

大府市

立地適正化計画

概要版



立地適正化計画とは

立地適正化計画の目的と役割

都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化の進展を背景とする中で、医療施設、福祉施設、商業施設及び住居などがまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考えで進めていくことが重要とされています。

立地適正化計画は、市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能や商業、医療及び福祉などの都市機能の立地や公共交通の充実などに関する包括的なマスタープランであり、都市計画マスタープランの一部と見なされます。

本市においては、当面は人口が増加することが見込まれていますが、その後は横ばいで推移していくことが予測されています。こうした本市の将来の人口動向を見据えつつ、想定される災害ハザードを踏まえながら、大府市都市計画マスタープランに定めた将来都市構造の実現を図っていくため、立地適正化計画を策定します。

立地適正化計画制度の概要

立地適正化計画には、都市全体を見渡ししながら居住や都市機能を誘導する区域を設定するとともに、これらを誘導するための施策及び防災指針などを記載します。

図表 立地適正化計画のイメージ（出典：国土交通省資料を編集）

立地適正化に関する方針

まちづくりの理念や目標、目指すべき都市像や、一定の人口密度の維持や生活サービス機能の計画的配置及び公共交通の充実のための施策を実現する上での基本的な方向性を記載

都市機能誘導区域

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

誘導施設

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）

居住誘導区域

一定のエリアにおいて人口密度を維持することによって、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に居住を誘導する区域

