

(案)

みよし市

まちづくり基本計画

みよし市





# 目次

## 序 はじめに

---

1. みよし市まちづくり基本計画の位置付け	1
2. 本計画の性格	1
3. 本計画の目標年次	2

## 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	3
2. まちづくりの基本目標	6
3. 将来フレーム	10
4. 将来都市構造	15

## II まちづくりの基本計画

---

1. 土地利用の規制・誘導方針	27
2. 道路・交通の方針	40
3. 市街地整備の方針	46
4. 水と緑の方針	51
5. 都市景観の方針	58
6. 都市防災の方針	63
7. 参加型まちづくりの方針	68

### Ⅲ 地域づくりの基本計画

---

1. 地域区分	71
2. 地域別まちづくり計画／三好丘地域	73
3. 地域別まちづくり計画／北部地域	83
4. 地域別まちづくり計画／天王地域	93
5. 地域別まちづくり計画／三好地域	103
6. 地域別まちづくり計画／西部地域	113
7. 地域別まちづくり計画／南部地域	123

### Ⅳ 土地利用誘導区域

---

1. 土地利用誘導区域の設定方針	133
2. 土地利用誘導区域の土地利用の基準	136
《各土地利用誘導区域の土地利用の基準一覧》	153

### Ⅴ 計画の実現に向けて

---

1. まちづくりの推進にかかる方針	155
2. 評価・見直しの考え方	157

### 資 料

---

1. みよし市まちづくり基本計画策定委員会設置要綱	159
2. みよし市まちづくり基本計画策定委員会委員名簿	161
3. 策定経過	162
4. 土地利用誘導区域図	163

序

はじめに



# 序 はじめに

## 1. みよし市まちづくり基本計画の位置付け

---

みよし市まちづくり基本計画（以下、「本計画」といいます。）は、みよし市まちづくり土地利用条例（以下、「市土地利用条例」といいます。）第7条第1項の規定に基づき、第2次みよし市総合計画に掲げるまちづくり像を実現することを目的として策定するものです。

また、本計画は、都市計画法第18条の2第1項に規定する市の都市計画に関する基本的な方針（みよし市都市計画マスタープラン）として位置付けられます。

《みよし市まちづくり土地利用条例とは》

みよし市のまちづくりの基本理念を定め、市、市民および事業者の責務を明らかにするとともに、まちづくり基本計画の策定、開発事業の基準および手続きを定め、みよし市総合計画に掲げるまちづくり像の実現に寄与することを目的に制定されたもので、平成16年4月1日に施行されました。

## 2. 本計画の性格

---

本計画は、みよし市の都市計画に関する基本的な方針として、まちづくりの目標、土地利用の方針、都市施設等の整備の方針、自然環境保全の方針その他のまちづくりの方針を明らかにするものです。

また、市土地利用条例では、無秩序な開発や貴重な自然環境の喪失などに対応するために、現行法令では対処が難しい開発行為や建築活動について、実効性のあるルールを定めることをひとつの大きな目的としています。そのため、本計画には土地利用の誘導に関する措置を講ずるための区域（以下「土地利用誘導区域」といいます。）および土地利用誘導区域における土地利用の基準を定めており、土地利用の調整を図る計画としての性格も有しています。

なお、本計画の策定にあたっては、第2次みよし市総合計画や豊田都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（豊田都市計画区域マスタープラン）などの上位・関連計画との整合を図るものとします。

#### 《都市計画マスタープランとは》

都市計画法第 18 条の 2 に規定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことで、市町村の創意工夫のもとに住民の意向を反映したまちづくりの具体的なビジョンを定めるものです。

#### 《都市計画区域マスタープランとは》

都市計画法第 6 条の 2 に規定する「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」のことで、都道府県が都市計画区域ごとに定めることとされています。愛知県には都市計画区域が 6 地区あり、みよし市は豊田市との 2 市で構成される豊田都市計画区域に属しています。

## 3. 本計画の目標年次

---

本計画は、2029 年（令和 11 年）を目標年次とします。

また、本計画は、市土地利用条例第 9 条に規定する手続きを経て、随時見直しや変更を行うものであり、土地利用に関わる社会情勢の変化や地域住民のまちづくりの意向などを反映しながら更新していく計画です。

# 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

みよし市のまちづくりにおける普遍的かつ根本的な考え方及び目指すべき 20 年後の将来の姿をまちづくりの基本理念と将来像として示します。

### (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)<sup>※1</sup>153号バイパスや東名三好IC<sup>※2</sup>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(令和5年推計)によると、人口は2070年(令和52年)に8,700万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。

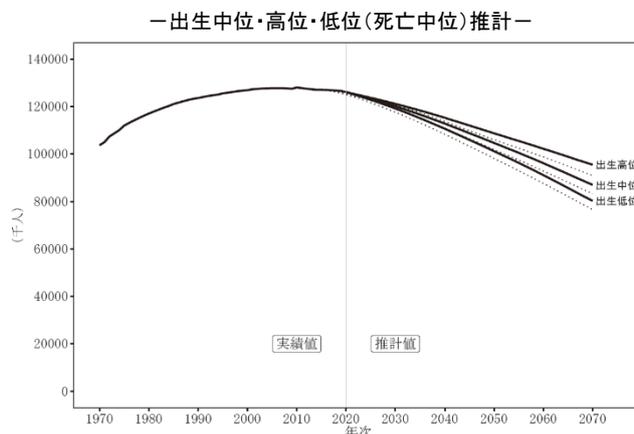


図 我が国の総人口の将来見通し  
(出典: 国立社会保障・人口問題研究所)

※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ことが必要です。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

みよし市の目指すまちづくりの将来像を実現するための大きな施策の方向性をまちづくり目標として示します。

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ことが必要です。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ことが必要です。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\*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。本市の持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、市全域の均衡ある持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。

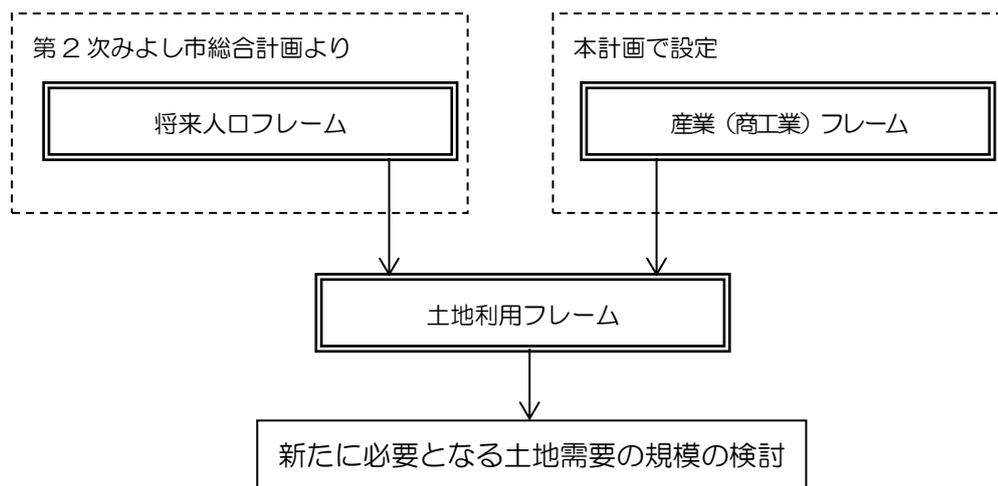
### 3. 将来フレーム

みよし市の計画的なまちづくりを進めるための将来のまちの状況を示す基本的な指標（将来における人口や産業、土地利用の状況を想定したもの）を将来フレームとして示します。

#### (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》



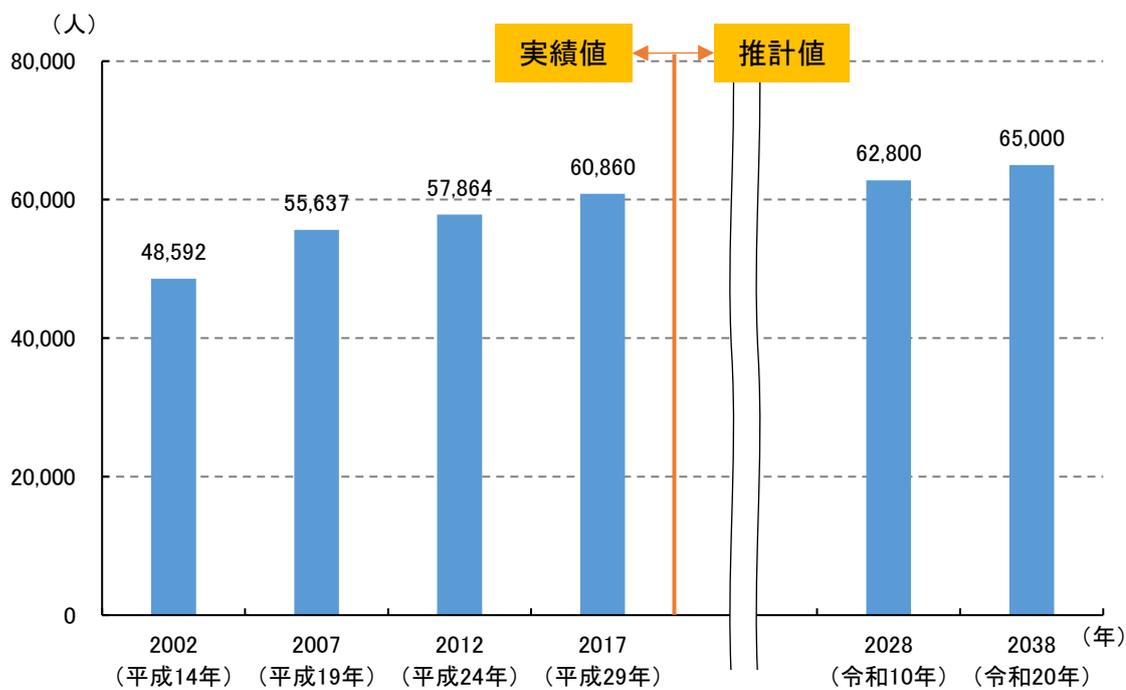
## (2) 将来人口フレーム

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 (平成29年)	2028年 (令和10年)	2038年 (令和20年)
人口	人	60,860	62,800	65,000
	0~14歳	%	14	15
	15~64歳	%	66	60
	65歳以上	%	20	25

※2017年(平成29年)住民基本台帳人口



### (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 (平成28年)	2028年 (令和10年)	2038年 (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

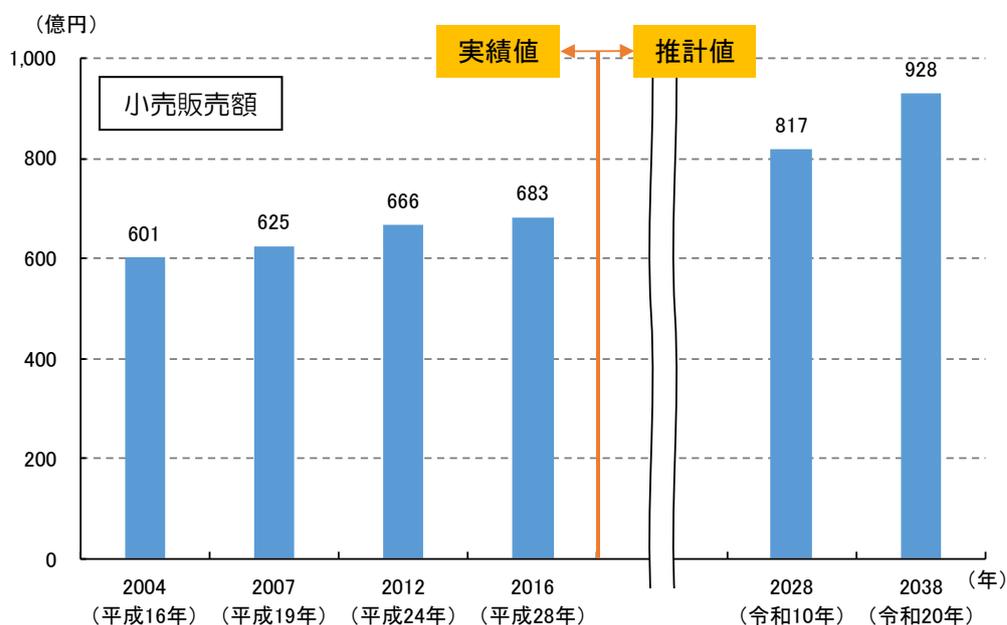


図 将来産業フレームの設定

#### (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、2023年から2028年（令和10年）までの間において、住宅地は約34ha、商業地は約5ha、工業地は約56ha、全体として約95haの新規需要を想定しています。

このうち、下図に示すように約12ha（住宅地約3ha、商業地約2ha、工業地約7ha）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83ha（住宅地約31ha、商業地約3ha、工業地約49ha）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113ha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。

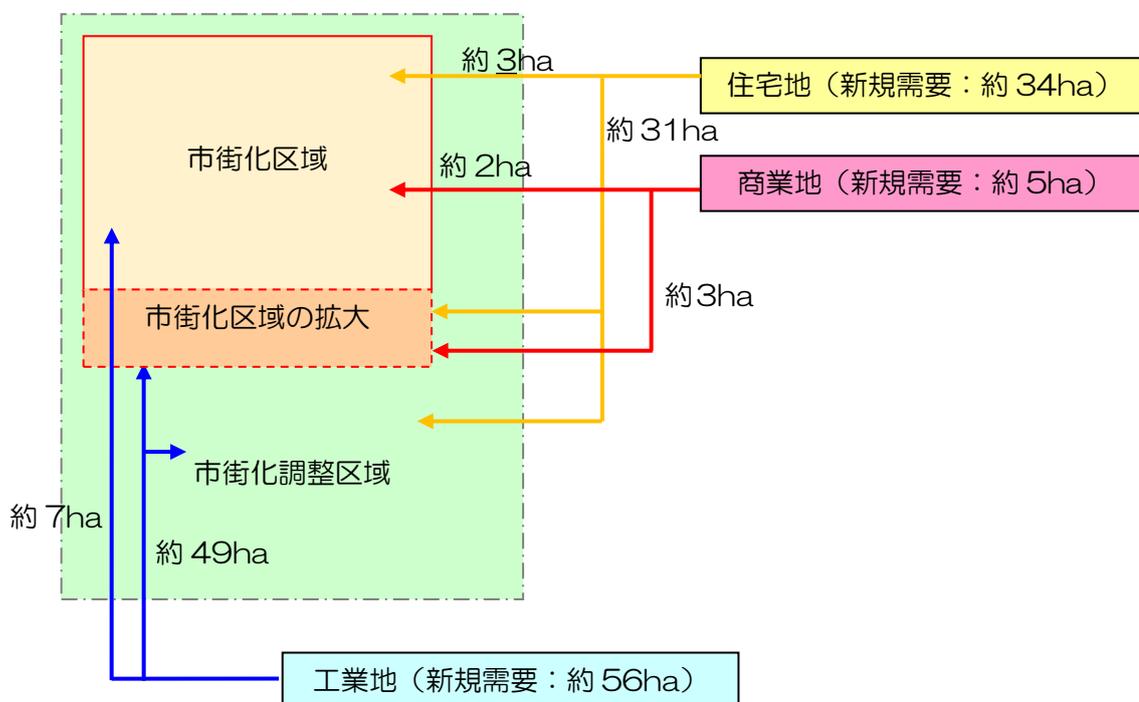


図 将来土地需要(2023-2028)に対する配分イメージ

## (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)

	2023年 (令和5年)	2028年 (令和10年)	2038年 (令和20年)
住宅地域	1,041	1,075	1,129
商業地域	34	39	44
工業地域	414	470	524
農業等地域	1,492	1,397	1,284
自然保全等地域	238	238	238
計	3,219	3,219	3,219

	2023年－2028年の 増減面積	2028年－2038年の 増減面積
住宅地域	34	54
商業地域	5	5
工業地域	56	54
農業等地域	▲95	▲113
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

みよし市の目指すまちづくりの将来像を実現するための都市を形づくる空間的な構造について、拠点や軸、土地利用（ゾーン）などの特徴を将来都市構造として示します。

### (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おり、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。

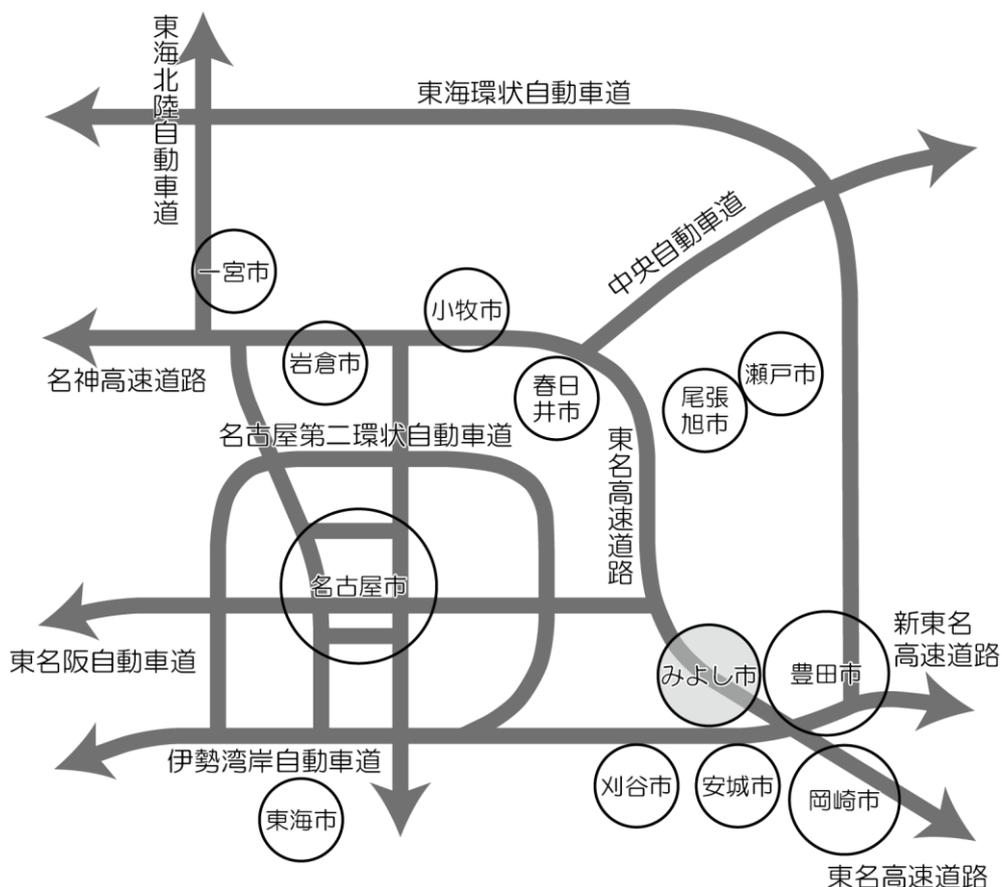


図 名古屋都市圏における高速交通網と主要都市の配置状況

## (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 快適な暮らし	② 水と緑の環境	③ 交通ネットワーク	④ 産業と交流	⑤ 安全・安心	⑥ 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	●		○		○
		■ 境川ク`リーソハ`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`ン	●	○		○	○
		■ 工業市街地ゾ`ン		○		●	○
		■ 自然緑地ゾ`ン		○		○	●
		■ 田園・集落ゾ`ン	○	●		○	○
■ 新市街地検討ゾ`ン		●	○		●	○	
■ 開発誘導ゾ`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

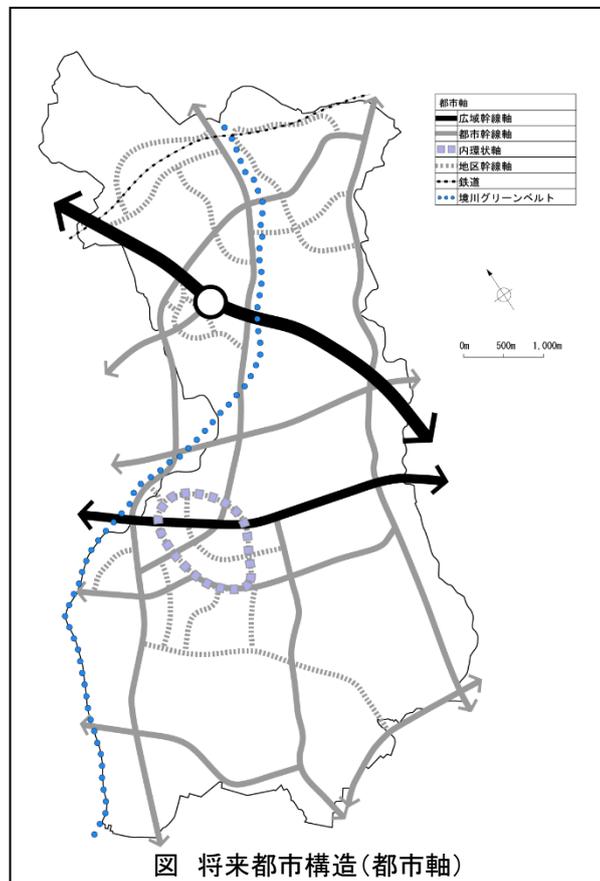


図 将来都市構造(都市軸)

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

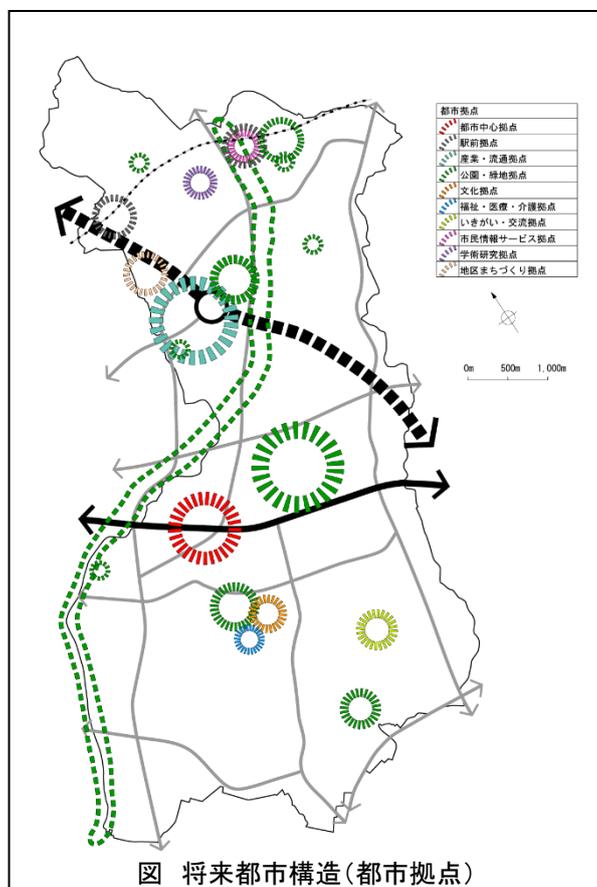
市役所を中心に、公共公益施設が集まり、銀行、郵便局や大型商業施設が隣接し、生活に必要な機能が集積された地域を都市中心拠点と位置付けます。文化・福祉・健康といった公共公益施設の整備や商業施設、宿泊・会合機能施設などの充実により、にぎわいと交流を創出する複合的な都市機能の集積を図るとともに、土地の高度利用や既成市街地の整備、魅力ある都市空間の創出により、本市の顔づくりを進めます。

#### 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

“みよし市勤労文化会館 カネヨシプレイス”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

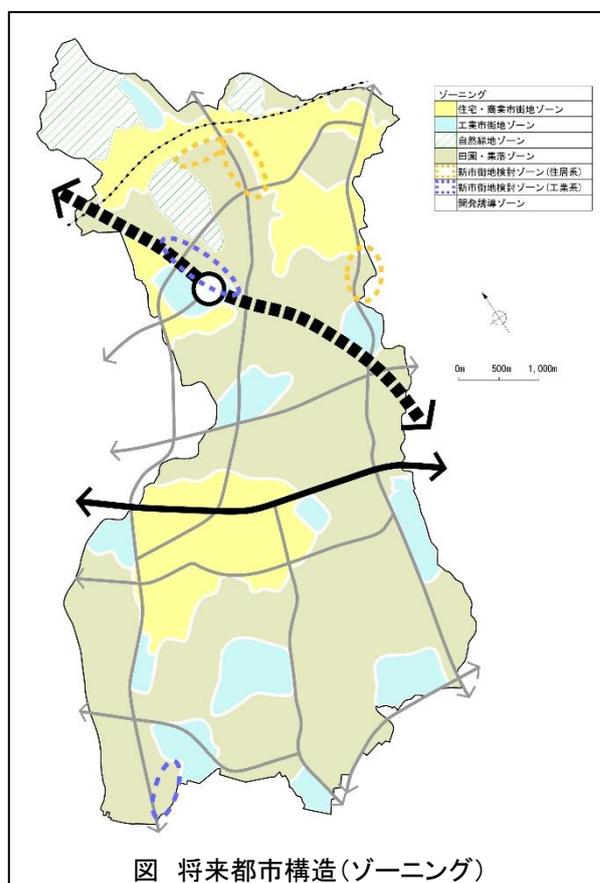


図 将来都市構造(ゾーニング)

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。

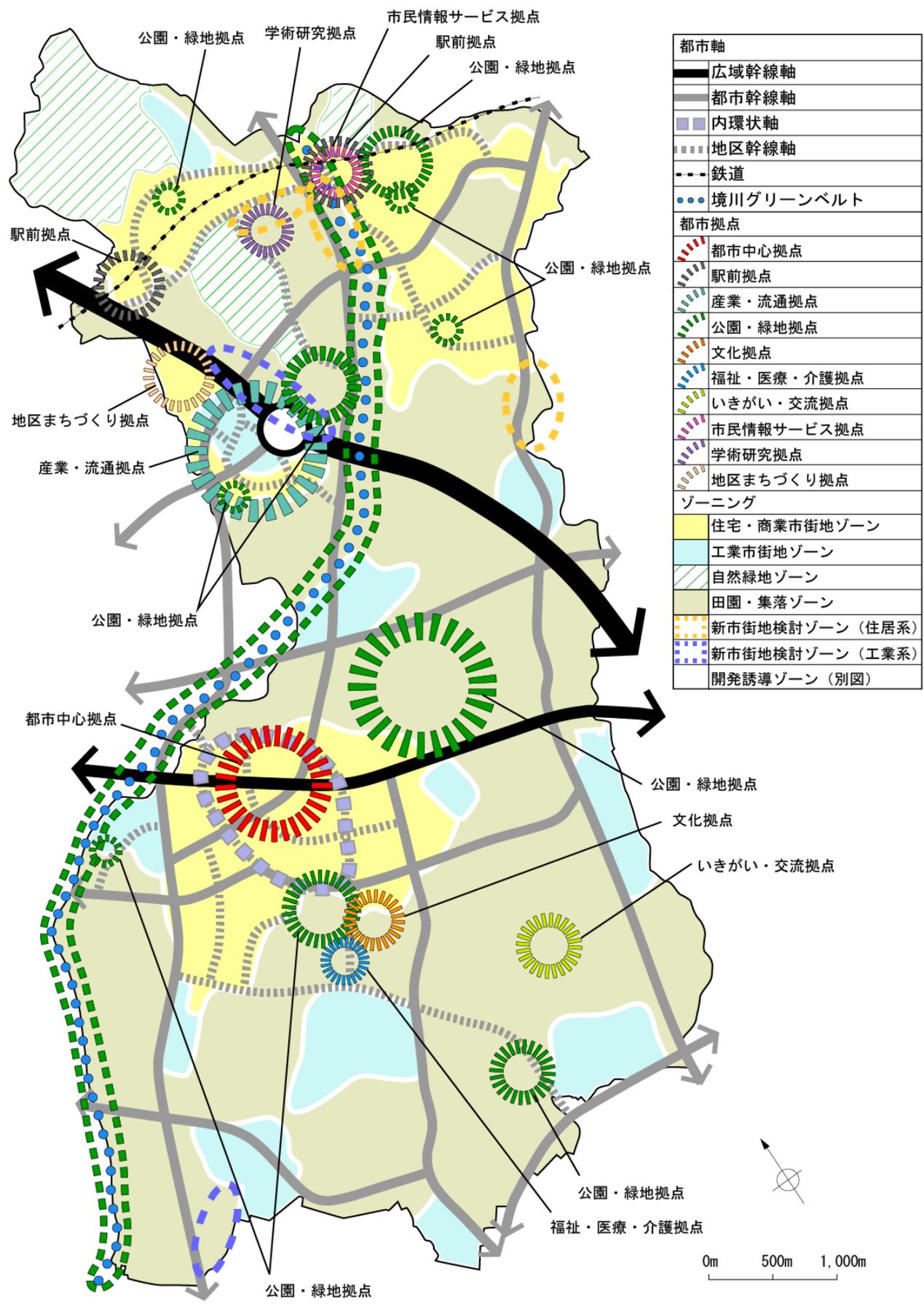


図 将来都市構造

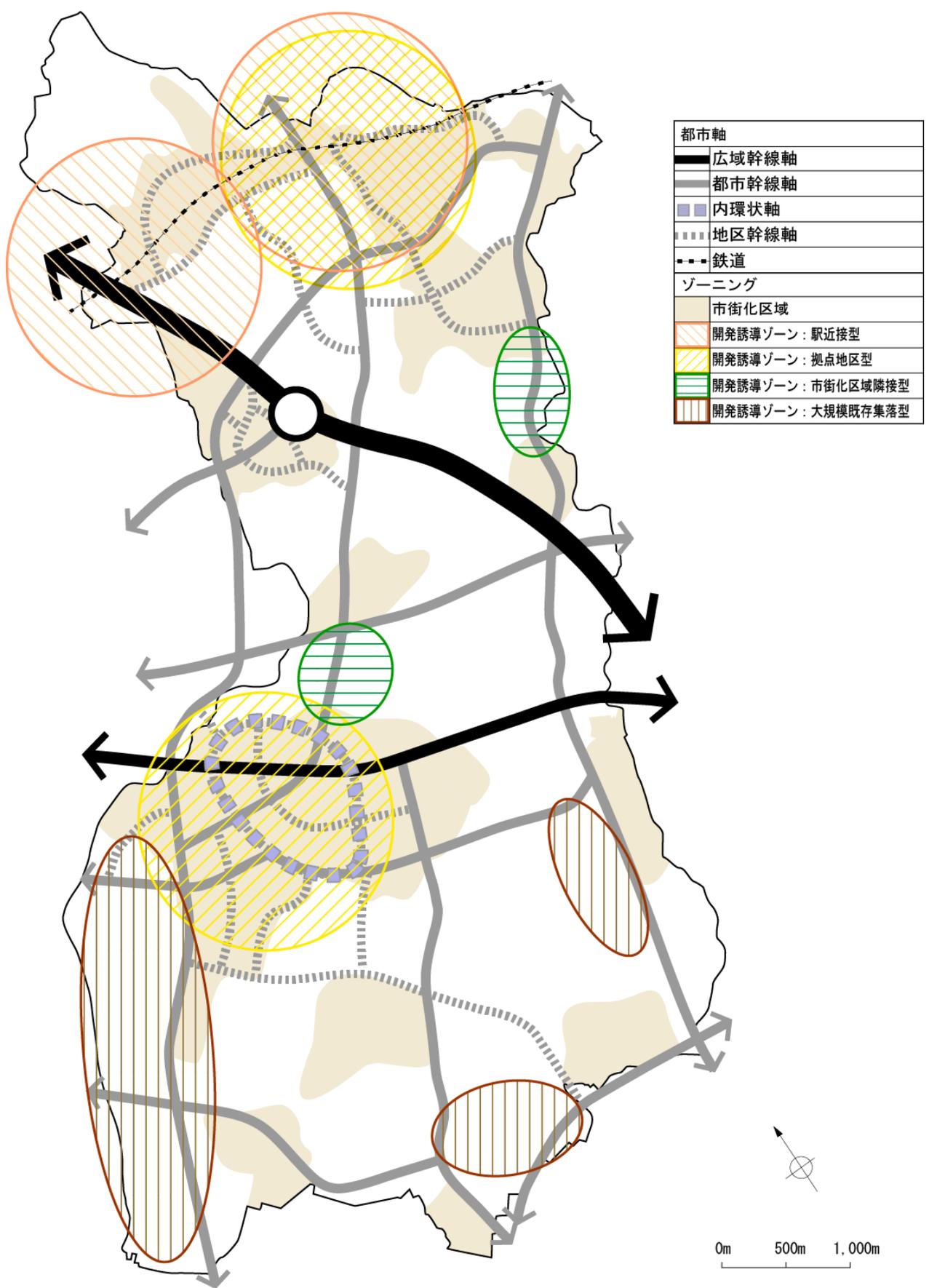


図 開発誘導ゾーン(住居系)

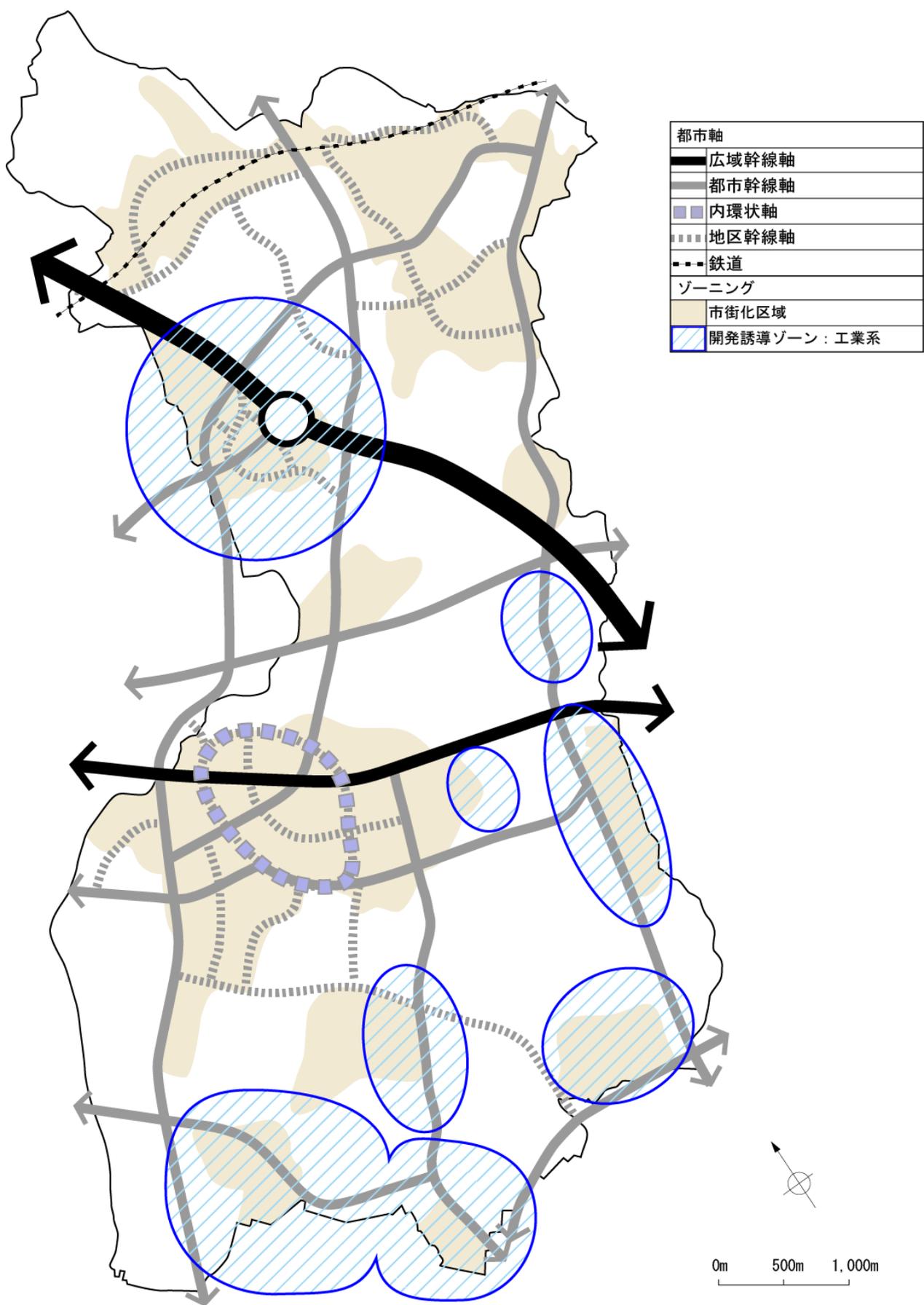


図 開発誘導ゾーン(工業系)



# 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

みよし市の目指すまちづくりの将来都市構造を実現するための土地利用（ゾーン）を具体化し、その土地利用の基本的ルールを土地利用の規制・誘導方針として示します。

### (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。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）豊田知立線の交差点において、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。

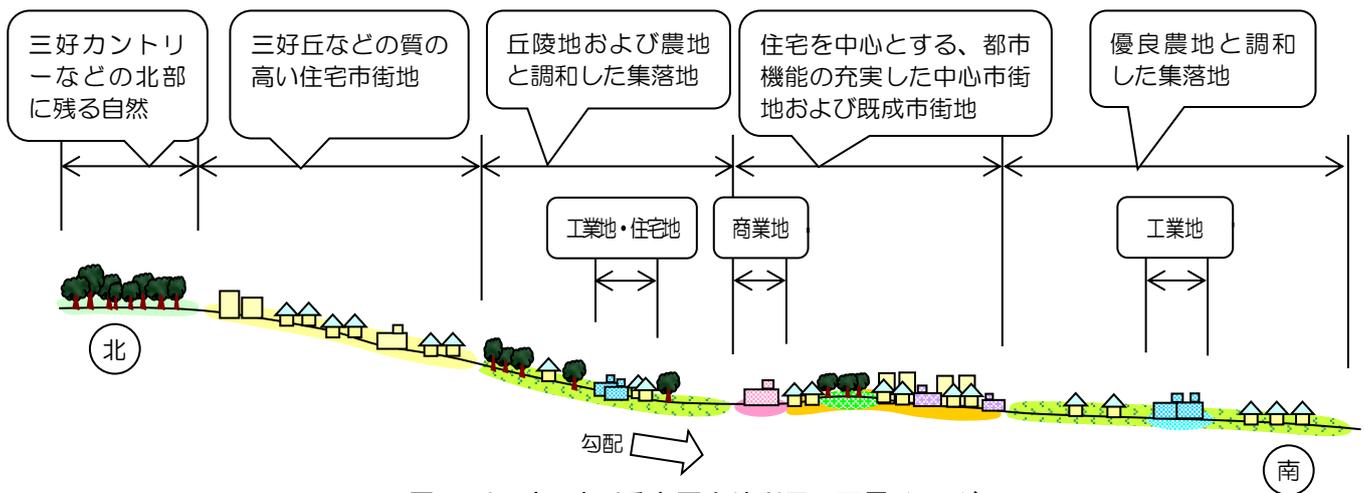
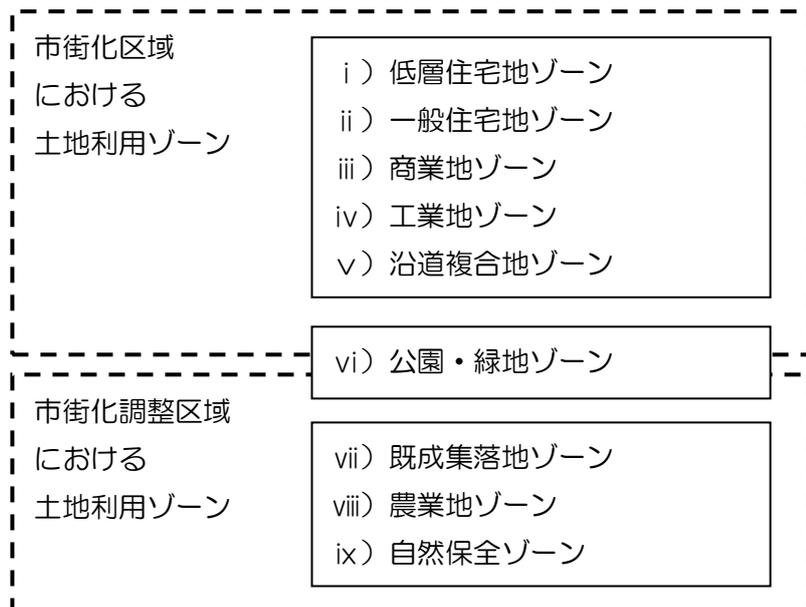


