

## 第 1 章

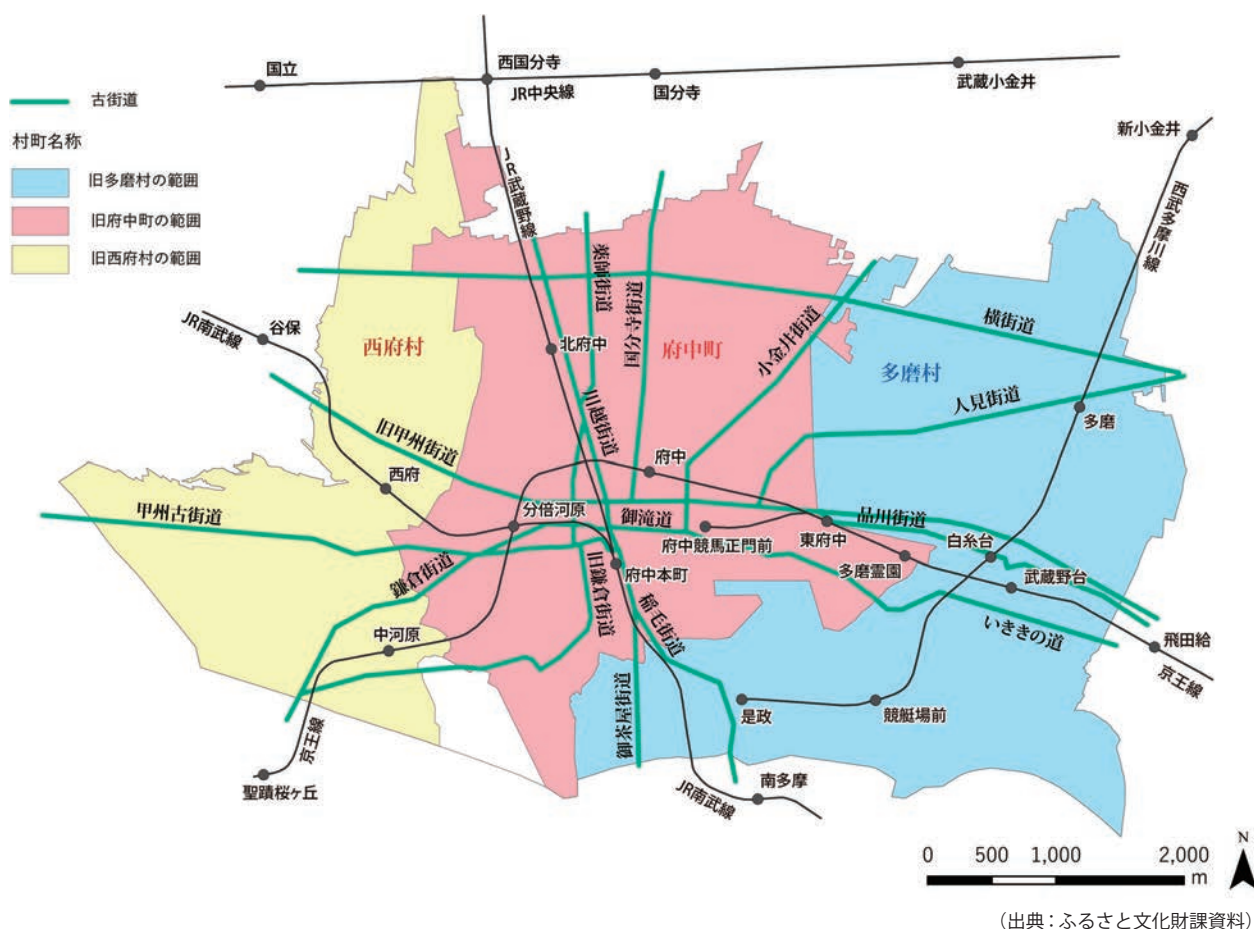
### 府中市の現状と課題

---

# 1 府中市の都市形成の経緯

- 本市のまちの成り立ちと発展の過程を見ると、大化の改新により武蔵国の国府が置かれ、早くから政治、経済、文化の中心地として栄えてきました。鎌倉時代末期は合戦の舞台となり、江戸時代には甲州街道の宿場町として栄え、明治以降は郡役所が置かれるなど、本市は多摩地域の中心として歴史的役割を担ってきました。
- 明治から昭和初期にかけての鉄道網の形成とともに、都立多磨霊園、東京競馬場等の大規模施設の立地、高度経済成長期には大規模団地の建設等により住宅市街地が拡大し、人口が急激に増加しました。
- 昭和29年4月、府中町、多磨村及び西府村の1町2村が合併し、人口約5万人の府中市が誕生しました。
- 現在では、首都東京の中で、人口約26万人を擁する良好な住環境を持つ住宅都市としての側面があります。また、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等が立地する産業都市としての側面、府中駅周辺等において商業業務機能が立地する商業都市としての側面も併せ持つ都市となっています。

