

第 4 章

まちづくりの実施方針

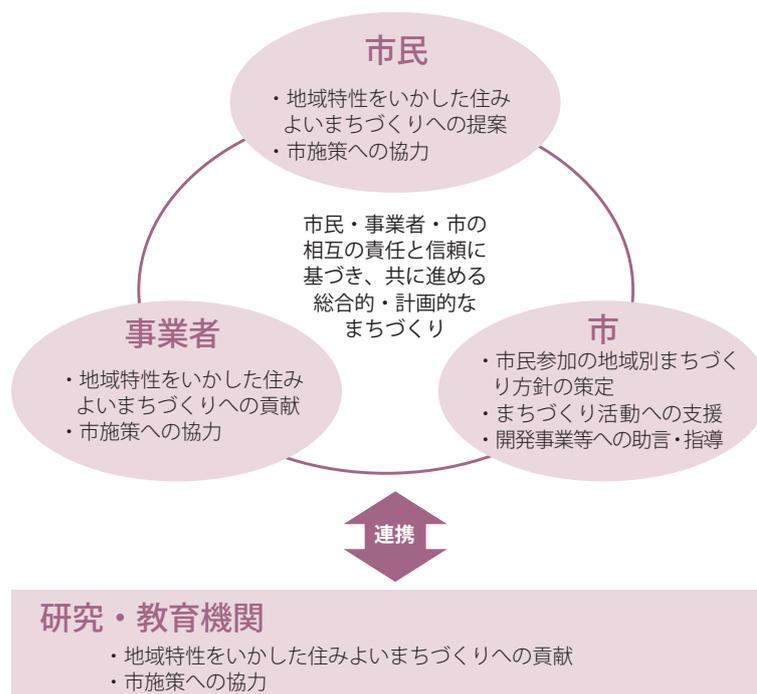
1 まちづくりの進め方

(1) 市民・事業者・市の協働のまちづくり

都市計画マスタープランの実現に向けて、「府中市地域まちづくり条例」等で掲げられた、市民、事業者、市のまちづくりにおける役割・責務を踏まえ、それぞれが主体的に役割を果たしながら、協働のまちづくりを推進していきます。

協働の主体としては、市民、市民活動団体や研究・教育機関等の公益法人、民間事業者など、取り組む課題や地域の特性に対応し、様々な主体との協働の取組を図っていきます。

また、既存の制度の活用を推進するとともに、新たな視点から制度の拡充を検討することで、更なる展開を図っていきます。



(2) 地域の特性を踏まえたまちのルールづくりの推進

「府中市地域まちづくり条例」や「まちづくり誘導地区」等における、地域住民が主体となるルールづくりや支援制度の活用を促進し、地域の特性を踏まえた、まちのルールづくりを推進していきます。

(3) 地域の特性を踏まえた良好な開発事業の誘導

① 地域まちづくり条例に基づく大規模開発事業等の調整

- 市内で事業者が開発事業を行う際には、都市計画マスタープランの各種方針、開発事業に関する指導要綱、及び開発事業まちづくり配慮指針に基づき計画を進めるとともに、事業者自らが積極的に地区計画等の詳細なルール検討に取り組むよう誘導します。

② 地域貢献を行う優良な開発事業を誘導する仕組みづくり

- 開発事業に際して一律に求めてきた、開発区域内の公共施設や道路、公園・緑地等のインフラ整備の義務を、地域特性に応じた地域貢献に置き換えていく開発事業誘導の仕組みや、付加価値を生み出すような地域貢献を行う優良な開発事業を誘導する仕組みを検討します。

(4) 市民との協働推進のための仕組みの充実

① 公共施設の管理運営における協働

- 市民に身近な公共施設や道路、公園等のインフラ施設を、最適な状態で維持・管理し、長期にわたり施設の有効活用を図るため、「府中まちなかきらら」の運用等、今後も市民協働による効果的な施設の管理運営が図られるような仕組みを検討します。

