

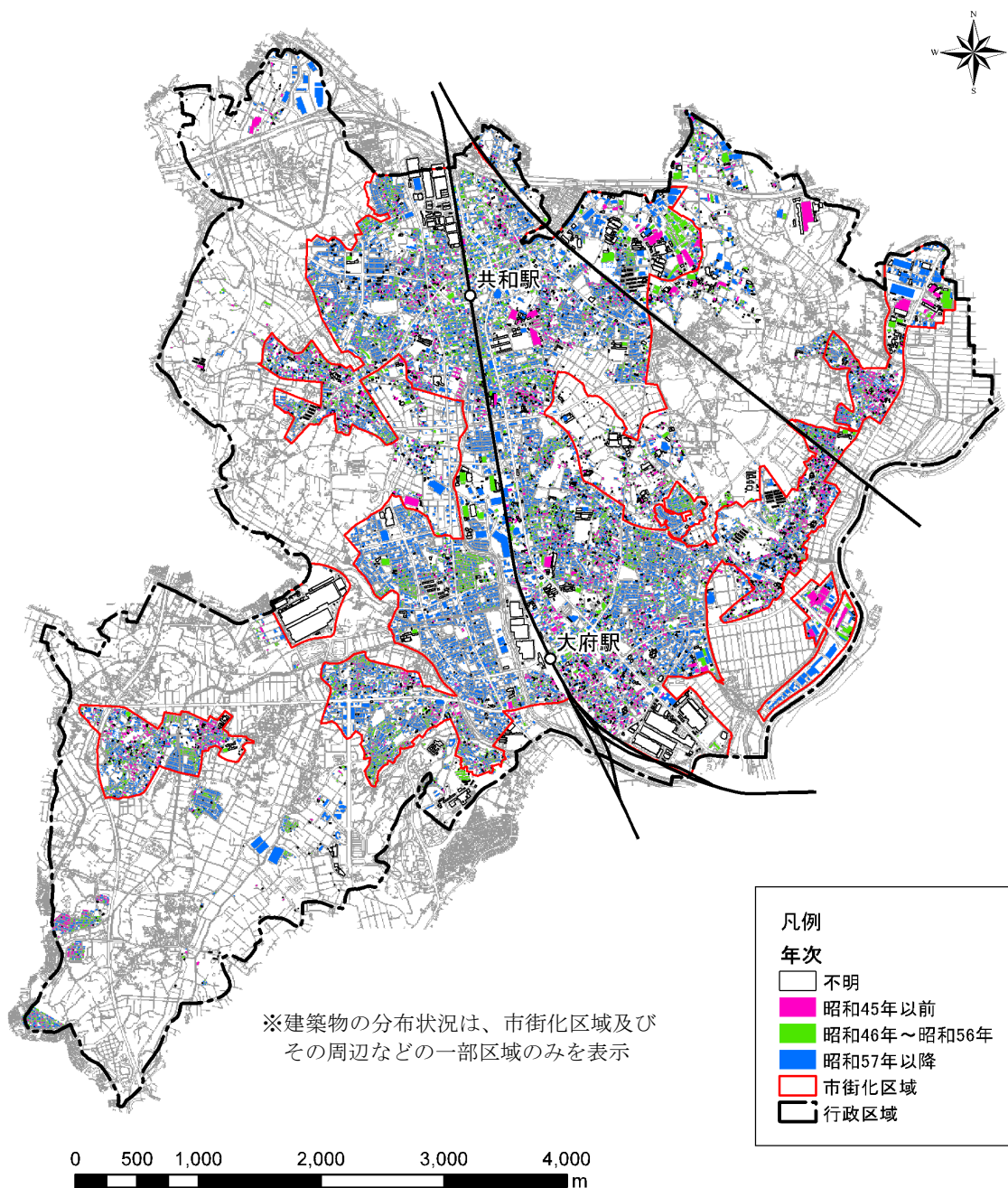
第2章 都市構造上の課題の整理

本章では本市の現状を踏まえて、都市構造上の課題を以下の6つに整理します。

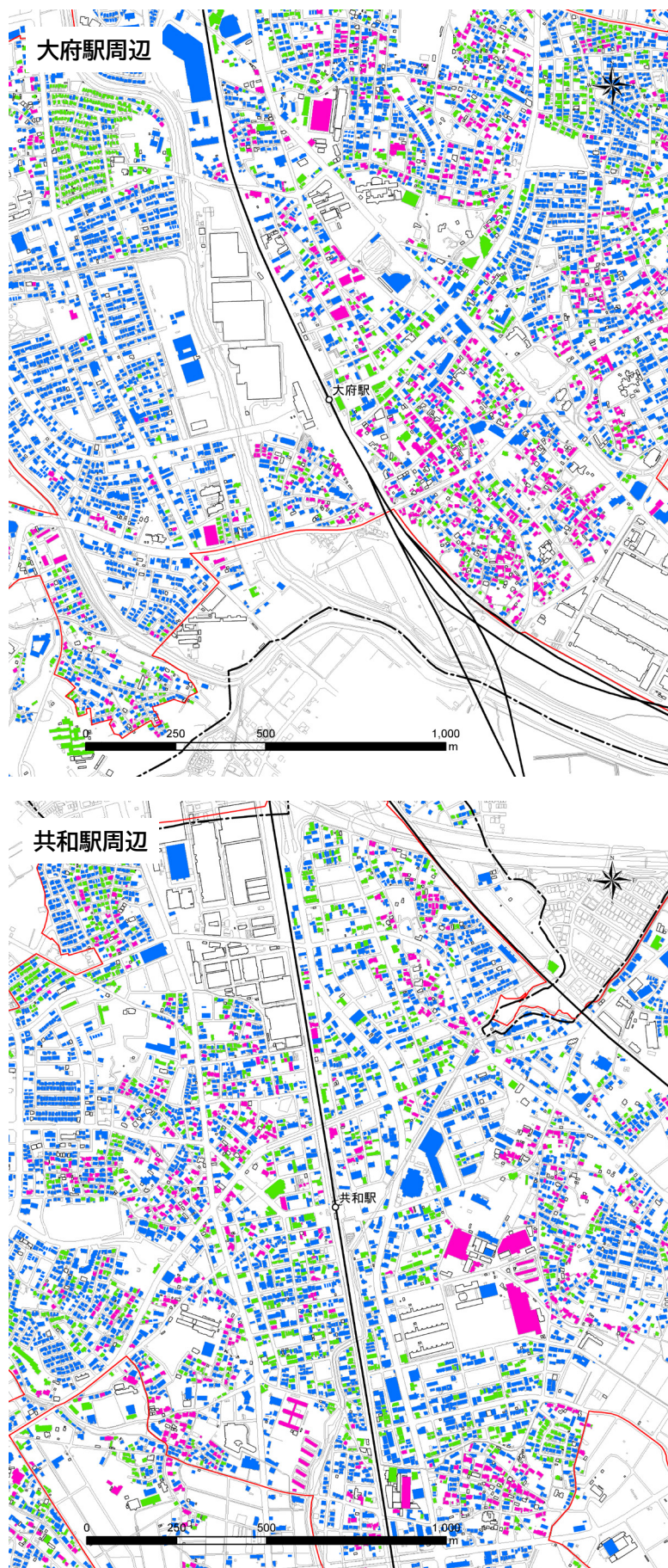
課題1 大府駅及び共和駅周辺の市街地の土地・建物が計画的に整備されていない

昭和56(1981)年に耐震基準が改正されており、それ以前に建築された建築物は現在の耐震基準を満たさない可能性があります。耐震基準改正前に建築された建築物は、少なくとも約30%以上あり、それらは市街化区域の各地に分散していますが、特に大府、共和駅周辺において多くみられます。

