

第6章 都市機能誘導区域・誘導施設

6-1 都市機能誘導区域の設定

(1) 都市機能誘導区域及び誘導施設とは

都市機能誘導区域は、商業、医療及び福祉などの都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することで、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

また、誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能増進施設（居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設）を言います。

なお、都市再生特別措置法（第81条第20項）では、以下のように規定されています。

都市機能誘導区域及び誘導施設は、立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な都市機能増進施設の立地を必要な区域に誘導することにより、住宅の立地の適正化が効果的に図られるように定めるものとする。

(2) 都市機能誘導区域のイメージ

都市計画運用指針や立地適正化計画作成の手引きでは、都市機能誘導区域は以下のような区域とされています。

■都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域【都市計画運用指針（国土交通省）】

・都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域

■都市機能誘導区域の望ましい区域像【立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）】

・各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域

・主要駅や役場等が位置する中心拠点の周辺の区域に加え、合併前の旧市町村の役場が位置していたところなど従来から生活拠点となる都市機能が存在し中心拠点と交通網で結ばれた地域拠点の周辺の区域

(3) 都市機能誘導区域の設定方針

本市においては、今後概ね10年後まで人口増加が予想され、その後も人口は横ばいで推移することが予想されます。

このことから、当面は現在の市街地における人口密度が維持され、身近な都市機能についても、人口密度の低下により撤退することは、基本的に想定されない状況にあります。

このため、本計画においては、より多くの市民が利用することが想定される都市機能の立地誘導や本市のにぎわい創出などに主眼を置いた都市機能誘導区域を設定します。

また、公共交通の観点からは、本市の鉄道駅2駅を中心とする公共交通ネットワークを活用したまちづくりを進めていきます。

以上より、目指すべき都市構造において都市拠点に位置付けられた大府駅周辺及び共和駅周辺に都市機能誘導区域を設定します。

なお、都市機能誘導区域では、市内の多くの人に高次のサービスを提供する都市機能を維持・誘導するとともに、「住む」「働く」「憩う」「移動」という人々の基本的な活動を促す施策により、市民交流や社会経済活動が活発なにぎわいあるまちづくりを進めます。また、大府駅周辺及び共和駅周辺の地域特性やポテンシャルを活かした都市機能の誘導を図ります。

【誘導方針】

<大府駅周辺>

- マンション建設が盛んであり住宅需要が高いことを踏まえ、大府駅周辺の居住者をはじめとする市民の子育て環境を向上するため、子育て支援機能を備えた施設の誘導を図ります。
- 市役所が立地する行政サービスの中心であるとともに、高等学校、大学が集積する多くの学生が集まるまちとなっていることを踏まえ、引き続き行政機能や教育機能の維持を図ります。
- 駅周辺の魅力を高め、市民生活の質を向上するため、多世代のニーズに対応した居住の促進に向けて、居住機能の誘導に加え、生鮮品や日用品を扱う商業施設の誘致などの誘導施策に取り組みます。
- 市民交流や社会経済活動が活発なにぎわいあるまちなかとするため、駅前広場や歩行空間などの基盤整備に加え、地域主体のまちづくり活動の促進、また、コワーキングスペースやサテライトオフィスなどの業務機能の誘致などの誘導施策に取り組みます。

<共和駅周辺>

- 共和駅は、知多バスや循環バスの結節点としての特性を活かし、市民交流の創出につなげるため、コンベンションなどの交流機能を備えた施設の維持・誘導を図ります。
- 駅周辺の魅力を高め、市民生活の質を向上するため、多世代のニーズに対応した居住の促進に向けて、居住機能の誘導に加え、生鮮品や日用品を扱う商業施設の維持などの誘導施策に取り組みます。
- 市民交流や社会経済活動が活発なにぎわいあるまちなかとするため、駅前広場や歩行空間などの基盤整備に加え、地域主体のまちづくり活動の促進、また、コワーキングスペースやサテライトオフィスなどの業務機能の誘致などの誘導施策に取り組みます。

(4) 都市機能誘導区域の設定基準

大府駅及び共和駅周辺において、鉄道駅の利用圏を基本とし、商業系用途地域及び誘導を図るべき都市機能が既に立地する区域を中心に、それら機能の受け皿となる未利用地の状況を勘案しながら、都市機能誘導区域を設定します。