## ■ 古街道・旧村界

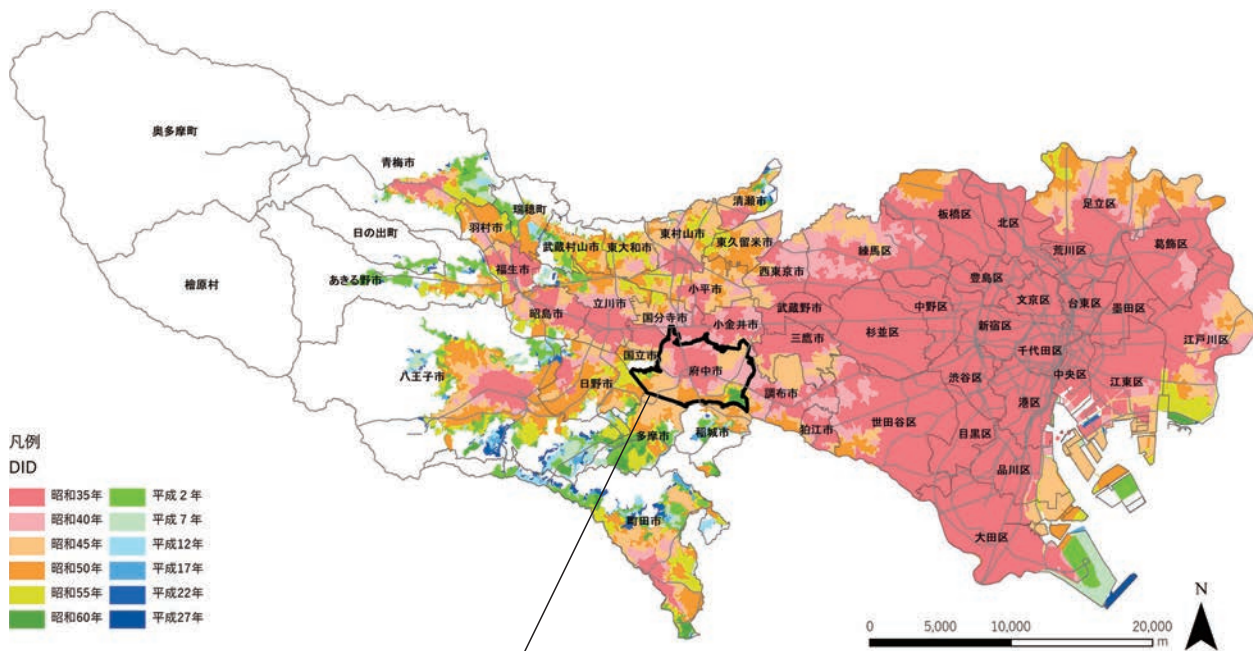


## 2 広域的な府中市の特性

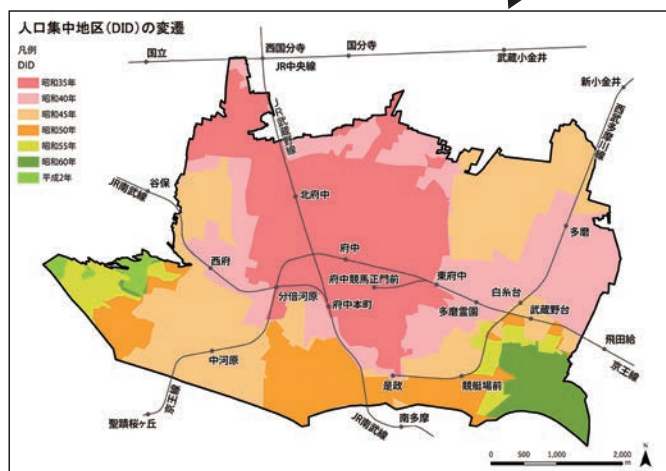
### ●成熟化に向かう住宅都市

- 多摩地域では、1960年代以降の高度成長期に、大規模団地の建設や宅地開発を契機として、急速に住宅市街地が拡大しました。
- 本市においても、甲州街道や府中駅を中心に形成されていた住宅市街地が、昭和35年以降、京王線や西武多摩川線に拡大していきます。そして、急激な人口増加を受け止めるように、昭和40年以降は、鉄道駅から離れた多摩川低地部にも住宅市街地が拡大し、平成2年には全市に市街化が及んでいます。
- 今日においても、工場や農地等の産業用地の土地利用転換により、依然として住宅市街地の拡大が続く一方、既成住宅市街地では、世帯の成熟・高齢化による世帯人員の減少、老朽住宅の増加、空き家・空き地化といった住宅市街地のスポンジ化の兆候が見られる区域もあります。
- 将来、緩やかに人口減少が進み、徐々に住宅市街地の人口密度が低下していくことで、商業や生活関連サービスの撤退による日常生活環境の低下、住民の高齢化や減少による地域社会の共助機能の低下といった問題が拡大していく懸念があります。

### ■人口集中地区(DID)拡大の変遷



(出典：平成27年国勢調査)



### 3 府中市の現状

#### (1) 人口動向

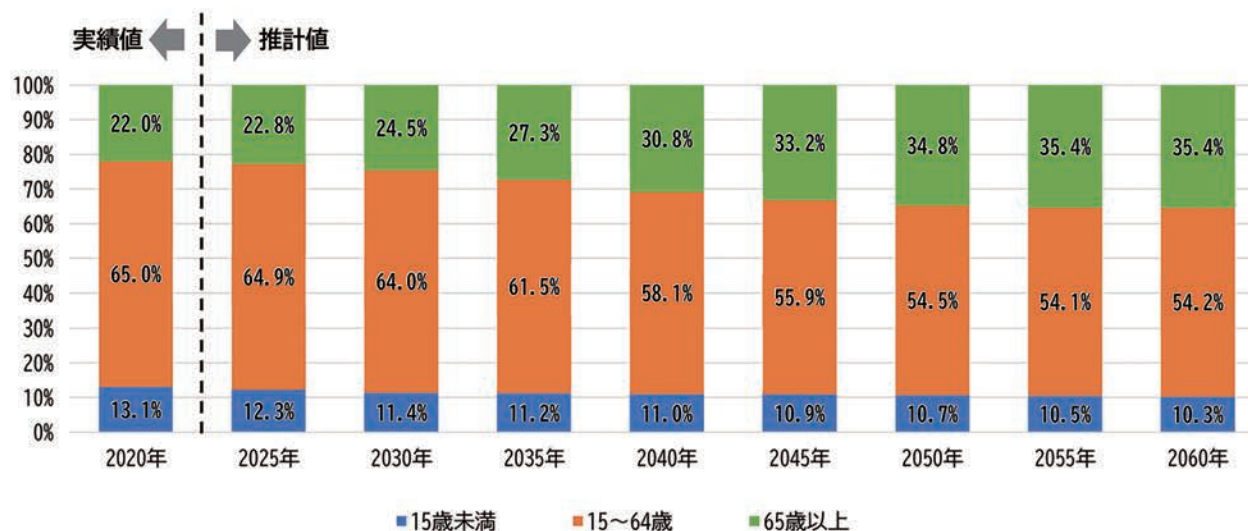
##### ● 将来人口

- 本市の将来人口は、令和 12 年頃に 26.2 万人でピークを迎え、その後微減傾向に転じると予想されています。

##### ● 少子高齢化の進行、生産年齢人口の減少

- 高齢人口(65 歳以上)は、一貫して増加を続けており、令和 2 年には高齢化率が 22% を超え、超高齢社会に突入しています。さらに、令和 27 年には、高齢化率 33.2% に達すると見込まれています。
- 生産年齢人口(15～64 歳)は、今後も減少していくことが見込まれます。

■ 年齢階級別・人口構成割合の推移(実績・推計値)



(出典：令和 3 年府中市推計)



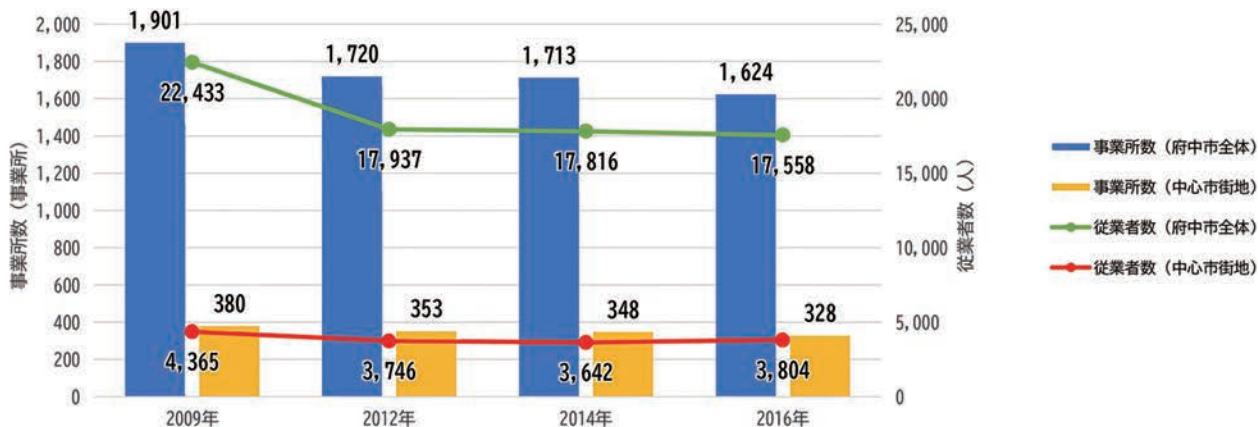
## (2) 都市機能

### ●事業所数・従業者数の推移

- 中心市街地※における事業所数及び従業者数は減少傾向にあり、平成21年から平成28年までの間に、事業所数は52事業所、従業者数は561人減少しています。

※中心市街地：「府中市中心市街地活性化基本計画」における中心市街地の区域

### ■府中市全域及び中心市街地の事業所数・従業者数の推移(卸売業・小売業)

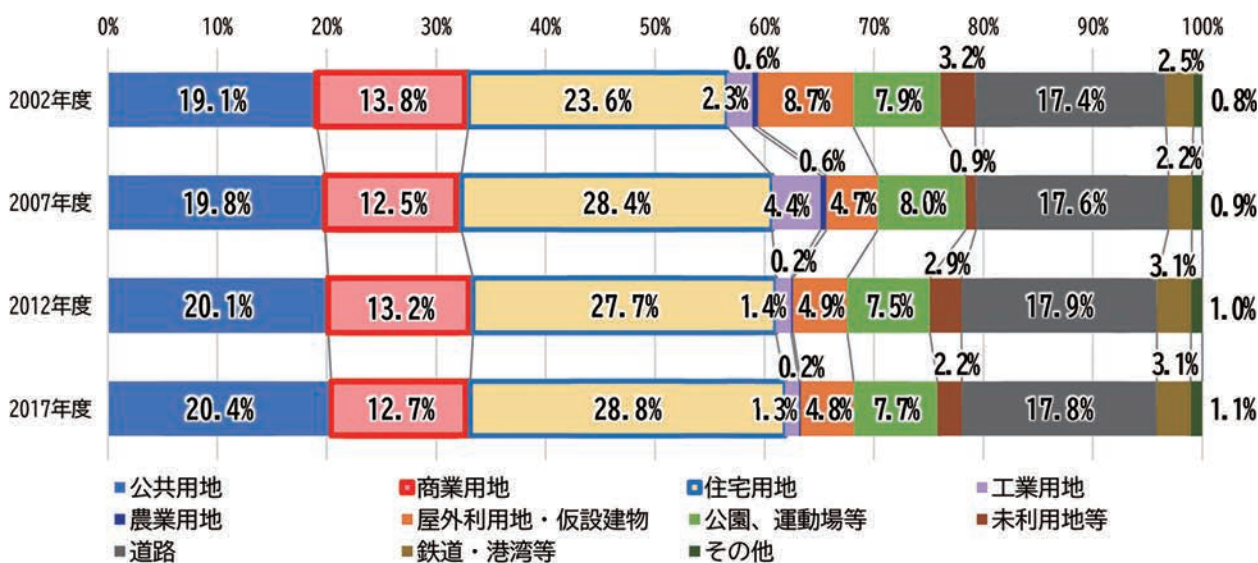


(出典：経済センサス(平成21年7月1日時点、平成24年2月1日時点、平成26年7月1日時点、平成28年6月1日時点))

