府中町住宅マスタープラン

ずっと住まいのオアシス

～みんなに魅力あるあきふちゅうでの暮らし～

府中町

目　次

第１章　計画の前提
１－１　計画の目的 ---------- 1
１－２　計画の位置づけ ---------- 2
１－３　計画期間 ---------- 3
１－４　計画の構成 ---------- 3
１－５　上位・関連計画 ---------- 4

第２章　府中町の現状
２－１　府中町の概況 ---------- 11
２－２　人口・世帯の動向 ---------- 12
２－３　産業の動向 ---------- 23
２－４　土地利用・都市施設 ---------- 25
２－５　住環境 ---------- 29
２－６　町営住宅 ---------- 40

第３章　アンケート調査
３－１　住民アンケート ---------- 44
３－２　宅建業者アンケート ---------- 49
３－３　建設業者アンケート ---------- 52

第４章　課題の整理
４－１　目標指標の達成状況 ---------- 54
４－２　キーワードの抽出 ---------- 55
４－３　基本課題の設定 ---------- 59

第５章　基本理念及び方向性
５－１　基本理念 ---------- 61
５－２　住環境の改善にかかる方向性 ---------- 62

第６章　施策の展開
【施策体系】 ---------- 64
６－１　住環境の改善にかかる取り組み ---------- 65
６－２　重点的に進める住宅施策 ---------- 70
６－３　計画の実現に向けて ---------- 73

第１章　計画の前提

１－１　計画の目的

近年、全国的に少子高齢化、人口減少によって社会経済情勢が大きく変化してきている中、住宅施策については、平成18年6月に公布・施行された「住生活基本法」に基づき、「量」の確保から「質」の向上への転換が進められてきています。

この住生活基本法では、国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展のため、基本理念として以下の4項目を掲げています。

○現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等（第３条）
○良好な居住環境の形成（第４条）
○居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進（第５条）
○居住の安定の確保（第６条）

また、住生活基本法に掲げる基本理念や基本的施策を具現化し、それを推進していくための基本的な計画として、平成18年9月に「住生活基本計画（全国計画）」、平成19年2月に「住生活基本計画（広島県計画）」が策定されました。

これらの計画は数年ごとに見直しが行われており、全国計画は平成28年3月変更、広島県計画は平成24年7月変更が最新版となっています（平成28年4月現在）。

府中町では、平成22年3月に策定した「府中町住宅マスタープラン」に基づき、住宅・住環境施策の推進に努めてきました。

今回の「府中町住宅マスタープラン」は、前回計画が中間目標年次を迎えたことに伴い、住宅に関する制度の改正や社会情勢の変化に対応し、また、上位・関連計画等との整合性を図るため、内容を再検討し、本町の住まいづくり及び住環境の向上に向けた今後の施策の指針となる新たな計画として策定するものです。

１－２　計画の位置づけ

「府中町住宅マスタープラン」は、国・広島県が定める「住生活基本計画」に則するとともに、「府中町第４次総合計画」の住宅分野の個別計画と位置づけ、併せて「府中町都市計画マスタープラン」や「府中町高齢者福祉計画・第６期介護保険事業計画」等と連携を図るものです。

また、「府中町人口ビジョン」、「府中町まち・ひと・しごと創生総合戦略」等の関連計画の内容も踏まえることが必要となります。

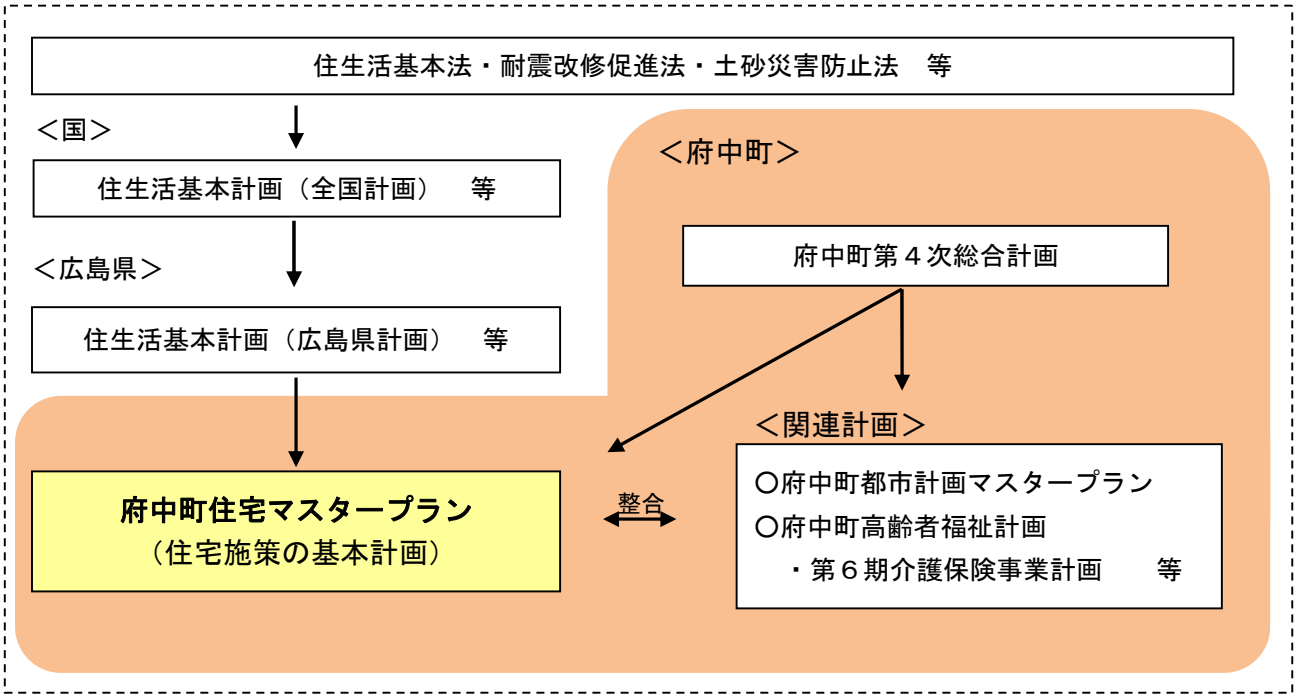


図 1-1　本計画の位置づけ

１－３　計画期間

「府中町住宅マスタープラン」の計画期間は、「府中町第４次総合計画」の満了年次である平成 37 年度を最終目標年次とします。

なお、上位・関連計画の動向及び社会情勢の変化等に対応するため、平成 32 年度を中間目標年次として、必要に応じて見直しを行うものとします。

１－４　計画の構成

「府中町住宅マスタープラン」の構成は、以下のとおりです。

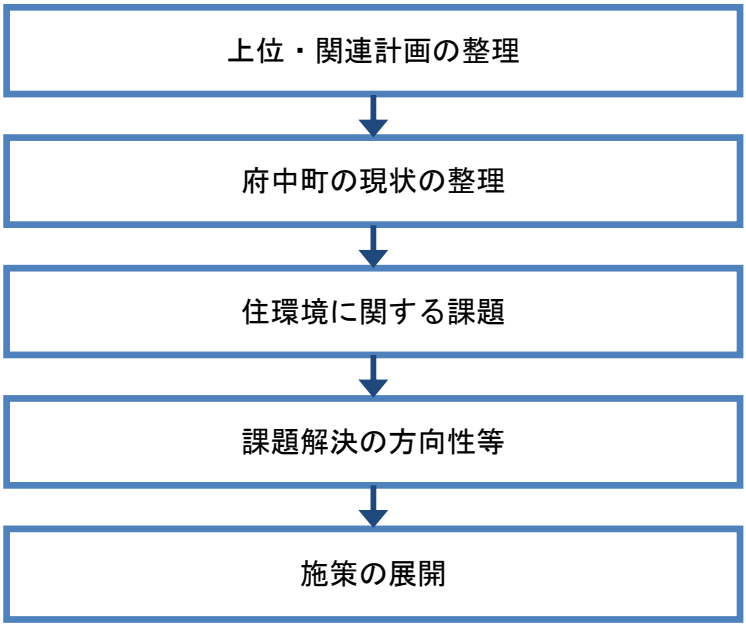


図 1-2　本計画の構成

１－５　上位・関連計画

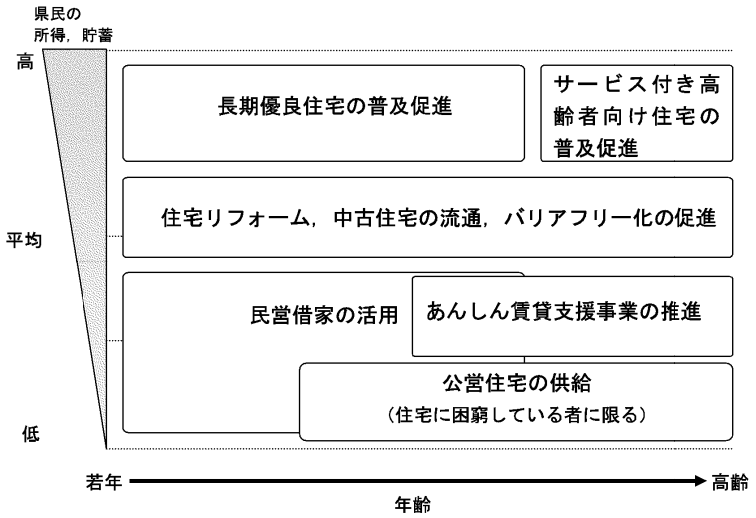
計画の位置づけに示した上位・関連計画等、計画の策定に際して留意すべき事項について整理します。

（１）住生活基本計画（全国計画）：平成 28 年 3 月変更（平成 18 年 9 月策定）

位置づけ	平成 18 年に制定された住生活基本法に基づき、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定められたものである。平成 23 年 3 月に 1 回目の変更、平成 28 年 3 月に 2 回目の変更が行われている。
計画期間	10 年間（平成 28 年度～平成 37 年度）
計画概要	＜施策の基本的な方針及び目標＞ ①居住者からの視点 目標１　結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現 目標２　高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現 目標３　住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 ②住宅ストックからの視点 目標４　住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築 目標５　建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新 目標６　急増する空き家の活用・除却の推進 ③産業・地域からの視点 目標７　強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長 目標８　住宅地の魅力の維持・向上

図 1-3　成果目標一覧

（２）住生活基本計画（広島県計画）：平成 24 年 7 月変更（平成 19 年 2 月策定）

位置づけ	全国計画（平成 23 年 3 月変更分）に則して見直した計画となっており、住宅政策における基本的な事項を定めるとともに、広島県における今後の社会資本マネジメントの基本方針を反映したものである。
計画期間	10 年間（平成 23 年度～平成 32 年度）
計画概要	＜基本理念＞ 誰もが、いつまでも広島県に住みたいと感じることができる住まいづくりの推進　　～豊かな住まいの実現～ ＜施策目標＞ ○安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築 ・基礎的な安全性の確保 ・高齢社会に対応した住宅の供給 ・子育ての支援を目的とした住宅の供給 ・誰もが暮らしたいと感じる魅力ある住環境の形成 ○多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備 ・既存住宅が円滑に活用される市場の整備 ・住宅の取得を促進するための環境整備 ・マンションの適切な管理・維持修繕の促進 ○住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 ・誰もが健康で文化的な生活を営むことができる住宅の供給 ○付加価値の高い住宅の普及による住宅産業の活性化等 ・県民ニーズを捉えた付加価値の高い住宅の普及促進 ・住宅リフォームの普及促進 ・住宅産業の新たな成長に向けた取組み ・県民の住宅取得の促進等のための情報発信  図 1-4　施策の対象

※国が平成 28 年 3 月に全国計画を見直しており、広島県計画においても平成 28 年度に見直しが実施されている。

（３）府中町第４次総合計画：平成 28 年 3 月策定

位置づけ	目指すべきまちの将来像やまちづくりの基本理念と、それを実現させるための方向を示す最も基本となる計画として策定されたものである。
計画期間	10 年間（平成 28 年度～平成 37 年度）
計画概要	＜将来像＞ ひとがきらめき　まちが輝く　オアシス都市　あきふちゅう ＜基本理念＞ 商工住のバランスを保ち、次世代へ元気をつなげるひととまち ～住んでよかった、住んでみたいまちづくり～ 好循環による新たなまちづくりのエネルギーを生み出す視点として「愛着」「誇り」「魅力」をキーワードに、その３つの言葉が互いに機能し合い、相乗効果を生むことによって基本理念に向かう。 **図 1-5　キーワードと基本理念イメージ** ＜基本目標＞ １　みんなで支え合い、未来につなぐまちづくり【子育て・福祉・健康】 ２　学び合い、志を育むまちづくり【教育・文化】 ３　誰もが安心・安全、快適に暮らせるまちづくり【安全・環境・地域】 ４　便利で活力と賑わいにあふれるまちづくり【都市基盤・住環境】 ５　持続可能なまちづくり【自治・行政】 ＜先導プロジェクト＞ 時代、ニーズ、横断の視点から選定 １　魅力創造発信プロジェクト ・積極的な情報発信 ・産業の活性化 ・魅力ある自然・歴史・文化の発信 ・地域交通の利便性向上 ２　安心・安全プロジェクト ・災害対策の推進 ・災害に対する効果的な仕組みづくり ・都市施設の耐震化・延命化と移動空間の向上 ・安心・安全な道路の整備 ３　子育て支援プロジェクト ・子どもと子育て世代の安心・安全の確保 ・子育てしやすいまちづくり ・志を持つ子どもの育成 ・子育て世代への経済的支援

（４）府中町都市計画マスタープラン：平成 28 年 3 月改訂（平成 13 年策定）

位置づけ	都市計画法に基づき、町が定める都市計画の指針として策定されたものである。都市の将来像を示し、都市づくり及び住民の都市づくりに対する理解、合意形成のための指針となる。
計画期間	本改訂より 5 年間（平成 28 年度～平成 32 年度）
計画概要	＜都市づくりの基本理念＞ 商工住のバランスを保ち、次世代へ元気をつなげるひととまち ～住んでよかった、住んでみたいまちづくり～ ＜将来都市構造＞ 【基本的な取り組み姿勢】集約型都市構造の構築 町の特長であるコンパクトな都市構造を将来にわたって維持しつつ、都市機能の一層の集約化による魅力的な都市拠点の形成や、町内全域から都市拠点へのアクセスを支える公共交通ネットワークの再編・充実を図る。

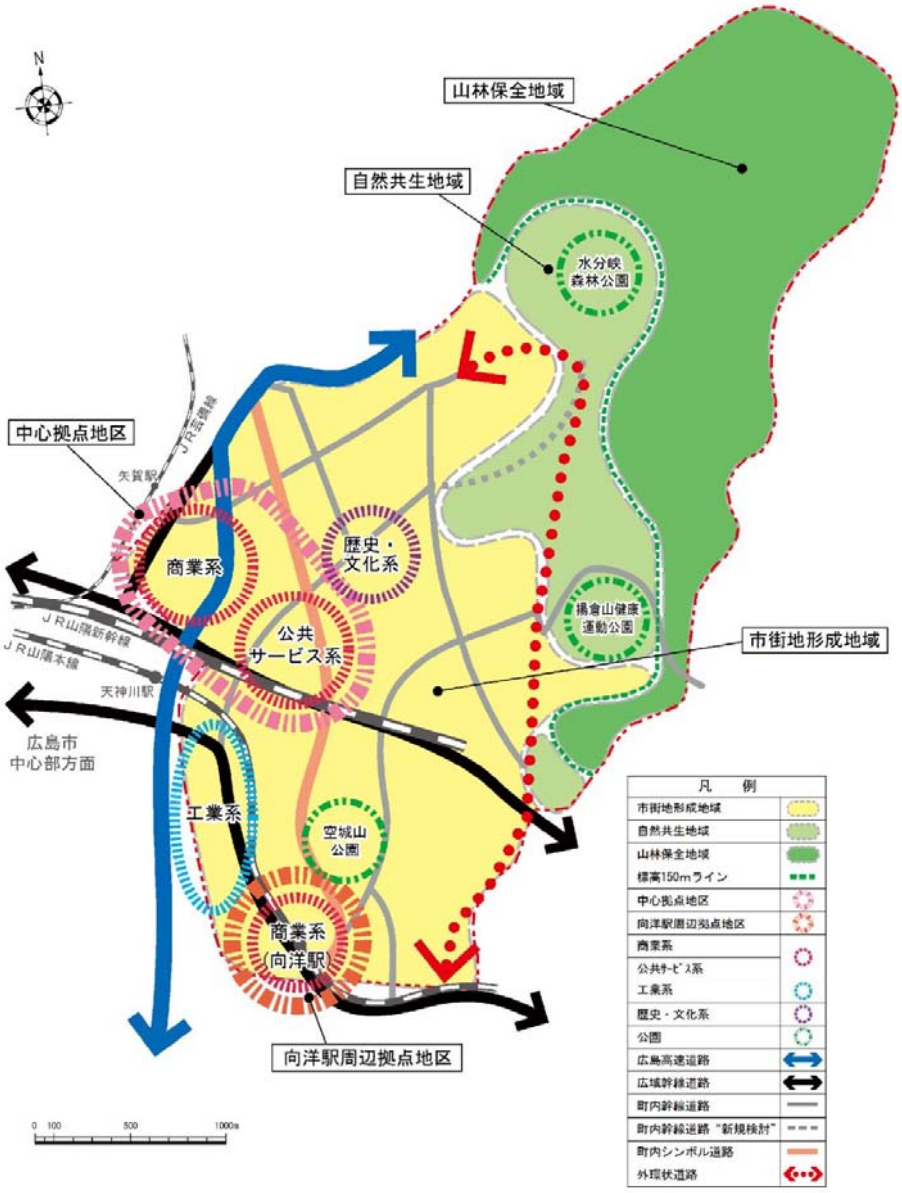
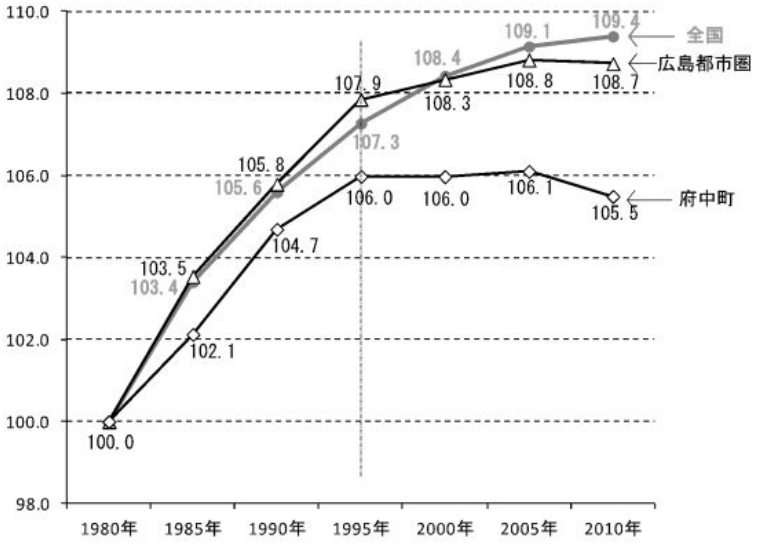
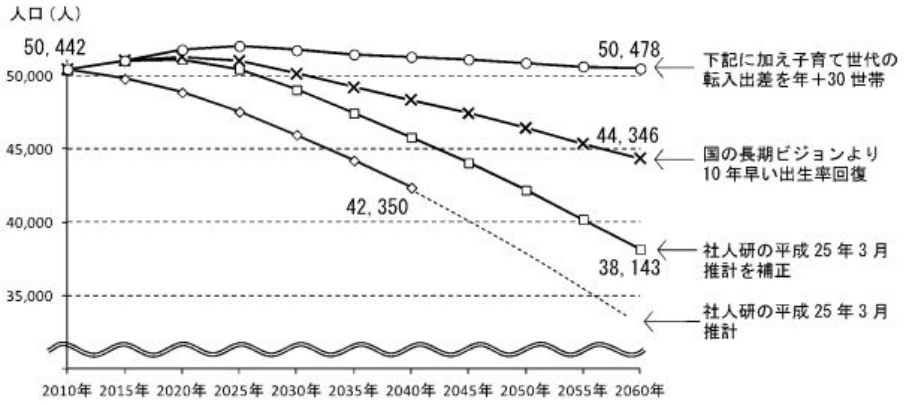


図 1-6　将来都市構造図

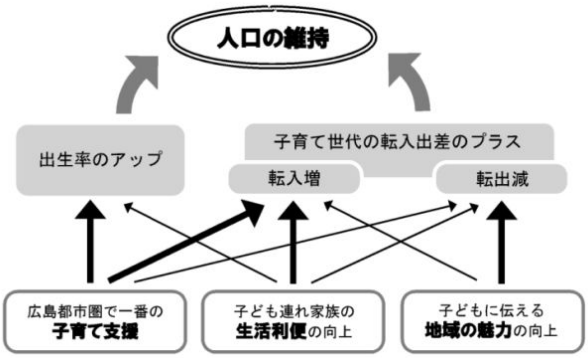
（５）府中町高齢者福祉計画・第６期介護保険事業計画：平成 27 年 3 月策定

位置づけ	町の高齢者保健福祉に関する施策を総合的かつ計画的に推進するとともに、介護保険事業等の円滑な運営を図るため、超高齢社会に対する目指すべき方向性を定めた計画である。
計画期間	3 年間（平成 27 年度～平成 29 年度）
計画概要	＜基本理念＞ 『みんなで　支えあうまち　府中』 みんなが生きがいや思いやりを持ち、お互いに安心して支えあい暮らせるまち ＜基本方針＞ （１）高齢者が様々な分野で活躍でき生きがいを感じるまちづくり （２）保健・医療・福祉の連携による体制づくり （３）住民、民間団体、行政機関などが一体となった支援の輪づくり ＜重点的取組み＞ ①高齢者の社会参加・生きがいづくり ②介護予防対策の積極的推進 ③認知症高齢者対策の推進 ④地域包括ケアシステムの整備 ⑤介護保険サービスの基盤整備 ⑥高齢者にやさしい生活環境づくり

（６）府中町人口ビジョン：平成 27 年 10 月策定

位置づけ	平成 26 年 11 月制定のまち・ひと・しごと創生法に基づき、地方人口ビジョンとして策定されたものである。人口を切口として府中町の現状を明らかにし中長期の人口見通しを示し、同時に策定する総合戦略とともに、目指すべき将来の方向を示すものである。
対象期間	平成 72 年まで
計画概要	＜府中町人口のこれまでの動向＞ 府中町の人口は、平成 7 年（1995 年）までは増加傾向にあったが、その後横ばいとなり、平成 22 年（2010 年）に微減に転じている。昭和 55 年(1980 年)の国勢調査人口を 100 とした場合の平成 22 年の人口は 105.5 である。  注）国勢調査人口を 1980 年を 100 として整理。広島都市圏は、広島市、呉市、大竹市、東広島市、廿日市市、安芸高田市、江田島市、安芸郡、山県郡、岩国市、和木町の合計人口。 **図 1-7　人口の推移** ＜人口の将来展望＞ 「子育て世代が居住を選択するまち」を目指すことにより、中長期的に減少するとされる府中町の人口推計の改善を見込むことができる。出生率の向上、子育て世代の転入増及び転出減の実現により、平成 72 年（2060 年）も 5 万人の現状を維持することが可能となる。  **図 1-8　府中町の人口の将来展望**

（７）府中町まち・ひと・しごと創生総合戦略：平成 28 年 3 月改定（平成 27 年 10 月策定）

位置づけ	平成 26 年 11 月制定のまち・ひと・しごと創生法に基づき、地方版総合戦略として策定されたものである。同時に策定する人口ビジョンとあいまって、人口減少の課題克服に向けた施策展開の戦略を示すものである。
対象期間	5 年間（平成 27 年度～平成 31 年度）
計画概要	＜基本的な考え方＞ 「子育て世代が居住を選択するまち」を目指す ＜基本目標＞ 【子育て支援分野】 「国の長期ビジョンより 10 年早いペースでの出生率回復」 →「子育て世代女性 100 人あたり 0 歳児数 9.23 人（現状 8.72 人）」 【生活利便の向上・地域の魅力の向上分野】 「子育て世代の転入出差を年間＋30 世帯」 →「20～39 歳女性が前年の 19～38 歳女性比で 59 人増（現状 53 人増）」  図 1-9　府中町の目指すべき将来の方向 ＜基本的方向＞ （１）広島都市圏で一番の子育て支援 ①「孫育て」による保育の充実 ②子どもに遊びを教える等のボランティア活性化 ③児童センター等の子どもの居場所整備 ④「放課後児童クラブ（留守家庭児童会）」の充実 ⑤「放課後子供教室」の取組強化 ⑥質の高い教育の提供 ⑦地域の国際力を活かした小中学校英語教育の充実 ⑧子どもの医療費負担の支援 ⑨子どもの感染症予防の推進 ⑩不妊治療支援による希望する出産の実現 （２）子ども連れ家族の生活利便の向上 ①子ども連れ家族が移動しやすい歩行者空間整備 ②子育て支援店舗等（おむつ交換台設置店など）の支援 ③公共施設等の子ども連れ利用の利便性向上 ④その他子ども連れ生活利便の向上 ⑤公共交通の利便性向上 （３）子どもに伝える地域の魅力の向上 ①観光散策の環境整備

第２章　府中町の現状

２－１　府中町の概況

（１）位置・地勢

府中町は、広島県の西部に位置し、周囲を広島市東区、安芸区、南区に囲まれ、地方中枢都市である広島市の中心から 5～10km の立地条件にあります。

町域は、東西 4.18km、南北 5.20km、面積 10.41km^2 で、町の西半分は市街化しており、広島市の市街地と連担しています。

地勢は、南西部に低地、東北部に丘陵地が広がり、低地では住宅地を主体とした密度の高い市街地が形成され、丘陵部では宅地開発による低層住宅地が広がっています。

（２）広域行政圏

本町は、広島市及び安芸郡（府中町・海田町・熊野町・坂町）で構成される「広島大都市周辺地域広域行政圏（広島圏）」に属しています。

図 2-1　府中町位置図

２－２　人口・世帯の動向

（１）人口・世帯数・世帯規模

本町の人口は平成 2 年に 50,000 人を超えて以降ほぼ横ばいで推移していますが、平成 27 年国勢調査によると 51,053 人となっており、過去最多の人口となっています。

世帯数は昭和 60 年以降増加傾向を示しており、平成 27 年国勢調査によると 21,109 世帯となっています。

世帯規模は年々減少傾向にあります。

表 2-1　人口・世帯数・世帯規模の推移

	人口（人）	世帯数（世帯）	世帯規模（人/世帯）
昭和60年	48,833	16,679	2.93
平成2年	50,060	17,840	2.81
平成7年	50,676	18,808	2.69
平成12年	50,673	19,137	2.65
平成17年	50,732	19,813	2.56
平成22年	50,442	20,237	2.49
平成27年	51,053	21,109	2.42