図表 2-1 建築年代別の建築物分布状況（資料：平成29(2017)年度愛知県都市計画基礎調査）



図表 2-2 建築年代別の建築物分布状況（資料：平成 29(2017)年度愛知県都市計画基礎調査）



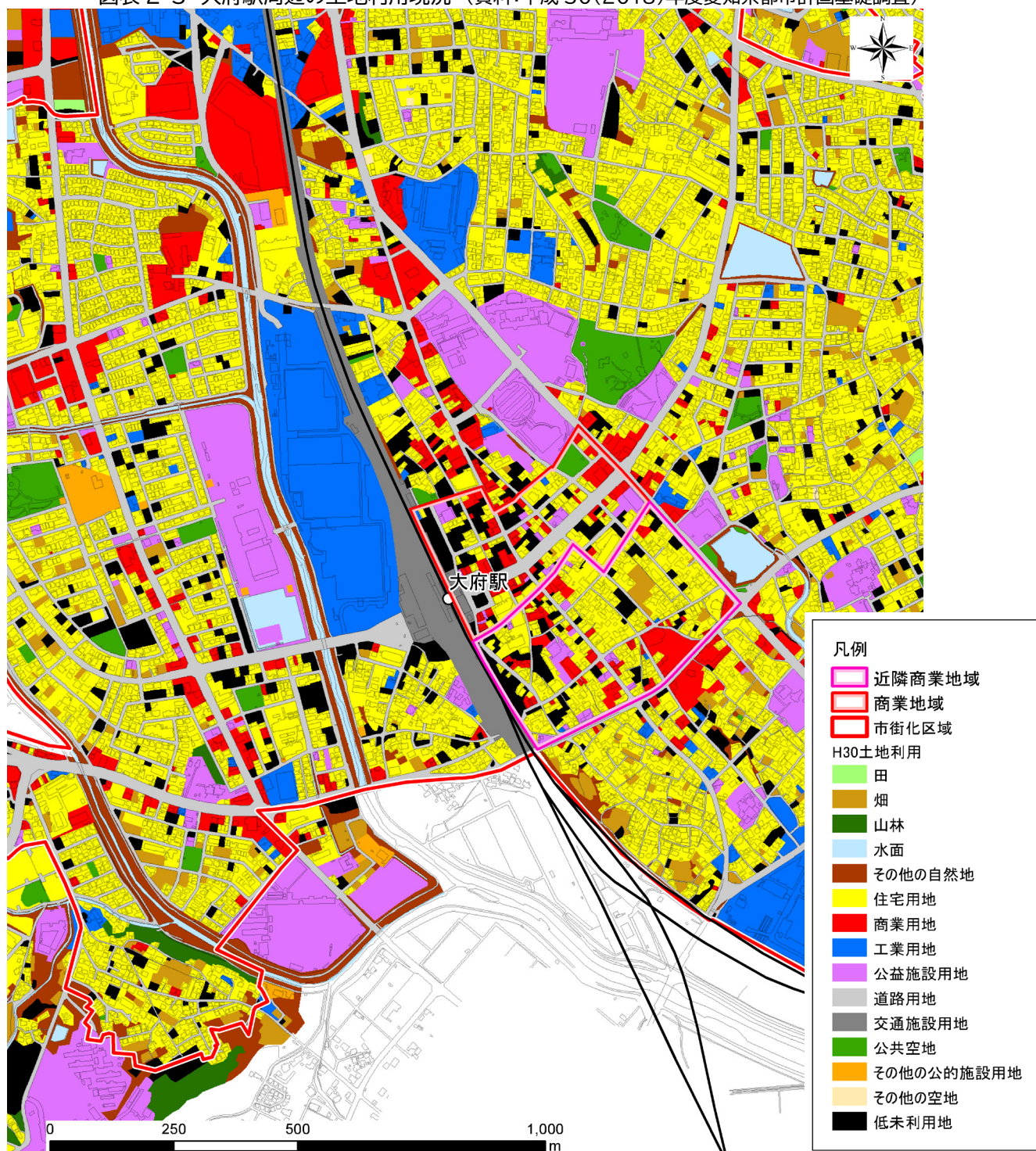
商業系用途地域において、商業施設の集積は低く、特に大府・共和両駅の周辺における商業集積の低さがみられます。また、空地や平面駐車場も増えています。

大府駅及び共和駅は市の玄関口となる場所であるにも関わらず、駅周辺に公園やオープンスペースなどの滞在できる空間がない現状から、令和2(2020)年度市民意識調査によると「駅周辺のにぎわいづくり」に対するニーズが高く、にぎわいづくりや美しいまち並みの形成が求められます。

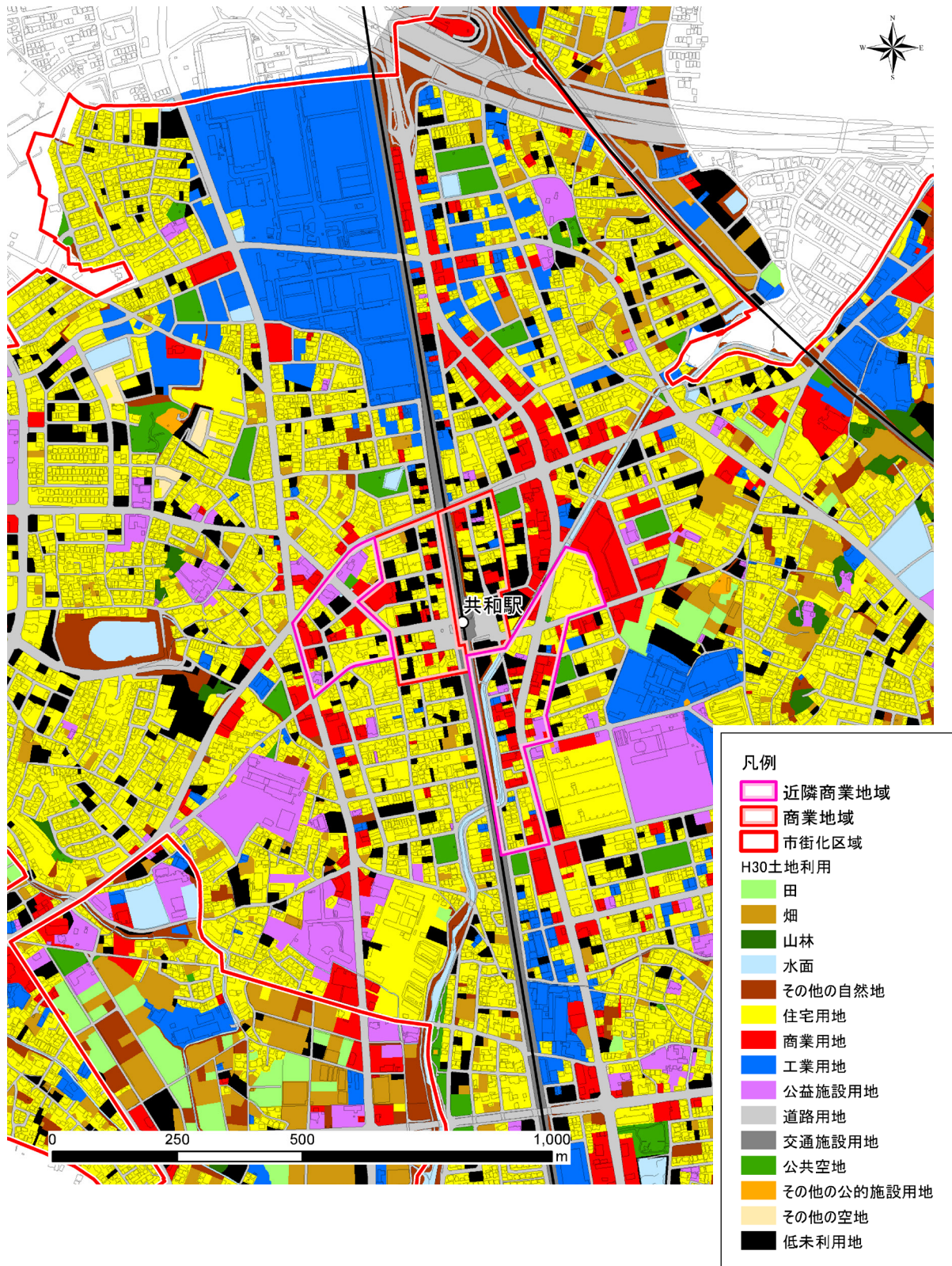
特に利用者の多い大府駅の周辺は、単なる通過点となっていることが考えられます。

なお、駅の東西を比較すると、異なる土地利用の顔を持っています。

図表 2-3 大府駅周辺の土地利用現況 (資料:平成 30(2018)年度愛知県都市計画基礎調査)



