

第3回 都市再生協議会

平成28年 12月26日（月）
14:00～

これまでの検討

<庁内ワーキング>	<都市再生協議会>	<市民アンケート>
現況・課題の把握		
・ 備後圏域、中心市街地、集落市街地それぞれでの取り組み状況についてヒアリング（8～9月）	・ 現況課題、将来予測について共有（8月）	・ 主に集落市街地の生活実態、課題について把握（9～10月）
まちづくりの方針についての意見交換		
・ 市内の各地域のまちづくりの方針について意見交換（10月）	・ 計画区域の考え方について意見交換（11月）	
本日：誘導方針のとりまとめ		

前回いただいたご意見

- ・ 指定する区域の内側と外側で何が異なるのか
 - ・ 居住誘導区域について人口密度の目標値はどの程度と考えているか
 - ・ 「居住誘導」とは、どんな施策をもって誘導していくのか
 - ・ 医療福祉に関する視点も踏まえること
- など

2

本日の目次

1. 立地適正化計画の目的

2. 立地適正化に関する基本的な方針

- 2-1. 居住誘導区域について
- 2-2. 都市機能誘導区域について
- 2-3. 区域外の地域でのまちづくりについて
- 2-4. 誘導区域のまとめ・定量的な目標

3. 今後の手続き

3

1. 立地適正化計画の目的

コンパクトなまちづくりの必要性

本格的な人口減少・少子高齢化時代の到来

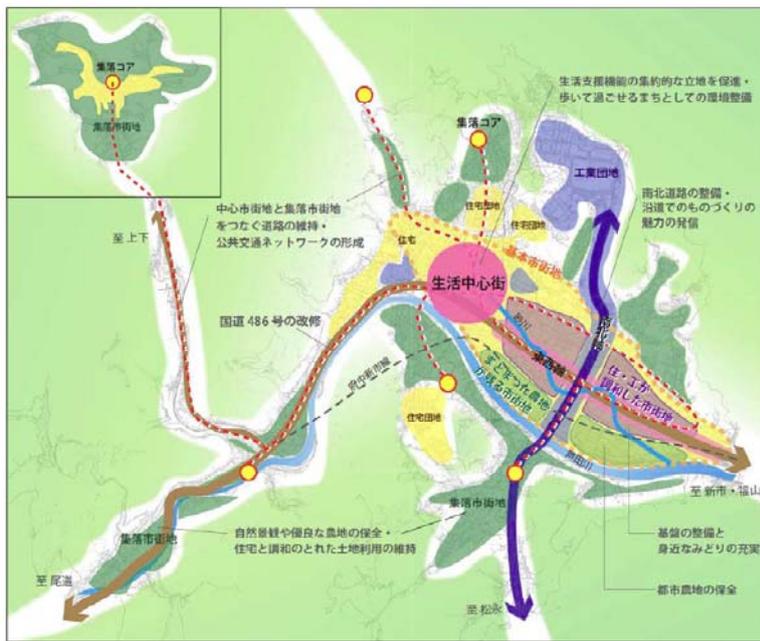
① 拡散した市街地で急速な人口減少が進めば、
一定の人口密度に支えられてきた
**医療・福祉・子育て支援・商業等の
生活サービスの提供が困難**になる

② 社会資本の老朽化が急速に進展し、
厳しい財政制約のもとで老朽化への対応が求められる

コンパクトなまちづくりの必要性

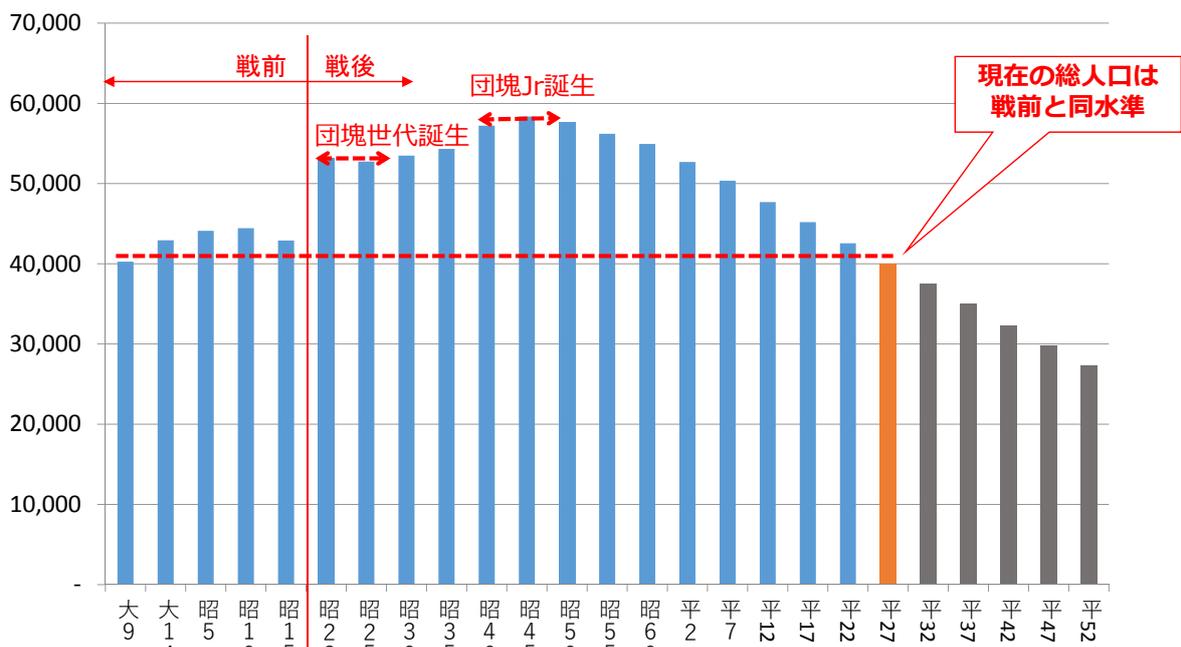
府中市における立地適正化計画の目的

・都市計画マスタープラン（平成26年改訂）に位置づけた将来像である「ネットワーク型コンパクトシティ」の実現にむけて、まちづくりを進めていくことを目的として、立地適正化計画を策定する。



- 目標1 効率的な都市基盤整備**
・道路、下水の計画的な整備
- 目標2 生活中心街の形成**
・生活支援機能の集約立地
・歩いて過ごせるまちとしての環境整備
・高齢者、子育て世帯、障がい者も過ごしやすい環境整備
・歴史やものづくり文化の保全
- 目標3 住み続けられる集落市街地の形成**
・自然景観や優良な農地の保全
・住宅と調和のとれた土地利用の維持
- 目標4 ものづくりの活気あふれる市街地の形成**
・南北軸の整備、沿道でのものづくりの魅力の発信
・住工が調和した市街地の整備
- 目標5 都市基盤が整ったみどり豊かな市街地の形成**
・都市農地の保全
・暮らしやすさを向上させる商業集積の維持（東西軸）

（府中市の目指す将来像の紐解き） 府中市の人口推移と将来推計

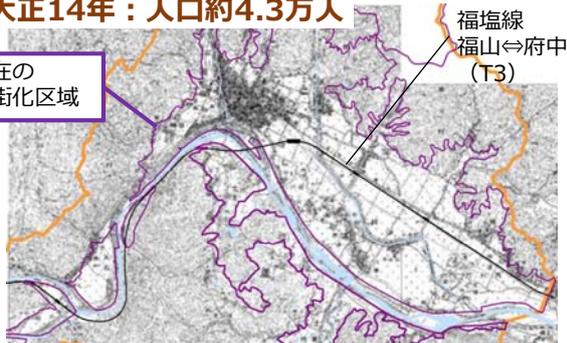


(国勢調査および国立社会保障・人口問題研究所の将来推計より)

