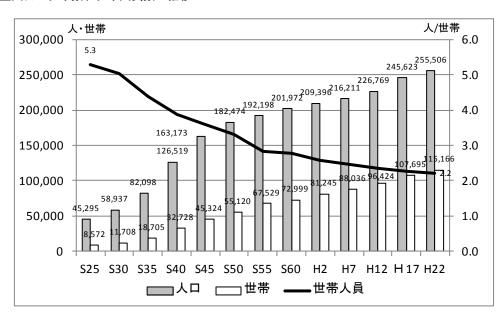
1. 府中市の人口

○府中市の人口・世帯数は増加傾向を維持するが、1世帯当たりの人員数は減少。世帯の核家族化、 単身化が進んでいるものと推察できる。

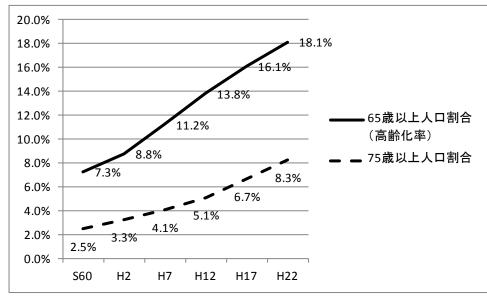
■人口・世帯数、世帯人員数の推移



出典:国勢調査(各年10月1日)

〇府中市の高齢化率は約 18%と、10 年前に比べ 6 ポイントアップ。中でも 75 歳以上高齢者の割合も増加しており、高齢者の半数近くにおよぶ。

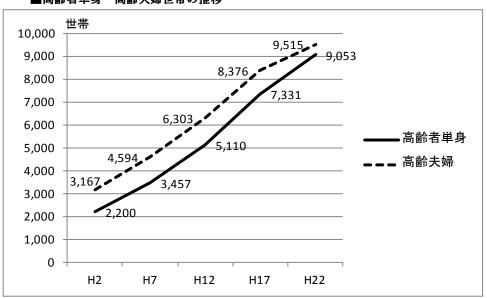
■高齢化の推移



出典:国勢調査(各年10月1日)

〇高齢化が進む中で、高齢者の単身世帯や高齢夫婦世帯 z (夫 65 歳以上,妻 60 歳以上の夫婦のみの世帯)が増加傾向にあり、10 年前と比較して、高齢者単身世帯では約 2 倍近く、高齢夫婦世帯では約 1.5 倍の増加となっている。

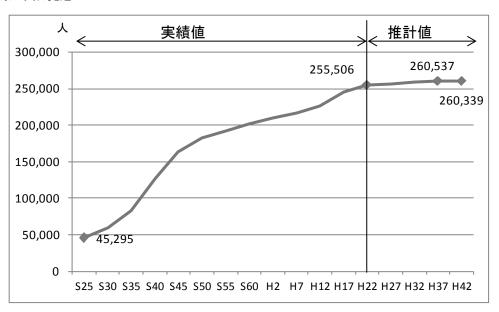
■高齢者単身・高齢夫婦世帯の推移



出典:国勢調査(各年10月1日)

○第6次府中市総合計画策定に係る人口推計によると、本市人口は当面増加を続け、平成37年に約26万でピークを迎えるものと推計されている。

■将来の人口見通し



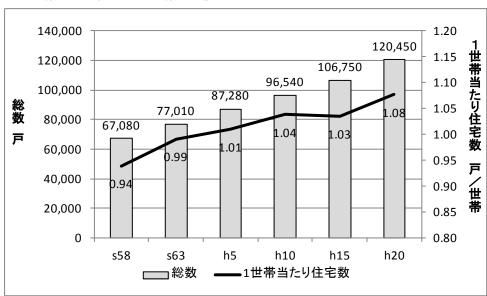
出典:第6次府中市総合計画策定に係る人口推計資料

2. 府中市の住宅

<住宅数>

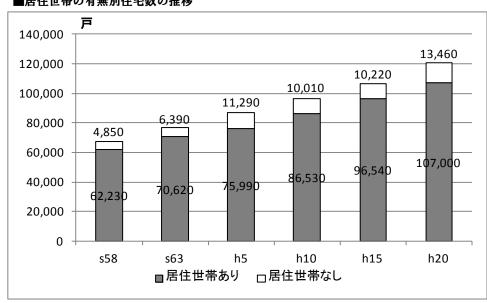
○府中市の住宅数は約12万戸で増加傾向。世帯数に対して量的には充足してお り、約1万3千戸(約1割)が空き家である。

