

中心市街地の目指す姿（目指そうとするイメージ）

中心市街地の課題の確認 - 第1回懇話会より

- 中心市街地の現状の課題として、商業やにぎわいの視点からは買い物や飲食施設への市民の不満、目的地以外に立ち寄る人が少ないことなどが考えられます。
また、交通の視点からは、幅員の狭い歩道・車道など、歩行者や自転車にとって安全でない道路や公共交通の不便さなどが考えられます。
居住環境の視点からは、市役所周辺の公園などの少なさが考えられます。
- 上記の課題への対応として、3つの基本目標を設定しました。

基本目標1

【商業・まちなかのにぎわい】
来訪者が回遊できる
まちなかにぎわい空間の形成

基本目標2

【交通】
誰もが安全かつスムーズに
移動できるまちなか空間の形成

基本目標3

【居住環境】
地域資源を生かした、
潤いのあるまちなか空間の形成

- 出席者の皆様からは買い物帰りや仕事帰りに立ち寄れるような場所や子どもが外で遊べる場所の必要性や、歩きやすい歩道や駐車場など、交通環境の整備の必要性についてご意見をいただきました。
また、基本構想については、「ターゲット」や「にぎわいのとらえ方」を明確にした方が良いというご意見もいただきました。

これらの現状やご意見を踏まえ、市で考えている基本構想のイメージを以下にお示しします。

基本構想の「ターゲット」は？

- 基本構想全体のターゲットは、中心市街地への来訪者です。
特に、サンライブやアイ・モール・イオン三好店への来訪者に対する取組を重視したいと考えています。



「にぎわい」の定義は？

- 中心市街地への来訪機会や滞在を楽しむ機会が増加し、歩行者・自転車による人通りが増加した状態を指します。
- 歩行者・自転車が快適かつ安全にまちなかを移動するための取組や、歩行者・自転車が気軽に立ち寄れるような場所を創出するための取組を実施していきます。



左記のようなイメージを、「中心市街地の目指す姿」として、以下のようにまとめました。

目指す姿

キャッチコピー

憩いの空間を回遊できるまち

特に、アイ・モール・イオン三好店からサンライブ周辺をつなぐエリアを中心として、各所で憩え、立ち寄り、徒歩や自転車などで快適かつ安全に回遊できるまちを目指します。

施設等の需要

- 買い物や飲食施設、気軽に立ち寄れる場所
- 公園など、子どもが外で遊べる場所

交通環境の課題

- 歩行者・自転車にとって安全でない歩道・車道
- 公共交通の不便さ、駐車場の不足

【ポイント①】

飲食、休憩、交流、遊びなどができ、立ち寄りたくなる様々な空間がある。

【ポイント②】

行きたい場所に、誰もが快適かつ安全に回遊できる。



「目指す姿」は具体的には、以下のようなイメージです。

ポイント①の具体イメージ例

- 都市計画道路沿道を中心として、カフェやレストランが立地している。
市役所などで用事を済ませたついでに、近辺のカフェでお茶をしてから帰る。「ママ友」や「いきいきクラブ」の友人同士でおしゃべりをしにカフェに集まる。



- ベンチ、木陰や遊具などのある多目的空間がある。

子ども連れの家族が子どもを遊ばせ、疲れたら広場内の木陰や、近くの飲食店で休憩する。仕事の合間に屋外でくつろぐ。

広場で開催されるフリーマーケットにご近所同士、共同で出店する。フリーマーケットで買い物を楽しむ。



ポイント②の具体イメージ例

- 豊田知立線を中心に、広い幅員で街路樹の木陰があり、景観に配慮した舗装の歩道が整備されている。
小中高生がサンライブで勉強した後、徒歩や自転車でアイ・モール・イオン三好店に遊びに行く。移動中は、友人同士が並行しても安全な広い幅員の歩道を、おしゃべりを楽しみながら歩くことができる。街路樹の木陰で、夏の暑い日も快適に歩くことができる。