(府中市の目指す将来像の紐解き) 旧府中市の市街地の移り変わり

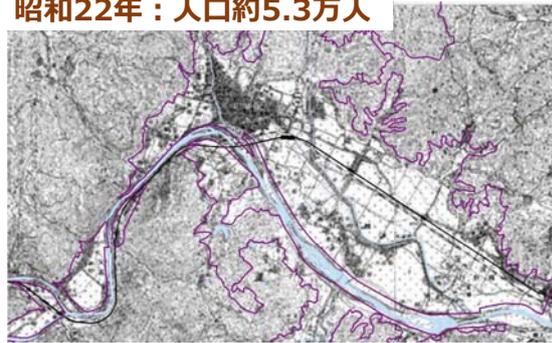
大正14年：人口約4.3万人

現在の市街化区域



鉄道が完成。中心市街地の元町・府川町あたりへの拡大が見られる。周辺地域にはあまり変化がみられない。

昭和22年：人口約5.3万人



戦後、人口増加の初期だが、市街地にはあまり変化がみられない。昭和29年に周辺の村が合併し、市制が施行。

昭和50年：人口約5.8万人（ピーク時）



高木中須周辺へ市街地が拡大（S60年には天満屋完成）斜面地を切り開く住宅・工業団地開発も進んでいる。

平成19年：人口約4.6万人



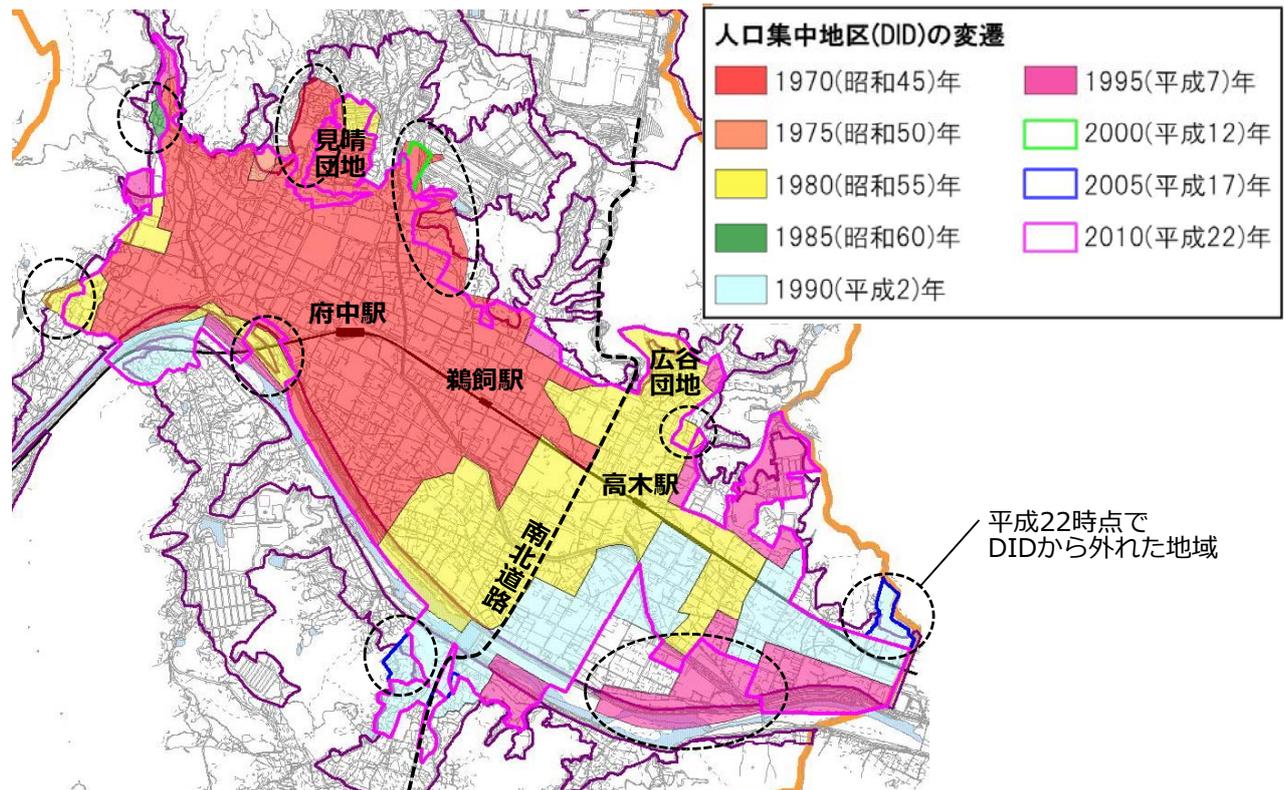
高木中須周辺の宅地化がより一層進んできた。鶴飼工業団地や桜が丘団地が整備された。

(国土地理院地図より)

立地適正化計画の目的

8

(府中市の目指す将来像の紐解き) 人口集中地区(DID)の推移について

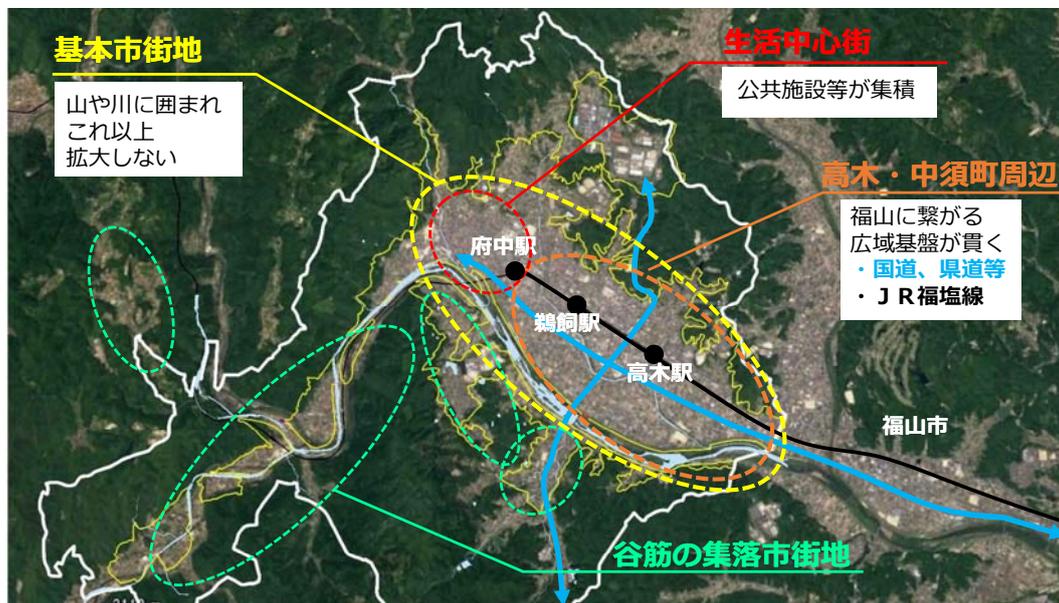


立地適正化計画の目的

9

(府中市の目指す将来像の紐解き) 府中市の市街地形態について

- ・山と川に囲まれており、もともとコンパクトで平坦な市街地（基本市街地）
- ・府中駅周辺に、主な公共サービス機能が集中的に立地している（生活中心街）
- ・広域と繋がる道路（国道・県道）が市街地を貫き、道路や下水道等のインフラ整備も計画的に進んでいる（高木・中須町周辺）
- ・谷筋等に集落が広がっている（集落市街地）



立地適正化計画の目的

10

(府中市の目指す将来像の紐解き) 各地域の人口密度推移と将来推計

- ・推計どおりに推移すれば全体的に低密度化し、中心部でも40人/haを下回る。

町名	面積 (㎡)	S40		S60		H22		H47		※農地や道路を除く場合
		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)	
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				
	高木町	1,072,051	3,887	4,790	4,911	3,818	32.5	51.6		
	中須町	1,061,478	2,760	4,141	3,828	3,454				
集落市街地	栗柄町	527,781	1,244	1,720	1,468	1,189				
	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					

※注 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。

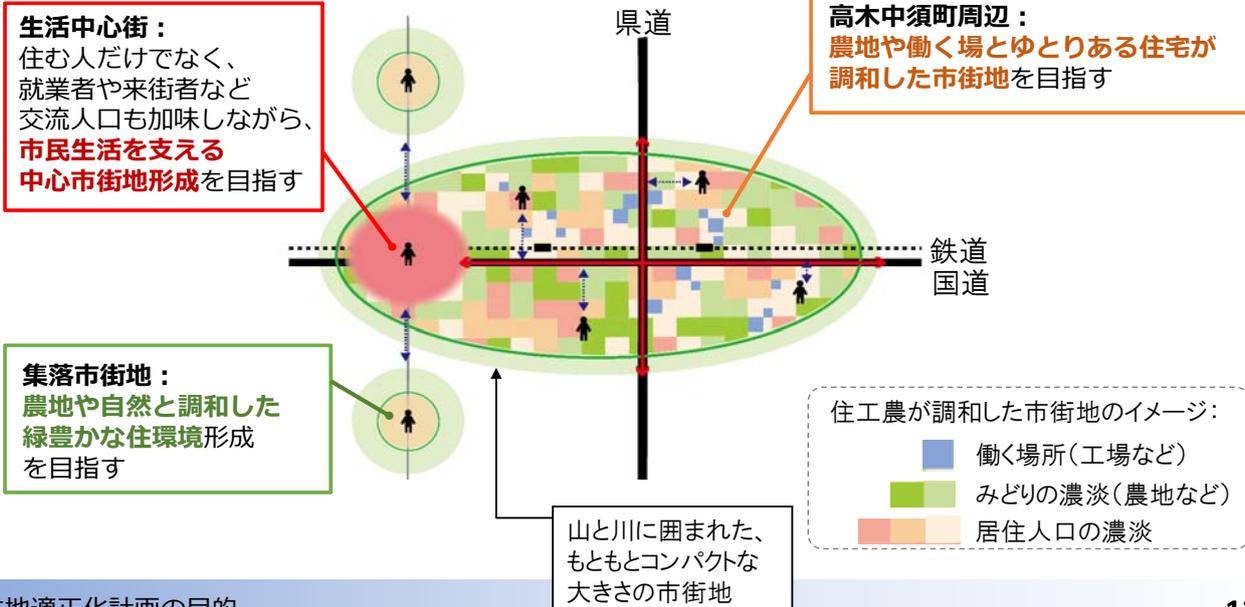
・面積は、「H22都市計画基礎調査による市街化区域内面積- (山林・河川、工業用地及び公共公益施設用地)」

