

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

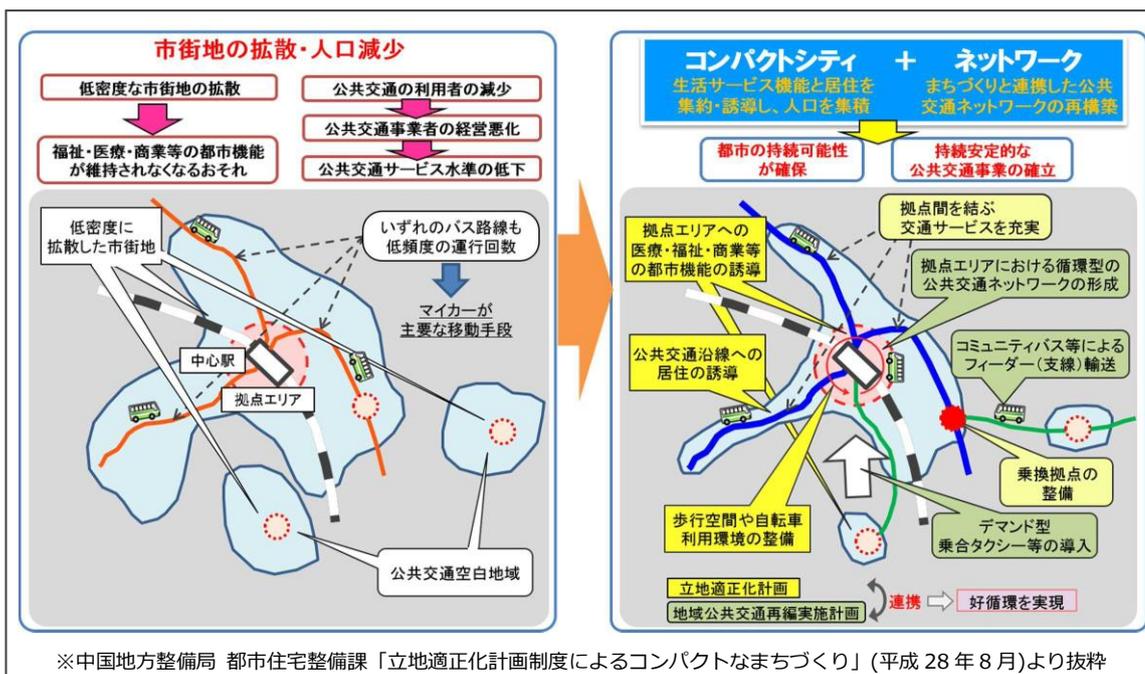
○人口減少・高齢化社会に対応した新たな手法の必要性

- ・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。
- ・しかし、従来の拡大型のまちづくりを前提とした許可や規制による都市計画手法のみでは、コンパクトなまちづくりを効果的に進めていくことが困難な状況となっています。

○コンパクトなまちづくりを実現するための立地適正化計画制度の創設

- ・そこで、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、かつ積極的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（改正都市再生特別措置法（平成26年6月公布））。
- ・立地適正化計画制度により、特に、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た『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考えでまちづくりを進めていくことが期待されています。
- ・また、本制度の活用によって、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

○コンパクトな市街地における「質の向上」を目指したこれまでの取り組みの継承

- 本市では、平成14年の都市計画審議会答申以降、いち早くコンパクトなまちづくりに取り組んできました。
- 一般的に「コンパクトなまちづくり」とは、「生活サービス機能と居住を集約・誘導し、人口を集積」させることで居住地の物理的な縮小を促し、生活サービス水準が保たれた人口密度の高い市街地を形成していくことと捉えられます。
- しかし、本市は山と川に囲まれており、もともとコンパクトな規模のまちとなっています。そのため、本市が目指すコンパクトなまちづくりとは居住地を縮小することではなく、市街地の中でメリハリある整備を進めながらまちの質的な成長を目指すことと考え、取り組んできました。
- 本計画は、こうしたこれまでのまちづくりを継承し、さらに進展させていくための計画として策定するものです。