資料：国勢調査

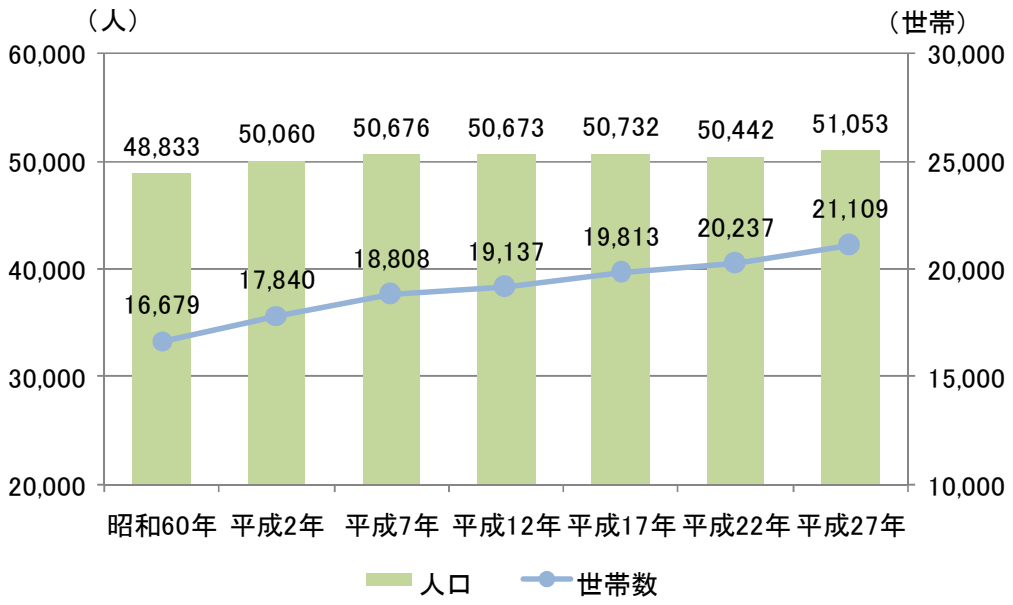
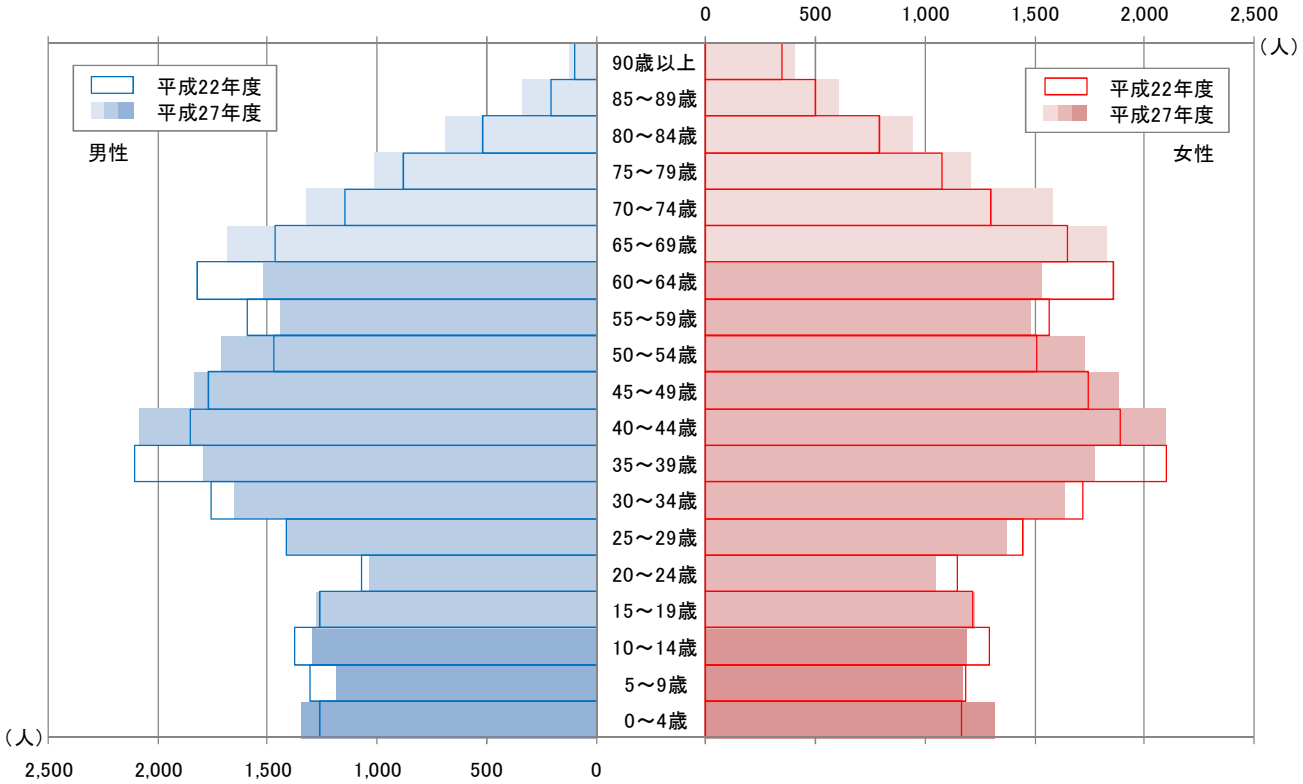


図 2-2　人口・世帯数の推移

（２）年齢別人口構成

人口構成を年齢 5 歳階級別にみると、平成 22 年度から平成 27 年度にかけて 39 歳以下の人口が減少し、65 歳以上の人口が増加しています。平成 12 年度以降の各国勢調査年の人口構成を比較した場合も同様の傾向が示されており、少子高齢化が進行している状況です。

ただし、0～4 歳の人口は増加しており、本町の掲げる「子育てしやすいまち」としての各種施策が影響していると考えられます。



資料：国勢調査

図 2-3　年齢別人口構成の推移

（３）年齢 3 区分別人口

昭和 60 年以降、15 歳未満（年少人口）は減少、65 歳以上（老年人口）は増加となっており、少子高齢化が進んでいます。15～64 歳（生産年齢人口）においては、平成 7 年の 35,964 人をピークに減少に転じています。

年齢 3 区分別人口割合も同様の傾向であり、15 歳未満は減少、65 歳以上は増加となっています。

平成 27 年において県全体の年齢別人口割合と比較すると、同様の構成比ではあるものの、本町の 15 歳未満及び 15～64 歳は上回り、65 歳以上は下回っており、少子高齢化の進行は県全体における状況より緩やかなものとなっています。

表 2-2　年齢 3 区分別人口の推移

		年齢別人口（人）			年齢別人口割合		
		15歳未満	15～64歳	65歳以上	15歳未満	15～64歳	65歳以上
府中町	昭和60年	11,568	33,803	3,462	23.7%	69.2%	7.1%
	平成2年	10,092	35,505	4,306	20.2%	71.1%	8.6%
	平成7年	9,086	35,964	5,592	17.9%	71.0%	11.0%
	平成12年	8,645	35,076	6,943	17.1%	69.2%	13.7%
	平成17年	7,983	34,325	8,410	15.7%	67.7%	16.6%
	平成22年	7,639	32,748	10,055	15.1%	64.9%	19.9%
	平成27年	7,503	31,548	11,735	14.8%	62.1%	23.1%
広島県	平成27年	375,890	1,662,522	774,440	13.4%	59.1%	27.5%

資料：国勢調査

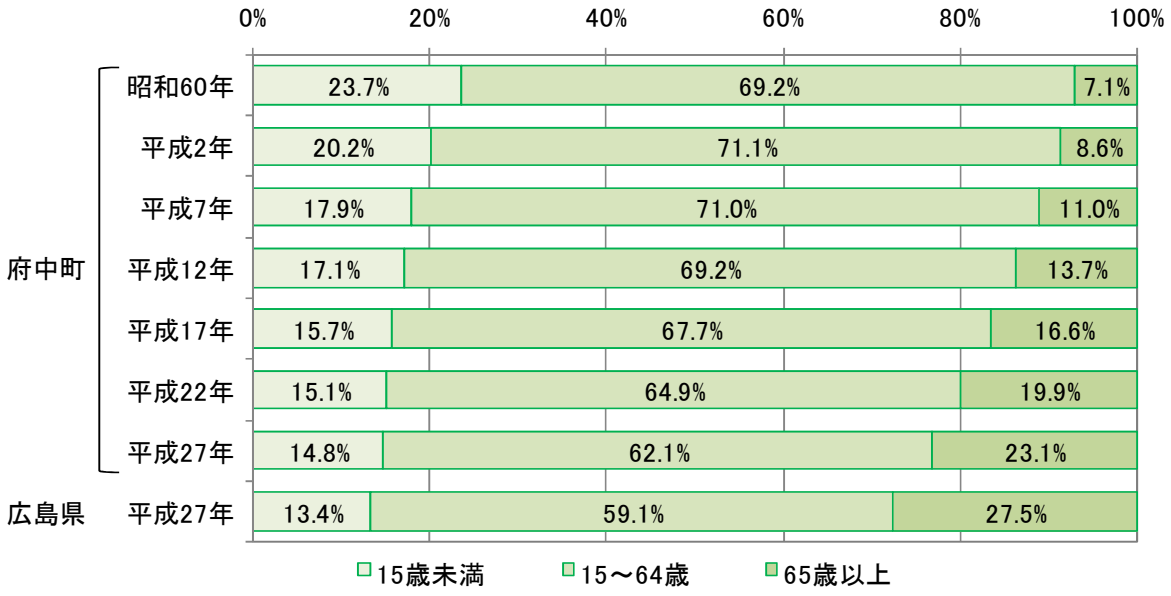


図 2-4　年齢 3 区分別人口割合の推移

（４）高齢化率

平成 27 年の高齢化率（老年人口比）は 23.1%であり、平成 22 年の 19.9%から 3.2 ポイント増加しています。

同年において、広島県は 27.5%、全国は 26.6%の高齢化率となっています。いずれも昭和 60 年以降、同様に高齢化が進んでいる状況です。

本町の高齢化率は全国、県と比較すれば低いものの、高齢化の進行の仕方としては同じ傾向をみせています。

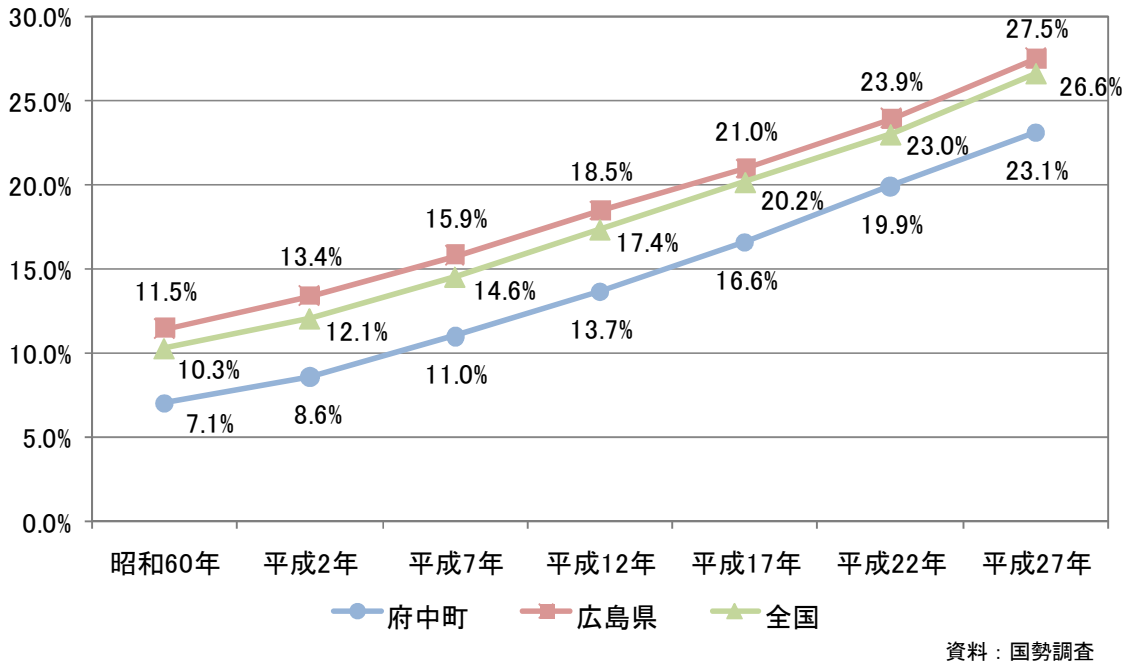


図 2-5　高齢化率の推移

（５）世帯人員

平成 2 年以前は 4 人世帯が最も多かったものの、平成 7 年以降は 2 人世帯が最も多くなり、その割合は年々増加しています。

平成 12 年には 1 人世帯、2 人世帯といった少人数世帯が過半数を占め、3 人以上世帯を上回っており、その傾向は年々強まっています。

平成 27 年において県と比較すると、県は 1 人世帯が最も多く 3 割以上を占め、少人数世帯が 6 割を超えていますが、本町では 2 人世帯が最も多く、少人数世帯は 6 割弱となっています。

表 2-3　一般世帯における世帯人員の推移

	府中町							広島県
	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成27年
一般世帯数（世帯）	16,655	17,701	18,771	19,125	19,792	20,224	21,095	1,209,288
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
1人世帯	3,667	4,139	4,614	4,508	5,075	5,375	6,037	417,099
	22.0%	23.4%	24.6%	23.6%	25.6%	26.6%	28.6%	34.5%
2人世帯	3,326	3,930	4,706	5,322	5,673	6,041	6,432	351,641
	20.0%	22.2%	25.1%	27.8%	28.7%	29.9%	30.5%	29.1%
3人世帯	3,231	3,516	3,817	4,019	4,166	4,267	4,283	210,152
	19.4%	19.9%	20.3%	21.0%	21.0%	21.1%	20.3%	17.4%
4人世帯	4,461	4,249	3,992	3,852	3,596	3,416	3,255	157,678
	26.8%	24.0%	21.3%	20.1%	18.2%	16.9%	15.4%	13.0%
5人世帯	1,428	1,370	1,215	1,091	985	901	898	52,363
	8.6%	7.7%	6.5%	5.7%	5.0%	4.5%	4.3%	4.3%
6人以上世帯	542	497	427	333	297	224	190	20,355
	3.3%	2.8%	2.3%	1.7%	1.5%	1.1%	0.9%	1.7%

資料：国勢調査

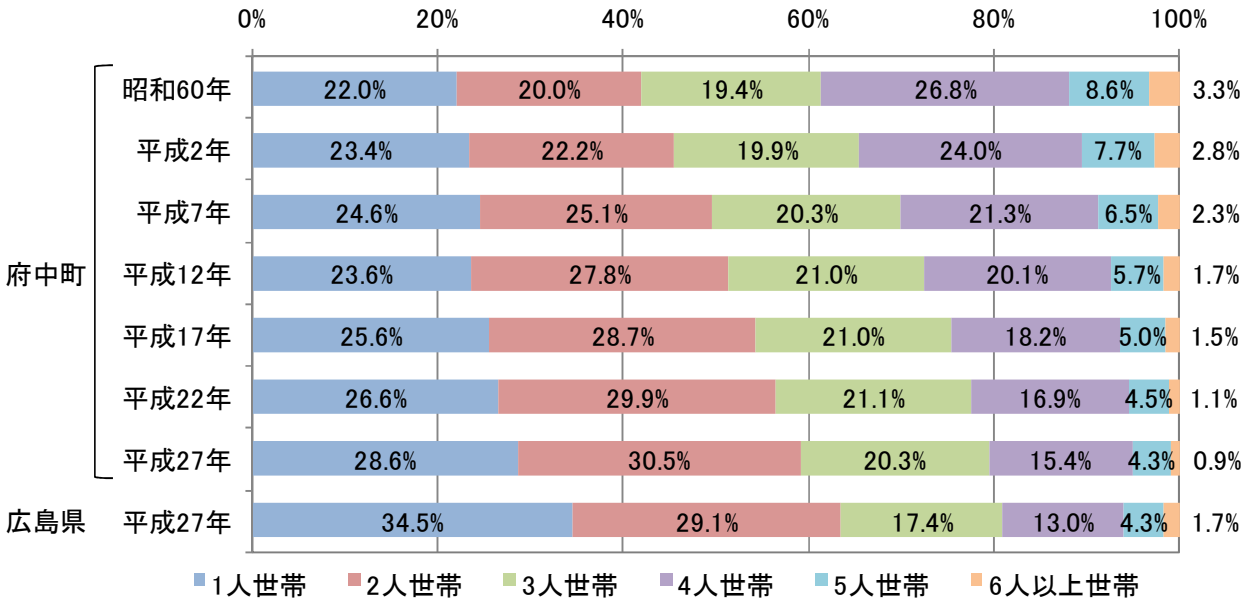


図 2-6　一般世帯における世帯人員割合の推移

（６）世帯構成

いずれの年も親と子からなる世帯が最も多いものの、その割合は昭和 60 年の 52.1%から平成 27 年には 43.2%まで減少しています。

平成 27 年において県と比較すると、親と子からなる世帯は県 35.7%、本町 43.2%で本町の方が割合で上回っています。また、単独世帯は県 34.5%、本町 28.6%で本町の方が割合で下回っています。

表 2-4　世帯構成別世帯数の推移

	府中町							広島県
	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成27年
一般世帯数（世帯）	16,655	17,701	18,771	19,125	19,792	20,224	21,095	1,209,288
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
単独世帯	3,667	4,139	4,614	4,508	5,075	5,375	6,037	417,099
	22.0%	23.4%	24.6%	23.6%	25.6%	26.6%	28.6%	34.5%
夫婦のみの世帯	2,683	3,141	3,754	4,211	4,386	4,566	4,840	264,202
	16.1%	17.7%	20.0%	22.0%	22.2%	22.6%	22.9%	21.8%
親と子からなる世帯	8,674	8,850	8,875	9,010	8,933	8,987	9,111	431,283
	52.1%	50.0%	47.3%	47.1%	45.1%	44.4%	43.2%	35.7%
夫婦と子と夫婦の親からなる世帯	944	855	764	617	521	431	296	32,923
	5.7%	4.8%	4.1%	3.2%	2.6%	2.1%	1.4%	2.7%
その他	687	716	764	779	877	865	792	62,243
	4.1%	4.0%	4.1%	4.1%	4.4%	4.3%	3.8%	5.1%

資料：国勢調査

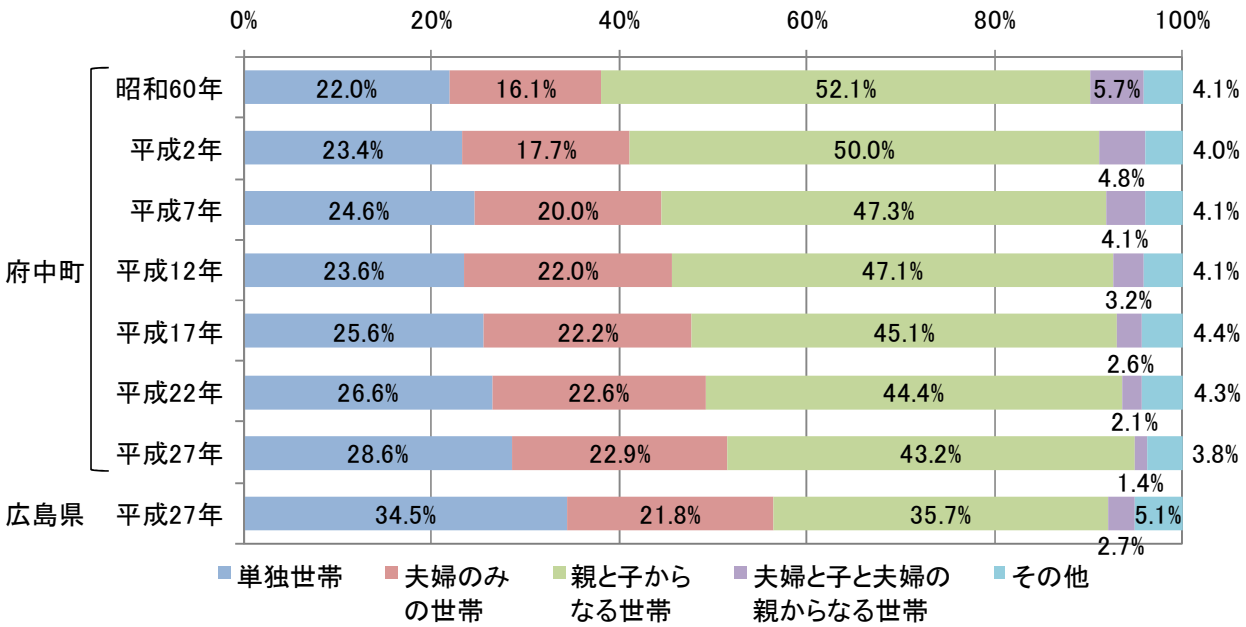


図 2-7　世帯構成別世帯数の推移

（７）高齢者を含む世帯の状況

一般世帯数が増加するとともに 65 歳以上の親族のいる世帯も増加しており、さらにその割合は年々増加傾向となっています。平成 27 年には、一般世帯数のうち 36.5%を占めている状況です。

平成 27 年の県における 65 歳以上の親族のいる世帯の割合は 41.1%であり、同年の本町より高い割合となっています。

表 2-5　65 歳以上の親族のいる世帯数の推移

	府中町							広島県
	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成27年
一般世帯数（世帯）	16,655	17,701	18,771	19,125	19,792	20,224	21,095	1,209,288
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
65歳以上の親族のいる世帯	2,621	3,163	3,970	4,755	5,632	6,673	7,690	497,407
	15.7%	17.9%	21.1%	24.9%	28.5%	33.0%	36.5%	41.1%

資料：国勢調査

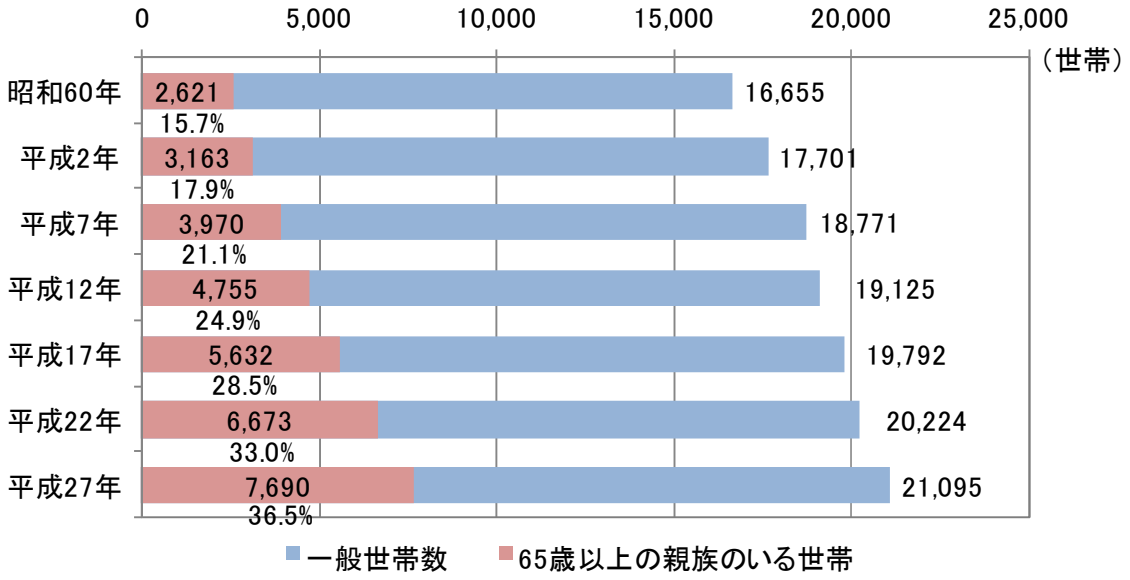


図 2-8　65 歳以上の親族のいる世帯数の推移

65 歳以上の親族のいる世帯について世帯構成をみると、平成 2 年以降は夫婦のみの世帯が最も多く、3 割以上の割合で推移しています。昭和 60 年は夫婦と子と夫婦の親からなる世帯の割合が最も多く 28.5%でしたが、年々減少し、平成 27 年には 3.5%となっています。

平成 27 年において県と比較すると、夫婦のみの世帯及び親と子からなる世帯の割合は本町が県を上回っています。

表 2-6　65 歳以上の親族のいる世帯構成別世帯数の推移

		府中町							広島県
		昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成27年
65歳以上の親族のいる世帯（世帯）		2,621	3,163	3,970	4,755	5,632	6,673	7,690	497,407
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	単独世帯	447	587	863	1,114	1,415	1,803	2,203	144,014
		17.1%	18.6%	21.7%	23.4%	25.1%	27.0%	28.6%	29.0%
	夫婦のみの世帯	717	969	1,293	1,681	2,006	2,343	2,724	164,113
		27.4%	30.6%	32.6%	35.4%	35.6%	35.1%	35.4%	33.0%
	親と子からなる世帯	348	471	650	887	1,193	1,577	1,975	111,592
		13.3%	14.9%	16.4%	18.7%	21.2%	23.6%	25.7%	22.4%
	夫婦と子と夫婦の親からなる世帯	747	710	661	553	475	398	268	30,278
		28.5%	22.4%	16.6%	11.6%	8.4%	6.0%	3.5%	6.1%
	その他	362	426	503	520	543	552	520	47,410
		13.8%	13.5%	12.7%	10.9%	9.6%	8.3%	6.8%	9.5%

資料：国勢調査

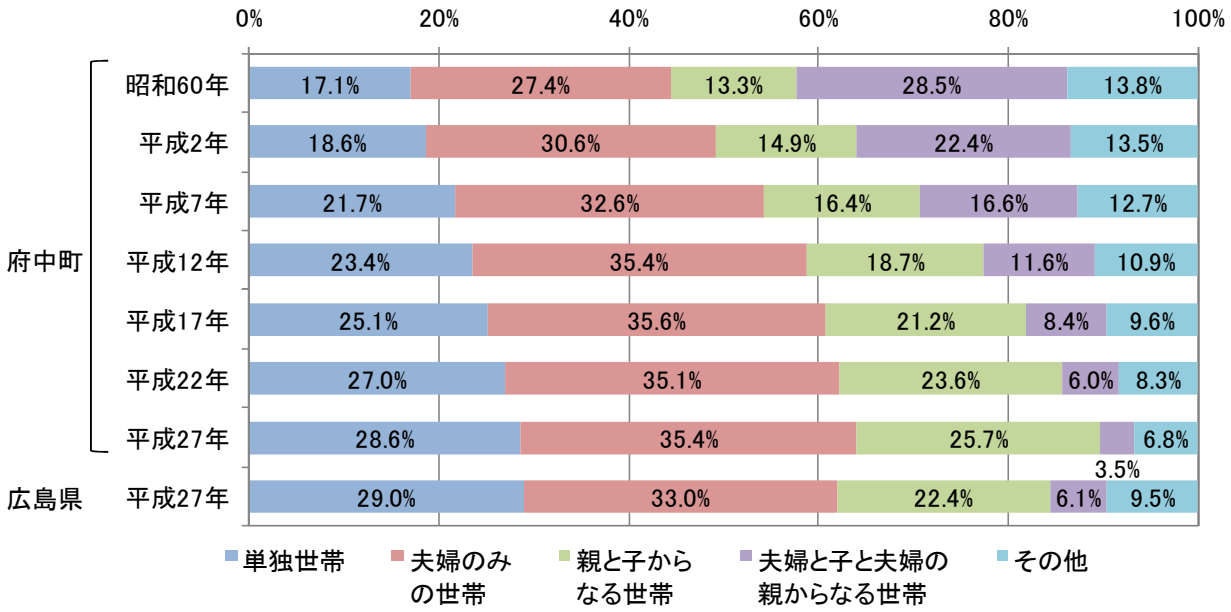


図 2-9　65 歳以上の親族のいる世帯構成別世帯数の推移

（８）子どもを含む世帯の状況

子どもを含む世帯は年々減少傾向となっています。6 歳未満の親族のいる世帯は昭和 60 年の 19.6%から平成 27 年には 11.1%まで、18 歳未満の親族のいる世帯は昭和 60 年の 46.4%から平成 27 年には 25.8%まで減少しています。

平成 27 年の県において、6 歳未満の親族のいる世帯の割合は 9.0%、18 歳未満の親族のいる世帯の割合は 21.7%であり、同年の本町より低い割合となっています。

表 2-7　6 歳未満、18 歳未満の親族のいる世帯数の推移

	府中町							広島県
	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成27年
一般世帯数（世帯）	16,655	17,701	18,771	19,125	19,792	20,224	21,095	1,209,288
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
6歳未満の親族のいる世帯	3,272	2,867	2,659	2,672	2,399	2,304	2,341	108,738
	19.6%	16.2%	14.2%	14.0%	12.1%	11.4%	11.1%	9.0%
18歳未満の親族のいる世帯	7,728	6,969	6,302	6,087	5,671	5,494	5,453	262,645
	46.4%	39.4%	33.6%	31.8%	28.7%	27.2%	25.8%	21.7%

