

1. 立地適正化計画の策定に当たって

近年、全国的に急激な人口減少及び少子高齢化の進行により、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。

本市では、大幅な人口減少は見込まれないものの、少子高齢化の進行が想定されることから、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、次の目的で立地適正化計画を策定します。

本市における立地適正化計画策定の目的

≪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

≪目的2≫

人口構造の変化によって生じる課題への対応

≪目的3≫

多様な地域特性をいかしたまちづくりの推進

立地適正化計画とは？

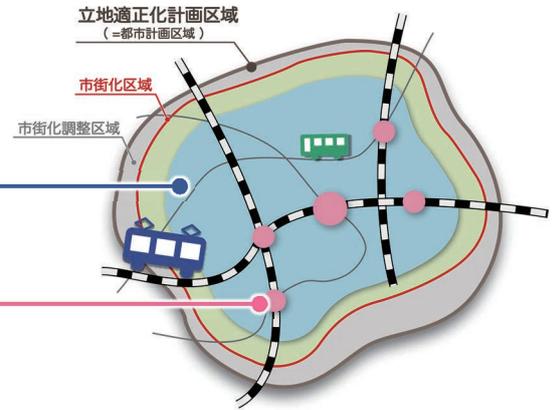
立地適正化計画は、居住機能や都市機能(医療・福祉・商業等)の誘導、公共交通の充実によって持続可能なまちづくりを目指すために市町村が定める都市再生特別措置法に基づく計画です。

