

# I まちづくりの 基本目標



# I まちづくりの基本目標

## 1. まちづくりの基本理念と将来像

### (1) 基本理念

#### 《これまでのみよし市の都市形成について…》

みよし市はもともと、農業を中心に発展してきた市であり、現在も市内に点在する農業用水用のため池がその歴史をあらわしています。昭和に入ってから、名古屋市と豊田市に近接・隣接する大都市近郊の住宅供給都市として、また、製造業を中心とした産業都市として、急速な発展をとげてきました。

都市形態としては、農地を中心とした土地利用から、三好丘に代表される大規模な住宅市街地や、自動車関連の大規模工業施設、大規模商業施設などの開発が進み、(都)※1 153号バイパスや東名三好IC※2なども整備されてきました。

このような急速な発展の中、みよし市は、平成22年1月4日に市制を施行し“三好町”から“みよし市”となりました。



(三好丘地区)

#### 《これからの社会経済動向について…》

我が国の総人口は2004年(平成16年)の1億2778万人をピークに減少局面に入っており、国立社会保障・人口問題研究所の推計(平成29年7月)によると、人口は2065年(令和47年)に8,808万人まで減少することが予測されています。

第2次みよし市総合計画では、目標年次である2038年(令和20年)までは人口の増加が見込まれていますが、近年は増加数が鈍化しており、いずれ全国的な傾向に沿って人口の減少が生じることになると予想されます。加えて、少子高齢化のさらなる進行や、経済成長率の低迷など、厳しい社会経済情勢が続いています。

こうしたことから、右肩上がりに成長する「都市化社会」から、現在ある資源を有効に生かしながら成熟した社会をつくる「都市型社会」への転換が求められています。

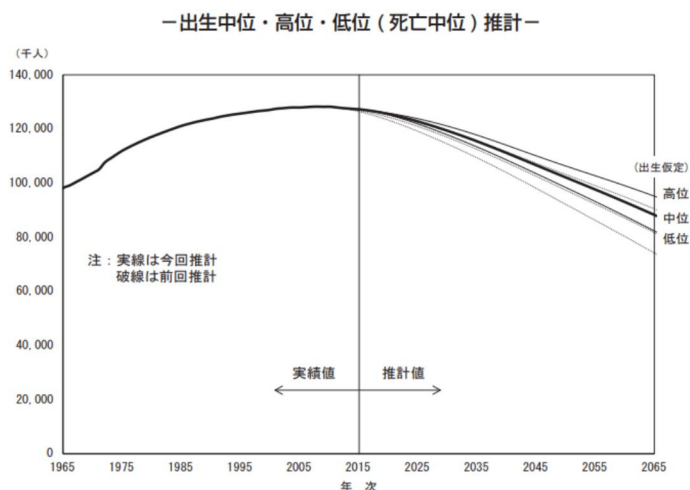


図 我が国の総人口の将来見通し  
(出典：国立社会保障・人口問題研究所)

※1 (都) : 都市計画道路の略

※2 IC : インターチェンジの略

## 《これからのみよし市のまちづくりの理念について…》

みよし市は、「みんなで育む 笑顔輝く ずっと住みたいまち」を目指す将来像として総合計画に掲げています。その将来像の基本的な考え方として、都市近郊にあり、立地条件に恵まれ、豊かな自然や快適な住環境が保たれた「住みやすいまち」を将来に向けてさらに発展させ、「住み続けたいまち」と思える、自主自立した持続可能なまちづくりを目指しています。これは、みよし市が行ってきた生活空間としての緑や自然の貴重さを再認識し、「緑や自然を含めた全体的な視点で考える（コーディネート※する）」まちづくりを今後も継続していくことが重要と考えられます。

これらの事項を踏まえ、これからのみよし市のまちづくりにおいては、

**基本理念① 潤いある自然や緑を大切にし、これらと調和しながら、あるいはこれらを自らの生活環境の一部として考えながら、現在の居住環境をより安全・安心で快適なものへと整えていく**

ことを、まちづくりの根幹的な理念として考えます。

このような理念は、一見当たり前のことのように感じられますが、人口が増加し続けているみよし市であるからこそ重要な理念であり、住民や開発事業者、行政など、様々なまちづくりの主体が、このような理念を共有し、まちづくりが実現されることに意義があるといえます。また、この理念は、決して新たな開発を否定しているわけではなく、住宅の場、産業の場として求められるみよし市の役割や、現在の市街地の環境、周りの自然や緑の環境などを総合的に勘案しながら開発を考えていくということを意味しています。

この理念に基づくまちづくりを進めていく上では、住民自らの積極的な関与が欠かせません。特に、お互いに異なる価値観をもつなかで、自分たちのまちをより安全・安心で快適なものにしていくための合意を自ら形成していくことが求められます。また、住民と行政は、適切な役割分担のもとで、力を合わせてみよし市のまちづくりに取り組んでいく必要があります。このため、

**基本理念② 住民は、まちづくりに積極的に参加し、多様な価値観を話し合いを通して理解し、認め合い、まちづくりについての合意形成に努力するとともに、住民と行政は、それぞれの役割を認識し、協働してまちづくりを行う**

ということを、まちづくりを進める上での理念とします。

※ コーディネート：調整してまとめること、調和させて組み合わせること

## (2) 将来像

まちづくりの基本理念を踏まえ、本計画における将来像を以下のように設定します。

### 《まちづくり基本計画の将来像》

## 魅力ある自立したまち、 いつまでも住み続けたいまち・みよし

この将来像は、次のような将来のみよし市の姿を表しています。

#### ●魅力あるまち

恵まれた自然環境を守り未来へつなげるとともに、都市基盤の整備や公共交通の充実など住みやすさを向上していきます。

#### ●自立したまち

まちの主役は住民であり、人づくりはまちづくりの土台をなすものです。真に地域住民が主体となったまちづくりを実現するために、行政は住民がまちづくりに参画しやすい環境を整え、住民と行政の協働によるまちづくりを進めます。

#### ●いつまでも住み続けたいまち

都市周辺の緑地や農地などを含んだ総合的な空間形成を図る美しい景観づくりや住民が安全で安心して暮らせるまちづくりを住民と行政が一体となって実現に取り組み、誰もがいつまでも住みたい、住み続けたいと願うまちづくりを進めます。

## 2. まちづくりの基本目標

ここでは、みよし市のまちづくりにおける具体的な目標として、以下に示す 6 つの基本目標を定めます。

(まちづくりの基本目標①)

### 快適な暮らしの環境をコーディネートする

これまでの生活環境づくりは、どちらかと言えば行政が主体となり、暮らしの環境として必要な生活道路や公園、下水道などの都市施設を確保・整備することが主流でした。このような成果として、例えば施行中を含め 9 地区、約 479ha、市街化区域の約 45%で土地区画整理事業が実施されているなど、整った生活環境がみよし市の魅力の一つとなっています。

今後も、都市基盤の整っていない住宅市街地については、引き続き、道路や公園などを整備していく必要があります。一方で、既に都市基盤が整備されている地区については、道路や公園などの都市施設を維持管理するとともに、地域住民の皆さんが、それぞれの地域に眠っている資源を見直しながら、今以上に暮らしやすく、魅力的な地域づくりのために、周りの環境を自らコーディネートしていく必要があります。このため、道路・公園などの都市施設や建築物だけでなく、都市周辺の緑地や農地などを含む総合的な空間形成を図ることによる美しい景観づくりが求められます。

また、三好丘などの大規模住宅団地においては、同世代が同時期に転居してきているため、将来急速に高齢化が進むことになり、活力の低下などが懸念されます。そのため、新たな世代の入居など世代循環の仕組みづくりに配慮することで地域の持続性の確保が求められます。