② テーマ型まちづくりにおける協働

- NPO・ボランティア団体といったテーマ型活動団体等との協働により、地域における保育需要への対応や、職住近接への取組、研究・教育機関や事業者の持つ専門技術や知識等をいかした産学地域連携等、協働のまちづくりを積極的に進めていきます。

③ 市民協働事業によるまちづくり

- 「府中市市民協働推進行動計画」に基づき、地域課題の効果的・効率的な解決に向けた、市民・事業者・市の協働によるまちづくりを具体的に進めるためのモデル事業の構築を目指して、「協働事業提案制度」が創設されました。こうした制度を有効に活用し、持続可能なまちづくりに向けて、市民や事業者のソフトパワー、専門的技術や知識をいかしたまちづくりに取り組みます。

④ エリアマネジメント推進手法の充実

- 少子高齢化が進み、本市においても近い将来、緩やかに人口減少に向かうことが予想される中、地域住民・事業者・地権者等による、地域の良好な住環境やコミュニティ及び地域価値の維持・向上を図るための多様な取組(エリアマネジメント)を促進します。

● 官民連携手法の導入

- 民間活力を積極的に活用することにより、公共施設やインフラを活用した魅力的空間の創出や、管理運営費用の低減を図ります。
- 公共建築物や道路等の空間を活用するとともに、公園・緑地においては、「P a r k - P F I (公募設置管理制度)」等の官民連携手法を積極的に取り入れ、民間のノウハウを活用した魅力空間の形成及び収益を施設の維持管理に充てられる手法等の導入を検討します。また、管理運営主体について、指定管理者制度などの民間事業者のノウハウを活用しやすい手法の導入を検討します。

● 景観協定等の活用

- 景観協定に基づく良好な住環境が持続するよう、協定区域内の計画的に整備された緑地の維持管理に向けた取組等の市民活動の支援方策を検討します。

● エリアマネジメント体制の構築

- 市内の拠点等を中心に、地域の主体が一体となって、まちの運営を行う体制の構築を検討します。また、けやき並木通り周辺を中心とした中心市街地では、都市再生特別措置法に基づく協定制度の活用など、エリアマネジメントを支援する手法の充実を図ります。

⑤ 分譲マンションの適正管理・再生における支援

- 高経年分譲マンションの管理不全化の防止対策を検討します。また、管理組合及び住民・権利者に対して、団地型分譲マンションの再生等に係る都市計画の見直し等について支援していきます。

⑥ まちづくり人材の育成

- 市民一人一人が市民協働について理解を深めることができるよう、効果的な啓発やP R活動を展開するとともに、府中市市民活動センターや研究・教育機関等とも連携し、各市民活動団体のリーダー等を対象に、本市が推進する市民協働に関する学習会の開催や各種情報提供等、市民のまちづくり人材を育成します。

2 効率的・効果的なまちづくりの推進

(1) 総合的なまちづくり施策の推進

① 関係計画との調整・連携

- 土地利用規制や道路、公園・緑地等の都市施設や交通の整備、魅力的な都市景観の形成など、都市整備に関する取組に当たっては、都市空間において一体となって相乗効果を発揮するよう、都市計画マスタープランを活用して相互の連携や一体性の確保などを図ります。
- 都市計画マスタープランのまちづくりを実現するためには、多岐にわたる施策を実施する必要があるため、都市整備に関わる分野だけでなく、地域防災、環境、産業・観光、福祉、子育て、教育、文化、スポーツ、公共施設などの関連する部門とも積極的に調整・連携を行います。

② 広域的なまちづくりにおける連携

● 都市施設・都市機能の維持・更新等における広域的な自治体間の連携

- 自転車走行空間の広域的ネットワーク形成、緊急輸送道路沿道の建物耐震化等の防災まちづくりの促進、大規模公共施設の維持・活用、大規模公有地の利活用、行政境におけるまちづくりといった、それぞれの自治体の取組だけでは効果が得られにくい課題について、隣接自治体や関係自治体での連携・協力を強化していきます。