基本目標 1

来訪者が回遊できるまちなかにぎわい空間の形成

■まちづくりの視点【商業・まちなかのにぎわい】

多目的空間の整備やロードサイド型店舗の出店促進などの取組によって、

(1) 人が集える場の創出 や

(2) 回遊性の向上 を図り、

中心市街地への来訪者の創出およびにぎわいのあるまちなか空間の形成を目指します。

(1) 人が集える場の創出 に関する取組例

広場などの多目的空間の整備や大型商業店舗の魅力活用によって、人が集える場（来訪者が憩い、交流できる場）の創出を推進します。

①多目的空間の整備

- ・ 中心市街地のシンボリックな空間として、来訪者が憩い、交流できる広場を整備する。
- ・ 広場にはイベントを開催できるオープンスペースを確保し、市民が主体のファーマーズマーケットやフリーマーケット、飲食・物販イベントなどを開催できる空間の創出を促進する。
- ・ 災害時には避難スペースなどにも利用できる。
- ・ 子連れの家族が一日過ごすことのできる空間として、沿道集客施設やバーベキュー施設などの導入を検討する。



沿道集客施設（遊具を一体的に導入） 広場で開催されるイベント

②大型商業店舗の魅力活用

- ・ 大型商業店舗の魅力を生かし、さらに活用できる取組を行う。

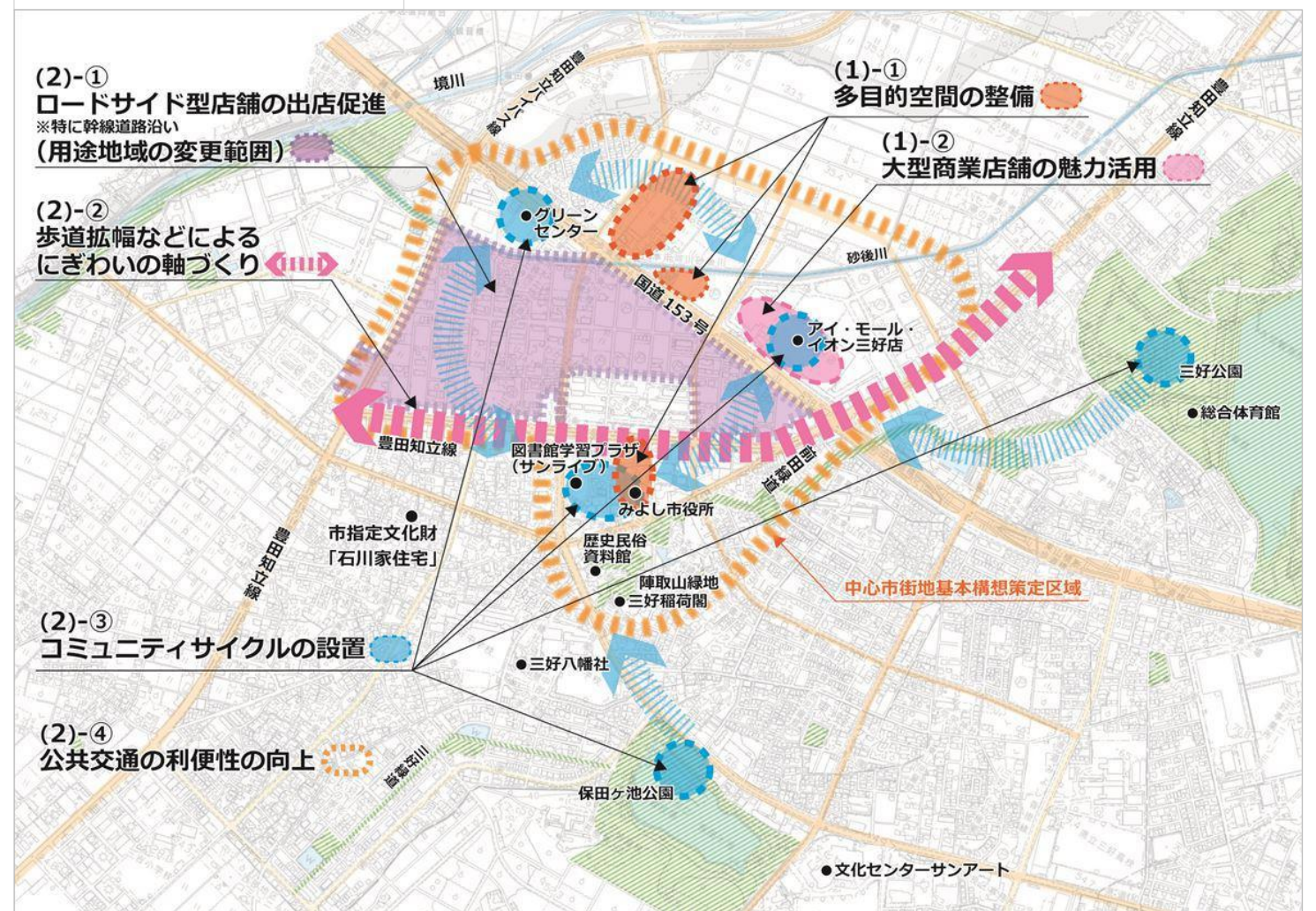


個性的な空間の商業施設



子ども向けイベントの開催 地産地消店舗の誘致

取組の実施場所（案）



※取組の実施場所は、中心市街地基本構想策定区域の周辺を含めて検討します。

(2) 回遊性の向上 に関する取組例

ロードサイド型店舗の出店促進、散策しやすい広幅員の歩道の整備、コミュニティサイクルの設置などによって、まちなかの回遊性を向上し、中心市街地への来訪者の創出を推進します。

①ロードサイド型店舗の出店促進

- ・ 大型商業店舗やみよし市役所に近接する中島地区の用途地域※の変更に
よって、出店できる店舗の種類や規模を増やすことで、来訪者がまちな
かで飲食や買い物を楽しめる空間を創出する。



沿道のレストラン 沿道のカフェ

