

2016/12/26 時点案

府中市立地適正化計画

(素案)

第1章 はじめに

1-1. これまでのまちづくり	1-1
1-2. 立地適正化計画について	1-2
1-3. 計画の位置づけと目的	1-3
1-4. 計画の前提	1-4
(1) 目標年次	1-4
(2) 将来人口	1-4
(3) 対象区域	1-4
(4) 計画の見直し	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	2-3
2-3. 都市基盤	2-11
2-4. 土地利用	2-13
2-5. 都市機能	2-20
2-6. 交通	2-29
2-7. 災害リスク	2-33

第3章 都市づくりの目標

3-1. 府中市の目指す将来像	3-1
3-2. 府中市の目指す将来の市街地形態	3-2
3-3. 府中市の目指す道路・交通ネットワーク	3-5

第4章 立地適正化に関わる基本的な方針	
4-1. 居住誘導区域について	4-1
(1) 居住誘導区域とは	4-1
(2) 府中市における居住誘導の考え方	4-2
(3) 居住誘導区域の設定	4-7
(4) 居住誘導区域での取組	4-9
4-2. 都市機能誘導区域について	4-10
(1) 都市機能誘導区域とは	4-10
(2) 府中市における都市機能誘導の考え方	4-11
(3) 都市機能誘導区域・誘導施設の設定	4-15
(4) 都市機能誘導区域での取組	4-17
4-3. 誘導区域外について	4-18
(1) 誘導区域外の位置づけについて	4-18
(2) 誘導区域外におけるまちづくりの考え方	4-19
第5章 道路・公共交通ネットワーク	5-1
第6章 定量的目標の設定	6-1
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

1-1. 府中市におけるこれまでのまちづくり

- ・府中市では、高度成長期に、市街地の拡大や人口増加を前提とした拡大型の都市計画として市街化区域や用途地域等を定め、まちづくりを行ってきました。
- ・しかし、都市が拡大していく時代の終わりとともにまちづくりの停滞が続き、実現できない過大な都市計画、拡散した非効率な市街地等が課題となりました。そこで、平成14年の都市計画審議会答申において「拡大型から縮小型のまちづくりへの転換」を目指す都市計画の考え方が示されました。答申を受け、平成15年に都市計画マスタープラン第1回見直しを行い、都市の骨格軸・拠点の整備を優先的に位置づけ、都市計画道路の変更・廃止などを進めました。
- ・その後、本格的な人口減少・少子高齢化社会の到来を受け、平成26年に都市計画マスタープラン第2回見直しを行いました。低密度に広がった市街地を面的に縮小するのは現実的ではないと捉え、「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」を目指すべき将来都市構造と位置づけ、コンパクトシティの形成に取り組んできました。
- ・上記のように、都市計画マスタープランを見直しながら継続的に取り組んできたコンパクトなまちづくりを引き継ぎ、発展させるものとして、今回本市において、立地適正化計画を策定することとしました。

□府中市のコンパクトシティ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」	・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	・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」	・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	・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」を位置づけ

1-2. 立地適正化計画について

- 都市計画マスタープランの第2回見直しと同時期であるH26年5月に、国により都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案が可決され、コンパクトなまちづくりに向けた都市機能立地誘導等を具体的に位置づける「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。
- 立地適正化計画は、都市全体を見渡し、「コンパクト+ネットワーク」の考えで住宅と生活サービスに関連する医療、福祉、商業等の利便施設がまとまって立地するよう、ゆるやかに誘導を図りながら公共交通と連携したまちづくりを行うものです。

【立地適正化計画の制度概要】

※国土交通省「都市再生特別措置法」に基づく立地適正化計画概要パンフレットより抜粋・編集

○立地適正化計画の趣旨

- 人口の急激な減少と高齢化を背景として、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の実現、財政面及び経済面における持続可能な都市経営が課題となっています。
- そのような中、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』のまちづくりを目指すための計画が、立地適正化計画です。
- 計画の実現にあたっては、これまでの都市計画手法（用途地域等による規制、道路整備等の事業の実施）に加え、届出制度の運用や施設整備に関する支援措置によって、住宅や生活利便施設等の都市機能を一定の区域への立地を緩やかに誘導することが可能となります。

○立地適正化計画で定める主な事項

【居住誘導区域】

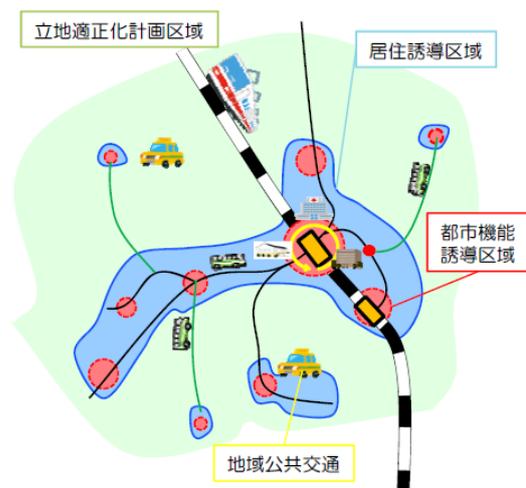
人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが維持されるよう、居住を誘導すべき区域

【都市機能誘導区域】

医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を誘導する区域

【誘導施設】

都市機能誘導区域内に立地を誘導すべき施設

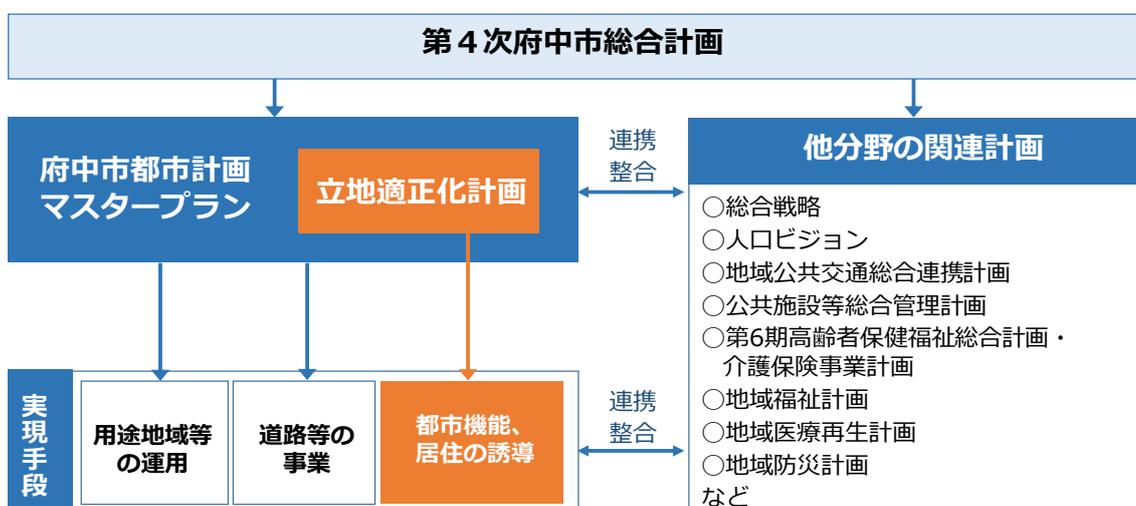


○届出制度

- 居住誘導区域や都市機能誘導区域の区域外では、一定規模以上の住宅開発や誘導施設の建築等を行う場合、事前届出を行う必要があります。

1-3. 計画の位置づけと目的

- 本計画は、都市全体の観点から、居住機能や商業・医療等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランとして策定する計画であり、都市再生特別措置法第82条に基づき、都市計画マスタープランの一部とみなされるとされています。（都市計画運用指針）
- 交通、医療・福祉など多様な分野の計画との連携を図りつつ、本計画において可能となった都市機能や居住についてのゆるやかな誘導を図っていくことで、まちづくりを推進していきます。



1-4. 計画の前提

(1) 目標年次

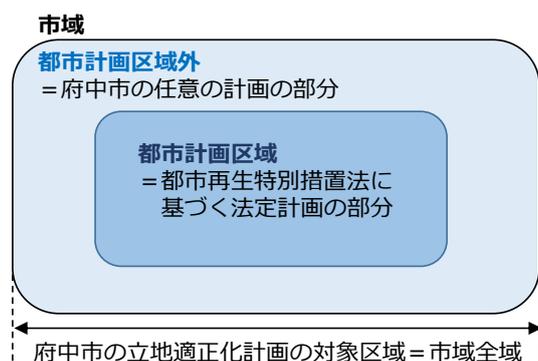
- 都市計画マスタープランの将来展望とあわせ、約 20 年後の平成 47 年（2035 年）を目標年次とします。

(2) 将来人口予測（平成 47 年）

- 国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計より、目標年次における人口は約 3.0 万人となっています。

(3) 対象区域

- 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、府中市都市計画区域を法定計画の対象として策定しますが、都市全体を見渡す観点から府中市都市計画区域以外についても府中市任意の計画として位置づけ、まちづくりの方向性を記載していきます。



(4) 計画の見直し

- 本計画は、概ね 20 年後の将来を見据えた計画としますが、将来展望に変化が生じるような社会経済情勢の変化や関連計画の変化等を踏まえて、概ね 5 年後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。

第2章 府中市の現況・課題

2-1. 市街化の経緯

(1) 戦後の人口増加開始時期の市街地（昭和22年頃）

- ・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年に全線が開通していますが、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。

(2) 人口ピーク時の市街地（昭和50年頃）

- ・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。

(3) 近年の市街地（平成19年頃）

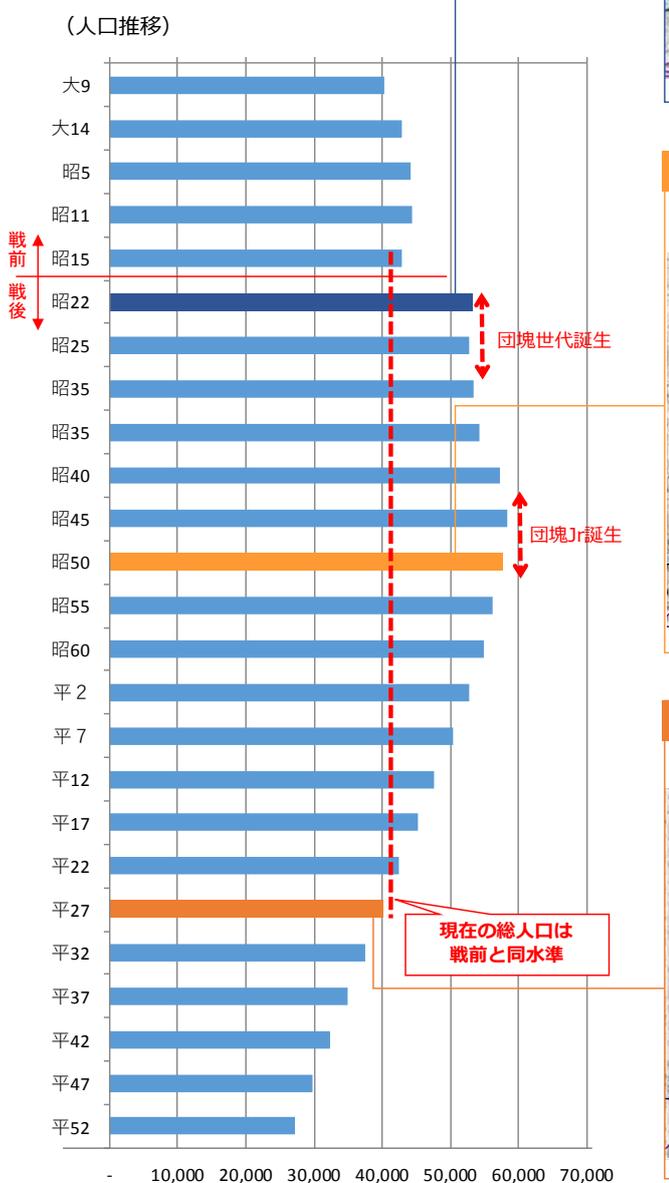
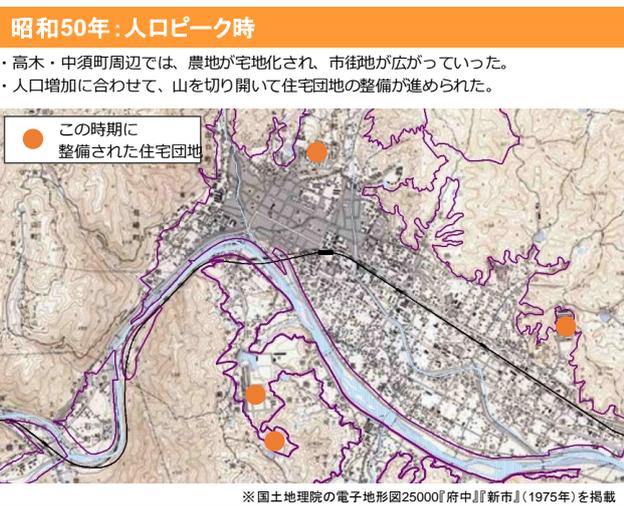
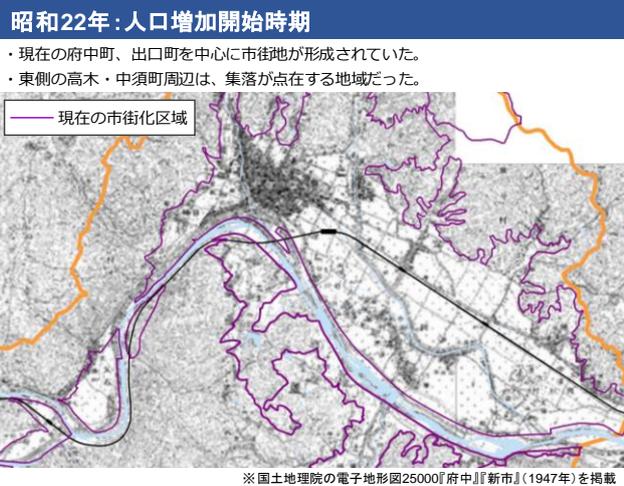
- ・高木町・中須町の宅地化がより一層進み、市街地が現在の大きさまで広がってきました。
- ・平成に入ってから山を切り開く整備が進められ、鶉飼工業団地、桜が丘団地が完成しています。
- ・市街地が拡大する一方で、人口は昭和50年頃以降減少傾向が続き、近年では戦前と同程度にまで減少しています。

(4) まとめ

- ・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。

旧府中市の人口推移と市街地の変遷

(市街地の変遷)

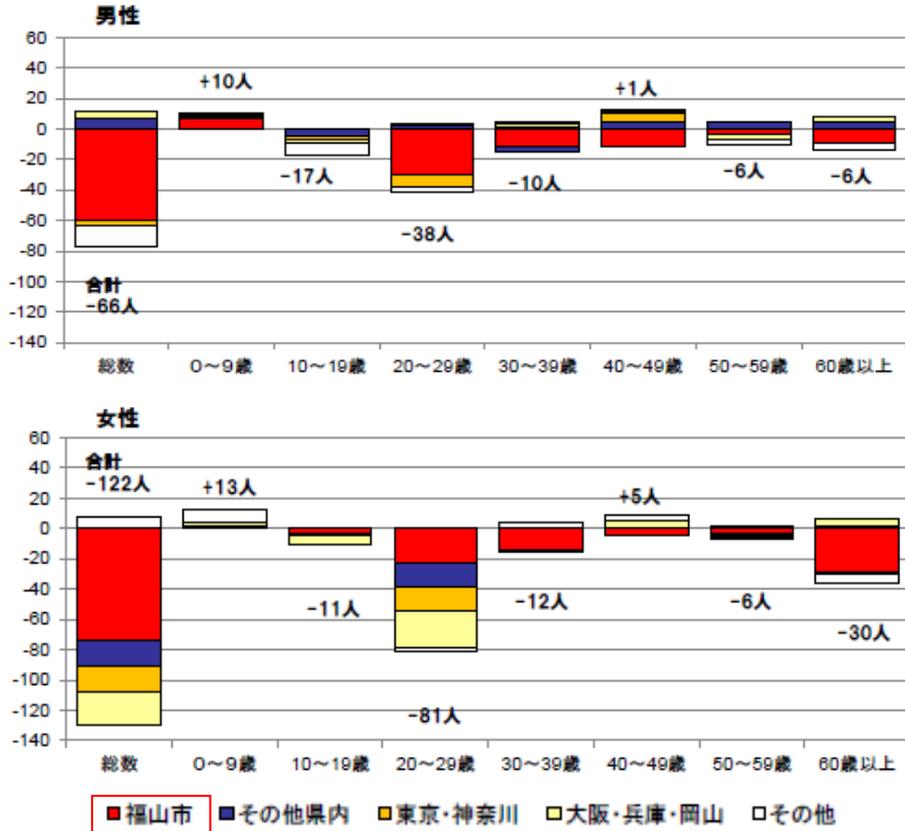


2-2.人口の動向

(1) 広域の人口動向

- ・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。

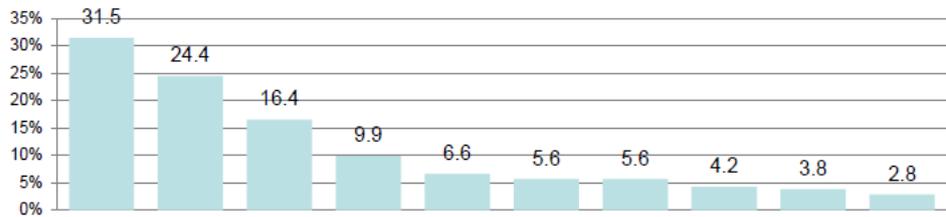
□府中市の転出入数の状況（平成26年）



※住民基本台帳移動報告より

- ・転出の主な理由は仕事の関係や結婚となっています。

□府中市からの転出理由

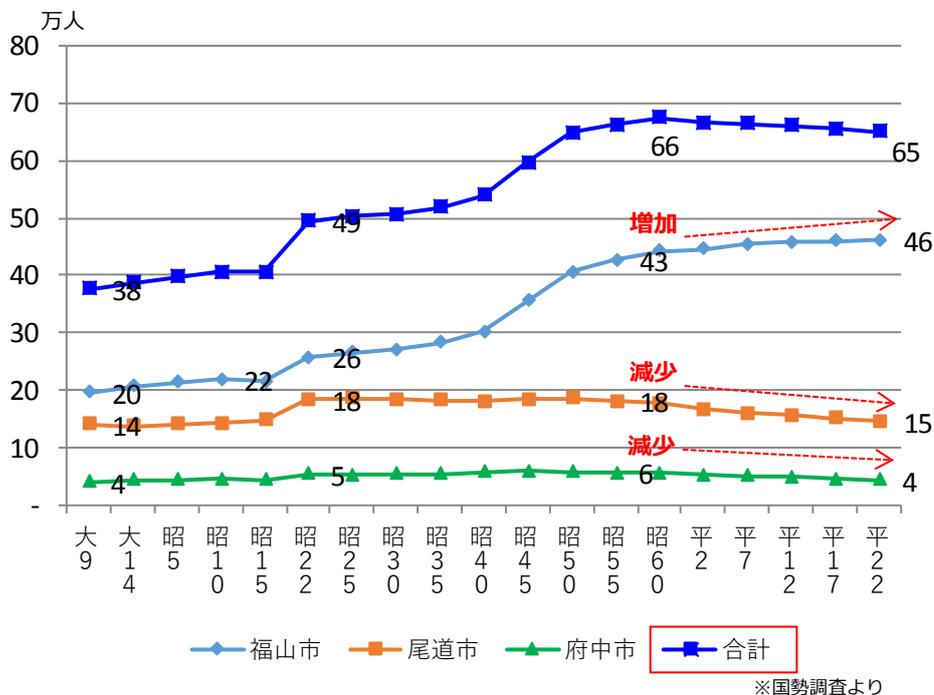


	ご自身の仕事の関係	結婚のため	住宅の関係	配偶者など家族の仕事の関係	親の介護や親と同居など両親(または祖父母)の事情	ご自身や家族の職場の近隣への転出	ご自身の学校の関係	移住	子どもなど家族の学校の関係	子どもと同居など親以外の家族の事情
全体(n=213)	31.5	24.4	16.4	9.9	6.6	5.6	5.6	4.2	3.8	2.8
男性(n=88)	43.2	20.5	14.8	1.1	5.7	9.1	6.8	5.7	1.1	2.3
女性(n=124)	22.6	27.4	17.7	15.3	6.5	3.2	4.8	3.2	5.6	3.2
29歳以下(n=87)	43.7	26.4	6.9	2.3	2.3	8.0	11.5	3.4	0.0	0.0
30代(n=56)	17.9	42.9	17.9	10.7	7.1	0.0	1.8	5.4	1.8	1.8
40代(n=30)	26.7	16.7	26.7	26.7	6.7	13.3	0.0	3.3	10.0	0.0
50代(n=20)	40.0	0.0	20.0	15.0	20.0	0.0	5.0	0.0	20.0	20.0
60歳以上(n=19)	10.5	0.0	36.8	5.3	5.3	5.3	0.0	10.5	0.0	5.3

※平成27年市民意識調査より

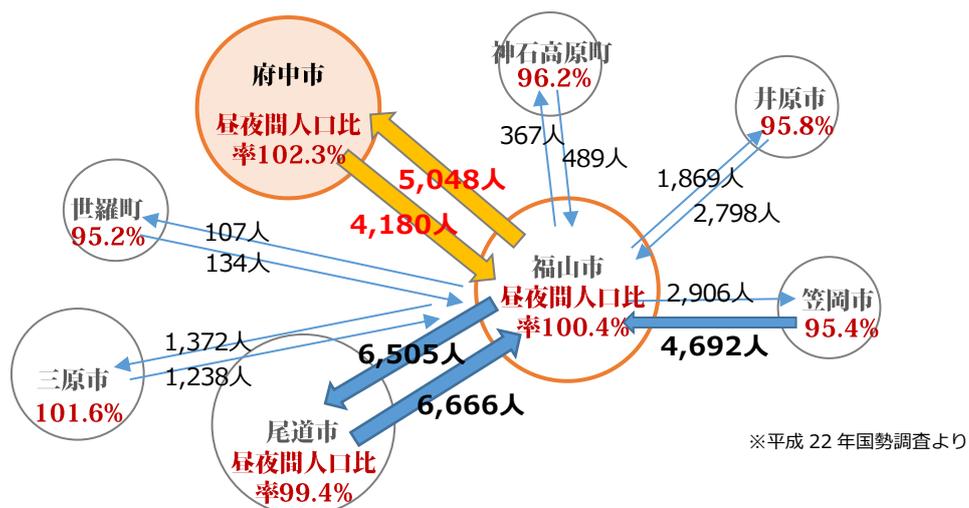
- ・府中市では人口減少傾向が続く一方、福山市は人口が増加しています。
- ・尾道市を含む備後圏域内の3都市全体では、近年人口がほぼ横ばいで推移しています。

□府中市・福山市・尾道市の人口推移



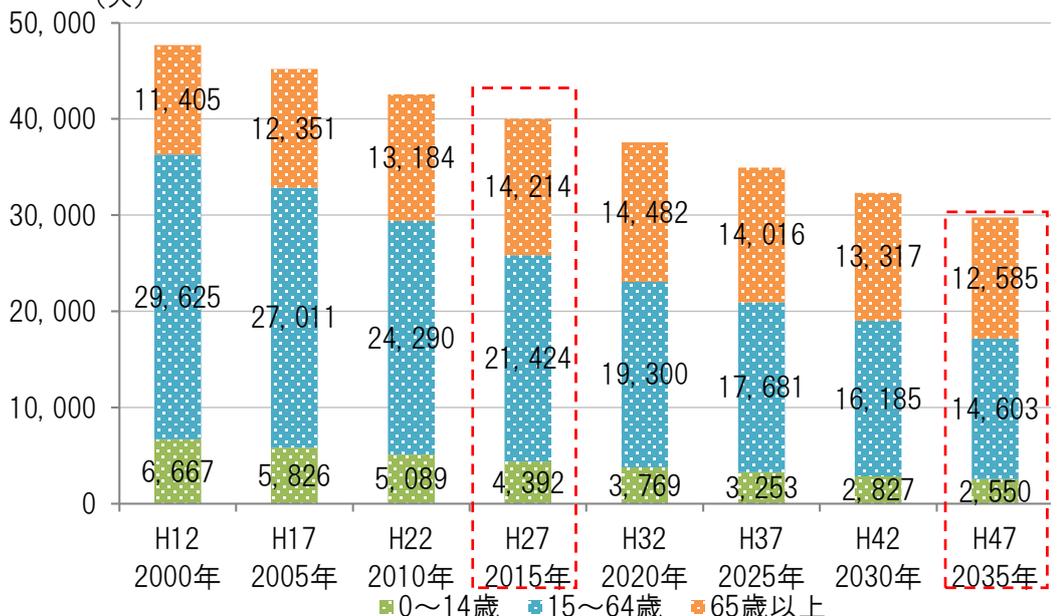
- ・府中市の昼夜間人口比率は100%を超えています。
- ・特に、居住人口においては福山市へ転出超過となっている一方で、府中市内から福山市への通勤者よりも福山市から府中市内への通勤者のほうが多くなっています。

□備後圏域における市町間の通勤者の状況 (平成22年)



