

府中市立地適正化計画

(素案)

広島県府中市

1. はじめに

1-1. 立地適正化計画とは

(1) コンパクト・プラス・ネットワークへの転換

我が国における今後のまちづくりは、人口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が求められています。

しかし、現在の拡散した市街地のまま人口減少により居住者が減少すれば、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉、商業、子育て支援等の生活サービス(都市機能)について、今後サービスの提供が困難になると考えられます。

そのため、医療・福祉施設、商業施設、住居がまとまって立地し、その周辺や公共交通沿線に住住を誘導し、生活サービスへのアクセスを確保しながら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の持続性を高めていく必要があります。

このような背景から生活サービス機能や居住誘導と公共交通ネットワークの形成について連携して取り組む「コンパクト・プラス・ネットワーク」という考え方が生まれました。



出典)立地適正化計画の手引【基本編】(国土交通省 R7.4 改訂)

図1-1 コンパクト・プラス・ネットワークのイメージ

図 1-2 コンパクト・プラス・ネットワークをめぐる誤解と正しい認識

誤解	正しい認識
<p>✕ 縮退均衡 人口が減少する地方部の縮退均衡を目指す政策であり、地方経済がより衰退するのではないか。</p>	<p>○ 「密度の経済」の発揮 生活利便性の維持・向上を図りつつ、サービス産業の生産性向上等を通じて地域経済の活性化を目指す。</p>
<p>✕ 一極集中 都市郊外部や農村部を切り捨て、都市の中心拠点（中心市街地やターミナル駅周辺等）の1箇所にて全てを集約させる政策なのではないか。</p>	<p>○ 多極型の都市構造 中心拠点だけではなく、旧町村の役場周辺等の生活拠点も含めた多極ネットワーク型の都市構造を目指す。</p>
<p>✕ 全ての人口の集約 全ての居住者（住宅）を一定のエリアに集約させる政策なのではないか。</p>	<p>○ 全ての人口の集約を図るものではない 誘導により一定エリアで人口密度の維持を目指す。都市郊外部や農村部についても、それぞれの地域特性に応じた居住環境を確保する。 例えば農業従事者が農村部に居住することは合理的（集約で一定エリアの人口密度を維持）。</p>
<p>✕ 強制的な集約 都市郊外部や農村部での居住を規制し、居住者（住宅）を強制的に移転させようとしているのではないか。</p>	<p>○ 誘導による政策 インセンティブを講じ、時間をかけながら居住や都市機能の誘導を進める。</p>
<p>✕ 地域格差を生む 都市機能誘導区域外・居住誘導区域外は放置され、都市機能誘導区域・居住誘導区域の内外で地価水準が大きく分かれ、格差が生じるのではないか。</p>	<p>○ 急激な変動は生じない 誘導策による中長期的な取組であり、急激な変動は見込まれない。まちなかの地価の維持・上昇に加え、都市全体の地価水準の底上げ等の波及効果が期待される。</p>

(2) 立地適正化計画

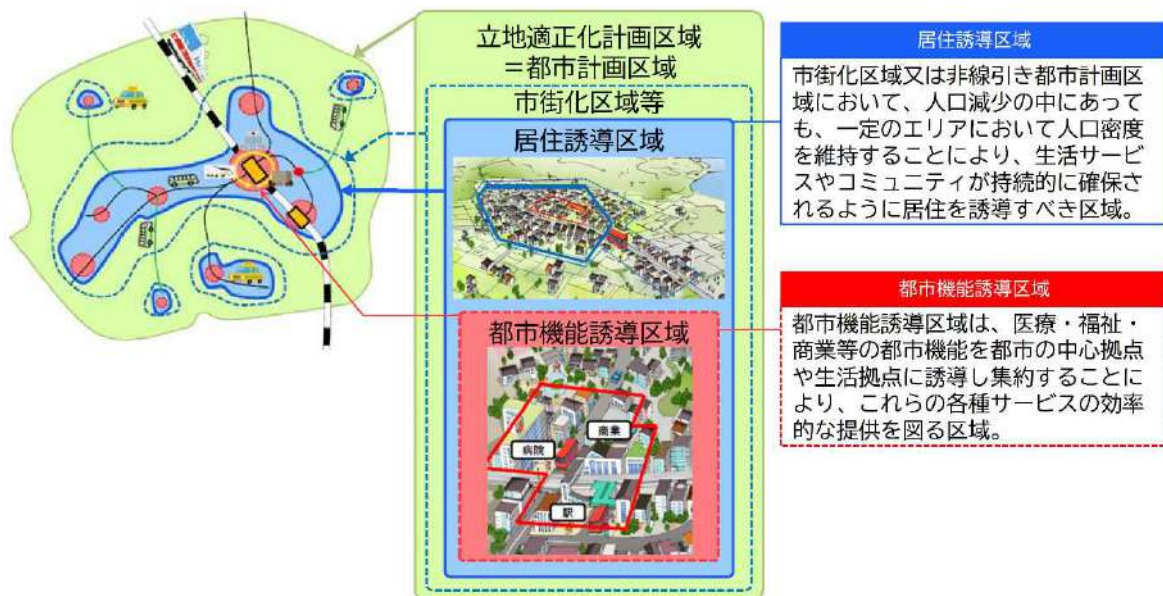
1) 概要

前項に記載した考えのもと、行政、住民、民間事業者が一体となって取組むため、平成 26 年 8 月に都市再生特別措置法が改正され、「立地適正化計画」制度が創設されました。

立地適正化計画は、将来にわたる持続可能な都市経営を目標に、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えで居住と居住に関わる医療、福祉、商業等の生活利便施設がまとまって立地するよう、長い時間をかけながら緩やかな誘導を図り、公共交通と連携したコンパクトなまちづくりを推進するものです。

具体的には、「計画区域」及び「基本的な方針」に加えて、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すべき区域である「居住誘導区域」と各種サービスの効率的な提供が図られるよう医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導する「都市機能誘導区域」を定めます。また、都市機能誘導区域には、快適な生活サービス提供のため、当該地区に誘導若しくは維持が必要な「誘導施設」を定めます。

さらに、都市再生特別措置法が令和 2 年 6 月に改正され、気候変動の影響により頻発・激甚化が懸念される自然災害への対応として、災害リスクを踏まえた防災まちづくりの目標を設定し、災害に強いまちづくりと併せて都市のコンパクト化を進める「防災指針」を作成し、居住及び都市機能の誘導に必要な「施策」や「事業及び目標値等」を定め、具体的に取り組みを推進していくものです。



出典) 都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要(国土交通省 H28.9)及び
出典) 立地適正化計画の手引き【Q&A 編】(国土交通省 R6.4)より作成

図1-3 立地適正化計画のイメージ

2) 立地適正化計画に定める事項

立地適正化計画では、主に以下の事項を定めます。

- | | |
|--------------------------------------|---------------------|
| ・立地適正化計画の区域 | ・立地適正化に関する基本的な方針 |
| ・都市機能誘導区域(区域、市が講ずる施策) | ・居住誘導区域(区域、市が講ずる施策) |
| ・誘導施設(都市機能誘導区域ごとの誘導施設の設定、誘導施設の整備事業等) | |
| ・公共交通に関する事項 | ・防災/減災に関する事項 |

1-2.府中市立地適正化計画改定の背景と目的

(1) 策定の背景

府中市では、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されています。

しかし、本市は山と川に囲まれた地理的特性から、もともとコンパクトな規模都市構造を有しています。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。

取り組みを進めていく中で、平成 26 年の「立地適正化計画」制度の創設や社会経済情勢の変化、今後の人口減少時代を見据え、市民が安心して暮らし続けられるよう、コンパクトなまちづくりを一層推進していくことから、その取組の一環として、平成 29 年 3 月に「立地適正化計画」を策定しました。

(2) 改定の背景

府中市立地適正化計画(H29.3)では、平成 26 年に策定した「都市計画マスタープラン」に掲げる「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」の実現を目指し、立地適正化計画において 4 つの都市づくり目標を定め、その後は、都市機能の誘導、公共施設の改修、賑わい拠点や道路整備、補助事業の活用など、さまざまな施策に取り組んできました。

しかしながら、平成 29 年の府中市立地適正化計画の策定後の検証結果をみると、平成 27 年から令和 2 年にかけて府中市全体では人口減少が進行するとともに、今後も人口減少傾向であると予測されています。また、地域別にみても、居住誘導区域である高木町、府中町では、子育て世代の流入が見られるものの、人口増加にはつながっていません。また、法定区域を設定していない上下町では、人口減少が進み、平成 12 年から令和 2 年にかけて 33.9%減少しており、今後も人口の維持・集積に向けた取組が必要となっています。

防災に着目すると、平成 30 年 7 月豪雨では府中市全域に甚大な被害が発生するとともに、生活中心街や基本市街地が浸水想定区域に含まれることに加え、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域が広く指定されることから、防災・減災に向けた取組の他、ハード面の対策だけではなく、災害発生時の情報提供の充実や自主防災組織等による地域防災力の強化等、住民の避難行動の強化に向けたソフト面での対策も必要です。その他、土地利用、都市施設、交通など分野ごとに府中市における課題が抽出されています。

(3) 目的

今回の計画改定では、以下の内容を踏まえた改定を行うことを目的としました。

- 府中市立地適正化計画(H29.3)の策定後の評価・検証結果踏まえた計画の見直し
- 総合計画、都市計画マスタープラン、関連計画が相次いで更新・策定されており、本計画もこれらと整合を図るため
- 国勢調査や都市計画基礎調査、各種ハザードエリア等を用いた分析・評価・本市の災害リスクを踏まえた、各誘導区域や誘導施策等の見直し及び防災指針の追加

コンパクトなまちづくりに関わるこれまでの主な取組

主な取組	概要	事業
平成 14（2002）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（2003）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・廃止を位置付け	
平成 20（2008）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（2014）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もとに「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	
平成 29（2017）年 立地適正化計画	・人口減少と少子高齢化に対応し、公共交通が便利なエリアへ居住や医療・商業などの機能を集約することで、車に依存しない「コンパクト＋ネットワーク」型の持続可能な都市づくりを推進	
令和 5（2023）年 都市計画マスタープラン （第 3 回見直し）	・府中駅を中心とした市街地を拠点として位置づけ、生活利便施設の集積と公共公益施設の集約的な立地を推進 ・上下町中心部を生活拠点として位置づけ、生活利便施設の集積・維持を推進	
令和 6（2024）年 地域公共交通計画	・鉄道や路線バスなど個別の移動手段について、個々の移動手段として捉えるのではなく、市内を運行する公共交通として一体的に捉え、最適で持続可能な運行を推進	

1-3.本計画の位置づけ

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ます。(都市計画運用指針より)

このほか、地方創生に係る総合戦略や人口ビジョン、都市計画以外の分野別の計画とも整合した計画とする必要があります。

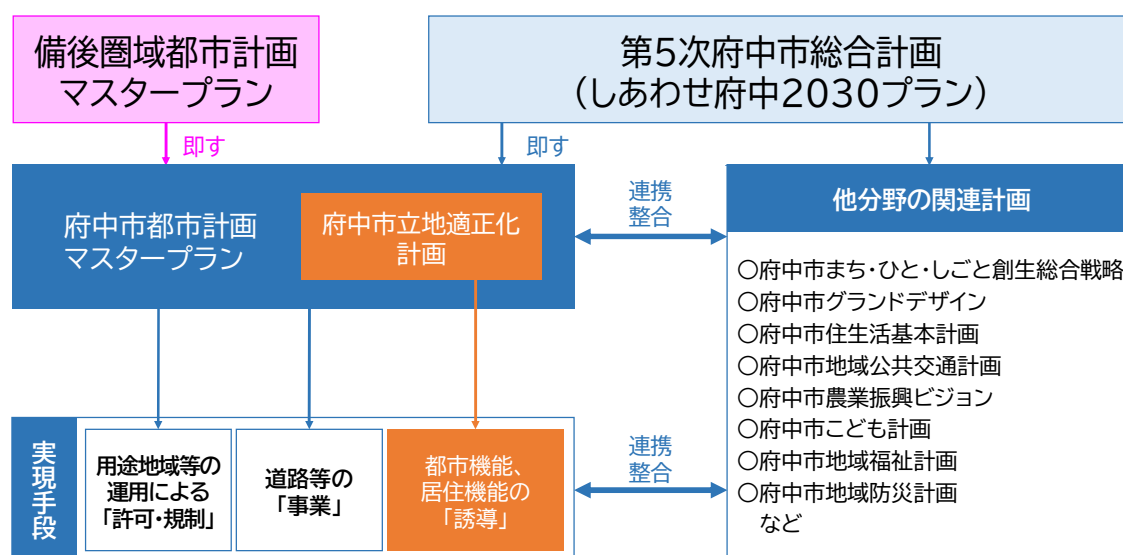


図1-4 府中市における計画の位置づけ

1-4.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を進めてきた備後圏都市計画区域及び市北部の拠点である上下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都市機能やその立地場所（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。

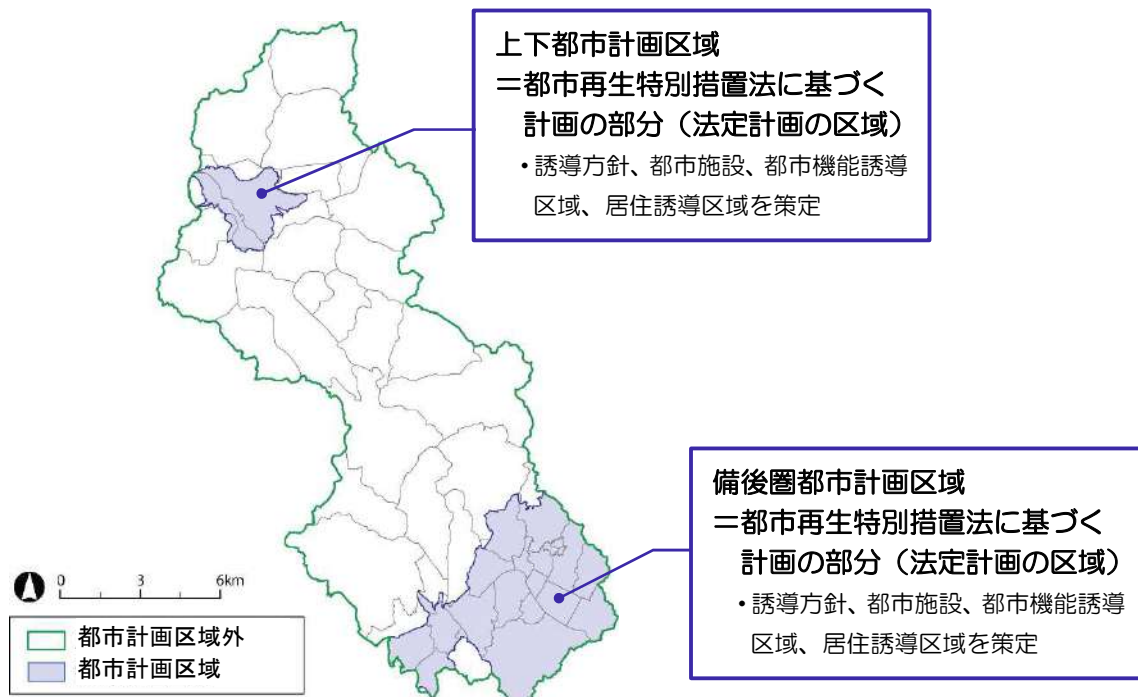


図1-5 計画区域図

1-5.目標年次・計画の見直し

都市計画マスタープランで掲げたネットワーク型コンパクトシティの実現のため、都市計画マスタープランと同目標年次を本計画の目標年次として設定する。

また、概ね5年ごとに行う評価・検証を行い、必要に応じて計画を見直すこととします。



図1-6 都市計画マスタープランと整合した見直しイメージ

2. 府中市の現況と課題

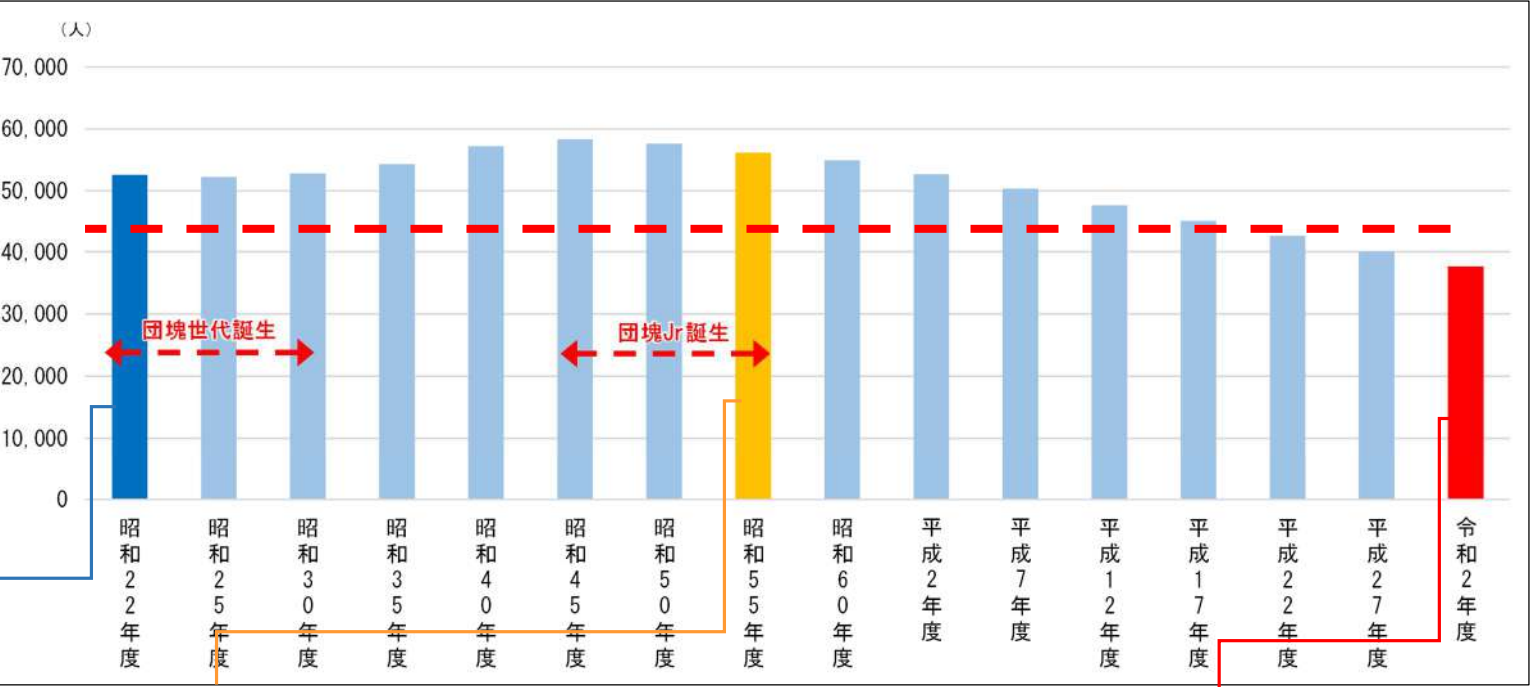
本章では、都市づくりの目標や誘導方針、誘導区域等を定めるにあたって、備後圏都市計画区域及び上下都市計画区域に関する現況や課題を整理します。

2-1 府中市の経緯

山と川に囲まれたコンパクトな市街地

- ・戦前の府中市は、人口 4 万人程度だったが、昭和 20 年～40 年代頃の人口増加に伴って、山と川に囲まれた地形であったため、東南方面のもともと農地であった平地を中心にして新市街地が広がっていきました。短期間の間に急速に面積が拡大したため、現在でも住宅、工場、農地などの土地利用が見られる低密度な市街地となっています。

口府中市における人口推移



口府中市都市計画区域における市街地の変遷

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きました。
- ・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ているため、当時の府中駅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。高木町・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。

現在の市街化区域

昭和55年…人口増加に伴う団地整備が進む市街地

- ・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。
- ・高木町・中須町周辺の農地が、工場や住宅として宅地化され、急速に市街化が拡大しました。この時期に、高木町・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、大きな変化は見られませんでした。

この時期に整備された住宅団地

近年の市街地

- ・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いきました。
- ・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。現在は、南北道路の整備が進められています。
- ・市街地が拡大する一方で、人口は昭和50年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く中で、市街地は拡大する一方で、人口密度が軽薄になっています。

この時期に整備された住宅団地
この時期に整備された工業団地
南北道路

2-2.人口の動向

(1) 備後圏域における人口推移

1) 3市ともに人口減少が進む備後圏域

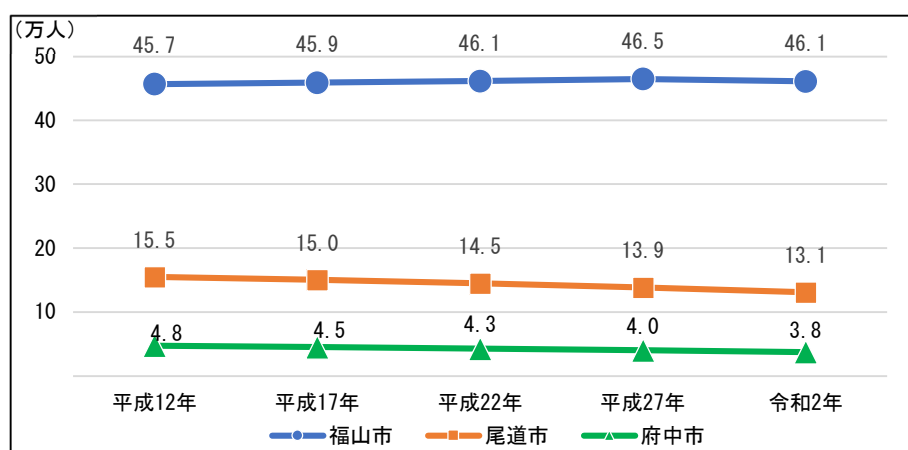
尾道市では、平成12年以降人口流出などによって人口減少が進んでいます。また、人口増加の傾向を示していた福山市においても令和2年を境に人口減少に転じており、3市ともに人口減少となっています。

2) 働く場がある強みを生かしきれていない府中市

府中市民の主な市外の通勤先は福山市であり、令和2年時点で約4,600人程度が通勤しています。一方、福山市から府中市に通勤する人は5,900人程度となっています。

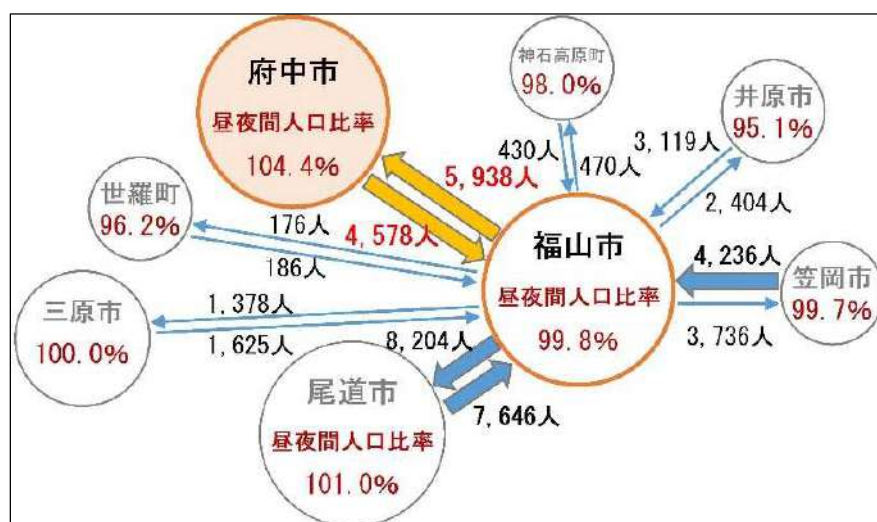
府中市の昼夜間人口(居住人口)は福山市などへ流出傾向にある一方、昼夜間人口比率については令和2年時点で100%を越えており、近隣市町の居住者の就業先に選ばれています。

一方で、府中市は次頁で示すように転出超過であることから、近隣市町に比べ居住地として選択されておらず、府中市の特色である職住近接の市街地環境を生かしきれていません。



出典: 国勢調査

図 0-1 府中市・福山市・尾道市の人口推移



出典: 国勢調査(R2)

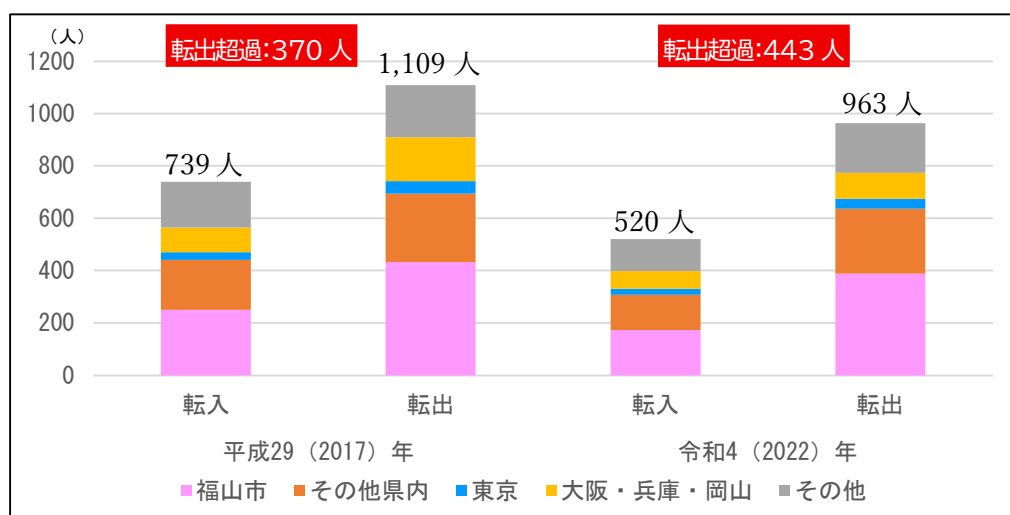
図 0-2 備後圏域における市町間の通勤者の状況(R2)

(2) 府中市の転出・転入の状況

1) 若者を中心とした福山市への転出超過

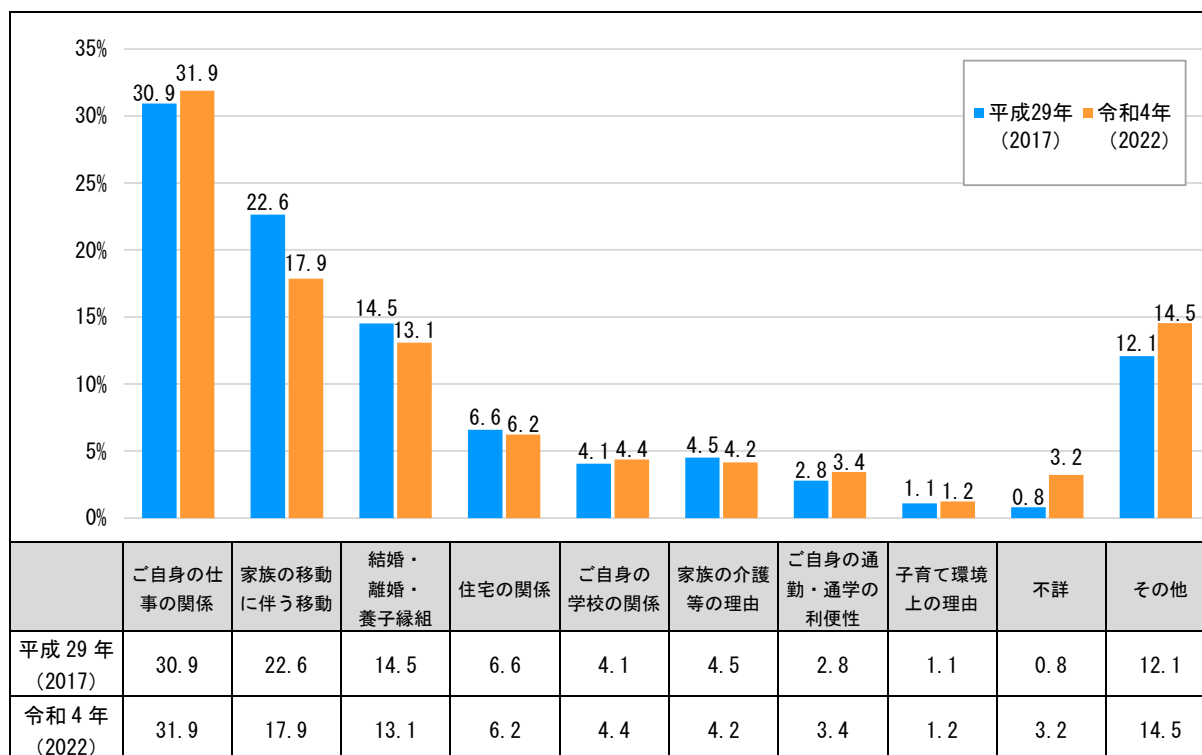
近年の府中市では、男女合わせて年間約 400 人程度の転出超過がみられます。

最も多い転出先は、平成 29 年、令和 4 年ともに隣接する福山市です。転出の主な理由は、自身の仕事やご家族の転居、結婚をきっかけとしたものとなっており、平成 29 年と転居理由の傾向に変化は、見受けられません。



出典: 府中市統計要覧(H30,R5)

図 0-3 府中市の転出・転入数の状況



出典: 府中市統計要覧(H30,R5)

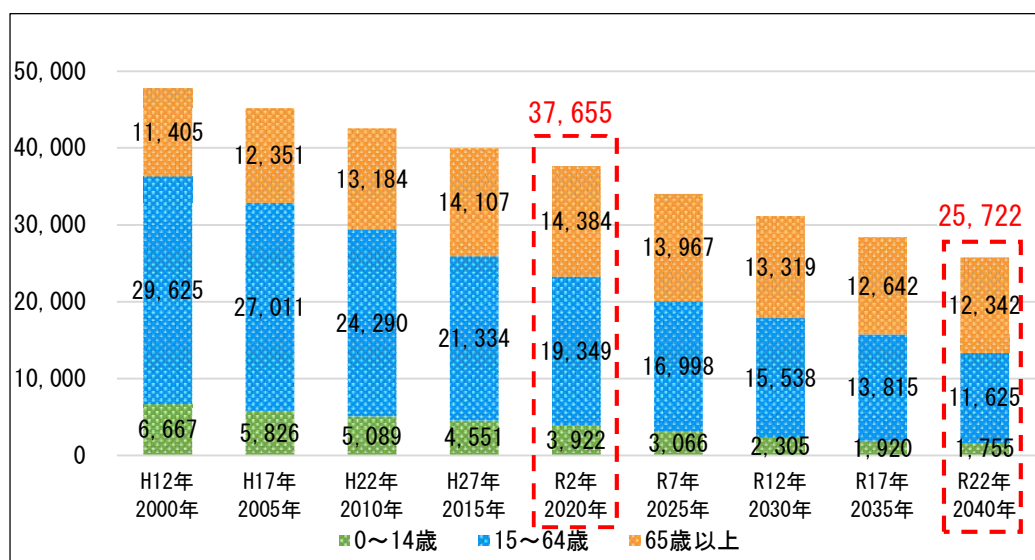
図 0-4 府中市からの転入理由

(3) 府中市全体の人口推移

1) 人口減少と高齢化の進行

府中市全体の人口は減少を続けており、今後 20 年間で 31.7%減となる見込みとなっています(令和 2 年-令和 22 年比)。これまで高齢者の人口だけは増加を続けてきましたが、令和 2 年以降は高齢者も含めすべての年代で人口減少が進むと予測されています。

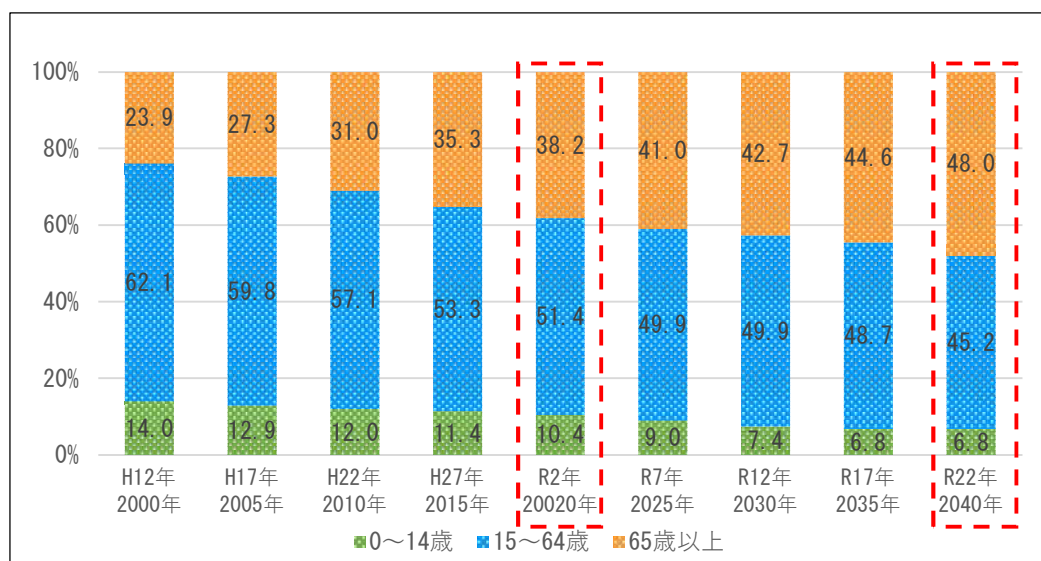
特に年少人口は約 55.3%減(令和 2 年-令和 22 年比)となっており、最も減少が進む見込みとなっています。また、高齢化率も上昇し、令和 2 年時点では約 1.4 人の生産年齢の世代が 1 人の高齢者を支えていましたが、令和 22 年には概ね 0.94 人で 1 人を支える時代が到来すると予測されています。



出典：国勢調査(H12-R2)、国立社会保障・人口問題研究所(R5 年推計)

※平成 12 年(2000 年)は、旧府中市と旧上下町を合算した値

図 0-5 年齢3区分別推計人口



出典：国勢調査(H12-R2)、国立社会保障・人口問題研究所(R5 年推計)

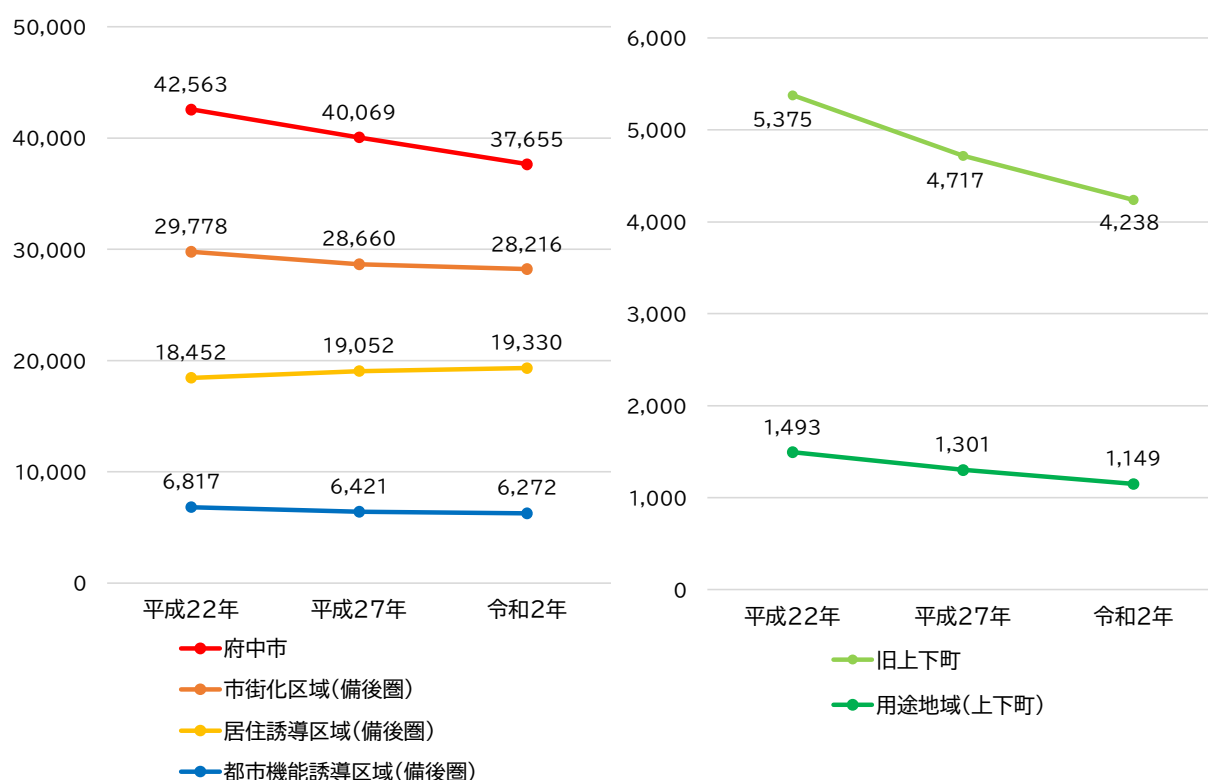
※平成 12 年(2000 年)は、旧府中市と旧上下町を合算した値

図 0-6 年齢3区分別推計人口比

(4) 地域別の人口推移

地域別の人口推移をみると、備後圏域都市計画区域の市街化区域及び都市機能誘導区域では、平成22年から令和2年にかけてそれぞれ人口が減少しており、市街化区域では1,562人減少(減少率5.2%)、都市機能誘導区域では545人減少(減少率8.0%)と、緩やかに人口減少が進行しています。居住誘導区域では、人口が増加を示しており、平成22年から令和2年にかけて人口は、878人の増加(増加率4.8%)となっています。

上下町の人口は、平成22年から令和2年にかけて人口が1,137人減少(減少率21.2%)となり、急速に人口減少が進行しています。また、上下町の用途地域内では、平成22年から令和2年にかけて人口が344人減少(減少率23.0%)と上下町全体よりも減少率が大きくなっています。



出典：国勢調査(H22、RH27、R2)

図 0-7 地域別の人口推移

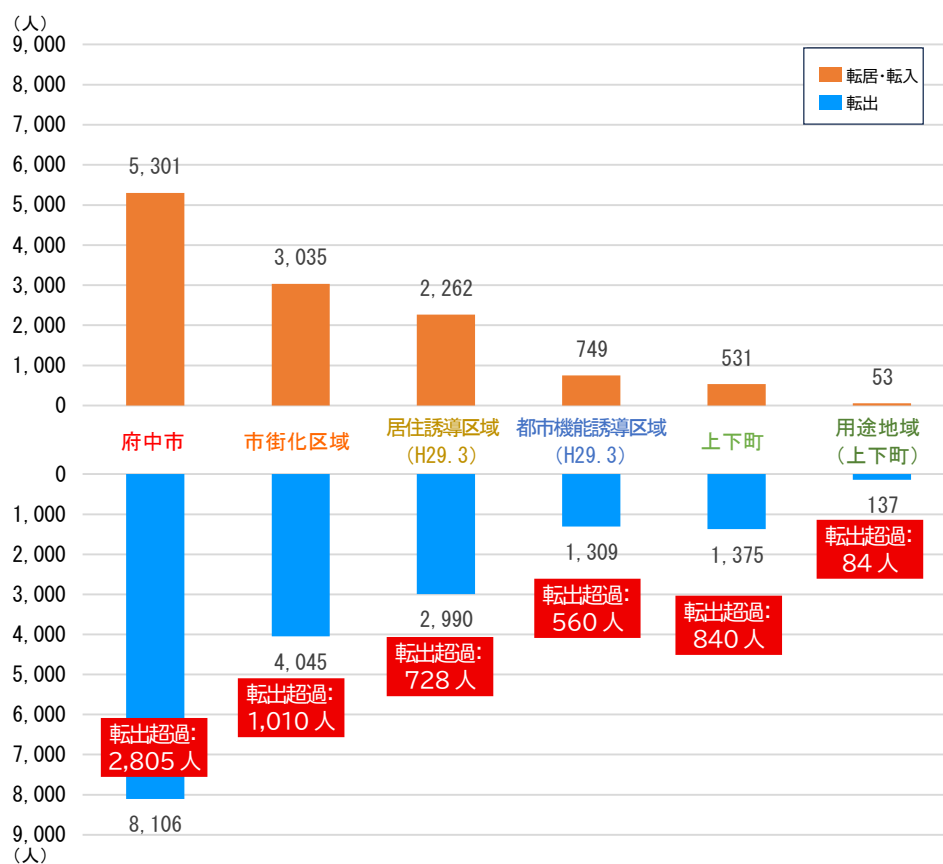
(5) 地域別の転居・転入及び転出の状況

転居・転入及び転出状況(平成28年～令和2年)をみると、府中市全体では、2,805人の転出超過となっています。

地域別では、市街化区域及び居住誘導区域では、転居・転入が多いものの、転出も多くなっており、転出超過となっています。(＜市街化区域＞転出超過:1,010人、＜居住誘導区域＞転出超過728人)

都市機能誘導区域では、転出超過560人の転出超過となっています。

上下町全体では、転居転入者数は531人と少ない一方、転出者数が1,375人となっており、840人の転出超過となっています。用途地域(上下町)では、転居・転入者が53人に留まる一方、転出者は137人となっており、84人の転出超過となっております。



※1) 居住誘導区域は H29 年策定時の区域で町丁目別人口を面積按分して集計を実施

※2) 用途地域(上下町)は、町丁目別人口を面積按分して集計を実施

出典: 国勢調査(R2)

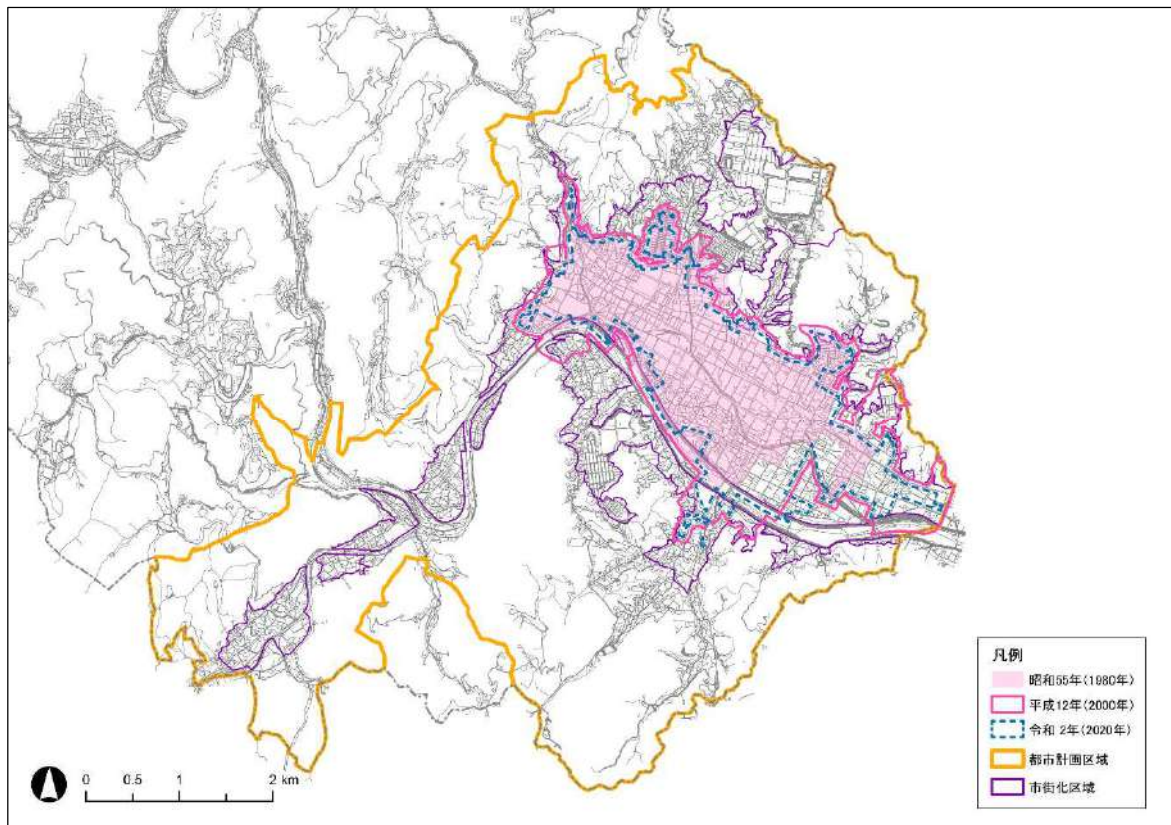
図 0-8 過去 5 年間に転入・転出した人口(平成 28 年～令和 2 年)

1) 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 地区は昭和 55 年以来、府中駅周辺から徐々に福山市方面へと拡大してきましたが、平成 12 年から令和 2 年にかけて市街化区域の縁辺部等で DID 地区の縮小がみられます。

DID 地区内の人口密度は、地区の拡大とともに年々減少しており、令和 2 年時点では、昭和 55 年の人口密度の約 65.9%にあたる 32.8 人/ha まで減少しています。



	昭和55年 (1980年)	平成12年 (2000年)	令和2年 (2020年)
DID人口 (人)	24,398	23,378	18,628
DID面積 (km ²)	4.9	6.5	5.7
DID人口密度 (人/ha)	49.8	36.0	32.8

出典：国勢調査、国土数値情報を基に作成

図 0-9 人口集中地区(DID 地区)の変遷

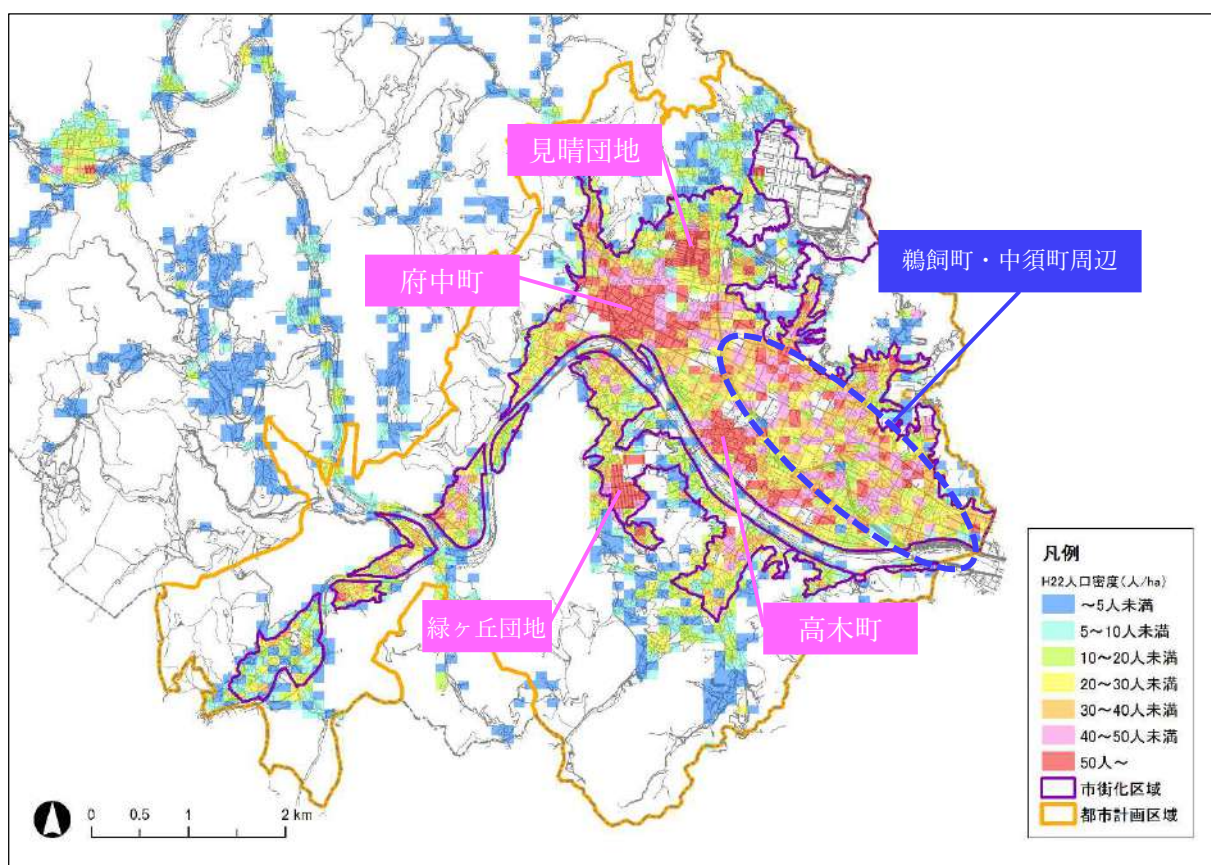
(6) 人口分布の状況

1) 府中市都市計画区域

① 密度分布に粗密のある府中市の市街地

平成 22 年における府中市都市計画区域内の市街化区域は、府中町、緑ヶ丘団地、見晴団地及び高木町を中心に 50 人/ha 以上の地域も見られるものの、市街化区域縁辺部を中心では 5 人/ha 未満の地域も見られるなど、粗密のある密度分布となっています。

鶴飼町、中須町周辺の基本市街地東部では、住宅・工場・農地等の混在により、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。

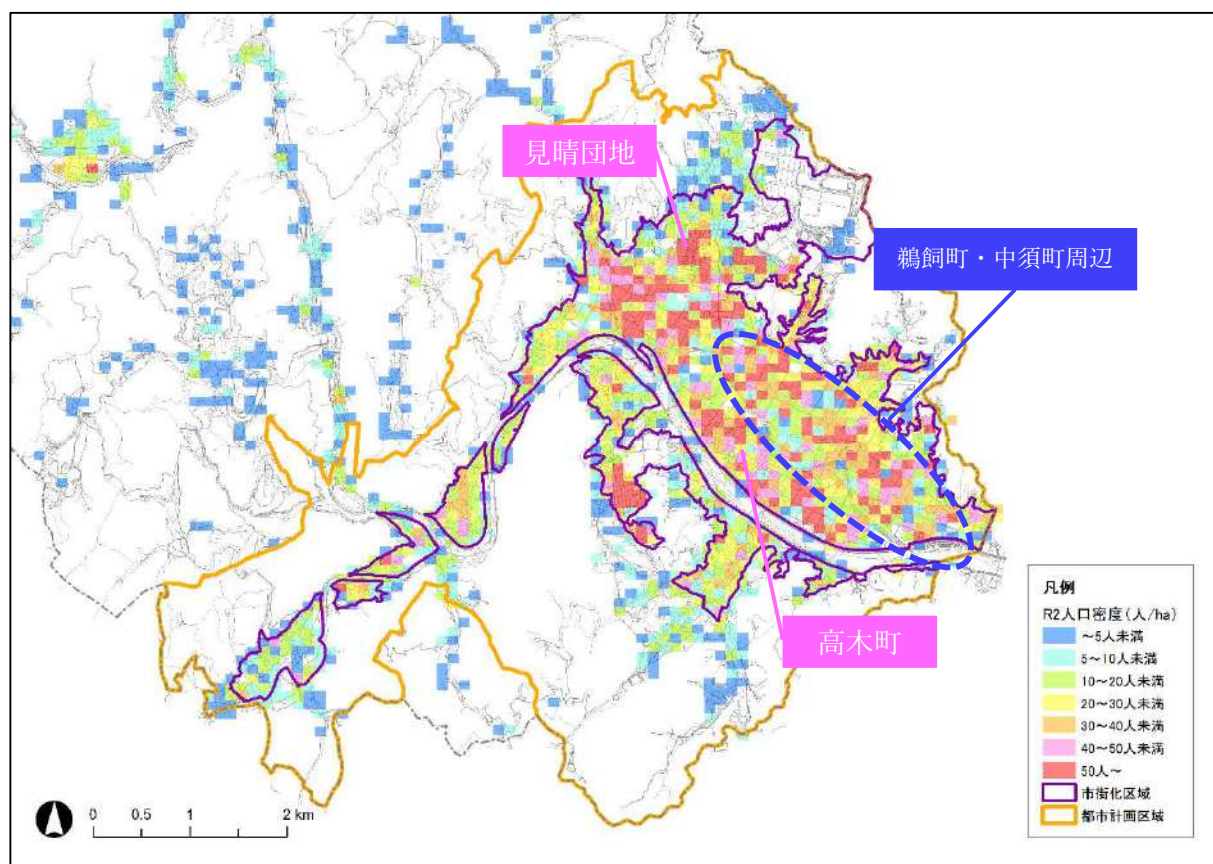


出典：地域・交通データ研究所「平成 22 年簡易 100m メッシュ人口データ」(<https://gtfs-gis.jp/teikyo/>)

