

府中市立地適正化計画 (案)

平成 29 年 3 月

府中市

目 次

第1章 はじめに

1-1. 計画策定の背景と目的	1-1
(1) 立地適正化計画制度の背景	1-1
(2) 府中市における立地適正化計画策定の目的	1-2
1-2. 計画の前提	1-3
(1) 計画区域	1-3
(2) 目標年次・計画の見直し	1-3
(3) 定めるべき事項	1-4

第2章 府中市の現況と課題

2-1. 市街化の経緯	2-1
2-2. 人口の動向	2-2
2-3. 都市基盤	2-11
2-4. 土地利用	2-14
2-5. 災害リスク	2-18
2-6. 都市機能	2-20
2-7. 交通	2-27

第3章 都市づくりの目標

3-1. これまでのまちづくりの経緯	3-1
3-2. 府中市の目指す将来都市構造	3-2

第4章 立地適正化に関する基本的な方針

4-1. 居住誘導区域について	4-1
(1) 区域設定の目的	4-1
(2) 誘導方針	4-1
目標1	
1) 背景	4-1
2) 誘導する市街地像	4-3
3) 誘導方針	4-3
目標2	
1) 背景	4-4
2) 誘導する市街地像	4-6
3) 誘導方針	4-7
(3) 居住誘導区域の設定	4-8
(4) 居住誘導区域の人口密度について	4-10
4-2. 都市機能誘導区域について	4-11
(1) 区域設定の目的	4-11
(2) 誘導方針	4-11
目標1	
1) 背景	4-11
2) 誘導する市街地像	4-13
3) 誘導方針	4-13
目標2	
1) 背景	4-14
2) 誘導する市街地像	4-15
3) 誘導方針	4-15
(3) 都市機能誘導区域・誘導施設の設定	4-16
(4) 誘導施設の考え方	4-19
4-3. 誘導区域外について	4-20
目標	
1) 背景	4-21
2) 誘導方針	4-23
4-4. 道路・公共交通ネットワーク	4-24
4-5. 誘導区域のまとめ	4-25

第5章 今後の進め方

- (1) まちづくりの進め方 5-1
- (2) 都市計画に関する施策の展開 5-2
- (3) 都市計画以外の誘導施策の展開 5-2

第6章 目標値の設定と計画の進行管理

- (1) 定量的目標の設定 6-1
- (2) 人口流出の抑制に向けた他分野との連携によるソフト施策の推進 . . . 6-2
- (3) 計画の進行管理 6-3

第7章 届出制度

- 7-1. 居住誘導区域外 7-1
- 7-2. 都市機能誘導区域外 7-1

第 1 章

はじめに

第1章 はじめに

1-1. 計画策定の背景と目的

(1) 立地適正化計画制度の背景

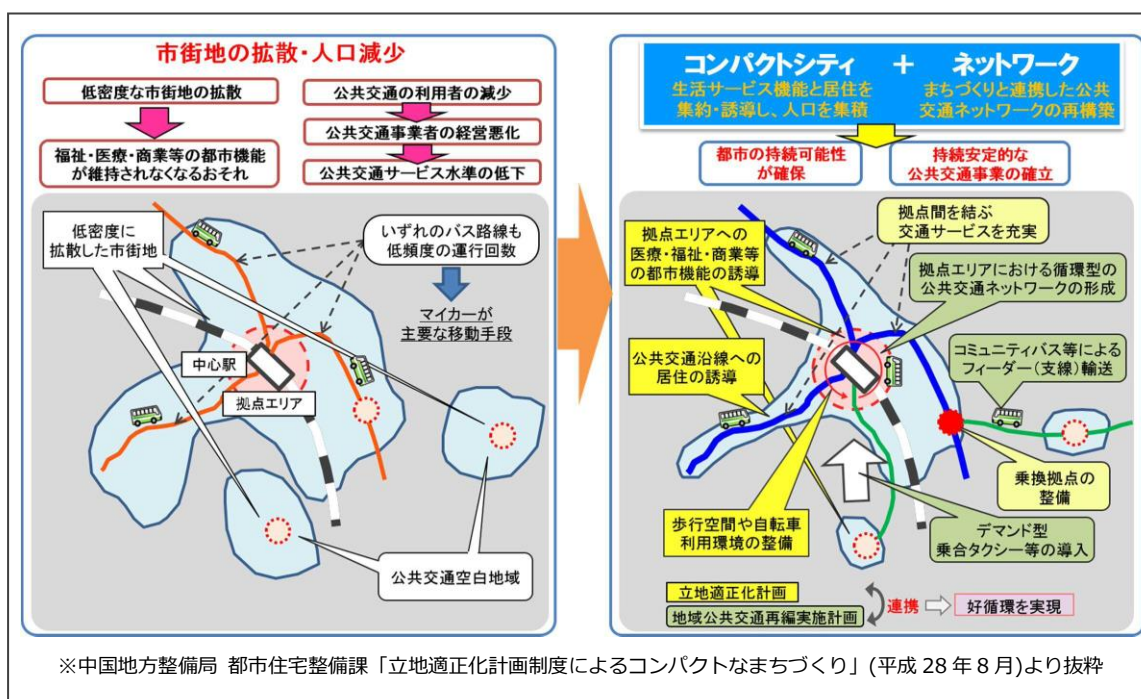
○人口減少・高齢化社会に対応した「コンパクトなまちづくり」の考え方の提示

- ・近年、人口の急激な減少や高齢化社会の到来によって、高齢者や子育て世代にとって安心できる健康で快適な生活環境を実現することや、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることなどが課題となっており、それらを解決する考え方として「コンパクトなまちづくり」が求められています。
- ・こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考えで進めていく必要があります。

○コンパクトなまちづくりを実現するための「緩やかな誘導」の考え方の創設

- ・人口減少・高齢化社会に対応した持続的な都市経営を目指すコンパクトなまちづくりの実現に向けて、病院、商業施設といった生活利便施設や公共施設などの「都市機能」や「居住機能」の緩やかな立地誘導の方針を位置づける「立地適正化計画」を市町村が作成できる仕組みが創設されました（平成 26 年6月公布 改正都市再生特別措置法）。
- ・この新しい仕組みの活用によって、行政と住民や民間事業者が一体となってコンパクトなまちづくりに取り組んでいくことが期待されています。

□立地適正化計画制度について

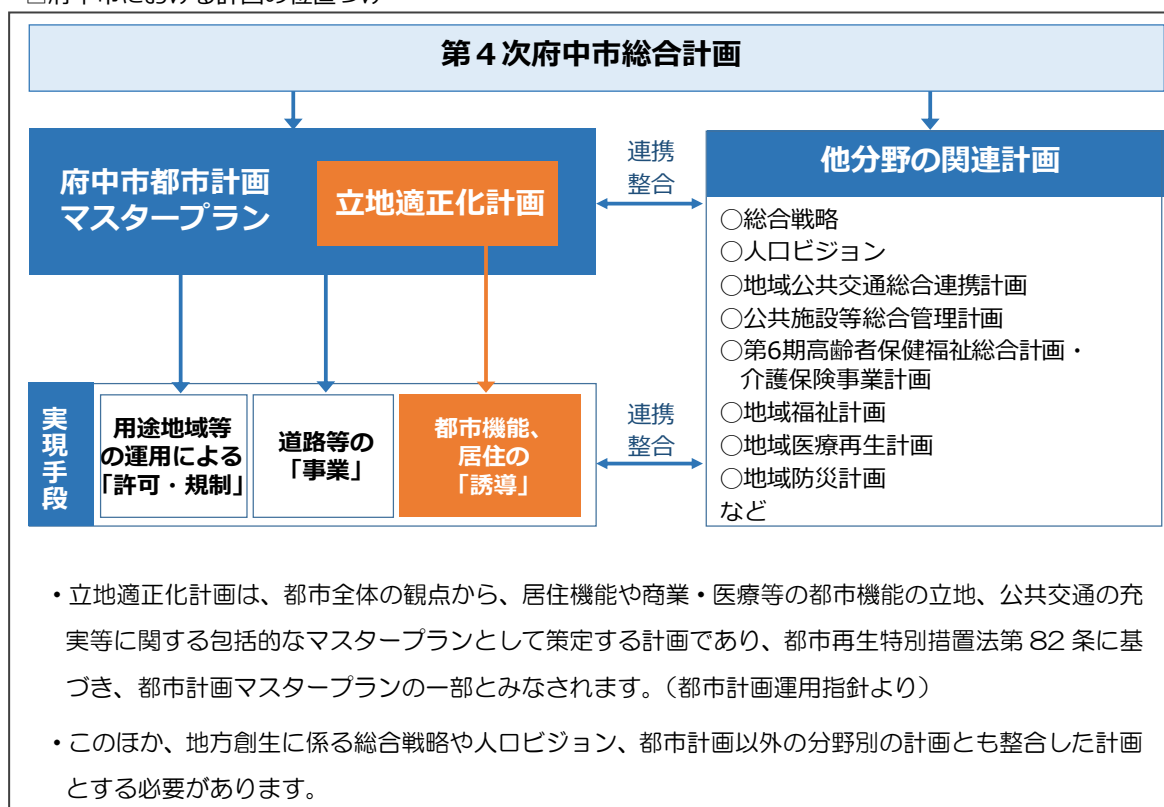


（２）府中市における立地適正化計画策定の目的

〇まちづくり実現へ向けた今後の施策展開の基礎となる「都市機能・居住の立地方針」の提示

- ・まちづくりを進めていくにあたっては、都市計画マスタープランに則り、都市計画に基づいた用途地域の指定や都市計画道路等事業などを行っていくことで、土地利用のコントロールや基盤整備を実施することとなります。
- ・しかし、人口減少・少子高齢化が進展している近年では、民間の開発圧力が低く、従来の都市計画における「許可・規制」「事業」のみでは望ましい土地利用の実現が難しく、まちづくりを進めていく上での課題となっていました。
- ・そこで本市では、上記の課題を解決し、より具体的な都市機能や居住機能の「誘導」を進める上での基礎となる方針を提示することを目的として、本計画を策定します。
- ・本計画においては、次のような事柄を提示し、今後の具体施策の展開につなげていきます。
 - 誘導していきたい市街地像（都市機能区域・居住誘導区域それぞれの誘導方針）
 - 機能の望ましい立地場所（都市機能誘導区域、居住誘導区域）
 - 立地を促進していく機能（都市機能誘導区域内に指定する誘導施設）

□府中市における計画の位置づけ

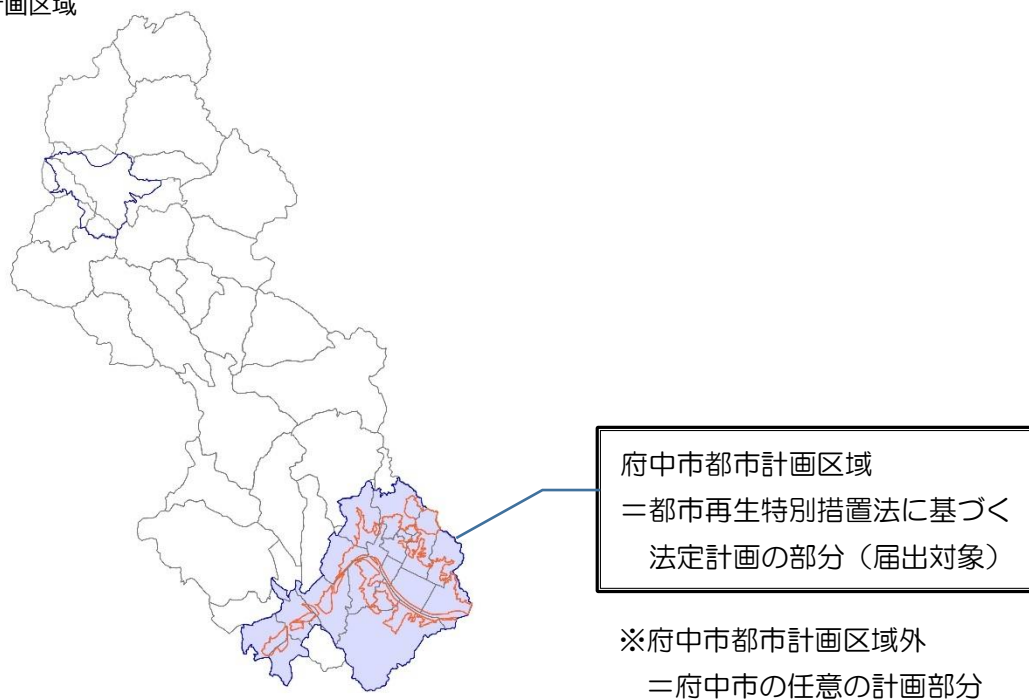


1-2. 計画の前提

(1) 計画区域

- 立地適正化計画は、都市計画区域について定めることとなっています（都市再生特別措置法第81条第1項）。
- 本市では、都市全体を見渡す観点から市域全域を計画区域としてまちづくりの方針を記載します。
- ただし、計画策定後に届出等の手続きの対象になる法定計画の区域は、府中市都市計画区域内のみとします。

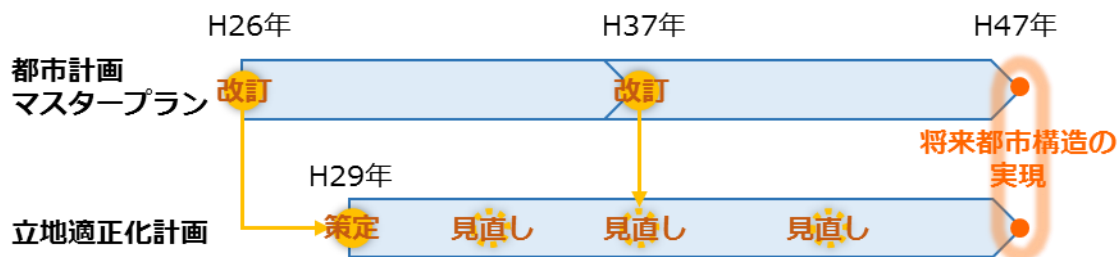
□計画区域



(2) 目標年次・計画の見直し

- 本計画は、概ね 20 年後の将来を見据え、平成 47 年（2035 年）を目標年次として、都市計画マスタープランで掲げた将来都市構造の実現を目指します。
- また、都市計画マスタープランの改訂や、社会経済情勢や関連計画の変化等を踏まえて、概ね 5 年を目処に本計画の基本的な考え方などを随時見直していくものとします。

□都市計画マスタープランと整合した見直しイメージ



(3) 定めるべき事項

- 本計画は、2種類の区域を記載するほか、基本的な方針、その他必要な事項を記載することとなっています（都市再生特別措置法第81条第2項）。

□定めるべき事項

- 1) 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
- 2) 都市の居住者の居住を誘導すべき区域（以下「居住誘導区域」という。）及び居住環境の向上、公共交通の確保その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
- 3) 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（以下「都市機能誘導区域」という。）及び当該都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（以下「誘導施設」という。）並びに必要な土地の確保、費用の補助その他の当該都市機能誘導区域に当該誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項（次号に掲げるものを除く。）
- 4) 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な次に掲げる事業等に関する事項
 - イ 誘導施設の整備に関する事業
 - ロ イに掲げる事業の施行に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業、市街地再開発事業、土地区画整理事業その他国土交通省令で定める事業
 - ハ イ又はロに掲げる事業と一体となってその効果を増大させるために必要な事務又は事業
 - 五 第二号若しくは第三号の施策又は前号の事業等の推進に関連して必要な事項
 - 六 前各号に掲げるもののほか、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るために必要な事項

第2章

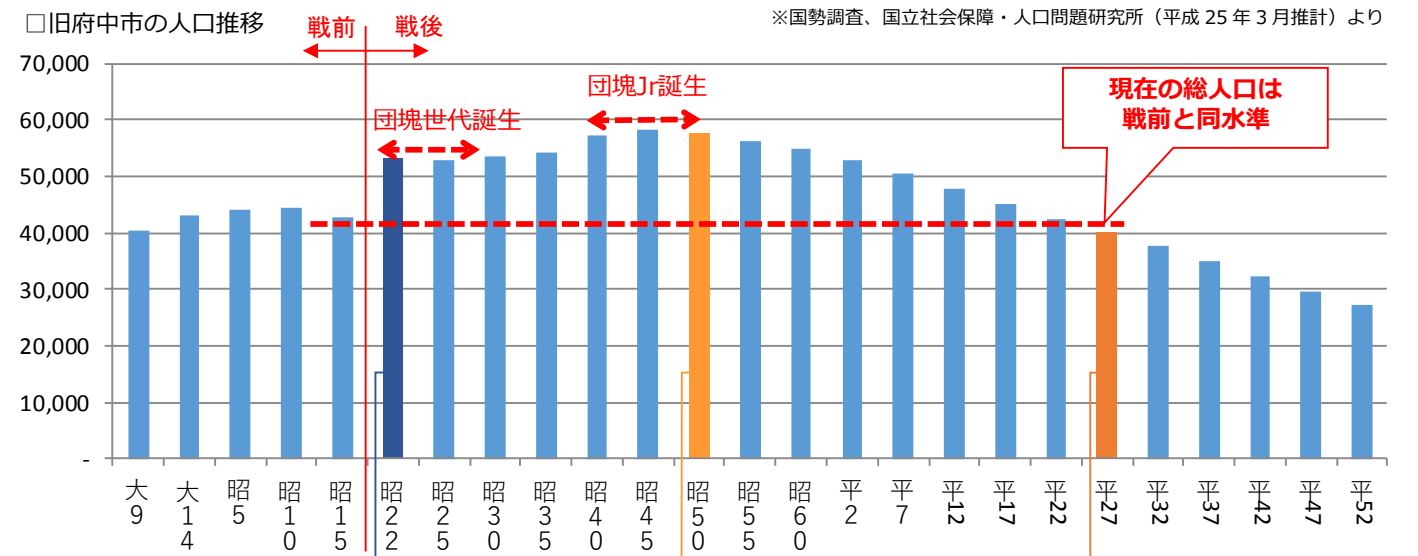
府中市の現況と課題

第2章 府中市の現況・課題

2-1. 市街化の経緯

○地形によりコンパクトな市街地が形成

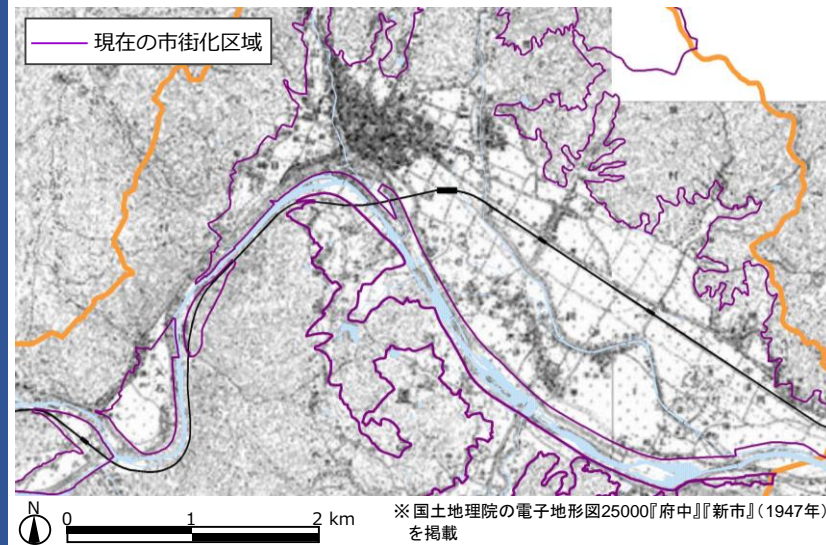
- ・府中市の市街地は、人口増加にあわせて拡大してきましたが、周囲を山や川に囲まれた地形特性によって拡大できる規模が限られていました。
- ・そのため、結果として現在の市街地は、旧市街地（府中・出口町周辺）と新市街地（高木・中須町周辺）が連続する比較的コンパクトな規模だと捉えることができます。
- ・一方で、市街地が急激に拡大したことで計画的な市街地形成が誘導できず、現在まで市街地の広い範囲にわたって住・工・農の混在した土地利用が残っています。



□旧府中市の市街地の変遷

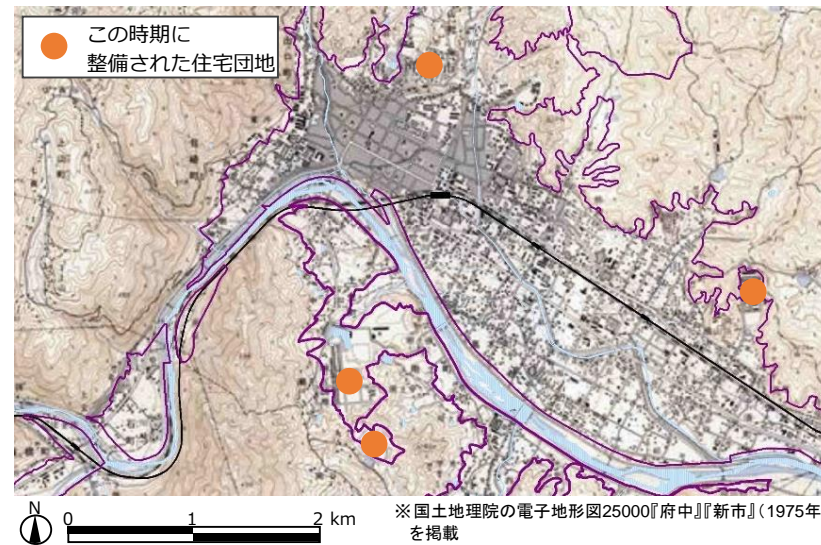
昭和22年…人口増加開始時期の市街地

- ・現在の府中町、出口町を中心に高密度でコンパクトな市街地が形成されていました。
- ・現在のJR福塩線は昭和13年に全線開通していますが、府中町・出口町といった既成市街地をよける形で整備されたため、当時の府中駅は市街地の外側に位置していました。
- ・中心部の市街地の外側には、山間の平地に集落が点在していました。高木・中須町周辺も、平坦な土地において同様に集落が点在する地域となっていました。



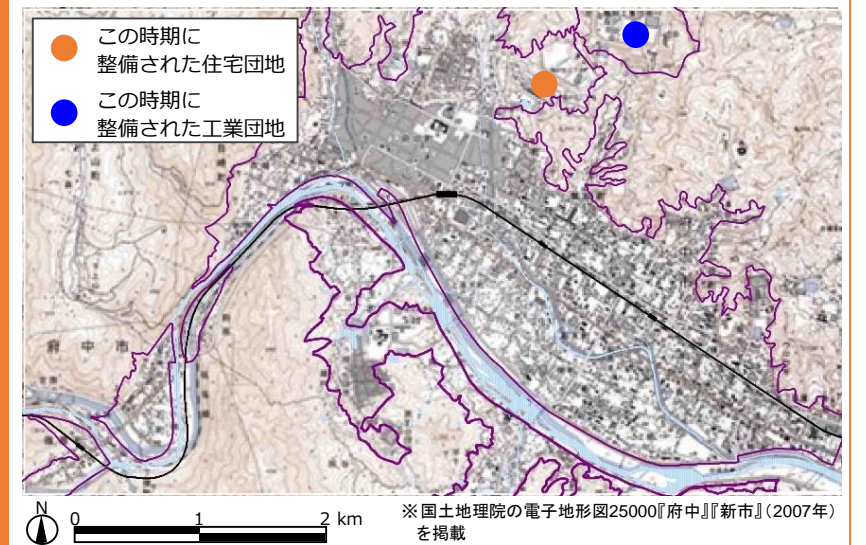
昭和50年…人口ピーク時の市街地

- ・人口増加に合わせ、見晴団地、広谷団地、緑ヶ丘団地、南宮台団地など山を切り開いて住宅団地の整備が進められました。
- ・高木・中須町周辺の農地が、工場や住宅として宅地化され、急激に市街地が拡大しました。この時期に、高木・中須町周辺において住・工・農の混在した市街地が形成されました。
- ・一方で、市街地から離れた父石町などの集落では、市街地の大きな変化は見られません。



近年の市街地

- ・高木・中須町の宅地化がより一層進み、市街地が現在の大きさまで広がっていききました。
- ・平成に入ってから山を切り開く整備が進められ、鵜飼工業団地、桜が丘団地が完成しています。
- ・市街地が拡大する一方で、人口は昭和50年頃以降減少傾向が続き、近年では戦前と同程度にまで減少しています。



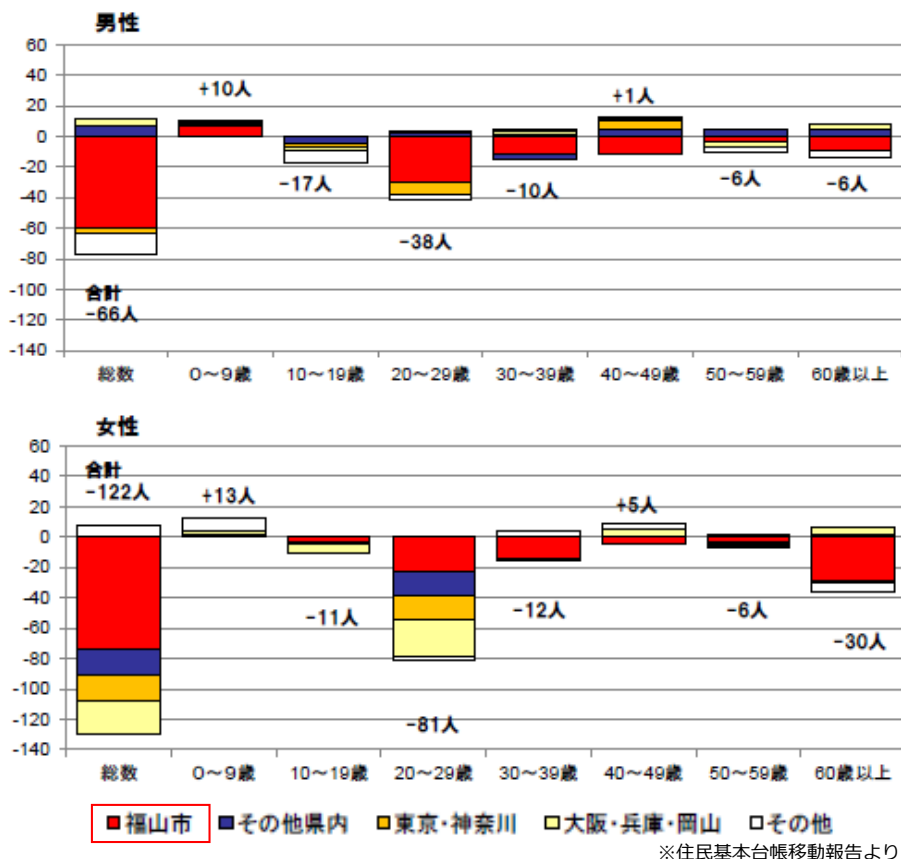
2-2.人口の動向

(1) 転出・転入の状況

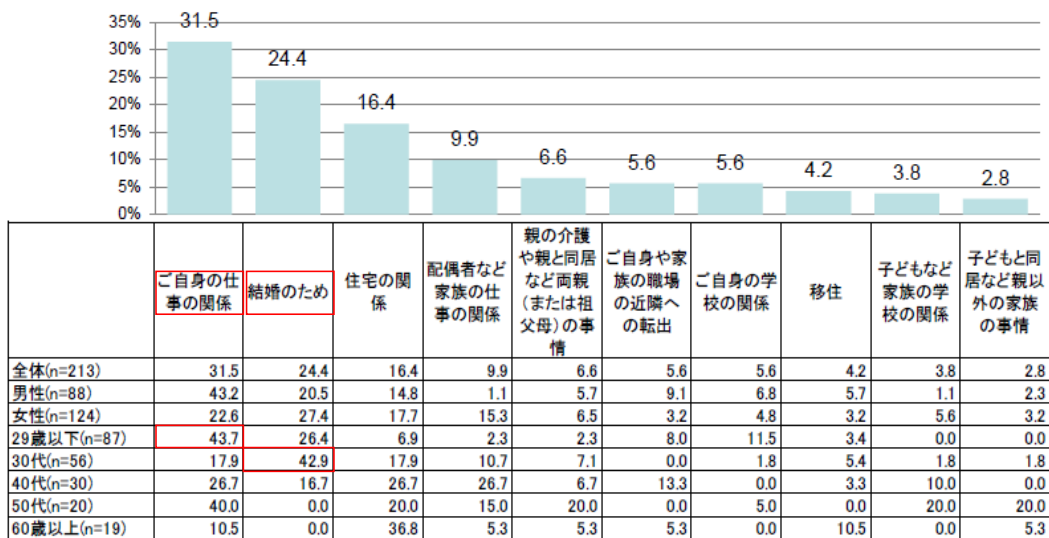
○若者を中心とした福山市への転出超過

- ・福山市へ転出超過となっており、特に20代でその傾向が強くなっています。
- ・また、女性については、60歳以上においても転出超過の傾向が強くなっています。
- ・転出の主な理由は仕事の関係や結婚となっています。

□府中市の転出入数の状況（平成26年）



□府中市からの転出理由

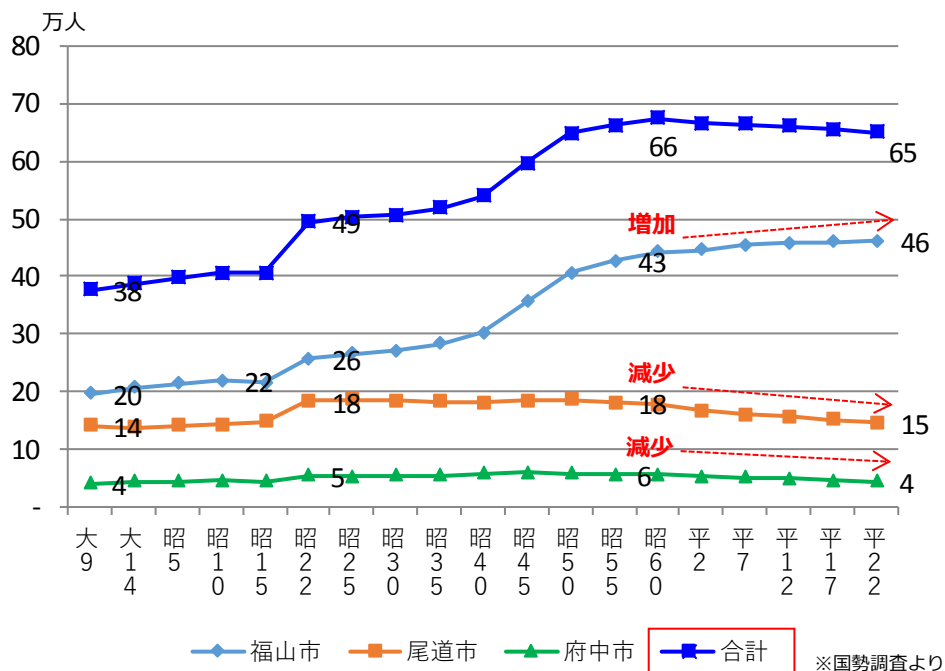


(2) 備後圏域における人口推移

○備後圏域の人口の受け皿となっている福山市

- ・府中市では人口減少傾向が続く一方、福山市は人口が増加しています。
- ・尾道市を含む備後圏域内の3都市全体では、近年人口がほぼ横ばいで推移しています。
- ・以上より、流出した人口は福山市等の近郊に留まっていると考えられます。

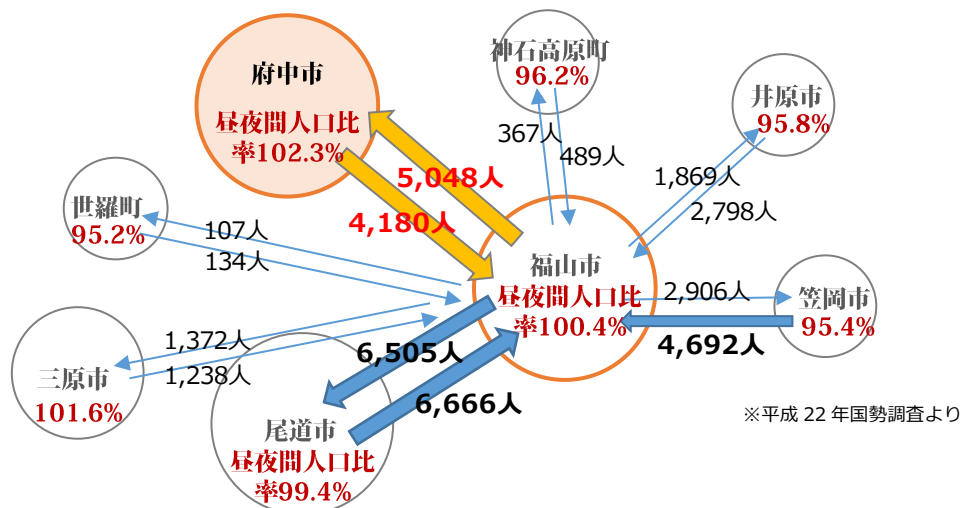
□府中市・福山市・尾道市の人口推移



○備後圏域の働く場となっている府中市

- ・福山市へ人口流出している一方で、府中市の昼夜間人口比率は100%を超え、府中市内から福山市への通勤者よりも福山市から府中市内への通勤者のほうが多くなっています。