資料：国勢調査

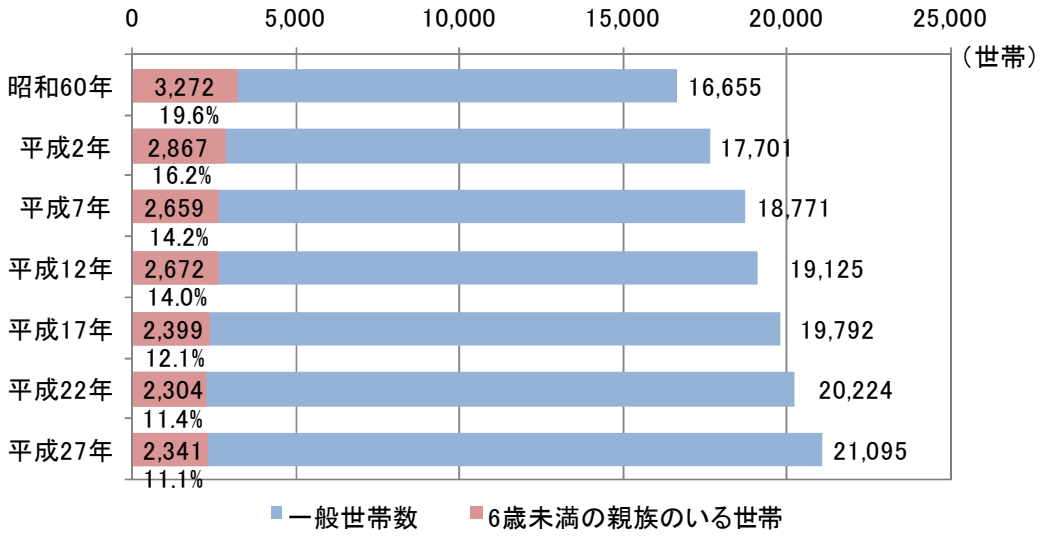


図 2-10　6 歳未満の親族のいる世帯数の推移

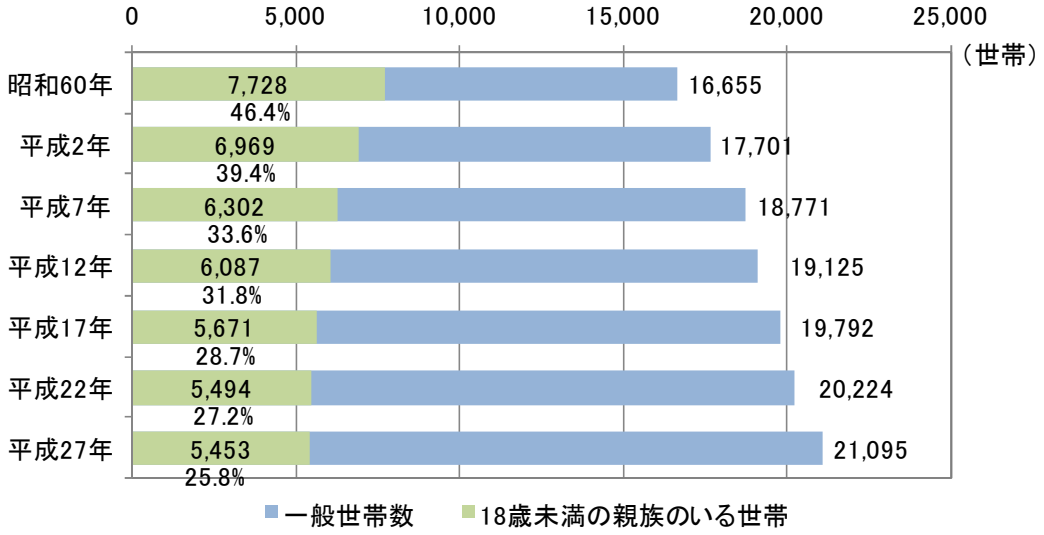


図 2-11　18 歳未満の親族のいる世帯数の推移

（９）人口動態

人口増減は、平成 20 年から平成 23 年まで減少傾向、それ以外の年は増加傾向となっています。

自然増減（出生・死亡）と社会増減（転入・転出）に分けてみると、自然増減については過去 10 年間増加傾向を維持していますが、社会増減は平成 19 年から平成 24 年まで転出超過、平成 18 年及び平成 25 年以降は転入超過の傾向となっています。

表 2-8　人口増減の推移

	自然増減（人）	社会増減（人）	人口増減（人）
平成18年	237	503	740
平成19年	208	−62	146
平成20年	204	−306	−102
平成21年	161	−452	−291
平成22年	171	−534	−363
平成23年	139	−178	−39
平成24年	165	−44	121
平成25年	149	63	212
平成26年	164	76	240
平成27年	154	80	234

資料：広島県 HP

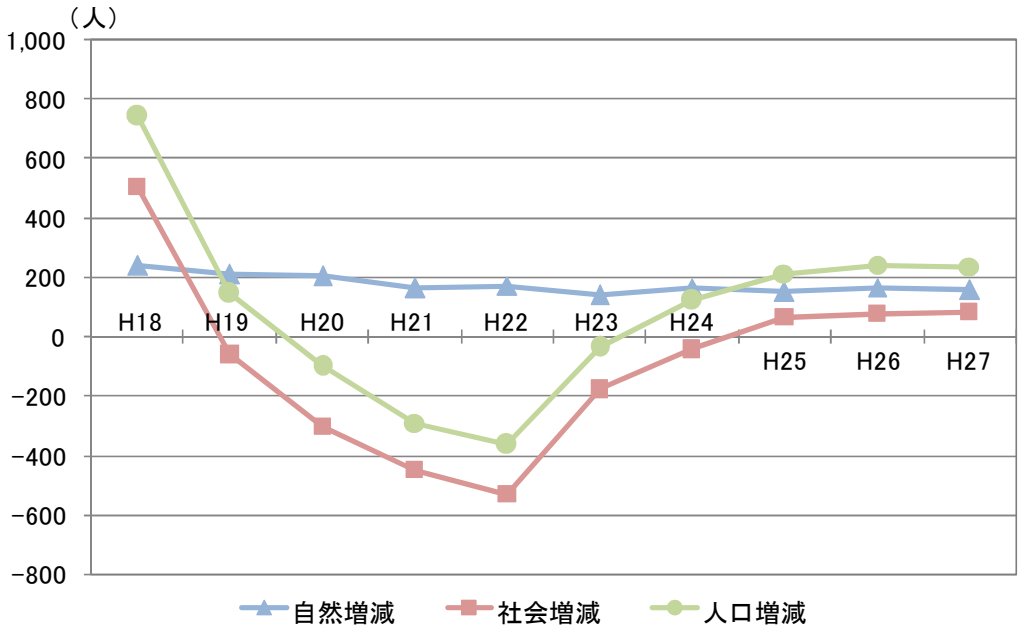


図 2-12　人口増減の推移

（10）通勤・通学の状況

本町に在住の 15 歳以上の従業・通学者（夜間人口）は約 27,000 人であり、このうち約 3 割にあたる約 9,000 人が町内で従業・通学し、約 18,000 人は町外へ通勤・通学しています。その多くは広島市へ通勤・通学しており、全体の 53.0%を占めています。このことから、本町は広島市のベッドタウンとしての役割を担っていると考えられます。

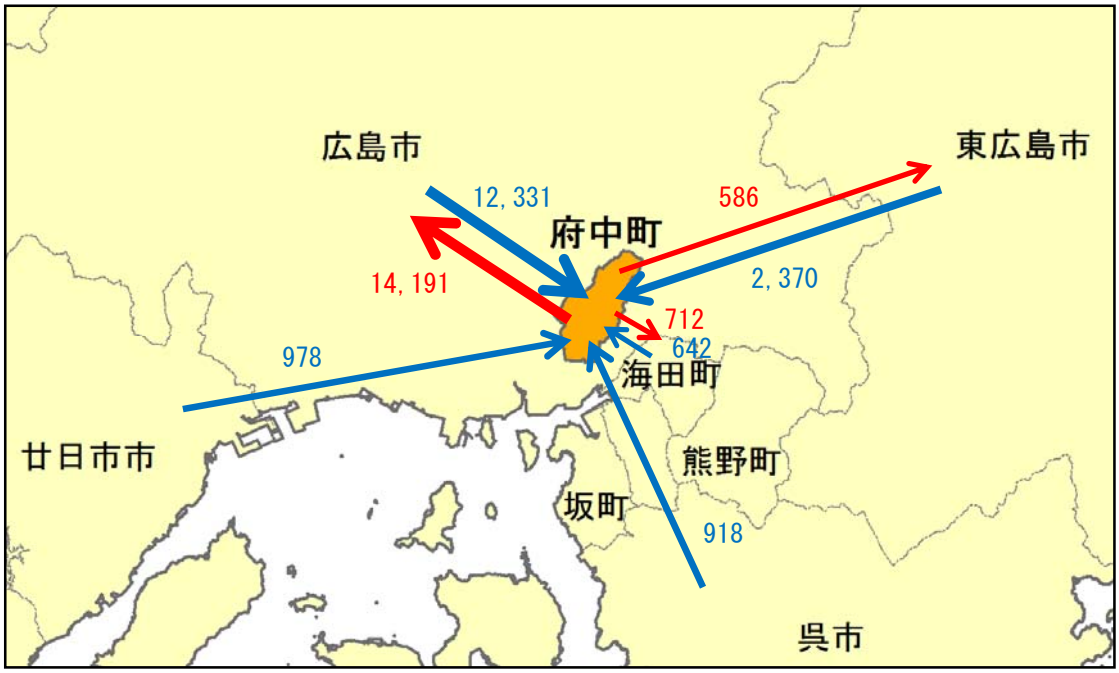
一方、本町で従業・通学している人口（昼間人口）は約 28,000 人であり、このうち周辺都市より通勤・通学している人口（流入人口）は約 19,000 人であり、本町は周辺都市に対する就業機会提供の役割も担っていると考えられます。

なお、都市の吸引力の高さを示す昼夜間人口比率は近年減少傾向にあるものの 100%を超えており、本町は吸引力の強い都市といえます。

表 2-9　15 歳以上の通勤・通学者の流出入状況の推移

			平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
常住地による人口（人）	夜間人口	a	28,734	27,690	27,134	26,777
	当地で従業・通学	b	11,434	10,986	10,737	8,894
	流出人口	a-b	17,300	16,704	16,397	17,883
従業地・通学地による人口（人）	昼間人口	c	33,908	31,256	30,819	28,275
	当地に常住	d	11,434	10,986	10,737	8,894
	流入人口	c-d	22,474	20,270	20,082	19,381
常住地による当地従業・通学率		b/a×100	39.8%	39.7%	39.6%	33.2%
昼夜間人口比率		c/a×100	118.0%	112.9%	113.6%	105.6%

資料：国勢調査



府中町への流入：青（人）
府中町から流出：赤（人）

※500 人以上の移動のみ表示

図 2-13　15 歳以上の通勤・通学者の流出入状況（平成 22 年）

２－３　産業の動向

（１）産業構造

本町の産業別就業者数は第 3 次産業が最も多く、平成 12 年以降は 7 割以上で推移しています。第 2 次産業は平成 2 年以降減少傾向を示し、第 1 次産業はいずれの年も 0.5%未満でわずかな割合となっています。

平成 22 年において県と比較すると、第 3 次産業では本町の割合が県を上回り、第 1 次産業及び第 2 次産業では下回っています。県では第 1 次産業が 3.3%ですが、本町では 0.3%となっています。

表 2-10　産業別就業者数の推移

	府中町						広島県
	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成22年
就業者総数（人）	22,664	24,696	25,368	24,803	24,455	24,210	1,343,318
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
第1次産業	83	72	57	45	76	61	43,953
	0.4%	0.3%	0.2%	0.2%	0.3%	0.3%	3.3%
第2次産業	8,516	9,297	8,024	7,126	6,174	6,009	340,016
	37.6%	37.6%	31.6%	28.7%	25.2%	24.8%	25.3%
第3次産業	14,017	15,260	17,168	17,459	17,806	17,118	894,762
	61.8%	61.8%	67.7%	70.4%	72.8%	70.7%	66.6%
分類不能の産業	48	67	119	173	399	1,022	64,587
	0.2%	0.3%	0.5%	0.7%	1.6%	4.2%	4.8%

資料：国勢調査

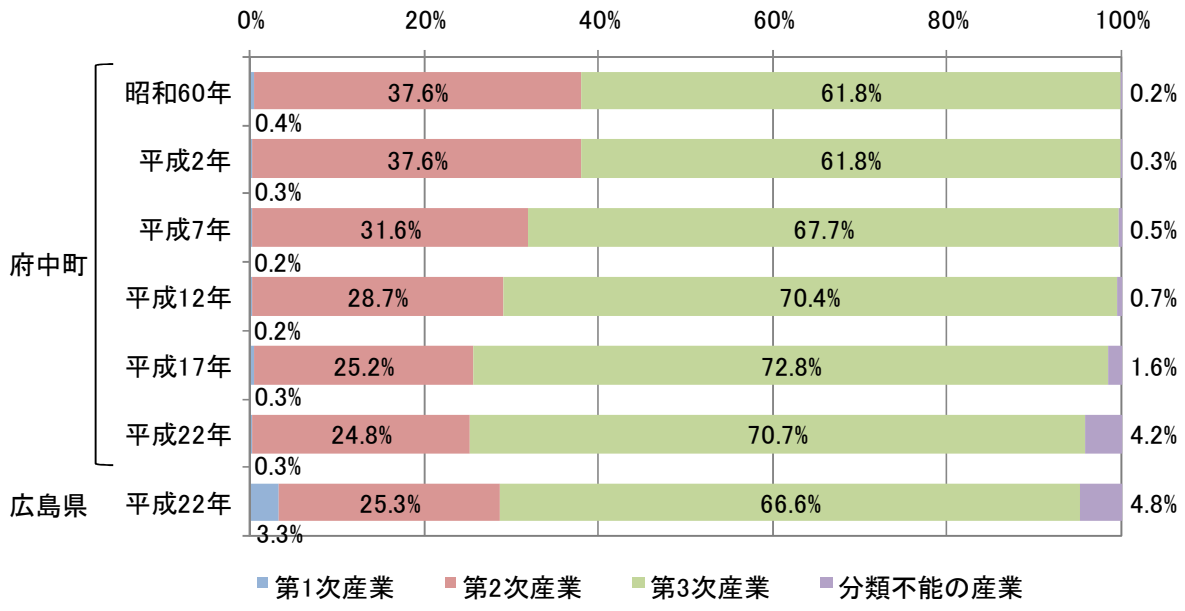
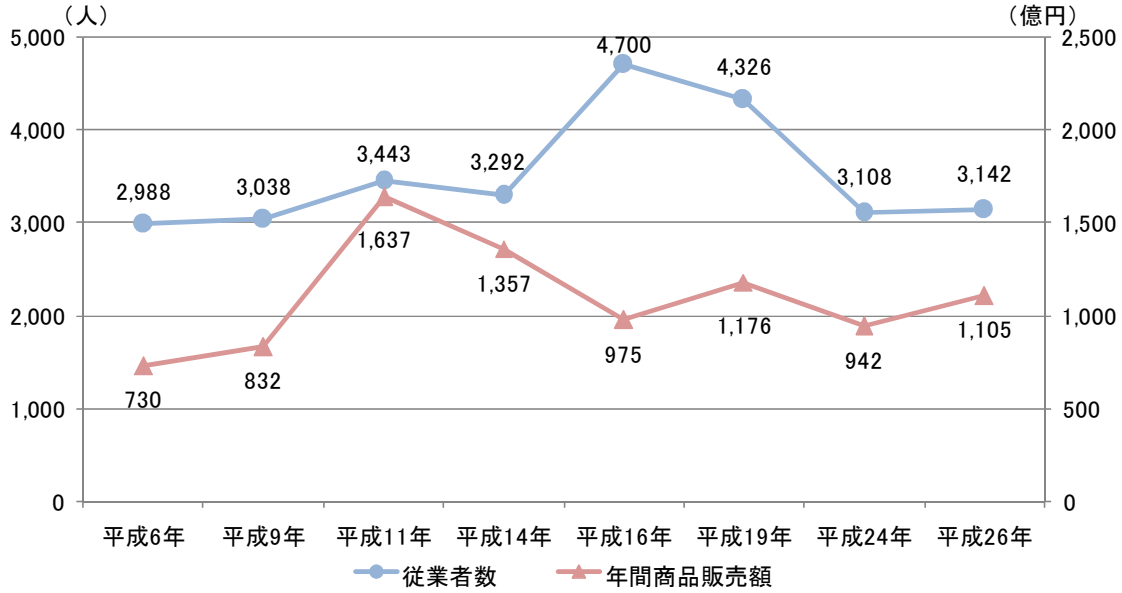


図 2-14　産業別就業者数割合の推移

（２）商業

従業者数は平成 16 年、平成 19 年に 4,000 人を超えたものの、それ以外は 3,000 人程度で推移しています。商品販売額は平成 11 年をピークに減少し、平成 16 年以降は 1,000 億円前後で推移しています。平成 26 年において従業者数 3,142 人、年間商品販売額 1,105 億円となっています。

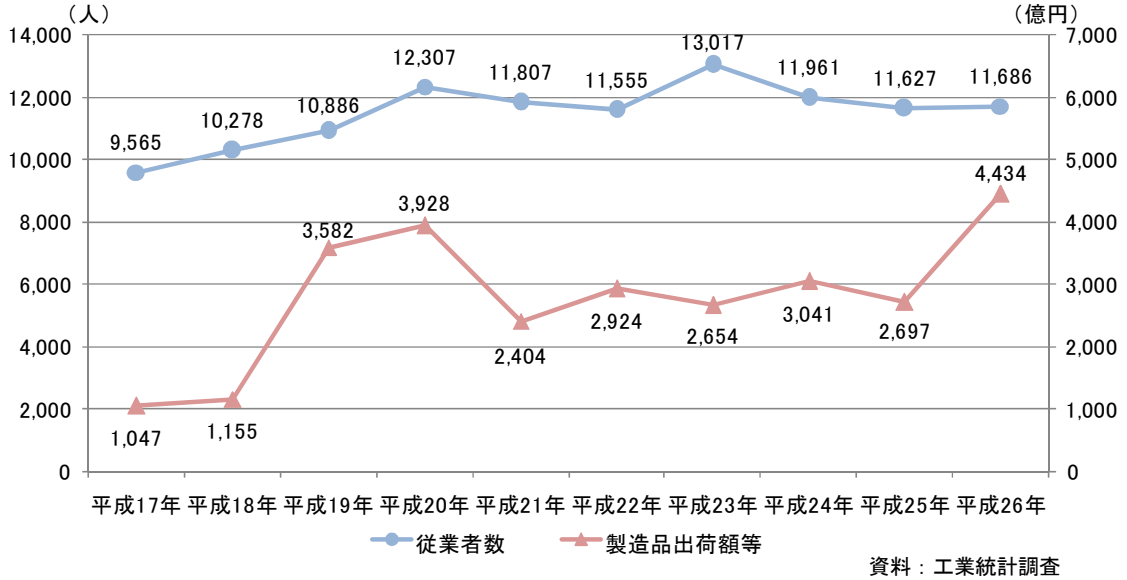


資料：商業統計調査（H6～H19）、経済センサス（H24～H26）
※H24 以降は調査方法変更（産業分類改定等）により値は接続しないため、参考値

図 2-15　従業者数・年間商品販売額の推移

（３）工業

従業者数及び製造品出荷額等ともに平成 20 年まで増加傾向にありましたが、平成 21 年に減少に転じて以降増減を繰り返し、平成 26 年において従業者数 11,686 人、製造品出荷額等 4,434 億円となっています。



資料：工業統計調査
（H23 のみ H24 経済センサス（H24.2 実施）より把握）

図 2-16　従業者数・製造品出荷額等の推移

２－４　土地利用・都市施設

（１）土地利用状況

本町の土地利用の状況としては、平成 28 年度において宅地が 31.2%を占めており、山林が 10.7%となっています。農地は 1.6%であり、非常に少ない状況です。

都市的土地利用は、町の南側半分の平坦地に集中しており、市街地のほぼ全域に用途地域が指定されています。

表 2-11　地目別土地面積

	平成23年度	平成28年度
総面積（ha）	1,045.0	1,041.0
	100.0%	100.0%
宅地	319.8	324.7
	30.6%	31.2%
山林	110.5	110.9
	10.6%	10.7%
雑種地	29.6	29.5
	2.8%	2.8%
畑	16.2	14.5
	1.6%	1.4%
田	2.7	2.2
	0.3%	0.2%
その他	566.2	559.2
	54.2%	53.7%

資料：固定資産概要調書

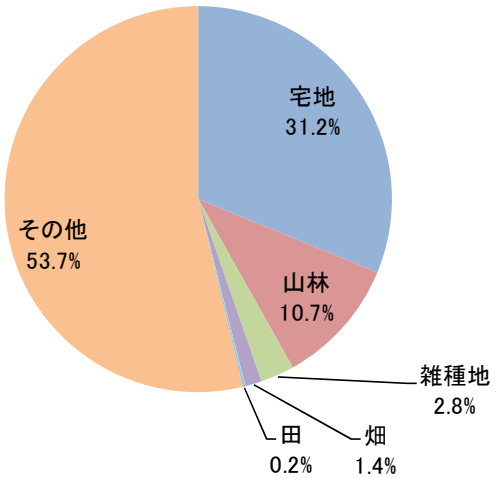


図 2-17　地目別土地面積割合（平成 28 年度）

（２）法規制

本町は全域約 1,045ha が都市計画区域であり、市街化区域が 564ha で 54.0%、市街化調整区域が 481ha で 46.0%となっています。

用途地域の構成は、第一種低層住居専用地域 93ha、第一種中高層住居専用地域 201ha、第一種住居地域 127ha、第二種住居地域 27ha、近隣商業地域 45ha、商業地域 15ha、準工業地域 32ha、工業地域 25ha となっています。第一種中高層住居専用地域が全域の約 2 割、市街化区域の約 4 割を占めています。

また、商業地域内は地区計画が適用されているほか、土地区画整理事業として 2 ヶ所実施されています。

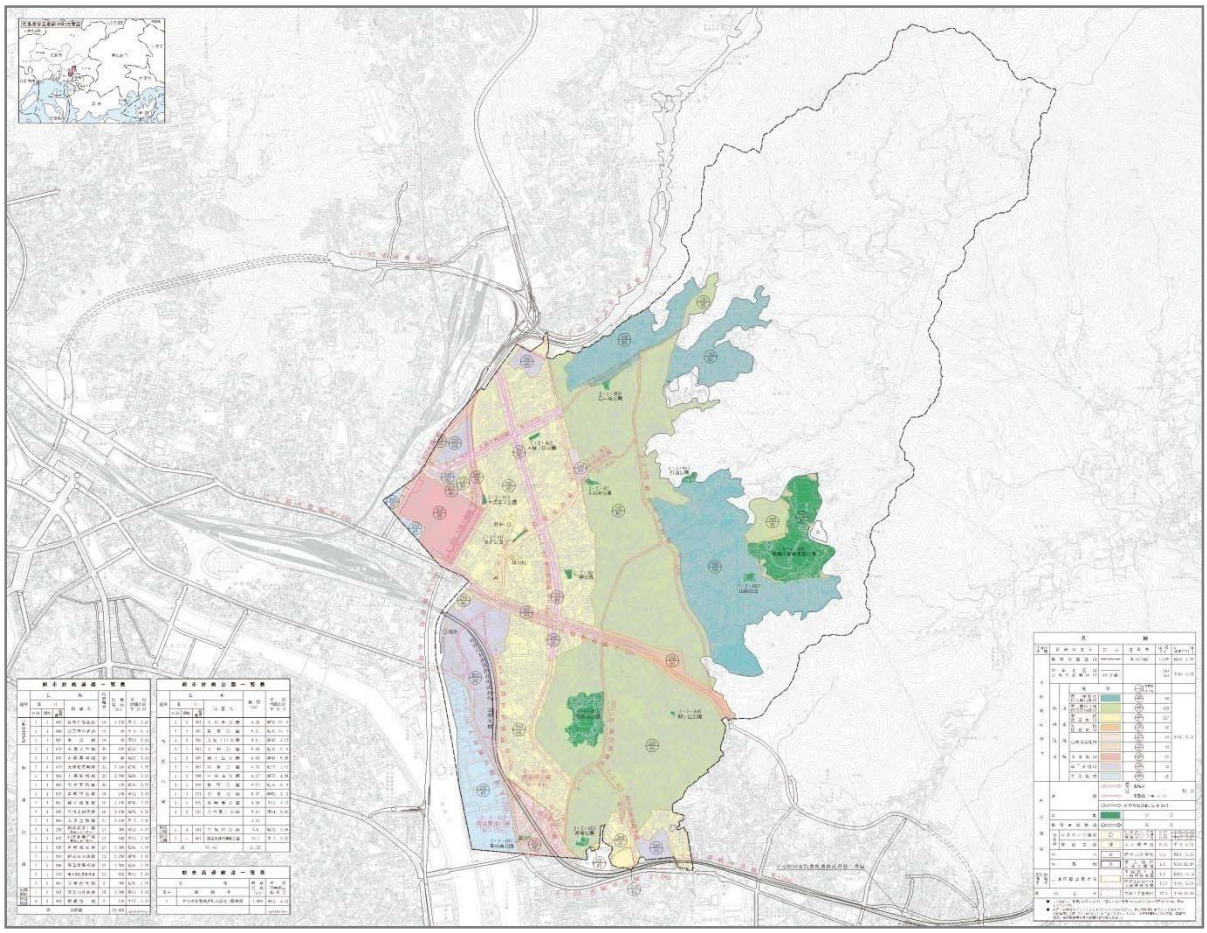


図 2-18　都市計画総括図

（３）住宅着工状況

平成 21 年度以降、新設住宅の着工戸数は増減を繰り返しています。

持家は平成 25 年度に 107 戸となっていますが、それ以外の年度は 80 戸前後で推移しています。

貸家は平成 24 年度、25 年度に減少傾向を示しますが全体的には増加傾向にあり、平成 27 年度は 200 戸を超えています。

分譲住宅は平成 22 年度、23 年度に 50 戸前後となりましたが、それ以外は 100 戸以上着工されています。

給与住宅は平成 21 年度以降着工されていない状況です。

表 2-12　新設住宅着工戸数

		平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
計(戸)		254	219	266	380	327	449	445
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	持家	89	92	77	78	107	87	84
		35.0%	42.0%	28.9%	20.5%	32.7%	19.4%	18.9%
	貸家	35	81	132	126	101	191	209
		13.8%	37.0%	49.6%	33.2%	30.9%	42.5%	47.0%
	給与住宅	－	－	－	－	－	－	－
		－	－	－	－	－	－	－
	分譲住宅	130	46	57	176	119	171	152
		51.2%	21.0%	21.4%	46.3%	36.4%	38.1%	34.2%

