

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

- ・居住誘導区域内では、主に下記のような人々をターゲットとして居住地として「住みたい」「住み続けたい」と選ばれるまちにしていくことを目指し、住環境整備などによる居住機能の誘導を進めていきます。

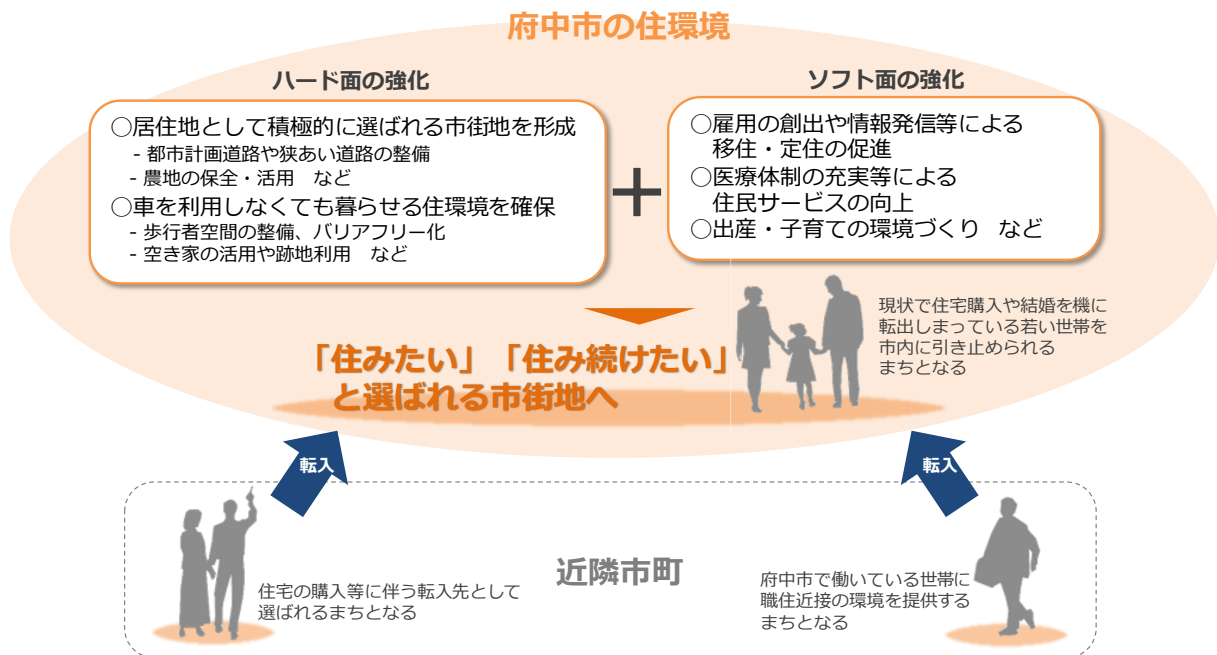
- 近隣市町に転出している若い世帯を府中市内に引き止めていきます。
- 近隣市町に住み府中市へ働きに来ている世帯に対して職住近接の環境を提供していきます。

- ・そこで、下記を目標として掲げ、目標を実現するため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

- ・なお、住環境整備に合わせ、雇用の促進、出産・子育てがしやすい環境づくり、まちへの愛着や誇りの醸成などに寄与するソフト施策についても進めていきます。

□居住を誘導していくターゲットと目標のイメージ

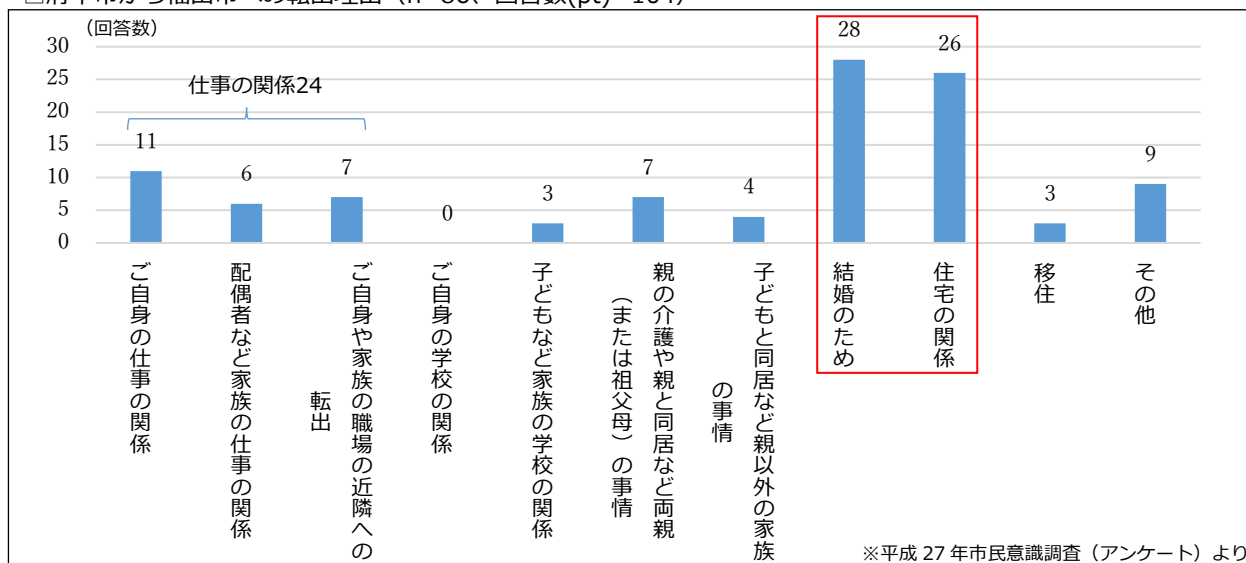


(1) 目標1：居住地として積極的に選ばれる市街地を形成し、市外への人口流出を食い止める

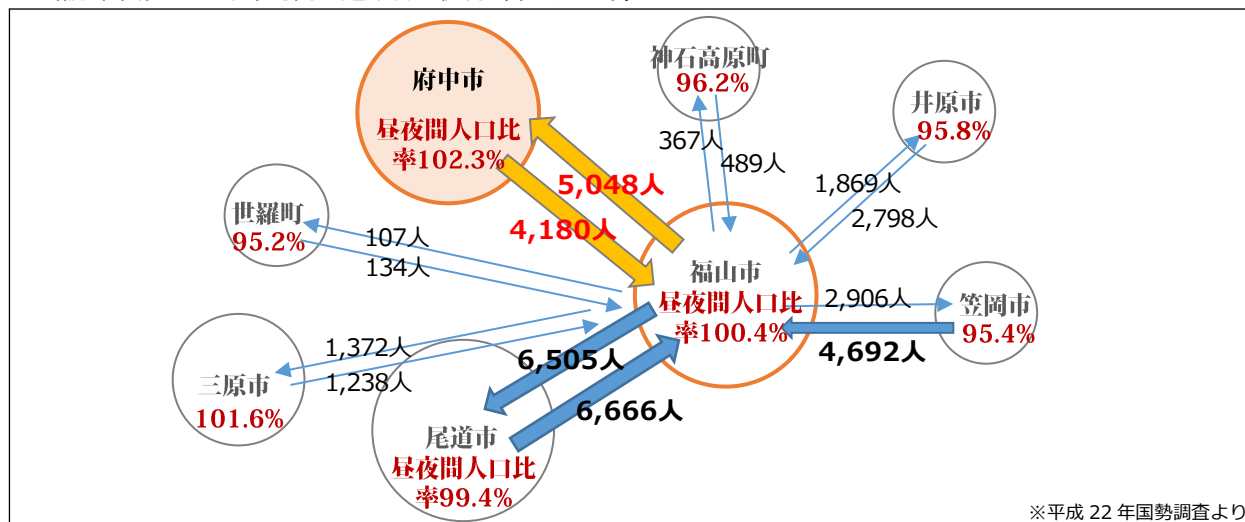
1) 背景

- ・府中市では住宅の購入などによる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市へ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)

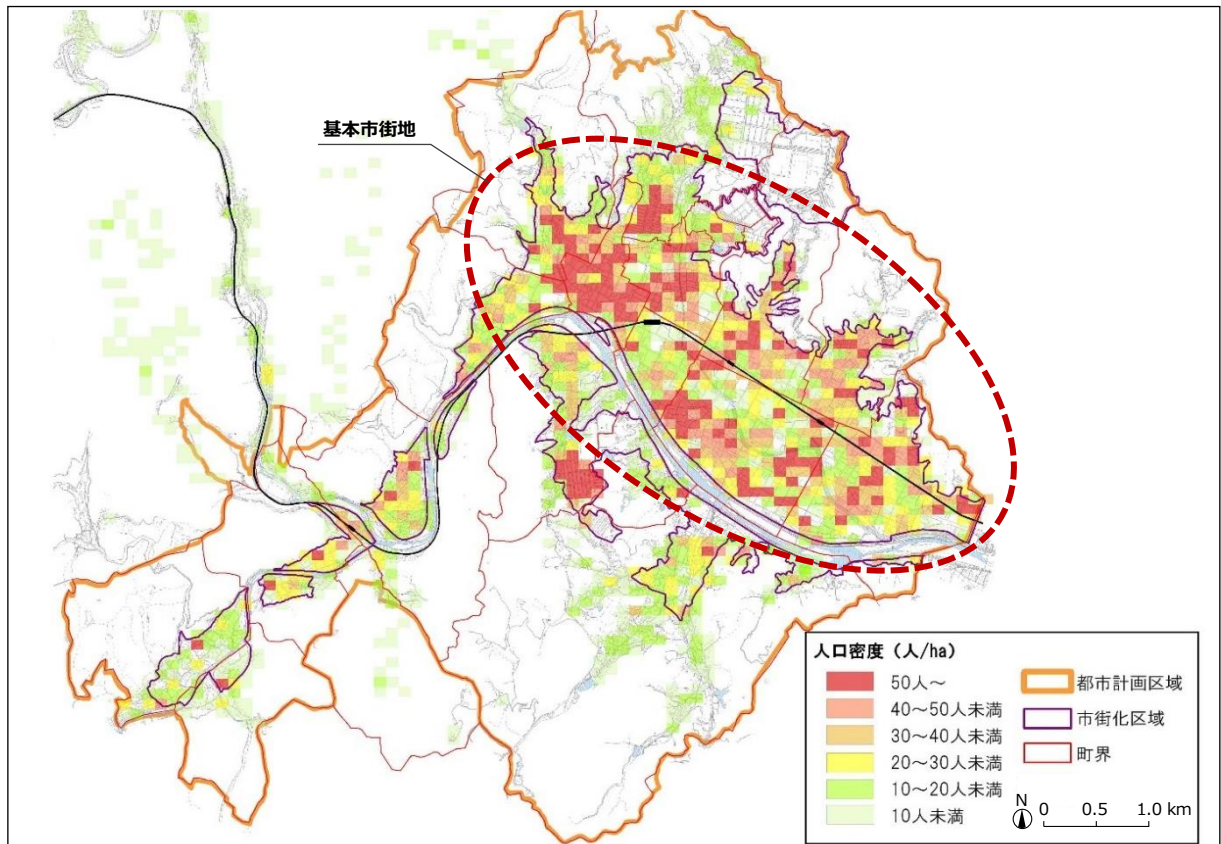


□備後圏域における市町間の通勤者の状況 (平成 22 年)