図表 2-4 共和駅周辺の土地利用現況（資料：平成 30(2018)年度愛知県都市計画基礎調査）

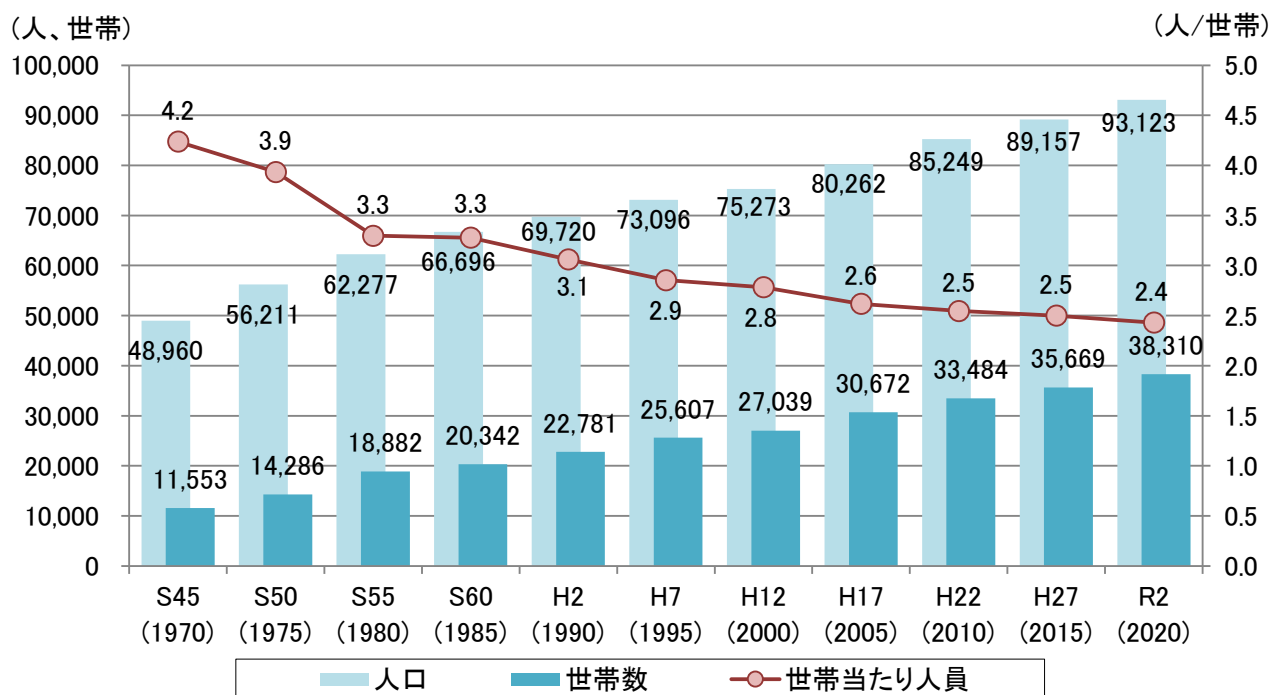


課題2 今後の人口動向(増加)に対応した居住環境の確保が懸念される

昭和 45(1970)年以降の国勢調査による本市の人口動向をみると、令和 2(2020)年にかけて増加が続いています。

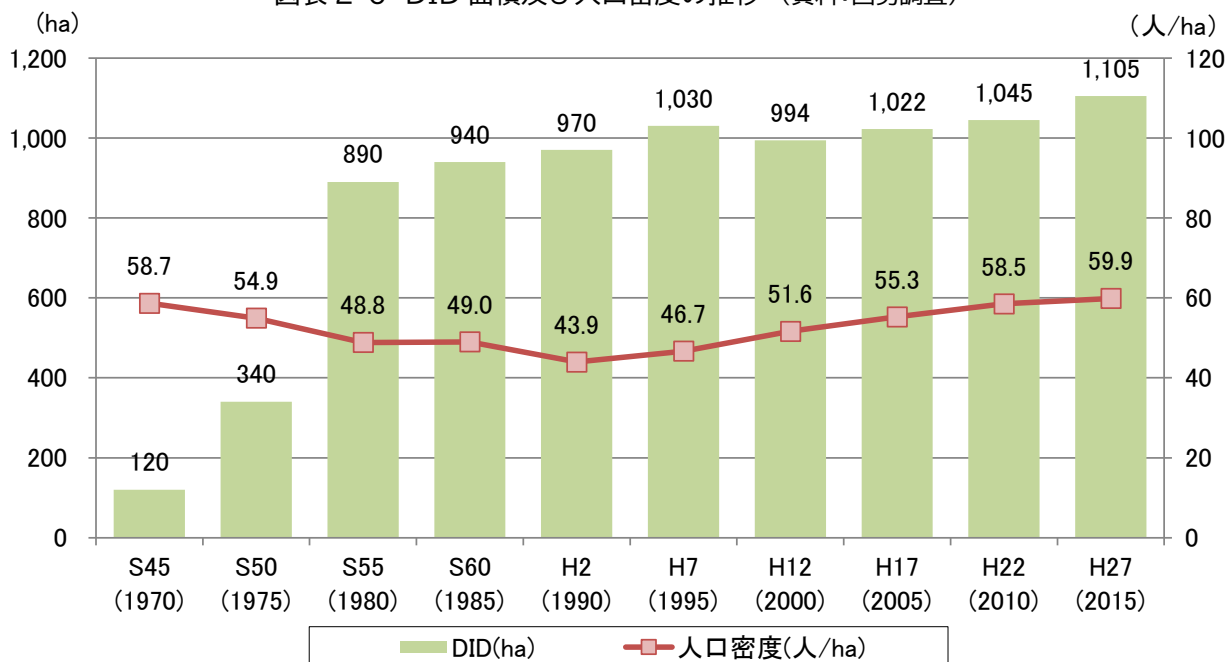
なお、世帯数についても増加が続いています。世帯当たり人員は、昭和 45(1970)年の 4.2 人/世帯から令和 2(2020)年には 2.4 人/世帯へと減少しており、核家族化や単独世帯の増加が進行しています。

図表 2-5 人口・世帯数の推移 (資料:国勢調査)



DID 人口密度は、平成2(1990)年以降は増加しており、基準(40 人/ha)を大きく上回っています。

図表 2-6 DID 面積及び人口密度の推移 (資料:国勢調査)