図 みよし市における主要土地利用の配置イメージ

## 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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。</li> </ul>
配置のイメージ	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 黒笹地区および三好丘地区の低層住宅市街地</li> <li>■ 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</li> <li>■ 住居系の地区計画策定または策定予定地区</li> </ul>

ii) 一般住宅地ゾーン	
土地利用の誘導方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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。</li> </ul>
配置のイメージ	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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）</li> <li>■ 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）</li> <li>■ 根浦地区</li> <li>■ 住居系の地区計画策定または策定予定地区</li> </ul>

iii) 商業地ゾーン	
土地利用の誘導方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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。</li> </ul>
配置のイメージ	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ （都）153号バイパスと（都）豊田知立線の交差点部</li> <li>■ 三好ヶ丘駅、黒笹駅周辺地区</li> </ul>

iv) 工業地ゾーン	
土地利用の誘導方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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。</li> <li>■ 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。</li> </ul>
配置のイメージ	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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</li> <li>■ 工業系の地区計画策定または策定予定地区</li> </ul>

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

※「開発誘導ゾーン」において、地区計画などの具体的な計画が明確になった時点で順次土地利用ゾーン図と土地利用誘導区域図を変更する方針とします。

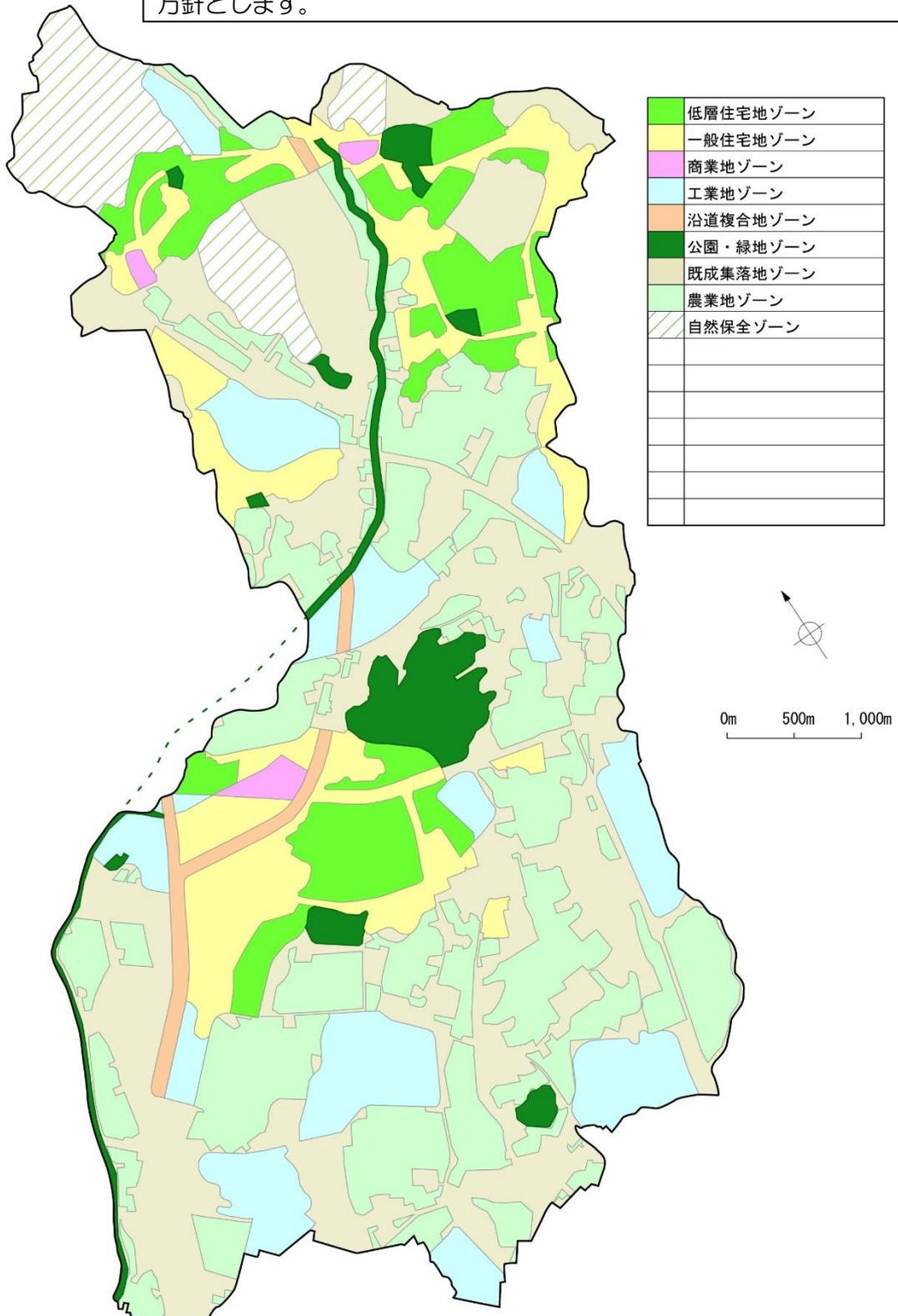


図 土地利用ゾーン

### (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。

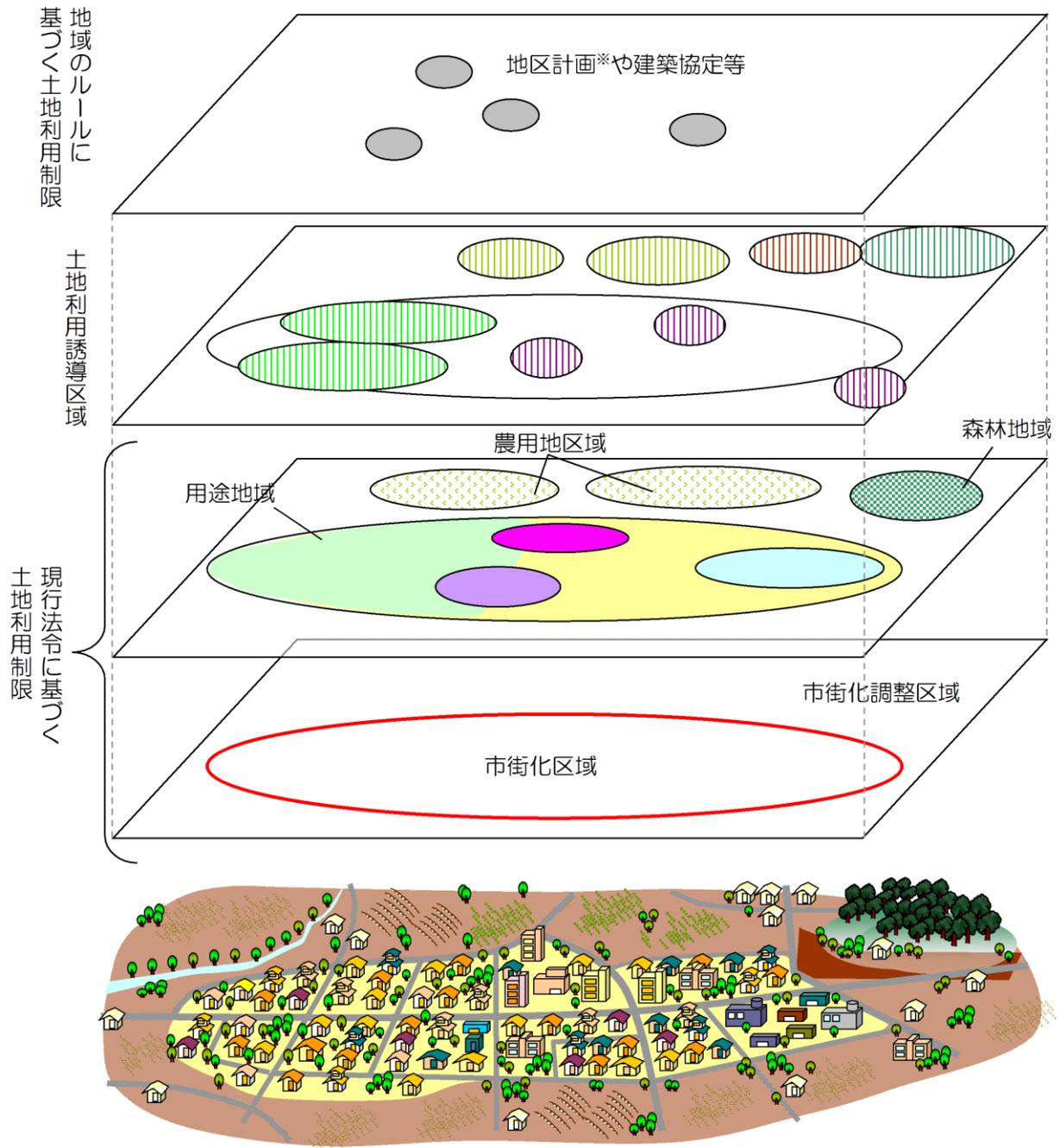
##### ● 土地利用誘導区域の設定

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。

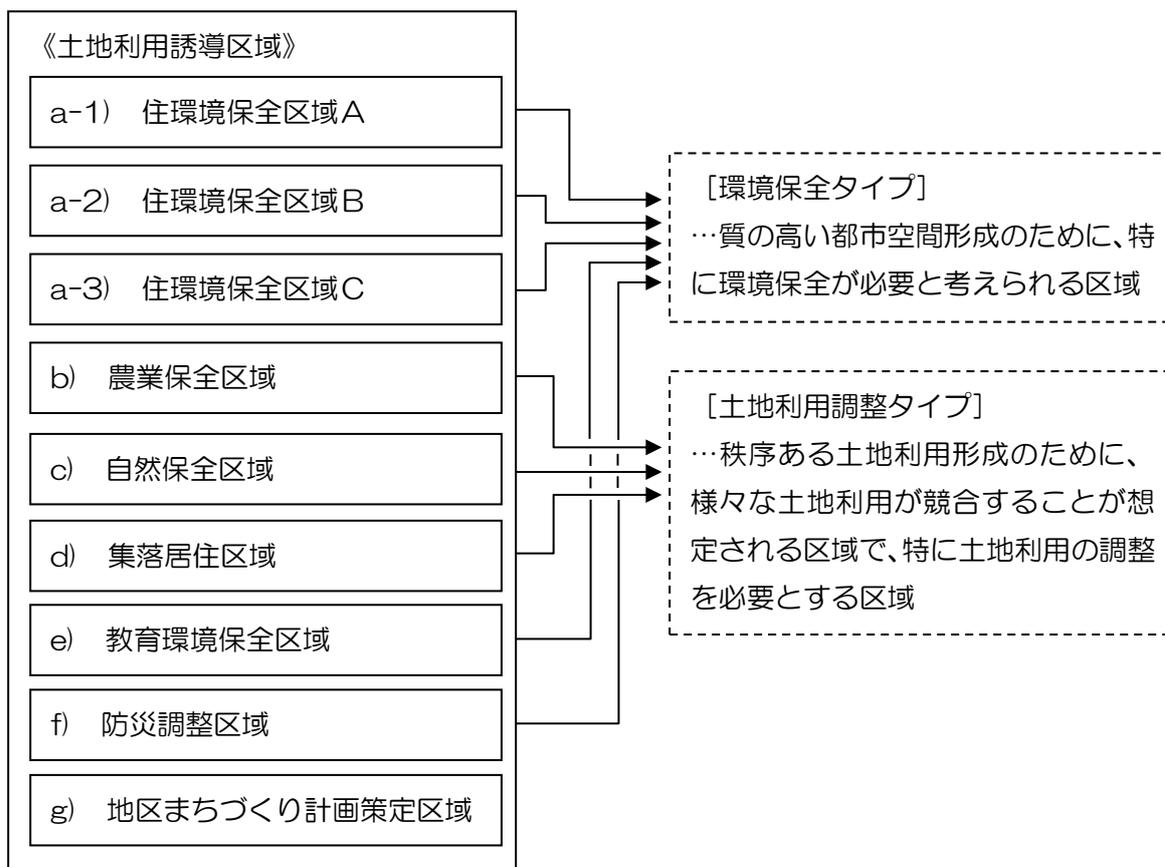


図 IV章において設定する土地利用誘導区域の種別

#### ④地域のルールづくりの方針

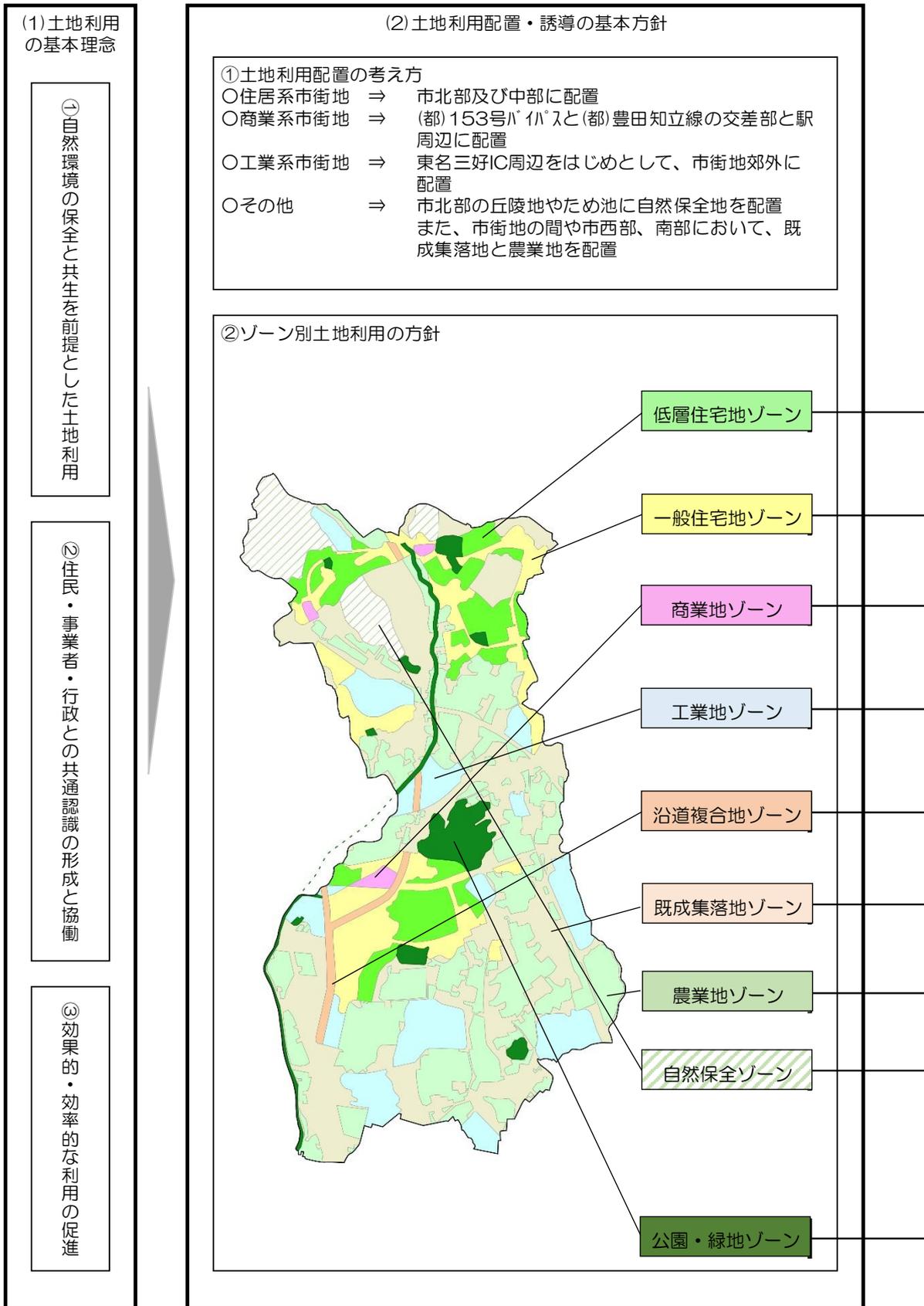
地域地区<sup>※</sup>や土地利用誘導区域と連携しながら、地域独自のまちづくりのルールを地域住民が主体となって定めていきます。具体的には地区計画や建築協定、地区まちづくり計画の策定により、地域のまちづくりに即した建築物の形態や用途の規制・誘導を図ります。

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。

<sup>※</sup> 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

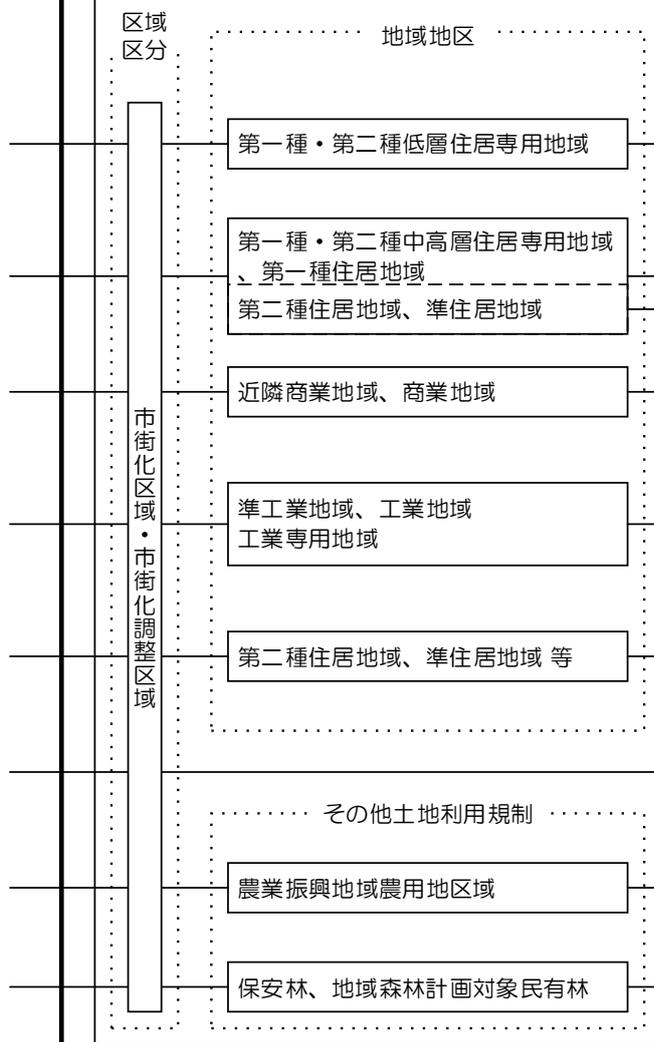


(3)土地利用の規制・誘導手法の方針

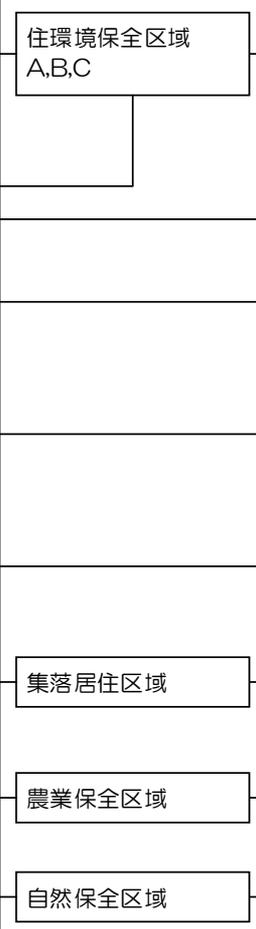
①基本方針

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



④地域のルールづくりの方針\*



- 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。

## 2. 道路・交通の方針

みよし市の目指すまちづくりの将来都市構造を実現するため、道路網の整備や公共交通の整備などの視点から、おおむね 20 年間を見据えて取り組むべき施策の基本的方向を道路・交通の方針として示します。

### (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、(都) 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、市南北方向の連絡の強化および東名三好 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および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。

#### 道路・交通の方針

- ① 幹線道路の整備
  - 《内環状軸の整備》
  - 《幹線道路の整備》
- ② 人にやさしく安全な道路の整備
  - 《生活道路などの充実》
  - 《自転車・歩行者空間の充実》
- ③ 公共交通の充実
  - 《公共交通の充実》

## (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、カネヨシプレイスなどの文化拠点、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、春木豊田線の一部、三好北線、中島線、東郷三好線の一部を《内環状軸》として位置付け、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し、住民の利便性・快適性の向上を図ります。

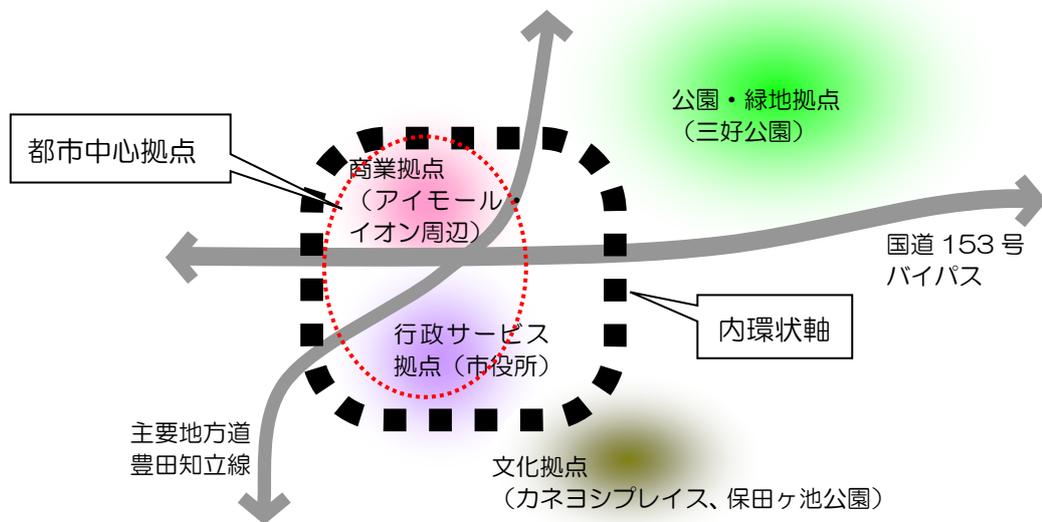


図 内環状軸のネットワークのイメージ

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

## 《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》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、豊田刈谷線および三好ヶ丘駒場線を位置付け、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、都市内の連携強化や各地域の集散交通を処理する《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、三好明知下線、(都) 黒笹線、ひばりヶ丘線、インター3号線、インター4号線、青木線、蜂ヶ池線、三好中央線、森曾線および中大通線を位置付け、必要箇所の整備を進めます。

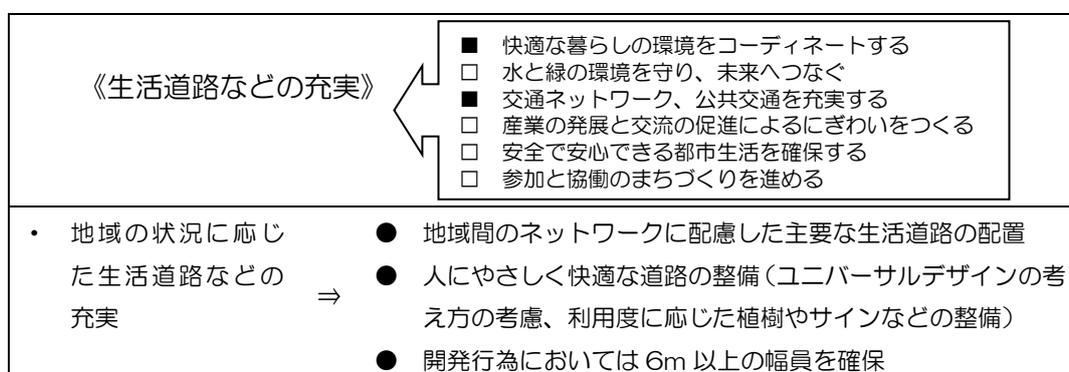
なお、未着手の都市計画道路については、愛知県の「都市計画道路見直し方針」に基づき、今後も社会経済情勢の変化を踏まえ、多角的な視点からの必要性や実現性を検証し、必要に応じて見直しを検討します。

《幹線道路の整備》	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 快適な暮らしの環境をコーディネートする</li> <li><input type="checkbox"/> 水と緑の環境を守り、未来へつなぐ</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 交通ネットワーク、公共交通を充実する</li> <li><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</li> <li><input type="checkbox"/> 安全で安心できる都市生活を確保する</li> <li><input type="checkbox"/> 参加と協働のまちづくりを進める</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 都市幹線道路((都) 豊田知立バイパス線、豊田知立線、東郷豊田線、春木豊田線、名古屋三好線、三好ヶ丘駒場線、豊田刈谷線)の整備</li> </ul>	<p style="text-align: center;">⇒</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 未整備箇所の整備による骨格形成</li> <li>● 都市間および都市内連携の強化</li> <li>● 東名三好 IC へのアクセス強化</li> <li>● 産業交通と生活交通の分離促進</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 地区幹線道路((都) 黒笹三好ヶ丘線、黒笹福谷線、蜂ヶ池線、三好中央線)の整備</li> </ul>	<p style="text-align: center;">⇒</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 未整備箇所の整備による都市内連携の強化、地域内交通の充実</li> </ul>

## ②人にやさしく安全な道路の整備

### 《生活道路などの充実》

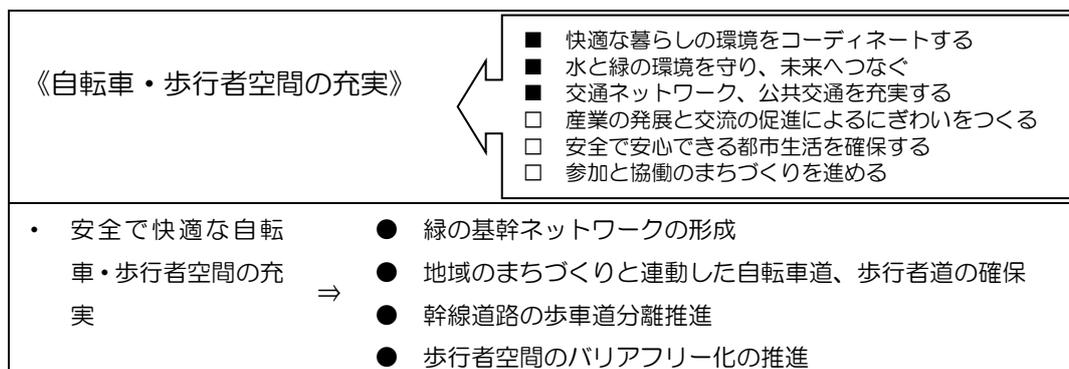
生活道路は、日常生活におけるオープンスペースとして、居住快適性の面だけでなく、防災や交通安全など様々な側面から重要な空間です。このため、地域住民との連携のもと、各地域のまちづくりへの貢献度を総合的に捉えて、必要とされる道路や区間を優先しユニバーサルデザインの考え方を踏まえた、安全・安心な生活道路の整備・充実を図ります。



### 《自転車・歩行者空間の充実》

境川など、水と緑の資源を生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・緑地や住民の憩いの場を安全に移動できるように、自転車・歩行者専用道路や既存の道路における自転車通行帯の整備を進めます。

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。



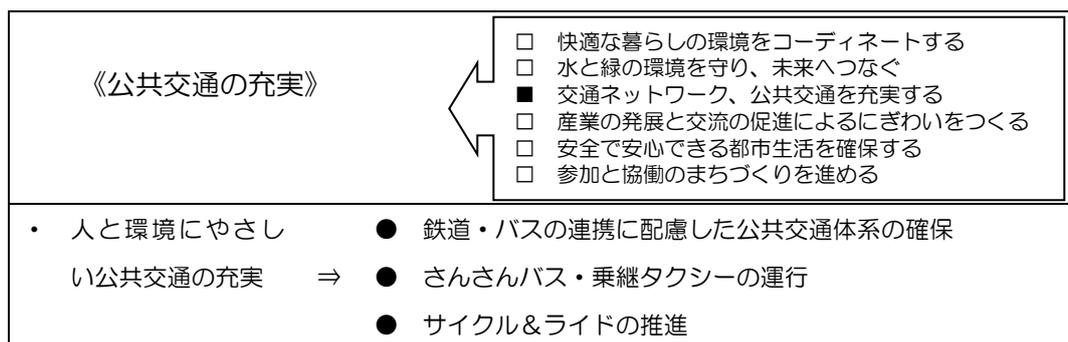
### ③公共交通の充実

#### 《公共交通の充実》

自家用車に過度に頼らず、子どもから高齢者まで誰もが気軽に外出できるようにするため、公共交通のサービス向上を図ります。

そのため、地域全体の公共交通のあり方や役割を定める「みよし市地域公共交通計画」に基づき、鉄道、路線バス、タクシーなどの公共交通相互の連携を図り、さんさんバスのサービス水準の向上や「みよしの顔」となる都市中心拠点と駅前拠点など各拠点間の連携・交流促進、ICT を活用した情報案内など、人と環境にやさしい公共交通の利用促進やネットワークの形成を図ります。

また、公共駐輪場を整備し、サイクル&ライド\*を推進することで、公共交通の利用を促進します。



\* サイクル&ライド：自転車でバス停や駅まで移動し、バスや電車に乗り換えるシステムのこと。

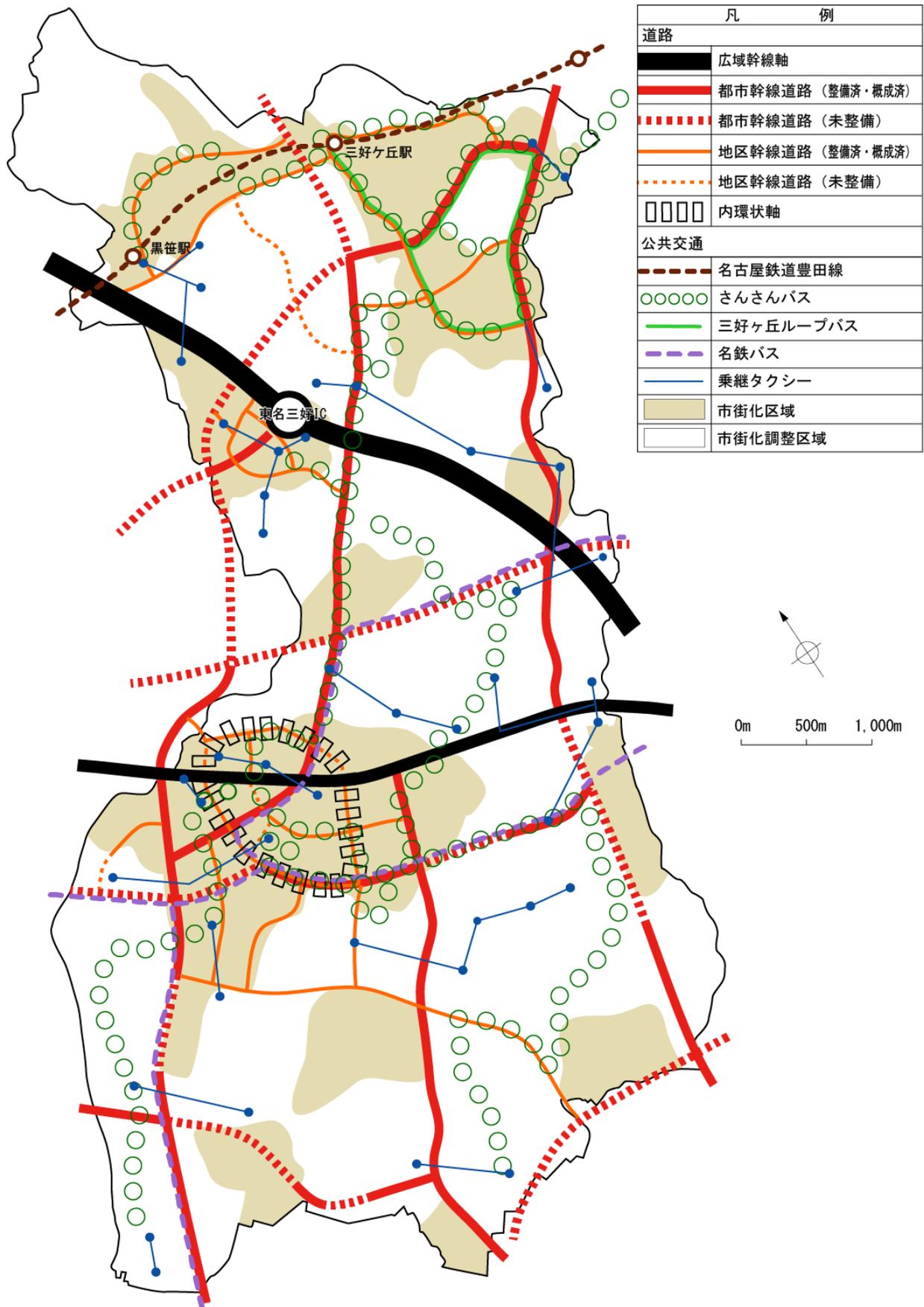


図 道路・交通の方針

### 3. 市街地整備の方針

みよし市の目指すまちづくりの将来都市構造を実現するため、市街地や集落など区域の特性の視点から、おおむね 20 年間を見据えて取り組むべき施策の基本的方向を市街地整備の方針として示します。

#### (1) 基本方針

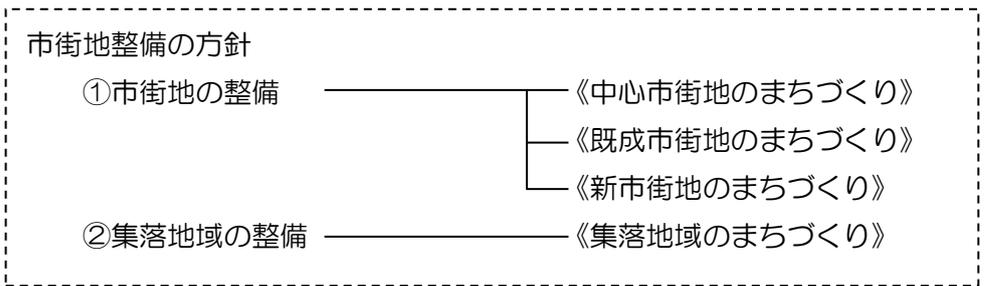
(市街地整備の基本方針)

### 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つながり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、各地域の特徴を生かした市街地整備を推進し、住居系市街地における快適な暮らしの場づくり、工業系市街地における産業の発展、中心市街地における交流の促進によるにぎわいの場づくりを推進します。

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、集落の維持、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

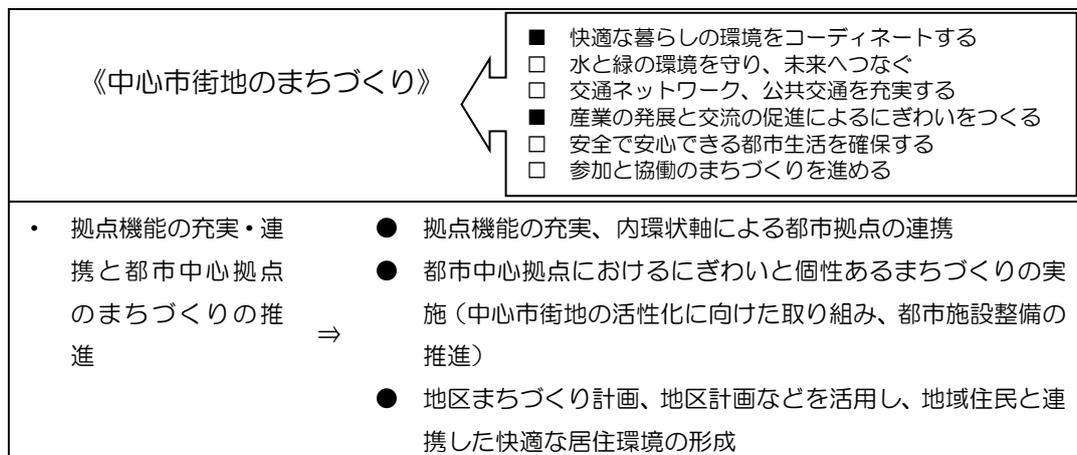
### ① 市街地の整備

#### 《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・イオン周辺）で構成される都市中心拠点と文化拠点（カネヨシプレイス、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目指します。

特に都市中心拠点においては、みよし市中心市街地基本構想に基づき、人が集い、滞在できる場を創出し、にぎわいのあるまちなか空間の形成を進めるとともに、まちの顔づくりのため、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。

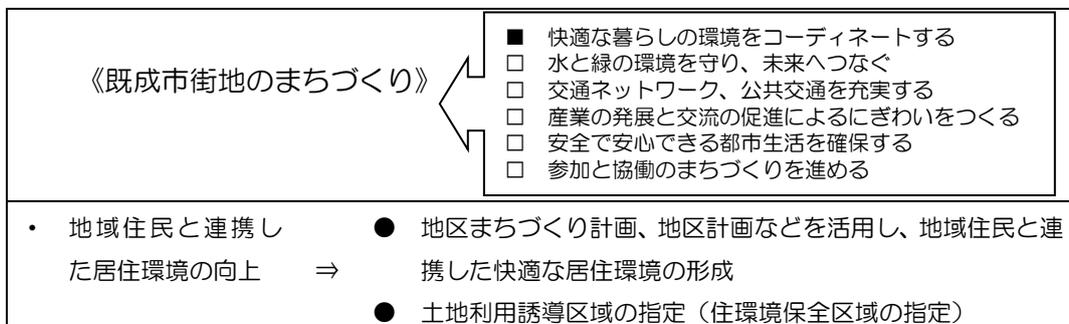


#### 《既成市街地のまちづくり》

中心市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

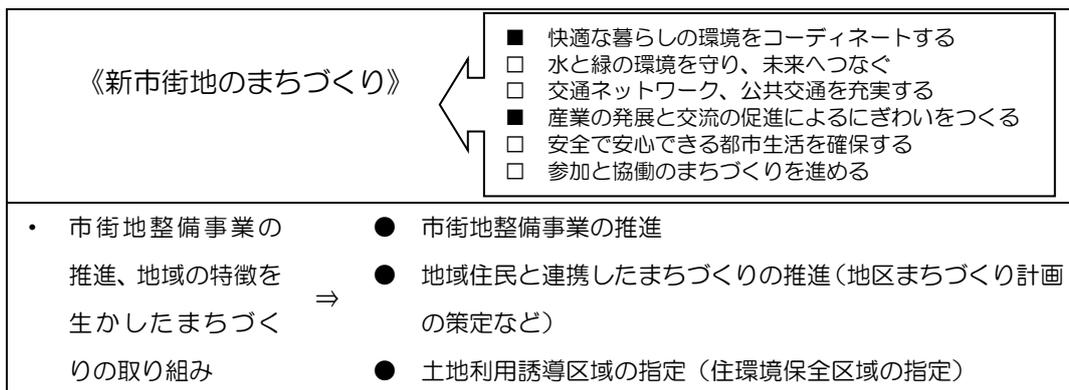
れている地区については、地域の良好な居住環境を保全するための取り組み（土地利用誘導区域の指定、地区まちづくり計画の策定、地区計画の活用など）を推進し、良好な市街地環境の保全を図ります。



