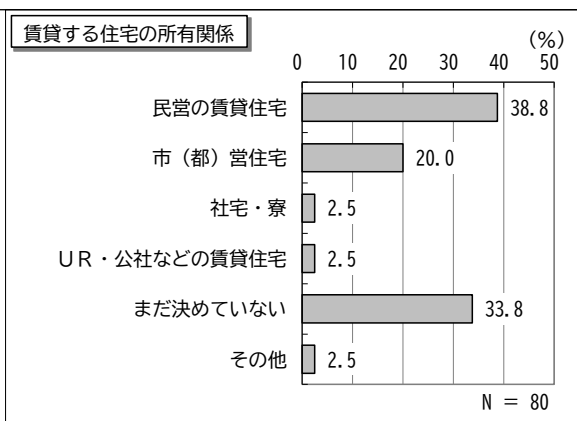
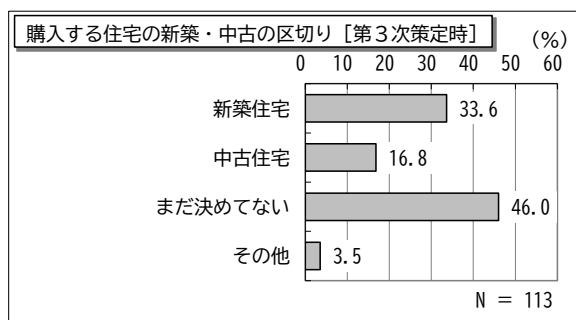
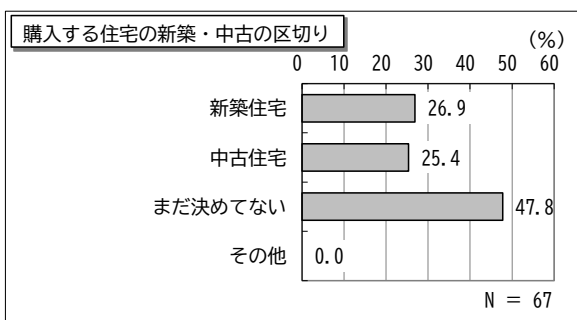
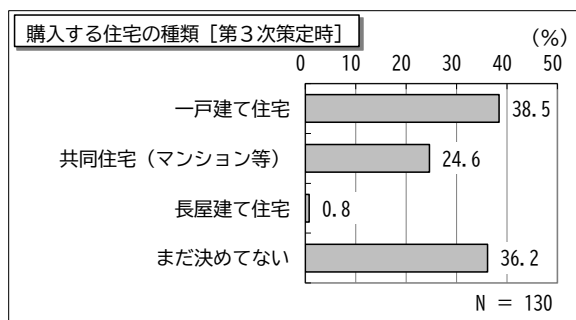
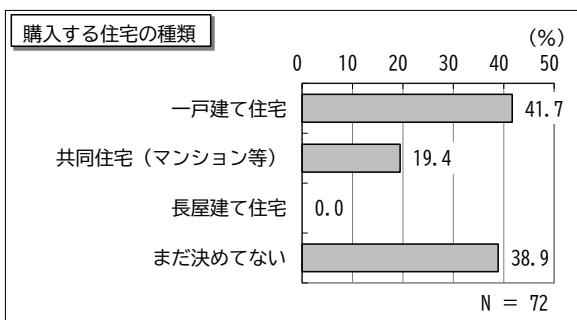
<賃貸する住宅の所有関係> ※ ②で「③家を借りる」と回答した方

- 賃貸する住宅の所有関係を決めている人は6割以上を占め、そのうち3分の2が「民間の賃貸住宅」、3分の1が「市（都）営住宅」を検討している
- 前回調査と比較すると、「民間の賃貸住宅」が増加し、「市（都）営住宅」が減少している
- 年齢別では、20～50代で「民間の賃貸住宅」、60代以上では「市（都）営住宅」が最も多い