資料：広島県 HP

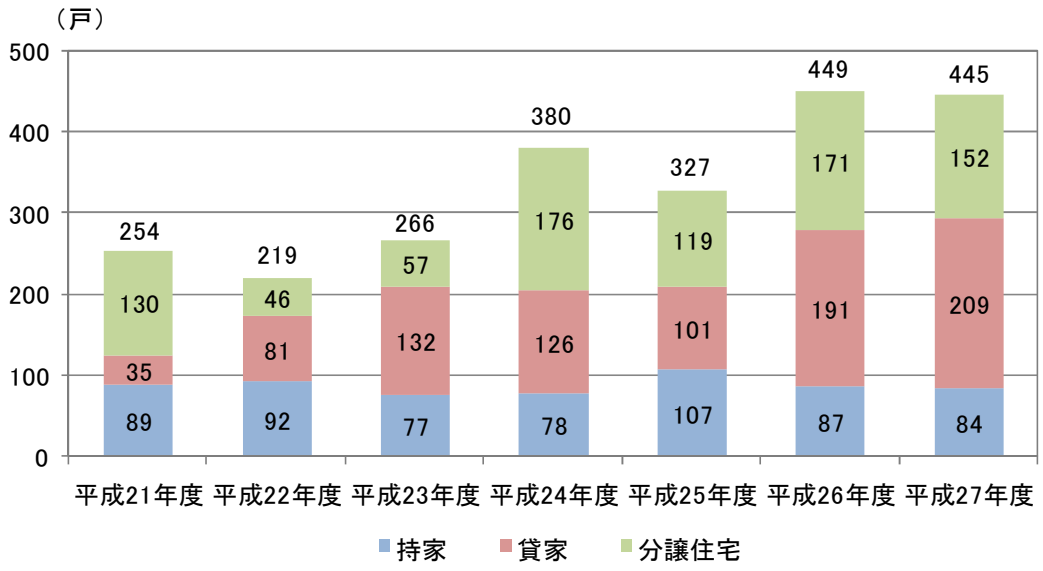


図 2-19　新設住宅着工戸数

（４）都市施設

①交通

本町の道路は、広域幹線道路、町内幹線道路、主要生活道路及び生活道路にそれぞれ位置づけており、部分的に未整備区間が残っています。

公共交通機関は、ＪＲ山陽本線向洋駅があるほか、平成 15 年からコミュニティバス「つばきバス」が運行開始し、町の公共施設を南北に結んでいます。

②公園

街区公園等が配置されているほか、揚倉山健康運動公園（総合公園）、空城山公園（地区公園）が整備されています。

③下水道等

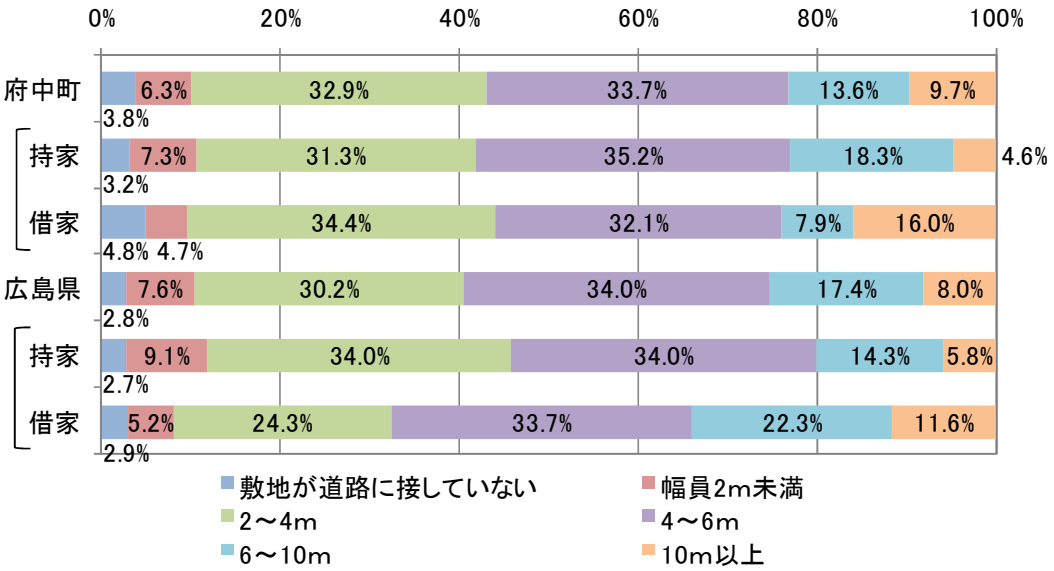
公共下水道（雨水）については、市街地で概ね 100％の普及を目指して整備を推進しています。公共下水道（汚水）については、幹線管きょ及びポンプ場の整備が概ね完了しています。

④接道状況

幅員 4～6mの道路に接する住宅が 33.7％で最も多く、次いで幅員 2～4mが 32.9％を占めています。接道条件不良（幅員 4m未満）は約 4 割で、うち敷地が道路に接していない住宅は 3.8％となっています。

持家では幅員 6～10mが約 2 割、幅員 10m以上が 1 割未満となっていますが、借家では割合が逆転しています。

住宅全体及び持家では県とほぼ同様の傾向となっていますが、借家において、県では接道条件不良、幅員 6m以上ともに約 3 割であるのに対し、本町では接道条件不良が約 4 割、幅員 6m以上が約 2 割となっています。



資料：住宅・土地統計調査（H25）

図 2-20　幅員別接道状況

２－５　住環境

（１）住宅戸数・空き家率

本町の住宅戸数は、平成 15 年から 20 年にかけて減少傾向を示しましたが、全体的には増加傾向にあります。居住世帯ありの住宅は年々増加し、平成 25 年に 20,000 戸を超えています。

空き家率は平成 15 年の 15.5%をピークに減少し、平成 25 年には 10.5%となっています。県の空き家率は平成 10 年の 13.1%から年々増加し平成 25 年には 15.9%となっていますが、これを下回っています。

表 2-13　住宅戸数の推移

	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
住宅総数（戸）	20,910	22,760	22,070	23,820
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
居住世帯あり	18,070	19,060	19,520	21,210
	86.4%	83.7%	88.4%	89.0%
居住世帯なし	2,850	3,700	2,550	2,610
	13.6%	16.3%	11.6%	11.0%
一時現在者のみ	30	150	100	40
	0.1%	0.7%	0.5%	0.2%
空き家	2,570	3,520	2,430	2,500
	12.3%	15.5%	11.0%	10.5%
建築中	240	30	20	60
	1.1%	0.1%	0.1%	0.3%

資料：住宅・土地統計調査

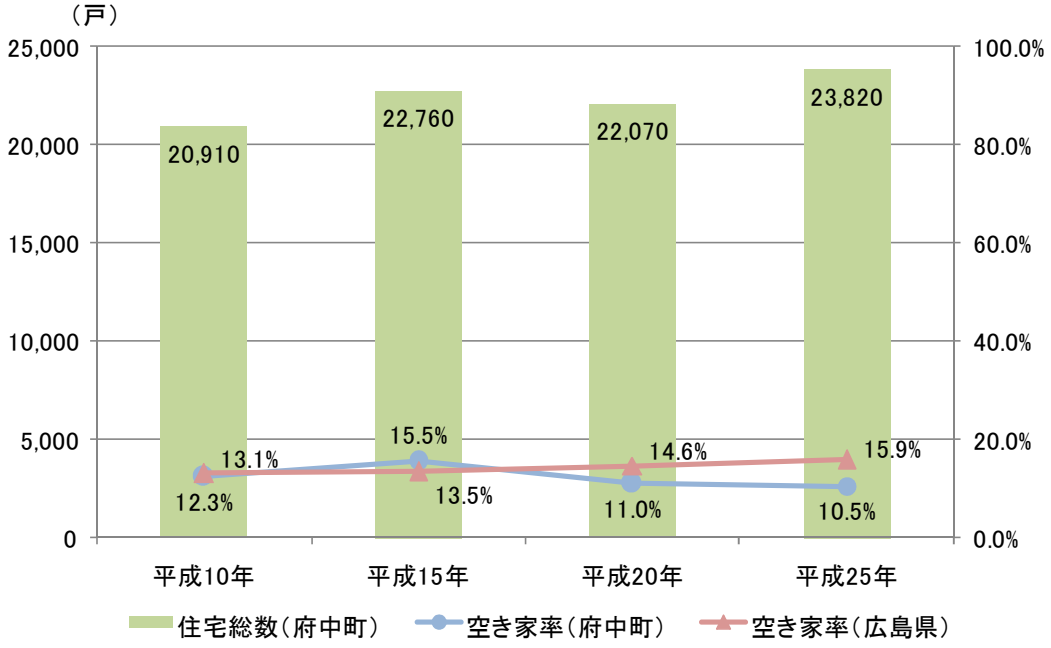


図 2-21　住宅戸数及び空き家率の推移

（２）住宅の規模・居住水準

1 世帯あたり人員は、平成 15 年の 2.61 人から平成 25 年の 2.35 人まで減少傾向を示しています。

1 人あたり居住室畳数は、全ての住宅形態で年々増加しています。

1 住宅あたり居住室畳数及び 1 人あたり居住室畳数はいずれの年も持ち家が最も多くなっています。

表 2-14　住宅規模の推移

	平成15年			平成20年			平成25年		
	1世帯あたり人員（人）	1住宅あたり居住室畳数（畳）	1人あたり居住室畳数（畳）	1世帯あたり人員（人）	1住宅あたり居住室畳数（畳）	1人あたり居住室畳数（畳）	1世帯あたり人員（人）	1住宅あたり居住室畳数（畳）	1人あたり居住室畳数（畳）
専用住宅	2.61	30.58	11.65	2.51	31.09	12.16	2.35	29.90	12.48
持ち家	2.73	37.44	13.61	2.82	39.05	13.74	2.63	37.45	14.12
借家	2.44	20.66	8.46	2.14	19.91	9.24	2.05	20.38	9.83
公営の借家	2.00	11.67	5.87	1.73	15.50	8.55	－	－	－
公団・UR・公社の借家	1.83	10.93	5.88	－	－	－	－	－	－
民営借家	2.35	20.50	8.72	2.15	19.98	9.28	2.01	20.13	9.86
給与住宅	3.39	23.95	7.08	2.00	19.79	8.59	2.94	27.42	9.21

資料：住宅・土地統計調査

最低居住面積水準未満世帯は、平成 15 年の 2.6%から平成 25 年の 7.4%まで増加傾向を示しています。

持ち家における最低居住面積水準未満世帯割合は年々減少し平成 25 年には 0.3%となっていますが、借家においては年々増加し 16.5%となっています。

表 2-15　最低居住面積水準の推移

	平成15年		平成20年		平成25年	
	総数	最低居住面積水準未満世帯	総数	最低居住面積水準未満世帯	総数	最低居住面積水準未満世帯
専用住宅居住主世帯数（世帯）	19,030	490	18,820	1,280	20,890	1,550
	100.0%	2.6%	100.0%	6.8%	100.0%	7.4%
持ち家	11,320	70	11,150	60	11,760	40
	100.0%	0.6%	100.0%	0.5%	100.0%	0.3%
借家	7,710	420	7,670	1,220	9,130	1,510
	100.0%	5.4%	100.0%	15.9%	100.0%	16.5%
公営の借家	80	20	110	20	－	－
	100.0%	25.0%	100.0%	18.2%	－	－
公団・UR・公社の借家	60	20	－	－	－	－
	100.0%	33.3%	－	－	－	－
民営借家（木造）	3,430	240	2,800	510	2,850	360
	100.0%	7.0%	100.0%	18.2%	100.0%	12.6%
民営借家（非木造）	3,420	130	4,460	630	5,950	1,120
	100.0%	3.8%	100.0%	14.1%	100.0%	18.8%
給与住宅	720	10	300	60	320	20
	100.0%	1.4%	100.0%	20.0%	100.0%	6.3%

資料：住宅・土地統計調査

（３）住宅の建築時期

昭和 56 年以前の旧耐震基準による住宅が約 3 割を占めており、耐震上問題のある住宅となっています。

表 2-16　建築時期別住宅戸数

	総数	専用住宅	店舗その他の併用住宅
住宅総数（戸）	21,210	20,880	330
	100.0%	100.0%	100.0%
昭和45年以前	2,730	2,650	70
	12.9%	12.7%	21.2%
昭和46年～55年	3,040	2,980	60
	14.3%	14.3%	18.2%
昭和56年～平成2年	3,450	3,370	70
	16.3%	16.1%	21.2%
平成3年～12年	5,490	5,440	50
	25.9%	26.1%	15.2%
平成13年～17年	1,750	1,730	20
	8.3%	8.3%	6.1%
平成18年～22年	2,110	2,110	－
	9.9%	10.1%	－
平成23年～25年9月	710	690	20
	3.3%	3.3%	6.1%
不明	1,930	1,910	40
	9.1%	9.1%	12.1%

資料：住宅・土地統計調査（H25）

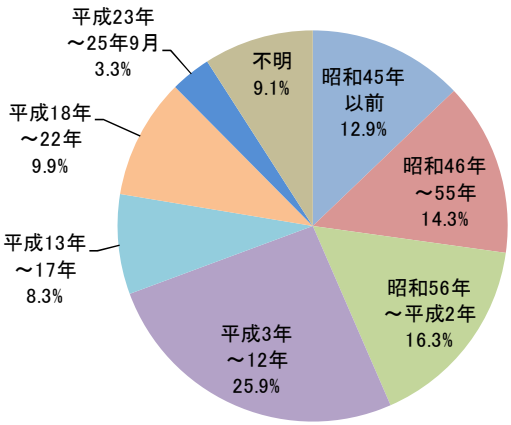


図 2-22　建築時期別住宅戸数割合

（４）住宅の種類

共同住宅が最も多くほぼ半数を占めており、一戸建は 46.7%、長屋建は 3.0%となっています。

表 2-17　種類別住宅戸数

	総数
住宅総数（戸）	21,210
	100.0%
一戸建	9,910
	46.7%
長屋建	630
	3.0%
共同住宅	10,620
	50.1%
その他	50
	0.2%

資料：住宅・土地統計調査（H25）

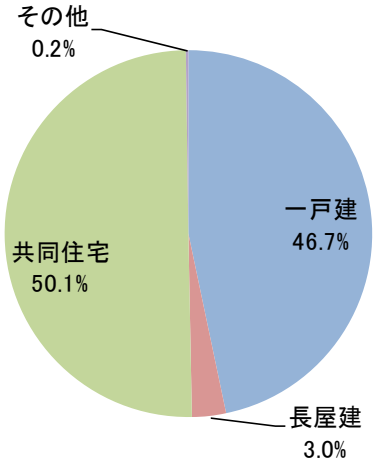


図 2-23　種類別住宅戸数割合

（５）住宅の構造

全体の 51.7%が非木造で最も多く、次いで防火木造 31.3%、木造 17.0%となっています。

共同住宅の約 9 割が非木造となっており、一戸建及び長屋建においては、非木造は 2 割未満となっています。

表 2-18　構造別住宅戸数

		総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
住宅総数（戸）		21,210	9,910	630	10,620	50
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	木造	3,600	3,000	270	330	－
		17.0%	30.3%	42.9%	3.1%	－
	防火木造	6,640	5,670	250	710	10
		31.3%	57.2%	39.7%	6.7%	20.0%
	非木造	10,970	1,240	110	9,580	40
		51.7%	12.5%	17.5%	90.2%	80.0%

資料：住宅・土地統計調査（H25）

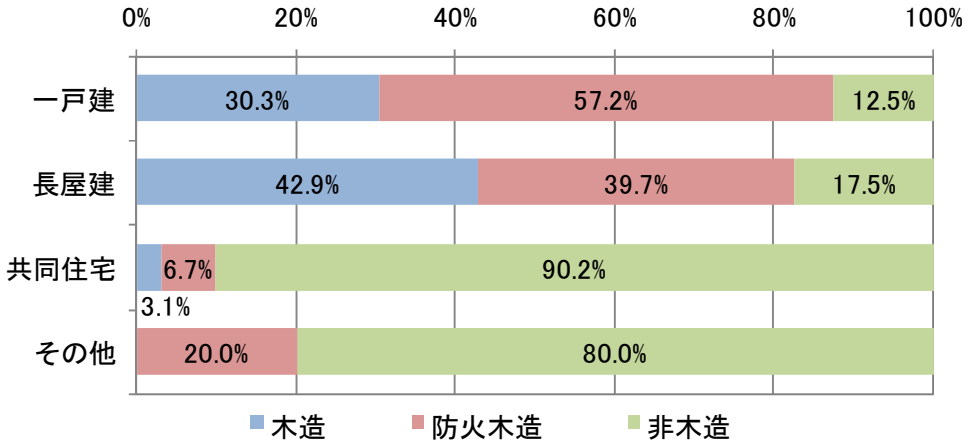


図 2-24　構造別住宅戸数割合

住宅の建築時期と構造を照らし合わせてみると、古い住宅では木造及び防火木造が多く、昭和 45 年以前で約 8 割、昭和 46 年～55 年で約 6 割を占めています。平成 3 年以降は鉄筋・鉄骨コンクリート造の住宅が最も多くなっていましたが、平成 23 年以降の新しい住宅では防火木造が 6 割を超えています。

表 2-19　建築時期別構造別住宅戸数

	総数	木造	防火木造	鉄筋･鉄骨コンクリート造	鉄骨造	その他
住宅総数（戸）	21,210	3,600	6,640	8,820	2,150	－
	100.0%	17.0%	31.3%	41.6%	10.1%	－
昭和45年以前	2,730	1,060	1,110	460	100	－
	100.0%	38.8%	40.7%	16.8%	3.7%	－
昭和46年～55年	3,040	720	1,200	990	130	－
	100.0%	23.7%	39.5%	32.6%	4.3%	－
昭和56年～平成2年	3,450	690	1,250	1,240	270	－
	100.0%	20.0%	36.2%	35.9%	7.8%	－
平成3年～12年	5,490	230	1,090	3,400	760	－
	100.0%	4.2%	19.9%	61.9%	13.8%	－
平成13年～17年	1,750	90	490	870	310	－
	100.0%	5.1%	28.0%	49.7%	17.7%	－
平成18年～22年	2,110	140	480	1,180	320	－
	100.0%	6.6%	22.7%	55.9%	15.2%	－
平成23年～25年9月	710	80	450	80	90	－
	100.0%	11.3%	63.4%	11.3%	12.7%	－
不明	1,930	590	570	600	170	－
	100.0%	30.6%	29.5%	31.1%	8.8%	－

資料：住宅・土地統計調査（H25）

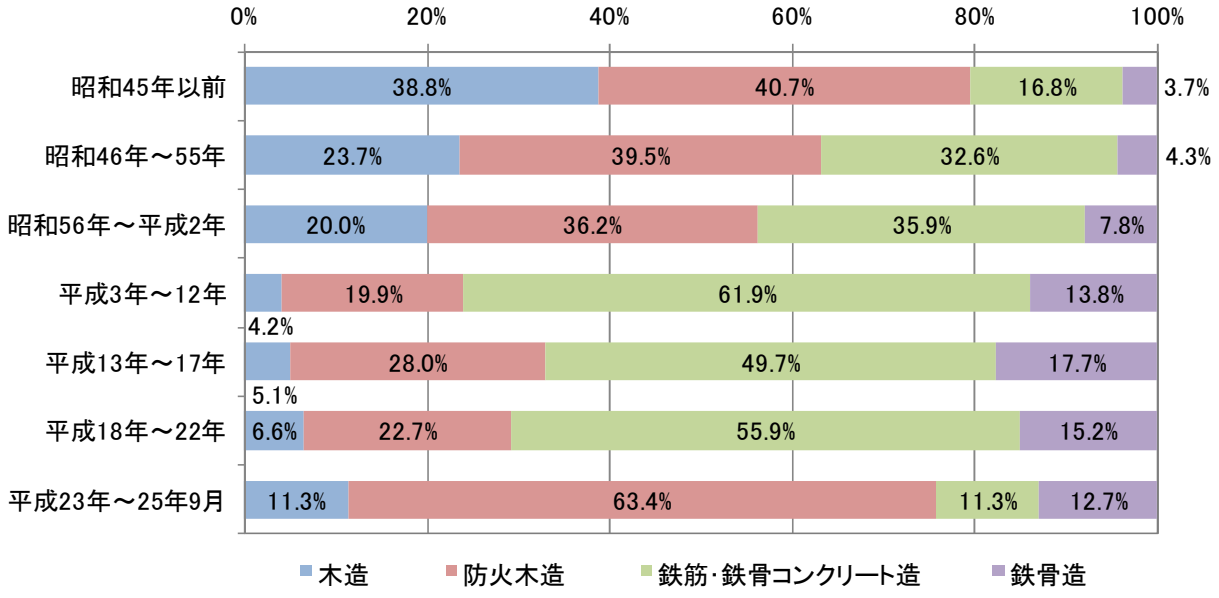


図 2-25　建築時期別構造別住宅戸数割合

（６）住宅の所有関係

全体の 55.0%が持ち家、43.5%借家となっています。

一戸建では持ち家が 8 割以上を占めていますが、長屋建では借家が約 8 割、共同住宅でも借家が約 7 割となっています。

表 2-20　所有関係別住宅戸数

	総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
専用住宅総数(戸)（所有関係不明含む）	20,880	9,600	630	10,600	50
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
持ち家	11,480	7,930	130	3,370	40
	55.0%	82.6%	20.6%	31.8%	80.0%
借家	9,090	1,620	480	6,970	10
	43.5%	16.9%	76.2%	65.8%	20.0%
公営の借家	－	－	－	－	－
	－	－	－	－	－
UR･公社の借家	－	－	－	－	－
	－	－	－	－	－
民営借家	8,780	1,580	480	6,710	10
	42.0%	16.5%	76.2%	63.3%	20.0%
給与住宅	310	40	－	270	－
	1.5%	0.4%	－	2.5%	－

資料：住宅・土地統計調査（H25）

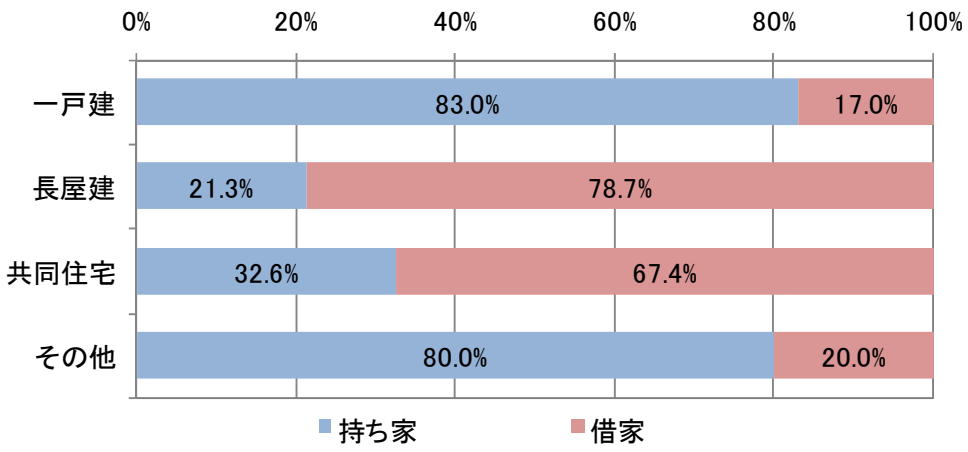


図 2-26　所有関係別住宅戸数割合

（７）高齢者のいる住宅の状況

世帯総数の持ち家率 57.6%に比べて、65 歳以上の高齢者のいる世帯の持ち家率は 78.6%と高くなっています。

高齢者単身世帯において公営・UR・公社の借家が 1.4%であり、これは世帯総数及び 65 歳以上の高齢者のいる世帯と比べて高くなっています。

表 2-21　高齢者のいる住宅の状況

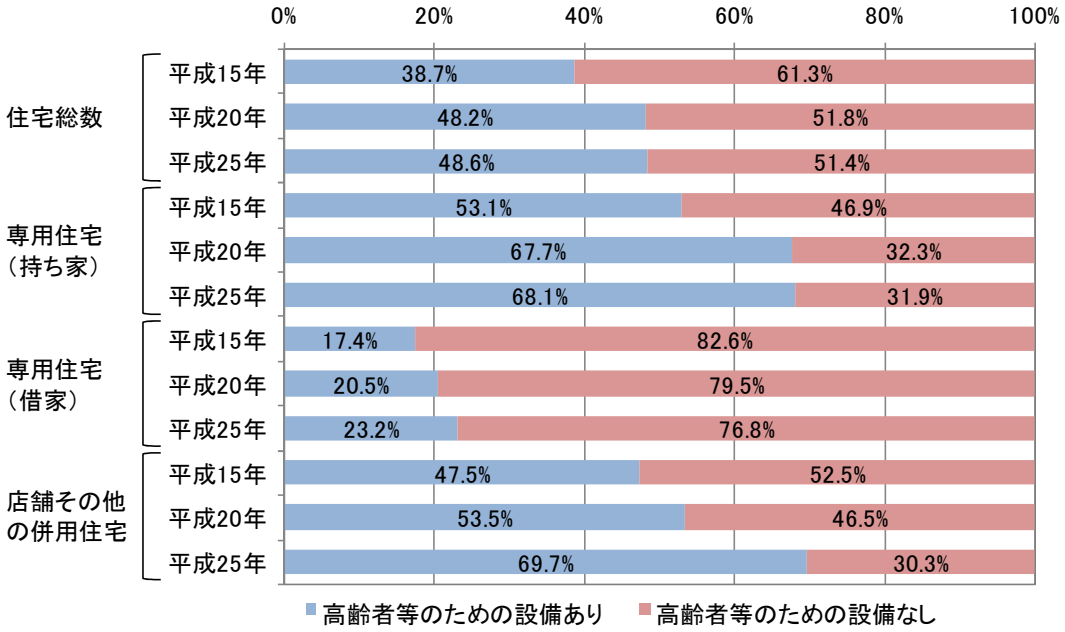
	総数	65歳以上の高齢者のいる世帯	高齢者単身世帯
住宅に住む一般世帯（世帯）	20,937	7,659	2,191
	100.0%	100.0%	100.0%
主世帯	20,721	7,606	2,163
	99.0%	99.3%	98.7%
持ち家	12,064	6,023	1,449
	57.6%	78.6%	66.1%
公営・UR・公社の借家	88	60	30
	0.4%	0.8%	1.4%
民営借家	8,048	1,504	674
	38.4%	19.6%	30.8%
給与住宅	521	19	10
	2.5%	0.2%	0.5%
間借り	216	53	28
	1.0%	0.7%	1.3%

資料：国勢調査（H22）

（８）高齢者等のための設備の状況

平成 25 年において、高齢者等のための設備がある住宅は全体の 48.6%で半数近くとなっています。

持ち家は 68.1%が設備ありとなっていますが、平成 20 年から平成 25 年にかけて整備率はあまり向上していません。借家は整備率の向上がみられるものの、23.2%にとどまっています。店舗その他の併用住宅では年々整備が進み、69.7%となっています。



資料：住宅・土地統計調査

図 2-27　高齢者のための設備の状況

（９）家賃状況

借家の家賃として、60,000～80,000 円が最も多く 31.8%、次いで 40,000～60,000 円で 30.3%となっています。県では 40,000～60,000 円が最も多く 37.0%を占めています。

家賃 20,000 円未満は本町 2.4%、県 12.2%、家賃 80,000 円以上は本町 17.5%、県 7.2%となっています。また、1 ヶ月あたりの家賃平均は本町 57,124 円、県 47,269 円であり、県と比較して家賃水準が高い状況です。

