

Ⅱ まちづくりの基本計画

1. 土地利用の規制・誘導方針

(1) 土地利用の基本理念

まちづくりの基本理念で整理したとおり、これからのみよし市のまちづくりでは、開発を前提とした都市づくりではなく、自然や緑と調和・共存した総合的な都市空間づくりを目指します。

このような中で、土地は都市空間を形成するもっとも基本的な要素であり、土地をどのように利用するか、ということは都市づくりの根幹です。また、土地は公的な性格と私的な性格の両方を有していることから、計画的な土地利用を進めるためには、様々な規制や誘導を行うことが必要になります。

これらのことを踏まえ、これからのみよし市の土地利用の規制や誘導にあたって、次のような基本理念を掲げます。

(土地利用の基本理念①)

自然環境の保全と共生を前提とした土地利用

人口増加や経済成長が右肩上がりに伸びていた時期においては、増加し続ける宅地需要を満たすため、「開発することを前提とした土地利用」が進められてきました。しかし、社会経済情勢の変化に伴い、景気低迷や宅地需要の低下など前提条件の変化だけでなく、都市生活における自然の価値の再評価や、自然との共生志向など、開発と保全に関する人々の意識が大きく変わってきているといえます。

みよし市では、現在、まだ人口が増加傾向にありますが、住民意識では、自然や緑の環境に対する評価が高くなっています。このような中で、土地利用の規制・誘導は、まちづくりの基本理念を踏まえ、はじめに「自然環境の保全と共生」があって、それから開発を考えることを原則とします。

（土地利用の基本理念②）

住民・事業者・行政との共通認識の形成と協働

土地はそれぞれの所有者に帰属し、所有者の資産となるものです。しかし、一方で、土地は空間的な広がりを持ち、農地や宅地、森林など様々な利用が競合し、相互に影響を及ぼしあうことから、公共的性格を有するものといえます。

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。

このような中で、計画的な土地利用を進めていくためには、みよし市や地域が目指す土地利用の方向性について、地域住民、開発事業者および行政が「共通認識」を形成し、協働してまちづくりを進めることが必要です。したがって、土地利用の方向性を定めるにあたっては、現在の土地の利用状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。

（土地利用の基本理念③）

効果的・効率的な利用の促進

土地は限られた資源であり、有効な利用を図ることが必要です。

みよし市の市域は、北部を除けば概ねなだらかな勾配を持つ平坦地となっており、地形上からは収益力の高い土地が多く位置しているといえます。その反面、開発選好度が高く、各種法令による土地利用制限の緩いところでは宅地化が進む可能性が大きくなっており、このような状況はむしろ非効率的といえます。例えば、宅地開発が農地の中に散在して虫食い状に進むことは、それに伴う道路や供給処理施設などの整備といった公共投資の拡散につながるだけでなく、周辺の農地の価値が低下することが考えられます。

したがって、総合的な都市環境として必要な農地や森林、水辺、その他のオープンスペースなどを確保しながら、バラバラにではなく、地域の状況を踏まえた一定のルールにしたがって、効率的な土地利用を進めます。

(2) 土地利用配置・誘導の基本方針

① 土地利用配置の考え方

まちづくりの基本理念で述べたように、みよし市はもともと農業を中心として発展してきたまちであり、その後、都市施設の整備に伴い、住宅地、工業地、商業地の開発が進み、現在に至っています。このようなこれまでの土地利用形成の経緯や、前述の基本理念を踏まえ、主要な土地利用配置の考え方を次のように整理します。

●住宅地（住居系市街地）の配置について

みよし市の地勢は、概ね北部から南部に向かって緩やかに下っており、市北部においては緩やかな勾配に立地する日照や環境条件の優れた、質の高い郊外住宅地を配置します。また、市中部では公共サービスなどの都市機能に近接する利便性の高い住宅地を配置します。

これらの住宅地の中でも、低層戸建てを中心とする地区については低層住宅地、その他の住宅地については一般住宅地とします。後者については、商業施設やサービス施設など、日常生活に必要な施設と住宅が共存する土地利用として、駅周辺や道路沿いなどに配置します。