■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(各年10月1日) ※1世帯当たり住宅数は、各年の住宅総数を同日の世帯数で除算したもの ※世帯数は、「東京都の推計人口」を用いた

■居住世帯の有無別住宅数の推移

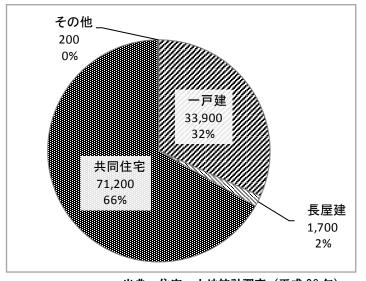


出典:住宅・土地統計調査(各年10月1日)

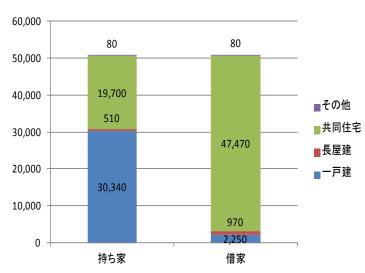
<建て方の状況>

○府中市の住宅は約3割が一戸建て、7割弱が共同住宅であり、隣接市と比べ、平均的な状況。 持ち家では約6割が一戸建て、借家では9割以上が共同住宅となっている。

■住宅の建て方別の構成比(単位:戸)



■所有形態別にみる住宅の建て方構成



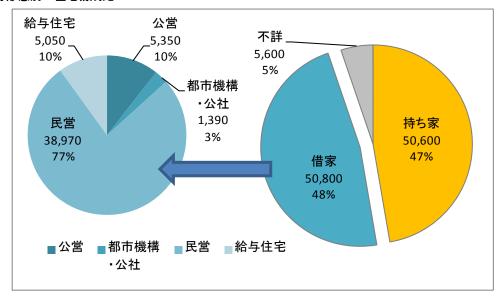
出典:住宅・土地統計調査(平成20年)

出典:住宅・土地統計調査(平成20年)

<所有の状況>

- ○府中市の住宅は、持ち家と借家がほぼ同数となっている。
- ○借家の中でも、民間の借家が約8割、公営住宅が約1割、都市機構・公社が3%程度となっている。

■所有形態別の住宅構成比



出典:住宅・土地統計調査(平成20年)

<築年数>

- ○平成 3~12 年に建築された築 10~20 年程度の住宅が最も多く、約 2 万 8 千戸。 昭和 55 年以前の住宅が 2 万戸以上あり、新耐震基準の施行前(昭和 56 年 6 月) に建てられたことになる。
- ○特に、一戸建ての約 30%、長屋建ての 20%、共同住宅の約 14%が昭和 55 年以前の建築である。

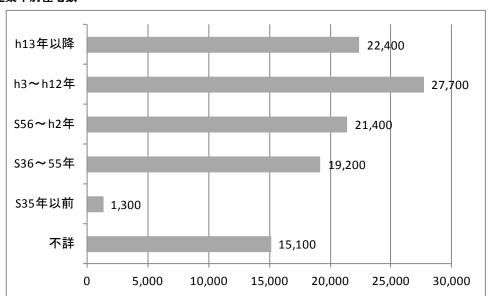
<耐震診断の状況>

- ○持ち家の耐震診断実績は、一戸建て・長屋建てでは約 2,900 戸(約 9%)、共同住宅では約 7,000 戸(35%) である。
- ○その内、一戸建て・長屋建てでは約500戸、共同住宅では100戸で耐震性が確保されていなかった。

