

Ⅱ まちづくりの 基本計画

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めざします。

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等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、みよし市や地域がめざす土地利用の方向性について、地域住民、開発事業者及び行政が「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等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、現況市街化区域の隣接・近接地、また大規模既存集落内及び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 周辺地区において、立地条件を活かし、研究開発や流通業務機能等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。

また、幹線道路沿道及び大規模な既存工業地域隣接地においては、新たな産業立地を促進し、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

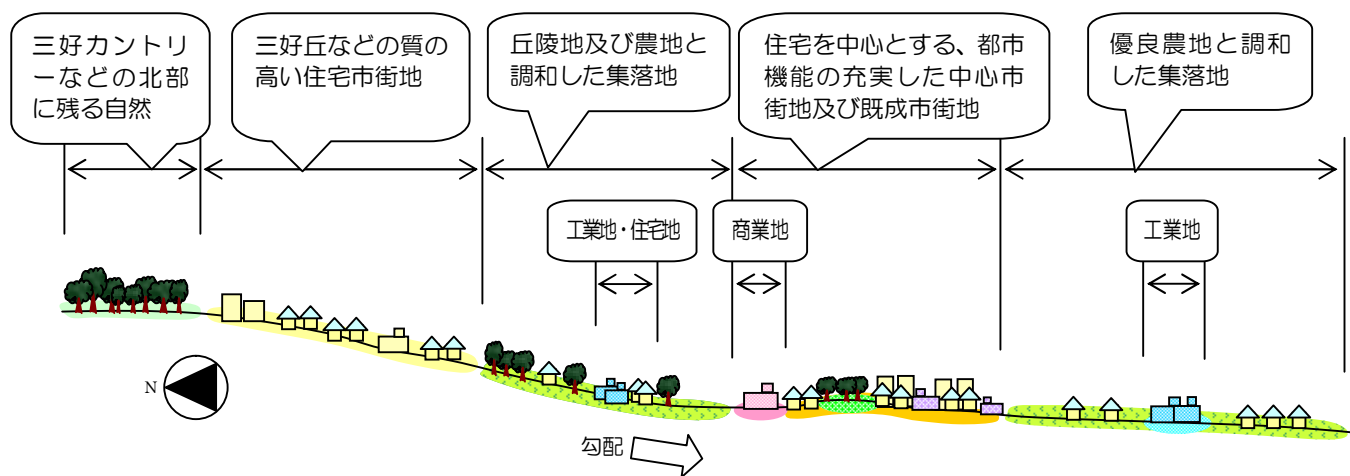
市北部と中部の住宅地の間及び西部、南部において、既成集落地と農業地を配置します。また、自然保全地は、みよし市にとって貴重な自然環境が残る北部の丘陵地やため

池などに配置します。

なお、（都）豊田知立線沿線や岡崎三好線沿線付近の既存集落内及び隣接地において、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優良田園型住宅などの立地について許容します。ただし、具体的な立地要件については、「（仮称）市街化調整区域における地区計画ガイドライン」を定めて運用します。

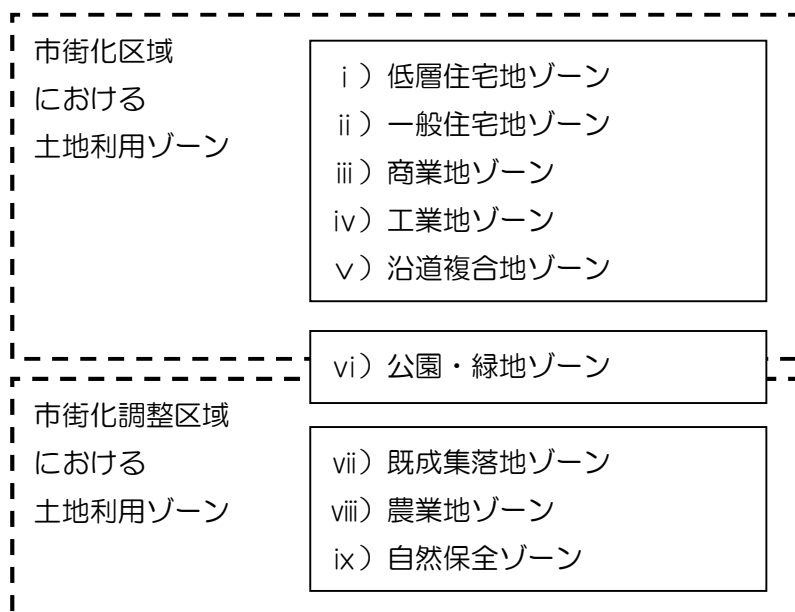
これらの主要な土地利用の配置をイメージ化すると次のようになります。

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、各ゾーンがめざ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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 黒笹地区及び三好丘地区の低層住宅市街地 ■ 新屋地区、平池地区、東山地区及び園原地区の低層住宅市街地

ii) 一般住宅地ゾーン	
土地利用の誘導方針	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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づけます。
配置のイメージ	<ul style="list-style-type: none"> ■ 黒笹地区及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、三好下地区及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又は策定予定地区

iii) 商業地ゾーン	
土地利用の誘導方針	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ （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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 根浦地区及び黒笹研究開発工業団地をはじめとする工業地

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、後背地の居住環境等に配慮しながら、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	■ 都市公園及び都市緑地を位置づけます。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、筋生、三好下、福田及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等を確保します。
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 ■ ため池及び社寺林

(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、一定の効果をあげています。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の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

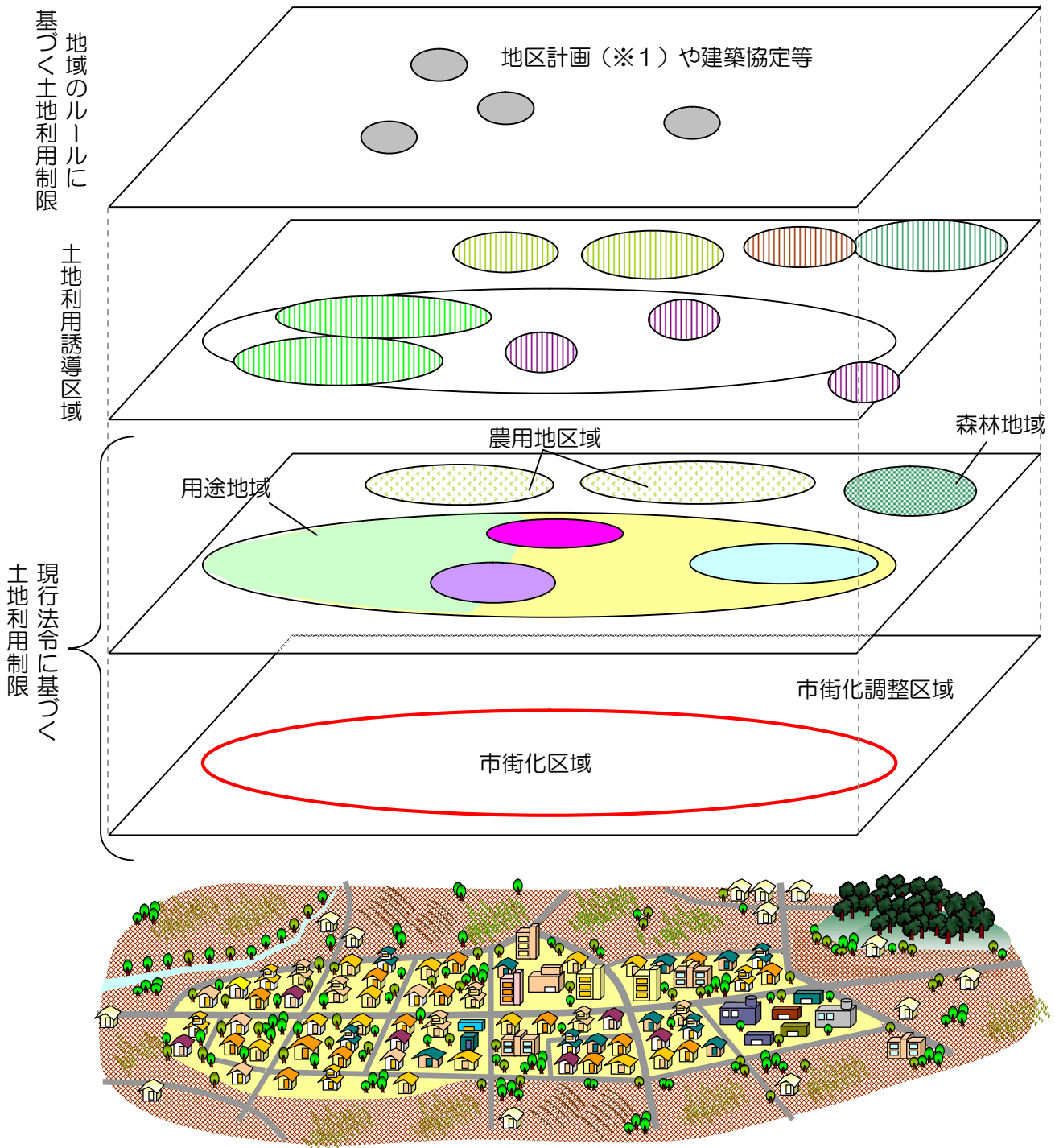
現行法令に基づく土地利用の制限は全国一律のものであり、「高質な住環境づくり」や「田園環境」など、土地利用の実現を図るためには、現行法令だけでなく、市の特性に応じた土地利用の規制・誘導が必要です。

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、みよし市まちづくり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、地区計画制度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。