● まちづくりにおける拠点間の連携

- 地域特性をいかした、にぎわいのある市街地を各拠点で形成するとともに、各拠点間が連携し合うことで、市全体におけるまちの魅力を創出していきます。

● 鉄道沿線の連携まちづくり

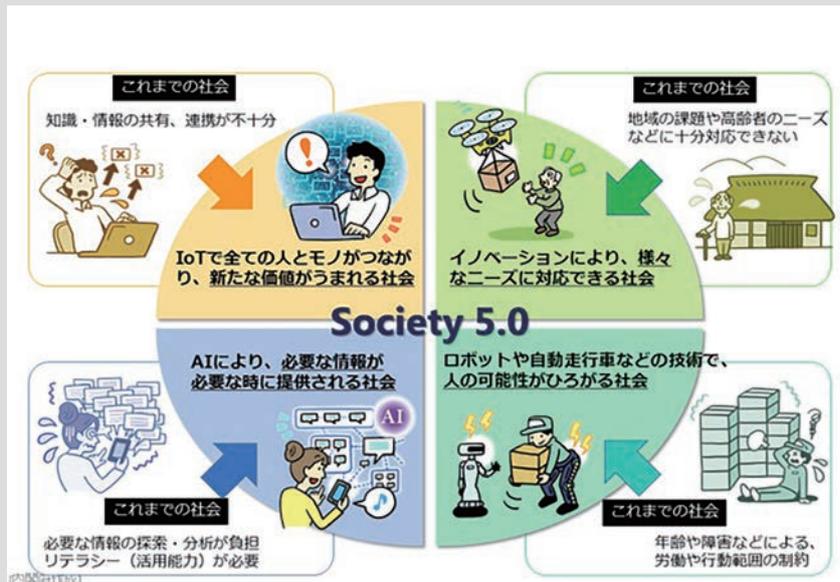
- 鉄道を始めとする公共交通の利便性を維持するため、沿線自治体と鉄道事業者等が連携して、沿線における都市機能や居住機能の集積の維持・充実を図るよう広域的な包括連携体制を構築し、鉄道利用者の維持に取り組みます。
- 文化・芸術機能、スポーツ機能、生涯学習機能など、広域的な利用圏を有する都市機能の整備やサービス運営においては、沿線自治体での連携した取組が求められます。

③ 社会情勢の変化・技術革新への対応

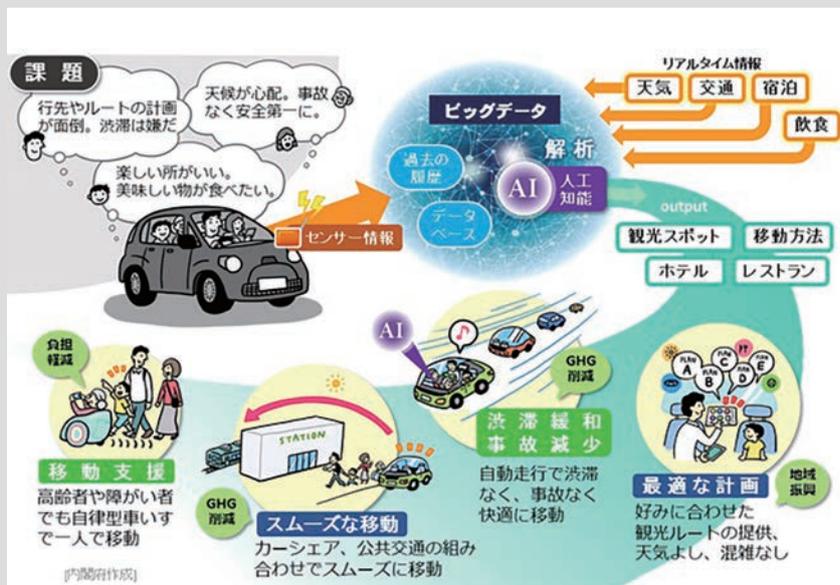
- Society 5.0の実現へ向け、AI(人工知能)やビッグデータなどといった、社会の在り方に影響を及ぼす、新技術等の進展に柔軟に対応した都市づくりの取組を進めます。