(2) 市内全体の人口推移

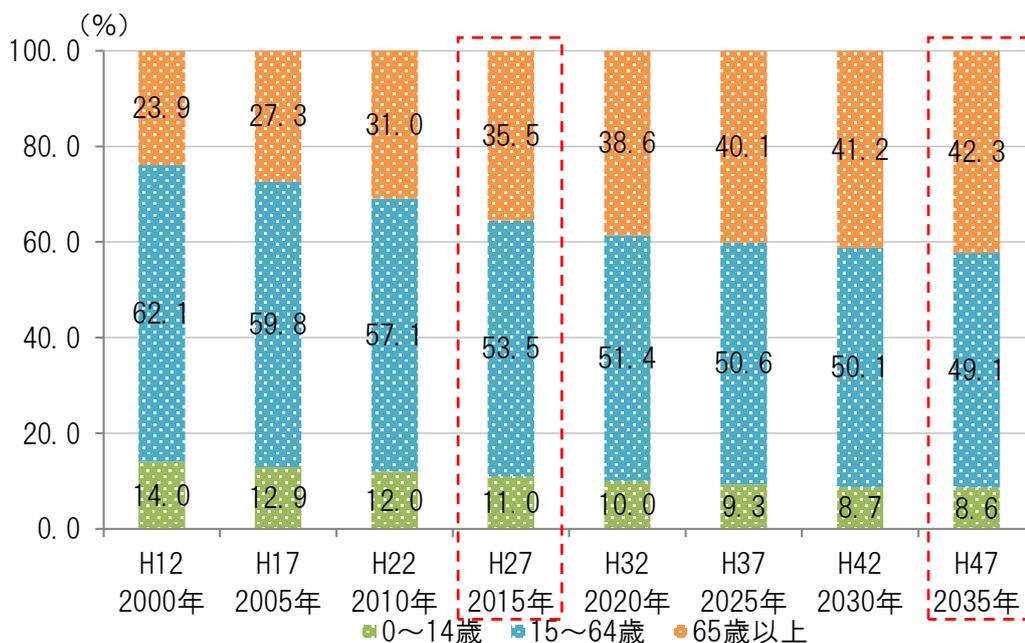
- 65歳以上人口に関しては、平成32年頃までは増加する見込みとなっています。
- 長期的にはいずれの年齢層においても人口が減少する見込みとなっています。
(H47-H27年比で、0～14歳人口は約41.9%減、15～64歳人口は約31.8%減、65歳以上人口は約11.5%減)

□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

- 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。

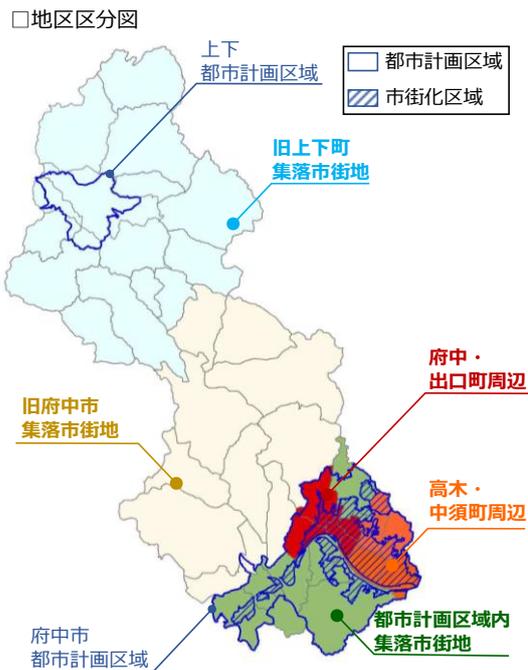
□年齢3区分別推計人口比



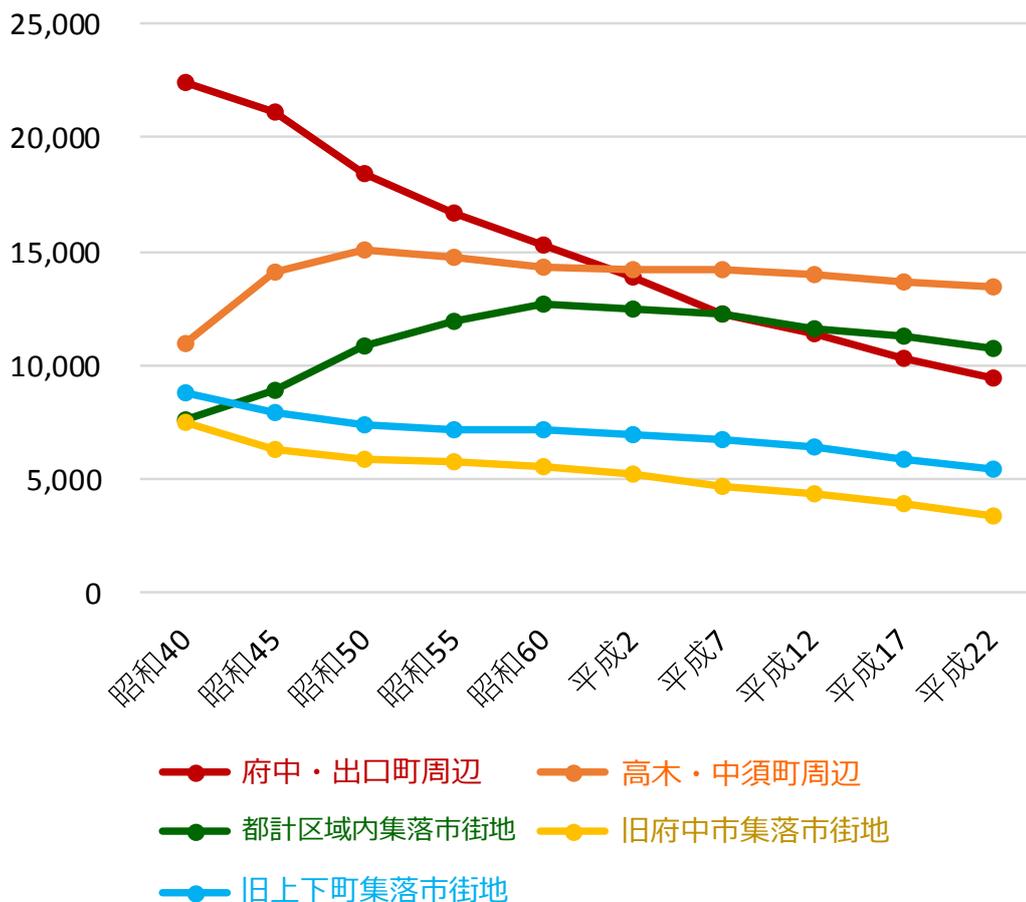
※国勢調査（平成22年）、国立社会保障・人口問題研究所（平成25年3月推計）より
※平成12年（2000年）は、旧府中市と旧上下町を合算した値

(3) 地区別の人口推移

- ・戦前に人口規模が最も多く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、幾分全体の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。



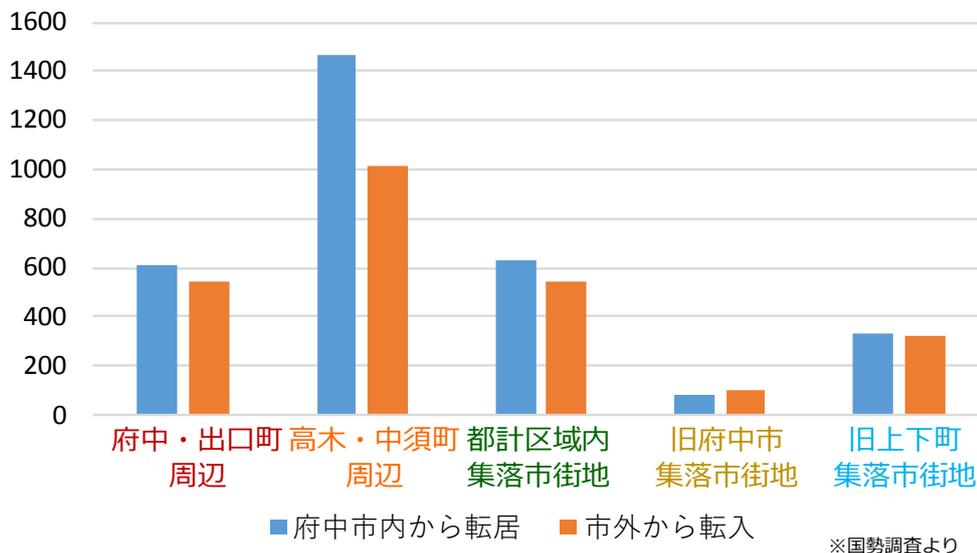
□地区別の人口推移



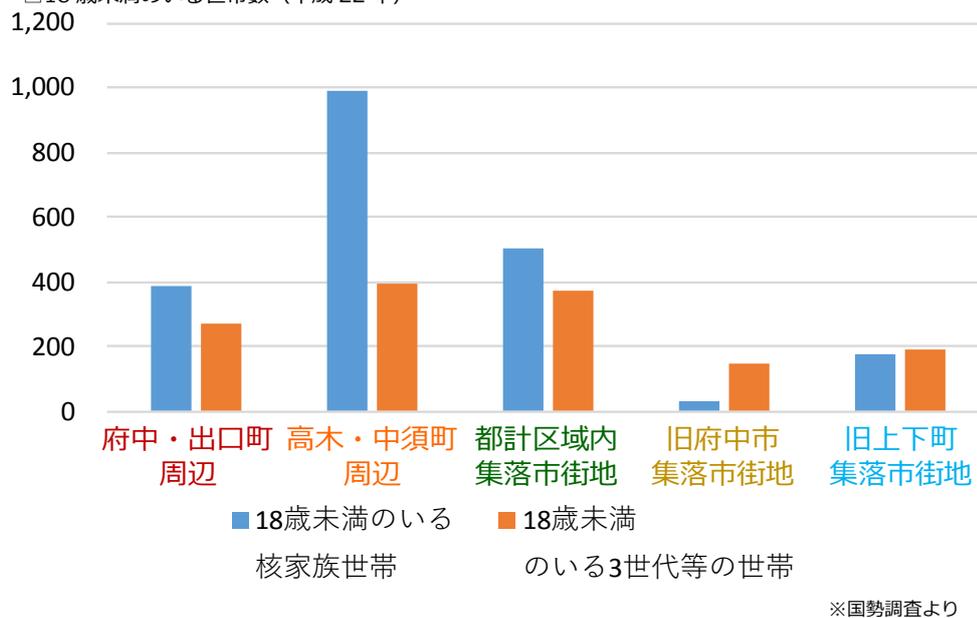
※国勢調査、府中市統計要覧より

- 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）



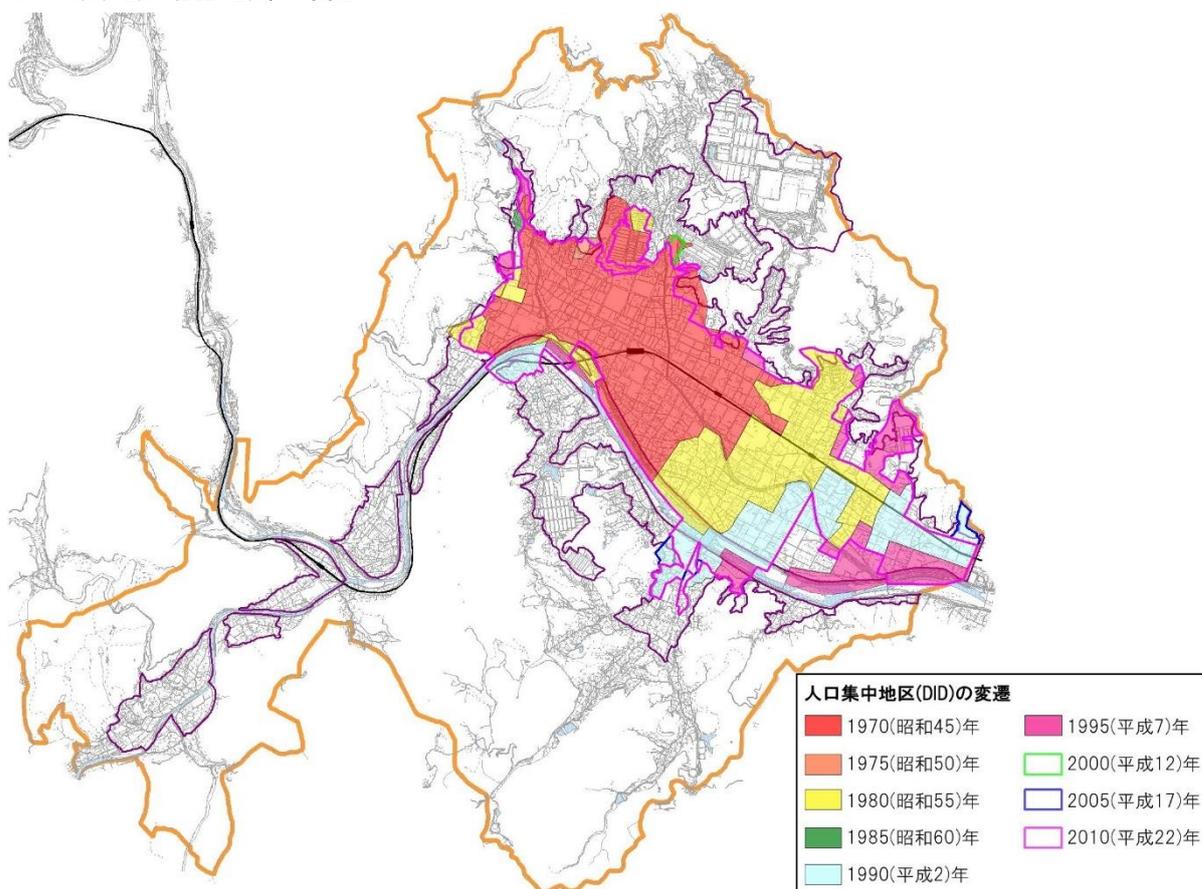
□18歳未満のいる世帯数（平成22年）



(4) 人口密度

- 府中市における人口集中地区（DID 地区）は 1970 年以来、府中駅および鶉飼駅周辺から徐々に福山方面へと拡大してきましたが、1995 年以降は周縁部で部分的な縮小が見られます。
- 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。

□人口集中地区（DID 地区）の変遷

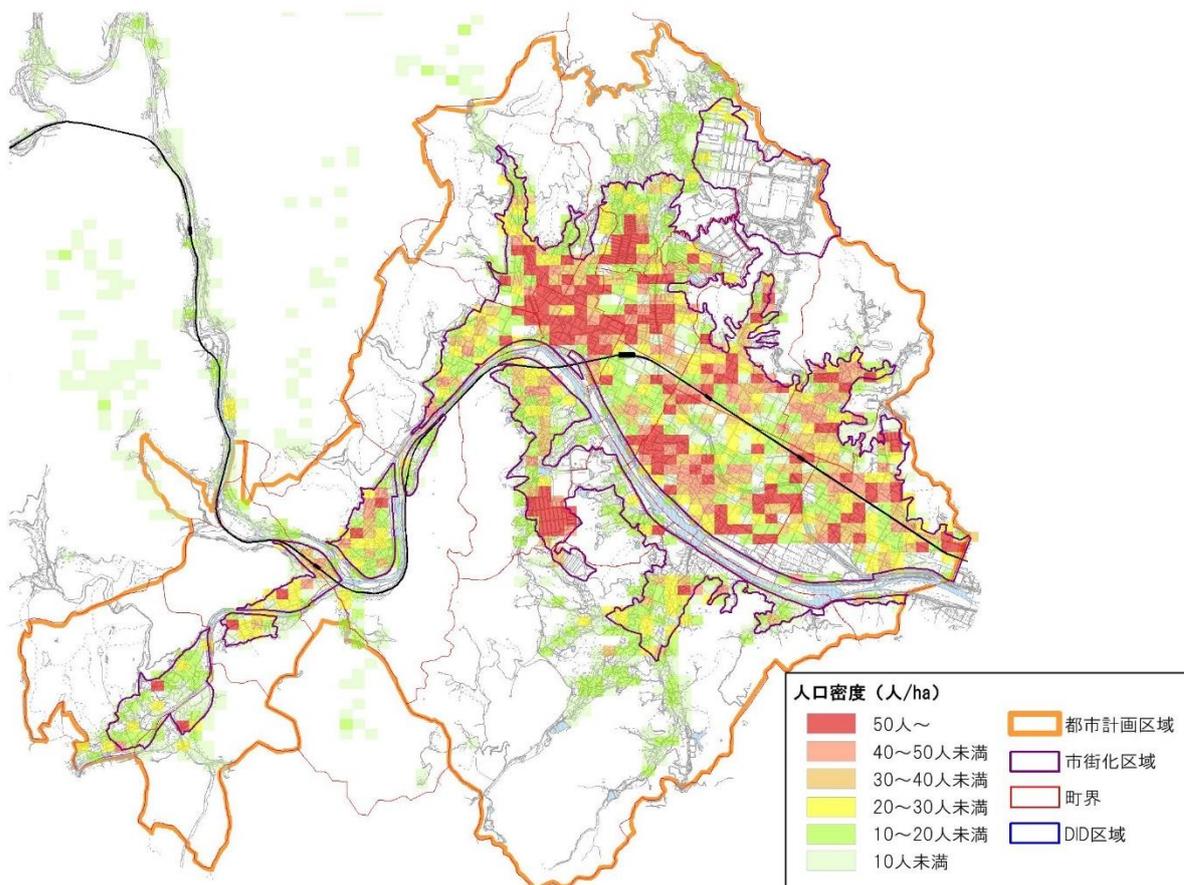


	1970 (昭45)	1975 (昭50)	1980 (昭55)	1985 (昭60)	1990 (平2)	1995 (平7)	2000 (平12)	2005 (平17)	2010 (平22)
DID人口(人)	23,531	23,635	24,398	22,884	24,474	25,230	23,378	21,984	20,859
DID面積(km ²)	3.2	4.0	4.9	4.8	6.0	7.0	6.5	6.5	6.4
人口密度(人/ha)	73.5	59.1	49.8	47.7	40.8	36.0	36.0	34.1	32.8

※国勢調査より

- ・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



(5) 人口に関するまとめ

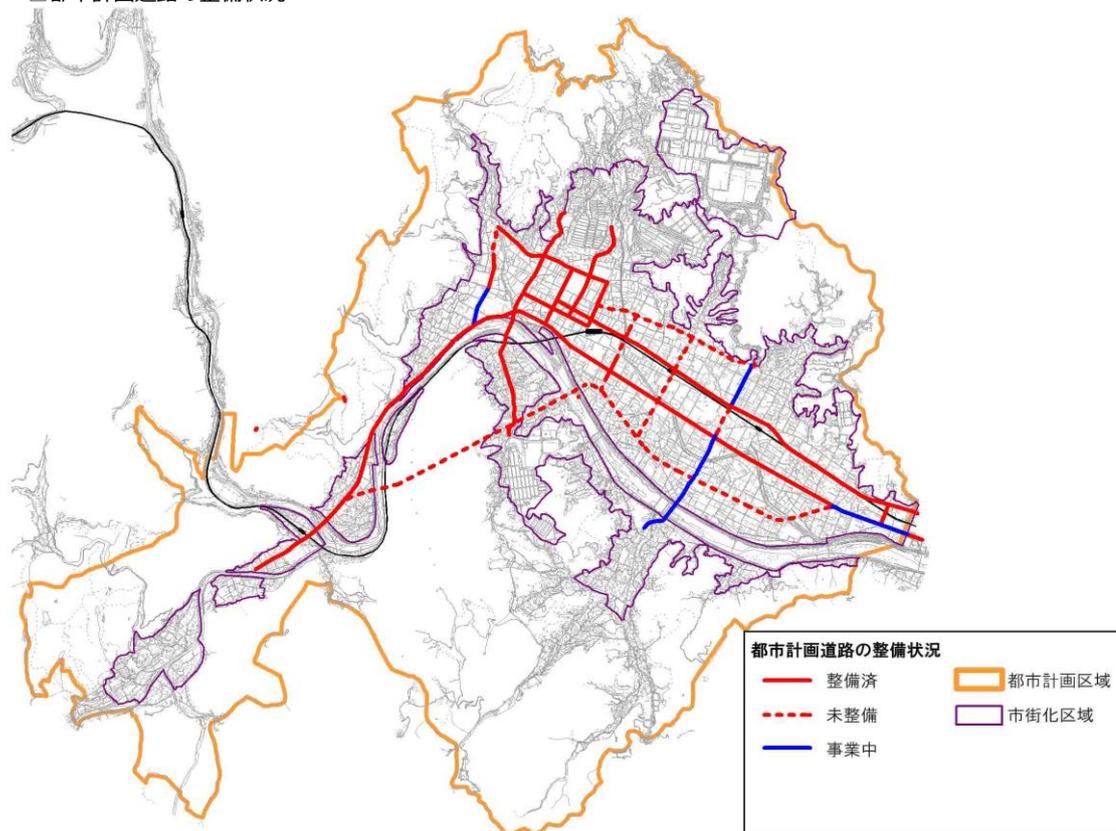
- 府中市では人口減少が進み、特に 20～30 代など若い世代が仕事等を理由に転出していることにより、転出超過となっています。
 - しかし、流出した人口の多くは福山市等の近郊に留まっていると考えられ、福山市-府中市間の通勤者も多いため、日常的に行き来ができるような近距離への住み替えが転出超過の原因となっていることがわかります。
 - 上記のような福山市等近距離への転出予定者や府中市で働く通勤者などをターゲットとして、「府中市に住みたくなる」ような選ばれるまちづくりを展開していくことで、人口減少を食い止めていくことが望まれます。
-
- 市内地区別にみると特に高木・中須町周辺において、転居・転出が多いものの人口減少が緩やかで、18 歳未満のいる核家族世帯など若い世代も多いことから、市内での世帯分離等による住み替え先となっていることが考えられます。
 - 人口流出を食い止めるために、現在でも若い世代に選ばれているような市街地については、より住みやすい環境整備を進めることで、人口流出を防ぐダムとなっていくことが求められます。
-
- 年齢別人口については、将来的に全年齢で人口減少が進む見込みとなっていますが、65 歳以上の高齢者については、平成 32 年に向けてまだ増加していく見込みとなっています。
 - 高齢者の増加やその後も続く高齢化率の上昇に対応し、高齢者が住みやすい環境を形成していく必要があります。
-
- 人口密度については、市街地の拡大に合わせて DID 地区が拡大してきたものの、近年縮小が見られます。
 - 府中・出口町周辺の旧市街地は、人口減少が進む現在でも一定の人口密度が維持されていますが、高木・中須町周辺の新市街地については密度分布に粗密がある市街地となっています。

2-3.都市基盤

(1) 都市計画道路の整備状況

- ・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・中須町周辺を中心に、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。

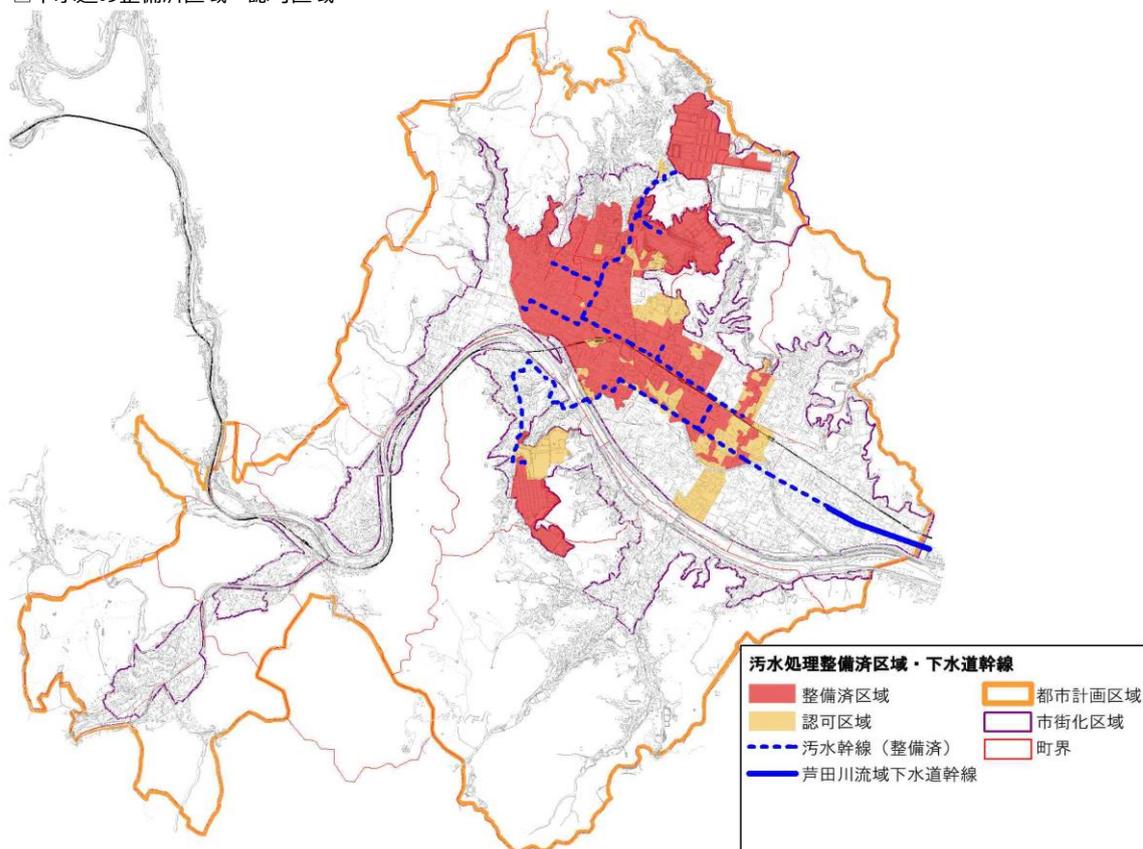
□都市計画道路の整備状況



(2) 下水道の整備状況

- ・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する既設の汚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