く空き家の状況>

- ○空き家戸数は増加傾向にあり、約1万3千戸。その約8 割は共同住宅で、その約6割は賃貸用の住宅である。
- ○一戸建ての空き家は 16%あり、そのうちの約半数は利活 用の意向が定まっていない所有しているだけの空き家 であるものと推察される。

■建築年別住宅数

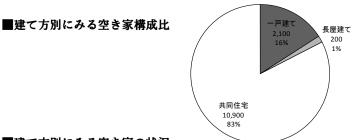


出典:住宅・土地統計調査(平成20年)

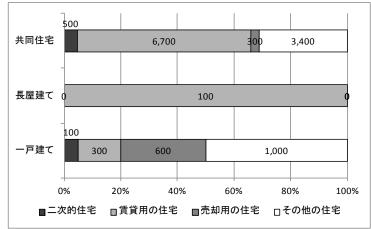
■建て方別にみる耐震診断の状況 35.000 計30,800 □診断あり 耐震性が確保され 2,400 ----30,000 ていた 25,000 計19,700 20,000 ■診断あり 耐震性が確保され 6,900 15,000 ていなかった 27,900 100 10,000 12,700 ■耐震診断をしたこと 5,000 はない

共同住宅

出典:住宅・土地統計調査(平成20年)

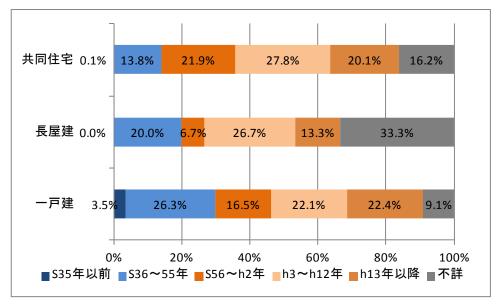


■建て方別にみる空き家の状況



出典:住宅・土地統計調査(平成20年)

■建て方別にみる建築年別住宅数



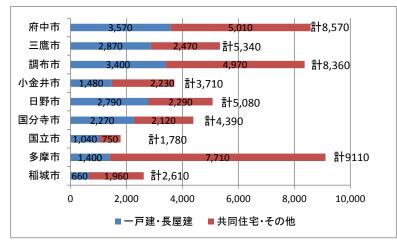
出典:住宅・土地統計調査(平成20年)

<中古住宅の取得状況>

一戸建て・長屋建て

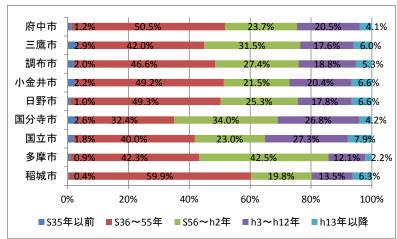
- ○市内の取得済み中古住宅は約8,600戸であり、隣接市の中で比較的に中古住宅の取得数が多い。
- ○建築年別では、昭和 55 年以前に建築された住宅が 5 割以上を占め、老朽化が進んだ住宅が主要な流通物件となっていることがうかがえる。

■建て方別にみる中古住宅数(取得済みのもの・隣接都市との比較)



出典:住宅・土地統計調査(平成20年)

■中古住宅の建築年構成比(取得済みのもの・隣接都市との比較)

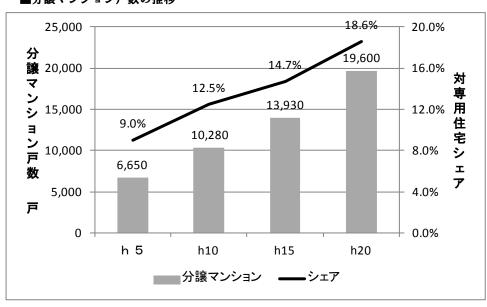


出典:住宅・土地統計調査(平成20年)