### ●土地利用転換

- 中心市街地においては、商店や商業施設が立地していた場所に大型マンションが建設されるなど、商業用地から住宅用地への転用が徐々に進行しています。

### ■中心市街地の土地利用の比較

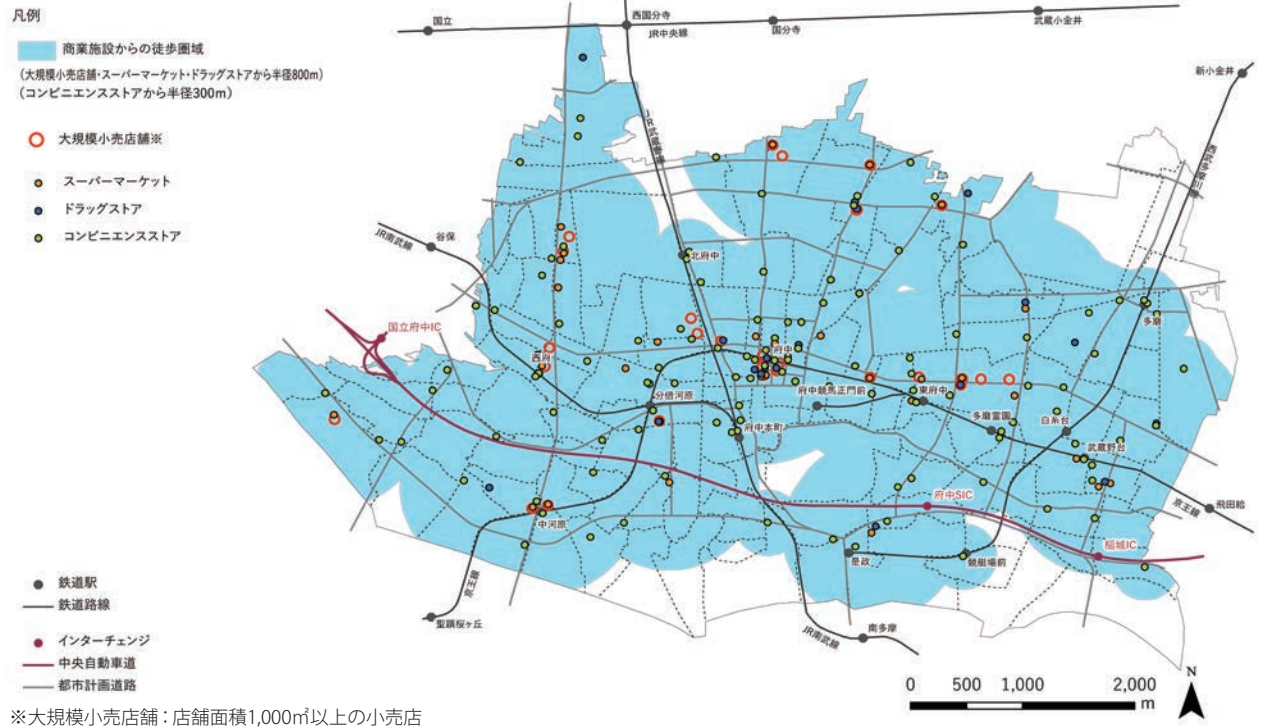


(出典：土地利用現況調査)

## ● 商業施設・医療施設への利便性

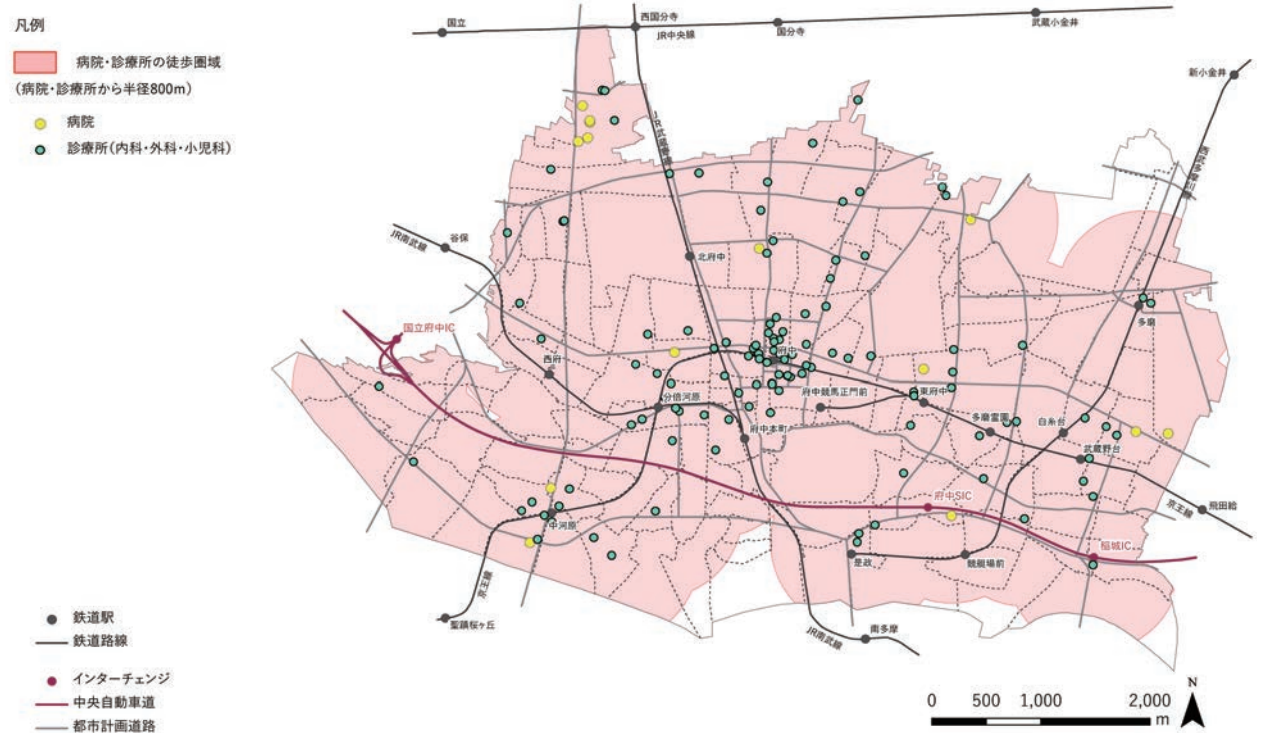
- 商業施設の徒歩圏域を抽出すると、おおむね市全域がカバーされています。
- 医療施設の徒歩圏域を抽出すると、おおむね市全域がカバーされています。

### ■ 主な商業施設からの徒歩圏域



(出典：全国大型小売店総覧2019年版、全国スーパーマーケットマップ、NAVITIME ホームページ(令和元年9月時点))