□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

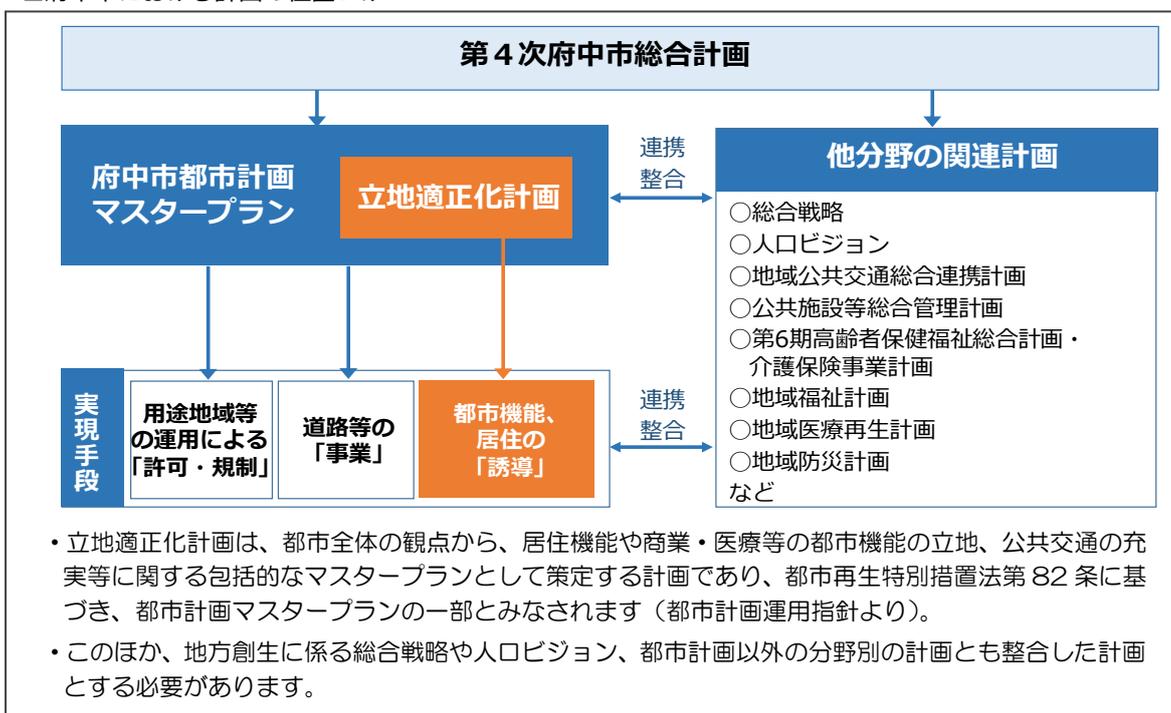
| 主な取り組み | 概要 |
|--|--|
| 平成14年 都市計画審議会答申 「府中市の新たなまちづくりのために」 | <ul style="list-style-type: none"> • 高度成長期に定められ時代に合わなくなっていた既存の拡大型の都市計画から、メリハリある整備による集約型の都市計画への転換を提言 |
| 平成15年 都市計画マスタープラン (第1回見直し) | <ul style="list-style-type: none"> • 平成14年の答申を受け、拡大型の都市計画を見直し • 都市の骨格軸・拠点の優先的整備、都市計画道路の変更・廃止を位置付け |
| 平成19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気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前提とした「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」を位置付け |

○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

- ・これまで本市では、都市計画マスタープランに則り、都市計画道路等の事業による基盤整備とともに、用途地域の指定等による土地利用のコントロールを行ってきました。
- ・しかし、土地利用のコントロールについては、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いため、従来の都市計画における「許可・規制」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うえでの課題となっていました。
- ・そこで本市では、本計画を活用することで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」を進めるための方針を位置づけていきます。
- ・具体的に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。