図 みよし市における土地利用コントロールのイメージ



※1：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。

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あげています。

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。

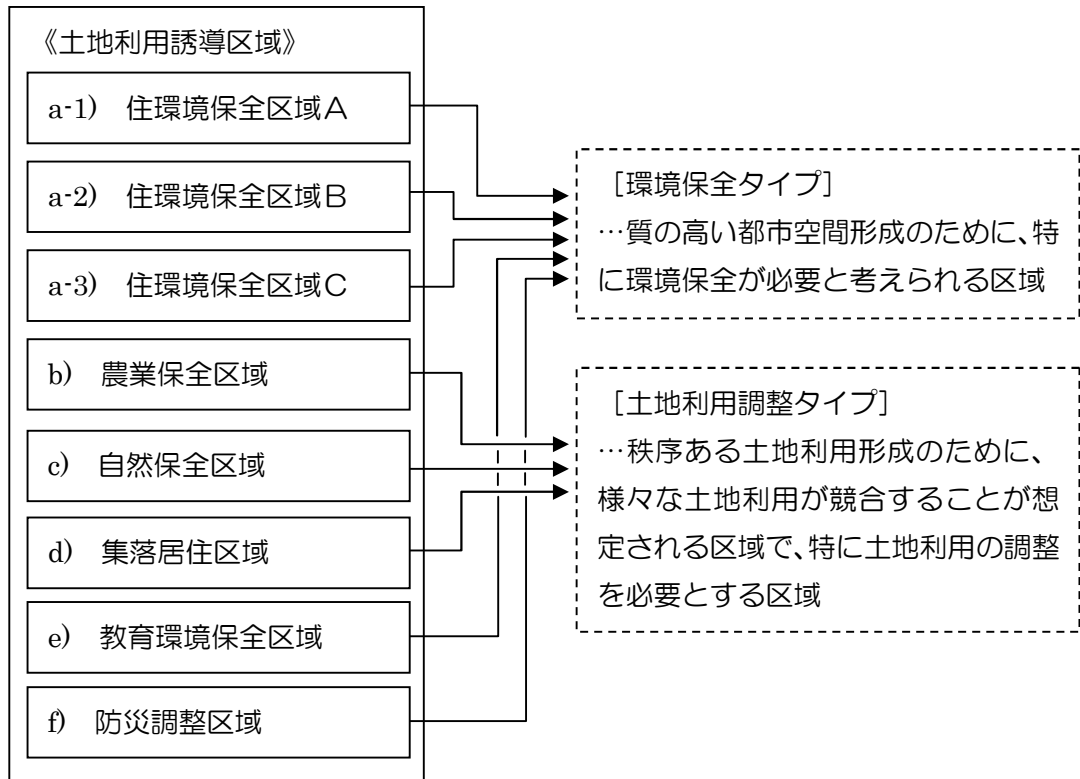
また、一方で、人口増加に伴う宅地需要の増大や土地需要の多様化、農業経営の低迷などの様々な要因により、現在の土地利用の規制・誘導だけでは、地域の望ましい土地利用の形成が困難となる場合も生じており、住民意識としてもこのような状況に対処するための土地利用の規制・誘導の強化が求められています。このため、特に土地利用調整が必要である区域における土地利用の規制・誘導が必要です。

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」をめざすものと「土地利用調整」をめざ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及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8種類の土地利用誘導区域を設定します。

(IV章において設定する土地利用誘導区域の種別)



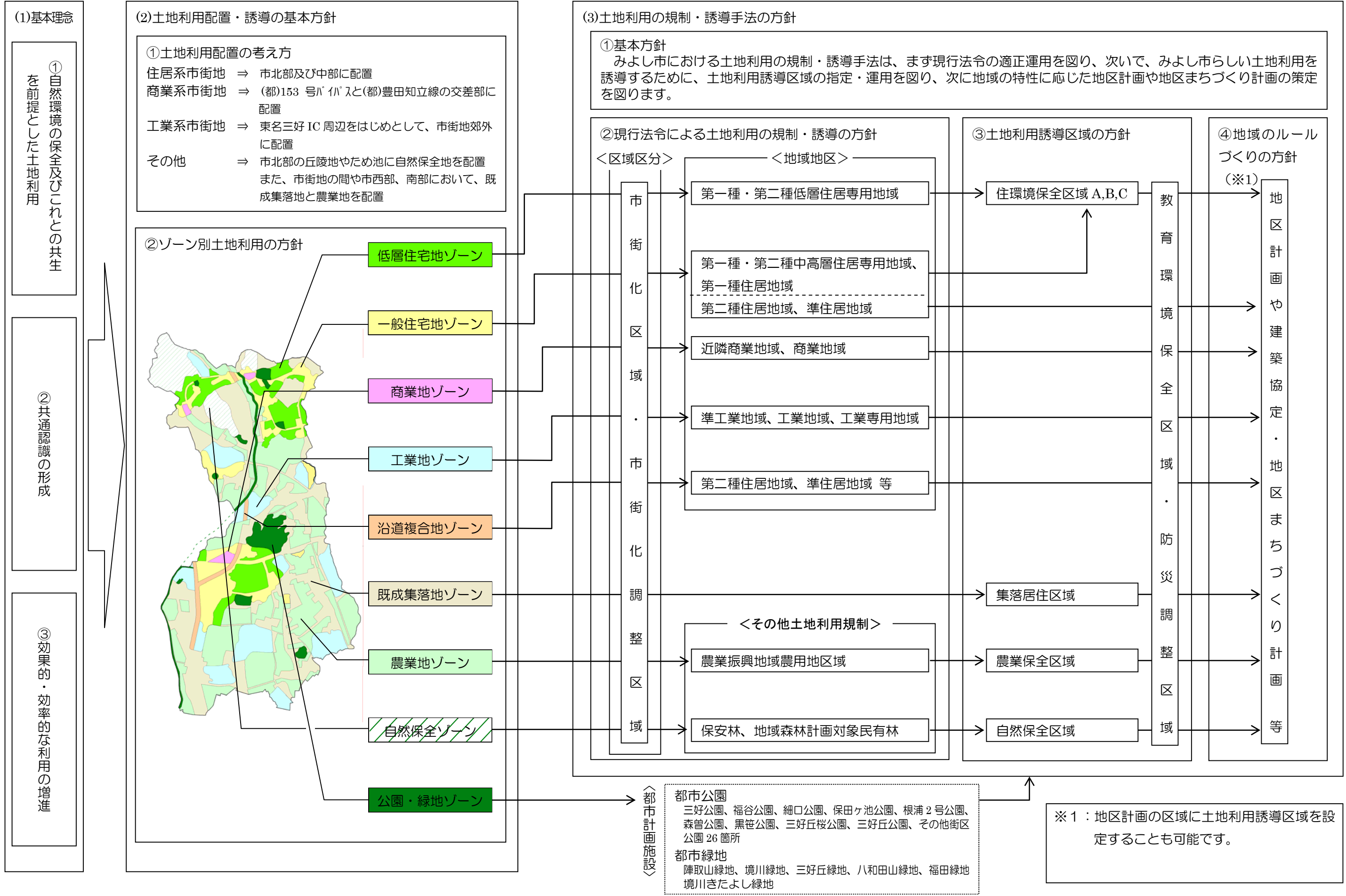
④地域のルールづくりの方針

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、みよし市まちづくり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づけることにより、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。

《土地利用の規制・誘導方針のまとめ》



2. 道路・交通の方針

(1) 基本方針

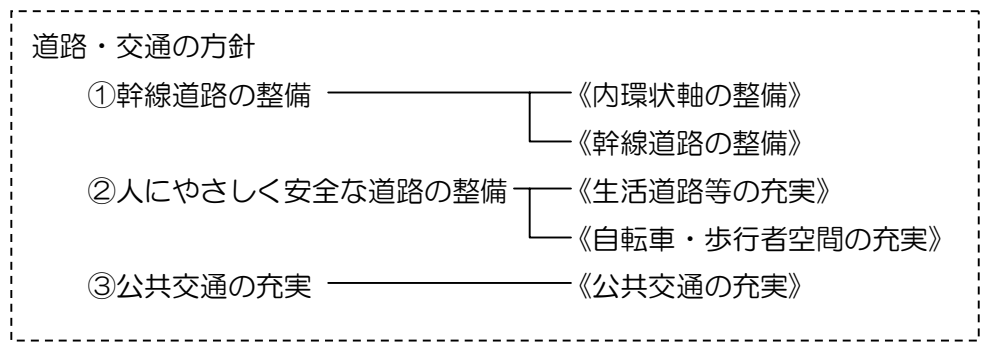
(道路・交通の基本方針)

特色ある地域を結び、安全で便利な人の移動を確保する

本市は、東名高速道路や東名三好 IC、国道 153 号バイパスなど、広域的な交通条件が整備されていますが、これらの広域交通へのアクセスを担う道路や都市内道路網のネットワークが未形成の状況にあります。

このため、都市幹線道路や補助幹線道路など、段階構成に応じた分かりやすい道路網の整備を進め、都市内道路のネットワークを確立することにより、都市内各地域を結び、都市機能の連携の強化を図るとともに、産業交通と生活交通の分離や、市南北方向の連絡の強化及び東名三好 IC へのアクセス向上や日常生活空間としての道路や、歩行者・自転車が利用する道路の整備、ネットワークの充実を図ります。

また、人にやさしい公共交通を充実し、歩行者や交通弱者の視点に立った、安全で快適な交通環境づくりを進めます。



(2) 道路・交通の方針

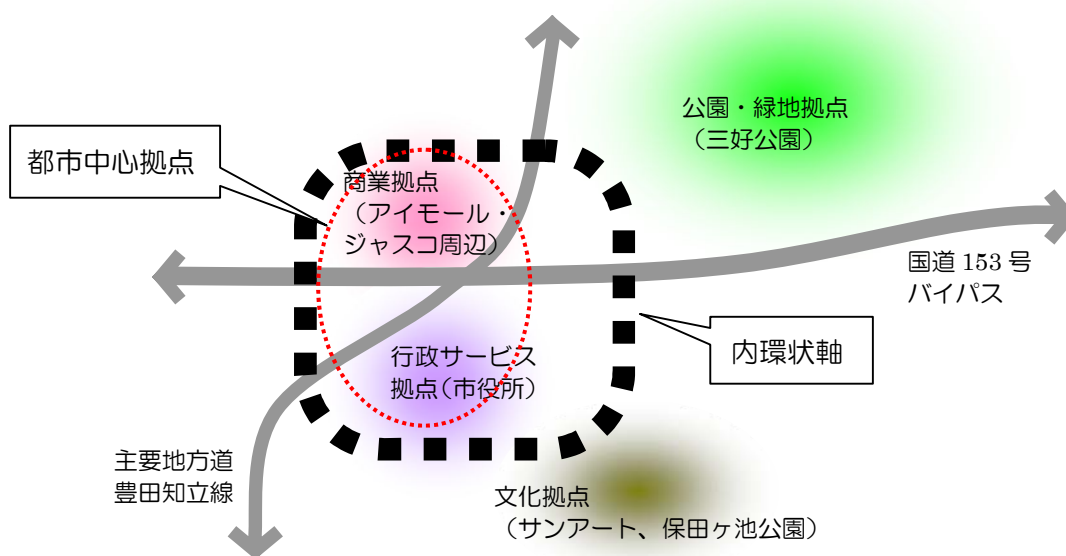
① 幹線道路の整備

《内環状軸の整備》

本市の中心市街地周辺では、市役所周辺など行政サービスの中心となる拠点、サンアートなどの文化拠点、商業拠点、公園・緑地の拠点など、各種都市機能が分散して配置されている状況にあります。このため、これらの都市拠点をネットワークする道路とし

