

1 市街化区域

現行の市街化区域を基本とした区域では、地域コミュニティの維持・活性化や市民の健康づくりを支えるとともに、日常生活サービスが身近に確保され、自動車に過度に依存しなくても暮らしやすい生活圏の形成を目指し、既存の公共施設の配置や良質な行政サービスの維持・確保などに配慮しながら、広く分布した医療・福祉・教育施設などの都市機能の既存ストックが活用できる地区を中心に住宅地を配置します。

また、商業機能・居住機能の集積や公共交通との連携強化を図ることにより、まちのにぎわいづくりを推進するため、鉄道駅周辺を中心に商業地を配置します。

さらに、雇用の場や安定的な財政収入の確保などによる都市活力の強化を目指し、広域的な交通利便性に優れる地区や既存の工場・物流施設などが集積する地区を中心に工業地を配置します。

(1) 住宅地

① 住居専用地区

土地区画整理事業などにより整備され、低層の戸建住宅や中高層の共同住宅が多く立地する地区では、引き続きゆとりのある良好な居住環境の形成を図ります。

一方、道路や公園などの都市基盤施設が未整備の市街地では、都市基盤施設の整備を進め、良好な住宅地の形成を図ります。

② 住居地区

戸建住宅や共同住宅を主体としながら商業・医療・福祉施設などの日常生活を支える様々な都市機能が立地する地区では、身近にある都市機能や生活機能を維持・充実させ、日常生活の利便性の向上を図ることで、緑豊かで良好な居住環境の形成を図ります。

③ 沿道住居地区

(都)名古屋刈谷線・(都)瀬戸大府東海線・(都)名古屋碧南線などの幹線道路沿道では、沿道の緑化など、周辺の居住環境の保全に配慮しながら、日常生活に必要な便利施設の立地を維持・誘導することで、利便性の高い住宅地の形成を図ります。

【施策方針】

- 既成市街地となっている住居専用地区や住居地区では、地区計画制度の活用などを検討し、道路や公園などの都市基盤施設の整備を進め、良好な環境づくりを推進します。
- まとまった低未利用地が残る横根平子地区や北山地区では、土地区画整理事業による基盤整備を推進するとともに、公園や緑地などを創出し、緑豊かな住宅地を形成します。
- その他の低未利用地については、地区の状況に応じて、都市基盤施設の整備や空地などの有効活用に向けた方策を検討します。
- 既成市街地内にみられる空家などの既存ストックの有効活用を図ります。
- 現在の用途地域を基本としながら、土地利用の動向を把握し、本方針に沿って適切な土地利用を促進する必要がある場合は、用途地域の見直しを行います。
- 市街地内における居住機能や日常生活を支える都市機能の維持・充実を図るため、立地適正化計画の策定などを含め検討します。

(2) 商業地

①商業地区

都市拠点に位置付けた大府駅及び共和駅周辺では、市内外からの利用促進を図る広域的な都市機能の集積を高め、商業機能の強化の促進を図るとともに、居住機能の集積を高めることにより、まちなか居住を促進することで、中心市街地のにぎわいづくりを推進します。

また、既存の大型商業施設が立地する地区では、引き続き現状の商業地としての土地利用を維持します。

【施策方針】

- 地権者意識の啓発、民間活力の誘導、用途地域の見直し及び敷地・建物の共同化に向けた取組の検討により、土地の有効活用・高度利用を図り、官民連携し住宅や商業施設などの都市機能の立地を促進します。
- 計画的な都市機能の立地誘導を図るため、立地適正化計画の策定などを含め検討します。
- 駅周辺にみられる市有地の有効活用を進めるとともに、高齢者から子どもまで多様な市民が集える場づくりを支援し、まちのにぎわいづくりを推進します。

(3) 工業地

①住工共存地区

JR東海道本線沿いを始め住宅地と工業地が混在して立地している地区では、居住環境と操業環境の調和や双方の環境の悪化防止を図り、住宅と工場などが共存する土地利用を維持しつつ、今後の土地利用の動向を見極めながら、適切な土地利用の誘導を図ります。

②工業地区

本市の活力ある都市づくりを支える大規模な工場などが集積している地区では、工場緑化など、周辺環境に配慮しつつ、現在の工業・物流機能の充実・拡大やさらなる集積強化を図り、引き続き工業地としての土地利用を維持します。