居住誘導区域

- ◆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

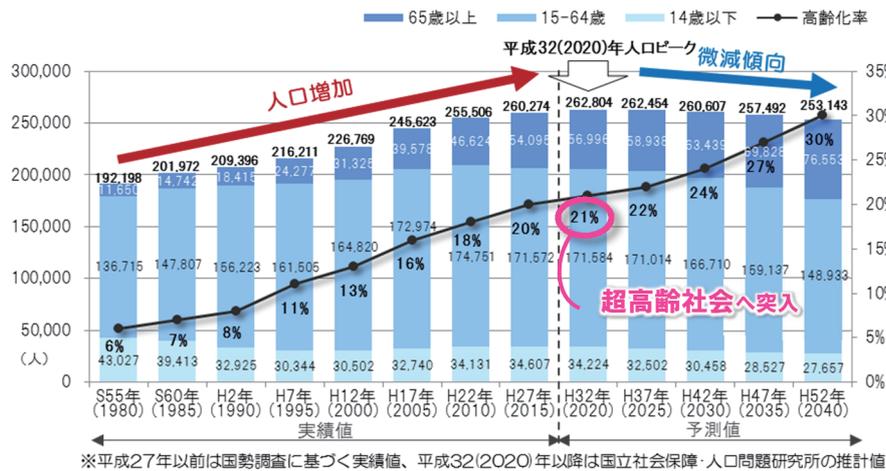
都市機能誘導区域

- ◆都市機能を都市の拠点地域に誘導・集約し、各種サービスの効率的な提供を図る区域
- ◆区域ごとに立地を誘導すべき施設(誘導施設)の位置付けが必要



2. 府中市の主な現状と課題

【人口及び高齢化の推移】



平成 52 年の
老年人口(65 歳以上)は
平成 27 年の
約1.4倍に

生産年齢人口 (15~64 歳)
年少人口 (0~14 歳)
減少傾向

府中市の主な課題



3-1. 立地適正化計画で目指すまちづくりの方針

◆本市の上位計画でめざす姿や、現状と課題を踏まえ、立地適正化計画で目指すまちづくりの方針は、次のとおりです。

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

《施策方針》

- 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

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

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

