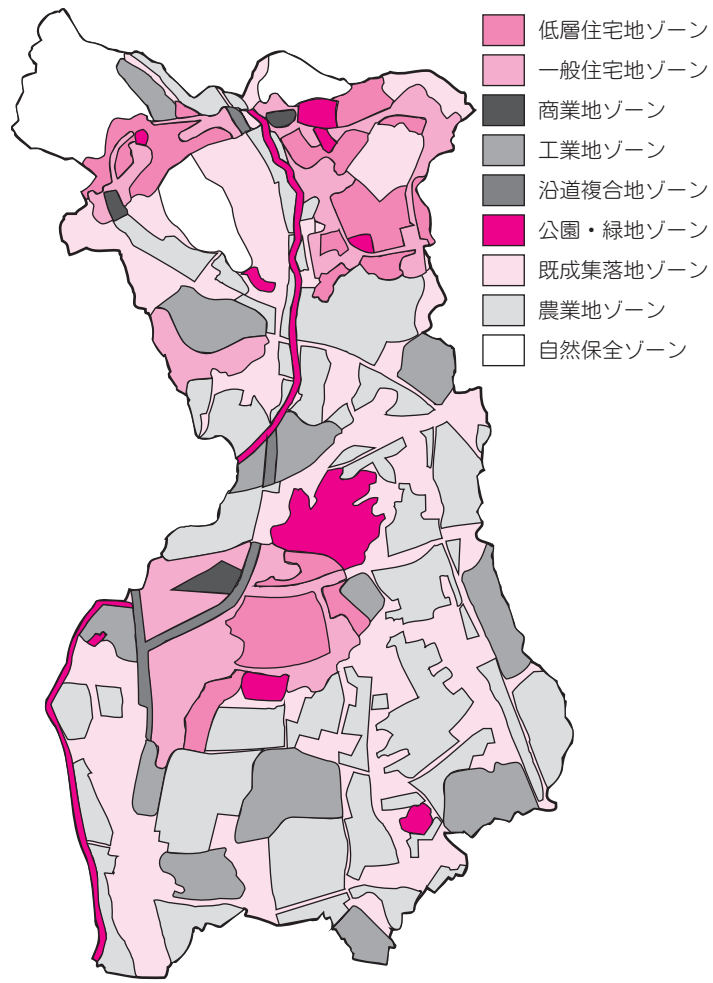


図1 土地利用ゾーン



- ① 低層住宅地ゾーン
 - ② 一般住宅地ゾーン
 - ③ 商業地ゾーン
 - ④ 工業地ゾーン
 - ⑤ 沿道複合地ゾーン
 - ⑥ 公園・緑地ゾーン(両区域に設定)
 - 市街化調整区域における土地利用ゾーン
 - ⑦ 既成集落地ゾーン
- 市街化区域における土地利用ゾーン
- ① 低層住宅地ゾーン
- ② 一般住宅地ゾーン
- ③ 商業地ゾーン
- ④ 工業地ゾーン
- ⑤ 沿道複合地ゾーン
- ⑥ 公園・緑地ゾーン(両区域に設定)
- 市街化調整区域における土地利用ゾーン
- ⑦ 既成集落地ゾーン

みました。このようなこれまでの土地利用を形成した経緯や、3つの基本理念を踏まえて、主要な土地利用の配置を図1の9つの区域(ゾーン)に分けて設定します。

土地利用誘導区域の設定

土地利用誘導区域は、土地利用ゾーンのうち、次のような考え方にに基づき設定します。三好町では現在、各種法令に基づきさまざまな土地利用の規制や誘導が行われています。

- ⑧ 農業地ゾーン
- ⑨ 自然保全ゾーン

これらのゾーン区分に基づいて、市街化区域では、都市計画法に基づく用途地域などの適切な指定と運用により、ゾーンごとに示す市街地像の実現を図ります。

土地利用誘導区域の基準

土地利用誘導区域の設定の考え方にに基づいて、9区域を設定します。区域の内容は次のとおりです。また各区域の土地利用の基準を、9ページの表1のように定め、開発事業の誘導を行います。

- ア 住環境保全区域A
 - イ 住環境保全区域B
- 都市基盤が整備され、特に良好な居住環境が形成されている三好丘陵地のうち、現在住居専用地域に指定されている地域
- 市街化区域内の住居専用地域のうち、都市基盤が整備済み、または計画的に都市基盤を

土地利用の規制と誘導の方針

土地は、都市空間を形成するもつとも基本的な要素です。そのため、土地をどのように利用するかは都市づくりの根幹になります。また土地は、公的な性格と私的な性格の両面を持っているため、計画的な土地利用を進めるためには、規制や誘導を行うことが必要になります。例えば、緑地を保全したり、住宅地の中に廃車置き場ができないように規制したりするというようなものです。

基本理念①

「自然環境の保全及びこれとの共生を前提とした土地利用」

高度成長期には、増加する宅地需要を満た

「共通認識の形成」

基本理念②

土地にはそれぞれ所有者があり、土地は所有者の資産になります。一方、土地は空間的な広がりを持ち、農地や宅地、山林など、さまざまな利用形態があり、その使われ方によっては、相互に影響を及ぼし合うことから、公共的な性格を持つものといえます。したがって、その利用にあたっては、公共の福祉の観点から一定の規制がかけられるべきだと考えられます。