新たな住宅地としては、名鉄豊田線の駅周辺、現況市街化区域の隣接・近接地、大規模既存集落内およびその隣接地などを中心に、良好な居住環境の整備に努めます。

●商業地（商業系市街地）の配置について

（都）153号バイパスと（都）豊田知立線の交差部において、交通条件に優れた利便性の高い商業地を配置します。また、名鉄豊田線の駅周辺を中心に、商業施設をはじめとする各種サービス施設の立地誘導に努めます。

●工業地（工業系市街地）の配置について

東名三好 IC 周辺において、立地条件を生かし、研究開発や流通業務機能などを有する工業地を配置します。また、市街地郊外に立地する既存工業施設についても工業地として、現在の機能を維持します。

新たな工業地としては、大規模な既存工業地域隣接地、東名三好 IC 周辺、幹線道路沿道などを中心に整備し、地域の活性化と産業の育成に努めます。

●その他の土地利用の配置について

市北部と中部の住宅地の間および西部、南部において、既成集落地と農業地を配置します。また、自然保全地は、みよし市にとって貴重な自然環境が残る北部の丘陵地やた

め池などに配置します。

なお、幹線道路沿線付近の既存集落内およびその隣接地において、周辺の営農環境や集落地に配慮しながら、コミュニティを維持しつつ地域の振興を図るために新たな住宅などの立地について許容します。具体的には、「みよし市市街化調整区域における地区計画ガイドライン」に定める要件を満たすものとしします。

これらの主要な土地利用の配置をイメージ化すると次のようになります。

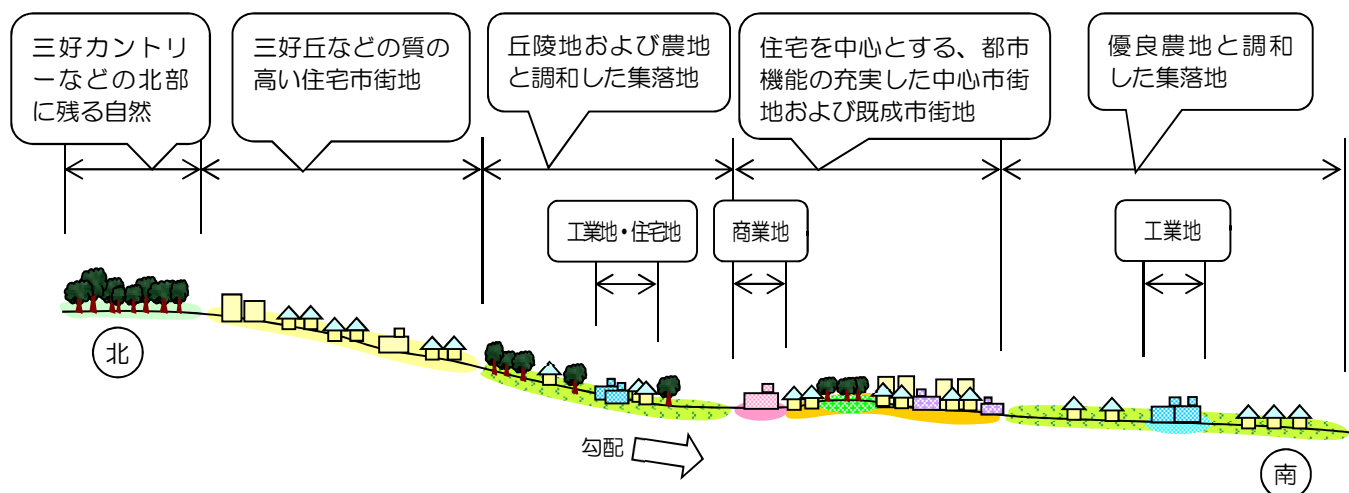
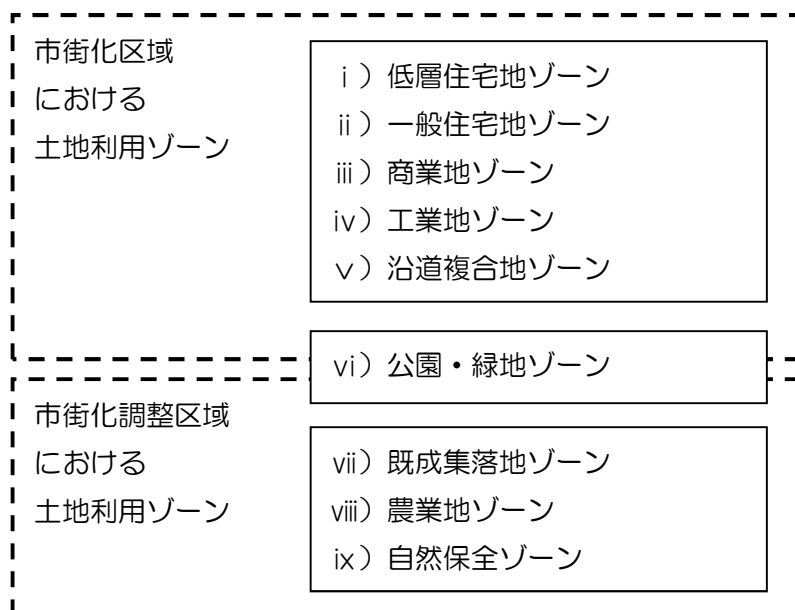