Society 5.0とは？

Society 5.0とは、サイバー空間（仮想空間）とフィジカル空間（現実空間）を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する人間中心の社会（Society）で、狩猟社会（Society 1.0）、農耕社会（Society 2.0）、工業社会（Society 3.0）、情報社会（Society 4.0）に続く、新たな社会を指すものです。



Society 5.0で実現する社会のイメージ



Society 5.0に対応した交通分野での取組の例

参考：内閣府ホームページ「Society 5.0とは？」

(2) 都市計画手法等の活用

① 拠点市街地の活性化のための土地利用誘導

- 各拠点の土地利用について、地域特性を考慮しつつ、地区計画等による用途規制や開発事業に際しての誘導手法を活用し、建築物の低層部において、商業を始めとする、にぎわいをもたらす都市機能の維持・立地誘導を図る仕組みづくりを進めます。

② 都市農地の効果的な保全・活用

- 農住共存ゾーンにおいては、生産緑地地区の維持・追加及び特定生産緑地の指定を推進するとともに、田園住居地域への用途地域見直しや都市農地を活用した地域まちづくりを検討します。
- 「府中市農業振興計画」等に基づく農業分野と連携して、農地を維持・活用しやすくする施策を強化するとともに、やむを得ず生産緑地地区を解除し、開発事業を行おうとする場合には、農地と共存する土地利用を促す開発誘導手法の導入を併せて検討します。

● 防災まちづくりと連携した都市農地保全

- 多摩川低地の浸水想定区域においては、生産緑地を始めとする都市農地を極力保全する仕組みや、やむを得ず生産緑地地区を解除して開発事業が行われる場合には、農地の保全や緑地の確保、宅地内の緑化の促進、水災害等に配慮した土地利用のルールづくりを進めます。

● 都市農地の流通・活用の仕組みづくり

- 農家の生産緑地解除等の動向及び市内での農業への新規参入や農地活用ニーズを把握し、農地の需給のマッチングを図る仕組みを検討します。
- 生産緑地地区に都市計画道路が指定されている場合があり、都市計画道路にかかる生産緑地を移転・集約する仕組みを検討します。
- 菜園付住宅の供給や農地利用と連携した宅地開発等、都市農地の保全・活用と連携した宅地開発手法を検討します。

③ 土地利用転換・用途転換への適正な対応

- 少子高齢化による家族構成や生活スタイルの多様化及び産業構造の変化に伴い、次のような土地利用・建築物に関するニーズと現行の規制との不整合が見られることから、地域地区等の適切な見直しを行います。

● 住居系土地利用への転換が進む工業系用途地域への対応

- 都市型産業専用地区の指定がされていない工業系用途地域においては、近年、産業用地の住宅用地への土地利用転換が進んでいます。今後の人口減少時代を見据えて、産業用地の住宅用地への転換を抑制し、産業機能を適正に保全していくよう、特別用途地区等の導入を検討します。

● 大規模な土地利用転換や都市計画道路の整備に伴う土地利用への対応

- 旧法務省施設跡地や府中基地跡地留保地等の大規模な土地利用転換、都市計画道路の整備に伴う沿道の土地利用条件の変化に対して、周辺地域における都市機能の保全・育成や周辺環境との調和の観点から、地域住民等との調整・協議によるまちづくり誘導計画の作成や地域地区の変更及び地区計画の導入により、適切な土地利用の誘導を図ります。

● 都市計画道路やけやき並木通り沿道における高さの調整への対応

- 都市計画道路沿道の住居系用途地域及び中心市街地のけやき並木通り沿道においては、建築物の高さに関する調整が問題となることが多いため、高度地区や地区計画等の都市計画による調整及び開発事業の誘導等の手法を検討します。

