

第4次大府市都市計画マスタープラン（改訂案）

1 計画改訂の背景と目的

本計画は、将来都市像『まちの心地よさを五感で感じられ、いつまでも住み続けたいと思える健康都市』の実現を目指し、本市の都市計画の指針として令和2年3月に策定したものです。

この度、社会情勢の変化により大規模な土地利用転換が見込まれる「桜木地区」において、住居系土地利用を位置付けるとともに、近年の県道整備や工業系土地利用の進展を踏まえ、「柁山西地区」及び「長草地区」において、将来を見据えた土地利用の方向性を示すため、本計画の一部改訂を行います。

2 計画改訂の内容

（1）「桜木地区」

大規模な土地利用の転換を見据え、土地利用方針の見直しのほか、住居系市街地や公園の位置付けを行います。

計画書改訂頁	改訂内容
P46	「住居系市街地候補ゾーン」の方針を追記
P47	将来都市構造図に「住居系市街地候補ゾーン」を位置付け
P53	「新市街地地区（住居系）」の方針を追記
P54	土地利用計画図に「新市街地地区（住居系）」を位置付け
P61	公園・緑地配置図に「近隣公園」を位置付け

（2）「柁山西地区」及び「長草地区」

近年の都市基盤整備の進展による、将来的な市街地形成の可能性を見据え、住居系市街地候補ゾーン及び産業系市街地候補ゾーンを位置付けます。

計画書改訂頁	改訂内容
P47	将来都市構造図に「住居系市街地候補ゾーン」及び「産業系市街地候補ゾーン」を位置付け

※具体的な改訂内容は、別添計画書の改訂箇所をご覧ください。

③ 将来都市構造

将来都市像及び都市づくりの目標の実現に向けて、本市が将来目指す都市の姿として将来都市構造を定めます。

(1) 基本方針

本市では概ね10年後の令和12年(2030年)まで人口増加は継続し、その後もしばらくはその水準が維持される見通しですが、社会増が続く本市であっても長期的にみると人口が横ばいになることが予測されます。また、人口動向の変化により、市街地の人口密度が低下し、一定の人口集積に支えられて成立する都市機能の確保・維持が困難になることが懸念されます。

このため、将来の人口動向に対応するとともに、財政面での持続可能な都市運営、災害に強く環境にやさしい都市構造の実現に向け、当面の人口増加に対応した住居系市街地を確保しつつ、大府駅や共和駅周辺などを中心に、居住機能や商業・医療・福祉などの都市機能を集積し、これらの都市的サービスを誰もが容易に享受できるよう、各地域を相互につなぐネットワークが形成された集約型都市構造を構築します。

(2) 将来都市構造

① 拠点

都市拠点

利便性が高く暮らしやすい『集約型都市』の実現に向け、本市の玄関口にふさわしいにぎわいと魅力を備えた都市空間を形成するため、鉄道駅周辺において、商業機能をはじめとする多様な都市機能の充実を図るとともに、それらを支える居住機能の誘導、さらに交通結節点の機能の強化を図ります。

観光交流拠点

にぎわいと活気に満ちた『活力都市』の実現に向け、市内外からの交流の拡大を図り、多様な交流を促進するため、あいち健康の森公園や白鮫池周辺において、観光交流施設の整備や利用増進を図るとともに、集客機能の強化を図ります。

文化交流拠点

にぎわいと活気に満ちた『活力都市』の実現に向け、市民の文化や交流に係わる活動を促進するため、図書館機能、文化・学習機能を有するおおぶ文化交流の杜や愛三文化会館(大府市勤労文化会館)並びに大倉公園及び桃山公園周辺の利用増進を図ります。

地域拠点

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』の実現に向け、地域の活性化を促進するため、地域文化の向上や交流・ふれあいの場となっている公民館及びその周辺において、地域のまちづくり活動を促進します。

緑の拠点

環境にやさしく、地域の個性や魅力が輝く『快適都市』の実現に向け、市民がより一層身近な緑に親しむことができるようにするため、まとまった緑が確保された主要な公園の利用増進を図ります。