図 みよし市における主要土地利用の配置イメージ

②ゾーン別土地利用の方針

土地利用配置の考え方を踏まえ、みよし市の土地利用を以下のように 9 つのゾーンに区分して設定し、各ゾーンが目指す土地利用の誘導方針と配置のイメージを整理します。



《各ゾーンの規制・誘導内容と配置のイメージ》

i) 低層住宅地ゾーン	
土地利用の誘導方針	■ 低層専用住宅を中心とした土地利用の誘導を図るゾーンであり、低密度でゆとりのある居住環境の形成を図ります。また、日常生活に必要な利便施設（小規模な商業施設や教育・医療施設など）の立地も許容・誘導します。
配置のイメージ	■ 黒笹地区および三好丘地区の低層住宅市街地 ■ 新屋地区、平池地区、東山地区および園原地区の低層住宅市街地 ■ 住居系の地区計画策定または策定予定地区
ii) 一般住宅地ゾーン	
土地利用の誘導方針	■ 住宅を中心とした土地利用の誘導を図るゾーンであり、居住環境の向上を図るとともに、一定規模以下の商業施設などの立地を許容し、生活利便性の向上を図るゾーンとして位置付けます。
配置のイメージ	■ 黒笹地区および三好丘地区の住宅市街地（低層住宅地を除く） ■ 新屋地区、三好上地区、三好下地区および上ヶ池地区の住宅市街地（低層住宅地を除く） ■ 根浦地区 ■ 住居系の地区計画策定または策定予定地区
iii) 商業地ゾーン	
土地利用の誘導方針	■ 商業施設をはじめとする各種サービス施設の集積立地を誘導するゾーンであり、地域住民や周辺都市住民の利用に配慮した、使いやすい空間形成を図ります。
配置のイメージ	■ （都）153号バイパスと（都）豊田知立線の交差部 ■ 三好ヶ丘駅、黒笹駅周辺地区
iv) 工業地ゾーン	
土地利用の誘導方針	■ 市南部に立地する大規模工場や、地域産業としての工場などの集積立地を図るゾーンであり、機能の維持・確保に努めるとともに、周辺の居住環境や営農環境への影響に配慮するように誘導します。 ■ 特に、東名三好 IC 周辺地区においては、流通業務、研究開発などの企業の立地誘導を促進します。
配置のイメージ	■ 根浦地区および黒笹研究開発工業団地をはじめとする工業地 ■ 工業系の地区計画策定または策定予定地区

v) 沿道複合地ゾーン	
土地利用の誘導方針	■ 駐車場を備えた商業・サービス施設（ロードサイド施設）や自動車関連施設などの立地を誘導するゾーンであり、後背地の居住環境などに配慮しながら、利便性の高い空間形成を図ります。
配置のイメージ	■ （都）豊田知立線（主要地方道豊田知立線）沿道の地区（商業地ゾーンを除く）

vi) 公園・緑地ゾーン	
土地利用の誘導方針	■ 都市公園（近隣公園以上）および都市緑地を位置付けます。これらのゾーンは住民の日常的な憩い・レクリエーションの場となるとともに、災害時の避難場所や延焼防止空間として、また、都市に潤いをもたらす、水と緑の豊かな風景の場として確保します。
配置のイメージ	■ 都市緑地は境川などに配置 ■ 都市公園は三好公園など需要とバランスに応じて配置

