

土地利用類型について

本留保地の土地利用により目指すべき方向性を検討するにあたり、本留保地における「土地利用類型」を検討する。なお、土地利用類型は公共機能の在り方にも影響されるため、今回の会議におけるご意見と合わせ、次回の会議以降に公共利用の在り方が決まった時点で決定する。

1 検討に係る基本的な考え方（軸と領域）

土地利用の類型を検討するにあたり、第2回検討協議会で示した「留保地の土地利用における視点」から検討に必要な2つの軸を設定する。これらの軸からなる、AからDの4つの領域を基に類型を検討する。

1点目が、【地域の活力創出】としての軸である。これは、地域の活力について、地域経済的な活力を創出する「経済力創出」と、地域生活的な活力を創出する「生活支援」の2つの側面を持つ軸を設定する。

2点目が、【多様な交流の促進】としての軸である。これは、多様な交流について、府中市外の人（区部や近隣市を含む）も含めた交流を促進する「地域外呼び込み（新規魅力創出）」と、府中市内の人との交流を促進する「地域内交流活性（既存魅力補完）」の2つの側面を持つ軸を設定する。

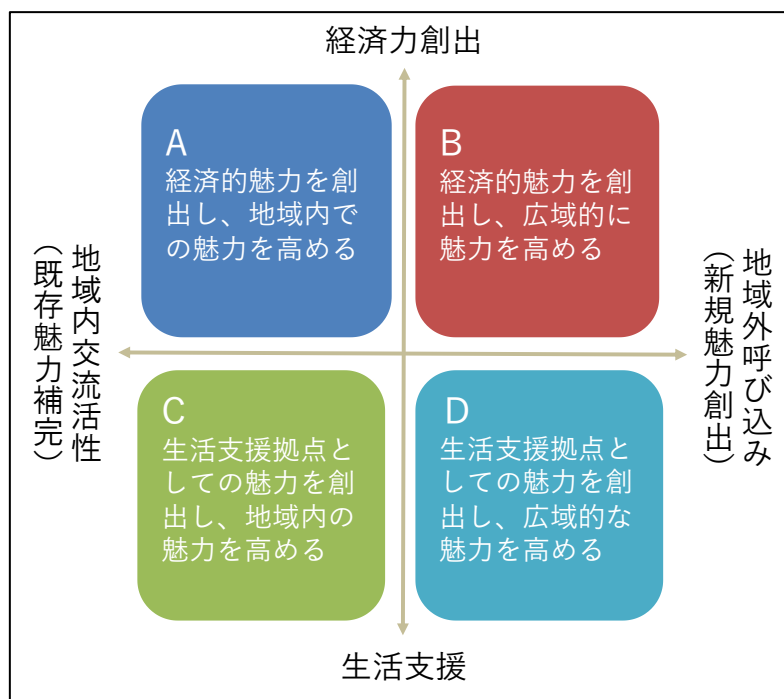


図 土地類型検討に係る軸と領域

資料 3 - 3

2 土地利用類型の候補

2つの軸による4領域を基本とし、本留保地における類型を検討する。類型の候補は、単独の領域と複数の領域とし、次の(1)と(2)で示す8パターンとする。

(1) 単独領域の類型

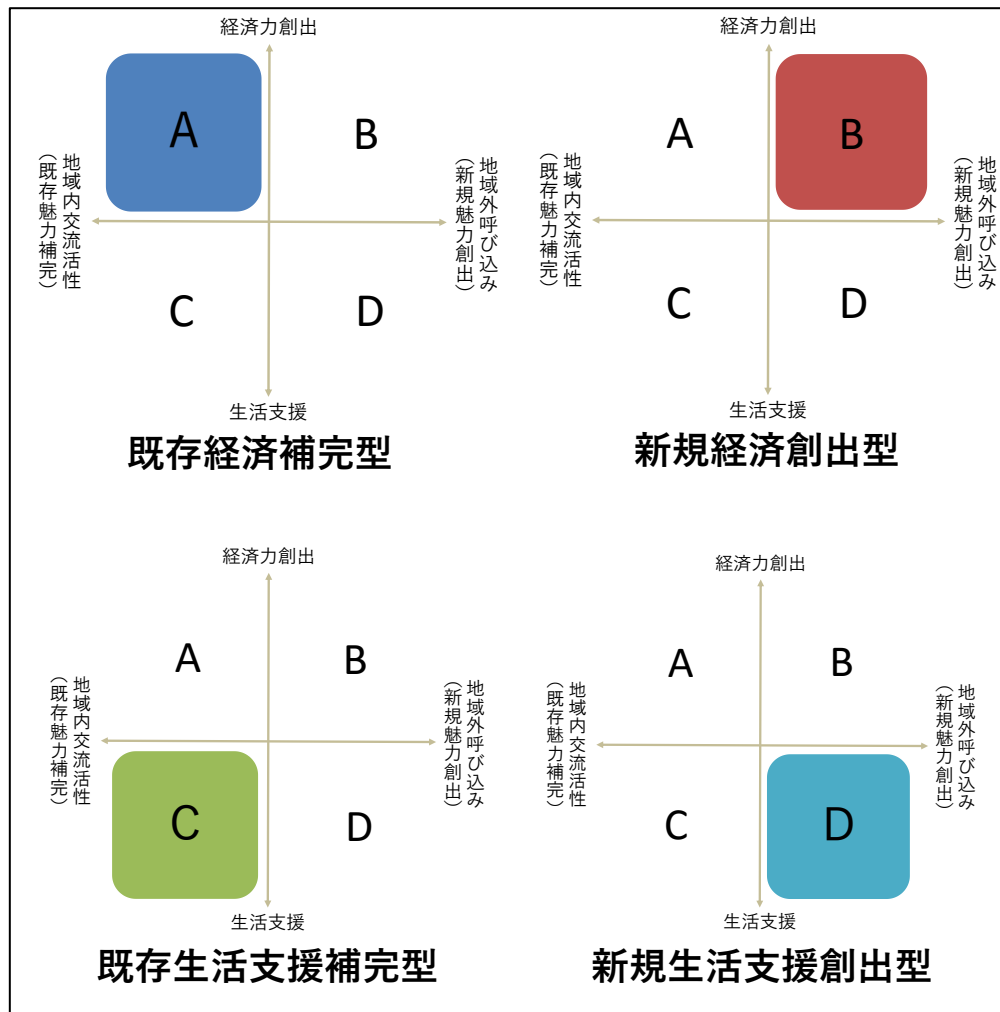
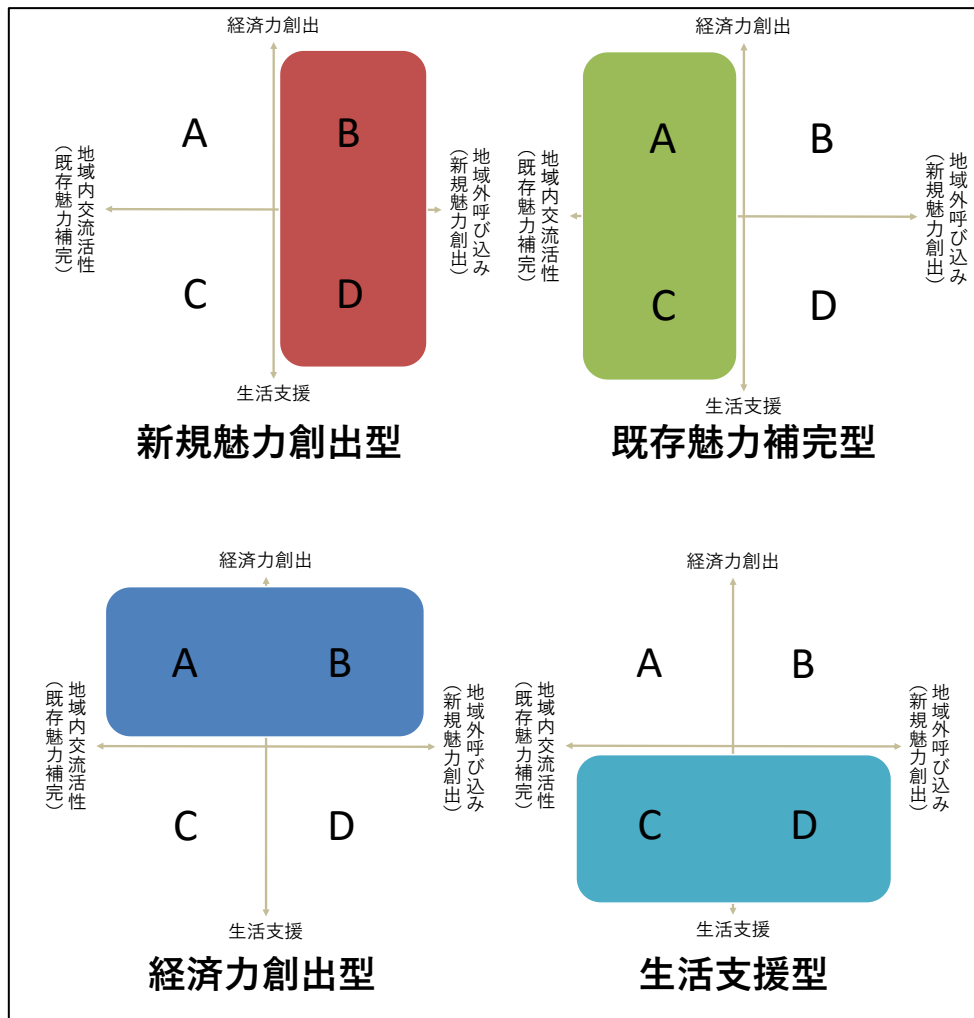