図 0-10 府中市都市計画区域における 100mメッシュ毎の人口密度(平成 22 年)

② 中心市街地及び高樹町の人口密度の低下

令和 2 年の人口密度をみると、平成 22 年では、50 人/ha 以上を示していた府中町や高木町の一部エリアや市街化区域縁辺部においても、人口密度の減少が見られます。

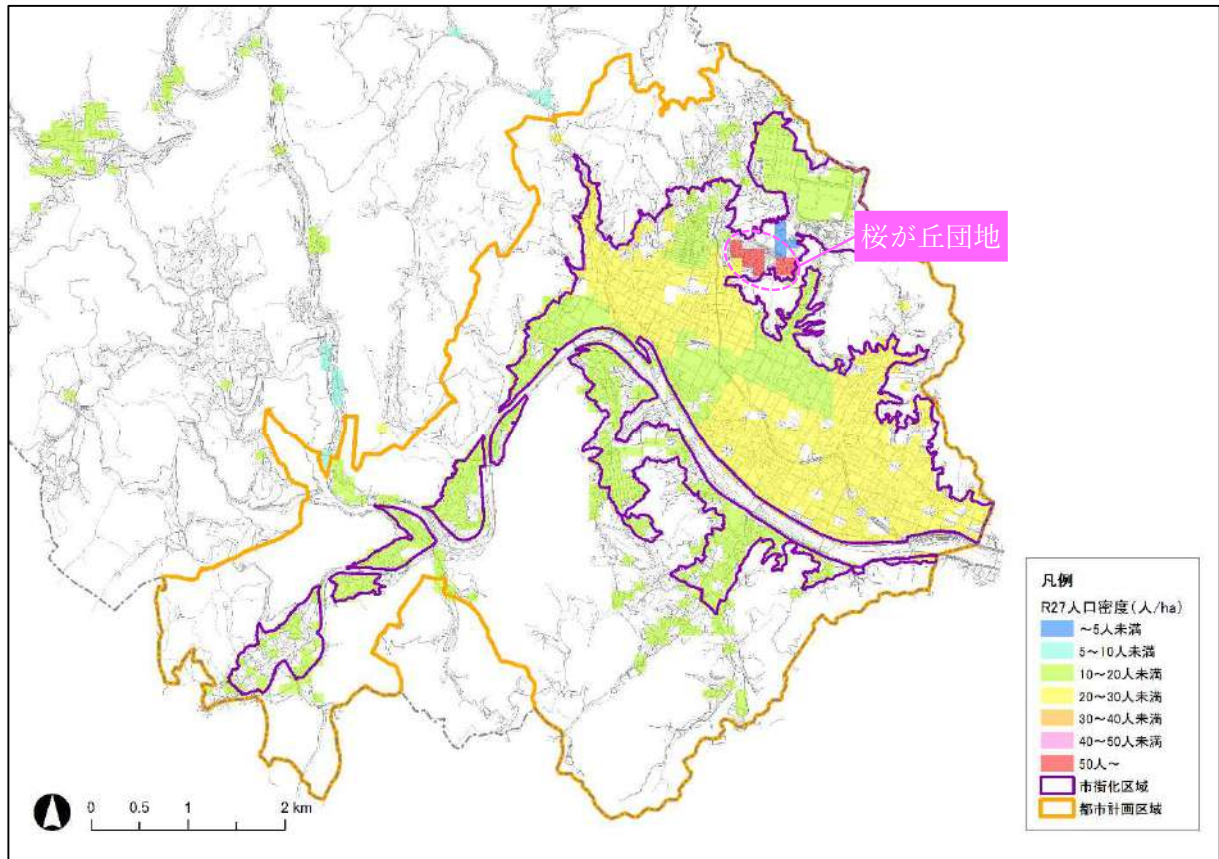


出典：国勢調査(R2)

図 0-11 府中市都市計画区域における 100mメッシュ毎の人口密度(令和 2 年)

③ 全体的に低密度化が進む将来の市街地

現在の傾向のまま人口減少が続くと、令和 27 年度には、市街化区域内においても桜が丘団地を除き 30 人未満/ha まで人口密度が低下すると予想されています。



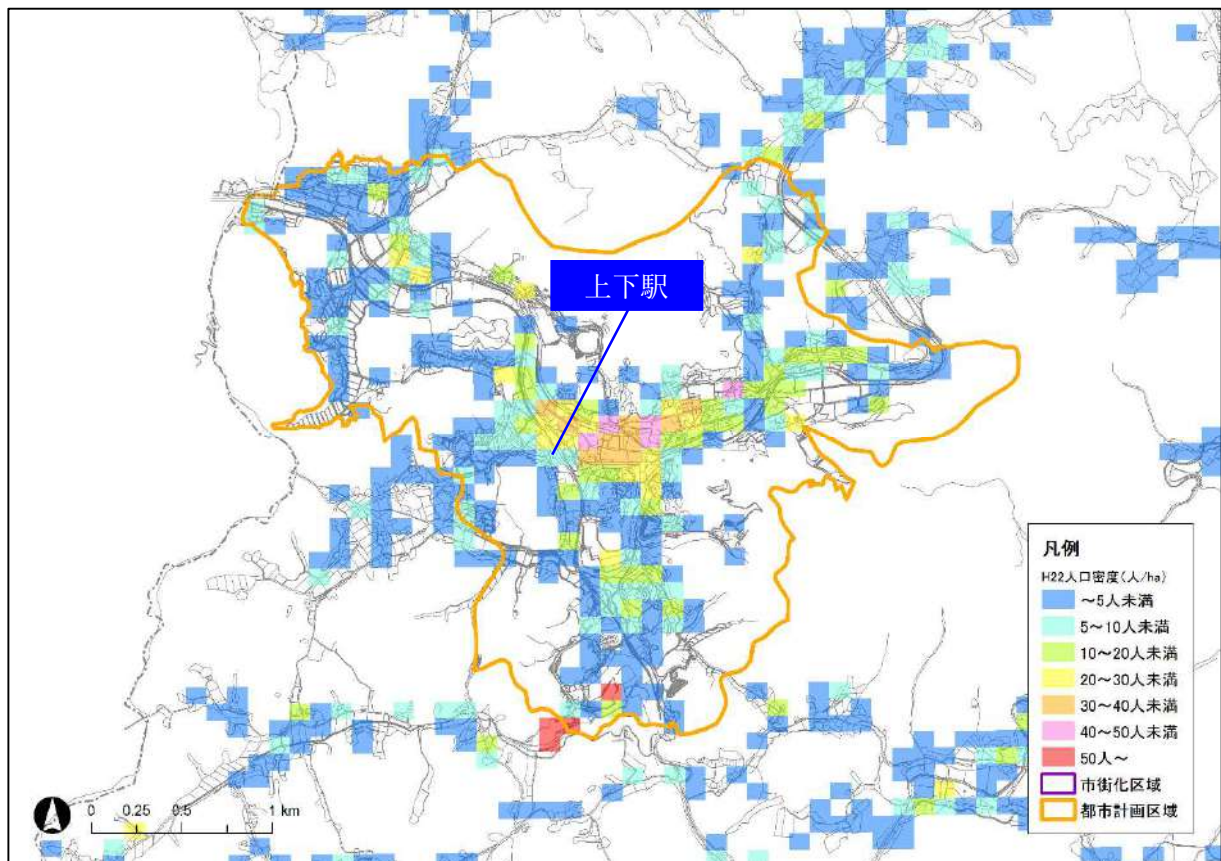
出典：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3(R2 国調対応版)」を基に作成

図 0-12 府中市都市計画区域における 100mメッシュ毎の人口密度(令和 27 年)

2) 上下都市計画区域

① 低密度化している上下町の中心市街地

平成 22 年における上下都市計画区域の人口密度は、上下駅東部の地域において 40～50 人/ha の地域があるものの、都市計画区域内では、5 人/ha 未満のエリアも広く分布しており、地域全体として低密度化しています。

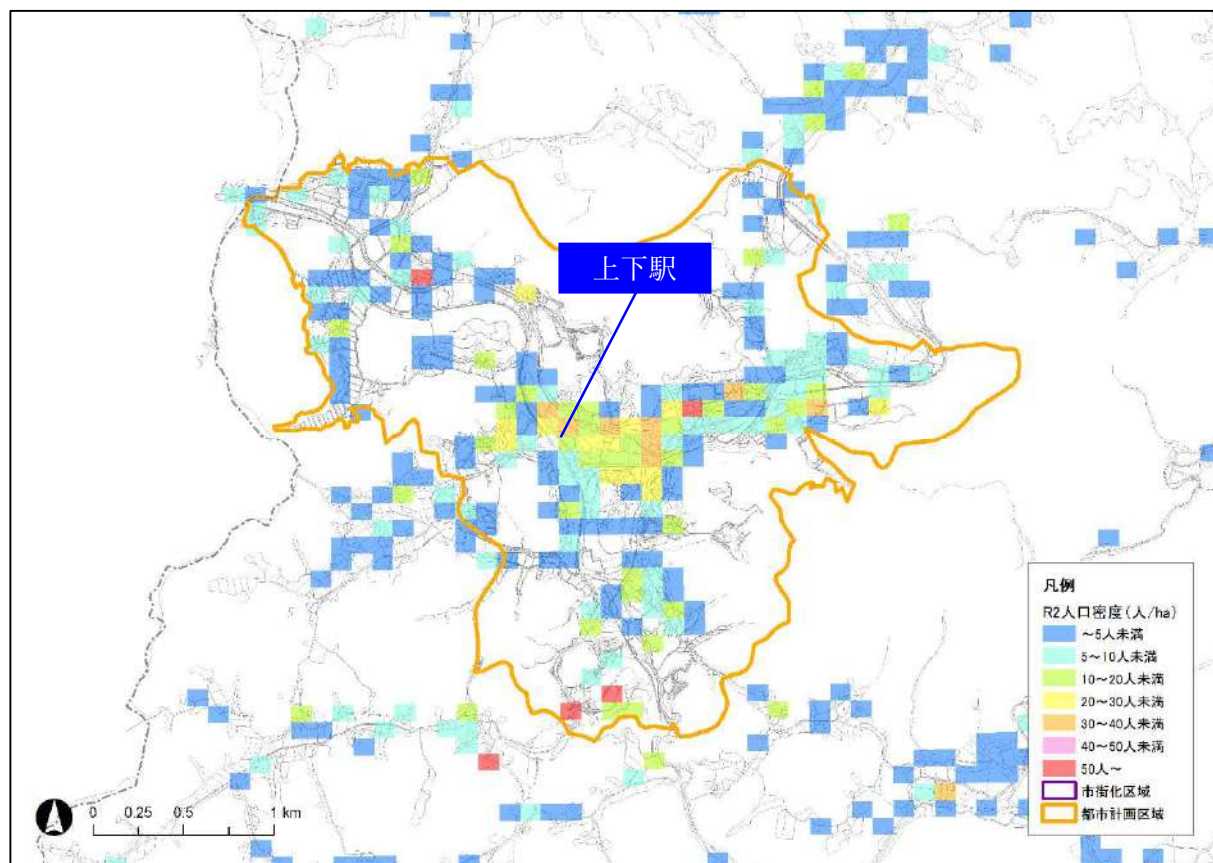


出典：地域・交通データ研究所「平成 22 年簡易 100m メッシュ人口データ」(<https://gtfs-gis.jp/teikyo/>)

図 0-13 上下都市計画区域における 100mメッシュ毎の人口密度(平成 22 年)

② 中心市街地の低密度化

令和 2 年における上下都市計画区域の人口密度は、上下駅東部の地域において 30～40 人/ha の地域があるものの、都市計画区域内では、5 人/ha 未満のエリアも広く分布しており、平成 22 年より地域全体として低密度化しています。

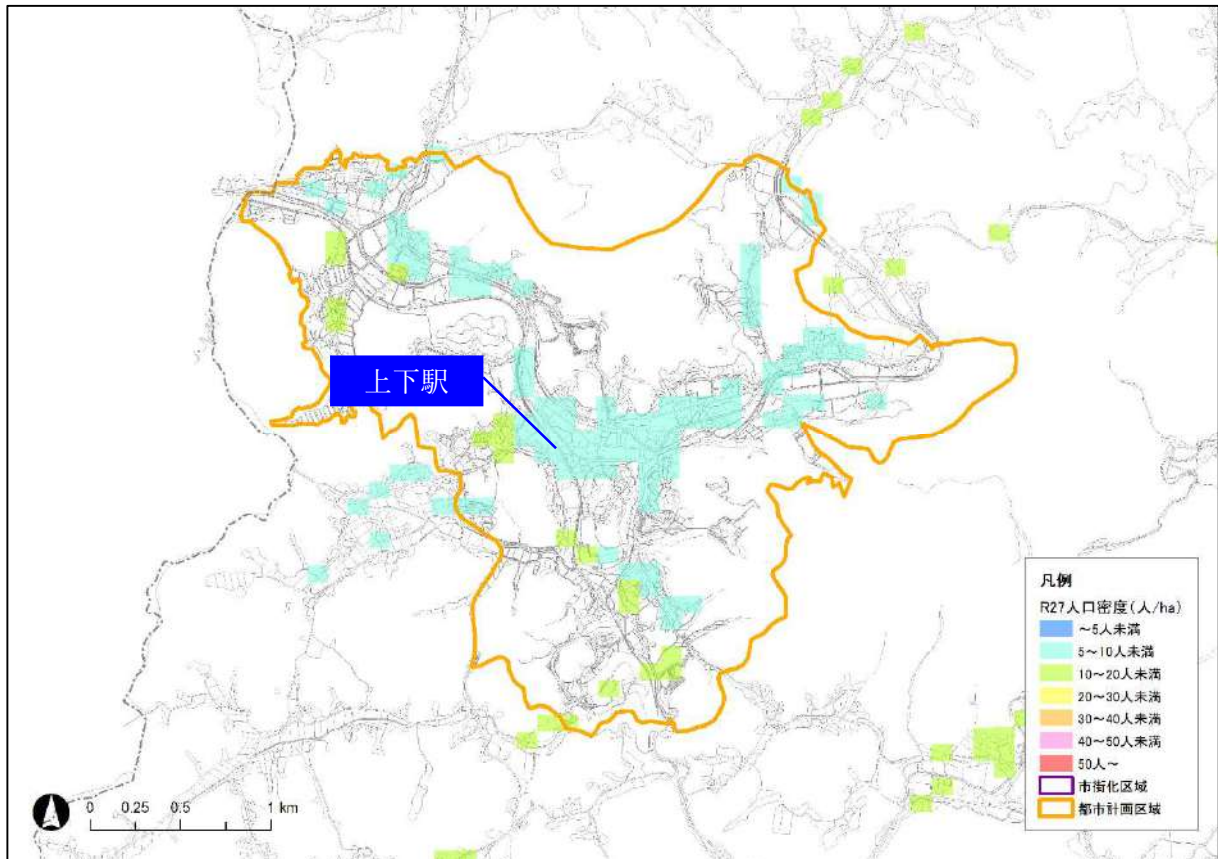


出典：国勢調査(R2)

図 0-14 上下町都市計画区域における 100mメッシュ毎の人口密度(令和 2 年)

③ 上下都市計画区域内全体の低密度化

上下都市計画区域内では、現在の傾向のまま人口減少が続くと、令和 27 年度には、上下駅周辺においても人口密度が 10 人未満/ha となることが予想されています。



出典：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3(R2 国調対応版)」を基に作成

図 0-15 上下都市計画区域における 100mメッシュ毎の人口密度(令和 27 年)

2-3.都市基盤

(1) 道路の整備状況

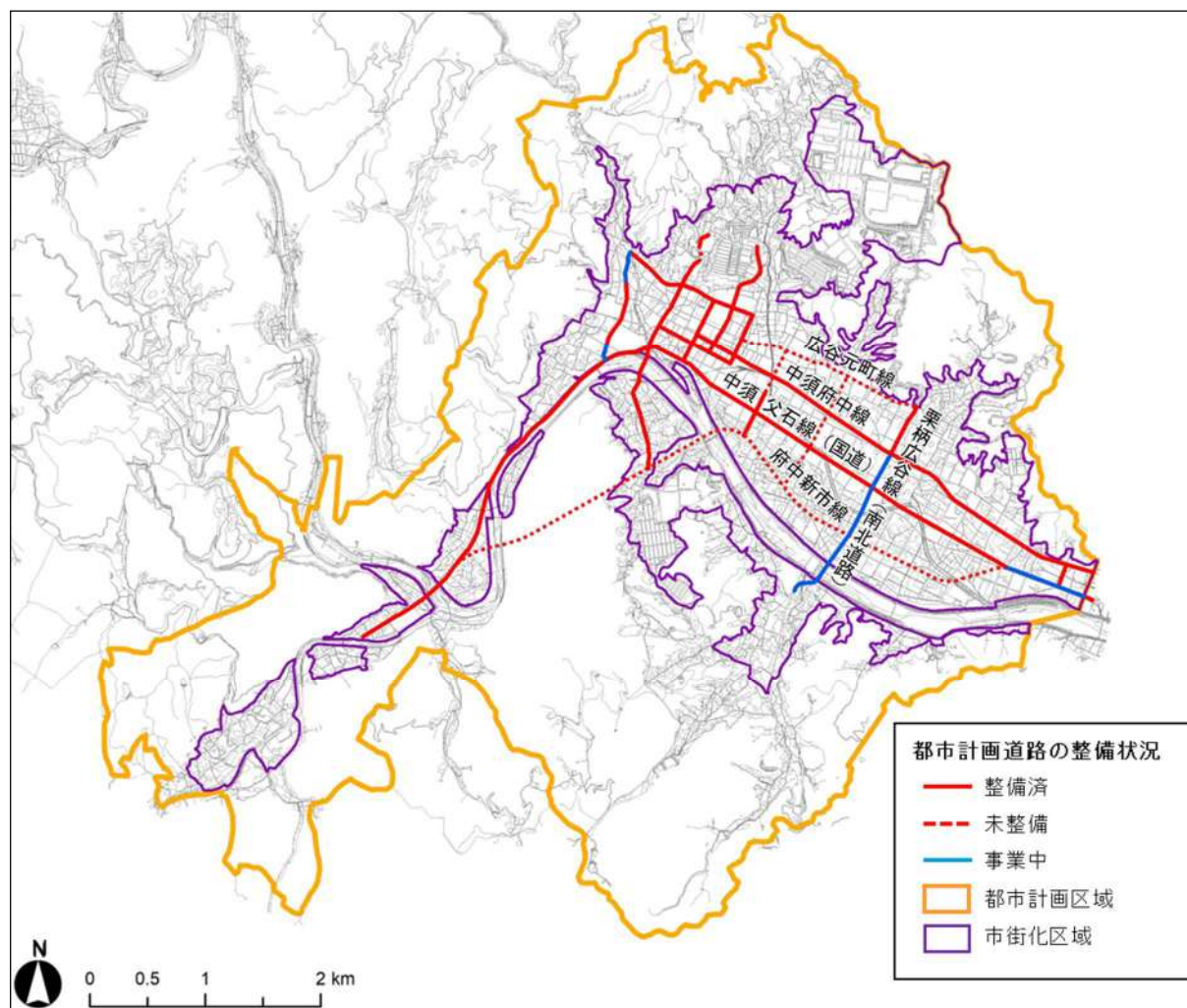
1) 都市計画道路の整備が進む中心市街地

本市では、人口減少へ対応したまちづくりへ転換していく中で、未整備の都市計画道路の見直しや道路整備を進めてきました。

地域別にみると、府中町や出口町にある都市計画道路の整備は概ね完了しています。

生活中心街では、中須府中線や中須父石線(国道 486 号)の整備が完了している一方、広谷元町線や栗柄広谷線(南北道路)の一部区間、府中新市線などの未整備な路線も残っています。

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、一部区間の供用が開始され、他の区間についても早期整備を行い、今後、供用開始を見込んでいます。

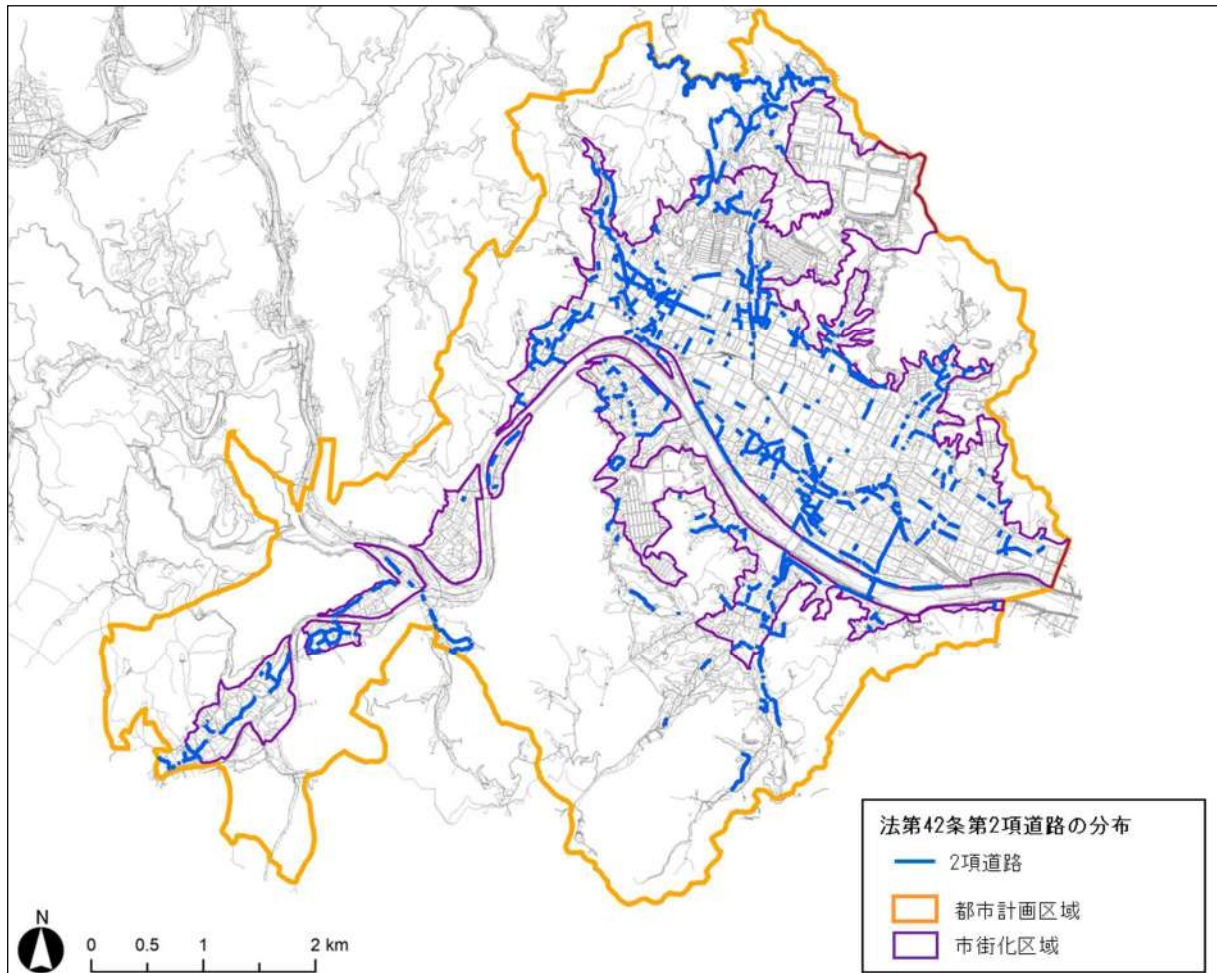


出典：備後圏都市計画 府中市都市計画総括図、府中市提供情報を基に作成
図 0-16 都市計画道路の整備状況

2) 市街地全体に狭あい道路が残存

旧市街地に加え、戦後急速に拡大した新市街地も含めた市街地全体に幅員 4m未満の狭あい道路が分布しています。

一部の狭あい道路では、府中市狭あい道路整備事業の活用等、住民と連携しつつ拡幅整備を進めています。



出典：広島県 HP「建築基準法に規定する『指定道路図(府中市)』」を基に作成

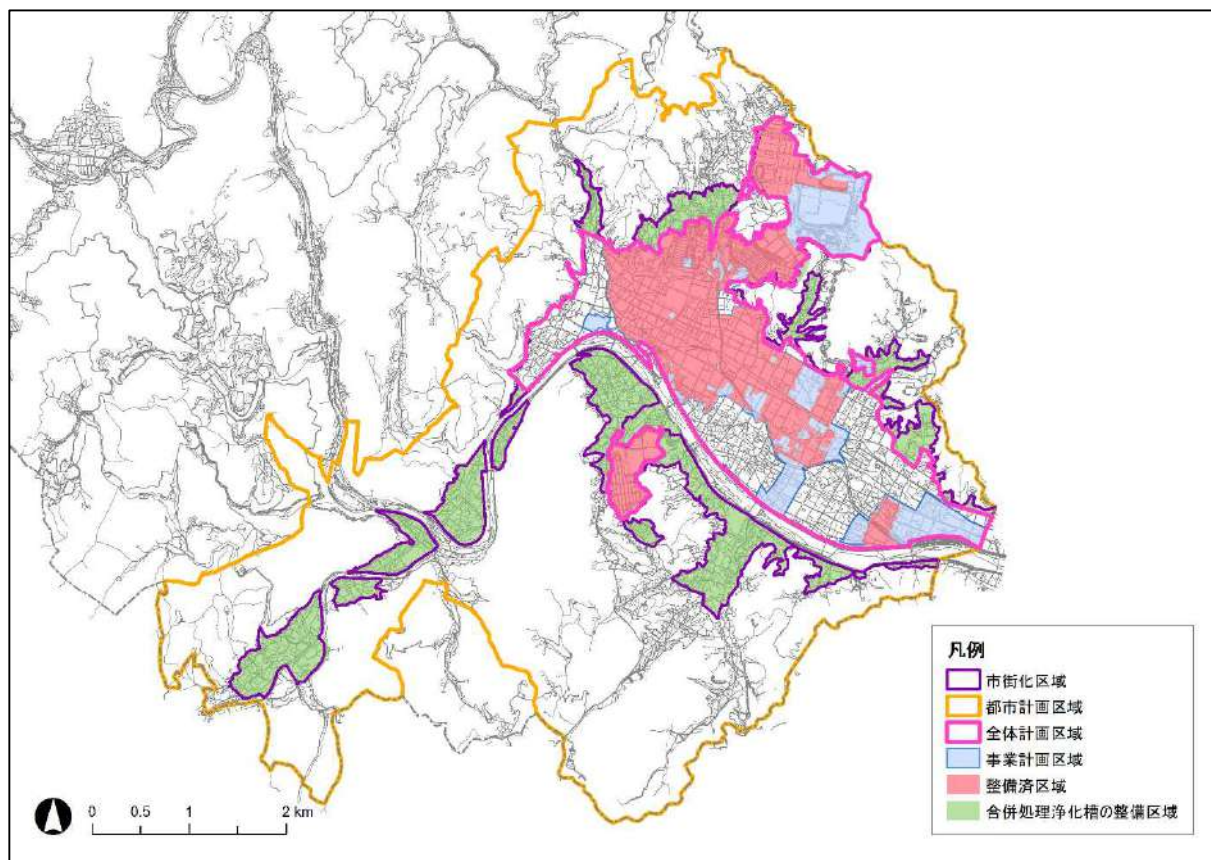
図 0-17 建築基準法第 42 条第 2 項道路(幅員 4m未満)の分布

(2) 下水道の整備状況

1) 下水道整備が進む中心市街地

市街化区域全体を対象に公共下水道整備を進めてきましたが、今後は、進捗状況や維持管理等を踏まえ公共下水道の整備に加え、合併処理浄化槽の整備を組み合わせる普及を図っていきます。

現在は、生活中心街や、市街地北部および南部の住宅団地においては下水道整備が概ね完了しており、事業計画区域として、中心市街地東部を中心に指定されています。



出典：府中市流域関連公共下水道事業計画(R6.4)、府中市污水处理施設整備構想(R2.3)

図 0-18 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

1) 住宅・工場・農地の混在

府中駅周辺は、主に商業用地として利用されています。市街地の東部などの平地では、主に住宅・工場・農地が混在した土地利用となっています。市街化区域の縁辺部には、市街化区域内の農地が多く残っています。

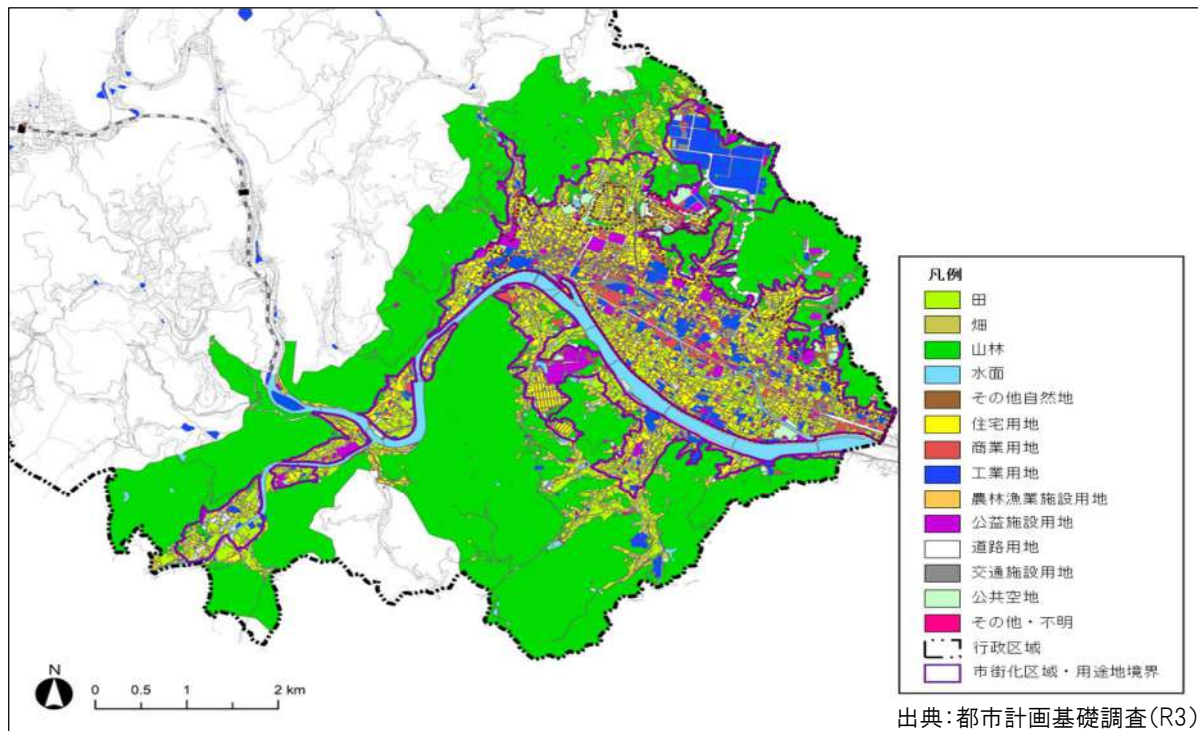


図 0-19 備後都市計画区域における土地利用現況(令和 3 年)

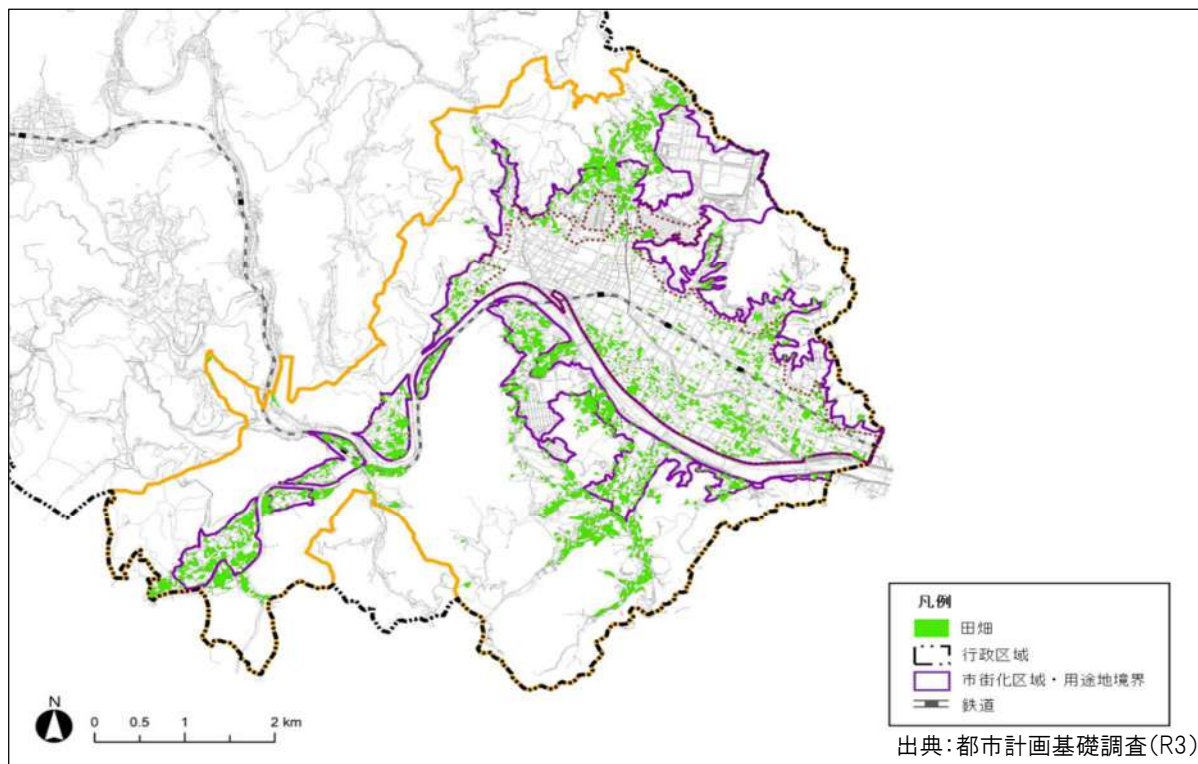
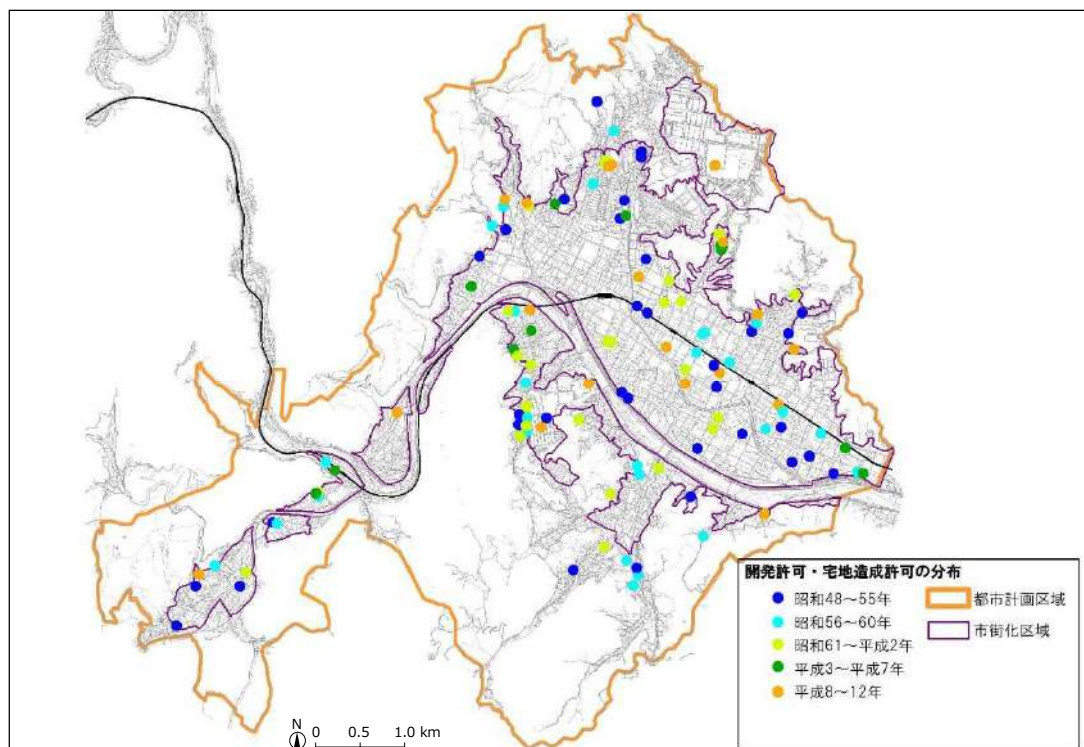


図 0-20 備後都市計画区域における市街化区域内農地の分布状況

(2) 住宅建設・空き家の状況

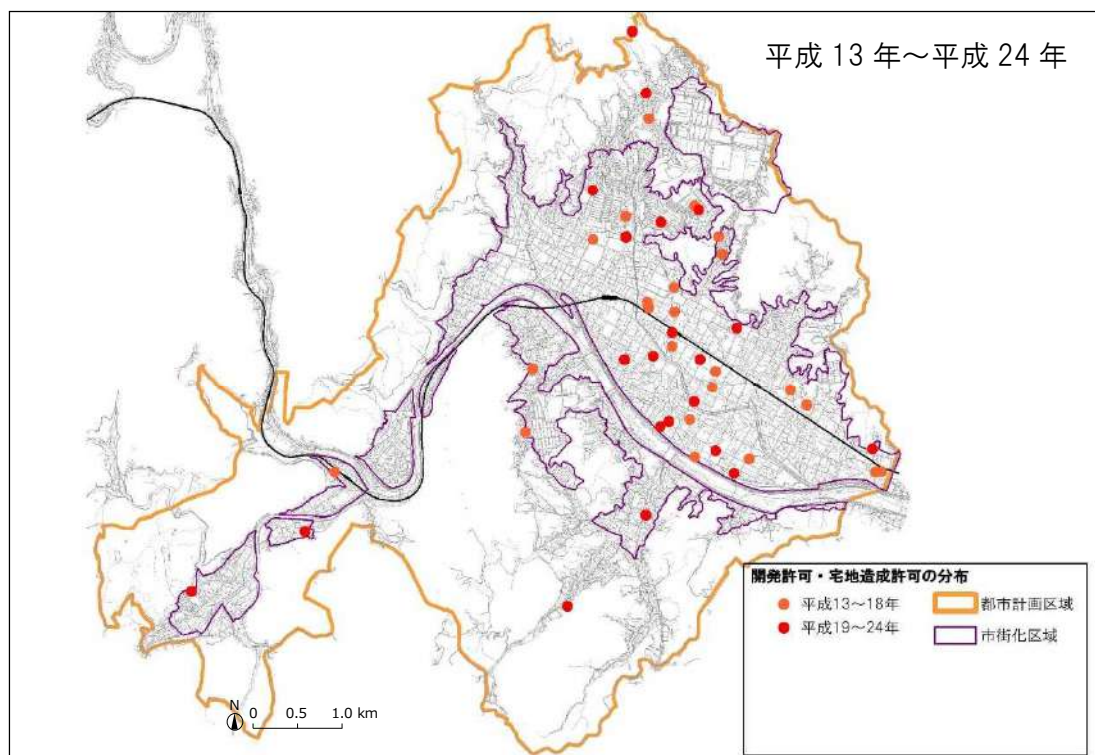
1) 人口減少に伴う市街地の拡大圧力の低下

昭和 50 年代頃は人口増加に伴い、市街化区域の縁辺部での開発が多く行われていました。しかし近年は、平地である高木町・中須町周辺を中心とした開発が主流となっており、人口減少に転じたことで市街地の拡大傾向も鈍化しています。

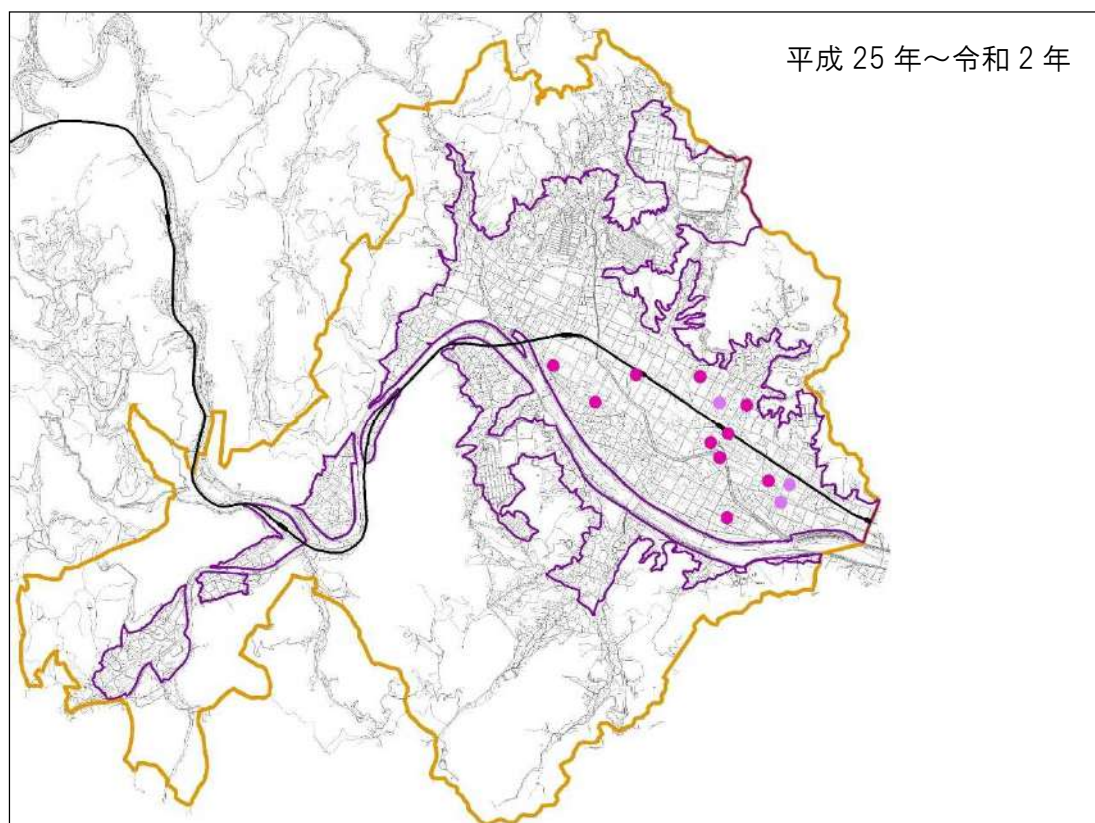


出典：開発許可・宅地造成許可データ

図 0-21 平成 12 年以前の開発許可・宅地造成許可の分布



出典：開発許可・宅地造成許可データ

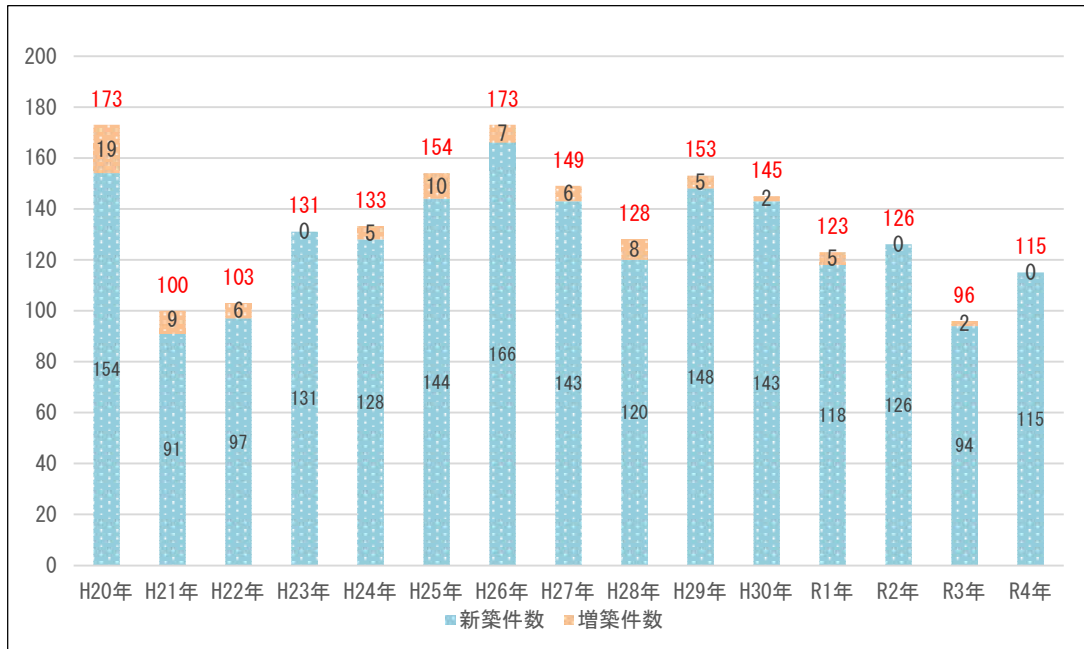


出典：都市計画基礎調査(H30、R4)

図 0-22 開発許可・宅地造成許可の分布

2) 住宅建設数の減少

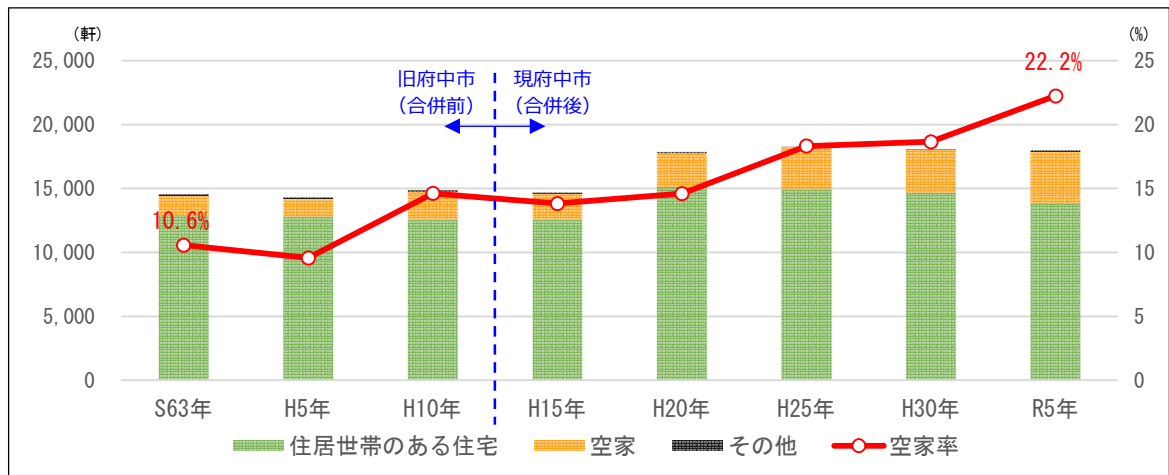
住宅建設数は減少傾向にあり、平成 20 年のリーマンショック後に大きく減少しています。平成 21 年から平成 25 年までは回復傾向を示しており、平成 26 年には平成 20 年と同数まで回復したものの、その後は減少傾向に転じています。