### ■ 主な医療施設からの徒歩圏域



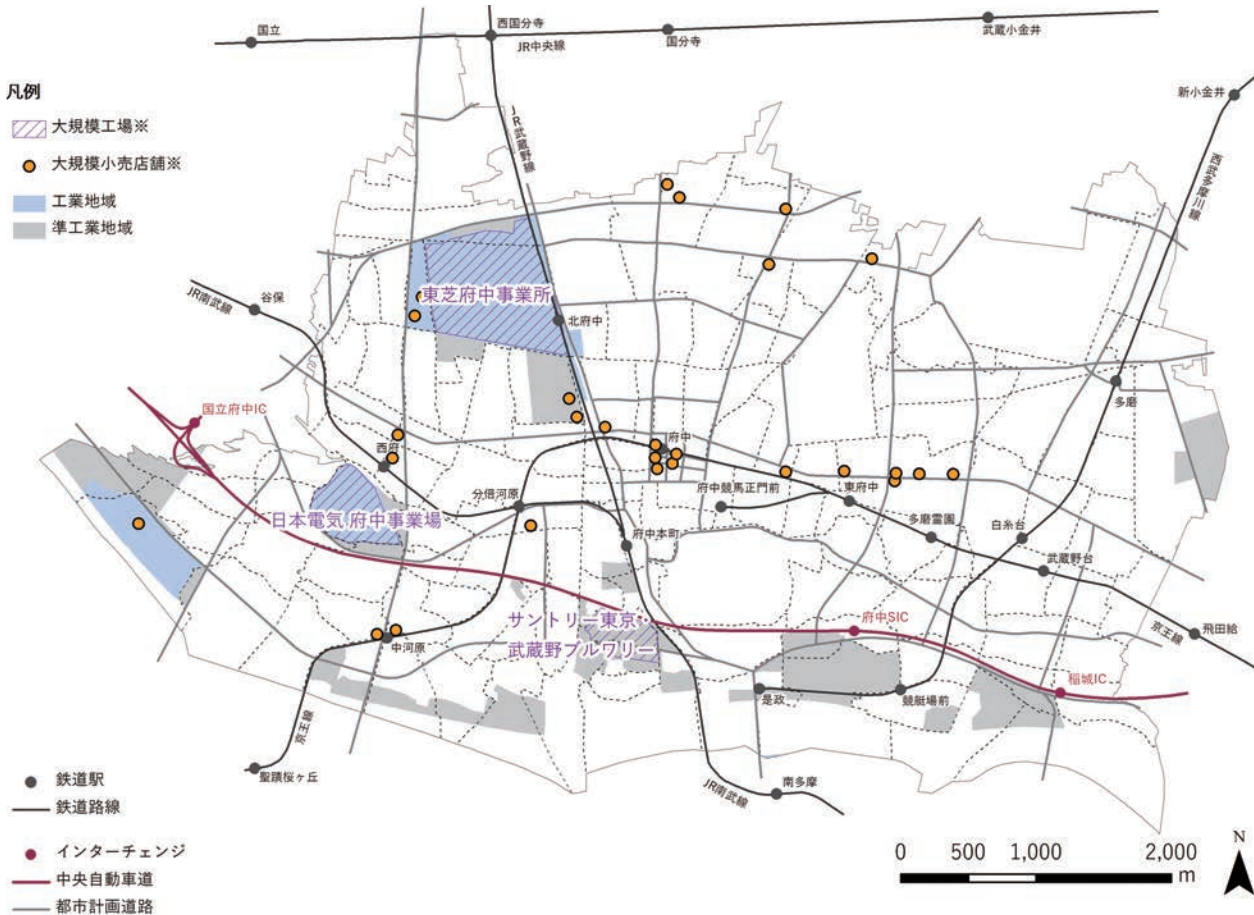
(出典：平成29年度医療経済研究機構)

### (3) 産業

#### ●市内の大規模工場

- 市内には東芝府中事業所、日本電気府中事業場、サントリー東京・武蔵野ブルワリーの  
大規模工場や27店舗の大規模小売店舗が集積しています。

■ 府中市の大規模工場・大規模小売店舗分布図



※大規模工場：敷地面積10ha以上

大規模小売店舗：店舗面積1,000㎡以上の小売店



## ●府中市商店街の分布

- 商店街数は増加傾向にありましたが、近年では減少傾向に転じ、加盟商店数も減少傾向にあります。
- 商店街の大部分は駅周辺に立地していますが、新町・栄町地区では幹線道路沿いに商店街が集積しています。

### ■ 商店街連合会加盟商店数と商店街の推移

|       | 1993年 | 1998年 | 2003年 | 2008年 | 2013年 | 2018年 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 商店街数  | 44    | 44    | 43    | 46    | 50    | 46    |
| 加盟商店数 | 1,736 | 1,840 | 1,720 | 1,672 | 1,622 | 1,501 |

(出典：平成5年～25年 むさし府中商工会議所調査(各年4月1日現在)  
平成30年 府中市商店街連合会(令和元年10月時点))

### ■ 府中市商店街分布図



(出典：平成26年府中市商店街振興プラン、府中市商店街連合会HP(令和元年10月時点))

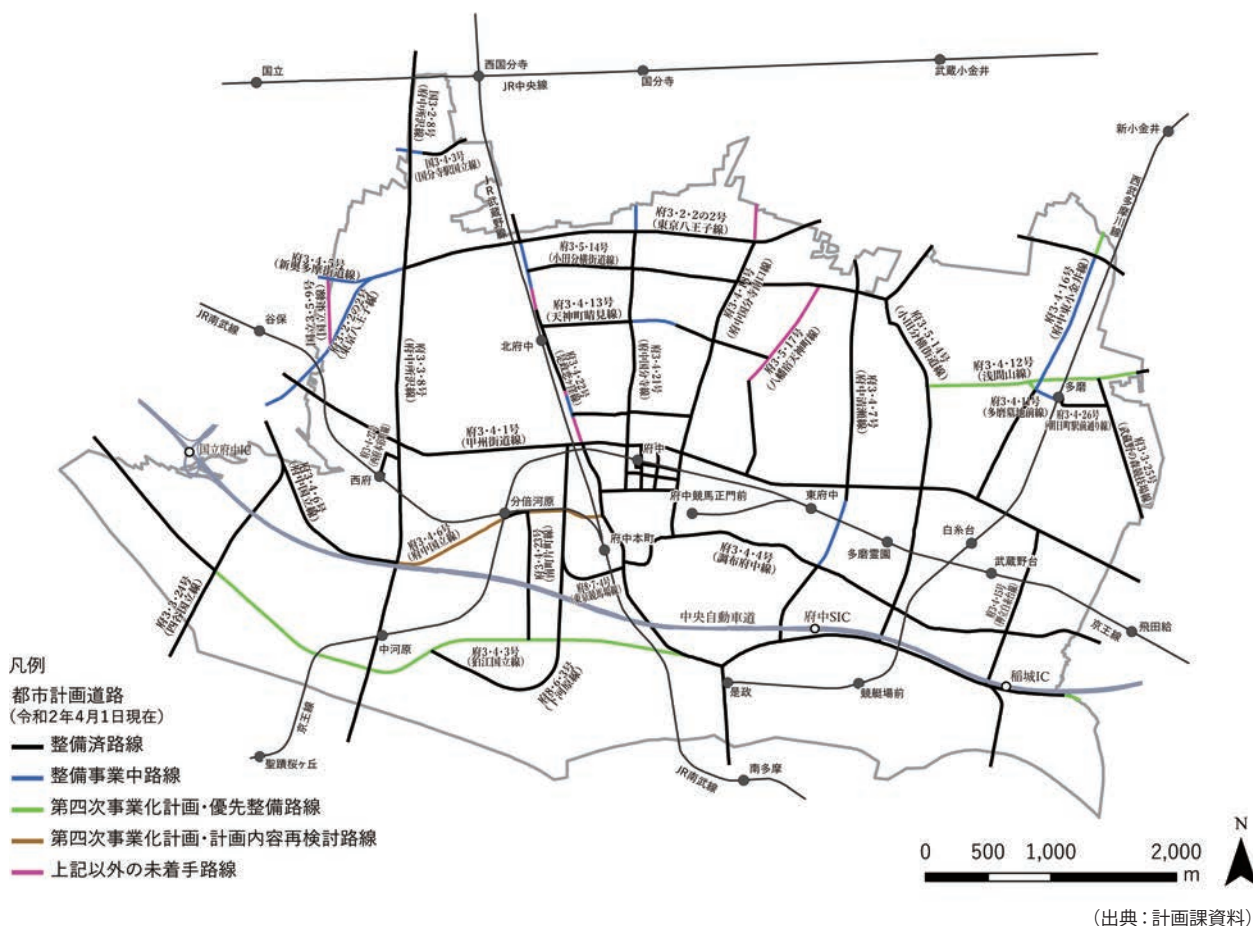


## (4) 道路・交通

### ●都市計画道路の整備率

- 市内の都市計画道路は、令和2年度末時点の完成率は82.5%となっています。多摩地域の都市計画道路の完成率は、平成30年度末時点で61.5%となっており、本市の都市計画道路の整備率は多摩地域の平均を大幅に上回っています。
- 本市に係る未着手の都市計画道路のうち、「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)」において、府3・4・3号(狛江国立線)、府3・4・11号(多磨墓地前線)、府3・4・12号(浅間山線)等が優先整備路線に位置付けられ、府3・4・6号(府中国立線)が計画内容再検討路線に位置付けられています。