(3) 都市基盤に関するまとめ

- ・ 中心市街地では道路等の都市基盤整備が概ね完了しています。
- ・ 高木・中須町周辺では都市計画道路を中心に今後も都市基盤整備が計画されています。
- ・ 人口減少や限られた財政状況を鑑み、整備されるインフラを最大限に活用する観点から、人口動向等を踏まえた効果的・計画的な都市基盤整備が求められます。

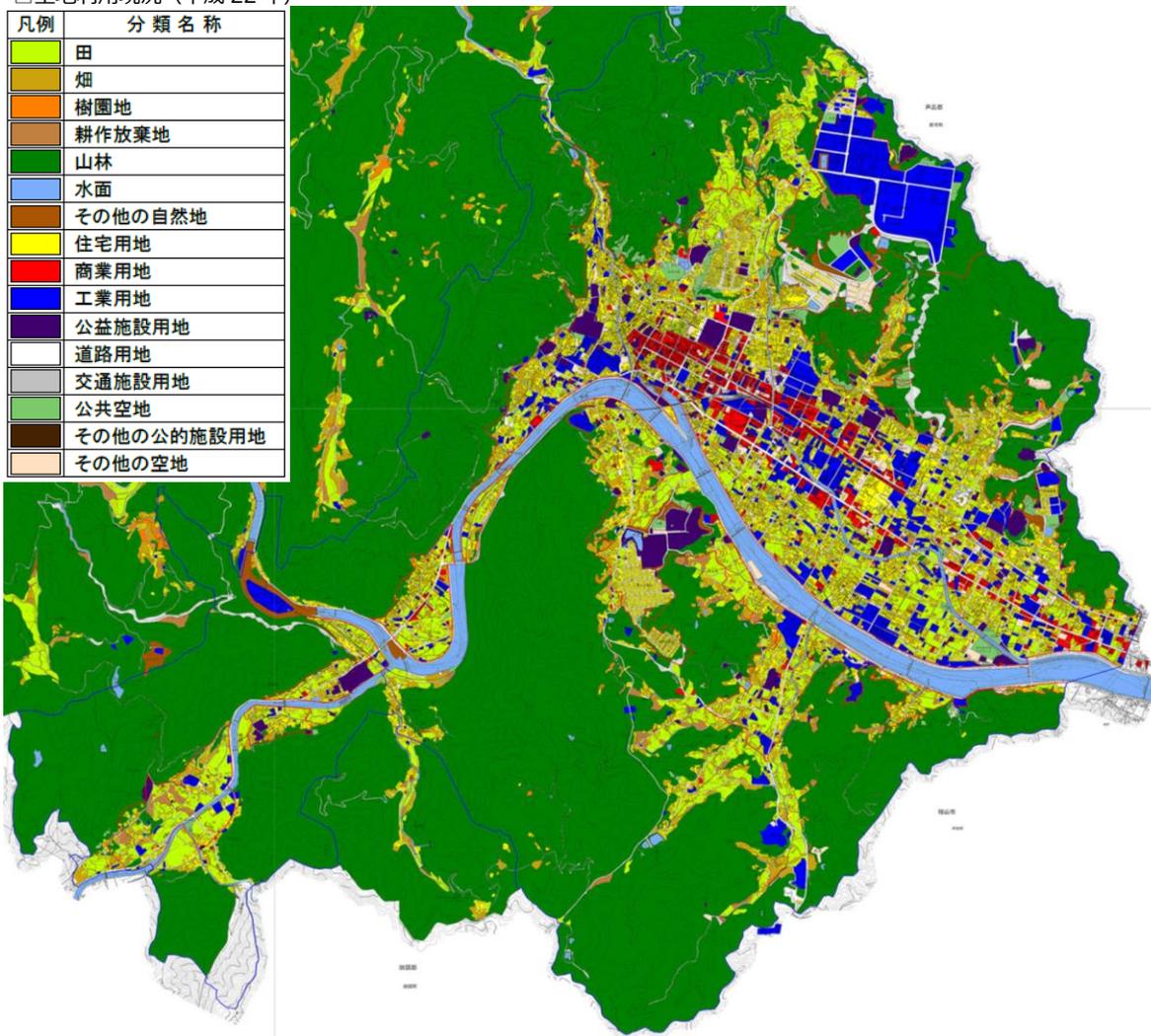
2-4.土地利用

(1) 土地利用現況

- ・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が見られ、一部にはまとまった規模の工業用地も見られます。

□土地利用現況（平成22年）

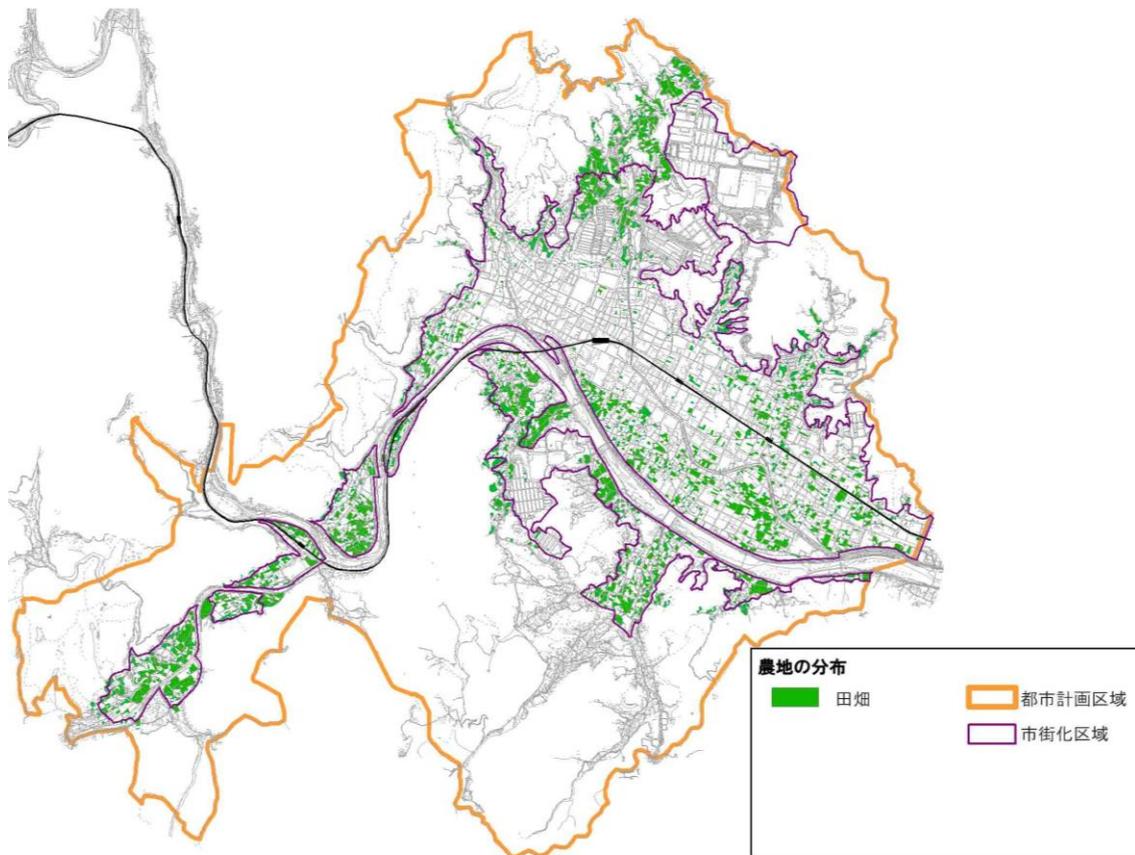
凡例	分類名称
	田
	畑
	樹園地
	耕作放棄地
	山林
	水面
	その他の自然地
	住宅用地
	商業用地
	工業用地
	公益施設用地
	道路用地
	交通施設用地
	公共空地
	その他の公的施設用地
	その他の空地



※都市計画基礎調査より

- ・市街化区域縁辺部において、市街化区域内農地が残っています。また、高木・中須町周辺においても、農地が分布しています。

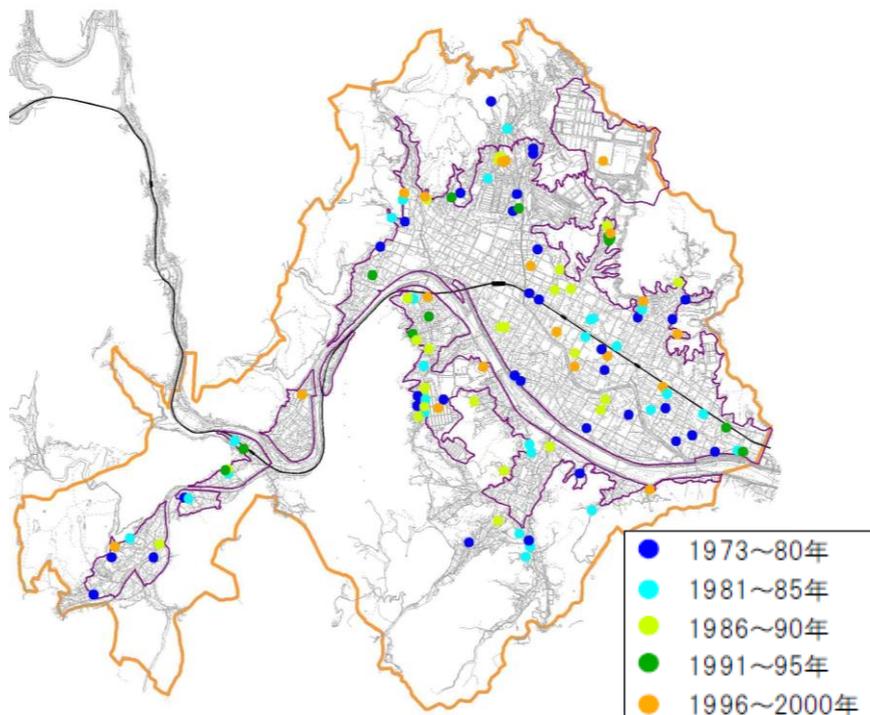
□農地の分布状況



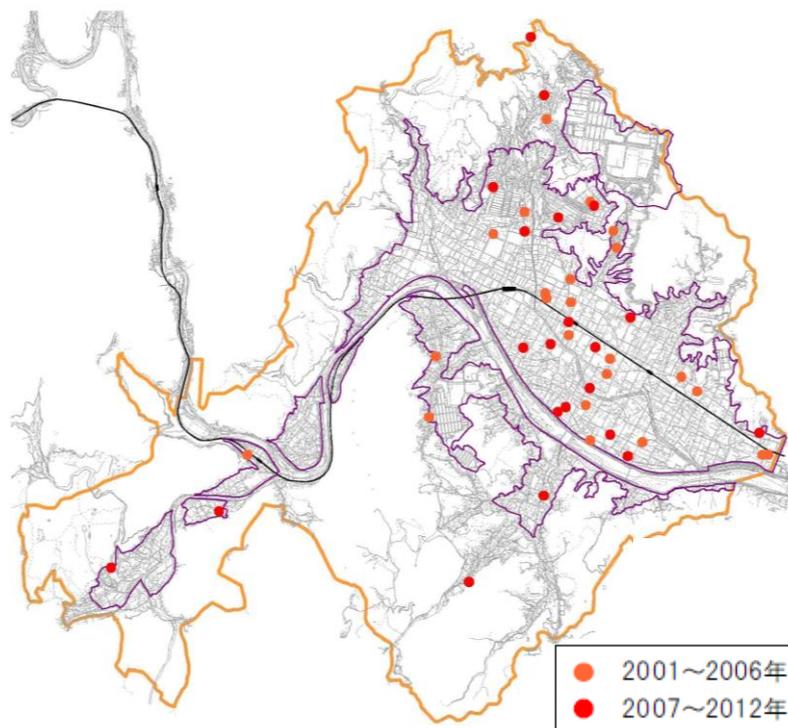
(2) 開発動向

- 2000 年以前は、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

- 工場に隣接した土地等での宅地開発が見られます。

□近年の土地利用の変化 (H17年⇒H22年)

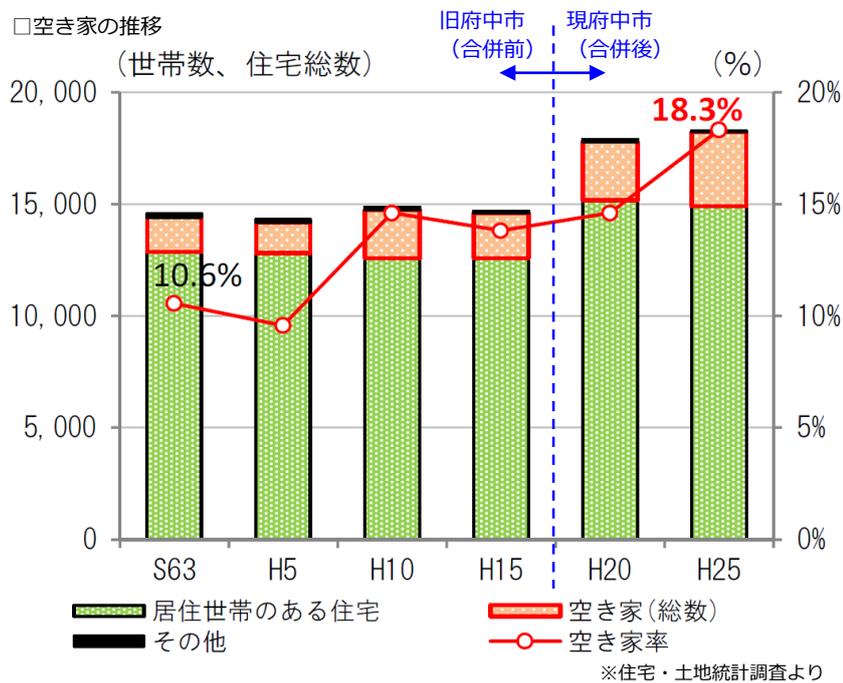


※都市計画基礎調査より

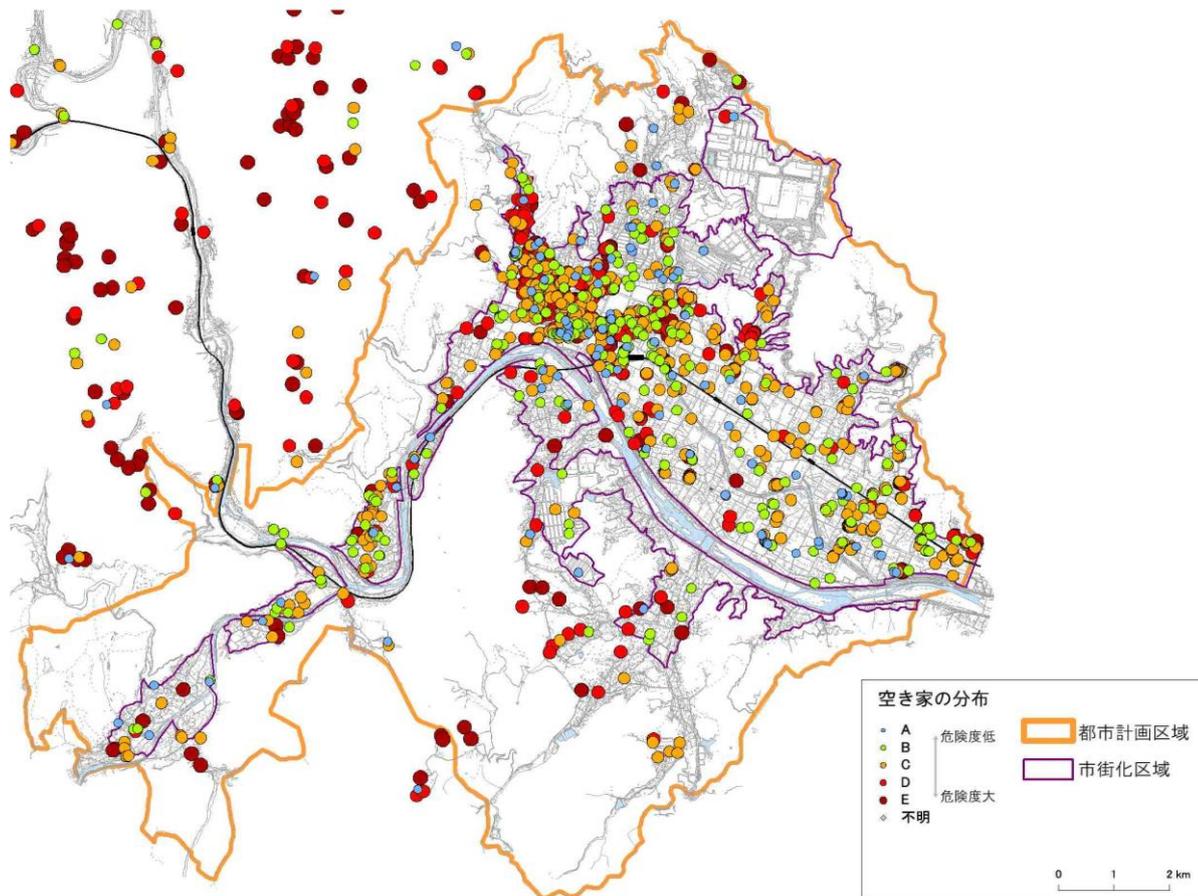
凡例	分類名称
	田
	畑
	樹園地
	耕作放棄地
	山林
	水面
	その他の自然地
	住宅用地
	商業用地
	工業用地
	公益施設用地
	道路用地
	交通施設用地
	公共空地
	その他の公的施設用地
	その他の空地

(3) 空き家・空き地

・近年空き家が増加し、市街地全体に分布しています。

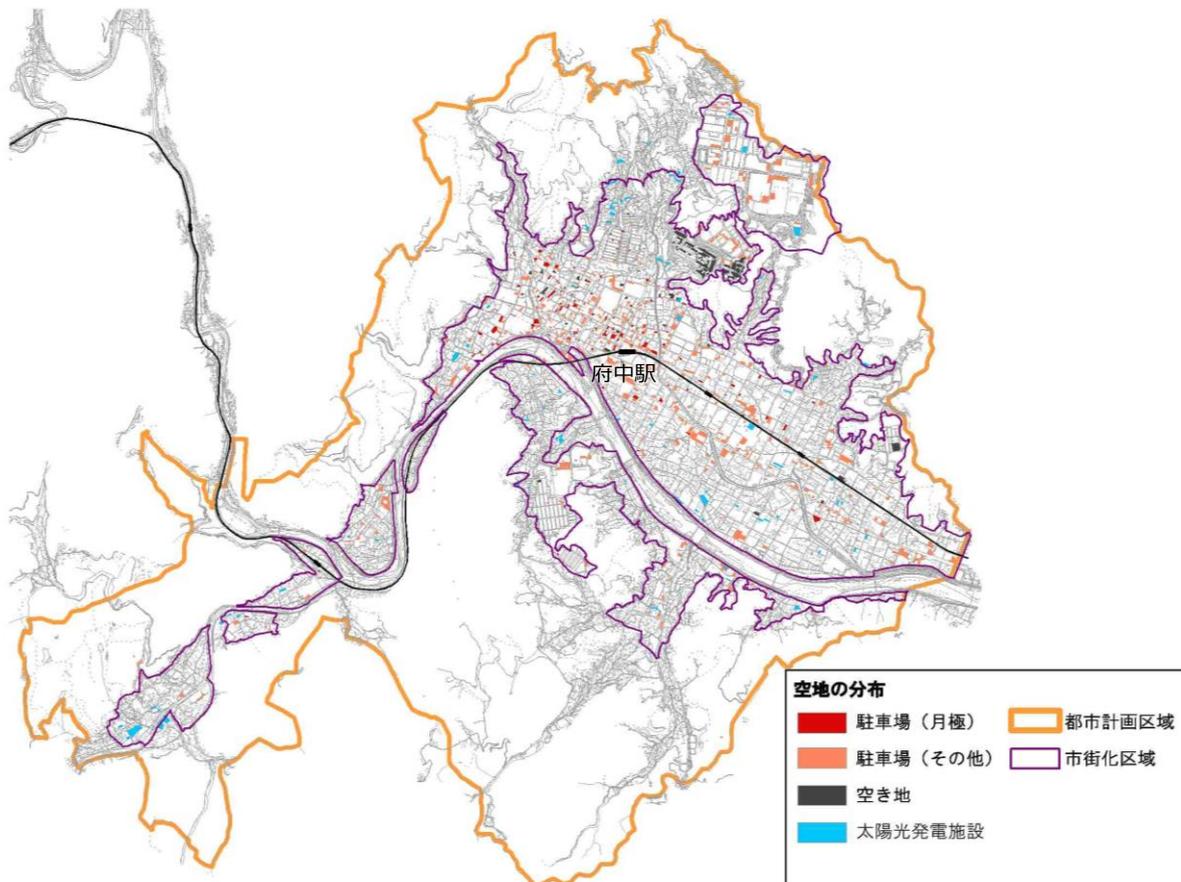


□空き家の分布

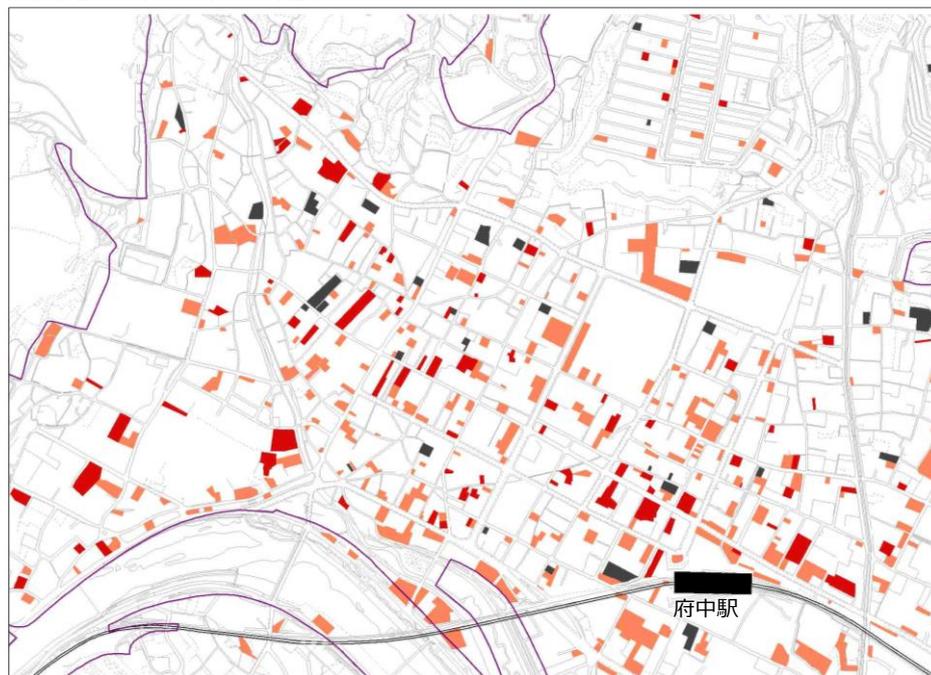


- ・ 駐車場等の未利用地が、府中駅周辺等に分布しています。

□ 空き地等の分布



□ 空き地等の分布 (府中駅周辺拡大図)



