

府中市立地適正化計画

(案)

平成30年10月

府中市

【 目 次 】

第1章 はじめに	1
1. 立地適正化計画策定に当たって.....	2
2. 立地適正化計画とは.....	4
3. 計画の位置付け.....	6
4. 計画期間.....	7
5. 計画の対象区域.....	7
第2章 都市構造上の主な現状と課題	9
1. 人口動向.....	11
2. 土地利用・都市基盤.....	14
3. 都市機能.....	18
4. 公共交通.....	19
5. 経済・財政.....	20
6. 高齢者の福祉・健康.....	22
7. 災害等の安全性.....	23
第3章 立地の適正化に関する基本的な方針	25
1. 立地適正化計画で目指すまちづくりの方針.....	27
2. 立地適正化計画で目指す都市の骨格構造.....	30
第4章 居住誘導区域	35
1. 居住誘導区域設定の基本的な考え方.....	36
2. 居住誘導区域の設定の流れ.....	38
3. 居住誘導区域の設定.....	39
4. 居住誘導区域.....	53
第5章 都市機能誘導区域及び誘導施設等	55
1. 都市機能誘導区域等の設定の流れ.....	56
2. 拠点に求められる都市機能の整理.....	57
3. 都市機能誘導区域・誘導施設等設定の考え方.....	75
4. 都市機能誘導区域・誘導施設.....	80
5. 生活サービス機能維持区域・維持施設.....	86
第6章 誘導施策	95
1. 誘導施策.....	96
2. 届出制度.....	101
第7章 目標指標の設定と進行管理	103
1. 目標指標の設定.....	104
2. 進行管理の考え方.....	112

※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. 立地適正化計画策定に当たって

(1) 歴史・特性

府中市のまちの成り立ちと発展の過程を見ると、約 1,300 年前に武蔵国の国府が置かれたことに伴い、道路網が放射状に整備され、江戸時代には物流、交通の拠点として街道沿いに宿場町及び農村集落地が形成されました。その後、明治から昭和初期にかけての鉄道網の形成を受け、多磨霊園、東京競馬場等の大規模施設が立地するとともに、大規模団地の建設が進み、人口が急激に増加しました。

また、本市は、多摩川や崖線等の豊かな自然に囲まれた、良好な居住環境を有する住宅都市としての側面を持っています。さらに、高度な情報機能を持つ業務系用途が集積したインテリジェントパークや大規模工場などが立地する産業都市としての側面とともに、府中駅周辺等において大型商業施設等が集積する商業都市としての側面も併せて有していることが特徴といえます。

さらに、鉄道網は、京王電鉄京王線、京王電鉄競馬場線、JR 南武線、JR 武蔵野線、西武鉄道多摩川線で構成され、市内には 14 の鉄道駅を有し、府中駅を中心としてバスネットワークが形成され、幹線道路である都市計画道路は 8 割以上が完成しており、交通利便性の高い都市といえます。

(2) まちづくりの動向

近年では、本市の中心である府中駅周辺地区は、長年にわたる市街地再開発事業が完了し、市内外から多くの人が集まる多摩地域の拠点となっています。同地区から府中本町駅周辺にかけては、平成 28 年 7 月に策定した「府中市中心市街地活性化基本計画」により、中心市街地のにぎわい創出に向けて、エリアマネジメントの観点を含めたまちづくりの取組が進められています。

また、大規模な基地跡地である府中基地跡地においては、留保地活用に向けた検討が進められ、調布基地跡地においては、大学用地等としての土地利用がなされているとともに、大規模商業施設の立地が予定されています。

さらに、平成 26 年に開始した「道路等包括管理事業」、平成 30 年 5 月に作成した「府中市都市・地域交通戦略」等の取組によって、サービスの向上や効率的な運営に向けて新たなまちづくりを推進しています。

(3) まちづくりの課題

本市では、今後も当面の間は人口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が想定されることから、市民の生活利便性及び本市の経済活力の維持や持続可能な財政運営のため、人口構造の変化等により生じる都市構造上の課題解決が必要となります。

そこで、本市においてもこれまでの効率的・効果的なまちづくりを一層推進するとともに、本格的な人口減少・少子高齢化時代に備えた取組を推進し、将来にわたり誰もが安心して快適に住み続けられる生活環境の維持・形成に向け、財政面及び経済面において安定的な財源の確保に努め、持続可能な都市経営を実現するため、都市再生特別措置法に基づく「立地適正化計画」を策定するものです。

【本市における立地適正化計画策定の目的】

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（平成25年3月推計）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既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・商業等の各種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居住環境の形成に向けたまちづくりを推進します。

2. 立地適正化計画とは

(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)立地適正化計画制度の創設の背景

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・商業等の各種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』の考えで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、平成26年に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。

(3)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。

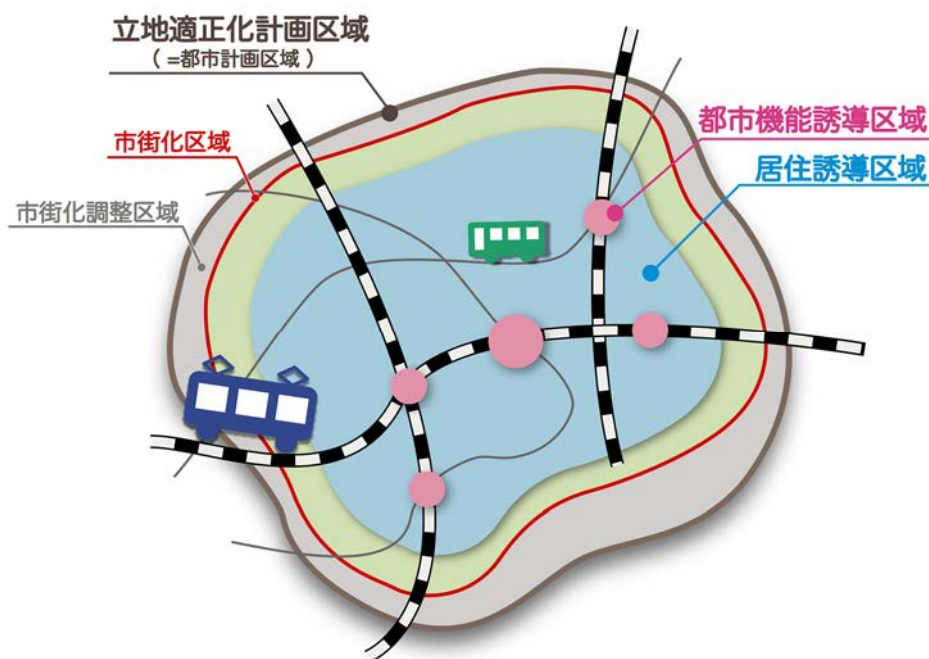
【立地適正化計画に記載すべき事項と各区域の関係性】

■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）

■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

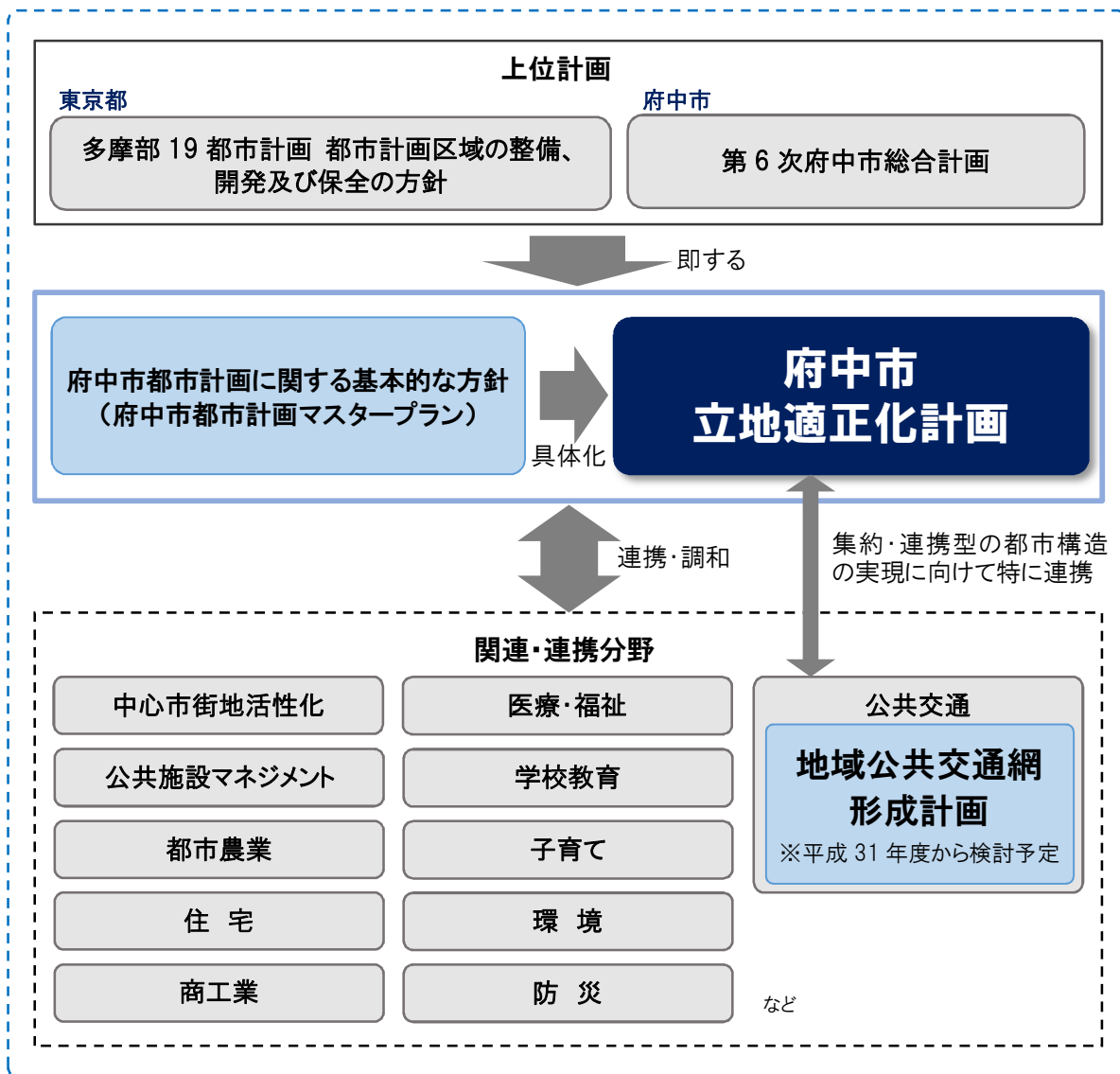
地域の人口特性や必要な機能を検討し、立地を誘導すべき都市機能を増進する施設（病院・診療所、デイサービスセンターなど）

3. 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】



4. 計画期間

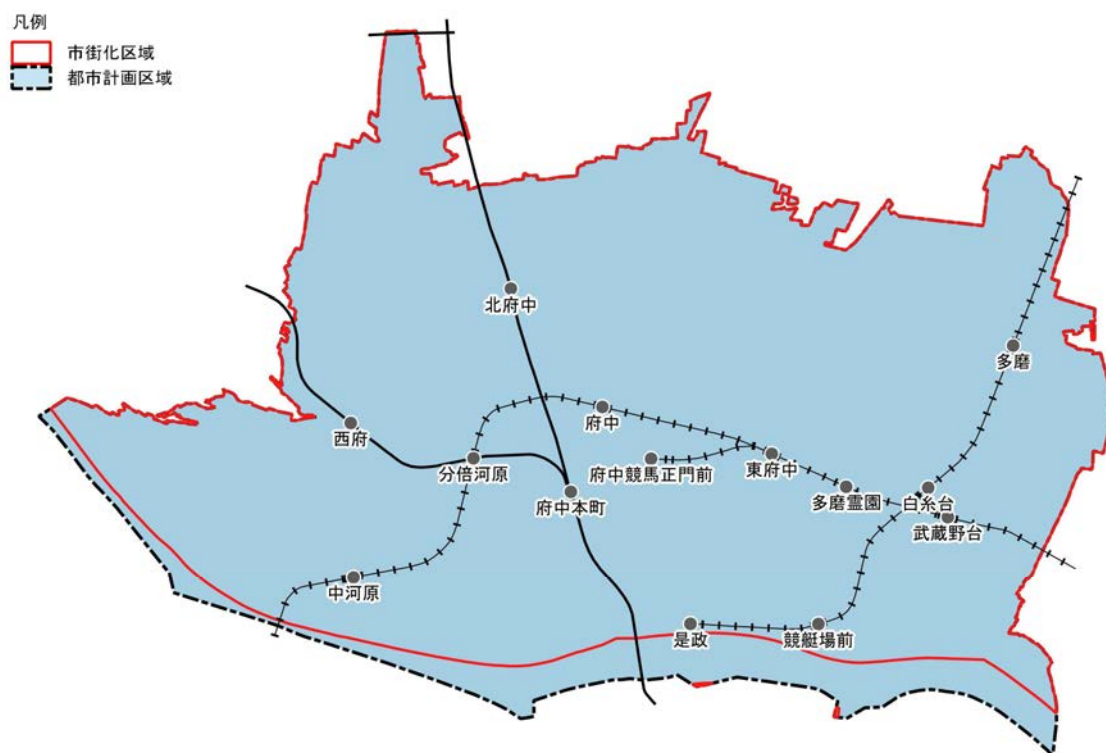
本計画は、おおむね 20 年後の都市の姿を展望した上で策定することから、平成 31 年度から平成 50 (2038) 年度までの 20 年間を計画期間とします。

計画期間 : 平成 31 年度～平成 50(2038)年度

5. 計画の対象区域

本計画は、都市全体を見渡す観点から、市全域（都市計画区域）を対象区域とします。

【本計画の対象区域】



第 2 章

都市構造上の主な現状と課題

都市構造上の主な現状と課題の分析にあたって

本章では、まちづくりの方針や誘導区域等の設定に係る検討に先立ち、都市全体の人口や高齢化等の現状と推移、地域経済、財政状況等进行分析し、持続可能性の確保に向けた課題を整理します。

なお、現状及び課題は都市全体の観点から、次の視点に基づいて整理します。

【課題分析の視点】

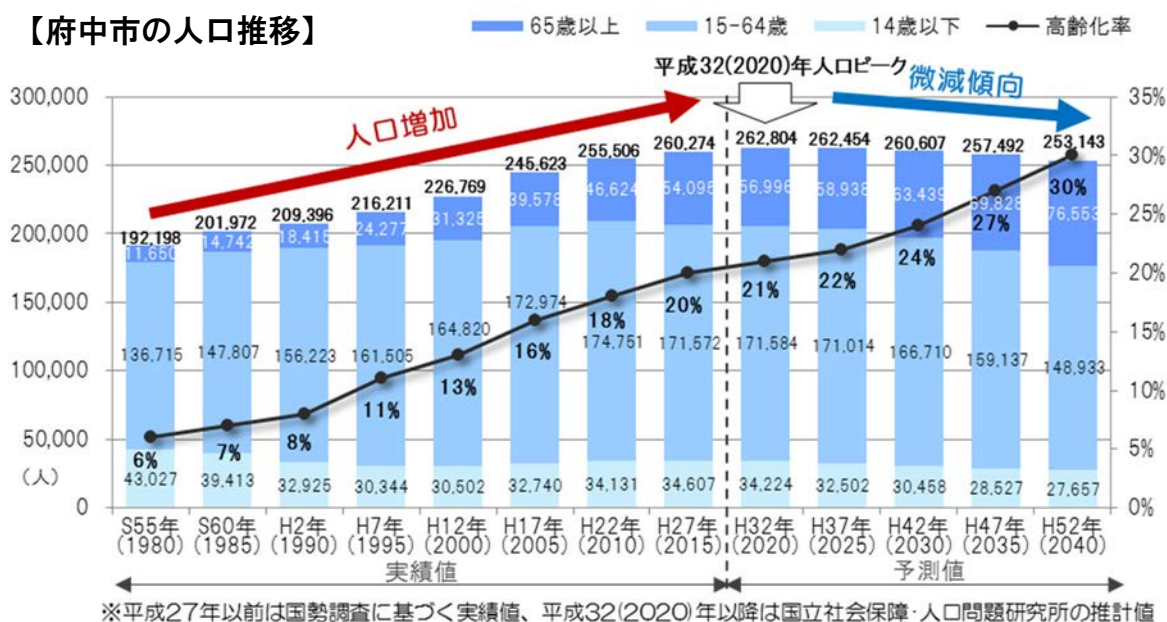
1. 人口動向
2. 土地利用・都市基盤
3. 都市機能
4. 公共交通
5. 経済・財政
6. 高齢者の福祉・健康
7. 災害等の安全性

1. 人口動向

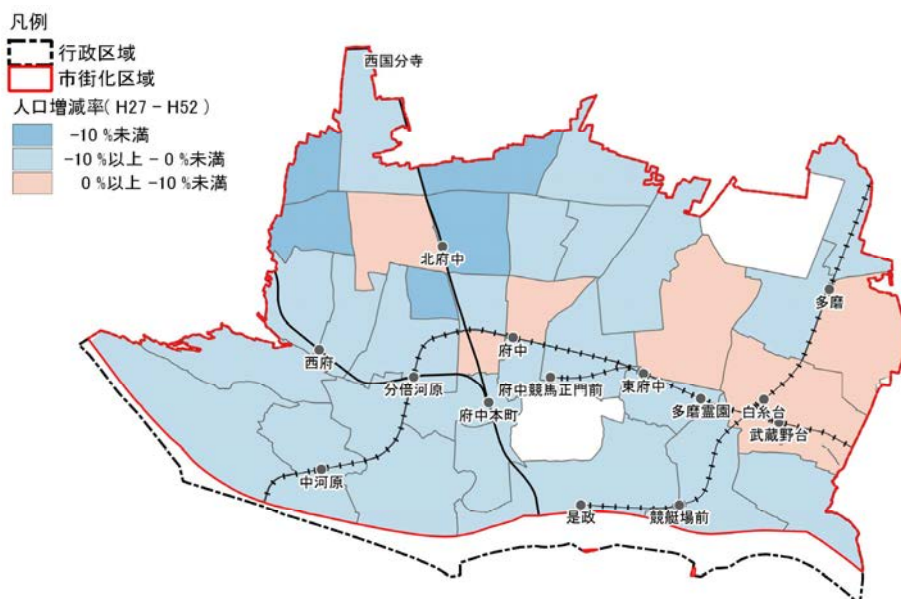
(1)本市の人口推移

- 本市の人口推移をグラフで見ると、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(平成25年3月推計)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】



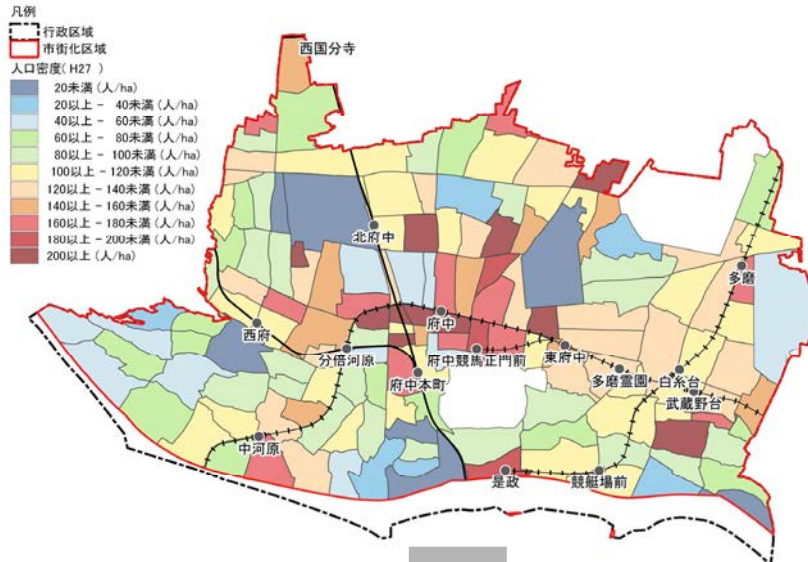
出典:平成27年国勢調査、平成52(2040)年国立社会保障・人口問題研究所推計データを基に作成

(2)町丁目別に見た課題

【課題】

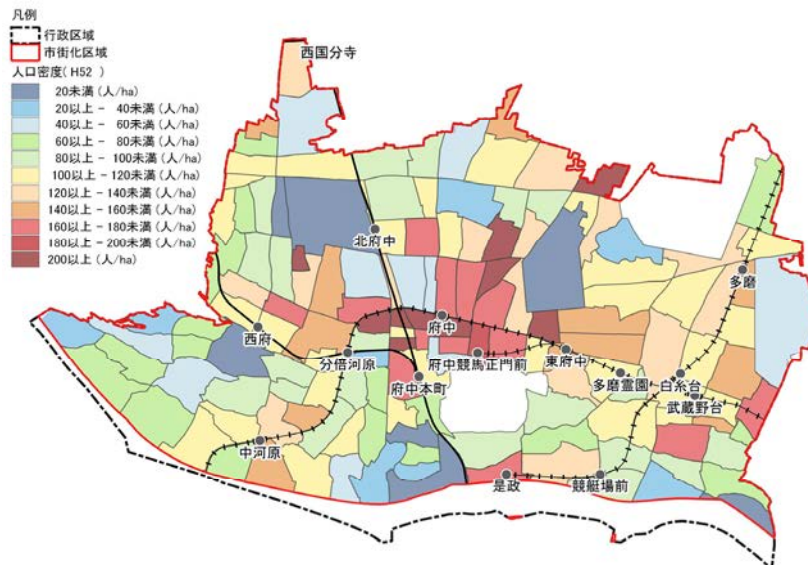
- 町丁目別に人口動向の動きを見てみると、将来にわたって一定の人口密度を維持するものの、京王線府中駅を除く鉄道駅周辺では緩やかな人口減少が見込まれており、市全体の活力低下が懸念されます。さらに、全市的な高齢化の進行も見込まれていることから、これらに対応した商業・医療・公共交通機能等の維持・充実を図る必要があります。
- 特に、UR 団地や都営住宅等の集合住宅が立地している箇所において、人口減少や高齢化が見込まれていることから、地域活力の低下やコミュニティの希薄化への対応が必要です。
- また、都市農地が混在する低層住宅エリアにおいても人口減少が見込まれており、農地等の自然との共生を重視した居住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



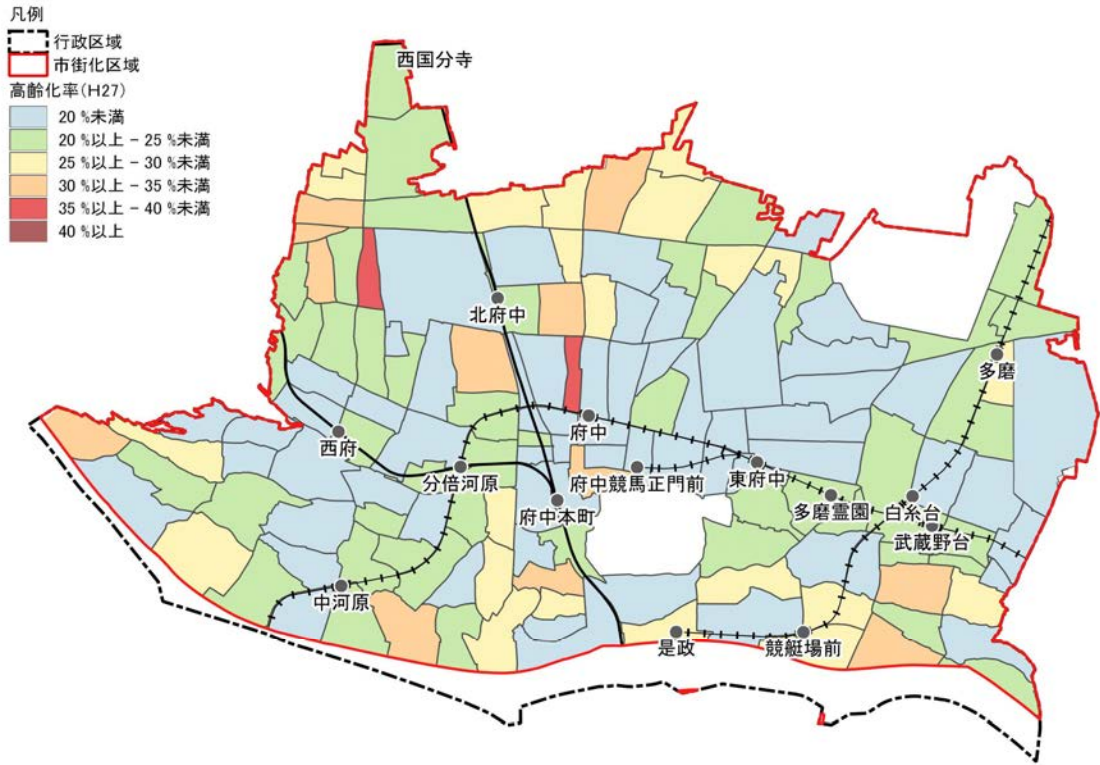
出典:平成 27 年国勢調査を基に作成

【平成 52(2040)年の人口密度(市全域 86.0 人/ha)】



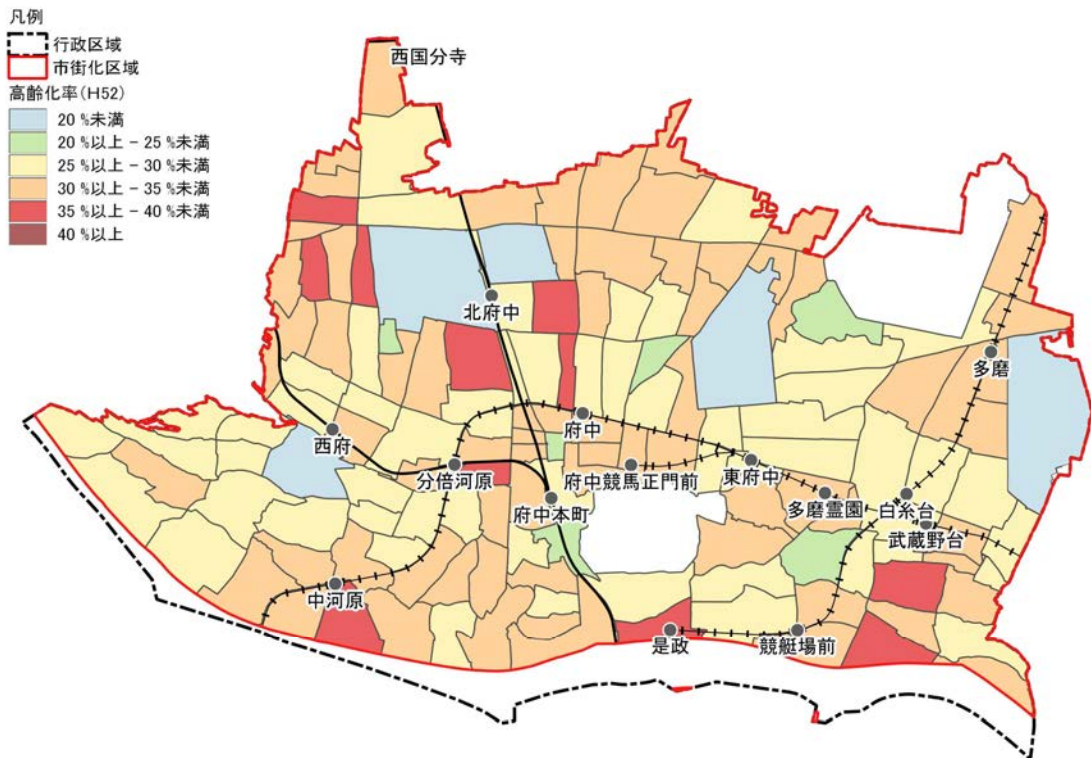
出典:平成 27 年国勢調査、平成 52(2040)年国立社会保障・人口問題研究所推計データを基に作成

【平成 27 年の高齢化率(市全域 20.8%)】



出典:平成 27 年国勢調査を基に作成

【平成 52(2040)年の高齢化率(市全域 30.2%)】



出典:平成 27 年国勢調査、平成 52(2040)年国立社会保障・人口問題研究所推計データを基に作成

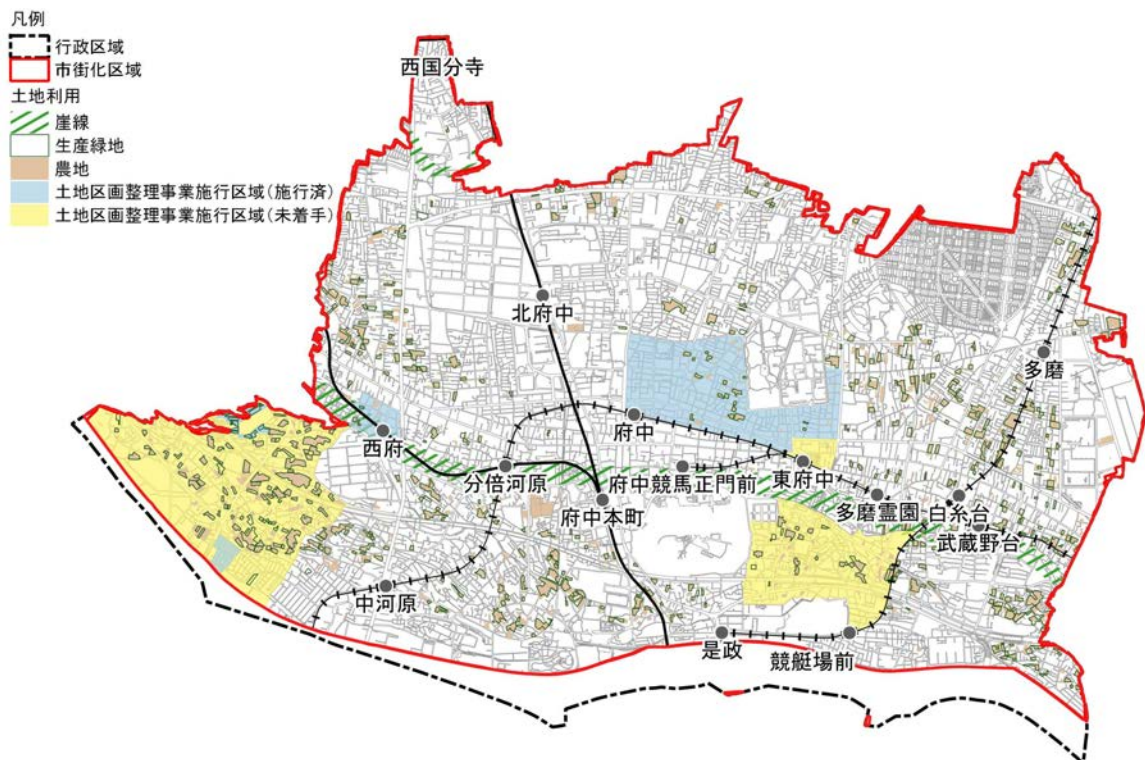
2. 土地利用・都市基盤

(1)土地利用に係る課題

【課題】

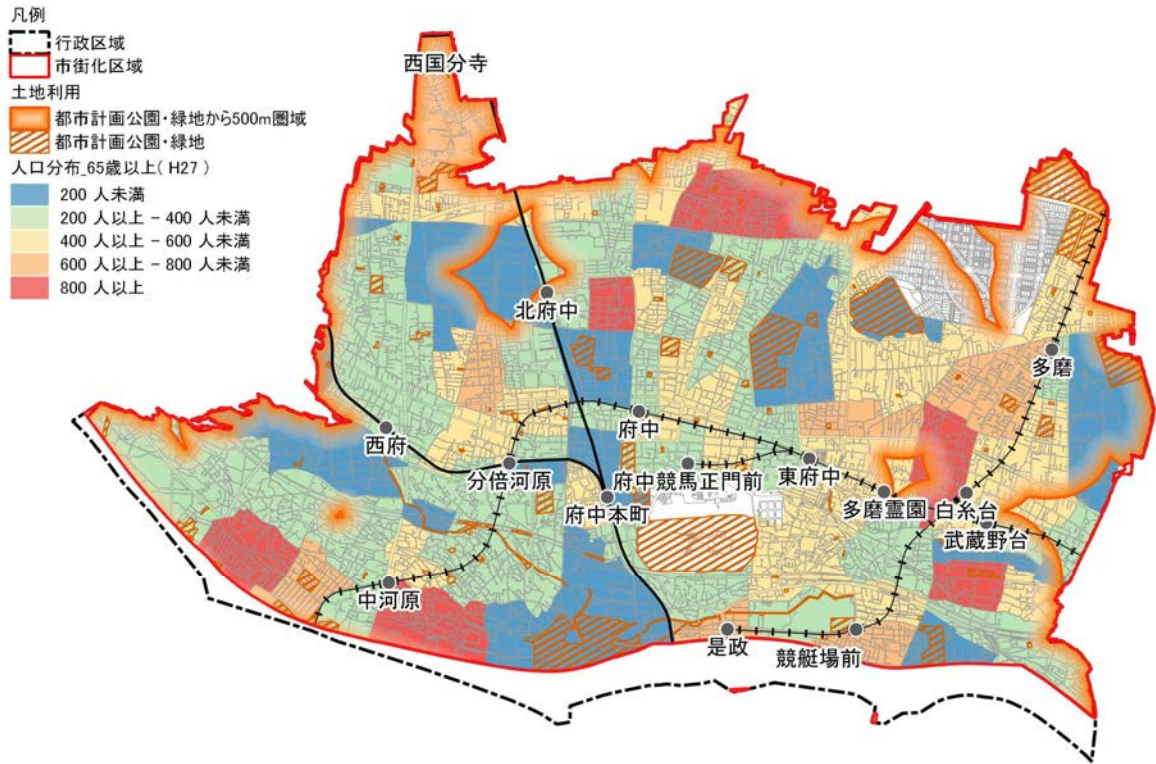
- 将来的には人口減少に転じることが想定される中、市域に多く分布する生産緑地等の農地は、営農環境を維持していくための対策を講じた上で極力保全し、農と調和した住環境を形成していく必要があります。
- 未着手の土地区画整理事業区域において都市農地が混在するエリアについては、農と調和した住環境の形成に向けた検討を行う必要があります。
- 市域に多く分布する公園については、高齢者の健康づくりや市民の憩いの場となる空間として維持していく必要があります。
- 自然構造の骨格を形成している府中崖線や国分寺崖線のまとまった自然資源は、将来にわたって維持する必要があります。
- 市内に分布する大規模な企業用地等は、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。
- 市内に点在する工業系用途地域（準工業地域・工業地域）のうち、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。

