

**府中市立地適正化計画の
方向性（案）**

平成 30 年 3 月

第1章 はじめに

1. 背景	1
（1）立地適正化計画制度の創設	1
（2）府中市立地適正化計画策定に向けて	1
2. 立地適正化計画の概要	2
（1）立地適正化計画の概要	2
（2）本計画の記載事項	2
3. 立地適正化計画の位置付け	3
（1）府中市で策定する目的	3
（2）本計画の位置付け	4
（3）本計画の対象区域	4
（4）計画期間	5
（5）検討のスケジュール	5

第2章 都市構造上の主な現状と課題

（1）人口動向	6
（2）土地利用	9
（3）都市機能	13
（4）公共交通	14
（5）経済・財政	15
（6）高齢者の福祉・健康	16
（7）災害等の安全性	17

第3章 立地の適正化に関する基本的な方針

1. 立地適正化計画で目指すまちづくりの方針	18
（1）まちづくりの方針（ターゲット）	18
（2）まちづくりの方針の実現に向けた施策方針（ストーリー）	19
2. 立地適正化計画で目指す都市の骨格構造	20
（1）拠点	20
（2）公共交通軸	22

第4章 都市機能誘導区域・居住誘導区域の方向性

1. 都市機能誘導区域の方向性	23
（1）立地適正化計画の手引きに示されている都市機能誘導区域設定の考え方	23
（2）本市における都市機能誘導区域設定の方向性	23
2. 居住誘導区域の方向性	24
（1）立地適正化計画の手引きに示されている居住誘導区域設定の考え方	24
（2）本市における居住誘導区域設定の方向性	24

※年度(年)の表記について

新天皇の即位に伴う改元が行われたときは、本書に記載している「平成」の元号を用いた年度(年)の表記は、それぞれに対応する新元号を用いた年度(年)を表すものとします。

第1章 はじめに

1. 背景

(1) 立地適正化計画制度の創設

近年、全国的に急激な人口減少と少子高齢化の進行により、低密度に拡散した市街地においては、住民の生活を支える医療・福祉・商業等の生活サービスの提供が将来困難になりかねない状況にあり、持続可能な都市経営を実現することが大きな課題となっています。

こうした状況の中、医療・福祉・商業等の施設や住居等がまとまって立地し、高齢者を始めとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考えを進めていくことが重要となっています。

この『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考えに基づき、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを推進するため、都市再生特別措置法が改正され、「立地適正化計画」が制度化されました。

(2) 府中市立地適正化計画の策定に向けて

本市の人口は、これまで順調に増加し続け、今後も当面の間は増加が見込まれていますが、将来的には微減傾向に転じるとともに、全国的な傾向と同様に少子高齢化の進展も想定されます。市民の生活利便性や本市の経済活力を維持していくためには、本市の現状を踏まえ、人口構造の変化などにより生じる都市構造上の課題分析が不可欠です。これらの課題の解消を目指し、将来にわたる持続可能なまちづくりを実現していくため、立地適正化計画の策定を行います。

2. 立地適正化計画の概要

(1) 立地適正化計画の概要

立地適正化計画とは、人口減少と少子高齢化が進行する社会情勢の中でも、将来にわたり持続可能なまちづくりを実現するため、都市全体における都市機能や居住の誘導、公共交通の充実を目指すために市町村が定めることができる計画です。

(2) 本計画の記載事項

本計画では、主に次の事項を定める必要があります。

立地適正化計画で定める事項	
◆立地適正化計画の区域	
◆立地の適正化に関する基本的な方針	
◆居住誘導区域	◆都市機能誘導区域 ◆誘導施設 ◆誘導施策
◆目標値の設定・評価方法	

なお、本計画は、住居や生活利便施設を強制的に短時間で移転させる主旨のものではなく、長期的な視点に立って、居住誘導区域や都市機能誘導区域への緩やかな誘導を目指していくものです。

【立地適正化計画に記載すべき事項と各区域の関係性】

■立地適正化計画に記載すべき事項

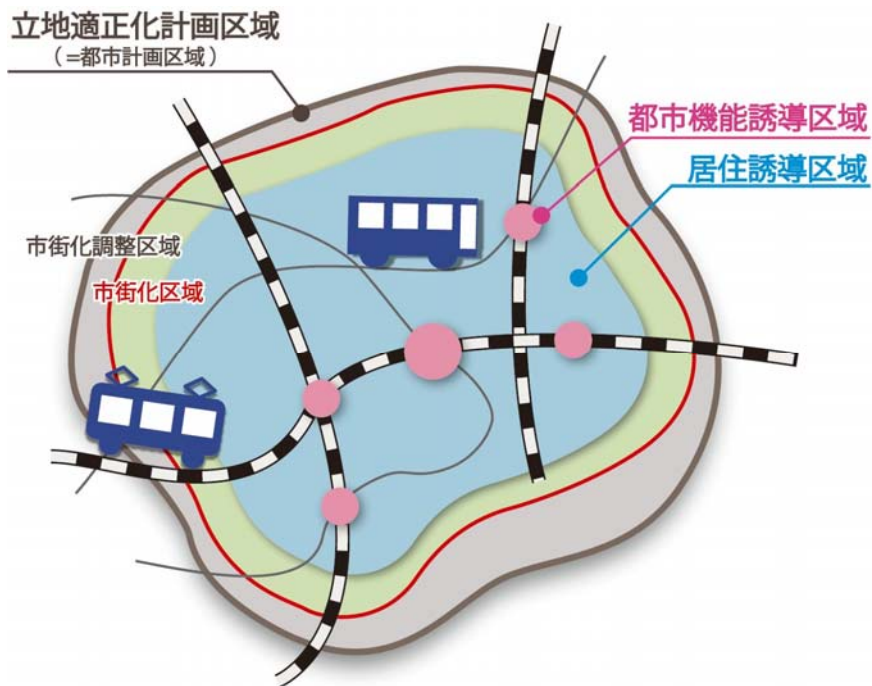
必須事項

- ・立地適正化計画の区域
- ・立地の適正化に関する基本的な方針
- ・居住誘導区域と都市機能誘導区域(区域・区域内で講ずる各種施策)
- ・誘導施設(都市機能誘導区域ごとの誘導施設、誘導施設の立地を図るために必要な事業等)

任意事項

- ・居住調整地域
- ・跡地等管理区域

■各区域の関係性



立地適正化計画区域

市街化区域 (用途指定のある地域)

居住誘導区域 必須事項

人口密度を維持し、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

都市機能誘導区域 必須事項

福祉・医療・商業等の都市機能を中心拠点や生活拠点に誘導・集約し、サービスの効率的な提供を図る区域

誘導施設 必須事項

地域の人口特性や必要な機能を検討し、立地を誘導すべき都市機能を増進する施設(病院・診療所、デイサービスセンターなど)

居住調整地域 任意事項

住宅地化を抑制するために市街化区域内に定める地域地区

跡地等管理区域 任意事項

空き地が増加しつつある住宅地にて跡地等の適正な管理を行う区域

3. 立地適正化計画の位置付け

(1) 府中市で策定する目的

本市が立地適正化計画を策定する目的として、次の3つが挙げられます。

目的1：上位・関連計画で位置付けた将来都市像等の実現化

- 本市では、「府中市総合計画」を始め、並行して計画改定の検討を進めている「府中市都市計画に関する基本的な方針」（府中市都市計画マスタープラン）等の上位・関連計画において各種の施策が検討されており、さらに、拠点形成に資するプロジェクトなど新たなまちづくりの動きが進行しています。
- そのため、立地適正化計画における都市機能誘導区域や居住誘導区域、誘導施設・施策を活用することで、市民の生活水準や本市の経済活力を維持させるとともに、地域のまちづくりの動きを後押しし、将来都市像の実現を目指します。

目的2：人口構造の変化によって生じる課題への対応

- 本市の人口は、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、平成32(2020)年まで増加するものの、それ以降は減少に転じることが予測されています。市の縁辺部の一部ではすでに人口減少が始まっている箇所も存在しています。
- また、全市的に高齢者数の大幅な増加が見込まれることから、生活サービス施設や住環境に対するニーズの変化も予想されます。
- そのため、行政・医療・福祉・商業等の施設の計画的な配置による生活利便性の維持や、高齢者の増加に伴いより重要性を増す公共交通の充実等についても方針を検討し、施策を位置付けることにより、本格的な人口減少・少子高齢化時代に備えた取組の推進につなげます。

目的3：多様な地域特性をいかしたまちづくりの推進

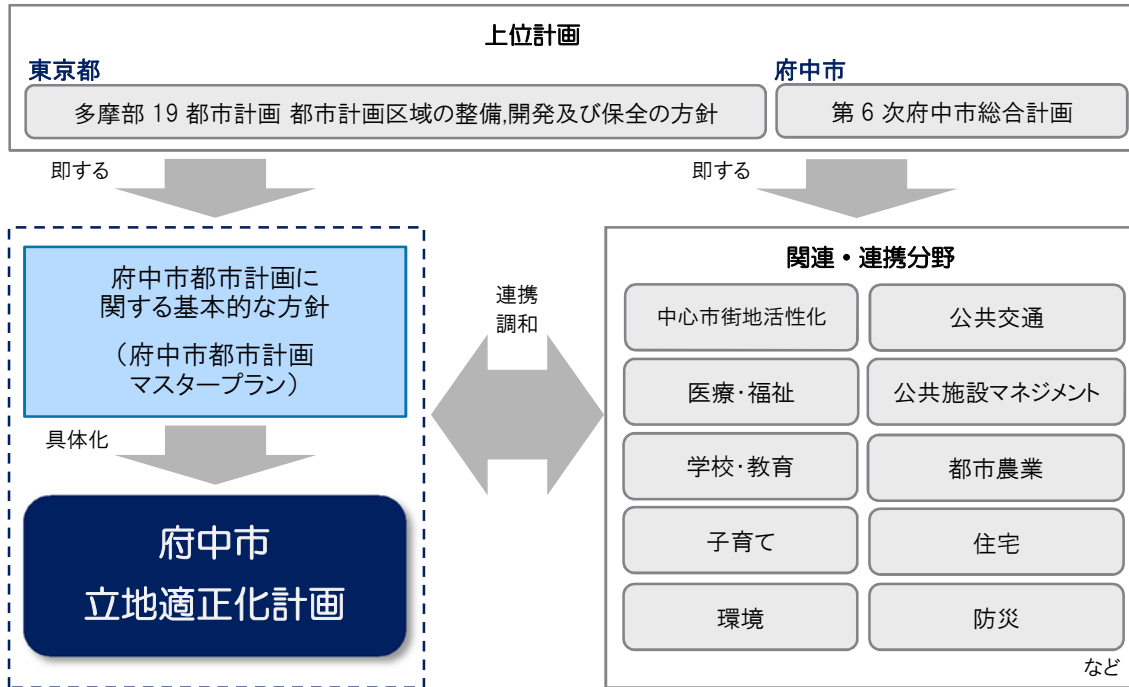
- 本市は、鉄道駅周辺の利便性の高いエリアや、農地と調和したゆとりある郊外部の居住地、大規模な工場等が立地するエリア、府中崖線等の豊かな自然環境等、多様な地域特性を有しています。
- そのため、これらの地域特性を踏まえつつ、誰もが安心して快適に暮らせる住環境の形成に向けたまちづくりを推進します。

(2) 本計画の位置付け

本計画は、都市再生特別措置法第 82 条の規定に基づき、都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）の具体化を図るための計画として策定します。