### 《新市街地のまちづくり》

本市の北部や東名三好 IC 周辺など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により良好な市街地の形成が進んでおり、現在は9施行地区が完了し、三好中部地区の1地区が事業計画地区となっています。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。



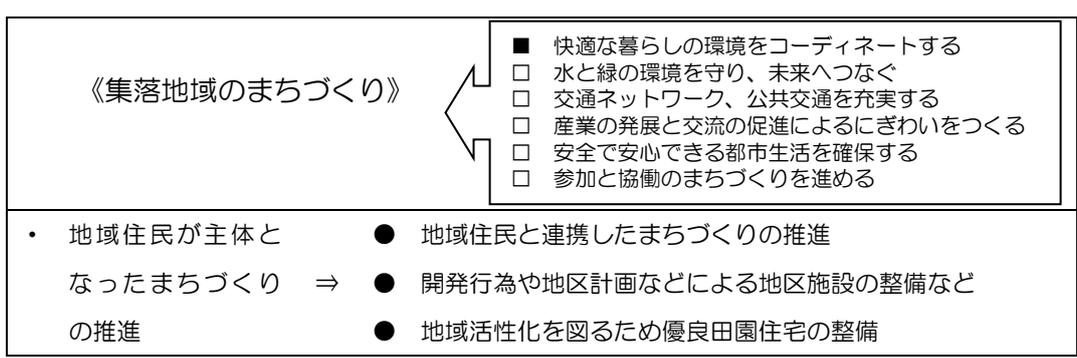
## ②集落地域の整備

### 《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区域としての位置付けにありますが、一方で、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、大規模既存集落地内および隣接地において、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、農地・森林地の開発や土地利用については、現行法令およ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。



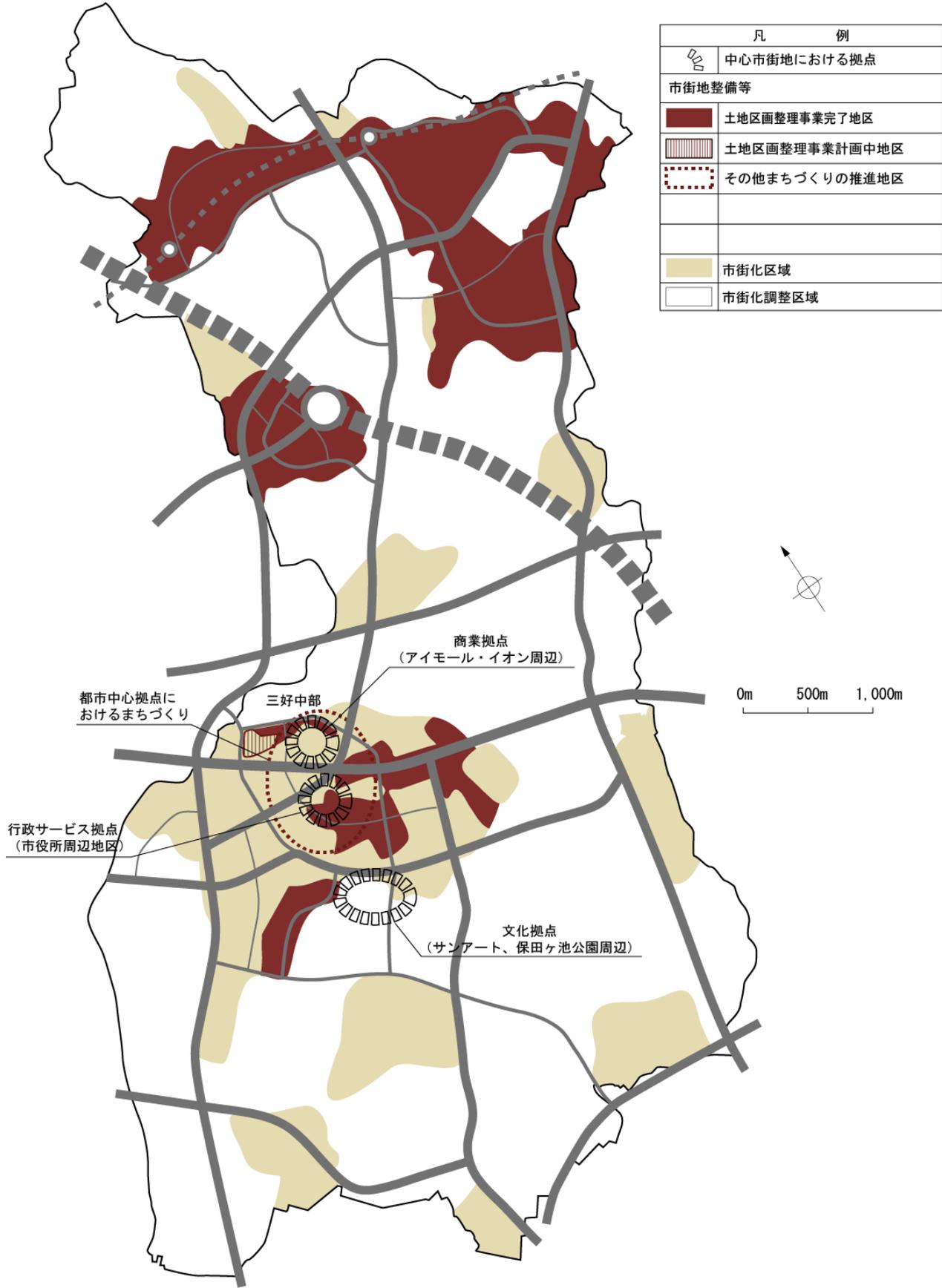


図 市街地整備の方針

## 4. 水と緑の方針

みよし市の目指すまちづくりの将来都市構造を実現するため、市街地や集落など区域の特性の視点から、おおむね 20 年間を見据えて取り組むべき施策の基本的方向を水と緑の方針として示します。

### (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（つなぐ）し、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（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（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（ふやす）とともに、住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（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 つなぐ・つくる・<br>まもる | — | 《緑の基幹ネットワークの形成》<br>《施設緑地の整備・確保》<br>《地域制緑地の保全》 |
| ② ふやす・はぐくむ        | — | 《緑化の推進》<br>《緑化活動の推進》                          |
| ③ 排水対策の推進         | — | 《排水対策の推進》                                     |

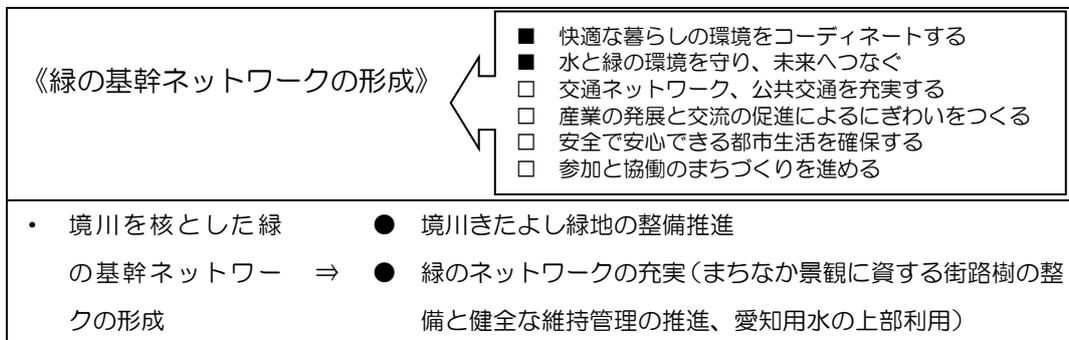
## (2) 水と緑の方針

### 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目指します。

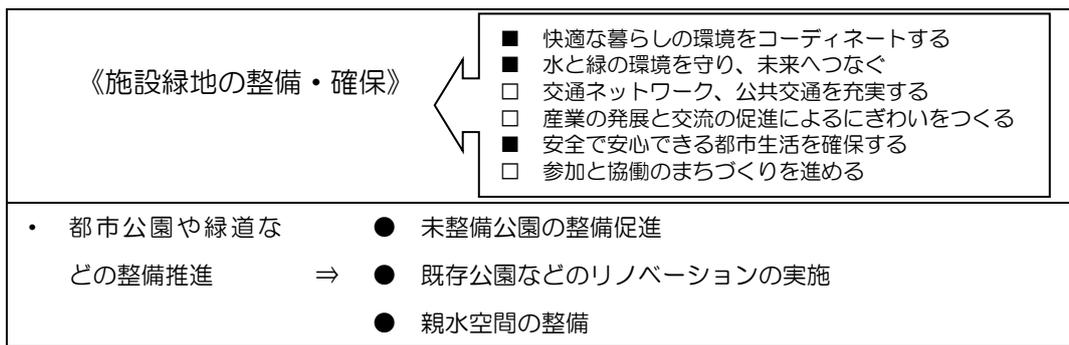
また、緑道や都市計画道路の街路樹整備と適切な維持管理の推進により、公園や河川、ため池などの緑を街路樹などの緑でつなげます。



#### 《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生かした空間・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を持たれ、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。



## 《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、集落や既成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。また、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。

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、市街化区域内の農地については、貴重な優良農地を生産緑地地区に指定することなどにより、農産物を供給する役割とともに、市街地内の身近なレクリエーション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、計画的な保全や将来の公園や緑地としての活用など、都市緑地としての保全・活用を図ります。

《地域制緑地の保全》	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 快適な暮らしの環境をコーディネートする</li> <li>■ 水と緑の環境を守り、未来へつなぐ</li> <li>□ 交通ネットワーク、公共交通を充実する</li> <li>□ 産業の発展と交流の促進によるにぎわいをつくる</li> <li>□ 安全で安心できる都市生活を確保する</li> <li>□ 参加と協働のまちづくりを進める</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域に残る貴重な緑の保全</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 里山・樹林地の保全（まちづくり土地利用条例に基づく自然保全区域内での開発行為の制限、みよし市緑化指定地区制度の活用）</li> <li>⇒ ● 河川や溜池の保全、水質浄化（豊かな水辺空間と自然護岸への改修、市民や事業者参加による水辺環境の維持）</li> <li>● 田園・果樹園などの農地の保全、有効活用（計画的な農地の保全、生産緑地の保全・活用推進、遊休農地の解消策の実行、遊休農地の一時的な活用）</li> </ul>

## ② 緑をふやす・はぐくむ

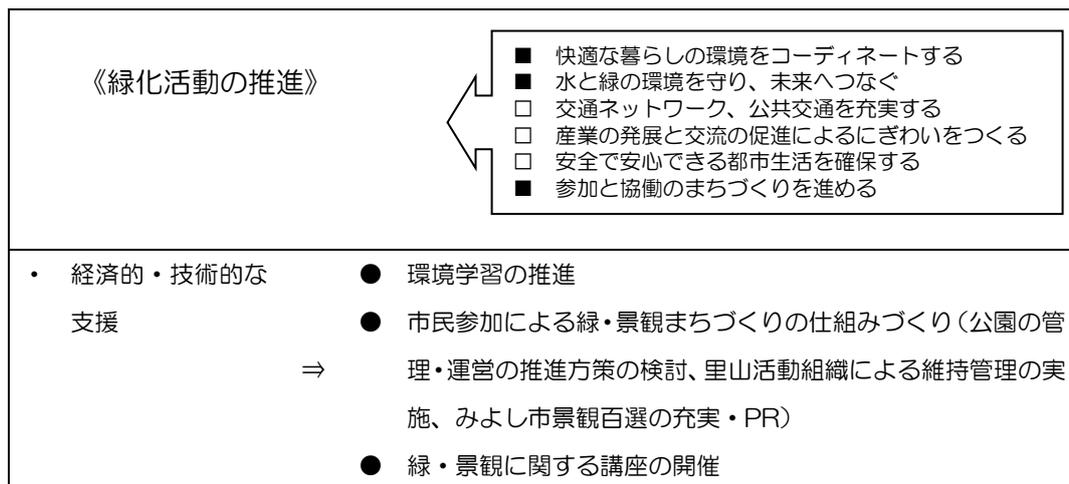
### 《緑化の推進》

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緑地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"> <li>■ 快適な暮らしの環境をコーディネートする</li> <li>■ 水と緑の環境を守り、未来へつなぐ</li> <li>□ 交通ネットワーク、公共交通を充実する</li> <li>□ 産業の発展と交流の促進によるにぎわいをつくる</li> <li>□ 安全で安心できる都市生活を確保する</li> <li>□ 参加と協働のまちづくりを進める</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 公共空間や民有地における緑化の推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 公共施設の緑化の推進（壁面緑化など）</li> <li>⇒ ● 工場、事務所などの緑化の推進（開発行為などにおける緑化市道）</li> </ul>

## 《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。



### 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・猿渡川流域水害対策計画に基づく、安全な流域づくりを総合的に進めます。

さらに、下水道の整備により、汚水の排除による生活環境の改善を図ることができましたが、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%の実現を目指します。このため、引き続き下水道整備の促進を図り、生活環境の改善および公共用水域の水質保全に努めていきます。また、下水道整備が困難な地域は、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"> <li>■ 快適な暮らしの環境をコーディネートする</li> <li>■ 水と緑の環境を守り、未来へつなぐ</li> <li>□ 交通ネットワーク、公共交通を充実する</li> <li>□ 産業の発展と交流の促進によるにぎわいをつくる</li> <li>■ 安全で安心できる都市生活を確保する</li> <li>□ 参加と協働のまちづくりを進める</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 安全な流域づくりの推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 境川・猿渡川流域水害対策計画の実施</li> <li>● 河川改修の促進、調整池などの流出抑制対策の実施</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 生活排水処理率 100%の実現 ⇒</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 下水道整備の促進</li> <li>● 合併浄化槽の普及促進（下水道整備が困難な区域）</li> </ul>

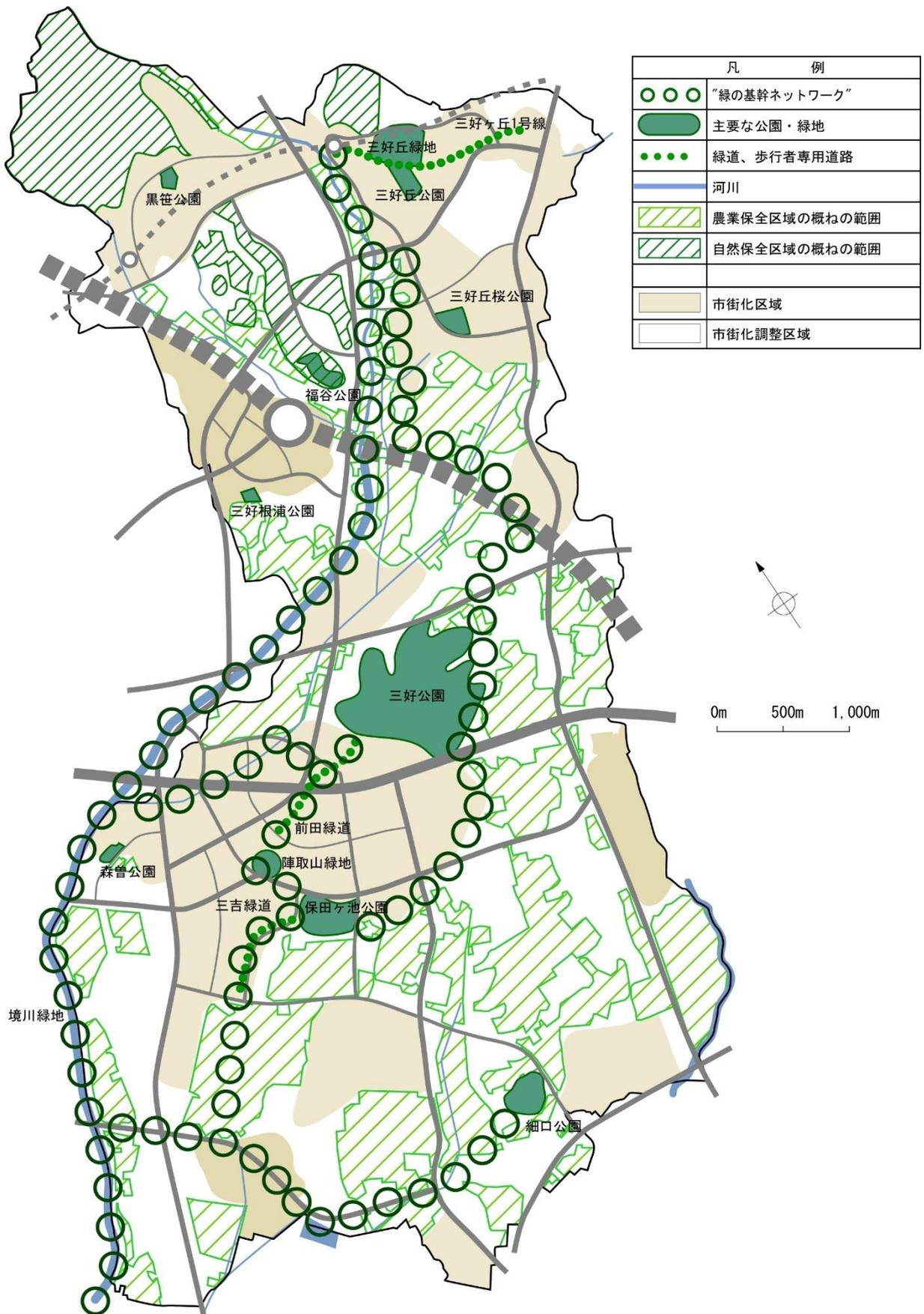


図 水と緑の方針

## 5. 都市景観の方針

みよし市の目指すまちづくりの将来像（いつまでも住み続けたいまち）を実現するため、都市景観や環境美化の視点から、おおむね 20 年間を見据えて取り組むべき施策の基本的方向を都市景観の方針として示します。

### (1) 基本方針

（都市景観の基本方針）

#### 地域の特性を生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、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なみなど良好な景観形成に関する住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生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付け、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生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目指し、供給処理施設の充実、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

《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

《地域の特性を生かし、安全で快適な『生活景観づくり』

##### ③環境衛生・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

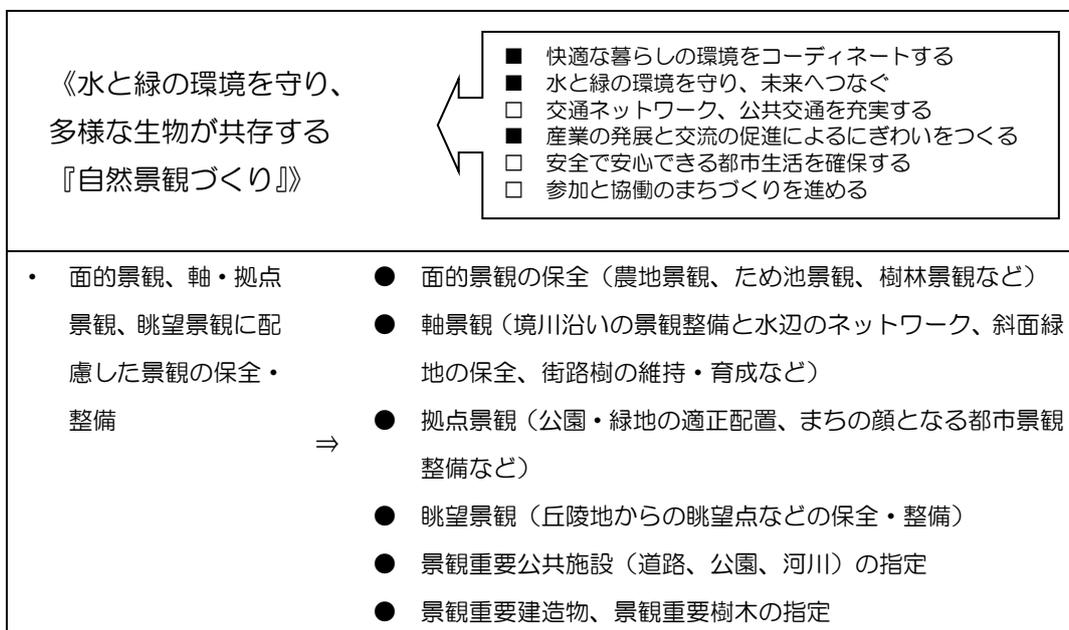
### ①重点的に配慮すべき景観要素

#### 《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丘陵地からの眺望点の保全・整備を図ります。

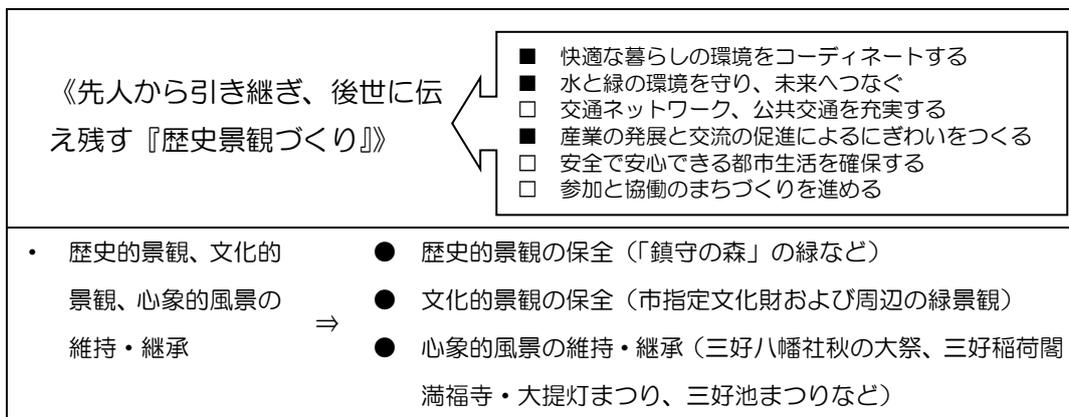
また、良好な景観の形成に大きく影響する公共施設を「景観重要公共施設」として、地域のシンボルとなっている美観的に優れている樹木で、周辺の景観に影響を与えるものを「景観重要樹木」として、景観資源として重要な建造物を「景観重要建造物」として指定を検討します。



## 《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。

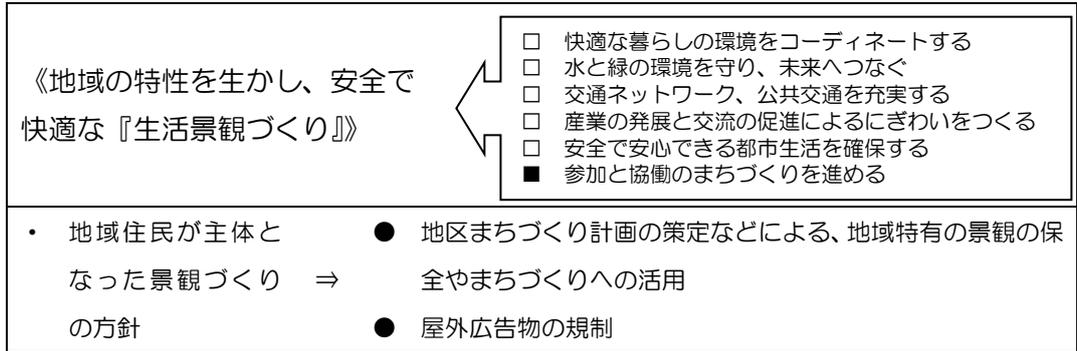
具体的に歴史的景観としては、地域に根付いた緑である「鎮守の森」などの保全に努めます。文化的景観としては、市指定文化財やそれと一体となった緑の保全に努めます。心象的風景としては、三好八幡社秋の大祭、三好稻荷閨満福寺・大提灯まつり、三好池まつりなどの歴史的・文化的景観価値のある心象的祭りの維持・継承に努めます。



## ②地域ごとの景観づくりの方針

### 《地域の特性を生かし、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生かしたまちづくり、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。あわせて、緑豊かな市街地景観が損なわれないよう屋外広告物の適切な規制誘導を行います。



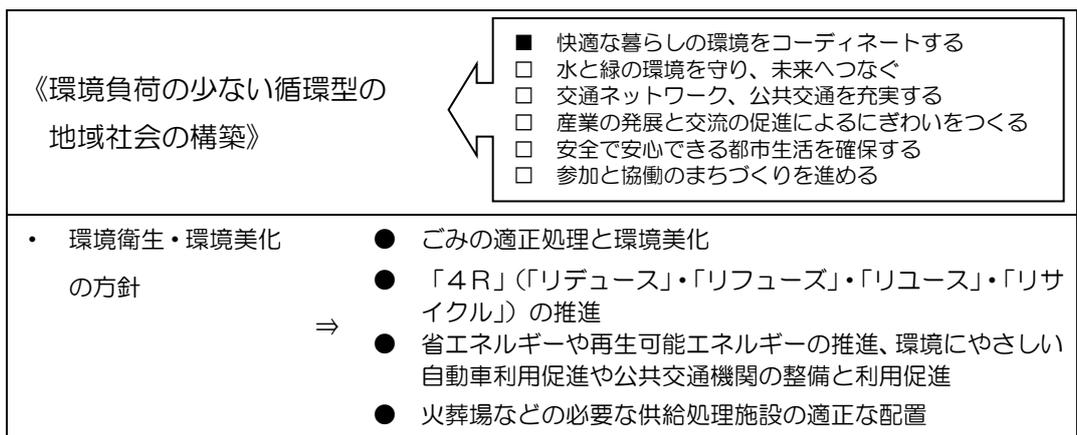
### ③環境衛生・環境美化の方針

#### 《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、主に尾三衛生組合が運営する東郷美化センターで適正に行われています。しかし、人口の増加とともにごみは増え続けるため、分別の徹底による減量化と、「リデュース※1」・「リフューズ※2」・「リユース」・「リサイクル」（4R）の実践による再利用資源回収率の向上を図ります。併せて、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。

また、省エネルギーや再生可能エネルギーを推進するとともに、環境にやさしい自動車利用促進や公共交通機関の整備と利用促進により、経済活動や生活水準を維持しつつ温室効果ガス排出量を削減する脱炭素のまちづくりを目指します。

なお、火葬場などの必要な供給処理施設は、適切な場所に配置します。



※1.リデュース：廃棄物発生抑制、例）詰め替え容器に入った製品や簡易包装の製品を選ぶ、耐久性の高い製品や省資源化設計の製品を選ぶ、など

※2 リフューズ：不要なものの受け取り拒否、例）マイバックを持ち買い物袋の利用を断る、過剰な包装は断る、など



図 都市景観の方針



## (2) 都市防災の方針

### ① 災害に強いまちづくり

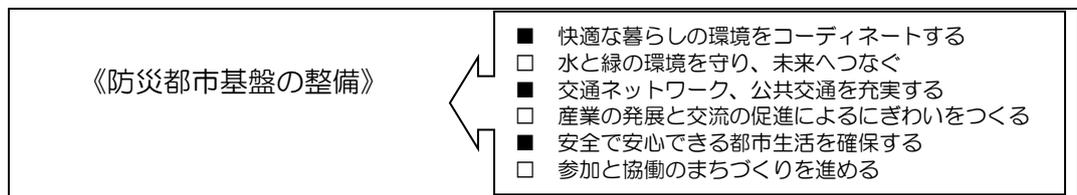
#### 《防災都市基盤の整備》

本市内の道路は延焼遮断帯などの都市防災空間を形成するとともに、避難や消防活動、救援活動のための空間を提供する機能を有しています。このため、主要な道路は、計画的かつ体系的な整備を進めネットワーク化を図るとともに、緊急輸送道路などについては必要に応じて既存の橋りょうの耐震性の向上を図ります。特に密集市街地内の道路の計画にあたっては、地震などの災害時における避難や延焼遮断帯としての機能、消防や救援のための活動空間を確保することを考慮した配置および道路構造を検討します。

本市における地震時の火災に対する安全性確保のためには、建築物の耐震不燃化とともに、緑地・公園・道路などの防災空間（オープンスペース）を整備することが必要です。このため、「みどりと景観計画」に基づき、緑地保全や都市公園の整備を積極的に進めていきます。また都市公園は、震災時の避難場所、避難路あるいは救援活動の拠点として、防災上重要な役割を担っていることから、整備を積極的に推進していくとともに、市内に残された緑地については、災害時における遮断地帯、緩衝地帯、避難地などとして、有効に機能するものとして、良好な自然環境を有する緑地は、積極的に保全していきます。

なお、指定の避難所については、災害発生時における避難所の機能向上を図るとともに、必要となる資機材の整備や食料品の備蓄などを計画的に進めます。

さらに、近年の異常気象によるゲリラ的な集中豪雨や台風などの自然災害に対しては、市街地における雨水排除を図るため、公共下水道整備を推進するとともに、境川流域の関係市町と連携し、治水に向けた取り組みを進めます。また市内の土砂災害警戒区域などについては、適正な土地利用の誘導に努め、警戒避難体制の整備を図るとともに、土砂災害防止施設の整備を関係機関に働きかけます。



<ul style="list-style-type: none"> <li>● 防災上重要な都市施設の整備</li> </ul>	⇒	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 体系的な道路ネットワークの構築、橋りょうの耐震性の向上</li> <li>● 都市公園の整備、良好な自然環境を有する緑地の保全</li> <li>● 避難所の機能向上</li> <li>● 公共下水道の整備推進、治水機能の向上</li> <li>● 土砂災害警戒区域などの適正な土地利用の誘導、警戒避難体制の整備</li> </ul>
---	---	--

### 《市街地の不燃化、耐震化》

本市は、市街地における建築物の不燃化を促進し、火災の危険を防除するため、土地利用の実情を踏まえ、防火地域、準防火地域の指定を行い、市街地全体としての防災性能の向上を図っています。また建築物自体の耐火・防火については、建築基準法を中心とする各種法令により、地震発生に際しても火災ができるだけ拡大しないよう努めています。特に、大規模建築物や不特定多数の人が使用し、災害時に被害が大きくなるおそれのある建築物は、防火上・避難上の各種の措置の徹底を図っています。このため、建築物の不燃化については、引き続き不燃化を促進していくとともに、商業・業務施設の集積を図る区域や中層以上の土地利用を図る区域、住宅と工場などが混在する区域、避難所を中心とした区域などについて、防火地域、準防火地域の指定を検討していきます。

本市の公共施設の耐震化はすでに完了しています。このため、今後は、天井落下や窓ガラスの飛散防止などの非構造部材の耐震化を促進していくとともに、地震発生時に支援物資の運搬障害とならないよう、緊急輸送道路沿いの通行障害既存不適格建築物の耐震化を促進していきます。

<p>《市街地の不燃化、耐震化》</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 快適な暮らしの環境をコーディネートする</li> <li><input type="checkbox"/> 水と緑の環境を守り、未来へつなぐ</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 交通ネットワーク、公共交通を充実する</li> <li><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</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 安全で安心できる都市生活を確保する</li> <li><input type="checkbox"/> 参加と協働のまちづくりを進める</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 不燃化、耐震化の促進</li> </ul>	⇒	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 防火地域、準防火地域の指定検討</li> <li>● 公共施設の非構造部材の耐震化促進</li> <li>● 通行障害既存不適格建築物の耐震化促進</li> </ul>

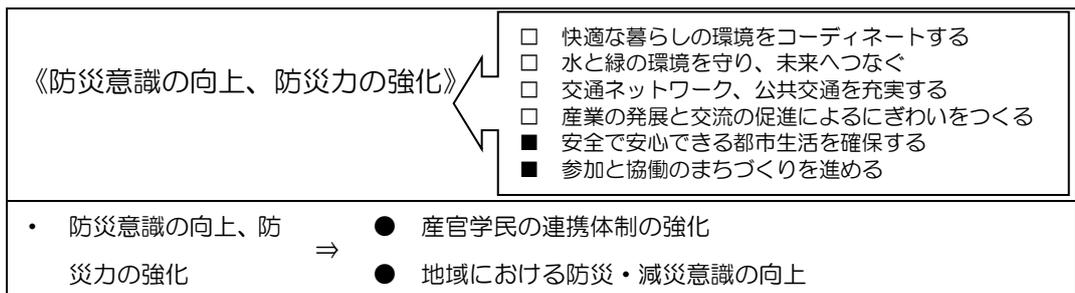
## ②地域防災力の向上

### 《防災意識の向上、防災力の強化》

本市では、災害に対する対応や避難所・避難場所の確認、自らの身を守る「自助」、地域で助け合う「共助」、自治体などの防災対策である「公助」により防災減災対策を高めていけるよう、住民一人ひとりが活用できる防災マップを作成し、防災意識の向上に努めています。

しかし、本市では、これまでに大きな災害に見舞われたことはなく、住民の災害に対する知識、経験、防災意識は十分とはいえない状況にあります。

このため、いつ起きるかわからない大地震や台風や大雨などの風水害に備え、地域の住民、防災機関関係、民間企業およびボランティア団体などの協力、連携のもと、防災訓練の共同実施などにより企業や自主防災組織など、産官学民の連携体制を強化します。また、防災週間などを通じ、防災に関するイベントや講座を開催し、災害に関する総合的な知識の普及に努めるとともに、地域の実状に応じた防災教育および普及促進を図ります。さらに、共助の中心的役割を果たす自主防災組織やボランティア団体と企業、学校など防災関係団体同士と顔の見える密接な関係（ネットワーク）を構築することを推進するため、必要な事業の実施、支援および指導に努めるとともに、地域防災の中心として情報の収集や伝達・発信を行える災害に対する知識や防災活動の技術を習得した地域の実践的リーダーの養成にも努めます。本市では、これらを総合的に取り組み、地域における防災・減災意識の向上を促進し、地域防災力の強化を図ります。



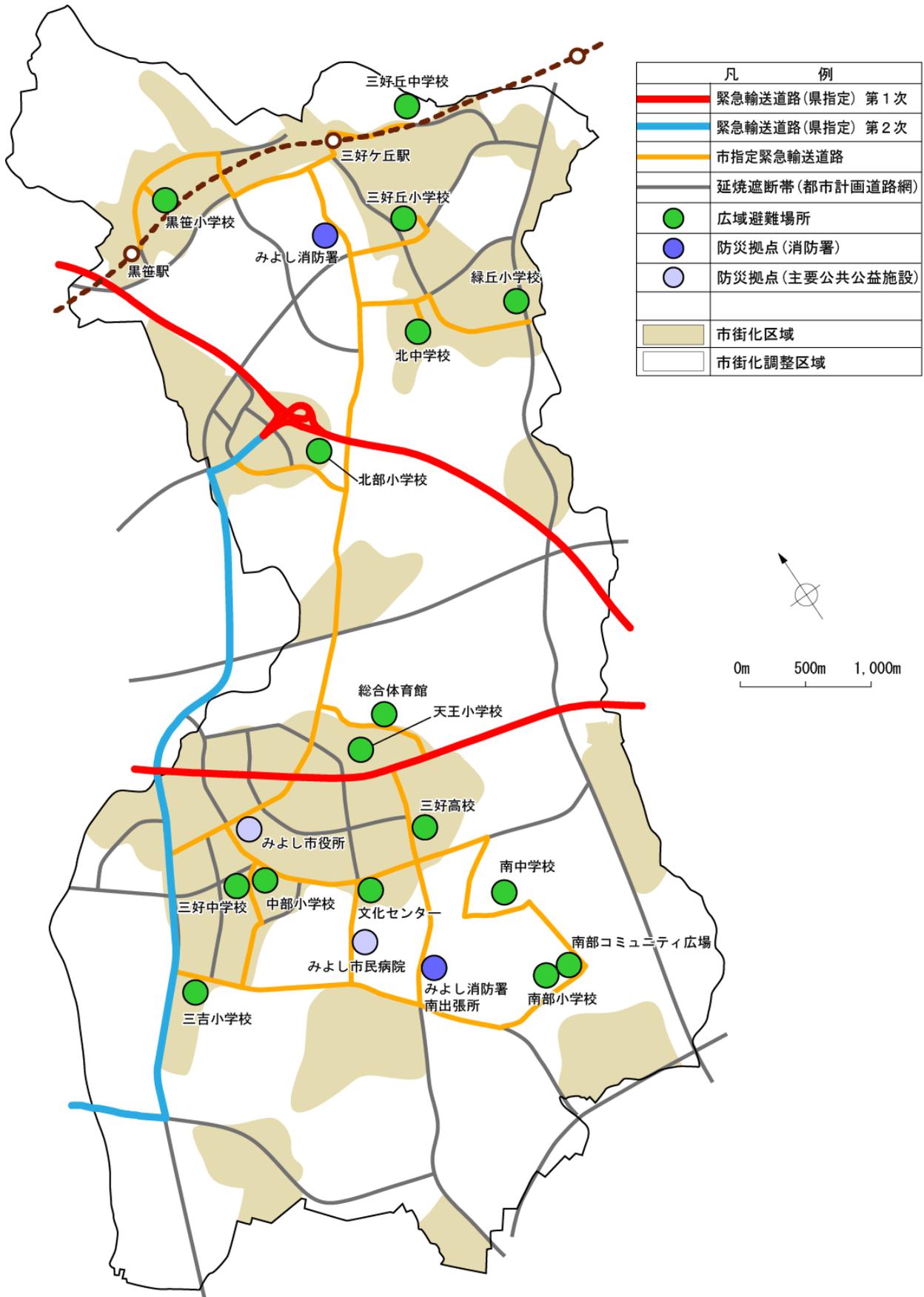


図 都市防災の方針

## 7. 参加型まちづくりの方針

みよし市の目指すまちづくりの将来像（自立したまち）を実現するため、地域住民が主体となったまちづくりの視点から、おおむね 20 年間を見据えて取り組むべき施策の基本的方向を住民参加型まちづくりの方針として示します。

### (1) 基本方針

（参加型まちづくりの基本方針）

#### 住民参加と協働によるまちづくりを進めるための 仕組みをつくる

まちづくりの基本目標⑥において述べたように、これからのまちづくりにおいては、地域住民やコミュニティが主体となって自分たちのまちづくりを考えていくことが非常に重要です。

このため、住民へのまちづくりに関する情報公開や住民がまちづくりに参加しやすい環境づくりを進めるとともに、住民が主体となって考えるまちづくりが、現実に機能するための仕組みを整えます。