さらに、人口減少社会を見据え、必要に応じて居住や都市機能の誘導・集約や、地域住民の皆さんの安定した交通手段の確保とそれをネットワークで結ぶことなど、コンパクトで持続可能なまちづくりを検討していくことも考えられます。

したがって、まちづくりの観点からは、将来を見越した土地利用に関する取り決めなど、周りの環境をコーディネートするための仕組みづくりを進めます。

（まちづくりの基本目標②）

## 水と緑の環境を守り、未来へつなぐ

本章の冒頭で記したように、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、市街地郊外には田園やため池、果樹園などの豊かな風景が今もなお残っています。また、市街地に隣接して三好公園や三好池があり、境川が市を南北に流れるなど、生活環境に身近な自然が豊富にあります。

平成 28 年度に実施した市民アンケートでは、本市の住みやすい理由として、「自然環境が良い」という回答が最も多く、評価が高くなっています。一方で、都市化の進展に伴い農地や果樹園の減少が進んでいます。まちの活力ある発展のため、こうした自然環境や農地などを新たな居住の場あるいは産業活動の場などの受け皿としていくことは、今後ともある程度は必要になってくるものと考えられます。

このような中で、将来に向けて残していくべき水と緑の環境の範囲を明らかにし、これを積極的に保全していきます。また、開発が行われる場合には自然環境などとの調和に配慮するとともに、生活空間のなかで緑化の推進や親水空間の確保などを進めていくことにより、身近に感じられる水と緑を増やしていきます。

（まちづくりの基本目標③）

## 交通ネットワーク、公共交通を充実する

みよし市は、名古屋都市圏の東部に位置し、東名高速道路および東名三好 IC、（都）153 号バイパスなどの広域交通網が整備されています。内陸型工業都市としての位置付けにあるみよし市では、これらの広域交通網を利用する工場からの大型車両数も多くなっています。

しかし、一方で、都市内の道路ネットワークをみると、南北方向の道路網や上記の広域交通へのアクセス、中心市街地のネットワーク（内環状軸）などは脆弱な状況にあり、住民の生活交通と工場からの産業交通の混在や、交通渋滞の発生、災害時の避難路の確保などが問題となっています。このため、産業活動の円滑化や、都市生活の利便性向上を支援する都市内の道路ネットワークの充実を目指します。

また、みよし市の市街化区域は、大規模工業地や開発団地など、いわゆる飛び地となっている部分が多くあり、都市機能が散在化しているといえます。したがって、これらの飛び地となっている市街地を結びつける交通体系を構築することにより、市内の一体化や都市機能の連携強化に努めます。

高齢化の進展に伴い、住民の移動手段として公共交通の果たす役割はますます重要視されています。このため、自家用車に過度に頼ることなく、子どもから高齢者まで誰もが気軽に外出できるよう鉄道やバスなどの公共交通の利用を促進するための施策を実施していきます。なお、近年めざましい発展のみられる自動運転やMaaS<sup>※</sup>などの技術による交通環境の変化に対しては、法整備の動向を踏まえながら、柔軟に対応していきます。

（まちづくりの基本目標④）

## 産業の発展と交流の促進によるにぎわいをつくる

内陸型工業都市として広域的に位置付けられるみよし市は、輸送機器産業をはじめとする大規模工業施設が市中部から南部にかけて立地しています。また、市街化区域の一部では、地域の産業の保全や活性化を目指し、特別工業地区が指定されています。しかしながら、平成20年秋以降の世界経済の後退により、本市においても自動車関連産業をはじめ様々な分野で大きな影響を受け、製造業を中心とする工業の成長率は横ばいの傾向にあります。本市の永続的な発展を実現していくため、既存産業の活力向上を図るとともに、新たな産業用地の確保を図り、広域交通条件や大都市近郊の自然、学術研究機関などの立地などといった、みよし市の特徴を生かした新たな産業の誘致を進めます。

また、行政サービスの中心である市役所周辺や、買物やにぎわいの場である（都）153号バイパス沿いの大規模商業施設、憩いやレクリエーションの拠点となる三好公園周辺など、みよし市内には様々な都市活動の拠点となる地域が存在しています。このため、これらのまちづくり拠点とネットワークを強化することにより、住民生活の利便性を向上するとともに、交流を促進し、市全域の均衡ある永続的な発展を確保していきます。

（まちづくりの基本目標⑤）

## 安全で安心できる都市生活を確保する

南海トラフ巨大地震が起こった場合の被害予測では、市内の大部分で震度6弱の揺れが予測され、より一層の災害への備えが求められているとともに、大雨などの気象災害への備えが必要となっています。そのため、防災施設・防災体制の整備など、災害に強い都市づくりを総合的に進めていきます。

また、急激な都市化の進展は、土地の保水・遊水能力の低下を招き、浸水被害や土砂流出などの災害を発生させることが危惧されます。このような都市災

※ MaaS(マース)：出発地から目的地までの移動について、スマートフォンなどを利用して最適な移動手段を一元的に提供するなど、移動をひとつのサービスとして捉える概念。

害に対しては、河川改修や流域整備などに加えて、危険地域における開発行為の抑制や、適切な誘導を図ることにより、災害の未然防止を進めます。

さらに、土壌や河川の汚染を誘発するような土地の使い方や開発行為を抑制するとともに、危険物などを設置する場所については、その管理や土地の使い方を適切に誘導することにより、住民が安全で安心できる都市生活の確保に努めます。

（まちづくりの基本目標⑥）

## 参加と協働のまちづくりを進める

都市空間は、住民の生活空間、産業など都市活動の空間、道路や公園といった公共的な空間など、様々な空間が重なりあって形作られています。また、“住民”と一言でいっても、生まれたときからみよし市で暮らしている方、新しい住宅団地に移り住んできた方、子どもから高齢者まで、など様々であり、その価値観は多様です。

この中で、住民が自らの生活環境を守っていくためには、利害の衝突が発生する以前に、自分たちのまちをどうしていくかを考え、自ら積極的にまちのルールづくりに関わり、それぞれの立場を超えて合意を形成する努力が不可欠です。地域の個性を生かした魅力あるまちづくりを進める上でも、地域住民や地域コミュニティが主体となって、自らのまちの魅力を再認識するとともに、自分たちのまちのルールを自分たちで考えていくことが非常に重要といえます。

また、まちづくりに関する計画を行政がすべて引き受けることは困難であり、行政の力だけでは柔軟な発想やきめ細やかで多様な対応などに欠けることになってしまいがちです。まちづくりにあたっては、様々な立場にある人々・団体が、互いにできることを持ち寄って、協働して進めていかなければなりません。

こうしたことから、身近な地域の将来あるべき姿や、その実現のために何が必要かを住民自らが考え、実行することのできる参加と協働のまちづくりを進めます。また、住民や企業、NPO（民間非営利組織）、行政など様々な主体が参加し、協働してまちづくりを進めていくため、市土地利用条例における地区まちづくり協議会などの取り組みを促進します。