（※）用途地域とは、都市計画法の地域地区の一つ。住居、商業、工業などの土地利用が混在していると互いの生活環境や業務の利便性が悪くなるため、都市をいくつかの用途地域の種類に区分し、建てられる建物の用途を制限するもの。

②歩道拡幅などによるにぎわいの軸づくり

- ・ 豊田知立線（県道 54 号）の市への移管に合わせ、中央分離帯の撤去、歩道の拡幅、自転車レーンの設置、ベンチの設置などを推進し、歩行者・自転車にやさしく人通りの多い、にぎわいの軸として整備する。
- ・ 拡幅した歩道を活用したイベントの開催を推進する。



十分な幅員のある歩道

③コミュニティサイクルの設置

- ・ 主要施設を中心にコミュニティサイクルを設置し、周辺地域から中心市街地への移動や、中心市街地内での移動を自転車やシニアカーで行える仕組みの構築を推進する。



わずかな
空きスペースを
活用した設置例

④公共交通の利便性の向上

- ・ 公共交通の利便性の向上を推進することによって、高齢者・子どもなどの運転免許を持っていない人も気軽に中心市街地へ来訪できる交通環境をつくり、中心市街地への来訪者の増加を図るとともに、中心市街地内の回遊性を高め、スムーズに移動できる交通環境の構築を図る。



基本目標 2

誰もが安全かつスムーズに移動できるまちなか空間の形成

■まちづくりの視点【交通】

都市機能が集積した中心市街地において、

(1) 安全性の高い交通環境の整備 や

(2) 利便性の高い交通環境の整備 を図り、

まちなかでの移動を安全かつスムーズに行える空間の形成を目指します。

(1) 安全性の高い交通環境の整備 に関する取組例

速度規制の検討や自転車通行空間の路面標示などによって、歩行者・自転車にとって安全性の高い交通環境の整備を推進します。

①歩行者・自転車の安全性確保

- 小中学校の通学路など、特に歩行者や自転車の安全が図られるべき区域内の道路に対して、速度規制の実施を検討する。最高速度は時速30kmと想定する。
(自動車と歩行者が衝突した場合、自動車の速度が時速30kmを超えると歩行者の致死率が急激に上昇するため。)