《施策方針》

- 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の環境整備

3-2. 立地適正化計画で目指す都市の骨格構造

◆まちづくりの実現に向けて、拠点や公共交通軸を設定し、本計画で目指す都市の骨格構造図を示します。

目指すべき都市の骨格構造図（拠点配置と公共交通軸）



拠点について

改定中の「府中市都市計画マスタープラン」に位置付けた拠点のうち、都市機能に関連する拠点を対象に都市機能誘導や居住誘導等を通じた拠点構築の具体化を目指します。

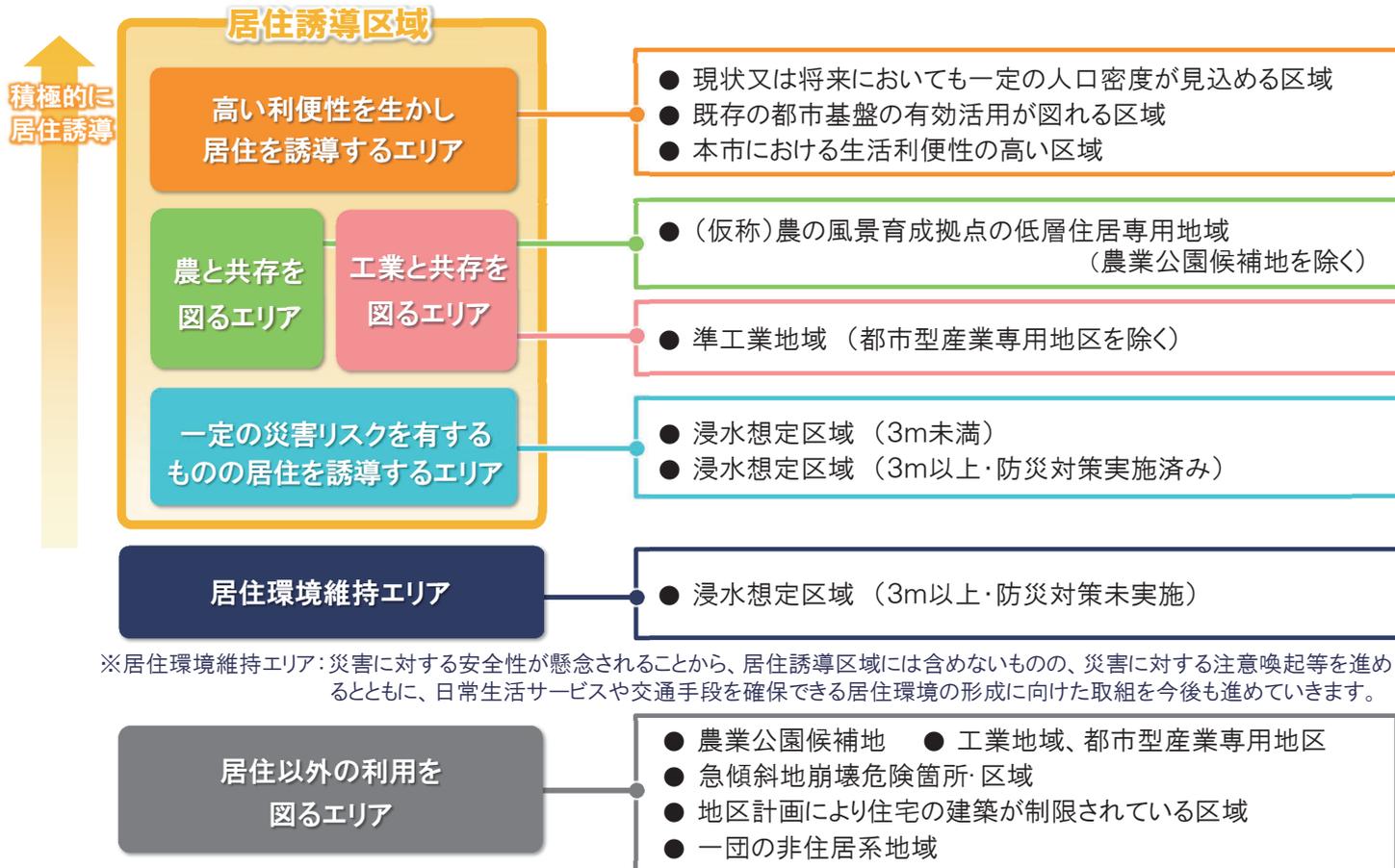
公共交通軸について

左図の鉄道及びバス路線について、拠点間及び拠点と周辺居住地を結ぶ公共交通軸として位置付け、将来にわたり、利便性の高い鉄道・バスの利用環境を維持していきます。

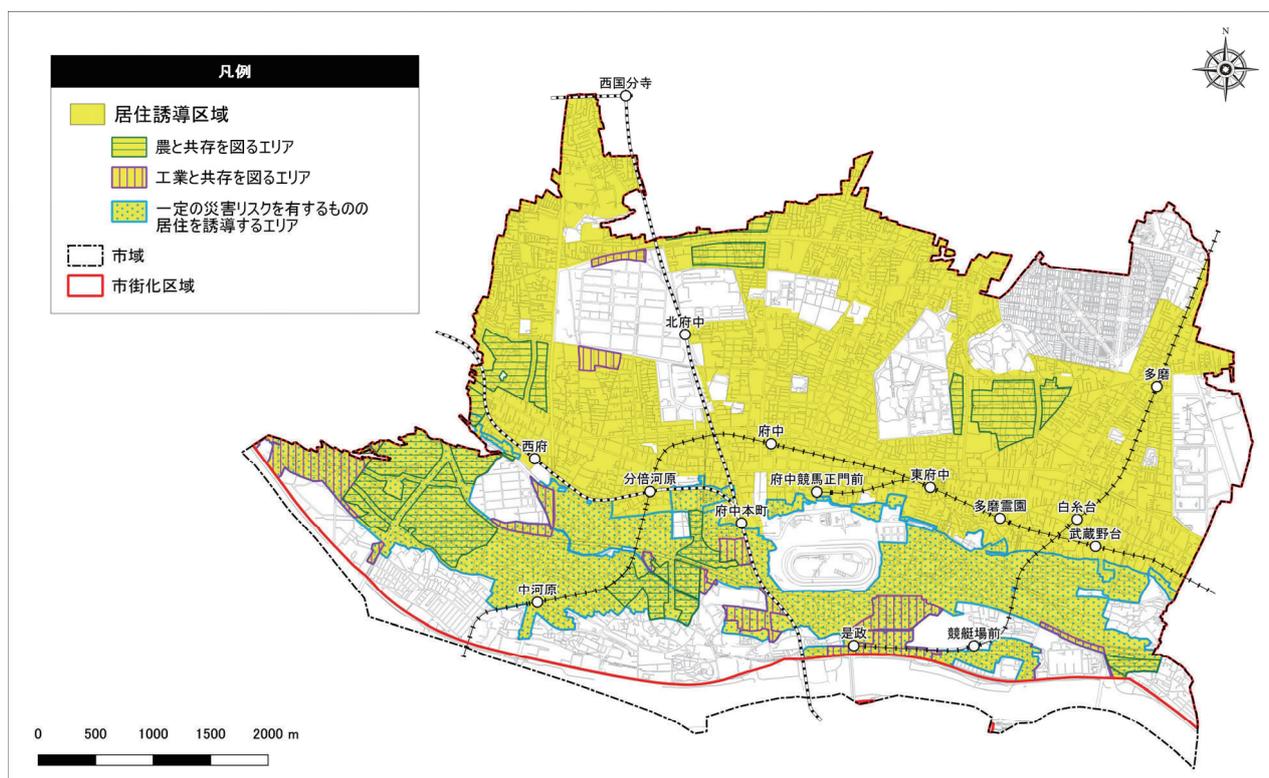
4. 居住誘導区域

- ◆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。
- ◆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、災害リスクが高いエリアや将来にわたり維持すべき地域資源等を考慮し、居住誘導区域を設定します。