【生産緑地や農地等の分布と土地区画整理事業区域】



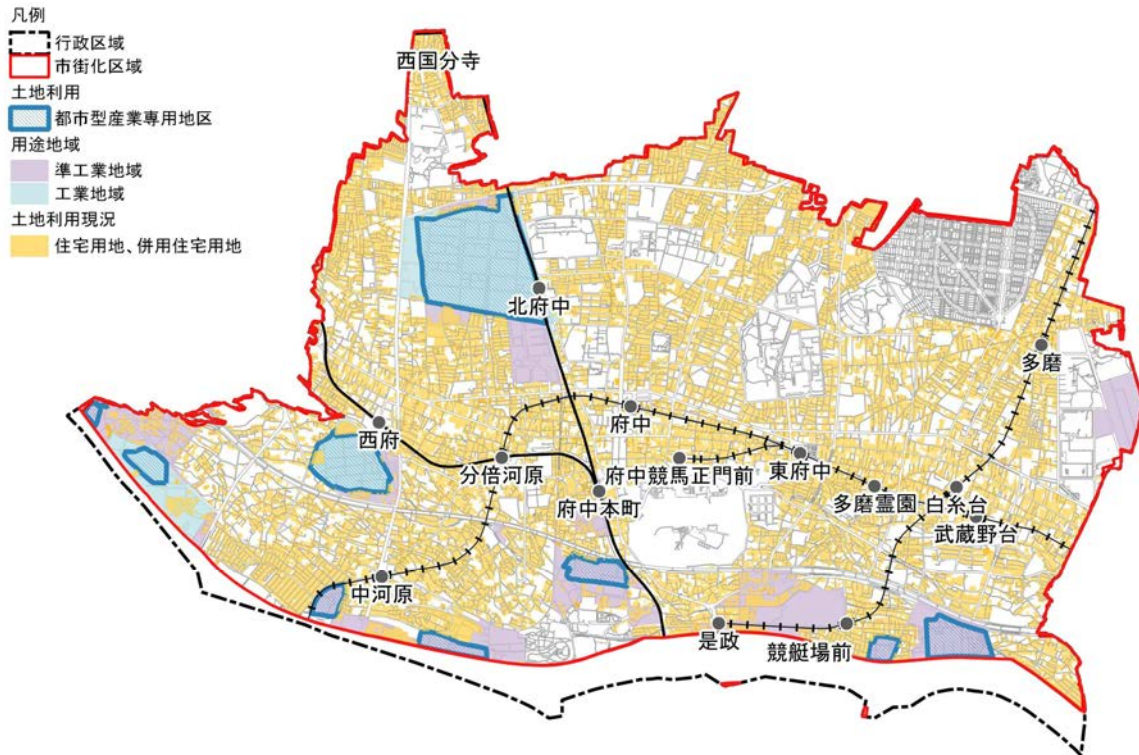
出典:平成 25 年度都市計画基礎調査、府中市都市計画図(平成 28 年 3 月作成)

【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

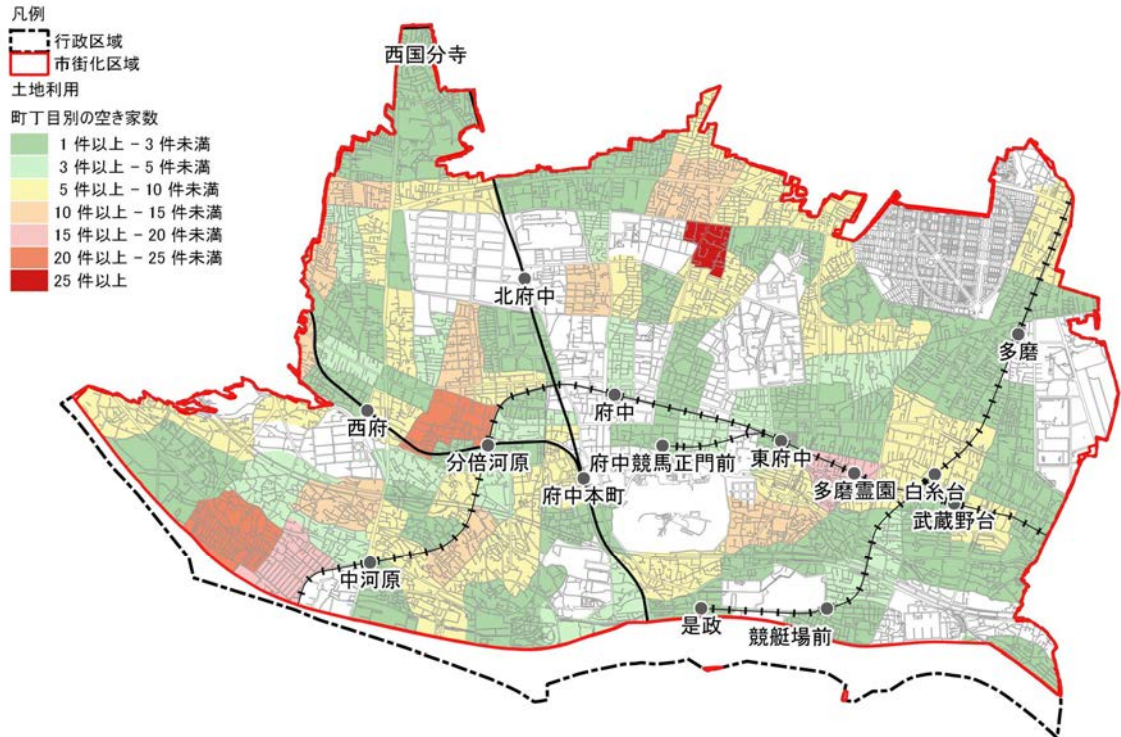
※都市型産業専用地区：産業用地に特化した適正な土地利用を図るため、住宅・共同住宅・寄宿舍などの建築物の建築が制限されている地区をいいます。

【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)
多磨町	7	3	4	南町	5	3	2
朝日町	6	1	5	本町	1	0	1
紅葉丘	12	9	3	片町	2	2	0
白糸台	12	7	5	宮西町	0	0	0
押立町	5	4	1	寿町	1	1	0
小柳町	9	6	3	日綱町	0	0	0
若松町	4	3	1	晴見町	6	2	4
浅間町	5	2	3	栄町	7	4	3
天神町	14	8	6	武蔵台	8	5	3
新町	19	9	10	北山町	9	6	3
幸町	7	3	4	西原町	15	6	9
府中町	2	2	0	東芝町	0	0	0
緑町	0	0	0	美好町	6	2	4
宮町	1	1	0	分梅町	4	0	4
八幡町	6	1	5	住吉町	9	4	5
清水が丘	6	3	3	四谷	30	12	18
日吉町	0	0	0	日新町	1	1	0
是政	18	11	7	本宿町	9	7	2
矢崎町	1	0	1	西府町	7	6	1
				合計	254	134	120

出典：府中市空家等対策計画(平成30年1月策定)

【ゼンリンの調査に基づく空き家の分布】



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

【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施設を適切に誘導する必要があります。
- 近年の開発行為（都市計画法第 29 条第 1 項の規定による許可を必要とする開発行為）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、地域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行為、公有地の分布状況】



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 3 月段階での未利用の国公有地を抽出しています。



区域図

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

【課題】

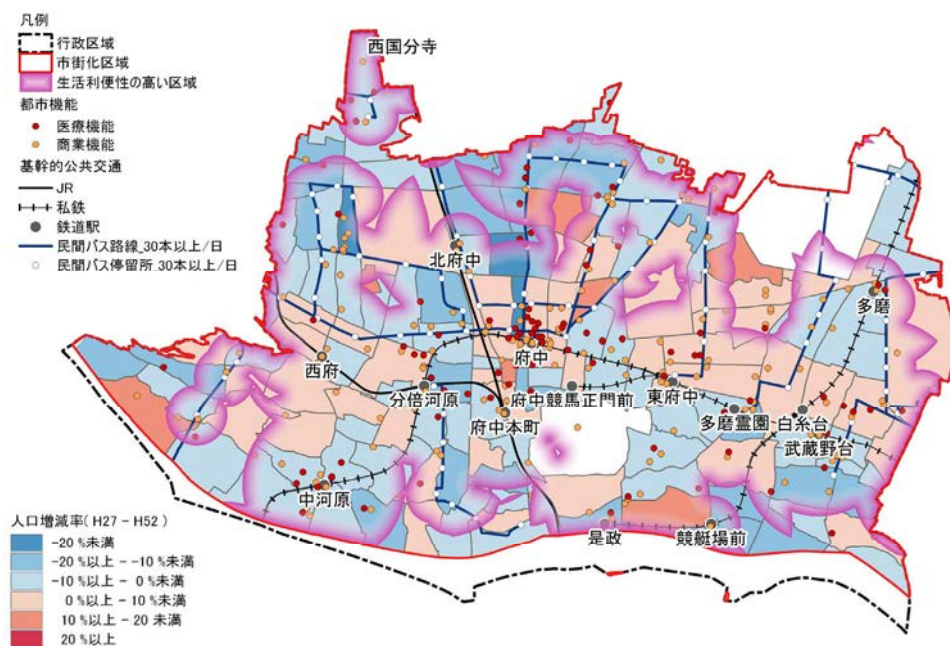
- 市内の都市機能の立地状況については、行政サービス機能は府中駅を中心に多く立地していますが、今後も更なる利便性向上を目指し、機能の維持や集約化等により、拠点性の強化を図る必要があります。
- 交流・介護福祉・商業・医療・金融等の各種機能については、市内に数多く立地し、市域の大部分が日常生活の利便性が高い区域となっているため、将来にわたり利便性の高い環境を維持・充実していく必要があります。
- 子育て機能については、乳幼児(0～4歳)の将来的な人口動向や「今後の保育行政のあり方に関する基本方針」(平成26年1月作成)などを踏まえ、地域バランスを考慮した上で、機能の強化・誘導を図るとともに、多様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

■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(介護福祉機能を除く)の徒歩圏より、**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	・医療施設から半径800m圏域
商業機能	(1)大型商業施設	(1)～(3)の施設から半径800m圏域 (4)の施設から半径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。

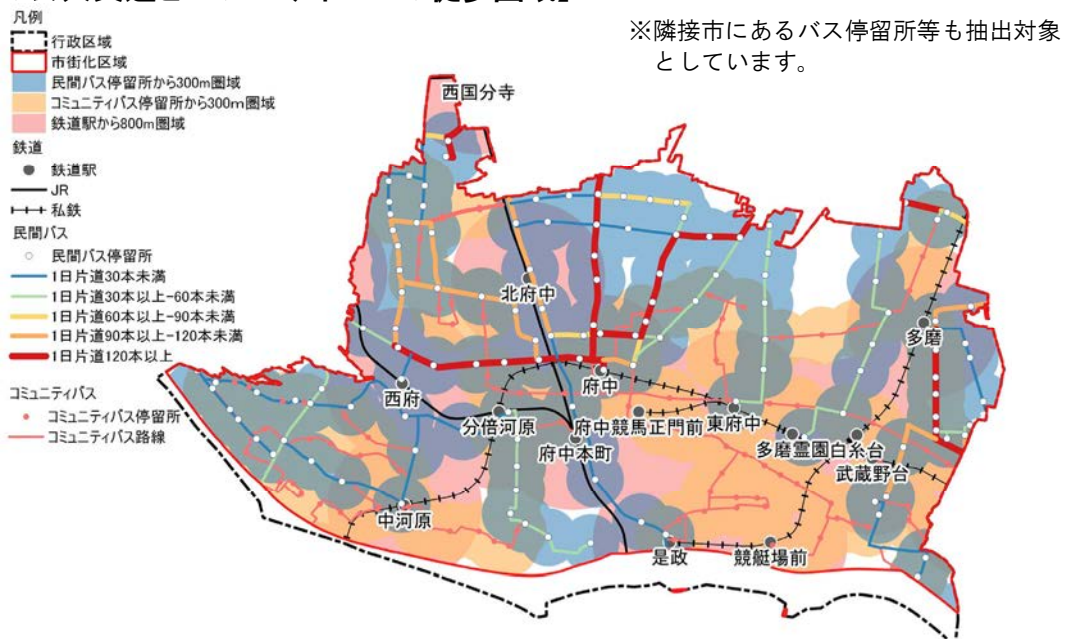
出典：全国スーパーマーケットマップ、コンビニマップ、日本全国ドラッグストア・調剤薬局マップほか(平成29年4月現在)

4. 公共交通

【課題】

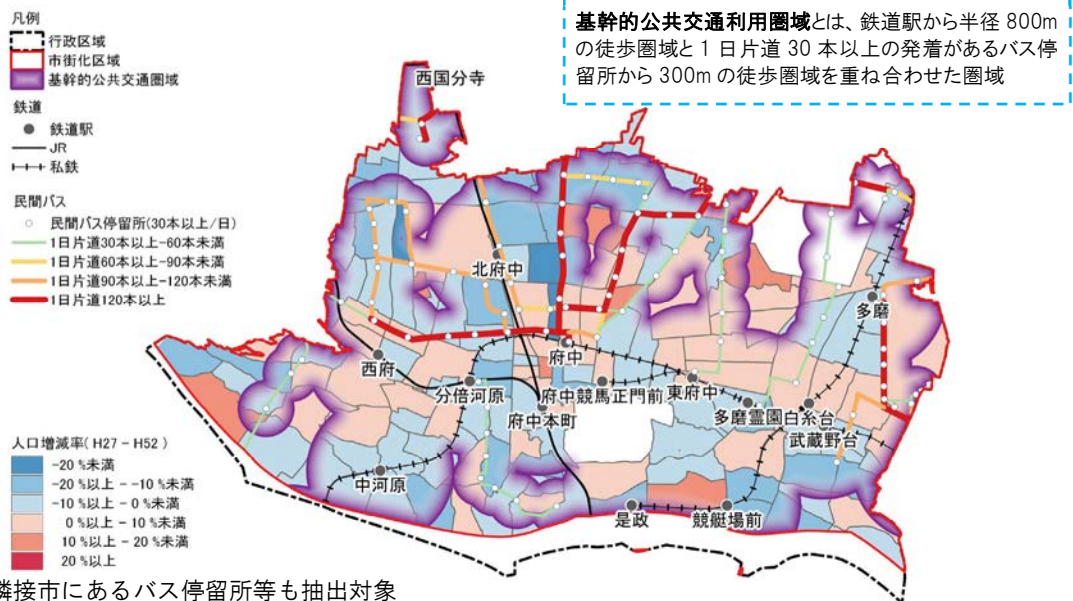
- 市内の14の鉄道駅、民間バス路線及びコミュニティバス路線の状況を見ると、公共交通ネットワークは充実していますが、各駅周辺の拠点性を高める上で歩行者・自転車通行空間や駐輪施設の整備など、交通結節点としての利用環境の向上を図る必要があります。
- また、現状は市域の大部分が公共交通の利便性の高い状況ですが、将来的には人口減少が見込まれる区域が存在するため、公共交通のサービス水準を維持していく必要があります。

【現状の公共交通とコミュニティバスの徒歩圏域】



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】



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

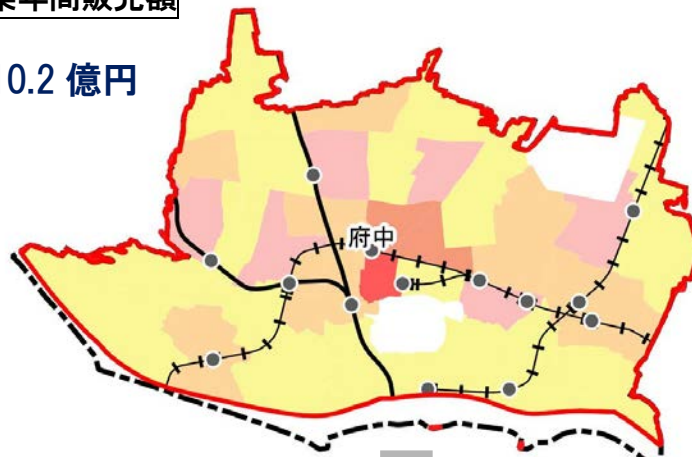
【課題】

- 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・歳出構造を見ると、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14年小売業年間販売額

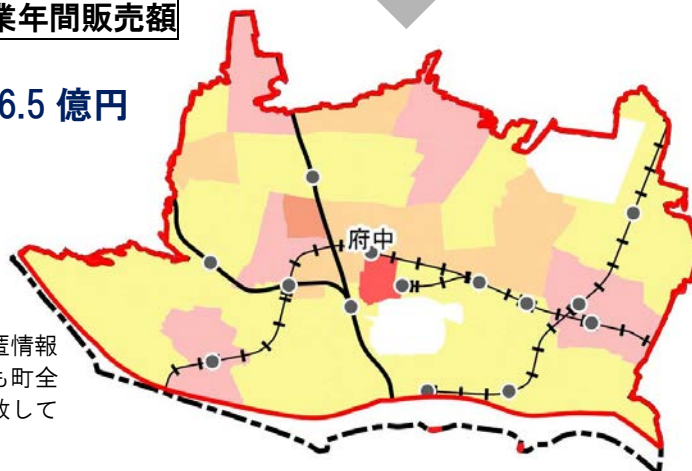
市全体:2,210.2 億円



約15%減少

平成26年小売業年間販売額

市全体:1,876.5 億円



※集計に当たっては秘匿情報を含むため、必ずしも町全体の販売額合計と一致していません。

小売業年間販売額(億円/ha)

0.5億円未満

0.5億円以上-1.0億円未満

1.0億円以上-3.0億円未満

3.0億円以上-5.0億円未満

5.0億円以上

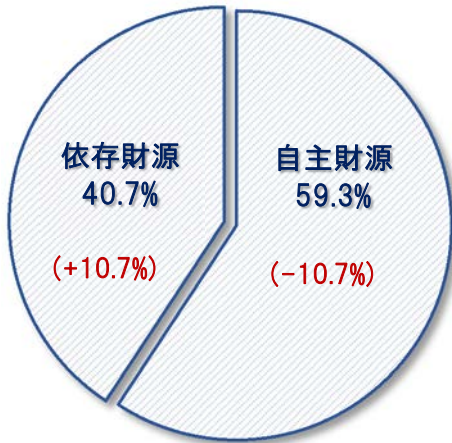
出典:経済産業省商業統計調査(平成14年,26年)

【平成 28 年度の歳入・歳出構造】

※赤字は平成 18 年度との比較

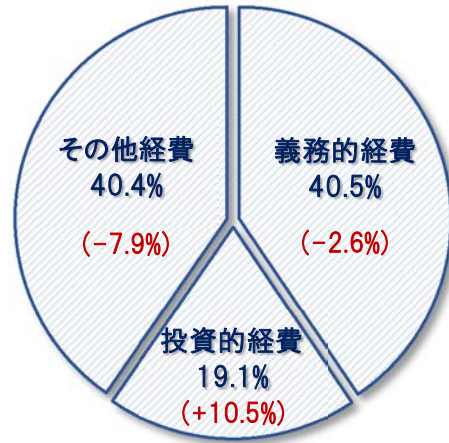
歳入の状況

約 1,099 億円(+39.8%)



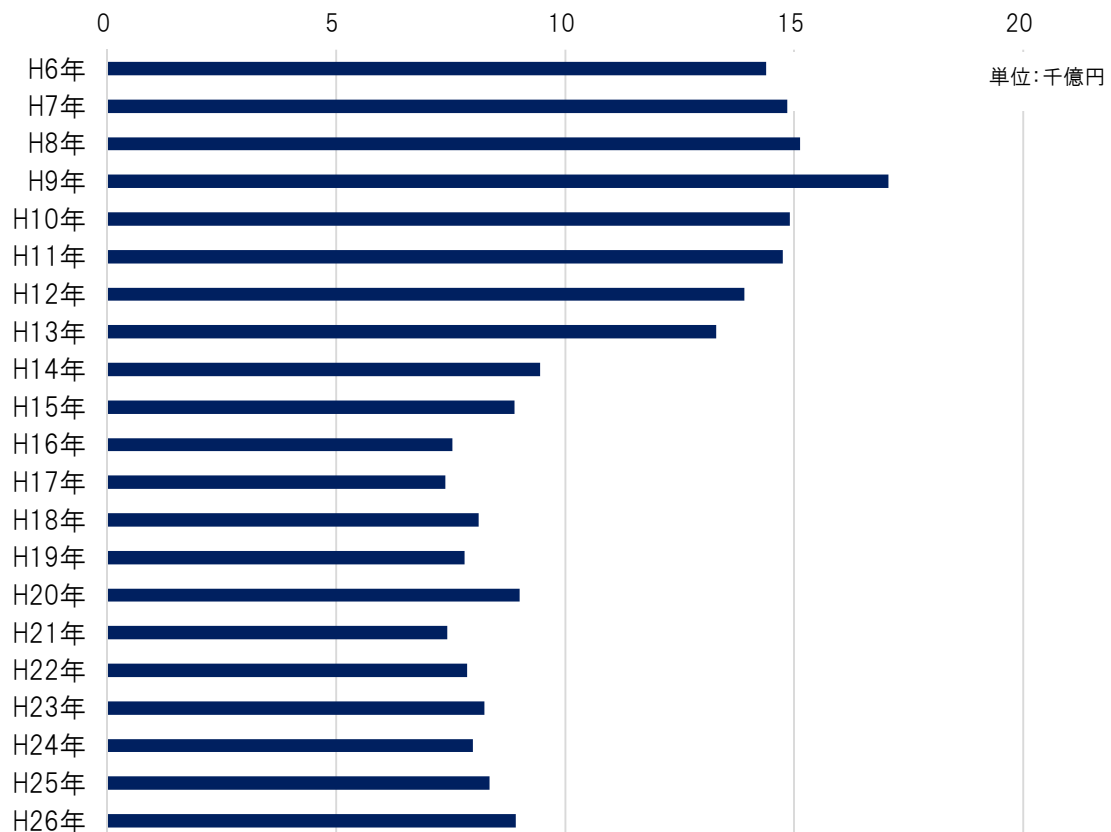
歳出の状況

約 1,070 億円(+41.8%)



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】



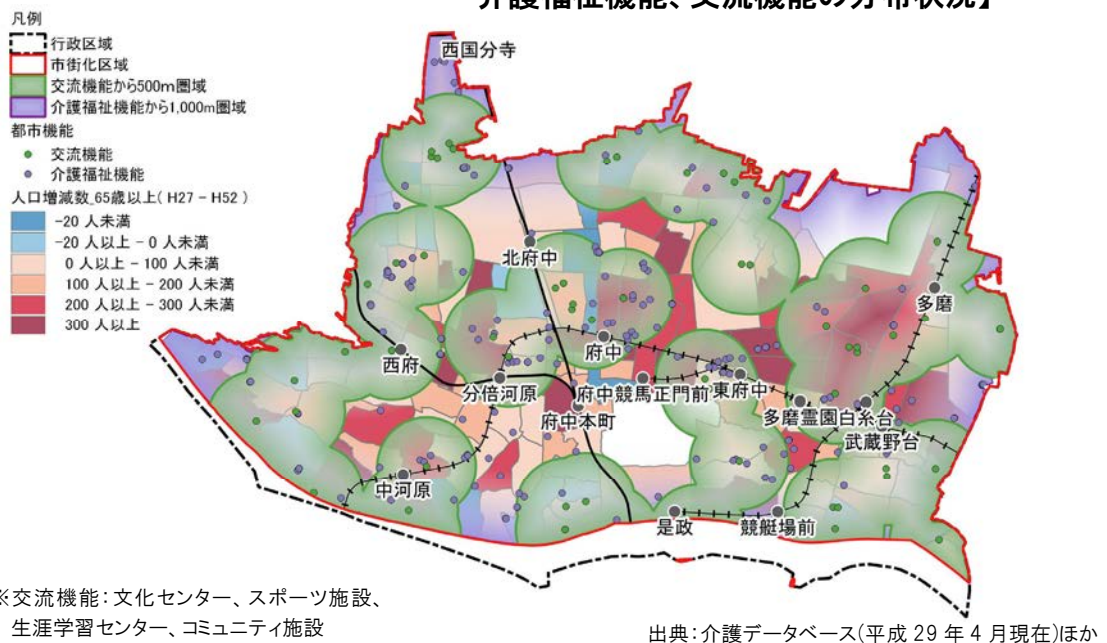
出典：経済産業省工業統計調査(平成 6 年～26 年)

6. 高齢者の福祉・健康

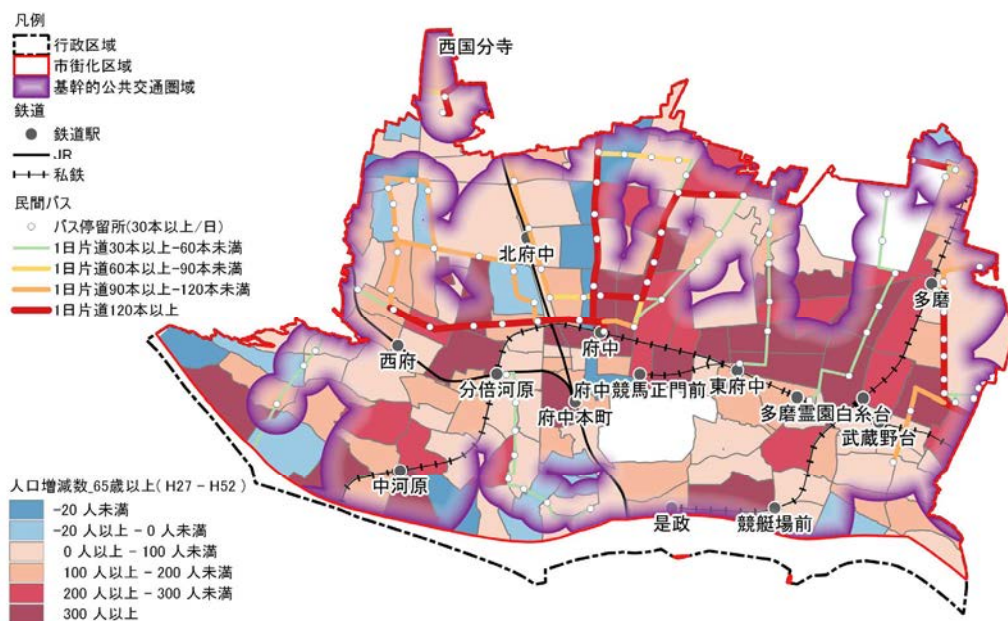
【課題】

- 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(2040)年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】