vii) 既成集落地ゾーン	
土地利用の誘導方針	■ 市街地郊外に立地する住宅を中心とするゾーンであり、周辺の田園環境や里山環境との調和を図りながら、居住環境の改善・向上を図ります。
配置のイメージ	■ 福谷地区、筋生地区、三好下地区、福田地区および南部地域をはじめとする市街化調整区域の集落地

viii) 農業地ゾーン	
土地利用の誘導方針	■ 原則として農地を保全するゾーンであり、良好な営農環境の保全、田園風景の維持を図るとともに、多様な生態系の生息域としての機能や遊水機能などを確保します。
配置のイメージ	■ 既成集落地ゾーン周辺に位置する優良農地

ix) 自然保全ゾーン	
土地利用の誘導方針	■ 原則として良好な森林地・丘陵地の環境を保全するゾーンであり、里山景観や多様な生態系の生息域の保全を図るとともに、土地の保水機能などの公益的機能の維持を図ります。
配置のイメージ	■ 市北部における丘陵地 ■ ため池および社寺林

方針としま9。

The map displays a complex arrangement of land use zones. The legend on the right side of the map identifies the following zones:

- 低層住宅地ゾーン (Low-rise Residential Zone) - Light Green
- 一般住宅地ゾーン (General Residential Zone) - Yellow
- 商業地ゾーン (Commercial Zone) - Pink
- 工業地ゾーン (Industrial Zone) - Light Blue
- 沿道複合地ゾーン (Along-road Composite Zone) - Orange
- 公園・緑地ゾーン (Park/Green Space Zone) - Dark Green
- 既成集落地ゾーン (Existing Settlement Zone) - Tan
- 農業地ゾーン (Agricultural Zone) - Light Green
- 自然保全ゾーン (Natural Conservation Zone) - Hatched

The map also includes a scale bar indicating 0m, 500m, and 1,000m, and a north arrow pointing towards the top right.

II-7

(3) 土地利用の規制・誘導手法の方針

① 基本方針

ゾーン別土地利用の方針を実現するためには、土地利用を規制し、誘導する具体的な手法が必要です。みよし市では、以下のような具体的な方策による土地利用のコントロールを進めます。

● 現行法令の適正運用

みよし市では、現在、各種法令に基づく様々な土地利用の規制・誘導が行われています。その代表的なものとしては、都市計画法に基づく市街化区域、市街化調整区域の区域区分や用途地域などの地域地区、農業振興地域の整備に関する法律に基づく農業振興地域、農用地区域といった土地利用制限であり、これらによって、無秩序な土地利用や開発行為の抑制を進め、一定の効果を上げています。このため、前述のゾーン別土地利用の方針を実現するにあたって、現行法令に基づく土地利用制限を適正に運用していきます。