#### 参加型まちづくりの方針

- ①住民発意・提案のまちづくり —— 《住民発意・提案のまちづくり》
- ②参画機会の充実 —— 《情報公開の充実》  
《参画機会の充実》

### (2) 参加型まちづくりの方針

#### ①住民発意・提案のまちづくり

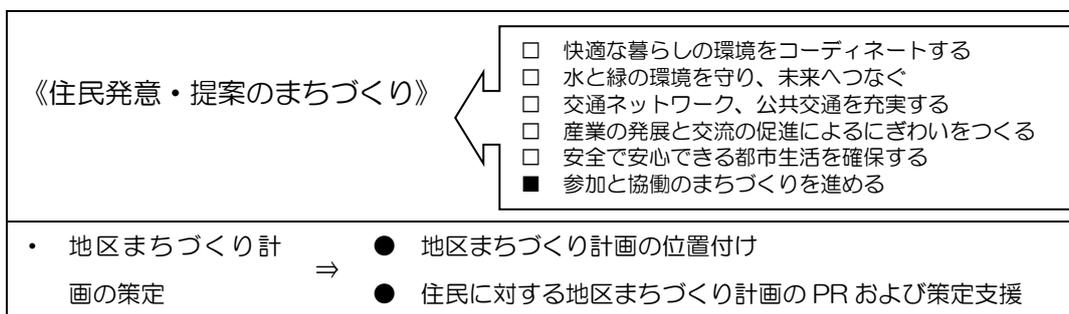
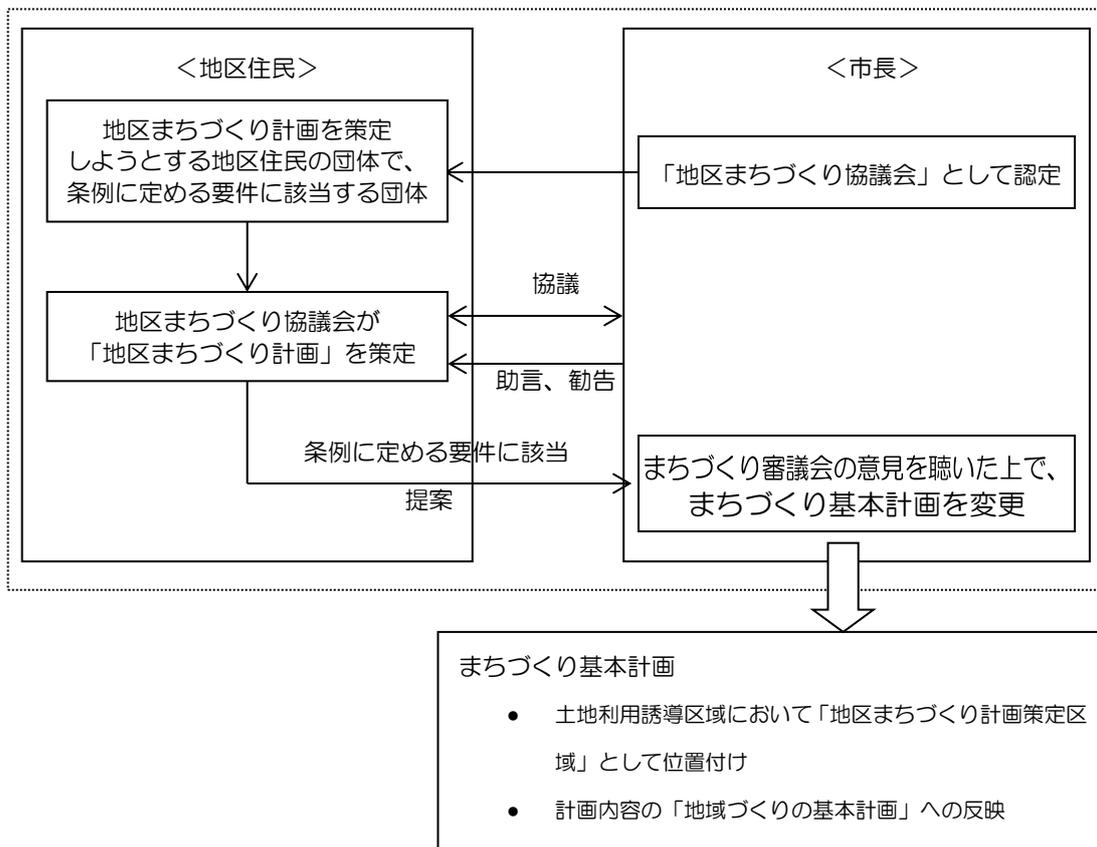
##### 《住民発意・提案のまちづくり》

地域住民が自ら考え、提案できるまちづくりのシステムとして、市土地利用条例に基づき、「地区まちづくり計画」を進めます。

地区まちづくり計画を策定しようとする住民（地区まちづくり協議会）は、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検討し、「地区まちづくり計画」としてまとめ、市へ提案することができます。提案された地区まちづくり計画は、まちづくり審議会の意見を踏まえ、本計画に反映されます。市は本計画に反映された計画内容について、優先的に取り扱うものとします。

このため、市は地区まちづくり計画の趣旨および内容を住民に積極的にPRし、地区まちづくり計画の策定を奨励するとともに、専門家の派遣などの支援を行います。

(地区まちづくり計画の位置付け)



## 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》	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 快適な暮らしの環境をコーディネートする</li> <li><input type="checkbox"/> 水と緑の環境を守り、未来へつなぐ</li> <li><input type="checkbox"/> 交通ネットワーク、公共交通を充実する</li> <li><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</li> <li><input type="checkbox"/> 安全で安心できる都市生活を確保する</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 参加と協働のまちづくりを進める</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 情報公開の充実</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 広報、インターネットなど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</li> <li>⇒ ● 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</li> <li>● 外国人に向けた新たな広報活動の充実</li> </ul>

### 《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》	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 快適な暮らしの環境をコーディネートする</li> <li><input type="checkbox"/> 水と緑の環境を守り、未来へつなぐ</li> <li><input type="checkbox"/> 交通ネットワーク、公共交通を充実する</li> <li><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</li> <li><input type="checkbox"/> 安全で安心できる都市生活を確保する</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 参加と協働のまちづくりを進める</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 参画機会の充実</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 委員会などへの住民の参画の充実</li> <li>⇒ ● 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</li> </ul>

# Ⅲ 地域づくりの 基本計画



# III 地域づくりの基本計画

## 1. 地域区分

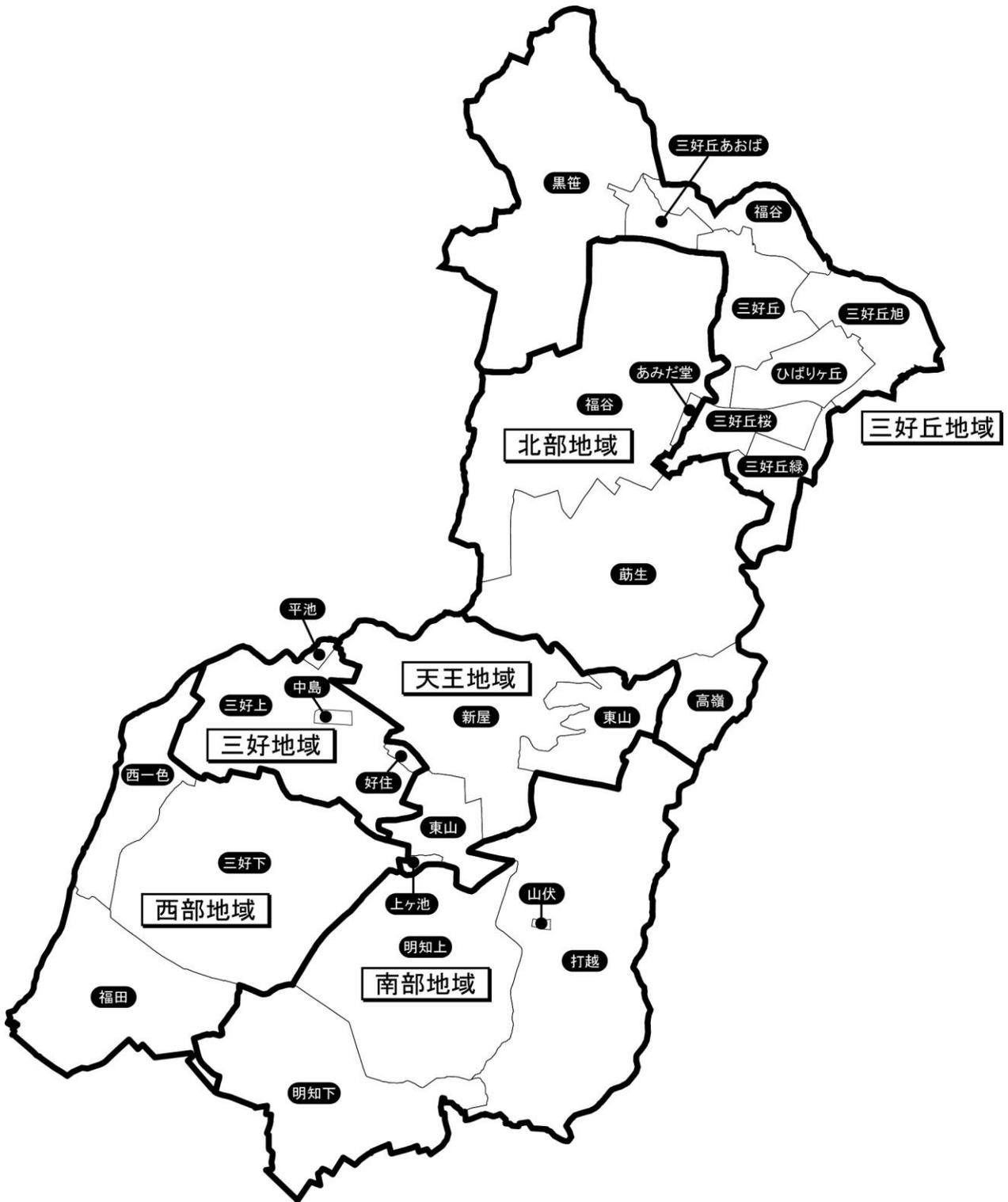
地域づくりの基本計画では、本市を地域に区分し、住民により身近な地域別の計画を定めます。

本計画における地域区分に関しては、歴史的変遷、市街地の動向、地形条件、人口規模、コミュニティ形成など都市形成の特性を踏まえながら実態に即した（住民に理解されやすい）区分とすることが必要です。このため、第2次みよし市総合計画などの上位計画および関連計画などによる区域区分などを参照するとともに、日常生活圏（学区・行政区など）、区域の分断要素（河川山地・主要幹線道路や鉄道など）、土地利用条件要素（既成市街地、既存集落、新市街地など）などを加味しながら設定していくこととします。

上記のような条件を踏まえ、本計画では、次の6つの地域に区分します。

名 称	行 政 区 名
三 好 丘 地 域	黒笹、福谷、ひばりヶ丘、三好丘、三好丘緑、三好丘旭、三好丘桜、三好丘あおば
北 部 地 域	筋生、福谷、高嶺、あみだ堂
天 王 地 域	新屋、東山、上ヶ池
三 好 地 域	三好上、好住、中島、平池
西 部 地 域	三好下、西一色、福田
南 部 地 域	明知上、明知下、打越、山伏

図 地域区分図



## 2. 地域別まちづくり計画／三好丘地域

### 三好丘地域

#### 《地域の概況》

- ・ 本地域はみよし市の北東部に位置し、地域北部には名鉄豊田線が通り、黒笹駅、三好ヶ丘駅が位置しています。
- ・ 三好ヶ丘駅前には市民情報サービスセンターが位置しているほか、名古屋刑務所が位置しています。
- ・ また、黒笹研究開発工業団地は自動車工場以外の新たな産業の場となっています。
- ・ 本地域には、独立行政法人都市再生機構（旧住宅・都市整備公団）の土地区画整理事業により、住宅団地が形成されています。
- ・ このため、人口密度は高く、都市基盤も整備済みの状況となっており、今後は高質で格調高い居住環境を保全し、向上させていくことが求められる地域といえます。



### (1) 地域づくりの目標／三好丘地域

（三好丘地域の目標）

#### 高質で格調高い居住環境の保全と向上を図る地域づくり

本地域は三好ヶ丘駅と黒笹駅が立地する交通利便性の高い地域であり、土地区画整理事業により、計画的に都市基盤が整備され、みよし市を代表する質の高い居住環境が形成されています。

このため、現在の高質で格調高い居住環境を保全するとともに、交通利便性の高さを生かし、駅周辺での生活利便施設の集積など都市機能が充実したまちの形成を図ります。

また、市民情報サービス拠点と位置付けた市民情報サービスセンターは、すべての住民が、休日や夜間でも安心して行政サービスが受けられるように機能の充実に努めます。

なお、同世代が同時期に転居してきているため、将来急激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。

## (2) 地域づくりの方針／三好丘地域

### 《土地利用の方針》

#### ●住居系市街地について

- ・ 三好丘地区および黒笹地区の市街地について低層住宅地として位置付け、低層住居専用地域の指定を継続するとともに、住環境保全区域Aの指定の継続により、都市基盤の整った快適な居住環境の整備または保全を図ります。また、三好ヶ丘駅周辺地区および黒笹駅周辺地区は一般住宅地として、住環境保全区域Cの指定を継続し、良好な居住環境の整備または保全を図ります。
- ・ 愛知大学跡地における住宅開発団地においては、地区まちづくり計画策定区域の指定を継続し、低層住宅地を基本とした居住環境の保全および周辺環境との調和を図ります。
- ・ (都) 豊田知立線沿道の市街地については、沿道複合地として位置付け、自動車の利用に配慮した利便性の高い土地利用の誘導を図ります。
- ・ 三好ヶ丘駅北側においては、地区計画により優れた交通利便性を生かしつつ、周辺環境との調和に配慮した住居系市街地の誘導を図ります。

#### ●商業系市街地について

- ・ 三好ヶ丘駅周辺地区、黒笹駅周辺地区については、駅前拠点として利便性の高い都市空間と良好な居住環境が共存する土地利用の誘導を図ります。

#### ●工業系市街地について

- ・ 黒笹研究開発工業団地は、今後ともその機能を維持しながら、周辺の居住環境や自然環境と調和した研究開発機能を有する工業地として位置付けます。

#### ●その他の土地利用について

- ・ 東海学園大学、黒笹保育園、東海医療工学専門学校、三好丘中学校、黒笹小学校、北中学校、三好丘小学校、緑丘小学校、みどり保育園、鈴木学園ベルみよし幼稚園、聖マーガレット幼稚園の周辺地区については、教育環境保全区域の指定を継続し、良好な教育環境の整備または保全を図ります。
- ・ 三好ヶ丘駅および黒笹駅周辺の市街化調整区域や既成市街地の隣接地において、自然環境や住環境との調和を前提とした計画的な住宅開発については許容するものとします。このうち、(都) 三好ヶ丘駒場線沿道においては、将来人口を踏まえながら、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。

- ・ 市街化調整区域における土地利用のうち、黒笹の集落地については、集落居住区域の指定を継続することで、周辺の田園環境と調和しつつ集落地内の良好な生活環境の整備または保全を図ります。

## 《水と緑の環境づくりの方針》

### ●施設緑地について

- ・ 市全体の基幹となる緑の軸として、本地域を縦断する境川を位置付け、親水性のある憩いの場づくりを図るとともに、愛知用水上部を利用した緑道づくりで緑のネットワーク化を図ります。

### ●地域制緑地について

- ・ 三好カントリーは、みよし市に残る貴重な自然であり、八幡神社の社寺林は地域の貴重な緑の資源です。また、地区南部に位置するため池（四ツ池）は、動植物の貴重な生息域としての重要な自然的環境となっており、雨水調整機能も有しています。さらに、三好丘緑地には貴重な自然環境が残されています。これらについては、自然保全区域の指定を継続し、良好な自然環境の整備または保全を図ります。

### ●その他の水と緑の環境について

- ・ 三好丘桜公園の展望台や三好丘緑地の浮雲の棧橋（展望台）のような眺望景観を楽しめる視点場となる施設を整備します。
- ・ 黒笹 90 号窯跡は、歴史・文化景観として一体的に形成される良好な緑の維持・保全に努めます。

## 《道路・交通施設の整備方針》

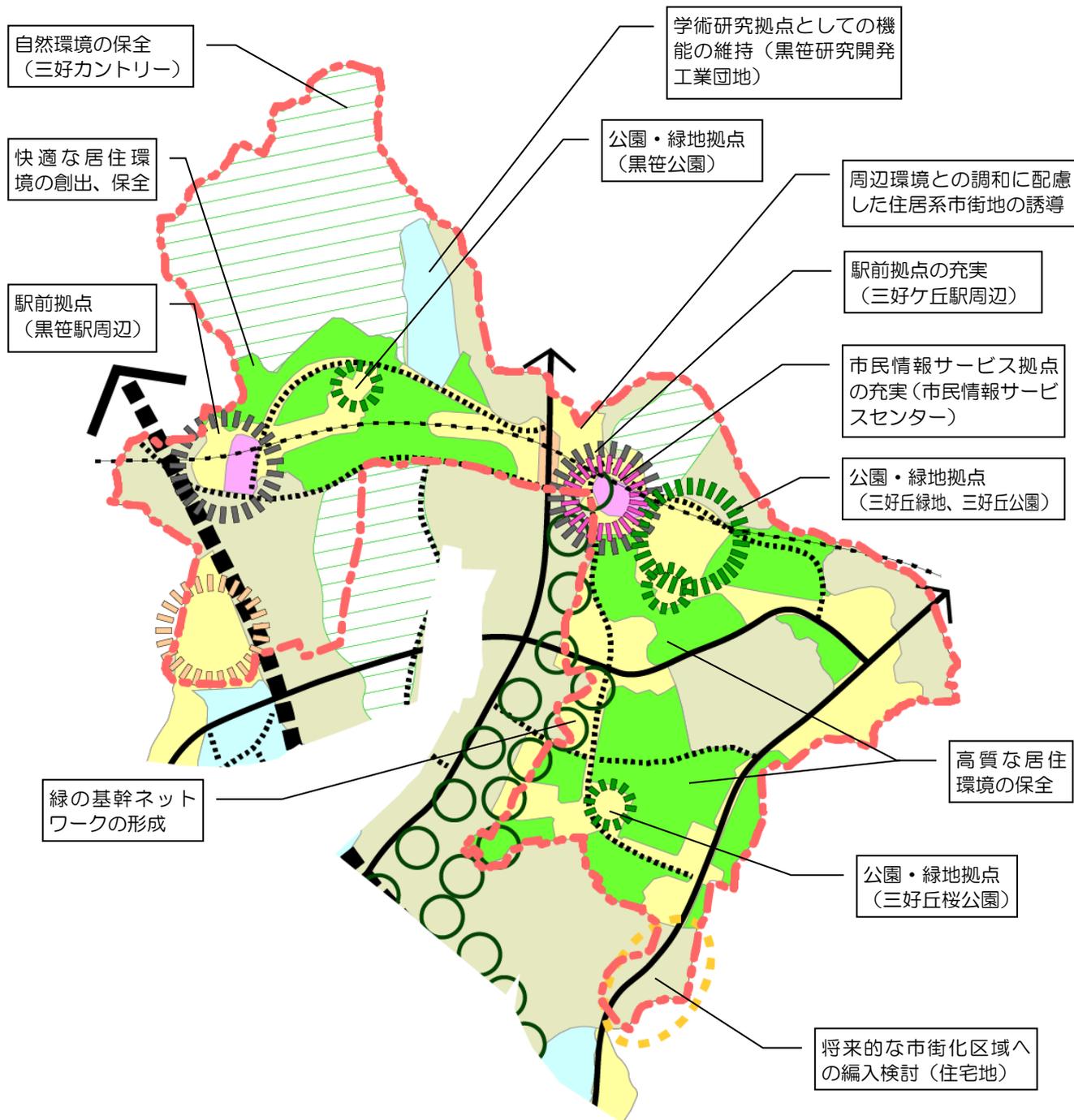
### ●道路について

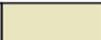
- ・ （都）豊田知立線は、未整備箇所の整備を推進し、都市内連携および隣接市町との連携強化を図ります。また、（都）黒笹三好ヶ丘線の未整備箇所の整備を推進し、市街地間の連携強化を図ります。
- ・ 都市計画道路を補完する主要な道路の整備または保全を進めるとともに、歩行者や自転車などの利用に配慮した安全で快適な道路空間の整備を図ります。

### ●その他の交通施設について

- ・ 既存バス、鉄道などとの連携を図りながら、地域における機動性の確保、環境負荷の軽減、省エネルギー啓発の観点から、住民に親しまれ、愛され、環境に優しいさんさんバスの運行などを充実し、機動性の高い快適なまちづくりを進めます。
- ・ 「みよしの顔」となる都市中心拠点と駅前拠点などの連携・交流を促進します。

### (3) 地域づくりの概念図／三好丘地域



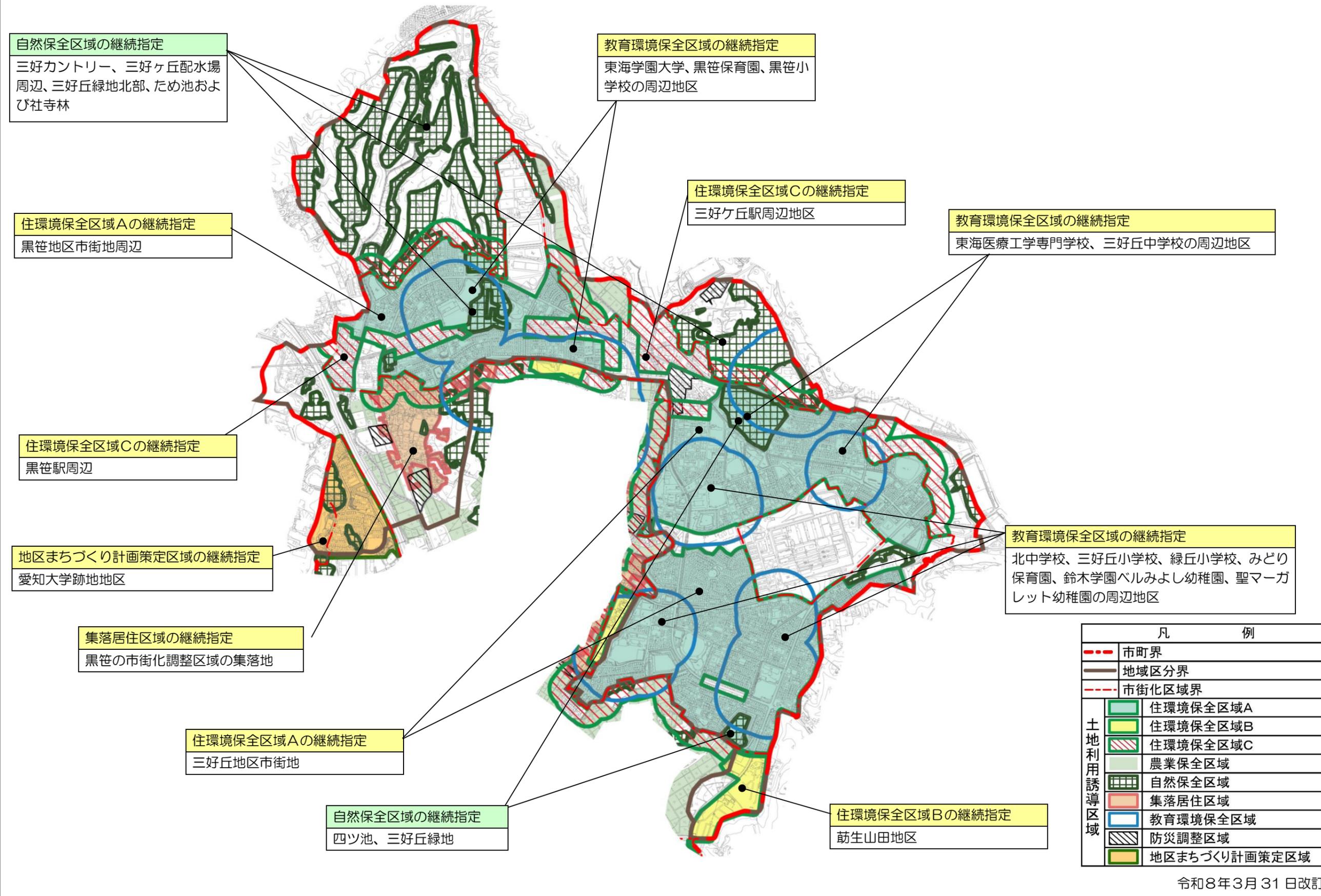
	低層住宅地		既存集落地、農業地		広域幹線軸
	一般住宅地		自然保全地		都市幹線道路
	商業地				地区幹線道路
	工業地				鉄道
	沿道複合地				緑の基幹ネットワーク

#### (4) 地域づくりの重点施策／三好丘地域

<p>土地利用に関する重点施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住環境保全区域Aの継続指定（三好丘地区、黒笹地区市街地周辺）</li> <li>・ 住環境保全区域Bの継続指定（筋生山田地区）</li> <li>・ 住環境保全区域Cの継続指定（黒笹駅周辺、三好ヶ丘駅周辺地区）</li> <li>・ 教育環境保全区域の継続指定（東海学園大学、黒笹保育園、東海医療工学専門学校、三好丘中学校、黒笹小学校、北中学校、三好丘小学校、緑丘小学校、みどり保育園、鈴木学園ベルみよし幼稚園、聖マーガレット幼稚園の周辺地区）</li> <li>・ 地区まちづくり計画策定区域の継続指定（愛知大学跡地地区）</li> <li>・ 集落居住区域の継続指定（黒笹の市街化調整区域の集落地）</li> </ul>
<p>水と緑の環境づくりに関する重点施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自然保全区域の継続指定（三好カントリー、三好ヶ丘配水場周辺、三好丘緑地北部、四ツ池、三好丘緑地）</li> <li>・ 境川および愛知用水上部を利用した緑道整備による緑のネットワーク化</li> <li>・ 視点場となる施設の整備</li> <li>・ 歴史・文化景観の維持・保全（黒笹 90 号窯跡）</li> </ul>
<p>道路・交通施設の整備に関する重点施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ （都）豊田知立線の整備</li> <li>・ （都）黒笹三好ヶ丘線の整備</li> </ul>
<p>その他まちづくりに関する重点施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅前拠点の充実（三好ヶ丘駅周辺、黒笹駅周辺）</li> <li>・ 市民情報サービス拠点の充実</li> <li>・ 公共交通による都市中心拠点と駅前拠点など各拠点間の連携・交流促進</li> <li>・ みよし市地域防災計画の推進</li> <li>・ 地区まちづくり計画策定の促進</li> </ul>

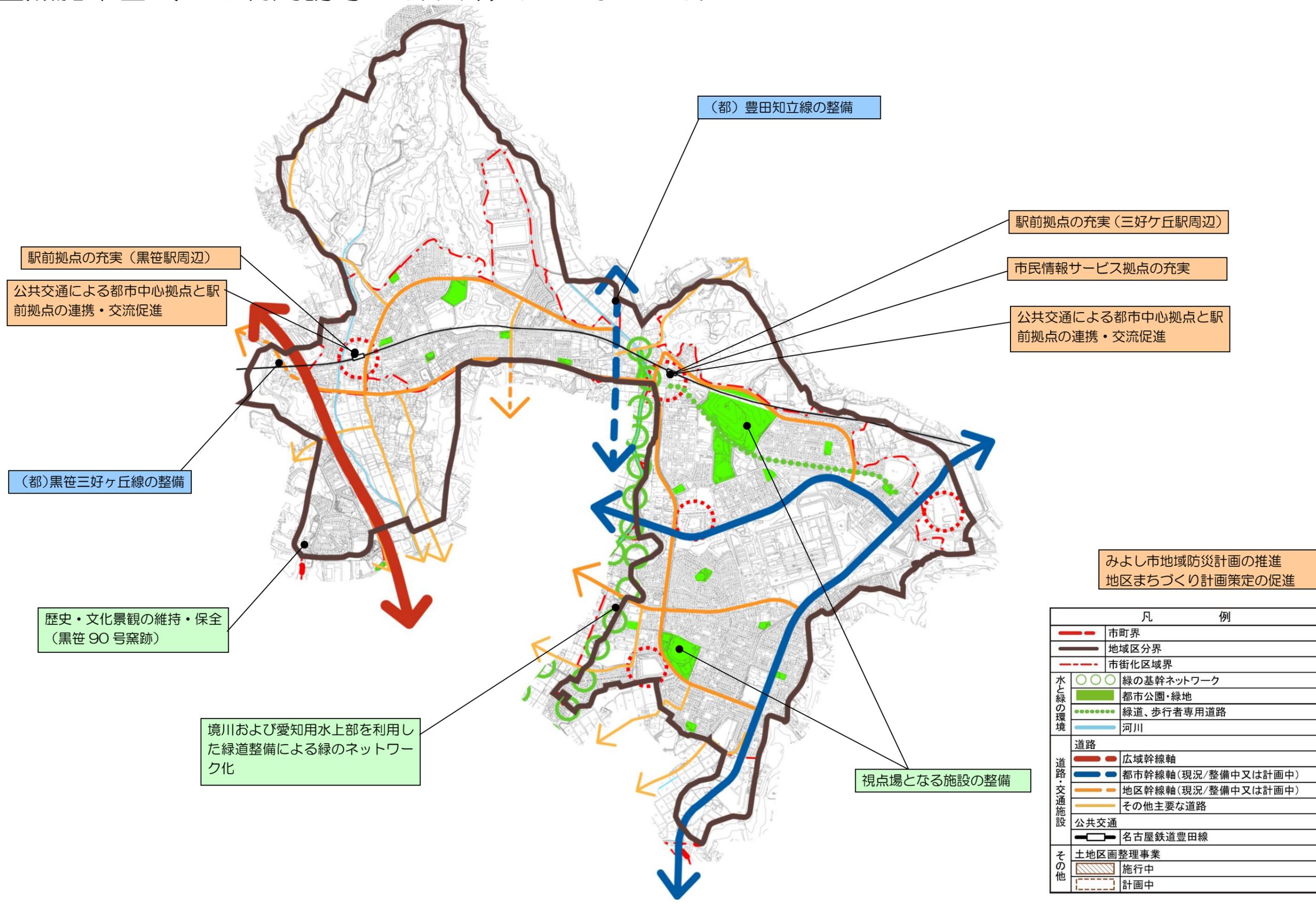


# 重点施策図（土地利用誘導区域）／三好丘地域





# 重点施策図（土地利用誘導区域以外）／三好丘地域





### 3. 地域別まちづくり計画／北部地域

<b>北部地域</b>	
<p>《地域の概況》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本地域はみよし市の北側に位置し、地域内には東名高速道路が通り、地域の中央には東名三好 IC が位置しています。</li> <li>・ また、東海学園大学は高次教育の場となっています。</li> <li>・ 人口および世帯数の状況を見ると、県営および市営住宅団地が位置するあみだ堂以外は人口密度が低くなっています。</li> <li>・ 多くの自然が残されている地域であるとともに、福谷城跡などの貴重な史跡が継承されています。</li> <li>・ 東名三好 IC 周辺は土地区画整理事業によって工場や商業施設の立地と住宅地を形成しています。</li> <li>・ 都市計画道路の多くは、土地区画整理事業の区域内に位置しており、整備が完了しています。しかしながら、(都) 東郷豊田線、(都) 黒笹福谷線の整備が未完了となっています。</li> </ul>	

#### (1) 地域づくりの目標／北部地域

(北部地域の目標)

### **豊かな自然と文化を大切にする居住、学術、産業の場づくり**

本地域はみよし市の中でも多くの自然が残されている地域である一方、東名高速道路が地域を通過しており、東名三好 IC 周辺は土地区画整理事業によって工場や商業施設の立地と、住宅地の形成が図られています。また、東海学園大学は高次教育の場となっています。

これらのことから、本地域では、残り少ないみよし市の自然環境を積極的に保全するとともに、今ある自然を保全するだけでなく、境川を軸とした緑の環境づくりや福谷城

跡などの歴史資源を守り、継承していきます。また、自然環境との調和に配慮しながら、居住の場（東名三好 IC 周辺など）、学術の場（東海学園大学）、産業の場（東名三好 IC 周辺、筋生地区など）としての維持向上を図ります。

## (2) 地域づくりの方針／北部地域

### 《土地利用の方針》

#### ●住居系市街地について

- ・ 根浦地区などの住居系市街地は一般住宅地として、住環境保全区域Cの指定を継続し、良好な居住環境の整備または保全を図ります。
- ・ 三好筋辰己山地区計画のB地区（住宅開発団地）は、低層住居専用地域の居住環境を保全するため住環境保全区域Bの指定を継続し、良好な居住環境の保全を図ります。
- ・ 福谷大沢地区やあみだ堂地区については、住環境保全区域Bの指定を継続し、快適な居住環境の整備又は保全を図ります。

#### ●工業系市街地について

- ・ 東名三好 IC 周辺地区については、立地条件を生かした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、地区内の西部および南部については人口増加の受け皿として、利便性の高い住宅地を配置します。
- ・ 水洗地区の市街地については、ミニ開発などにより住宅地と工場が混在している状況にあります。このため、住宅と工場が共存できる環境づくりを進めます。
- ・ 筋辰己山地区については、良好な市街地環境の形成を図るとともに、東名高速道路の東名三好 IC に近接し、（都）三好ヶ丘駒場線沿道という交通の利便性に優れた立地条件を生かした新たな産業の場や居住の場として、多機能な市街地形成を誘導します。

#### ●その他の土地利用について

- ・ 境川および砂後川周辺は、洪水による河川氾濫の危惧される地区であるため、防災調整区域の指定を継続し、宅地開発の際の防災措置の実施などを定め、地域の安全性の向上を図ります。
- ・ 本地域内の東海学園大学や黒笹保育園、北部小学校、筋生保育園、城山保育園、まこと第二幼稚園の周辺地区については、教育環境保全区域の指定を継続し、良好な教育環境の整備または保全を図ります。
- ・ 東海学園大学においては、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、学術研究拠点としての環境づくりを進めます。
- ・ 名鉄三好ヶ丘駅および黒笹駅周辺の市街化調整区域や既成市街地の隣接地において、自然環境や住環境との調和を前提とした計画的な住宅開発については許容するものとします。このうち、（都）黒笹三好ヶ丘線沿道や（都）豊田知立線沿道においては、将来

人口を踏まえながら、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。

- ・ 新たな工業系用地については、東名三好 IC 周辺および幹線道路沿道や既存の大規模工業用地隣接地に、周辺の居住環境や営農環境に配慮しつつ立地を許容します。このうち、東名三好 IC 周辺においては、目標年次における工業地域の土地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ます。
- ・ 市街化調整区域における土地利用のうち、（都）豊田知立線沿いをはじめとする集落地については、集落居住区域の指定を継続することで、周辺の田園環境と調和しつつ集落地内の良好な生活環境の整備または保全を図ります。

## 《水と緑の環境づくりの方針》

### ●施設緑地について

- ・ 市全体の基幹となる緑の軸として、本地域を縦断する境川およびその周辺地区を位置付け、親水性のある憩いの場として境川きたよし緑地整備を進めるとともに愛知用水上部を利用した緑道づくりで緑のネットワーク化を図ります。
- ・ 都市計画決定済みで未整備の公園は、公園緑地保全基金の活用や借地公園とするなど、公園用地の早期取得を優先的に進めて早期に公園として整備します。
- ・ 地区計画、地区まちづくり計画など、地域の様々なまちづくり施策とあわせて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。

### ●地域制緑地について

- ・ 福谷地区の丘陵地は、みよし市に残る貴重な自然であり、自然保全区域の指定を継続し、良好な自然的環境の整備または保全を図ります。
- ・ 八柱神社や筋生神社の社寺林は地域の貴重な緑の資源です。また、地区内に点在するため池は、動植物の貴重な生息域としての重要な自然的環境となっており、雨水調整機能も有しています。このため、これらの社寺林およびため池について、自然保全区域の指定を継続し、良好な自然的環境の整備または保全を図ります。
- ・ 本地域中部から南東部に広がる農地は、みよし市の特徴といえる田園・果樹園の風景を呈しています。このため、農業保全区域の指定を継続し、優良な農地および良好な農業環境の整備または保全を図ります。

### ●その他の水と緑の環境について

- ・ 快適な居住環境を創出するとともに、美しい河川を保全するため、流域関連公共下水道の整備を促進します。
- ・ 黒笹 27 号窯跡は、歴史・文化景観として一体的に形成される良好な緑の維持・保全に

努めます。

## 《道路・交通施設の整備方針》

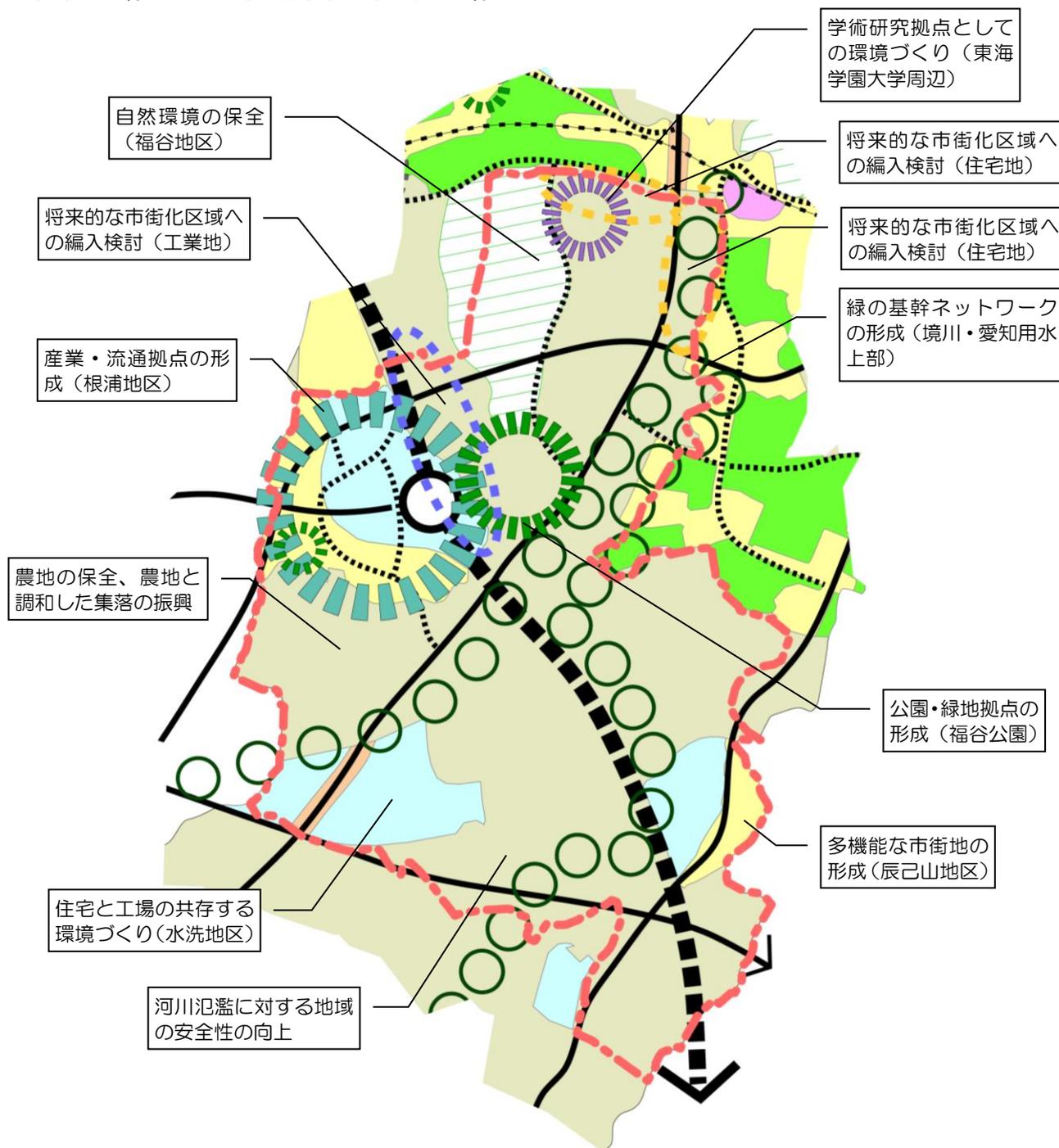
### ●道路について

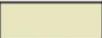
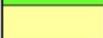
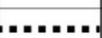
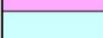
- ・（都）豊田知立バイパス線および（都）豊田知立線は、未整備箇所の整備を推進し、都市内連携および隣接市町との連携強化を図ります。また、都市間の連携を強化するため、（都）東郷豊田線の整備を推進します。
- ・市街地間や集落間の連携強化および広域物資輸送拠点へのアクセス向上のため、（都）黒笹福谷線の未整備箇所の整備を推進するとともに、都市計画道路を補完する主要な道路の整備を進めます。
- ・教育施設周辺において、歩行者や自転車などの利用に配慮した安全で快適な道路空間の整備を図ります。また、境川河川沿いや愛知用水上部については、地域の状況に応じて、緑道などの歩行者空間を確保し、緑のネットワーク化を推進します。