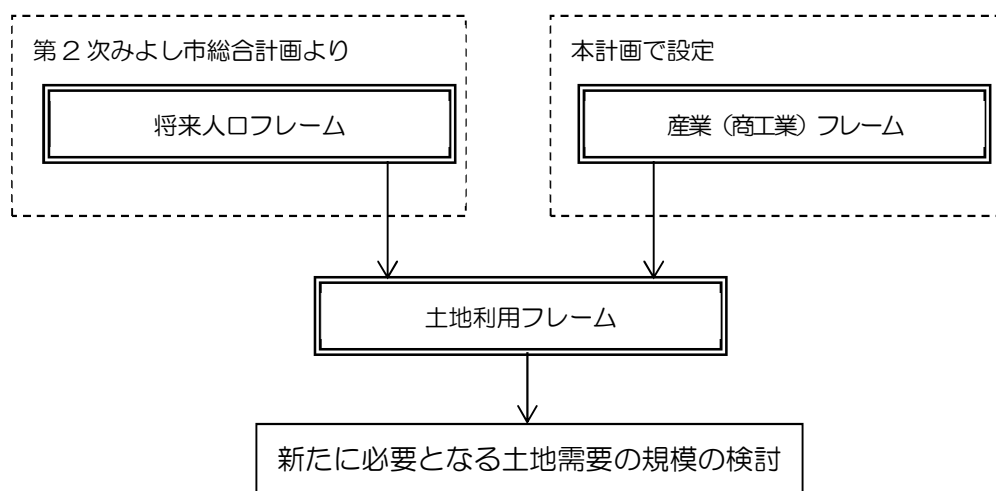
なお、三好丘地域など比較的新しい市街地などでは、新しく転入してきたファミリー世帯が多いため、地域活動への参加の働きかけによるコミュニティづくりが求められます。

### 3. 将来フレーム

#### (1) 将来フレームの考え方

将来の人口、産業および土地利用フレームについては、第2次みよし市総合計画に示される人口指標や、経済指標およびそれに基づく用途別の土地利用計画を踏まえて、将来において新たに必要となる住宅地や工業地などの土地需要の規模について概略の検討を行います。

《将来フレームの考え方のフロー》



## (2) 将来人口フレーム

将来の人口フレームを、以下のように設定します。

表 将来人口フレームの設定

|    |         | 2017 年<br>(平成 29 年) | 2028 年<br>(令和 10 年) | 2038 年<br>(令和 20 年) |
|----|---------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 人口 | 人       | 60,860              | 63,700              | 65,000              |
|    | 0～14 歳  | 16                  | 15                  | 15                  |
|    | 15～64 歳 | 67                  | 65                  | 60                  |
|    | 65 歳以上  | 17                  | 20                  | 25                  |

※2017 年（平成 29 年）住民基本台帳人口

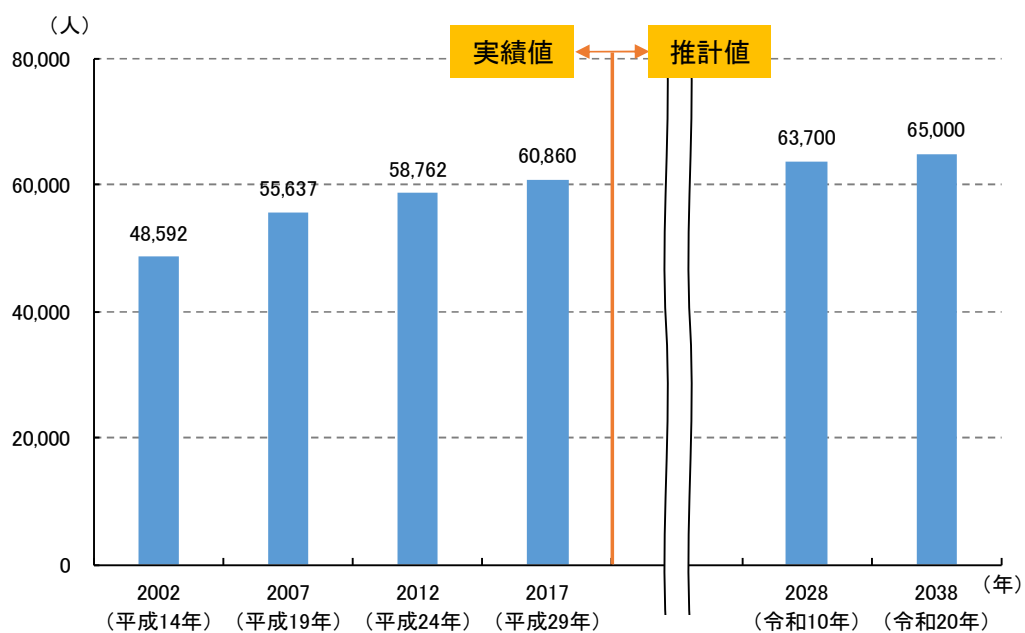


図 将来人口フレームの設定

### (3) 将来産業フレーム

将来の産業フレーム（商業：小売販売額、工業：製造品出荷額等）を、以下のように設定します。

表 将来産業フレームの設定

|            |    | 2016 年<br>(平成 28 年) | 2028 年<br>(令和 10 年) | 2038 年<br>(令和 20 年) |
|------------|----|---------------------|---------------------|---------------------|
| 商業：小売販売額   | 億円 | 748                 | 817                 | 928                 |
| 工業：製造品出荷額等 | 億円 | 9,689               | 11,672              | 13,410              |

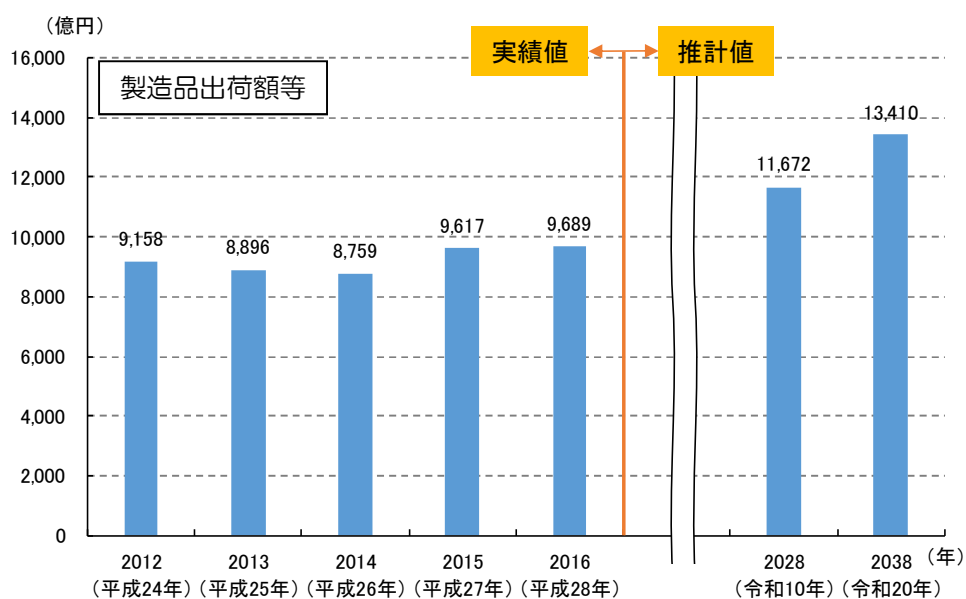
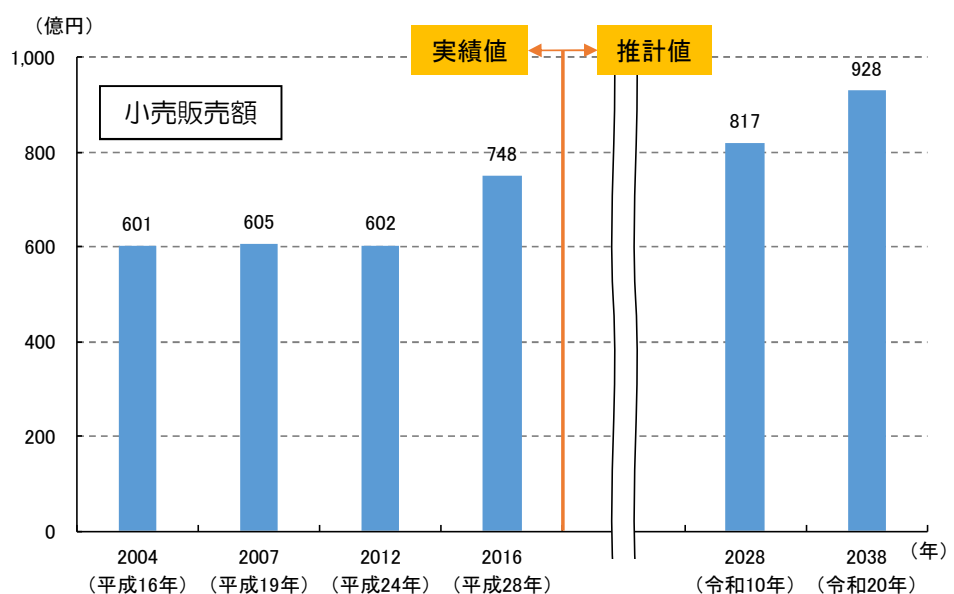