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

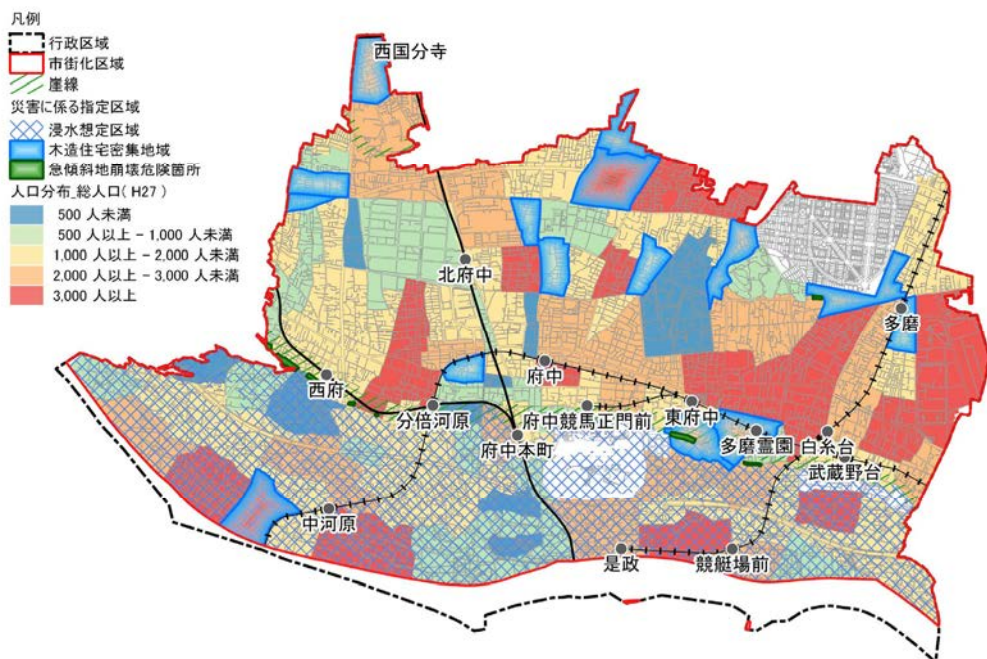


7. 災害等の安全性

【課題】

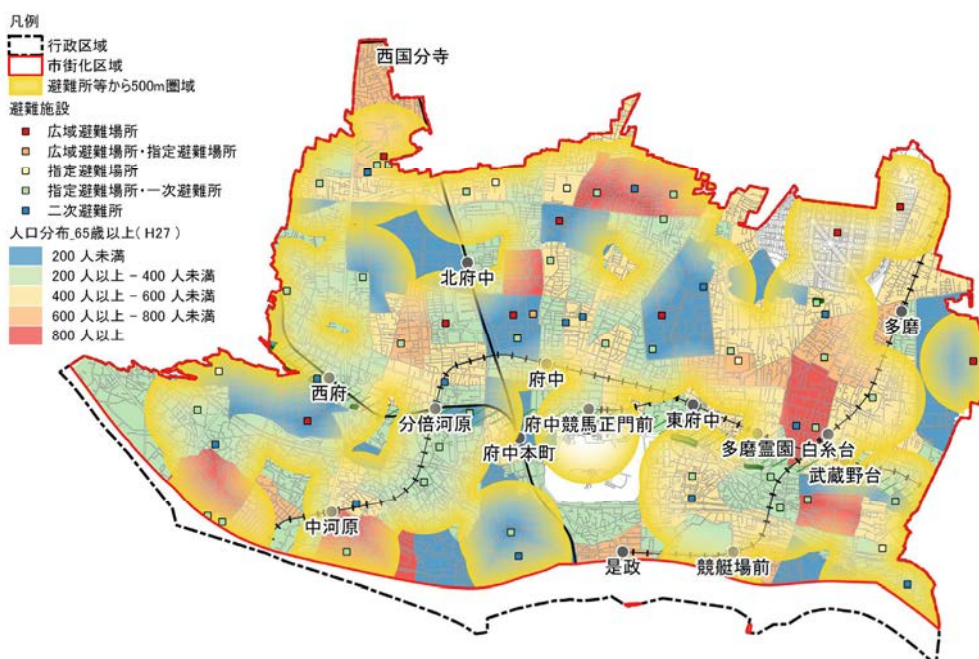
- 災害時の危険性が懸念される木造住宅密集地域、浸水想定区域及び急傾斜地崩壊危険箇所については、居住等の安全確保の面から、防災対策を検討する必要があります。
- 避難所等の徒歩圏外となるエリアについては、高齢者数が多いエリアや木造住宅密集地域が存在するため、円滑な避難活動を可能とする環境整備が必要です。

【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】



出典：府中市水害ハザードマップ(平成 29 年 7 月)、平成 27 年国勢調査

【避難所等の分布状況と平成 27 年の高齢者の分布】



出典：府中市地域防災計画(平成 30 年修正)、平成 27 年国勢調査

第 3 章

立地の適正化に関する基本的な方針

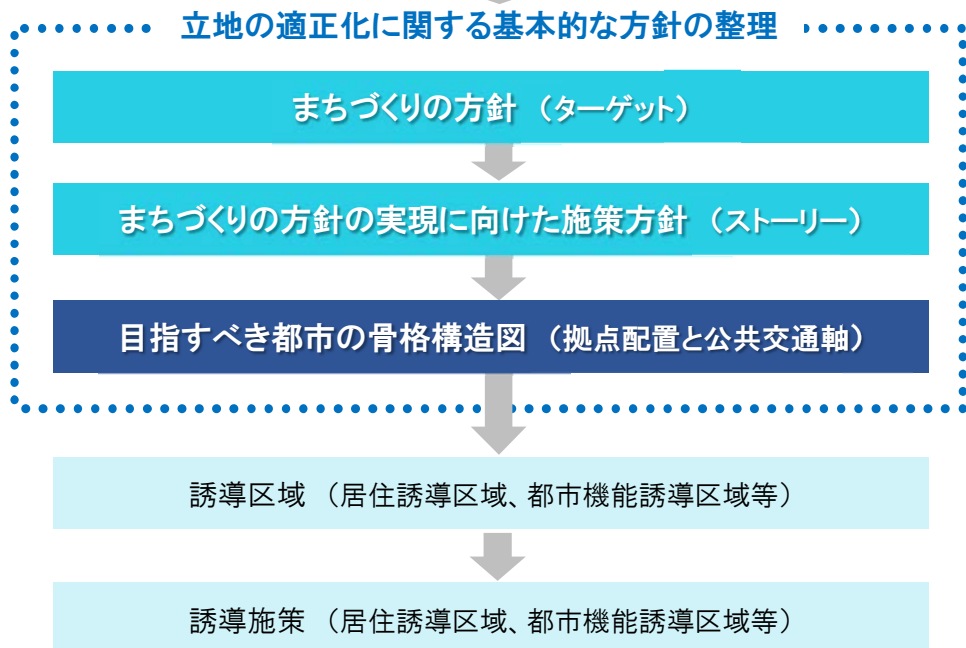
立地の適正化に関する基本的な方針の整理にあたって

本章では、本市の上位計画で目指す姿や第2章において整理した都市構造上の主な現状と課題を踏まえ、立地適正化計画の取組を通して目指す「まちづくりの方針（ターゲット）」と「まちづくりの方針の実現に向けた施策方針（ストーリー）」を整理します。

また、あわせて具体的な誘導区域や誘導施策の検討の前提として、「立地適正化計画で目指す都市の骨格構造」についても整理を行います。

【立地の適正化に関する基本的な方針の整理の流れ】

第6次府中市総合計画で目指す姿	都市構造上の主な現状と課題
<p>◆基本理念の4つの視点</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 市民が主役のまち (2) 絆で結ばれたまち (3) 誇りと愛着の持てるまち (4) 安全安心なまち <p>◆都市像：みんなで創る 笑顔あふれる 住みよいまち</p> <p>～みどり・文化・にぎわいのある洗練された都市を目指して～</p> <p>◇基本目標</p> <ul style="list-style-type: none"> 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) 	<ul style="list-style-type: none"> 1. 人口動向 2. 土地利用・都市基盤 3. 都市機能 4. 公共交通 5. 経済・財政 6. 高齢者の福祉・健康 7. 災害等の安全性



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)

本市の上位計画で目指す姿や、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目指す姿】《都市像:みんなで創る 笑顔あふれる 住みよいまち》

基本理念の4つの視点	(1)市民が主役のまち (2)絆で結ばれたまち (3)誇りと愛着の持てるまち (4)安全安心なまち	まちづくりの方針		
		方針1	方針2	方針3
基本目標	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居住環境の形成		●	
	◆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居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	◆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約化等による拠点性の強化	●		
	◆生活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の検討	●	●	
	◆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	●	●	
災害等の安全性	◆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			●
	◆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。
- 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)

前頁で設定したまちづくりの方針(ターゲット)を実現するための施策方針を整理します。

これらの方針は、第4章以降の居住誘導区域や都市機能誘導区域、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整備

2. 立地適正化計画で目指す都市の骨格構造

立地適正化計画は、都市全域を見渡したマスタープランの一部であるとされており、都市基盤整備や土地利用規制等といった都市計画に加え、公共施設だけでなく民間施設も含めた各種都市機能の誘導を図ることにより、生活利便性の更なる向上を図る計画です。

そこで、本計画で目指す都市の骨格構造は、国土交通省が示す拠点設定の考え方や、改定中の「府中市都市計画マスタープラン」での拠点等の位置付けを踏襲し、中でも市民生活に密接に関わる拠点を対象に、居住誘導や都市機能誘導等を通じた拠点構築の具体化を目指します。

また、拠点配置とともに、公共交通によるネットワークも重視すべきであることから、公共交通軸形成の考え方も整理します。

(1) 拠点

①「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 30 年 4 月 国土交通省改訂）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

②本市における拠点設定の考え方

本計画では、改定中の「府中市都市計画マスタープラン」において、市民の日常生活に関連する「中心拠点」、「地域拠点」、「広域医療拠点」、「日常生活拠点」として位置付けた拠点を対象に居住誘導や都市機能誘導等を通じた拠点構築の具体化を目指します。

なお、今後大規模な土地利用転換により、都市機能の集積が図られる箇所については、本計画の見直し時に検討対象としていきます。

【立地適正化計画で検討対象とする拠点】

拠点類型	拠点の設定箇所
中心拠点	府中駅・府中本町駅周辺
地域拠点	分倍河原駅周辺 中河原駅周辺 東府中駅周辺 西府中駅周辺 多磨駅周辺 多磨霊園駅周辺
広域医療拠点(仮)	多摩メディカル・キャンパス周辺
日常生活拠点(仮)	是政駅周辺 北府中駅周辺 武蔵野台・白糸台駅周辺

(2)公共交通軸

①「立地適正化計画作成の手引き」に示され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～

●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

●対象となる公共交通路線の考え方

- ・ 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づけられるなど、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

※立地適正化計画作成の手引き(国土交通省/平成30年4月25日改訂)から

②本市における公共交通軸の考え方

本市を通る5つの鉄道路線のうち、京王線、西武多摩川線、JR南武線、JR武蔵野線については、市民の移動手段として重要な役割を担っているとともに、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、これらの鉄道路線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。

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。

また、1日の片道運行本数が30本未満であるものの、拠点と周辺居住地等を結ぶ地域的バス路線（民間バス・コミュニティバス）についても、将来にわたり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

居住誘導区域

居住誘導区域の整理にあたって

本章では、第3章での「立地の適正化に関する基本的な方針」に基づき、計画的に居住を誘導するための居住誘導区域について整理します。

1. 居住誘導区域設定の基本的な考え方

(1)「立地適正化計画作成の手引き」等に示される区域設定の考え方

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや公共交通が持続的に確保されるよう、人口密度の維持や居住の誘導を図る区域です。

「立地適正化計画作成の手引き」等では、居住誘導区域の望ましい区域像や定めることが考えられる区域として、次の考え方が示されています。

～居住誘導区域の望ましい区域像～

①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、末端交通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、自転車利用圏に存する区域から構成される区域

②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

- ・区域内において、少なくとも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水準が確保される面積範囲内の区域

③災害に対する安全性等が確保される区域

- ・土砂災害、津波災害、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
- ・工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などには該当しない、居住に適した区域

※立地適正化計画作成の手引き(国土交通省/平成30年4月25日改訂)から

～居住誘導区域を定めることが考えられる区域～

- 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

※都市計画運用指針(国土交通省/平成30年3月30日一部改正)から

(2)本市における居住誘導区域設定の考え方

①居住誘導区域の設定に当たって

本計画のまちづくりの方針として、居住誘導に関しては次の方針を掲げています。居住誘導に当たっては、国の考え方を踏まえつつ、次の方針を実現するための居住誘導区域及び誘導施策を設定します。

～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。

②本市における居住誘導区域設定の考え方

本市は、都心への優れたアクセス性を有しており、市の中心である府中駅前的大型商業施設の立地とともに、大規模工場やインテリジェントパークといった産業基盤整備が進められ、公共住宅団地や民間住宅等の居住環境整備によって、平成 27 年の市街化区域内における人口密度は1ヘクタール当たり 95.5人と、高密度な市街地が形成されてきました。

国立社会保障・人口問題研究所の平成 25 年 3 月推計によると、平成 27 年から平成 52(2040)年にかけて約 7 千人の人口減少が推計されていますが、市街化区域内の人口密度は平成 52(2040)年においても1ヘクタール当たり 92.9人であり、高密度な市街地が保たれる見込みとなっています。

また、本市は商業・医療等の各種生活サービス機能の立地や優れた公共交通ネットワークによる生活利便性の高い環境を有するとともに、駅近の居住地や良好なゆとりのある居住地等の多様な居住地が形成されており、こうした現在の生活利便性の高い環境や地域特性に応じた多様な居住環境を将来にわたり持続させ、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らせるまちづくりが望まれます。

そこで、本市では、生活利便性の維持を図るとともに、多様な居住環境を創出することで、引き続き高い人口密度の維持を図っていくことを前提に居住誘導区域を設定します。なお、市街化区域において災害リスクが高い地域については、災害対策の可能性を踏まえた上で居住誘導区域を定めます。また、本市の経済活力を支える工業用地や、東京競馬場や寺社をはじめとした地域資源等については、現状の土地利用現況等を考慮し、居住誘導区域に含めるか否かを検討した上で区域設定を行います。

2. 居住誘導区域の設定の流れ

前頁で整理した「本市における居住誘導区域設定の考え方」を踏まえ、居住誘導区域は次の流れで設定します。



3. 居住誘導区域の設定

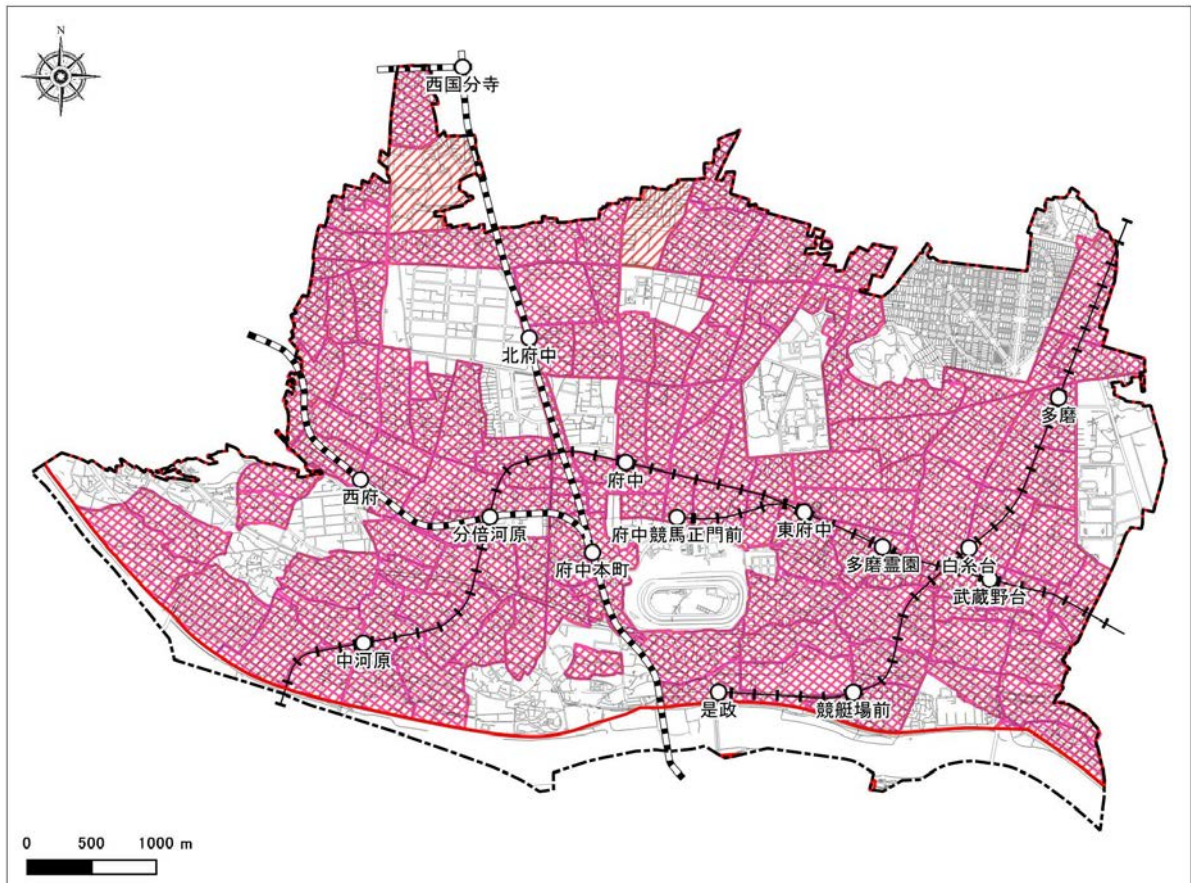
(1) 居住誘導が見込まれる区域の抽出

① 現状または将来においても一定の人口密度が見込める区域

現状又は将来における人口密度を維持する観点から、次の区域を居住誘導区域に含めます。

- 市街化区域において平成 27 年の人口密度が 1 ヘクタール当たり 60 人以上の区域
- 市街化区域において平成 52(2040)年の人口密度が 1 ヘクタール当たり 60 人以上が見込まれる区域

※都市計画運用指針において、土地利用密度の低い地域を考慮した場合、望ましい住宅用地の人口密度は 1 ヘクタール当たり 60 人以上とされている。



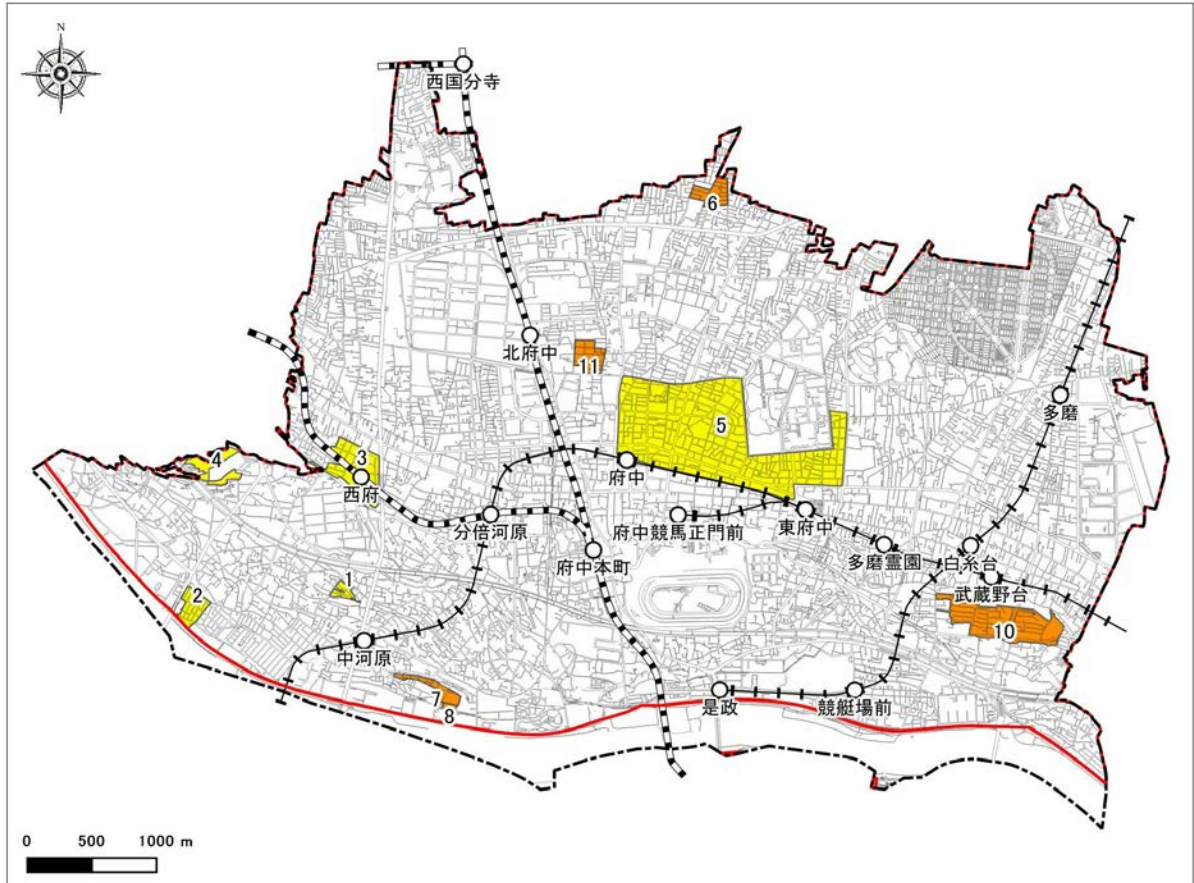
凡例	
市域	人口密度(60人/ha以上)
市街化区域	平成27年
	平成52年

出典：平成 27 年国勢調査(総務省)、地域別将来推計人口(国立社会保障・人口問題研究所/平成 25 年 3 月推計)を基に作成

②既存の都市基盤の有効活用が図れる区域

良好な都市基盤ストックを有効に活用する観点から、次の区域を居住誘導区域に含めます。

- 土地区画整理事業区域
- 住宅団地(300戸以上の都営住宅、一団地の住宅施設に都市計画決定されている団地)



【土地区画整理事業区域】

No.	地区名	面積(ha)
1	小野宮農住組合	1.6
2	四谷三丁目	3.0
3	西府	12.8
4	日新町四丁目	4.2
5	三本木	96.0

※旧法施行の土地区画整理事業は除く。

【住宅団地】

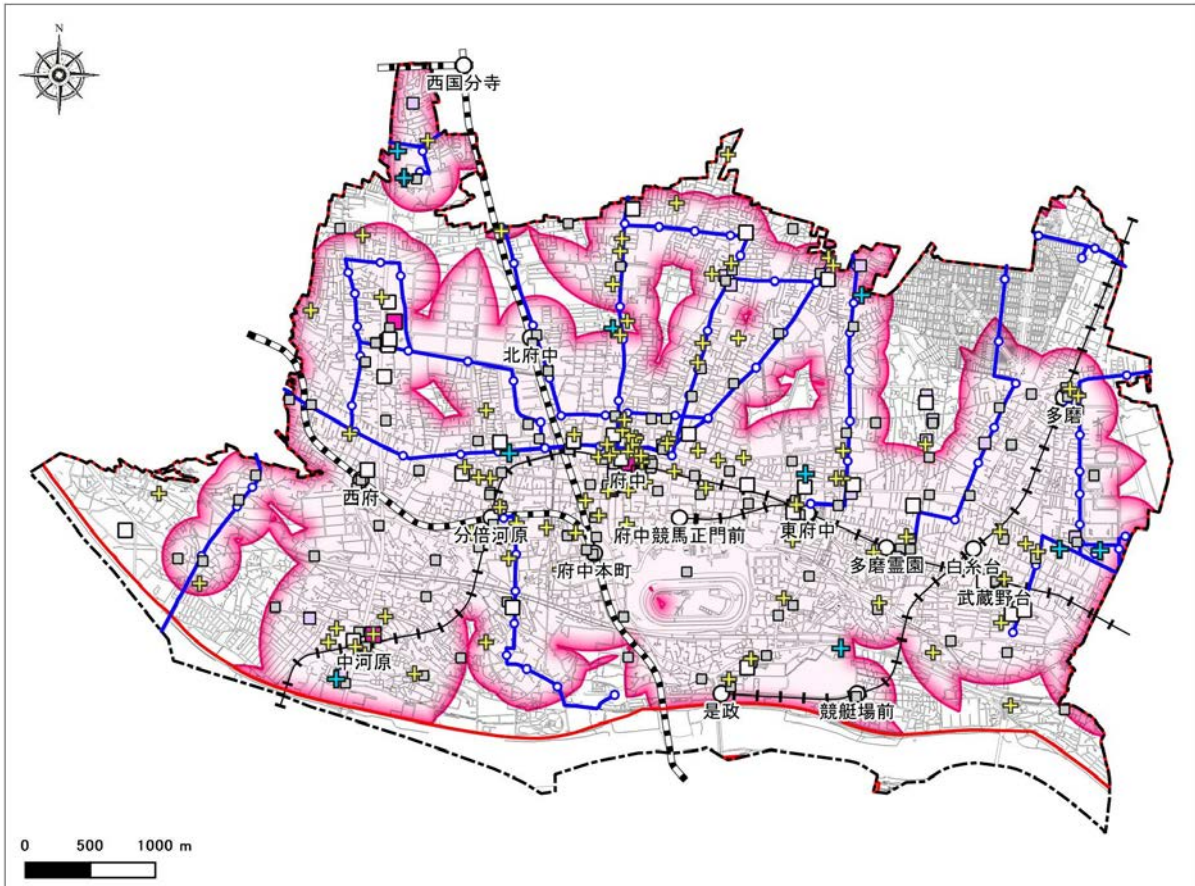
No.	名称
6	都営府中新町三丁目アパート
7	都営府中南町アパート
8	都営府中南町四丁目アパート
10	車返団地
11	UR 都市機構府中グリーンハイツ

出典：府中市都市計画図(府中市/平成28年3月作成)、土地区画整理事業一覧(東京都都市整備局/平成23年3月現在)、府中市都市整備部計画課資料を基に作成

③本市における生活利便性の高い区域

子育て世代や高齢者をはじめとした全世代が日常生活サービスを徒歩で享受することが可能な区域として、次の区域を居住誘導区域に含めます。

- 基幹的公共交通と医療機能、商業機能の利用圏域(バス停留所及びコンビニエンスストアは半径 300m、その他は半径 800m)を全て満たす区域



凡例			
市域	鉄道	商業機能	医療機能
市街化区域	JR	大型商業施設	病院
生活利便性の高い区域	私鉄	スーパーマーケット	診療所
	鉄道駅	ドラッグストア	
	バス(30本以上/日)	コンビニエンスストア	
	民間バス路線		
	民間バス停留所		

大型商業施設: 百貨店及び総合量販店、並びに複合施設等の店舗の用に供される床面積が 5,000 m²以上の商業施設

スーパーマーケット: 生鮮食料品を販売している店舗で、店舗の用に供される床面積が 500 m²以上の商業施設

病院: 医療法第 1 条の 5 に規定する病院であって、20 床以上の病床を有する施設

診療所: 医療法第 1 条の 5 に規定する病院であって、19 床以下の病床を有し、内科・外科・小児科のいずれかを含む施設

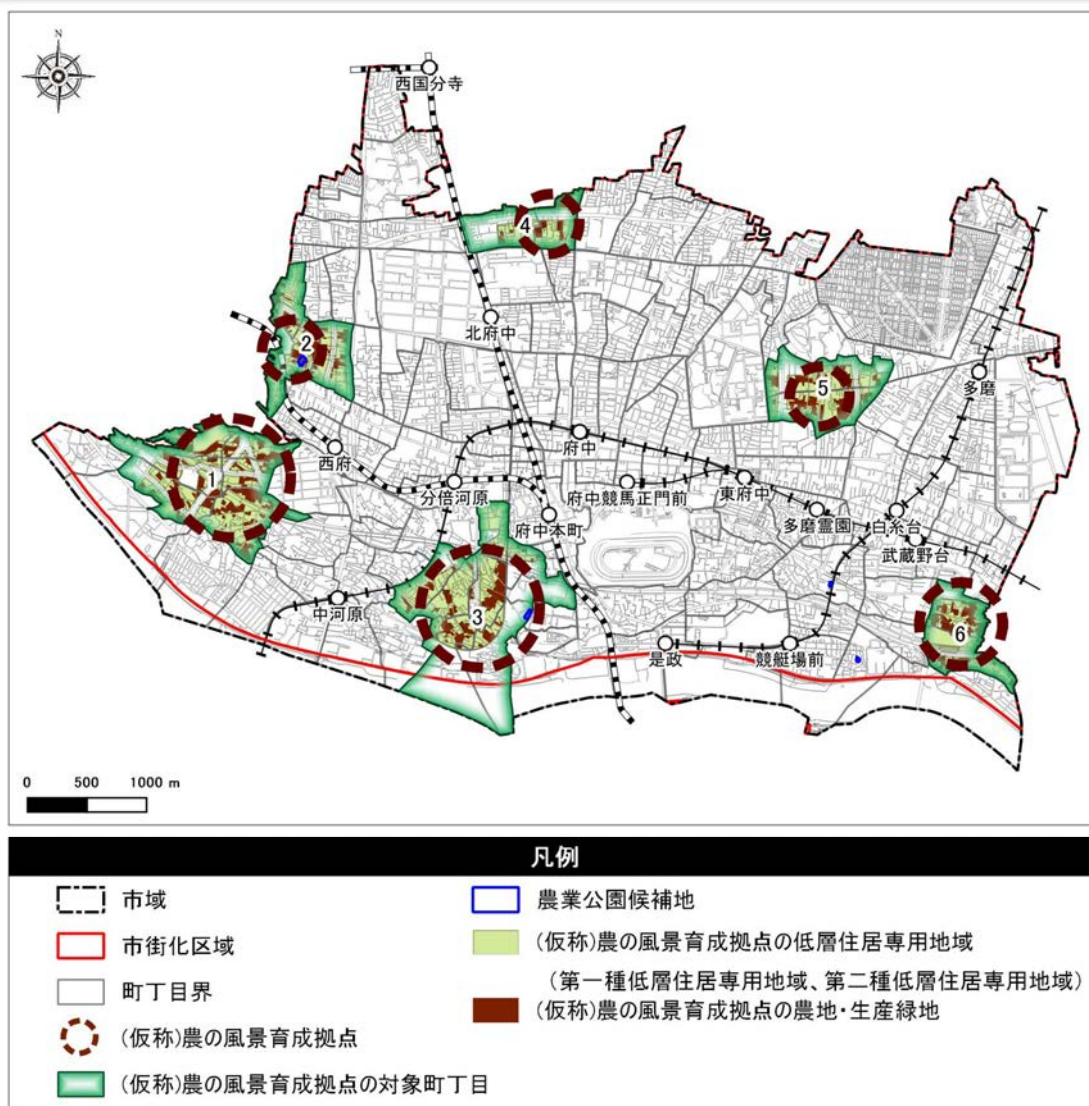
出典: 国土数値情報 鉄道、医療機関(国土交通省)、KEIO バス路線図(京王電鉄バスグループ/平成 29 年 4 月時点)、全国スーパーマーケットマップ(平成 29 年 4 月時点)、コンビニマップ(平成 29 年 4 月時点)、日本全国ドラッグストア・調剤薬局マップ(平成 29 年 4 月時点)、市内の医院・診療所[内科、外科、小児科](府中市保健部健康推進課/平成 29 年 4 月時点)、府中市都市整備部計画課資料(平成 30 年 5 月時点)を基に作成