- 標識や看板、路面標示による周知の他、速度を抑制する物理的な工夫として道路構造の変更などを検討する。

●ゾーン入口の整備例



- ※以下を設置
- ①最高速度時速30kmの速度規制標識
 - ②「ゾーン30」を表すシンボルマーク看板
 - ③「ゾーン30」の路面標示

●道路構造の変更例



「ハンプ」の設置例



「シケイン」の設置例

②路面標示による安全な自転車通行空間の確保

- 自転車通行空間の路面標示を推進する。
- 道路幅員や通行量などを考慮し、自転車と自動車が車道で混在通行する場合も含めて標示場所を検討する。
- 自転車道や車道端部の路面については、平坦性の確保、通行の妨げとなる段差や溝の解消に努め、自転車が滑りにくい構造を検討する。



自転車通行空間の設置例



自転車通行空間の路面標示例

③カラー舗装、歩道幅員の確保など

- 歩行者の安全性を確保するため、路側帯の拡幅・視認性を高めるためのカラー舗装などを検討する。
- 歩道幅員の確保のため、車道の一方通行化を検討する。



路側帯の拡幅・カラー舗装の例 中央線の消去・路側帯の設置例

(2) 利便性の高い交通環境の整備 に関する取組例

まちなかへのコミュニティサイクルの設置や、内環状道路の整備などによって、利便性の高い交通環境の整備を推進します。

①コミュニティサイクルの設置(再掲)

- 主要施設を中心にコミュニティサイクルを設置し、中心市街地内での移動を自転車やシニアカーで行える仕組みの構築を推進する。



空きスペースを活用した設置例

②公共交通の利便性の向上(再掲)

- 公共交通の利便性の向上を推進することによって、高齢者・子どもなどの運転免許を持っていない人も気軽に中心市街地へ来訪できる交通環境をつくり、中心市街地への来訪者の増加を図るとともに、中心市街地内の回遊性を高め、スムーズに移動できる交通環境の構築を図る。