<分譲マンションの動向>

- 〇本市の分譲マンション戸数は約2万戸であり、専用住宅でのシェアは2割近くと、本市の主要な住宅ストックの一つと言える。
- ○8割以上の物件が管理委託をしており、概ねの物件で管理規約を策定している。
- ○修繕積立金、長期修繕計画の策定など、修繕に対する取組みは進んでいるが、建替え積立など建替えに関する取組みは少ない。

■分譲マンション戸数の推移



出典:住宅・土地統計調査(各年10月1日) ※持ち家かつ共同住宅を分譲マンションとして集計した ※シェアは専用住宅総数に対するもの

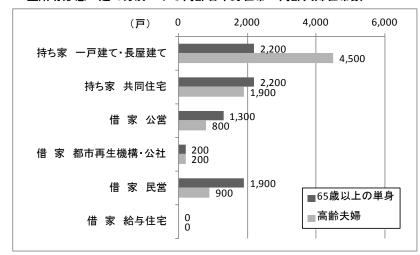
□建替え積立の有無 無記入 11.1% 持っている 12.2% 今はない が、今後は 必要だと考 えている 23.3% 考えていな い 53.3% (N=90)

出典:府中市分譲マンション実態調査・府中市・平成22年3月

<高齢期の住まい>

- ○高齢夫婦世帯の住まいは、持ち家一戸建て・長屋建てが最 も多く 4500 世帯である。
- ○高齢単身世帯の住まいは、持ち家一戸建て・長屋建て、共 同住宅、民営借家が約2千世帯ずつである。
- ○住宅数の約5割で、何かしらの高齢者の為の設備を設置しており、手すり、屋内のバリアフリー化、浴槽での対応が 比較的多い。

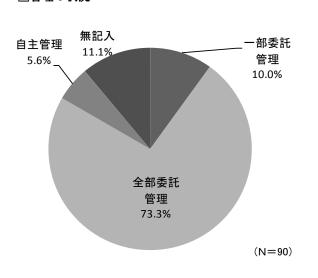
■所有形態・建て方別にみる高齢者単身世帯・高齢夫婦世帯数



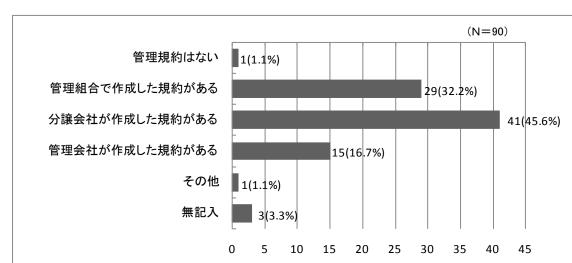
出典:住宅・土地統計調査(平成20年)

■分譲マンションの状況

□管理の状況



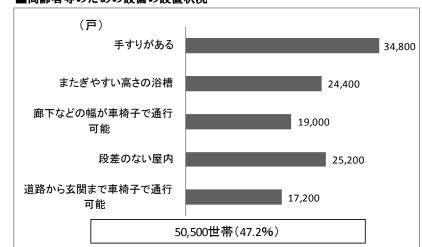
□管理規約の策定状況



出典:府中市分譲マンション実態調査・府中市・平成22年3月

出典:府中市分譲マンション実態調査・府中市・平成22年3月

■高齢者等のための設備の設置状況

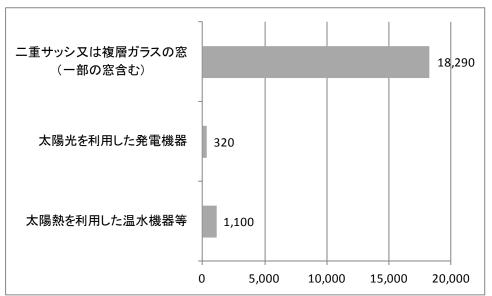


出典:住宅・土地統計調査(平成20年)

<環境配慮の状況>

○省エネルギー設備等の設置状況をみると、二重サッシや複層ガラス窓の設置が比較的進んでいるものの、太陽光・太陽熱の活用については、あわせて約 1,400 戸であり、住宅数の約 8%に留まる。