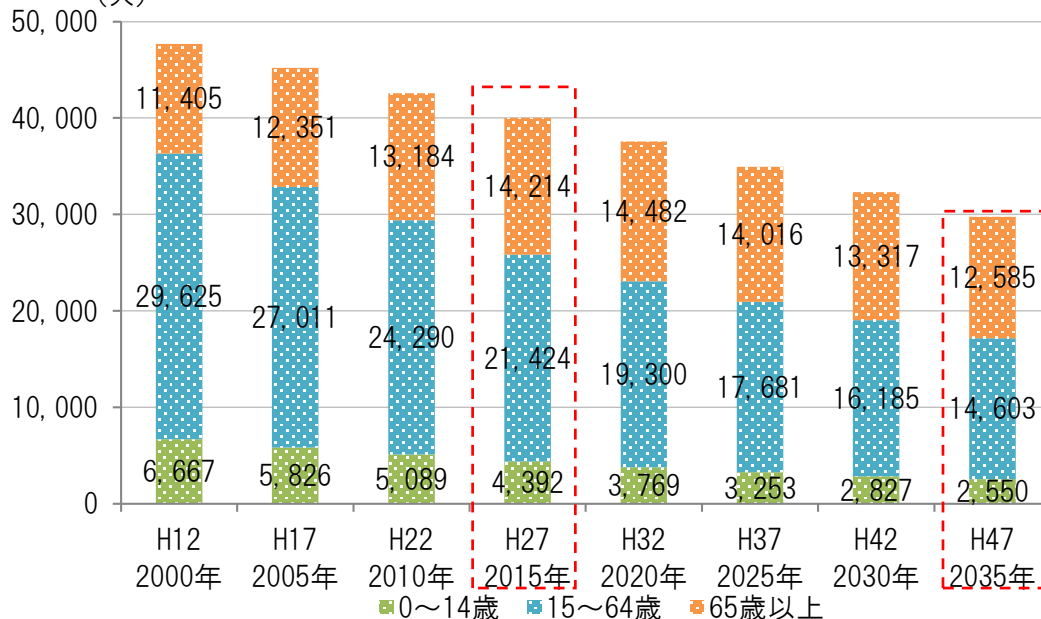
□備後圏域における市町間の通勤者の状況（平成22年）



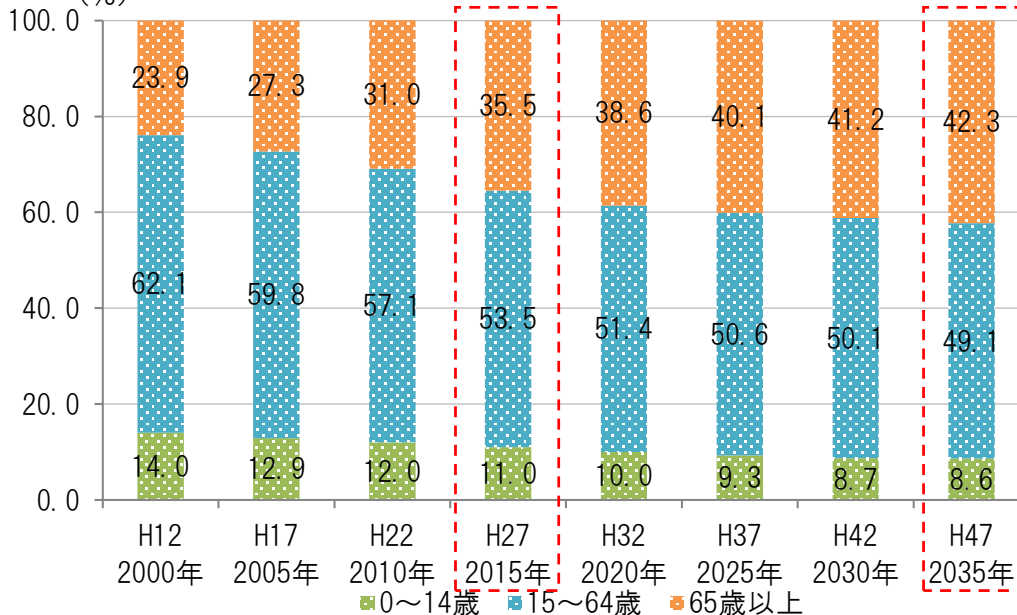
(3) 市全体の人口推移

○人口減少と高齢化の進行

- ・65歳以上人口に関しては、平成32年頃までは増加する見込みとなっています。
- ・長期的にはいずれの年齢層においても人口が減少する見込みとなっています。
(H47-H27年比で、0～14歳人口は約41.9%減、15～64歳人口は約31.8%減、65歳以上人口は約11.5%減)
- ・高齢化率は今後上昇し続け、平成47年には42.3%となる見込みとなっています。

□年齢3区分別推計人口
(人)

※国勢調査(平成22年)、国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)より
※平成12年(2000年)は、旧府中市と旧上下町を合算した値

□年齢3区分別推計人口比
(%)

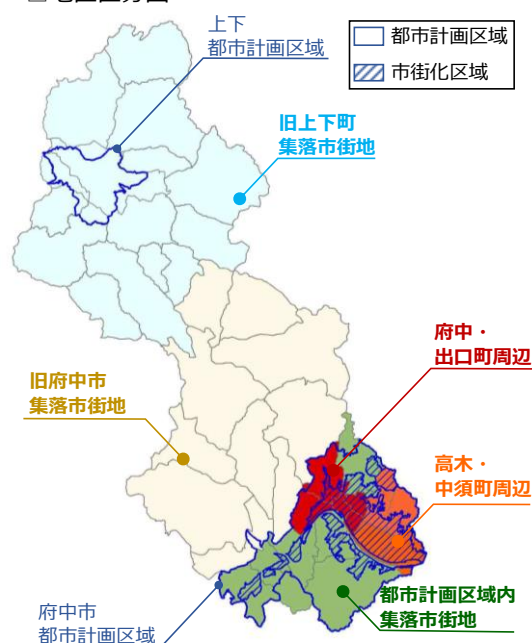
※国勢調査(平成22年)、国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)より
※平成12年(2000年)は、旧府中市と旧上下町を合算した値

(4) 地域別の人口動向

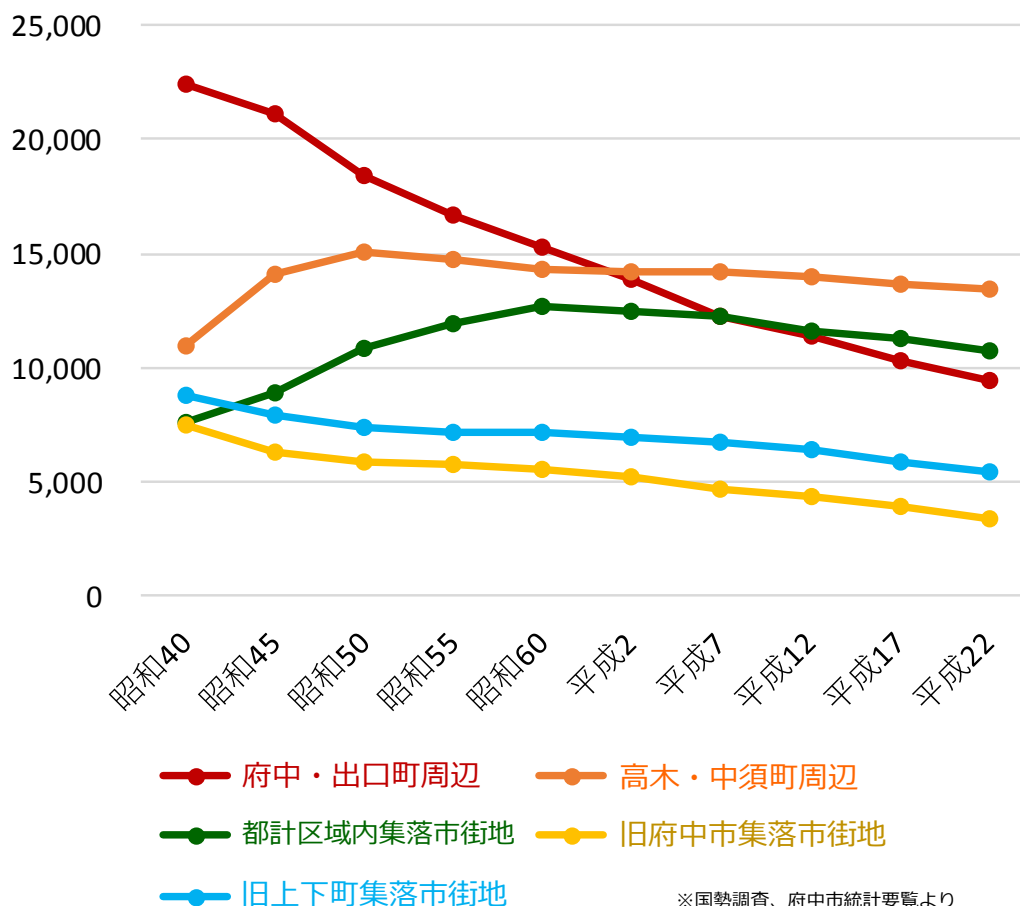
○急激な人口減少が進む府中・出口町周辺

- ・戦前にまとまった市街地を形成していた府中・出口町周辺の旧市街地では、人口増加時期である昭和40年頃以降、著しい人口減少が続いています。
- ・一方で、戦后市街地が拡大した高木・中須町周辺の新市街地においては、人口増加時期以降、ほぼ横ばいに推移し、一定の人口が維持されています。
- ・また、周辺の集落市街地においては、幾分か人口減少の影響が見られるものの、緩やかに推移しており、ほかの地域に比べて人口変動の少ない地域となっています。

□地区区分図



□地区別の人口推移

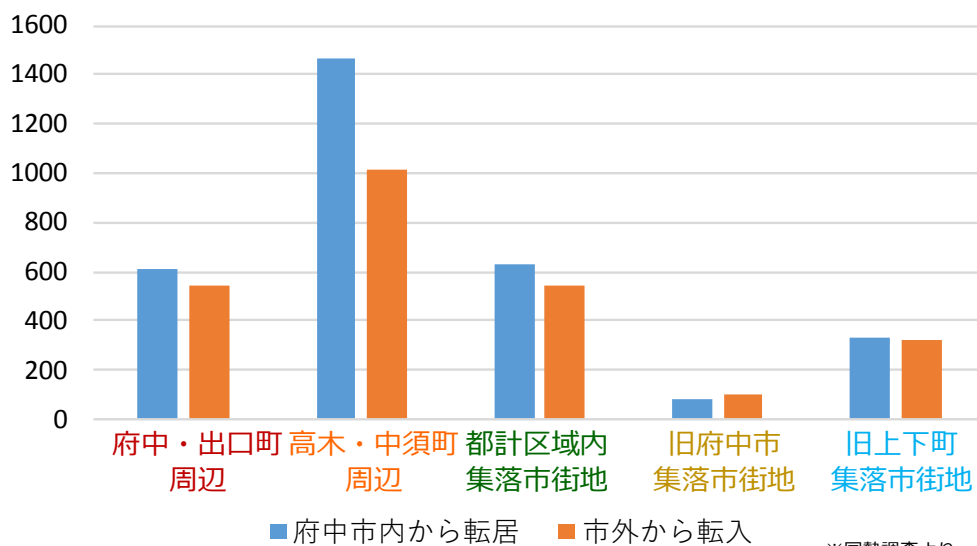


※国勢調査、府中市統計要覧より

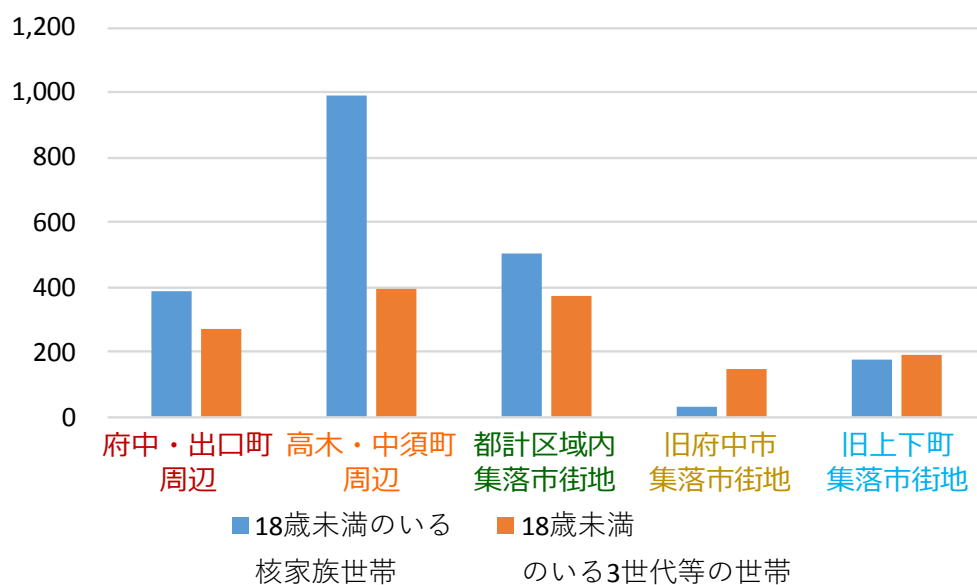
○市内の住み替え先となっている高木・中須町周辺

- ・高木・中須町周辺の新市街地は、他地域と比べて転居・転入者が多く見られます。
- ・また18歳未満を含む核家族世帯が多くなっています。

□過去5年間に転居・転入してきた人口（平成22年）



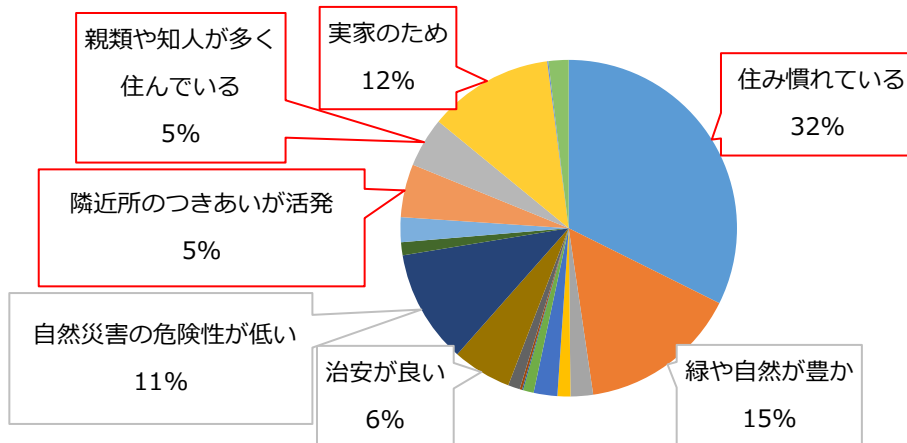
□18歳未満のいる世帯数（平成22年）



○今後も地縁者を中心に居住が継続される集落市街地

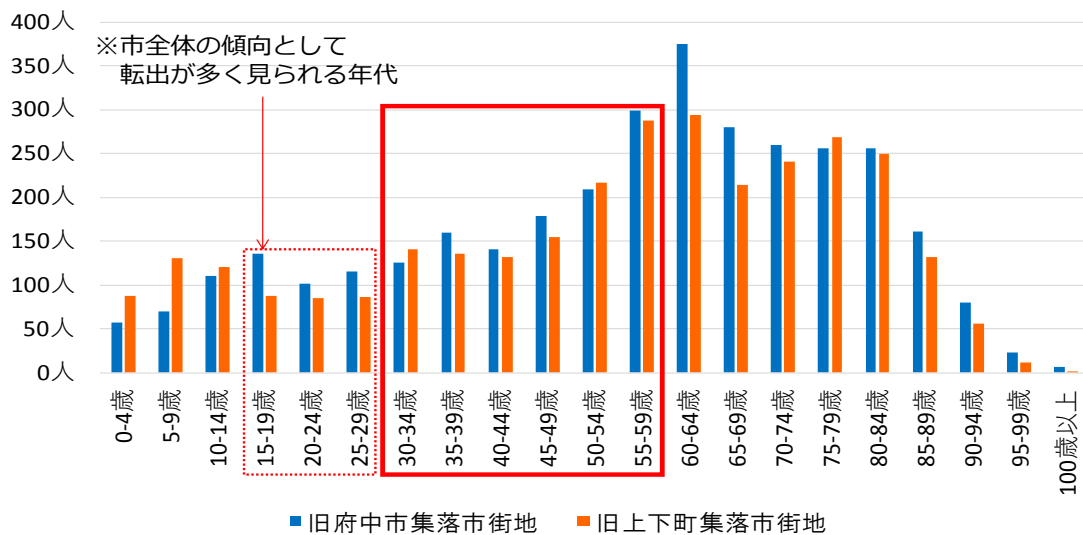
- ・集落市街地では、今後も住みたい理由として、地縁に関わる理由が多く挙げられています。
- ・30代以降の転出傾向が弱まる世代も一定数居住しており、今後も居住が継続されると考えられます。

□集落市街地に住みたい理由



※平成28年市民アンケートより

□集落市街地の居住人口（平成22年）



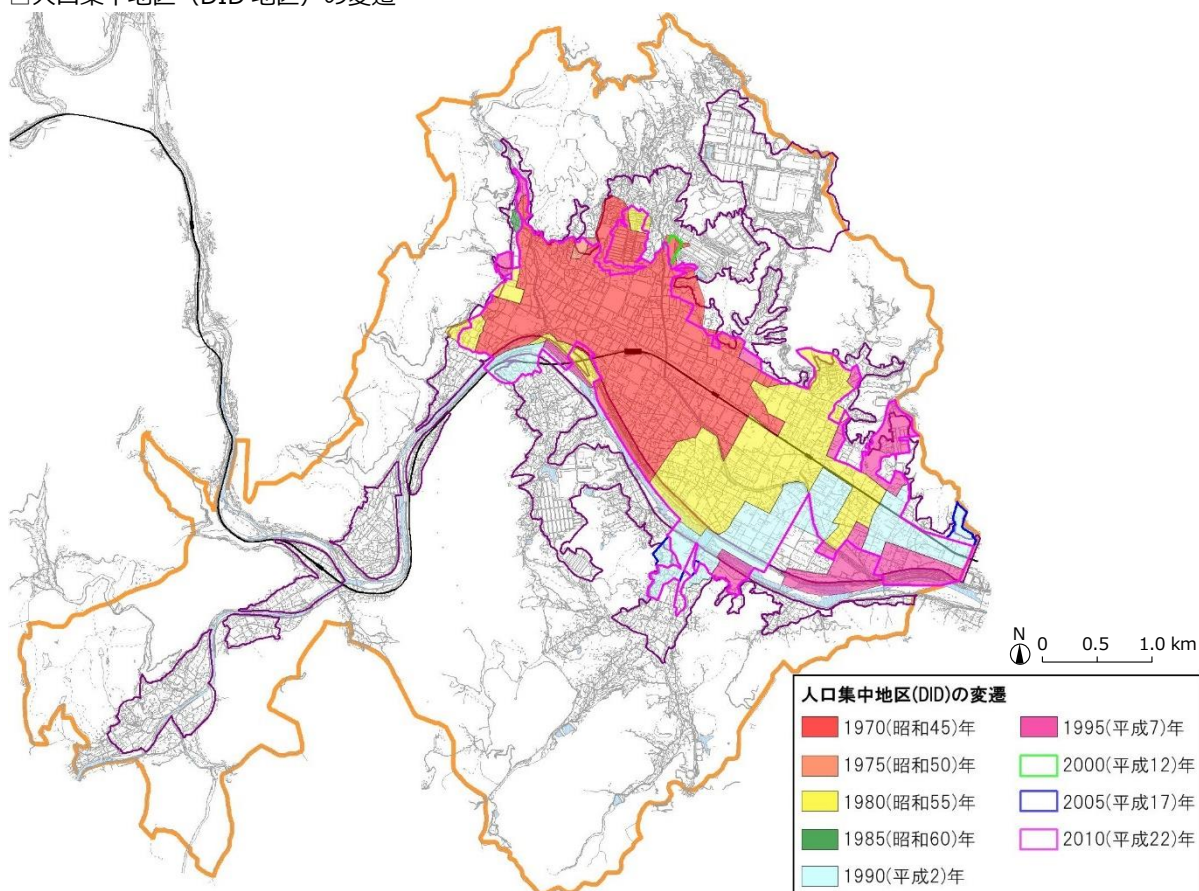
※国勢調査より

(5) 人口集中地区（DID 地区）の変遷

○DID 地区拡大と低密度化の同時進行

- ・府中市における DID 地区は 1970 年以来、府中駅および鶴飼駅周辺から徐々に福山方面へと拡大してきました。
- ・一方、DID 地区内の人口密度については、地区の拡大とともに年々減少しており、2010 年時点では 1970 年の半分程度となっています。
- ・なお、1995 年以降、周縁部で部分的な DID 地区の縮小が見られます。

□人口集中地区（DID 地区）の変遷



	1970 (昭45)	1975 (昭50)	1980 (昭55)	1985 (昭60)	1990 (平2)	1995 (平7)	2000 (平12)	2005 (平17)	2010 (平22)
DID人口(人)	23,531	23,635	24,398	22,884	24,474	25,230	23,378	21,984	20,859
DID面積(km ²)	3.2	4.0	4.9	4.8	6.0	7.0	6.5	6.5	6.4
人口密度(人/ha)	73.5	59.1	49.8	47.7	40.8	36.0	36.0	34.1	32.8

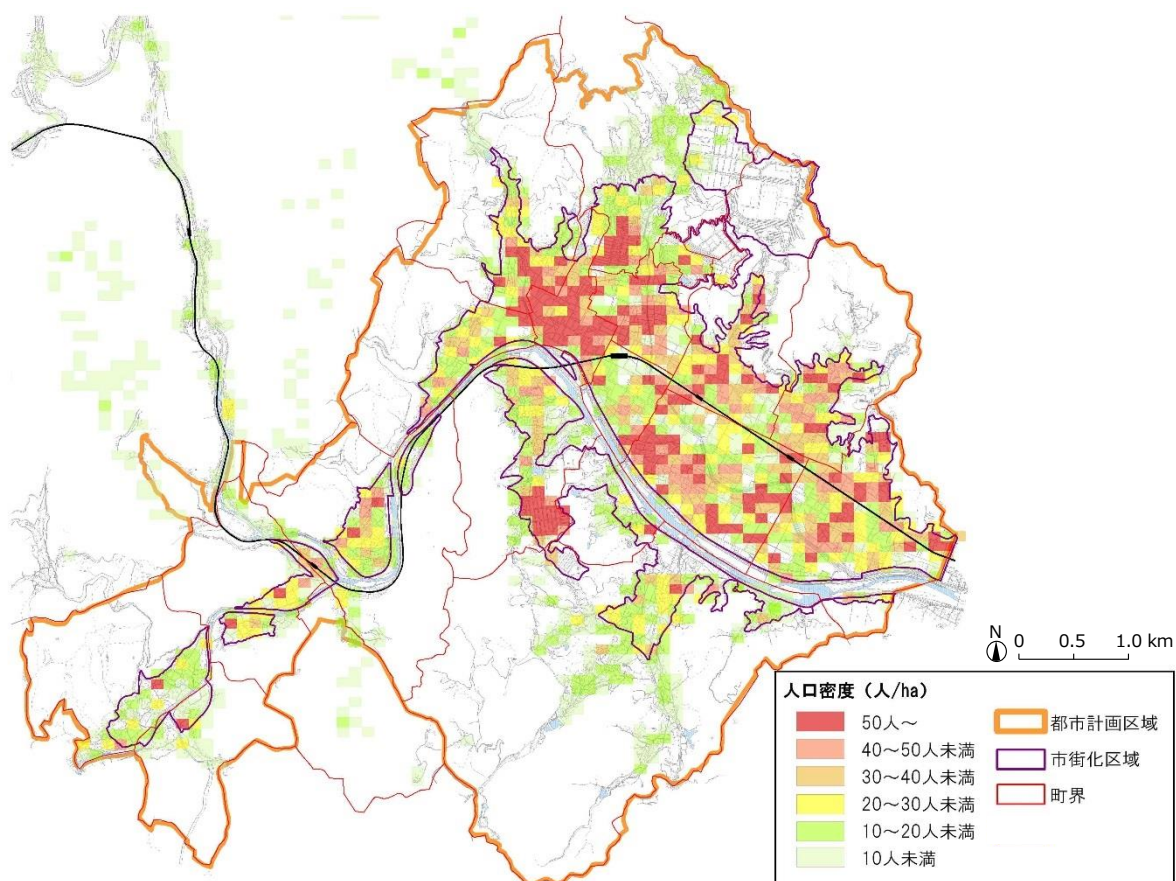
※国勢調査より

(6) 人口分布の状況

○密度分布に粗密のある市街地

- ・現在、府中・出口町周辺の旧市街地では、人口密度の高い地域が連担して広がっています。
- ・一方、高木・中須町周辺の新市街地では、高密度な地域と低密度な地域が混在する粗密のある密度分布となっています。

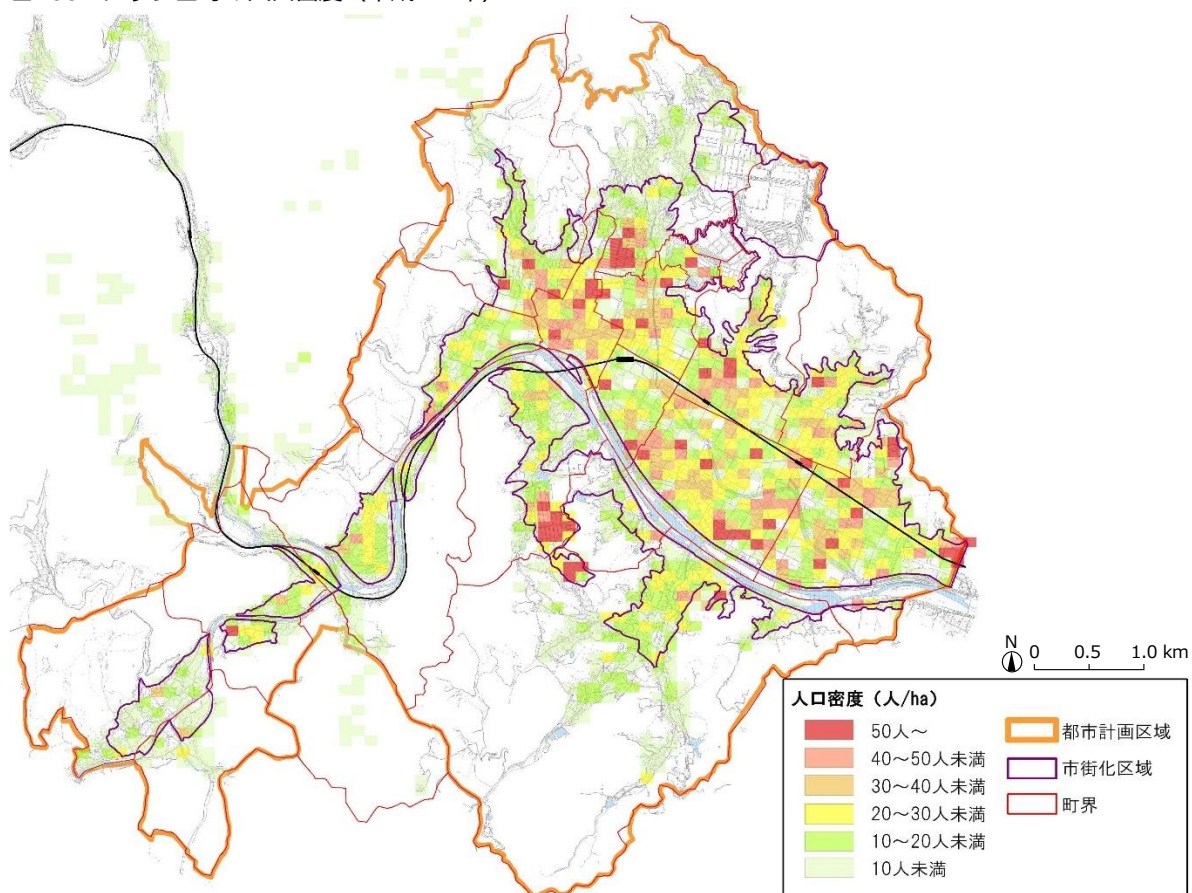
□100mメッシュ毎の人口密度（平成22年）



○全体的に低密度化が進む市街地

- このままの趨勢が続くと、府中・出口町周辺においても人口密度が減少し、市街地全体において人口密度がまばらになると予測されます。

□100mメッシュ毎の人口密度（平成 47 年）



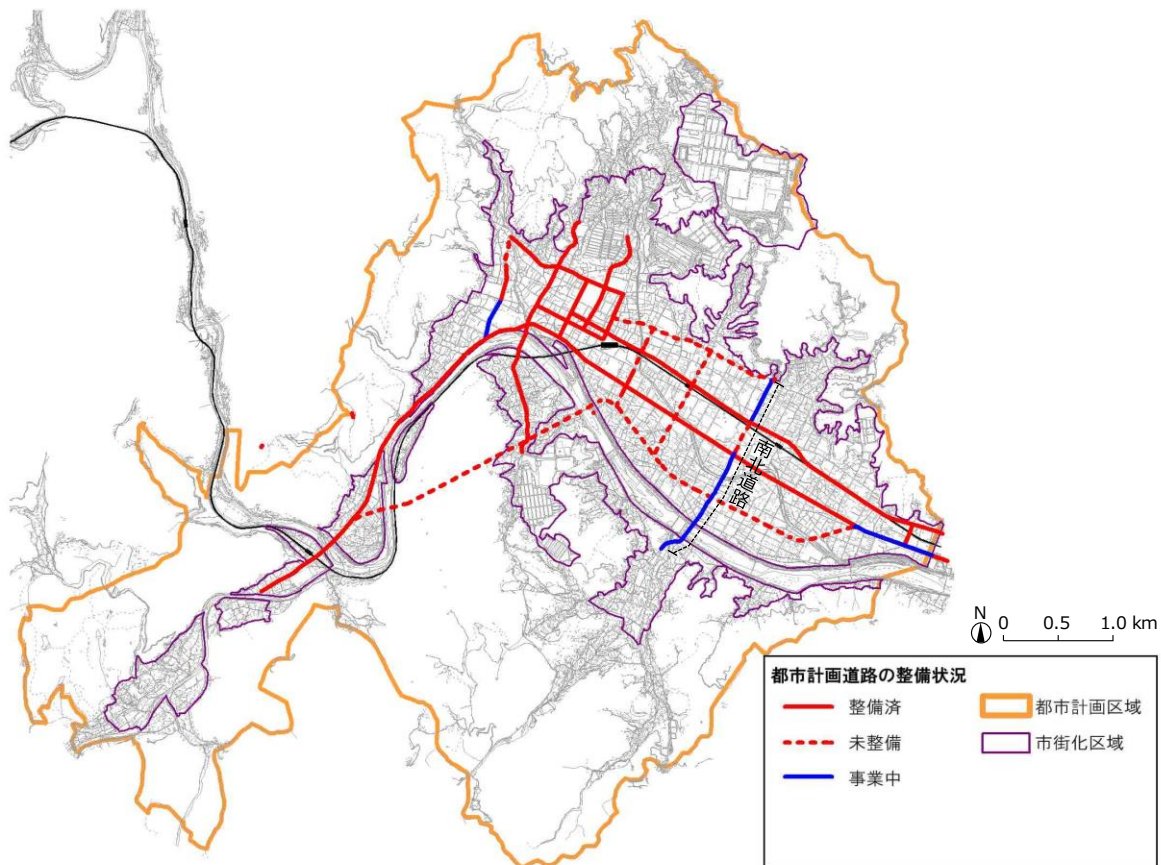
2-3.都市基盤

(1) 道路の整備状況

○都市計画道路の整備が進む中心市街地

- ・府中・出口町周辺では、中心市街地の骨格を形成する道路が計画されており、概ね都市計画道路の整備が完了しています。
- ・高木・中須町周辺では、広域とつながる幹線道路が計画されていますが、未整備な路線も残っています。南北道路（栗柄広谷線）については、広域産業基盤の確立のための、工業団地と国道、福山西 IC を結ぶ南北軸として整備に着手しています（H17 年～）。

□都市計画道路の整備状況

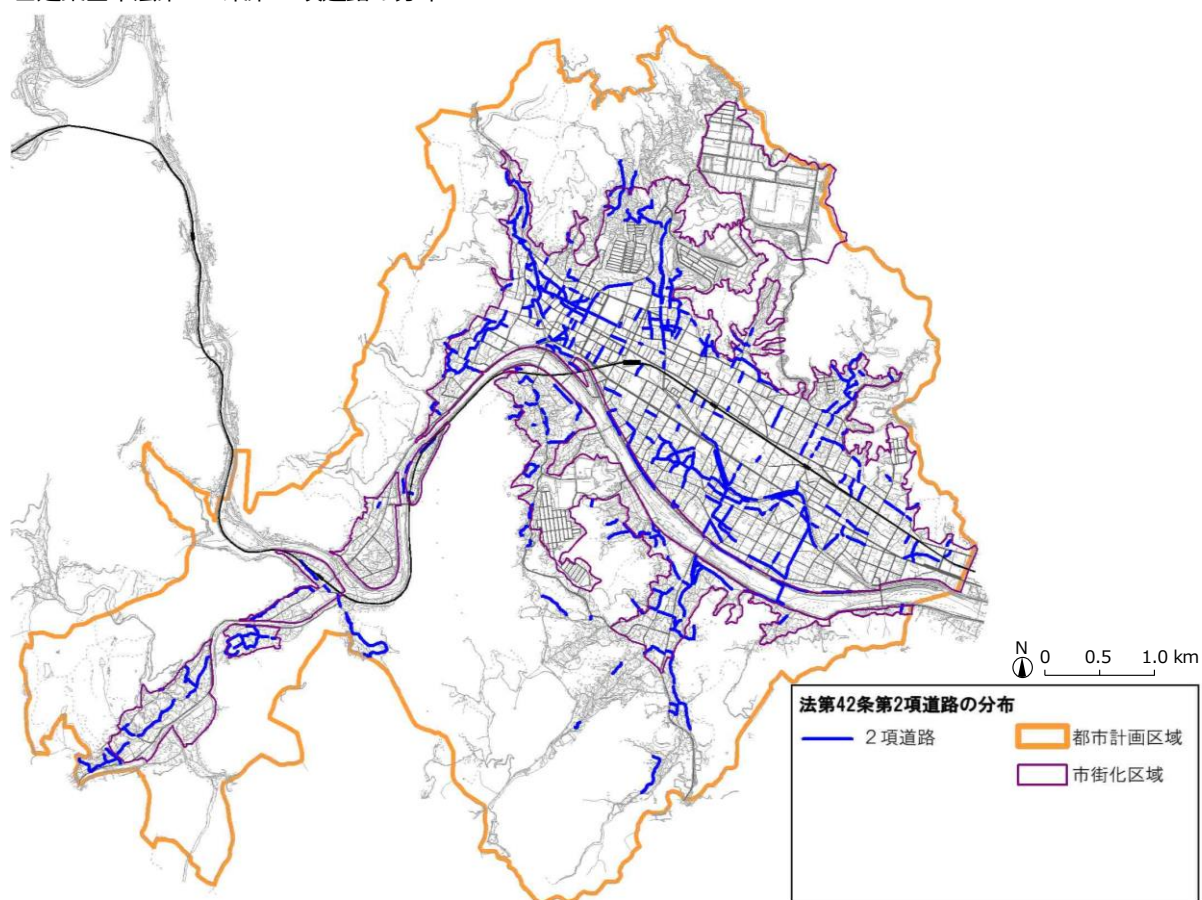


□広域道路ネットワーク



○市街地全体に狭隘道路が残存

- ・市街地全体に幅員 4m未満の狭隘道路（建築基準法第 42 条第 2 項道路）が分布しています。
- ・救急車や消防車が通れない、災害時の避難に支障がある等の課題解消に向け、府中市狭あい道路整備事業による拡幅整備を進めています。