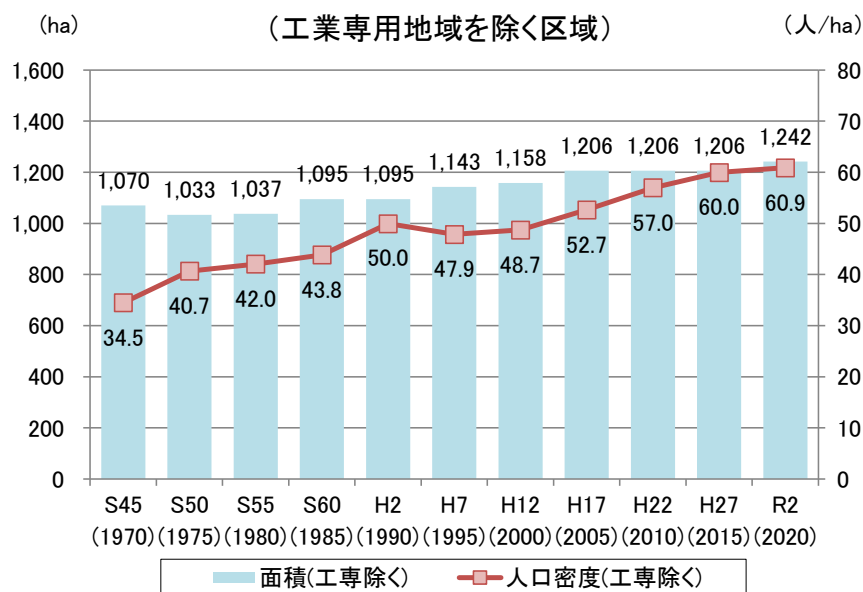


本市の市街化区域は、初めて市街化区域を定めた昭和45(1970)年の1,070haから1,338haに拡大しており、現在は行政区域面積の約40%を占めています。

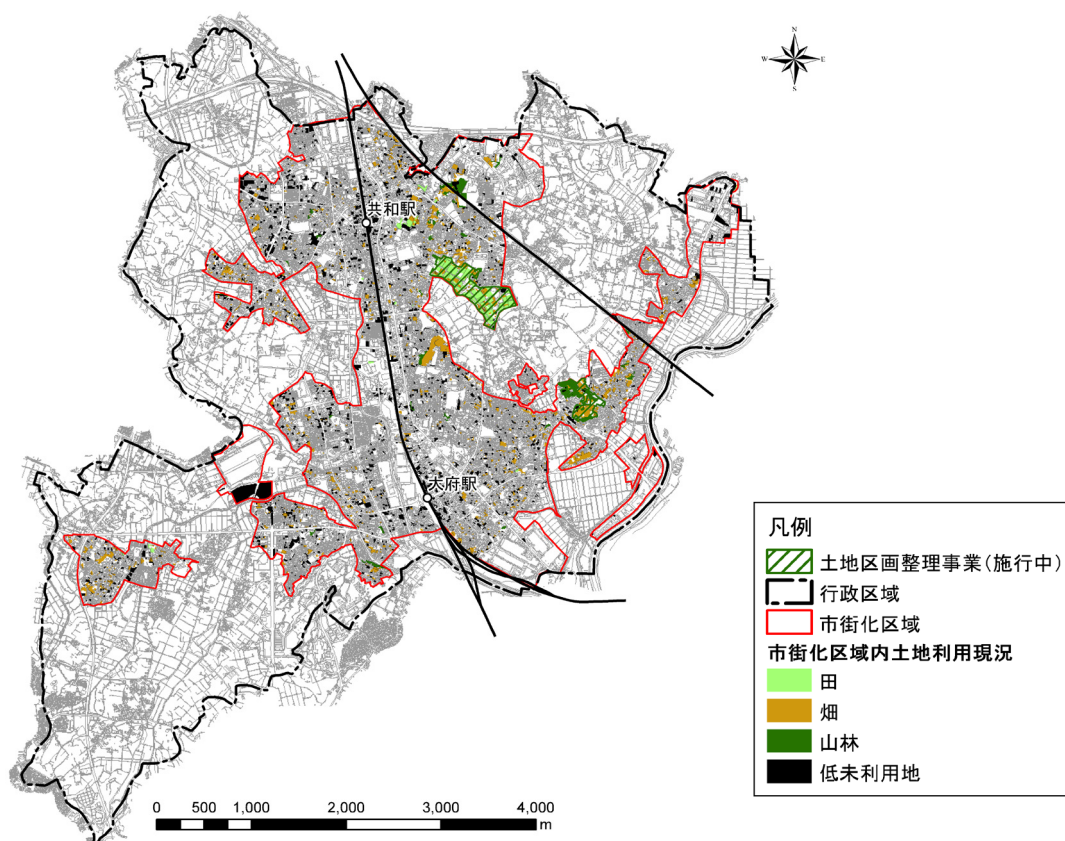
なお、市街化区域(工業専用地域を除く)の人口密度については、昭和45(1970)年の34.5人/haから、令和2(2020)年には60.9人/haに増加しています。

一方、市街化区域内においては、人口増加を受け入れるまとまった低未利用地は少ない状況です。

図表 2-7 市街化区域面積・人口密度の推移 (資料:都市計画年報)

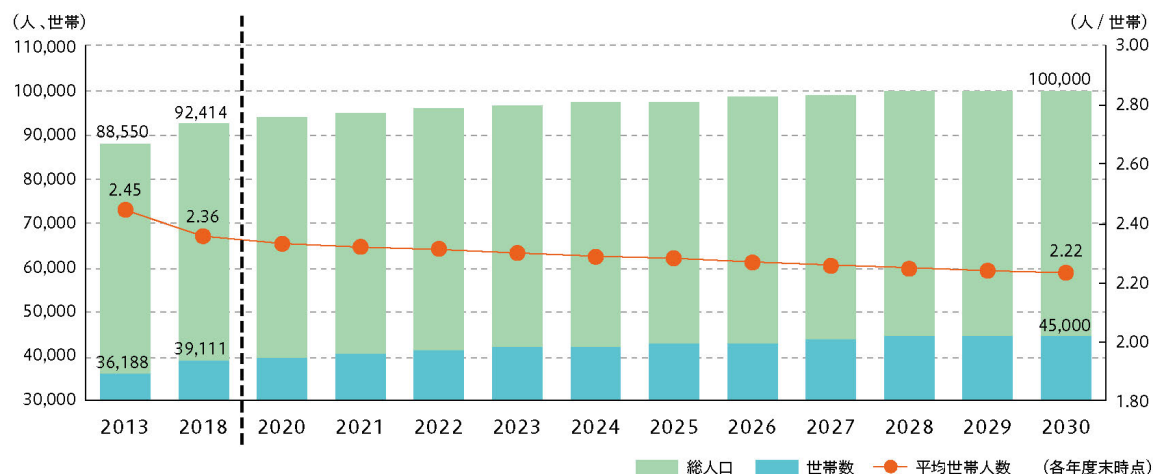


図表 2-8 低未利用地の分布 (資料:平成30(2018)年度愛知県都市計画基礎調査)



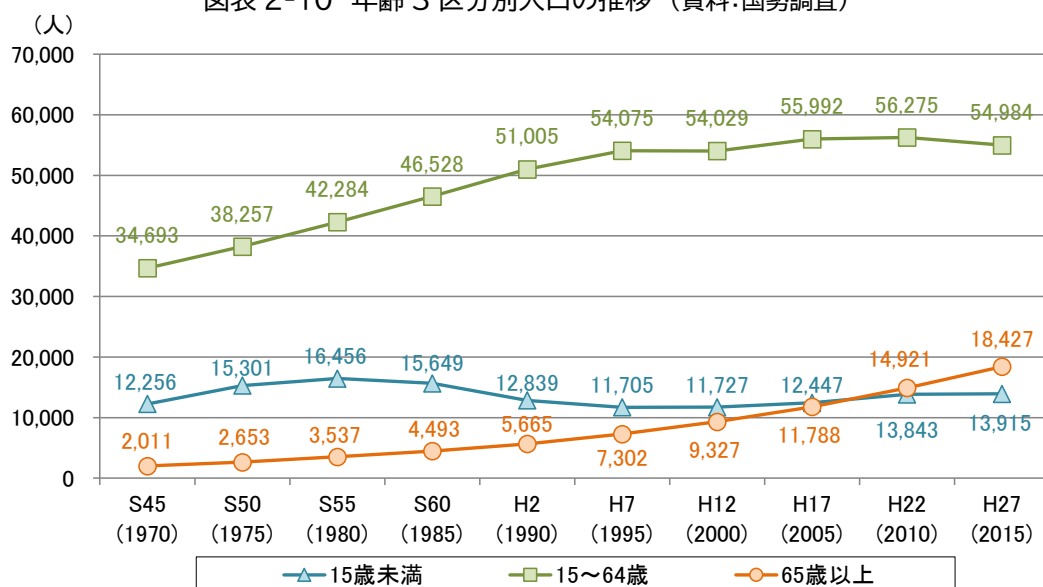
第6次大府市総合計画では、令和12(2030)年度にかけては緩やかな増加が見込まれることから、令和12(2030)年度の計画人口を100,000人としており、人口増加に応じた居住機能の適切な誘導が求められます。

図表2-9 総人口・世帯数・平均世帯人員の見通し(出典:第6次大府市総合計画)



