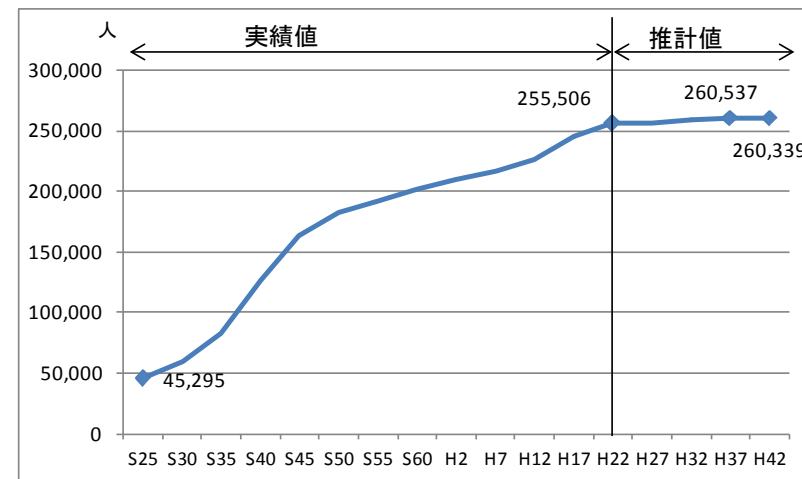


1. 人口・世帯の状況

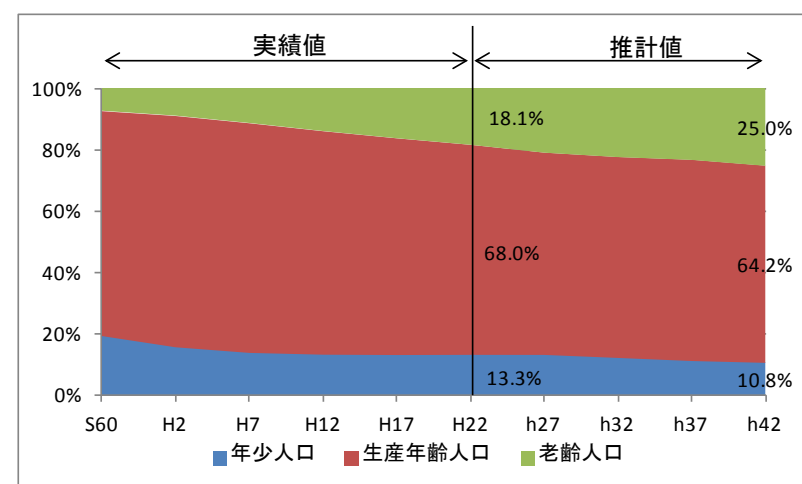
- 本市の人口は、これまで増加傾向にあり、約25万6千人（平成22年国勢調査）となっている。当面増加し、平成37年にピークを迎え、約26万人達するものと推計されている。（図1-1）
- 年齢階層別の構成比の推移をみると、高齢人口の割合（高齢化率）が増加してきており、約20年後の平成42年には、25%になるものと推計されている。年少人口の割合は、近年では横ばいの傾向にあるものの、今後は減少していくものと推計されており、少子高齢化の傾向が強まることとなる。（図1-2）
- すでに団塊世代は高齢期を迎え、生産年齢人口の中心は、30～40代の市民であり、10～20代の市民が減少してきている。（図1-3）
- 人口動態（転入・転出、出生・死亡の推移）をみると、これまで転入超過にあったが、近年、転入者が減少し、平成24年度に転出超過に転じている。これは、都内の他都市への流出傾向が強まっていることが要因となっている。また、出生者数が死亡者数を上回っているが、その差は縮小してきている。（図1-4）
- 世帯類型別に世帯数の構成をみると、夫婦と子どもの世帯割合が減少し、一方で、単身世帯の割合が増加してきており、その中でも高齢者の単身世帯が割合、実数ともに大きく増加してきている（図1-6・7）

図1-1 将来の人口見通し【市内】



出典：第6次府中市総合計画策定に係る人口推計資料

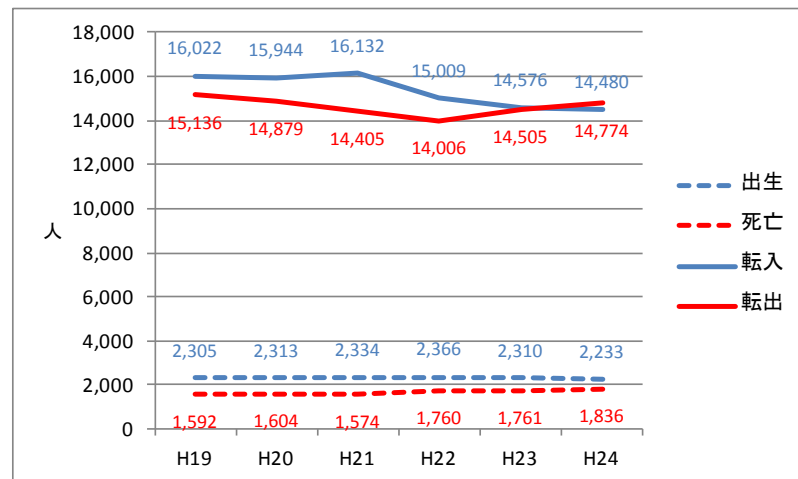
図1-2 年齢階層別にみる将来人口の見通し（構成比）【市内】



出典：第6次府中市総合計画策定に係る人口推計資料

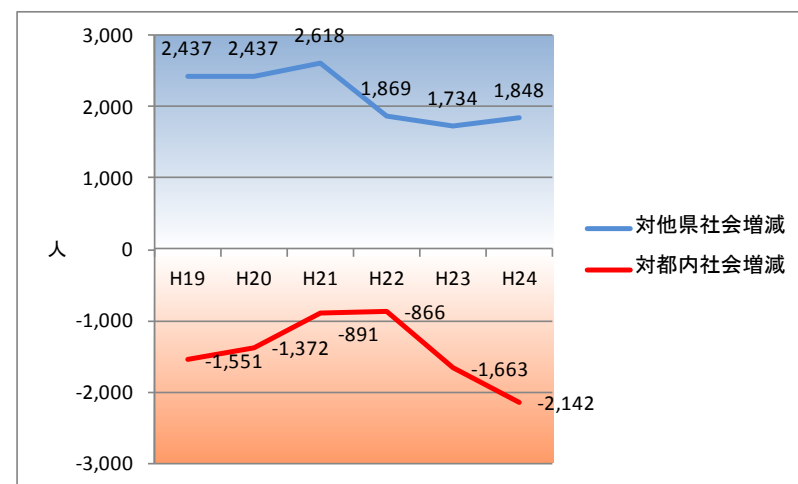
※年少：15歳未満 生産年齢：15歳以上65歳未満 高齢：65歳以上

図1-4 転入・転出者数、出生・死亡者数の推移【市内】



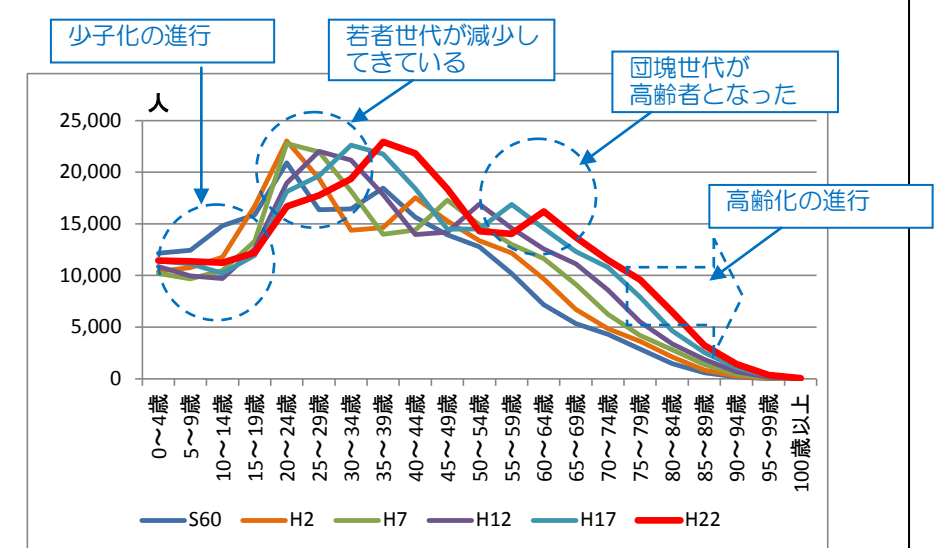
出典：東京都住民基本台帳人口移動報告（各年）

図1-5 転出・入の場所別社会増減の推移【市内】



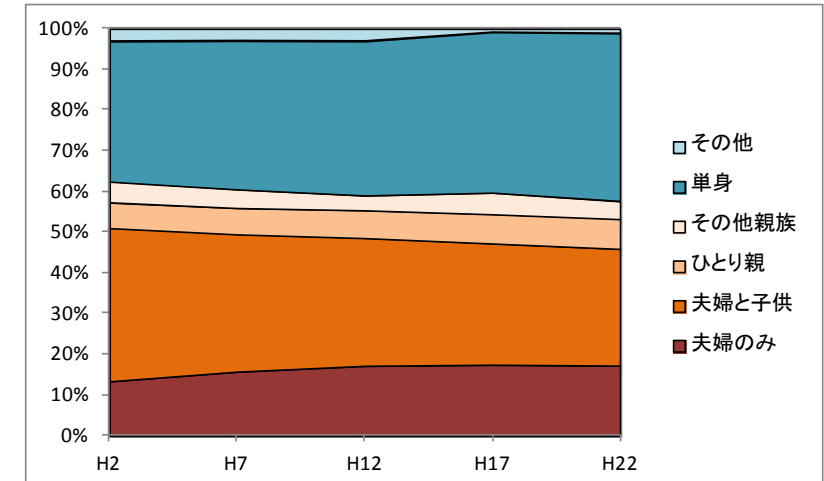
出典：東京都住民基本台帳人口移動報告（各年）

図1-3 5歳階級別人口の推移【市内】



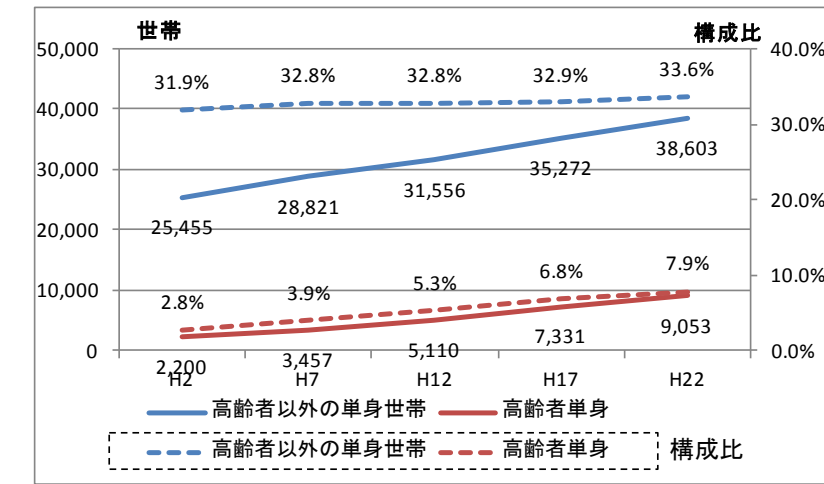
出典：国勢調査（各年10月1日）

図1-6 世帯類型別の世帯数割合（推移）【市内】



出典：国勢調査（各年10月1日）

図1-7 高齢者・高齢者以外の単身世帯の推移【市内】

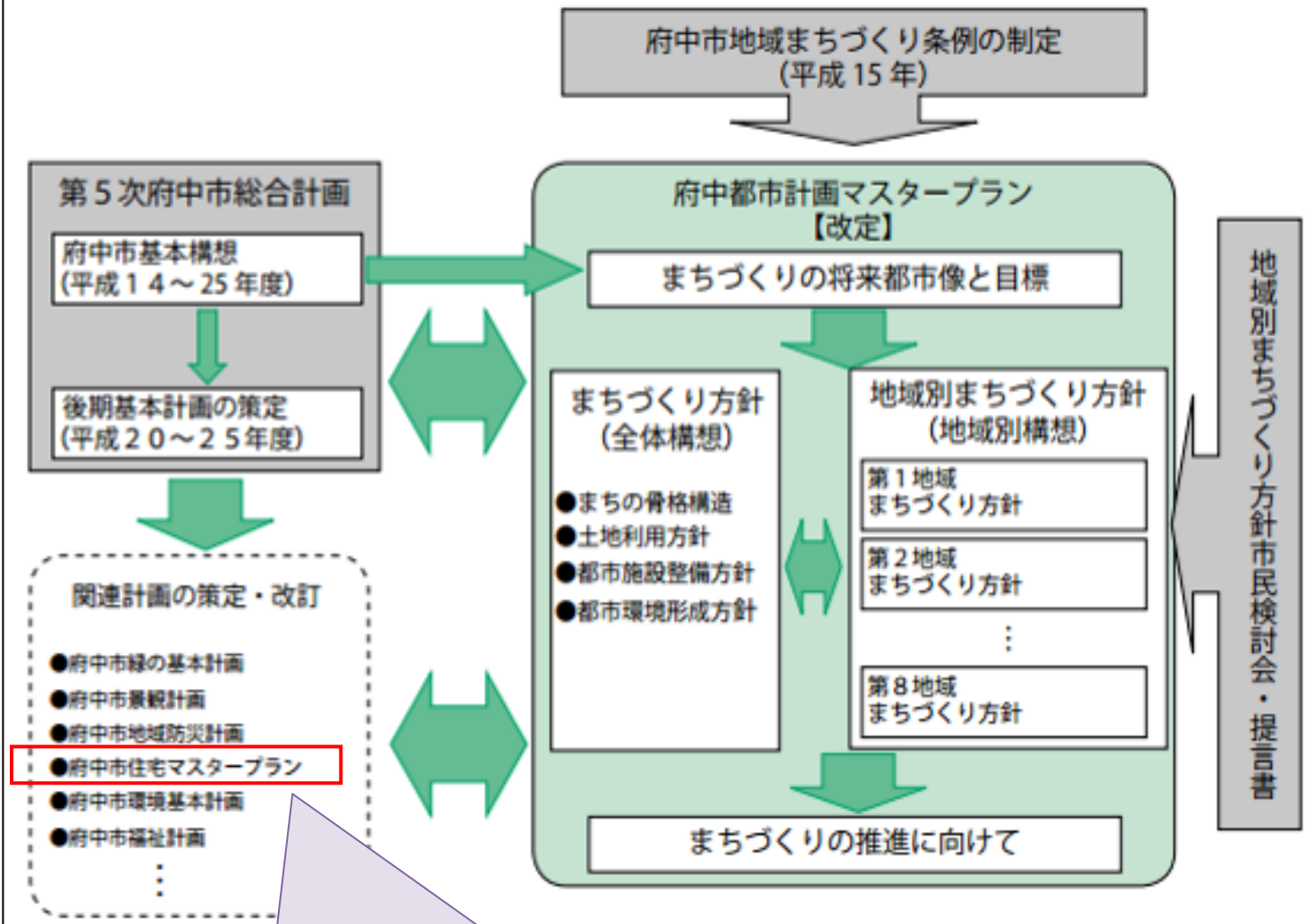


出典：国勢調査（各年10月1日）

2. まちづくりの計画（府中市都市計画マスタープラン）

- 策定：平成 22 年 1 月改定（平成 14 年 10 月策定）
- 趣旨：土地利用や交通、水・みどりなど本市まちづくりの都市計画・都市整備分野の指針となる計画
- 目標年次：おおむね 20 年後の将来（平成 40 年度）