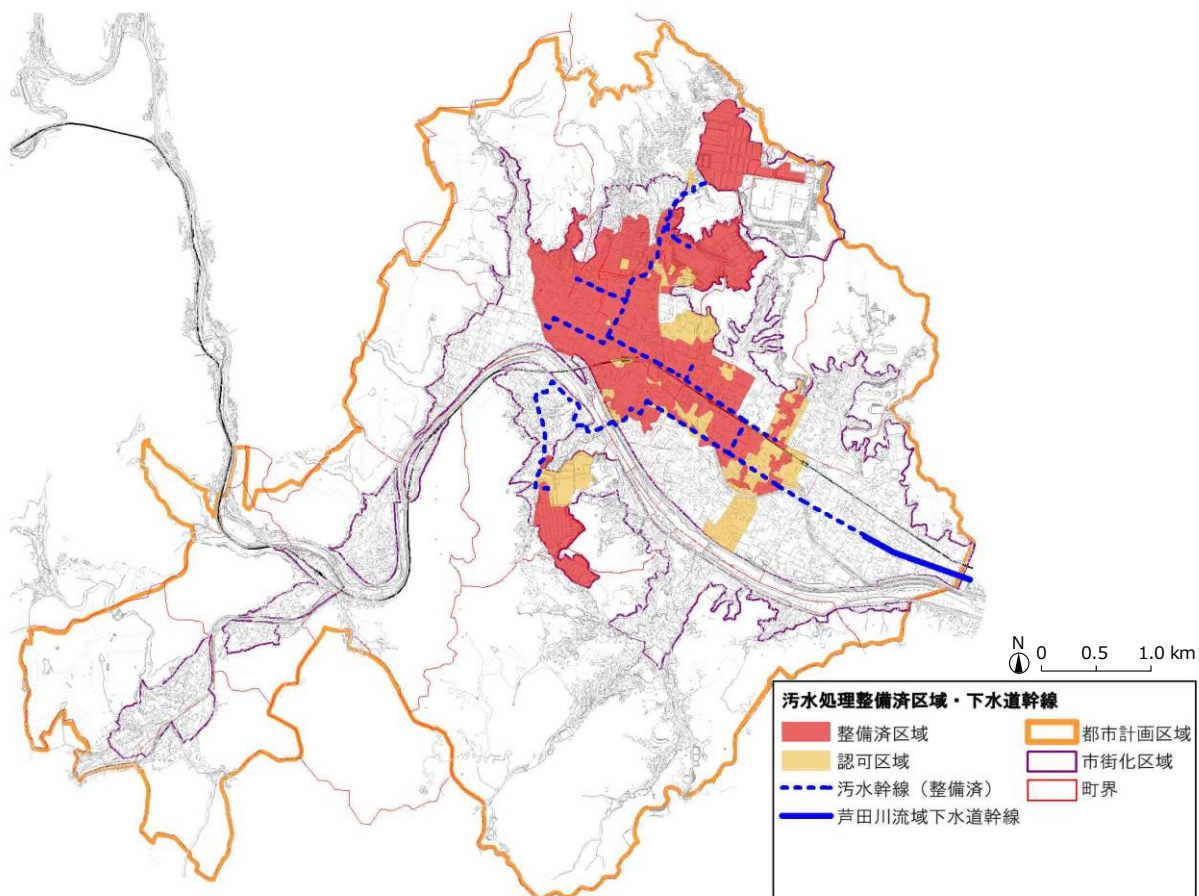
□建築基準法第 42 条第 2 項道路の分布

(2) 下水道の整備状況

○下水道整備が進む中心市街地

- ・府中・出口町周辺では、下水道整備は概ね完了しています。
- ・今後は、芦田川流域下水道幹線に接続する既設の污水幹線沿いにおける整備を見込んでいます。

□下水道の整備済区域・認可区域



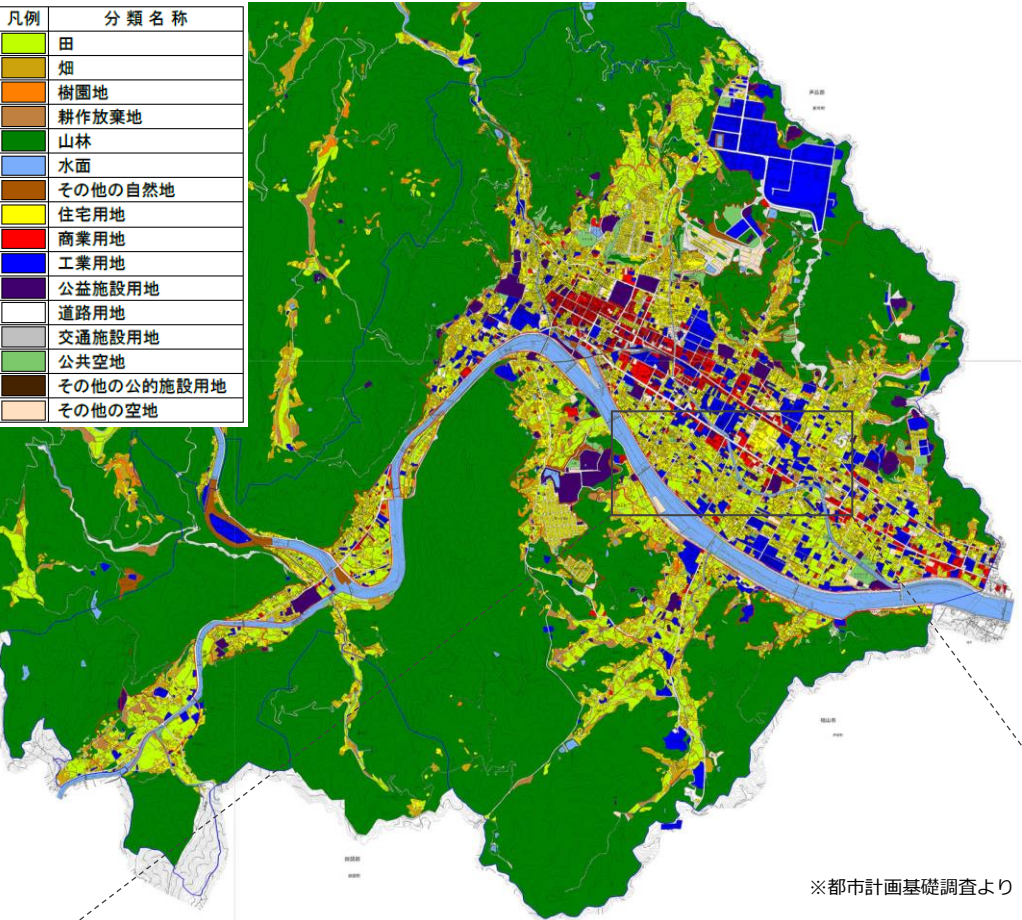
2-4.土地利用

(1) 土地利用現況

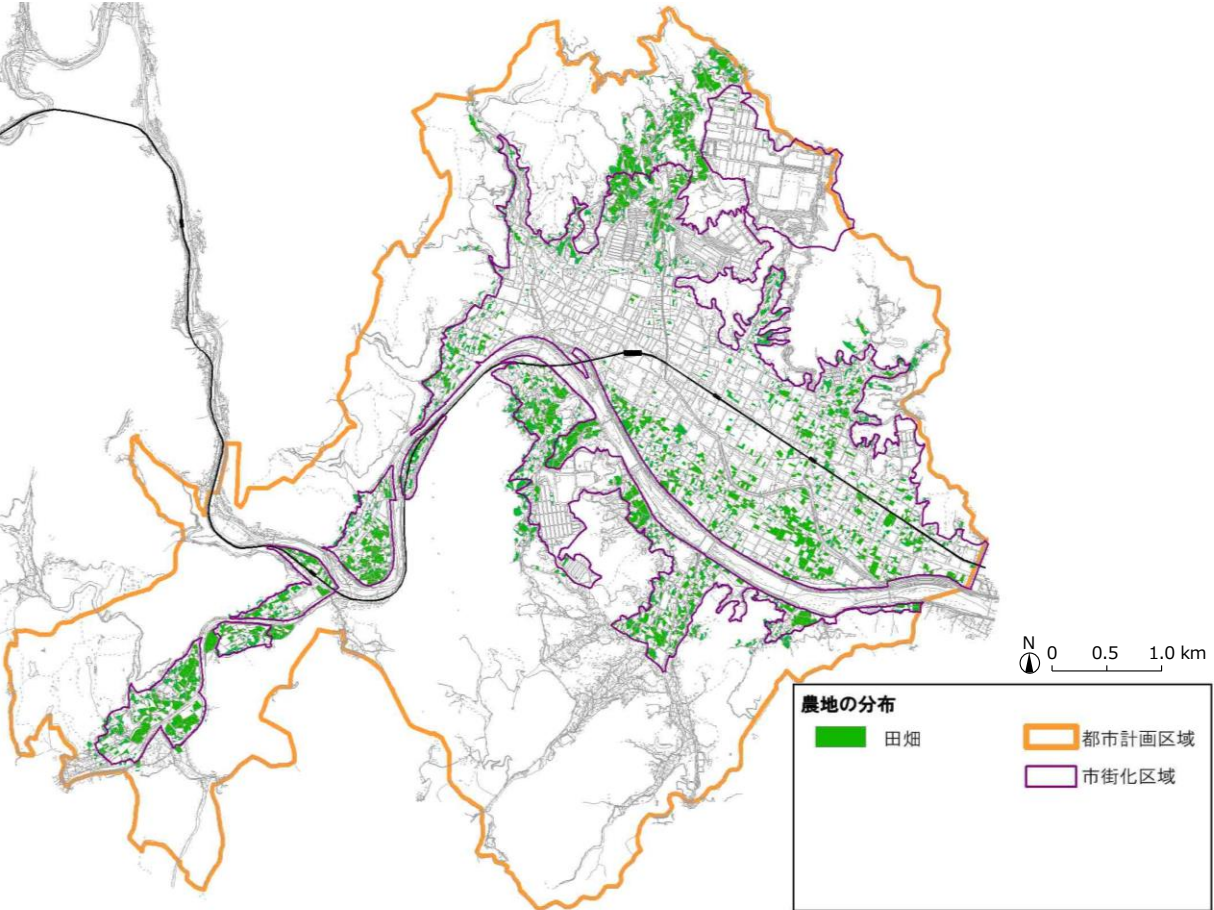
○住宅・工場・農地の混在

- ・高木・中須町周辺等の平地で、住宅・工場・農地が混在する土地利用となっています。近年は、工場に隣接した土地での宅地開発も見られます。
- ・市街化区域縁辺部や高木・中須町周辺で、市街化区域内農地が多く残っています。

□土地利用現況（平成 22 年）



□市街化区域内農地の分布状況（平成 25 年）



□近年の土地利用の変化（H17 年⇒H22 年）



(H17 年)

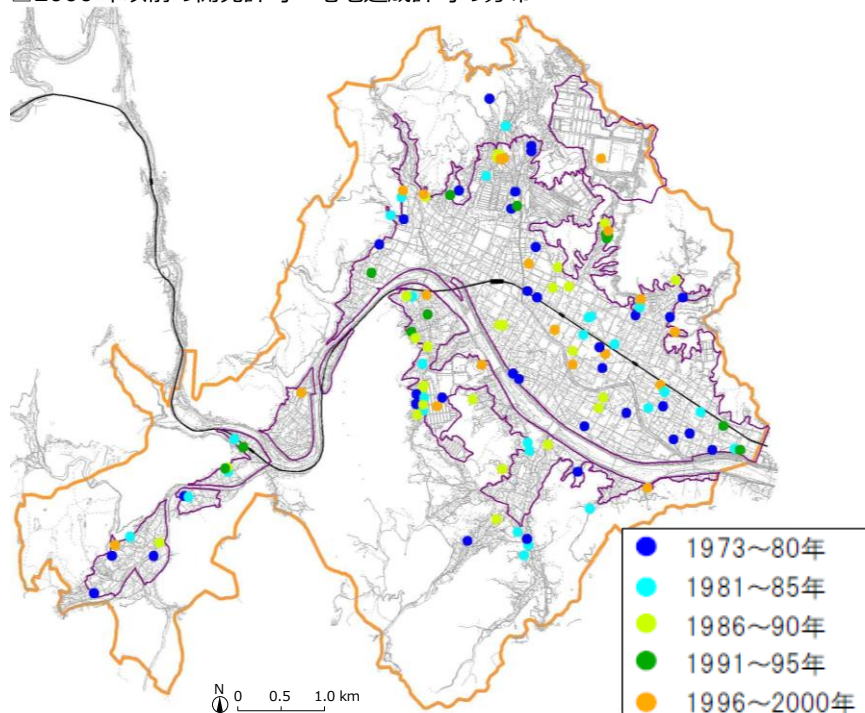


(2) 住宅建設・空き家の状況

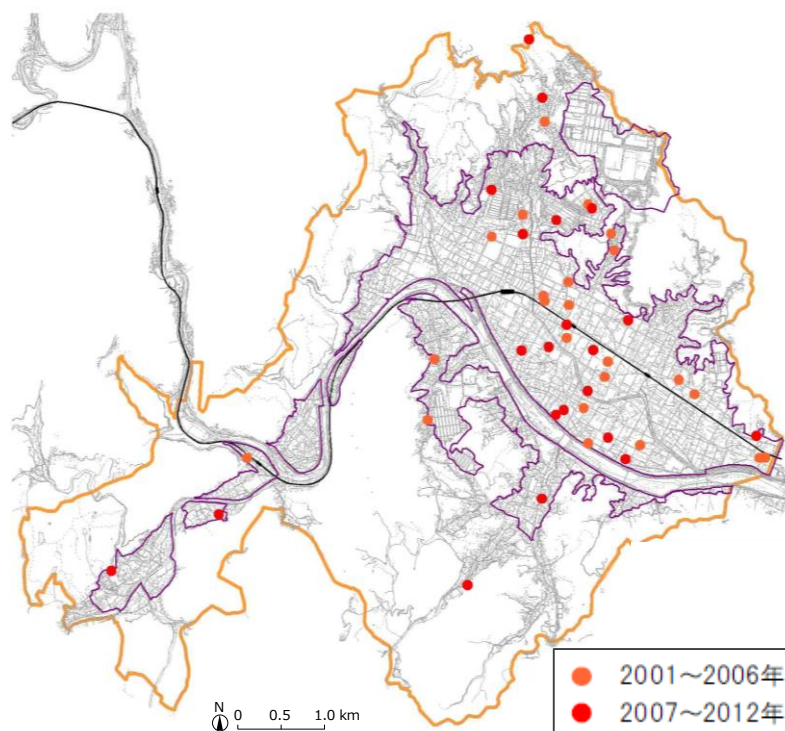
○高木・中須町周辺への開発集中

- ・2000 以前は、山際を含む市街地全体で開発が行われていましたが、近年は平地である高木・中須町周辺に開発が集中しています。

□2000 年以前の開発許可・宅地造成許可の分布



□近年の開発許可・宅地造成許可の分布



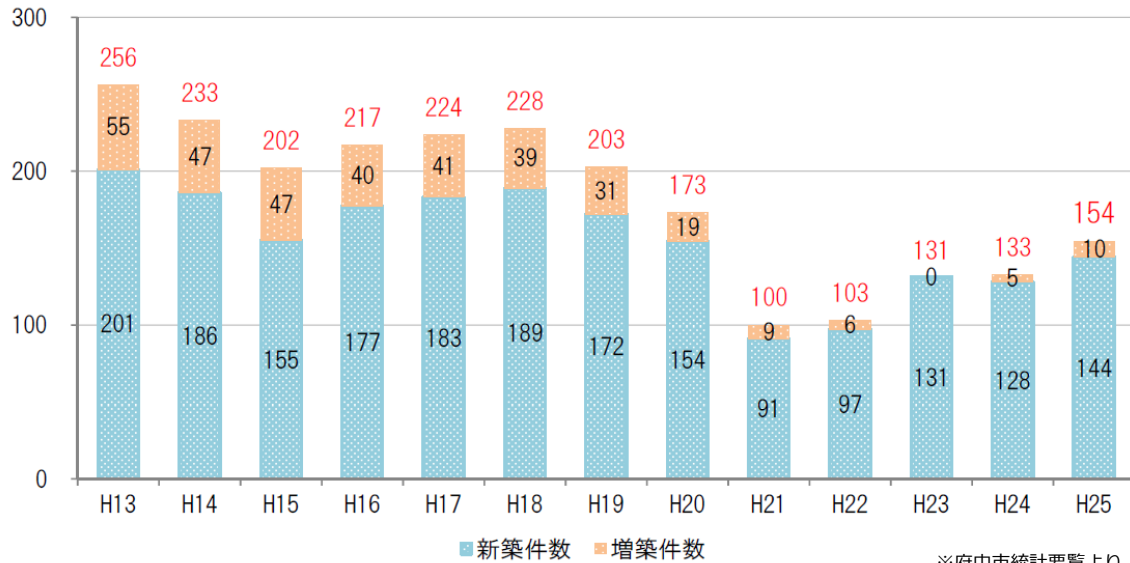
※開発許可・宅地造成許可データより

○住宅建設数の減少

- ・家屋の新築状況は、長期的に減少傾向となっています。
- ・住宅新設にあたっては、道路や下水道といった基盤整備等の支援が求められています。

□家屋の新築・増築状況の推移

(件)



□住宅の新設に関わる意向

住宅新設等において
必要な行政支援施策

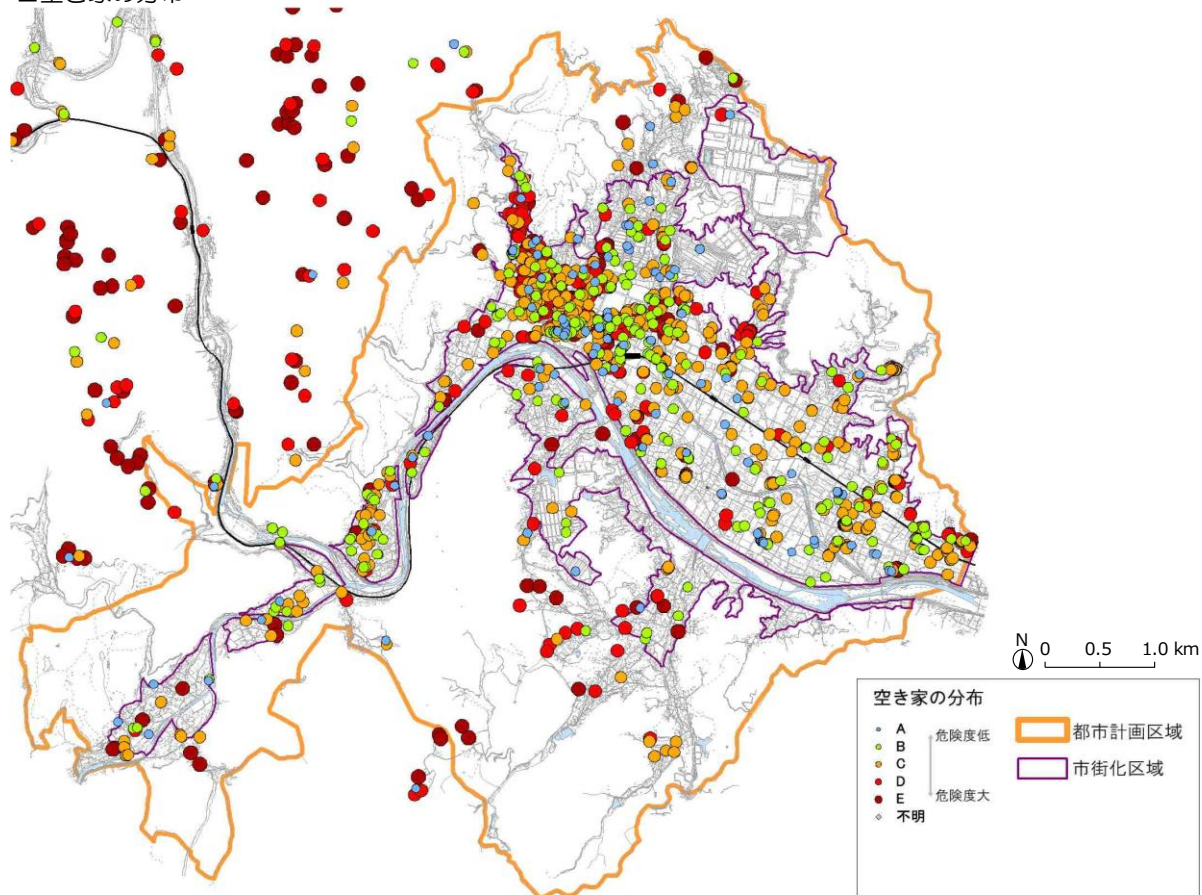
- ・道路（歩道）の整備
- ・下水道の整備
- ・建物整備等への補助
- ・固定資産税、都市計画税の減免

※住宅事業者へのアンケート調査（平成27年）より

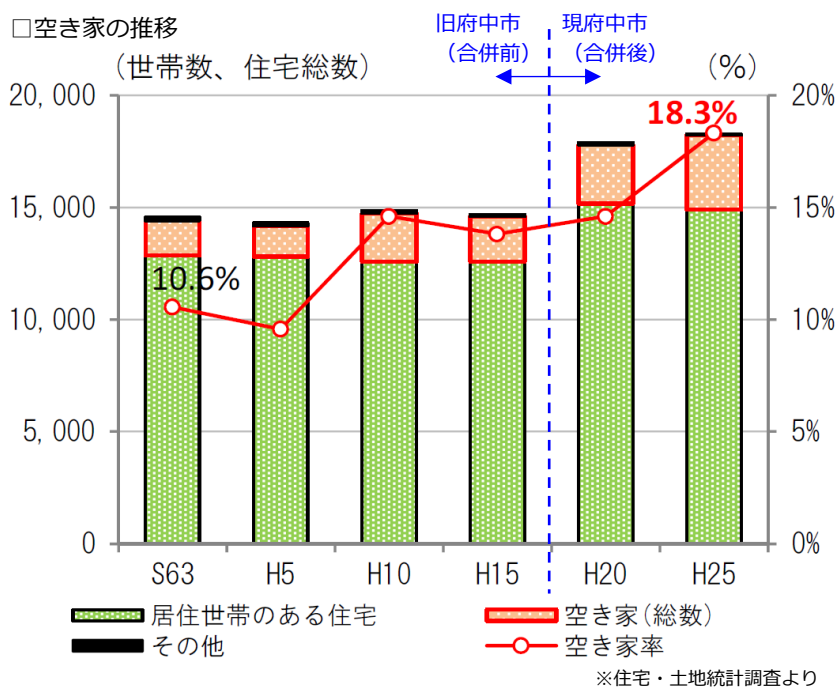
○空き家の増加

- ・近年空き家が増加し、市街地全体に分布しています。

□空き家の分布



□空き家の推移



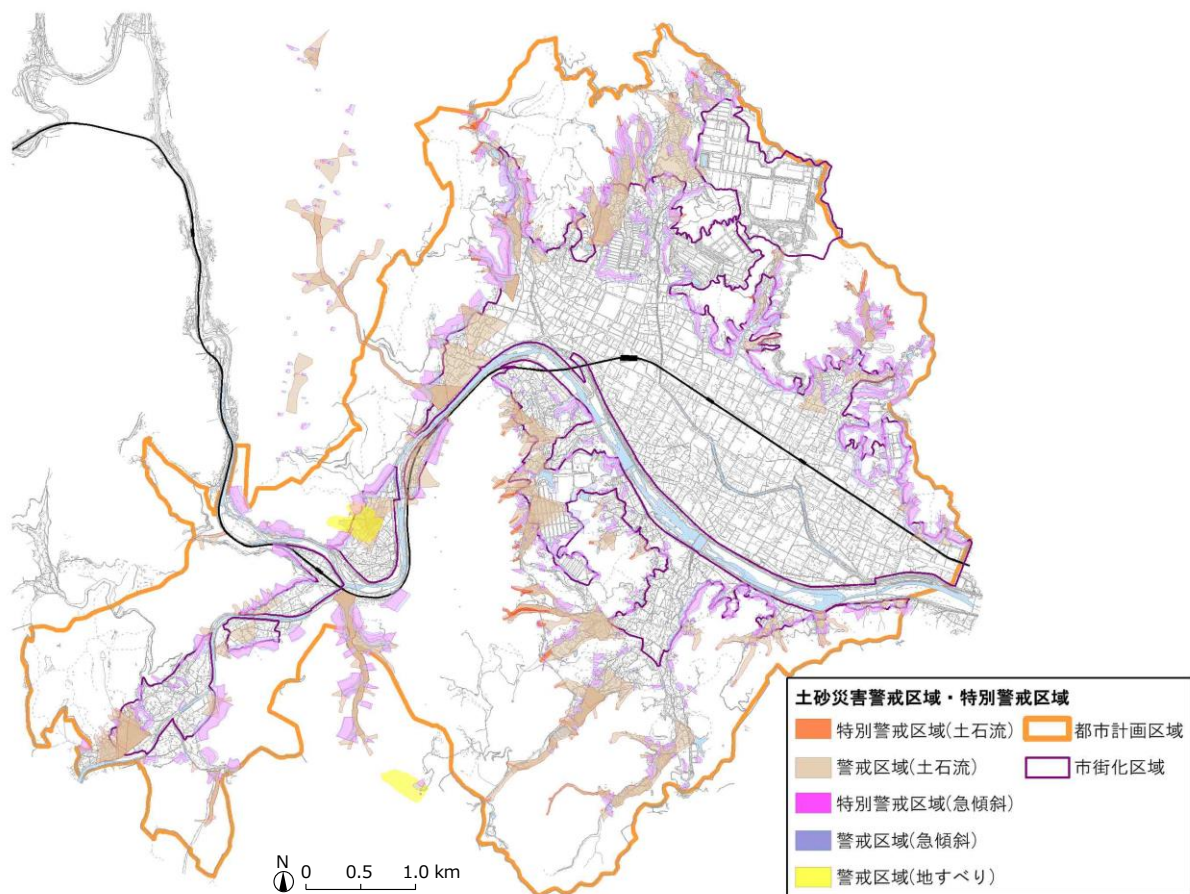
2-5.災害リスク

(1) 土砂災害

○土砂災害が懸念される市街化区域縁辺部

- ・市街化区域縁辺部の山際を中心に土砂災害の危険性が高い地域として土砂災害警戒区域等が指定されています。
- ・避難場所の確保等のハード整備とともに、「防災・減災のしおり」の配布による住民への周知、町内会等と連携した避難誘導體制の構築等のソフト対策を進めています。

□土砂災害計画区域等の指定状況

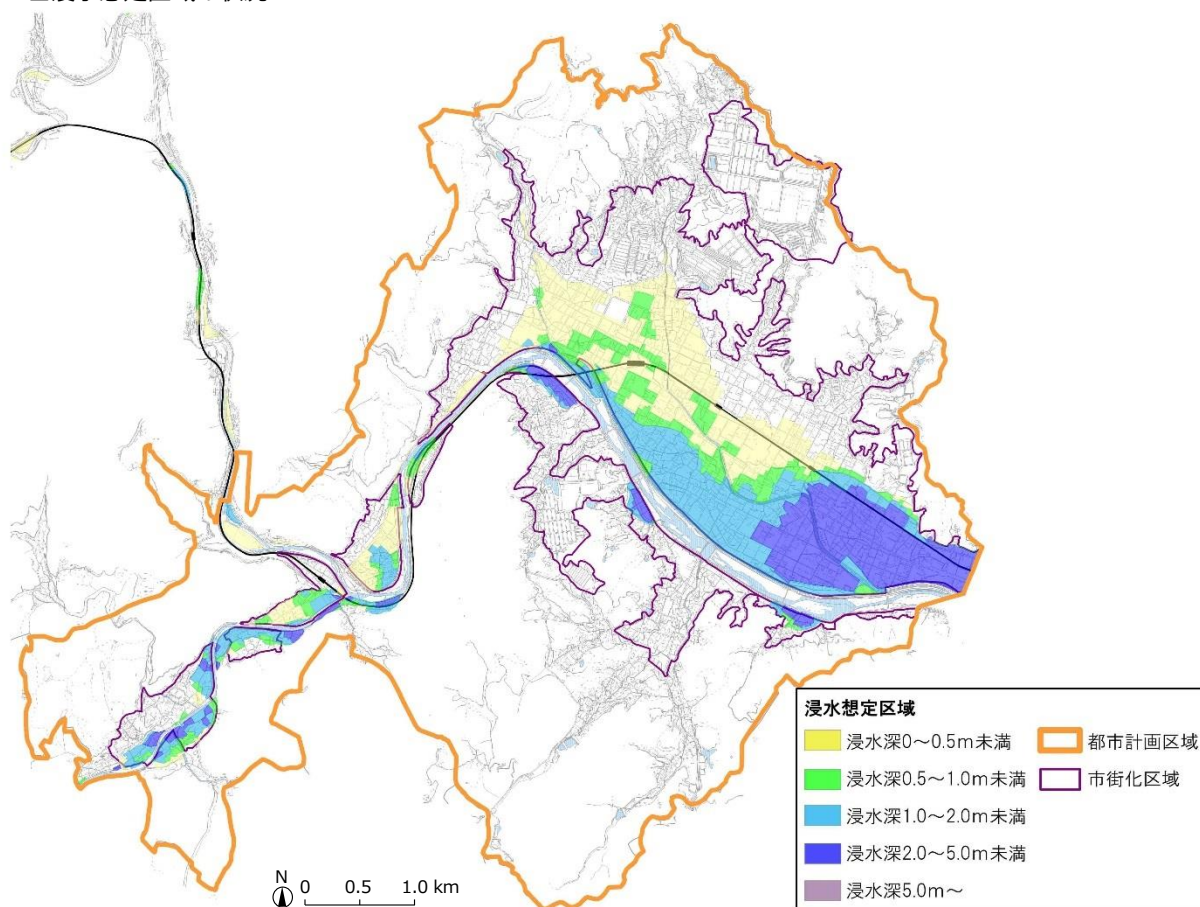


(2) 水害

○浸水が懸念される芦田川沿いの平地部

- ・芦田川沿いを中心に、浸水想定区域が指定されています。
- ・昭和47年7月の洪水等の度重なる被害を受け、河川改修等を進め、平成10年3月には八田原ダムが完成しています。また、「防災・減災のしおり」の配布による住民への周知、町内会等と連携した避難誘導體制の構築等のソフト対策を進めています。