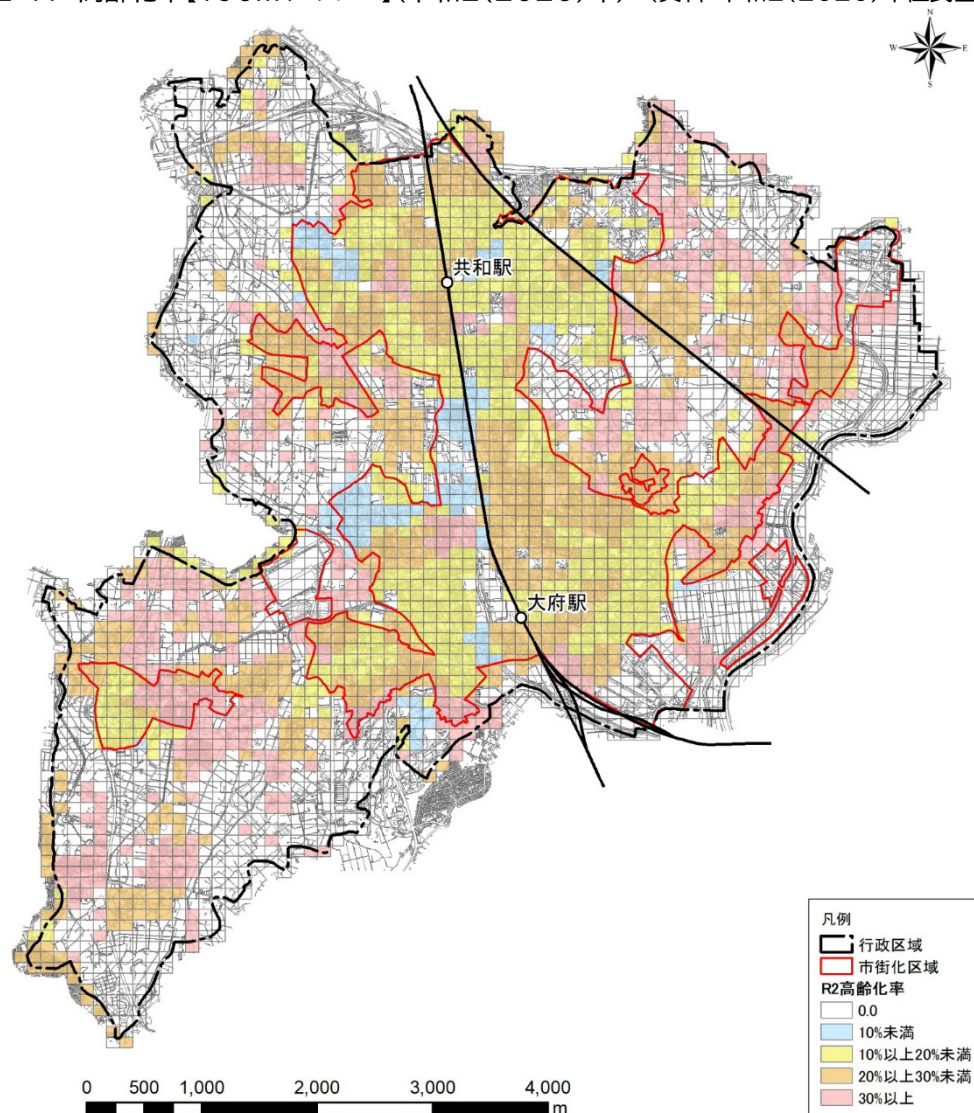
高齢者が増加している一方、年少人口は横ばいで推移、生産年齢人口は減少に転じており、少子高齢化が進行しています。

図表2-10 年齢3区分別人口の推移(資料:国勢調査)



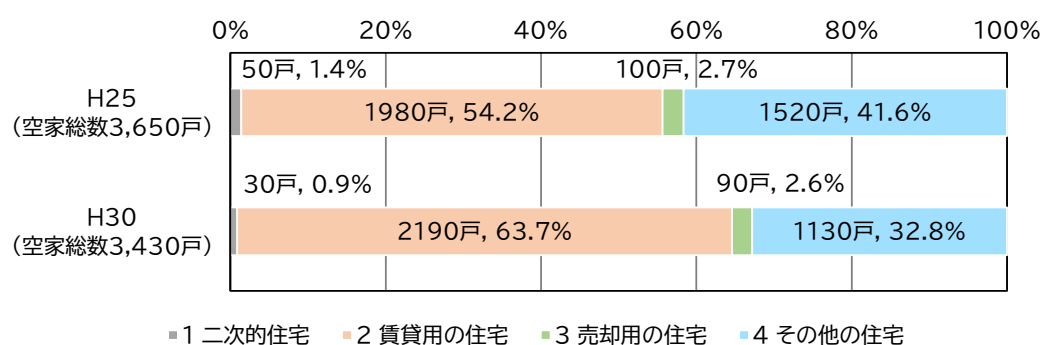
高齢化率が高い地区は市街化調整区域の集落に多くみられ、市街化区域内でも大府駅の東南部をはじめ、吉田地区や横根地区、神田地区などで高齢化率が高い地区がみられます。

図表 2-11 高齢化率【100m メッシュ】(令和2(2020)年) (資料:令和2(2020)年住民基本台帳)



空家のうち、維持管理の面において問題が生じやすい「その他の住宅」は、平成 25(2013)年から平成 30(2018)年にかけて減少しており、流通が進んでいるものの、高齢化の進行に伴い今後増加する可能性も考えられます。

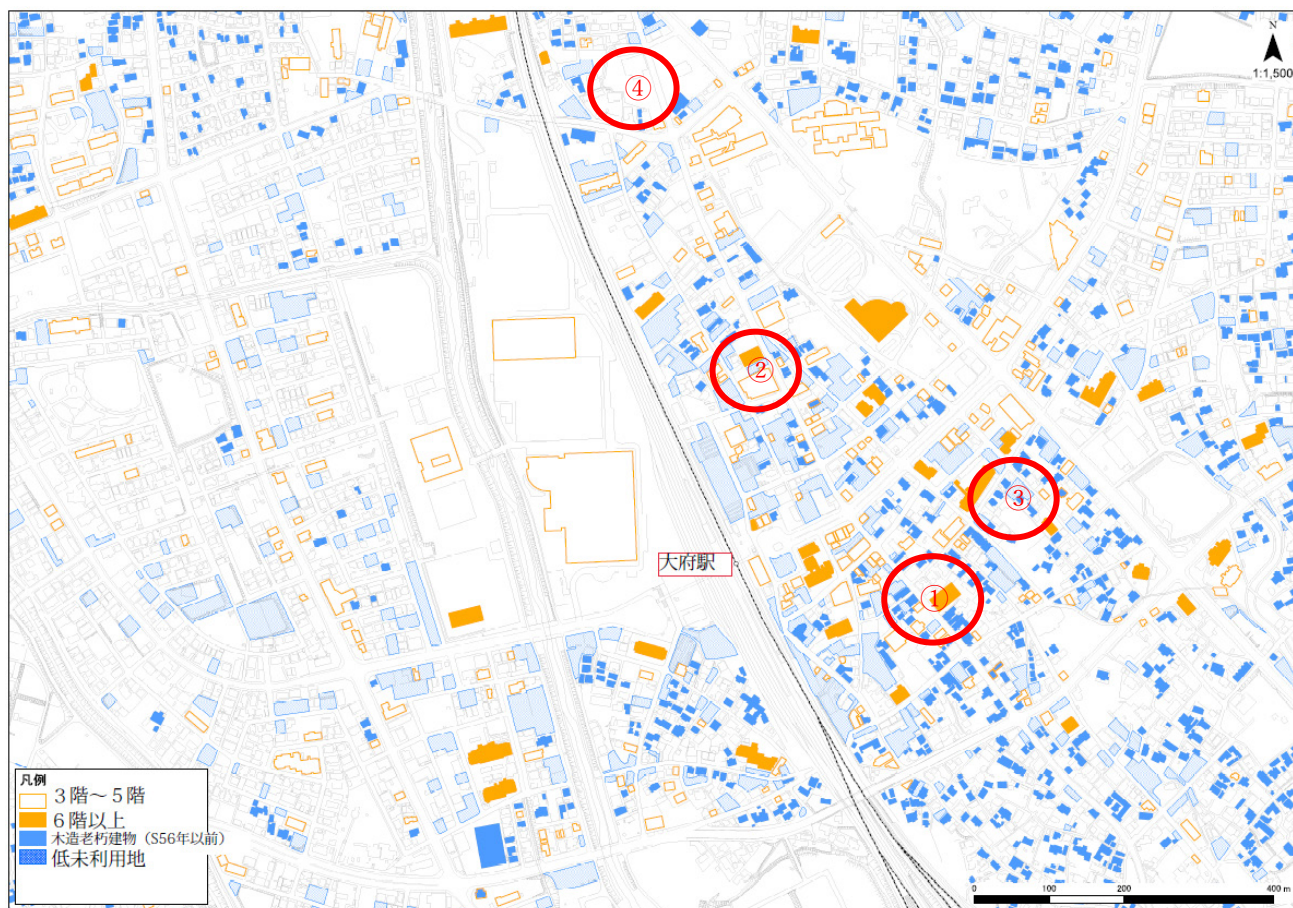
図表 2-12 空家の種類別割合の推移 (資料:住宅・土地統計調査)