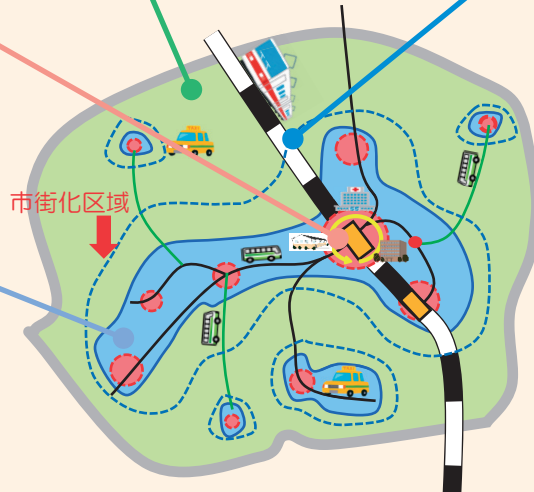
誘導施策

居住を誘導するための施策や都市機能誘導区域内に都市機能を誘導するための施策を記載

立地適正化計画の区域 （＝都市計画区域（市全域））

公共交通

維持・充実を図る公共交通網を設定



防災指針

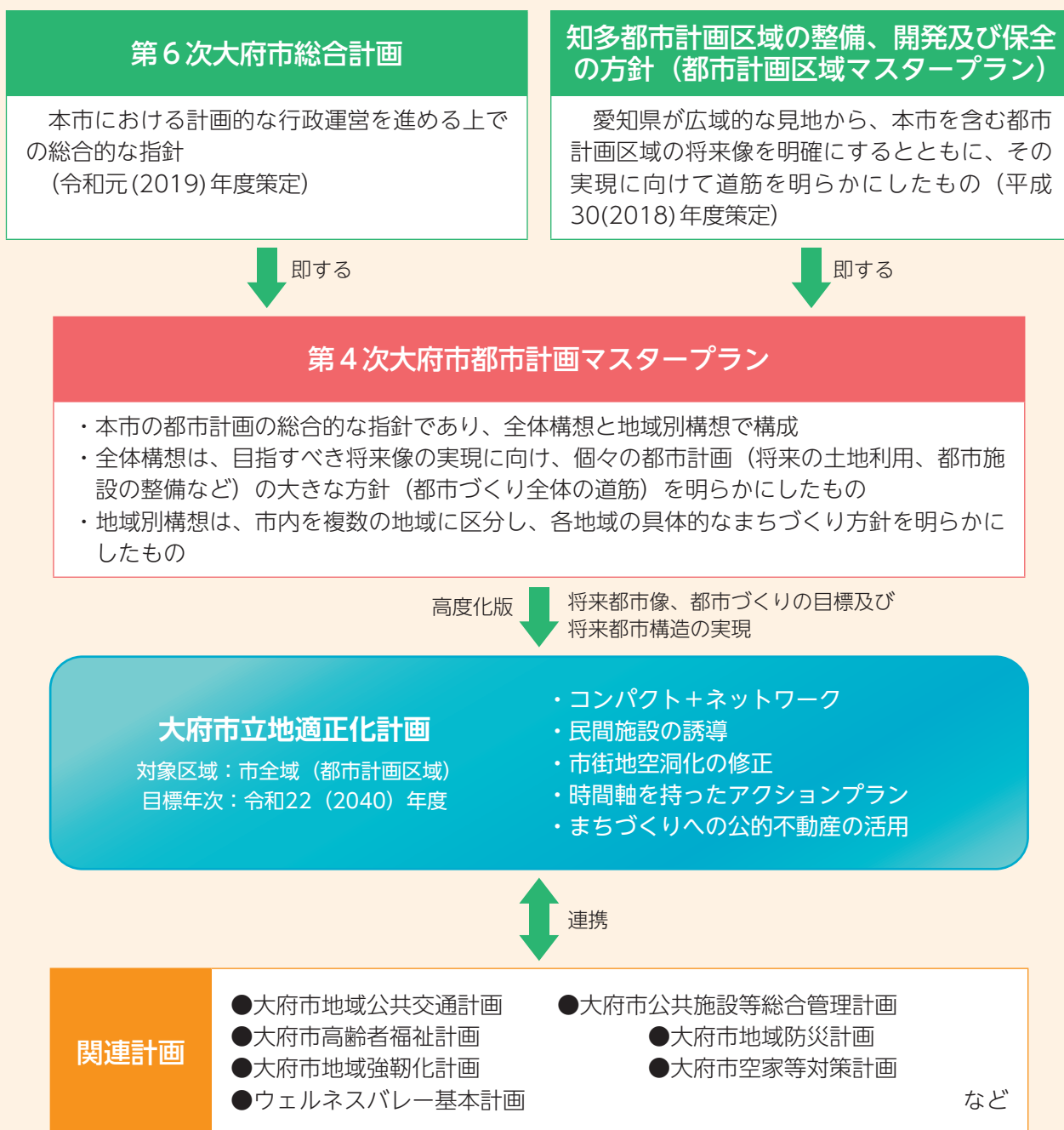
居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針を示すとともに、防災指針に基づく取組の推進に関連して必要な事項を記載

計画の位置付け

大府市立地適正化計画は、都市づくりの方針を示す大府市都市計画マスタープランの高度化版として位置付けられます。このため、都市計画マスタープランで定めた将来都市像、都市づくりの目標及び将来都市構造の実現に向け、関連計画と連携しながら、居住及び都市機能の誘導、公共交通の充実に関する方針を定めます。