□浸水想定区域の状況



2-6.都市機能

(1) 都市機能の分布

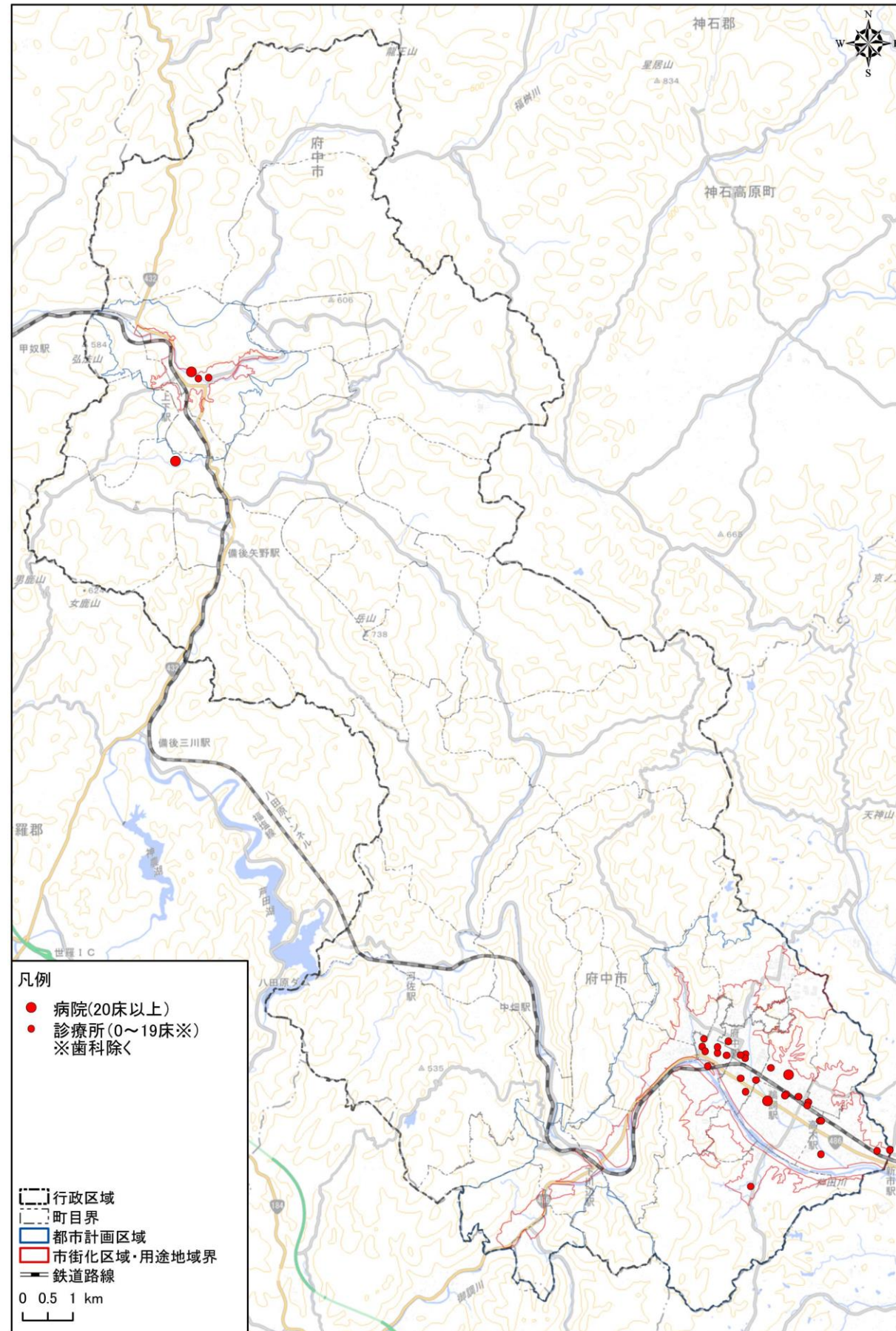
○市街地への各種施設の集積

- ・ 公民館・集会所等を除いて、多くの施設が旧府中市及び旧上下町の市街地に集中立地しています。
- ・ 施設毎にサービスの維持、市域全体へのサービス提供に取り組んでいます。

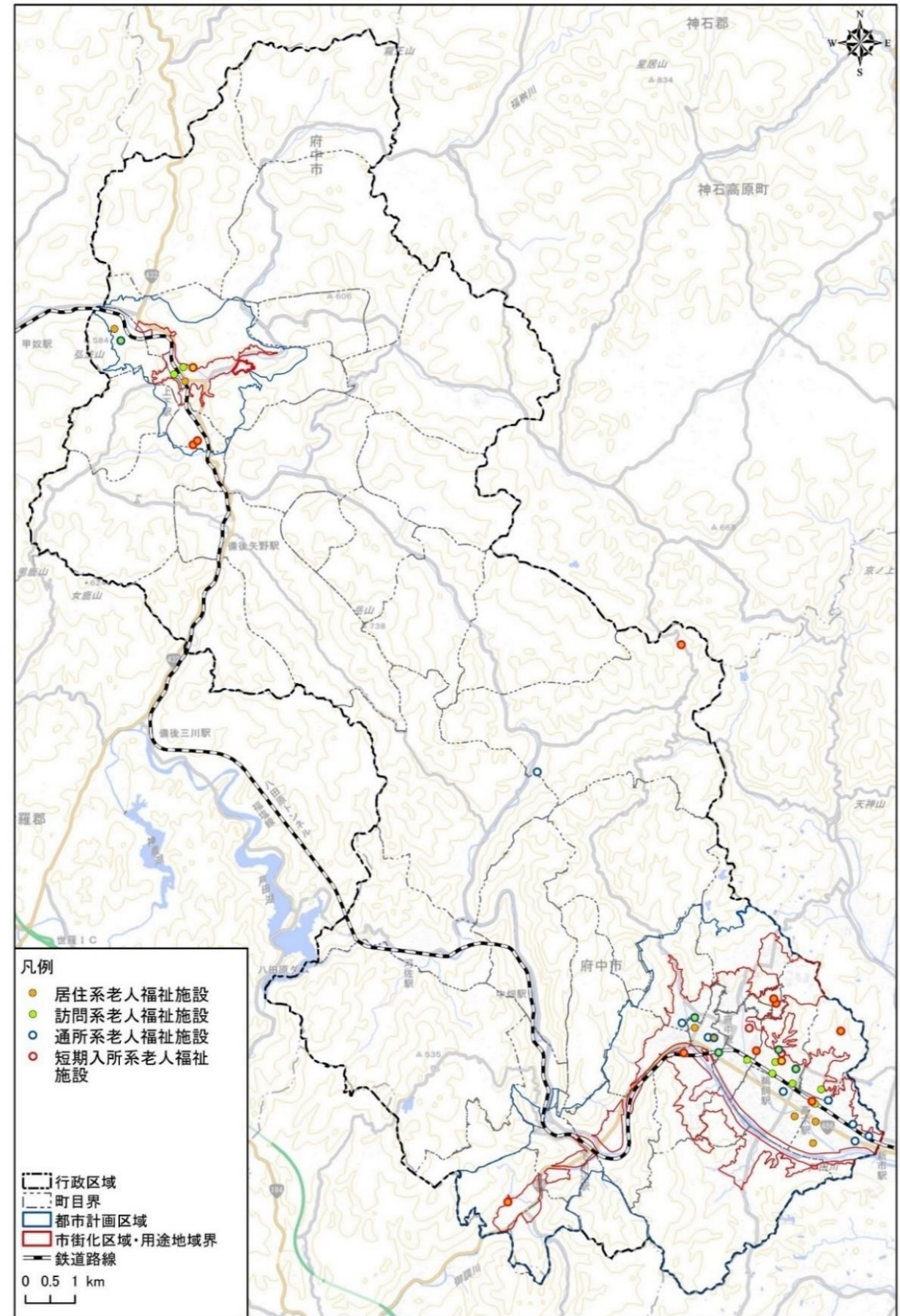
□各施設の分布等の状況のまとめ

	立地状況	サービスの提供状況等
医療施設	・ 旧府中市及び旧上下町の市街地に集中立地	・ 2つの市民病院を核にして、診療所と連携しながら市全体の医療体制を維持
老人福祉施設	・ 一部集落部にも点在するものの、旧府中市及び旧上下町の市街地に集中立地	・ 地域包括ケアシステムの構築を推進するため、地域包括ケアセンターを中心に医療と連携し、自動車による訪問・送迎により居宅サービスを提供
子育て・教育施設	・ 旧府中市及び旧上下町の市街地に集中立地	・ 通学・通園バスにより通学・通園を支援
商業施設	・ 大型店やスーパーは、旧府中市及び旧上下町の市街地に集中立地	・ とくし丸といった移動スーパー等の施設立地によらない民間サービスも存在
公共施設※	・ スポーツ施設を除く主な公共施設は、旧府中市及び旧上下町の市街地に集中立地	・ 公共交通の維持により市域全体からのアクセス性を確保
公民館・集会所	・ 市域全体に分布	・ 一部で類似施設が近接する等の非効率な状況が見られる

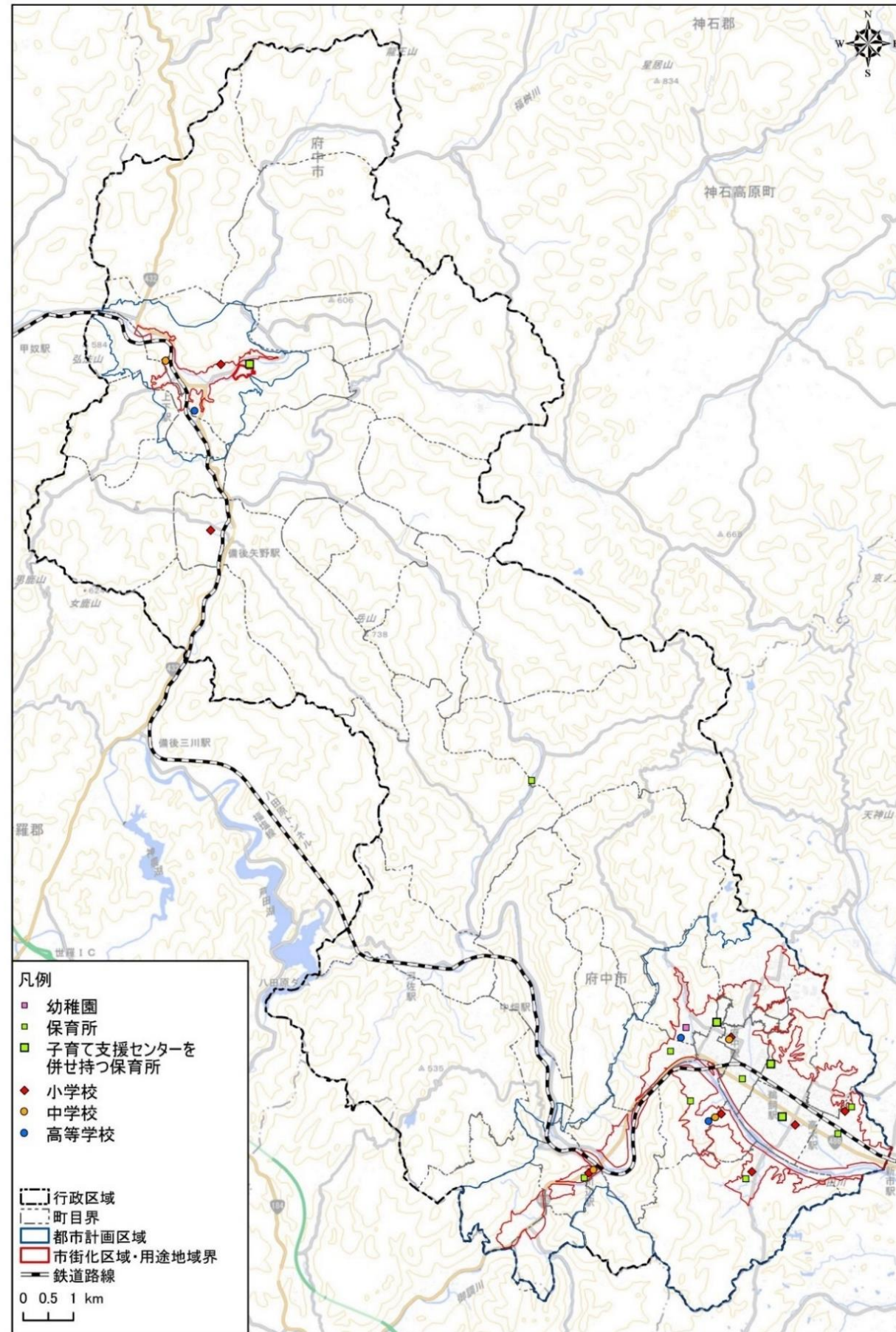
□医療施設の分布



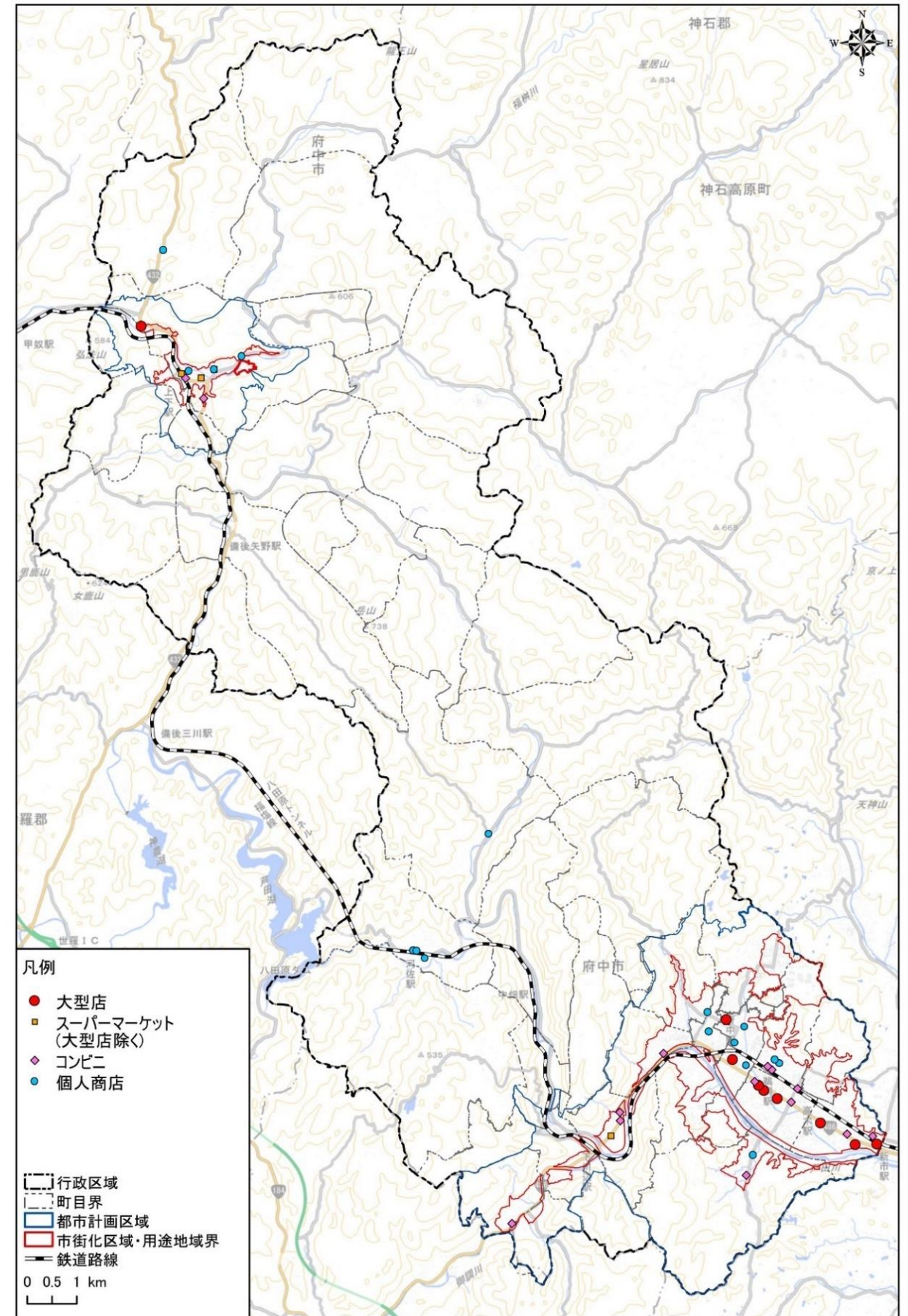
□老人福祉施設の分布



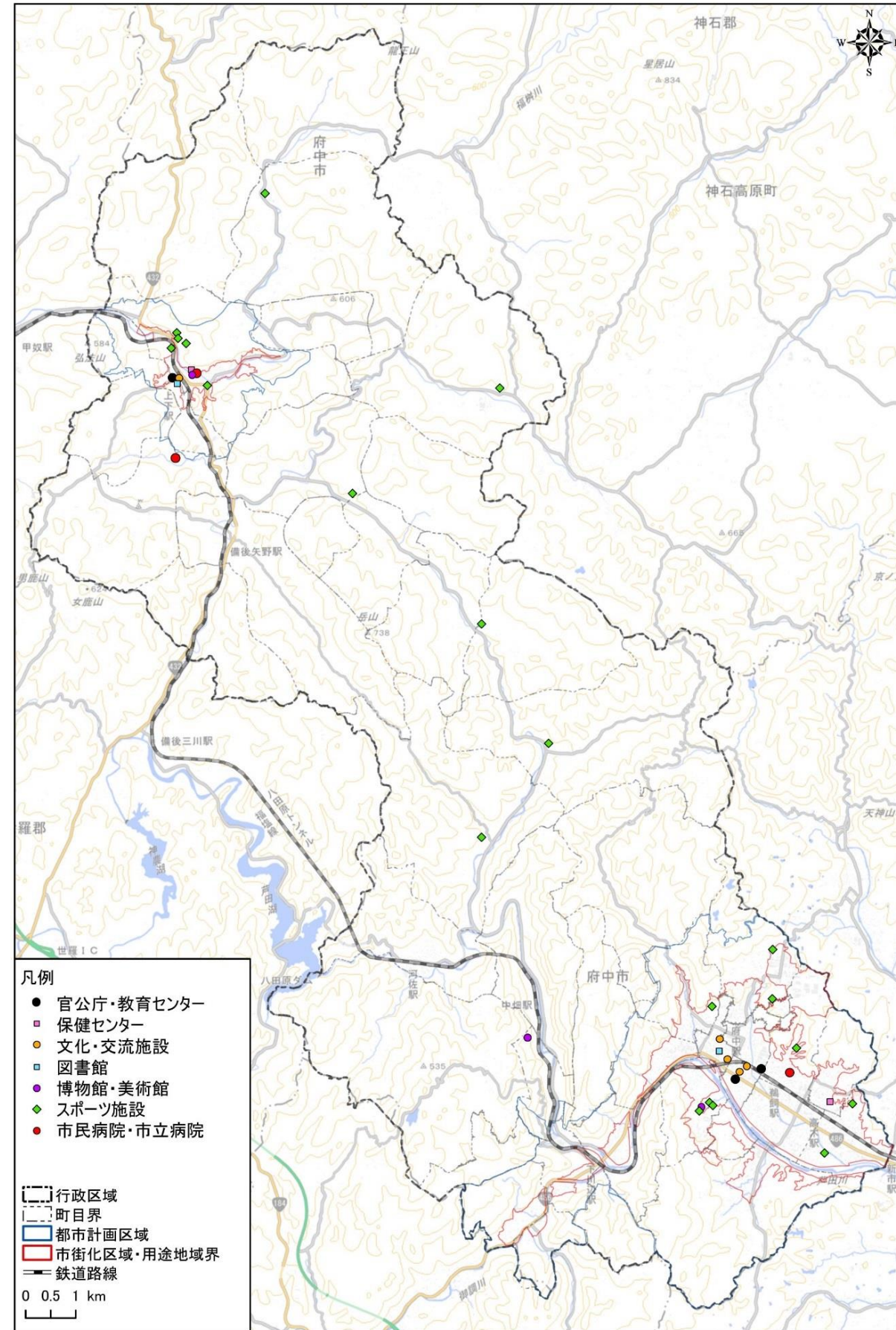
□子育て・教育施設の分布



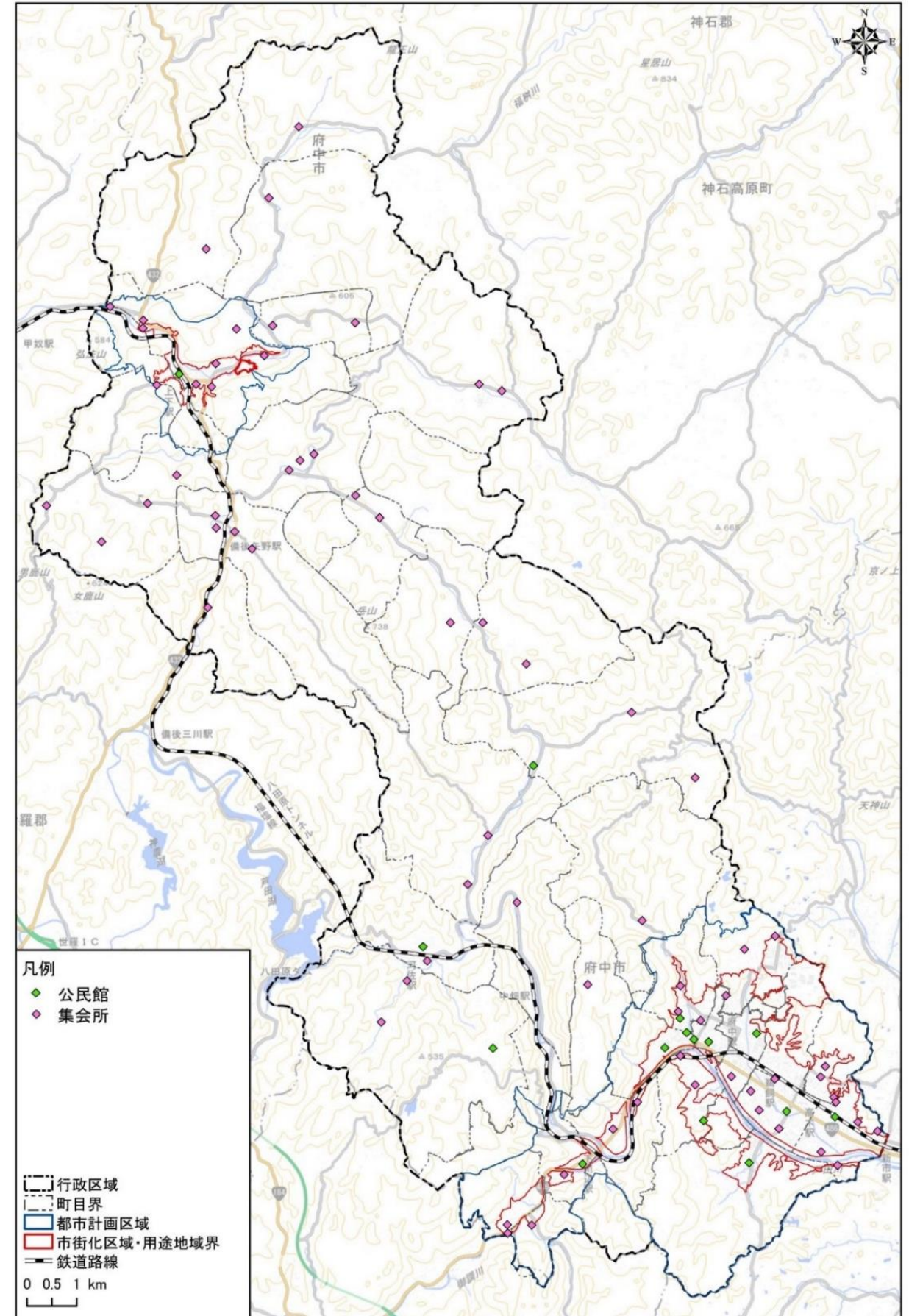
□商業施設の分布



□公共施設の分布



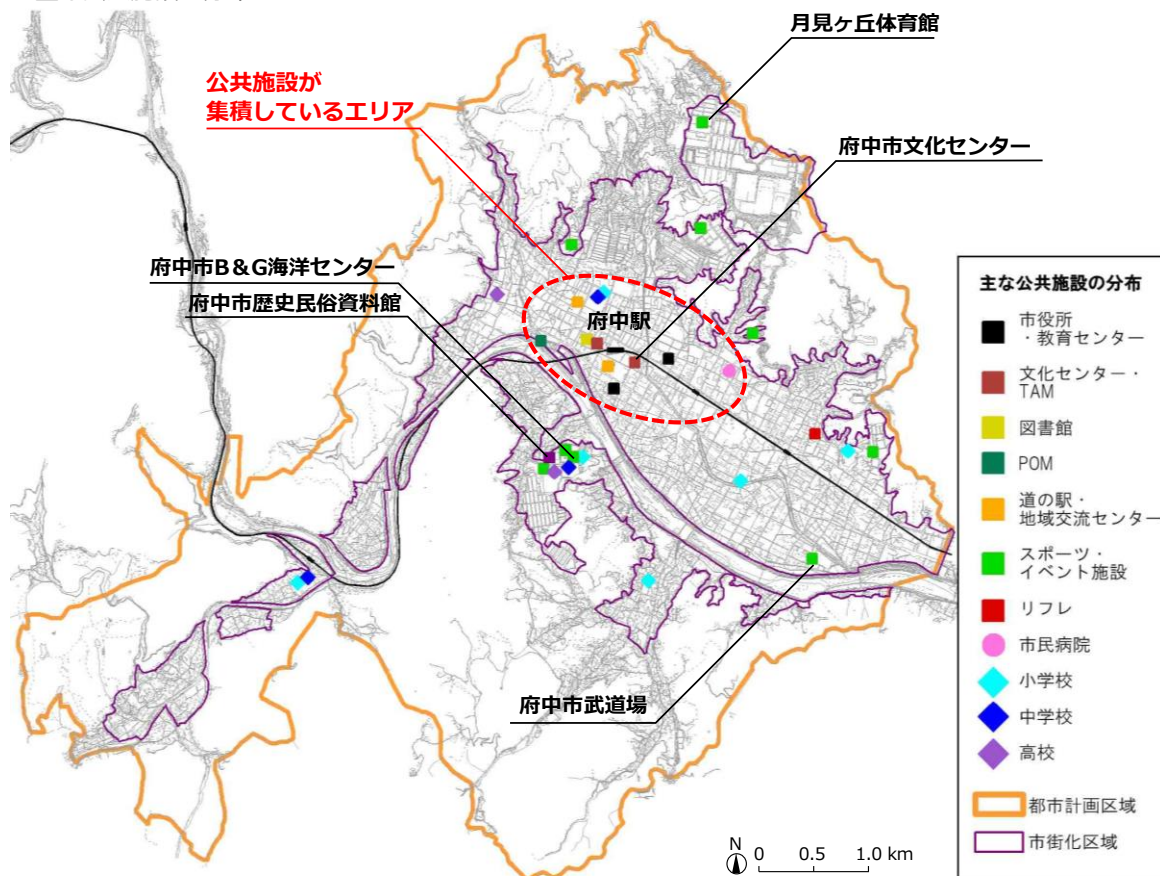
□公民館・集会所の分布



○府中駅周辺への公共施設の集積

- ・旧府中市の中心市街地において、公共施設は特に府中駅周辺に集積しており、近年も道の駅等の市の拠点施設を整備しています。
- ・一方で、老朽化等が進んでおり、それらの施設の維持・更新を行う必要があります。

□主な公共施設の分布



□主な公共施設の建設年月と、耐震化の状況

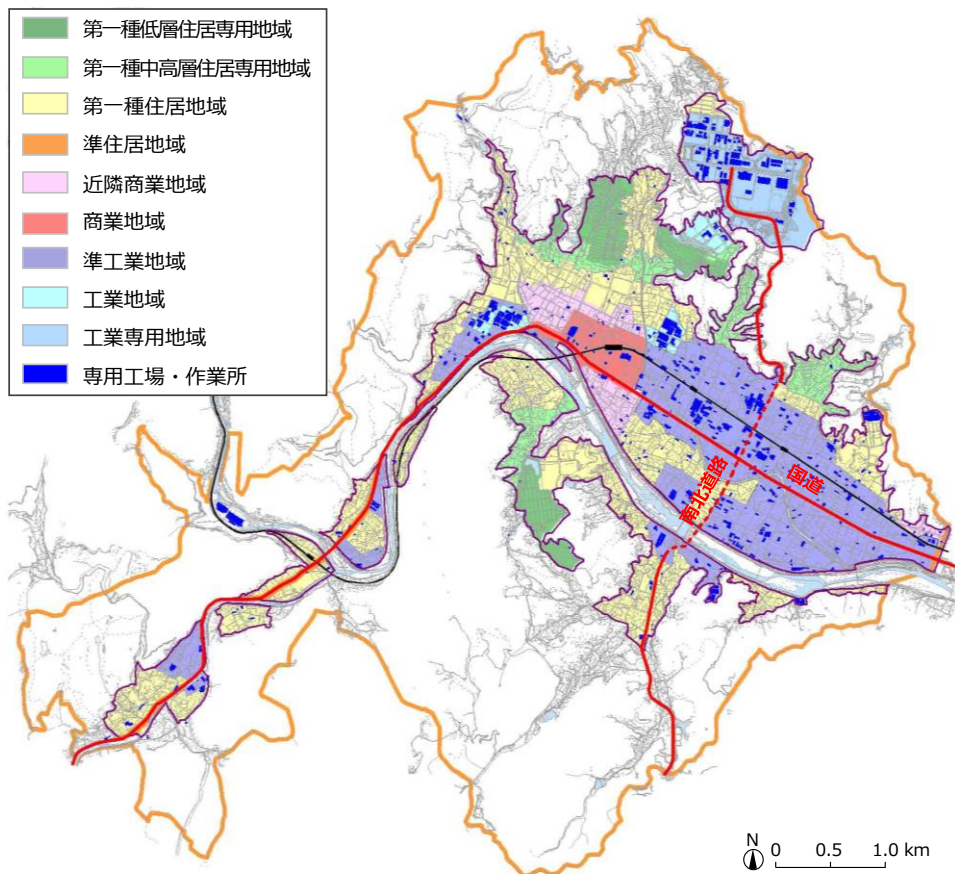
	建設年月	耐震化の状況	大規模改修の実施状況
府中市庁舎	昭和49年	有	平成25年～26年度実施
府中市教育センター	昭和31年	有	平成14年度実施
府中市児童会館（POM）	昭和41年	無	H29年度建替え予定
府中市生涯学習センター（TAM）	昭和36年	有	平成16年度実施
府中市立図書館	平成4年	有	未定
府中市文化センター	昭和57年	無	無し
府中市市民病院	平成27年	有	無し
府中市保健福祉総合センター（リフレ）	平成15年	有	無し
府中市武道場	昭和52年	無	無し
府中市立総合体育館（ウッドアリーナ）	平成6年	有	無し
府中市地域交流センター	平成26年	有	無し
府中市B&G海洋センター	昭和52年	無	無し
府中市歴史民族資料館	昭和60年	無	無し
月見ヶ丘体育館	昭和52年	無	無し

(2) ものづくり産業の状況

○市街地全体への工場立地／事業所数の減少

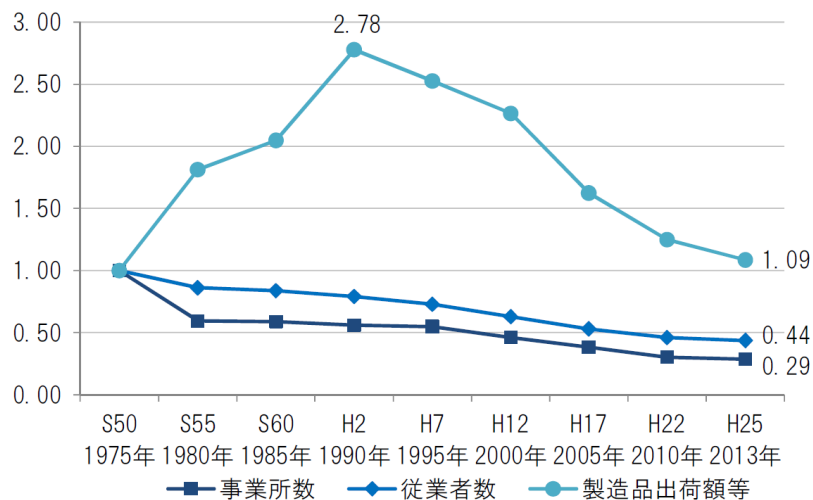
- ・府中らしい地域資源であるものづくり産業関連施設について、中小規模の町工場が高木町・中須町等の平地全体に分布しています。また、その分布に合わせて準工業地域が指定されています。
- ・近年、工業に関わる事業所数等が減少しています。

□工場の分布と用途地域



□工業の推移

(S50を1とする指数)



○工場立地にあたって不十分な都市基盤

- 工場等の立地にあたって、十分な規模の敷地の確保や前面道路からのアクセス性の確保が課題となっています。
- アクセス性に優れた南北道路沿道において、農地の活用による敷地拡大等と合わせた沿道への施設誘致が期待されます。