て、(都) 平池天王台線、弥栄線、春木豊田線、三好北線、中島線、東郷三好線を《内環状軸》として位置づけ、未整備箇所の整備を進め、都市機能の連携強化を図ります。また、内環状軸は中心市街地における重要な回遊動線として、様々な交通手段に使いやすい道路になるよう配慮するとともに、沿道への緑空間の整備など道路景観等にも配慮した整備を進めることにより、住民の利便性・快適性の向上を図ります。

(内環状軸のネットワークのイメージ)



《内環状軸の整備》	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 快適な暮らしの環境をコーディネートする <input type="checkbox"/> 水と緑の環境を守り、創る <input type="checkbox"/> 交通ネットワークを充実する <input checked="" type="checkbox"/> 産業の発展と交流の促進によるにぎわいをつくる <input type="checkbox"/> 安全で安心できる都市生活を確保する <input type="checkbox"/> 参加と協働のまちづくりを進める
<ul style="list-style-type: none"> ・ 内環状軸 ((都) 東郷三好線、平池天王台線) の必要箇所の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ● 未整備箇所の整備による都市機能の連携強化 ● 道路景観に配慮した魅力的な景観づくり ● ユニバーサルデザインの考え方を考慮した道路整備

《幹線道路の整備》

幹線道路の整備については、道路単体ではなく、全体的なネットワークの構築に配慮するとともに、《都市幹線道路》、《地区幹線道路》、《補助幹線道路》といった道路の段階構成や、各道路の役割、必要性に応じて計画的な整備を進めます。

都市間の連携を担うとともに、本市の骨格を形成する《都市幹線道路》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、豊田刈谷線及び三好ヶ丘駒場線を位置づけ、未整備箇所の整備を進めます。特に、(都) 豊田知立バイパス線、豊田知立線、三好ヶ丘駒場線は、本市における南北方向の骨格道路であり、整備推進により地域の連携強化、東名三好 IC へのアクセスの強化、産業交通と生活交通の分離を図ります。

また、都市内の連携を強化する《地区幹線道路》として、(都) 黒笹三好ヶ丘線、緑ヶ丘線、黒笹福谷線、三好ヶ丘停車場線、インター1号線、インター2号線、三好南線、弥栄明知線及び三好明知下線を位置づけ、必要箇所の整備を進めます。

さらに、《都市幹線道路》、《地区幹線道路》のネットワークを補完し、各地域の集散交通を処理する《補助幹線道路》として、(都) 黒笹線、ひばりヶ丘線、インター3号線、インター4号線、蜂ヶ池線、三好中央線、森曾線、中大通線を位置づけ、必要箇所の整備を進めます。

長期末着手の都市計画道路については、今後も社会経済情勢の変化を踏まえ、多角的な視点からの必要性や妥当性を検証し、必要に応じて見直しを検討します。

《幹線道路の整備》	<input type="checkbox"/> 快適な暮らしの環境をコーディネートする <input type="checkbox"/> 水と緑の環境を守り、創る <input checked="" type="checkbox"/> 交通ネットワークを充実する <input type="checkbox"/> 産業の発展と交流の促進によるにぎわいをつくる <input type="checkbox"/> 安全で安心できる都市生活を確保する <input type="checkbox"/> 参加と協働のまちづくりを進める
・ 都市幹線道路 ((都) 豊田知立バイパス線、豊田知立線、名古屋三好線、三好ヶ丘駒場線) の整備	⇒ <ul style="list-style-type: none"> ● 未整備箇所の整備による骨格形成 ● 都市間及び都市内連携の強化 ● 東名三好 IC へのアクセス強化 ● 産業交通と生活交通の分離促進
・ 地区幹線道路 ((都) 黒笹三好ヶ丘線、黒笹福谷線、三好明知下線) の整備	⇒ <ul style="list-style-type: none"> ● 未整備箇所の整備による都市内連携の強化
・ 補助幹線道路 ((都) 青木線、蜂ヶ池線、三好中央線) の整備	⇒ <ul style="list-style-type: none"> ● 未整備箇所の整備による地域内交通の充実

②人にやさしく安全な道路の整備

《生活道路等の充実》

生活道路は、日常生活におけるオープンスペースとして、居住快適性の面だけでなく、防災や交通安全など様々な側面から重要な空間です。このため、地域住民との連携のもと、各地域のまちづくりへの貢献度を総合的に捉えて、必要とされる道路や区間を優先しユニバーサルデザインの考え方を踏まえた、安全・安心な生活道路の整備・充実を図

ります。

《生活道路等の充実》	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 快適な暮らしの環境をコーディネートする <input type="checkbox"/> 水と緑の環境を守り、創る <input checked="" type="checkbox"/> 交通ネットワークを充実する <input type="checkbox"/> 産業の発展と交流の促進によるにぎわいをつくる <input type="checkbox"/> 安全で安心できる都市生活を確保する <input type="checkbox"/> 参加と協働のまちづくりを進める
<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の状況に応じた生活道路等の充実 ⇒ 	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域間のネットワークに配慮した主要な生活道路の配置 ● 人にやさしく快適な道路の整備（ユニバーサルデザインの考え方の考慮、利用度に応じた植樹やサイン等の整備） ● 開発行為においては6m以上の幅員を確保

《自転車・歩行者空間の充実》

境川など、水と緑の資源を活かした基幹ネットワークの形成を図るとともに、既存の緑道や都市拠点とのネットワークの充実を図ります。また、幹線道路の歩車道分離を図り、人にやさしい安心な環境を整備するとともに、地域に点在する公園・緑地や市民の憩いの場を安全に移動できるように、自転車・歩行者専用道路の整備を進めます。

また、里山などに存在する既存の道を、散策路などとして有効活用することにより、自然とふれあえる歩行者空間の形成に努めます。

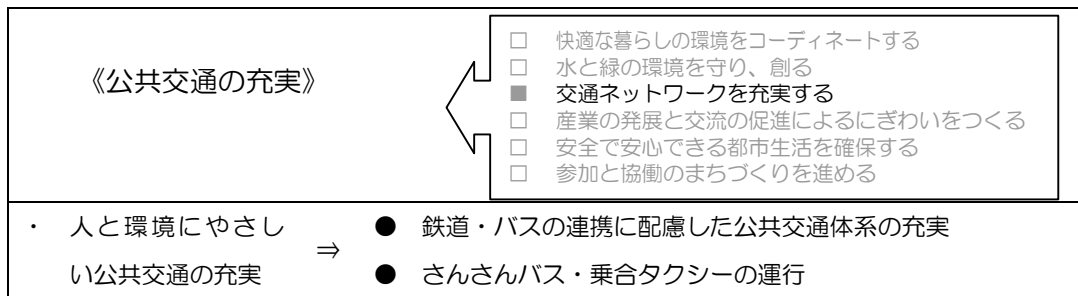
《自転車・歩行者空間の充実》	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 快適な暮らしの環境をコーディネートする <input checked="" type="checkbox"/> 水と緑の環境を守り、創る <input checked="" type="checkbox"/> 交通ネットワークを充実する <input type="checkbox"/> 産業の発展と交流の促進によるにぎわいをつくる <input type="checkbox"/> 安全で安心できる都市生活を確保する <input type="checkbox"/> 参加と協働のまちづくりを進める
<ul style="list-style-type: none"> ・ 安全で快適な自転車・歩行者空間の充実 ⇒ 	<ul style="list-style-type: none"> ● 緑の基幹ネットワークの形成 ● 地域のまちづくりと連動した自転車道、歩行者道の確保 ● 幹線道路の歩車道分離推進 ● 歩行者空間のバリアフリー化の推進