本計画は、**対象区域を本市全域（都市計画区域）、目標年次を令和22（2040）年度**として定めます。

図表 立地適正化計画の位置付け



まちづくりの方針

本市における都市構造上の課題を踏まえ、大府市都市計画マスタープランに掲げる将来都市像や5つの都市づくりの目標の実現に向けたまちづくり方針を定めます。

大府市都市計画マスタープラン

【将来都市像】 まちの心地よさを五感

目標 1

人もまちも健康で、心身ともに健やかに暮らし続けることができる『安心・安全都市』

目標 2

利便性が高く暮らしやすい『集約型都市』

目指すべき都市構造

- ・目指すべき都市構造は、都市計画マスタープランで定められた将来都市構造とし、まちづくりの方針に基づき、その実現を図っていくこととします。



都市構造上の課題

■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

■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

■都市機能（生活利便施設）の立地が十分でない地域がある

■循環バスをはじめとする鉄道端末交通の利便性が低い

■自然災害の危険性が懸念される

■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

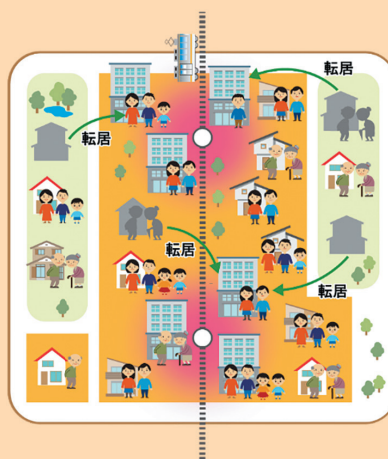
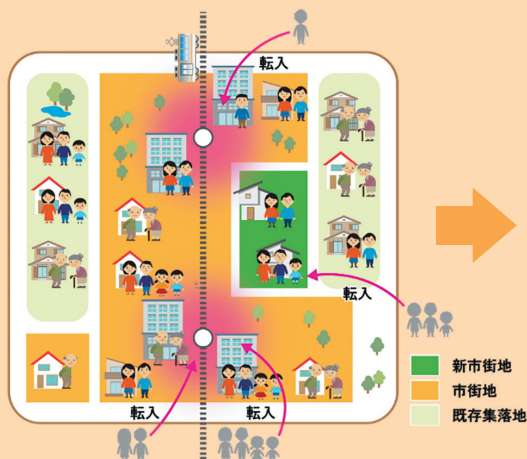
誘導方針のイメージ

【概ね10年後までの期間】

- ・利便性が高い大府駅、共和駅周辺で増加する人口を受け入れるため、生活利便機能の維持・充実と合わせて居住の誘導

【概ね10年後以降】

- ・高齢者をはじめとする車を運転できない世帯や車を持たない世帯などを鉄道やバスの利便性が高い地域に誘導しつつ、それまでに形成してきた市街地を維持



で感じられ、いつまでも住み続けたいと思える健康都市

目標3
にぎわいと活気に満ちた
『活力都市』

目標4
環境にやさしく、地域の個性
や魅力が輝く『快適都市』

目標5
将来にわたり、健全な都市運営
ができる『持続可能都市』

実現化

まちづくりの方針

■都市拠点における市民生活の質を向上する魅力的なまちづくり

■ライフステージに応じて健康に暮らせるまちづくり

■多様な交通手段によるネットワークの充実

■災害に強く持続可能な都市構造の構築

誘導方針

■都市拠点の魅力を高め、市民生活の質を向上する都市機能の誘導

- ・都市拠点である大府駅及び共和駅周辺の魅力を高め、市民生活の質を向上するため、子育て支援機能を有する都市機能や交流機能を有する都市機能の立地を誘導
- ・健康増進につながるウォーカブルなまちなかとするため、歩行者動線を考慮した道路空間を構築
- ・都市拠点の公有地を有効活用、駐車場や駐輪場の集約化により土地を創出
- ・市民交流や地域主体のまちづくり活動を促進するため、地域資源や公共空間を活用
- ・安全性及び利便性を高める交通処理空間の再構築（駅前広場の機能強化）

■都市拠点の生活利便性を活かした居住の誘導

- ・居住環境の向上や駅前居住の促進に向けて、居住機能施設や生活利便施設の立地を誘導

■健康的な日常生活圏の形成に必要な都市機能の維持・充実

- ・健康都市おおぶに相応しく歩いて暮らせる健康的な日常生活圏の形成のため、既存の都市機能を維持・充実

■人口増加に対応する居住地の確保と子育て世代の移住・定住促進

- ・今後も増加が継続する見通しである人口を受け入れるため、空き家や空き地などを活用するとともに、必要に応じて市街地を拡大

■多世代のニーズに対応した居住の誘導

- ・高齢者をはじめとする車を運転できない・車を持たない世帯の居住について、鉄道やバスなどの公共交通サービスが整った地域へ誘導
- ・結婚や子育てなどを機に、車を主な移動手段としたゆとりある住宅を求める世帯の居住について、幹線道路や下水道などの都市基盤が整った地域へ誘導

■市民の円滑な移動に必要な公共交通ネットワークの充実

- ・市民が都市拠点である大府駅及び共和駅の2駅周辺へ円滑に往来できるように、また、名古屋方面をはじめとする広域移動の利便性を向上するため、2駅を中心とする公共交通ネットワークを充実