(2) 居住誘導に当たり考慮する区域の抽出

① 農と共存し、ゆとりある居住環境を形成する区域

農と共存し、ゆとりある居住環境を形成する観点から、次の区域を考慮して居住誘導区域を設定します。

- (仮称)農の風景育成拠点の低層住居専用地域内における農地・生産緑地
- 農業公園候補地



【(仮称)農の風景育成拠点の対象町丁目】

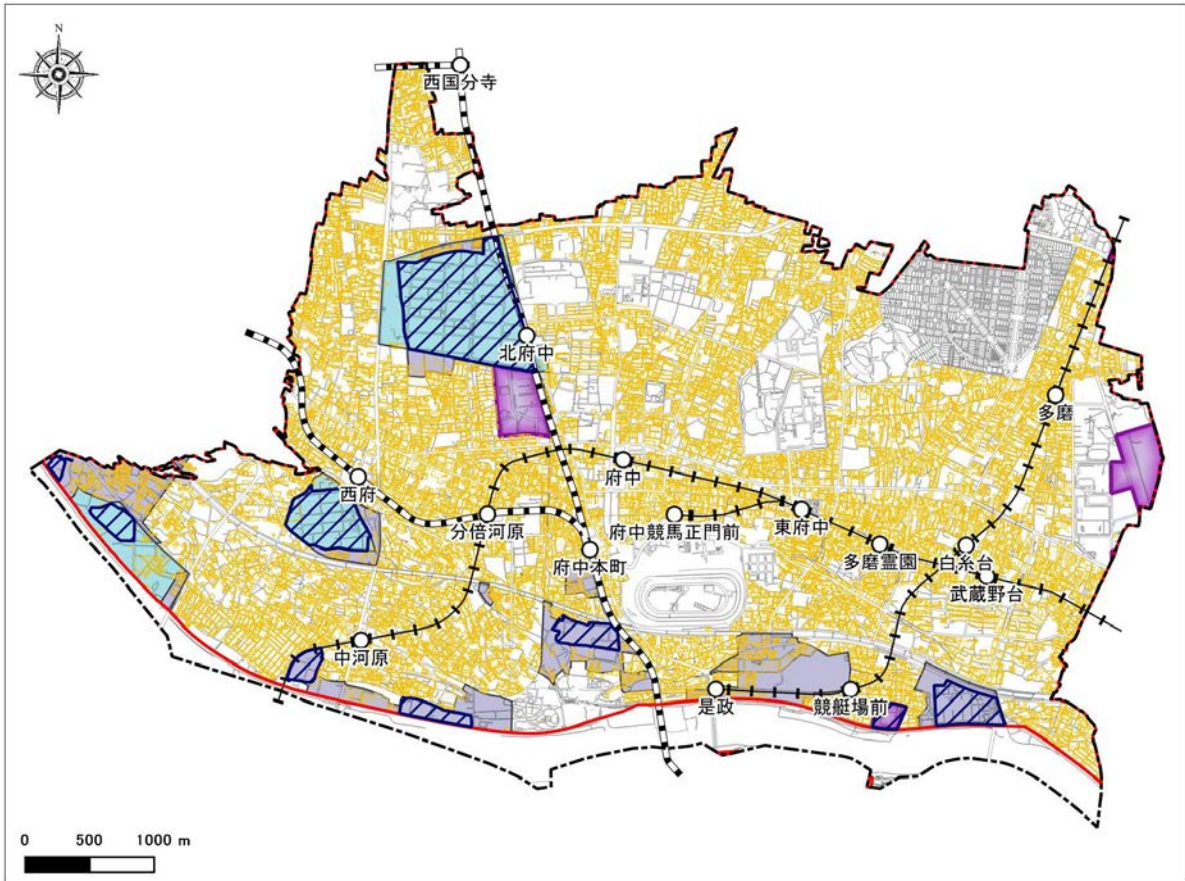
No.	対象町丁目
1	日新町二丁目、日新町三丁目、日新町四丁目、日新町五丁目、四谷二丁目及び四谷四丁目
2	西府町三丁目、西府町四丁目、西府町五丁目及び西原町四丁目
3	本町三丁目、矢崎町二丁目、矢崎町三丁目、南町一丁目、南町二丁目、南町三丁目、南町五丁目及び南町六丁目
4	栄町二丁目及び栄町三丁目
5	若松町四丁目及び若松町三丁目
6	押立町二丁目及び押立町四丁目

出典：府中市都市計画図(府中市/平成 28 年 3 月作成)、都市計画基礎調査[緑地調査](東京都/平成 25 年度)、府中市農業公園の整備に係る基本方針(府中市/平成 29 年 7 月)を基に作成

②本市の経済活力維持に資する区域

本市の経済活力を支えている工業用地の機能を将来にわたり維持していく観点から、次の区域を考慮して居住誘導区域を設定します。

- 準工業地域、工業地域
- 都市型産業専用地区



凡例		
	市域	
	市街化区域	
	用途地域	住宅用地としての土地利用がなされていない準工業地域
	準工業地域	都市型産業専用地区
	工業地域	
	土地利用	住宅用地、併用住宅用地

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

③防災上の安全性が懸念される区域

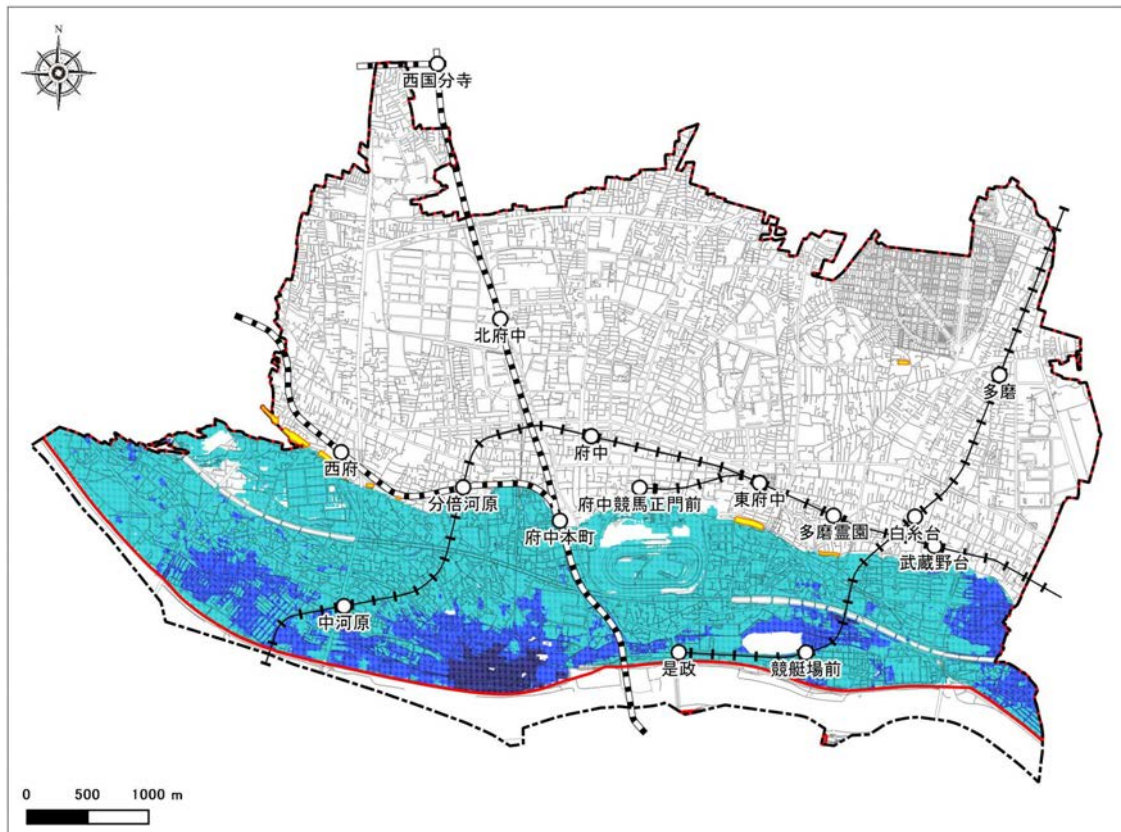
災害に対する安全性の確保の観点から、次の区域を考慮して居住誘導区域を設定します。

●原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域

- ・土砂災害特別警戒区域
- ・災害危険区域
- ・地すべり防止区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域

●居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域

- ・土砂災害警戒区域
- ・浸水想定区域
- ・都市洪水想定区域
- ・都市浸水想定区域
- ・土砂災害危険箇所(土石流危険渓流、地すべり危険箇所及び急傾斜地崩壊危険箇所)



凡例

市域	急傾斜地崩壊危険箇所・区域	浸水想定区域(想定最大規模)
市街化区域	0m以上～3m未満	3m以上～5m未満
	5m以上	

※本市では、平成30年10月1日現在「土砂災害特別警戒区域」、「災害危険区域」、「地すべり防止区域」、「土砂災害警戒区域」、「都市洪水想定区域」及び「都市浸水想定区域」は未指定となっています。

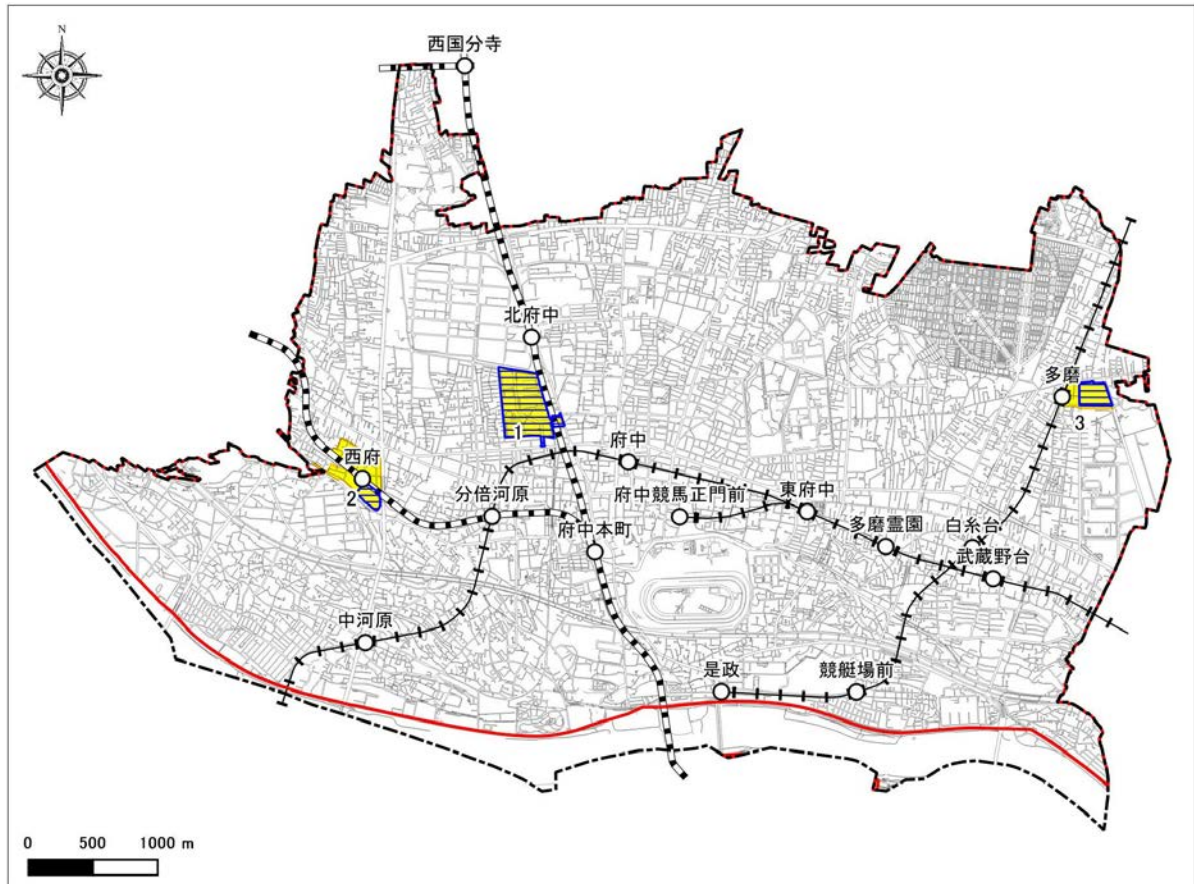
※浸水想定区域(想定最大規模)は、雨の降り方が類似する同じ地域内で観測された過去最大の大雨(多摩川の流域で48時間の総雨量588mm)が降った場合に、多摩川が氾濫したことを想定したものです。

出典：国土数値情報 土砂災害危険箇所(国土交通省/平成22年度)、府中市水害ハザードマップ(府中市行政管理部防災危機管理課/平成29年7月作成)、多摩川浸水想定区域図 想定最大規模(国土交通省関東地方整備局京浜河川事務所/平成28年5月)

④地区計画により住宅の建築が制限されている区域

地区計画により住宅の建築が制限されている区域を考慮して居住誘導区域を設定します。

- 日鋼町地区地区計画区域（全域）
- 西府駅周辺地区地区計画区域（教育施設地区）
- 多磨駅東地区地区計画区域（業務・商業地区）



凡例	
	市域
	市街化区域
	地区計画区域
	地区計画区域内の住宅建築制限地区

【住宅の建築が制限されている地区計画】

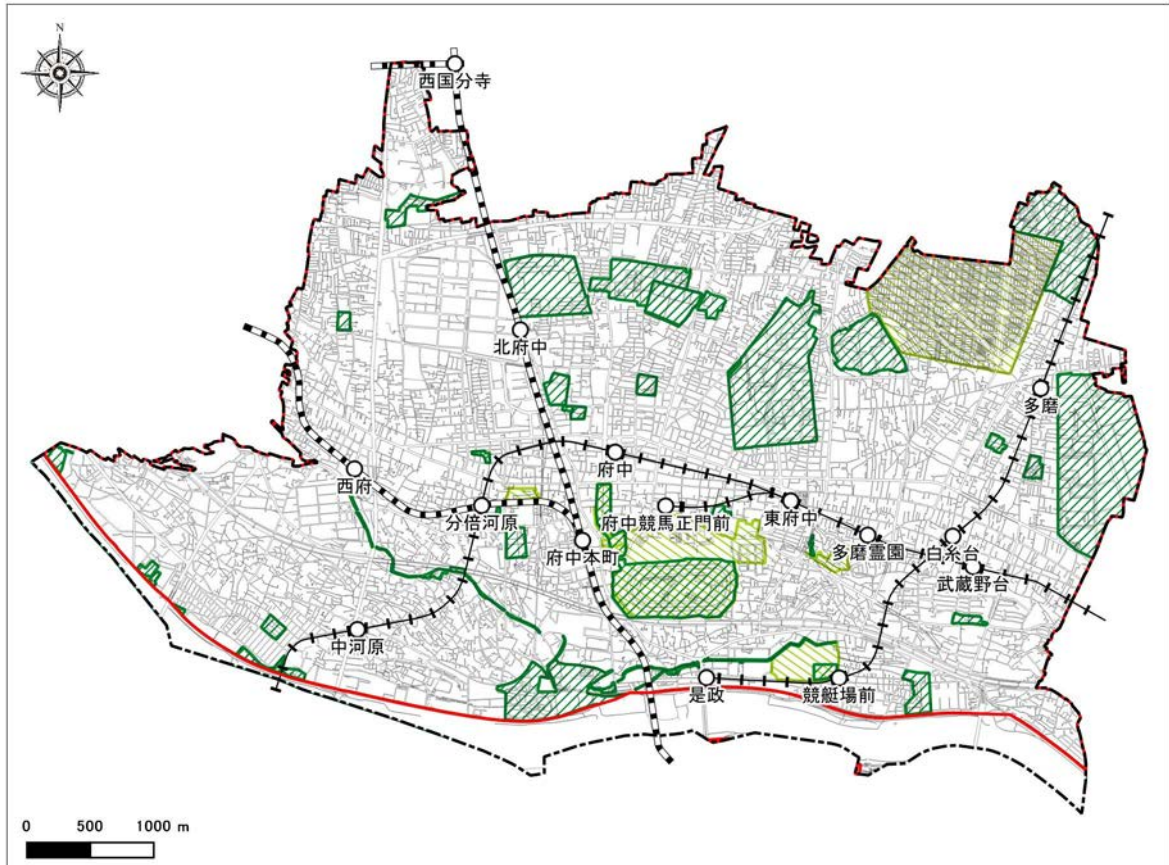
No.	名称	面積(ha)	地区計画区域内の住宅建築制限地区	
			対象地区	面積(ha)
1	日鋼町地区地区計画	18.4	全域	18.4
2	西府駅周辺地区地区計画	12.8	教育施設地区	2.2
3	多磨駅東地区地区計画	4.7	業務・商業地区	4.0

出典：府中市都市計画図（府中市/平成28年3月作成）、地区計画（府中市都市整備部都市計画課資料）を基に作成

⑤一団の非住居系地域

多様な地域特性を活かしたまちづくりの観点から、次の地域を考慮して居住誘導区域を設定します。

- まとまった公共用地
- 将来にわたり維持すべき本市の地域資源



凡例	
	市域
	市街化区域
	一団の非住居系地域
	まとまった公共用地
	将来にわたり維持すべき本市の地域資源

※まとまった公共用地は次の区域を対象。

- ・東京農工大学府中キャンパス
- ・府中刑務所
- ・府中基地跡地
- ・調布基地跡地(東京外国語大学府中キャンパス、警視庁警察学校、公益財団法人日本心臓血圧研究振興会附属榊原記念病院 等)
- ・都市計画決定された都市施設:ごみ処理施設、火葬場、ごみ焼却場、都市計画公園(近隣公園・総合公園・運動公園・特殊公園・広域公園)及び都市計画緑地

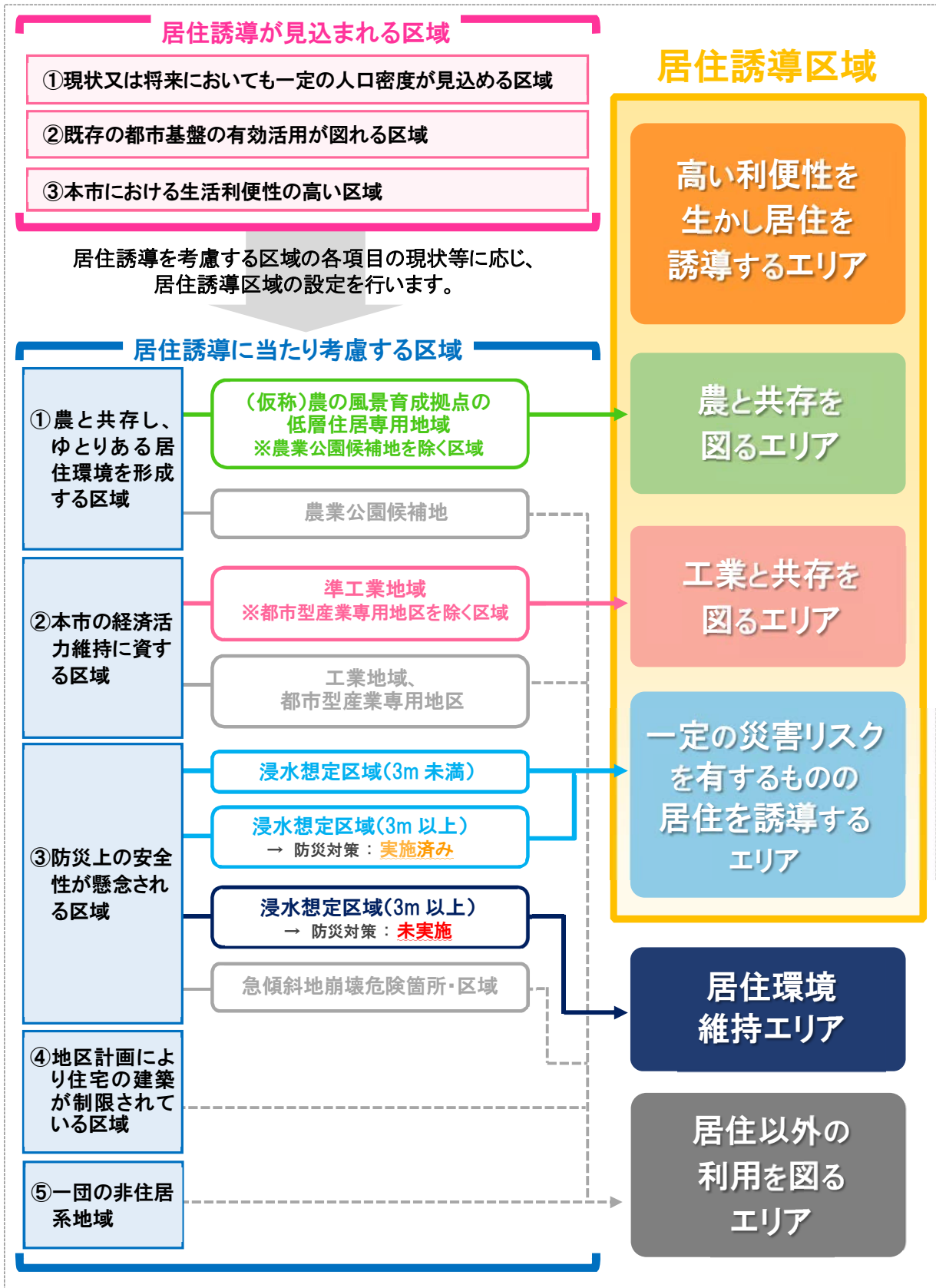
※将来にわたり維持すべき本市の地域資源は次の区域を対象。

- ・東京競馬場
- ・多摩川競艇場
- ・多磨霊園
- ・寺社(大國魂神社、高安寺、安養寺、妙光院及び東郷寺)

出典: 府中市都市計画図(府中市/平成 28 年 3 月)、都市計画基礎調査[良好な景観要素の分布](東京都/平成 25 年度)、府中市都市整備部計画課資料を基に作成

(3) 居住誘導区域設定の全体概要

現状の土地利用及びこれまでの整理を踏まえ、本市における居住誘導区域の全体概要を次に示します。








- (仮称)農の風景育成拠点の低層住居専用地域(農業公園候補地を除く)については、既に居住としての利用が多いことから居住誘導区域に含めることとしますが、誘導施策等の推進による農と共存したゆとりある居住地の形成を目指します。
- 農業公園候補地については、農地の保全や地域コミュニティの活性化等の観点から、農業公園としての利用を進めていきます。
- 準工業地域(都市型産業専用地区を除く)については、既に居住や生活に密接な商業としての利用が多いことから居住誘導区域に含めることとしますが、誘導施策等による住工共存に向けたまちづくりを進めていきます。
- 工業地域及び都市型産業専用地区は、本市の経済活力を将来にわたり維持する観点から、大規模工場等の操業環境を維持していきます。
- 浸水深 3m未満の浸水想定区域及び防災対策がなされている浸水深 3m以上の浸水想定区域については、「一定の災害リスクを有するものの居住を誘導するエリア」として、「府中市地域防災計画」等による避難体制の確保や、下水道施設の整備等の対策を推進することで安全の確保を図っていきます。
- 防災対策がなされていない浸水深 3m以上の浸水想定区域については、災害に対する安全性が懸念されることから、居住誘導区域には含めないものの、「居住環境維持エリア」として、災害に対する注意喚起等を進めるとともに、「府中市総合計画」や「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)」、第 6 章の誘導施策等に基づき、日常生活サービスや交通手段を確保できる居住環境の形成に向けた取組を今後も進めていきます。
- 急傾斜地崩壊危険箇所・区域については、災害に対する安全性が懸念されることから、居住誘導区域には含めず、「居住以外の利用を図るエリア」として位置付けます。
- また、居住環境維持エリアにおいて、防災対策が図られた箇所については、適宜、居住誘導区域(一定の災害リスクを有するものの居住を誘導するエリア)設定の検討を行います。


(4) 居住誘導区域の候補地の精査


凡例


居住誘導区域の候補地

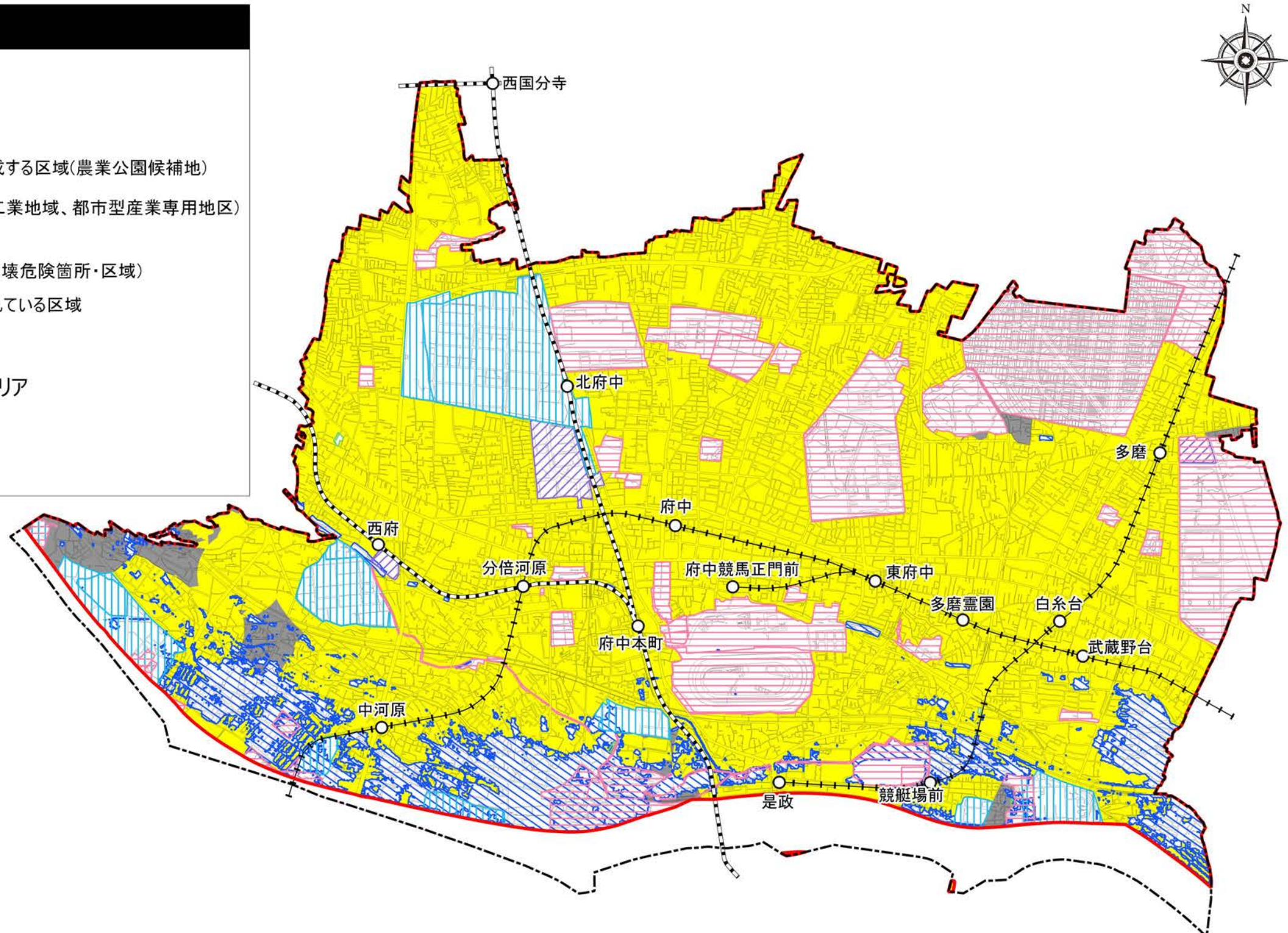
【居住誘導に当たり考慮する区域】

-  ①農と共存し、ゆとりある居住環境を形成する区域(農業公園候補地)
-  ②本市の経済活力維持に資する区域(工業地域、都市型産業専用地区)
-  ③防災上の安全性が懸念されるエリア
(浸水想定区域3m以上、急傾斜地崩壊危険箇所・区域)
-  ④地区計画により住宅の建築が制限されている区域
-  ⑤一団の非住居系地域

 居住誘導の方向性を検討するエリア

 市域

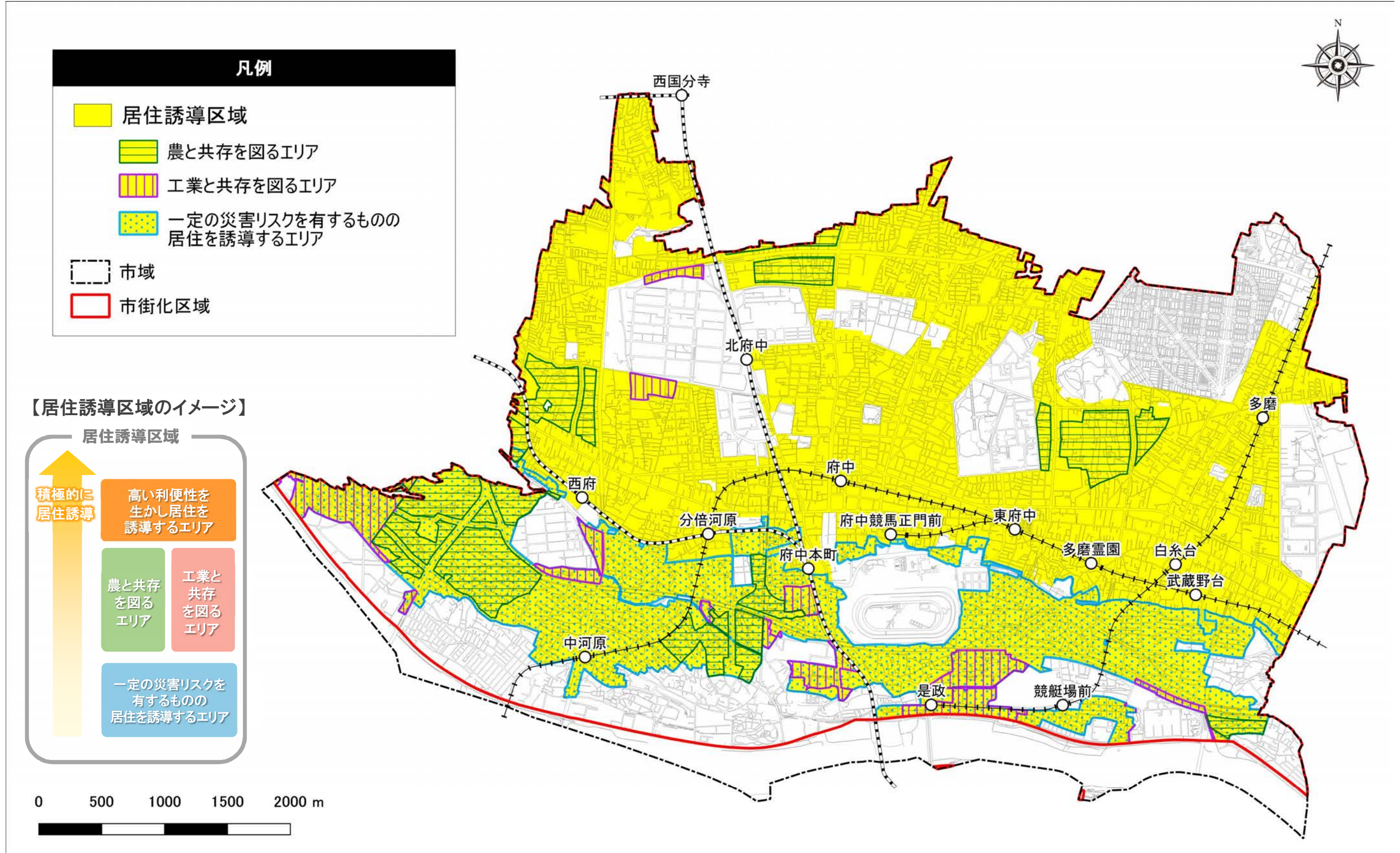
 市街化区域



居住誘導の方向性を検討するエリアについて

※町丁目としては 60 人/haを下回っているものの、当該箇所の実態は住宅用地としての土地利用がなされていることから、居住誘導区域に含めることとします。

4. 居住誘導区域



※具体的な区域は、用途地域界・道路界・地形地物をもとに設定しています。

第 5 章

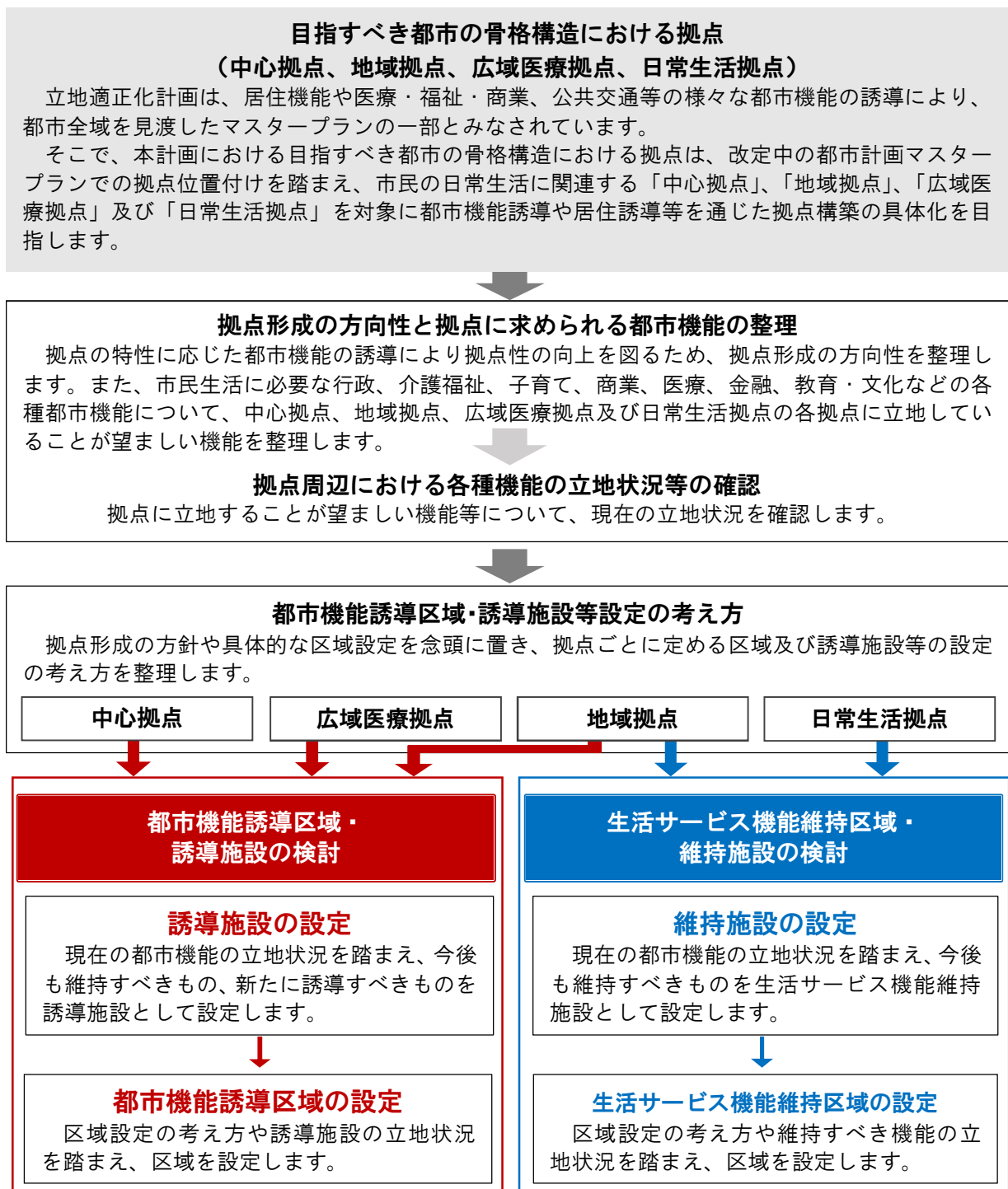
都市機能誘導区域及び誘導施設等

都市機能誘導区域及び誘導施設等の整理にあたって

本章では、目指すべき都市の骨格構造における拠点の具体化に向け、都市機能誘導区域等について整理します。また、あわせてそれらの各都市機能誘導区域等にて維持・誘導すべき施設について整理します。