また、上位計画である第 6 次府中市総合計画の理念や都市像に即するとともに、各分野の計画・施策との連携・調和を図ります。

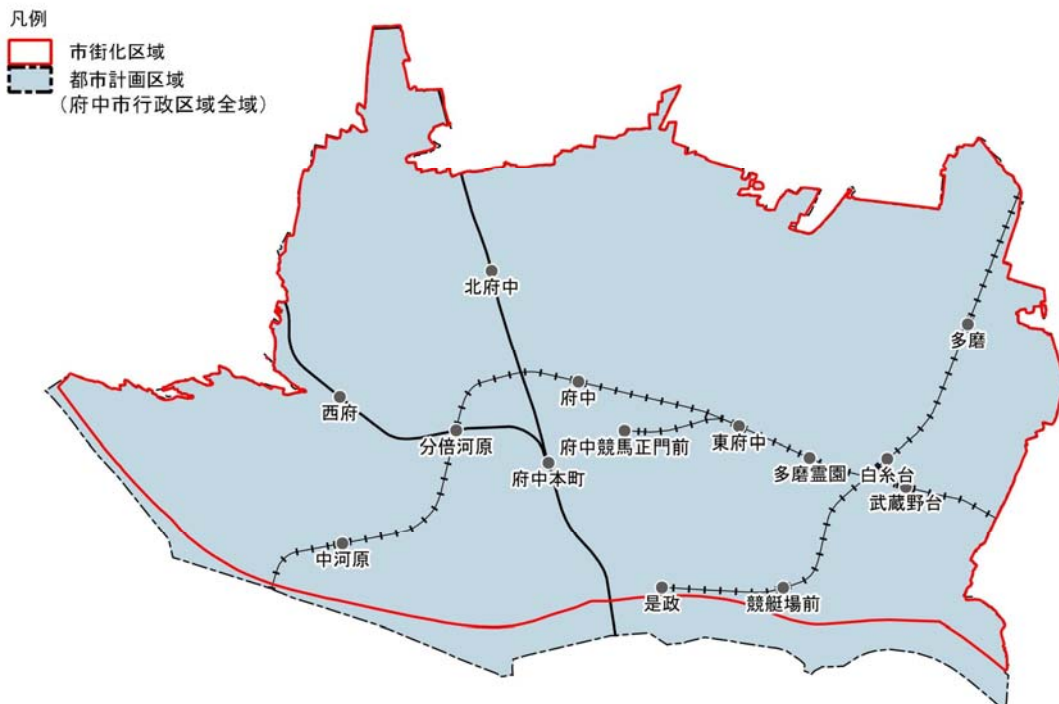
【上位計画、関連・連携分野との関係】



(3) 本計画の対象区域

本計画は、都市全体を見渡す観点から本市の都市計画区域全体（府中市行政区域全域）を対象区域とします。

【本計画の対象区域】



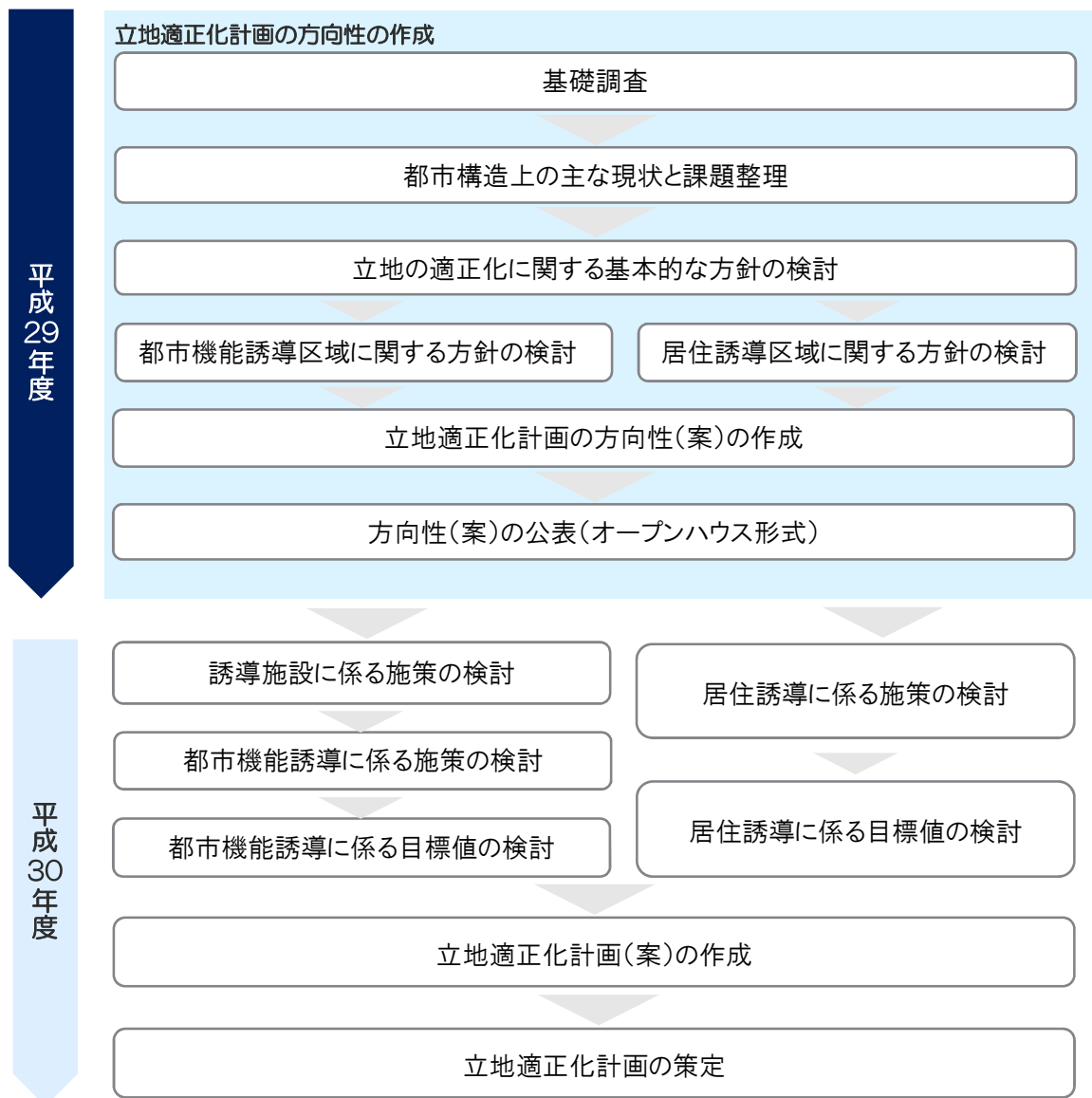
(4) 計画期間

本計画は、概ね 20 年後の都市の姿を展望した上で策定することから、平成 31(2019)年度から平成 50(2038)年度までの 20 年間の計画期間とします。

計画期間 : 平成 31(2019)年度～平成 50(2038)年度

(5) 検討のスケジュール

本計画は、平成 30 年度の策定に向けて次のスケジュールで検討を進めます。



第2章 都市構造上の主な現状と課題

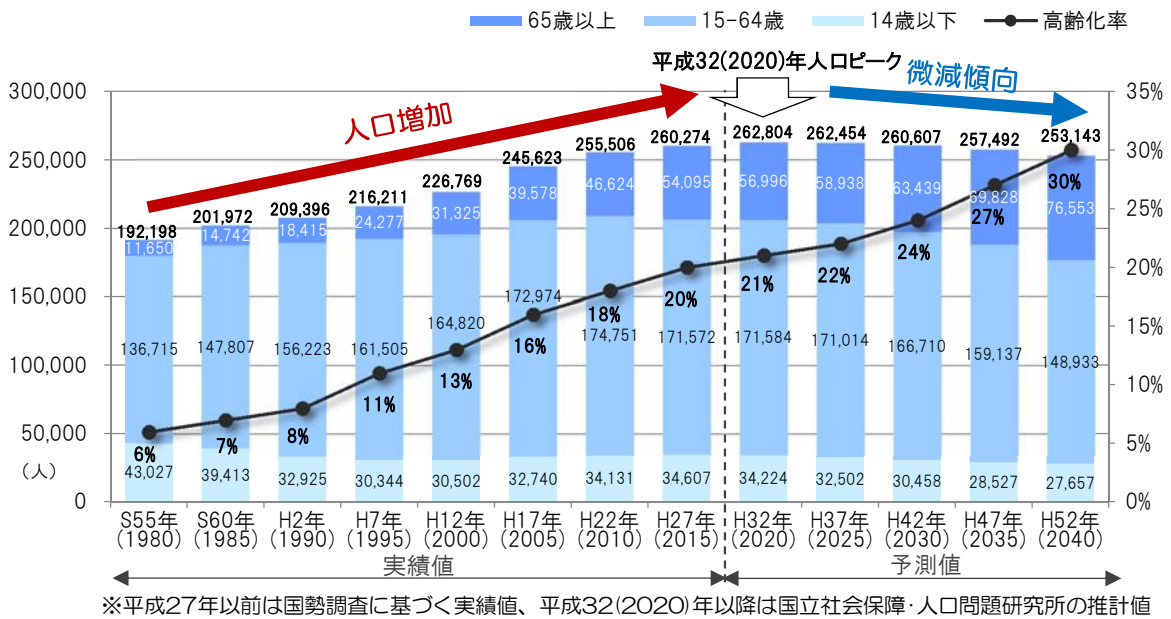
(1) 人口動向

① 本市の人口推移

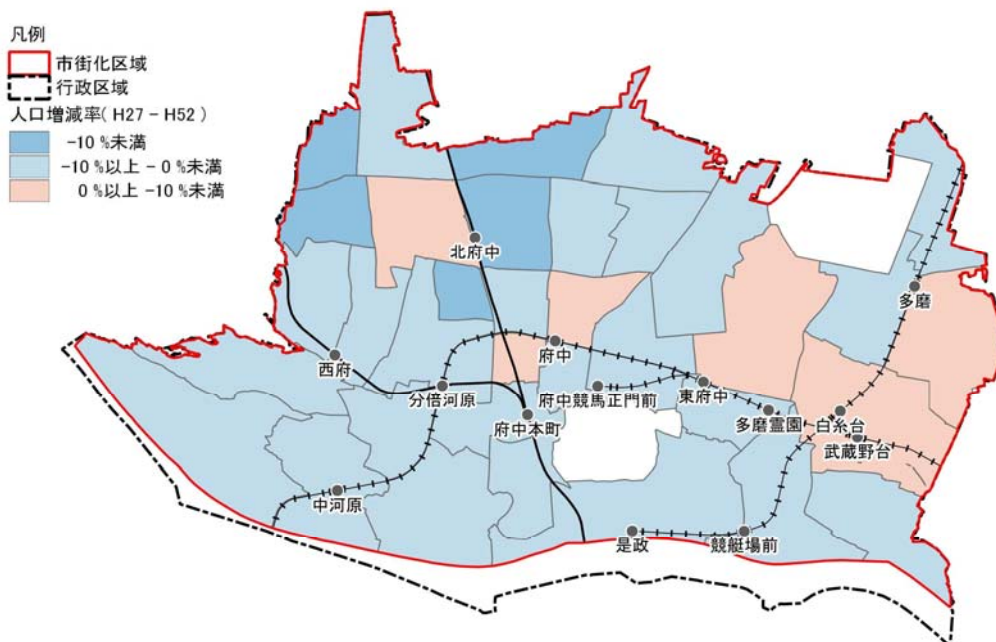
○本市の人口推移をグラフでみてみると、平成27年の国勢調査では、市の総人口は260,274人と一貫して増加を続けていますが、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、平成32(2020)年をピークに微減傾向に転じる見込みとなっています。

○一方、65歳以上の高齢者人口は、一貫して増加を続けており、平成32(2020)年には高齢化率21%を超え、超高齢化社会に突入する見込みです。さらに平成52(2040)年には、高齢化率30%に達する見込みとなっています。