(4) 土地利用に関するまとめ

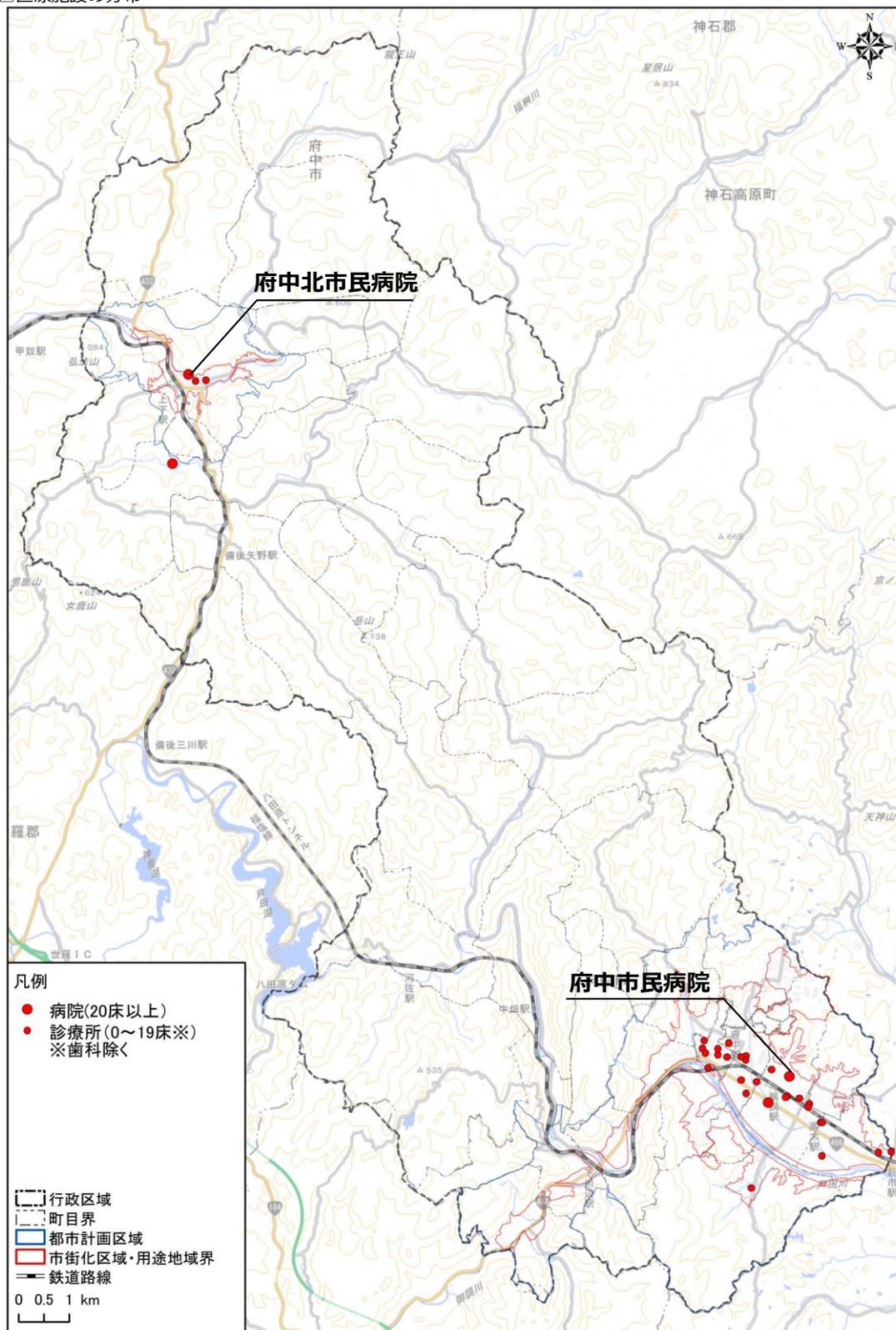
- 高木・中須町周辺においては、近年も工場に隣接した土地での宅地開発等が見られ、住宅・工場・農地といった用途が混在した土地利用が残っています。
- 高木・中須町周辺においては近年も開発が見られるものの、市街地全体としては開発圧力が低くなってきています。
- 用途が混在した市街地の明確な用途純化は困難であり、今後も住み続けられるまちづくりのためには工場や農地と調和した良好な住環境の形成が求められます。
- 空き家や駐車場等の未利用地が、市街地全体に分布しています。人口減少によって今後も増加していくことが考えられ、既存ストックとして有効活用を図っていく必要があります。

2-5.都市機能

(1) 医療施設

- 病院・診療所は、旧府中市及び旧上下町の市街地に集中立地しています。
- 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しています。

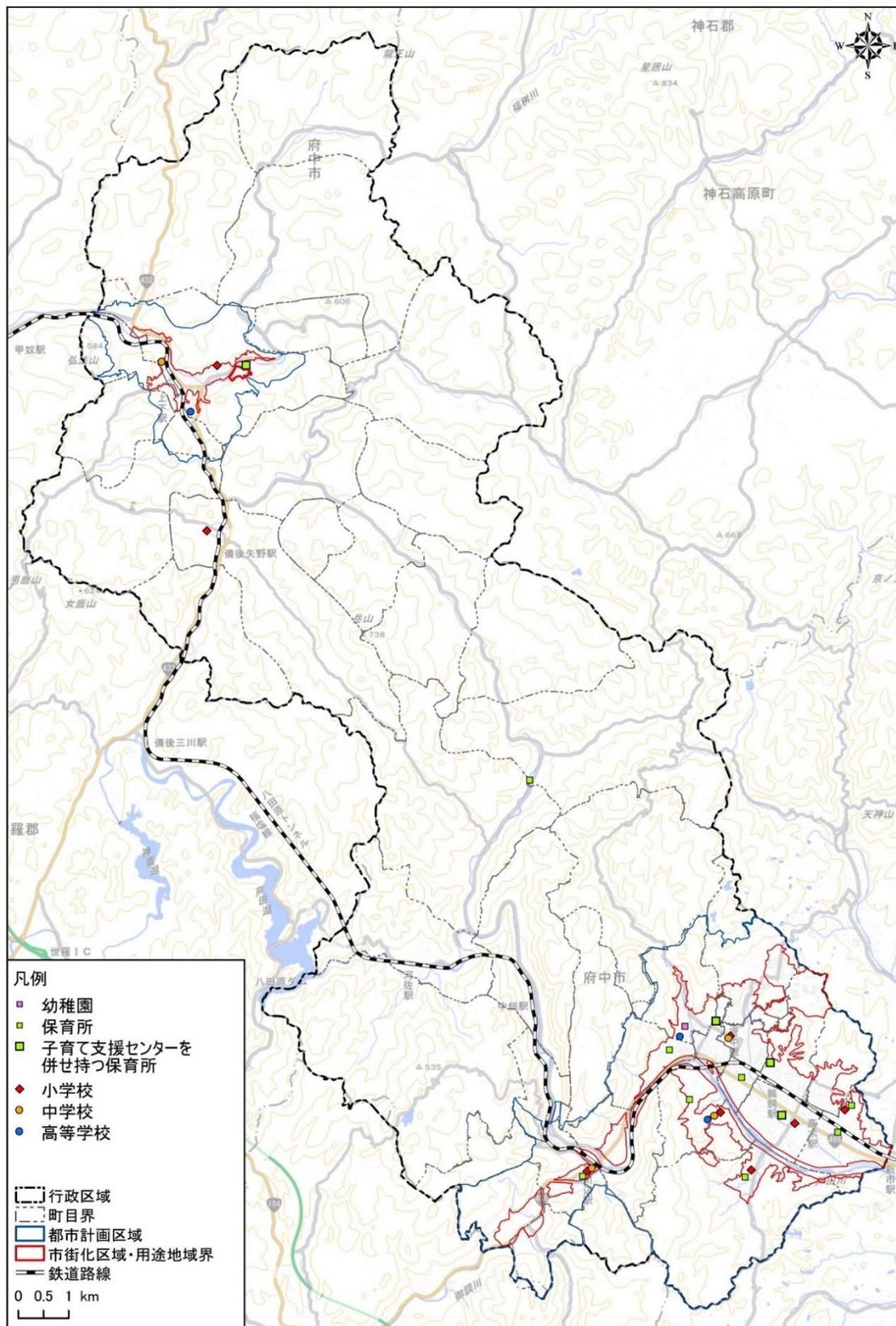
□医療施設の分布



(3) 子育て・教育施設

- 学校等は、旧府中市及び旧上下町の市街地に集中立地していますが、通学・通園バスにより一定程度の通学・通園手段が確保されています。

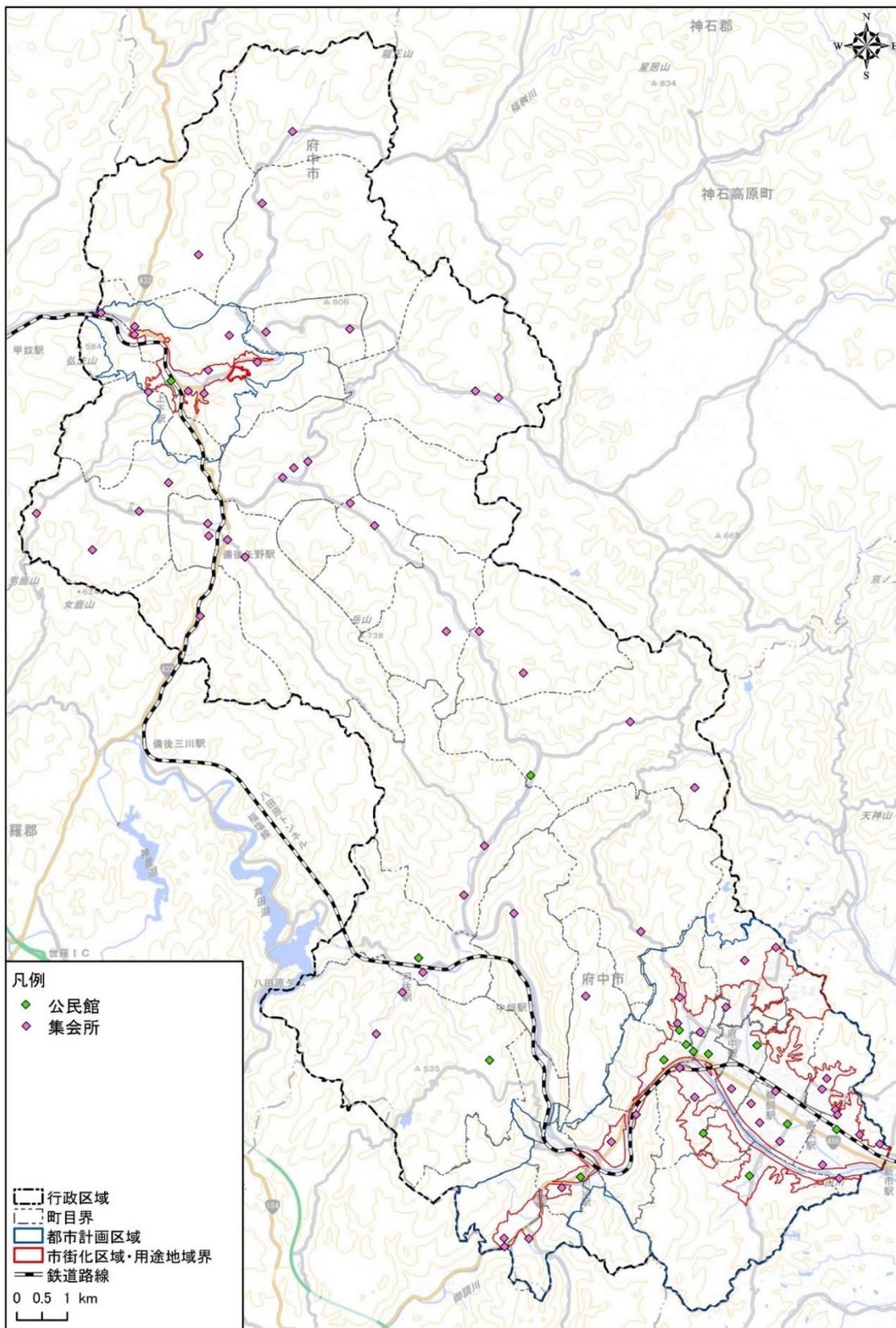
□子育て・教育施設の分布



(4) 公民館・集会所

- ・公民館・集会所は市域全体に分布してます。
- ・一部で類似施設が近接する等の非効率な状況が見られます。

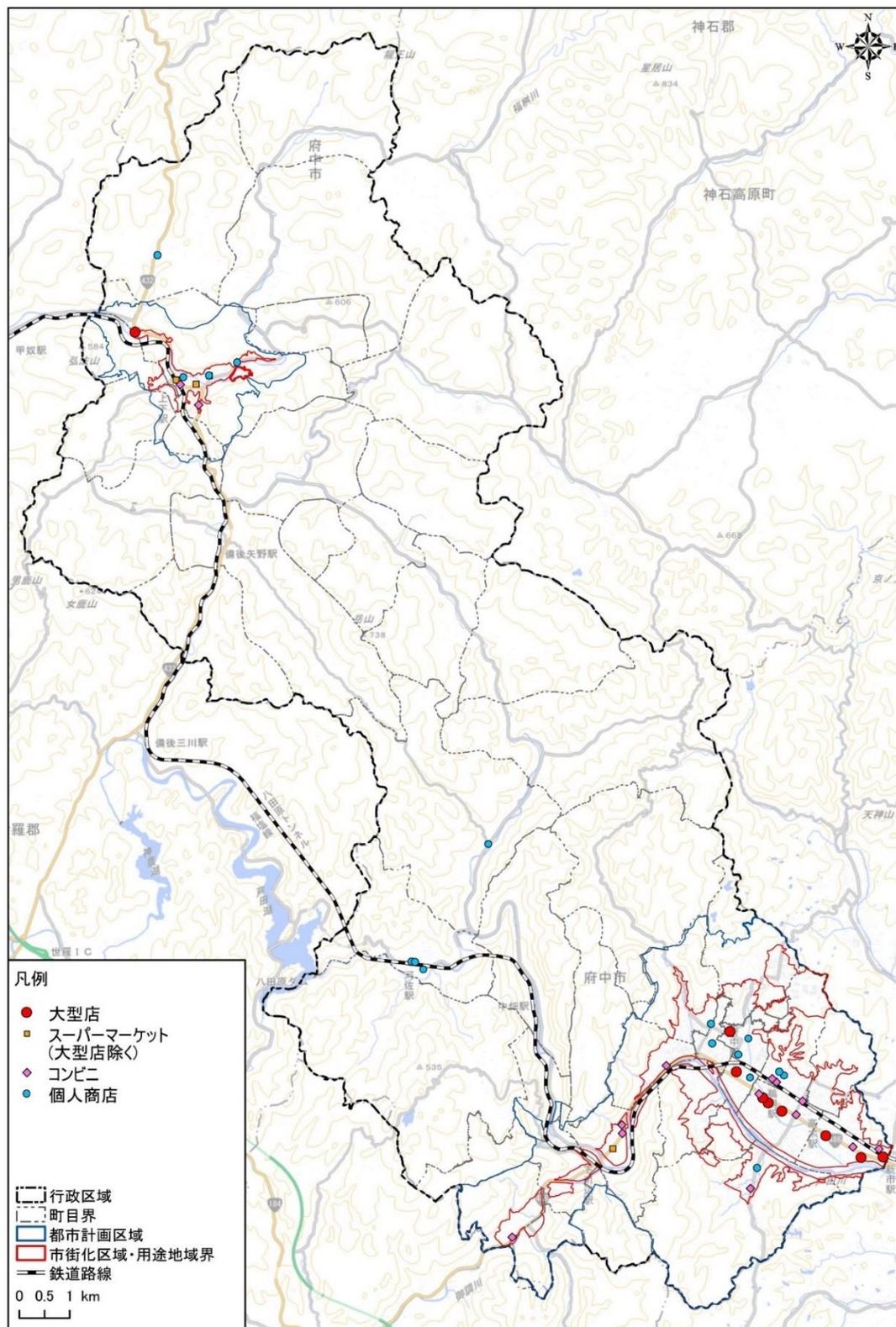
□公民館・集会所の分布



(5) 商業施設

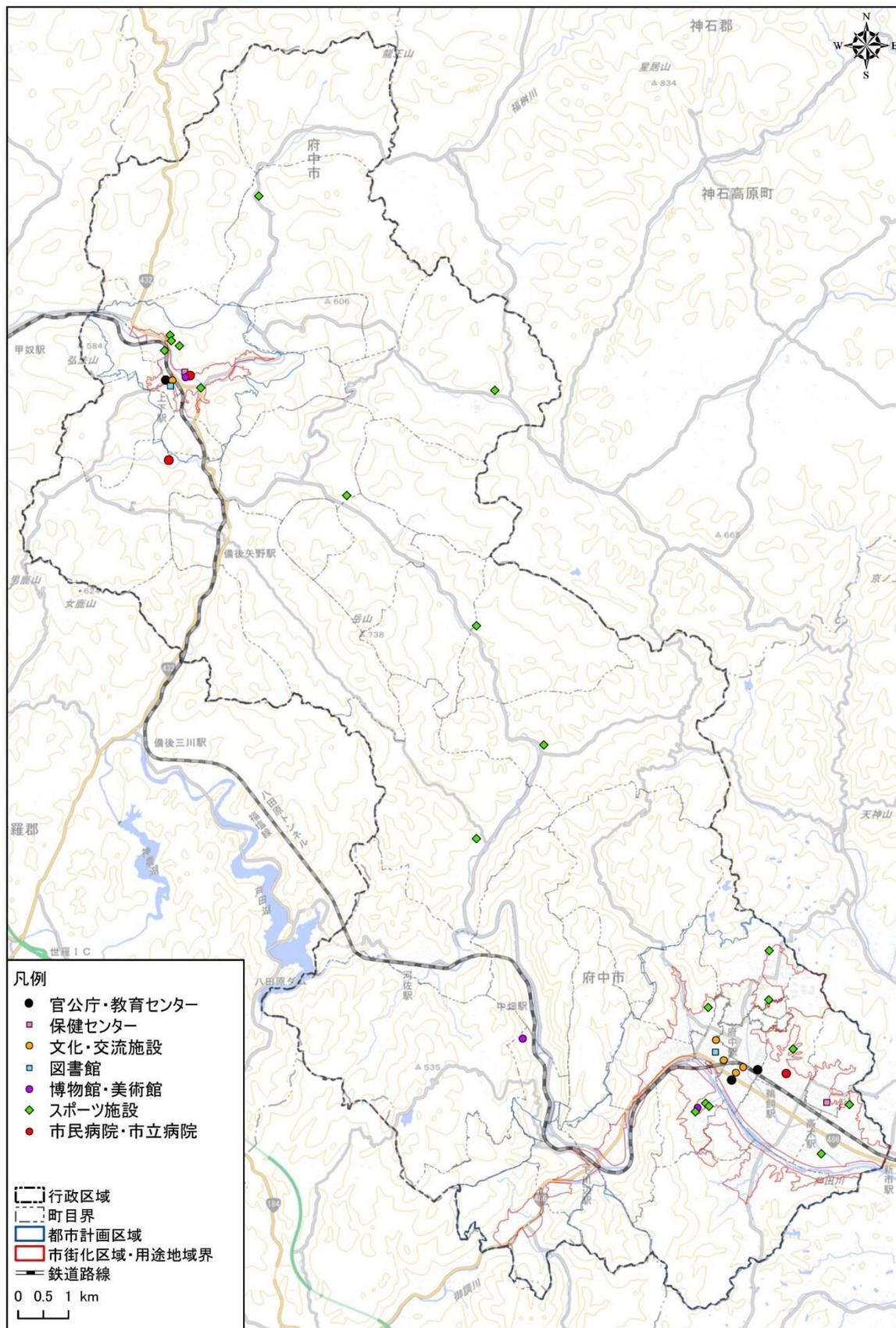
- 大型店やスーパーは、旧府中市及び旧上下町の市街地に集中立地しています。
- このほかに、とくし丸といった移動スーパー等の施設立地によらないサービスも提供されています。

□商業施設の分布



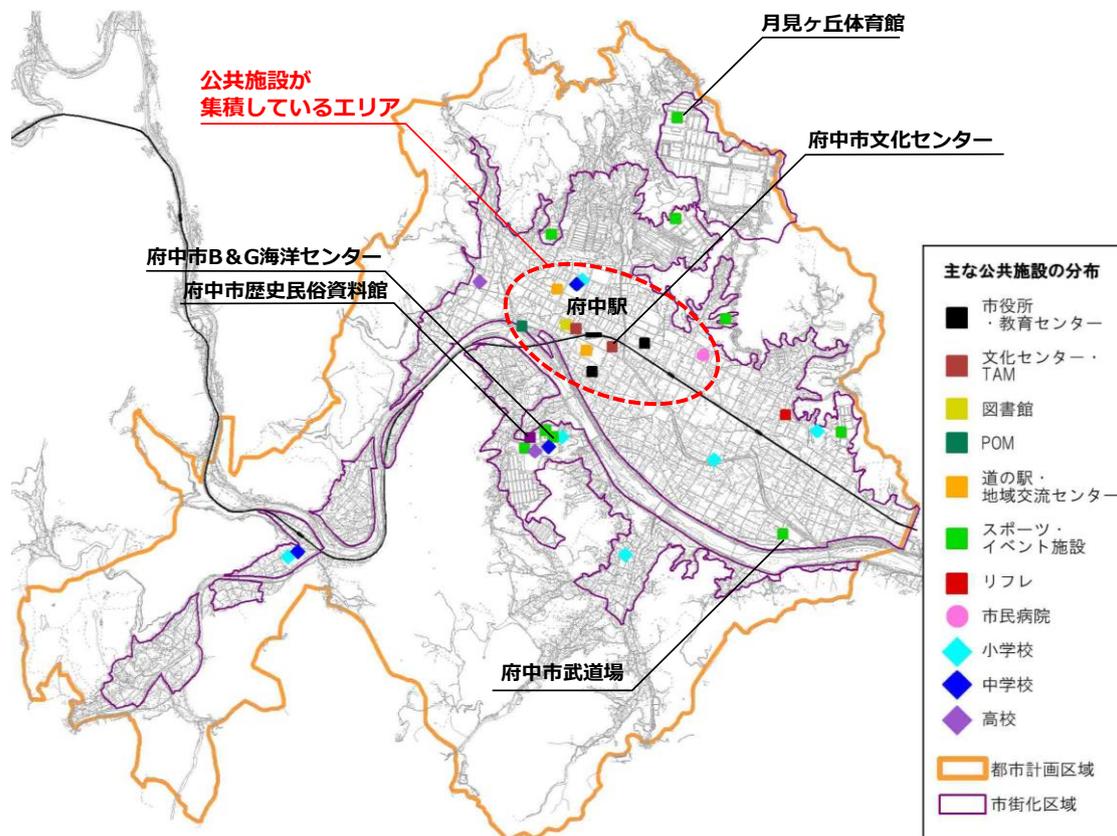
(6) 公共施設

- ・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しています。



- ・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



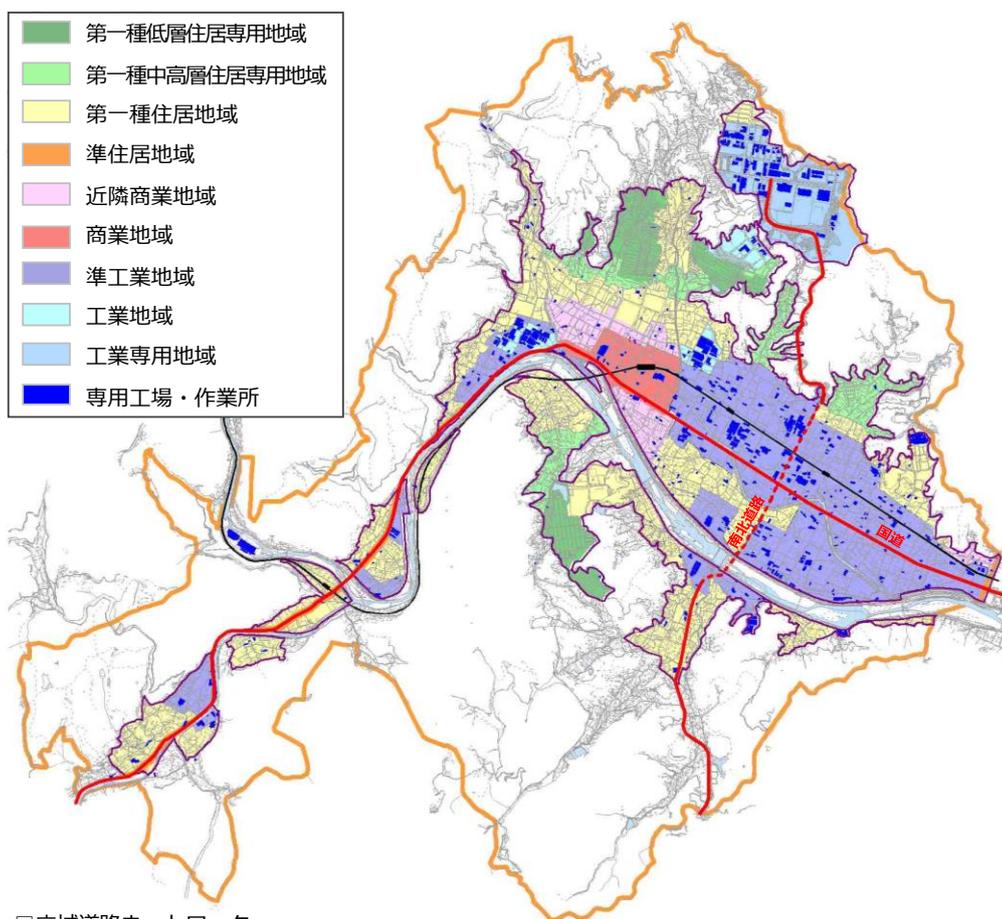
□主な公共施設の建設年月と、耐震化の状況

	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
府中市歴史民俗資料館	昭和60年	無	無し
月見ヶ丘体育館	昭和52年	無	無し

(7) ものづくり産業関連施設

- ・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は、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。なお、その分布に合わせて準工業地域が指定されています。
- ・現在、広域産業基盤の確立のため、工業団地と国道、福山西 IC を結ぶ南北軸としての南北道路の整備に着手しています（H17～）。