■市民の広域的な移動を支える幹線道路ネットワークの形成

- ・市民が広域的な交通利便性を享受できるように、都市計画道路をはじめとする都市の骨格である幹線道路ネットワークの形成を促進

■公共施設の計画的な改修及び長寿命化・複合化の推進

- ・都市機能の効率的な配置により持続可能な都市構造を構築するため、老朽化が進行する都市施設や公共建築物について、計画的な改修及び長寿命化、複合化を推進

■居住や都市機能の安全性が高い地域への誘導及び防災・減災対策の実施

- ・居住や都市機能について、自然災害に対する安全性が高い地域へ誘導
- ・懸念される自然災害に対し、総合的な防災及び減災対策を実施

防災指針

防災指針とは

防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針であり、当該指針に基づく具体的な取組と併せて立地適正化計画に定めるものです。（都市計画運用指針）

災害リスク分析及び課題の抽出

本市においては土砂災害や水害の災害ハザードが想定されており、分析結果を踏まえて、防災上の課題を整理します。

図表 分析結果及び防災上の課題

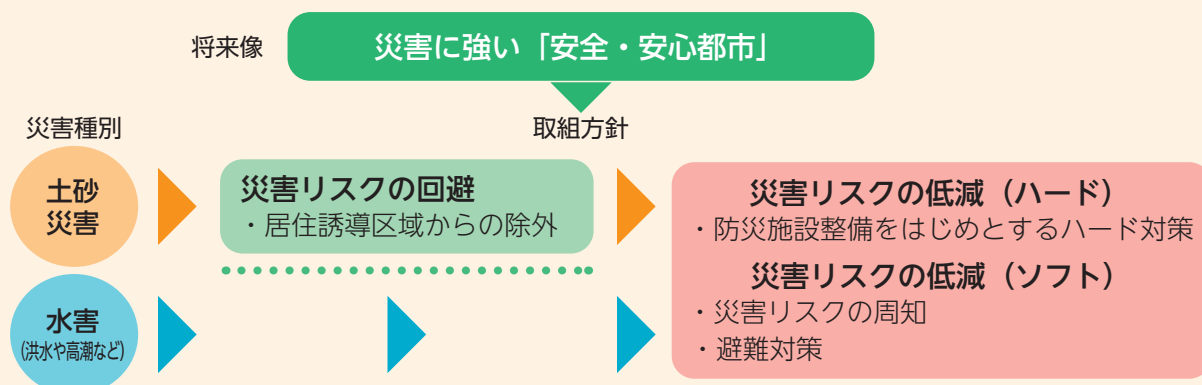
災害種別	分析結果（要約）	防災上の課題
土砂災害	土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域に住宅が分布	居住者の安全の確保が必要
土砂災害	土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域に住宅は分布していない	居住を誘導しないことが必要
洪水・高潮	浸水が工業用地で想定	昼間に働く従業員の安全確保が必要
洪水・高潮	市街地で浸水が想定され、一部では垂直避難が困難な建物も分布	居住者の避難対策が必要 住宅や避難路などの浸水対策が必要

防災まちづくりの将来像及び取組方針

本市においては、市全域に土砂災害の危険性が想定される区域が分布し、市東部の境川周辺で洪水や高潮による浸水が想定されているものの、市街地の大部分は災害ハザードが想定されておらず、今後もこうした安全な市街地を継承していきます。

災害ハザードが想定されている市街地の一部については、災害ハザードに関する十分な周知を行います。また、一人高齢者や障がい者などの要配慮者に対し、実態把握に努めるとともに、避難体制の確保を図り、事前の余裕をもった避難対策を講じます。

図表 防災まちづくりの将来像及び取組方針



居住誘導区域

居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、一定のエリアにおいて人口密度を維持することによって、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に居住を誘導する区域です。