1. 都市機能誘導区域等の設定の流れ

都市機能誘導区域及び誘導施設等の設定の流れは次のとおりです。



2. 拠点に求められる都市機能の整理

(1) 施設の特性に応じた配置の考え方

市民生活に必要な都市機能には、行政、介護福祉、子育て、商業、医療、金融、教育・文化など、様々なものがあり、「立地適正化計画作成の手引き(国土交通省 平成30年4月25日改訂)」では、拠点ごとに想定される機能として次の内容が例示されています。

【立地適正化計画作成の手引きに示される拠点類型毎の機能イメージ】

	中心拠点	地域/生活拠点
行政機能	<ul style="list-style-type: none"> ■中核的な行政機能 例. 本庁舎 	<ul style="list-style-type: none"> ■日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> ■市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター 	<ul style="list-style-type: none"> ■高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティ等
子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> ■市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター 	<ul style="list-style-type: none"> ■子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ■時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積 	<ul style="list-style-type: none"> ■日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 延床面積0m^2以上の食品スーパー
医療機能	<ul style="list-style-type: none"> ■総合的な医療サービス(二次医療)を受けることができる機能 例. 病院 	<ul style="list-style-type: none"> ■日常的な診療を受けることができる機能 例. 延床面積0m^2以上の診療所
金融機能	<ul style="list-style-type: none"> ■決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫 	<ul style="list-style-type: none"> ■日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	<ul style="list-style-type: none"> ■市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館 	<ul style="list-style-type: none"> ■地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

本市立地適正化計画では、『広域性・集客性の高い中心拠点の形成』、『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』等をまちづくりの方針として整理しており、こうした方針を踏まえ、必要な都市機能を必要な場所に位置付けています。

なお、各施設については、その特性に応じて、必ずしも駅周辺等の拠点に集約するのみではなく、「**拠点に立地していることが望ましい施設(拠点立地型施設)**」と、拠点内も含め「**地域内に分散し、居住地の近接地に立地していた方が利用しやすい施設(市内分散型施設)**」に分類することが考えられます。

『拠点立地型施設』

- ◆鉄道利用による広域からの集客性、市民生活の利便性等の観点から、駅周辺等の拠点に立地していることが望ましい施設(市役所、大型商業施設、病院、銀行等)
- ◆施設の役割・性格に応じ、中心拠点・広域医療拠点・地域拠点・日常生活拠点のいずれかまたは全てに配置

『市内分散型施設』

- ◆現在の暮らしやすい環境を維持していく観点から、市内に分散し、居住地に近接して立地していることが望ましい施設(介護福祉施設、保育所、コンビニエンスストア、診療所等)

こうした考え方の下、次頁表のとおり拠点ごとの都市機能配置を整理します。

(2)拠点形成の方向性と拠点に求められる都市機能

上位関連計画での位置付け等を踏まえた拠点形成の方向性と、各拠点に求められる都市機能を整理します。また、機能整理にあたっての各都市機能配置の考え方については、次頁「都市機能別配置の考え方」のとおりです。

都市機能		拠点立地型施設				市内分散型施設
		中心拠点	地域拠点	広域医療拠点	日常生活拠点	市内分散
府中駅・府中本町駅周辺地区			分倍河原駅周辺地区、多磨駅周辺地区、西府駅周辺地区、東府中駅周辺地区、多磨霊園駅周辺地区、中河原駅周辺地区	多摩メディカル・キャンパス周辺地区	北府中駅周辺地区、是政駅周辺地区、白糸台駅周辺地区、武蔵野台駅周辺地区	—
拠点の形成方針		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する。	主要な鉄道駅周辺では、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する。	多摩メディカル・キャンパスにおける高次な医療・福祉機能と合わせ、周辺への生活サービス機能の誘導を図り、広域的なサービスを提供できる拠点を形成する。	市民の日常生活に不可欠な商業機能等の維持により、駅周辺における一定の生活利便性を備えた拠点を形成する。	—
行政機能	■市役所	○				
	■出張所		○			
	■市政情報センター	○				
介護福祉機能	■地域包括支援センター					○
	■介護予防推進センター		○ (分倍河原駅周辺地区のみ)			
	□訪問系施設					○
	□通所系施設					○
	□短期入所系施設					○
子育て機能	■ふれあい会館	○				
	■子ども家庭支援センター	○				
	■地域子育て支援センター					○
	□保育所※1・幼稚園					○
	□認証保育所					○
商業機能	□地域型保育事業所					○
	□大型商業施設	○	○			
	□スーパーマーケット	○	○	○	○	
医療機能	□コンビニエンスストア・ドラッグストア				○※2	○
	■病院(公立)			○		
	□病院(その他)					○
	□診療所					○
金融機能	■保健センター	○				
	□銀行・信用金庫・JA	○	○	○	○	
	□郵便局	○	○	○	○	
教育・文化機能	□ATM					○
	■市民会館	○				
	■中央図書館	○				
	■教育センター	○				
	■小学校・中学校					○
教育・文化機能	■文化センター					○
	■市民活動センター	○				

■ 公共施設 □ 民間施設 (※1は市立保育所を含む) ○ 拠点立地型施設 ○ 市内分散型施設

※2 コンビニ・ドラッグストアについては、市内分散型の配置を基本としますが、日常生活拠点における必要な生活サービス水準を確保する観点から、現状においてスーパーマーケットが立地していない場合は、当該拠点での立地が望ましい施設として位置付けます。

〈都市機能別配置の考え方〉

前頁で整理した各都市機能の配置の考え方については、次表のとおりです。

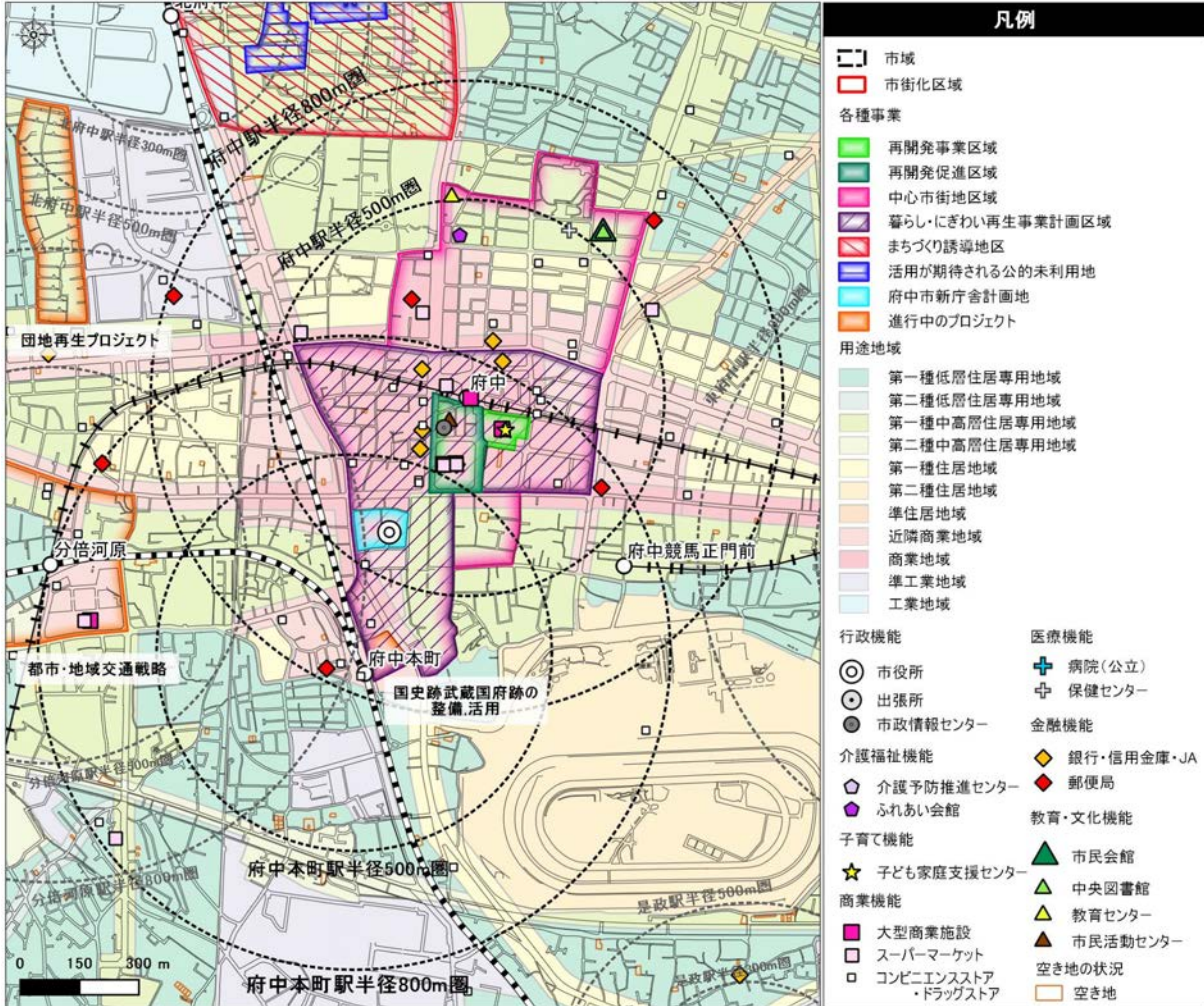
都市機能		配置の考え方
行政機能	市役所	◇公的サービスを提供する総合相談窓口機能を有する施設であり、市内全域からのアクセス性を考慮し、利便性の高い中心拠点に配置する。(1施設で市内全域をカバー)
	出張所	◇証明書発行など、簡易的な公的サービスを提供する施設であり、市役所を補完する施設として、市東部及び西部の地域拠点に配置する。
	市政情報センター	◇市の施設案内や市政のPR、また、各種証明書の発行サービス機能を有する施設であり、市内全域や来訪者のアクセス性を考慮し、利便性の高い中心拠点に配置する。(1施設で市内全域をカバー)
介護福祉機能	地域包括支援センター	◇地域に暮らす高齢者の介護予防や日常の暮らしを様々な側面からサポートするための施設であることから、生活に身近な場所に適宜配置する。
	介護予防推進センター	◇高齢者の健康維持・増進や外出機会の提供に寄与する施設であり、アクセス性を考慮しつつも気軽に利用できることにも考慮し、地域拠点に配置する。(1施設で市内全域をカバー)
	訪問系施設	◇日常の介護・見守りを支えるサービスを提供する施設であり、施設利用に際しては一定の送迎サービスを有することから、生活に身近な場所に適宜配置する。
	通所系施設	
	短期入所系施設	
ふれあい会館	◇高齢者をはじめ様々な世代が交流する施設であり、市内全域からのアクセス性を考慮し、利便性の高い中心拠点に配置する。(1施設で市内全域をカバー)	
子育て機能	子ども家庭支援センター	◇子育て等に関する相談窓口や交流機能・一時預かり等の機能を有する施設であり、市内全域や来訪者のアクセス性を考慮し、利便性の高い中心拠点に配置する。
	地域子育て支援センター	◇日常の子育てに必要な施設であり、生活に身近な場所に適宜配置する。
	保育所・幼稚園	
	認証保育所	
	地域型保育事業所	
商業機能	大型商業施設	◇広域な商圈を有する施設であり、市内全域や来訪者、更には地域ごとのアクセス性を考慮し、中心拠点・地域拠点に配置する。(床面積 5,000 m ² 以上)
	スーパーマーケット	◇比較的広域な商圈を有しながらも、生活に身近な場所に配置することが望まれる施設であるため、市内全域や地域ごとのアクセス性を考慮し、中心拠点・地域拠点・広域医療拠点・日常生活拠点に配置する。(床面積 500 m ² 以上)
	コンビニエンスストア・ドラッグストア	◇医療品や日用品購入のための施設であり、生活に身近な場所に適宜配置することを基本とするが、日常生活拠点における必要な生活サービス水準を維持する観点から、現状においてスーパーマーケットが立地していない場合は、当該拠点での立地が望ましい施設として位置付ける。
医療機能	病院(公立)	◇総合的な医療サービスが受けられる一定以上の病床数(20床以上)を有する施設のうち、公立病院については拠点の形成方針に基づき、広域医療拠点に配置する。
	病院(その他)	◇総合的な医療サービスが受けられる一定以上の病床数(20床以上)を有する施設のうち、公立病院以外の病院については生活に身近な場所に適宜配置する。
	診療所	◇医療機関の機能分担のもと、初期診療及び在宅医療を行う施設であることから、生活に身近な場所に適宜配置する。(19床以下)
	保健センター	◇母子保健の窓口や健康増進に資する各種相談機能を有する施設であり、市内全域からのアクセス性を考慮し、利便性の高い中心拠点に配置する。(1施設で市内全域をカバー)
金融機能	銀行・信用金庫・JA	◇口座の開設や融資など総合的な金融サービス機能を有する施設であり、市内全域や地域ごとのアクセス性を考慮し、中心拠点・地域拠点・広域医療拠点・日常生活拠点に配置する。
	郵便局	
	ATM	◇日常生活における現金の引き出しや預貯金を行う際の利便性を考慮し、生活に身近な場所に適宜配置する。
教育・文化機能	市民会館	◇ホール機能や会議室等を有する文化施設であり、まちなかのにぎわいを創出する施設として、市内全域からのアクセス性を考慮し、利便性の高い中心拠点に配置する。(1施設で市内全域をカバー)
	中央図書館	◇市民が文化・教養、その他社会教育の向上を図るための施設であり、市内全域からのアクセス性を考慮し、利便性の高い中心拠点に配置する。(1施設で市内全域をカバー)
	教育センター	◇教育に関する相談窓口を有する施設であり、市内全域からのアクセス性を考慮し、利便性の高い中心拠点に配置する。(1施設で市内全域をカバー)
	小学校・中学校	◇府中市公立学校学区に基づき、適正な場所に配置する。
	文化センター	◇市役所の窓口・公民館・高齢者福祉館・児童館・図書館等の機能を有し、市役所及び出張所を補完し、地域コミュニティやサークル活動など、日々の文化教養を支える施設であることから、生活に身近な場所に適宜配置する。
	市民活動センター	◇市民活動等をより一層推進するための拠点施設であり、市内全域からのアクセス性を考慮し、利便性の高い中心拠点に配置する。(1施設で市内全域をカバー)

拠点立地型施設
 市内分散型施設

(3)拠点周辺における各種機能の立地状況等の確認

前項で整理した「拠点立地型施設」について、現在の各種機能の立地状況等を拠点ごとに整理します。

①府中駅・府中本町駅周辺地区(中心拠点)



府中駅・府中本町駅周辺に立地することが望ましい機能		立地状況	
		半径 500m ^{※1} 圏	半径 800m ^{※2} 圏
行政機能	市役所	○(1)	○(1)
	市政情報センター	○(1)	○(1)
介護福祉機能	ふれあい会館	○(1)	○(1)
子育て機能	子ども家庭支援センター	○(1)	○(1)
商業機能	大型商業施設	○(4)	○(5)
	スーパーマーケット	○(5)	○(8)
医療機能	保健センター	○(1)	○(1)
金融機能	銀行・信用金庫・JA	○(8)	○(8)
	郵便局	○(3)	○(5)
教育・文化機能	市民会館	×	○(1)
	中央図書館	×	○(1)
	教育センター	×	○(1)
	市民活動センター	○(1)	○(1)

※1 「都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)」における高齢者徒歩圏(半径 500m)を採用。(以下同じ)

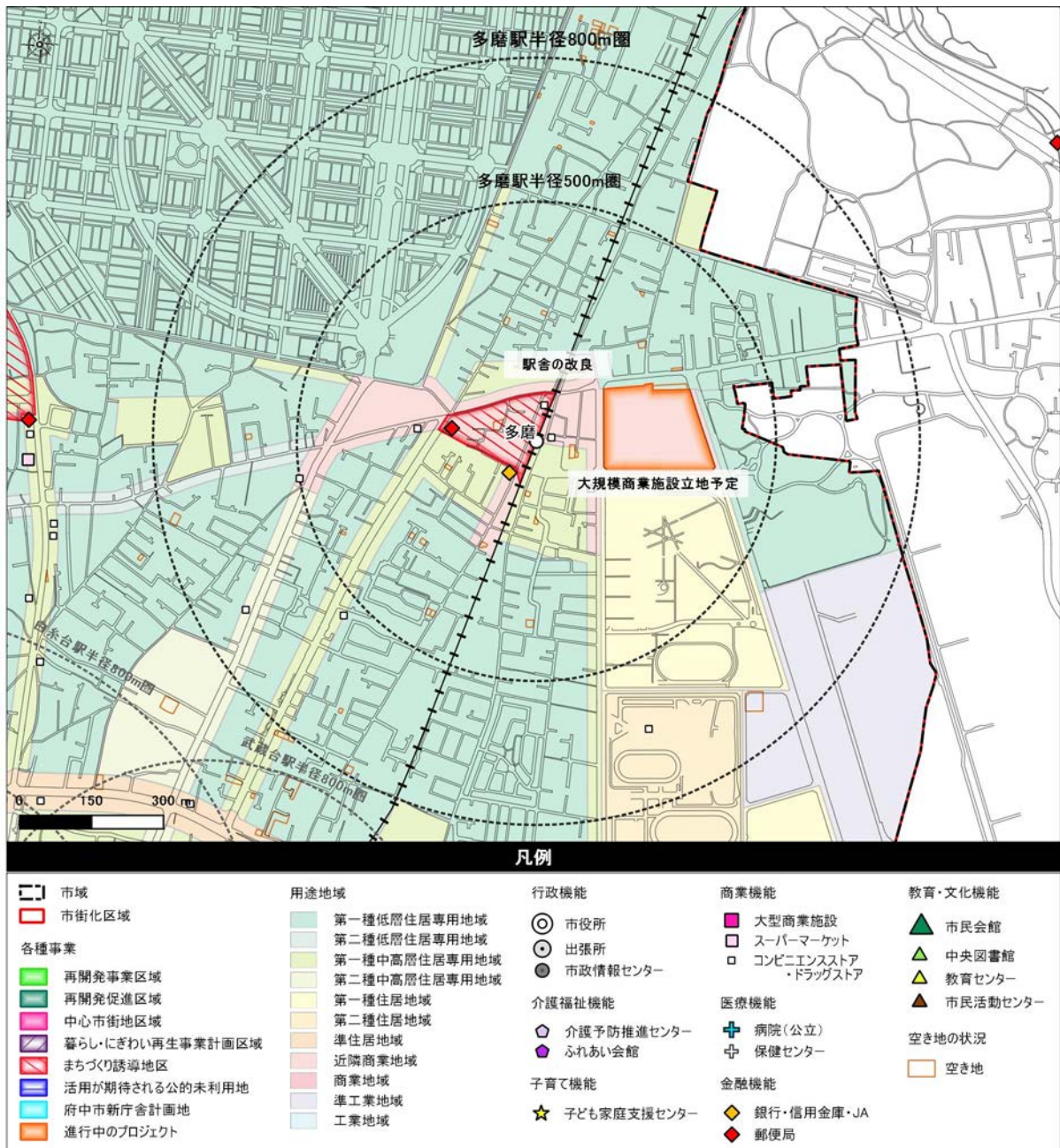
※2 「都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)」における一般的な徒歩圏(半径 800m)を採用。(以下同じ)

②分倍河原駅周辺地区(地域拠点)



分倍河原駅周辺に立地することが望ましい機能		立地状況	
		半径 500m 圏	半径 800m 圏
行政機能	出張所	×	×
介護福祉機能	介護予防推進センター	○(1)	○(1)
商業機能	大型商業施設	○(1)	○(1)
	スーパーマーケット	○(2)	○(4)
金融機能	銀行・信用金庫・JA	×	○(2)
	郵便局	○(2)	○(5)

③多磨駅周辺地区(地域拠点)



多磨駅周辺に立地することが望ましい機能		立地状況	
		半径 500m 圏	半径 800m 圏
行政機能	出張所	×	×
商業機能	大型商業施設	△※(1)	△※(1)
	スーパーマーケット	×	×
金融機能	銀行・信用金庫・JA	○(1)	○(1)
	郵便局	○(1)	○(1)

※平成 33(2021)年開業予定

④西府駅周辺地区(地域拠点)



西府駅周辺に立地することが望ましい機能		立地状況	
		半径 500m 圏	半径 800m 圏
行政機能	出張所	○(1)	○(1)
商業機能	大型商業施設	×	×
	スーパーマーケット	○(1)	○(2)
金融機能	銀行・信用金庫・JA	○(2)	○(2)
	郵便局	○(1)	○(3)

⑤東府中駅周辺地区(地域拠点)



東府中駅周辺に立地することが望ましい機能		立地状況	
		半径 500m 圏	半径 800m 圏
行政機能	出張所	×	×
商業機能	大型商業施設	×	×
	スーパーマーケット	○(3)	○(4)
金融機能	銀行・信用金庫・JA	○(2)	○(3)
	郵便局	○(1)	○(1)

⑥多磨霊園駅周辺地区(地域拠点)



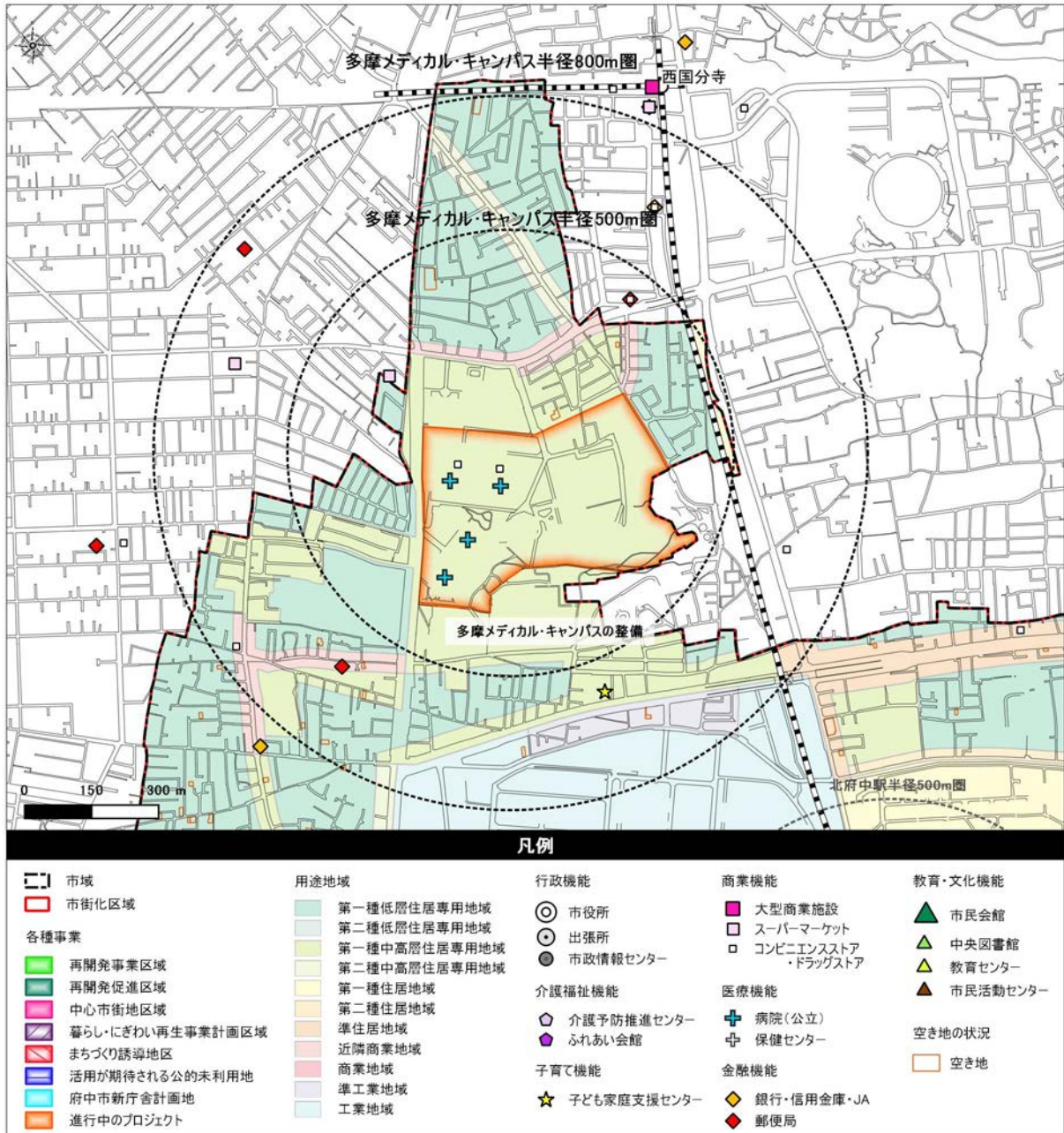
多磨霊園駅周辺に立地することが望ましい機能		立地状況	
		半径 500m 圏	半径 800m 圏
行政機能	出張所	○(1)	○(1)
商業機能	大型商業施設	×	×
	スーパーマーケット	○(1)	○(5)
金融機能	銀行・信用金庫・JA	○(2)	○(3)
	郵便局	×	○(2)

⑦中河原駅周辺地区(地域拠点)



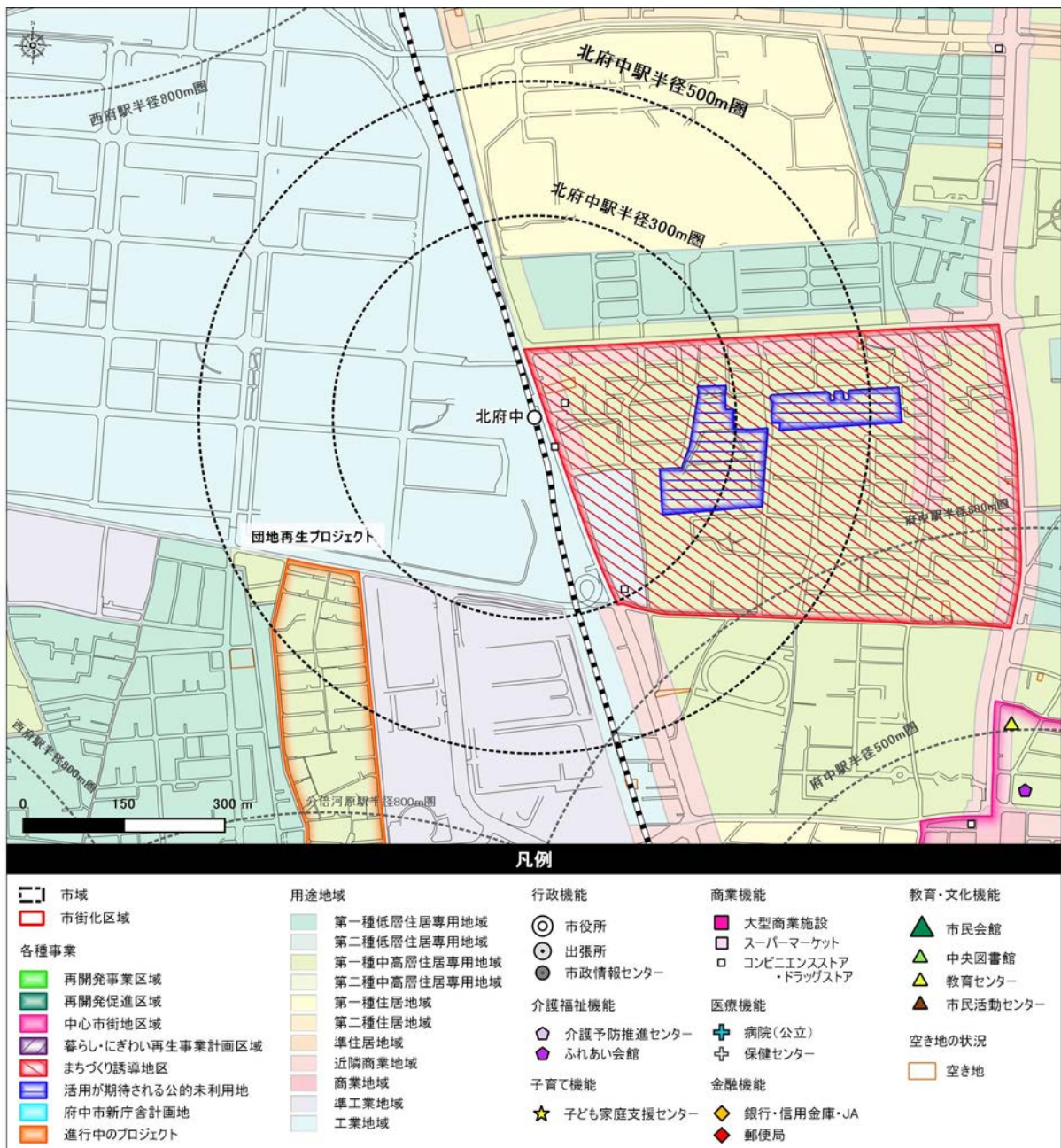
中河原駅周辺に立地することが望ましい機能		立地状況	
		半径 500m 圏	半径 800m 圏
行政機能	出張所	×	×
商業機能	大型商業施設	○(1)	○(1)
	スーパーマーケット	○(1)	○(1)
金融機能	銀行・信用金庫・JA	○(4)	○(5)
	郵便局	○(1)	○(1)