□用途地域と工場の分布



□広域道路ネットワーク



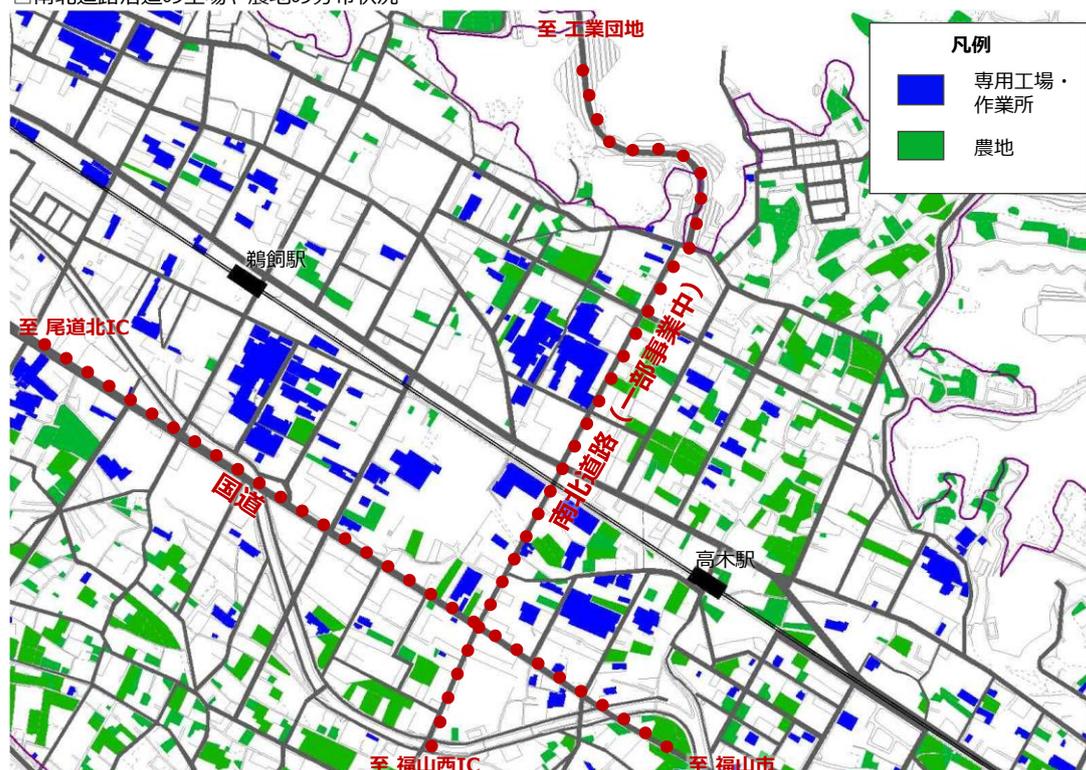
- 新たな施設・産業の誘致にあたっては、十分な規模の敷地の確保や前面道路からのアクセス性の確保が課題となっています。
- アクセス性に優れた南北道路沿道において、農地の活用による敷地の拡大等と合わせた沿道への施設誘致が考えられます。

□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



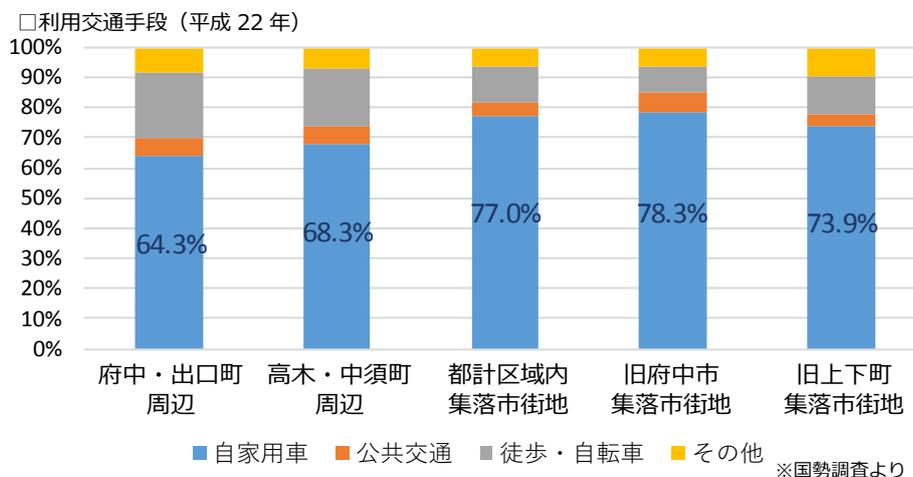
(8) 都市機能に関するまとめ

- 主な都市機能は、基本的に旧府中市及び旧上下町の市街地に集中的に立地しており、特に府中駅周辺において、公共施設を中心に市の拠点となる機能が集約されています。
- 府中市の拠点としての機能整備を進めてきた府中駅周辺において、引き続きそれらの施設の維持・整備を図っていく必要があります。
- ものづくり産業関連施設については、既存の工場の維持や新たな施設・産業の誘致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る中、南北道路の整備が進められています。
- 南北道路の整備を契機として、沿道へのものづくり産業関連施設の立地誘導が期待されます。

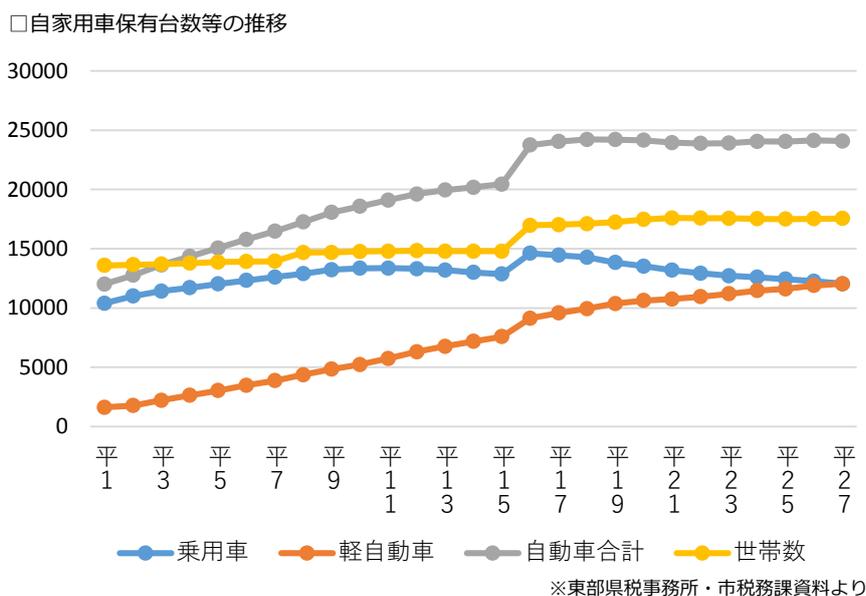
2-6.交通

(1) 利用交通手段

- 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）



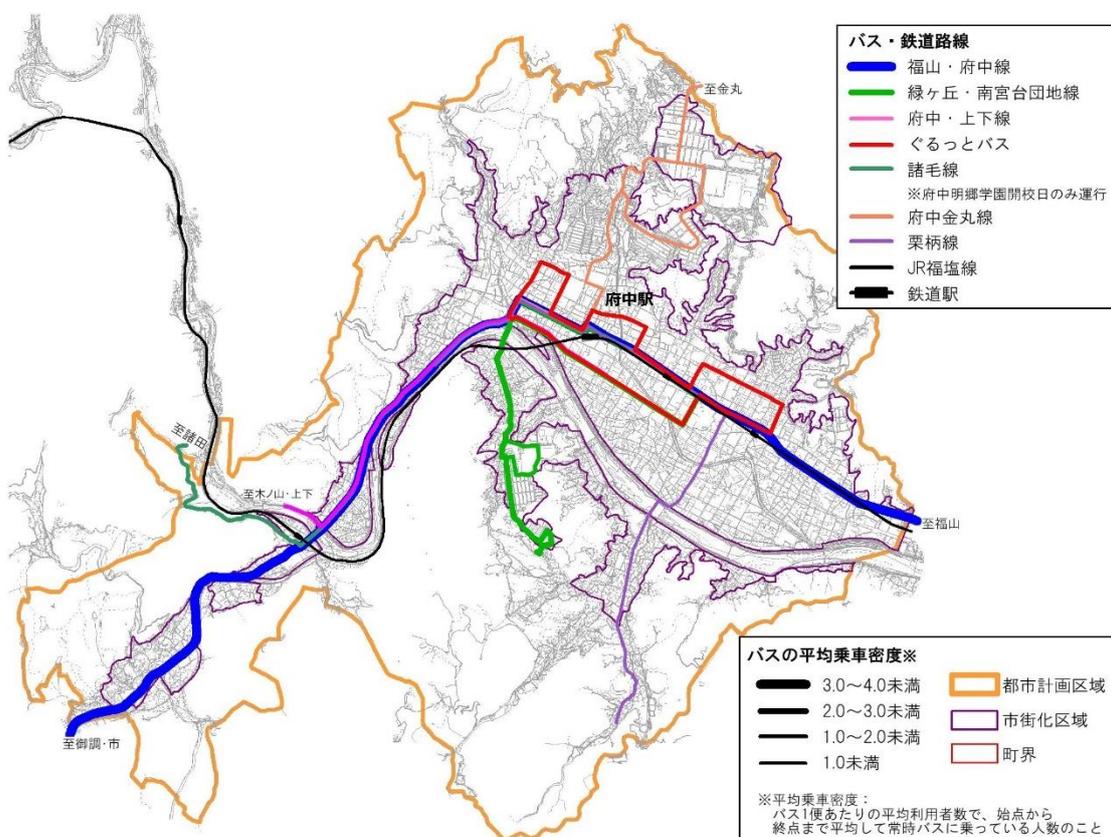
(2) 公共交通

- ・路線バスは、1日数本と運行頻度の低い路線が多くなっており、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。

□公共交通の運行本数・平均乗車密度

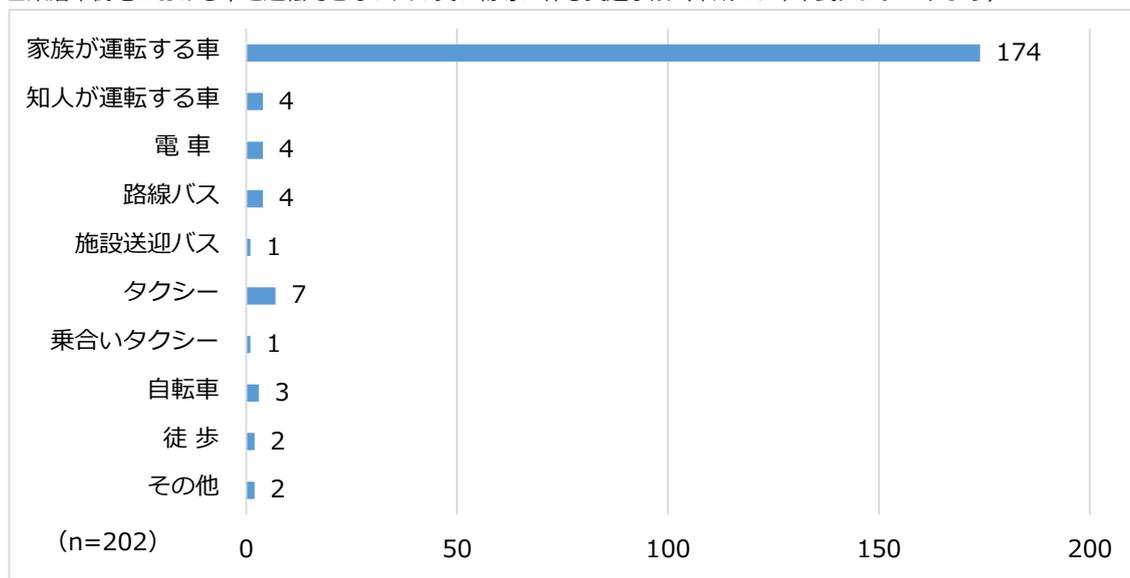
	路線名	1日の運行本数 (平成28年11月時点)	平均乗車密度 (平成24年度実績)	
旧府中市内	鉄道	JR福塩線(府中・福山間)	往復27便	
	路線バス	福山・府中線	往復36便	3.7
		ぐるっとバス	13便(巡回)	1.5
		緑ヶ丘・南宮台団地線	10便(巡回)	2.5
		府中金丸線	往復7便	0.5
		栗柄線	往復7便	0.5
		府中・上下線	往復6便	1.7
		諸毛線	往復3便	1.3
予約型乗合タクシー	ふれあいタクシー	往復1便 (週1日運行)	-	
旧上下町内	鉄道	JR福塩線(上下・府中間)	往復6便	
	路線バス	府中・上下線(再掲)	往復6便	1.7
		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



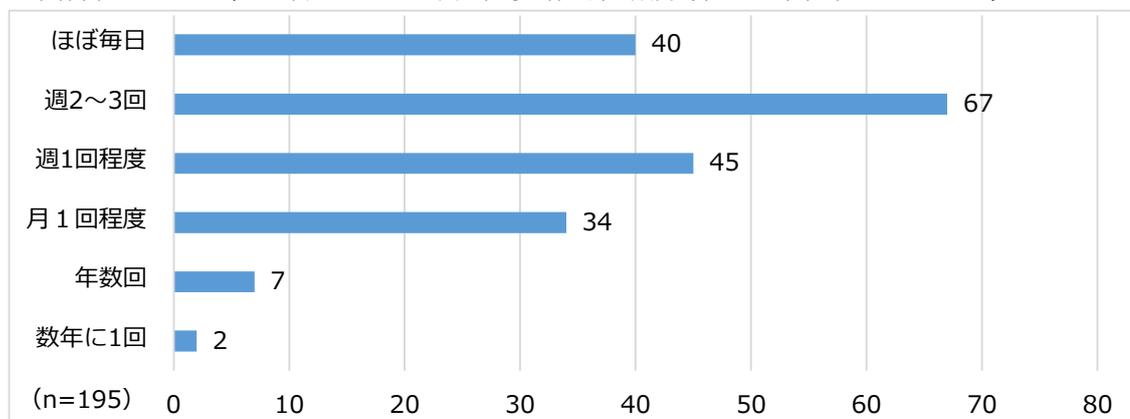
- 集落市街地に住む車を運転できない人の多くが、公共交通ではなく、家族による送迎に頼っている状況です。
- また、運転できない人の多くは週2～3回の頻度で外出している一方で、ほぼ毎日外出している人も一定数見られます。

□集落市街地における車を運転できない人の買い物等に係る交通手段（平成28年市民アンケートより）



※平成28年市民アンケートより

□集落市街地における車を運転できない人の買い物等に係る外出頻度（平成28年市民アンケートより）



※平成28年市民アンケートより

(3) 交通に関するまとめ

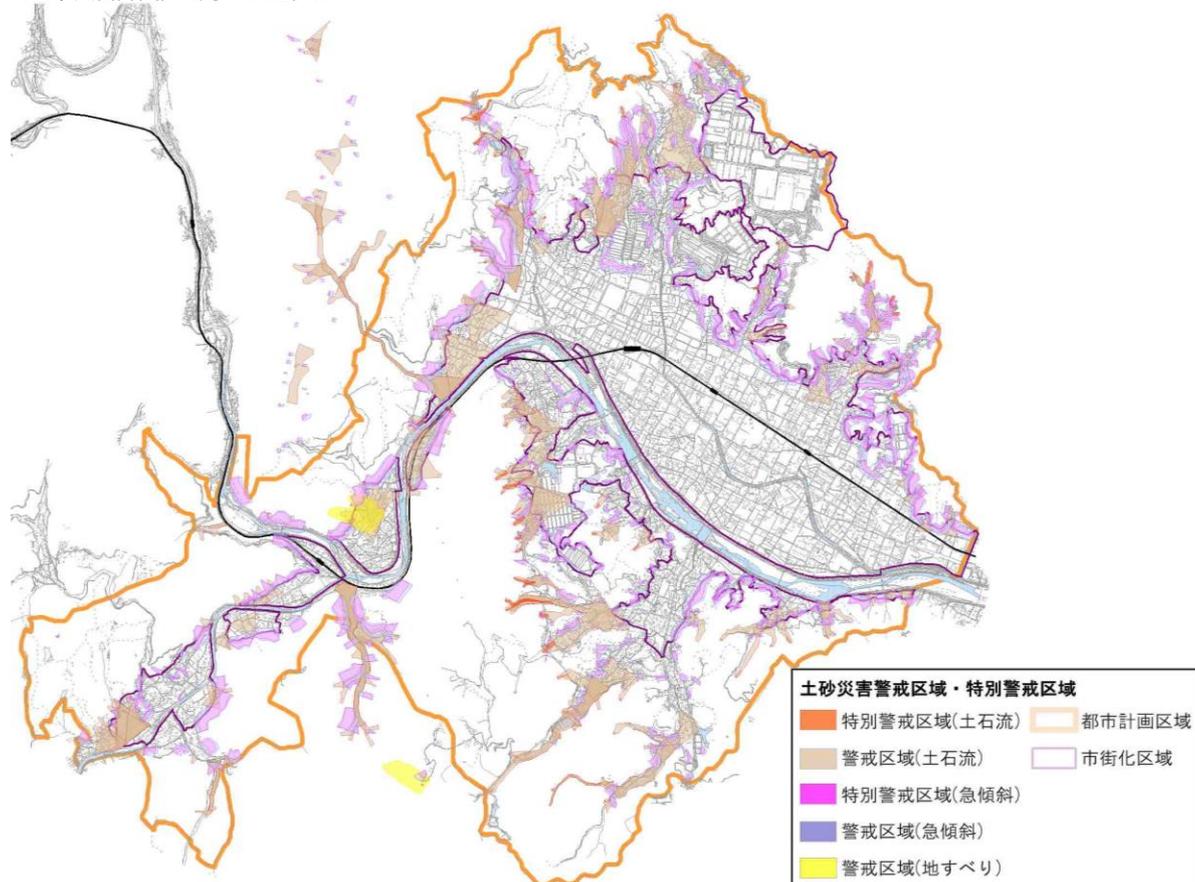
- 旧府中市の中心市街地は、福山市と府中市を結ぶJR福塩線の主要駅である府中駅が立地しているとともに、運行本数の多い広域バス路線を中心に複数のバス路線が発着しています。
- 今後高齢化が進む中、自家用車に頼らずとも生活できるような生活環境の整備が求められます。都市機能が集積し公共交通ネットワークも比較的充実している旧府中市の中心市街地の利便性を生かして、高齢者等が歩いて暮らせるまちづくりを行っていく必要があります。
- 集落市街地において、車を運転できない人のほとんどが家族の送迎に頼っている状況となっています。
- 集落市街地において、家族の送迎を頼れないとき等に備えた最低限の移動手段としての路線バスや予約型乗合タクシー等公共交通の維持など、生活サービスへのアクセス手段の確保を図っていく必要があります。

2-7.災害リスク

(1) 土砂災害

- 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。

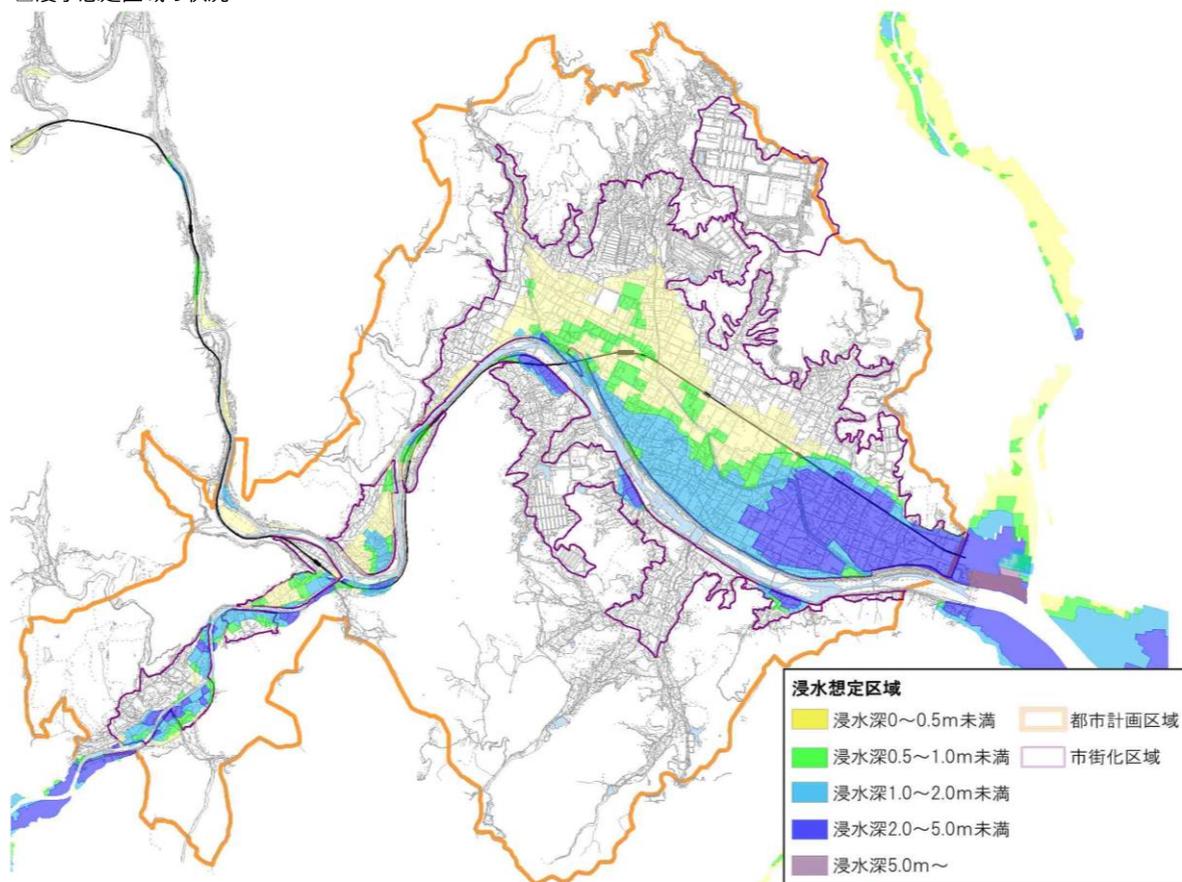
□土砂災害計画区域等の指定状況



(2) 水害

- 芦田川沿いを中心に、浸水の危険性が高い浸水想定区域が指定されています。
- 高木・中須町周辺で2m以上の浸水深が想定されています。

□浸水想定区域の状況



(3) 災害リスクに関するまとめ

- 府中市は、谷筋の山と川に挟まれた平地を中心に市街地が形成されており、山際では土砂災害のリスクが、川沿いでは水害のリスクがある状況となっています。
- ハード整備や円滑な避難誘導等のソフト対策を進めていくとともに、今後の新規の居住については災害リスクが比較的低い地域への緩やかな誘導が求められます。

第3章 都市づくりの目標

3-1. 府中市の目指す将来像

- ・府中市では、平成26年に都市計画マスタープランの改訂を行い、その中で、人口減少・少子高齢化社会に対応した都市の将来像として「ネットワーク型コンパクトシティ」を掲げ、これからのまちづくりに取り組んでいくこととしています。
- ・本計画においても、都市計画マスタープランに位置づけた将来像の実現を目指して、まちづくりの誘導方針を定めていきます。