(2) 居住誘導区域の設定基準

居住誘導区域の設定方針を踏まえ、市街化区域を居住誘導区域設定の検討対象とします。

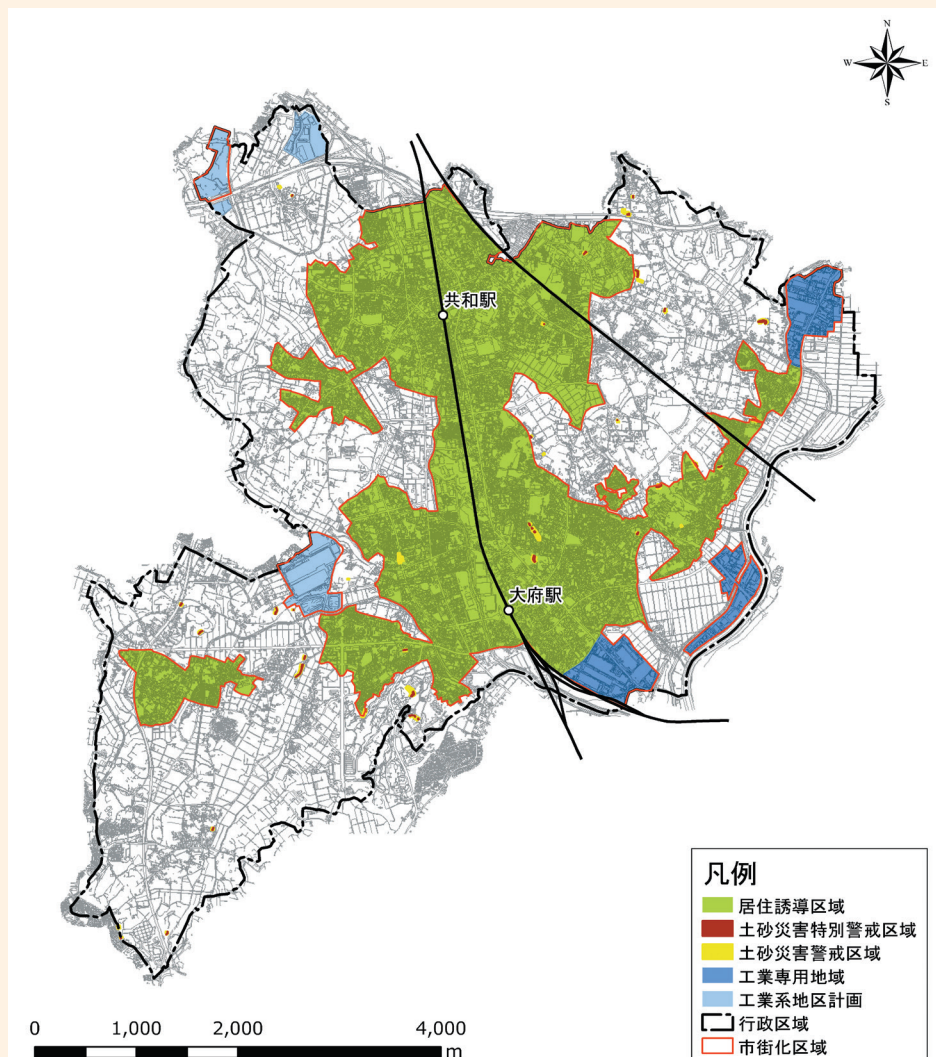
本計画においては、都市計画運用指針を参照し、**災害危険性が高い地域及び住宅地としての土地利用が想定されない工業系の市街地を市街化区域から原則除外した区域を居住誘導区域**とします。

