

第3章

まちづくりの構想

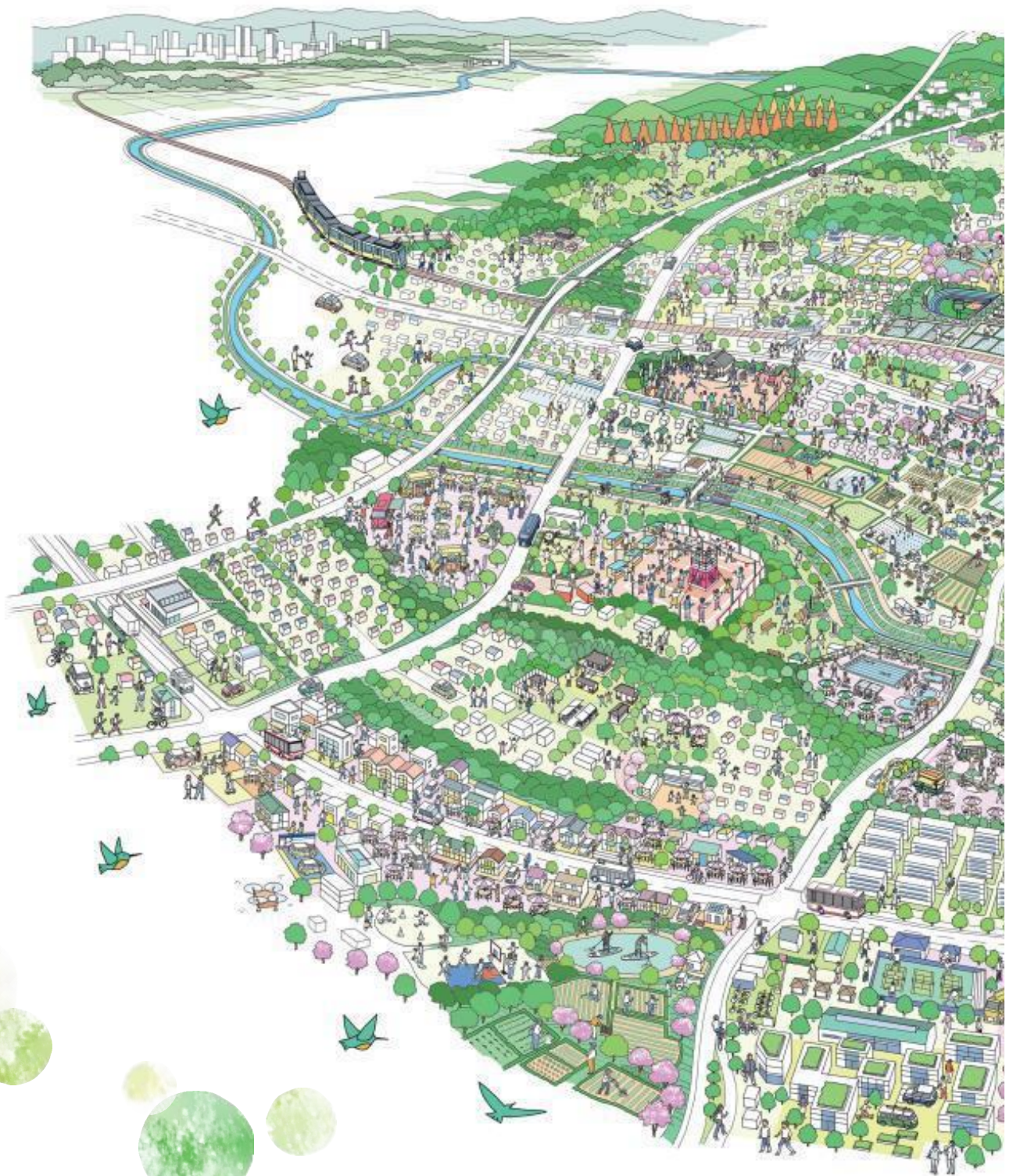
本章では、前章までの結果を踏まえ、まちづくりの基本的な考え方である「まちづくりの理念」を定めます。

その上で、理念を実現するための「まちづくりの目標」や、「将来の住宅及び産業用地の規模の設定」、「将来都市構造」、「土地利用の方針」を定めます。

私たちが暮らす尾張旭市には、森林公園や城山公園の豊かな緑、矢田川やため池の美しい水辺、田んぼの風景、そして落ち着いた街並みといった、まちの「財産」があります。これらは、かつてこのまちを築いてきた人々が「公園都市」と表現し、守り育ててきたものです。

これからのまちづくりでは、こうした素晴らしい財産を未来へ引き継ぐとともに、市民一人ひとりの主体的な活動がまちじゅうを使って行われることで、自分らしい暮らしが実現され、「楽しさ」「居心地の良さ」「にぎわい」を生み出す都市をめざします。