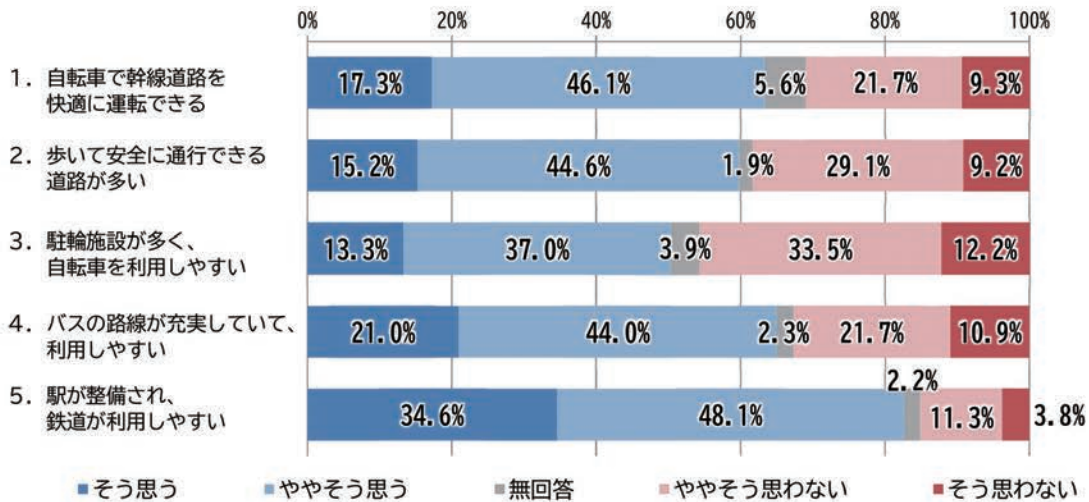
### ■都市計画道路の整備状況



## ● 市民意識調査

- 市民意識調査の結果では、「駐輪施設が多く、自転車を利用しやすい」「歩いて安全に通行できる道路が多い」という問いに対して、ややそう思わない・そう思わないと回答した割合が高くなっています。

### ■ 道路・交通体系に関する市民意識

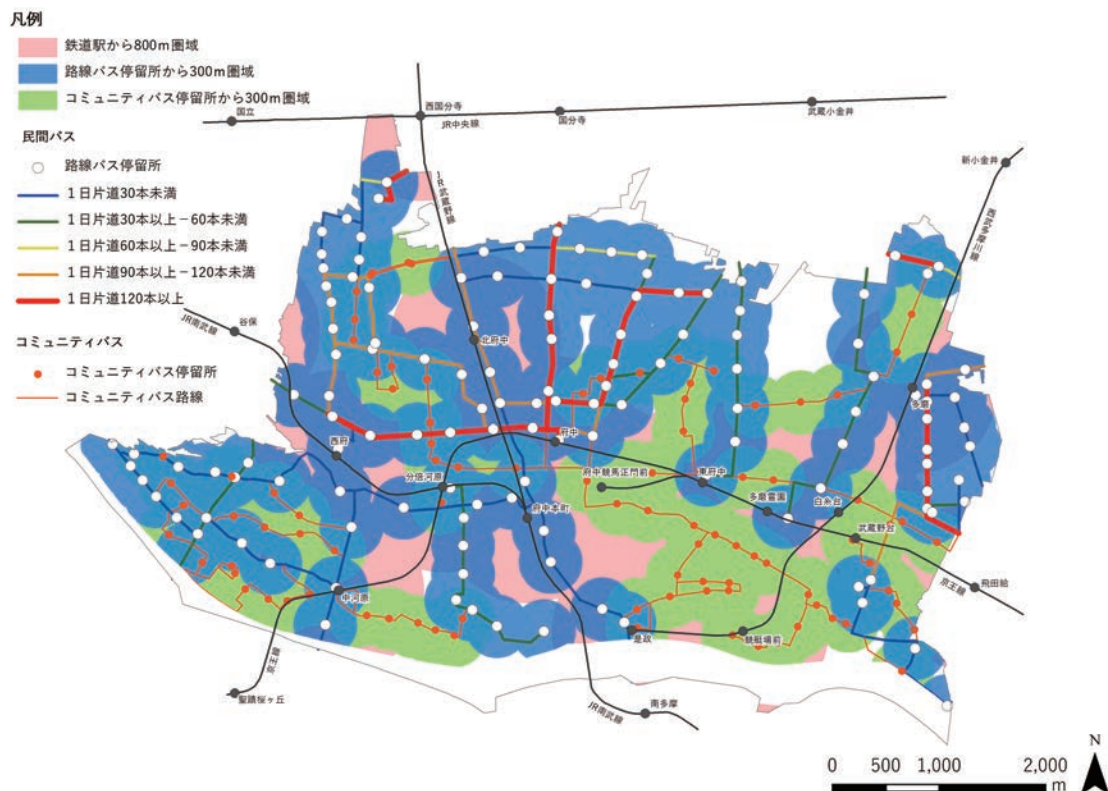


(出典：府中市都市計画マスタープランの見直しに向けた市民意識調査(平成27年6月))

## ● 鉄道・バス等の公共交通網

- 鉄道駅やバス停留所からの徒歩圏域を抽出すると、おおむね市全域がカバーされています。

### ■ 市内の鉄道駅及びバス停留所の徒歩利用圏域のカバー状況



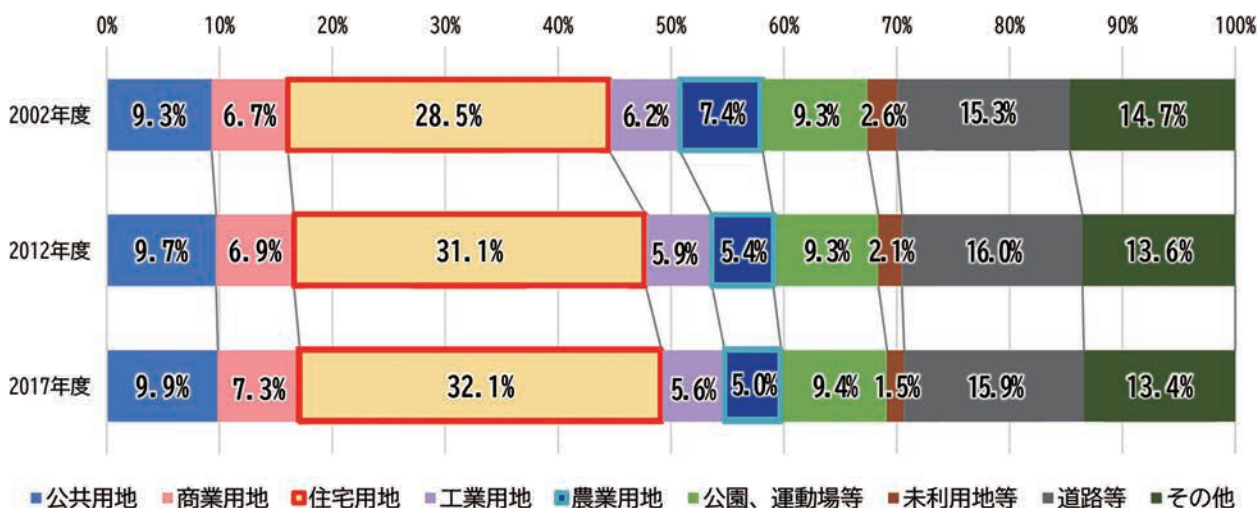
(出典：京王バス路線、小田急バス路線図、ちゅうバス時刻表・路線図(平成29年4月現在))