【府中市の人口推移】



【平成27年から平成52(2040)年にかけての町目別の人口増減率】

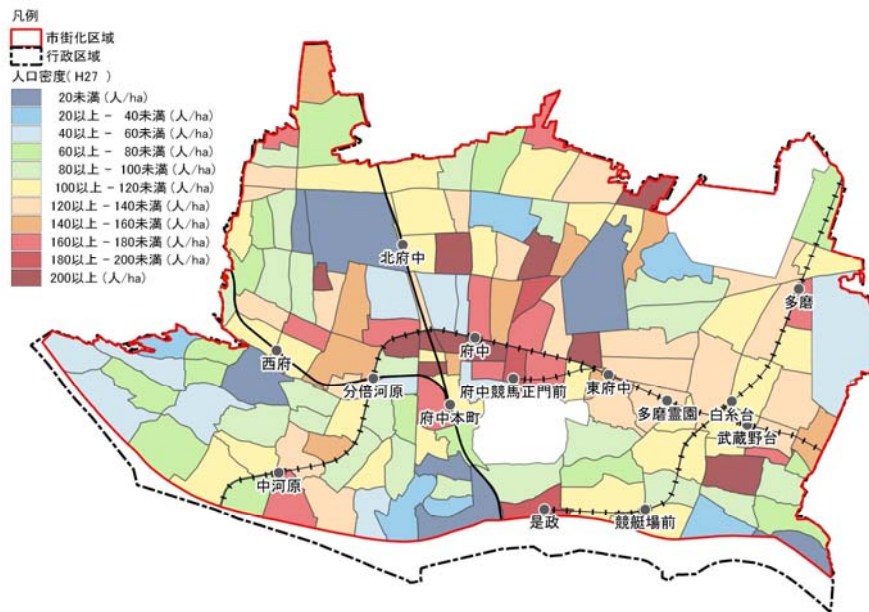


出典：平成27年国勢調査ほか

② 町丁目別にみた課題

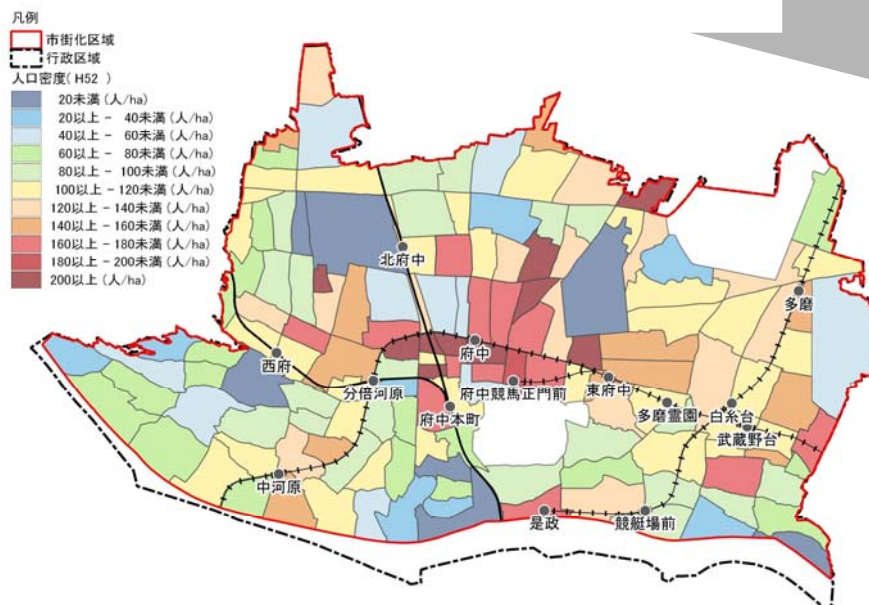
- 町丁目別に人口動向の動きをみると、将来にわたって一定の人口密度を維持するものの、京王線府中駅を除く鉄道駅周辺では緩やかな人口減少が見込まれており、市全体の活力低下が懸念されます。さらに、全市的な高齢化の進行も見込まれていることから、これらに対応した商業・医療・公共交通機能等の維持・充実を図る必要があります。
- 特に、UR 団地や都営住宅等の集合住宅が立地している箇所において、人口減少や高齢化が見込まれていることから、地域活力の低下やコミュニティの希薄化への対応が必要です。
- また、都市農地が混在する低層住宅エリアにおいても人口減少が見込まれており、農地等の自然との共生を重視した居住地の形成が必要です。