居住誘導区域に含めない区域

- ・ 土砂災害特別警戒区域 ・ 土砂災害警戒区域 ・ 工業専用地域
- ・ 工業系地区計画が定められた区域

(3) 居住誘導区域の設定

図表 居住誘導区域



都市機能誘導区域・誘導施設

都市機能誘導区域の設定

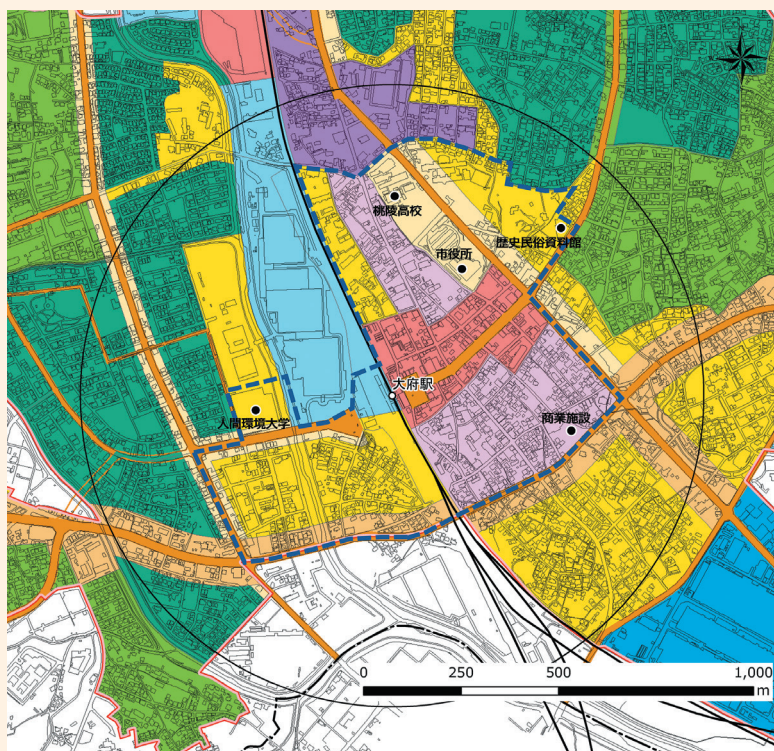
都市機能誘導区域は、商業、医療及び福祉などの都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することで、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

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。

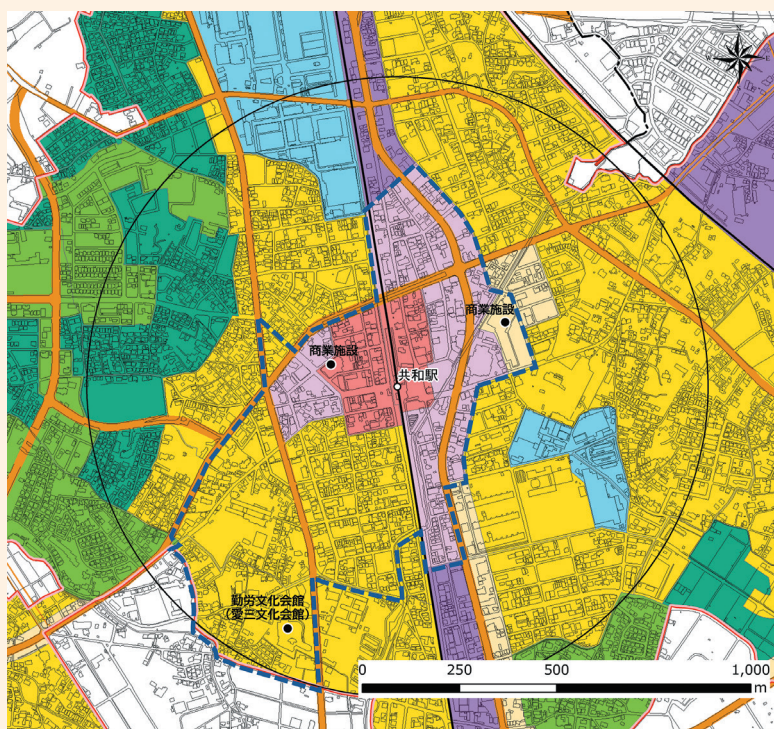
また、公共交通の観点からは、**本市の鉄道駅2駅を中心とする公共交通ネットワークを活用したまちづくり**を進めていきます。