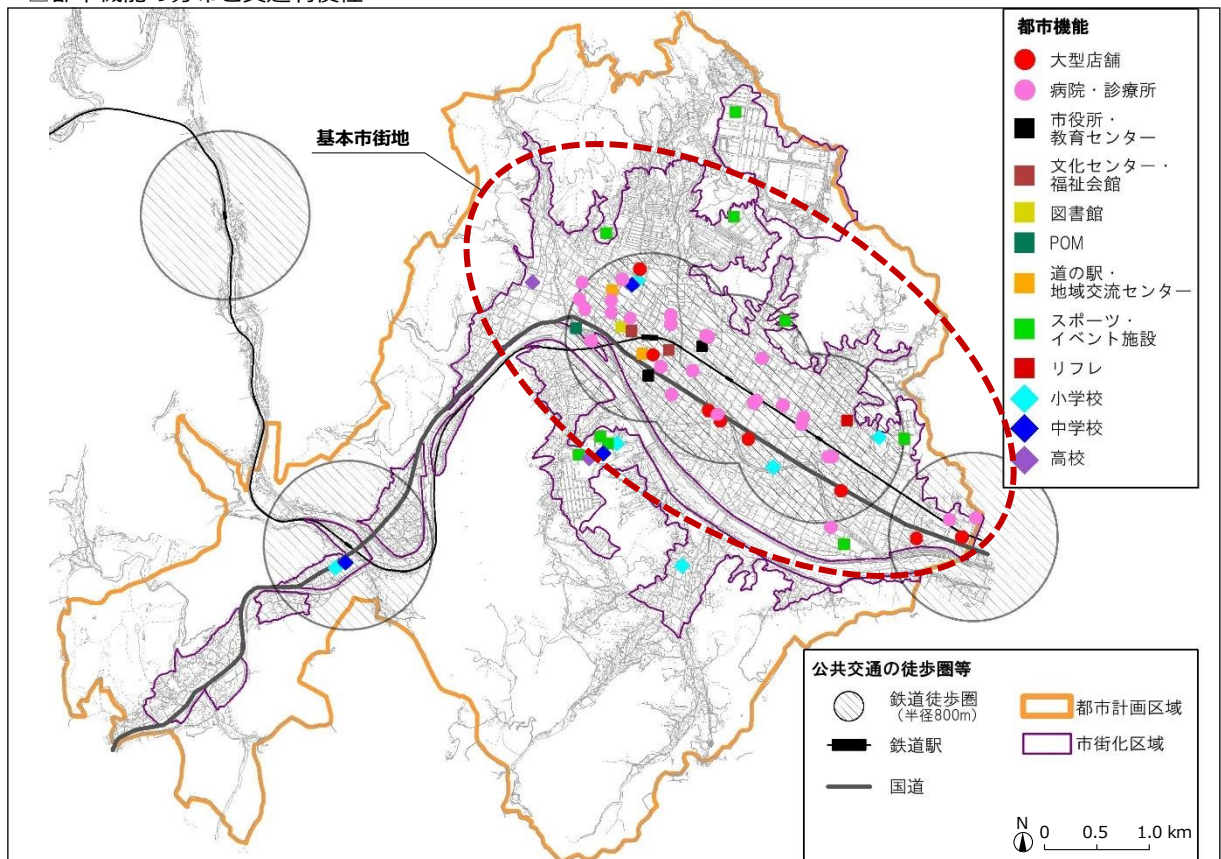


- 一方、市内のまとまった規模の平地部（基本市街地）は、人口が最も多く幹線道路や鉄道が貫いており、生活利便施設にも近い住環境としてのポテンシャルが高い地域となっています。

□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
※都市計画マスタープラン
(平成 26 年 12 月) より

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、高木町・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 建物の更新と合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、幹線道路へのアクセス性確保による工場の操業環境の向上や生活利便性の向上を図ります。
- ・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

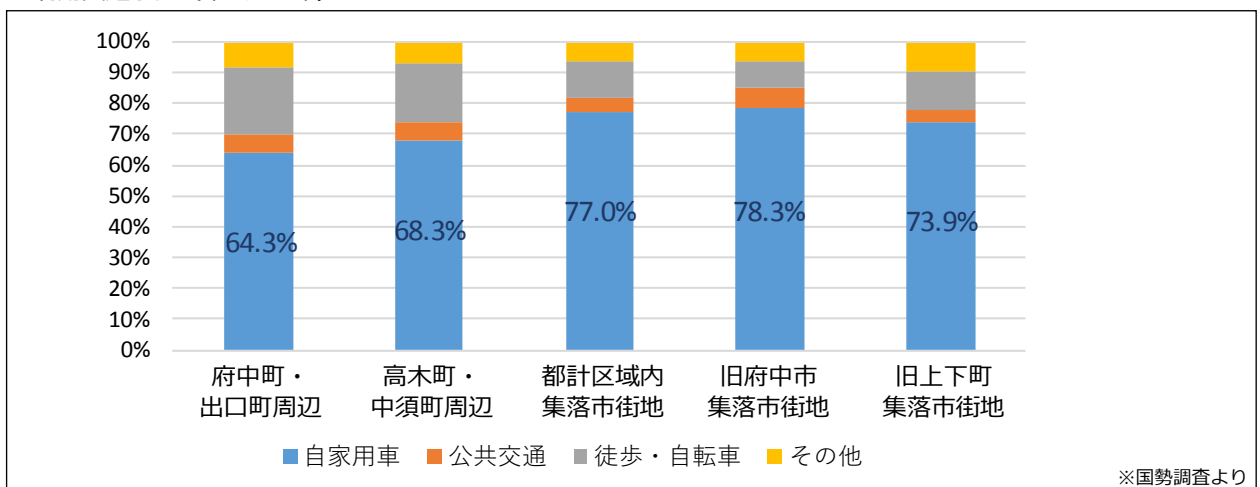
- ・市街地に残る農地は、基盤整備と合わせて都市機能の誘導余地として活用していくほか、身近なみどり・オープンスペースとしての保全活用を図っていきます。

(2) 目標2：車を利用しなくても暮らせる住環境を確保する

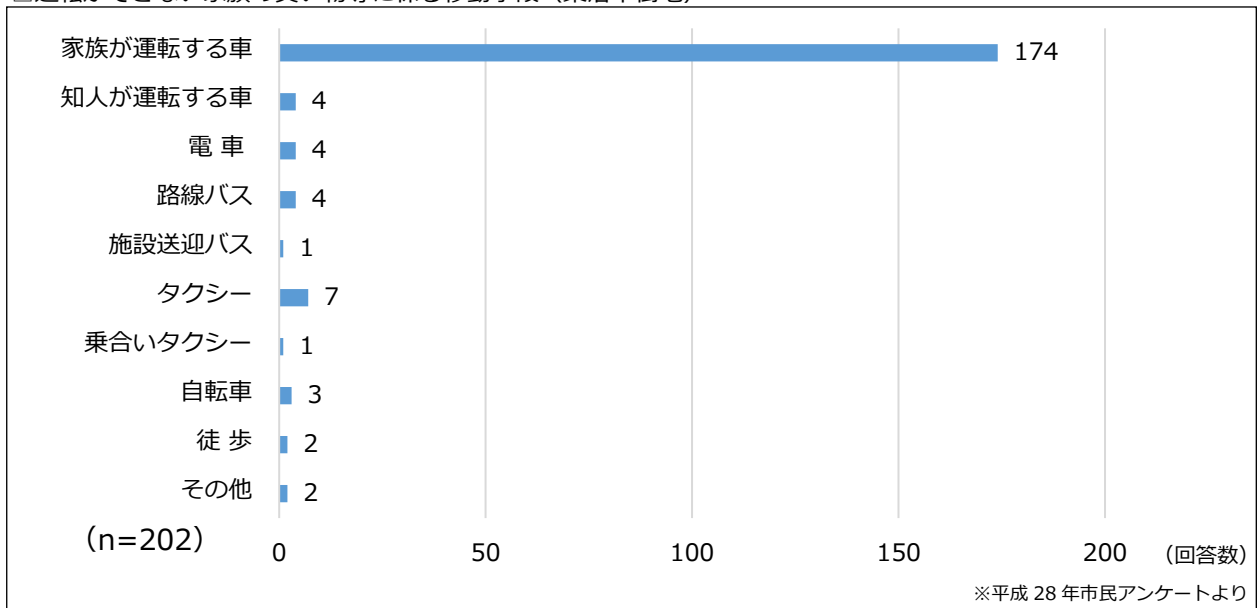
1) 背景

- ・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、高齢になるととも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みられますが、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）