図 2-1 都市計画マスタープランの位置づけ

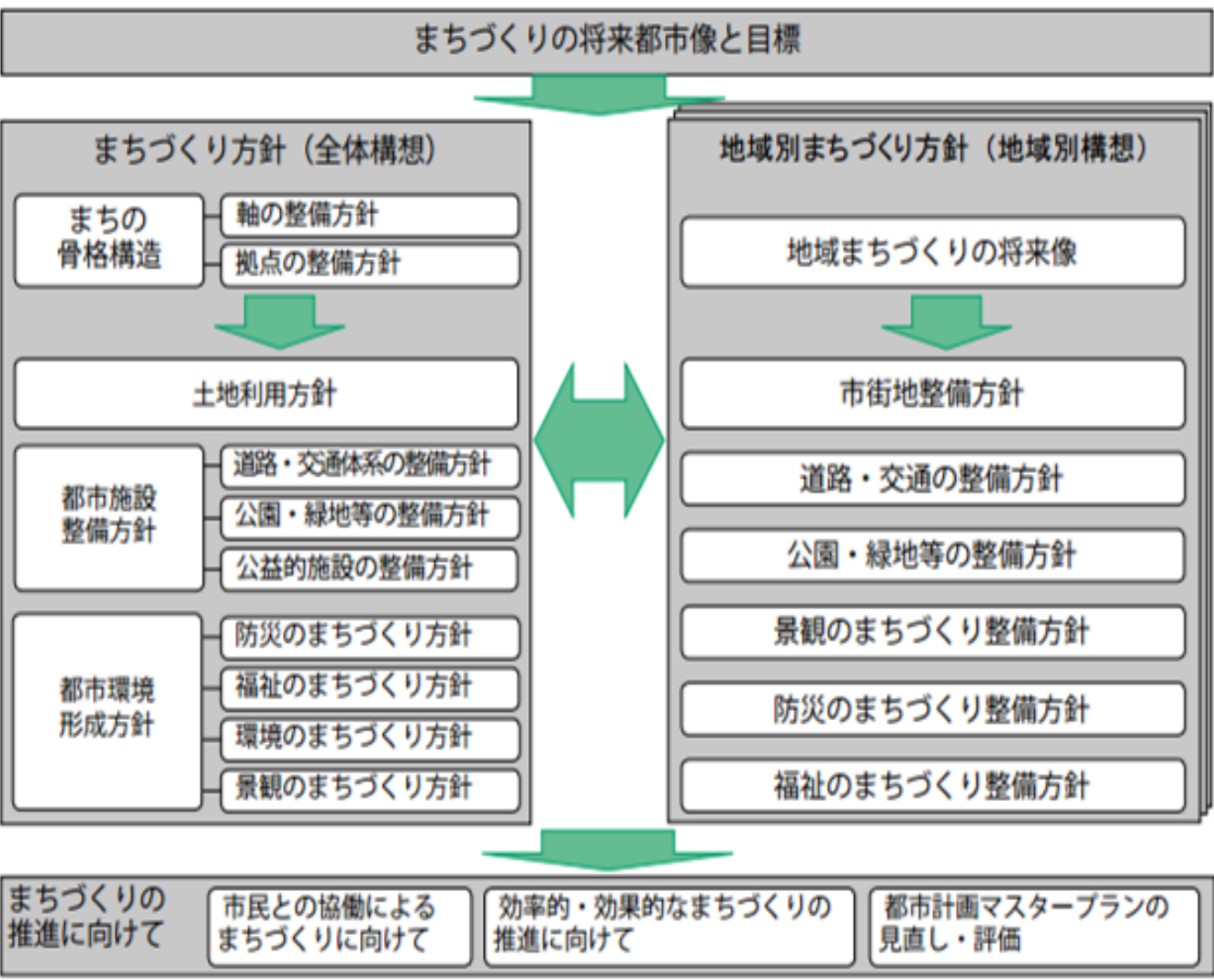


○本計画は、都市計画マスタープランの関連計画として、計画内容について整合を図ることになる。

【将来都市像（第 5 次府中市総合計画）】

「心ふれあう 緑ゆたかな 住みよいまち」
緑と歴史と文化を育むまち 府中

図 2-2 都市計画マスタープランの構成



- 都市計画マスタープランは、全市的な方針となる「全体構想」、地域ごとの方針となる「地域別構想」からなる。
- 計画には、将来像や、土地利用、都市施設に係る内容のほか、まちづくりの総合的な計画として、防災、福祉、環境、景観といった観点からも、方針がしめされている。

【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

図 2-3 土地利用方針

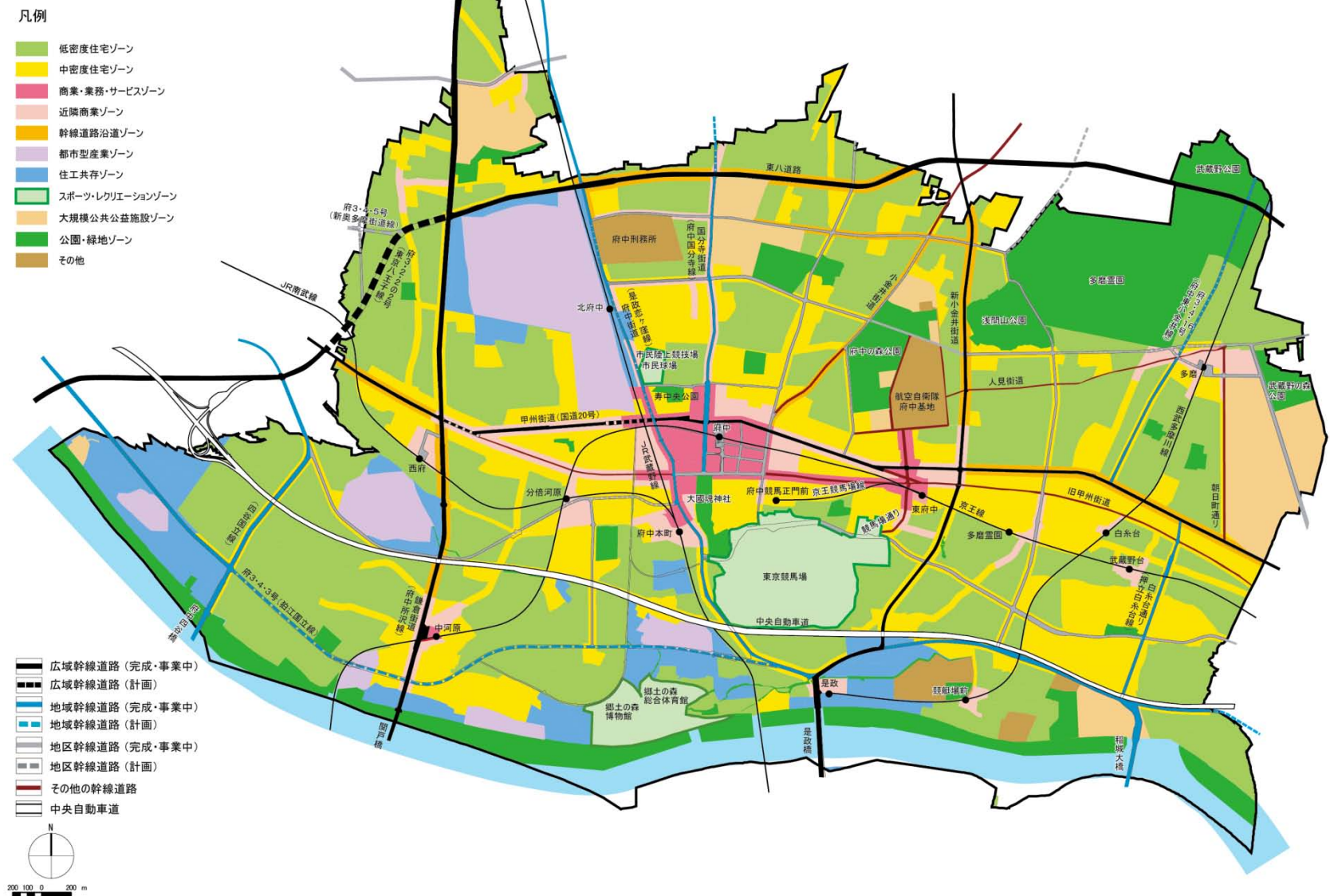
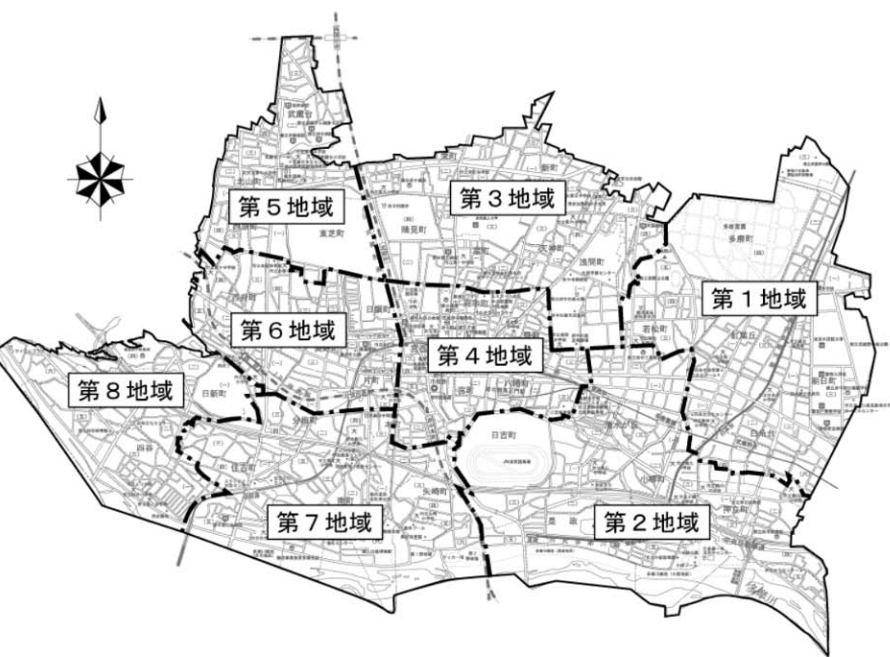


図 2-4 地域別まちづくり方針（地域別構想）＜目標像のみ抜粋＞



①低密度住宅ゾーン

低密度住宅ゾーンでは、戸建ての低層住宅地を主体に落ち着いた雰囲気を持った良好な居住環境の形成を誘導します。また、生産緑地をはじめとする都市農地の保全に努め、農地と共存した良好な居住境の形成を誘導します。

②中密度住宅ゾーン

中密度住宅ゾーンでは、低層住宅と中高層住宅が調和した良好な居住環境の形成を誘導します。

③商業・業務・サービスゾーン

商業・業務・サービスゾーンでは、商業、業務、サービス機能を中心とした都市機能が集積した、にぎわいと活力のある質の高い都市環境の形成を誘導します。

④近隣商業ゾーン

近隣商業ゾーンでは、地域の持つ多様な資源を生かし、地域住民の生活に密着した商業、業務、サービス機能と都市型住宅の調和する土地利用を誘導します。

⑤幹線道路沿道ゾーン

幹線道路沿道ゾーンでは、都市環境軸として、周辺住宅地の居住環境に配慮した、良好な景観とゆたかな緑を確保するとともに、周辺の地域特性に応じた、商業、業務、サービス機能と都市型住宅が調和する土地利用を誘導します。

⑥都市型産業ゾーン

大規模事業所が立地する都市型産業ゾーンでは、周辺地区との調和・共存を図り、都市型産業を保全・育成する土地利用を誘導します。

⑦住工共存ゾーン

中小規模の事業所と住宅の混在化が進む住工共存ゾーンでは、産業機能と居住機能との調和・共存を図る土地利用を誘導します。

⑧スポーツ・レクリエーションゾーン

スポーツ・レクリエーションゾーンでは、ゾーン内に立地するスポーツ・レクリエーション施設（郷土の森公園、市民球場、東京競馬場など）の機能の維持、向上を促進します。

第5地域

- (1) 武蔵台公園周辺の緑を大切にし、地域で守っていくまち
- (2) あらゆる世代に優しい安全・安心な住みよいまち
- (3) 農の風景や農業を守り、後世に伝えるまち