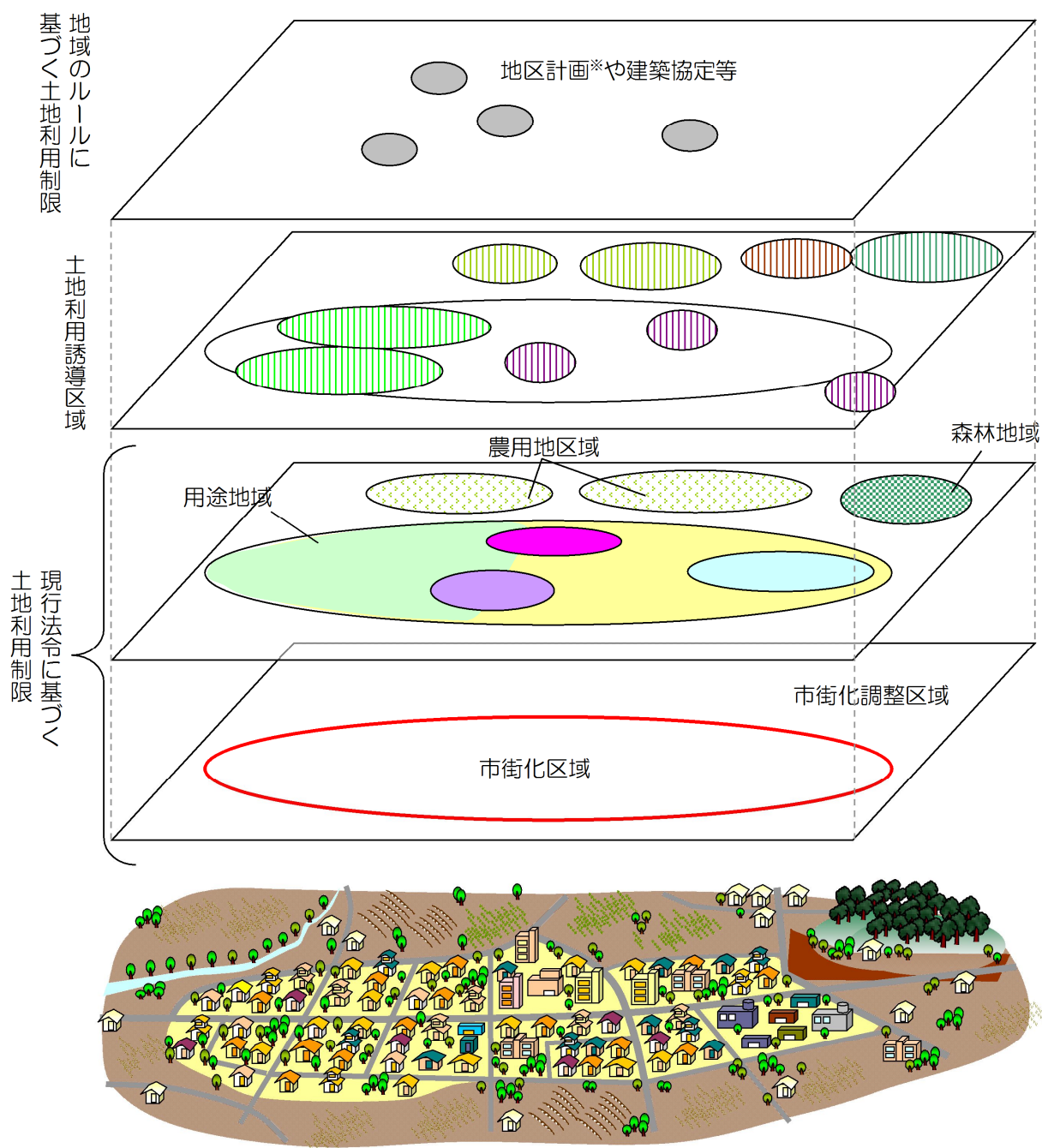
● 土地利用誘導区域の設定

現行法令に基づく土地利用の制限は全国一律のものであり、「高質な住環境づくり」や「田園環境」など、土地利用の実現を図るためには、現行法令だけでなく、市の特性に応じた土地利用の規制・誘導が必要です。

このため、現行法令を土台とし、あるいは現行法令を補完しながら、土地利用の規制・誘導を図るため、市土地利用条例と連動した土地利用誘導区域を設定し、土地利用の基準を定めます。

● 地域のルールづくりの促進

地域に根ざした細やかな土地利用の規制・誘導を行うため、地域住民の発意によるルールづくりを進めます。具体的には、地区計画や建築協定などのほか、地区まちづくり計画を策定することにより、地域のルールを定めていきます。



※地区計画の区域に土地利用誘導区域を設定することも可能です。

図 本市における土地利用コントロールのイメージ

②現行法令による土地利用規制・誘導の方針

現行法令による土地利用規制・誘導については、各種法令の趣旨や運用指針などに照らし、土地利用の実態を勘案しつつ、基本的には現状の土地利用制限を維持します。

特に、区域区分や地域地区など、都市計画法における土地利用制限については、都市計画基礎調査などの現状分析を踏まえ、ゾーン別土地利用を誘導するための適正な運用を図ります。

③土地利用誘導区域の方針

前述のように、みよし市では、現在、都市計画法や農業振興地域の整備に関する法律など、各種法令に基づく様々な土地利用の規制や誘導が行われており、無秩序な開発行為や無計画な土地利用の抑制に対して効果を上げています。

ただし、現行法令は全国一律の法令であり、質の高い居住環境や、学術・教育の環境づくりなどといったみよし市らしい土地利用を誘導していくためには、特に環境保全が必要と考えられる区域において、現行法令を土台としながら、これを補完する土地利用の規制・誘導が必要です。