今後、計画的な土地利用を進めていくため

「効果的・効率的な利用の増進」

基本理念③

土地は限られた資源であることから、有効な利用を図ることが必要です。三好町はまだまだかなこつ配の平坦地であり、開発の潜在能力が高い立地条件にあります。そのため、土地利用制限の緩やかなところでは、宅地化が進む可能性が高くなってきます。こうした状況は、非効率的であり、例えば農地の中に虫食い状に宅地開発が行われたとすると、開発に関連した道路や電気、ガス、水道など、施設や設備の整備といった公共投資が拡散されます。また周辺農地の価値が低下することも考えられます。

土地利用のゾーンを9つに設定

三好町は、もともと農業を中心にして発展してきたまちです。そして、都市施設の整備に伴い、住宅地や工業地、商業地の開発が進

には、町や地域が目指していく、土地利用の方向性について、地域住民や開発事業者、そして行政が「共通認識」を形成することが必要です。方向性を定めるにあたっては、土地利用現況や地域条件を踏まえつつ、住民参加による議論を通じて、土地利用についての共通認識の形成に努めます。

特集 まちづくり基本計画の原案を公表

皆さんのご意見を聴かせてください

パブリックコメント

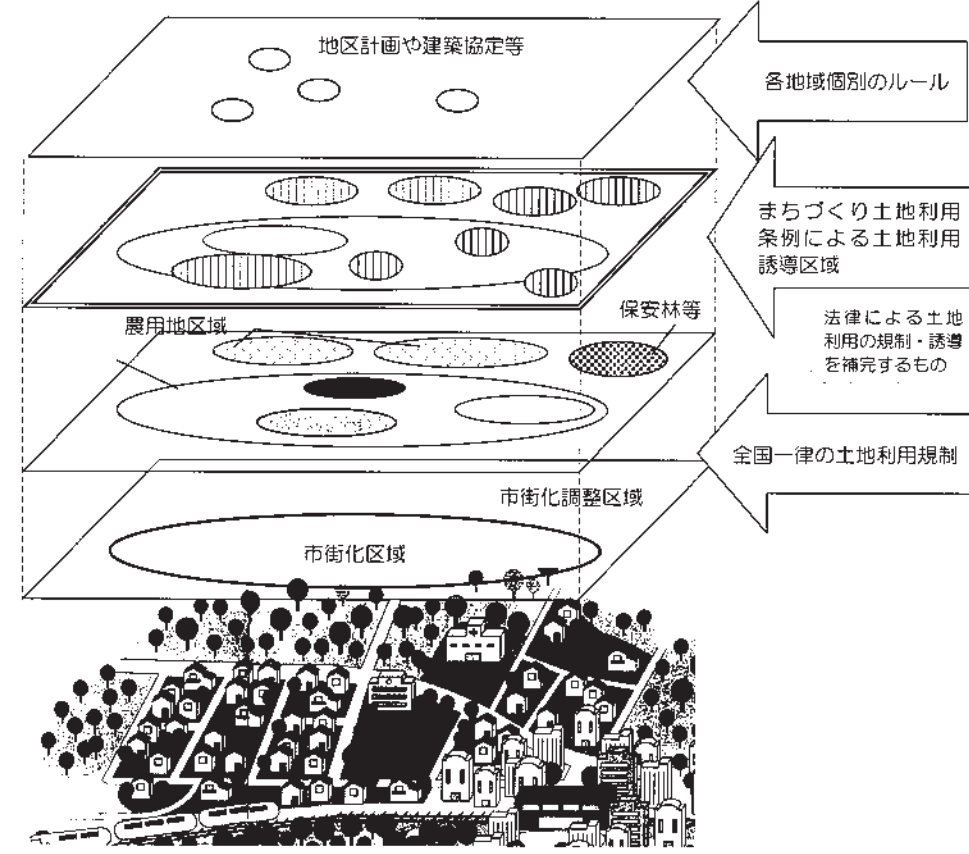
▶問い合わせ＝都市計画課 ☎(32)8021 ㊟(34)4429

表1 土地利用誘導区域の土地利用の基準

区分	住環境保全区域			農業保全区域		自然保全区域	集落居住区域	教育環境保全区域
	A	B	C	A	B			
農産加工施設	—	—	×	×	—	×	×	×
その他の農業関連施設	—	—	—	—	—	×	—	—
農家住宅・分家住宅	—	—	—	×	—	×	—	—
集会所	—	—	—	×	—	×	—	—
日常生活関連施設	—	—	—	×	—	×	—	—
社寺仏閣	—	—	—	×	—	×	—	—
社会福祉施設	—	—	—	×	—	×	—	—
バスターミナル	—	—	—	×	—	×	—	—
ドライブイン・ガソリンスタンド	—	—	—	×	—	×	—	—
火薬庫・火薬類製造所	—	—	×	×	—	×	×	×
危険物貯蔵処理施設	—	—	×	×	—	×	×	×
運動・レジャー施設	—	—	—	×	—	×	—	—
ホテル、または旅館	—	—	×	×	×	×	×	×
風俗営業、または性風俗関連 特殊営業を営む施設	—	—	×	×	×	×	×	×
カラオケボックス	—	—	×	×	×	×	×	×
分譲菜園	—	—	—	×	—	×	—	—
資材置場	×	×	—	×	—	×	—	—
駐車場用地	—	—	—	×	—	×	—	—
洗車場用地	×	×	—	×	—	×	—	—
廃自動車等保管場用地	×	×	×	×	×	×	×	×
土石採取用地	×	×	×	×	×	×	×	×
土砂等埋め立て用地	×	×	×	×	×	×	×	×
土砂等一時たい積場用地	×	×	×	×	×	×	×	×
廃棄物処理施設用地	×	×	×	×	×	×	×	×
墓地・墓えん等用地	×	×	×	—	—	—	×	—

「×」は、不可。「—」は、土地利用誘導区域にかかる規定なし。
※印は、例外規定あり。なお住環境保全区域AとBの区域の違いは、建物を建てる場合、住環境保全区域Aは、建物と境界との間を1m以上の間隔をあけなければならないと定められている点である。

図2 土地利用のイメージ



ウ 住環境保全区域C
整備する、住環境保全区域Aを除く区域
市街化区域内の第1種住居地域の区域、ならびに住環境保全区域AおよびBの区域の境界からおおむね100m以内の市街化調整区域