図 将来産業フレームの設定

#### (4) 将来土地需要への対応について

将来フレームに基づく土地の需要は、2013年から2028年（令和10年）までの間において、住宅地は約79ha、商業地は約6ha、工業地は約82ha、全体として約167haの増加を想定しています。

このうち、下図に示すように約35ha（住宅地約27ha、商業地約2ha、工業地約6ha）が市街化区域内に存在する未利用地（農地および低未利用地）に配分され、残りの約132ha（住宅地約52ha、商業地約4ha、工業地約76ha）が現在の市街化調整区域に配分されることになります。

市街化調整区域への配分は、周辺環境に影響を及ぼさない範囲で計画的に地区計画を定めることを前提に、既存集落に隣接、近接しているところや鉄道駅・東名三好IC周辺、幹線道路沿道および大規模な既存工業地域隣接地などにおいて開発を許容していく方針とします。このうち市街化区域に隣接するところなど市街化区域編入要件を満たす地区については、将来的に市街化区域へ編入します。

また、長期的には、2038年（令和20年）頃には住宅地、商業地、工業地を合わせて、更に約85haの土地需要が想定されますが、今後の社会情勢には不確かな要素も多いため、適切な見直しも含めて慎重に対応します。

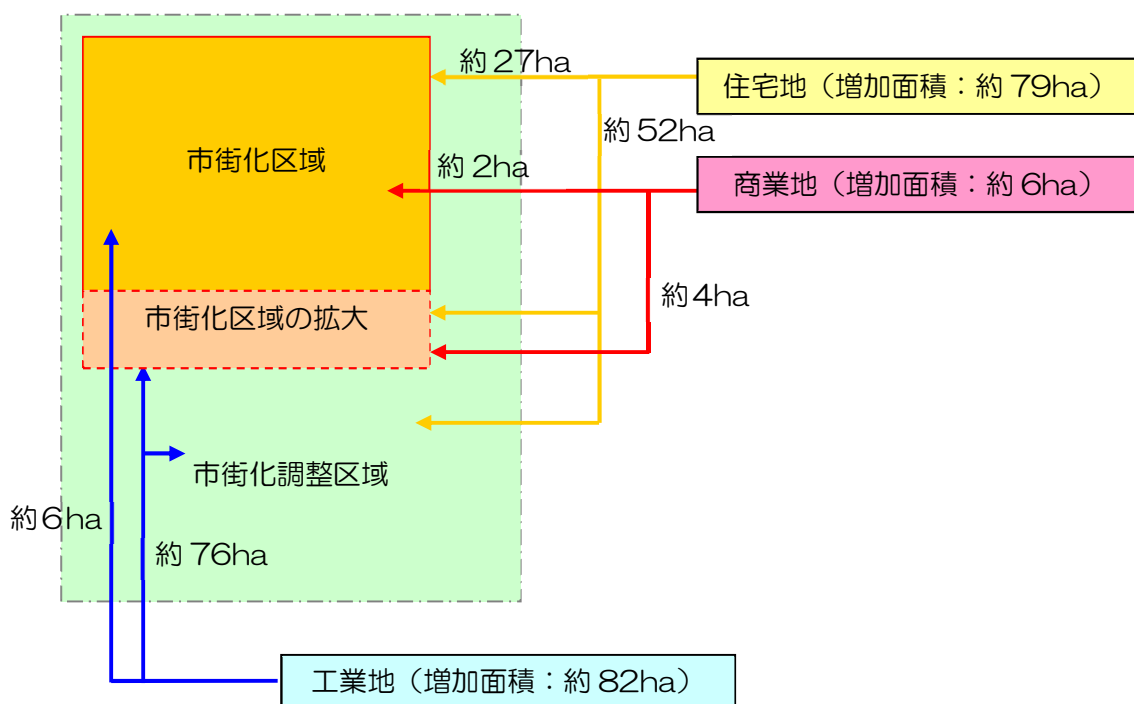


図 将来土地需要の配分イメージ

## (5) 将来土地利用フレーム

将来土地需要の対応から、将来の土地利用フレームを、以下のように設定します。

表 将来土地利用フレームの設定

(単位：ha)

|           | 2013 年<br>(平成 25 年) | 2028 年<br>(令和 10 年) | 2038 年<br>(令和 20 年) |
|-----------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 住 宅 地 域   | 1,024               | 1,076               | 1,102               |
| 商 業 地 域   | 34                  | 38                  | 43                  |
| 工 業 地 域   | 401                 | 477                 | 531                 |
| 農 業 等 地 域 | 1,522               | 1,390               | 1,305               |
| 自然保全等地域   | 238                 | 238                 | 238                 |
| 計         | 3,219               | 3,219               | 3,219               |

|           | 2013 年－2028 年の<br>増減面積 | 2028 年－2038 年の<br>増減面積 |
|-----------|------------------------|------------------------|
| 住 宅 地 域   | 52                     | 26                     |
| 商 業 地 域   | 4                      | 5                      |
| 工 業 地 域   | 76                     | 54                     |
| 農 業 等 地 域 | ▲132                   | ▲85                    |
| 自然保全等地域   | 0                      | 0                      |

※住宅地域、商業地域、工業地域の増減面積は、道路・公園などの公共用地を含んでいます。

## 4. 将来都市構造

### (1) 広域的な位置付けについて

名古屋市、豊田市に近接、隣接するみよし市は、愛知県や広域圏における計画において、内陸型工業地帯として、また、都市近郊型住宅供給地としての役割が位置付けられています。

このような中で、名古屋都市圏における高速交通網と主要都市の配置は下図のようになっています。名古屋市の都心核を中心として、放射・環状の交通形態を構築していることが分かります。みよし市は名古屋市の東側に位置し、二つの環状軸（東名阪自動車道、東海環状自動車道）の間に位置し、東名高速道路が東西に通っています。また、みよし市において、東名高速道路や（都）153号バイパスなど、東西方向の動線（すなわち名古屋都市圏における放射軸）は充実していますが、南北方向の道路整備が遅れています。