【平成 27 年の人口密度（市全域 88.4人/ha）】



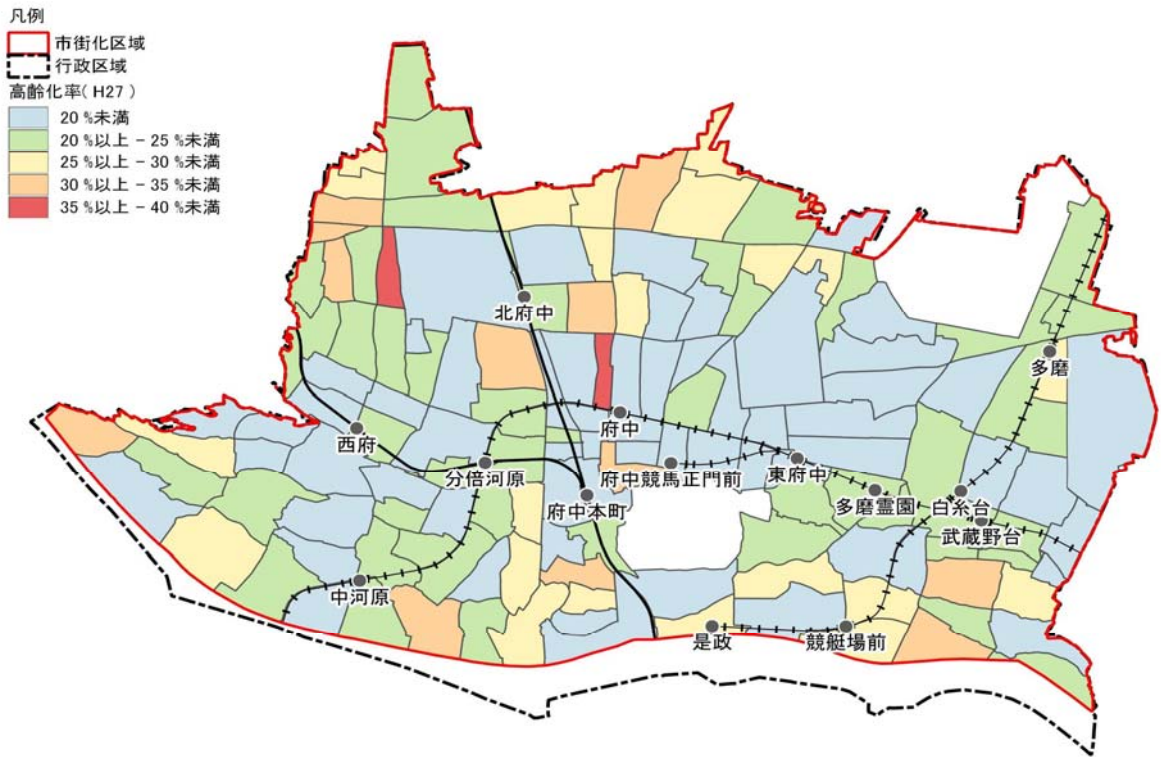
出典：平成 27 年国勢調査

【平成 52(2040)年の人口密度（市全域 86.0人/ha）】



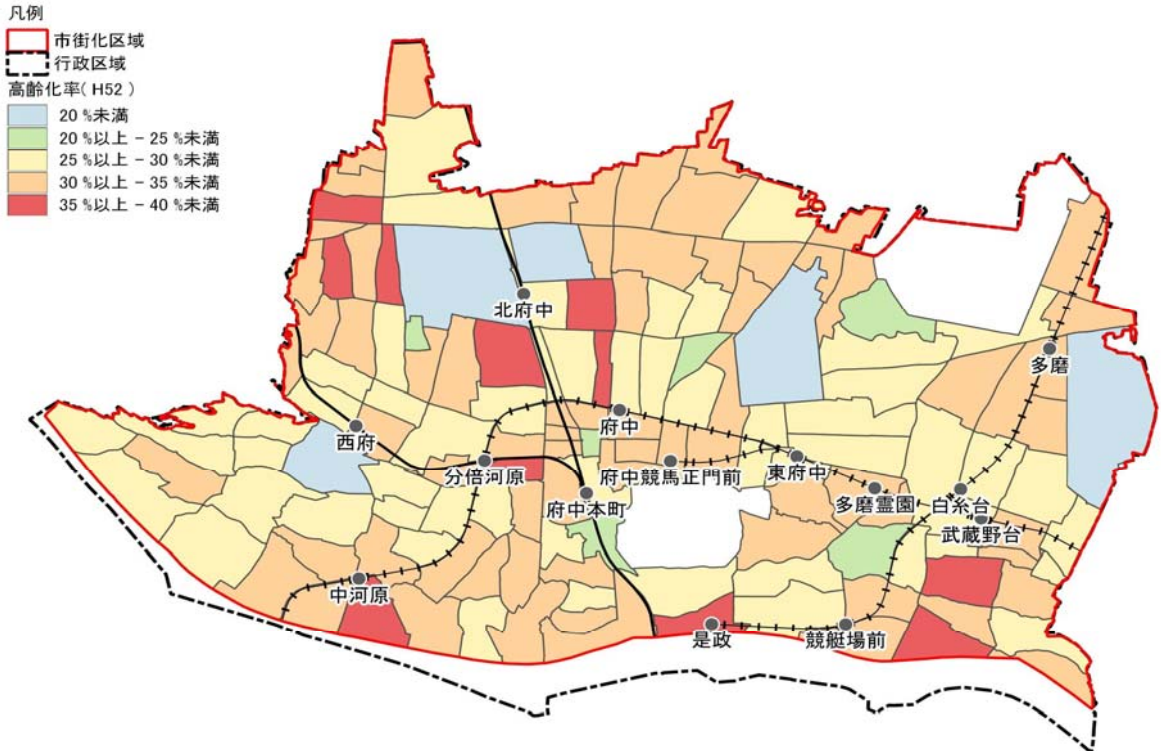
参照：平成 52(2040)年国立社会保障・人口問題研究所推計データ

【平成 27 年の高齢化率（市全域 20.8%）】



出典：平成 27 年国勢調査

【平成 52(2040)年の高齢化率（市全域 30.2%）】



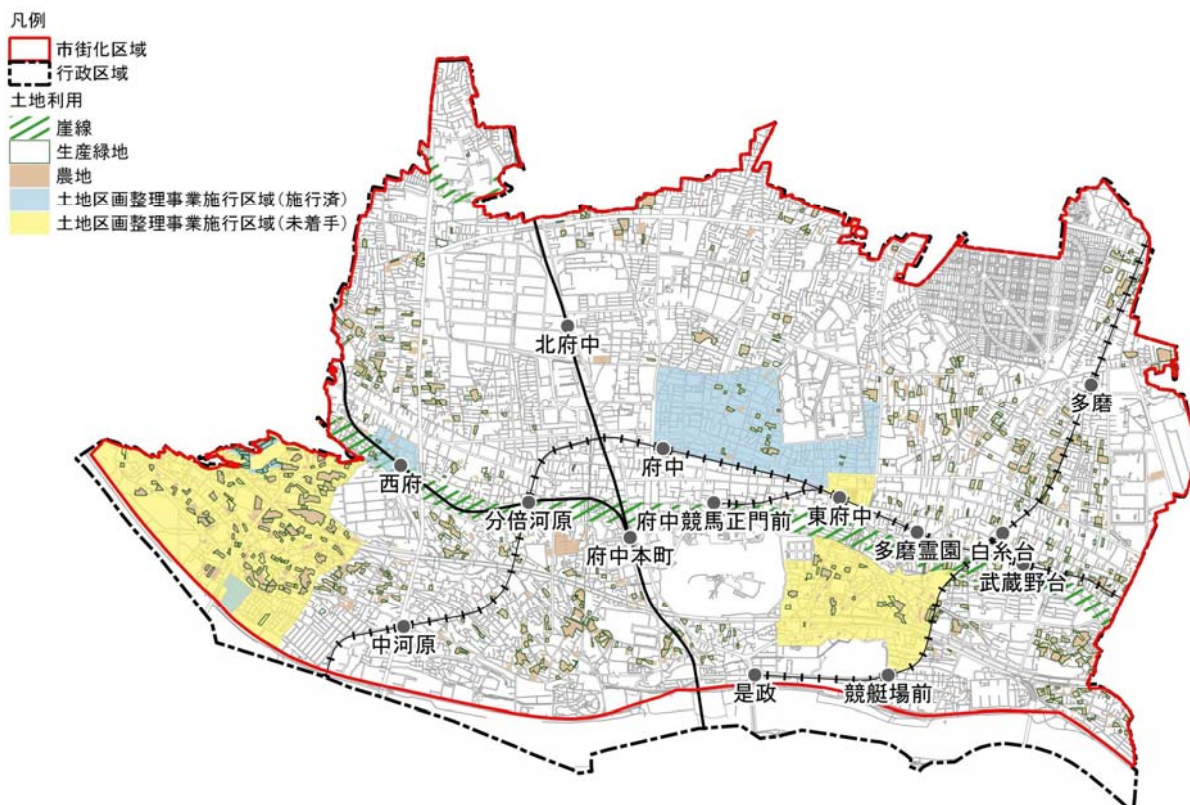
参照：平成 52(2040)年国立社会保障・人口問題研究所推計データ

(2) 土地利用

① 環境に係る課題

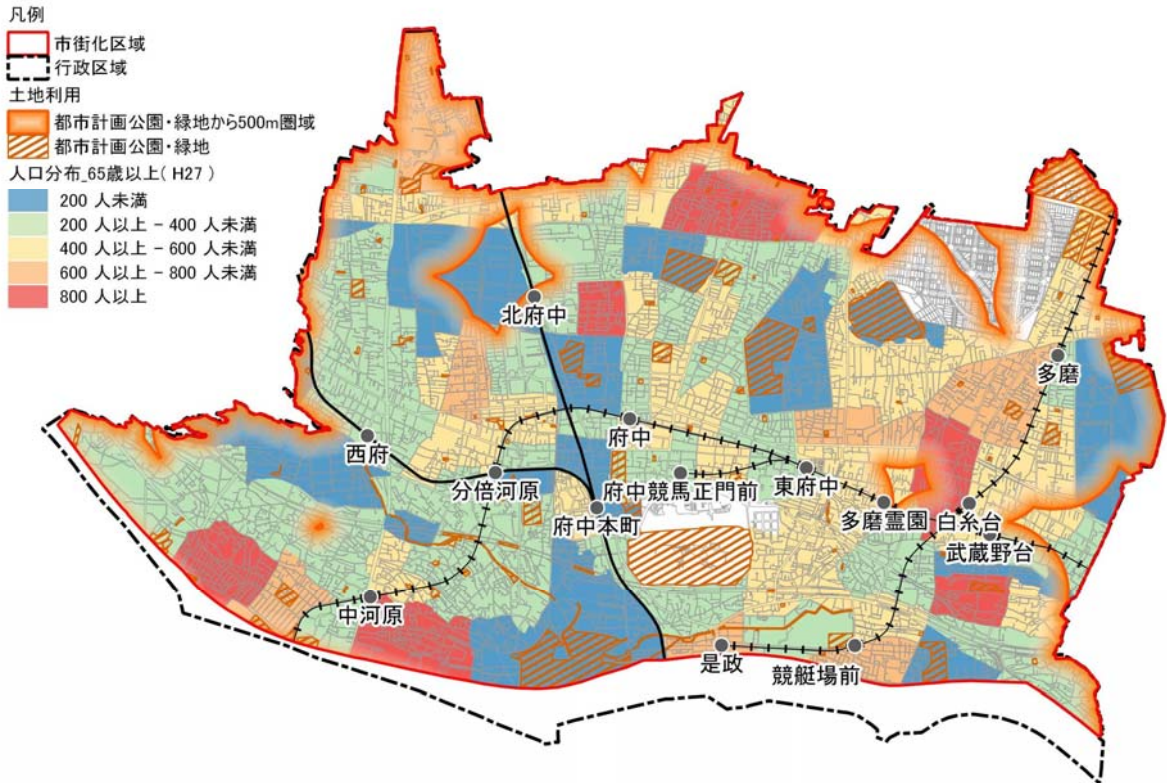
- 将来的には人口減少に転じることが想定される中、市域に多く分布する生産緑地等の農地は、営農環境を維持していくための対策を講じた上で極力保全し、農と調和した住環境を形成していく必要があります。
- 未着手の土地区画整理事業区域において都市農地が混在するエリアについては、農と調和した住環境の形成に向けた検討を行う必要があります。
- 市域に多く分布する公園については、高齢者の健康づくりや市民の憩いの場となる空間として維持していく必要があります。
- 自然構造の骨格を形成している府中崖線や国分寺崖線のまとまった自然資源は、将来にわたって維持する必要があります。
- 市内に分布する大規模な企業用地等は、将来にわたり良好な操業環境を確保し本市の経済活力を維持する観点から、工業系土地利用として維持していく必要があります。
- 市内に点在する準工業地域や工業地域の工業系用途地域で、住宅用地と産業用地の混在エリアについては、住宅転用を抑制し、産業用地を基本とした環境整備を行う必要があります。
- 市内に点在する空き家は、空き家の状況に応じた適正管理と、地域・関係団体の連携による有効活用を図る必要があります。

【生産緑地や農地の分布と土地区画整理事業区域】



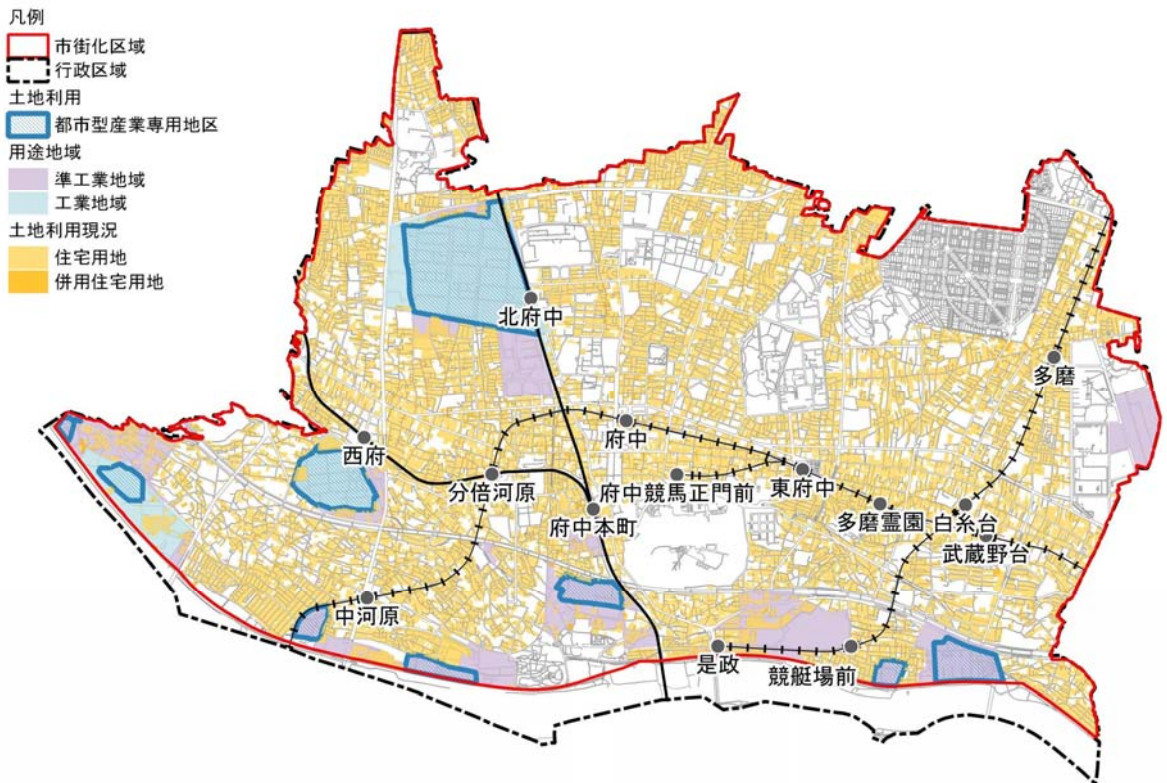
出典：平成 25 年度都市計画基礎調査、府中市都市計画図(平成 28 年 3 月作成)

【都市計画公園・緑地と平成 27 年の高齢者の人口分布】



出典：平成 27 年国勢調査、府中市都市計画図(平成 28 年 3 月作成)

【都市型産業専用地区、工業系用途地域と住宅用地の状況】



出典：平成 24 年度土地利用現況調査、府中市都市計画図(平成 28 年 3 月作成)ほか

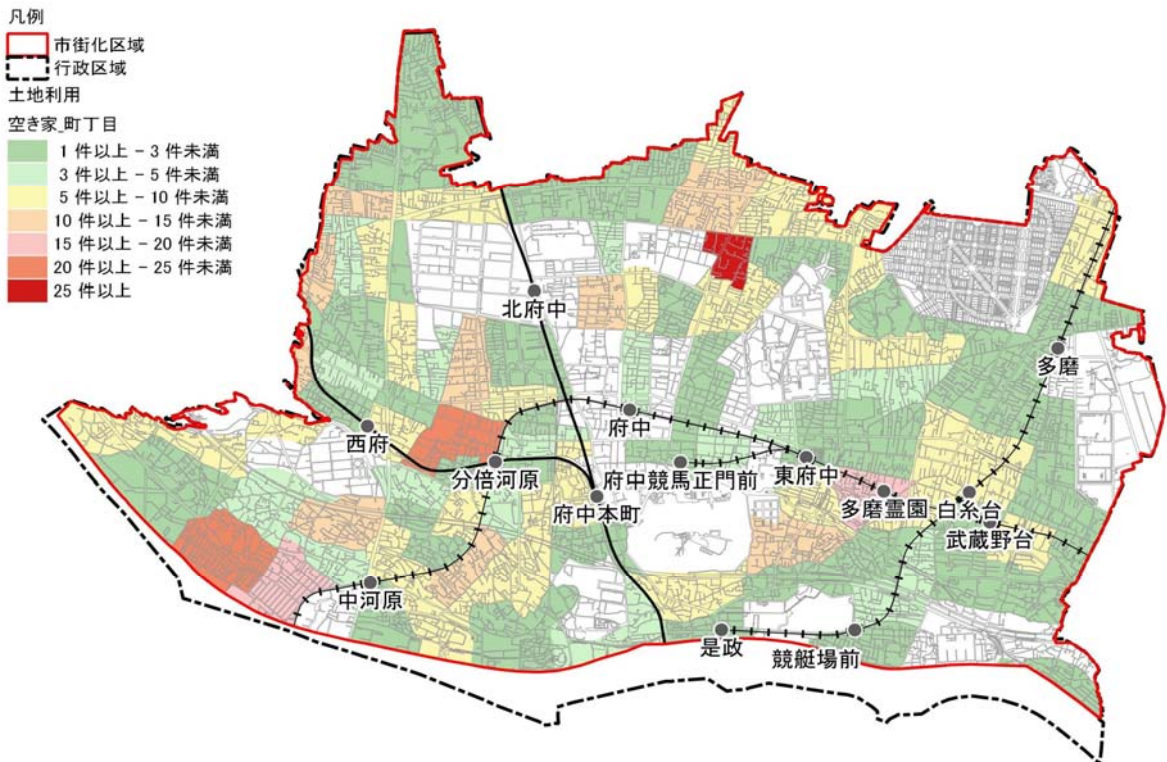
※都市型産業専用地区：産業用地に特化した適正な土地利用を図るため、住宅・共同住宅・寄宿舍などの建築物の建築が制限されている地区をいいます。