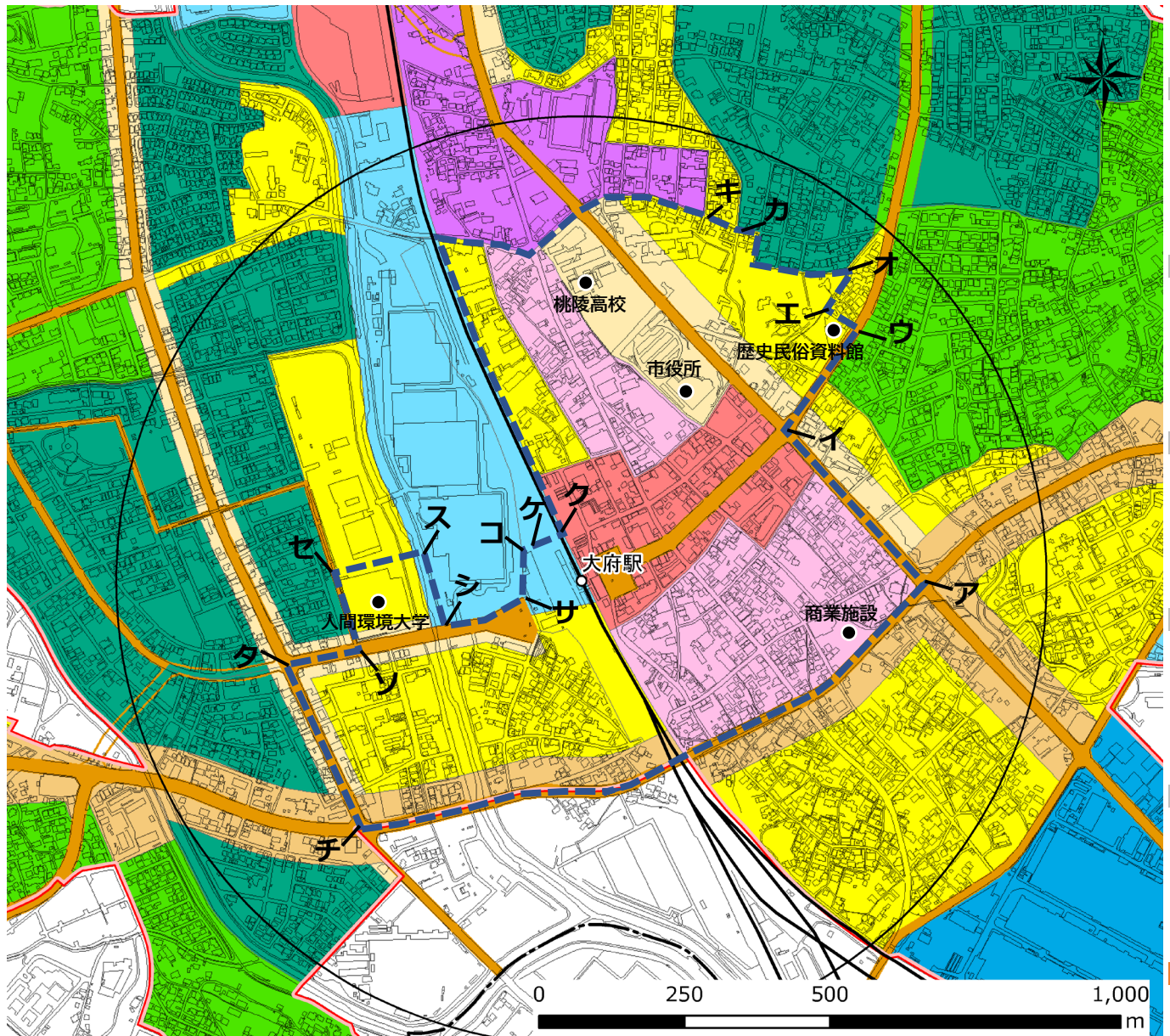
【設定基準】

- ①鉄道駅から一般的な徒歩圏である概ね 800m圏内において都市計画道路をはじめとする幹線道路により区分
- ②鉄道駅からの利用圏域に立地する誘導施設の敷地及びまとまった低未利用地を含む
- ③都市機能立地の観点から商業地域及び近隣商業地域を含む（住居専用の用途地域は除外）