居住誘導区域設定の考え方



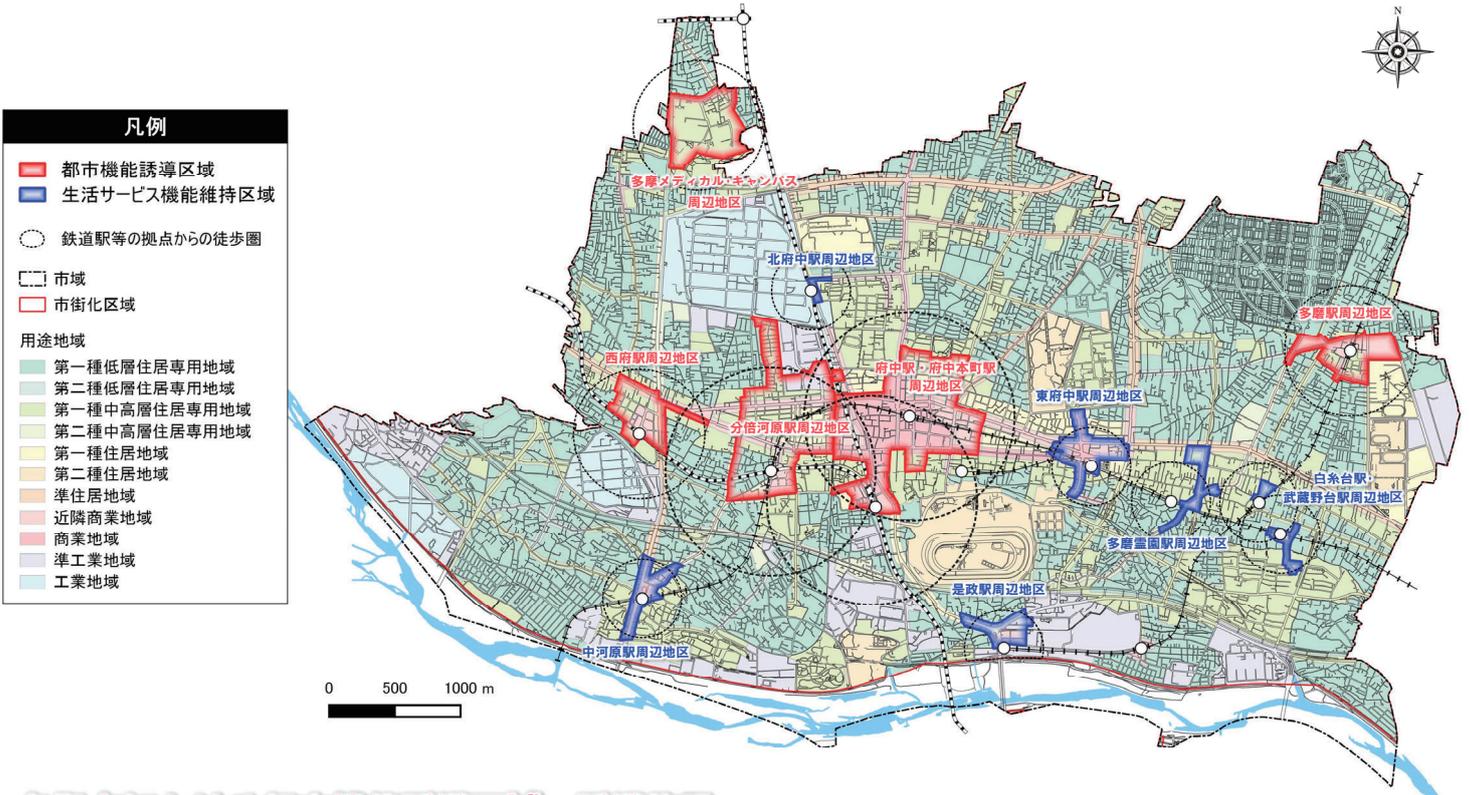
居住誘導区域



5. 都市機能誘導区域及び誘導施設等

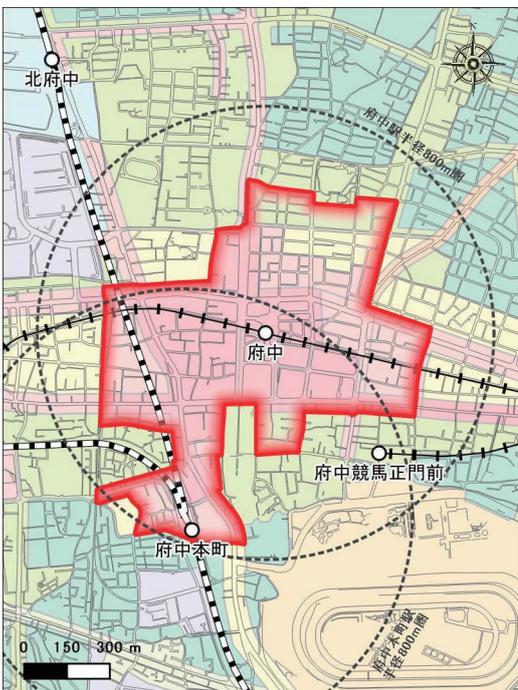
- ◆目指すべき都市の骨格構造における拠点の具体化に向け、都市機能誘導区域や生活サービス機能維持区域を設定するとともに、同区域内において維持・誘導すべき施設等を設定します。
- ◆都市の骨格構造で示した拠点のうち、「中心拠点」・「広域医療拠点」は、交通結節機能・都市機能の集積状況等を活かし、より一層利便性の向上を図る観点から、都市機能誘導区域を設定し、誘導施設を位置付けます。
- ◆「地域拠点」は、交通結節機能・都市機能の立地状況を確認した上で、主なまちづくりの動向やまちづくり機運を有する拠点について、都市機能誘導区域を設定し、誘導施設を位置付けます。
- ◆都市機能誘導区域を設定しない「地域拠点」・「日常生活拠点」は、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、維持施設を位置付けます。