③公共交通の充実

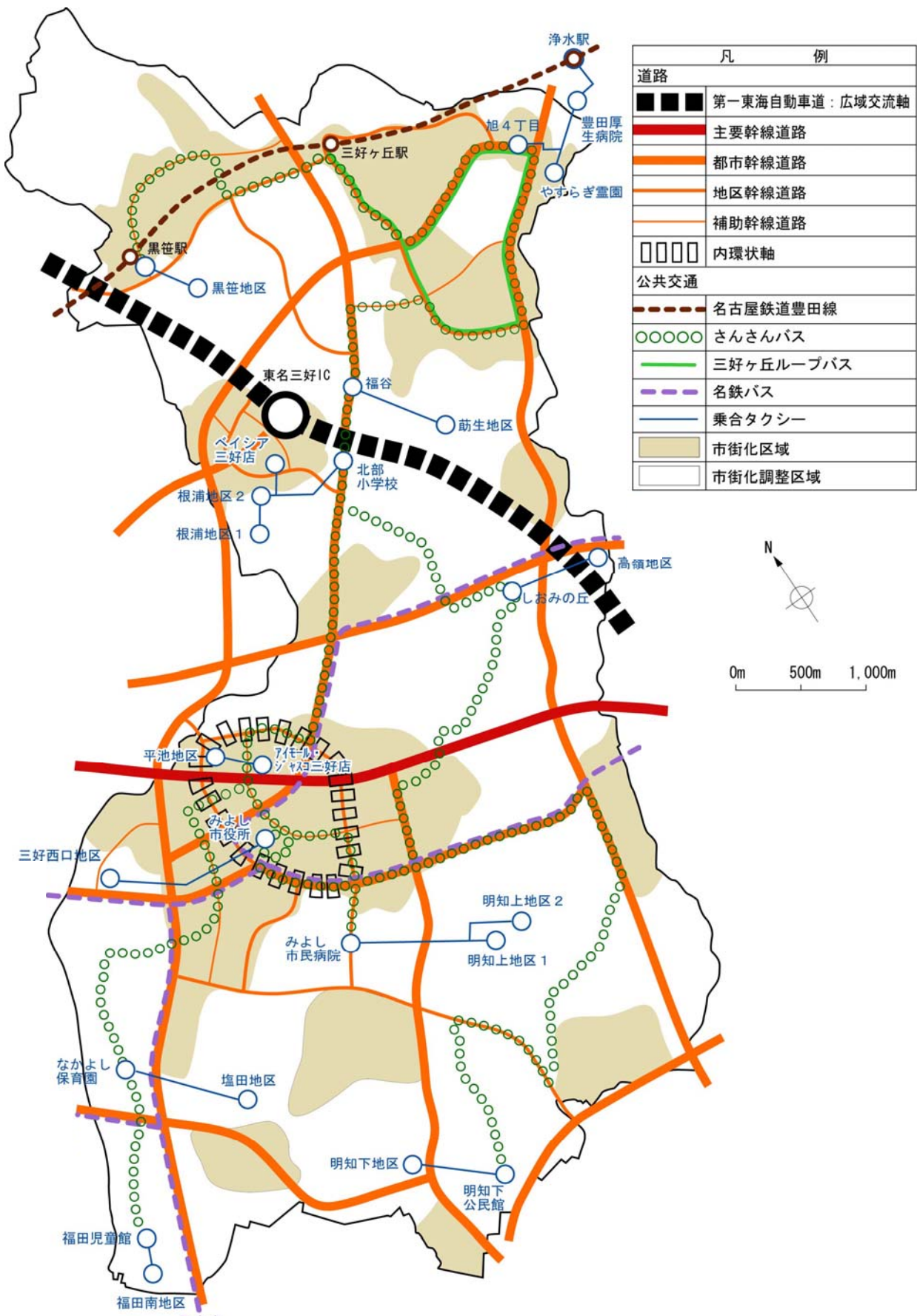
《公共交通の充実》

自家用車に過度に頼らず、誰もが便利に移動できるようにするため、公共交通の利便性を高めます。

そのため、既存バス、鉄道等との連携を図り、さんさんバスの運行拡大など、人と環境にやさしい公共交通の充実やネットワークの形成を図ります。



《道路・交通の方針図》



3. 市街地整備の方針

(1) 基本方針

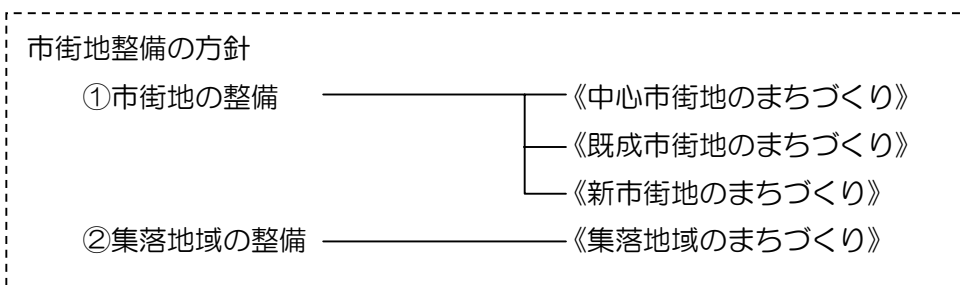
(市街地整備の基本方針)

快適な暮らしの場、産業の発展や交流の促進による にぎわいの場をつくる

本市には、北部の質の高い住居系市街地、都市機能の集積した中部の市街地、南部をはじめとする工業系市街地などがあり、それぞれの市街地の連担性は低い状況にあります。しかし、このことはそれぞれの市街地が豊かな個性と特徴を有しているということも意味しています。

このため、各地域の特徴を活かした市街地整備を推進し、住居系市街地としての快適な暮らしの場や、工業系市街地の産業の発展、中心市街地における交流促進によるにぎわいの場づくりを進めます。

集落地域については、市街化調整区域における良好な暮らしの場として、必要な生活環境の向上を図るとともに、周辺の自然環境や田園環境との調和に努めていきます。



(2) 市街地整備の方針

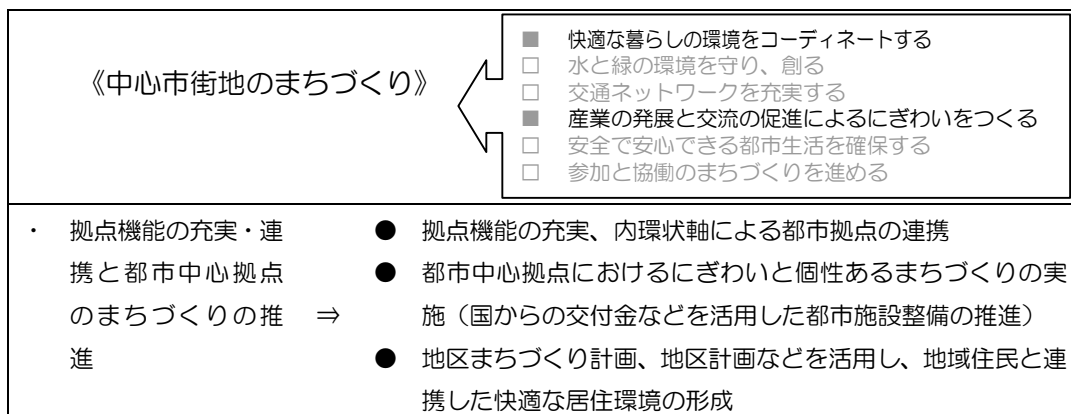
①市街地の整備

《中心市街地のまちづくり》

本市の中心市街地には、行政サービス拠点（市役所周辺）や商業拠点（アイモール・ジャスコ周辺）で構成される都市中心拠点と文化拠点（サンアート、保田ヶ池公園周辺）などの拠点が分散して位置しています。このため、内環状軸の整備推進により、拠点機能の連携を図り、住民の生活利便性の向上をめざします。

特に都市中心拠点においては、にぎわいと個性あるまちづくりを進め、まちの顔づくりのため、国からの交付金などの活用により、都市施設整備を推進します。

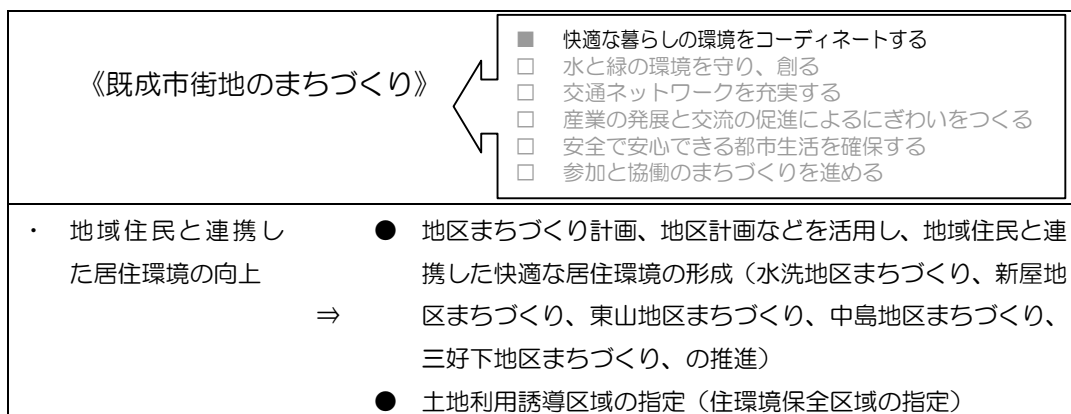
また、それぞれの都市拠点周辺地区において、地域住民と連携しながら、地域住民が主体となって策定する地区まちづくり計画や、地区計画の活用などにより、利便性の高い空間づくりを進めます。



《既成市街地のまちづくり》

都市中心街地の周辺をはじめとする既成市街地では、道路が狭く公園の少ない地区が残っています。これらの地区では建築物も密集している状況にあり、生活環境や防災の面などから市街地の改善が望まれます。このため、地域住民と連携を図り、道路や公園の計画的な配置を含めた地区まちづくり計画を地域住民が主体となって策定し、計画に応じた整備手法（セットバックによる道路の確保や道路・公園の単独整備など）の適用により、居住環境の向上を図ります。

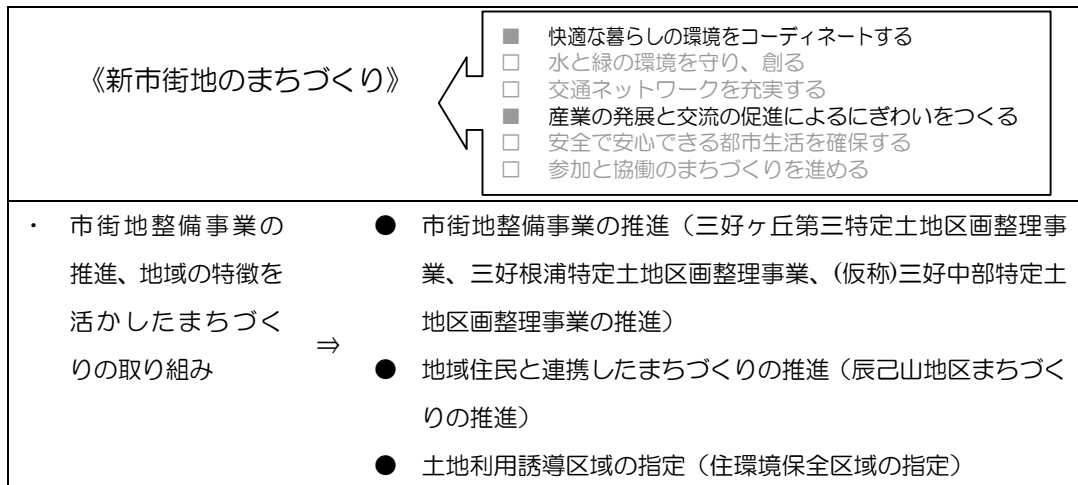
また、既成市街地において、市街地整備事業などが実施され、既に都市基盤が整備されている地区については、地域の良好な居住環境を保全するための取り組み（土地利用誘導区域の指定、地区まちづくり計画の策定、地区計画の活用など）を推進し、良好な市街地環境の保全を図ります。