エ 農業保全区域A
三好町農業振興地域整備計画により、農用地などとして利用すべき区域に定められた農用地区域のうち、特に農業生産性に優れた地区で、20ha以上の集団農地

オ 農業保全区域B
三好町農業振興地域整備計画により、農用地などとして利用すべき区域に定められた農用地区域のうち、農業生産性に優れ、今後も農地として保全していくことが必要と認められる地区で農業保全区域Aを除く区域

カ 自然保全区域
三好町森林整備計画で保全することになっている森林、三好町ため池台帳に記載された池敷、および三好町森林保全区域に指定された区域

キ 集落居住区域
大規模な既存集落として愛知県知事が指定する集落の区域(大規模集落地区)、市街化調整区域の中で地区計画、または集落地区計画が定められた地区で大規模集落地区に接続する区域、および土地改良事業により創出される非農用地で、大規模集落地区に接続する区域

ク 教育環境保全区域
学校施設、図書館、保育園、幼稚園の敷地から200m以内の区域

ケ 防災調整区域
各年の降水量などの最大値を統計的に処理した値を超える確率である年超過確率が、100分の1の降雨で、最大浸水が深さ0.5m以上となることが予想される区域

部門別まちづくりの方針

- 1 交通(道路・公共交通)の方針
テーマ:「特色ある地域を結び、安全で便利な人の移動を確保する」
- 2 市街地整備の方針
テーマ:「快適な暮らしの場、産業・交流によるにぎわいの場をつくる」
- 3 水と緑の方針
テーマ:「三好町の財産である水と緑の環境を守り、育て、身近なものにする」
- 4 都市景観の方針
テーマ:「地域の特性を活かした美しい都市景観をつくる」
- 5 参加型まちづくりの方針
テーマ:「参加と協働のまちづくりを進めるための仕組みをつくる」

皆さんのご意見を聴かせてください

▶ 問い合わせ = 都市計画課
☎ (32) 8021
☎ (34) 4429

地区説明会にご参加を

三好町まちづくり基本計画の原案の説明会を開催します。この機会にまちづくりについて考え、一緒に理想のまちづくりを進めていきましょう。

なお説明会は、左表のとおり「コミュニティ」単位で行いますので、該当する「コミュニティ(行政区)」の会場にお越しください。

コミュニティ(行政区)	とき	ところ
三好地区(三好上・好住・中島・平池)	12月19日(金) 19:00~20:30	三好上公民館
北部地区(筋生・福谷・黒笹・高嶺・あみだ堂)	12月20日(土) 10:00~11:30	黒笹公民館
西部地区(三好下・西一色・福田)	12月20日(土) 14:00~15:30	三好下公民館
南部地区(明知上・明知下・打越・山伏)	12月20日(土) 19:00~20:30	打越公民館
天王地区(新屋・東山・上ヶ池)	12月21日(日) 10:00~11:30	新屋児童館
三好丘地区(ひばりヶ丘・三好丘・三好丘旭・三好丘緑・三好丘桜・三好丘あおば)	12月21日(日) 19:00~20:30	緑丘小学校

① 郵便: 〒470-0295 (住所の記入不要)
② 電子メール: tsukikaku@town.miyoshi.aichi.jp
③ ファックス: (34) 4429
④ 直接持参

▼ 持ち物 履物入れと上履き
※ 駐車場の数に限りがありますので、できるだけ車でのご越しをご遠慮ください。

特集 まちづくり基本計画の原案を公表

皆さんのご意見を聴かせてください
パブリックコメント