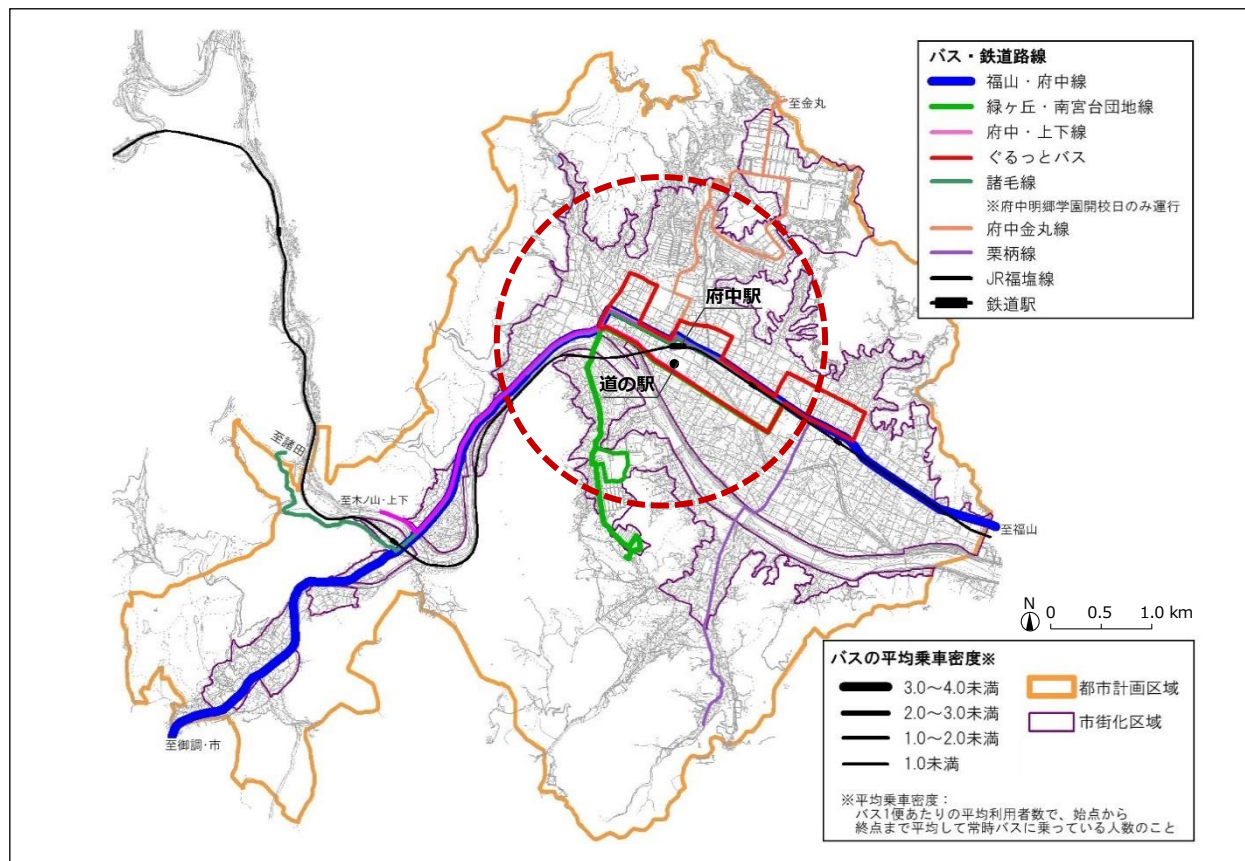


□運転ができない家族の買い物等に係る移動手段（集落市街地）



- ・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、自動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

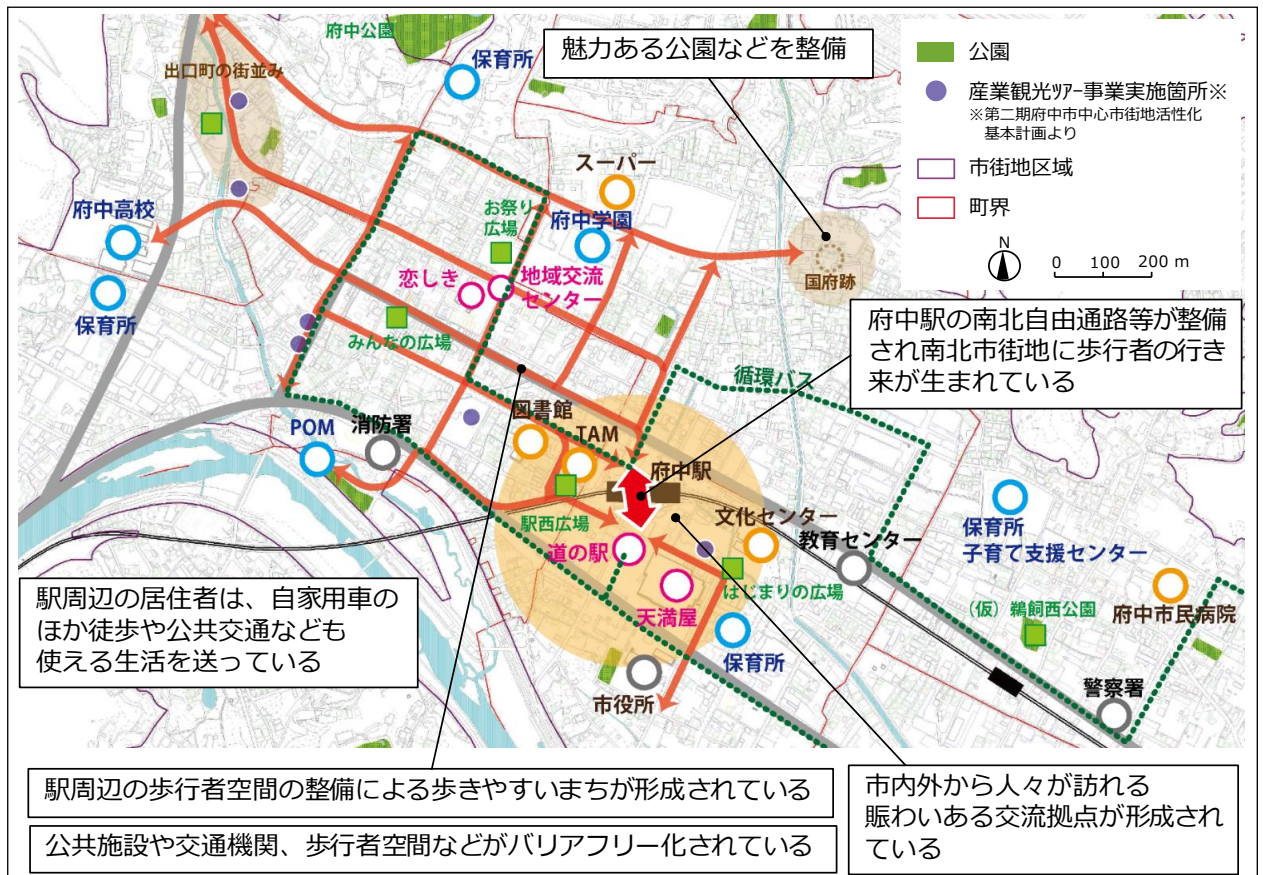


2) 誘導する市街地像

- ・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等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、特定空家等対策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却を図り、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＞

- ・ 突発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

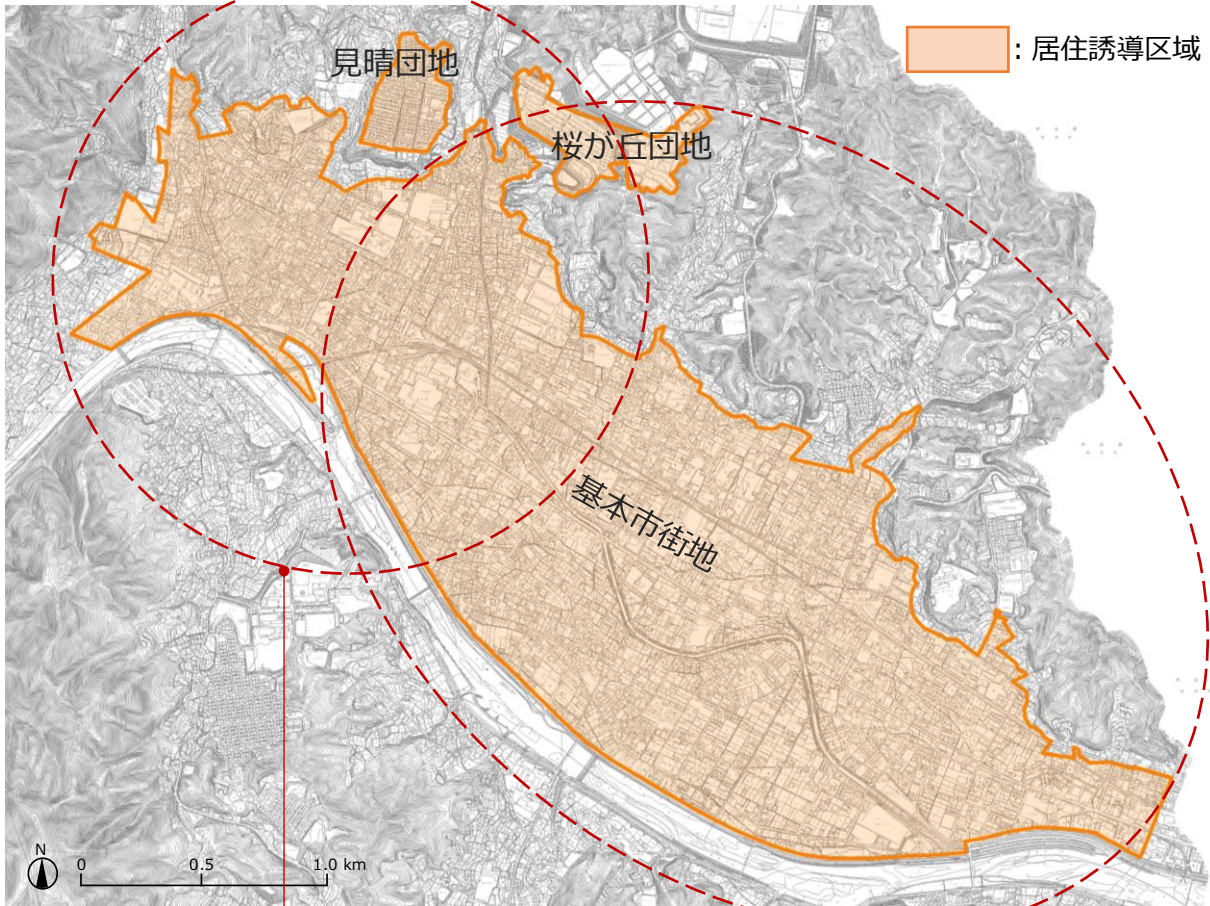
府中市では、主に土砂災害と水害が想定されていますが、居住誘導区域の設定にあたっては、特に突発性が高く生命に危険が及ぶ土砂災害について考慮して区域を設定しています。