第6地域

- (1) 地域全体が『公園（＝交流・憩い・安らぎの場）』のように感じられるまち
- (2) 歴史を大切にし、後世に受け継いでいくまち
- (3) 子どもも、高齢者も、子育て世帯も、障害者も安心して便利なまち

第7地域

- (1) 公園・緑道・農地がある緑ゆたかなまち
- (2) 安全に安心して暮らせるまち

第8地域

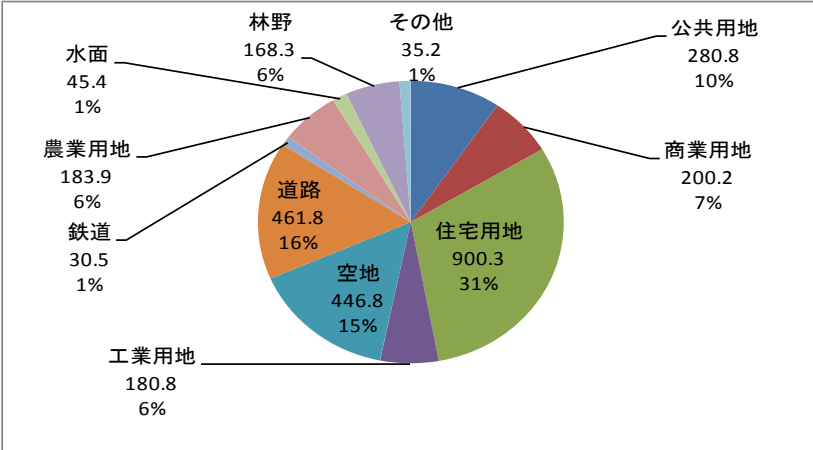
- (1) 多摩川の自然や緑のゆたかさ、ふるさとの風景が感じられるまち
- (2) 住・工・農が調和したまち
- (3) 安全で安心して暮らせるまち

3. まちづくりの状況

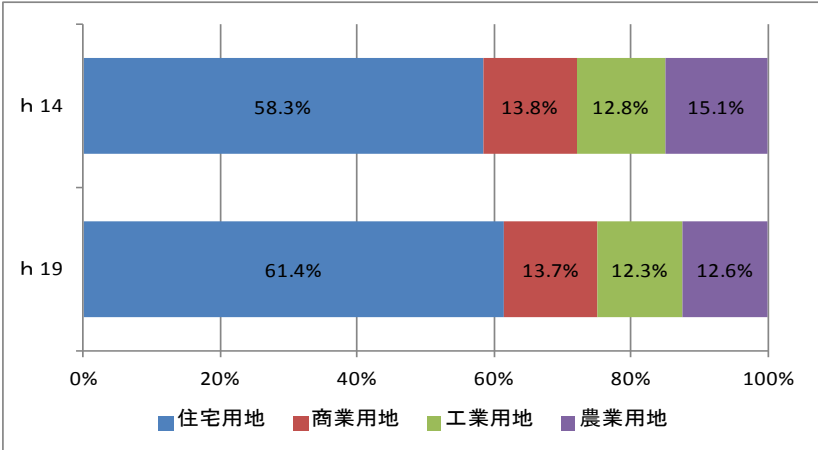
＜土地利用＞

- 専用住宅や集合住宅が市域に広く広がる中で、鉄道駅周辺や甲州街道沿道に商業や事務所系の施設の集積がみられ、また、工場や公共施設、公園、住宅団地などの大規模な土地利用が多数あることは、本市土地利用の特徴となっている。（図 3-1）
- 市域 29.34k ㎡のうち、約 3 割が独立住宅および集合住宅の利用がなされる住宅用地が占める。（図 3-2）
- 都市的な土地利用である住宅・商業・工業用地、および農業用地の構成をみると、住宅用地は拡大傾向にあり、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。（図 3-3）

図 3-2 土地利用の構成

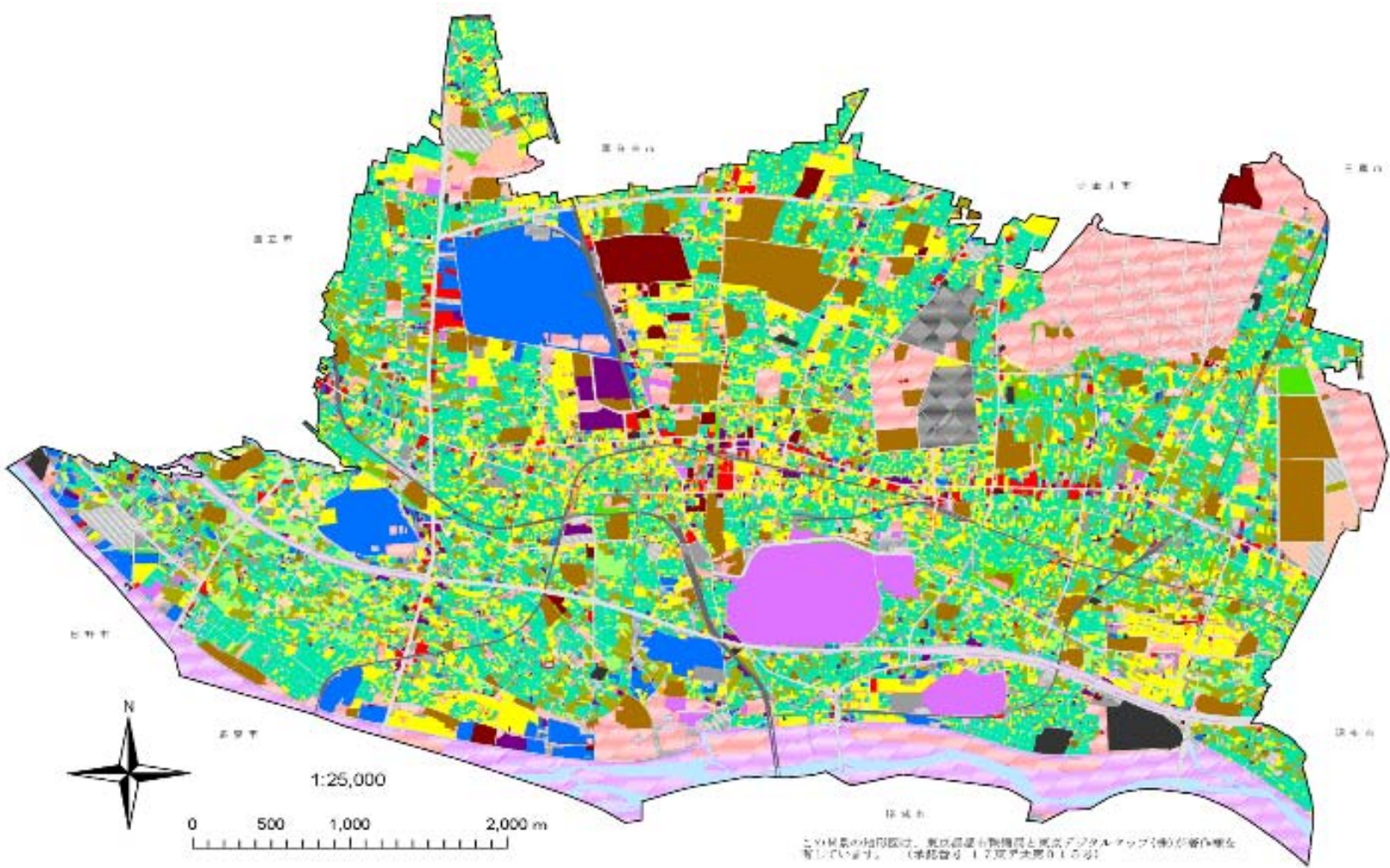
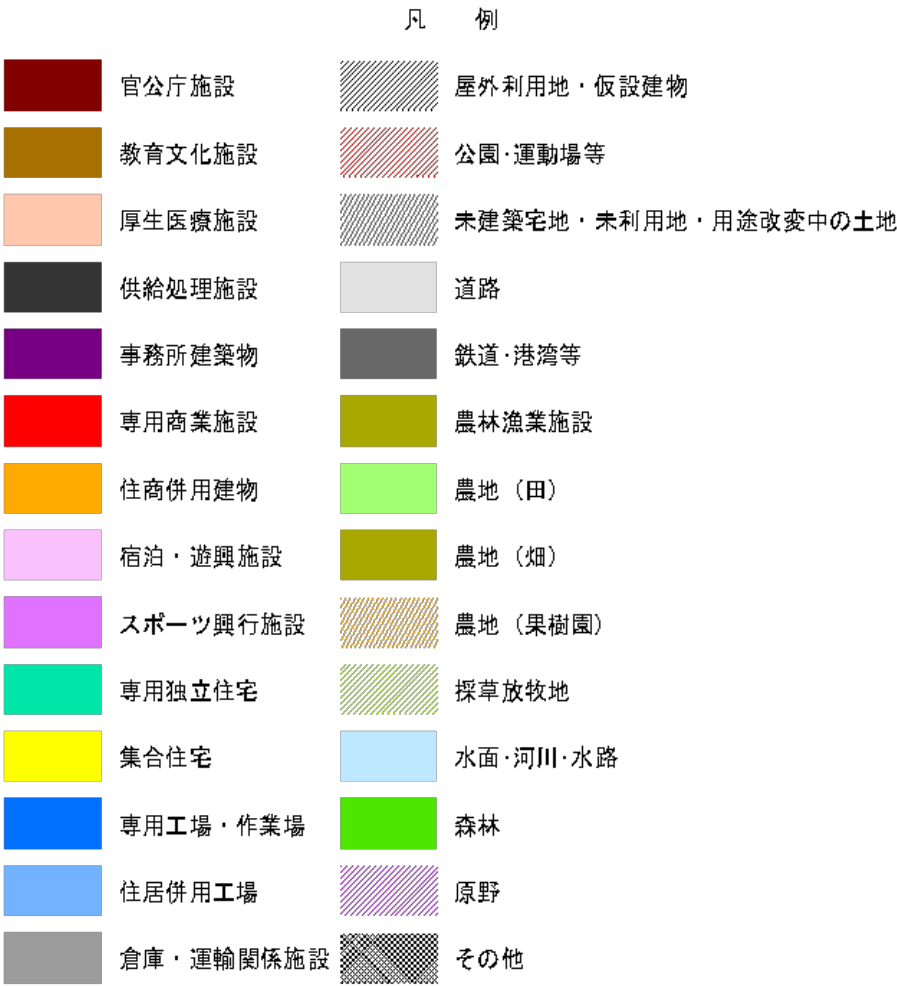


出典：平成 19 年度土地利用現況調査結果・府中市



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

図 3-1 土地利用現況



出典：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が決定され、事業が進められてきた。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。

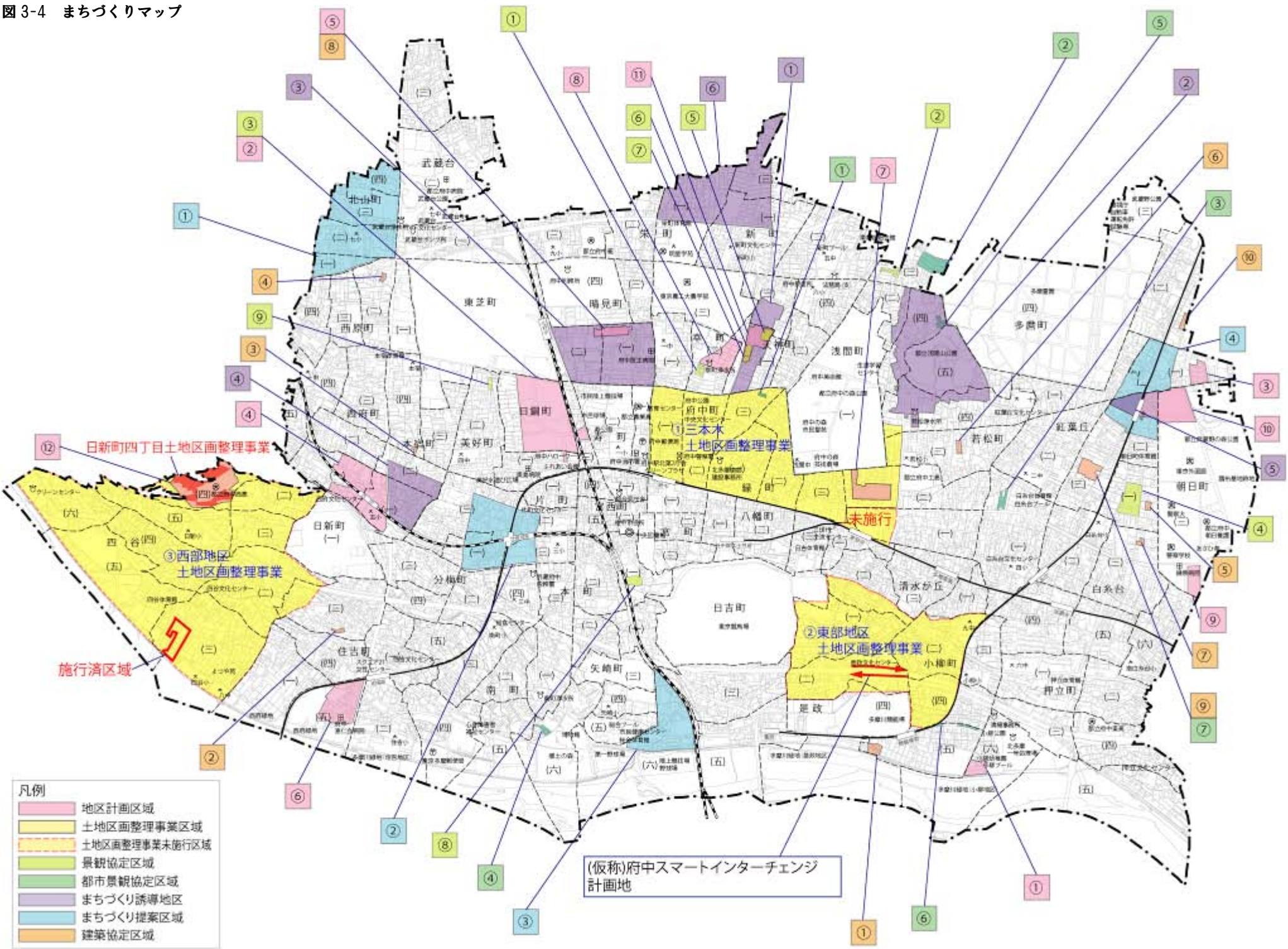
○市街地再開発事業については、府中駅南口地区において3街区が実施されたほか、中河原駅北口地区において実施され、駅前の商業・業務施設のほか、駅の利便性を活かした集合住宅が供給された。