本計画で目指す都市の将来都市構造：

**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**

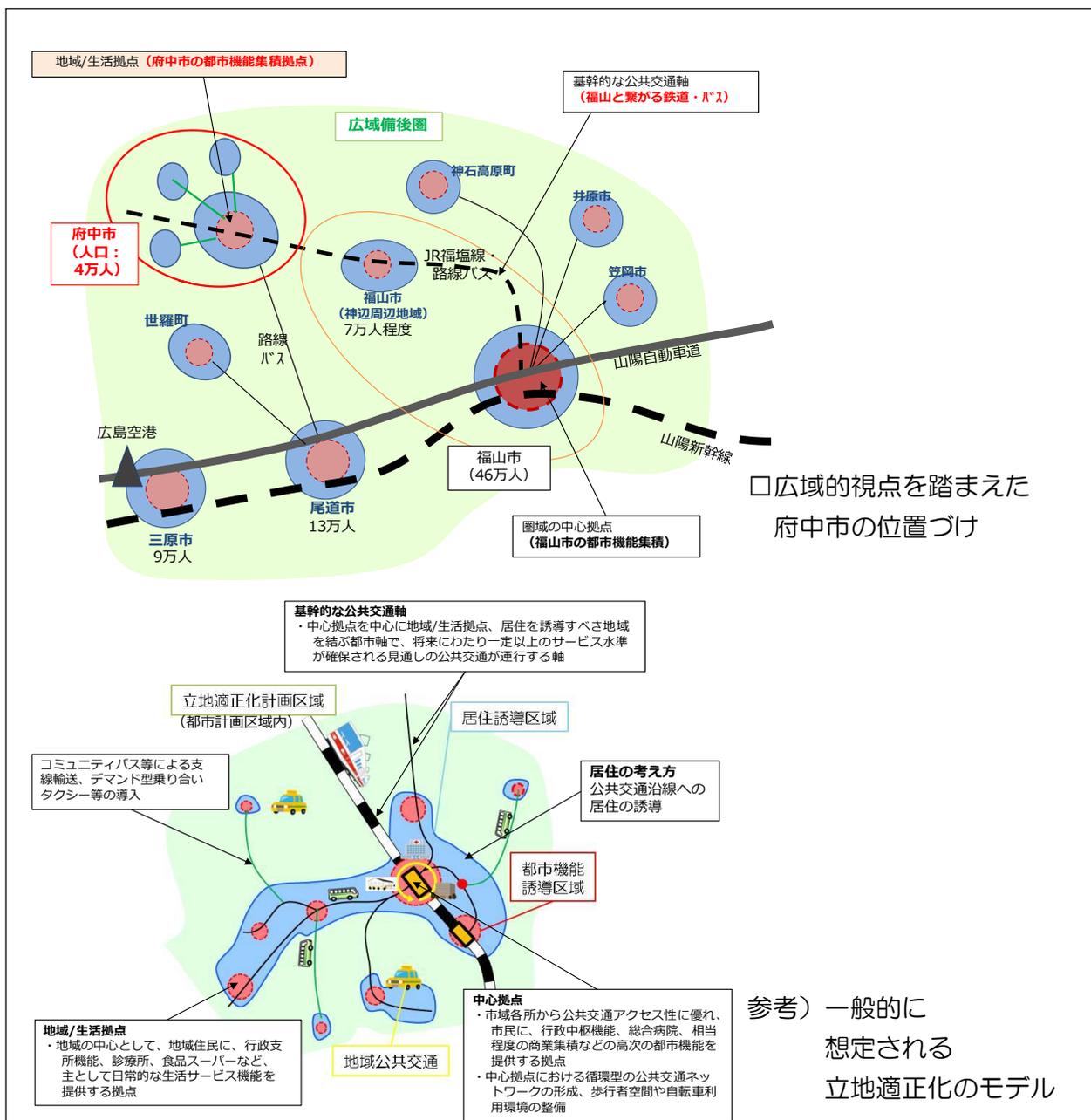
府中市の目指す「コンパクトなまち」とは、生活に必要な機能やまちの魅力がぎゅっと「集約化」され、その活力がいっそう輝きだすような、まちの質的な成長を目指すものです。また、府中市内の各地域を交通ネットワークでつなぎ、市民1人1人が住み慣れた地域に住み続けられることを尊重していくものです。



3-2. 府中市の目指す将来の市街地形態（コンパクトシティの考え方）

（1）広域的な特徴

- ・府中市は隣接する福山市を中心として周辺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、府中市は都市機能や生活サービスを圏域の核となる福山市との強い結びつきの中で維持しており、一部の高次都市機能については福山市に依存しています。
- ・そのため、福山市とつながる国道486号やJR福塩線は、府中市における重要な道路・交通ネットワークとなっています。
- ・このように、府中市における市街地の構造は周辺の都市との関係の中で考えていくことが必要であり、一般的に想定されている立地適正化のモデルよりも一段階小規模なものとして、より細やかな居住や都市機能などの市街地のあり方を位置づけていくことが求められます。



(2) 府中市内の特徴

①コンパクトにまとまった平坦な市街地である「基本市街地」

- ・市内の市街地は、山と川に囲まれておりこれ以上拡大することがなく、もともとコンパクトな市街地形態であるといえます。
- ・その中でも、目崎町周辺から高木・中須町周辺にかけては平坦なエリアに広がるまとまりのある市街地となっており、既に国道や県道、JR福塩線といった骨格的な道路が貫き、下水道などのインフラについても一定の整備がなされています。

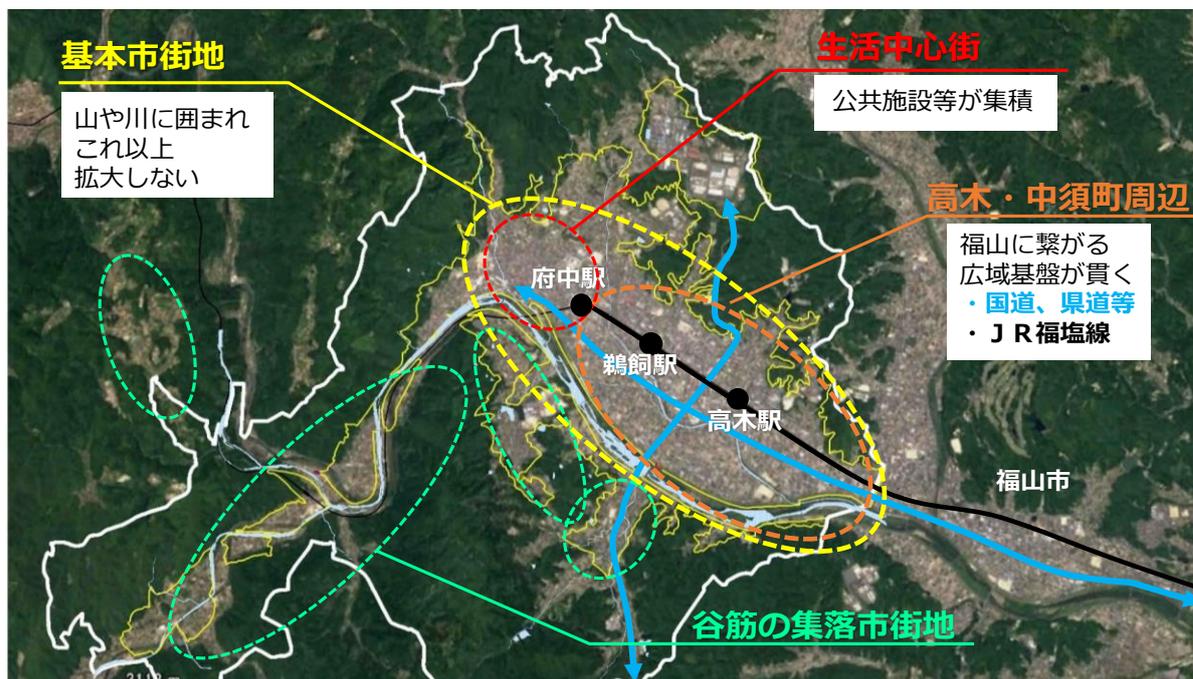
②公共サービス機能が集中的に立地する「生活中心街」

- ・府中駅周辺は、戦前からまちの中心として市街地が形成されてきたため、現在でも公共施設を中心に市民が都市的な生活を営む上で必要な生活支援機能が集約的に立地しています。
- ・府中駅を中心に、各方面からのアクセスも良好に確保されています。

③谷筋に古くからの居住地として存在してきた「集落市街地」

- ・谷筋には、各地に古くからの居住地としての集落が点在しています。
- ・市街地の中心部に比べて人口や土地利用の変化が緩やかな地域となっており、現在でも全人口の半数程度が居住しています。

□府中市内の市街地の特徴（旧府中市中心部）



(3) 各市街地の人口密度の推移と将来推計

- ・国立社会保障・人口問題研究所の将来推計どおりに推移すれば全体的に低密度化し、将来的に中心部でも40人/haを大幅に下回ることが予想されています。
- ・市街地全体で高密度を維持していくことは、人口減少時代においては現実的ではないと考えられます。

□人口密度の推移と将来推計

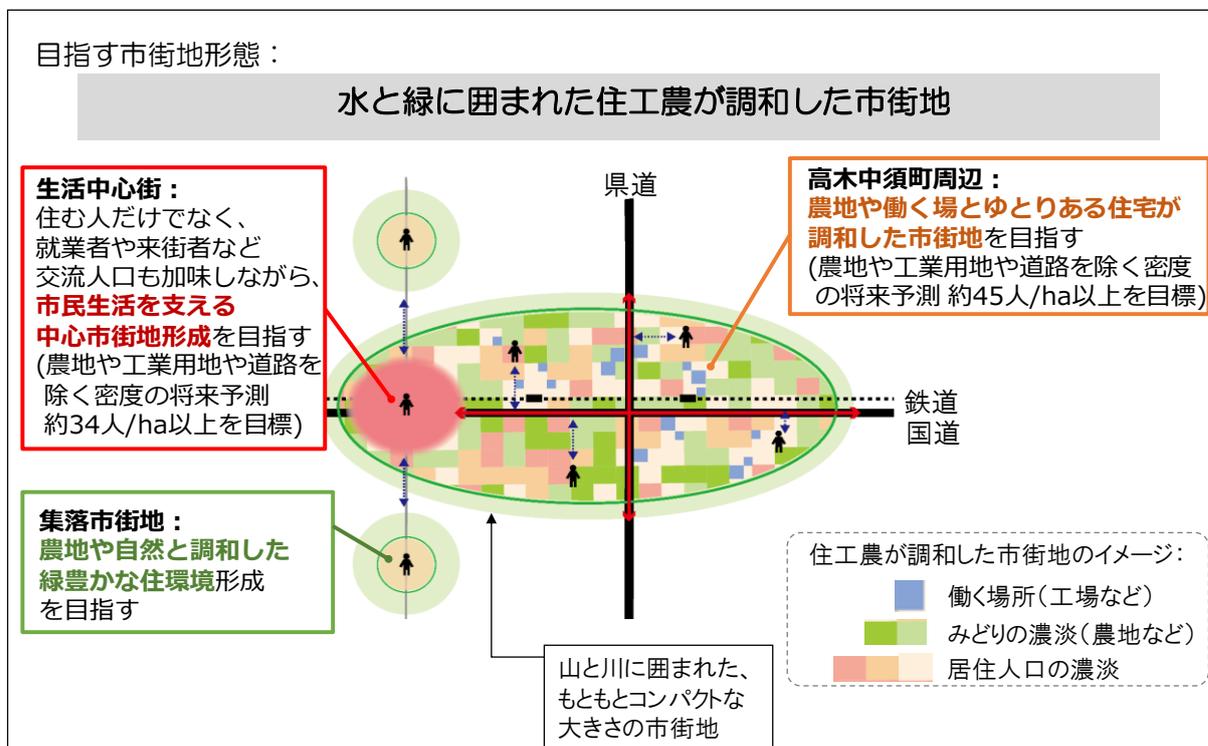
	町名	面積 (㎡)	S40		S60		H22		H47		
			人口※ (人)	人口密度 (人/ha)	人口※ (人)	人口密度 (人/ha)	人口 (人)	人口密度 (人/ha)	人口 (人)	人口密度 (人/ha)	※農地や道路 を除く場合
基本市街地	生活 中心街	府中町	446,920	8,363	4,785	2,782	1,690				
		出口町	394,914	4,182	2,915	1,710	1,039				
		元町	435,695	4,659	3,397	2,084	1,373	29.3	41.8		
		府川町	348,535	1,848	1,774	1,150	822				
		目崎町	305,592	2,216	1,647	1,096	729				
	高木・ 中須町 周辺	広谷町	415,274	974	2,076	1,792	1,132				
		鶉飼町	554,384	2,847	2,650	2,327	1,679	32.5	51.6		
		高木町	1,072,051	3,887	4,790	4,911	3,818				
		中須町	1,061,478	2,760	4,141	3,828	3,454				
		栗柄町	527,781	1,244	1,720	1,468	1,189				
集落 市街地	用土町	146,082	139	194	210	174					
	土生町	563,117	1,111	2,701	2,257	1,466	22.4	42.7			
	本山町	487,886	832	2,055	1,548	1,034					
	父石町	429,615	1,072	1,319	1,045	728					
	河南町	71,617	109	151	124	85	14.7	33.1			
	篠根町	216,064	571	682	637	455					
	三郎丸町	329,086	259	462	453	274					

※推計方法

- ・人口及び面積は、市街化区域内部を対象とした数値としている。
- ・H22人口は国勢調査に関する地域メッシュ統計を用いた。
- ・H52人口は上記H22人口を基に、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計を加味してGISを用いて予測したもの。
- ・S40,S60の人口は住民基本台帳による数値に、H22の町別人口に対する市街化区域内人口の割合を反映したもの。
- ・面積は、「H22都市計画基礎調査による市街化区域内面積-（山林・河川、工業用地及び公共公益施設用地）」

(4) 将来の目指すコンパクトな市街地形態

- ・府中市の市街地は今後人口密度が減少したとしても、山と川に囲まれた元々コンパクトな市街地となっています。
- ・このため、居住地をコンパクト化するのではなく、居住地の大きさは維持しつつ、「農地等が多く残る密度の低い市街地」と「一定の人口密度を有する市街地」で構成される住工農が調和する市街地を形成していくことを目指します。



3-3. 府中市の目指す道路・交通ネットワーク

- ・府中市においては、地域によらず通勤や通院・買い物などにおいて自家用車の利用率が非常に高くなっています。
- ・一方で、子どもや高齢者、障がい者など車を運転できない人々にとっては、公共交通による移動利便性の確保が求められます。今後高齢化が進展していく中、交通弱者も住み続けられるまちづくりが必要です。
- ・そこで、当面は自動車によるネットワークを基本としながら、公共交通機関と連携して移動の利便性確保を進めていくこととします。
- ・特に、高木・中須町周辺の基本市街地や集落市街地については、交通弱者等のために生活サービスとつながる交通手段の補完を進めていきます。

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) 居住誘導区域とは

①都市計画運用指針における定義

- 都市計画運用指針においては、下記のように定義されています。

「人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導（市内からの緩やかな住替え）すべき区域」

②府中市における定義

- もともと山と川に囲まれ平坦でコンパクトな市街地であることから、居住エリアの縮小ではなく、居住環境を優先的に整備していくための区域として位置づけていきます。

(2) 府中市における居住誘導の考え方

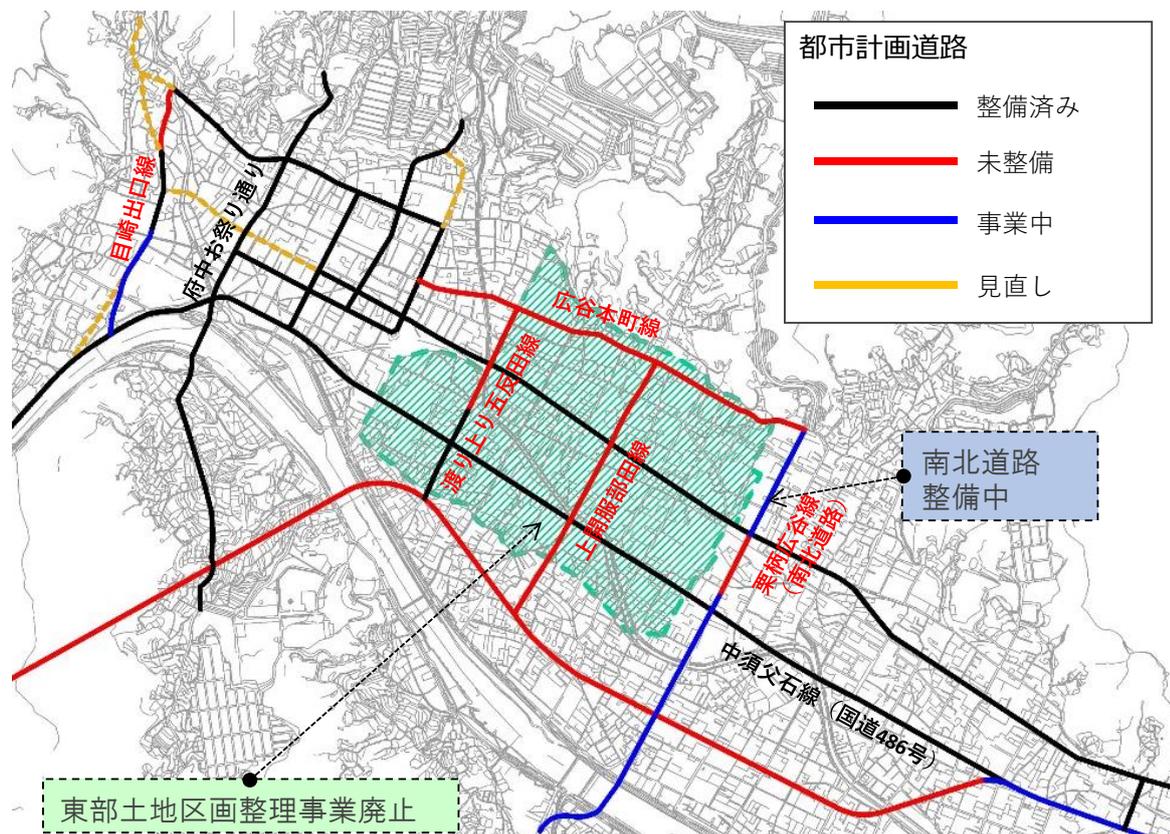
居住誘導方針①：既存インフラを活用した 効率的な都市基盤整備による住環境の向上

<まちづくりの現状・課題>

○都市基盤

- ・集約型の都市構造の基礎となる道路や下水道などの都市基盤については、既存のものを最大限に活用し、効率的に整備を進めていくことを目標として整備等に取り組んでいます。
- ・現在までに、都市計画道路の見直しや、下水道等のインフラ整備を段階的に実施してきました。また、集落市街地と拠点をつなぐ生活を支える道路についても維持補修を継続しています。
- ・一方、市内で比較的人口の多い高木・中須町周辺において、現在整備中の南北道路のほか、未整備な都市計画道路が残っています。

□都市計画道路の整備状況

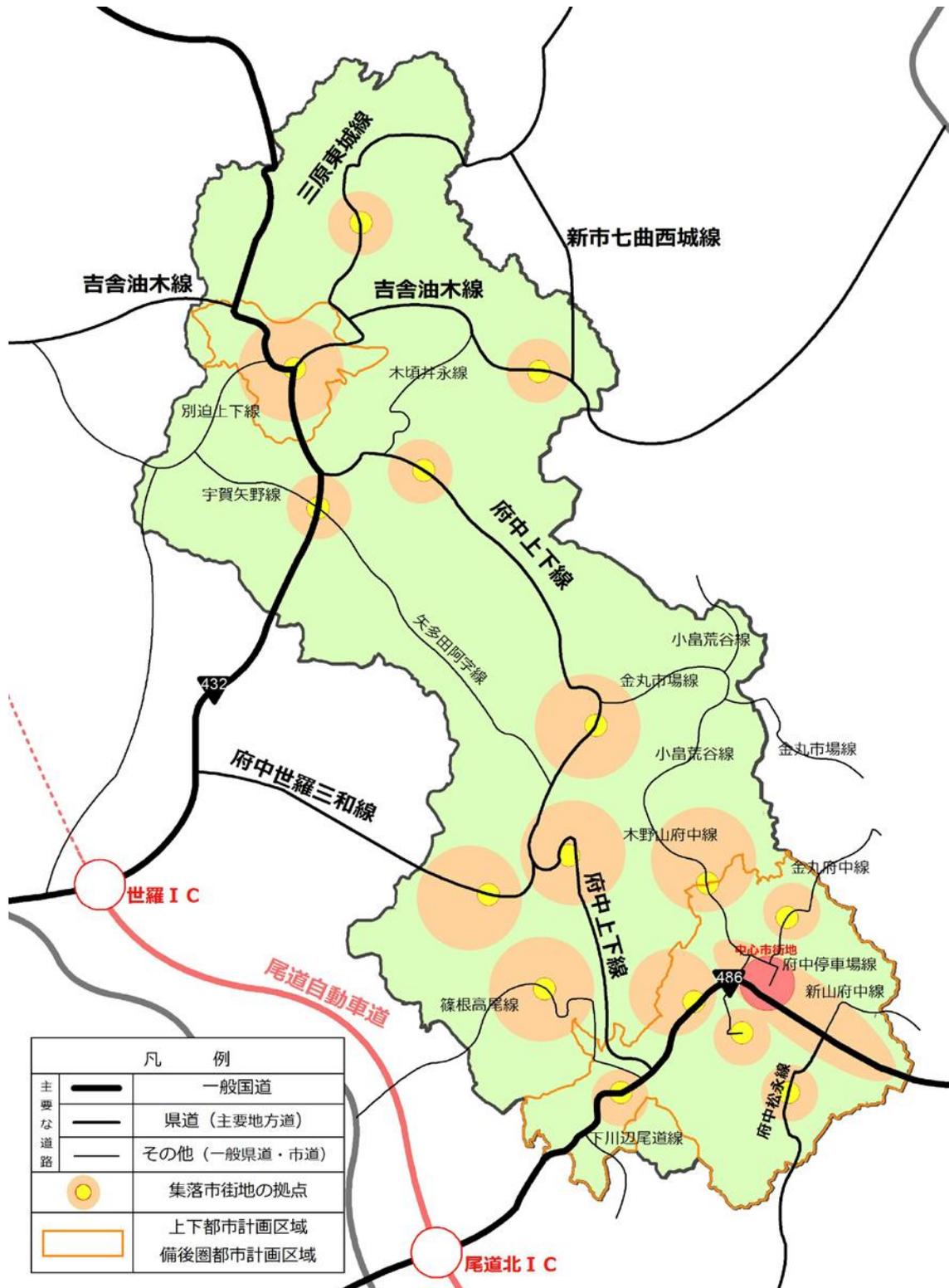


<誘導方針>

① 計画的な基盤整備

- ・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。

参考) 中心市街地と各集落市街地の拠点をつなぐ主要な道路 (都市計画マスタープランより)



居住誘導方針②：備後圏内へ流出する人口の「ダム」となる 緑豊かで職住が近接した土地利用への整序

<まちづくりの現状・課題>

○人口

- ・山と川に囲まれた平坦な地域である基本市街地は、主要な都市基盤や生活支援機能が整備された利便性が高い市街地であり、特に高木・中須町周辺は市内で最も人口減少が緩やかな地域で、世帯分離等による住み替え先として、一定程度人口流出を抑えるダムとなっています。
- ・しかし、現在でも主に福山市への若い世代の流出が多く見られ、居住地として積極的に選ばれる市街地になっていません。

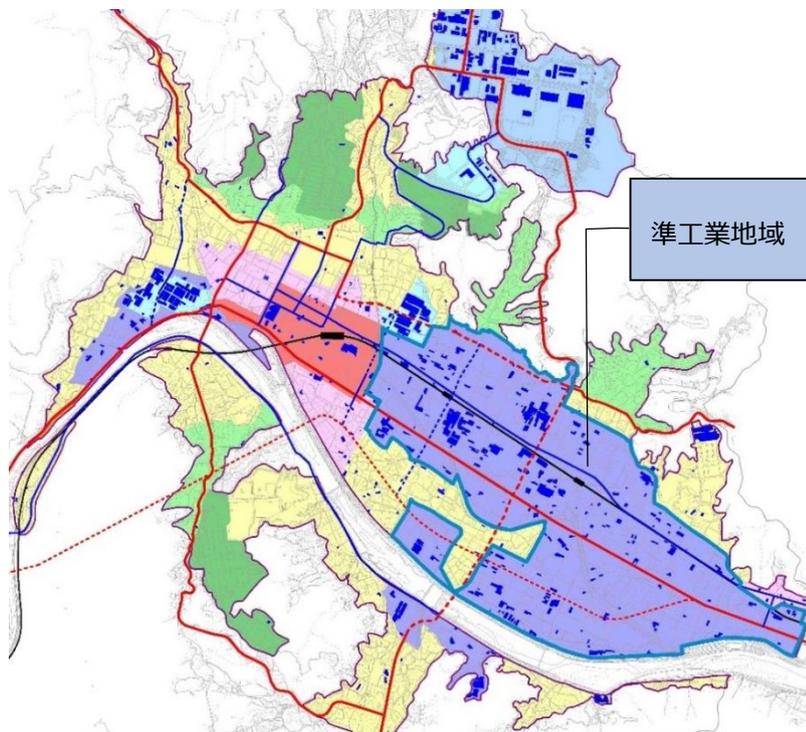
○都市基盤

- ・基本市街地においては、現在も道路・下水道の整備が計画的に進められてきています。

○土地利用

- ・広い面積の準工業地域が指定されており、ものづくり産業の発展に寄与した一方、住宅と工場が混在した土地利用となっています。また、多くの市街化区域内農地も残存し、他の土地利用と混在しています。

□広い範囲に指定された準工業地域



□隣接する住宅と工場



□市街化区域内農地



＜まちづくりの現状・課題＞

○人口・都市基盤

- 基本市街地の周辺には計画的に整備されてきた住宅団地が存在しています。昭和後期に整備された多くの団地では高齢化が進んでいるものの、現在も良好なコミュニティが形成されており、今後も子育て世帯等にも選ばれる良好な住宅ストックの形成を図ることを目指しています。
- 一方で、見晴団地など、狭あいな団地内道路の改善などについては課題となっています。

□住宅団地の現況

例) 見晴団地（昭和39年完成）

- 世帯数は減少傾向にあるものの（H19：359世帯→H28：331世帯）、住民同士の良好なコミュニティが築かれています。
- 空地もみられますが、駐車場等として利用されています。