	土砂災害	水害
災害の突発性	・ 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	・ 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	・ 積極的な居住の誘導は望ましくない	・ 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	・ 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に誘導しない	・ 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

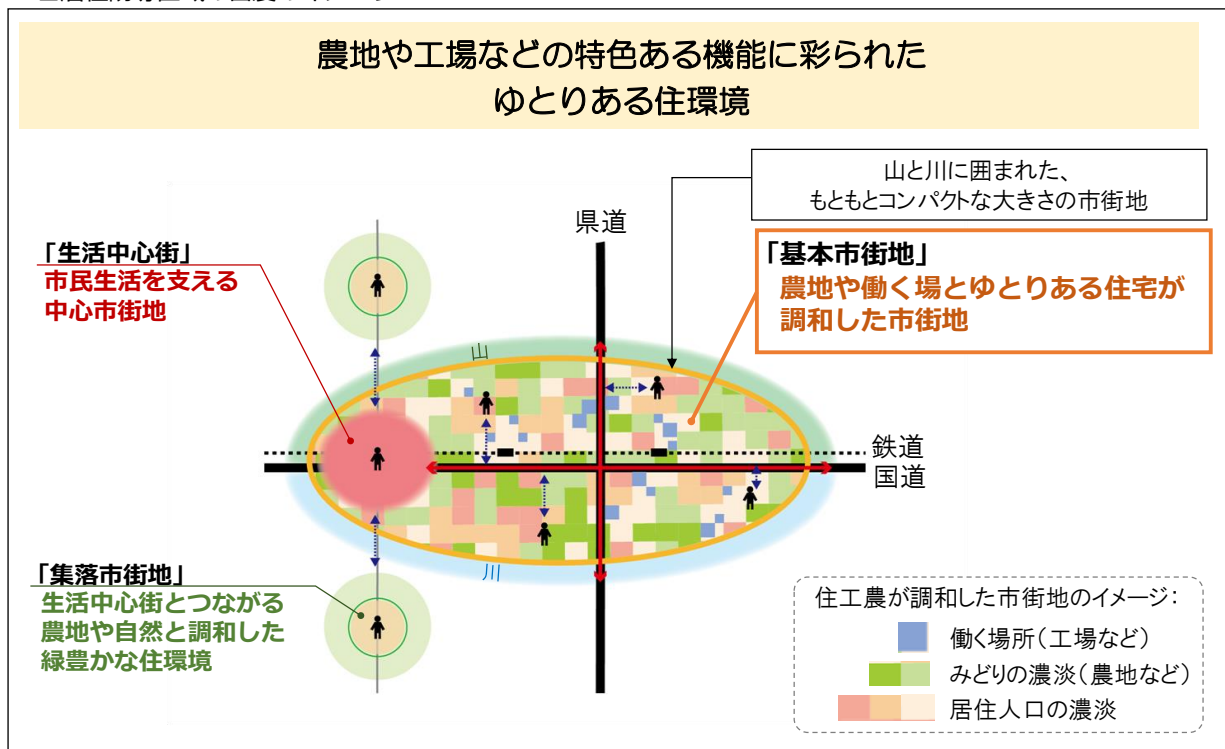
目標1

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、商圈の考え方にみ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、府中市公共施設等総合管理計画により、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。

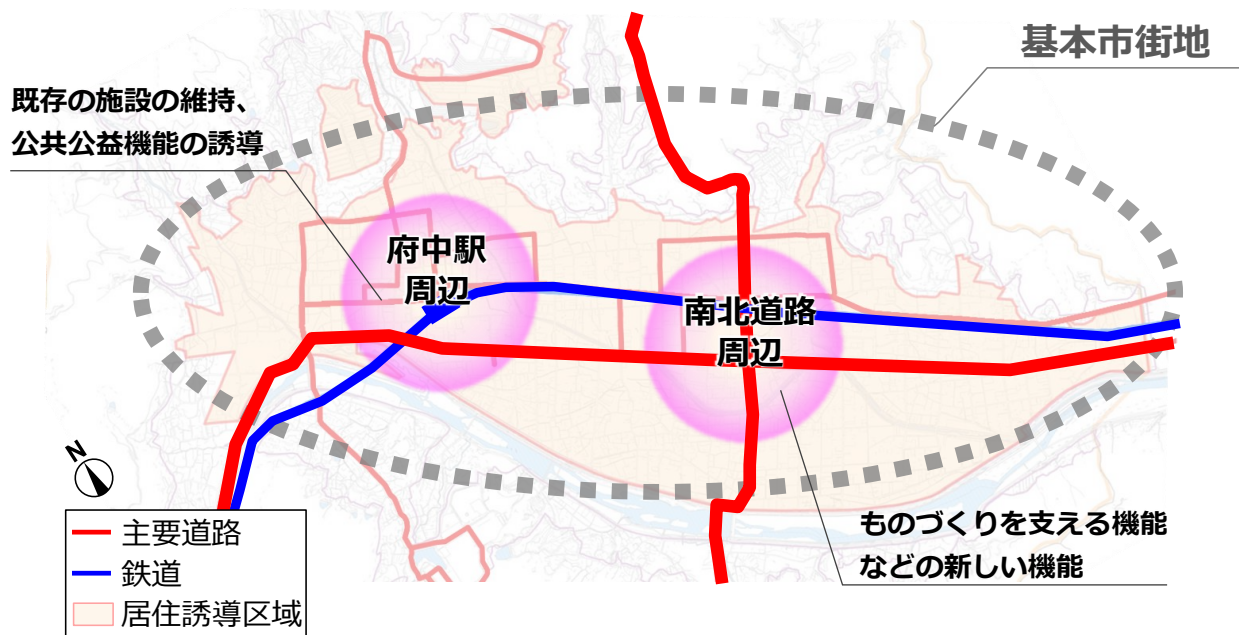
□居住誘導区域の密度のイメージ



4-2. 都市機能誘導区域について

- ・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つの核の形成による都市機能誘導を目指します。

□ 2つの核による都市機能誘導のイメージ



- ・上記の2核の形成に向け、下記の目標を掲げ、都市機能誘導区域を設定します。

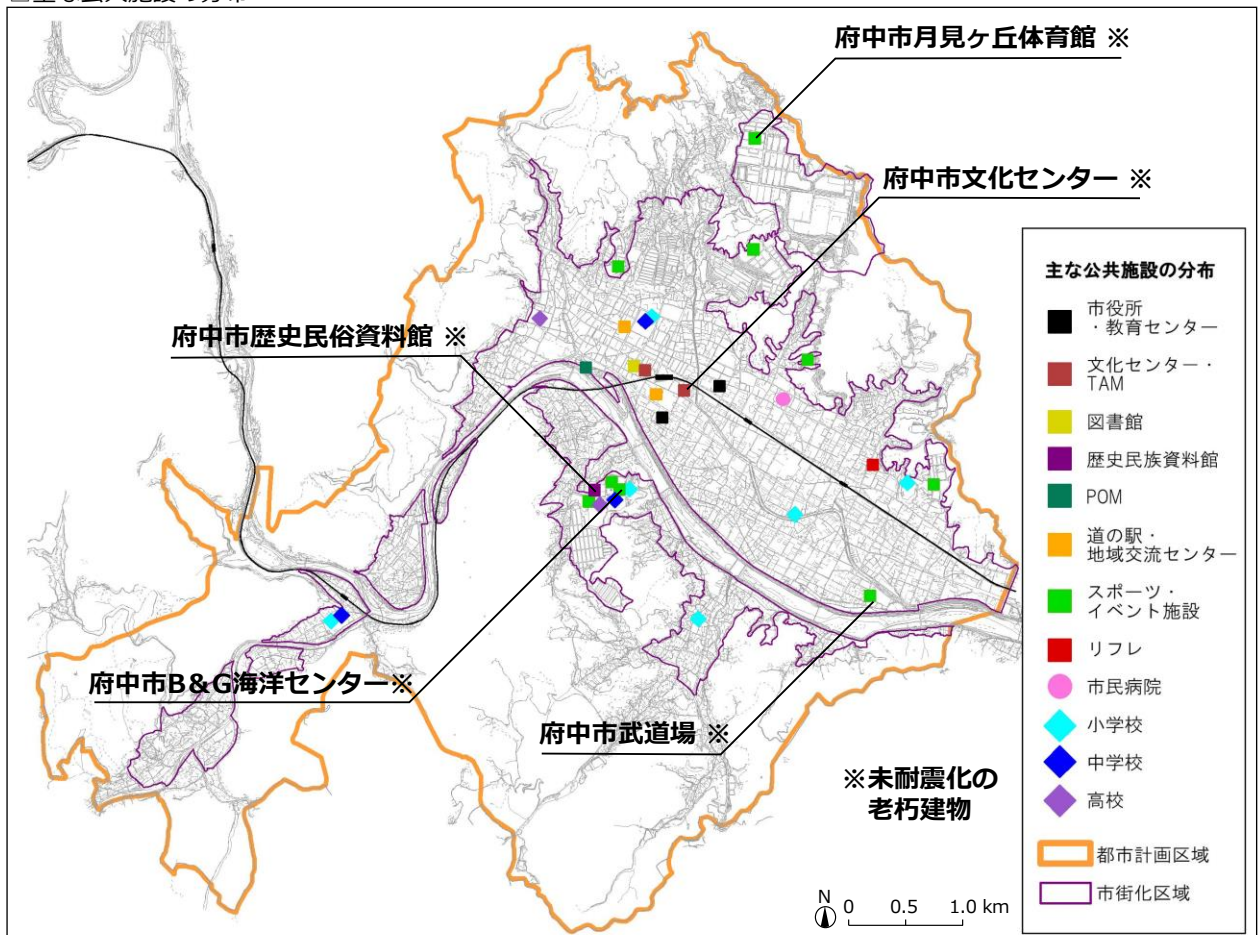
- 目標1：府中駅周辺に都市機能の集積を維持・促進し、生活の中心拠点を形成する
- 目標2：産業軸として整備している南北道路の沿道でものづくりのまちの顔を形成する