【府中市空家等対策計画における、本市が把握している荒廃した空き家の所在】

町名	市が把握した 空き家件数 (平成28年度末 までの累計)	解決済みの 荒廃した空き家件数 (平成28年度末時点)	未解決の 荒廃した空き家件数 (平成28年度末時点)	町名	市が把握した 空き家件数 (平成28年度末 までの累計)	解決済みの 荒廃した空き家件数 (平成28年度末時点)	未解決の 荒廃した空き家件数 (平成28年度末時点)
タマチヨウ 多磨町	7	3	4	ミナミチョウ 南町	5	3	2
アサヒチヨウ 朝日町	6	1	5	ホシマチ 本町	1	0	1
モミジガオカ 紅葉丘	12	9	3	カタマチ 片町	2	2	0
シライトダイ 白糸台	12	7	5	ミヤコシヨウ 宮西町	0	0	0
オシタチチヨウ 押立町	5	4	1	コトブサヨウ 寿町	1	1	0
コヤナギチヨウ 小柳町	9	6	3	ニツコウチヨウ 日鋼町	0	0	0
ワカマフチヨウ 若松町	4	3	1	ハルミチヨウ 晴見町	6	2	4
センゲンチヨウ 浅間町	5	2	3	サカエチヨウ 栄町	7	4	3
テンジンチヨウ 天神町	14	8	6	ムサシダイ 武蔵台	8	5	3
シンマチ 新町	19	9	10	キタヤマチヨウ 北山町	9	6	3
サイワダチヨウ 幸町	7	3	4	ニシハラチヨウ 西原町	15	6	9
フチュウチヨウ 府中町	2	2	0	トウシバチヨウ 東芝町	0	0	0
ミドリチヨウ 緑町	0	0	0	ミヨシチヨウ 美好町	6	2	4
ミヤマチ 宮町	1	1	0	フバイチヨウ 分梅町	4	0	4
ハチマンチヨウ 八幡町	6	1	5	スミヨシチヨウ 住吉町	9	4	5
シミズオカ 清水が丘	6	3	3	ヨフヤ 四谷	30	12	18
ヒヨシチヨウ 日吉町	0	0	0	ニツシンチヨウ 日新町	1	1	0
コレマサ 是政	18	11	7	ホンシヌキチヨウ 本宿町	9	7	2
ヤザキチヨウ 矢崎町	1	0	1	ニシフチヨウ 西府町	7	6	1
				合計	254	134	120

【ゼンリンの調査に基づく空き家の分布】

出典：府中市空家等対策計画



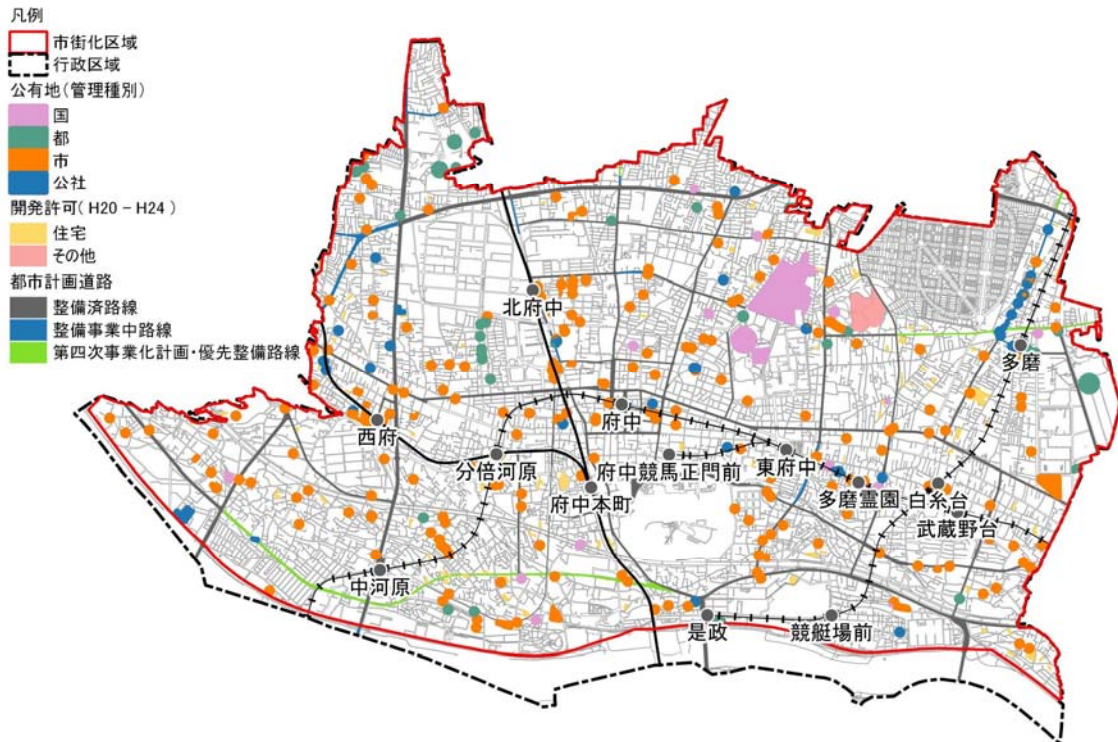
出典：平成28年ゼンリン空き家調査

※ゼンリン調査においては、調査員の目視により空き家状況を判断していますので、本市が把握している荒廃した空き家の状況と異なります。

② 都市基盤に係る課題

- 整備事業中の都市計画道路や、「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」における優先整備路線（平成 28 年度から平成 37(2025)年度までの今後 10 年間で優先的に整備すべき路線）に該当する都市計画道路の整備に当たっては、土地利用転換を視野に入れ、商業機能等の生活利便性に資する施設を適切に誘導する必要があります。
- 近年の開発許可は市内に点在していますが、今後は駅周辺の拠点性向上や増加する高齢者の生活利便性を確保するため、まちなかの未利用地の活用や民間開発を促進する必要があります。
- 大規模な基地跡地を始め、市内に点在する公有地は、市民の生活利便性の向上や本市の活力維持を図る観点から、民間活力の導入も視野に入れ、位置特性に応じた有効な活用を進める必要があります。
- 鉄道駅と鉄道駅周辺については、拠点性や利便性の向上のため、駅舎改良等のプロジェクトを推進するとともに、交通結節点としての機能向上を図る必要があります。

【都市計画道路の整備状況と開発許可、未利用の公有地の分布状況】



出典：平成 25 年度都市計画基礎調査、府中市都市計画図(平成 28 年 3 月作成)ほか

※平成 25 年度都市計画基礎調査の国有地現況のデータに基づき、平成 25 年 12 月段階での未利用の国有地を抽出しています。

府中基地跡地留保地(面積:約 15ha)

- ・平成 31 年度中に利用計画を策定予定
- ・基本理念

「将来を見据え、市民によって最適な留保地の活用を目指します」



出典：府中基地跡地留保地活用基本方針(平成 28 年 2 月作成)

(3) 都市機能

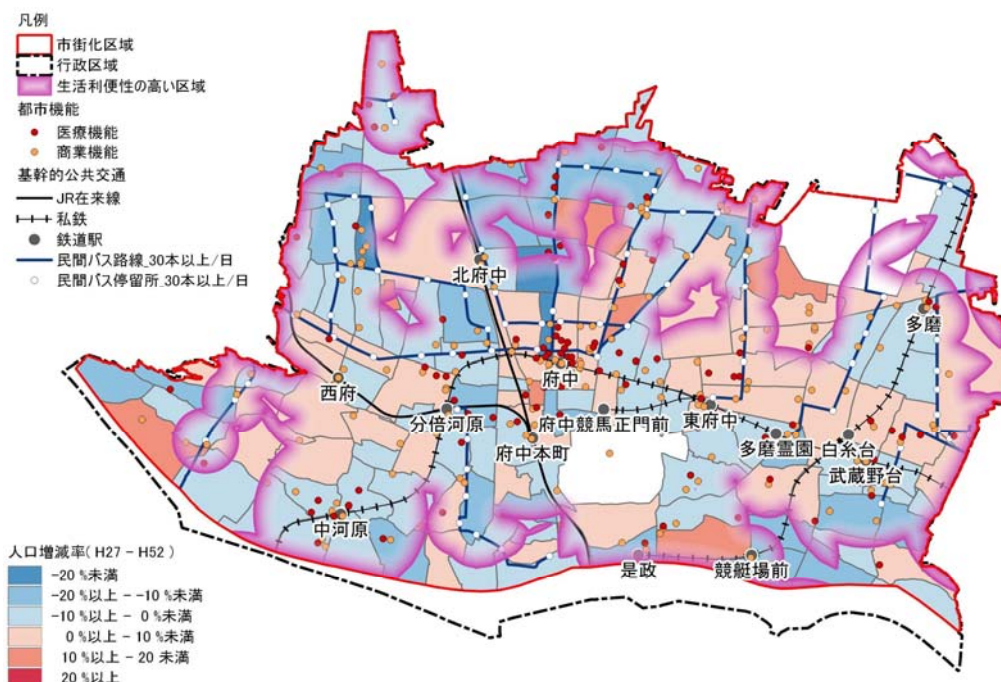
- 市内の都市機能の立地状況をみると、行政サービス機能は府中駅を中心に多く立地していますが、今後も更なる利便性向上を図るため、機能の維持や集約化等により、拠点性の強化を図る必要があります。
- 交流・介護福祉・商業・医療・金融等の各種機能については、市内に数多く立地し、市域の大部分が日常生活の利便性が高い区域となっているため、将来にわたり利便性の高い環境を維持・充実していく必要があります。
- 子育て機能については、乳幼児(0-4歳)の将来的な人口動向や「今後の保育行政の有り方に関する基本方針」(平成26年1月作成)などを踏まえ、地域バランスを考慮した上で、機能の強化・誘導を図るとともに、多様なニーズに対応した施設の配置を検討する必要があります。

〇本市における生活利便性の高い区域

本市における生活利便性の高い区域は、「都市構造の評価に関するハンドブック」(平成26年8月国土交通省作成)で定義されている日常生活サービスの徒歩圏より、介護福祉機能を除く、**基幹的公共交通、医療機能及び商業機能**の徒歩圏が重なるエリアとしています。

区分	機能の内訳	利用圏域
基幹的公共交通	(1)鉄道路線及び鉄道駅	(1)鉄道駅から半径800m圏域
	(2)1日片道30本以上の民間バス路線及びバス停留所	(2)バス停留所から半径300m圏域
医療機能	・病院及び内科・外科・小児科のいずれかを含む診療所	・医療機能から半径800m圏域
商業機能	(1)百貨店・大型商業施設	(1)～(3)の機能から半径800m圏域 (4)の機能から半径300m圏域
	(2)スーパーマーケット	
	(3)ドラッグストア	
	(4)コンビニエンスストア	

【生活利便性の高い区域と平成27年～平成52(2040)年の人口増減率】



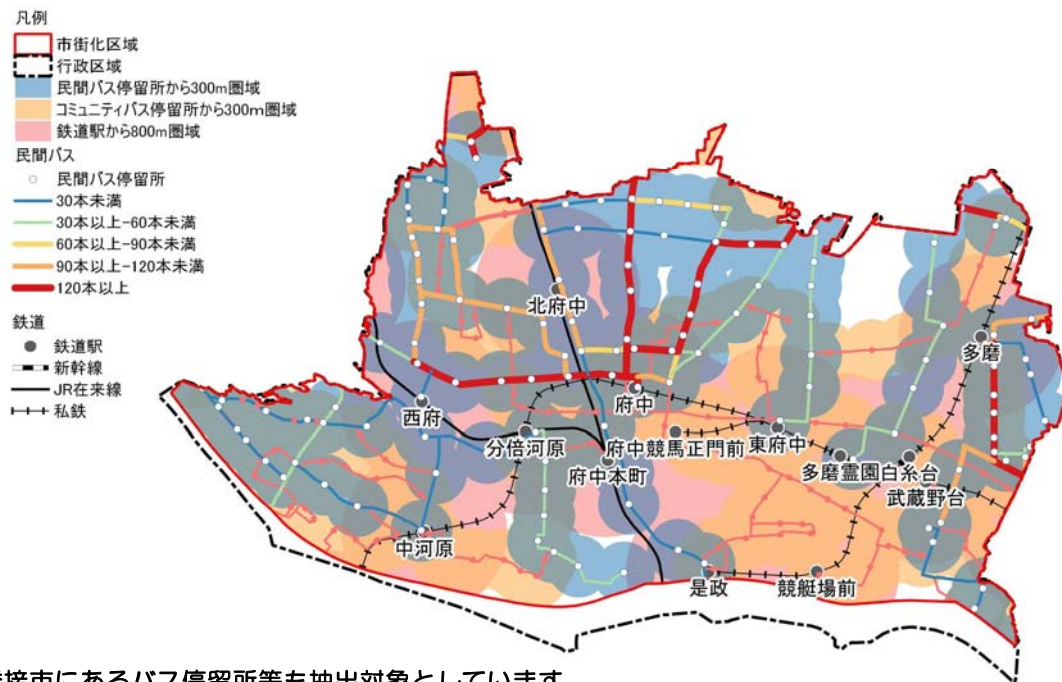
※生活利便性の高い区域を整理するに当たり、隣接都市にある施設等も抽出対象としています。