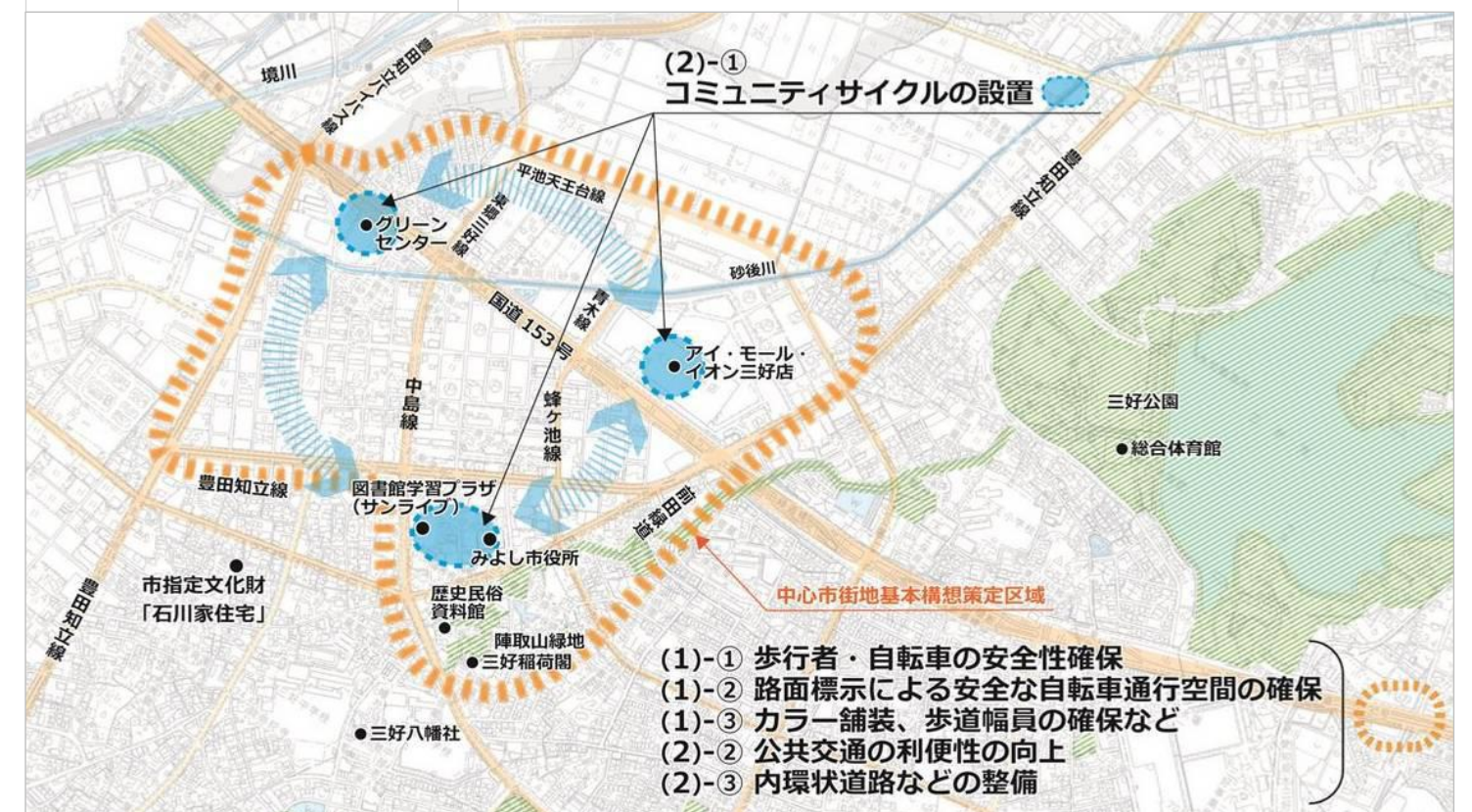
③内環状道路などの整備

- 都市計画道路(平池天王台線・東郷三好線など)の整備にあたっては、自動車のみならず、歩行者や自転車の移動のための役割を果たすことができるようにする。



歩行者、自転車の双方の通行空間のある道路

取組の実施場所(案)



※取組の実施場所は、中心市街地基本構想策定区域の周辺を含めて検討します。

取組案展開図および動線図

中心市街地基本構想 策定区域

ロードサイド型店舗の出店促進、歩道の拡幅、舗装の美化、ベンチの設置、連続した街路樹の配置、街路樹の足元への植栽 など

多目的空間の整備
(人が集うことのできる空間の整備誘導など)

多目的空間の整備
(バーベキュー施設の整備など)