文章追記

「ただし、社会情勢の変化により、2本の南北軸の外側の地区において、大規模な土地利用転換が生じる場合には、周辺市街地との連続性や周辺環境との調和、公共交通の結節性など、一体的な街区を形成する見込みがある地区に限り、柔軟に土地利用の見直しを検討します。」

② ゾーン

住居系市街地ゾーン

市街化区域における既存の住宅地では、道路、公園などの都市基盤の維持・充実を図るとともに、快適な歩行環境や多様な市民が集える場づくりなどにより、環境や景観に配慮し、市民の健康づくりにも寄与する良好な住宅地の形成を図ります。

住居系市街地候補ゾーン

本市の骨格を形成する2本の南北軸の内側において、都市拠点から概ね徒歩圏内に位置し、既存ストックの活用ができる地区では、集約型都市構造の構築に資する新たな住宅地の形成を図ります。

産業系市街地ゾーン

市街化区域における工業地では、本市の広域的な交通利便性を生かして、工業・物流機能の強化を図ります。

産業系市街地候補ゾーン

高速道路のインターチェンジ周辺や幹線道路沿いの地区では、広域交通条件に恵まれた本市の交通利便性を生かして、緑豊かな新たな産業地の形成を図ります。

農地保全ゾーン

市街化調整区域に広がる農地や点在する居住地では、優良な農地を保全するとともに、居住地の生活環境や営農環境を維持します。

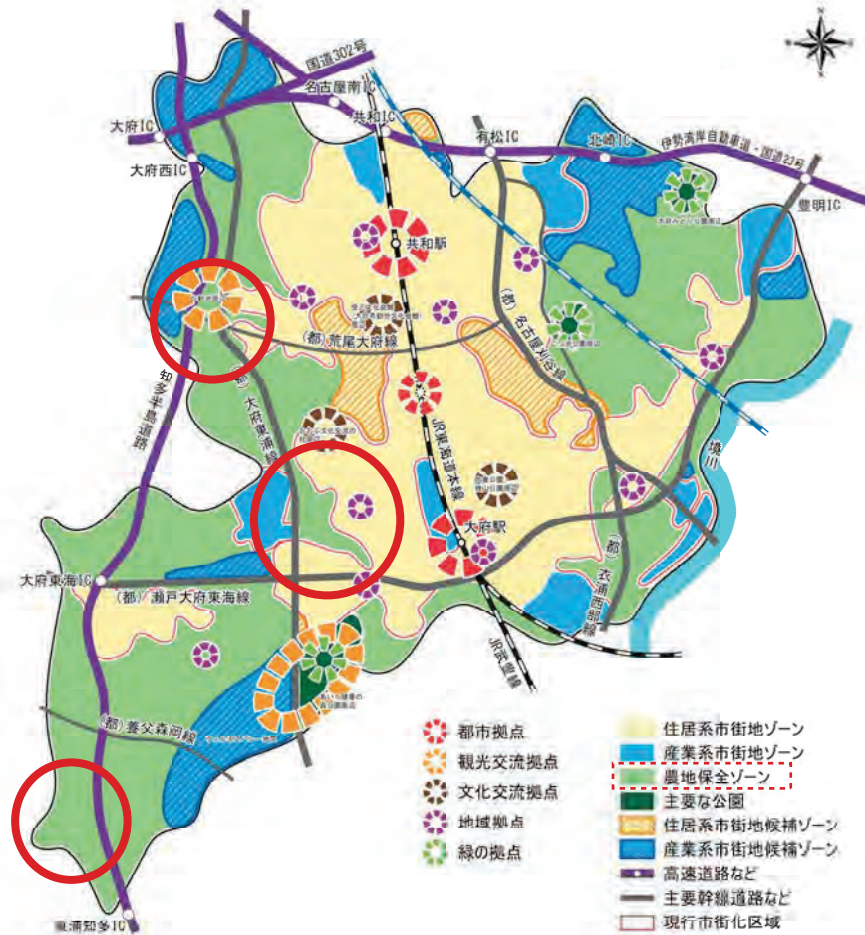
計画書P44 抜粋



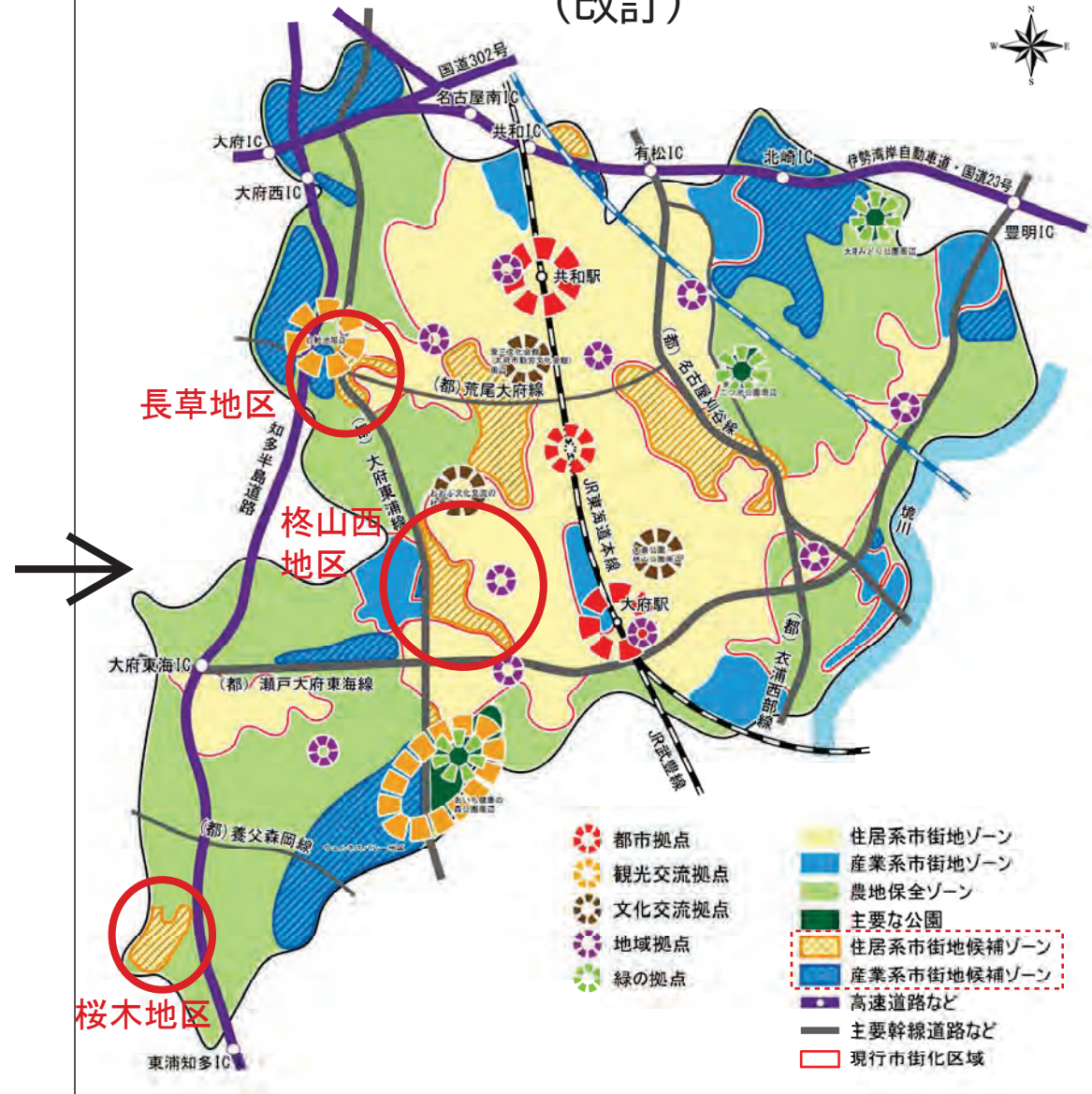
計画書P46

将来都市構造図

(現在)