【施策方針】

- 住工共存地区における居住環境や操業環境の悪化防止に向けて、工場敷地内の緑化推進や新たな開発にあわせた緑地の確保などの環境対策を検討します。
- JR東海道本線沿いの住工共存地区などは、将来的に住居系土地利用への転換を誘導する区域と工業系土地利用を維持する区域を検討し、土地利用転換を誘導する区域では段階的に用途地域の見直しを行います。
- 既存工業地では、周辺環境との調和が図られ、緑豊かで良好な景観が形成された工業系土地利用を維持します。

② 市街化調整区域

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であり、農地や樹林地の保全、集落地などにおける居住環境の維持・保全を基本としつつ、これらとの調和に配慮しながら、当面の人口増加への対応や新たな産業立地の受け皿の確保を図るため、新たな市街地を形成する新市街地地区(住居系、工業・物流系、交流系)を配置します。

(1) 農地・緑地

① 農地緑地保全地区

市街化調整区域に広がる田、畑及び果樹園などの農地や樹林地のうち、まとまりのある一団の優良農地については、生産機能や災害防止機能などの多面的な機能を確保するため、今後も維持・保全を図ります。特に、本市の特産品であるぶどう・梨などの果樹園やキャベツ・玉ねぎ・木の山芋などの露地野菜を栽培する農地については、計画的に市街地形成を図る地区との調整を図りながら、積極的な保全を図ります。

その他の農地や樹林地については、無秩序な開発の抑制に努めるとともに、貴重な都市近郊農地や緑地空間として、耕作放棄地を含め有効活用を図ります。

【施策方針】

- まとまりのある一団の優良農地については、現在の農用地区域の指定を継続します。
- 耕作放棄地を市民農園などとして活用することや農業者と消費者との交流を通じた農業経営の安定化などを進め、農地の保全を図ります。
- 農地の有効活用にあたっては、市民が様々な形で関わることができるよう、食育・農業体験や地産地消などを推進します。

(2) 居住環境

① 居住環境保全地区

市街化調整区域におけるまとまりのある居住地や古くからの住宅団地では、防災性や生活利便性の向上のため、生活環境の改善を図り、既存コミュニティの活性化や周辺環境と調和した良好な居住環境の維持・保全を図ります。

なお、幹線道路の沿道では、農地など周辺環境との調和に配慮しながら、周辺住民の日常生活を支える生活利便施設の適切な立地を図ります。

【施策方針】

- 良好な居住環境を有する居住地などを維持・保全するため、狭あい道路の解消など、生活環境の改善を進めます。
- 人口流出などにより地域活力の低下がみられる地域では、多様な世代の定住を促進し、地域コミュニティの活性化に向け、地区計画制度の活用などを検討します。
- 市街化区域周辺のスプロール的な宅地化が進んでいる地区や住宅団地を形成している地区では、居住環境の悪化を防止するために、地区計画制度の活用などを検討します。
- 幹線道路の沿道では、開発許可制度の適切な運用を図ります。

(3) 計画的な市街地形成地区

①新市街地地区(住居系)

長根地区をはじめ、鉄道駅や既存の市街化区域に近接・隣接するなど既存ストックの活用が可能な地区では、当面増加傾向にある本市の人口動向などを踏まえ、農地など周辺環境との調和に配慮しながら、先に定めた目標年次における住宅用地フレームの範囲内で、良好な居住環境を備えた新たな住宅地の形成を図ります。

②新市街地地区(工業・物流系)

伊勢湾岸自動車道や知多半島道路のIC周辺などの広域的な交通利便性に優れた地区では、今後の本市の産業動向などを踏まえ、農地や既存住宅地など周辺環境との調和に配慮しながら、先に定めた目標年次における産業用地フレームの範囲内で、工場や物流施設などの受け皿となる新たな産業地の形成を図ります。