出典：府中市統計要覧

3) 空家の増加

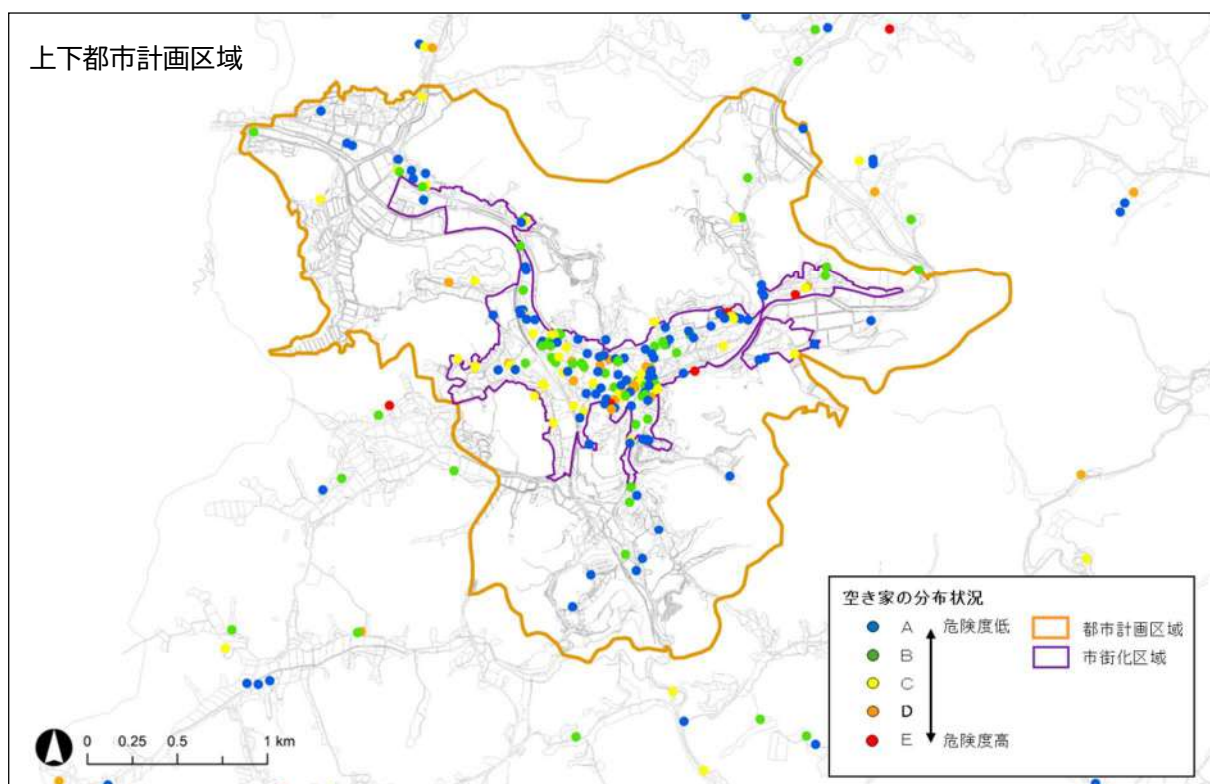
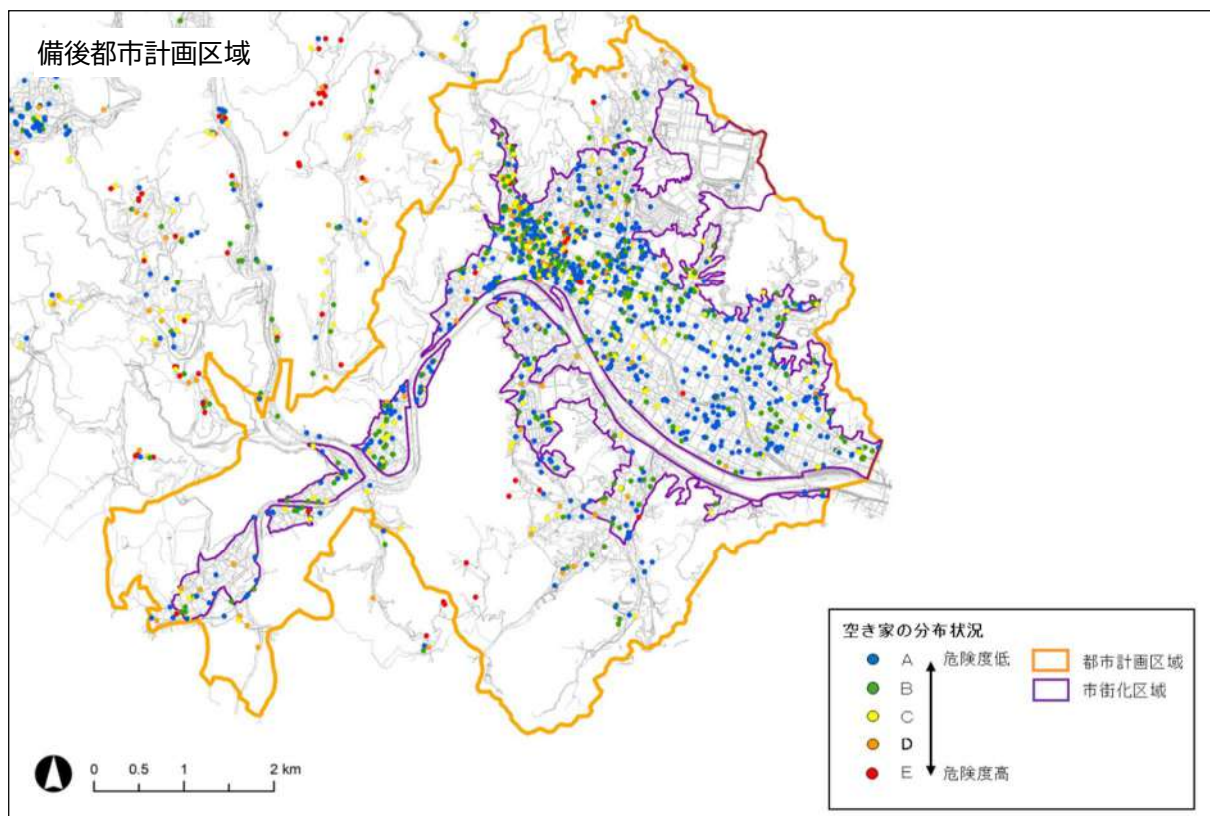
近年空家は増加傾向にあり、比較的人口減少が著しい生活中心街や上下都市計画区域、都市計画区域外等の地域を中心に市街地全体に空家が分布しています。特に、生活中心街、上下町・都市計画区域外の集落市街地では危険度が高い空家が多く含まれています。



※その他は「一時現在者のみ」と「建築中」の建物を示す

出典：住宅・土地統計調査(S63-R5)

図 0-24 府中市における空家の推移



出典：府中市空家実態調査(R5)

図 0-25 空き家の分布

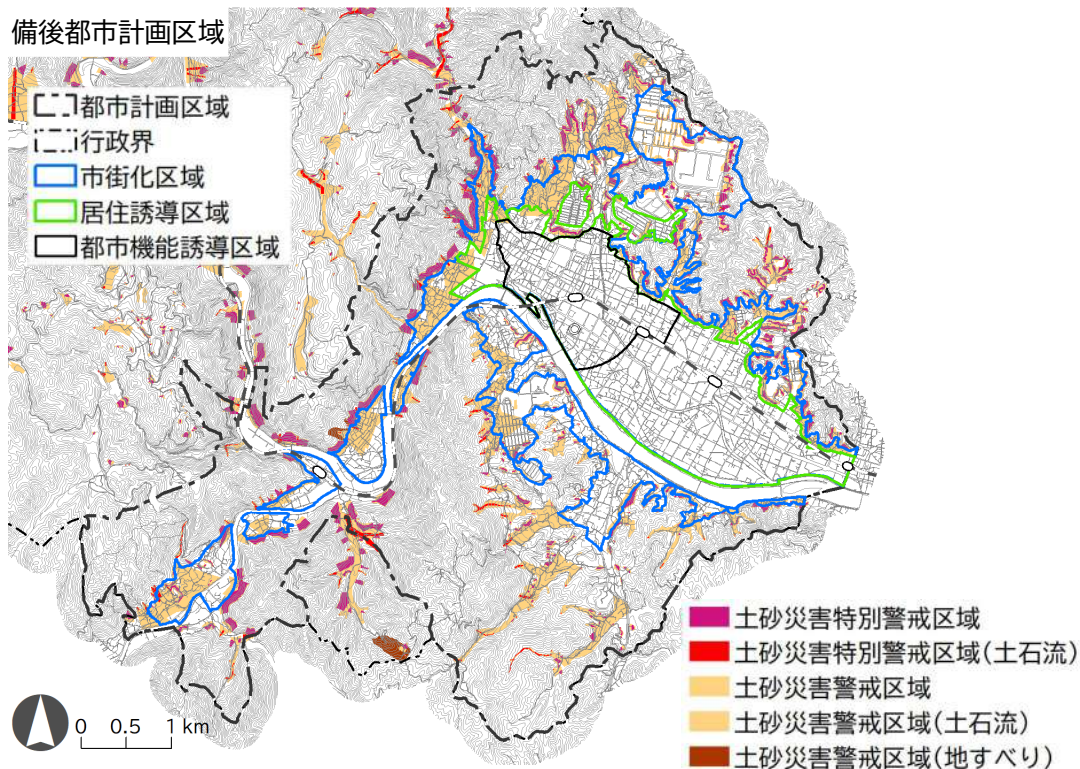
2-5.災害リスク

(1) 土砂災害

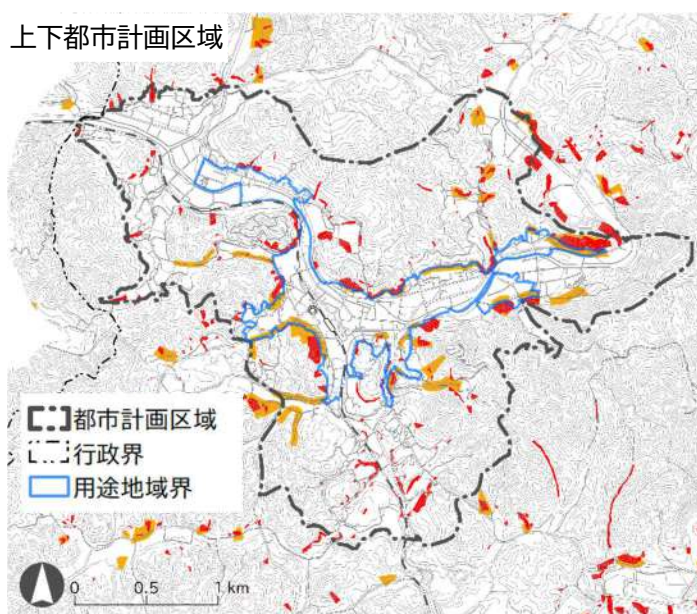
1) 土砂災害が懸念される市街化区域縁辺部

市街化区域の縁辺部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。

本市では、土砂災害への対策として、避難場所の確保等のハード面での整備とともに、「マイ・タイムライン」(自らの防災行動計画)の普及促進などによる住民への周知、町内会等と連携した避難誘導体制の構築などを進めています。



※都市機能誘導区域・居住誘導区域は H29 年策定時の区域を表示



出典：土砂災害ポータルひろしま

図 0-26 土砂災害警戒区域等の指定状況

(2) 水害

1) 浸水が懸念される芦田川沿いの平地部

芦田川の北側の平地を中心に、浸水想定区域が指定されています。

平成 30 年 7 月豪雨においては、観測史上最高水位を更新する大規模な出水が発生し、越水・内水被害が発生しており、対策として河床掘削等の河川改修事業が進められています。「マイ・タイムライン」(自らの防災行動計画)の普及促進など住民への周知、町内会等と連携した避難誘導体制の構築などを進めています。

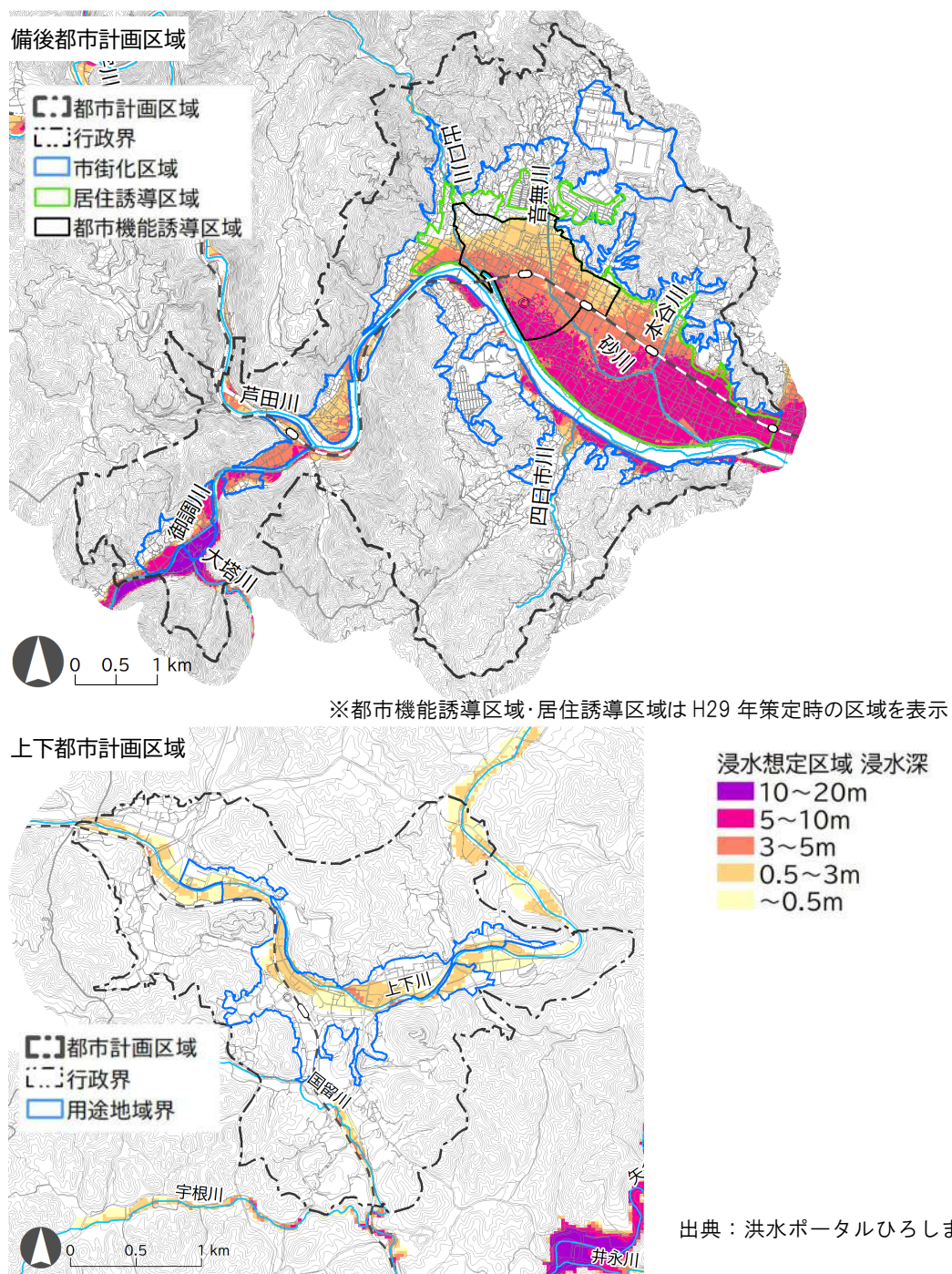


図 0-27 河川による浸水想定区域(想定最大規模)の状況

2-6.都市機能

(1) 都市機能の分布

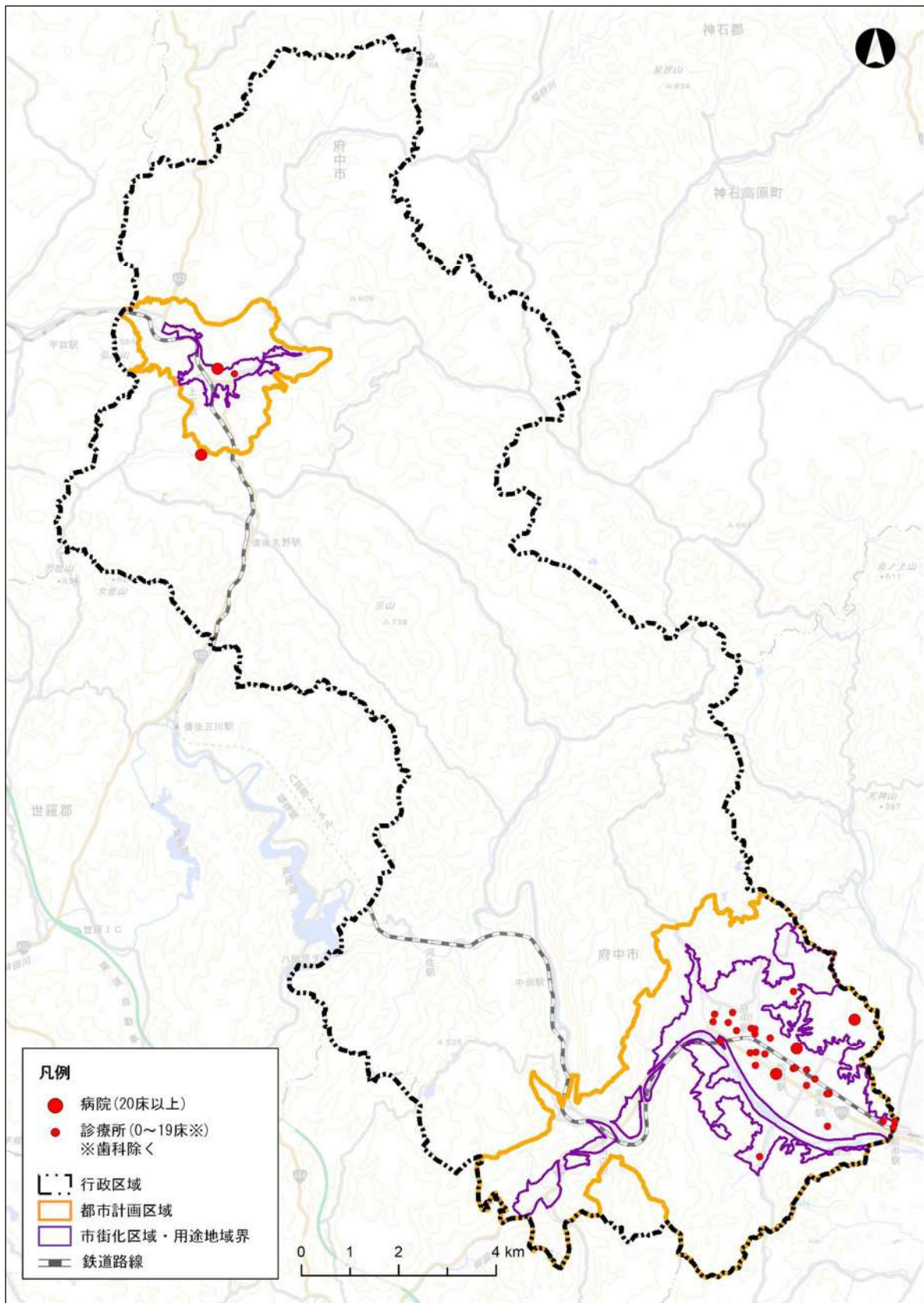
1) 市街地への各種施設の集積

公民館・集会所等を除いて、多くの施設が府中市都市計画区域の居住誘導区域内及び上下都市計画区域の用途地域内に集中立地しています。

施設毎にサービスの維持や、施設の立地しない地域へのサービス提供に取り組んでいます。

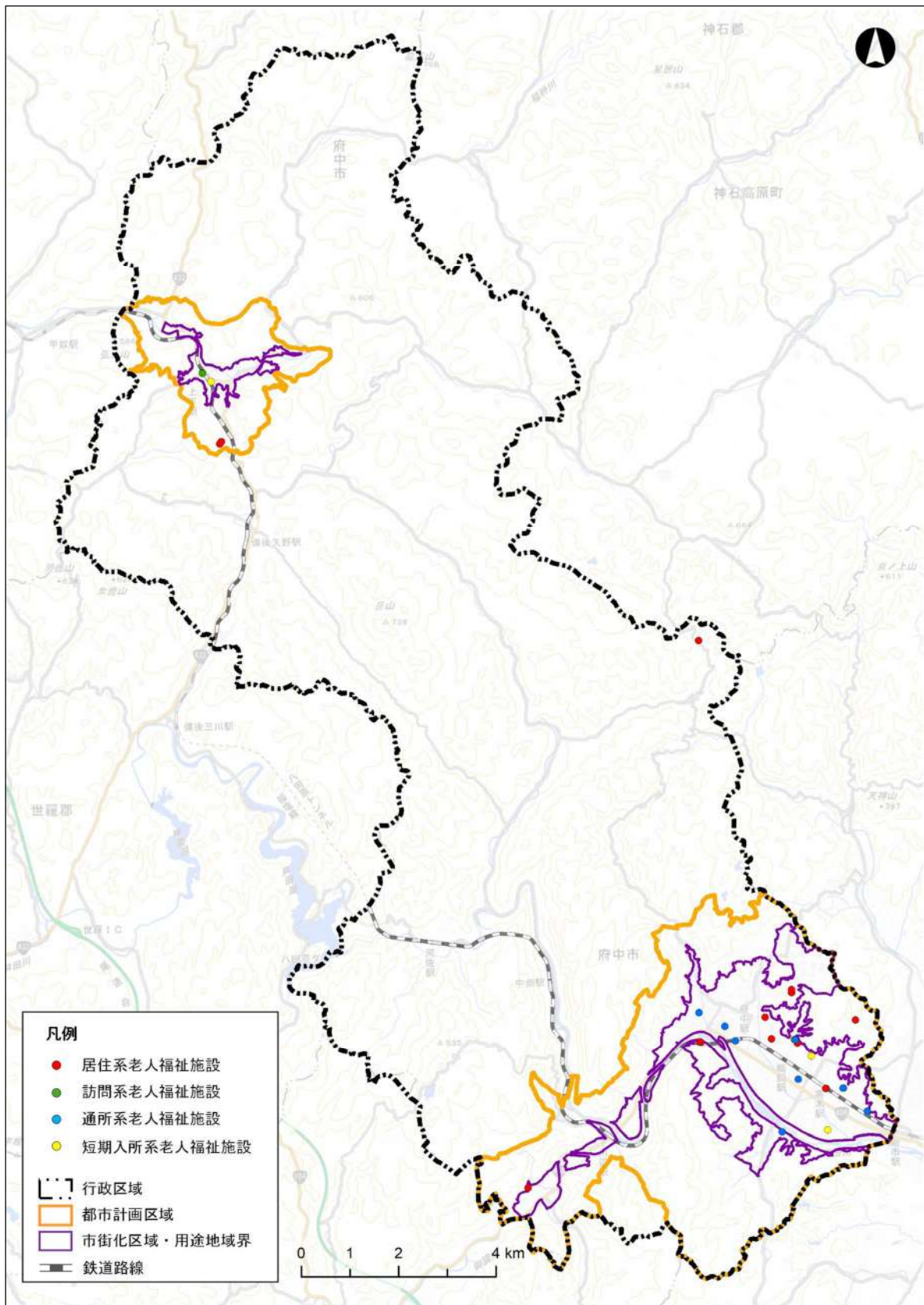
表 0-1 各施設の立地状況及びサービス提供状況

	立地状況	サービスの提供状況等
医療施設	府中市都市計画区域における居住誘導区域内の JR 福塩線沿線及び上下駅周辺を中心に立地	府中市民病院・府中北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するとともに、デマンド型乗合タクシーによりアクセス性を確保
老人福祉施設	府中市都市計画区域の居住誘導区域及び上下都市計画区域の用途地域内を中心に立地	施設入所だけでなく、通所・訪問サービスなど在宅生活を支援する各種の介護サービスを提供し、高齢者の地域での生活を支援
子育て・教育施設	一部集落に点在するものの、府中市都市計画区域の市街化区域及び上下都市計画区域の用途地域内を中心に立地	通学バス、通学タクシーにより通学・通園を支援
商業施設	府中市都市計画区域の居住誘導区域及び上下都市計画区域の用途地域内に立地	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	主な公共施設は、府中市都市計画区域内の市街化区域及び上下都市計画区域内の用途地域内に集中的に立地	公共交通の維持により概ね市域全体からのアクセス性を確保するとともに、近年、プールやグラウンドの整備を実施
公民館・集会所	市域全体に分布	一部では設置目的が異なるなどにより類似施設が近接する立地状況がみられる



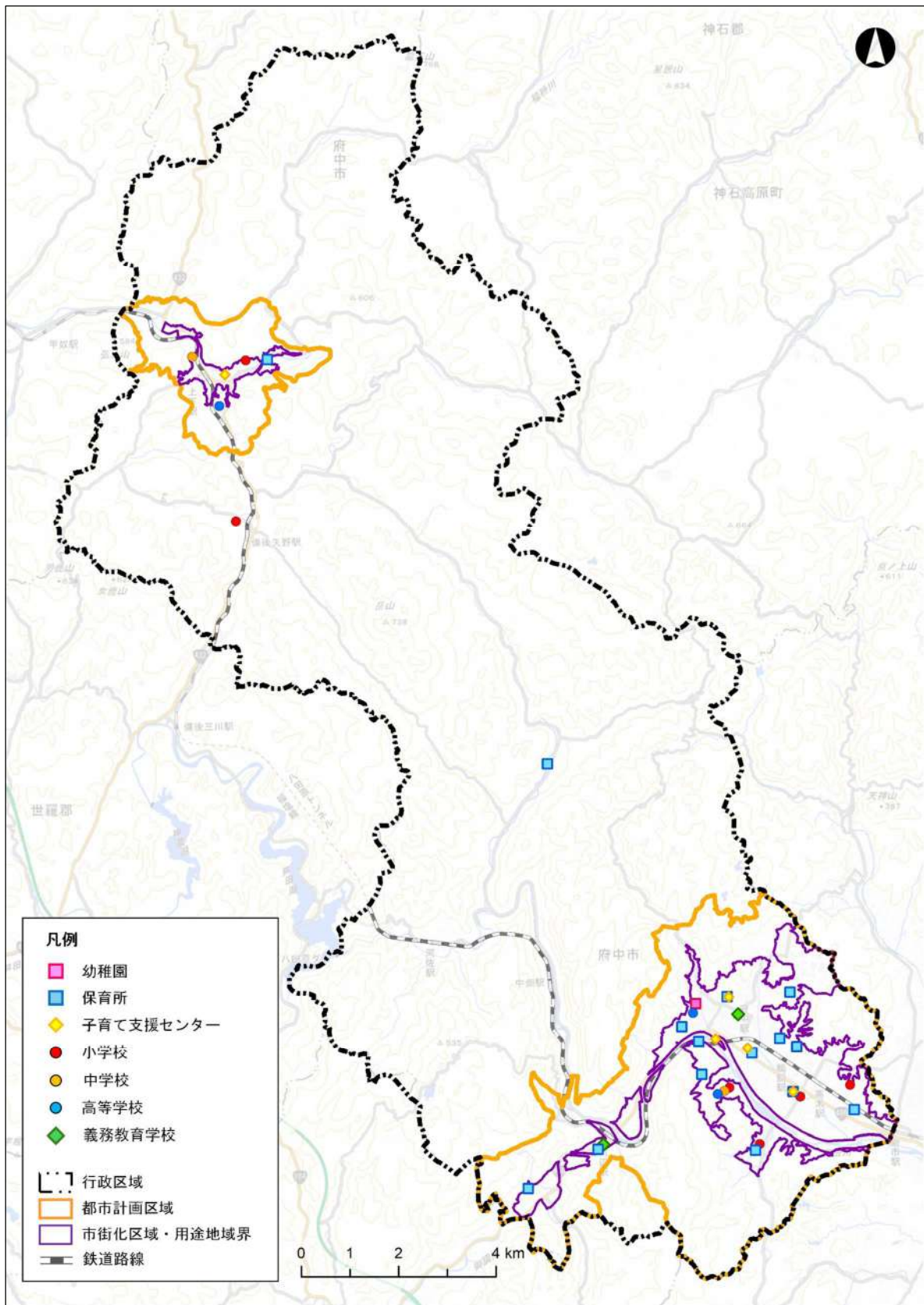
出典：国土数値情報(医療機関)、電子地形図(タイル)(国土地理院)を基に作成

図 0-28 医療施設の分布

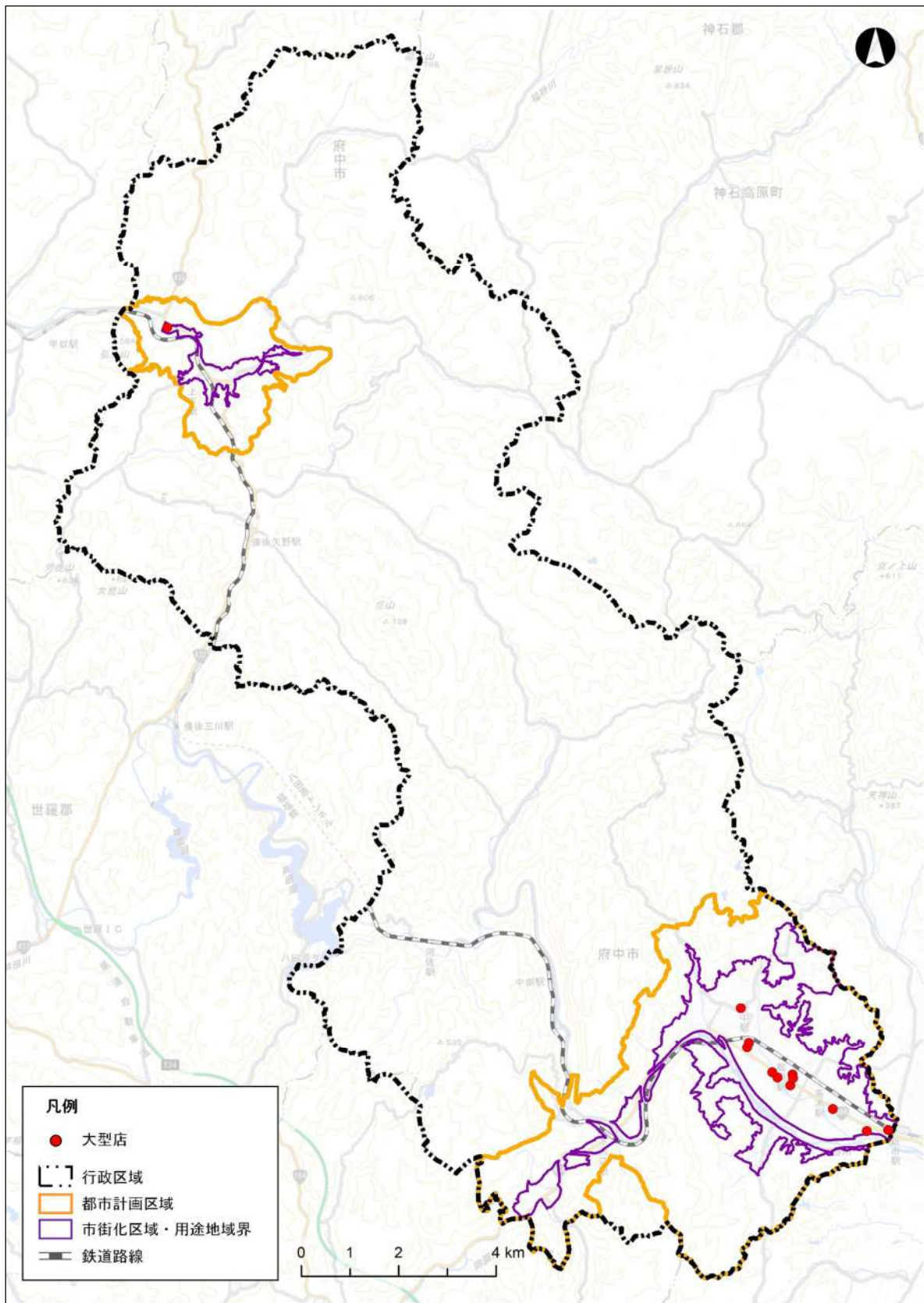


出典：国土数値情報(医療機関)、電子地形図(タイル)(国土地理院)を基に作成

図 0-29 老人福祉施設の分布

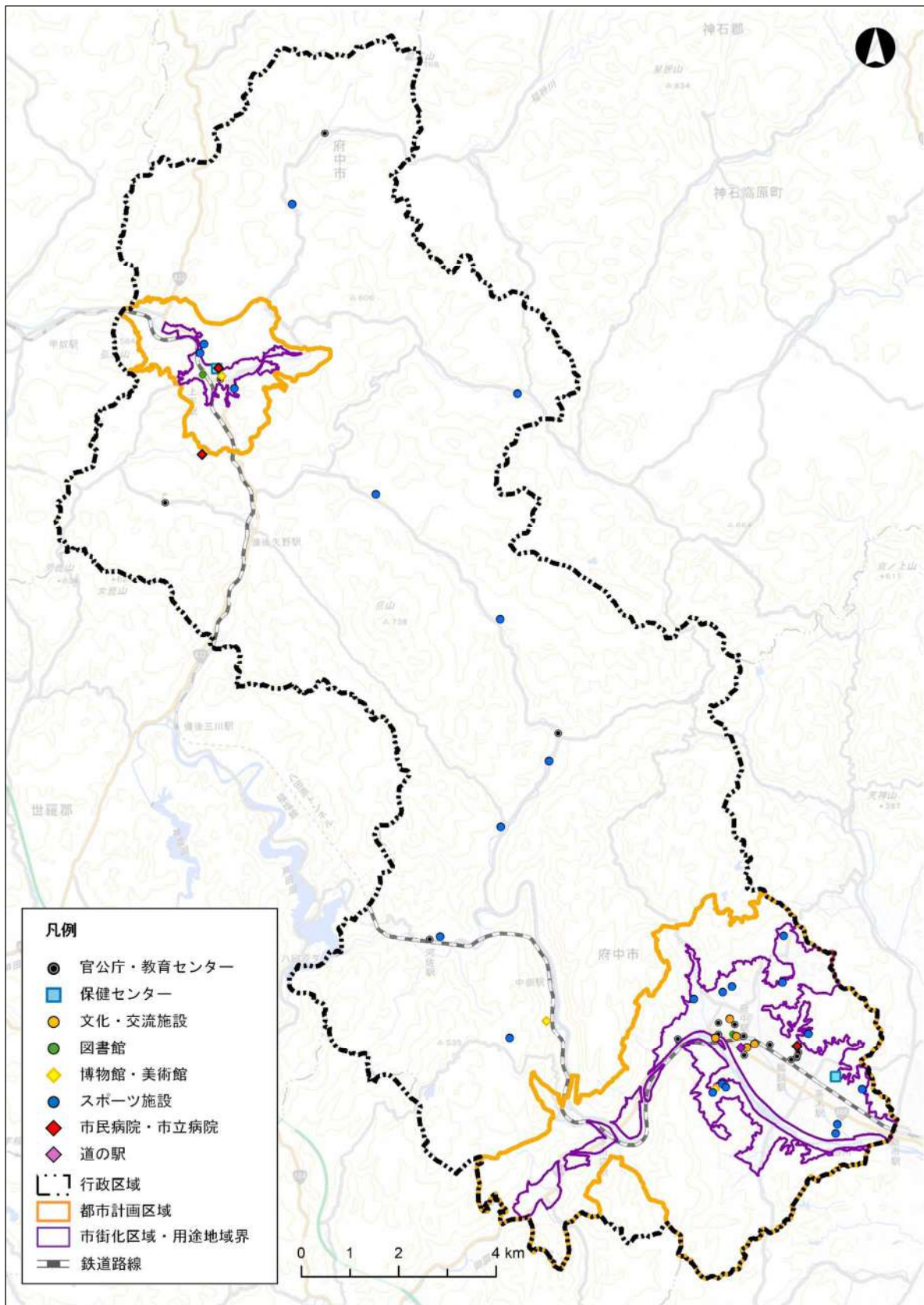


出典：国土数値情報(学校)、電子地形図(タイル) (国土地理院)を基に作成
 図 0-30 子育て支援施設・教育施設の分布



出典：全国大型小売店総覧（2023）、電子地形図（タイル）（国土地理院）を基に作成

図 0-31 商業施設の分布



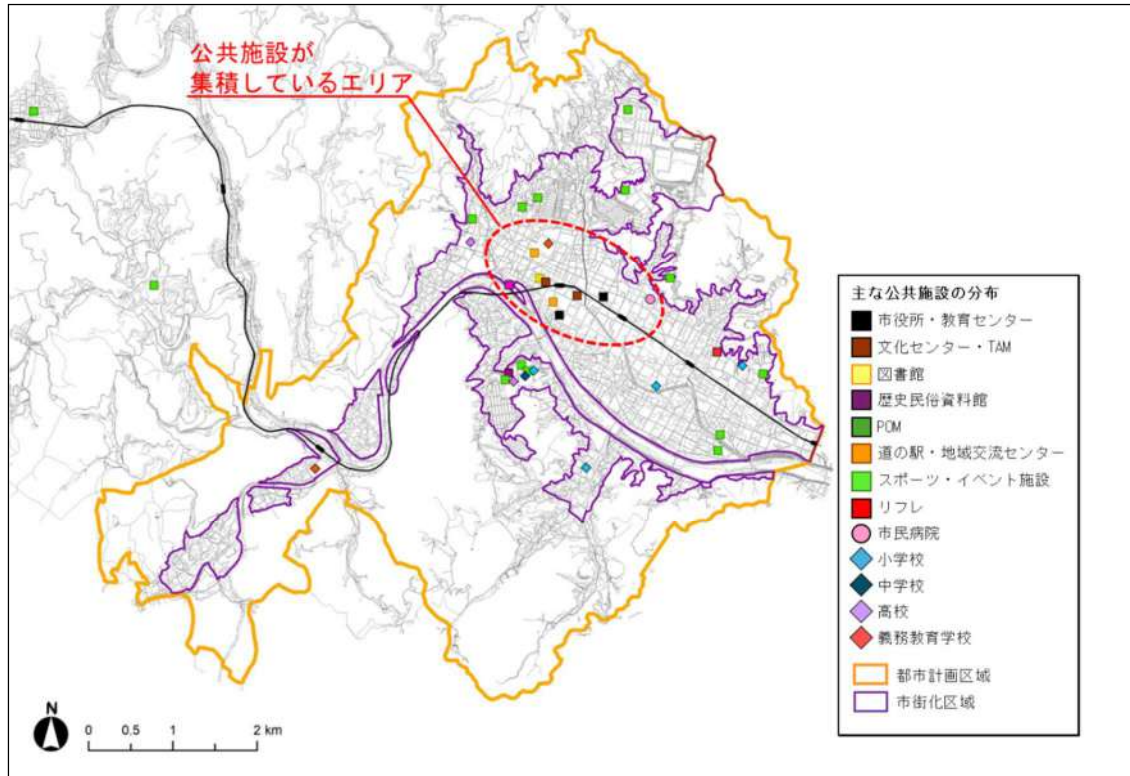
出典：国土数値情報（公共施設）、電子地形図（タイル）（国土地理院）を基に作成

図 0-32 公共施設の分布

2) 府中駅周辺への公共施設の集積

主な公共施設は、特に府中駅周辺の概ね半径 1km の範囲に集積しており、近年も府中市こどもの国、府中市多機能拠点施設(道の駅びんご府中)など市の拠点施設を整備しています。

一方で、既存施設の老朽化や耐震化が課題となっています。



出典：国土数値情報（市町村役場及び公的集会施設、公共施設、学校、医療機関）を基に作成

図 0-34 府中市都市計画区域における公共施設の分布

表 0-2 主な公共施設の建設年数と耐震化の状況

施設名称	建設年月	耐震化の状況	大規模改修の実施状況
府中市役所	昭和 49 年	有	平成 25-26 年度に大規模改修を実施
府中市教育センター	昭和 31 年	有	平成 14 年度に大規模改修を実施
府中市こどもの国	平成 30 年	有	平成 29 年度建て替えを実施
府中市生涯学習センター	昭和 36 年	有	平成 16 年度に大規模改造工事を実施
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	令和 7 年度に大規模改修工事を実施
府中市市民病院	平成 27 年	有	-
府中市保健福祉総合センター	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	平成 6 年	有	-
府中市多機能拠点施設 (道の駅びんご府中)	平成 28 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	令和 7 年	有	都市機能誘導区域へ誘導（新築）
府中市歴史民俗資料館	昭和 60 年	無	-
府中市月見ヶ丘公園体育施設	昭和 52 年	無	-

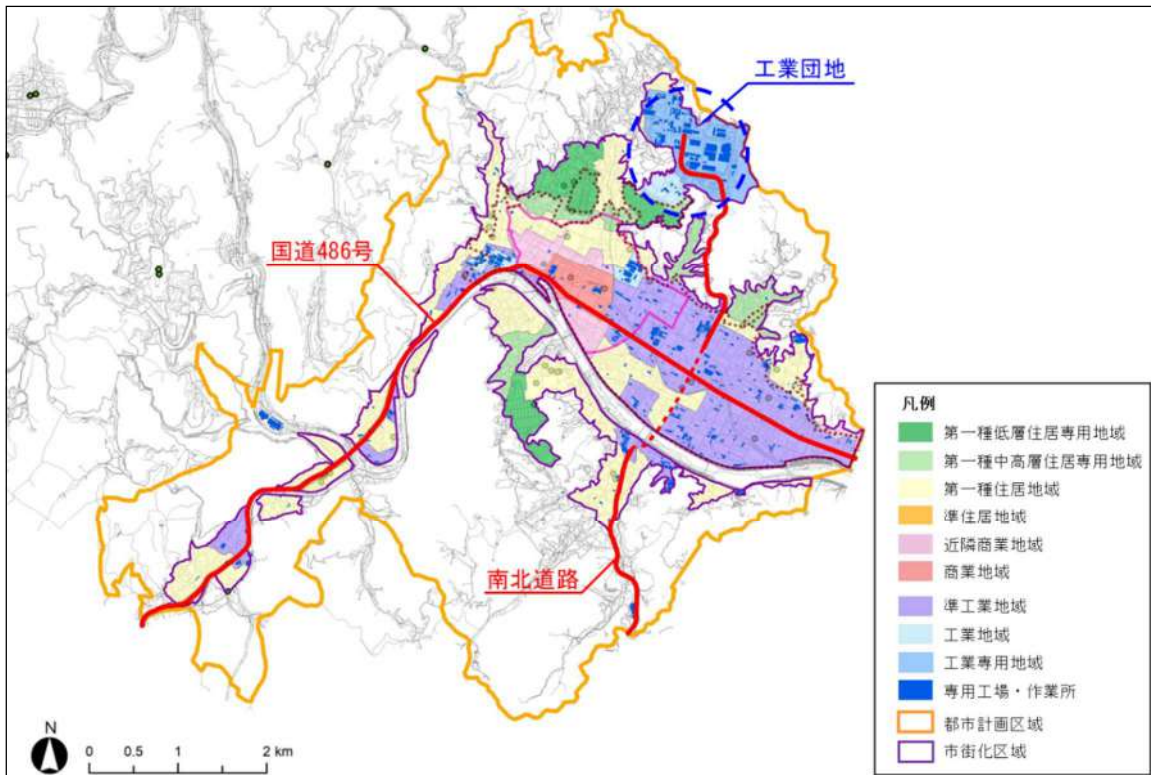
出典：府中市公共施設等総合管理計画（R5 改定）及び個別施設計画（R6）を基に作成

(2) ものづくり産業の状況

1) ものづくりを支えるまちなかの事業所数の減少

ものづくり産業関連施設の立地は、大規模な工場は高台の工業団地とまちなかである平地部の一部と、中小規模の工場は平地部全体に分布しています。

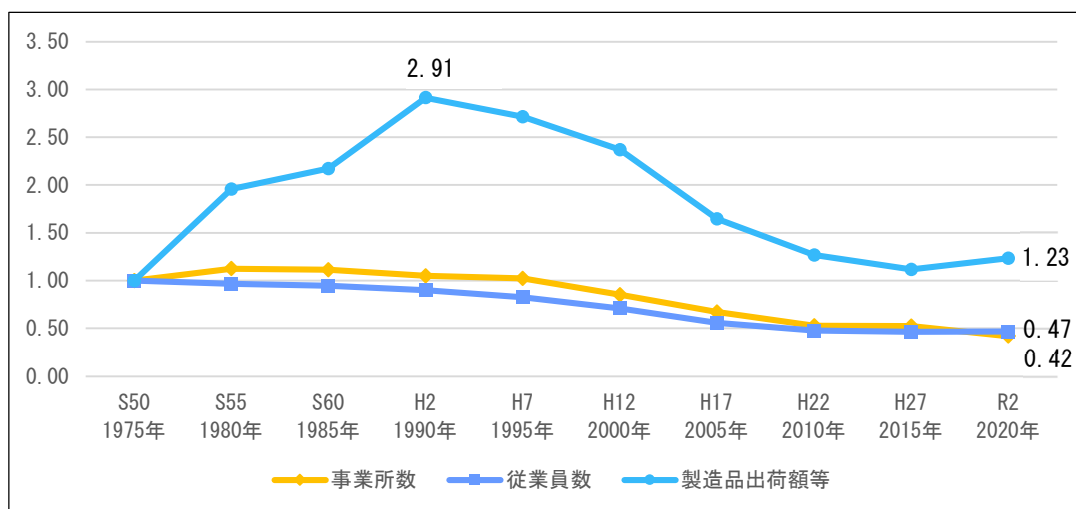
一方で、事業所数、従業員数等は、昭和 50 年(1975 年)と比べ半数以下に減少しており、課題となっています。また、製品出荷額等は、ピークである平成 2 年(1990 年)より約 57%減少しているものの、平成 27 年(2015 年)より上昇しており、回復傾向がみられます。



※都市機能誘導区域・居住誘導区域は H29 年策定時の区域を表示

出典：都市計画基礎調査（R3）、国土数値情報（用途地域）を基に作成

図 0-35 工場の分布と用途地域



出典：工業統計（～H22）、経済センサス（H29、R2）

図 0-36 工業の事業所数、従業員数、製品出荷額等の推移(昭和 50 年を 1 とする指数)

2-7.交通

(1) 利用交通手段

1) 自家用車利用を中心とした移動

居住地に関わらず、市民の主な利用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約1.6台となっています。(令和5年時点)

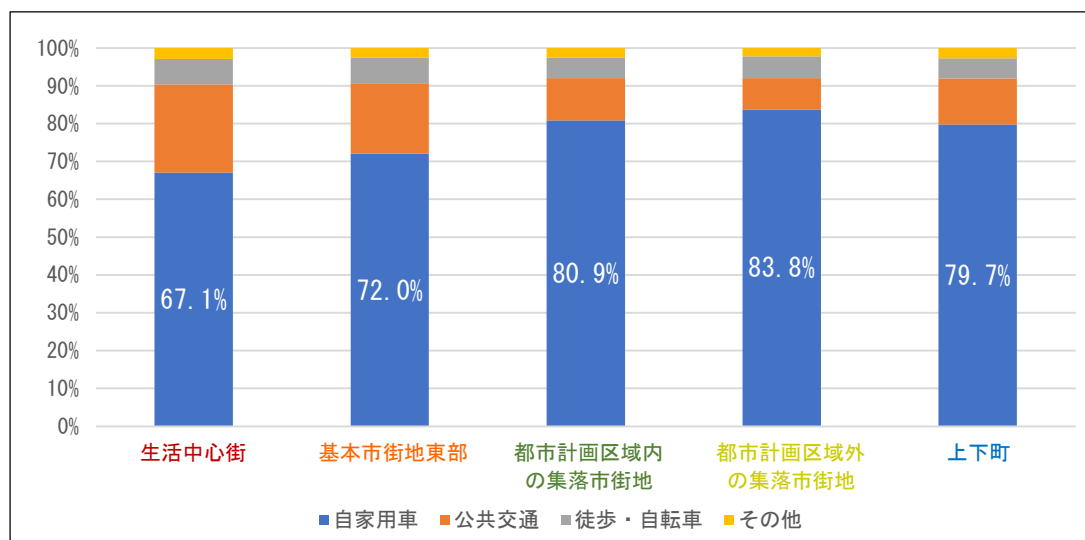
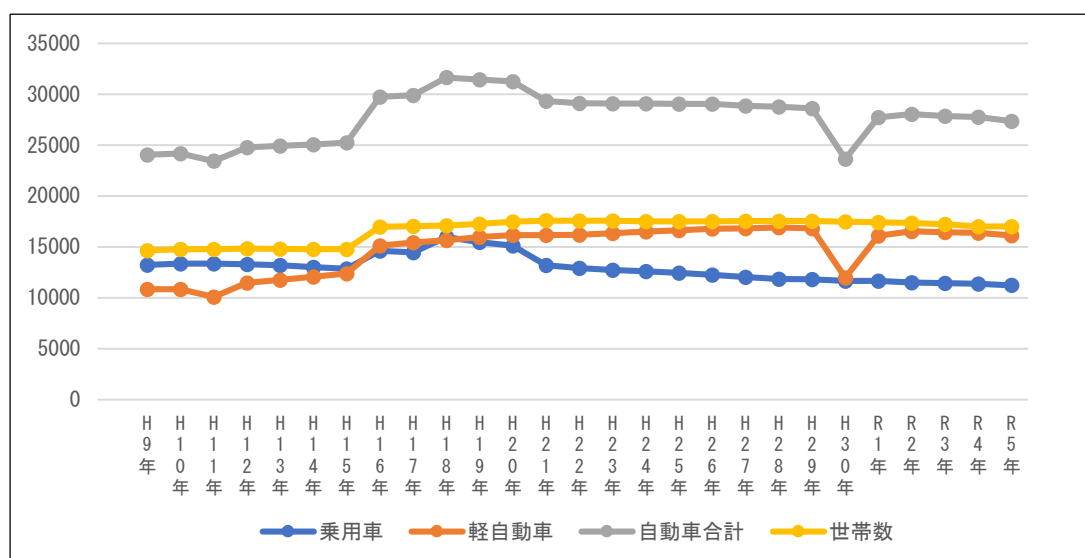


図 0-37 利用交通手段(平成 22 年)

出典:国勢調査(R2)



出典:府中市統計要覧(H22-R5)

図 0-38 自家用車保有台数等の推移

(2) 公共交通の状況

1) 複数路線が通過する府中駅から高木駅周辺

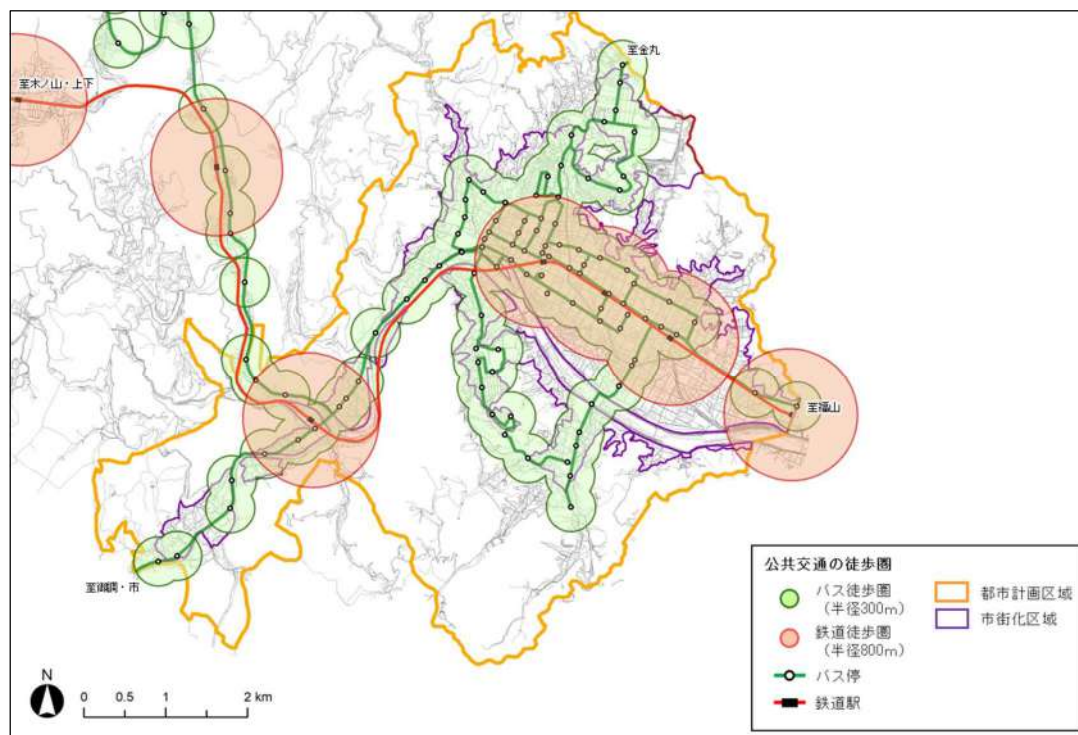
路線バスは、1 日数本と運行頻度の低い路線が多い一方、福山市と府中市を結ぶ広域路線である福山府中線では、1 日往復 23.5 便(1 時間に 2 本程度)と比較的高い頻度で運行されています。

鉄道は、府中・福山駅間については、朝夕は 1 時間に 2 本と、日中に比べて高い頻度で運行され、通勤・通学に利用されています。

表 0-3 公共交通の運行本数・平均乗車密度

区分	名称	運航日	平日 1 日あたりの運行便数	備考
鉄道	JR 福塩線	毎日	福山方面：27 便 三次方面：6 便	
路線バス (広域)	府中福山線	毎日	23.5 往復	
	福山市線	毎日	9.0 往復	
路線バス (市内完結)	府中ぐるっとバス	月一土曜日	左回り：13.0 週 右回り：11.0 週	
	府中上下線	毎日	6.0 往復	
	府中金丸線	毎日	7.0 往復	
	南宮台団地線	毎日	3.0 週	
	土生栗柄線	毎日	6.0 往復	
デマンド型 集合タクシー	ふれあいタクシー	平日週 1 日	1.0 往復	地区ごとに曜 日を分け、1 日 1 往復ずつ運行
	おたっしや号	平日毎日	1.0 往復	
自家用 有償旅客	協和元気タクシー	毎日	予約に応じて運行	7 時半～17 時 に運行