立地適正化計画の目的

11

「水と緑に囲まれた住工農が調和した市街地」

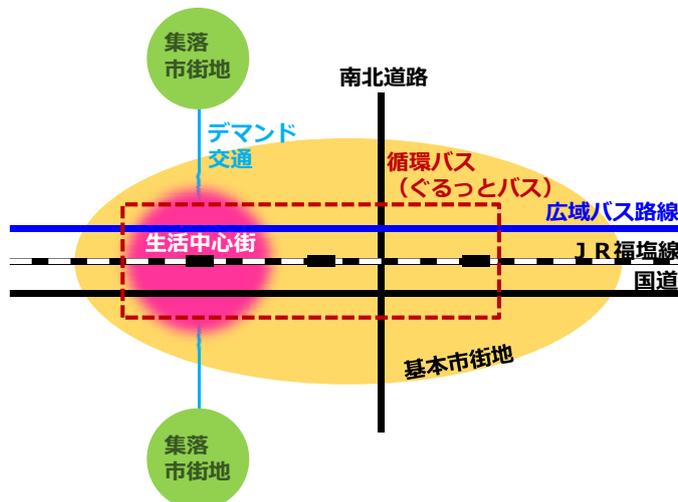
・旧府中市の市街地は人口密度が減少したとしても、山と川に囲まれ元々コンパクトである。
 ⇒このため、居住地をコンパクト化するのではなく、**基本市街地の大きさは維持**しつつ、**農地等が多く残る密度の低い市街地**と**一定の人口密度を有する市街地**で構成される住工農が調和した市街地を目指す。



道路・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、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。
- ・特に、高木・中須町周辺、集落市街地については、交通弱者等のための拠点とつながる交通手段を補完していく。

- (1) 広域ネットワーク
 - ・福山とつながる路線バスやJR福塩線、南北道路、国道
- (2) 高木・中須町周辺
 - ・中心市街地への利便性を確保する循環バス
- (3) 集落市街地
 - ・拠点をつなぐデマンド交通



2. 立地適正化に関する基本的な方針

立地適正化計画における計画年次・対象区域

計画年次：20年後を見据えつつ、
概ね5年後ごとに見直しを行う前提で計画する

対象区域：法定区域としては**都市計画区域内を対象**とするが、
本計画の中では、市内全域について記載していく

法定計画として
定める区域

- ▶ **・居住誘導区域**
- ▶ **・都市機能誘導区域（+誘導施設）**

府中市独自の
記載内容

- ▶ **・区域外の地域でのまちづくりの方針**

2 - 1. 居住誘導区域について

居住誘導区域の定義

国：「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」（都市計画運用指針）

■ 居住誘導区域内・外の違い

- ・ 区域内では、従来の補助制度等が拡充され利用しやすくなる。（市民緑地の整備、区域外→内への公営住宅再建等）
- ・ 区域外に一定規模以上（例：「3戸以上」など）の住宅開発を行う場合には、届出が必要

⇒ 緩やかに居住を誘導する効果と

市として優先的に市街地整備を行っていくという意思表示

居住誘導の方針

府中市の市街地（基本市街地）は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、居住エリアを縮小するというよりは、**居住環境を優先的に整備していく区域**として活用

府中における居住誘導の方針：

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

(※都市計画マスタープランにおける目標1の実現)

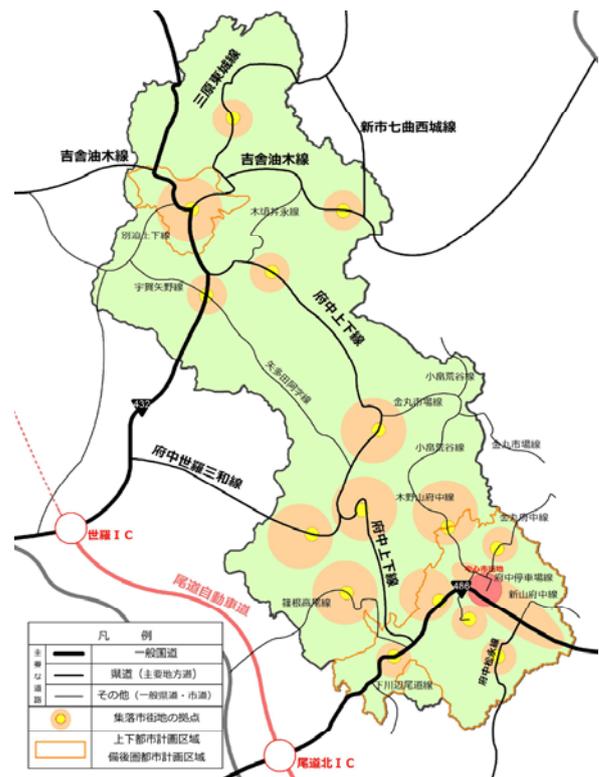
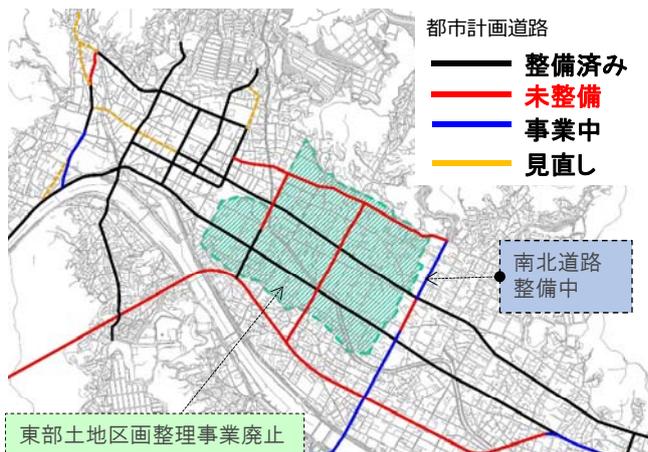
誘導方針② 備後圏内へ流出する人口の「ダム」となる緑豊かで職住が調和した土地利用への整序

(※都市計画マスタープランにおける目標5の実現)

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

<現況・課題>

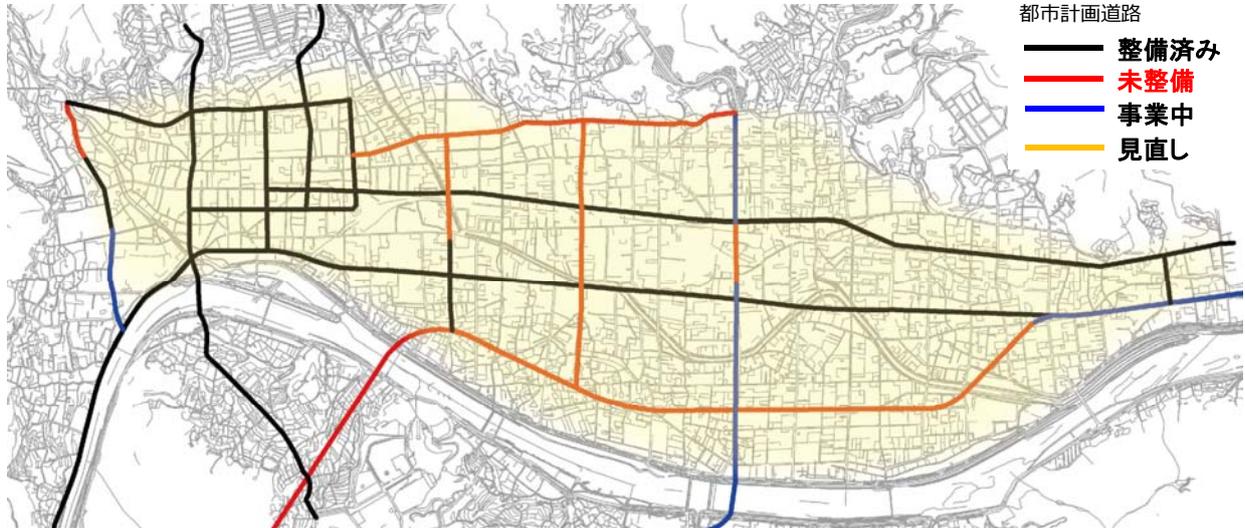
- 都市計画道路等の見直しや下水道等のインフラ整備を段階的に実施してきた。
- 集落市街地と拠点をつなぐ生活を支える道路についても維持を行っている。
- 一方、市内でも人口が多い**高木・中須町周辺を中心に、未整備な都市計画道路が残る。**