《新市街地のまちづくり》

本市の北部や東名高速道路周辺に位置する新市街地においては、定住や就業の場として、土地区画整理事業などの市街地開発事業が施行済み、あるいは施行中となっています。このため、これらの事業の推進を図るとともに、学校施設や都市公園など、必要な公共施設を確保します。また、他地区と同様に、地域住民の策定による地区まちづくり計画など、地域住民と連携したまちづくりの推進を図ります。

さらに、地域の良好な居住環境を保全するための取り組み（土地利用誘導区域の指定、地区まちづくり計画の策定、地区計画の活用など）を推進し、良好な市街地環境の保全を図ります。



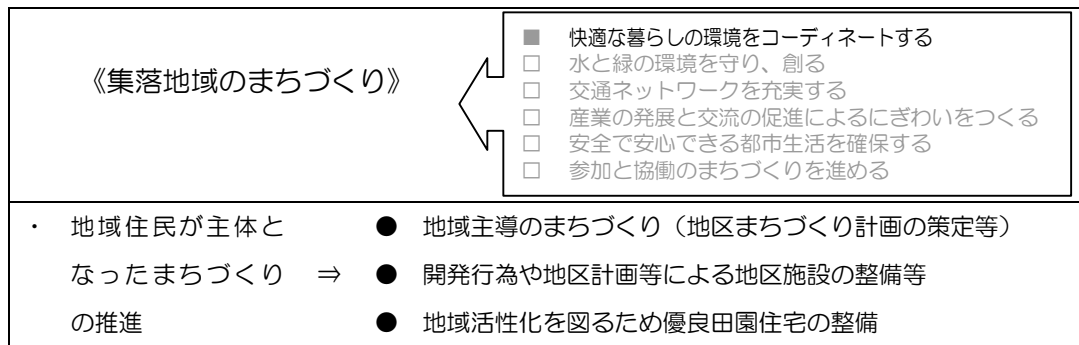
②集落地域の整備

《集落地域のまちづくり》

集落地域が位置する市街化調整区域は、原則的に市街化を抑制する地域としての位置づけにあります。一方、既存集落地における生活環境の向上やコミュニティの維持が求められます。

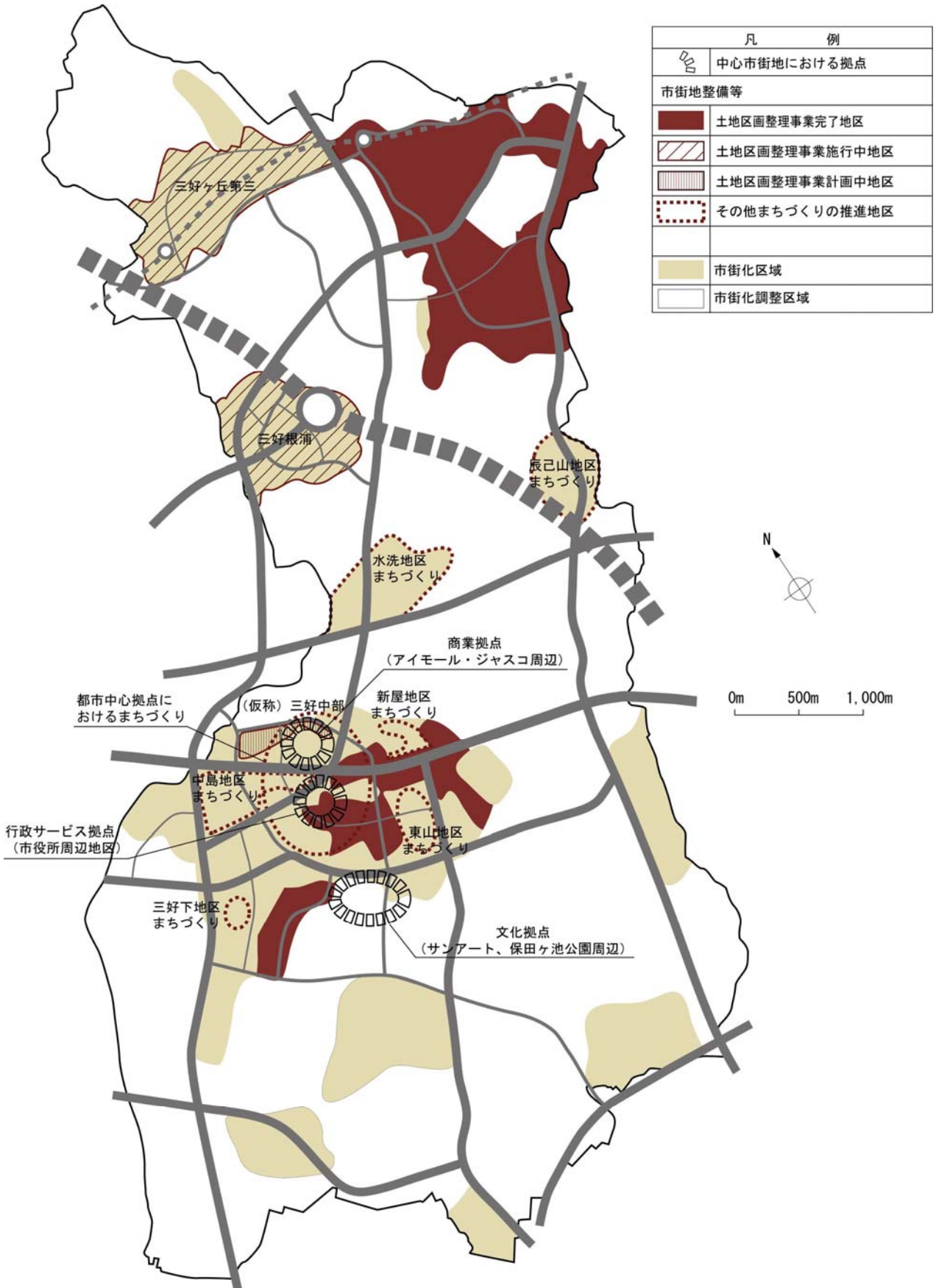
このため、大規模既存集落地及び隣接地において、地域住民が主体となって策定する地区まちづくり計画や地区計画を通じ、一定の開発行為を許容するなどして計画的に道路・公園などの地区施設整備や人口の維持に努めます。

なお、その場合においても、農地・森林地の開発や土地利用については、当然のことながら、現行法令及び土地利用誘導区域における土地利用の基準に準じるとともに、大規模既存集落地の隣接地における優良田園住宅の立地や大規模既存集落地内の住宅地開発について許容をします。



※優良田園住宅： ここでいう優良田園住宅は、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」で規定された水準（1戸建ての住宅、敷地規模 300m²以上、建ぺい率 30%以下、容積率 50%以下等）の住宅地環境を要する住宅を意味しています。

《市街地整備の方針図》



4. 水と緑の方針

(1) 基本方針

(水と緑の基本方針)

みよし市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

まちづくりの基本理念においても述べたように、潤いある自然や緑はこれからのみよし市のまちづくりにおいて、非常に重要な役割を占めるものです。しかしながら、急激に都市化が進んだ本市においては、従来からの自然環境が急速に失われつつあります。

このため、市の骨格としての緑の空間を確立する（緑をつなぐ）とともに、地域のまちづくりとあわせた公園・緑地の整備などにより、緑の空間を創出する（緑をつくる）とともに、丘陵地やため池などの残り少ない自然環境を積極的に保全（緑をまもる）します。また、道路などの公共空間や宅地における緑化を進める（緑をふやす）とともに、市民の緑化に対する意識を高め、協力して美しい緑環境の維持（緑をはぐくむ）に努めます。

さらに、河川改修や保水・遊水機能の保全を図るとともに、生活排水対策を推進し、安全で快適な生活環境の創出に努めます。

水と緑の方針

- | | | |
|-----------------|-----|-----------------|
| ① 緑をつなぐ・つくる・まもる | ├── | 《緑の基幹ネットワークの形成》 |
| | ├── | 《施設緑地の整備・確保》 |
| | └── | 《地域制緑地の保全》 |
| ② 緑をふやす・はぐくむ | ├── | 《緑化の推進》 |
| | └── | 《緑化活動の推進》 |
| ③ 排水対策の推進 | ── | 《排水対策の推進》 |

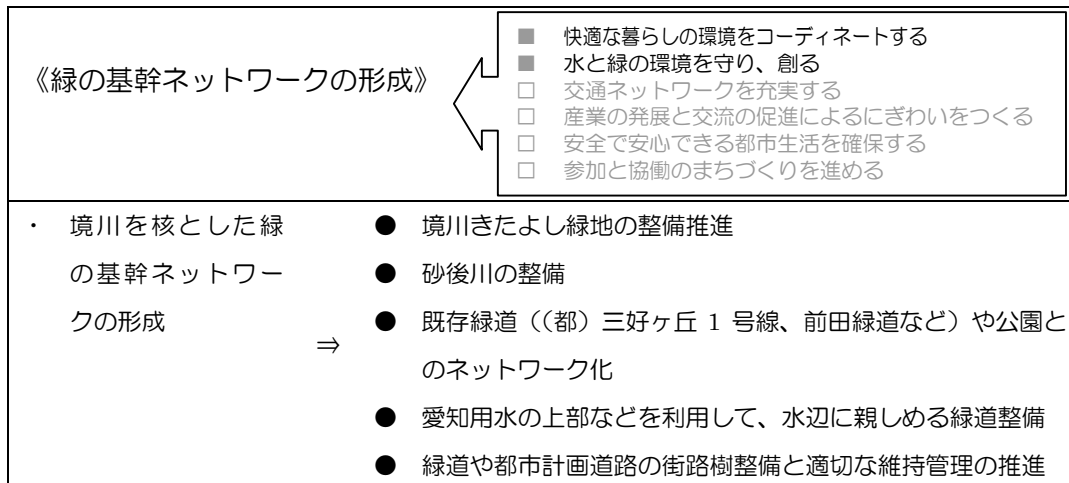
(2) 水と緑の方針

① 緑をつなぐ・つくる・まもる

《緑の基幹ネットワークの形成》

市内を南北に縦断する境川緑地・境川きたよし緑地の整備を促進し、前田緑道や三吉緑道と愛知用水路の上部を利用した緑道の整備により、市内全域に緑の基幹ネットワークの形成をめざします。