出典：府中市地域公共交通計画(R6.3)、府中市 HP を基に作成



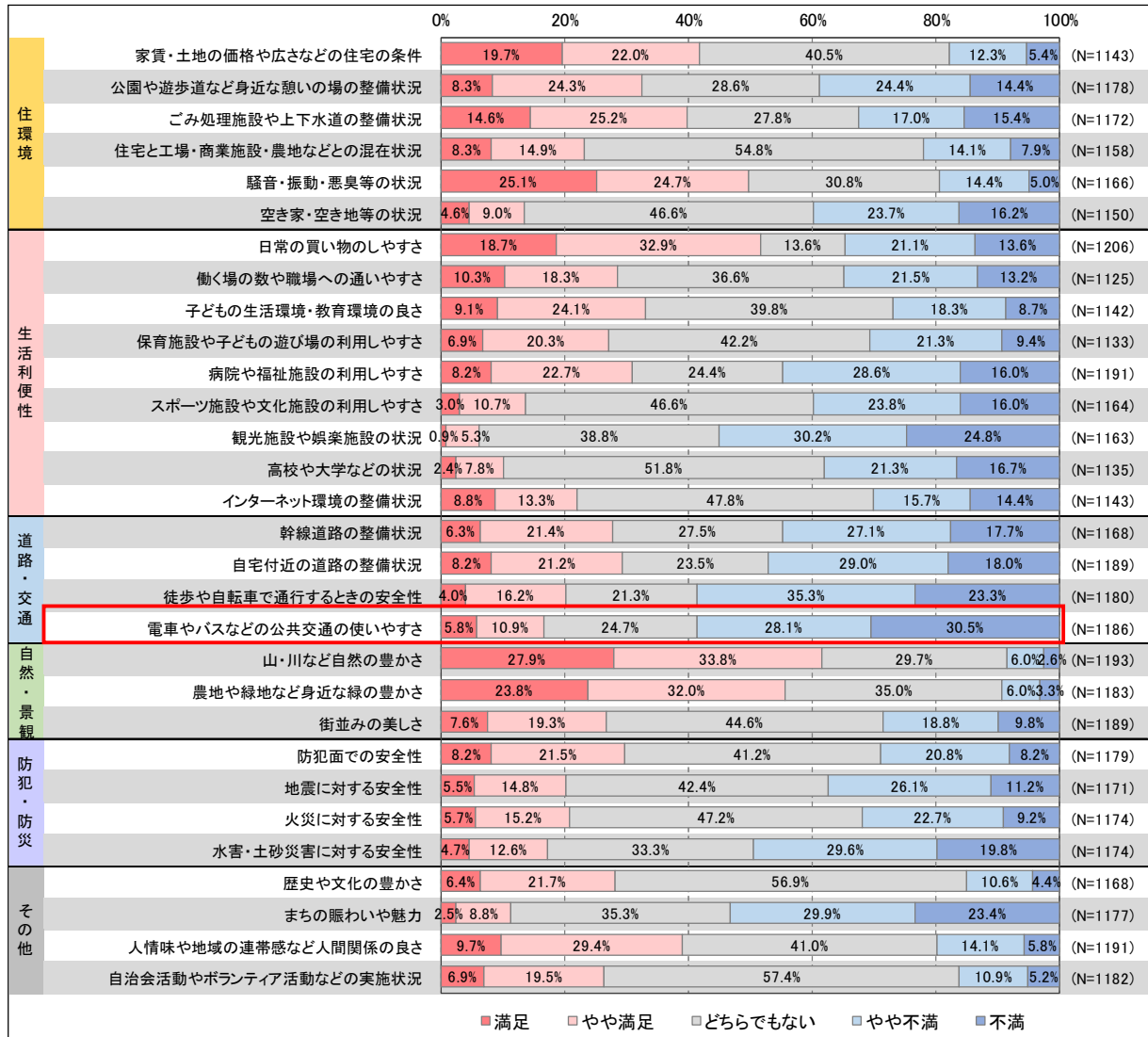
出典：国土数値情報(鉄道、バス停留所、バスルート)を基に作成

図 0-39 鉄道およびバス停からの徒歩圏

2) 生活サービス施設へのアクセス手段の確保

市民アンケート(令和3年実施)において、「電車やバスなどの公共交通の使いやすさ」が最も満足の低い項目(不満+やや不満の割合が多い項目)であることから、公共交通の利便性の改善が求められていると考えられます。

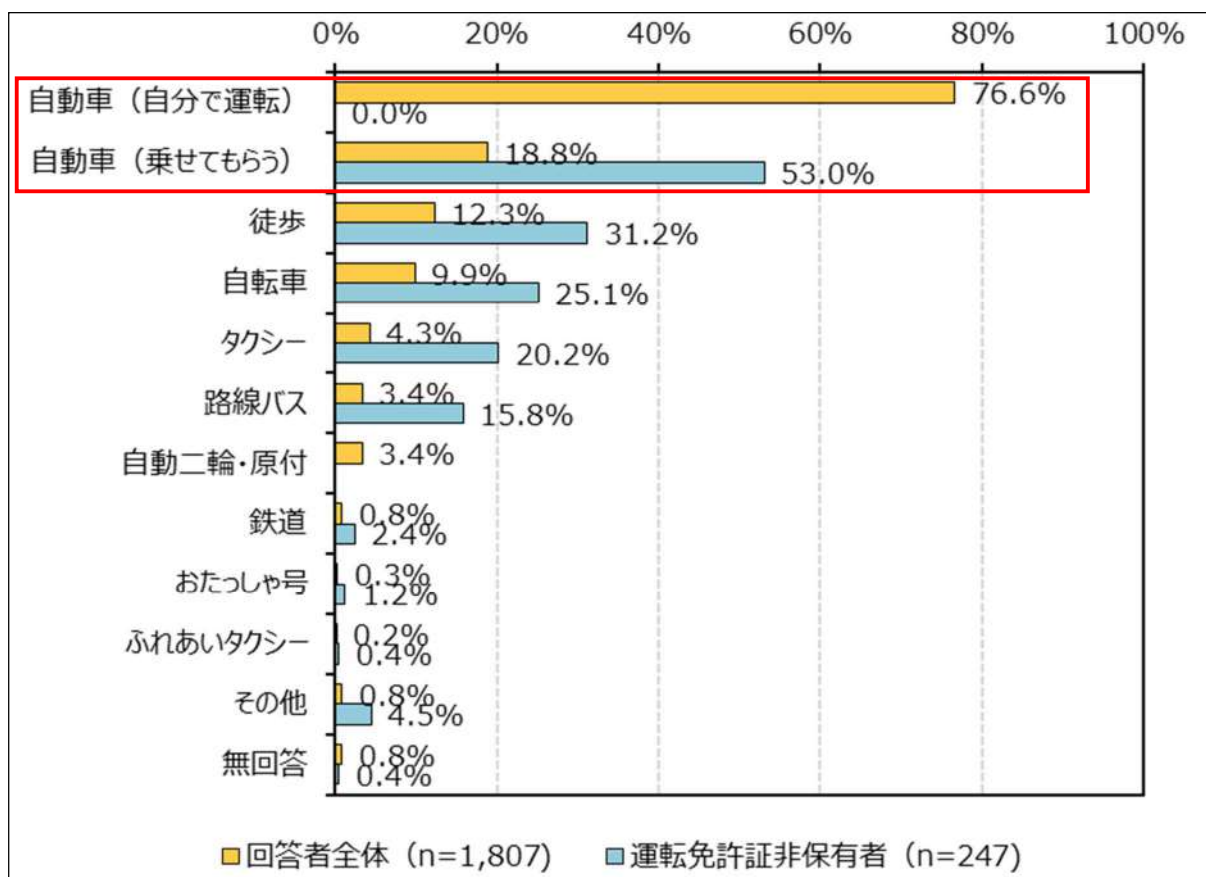
実際に買い物の移動手段として、自家用車の利用が最も選択されている一方、公共交通機関の利用は限定的となっています。特に、運転免許をもたない人の過半数においては、家族等に自家用車を運転してもらい移動していることが分かります。



出典: 府中市都市計画マスタープラン(R5.4)市民アンケート

図 0-40 生活環境に対する満足度(市民アンケート)

□買い物に出かける際の主な移動手段



出典：府中市地域公共交通計画(R6.3)市民アンケートを基に作成

図 0-41 買い物に出かける際の主な移動手段

2-8.府中市立地適正化計画における課題

(1) 基本市街地に関する課題

現行計画(H29.3)策定後、これまでの取組により、居住誘導区域内の人口が増加するなど効果発現の兆しが見えています。中でも高木町や中須町など市街地東部エリアは、子育て世代の流入が最も多い地域であるが、同等の市外流出も生じており、府中市の目指す市街地の人口のダムの機能を果たせていません。

このことから、子育て世代の流入が多い強みを活かし、より居住地に近い地域にこれまで府中駅周辺で展開した公共公益施設を集積した取り組みとは異なる都市機能をもった居住サービスの集積を図り人口流出を留める魅力的な市街地を形成する必要があります。

また、南北道路の全線開通を見通す中で国道との交差点を含む、沿道市街地は、福山市からの玄関口的位置である、職住近接の環境を活かした産業の顔が見える独自の魅力を形成する必要があります。

(2) 集落市街地に関する課題

これまで集落市街地においては、小さな拠点制度の活用や市中心部との交通ネットワークによる地域コミュニティの維持を図ってきたが、現行計画(H29.3)策定後、市北部の集落市街地における拠点である上下駅周辺市街地においても急速な人口減少が見られることから、身近な都市機能の維持も困難となることが問題となっています。

このことから、上下駅周辺市街地において都市機能を維持するため、一定の人口密度を維持するための居住誘導を図ると共に地域資源を活用した積極的な交流を図り、交流人口の増加による地域の活性化を図る必要があります。

(3) 都市機能に関する課題

これまでの取組により、府中駅周辺に設定した都市機能誘導区域において、公共施設を中心とした市全体を支える都市機能を集積してきました。今後は、更なる機能集約や賑わい創出に向けエリアマネジメントの視点による施設活用を図っていく必要があります。

(4) 交通に関する課題

過年度のアンケートにより、買い物等の移動手段は、自家用車の利用が最も選択されている一方、公共交通機関の利用は限定的となっており環境負荷の低減がなされていないと共に将来的な公共交通機関の存続が危ぶまれます。

そのため、公共交通サービスの維持・向上や利用促進を図り、公共交通への利用転換を図っていく必要があります。加えて適正な駐車場配置や道路網の整備など、市域内のみならず広域の拠点間の移動ネットワークの充実を図る必要があります。

(5) 災害リスクに関する課題

現行計画(H29.3)で基本市街地において居住誘導区域を設定し、居住誘導を図っていますが、当該区域は、浸水想定区域に含まれることに加え、居住誘導区域の周辺部では、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域が広く指定されることから、誘導施策だけでなく防災・減災に向けた取組を同様に行う必要があります。ハード面の対策だけではなく、災害発生時の情報提供の充実や自主防災組織等による地域防災力の強化等、住民の避難行動の強化に向けたソフト面での対策も必要となります。

また、災害による被害を抑制・軽減するため、災害の危険性が高い地域における開発を適切に規制するとともに、既に居住地として利用されている地域については、必要に応じてより安全な地域への移転・誘導等を図る必要があります。

3. 都市づくりの目標

3-1. 上位計画・関連計画における府中市のまちづくりの考え方

府中市の上位・関連計画では、まちづくりに関わる次のような方針が位置づけられています。

(1) 第5次府中市総合計画(R2.6)

第5次府中市総合計画は、「未来構想」と「施策方針」で構成し、産業振興ビジョンなどの各戦略的ビジョンや個別計画、総合戦略、毎年度の予算と政策協議(以下「戦略的ビジョン等」)を実行していきます。また、そうした取組の基礎となる方針として、行政経営プランを定めています。

◆計画期間

策定年	令和2年(2020年)6月
計画期間	令和2年(2020年)～令和11年(2029年)10年間 (戦略的ビジョン等については、5年間程度の中期的な期間を計画期間とする)

◆内容

◇府中市の現状と課題

- ・生産年齢人口の減少(労働力の不足)、超高齢社会といった人口構造の変化への対応
- ・20歳前後、30歳代を中心とした転出超過傾向の抑制
- ・本市の産業の中核をなす製造業の活性化や従業員の安定的な確保
- ・医師不足が顕在化する中、将来にわたる地域医療サービスの維持・提供
- ・自然災害や感染症などへの地域・企業・行政における対処能力の向上

◇基本目標

基本目標1 力強い産業が発展するまち

基本目標2 人・つながりが育つまち

基本目標3 活気・賑わいを生むまち

→持続可能な都市基盤の維持や道路ネットワークの整備を進めるとともに、公共交通網の利便性の向上を図る

基本目標4 安全・安心が持続するまち

基本目標5 ICT都市ふちゅうの実現

横断的目標 「選ばれるまち」ふちゅうの実現

◇基本施策と方針

- 1 成果志向の戦略構築と実効性のある施策マネジメントシステムの確立
- 2 持続可能で質の高い行政サービス提供のための行財政基盤の再構築
- 3 組織のパフォーマンス向上に向けたマネジメントシステムの改善
- 4 地域・市民との協働体制の再構築

(2) 府中市都市計画マスタープラン(R5.4)

府中市都市計画マスタープランでは、本市のまちづくりの課題や社会経済情勢の変化等を踏まえ、「目指すべき都市像」とそれを実現するための「都市整備の方針」、それに加えて「地域別構想」が定められています。

◆計画期間

策定年	令和 5 年(2023 年)4 月
計画期間	基準年次: 令和 2 年(2020 年) 目標年次: 令和 14 年(2032 年)※概ね 10 年後 将来展望: 令和 24 年(2042 年)※概ね 20 年後

◆内容

◇都市づくりの理念

『輝く魅力・活力生み出す クリエイティブシティふちゅう』

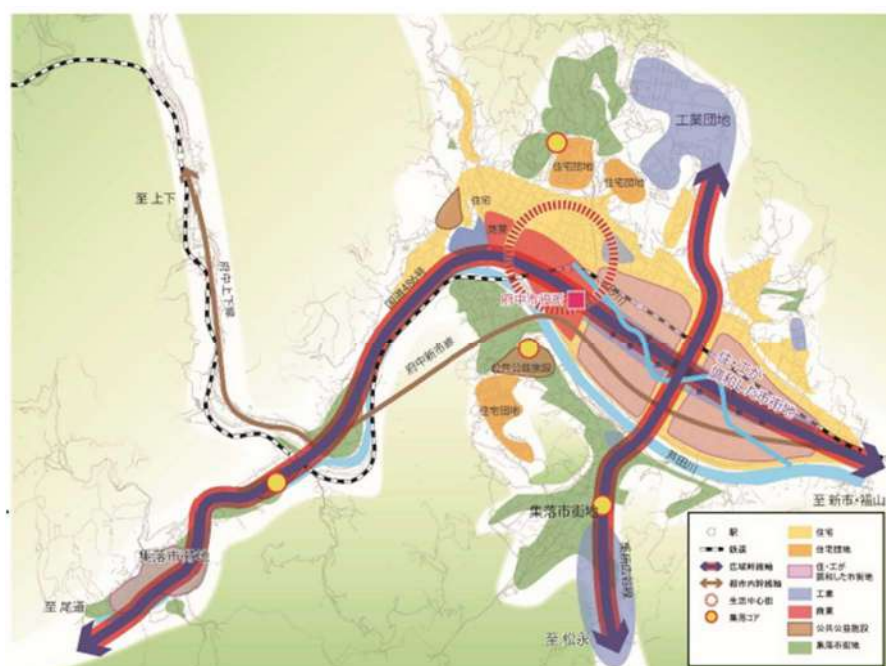
◇都市づくりの3つの軸

- まちがつながり、日常に賑わいと彩りのあるまちづくり
- 安全・安心で快適に住み続けられるまちづくり
- ものづくり産業を核とした活気・魅力あふれる職住近接なまちづくり

◇コンパクト+ネットワーク

目標 1 暮らしやすい土地利用による都市の健全な発展を図ります

本市では、生活中心街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」の実現に向けた取組を引き続き進める。



出典: 府中市都市計画マスタープラン(R5.4)

図3-1 将来都市構造

◆都市計画マスタープランにおける都市構造の考え方

1) 人口減少・少子高齢化に対応した集約型都市構造への転換

これまでの都市計画は市街地の拡大を前提とした枠組みによって運用されてきましたが、今後の本格的な人口減少・少子高齢化時代を迎えるにあたり、高度成長期に整備された都市基盤の老朽化、インフラや公共施設の維持管理費用の増大とその更新が深刻な課題となっています。また、地球環境問題の深刻化、人口減少に伴う地域活力の低下、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う生活様式の変化や懸念されている影響の長期化等、本市を取り巻くさまざまな問題に効果的・効率的に対応していくことが急務となっています。

一方で、リモートワークの導入や副業・兼業の増加により、人々の働き方やライフスタイルの多様化が進む中で、住まいや暮らしに対するニーズも多様化してきています。こうした課題を限られた財源の中で解決しつつ、本市が将来にわたり持続的に発展していくためには、都市づくりの土台として、防災機能を備えた安全・安心の確保に加え、人口減少・少子高齢時代に対応した地域コミュニティの維持を見据えたまちづくり等、都市機能の整備・再編が求められています。

そのため、住民の価値観や消費行動、働き方の多様化にも対応した、市街地における「職・住・遊」が近接したまちづくりを進めるとともに、生活中心街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」を形成していきます。

※職・住・遊の遊は公園やイベント会場等の娯楽・憩い場を指す

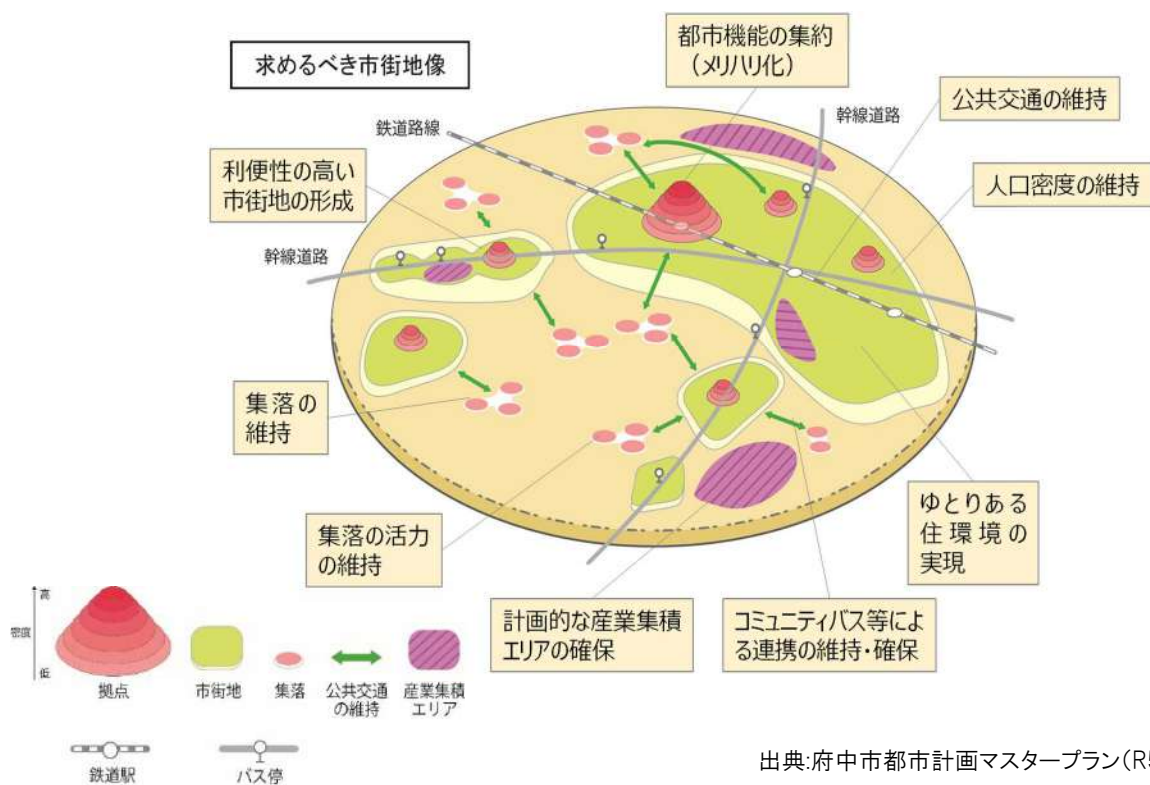
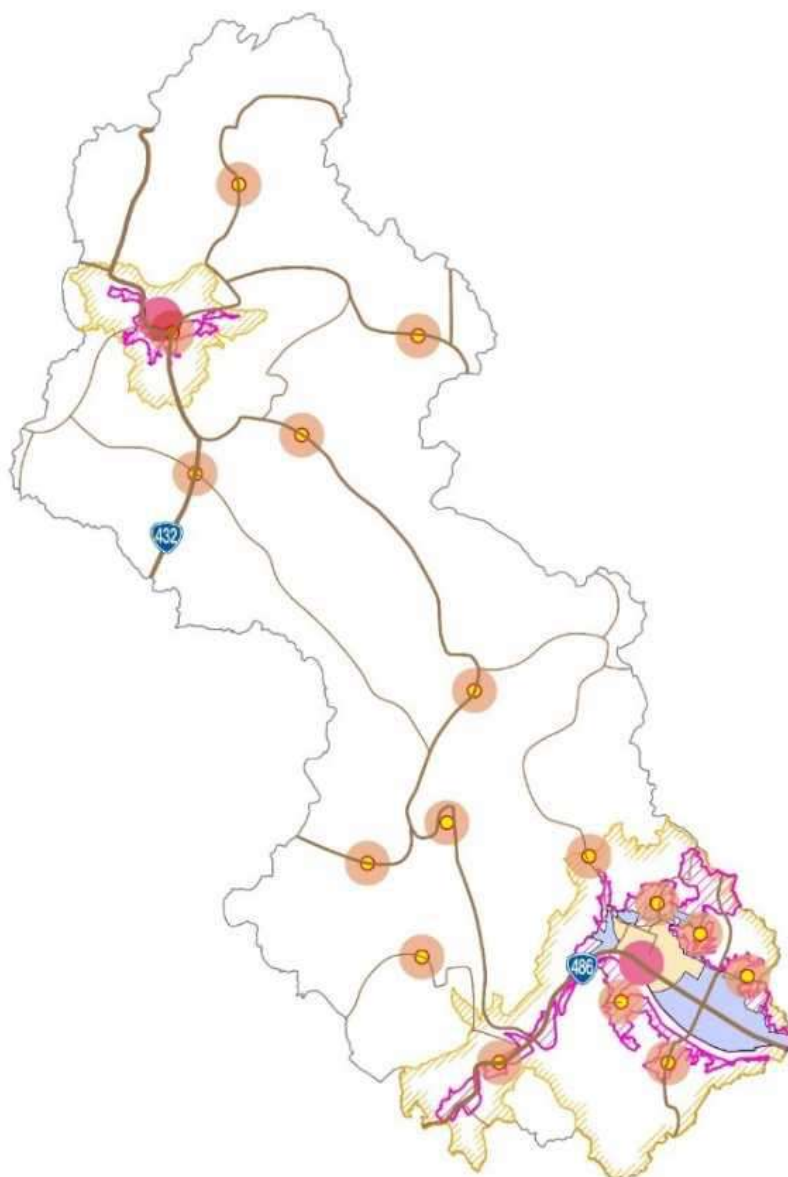


図3-2 集約型都市構造のイメージ

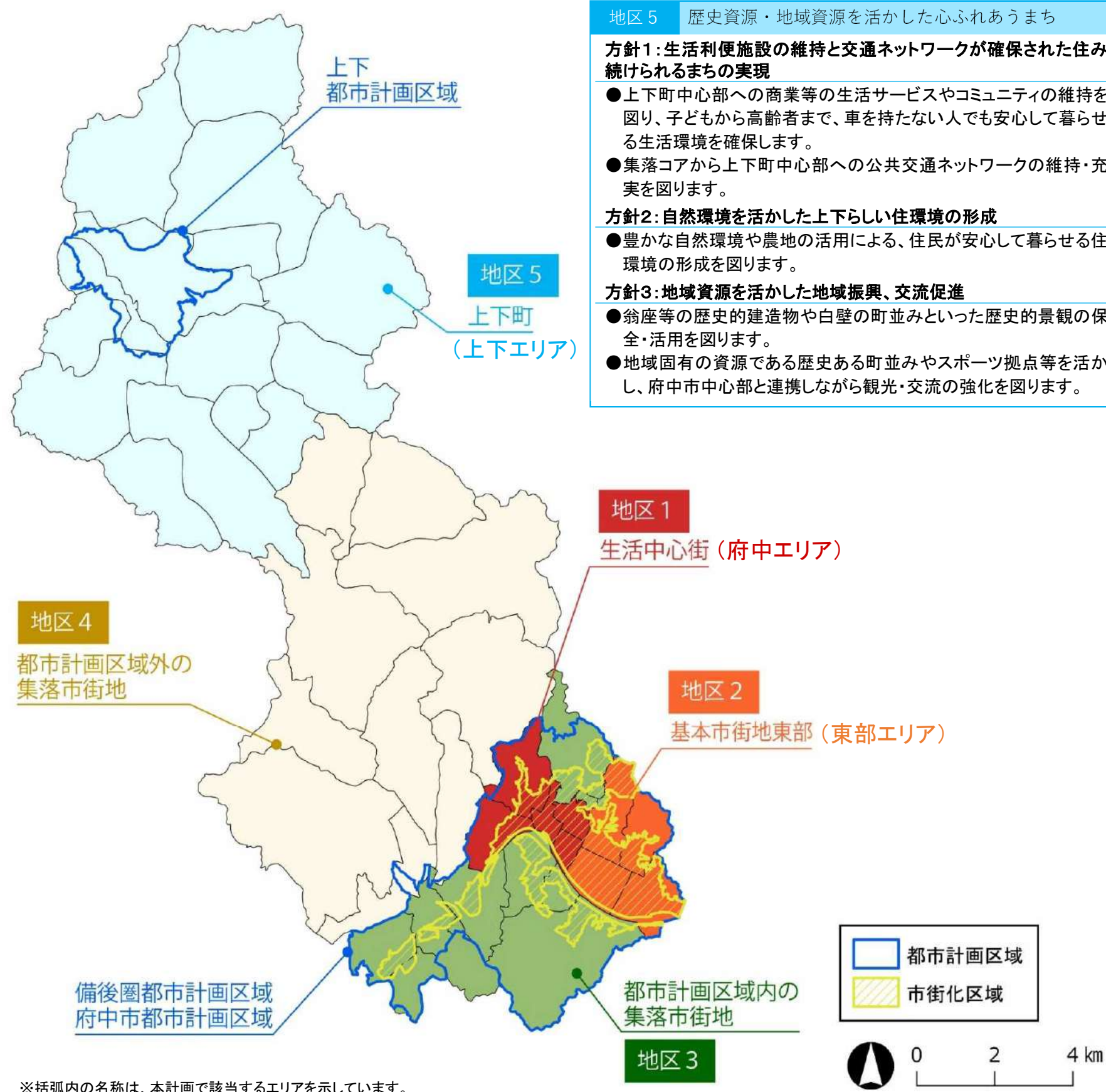
2) 集約型都市構造の考え方

府中市では、低密度に広がった市街地を面的に縮小することは現実的ではないと捉え、市街地のこれ以上の拡大を抑制しながら、市街化調整区域においては一定の秩序を保ったうえで多様な住まい方の実現を図ります。また、生活中心街はもとより、ものづくり企業の集積拠点、既に形成されている地域コミュニティの拠点など、都市機能が集積している既存拠点の有効活用を進め、それぞれの拠点における機能や役割分担の明確化を図ります。その上で、都市として必要な生活支援機能については、生活中心街に集約し、中枢性・拠点性を高めていきます。また、市内のどこへ住んでいてもそれらを楽しむことができるような公共交通ネットワークを構築するとともに、他圏域との広域的連携のためのネットワークを強化する等、より生活がしやすくなるような都市機能の連携を図っていきます。このようなネットワーク型のコンパクトシティを創造していくことで、住み続けられる都市構造の形成を目指していきます。



出典:府中市都市計画マスタープラン(R5.4)

図3-3 府中市が目指す骨格のイメージ



※括弧内の名称は、本計画で該当するエリアを示しています。

図3-4 都市計画マスタープランにおける各地域の目標及び方針

(3) 府中市地域公共交通計画(R6.3)

府中市地域公共交通計画では、持続可能なまちづくり政策と連携した持続可能な公共交通ネットワークの形成に向けた課題を抽出し、府中市にとって望ましい地域旅客運送サービスの姿を示すとともに、実現に向けた基本方針及び目標を定めています。

◆計画期間

策定年	令和6年(2024年)3月
計画期間	令和6年(2024年)～令和10年(2028年)5年間

◆内容

◇基本理念

「あってよかった」とみんなが実感できる持続可能な地域公共交通の実現

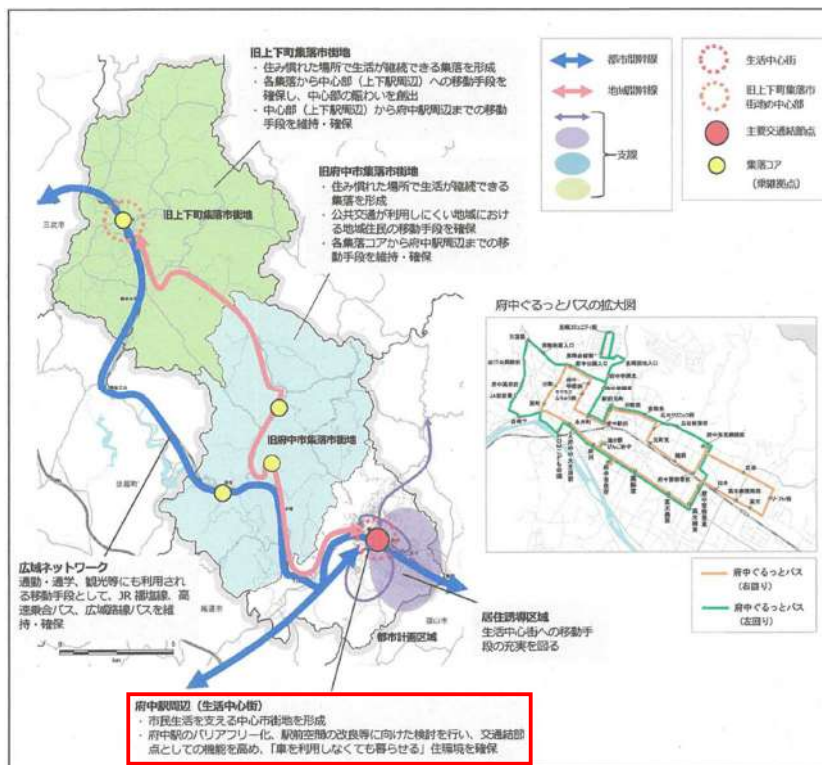
◇基本方針

- 誰もが安心して、快適に移動できる日常生活に必要な交通を確保します
- 関係者の連携・共創により、まちの活力とにぎわいを創出します
- 限られた資源を活用し、持続可能な地域公共交通を構築します
- すべての関係者が主体性をもって、公共交通をマネジメントします

◇コンパクト+ネットワーク

目標1 ニーズに合った公共交通ネットワークの維持・確保

本市の公共交通ネットワークの骨格を成し、通勤・通学・観光など様々な利用が見込まれる都市間幹線と地域間幹線について、利用促進を強化しながら現状のサービス水準の維持・確保を図る。



出典：府中市地域公共交通計画(R6.3)

図3-5 府中市における公共交通の将来

3-2.立地適正化計画における都市づくりの目標

本計画では、第 2 章で示した府中市立地適正化計画における課題及び上位関連計画を踏まえ、次の 5 つを基本目標として定めます。

基本目標 1

市街地に潤いを与える農地やオープンスペースと調和した
ゆとりある快適・安全な居住空間の誘導

基本目標 2

日常生活に必要な公共公益施設及び生活利便施設が集まり、
人々の交流の場となる生活拠点の維持・発展

基本目標 3

工場・企業等の産業関連機能が住宅と共存した、
ものづくりの活気があふれ、賑わいのある市街地の誘導

基本目標 4

地域拠点間を結ぶ公共交通ネットワーク維持・確保及び道路網が
整備された、住み続けられる集落市街地の誘導

基本目標 5

激甚化、頻発化する自然災害に強く、備えがある拠点の形成

4. 各誘導区域の考え方

4-1.府中市における区域設定の考え方

本計画で示すエリアの範囲及び地域特性は、以下の通りです。

表4-1 各エリアの範囲及び地域特性

名称	地域特性	範囲
府中エリア	・主要な公共公益施設集積する本市における生活中心街 ・交通結節点である府中駅・道の駅びんご府中がある	府中町、出口町、元町、 府川町、目崎町
東部エリア	・商業施設等の生活利便施設が点在 ・住宅・工業・農業が混在した土地利用	鵜飼町、広谷町、高木 町、中須町
上下エリア	・支所、病院、介護福祉施設などの施設を有する ・歴史ある町並み等の観光資源がある	上下町の用途地域内

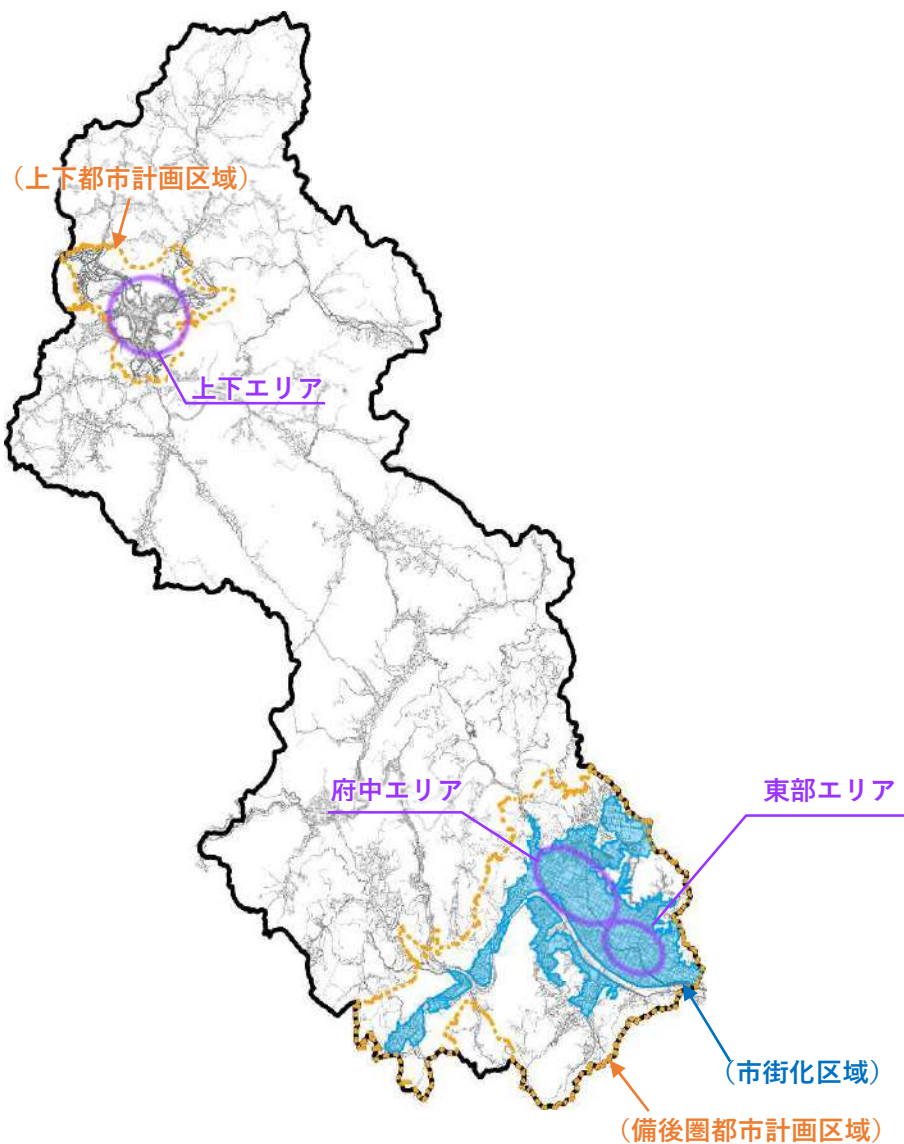


図4-1 府中市立地適正化計画における区域図

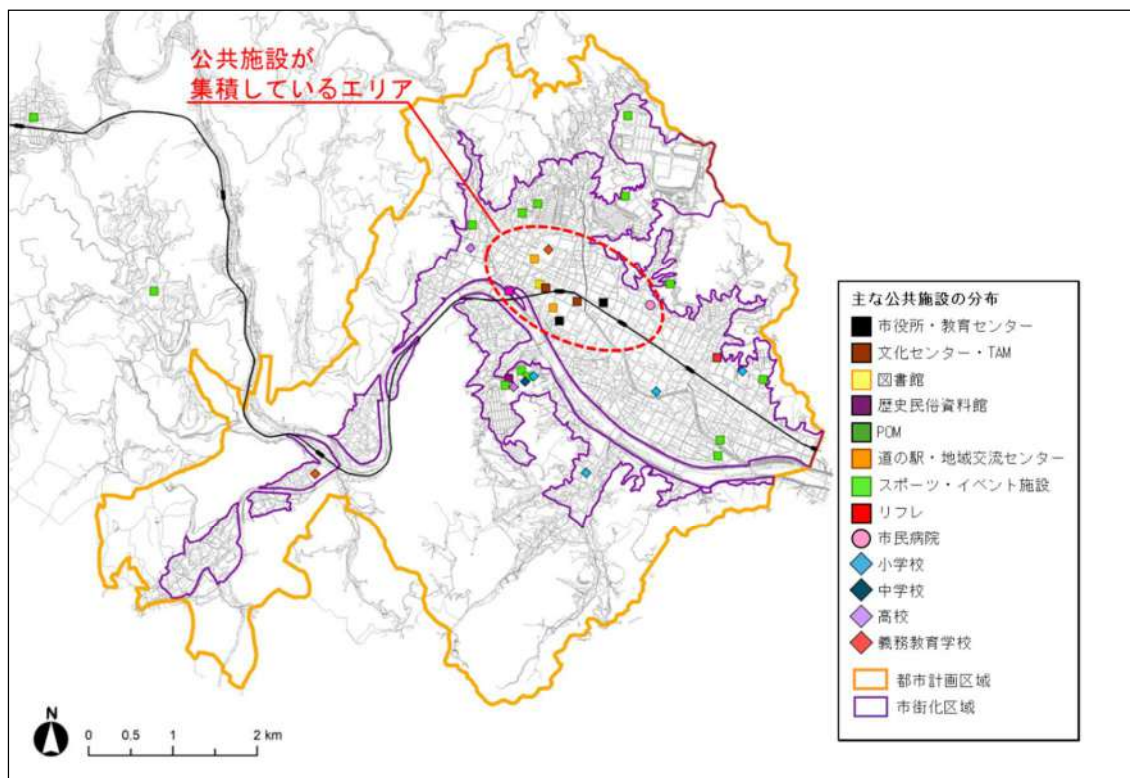
4-2.府中市における区域設定の考え方

(1) 府中エリアに誘導する市街地像

1) 現状

府中エリアを含む生活中心街は、人口の減少が続いているものの、行政機能、子育て機能、介護福祉機能、金融機能、商業機能など都市機能が集積しています。また、府中駅は府中市内の拠点を結ぶ公共交通が運行されているほか、広島市や福山市へのアクセスも可能となっています。

上記を踏まえて、平成 29 年の府中市立地適正化計画策定時に居住誘導区域及び都市機能が設定されました。



出典：国土数値情報（市町村役場及び公的集会施設、公共施設、学校、医療機関）を基に作成

図 4-2 府中市都市計画区域における公共施設の分布

府中市立地適正化計画策定後も府中市グランドデザインの策定し、生活に必要な機能等が駅周辺に集積し、道路や公共交通機関で結ばれることで、中心市街地を含む都市全体で住みやすく、快適な生活空間の形成を目指しています。



図 4-3 府中市グランドデザインにおける 20～30 年後の将来の過ごし方のイメージ

2) 誘導方針

現行計画同様に都市機能誘導区域を設定し、行政機能を含む公共公益施設などが集積されている状況や道路や公共交通のネットワークにより集まりやすいという利点を生かし、引き続き、府中市全体の生活拠点として、都市機能の活用により、さらなる賑わいの創出を図っていきます。

- ①市全体の生活拠点として都市機能を集約する。(都市構造(公共施設や便利施設の集積))
- ②鉄道やバス、道路などのネットワークを確保し、交通結節点の強化を図る。(ネットワーク)
- ③障害の有無に関わらず多世代が歩いて過ごしやすい空間を確保する。(バリアフリー)
- ④拠点施設の連携による相乗効果で、賑わいが生まれ多世代の交流を促進する。(賑わい)
- ⑤移住者等との交流や空き家活用により、歴史ある町並みの魅力を活かす。(賑わい)

【暮らしのイメージ】

コンパクトで便利な暮らし

- ・ 府中駅周辺には市役所等の公共施設や商業施設、飲食店、病院・診療所、金融機関などの日常生活に必要な施設が集積し、歩いて移動ができる。【誘導方針①】
- ・ また、駅の南側では、道の駅が駅周辺の核となる施設として整備され、周辺には人々がくつろげる交流広場があり、週末には多様なイベントが開催され、賑わいが生まれ市内へ波及している。【誘導方針①、④】
- ・ 高齢者や子育て世代をはじめ、多世代が住みやすい住環境がつくられ、利便性の高い商業施設や交通環境が整備されている。また、不自由なく趣味や地域活動等に没頭し、一日をゆったりと快適に暮らすことができる。【誘導方針①、③、④】

府中らしい暮らしを実感

- ・ 商店街のリノベーションも進み、まちなかで働く市民が仕事終わりにふらっと趣味やスポーツ・健康づくり等に没頭し、飲食等のアフターファイブを楽しめる。【誘導方針①、④、⑤】
- ・ 歴史ある町並みなど地域に魅力を感じる人々の移住定住により、空き家等利活用がされている。【誘導方針④、⑤】
- ・ 多様で特色のあるものづくりの現場を開放し、子どもたちをはじめ、歴史ある地場産業や地元企業に親しみをもち、ものづくり技術を実感できる。【誘導方針⑤】

公共交通機関や徒歩、自転車など移動手段が充実

- ・ 府中駅を主要交通結節点と位置付け、広域的な移動の拠点となるほか、府中駅のバリアフリー化、駅前空間の改良により交通結節点としての機能を高め、鉄道・バスが利用しやすく、市内外への買い物や通勤・通学がしやすい。【誘導方針②】
- ・ 広域ネットワークの機能が強化され、県北部地域や岡山広島都市圏からも交流が増えている。【誘導方針②】



コンパクトで便利に暮らしやすい

駅周辺にこれだけ施設が集約されたことで、移動時間が削減されるなど『時間の使い方』が大きく変わりました。便利になっただけでなく、休日には商店街のイベントに出かけるなどゆとりのある暮らしになりました。



府中らしい暮らしを実感

平日の仕事終わりに趣味の集まりや近所の飲食店で飲み会など、アフターファイブを楽しんでいます。休日は、子どもと一緒に『ものづくり体験』に参加しています。単に遊ぶだけでなく、親子のコミュニケーションを深められる貴重な時間です。



公共交通機関や徒歩、自転車など移動手段が充実

免許を返納して移動が心配になるものですが、家の近くのバス停から乗れば、日常の買い物や病院まで楽に行けるので、誰にも迷惑をかけずに自分の用事が済ませられます。

(2) 東部エリアに誘導する市街地像

1) 現状

新規指定を予定する東部エリアの都市機能誘導区域が含まれる高木町、中須町、鵜飼町、広谷町の人口は 3.0%減少と市全体の減少率よりも緩やかになっているものの、居住誘導区域として求められているエリア人口の維持が果たせていません。また、該当するエリアにおける年代別転居転入数をみると、20 代、30 代が多く転入しているものの、同様に 20 代、30 代の転出者も多い状況となっており、転出者の減少に向けた取り組みが必要となっています。

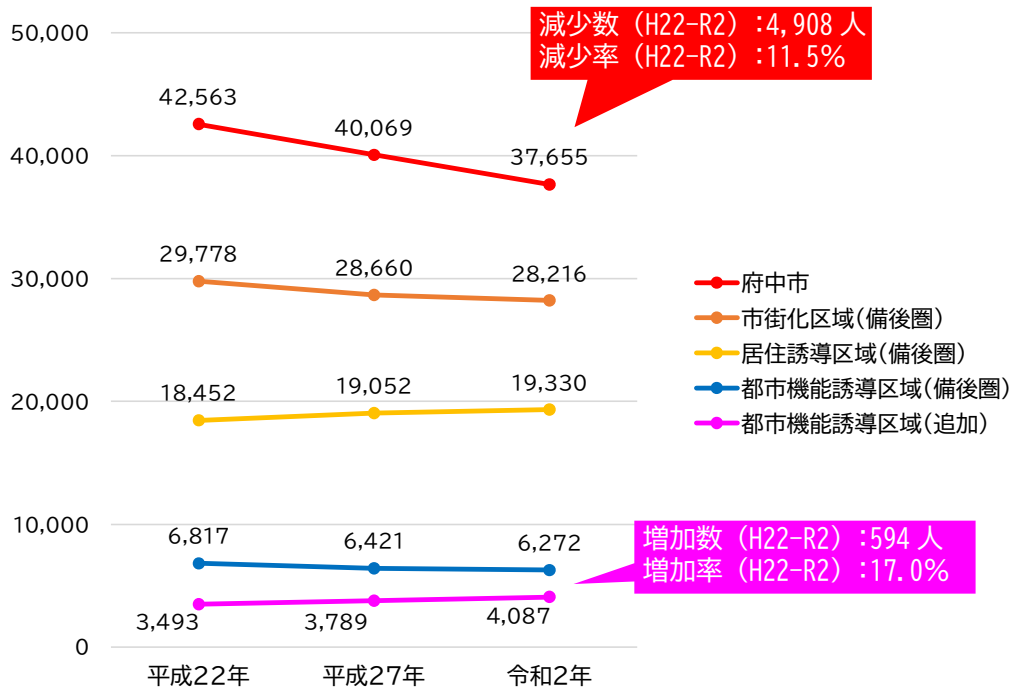
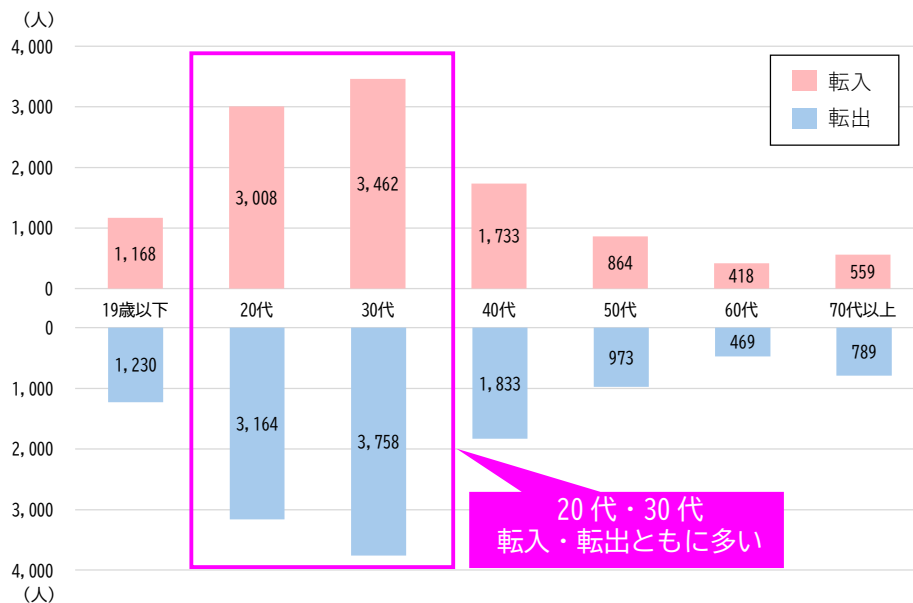


図4-4 地域別人口の推移(東部エリア)

出典: 国勢調査(H22、H27、R2)



出典: 庁内資料

図4-5 高木町、中須町、鵜飼町、広谷町の転居転入(H24～R6)

また、高木町、中須町周辺の基本市街地東部では、子育て世代の集積が見られるとともに、転入者を見ると、高木町、中須町、鵜飼町、広谷町では 30～40 代が多くなっています。