## (5) 公園・緑地

### ● 農地、生産緑地地区の推移

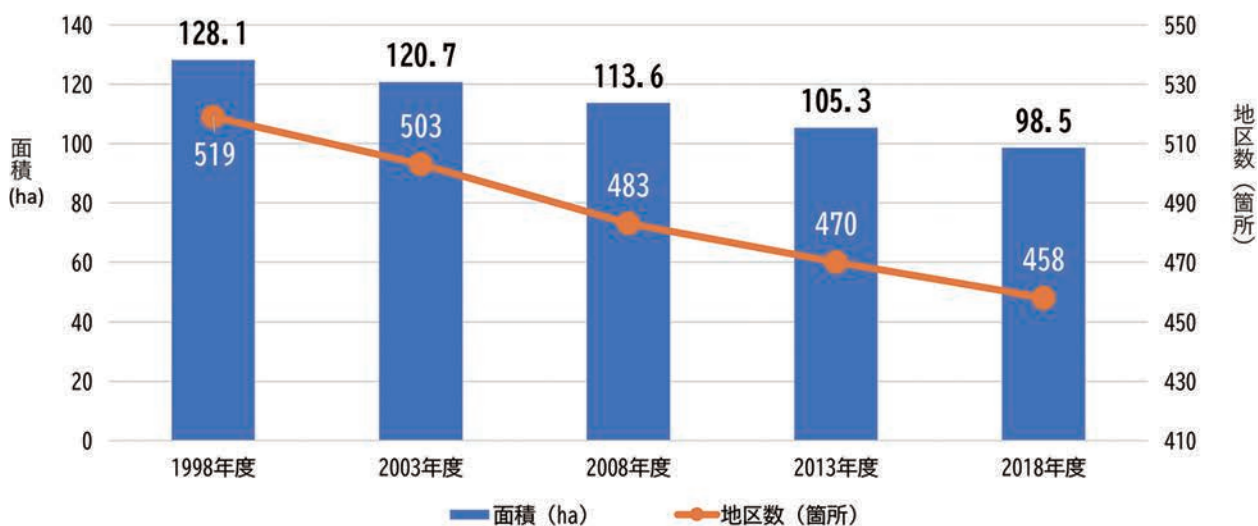
- 「住宅用地」が増加する一方で、「農業用地」が減少しています。
- 生産緑地地区については、平成30年度に98.5ha(458か所)となっており、平成10年度と比べると、地区数が61か所、面積が29.6ha減少しています。

### ■ 土地利用の変化



(出典：土地利用現況調査)

### ■ 生産緑地地区の推移



(出典：公園緑地課資料)

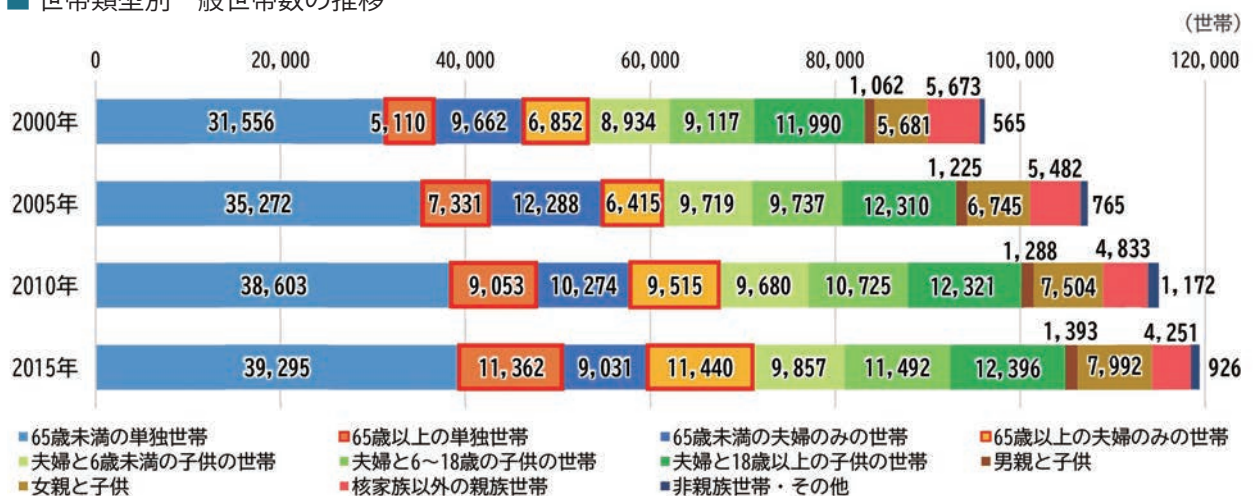


## (6) 住環境

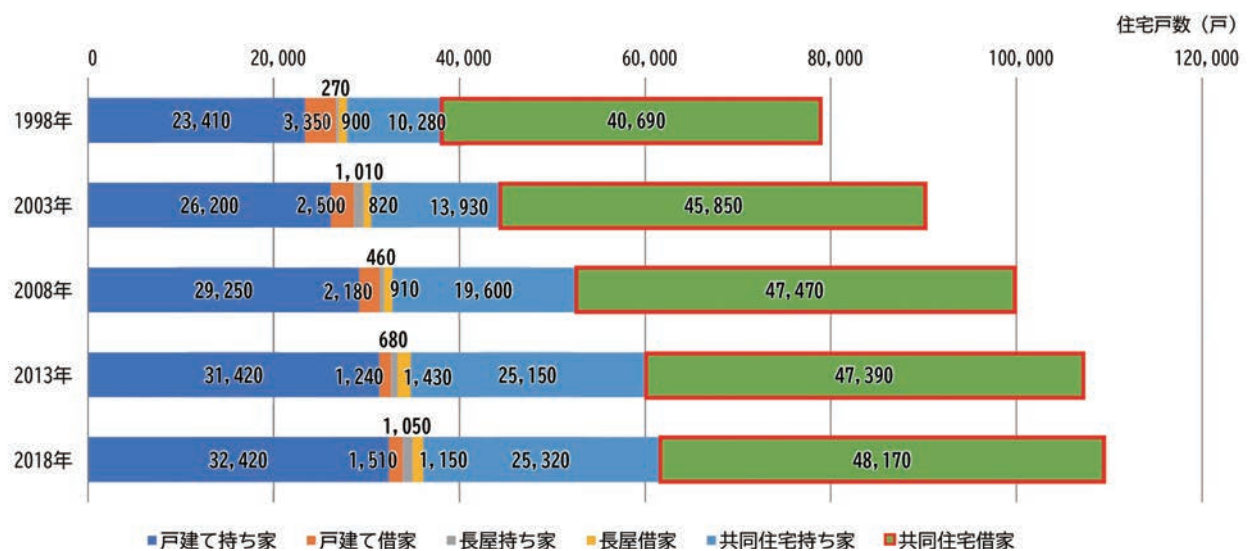
### ● 世帯数・住宅タイプの推移等

- 高齢者のいる世帯が増加しており、その中でも、65歳以上の単独世帯、高齢夫婦のみの世帯の増加が顕著になっています。
- 市内の住宅の約25%は分譲マンションで、本市の主要な住宅タイプとなっており、世帯数が増加しています。
- 市内には荒廃した空き家が存在しており、未解決の荒廃した空き家件数は、新町、四谷、浅間町で多く存在しています。

### ■ 世帯類型別一般世帯数の推移



### ■ 住宅タイプ別の住宅戸数の推移





■「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<br>空き家件数<br>(令和2年度末<br>までの累計) | 解決済みの<br>荒廃した<br>空き家件数<br>(令和2年度末時点) | 未解決の<br>荒廃した<br>空き家件数<br>(令和2年度末時点) | 町 名 | 市が把握した<br>空き家件数<br>(令和2年度末<br>までの累計) | 解決済みの<br>荒廃した<br>空き家件数<br>(令和2年度末時点) | 未解決の<br>荒廃した<br>空き家件数<br>(令和2年度末時点) |
|------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-----|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| 多磨町  | 10                                   | 6                                    | 4                                   | 南 町 | 8                                    | 7                                    | 1                                   |
| 朝日町  | 12                                   | 8                                    | 4                                   | 本 町 | 6                                    | 3                                    | 3                                   |
| 紅葉丘  | 16                                   | 13                                   | 3                                   | 片 町 | 3                                    | 3                                    | 0                                   |
| 白糸台  | 19                                   | 14                                   | 5                                   | 宮西町 | 0                                    | 0                                    | 0                                   |
| 押立町  | 8                                    | 6                                    | 2                                   | 寿 町 | 1                                    | 1                                    | 0                                   |
| 小柳町  | 14                                   | 13                                   | 1                                   | 日鋼町 | 0                                    | 0                                    | 0                                   |
| 若松町  | 10                                   | 5                                    | 5                                   | 晴見町 | 10                                   | 8                                    | 2                                   |
| 浅間町  | 11                                   | 4                                    | 7                                   | 栄 町 | 22                                   | 16                                   | 6                                   |
| 天神町  | 19                                   | 16                                   | 3                                   | 武蔵台 | 15                                   | 11                                   | 4                                   |
| 新 町  | 30                                   | 20                                   | 10                                  | 北山町 | 25                                   | 19                                   | 6                                   |
| 幸 町  | 8                                    | 8                                    | 0                                   | 西原町 | 18                                   | 12                                   | 6                                   |
| 府中町  | 4                                    | 2                                    | 2                                   | 東芝町 | 0                                    | 0                                    | 0                                   |
| 緑 町  | 3                                    | 2                                    | 1                                   | 美好町 | 8                                    | 6                                    | 2                                   |
| 宮 町  | 2                                    | 1                                    | 1                                   | 分梅町 | 8                                    | 6                                    | 2                                   |
| 八幡町  | 8                                    | 4                                    | 4                                   | 住吉町 | 15                                   | 11                                   | 4                                   |
| 清水が丘 | 13                                   | 8                                    | 5                                   | 四 谷 | 35                                   | 27                                   | 8                                   |
| 日吉町  | 0                                    | 0                                    | 0                                   | 日新町 | 5                                    | 4                                    | 1                                   |
| 是 政  | 34                                   | 29                                   | 5                                   | 本宿町 | 12                                   | 9                                    | 3                                   |
| 矢崎町  | 1                                    | 1                                    | 0                                   | 西府町 | 9                                    | 9                                    | 0                                   |
|      |                                      |                                      |                                     | 合 計 | 422                                  | 312                                  | 110                                 |