また、緑道や都市計画道路の街路樹整備と適切な維持管理の推進により、公園や河川、ため池などの緑を街路樹などの緑でつなげます。



《施設緑地の整備・確保》

地域の環境の改善や地域住民の憩い、自然とのふれあい、身近なスポーツやレクリエーション、地域活動の場、また、災害時の一時避難の場など、さまざまな利用の拠点として三好公園をはじめとする都市公園の整備・充実を図ります。また、市街地整備事業など、各種まちづくり施策に伴い、計画的に都市公園や都市緑地を確保するとともに、地域バランスに配慮した公園の配置、整備を行い、潤いと安らぎのある生活環境の形成を図ります。

なお、公園整備にあたっては、地域の資源や特性を活かした空間・施設整備を行い、地域住民に愛されるように努めるとともに、既存の公園・緑地についても利用者に愛着が持たれ安全で安心できる公園・緑地になるようにリフレッシュを順次進め、公園施設の長寿命化に取り組みます。

河川については、境川を緑の基幹ネットワークの骨格軸とするほか、砂後川、茶屋川において、生態系の生息域として、また、地域に潤いをもたらす自然の場として、多自

然型工法による河川整備を推進します。

<p>《施設緑地の整備・確保》</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 快適な暮らしの環境をコーディネートする ■ 水と緑の環境を守り、創る □ 交通ネットワークを充実する □ 産業の発展と交流の促進によるにぎわいをつくる ■ 安全で安心できる都市生活を確保する □ 参加と協働のまちづくりを進める
<p>・ 都市公園及び河川の整備推進</p> <p style="text-align: center;">⇒</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 総合公園の整備（三好公園） ● 地区公園の整備（保田ヶ池公園、福谷公園） ● 街区公園の整備（筋生水洗公園など） ● 市街地整備事業など、まちづくり施策に伴う公園・緑地の整備 ● 地域特性や利用者ニーズを反映した特色ある公園整備 ● 公園・緑地のリフレッシュの推進 ● 多自然型工法による河川の整備（砂後川、茶屋川）

《地域制緑地の保全》

前述のように、本市における従来からの自然環境は急速に失われつつありますが、市北部には丘陵地が残っており、市中部から南部にわたっては優良な農地が位置しています。また、もともと農業を中心として発展してきた本市においては、ため池が数多く残されており、生態系の貴重な生息域となっています。さらに、集落や既存市街地をはじめとして、社寺と一体となったいわゆる「鎮守の森」が位置しており、これらは地域の貴重な緑地空間であるとともに、コミュニティの場として機能してきた自然環境です。

このため、市内に残る貴重な里山などの活用と保全を図るため、緑化指定を行うなどの施策を検討するとともに、里山づくりを進めます。一方、農地については、優良農地を保全するため、農用地区域の指定を継続するとともに、遊休農地については体験・交流の場として有効活用を図ります。また、耕作放棄地の解消や農業支援などを目的に農業支援センターを設置し、営農指導などを行います。なお、市街化区域内の貴重な優良農地を生産緑地地区に指定することにより、農産物を供給する役割とともに、緑地機能や防災避難空間としての機能、雨水の貯留や水循環を担う機能などを位置付け、将来は公園や緑地として活用するなどして、都市緑地の保全を図ります。

また、土地利用誘導区域の基準に基づき、これら地域に残る貴重な自然環境の保全を図ります。

《地域制緑地の保全》	<ul style="list-style-type: none"> ■ 快適な暮らしの環境をコーディネートする ■ 水と緑の環境を守り、創る □ 交通ネットワークを充実する □ 産業の発展と交流の促進によるにぎわいをつくる □ 安全で安心できる都市生活を確保する □ 参加と協働のまちづくりを進める
<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域に残る貴重な自然の保全 	<ul style="list-style-type: none"> ● 市内に残る貴重な里山などの活用と保全（緑化指定地区の指定拡大、市街地に面する里山（斜面林）を「保全配慮地区」として指定検討、都市緑地法に基づく「特別緑地保全地区」の指定検討） ⇒ ● 農地の保全と活用（農用地区域の指定継続、市民のニーズに応じた、ふれあい農園の拡張整備、生産緑地地区指定による緑地の保全） ● 土地利用誘導区域の指定（自然保全区域、農業保全区域）による丘陵地やため池、社寺林、農地等の保全

② 緑をふやす・はぐくむ

《緑化の推進》

緑あふれるまちづくりを進めるためには、都市公園や都市緑地、あるいは地域制緑地として、土地利用上確保する緑地だけでなく、日常生活において目に触れる緑地を増やすなど、緑を感じることでできるまちづくりが必要です。このため、地区まちづくり計画や地区計画、緑化協定など、地域住民が主体となって行う緑のまちづくりを促進するとともに、一定規模以上の開発行為における植栽を義務づけるなどにより、民有地における緑化を進めます。また、道路の植樹や調整池の緑化など、公共空間における緑化を積極的に図ります。

《緑化の推進》	<ul style="list-style-type: none"> ■ 快適な暮らしの環境をコーディネートする ■ 水と緑の環境を守り、創る □ 交通ネットワークを充実する □ 産業の発展と交流の促進によるにぎわいをつくる □ 安全で安心できる都市生活を確保する □ 参加と協働のまちづくりを進める
---------	--

<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共空間や民有地における緑化の推進 	<ul style="list-style-type: none"> ● 地区まちづくり計画の策定、地区計画や緑化協定などの適用の検討 ● 公共空間における緑化の推進（公共施設の緑化、道路空間の緑化、調整池の緑化） <p style="text-align: center;">⇒</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 一定規模以上の開発行為における植栽の義務づけ ● 民有地緑化の推進（戸建住宅の庭や共同住宅のベランダなどにおける暮らしを彩る緑化の推進、商店街における花飾りやコンテナ緑化などの推進、地域の環境に配慮した工場や事業所の緑化の推進など）
---	--

《緑化活動の推進》

水と緑のまちづくりを推進していくためには、行政だけでは十分ではありません。住民・団体・事業者・行政それぞれが緑に関する理解を深め、関心を高めていくことが重要です。このため、緑に関する情報を提供するだけでなく、自主的な緑化に関する取り組みを促進するための経済的・技術的な支援に努めます。

<p>《緑化活動の推進》</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ■ 快適な暮らしの環境をコーディネートする ■ 水と緑の環境を守り、創る □ 交通ネットワークを充実する □ 産業の発展と交流の促進によるにぎわいをつくる □ 安全で安心できる都市生活を確保する ■ 参加と協働のまちづくりを進める </div>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 経済的・技術的な支援 	<ul style="list-style-type: none"> ● （仮称）緑を育み隊の創設と生垣設置助成制度の導入 ● 環境学習の場としての小中学校の緑化の推進 ● 「みどりの少年団」の支援と小中学校の緑化に関する情報発信拠点化 <p style="text-align: center;">⇒</p>

③排水対策の推進

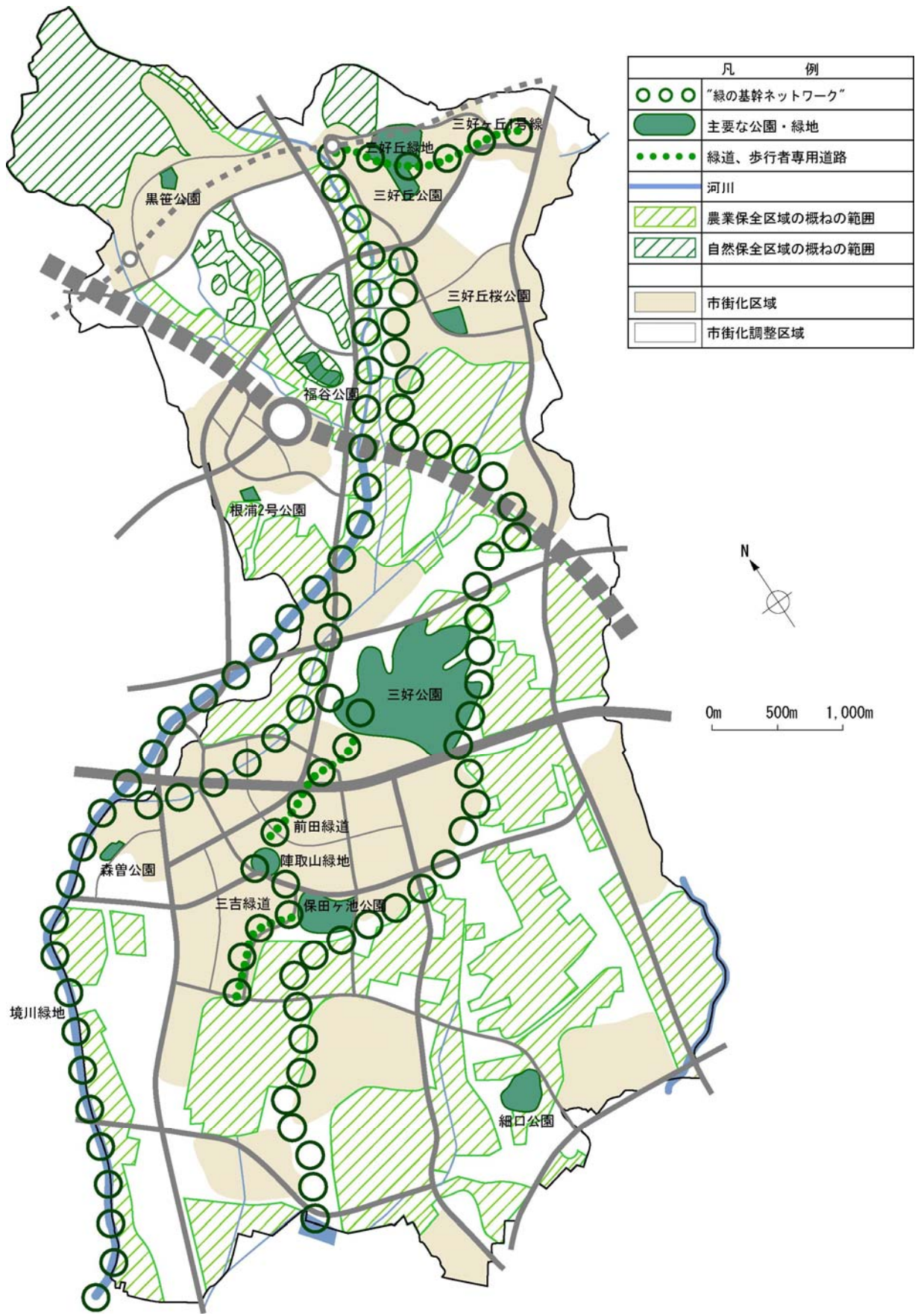
《排水対策の推進》

本市は二級河川境川の流域に属しますが、都市化の進展に伴い、河川への雨水流出量が増大しつつあります。このため、河川改修を計画的に促進するとともに、開発に伴う調整池や貯留施設の設置などの流出抑制対策に努めます。また、市内に位置する農地やため池などの自然環境は、地域に潤いをもたらすだけでなく、保水・遊水機能を有しています。このため、これらの自然環境を適正に保全するとともに、浸水の可能性がある地域において、開発事業者が実施すべき措置を定めるなど、境川流域への特定都市河川浸水被害対策法の適用により、境川流域水害対策計画を策定し、安全な流域づくりを総合的に進めます。