出典：全国スーパーマーケットマップ、コンビニマップ、日本全国ドラッグストア・調剤薬局マップほか(平成29年4月現在)

(4) 公共交通

- 市内の 14 の鉄道駅、民間バス路線及びコミュニティバス路線の状況を見ると、公共交通ネットワークは充実していますが、各駅周辺の拠点性を高める上で歩行者・自転車通行空間や駐輪施設の整備など、交通結節点としての利用環境の向上を図る必要があります。
- また、現状は市域の大部分が公共交通の利便性の高い状況ですが、将来的には人口減少が見込まれる区域が存在するため、公共交通のサービス水準を維持していく必要があります。

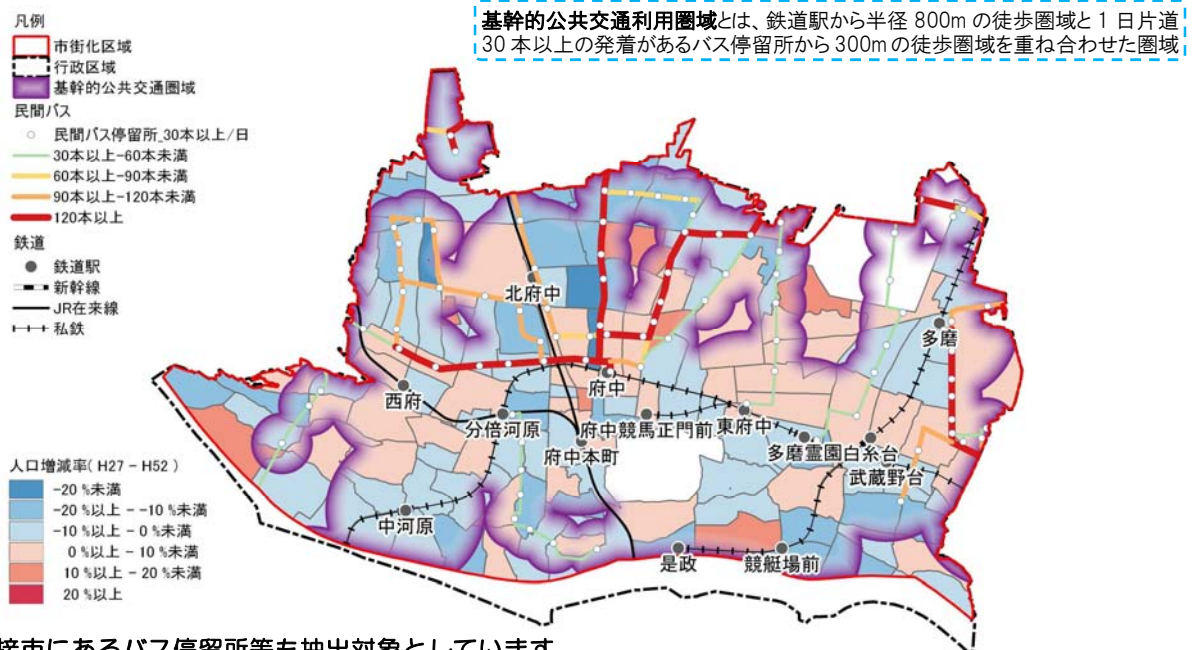
【現状の公共交通とコミュニティバスの徒歩圏域】



※隣接市にあるバス停留所等も抽出対象としています。

出典：KEIO バス路線図(平成 29 年 4 月)、ちゅうバス府中市コミュニティバス時刻表・路線図(平成 29 年 4 月)

【基幹的公共交通利用圏域と平成 27 年～平成 52(2040)年の人口増減率】



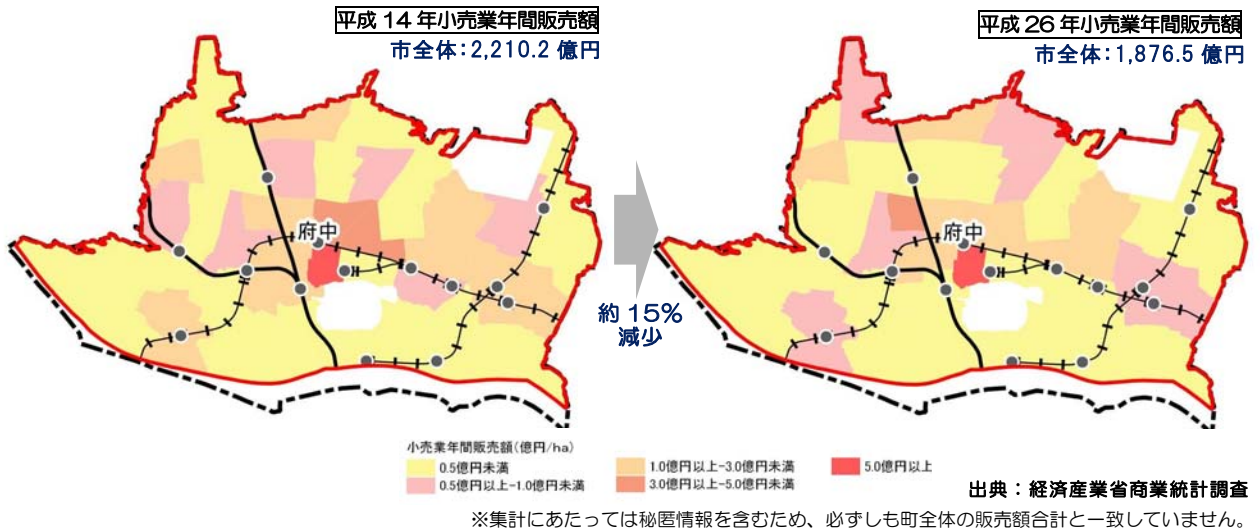
※隣接市にあるバス停留所等も抽出対象としています。

出典：KEIO バス路線図 (平成 29 年 4 月)、平成 27 年国勢調査ほか

(5) 経済・財政

- 市内の経済・財政の状況を見ると、小売業年間販売額については販売額の減少が進み、市全体の経済活力の低下が懸念されるため、駅周辺を中心とした小売業の維持・強化を図る必要があります。
- 法人市民税や固定資産税については、高い価格帯を示している駅周辺を中心として、収益性や土地の価値の維持・向上を図り、引き続き税収財源を維持していく必要があります。
- 市の歳入・歳出構造をみると、高齢化対策等に伴う義務的経費（扶助費）の増加とともに、都市インフラの維持管理や更新に伴うコストの増大も懸念されるため、持続可能な都市経営に向けた計画的な都市づくりを推進していく必要があります。
- 近年の製造品出荷額等の推移を踏まえ、将来にわたって工場等の操業環境の維持を図る必要があります。

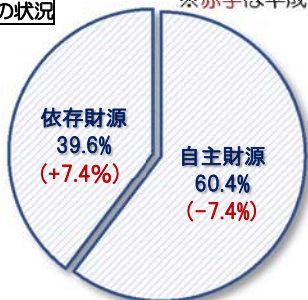
【平成 14 年～平成 26 年の小売業年間販売額の町目別の推移】



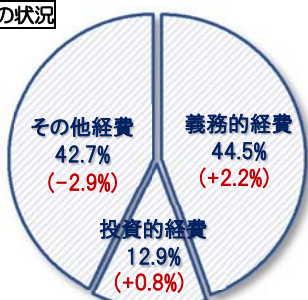
【平成 27 年度の歳入・歳出構造】

※赤字は平成 17 年度との比較

歳入の状況

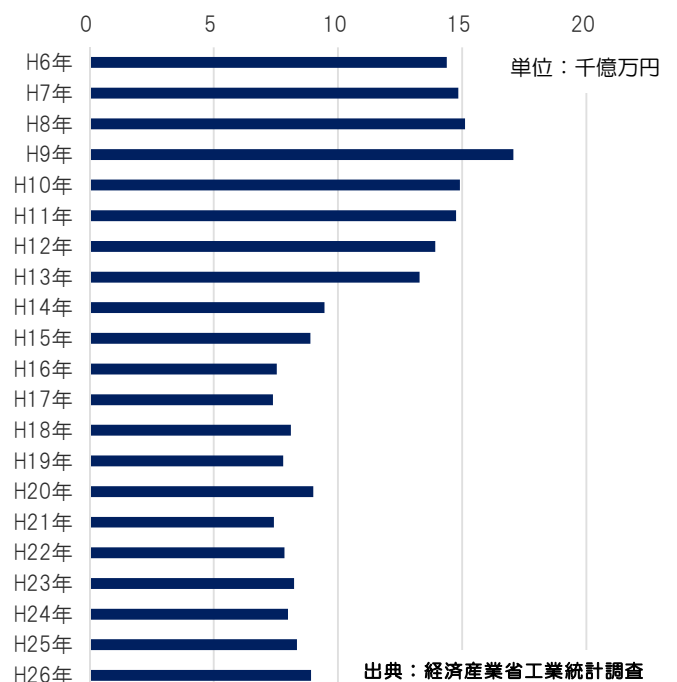


歳出の状況



出典：総務省市町村決算カード

【平成 6 年～平成 26 年の製造品出荷額等の推移】

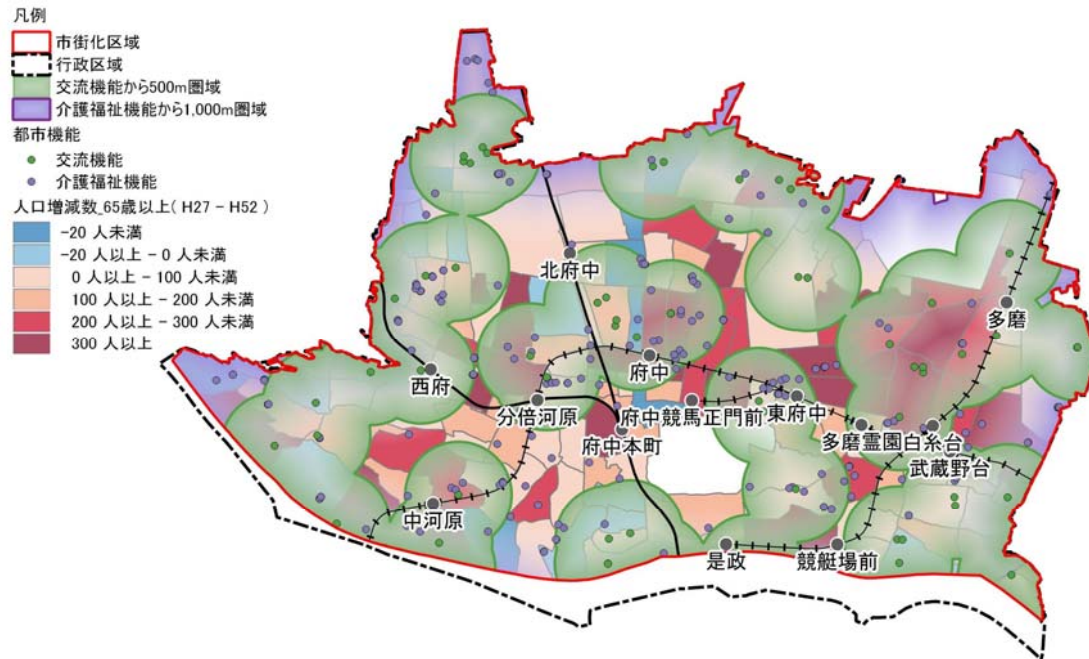


(6) 高齢者の福祉・健康

○今後高齢者の更なる増加が見込まれる中、安定した介護福祉サービスの提供を可能とするため、地域バランスを考慮した介護福祉施設等の配置により、多くの高齢者が暮らしやすい環境形成を図る必要があります。