コミュニティサイクル設置

グリーンセンター

砂後川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

中津川

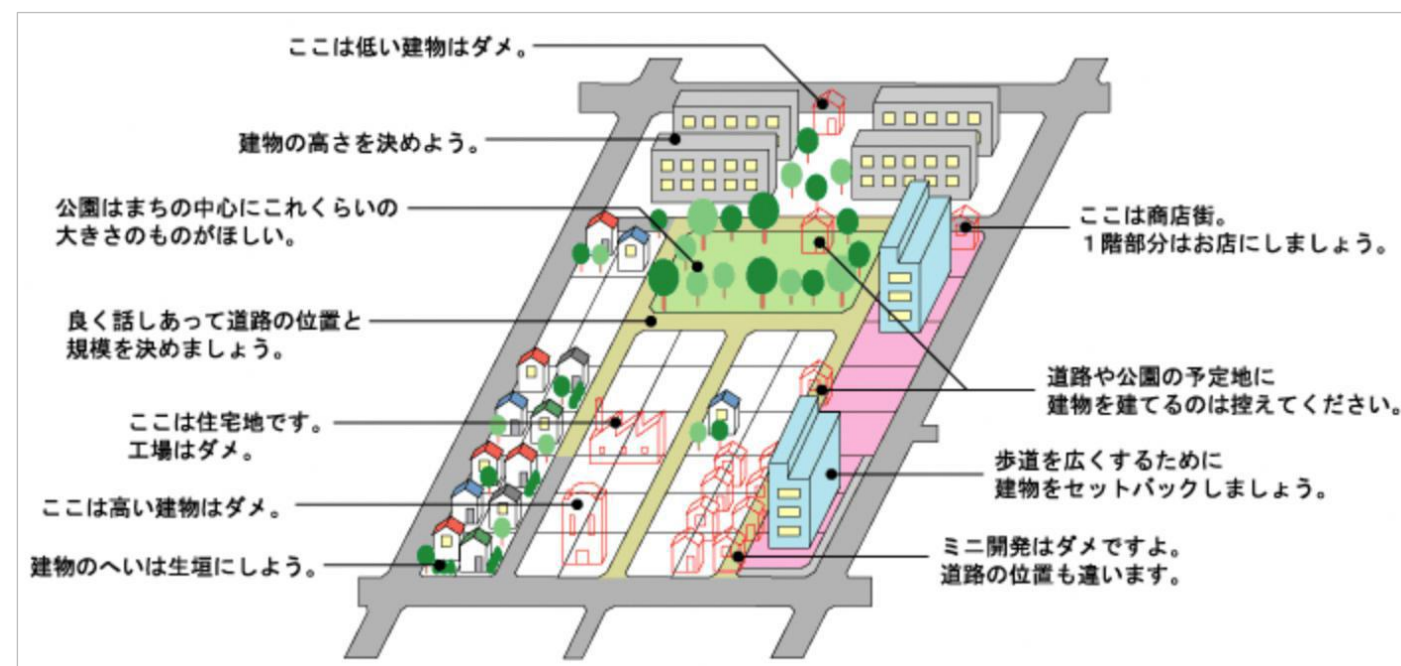
中津川

地区計画の概要

1 地区計画とは？ 用途地域との違いは？

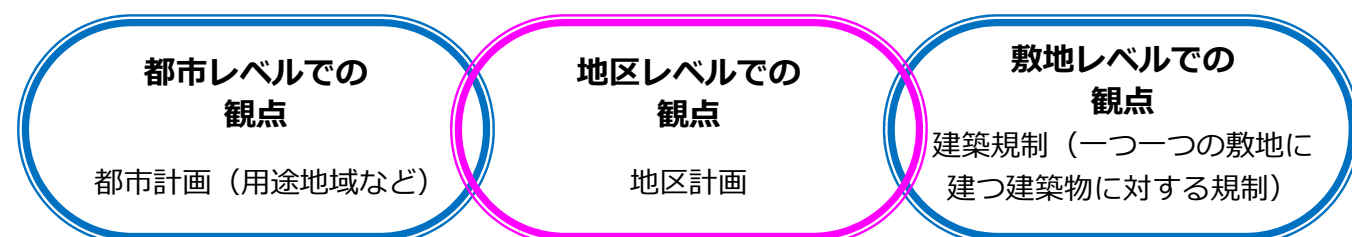
用途地域は、土地利用の方針によって都市をいくつかの種類の地域に区分し、地域毎に建築できる建物の用途や建て方を規制するものです。

地区計画は、用途地域などの都市計画を前提としながらも、住民などの意見を反映して、街並みなどのその地区独自のまちづくりのルールをきめ細かく定めるものです。



地区計画のイメージ

マクロ的施策 ← → ミクロ的施策



2 地区計画で定められるルール

- 1 地区施設（生活道路、公園、広場、遊歩道など）の配置
- 2 建物の建て方や街並みのルール
(用途、建ぺい率^{※1}、容積率^{※2}、高さ、敷地規模、セットバック^{※3}、デザイン、生垣化など)
- 3 保全すべき樹林地

(※1) 敷地面積に対する建築面積の割合のこと。

(※2) 敷地面積に対する建築延べ床面積の割合のこと。

(※3) 「道路後退」の意味。道路から建物までの最小距離を規定される場合がある。

3 中心市街地基本構想策定区域内の地区計画

区域内には3つの地区計画が定められています。

区域内の地区計画エリア図



4 各地区計画の概要

①三好中島地区計画

計画の目標 落ち着いたある良好な居住環境の形成を基本としながら、交通利便性に優れた立地特性を生かし、適正かつ合理的な土地利用、健全で活力ある都市環境の形成・保持を図る。

1 整備・開発等の方針（概要）

土地利用の方針	
住宅地区	中島団地地区
中高層住宅を中心とした良好な居住環境の形成を図る。	一団の中層住宅地区として良好な居住環境の維持・向上を図る。
住商共存地区	沿道サービス地区
商業・業務施設の立地をある程度許容しつつ、良好な居住環境の形成を図る。	周辺環境との調和に配慮しつつ、活力ある商業・業務環境の形成を図る。
工業地区	
周辺環境との調和に留意しつつ、工業の利便増進を図る。	
地区施設の整備の方針	
道路、公園、公共空地を適正に配置し、維持・保全に努める。	
建築物等の整備の方針	
良好な環境を維持・増進するためそれぞれの地区で建築物等の用途の制限等により規制・誘導を図る。	