(1) 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

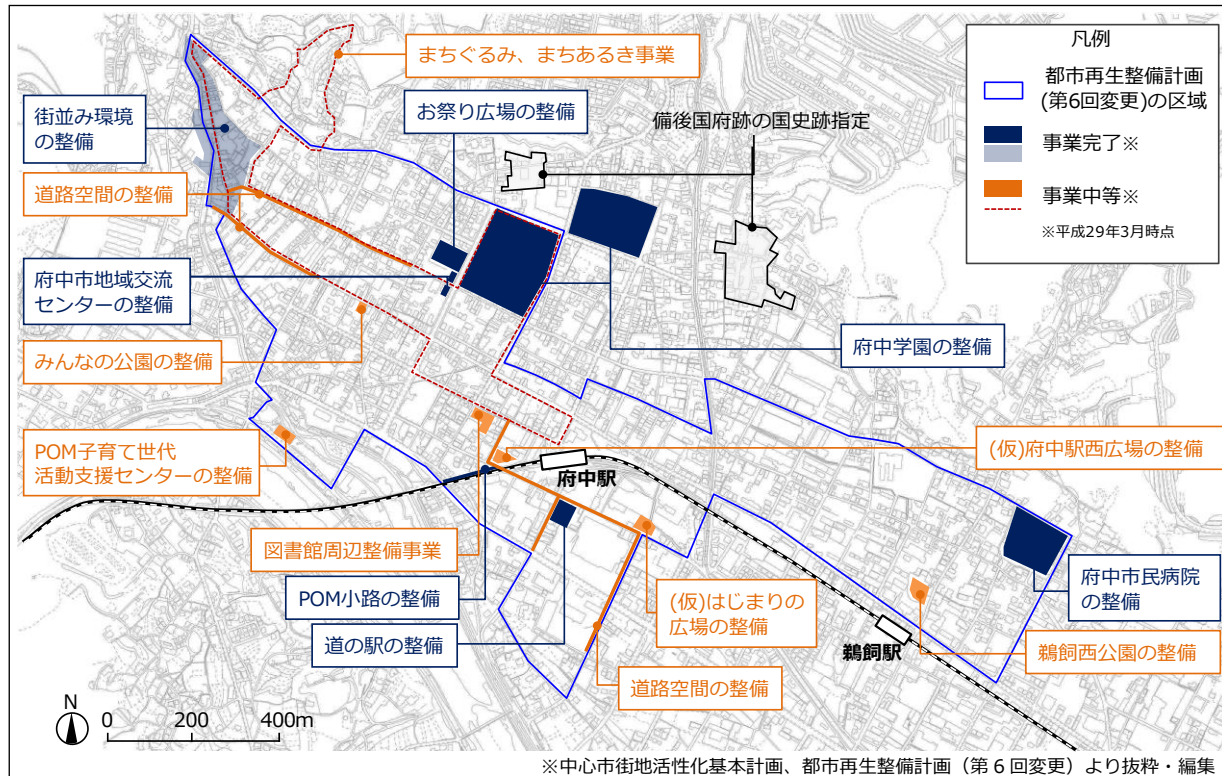
- 府中駅周辺には公共公益施設が集積していますが、一部の施設は遠隔地に位置し、また中心部に位置する施設も一部老朽化しており、今後の建替方針が必要となっています。

□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組みを継続し、公共施設を中心とした都市機能の集積を推進していきます。
- 現在立地している施設の流出を防ぐほか、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。
- 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

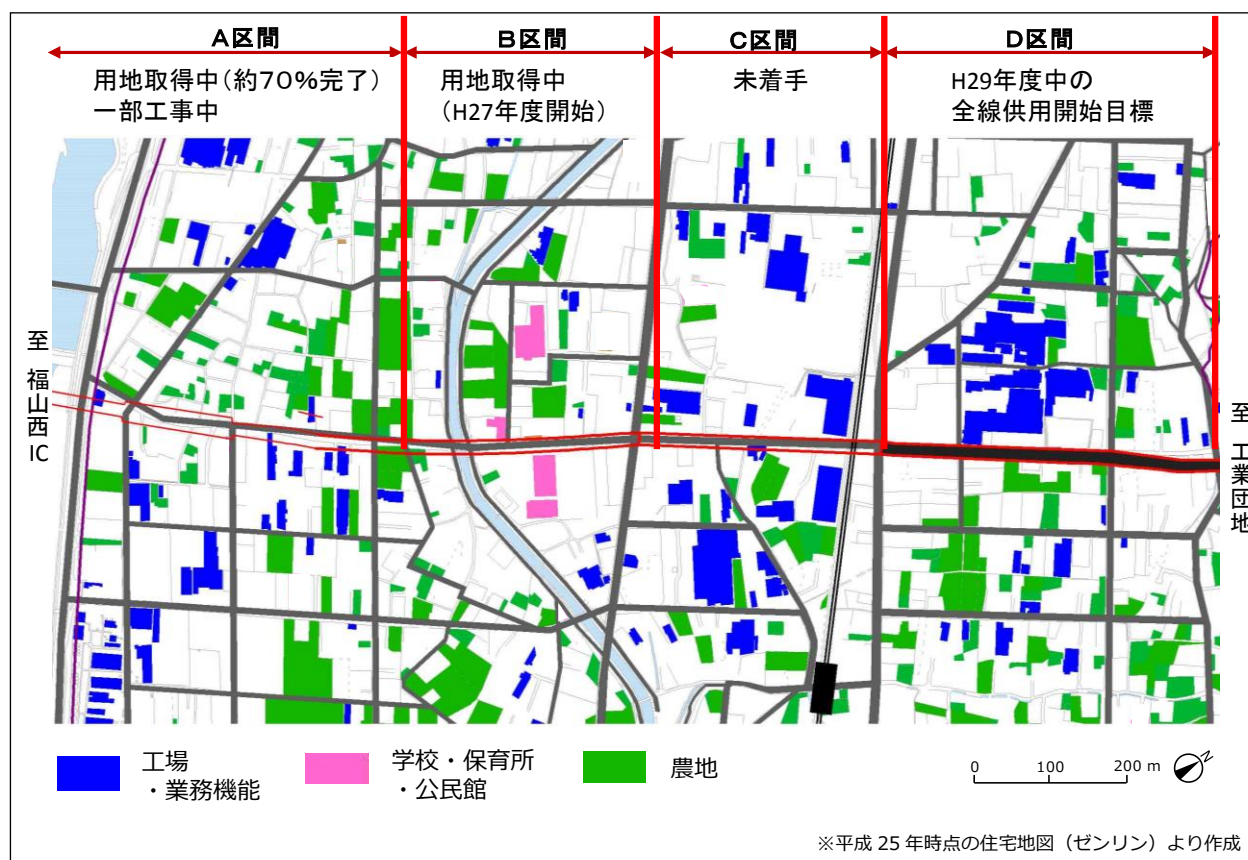
- 備後国府跡の国史跡指定を受けた史跡公園の整備など、中心市街地における歴史や文化を生かした環境整備、観光振興を進めていきます。

(2) 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。
- 基盤整備に合わせ、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) 都市機能誘導区域の設定

① 都市機能誘導区域の設定の考え方

- 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＞

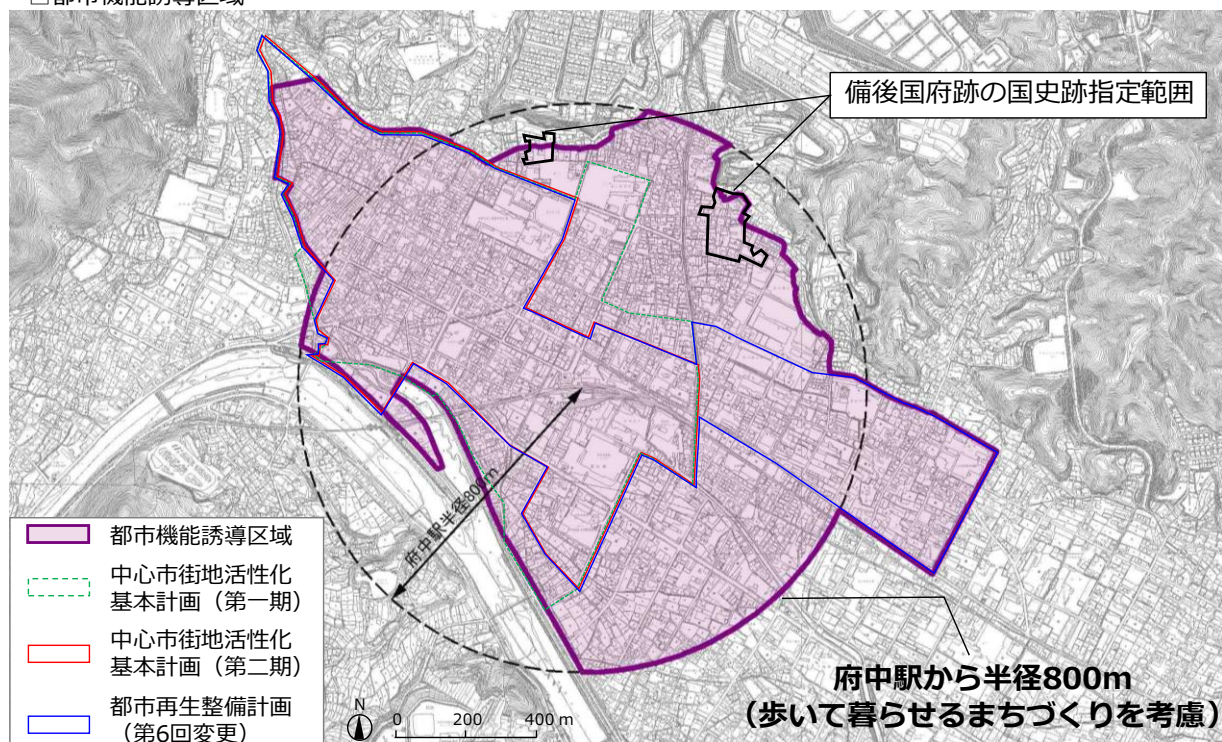
- 中心市街地活性化基本計画（第一期）
- 中心市街地活性化基本計画（第二期）
- 都市再生整備計画（第6回変更）