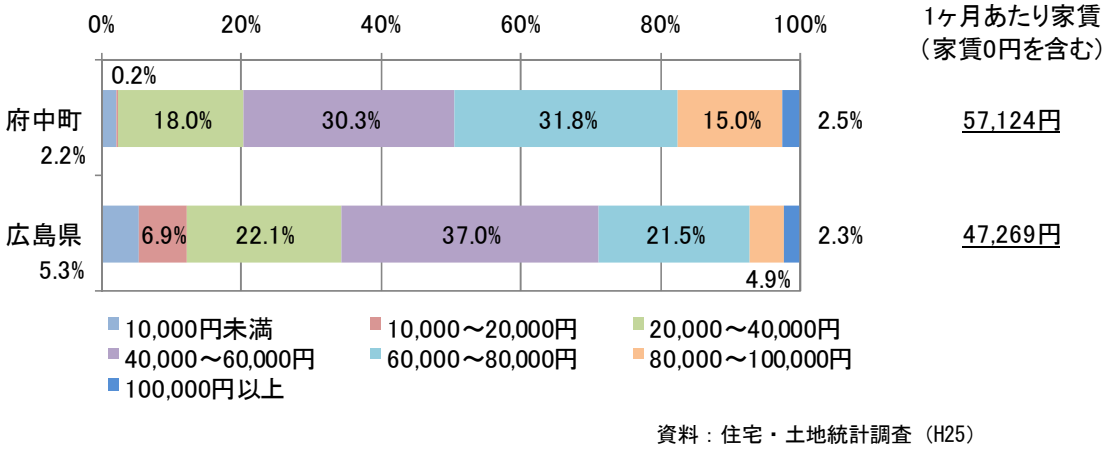


図 2-28　借家の家賃状況

（10）利便施設までの距離

①駅

最寄りの駅まで 1,000～2,000mの住宅が約半数であり、2,000m以上と合わせると約 7 割となります。駅まで 1,000m以上の住宅の割合は県と変わりませんが、500m未満の住宅の割合は県より低くなっています。

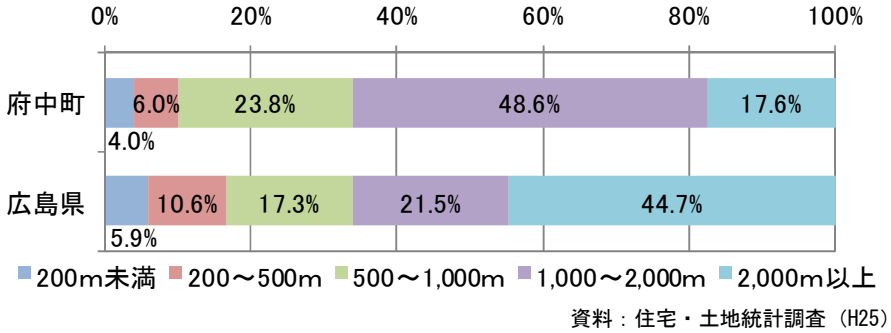


図 2-29　最寄りの駅までの距離

②医療機関

最寄りの医療機関まで 250～500mの住宅が約 4 割で最も多く、250m未満と合わせると約 7 割となります。医療機関まで 250m未満の住宅の割合は県とほぼ同じですが、500m以上の住宅の割合は県より低くなっています。

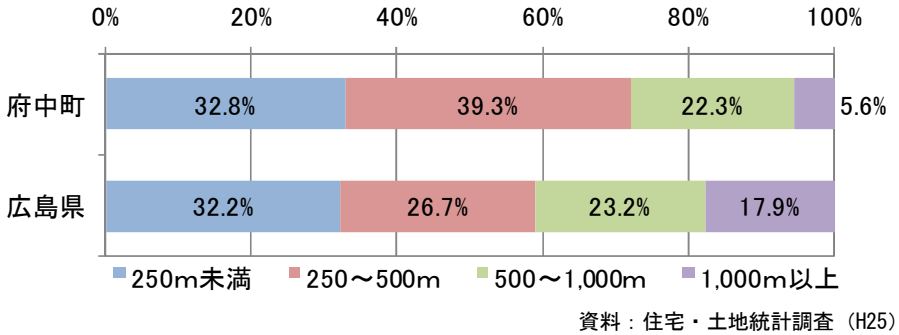


図 2-30　最寄りの医療機関までの距離

③公園

最寄りの公園まで 250m未満の住宅が半数を超え、500m未満では 9 割以上となります。県では約 3 割の住宅が公園まで 1,000m以上となっていますが、本町では全て 1,000m未満となっています。

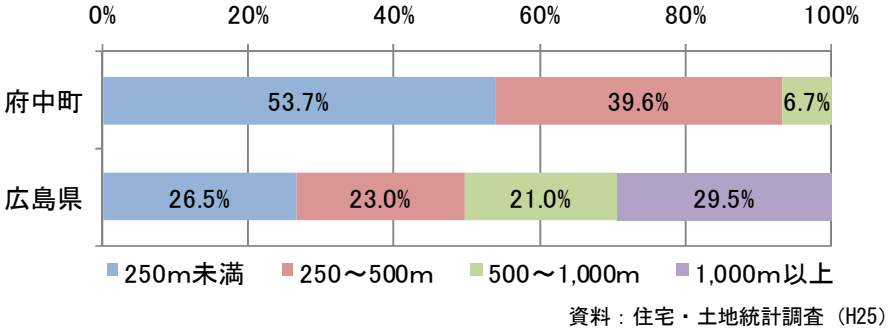


図 2-31　最寄りの公園までの距離

④公民館・集会所

最寄りの公民館・集会所まで 250～500mの住宅が約 4 割で最も多く、250m未満と合わせると約 7 割となります。県では公民館・集会所まで 500～1,000mの住宅が最も多く、500m未満の住宅の割合は県より本町でかなり高くなっています。

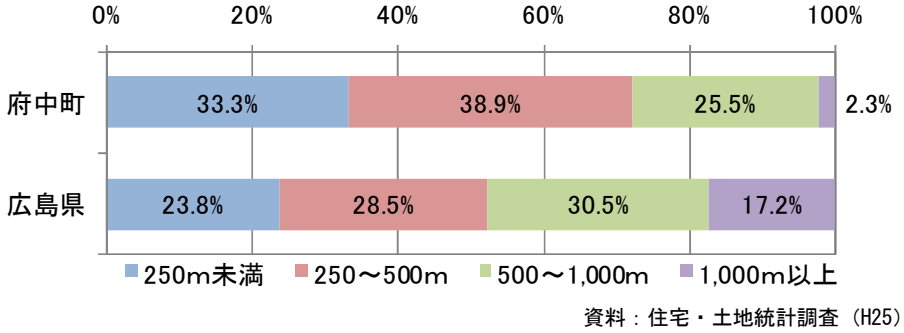


図 2-32　最寄りの公民館・集会所までの距離

⑤緊急避難場所

最寄りの緊急避難場所まで 250～500mの住宅が約 4 割で最も多く、250m未満と合わせると約 7 割となります。県では 1 割を超える住宅が緊急避難場所まで 1,000m以上となっていますが、本町では全て 1,000m未満となっています。

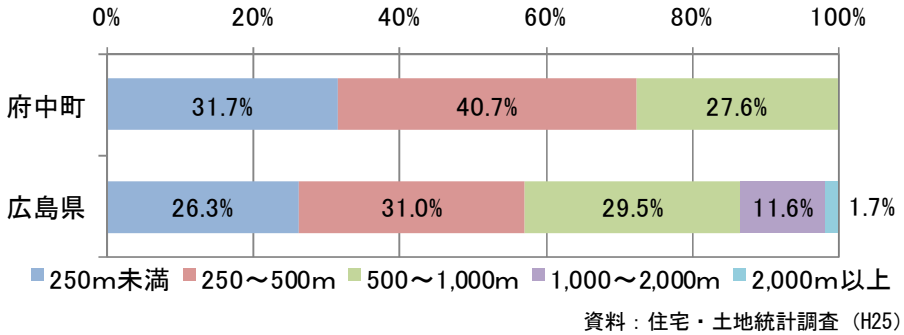


図 2-33　最寄りの緊急避難場所までの距離

⑥老人デイサービスセンター

最寄りの老人デイサービスセンターまで 250～500mの住宅が約 4 割で最も多くなっています。250～2,000mの住宅の割合は県より高く、250m未満及び 2,000m以上の住宅の割合は県より低くなっています。

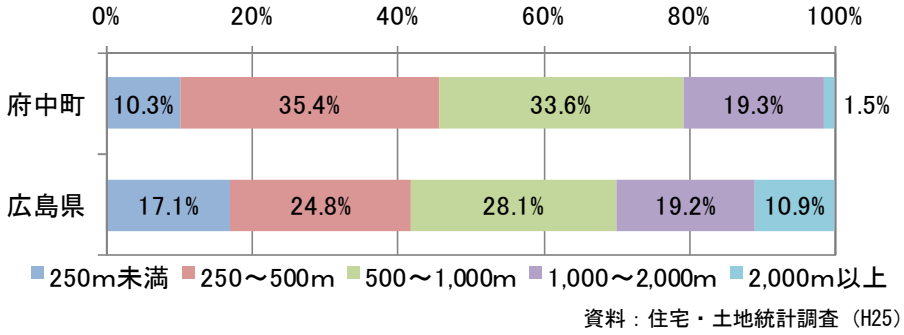


図 2-34　最寄りの老人デイサービスセンターまでの距離

⑦郵便局・銀行

最寄りの郵便局・銀行まで 200～500mの住宅が約 3 割で最も多く、200m未満で約 4 割、500m未満で約 7 割となります。県では郵便局・銀行まで 500m以上の住宅が半数を超えており、本町の 1,000m以上の住宅の割合は県の半分以下となっています。

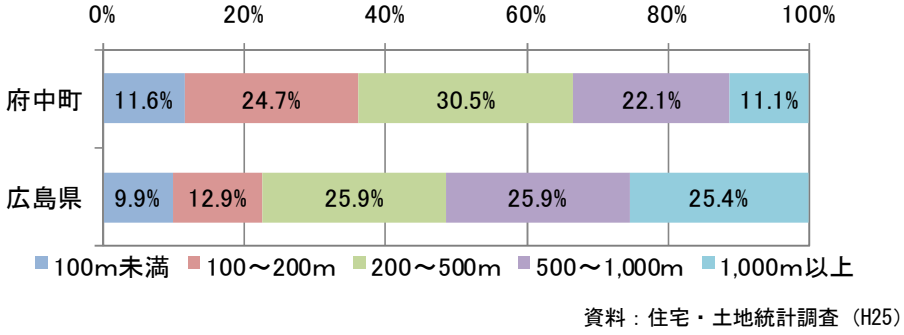


図 2-35　最寄りの郵便局・銀行までの距離

⑧保育所

最寄りの保育所まで 500～1,000mの住宅が約 4 割で最も多く、200m未満では約 1 割となります。保育所まで 1,000m未満の住宅の割合は県より高くなっています。

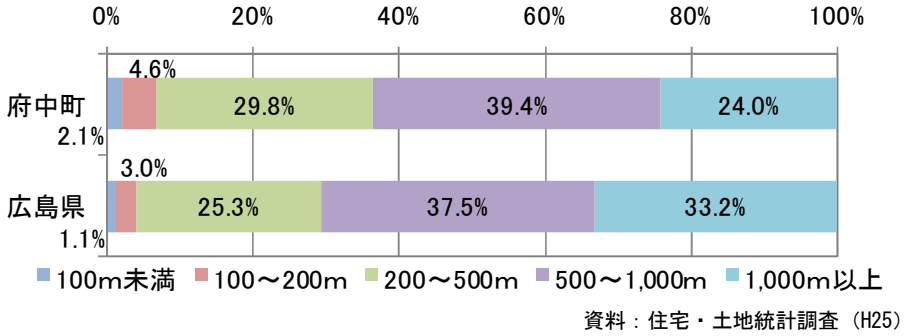


図 2-36　最寄りの保育所までの距離

⑨小学校

最寄りの小学校まで 500～1,000mの住宅が約 7 割となっています。1,000m以上の住宅の割合は、県では 4 割を超え最も多くなっていますが、本町では約 1 割となっています。

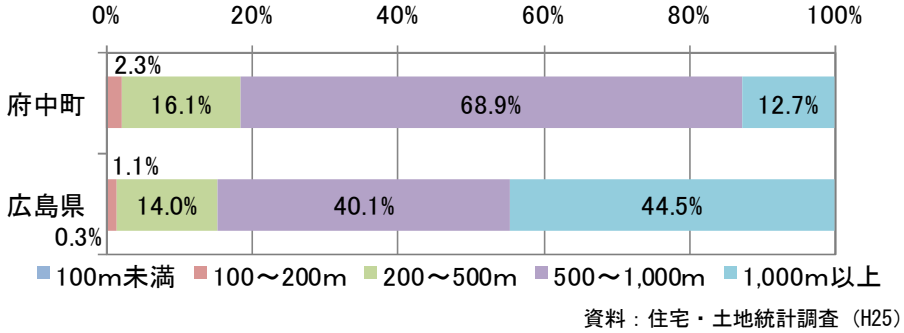


図 2-37　最寄りの小学校までの距離

⑩中学校

最寄りの中学校まで 1,000m以上の住宅が約 6 割となっています。500m未満の住宅の割合は県とほぼ同じですが、500～1,000mの住宅の割合は県より高く、1,000m以上の住宅の割合は県より低くなっています。

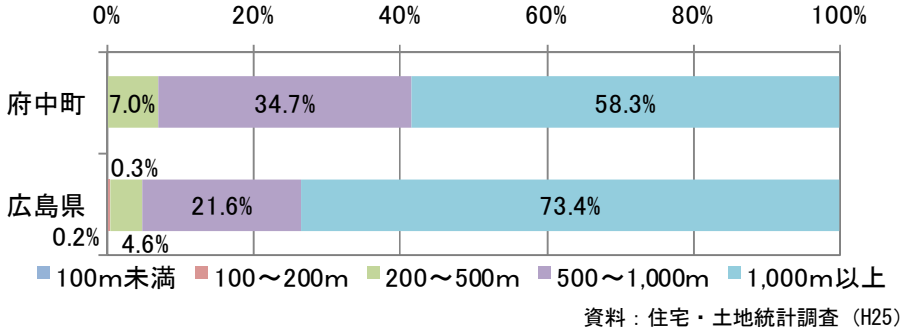


図 2-38　最寄りの中学校までの距離

２－６　町営住宅

平成 28 年 4 月 1 日現在、本町の町営住宅は 6 団地 25 棟 103 戸です。入居戸数 91 戸、空家戸数 12 戸であり、入居率は 88.3%となっています。

木造、簡易耐火構造の住宅は耐用年数を超過しており、計画的な建替えや用途廃止を進めている状況です。全 6 団地中 5 団地で新規入居者の募集を停止しています。

また、建替えにより、福祉施設併設の本町住宅が平成 29 年度運用開始となります。

表 2-22　町営住宅一覧

名称	棟数（棟）	管理戸数（戸）	入居戸数	建設年度	構造	耐用年数（年）	備考
鶴江住宅	4	4	4	1953	木造（戸建）	30	募集停止
山田ブロック住宅	5	24	20	1961～1962	簡易耐火平屋（長屋建）	30	募集停止
五反田住宅	8	16	9	1961	木造（背中合わせ・2 戸建）	30	募集停止
鶴江ブロック住宅	4	20	20	1963	簡易耐火平屋（長屋建）	30	募集停止
青崎東住宅	2	36	36	1978～1979	中層耐火（階段室型・4 階建、3 階建）	70	
桃山住宅	2	3	2	1964	木造（戸建、長屋建）	30	募集停止
計	25	103	91				

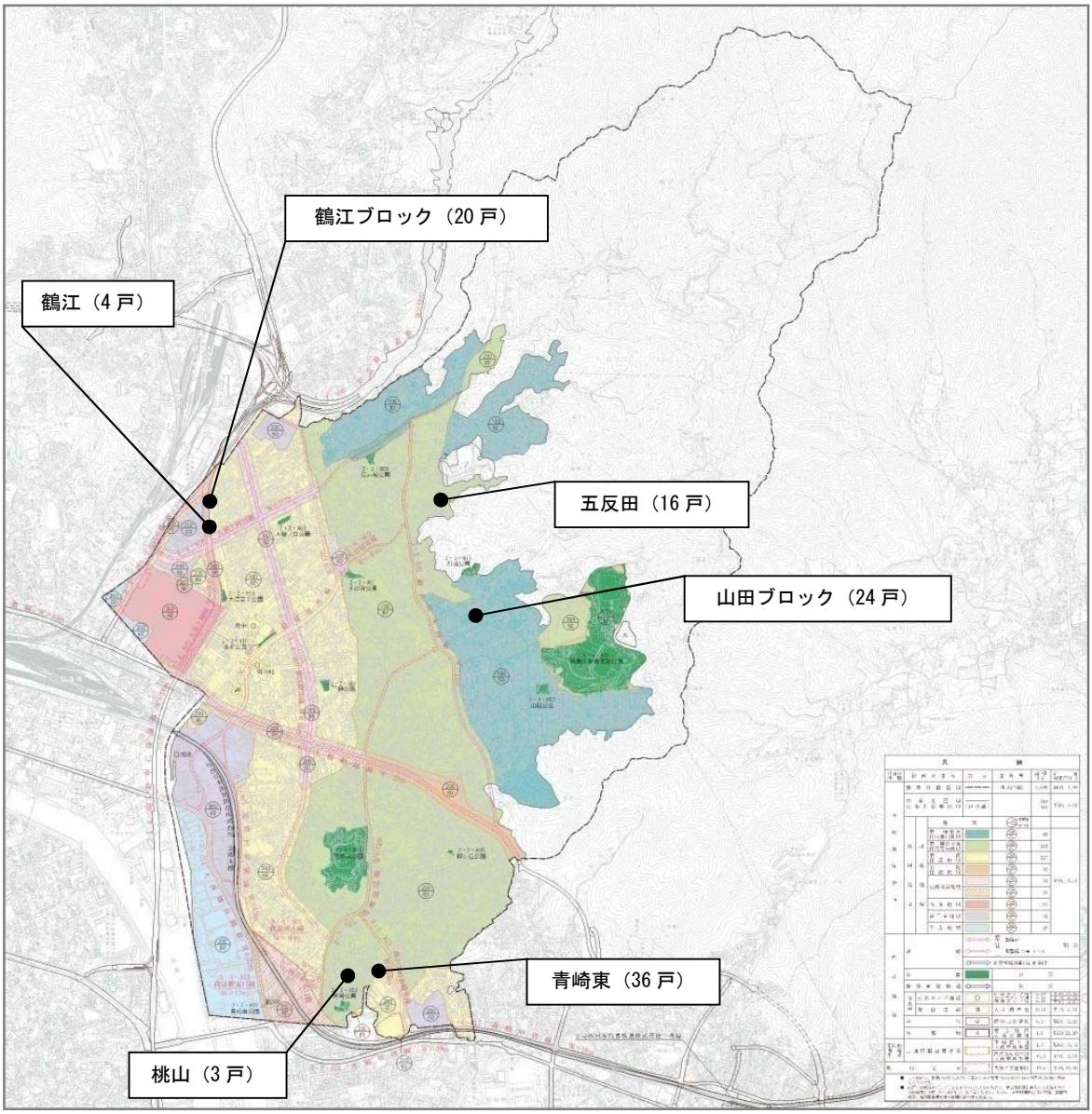
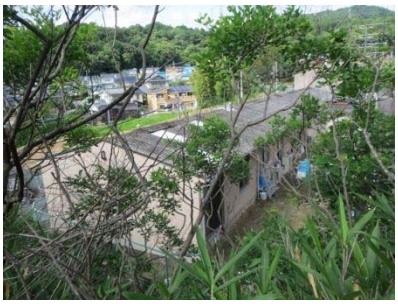


図 2-39　町営住宅位置図

名称等：鶴江住宅（4 棟）		位置等：鶴江一丁目 21 番（府中小学校区）	
概要（平成 28 年 4 月 1 日　現在）			
管理戸数	4　戸	建設年度	昭和 28 年
入居戸数	4　戸	構造等	木造（戸建）
床面積	平均　34.7 ㎡/戸	耐用年数	30 年
間取り等	3 畳、4.5 畳、6 畳、台所、トイレ、駐車場なし	その他	募集停止 （本町住宅へ統合）
周辺環境等			
接道状況と施設へのアクセス性	・団地は主要な生活道路に接しており、アクセス性は良好です。 ・2 つの道路に面しており、片方の道路とは高低差があります。	土地利用規制	第 1 種住居地域
周辺施設	・周辺には、大規模集客施設やスーパーがあり、生活利便性は高い状況です。	その他	府中大川の沿岸地 借地（県有地）

名称等：山田ブロック住宅（5 棟）		位置等：山田四丁目 2 番（府中東小学校区）	
			
概要（平成 28 年 4 月 1 日　現在）			
管理戸数	24　戸	建設年度	昭和 36 年（14 戸） 昭和 37 年（10 戸）
入居戸数	20　戸	構造等	簡易耐火平屋（長屋建）
床面積	平均　35.1 ㎡/戸	耐用年数	30 年
間取り等	4.5 畳、6 畳、台所、浴室、トイレ、駐車場なし	その他	募集停止
周辺環境等			
接道状況と施設へのアクセス性	・団地は、勾配のある狭い道路に面する等、アクセス性は良好ではありません。 ・傾斜地に立地し、敷地内道路がある等、宅地相互高低差があります。	土地利用規制	第 1 種低層住居専用地域 宅地造成規制区域
周辺施設	・周辺には、府中東小学校があります。	その他	

名称等：五反田住宅（8 棟）		位置等：みくまり一丁目 3 番（府中北小学校区）	
概要（平成 28 年 4 月 1 日　現在）			
管理戸数	16　戸	建設年度	昭和 36 年
入居戸数	9　戸	構造等	木造（背中合わせ・2 戸建）
床面積	平均　29.8 ㎡/戸	耐用年数	30 年
間取り等	4.5 畳、6 畳、台所、浴室、トイレ、駐車場なし	その他	募集停止
周辺環境等			
接道状況と施設へのアクセス性	・アクセス道路は狭くアクセス性は良好ではありません。 ・比較的広い道路に接道しています。	土地利用規制	第 1 種中高層住居専用地域 宅地造成規制区域
周辺施設	・周辺には、府中北小学校があります。	その他	母子住宅として利用

名称等：鶴江ブロック住宅（4 棟）		位置等：鶴江一丁目 21 番（府中小学校区）	
概要（平成 28 年 4 月 1 日　現在）			
管理戸数	20　戸	建設年度	昭和 38 年
入居戸数	20　戸	構造等	簡易耐火平屋（長屋建）
床面積	平均　37.6 ㎡/戸	耐用年数	30 年
間取り等	4.5 畳、6 畳、台所、浴室、トイレ、駐車場なし	その他	募集停止
周辺環境等			
接道状況と施設へのアクセス性	・団地は主要な生活道路に接しており、アクセス性は良好です。 ・2 つの道路に面しており、片方の道路とは高低差があります。	土地利用規制	第 1 種住居地域
周辺施設	・周辺には、大規模集客施設やスーパーがあり、生活利便性は高い状況です。	その他	府中大川の沿岸地 借地（県有地）

名称等：青崎東住宅（2 棟）		位置等：青崎東 34 番（府中南小学校区）	
概要（平成 28 年 4 月 1 日　現在）			
管理戸数	36　戸	建設年度	昭和 53 年（24 戸） 昭和 54 年（12 戸）
入居戸数	36　戸	構造等	中層耐火 （階段室型･4 階建､3 階建）
床面積	平均　58.3 ㎡/戸	耐用年数	70 年
間取り等	4.5 畳、6 畳、6 畳、ダイニングキッチン、浴室、トイレ（水洗）、バルコニー×２、駐車場あり	その他	
周辺環境等			
接道状況と施設へのアクセス性	・団地は主な生活道路に近接しており、アクセス性は良好です。 ・比較的広い道路に接道しています。	土地利用規制	第 1 種中高層住居専用地域 宅地造成規制区域
周辺施設	・周辺には、府中南小学校があります。	その他	倉庫や集会所がある等、施設が充実

名称等：桃山住宅（2 棟）		位置等：桃山二丁目 10 番（府中南学校区）	
概要（平成 28 年 4 月 1 日　現在）			
管理戸数	3　戸	建設年度	昭和 28 年
入居戸数	2　戸	構造等	木造（戸建、長屋建）
床面積	平均　36.5 ㎡/戸	耐用年数	30 年
間取り等	4.5 畳、6 畳、台所、浴室、トイレ（水洗）、駐車場なし	その他	募集停止
周辺環境等			
接道状況と施設へのアクセス性	・周辺道路は狭く、アクセス性は良好ではありません。 ・団地も狭い道路に接しています。	土地利用規制	第 1 種中高層住居専用地域 宅地造成規制区域
周辺施設	・周辺には、府中南小学校がありますが、道路整備が不十分でアクセス性は良好ではありません。	その他	

第３章　アンケート調査

本計画で住まいづくりや住環境の向上に向けた今後の住宅施策のあり方を新たに検討するにあたり、住民の意向や要望、事業者の考えについてそれぞれ把握し、計画に反映させることを目的として、各種アンケート調査を実施しました。

その調査概要及び主な調査結果を次に示します。

３－１　住民アンケート

（１）調査概要

①調査対象

町内に住む 15 歳以上の町民から無作為抽出

②調査期間

平成 28 年 7 月 20 日～8 月 5 日

③配布・回収結果

配布数：3,000 票

回収数：1,328 票

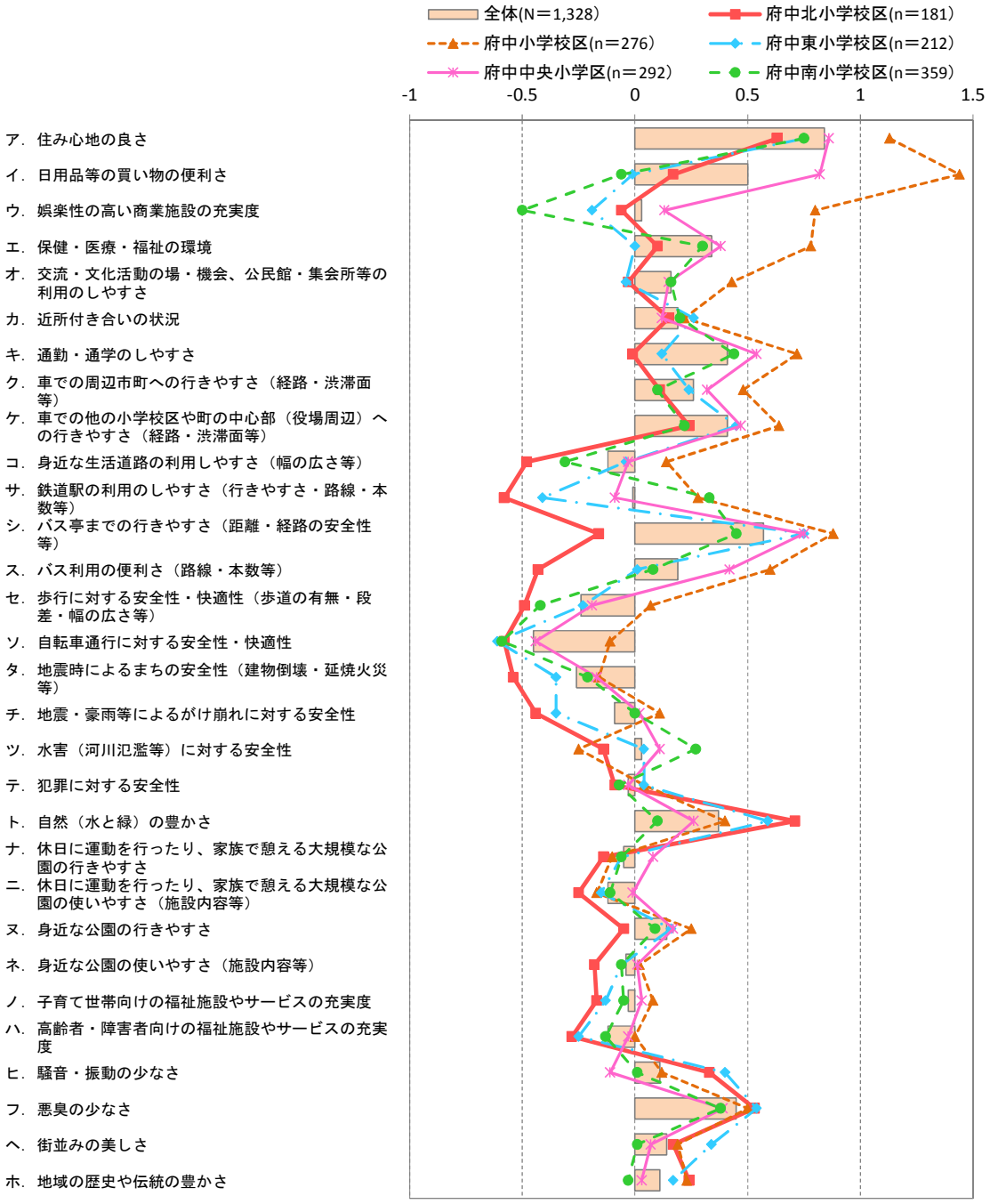
回収率：44.3％

（２）主な調査結果

①居住地区の評価について

普通より満足度が高ければプラス評価、不満度が高ければマイナス評価として評定値を出すと、「住み心地の良さ」、「日用品等の買い物の便利さ」、「バス停までの行きやすさ」で特に満足度が高く、平均評定値は 0.5 以上あります。