また、一方で、人口増加に伴う宅地需要の増大や土地需要の多様化、農業経営の低迷などの様々な要因により、現在の土地利用の規制・誘導だけでは、地域の望ましい土地利用の形成が困難となる場合も生じており、住民意識としてもこのような状況に対処するための土地利用の規制・誘導の強化が求められています。このため、特に土地利用調整が必要である区域における土地利用の規制・誘導が必要です。

これらのことから、特に土地利用調整が必要である区域については、土地利用の規制や誘導をするため、「環境保全」を目指すものと「土地利用調整」を目指すものに大きく区分した土地利用誘導区域を設定します。

①環境保全タイプ	質の高い都市空間形成のために、特に環境保全が必要と考えられる区域
②土地利用調整タイプ	秩序ある土地利用形成のために、様々な土地利用が競合することが想定される区域で、特に土地利用の調整を必要とする区域

なお、土地利用誘導区域の設定方針および土地利用の基準については、Ⅳ章に記述しますが、次のページに示す 9 種類の土地利用誘導区域を設定します。

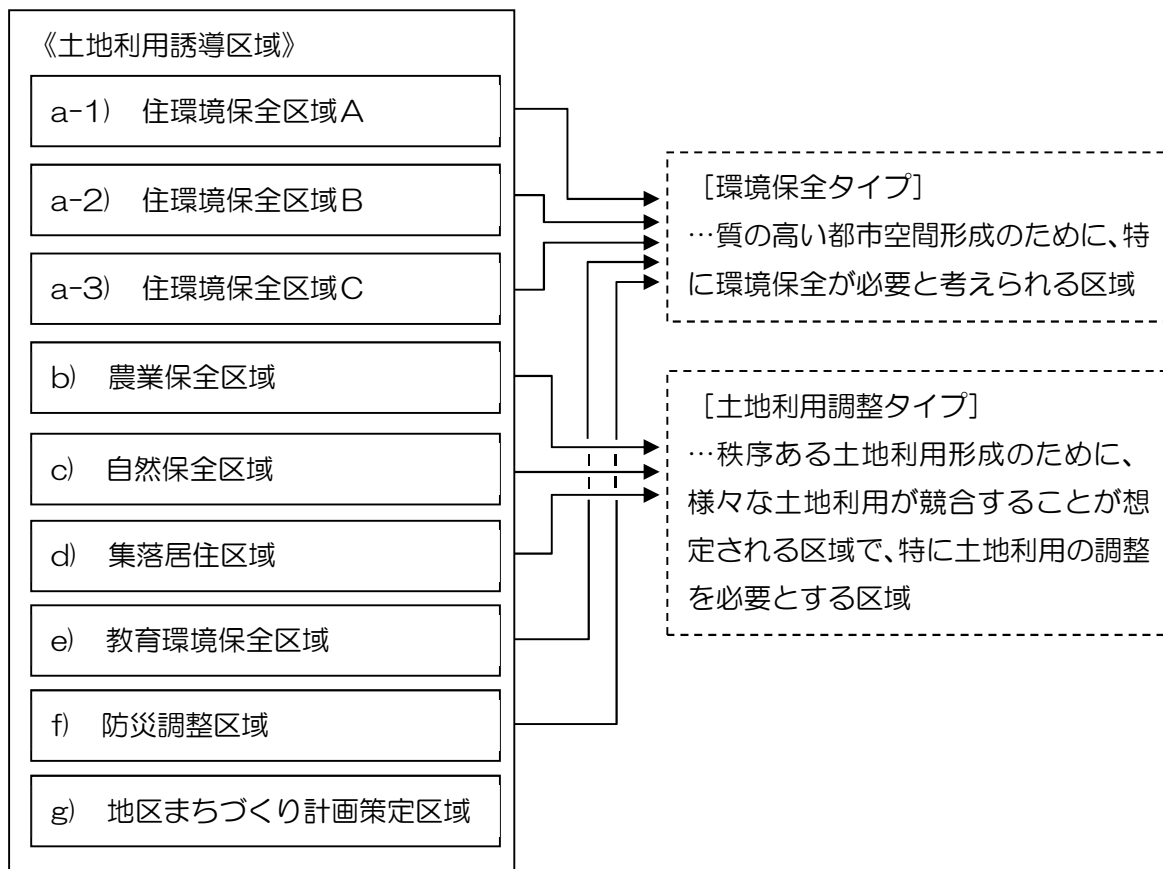


図 IV章において設定する土地利用誘導区域の種別

④地域のルールづくりの方針

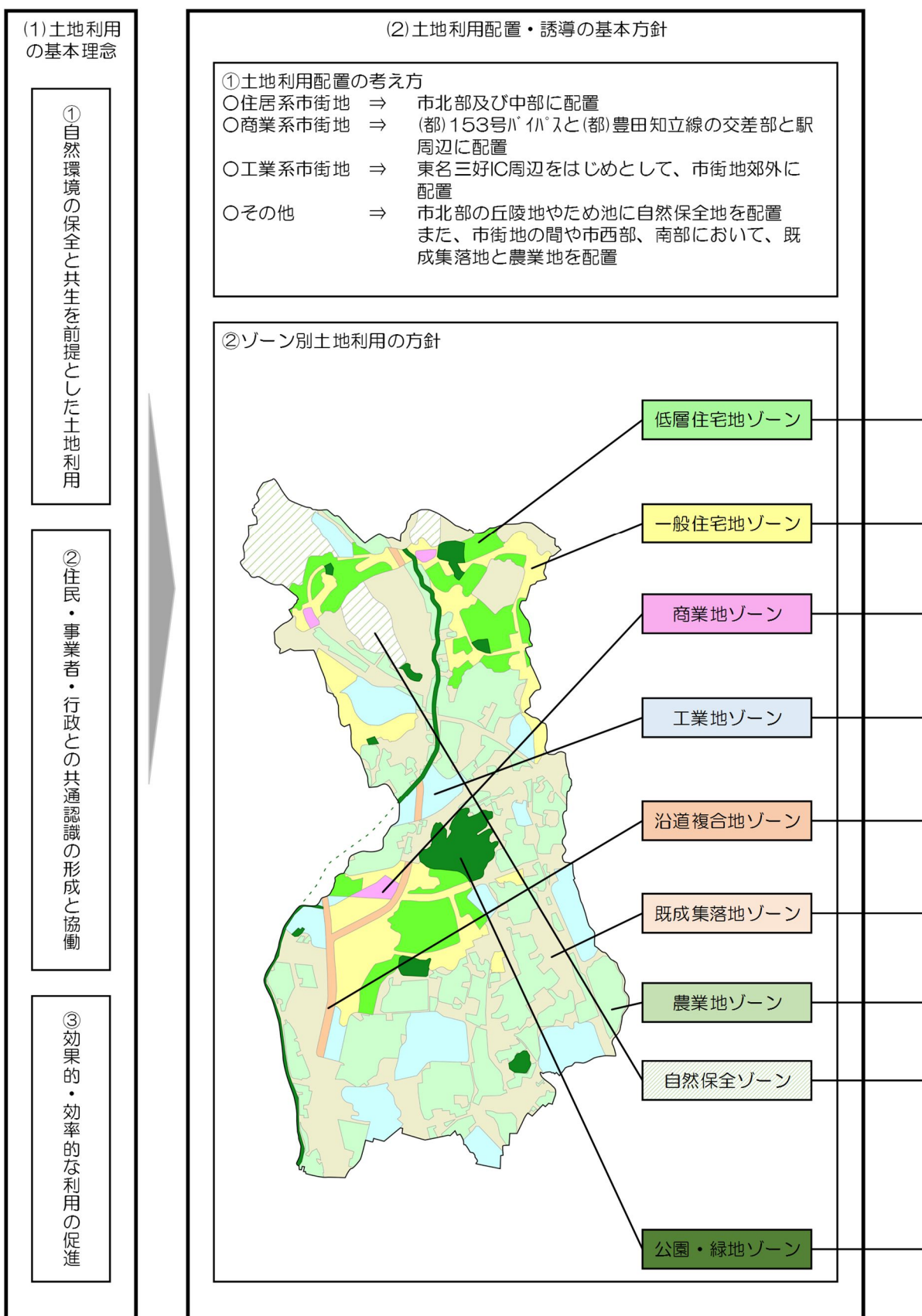
地域地区[※]や土地利用誘導区域と連携しながら、地域独自のまちづくりのルールを地域住民が主体となって定めていきます。具体的には地区計画や建築協定、地区まちづくり計画の策定により、地域のまちづくりに即した建築物の形態や用途の規制・誘導を図ります。