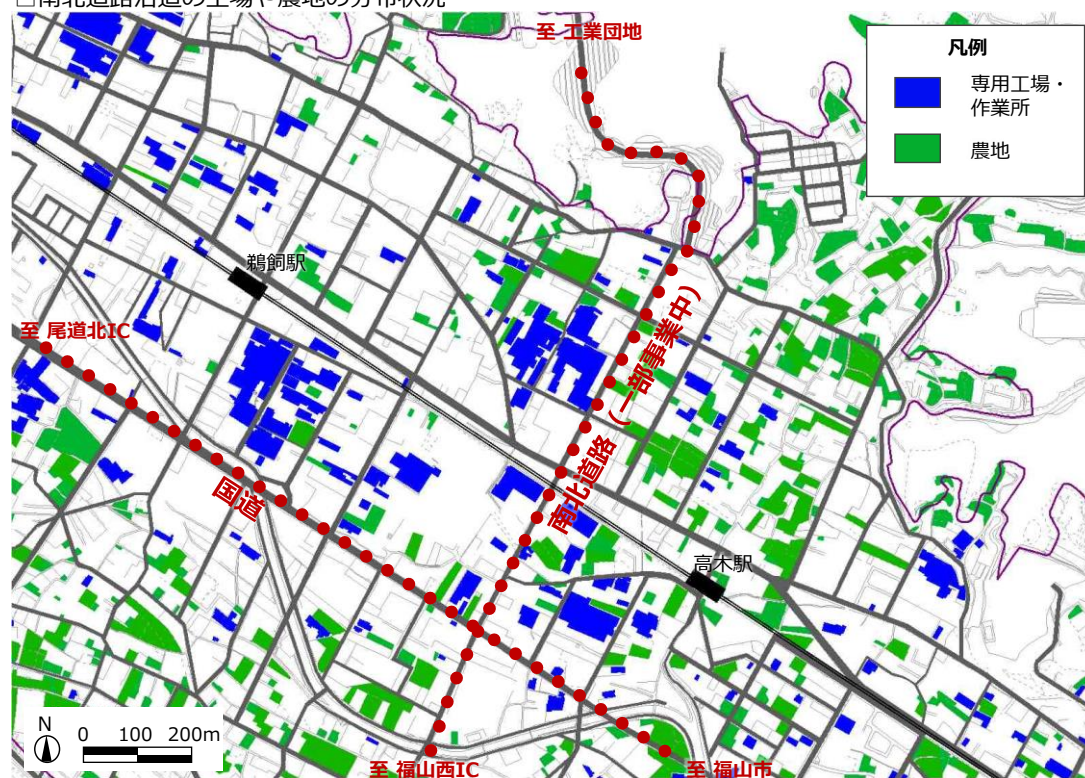
□工業関連施設の新設に関わる意向

施設新設等における
場所選定の優先項目

- ① 敷地の規模・形状
- ② 前面道路からのアクセス性
- ③ 土地購入価格

※府中商工会議所へのアンケート調査（平成27年）より

□南北道路沿道の工場や農地の分布状況



※平成25年時点の住宅地図より作成

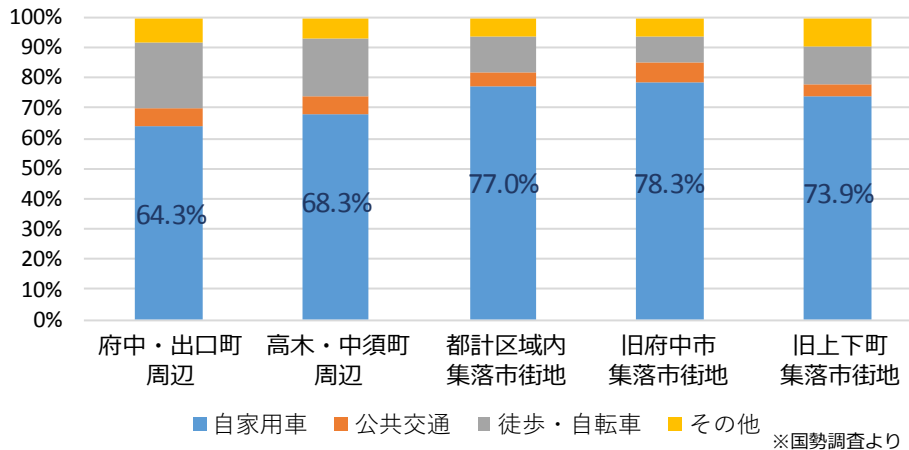
2-7.交通

(1) 利用交通手段

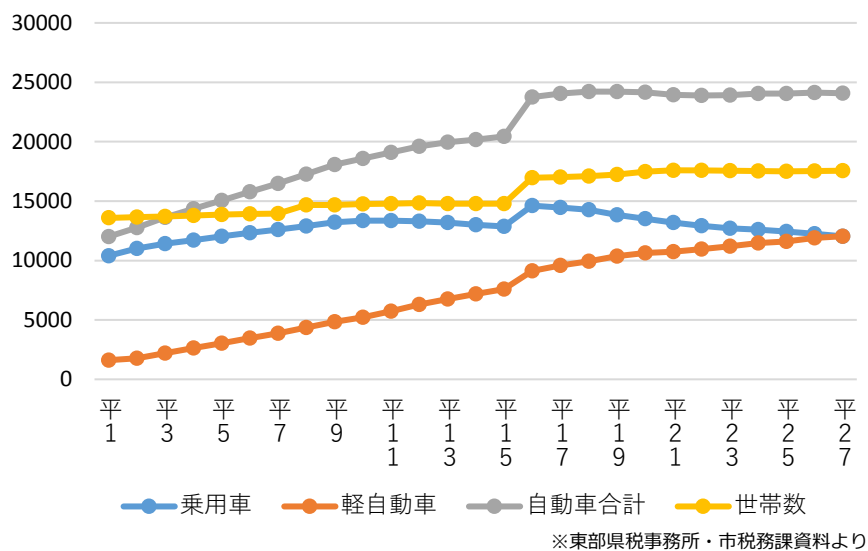
○自家用車利用を中心とした移動

- ・居住地に関わらず、主な交通手段は自家用車となっています。
- ・自家用車保有台数は年々増加し、1世帯あたりの保有台数は1.4台となっています。
(平成27年時点)

□利用交通手段（平成22年）



□自家用車保有台数等の推移



(2) 公共交通の状況

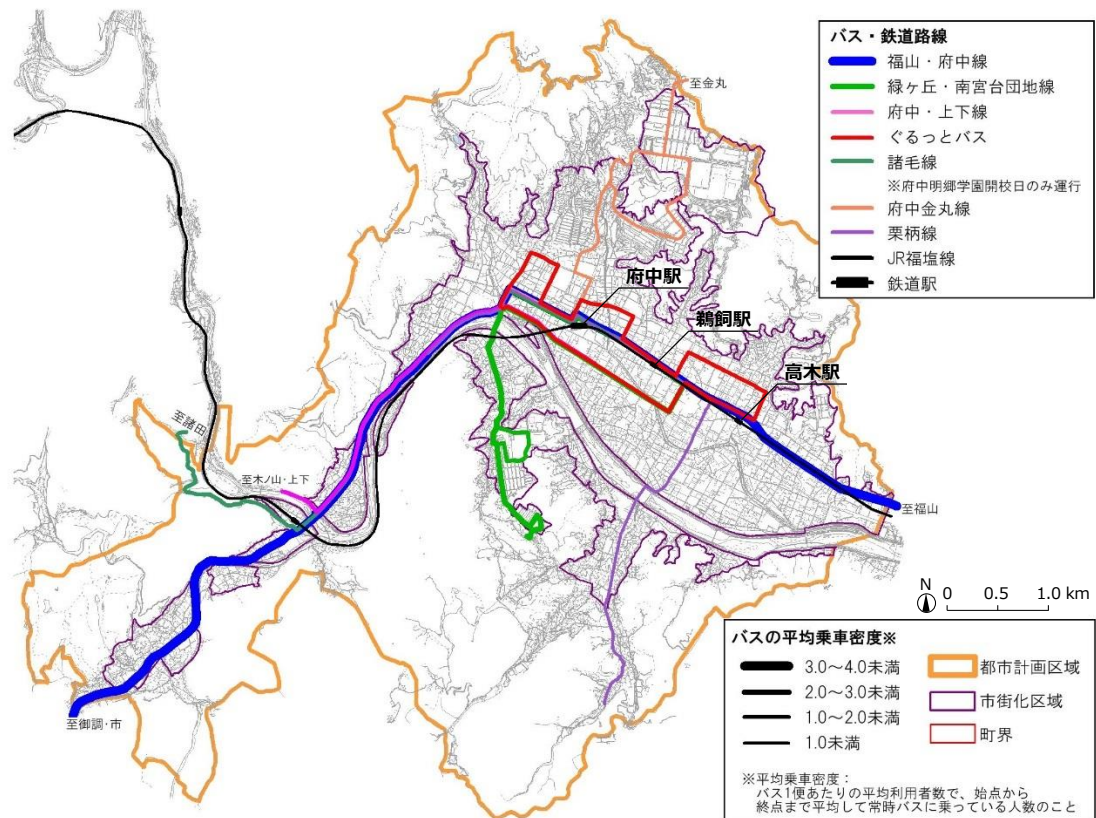
○公共交通が充実する府中駅から高木駅周辺

- ・路線バスは、1 日数本と運行頻度の低い路線が多い一方、福山市と府中市を結ぶ広域路線である福山・府中線のみ、1 時間に 3 本程度の高い頻度で運行されています。
- ・鉄道は、府中・福山駅間については、1 時間に 2 本程度の比較的高い頻度で運行されています。
- ・福山・府中線や JR 福塩線の沿線である府中駅から高木駅周辺にかけて、比較的公共交通が充実しています。

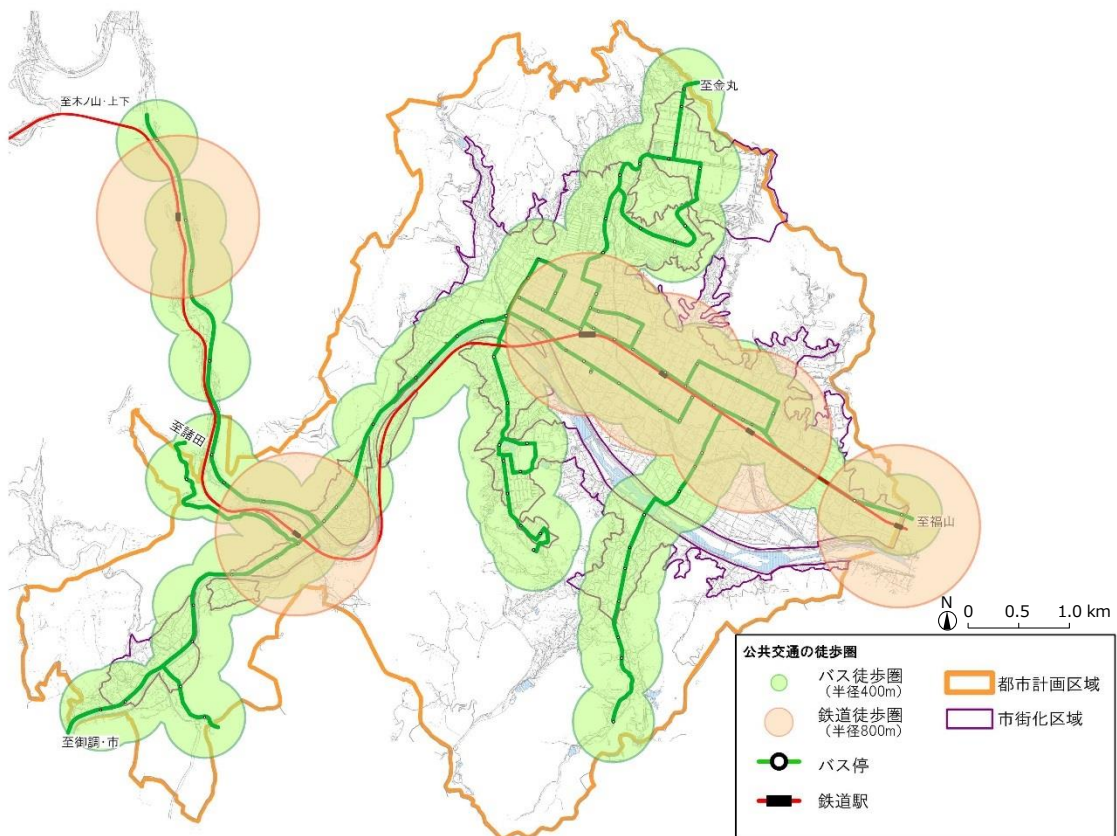
□公共交通の運行本数・平均乗車密度

	路線名		1日の運行本数 (平成28年11月時点)	平均乗車密度 (平成24年度実績)
旧府中市内	鉄道	JR福塩線（府中・福山間）	往復27便	—
	路線バス	福山・府中線	往復36便	3.7
		ぐるっとバス	13便（巡回）	1.5
		緑ヶ丘・南宮台団地線	10便（巡回）	2.5
		府中金丸線	往復7便	0.5
		栗柄線	往復7便	0.5
		府中・上下線	往復6便	1.7
		諸毛線	往復3便	1.3
旧上下町内	予約型乗合 タクシー	ふれあいタクシー	往復1便 (週1日運行)	—
	鉄道	JR福塩線（上下・府中間）	往復6便	—
	路線バス	府中・上下線（再掲）	往復6便	1.7
		上下・高蓋線	往復2便	0.4
		上下・呉ヶ峠線	往復3便	2.6
		太郎丸線	往復1便	0.9
	予約型乗合 タクシー	おたっしや号	往復1便 (週2日運行)	—

□公共交通網とバスの平均乗車密度



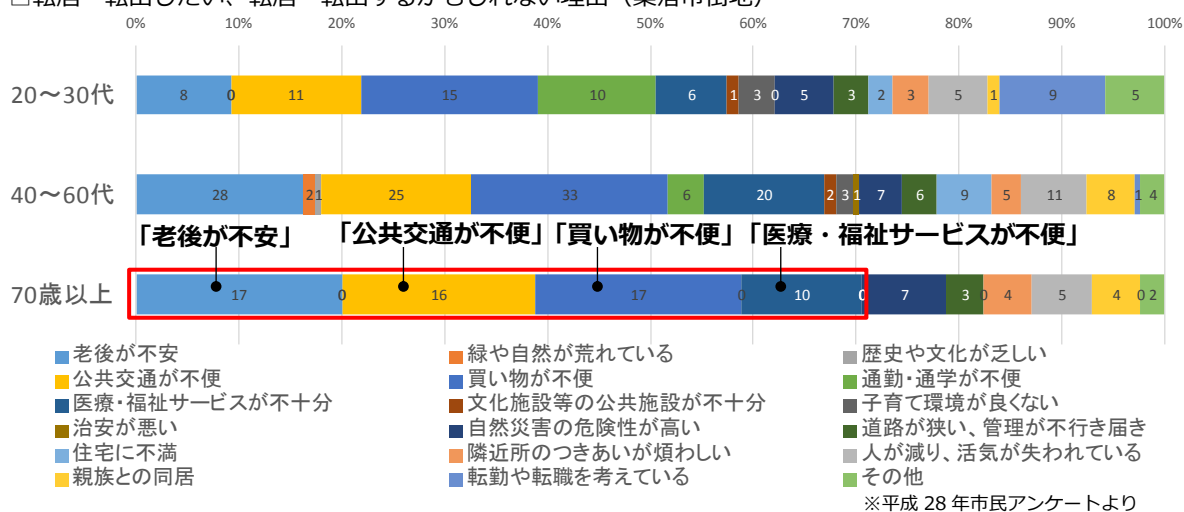
□鉄道駅及びバス停からの徒歩圏



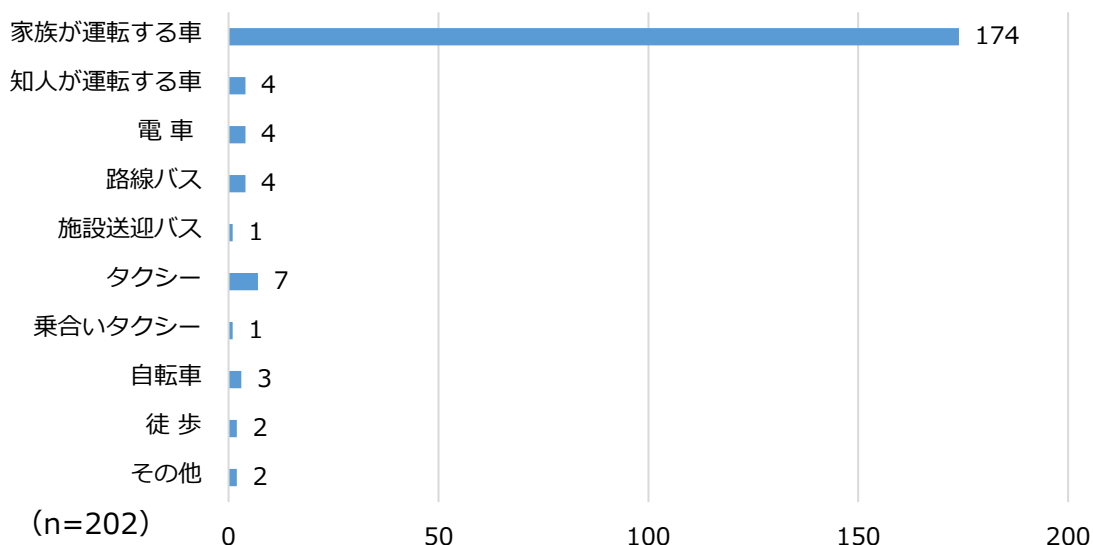
○生活サービスへのアクセス手段確保が必要な集落市街地

- ・高齢化が進む中で、買い物・医療福祉などの生活サービスへのアクセス確保などが求められています。
- ・しかし、現状では公共交通の頻度が低く、運転免許をもたない集落市街地の人の多くは、公共交通ではなく家族の運転する車での移動が主な移動手段となっています。
- ・家族の送迎を頼れないとき等の最低限の移動手段として、路線バスや予約型乗合タクシーといった公共交通の維持による、生活サービスへのアクセス手段の確保が期待されています。

□転居・転出したい、転居・転出するかもしれない理由（集落市街地）



□運転ができない家族の買い物等に係る移動手段（集落市街地）



第3章

都市づくりの目標

第3章 都市づくりの目標

3-1. これまでのまちづくりの経緯

- ・府中市では、平成 14 年以降、人口減少・少子高齢化社会に対応したコンパクトな将来都市構造への転換を方針として掲げ、まちづくりを進めてきました。
- ・平成 19 年には第一期中心市街地活性化基本計画を策定し、中心市街地を府中市の顔となる「生活中心街」と位置づけ、出口町周辺の歴史を生かした環境整備や、公共公益施設の整備など都市機能が集積し様々なサービスが徒歩で享受できる環境の整備に取り組んできました。
- ・その後、平成 26 年に都市計画マスタープランの第 2 回見直しを実施し、新たな将来都市構造として「ネットワーク型コンパクトシティ」を掲げています。

□コンパクトなまちづくりに関わるこれまでの主な取り組み

主な取り組み	概要
平成 14 年 都市計画審議会答申 「府中市の新たなまちづくりのために」	<ul style="list-style-type: none"> ・高度成長期に定められ時代に合わなくなっていた既存の都市計画に関して、メリハリある整備による拡大型から集約型のまちづくりへの転換を提言
平成 15 年 都市計画マスタープラン (第 1 回見直し)	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 14 年の答申を受け、拡大型の都市計画を見直し ・都市の骨格軸・拠点の優先的整備、都市計画道路の変更・廃止を位置づけ
平成 19 年～(第一期) 平成 25 年～(第二期) 中心市街地活性化基本計画	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地を府中市の「顔」として整備することで、活気ある交流の場・活力ある生活空間を創造し賑わいのあるまちとして、都市機能の集積した様々なサービスが徒歩圏域で享受できるコンパクトなまちづくりを推進
平成 20 年 都市計画審議会答申 「これからの人口減少時代に対応し次の世代も活力に溢れたまちであるために」	<ul style="list-style-type: none"> ・本格的な人口減少・少子高齢化社会の到来を受け、縮小を前提とした集約型都市構造の構築を提言
平成 26 年 都市計画マスタープラン (第 2 回見直し)	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 20 年の答申を受け、対応未着手であった「拡散した非効率な市街地」、「住・工・農が混在する無秩序な市街地」といった土地利用の課題に言及 ・現在の居住地の広がりをもとにした「中心市街地と集落市街地がつながり、周辺の都市とも結びつくネットワーク型のコンパクトシティ」を位置づけ

3-2. 府中市の目指す将来都市構造

- ・本計画においても都市計画マスタープランで掲げた下記の将来都市構造の実現を目標とします。

□本計画で目指す都市の将来都市構造（都市計画マスタープランより）

中心市街地と集落市街地がつながり、 主要都市とも結びつくネットワーク型のコンパクトシティ

府中市の目指す「コンパクトなまち」とは、生活に必要な機能やまちの魅力がぎゅっと「集約化」され、その活力がいっそう輝きだすような、まちの質的な成長を目指すものです。また、府中市内の各地域を交通ネットワークでつなぎ、市民1人1人が住み慣れた地域に住み続けられることを尊重していくものです。



第4章

立地適正化に関する基本的な方針

第4章 立地適正化に関する基本的な方針

4-1. 居住誘導区域について

(1) 区域設定の目的

- 次のような目標の実現を目的として、居住誘導区域を設定します。

目標1：居住地として積極的に選ばれる市街地を形成し、市外への人口流出を食い止める

目標2：車を利用しなくても暮らせる住環境を確保する

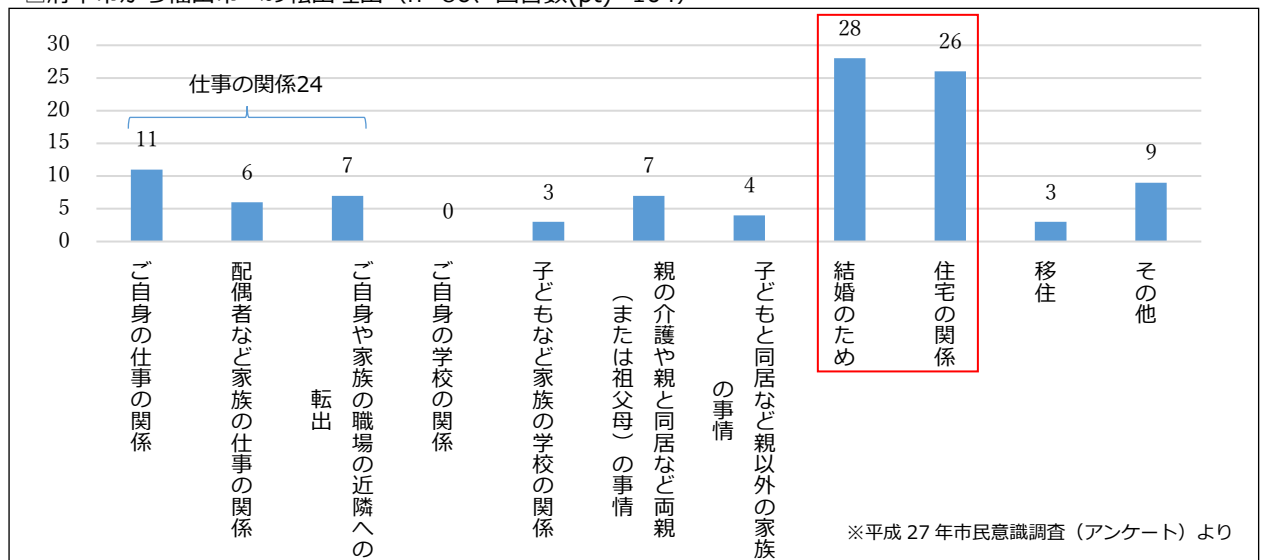
(2) 誘導方針

目標1：居住地として積極的に選ばれる市街地を形成し、市外への人口流出を食い止める

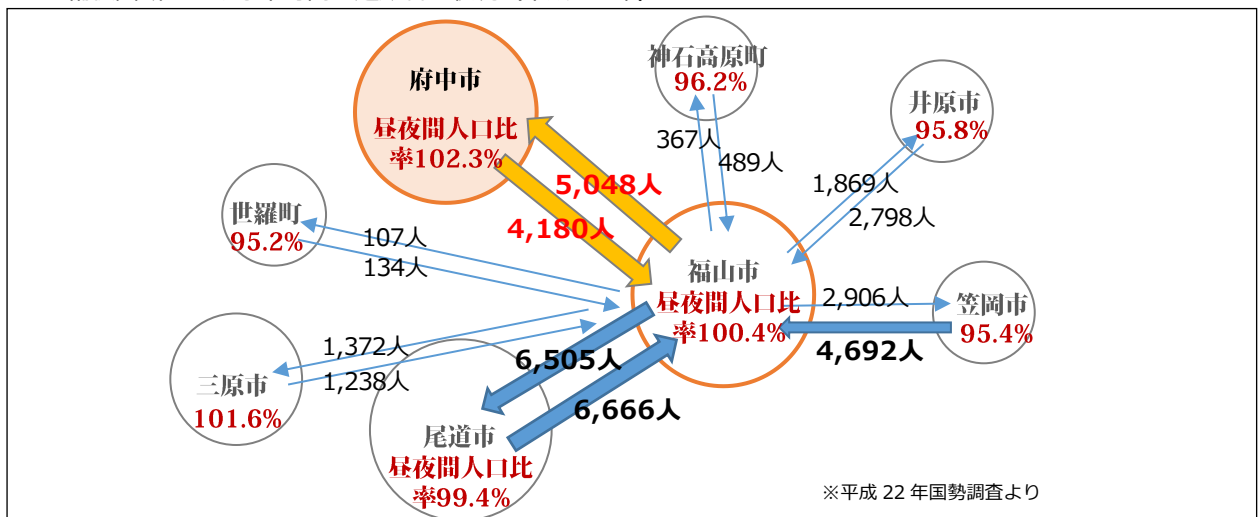
1) 背景

- 府中市では住宅の購入などを理由とした福山市等への転出に歯止めがかかっていないことが課題となっています。
- また、福山市に住み府中に通勤してくる人も多く、働く場がある強みを生かしきれていません。

□府中市から福山市への転出理由 (n=86、回答数(pt)=104)

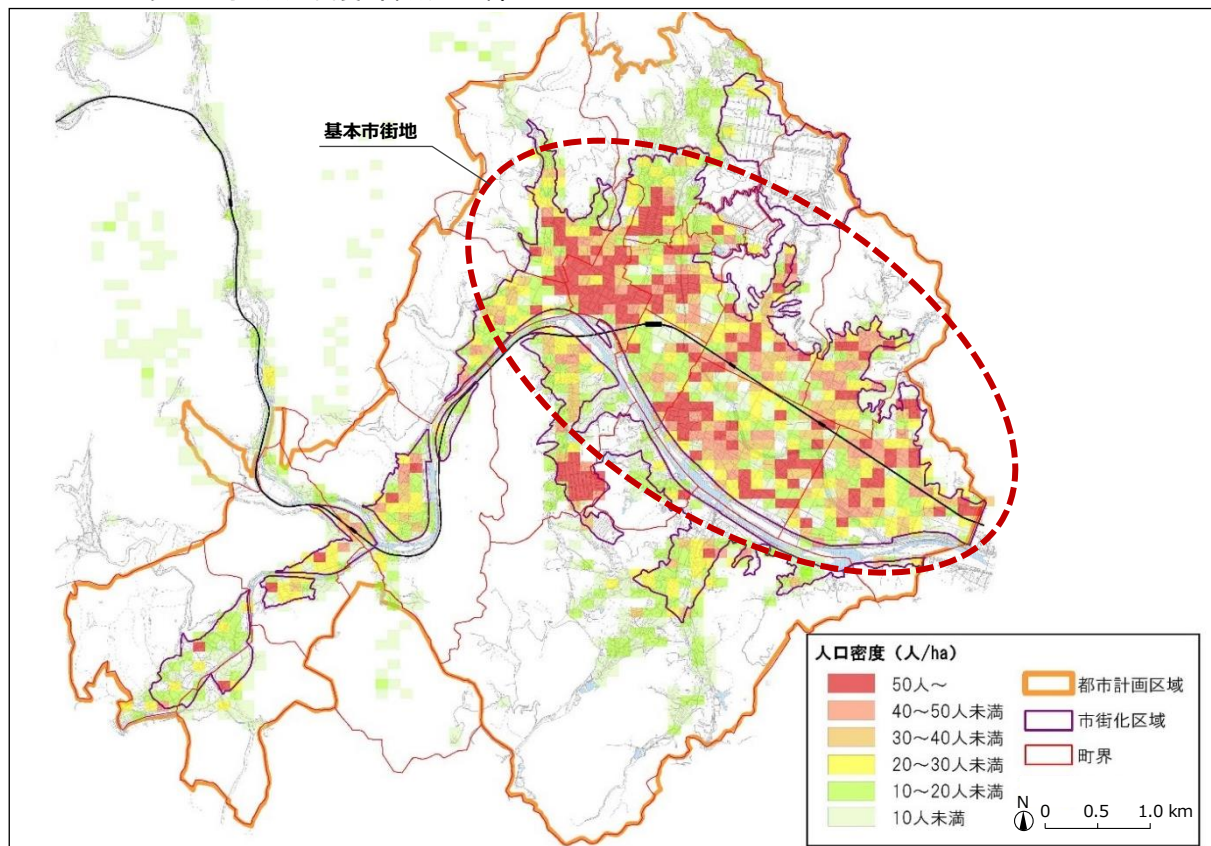


□備後圏域における市町間の通勤者の状況（平成22年）

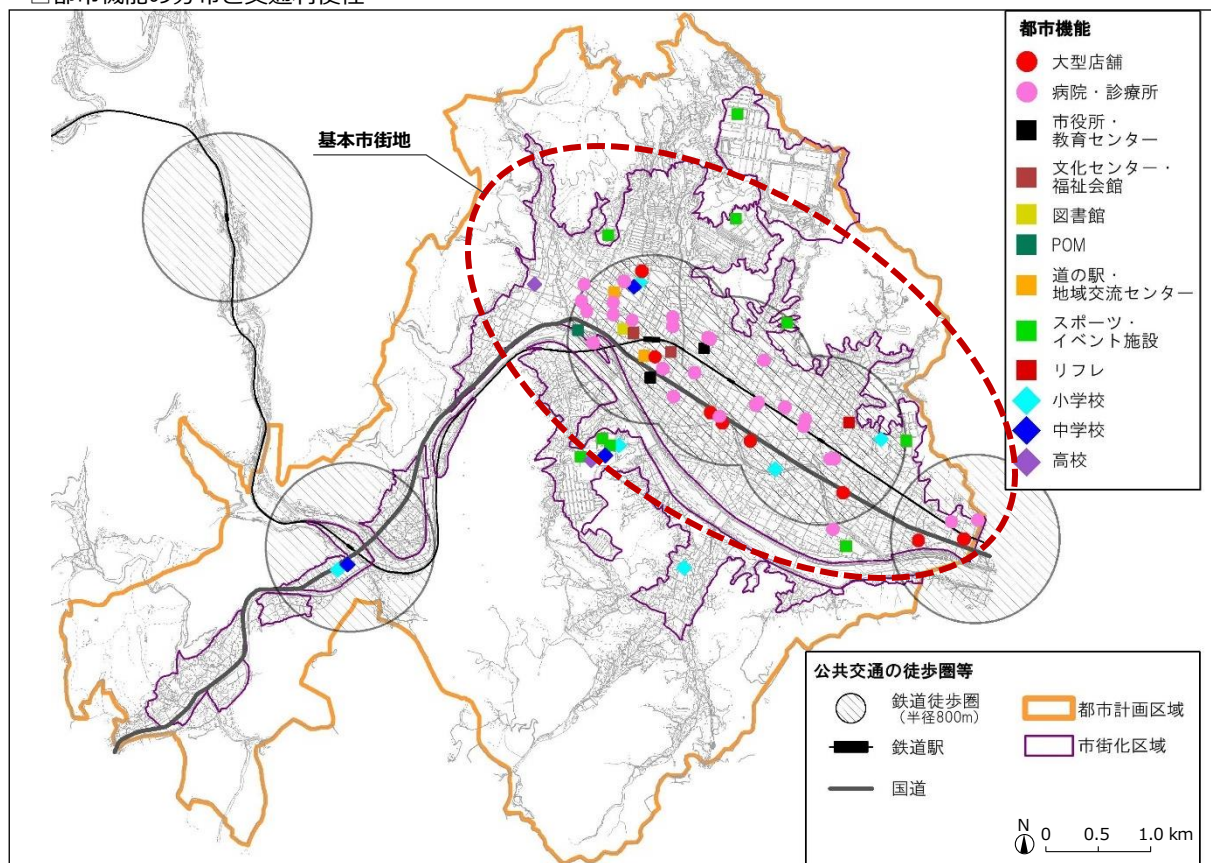


- 一方、市内のまとまった規模の平地地域（基本市街地）は、人口が最も多く、幹線道路や鉄道が貫いており生活利便施設にも近い、住環境としてのポテンシャルが高い地域となっています。

□100mメッシュ毎の人口密度（平成22年）



□都市機能の分布と交通利便性



2) 誘導する市街地像

- ・ 以上のような背景を踏まえ、下記に示す市街地を誘導していきます。

- 都市機能や公共交通駅周辺における「生活利便性の高い住環境」
- 農地などが残る地域の「みどりの豊かなゆとりある住環境」



□都市機能や公共交通駅周辺における
「生活利便性の高い住環境」のイメージ
…駅や病院などの近くで 50 坪程度の住宅に居住



□みどりの豊かなゆとりある住環境イメージ
…農地等みどり豊かな場所で
100 坪程度の住宅に居住

3) 誘導方針

① 都市計画道路の継続整備

- ・ これまでの方針に沿って継続的に取り組んでいくため、高木・中須町周辺を中心に、計画的な基盤整備を図ります。
- ・ 都市計画道路の栗柄広谷線（南北道路）や目崎出口線等の整備、中須父石線（国道 486 号）の改修を行います。また、社会情勢の変化を勘案しながら、府中新市線の見直しを検討していきます。

② 建物の更新とあわせた道路基盤整備

- ・ 骨格基盤となる南北道路のほか、狭あい道路整備事業などを活用した計画的な基盤整備を誘導し、工場の操業環境の向上や幹線道路へのアクセス性確保による生活利便性向上を図ります。
- ・ 既存の住宅団地においても、個別の建物の更新と合わせた基盤整備等により良好な住宅ストックの形成を図ります。

③ 農地等を生かした緑豊かな住環境整備

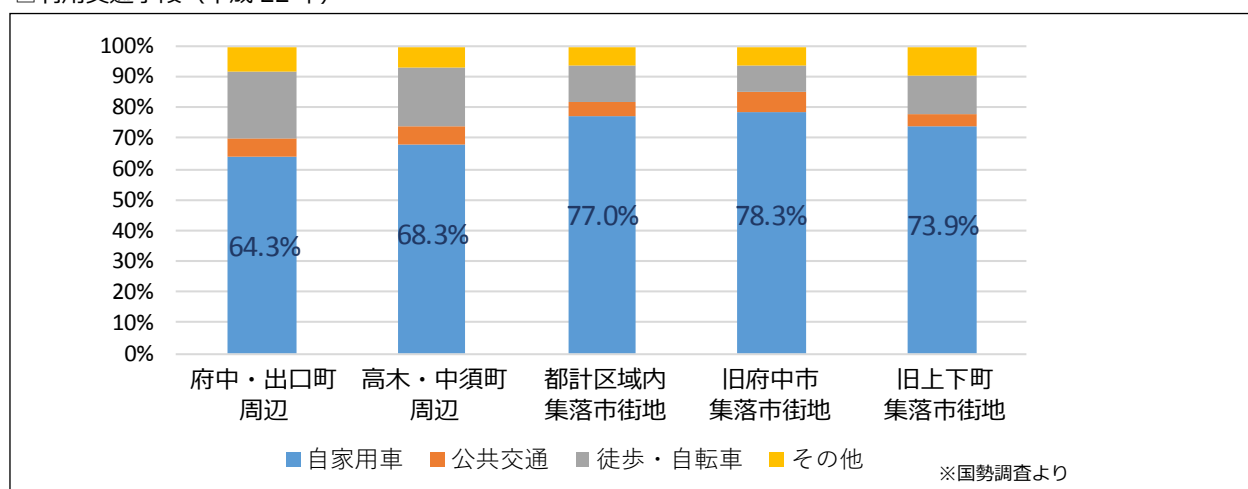
- ・ 市街地に残る農地は、基盤整備と合わせて都市機能の誘導余地として活用していくほか、身近なみどり・オープンスペースとしての保全活用を図っていきます。