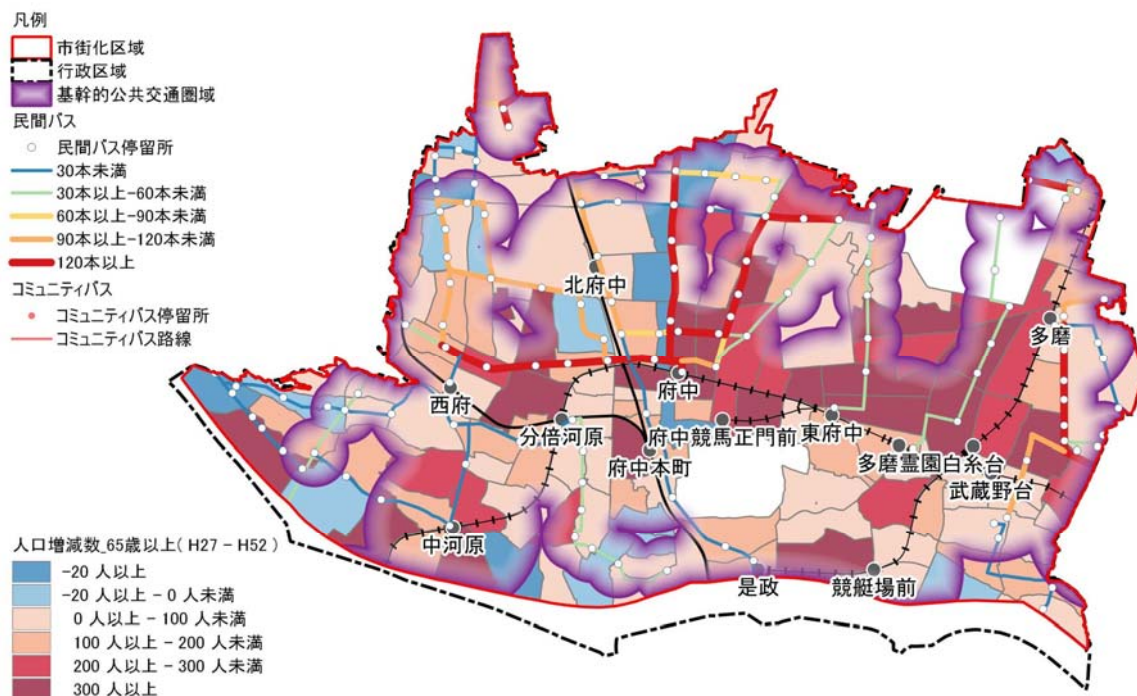
○高齢者が多い縁辺部のエリアや、今後高齢者の増加が見込まれるエリアについては、公共交通網の維持を図る必要があります。

【平成 27 年～平成 52 年(2040)の高齢者の人口増減数と介護福祉機能、交流機能の分布状況】



出典：介護データベース(平成 29 年 4 月現在)ほか

【平成 27 年～平成 52 年(2040)の高齢者の人口増減数と基幹的公共交通圏域】

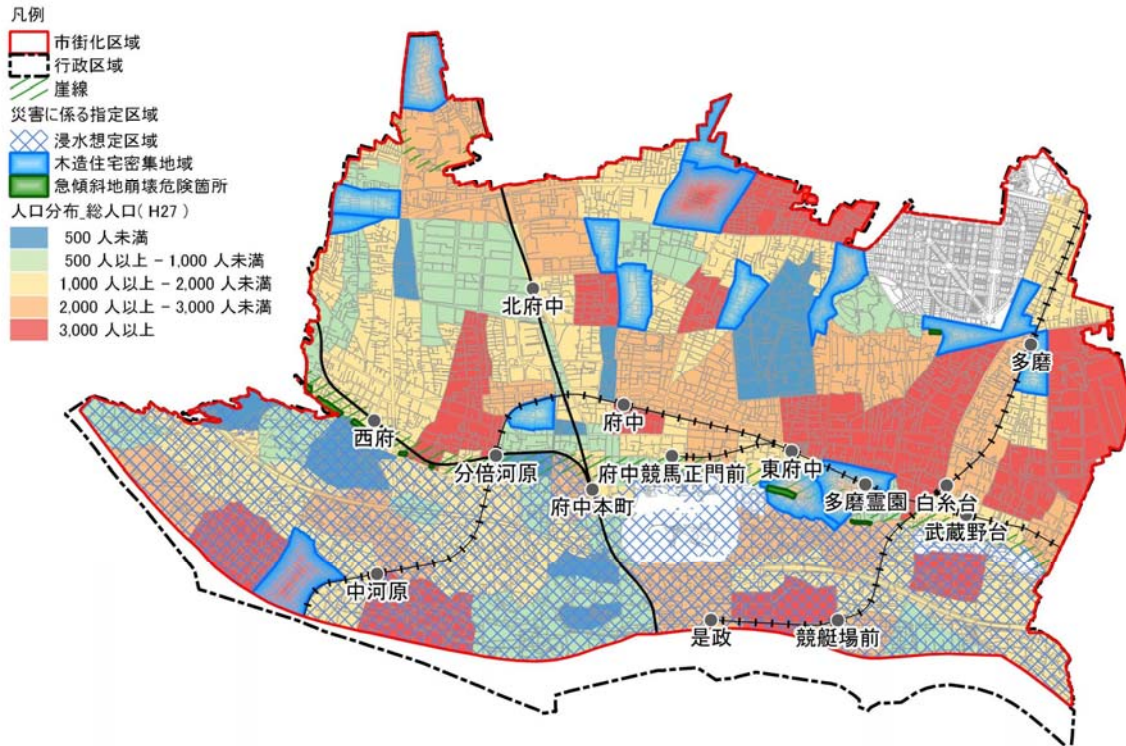


出典：KEIO バス路線図(平成 29 年 4 月)、ちゅうバス府中市コミュニティバス時刻表・路線図(平成 29 年 4 月) 平成 27 年国勢調査ほか

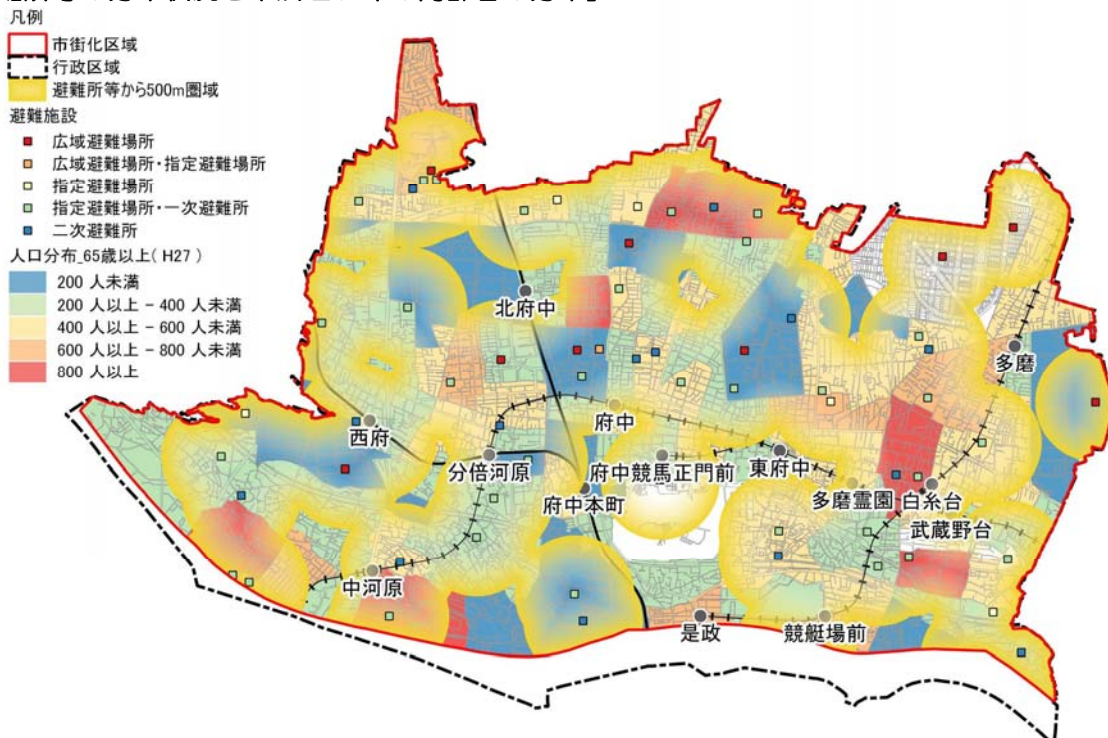
(7) 災害等の安全性

- 災害時の危険性が懸念される木造住宅密集地域、浸水想定区域、急傾斜地崩壊危険箇所等については、居住等の安全確保の面から、防災対策を検討する必要があります。
- 避難所等の徒歩圏外となるエリアについては、高齢者が多いエリアや木造住宅密集地域が存在するため、円滑な避難活動を可能とする環境整備が必要です。

【災害時に危険が懸念されるエリアと平成27年の人口分布】



【避難所等の分布状況と平成27年の高齢者の分布】



第3章 立地の適正化に関する基本的な方針

1. 立地適正化計画で目指すまちづくりの方針

(1) まちづくりの方針（ターゲット）

本市の上位計画でめざす姿や、第2章で整理した都市構造上の主な現状と課題を踏まえ、本計画におけるまちづくりの方針を整理します。

【第6次府中市総合計画でめざす姿】

基本理念の4つの視点	(1)市民が主役のまち	まちづくりの方針		
	(2)絆で結ばれたまち			
基本目標	(3)誇りと愛着の持てるまち	方針1	方針2	方針3
	(4)安全安心なまち			
	1 人と人が支え合い幸せを感じるまち(健康・福祉)		●	
	2 安全で快適に暮らせる持続可能なまち(生活・環境)	●	●	●
	3 人とコミュニティをはぐくむ文化のまち(文化・学習)		●	
4 人を魅了するにぎわいと活力のあるまち(都市基盤・産業)	●		●	

【都市構造上の課題】

視点	都市構造上の課題（要約）	まちづくりの方針		
		方針1	方針2	方針3
人口動向	◆将来的な人口減少による市全体の活力低下や高齢化に対応した商業・医療・公共交通機能等の維持・充実	●	●	
	◆特にUR団地や都営住宅等の集合住宅が立地している箇所における地域活力の低下とコミュニティ希薄化への対応		●	
	◆人口減少が見込まれる低層住宅エリアでの自然との共生を重視した居住地の形成		●	
土地利用 都市基盤	◆生産緑地等の農地の保全による農と調和した住環境の形成		●	
	◆都市計画道路の整備と合わせた沿道における生活サービス機能の適切な誘導	●	●	
	◆まちなかの未利用地の活用や民間開発の促進	●		
	◆未着手の土地区画整理事業区域における農と調和した住環境の形成に向けた検討		●	
	◆基地跡地を始めとする公有地の有効な活用	●	●	●
	◆市域に多く分布している公園の高齢者等の健康づくりや憩いの場としての維持		●	
	◆府中崖線や国分寺崖線のまとまった自然資源の維持		●	
	◆大規模な企業用地等の工業系土地利用としての維持		●	
	◆工業系用途地域で住宅用地と産業用地が混在しているエリアにおける産業用地を基本とした環境整備		●	
	◆鉄道駅及びその周辺のプロジェクトの推進や交通結節点としての機能向上	●		●
都市機能 施設	◆空き家の状況に応じた適正管理や地域・関係団体の協働による有効活用		●	
	◆行政サービス機能の維持や集積化等による拠点性の強化	●		
	◆日常生活の利便性の高い区域の環境の維持・充実	●	●	
公共交通	◆子育て機能の強化・誘導や多様なニーズに対応した施設の配置	●	●	
	◆鉄道駅の交通結節点としての利用環境の向上			●
経済財政	◆人口減少が見込まれる区域における公共交通のサービス水準の維持			●
	◆駅周辺を中心とした小売業の維持・強化	●		
	◆駅周辺の収益性や土地の価値の維持・向上による税収財源の維持	●		
	◆都市インフラの増大等に備えた計画的な都市づくりの推進	●		
高齢者の 福祉・健康	◆将来にわたる工場等の操業環境の維持		●	
	◆安定した介護福祉サービスの提供を可能とする地域バランスを考慮した介護福祉施設等の配置	●	●	
	◆高齢者が多いエリアや高齢者の増加が見込まれるエリアにおける公共交通網の維持			●
災害の 安全性	◆木造住宅密集地域、浸水想定区域、急傾斜地崩壊危険箇所等の防災対策の検討		●	
	◆避難所等の徒歩圏外エリアにおける円滑な避難活動のための環境整備		●	