(改訂)



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。

ウエ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)

ウエ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】

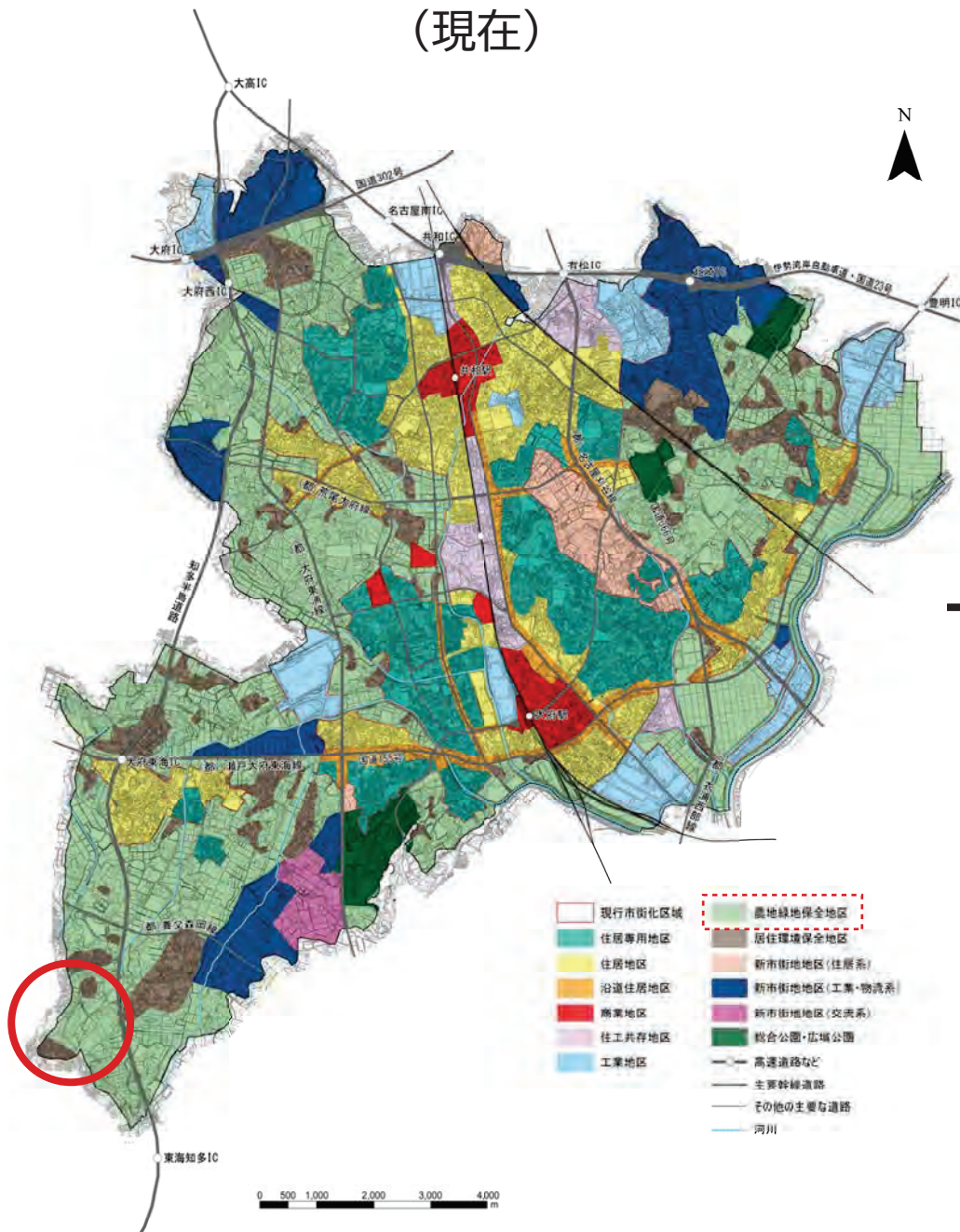
- 新たに市街地形成を図る地区では、市街化区域への編入後、土地区画整理事業や地区計画制度の活用などにより、良好な都市基盤の確保や治水対策などの防災対策を図り、計画的な市街地整備を進めることを基本とします。
- 事業の必要性及び周辺への影響、都市施設の整備状況や周辺の土地利用の状況などの地域特性を踏まえ、地区計画制度の活用や開発許可制度の適正な運用を検討し、計画的な土地利用の規制・誘導を図ります。