大府駅周辺では、特に東側でマンション建設が進んでいるものの、昼間の人通りは少ない状況にあります。

※マンション建設状況 ①68戸、15階(R2 築) ②47戸、14階(R4築) ③26戸、14階(R4築)
④114戸、15階(R5予定)

図表 2-13 大府駅周辺建築物の階層別立地状況 (資料:大府市資料)



課題3 都市機能(生活利便施設)の立地が十分でない地域がある

市街化区域において、医療施設、高齢者福祉施設及び子育て支援施設などの安心を支える都市機能は概ね徒歩圏に分布しているが、小売店舗の徒歩圏に含まれない地域があります。医療施設、高齢者福祉施設及び子育て支援施設の徒歩圏人口カバー率は 90%を超えていますが、商業施設については、約 41.7%に留まっている状況です。

図表 2-14 各種施設徒歩圏人口カバー率(令和2(2020)年)

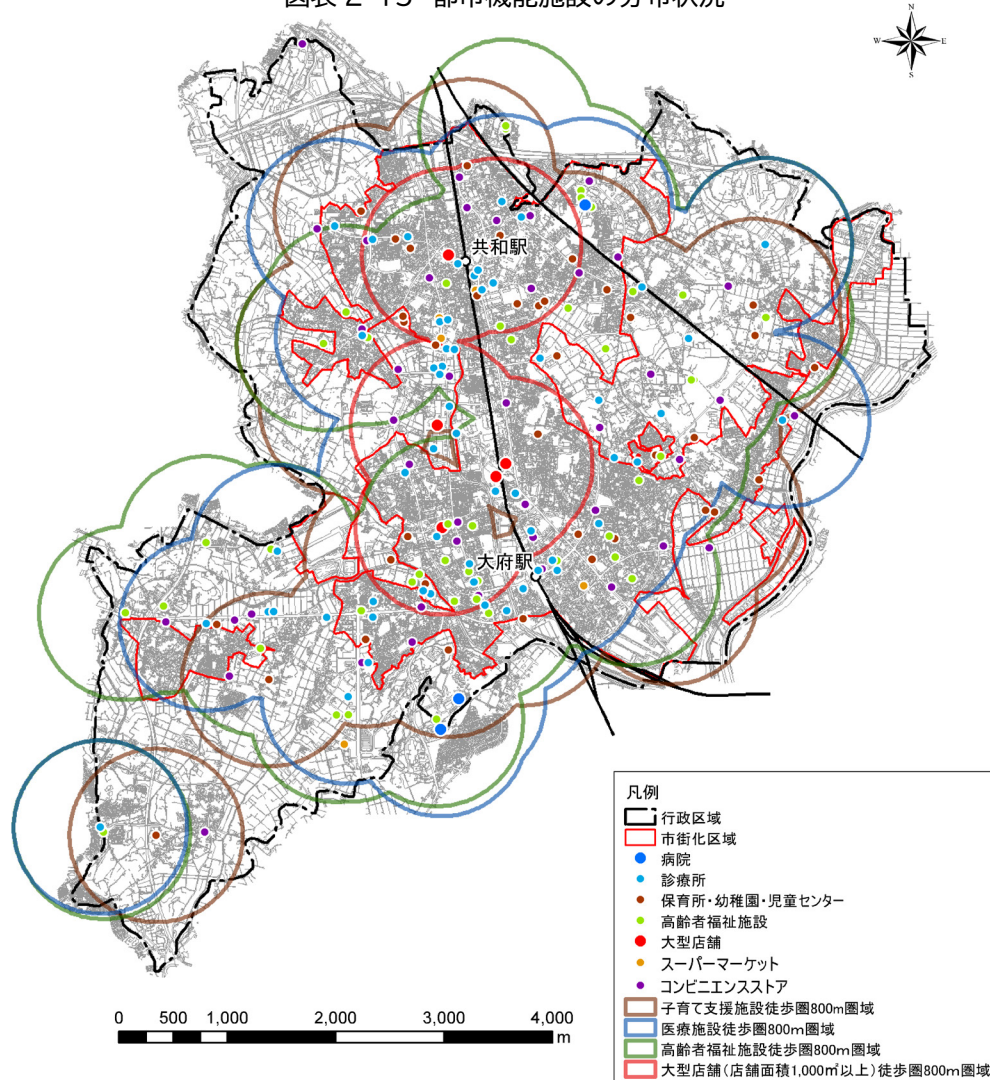
徒歩圏	人口 (R2(2020))	徒歩圏人口(R2(2020))	
		カバー人口	カバー率
医療施設800m圏域	92,356	91,562	99.1%
高齢者福祉施設800m圏域		89,287	96.7%
子育て支援施設800m圏域		88,950	96.3%
商業施設800m圏域		38,548	41.7%

※各種施設からの徒歩圏域は、国土交通省の「都市構造評価に関するハンドブック」(平成 26 (2014) 年 8 月)を参照し、一般的な徒歩圏である 800m を採用。

※人口は、令和 2 (2020) 年住民基本台帳人口・世帯数の値を使用。

※徒歩圏人口は、各種施設の徒歩圏における令和 2 (2020) 年時点の人口 100m メッシュを集計。なお、メッシュが徒歩圏内外にまたがる場合は、面積按分により算出。