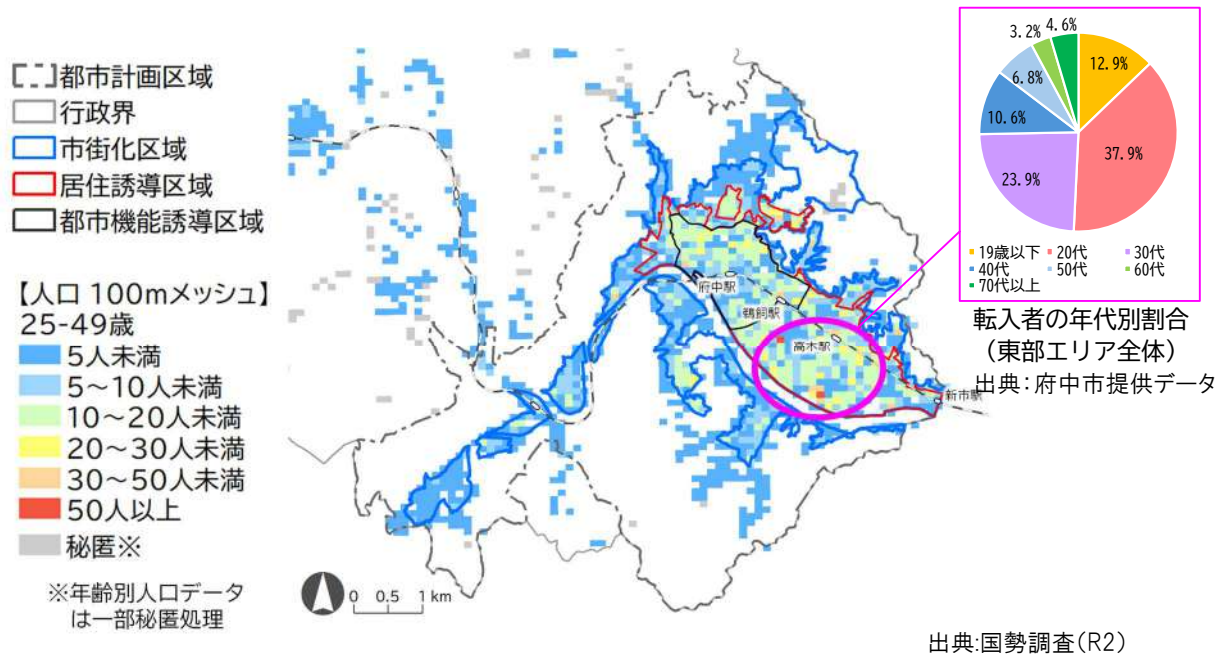
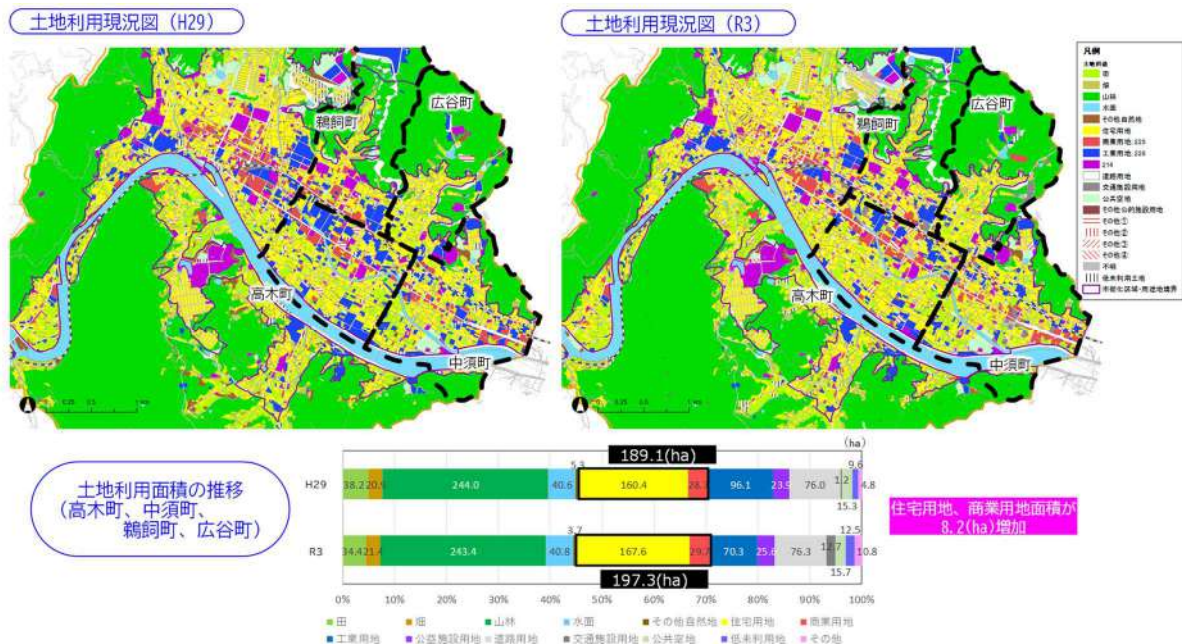
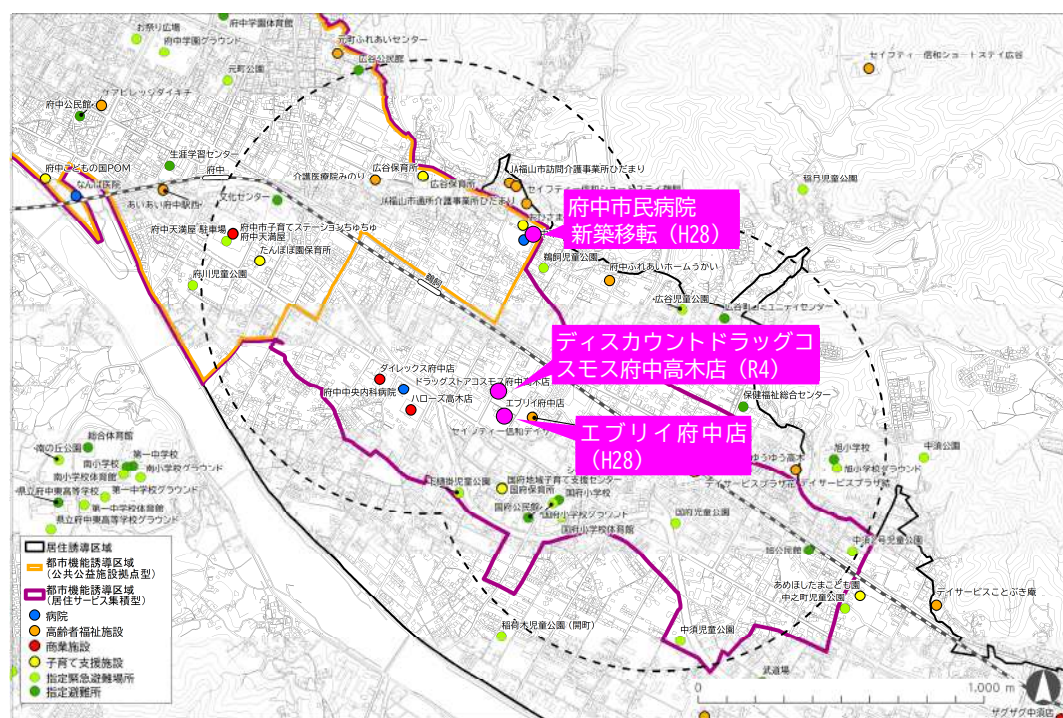


図4-6 年齢別人口メッシュ図

高木町、中須町、鵜飼町及び広谷町における土地利用面積の変化をみると、住宅用地及び商業用地面積が平成 30 年から令和 5 年にかけて、8.2ha の増加が見られました。



都市機能の集積状況をみると、府中市市民病院の新築移転や商業施設の新規立地が見られました。



出典:国土数値情報(病院、高齢者福祉施設、商業施設)、府中市 HP(指定緊急避難場所、指定避難場所)、府中市市民病院 HP、全国大型小売店舗総覧 2024 年度版(東洋経済新報社)

図4-8 都市機能の集積状況図

2) 誘導方針

市内でも子育て世代の人口流入が比較的に多い利点を生かして、これから住み続けてもらえるように国道等ロードサイドにおける商業等の立地を連動し、魅力的な市街地となるよう、都市機能誘導区域を見直し、さらなる誘致につながる道路や公園などの住環境の整備やソフト施策を通して、子育て世代をはじめとした住民の利便性向上を図っていきます。

①個性ある公園や子育てサービスの充実を図り、子育て世代を中心とした住環境を確保する。

(住環境)

②産業の軸である南北道路、商業の軸である国道を包括したエリアに産業や商業施設などの生活利便施設を誘導する。(都市構造・土地利用)

③職住農が調和する土地利用の推進を図る。(住環境)

④公共交通の利用促進を図り、安心しておでかけができる環境を確保する。(ネットワーク)

⑤浸水対策やマイタイムラインの作成などの防災体制の強化を推進する。(防災)

【暮らしのイメージ】

子育て世代に嬉しい、優しい

- ・ ロードサイドに病院・診療所、商業施設や飲食店などが立地し、地域の魅力や利便性が増している。特に、子育て応援サイトに登録したお店が増え、子育て世代にやさしい暮らしができる。【誘導方針①】
- ・ 個性豊かな公園や砂川の整備により、自然を感じながら、遊びが楽しめる空間がある。【誘導方針①、③】
- ・ 居住に係る支援が充実しており、当該地域を定住の選択肢として安心して選ぶことができる。特に、子育て世代への住宅支援や市営住宅などの受け皿も整っており手厚い支援が受けられる。【誘導方針①】

居住環境が整った住宅地


- ・ 居住に係る支援が充実しており、当該地域を定住の選択肢として安心して選ぶことができる。特に、子育て世代への住宅支援や市営住宅などの受け皿も整っており手厚い支援が受けられる。【誘導方針①】

職住農近接による暮らしやすさ

- ・ 職住が近接した暮らしにより移動時間の短縮が図られ、余暇時間を楽しむことができる。【誘導方針②】
- ・ 企業の地域貢献により公開空地を積極的に取り組み、美しい景観や親しみやすい住環境となっている。【誘導方針②】
- ・ 複数の商業施設が集積し、一定の広さの駐車場が整備されており、移動も買い物も快適な暮らしができる。【誘導方針①】
- ・ 道路や拠点までの公共交通が整備・再編され、移動手段が充実している。【誘導方針④】
- ・ 菜園付き住宅やコミュニティ農園の普及により、ゆったりとした暮らしを楽しむことができる。また、浸水対策の一助を担っている。【誘導方針③、⑤】

安全・安心に暮らせる

- ・ 浸水などの災害ハザードがあるものの、マイタイムラインや防災訓練など防災意識の高まりとともに、地域コミュニティが維持され、自主防災組織が整っている。【誘導方針⑤】



子育て世代に嬉しい、優しい・子どもたちの遊び場のある空間

国道沿いにスーパーやクリニック、飲食店があって、子育てに必要な施設が揃っていて、生活しやすいです。子育て世帯専用の住宅があって、同じ世代が多く住んでいるのもここに住むきっかけになりました。放課後は友達と一緒に公園で遊んだり、川で遊んだりして、毎日楽しい！

職住農近接による暮らしやすさ

職場の近くに住むようになったことで、通勤時間が大幅に短縮され、生活にゆとりが持てるようになったのが、何よりの収穫です。せっかくなので、以前から興味があった家庭菜園を始めてみました。

(3) 上下エリアに誘導する市街地像

1) 現状

上下町の用途地域内の人口は、減少傾向にあり、府中市全体の人口の減少率よりも高い傾向にあります。中心部には、JR 福塩線「上下駅」のほか、診療所、福祉施設、スーパー、金融機関などの都市機能が集積しており、高齢者や子育て世代の生活を支援する環境が整っています。

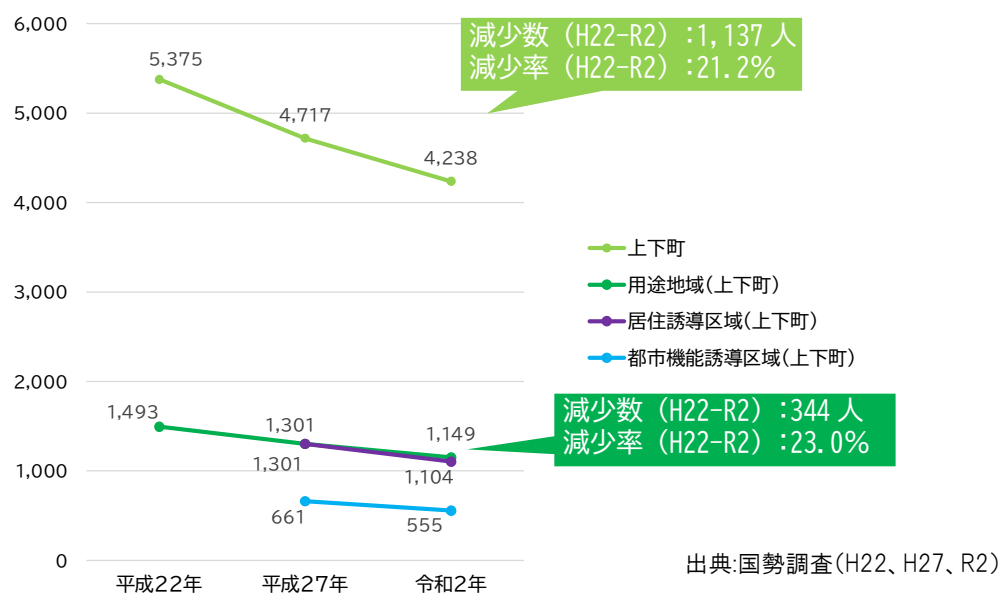


図4-9 地域別人口の推移(上下エリア)

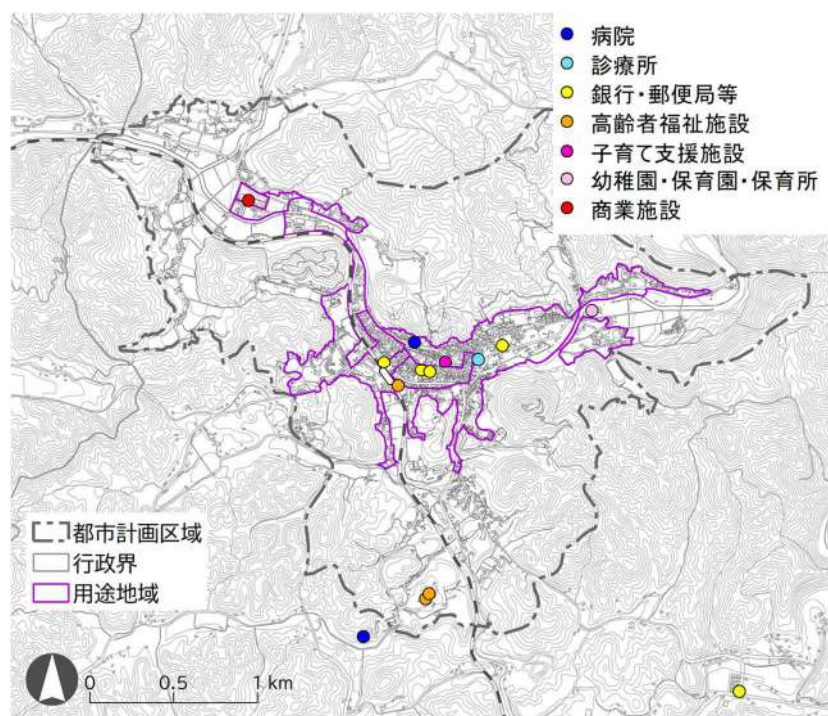


図4-10 都市施設の分布状況(上下町用途地域内)

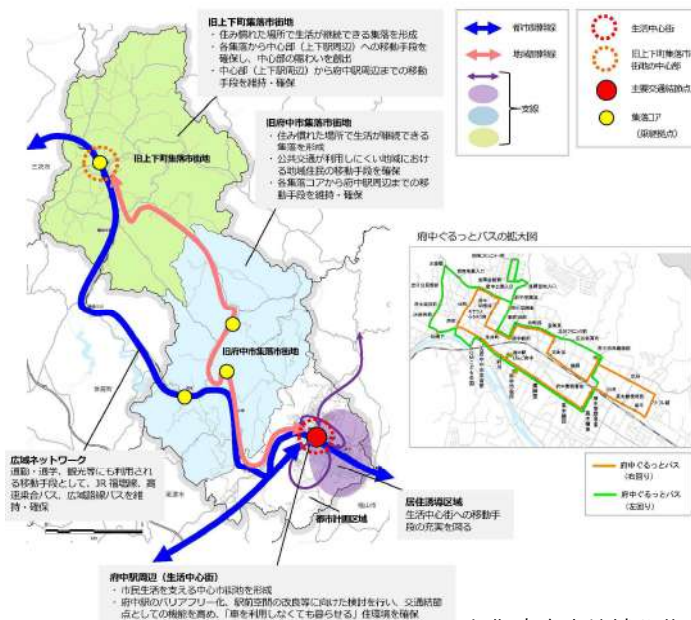
上下町には白壁の町並みなど歴史的資源が存在しており、地域住民による町並みの維持・保全により観光振興が図られています。



図4-11 都市施設の分布状況(上下町用途地域内)

出典:(一社)天領上下まちづくりの会 HP

公共交通の運行状況を見ると、当該地区には上下駅が位置しており、デマンド型乗合タクシーにより各集落から中心部(上下駅周辺)への移動手段が確保されているとともに、中心部(上下駅周辺)から府中駅周辺までの広域的な移動手段を維持・確保されています。



出典:府中市地域公共交通計画(R6.3)

図4-12 都市施設の分布状況(上下町用途地域内)

2) 誘導方針

市北部の生活拠点として、公共施設や医療施設や商業施設など生活に必要な都市機能の維持を図るとともに、町並みや建造物、農業、スポーツ施設等、地域資源を活かした観光・交流による地域コミュニティの活性化を図っていきます。加えて、公共府中エリアや市外へとつながる鉄道等の公共交通や道路のネットワークの維持確保を図っていきます。

- ①上下町の生活拠点として都市機能が維持する。(都市構造(公共施設や利便施設の集積))
- ②公共交通や道路などの広域的なネットワークを確保する。(ネットワーク)
- ③町並み等の歴史的な地域資源を活かし、観光交流や移住促進を進める。(賑わい)
- ④上下中心部と周辺部の交流を促進する。(賑わい)
- ⑤地域コミュニティを維持し、活発な地域活動を推進する。(賑わい)

【暮らしのイメージ】

上下中心部と周辺部との繋がり

- ・ 食料品店、医療施設、金融機関など、生活に必要な施設が維持されており、上下町のどこに住んでいても、安心して快適に暮らすことができる移動手段が確保されている。
【誘導方針①、②】
- ・ 地元で採れた新鮮な農産物を上下中心部の商店や様々なイベントで販売し、府中中心部と上下地域が一体となって魅力を高め、多くの人々が行き交っている。【誘導方針④】
- ・ 身近に観光(農業)体験ができる環境があり、上下町や農業の魅力を体験・実感することができる。【誘導方針④】
- ・ 周辺部のコミュニティが維持されている。各地域コミュニティの維持を図る中で、上下中心部は、交流拠点として市民が楽しめる場所となっている。【誘導方針①、⑤】

移住や観光、スポーツで広がる交流

- ・ 歴史ある建物や美しい街並みに魅力を感じて移住者と地元住民間での交流から新たな地域活動へ発展している。【誘導方針③】
- ・ 移住者が上下中心部の空き家を再活用し、新しいお店等を開くことで、地域全体の活気が生まれている。【誘導方針③】
- ・ 観光や農業、スポーツなど他分野の人々が上下中心部に集まることで、新たな交流が生まれ、相乗効果がもたらされている。(関係人口の創出や移住につながっている。)【誘導方針③】

広域的なネットワークの充実

- ・ 公共交通(デマンド交通など)の再編により、各集落から上下中心部への移動手段が確保されている。【誘導方針②】
 - ・ 上下駅を中心とした鉄道やバスなど上下中心部と府中中心部、近隣市町をつなぐネットワークなど、多様な公共交通手段により、広域的な通勤や通学等必要な移動・交流ができる。
【誘導方針②、③】
-



上下中心部と周辺部との繋がり

上下町は、医療やお店、駅バス停があり、日常に必要な施設が揃っています。私は、畑で育てた野菜を地域の直売所などで販売しています。



移住や観光、スポーツで広がる交流

息子のスポーツ大会の応援で訪れました。来てみたら歴史ある建物や美しい街並みで、入ったお店の人が優しくて、もう一度来てみたい素敵なまちだと思いました。



広域的なネットワークの充実

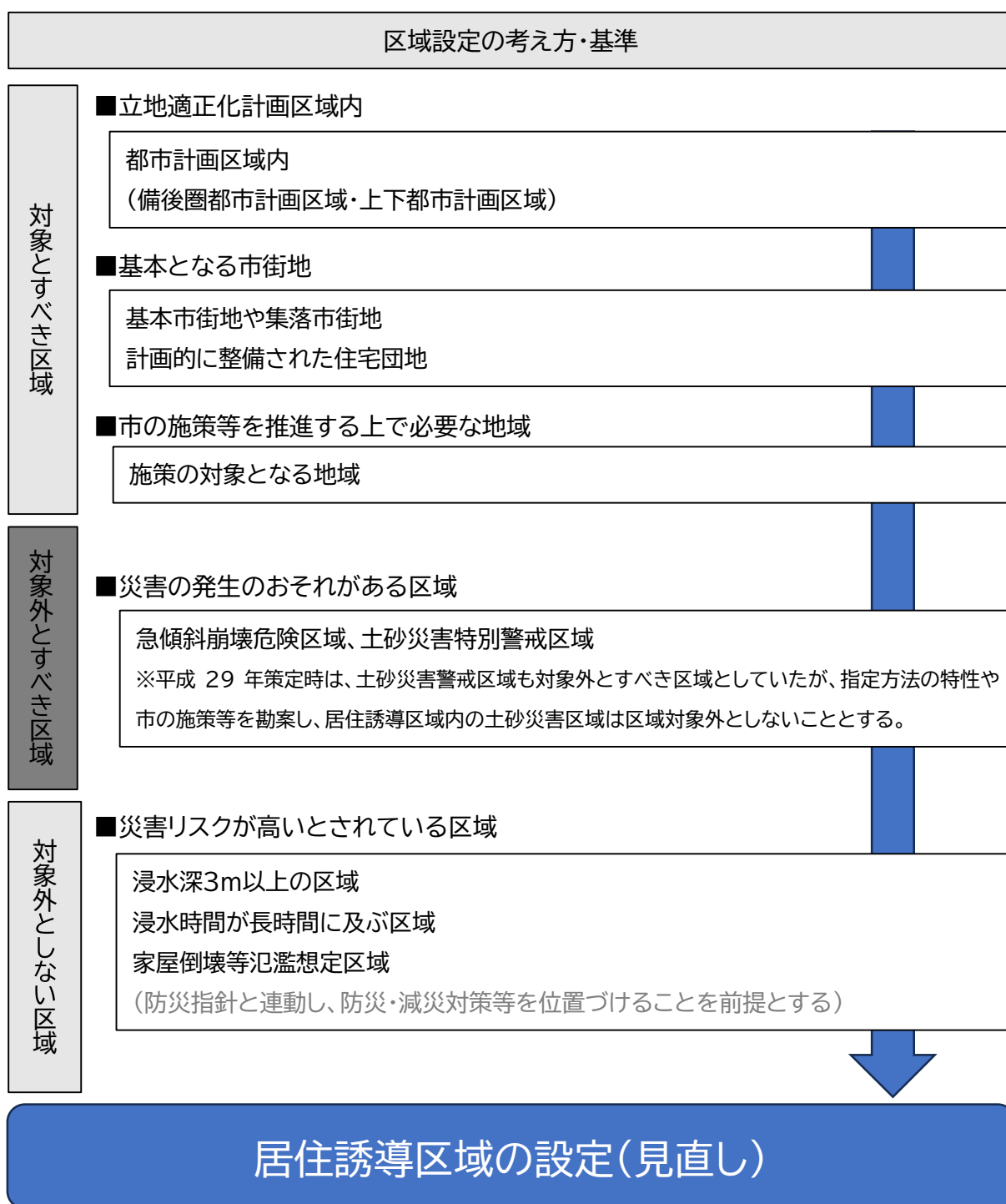
府中市外の高校に通っていますが、電車とバスがあるおかげで、家族に送迎をお願いしなくても通学できます。運転免許を持っていないので、友達と好きなライブに行くときは高速バスで行きます。

4-3.居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域の基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても、一定程度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に居住を誘導する区域です。

そのため、居住誘導区域は都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外の住環境を確保し、地域における公共公益施設の維持運営など都市経営が効率的に行われるよう下記のフローに従い、居住誘導区域を設定します。



※道路や土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域、地番界、用途地域等により定めます。

1) 災害の発生の恐れのあるものの居住誘導区域から除外しない区域の考え方

① 浸水深 3m以上の区域の考え方(洪水)

避難所までの移動ができない住民は 2 階以上建物への垂直避難となりますが、浸水深が 3m 超える区域は垂直避難が困難なため除外することを検討しました。

しかし、浸水深 3m 以上の区域には既に住宅や商業施設等が立地しており、全てを居住誘導区域から除外することは現実的ではありません。

また、本市ではハザードマップ等において、風雨が激しくなる前(浸水前)の避難を推奨しており、円滑な避難を行うことで、災害によるリスクを抑えることが可能です。

そのため浸水想定区域については想定浸水深3m以上の区域は居住誘導区域からの除外は行わず、円滑な避難を確実に実現するための防災対策を防災指針に位置づける。

② 浸水継続時間が長期に及ぶ区域の考え方

垂直避難した場合、その後の避難をする必要があるため、浸水継続時間が長期に及ぶ区域を除外することも考えられます。浸水継続時間が長期に及ぶ区域が現在の居住誘導区域に大規模に広がっているが、浸水深 3mと同様に、本市では浸水前の避難を推奨していることから、避難が円滑に行われれば、災害によるリスクを抑えることが可能です。そのため浸水継続時間が長期に及ぶ区域についても区域は居住誘導区域からの除外は行わず、円滑な避難を確実に実現するための防災対策を防災指針に位置づける。

③ 家屋倒壊等氾濫想定区域の考え方

- ・ 洪水時に家屋が流出・倒壊等のおそれがあるため、区域を除外することも考えられる。
- ・ しかし、家屋倒壊等氾濫想定区域である芦田川沿いには既に住宅や商業施設等が立地しており、全てを居住誘導区域から除外することは現実的ではないことから、居住誘導区域から除外しない。
- ・ そのため河岸侵食および氾濫流を含む洪水に対しては、自主防災組織等による避難訓練、警戒避難体制の強化等のソフト対策や道路の浸水対策による避難路の確保のハード対策等の防災対策を防災指針に位置づけます。

【府中エリア・東部エリア】

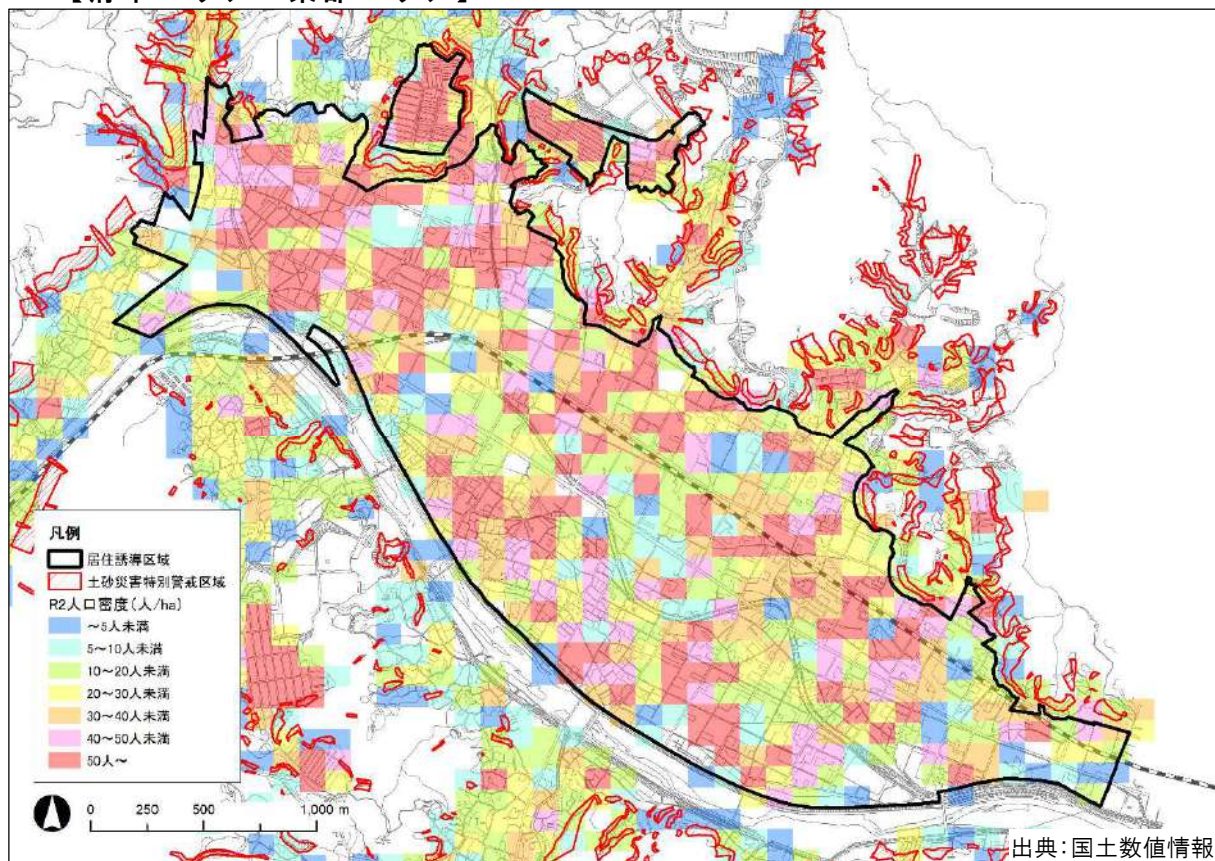


図4-13 居住誘導区域(府中・東部エリア)

【上下エリア】

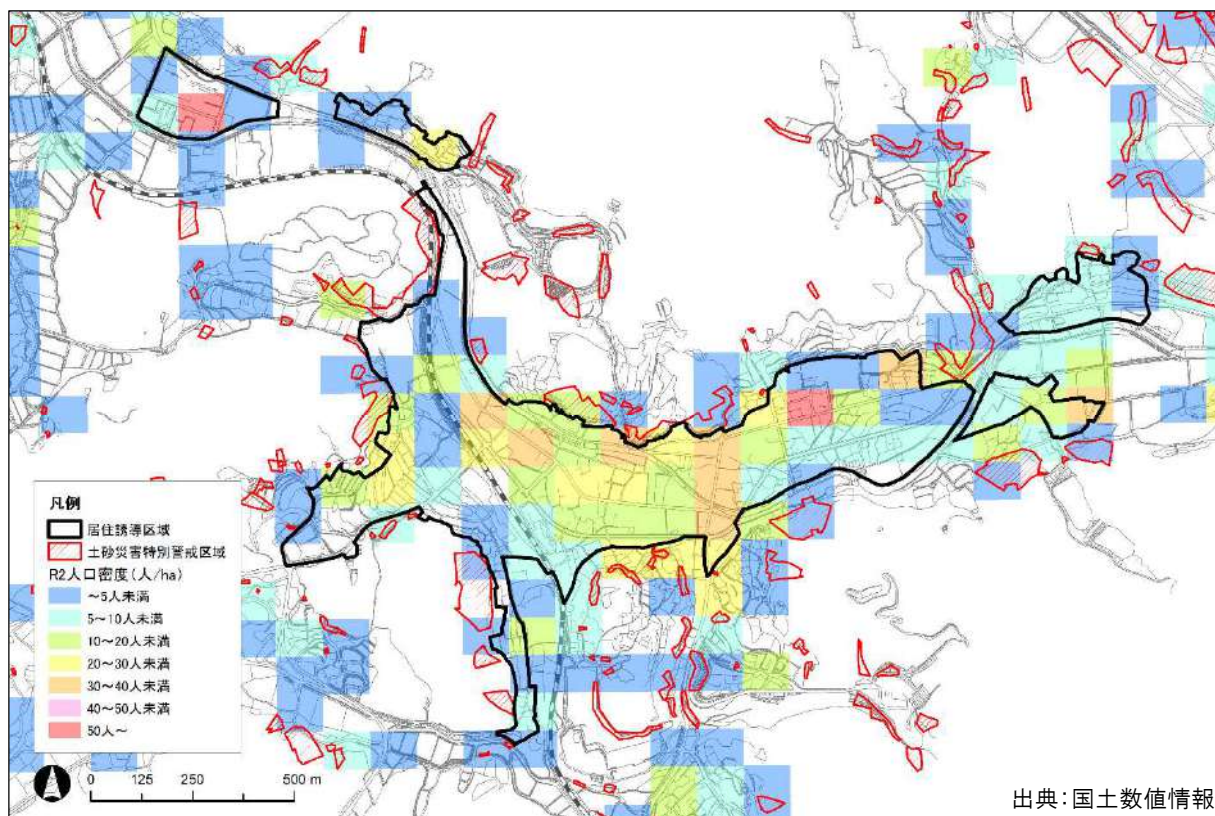


図4-14 居住誘導区域(上下エリア)

4-4.都市機能誘導区域の設定

(1) 都市機能誘導区域の基本的な考え方

都市機能誘導区域は、医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらサービスの効率的な提供を図る区域です。

そのため、土地利用や人口等の現状及び将来の見通しを勘案し、地域ごとに適切な都市機能誘導施設を誘導し、居住の適正化が効果的に図れるように区域を設定します。

具体的には居住誘導区域内の公共交通の利便性が高い地域で、公共施設の統廃合等の市の製作や上位・関連計画との整合を踏まえて、検討を行いました。

検討の結果、本計画では、行政機能、教育機能、交流機能など主要な公共施設等の高次の都市機能を誘導する都市機能誘導区域(公共公益施設拠点型)と地域特性に応じて、商業機能、子育て機能などの生活利便施設の維持・誘導を図る都市機能誘導区域(居住サービス集積型)、行政、医療など生活機能の維持・誘導を図る都市機能誘導区域(集落交流拠点型)のとおりに、階層的な区域設定を行い、各エリアの役割を明確にすることで、持続可能な都市を目指していき下記のフローに従い、都市機能誘導区域を設定します。

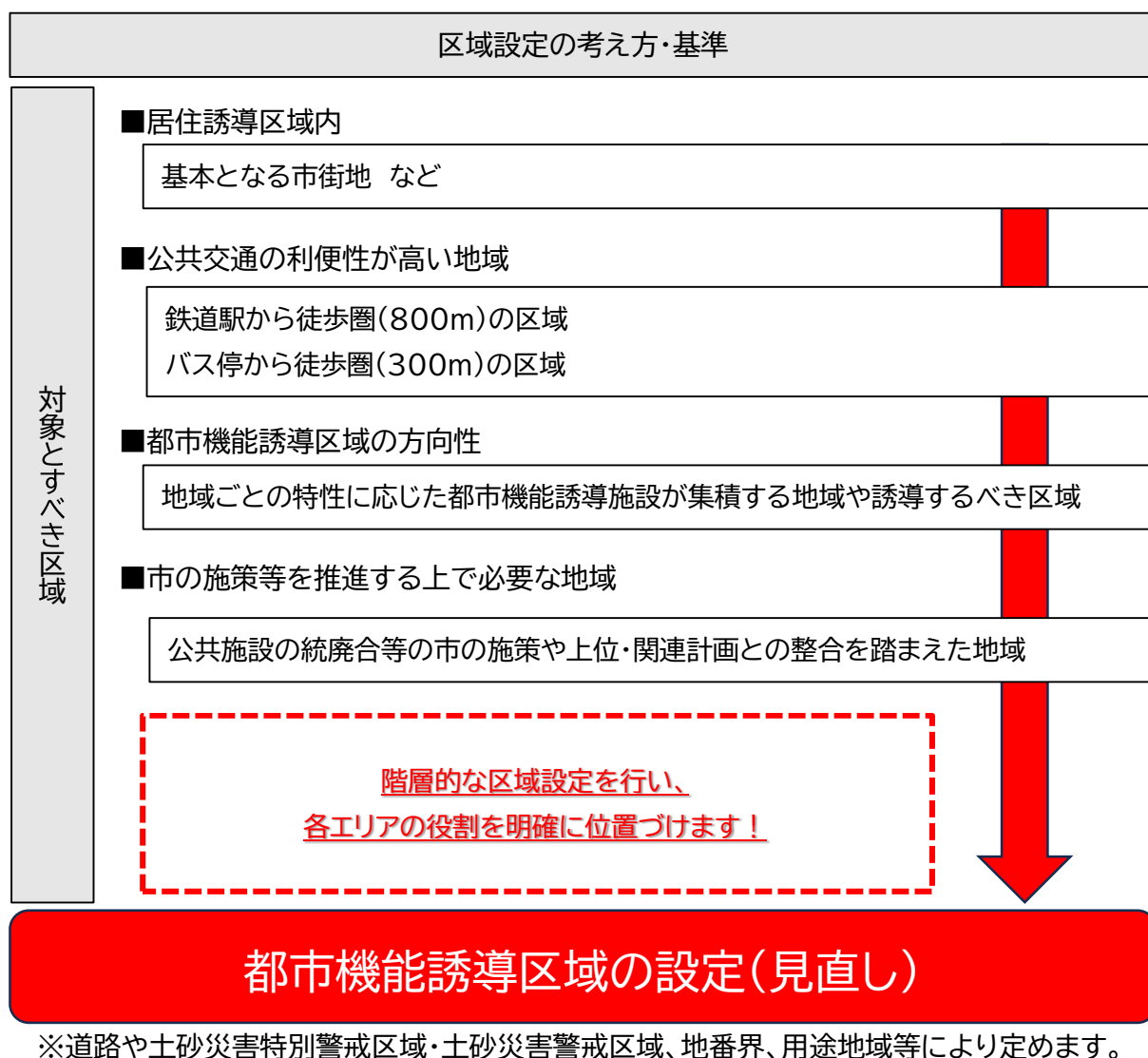


表4-2 階層的な考え方

区分	考え方
都市機能誘導区域（公共公益施設拠点型）	市全体の生活を担う都市機能の維持・誘導を図る区域
都市機能誘導区域（居住サービス集積型）	商業機能、子育て機能などの生活利便施設の維持・誘導を図る区域
都市機能誘導区域（集落交流拠点型）	行政、医療など生活機能の維持・誘導を図る区域
居住誘導区域	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、居住を誘導する区域

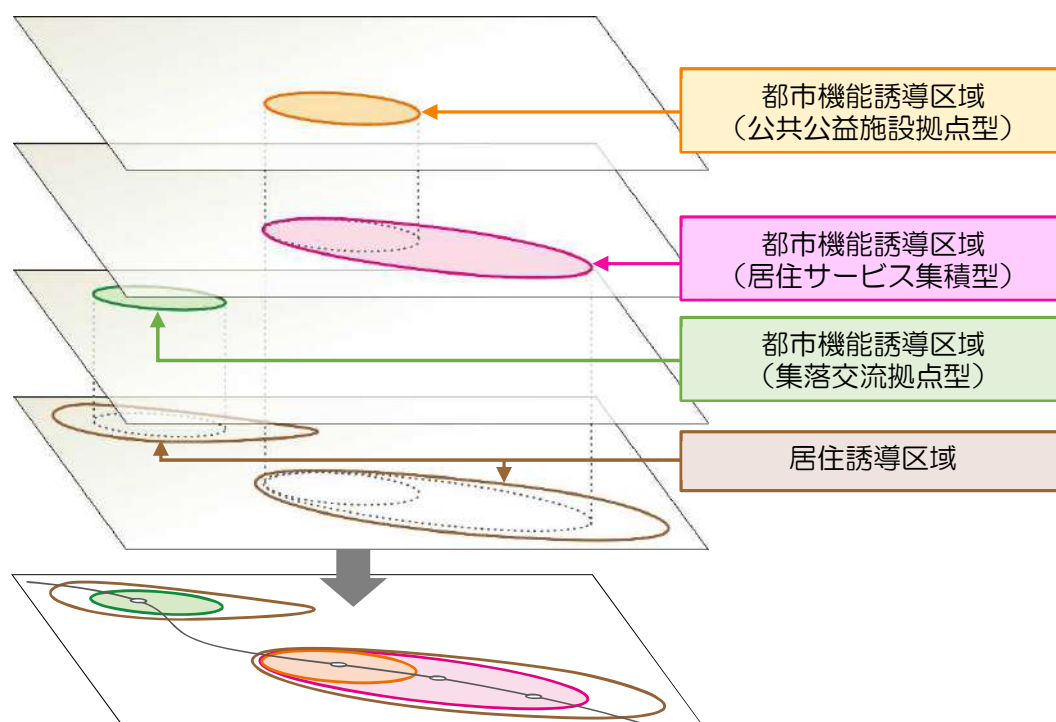


図4-15 階層的な都市機能誘導区域、居住誘導区域設定のイメージ

1) 都市機能誘導区域（公共公益施設拠点型・居住サービス集積型）

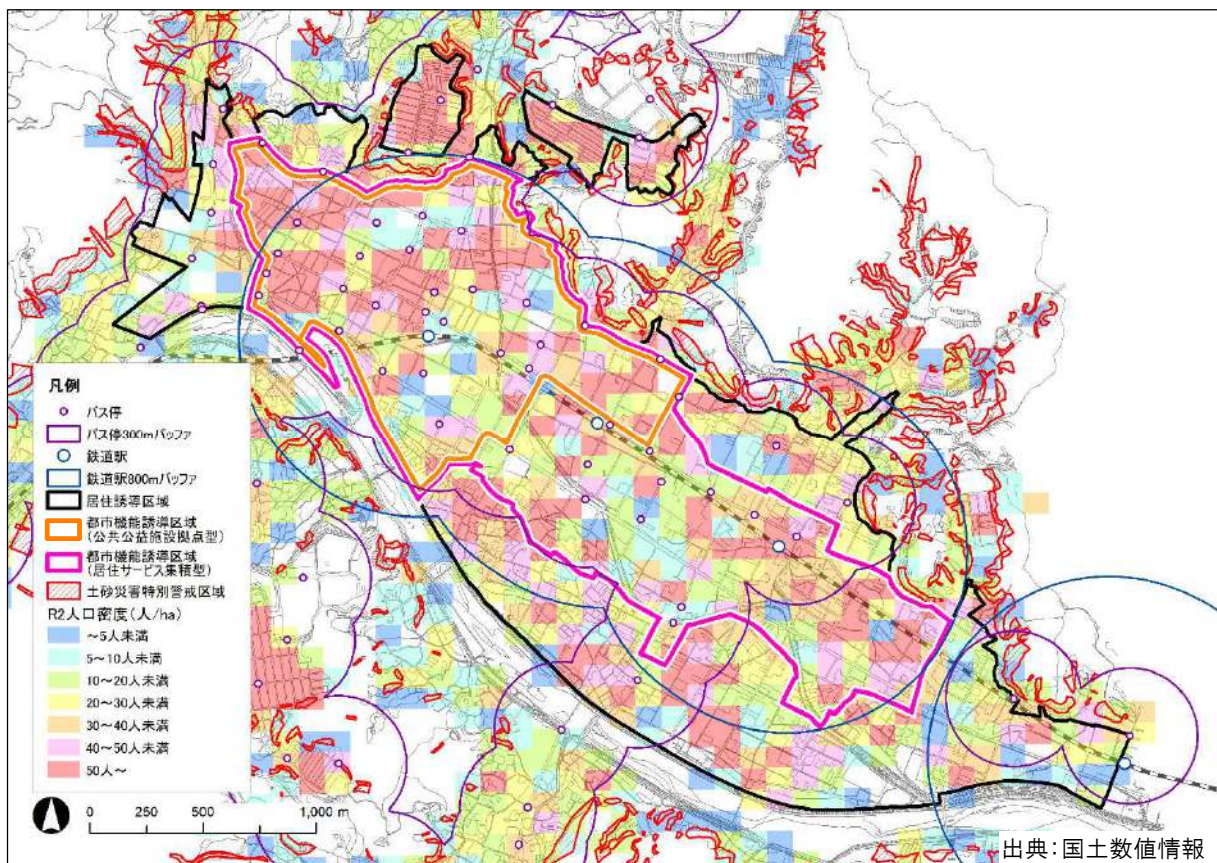


図4-16 都市機能誘導区域（公共公益施設拠点型・居住サービス集積型）

2) 都市機能誘導区域（集落交流拠点型）

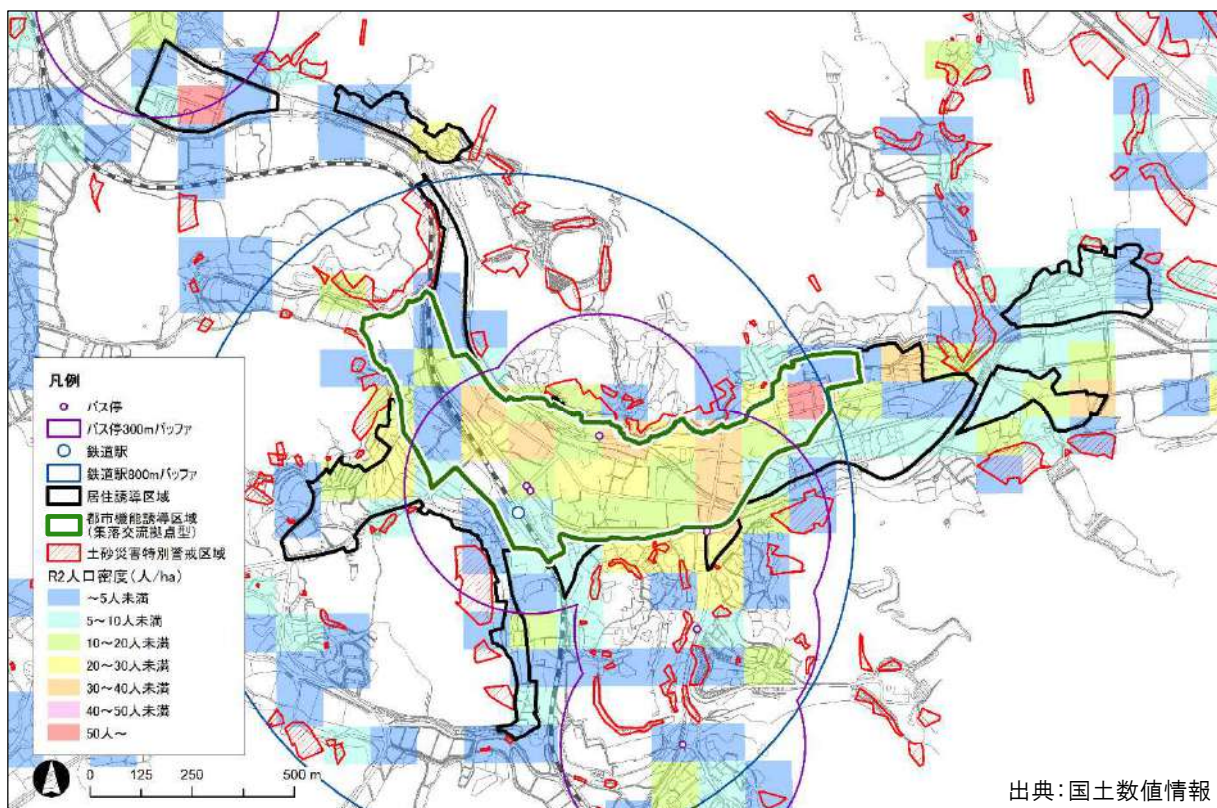


図4-17 都市機能誘導区域（集落交流拠点型）

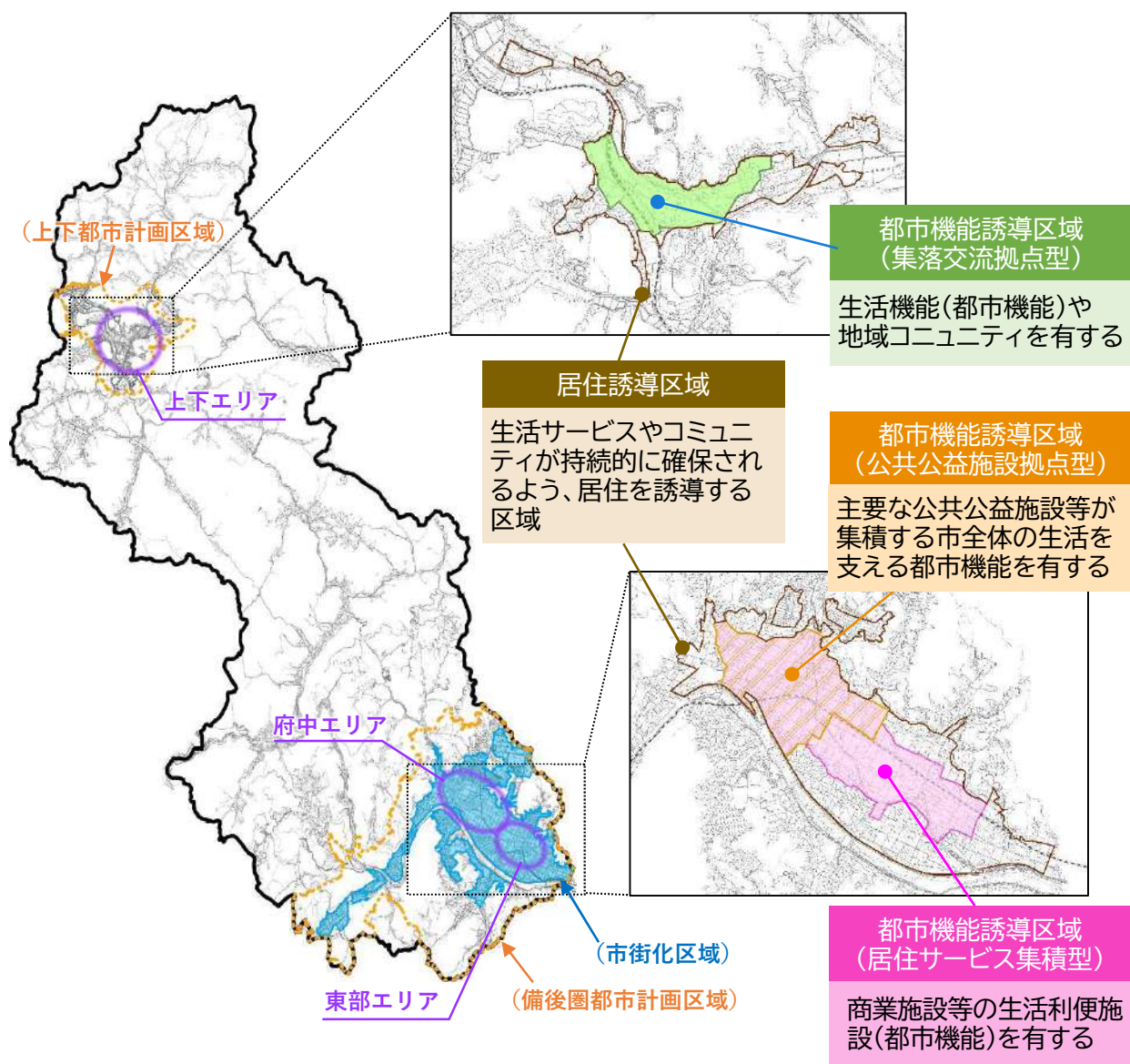


図4-18 府中市立地適正化計画における区域図(再掲)

(2) 誘導施設の設定

都市再生特別措置法では、誘導施設は、医療施設、福祉施設、商業施設、その他都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与する施設と定義されています。

本市では、各エリアの誘導方針等に基づき、下記の表のとおり、誘導施設を設定します。

表4-3 各区域における誘導施設

都市機能	誘導施設	都市機能誘導区域		
		公共公益施設 拠点型	居住サービス 集積型	集落交流 拠点型
行政機能	本庁	○	-	○
	支所			
介護福祉 機能	地域包括支援センター	○	-	○
子育て 機能	子育て世代活動支援センター	○	○	○
商業機能	多機能拠点施設	○	※	○
	商業施設(大型商業施設:10000m ² 以上)	○	-	-
	商業施設(店舗面積:3000m ² 以上)	○	○	-
	商業施設(店舗面積:3000m ² 以下)	※	※	※
健康増進 機能	健康増進施設	○	※	-
医療機能	病院	○	○	○
	診療所等	※	※	※
金融機能	金融機関等	○	○	○
教育機能	教育施設	○	※	-
文化機能	文化施設	○	※	○
交流機能	地域交流施設	○	※	○
宿泊機能	宿泊施設	○	○	○
その他	駐車場(駐車台数 500 台以上の路外駐車場)	○	-	○

※：届出の対象としないが、民間施設を積極的に誘導する施設を位置づける

4-5.誘導区域外について

(1) 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、法定計画としての各誘導区域の位置づけは行いませんが、府中市独自に立適正化計画における方針を本計画に位置づけます。