都市機能誘導区域、生活サービス機能維持区域



各拠点における都市機能誘導区域・誘導施設

【府中駅・府中本町駅周辺地区】

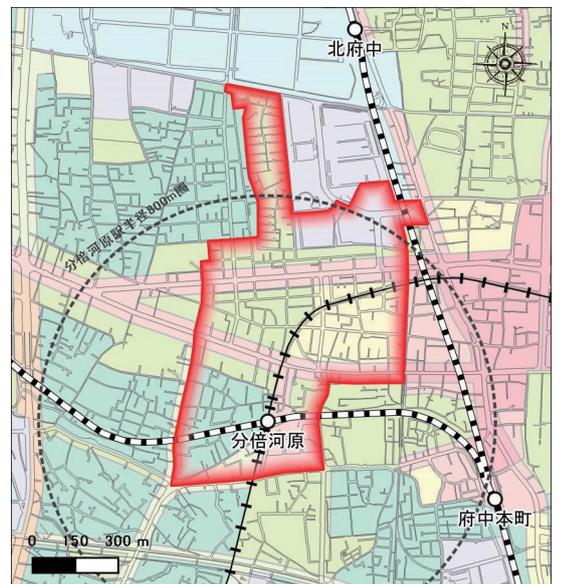


《誘導施設》

- ◆市役所
- ◆市政情報センター
- ◆ふれあい会館
- ◆子ども家庭支援センター
- ◆大型商業施設
- ◆スーパーマーケット
- ◆保健センター
- ◆銀行・信用金庫・JA
- ◆郵便局
- ◆市民会館
- ◆中央図書館
- ◆教育センター
- ◆市民活動センター