例) 桜が丘団地（平成13年完成）

- 分譲が進み、200戸を超える住宅が立地しています。



<誘導方針>

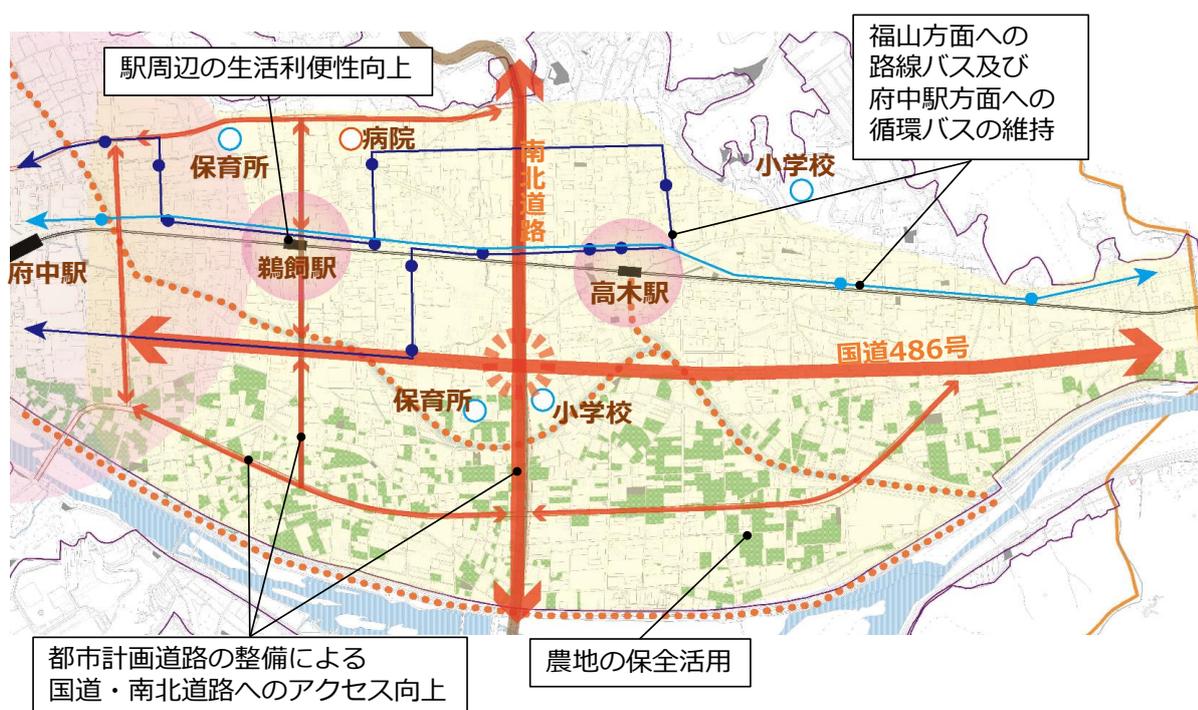
① 都市基盤の継続整備による、工場と調和した市街地の形成

- 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。
- 府中駅周辺と繋がる循環バスや福山方面への路線バス及びJR福塩線など、車以外のアクセス手段についても維持していきます。

② 農地等を生かした緑豊かな住環境の整備

- 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。

□誘導方針図



(3) 居住誘導区域の設定

① 居住誘導区域の設定の考え方

- ・ 居住誘導方針①及び②に基づき、住環境の向上及び土地利用の整序を優先的に図っていく地域として、下記の考え方に基づき設定します。

【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・特別警戒区域及び宅地造成工事規制区域

参考) 災害に関わる区域設定の考え方

- ・ 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することとしました。

	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

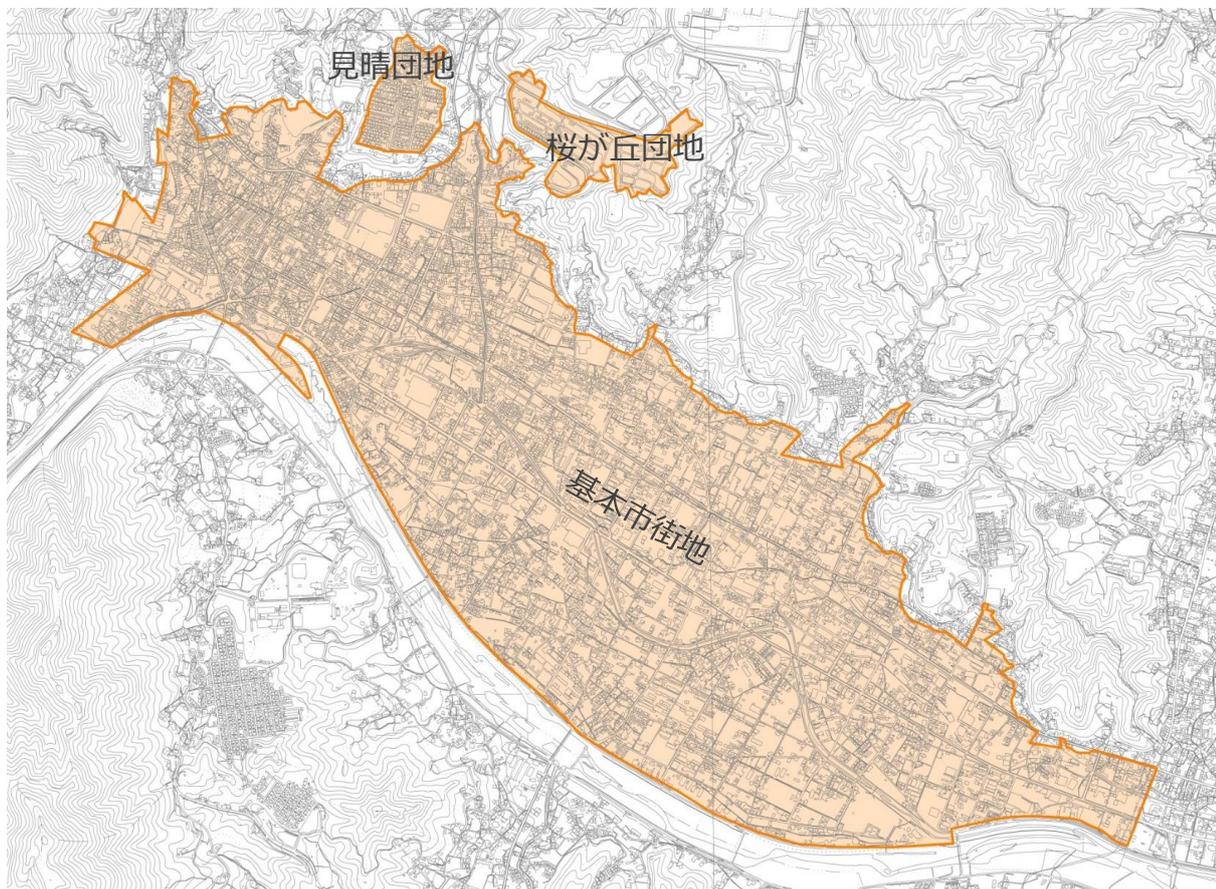


居住の考え方	積極的な居住の誘導は望ましくない	府中市地域防災計画に基づく対策により人命の確保に努めることで、 居住の誘導は可能
備考	土砂災害特別警戒区域に加え、土砂災害警戒区域についても、基本的に積極的に誘導しない	ハザードマップの配布等による住民周知、危険性が高まった際の速やかな情報発信及び避難誘導

②居住誘導区域の設定

- 区域設定の考え方に基づき、下図の通り、居住誘導区域を設定します。

□居住誘導区域



(4) 居住誘導区域での取組

- ・居住誘導区域においては、これまで行ってきた取組を継続しながら、人口流出の抑制、新たな居住者の受入れに資する住環境整備に関する取組を推進していきます。

●府中駅周辺における歩いて暮らせる環境づくり

- ・中心市街地活性化基本計画の事業等を引き続き行うことで、既存の都市機能の維持や新たな機能の集積を図ります。
- ・必要に応じて基盤整備を行い、都市機能の集積・向上を支えるとともに、質の高い歩行者空間・滞留空間の形成を図ります。

●住工の調和した住環境の形成

- ・住宅と混在するものづくり産業等に関わる工場等については、住宅との相隣関係に配慮した改修等に関する支援を検討していきます。また、今後南北道路沿道への工場の立地支援策を検討し、緩やかに住宅との混在の緩和を図っていきます。

●緑豊かな住環境の形成

- ・まとまった農地については、豊かな住環境に資するオープンスペースとしての保全を図っていきます。

●住宅整備を支える基盤整備

- ・都市計画道路の整備や府中市狭あい道路整備事業による細街路の改善により、既存住宅の建替えや新規住宅開発の支援を図っていきます。

4-2. 都市機能誘導区域について

(1) 都市機能誘導区域とは

① 都市計画運用指針における定義

- ・都市計画運用指針においては、下記のように定義されています。
「医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を誘導する区域」

② 府中市における定義

- ・医療・福祉・子育て支援・商業等の生活利便機能の整備・誘導とともに、ものづくりのまちとしての機能の整備・誘導を図る区域として活用していきます。

(2) 府中市における都市機能誘導の考え方

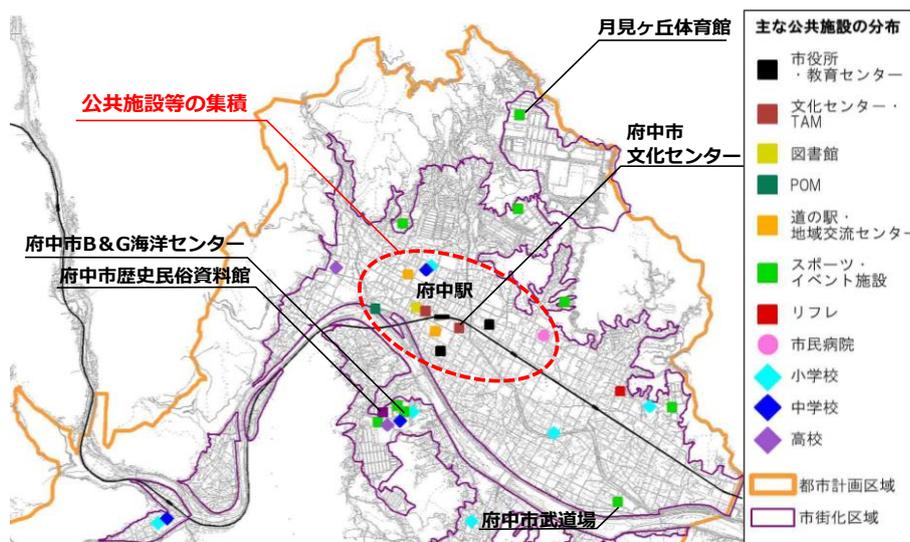
**都市機能誘導方針①：府中市全体の生活を支え、
高齢者等が歩いて暮らせる生活中心街の形成**

<まちづくりの現状・課題>

○都市機能

- ・府中駅周辺には、既に公共施設が集積しており、既存ストックを生かした効率的なまちづくりをしていく上で、投資効果の高い場所となっています。
- ・そこで、府中駅周辺を「生活中心街」と位置づけ、既存の公共公益施設などの集積を生かして、生活支援機能の集約的な立地を進め、利便性の高い中心市街地の整備を進めてきています。また、歩行空間の整備を進め、高齢者や障がい者、子育て世帯も安心して「歩いて過ごせるまち」としての環境整備を目指して取り組んできています。
- ・合わせて、中心市街地活性化基本計画（H15～）などにより、中心市街地の骨格となる道路基盤や、歴史文化を生かした環境整備などを進めてきています。
- ・一方で、老朽化した公共施設や一部遠隔地に立地する施設が存在しています。

□中心市街地への都市機能の集積状況



□公共施設の現況

：耐震性なし

	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
府中市歴史民俗資料館	昭和60年	無	無し
月見ヶ丘体育館	昭和52年	無	無し

<誘導方針>

① 府中駅周辺への都市機能の集積維持

- 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。

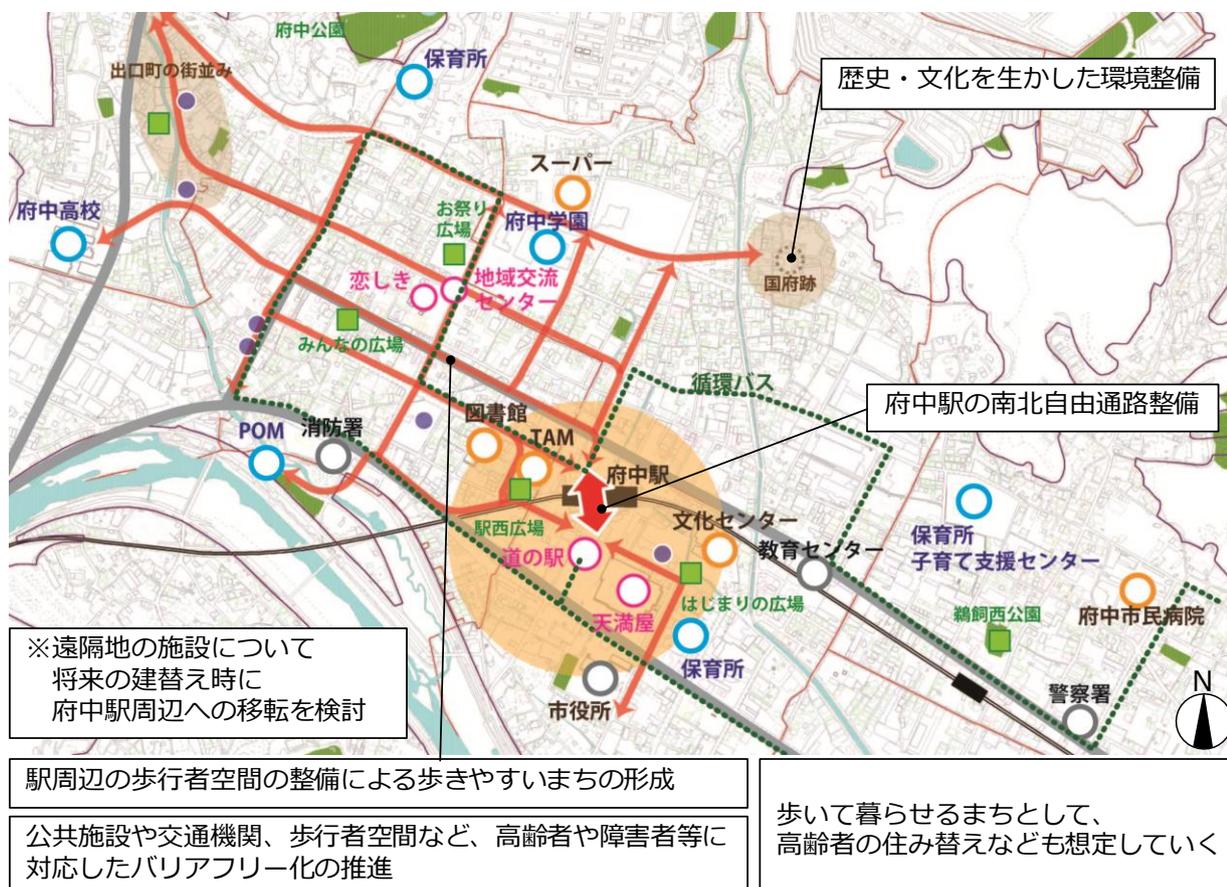
② 歩きやすい歩行空間や滞留空間の整備

- 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。また、歩いて暮らせるまちとして、高齢者の住み替えなども想定して、都市機能の整備を図ります。

③ これまでの取組みの継続としての歴史・文化を生かしたまちづくり

- 備後国府跡の国史跡指定を受け、史跡公園の整備など中心市街地における歴史を生かした環境整備を進めていきます。

□ 誘導方針図



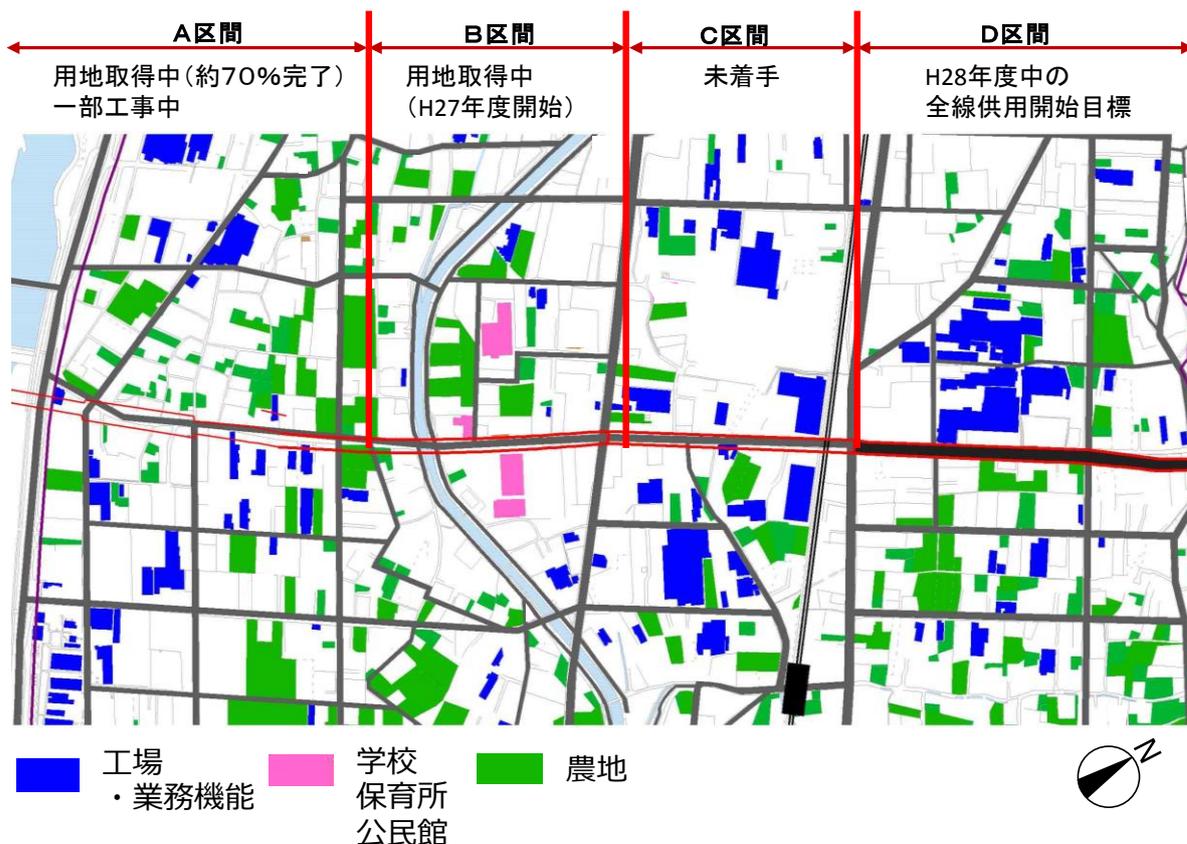
都市機能誘導方針②：産業機能や商業機能が集積し
ものづくり産業の維持・発展を支える産業軸の形成

<まちづくりの現状・課題>

○都市機能

- ・近年、市内の操業環境の改善や広域的基盤の脆弱性から、ものづくり産業の流出が課題となっています。
- ・府中市はものづくり産業とともに発展し、まちとしての活力や独自性を発揮してきたまちであり、今後もものづくり産業の育成・発展を図るため、都市基盤整備や工場立地の維持を図っていくことが期待されています。
- ・そのため、工業団地と高速道路をつなぐ広域的な骨格幹線道路として南北道路の整備を位置づけ、H17年から整備を開始、現在北部の一部区間で供用開始しています。
- ・しかし、現状では南北道路は工業団地への通過動線となっており、高規格道路ながら沿道の活用には至っていません。

□南北道路の整備状況



<誘導方針>

①基盤整備の継続

- ・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。

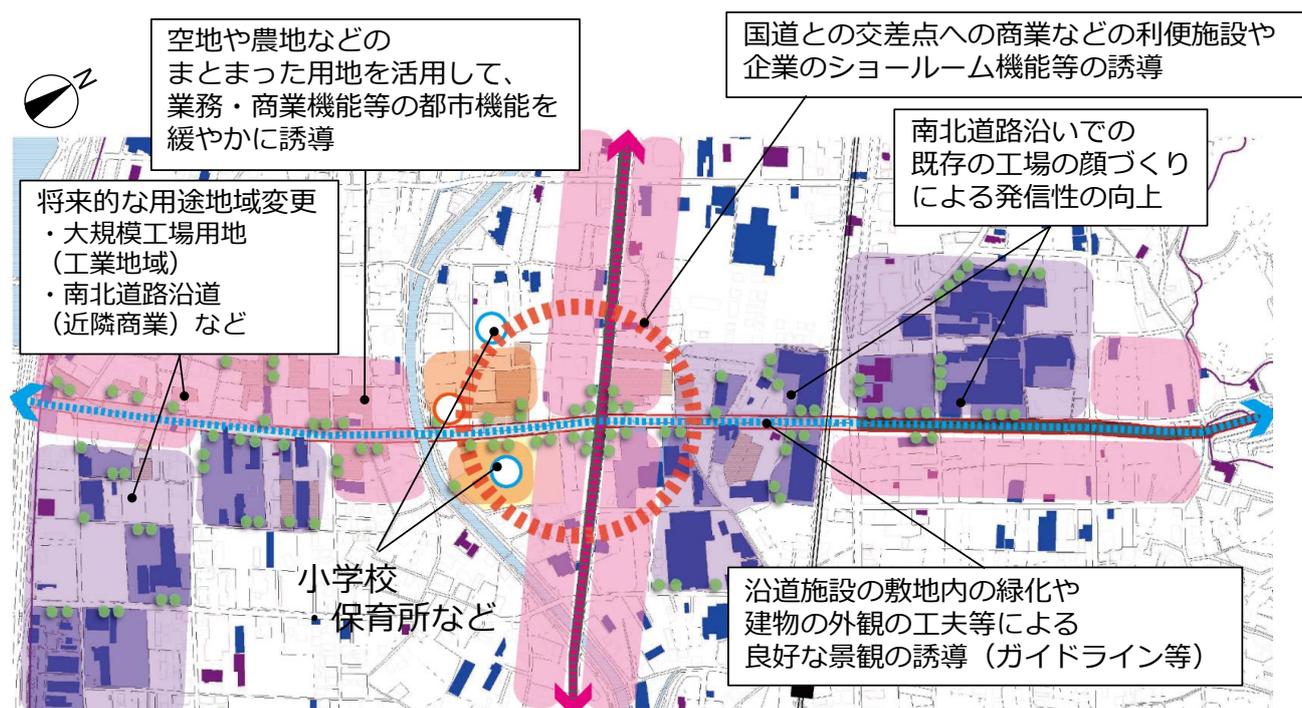
②南北道路沿道の既存工場の顔作りの推進

- ・沿道の既存工場の操業環境・発信力の向上に伴う改修支援を検討していきます。

③南北道路沿道への産業機能・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。

□誘導方針図



(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

- ・誘導方針 2-1 に関して、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、下記の考え方に基づき設定します。
- ・誘導方針 2-2 に関しては、今回の計画策定段階では都市機能誘導区域を指定しないこととします。今後の施策の具体化に伴って区域を設定します。

【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>

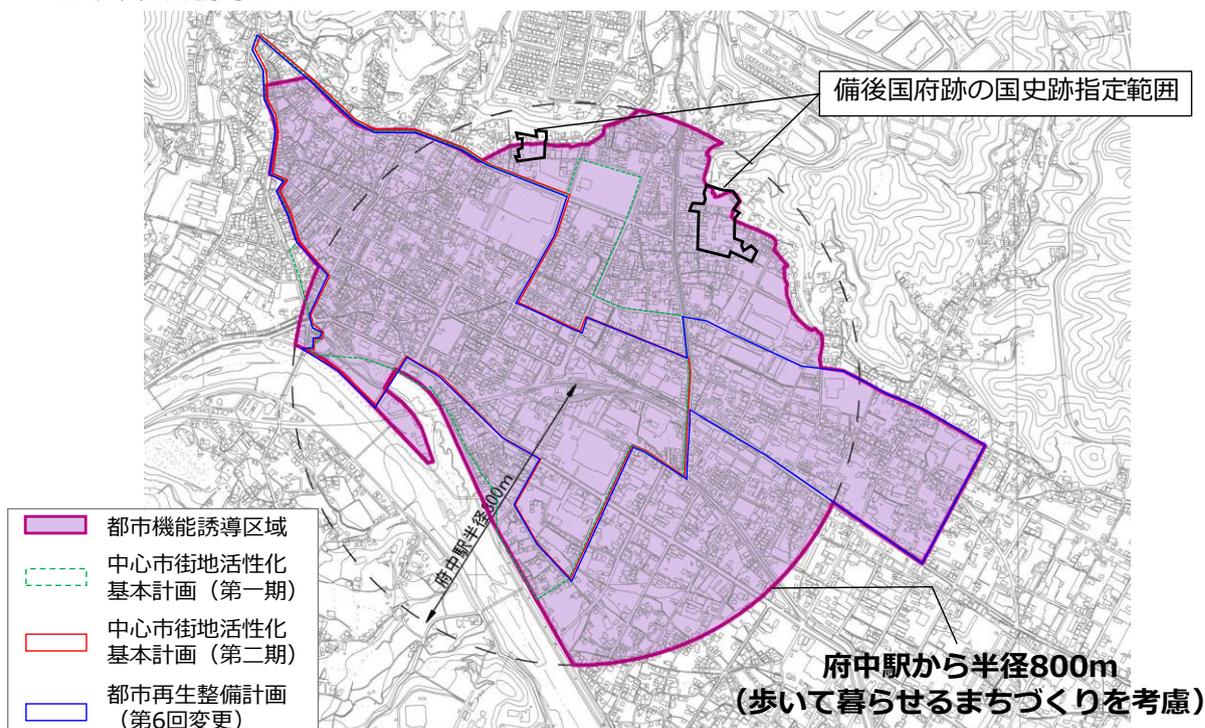
- ・中心市街地活性化基本計画（第一期）
- ・中心市街地活性化基本計画（第二期）
- ・都市再生整備計画（第6回変更）