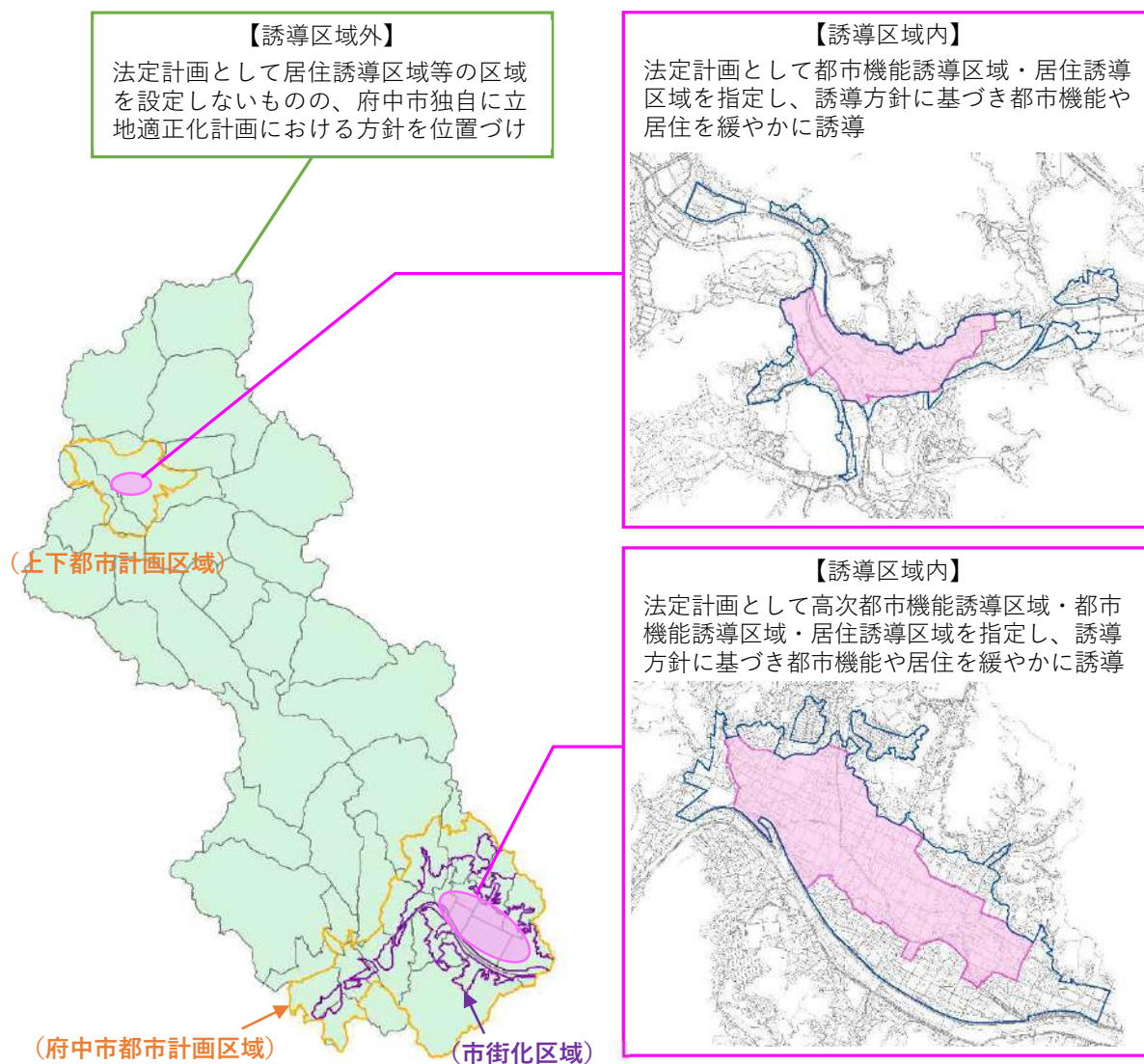


図4-19 誘導区域外の位置づけ

1) 立地適正化計画における方針

① 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。

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。

④ 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。

4-6.道路・公共交通ネットワーク

府中市都市計画マスタープラン(R5.4)に掲げるネットワーク型コンパクトシティの実現には、居住誘導だけでなく、各地域の拠点間及び拠点内を移動する持続可能な公共交通ネットワークの構築が不可欠です。本計画では、府中市公共交通計画(R6.3)と整合させながら、市内拠点間ネットワーク及び都市間ネットワークの維持・充実を図ることで、都市機能誘導区域のほか、高次の都市機能が集積する福山駅周辺へのアクセス手段を確保します。これにより、市内のどこからでも都市機能へアクセス可能な環境を目指します。

(1) 各エリアにおける主な施策

1) 府中エリアにおける居住誘導区域・都市機能誘導区域

府中エリア内を循環する府中ぐるっとバスの運行によりエリア内の移動手段を確保するとともに JR 福塩線や路線バス(府中福山線、福山市線)により、百貨店、大規模ホール新幹線停車駅など福山市に立地する高次の都市機能へのアクセス手段及び通勤・通学手段を確保します。また、道の駅びんご府中から運行されている高速バスの維持に努めることにより広島市へのアクセスの維持も図ります。

2) 上下エリアにおける居住誘導区域・都市機能誘導区域

主要な公共施設等が集積する都市機能誘導区域(公共公益施設拠点型)へのアクセス手段を維持するため、JR 福塩線、路線バスを維持します。また、都市機能誘導区域(公共公益施設拠点型)内の交通結節点において、乗り換えることで福山市や広島市など、高次の都市機能へのアクセスの維持も図ります。

3) 居住誘導区域外

路線バス、ふれあいタクシー、おたつしゃ号、協和元気タクシーにより、都市機能誘導区域(公共公益施設拠点型)及び都市機能誘導区域(居住サービス集積型)への移動手段を確保するとともに、交通不便地域をカバーする移動サービスについては、今後検討を進め、居住誘導区域外に居住していても都市機能にアクセス可能な体制の構築に努めます。

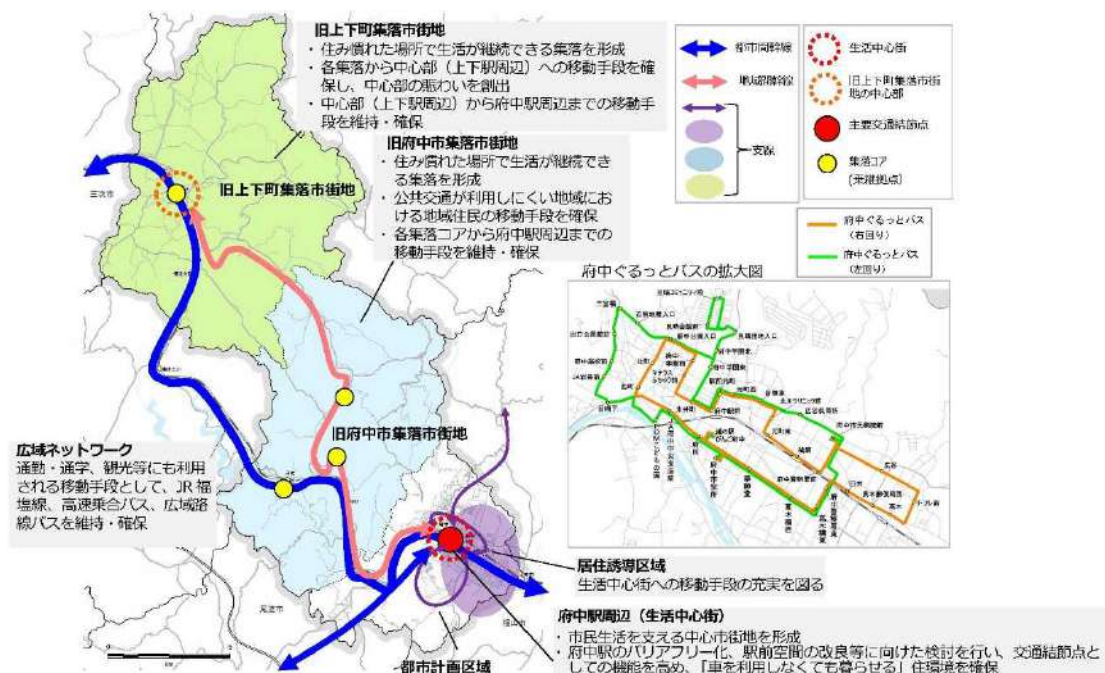


図4-20 地域公共交通ネットワーク 出典:府中市地域公共交通計画(R6.3)

5. 誘導施策

人口減少や高齢化社会が急速に進む中、財政の制約など厳しい社会情勢の中で、本市が目指す「ネットワーク型コンパクトシティ」の実現をさせていくためには、まちづくりにおける様々な分野と連携し、取り組んでいく必要があります。

本計画に位置づけた5つの基本目標に基づき、次のとおり、誘導施策を展開していきます。

基本目標 1 市街地に潤いを与える農地やオープンスペースと調和したゆとりある快適・安全な居住空間の誘導	①雇用創出・情報発信による移住・定住の促進 ②既存ストックの利活用の推進	③子育て世代のニーズに合った住宅の供給 ④ゆとりある住環境の創出
基本目標 2 日常生活に必要な公共公益施設及び生活利便施設が集まり、人々の交流の場となる生活拠点の維持	①安心して暮らせる医療・福祉体制の構築 ②子育て世代に魅力的なまちづくりの推進	③歴史文化・スポーツを通じた交流の促進 ④公共施設の計画的な集積及び効率的な維持運用
基本目標 3 工場・企業等の産業関連機能が住宅と共存した、ものづくりの活気があるふれ、賑わいのある市街地の誘導	①南北道路の整備に合わせた産業の誘致推進 ②モノづくりに親しみのある若者の育成	③新たな産業の育成
基本目標 4 地域の拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの維持・確保及び道路網が整備された、住み続けられる集落市街地の誘導	①都市計画道路の整備推進 ②歩きやすいまちなかの整備	③誰もが安全・快適に移動できる都市づくりの推進
基本目標 5 激甚化、頻発化する自然災害に強く、備えがある拠点の形成	①減災に向けたハード対策の推進 ②ソフト対策の推進	

図 5-1 府中市立地適正化計画における都市づくりの基本目標及び誘導施策

5-1.基本目標１：市街地に潤いを与える農地やオープンスペースと調和したゆとりある快適・安全な居住空間の誘導

(１)雇用創出・情報発信による移住・定住の促進

東部エリア

産業が集積している府中市のポテンシャルを発揮し、職住一体となった移住のPRや相談機能を拡充し、移住希望者のニーズにかなう相談支援を進めます。

また、府中市の強みである都市や自然との近接性、多様性など伝え、実際に府中市での暮らしのイメージができる機会を提供することにより、移住先として選択する際の動機付けを図り、移住者の増加を目指します。

(２)既存ストックの利活用の推進

府中エリア

東部エリア

上下エリア

府中市では、利活用が可能な空き家について、補助制度の活用や空き家バンク制度の周知、さらには空き家活用・流通に伴うメリットの提示などを通じて、その利活用を積極的に推進していきます。

また、関係各課やNPO等と連携しながら、市内における空き家の活用ニーズを的確に把握し、必要に応じて転用や再活用に向けた支援策の検討を進めてまいります。

特に、府中市空家等対策計画において重点地区に位置付けられている府中町や出口町においては、再建築や跡地利用が困難な立地条件にある特定空家等について、その除却と併せて狭あい道路整備事業等を実施するとともに、地域住民や事業者等と協力しながら跡地の有効な利活用を進め、住環境の改善を図ります。

(３)子育て世代のニーズに合った住宅の供給

府中エリア

東部エリア

若い世代を中心に「住みたい」「住み続けたい」と思える住環境の整備を目指し、具体的に誘導すべき住宅のあり方を検討します。

具体的には、住宅事業者や専門家を交えた住宅マーケットの調査を行うとともに、農地など地域資源を活かした付加価値の形成手法についても検討を進めていきます。

また、子育て世帯専用市営住宅（※場所未定）の整備に向けた検討を進めるとともに、商業施設の誘致や子育て支援施設の整備など、子育て世代に選ばれるまちづくりを推進していきます。

(４)ゆとりある住環境の創出

府中エリア

府中駅周辺市街地の賑わい拠点や広場に加え、歴史ある町並みや備後国府跡などの歴史的資源、河川などの豊かな自然資源をつなぐ歩行系ネットワークを整備することで、歩きながらまちを楽しめる環境を創出します。

これにより、地域住民は日常的に安全で快適に歩行できるとともに、散策や買い物、交流活動などを通じて地域の魅力を再発見することができ、生活の質の向上や健康増進にもつながります。

5-2.基本目標 2：日常生活に必要な公共公益施設及び生活利便施設が集まり、人々の交流の場となる生活拠点の維持・発展

(1) 安心して暮らせる医療・福祉体制の構築

府中エリア

東部エリア

上下エリア

高齢者が地域でいつもまで安心して住み続けるために、地域包括センターの機能強化、医療・介護連携の強化、高齢者の孤立防止、高齢者の権利擁護などを通じた地域包括ケアシステムの推進を図ることで、将来に渡り住みやすいまちづくりを推進します。

また、現在の府中市民病院、府中北市民病院及び府中地区医師会による医療提供体制の維持・充実を図るとともに、不足する医療については、広島県や近隣の市町、関係医療機関等と連携しながら、市民の健やかな暮らしに必要な医療サービスを提供するなど、持続可能な医療体制の構築を目指します。

(2) 子育て世代に魅力的なまちづくりの推進

府中エリア

東部エリア

上下エリア

若い世代が子育てに希望を持ち、安心して子供を産み・育てられる環境をつくるため、多様化する子育てニーズに対応した子育て支援、保育サービスの充実を図ります。

また、学校・家庭・地域が「育てたいこども像」を共有し、「地域とともにある学校づくり」と「学校を核とした地域づくり」の両輪で、一体となってコミュニティ・スクールなどの教育活動を推進します。

(3) 歴史文化・スポーツを通じた交流の促進

上下エリア

まちなみ整備や翁座の改修などをおこない、歴史ある町並みや翁座の保存・活用による交流と賑わいの創出を図ります。

上下エリアで推進するスポーツを核としたまちづくりを推進するために、合宿所・宿泊施設の整備についても検討を進めます。(※場所については現時点で未定)

(4) 公共施設の計画的な集積及び効率的な維持運用

府中エリア

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。

5-3.基本目標 3：工場・企業等の産業関連機能が住宅と共存した、ものづくりの活気があふれ、賑わいのある市街地の誘導

(1) 南北道路の整備に合わせた産業の誘致推進

東部エリア

産業振興の後押しとなるよう、本市内及び周辺地域の広域ネットワークの構築を進めます。

現在、事業中である南北道路の沿道では、商業・産業機能や新しく戸建ての立地が多く見られることから、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。

南北道路整備に合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。

(2) モノづくりに親しみのある若者の育成

府中エリア

東部エリア

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。

(3) 新たな産業の育成

府中エリア

東部エリア

上下エリア

新規カフェやゲストハウスなどの開業の支援により、地域に新たな雇用と活気が生まれ、「住みたい」「訪れたい」と思わせる魅力的なコンテンツを創出することで、居住誘導区域への人の流入を促します。

5-4.基本目標 4：地域の拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの維持・確保及び道路網が整備された、住み続けられる集落市街地の誘導

(1) 都市計画道路の整備推進 東部エリア

東部エリアの中央に位置し、本山、鶉飼工業団地等既存の工業団地とつながる都市計画道路 栗柄広谷線（南北道路）は現在事業中のため、早期の事業完了を目指して引き続き整備を進めていきます。

また、産業振興の後押しとなるよう、本市内及び周辺地域の広域ネットワークの構築を進めます。

(2) 歩きやすいまちなかの整備 府中エリア 上下エリア

府中駅周辺は、地域住民と来街者が入り混じり、多様な交流が生まれる賑わい拠点として整備を進めます。そのため、駅南北の連絡を強化し、JR 福塩線による市街地の分断を解消することで、駅周辺の回遊性を高め、地域全体の利便性向上を図ります。

上下駅周辺においては、まちなかへのアクセス性を高めるため、まちなか駐輪場の整備等の検討を進めます。

(3) 誰もが安全・快適に移動できる都市づくりの推進 府中エリア 東部エリア 上下エリア

安心・安全で快適な歩行者空間の創出に向けて、歩者ブロックの再設置や交差点改良等の整備を進めます。

また、公共交通駅のバリアフリー化や駅前空間やアクセス等の改良に向けた検討を進めていきます。

5-5.基本目標 5：激甚化、頻発化する自然災害に強く、備えがある拠点の形成

(1) 減災に向けた ハード対策の推進 府中エリア 東部エリア 上下エリア

本市は、市街地を中心に、浸水想定区域が広がっており、市街化区域縁辺部には土砂災害特別警戒区域が点在しています。

そのため、災害発生時に避難する避難場所・避難所等の安全性確保を進めるとともに、流域治水（河道掘削、グリーンインフラ）の推進や国・県と連携した砂防堰堤の整備の推進を図っていきます。

(2) ソフト対策の推進 府中エリア 東部エリア 上下エリア

本計画の居住誘導区域内には、浸水深 3m 以上の区域が含まれているなど災害の発生が予測されている地域が含まれていることからハード対策に加え、ソフト対策も重要となります。

そのため、マイタイムラインの作成の推進や自主防災組織等による避難訓練、警戒避難体制の強化等のソフト対策を実施していきます。

5-6.具体的な誘導施策

■府中エリア					
事業名		事業期間			
道路	幹線・生活道路改良	継続	短期	中期	長期
	歩いて楽しい歩行空間の推進	継続	短期	中期	長期
交通	ICOCA導入の要望	継続	短期	中期	長期
	府中駅のバリアフリー化や駅前空間の改良等に向けた検討	継続	短期	中期	長期
公園	都市公園リニューアルの検討	継続	短期	中期	長期
居住	広島型ランドバンク事業	継続	短期	中期	長期
	市営住宅再編の検討	継続	短期	中期	長期
	空き家等の改修補助（空き家再生・活用補助制度）	継続	短期	中期	長期
	宿泊施設等の立地促進	継続	短期	中期	長期
医療	医療機関開業支援（医療機関開業支援等補助金）	継続	短期	中期	長期
観光	文化財史跡公園整備	継続	短期	中期	長期
	歴史・文化散策ルートの整備（案内板等）	継続	短期	中期	長期
	オープンファクトリー、地場産業の保全	継続	短期	中期	長期
防災	マイタイムラインの推進等によるソフト施策	継続	短期	中期	長期
	河川整備	継続	短期	中期	長期
	避難場所・避難所等の安全性確保	継続	短期	中期	長期
	緊急輸送道路等の災害時の安全性確保	継続	短期	中期	長期
	流域治水（河道掘削、グリーンインフラ）の推進	継続	短期	中期	長期
	建築物等の耐震性の確保（ブロック塀の除去・建替工事に係る補助等含む）	継続	短期	中期	長期
	公共施設等の耐震性の確保	継続	短期	中期	長期
	建築物の浸水対策（住宅嵩上等に係る補助）	継続	短期	中期	長期
その他	まちなか形成のための駐車場適正配置	継続	短期	中期	長期
	賑わい創出に向けたエリアマネジメント会議	継続	短期	中期	長期
	景観の保全（官民連携によるまちづくり・プラットフォーム補助の活用）	継続	短期	中期	長期
	住民組織との連携	継続	短期	中期	長期

短期 …5年

中期 …10年

長期 …20年

■東部エリア

事業名		事業期間			
道路	幹線・生活道路改良	継続	短期	中期	長期
	都市計画道路栗柄広谷線（通称：南北道路）整備	継続	短期	中期	長期
	都市計画道路府中新市線整備	継続	短期	中期	長期
交通	ICOCA導入の要望	継続	短期	中期	長期
	バス路線等の再編検討	継続	短期	中期	長期
	公共交通駅のアクセス等の改良に向けた検討	継続	短期	中期	長期
居住	子育て世帯専用市営住宅の検討	継続	短期	中期	長期
	移住・定住支援（UIJターン支援）	継続	短期	中期	長期
	空き家等の改修補助（空き家再生・活用補助制度）	継続	短期	中期	長期
	宿泊施設等の立地促進	継続	短期	中期	長期
公園	都市公園リニューアル	継続	短期	中期	長期
医療	医療機関開業支援（医療機関開業支援等補助金）	継続	短期	中期	長期
子育て	子育てスマイルマンション認定制度の推進	継続	短期	中期	長期
	子育て応援サービスマップ（授乳スペース・多目的トイレ・キッズスペースの整備、ベビーカーの貸出し）	継続	短期	中期	長期
商業	企業支援	継続	短期	中期	長期
	未利用地・工場跡地等、産業用地確保に向けた取組の推進	継続	短期	中期	長期
	民間企業公開空地の表彰制度の活用	継続	短期	中期	長期
防災	マイタイムラインの推進等によるソフト施策	継続	短期	中期	長期
	河川整備	継続	短期	中期	長期
	避難場所・避難所等の安全性確保	継続	短期	中期	長期
	緊急輸送道路等の災害時の安全性確保	継続	短期	中期	長期
	流域治水（河道掘削、グリーンインフラ）の推進	継続	短期	中期	長期
	建築物等の耐震性の確保（ブロック塀の除去・建替工事に係る補助等含む）	継続	短期	中期	長期
	公共施設等の耐震性の確保	継続	短期	中期	長期
	建築物の浸水対策（住宅嵩上等に係る補助）	継続	短期	中期	長期
その他	住民組織との連携	継続	短期	中期	長期

短期 …5年

中期 …10年

長期 …20年

■上下エリア					
事業名		事業期間			
観光	白壁の町並みの利活用	継続	短期	中期	長期
	歴史ある建築物の利活用	継続	短期	中期	長期
農業	農産物の販売がある交流施設との連携	継続	短期	中期	長期
	市中心部からの来訪者との交流（農業体験等）	継続	短期	中期	長期
交通	JR福塩線及び路線バスの維持	継続	短期	中期	長期
	デマンド交通型乗合タクシーの利用促進	継続	短期	中期	長期
居住地域	空き家等の改修補助（空き家再生・活用補助制度）	継続	短期	中期	長期
	空家バンク等のマッチングの強化	継続	短期	中期	長期
	起業支援	継続	短期	中期	長期
	観光交流促進に向けた駐車場等の検討	継続	短期	中期	長期
	宿泊施設等の立地促進	継続	短期	中期	長期
医療	医療機関開業支援（医療機関開業支援等補助金）	継続	短期	中期	長期
防災	マイタイムラインの推進等によるソフト施策	継続	短期	中期	長期
	避難場所・避難所等の安全性確保	継続	短期	中期	長期
	砂防堰堤の整備（国と県が連携し、土砂災害の危険がある区域<土砂災害警戒区域>について土石流や土砂、洪水氾濫対策、急傾斜地の崩壊対策などの砂防事業を推進）	継続	短期	中期	長期
	建築物等の耐震性の確保（ブロック塀の除去・建替工事に係る補助等含む）	継続	短期	中期	長期
	公共施設等の耐震性の確保	継続	短期	中期	長期
その他	学校の再編	継続	短期	中期	長期
	住民組織の連携	継続	短期	中期	長期

短期 …5年

中期 …10年

長期 …20年

5-7.誘導区域外

(1) 生活機能関連

地元町内会と協働し、NPO や地域おこし協力隊などの協力も得ながら、各地域において必要とされる活動の場や生活サービスなど、コミュニティの維持に欠かせない方策を検討していきます。

その際には、公共施設等総合管理計画との整合を図りつつ、施設の集約化についてもあわせて検討を進めます。

また、行政と企業等の連携を強化し、医療や買い物といった出張サービスの提供を維持・推進することで、地域住民が安心して暮らせる生活環境の確保を図ります。

(2) 住環境関連

利活用が可能な空き家については、補助制度の活用や利活用・流通に伴うメリットの周知、さらに空き家バンク制度の活用を通じて、その利活用を積極的に推進していきます。

また、関係各課やNPO 等と連携しながら、空き家の活用ニーズを的確に把握し、必要に応じて転用支援などの方策を検討していきます。

(3) 公共交通関連

1) 生活中心街と集落市街地間の移動支援

各集落市街地の集落コアと府中駅周辺とをつなぐ移動手段を維持するとともに、現行の路線バスがより使いやすいものとなるよう、必要に応じてルートやダイヤの再編を検討していきます。

あわせて、市街地循環バスについては、利便性の向上を図るために路線バスとの連携を強化し、利用状況に応じたダイヤ編成など、乗り継ぎのしやすさに向けた柔軟な対応を行います。

さらに、市民が安全かつ快適に移動できるよう、地域公共交通計画と連携しながら、公共交通の利便性を高め、便利で使いやすい交通体系の構築を目指して、今後の施策を進めていきます。

子どもから高齢者まで、車を持たない人でも安心して暮らせる生活環境を確保するとともに、集落コアから生活中心街や上下町中心部への公共交通ネットワークの維持・充実を図ります。

2) 集落市街地内における移動支援

高齢化の進行に伴い、今後は自ら車を運転できない、あるいは運転を控える住民が増加することが見込まれます。

こうした状況を踏まえ、公共交通空白地等の集落から商業施設や医療機関などの生活拠点への移動については、現在運行されているデマンド型乗合タクシー（おたっしや号やふれあいタクシー）を活用するとともに、民間事業者との協力関係を構築しながら、コミュニティバス等の維持・活用を図り、地域住民の安定した移動手段を確保します。

6. 目標値の設定と計画の進行管理

6-1. 現行計画（H29.3）に定めた定量定期目標の検証

現行計画(H29.3)では、定量的目標として平成 47 年(令和 17 年)の居住誘導区域内の目標人口が 16,450 人、人口密度が約 30 人/ha と定めています。

国勢調査(令和 2 年度)の人口で検証を行った結果、居住誘導区域内(H29.3)時点で人口が約 19,330 人、人口密度が約 35 人/ha となっており、平成 47 年(令和 17 年)の目標数値である人口及び人口密度を上回っており、目標達成に向けて引き続き居住誘導人口及び人口密度の維持・向上に向けた施策を推進していくことが重要です。

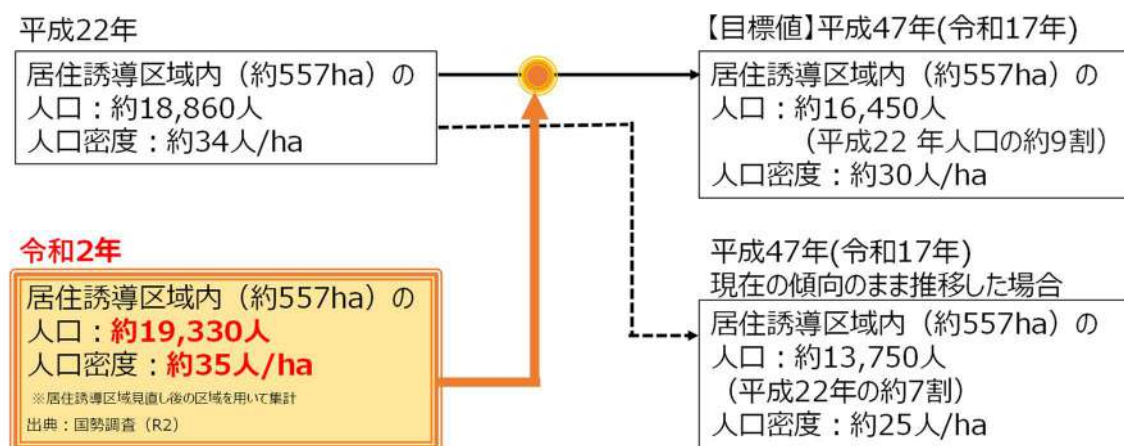


図 6-1 居住誘導区域内の目標人口及び目標人口密度

6-2.定量的目標の設定

本計画で位置づけている誘導施策を実施し、良質なまちづくり、住み続ける価値の高いまちづくりを進め、かつ、地域に必要な施設が維持確保されることにより、活力のある持続可能な都市経営を目指すために、目標を設定します。

(1) 人口に関する目標

人口減少が進む中においても、地域コミュニティの維持や生活サービス施設の維持を図るためには、一定の人口密度を維持することが重要です。居住誘導区域内に居住を誘導するとともに、居住誘導区域外への人口流出を抑制することで、区域内における一定の人口密度の維持を図るため、目標数値として「居住誘導区域内の人口密度」を設定します。

目標指標	居住誘導区域内の人口密度	
目的	居住(人口)の集積状況について評価	
基準値 (H22)	府中	34 人/ha(居住誘導区域面積:約 557ha、人口:約 18,860 人)
	上下	—
現状値 (R2)	府中	35 人/ha(居住誘導区域面積:約 557ha、人口:約 19,330 人)
	上下	11 人/ha(用途地域面積:約 116ha、人口:約 1,149 人)
目標値 (R24)	府中	30 人/ha
	上下	10 人/ha
算出方法	国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所の将来人口、住民基本台帳人口を用いて、居住誘導区域内の人口を算出	
出典	国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所の将来人口、住民基本台帳	

(参考指標)

関係人口・交流人口に関する指標

上下エリアでは、特に人口減少・高齢化により地域づくりの担い手不足という課題に直面しています。人口減少・高齢化が進む中、地域の活力創出には、担い手としての関係人口の増加が不可欠です。上下エリアでは、関係人口や交流人口を増やし、将来的な移住者の増加等へつなげていくために、参考値として、「関係人口・交流人口」を設定します。

基準値(R6)	13,908 人
目標値(R24)	現状値以上
算出方法	上下エリアの観光施設(3 地点)の観光客数(市町内・外)の合計
出典	広島県観光客統計調査票 総観光客数

(2) 公共交通に関する指標

今後、人口減少・少子高齢化が進行していくと考えられるため、誰でも利用できる移動手段として公共交通の役割はますます重要となります。今後も、地域公共交通網の再編等を通じて市民一人ひとりが利用しやすい公共交通とするため、目標数値として「公共交通の利用者数」を設定します。

目標指標	公共交通の利用者数
目的	交通ネットワークの形成・維持に関する取組みの効果について評価
基準値	—
現状値 (R4)	95.4 万人
目標値	107.1 万人(R10)
算出方法	JR 福塩線(市内 9 駅)の乗車人数、市内を走る路線バスの利用者数、ふれあいタクシー、おたっしや号、協和元気タクシーの利用者数を合算した人数
出典	交通事業者等の集計データ、府中市地域公共交通計画(R6.3)

※本市地域公共交通計画(令和 6 年 3 月)の目標値を引用し、以降はこれを維持すると設定。地域公共交通計画の改定が行われ、新たに目標値が示された場合は、その値を目標値とする。

(3) 財政に関する指標

ライフサイクルコストを考慮した計画的な補修など効率的な都市関係施設の運営を行うなど、市民1人当たりの財政負担の増加を抑制するため、目標数値として「住民一人当たりの歳出額」を設定します。

目標指標	一人当たりの歳出額
目的	住民一人当たりの歳出額について評価
基準値	—
現状値 (R4)	+3.6% (2012-2017:1.3%、2017-2024:4.9%)
目標値 (R24)	現状値以下
算出方法	一人当たり歳出額の対前年比を算出後、過去 5 年間及び直近 5 年間で平均値を算出し、平均値の変化を評価
出典	地方財政状況調査データ、まちづくり健康診断 評価用レポート

(4) 災害リスクに関する指標

近年は自然災害が頻発化・激甚化しており、ハード対策だけではなく、災害外発生時に円滑に避難可能な体制の構築などソフト対策も重要です。マイタイムラインの作成は災害発生時の円滑な避難に寄与するためだけではなく、防災意識醸成や地域コミュニティの向上を目的としていることから、目標数値として「マイタイムライン作成率」を設定します。

目標指標	マイタイムライン作成率
目的	マイタイムライン作成率について評価
基準値	—
現状値 (R6)	37%
目標値 (R24)	60%
算出方法	マイタイムラインの作成講習会を実施した地域の割合を算出
出典	府中市まち・ひと・しごと創生総合戦略

6-3.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年後の令和24年(2042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て、都市づくりの目標を位置づけました。

今後、目標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、継続してネットワーク型のコンパクトシティの実現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評価・検証をおこないながら、必要に応じて計画を見直しを行い、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を開催し、所定の手続きを経て計画の見直しを行います。

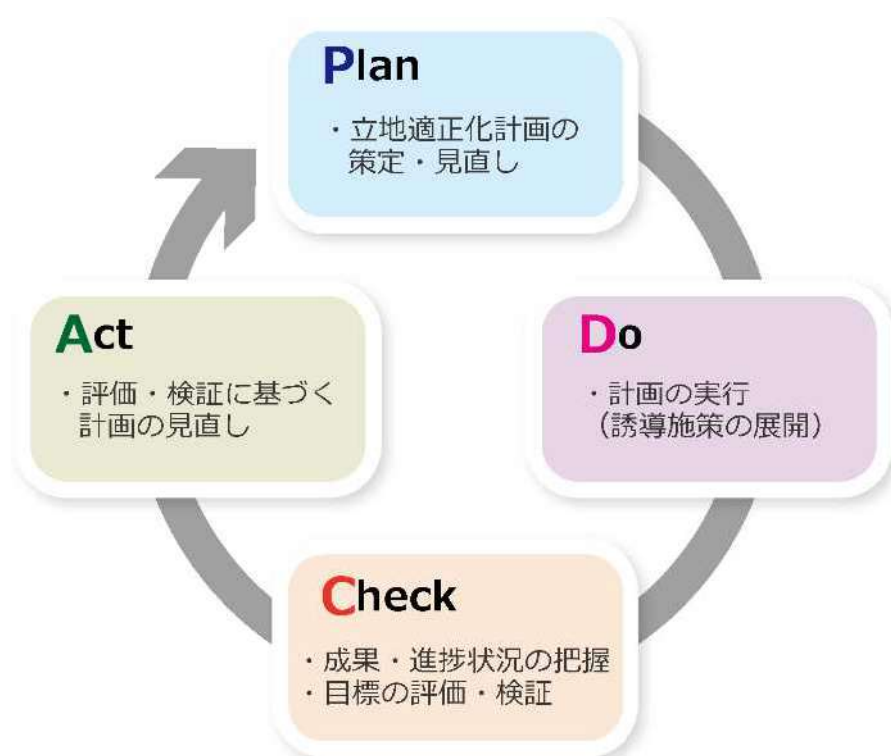


図6-2 立地適正化計画の評価・検証イメージ

7. 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、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に基づく法定の計画区域である備後圏都市計画区域内、上下都市計画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)
3 戸の開発行為

届出必要

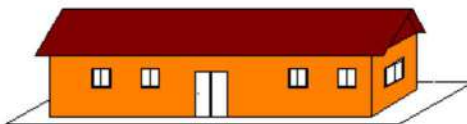


② 1 戸又は 2 戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの

(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

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)

3 戸の建築行為

届出必要



(②の例示)

1 戸の建築行為

届出不要



図7-1 届出が必要な行為

□届出の対象となる区域

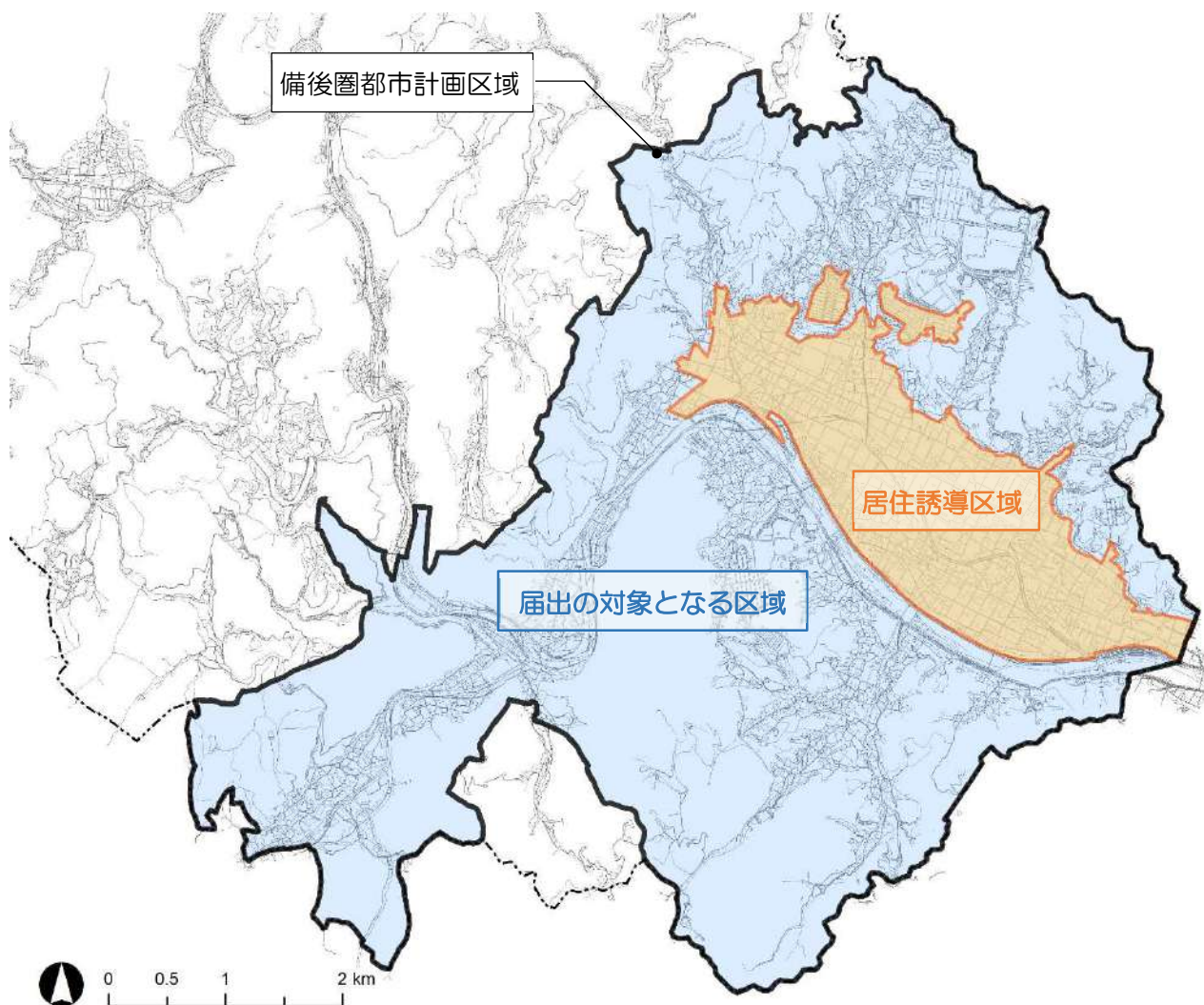


図7-2 届け出の対象となる区域図(備後圏都市計画区域)

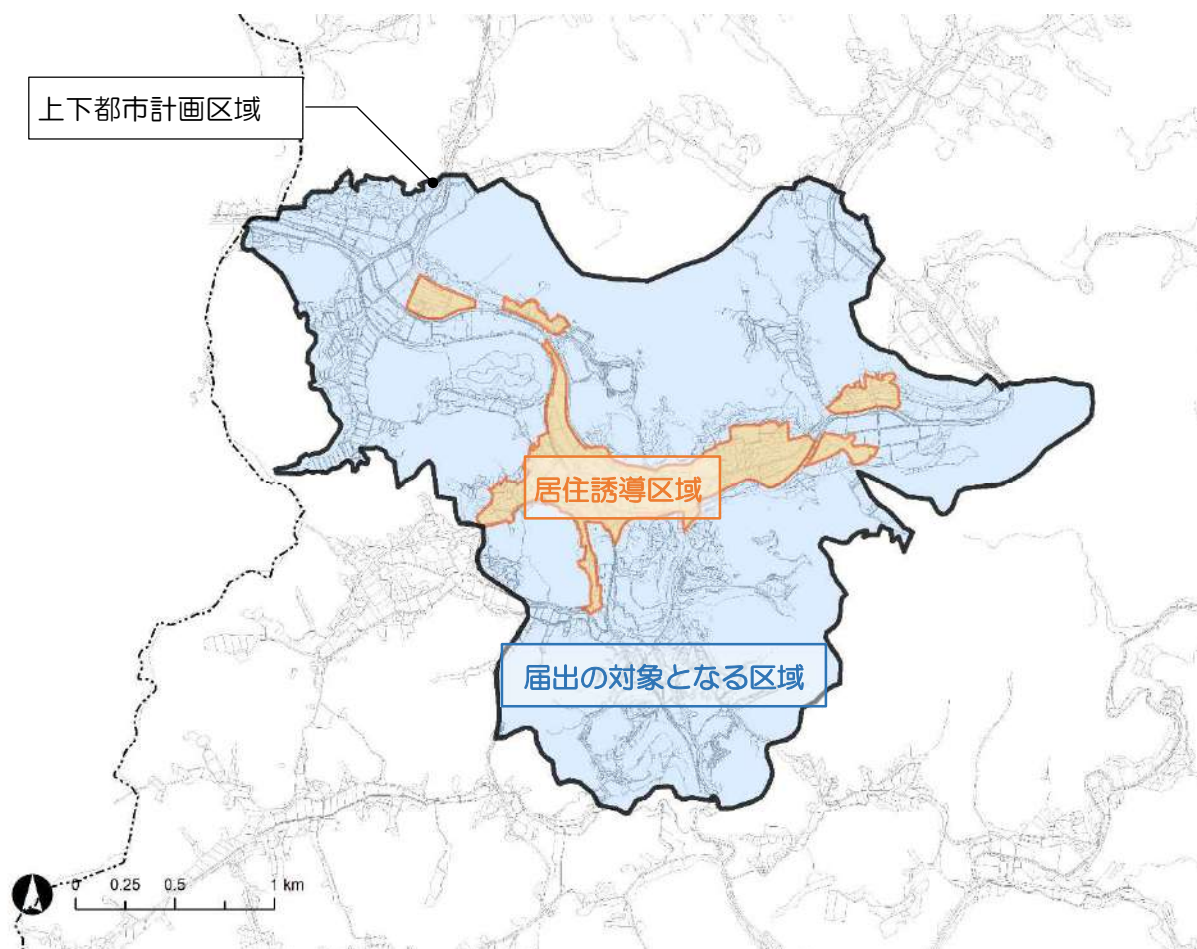


図7-3 届け出の対象となる区域図(上下都市計画区域)

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、都市再生特別措置法第81条第1項に基づく法定の計画区域である備後圏都市計画区域内、上下都市計画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

【建築等行為の場合】

- ・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
- ・建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築

□届出の対象となる区域

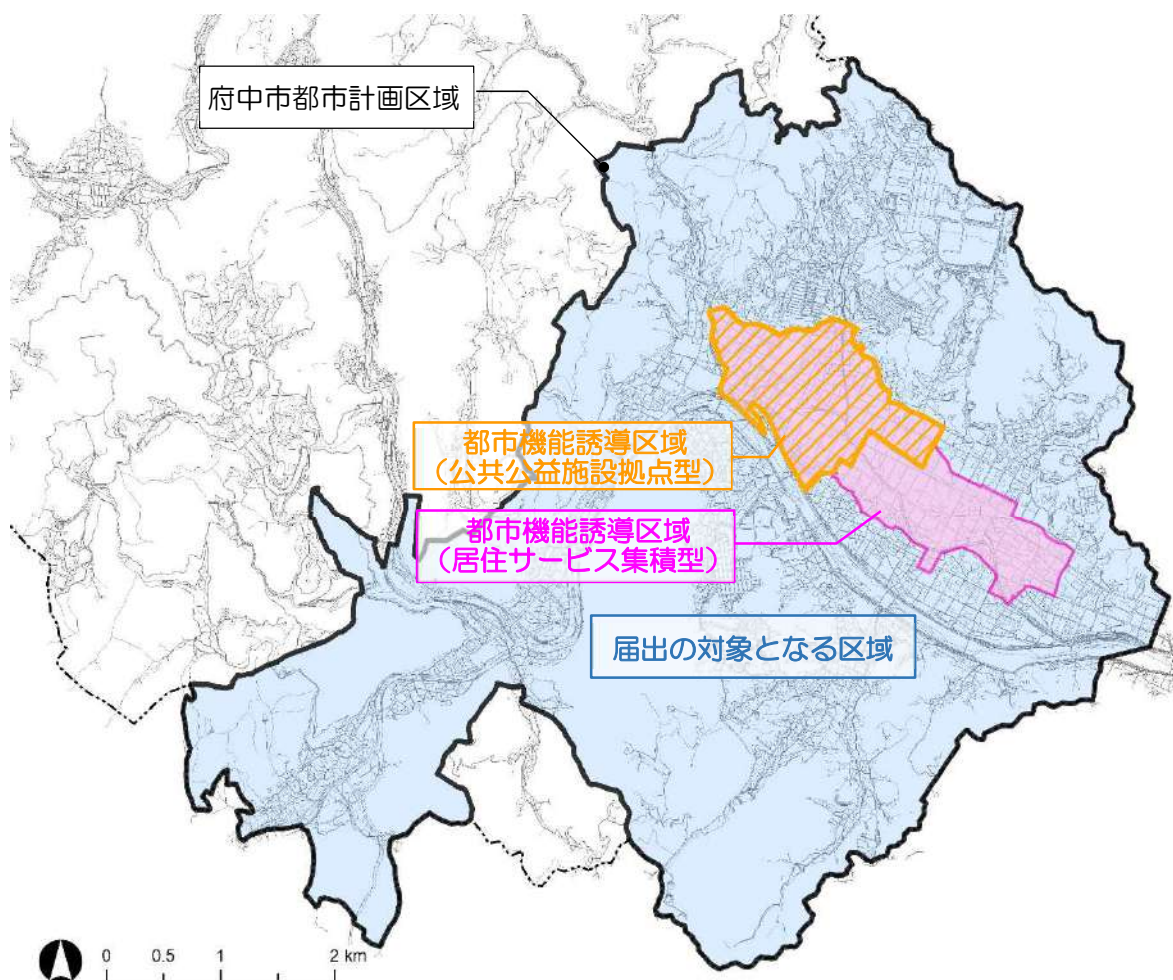


図7-4 届け出の対象となる区域図(備後圏都市計画区域)

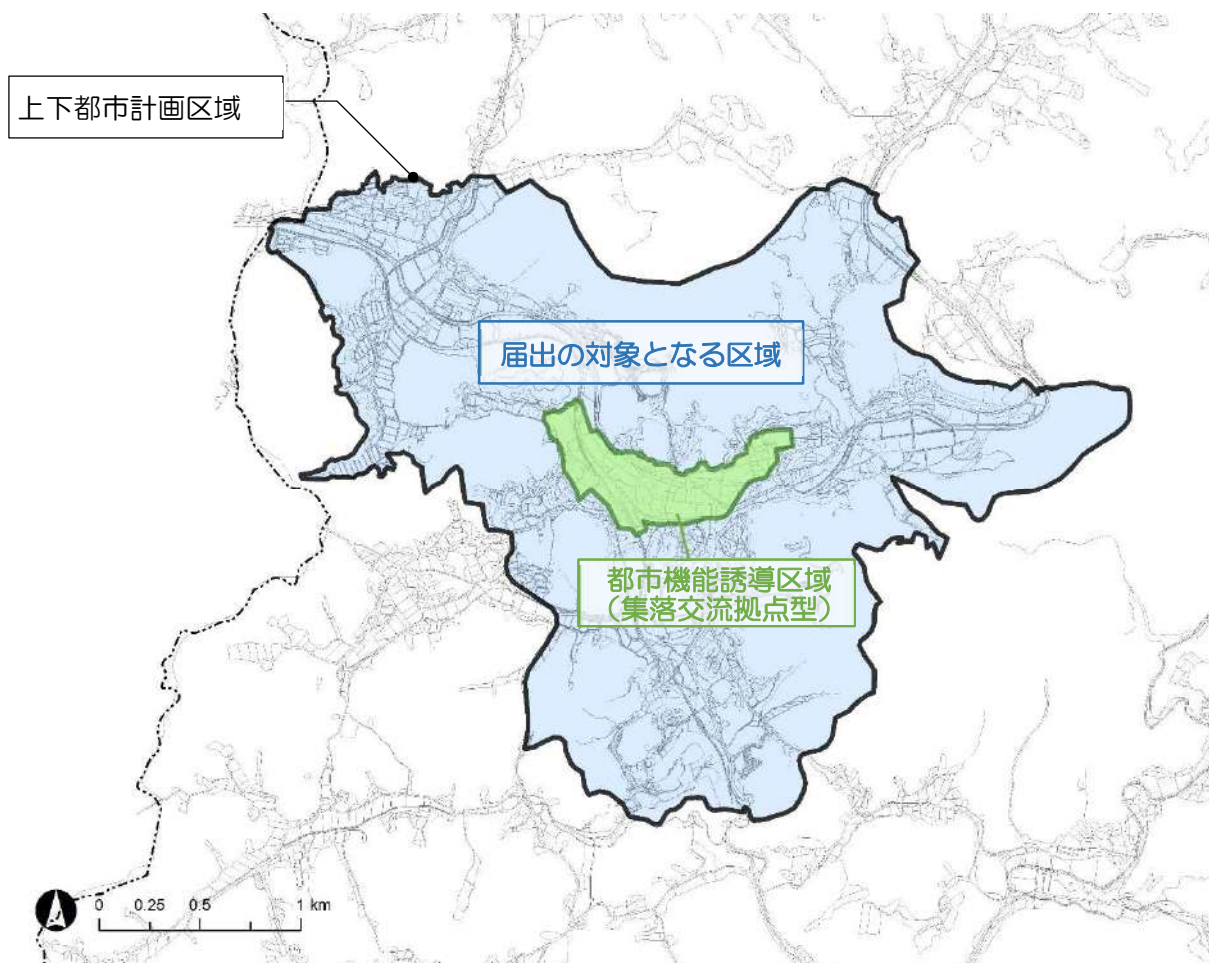


図7-5 届け出の対象となる区域図(上下都市計画区域)

7-3.都市機能誘導区域内

都市再生特別措置法第108条の2の規定に基づき、都市機能誘導区域内において、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合に、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。