＜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。

図3-4 まちづくりマップ



地区計画

①	小柳町六丁目西武住宅地区地区計画
②	日鋼町地区地区計画
③	多磨町一丁目住宅地区地区計画
④	西府駅周辺地区地区計画
⑤	府中アゼリア台住宅地区地区計画
⑥	住吉町五丁目地区地区計画
⑦	若松町二丁目地区地区計画
⑧	幸町二丁目地区地区計画
⑨	朝日町三丁目地区地区計画
⑩	多磨駅東地区地区計画
⑪	天神町一丁目地区地区計画
⑫	日新町四丁目地区地区計画

土地区画整理事業

①	三本木
②	東部地区
③	西部地区

景観協定

①	コスモアベニュー府中幸町景観協定
②	コスモアベニュー府中浅間町景観協定
③	府中インテリジェントパーク景観協定
④	コモンステージ武蔵府中（杜季の街）景観協定
⑤	プラウド府中天神町エアリーレジデンス景観協定
⑥	プラウド府中天神町ブライトレジデンス景観協定
⑦	プラウド府中天神町カームレジデンス景観協定
⑧	ザ・ミレニウムフォート府中御殿坂景観協定
⑨	ソーラータウン府中美好町景観協定

都市景観協定

①	小田急コートアベニュー府中町都市景観協定
②	エルフィールド都市景観協定
③	ハートフルタウン白糸台都市景観協定
④	パークサイド郷土の森都市景観協定
⑤	ハートフルタウン府中浅間町都市景観協定
⑥	コスモアベニュー府中武蔵野台都市景観協定
⑦	プラウドシーズン府中武蔵野都市景観協定

まちづくり誘導地区

①	天神町地区まちづくり誘導計画
②	浅間山周辺地区まちづくり誘導計画
③	晴見町地区まちづくり誘導計画
④	本宿町地区まちづくり誘導計画
⑤	多磨駅西地区まちづくり誘導計画
⑥	新町・栄町地区まちづくり誘導計画

まちづくり提案

①	北山地区まちづくり提案
②	分倍河原駅周辺地区まちづくり提案
③	是政6丁目地区まちづくり提案
④	多磨駅周辺まちづくり提案

建築協定

①	府中リバーサイド住宅地建築協定
②	府中市住吉町三丁目住宅地建築協定
③	府中市本宿町四丁目住宅地建築協定
④	府中市みずきが丘西原住宅地建築協定
⑤	府中パークサイドアベニュー武蔵野台住宅地建築協定
⑥	府中市若松町三丁目住宅地建築協定
⑦	府中ビュータウン武蔵野台住宅地建築協定
⑧	府中アゼリア台建築協定
⑨	プラウドタウン武蔵野台住宅地建築協定
⑩	(仮称) ネオバス府中多磨住宅地建築協定

出典：府中市（計画課）資料

<府中市地域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の概要

◇目的：市・市民・事業者の協働により、住みよいまちづくりを実現するための手続きなどを定めた制度

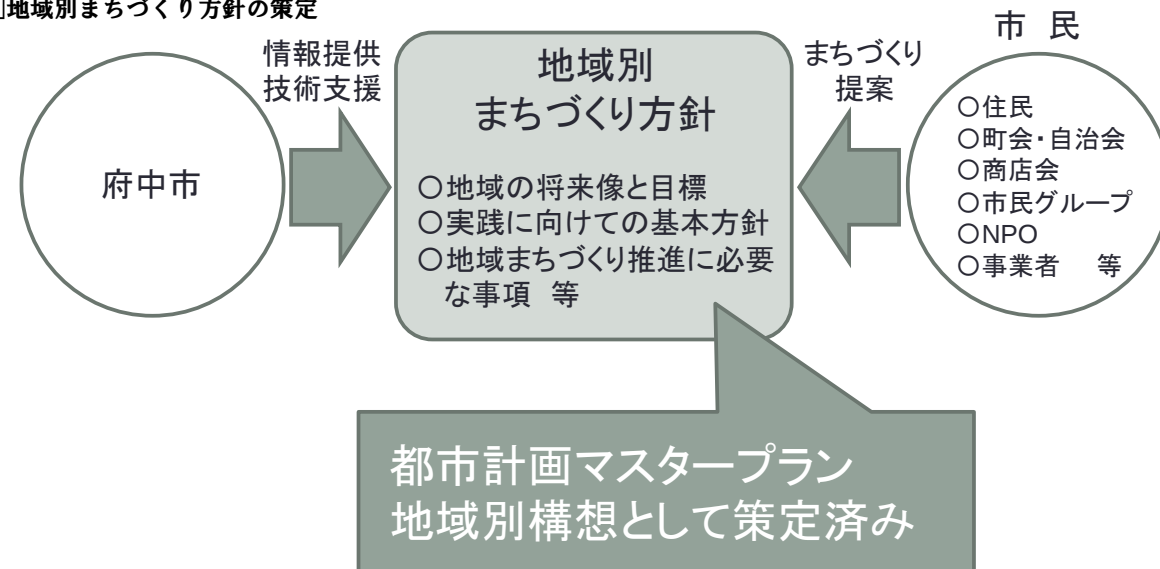
◇平成15年9月制定 平成16年1月1日施行

○条例に基づき、「地域別まちづくり方針」は、都市計画マスタープランの地域別構想として、住民参加のもとに策定済みであり（平成22年1月）、大規模な土地利用や開発事業の誘導に取り組んでいる。（図3-5）

○「まちづくり誘導地区」を市内6地区に指定し、それぞれの地区で「まちづくり誘導計画」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。（図3-6 地区の位置は、前項図3-4を参照）

図3-5 府中市地域まちづくり条例の概要

□地域別まちづくり方針の策定



□地区計画制度等の活用推進

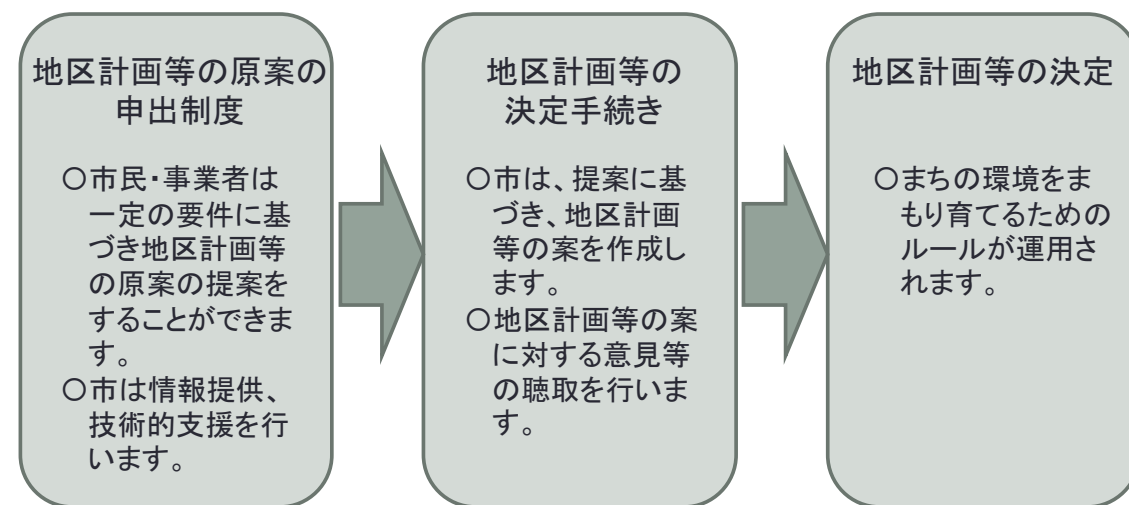
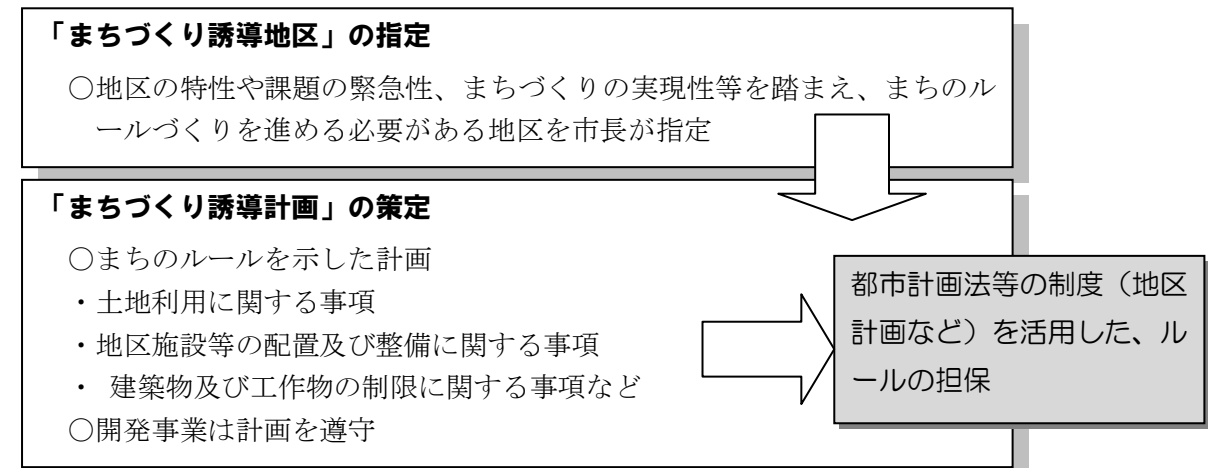
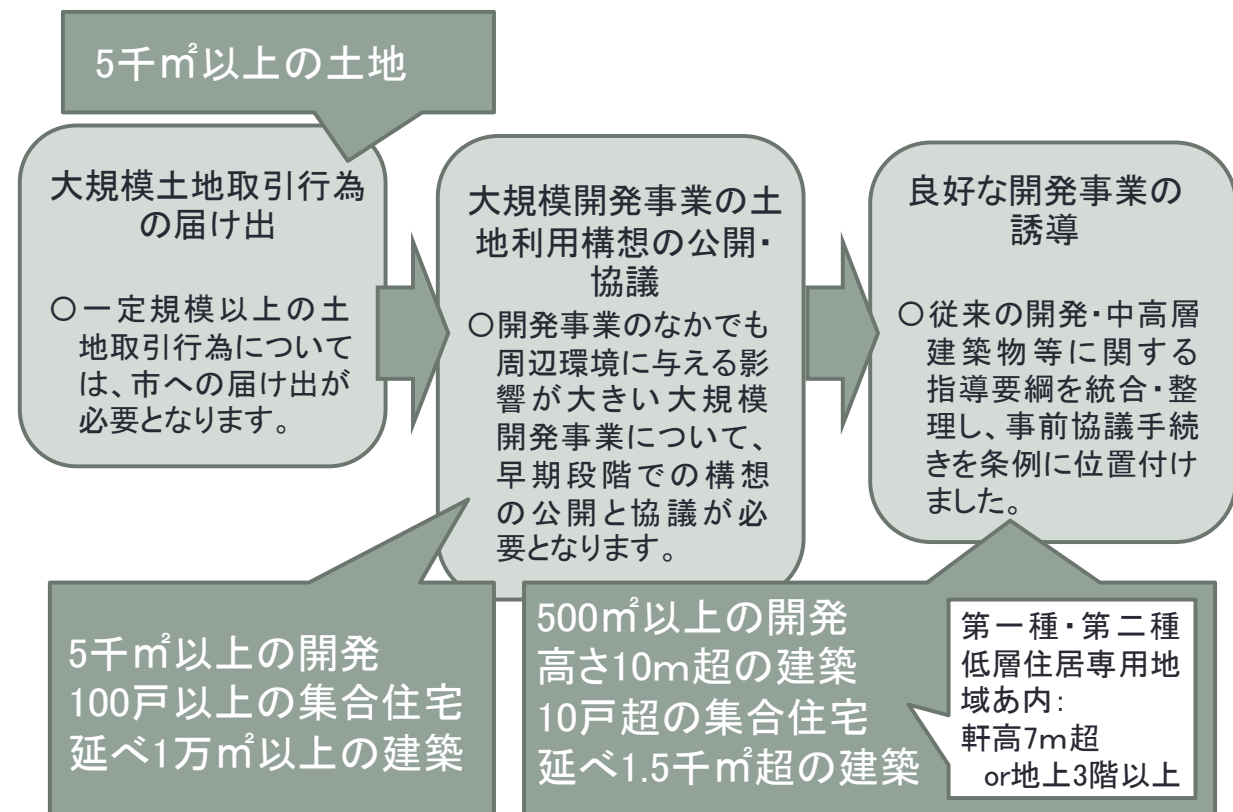