【まちづくりの方針】

まちづくりの方針1

本市の経済活力を高め、市民生活の利便性向上に資する拠点の形成

- ・本市の中心市街地である府中駅・府中本町駅周辺は、商業機能の集積や行政サービス機能の複合化等により、市全体の活力を牽引し、広域からの多様な来訪者にも対応した集客力の高い拠点を形成します。
- ・また、主要な鉄道駅周辺等では、民間投資の誘発や地域住民の利便性・快適性の向上に向けて、地域の核として暮らしに必要な都市機能と地域の魅力・にぎわいを提供する拠点を形成します。

まちづくりの方針2

多様なライフスタイルの選択を可能とする居住地等の形成

- ・商業・医療等の各種生活サービス機能の立地や充実した公共交通により生活利便性が高い本市では、現在の暮らしやすい環境を将来にわたり持続させるとともに、子育て世代から高齢者まで多くの市民が、地域特性に応じた多様な住まい方を選択でき、安心して住み続けられる居住環境を創出します。
- ・また、本市の経済活力を支えている工業用地については、将来にわたりその機能が維持できるように操業環境の整備を図ります。

まちづくりの方針3

拠点と居住地を結ぶ利便性の高い公共交通ネットワークの形成と交通結節点の機能強化

- ・充実した鉄道ネットワークを有する本市では、市外も含めた鉄道駅等の拠点と居住地を結ぶ路線バスの充実やコミュニティバスの運行により、今後確実に増加する高齢者を始めとする誰もが暮らしやすい居住環境を形成します。
- ・歩行者・自転車通行空間や駐輪施設の整備、駅舎の改良等、交通結節点としての利便性向上に資する環境整備を図ります。

(2) まちづくりの方針の実現に向けた施策方針（ストーリー）

本市のまちづくりの方針に対応した施策方針を整理します。

これらの方針は、今後検討する都市機能誘導区域及び居住誘導区域、誘導施策等により具体化していきます。

まちづくりの方針1

本市の経済活力を高め、市民生活の利便性向上に資する拠点の形成

- 1-1 広域性・集客性の高い中心拠点の形成
- 1-2 民間投資の誘発や地域住民の利便性・快適性の向上に向けた地域拠点の形成

まちづくりの方針2

多様なライフスタイルの選択を可能とする居住地等の形成

- 2-1 生活利便性が高く、多様な活動を可能とする駅近居住地の形成
- 2-2 農や自然と調和したゆとりある居住地の形成
- 2-3 良好な住環境を備えた集合住宅が立地する居住地の形成
- 2-4 一定の利便性を備えた低層戸建住宅が立地する居住地の形成
- 2-5 本市の経済活力を支える工場等の操業環境の維持

まちづくりの方針3

拠点と居住地を結ぶ利便性の高い公共交通ネットワークの形成と交通結節点の機能強化

- 3-1 充実した鉄道路線と鉄道駅等へアクセスするバス路線による利便性の高い公共交通ネットワークの形成
- 3-2 交通結節点としての利便性向上に資する鉄道駅周辺環境の整備

2. 立地適正化計画で目指す都市の骨格構造

(1) 拠点

① 拠点設定において考慮する事項

■立地適正化計画作成の手引きに示される拠点の考え方

『立地適正化計画作成の手引き』（平成29年4月 国土交通省作成）では、「公共交通施設が集積し、主要な公共交通路線の結節点等として公共交通アクセス性が高く、人口や都市機能施設が集積しているエリアを中心拠点、地域/生活拠点として抽出する（一部抜粋）」とされ、各拠点地区のイメージとして次の内容が示されています。

【立地適正化計画作成の手引きの拠点類型】

拠点類型	地区の特性	地区例
中心拠点	市域各所からの公共交通アクセス性に優れ、市民に、行政中枢機能、総合病院、相当程度の商業集積などの高次の都市機能を提供する拠点	○中心市街地活性化基本計画の中心市街地 ○市役所や市の中心となる鉄軌道駅の周辺 ○業務・商業機能等が集積している地区等
地域/生活拠点	地域の中心として、地域住民に行政支所機能、診療所、食品スーパーなど、主として日常的な生活サービス機能を提供する拠点	○行政支所や地域の中心となる駅、バス停の周辺 ○近隣商業地域など小売機能等が一定程度集積している地区 ○合併町村の旧庁舎周辺地区等

■府中市都市計画マスタープランにおける拠点の考え方

現行の『府中市都市計画マスタープラン』（平成22年3月 策定）では、各種都市機能の立地を検討する上で考慮すべき拠点について、次の方針が示されています。

【府中市都市計画マスタープランの拠点類型】

拠点類型	整備方針	対象地区
中心拠点	本市の魅力と広域的な拠点性を高めるため、次の地区を「中心拠点」と位置付け、「馬場大門のケヤキ並木」と調和した、商業、業務及びサービス機能を中心としたにぎわいのある都市機能の集積を図ります。	・府中駅周辺地区
地域拠点	地域の身近な利便性を高めるため、次の地区を「地域拠点」と位置付け、地域の持つ多様な資源をいかし、地域住民の生活に密着した商業、業務、サービス機能の集積や安全で快適な居住環境の整備を図ります。	・府中本町駅周辺地区 ・東府中駅周辺地区 ・分倍河原駅周辺地区 ・多磨駅周辺地区 ・多磨霊園駅周辺地区 ・是政駅周辺地区 ・中河原駅周辺地区 ・西府中駅周辺地区 ・北山町地区 ・是政六丁目地区

② 都市機能誘導区域を定める拠点の候補地

『立地適正化計画作成の手引き』の考え方を踏まえ、本計画で位置付ける拠点の候補地として、府中市都市計画マスタープランにおける中心拠点・地域拠点に加え、市内の鉄道駅や複数のバス路線が乗り入れるエリアなどの交通結節機能を有する地区を対象に、一般的な徒歩圏（駅等から半径800m程度）の特性把握を行います。

なお、府中市都市計画マスタープランについては、現在改定作業を進めているため、本マスタープランの新たな軸・拠点の整備方針との整合を図りながら、具体的な候補地を検討します。

③ 拠点の位置付け

拠点の候補地ごとに、都市機能の維持・誘導や市街地環境整備を図っていく上で基礎となる(1)交通結節機能の状況、(2)都市機能の立地状況を確認し、拠点の位置付けを整理します。

(1)交通結節機能の状況

- 鉄道路線の複数乗入
- 拠点エリアへの路線バスの乗入(系統数)
- 交通結節点としての駅前広場・バスターミナルの有無

(2)都市機能の立地状況

- 行政サービス機能
- 交流機能
- 介護福祉機能
- 子育て機能
- 商業機能
- 医療機能
- 金融機能

【基幹的なバス路線の状況図】



出典：KEIO バス路線図（平成 29 年 4 月）

※基幹的なバス路線：1 日片道 30 本以上の運行本数がある路線をいいます。

(2) 公共交通軸

① 『立地適正化計画作成の手引き』に示されている基幹的な公共交通軸の考え方

『立地適正化計画作成の手引き』では、公共交通軸の特性及び対象とする路線の考え方について、次の内容が示されています。

【基幹的な公共交通軸の考え方】（『立地適正化計画作成の手引き』）

■ 公共交通軸の特性

・中心拠点を中心に地域/生活拠点、居住を誘導すべき地域を結ぶ都市軸で、将来にわたり一定以上のサービス水準が確保される見通しの公共交通が運行する軸

■ 対象となる公共交道路線の考え方

・一定以上のサービス水準を有する路線であり、一定の沿線人口密度があり、かつ公共交通政策でも主要路線として位置付けられるなど、サービス水準の持続性が確保されると見込まれる路線
・中心拠点と地域/生活拠点、各拠点と居住を誘導すべき地域とを結ぶ路線

② 本計画における公共交通軸の考え方

本市には、京王線、西武多摩川線、JR 南武線、JR 武蔵野線の 4 路線が通っており、市民の移動手段として重要な役割を担っていると同時に、駅周辺には市民の暮らしに必要な多様な都市機能が集積しています。そのため、鉄道は今後も路線の維持を目指すこととし、公共交通の骨格軸として位置付けます。

また、拠点と周辺居住地等を結ぶ利便性の高い基幹的なバス路線（1 日片道 30 本以上の運行本数がある路線）は、将来にわたり鉄道・バスの利用環境を維持するために公共交通軸として位置付けます。

第4章 都市機能誘導区域・居住誘導区域の方向性

1. 都市機能誘導区域の方向性

(1) 『立地適正化計画作成の手引き』に示されている都市機能誘導区域設定の考え方

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の拠点となる地区に誘導・集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域として設定します。

『立地適正化計画作成の手引き』によると、次の考え方が示されています。

【都市機能誘導区域の考え方】（『立地適正化計画作成の手引き』）

■ 望ましい区域像

・各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域

■ 定められることが考えられる区域

・鉄道駅に近い業務、商業等が集積する地域、都市機能が一定程度充実している区域
・周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域

(2) 本市の都市機能誘導区域設定の方向性

(1) の考え方や立地適正化計画で目指すまちづくりの方針を踏まえ、本市における都市機能誘導区域設定の方向性を次のとおり整理します。

【都市機能誘導区域設定の方向性】

■ **都市機能誘導区域**は、集客性や利便性を備えた拠点を形成すべく、交通結節機能や都市機能が充実した中心拠点・地域拠点等を中心に設定します。

■ **中心拠点**については、大型商業施設や行政機能を始め、多くの市民や広域からの来訪者を対象とした多様な施設立地が望まれる拠点であり、現状における市街地の広がりや、面的な賑わいを創出することを考慮し、一般的な徒歩圏を基本とした区域設定を検討します。

■ **地域拠点等**については、主に地域住民の利便性・快適性の向上に向けて、生活サービス施設の立地が望まれる拠点であり、高齢者にとっての施設利用のしやすさを考慮し、高齢者の一般的な徒歩圏を基本とした区域設定を検討します。

■ 具体的な区域は、用途地域界や道路等の地形地物、関連計画におけるまちづくりの区域、維持・充実すべき都市機能の立地状況等を考慮して設定します。

2. 居住誘導区域の方向性

(1) 『立地適正化計画作成の手引き』に示されている居住誘導区域設定の考え方

居住誘導区域は、人口が減少しても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、日常生活サービスや公共交通、地域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として設定します。

『立地適正化計画作成の手引き』によると、次の考え方が示されています。

【居住誘導区域を定めることが想定される区域】（『立地適正化計画作成の手引き』）

- 生活利便性が確保される区域
 - ・都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域／生活拠点の中心部に徒歩、自転車、バス等を介して容易にアクセスすることのできる区域
 - ・公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩圏等に存する区域から構成される区域
- 生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域
 - ・現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度が確保される面積範囲内の区域
- 災害に対する安全性等が確保される区域
 - ・土砂災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、土地利用の実態等に照らし、工業系用途などには該当しない区域

(2) 本市における居住誘導区域設定の方向性

(1) の考え方や立地適正化計画で目指すまちづくりの方針を踏まえ、本市における居住誘導区域設定の方向性を次のとおり整理します。

【居住誘導区域設定の方向性】

- 本市は、高い人口密度を背景に、市のほぼ全域が公共交通・医療施設・商業施設等の生活サービス施設を利用しやすい環境にあるため、この利便性の高い環境を将来にわたり持続させていくことを基本的な考え方として、居住誘導区域を検討します。
- 一方で、土砂災害危険箇所等、安全面から必ずしも居住の場としては適さない箇所も存在しているため、こうした箇所を居住誘導区域とするか否かについて、今後検討していきます。
- また、市内には生産緑地等の農地が多く分布するエリアが存在しており、農と共存したまちづくりを推進し、ゆとりある住環境を形成する観点から、こうしたエリアを居住誘導区域とするか否かについて、今後検討していきます。
- 多磨霊園・東京競馬場・大学等のまとまった用地や、本市の経済活力を支えている工業用地（都市型産業専用地区、高度地区が指定された工業系用途地域等）は、将来にわたりその機能を維持していくことを基本とし、居住誘導区域とするか否かについて、今後検討していきます。