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

〈誘導の考え方〉

- ・府中市内の約半数の人々が居住している基本市街地において、住環境形成の基礎となる**道路等の整備を優先的に進めていく。**

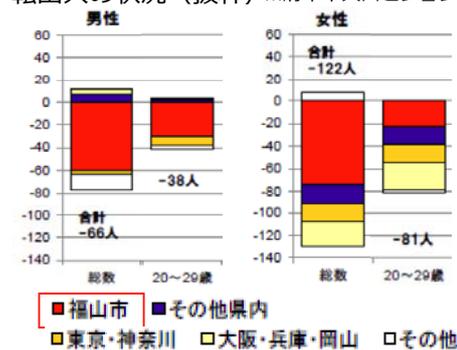


誘導方針② 備後圏内へ流出する人口の「ダム」となる緑豊かで職住が近接した土地利用への整序

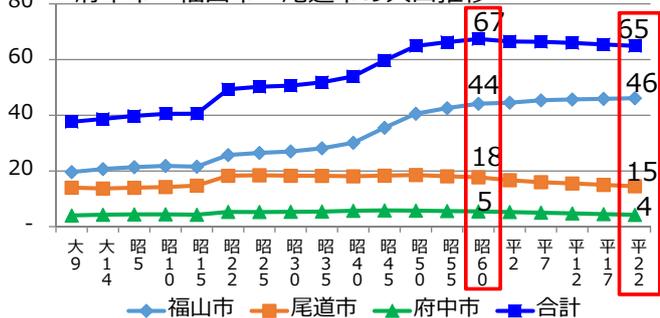
〈現況・課題 (1/3) : 府中市の人口流出について〉

- ・府中市においては、**若い世代の福山市への人口流出**が目立つ。
- ・一方で、備後圏内の人口はあまり減少しておらず、流出した人口は近郊に留まっている。
- ・また府中市においては、**福山市からの通勤者超過**が見られ、近郊に住む人々の職場があるまちとなっている。

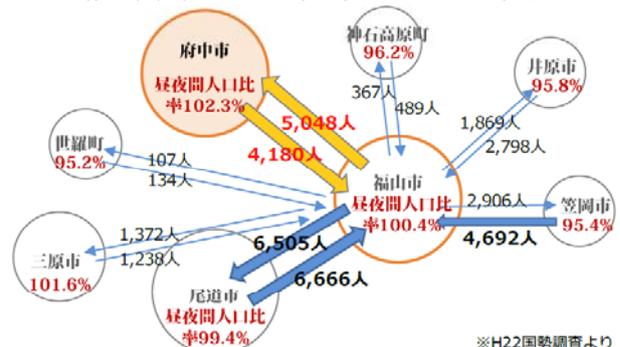
転出入の状況 (抜粋) ※府中市人口ビジョンより



府中市・福山市・尾道市の人口推移 ※国勢調査より



備後圏域における市町間の通勤者の状況



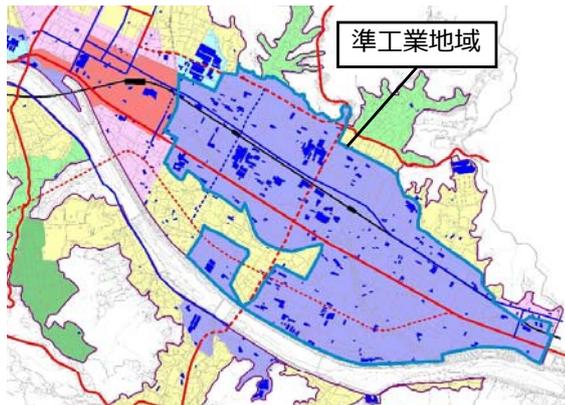
※H22国勢調査より

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

<現況・課題 (2/3) : 高木中須町周辺について>

- ・高木・中須町周辺には若い世代が多く住み、世帯分離等による転居に際して**人口のダム**となっている。
- ・福塩線やバス路線である国道・県道が貫通しており、車移動の利便性が高い地域となっているほか、道路・下水道等インフラの整備も計画的に進められている。
- ・広く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**している。また、多くの**市街化区域内農地が残存**している。

広い範囲に指定された準工業地域



住宅と工場の混在



市街化区域内農地



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

<現況・課題 (3/3) : 住宅団地について>

- ・人口増加時に居住の受け皿として計画的に整備されてきた住宅団地については、**現在も良好なコミュニティが形成されている**。
- ・一部、狭あいな団地内道路の改善などについて課題が残る。(見晴団地など)

例) 見晴団地 (1964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る**。
- ・空地が発生しているが、住民によって駐車場等として利用されている。



例) 桜が丘団地 (2001年完成)

- ・分譲が進み
200戸を超える住宅が立地している。

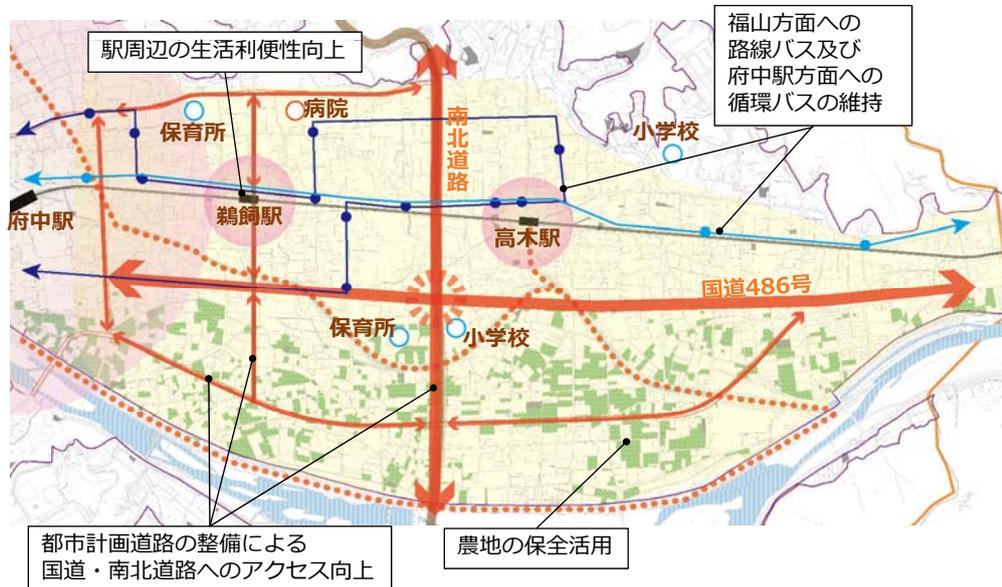


誘導方針② 備後圏内へ流出する人口の「ダム」となる 緑豊かで職住が近接した土地利用への整序

<誘導の考え方>

高木中須町周辺や住宅団地を中心に、**人口流出を食い止めるダム**を形成するために、

- ・ **都市基盤の継続整備**を進めていく。
- ・ 農地等やまちなかに立地する工場を地域資源と捉え、**緑豊かな住環境や職住が近接した土地利用の整序**を進めていく。



居住誘導区域設定の考え方

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

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

- ・ 山と川に囲まれた、貴重な平坦な土地であり、
多くの人が住む居住地としてまとまった面積が確保できる地域
(**基本市街地**)
- ・ 計画的に整備された**住宅団地**