図3-6 府中市地域まちづくり条例におけるまちづくり誘導地区・まちづくり誘導計画の位置づけ



出典：府中市（計画課）資料

□適正な土地利用、良好な開発事業の誘導



※地区計画制度：すでに指定されている都市計画を前提に、ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行う、都市計画法に基づく制度。「まちづくり誘導計画」に定める建築等の方針を、具体的に、より強力に誘導していくことに役立つ。

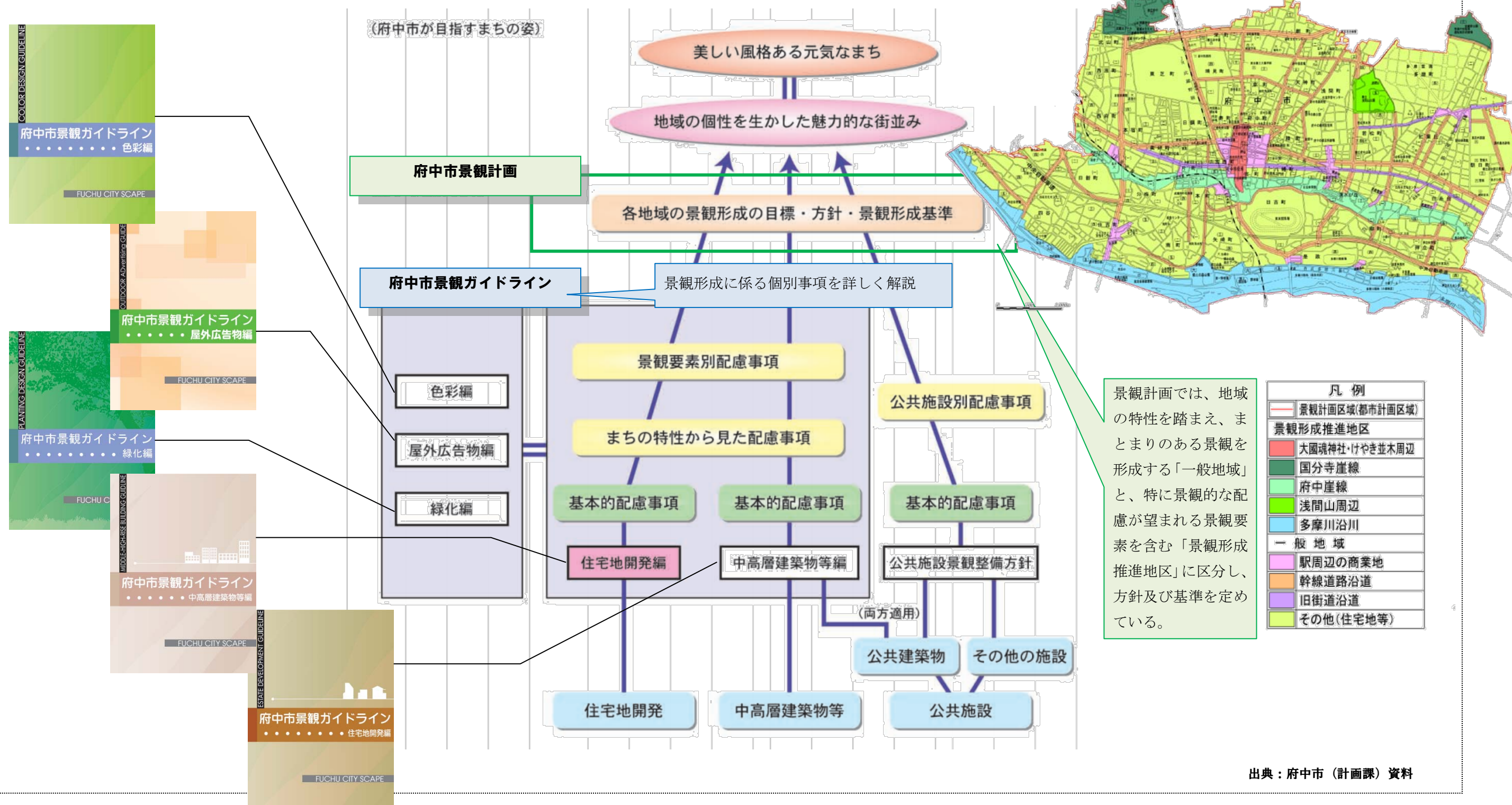
出典：府中市（計画課）資料

<景観法を活用した取り組み>

- 平成 16 年の景観法の施行に伴い、本市では平成 19 年 12 月に「府中市景観条例」を制定するとともに、これに基づき、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 月に「府中市景観計画」を策定した。
- これらの法律ならびに条例に基づき、景観に影響を及ぼす可能性のある建築物の建築などの一定の行為は、届出を義務付け、景観計画のほか、詳しく景観形成の基準を示した各種ガイドライン基準をもとに誘導を行っている。
- また、景観法の制度である「景観協定」が市内 9 地区で締結されているほか、景観法制定前の旧条例に基づく「都市景観協定」が 7 地区で締結されている。（地区の位置は図 3-4 参照）

※景観協定：地区内の土地所有者等の全員の合意により、良好な景観の形成に関して締結される協定。協定には、建築物の形態・意匠をはじめ、工作物、緑化、屋外広告物など様々な要素についてルールを定めることができる。府中市長が協定の認可を行う。

図 3-7 景観計画と景観ガイドラインの関係



出典：府中市（計画課）資料

事例1 府中市幸町二丁目地区（地区計画）

（平成 21 年 6 月 30 日決定）

地区計画の目標：緑豊かなゆとりある低層住宅地として将来にわたって良好な住環境を維持・保全する

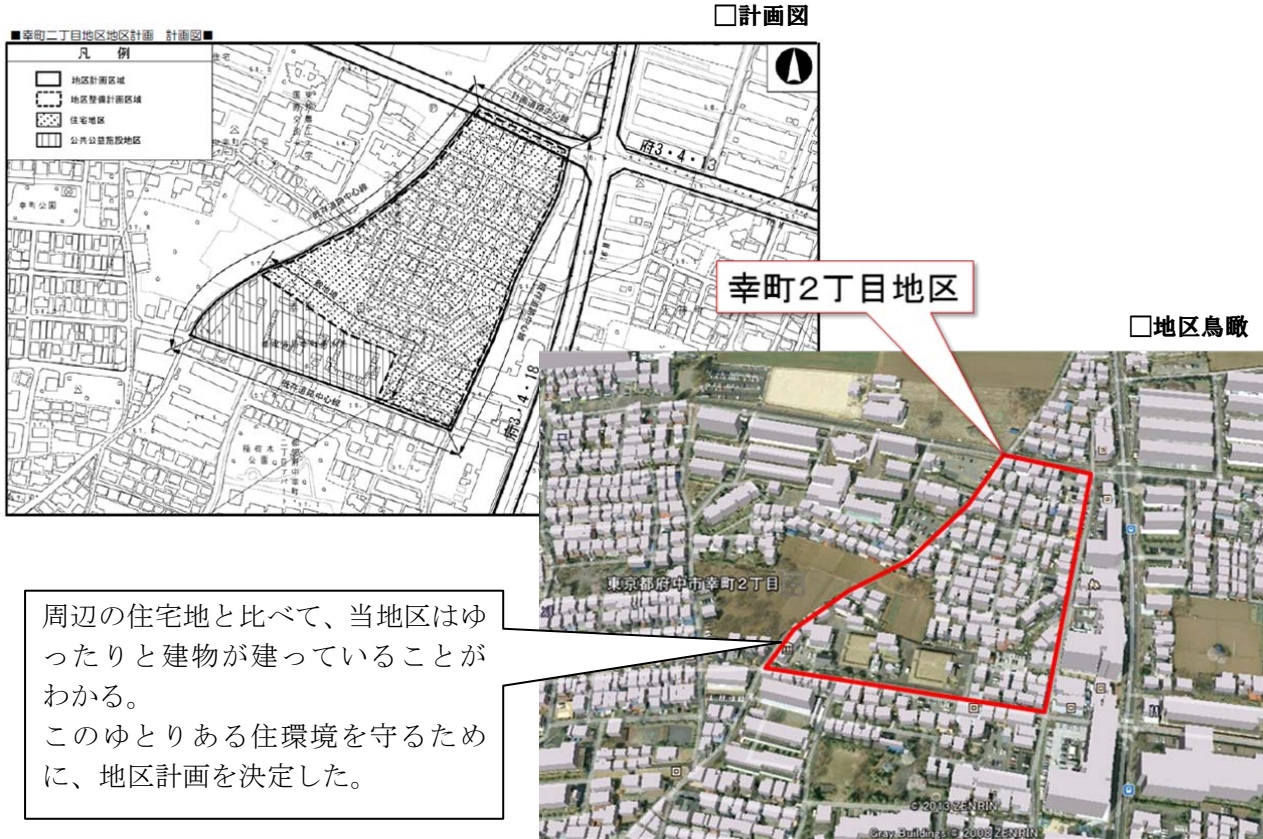
面積：約 3.6ha

地区計画ルール：

- 敷地面積の最低限度（100 ㎡）
- 壁面位置の制限（道路・隣地 50 cm）
- 高さ制限（絶対高さ 10m 以下）
- 形態・意匠の制限（色彩）
- 垣・さくの構造制限 など

特徴：

- 敷地細分化が進むことを危惧した住民の発意により、住環境の維持・保全に向けた地区計画を決定した事例。
- 地元の有志が集まり、平成 20 年 1 月から「幸町 2 丁目地区計画を推進する会（世話人会）」を立ち上げ、市の支援のもとに、建物の建て方などのまちづくりルールを検討。
- 平成 20 年 8 月に地区計画原案を市に申出し、これを受け市では平成 21 年 6 月、地区計画の決定。



出典：府中市（計画課）資料

事例2 コスモアベニュー府中浅間町（景観協定）

（平成 20 年 8 月 7 日決定 9 月 24 日認可 ）

景観協定策定の目的：住宅地としての利便性を高度に増進し、かつ、良好な景観と環境を形成することにより、住民が愛着を持ち魅力を感じる良好な景観の形成を促進し、市民の快適な生活環境を確保する

面積：約 4,900 ㎡

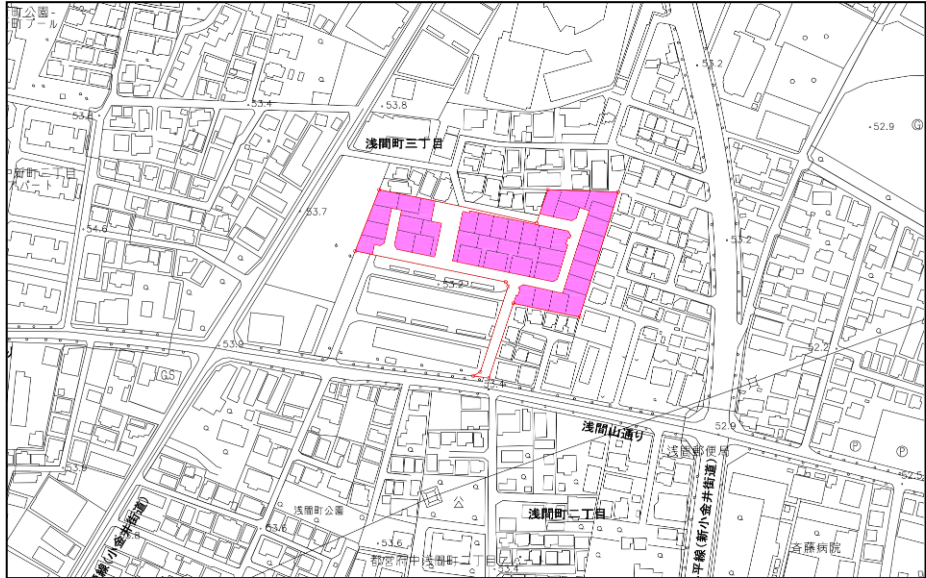
景観協定のルール：

- 建ぺい率（40%以下）
- 容積率（80%以下）
- 敷地面積の最低限度（110 ㎡）
- 階数（地階を除き 2 以下）
高さ（10m以下）
- 壁面位置の制限（隣地から 50cm）
- 緑化に関する基準（沿道の緑化）
- 屋外広告物の制限
- 色彩誘導基準（外観の色彩、素材）

特徴：

- 住宅デベロッパーと流通会社との共同開発によるものであり、住宅開発では国内初の景観協定を締結した事例。
- 既存樹木のイチョウを残し、積極的な沿道緑化を行うなど、みどりを活かしたまち並みを形成している。
- 「第 2 回府中市景観大賞」（平成 21 年度）を受賞している。（景観創出部門）

□景観協定の区域



出典：府中市（計画課）資料

4. 住環境に対する市民意識

- 平成 24 年度に実施した府中市住まいに関する市民意識調査によると、78%が住環境に対し「満足」、あるいは「まあ満足」としており、市民の住環境に対する満足度の高さがうかがえる。(図 4-1)
- 満足度の高い項目としては、緑や水辺、公園等への満足度や、通勤通学の利便や日常生活の利便といった市内の施設整備への満足度があげられる。一方で、災害に対する安全、道路の安全といった身近な安全対策等に対し、不満とする回答が多い。(図 4-2)
- 地域別に住環境に関する満足度を見ると、総合的には全市的に満足度が高いものの、「不満」あるいは「やや不満」の割合が比較的高いのは多摩川沿いにある地区となっており、項目別に見ても多摩川沿いをはじめ、市域縁辺部の地区では満足度が低めの傾向がある。(図 4-3～14)