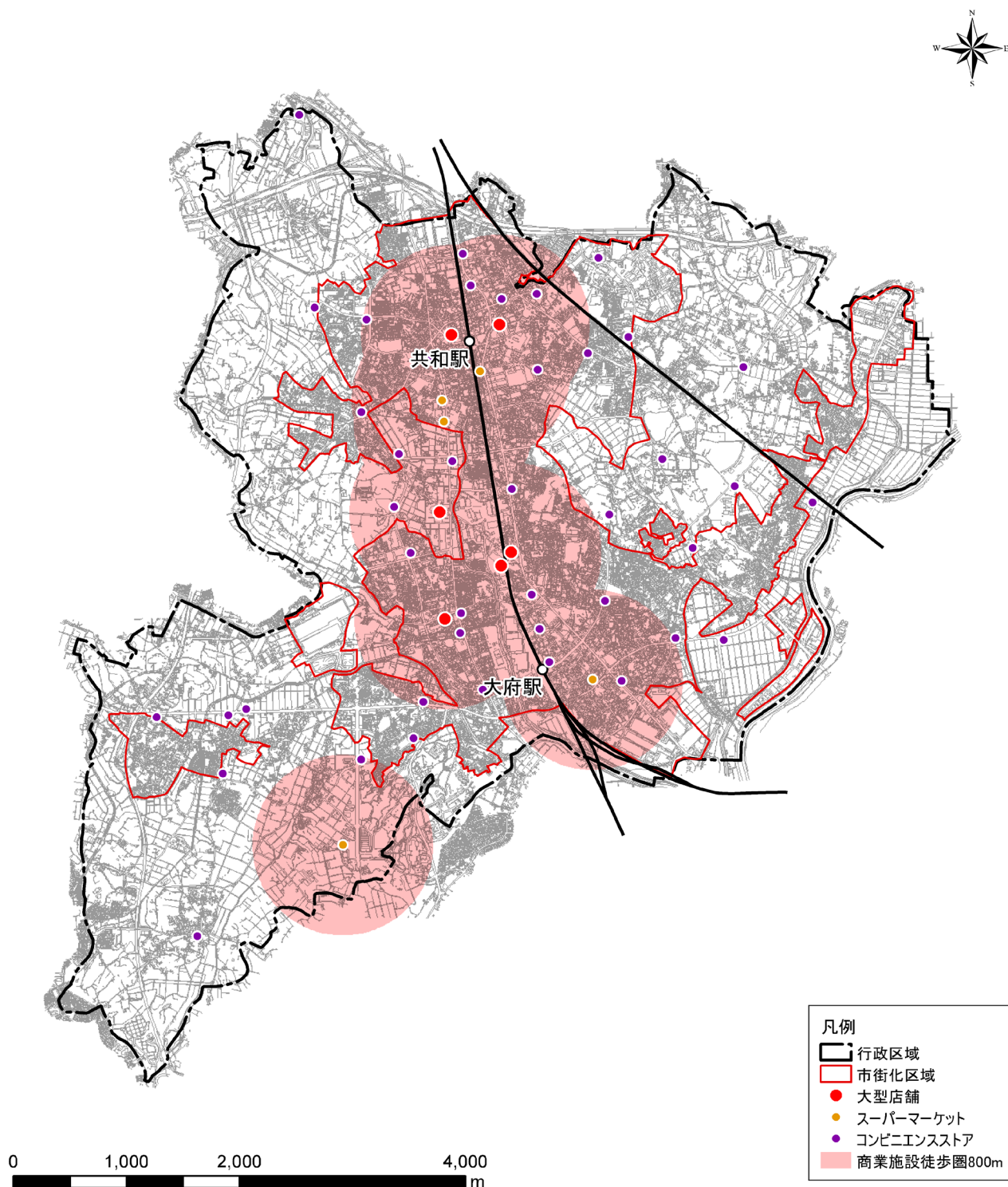
図表 2-15 都市機能施設の分布状況



最寄り小売店舗は市内各地域に分布していますが、市街化区域でも小売店舗の徒歩圏に含まれない地域がみられ、コンビニエンスストアが補完しています。

また、市内には至学館大学及び人間環境大学の2つの大学が立地していますが、学生のアルバイト先が少ない状況にあります。

図表 2-16 商業施設の分布状況（資料：2022 全国大型小売店総覧[東洋経済]、iタウンページ）

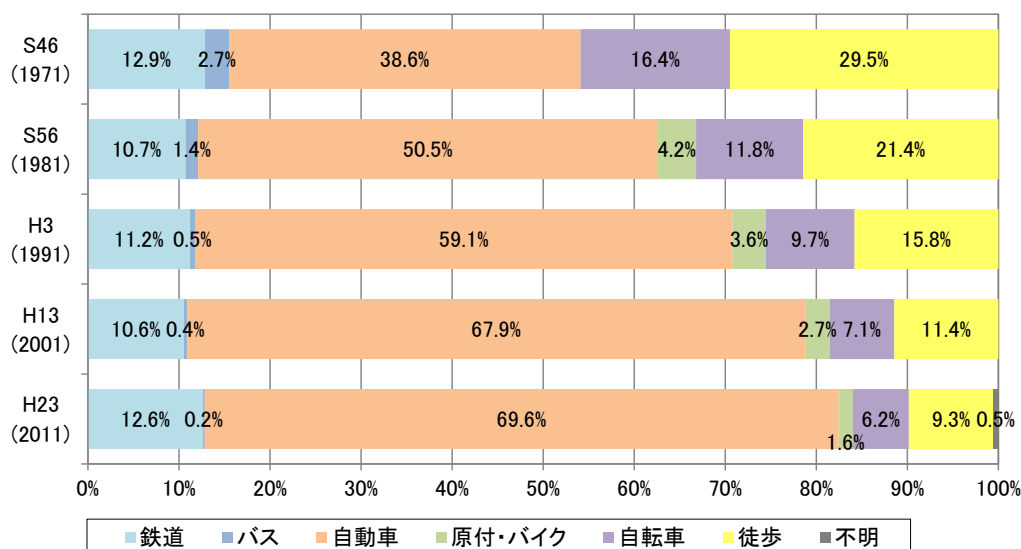


課題4 循環バスをはじめとする鉄道末端交通の利便性が低い

本市には南北に JR 東海道本線が通るとともに、鉄道2駅が設置され、大都市名古屋にアクセスしやすく、交通利便性に優れるといった地理的優位性を有しています。また、鉄道駅を中心に知多バス(上野台線・横須賀線・大府線)や循環バスなどが運行しています。

しかし、昭和 46(1971)年から平成 23(2011)年にかけて、代表交通手段の自動車の割合が増加しており、過去 40 年間で、自動車への依存度が大きく高まっています。なお、自動車の割合は、中京都市圏の平均値約 61%(H23)と比較しても、若干高い数値を示しています。

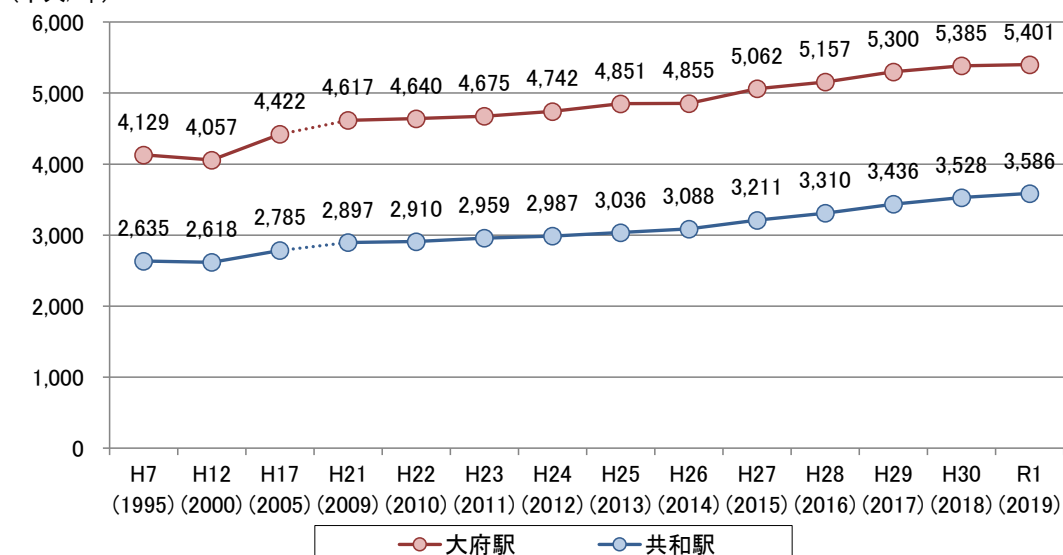
図表 2-17 大府市における代表交通手段の内訳 (資料:第 5 回中京都市圏パーソントリップ調査)



一方で、令和 2(2020)年度市民意識調査の結果から、循環バスをはじめとする公共交通の利便性向上を求める市民の声が多い状況です。(「バスや鉄道などの公共交通の整備」に力を入れてほしい市民の割合:66.3%)

令和元(2019)年の年間乗車人員は、大府駅が約 540 万人、共和駅が約 359 万人となっています。平成 7(1995)年からの推移をみると、2 駅ともに増加傾向にあります。

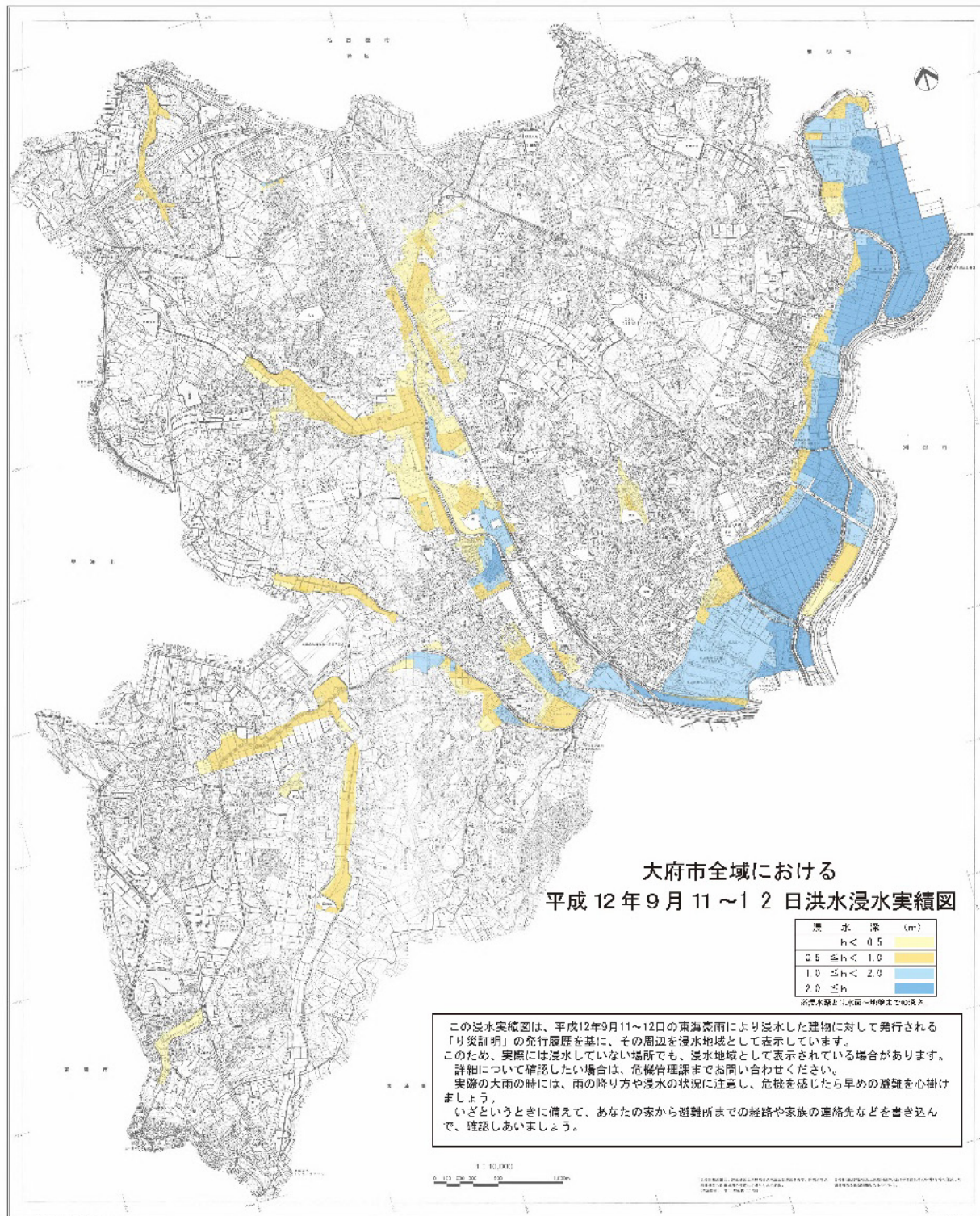
図表 2-18 鉄道駅別乗車人員の推移 (資料:平成 25(2013)年度都市計画基礎調査、おおぶの統計)