○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

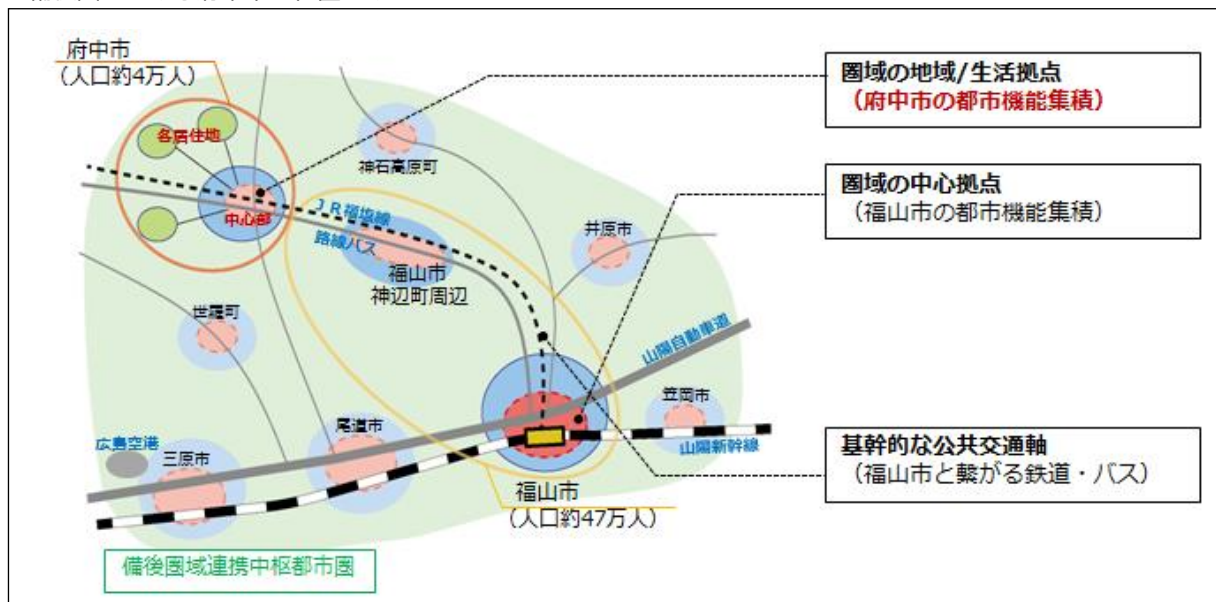


(4) 誘導施設の設定

① 誘導施設の設定の考え方

- ・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みられます。
- ・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



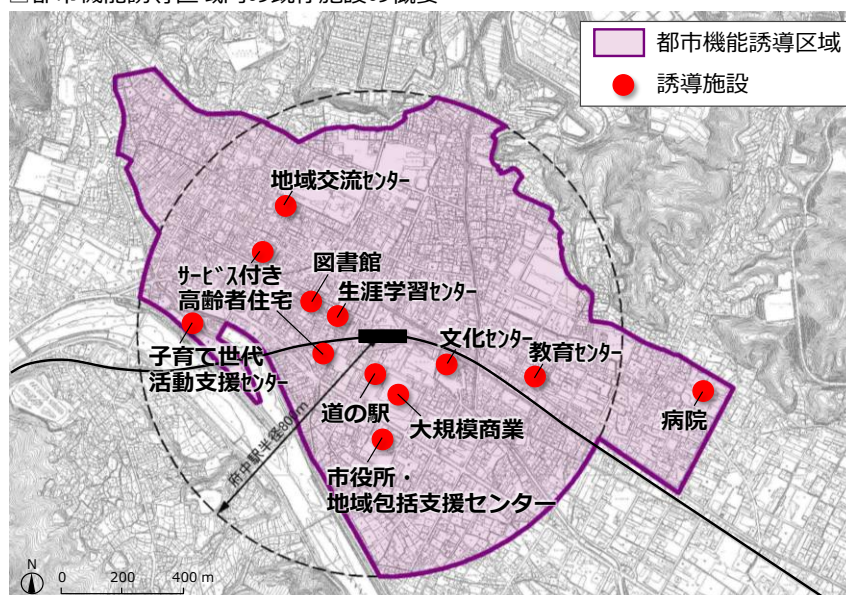
②誘導施設の設定

- ・都市機能誘導区域内において、公共公益施設を中心に、区域外への散逸を防ぎ集約的な立地を進めていくべき施設を誘導施設として定めます。
- ・市全体の日常的な生活を支える生活利便機能や、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し、府中駅周辺での既存の都市機能の維持や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付けを行わないその他の施設については、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、誘導施設への位置付けを図ります。
- ・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 m ² 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

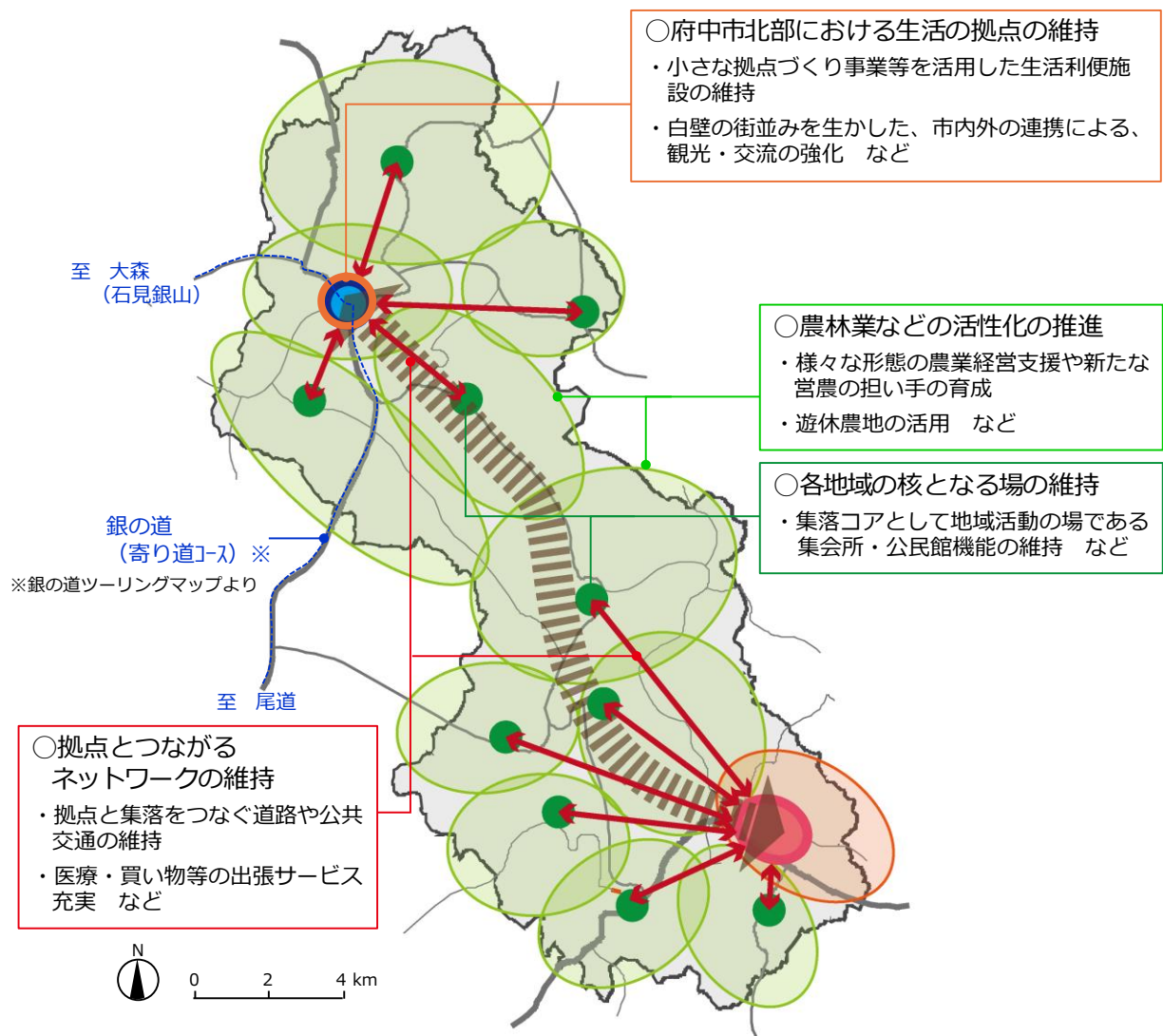


4-3. 誘導区域外について

- ・都市計画マスタープランでは「住み続けられる集落市街地の形成」を掲げ、コミュニティの核となる集落コアの形成や生活中心街とつながる交通ネットワークの形成を目指しています。
- ・そこで、誘導区域外では、下記の目標を掲げ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