⑧多摩メディカル・キャンパス周辺地区(広域医療拠点)



多摩メディカル・キャンパス周辺に立地することが望ましい機能		立地状況	
		半径 500m 圏	半径 800m 圏
商業機能	スーパーマーケット	○(1) (国分寺市)	○(2) (国分寺市・国立市)
医療機能	病院(公立)	○(4)	○(4)
金融機能	銀行・信用金庫・JA	×	○(1) (国分寺市)
	郵便局	○(1) (国分寺市)	○(2) (府中市・国分寺市)

⑨北府中駅周辺地区(日常生活拠点)



北府中駅周辺に立地することが望ましい機能		立地状況	
		半径 300m ^{※3} 圏	半径 500m ^{※4} 圏
商業機能	スーパーマーケット	×	×
	コンビニエンスストア・ドラッグストア	○(3)	○(3)
金融機能	銀行・信用金庫・JA	×	×
	郵便局	×	×

※3 地域拠点より更に生活に密着した身近な範囲として「都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)」におけるバス停留所徒歩圏(半径 300m)を採用。(以下同じ)

※4 「都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)」における高齢者徒歩圏(半径 500m)を採用。(以下同じ)

⑩是政駅周辺地区(日常生活拠点)



是政駅周辺に立地することが望ましい機能		立地状況	
		半径 300m 圏	半径 500m 圏
商業機能	スーパーマーケット	○(1)	○(1)
	コンビニエンスストア・ドラッグストア	○(2)	○(4)
金融機能	銀行・信用金庫・JA	×	○(1)
	郵便局	×	○(1)

⑪白糸台駅周辺地区(日常生活拠点)



白糸台駅周辺に立地することが望ましい機能		立地状況	
		半径 300m 圏	半径 500m 圏
商業機能	スーパーマーケット	○(1)	○(1)
	コンビニエンスストア・ドラッグストア	○(1)	○(7)
金融機能	銀行・信用金庫・JA	○(1)	○(2)
	郵便局	○(1)	○(1)

⑫ 武蔵野台駅周辺地区(日常生活拠点)



武蔵野台駅周辺に立地することが望ましい機能		立地状況	
		半径 300m 圏	半径 500m 圏
商業機能	スーパーマーケット	○(2)	○(3)
	コンビニエンスストア・ドラッグストア	○(3)	○(5)
金融機能	銀行・信用金庫・JA	○(1)	○(1)
	郵便局	○(1)	○(2)

3. 都市機能誘導区域・誘導施設等設定の考え方

(1) 都市機能誘導区域・生活サービス機能維持区域

① 「立地適正化計画作成の手引き」等に示される区域設定の考え方

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の様々な都市機能を都市の拠点となる地域に誘導・集約することで各種サービスの効率的な提供を図り、住宅の立地の適正化が効果的に進むよう定める必要があります。「立地適正化計画作成の手引き(国土交通省)」等では、都市機能誘導区域設定の考え方として次の事項が示されています。

～都市機能誘導区域の望ましい区域像～

- 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

※立地適正化計画作成の手引き(国土交通省/平成30年4月25日改訂)より

～都市機能誘導区域を定め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など、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等、都市の拠点となるべき区域

※都市計画運用指針(国土交通省/平成30年3月30日一部改正)より

② 本市において都市機能誘導区域・生活サービス機能維持区域を定める拠点

鉄道駅を多く有し、多くの拠点を設定している本市においては、次の考え方に基づき都市機能誘導区域・生活サービス機能維持区域を設定します。

- 中心拠点**は、交通結節機能や都市機能の集積状況をいかし、より一層利便性の向上を図る観点から、「都市機能誘導区域」を設定します。
- 広域医療拠点**は、交通結節機能の状況をいかし、高次の医療機能と合わせた周辺への機能立地を念頭に、「都市機能誘導区域」を設定します。
- 地域拠点**は、都市機能の維持・誘導や市街地整備を図っていく上で基礎となる「交通結節機能の状況」及び「都市機能の立地状況」を確認した上で、「主なまちづくりの動向や地域のまちづくり機運」を有する拠点について、地域主体のまちづくりを促進する観点から、「都市機能誘導区域」を設定します。
- なお、上記以外の地域拠点・日常生活拠点についても、今後の人口減少・少子高齢化に伴い、鉄道駅周辺の役割が増加する観点から、既存のスーパーマーケットや銀行等をはじめとする生活サービス機能を維持し、周辺住民の生活利便性を確保するため、市独自で規定する「生活サービス機能維持区域」を設定します。

1)地域拠点における区域設定について

地域拠点については、前述のとおり交通結節機能を確認した上で、市として地域主体のまちづくりを促進する観点から、次の条件に該当する箇所を都市機能誘導区域を定める拠点として抽出します。

■都市機能誘導区域を定める拠点の抽出条件

(a)交通結節機能	(b)都市機能の立地状況	(c)主なまちづくりの動向や地域のまちづくり機運	都市機能誘導区域を定める拠点
○	○	○	○
○	○		—
	○		—

※(a)○：鉄道・路線バスの乗入れがあり、駅前広場・バスターミナルを有している。

※(b)○：各拠点への配置が求められる各種都市機能が立地している。(P59 参照)

※(c)○：拠点性向上に資するまちづくり事業等を有している、または、地域が主体的に策定したまちづくり誘導計画を有している。

《抽出条件a・bの分析》

抽出条件a 交通結節機能

地域拠点	鉄道⇄バスの乗り入れ	駅前広場	バスターミナル	判定
分倍河原駅周辺地区	○	○	○	○
多磨駅周辺地区	○	○	○	○
西府駅周辺地区	○	○	○	○
東府中駅周辺地区	○			
多磨霊園駅周辺地区	○	○	○	○
中河原駅周辺地区	○	○	○	○

抽出条件b 都市機能の立地状況

地域拠点	各拠点に求められる都市機能				判定
	行政機能	介護福祉機能	商業機能	金融機能	
	出張所	介護予防推進センター	大型商業施設、スーパーマーケット	銀行・信用金庫・JA、郵便局	
分倍河原駅周辺地区		○	○	○	○
多磨駅周辺地区			○	○	○
西府駅周辺地区	○		○	○	○
東府中駅周辺地区			○	○	○
多磨霊園駅周辺地区	○		○	○	○
中河原駅周辺地区			○	○	○

※駅から半径 500m圏内における各種都市機能の立地状況を確認する。

※行政機能(出張所)については、西府駅周辺地区及び多磨霊園駅周辺地区に立地し、また、介護福祉機能(介護予防推進センター)については、分倍河原駅周辺地区に立地している施設であるため、その他の地域拠点への新たな配置を求めるものではない。

■地域拠点における都市機能誘導区域を定める拠点

左表の条件に基づき、都市機能誘導区域を定める地域拠点を以下のとおり設定します。

地域拠点	(a)	(b)	(c)	都市機能誘導区域を定める拠点
分倍河原駅周辺地区	○	○	駅舎の改良や周辺環境の整備	○
多磨駅周辺地区	○	○	駅舎の改良、大規模商業施設の開業 まちづくり誘導計画の策定有り	○
西府駅周辺地区	○	○	まちづくり誘導計画の策定有り	○
東府中駅周辺地区		○		—
多磨霊園駅周辺地区	○	○		—
中河原駅周辺地区	○	○		—

なお、東府中駅周辺地区、多磨霊園駅周辺地区、中河原駅周辺地区については、前頁「②本市において都市機能誘導区域・生活サービス機能維持区域を定める拠点」の考え方を基に、生活サービス機能維持区域を設定するものとし、周辺住民の生活利便性を確保していきます。

また、「生活サービス機能維持区域」を設定する地域拠点についても、今後まちづくりの動向や機運が高まった際には、都市機能誘導区域の位置付けを検討します。

2)各拠点における区域設定について

以上の考え方を踏まえ、各拠点に設定する区域を整理すると、次のようになります。

拠点	設定する区域	設定する拠点
中心拠点	都市機能誘導区域	◇府中駅・府中本町駅周辺地区
広域医療拠点	都市機能誘導区域	◇多摩メディカル・キャンパス周辺地区
地域拠点	都市機能誘導区域	◇分倍河原駅周辺地区 ◇多磨駅周辺地区 ◇西府駅周辺地区
	生活サービス機能維持区域	◇東府中駅周辺地区 ◇多磨霊園駅周辺地区 ◇中河原駅周辺地区
日常生活拠点	生活サービス機能維持区域	◇北府中駅周辺地区 ◇是政駅周辺地区 ◇白糸台駅周辺地区 ◇武蔵野台駅周辺地区

③具体的な都市機能誘導区域等設定の考え方

都市機能誘導区域等は既存の都市機能の立地状況を踏まえつつ、拠点周辺の一定のエリア内に各種都市機能が立地することを基本に、次の考え方に基づき区域設定を行います。

■都市機能誘導区域

- 中心拠点**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にぎわいを創出することを考慮し、一般的な徒歩圏(駅から半径 800m程度)を目安に区域を設定します。
- 広域医療拠点及び地域拠点**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等を考慮し、高齢者の一般的な徒歩圏(駅等から半径 500m程度)を目安に区域を設定します。
ただし、分倍河原駅周辺地区については、市内の中でも駅利用者が最も多く、交通結節機能が充実している広域性のあるエリアであり、今後、都市・地域交通戦略によって更なる拠点性・利便性の向上を図る観点から、一般的な徒歩圏(駅から半径 800m程度)を目安に区域を設定します。
- また、誘導施設の立地状況等を踏まえ、誘導施設の立地が可能な商業系用途地域を基本に、「都市機能誘導区域」の設定を行います。
- なお、区域設定に当たっては、用途地域界や地区計画・まちづくり誘導地区、団地再生等の進行中プロジェクトの促進及び公的不動産の活用等を念頭に置き、道路界等の地形地物を基に設定します。

■生活サービス機能維持区域

- 地域拠点よりも更に身近な範囲内**(駅から半径 300m程度)で、生活サービス機能を維持するための施設(以下「維持施設」といいます。)を包含する形で区域を設定します。

(2)誘導施設等

①「立地適正化計画作成の手引き」等に示される誘導施設設定の考え方

「都市計画運用指針（国土交通省）」等では、誘導施設設定の考え方として次の事項が示されています。

～誘導施設とは～

- 誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能増進施設である。都市機能増進施設とは、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものである。

※都市再生特別措置法第81条(平成30年6月1日改正)から

～誘導施設の設定の考え方～

- 都市機能誘導区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

※都市計画運用指針(国土交通省/平成30年3月30日一部改正)から

②本市における誘導施設等設定の考え方

上記を踏まえた本市における誘導施設等設定の考え方を整理します。

■誘導施設

- 拠点形成の方向性や拠点立地が望まれる都市機能の立地状況及び機能補完状況を踏まえつつ、地域性等を考慮した上で、都市機能誘導区域ごとに誘導施設を設定します。
- なお、既に立地している誘導施設については、現状の機能の維持を図り、不足している施設については新たな立地につなげていきます。

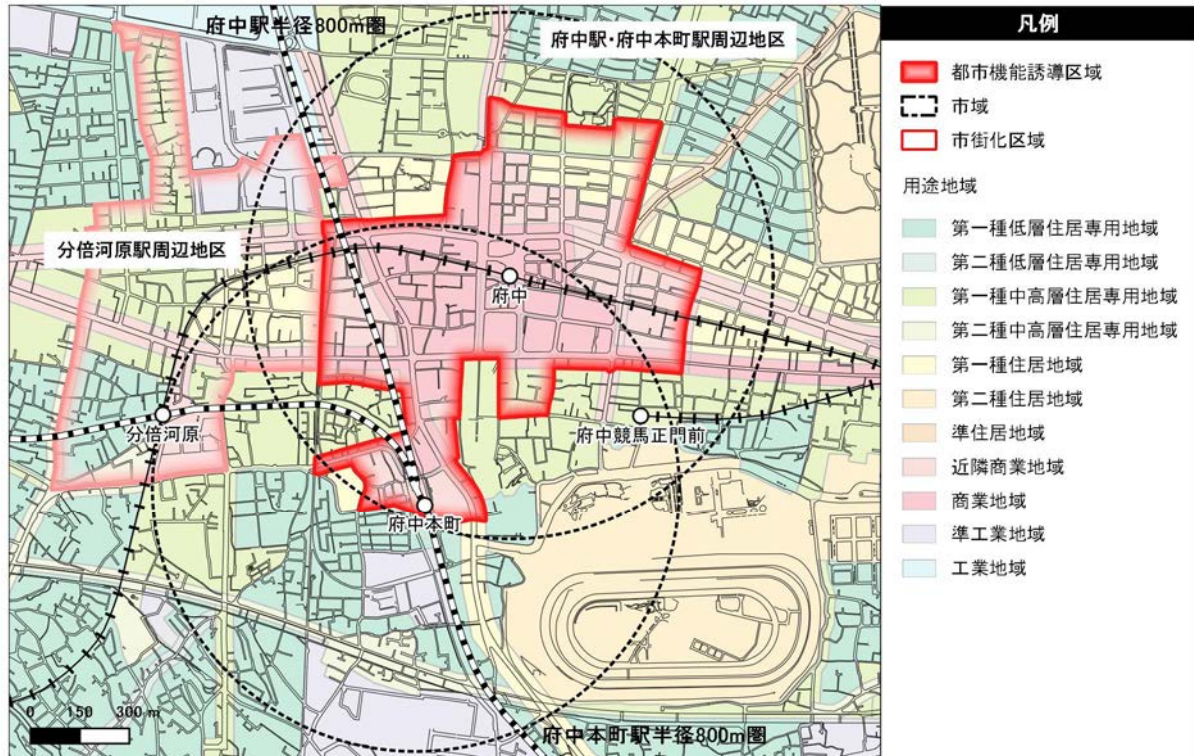
■維持施設

- 生活サービス機能維持区域については、特定の都市機能の誘導を図ることはしないものの、将来にわたり周辺エリアの生活サービス水準を確保するために必要な維持すべき施設を設定します。

4. 都市機能誘導区域・誘導施設

(1) 府中駅・府中本町駅周辺地区（中心拠点）

① 都市機能誘導区域



【区域設定の考え方】

- ・府中駅・府中本町駅周辺地区は、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することが求められています。そのため、駅からの徒歩圏(半径 800m)を基に、中心市街地区域を中心に都市機能誘導区域を設定します。
- ・また、上記エリアのうち、将来維持すべき大國魂神社・東京競馬場等の地域資源を除くエリアを、都市機能誘導区域に設定します。

② 誘導施設

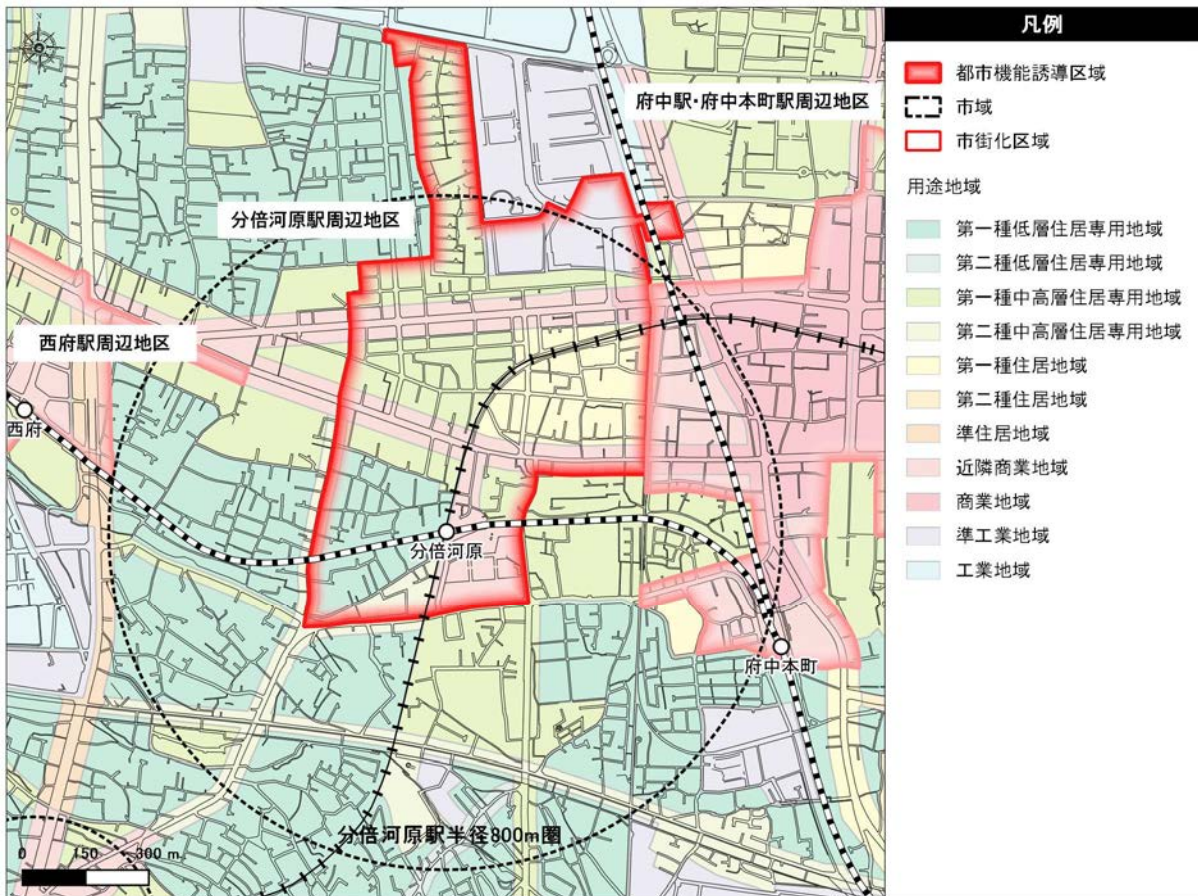
府中駅・府中本町駅周辺地区の誘導施設			
行政機能	市役所	金融機能	銀行・信用金庫・JA
	市政情報センター		郵便局
介護福祉機能	ふれあい会館	教育・文化機能	市民会館
子育て機能	子ども家庭支援センター		中央図書館
商業機能	大型商業施設		教育センター
	スーパーマーケット		市民活動センター
医療機能	保健センター		

赤字：今後新たに誘導していく施設

青字：都市機能誘導区域内に既に立地しており、その機能を今後も維持していく施設

(2)分倍河原駅周辺地区（地域拠点）

①都市機能誘導区域



【区域設定の考え方】

- ・分倍河原駅周辺地区は、地域の核として暮らしに必要な都市機能と地域の魅力・にぎわいの提供が求められている拠点であるため、駅からの徒歩圏(半径 800m)を基に、都市・地域交通戦略の対象地区を中心に、福祉や商業等の機能導入を図りたいとの要望がある団地再生プロジェクトを推進するエリア(必要に応じて用途地域の見直し等を検討)を、都市機能誘導区域に設定します。

②誘導施設

分倍河原駅周辺地区の誘導施設	
介護福祉機能	介護予防推進センター
商業機能	大型商業施設
	スーパーマーケット
金融機能	銀行・信用金庫・JA
	郵便局

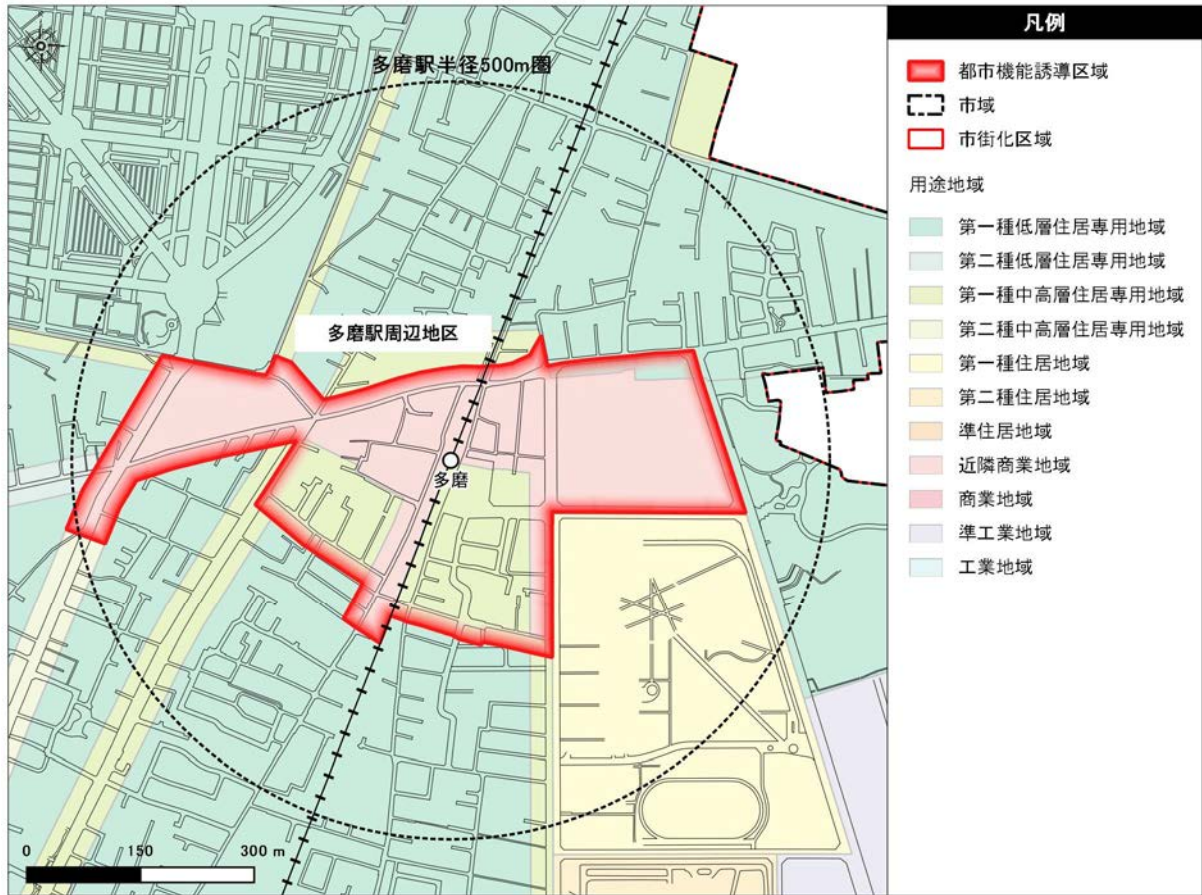
赤字：今後新たに誘導していく施設

青字：都市機能誘導区域内に既に立地しており、その機能を今後も維持していく施設

- ◆出張所については、近隣の中心拠点（府中駅・府中本町駅周辺）に市役所が立地し、機能が補完されることから、誘導施設への位置付けは行わないこととします。

(3)多磨駅周辺地区（地域拠点）

①都市機能誘導区域



【区域設定の考え方】

- ・多磨駅周辺地区は、地域の核として暮らしに必要な都市機能と地域の魅力・にぎわいの提供が求められている拠点であるため、駅からの徒歩圏(半径 500m)を基に、まちづくり誘導区域や進行中のプロジェクト用地を含むよう、都市機能誘導区域を設定します。
- ・また、上記エリアのうち、現状の機能を将来にわたり維持していくことが望ましい東京外語大学、警察大学校等の一団の非住居系を除くエリアを、都市機能誘導区域に設定します。

②誘導施設

多磨駅周辺地区の誘導施設	
商業機能	大型商業施設*
	スーパーマーケット
金融機能	銀行・信用金庫・JA
	郵便局

赤字：今後新たに誘導していく施設

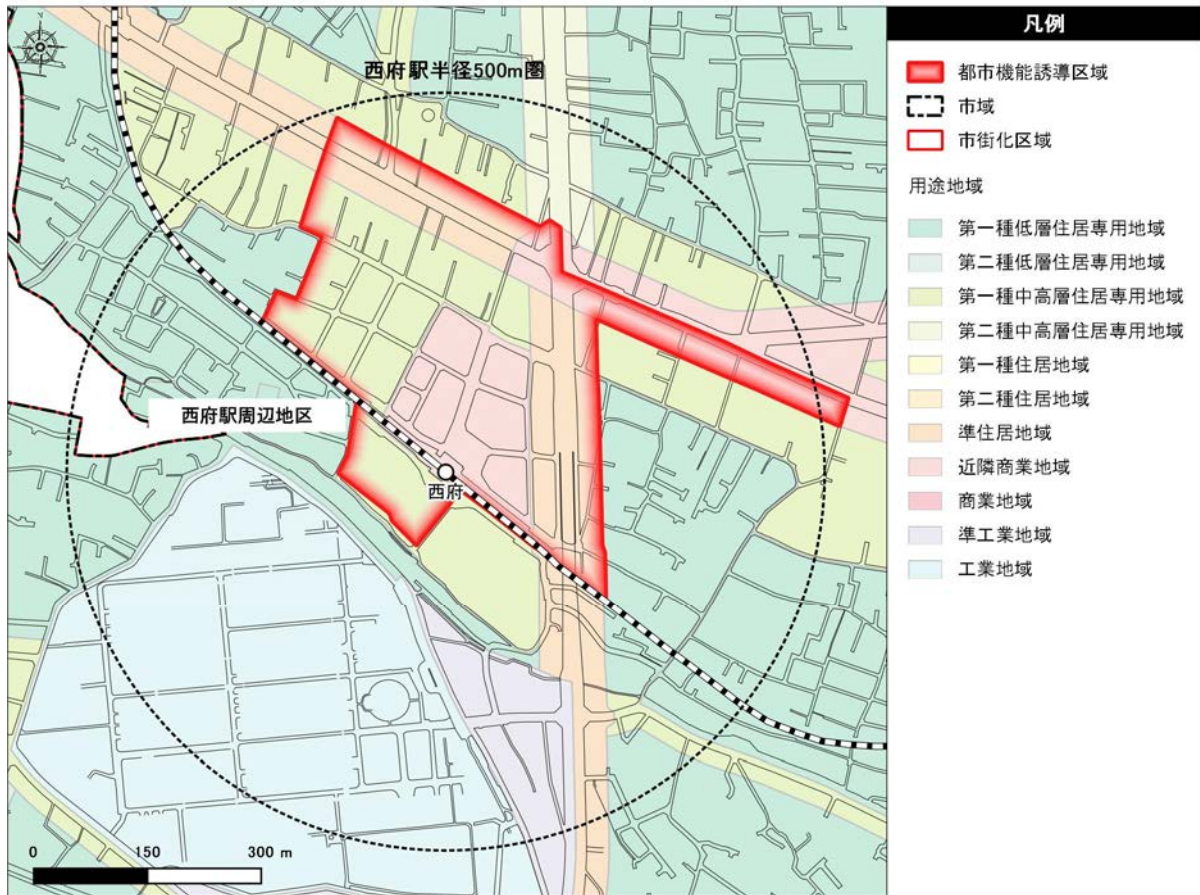
青字：都市機能誘導区域内に既に立地しており、その機能を今後も維持していく施設

※ 平成 33 (2021) 年開業予定

◆出張所については、近隣の地域拠点（多磨霊園駅周辺）に東部出張所が立地し、機能が補完されることから、誘導施設への位置付けは行わないこととします。

(4)西府駅周辺地区（地域拠点）

①都市機能誘導区域



【区域設定の考え方】

- ・西府駅周辺地区は、地域の核として暮らしに必要な都市機能と地域の魅力・にぎわいの提供が求められている拠点であるため、駅からの徒歩圏(半径 500m)を基に、まちづくり誘導区域を含むよう、都市機能誘導区域を設定します。

②誘導施設

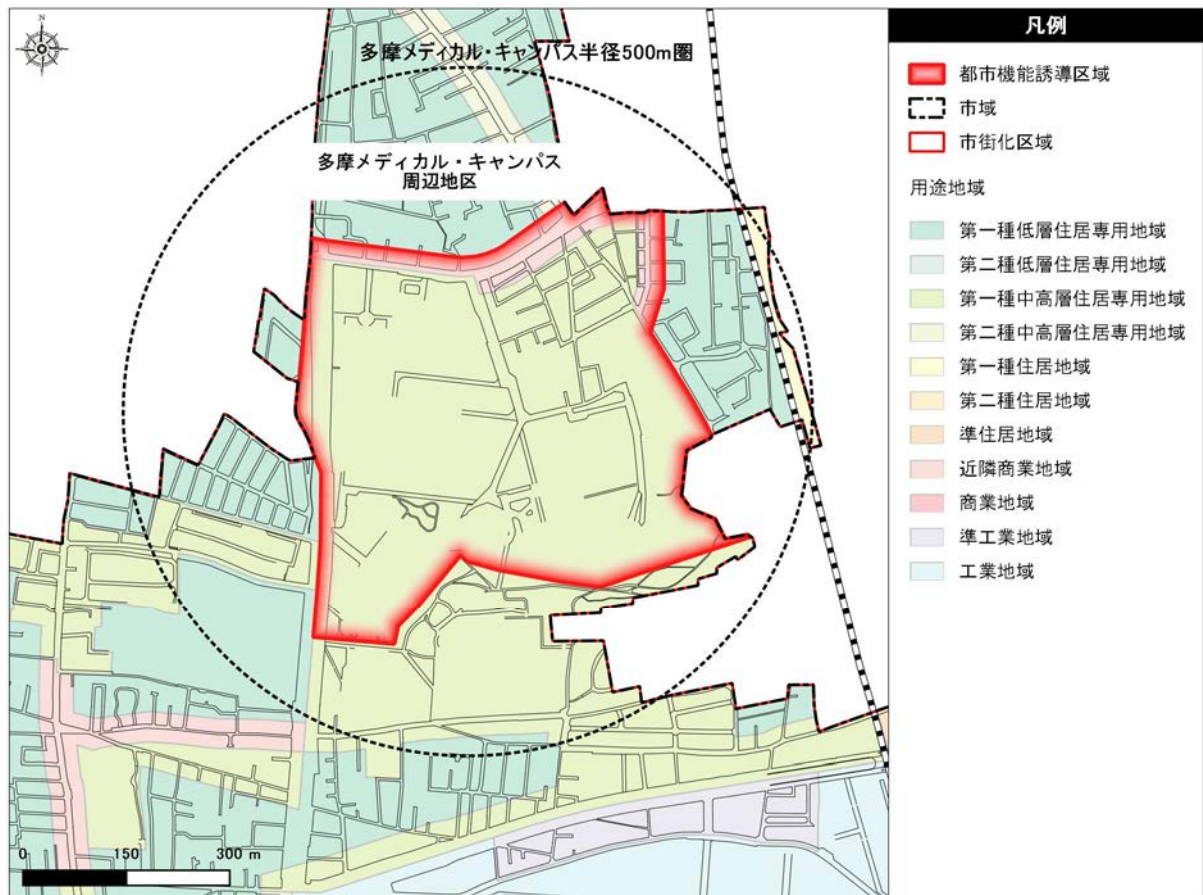
西府駅周辺地区の誘導施設	
行政機能	出張所
商業機能	大型商業施設
	スーパーマーケット
金融機能	銀行・信用金庫・JA
	郵便局