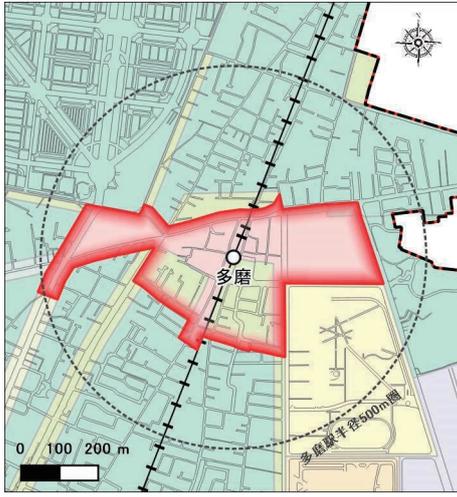
【分倍河原駅周辺地区】



《誘導施設》

- ◆介護予防推進センター
- ◆大型商業施設
- ◆銀行・信用金庫・JA
- ◆スーパーマーケット
- ◆郵便局

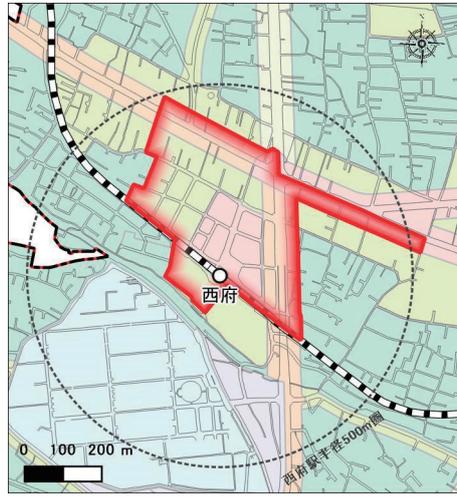
【多磨駅周辺地区】



《誘導施設》

- ◆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

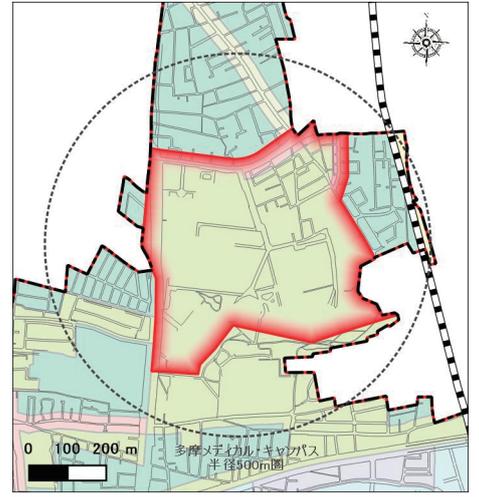
【西府駅周辺地区】



《誘導施設》

- ◆出張所(行政)
- ◆スーパーマーケット
- ◆銀行・信用金庫・JA
- ◆郵便局
- ◆大型商業施設

【多摩メディカル・キャンパス周辺地区】

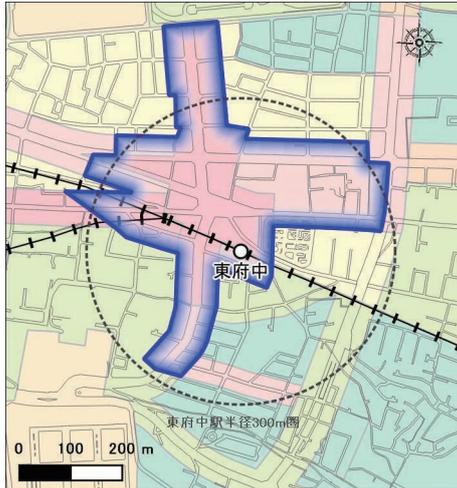


《誘導施設》

- ◆スーパーマーケット
- ◆銀行・信用金庫・JA
- ◆病院(公立)
- ◆郵便局

各拠点における生活サービス機能維持区域・維持施設

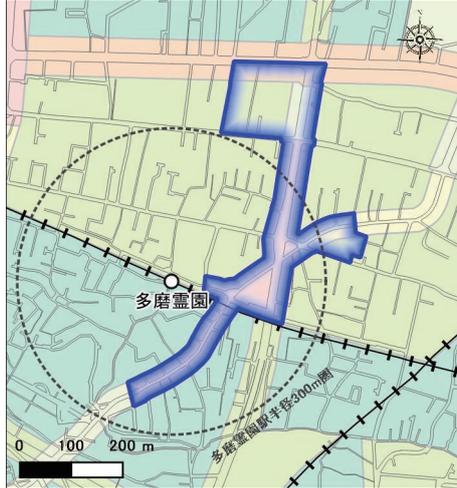
【東府中駅周辺地区】



《維持施設》

- ◆スーパーマーケット
- ◆銀行・信用金庫・JA
- ◆郵便局

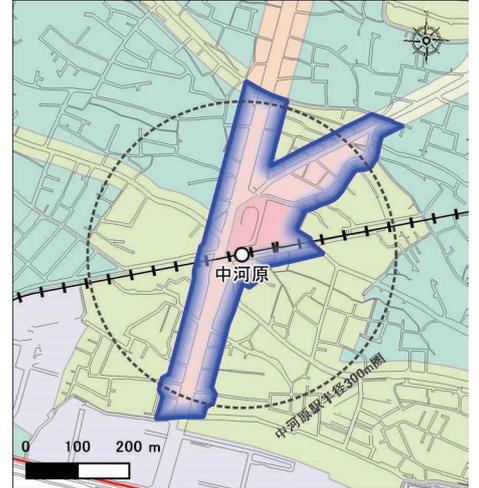
【多磨霊園駅周辺地区】



《維持施設》

- ◆出張所(行政)
- ◆スーパーマーケット
- ◆銀行・信用金庫・JA

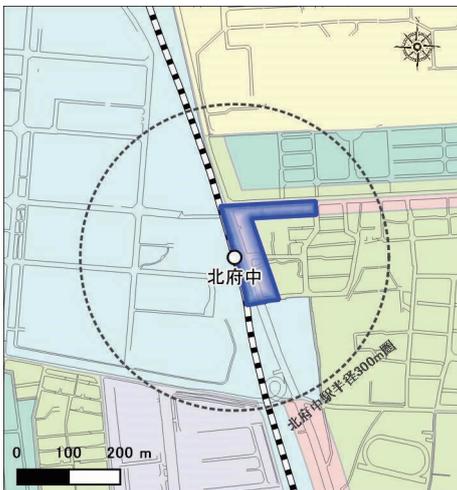
【中河原駅周辺地区】



《維持施設》

- ◆大型商業施設
- ◆スーパーマーケット
- ◆銀行・信用金庫・JA

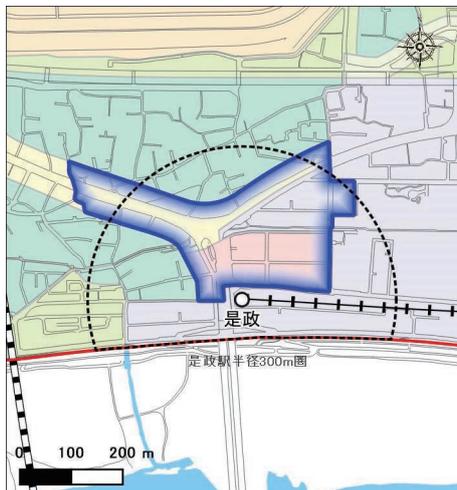
【北府中駅周辺地区】



《維持施設》

- ◆コンビニエンスストア・ドラッグストア

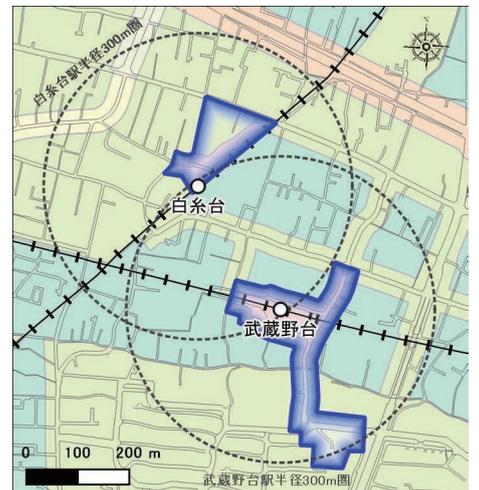
【是政駅周辺地区】



《維持施設》

- ◆スーパーマーケット
- ◆郵便局

【白糸台駅・武蔵野台駅周辺地区】



《維持施設》

- ◆スーパーマーケット
- ◆銀行・信用金庫・JA
- ◆郵便局

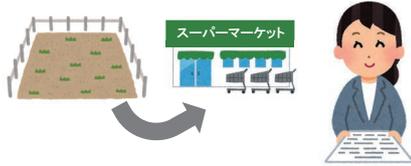
6-1. 誘導施策

◆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、公共交通の視点から誘導施策を設定します。

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

◆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



◆けやき並木と調和したまちづくりの推進



ほか

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・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



◆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



ほか

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

◆まちなか居住の促進に向けた高度利用の検討



◆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

◆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



◆農地環境の保全に向けた田園住居地域指定の検討



ほか

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

◆団地ストック等の活用・再編に向けた支援策の検討



ほか

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

2-4 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

◆木造住宅密集地域の解消に向けた地区計画の策定検討