図 単独の領域を選択する類型

資料 3 - 3

(2) 複数領域の類型



※ 「B-C」、「A-D」については、対極にある領域の組合せのため除外している。

図 複数の領域を選択する類型

資料 3 - 3

3 検討において考慮する事項

本留保地の土地利用類型を検討するにあたっては、第2回会議の審議事項であった、「本市及び本留保地における優位性と課題」を考慮して検討を行う。第2回会議における【資料1-4】の抜粋について、次のとおり示す。

なお、本留保地北部及び東部の住宅地に隣接する部分については、既存の住宅地への環境を配慮し、住宅利用等の機能を導入することを想定する。

(1) 優位性と課題の考え方

1 優位性と課題の考え方

利用計画を検討するにあたり、現状の把握を目的とし、本市及び留保地における優位性と課題を示す。検討においては、過年度策定した、「基地跡地留保地活用基本方針」及び「利用計画素案」に基づいて行う。

(1) 市及び留保地の優位性

留保地の利用を検討する上で、市及び留保地において強みとなる事象の整理を行うもの。優位性を把握することで、土地利用の検討における選択肢の多様化を目的とする。

(2) 市が抱える課題

留保地の利用を検討する上で、市が抱える課題の整理を行うもの。市が抱える課題を把握することで、留保地の利用により解決すべき事項を捉えることを目的とする。

(3) 留保地利用において留意すべき事項

留保地の利用にあたり、留意すべき事項の整理を行うもの。留意すべき事項を把握することで、本留保地を利用するにあたり必要な事項の把握と解決のための検討を行うことを目的とする。

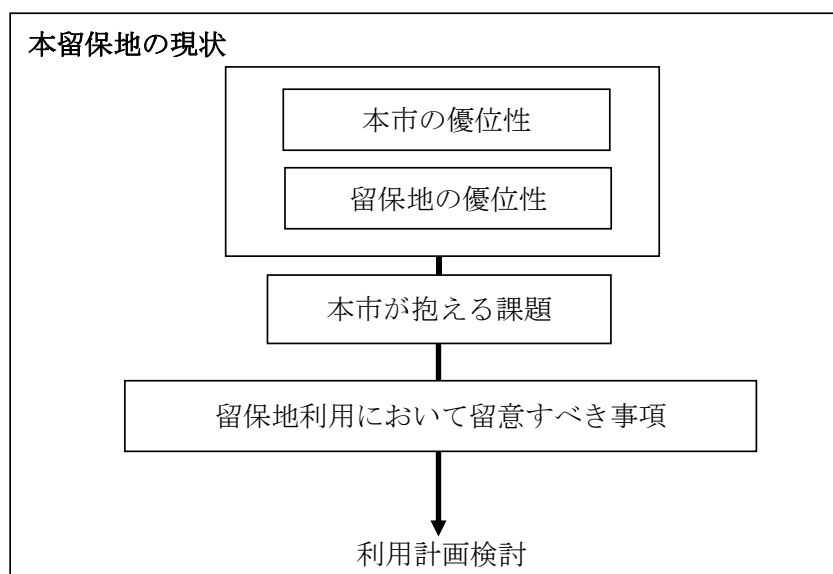


図 留保地における現状整理の概要

資料 3 - 3

(2) 本市及び留保地の優位性

3 本市及び留保地の優位性

表 本市の優位性

(1) 地理的優位性	
ア	商業施設の集積・大規模工場等の産業集積・崖線や多摩川などの自然・住宅・文化歴史など、多様な都市機能が集積（都市計画マスタープラン）
イ	新宿まで電車で約 20 分、立川まで約 10 分の交通利便性
ウ	鉄道路線について、5 路線 14 駅が市内存在（都市計画マスタープラン）
(2) 施設的優位性	
ア	ふるさと府中歴史館や武蔵府中熊野神社古墳等の豊富な歴史文化資源（第 6 次総合計画）
イ	商業、公共公益機能の集積（中心市街地活性化基本計画、都市計画マスタープラン）
ウ	大國魂神社や府中市美術館等の充実した文化機能（都市計画マスタープラン）
エ	府中駅南口再開発事業の完了
(3) 社会的優位性	
ア	人口増加（H32 年度までと推計）（第 6 次総合計画、人口ビジョン）
イ	市内に大学施設が立地し学生人口も存在