■省エネルギー設備等の設置状況

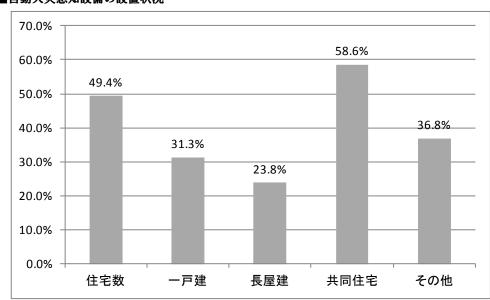


出典:住宅・土地統計調査(平成20年)

<自動火災感知設備の設置状況>

○自動火災感知設備(火災報知機)の設置状況をみると、一戸建てでは約3割、共同住宅では6割近くで設置されており、住宅全体では約5割の設置状況となっている。

■自動火災感知設備の設置状況



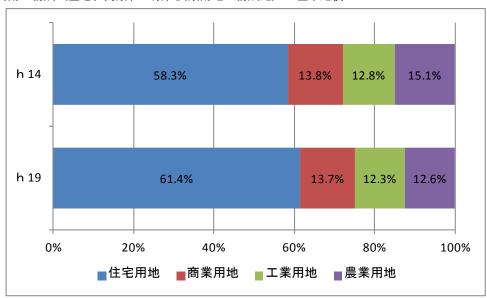
出典:住宅・土地統計調査(平成20年)

3. まちづくり

<土地利用の状況>

〇住宅用地は拡大傾向にあり、住宅・商業・工業・農業用地の構成比において、平成 14 年度 から平成 19 年度にかけて約 3 ポイント増加し、一方で農業用地は 3 ポイント減少した。

■土地利用の構成(住宅、商業、工業、農業用地の構成比) 経年比較



出典:平成14年度、平成19年度土地利用現況調査結果・府中市

<市街地整備>

- ○市内には、三本木、西部地区、東部地区の3地区で土地区画整理事業の都市計画決定。
- ○近年では、日新町四丁目(西部地区内)や、西府駅設置を契機としたまちづくりに取り組む西府地区が事業中となっている。
- ○市街地再開発事業については、府中駅南口地区において3街区が実施されたほか、中河原 駅北口地区において実施済み。