※回答なしの項目が多いため、0.0%の表示は省略

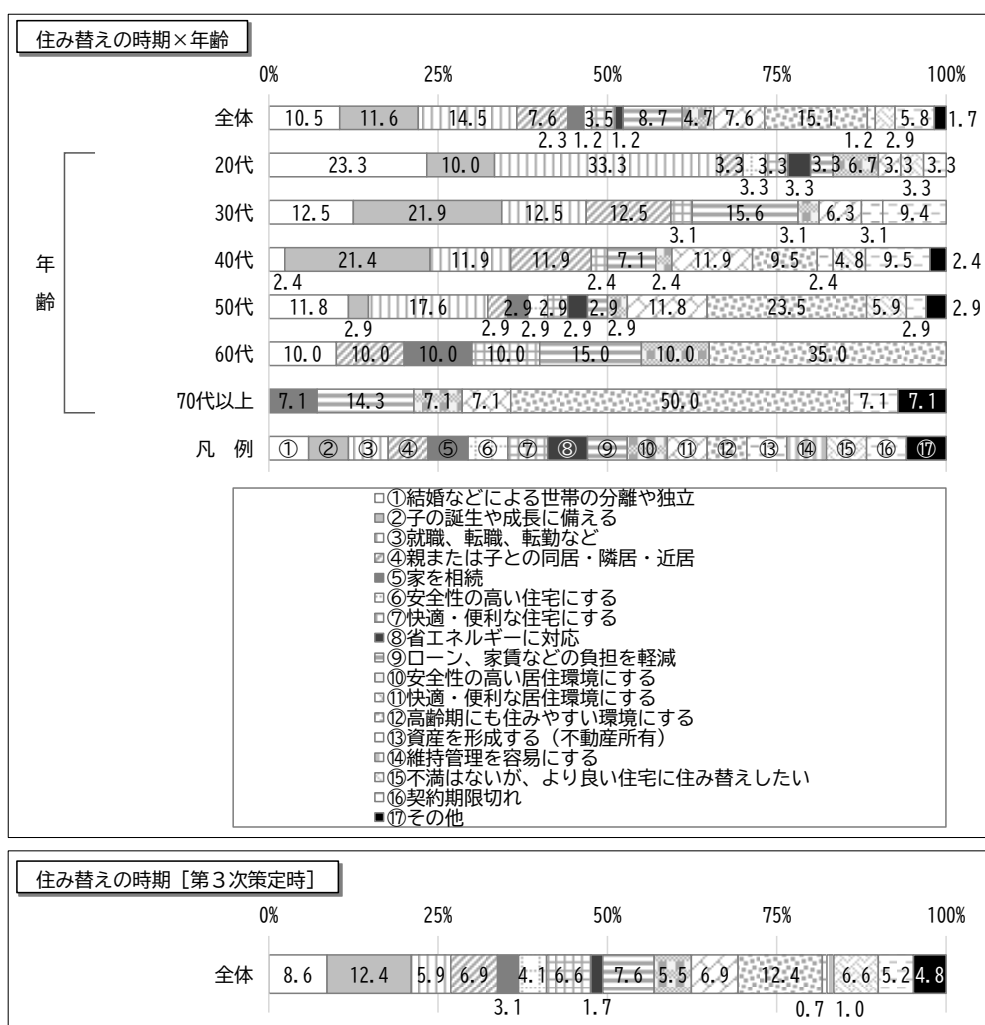
3 府中市住まいに関するアンケート調査結果



※回答なしの項目が多いため、0.0%の表示は省略

3 住み替えの時期 [1つだけ]

- 「高齢期にも住みやすい環境にする」、「就職、転職、転勤など」、「子の誕生や成長に備える」「結婚などによる世帯の分離・独立」などを住み替えの機会とする人が多い
- 20代は「就職、転職、転勤など」、「結婚などによる世帯の分離・独立」、30～40代は「子の誕生や成長に備える」、60代以上は「高齢期にも住みやすい環境にする」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