### ●その他の交通施設について

- ・既存バス、鉄道などとの連携を図りながら、地域における機動性の確保、環境負荷の軽減、省エネルギー啓発の観点から、住民に親しまれ、愛され、環境に優しいさんさんバスの運行などを充実し、機動性の高い快適なまちづくりを進めます。

### (3) 地域づくりの概念図／北部地域

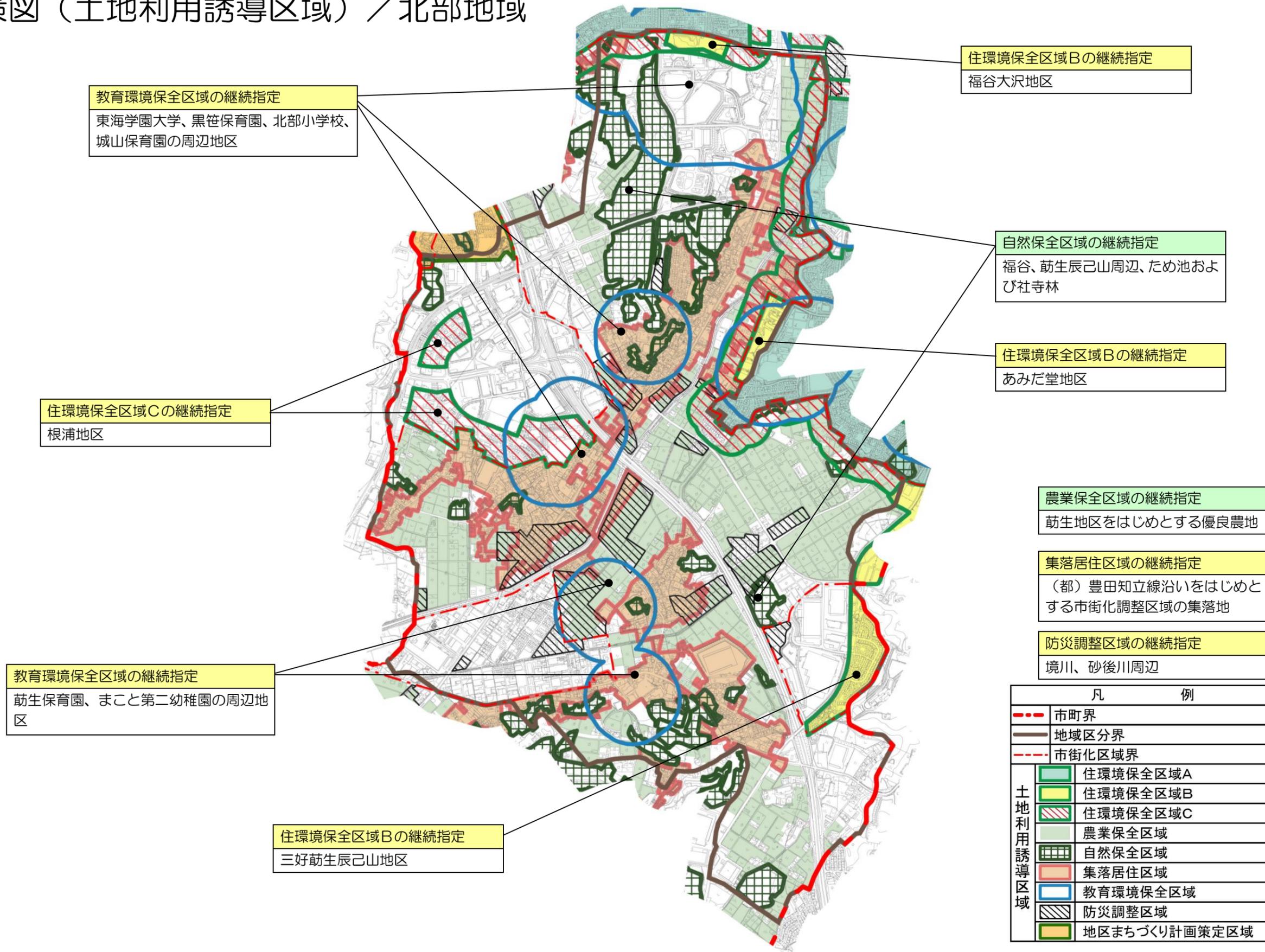


	低層住宅地		既存集落地、農業地		広域幹線軸
	一般住宅地		自然保全地		都市幹線道路
	商業地				地区幹線道路
	工業地				鉄道
	沿道複合地				緑の基幹ネットワーク

#### (4) 地域づくりの重点施策／北部地域

<p>土地利用に関する重点施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住環境保全区域Cの継続指定（根浦地区）</li> <li>・ 住環境保全区域Bの継続指定（三好筋生辰己山地区計画B地区【住宅開発団地】、福谷大沢地区、あみだ堂地区）</li> <li>・ 防災調整区域の継続指定（境川、砂後川周辺）</li> <li>・ 教育環境保全区域の継続指定（東海学園大学、黒笹保育園、北部小学校、筋生保育園、城山保育園、まこと第二幼稚園の周辺地区）</li> <li>・ 集落居住区域の継続指定（（都）豊田知立線沿いをはじめとする市街化調整区域の集落地）</li> </ul>
<p>水と緑の環境づくりに関する重点施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 境川きたよし緑地の整備</li> <li>・ 未整備公園の整備促進（福谷公園）</li> <li>・ 愛知用水上部を利用した緑道整備</li> <li>・ 自然保全区域の継続指定（福谷、筋生辰己山周辺、ため池および社寺林）</li> <li>・ 農業保全区域の継続指定（筋生地区をはじめとする優良農地）</li> <li>・ 歴史・文化景観の維持・保全（黒笹27号窯跡）</li> <li>・ 流域関連公共下水道の整備</li> </ul>
<p>道路・交通施設の整備に関する重点施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ （都）豊田知立バイパス線の整備</li> <li>・ （都）東郷豊田線の整備</li> <li>・ （都）豊田知立線の整備</li> <li>・ （都）黒笹福谷線の整備</li> </ul>
<p>その他まちづくりに関する重点施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 多機能的な市街地の形成の推進（三好筋生辰己山地区）</li> <li>・ みよし市地域防災計画の推進</li> <li>・ 地区まちづくり計画策定の促進</li> </ul>

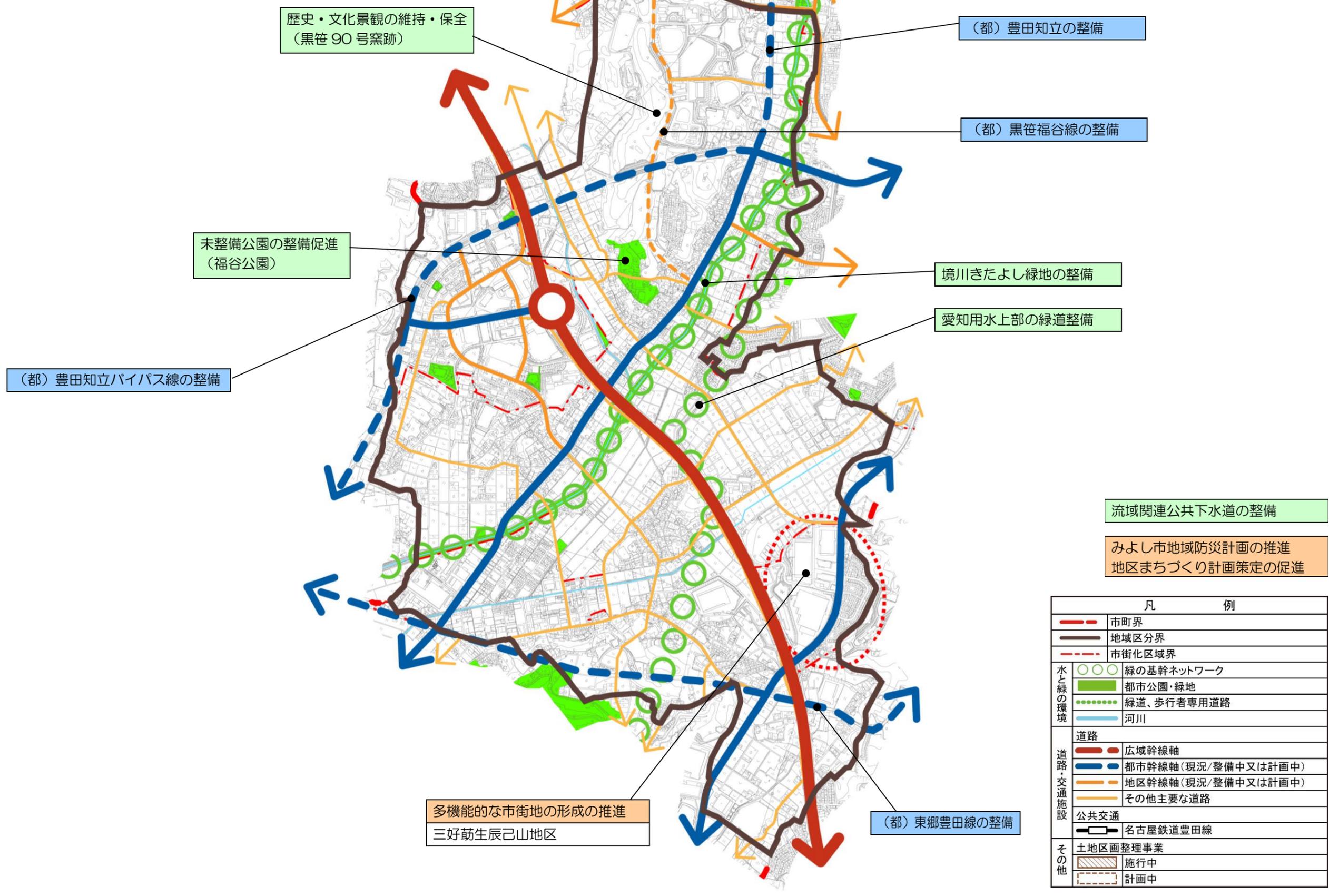
# 重点施策図（土地利用誘導区域）／北部地域



令和8年3月31日改訂



# 重点施策図（土地利用誘導区域以外）／北部地域



歴史・文化景観の維持・保全  
(黒笹 90 号窯跡)

(都) 豊田知立の整備

(都) 黒笹福谷線の整備

未整備公園の整備促進  
(福谷公園)

境川きたよし緑地の整備

愛知用水上部の緑道整備

(都) 豊田知立バイパス線の整備

流域関連公共下水道の整備

みよし市地域防災計画の推進  
地区まちづくり計画策定の促進

多機能的な市街地の形成の推進  
三好筋生辰己山地区

(都) 東郷豊田線の整備

凡 例	
市町界	市町界
地域区分界	地域区分界
市街化区域界	市街化区域界
水と緑の環境	緑の基幹ネットワーク
	都市公園・緑地
	緑道、歩行者専用道路
	河川
道路・交通施設	広域幹線軸
	都市幹線軸(現況/整備中又は計画中)
	地区幹線軸(現況/整備中又は計画中)
	その他主要な道路
公共交通	名古屋鉄道豊田線
その他	土地区画整理事業
	施行中 計画中



## 4. 地域別まちづくり計画／天王地域

<b>天王地域</b>	
<p>《地域の概況》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本地域はみよし市の中央に位置し、自然が美しい三好池が地域内に位置しています。</li> <li>・ また、三好池を包含し、総合体育館をはじめとするスポーツ施設がある三好公園が位置しているほか、(都)153号バイパス沿いには大規模商業施設が立地するなど、多様な土地利用が図られている地域です。</li> <li>・ 都市計画道路のうち、未整備路線の多くは大規模商業施設周辺の市街地に位置しています。当該地区では、土地区画整理事業が施行中であり、都市基盤の整備が見込まれます。</li> </ul>	

### (1) 地域づくりの目標／天王地域

(天王地域の目標)

#### **三好公園とともに潤いある居住環境を創出する地域づくり**

本地域は、みよし市の緑の拠点となっている三好公園が位置しているほか、都市中心拠点である商業拠点（大規模商業施設）、文化拠点（保田ヶ池、カネヨシプレイス周辺）が位置しており、高い生活利便性の中で、潤いある居住環境が形成できる地域です。

このため、三好公園の整備や周辺緑地・農地の保全、および三好公園を拠点とする緑のネットワーク化など、生活空間における緑の風景や環境づくりを積極的に進めるとともに、市街地内の都市基盤を確保し、快適な居住環境づくりを図ります。また、内環状道路の形成により、商業拠点や文化拠点、隣接する行政サービス拠点とのネットワークを強化し、生活利便性の向上を図ります。

## (2) 地域づくりの方針／天王地域

### 《土地利用の方針》

#### ●住居系市街地について

- ・ 天王台、東山台地区周辺の市街地について低層住宅地として位置付け、低層住居専用地域の指定を継続するとともに、住環境保全区域Bの指定を継続し、快適な居住環境の整備または保全を図ります。
- ・ 大規模商業施設周辺の市街地については住環境保全区域Bの指定を継続し、利便性の高い一般住宅地として良好な居住環境の保全を図ります。また、一部（都）平池天王台線沿いは、大規模商業施設隣接地であることから、商業拠点機能の補完を図ります。
- ・ （都）豊田知立線沿道の市街地については、沿道複合地として位置付け、自動車の利用に配慮した利便性の高い土地利用の誘導を図ります。
- ・ その他の住居系市街地については、住環境保全区域Cの指定を継続するとともに、道路や公園などの都市基盤の整備を推進し、一般住宅地として良好な居住環境の整備または保全を図ります。

#### ●商業系市街地について

- ・ （都）153号バイパス沿いの大規模商業施設については、今後とも都市の商業拠点としてその機能の維持を図ります。

#### ●工業系市街地について

- ・ 既存の工業地については、隣接する地区の居住環境に対して配慮しながら、今後とも工業地としての機能の維持を図ります。

#### ●その他の土地利用について

- ・ 境川および砂後川周辺は洪水による河川氾濫の危惧される地区であるため、防災調整区域の指定を継続し、宅地開発の際の防災措置の実施などを定め、地域の安全性の向上を図ります。
- ・ 三好高校、天王小学校、天王保育園および東山幼稚園の周辺地区については、教育環境保全区域の指定を継続し、良好な教育環境の整備または保全を図ります。
- ・ 三好公園周辺に位置する市街化調整区域の集落地については、集落居住区域の指定を継続し、三好公園の緑の環境と調和しつつ、集落地内の良好な生活環境の整備または保全を図ります。
- ・ 既存市街地の隣接地において、自然環境や住環境との調和を前提とした計画的な住宅開発については許容するものとします。

## 《水と緑の環境づくりの方針》

### ●施設緑地について

- ・ 未整備公園の整備を促進するとともに、前田緑道や愛知用水路の上部を利用した緑道の整備など、三好公園を核として、公共施設や境川とネットワークする緑の動線や連続性の確保を図ります。
- ・ 地域の様々なまちづくり施策とあわせて都市公園の確保を図り、日常生活の中の緑の環境を積極的に確保します。

### ●地域制緑地について

- ・ 三好池およびその東部に位置する丘陵地については、みよし市に残る貴重な自然であり、自然保全区域を指定し、良好な自然的環境の整備または保全を図ります。
- ・ 天王神社や弥栄神社の社寺林は地域の貴重な緑の資源であり、自然保全区域の指定を継続し、良好な自然的環境の整備または保全を図ります。
- ・ (都) 平池天王台線北部および三好公園東部に広がる農地については、三好公園や自然保全区域の緑の景観とともに、農業保全区域の指定を継続し、優良な農地および良好な農業環境の整備または保全を図ります。

### ●その他の水と緑の環境について

- ・ 砂後川については、地域の安全性を高めるとともに、動植物の貴重な生息域として、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進めます。
- ・ 三好公園北西部の集落地において、快適な居住環境を創出するとともに、美しい河川を保全するため、流域関連公共下水道の整備を促進します。
- ・ 三好池まつりについては、歴史・文化景観として心象的な祭りの維持・継承に努めます。

## 《道路・交通施設の整備方針》

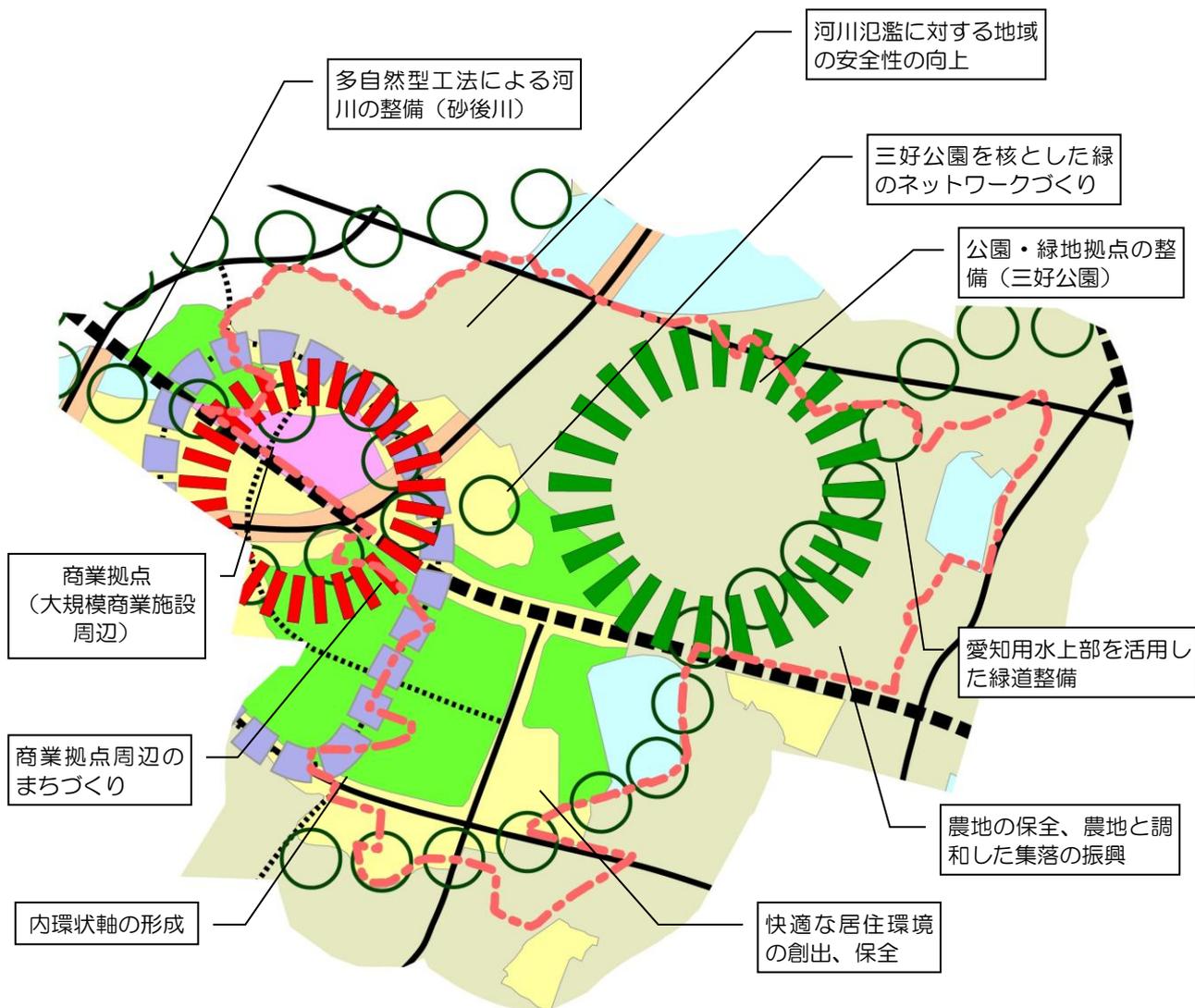
### ●道路について

- ・ (都) 東郷三好線および平池天王台線については、商業拠点や行政サービス拠点など、中心市街地における各種拠点を結ぶ内環状軸を構成しており、三好中部特定土地区画整理事業の推進とあわせ、景観や歩行者交通に配慮した整備を行います。
- ・ (都) 東郷豊田線および春木豊田線は、未整備箇所の整備を推進し、都市内連携および隣接市町との連携強化を図ります。
- ・ 都市計画道路を補完する主要な道路の整備を進めるとともに、歩行者や自転車などの利用に配慮した安全で快適な道路空間の整備を図ります。また、砂後川については、河川沿いの状況に応じて、緑道などの歩行者空間を確保し、三好公園、境川を結ぶ緑のネットワークの形成を進めます。

### ●その他の交通施設について

- ・ 既存バス、鉄道などとの連携を図りながら、地域における機動性の確保、環境負荷の軽減、省エネルギー啓発の観点から、住民に親しまれ、愛され、環境に優しいさんさんバスの運行などを充実し、機動性の高い快適なまちづくりを進めます。

### (3) 地域づくりの概念図／天王地域



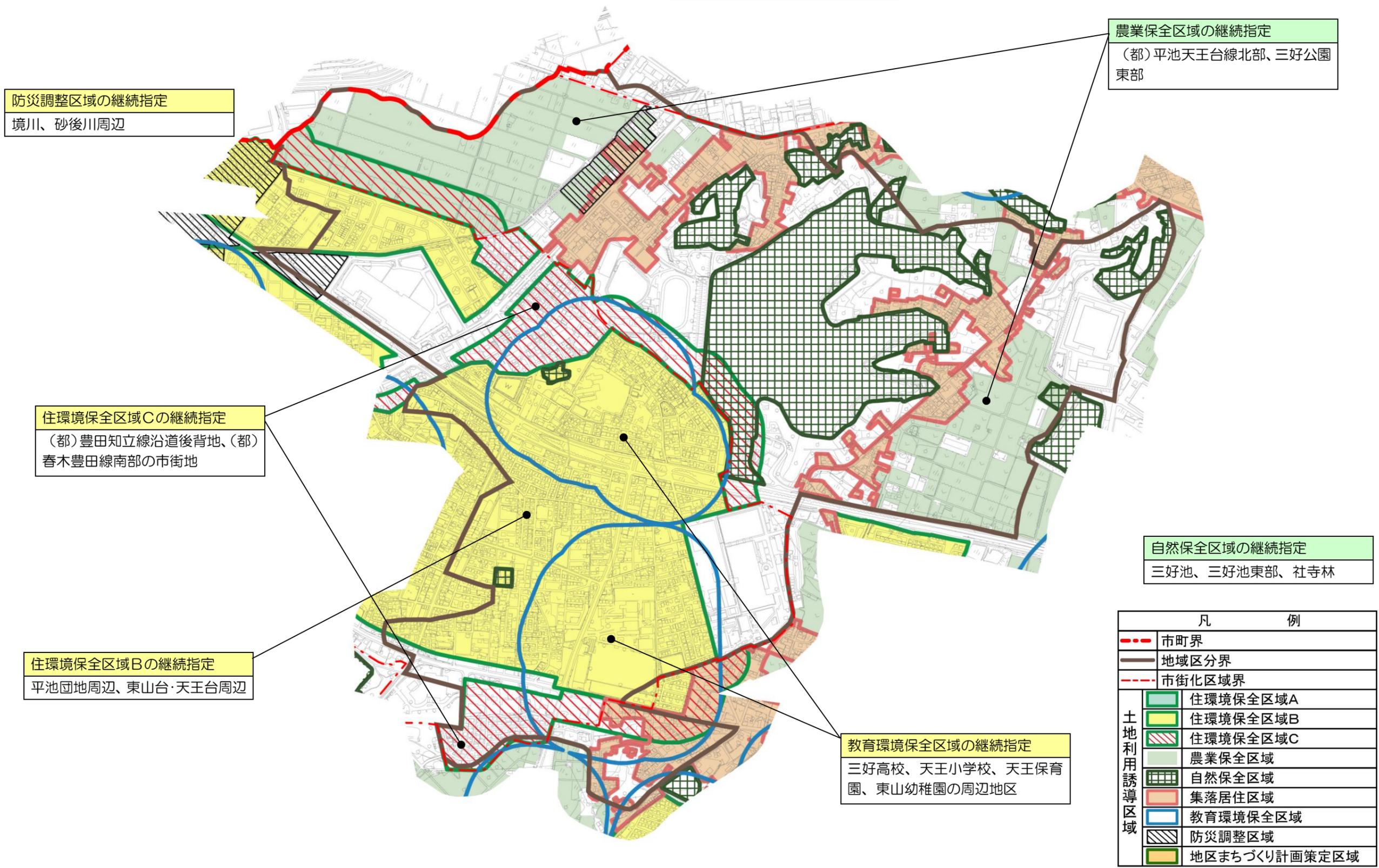
	低層住宅地		既成集落地、農業地		広域幹線軸
	一般住宅地		自然保全地		都市幹線道路
	商業地				地区幹線道路
	工業地				鉄道
	沿道複合地				緑の基幹ネットワーク

#### (4) 地域づくりの重点施策／天王地域

<p>土地利用に関する重点施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住環境保全区域Bの継続指定（平池団地周辺、東山台・天王台周辺）</li> <li>・ 住環境保全区域Cの継続指定（（都）豊田知立線沿道後背地、（都）春木豊田線南部の市街地）</li> <li>・ 防災調整区域の継続指定（境川、砂後川周辺）</li> <li>・ 教育環境保全区域の継続指定（三好高校、天王小学校、天王保育園、東山幼稚園の周辺地区）</li> <li>・ 集落居住区域の継続指定（三好公園周辺の市街化調整区域の集落地）</li> </ul>
<p>水と緑の環境づくりに関する重点施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農業保全区域の継続指定（（都）平池天王台線北部、三好公園東部）</li> <li>・ 自然保全区域の継続指定（三好池、三好池東部、社寺林）</li> <li>・ 未整備公園の整備促進（三好公園）</li> <li>・ 多自然型工法による河川整備（砂後川）</li> <li>・ 緑の基幹ネットワークの形成（砂後川沿いにおける緑地および緑道指定、愛知用水上部の緑道整備と前田緑道などとのネットワーク）</li> <li>・ まちづくり施策に伴う公園の整備</li> <li>・ 歴史・文化景観の維持・保全（三好池まつり）</li> <li>・ 流域関連公共下水道の整備</li> </ul>
<p>道路・交通施設の整備に関する重点施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 内環状道路の整備（（都）東郷三好線、平池天王台線の整備）</li> <li>・ （都）東郷豊田線の整備</li> <li>・ （都）春木豊田線の整備</li> </ul>
<p>その他まちづくりに関する重点施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商業拠点機能の補完（（都）平池天王台線沿い）</li> <li>・ みよし市地域防災計画の推進</li> <li>・ 地区まちづくり計画策定の促進</li> </ul>



# 重点施策図（土地利用誘導区域）／天王地域



防災調整区域の継続指定  
境川、砂後川周辺

集落居住区域の継続指定  
三好公園周辺の市街化調整区域の集落地

農業保全区域の継続指定  
(都)平池天王台線北部、三好公園東部

住環境保全区域Cの継続指定  
(都)豊田知立線沿道後背地、(都)春木豊田線南部の市街地

自然保全区域の継続指定  
三好池、三好池東部、社寺林

住環境保全区域Bの継続指定  
平池団地周辺、東山台・天王台周辺

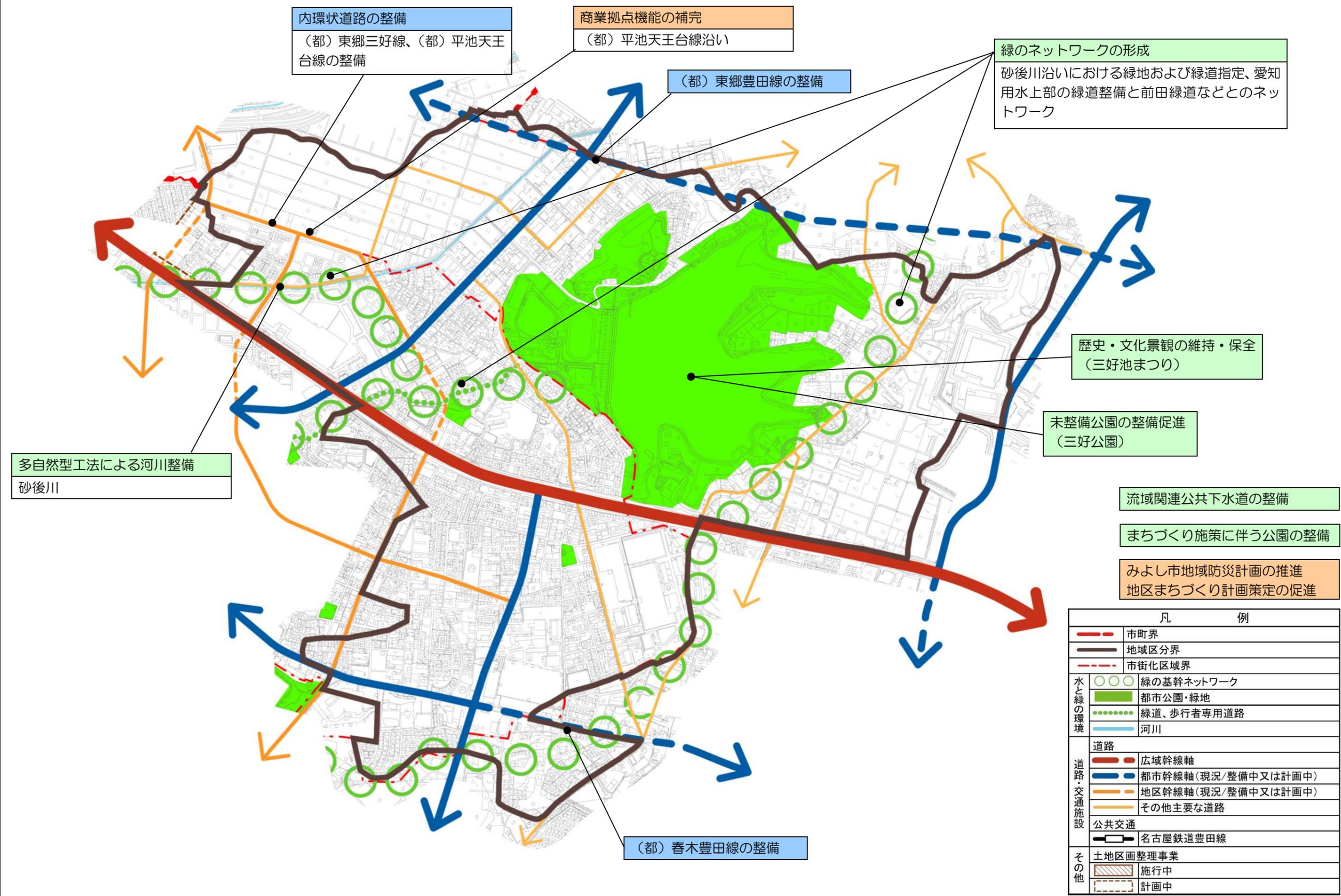
教育環境保全区域の継続指定  
三好高校、天王小学校、天王保育園、東山幼稚園の周辺地区

凡 例	
---	市町界
—	地域区分界
- - -	市街化区域界
■	住環境保全区域A
■	住環境保全区域B
■	住環境保全区域C
■	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
■	防災調整区域
■	地区まちづくり計画策定区域

令和8年3月31日改訂



# 重点施策図（土地利用誘導区域以外）／天王地域





## 5. 地域別まちづくり計画／三好地域

<b>三好地域</b>	
<p>《地域の概況》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本地域はみよし市の中央からやや西側に位置し、市役所をはじめとして、全市的な文化施設や福祉施設が立地しており、みよし市の中心的な役割を担う地域となっています。</li> <li>・ 一方で、既成市街地内においては、道路が狭い地区や、公園の少ない地区が多く残されており、居住環境や景観上の快適性を低下させています。このため、みよし市の中心地域としてふさわしい、魅力ある市街地づくりが求められる地域といえます。</li> </ul>	

### (1) 地域づくりの目標／三好地域

(三好地域の目標)

#### **都市機能の充実・連携による魅力ある中心市街地づくり**

本地域はみよし市役所が位置しており、本市の中心地区に該当します。市役所周辺には陣取山緑地と図書館学習交流プラザ、福祉センターなどの施設が位置し、市の行政サービス拠点となっています。また、周辺には商業拠点や文化拠点の他、三好公園や境川も近接しています。

このため、中心市街地として魅力のある景観や都市基盤の整備を進めるとともに、都市中心拠点のまちづくりや機能の充実、近接する拠点とのネットワーク化を図ることにより、訪れる人や地域に居住する人の利便性・快適性を高めるまちづくりを推進します。

## (2) 地域づくりの方針／三好地域

### 《土地利用の方針》

#### ●住居系市街地について

- ・ 陣取山地区、平池団地周辺の市街地について低層住宅地として位置付け、低層住居専用地域の指定を継続するとともに、住環境保全区域Bの指定の継続により、快適な居住環境の整備または保全を図ります。
- ・ 三好上平池地区については、地区計画や地区まちづくり計画の策定を促進し、道路や公園を計画的に確保・整備し、一般住宅地として市街地環境の向上を図ります。
- ・ (都)豊田知立線および豊田知立バイパス線沿道の市街地については、沿道複合地として位置付け、自動車の利用に配慮した利便性の高い土地利用の誘導を図ります。
- ・ その他の住居系市街地については、住環境保全区域Cの指定を継続するとともに、道路や公園などの都市基盤の整備を推進し、一般住宅地として良好な居住環境の整備または保全を図ります。

#### ●工業系市街地について

- ・ 地域西部に位置する特別工業地区が指定されている工業地については、地域の産業振興を図るため、今後とも工業地としての機能を維持します。

#### ●その他の土地利用について

- ・ みよし市役所から陣取山緑地周辺にかけての地区は、市役所や図書館学習交流プラザ、福祉センターなど、公共施設が集積する地区であり、行政サービスの中心地としてふさわしい景観づくりや、誰もが利用しやすい空間整備を進めることで都市中心拠点の形成を図ります。
- ・ 都市中心拠点においてはみよし市中心市街地基本構想に基づき、人が集い、滞在できる場を創出し、にぎわいのあるまちなか空間の形成と個性あるまちづくりを進めるとともに、まちの顔づくりのため、都市施設整備を推進します。
- ・ 境川および砂後川周辺は洪水による河川氾濫の危惧される地区であるため、防災調整区域の指定を継続し、宅地開発の際の防災措置の実施などにより定め、地域の安全性の向上を図ります。
- ・ 三好中学校、中部小学校、わかば保育園、桃山幼稚園の周辺地区については、教育環境保全区域の指定を継続し、良好な教育環境の整備または保全を図ります。
- ・ 地域西部に位置する三好上の市街化調整区域の集落地については、集落居住区域の指定を継続し、周辺の田園環境と調和しつつ集落地内の良好な生活環境の整備または保全を図ります。
- ・ 既成市街地の隣接地において、自然環境や住環境との調和を前提とした計画的な住宅開発については許容するものとします。

## 《水と緑の環境づくりの方針》

### ●施設緑地について

- ・都市計画緑地である境川緑地の整備を進めるとともに、砂後川における緑地の確保や前田緑道の保全を図り、境川を骨格とする緑の基幹ネットワークを形成します。
- ・地域の様々なまちづくり施策とあわせて都市公園の確保を図り、日常生活の中の緑の環境を積極的に確保します。

### ●地域制緑地について

- ・八幡社の社寺林は地域の貴重な緑の資源です。また、地区に位置するため池（如来池）は、動植物の貴重な生息域や、雨水調整機能の場として重要な自然的環境といえます。このため、これらの社寺林およびため池について自然保全区域の指定を継続し、良好な自然的環境の整備または保全を図る地区として位置付けます。
- ・地域西部に位置する三好上に広がる農地については、農業保全区域の指定を継続し、優良な農地および良好な農業環境の整備または保全を図ります。

### ●その他の水と緑の環境について

- ・砂後川については、地域の安全性を高めるとともに、動植物の貴重な生息域として、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進めます。
- ・快適な居住環境を創出するとともに、美しい河川を保全するため、流域関連公共下水道の整備を促進します。
- ・三好稲荷閣夏季大祭奉納行事（大提灯まつり）については、歴史・文化景観として心象的な祭りの維持・継承に努めます。また、石川家住宅や三好上・下山車については、一体的に形成される良好な緑の維持・保全に努めます。