<大規模土地利用の動向>

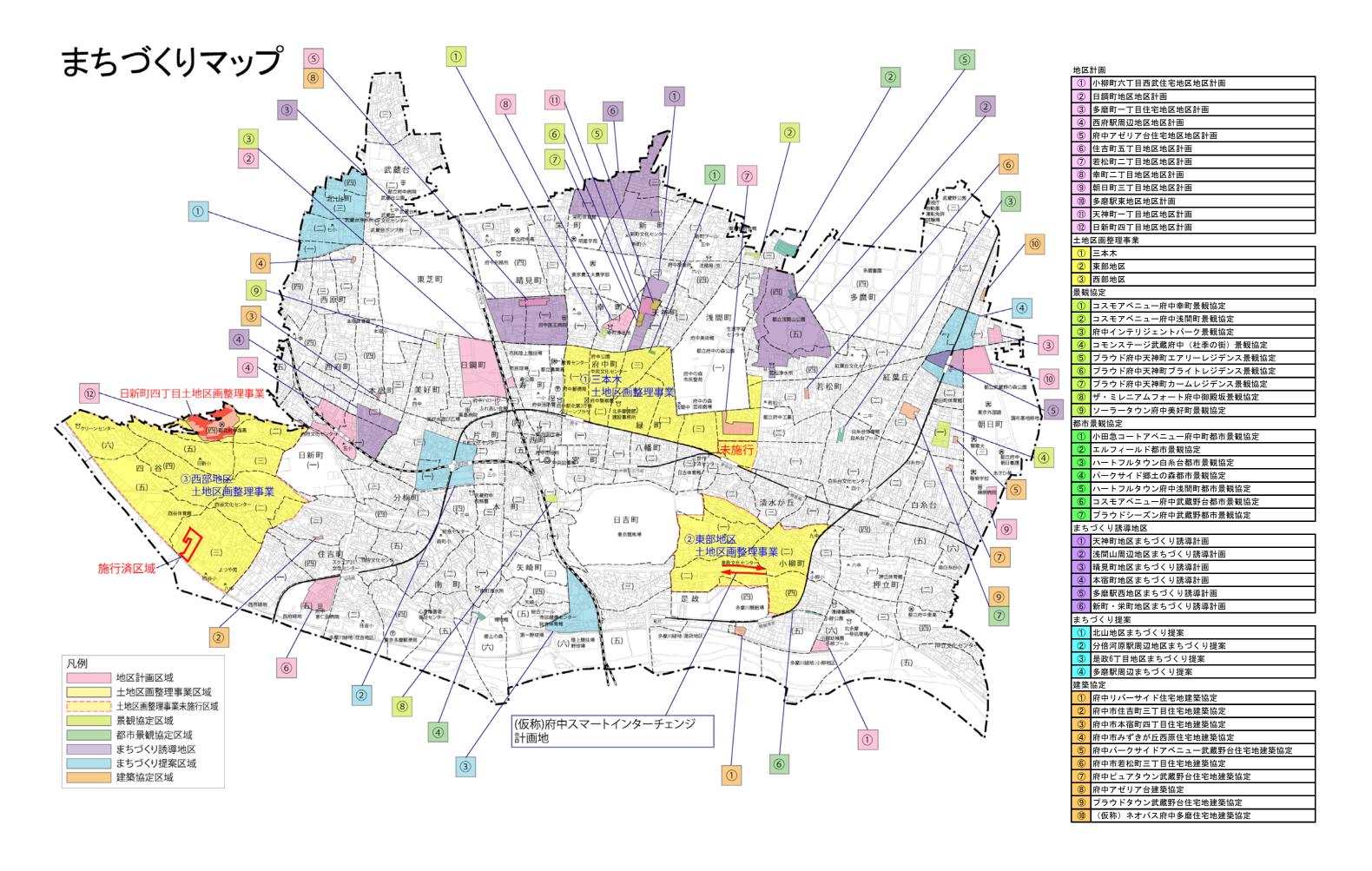
- ○近年では、法務局関連施設等の移転が計画されており、新町、栄町や晴見町において、移転 後に施設跡地の利活用に伴うまちづくりが進む可能性がある。
- ○住宅団地では、建替え時期を迎えている地区がみられ、今後、建替えに伴い住宅団地を中心 としたまちづくりが進む可能性がある。

<まちづくり条例を活用した取り組み>

- ○「府中市地域まちづくり条例」を平成15年9月に制定、平成16年1月1日に施行。
- ○当条例にもとづくまちづくり誘導地区が、市内 6 地区に指定され、それぞれ誘導計画が策定 済みとなっており、地区計画や景観協定の活用に向けた検討が進められている。

<景観法を活用した取り組み>

- ○景観法の制定に伴い、平成 20 年 1 月に本市は景観行政団体に移行し、平成 20 年 4 月 1 日 に「府中市景観計画」を策定した。
- ○これらの条例および計画にもとづき、景観協定が市内 16 地区(旧条例にもとづく都市景観協定地区はうち 7 地区)で締結されている。



4. 市民意識

第3次計画策定の市民意識にかかわる基礎的資料として、市民約2千人を対象としたアンケート調査を実施した。

<実施概要>

○配付日:平成24年8月27日 ○回収期間:~9月21日(金)