目標2：車を利用しなくても暮らせる住環境を確保する

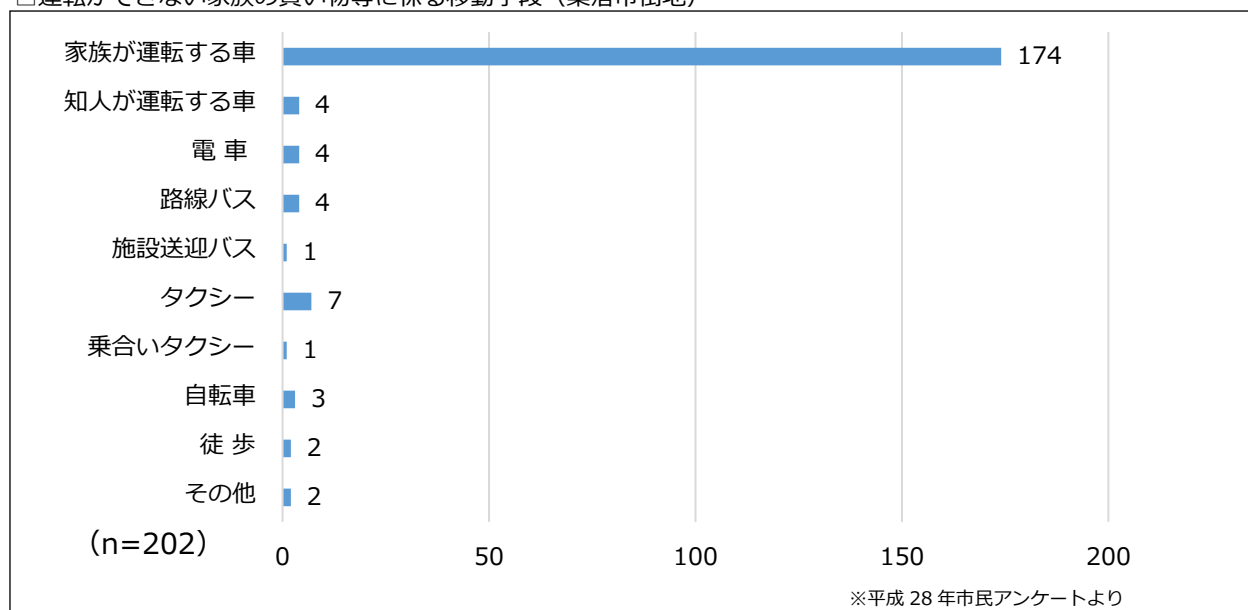
1) 背景

- ・府中市では、日常生活において自家用車を多く利用していますが、高齢になると共に車の運転が困難となり、公共交通に頼らざるを得なくなることが想定されます。
- ・しかし、主に集落市街地周辺においては公共交通の運行頻度が低く、運転が出来ない人の多くは家族に頼って買い物等をしている傾向が見られますが、今後、単身となった場合など、日常生活が困難になる状況も懸念されます。

□利用交通手段（平成22年）

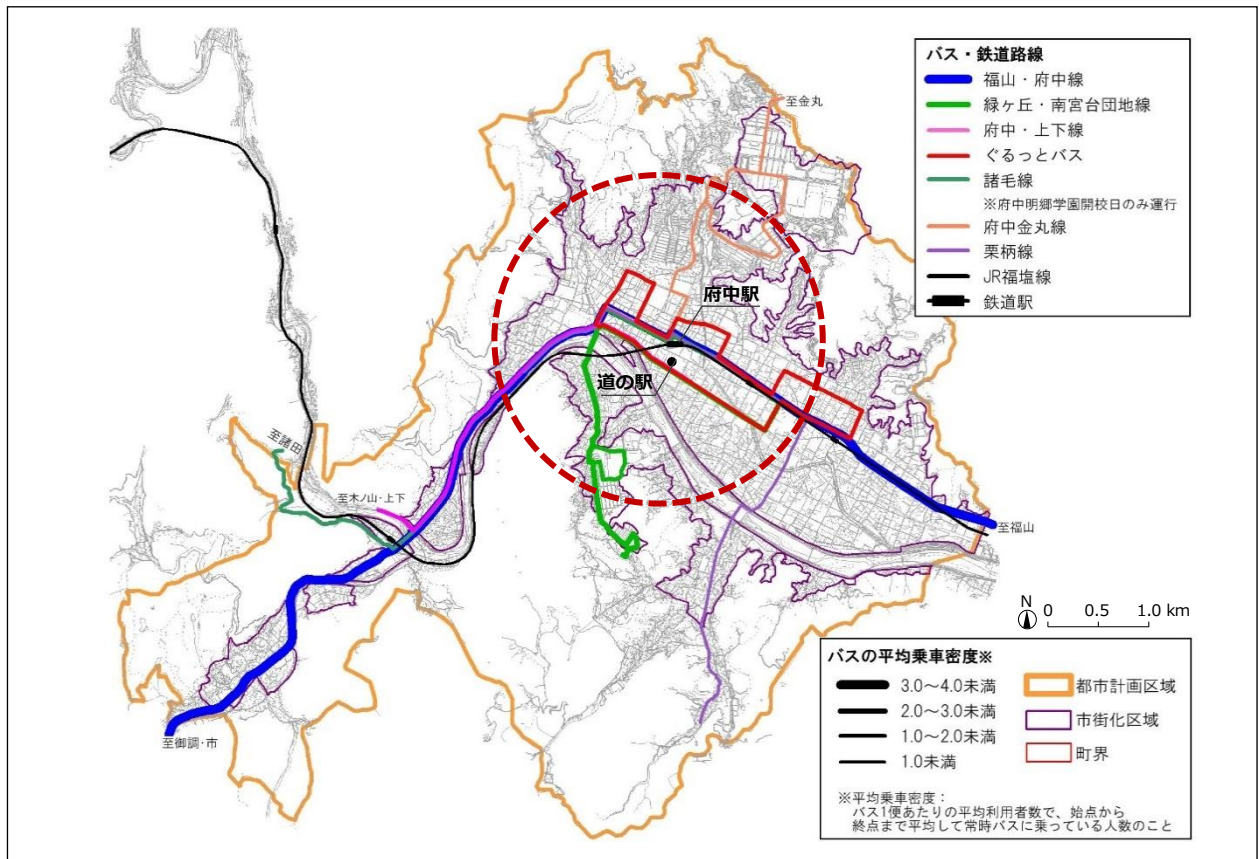


□運転ができない家族の買い物等に係る移動手段（集落市街地）



- ・府中駅周辺は市内で最も生活利便施設が集積しているとともに、道の駅及び府中駅が路線バスや循環バス、鉄道など周辺地域と繋がる交通結節点となっており、車を使わなくても生活利便施設が利用できる地域となっています。
- ・一方で、駅近辺での移動にあたっては、JR 福塩線による南北市街地の分断等が課題となっています。

□公共交通網とバスの平均乗車密度



□路線バス等の交通結節点となっている府中駅



□高速バスも乗り入れる道の駅

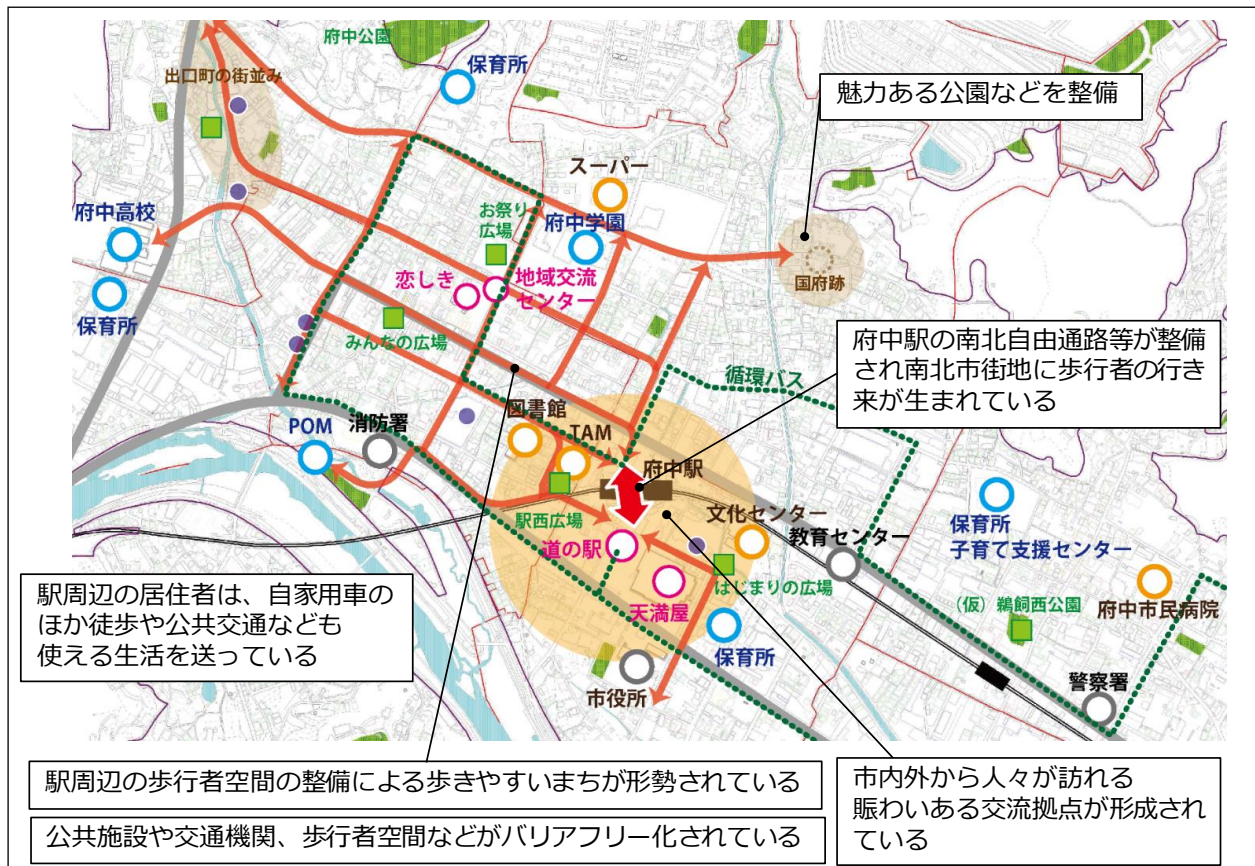


2) 誘導する市街地像

- ・以上のような背景を踏まえ、下記に示す市街地を誘導していきます。

○ 歩いて暮らせる「生活中心街」

□市街地のイメージ



3) 誘導方針

① 歩いて暮らせる質の高い空間の継続

- ・ 駅周辺の歩行者空間の整備を進め、回遊性を高めていきます。
- ・ また、府中駅の南北自由通路整備による南北市街地の分断解消を目指していきます。
- ・ 高齢者や障がい者が安心して利用できるまちにしていくために、公共施設や交通機関、歩行者空間などのバリアフリー化を推進していきます。

② 空き家の活用及び跡地利用による憩いの場の創出

- ・ 利活用可能な空き家に対する補助制度や活用・流通させる場合のメリット等を周知するなど、住宅ストックとしての活用・流通を促進します。
- ・ 居住誘導区域は、特定空家等の重点地区を含んでいます。当該地区内においては優先的に特定空家等の除去を図り、空き家の除却後の跡地をまちづくりの資源として捉え、地域住民の憩いの場等を整備し、居住環境の向上を図ります。

(3) 居住誘導区域の設定

① 居住誘導区域の設定の考え方

- ・目標1、2の実現を目的として、下記の考え方に基づき、区域を設定します。
- ・なお、居住誘導区域から除く土砂災害の危険性がある区域等については、住民が安心して暮らせるよう、関係機関と連携、調整を図りながら災害防除対策等を実施していきます。

【居住誘導区域の設定の考え方】

＜区域設定の基本となる地域＞

- ・山と川に囲まれた貴重な平坦な土地として多くの人が住む基本市街地
- ・計画的に整備された住宅団地

＜基本となる地域から除く区域＞

- ・突破的な土砂災害の危険性のある土砂災害警戒区域・特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域及び宅地造成工事規制区域

参考) 災害危険性の考え方

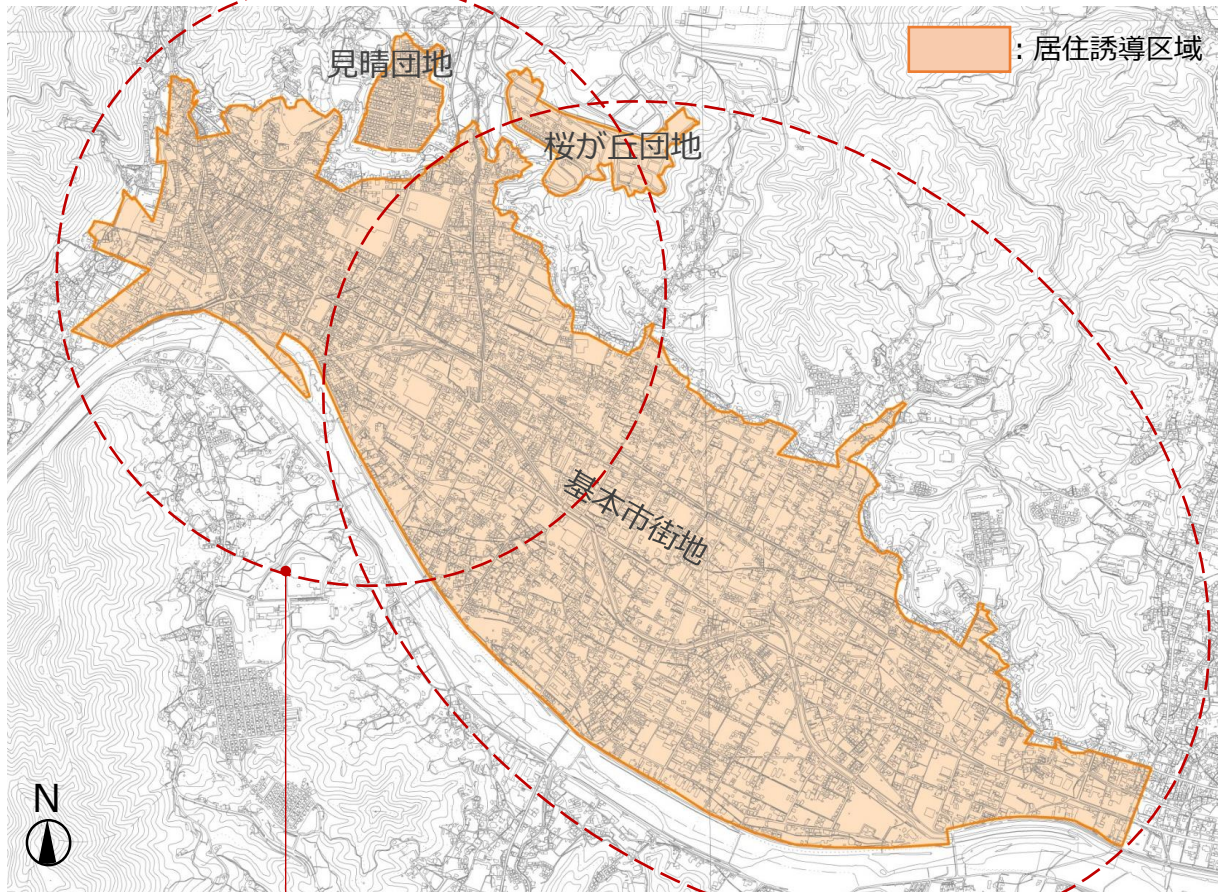
- ・府中市では、主に土砂災害と水害が想定されていますが、居住誘導区域の設定にあたっては、特に突発性が高く生命に危険が及ぶ土砂災害について考慮して区域を設定しています。

	土砂災害	水害
災害の突発性	<ul style="list-style-type: none"> ・ゲリラ豪雨など突発的に災害が起き、避難などが間に合わない危険性が高い ・生命に危険が及ぶ可能性が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害に比べ突発性が低く、事前の避難が可能である ・土砂災害に比べて生命に危険が及ぶ可能性が低い
居住の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・積極的な居住の誘導は望ましくない 	<ul style="list-style-type: none"> ・府中市地域防災計画に基づく対策により、人命の確保に努めることで、居住の誘導は可能
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害特別警戒区域に加え、土砂災害警戒区域についても、積極的誘導しない 	<ul style="list-style-type: none"> ・ハザードマップの配布等による住民周知、危険性が高まった際の速やかな情報発信及び避難誘導

②居住誘導区域の設定

- ・下図の通り、居住誘導区域を設定します。

□居住誘導区域



目標2

車を利用しなくても暮らせる住環境
を確保する

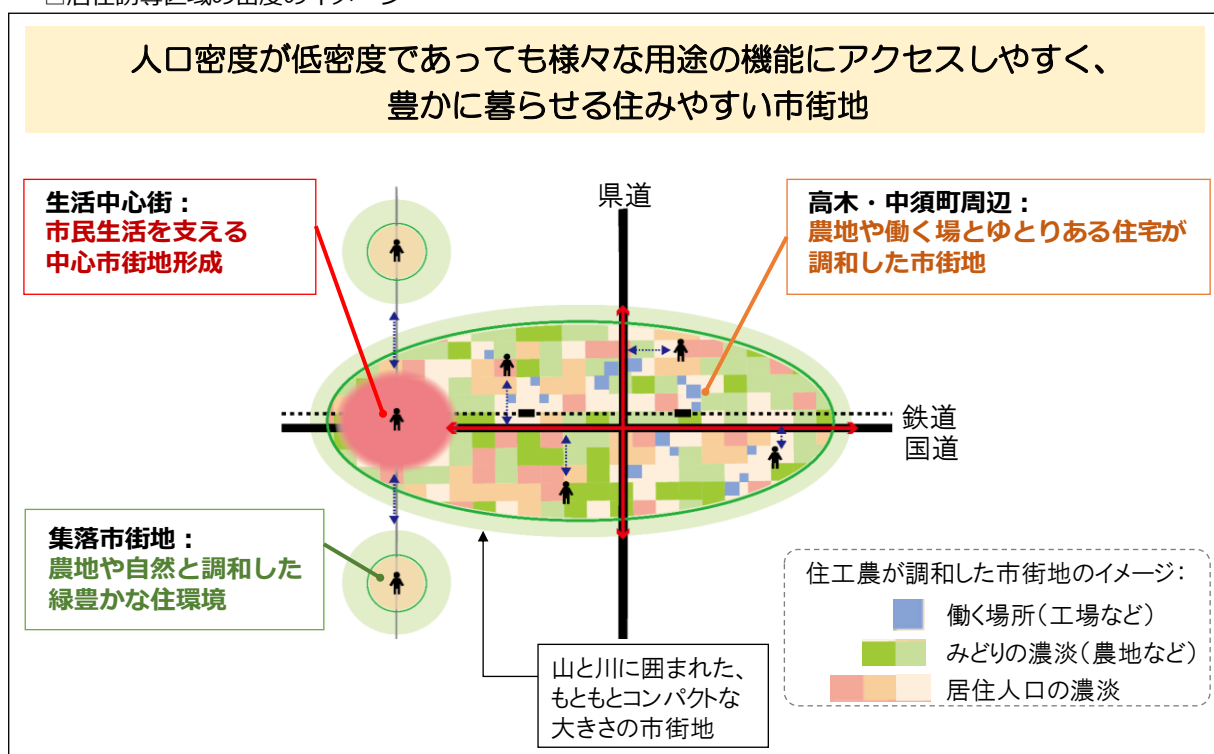
目標1

居住地として
積極的に選ばれる市街地を形成し、
市外への人口流出を食い止める

（４）居住誘導区域の人口密度について

- 一般的に、市街地に生活利便施設の立地が維持されるためには、商圈の考え方に見られるように施設の周辺における一定の人口密度が必要とされています。
- 居住誘導区域内には、住みやすい地域として生活利便施設を維持していく必要がありますが、府中市においては現況でも居住誘導区域内の人口密度は 40 人/ha 未満となっており、密度が高いとはいいがたくなっています。
- 一方で、府中市の居住誘導区域は東西約 5km、南北約 2 km と現状でもコンパクトな大きさと、区域内のどこでもアクセスしやすい規模の市街地であり、生活利便施設と居住地は必ずしも集積している必要性がない状況となっています。
- このため、府中市では居住地の大きさを維持しながら、人口密度が低密度であっても様々な用途の機能にアクセスしやすく、豊かに暮らせる住みやすい市街地を目指していきます。
- なお、居住地の大きさの維持と財政的に持続可能な都市経営を両立していくにあたっては、府中市公共市施設等総合管理計画と連携し、公共施設の適正配置等による効率的な都市経営を進めていきます。

□居住誘導区域の密度のイメージ



（５）居住誘導区域内へ緩やかに居住を誘導していくターゲット

- 居住誘導区域内で誘導方針に沿ったまちづくりを進めることで、次のような人々に居住地として選ばれることを目指します。

- 近隣市町に転出している若い世帯を府中市内に引き止めていきます。
- 近隣市町に住み府中市へに働きに来ている世帯に対して職住近接の環境を提供していきます。

4-2. 都市機能誘導区域について

(1) 区域設定の目的

- 次のような目標の実現を目的として、都市機能誘導区域を設定します。

目標1：府中駅周辺に都市機能の集積を維持・促進し、生活の中心拠点を形成する

目標2：産業軸として整備している南北道路の沿道でものづくりのまちの顔を形成する

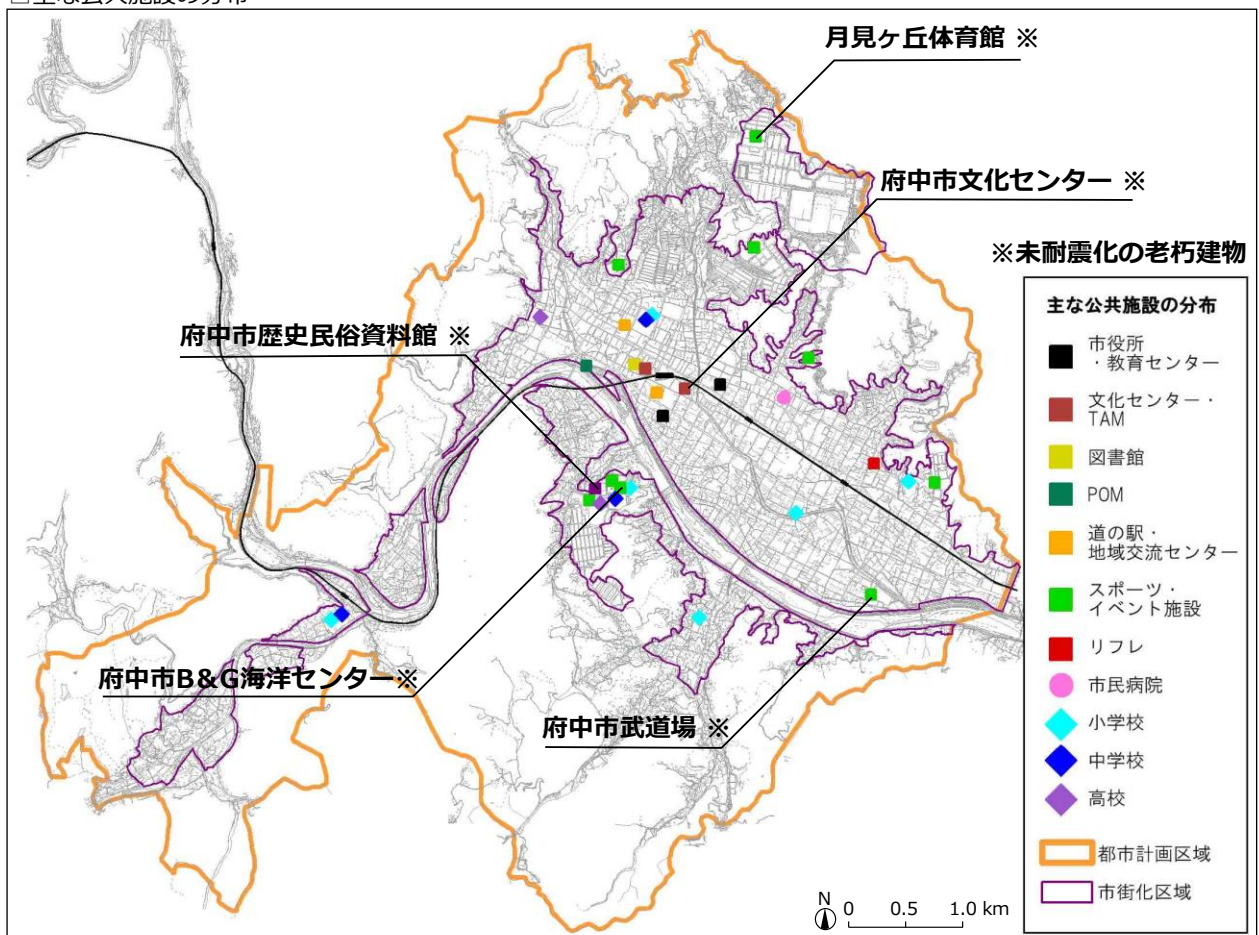
(2) 誘導方針

目標1：府中駅周辺に都市機能の集積を維持・促進し、生活の中心拠点を形成する

1) 背景

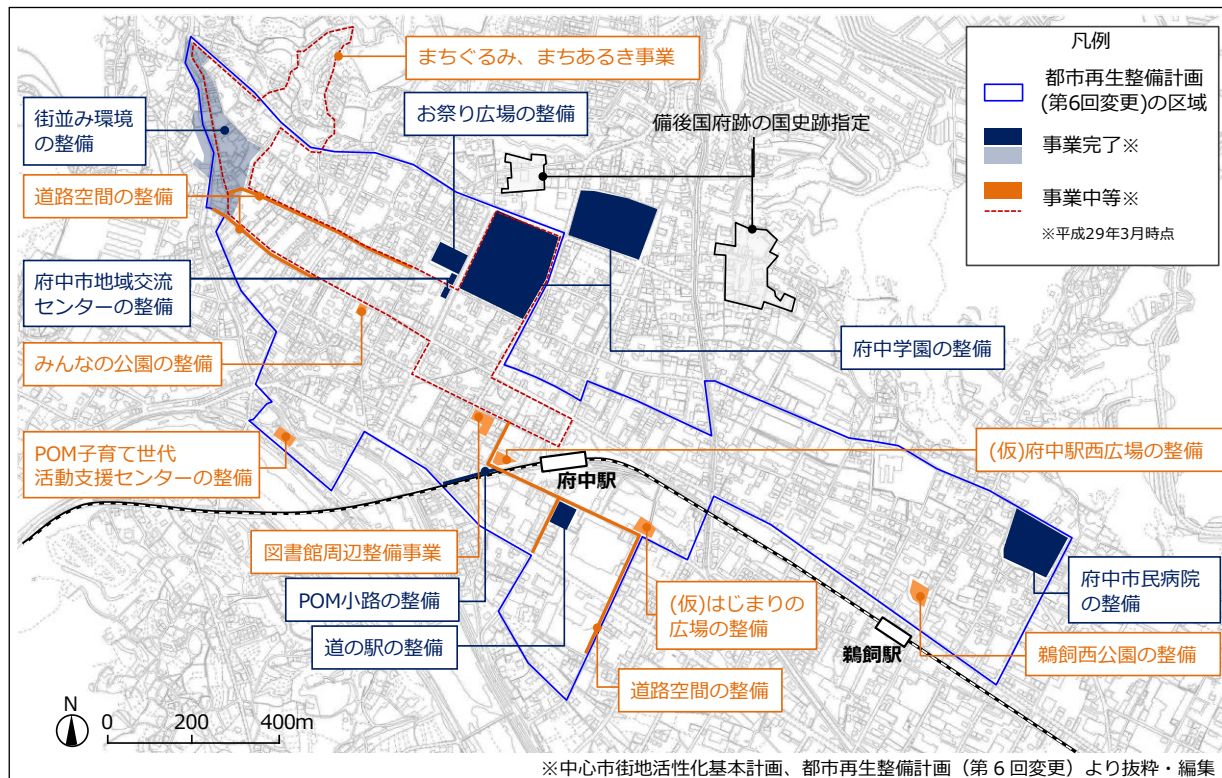
- 府中駅周辺には公共公益施設が集積していますが、一部の施設は遠隔地にあったり、中心にあっても老朽化したりしており、今後建替えていく際の方針が必要となっています。

□主な公共施設の分布



- ・また、府中駅周辺において、広場や道の駅などの交流機能の整備や歴史を生かした環境整備が進んでおり、備後国府跡の国史跡指定等を踏まえた継続的かつ効果的なまちづくりが期待されます。

□まちづくりの主な取り組み状況



<道の駅びんご府中>



<石州街道沿いの街並み(出口町)>



2) 誘導する市街地像

- ・以上のような背景を踏まえ、下記に示す市街地を誘導していきます。

○ 市全体の生活を支える生活利便施設が府中駅を中心に集積している生活拠点

3) 誘導方針

① 府中駅周辺の都市機能の維持

- ・生活中心街としての整備が進められてきている府中駅周辺について、中心市街地活性化基本計画事業等のこれまでの取り組みを継続し、公共施設を中心とした都市機能の集積の推進を進めていきます。
- ・現在立地している施設の流出を防ぐ他、老朽施設の建替え・改修による機能の維持を図ります。
- ・また、現在遠隔地に立地している公共施設についても建替え時には生活中心街への移転を検討します。
- ・都市機能の集積に合わせて、駐車場の整備も図ります。

② 新しい機能等の誘導

- ・生活利便施設が身近にあり歩いて暮らせる環境の形成を進めます。特に、周辺の市街地からの高齢者の住み替え等にも対応できるようサービス付高齢者住宅等の立地を誘導していきます。
- ・また、高齢者等の健康づくりや府中駅周辺の交流人口増加に寄与する健康増進施設の立地についても誘導していきます。

③ 歴史文化を生かした観光機能の強化

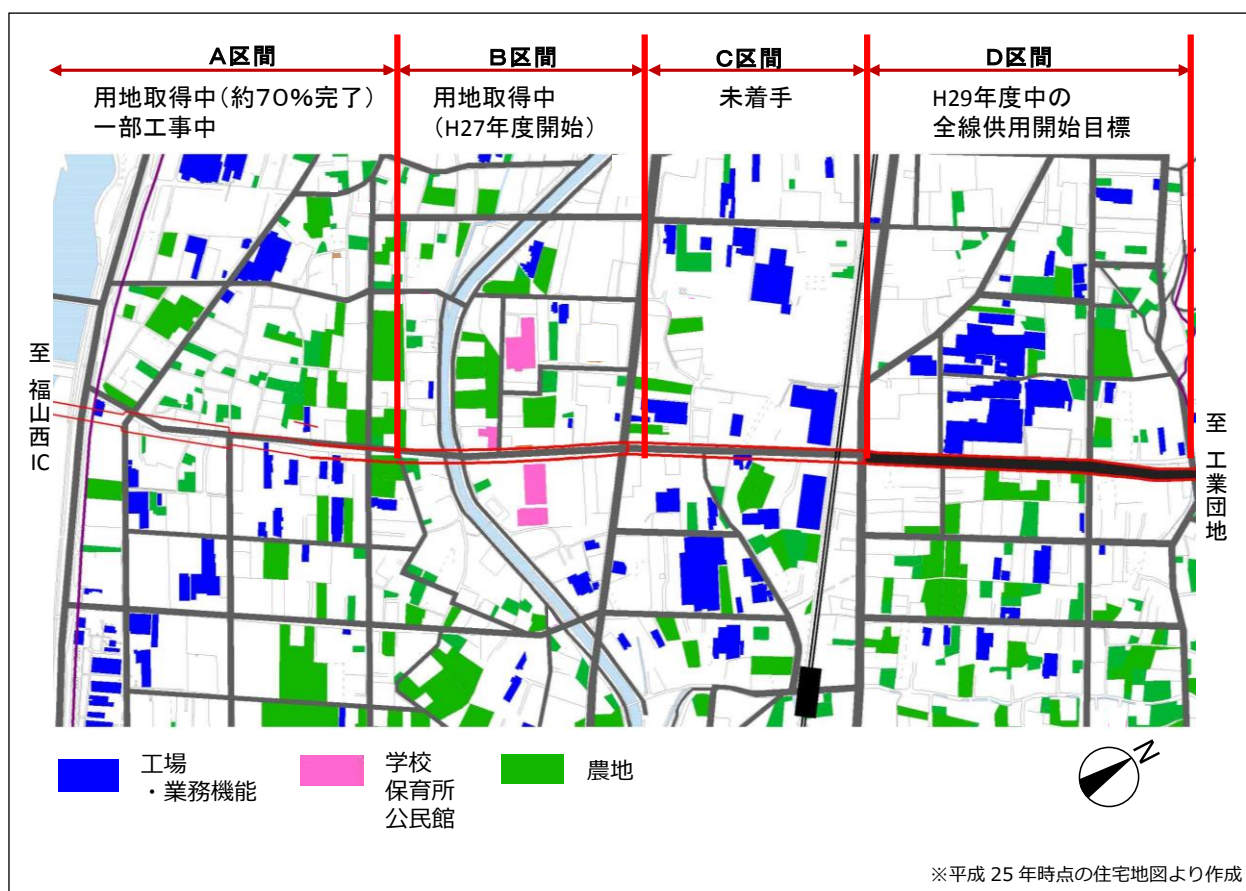
- ・備後国府跡の国史跡指定を受けた史跡公園の整備など、中心市街地における歴史や文化を生かした環境整備、観光振興を進めていきます。