(5) 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域の設定は、届出制度を円滑に運用するため、設定基準に該当する地域を基に、用途地域界や地形地物などの分かりやすい区域となるように設定します。

図表 6-1 大府駅周辺都市機能誘導区域



ア～イ：(都)名古屋碧南線の道路中心線
 イ～ウ：(都)大府駅前線の道路中心線
 ウ～エ：歴史民俗資料館の敷地境界
 エ～オ：道路中心線
 オ～カ：用途地域界
 カ～キ：道路中心線
 キ～ク：用途地域界
 ク～ケ：ケ～コの延長線
 ケ～サ：敷地境界
 サ～シ：(都)大府駅西線の道路端（北側）
 シ～ス：河川区域境界
 ス～セ：敷地境界
 セ～ソ：(都)石ヶ瀬駅西線の道路中心線
 ソ～タ：(都)大府駅西線の道路中心線
 タ～チ：(都)大府半田線の道路中心線
 チ～ア：(都)瀬戸大府東海線の道路中心線

凡例

- 都市機能誘導区域
- 鉄道駅800m圏域
- 都市計画道路**
 - 整備済
 - 暫定供用
 - 未整備
- 用途地域**
 - 第1種低層住居専用地域
 - 第1種中高層住居専用地域
 - 第1種住居地域
 - 第2種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
- 行政区域
- 市街化区域