図 4-1 住環境に関する満足度

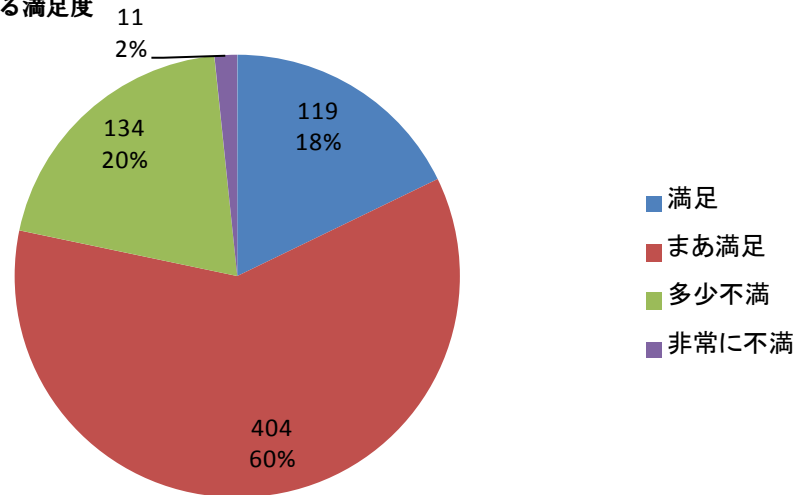


図 4-2 住環境に関する項目別の満足度

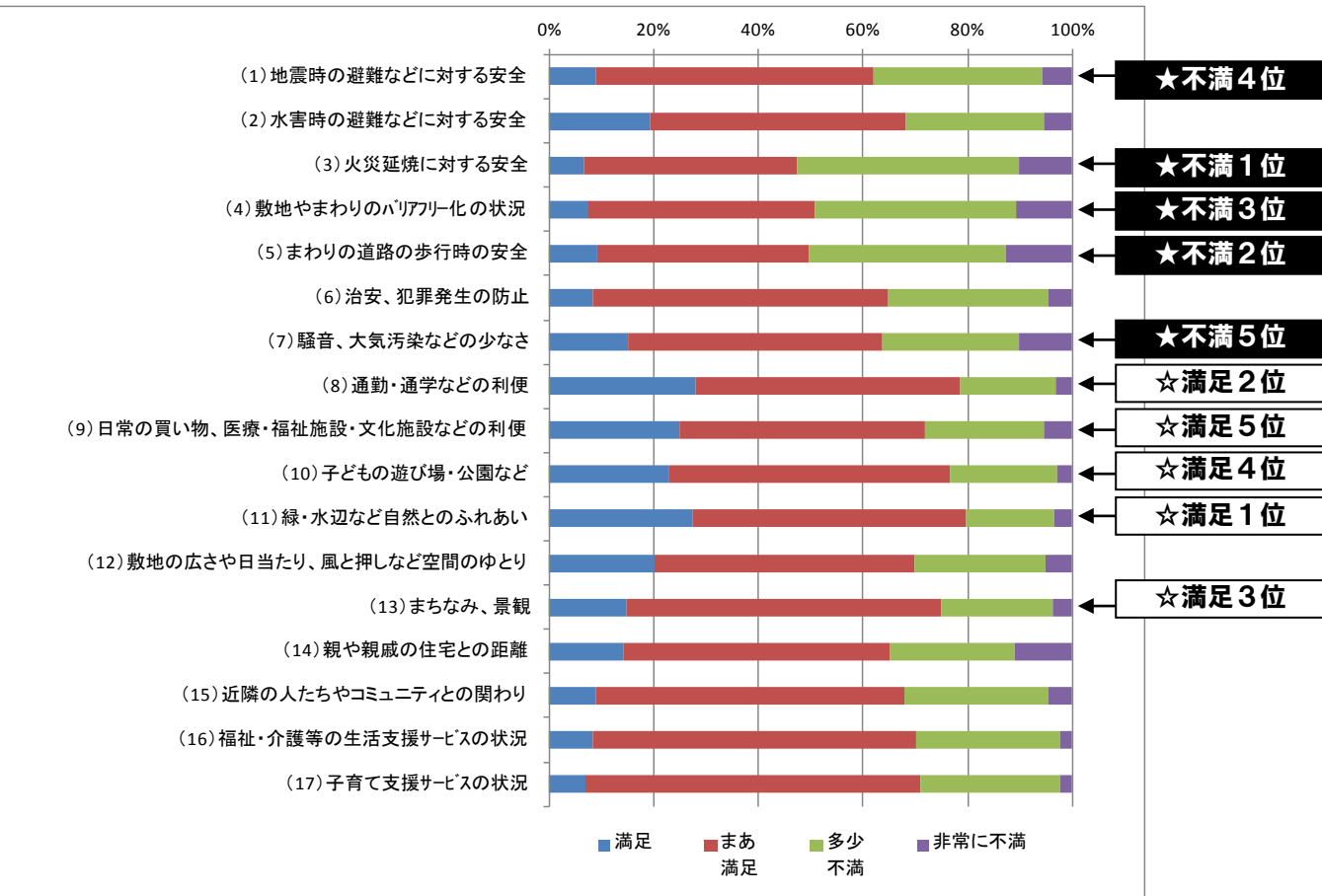


図 4-3 地域別にみる住環境に関する満足度 (グラフ)

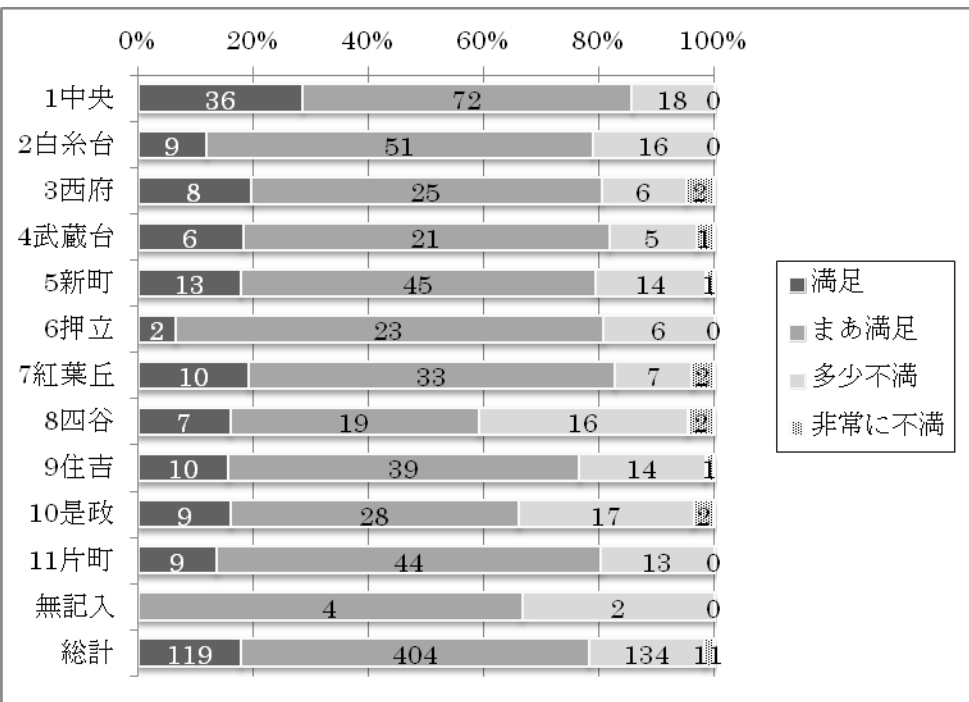
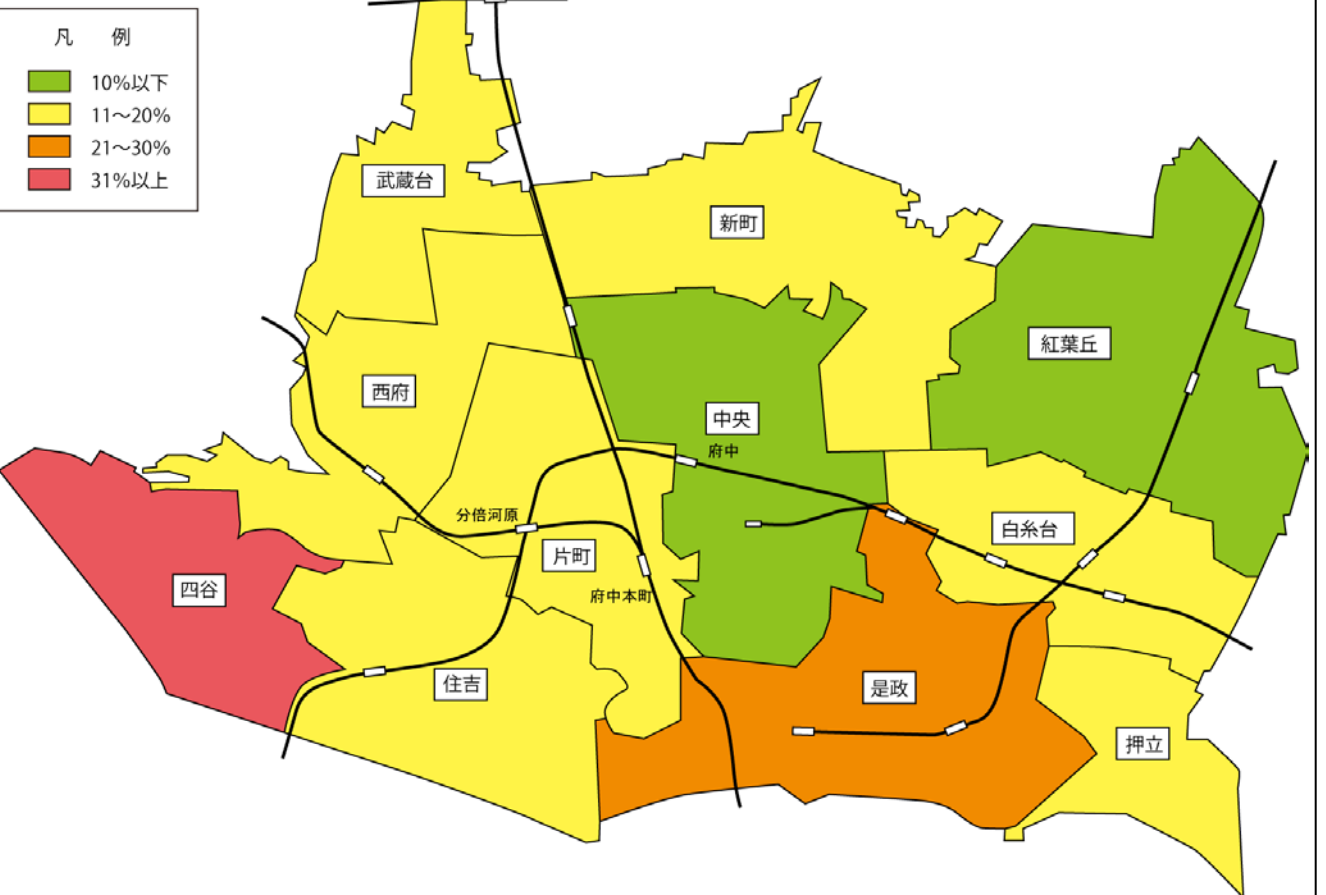


図 4-4 地域別にみる住環境に関する満足度 (分布)

不満+やや不満の割合



満足割合が高い項目

不満割合が高い項目

図 4-5 地域別にみる住環境に関する満足度（分布）
【(11) 緑・水辺などの自然とのふれあい】

図 4-6 地域別にみる住環境に関する満足度（分布）
【(8) 通勤・通学などの利便】

図 4-10 地域別にみる住環境に関する満足度（分布）
【(3) 火災延焼に対する安全】

図 4-11 地域別にみる住環境に関する満足度（分布）
【(5) まわりの道路の歩行時の安全】

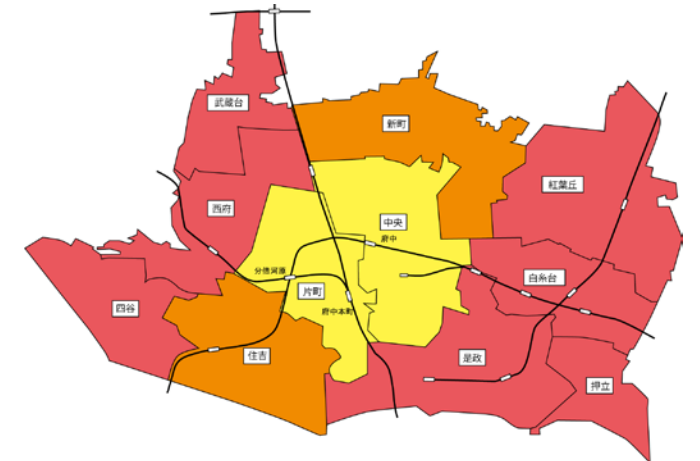
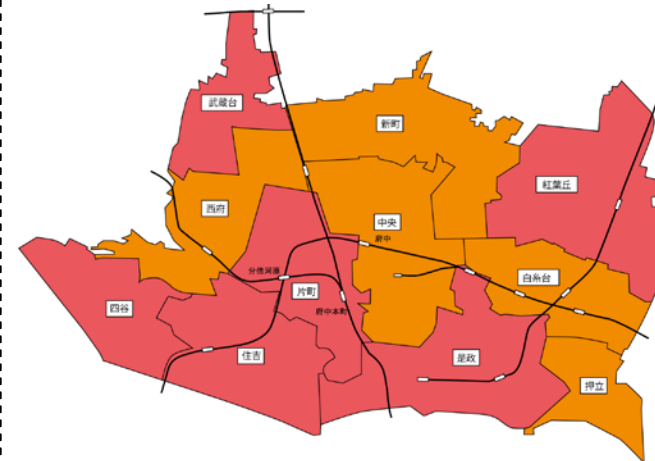
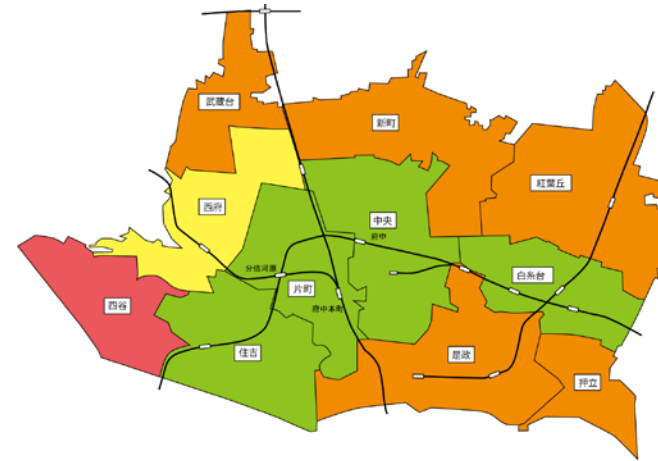
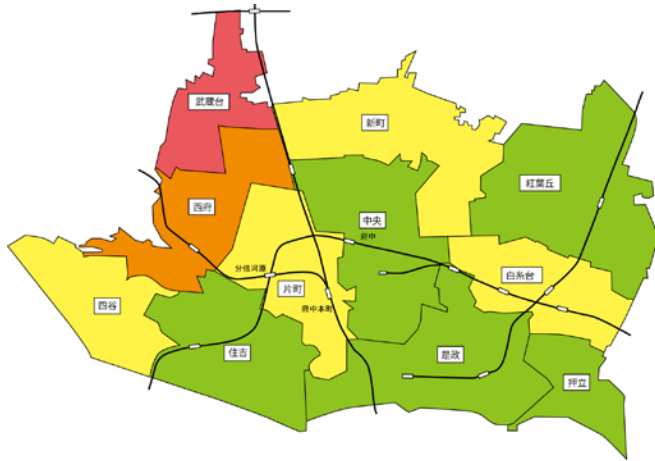