文章追記

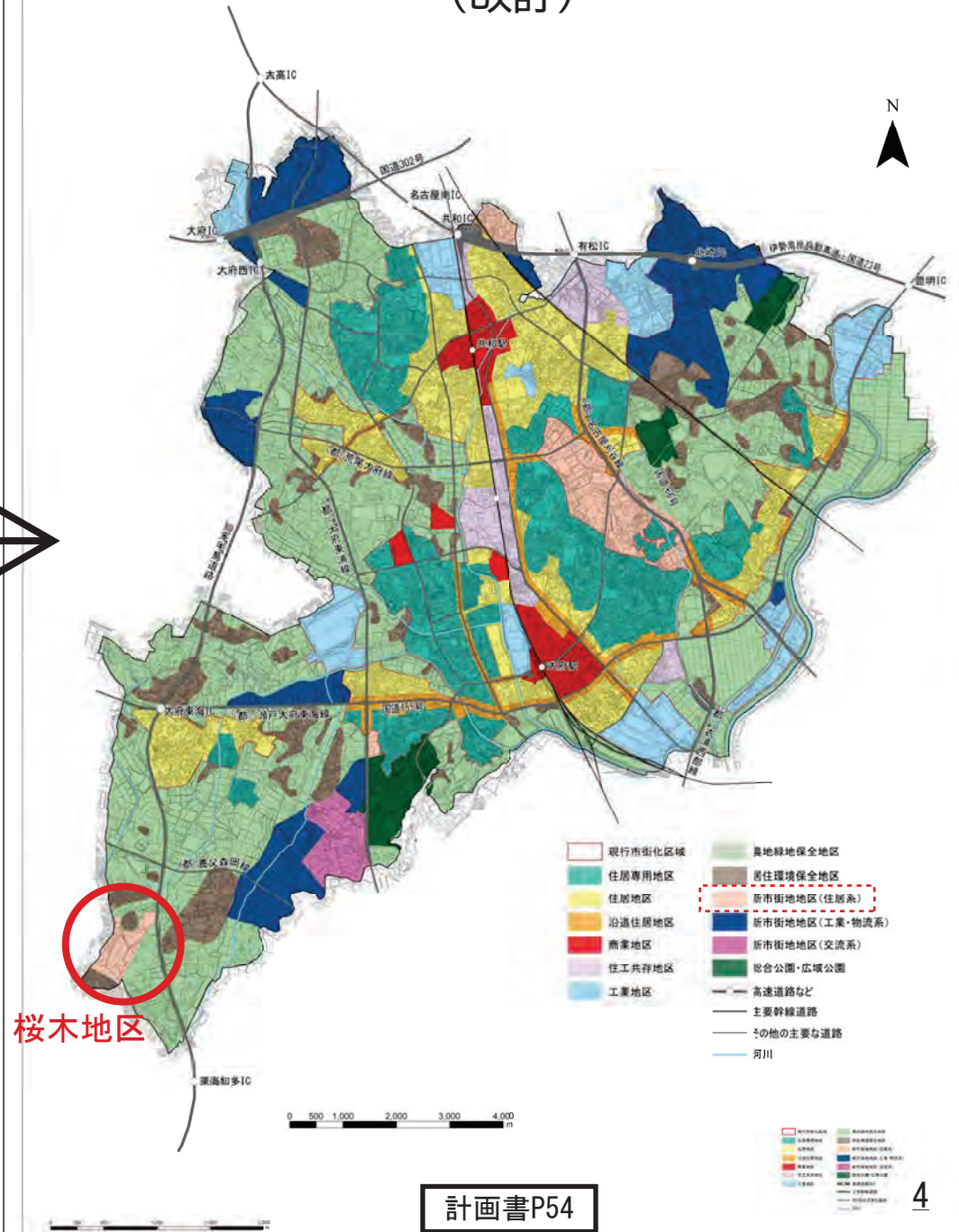
「ただし、社会情勢の変化により、2本の南北軸の外側の地区において、大規模な土地利用転換が生じる場合には、周辺市街地との連続性や周辺環境との調和、公共交通の結節性など、一体的な街区を形成する見込みがある地区に限り、柔軟に土地利用の見直しを検討します。」