該当する地域を
除く

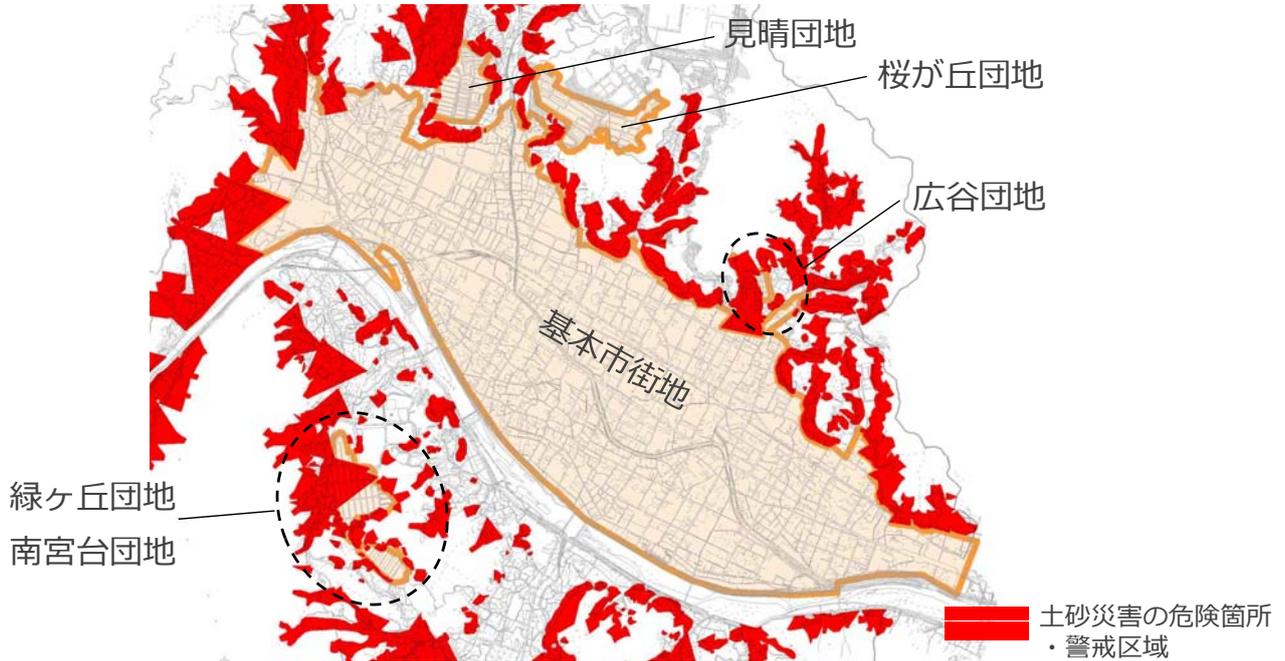
市として居住誘導区域に含まないこととする地域：
土砂災害の危険箇所・警戒区域等

- ・ 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くなっている。
- ・ 生命に危険が及ぶ可能性が高い。

※水害は土砂災害に比べ突発性が低く、
事前の避難が可能であることから、浸水想定区域は居住誘導区域に含む

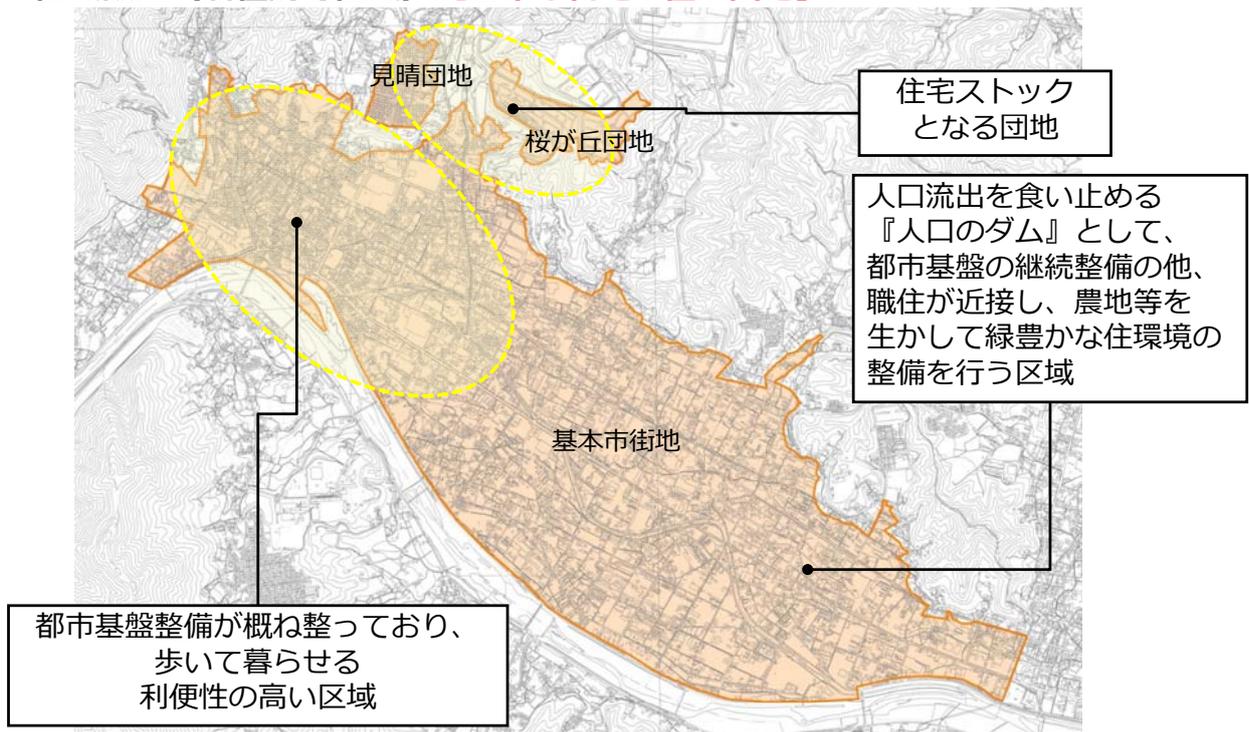
居住誘導区域設定の考え方

- 基本市街地と住宅団地を中心とした範囲を基本としつつ、土砂災害の危険箇所・警戒区域等については除いた区域として設定する。



居住誘導区域

区域設定（居住誘導区域）【基本市街地+住宅団地】



2-2. 都市機能誘導区域について

都市機能誘導区域の定義

国：「**医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能**を誘導する区域」
(都市計画運用指針)

■ 都市機能誘導区域内・外の違い

- ・ 区域内では、**従来の補助制度等が拡充され**利用しやすくなる。
(都市機能の整備事業や基盤の整備など)
- ・ 区域内に本来誘導したい施設を、
区域外に整備する場合には**届出が必要**になる。

⇒緩やかに都市機能を誘導する効果と

市として優先的に市街地整備を行っていくという意思表示

府中における都市機能誘導の方針：

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

(※都市計画マスタープランにおける目標2の実現)

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

(※都市計画マスタープランにおける目標4の実現)

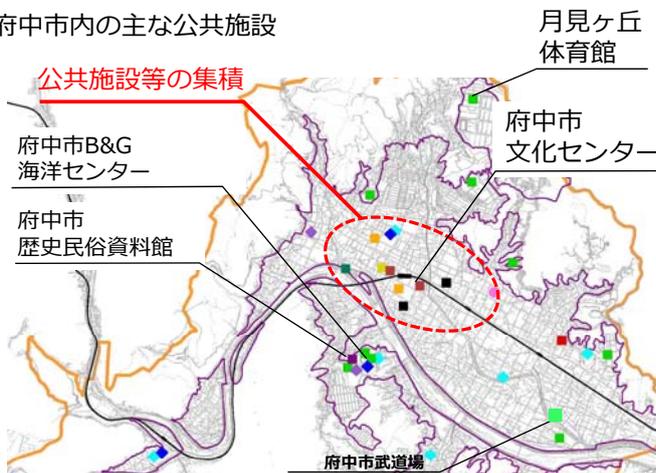
誘導方針① 府中市全体の生活を支え、 高齢者等が歩いて暮らせる生活中心街の形成

<現状・課題>

- ・ 中心市街地活性化基本計画（H15～）などにより、これまで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る。
- ・ 府中駅を中心とした中心市街地には、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、投資効果が高い。
- ・ 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**する。