課題5 自然災害の危険性が懸念される

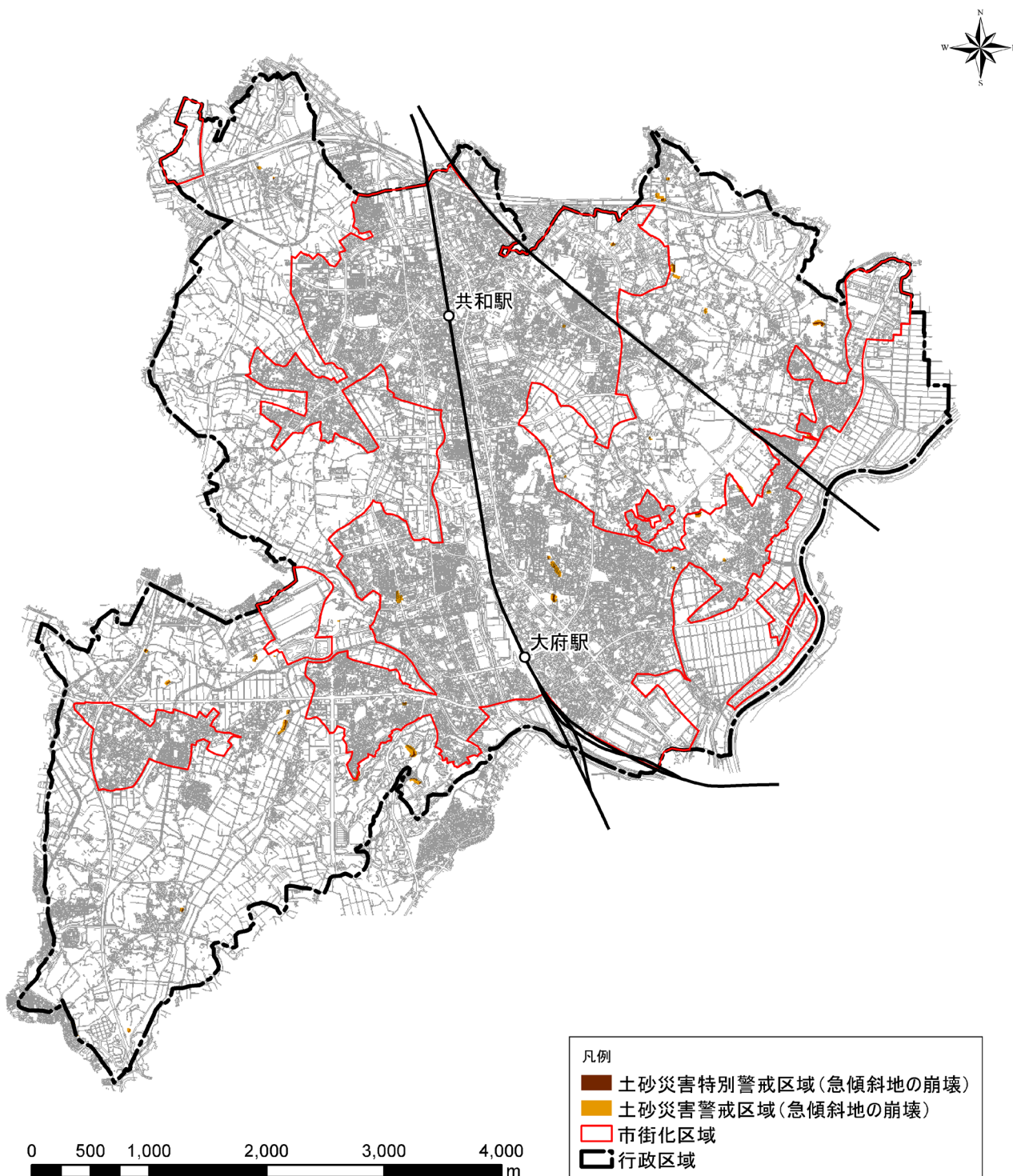
河川沿いの一部においては、過去に浸水の実績があります。

図表 2-19 浸水実績（出典:大府市資料）



丘陵部の一部の崖では、急傾斜地の崩壊の危険性がある区域として、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域が指定されており、市街化区域の一部でも土砂災害の危険性が高い区域がみられます。

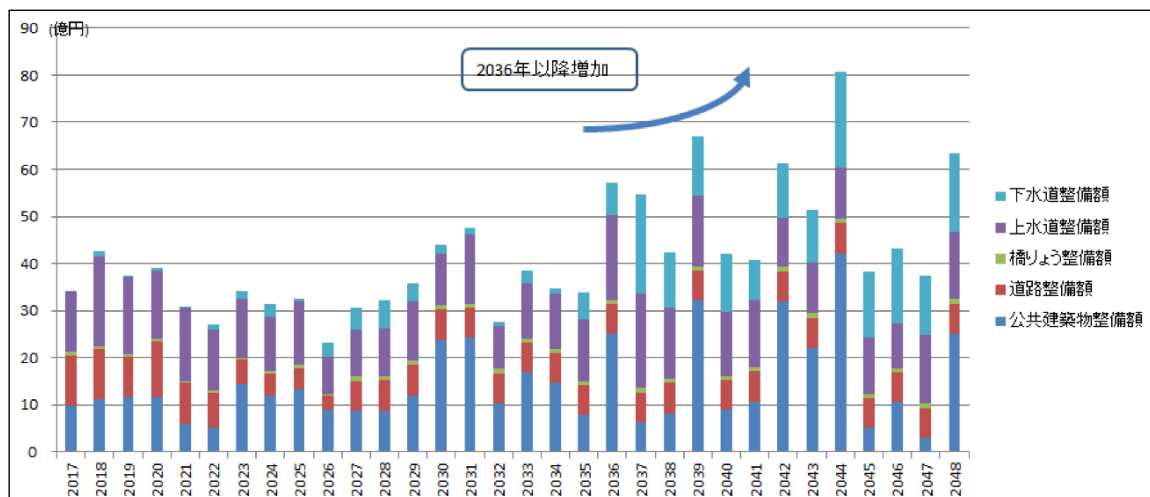
図表 2-20 土砂災害警戒区域の分布状況（資料：愛知県オープンデータ）



課題6 公共施設の老朽化に伴う施設維持更新費の増加が懸念される

今後、下水道や公共建築物の老朽化に伴う施設維持更新費の増加が見込まれます。

図表 2-21 公共施設等維持更新費の将来予測（出典：大府市公共施設等総合管理計画）



図表 2-22 建設から30年以上(昭和64(1989)年以前)経過した公共建築物の分布状況（出典：大府市公共施設等総合管理計画）