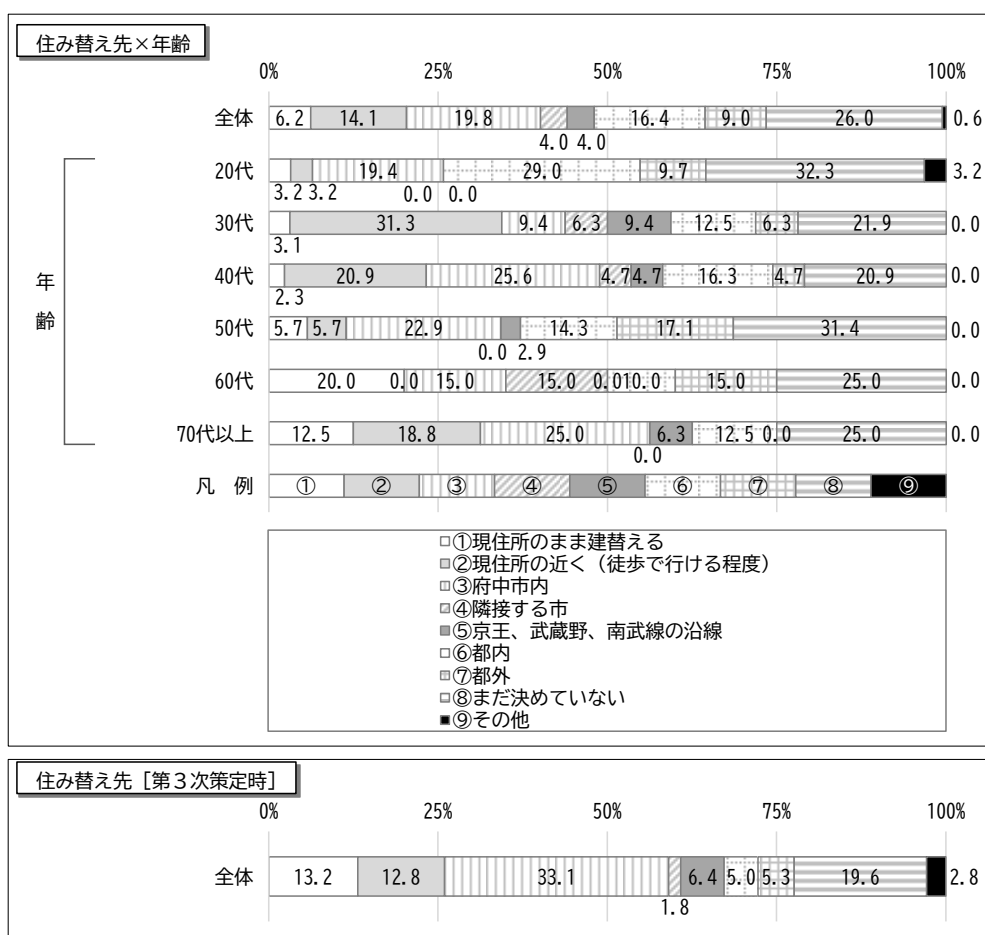


※回答なしの項目が多いため、0.0%の表示は省略

3 府中市住まいに関するアンケート調査結果

4 住み替え先 [1つだけ]

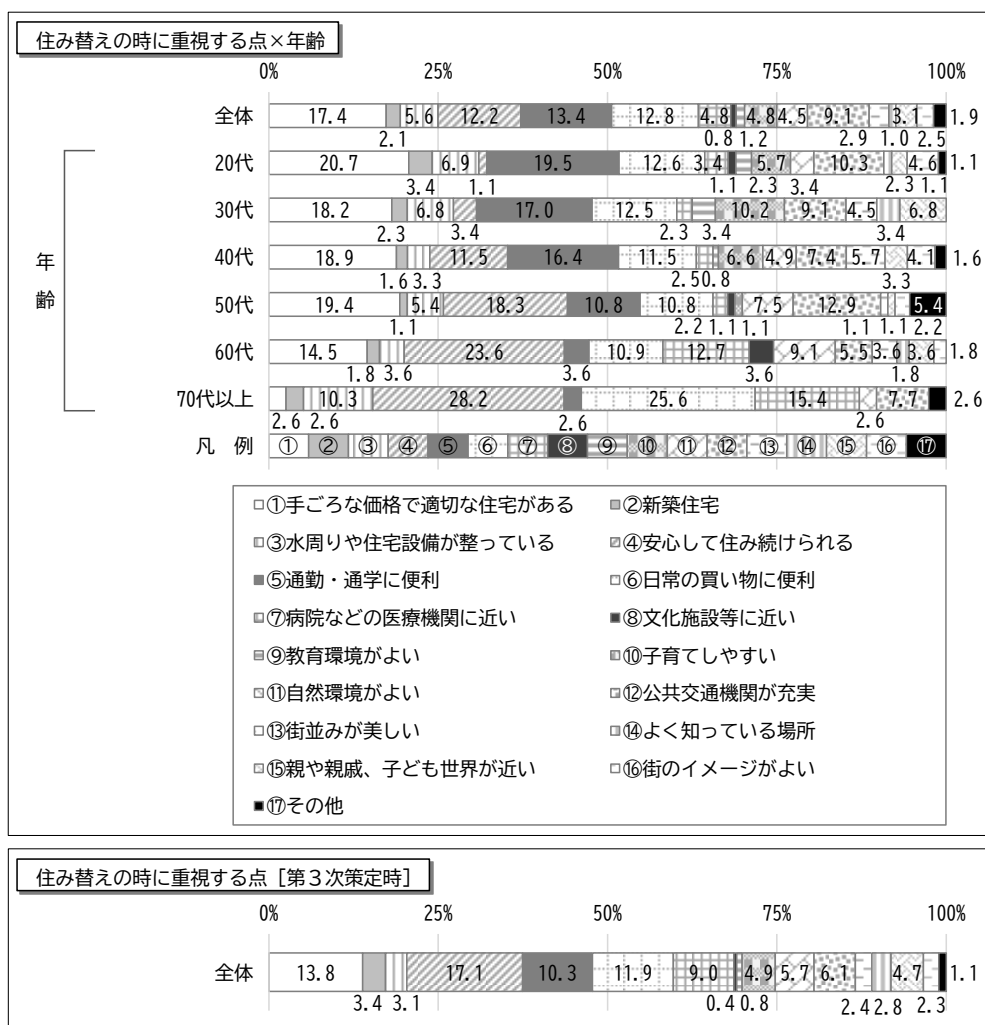
- 「まだ決めていない」が最も多いが、本市への定住意向がある人は4割を占める
- 年齢別では、20代の市外への移住の傾向がやや強く、30～40代の定住の傾向がやや強い