◆空き家の管理・活用施策の検討



ほか

2-5 本市の経済活力を支える工場等の操業環境の維持

◆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



◆住工共存に向けたまちづくり制度の導入



ほか

2-1～2-5 共通施策

◆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



◆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



◆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



ほか

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

◆路線バス・コミュニティバスの利用者の増加促進



◆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



ほか

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

◆分倍河原駅周辺における駅舎を含めた都市基盤の整備



◆多磨駅の駅舎改良及び自由通路の整備



◆駅周辺における効率的・効果的な駐輪施設の整備



ほか

6-2. 居住誘導及び都市機能誘導に係る届出について

- ◆居住誘導区域外や都市機能誘導区域外において、一定の開発行為等を行う場合、行為に着手する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や、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。

居住誘導区域外における届出について

開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1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



建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- 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



都市機能誘導区域外における届出について

開発行為

- ① 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為

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

※また、都市機能誘導区域内において誘導施設を休止又は廃止しようとする場合も、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。



7. 目標指標の設定と進行管理

- ◆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、各種施策の展開により、まちづくり方針等の達成状況を分析・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。

定量的な目標値及び期待される効果

方針	定量的な目標	目標値	期待される効果	目標値
方針①	A. 鉄道駅の1日平均乗降者数の増加	340,000人 (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事業所以上
			b. 都市機能(日常の買い物の便)に関する満足度の増加	80%
方針②	B. 居住誘導区域内の人口密度の維持	117.3人/ha (平成47[2035]年度)	c. 市内の空き家発生の抑制	100件
			d. 市内の農地面積の減少抑制	95ha
			e. 市内の工場等の製造品出荷額等の増加	9,000億円以上
			f. 居住に関する満足度の増加	96%
方針③	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	91.0% (平成47[2035]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
			h. 公共交通に関する満足度の増加	83%