○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



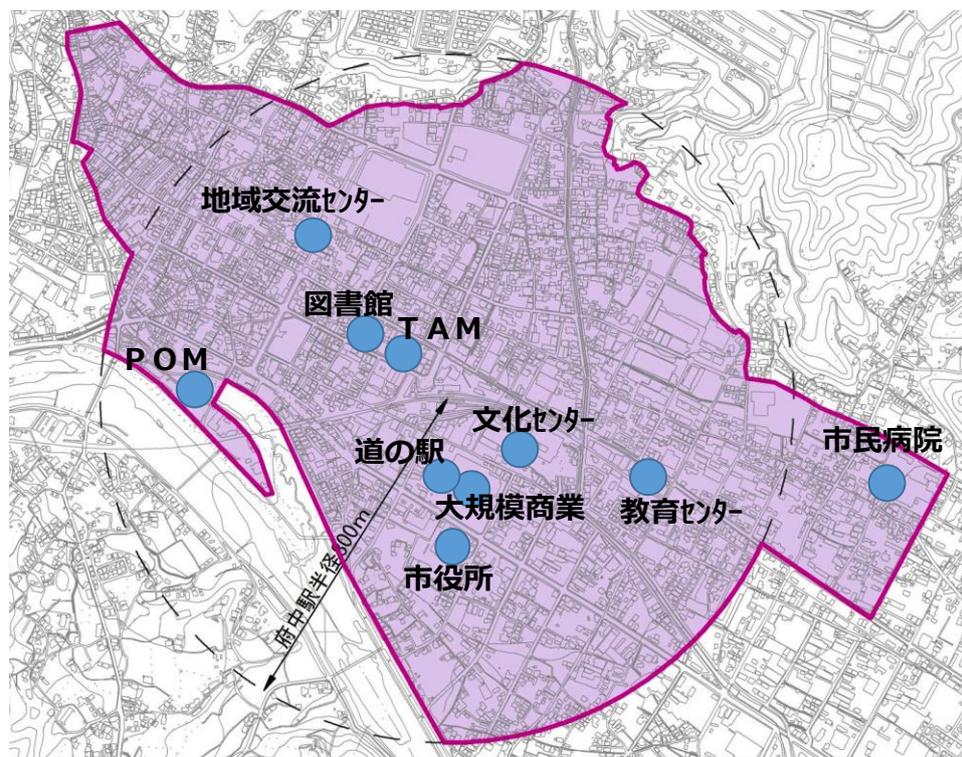
③誘導施設の設定

- 区域内の既存施設の維持、及び将来の新たな施設の誘導可能性を踏まえ、下記の誘導施設を定めます。

□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	※新規誘導を検討
子育て	・府中市児童会館（POM）	
文化	・府中市立図書館	
	・府中市生涯学習センター（TAM）	
	・府中市文化センター	
	・府中市地域交流センター	
	・府中市歴史民俗資料館※	※将来の誘導を検討
商業	・大規模商業施設 （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	
	・府中市教育センター	

□都市機能誘導区域内的の既存施設



(4) 都市機能誘導区域での取組

- 都市機能誘導区域においては、これまで行ってきた取組を継続しながら、歩いて暮らせるまちづくりを推進していきます。

● 公共施設等の維持・集積

- 中心市街地活性化基本計画の事業等を引き続き行うことで、既存の都市機能の維持・更新、新たな機能の集積を図ります。また、都市機能の集積に合わせて、駐車場の整備を図ります。
- 歩いて暮らせる環境を生かし、サービス付き高齢者住宅等の立地を誘導することで、高齢者が元気に安心して暮らせる環境の形成を図ります。
- 都市機能や都市基盤のバリアフリー化を進め、高齢者や障がい者も利用しやすいまちづくりを進めます。

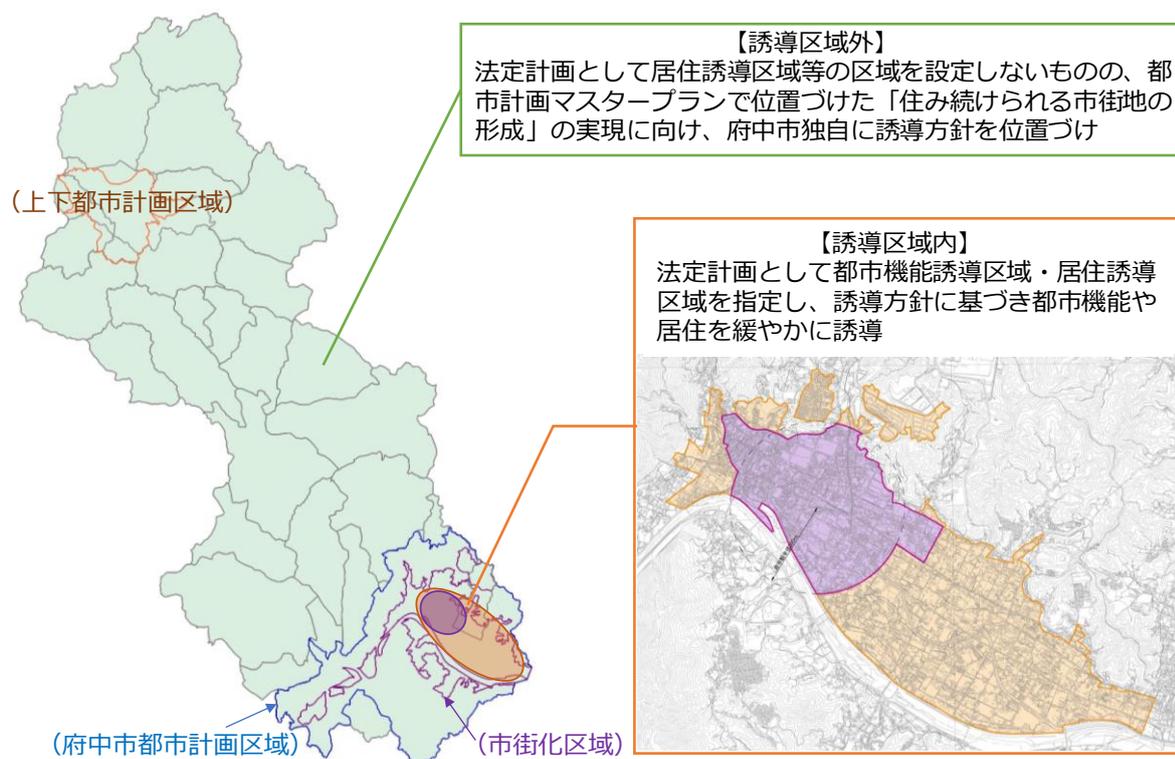
● 質の高い空間の創出

- 道路整備・改良事業により良好な歩行者空間や広場の充実を図り、都市機能の集積を生かした回遊性の高いまちづくりを行います。
- 府中駅前広場の再整備により、魅力ある空間を形成し、賑わいのあるまちづくりを推進していきます。
- 府中駅南北自由通路の整備により、市街地の分断の解消を図ります。
- 街並み環境整備事業等により、出口町の街並み整備等の、府中ならではの歴史・文化を活かした空間整備を図ります。

4-3. 誘導区域外について

(1) 誘導区域外の位置づけについて

- 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。



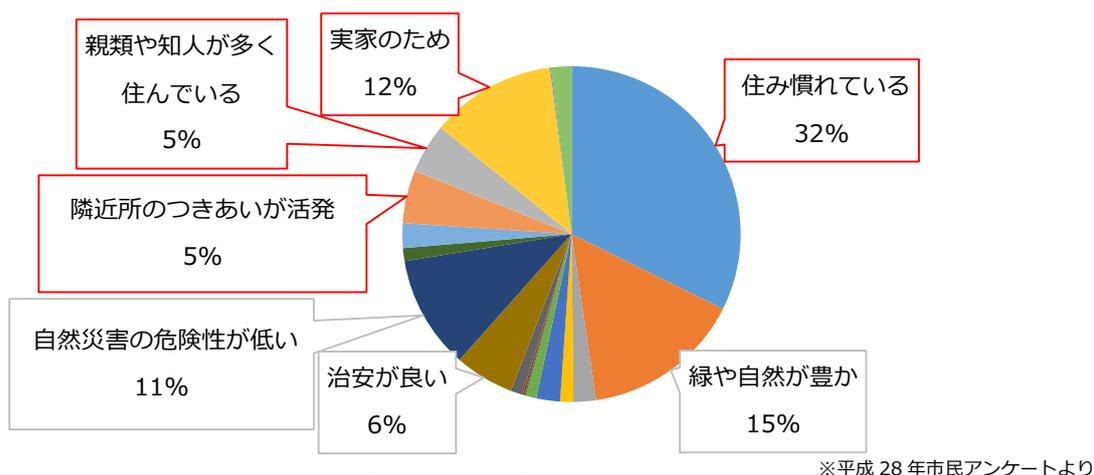
(2) 誘導区域外におけるまちづくりの考え方

方針①：地域の核の維持と拠点と繋がるネットワークの確保

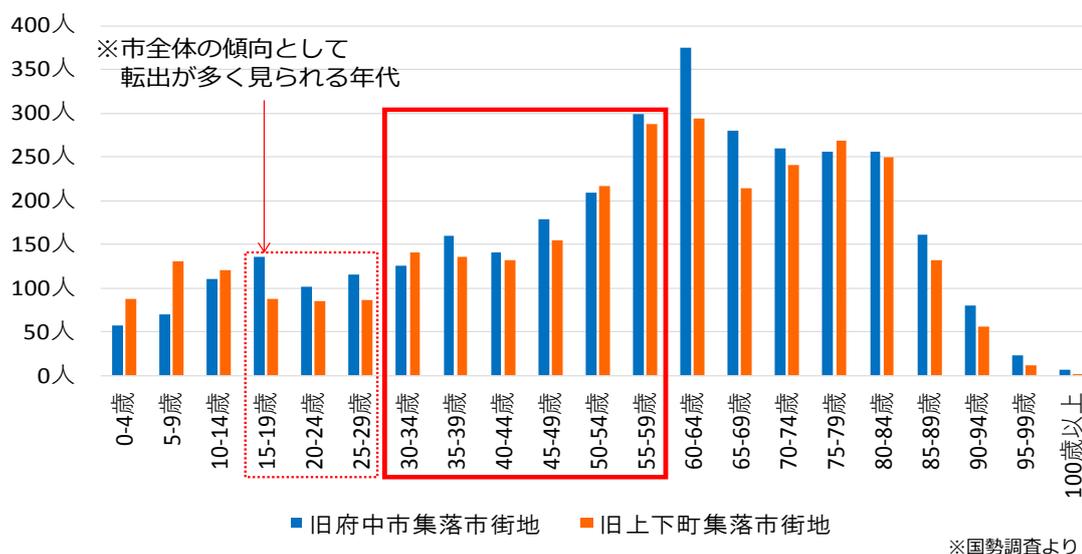
<まちづくりの現状・課題>

- 人口
- ・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。
 - ・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。
- 都市機能・交通
- ・高齢化が進む中で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必要となっています。
 - ・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。

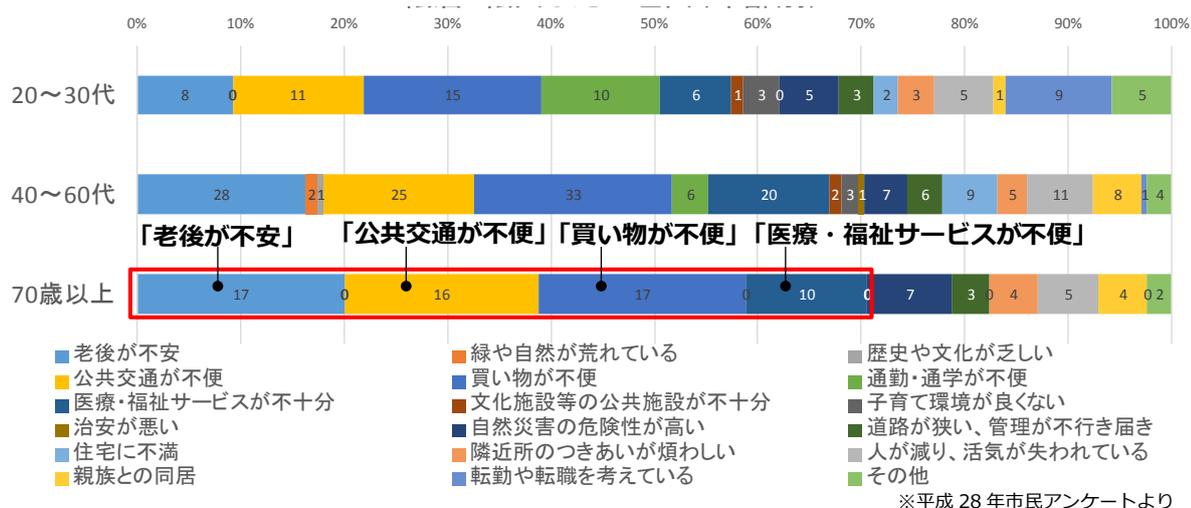
□住み続けたい理由



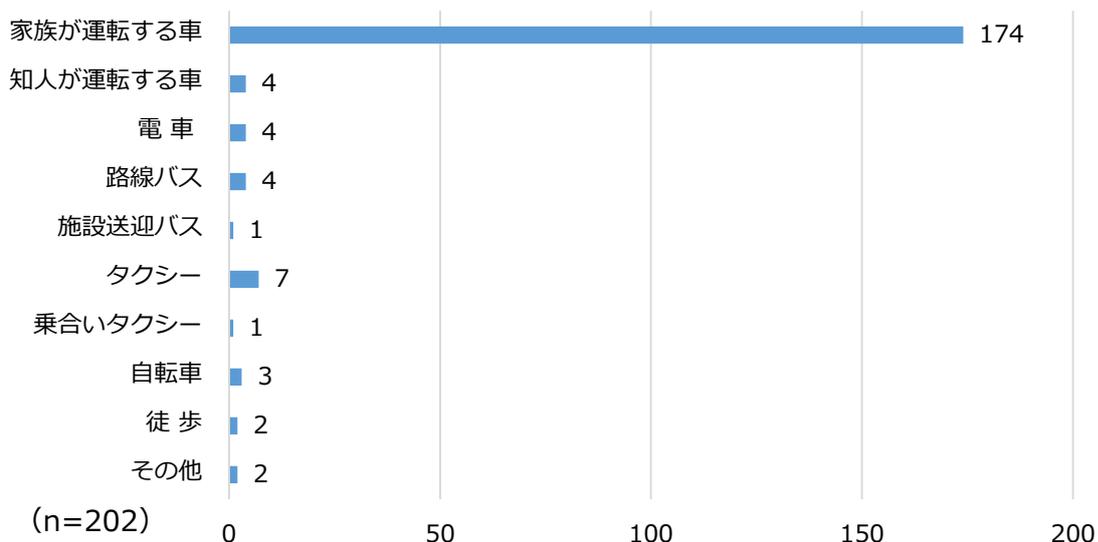
□集落市街地の居住人口（平成22年）



□転居・転出したい、転居・転出するかもしれない理由



□運転ができない家族の買い物等に係る移動手段



※平成28年市民アンケートより

＜まちづくりの方針＞

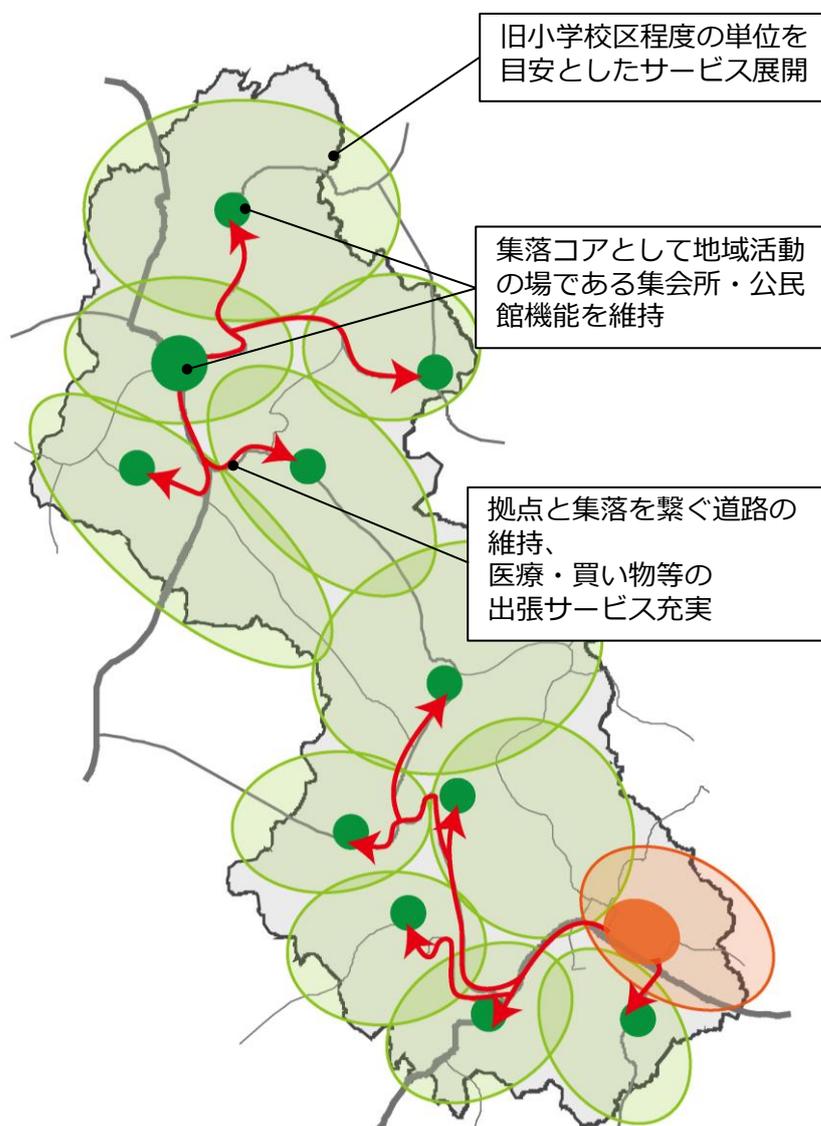
① 地域の核となる場の維持

- 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、デマンド交通や路線バスを維持していきます。
- また、より利便性の高い移動手段の確保に向けて、地域の自助・互助による移動手段確保への支援を進めていきます。

□誘導方針図

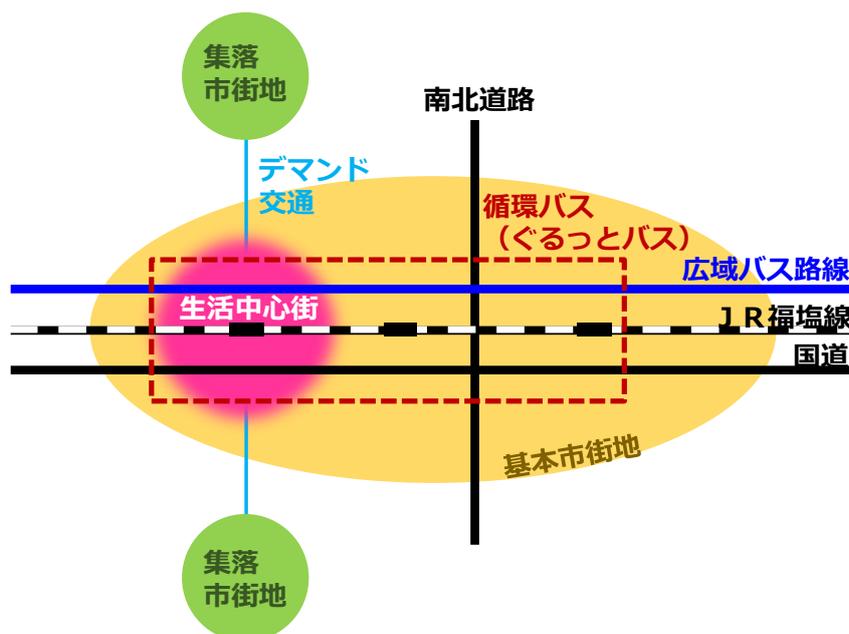


第5章 道路・公共交通ネットワーク

- ・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。

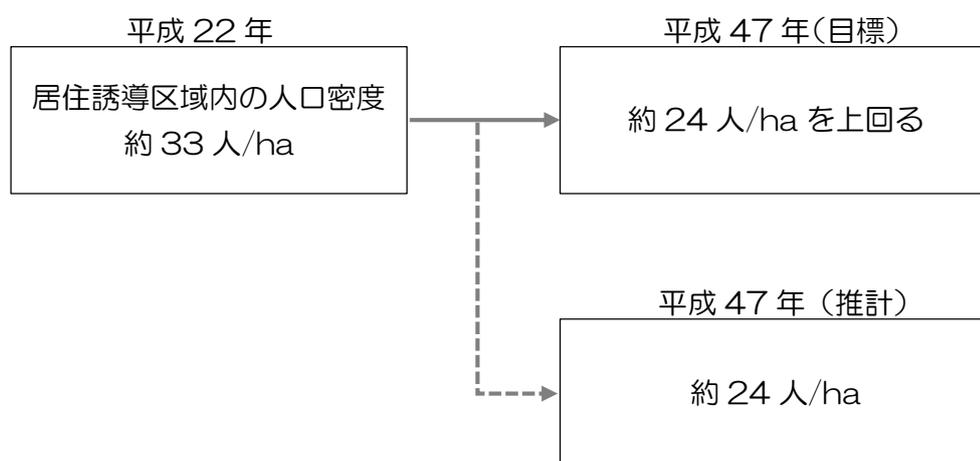
【府中市の道路・公共交通ネットワークのイメージ】

- 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。



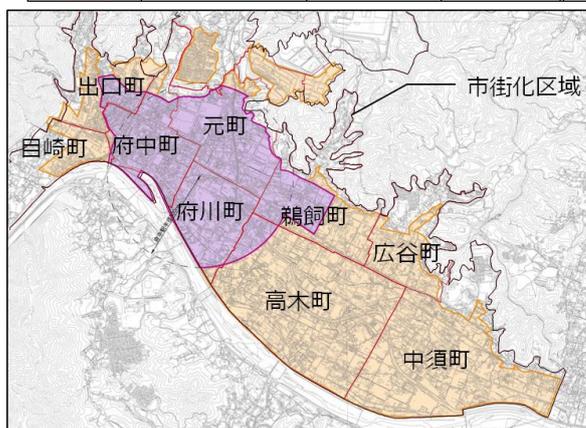
第6章 定量的目標の設定

- ・居住誘導区域内の平成 22 年の時点の人口密度は区域全体の平均で約 33 人/ha となっています。
- ・何の対策も講じずに現在の傾向のまま人口減少が推移した場合、平成 47 年には居住誘導区域の人口密度は約 24 人/ha となる見込みです。（国立社会保障・人口問題研究所の将来推計を下に推計）
- ・本計画に位置づける誘導方針に沿って住環境の整備を進め、人口流出の抑制や人口維持を図ることで現在の減少傾向を抑制し、平成 47 年時点の人口密度の見込みが、現時点の推計値を上回ることを目指します。



□参考：人口密度と市街地の将来イメージ

町名	市街化区域の面積 (工業用地や公共施設 用地を除く) (㎡)	H22		H47		人口密度の考え方の参考	
		人口	人口密度	人口	人口密度	面積	人口密度
		(人)	(人/ha)	(人)	(人/ha)	(㎡)	(人/ha)
府中町	1,931,656	2,782	45.7	1,690	29.3	1,599,573	35.3
出口町		1,710		1,039			
元町		2,084		1,373			
府川町		1,150		822			
目崎町		1,096		729			
広谷町	3,103,186	1,792	41.4	1,132	32.5	1,954,062	51.6
鶴飼町		2,327		1,679			
高木町		4,911		3,818			
中須町		3,828		3,454			



府中駅周辺：
 住む人だけでなく、就業者や来街者など
交流人口も加味しながら、市民生活を
支える生活中心街の形成を目指す
 (将来イメージ)
 ：居住人口密度 約35人/ha程度の市街地に、
 商業等を加えた環境で住まう
 = 人口密度約29.3人/ha

高木中須町周辺：
農地や働く場とゆとりある住宅が調和した市街地
の形成を目指す
 (将来イメージ)
 ：居住人口密度 約50人/ha程度の市街地に、
 農地を加えたゆとりある環境で住まう
 = 人口密度約32.6人/ha)

第7章 届出制度

7-1. 居住誘導区域外

- ・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必要となります。
- ・ただし、法定の計画区域である備後圏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

- ・3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
- ・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

●建築行為の場合

- ・3戸以上の住宅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3戸以上の住宅とする場合

7-2. 都市機能誘導区域外

- ・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必要となります。
- ・ただし、法定の計画区域である備後圏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を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