※回答なしの項目が多いため、0.0%の表示は省略

5 住み替えの時に重視する点 [3つまで]

- 「手ごろな価格で適切な住宅がある」が最も多い
- 年齢が低いほど「通勤・通学に便利」が多く、年齢が高いほど「安心して住み続けられる」が多くなる傾向にある

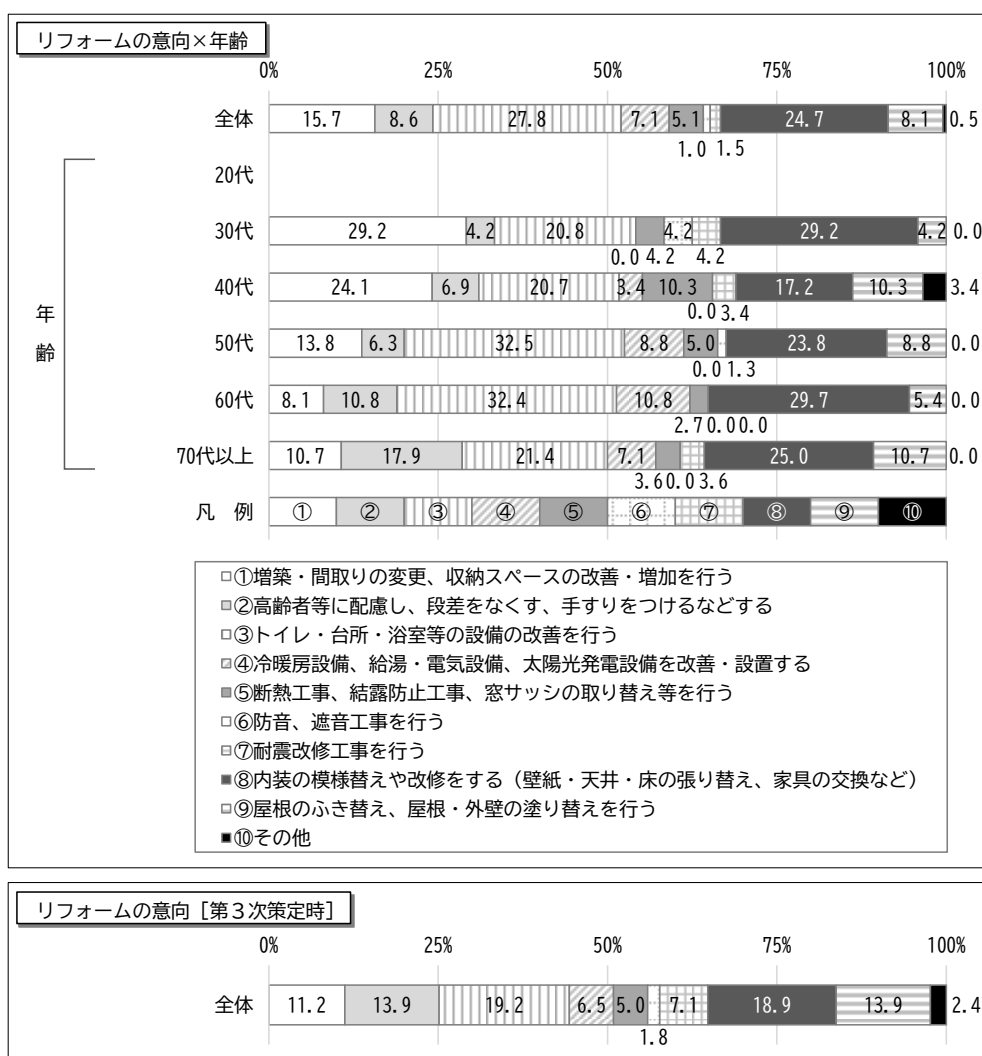


※回答なしの項目が多いため、0.0%の表示は省略

3 府中市住まいに関するアンケート調査結果

6 リフォームの内容 [2つまで]

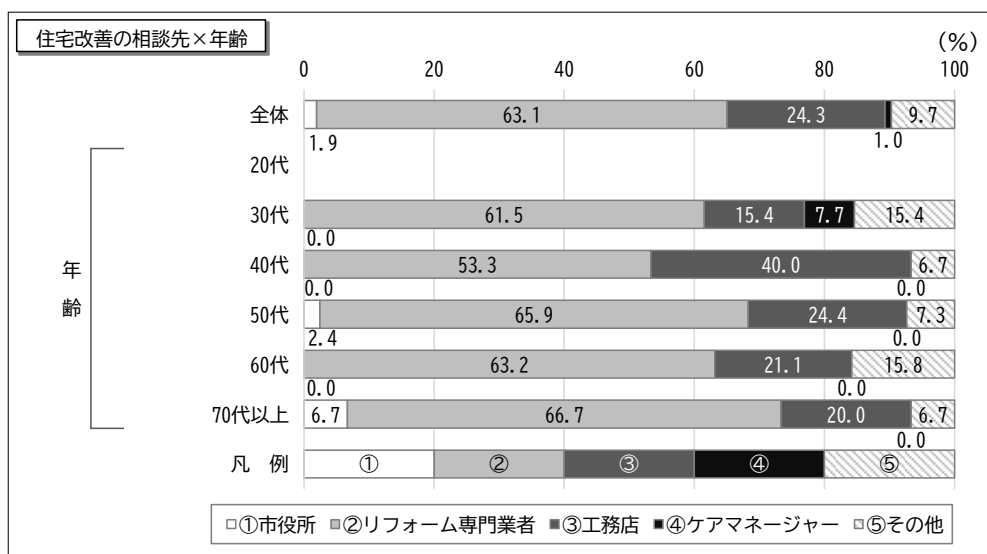
- 「トイレ・台所・浴室等の設備の改善を行う」が3割近くを占め、最も多い
- 年齢別では、年齢が低くなるにつれ、「増築・間取りの変更、収納スペースの改善・増加を行う」が多くなる傾向にある



※年齢別のクロス集計については、20代からの回答なし

7 住宅改善の相談先 [1つだけ]

- 「リフォーム専門業者」が6割以上を占め、「リフォーム専門業者」と「工務店」を合わせた民間事業者が9割近くを占める
- 40代では「工務店」が4割を占め、他の年代と比べて特に多い



※年齢別のクロス集計については、20代からの回答なし

(6) 市が重点的に取り組むべき施策について

1 市が重点的に取り組むべき施策 [3つまで]

- 「災害に強い住まいの整備促進」が最も多く、次いで「高齢者や障害者等が暮らしやすい住宅の整備」が多い
- 年齢別では、20代と30代で「子育て世帯に対応した良好な住宅の整備」が最も多く、年齢が高くなるにつれ、「災害に強い住まいの整備促進」「高齢者や障害者等が暮らしやすい住宅の整備」が多くなる傾向にある
- 前回結果と比較すると、子育て世帯へのニーズがやや増加している

3 府中市住まいに関するアンケート調査結果