赤字：今後新たに誘導していく施設

青字：都市機能誘導区域内に既に立地しており、その機能を今後も維持していく施設

(5)多摩メディカル・キャンパス周辺地区（広域医療拠点）

①都市機能誘導区域



【区域設定の考え方】

- ・多摩メディカル・キャンパス周辺地区は、高次の医療・福祉機能と合わせ、周辺への生活サービス機能の誘導を図り、広域的なサービスの提供が求められている拠点であるため、拠点（総合医療センターバス停留所）からの徒歩圏（半径 500m）を基に、多摩メディカル・キャンパス用地を含むよう、都市機能誘導区域を設定します。

②誘導施設

多摩メディカル・キャンパス周辺地区の誘導施設	
商業機能	スーパーマーケット
医療機能	病院(公立)
金融機能	銀行・信用金庫・JA
	郵便局

赤字：今後新たに誘導していく施設

青字：都市機能誘導区域内に既に立地しており、その機能を今後も維持していく施設

《拠点ごとの誘導施設の整理》

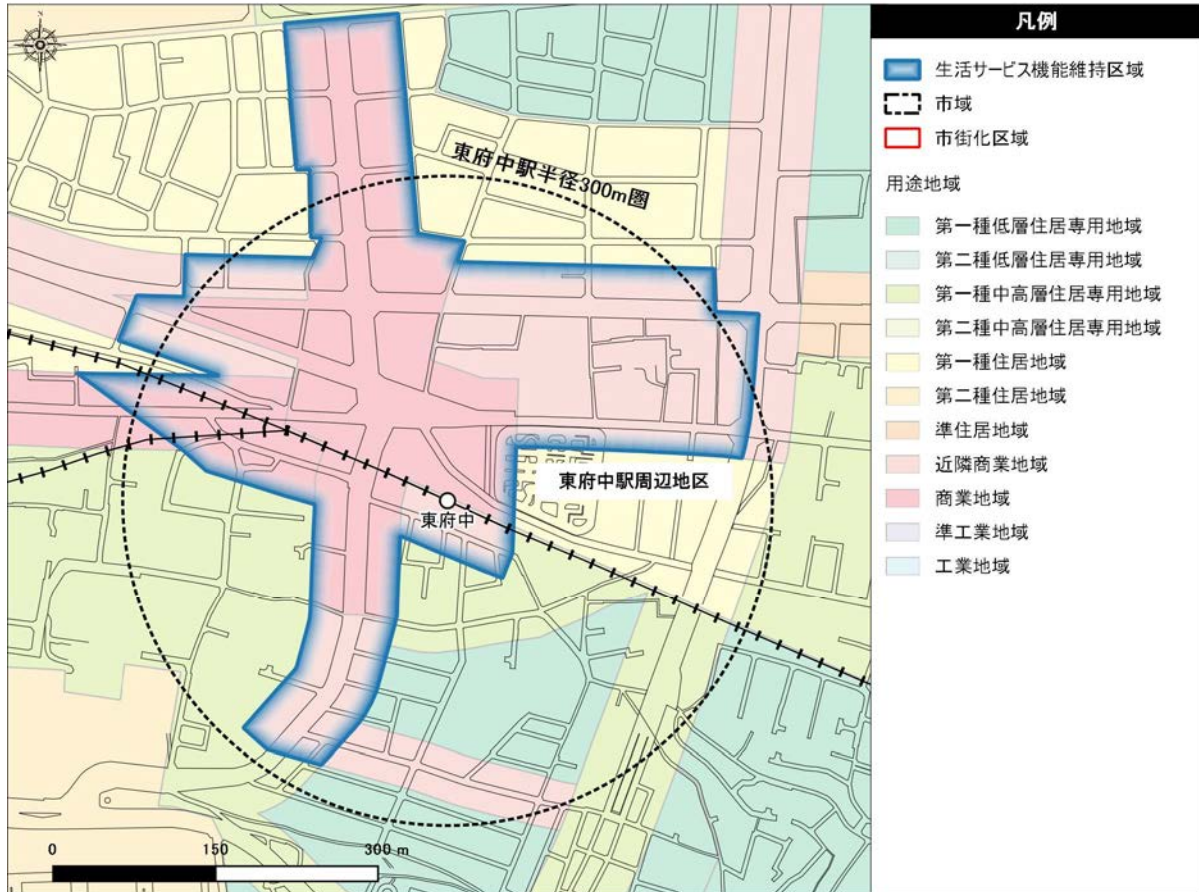
拠点ごとの誘導施設は次表のとおりです。

都市機能誘導区域	機能	誘導施設
府中駅・府中本町駅周辺地区	行政機能	市役所
		市政情報センター
	介護福祉機能	ふれあい会館
	子育て機能	子ども家庭支援センター
	商業機能	大型商業施設
		スーパーマーケット
	医療機能	保健センター
	金融機能	銀行・信用金庫・JA
		郵便局
	教育・文化機能	市民会館
中央図書館		
教育センター		
市民活動センター		
分倍河原駅周辺地区	介護福祉機能	介護予防推進センター
	商業機能	大型商業施設
		スーパーマーケット
	金融機能	銀行・信用金庫・JA
		郵便局
多磨駅周辺地区	商業機能	大型商業施設
		スーパーマーケット
	金融機能	銀行・信用金庫・JA
		郵便局
西府駅周辺地区	行政機能	出張所
	商業機能	大型商業施設
		スーパーマーケット
	金融機能	銀行・信用金庫・JA
		郵便局
多摩メディカル・キャンパス 周辺地区	商業機能	スーパーマーケット
	医療機能	病院(公立)
	金融機能	銀行・信用金庫・JA
		郵便局

5. 生活サービス機能維持区域・維持施設

(1) 東府中駅周辺地区（地域拠点）

① 生活サービス機能維持区域



【区域設定の考え方】

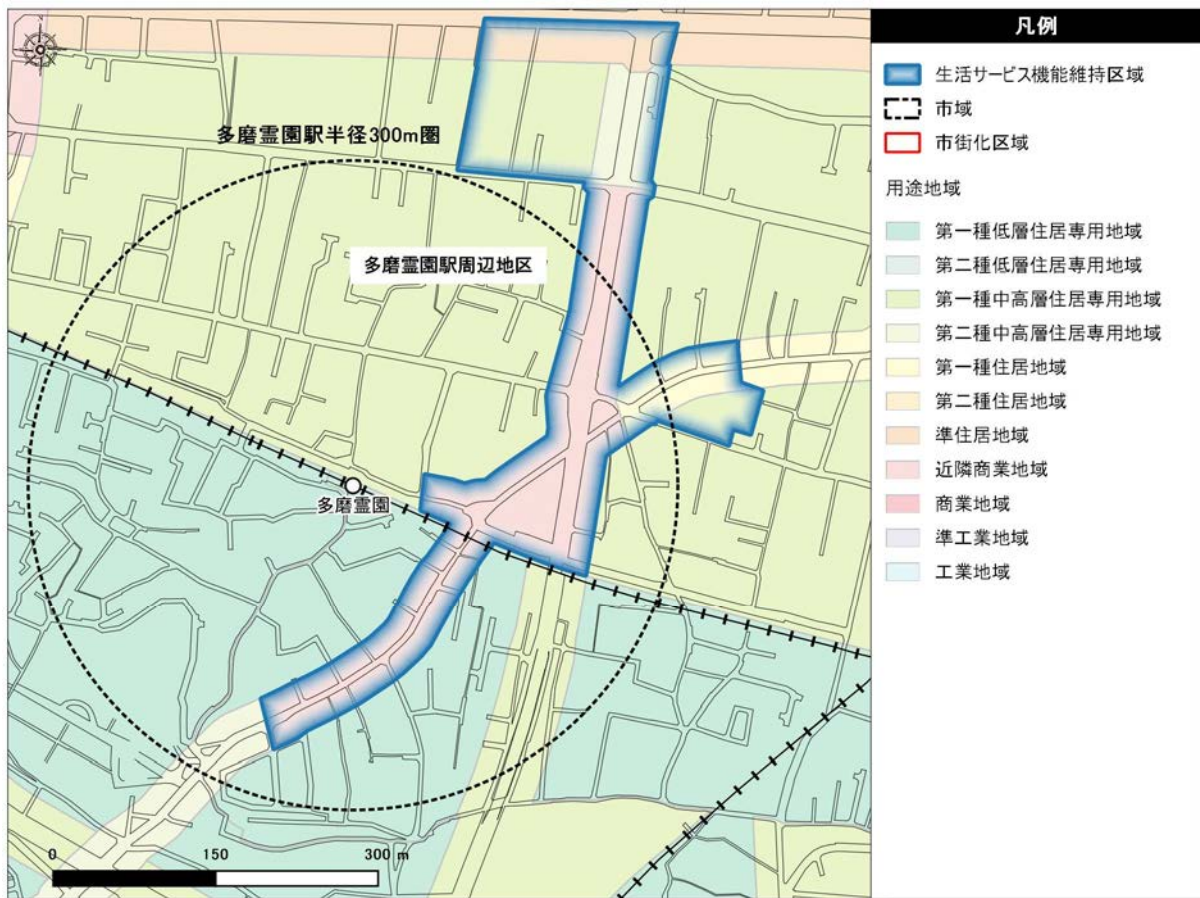
- ・ 東府中駅周辺地区は、市民の日常生活に不可欠な商業機能や金融機能の維持等により、駅周辺における一定の生活利便性を備えた拠点を形成することが求められているため、駅からの徒歩圏（半径 300m）を基に、維持すべき施設の立地状況を踏まえ、生活サービス機能維持区域を設定します。

② 維持施設

東府中駅周辺地区の維持施設	
商業機能	スーパーマーケット
金融機能	銀行・信用金庫・JA
	郵便局

(2)多磨霊園駅周辺地区（地域拠点）

①生活サービス機能維持区域



【区域設定の考え方】

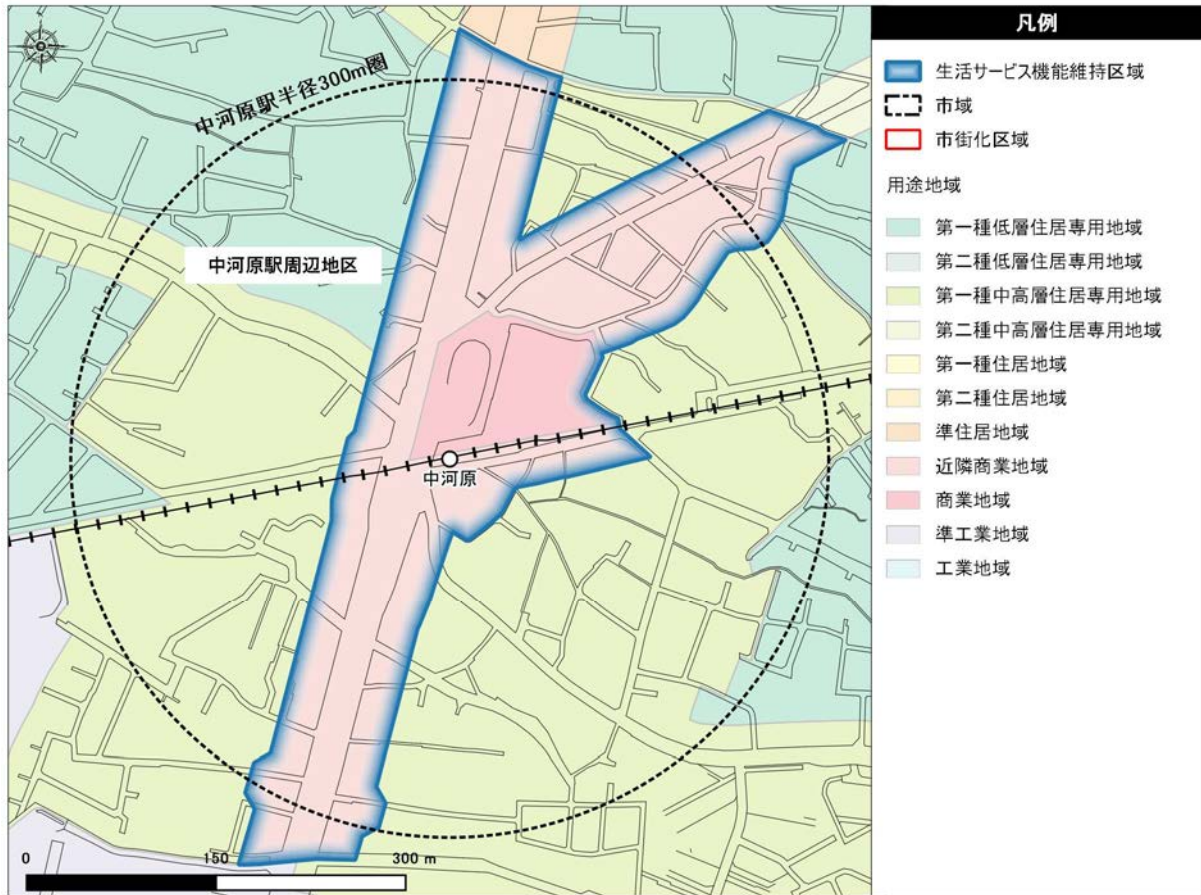
- ・多磨霊園駅周辺地区は、市民の日常生活に不可欠な商業機能や金融機能の維持等により、駅周辺における一定の生活利便性を備えた拠点を形成することが求められているため、駅からの徒歩圏（半径 300m）を基に、維持すべき施設の立地状況を踏まえ、生活サービス機能維持区域を設定します。

②維持施設

多磨霊園駅周辺地区の維持施設	
行政機能	出張所
商業機能	スーパーマーケット
金融機能	銀行・信用金庫・JA

(3)中河原駅周辺地区（地域拠点）

①生活サービス機能維持区域



【区域設定の考え方】

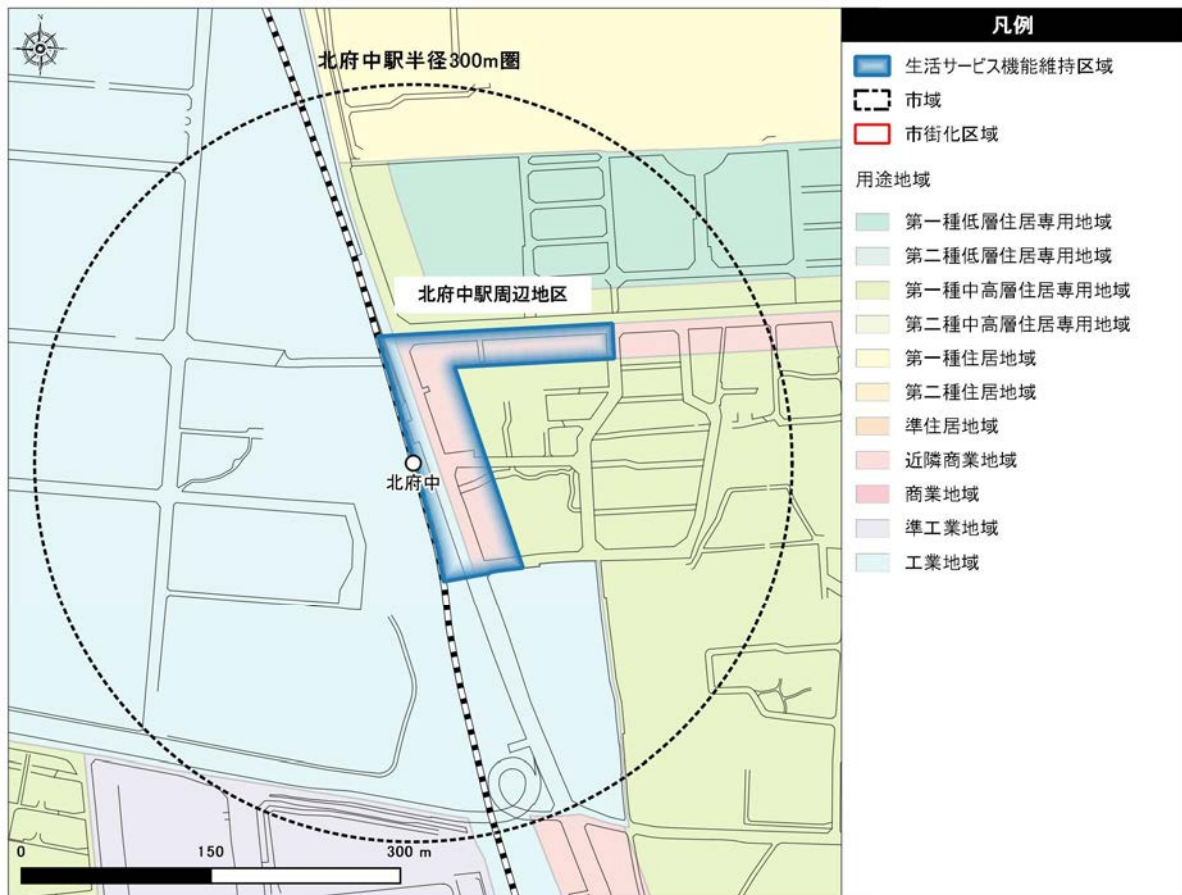
- ・中河原駅周辺地区は、市民の日常生活に不可欠な商業機能や金融機能の維持等により、駅周辺における一定の生活利便性を備えた拠点を形成することが求められているため、駅からの徒歩圏(半径 300m)を基に、維持すべき施設の立地状況を踏まえ、生活サービス機能維持区域を設定します。

②維持施設

中河原駅周辺地区の維持施設	
商業機能	大型商業施設
	スーパーマーケット
金融機能	銀行・信用金庫・JA

(4)北府中駅周辺地区（日常生活拠点）

①生活サービス機能維持区域



【区域設定の考え方】

- ・北府中駅周辺地区は、市民の日常生活に不可欠な商業機能の維持等により、駅周辺における一定の生活利便性を備えた拠点を形成することが求められているため、駅からの徒歩圏(半径300m)を基に、維持すべき施設の立地状況を踏まえ、生活サービス機能維持区域を設定します。

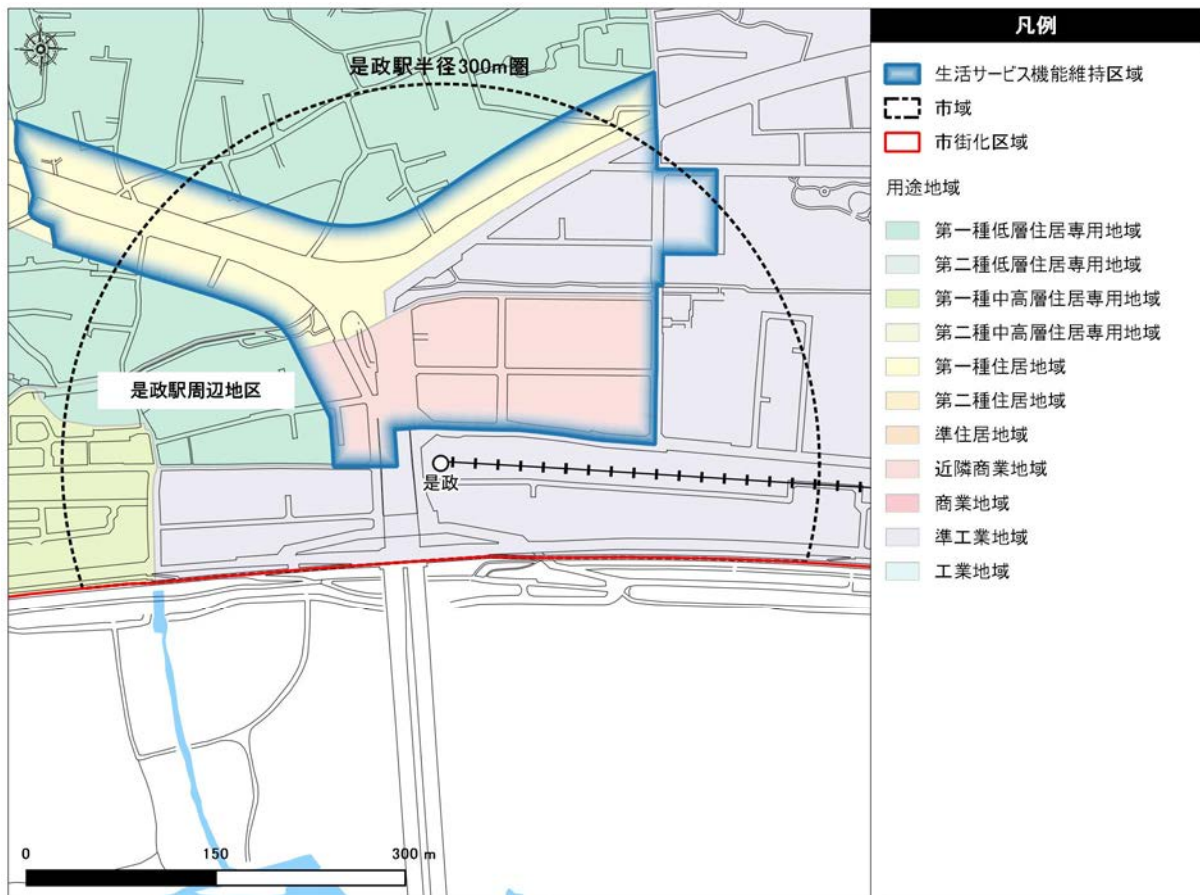
②維持施設

北府中駅周辺地区の維持施設	
商業機能	コンビニエンスストア・ドラッグストア

- ◆北府中駅周辺地区は、スーパーマーケットの立地が望まれる拠点ですが、現状において当該施設は立地していないことから、スーパーマーケットの代替機能としてコンビニエンスストア・ドラッグストアを維持施設として位置付け、生活サービス水準の確保を図ります。

(5) 是政駅周辺地区（日常生活拠点）

① 生活サービス機能維持区域



【区域設定の考え方】

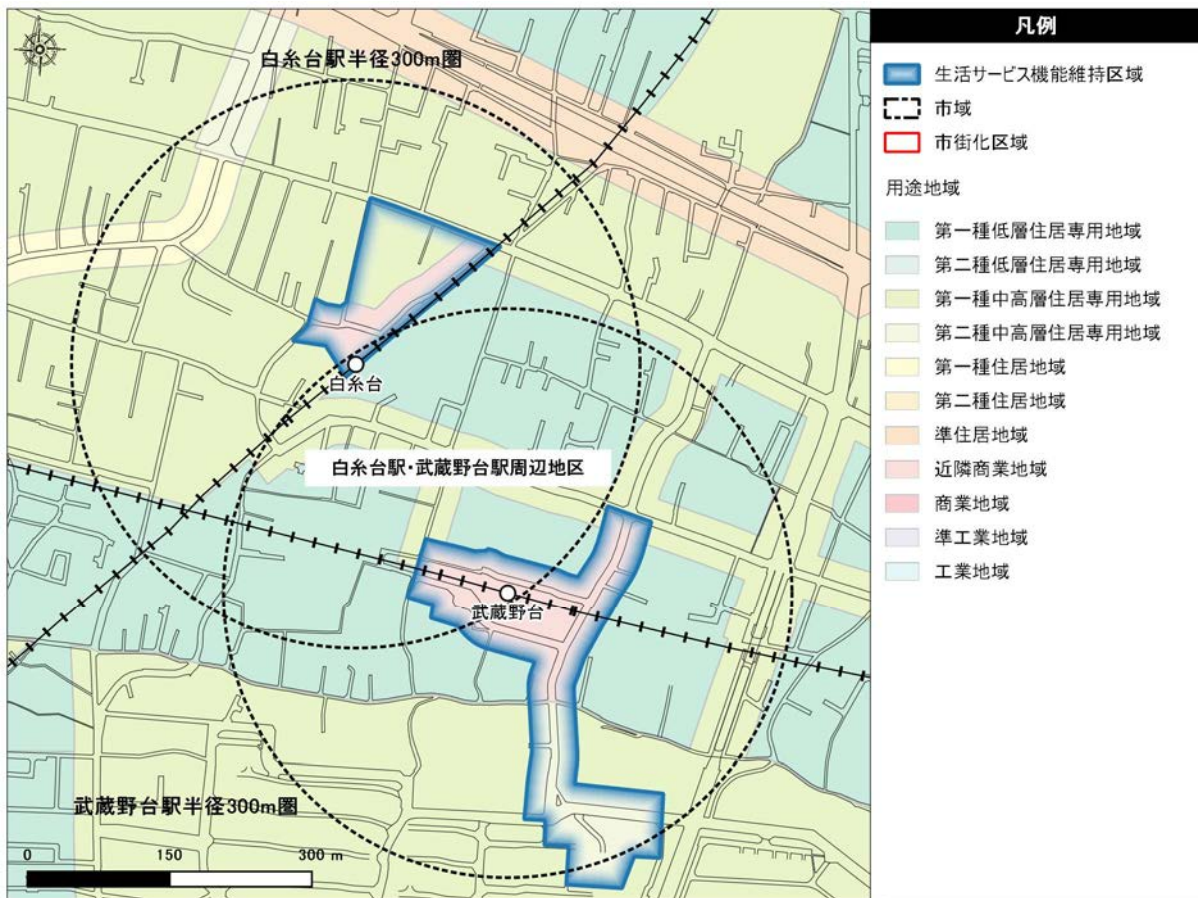
- ・ 是政駅周辺地区は、市民の日常生活に不可欠な商業機能や金融機能の維持等により、駅周辺における一定の生活利便性を備えた拠点を形成することが求められているため、駅からの徒歩圏(半径 300m)を基に、維持すべき施設の立地状況を踏まえ、生活サービス機能維持区域を設定します。

② 維持施設

是政駅周辺地区の維持施設	
商業機能	スーパーマーケット
金融機能	郵便局

(6)白糸台駅・武蔵野台駅周辺地区（日常生活拠点）

①生活サービス機能維持区域



【区域設定の考え方】

- ・白糸台駅・武蔵野台駅周辺地区は、市民の日常生活に不可欠な商業機能や金融機能の維持等により、駅周辺における一定の生活利便性を備えた拠点を形成することが求められているため、駅からの徒歩圏(半径300m)を基に、維持すべき施設の立地状況を踏まえ、生活サービス機能維持区域を設定します。

②維持施設

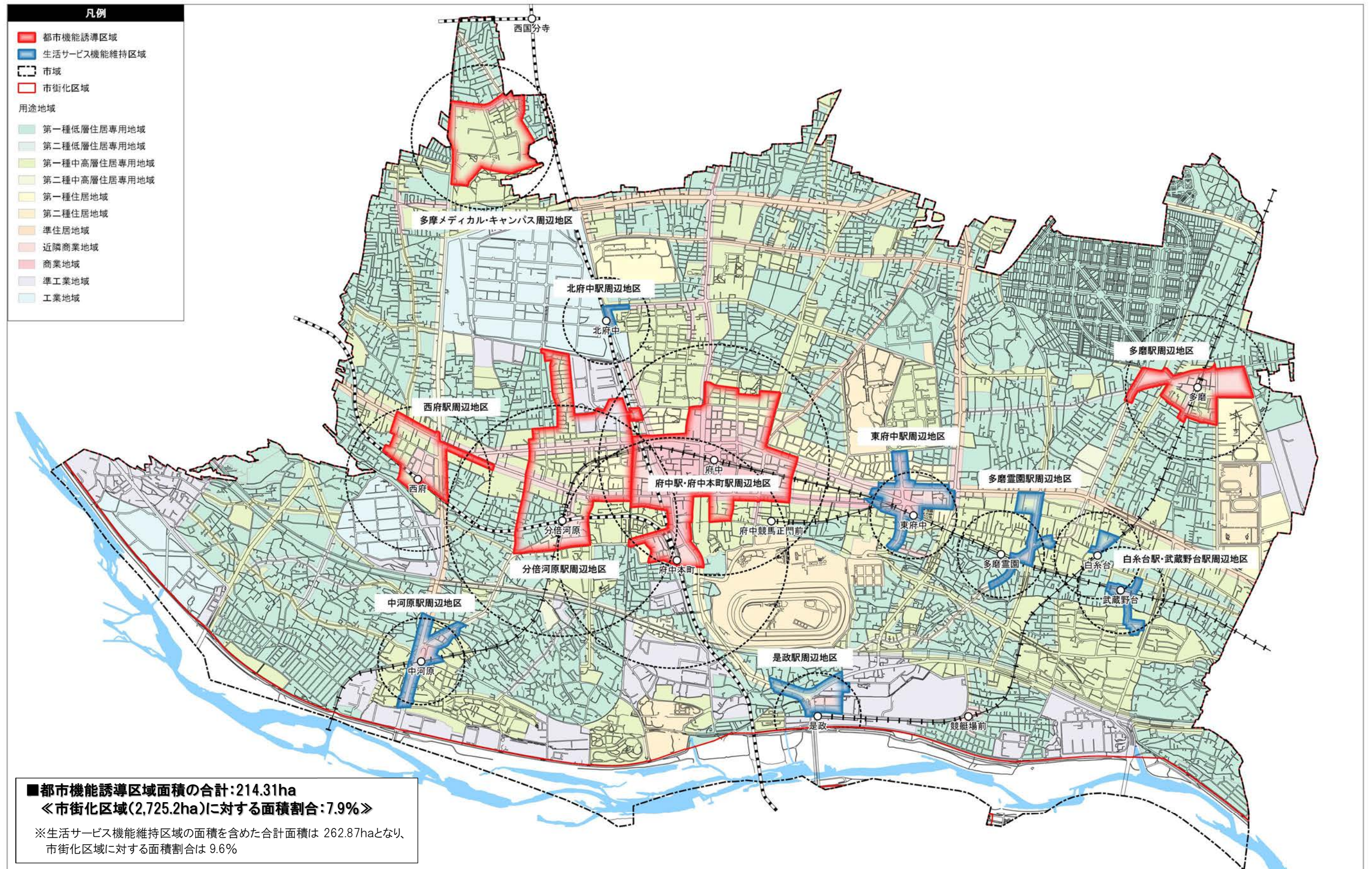
白糸台駅・武蔵野台駅周辺地区の維持施設	
商業機能	スーパーマーケット
金融機能	銀行・信用金庫・JA
	郵便局

《拠点ごとの維持施設の整理》

拠点ごとの維持施設は次表のとおりです。

生活サービス機能維持区域	機能	維持施設
東府中駅周辺地区	商業機能	スーパーマーケット
	金融機能	銀行・信用金庫・JA 郵便局
多磨霊園駅周辺地区	行政機能	出張所
	商業機能	スーパーマーケット
	金融機能	銀行・信用金庫・JA
中河原駅周辺地区	商業機能	大型商業施設 スーパーマーケット
	金融機能	銀行・信用金庫・JA
北府中駅周辺地区	商業機能	コンビニエンスストア・ ドラッグストア
是政駅周辺地区	商業機能	スーパーマーケット
	金融機能	郵便局
白糸台駅・武蔵野台駅周辺地区	商業機能	スーパーマーケット
	金融機能	銀行・信用金庫・JA 郵便局

《都市機能誘導区域及び生活サービス機能維持区域 全体図》



第 6 章

誘導施策

誘導施策の整理にあたって

本章では、第3章で整理したまちづくりの方針・施策方針の実現に向けて、居住及び都市機能誘導等を進めるための施策について整理します。

1. 誘導施策

(1) 誘導施策の設定の考え方

まちづくりの方針(ターゲット)の実現に向けて、方針ごとに設定した施策方針に基づき、都市機能誘導、居住誘導及び公共交通の視点から誘導施策を設定します。

【まちづくりの方針(ターゲット)、施策方針(ストーリー)】

◆まちづくりの方針(ターゲット)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

◆施策方針(ストーリー)