表 留保地の優位性

(1) 地理的優位性	
ア	都内の都市部における、大規模な敷地
イ	中心市街地である府中駅エリアと大規模商業施設が予定される多磨駅に対し、地理的に中間に位置
ウ	京王線 府中駅から約 1.6 km、東府中駅から約 1.3km、J R 中央線 武蔵小金井駅から約 2km の立地
(2) 施設的優位性	
ア	周辺に府中の森芸術劇場、府中市美術館、生涯学習センター等の文化施設や、府中の森公園、平和の森公園、浅間山公園等の公園が立地（基地跡地留保地利用計画素案）

資料 3 - 3

(3) 本市が抱える課題

4 本市が抱える課題	
表 府中市が抱える課題	
(1) 行政運営上の課題	分類
ア 近年の景気回復傾向を受け市税は増加傾向にあるが、今後の景気動向が不透明な中で税制改正による影響なども考慮されることから、増収は見込めない状況	経済力の向上 魅力の創出
イ 保育所需要や高齢者人口の増加などに伴い、扶助費をはじめとした社会保障関係経費のさらなる増加が予想される	少子高齢化の 対策
ウ 今後、老朽化が進む施設の大規模修繕や更新にかかる費用増大の懸念や、防災・減災対策や環境施策などの時代の要請に応じた施策も求められており、引き続き予断を許さない財政状況が続くことが想定される	経済力の向上 魅力の創出 多種多様な市民 ニーズへの対応
(2) 地理的課題	
ア 周辺地域（調布、立川等）活性化における都市間競争の進展	魅力の創出
イ 地価の下落（中心市街地活性化基本計画）	魅力の創出
ウ 京王線の乗降客数の減少（中心市街地活性化基本計画）	魅力の創出
エ けやき並木通りの歩行者交通量が減少→回遊性の創出（中心市街地活性化基本計画）	魅力の創出
(3) 施設的課題	
ア 公共施設の老朽化 （第6次総合計画、公共施設等総合管理計画）	多種多様な市民 ニーズへの対応
イ 年間販売額の減少、後継者不足、ニーズ変化、空き店舗増加・商業用地減少→経済活力の向上 （中心市街地活性化基本計画）	経済力の向上
(4) 社会的課題	
ア 老年人口数の急増（府中市人口ビジョン）	少子高齢化の 対策
イ 次世代、新規住民への歴史・文化の発信・継承	市民交流の促進
ウ 保育所などの待機児童への早急な対応（第6次総合計画）	少子高齢化の 対策
エ 農業従事者の減少（都市計画マスタープラン）	魅力の創出

資料 3 - 3

(4) 留保地利用において留意すべき事項

5 留保地利用において留意すべき事項

表 留保地利用において留意すべき事項

(1) 地理的課題	分類
ア 周辺の住居や環境と調和する環境形成の誘導 (基地跡地留保地活用基本方針)	留保地利用において留意すべき事項
イ 土壌汚染への対策 (基地跡地留保地活用基本方針)	留保地利用において留意すべき事項
(2) 施設の課題	
ア 北東部の周辺住宅地の不十分な道路基盤の改善。幹線道路との主要なアクセス路確保 (基地跡地留保地活用基本方針)	留保地利用において留意すべき事項
イ 小金井街道の歩道について、歩行者空間を確保 (基地跡地留保地活用基本方針)	留保地利用において留意すべき事項
ウ 米軍通信施設について、移転・撤去の見込みがないため存置を前提として検討 (基地跡地留保地活用基本方針)	留保地利用において留意すべき事項
エ 生涯学習センター東側の区画道路延伸部分について既存道路を拡幅及び軍通信施設の通路部分を共同利用して道路整備 (基地跡地留保地活用基本方針)	留保地利用において留意すべき事項
オ 上下水道が敷設されておらず、土地利用に応じた協議とともに、既存の下水道管について、接続先や流出量等を配慮 (基地跡地留保地活用基本方針)	留保地利用において留意すべき事項