一方、「歩行に対する安全性・快適性」、「自転車通行に対する安全性・快適性」、「地震時によるまちの安全性」で特に満足度が低く、平均評定値は-0.2 以下となっています。



※「満足＝＋2 点」「やや満足＝＋1 点」「普通＝0 点」「やや不満＝－1 点」「不満＝－2 点」として算出

図 3-1　居住地区の評価

②住まいについて不満または不安に感じていること

「防災性能」が 31.9%と最も高く、次いで「収納スペースの大きさ」、「壁・床・天井の痛み」、「高齢化の対応」が多い状況です。

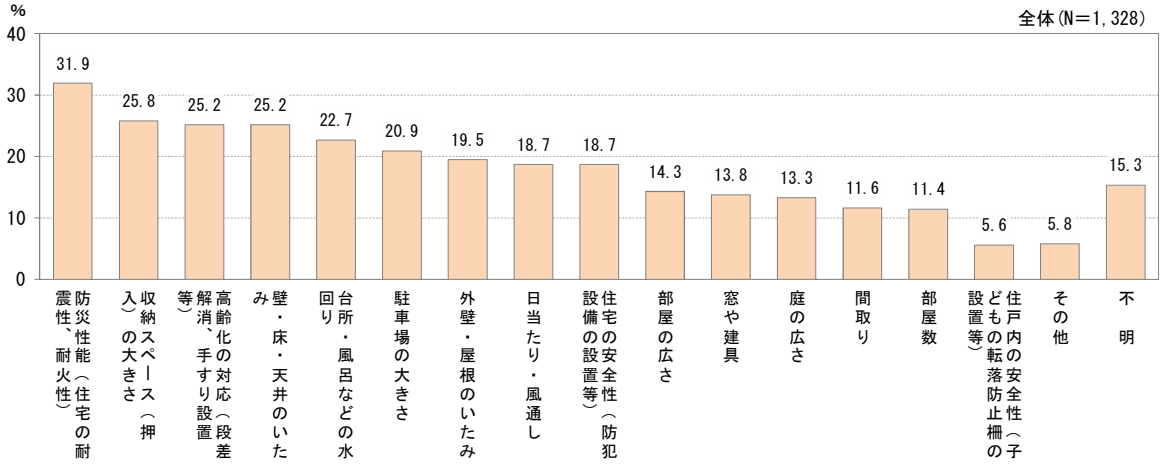


図 3-2　住まいについて不満または不安に感じていること

③将来の住み替え意向について

「現在の場所でずっと住む予定」の回答率が高く、全体の 56.0%となっています。概ね高齢になるほどその割合が増加する傾向となり、60 代では 61.0%、70 歳以上では 71.5%を占めています。

現在の場所に住み続ける理由としては、「現状で満足しているため」が回答の 6 割以上を占めています。住み替えたい理由では、どの項目でもあまり大きな差はみられない結果となっています。

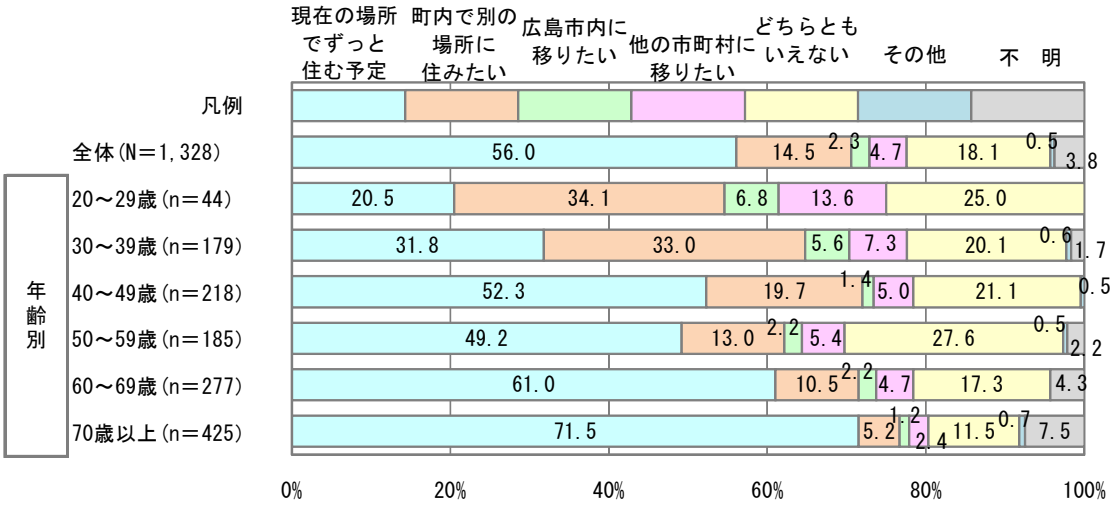


図 3-3　将来の住み替え意向について

④町営住宅供給の考え方について

「管理戸数は減らした方が良い」が 30.3%、「管理戸数は増やした方が良い」が 28.1%、「わからない」が 27.2%とほぼ同割合となっています。差は小さいものの、民間賃貸住宅の活用を促進し、管理戸数を減らすという意見が多い状況です。

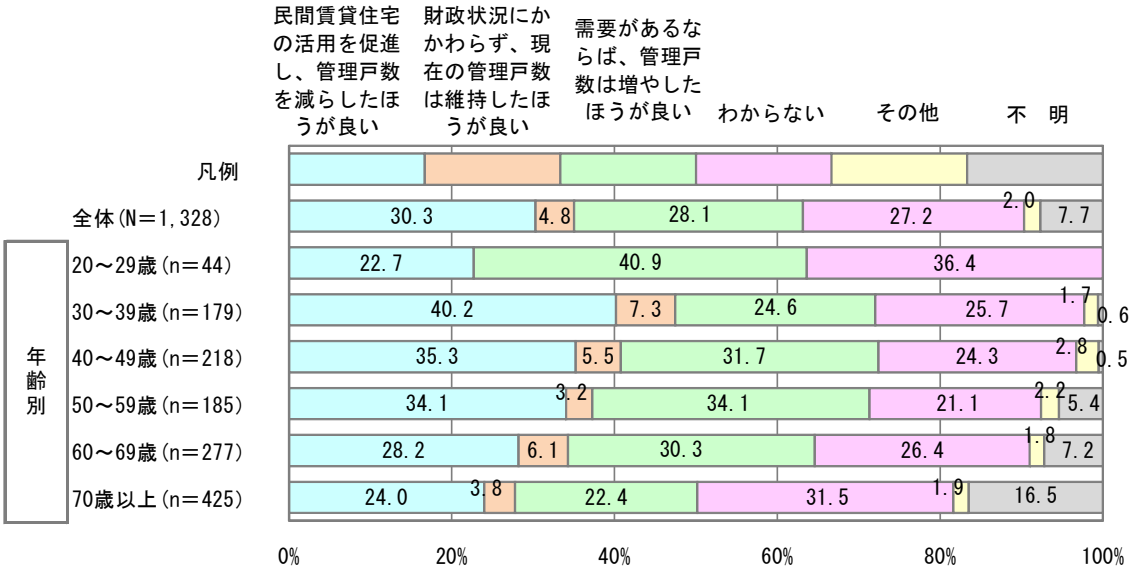


図 3-4　町営住宅供給の考え方について

⑤今後、府中町で住環境づくりや住宅施策で力を入れるべきだと思うこと

「高齢者の在宅生活の支援」が 47.3%と最も高く、次いで「住宅の耐震化の促進」が 36.4%、「高齢者用の共同住宅供給」が 31.6%、「空家、中古住宅等の情報提供」が 31.3%となっています。

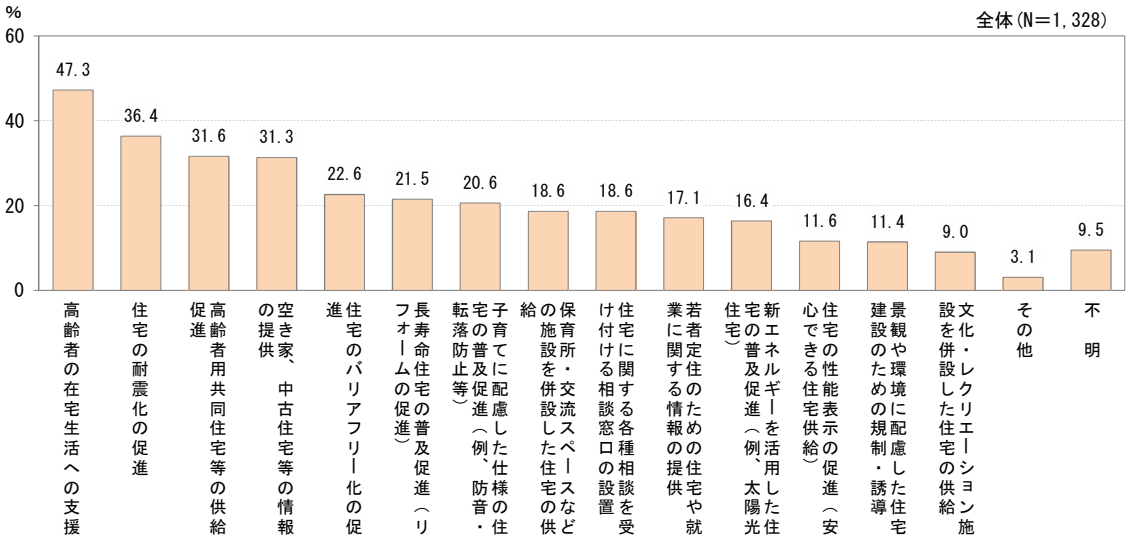


図 3-5　今後、府中町の住環境づくり・住宅政策として力を入れるべきだと思うこと

⑥府中町内でこれからの住宅として魅力を感じる立地場所

「買い物に便利な場所」が 70.1%、「交通の良い場所」が 69.2%とほぼ同割合で高い結果となっています。次いで「安全な場所」が 55.6%となっています。

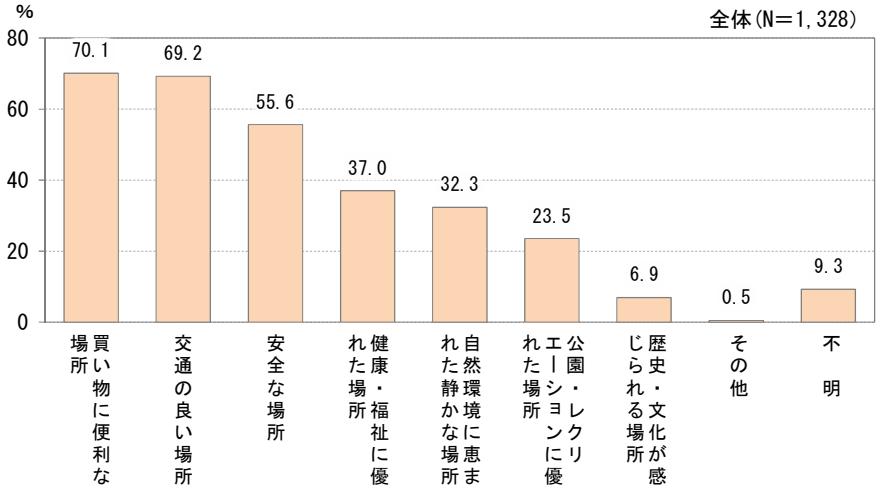


図 3-6　府中町内でこれからの住宅として魅力を感じる立地場所

⑦府中町で魅力を感じる住宅の特徴

「高齢者・障害者にも快適な住宅」が 50.8%と最も多く、次いで「高齢者用共同住宅」が 33.4%、「子育て世帯を支援する住宅」が 32.8%とほぼ同割合で続いています。

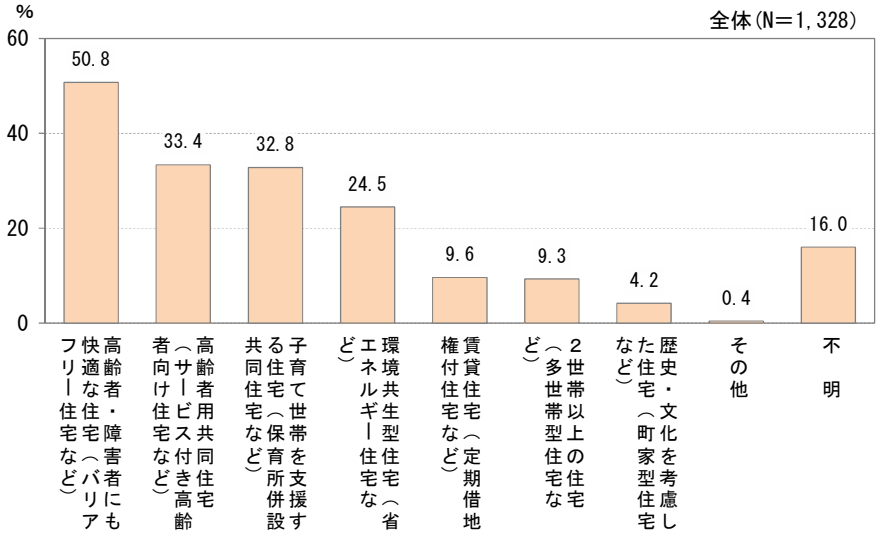


図 3-7　府中町内でこれからの住宅として魅力を感じる住宅の特徴

３－２　宅建業者アンケート

（１）調査概要

①調査対象

町内での取引があると思われる宅地建物取引業者（不動産業者）

※インターネットサイト上のタウンページによる条件抽出

②調査期間

平成 28 年 7 月 20 日～8 月 5 日

③配布・回収結果

配布数：25 票

回収数：10 票

回収率：40.0％

（２）主な調査結果

①取引状況

過去 5 年の取引状況は、賃貸用住宅は減少傾向、売却用住宅（新築・中古）、分譲用宅地、賃貸用宅地はほぼ一定との回答が多い状況ですが、5 年後、10 年後の取引状況は、いずれも減少傾向と予測する回答が多くなっています。ただし売却用中古住宅のみ、増加傾向と予測する回答が複数みられました。

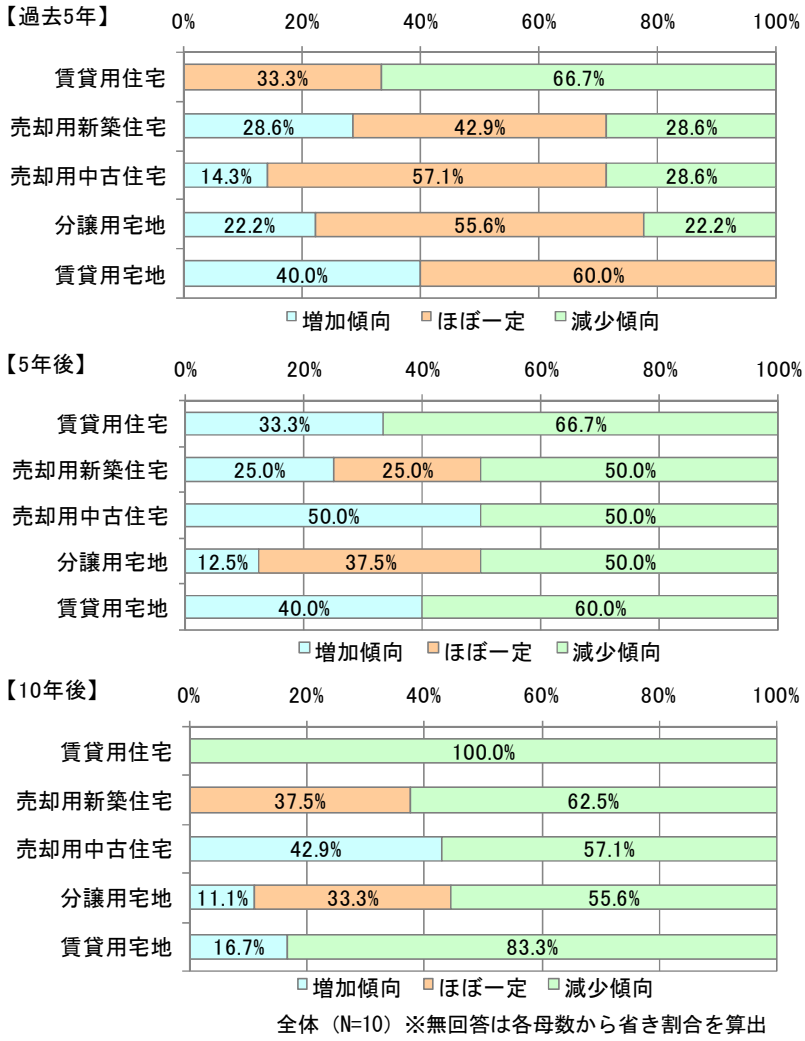


図 3-8　過去の取引状況及び将来の取引状況予測

②賃貸用住宅において入居を断る条件

入居を「断っている物件（条件）がある」との回答が多くなっています。

回答の内容としては、「単身の高齢者」が最も多く、次いで「ペット所持者」、「外国の人」、「保証人のいない人」との回答が多くなっています。

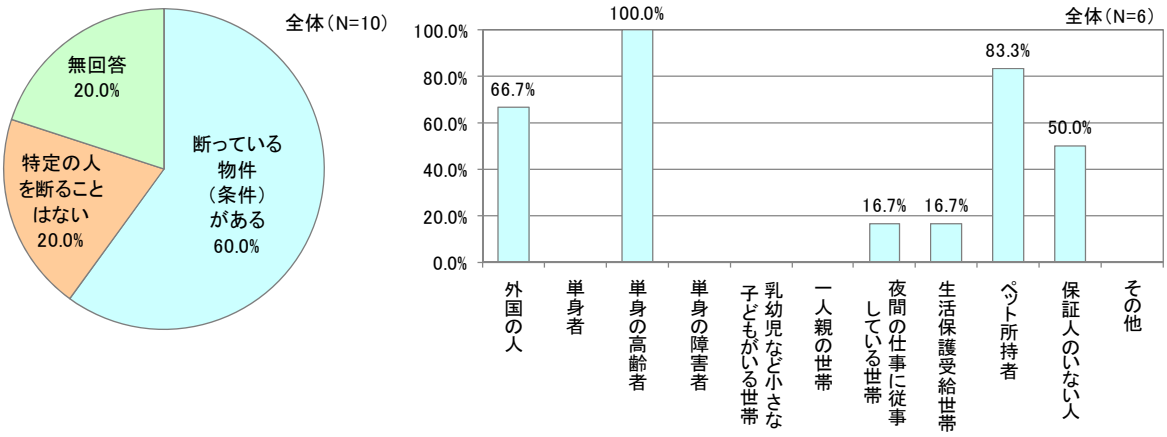


図 3-9　賃貸用住宅において入居を断る条件

③住宅について消費者（借主）が重視するもの

「住宅の広さ・間取り」の回答が最も多く、次いで「住宅建築年数やリフォームの状況」が多くなっています。

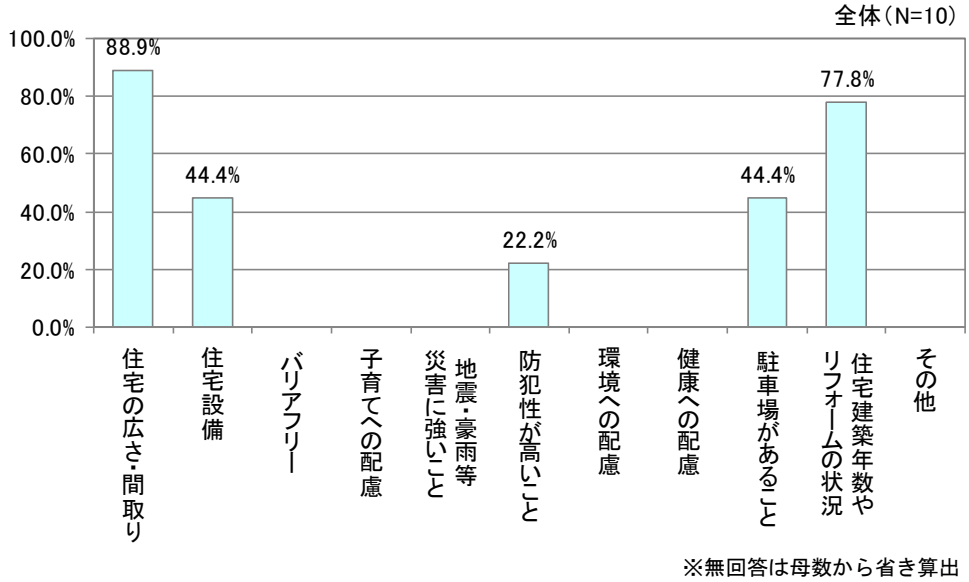


図 3-10　住宅について消費者（借主）が重視するもの

④協働について

住宅供給や良好な住環境の創出のための官民協働について、低所得者世帯及び障害者がいる世帯に対する賃貸住宅の供給は「行政主体」、それ以外は「民間・行政の双方」が中心となって取り組むべきという回答が他の項目より多くなっています。

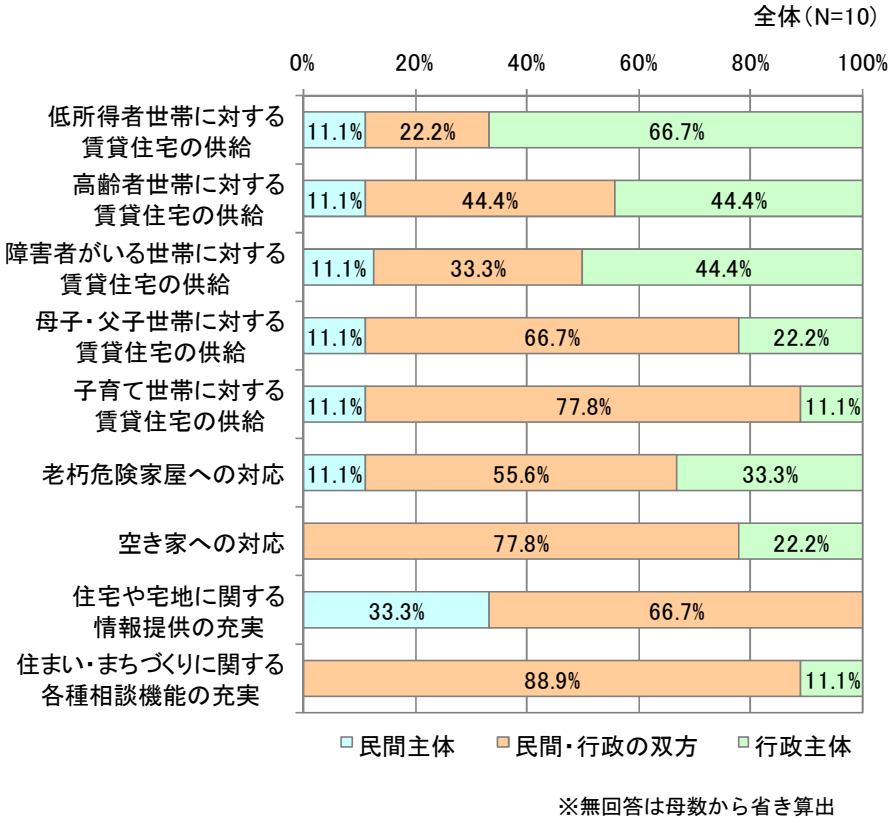


図 3-11　協働について

３－３　建設業者アンケート

（１）調査概要

①調査対象

町内での工事実績がある建設業者（開発業者）

※インターネットサイト上のタウンページによる条件抽出

②調査期間

平成 28 年 7 月 20 日～8 月 5 日

③配布・回収結果

配布数：15 票

回収数：　6 票

回収率：40.0％

（２）主な調査結果

①取引状況

過去 5 年の取引状況は、分譲マンションは増加傾向、賃貸アパートは減少傾向、戸建住宅はほぼ一定との回答が多い状況ですが、10 年後の取引状況は、いずれも減少傾向と予測する回答が多くなっています。

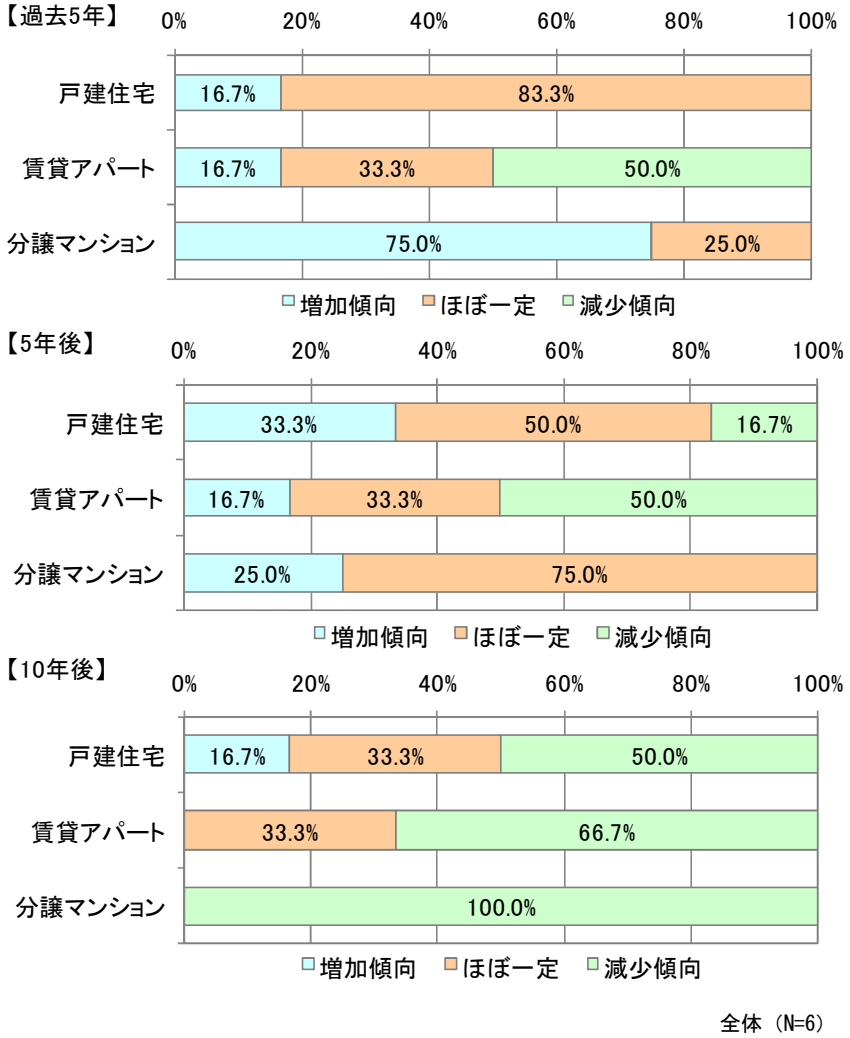


図 3-12　過去の取引状況及び将来の取引状況予測

②協働について

住宅供給や良好な住環境の創出のための官民協働について、障害者がいる世帯に対する賃貸住宅の供給は「行政主体」と「民間・行政の双方」が半々、それ以外は「民間・行政の双方」が中心となって取り組むべきという回答が多くなっています。