- 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

⇒ 「都市機能誘導に係る施策」により具体化

◆まちづくりの方針(ターゲット)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

◆施策方針(ストーリー)

- 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

⇒ 「居住誘導に係る施策」により具体化

◆まちづくりの方針(ターゲット)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

◆施策方針(ストーリー)

- 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整備

⇒ 「公共交通に係る施策」により具体化

(2)誘導施策

誘導施策の設定の考え方等を踏まえ、まちづくりの方針に対応した誘導施策を次のとおり設定します。

※ は新規施策 ※青字は官民連携により推進する施策

まちづくりの方針	施策方針	誘導施策	施策展開箇所
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 大規模土地取引行為や誘導施設の休廃止に関する事前届出制度の活用による都市機能の維持・誘導	都市機能誘導区域 (府中駅・府中本町駅周辺地区)
		② まちづくりの拠点となる新庁舎の建設	
		③ エリアマネジメントの推進等による中心市街地のにぎわいの創出	
		④ 未利用地を活用した都市機能の誘導・確保	
		⑤ 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	
		⑥ けやき並木と調和したまちづくりの推進	
		⑦ 観光資源の活用・創出による地域活性化	
		⑧ 誘導施設の容積率・用途制限等の緩和措置の検討	
		⑨ 都市機能の誘導に向けた固定資産税・都市計画税の減額措置の検討	
		⑩ 駅周辺のにぎわい創出に向けた駐車場集約化の検討	
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	① 都市・地域交通戦略に基づく事業と連携した都市機能の誘導による駅周辺の利便性・拠点性の向上	② 大型商業施設の立地や駅周辺の整備と合わせた都市機能の誘導	都市機能誘導区域 (分倍河原駅周辺地区)
		③ 未利用地を活用した都市機能の誘導・確保 【再掲】	都市機能誘導区域 (多磨駅周辺地区)
		④ 地域住民等の生活に密着した商業、業務及びサービス機能の集積	都市機能誘導区域 (分倍河原駅周辺地区、多磨駅周辺地区、西府駅周辺地区)
		⑤ 誘導施設の容積率・用途制限等の緩和措置の検討 【再掲】	都市機能誘導区域 (多摩メディカル・キャンパス周辺地区、分倍河原駅周辺地区、多磨駅周辺地区、西府駅周辺地区)
		⑥ 大規模土地取引行為や誘導施設の休廃止に関する事前届出制度の活用による都市機能の維持・誘導 【再掲】	都市機能誘導区域 (多摩メディカル・キャンパス周辺地区、分倍河原駅周辺地区、多磨駅周辺地区、西府駅周辺地区)
		⑦ 都市機能の誘導に向けた固定資産税・都市計画税の減額措置の検討 【再掲】	都市機能誘導区域 (多摩メディカル・キャンパス周辺地区、分倍河原駅周辺地区、多磨駅周辺地区、西府駅周辺地区)
		⑧ 駅周辺のにぎわい創出に向けた駐車場集約化の検討 【再掲】	生活サービス機能維持区域
		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	① まちなか居住の促進に向けた高度利用の検討 ② ライフスタイルに応じた居住・住替えの検討
2-2 農や自然と調和したゆとりある居住地の形成	① 市民が農業にふれあい、農業に対する理解を深める機会の提供 ② 農業経営の安定化・効率化への支援 ③ 生産緑地の追加指定・特定生産緑地制度への移行による農地減少の抑制 ④ 農業継続に向けた土地税制・土地計画制度に関する国等への要望 ⑤ 農地と住宅地との共存に向けた農地周辺の環境対策に係る支援 ⑥ 環境や防災・コミュニティ等の多面的機能をいかした農地の活用 ⑦ 農地環境の保全に向けた田園住居地域指定の検討	居住誘導区域 (農と共存を図るエリア)	
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	① 子育て世帯に配慮した住まいの確保・拡充策の検討 ② 団地ストック等の活用・再編に向けた支援策の検討 ③ 団地再生に伴う安心で健康に暮らせる住環境整備に向けた支援策の検討	居住誘導区域	
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	① 木造住宅の耐震除却支援による倒壊の恐れがある空き家の未然防止 ② 木造住宅密集地域の解消に向けた地区計画の策定検討 ③ 隣接する自治体との連携による空き家所有者への啓発活動の実施 ④ 空き家の管理・活用施策の検討 ⑤ ライフスタイルに応じた居住・住替えの検討 【再掲】	居住誘導区域	
2-5 本市の経済活力を支える工場等の操業環境の維持	① 工業系用途地域における地区計画の策定、特別用途地区の指定等による新たな住宅立地の抑制 ② 住工共存に向けたまちづくり制度の導入 ③ 中小企業の設備投資支援の検討	居住誘導区域 (工業と共存を図るエリア)	

まちづくりの方針	施策方針	誘導施策	施策展開箇所			
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	全体	① 魅力ある景観の形成 ② 地域生活に密着した活気ある商店街の再生	居住誘導区域			
	2-1 ↓ 2-5 共通	防災関連	① 防災訓練等ソフト施策の実施による安全対策 ② 狭あい道路（建築基準法第42条第2項等に該当する道路）の解消 ③ 安全なインフラの継続的な確保に向けたインフラマネジメントの推進 ④ 雨水流出を抑制するための雨水浸透施設の設置指導 ⑤ 災害時に避難所となる建物や避難ルートのバリアフリー化の促進 ⑥ 避難行動要支援者に対する避難所の確保 ⑦ 防災マップの配布及び充実 ⑧ 防災上の見地からの指導による風水害による被害の軽減 ⑨ 東京都による急傾斜地崩壊危険箇所の崩壊防止工事の実施 ⑩ 浸水想定区域における自助・共助による避難体制の支援 ⑪ 水害ハザードマップの配布、防災知識講座の実施等による市民の防災意識の向上	居住誘導区域 [①～⑦] 居住誘導区域 [①～⑩] （一定の災害リスクを有するものの居住を誘導するエリア）		
		子育て・高齢者関連	① 気軽に親子が交流できる機会の創出 ② 多様なニーズに対応した保育サービスの充実 ③ 地域まちづくり条例に基づく開発事業における保育施設の設置促進 ④ 高齢者の知識や経験を活かした社会参加・地域貢献活動の支援 ⑤ 就労を希望する高齢者の就労支援 ⑥ 高齢者が住み慣れた地域で暮らし続けることができるサービスの提供 ⑦ 高齢者の在宅生活を支えるための地域に密着したサービスの整備 ⑧ 文化センター等を活用した福祉活動の場・機会の提供等による地域福祉活動の促進 ⑨ 既存公共施設におけるバリアフリー化及び新築公共施設におけるユニバーサルデザインによる施設整備 ⑩ 高齢者、障害のある人等の行動範囲拡大に向けた公共施設のだれでもトイレ整備の拡充	居住誘導区域		
		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	① 公共交通の利便性向上 ② 路線バス・コミュニティバスの利用者の増加促進 ③ 地域公共交通網形成計画策定による公共交通ネットワークの維持・確保	立地適正化計画区域	
			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の環境整備	① 分倍河原駅周辺における駅舎を含めた都市基盤の整備（駅舎改良、自由通路整備（バリアフリー施設含む）、自転車駐車場整備、駅前広場整備、道路整備等）	① 分倍河原駅周辺における駅舎を含めた都市基盤の整備（駅舎改良、自由通路整備（バリアフリー施設含む）、自転車駐車場整備、駅前広場整備、道路整備等）	都市機能誘導区域（分倍河原駅周辺地区）
				② 多磨駅の駅舎改良及び自由通路の整備	② 多磨駅の駅舎改良及び自由通路の整備	都市機能誘導区域（多磨駅周辺地区）
				③ 駅周辺における効率的・効果的な駐輪施設の整備 ④ 歩行者・自転車の安全性に配慮した道路整備の推進	③ 駅周辺における効率的・効果的な駐輪施設の整備 ④ 歩行者・自転車の安全性に配慮した道路整備の推進	都市機能誘導区域 （府中駅・府中本町駅周辺地区、分倍河原駅周辺地区、多磨駅周辺地区、西府駅周辺地区） 生活サービス機能維持区域
				⑤ 駅前広場及びバスターミナルの整備促進・環境維持	⑤ 駅前広場及びバスターミナルの整備促進・環境維持	都市機能誘導区域 生活サービス機能維持区域

2. 届出制度

(1) 居住誘導に係る届出について

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次の行為を行う場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所などを市へ届け出ることが必要です。本制度は、居住誘導区域外における住宅開発等の動向を市が把握するために行うものです。

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">開発行為</p>	<p>①3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>②1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの</p>	<p>①の例示 3 戸以上の開発行為</p> <p>届出必要 </p> <p>②の例示 1,300 ㎡ 1 戸の開発行為</p> <p>届出必要 </p> <p>届出不要 800 ㎡ 2 戸の開発行為</p> <p></p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">建築等行為</p>	<p>①3 戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅とする場合</p>	<p>①の例示 3 戸以上の新築</p> <p>届出必要 </p> <p>届出不要 1 戸を新築</p> <p></p>

(2)都市機能誘導に係る届出について

■都市機能誘導区域外における届出

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次の行為を行う場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所などを市へ届け出ることが必要です。本制度は、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備動向を市が把握するために行うものです。

開発行為 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為	<届出対象区域のイメージ>
開発行為以外 ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合	

■都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に係る届出

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又は廃止しようとする場合は、これらの行為に着手する 30 日前までに市への届出が必要です。本制度は、誘導施設の休廃止を市が事前に把握するために行うものです。



※生活サービス機能維持区域における維持施設について

生活サービス機能維持区域における維持施設については、市独自で規定する区域・施設であることから、都市再生特別措置法に基づき、新規立地等においては届出が必要となり、休止又は廃止の際は届出が不要となりますが、周辺住民の生活利便性の確保に向け、既存の生活サービス機能の維持を図ります。

第 7 章

目標指標の設定と進行管理

目標指標の設定と進行管理の整理にあたって

本章では、第6章の誘導施策の達成状況等の計画評価における目標値を設定するとともに、進行管理の考え方について整理します。

1. 目標指標の設定

立地適正化計画では、計画の必要性や妥当性を客観的かつ定量的に提示するとともに、PDCAサイクルを適切に機能させる観点から、本計画により実現しようとする「定量的な目標値」を生活利便性、行政運営等の面から設定するとともに、目標達成により期待される効果を定量化することが求められます。

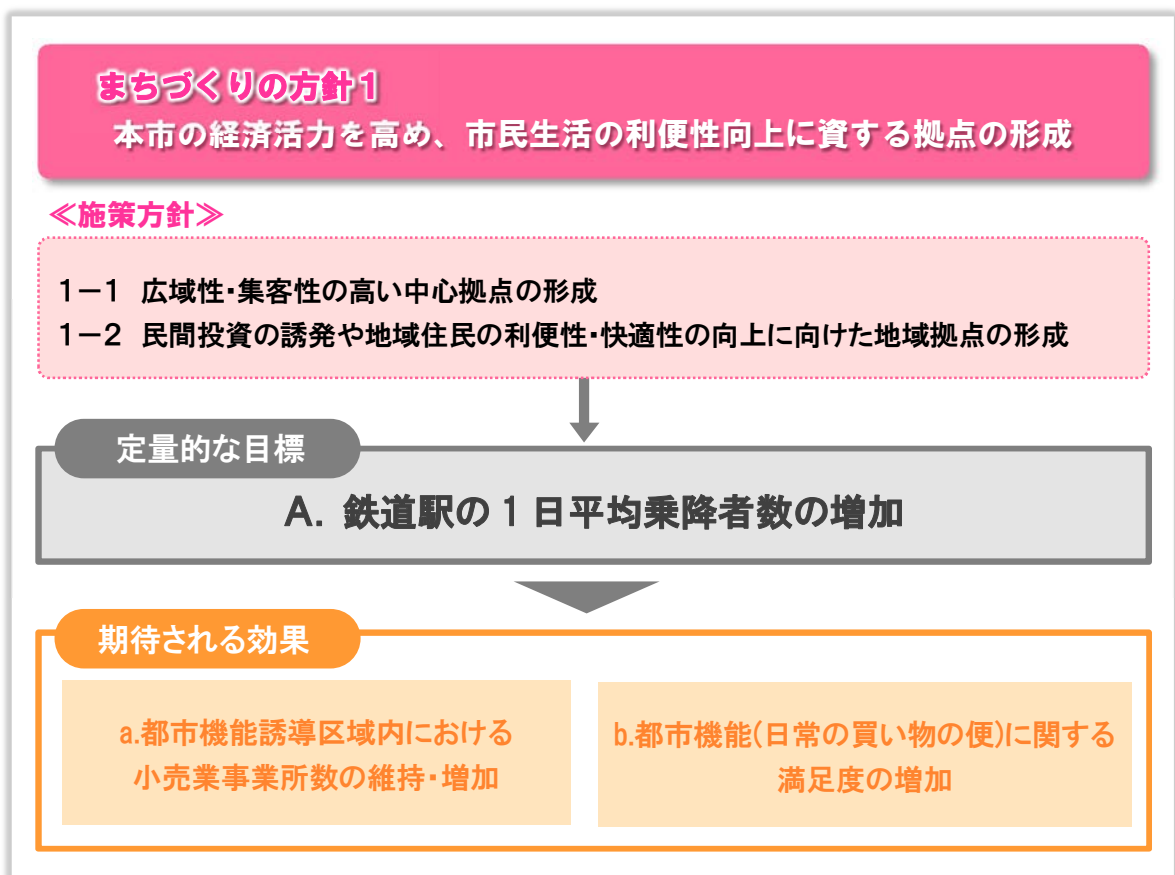
本計画では、次のとおり「定量的な目標値」の設定と「期待される効果」の定量化により、計画の進行管理を行います。

(1) 定量的な目標と期待される効果

定量的な目標と期待される効果は、都市機能誘導・居住誘導を実現するための施策の展開により、まちづくりの方針(ターゲット)・施策方針(ストーリー)の達成状況を分析・評価するため、次のとおり定めます。

なお、目標値については、おおむね20年後(平成50(2038)年度)における数値を設定します。

①「まちづくりの方針1」に対する目標値



■定量的な目標値

都市機能の集積等により回遊性・利便性が向上し、都市機能誘導区域内の府中駅・府中本町駅、分倍河原駅、多磨駅及び西府駅の乗降者数が増加し、拠点性の向上につながっているかを確認します。

目標値の設定にあたっては、過年度の平均増減率より将来の推計値を算出し、人口のピークをむかえる平成 32(2020)年度の推計値を基本に設定しています。

定量的な目標	現状値 (平成 28[2016]年度)	目標値 (平成 50[2038]年度)
A. 鉄道駅の 1 日平均乗降者数の増加	330,329 人	340,000 人

※上記の数値は、府中駅・府中本町駅、分倍河原駅、多磨駅及び西府駅における 1 日平均乗降者数の合計値を示しています。なお、JR 線については、乗車数データのみ公開されているため、乗車数×2=乗降者数としています。

また、各鉄道事業者のデータ(直近データ：平成 28 年度)を使用しているため、現状値の年次を平成 28 年度としています。

■期待される効果

都市機能の集積等に伴う交流人口等の増加に伴い、都市機能誘導区域に設定した府中駅・府中本町駅、分倍河原駅、多磨駅及び西府駅周辺地区の都市機能誘導区域内における小売業の事業所が維持もしくは増加しているかを確認します。

小売業事業所数については、近年減少傾向にあり、過年度の平均増減率より算出した平成 50 (2038) 年度の事業所数は大幅な減少が見込まれますが、目標値の設定にあたっては少なくとも現状値の維持又は増加を目指す観点から、平成 26 年度の事業所数を基本に設定しています。

期待される効果	現状値 (平成 26[2014]年度)	目標値 (平成 50[2038]年度)
a.都市機能誘導区域内における 小売業事業所数の維持・増加	474 事業所	474 事業所以上

※上記の数値は、都市機能誘導区域にかかる町丁目単位での事業所数の合計値を示しています。

また、経済産業省の商業統計調査のデータ(直近データ：平成 26 年度)を使用しているため、現状値の年次を平成 26 年度としています。

また、市全域の小売業事業所数の維持・増加とともに「小売業年間販売額」についても、市の経済活力を支える重要な事項であると考えられます。したがって、上記の小売業事業所数と併せて、市全域の小売業年間販売額についても参考値として確認することで、適切な進捗管理に努めていきます。

《小売業年間販売額の状況》

年度	小売業年間販売額(百万円)
	府中市全域
平成 14 年度	221,016
平成 16 年度	212,615
平成 19 年度	229,797
平成 26 年度	187,652

※「東京都の統計」を基に作成

都市機能の集積等により、府中市市政世論調査における「日常の買い物の便」について、「非常によい」、「まあよい」と答えた人の割合が増加しているかを確認します。

目標値の設定にあたっては、過去9年間で最も高い満足度(76.5%)を上回る設定をしています。

期待される効果	現状値 (平成 29[2017]年度)	目標値 (平成 50[2038]年度)
b.都市機能(日常の買い物の便) に関する満足度の増加	75.7%	80.0%

※府中市市政世論調査のデータ(直近データ：平成 29 年度)を使用しているため、現状値の年次を平成 29 年度としています。

②「まちづくりの方針2」に対する目標値

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

＜施策方針＞

- 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

定量的な目標

B. 居住誘導区域内の人口密度の維持

期待される効果

c.市内の空き家発生の抑制

d.市内の農地面積の減少抑制

e.市内の工場等の
製造品出荷額の増加

f.居住に関する満足度の増加

■定量的な目標値

各種生活サービス施設の充実や地域特性に応じた魅力ある居住地の形成により、居住誘導区域内の人口密度が維持されているかを確認します。

現状の傾向のまま推移した場合の平成 47（2035）年度の居住誘導区域内の人口密度は、平成 27 年度と比較して約 0.9 人/ha 低下する見込みですが、居住を誘導し、少なくとも現状値の維持を目指す観点から、平成 27 年度の居住誘導区域内の人口密度を基本に目標値を設定しています。

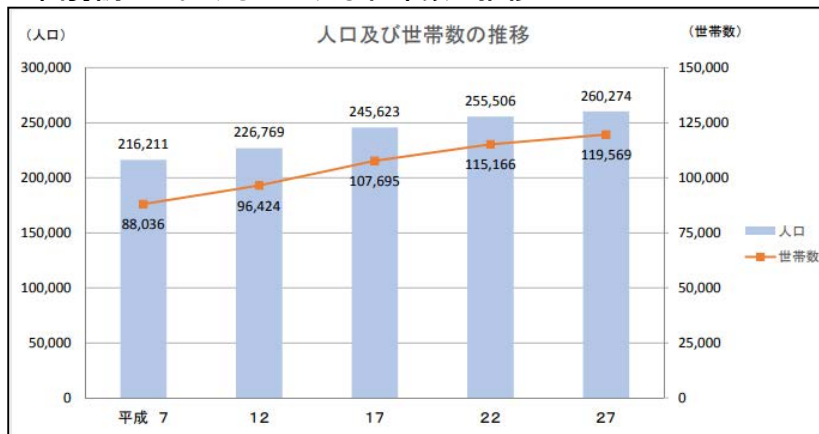
定量的な目標	現状値 (平成 27[2015]年度)	目標値 (平成 47[2035]年度)
B. 居住誘導区域内の人口密度の維持	117.3 人/ha	117.3 人/ha

※上記の数値は、国勢調査のデータを使用しているため、現状値及び目標値の年次を平成 27 年度及び平成 47（2035）年度としています。

なお、現状値・目標値については、今後居住誘導区域を確定していく過程で、数値の変更が想定されます。

また、人口減少とともに「世帯数の減少」についても、住宅需要の低下に伴う空き家の発生や経済活力の低下等、様々な問題を引き起こす要因の 1 つとして考えられます。したがって、上記の人口密度と併せて、居住誘導区域内の世帯密度についても参考値として確認することで、適切な進捗管理に努めていきます。

〈国勢調査における人口及び世帯数の推移〉



府中市資料：平成 27 年国勢調査の結果概要

平成 27 年
居住誘導区域内の
世帯密度

53.7 世帯/ha

※平成 27 年国勢調査をもとに算出

■期待される効果

居住誘導区域内の人口密度の維持により、空き家発生の抑制が図られているかを確認します。

未解決の荒廃した空き家については、近年増加傾向にあり、過年度の平均増減率より算出した平成 50(2038)年度の空き家数は約 340 件と推計されますが、現状値より発生を抑制する観点から、平成 28 年度の空き家数の約 1 割減を目指して目標値を設定します。

期待される効果	現状値 (平成 28[2016]年度)	目標値 (平成 50[2038]年度)
c.市内の空き家発生の抑制	120 件	100 件

※上記の数値は、府中市空き家等対策計画に示されている、「未解決の荒廃した空き家(本市が独自に把握した空き家で、建物の損傷や、樹木・雑草の繁茂 などにより、管理が行き届いていない空き家)残存数」を対象としています。

また、府中市による調査データ(直近データ：平成 28 年度)を使用しているため、現状値の年次を平成 28 年度としています。

現状の人口バランスを維持するとともに、各種施策の展開により、市内の農地面積の減少が抑制されているかを確認します。

市内の農地については、近年減少傾向にあり、平成 34(2022)年度には生産緑地指定の一斉解除に伴う更なる農地面積の減少が懸念されますが、このままの減少率で推移した場合の平成 50(2038)年度の農地面積は約 91.4ha となります。目標値はそれ以上の面積を確保する観点から設定しています。

期待される効果	現状値 (平成 29[2017]年度)	目標値 (平成 50[2038]年度)
d.市内の農地面積の減少抑制	140ha	95ha

現状の人口バランスを維持するとともに、各種施策の展開により、製造品出荷額が増加しているかを確認します。

目標値の設定に当たっては、過去 10 年間で最も高い製造品出荷額(9,005 億 1,318 万円)を基本に設定しています。

期待される効果	現状値 (平成 26[2014]年度)	目標値 (平成 50[2038]年度)
e.市内の工場等の 製造品出荷額等の増加	8,916 億 5,922 万円	9,000 億円以上

※上記の数値は、経済産業省の工業統計調査のデータ(直近データ：平成 26 年度)を使用しているため、現状値の年次を平成 26 年度としています。

目標値については、現在価値に基づき設定しています。なお、目標値については、経済状況等の推移を踏まえ見直ししていきます。

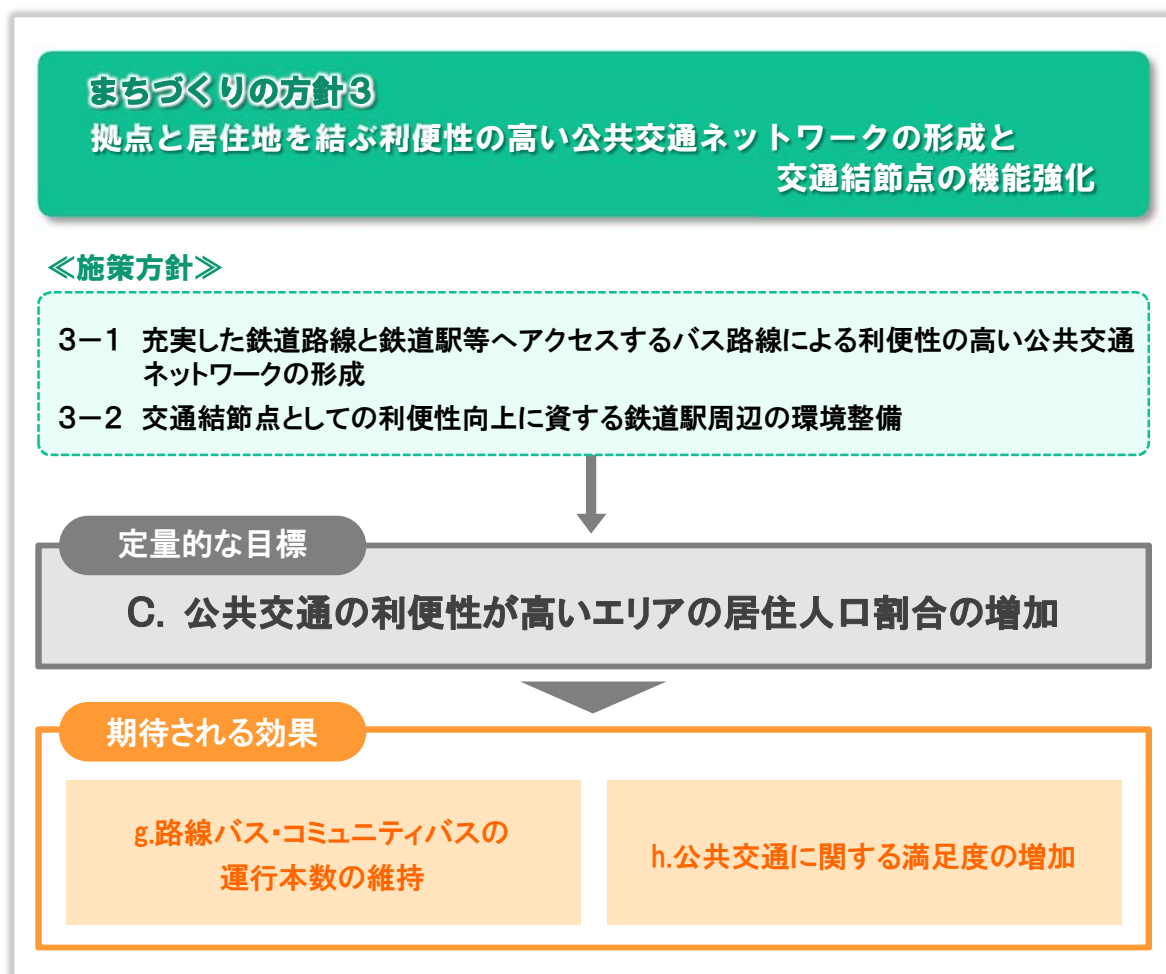
地域特性に応じた魅力ある居住地の形成により、府中市市政世論調査における「定住意向」について、「ずっと住むつもり」、「当分は住むつもり」と答えた人の割合が増加しているかを確認します。

目標値の設定にあたっては、過去 9 年間で最も高い満足度(95.3%)を上回る設定をしています。

期待される効果	現状値 (平成 29[2017]年度)	目標値 (平成 50[2038]年度)
f.居住に関する満足度の増加	92.1%	96.0%

※府中市市政世論調査のデータ(直近データ：平成 29 年度)を使用しているため、現状値の年次を平成 29 年度としています。

③「まちづくりの方針3」に対する目標値



■定量的な目標値

公共交通ネットワークの充実や拠点の機能強化等により、公共交通の利便性が高いエリア（基幹的公共交通利用圏域）の居住人口の割合が増加しているかを確認します。

趨勢のまま推移した場合の平成 47（2035）年度における公共交通の利便性が高いエリアの居住人口割合は低下する見込みですが、居住誘導区域内の人口密度の維持を図ることにより、約 1%増を目指して目標値を設定します。

定量的な目標	現状値 (平成 27[2015]年度)	目標値 (平成 47[2035]年度)
C. 公共交通の利便性が高いエリアの 居住人口割合の増加	90.3%	91.0%

※基幹的公共交通利用圏域とは、鉄道駅から半径 800m、1 日片道 30 本以上のバス停留所から半径 300mの範囲に含まれる、公共交通における利便性の高いエリアのことをいいます。

また、上記の数値は、国勢調査のデータを使用しているため、調査年度により現状値及び目標値の年次を平成 27 年度及び平成 47（2035）年度としています。

なお、現状値・目標値については、今後居住誘導区域を確定していく過程で、数値の変更が想定されます。

■期待される効果

公共交通の利便性が高いエリアの居住人口の維持・増加等により、都市機能誘導区域に設定した府中駅・府中本町駅、分倍河原駅、多磨駅、西府駅及び多摩メディカル・キャンパス周辺地区におけるバスの運行本数が維持できたかを確認します。

目標値の設定にあたっては、将来にわたり現状値を維持する観点から、平成30年度の運行本数を基本に設定しています。

期待される効果	現状値 (平成30[2018]年度)	目標値 (平成50[2038]年度)
g.路線バス・コミュニティバスの 運行本数の維持	1,478本	1,478本

※上記の数値は、府中駅・府中本町駅、分倍河原駅、多磨駅、西府駅及び多摩メディカル・キャンパスのバス停を発車する路線バス及びコミュニティバスの運行本数の合計値を示しています。

都市機能の集積等により、府中市市政世論調査における「交通の便」について、「非常によい」、「まあよい」と答えた人の割合が増加しているかを確認します。

目標値の設定にあたっては、過去9年間で最も高い満足度(80.1%)を上回る設定をしています。

期待される効果	現状値 (平成29[2017]年度)	目標値 (平成50[2038]年度)
h.公共交通に関する満足度の増加	76.1%	83.0%

※府中市市政世論調査のデータ(直近データ：平成29年度)を使用しているため、現状値の年次を平成29年度としています。

(2)持続可能な都市経営に向けて

上記の効果により、本計画策定の目的である「上位・関連計画で位置付けた将来都市像等の実現化」、「人口構造の変化によって生じる課題への対応」及び「多様な地域特性をいかしたまちづくりの推進」を実現することで、将来にわたり現状の税収等の財源を確保しながら支出を抑制し、人口減少下においても現状の財源バランスの維持に努め、持続可能な都市経営を目指していきます。

2. 進行管理の考え方

本計画の計画期間内(平成 31 年度～平成 50(2038)年度の 20 年間)においては、上位計画や関連計画の見直しとの整合を図りつつ、おおむね 5 年ごとに数値目標の達成状況や誘導施策の進行状況等の評価・検証を行うものとします。

その検証により、必要に応じて誘導区域・誘導施設・誘導施策の見直しを行います。

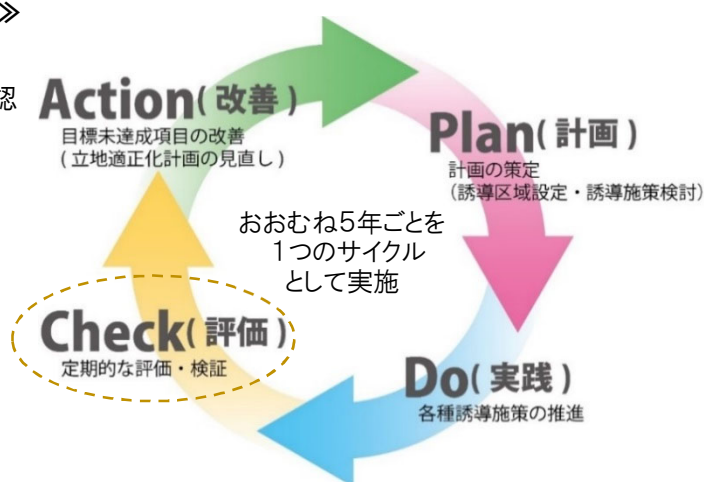
PDC A サイクルの考え方に基づき、おおむね 5 年を 1 つのサイクルとして適切な進捗管理を行いつつ、20 年後の目標年次に向けて継続的な取組を行っていきます。

また、目標値については、ビックデータ等の活用も含めて人口密度等の状況に合わせて、適宜、適切な数値を設定することとします。

《PDCA サイクルによる適切な進捗管理》

本計画の目指すべき目標の達成状況を確認

- ◆Check1：今回設定を行う「定量的な目標値」、「期待される効果」の達成状況の確認
- ◆Check2：誘導施策の進行状況等の評価・検証



《評価・検証のイメージ》