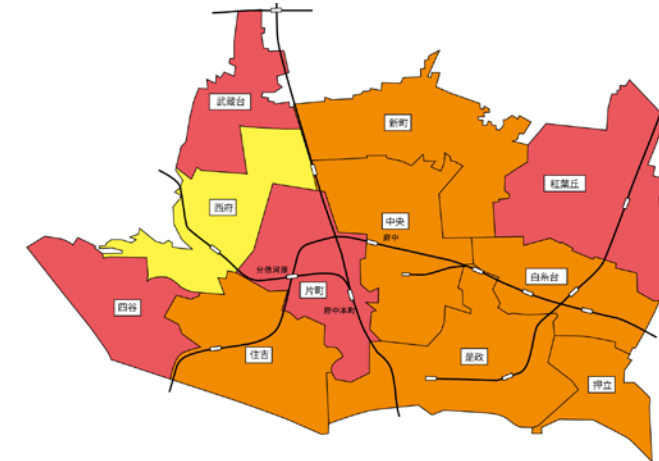
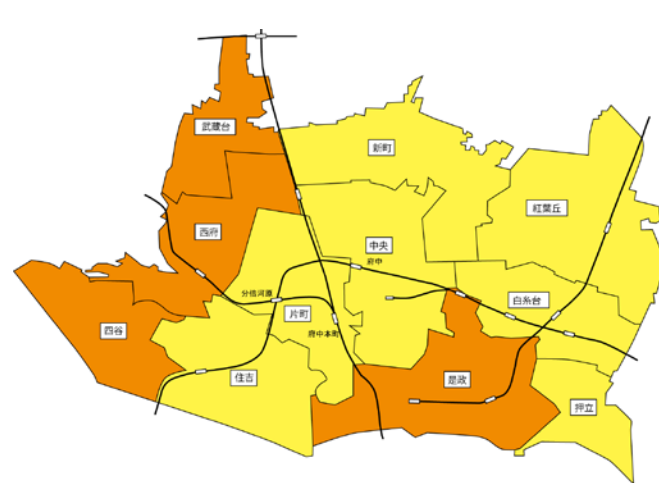
図 4-7 地域別にみる住環境に関する満足度（分布）
【(13) まちなみ・景観】

図 4-12 地域別にみる住環境に関する満足度（分布）
【(4) 敷地やまわりのバリアフリー化の状況】

満足+まあ満足割合

不満+やや不満割合

凡 例	
81%以上	
71~80%	
61~70%	
60%以下	



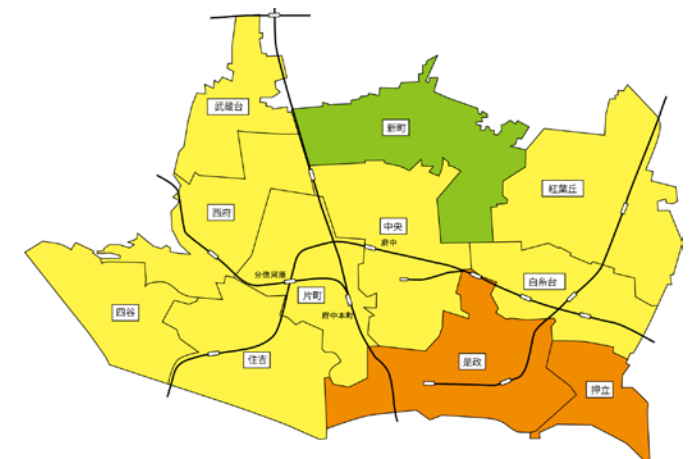
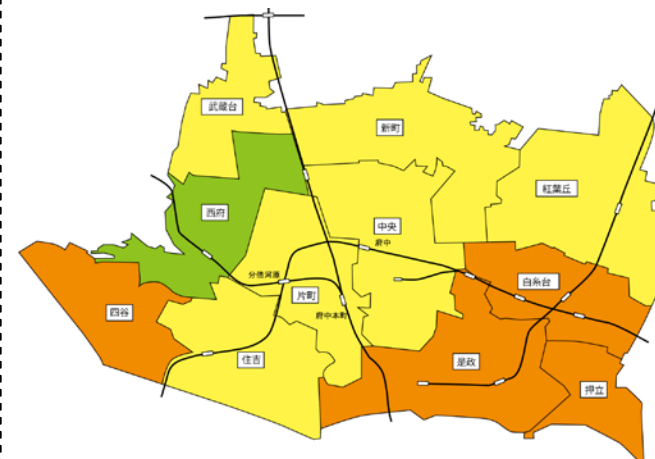
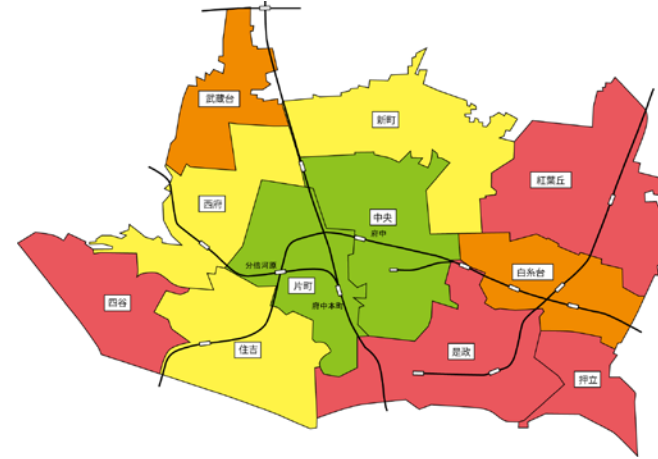
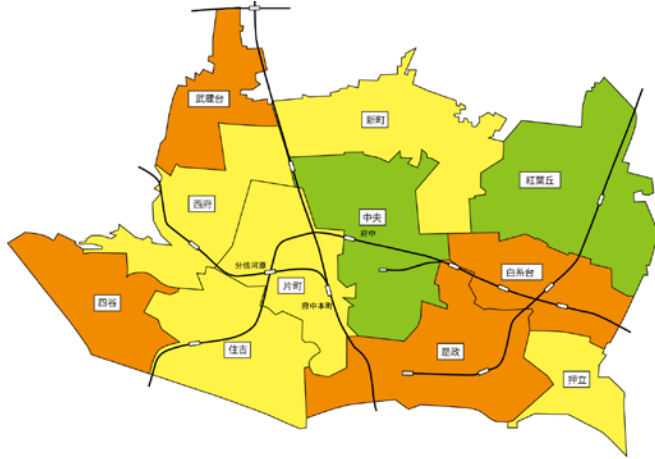
凡 例	
30%以下	
31~40%	
41~50%	
51%以上	

図 4-8 地域別にみる住環境に関する満足度（分布）
【(10) 子どもの遊び場・公園など】

図 4-9 地域別にみる住環境に関する満足度（分布）
【(9) 日常の買い物、医療・福祉施設・文化施設などの利便】

図 4-13 地域別にみる住環境に関する満足度（分布）
【(1) 地震時の避難などに対する安全】

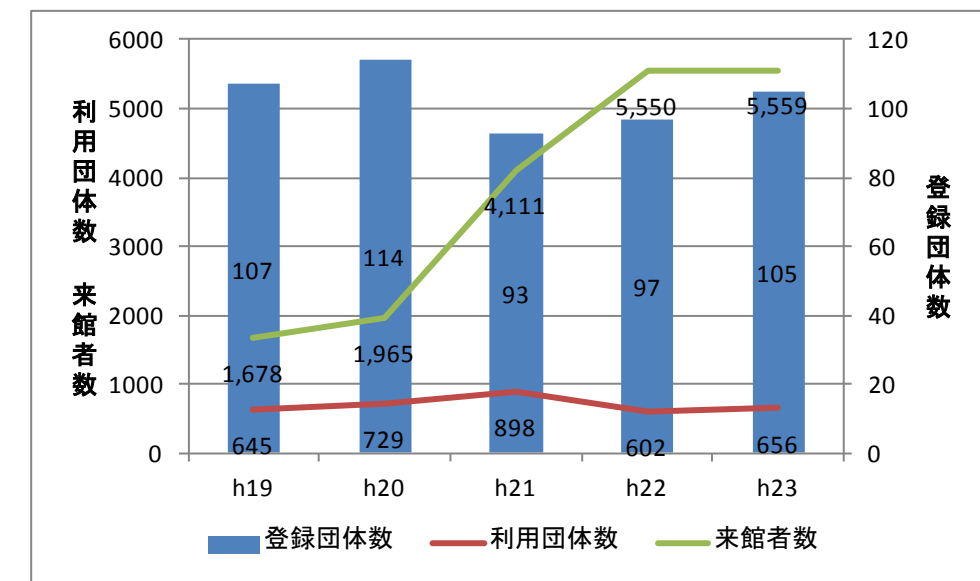
図 4-14 地域別にみる住環境に関する満足度（分布）
【(7) 騒音・大気汚染などの少なさ】



5. 市民活動

- まちづくりを担う代表的な地縁組織である自治会については、加入世帯数は増加しているものの、加入率は低下傾向にあり、主な要因としては急激な人口の増加等が考えられる。なお、多摩地区で加入率 60%以上を保っているのは八王子市と本市のみである。(図 5-1)。
- 市内の NPO やボランティア団体の活動・交流の拠点として「府中 NPO・ボランティア活動センター」が平成 14 年度から開設されており、平成 23 年度末時点では 105 の市民団体が当センターに登録している (図 5-2)。
- まちづくり分野で活動する市民団体の活動内容は幅広く、その中には、むさし府中青年会議所や自然・文化を大切にしたまちづくりのあり方を研究する団体、建築家や都市計画家による団体など、住まいづくりに係る団体もみられる。(図 5-3)
- 市内 11 の文化センターを拠点にコミュニティ協議会が活動を展開しており、地域の様々な市民団体の連携のもとに、各地域独自の活動を行っている (表 5-1)。
- 上記の市民活動の促進策のほか、先の「府中 NPO・ボランティア活動センター」ほか、「コミュニティサイトふちゅう」が運営されている (図 5-4)。また、住環境の維持・向上といった地元発意のまちづくり活動への支援については、「まちづくり活動支援制度」がある (図 5-5)。
- また、全国的には、まちづくり団体が居住促進策や空き家対策に取り組む例 (参考事例 1) や、住宅団地再生において様々な企業・組織と連携し、新しいタイプの住まいづくりに取り組む例がみられる (参考事例 2)。

図 5-2 府中 NPO・ボランティア活動センターの概要



出典：府中市（市民活動支援課）

表 5-1 コミュニティ協議会の活動事例

全市域対象事業（一部）

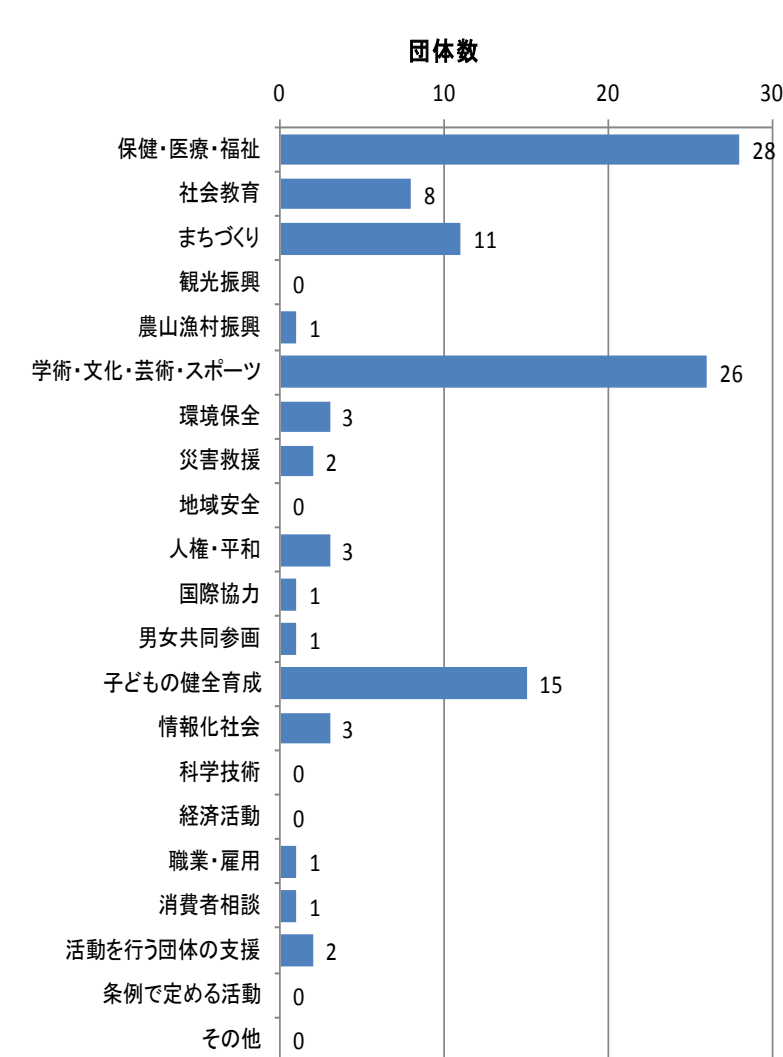
事業名	H24参加者数
府中市民桜まつり	252,000人
府中ちびっ子ふれあい文化祭	6,434人