○対象:20歳以上の市民

○抽出方法:無作為抽出、抽出数は、圏域ごとの人口比に応じて設定

○配付数:1977 通

○回収数:1017通 回収率51.4%

○質問の趣旨

◎現在の住環境の満足度

◎現在の住まいの満足度

◎今後の住まいについてなど

・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

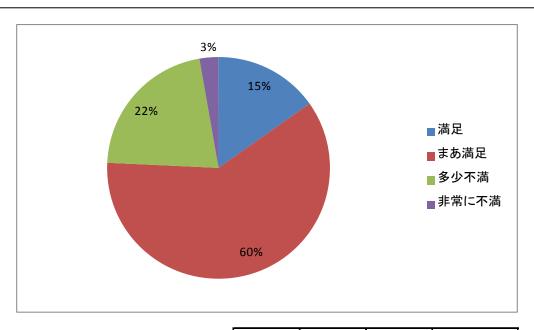
・重点的に取り組むべき住生活施策

◎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

<現在のお住まいの住環境の総合的な満足度>

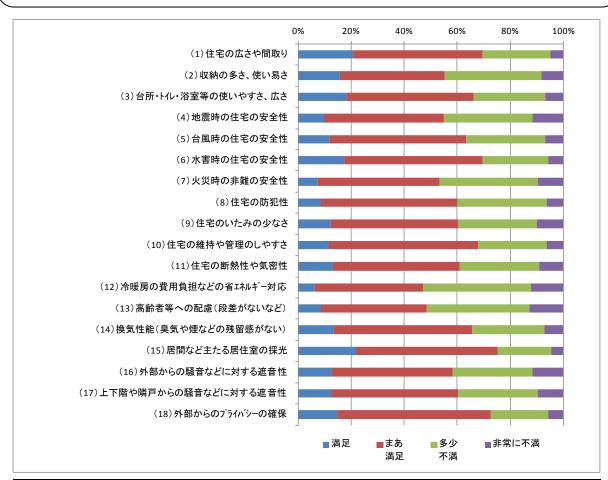
○「満足」とする回答が約15%あり、「まあ満足」とあわせて8割近くが住まいに対して肯定的な回答をしている。



| 満足 | まあ満足 | 多少不満 | 非常に不満 |
|-------|-------|-------|-------|
| 94 | 374 | 133 | 17 |
| 15.2% | 60.5% | 21.5% | 2.8% |

<現在のお住まいの総合的な満足度(項目別)>

- ○現在の住まいについて、「居間など主たる居住室の採光」「外部からのプライバシーの確保」「住宅の広さや間取り」「水害時の住宅の安全性」について、満足度が高い。
- ○一方で、「冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応」「高齢者等への配慮(段差がないなど)」 での満足度は低い。



| | 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 | 206 | 486 | 253 | |
| (2)収納の多さ、使い易さ | 154 | 393 | 359 | 82 |
| (3)台所・トル・浴室等の使いやすさ、広さ | 182 | 479 | 269 | 70 |
| (4)地震時の住宅の安全性 | 96 | 446 | 331 | 114 |
| (5)台風時の住宅の安全性 | 117 | 510 | 293 | 69 |
| (6)水害時の住宅の安全性 | 169 | 512 | 243 | 55 |
| (7)火災時の非難の安全性 | 70 | 454 | 367 | 94 |
| (8)住宅の防犯性 | 86 | 508 | 334 | 63 |
| (9)住宅のいたみの少なさ | 120 | 475 | 295 | 99 |
| (10)住宅の維持や管理のしやすさ | 111 | 551 | 252 | 61 |
| (11)住宅の断熱性や気密性 | 128 | 469 | 294 | 90 |
| (12)冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応 | 60 | 398 | 394 | 119 |
| (13)高齢者等への配慮(段差がないなど) | 84 | 390 | 380 | 126 |
| (14)換気性能(臭気や煙などの残留感がない) | 132 | 514 | 268 | 70 |
| (15)居間など主たる居住室の採光 | 218 | 528 | 202 | 45 |
| (16)外部からの騒音などに対する遮音性 | 125 | 455 | 299 | 115 |
| (17)上下階や隣戸からの騒音などに対する遮音性 | 124 | 471 | 297 | 97 |
| (18)外部からのプライバシーの確保 | 146 | 571 | 214 | 58 |