● 空き家の利活用の促進

- 空き家の適正な再生・利活用を図る仕組みの構築を進めます。
- 住宅や福祉、子育て等各部門における施策を進める手段としての空き家の利活用について、国や東京都の取組と連携して、個別事案ごとに検討していきます。

④ 災害リスクの軽減につながる土地利用の誘導

- 地震や水災害等の災害リスクに対して、可能な限り被害の軽減につながるまちづくりを推進していくとともに、いざ災害が発生した場合にも円滑に対応できるよう、災害時の避難等のソフト対策や復興対策との連携に配慮した土地利用の誘導を図ります。

● 水災害リスクの軽減につながる土地利用規制

- 自然環境の保全や生物多様性の確保、水災害対策といった観点から、多摩川浸水想定区域における土地利用に当たって、都市農地等の緑地やオープンスペースの確保、雨水流出抑制(貯留・浸透)施設の整備等の雨水流出抑制を図る取組を促進します。
- 多摩川浸水想定区域においては、大規模開発事業や大規模公共施設の建替え等に際して、区域内の緑地等を活用して、豪雨時の雨水排出を遅らせる雨水貯留機能(「レインウォーターパーク」や「レインガーデン」等)の整備を検討します。
- 災害時要配慮者施設を始め、住宅や工場等の土地利用に当たって、水災害被害の軽減につながる施設整備・まちづくり基準や避難計画の作成・周知等の配慮を求める仕組みを検討します。

● 土砂災害特別警戒区域における土地利用規制

- 府中崖線等の土砂災害特別警戒区域では、「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(土砂災害防止法)」の規定に基づき、住宅や社会福祉施設等の建築等の特定開発行為の規制を行います。

● 木造住宅が密集した地域の防火性能向上につながる土地利用規制

- 敷地の細分化防止や建築物の不燃化誘導、狭あい道路の拡幅といった防災まちづくりを進めるために、防火規制の見直しや地区計画によるルールづくりを促進します。

(3) 公共施設・インフラマネジメント

① 公共施設及びインフラの管理に関する基本的な考え方

- 本市では、高度経済成長期以降の人口増加に伴い整備された、公共施設並びに道路、橋りょう、公園及び下水道などの都市基盤施設(インフラ)が一斉に更新時期を迎えますが、今後の厳しい財政状況を踏まえると、全ての施設をこれまでと同様に管理していくことは困難な状況です。こうした状況に対応するため、公共施設マネジメント及びインフラマネジメントの取組を推進します。

② 全庁的な取組体制の構築及び取組の推進

- 公共施設及びインフラは、施設の目的や性質が異なることから、それぞれマネジメントを進めています。一方、両施設は、どちらも市民生活を支える役割を担っており、公共施設全体としてマネジメントを進めて行く必要もあります。公共施設全体の効率的な対応を行うため、公共施設と隣接する公園等を併せて検討するなど、限られた予算で最大限の効果を得られる方策を実施します。

③ 公共施設及びインフラの効果的な活用の推進

- 公共施設及びインフラにおいて、PFIや指定管理制度、財産貸付や占用許可等の手法により、民間活力を活用した、まちのにぎわいの創出や、公共負担の軽減などを目的とし、財産を効果的に活用できる仕組みを検討します。

3 都市計画マスタープランの見直し・評価

PDCAサイクルによる継続的改善

都市計画マスタープランに基づくまちづくりを進めていくため、総合計画に位置付けられている施策や事業を、各個別施策により実施し、施策評価、事務事業評価などにより評価、検討をした結果を基に、社会、経済の変化に合わせて、本計画の柔軟な見直しを検討することとします。この考え方が「PDCAサイクル(P l a n - D o - C h e c k - A c t i o n)」です。このサイクルの各段階において、市民との協働を進めていきます。