## 《道路・交通施設の整備方針》

### ●道路について

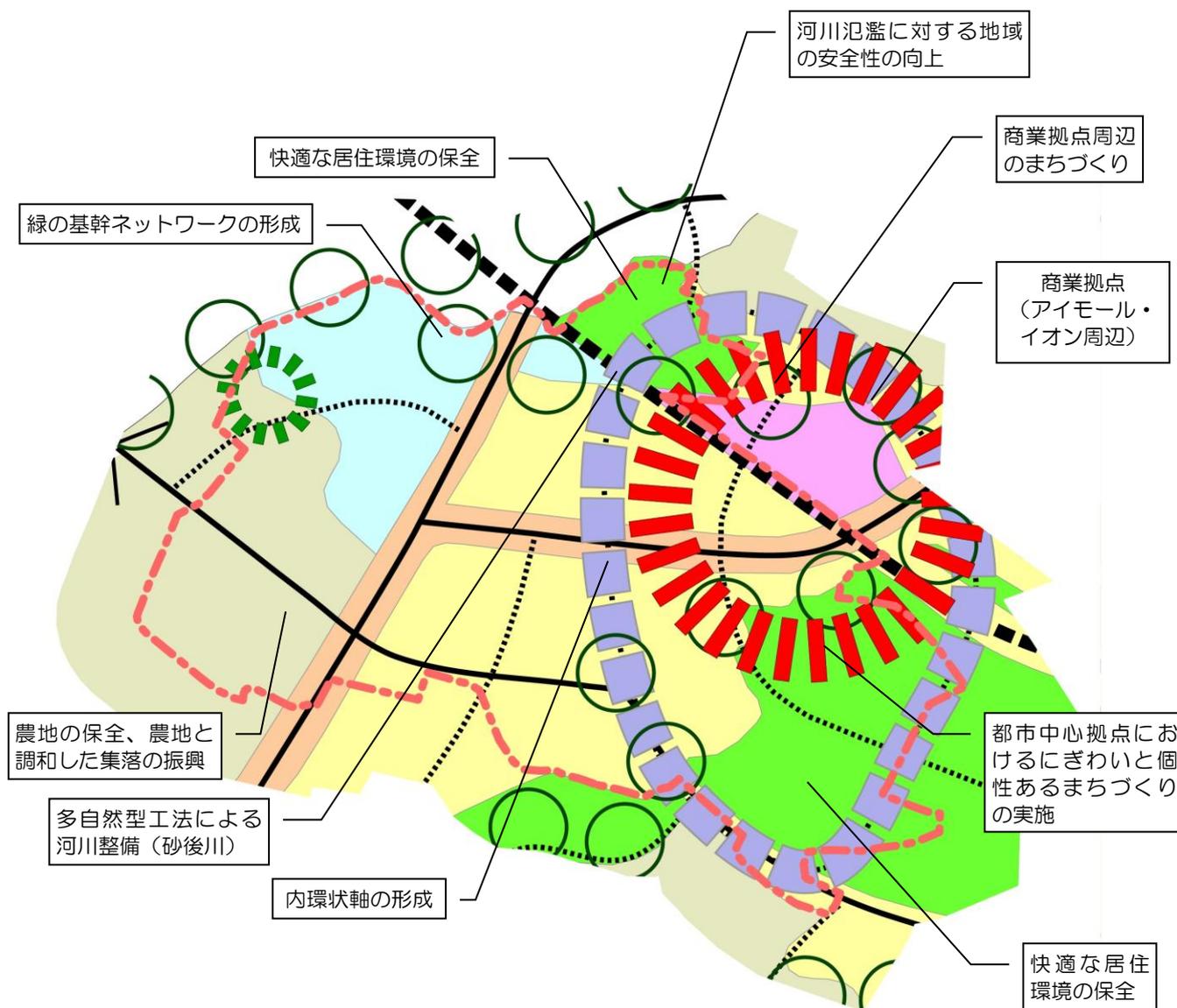
- ・本地域における都市中心拠点（行政サービス拠点や、商業拠点（大規模商業施設周辺）、文化拠点（カネヨシプレイス周辺）など、中心市街地における各種拠点を結ぶ内環状軸として、（都）東郷三好線の整備を推進します。道路の整備にあたっては景観や、公共施設などを利用する歩行者・自転車交通などに十分配慮して行います。
- ・（都）春木豊田線は、未整備箇所の整備を推進し、都市内連携および隣接市町との連携強化を図ります。
- ・地域内の連携を強化するため、（都）蜂ヶ池線、森曾線、三好中央線の整備を推進します。
- ・本地域では行政サービスなどの公共施設が集積立地していることから、都市計画道路を

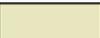
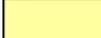
補完する主要な道路の整備を進めるとともに、公共施設を利用する歩行者や自転車などの利用に配慮した、安全で快適な道路空間の整備を図ります。また、境川および砂後川については、河川沿いの状況に応じて、緑道などの歩行者空間を確保し、緑のネットワークの形成を進めます。

●その他の交通施設について

- ・ 既存バス、鉄道などとの連携を図りながら、地域における機動性の確保、環境負荷の軽減、省エネルギー啓発の観点から、住民に親しまれ、愛され、環境に優しいさんさんバスの運行などを充実し、機動性の高い快適なまちづくりを進めます。
- ・ 「みよしの顔」となる都市中心拠点と駅前拠点など各拠点間の連携・交流を促進します。

### (3) 地域づくりの概念図／三好地域

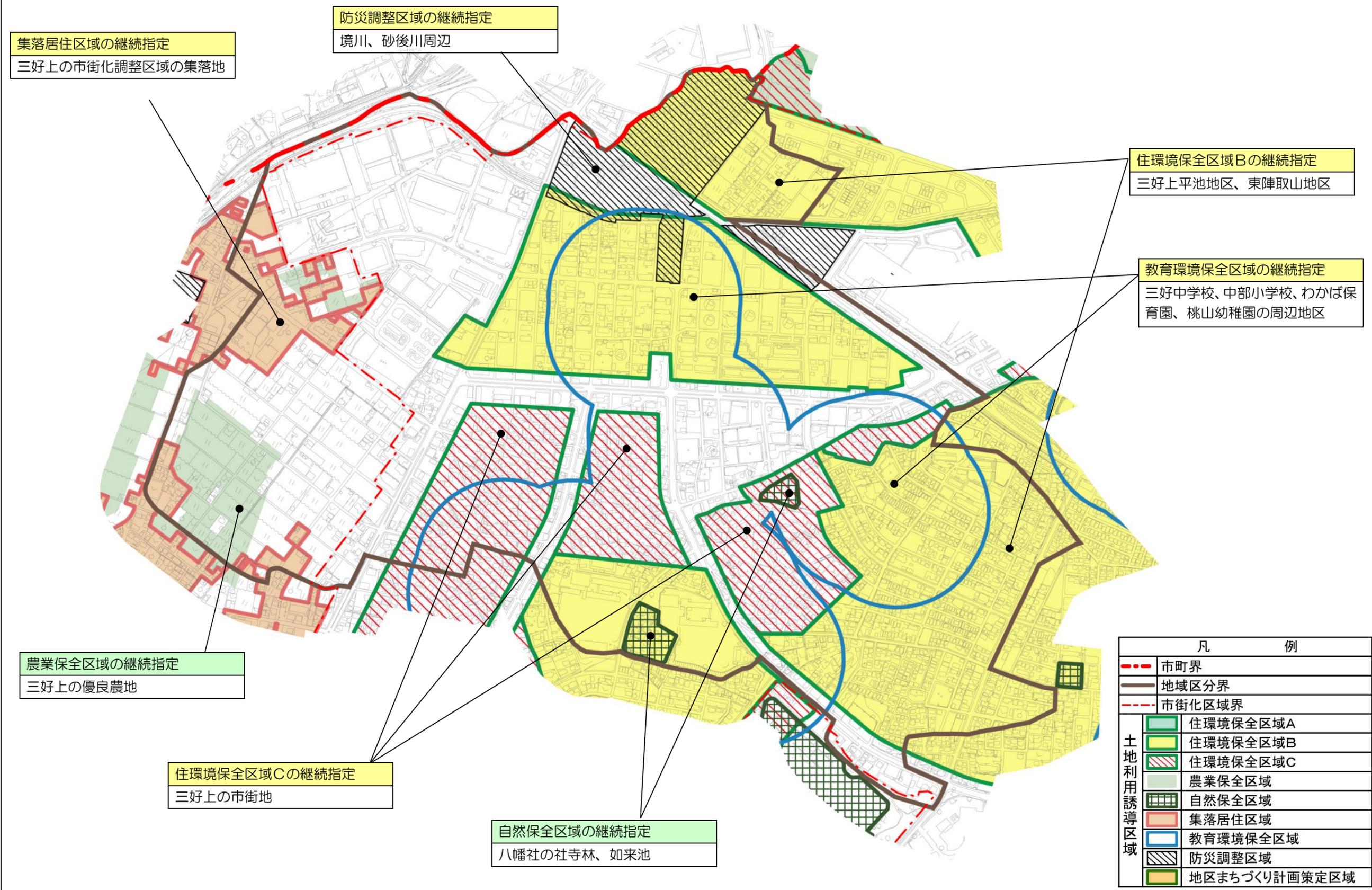


	低層住宅地		既成集落地、農業地		広域幹線軸
	一般住宅地		自然保全地		都市幹線道路
	商業地				地区幹線道路
	工業地				鉄道
	沿道複合地				緑の基幹ネットワーク

#### (4) 地域づくりの重点施策／三好地域

<p>土地利用に関する重点施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住環境保全区域Bの継続指定（三好上平池地区、東陣取山地区）</li> <li>・ 住環境保全区域Cの継続指定（三好上の市街地）</li> <li>・ 防災調整区域の継続指定（境川、砂後川周辺）</li> <li>・ 教育環境保全区域の継続指定（三好中学校、中部小学校、わかば保育園、桃山幼稚園の周辺地区）</li> <li>・ 集落居住区域の継続指定（三好上の市街化調整区域の集落地）</li> </ul>
<p>水と緑の環境づくりに関する重点施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農業保全区域の継続指定（三好上の優良農地）</li> <li>・ 自然保全区域の継続指定（八幡社の社寺林、如来池）</li> <li>・ 緑の基幹ネットワークの形成・保全（境川緑地、前田緑道）</li> <li>・ 多自然型工法による河川整備（砂後川）</li> <li>・ 歴史・文化景観の維持・保全（三好稻荷閣夏季大祭奉納行事（大提灯まつり、石川家住宅、三好上・下山車）</li> <li>・ 流域関連公共下水道の整備</li> </ul>
<p>道路・交通施設の整備に関する重点施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 内環状道路の整備（（都）東郷三好線の整備）</li> <li>・ （都）春木豊田線の整備</li> <li>・ （都）蜂ヶ池線の整備</li> <li>・ （都）森曾線の整備</li> <li>・ （都）三好中央線の整備</li> </ul>
<p>その他まちづくりに関する重点施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 三好上平池地区まちづくりの推進</li> <li>・ 都市中心拠点におけるにぎわいと個性あるまちづくりの実施（中心市街地の活性化に向けた取り組み、都市施設整備の推進）</li> <li>・ 公共交通による都市中心拠点と駅前拠点など各拠点間の連携・交流促進</li> <li>・ みよし市地域防災計画の推進</li> <li>・ 地区まちづくり計画策定の促進</li> </ul>

# 重点施策図（土地利用誘導区域）／三好地域

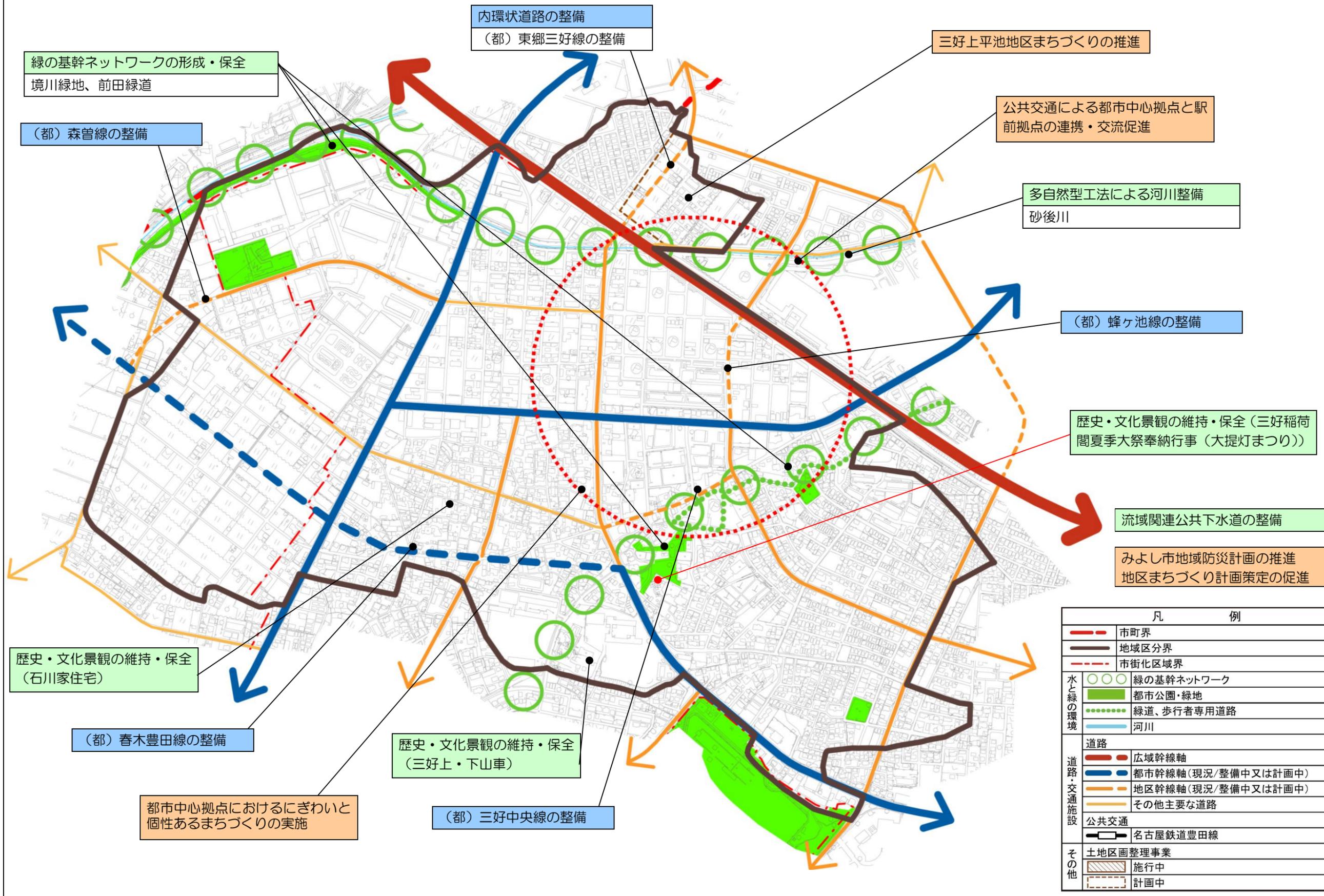


凡 例		
	市町界	
	地域区分界	
	市街化区域界	
土地利用誘導区域		住環境保全区域A
		住環境保全区域B
		住環境保全区域C
		農業保全区域
		自然保全区域
		集落居住区域
		教育環境保全区域
		防災調整区域
	地区まちづくり計画策定区域	

令和8年3月31日改訂



# 重点施策図（土地利用誘導区域以外）／三好地域





## 6. 地域別まちづくり計画／西部地域

### 西部地域

#### 《地域の概況》

- ・ 本地域はみよし市の南西部に位置し、行政界となる地域西端には二級河川境川が流れています。地域の多くが市街化調整区域となっており、田園風景と集落地の環境が特徴的となっています。
- ・ 地域北東部には中心市街地の拠点の一つを形成する文化拠点のカネヨシプレイスと保田ヶ池センターがあり、これらに近接して福祉・医療・介護拠点の市民病院と訪問看護ステーションが位置しています。
- ・ 都市施設の整備率については、南部地域とのネットワークを担う都市計画道路（名古屋三好線）の整備率が低くなっています。



### (1) 地域づくりの目標／西部地域

(西部地域の目標)

#### 境川や田畑と調和した、暮らしやすい地域づくり

本地域は市南西部に位置し、地域西部は田園風景と集落地のゆとりある環境が広がっています。また、地域西端には境川が流れており、都市計画緑地として地域に潤いを与えている反面、洪水時には河川氾濫の危険性も有しています。

地域北東部には、保田ヶ池公園、カネヨシプレイス、みよし市民病院が位置し、中心市街地の都市拠点の一つを担っています。さらに、その周辺には、果樹園や基盤整備済みの市街地などが位置し、落ち着いた環境を呈しています。

このため、境川や田園、果樹園などの緑と調和した良好な居住環境を維持・創出しな

がら、都市基盤の確保など、暮らしの利便性を高めるようなまちづくりを推進し、住み心地の良い、暮らしやすい地域づくりを進めます。

## (2) 地域づくりの方針／西部地域

### 《土地利用の方針》

#### ●住居系市街地について

- ・ 園原地区の低層住居専用地域を低層住宅地として位置付け、低層住居専用地域の指定を維持するとともに、住環境保全区域Bの指定の継続により、快適な居住環境の整備または保全を図ります。
- ・ (都)豊田知立線沿道の市街地については、沿道複合地として位置付け、自動車の利用に配慮した利便性の高い土地利用の誘導を図ります。
- ・ その他の住居系市街地については、住環境保全区域Cの指定を継続するとともに、道路や公園などの都市基盤の整備を推進し、一般住宅地として良好な居住環境の整備または保全を図ります。

#### ●工業系市街地について

- ・ 既存の工業系市街地については、市および地域の産業振興のため、周辺の田園環境や集落環境に配慮しつつ、今後とも工業地としての機能の維持を図ります。

#### ●その他の土地利用について

- ・ カネヨシプレイス、保田ヶ池公園およびみよし市民病院周辺地区については、市の文化拠点、福祉・医療・介護拠点として、誰もが分かりやすく、利用しやすい空間整備を図ります。
- ・ 三吉小学校、すみれ保育園、なかよし保育園の周辺地区については、教育環境保全区域の指定を継続し、良好な教育環境の整備または保全を図ります。
- ・ 境川周辺は洪水による河川氾濫の危惧される地区であるため、防災調整区域の指定を継続し、宅地開発の際の防災措置の実施などにより地域の安全性の向上を図ります。
- ・ 地域西部に位置する市街化調整区域の集落地については、集落居住区域の指定を継続し、周辺の田園環境と調和しつつ集落地内の良好な生活環境の整備または保全を図ります。
- ・ 大規模既存集落内および隣接地において、営農環境や住環境との調和を前提とした計画的な住宅開発については許容するものとします。
- ・ 新たな工業系用地については、幹線道路沿道や既存の大規模工業用地隣接地に、周辺の居住環境や営農環境に配慮しつつ立地を許容します。このうち、大規模工業用地隣接地周辺においては、目標年次における工業地域の土地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ます。

## 《水と緑の環境づくりの方針》

### ●施設緑地について

- ・ 未整備公園の整備を促進します。
- ・ 境川緑地を市の緑の骨格とし保全を図ります。
- ・ 愛知用水の上部を利用した緑道整備や都市計画道路の街路樹整備などにより、緑の基幹ネットワークの形成を推進します。
- ・ 三吉緑道と（都）名古屋三好線の街路樹をつなぐ緑のネットワーク化を図ります。

### ●地域制緑地について

- ・ 保田ヶ池およびその南部に位置する丘陵地については、みよし市に残る貴重な自然的環境であり、自然保全区域の指定を継続し、公園とあわせて良好な自然的環境の整備または保全を図ります。
- ・ 神明社の社寺林は地域の貴重な緑の資源です。また、地区に位置するため池（福田新池）は、動植物の貴重な生息域として重要な自然的環境となっており、雨水調整機能も有しています。このため、これらの社寺林およびため池について自然保全区域の指定を継続し、良好な自然的環境の整備または保全を図る地区として位置付けます。
- ・ 地域西部に位置する田園、三好下地区に広がる果樹園については、みよし市の特徴といえる田園・果樹園の風景を呈しており、農業保全区域の指定を継続し、優良な農地および良好な農業環境の整備または保全を図ります。

### ●その他の水と緑の環境について

- ・ 快適な居住環境を創出するとともに、美しい河川を保全するため、流域関連公共下水道の整備を促進します。
- ・ 境川の増水による浸水被害の軽減のため、水防対策を促進します。
- ・ 金比羅宮については、一体的に形成される良好な緑の維持・保全に努めます。

## 《道路・交通施設の整備方針》

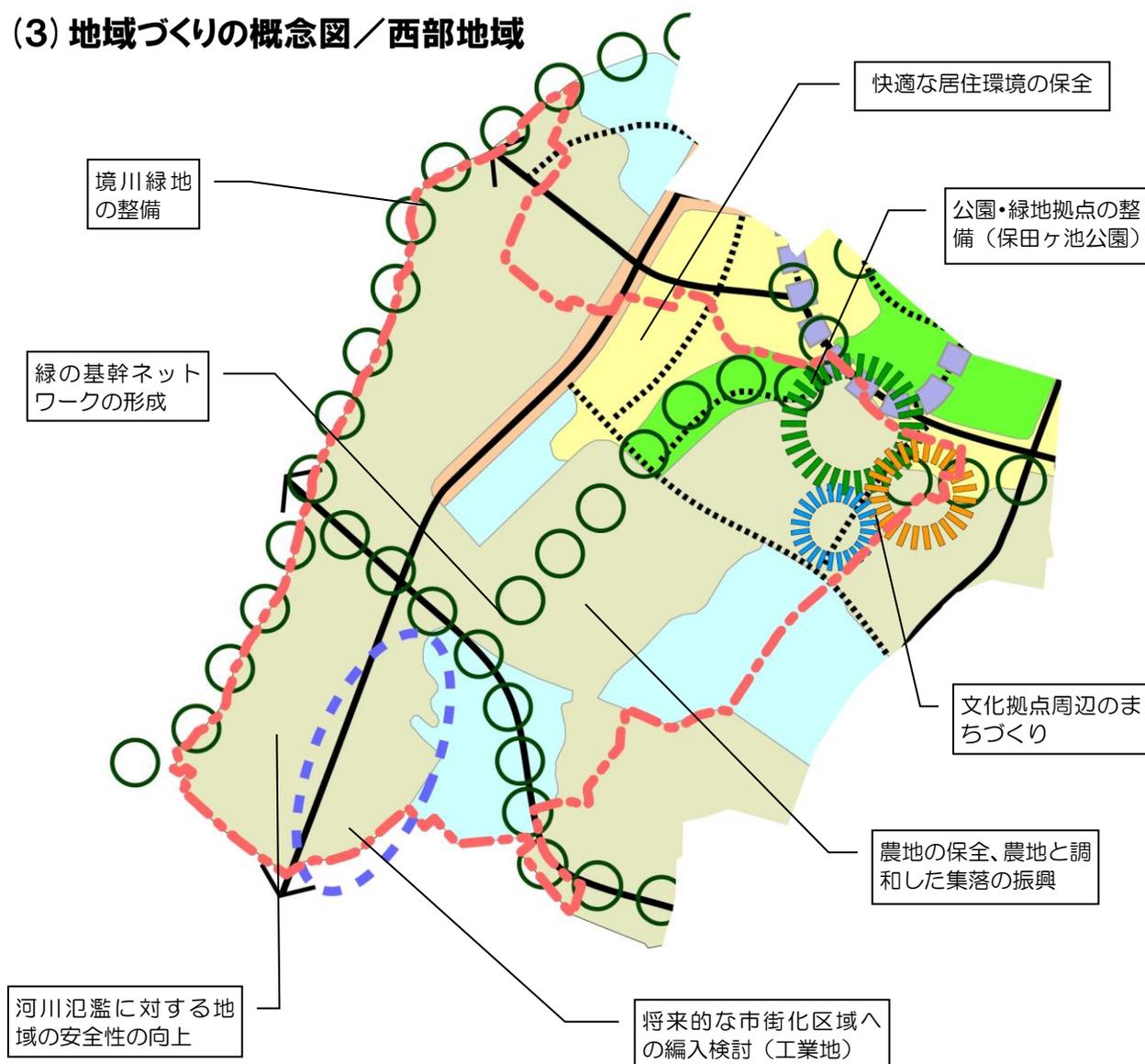
### ●道路について

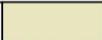
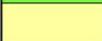
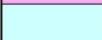
- ・ 市の南北方向の骨格道路である（都）豊田知立線、都市幹線道路である（都）名古屋三好線および春木豊田線の整備を推進し、都市内連携および隣接市町との連携強化を図ります。
- ・ （都）豊田知立線、（都）名古屋三好線の未整備箇所については、愛知県の「都市計画道路見直し方針」に基づき、整備効果などを踏まえて見直しを含めた検討を行います。
- ・ 市街地間や集落間の連携を強化するため、（都）森曾線の整備を推進します。
- ・ 都市計画道路を補完する主要な道路の整備を進めるとともに、歩行者や自転車などの利用に配慮した安全で快適な道路空間の整備を図ります。

●その他の交通施設について

- ・ 既存バス、鉄道などの連携を図りながら、地域における機動性の確保、環境負荷の軽減、省エネルギー啓発の観点から、住民に親しまれ、愛され、環境に優しいさんさんバスの運行などを充実し、機動性の高い快適なまちづくりを進めます。

(3) 地域づくりの概念図／西部地域



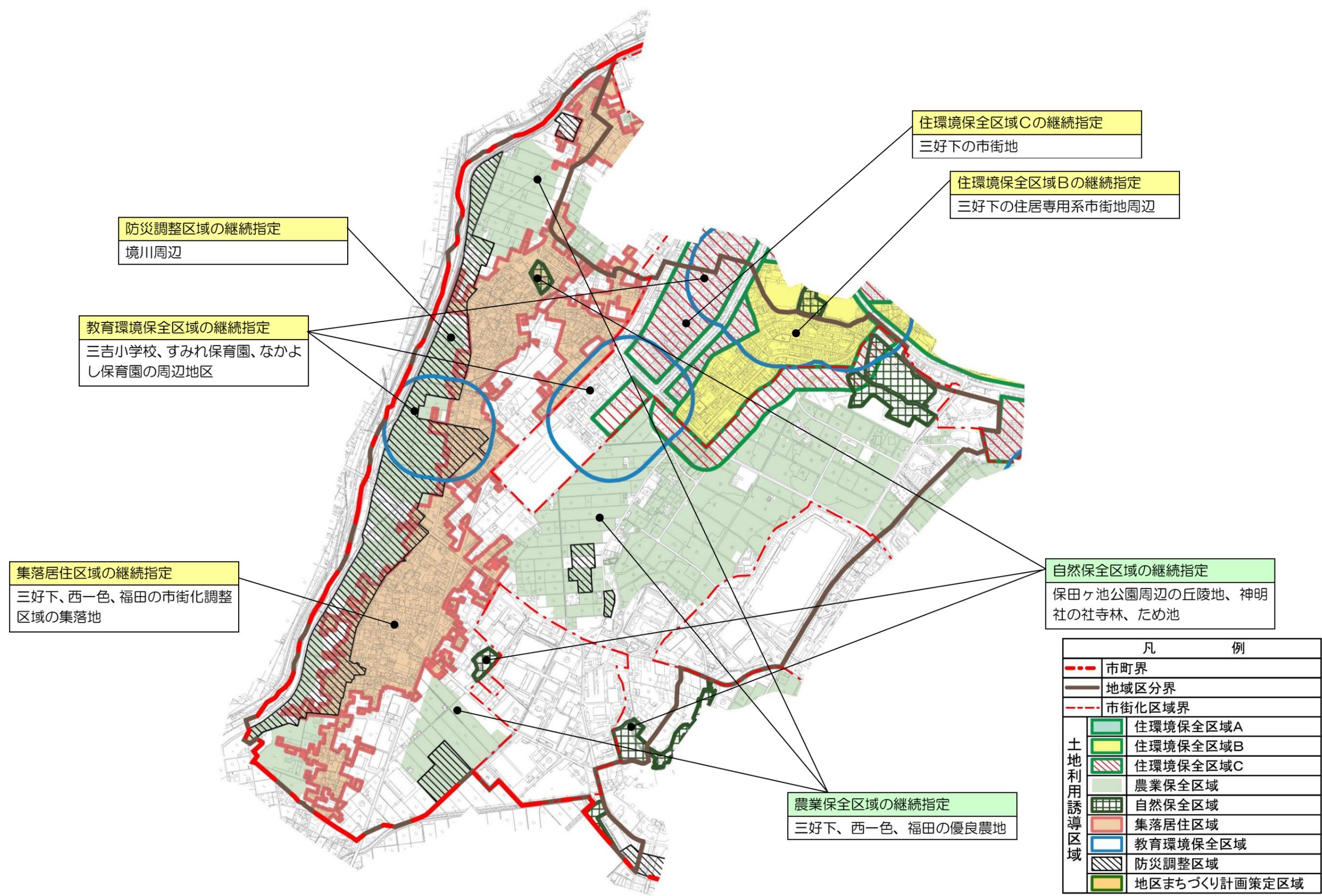
	低層住宅地		既成集落地、農業地		広域幹線軸
	一般住宅地		自然保全地		都市幹線道路
	商業地				地区幹線道路
	工業地				鉄道
	沿道複合地				緑の基幹ネットワーク

#### (4) 地域づくりの重点施策／西部地域

<p>土地利用に関する重点施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住環境保全区域Bの継続指定（三好下の住居専用系市街地周辺）</li> <li>・ 住環境保全区域Cの継続指定（三好下の市街地）</li> <li>・ 防災調整区域の継続指定（境川周辺）</li> <li>・ 教育環境保全区域の継続指定（三吉小学校、すみれ保育園、なかよし保育園の周辺地区）</li> <li>・ 集落居住区域の継続指定（三好下、西一色、福田の市街化調整区域の集落地）</li> </ul>
<p>水と緑の環境づくりに関する重点施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自然保全区域の継続指定（保田ヶ池公園周辺の丘陵地、神明社の社寺林、ため池）</li> <li>・ 農業保全区域の継続指定（三好下、西一色、福田の優良農地）</li> <li>・ 境川緑地の保全（境川）</li> <li>・ 未整備公園の整備促進（保田ヶ池公園）</li> <li>・ 歴史・文化景観の維持・保全（金比羅宮）</li> <li>・ 流域関連公共下水道の整備</li> <li>・ 境川の整備と連携した水防対策</li> <li>・ 愛知用水の上部を利用した緑道整備</li> <li>・ 三吉緑道と（都）名古屋三好線の街路樹をつなぐ緑のネットワーク化</li> <li>・ 都市計画道路の街路樹整備による緑のネットワーク化</li> </ul>
<p>道路・交通施設の整備に関する重点施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ （都）豊田知立線の整備・未整備箇所の見直し検討</li> <li>・ （都）名古屋三好線の整備・未整備箇所の見直し検討</li> <li>・ （都）春木豊田線の整備</li> <li>・ （都）森曾線の整備</li> </ul>
<p>その他まちづくりに関する重点施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ みよし市地域防災計画の推進</li> <li>・ 地区まちづくり計画策定の促進</li> </ul>



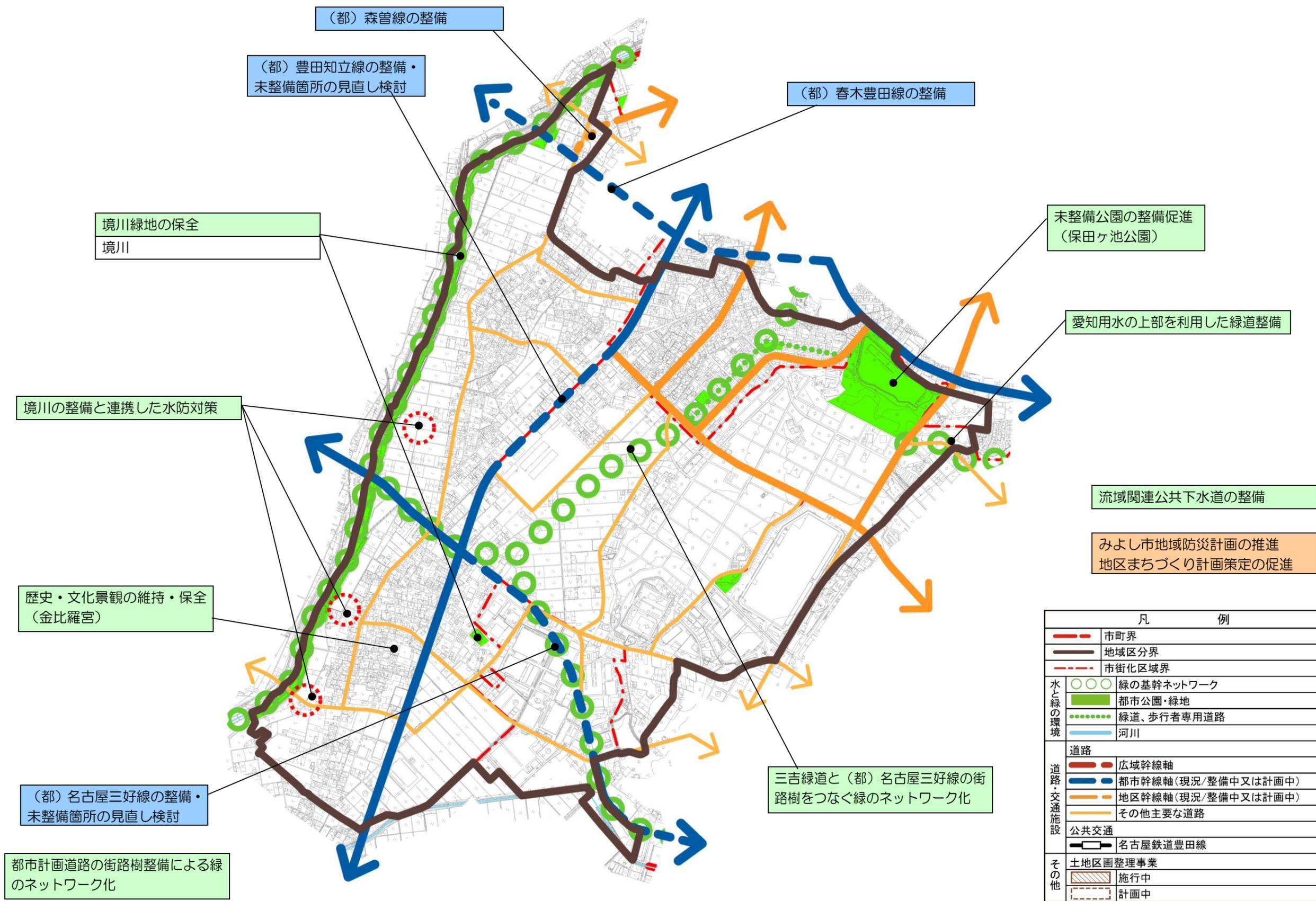
# 重点施策図（土地利用誘導区域）／西部地域



令和8年3月31日改訂



# 重点施策図（土地利用誘導区域以外）／西部地域





## 7. 地域別まちづくり計画／南部地域

### 南部地域

#### 《地域の概況》

- ・ 本地域はみよし市南部に位置し、田園環境と集落地が広がる中、自動車関連工場をはじめとする大規模工場が点在する地域です。
- ・ 点在する大規模工場以外は市街化調整区域となっており、人口密度も低くなっている反面、みよし市の特徴と言える田園環境と調和した、ゆとりある居住地域の形成が望まれています。
- ・ 都市計画道路のうち、南北方向の都市幹線道路である（都）三好ヶ丘駒場線が地域東部に計画されていますが、整備率は低いです。
- ・ 地域東南端の行政界を二級河川逢妻女川が、地域内西部に準用河川茶屋川が流れています。



### (1) 地域づくりの目標／南部地域

（南部地域の目標）

#### 田園環境と調和しつつ、利便性の向上を図る地域づくり

本地域は市南部に位置し、豊かな田畑、果樹園が広がる中、集落地と大規模工業地が立地している地域であり、大規模工業地を除いて市街化調整区域となっています。

このため、田畑、果樹園と調和しながら、都市基盤の確保など、既存集落地の利便性を高めるまちづくりを進めるとともに、既存工業地の機能維持を図ります。

## (2) 地域づくりの方針／南部地域

### 《土地利用の方針》

#### ●住居系市街地について

- ・ 住居系地区計画が策定されている三好打越三本松地区およびみなよし台地区を低層住宅地として位置付け、住環境保全区域Bの指定を継続し、快適な居住環境の整備または保全を図ります。

#### ●工業系市街地について

- ・ 既存の工業系市街地については、市および地域の産業振興のため、周辺の田園環境や集落環境に配慮しつつ、今後とも工業地としての機能の維持を図ります。

#### ●その他の土地利用について

- ・ 逢妻女川、茶屋川周辺は洪水による河川氾濫の危惧される地区であるため、防災調整区域の指定を継続し、宅地開発の際の防災措置の実施などを定め、地域の安全性の向上を図ります。
- ・ 三好特別支援学校、南中学校、南部小学校、打越保育園、明知保育園、三好文化こども園の周辺地区については、教育環境保全区域の指定を継続し、良好な教育環境の整備または保全を図ります。
- ・ 市街化調整区域の集落地については、集落居住区域の指定を継続し、周辺の田園環境と調和しつつ集落地内の良好な生活環境の整備または保全を図ります。
- ・ 大規模既存集落内および隣接地において、営農環境や住環境との調和を前提とした計画的な住宅開発については許容するものとします。
- ・ 新たな工業系用地については、幹線道路沿道や既存の大規模工業用地隣接地に、周辺の居住環境や営農環境に配慮しつつ立地を許容します。

### 《水と緑の環境づくりの方針》

#### ●施設緑地について

- ・ 愛知用水の上部を利用した緑道整備や都市計画道路の街路樹整備により、緑の基幹ネットワークの形成を推進します。

#### ●地域制緑地について

- ・ 神明社、秋葉神社および八柱社の社寺林は地域の貴重な緑の資源です。また、地区に数多く点在するため池は、動植物の貴重な生息域としての重要な自然的環境となっており、また雨水調整機能も有しています。このため、これらの社寺林およびため池について自然保全区域の指定を継続し、良好な自然的環境の整備または保全を図る地区として位置付けます。
- ・ 地域内に位置する田畑および果樹園については、みよし市の特徴といえる田園・果樹園

の風景を呈しており、農業保全区域の指定を継続し、優良な農地および良好な農業環境の整備または保全を図ります。

●その他の水と緑の環境について

- ・ 茶屋川については、地域の安全性を高めるとともに、動植物の貴重な生息域として、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進めます。
- ・ 細口公園と（都）名古屋三好線の街路樹をつなぐ緑のネットワーク化を図ります。