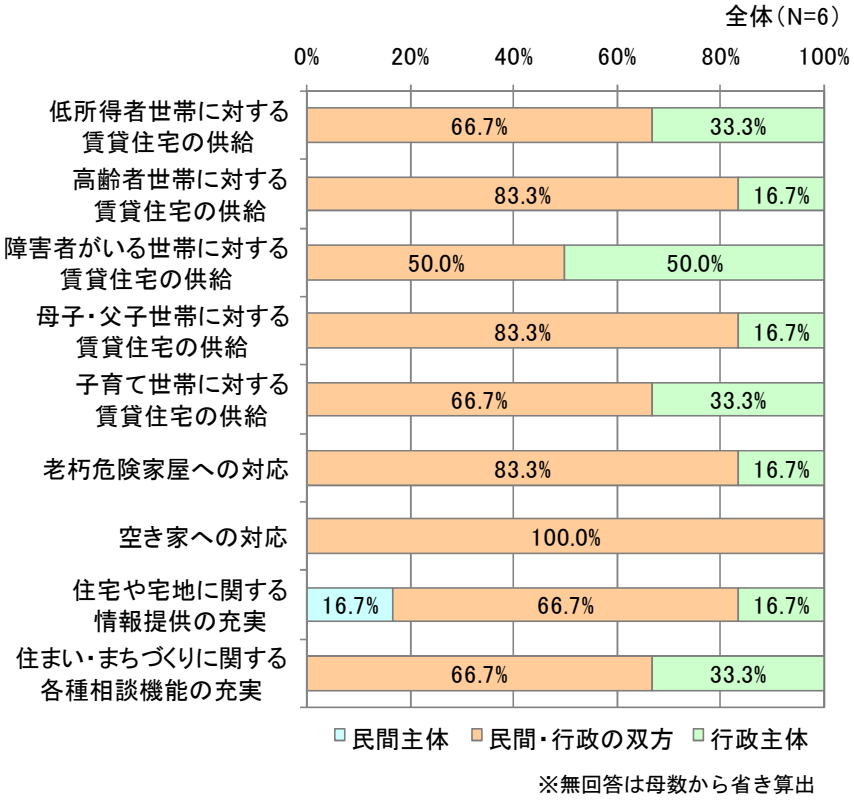


図 3-13　協働について

③府中町で消費者が魅力を感じると思う住宅

立地場所としては、「買い物に便利な場所」との回答が最も多くなっています。住宅の特徴としては、「高齢者・障害者にも快適な住宅」、「子育て世帯を支援する住宅」との回答が多くなっています。

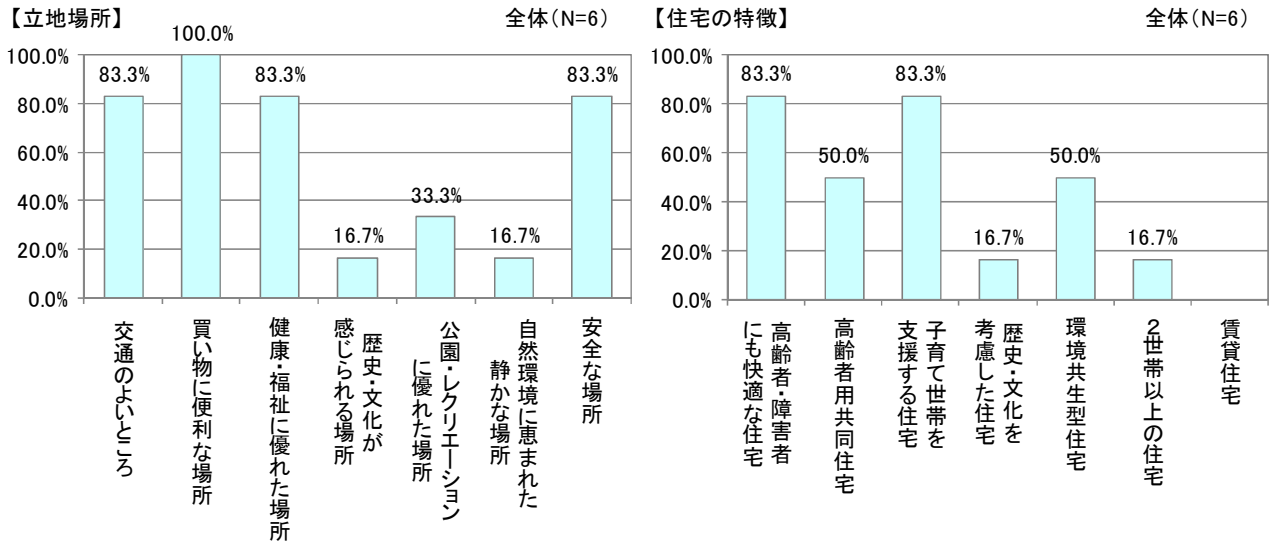


図 3-14　府中町で消費者が魅力を感じると思う住宅

第４章　課題の整理

４－１　目標指標の達成状況

旧府中町住宅マスタープラン（平成 22 年 3 月策定）では、計画目標年次である平成 32 年度に向けて目標指標を設定しています。中間目標年次である平成 27 年度末での達成状況は、次のとおりです。

表 4-1　旧計画における目標指標の達成状況

指　標	目　標	平成 27 年度末での達成状況	
住宅耐震化率（5 年間）	75%⇒90%	81%	未達成
公営住宅のバリアフリー化（5 年間）	3.5%⇒20.0%	5.8%	未達成
補助街路の整備（5 年間）	5 路線着手	4 路線着手	未達成
新規住宅地供給面積（10 年間）	14ha	―	未達成
町内の児童センター数（5 年間）	1 ヶ所⇒2 ヶ所	2 ヶ所	平成 27 年度着手 平成 29 年度達成
防災まち見直し業務の実施	平成 22 年度	平成 23 年 3 月 計画策定	達成
地震防災マップの作成	平成 22 年度	平成 24 年 1 月 作成・公開	達成
グループホーム等利用者数（5 年間）	14 人⇒40 人	187 人	達成
町営住宅の建替え（5 年間）	20 戸	20 戸	平成 27 年度着手 平成 29 年度達成

未達成の 4 つの指標のうち、本計画で取り組むべき住宅施策である「住宅耐震化率」及び「公営住宅のバリアフリー化」の 2 項目については、継続して取り組みます。

４－２　キーワードの抽出

（１）国や県の住宅関連計画及び動向からみたキーワード

国や県の住宅関連計画及び動向より、本町の今後の住環境の改善においても踏まえるべきキーワードを示します。

①住宅の質の向上

今後、人口・世帯数が減少する転換期を迎える中、住宅は量的には充足しており、質を向上させていくことが重要となっています。質の高い住宅を長く使うという考え方のもと、住宅の長寿命化への取り組みを図っていく必要があります。

また、「地球環境の保全」、「周辺環境との親和性」、「居住環境の健康・快適性」を包括した環境共生住宅への誘導も重要です。

・住宅ストックの長寿命化　　・環境共生住宅

②各種制度の活用等

住宅の性能に関する表示の適正化を図り、消費者による住宅の性能の相互比較を可能にし、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するために、住宅性能表示制度が定められています。さらに、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられている住宅を認定する長期優良住宅認定制度が定められています。こういった制度の活用を促進することが重要となります。

・住宅性能表示制度　　・長期優良住宅認定制度

③行政の役割

行政においては、民間では事業化されにくい部分を補完する役割を担うことを念頭に、低所得者、高齢者、障害者、子育て世帯といった住宅確保要配慮者に対するセーフティネットとして公営住宅を適切に供給、維持管理していくことが重要です。

また、住宅市場が円滑に機能し、適切に利用されることで、町民の住宅取得や情報収集がわかりやすく、容易にできるような環境を整備することが必要となります。

・セーフティネットとしての公営住宅　　・住宅市場等の整備

④民間との連携

住宅確保要配慮者に向けた住宅の供給は、公営住宅で全てをまかなうのではなく、民間との連携により住宅セーフティネットを構築していくことが適切です。

また、住宅に関する民間事業者においても、多様な世帯への住宅の供給や、住宅や宅地に関する情報提供、各種相談機能の充実を、民間・行政の双方が主体となり取り組むべきとの考え方が多く存在し、あらゆる場面での連携が重要となります。

・住宅供給における連携　　・情報提供・相談機能の充実

⑤関連する他分野との連携

今後、居住ニーズが多様化・高度化していく中、相互に関連する分野との連携により、住生活を豊かなものとしていくことが重要です。まちづくり、福祉、環境、防災等の施策分野と密接な連携を進めることで、総合的な施策展開を図ります。

・まちづくり分野　　・福祉分野
・環境分野　　・防災分野

（２）府中町の現状からみたキーワード

第２章より、府中町における人口・世帯の動向や住環境を整理してきた中で、本町の今後の住環境の改善におけるキーワードを示します。

①人口の維持・向上

本町では近年、人口が横ばいに推移し、世帯は少人数化が進んでいます。また、広島県全体と比較するとその傾向は小さいものの、少子高齢化が進行している状況です。これらに関連して、住宅市場における取引の減少の予測もされています。

その中で将来的にもまちが発展し続けていくためには、まずは住む人の数を維持、向上していくことが必要となります。

・横ばいで推移する人口　**・少子高齢化の進行**
・世帯の少人数化　**・住宅市場における取引の減少の予測**

②住宅の安全性の向上

近年、全国的に地震や水害等が多くみられ、広島県においても豪雨災害等が複数回発生しています。本町では旧耐震基準や接道条件不良の住宅が多く存在している等、住宅の安全性を高めていく必要があります。

・旧耐震基準の住宅が約３割　**・接道条件不良の住宅が約４割**

③安心できる住環境

最低居住面積水準未満世帯が増加していること等、利便性の悪い住宅が多く存在しており、より暮らしやすい住宅、安心できる住環境が求められます。

また、安心できる住環境の実現には、防犯等の観点から、空き家の解消も重要となります。

・最低居住面積水準未満世帯の増加　**・空き家の存在**

④高齢者等への対応

高齢化により高齢者を含む世帯が増加している一方、高齢者等のための設備が整備されている住宅の割合は停滞している状況です。住宅・住環境の整備にあたっては、今後も増加が予想される高齢者等への対応が必要となります。

・高齢者を含む世帯の増加　**・住宅における高齢者等のための設備の整備率の停滞**

⑤子育て世代への対応

少子化が進んでいるものの、広島県全体と比較すると本町の年少人口は高い状況にあり、子どもや子育て世代への対応も重要となります。子育て世帯を支援する住宅に魅力を感じる住民も多く、今後の住宅・住環境の整備、さらにまちづくりにおいても重要な要素となります。

・子育て世帯を支援する住宅

（３）アンケート調査結果からみたキーワード

アンケート調査結果より、今後の住環境の改善におけるキーワードを示します。

①まちの安全性

住民の要望として、道路、歩道の整備が多くみられます。特に自転車や歩行者の通行時の危険の解消が求められています。

また、近年は地震や水害等が多く発生している中、自然災害時において住宅・住環境に不安、不満を持つ住民が多い状況です。防災等への意識の高まりから、住宅やまちの安全性の向上が求められています。

- 車、自転車、歩行者の通行の危険の解消
- 快適に移動できる道路や歩道の確保
- 地震時のまちの安全性に対する不満
- 水害への不安
- 住まいとして安全な場所に感じる魅力
- 防災、防犯、環境面からの空き家対策

②高齢者等にやさしいまち

高齢者が暮らしやすいまちづくりが求められています。そのために、日常で利用する公共交通の利便性向上のほか、在宅生活の支援や専用共同住宅の供給等を実現していくことが重要です。

また、高齢者等の住まいの確保に町営住宅を活用することが期待されています。

- 公共交通の利便性向上
- 住宅の高齢化対応に対する不安
- 高齢者の在宅生活の支援への期待
- 高齢者用の共同住宅の供給への期待
- 高齢時や低所得時における町営住宅への期待

③子育てしやすいまち

若い世代や子育て世帯が暮らしやすいまちづくりが求められています。特に住環境を適切に整備することで、若い人を呼び込める、安全・安心して暮らせるまちの実現を図ることが重要です。

- 子育て支援の充実
- 子どもが安全に活動でき、安心して暮らせるまち
- 若い世代が住みやすい環境

④行政への期待

個人が住まいを確保するために必要な情報を収集するのは簡単ではなく、行政として情報提供の場や環境、相談窓口を整備することが期待されています。

また、低所得者、高齢者といった生活弱者と考えられる人々にやさしいまちづくりが期待されており、それが住民全体にとっても魅力となると考えられます。

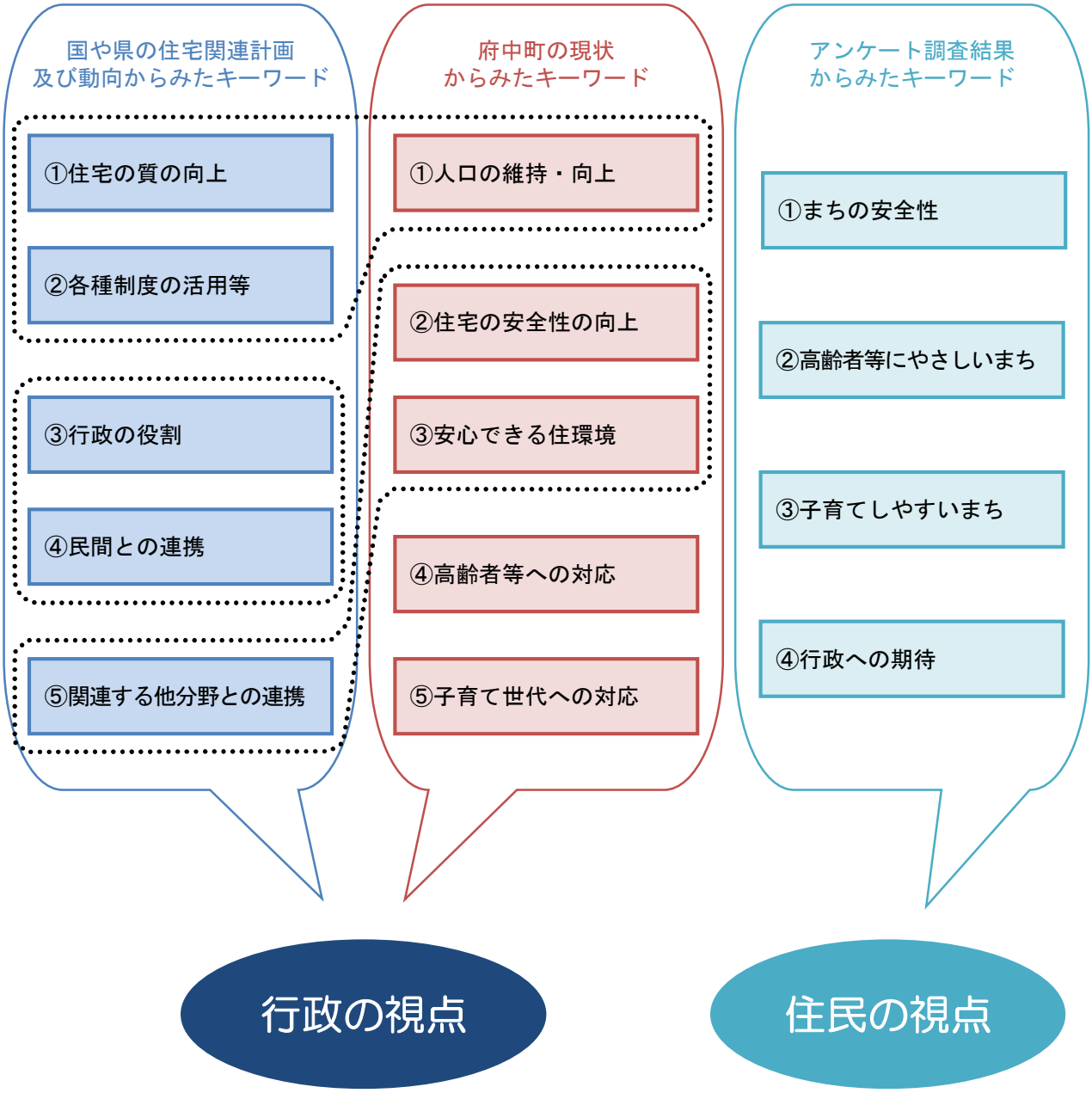
- 空き家や中古住宅等の情報提供
- 住宅関連の相談窓口
- 生活弱者にやさしいまち

（４）キーワードからの課題整理

住環境の改善は、本町に住むあらゆる人々に関わることであり、住民の生活の基礎として、また、まちの将来像を描き実現していくための土台として、取り組んでいく必要があるものです。

国や県の住宅関連計画及び動向からみたキーワード、府中町の現状からみたキーワード、アンケート調査結果からみたキーワードは、それぞれ行政側からの視点と住民側からの視点として、本町の住環境の課題を捉えることができます。

また、特に行政の視点に分類する各キーワードは、関連が強い内容や、性格や目的が近い内容でまとめることができます。

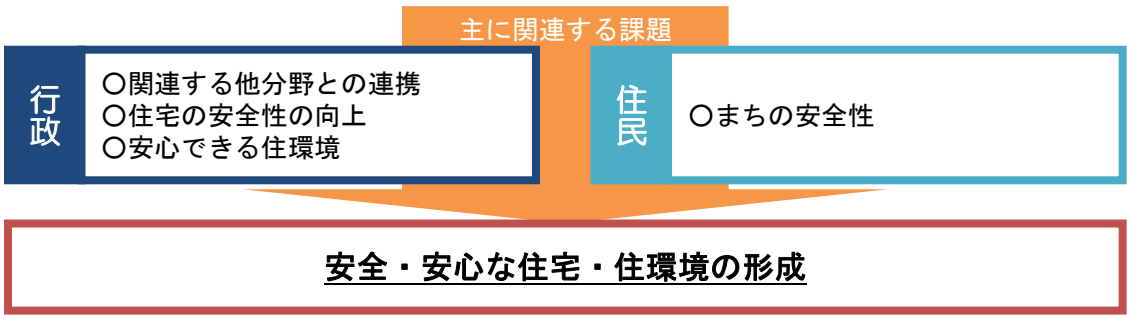


４－３　基本課題の設定

各キーワードから行政の視点、住民の視点で整理した課題を解決していくにあたり、近い内容の課題を集約し、より目的を明確化した５つの基本課題を設定します。

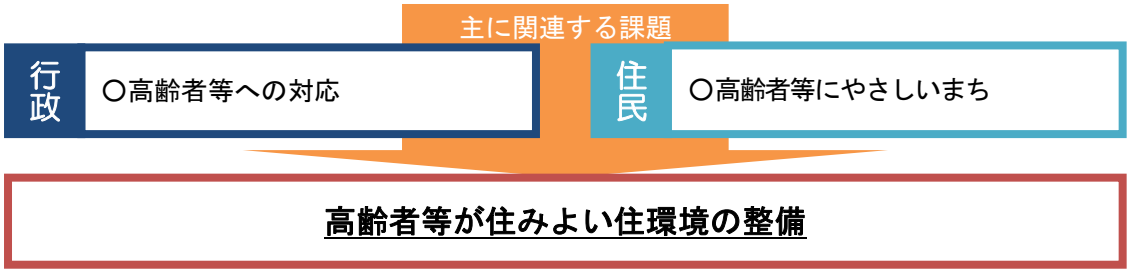
①災害対策と住環境

生活の基本となるのは、災害等に対して安全な住宅、暮らしに安心をもたらす住環境です。住宅分野だけでなく、関連する他分野でも安全・安心が求められています。その上で豊かな生活を実現するために、安全・安心な住宅・住環境の形成に向けた取り組みが必要となります。



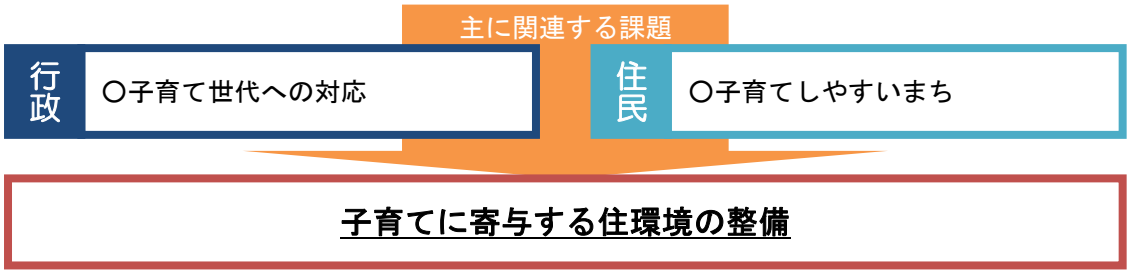
②高齢化社会と住環境

生活の中で誰もが迎える高齢期、また、高齢者等の割合は今後も増加が予想される中で、快適に住み続けられる住環境を整備することが必要です。これは安全・安心な住宅・住環境の形成ともつながります。高齢者等が住みよい住環境の整備に向けた取り組みが必要となります。



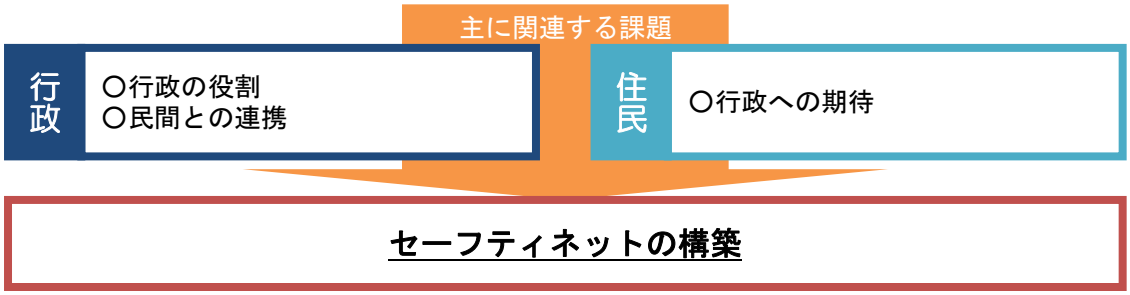
③子育てと住環境

まちの体力を維持し、発展していくにあたり、子どもや若い世代の存在は最も重要となります。将来を担う世代にとって暮らしやすい住環境を整備することが必要であり、子育てに寄与する住環境の整備に向けた取り組みが必要となります。



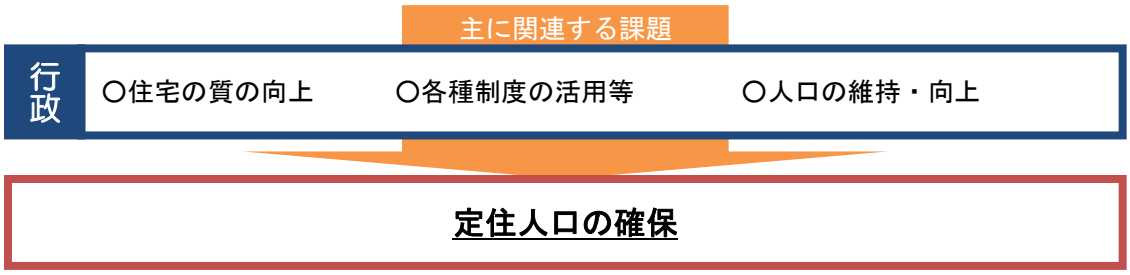
④住宅困窮者と住環境

住宅・住環境の整備は行政の重要な役割です。中でも、自力で住まいを確保するのが難しい人に対するセーフティネットは必要不可欠です。必要な人に必要な住まいや情報の提供を効率的・効果的に行うために、民間との連携も重要となります。生活の基礎として、セーフティネットの構築に向けた取り組みが必要となります。

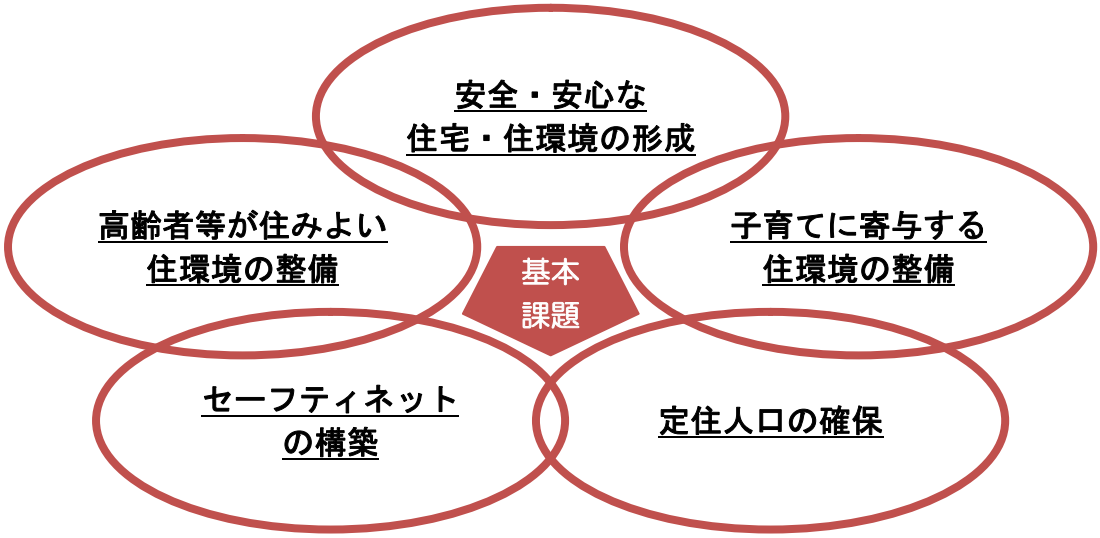


⑤人口減少と住環境

将来的にまちが発展し続けていくためには、人口の維持・向上が必要不可欠です。また、住民の生活の基礎となる住宅の質の向上も欠かせない要素となります。質の高い住宅・住環境により長期的に人を呼び込み、住まわせることで、まちの発展を実現するため、定住人口の確保に向けた取り組みが必要となります。



主に関連する課題として各キーワードから課題を整理してきました。
この５つの基本課題は相互に作用します。



第５章　基本理念及び方向性

本町の住環境の課題を踏まえ、基本理念と住環境の改善にかかる方向性を定めます。

５－１　基本理念

＜基本理念＞
ずっと住まいのオアシス
～みんなに魅力あるあきふちゅうでの暮らし～

府中町では、第４次総合計画で「ひとがきらめき　まちが輝く　オアシス都市　あきふちゅう」を将来像として掲げており、あらゆる側面で豊かな暮らし心地が実感できる「オアシス都市」の実現、誰もが「住んでよかった、このまちに住んでみたい」と思えるようなまちづくりを目指していくものとしています。

まちづくりにおいて、町民の豊かな暮らしを実現する上で重要な要素の一つが「住まい」の部分です。生活の基礎的条件である「ゆとりある住まい」を確保するとともに、町民の多様なライフスタイルに対応した質の高い住まいづくりを進めることが必要となります。
また、安全・安心な住宅市街地の整備を推進し、子どもからお年寄りまで全ての町民が快適で便利に暮らせることが、まちの魅力につながります。
さらに、将来に向けたまちの発展には、町民のまちに対する誇りと愛着を育み、このまちに住み続けたいと思えるような、真に豊かさを実感できる住まいづくりが重要です。

これらを踏まえ、本計画の基本理念を「ずっと住まいのオアシス　～みんなに魅力あるあきふちゅうでの暮らし～」とし、全ての町民にとってゆとりある住まい・豊かな暮らし・魅力あるまちの実現を図ります。