□届出対象

① 誘導施設の休止又は廃止

例.商業施設（店舗面積3000㎡以上）
誘導施設を休止又は廃止する場合



届出必要

例.商業施設（店舗面積1000㎡未満）
誘導施設ではない施設を
休止又は廃止する場合



届出不要

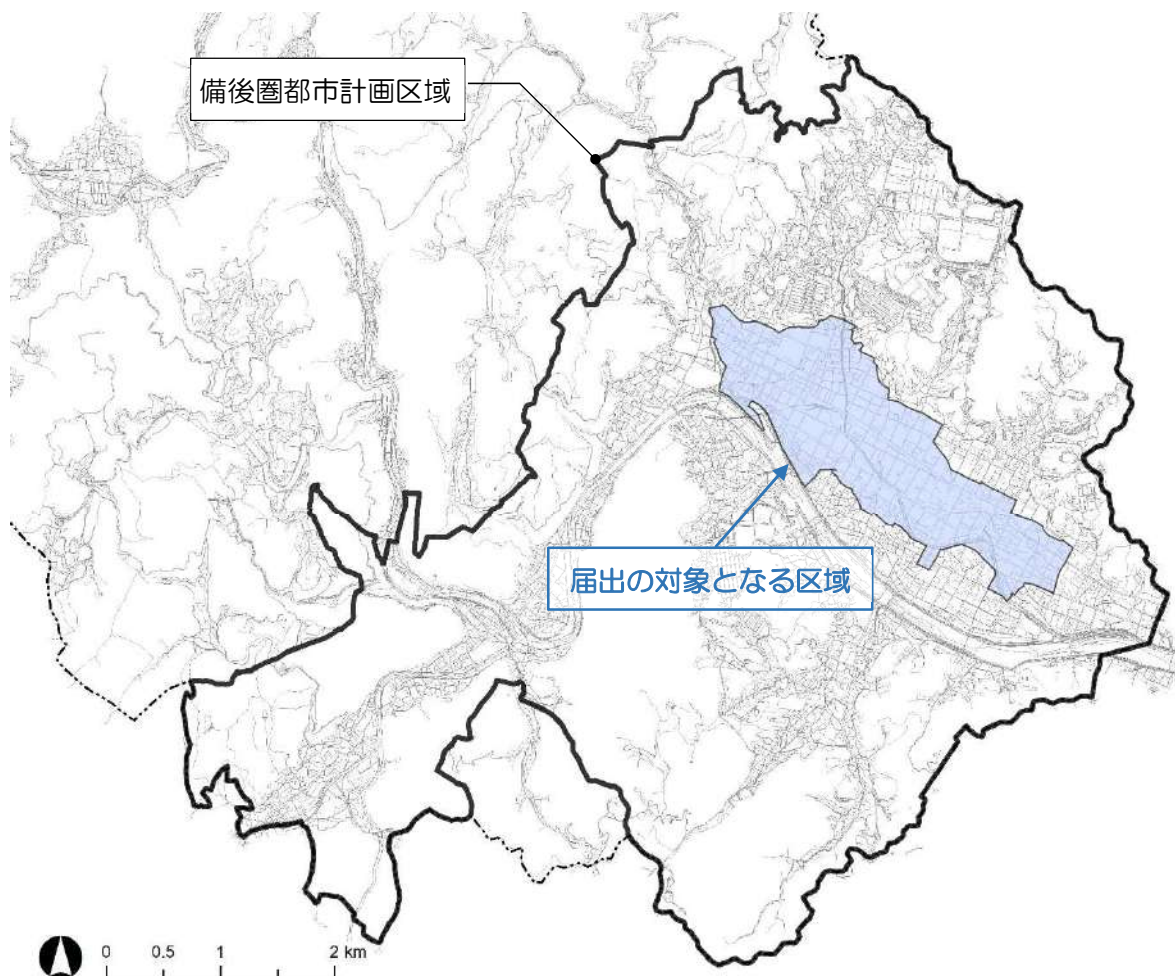


図 7-6 届け出の対象となる区域図（備後圏都市計画区域）

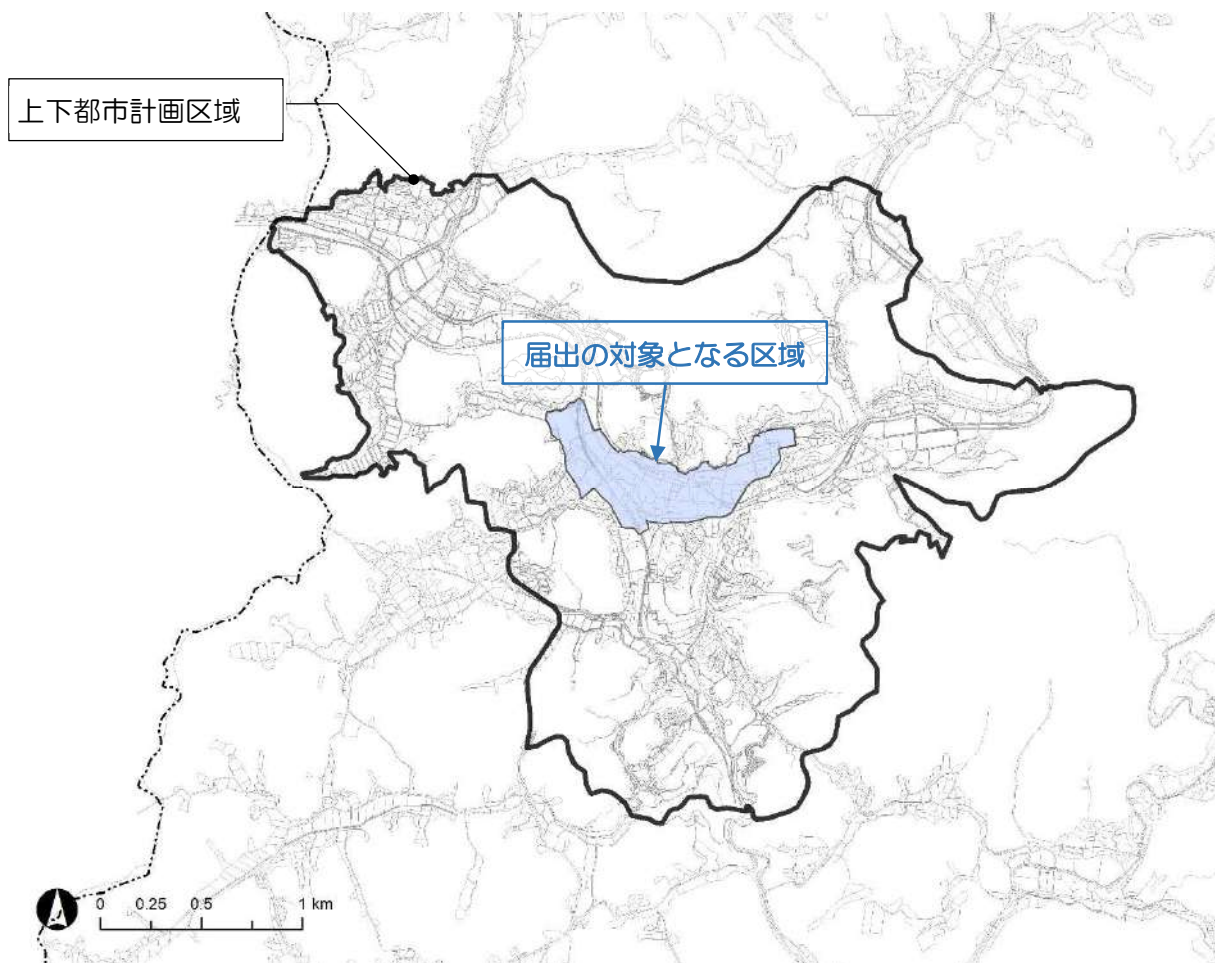


図 7-7 届出の対象となる区域図(上下都市計画区域)

7-4.誘導区域図

(1) 居住誘導区域

1) 府中エリア

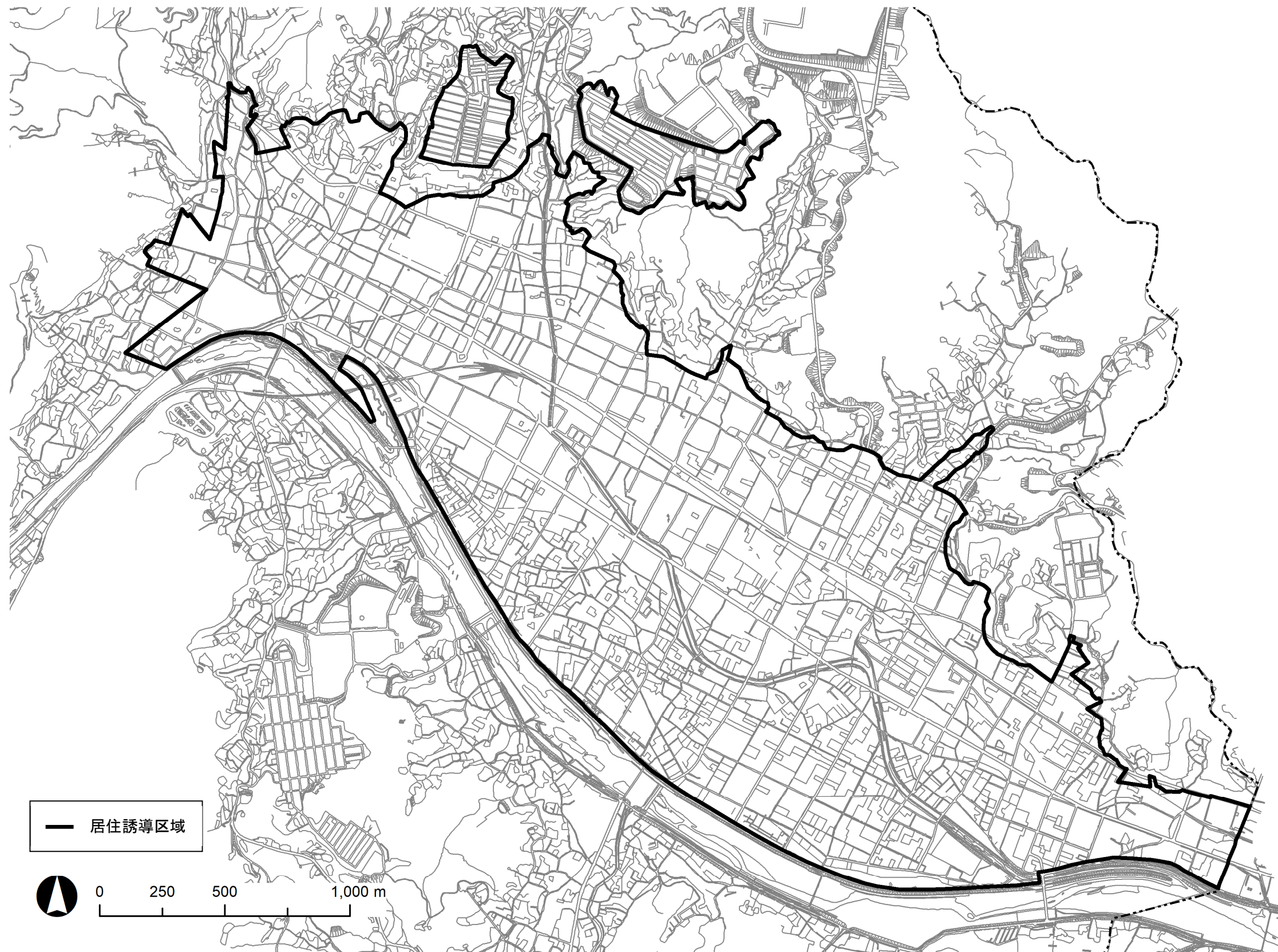


図7-8 居住誘導区域図(府中・東部エリア)

2) 上下エリア

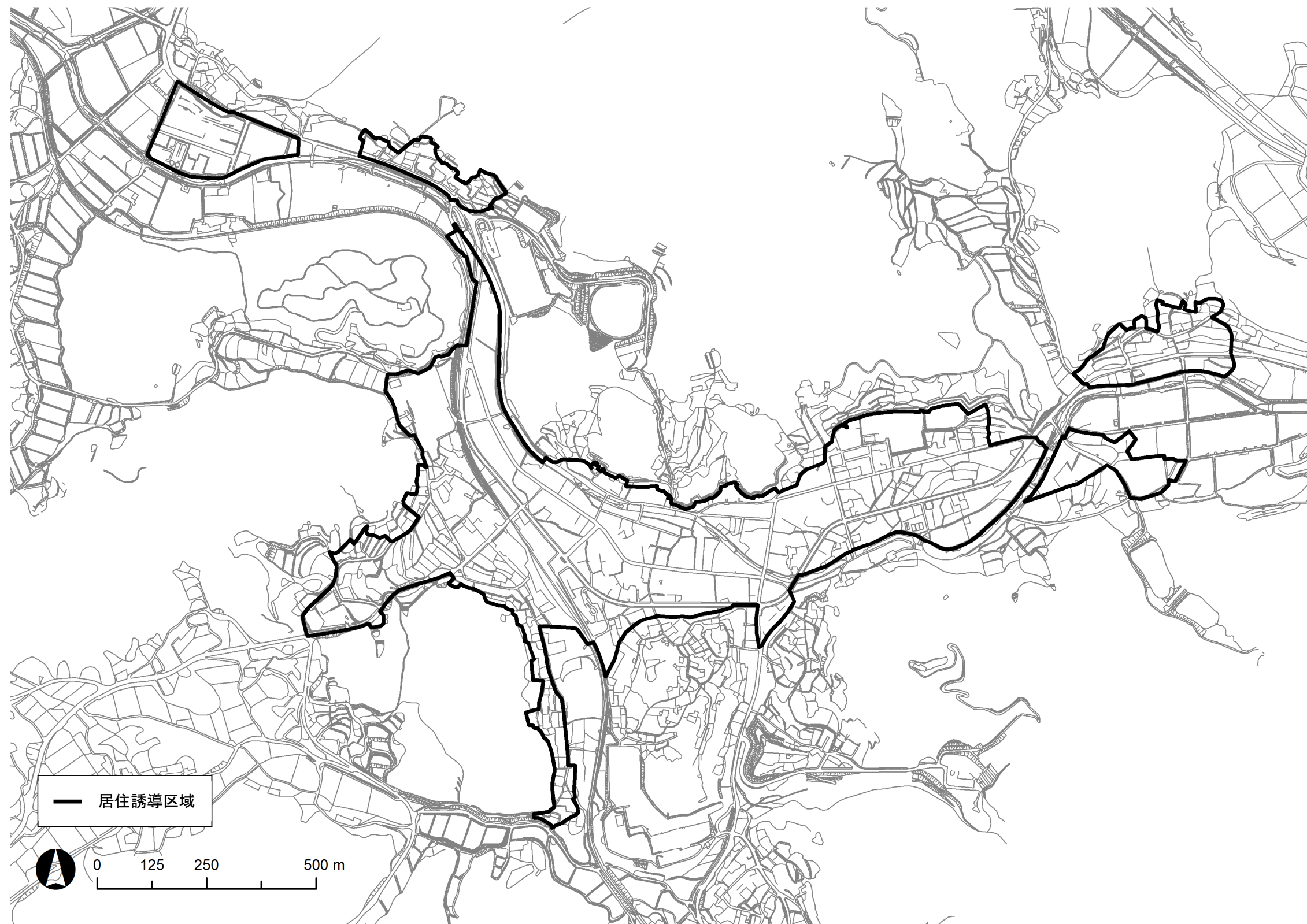


図7-9 居住誘導区域図(上下エリア)

7-5.誘導区域図

(1) 都市機能誘導区域（公共公益施設拠点型）

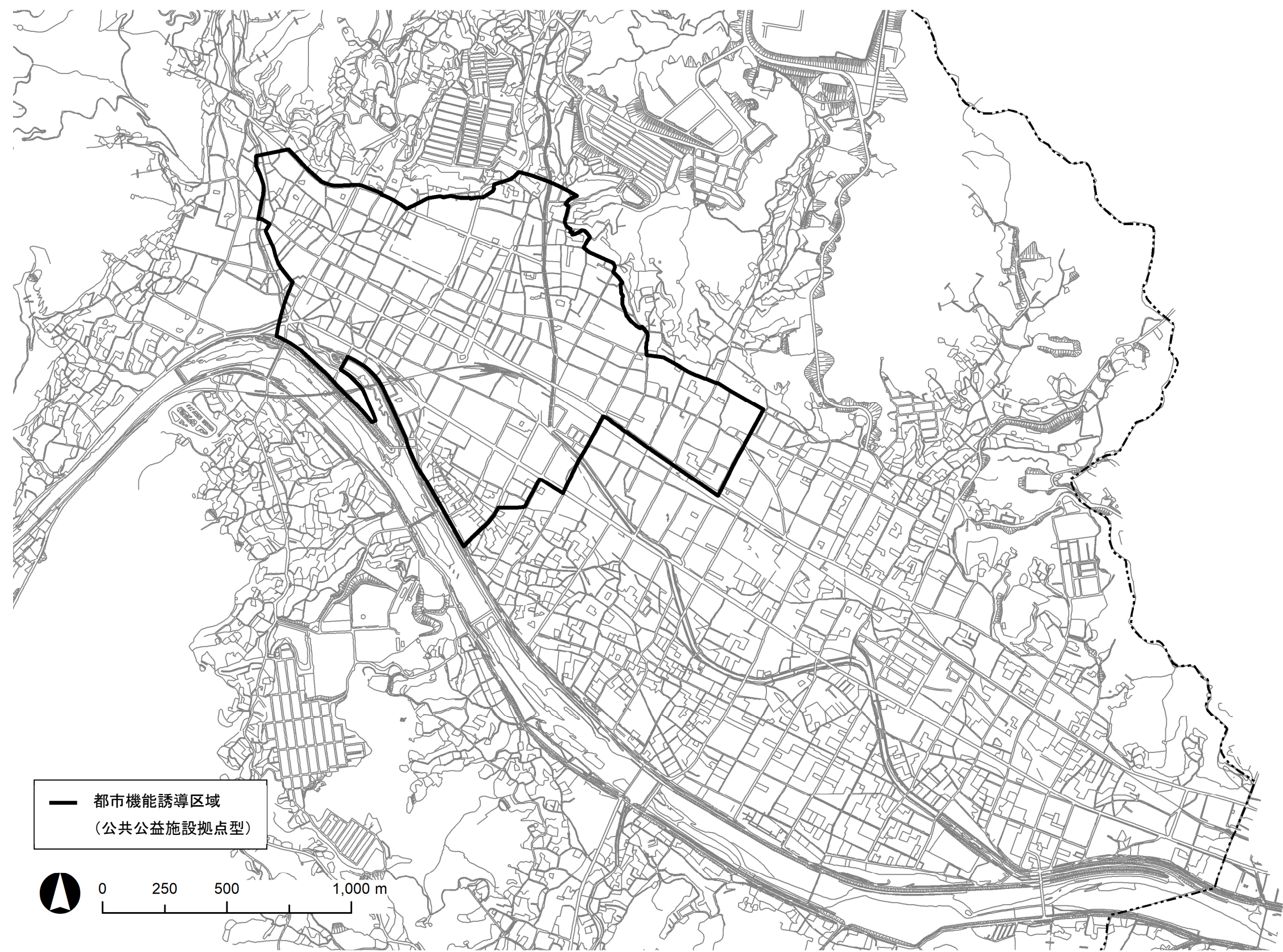


図7-10 都市機能誘導区域(公共公益施設拠点型)

(2) 都市機能誘導区域（居住サービス集積型）

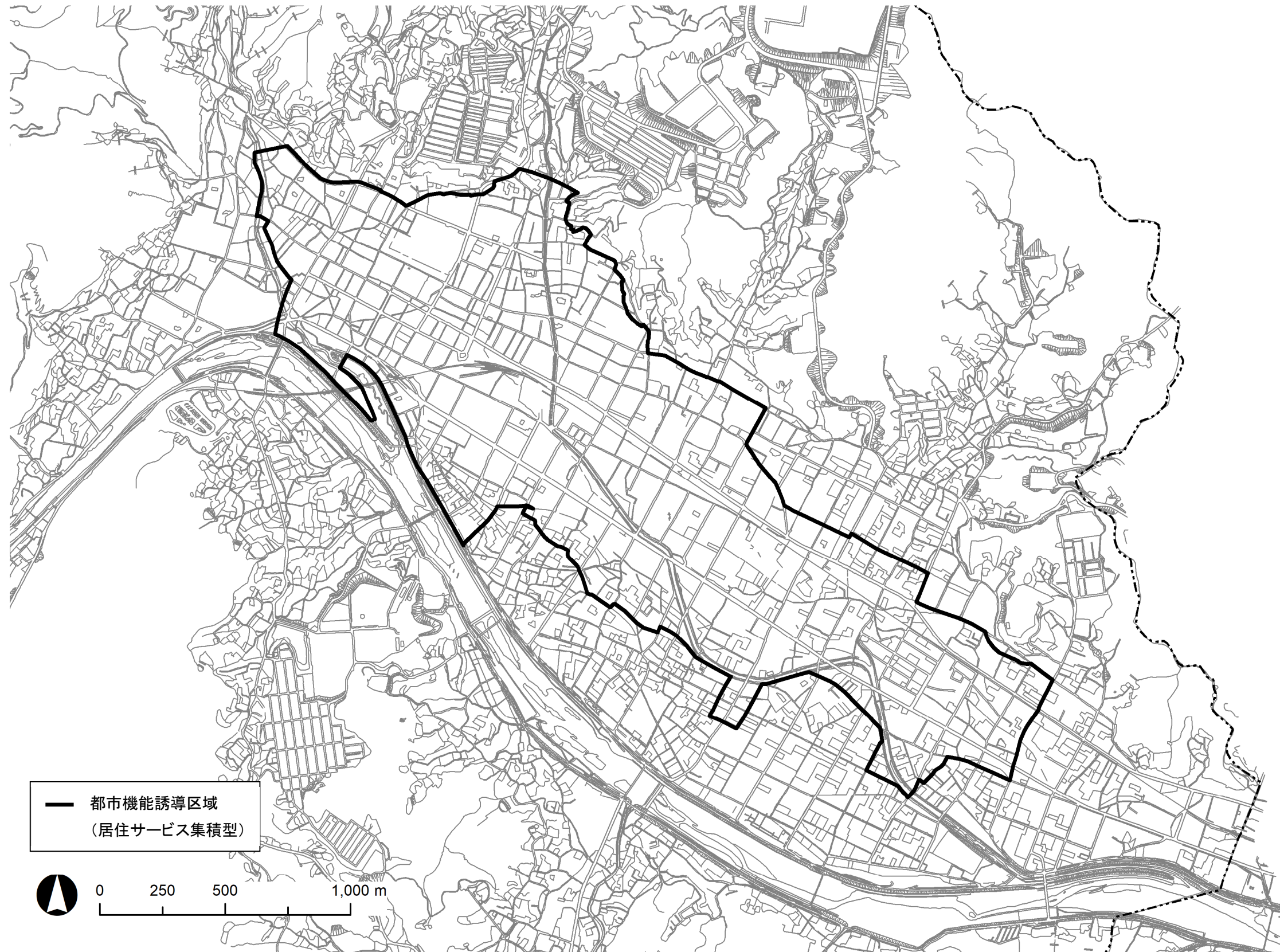


図7-11 都市機能誘導区域(居住サービス集積型)

(3) 都市機能誘導区域（集落交流拠点型）

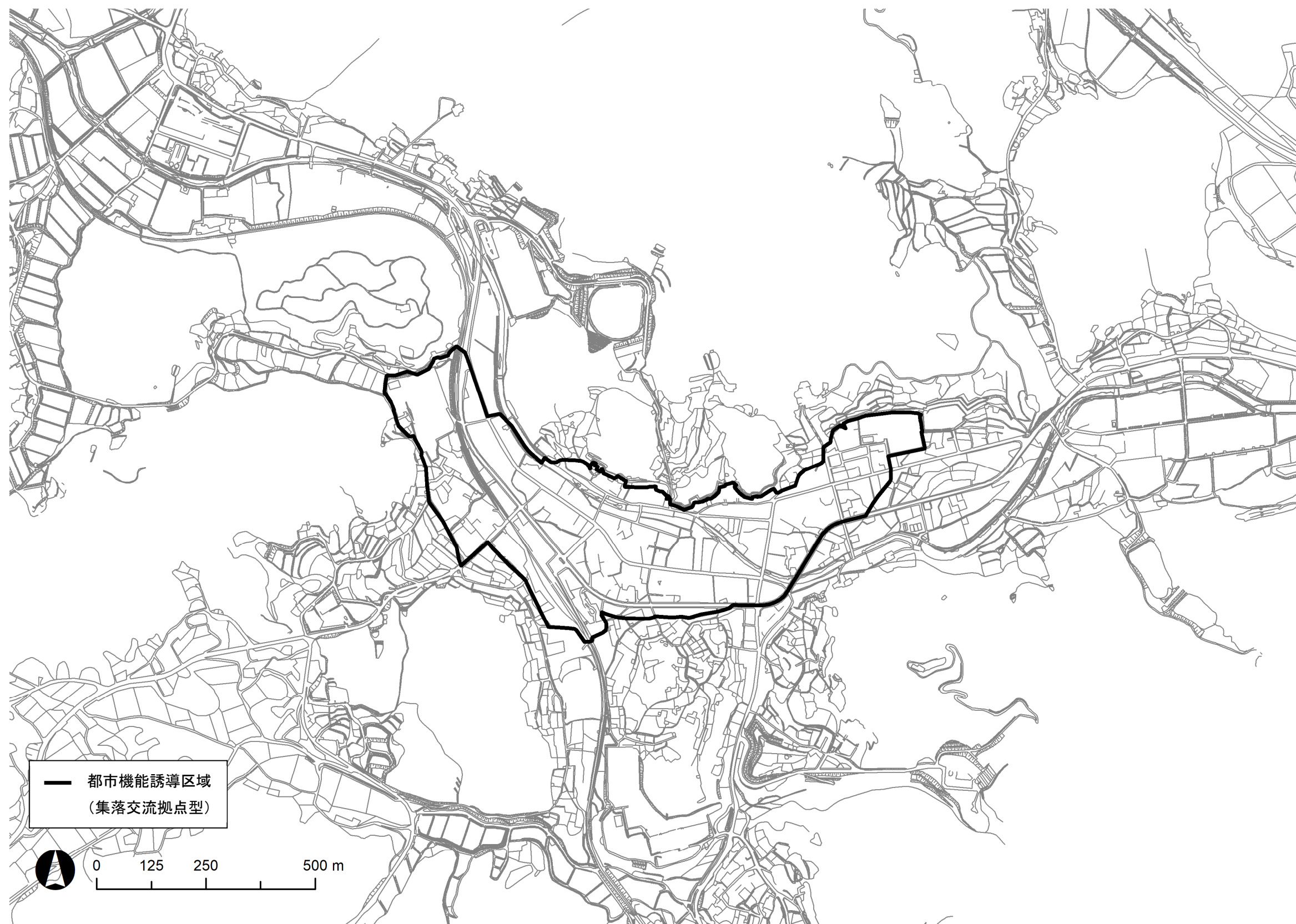


图7-12 都市機能誘導区域(集落交流拠点型)

8. 防災指針

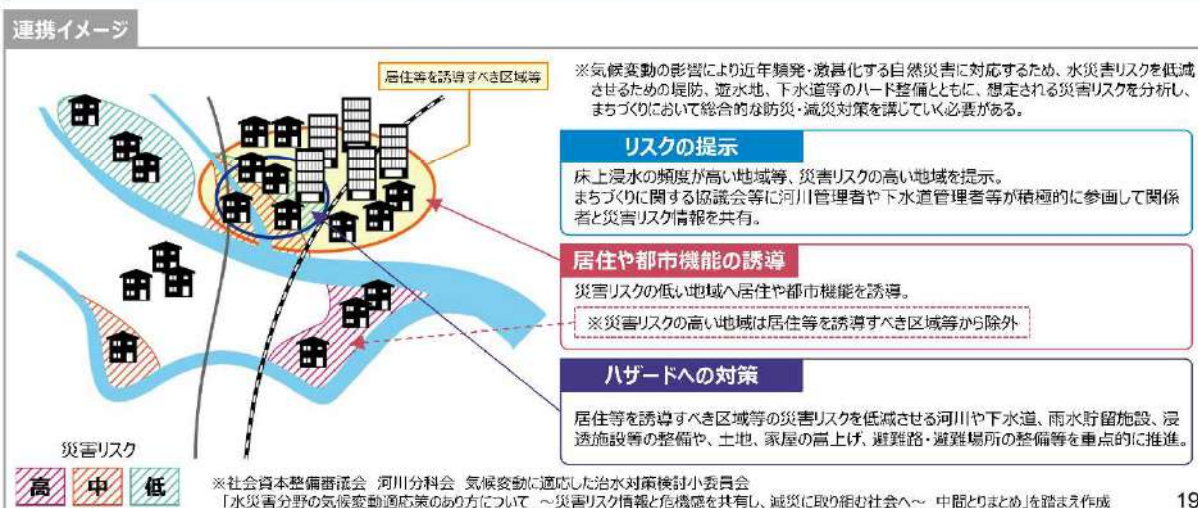
8-1. 目的

防災指針は、近年の自然災害の頻発化・激甚化を受け、2020年（令和2年）6月の都市再生特別措置法の改正により立地適正化計画に位置づけられたものです。

具体的には、立地適正化計画における居住や都市機能の誘導にともない、誘導区域を中心に存在する、災害リスクの回避・低減のための方針や対策を位置づけ、安全なまちづくりに向けた取組を計画的かつ着実に講じることを目的として、立地適正化計画に定めるものです。

そのため、防災指針は、本市が定める「地域防災計画」や「国土強靱化地域計画」等との整合を図りつつ、居住や都市機能の誘導に向け、都市の防災機能の確保を図るという役割を担います。

- コンパクトシティの形成に取り組むにあたっては、河川管理者、下水道管理者等との連携により、災害リスクの低い地域への居住や都市機能の誘導を推進することが重要。
- 立地適正化計画においては、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能の確保のため「防災指針」を定めるとともに、この方針に基づく具体的な取組を位置づけることとしている。居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくことが必要。
- 防災指針については、市町村が独自に定める防災に関する計画が防災指針の内容を含み、かつ、都市再生特別措置法第81条第22項に定める手続きを経た場合、当該計画を防災指針と位置づけることが可能。

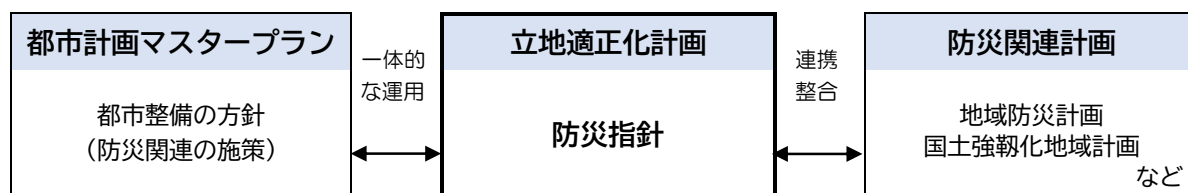


出典：立地適正化計画策定の手引き資料編（国土交通省令和6年4月改訂）

図8-1 防災指針策定の目的

8-2. 防災指針の位置づけ

本指針は、地域防災計画などの本市の防災関連計画との連携、整合を図るとともに、都市計画マスタープランの防災関連の施策と一体的な運用を行います。



8-3.対象とする災害

本市は、市内東西に位置する一級河川芦田川のほか、芦田川に平行して位置する一級河川砂川が生活中心街に位置しており、洪水による浸水や土砂災害等の災害リスクが存在します。

居住誘導区域においては、それらの様々な災害リスクの高い地域を全て除外することが望ましいですが、すでに市街地が形成されている地域において、それは現実的ではないほか、地震等、災害によっては影響の範囲や程度を即地的に定めるのが難しいものもあります。

そのため、近年、とくに頻発化・激甚化のみられる水災害をターゲットに、居住誘導区域等を中心とした安全性の確保に向け、「人命の保護」を目的とした災害リスクの回避・低減のための計画的な取組を位置づけることとします。

防災指針の策定にあたっては、各地域の災害リスクを明確にしたのち、それらの回避・低減に向けた取組方針や具体的な取組の検討を行いました。

表 8 - 1 分析対象の災害リスク

災害種類		備考
洪水浸水想定	計画規模 L1 (おおむね 100 年に 1 回程度の降雨)	芦田川、御調川、神谷川、砂川、出口川
	想定最大規模 L2 (おおむね 1000 年に 1 回程度の降雨)	芦田川、御調川、神谷川、砂川、出口川、馬洗川、芦田川水系中小河川
	浸水継続時間	芦田川、御調川、神谷川、砂川、出口川
家屋倒壊等氾濫想定区域	河岸浸食	
	氾濫流	
	河岸浸食及び氾濫流	
大規模盛土造成地	谷埋め型・腹付け型	
土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域	
	土砂災害特別警戒区域	
土砂災害危険区域	急傾斜地崩壊危険箇所・急傾斜地崩壊危険区域	

8-4.災害リスク分析

本市で懸念される洪水（外水、内水）・家屋倒壊・土砂災害・大規模盛土について、①避難施設が利用できるか、②垂直避難で対応できるか、③病院・福祉施設が利用できるか、④家屋倒壊の危険性がないか、⑤家屋等への土砂災害の恐れがないか、の5つの視点から災害リスク分析を行います。

8-5.避難施設の利用

市内には令和7年4月時点で指定緊急避難場所が64箇所、指定避難所が70箇所（指定緊急避難場所と指定避難所が重複して指定されている箇所を含む）指定されています。

河川による浸水想定区域と避難所等（災害種別が洪水に指定）の関係では、3m以上の浸水想定区域に避難場所5箇所、避難所8箇所が含まれ、また、0.5～3m未満の浸水想定区域にもそれぞれ2箇所、6箇所が含まれています。

表8-2 浸水深と避難施設の状況

浸水深	府中市全体				居住誘導区域				用途地域 (上下都市計画区域)			
	避難場所 (箇所)		避難所 (箇所)		避難場所 (箇所)		避難所 (箇所)		避難場所 (箇所)		避難所 (箇所)	
5.0m以上	13	2	5	1	9	0	3	0	0	0	0	0
3.0～5.0m未満	7	3	12	7	3	3	5	4	0	0	0	0
0.5～3.0m未満	9	2	7	5	6	1	4	2	1	0	0	0
0～0.5m未満	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
浸水無し	35	34	45	44	7	7	1	1	3	0	4	0
府中市全体	64	41	70	58	25	11	13	7	4	0	4	0

※指定緊急避難場所と指定避難所が重複して指定されている箇所を含む

※赤字は災害種別が洪水に指定されている施設の箇所数

表8-3 災害種別が洪水に指定されていて、浸水深3m以上の浸水想定区域（河川）に含まれる避難所等一覧

■：浸水深3.0～5.0m未満 ■：浸水深5.0m以上

分類	所在地	名称	備考
指定避難場所	府川町	府中天満屋 駐車場	3階以上
	矢多田	上下南小学校グラウンド	
	矢多田	上下南小学校体育館	
指定避難所	府中町	府中公民館	3階以上
	阿字町	舟割集会所	
	府川町	文化センター	3階以上
	府中町	生涯学習センター※	3階以上
	広谷町	保健福祉総合センター※	2階以上
	上下町小堀	吉野多目的広場体育館	
	上下町階見	階見集会所	
	上下町矢多田	上下南小学校	

※指定緊急避難場所と避難所が重複して指定されている箇所

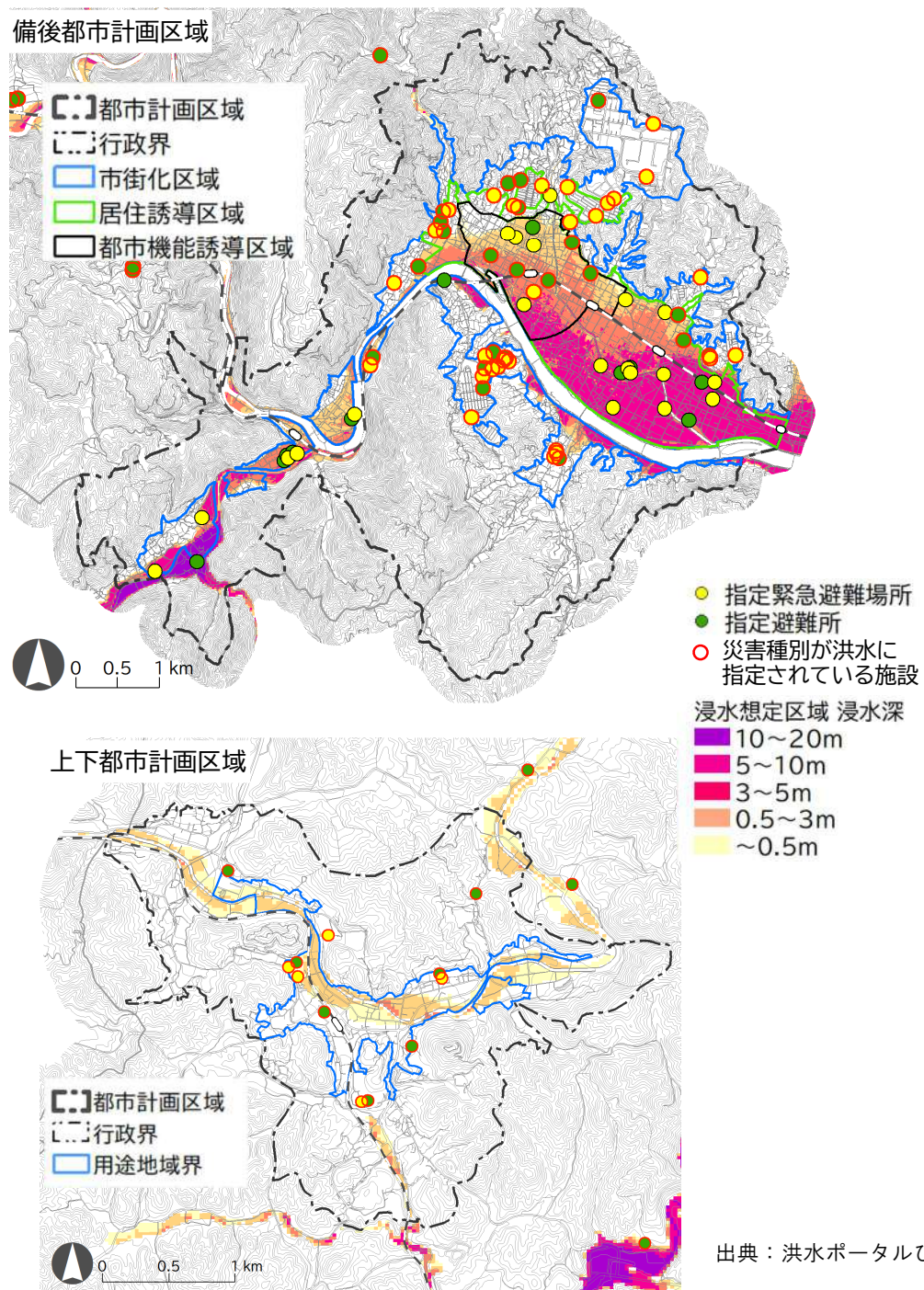


図 8-2 河川による浸水想定区域(想定最大規模)と避難施設の状況

○指定緊急避難場所とは

- ・災害から、一時的に身の安全を確保するために逃げ込む場所
- ・開設時期：警戒レベル 3（高齢者等避難）以上の避難情報の発令
- ・閉鎖時期：避難情報が解除された場合

○指定避難所とは

- ・被災者が、生活の拠点として生活再建を図る場所（生活の場）
- ・開設時期：災害により、自宅で生活できない場合
- ・閉鎖時期：避難者が仮設住宅等を確保し、全員退所したとき

出典：府中市 HP

8-6.垂直避難での対応

(1) 洪水浸水想定区域

1) 計画規模

計画規模（100年に1回程度の発生頻度）による洪水浸水想定区域は、芦田川や砂川などの流域に浸水想定区域が広がっています。

居住誘導区域内では、主に1階の床より上（0.5～3m未満）の浸水が想定されています。御調川沿いなど一部の地域では、2階の床より上（3m～5m未満）の浸水が想定されています。

浸水が発生した場合、市全体の人口の36%にあたる約13,600人が浸水想定区域に含まれます。そのうち、2階以上の浸水により垂直避難が困難となる人は、市全体の人口の0.1%にあたる約40人です。居住誘導区域内では、区域内人口の59%にあたる約12,100人が浸水想定区域に含まれます。そのうち垂直避難が困難となる浸水想定区域に人口は分布していません。

なお、上下都市計画区域は、計画規模の洪水では、浸水想定区域に指定されていません。

垂直避難ができない建物は、市全体で約14棟、居住誘導区域内では約1棟です。さらに、避難に配慮が求められる75歳以上の高齢者（要配慮者）の人口は、浸水区域内に市全体で32%（約2,500人）、居住誘導区域内では57%（約2,200人）です。

表8-4 浸水深別の被災人口及び被災建物の状況（計画規模）

	浸水深	浸水想定区域内の人口		浸水想定区域内の階数別建物数				
		総数 (人)	高齢者 (人)	総数 (棟)	1階 (棟)	2階 (棟)	3階以上 (棟)	階数不明
府中市全体	5.0m以上	0	0	0	0	0	0	0
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	3.0～5.0m未満	40	8	14	9	4	0	1
		0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	0.1%
	0.5～3.0m未満	8,752	1,543	4,860	1,978	2,608	211	63
		23.1%	19.4%	19.2%	20.1%	20.4%	27.1%	3.3%
	0～0.5m未満	4,818	972	3,336	1,168	1,953	184	31
		12.7%	12.2%	13.2%	11.9%	15.3%	23.7%	1.6%
居住誘導区域	5.0m以上	13,609	2,523	8,210	3,155	4,565	395	95
		35.9%	31.7%	32.4%	32.0%	35.7%	50.8%	4.9%
	3.0～5.0m未満	37,929	7,959	25,368	9,853	12,800	778	1,937
		0	0	0	0	0	0	0
	0.5～3.0m未満	0	0	1	0	1	0	0
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	0～0.5m未満	7,844	1,361	4,020	1,576	2,198	196	50
		38.2%	34.7%	33.5%	36.8%	31.6%	30.7%	41.0%
府中市全体	5.0m以上	4,290	860	2,962	1,003	1,751	181	27
		20.9%	22.0%	24.7%	23.4%	25.1%	28.4%	22.1%
	3.0～5.0m未満	12,134	2,221	6,983	2,579	3,950	377	77
		59.1%	56.7%	58.1%	60.2%	56.7%	59.1%	63.1%
	0.5～3.0m未満	20,525	3,918	12,010	4,285	6,965	638	122
		0	0	0	0	0	0	0
	0～0.5m未満	0	0	1	0	1	0	0
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	浸水想定区域内合計	12,134	2,221	6,983	2,579	3,950	377	77
		59.1%	56.7%	58.1%	60.2%	56.7%	59.1%	63.1%
	府中市全体	20,525	3,918	12,010	4,285	6,965	638	122
		0	0	0	0	0	0	0

出典：人口 国勢調査100mメッシュ人口（ゼンリン） 建物 都市計画基礎調査R3

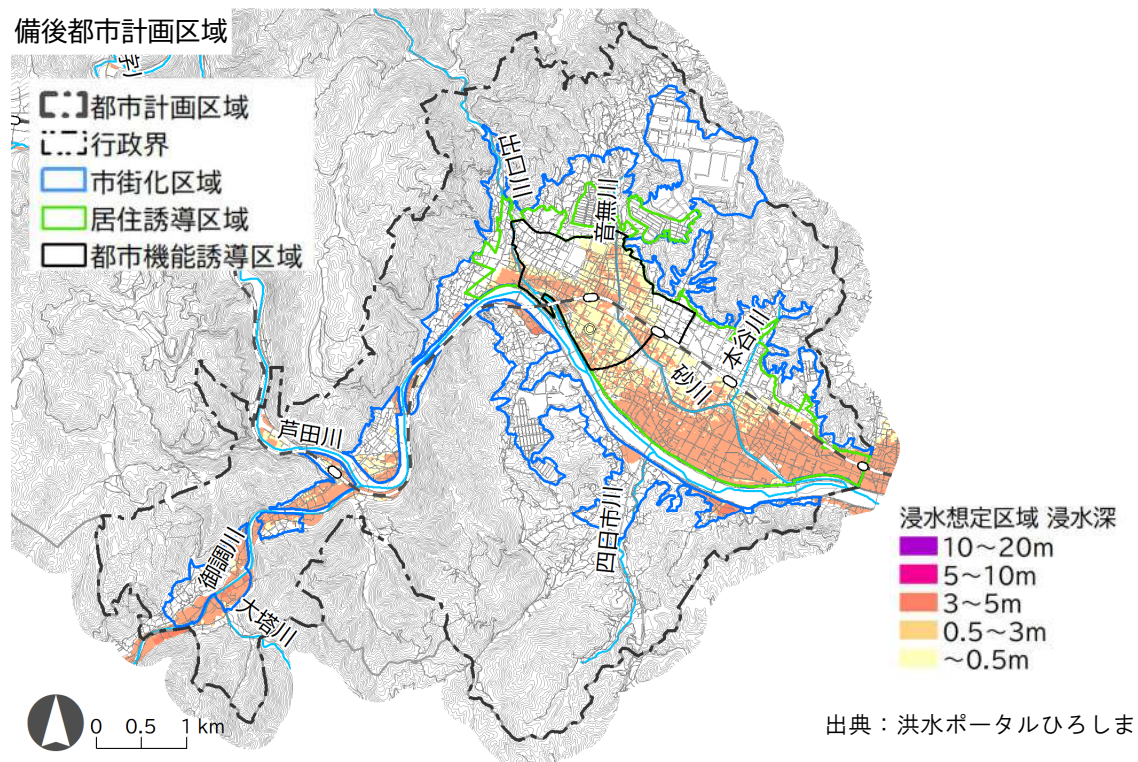


図8-3 河川による浸水想定区域(計画規模)の状況

2) 想定最大規模

想定最大降雨規模（1,000年に1回程度の発生頻度）による洪水浸水想定区域は、芦田川や砂川などの流域に広がっています。

居住誘導区域内では、主に2階床上以上（3~5m未満）の浸水が想定されている。また、御調川沿いなどでは2階天井付近やそれ以上（5m~10m未満や10m以上）の浸水が想定される地域も見られます。

浸水が発生した場合、浸水想定区域には市全体人口の55%にあたる約21,000人が含まれます。さらに、2階以上の浸水により垂直避難ができない人は、市全体人口の38%にあたる約14,600人に達します。居住誘導区域では、区域内人口の79%にあたる約16,300人が浸水想定区域に含まれており、そのうち垂直避難が困難な人は61%（約12,400人）となっています。また、上下都市計画区域の用途地域内では、当該地域内人口の45%にあたる約600人が浸水想定区域に含まれ、そのうち垂直避難が困難な人は2.8%（約40人）です。

垂直避難ができない建物は市全体で約8,900棟、居住誘導区域内では約7,300棟、上下都市計画区域の用途地域内では約30棟となっています。

さらに、避難に対して配慮が求められる75歳以上の高齢者（要配慮者）の人口は、浸水区域内に市全体で51%（約4,080人）、居住誘導区域内では77%（約3,030人）、上下都市計画区域の用途地域内では44%（約140人）です。

表 8 - 5 浸水深別の被災人口及び被災建物の状況（想定最大規模）

	浸水深	浸水想定区域内の人口		浸水想定区域内の階数別建物数				
		総数 (人)	高齢者 (人)	総数 (棟)	1 階 (棟)	2 階 (棟)	3 階以上 (棟)	階数不明
府中市全体	5. 0m 以上	9, 371	1, 472	5066	2054	2771	177	64
		24. 7%	18. 5%	20. 0%	20. 8%	21. 6%	22. 8%	3. 3%
	3. 0～5. 0m 未満	5, 222	1, 125	3796	1468	2038	242	48
		13. 8%	14. 1%	15. 0%	14. 9%	15. 9%	31. 1%	2. 5%
	0. 5～3. 0m 未満	5, 399	1, 243	3979	1318	2201	212	248
		14. 2%	15. 6%	15. 7%	13. 4%	17. 2%	27. 2%	12. 8%
	0～0. 5m 未満	1, 039	235	755	211	381	21	142
		2. 7%	3. 0%	3. 0%	2. 1%	3. 0%	2. 7%	7. 3%
	浸水想定 区域内合計	21, 031	4, 074	13, 596	5, 051	7, 391	652	502
		55. 4%	51. 2%	53. 6%	51. 3%	57. 7%	83. 8%	25. 9%
	府中市全体	37, 929	7, 959	25, 368	9, 853	12, 800	778	1, 937
居住誘導区域	5. 0m 以上	8, 169	1, 216	4394	1739	2442	163	50
		39. 8%	31. 0%	36. 6%	40. 6%	35. 1%	25. 5%	41. 0%
	3. 0～5. 0m 未満	4, 266	914	2931	1036	1631	234	30
		20. 8%	23. 3%	24. 4%	24. 2%	23. 4%	36. 7%	24. 6%
	0. 5～3. 0m 未満	3, 339	791	2383	716	1455	191	21
		16. 3%	20. 2%	19. 8%	16. 7%	20. 9%	29. 9%	17. 2%
	0～0. 5m 未満	511	111	307	85	204	17	1
		2. 5%	2. 8%	2. 6%	2. 0%	2. 9%	2. 7%	0. 8%
	浸水想定 区域内合計	16, 286	3, 032	10, 015	3, 576	5, 732	605	102
		79. 3%	77. 4%	83. 4%	83. 5%	82. 3%	94. 8%	83. 6%
	府中市全体	20, 525	3, 918	12, 010	4, 285	6, 965	638	122
用途地域（上下都市計画区域）	5. 0m 以上	0	0	0	0	0	0	0
		0. 0%	0. 0%	0. 0%	0. 0%	0. 0%	0. 0%	0. 0%
	3. 0～5. 0m 未満	37	10	31	6	13	0	12
		2. 8%	3. 1%	1. 9%	2. 1%	2. 1%	0. 0%	1. 6%
	0. 5～3. 0m 未満	393	96	439	79	177	5	178
		28. 9%	30. 0%	26. 4%	27. 1%	28. 4%	35. 7%	24. 3%
	0～0. 5m 未満	180	35	245	39	85	4	117
		13. 2%	11. 0%	14. 7%	13. 4%	13. 6%	28. 6%	16. 0%
	浸水想定 区域内合計	610	141	715	124	275	9	307
		44. 9%	44. 1%	43. 0%	42. 6%	44. 1%	64. 3%	41. 9%
	府中市全体	1, 359	321	1, 662	291	624	14	733

出典： 人口 国勢調査 100m メッシュ人口（ゼンリン）
建物 都市計画基礎調査 R3

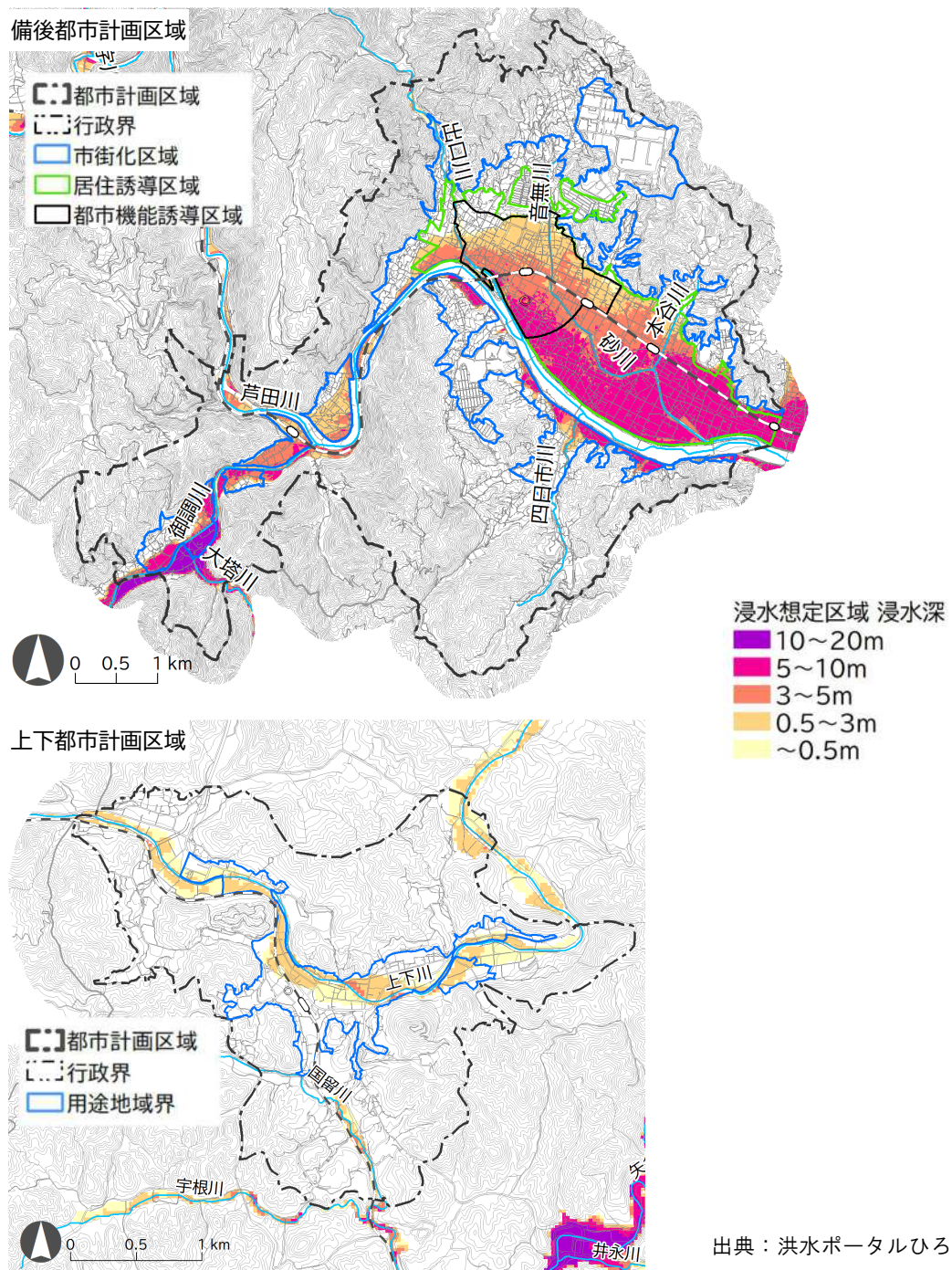
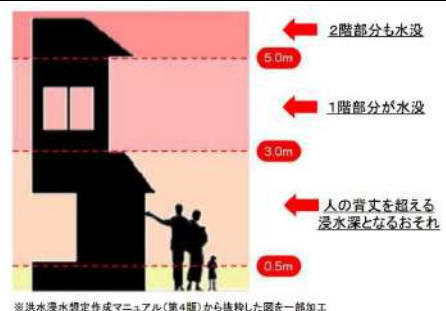