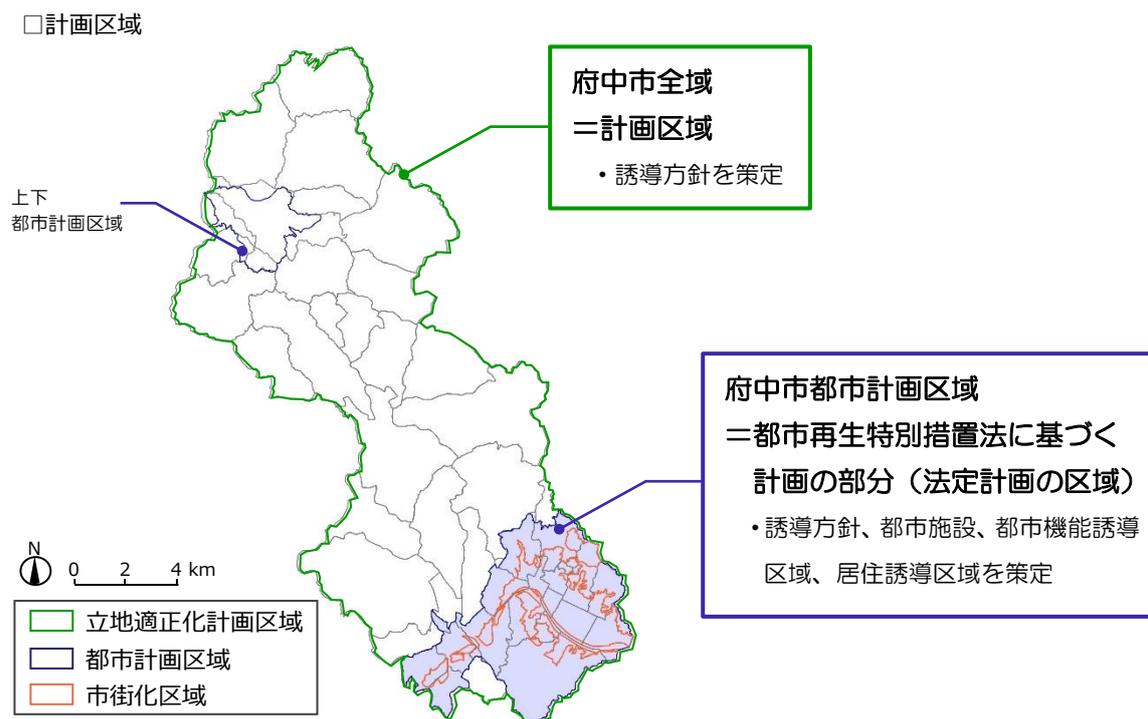
- 誘導していきたいまちの将来像（都市機能誘導区域及び居住誘導区域の誘導方針）
- 機能の望ましい立地場所（都市機能誘導区域、居住誘導区域）
- 立地を促進していく機能（都市機能誘導区域内に指定する誘導施設）

□府中市における計画の位置づけ



1-2. 計画区域

- 立地適正化計画は、都市計画区域内について定めることができる制度となっています（都市再生特別措置法第81条第1項）。
- そこで、本市では、市の拠点的な都市機能の集約が進められてきている府中市都市計画区域について、まちの将来像（誘導方針）、立地を促進していく機能（誘導施設）やその立地場所（都市機能誘導区域、居住誘導区域）を定めることとします。
- ただし、まちの将来像（誘導方針）については、都市全体を見渡す観点から市域全域を対象に定めます。



1-3. 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コンパクトなまちづくり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



1-4. 定めるべき事項

- 本計画は、居住誘導区域及び都市機能誘導区域の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
 - 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□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
- 5) 第2号若しくは第3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
- 6) 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