□拠点やネットワークの形成イメージ

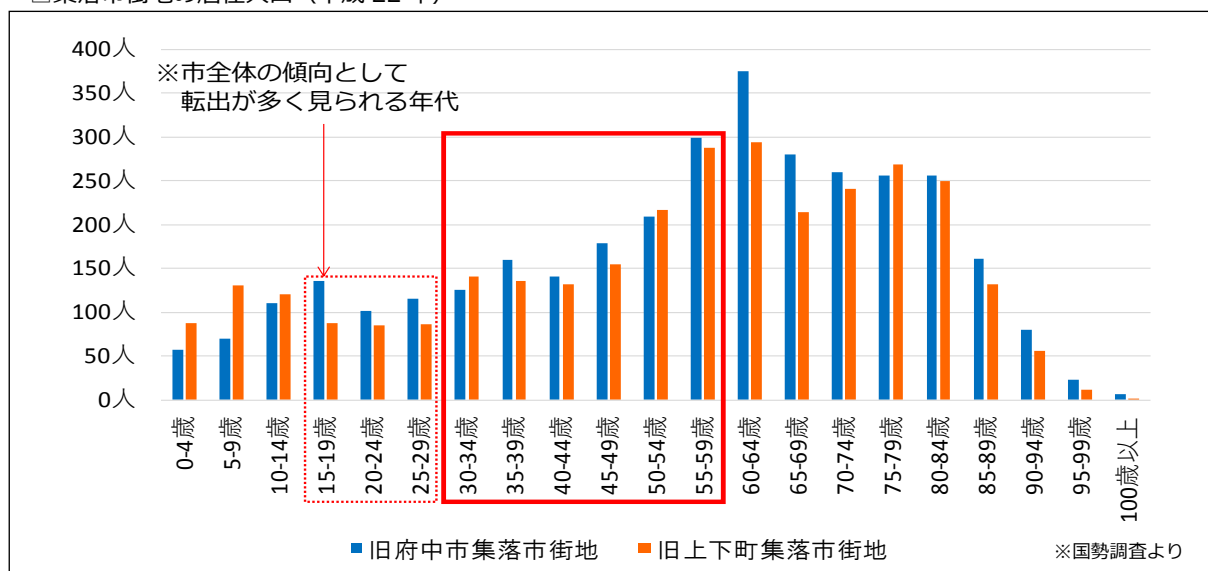


(1) 目標：地域の核の維持と拠点と繋がるネットワークの確保

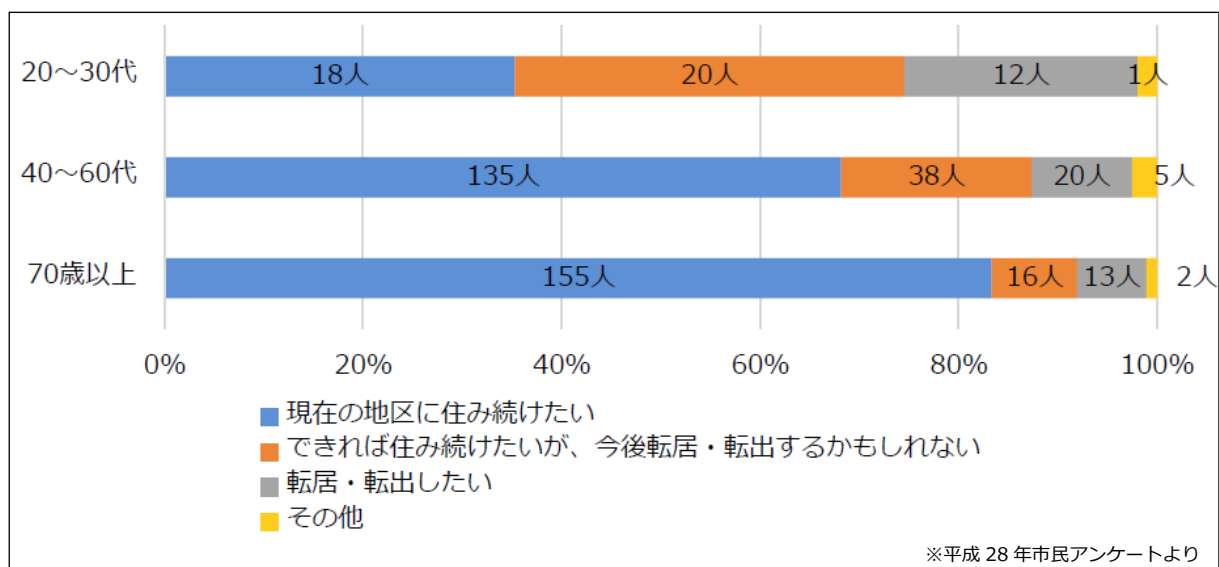
1) 背景

- ・集落市街地は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。
- ・結婚や出産を経た、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。
- ・一方で、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・医療福祉などの機能の維持や、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。