さらに、美しい水環境を守り、快適な生活環境を創出するため、生活排水処理率 100%の実現をめざします。このため、地域の状況や住民の意向を勘案し、流域関連公共下水道の整備などを進めるほか、下水道整備が困難である地域については、合併処理浄化槽の普及を促進します。

《排水対策の推進》	<ul style="list-style-type: none"> ■ 快適な暮らしの環境をコーディネートする ■ 水と緑の環境を守り、創る □ 交通ネットワークを充実する □ 産業の発展と交流の促進によるにぎわいをつくる ■ 安全で安心できる都市生活を確保する □ 参加と協働のまちづくりを進める
<ul style="list-style-type: none"> ・ 安全な流域づくりの推進 	<ul style="list-style-type: none"> ● 境川流域水害対策計画の実施 ● 河川改修の促進、調整池等の流出抑制対策の実施 ● 土地利用誘導区域（自然保全区域、農業保全区域）の指定による保水・遊水機能の維持・確保 ● 土地利用誘導区域（防災調整区域）の指定による開発事業者の適正措置の実施誘導
<ul style="list-style-type: none"> ・ 生活排水処理率 100%の実現 	<p style="text-align: center;">⇒</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 流域関連公共下水道の整備促進 ● 合併浄化槽の普及促進（下水道整備が困難な区域）

《水と緑の方針図》



5. 都市景観の方針

(1) 基本方針

(都市景観の基本方針)

地域の特性を活かした美しい都市空間をつくる

本市は、農業を主体とした土地利用から、きたよし地区に代表される住宅開発、工業団地開発、大規模商業施設などの開発が進み、都市計画道路などの都市基盤施設も整備されてきました。しかし、都市化が進む一方で豊かな緑や自然環境の保全に対する意識の高揚や美しいまち並みなど良好な景観形成に関する市民の関心が高まっています。

国においても、美しい国づくり政策大綱が平成15年に公表され、良好な景観形成と豊かな緑の創出に向け、景観緑三法が平成16年に公布され、景観に関する法的拘束力や都市の緑に関する総合的な法制度が整備されました。

本市においても、潤いある生活空間の創造や地域の特性を活かした個性あるまちづくりを進めるため、みどりと景観計画や(仮称)水と緑の風景を守り育てる条例に、都市景観上重要な「自然景観」や「歴史景観」を重点的に配慮すべき景観要素として位置づけ、これらの景観を保全・活用した都市空間づくりを進めます。

また、本市は各地域がそれぞれ豊かな個性を有しています。このため、地域のまちづくりにおいて、地域住民が主体となり、それぞれの地域の特性を活かした都市空間づくりの推進に努めます。

なお、環境と人にやさしく、環境負荷の少ない循環型の地域社会の構築をめざし、ごみのポイ捨てや不法投棄を防止するとともに適正処理や減量化を図ることで環境美化に努めます。

都市景観の方針

- | | |
|----------------|--|
| ①重点的に配慮すべき景観要素 | <ul style="list-style-type: none"> — 《水と緑の環境を守り、多様な生物が共存する『自然景観づくり』》 — 《先人から引き継ぎ、後世に伝え残す『歴史景観づくり』》 |
| ②地域ごとの景観づくりの方針 | — 《地域の特性を活かし、安全で快適な『生活景観づくり』》 |
| ③環境美化の方針 | — 《環境負荷の少ない循環型の地域社会の構築》 |

(2) 都市景観の方針

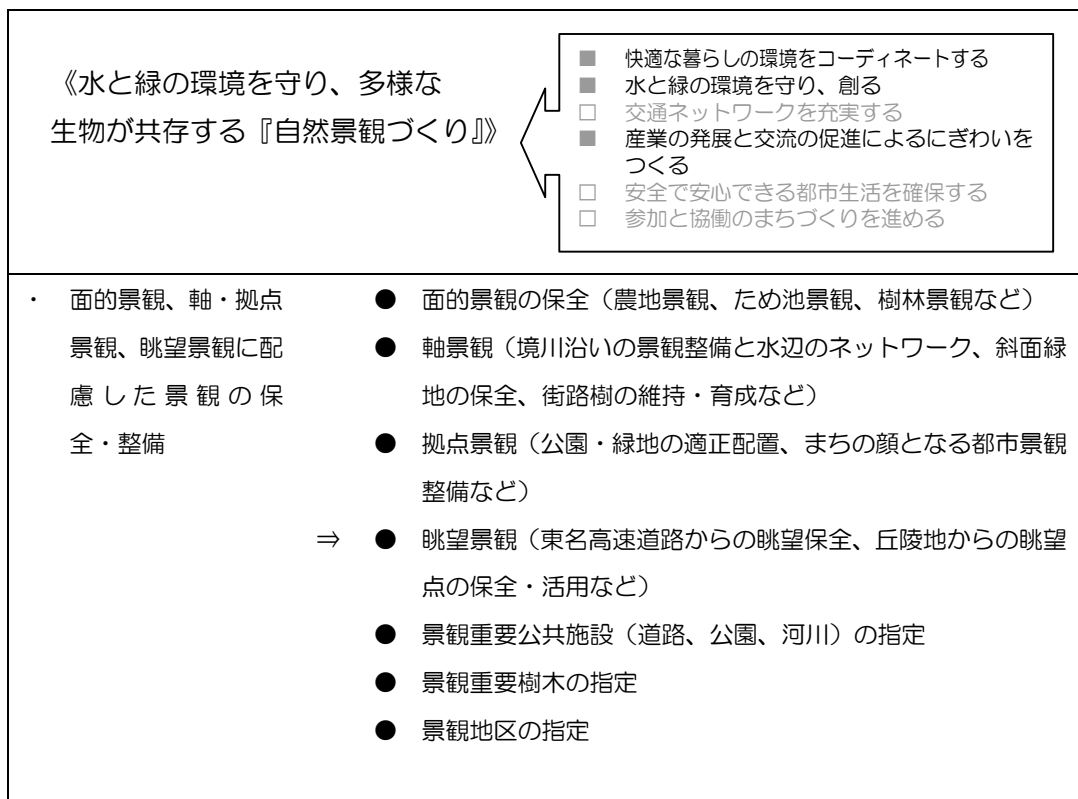
①重点的に配慮すべき景観要素

《水と緑の環境を守り、多様な生物が共存する『自然景観づくり』》

本市のまちづくりの方向性を明確にするため、都市景観形成上重要な面的景観、軸・拠点景観、眺望景観について配慮した、景観の保全・整備、維持・育成を進めます。

具体的に面的景観としては、農地景観や親水景観、樹林景観を形成する、広がりのある農地、ため池や自然林の保全に努めます。軸景観としては、境川沿いの景観整備と水辺のネットワーク、市街地をとりまく斜面緑地、連続する街路樹景観などの維持・育成に努めます。拠点景観としては、身近な緑景観の拠点としての公園・緑地やまちの顔となる都市景観づくりを進めます。眺望景観としては、本市の田園風景が眺望できる東名高速道路からの眺望や丘陵地からの眺望点の保全・活用を図ります。

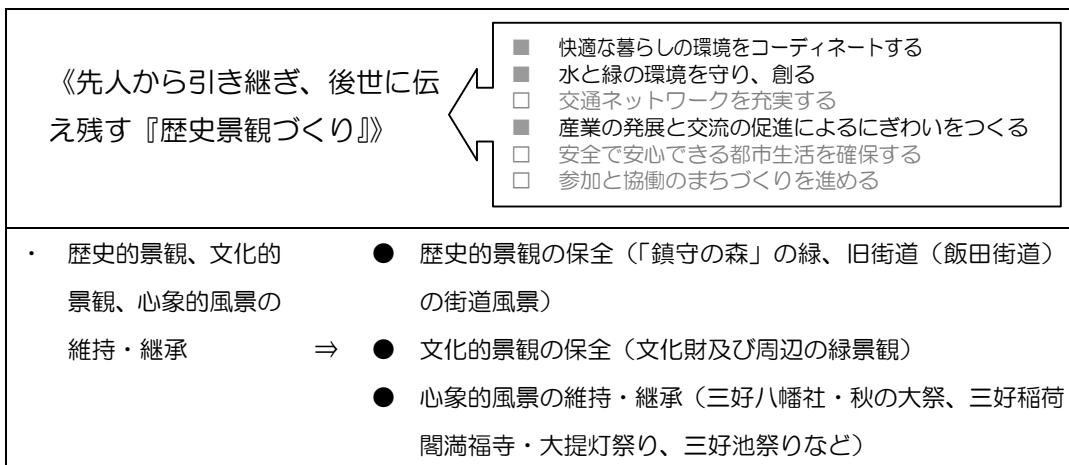
また、良好な景観の形成に大きく影響する公共施設を「景観重要公共施設」として、地域のシンボルとなっている美観的に優れている樹木で、周辺の景観に影響を与えるものを「景観重要樹木」として指定を検討します。また筋生辰己山などの市街地の良好な形成を図るため「景観地区」の指定を進めます。