(出典：環境政策課資料(令和3年3月末時点))

## (7) 景觀

- 景観賞の選定や都市景観協定制度などによる景観づくり

- 本市では府中市景観条例に基づき、市民が府中の個性ある魅力的な景観として残したいものを「景観賞」として選定しており、自然や歴史資源、現代的な公共施設、特徴的な産業や祭り等のにぎわいの風景等、市民が府中の残したい景観として認識している場や営みの風景が選定されています。
- 景観法の制定以前から、府中市景観条例の前身である府中市都市景観条例に基づく独自の都市景観協定があり、景観法施行後の景観協定を含めて、これまで22地区で協定締結を行っています。

## ■ 第2回景観賞受賞物件・景観協定の位置図



(出典：計画課資料(令和3年3月現在))

## (8) 防災

### ● 地域危険度の分布

- 平成30年2月に東京都が公表した「地震に関する地域危険度測定調査(第8回)」では、市内に総合危険度ランク4、ランク3の町丁目が存在しています。

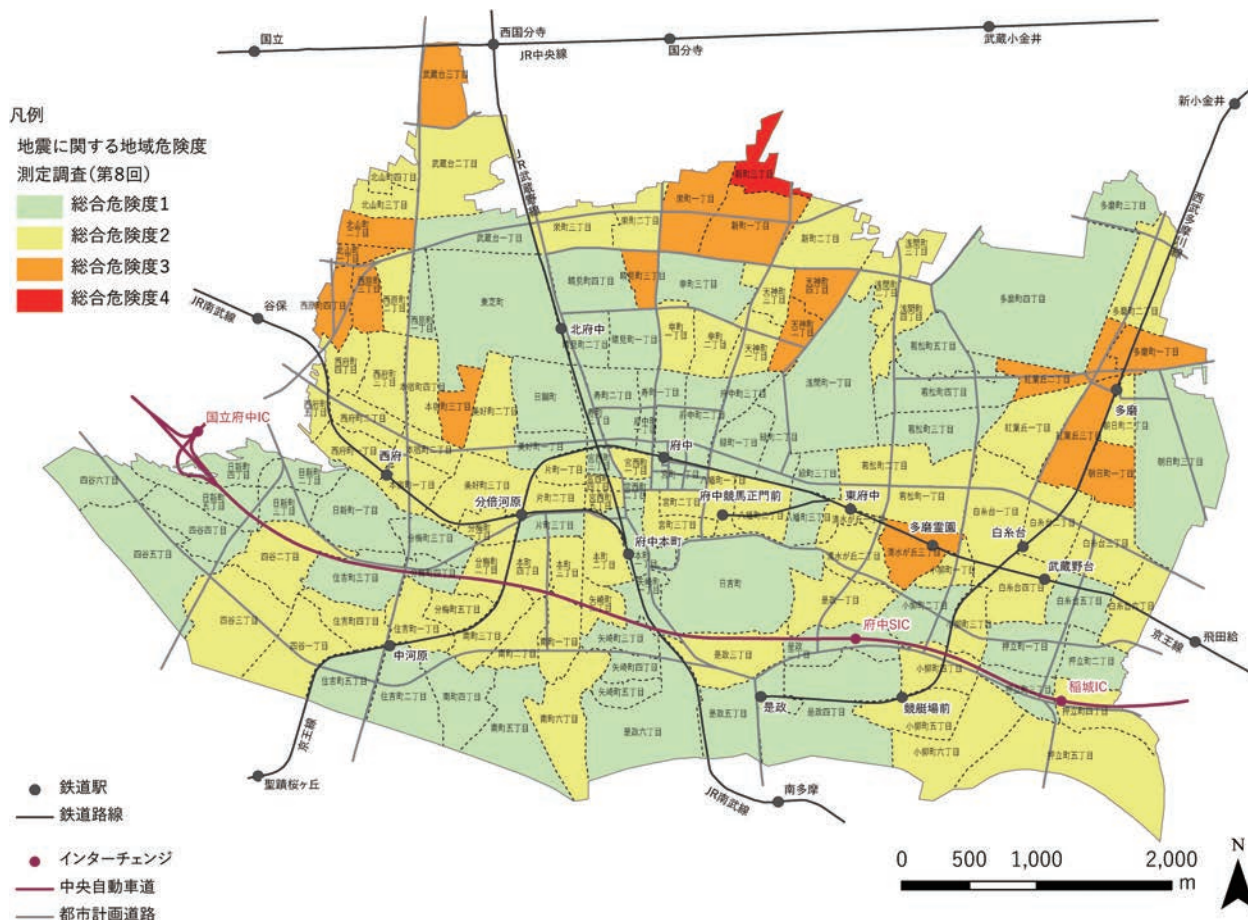
### ● 浸水想定区域

- 市内の浸水想定区域は府中崖線以南に多数存在し、区域内には、避難に際して支援の必要な要配慮者の利用施設が多数分布しています。

### ● 土砂災害特別警戒区域

- 東京都は、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づく基礎調査の結果を踏まえて、令和元年9月に市内に土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)及び土砂災害警戒区域(イエローゾーン)を指定しています。