目標2：産業軸として整備している南北道路の沿道でものづくりのまちの顔を形成する

1) 背景

- 府中市では市街地が急速に拡大してきたため市街地に狭い道路が多く、ものづくり産業維持のためにも、かねてから工業団地と幹線道路を繋ぐ広幅員道路の整備が求められてきたことを受けて、現在南北道路の整備を進めています。

□南北道路の整備状況



2) 誘導する市街地像

- 以上のような背景を踏まえ、下記に示す市街地を誘導していきます。

• ものづくり産業の工場や企業、商業などが沿道に立地する産業軸

3) 誘導方針

① 南北道路の継続整備

- ものづくり産業の軸としての南北道路整備を引き続き進めていきます。
- 基盤整備にあわせ、ものづくりのまちの顔となる活気ある街並み景観を誘導していきます。

② 沿道への産業機能・商業機能等の集積の誘導

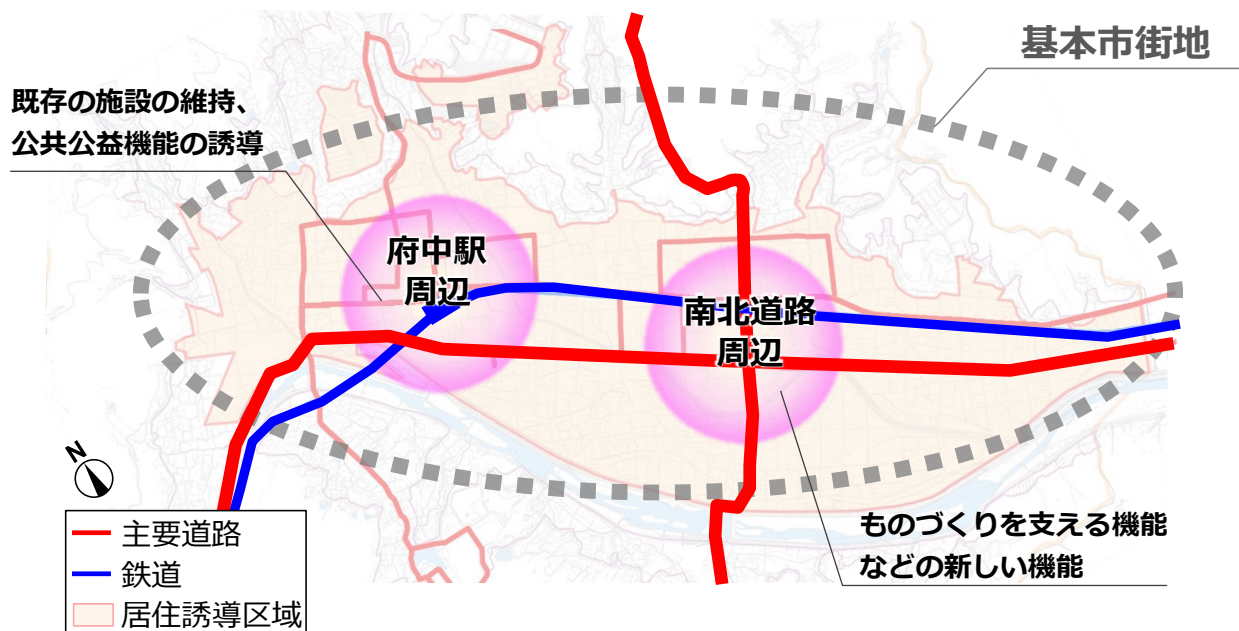
- 南北道路沿道へ、本社機能やショールーム機能などを持つ工場、地場産業工場、新たな産業の工場などの立地の誘導を進めていきます。
- 広域と繋がる骨格となる幹線道路でもあるため、特に国道 486 号との交点を中心に商業などの生活利便機能の誘導も図ります。
- 都市機能の誘導を進めることで、将来的な沿道の用途地域変更も想定していきます。

(3) 都市機能誘導区域・誘導施設の設定

① 都市機能誘導区域の設定の考え方

- ・府中市では、既存施設の維持を含む公共公益機能、ものづくりを支える機能や新しい機能をそれぞれ誘導していくため、下記のような2核の形成による都市機能誘導を目指します。

□ 2核による都市機能誘導のイメージ



- ・これらのうち今回の計画策定では、まず府中駅周辺の中心市街地において、これまで取り組んできた「歩いて暮らせるまちづくり」を引き続き推進する地域として、目標1の実現を目的に、下記の考え方に基づき都市機能誘導区域を設定します。
- ・目標2に係る南北道路周辺地域については、今回の計画策定段階では都市機能誘導区域を指定せず、今後の施策の具体化を図った段階で計画の見直しを行っていきます。

【都市機能誘導区域の設定の考え方】

- 歩いて暮らせる範囲（府中駅から半径 800mの徒歩圏）を基本としつつ、これまでまちづくりを行ってきた下記計画を踏まえ、区域を画定します。

＜区域に含む地域＞

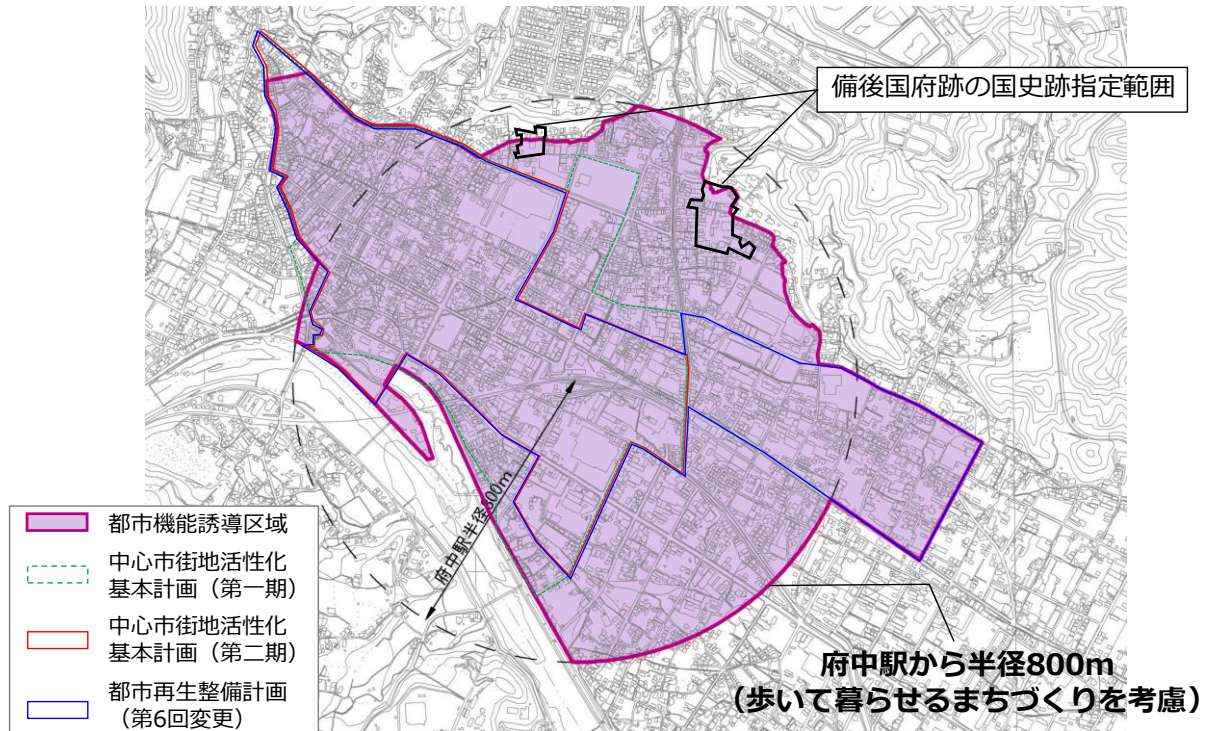
- ・中心市街地活性化基本計画（第一期）
- ・中心市街地活性化基本計画（第二期）
- ・都市再生整備計画（第6回変更）

- 上記に加え、備後国府跡の国史跡指定を踏まえ、備後国府跡を含む区域を追加します。

②都市機能誘導区域の設定

- ・ 区域設定の考え方に基づき、下図の通り、都市機能誘導区域を設定します。

□都市機能誘導区域



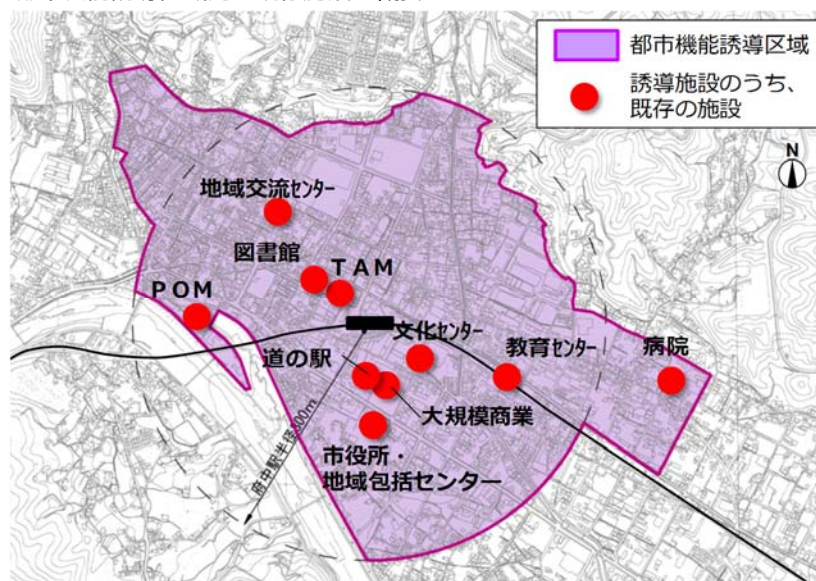
③誘導施設の設定

- ・都市機能誘導区域内において、区域外への散逸を防ぎ集約的な立地を進めていく公共公益機能などの生活利便施設を誘導施設として定めます。
- ・市全体の生活を支える生活利便機能や、また府中駅周辺を魅力ある地域としていくための交流機能などを誘導施設とすることで、府中駅周辺での既存の都市機能の維持と交流人口の増加を図っていきます。
- ・なお、今回は誘導施設として位置づけを行わないその他の公共施設、教育文化施設、社会福祉施設、商業施設などについては、今後の社会情勢の変化、老朽化による建替えや南北道路周辺への誘導施策の具体化など伴って、都市機能誘導区域への立地の誘導の必要性が生じた場合に、誘導施設への位置づけを図ります。
- ・今後とも関係各課と集約型都市構造の必要性を共有しながら、これらの施設の立地の方針を考え、誘導施設としての必要性について検討を進めていきます。

□誘導施設

分野	誘導施設	備考
医療	病院	
福祉	地域包括支援センター	
	サービス付き高齢者住宅	
子育て	子育て世代活動支援センター	
文化	図書館	
	生涯学習センター	
	文化センター	
	地域交流センター	
	歴史民俗資料館※	※将来の誘導を検討
商業	商業施設（床面積 10,000㎡以上）	
	道の駅	
	健康増進施設※	※新規誘導を検討
行政	市役所	
	教育センター	

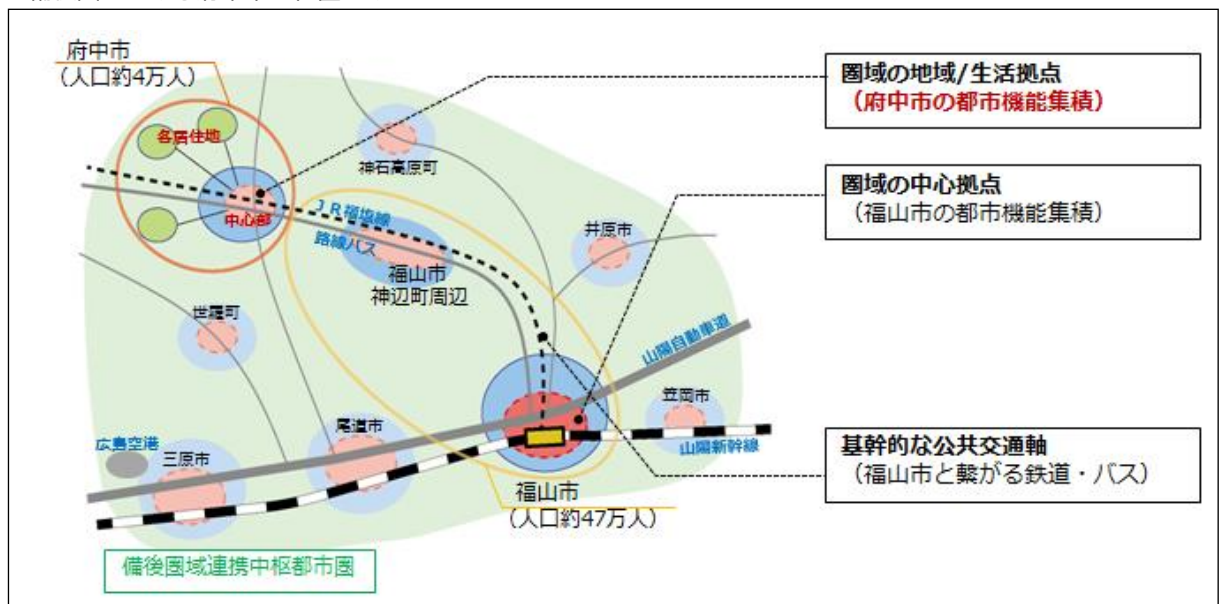
□都市機能誘導区域内の既存施設の概要



（４）誘導施設の考え方

- ・府中市民の日常的な生活圏は近隣市町を含めた広域にわたって形成されており、買い物や就業などにおいて特に隣接する福山市との強い結びつきが見られます。
- ・行政レベルの取組みとしても、福山市を中心とした周辺8市町とともに「備後圏連携中枢都市圏」を形成し、経済圏や生活圏における連携を進めています。現状でも高次都市機能・サービスの一部は、福山市に依存するかたちで確保しているなど、広域圏全体での連携によって一定の水準の都市サービス・生活利便性を維持していくことに取り組んでいます。
- ・このような広域圏全体でのつながりや連携体制を前提として、府中市に必要な都市機能を考えていきます。高次都市機能は圏域の拠点である福山市に依存しながら、より身近な生活に必要な身の丈にあった都市機能を誘導施設として設定し、今後も維持していきます。

□備後圏における府中市の位置づけ

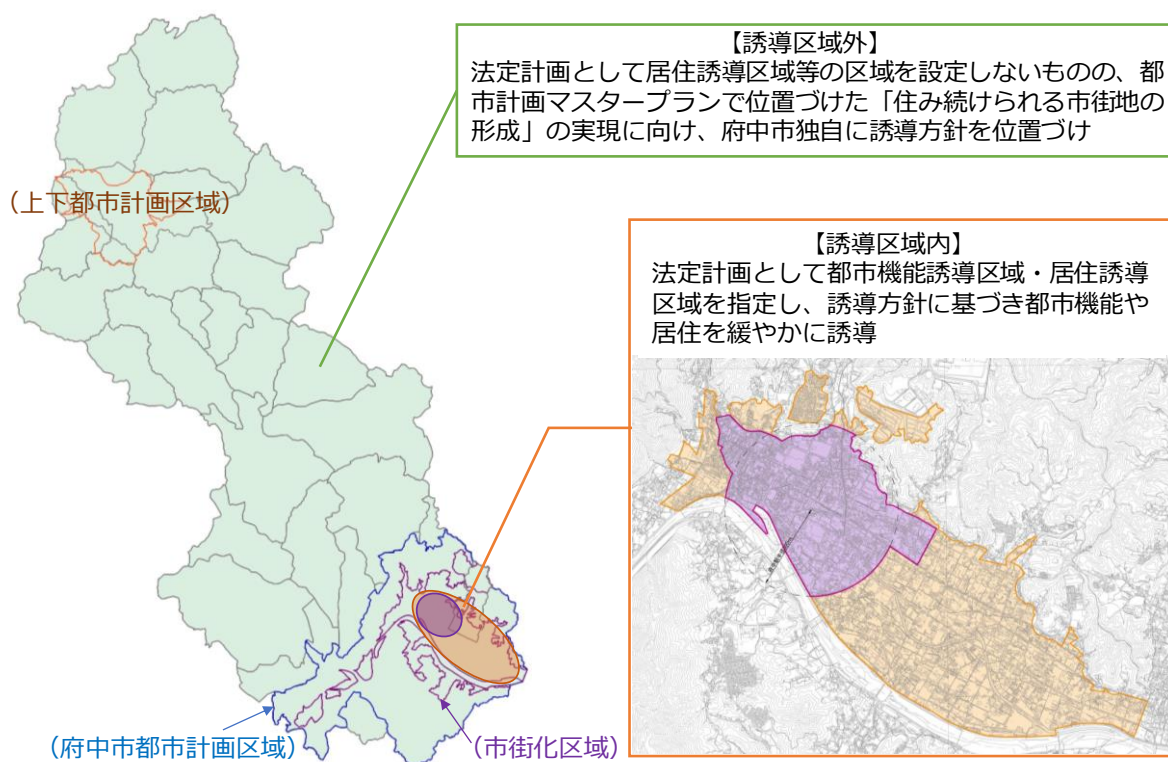


4-3. 誘導区域外について

- ・ 誘導区域外の集落市街地においては、法定計画としての居住誘導区域等の位置づけは行いませんが、都市計画マスタープランで掲げている「住み続けられる集落市街地の形成」を目指し、府中市独自にまちづくりの方針を本計画に位置づけます。
- ・ 下記のような目標の下で、まちづくりに取り組んでいきます。

目標：地域の核の維持と拠点と繋がるネットワークの確保

□ 誘導区域外の位置づけ

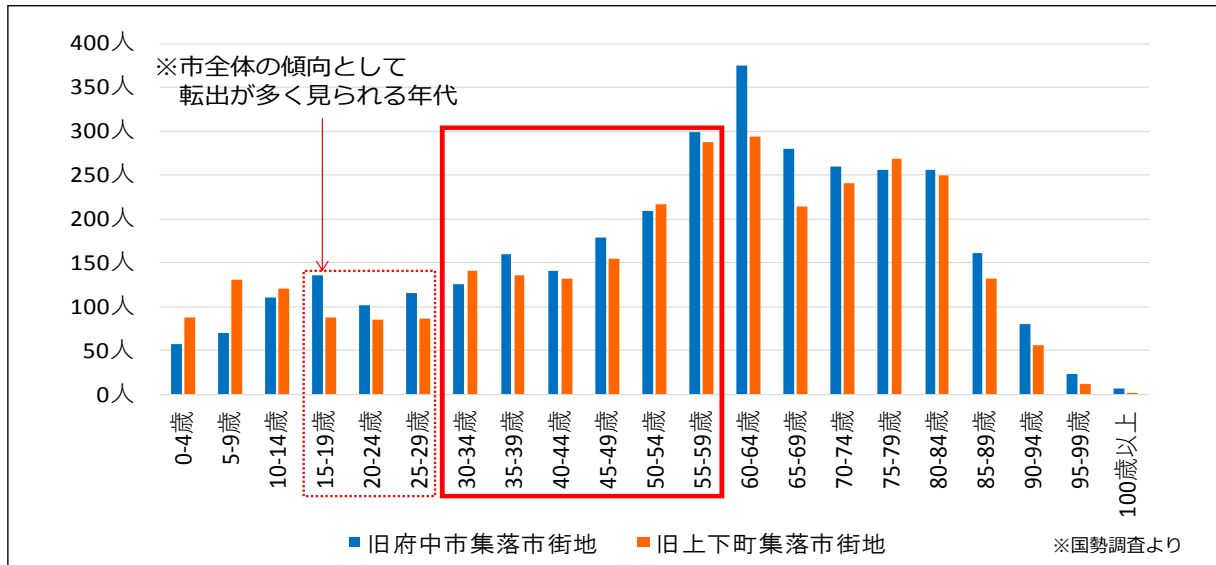


目標：地域の核の維持と拠点と繋がるネットワークの確保

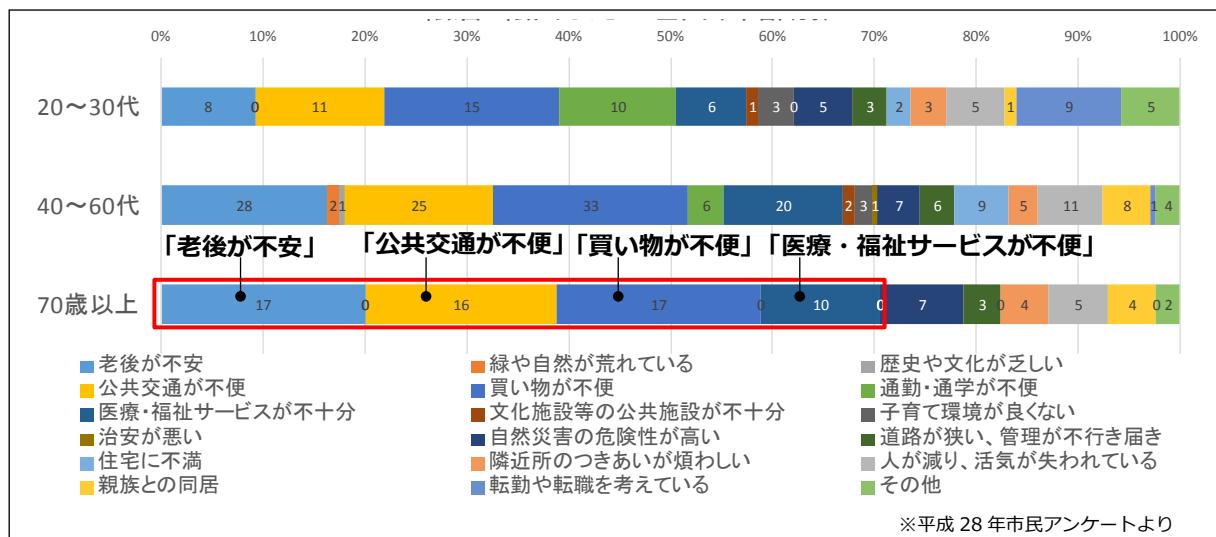
1) 背景

- ・集落市街地においては高齢化が進んでおり、今後も住み続けられるようにしていくためには、買い物・医療福祉などの生活サービスへのアクセス確保などが課題となっています。

□集落市街地の居住人口（平成22年）

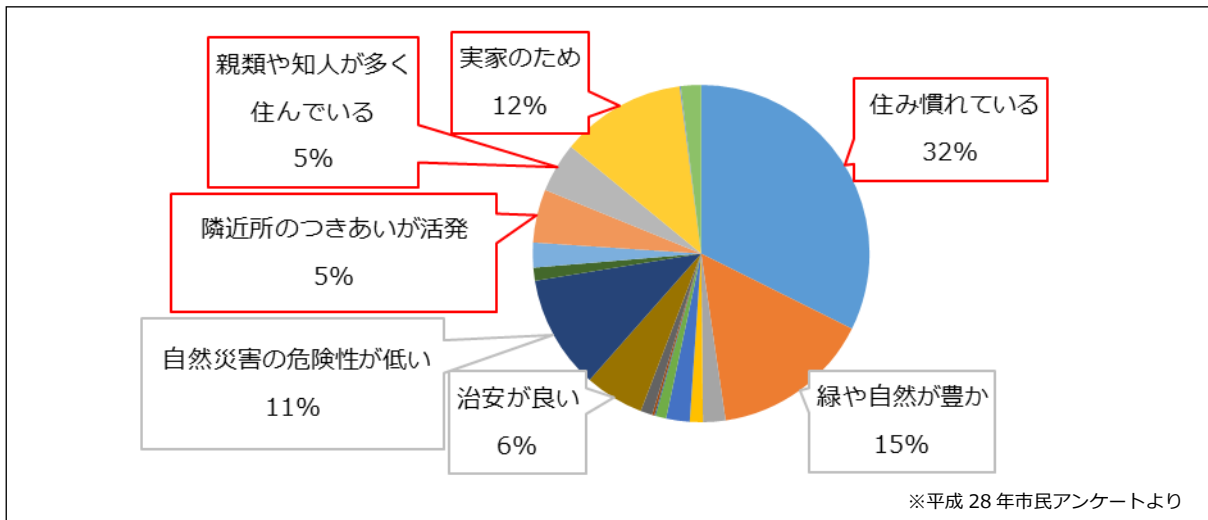


□転居・転出したい、転居・転出するかもしれない理由



- 一方で古くから人が居住してきた場所であり、現在まで地縁・血縁による地域コミュニティが維持されています。
- 30代以降の転出傾向が弱まる世代も一定数居住しており、今後も人々が住み続ける居住地であるということを前提にして、まちづくりに取り組んでいく必要があります。

□集落市街地の居住者の住み続けたい理由



2) 誘導方針

① 地域の核となる場の維持

- ・旧小学校区程度の単位を目安として、集会所・公民館機能を核として、地域活動の場の維持及び生活サービスの提供を進めていきます。
- ・旧上下町の中心部については、既存の生活利便施設の集積を生かした核として、小さな拠点づくり事業等を活用しながら機能の維持を図っていきます。

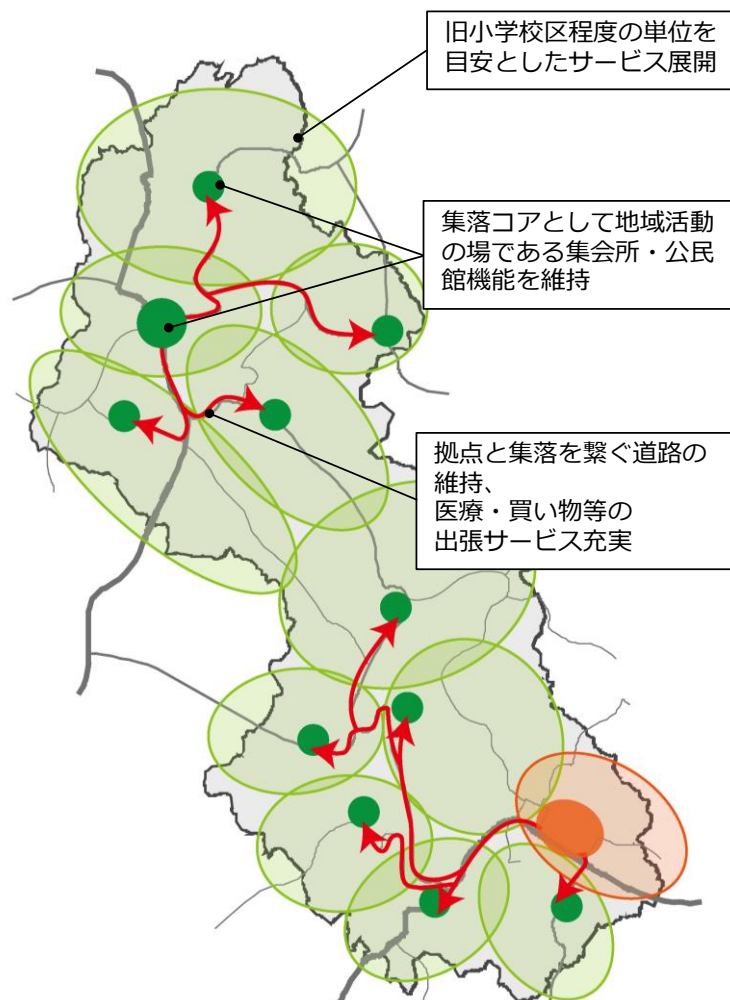
② 拠点とつながるネットワークの維持

- ・生活サービスの集積した拠点地域へのアクセス手段を維持していくために、広域的なネットワークとなる幹線道路や生活道路の維持、デマンド交通や路線バスの維持を図っていきます。

③ 空き家の利活用や跡地利用

- ・利活用可能な空き家に対する補助制度や活用・流通させる場合のメリット等を周知するなど、住宅ストックとしての活用・流通を促進し、空き家の除却後の跡地をまちづくりの資源として捉え、地域住民の憩いの場等を整備し、居住環境の向上を図ります。

□誘導方針図



4-4. 道路・公共交通ネットワーク

- ・当面は自動車によるネットワークを基本としながら、基本市街地及び集落市街地については、交通弱者等のために、生活中心街等とつながる公共交通の維持を図っていきます。