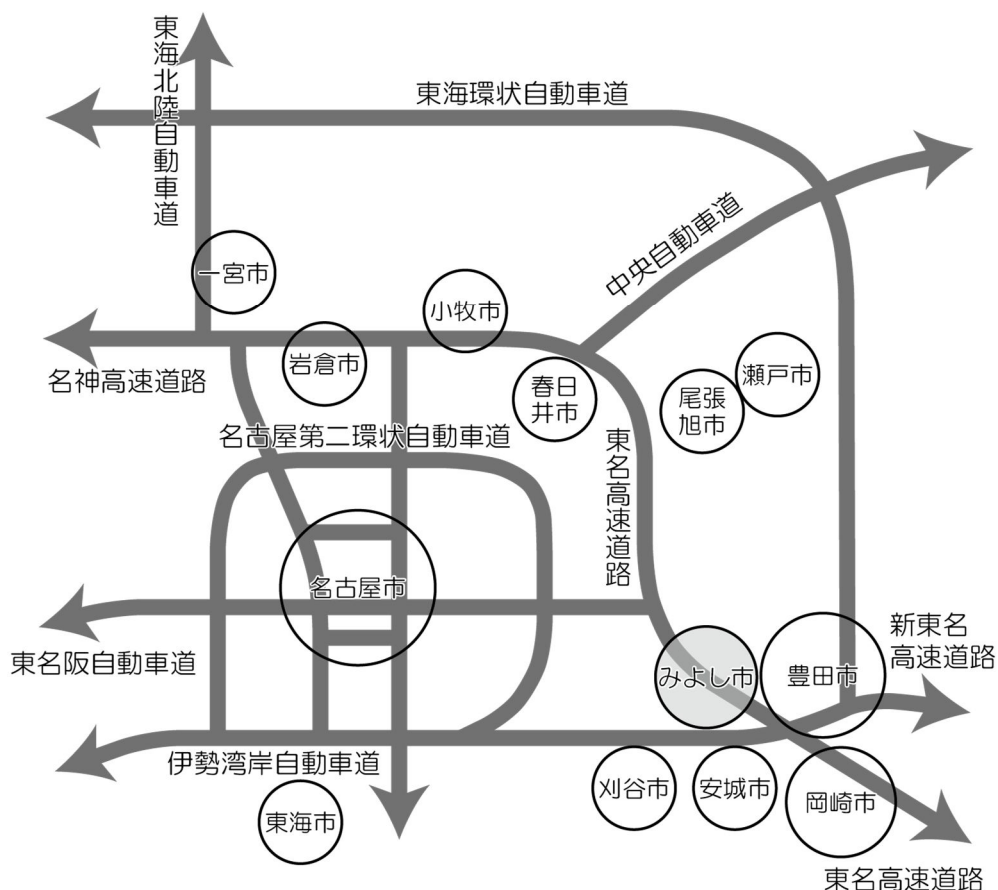


図 名古屋都市圏における高速交通網と主要都市の配置状況

## (2) 都市の構成要素の考え方

ここでは、まちづくりの目標を実現するために、みよし市にどのような都市機能を配置・誘導し、どのような都市施設や土地の使い方を目指すかという、基本的な方向性を「都市構造」として描きます。

都市構造は、以下に示す３つの構成要素（都市軸、都市拠点、ゾーニング）から構成します。

【都市軸】…交流やネットワークを担う動線および線形です。

【都市拠点】…まちづくりの各種機能の中心的な場です。

【ゾーニング】…基本的な土地の使い方を定める区域です。

これら３つの都市の構成要素を、さらにいくつかの要素に分割します。都市構造の構成要素とまちづくりの基本目標との関連性は以下のように表すことができます。

表 都市構造の構成要素とまちづくりの基本目標の関係

|           |       |               | まちづくりの基本目標  |             |               |            |            |            |
|-----------|-------|---------------|-------------|-------------|---------------|------------|------------|------------|
|           |       |               | ①<br>快適な暮らし | ②<br>水と緑の環境 | ③<br>交通ネットワーク | ④<br>産業と交流 | ⑤<br>安全・安心 | ⑥<br>参加と協働 |
| 都市構造の構成要素 | 都市軸   | ■ 広域幹線軸       |             |             | ●             |            |            | ○          |
|           |       | ■ 都市幹線軸       |             |             | ●             |            |            | ○          |
|           |       | ■ 内環状軸        | ●           |             | ○             |            |            | ○          |
|           |       | ■ 地区幹線軸       | ●           |             | ○             |            |            | ○          |
|           |       | ■ 境川グリーンベルト   | ○           | ●           |               |            |            | ○          |
|           | 都市拠点  | ■ 都市中心拠点      | ○           |             |               | ●          | ○          | ○          |
|           |       | ■ 公園・緑地拠点     | ○           | ○           |               | ○          | ●          | ○          |
|           |       | ■ 文化拠点        | ●           |             |               |            |            | ○          |
|           |       | ■ 福祉・医療・介護拠点  | ○           |             |               |            | ●          | ○          |
|           |       | ■ いきがい・交流拠点   | ○           | ●           |               | ○          |            | ○          |
|           |       | ■ 市民情報サービス拠点  | ●           |             |               | ○          | ○          | ○          |
|           |       | ■ 駅前拠点        | ○           |             |               | ●          | ○          | ○          |
|           |       | ■ 産業・流通拠点     |             |             |               | ●          |            | ○          |
|           |       | ■ 学術研究拠点      |             |             |               | ●          |            | ○          |
|           |       | ■ 地区まちづくり拠点   | ※           | ※           | ※             | ※          | ※          | ●          |
|           | ゾーニング | ■ 住宅・商業市街地ゾーン | ●           | ○           |               | ○          | ○          | ○          |
|           |       | ■ 工業市街地ゾーン    |             | ○           |               | ●          |            | ○          |
|           |       | ■ 自然緑地ゾーン     |             | ○           |               | ○          | ●          | ○          |
|           |       | ■ 田園・集落ゾーン    | ○           | ●           |               | ○          | ○          | ○          |
|           |       | ■ 新市街地検討ゾーン   | ●           | ○           |               | ●          | ○          | ○          |
|           |       | ■ 開発誘導ゾーン     | ●           | ○           |               | ●          | ○          | ○          |

○：関連性が深いもの。●はそのなかでも特に密接な関連性をもつもの。

※：「地区まちづくり計画」（後述）の内容が反映される。

### (3) みよし市の将来都市構造

#### 《都市軸》

#### ⇒ 交流やネットワークを担う動線および線形

##### ① 広域幹線軸

産業活動をはじめとする各種都市活動における全国的な交流を担う動線として、東名高速道路を「広域幹線軸」と位置付けます。また、広域的な交流を担う動線として、(都)153号バイパスを位置付けます。アクセス(接続)道路の充実に加え、東名三好IC周辺における拠点的な土地利用(後述する産業・流通拠点)の展開を図ります。

##### ② 都市幹線軸

みよし市と周辺都市を結びつけ、都市間を連絡する道路を位置付けます。これらは市の骨格を形成する道路であり、名古屋都市圏における主要な交通流動を処理する役割を担います。

本市における主要な動線として、(都)豊田知立バイパス線、豊田知立線、日進三好線、東名三好インター線、福谷三好ヶ丘線、東郷豊田線、春木豊田線、岡崎三好線、名古屋三好線、豊田刈谷線、三好ヶ丘駒場線を「都市幹線軸」と位置付け、必要に応じて整備を推進します。

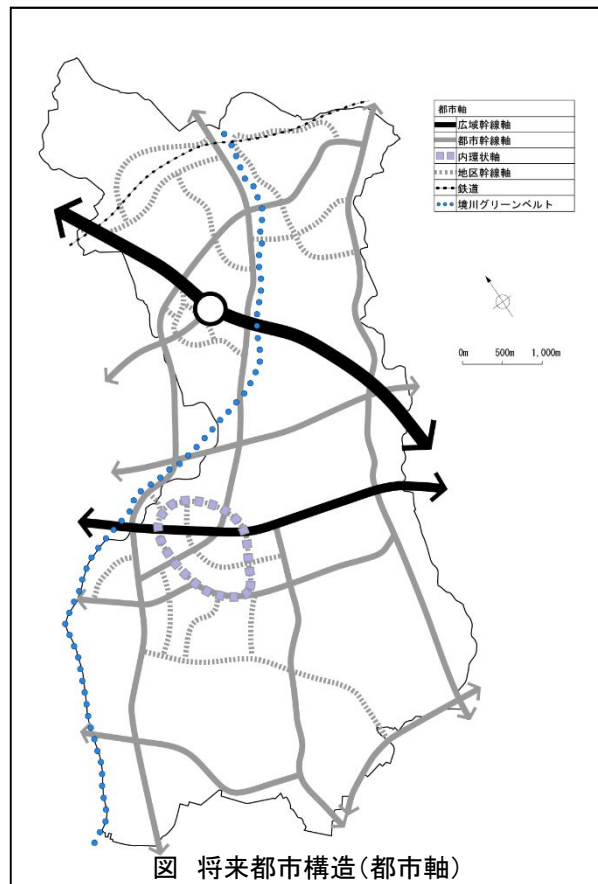
また、特に(都)豊田知立バイパス線については、南北方向の動線強化のために重要であるとともに、産業交通と生活交通を分離し、市街地の快適性と産業活動の効率性を向上させる上でも重要な路線として位置付けます。