序章
立地適正化計画の
目的と位置付け

第1章
整理
関連計画に関する

第2章
の整理
都市構造上の課題

第3章
まちづくりの方針

第4章
防災指針

第5章
居住誘導区域

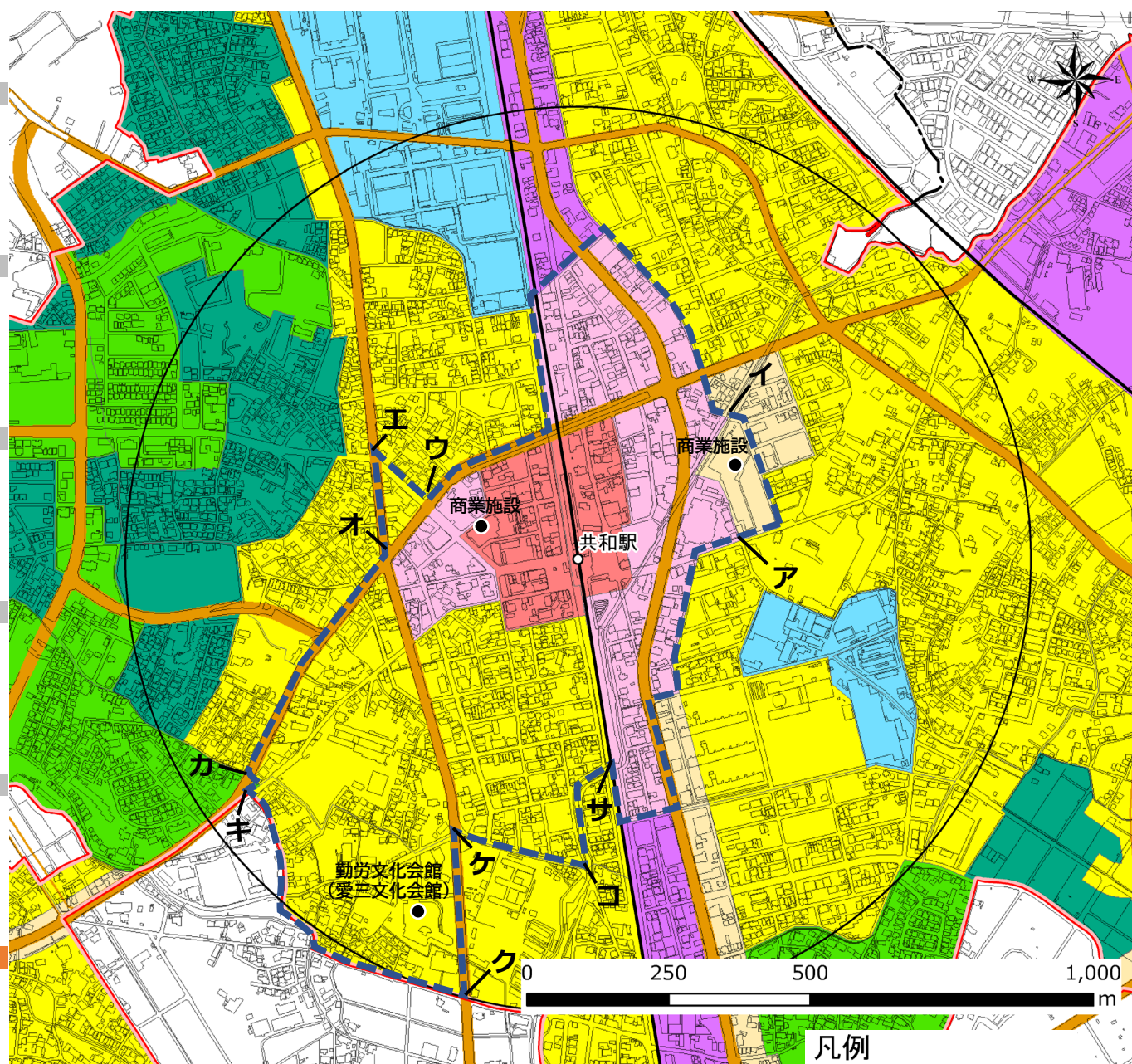
第6章
都市機能誘導区域
・誘導施設

第7章
誘導施策

第8章
計画の評価及び
進捗管理

参考資料

図表 6-2 共和駅周辺都市機能誘導区域



凡例

- 都市機能誘導区域
- 鉄道駅800m圏域
- 都市計画道路**
 - 整備済
 - 暫定供用
 - 未整備
- 用途地域**
 - 第1種低層住居専用地域
 - 第1種中高層住居専用地域
 - 第1種住居地域
 - 第2種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
- 行政区域
- 市街化区域

ア～イ：道路中心線
 イ～ウ：用途地域界
 ウ～エ：道路端（北側）
 エ～オ：（都）大府半田線の中心線
 オ～カ：（都）東海有松線の中心線
 カ～キ：用途地域界
 キ～ク：用途地域界（市街化区域界）
 ク～ケ：（都）大府半田線の中心線
 ケ～コ：道路中心線
 コ～サ：河川中心線
 サ～ア：用途地域界

6-2 誘導施設の設定

(1) 都市機能増進施設の整理

誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものです。都市機能増進施設とは、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものです。（都市再生特別措置法第81条第1項）

本計画においては、都市計画運用指針を参照し、本市における都市機能増進施設を8つ（医療施設、社会福祉施設・高齢化の中で必要性の高まる施設、子育て支援施設、教育施設、文化施設、商業施設、行政施設）に分類整理します。

（都市計画運用指針 IV-1-3 立地適正計画 3. 記載内容 (5) 誘導施設 ② 誘導施設の設定）

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

- ・病院・診療所等の**医療施設**、老人デイサービスセンター等の**社会福祉施設**、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の**高齢化の中で必要性の高まる施設**
 - ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の**子育て支援施設**、小学校等の**教育施設**
 - ・集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の**文化施設**や、スーパーマーケット等の**商業施設**
 - ・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の**行政施設**
- などを定めることが考えられる。

※上記に記載されている施設名は、あくまで例示であり、必ずしも記載された施設を誘導施設に設定するものではありません。

図表 6-3 本市における都市機能増進施設の整理

種別	都市機能増進施設	都市機能誘導区域内 における立地状況	
		大府駅周辺	共和駅周辺
医療施設	病院	—	—
	診療所	6 施設	4 施設
社会福祉施設	介護相談施設 ※ふれ愛サポートセンターが該当	—	—
	デイサービスセンター	—	—
	児童(老人)福祉センター	1 施設	—
	発達支援センター	—	—
高齢化の中で必 要性の高まる施 設	通所系介護施設	—	—
	訪問系介護施設	1 施設	2 施設
	小規模多機能施設	—	—
子育て支援施設	保育所	1 施設	1 施設
	幼稚園	—	—
	子どもステーション	—	—
教育施設	小学校	1 施設	—
	中学校	—	—
	高等学校	1 施設	—
	大学・短期大学・専修学校	1 施設	—
文化施設	ホール・集会場 ※おおぶ文化交流の杜、勤労文化会館(愛三文化会館)が 該当	—	1 施設
	図書館 ※おおぶ文化交流の杜が該当	—	—
	博物館類似施設 ※歴史民俗資料館が該当	1 施設	—
商業施設	商業施設(店舗面積 10,000 ㎡以上) ※アピタパワー大府店、リソラ大府ショッピングテラスが 該当	—	—
	商業施設(店舗面積 1,000 ㎡以上)	—	2 施設
	コンビニエンスストア	2 施設	—
	銀行等	6 施設	3 施設
行政施設	市役所	1 施設	—
	公民館 ※石ヶ瀬会館、いきいきプラザを含む	1 施設	1 施設
	市民活動センター	—	—
	保健センター	—	—
	自然体験学習施設(二ツ池セレクトナ)	—	—