2 地区整備計画（抜粋）

●建築物等の用途の制限※次に掲げる建築物は、建築してはならない。

住宅地区	住商共存地区	沿道サービス地区 A
公衆浴場		1. マー جان屋、ぱちんこ屋、射的場、競馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2. ホテル又は旅館 3. 畜舎（15 mを超えるもの）
沿道サービス地区 B	沿道サービス地区 C	工業地区
1. マー جان屋、射的場、競馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの（ぱちんこ屋は除く。） 2. ホテル又は旅館 3. 畜舎（15 mを超えるもの） 4. 倉庫業を営む倉庫		1. キャバレー、料理店その他のこれらに類するもの 2. マー جان屋、ぱちんこ屋、射的場、競馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 3. カラオケボックスその他これに類するもの 4. ホテル又は旅館 5. 畜舎（15 mを超えるもの） 6. 共同住宅、寄宿舎又は下宿



②三好青木地区計画

計画の目標 市の拠点地区における商業機能を分担し、求心性のある都市的な空間を目指す。計画的な拠点づくりによって、**都市基盤が整備されたシンボル性のある地区**を目指す。

1 整備・開発等の方針（概要）

土地利用の方針	
商業集積地区	沿道商業地区
・市の商業機能の中心として 複合商業施設の誘導 を図る。 ・ 砂後川沿道の修景 による潤いのある空間づくり、 園地の配置 による緑地の確保につとめる。	豊田知立線の沿道 は、幹線道路の沿道としてのポテンシャルをいかした 商業系土地利用 を配置する。
地区施設の整備の方針	
複合商業施設の誘導を図るため、 道路と施設利用者の憩いの場となる公園、緑地を計画的に配置 する。	
建築物等の整備の方針	
複合商業施設の誘導を図るため、建築物の用途の制限等の必要な基準を設ける。地区住民に開放するオープンスペースの確保のため、周辺環境への影響を十分に考慮した規制と誘導を図る。	

2 地区整備計画（抜粋）

●建築物等の用途の制限※次に掲げる建築物は、建築してはならない。

商業集積地区	沿道商業地区
1. マー جان屋、ぱちんこ屋、射的場、競馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	1. マー جان屋、ぱちんこ屋、射的場、競馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
2. ホテル又は旅館	2. ホテル又は旅館
3. 畜舎（15㎡を超えるもの）	3. 畜舎（15㎡を超えるもの）
4. 倉庫業を営む倉庫	4. 倉庫業を営む倉庫
5. 共同住宅、寄宿舎又は下宿	5. 共同住宅、寄宿舎又は下宿
6. 工場（ただし、作業所床面積が 150㎡を超えない自動車修理工場及び建築基準法施行令に定めるものを除く。）	6. キャバレー、料理店その他これらに類するもの
7. 専用住宅	7. 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの
8. キャバレー、料理店その他これらに類するもの	
9. 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの	



③三好中部地区計画

計画の目標 土地区画整理事業による都市基盤整備にあわせ、計画的な土地利用と良好な市街地環境の形成を図る。

1 整備・開発等の方針（概要）

土地利用の方針	
A 地区	B 地区
周辺環境との調和に配慮しつつ、 良好な住環境の形成 を図る。	周辺環境との調和に配慮しつつ、都市計画道路沿道の立地特性を生かし、 利便性の高い住環境の形成 を図る。
建築物等の整備の方針	
土地利用の方針に従い、建築物等の用途の制限を行う。	

2 地区整備計画（抜粋）

●建築物等の用途の制限※次に掲げる建築物は、建築してはならない。

A 地区	B 地区
1.ホテル又は旅館 2.ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令で定める運動施設 3.公衆浴場 4.畜舎（15㎡を超えるもの） 5.自動車教習所 6.工場（政令で定めるものを除く。）	1.ホテル又は旅館 2.ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設 3.マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、競馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 4.カラオケボックスその他これに類するもの 5.公衆浴場 6.畜舎（15㎡を超えるもの） 7.自動車教習所 8.工場（政令で定めるものを除く。）