## 《道路・交通施設の整備方針》

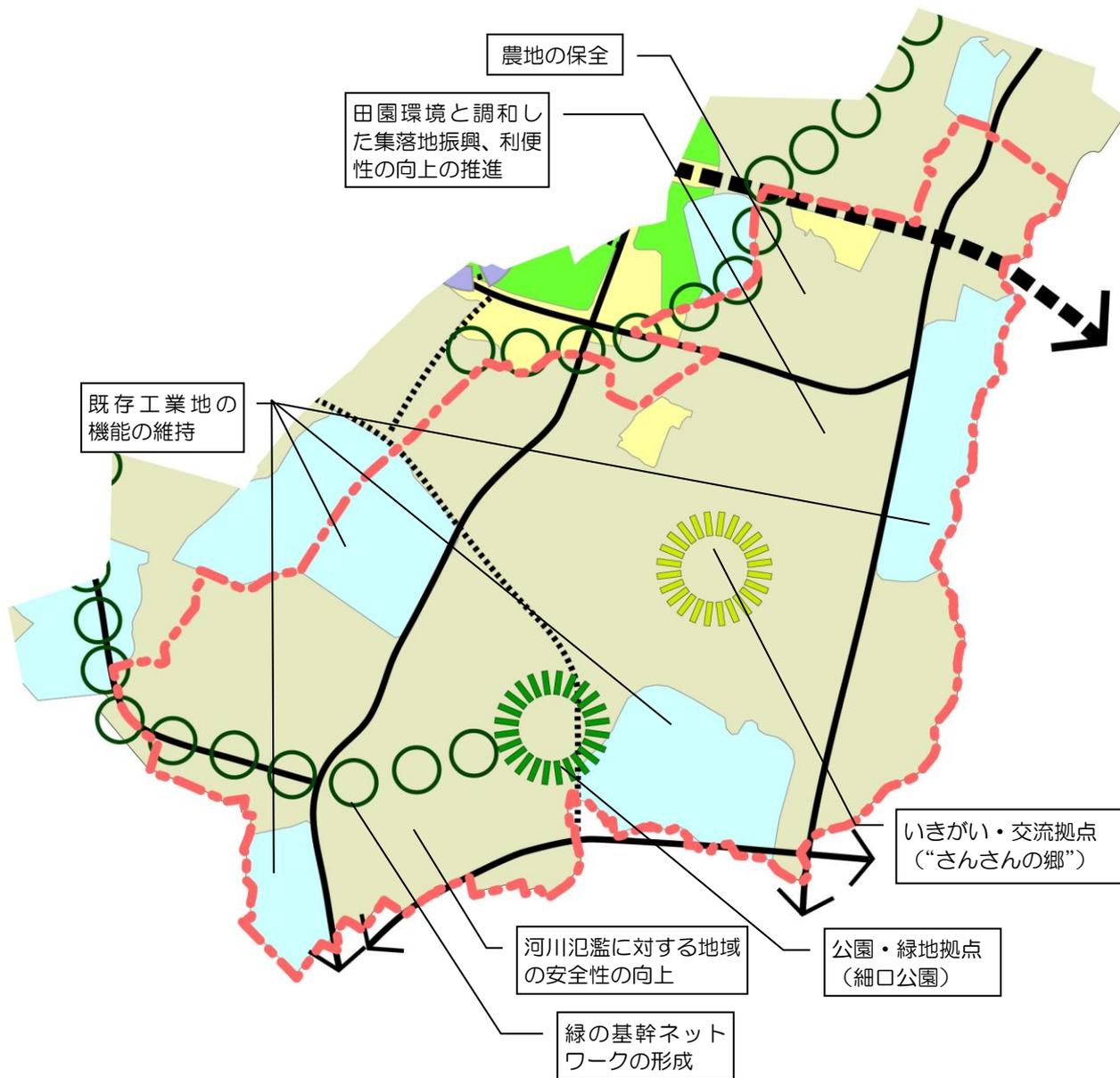
●道路について

- ・ 市南部の都市幹線道路である（都）名古屋三好線および地域東部を縦断する南北方向の都市幹線道路である（都）三好ヶ丘駒場線の整備を推進し、都市内連携および隣接市町との連携強化を図ります。
- ・ （都）豊田刈谷線の未整備箇所の整備を推進し、隣接市町との連携強化を図ります。
- ・ 市街地間や集落間の連携を強化するため、（都）春木豊田線の整備を推進します。
- ・ 都市計画道路を補完する主要な道路の整備を進めるとともに、歩行者や自転車などの利用に配慮した安全で快適な道路空間の整備を図ります。

●その他の交通施設について

- ・ 既存バス、鉄道などとの連携を図りながら、地域における機動性の確保、環境負荷の軽減、省エネルギー啓発の観点から、住民に親しまれ、愛され、環境に優しいさんさんバスの運行などを充実し、機動性の高い快適なまちづくりを進めます。

(3) 地域づくりの概念図／南部地域



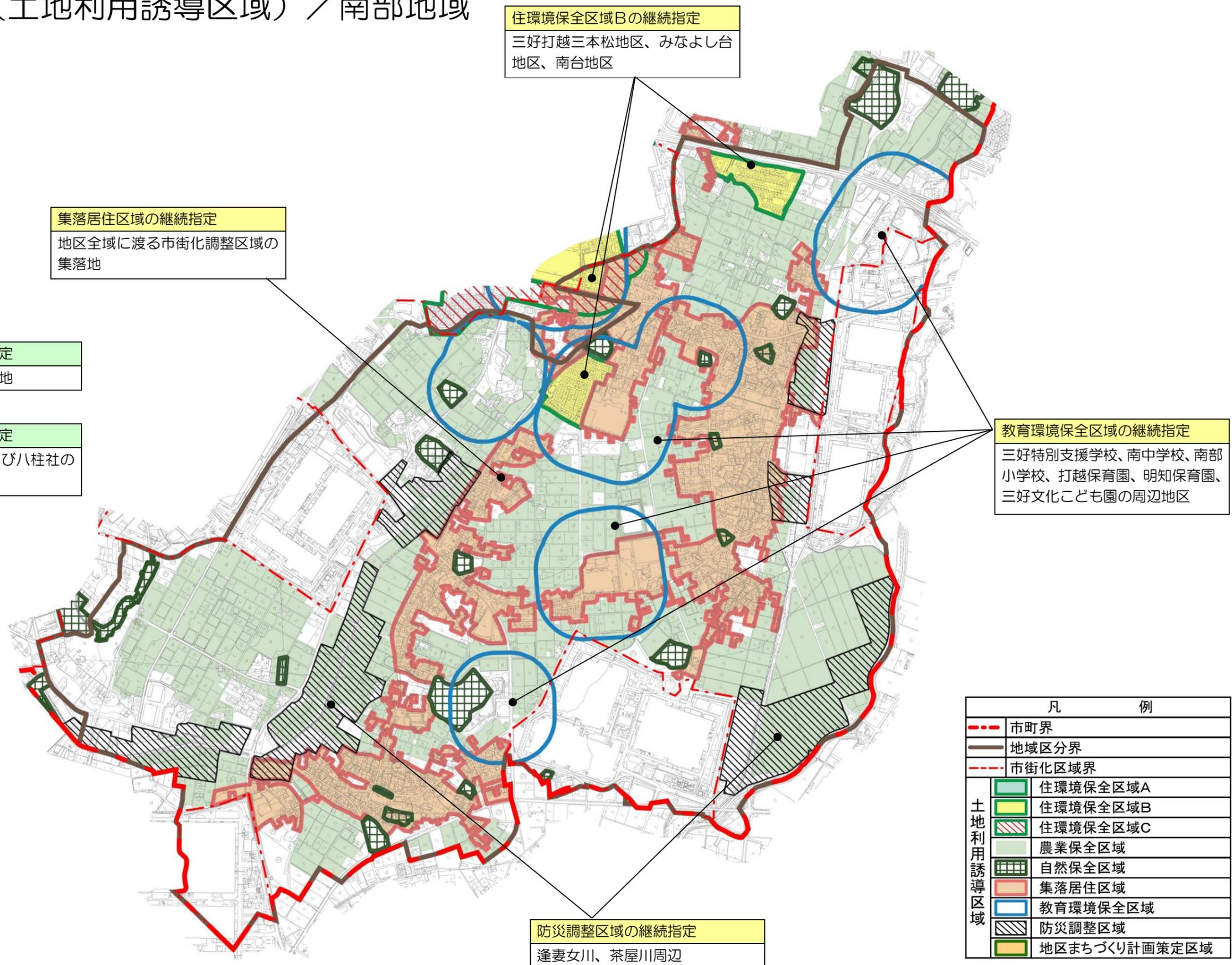
	低層住宅地		既存集落地、農業地		広域幹線軸
	一般住宅地		自然保全地		都市幹線道路
	商業地				地区幹線道路
	工業地				鉄道
	沿道複合地				緑の基幹ネットワーク

#### (4) 地域づくりの重点施策／南部地域

<p>土地利用に関する重点施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住環境保全区域Bの継続指定（三好打越三本松地区、みなよし台地区）</li> <li>・ 防災調整区域の継続指定（逢妻女川、茶屋川周辺）</li> <li>・ 教育環境保全区域の継続指定（三好特別支援学校、南中学校、南部小学校、打越保育園、明知保育園、三好文化こども園の周辺地区）</li> <li>・ 集落居住区域の継続指定（地区全域に渡る市街化調整区域の集落地）</li> </ul>
<p>水と緑の環境づくりに関する重点施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農業保全区域の継続指定（地区全域に渡る優良農地）</li> <li>・ 自然保全区域の継続指定（神明社、秋葉神社および八柱社の社寺林、ため池）</li> <li>・ 多自然型工法による河川整備（茶屋川）</li> <li>・ 愛知用水の上部を利用した緑道整備</li> <li>・ 都市計画道路の街路樹整備による緑のネットワーク化</li> <li>・ 細口公園と（都）名古屋三好線の街路樹をつなぐ緑のネットワーク化</li> </ul>
<p>道路・交通施設の整備に関する重点施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ （都）豊田刈谷線の整備</li> <li>・ （都）名古屋三好線の整備</li> <li>・ （都）三好ヶ丘駒場線の整備</li> <li>・ （都）春木豊田線の整備</li> </ul>
<p>その他まちづくりに関する重点施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ みよし市地域防災計画の推進</li> <li>・ 地区まちづくり計画策定の促進</li> </ul>



# 重点施策図（土地利用誘導区域）／南部地域



**住環境保全区域Bの継続指定**  
 三好打越三本松地区、みなよし台地区、南台地区

**集落居住区域の継続指定**  
 地区全域に渡る市街化調整区域の集落地

**農業保全区域の継続指定**  
 地区全域に渡る優良農地

**自然保全区域の継続指定**  
 神明社、秋葉神社および八柱社の社寺林、ため池

**教育環境保全区域の継続指定**  
 三好特別支援学校、南中学校、南部小学校、打越保育園、明知保育園、三好文化こども園の周辺地区

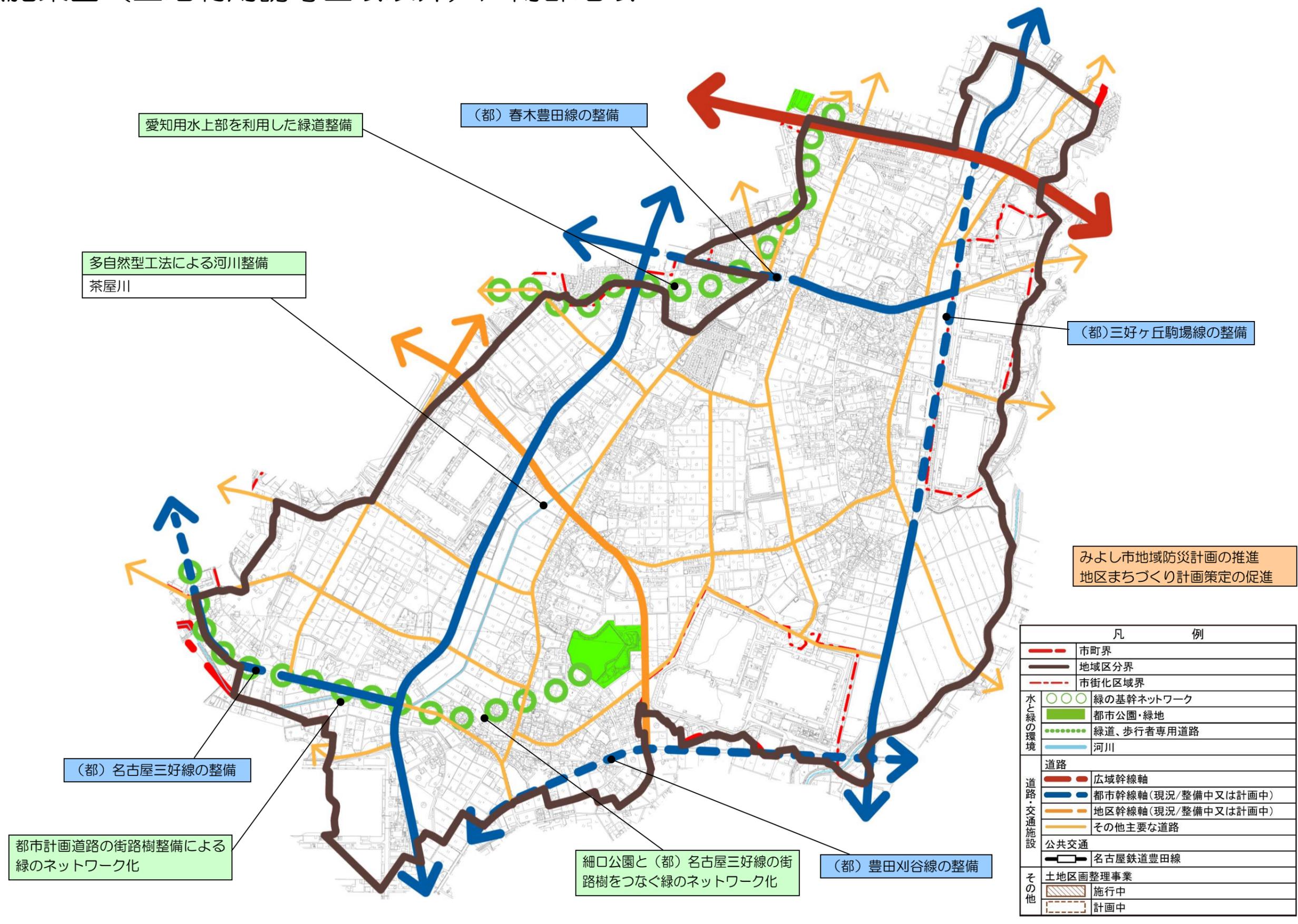
**防災調整区域の継続指定**  
 逢妻女川、茶屋川周辺

凡 例	
---	市町界
—	地域区分界
- - -	市街化区域界
[Green Box]	住環境保全区域A
[Yellow Box]	住環境保全区域B
[Green with Diagonal Lines]	住環境保全区域C
[Light Green Box]	農業保全区域
[Green with Grid]	自然保全区域
[Red Box]	集落居住区域
[Blue Box]	教育環境保全区域
[Hatched Box]	防災調整区域
[Yellow with Grid]	地区まちづくり計画策定区域

令和8年3月31日改訂



# 重点施策図（土地利用誘導区域以外）／南部地域





# IV 土地利用 誘導区域

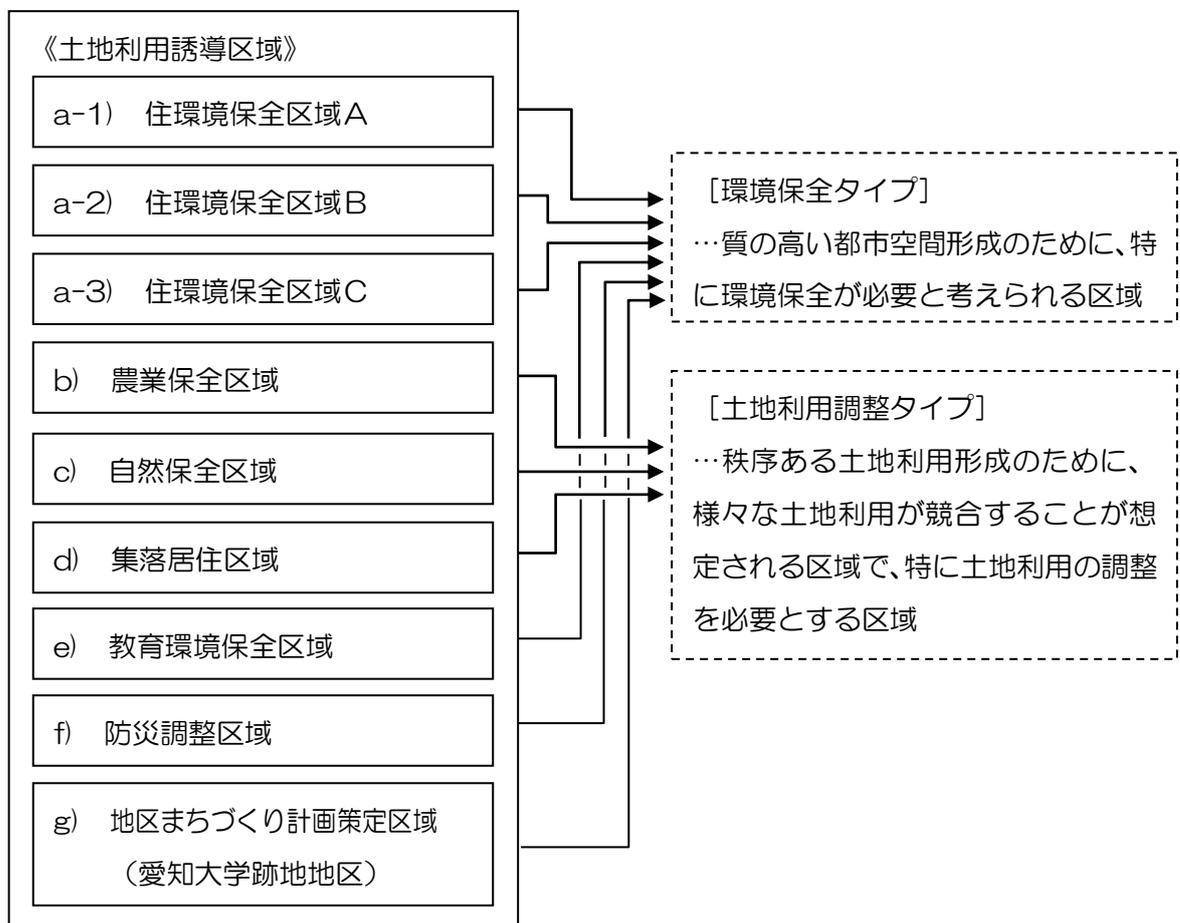


# IV 土地利用誘導区域

## 1. 土地利用誘導区域の設定方針

### (1) 土地利用誘導区域の種別

Ⅱ章の土地利用の規制・誘導方針に基づき、みよし市が目指す土地利用を実現するための規制・誘導手法の一つとして、以下の9つの土地利用誘導区域を設定します。これらは、Ⅱ章の土地利用誘導区域の考え方から、特に環境保全が必要な区域である環境保全タイプと、特に土地利用調整が必要な区域である土地利用調整タイプに大きく区分できます。



地区まちづくり計画策定区域は、地区の住民が主体となって定める地区まちづくり計画の提案に基づき指定する区域で、地域独自のまちづくりのルールによって規制・誘導を図ります。

その他必要に応じて規則で定める内容の誘導を行う「その他規則に定める区域」については、今後、条件を満たした場合に、土地利用誘導区域として定めるものとします。

## (2) 土地利用誘導区域の設定方針

### a-1) 住環境保全区域 A [環境保全タイプ]

区域の空間イメージ	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 専用住宅を基調とし、低密度で落ち着いた居住環境の保全を特に図る区域とします。</li> </ul>
区域設定の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 市街化区域内の住居専用地域（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域および第二種中高層住居専用地域）のうち、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以下の地域で、土地利用誘導区域図に示す区域。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 三好丘 1 丁目～三好丘 8 丁目</li> <li>・ 三好丘旭 1 丁目～三好丘旭 5 丁目</li> <li>・ 三好丘桜 1 丁目～三好丘桜 5 丁目</li> <li>・ 三好丘緑 1 丁目～三好丘緑 5 丁目</li> <li>・ ひばりヶ丘 2 丁目</li> <li>・ 黒笹 1 丁目～3 丁目</li> <li>・ 黒笹いずみ 1 丁目～3 丁目</li> <li>・ 三好丘あおば 1 丁目～2 丁目</li> </ul> </li> </ul>

### a-2) 住環境保全区域 B [環境保全タイプ]

区域の空間イメージ	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 専用住宅を基調とし、低密度で落ち着いた居住環境の保全を図る区域とします。</li> </ul>
区域設定の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 住環境保全区域 A の区域を除く市街化区域内の住居専用地域（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域および第二種中高層住居専用地域）のうち、都市基盤が整備済みの区域または計画的に都市基盤を整備する区域（区画整理などの施行済み・予定地区）で、土地利用誘導区域図に示す区域。</li> <li>■ 住居系の地区計画策定済みの地区で、土地利用誘導区域図に示す区域。</li> </ul>

**a-3)住環境保全区域 C** [環境保全タイプ]

区域の空間イメージ	■ 居住環境の保全を図る区域とします。
区域設定の方針	■ 第一種住居地域の区域並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で、土地利用誘導区域図に示す区域。

**b)農業保全区域** [土地利用調整タイプ]

区域の空間イメージ	■ 農地などとして保全することにより、農業生産性の増進を図るとともに、農村らしい魅力を維持しながら、生活利便性の向上に資する施設などを配置する区域とします。
区域設定の方針	■ みよし市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として定められた農用地区域のうち、農業生産性に優れ、今後と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、土地利用誘導区域図に示す区域。

**c)自然保全区域** [土地利用調整タイプ]

区域の空間イメージ	■ 森林や丘陵地の公益的機能を守り、良好な里山風景や生態系の生息域を守る区域とします。
区域設定の方針	■ みよし市森林整備計画において、保全することになっている森林、みよし市ため池台帳に記載された池敷およびみよし市森林保全区域に指定された区域で、土地利用誘導区域図に示す区域。

**d)集落居住区域** [土地利用調整タイプ]

区域の空間イメージ	■ 周辺の田園や里山の環境および景観と調したゆとりある居住環境を形成するとともに、地区の利便性向上や活性化を図る区域とします。
区域設定の方針	■ 大規模な既存集落として愛知県知事が指定する集落およびこれに接続する区域(以下、「大規模集落地区」といいます。)で、土地利用誘導区域図に示す区域。 ■ 土地改良事業により創出される住居系の非農用地で、大規模集落地区に接続する区域で、土地利用誘導区域図に示す区域。

**e)教育環境保全区域** [環境保全タイプ]

区域の空間イメージ	■ 子どもたちが学び、遊び、育つのにふさわしい安全で快適な落ち着いた雰囲気的环境づくりを進める区域とします。
区域設定の方針	■ 学校（学校教育法に定める学校をいいます。）、図書館（図書館法に定める図書館をいいます。）および保育所（児童福祉法に定める保育所をいいます。）の敷地から 200m 以内の区域で、土地利用誘導区域図に示す区域。

**f)防災調整区域** [環境保全タイプ]

区域の空間イメージ	■ 洪水による被害を未然に防止・軽減するため、大規模な降雨時に一定以上の浸水被害が予想される区域において、必要な措置をとることとします。
区域設定の方針	■ 年超過確率 1/100の降雨において、最大浸水深が 0.5m 以上となることが予想される（床上浸水以上の被害が予想される）区域（平成15年4月発行の三好町ハザードマップより）。

**g)地区まちづくり計画策定区域(愛知大学跡地地区)** [環境保全タイプ]

区域の空間イメージ	■ 専用住宅を基調とし、低密度で落ち着いた居住環境の保全を図る区域とします。
区域設定の方針	■ 愛知大学跡地における、地区まちづくり計画および住居系の地区計画策定済の地区で、土地利用誘導区域図に示す区域。

## 2. 土地利用誘導区域の土地利用の基準

ここでは、各土地利用誘導区域の土地利用の基準を示します。

現行法令による土地利用制限では、建築物や開発行為について、それぞれ建築確認や開発許可により規制・誘導が可能ですが、建築確認や開発許可を伴わない土地利用、例えば、資材置場用地や廃自動車等保管用地、土石等採取用地といった露天の土地利用については、規制・誘導が機能しません。しかし、これらの土地利用は景観上の問題だけでなく、火災や汚染の危険性を有し、地域の環境を脅かすものとして危惧されることが

ら、本計画では、このような露天の土地利用についても、誘導の対象として扱います。  
また、全ての土地利用誘導区域の土地利用の基準については、以下のような事項が適用されます。

#### ●現行法令による規定の準拠

ここに示す土地利用の基準は、現行の法令の規定を超えて、新たな土地利用を認めるものではありません。したがって、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、農地法、森林法およびその他の法令により制限されている土地利用については、これら法令の規定に基づき、許可などを得なければ当該土地利用を行うことはできません。

#### ●既存の建築物などの用途に関する経過措置

みよし市まちづくり土地利用条例（平成15年三好町条例第31号。以下、同条例とします。）の施行の際、現に存在している建築物、同条例の施行の日前に、みよし市行政手続条例（平成8年三好町条例第20号）第34条に規定する行政指導その他の措置の定めるところに従って既に同条例に基づく手続きと同様のものが行われたと市長が定める特定開発事業に係る建築物または建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条の規定による確認済証の交付を受けている建築物で、土地利用の基準のうち建築物の用途の制限に適合しないものについては、建築物の用途の制限を除く土地利用の基準の範囲内で行われる当該建築物の不適合部分の延べ面積の1.2倍の範囲内で行われる同一用途の増築、改築または移転については、土地利用の基準の建築物の用途の制限は適用しません。

#### ●2つ以上の土地利用誘導区域が重複する区域における土地利用の基準

2つ以上の土地利用誘導区域が重複する区域では、全ての土地利用の基準を満たすことが必要であり、同一項目では、より厳しいほうの基準が適用されます。

#### ●用語の意義

土地利用の基準で用いる用語の意義は、みよし市まちづくり土地利用条例およびみよし市まちづくり土地利用条例施行規則で使用する用語の例によります。

#### ●土地利用の基準の強化および緩和

ここに示す土地利用の基準は、市全体の最低限の基準であり、地域によってはこの基準だけでは望ましい地域づくりに不十分な場合や、この基準によらなくても地域づくりに支障のない場合も考えられます。このような場合には、みよし市まちづくり土地利用条例で定める地区まちづくり計画を策定し、地区まちづくり策定区域として本計画に位置づけることにより、土地利用誘導区域の土地利用の基準を強化したり、緩和したりすることも可能です。

**a)住環境保全区域** [環境保全タイプ]**《土地利用の基準》**

- 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、未来へつなぐ
- 交通ネットワーク、公共交通を充実する
- 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

本区域は、三好丘などをはじめとして、道路や公園、下水道などの都市施設が確保され、質の高い低層住宅地として計画的に開発が進んだ、あるいは開発を予定している区域です。区域内では既に第一種、第二種低層住居専用地域、あるいは第一種、第二種中高層住居専用地域が指定されており、落ち着いた住宅地としてふさわしくない土地利用や建築物の立地が制限されています。しかし、前述したような露天の土地利用については、現行法で制限することが非常に難しい上、市街化調整区域内においては建築物の用途制限がないために、隣接地に望ましくない用途の建築物が立地する可能性もあります。このため、これらの土地利用の誘導を図ります。

なかでも住環境保全区域 A の区域は特に良好な居住環境を有する住宅市街地であり、上記のような土地利用の誘導に加え、特にゆとりのある住環境を保全・創出するために、個別宅地の開発制限として、後退距離の基準を設けます。

**《土地利用の誘導イメージ》**

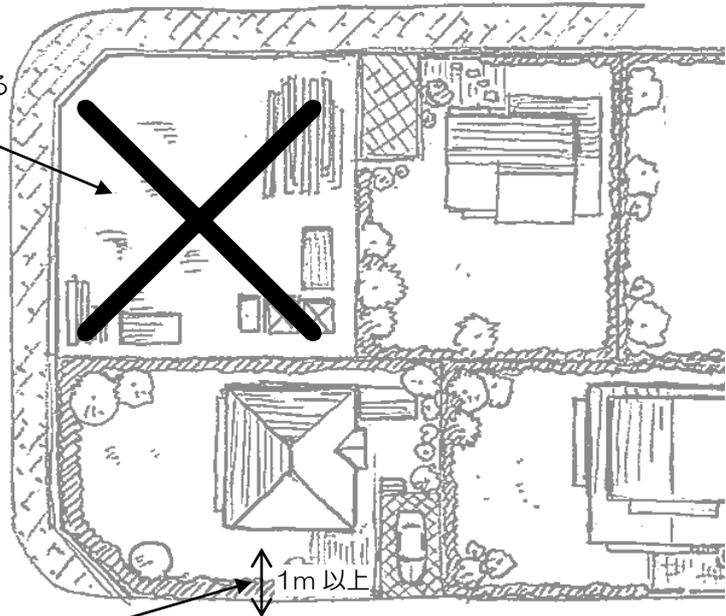
緑豊かな潤いある住環境の保全



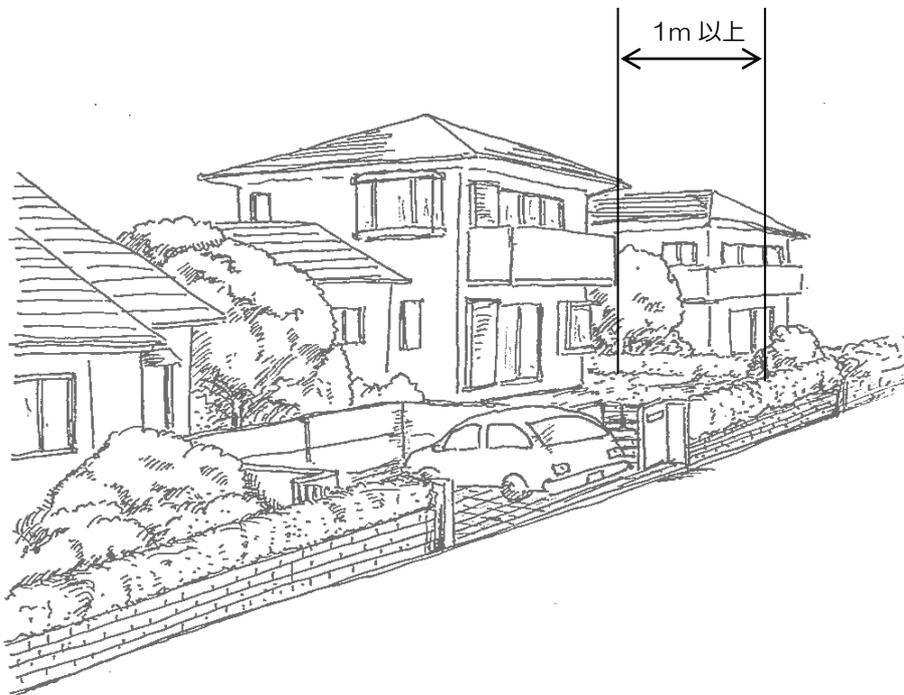
みよし市らしい、特に質の高い住宅地の環境保全（住環境保全区域A）

## 《土地利用の誘導イメージ》

資材やコンテナ（容器）などを保管する  
資材置場用地は認められません。  
（住環境保全区域AおよびB）



敷地境界線からの後退距離 1m を  
確保します。（住環境保全区域A）



住環境保全  
区域 A の  
土地利用  
の基準

《住環境保全区域 A 内において行ってはならない土地利用》

住環境保全区域 A 内においては、次に掲げる土地利用を行ってはならない。

■ 次に掲げる土地利用

- ・ 資材置場用地（資材、容器、機械、その他の物件を保管するために使用する土地をいいます。以下同じ。）
- ・ 洗車場用地（自動車の洗車のための施設の用に供する土地をいいます。以下同じ。）
- ・ 廃自動車等保管場用地（用途を廃止した自動車、使用済みの自動車用タイヤ、建設廃材、使用済み家庭電化製品、使用済み家具、古紙、ビン、カンその他これらに類するものを屋外において集積して保管するために使用する土地をいいます。以下同じ。）
- ・ 土石等採取用地（土石等（岩石、砂利（砂および玉石を含む。）、土または鉱物）の採取（継続的な採取に限らず一時的な採取を含む）の用に供する土地をいいます。以下同じ。）
- ・ 土砂等埋立用地（開発区域以外の場所から発生しまたは採取された土砂等（土砂およびこれに混入しまたは吸着したものをいいます。以下同じ。）による土地の埋立、盛土、その他土地への土砂などの堆積を行う行為（以下「土砂等の埋立て等」といいます。）のために使用する土地をいいます。以下同じ。）。なお、農地における土砂などの埋立てなどで、3ヶ月を超える期間で行うものまたは現況の高さから 60cm を超える土壌の掘削を伴うものは、土砂等埋立用地としての土地利用とみなす。
- ・ 土砂等一時堆積用地（主として他の場所への搬出を目的として土砂などを一時的に堆積するために使用する土地をいいます。以下同じ。）
- ・ 廃棄物処理施設用地（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）第 2 条第 1 項に規定する廃棄物の分別、保管、積替え、再生、処分などを行うための施設の用に供する土地をいいます。以下同じ。）
- ・ 墓地、墓園等用地（墓地、埋葬等に関する法律（昭和 23 年法律第 48 号）第 2 条第 4 項に規定する墳墓その他これに準ずる施設の集積的な設置の用に供する土地およびペット霊園の用に供する土地をいいます。以下同じ。）

■ その他住環境を著しく悪化させるおそれのある土地利用

- 大規模特定開発事業用地（開発区域の面積が 5ha 以上の特定開発事業の用に供する土地をいいます。ただし、貨物自動車運送事業法（平成元年法律第 83 号）の一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送をするものに限る。）用施設および流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成 17 年法律第 85 号）における認定総合効率化事業の用に供する特定流通業務施設などは除く。以下同じ。）

住環境保全 区域 A の 土地利 用の基 準 (前頁からのつづき)	<p>《住環境保全区域 A 内において建築物の建築を行う場合の基準》</p> <p>事業者は、建築物の建築を行う場合は、建築物の外壁またはこれに代わる柱（以下、「外壁等」といいます。）の面から敷地境界線までの距離（以下、「後退距離」といいます。）を 1m 以上としなければならない。ただし、1m に満たない後退距離にある建築物または建築物の部分（以下、「建築物等」といいます。）が次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該建築物等の外壁等の面には適用しない。</p> <p>(1) 物置、車庫で、軒の高さが 2.5m 以下で、かつ、後退距離の限度に満たない部分の床面積が 12 m<sup>2</sup>以内のもの。</p> <p>(2) 建築物の付属部分などで、出窓、ベランダ、バルコニー、テラス、屋外階段その他これらに類するもの。</p>
--	--

住環境保全 区域 B の 土地利 用の基 準	<p>《住環境保全区域 B 内において行ってはならない土地利用》</p> <p>住環境保全区域 B 内においては、次に掲げる土地利用を行ってはならない。</p> <p>■ 次に掲げる土地利用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資材置場用地</li> <li>・ 洗車場用地</li> <li>・ 廃自動車等保管場用地</li> <li>・ 土石等採取用地</li> <li>・ 土砂等埋立用地。なお、農地における土砂などの埋立てなどで、3ヶ月を超える期間で行うものまたは現況の高さから 60cm を超える土壌の掘削を伴うものは、土砂等埋立用地としての土地利用とみなす。</li> <li>・ 土砂等一時堆積用地</li> <li>・ 廃棄物処理施設用地</li> <li>・ 墓地、墓園等用地</li> </ul> <p>■ その他住環境を著しく悪化させるおそれのある土地利用</p> <p>■ 大規模特定開発事業用地</p>
------------------------------------	---

<p>住環境保全 区域 C の 土地利用 の基準</p>	<p>《住環境保全区域 C 内において行ってはならない土地利用》</p> <p>住環境保全区域 C 内においては、次に掲げる土地利用を行ってはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 次に掲げる土地利用 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 廃自動車等保管場用地</li> <li>・ 土石等採取用地</li> <li>・ 土砂等埋立用地。なお、農地における土砂などの埋立てなどで、3ヶ月を超える期間で行うものまたは現況の高さから60cmを超える土壌の掘削を伴うものは、土砂等埋立用地としての土地利用とみなす。</li> <li>・ 土砂等一時堆積用地</li> <li>・ 廃棄物処理施設用地</li> <li>・ 墓地、墓園等用地</li> </ul> </li> <li>■ 次に掲げる建築物または施設の用途に供する土地利用 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農産物加工施設。ただし、市街化区域においては各用途地域が定める規制内容に準ずる。</li> <li>・ 火薬庫、火薬類製造所。ただし、市街化区域においては各用途地域が定める規制内容に準ずる。</li> <li>・ 準住居地域に建築することができない危険物の貯蔵・処理に供する建築物。ただし、市街化区域においては各用途地域が定める規制内容に準ずる。</li> <li>・ ホテルまたは旅館</li> <li>・ 風俗営業または性風俗関連特殊営業を営む施設</li> <li>・ カラオケボックス</li> </ul> </li> <li>■ その他住環境を著しく悪化させるおそれのある土地利用</li> <li>■ 大規模特定開発事業用地</li> </ul>
--	--

**b)農業保全区域** [土地利用調整タイプ]

## 《土地利用の基準》

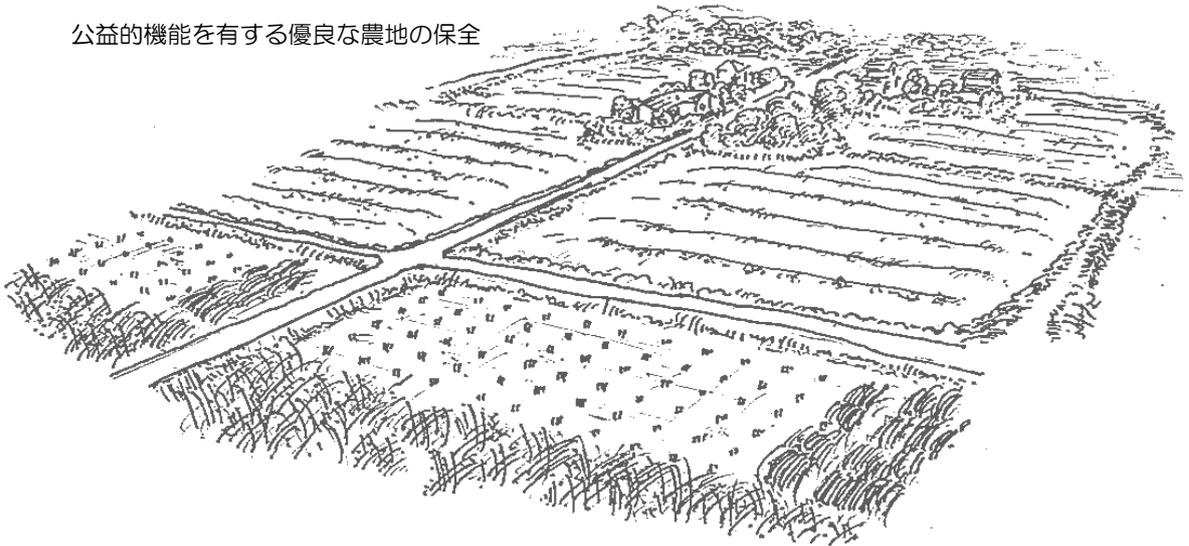
- 快適な暮らしの環境をコーディネートする
- 水と緑の環境を守り、未来へつなぐ
- 交通ネットワーク、公共交通を充実する
- 産業の発展と交流の促進によるにぎわいをつくる
- 安全で安心できる都市生活を確保する
- 参加と協働のまちづくりを進める

本区域は、産業の場であるばかりでなく、本来農業都市である本市における原風景でもあり、また、水源涵養や遊水機能などの公益的機能を有する場でもある農地などを特に保全すべき区域です。農地法の趣旨からすると、原則的には農業保全区域では農地転用が許可されませんが、農家の安定的な就業や都市と農村の交流に資するための地元雇用の工場、店舗など、物産施設や体験学習施設、公民館などは立地の可能性があります。

このため、農業保全区域では農地などの保全を基本とし、農業生産性の増進を図るとともに、農地が持つ公益的な機能の保全を図ります。また、農村らしい魅力を維持しながら、生活利便性の向上を図るために、自己用住宅・分家住宅など、日常生活に必要な一定の施設、農業環境を著しく悪化させるおそれのない施設などの立地を許容するほか、一定の露天の土地利用を許容することとします。