地区まちづくり計画については、市土地利用条例に定める手続きにより、地区住民から計画の提案を受け、地区まちづくり計画策定区域として土地利用誘導区域に位置付けることにより、本計画に反映させていきます。

地区まちづくり計画と地区計画との違いについては、地区まちづくり計画は、露天の土地利用など、建築確認申請や開発許可を伴わないものに対しても効果があることや、区域の設定や計画内容についての自由度が比較的高いことなどがあげられます。ただし、地区まちづくり計画は、現行の法令の枠組みを越えて土地利用の規制・誘導を緩和するための手段として定めるものではありません。

[※] 地域地区：都市計画法第8条の規定に基づき定められるもので、土地の合理的な利用を目的として建築物などについて必要な制限を課す地域や地区のこと。

■土地利用規制・誘導方針のまとめ

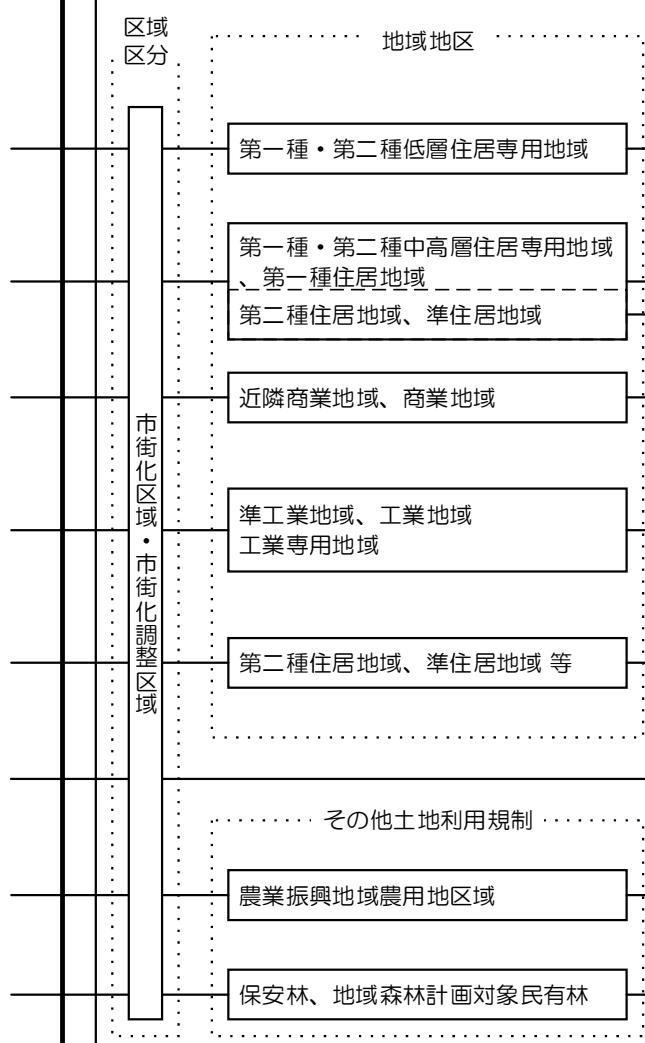


(3)土地利用の規制・誘導手法の方針

①基本方針

みよし市における土地利用の規制・誘導手法は、まず現行法令の適正運用を図り、次いで、みよし市らしい土地利用を誘導するために、土地利用誘導区域の指定・運用を図り、次に地域の特性に応じた地区計画や地区まちづくり計画の策定を図ります。

②現行法令による土地利用の規制・誘導の方針



③土地利用誘導区域の方針

住環境保全区域
A,B,C

教育環境保全区域・防災調整区域

集落居住区域

農業保全区域

自然保全区域

④地域のルールづくりの方針※

地区計画や建築協定・地区まちづくり計画 等

都市計画施設

都市公園

三好公園、福谷公園、細口公園、保田ヶ池公園、三好根浦公園、森曾公園、黒笹公園、三好丘桜公園、三好丘公園、その他街区公園28箇所

都市緑地

陣取山緑地、境川緑地、三好丘緑地、八和田山緑地、福田緑地、境川きたよし緑地

※地区計画の区域に土地利用誘導区域を設定することも可能です。