4. 計画検討のポイント

整理・分析した本市の現状を踏まえ、次期計画を策定するにあたり以下の視点が重要と考える。これらの視点についてご意見いただき、次回以降の討議に活かしたい。

◎暮らしやすさについて

- ・市民意識調査において約9割の市民が、本市を「住みやすいまち」として認識しており、住まいの場として基本的に満足度が高い。
- ⇒暮らしやすさが特徴の本市では、暮らしやすさの維持や向上に向けて、どのような取り組みが必要か。

◎高齢化への対応について

- ・府中市においても高齢化は進行しており、特に単身高齢世帯や高齢夫婦世帯が増加している。
- ・「府中市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画(第5期)策定のためのアンケート調査報告書」によれば、介護や最期を自宅で迎えたいとする意向が回答者の概ね5割あり、高齢期の住まい方として在宅意向が強い。
- ⇒今後、さらに高齢化が進む中で、住環境面でどのような問題が起こると考えられるか。 ⇒高齢期の住まいづくりでは、どのようなことが必要か。

◎防災意識の高まりへの対応について

- ・東日本大震災を経験し、また、首都直下型等の大規模地震の発生が予測される中で、耐震診 断助成件数の増加にみるように、近年、市民の防災意識が高まっている。
- ⇒防災意識の高まりをうまく活かすためには、どのような取り組みが考えられるか。
- ⇒災害に強い住宅・住環境づくりに向けた取り組みとはどのようなものか。(戸建住宅や分譲 マンション等によって、取り組みは違ってくるか)

◎環境意識の高まりへの対応について

- ・エコ助成件数の増加にみるように、市民の環境意識は高まりつつあり、また、東日本大震災 後の電力不足を背景に、その傾向がさらに強まったと考えられる。
- ⇒環境意識の高まりをうまく活かすためには、どのような取り組みが考えられるか。
- ⇒住まいから発生する二酸化炭素は約28%を占めるとされる中で、低炭素社会の実現に向けた住宅・住環境づくりの取組みとはどのようなものか。(戸建住宅や分譲マンション等によって、取り組みは違ってくるか)

◎分譲マンションについて

- ・市内の持家住宅の約4割は分譲マンションであり、本市の主要な住宅ストックの一つを担っている。分譲マンション戸数は増加傾向にある。
- ⇒今後、分譲マンションの老朽化が進む中で、どのような問題が起こると考えられるか。
- ⇒分譲マンションの日常管理や修繕・改修、建替えなどにあたり、分譲マンション固有の問題 とはどのようなものか。

◎大規模な都市機能の転換・更新への対応について

- ・本市の土地利用の特徴として大規模な工場や住宅団地、公的施設が立地していることがあげられる。
- ・社会経済情勢の変化等に伴いこれらの施設が移転し、跡地が住宅地などへ土地利用が転換する可能性がある。実際に移転の計画があがっている地区も生じている。
- ・また、住宅団地の老朽化が進み、更新時期を迎えている団地もあり、建替え等の検討が進められている。
- ⇒大規模な都市機能の転換・更新にあたって、住まいづくりにはどのようなことが望まれるか。

◎住生活施策担い手について

- ・住まいづくりには、市民をはじめ様々な事業者や行政が携わっている。
- ・今後の住まいづくりでは、高齢化への対応や低炭素社会の実現、災害に強いまちづくりの実現など、"住宅"だけでなく商業等の生活サービスや福祉、環境、防災、都市計画・都市整備など、生活に係る各分野が連携し、"住生活"として総合的に取り組むことが求められる。

 ⇒住まいづくりに係る事業者、市民、行政に求められることは何か。

◎既存の住宅ストックについて

- ・「府中市公共施設マネジメント基本方針」の中で、公共施設の既存ストックを有効活用していくことが示されており、市営住宅についても、公共施設の一つとして適正な管理・長寿命化を 進め、既存の市営住宅を最大限に有効活用していくことが求められる。
- ・また、本市の住宅のほとんどは民間の住宅である。近年、老朽化や空き家の増加が懸念されている。
- ⇒そのため、民間住宅においても、本市のまちを構成する重要なストックとして、どのような 取り組みが求められるか。