① 広域ネットワーク：国道等の幹線道路、福山市とつながる広域バス路線・JR 福塩線

- ・府中市の骨格となる道路・交通ネットワークとして、今後も維持を図っていきます。

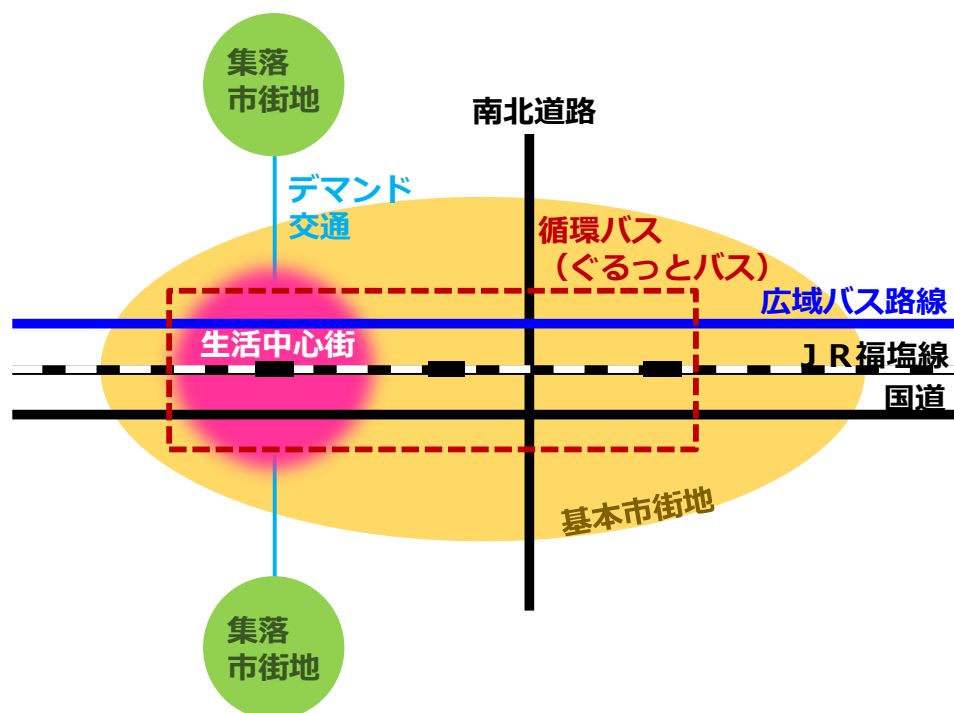
② 基本市街地内のネットワーク：循環バス（ぐるっとバス）

- ・生活中心街に立地する都市機能へアクセス公共交通網として、ぐるっとバスの維持を今後も図っていきます。

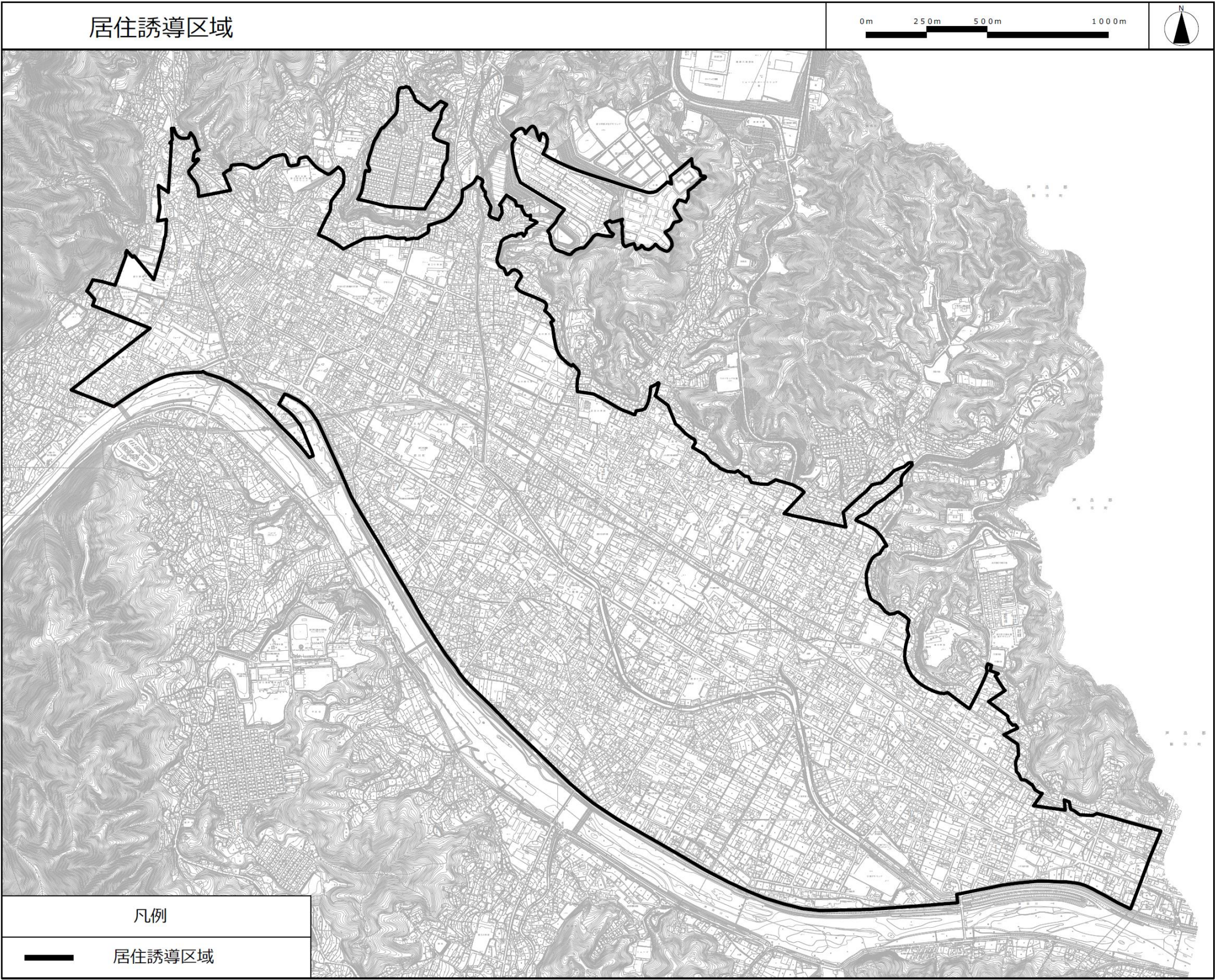
③ 集落市街地に関わるネットワーク：デマンド交通（予約型乗合タクシー等）

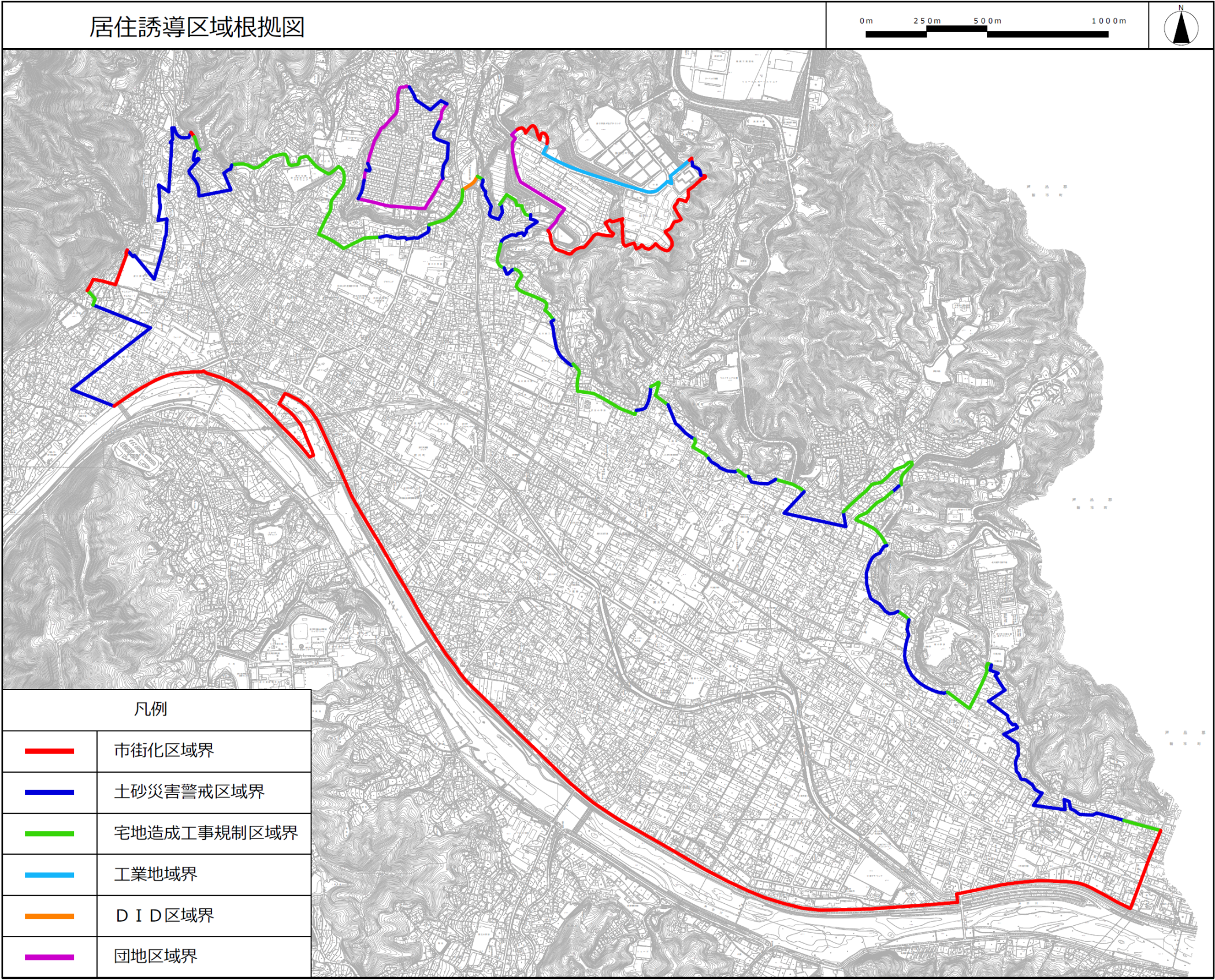
- ・生活中心街に立地する都市機能へアクセスする公共交通網として、既存の予約型乗合タクシーの運行を継続していきます。

□道路・公共交通ネットワーク構造

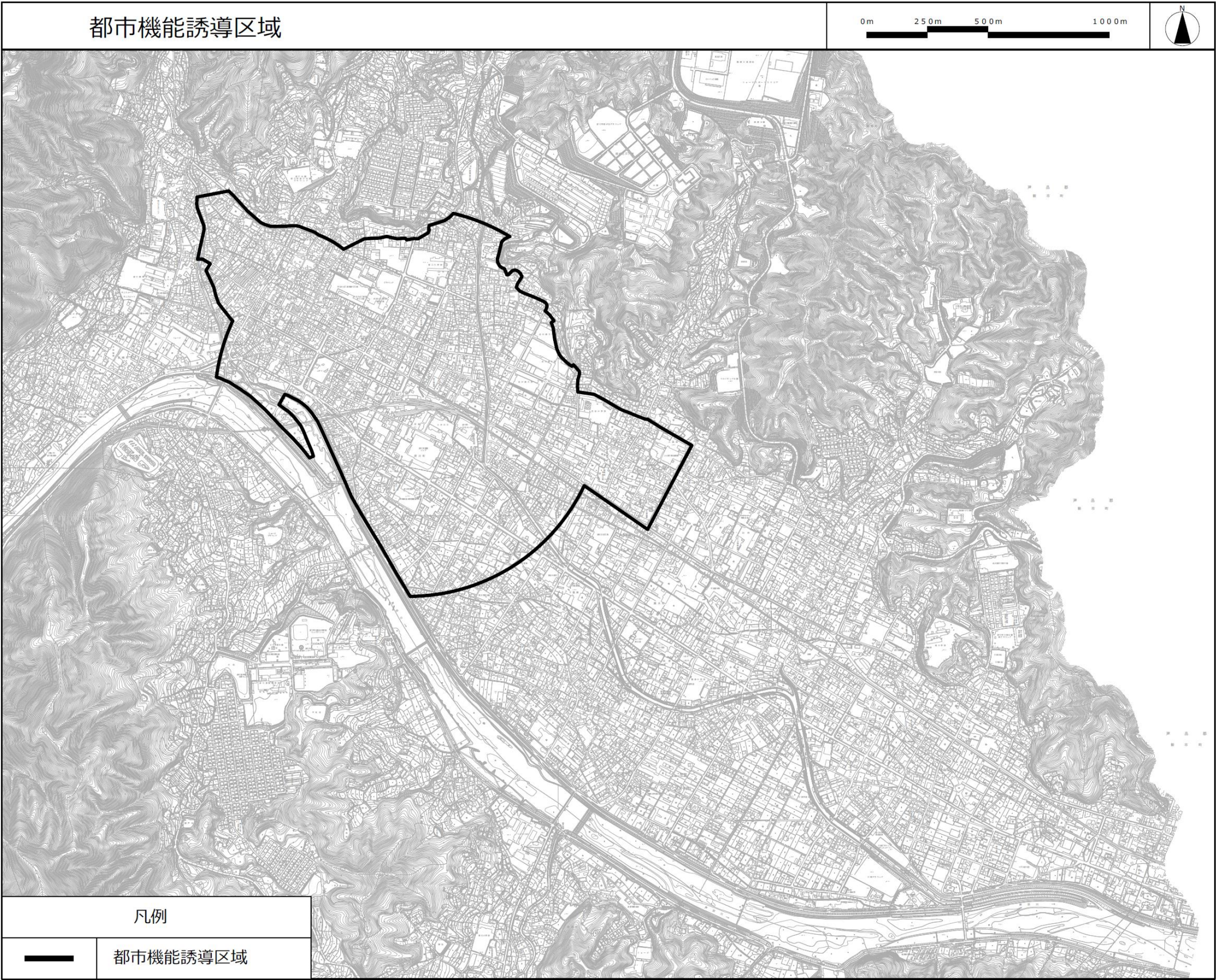


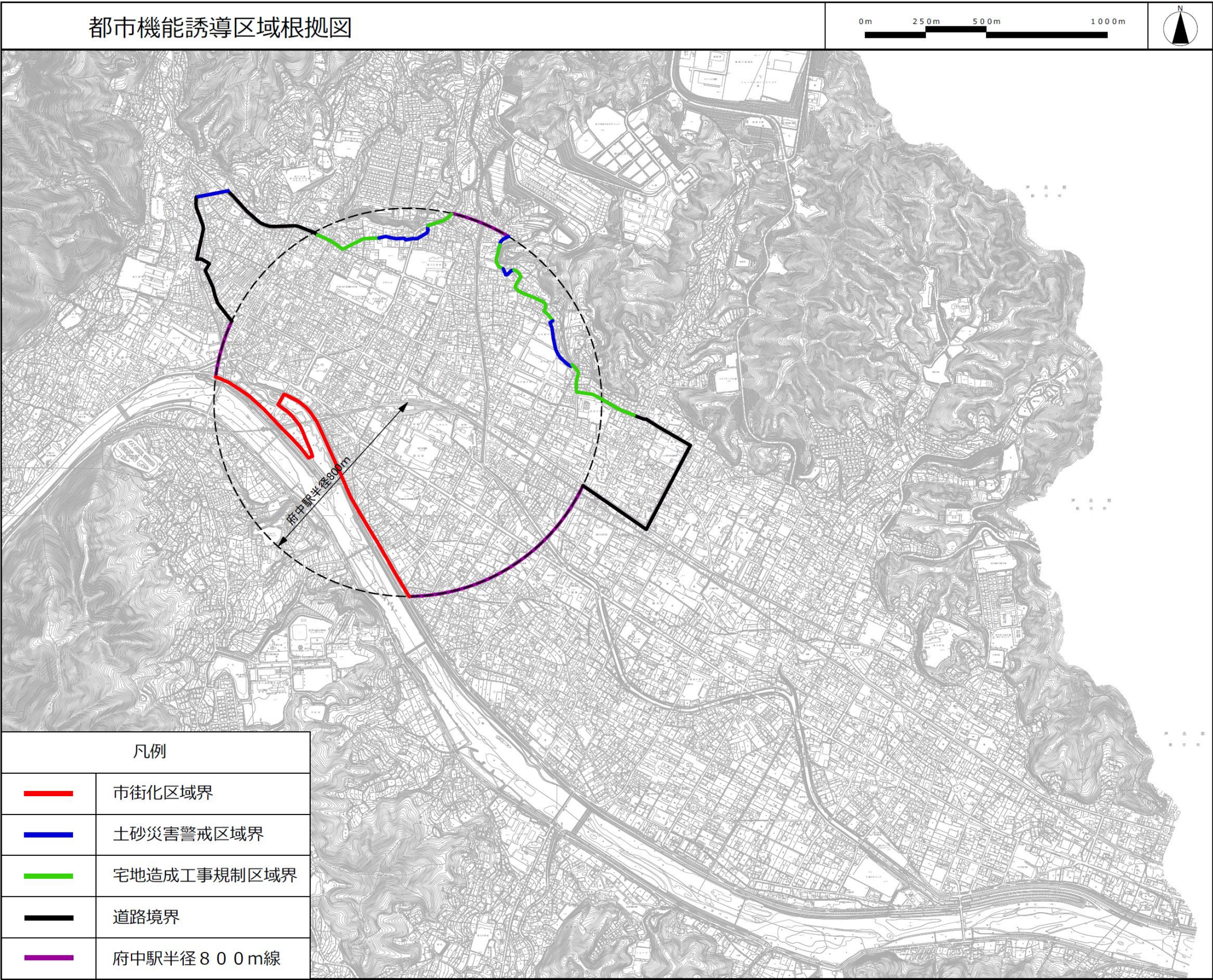
4-5. 誘導区域のまとめ
(1) 居住誘導区域図





(2) 都市機能誘導区域図





第5章

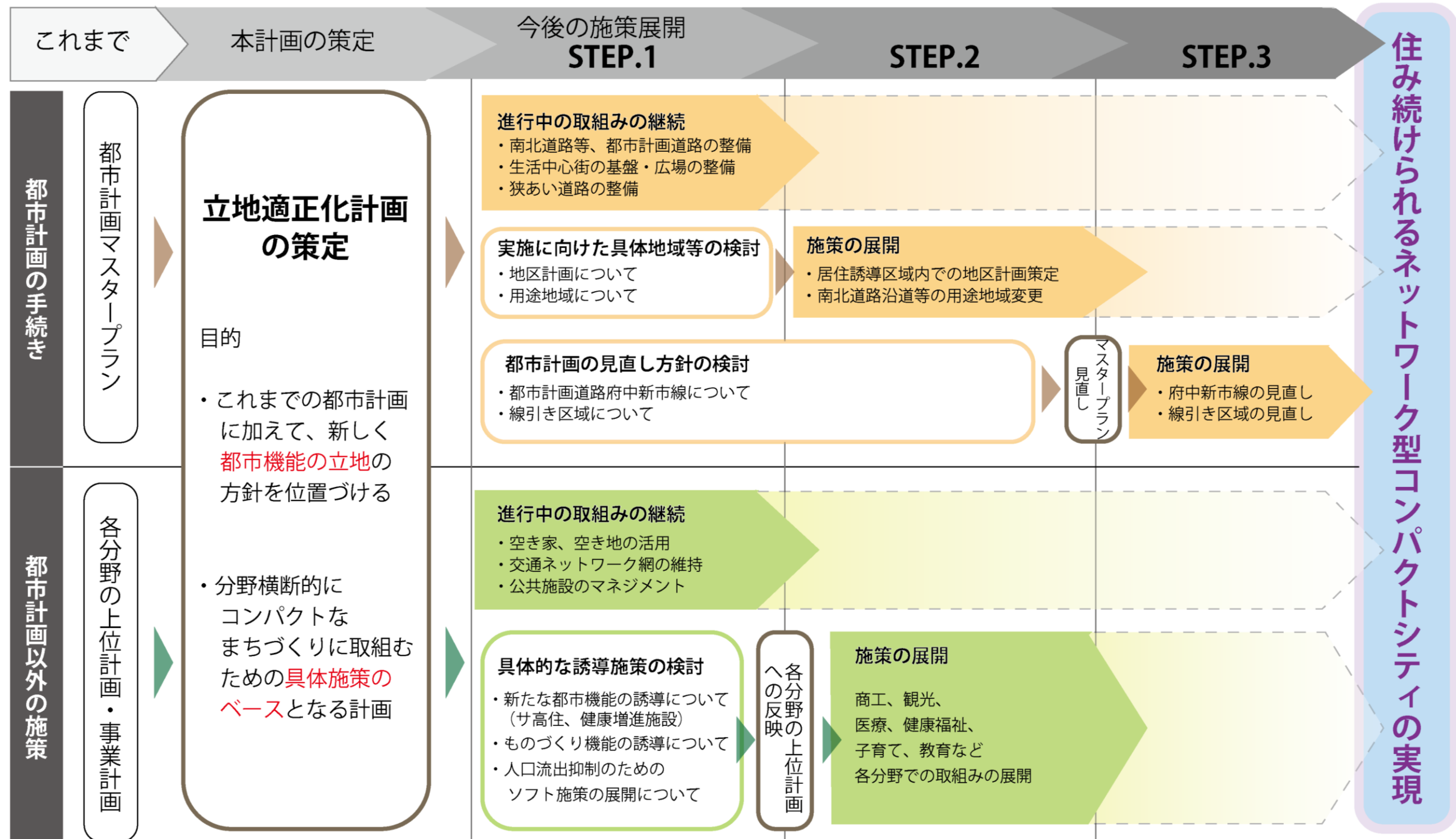
今後の進め方

第5章 今後の進め方

(1) まちづくりの進め方

- ・本計画では、集約型都市構造の実現に向けた方針を提示しました。今後は具体化方策を検討していくと共に、既に事業化が進んでいるものについては着実に実現していきます。

□まちづくりのロードマップ



(2) 都市計画に関する施策の展開

<居住誘導区域>

- ・事業中である都市計画道路栗柄広谷線（南北道路）のほか、都市計画道路目崎出口線、上開服部田線、渡り上り五反田線などの整備を進めていきます。
- ・都市計画道路整備や狭あい道路整備事業など今後の基盤整備のタイミングに合わせて、地元と協働して周辺地域のまちづくりに取組み、小規模な住宅開発の適切な誘導や住環境に配慮した工場整備などのための地区計画の策定を検討していきます。
- ・なお、府中新市線については将来交通量の予測等を踏まえて、整備方針について県と共に検討を進めていきます。合わせて沿道地域の都市基盤整備のあり方についても、今後の整備方針を踏まえながら検討していきます。
- ・国道486号の改修についても、県とともに具体的な改修方針や改修時期を検討します。

<都市機能誘導区域（南北道路沿道）>

- ・南北道路沿道の土地利用については、都市機能の誘導に併せて将来的に商業系用途地域等へ変更していくことを検討します。

(3) 都市計画以外の誘導施策の展開

<居住誘導区域>

【住環境関連】

- ・若い世代から「住みたい」「住み続けたい」と選ばれる住環境の整備のために誘導していくべき住宅の具体化に向け、住宅事業者や専門家等を交えた住宅マーケットの調査や農地など環境を生かした付加価値の形成の仕方などについて検討を進めていきます。
- ・利活用可能な空き家は、補助制度や活用・流通のメリット、空き家バンク制度の周知により、利活用を推進していきます。また、関係各課やNPOなどと連携を図りながら空き家の活用ニーズを把握し、転用の支援等を検討していきます。
- ・府中市空家等対策計画で重点地区（府中町・出口町）と定めた中でも特に、再建築や跡地利用が困難な立地にある特定空家等は、除却に合わせて、狭あい道路整備事業等の実施や、地域や事業者等と協力した跡地の利活用を行うなど、住環境の改善を進めます。

＜都市機能誘導区域（生活中心街）＞

【公共空間関連】

- ・現在、府中駅周辺で整備を進めている道路や広場空間、歩行者空間、出口町の石州街道の街並みなどの整備を継続して進めていきます。また、今後行う府中市こどもの国等の公共施設の新築や改築、道路整備に合わせて、バリアフリー化を進めます。
- ・備後国府跡の史跡公園としての整備やその周辺道路整備については、関係各課と連携し検討していきます。
- ・交通結節点となる府中駅と道の駅の連携を強化するため、府中駅南北自由通路や駅前広場整備についても事業化に向け関係者と協議を進めます。

【公共公益施設関連】

- ・遠隔地に立地している既存の公共施設についても、施設の更新時期に合わせて関係各課が連携し、未利用な公有地の活用など都市機能誘導区域への具体的な移転場所について検討していきます。
- ・未利用・余剰の公有地などを活用した都市機能の整備・誘導にあたっては、PFI、PPPといった民間活力を生かす事業手法の活用を検討していきます。

【健康・福祉関連】

- ・府中駅周辺へのサービス付き高齢者住宅等の立地誘導に向け、関係各課と連携を図りながら、必要な規模やサービス、運営形態等に関する具体的な検討を進めていきます。また、健康増進施設についても、具体的な施設内容について公有地の活用方針とあわせて検討を進めます。

＜都市機能誘導区域（南北道路沿道）＞

【産業関連】

- ・現在事業中である南北道路沿道の土地利用については、新しく戸建ての立地などが見られます。今後、ものづくり産業機能等の沿道立地を図っていく上では、良好な住宅供給・住環境の形成と両立のために後背地を含めた地区計画の策定などを含めて、まちづくりを推進していきます。
- ・南北道路整備にあわせた沿道への産業機能・商業機能誘導にあたっては、行政・商工会議所・企業等が協働し、府中市の今後の産業のあり方を検討するなかで、誘致を目指すものづくり産業機能の具体化や立地支援施策について検討していきます。

【その他】

- ・沿道への機能誘導施策の具体化に伴って本計画を見直し、南北道路沿道へ都市機能誘導区域を新たに追加指定していきます。

＜誘導区域外（集落市街地）＞

【生活機能関連】

- ・地元町内会等と協働し、NPO や地域おこし協力隊などの協力も得ながら、各地域に必要な活動の場や生活サービスなどのコミュニティ維持に必要な方策を検討していきます。（公共施設等総合管理計画との整合を図りつつ集約化も検討します。）
- ・行政と企業等の連携によって医療、買い物等の出張サービス提供を維持・推進します。

【住環境関連】

- ・利活用可能な空き家は、補助制度や活用・流通のメリット、空き家バンク制度の周知により、利活用を推進していきます。また、関係各課やNPOなどと連携を図りながら空き家の活用ニーズを把握し、転用の支援等を検討していきます。

＜ネットワーク＞

- ・福山市など広域とつながる広域バス路線、JR 福塩線については、鉄道事業者やバスと協働して一定の水準維持を行っていきます。
- ・府中駅周辺と繋がる循環バスは、今後基盤の整備状況に合わせて路線の柔軟な見直しなど随時行いながら、利便性を確保していきます。
- ・上下駅周辺、府中駅周辺の各拠点と繋がる予約型乗合タクシーについてはダイヤ見直しや利用対象地域の拡大の検討を進めます。
- ・拠点間をつなぎ、生活を支えていく道路については、維持補修を継続していきます。

第6章

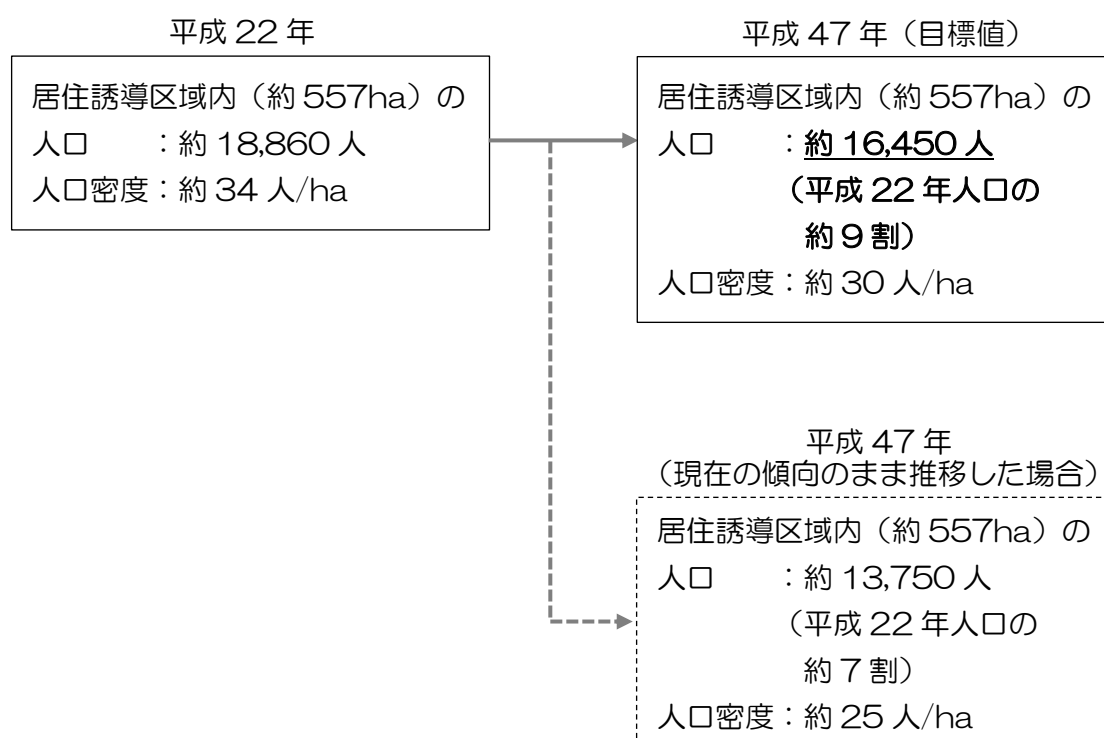
定量的目標の設定

第6章 目標値の設定と計画の進行管理

(1) 定量的目標の設定

- 本計画においては、今後も市街地の大きさを維持しながら、居住誘導区域において「住みたい」「住み続けたい」と選ばれるような魅力をもった住環境整備を進め、近隣市町への人口流出を食い止めていくことを目指しています。
- 居住誘導区域内の人口は、平成22年時点では約18,860人程度であり、区域全体の面積に対する人口密度の平均は約34人/haとなっていますが、現在の傾向のまま何の対策も講じずに人口減少が推移した場合、平成47年には居住誘導区域内の人口は約5,100人減少し、人口密度は約25人/haとなる見込みです。
- そこで、本計画では、各誘導方針に沿って積極的に住環境の整備を進めるとともに、府中市総合計画における施策の推進や他分野との連携を強化していくことで、近隣市町への人口流出を抑制し、現在の人口を概ね維持することを目標に、平成47年時点の居住誘導区域内の人口を目標値として設定します。

□居住誘導区域内の目標人口及び目標人口密度



※平成22年時点の人口：国勢調査メッシュ人口より

※将来推計人口：国勢調査メッシュ人口および国立社会保障・人口問題研究所の将来推計を下に推計

(2) 人口流出の抑制に向けた他分野との連携によるソフト施策の推進

- ・本計画の策定により、都市機能の適正な立地や居住誘導区域内の居住環境を優先的に改善するために都市基盤の整備などを行います。その効果を発揮するためには時間を要することが考えられます。そのため、早期に人口減少の抑制を図るため、下記に示す各分野と連携した施策の推進を図ります。

① 雇用創出や情報発信による移住・定住の促進

- ・「ものづくり産業」を中心に、地域特性を生かした魅力ある企業と蓄積された技術を生かして、新たなビジネス活動に積極的に挑戦する産業環境を創出することにより、多様な働く場の充実を促進します。また、本市の優れたものづくりの技術をPRし、「府中ブランド」の知名度を向上させ、首都圏アンテナショップを有効に活用し、戦略的かつ効果的なプロモーションの展開により、Uターン・移住者希望者の就職に関する情報提供や相談事業などを実施します。
- ・食・歴史・文化のみならず、産業観光・体験観光を振興し、市民・地域・企業が一体となり「ものづくり」のもつ魅力を効果的に情報発信することにより、観光資源としての価値を向上させ、交流人口の増加と回遊性を高め、魅力あるまちづくりを推進します。

② 地域包括ケアシステムの構築や医療提供体制の充実による住民サービスの向上

- ・高齢者が地域でいつもまで安心して住み続けるために、高齢者の総合相談、権利擁護、介護予防ケアマネジメント及び地域ケア会議等を通じたケアマネジメント支援など、生活圏ごとに地域包括ケアシステムの構築に向けて、効果的・効率的な活動を展開することにより将来に渡り住みやすいまちづくりを推進します。
- ・市外からの医師招聘や、既存医療機関の承継及び新規医療機関の開設支援、更には将来、医師として市内の医療機関等に勤務される方を対象とした医師育成奨学金奨学生募集事業により、市民の生活を支える医療提供体制の充実を図ります。

③ 出産・子育ての環境づくり

- ・女性が安心して子育てできるまちを目指し、結婚、妊娠、出産に対する若者の意識醸成に努めるとともに、周産期における相談・支援の強化を図り、「府中市で子育てしてよかった」と実感できる子育て環境づくりに努めます。
- ・コミュニティ・スクールの導入促進により、学校・家庭・地域が一体となって、地域の子どもたちを育む学校づくりを推進します。

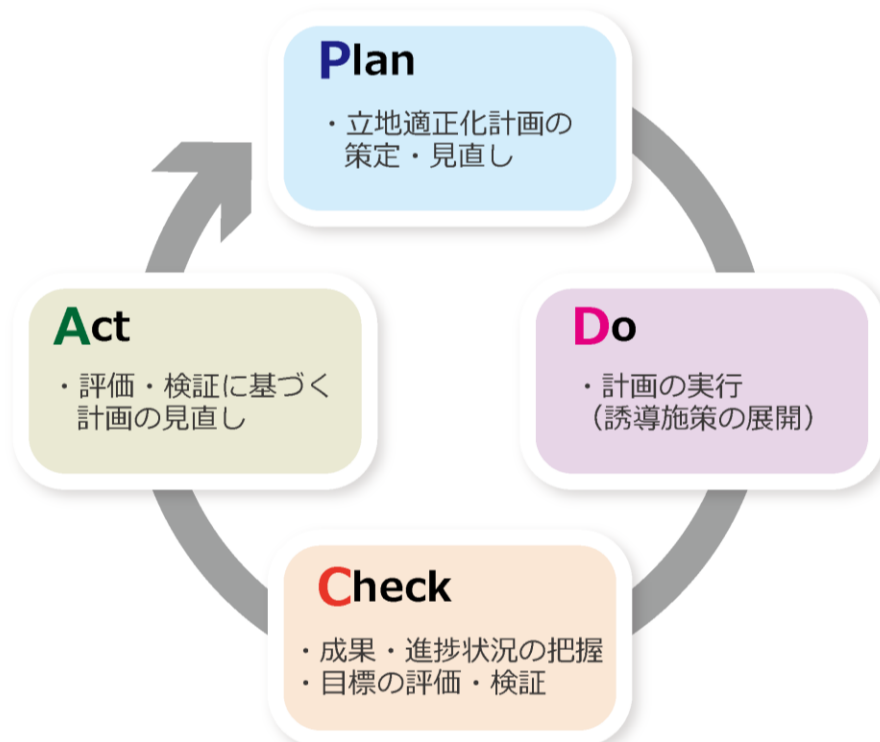
④ 行政・住民・企業の協働によるまちづくりの推進

- ・地域の産業や郷土の良さを学ぶため、地域・企業の人材や資源と連携し、郷土を知り、愛着を深める学習を推進し、府中市の「ものづくり」産業に対する理解を深め、技術を知り・学べる機会づくりを進めることで、若者の定住促進を図ります。
- ・家庭や地域、職場の身近な人同士が信頼して助け合い、交流できる場や機会を増やすことで地域の絆を高めるとともに、町内会、民生委員児童委員などの関係団体と協力した見守り活動の充実、地域のボランティア、NPO等の団体の育成・支援を図ることにより、地域コミュニティの活性化や定住・移住促進を図ります。

(3) 計画の進行管理

- 本計画では、都市計画マスタープランの将来展望時期を見据えて、概ね20年後の平成47年（2035年）を目標年次として、都市計画マスタープランで掲げた将来都市構造の実現を目指して、誘導方針を位置づけました。
- 今後、方針に沿った誘導施策を検討・実行していく中で、長期的な視点の中で効果が発揮できるよう、継続して集約型都市構造に向けて取り組みを進めていきます。
- このため、社会経済情勢の変化や上位計画・関連計画の見直しなどを踏まえ、より実効性の高い計画とするため、概ね5年を目処に、PDCA サイクルによる計画の見直しをおこないながら目標の達成を目指していきます。
- なお、進行管理においては、本計画策定を目的に立ち上げた府中市都市再生協議会において実施し、所定の手続きを経て計画の見直しを行います。

□PDCA サイクルによる進行管理



第7章

届出制度

第7章 届出制度

7-1. 居住誘導区域外

- ・都市再生特別措置法第88条の規定に基づき、居住誘導区域外において、下記届出対象に記載のいずれかの行為を行おうとする場合に、その行為に着手する30日前までに市長への届出が原則必要となります。
- ・ただし、法定の計画区域である府中市都市計画区域内で行う行為に限ります。

□届出対象

【開発行為の場合】

- ① 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為

(①の例示)

届出が必要

3戸の開発行為

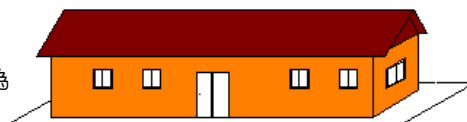


- ② 1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

(②の例示-1)

届出が必要

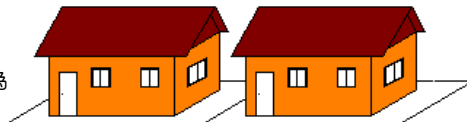
1,200㎡
1戸の開発行為



(②の例示-2)

届出不要

800㎡
2戸の開発行為



【建築等行為の場合】

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

(①の例示)

届出が必要

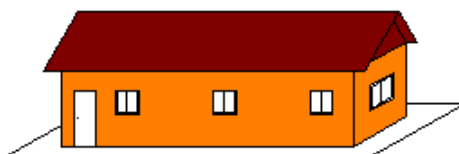
3戸の建築行為



(②の例示)

届出不要

1戸の建築行為



7-2. 都市機能誘導区域外

- ・都市再生特別措置法第108条の規定に基づき、都市機能誘導区域外において、下記届出対象に記載のいずれかの行為を行おうとする場合に、その行為に着手する30日前までに市長への届出が原則必要となります。
- ・ただし、法定の計画区域である府中市都市計画区域内で行う行為に限ります。

【届出対象】

●開発行為の場合

- ・誘導施設を有する建築物の建築目的とする開発行為

●建築行為の場合

- ・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合