(2) 誘導施設の設定

都市機能誘導区域の誘導方針に基づき、前頁までの既に立地している都市機能増進施設を参照しながら、各都市機能誘導区域における誘導施設を定めます。

なお、日常生活に必要な都市機能増進施設（例えば、保育所や幼稚園など）については、身近に分布すべき施設であるため、都市機能誘導区域内に誘導を図る誘導施設には設定しませんが、必要に応じて複合施設として誘導を図ることとします。

<大府駅周辺>

マンション建設が盛んであり住宅需要が高いことを踏まえ、大府駅周辺の居住者や幹線道路及び公共交通ネットワークを通じてアクセス可能な市民の子育て環境を向上するため、子育て支援機能を有する施設の誘導を図ります。

また、若い世代が集まることで、市民交流や社会経済活動が活発となり、にぎわい創出につながると捉え、高等学校、大学・短期大学・専修学校の維持を図るとともに、市民に対する文化的サービスの維持のため、博物館類似施設（歴史民俗資料館）の維持に加え、行政機能の根幹をなす市役所の維持を図ります。

図表 6-6 誘導施設(大府駅周辺都市機能誘導区域)

誘導施設	定義	方針
子育て支援機能を有する施設	・ 児童の運動や学びの促進に資する機能を備えた屋内施設※ ・ 乳幼児の一時預かり機能を備えた施設	誘導
高等学校 大学・短期大学・専修学校	・ 学校教育法第1条に定める高等学校、大学、高等専門学校 ・ 学校教育法第124条に定める専修学校 ・ 学校教育法第134条に定める各種学校	維持
博物館類似施設	・ 歴史民俗資料館	維持
市役所	・ 地方自治法第4条第1項に基づく大府市役所の位置を定める条例に定める地方公共団体の事務所	維持

※ 利用対象者を児童（満18歳に満たない者）に限定する以下の施設

〔 ・ 遊戯施設 ・ 図書館 ・ 学習室 〕

ただし、保育所、幼稚園、学童保育施設、小学校、中学校、高等学校及び学習塾を除く。

＜共和駅周辺＞

共和駅西口から徒歩で約10分の距離に位置し、交流機能としてのホールを有する勤労文化会館の維持を図りつつ、駅の東側においても市民交流につながるコンベンションホールや集会所などの交流機能を有する施設の誘導を図ります。

図表 6-7 誘導施設(共和駅周辺都市機能誘導区域)

誘導施設	定義	方針
交流機能を有する施設	・ 市民の交流を目的とし、市民が随時利用できる集会施設	維持・誘導

6-3 届出制度について

都市再生特別措置法に基づき、住宅や誘導施設の立地動向を把握し、今後の施策検討や事業者への情報提供を図っていくため、届出制度を運用します。

都市機能誘導区域外において誘導施設の整備を行う場合、または都市機能誘導区域内で誘導施設の休廃止を行う場合は、その行為に着手する 30 日前までに市長への届出が必要です。

■都市機能誘導区域外における行為

都市機能誘導区域外では、法第 108 条第 1 項の規定により、誘導施設の開発行為及び建築行為を行うおうとする場合には市長への届出が必要です。

図表 6-8 届出対象行為(都市機能誘導区域外)

開発行為	建築行為
誘導施設を有する建築物の建築を目的とする 開発行為	誘導施設を有する建築物の新築、改築もしくは用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合

■都市機能誘導区域内における行為

都市機能誘導区域内では、法第 108 条の 2 第 1 項の規定により、誘導施設を休止または廃止をしようとする場合には市長への届出が必要です。

図表 6-9 届出対象のイメージ