コミュニティ圏域対象事業（一部）

事業区分	事業の一例	H24参加者数 (区分合計)
ふれあいの集い事業	地域文化祭	24,947人
地域まつり	地域まつり	178,200人
野外活動振興事業	防災訓練	7,182人
ふるさと広場事業	クリスマスの集い	7,499人
コミュニティ事業	創作教室	3,961人

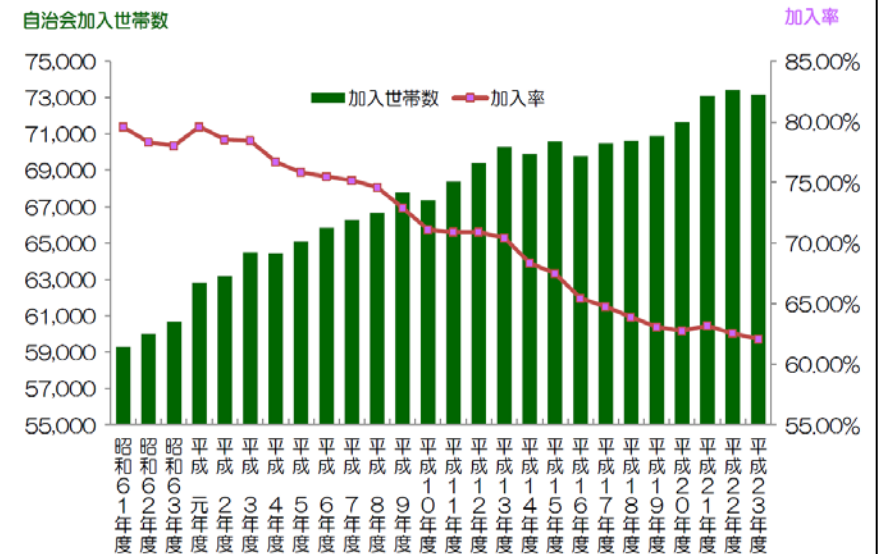
出典：府中市（市民活動支援課）

図 5-3 府中 NPO・ボランティア活動センター登録団体数（分野別）



出典：府中 NPO・ボランティア活動センターホームページより

図 5-1 自治会の加入状況【市内】



出典：府中市自治会ハンドブック、府中市（市民活動支援課）

図 5-4 コミュニティサイトふちゅう



出典：コミュニティサイトふちゅうホームページより

◎コミュニティ協議会：市内には 11 の文化センターを中心にコミュニティ圏域があり、それぞれにコミュニティ協議会が組織されている。コミュニティ協議会は、自治会はじめ、老人会や婦人会、自主グループなどの地域団体から組織され、市の支援のもと、地域独自の活動を展開。

◎府中 NPO・ボランティア活動センター：市民、企業及び市との連携によるまちづくりを目指し、市内で継続的に社会貢献活動を行う NPO・ボランティア団体の活動・交流の拠点となるように開設。(運営：NPO 法人)

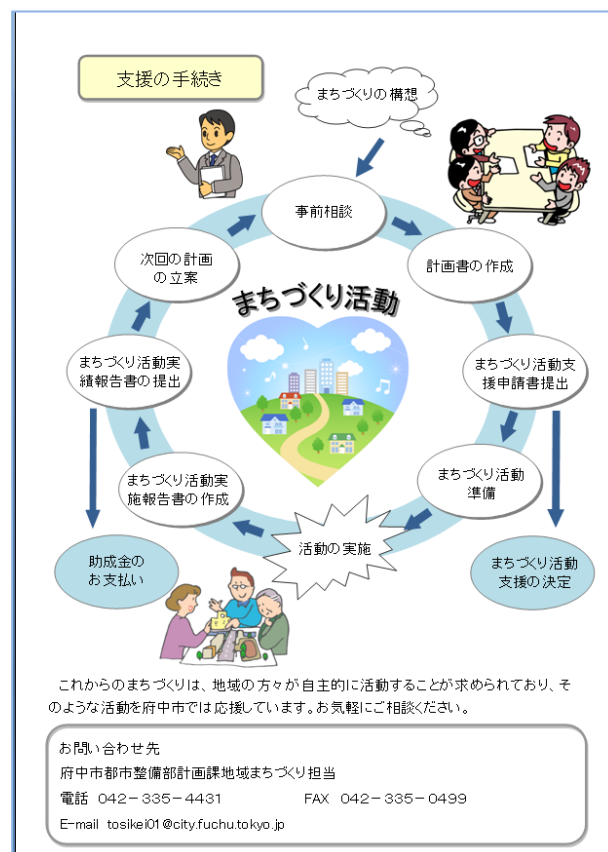
◎コミュニティサイトふちゅう：市民活動の活性化に向け、市内を中心に活動している市民団体の活動内容やイベントを紹介。このサイトを通して団体情報の検索や、イベントの参加申込みができる。(運営：府中市（市民活動支援課）)

図 5-5 まちづくり活動支援制度

まちづくり活動支援制度



地域特性を生かした住みよいまちづくりの実現には、市民の皆様が主体となり、地域のまちづくり活動に一層取り組んでいただくことが不可欠です。
府中市では、住みよいまちづくりのため、地域独自の建築物のルール等を定める地区計画や景観協定等を活用したまちづくりのための地域の主体的なまちづくり活動を支援しています。



市民の皆様が行うまちづくり活動を支援します

府中市では、市民の皆様が行う自主的なまちづくり活動を支援するため、府中市地域まちづくり条例に「市民の主体的なまちづくり活動を推進するために必要であると認めるときは、当該活動を行う団体に対し、当該活動に要する経費の一部の助成、専門家の派遣、その他のまちづくり活動に関する支援を行うことができる」として、まちづくり活動支援制度を設けています。

まちづくり活動とは？



継続的に行われる地域の特性を活かしたすみよいまちづくりの実現に向けた市民の発意による活動で、地域のまちづくりの方針の検討、合意形成に係る会議、学習活動、調査研究活動又は、広報活動のことです。



まちづくり活動支援制度とは？



地域の抱えている問題点を解決するため、地域の住民による自発的な活動を支援するための制度です。まちづくり活動を行うために係る経費やまちづくりの専門家に対して行うまちづくり相談費の助成などを行っています。

支援対象

支援の対象は、まちづくり活動を行う団体で、次に掲げる要件をすべて満たす団体に対し、支援を行います。

- 要件1 自ら定める規約、会則等に基づき組織的に運営されていること
- 要件2 3人以上の市民から構成されていること
- 要件3 地域の市民に活動の内容及び成果等を周知する機能を備えていること
- 要件4 過去に支援の取消し等の処分を受けていないこと

支援内容



地域の皆さんで、地区計画等の計画案を作成しようとするとき、または、まちづくりの構想や、事業手法などを調査研究しようとする場合に、「まちづくり活動費」及び「まちづくり専門家の派遣」について助成します。

<まちづくり活動費>

地域の皆さんで勉強会を開催するなど、まちづくり活動を行うために係る経費を助成するもので、消耗品費、印刷費、郵便料、会場使用料、図書等資料購入費を助成します。



<まちづくり専門家の派遣>

府中市が認定した「まちづくり活動」に対し技術的な助言及び指導を行える専門家に、住民がまちづくり相談を行うときの相談費を助成します。

出典：まちづくり活動支援制度パンフレットより

参考事例1：NPO法人まちなかこもんず（鳥取県米子市）

- ◎米子市中心市街地の活性化に寄与することを目的に設立されたNPO。
- ◎地域住民・団体と連携・協働し、コミュニティ・ビジネスの手法を用いた地域資源を活かした事業の開発コーディネート及び運営を手掛ける
- ◎住まいづくり取り組むまちづくり活動組織であり、まちなか居住の推進に向けた住まいづくりや空き家の有効活用、提案・情報発信などの活動を展開している。

・本市と米子市では、社会経済状況をはじめ、住まいを取り巻く状況は違うが、市民、企業、行政それぞれでは解決が難しい問題に、まちづくり組織が取り組む好事例。

・地域活性化に向けたまちづくり活動の一環として、まちなか居住の促進のための活動に取り組む。

<空き家活用のモデルプランの提案>

- ・具体的な例を取り上げ、リフォームほか、運用のイメージを提案



<空き家見守りサービス>

- ・在宅生活支援を行う他のNPOと連携し、空き家の定期的な清掃や草取りなどを行うサービスを提供

サービス内容	回数	料金	コメント
掃除	1ヶ月 1回	800円/1時間	
風通し	1週 1回	1000円	
草取り	半年 1回	1000円/1時間	処理能力は1時間あたり2㎡です
剪定	随時	1000円/1時間	ゴミ処理は別料金になります

複数人で空き家に住む【シェアハウス】



2名～4名がシェアして住める空き家改修のプランニング。



運用モデル：改修工事費600万円の場合

空き家改修工事費を600万円に想定すると、利回り10%で年間60万円（5万円/1ヶ月）の家賃収入が必要となるが、仮に4名でシェアした場合の家賃は1人あたり1ヶ月12,500円となり、学生の利用も見込める。

出典：NPO法人まちなかこもんずホームページより

参考事例2：たまむすびテラス（多摩平団地 ルネッサンス21事業）

- ◎多摩平団地の団地再生事業として、空き家となった5棟の建物を民間事業者3者へ15～20年間、建物を賃貸。各事業者の企画・設計により改修工事を行い、民間の賃貸住宅等として再供給。
- ◎URが進める団地再生「ルネッサンス21事業」の一環として実施。

住棟：5棟
構造：4階建
住戸：3K（42.3㎡）

再生イメージ



事業者	東電不動産(株)	たなべ物産(株)	(株)コミュニティネット
事業方式 (建物賃貸期間)	スケルトン賃貸型(15年)	スケルトン賃貸型(15年)	スケルトン賃貸型(20年)
棟数	2棟	1棟	2棟
改修前戸数	56戸	24戸	64戸
主な用途	団地型シェアハウス142室 共用ラウンジ・シャワー室・ランドリー	菜園付き賃貸住宅24戸 貸し菜園 小屋付専用庭	高齢者専用賃貸住宅32戸 コミュニティハウス31戸 小規模多機能居宅介護施設
主な居住者像	若い社会人 近隣の大学に通う学生 ⇒中央大学が国際寮として借上げ	スローライフカップル アクティブシニア 子育てカップル	高齢者を中心とした多世代向け 地域医療施設と連携し、終末期ケアにも対応
完成時期	平成23年3月	平成23年6月	平成23年9月

出典：都市再生機構資料より

第4回で特に意見を頂きたい事項

1. 暮らしやすさについて

- 市民の住環境への満足度は、生活利便性を背景に基本的に高い。
- 一方で、府中を引き継ぐはずの若者世代の減少がみられ、都内他都市への流出傾向が強まる中で、平成24年度は社会減に転じている。
- 住まいの付加価値を高めるべく、参考事例2の多摩平の例にみるような、新しい住まい方を提案・発信していく取り組みもみられる。
- (お聞きしたいこと)
 - ⇒さらなる暮らしやすさの向上に向けて、住まいづくりとして重視すべき点は何か。
 - ⇒次世代を担う若者の定住促進に向けた、府中の新しい住まい方の提案の着眼点は何か。
 - ⇒その住まい方を生みだしていくための場、機会、仕掛けをどのように考えればよいか。

2. 住まいづくりの担い手の連携について

- 住まいが、市民の生活に直結する空間・場であるからこそ、住宅としての不動産の枠を超え、地域・社会全体を見据えた、まちづくりとして取り組む必要が出てきている。高齢者の見守りや空き家問題もその一つ。
- 参考事例1にみるような、住まいづくりに積極的に係るまちづくりNPOも誕生してきている。
- (お聞きしたいこと)
 - ⇒住まいづくりの多分野にわたる企業や市民団体等をつないでいくための機会や場、仕掛けをどのように考えれば良いか。
 - ⇒いまある市民協働の取り組みをうまく活用することはできないか。

3. 地域の特性を活かした住まいづくりについて

- 住民参加のもとに検討・策定された地域別構想をもとにまちづくりに取り組み、その中で、各地域の将来像にふさわしい、住まいづくりに取り組んでいくことになる。
- (お聞きしたいこと)
 - ⇒地域発意のまちづくりを促進していくために重視すべき点は何か。
 - ⇒特に、住まいづくりにおける着眼点は何か。

～テーマ1から3までの検討を通して～

4. 住まいづくりの基本方針について

- これまでの検討協議会での議論を踏まえ、仮定でおいた3つの基本方針（資料2）を再考していきたい。
- 再考した基本方針をもとに、施策を検討するとともに、今後、特に重視すべき施策についても検討をしていきたい。
- (お聞きしたいこと)
 - ⇒基本方針について、付け加えるべき内容や、組み替えるべき内容などはないか。
 - ⇒一連の議論を通じて、特に、重視していくべき事柄は何か。