土地利用計画図

(現在)

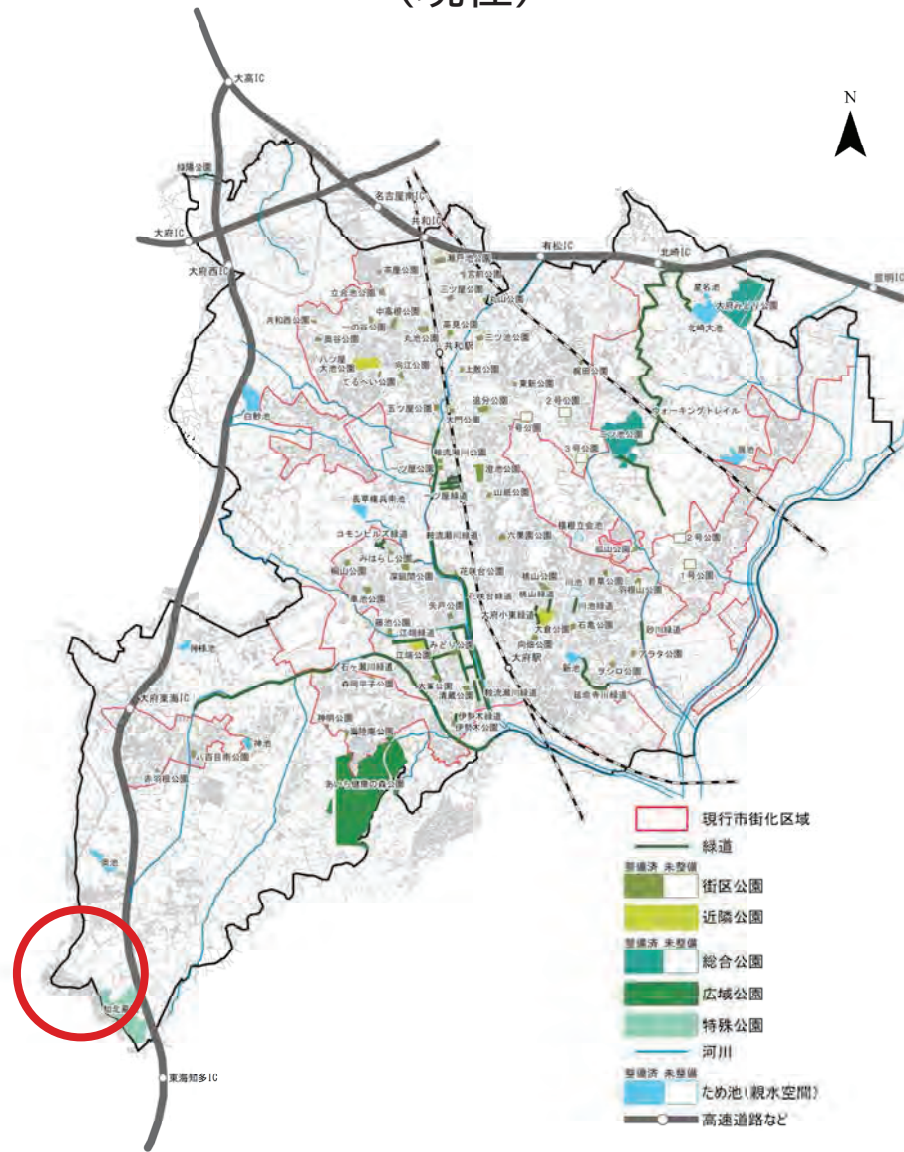


(改訂)