## 《土地利用の誘導イメージ》

公益的機能を有する優良な農地の保全



<p>農業保全 区域の 土地利用 の基準</p>	<p>《農業保全区域内において行ってはならない土地利用》</p> <p>農業保全区域内においては、次に掲げる土地利用を行ってはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 次に掲げる土地利用 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 廃自動車等保管場用地</li> <li>・ 土石等採取用地</li> <li>・ 土砂等埋立用地。なお、農地における土砂などの埋立てなどで、3ヶ月を超える期間で行うものまたは現況の高さから60cmを超える土壌の掘削を伴うものは、土砂等埋立用地としての土地利用とみなす。</li> <li>・ 土砂等一時堆積用地</li> <li>・ 廃棄物処理施設用地</li> </ul> </li> <li>■ 次に掲げる建築物または施設の用途に供する土地利用 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ホテルまたは旅館</li> <li>・ 風俗営業または性風俗関連特殊営業を営む施設</li> <li>・ カラオケボックス</li> </ul> </li> <li>■ その他農業環境を著しく悪化させるおそれのある土地利用</li> <li>■ 大規模特定開発事業用地</li> </ul>
--------------------------------------	--

## c)自然保全区域 [土地利用調整タイプ]

### 《土地利用の基準》

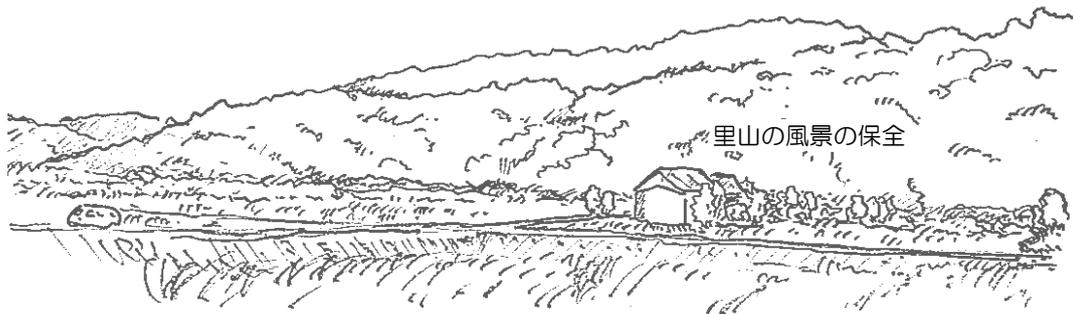
- 快適な暮らしの環境をコーディネートする
- 水と緑の環境を守り、未来へつなぐ
- 交通ネットワーク、公共交通を充実する
- 産業の発展と交流の促進によるにぎわいをつくる
- 安全で安心できる都市生活を確保する
- 参加と協働のまちづくりを進める

本区域については、貴重な自然や生態系、里山の風景などを守る区域として、原則、森林および丘陵地の環境を保全するものとします。このため、やむを得ない場合の自己用住宅や分家住宅以外の立地を原則として制限します。

また、廃車置場など、露天の土地利用についても制限します。特に、本区域の場合、粘土や岩石採取、土砂などの埋立てなどの土地利用が行われる可能性が高く、景観上の問題だけでなく、土壌汚染なども危惧されます。このため、これらの土地利用を制限します。

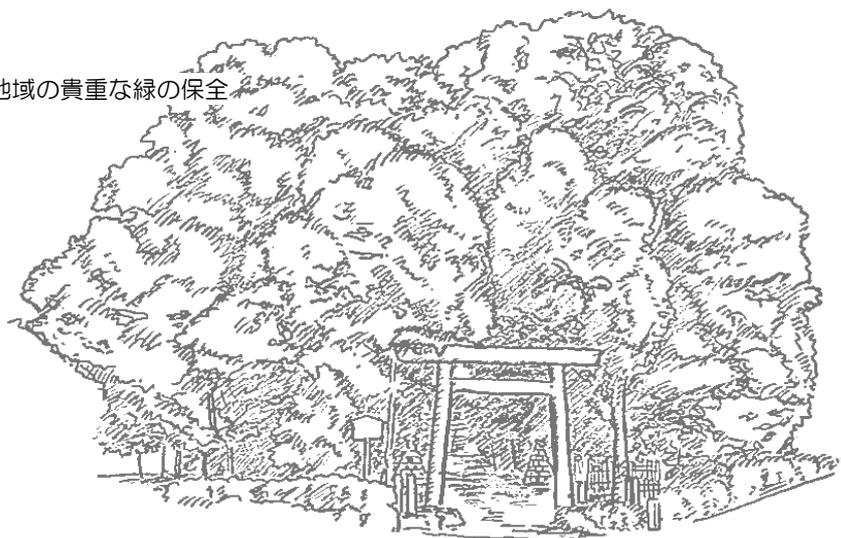
### 《土地利用の誘導イメージ》

丘陵地などの貴重な自然環境の保全



里山の風景の保全

鎮守の森など、地域の貴重な緑の保全



<p>自然保全区域の土地利用の基準</p>	<p><b>《自然保全区域内において行ってはならない土地利用》</b></p> <p>自然保全区域内においては、次に掲げる土地利用を行ってはならない。</p> <p>■ 次に掲げる土地利用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資材置場用地。ただし、自己の事業の用に供する資材置場で 1,000 ㎡未満のものを除く。この場合、開発区域の周りを樹高 1.5m 以上の中高木により、植栽で囲わなければならない。</li> <li>・ 駐車場用地（自動車の駐車のために使用する土地をいいます。以下同じ。）。ただし、自己の事業の用に供する駐車場で 1,000 ㎡未満のものを除く。この場合、開発区域の周りを樹高 1.5m 以上の中高木により、植栽で囲わなければならない。</li> <li>・ 洗車場用地</li> <li>・ 廃自動車等保管場用地</li> <li>・ 土石等採取用地</li> <li>・ 土砂等埋立用地。なお、農地における土砂などの埋立てなどで、3ヶ月を超える期間で行うものまたは現況の高さから 60cm を超える土壌の掘削を伴うものは、土砂等埋立用地としての土地利用とみなす。</li> <li>・ 土砂等一時堆積用地</li> <li>・ 廃棄物処理施設用地</li> </ul> <p>■ 次に掲げる建築物または施設の用途に供する土地利用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農産物加工施設、その他の農業関連施設</li> <li>・ 農家住宅・分家住宅。ただし、当該区域以外に代替地がない場合を除く。</li> <li>・ 集会所</li> <li>・ 日常生活関連施設</li> <li>・ 社寺仏閣</li> <li>・ 社会福祉施設</li> <li>・ バスターミナル</li> <li>・ ドライブイン、ガソリンスタンド</li> <li>・ 火薬庫、火薬類製造所</li> <li>・ 準住居地域に建築することができない危険物の貯蔵・処理に供する建築物。</li> <li>・ 運動・レジャー施設</li> <li>・ ホテルまたは旅館</li> <li>・ 風俗営業または性風俗関連特殊営業を営む施設</li> <li>・ カラオケボックス</li> </ul> <p>■ その他自然環境を著しく悪化させるおそれのある土地利用</p> <p>■ 大規模特定開発事業用地</p>
-----------------------	---

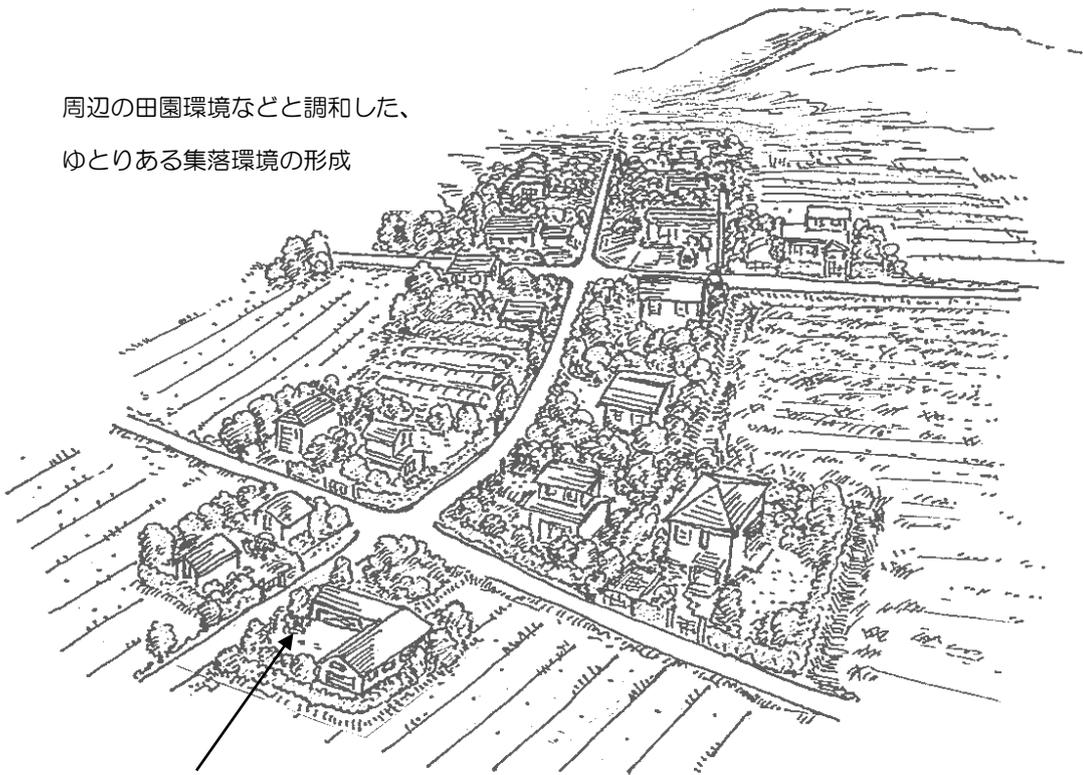
**d)集落居住区域** [土地利用調整タイプ]**《土地利用の基準》**

- 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、未来へつなぐ
- 交通ネットワーク、公共交通を充実する
- 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

本区域については、周辺の田園や里山の環境および景観と調和したゆとりある居住環境を形成します。一方で、地区の利便性や活性化を図るために、物販店や飲食サービス店、軽工業施設などの立地は許容します。

**《土地利用の誘導イメージ》**

周辺の田園環境などと調和した、  
ゆとりある集落環境の形成



軽工業施設などの立  
地は許容します。

<p>集落居住 区域の 土地利用 の基準</p>	<p>《集落居住区域内において行ってはならない土地利用》</p> <p>集落居住区域内においては、次に掲げる土地利用を行ってはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 次に掲げる土地利用 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 廃自動車等保管場用地</li> <li>・ 土石等採取用地</li> <li>・ 土砂等埋立用地。なお、農地における土砂などの埋立てなどで、3ヶ月を超える期間で行うものまたは現況の高さから60cmを超える土壌の掘削を伴うものは、土砂等埋立用地としての土地利用とみなす。</li> <li>・ 土砂等一時堆積用地</li> <li>・ 廃棄物処理施設用地</li> <li>・ 墓地、墓園等用地</li> </ul> </li> <li>■ 次に掲げる建築物または施設の用途に供する土地利用 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農産物加工施設</li> <li>・ 火薬庫、火薬類製造所</li> <li>・ 準住居地域に建築することができない危険物の貯蔵・処理に供する建築物。</li> <li>・ ホテルまたは旅館</li> <li>・ 風俗営業または性風俗関連特殊営業を営む施設</li> <li>・ カラオケボックス</li> </ul> </li> <li>■ その他周辺の環境を著しく悪化させるおそれのある土地利用</li> <li>■ 大規模特定開発事業用地</li> </ul>
--------------------------------------	--

## e)教育環境保全区域 [環境保全タイプ]

### 《土地利用の基準》

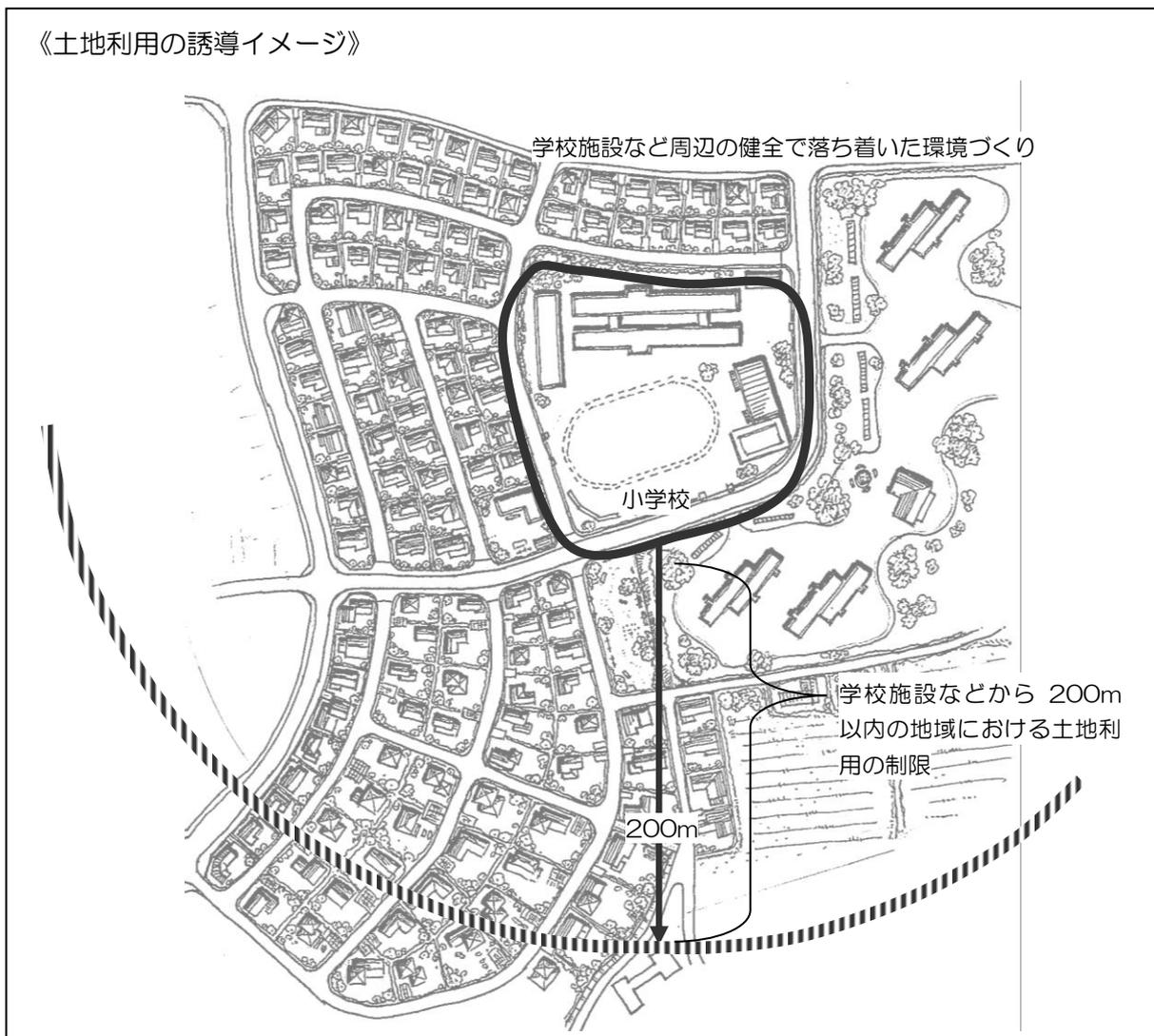
- 快適な暮らしの環境をコーディネートする
- 水と緑の環境を守り、未来へつなぐ
- 交通ネットワーク、公共交通を充実する
- 産業の発展と交流の促進によるにぎわいをつくる
- 安全で安心できる都市生活を確保する
- 参加と協働のまちづくりを進める

学校およびその周辺は、子供たちが学び、遊び、育つのにふさわしい安全で快適な教育の場とするため、その環境を整備し、または保全する必要があります。本区域は落ち着いた雰囲気のある健全な教育環境を保全、創出すべき区域です。

しかし、現行法令において、学校教育施設周辺の土地利用に対する制限はほとんど無いに等しい状況にある反面、都市計画法や農業振興地域の整備に関する法律において、学校教育施設は様々な地域において立地することが可能となっています。また、教育・文化施策としての観点からすると、教育施設は住宅地のみに限らず、様々な地域に立地する必要性があり、需要があるものと考えられます。

これらのことを勘案し、健全で落ち着いた教育環境が構築できる区域として、次に示すような建築物および土地の使用を制限します。

### 《土地利用の誘導イメージ》



<p>教育環境 保全区域の 土地利用 の基準</p>	<p>《教育環境保全区域内において行ってはならない土地利用》</p> <p>教育環境保全区域内においては、次に掲げる土地利用を行ってはならない。</p> <p>■ 次に掲げる土地利用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 廃自動車等保管場用地</li> <li>・ 土石等採取用地</li> <li>・ 土砂等埋立用地。なお、農地における土砂などの埋立てなどで、3ヶ月を超える期間で行うものまたは現況の高さから60cmを超える土壌の掘削を伴うものは、土砂等埋立用地としての土地利用とみなす。</li> <li>・ 土砂等一時堆積用地</li> <li>・ 廃棄物処理施設用地</li> </ul> <p>■ 次に掲げる建築物または施設の用途に供する土地利用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農産物加工施設。ただし、市街化区域においては各用途地域が定める規制内容に準ずる。</li> <li>・ 火薬庫、火薬類製造所。ただし、市街化区域においては各用途地域が定める規制内容に準ずる。</li> <li>・ 準住居地域に建築することができない危険物の貯蔵・処理に供する建築物。ただし、市街化区域においては各用途地域が定める規制内容に準ずる。</li> <li>・ ホテルまたは旅館</li> <li>・ 風俗営業または性風俗関連特殊営業を営む施設</li> <li>・ カラオケボックス</li> </ul> <p>■ その他教育環境を著しく悪化させるおそれのある土地利用</p> <p>■ 大規模特定開発事業用地</p>
--	--

**f)防災調整区域** [環境保全タイプ]**《土地利用の基準》**

- 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、未来へつなぐ
- 交通ネットワーク、公共交通を充実する
- 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

本区域については、特に境川の氾濫による浸水のおそれがある区域であり、住民の安全の確保のために、開発行為や建築活動にあたって、適切な措置を講じることが求められます。

また、何より、宅地を購入しようとする住民が、当該区域における災害の危険性を情報として入手できないことが一番問題であり、当該区域における基準として、以下のものを掲げます。

防 災 調 整 区 域 の 土 地 利 用 の 基 準	<b>《防災調整区域における防災措置および入居者への周知》</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 開発事業に当たっては、事業者は、開発区域における浸水実績や浸水被害の予測を考慮し、床の高さの確保や浸透地盤の使用など、災害による被害を軽減するために、必要な措置を講じなければならない。</li> <li>■ 宅地分譲、住宅販売などを目的とした開発事業を行う場合は、事業者は開発区域における浸水実績、浸水予測およびその対策のために講じた措置を入居者に周知するための計画を策定しなければならない。</li> </ul>
--------------------------------------	--

**g)地区まちづくり計画策定区域  
(愛知大学跡地地区)**

[環境保全タイプ]

- 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、未来へつなぐ
- 交通ネットワーク、公共交通を充実する
- 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

《土地利用の基準》

本区域は、愛知大学跡地において地区まちづくり計画が策定された住宅開発団地です。区域内では低層住宅地を基本とし、災害時における防災面への配慮した居住環境の保全および周辺環境との調和を目指し、地区計画が指定され、落ち着いた住宅地としてふさわしくない土地利用や建築物の立地が制限されています。しかし、前述したような露天の土地利用については、現行法で制限することが非常に難しい上、市街化調整区域内においては建築物の用途制限がないために、隣接地に望ましくない用途の建築物が立地する可能性もあります。このため、これらの土地利用の誘導を図ります。

<p>愛知大学跡地地区の土地利用の基準</p>	<p>《愛知大学跡地地区内において行ってはならない土地利用》</p> <p>愛知大学跡地地区内においては、次に掲げる土地利用を行ってはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 次に掲げる土地利用 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資材置場用地</li> <li>・ 洗車場用地</li> <li>・ 廃自動車等保管場用地</li> <li>・ 土石等採取用地</li> <li>・ 土砂等埋立用地。なお、農地における土砂などの埋立てなどで、3ヶ月を超える期間で行うものまたは現況の高さから60cmを超える土壌の掘削を伴うものは、土砂等埋立用地としての土地利用とみなす。</li> <li>・ 土砂等一時堆積用地</li> <li>・ 廃棄物処理施設用地</li> <li>・ 墓地、墓園等用地</li> </ul> </li> <li>■ その他住環境を著しく悪化させるおそれのある土地利用</li> </ul>
-------------------------	--

《参考：各土地利用誘導区域の土地利用の基準一覧》

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	防災調整区域	地区まちづくり計画策定区域(愛知大学跡地地区)
	A	B	C						
農産物加工施設	—	—	×※1	—	×	×	×※1	※17	—
その他の農業関連施設	—	—	—	—	×	—	—		—
農家住宅・分家住宅	—	—	—	—	×※2	—	—		—
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	—	—	×※1	—	×	×	×※1		—
危険物貯蔵処理施設 ※5	—	—	×※1	—	×	×	×※1		—
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 ※6	—	—	×	×	×	×	×		—
カラオケボックス	—	—	×	×	×	×	×		—
資材置場用地 ※7	×	×	—	—	×※3	—	—		×
駐車場用地 ※8	—	—	—	—	×※3	—	—		—
洗車場用地 ※9	×	×	—	—	×	—	—		×
廃自動車等保管場用地 ※10	×	×	×	×	×	×	×		×
土石等採取用地 ※11	×	×	×	×	×	×	×		×
土砂等埋立用地 ※12	×※4	×※4	×※4	×※4	×※4	×※4	×※4	×※4	
土砂等一時堆積用地 ※13	×	×	×	×	×	×	×	×	
廃棄物処理施設用地 ※14	×	×	×※18	×※18	×	×※18	×※18	×	
墓地・墓園等用地 ※15	×	×	×	—	—	×	—	×	
その他各誘導区域の環境を著しく悪化させるおそれのある土地利用	×	×	×	×	×	×	×	×	
大規模特定開発事業用地 ※16	×	×	×	×	×	×	×	—	

×：不可    —：土地利用誘導区域に係る規定は無く、都市計画法等の他法令に準拠。

※1 市街化区域においては、各用途地域が定める規制内容に準ずる。

※2 当該区域以外に代替地がない場合を除く。

※3 自己の事業の用に供するためのもので1,000㎡未満のものを除く。この場合、開発区域の周りを樹高1.5m以上の中高木により、植栽で囲わなければならない。

※4 農地における土砂等（土砂およびこれに混入しまたは吸着したものをいう。）の埋立て等（開発区域以外の場所から発生しまたは採取された土砂等による土地の埋立、盛土、その他土地への土砂等の堆積を行う行為をいう。）で、3ヶ月を超える期間で行うものまたは現況の高さから60cmを超える土壌の掘削を伴うものは、土砂等埋立用地としての土地利用とみなす。

※5 準住居地域に建築することができるもの。

※6 風俗営業とは、風俗営業等の規制および業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業をいい、性風俗関連特殊営業とは、同法第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業をいう。

※7 資材置場用地とは、資材、容器、機械、その他の物件を保管するために使用する土地をいう。

※8 駐車場用地とは、自動車の駐車のために使用する土地をいう。

※9 洗車場用地とは、自動車の洗車のための施設の用に供する土地をいう。

※10 廃自動車等保管場用地とは、用途を廃止した自動車、使用済みの自動車用タイヤ、建設廃材、使用済み家庭電化製品、使用済み家具、古紙、ビン、カンその他これらに類するものを屋外において集積して保管するために使用する土地をいう。

※11 土石等採取用地とは、土石等（岩石、砂利（砂および玉石を含む。）、土または鉱物をいう。）の採取（継続的な採取に限らず一時的な採取を含む。）の用に供する土地をいう。

※12 土砂等埋立用地とは、土砂等の埋立て等のために使用する土地をいう。

※13 土砂等一時堆積用地とは、主として他の場所への搬出を目的として土砂等を一時的に堆積するために使用する土地をいう。

※14 廃棄物処理施設用地とは、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第2条第1項に規定する廃棄物の分別、保管、積替え、再生、処分等を行うための施設の用に供する土地をいう。

※15 墓地、墓園等用地とは、墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第4項に規定する墳墓その他これに準ずる施設の集積的な設置の用に供する土地およびペット霊園の用に供する土地をいう。

※16 大規模特定開発事業用地とは、開発区域の面積が5ha以上の特定開発事業の用に供する土地をいう。ただし、貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）の一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送をするものに限る。）用施設および流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号）における認定総合効率化事業の用に供する特定流通業務施設等は除く。

※17 防災調整区域における防災措置および入居者への周知

- ・ 開発事業に当たっては、事業者は、開発区域における浸水実績や浸水被害の予測を考慮し、床の高さの確保や浸透地盤の使用など、災害による被害を軽減するために、必要な措置を講じなければならない。
- ・ 宅地分譲、住宅販売などを目的とした開発事業を行う場合は、事業者は開発区域における浸水実績、浸水予測およびその対策のために講じた措置を入居者に周知するための計画を策定しなければならない。

※18 みよし市が設置するリサイクルステーションと同程度のものを設置するために使用する土地を除く。



# V 計画の実現に 向けて



# V 計画の実現に向けて

## 1. まちづくりの推進にかかる方針

### (1) 協働によるまちづくり

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。そのため、社会経済情勢の変化や住民ニーズに対して柔軟に対応しつつ、住民・企業（NPO）・大学・行政が適切な役割と責任を果たしながら、互いに協力して進めていく、協働による取り組みが重要となります。

本市においては、市民活動団体・地域活動団体の把握調査、行政調査、協働（NPO・市民活動団体）相談事業、協働によるまちづくり推進委託事業など協働によるまちづくり推進事業を実施し、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てきました。

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、まちづくり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ています。

今後とも、協働によるまちづくりを進めていくため、行政区や地区コミュニティ推進協議会への支援をはじめ、市民活動団体などによる自主的な地域課題解決への支援やNPOやボランティア団体などの育成支援、協働に関する職員の能力向上などを実施していきます。

- 行政区や地区コミュニティ推進協議会への支援
  - ・一括交付金制度の活用
  - ・必要な情報提供や相談の実施など
- 市民活動団体などによる自主的な地域課題解決への支援
  - ・「がんばる地域応援補助金」制度の継続
- NPOやボランティア団体などの育成支援
  - ・NPO・協働相談窓口の継続
  - ・「市民活動サポートセンター」の運営、協働のパートナーの育成
- 協働に関する職員の能力向上
  - ・各種職員研修の実施など

## (2) 効率的なまちづくり

本計画を実現していくために、以下の取り組みを行い、効率的なまちづくりを行います。

### ● 分野別計画の一体的な推進

みどりと景観計画・地域防災計画などの分野別マスタープランの策定・見直しにあたっては、本計画の方針と整合を図り、一体的なまちづくりを推進します。

### ● 関係各課との連携

本計画を実現していくためには、関係各課との意識共有が不可欠です。そのため、本計画に基づいた施策や事業を実施するにあたって、関係各課との連携を図りながら事業を推進していきます。

### ● 選択と集中による効率的・効果的な事業推進

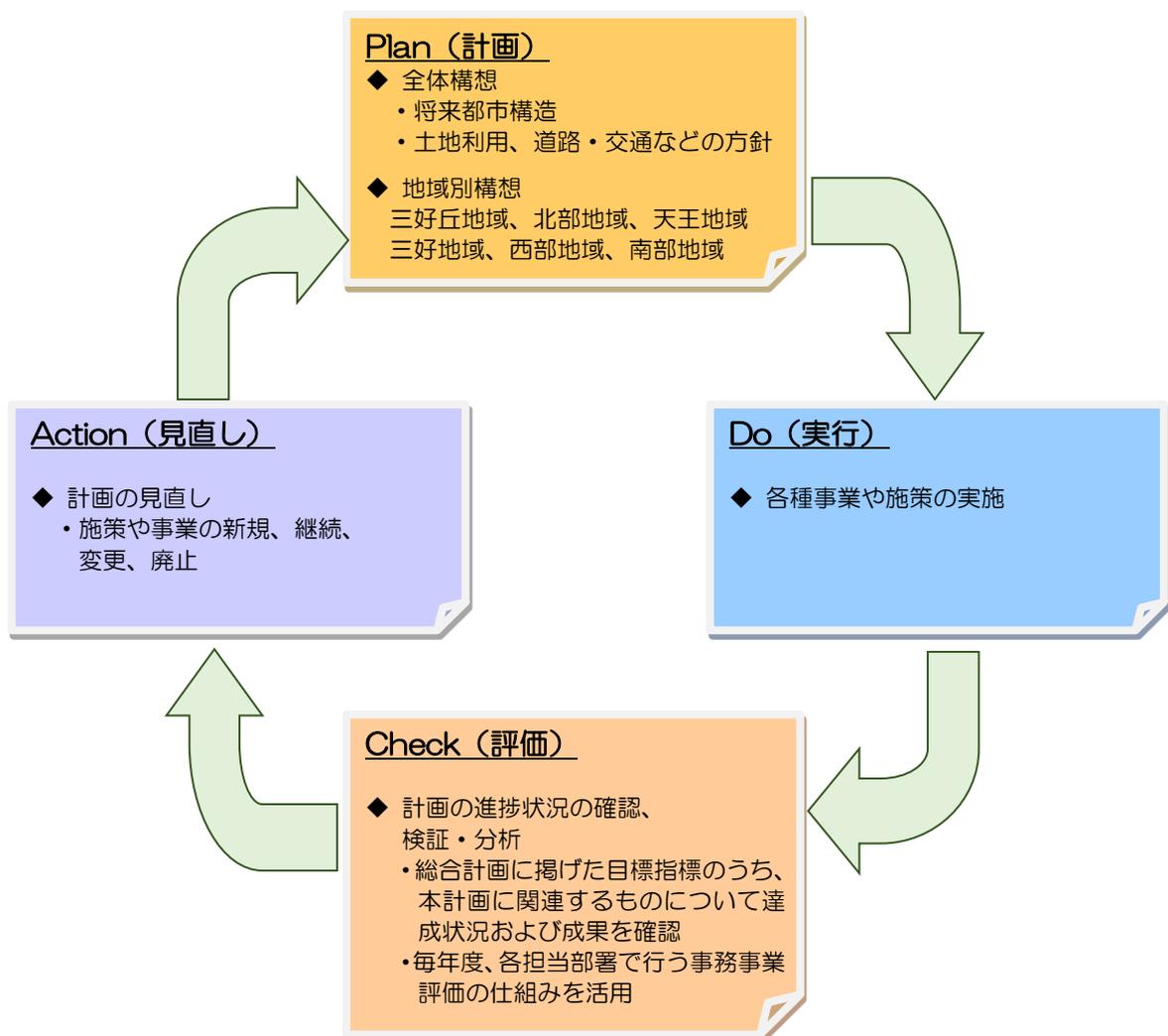
道路、公園などの都市施設に関する事業においては、必要性および実現性の検討を行い、優先度の高い事業を選択し、その事業に集中的な投資を行うことで、効率的・効果的な事業を行います。

## 2. 評価・見直しの考え方

### ● PDCAサイクルによる評価・見直し

本計画の各種方針の実現に向けては、社会情勢の変化を見極めながら、適切に各種事業や施策を実施していく必要があります。そのため、「PDCAサイクル」に基づき、実施状況などを検証・分析するとともに、必要に応じて計画の見直しを行うなど、柔軟で機能的な対応を図っていくこととします。

図 PDCAサイクルのイメージ





# 資料



## 1. みよし市まちづくり基本計画策定委員会設置要綱

### みよし市まちづくり基本計画策定委員会設置要綱

#### (趣旨)

第1条 みよし市まちづくり基本計画（以下「基本計画」という。）を策定するため、基本計画策定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

#### (所掌事項)

第2条 委員会の所掌事項は、次のとおりとする。

- (1) 基本計画原案の作成に関すること。
- (2) 基本計画の調査研究に関すること。
- (3) その他基本計画策定に必要な事項に関すること。

#### (組織)

第3条 委員会は、次に掲げる者で組織し、委員は市長が委嘱する。

- (1) 有識者2人以内
  - (2) 区長会代表1人
  - (3) 農業委員会代表1人
  - (4) 商工会代表1人
  - (5) 工業経済会代表1人
  - (6) 公募市民3人以内
- 2 委員の任期は、前条各号に掲げる事項が終了するまでとする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 委員会にアドバイザーを置くことができる。

#### (委員長及び副委員長)

第4条 委員会に委員長及び副委員長を各1名置く。

- 2 委員長は、有識者の中から市長が選任する。
- 3 副委員長は、委員の中から委員長が指名する。
- 4 委員長は、会務を総理する。
- 5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

#### (招集)

第5条 委員会の会議は、委員長が必要に応じて召集し、委員長が議長となる。

(議事)

- 第6条 委員会は、委員の2分の1以上が出席しなければ会議を開くことができない。
- 2 委員会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは委員長の決するところによる。
  - 3 委員の2分の1以上が出席しない場合であっても、委員会の議事に議決を有しない場合は、委員長は必要に応じて招集し、会議を開くことができる。

(事務局)

第7条 委員会の事務は、都市計画課において処理する。

(雑則)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は委員長が別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成22年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 第5条の規定にかかわらず、最初の委員会の招集は市長が行う。

## 2. みよし市まちづくり基本計画策定委員会委員名簿

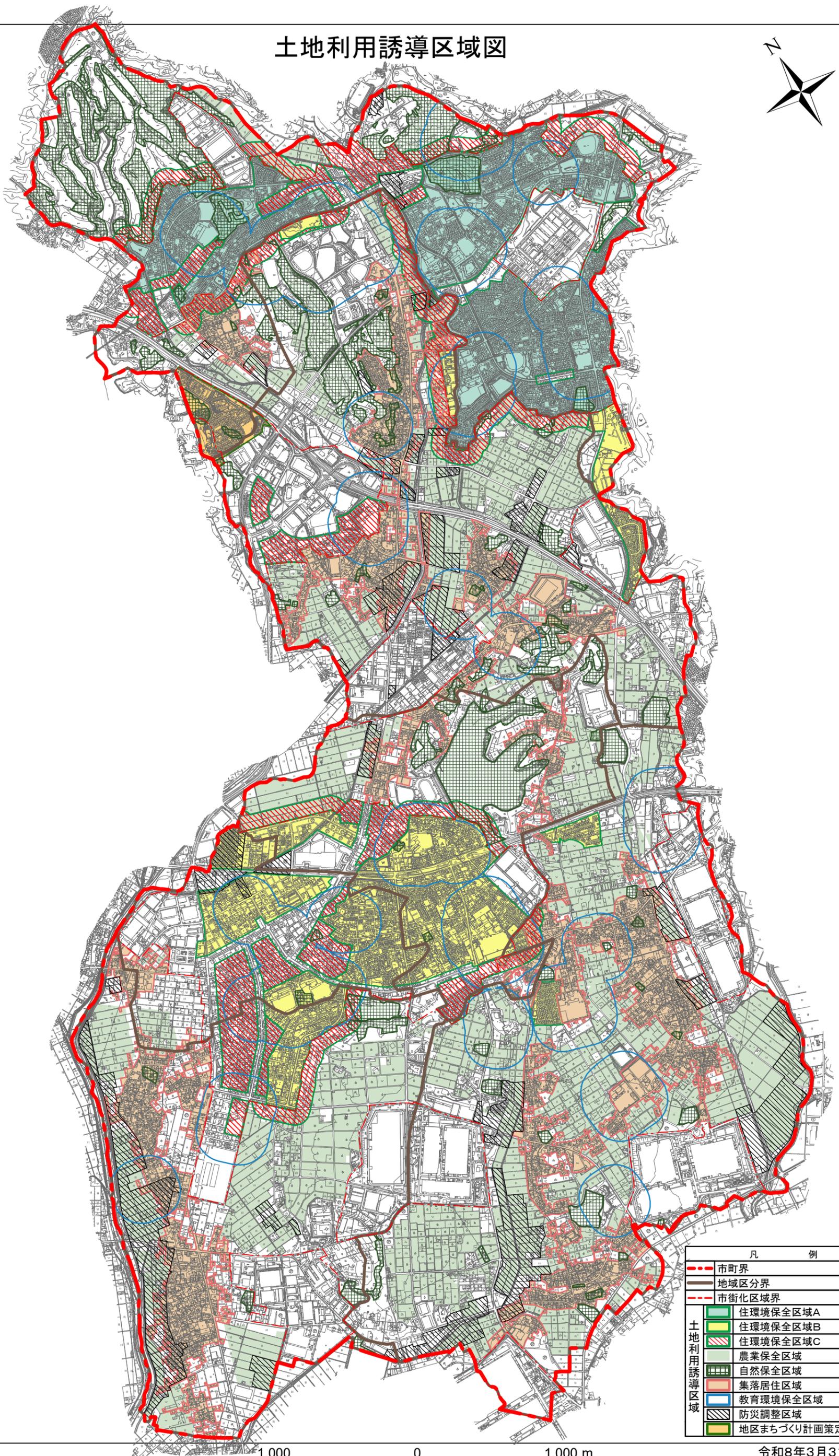
(敬称略)

区 分		役 職 名	氏 名
委員 長	有識者	NPO法人 まちづくりの達人ネットワーク 理事長	伊豆原 浩 二
副委員 長	有識者	豊田工業高等専門学校 准教授	前 田 博 子
委 員	区長会代表	三好丘緑行政区区長	三ツ本 隆
	農業委員会代表	みよし市農業委員会会長	岩 田 信 男
	商工会代表	みよし商工会会長	鰐 部 兼 道
	工業経済会代表	みよし市工業経済会理事	鳥 居 聡
	公募市民		
			市 川 剛
			柴 本 信 之

### 3. 策定経過

年 月 日	内 容
平成30年7月19日	第1回みよし市まちづくり基本計画策定委員会 ・まちづくり基本計画改定のポイントについて ・まちづくり基本計画改定のスケジュールについて
平成30年12月4日	第2回みよし市まちづくり基本計画策定委員会 ・「まちづくりの基本目標」について ・「まちづくりの基本計画」について
平成31年3月7日	第3回みよし市まちづくり基本計画策定委員会 ・「地域づくりの基本計画」について
令和元年7月25日	第4回みよし市まちづくり基本計画策定委員会 ・「計画の実現に向けて」について
令和元年10月4日	第5回みよし市まちづくり基本計画策定委員会 ・みよし市まちづくり基本計画（案）の意見募集の実施について
令和元年11月	パブリックコメントの実施 (実施期間：令和元年11月1日から令和元年12月2日まで)
令和2年1月	まちづくり土地利用条例に基づく縦覧の実施 (実施期間：令和2年1月6日から令和2年2月6日まで)
令和2年2月20日	第6回みよし市まちづくり基本計画策定委員会 ・みよし市まちづくり基本計画（案）の意見募集の結果について
令和2年3月	みよし市まちづくり基本計画策定
令和8年3月	みよし市まちづくり基本計画改定

# 土地利用誘導区域図



凡 例	
	市町界
	地域区分界
	市街化区域界
	住環境保全区域A
	住環境保全区域B
	住環境保全区域C
	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
	防災調整区域
	地区まちづくり計画策定区域

1,000 0 1,000 m



令和8年3月31日改訂





MIYOSHI CITY

---