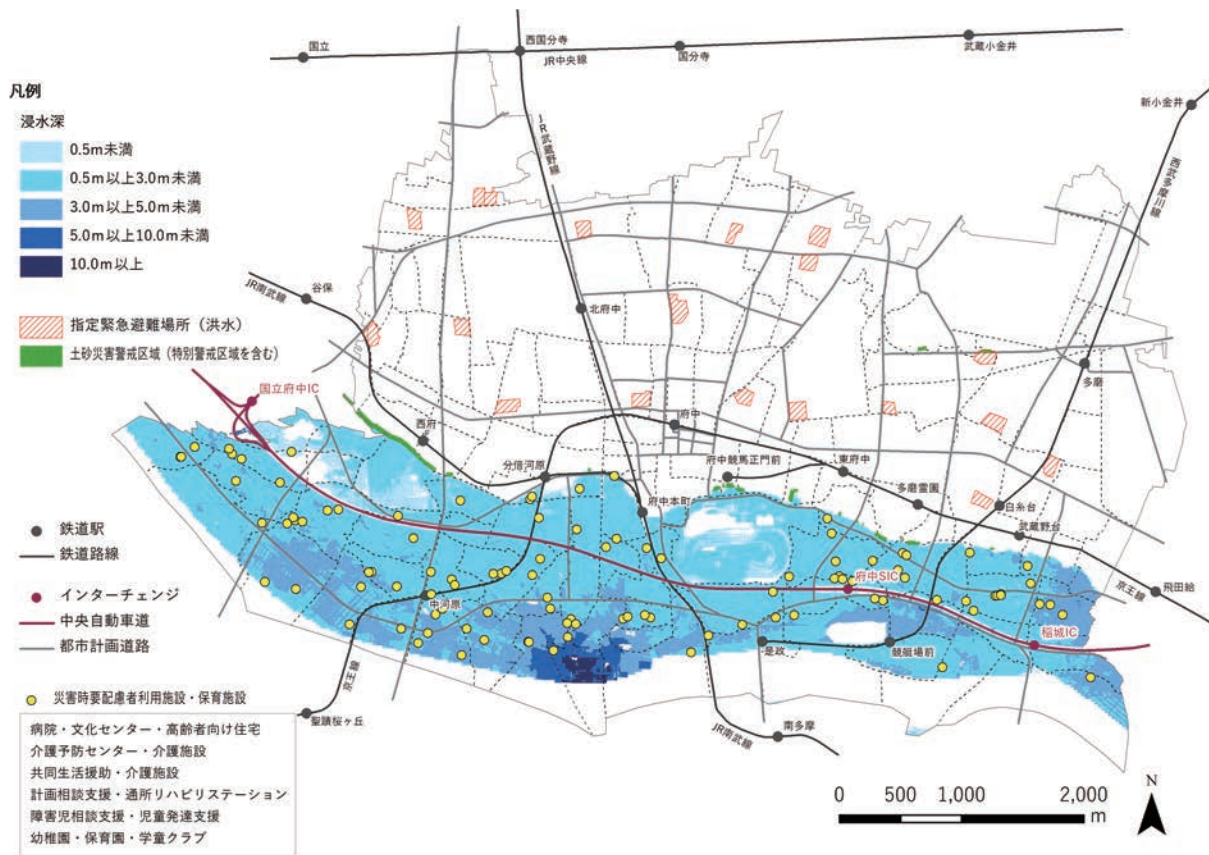
### ■ 地域危険度



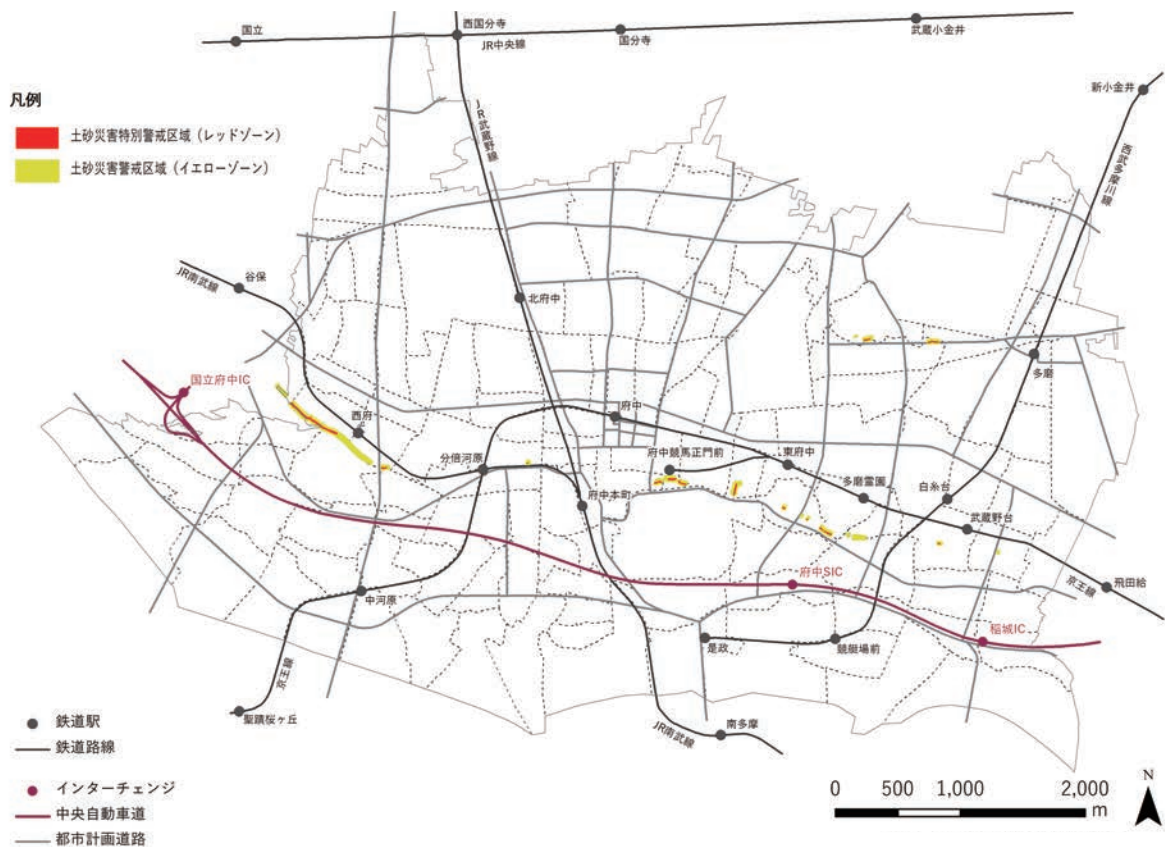
(出典：平成30年地震に関する地域危険度測定調査)



## ■ 多摩川浸水想定区域と災害時要配慮者利用施設の分布



## ■ 土砂災害警戒区域分布図



## 4 まちづくりの主要課題

### 【人口動向】少子高齢・人口減少に対応した都市づくり

本市の人口は、今後もしばらくは増加を続けますが、令和１２年頃に２６．２万人でピークを迎え、微減傾向に転じると予想されています。今回改定する都市計画マスタープランの計画期間内には人口の転換期を迎え、少子高齢化が一層進むことから、少子高齢・人口減少社会を見据えた都市づくりに舵を切っていく時期にあります。

### 【都市機能】中心市街地等の魅力づくり

本市では、府中駅周辺６２．２９ｈａを「中心市街地」と位置付け、「府中市中心市街地活性化基本計画」を策定していますが、商業の衰退への懸念があることや、商業用地から住宅用地への転換が徐々に進行していることから、府中駅周辺の資源をいかしたにぎわい形成や、拠点間の連携による広域的集客力のある中心市街地等の魅力づくりが必要となります。

### 【産業】経済活力の維持・向上

本市では、東芝府中事業所、日本電気府中事業場、サントリー東京・武蔵野ブルワリーを始めとする日本を代表する大規模なもののづくり産業が立地しており、本市の都市経済資源としての産業立地をいかした都市機能の強化を図っていくことが重要となります。

### 【道路・交通】利便性の高い交通ネットワークの維持・充実

市内の都市計画道路の整備率は８２．５％に達しており、残された未整備区間の整備を促進し、交通のボトルネックの解消を図る必要があります。また、自転車や歩行者空間の確保を目指し、既存の道路空間の充実を図る必要があります。

また、高齢化の進行によりバスや鉄道等の公共交通が、移動手段として重要性を増すことから、持続可能な公共交通ネットワークを形成するとともに、公共交通の利用環境を充実させる必要があります。

その一方、コミュニティバス（ちゅうバス）の運行事業に要する経費は年々増加しており、収入確保に向けた取組を行う必要があります。

### 【公園・緑地】都市農地等の効果的な保全・活用

本市では、多摩川低地を中心に比較的まとまった農地が残され、農地等の緑と共存した、ゆとりある低層住宅地が広がっていますが、農地の宅地化により住宅市街地が広がっている状況にあります。令和４年には生産緑地地区の当初指定から３０年を迎え、指定解除が可能になることから、第３次農業振興計画との連携により、都市農業・農地の効果的な保全・活用を図る必要があります。

### 【住環境】誰もが安心して暮らせる住環境の確保

住宅団地や分譲マンションでは、今後、再生に向けた取組が必要になる住宅ストックの増加が予測されます。一戸建て住宅では、建売分譲等の更新が進んでいる一方で、空き家も増加しています。

また、高齢化が進むことが予想されるため、誰もが安全に安心して生活できる住環境の確保が必要となります。

### 【景観】貴重な景観資源の維持・活用

本市では、景観法の施行に先立ち、府中市景観条例の前身である府中市都市景観条例を設け、景観施策に取り組んできましたが、昨今では、市民意識調査等でまち並みや景観に対する満足度が低い状況が続いています。

国天然記念物馬場大門のケヤキ並木等、市を代表する都市資源を有効活用していくために、にぎわいと景観のバランスが必要となります。

### 【防災】災害に備えたまちづくり

震災や火災、水災害、土砂災害等の災害リスクに対して、可能な限り被害を防ぐための減災のまちづくりの推進と、いざ災害が発生した場合にも円滑に対応できる、災害時の避難等のソフト対策や復興まちづくりへの準備が必要です。