耐震化無し

府中市内の主な公共施設

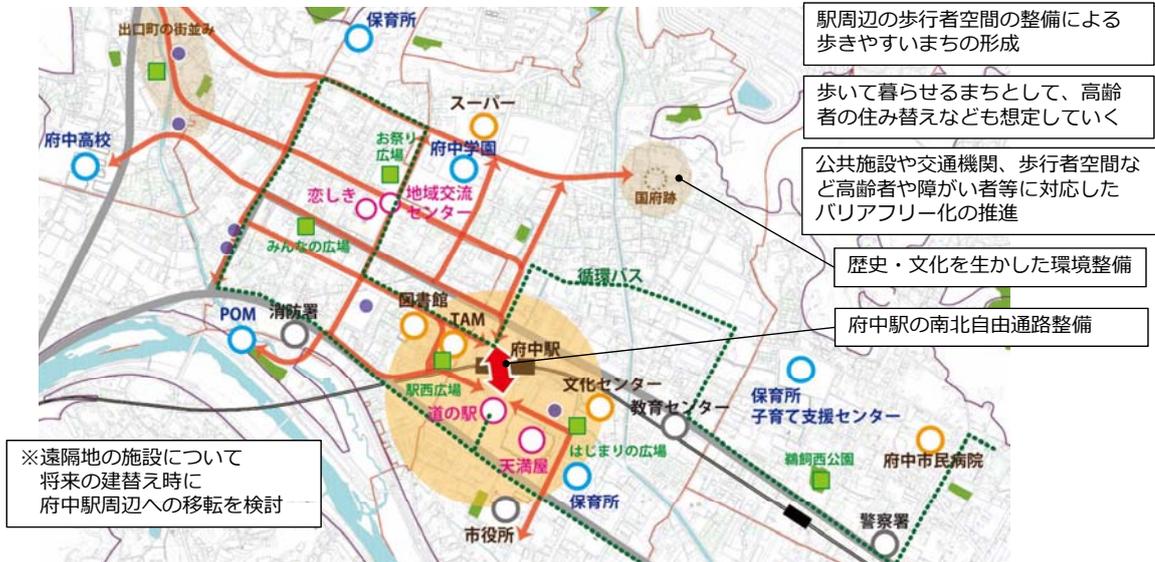


	建設年月	耐震化
府中市庁舎	昭和49年	有
府中市教育センター	昭和31年	有
府中市児童会館（POM）	昭和41年	建替え予定
府中市生涯学習センター（TAM）	平成36年	有
府中市立図書館	平成4年	有
府中市文化センター	昭和57年	無
府中市民病院	平成27年	有
府中市保健福祉総合センター（リフレ）	平成15年	有
府中市武道場	昭和52年	無
府中市立総合体育館（ウッドアリーナ）	平成6年	有
府中市地域交流センター	平成26年	有
府中市B&G海洋センター	昭和52年	無
府中市歴史民俗資料館	昭和60年	無
月見ヶ丘体育館	昭和52年	無

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

<誘導の考え方>

- ・府中駅周辺において、中心市街地活性化基本計画事業などこれまでの取り組みを継続し、**歩いて暮らせるまちとしての歩行者空間やバリアフリー化等の整備**を進めていく。
- ・現在立地している生活利便施設について、**生活中心街からの都市機能の流出を抑制**する。
- ・サービス付高齢者住宅など**高齢者の住み替えにも対応した機能の誘導**を図る。



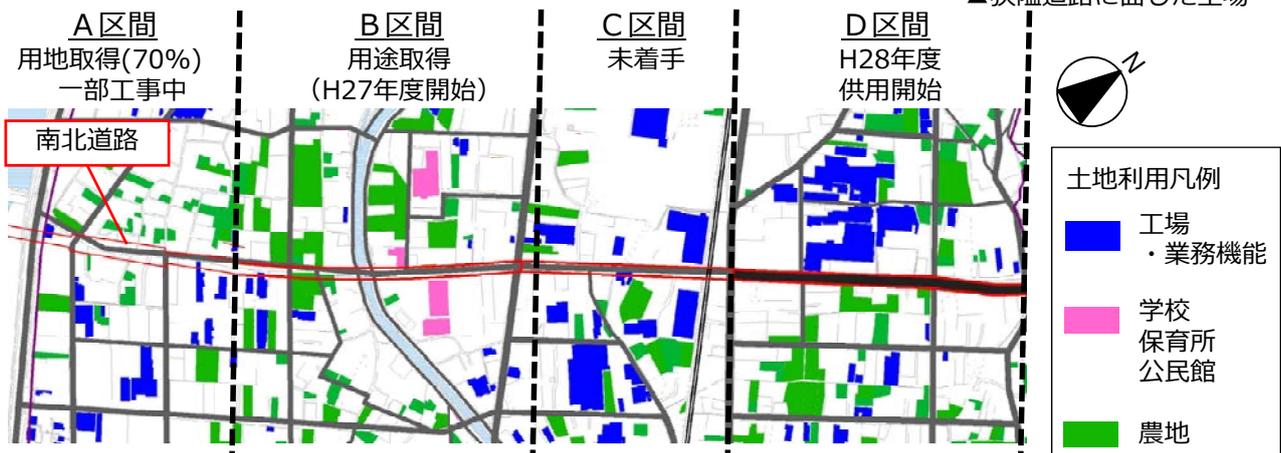
誘導方針② 産業機能や商業機能が集積し ものづくり産業の維持・発展を支える産業軸の形成

<現状・課題>

- ・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る。
- ・ものづくり産業の活力の維持・向上を図るため、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年から整備を進めている。
- ・道路整備のみでは単なる工業団地への通過動線となる恐れがあり、ものづくり産業の骨格軸として**沿道への工場やショールーム等の立地誘導が期待される。**



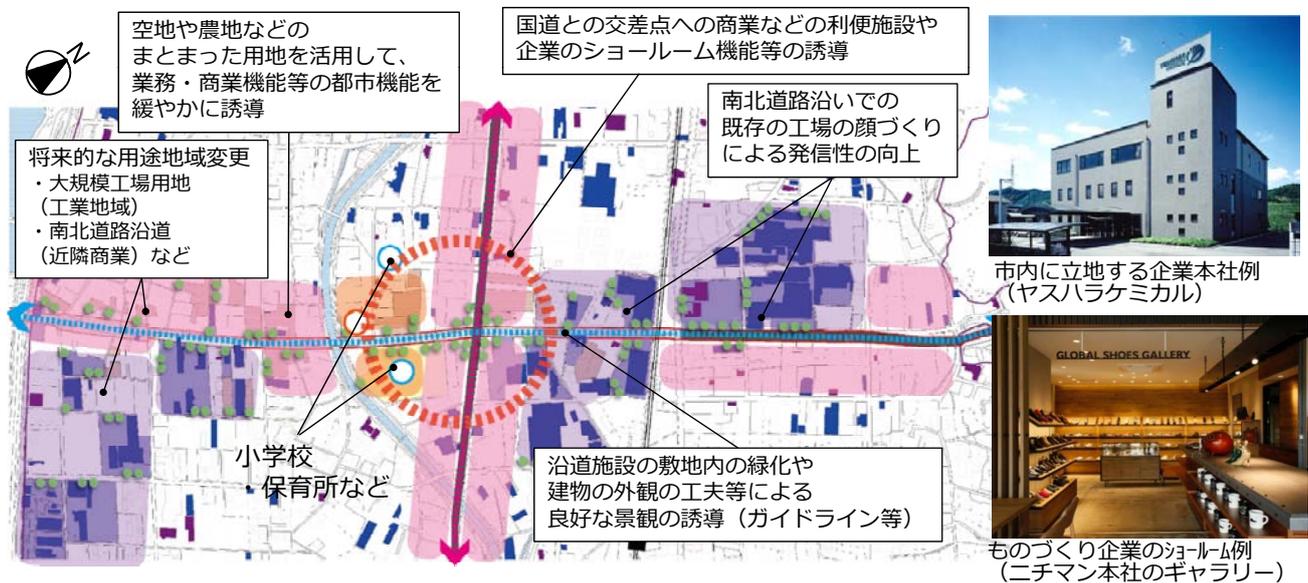
▲狭隘道路に面した工場



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

＜誘導の考え方＞

- ・整備が進む**南北道路沿道へ、ものづくり産業関連を中心とした都市機能の立地誘導**を促進する。



都市機能誘導区域設定の考え方

- 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

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、引き続き推進していく地域として

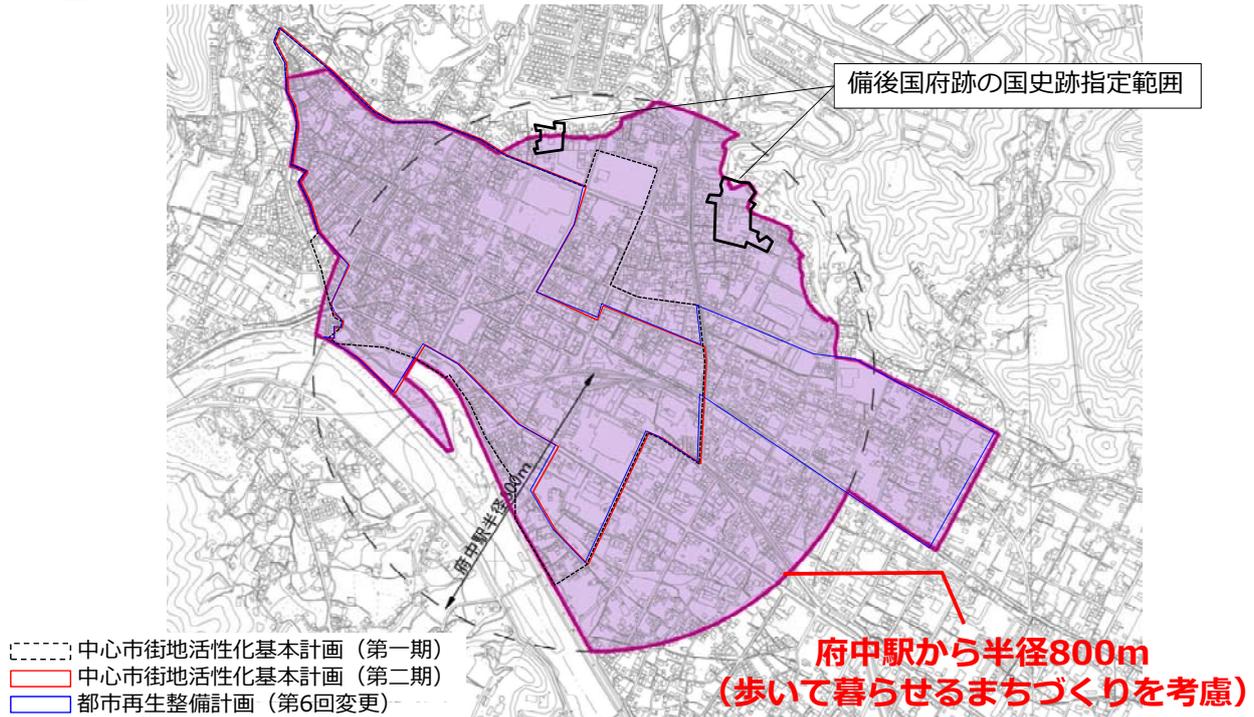
- 歩いて暮らせる範囲（府中駅からの徒歩圏域半径800m）を基本としつつ、府中における「中心市街地」の区域として、下記の3つを反映
 - ・中心市街地活性化基本計画（第一期「集中的に事業を行う地域を含め歴史、文化、経済、公共的に府中市の中心市街地である区域」）
 - ・中心市街地活性化基本計画（第二期「事業配置を行う区域として一部変更」）
 - ・都市再生整備計画（第6回変更：中心市街地活性化基本計画の区域に、事業を実施する市民病院を含めた区域）