《先人から引き継ぎ、後世に伝え残す『歴史景観づくり』》

本市の歴史的景観づくりとしては、後世に伝え残すべき遺産としての歴史的景観、文化的景観、心象的風景に配慮して、これらの景観の維持・継承に努めます。

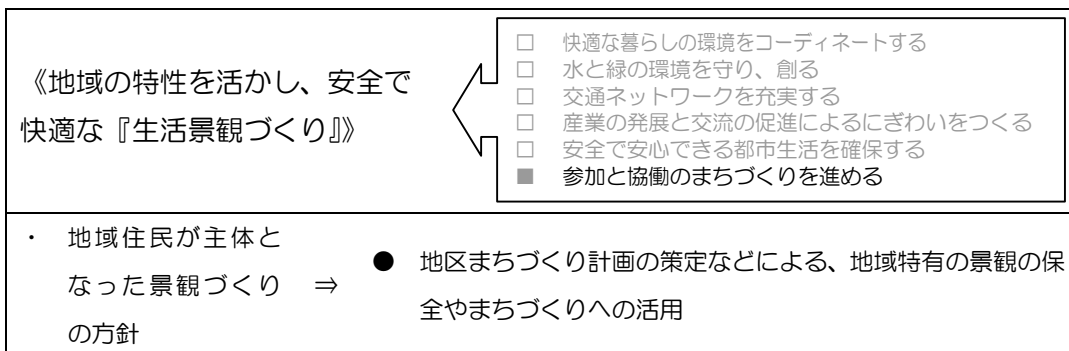
具体的に歴史的景観としては、地域に根付いた緑である「鎮守の森」や本市の歴史を伝える旧街道（飯田街道）の風景などの保全に努めます。文化的景観としては、文化財やそれと一体となった緑の保全に努めます。心象的風景としては、三好八幡社・秋の大祭、三好稲荷閣満福寺・大提灯祭り、三好池祭りなどの歴史的・文化的景観価値のある心象的祭りの維持・継承に努めます。



②地域ごとの景観づくりの方針

《地域の特性を活かし、安全で快適な『生活景観づくり』》

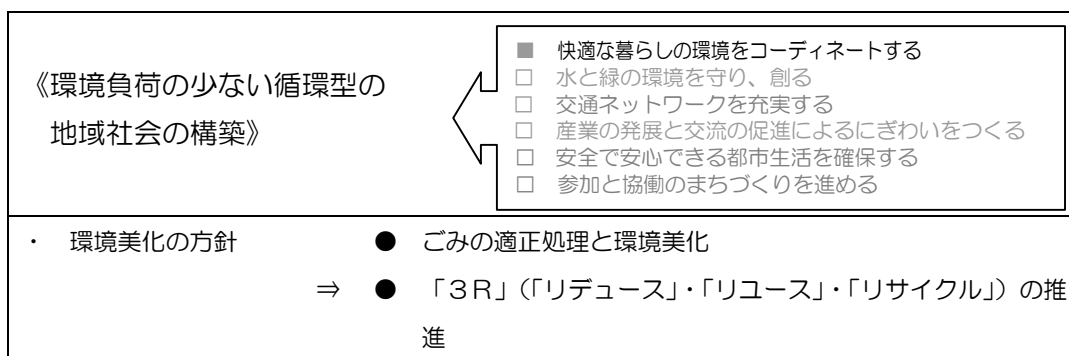
市北部における質の高い住宅市街地や丘陵地の山並み景観、中部における商業地などの都市拠点のにぎわいの景観、潤いある三好公園の景観、南部における田園と集落地の調和した景観、周囲と調和する工場緑地など、本市には、それぞれの地域において特有の優れた景観が位置しています。このため、地域住民が主体となった地区まちづくり計画などの策定を推進し、これらの地域特有の景観を活かしたまちづくり、これらの景観を保全するまちづくりの実現に努めていきます。



③環境美化の方針

《環境負荷の少ない循環型の地域社会の構築》

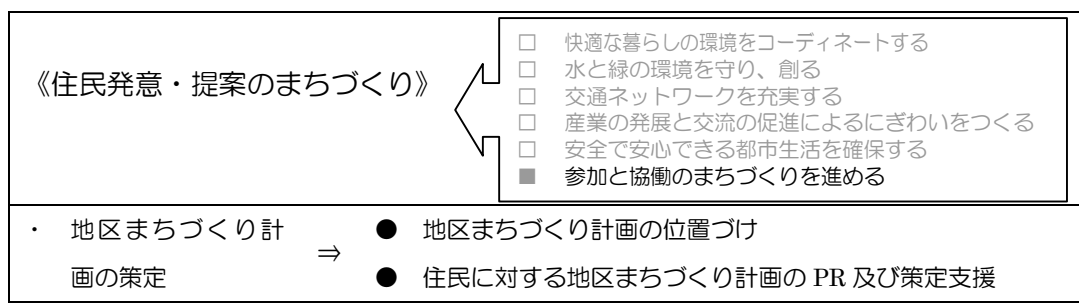
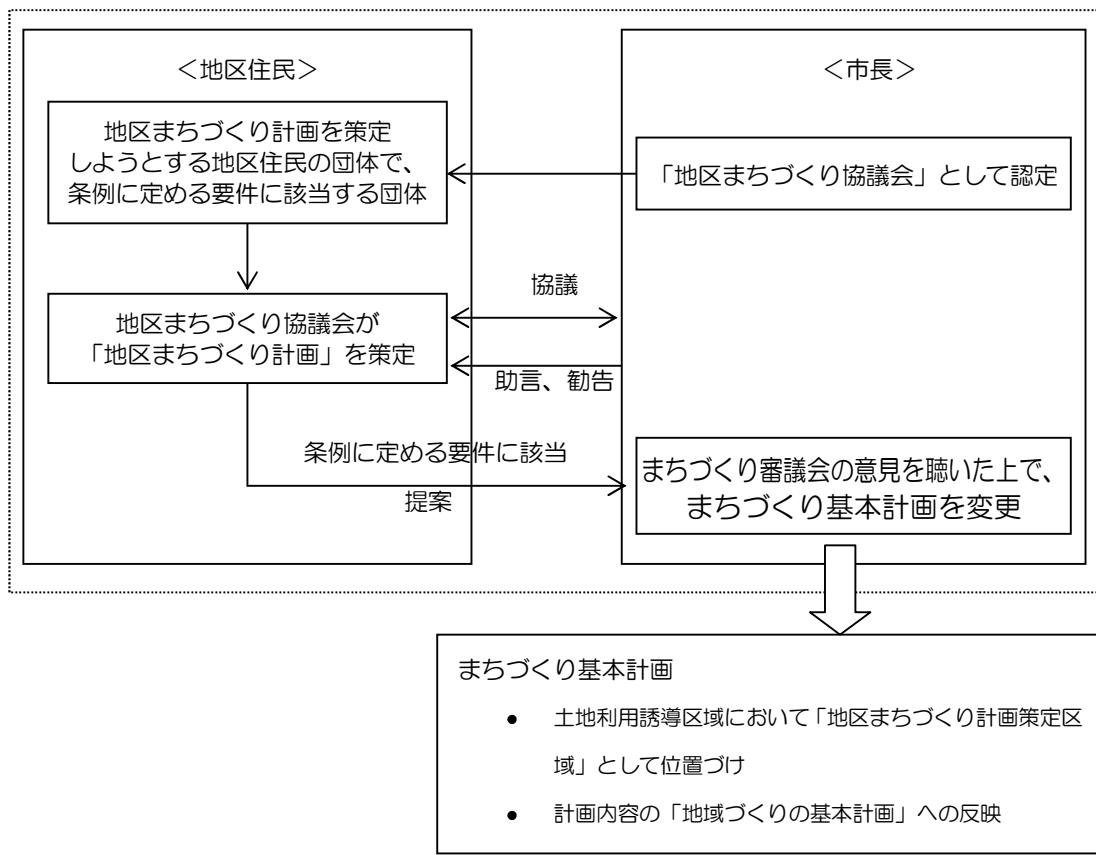
ごみの処理は現在、主に尾三衛生組合・豊田市が運営するグリーン・クリーンふじの丘で適正に行われています。しかし、人口の増加とともに増え続けるごみは、分別の徹底、「リデュース」・「リユース」・「リサイクル」（3R）の実践による減量化と、広域事業によるごみ処理施設の効率的な運営、最終処分場の確保などが必要となります。このため、ごみの計画収集の充実、リサイクルステーションの適正な管理運営や処理施設の運営など広域事業の維持に努めます。



《都市景観の方針図》



(地区まちづくり計画の位置づけ)



② 参画機会の充実

《情報公開の充実》

住民がまちづくりにおいて必要な情報を適正に把握できるように、広報やインターネットなど様々な媒体を活用し、まちづくりの情報公開や、意見聴取の場を積極的に確保

し、住民と連携しながら進めるまちづくりの実現を図ります。

《情報公開の充実》	<input type="checkbox"/> 快適な暮らしの環境をコーディネートする <input type="checkbox"/> 水と緑の環境を守り、創る <input type="checkbox"/> 交通ネットワークを充実する <input type="checkbox"/> 産業の発展と交流の促進によるにぎわいをつくる <input type="checkbox"/> 安全で安心できる都市生活を確保する <input checked="" type="checkbox"/> 参加と協働のまちづくりを進める
<ul style="list-style-type: none"> ・ 情報公開の充実 	<ul style="list-style-type: none"> ● 広報、インターネット等を活用した情報公開と意見聴取（パブリックコメント制度）の充実 <p style="text-align: center;">⇒</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 住民、団体、企業、行政がまちづくりについて協議する場の設置 ● 外国人に向けた新たな広報活動の充実

《参画機会の充実》

情報公開や意見聴取だけにとどまらず、計画策定の段階から、委員会などへの住民の参画を積極的に進め、住民とともに考えるまちづくりが実現できる仕組みを充実します。

《参画機会の充実》	<input type="checkbox"/> 快適な暮らしの環境をコーディネートする <input type="checkbox"/> 水と緑の環境を守り、創る <input type="checkbox"/> 交通ネットワークを充実する <input type="checkbox"/> 産業の発展と交流の促進によるにぎわいをつくる <input type="checkbox"/> 安全で安心できる都市生活を確保する <input checked="" type="checkbox"/> 参加と協働のまちづくりを進める
<ul style="list-style-type: none"> ・ 参画機会の充実 	<ul style="list-style-type: none"> ● 委員会等への住民の参画の充実 <p style="text-align: center;">⇒</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ワークショップ形式による公園づくりなど、住民参加による整備計画の作成