５－２　住環境の改善にかかる方向性

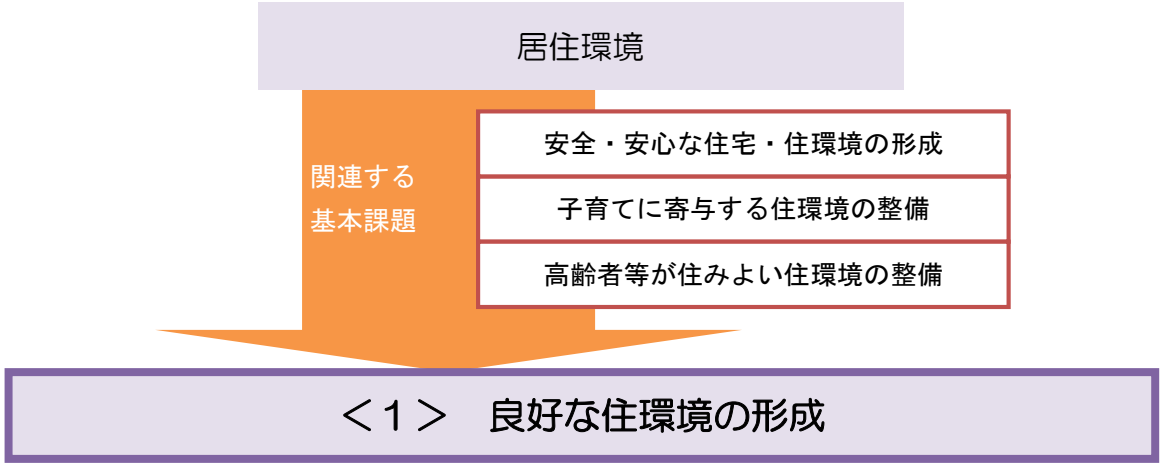
住生活基本計画（全国計画）をはじめとした上位・関連計画の動向等を踏まえ、第４章で整理した住環境の基本課題をもとに、本計画で実現すべき住環境の改善にかかる方向性を大きく３つの柱として定めます。

（１）良好な住環境の形成

府中町に住みたい・住み続けたいと思える、誇りと愛着を持てるまちにするための方向性として、**「良好な住環境の形成」**を目指します。

周辺道路等の住宅の基礎的な立地条件の改善や、災害及び犯罪への対策を行い、**安全・安心な居住環境の形成**を図ることが、町民にとって魅力のある住環境につながります。

また、**子育てに寄与する住環境の整備**を図ることが、若い世帯が暮らしやすくなるような支援環境の充実につながるとともに、**高齢者等が住みよい住環境の整備**を図ることが、全ての町民が誇りと愛着を持てるまちの実現につながります。

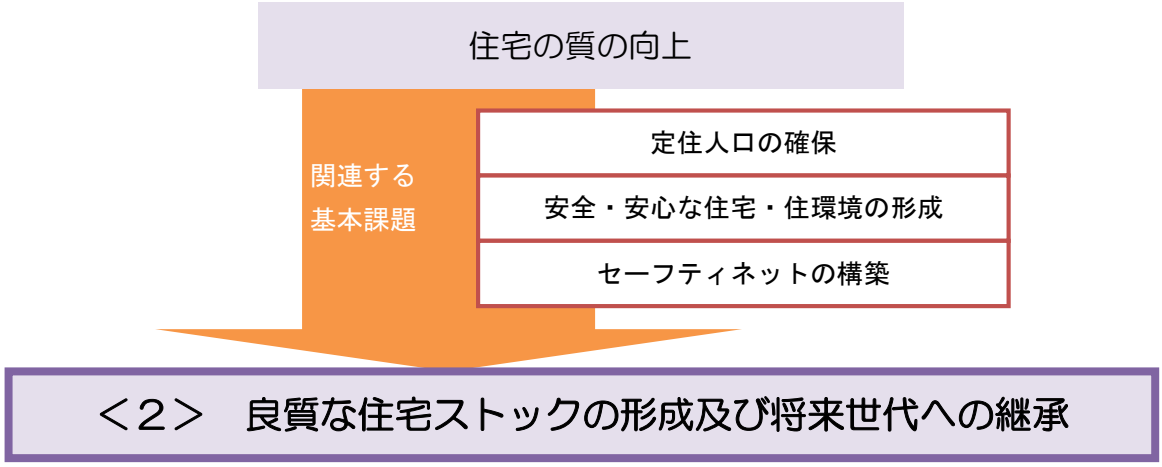


（２）良質な住宅ストックの形成及び将来世代への継承

まちの体力を維持し、発展していくための方向性として、**「良質な住宅ストックの形成及び将来世代への継承」**を目指します。

町民の生活の基礎となる住宅そのものの安全性、耐久性、快適性といった質の向上や環境への配慮を行い、**安全・安心な住宅・住環境の形成、定住人口の確保**を図ります。

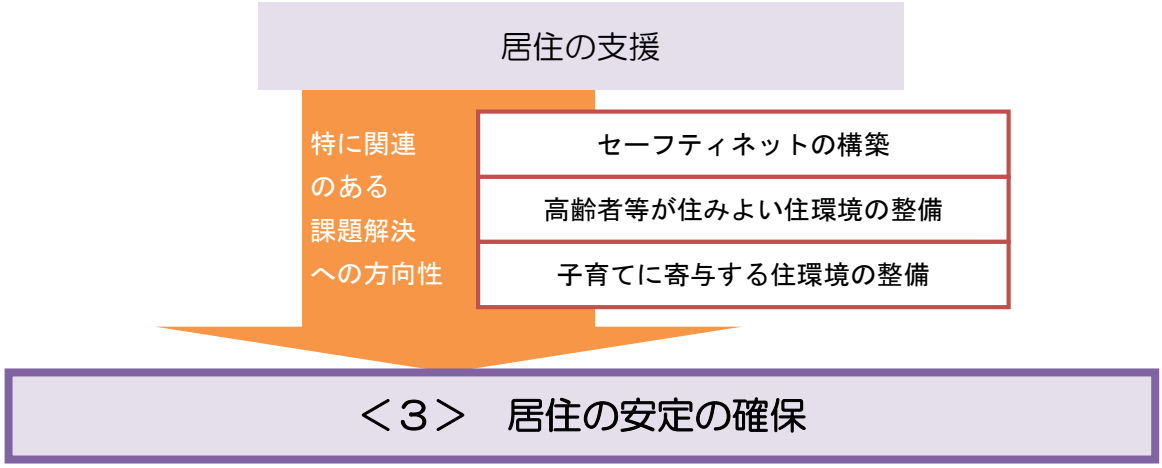
また、**セーフティネットの構築**による、質の高い住宅ストックを将来世代へ継承する仕組みづくりは、様々な状況にある町民が適切な住宅を確保できる住宅市場の形成に必要であり、将来にわたってのまちの体力の維持、発展につながります。



（３）居住の安定の確保

全ての町民が「ゆとりある住まい」を確保するための方向性として、**「居住の安定の確保」**を目指します。

民間との連携により、自力で適切な住まいを確保することが難しい状況にある方（低所得者、高齢者、障害者、子育て世帯といった住宅困窮者）に的確に対応するよう、住宅**セーフティネットの構築**や町営住宅の有効活用により、**高齢者等が住みよい住環境の整備、子育てに寄与する住環境の整備**を図ります。



第６章　施策の展開

【施策体系】

＜基本理念＞　ずっと住まいのオアシス
～みんなに魅力あるあきふちゅう～

住宅環境の基本課題	方向性・取り組み
安全・安心な住宅・住環境の形成 高齢者等が住みよい住環境の整備 子育てに寄与する住環境の整備 セーフティネットの構築 定住人口の確保	＜１＞　良好な住環境の形成 １　住宅の基礎的立地条件の改善 ２　若い世帯の定住に向けた子育て支援の推進 ３　安全で住みよい住宅地の整備 ＜２＞　良質な住宅ストックの形成及び将来世代への継承 １　災害に強い住まいづくり ２　安心して暮らせる住まいづくり ３　環境にやさしい住まいづくり ＜３＞　居住の安定の確保 １　高齢者・障害者にとって住みやすい住宅・住宅地の整備 ２　住宅セーフティネットの構築 ３　公的住宅の有効活用

６－１　住環境の改善にかかる取り組み

住環境の基本課題を踏まえて設定した、住環境の改善にかかる３つの方向性に基づき、基本理念を実現するため、次の施策に取り組みます。

なお、住環境にかかる課題の解消に際しては、様々な施策分野が関連してきます。よって、各種分野横断的な対応については、府中町第４次総合計画に定める施策と連携し、住環境の改善に取り組むものとします。

府中町第４次総合計画
「住環境の向上」
- ○　ゆとりある住まいづくり、安心して暮らせる住まいづくり、快適に暮らせる住まいづくりを実感できる住まいづくりを実現するため、住宅施策を推進します。
- ○　公営住宅を適切に配置することにより、住宅困窮者の住みよい環境づくりを進めます。

＜１＞　良好な住環境の形成

１　住宅の基礎的立地条件の改善

良好な住環境には、交通や道路網といった都市施設の充実が求められています。しかし、本町では狭い道路も多く、通行の危険性、緊急車両の通行への支障、歩きにくさといった課題が生じています。また、車がなくても生活できるように、公共交通のさらなる利便性の向上といった、高齢者等が暮らしやすいまちづくりが求められています。

これまでも補助街路や歩道の整備等に取り組んでいますが、引き続き府中町第４次総合計画「都市施設の整備」で定める施策と連携し、快適な暮らしを支える道路網の確保、狭隘道路の改善等の住宅の基礎的立地条件の改善に取り組みます。

＜連携施策＞
「都市施設の整備」
- ○　快適な都市生活と機能的な都市活動を支えるため、町内の骨格的な道路や、それを補完する道路網の整備を推進します。
- ○　公共交通等のさらなる利便性の向上を図ります。

２　若い世帯の定住に向けた子育て支援の推進

若い世帯が安心して子育てできる住環境の実現には、子育てしやすい住宅の確保はもとより、子育て支援の充実、待機児童の解消、各種制度に関する検討といった、子育て関連施設や支援体制の整備も含め、地域ぐるみで子どもを育む環境を整備することが望まれています。

よって、福祉分野での施策「子育て世代への重点支援」を推進するほか、住宅分野においても子育てに適した住まいづくりへの支援を行う等、若い世帯の定住に向けた取り組みを推進します。

＜主な施策＞　子育てに適した住まいづくりへの支援

＜連携施策＞

「子育て世代への重点支援」

結婚・妊娠・出産・育児（未就学児）の切れ目ない支援を行う仕組みづくりを構築し、結婚支援を含めた幅広い子育て支援を行います。

３　安全で住みよい住宅地の整備

近年頻発している地震や広島市で発生した土砂災害等により、災害に対する町民の危機意識が高まっており、防犯・防災面で安全に暮らせる居住環境の整備が求められています。

防災分野での施策「防災・地域安全活動の推進」では、犯罪の少ない安全な住環境の形成や、災害被災時の迅速な対応について取り組んでおり、併せて都市整備分野での施策「都市施設の整備」では、健全な市街地の形成を図っています。

住宅分野では、特に災害の危険性が高い場所に居住する町民への安全で住みよい住環境の実現に取り組む必要があります。

よって、土砂災害等にかかる町民の生命・財産の保護を目的に、土砂災害特別警戒区域に指定された区域に立地する住宅について、対策のための改修等にかかる支援を進め、安全で住みよい住宅地の整備を図ります。

＜主な施策＞　土砂災害等を受ける危険性の高い住宅への対策支援

＜連携施策＞

「防災・地域安全活動の推進」

○　災害への対応能力向上と住民の防災意識の向上を図るとともに、自主防災組織の育成支援を行い、住民と行政が連携した防災の仕組みづくり等を推進します。

○　迅速かつ正確な情報伝達の構築、避難施設等の機能強化を図ります。

○　地域活動団体と連携し、犯罪の起こりにくい環境を形成します。

「都市施設の整備」

○　道路や公園等の公共施設と宅地を一体的に整備することで、健全な市街地の形成と生活環境の改善を図り、魅力ある良質な都市空間を提供します。

＜２＞　良質な住宅ストックの形成及び将来世代への継承

１　災害に強い住まいづくり

近年全国的に地震が頻発しており、特に旧耐震基準の住宅所有者においては、耐震性に対する意識が高まってきています。本町では旧耐震基準の住宅が約３割を占めており、地震時の安全性を高めるためにも、町の住宅施策として住宅の耐震化等の対策が求められています。また、地震が頻発する中では建物倒壊とともに火災の発生及び延焼が想定され、これを未然に防ぐ、また、被害を最小限に抑える対策が必要です。

よって、耐震性の低い住宅の減少を目的として、耐震改修に対する町民の理解を深める取り組みを進めるほか、住宅の耐震性向上のための支援を早急に整え、災害に強い住まいづくりに資する住宅施策として、住宅の耐震改修の促進を図ります。

＜主な施策＞　住宅の耐震性向上のための支援

２　安心して暮らせる住まいづくり

高齢者や障害者等の自立した日常生活や社会生活を確保するために、建築物のバリアフリー化が進められています。またこれに伴い、まちづくり全般のバリアフリーの考え方が重要であり、社会的要請も大きくなっています。

道路や公共施設等といったまちづくり全般のバリアフリー化については、都市整備分野での施策「都市施設の整備」との連携を図ります。

住宅分野については、住宅内を高齢者向けに改造する場合の費用助成のほか、住みよい福祉のまちづくりを目的として、建築物全般を対象に適切な情報提供や相談対応を行い、バリアフリー化を促進していきます。

＜主な施策＞　住みよい福祉のまちづくりのための情報提供

＜連携施策＞

「都市施設の整備」

○　道路や公共施設等のバリアフリー化を推進し、移動空間等の質の向上を図ります。

３　環境にやさしい住まいづくり

近年、国の方針として住宅・建築物における省エネルギー化が推進されています。また、環境への影響を考慮し、国ではヒートアイランド対策を推進しており、屋上・壁面緑化等の取り組みが推進されています。自然（水と緑）が豊かな場所に魅力を感じる町民も多くみられ、良好な住環境には緑は欠かせない要素となっています。

自然と調和したまちづくりについては、都市整備分野の施策「計画的な土地利用の誘導」との連携を図り、住宅分野での住宅や建築物の省エネルギー化については、適切に情報提供や建築相談を実施し、推進していきます。

＜主な施策＞　環境に配慮した住まいづくりのための情報提供

＜連携施策＞

「計画的な土地利用の誘導」

○　まちの健全な発展と自然と調和した秩序ある都市基盤整備を図るとともに、まちの活性化に向け、民間活力も視野に入れた北部丘陵地等の計画的な土地利用を推進します。

＜３＞　居住の安定の確保

１　高齢者・障害者にとって住みやすい住宅・住宅地の整備

高齢化が進む社会においては、高齢者の在宅生活への支援に関する要望が本町でも非常に高く、国においてもサービス付き高齢者向け住宅の登録制度創設及び供給支援を実施しています。

また、住まいに関して、多様化したニーズや問題に対応できる相談・支援体制を整えることは、行政の役割として重要であり、特に高齢者や障害者等にとってわかりやすく利用しやすい相談体制、必要な支援の整備、情報の提供が求められています。

よって、福祉分野での施策「障がい者福祉の充実」・「高齢者福祉の充実」との連携を行うとともに、住宅分野では、サービス付き高齢者向け賃貸住宅等の居住の支援に関する情報提供の充実や相談体制の整備を進めます。

＜主な施策＞　住宅分野の総合的な情報提供

＜連携施策＞

「障がい者福祉の充実」

○　障がい者の自立支援や社会参画の促進、障がい者と暮らす家族に対する支援を継続的に行います。

「高齢者福祉の充実」

○　保健・医療・福祉が連携して高齢者を支えるため、高齢者福祉サービスの充実を図ります。

２　住宅セーフティネットの構築

低額所得者、被災者、高齢者、障害者等の住宅困窮者に対する居住場所の確保は、行政の重要な役割です。

よって、住宅に困窮する世帯に対し、居住場所の確保を目的として、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する情報の提供等の支援を行い、住宅セーフティネットの構築を図るとともに、相談者の住まいの不安解消に向けた相談体制の整備を行う等、適切な相談対応を実施します。

＜主な施策＞　居住の支援に関する情報提供

３　公営住宅の有効活用

公営住宅は、住宅セーフティネット施策の基本であり、住宅困窮者が主な入居世帯の対象となりますが、耐用年限を超過している住宅が多い状況にあり、建物自体の安全性を確保することが必要となります。

よって、限られた公営住宅ストックを有効に活用するため、効率的・効果的な供給、耐用年限超過住宅の建替えの推進、改修・修繕を計画的に進め、公営住宅のバリアフリー化を図ります。

＜主な施策＞　公営住宅の安全性の確保

６－２　重点的に進める住宅施策

６－１　住環境の改善にかかる取り組みのうち、住宅分野において計画期間 10 年間（平成 28 年度～平成 37 年度）の前期 5 年間に、特に着手・継続する施策について、重点施策として取り組みます。

また、この重点施策の進捗状況を計るための指標を設定し、施策の実現を図ります。

＜１＞　良好な住環境の形成

２　若い世帯の定住に向けた子育て支援の推進

＜重点施策＞　子育てに適した住まいづくりへの支援

子育て世代が、自分たちの子育てに適した間取りや設備のある住まいづくりをしようとする場合、新しく家を建てる場合に比べ、大幅に少ない投資で実現できるリフォームは、若い世代にとって、大きな魅力があります。

また、既存住宅をリフォームし、子育てに適した愛着のある住まいづくりを重点的に支援することによって、まちの活性化だけでなく、住宅耐震化率の向上や空き家の減少につながっていくことも期待できます。

よって、子育て世代への住宅リフォーム補助制度の創設等により、子育てに適した住まいづくりへの支援を行います。

３　安全で住みよい住宅地の整備

＜重点施策＞　土砂災害等を受ける危険性の高い住宅への対策支援

地震・豪雨等により、土砂災害を受ける危険性の高いがけ地付近の住宅や土砂災害特別警戒区域に指定された区域の住宅については、対策のための支援に早急に着手する必要があります。

よって、これら危険な区域に居住する町民が区域外へ移転する場合や、土砂災害による家屋の損傷を防ぐための塀を設置する場合等の補助制度の構築を図り、土砂災害等を受ける危険性の高い住宅への対策支援を行います。

＜２＞　良質な住宅ストックの形成及び将来世代への継承

１　災害に強い住まいづくり

＜重点施策＞　住宅の耐震性向上のための支援

耐震性の低い住宅を減少させるため、住宅の耐震診断に対する補助や耐震性向上のための改修に対する補助制度の構築を図り、住宅の耐震性向上のための支援を行います。

＜３＞　居住の安定の確保

１　高齢者・障害者にとって住みやすい住宅・住宅地の整備

＜重点施策＞　住宅分野の総合的な情報提供

サービス付き高齢者向け賃貸住宅等、日常的に福祉サービスの提供を受けることができる居住環境を備えた住宅の情報を収集し、多様化したニーズや問題に対応できる相談・支援体制を整え、情報提供を行う等、相談者の住まいに関するサポート体制の構築を図ります。

２　住宅セーフティネットの構築

＜重点施策＞　居住の支援に関する情報提供

住宅に困窮する世帯に対し、居住場所の確保に向けて、民間及び広域的な行政間の連携を強化するため、広島県居住支援協議会の活用等により、住宅セーフティネットの構築を図るとともに、町営住宅や県営住宅等の情報提供等、相談者の住まいの不安軽減を図ります。

３　公営住宅の有効活用

＜重点施策＞　公営住宅の安全性の確保

公営住宅の効率的・効果的な供給、耐用年限超過住宅の建替えの推進、改修・修繕を計画的に進め、公営住宅のバリアフリー化を進める等、住宅の安全性の確保を図ります。

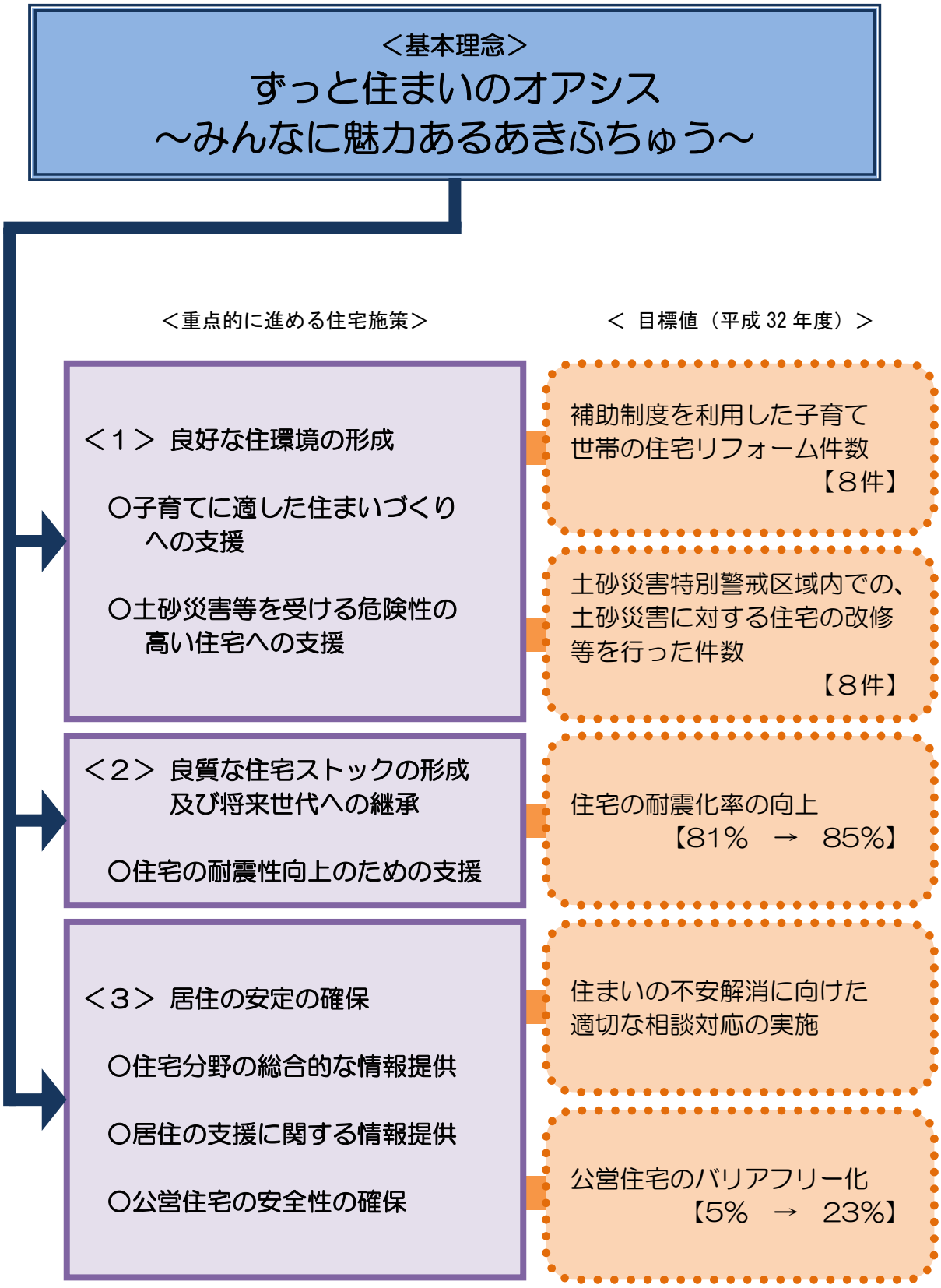


図 6-1　計画前期 5 年間に重点的に進める住宅施策

６－３　計画の実現に向けて

本計画の「重点的に進める住宅施策」については、取り組みの進捗状況を確認するための指標を設定しています。定期的に指標の達成状況を把握し、施策を計画的・有効的に進めていきます。

また、社会経済状況の変化や上位計画等の方針の変更等に適切に対応していくため、適切な時期に見直しを行います。

住環境全体の向上については、住宅分野だけでなく、都市整備分野や福祉分野等、多くの分野の各種施策との連携が重要であり、行政他部局、官民連携、国や県の広域的な対応等との調整が必要です。このため、関係各所の役割を適切に分担するとともに相互に連携して、本計画に基づく施策を進めていきます。

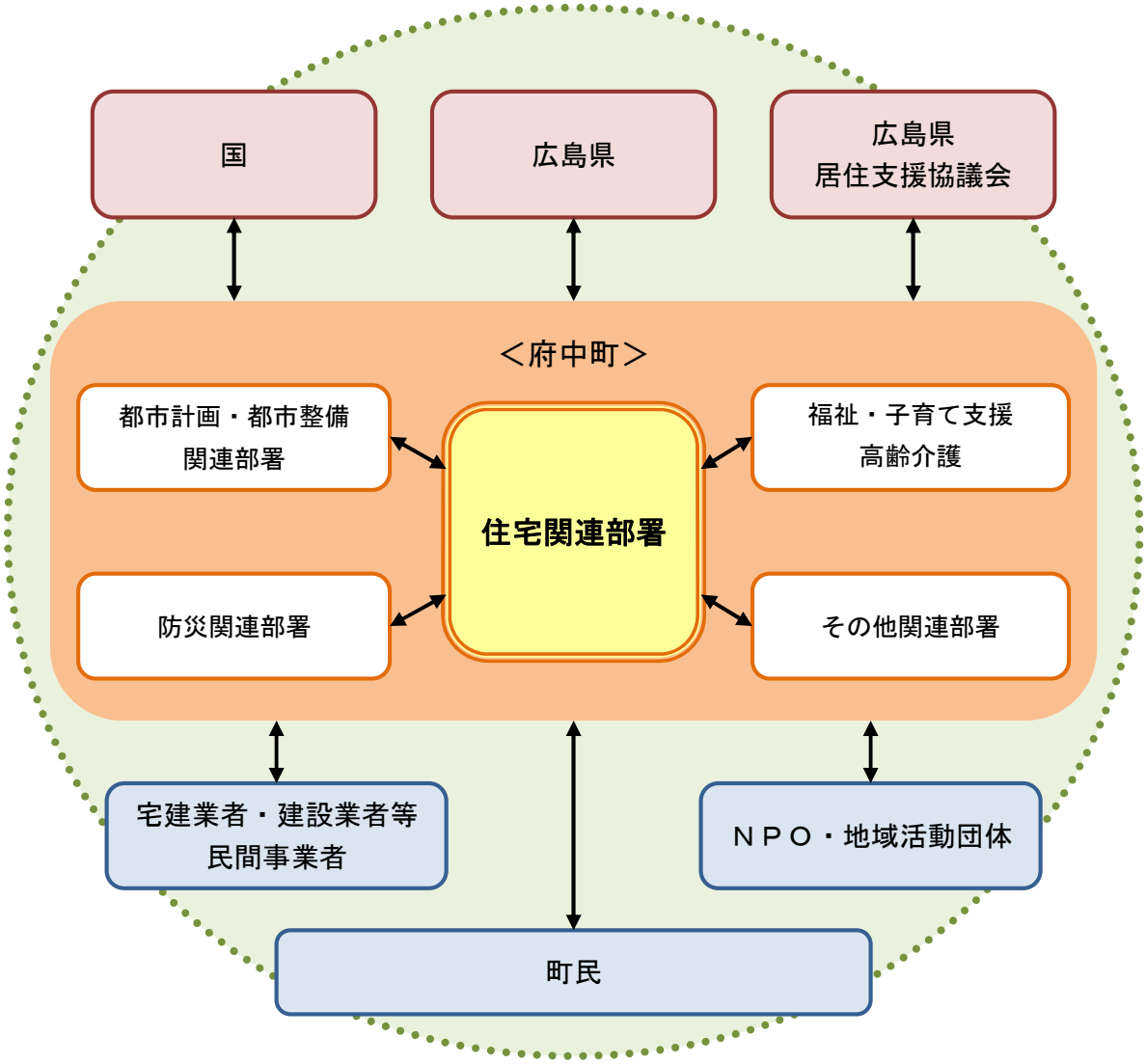


図 6-2　計画の実現に向けた連携体制

府 中 町

平成 29 年 3 月