公園・緑地配置図

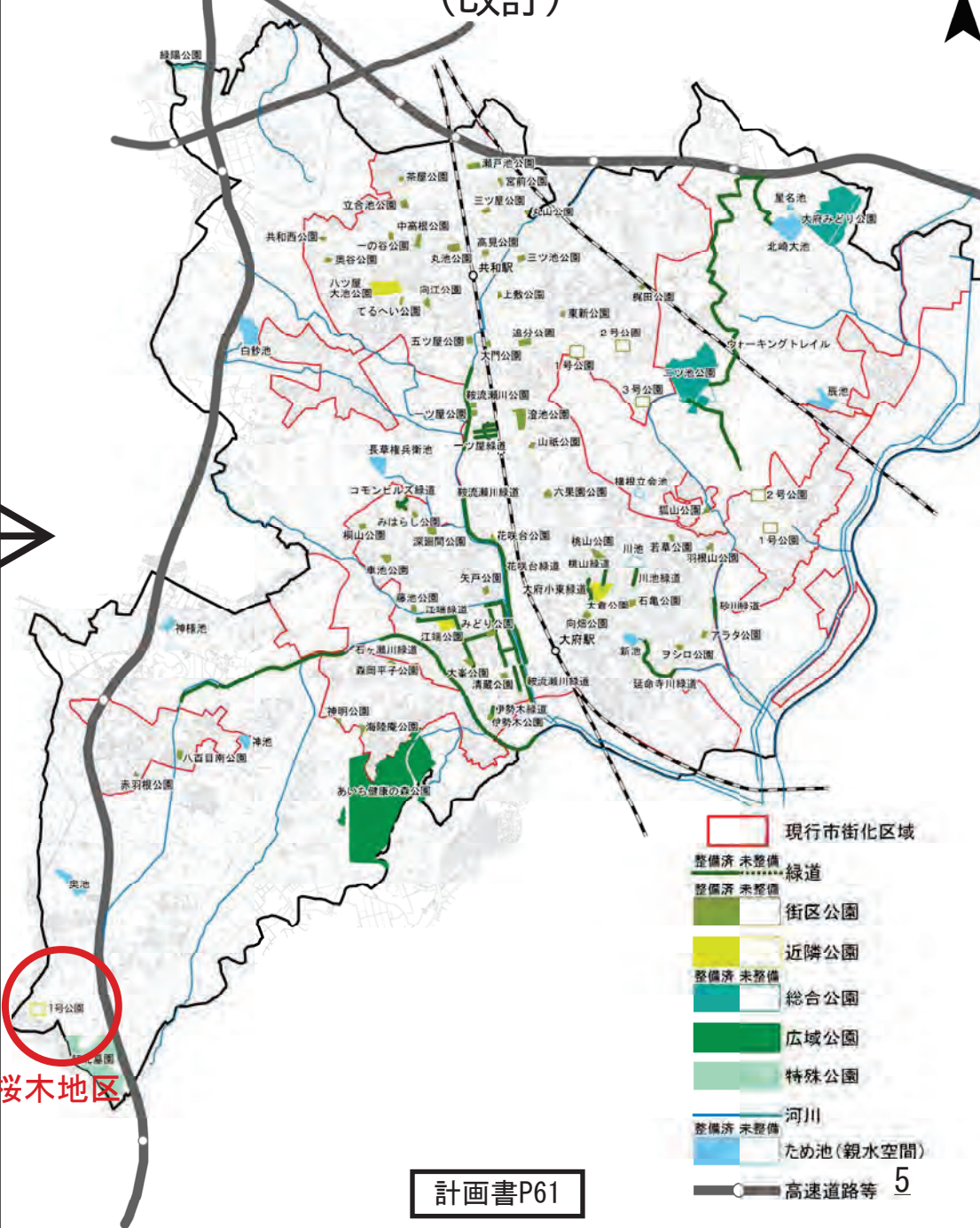
(現在)



(改訂)



桜木地区



計画書P61