##### ③ 内環状軸

中心市街地地区において、商業、行政サービス、公園・緑地などの都市拠点を結びつける(都)平池天王台線、弥栄線、春木豊田線の一部、三好北線、中島線、東郷三好線の一部を「内環状軸」と位置付け、住民の利便性の向上を図る都市軸として整備します。

##### ④ 地区幹線軸

主として散在する市街地をネットワークする都市計画道路などを「地区幹線軸」として位置付けし、広域幹線軸および都市幹線軸を補完し、これらへのアクセス(接続)や



市街地間や集落間を連携する役割を担います。

#### ⑤ 境川グリーンベルト

市域を南北に縦断して流れる境川は、水と緑の骨格軸として位置付けます。ここでは河川改修や保水・浸水対策としての流域整備とあわせて、市街地に隣接する水とふれあえる場として保全・整備を進めます。また、周辺の緑道や公園、河川とのネットワーク化を図るとともに、生態系の生息に配慮した多自然型の河川改修によるビオトープ空間などを随所に整備することにより、市全体にわたる豊かな緑の骨格軸を形成します。

### 《都市拠点》

#### ⇒ まちづくりの各種機能の中心的な場

##### ① 都市中心拠点

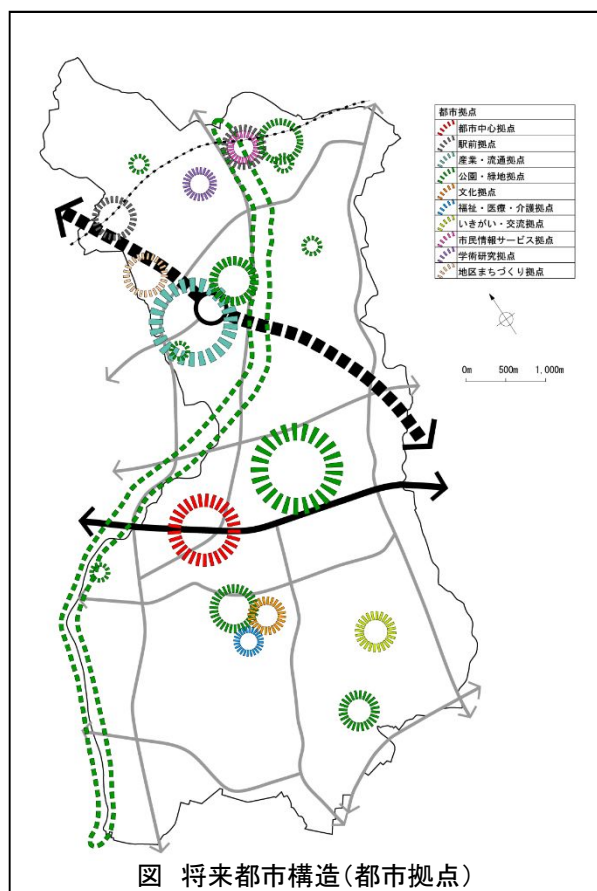
市役所を中心に、公共公益施設が集まり、銀行、郵便局や大型商業施設が隣接し、生活に必要な機能が集積された地域を都市中心拠点と位置付けます。文化・福祉・健康といった公共公益施設の整備や商業施設、宿泊・会合機能施設などの充実により、にぎわいと交流を創出する複合的な都市機能の集積を図るとともに、土地の高度利用や既成市街地の整備、魅力ある都市空間の創出により、本市の顔づくりを進めます。

##### ② 駅前拠点

三好ヶ丘駅および黒笹駅周辺地区では、みよし市の玄関口として、ふさわしいシンボリック商業空間と、快適な都市型居住空間の形成を図ります。

##### ③ 産業・流通拠点

東名三好 IC 周辺地区においては、その立地特性を生かし高次物流機能や産業が集積した産業・流通拠点として位置付けます。土地区画整理事業により開発された計画的な都市基盤を活用した高次物流機能の導入や、社会情勢に応じた新たな企業の立地を誘導します。



#### ④ 公園・緑地拠点

豊かな水辺や樹林地を有する三好公園や保田ヶ池公園をはじめとする地区公園、および境川の水辺や三好丘の緑地については、住民の憩いやレクリエーションの場として、また、都市環境に潤いを与える場として貴重な自然であり、公園・緑地拠点として位置付け、整備・保全を図るとともに、それらのネットワークの強化・形成を図ります。また、公園については、広域避難所としての役割も担います。

なお、そのなかでも市の中央に位置する三好公園については、人々がスポーツやレクリエーションに親しみながら、憩い・ふれあい機能を充実するための空間づくりをさらに進め、緑とスポーツの拠点の形成を図ります。

#### ⑤ 文化拠点

“文化センター サンアート”を文化拠点施設と位置付け、隣接するふるさと会館や保田ヶ池公園とともに、人々の文化活動や余暇活動を支える文化拠点の形成を図ります。

#### ⑥ 福祉・医療・介護拠点

みよし市民病院周辺地区を福祉・医療・介護拠点と位置付け、医療、福祉および介護の機能を充実させ、住民が健やかでいきいきと暮らせるよう、福祉・医療・介護拠点の形成を図ります。

#### ⑦ いきがい・交流拠点

小高い丘陵地に位置する“さんさんの郷”周辺をいきがい・交流拠点と位置付け、都会に住む人たちや、退職後や子育て後の人たちにも新たな生きがいとなる「農」のある生活を提案します。また、ふれあい広場や産地直送の市場などにより、交流の場としていきます。

#### ⑧ 市民情報サービス拠点

すべての住民が、休日や夜間でも安心して行政サービスを受けられるように、市民情報サービスセンターを充実させます。

#### ⑨ 学術研究拠点

本市に立地する東海学園大学などの学術研究機関や周辺地域の学術研究機関の集積を生かし、産学官のまちづくりの連携の場として、学術研究拠点の形成を図ります。

#### ⑩ 地区まちづくり拠点

地域が主体となったまちづくり活動を行う地区について、地区まちづくり拠点として位置付け、地区まちづくり協議会が策定する「地区まちづくり計画」に基づいた土地利用の規制・誘導や都市施設の整備などを進めます。

## 《ゾーニング》

### ⇒ 基本的な土地の使い方を定める区域

#### ① 住宅・商業市街地ゾーン

このゾーンでは、地域の状況に応じた快適かつ、利便性の高い市街地環境の形成を図ります。

#### ② 工業市街地ゾーン

既に工業施設が立地している地区については、その機能の維持と環境の保全を図ります。また、新たに企業誘致などを進める地区については、周辺環境や景観にも配慮しつつ進めます。

#### ③ 自然緑地ゾーン

市北部に位置する、ある程度まとまった丘陵地については自然緑地ゾーンとして位置付け、貴重な樹木や樹林を保全し、土地の保水能力などの公益的機能を維持するとともに、良好な丘陵地景観・里山風景を保全・創出に努めます。