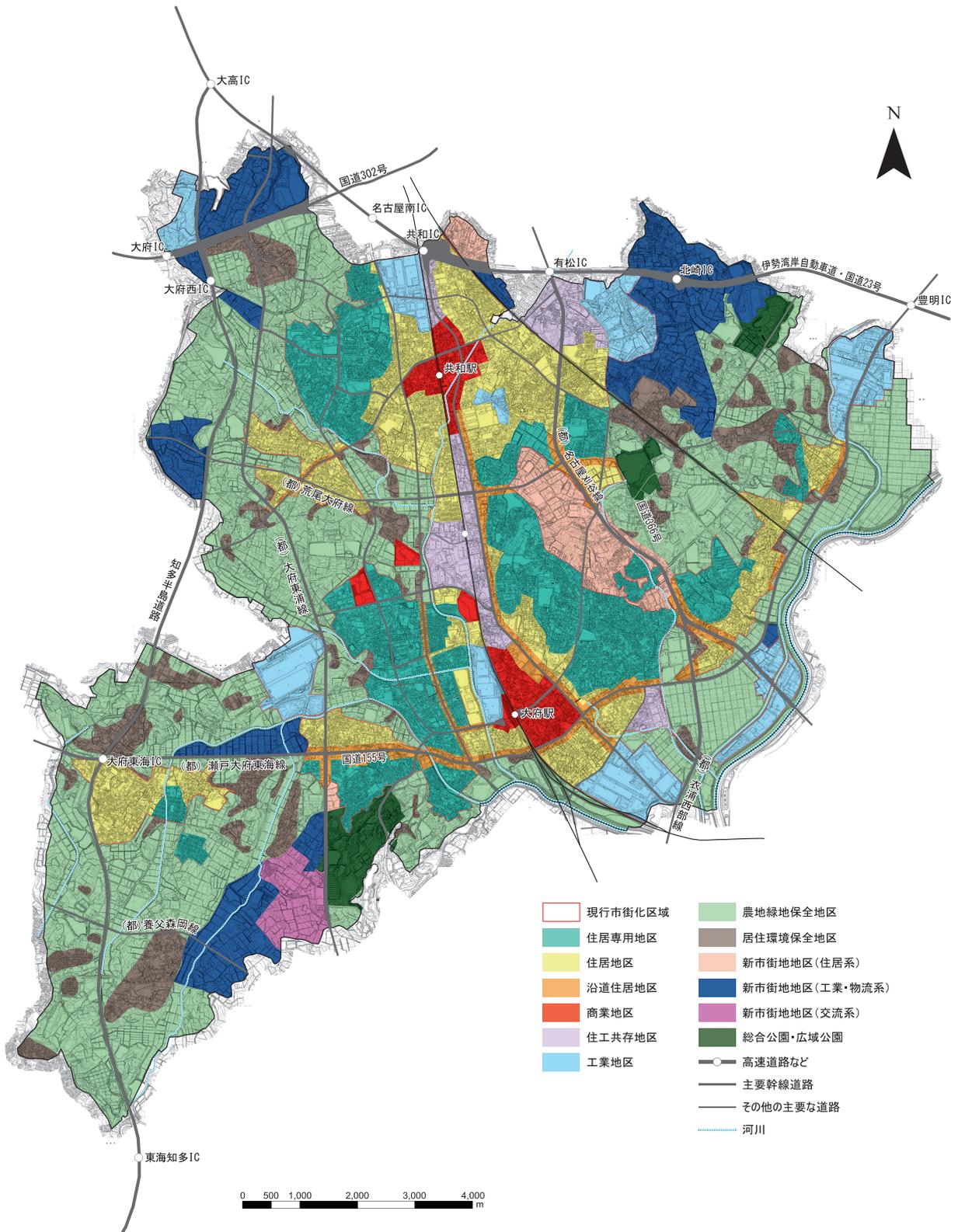
ウェルネスバレー地区では、健康・医療・福祉などの健康長寿関連産業を始め、製造業の工場や研究所の立地を誘導し、産業の集積を図ります。

③新市街地地区(交流系)

ウェルネスバレー地区のうち、あいち健康の森公園に隣接する地区では、今後の本市の産業動向などを踏まえ、農地や既存住宅地など周辺環境との調和に配慮しながら、先に定めた目標年次における産業用地フレームの範囲内で、農業の6次産業化の推進やツーリズム事業での活用など、農と食のポテンシャルを生かした新産業育成など関連産業の受け皿を確保し、市民の健康づくりや広域的で多様な交流の促進につながる新たな産業地の形成を図ります。

【施策方針】

- 新たに市街地形成を図る地区では、市街化区域への編入後、土地区画整理事業や地区計画制度の活用などにより、良好な都市基盤の確保や治水対策などの防災対策を図り、計画的な市街地整備を進めることを基本とします。
- 事業の必要性及び周辺への影響、都市施設の整備状況や周辺の土地利用の状況などの地域特性を踏まえ、地区計画制度の活用や開発許可制度の適正な運用を検討し、計画的な土地利用の規制・誘導を図ります。



図表3-1 土地利用計画図
(令和6年3月 改訂)