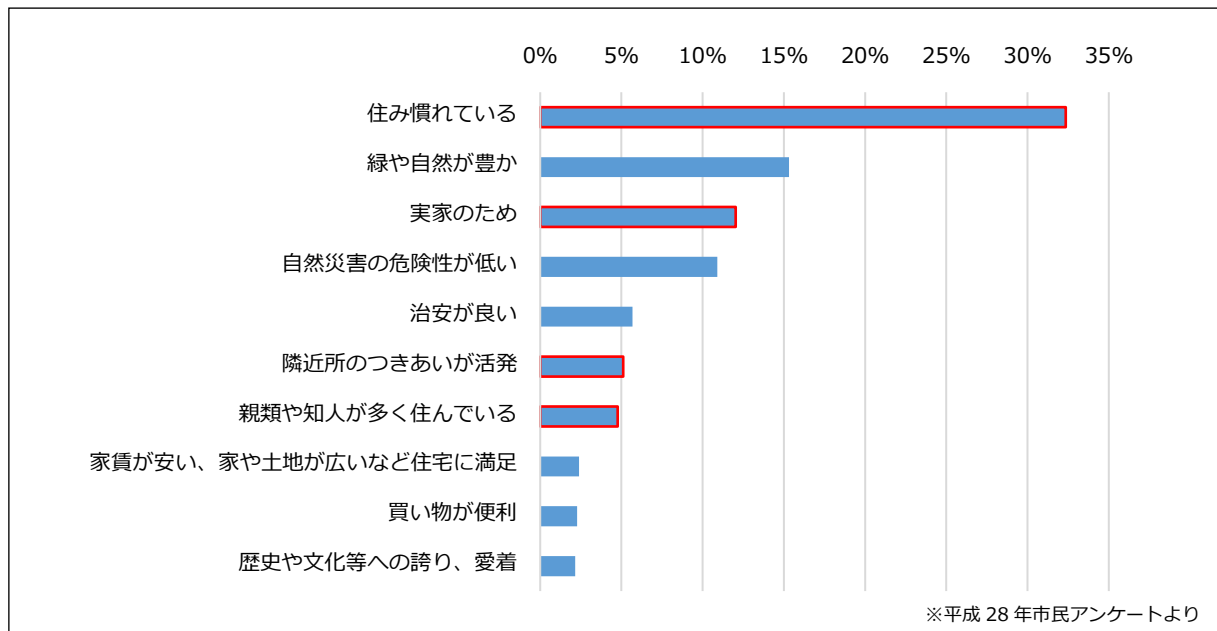
□集落市街地の居住人口（平成22年）



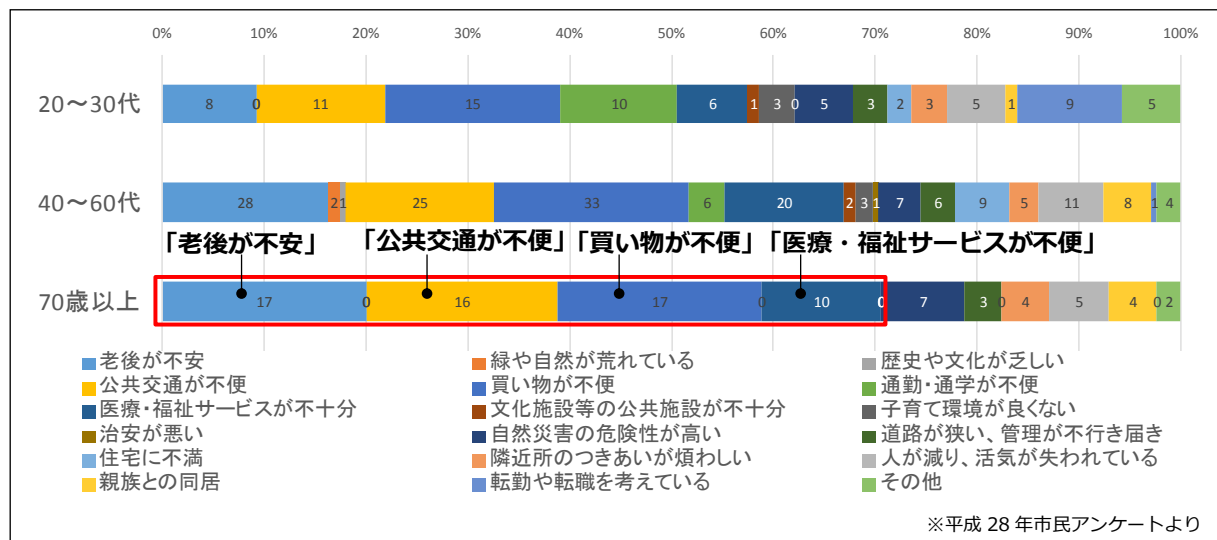
□集落市街地の居住者の居住継続意向（年代別）



□集落市街地の居住者の住み続けたい理由

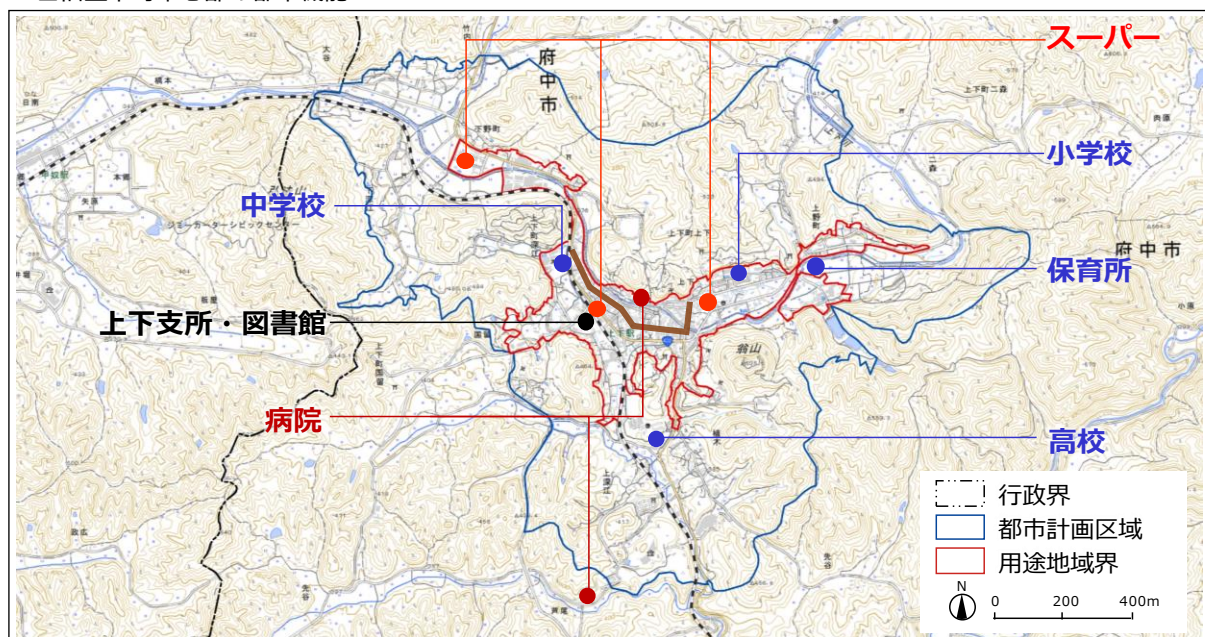


□転居・転出したい、転居・転出するかもしれない理由



- ・府中市北部地域においては、日常生活に必要な都市機能が旧上下町中心部である上下駅周辺に概ね集積しており、北部地域の人々が利用する生活の核となっています。
- ・また、旧上下町中心部では、商店街の空き店舗等の増加による活気の低下に対して、白壁の街並みの修景や NPO 等による空き家の活用、高校生等と連携によるイベント開催（上下高等学校による「高校生による中山間地域わくわく事業」等）などの活動を行うことで、商業だけではなく観光等を含む活性化の取組みが展開されています。

□旧上下町中心部の都市機能



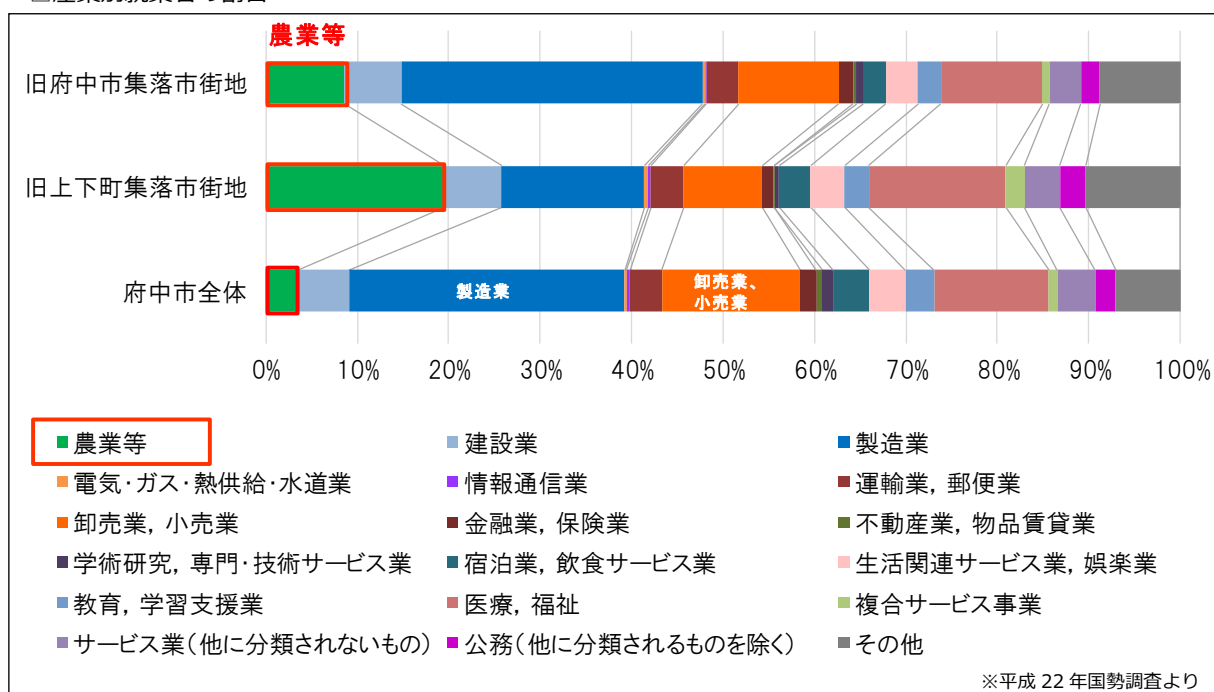
※地図：電子地形図（タイル）（国土地理院）より

□旧上下町中心部の町並み



- ・集落市街地においては、農業等従事者の割合が比較的高く、特に旧上下町においては20%程度を占めています。
- ・一方で、就農者の高齢化が進んでおり、担い手の確保などが課題となっています。
- ・このように、集落市街地においては農業等が重要な産業の1つであるため、住み続けられる環境を維持していく上でも働く場としての農業環境の活性化が必要となっています。

□産業別就業者の割合



□農業従事者の平均年齢

	平成12年	平成22年
全国	54.4歳	58.3歳
広島県	56.9歳	60.9歳
府中市	56.6歳	60.8歳

※平成12年、平成22年農林業センサスより

2) 誘導方針

① 府中市北部における生活の拠点の維持

- ・上下駅周辺については、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。
- ・天領であった古い白壁の街並みの歴史を生かした環境整備や、銀の道等による市内外の広域連携を進めながら観光・交流の強化を図ります。

② 各生活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。

③ 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。

④ 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。

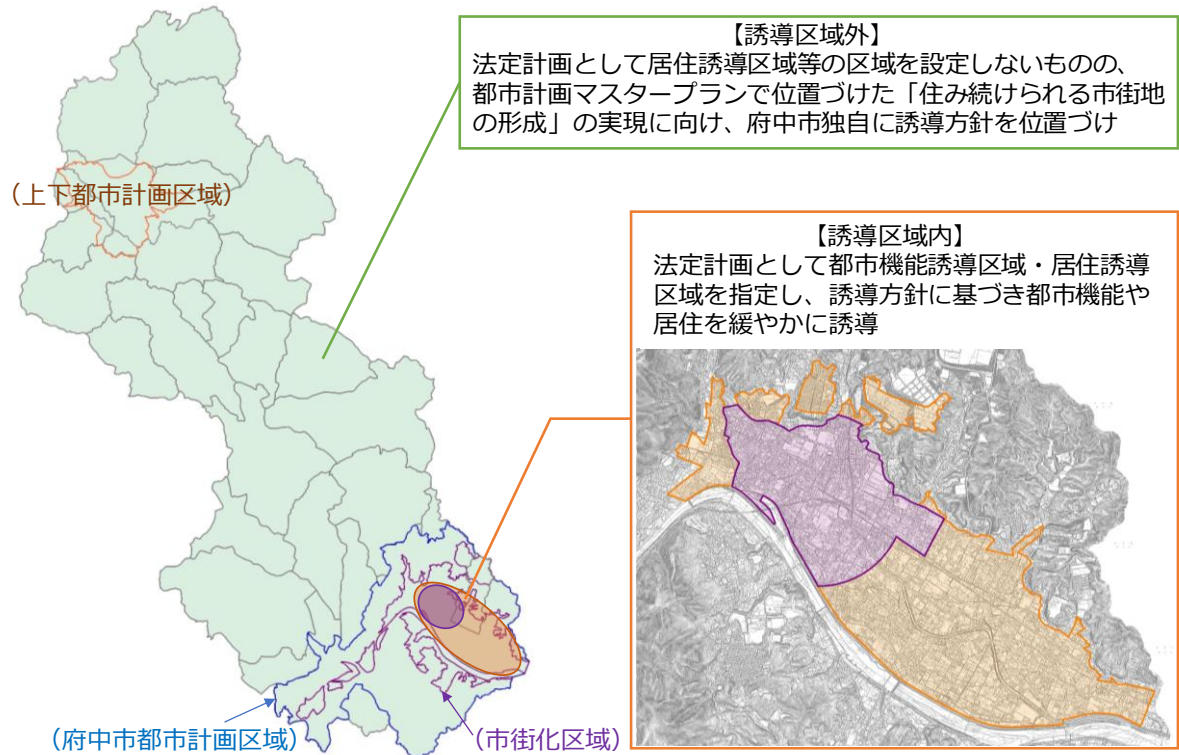
⑤ 農林業などの活性化の推進

- ・農林業生産と加工販売の一体化、地域資源を活用した新たな産業（6次産業化等）の創出を促進することや、集落法人などの様々な形態の農業経営を支援し、新たな営農の担い手の育成に取り組めます。
- ・地産地消を推進するため、地元食材を使った学校給食の実施などに取り組めます。また、遊休農地を活用した市民農園の拡充なども検討していきます。

(2) 誘導区域外に関する位置づけの考え方

- ・ 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付けは行いませんが、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。

□ 誘導区域外の位置づけ



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、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

- ・府中市の骨格となり広域の拠点ともつながる道路・交通ネットワークとして、幹線道路や広域バス路線、JR 福塩線の維持を今後も図っていきます。

② 居住誘導区域内のネットワーク：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、循環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等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