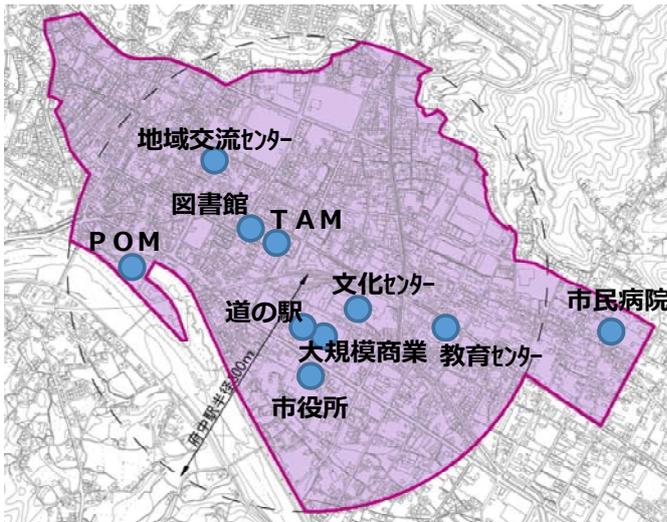
- 今回、新たに備後国府跡の国史跡指定をふまえて、**備後国府跡を含む区域**も追加

都市機能誘導区域（誘導方針①）

区域設定（都市機能誘導区域）【生活中心街】



誘導施設（区域内において維持・誘導を図る施設）



<各分野の都市機能誘導の考え方>

- 医療機能：診療所は中心市街地以外での開業支援をしており中心への誘導は想定しない。
- 教育機能：小中学校、高等学校について各地域の分布を引き続き維持する。
- 福祉機能：介護施設は各地域に必要であり、現状である程度充足していることから新たな誘導も想定しない。
- 子育て機能：保育所や子育て支援センターは各地域に必要であり、待機児童の問題もないことから新たな保育所誘導も想定しない。

分野	誘導施設	備考
医療	・病院	
福祉	・地域包括支援センター	新規誘導を検討
	・サービス付き高齢者住宅	
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	
商業	・府中市歴史民族資料館	将来的な誘導を検討
	・大規模商業施設 (床面積10,000㎡以上)	
	・道の駅	
行政	・健康増進施設	新規誘導を検討
	・市役所	
	・府中市教育センター	

都市機能誘導区域設定の考え方

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



今回の計画策定段階においては、**都市機能誘導区域を設定しない。**



企業立地支援金制度の拡充等の**誘導施策を検討し、**
今後の施策具体化に伴って、都市機能誘導区域を設定していく。

2 - 3. 区域外の地域でのまちづくりについて

本計画で区域外とする地域のまちづくりについて

上下都市計画区域及び集落市街地
については、
都市機能誘導区域及び居住誘導区域
の設定を行わない。

区域を設定しない中で推進していく
まちづくりの方針：

地域の核の維持と 拠点と繋がるネットワークの確保

(※都市計画マスタープランにおける目標3の実現)

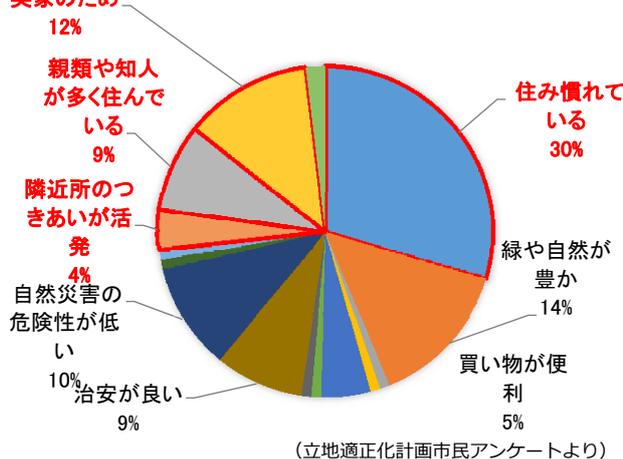


まちづくりの方針 地域の核の維持と拠点と繋がるネットワークの確保

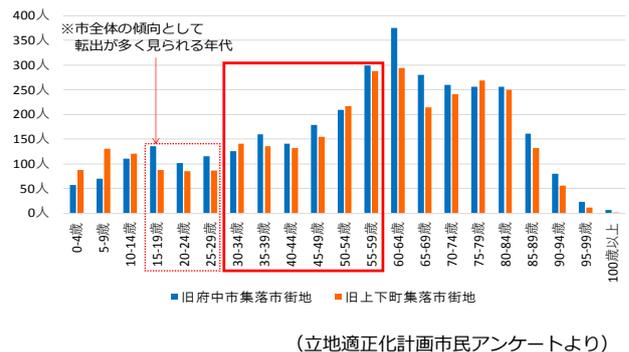
<現状・課題 (1/2)>

- ・これまで地縁・血縁でコミュニティが維持されてきた。
- ・30代以降の転出傾向が弱まる世代が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む必要がある。

住み続けたい理由(上下中心部居住者)