図8-4 河川による浸水想定区域(想定最大規模)の状況

浸水による人的被害のリスクの程度を、浸水深から検討することが考えられる。一般的な家屋の2階が水没する浸水深5mや、2階床下部分に相当する浸水深3mを超えているかが一つの目安となる。2階への垂直避難が困難な居住者の有無にも注意することが重要である。



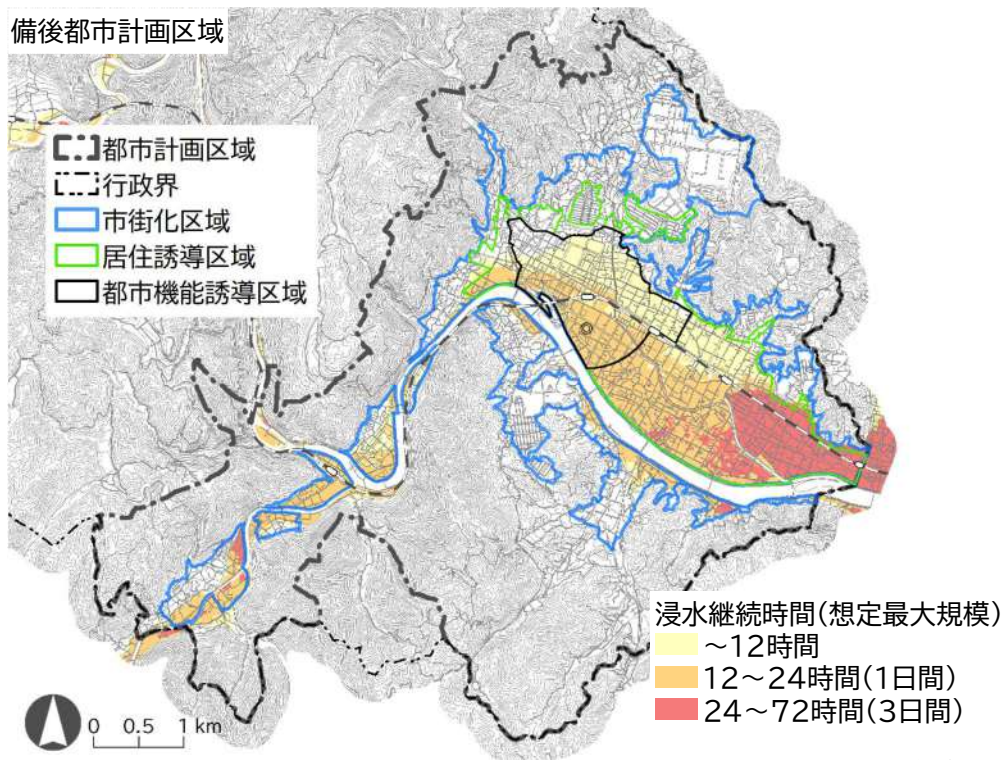
3) 浸水継続時間

氾濫水到達後、屋外への避難が困難となり孤立する可能性のある浸水深0.5mに達してから、その水深を下回るまでにかかる時間を示す浸水継続時間は、24時間以上浸水継続する区域に含まれる人が、居住誘導区域全体人口の11%にあたる約4,100人となっています。

表8-6 浸水継続時間別の被災人口の状況

浸水深	府中市全体		居住誘導区域	
	総数 (人)	高齢者 (人)	総数 (人)	高齢者 (人)
24～72 時間	4,081	577	3,911	539
	10.8%	7.2%	19.1%	13.7%
12～24 時間	8,678	1,656	6,893	1,290
	22.9%	20.8%	33.6%	32.9%
～12 時間	6,059	1,321	5,089	1,120
	16.0%	16.6%	24.8%	28.6%
浸水想定 区域内合計	18,818	3,554	15,893	2,949
	49.6%	44.7%	77.4%	75.3%
府中市全体	37,929	7,959	20,525	3,918

出典：人口 国勢調査 100m メッシュ人口



出典：洪水ポータルひろしま

図8-5 河川による浸水想定区域浸水継続時間(想定最大規模)の状況

8-7.病院・福祉施設の利用

市内には高齢者福祉施設※₁が18施設、病院※₂が5施設分布しています。

(居住誘導区域(備後都市計画区域)には高齢者福祉施設が6施設、病院が3施設分布、用途地域(上下都市計画区域)には高齢者福祉施設が1施設、病院が1施設分布)

各施設と河川による浸水想定区域との関係は、高齢者福祉施設18施設のうち、56%にあたる10施設が浸水想定区域内に位置し、うち9施設は1階床上(浸水深0.5m以上)の浸水が想定されています。そのため、利用者の安全の確保に配慮が必要です。

また、病院5施設のうち80%にあたる4施設が浸水想定区域に含まれ、4施設すべて1階床上(浸水深0.5m以上)の浸水が想定されます。災害発生時には利用が困難になるおそれがあるため、災害時の医療体制を確保するうえで、関係機関が連携し、迅速かつ的確な医療活動を実施することが求められます。

※1) 高齢者福祉施設は府中市高齢者支援福祉サービス一覧表より居住施設を有する施設を対象とした。

※2) 病院は厚生局保険医療機関一覧より、病床を有する施設を対象とした。

表8-7 浸水想定区域(想定最大規模)と高齢者福祉施設および病院の状況

浸水深	府中市全体		居住誘導区域		用途地域 (上下都市計画区域)	
	高齢者 福祉施設 (箇所)	病院 (箇所)	高齢者 福祉施設 (箇所)	病院 (箇所)	高齢者 福祉施設 (箇所)	病院 (箇所)
5.0m以上	6(5)	1(1)	2	1	0	0
3.0~5.0m未満	2(1)	1(1)	2	1	0	0
0.5~3.0m未満	1(0)	2(1*)	1	1	0	1
0~0.5m未満	1(1)	0	1	0	0	0
浸水無し	8	1	0	0	1	0
府中市全体	18	5	6	3	1	1

() : 避難確保計画作成施設数 (* : 計画作成対象外施設あり)

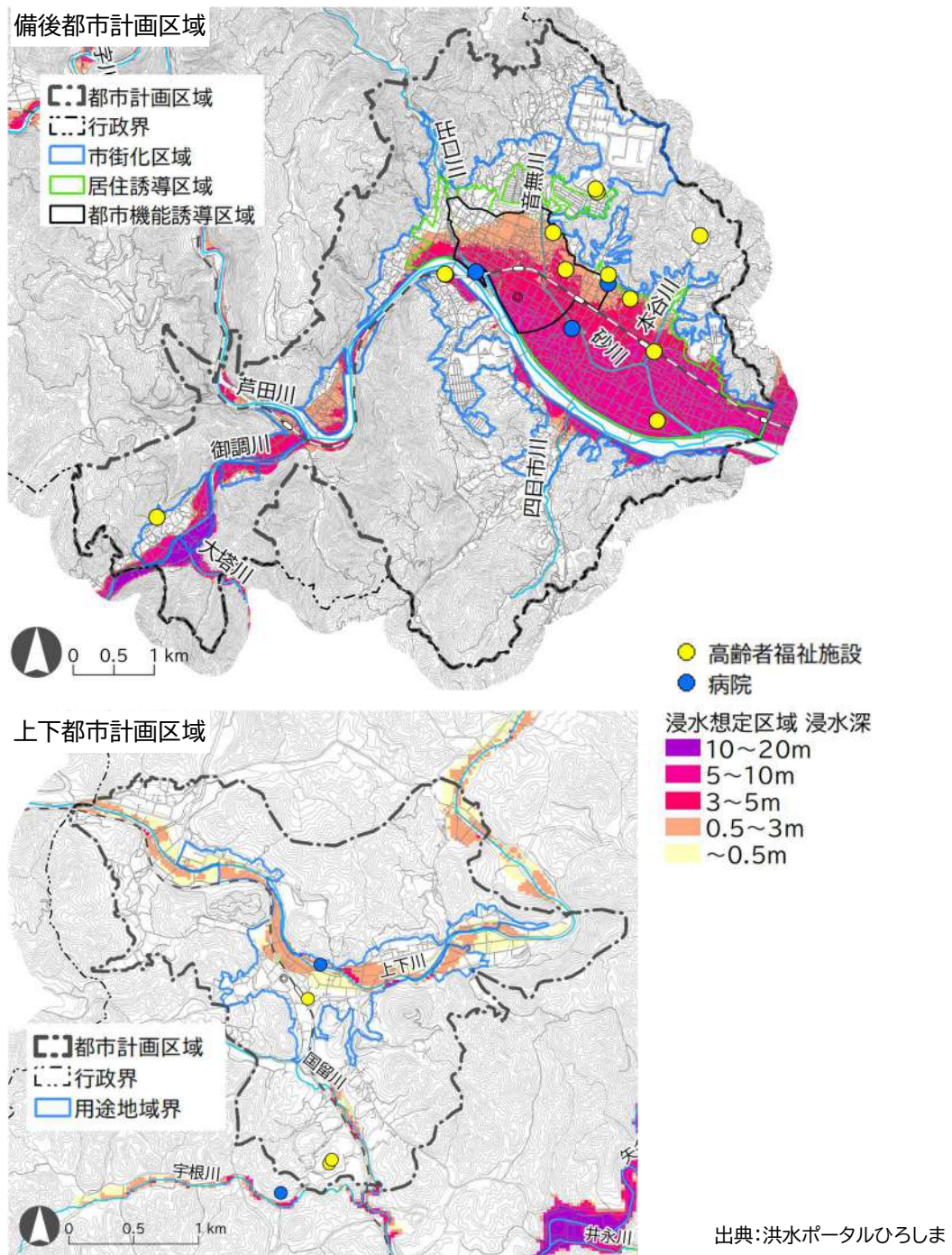


図8-6 河川による浸水想定区域と高齢者福祉施設および病院の状況

8-8.家屋倒壊の危険性

(1) 河岸浸食・氾濫流

想定最大規模の降雨（1,000年に1回程度の発生頻度）が生じた場合、建物の倒壊・流出の危険性が高い区域である家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食・氾濫流）が芦田川沿いや御調川沿いの市街化区域内で分布が見られます。

家屋倒壊等氾濫想定区域に含まれる建物は、市全体で約3,460棟あり、そのうち住宅等に分類される建物は約2,538棟です。また、そのうち約2,210棟が居住誘導区域内に立地しています。

表8-8 家屋倒壊等氾濫想定区域に含まれる建物の状況

浸水深	府中市全体		居住誘導区域	
	総数 (棟)	住宅等 (棟)	総数 (棟)	住宅等 (棟)
家屋等倒壊 氾濫想定区域	3,462	2,538	2,209	1,647
	13.6%	13.6%	18.4%	17.8%
府中市全体	25,368	18,665	12,010	9,259

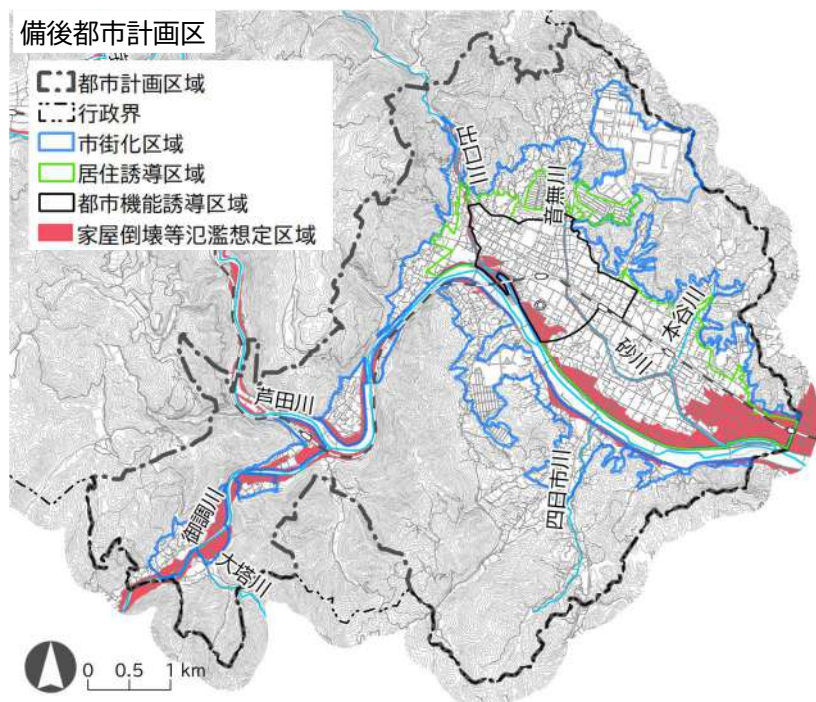


図8-7 家屋倒壊等氾濫想定区域の状況

○家屋倒壊等氾濫想定区域とは

・家屋倒壊等氾濫想定区域は、想定し得る最大規模の降雨（1,000年1回程度）により、近傍の堤防が決壊等した場合に、一般的な建築物が倒壊・流出する等の危険性が高い区域であり、洪水氾濫によるものと河岸浸食によるものがある。

家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)：洪水氾濫流により、家屋が流失・倒壊する恐れがある範囲

家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)：洪水時の河岸浸食により、家屋が流失・倒壊する恐れがある範囲

・家屋倒壊等氾濫想定区域では、屋内での待避（垂直避難）ではなく、避難所等への立ち退き避難（水平避難）の必要性を判断することが求められる。

(2) 大規模盛土造成地

谷間や斜面地に盛土を行い、大規模に造成された宅地のうち、次の要件に該当する大規模盛土造成地は、丘陵部を中心に数多く分布しています。大規模地震発生時において滑動崩落等の被害が発生した盛土造成地の実態を踏まえて、安全性を確認すべき盛土を示したもので、直ちに危険性のある盛土造成地を示したものではありません。

今後、大規模盛土造成地については、調査等を実施し、安全性の把握に努めます。

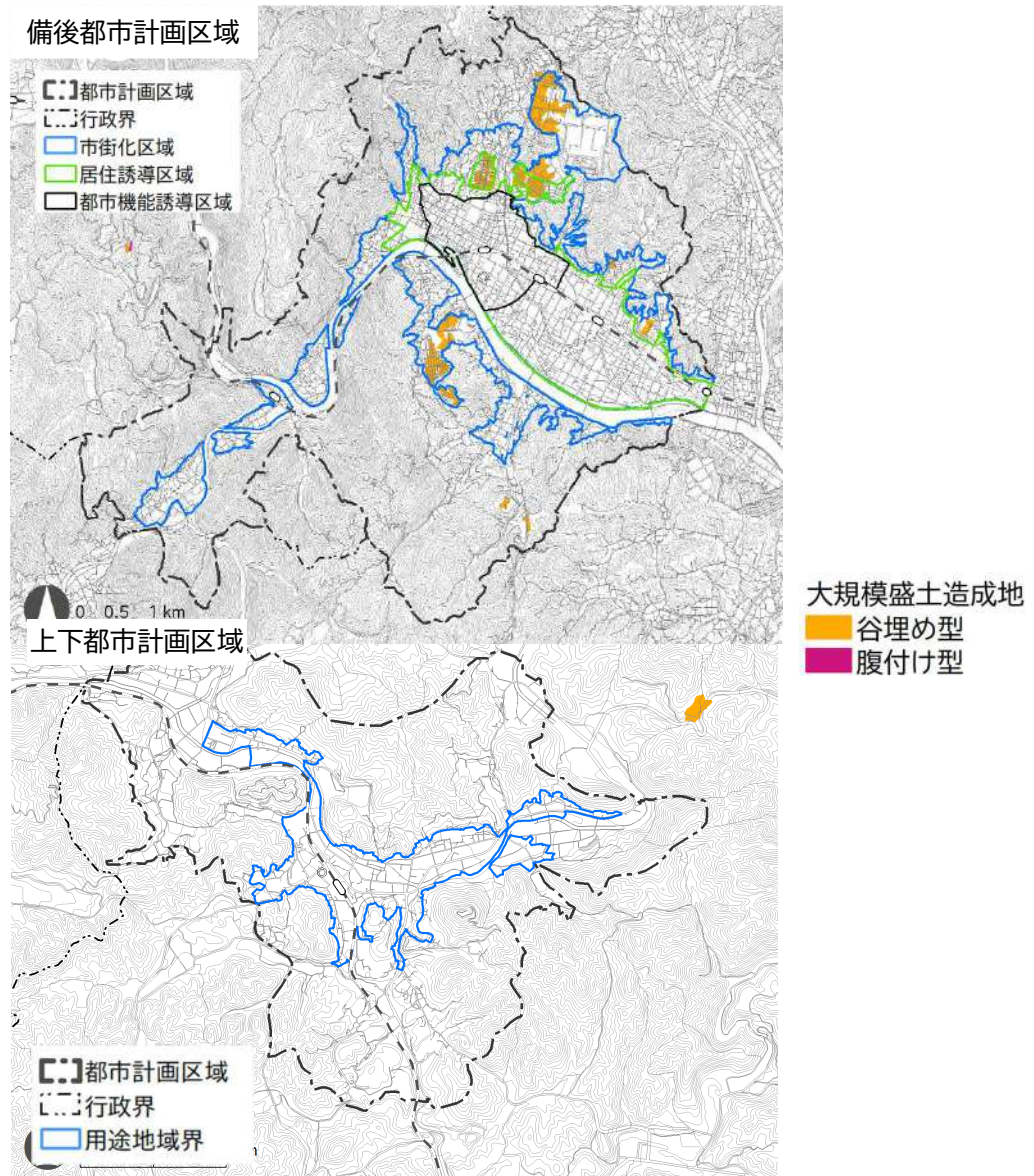


図8-8 大規模盛土造成地の分布状況

○大規模盛土造成地とは

次の①②いずれかの要件を満たす造成地を「大規模盛土造成地」といいます。

①谷埋め型大規模盛土造成地のイメージ

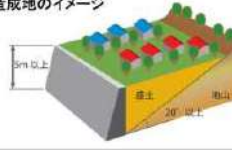
- ・盛土の面積が
3,000㎡以上

盛土3,000㎡以上



②腹付け型大規模盛土造成地のイメージ

- ・盛土をする前の
地盤面の水平面
に対する角度が
20度以上で、かつ、
盛土の高さが
5m以上



出典：国土交通省 HP

8-9.土砂災害

(1) 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険箇所・急傾斜地崩壊危険区域

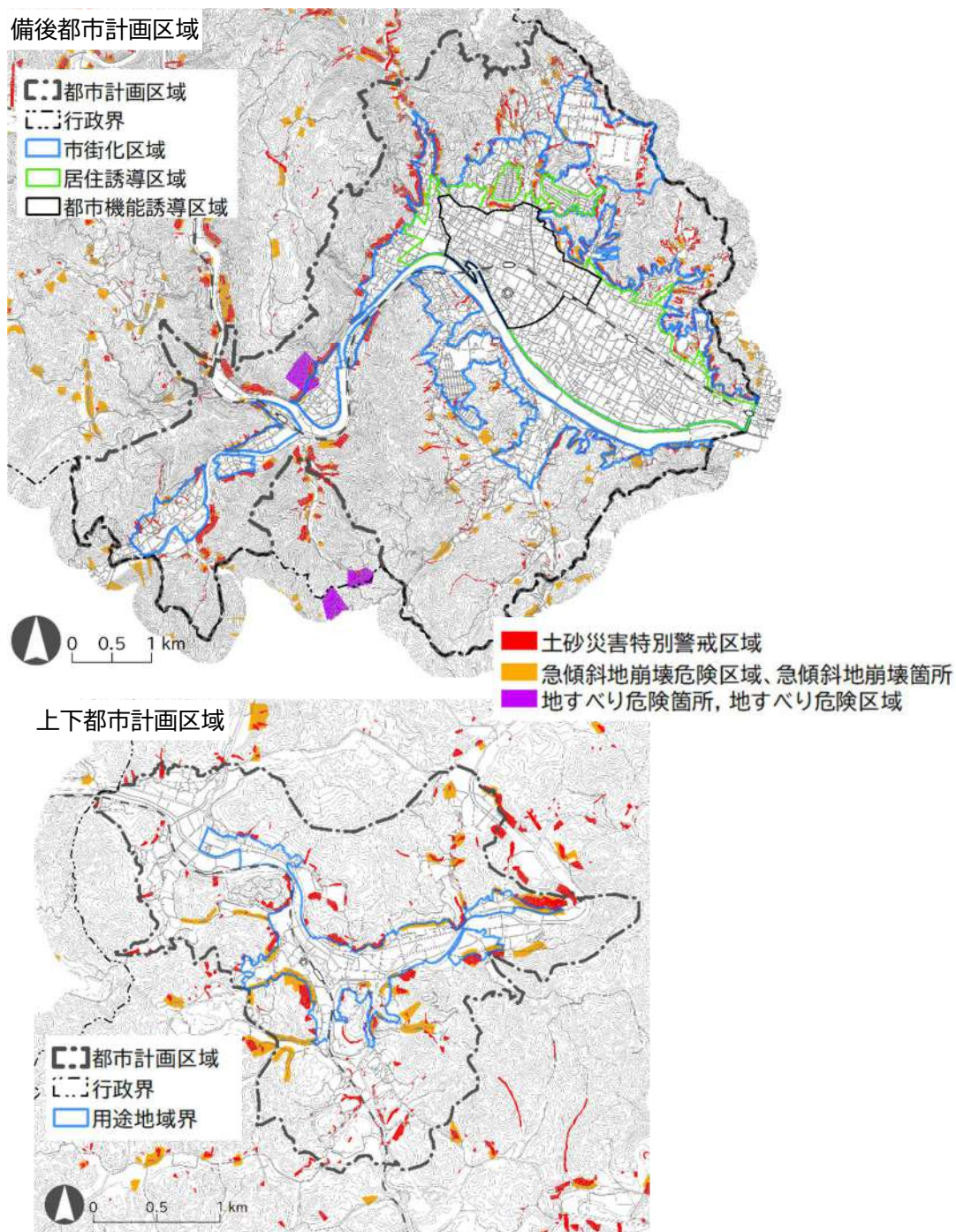
土砂災害特別警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域・地すべり防止区域は市内各所に分布しており、居住誘導区域内、上下都市計画の用途地域内においても多く分布しています。

土砂災害特別警戒区域内に含まれる建物は、市全体で約 1,000 棟（重複を含む）に上り、そのうち住宅等が約 710 棟を占めています。急傾斜地崩壊危険区域では、市全体で約 1,151 棟(重複を含む)が該当し、そのうち住宅等は約 910 棟です。このため、災害発生時には家屋の倒壊などにより、物的・人的被害の発生が懸念されます。

これらの区域は、居住誘導区域を設定する際には原則として除外することとされています。しかし、居住誘導区域の設定に関わらず、防災・減災対策を講じることが必要です。

表 8 - 9 土砂災害特別警戒区域等に含まれる建物の状況

浸水深	府中市全体		居住誘導区域		用途地域 (上下都市計画区域)	
	総数 (棟)	住宅等 (棟)	総数 (棟)	住宅等 (棟)	総数 (棟)	住宅等 (棟)
土砂災害 特別警戒区域	1,008	713	0	0	42	33
	4.0%	3.8%	0.0%	0.0%	2.5%	3.3%
急傾斜地 崩壊危険区域	1,151	910	13	13	178	121
	4.5%	4.9%	0.1%	0.1%	10.7%	12.2%
地すべり防止区域	39	36	0	0	0	0
	0.2%	0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
府中市全体	25,368	18,665	12,010	9,259	1,662	989



出典:土砂災害ポータルひろしま

図8-9 土砂災害特別警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域・地すべり防止区域の状況

8-10.特に配慮が必要な災害リスク

(1) 居住誘導区域における災害リスク

主要な災害の種別を把握する分析においては、都市全体を俯瞰し、府中市において特に配慮が必要な災害リスクについて把握し、居住や都市機能の広がりについて確認しました。

結果をみると、洪水浸水想定計画規模（100年に1回程度の発生頻度）では、芦田川や砂川などの流域に浸水想定区域が広がっています。居住誘導区域内では、主に1階の床より上（0.5～3m未満）の浸水が想定されているとともに、御調川沿いなど一部の地域では、2階の床より上（3m～5m未満）の浸水が想定されています。

想定最大降雨規模（1,000年に1回程度の発生頻度）による洪水浸水想定区域は、芦田川や砂川などの流域に広がっています。居住誘導区域内では、主に2階床上以上（3～5m未満）の浸水が想定されているとともに、御調川沿いなどでは2階天井付近やそれ以上（5m～10m未満や10m以上）の浸水が想定される地域も見られます。

また、市街化の進展に伴って雨水の貯留・浸透機能が低下し雨水流出が早くなった地域において、近年の局地的な豪雨により内水被害が頻発しています。

本市では、山沿いの地域に市街化が進展しており、土砂災害により家屋被害や道路の寸断が発生する恐れがあります。また、都市の近傍に土砂災害警戒区域が位置しており、その影響による家屋倒壊や道路寸断が懸念されています。

上記に記載した本分析の結果を踏まえて、現行計画の居住誘導区域の指定範囲を基本としながら、見直し方針を以下に記載します。

現行計画では土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域の両方とも居住誘導区域に含めないこととなっていますが、立地適正化計画の手引きに基づき、今回の見直しでは、土砂災害特別警戒区域のみを除外の対象としました。

また、原則、土砂災害警戒区域にも積極的に居住は誘導しませんが、住民へ指定状況の周知を行いながら、安全性の確保や対策等の災害リスクの低減に取り組むことを前提とし区域の検討を行いました。

浸水深3m以上の区域は、避難所までの移動ができない住民は2階以上建物への垂直避難となるが、浸水深が3m超える区域は垂直避難が困難なため除外することも考えられます。

しかし、浸水深3m以上の区域には既に住宅や商業施設等が立地しており、全てを居住誘導区域から除外することは現実的ではありません。また、本市ではハザードマップ等において、風雨が激しくなる前（浸水前）の避難を推奨しており、円滑な避難を行うことで、災害によるリスクを抑えることが可能となります。そのため、浸水想定区域については想定浸水深3m以上の区域は居住誘導区域からの除外は行わず、円滑な避難を確実に実現するための防災対策を防災指針に位置づけます。

浸水継続時間が長期に及ぶ区域は、垂直避難した場合、その後の避難をする必要があるため、浸水継続時間が長期に及ぶ区域を除外することも考えられます。府中市では、浸水継続時間が長期に及ぶ区域が現在の居住誘導区域に大規模に広がっています。浸水深3mと同様に、本市では浸水前の避難を推奨していることから、避難が円滑に行われれば、災害によるリスクを抑えることが可能と考えられるため、浸水継続時間が長期に及ぶ区域についても区域は居住誘導区域からの除外は行わず、円滑な避難を確実に実現するための防災対策を防災指針に位置づけます。

家屋倒壊等氾濫想定区域は、洪水時に家屋が流出・倒壊等のおそれがあるため、区域を除外することも考えられます。しかし、家屋倒壊等氾濫想定区域である芦田川沿いには既に住宅や商業施設等が立地しており、全てを居住誘導区域から除外することは現実的ではないことから、居住誘導区域から除外しません。そのため、自主防災組織等による避難訓練、警戒避難体制の強化等のソフト対策や道路の浸水対策による避難路の確保のハード対策等の防災対策を防災指針に位置づけます。

また、防災まちづくりの方針を設定し、当該方針に沿って必要となる区域ごとの対策について検討します。

表 8 - 10 各 災 害 に 対 す る 方 針

災害	備後都市計画区域		上下都市計画区域	
	ハード対策	ソフト対策	ハード対策	ソフト対策
家屋倒壊	<ul style="list-style-type: none"> 居住誘導区域内の芦田川沿いに河岸浸食、氾濫流の発生エリアが予測されています。そのため、ハード面の整備が求められます。 	<ul style="list-style-type: none"> 呼びかけ体制の構築やハザードマップの周知など避難等における安全確保等に係るソフト面の対策とともに両面の取り組みが求められます。 	(該当無し)	
浸水想定区域 外水（洪水） 内水氾濫	<ul style="list-style-type: none"> 居住誘導区域全域に 3.0m 以上※1の浸水エリアが見込まれることから、ポンプ場整備や雨水貯留施設・水路等のハード面の整備が求められます。 		-	<ul style="list-style-type: none"> 呼びかけ体制の構築やハザードマップの周知など避難等における安全確保等に係るソフト面の対策とともに両面の取り組みが求められます。
土砂災害警戒区域	<ul style="list-style-type: none"> 居住誘導区域の一部に土砂災害リスクが見られることから、砂防堰堤等の土砂流出抑制対策などハード面が求められます。 		<ul style="list-style-type: none"> 用途地域外縁部に土砂災害リスクが見られることから、砂防堰堤等の土砂流出抑制対策が求められます。 	

本市の生活中心街は都市拠点として周辺地域の住民も利用する都市機能が集積しており、JR 福塩線や国道 486 号及び旧道沿いに住宅地が広がっています。

しかし、居住誘導区域内ほぼ全域に洪水のリスクが存在するほか、芦田川沿いでは河岸浸食、氾濫流の発生が想定されます。そのため、流域治水を推進するとともに、避難の呼びかけ体制の構築などハード・ソフト両面の対策が必要です。

さらに、土砂災害警戒区域が居住誘導区域内に見られることから、砂防堰堤などによる土砂流出抑制対策の他、避難の呼びかけ体制の構築など避難時における安全確保に向けた対策が求められます。

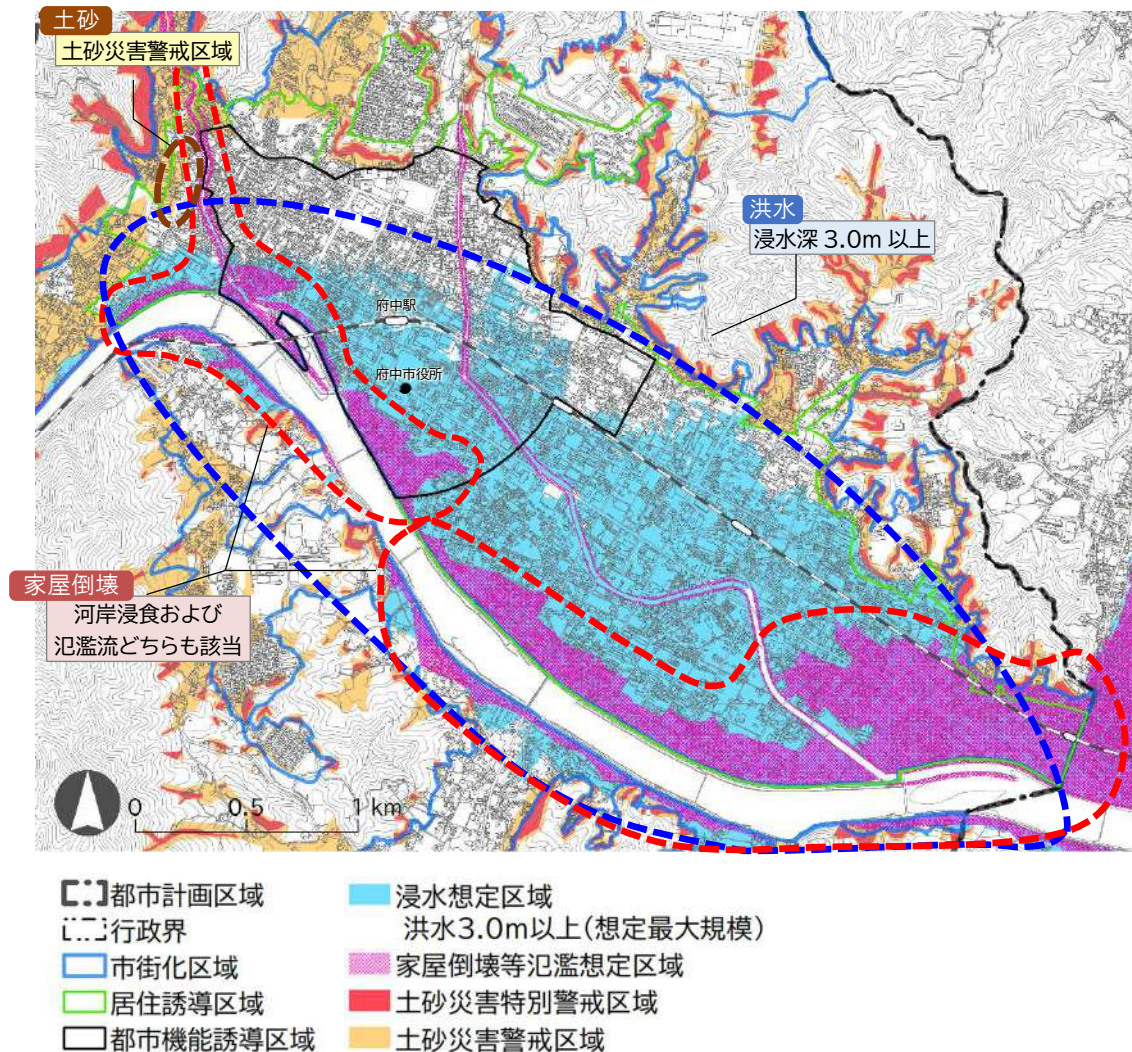


図 8-10 災害リスクの状況

上下エリアは上下駅を中心に商業施設や金融機関、病院等の機能が集積しており、駅周辺に住宅地が形成されています。

府中北市民病院南側の上下川沿いの一部エリアでは洪水のリスクが存在することから、避難の呼びかけ体制の構築などハード・ソフト両面の対策を推進する必要があります。

また、用途地域の外縁を中心に広範囲で、土砂災害リスクが分布していることから、砂防堰堤などによる土砂流出抑制対策の他、避難の呼びかけ体制の構築など避難時における安全確保に関する対策が求められます。

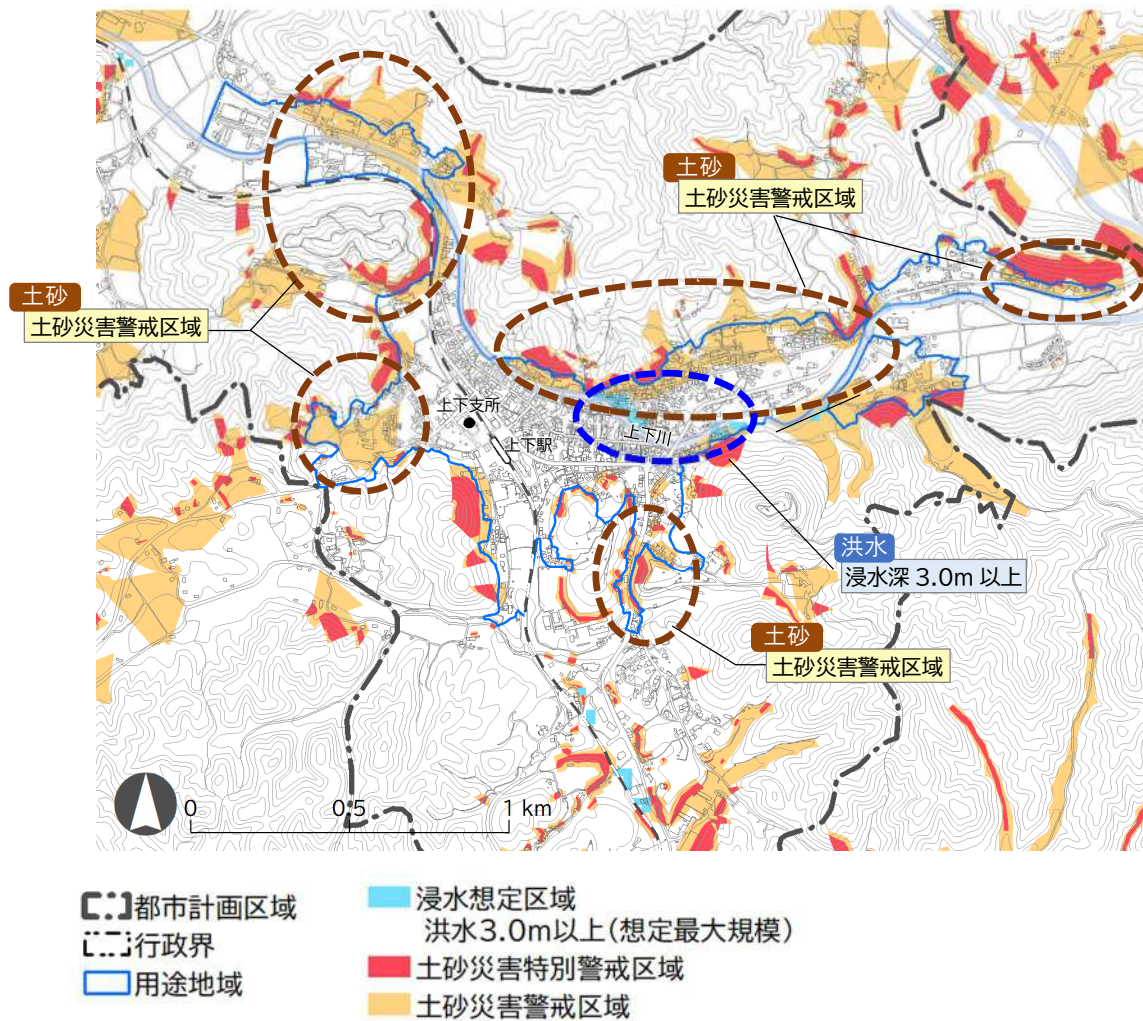


図 8-11 災害リスクの状況

8-1 1.防災まちづくりの方針

防災指針は、国土強靱化地域計画や地域防災計画、都市計画マスタープラン等と整合を図りながら、具体的な取組みや対策を定めるものです。

計画	概要
国土強靱化 地域計画	・ 国や県の動向を踏まえ、大規模自然災害が起こっても機能不全に陥らない、「強さ」と「しやなかさ」を持った災害に強いまちづくりを推進していくための国土強靱化に関する施策を示すもの。
地域防災計画	・ 地域に関わる防災について、防災関係機関が処理すべき業務等及び市民の役割を示すもの。 ・ 総合的かつ計画的な防災行政の整備及び推進を図るため、「災害予防」「災害応急対策及び復旧」について必要な対策の基本を示すもの。
都市計画マスター プラン	・ 「第5次府中市総合計画」、「備後圏域都市計画マスタープラン（備後圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）」などの上位計画に即するとともに、国県市の関連計画との整合を図りながら、総合的なまちづくりの方針を示すもの。
立地適正化計画 （防災指針）	・ 居住誘導の観点から、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避または低減させるために必要な防災・減災対策を示すもの。

防災まちづくり の方針	<p>安全・安心で快適に住み続けられるまちづくり</p> <p>▼</p> <p>目標：災害に強い、安全・安心な基盤整備を進めます</p>
防災まちづくり の視点	<p>① 都市構造の防災化（避難空間の確保、緊急輸送路の確保など）</p> <p>② 水道、下水道等のライフラインの耐震化</p> <p>③ 建築物耐震化の促進</p> <p>④ 地域の防災活動の支援、マイタイムライン作成支援</p> <p>⑤ 対策工事などのハード面及び避難体制等のソフト面の強化による安心・安全にも配慮した居住誘導の推進</p>

8-1 2.災害リスクに対する取組

居住誘導区域における災害リスクと課題に対して、次のような取組みを推進します。

No	リスク分類				ハード・ソフト	取組方針	実施時期			出典			
	浸水	倒壊	土砂	低減・回避			短期	中期	長期	ひろしま砂防アクションプラン 2021	芦田川水系流域治水プロジェクト 2.0 R6.3	府中市国土強靱化地域計画 R3.10	府中市地域防災計画 R6.11
1	○			低減	ハード	避難場所・避難所等の安全性確保	○			●	-	-	●
2	○	○		低減	ハード	河川関係施設（ポンプ場、橋梁架替、水位監視システム）の整備の推進・操作・維持管理	○	○	○	-	●	-	-
3	○			低減	ハード	下水道施設（水路等）の整備推進	○	○	○	●	-	-	-
4	○			低減	ハード	流域治水（河道掘削、グリーンインフラ）の推進	○	○	○	●	●	-	●
5	○	○	○	低減	ハード	緊急輸送道路等の災害時の安全性確保	○	○	○	●	-	●	●
6	○		○	低減	ソフト	要配慮者利用施設における避難確保計画の策定及び避難訓練実施の推進	○	○	○	●	●	●	●
7	○		○	回避	ソフト	土砂災害特別警戒区域等から居住誘導区域への移転に対する施策の推進（土砂災害防止法第26条による移転勧告の活用）	○	○	○	-	-	●	-
8			○	低減	ハード	砂防堰堤の整備（国と県が連携し、土砂災害の危険がある区域＜土砂災害特別警戒区域＞について土石流や土砂、洪水氾濫対策、急傾斜地の崩壊対策などの砂防事業を推進）	○	○	○	●	●	●	-
9		○		低減	ハード	建築物等の耐震性の確保（ブロック塀の除去・建替工事に係る補助等含む）	○	○		●	-	●	●
10		○		低減	ハード	公共施設等の耐震性の確保	○	○		●	-	●	●
11	○	○	○	低減	ソフト	自主防災組織の活動の推進や地区防災計画の策定の推進	○			●	-	●	●
12	○	○	○	低減	ソフト	マイタイムラインの作成の推進	○			●	●	●	-
13	○	○	○	回避	ソフト	居住誘導区域からの除外	○			-	-	-	-
14	○	○	○	低減	ソフト	防災に対する知識の普及啓発や防災学習・防災訓練の推進	○			●	●	●	●
15	○	○	○	低減	ソフト	危険区域の周知と災害時の迅速な連絡体制の整備推進	○			●	●	●	●
16	○	○	○	回避	ソフト	新たな土地利用規制の導入の検討	○	○	○	-	●	●	-
				低減		避難場所・避難所等の安全性確保					-	●	●
17	○			低減	ハード	建築物の浸水対策（住宅嵩上工事に係る補助）	○	○	○	-	●	-	-

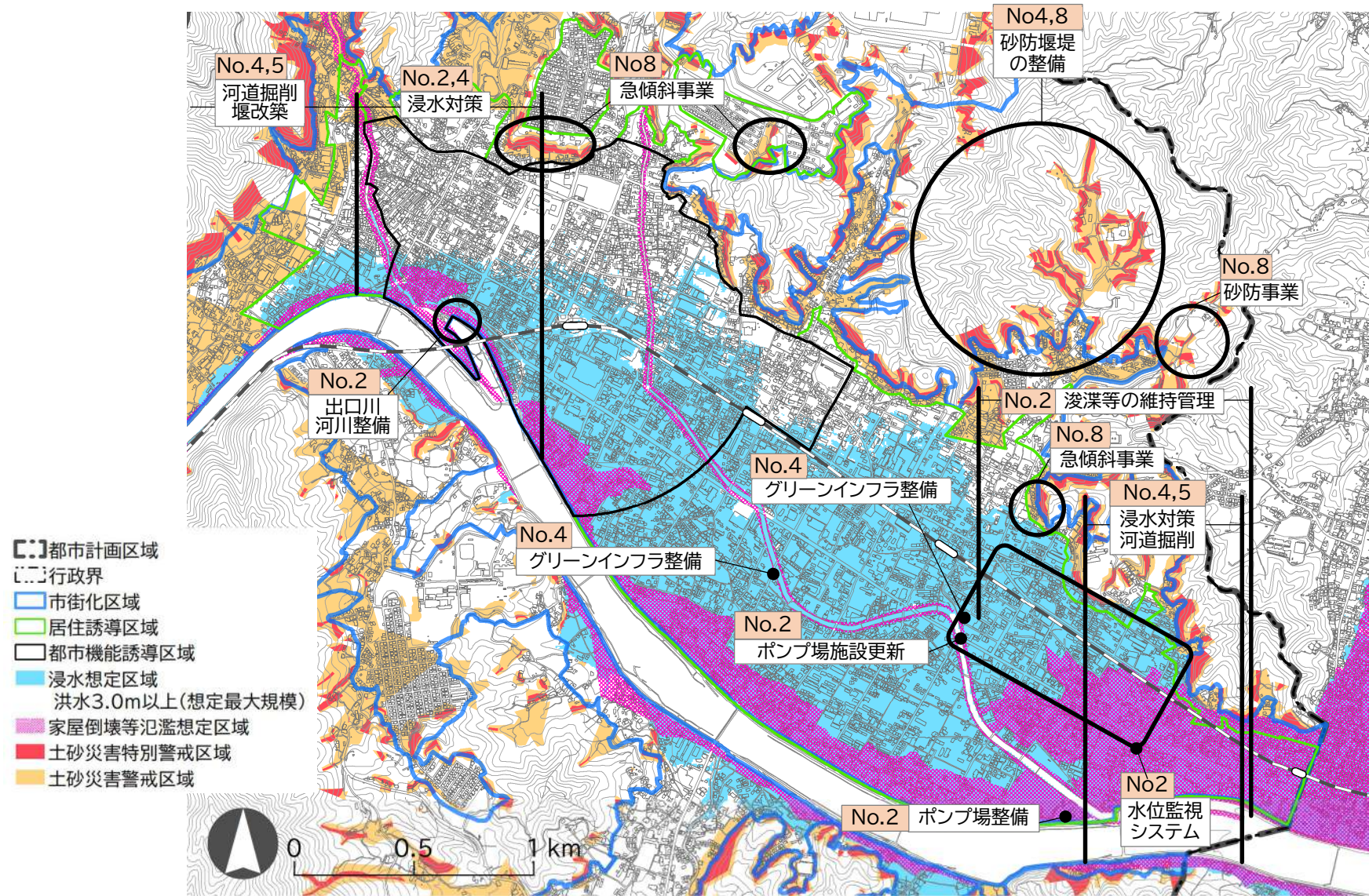


図8-12 防災対策に係る事業（備後都市計画区域）

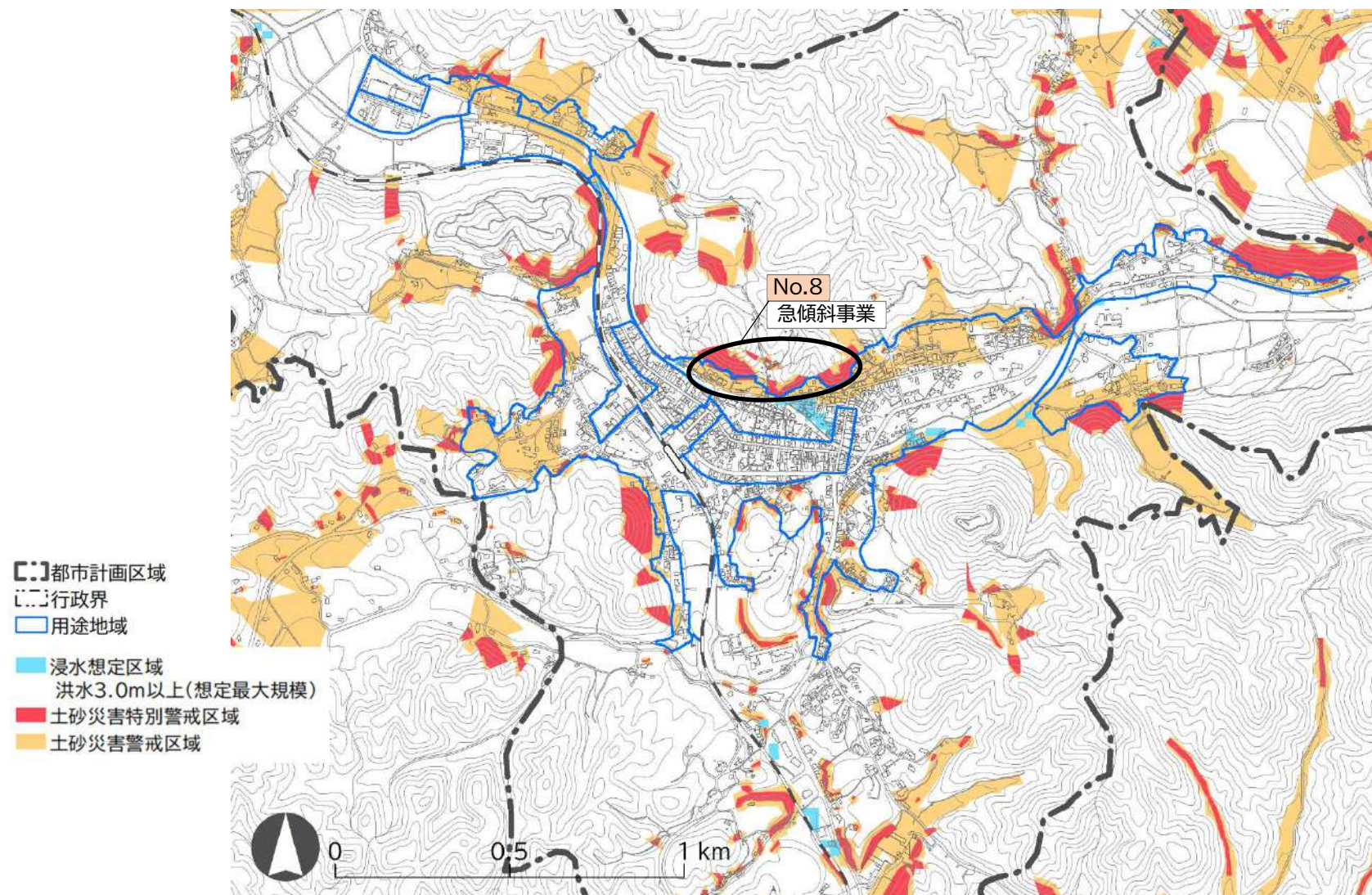


図8-13 防災対策に係る事業（上下都市計画区域）