#### ④ 田園・集落ゾーン

市街地外でかつ丘陵地ではない地区については、田園・集落ゾーンとして、ゆとりある田園風景と調和しながら、居住環境の改善・向上を進めていきます。

#### ⑤ 新市街地検討ゾーン（住居系）

市街地に隣接した地区については、新市街地検討ゾーン（住居系）として、将来人口（目標年次における住宅地域の将来土地利用フレーム）を踏まえながら、土地区画整理事業、地区計画などを活用した計画的な住宅地形成を目指し、将来的な市街化区域への編入を検討します。

#### ⑥ 新市街地検討ゾーン（工業系）

市街地に隣接した地区については、新市街地検討ゾーン（工業系）として、目標年次における工業地域の将来土地利用フレームを踏まえながら、土地区画整理事業、地区計画などを活用した計画的な工業地形成を目指し、将来的な市街化区域への編入を検討し

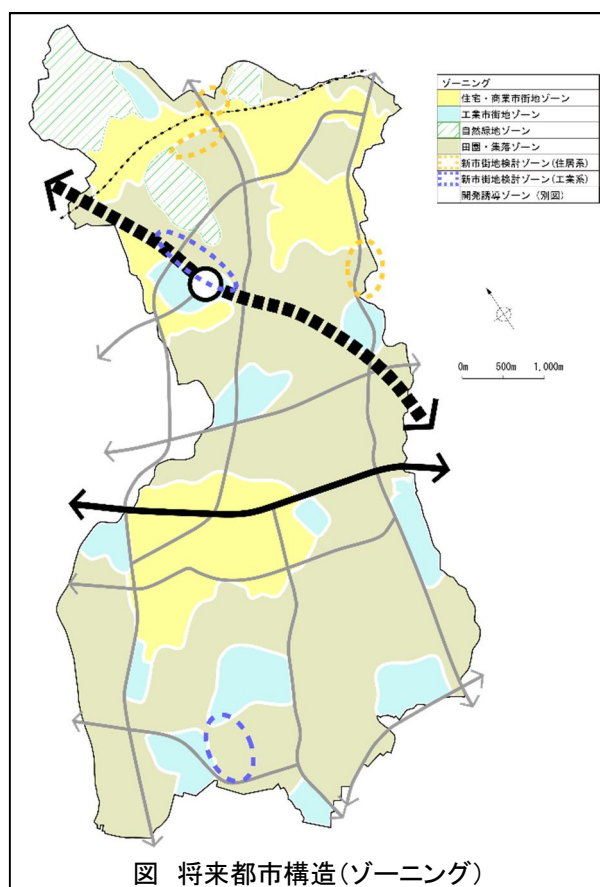


図 将来都市構造（ゾーニング）

ます。

#### ⑦ 開発誘導ゾーン

将来土地需要への対応は、市街化区域内の土地利用の整理を優先させますが、それを越える住居系用地または工業系用地の需要に対しては、市街化調整区域に周辺環境に影響を及ぼさない範囲で地区計画などを活用することを前提に、開発誘導ゾーンを位置付けます。

このうち住居系用地については、三好ヶ丘駅および黒笹駅の徒歩圏内の住宅地開発、みよし市役所および市民情報サービスセンター「サンネット」の徒歩圏内の住宅地開発、大規模既存集落の隣接地における優良田園住宅<sup>※1</sup>の立地や大規模既存集落内の住宅地開発、市街化区域に隣接した幹線道路沿道の区域で、スプロール化<sup>※2</sup>の進展が予想され、計画的な開発を誘導する必要がある区域の住宅地開発について許容します。

一方、工業系用地については、東名三好 IC 周辺、幹線道路沿道および既存大規模工業用地周辺などに、周辺の居住環境や営農環境に配慮しつつ、企業の立地を許容します。

※1 優良田園住宅：「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」で規定された、農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地域に所在する一戸建ての住宅で、敷地規模 300 m<sup>2</sup>以上、建ぺい率 30%以下、容積率 50%以下の基準を満たすものをいいます。