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。

図表 大府駅周辺都市機能誘導区域



図表 共和駅周辺都市機能誘導区域



誘導施設の設定

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。

〈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

誘導施策

都市機能誘導区域における施策

誘 導 施 策	大府駅周辺	共和駅周辺
■誘導施設の整備		
・誘導施設に設定した施設のうち、健康都市おおぶの玄関口にふさわしい施設の整備 ・施設整備においては、地域交流機能や地域防災機能などの住環境向上を考慮	○	
・交通結節点としての特性を活かし、市民交流の創出につながる施設の誘導		○
■にぎわいを創出するウォーカブルな空間の整備		
・駅周辺を訪れる人がまちの魅力を感じることができ、都市機能誘導区域内のにぎわいを創出するウォーカブルな空間整備	○	○
■駅周辺の居住促進とあわせた多様な機能の誘導		
・マンション建設が進む駅周辺において、まちの魅力を高め、市民生活の質を向上するため、引き続き居住機能の誘導	○	○
・公有地の活用や駐車場・駐輪場の高度利用・集約化により土地の創出を行い、暮らしの場や働く場として魅力を向上する多様な機能の誘導	○	
・駐車場・駐輪場の高度利用や集約化により土地の創出を行い、暮らしの場や働く場として魅力を向上する多様な機能の誘導		○
・生活利便施設については、都市機能誘導区域内での誘導施設にはしないものの、駅周辺の既存施設の維持を求める声があることから、誘導施策として取組を実施	○	○
■市民交流の促進		
・地域や民間事業者と連携しながらイベントの開催を支援するなど、市民の交流を促進する取組を実施	○	○

居住誘導区域における施策

誘 導 施 策
■良好な居住環境の確保
・居住誘導区域内における定住を促進するため、生活に必要な各種施設の適切な維持や整備などにより、良好な居住環境の確保
■人口増加に対応する住宅地の確保
・今後の人口増加に対応するため、土地区画整理事業による住宅地の確保
■定住促進に向けた施策の実施
・居住誘導区域内への定住を促進するためのソフト対策を実施

公共交通ネットワーク形成に係る施策

誘 導 施 策
■公共交通結節機能の強化
・乗り継ぎの利便性を向上することで公共交通ネットワークの充実を図るため、公共交通結節機能の強化
■循環バスをはじめとする公共交通の利便性向上
・大府駅及び共和駅を交通結節点とし、市内全域をカバーしている循環バスについて、さらなる利便性の向上に向けた改善・充実
・循環バスのルート・ダイヤの改善・充実と併せて公共交通の利用促進につながる取組を実施

届出制度の運用

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。

〈居住誘導区域外における届出〉

居住誘導区域外では、以下のような開発行為又は建築行為を行おうとする場合には市長への届出が必要です。

図表 届出対象行為（居住誘導区域外）（出典：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）を編集）

開発行為	建築行為
① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 【例示（3戸の開発行為）】   ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で 1,000㎡以上の規模のもの 【例示（1,300㎡、1戸の開発行為）】   【例示（800㎡、2戸の開発行為）】  	① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 【例示（3戸の建築行為）】   【例示（1戸の建築行為）】   ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して 3戸以上の住宅とする場合

〈都市機能誘導区域外における

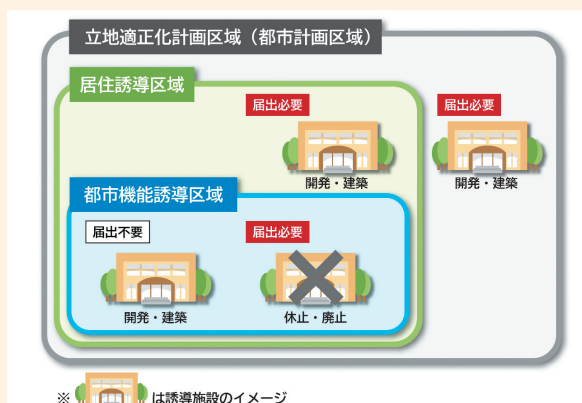
誘導施設の届出〉

都市機能誘導区域外では、誘導施設の開発行為及び建築行為を行おうとする場合には市長への届出が必要です。

図表 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

図表 誘導施設の届出対象行為



〈都市機能誘導区域内における

誘導施設の届出〉

都市機能誘導区域内では、誘導施設を休止または廃止しようとする場合には市長への届出が必要です。

大府市立地適正化計画

発 行

大府市

〒474-8701 愛知県大府市中央町五丁目 70 番地

TEL 0562-47-2111（代表）

URL <https://www.city.obu.aichi.jp/>

編 集

大府市 都市整備部 都市政策課