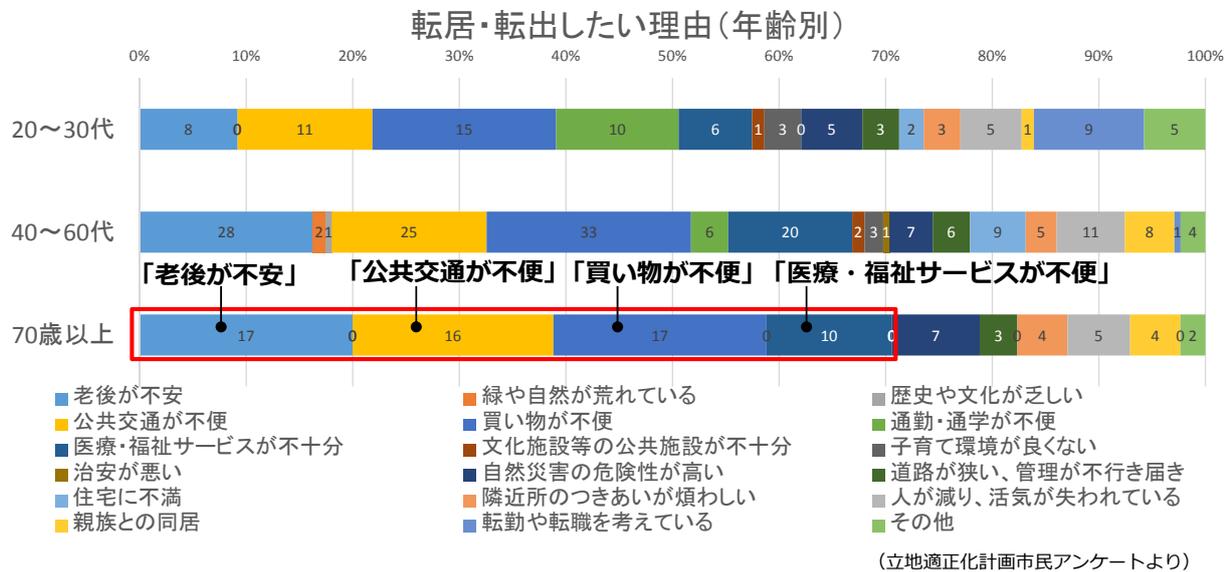
集落市街地の居住人口



まちづくりの方針 地域の核の維持と拠点と繋がるネットワークの確保

<現状・課題 (2/2)>

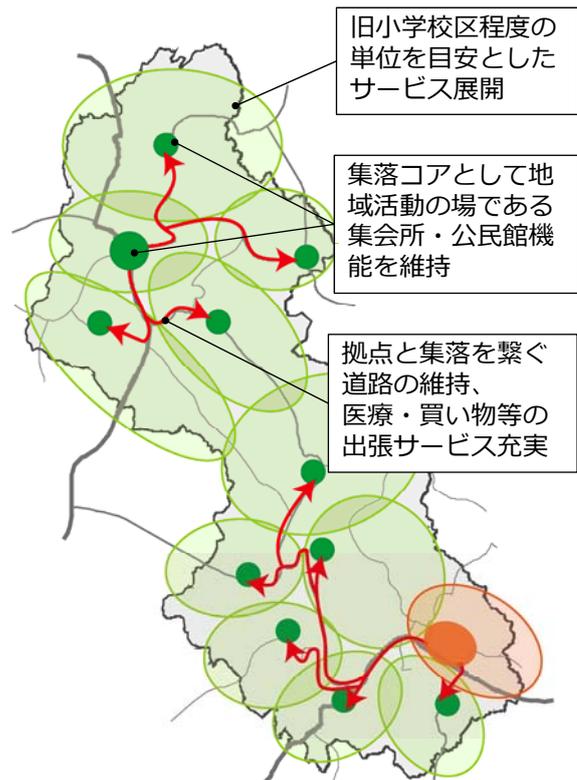
- ・高齢化が進む中で、今後も住み続けられるようにしていくためには、**買い物・医療福祉などの生活サービスへのアクセス確保などが必要**となっている。



まちづくりの方針 地域の核の維持と拠点と繋がるネットワークの確保

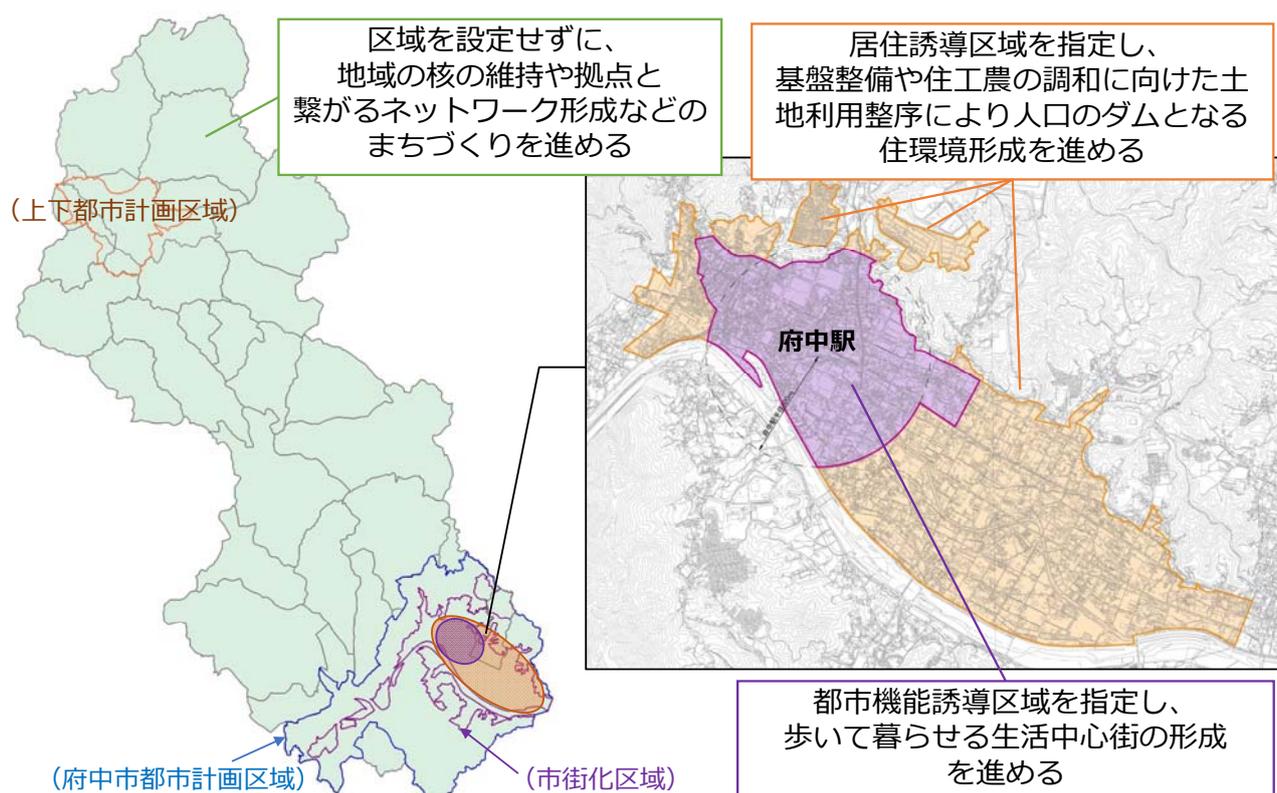
<まちづくりの考え方>

- ・集会所・公民館機能を核とした地域活動の場の維持及び生活サービスの提供を進める
- ・上下町中心部については、既存の生活利便施設の集積を生かした核の形成を進める（小さな拠点づくり事業等）
- ・拠点と繋がるデマンド交通や路線バスの維持と地域の自主的な移動手段確保への支援を進める（旧上下町：上下駅周辺とのネットワーク）（旧府中市：府中駅周辺とのネットワーク）



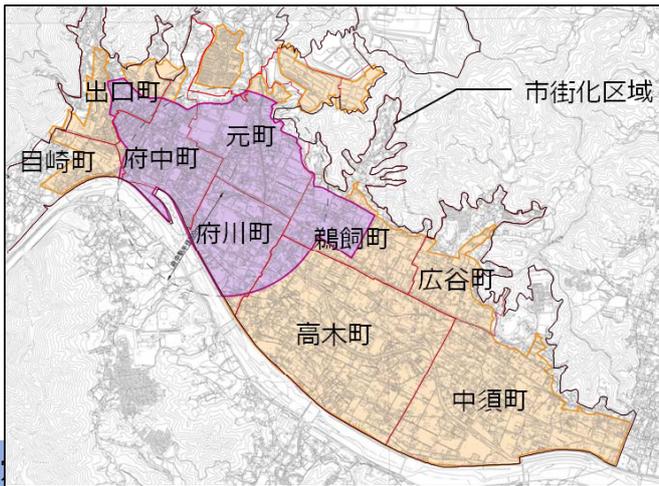
2-4. 誘導区域のまとめ・定量的な目標

今回指定する都市機能誘導区域・居住誘導区域のまとめ



定量的な目標

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

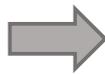
46

定量的な目標

※それぞれの地域での住まい方の将来イメージをふまえつつ、
 居住誘導区域全体の人口密度の平均値を表示すると下記ようになる

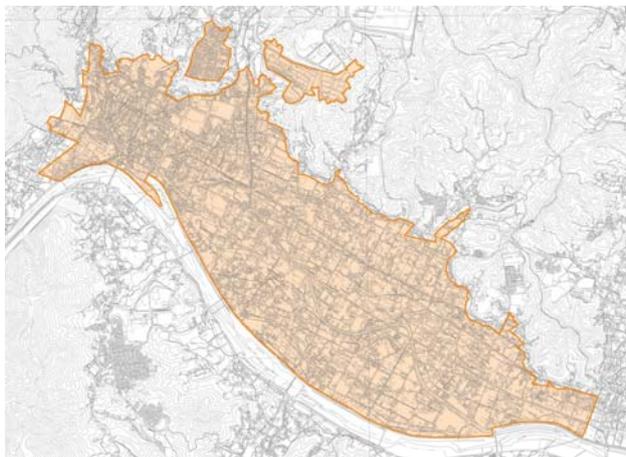
現状

【平成22年時点】
 区域全体の平均で約33人/ha



目標

【平成47年時点】
 区域全体の平均で約24人/ha以上



※約24/ha…
 現在の傾向のまま
 人口減少が推移した場合の人口密度
 (国立社会保障・人口問題研究所の将来推計を
 もとに推計)

※農地、工業用地、道路等を含んだ
 市街地面積に対する密度

3. 今後の手続き

今後の手続き

- ・パブリックコメント（1月中旬）
- ・住民説明会（1月下旬）
- ・都市計画審議会（2月中旬）
- ・立地適正化計画策定（3月末）