※2 スプロール化：都市の郊外に無秩序・無計画に宅地が広がっていくこと。

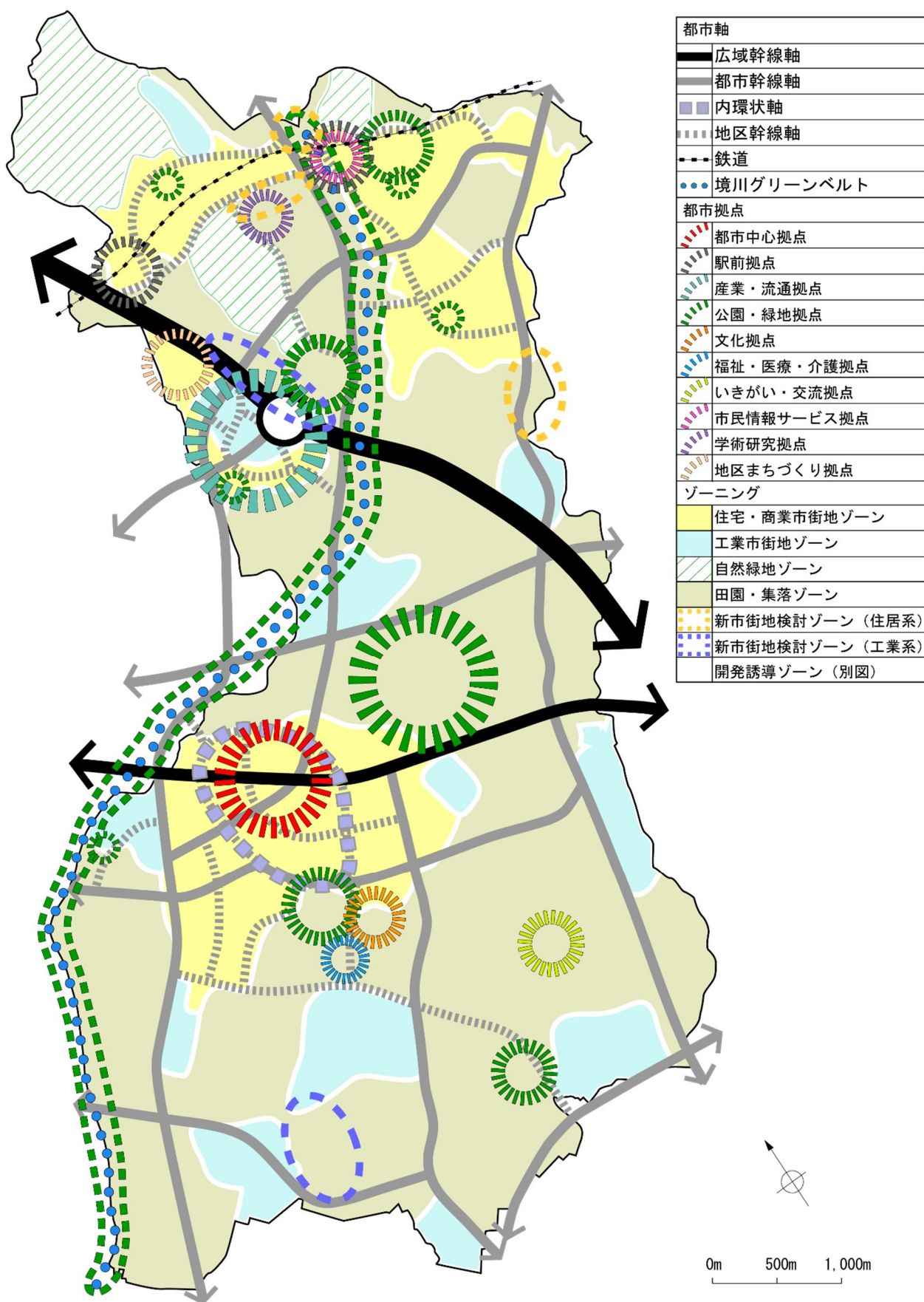


図 将来都市構造

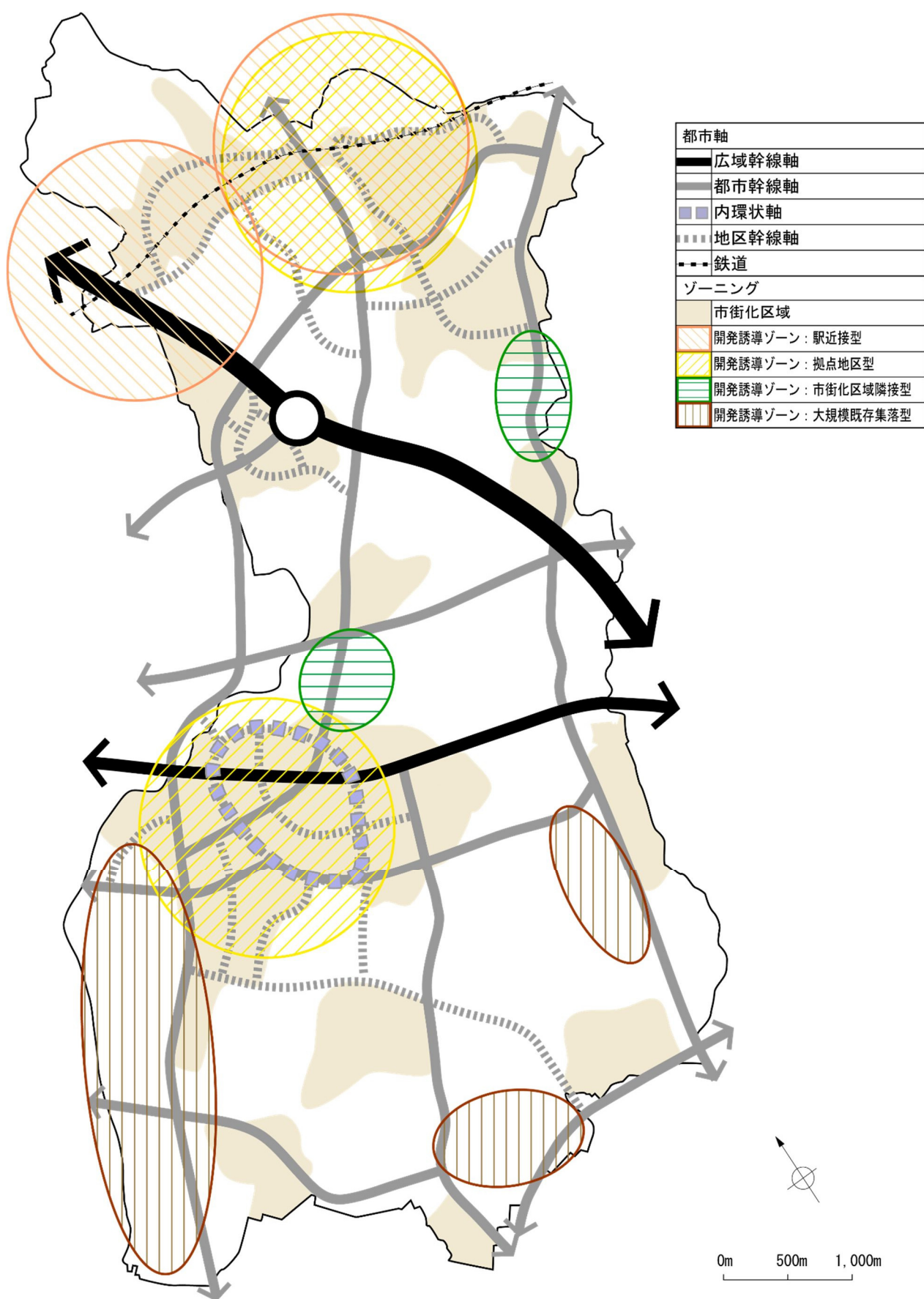


図 開発誘導ゾーン(住居系)

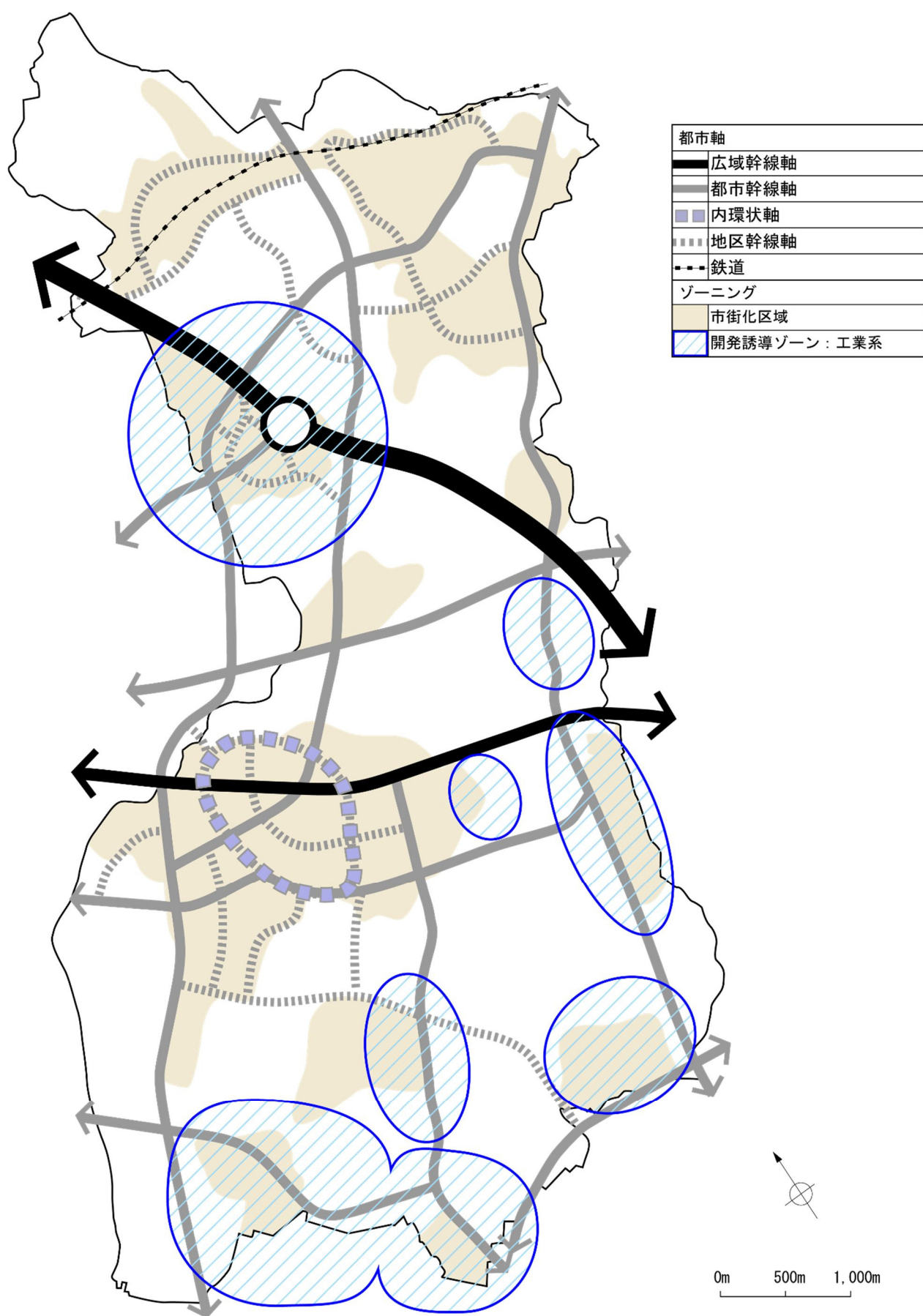


図 開発誘導ゾーン(工業系)