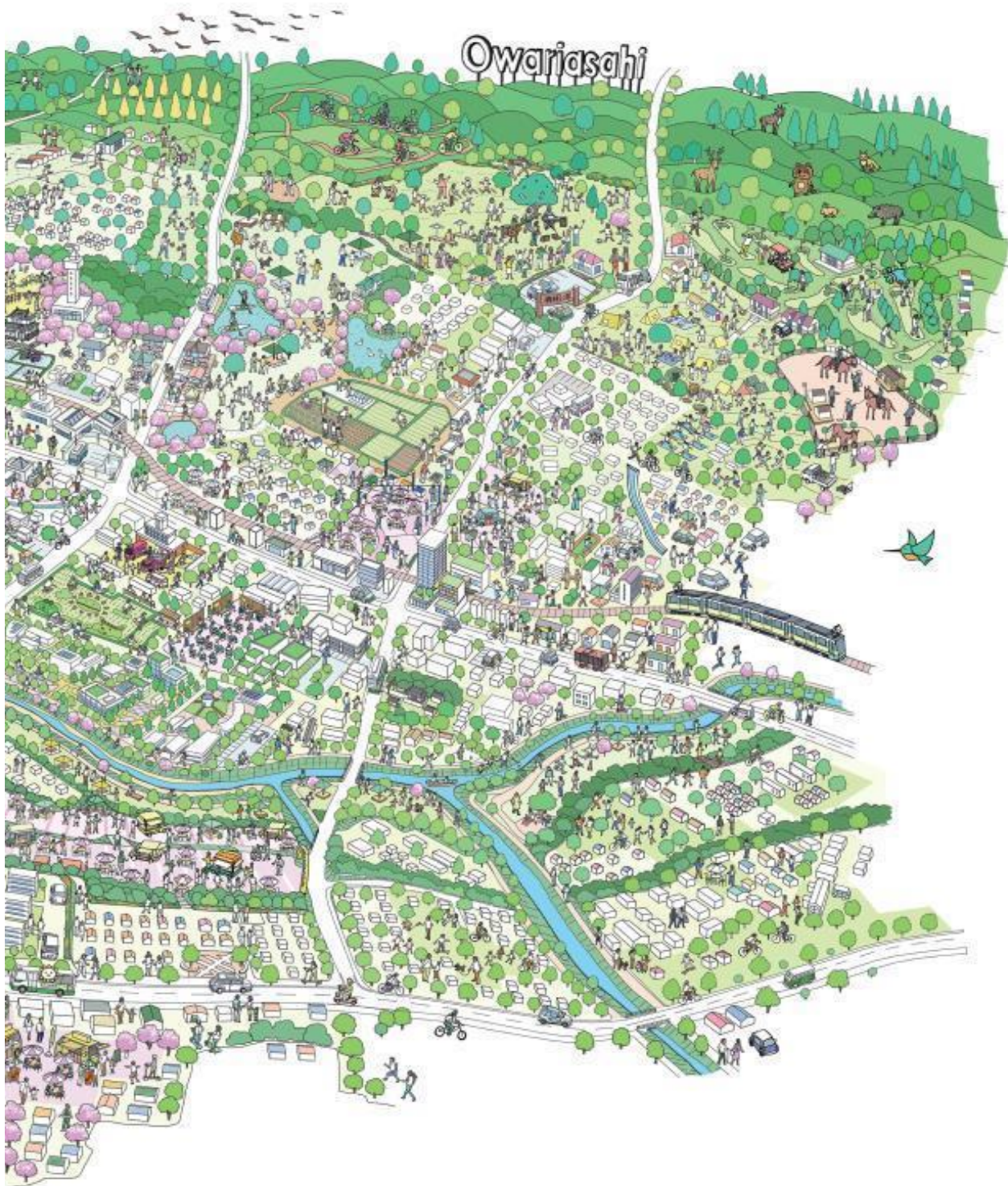
緑豊かで美しく、人と人のつながりから生まれる幸福感によって、笑顔があふれる、公園のような都市を実現したいと考えています。



と も に つ む ぐ

笑 顔 あ ふ れ る

公 園 都 市



まちづくりの理念「ともにつむぐ 笑顔あふれる 公園都市」の実現に向けて、今後のまちづくりで重視していくことを、5つの「まちづくりの目標」として設定します。

I 安全で心がやすらぎ、多様な暮らし方ができる住環境を整える

住環境



災害に強く、安全に配慮した環境を整え、落ち着いたゆとりのある暮らしを実現します。また、名鉄瀬戸線や国道363号（(都)瀬港線）に近い利便性の高い暮らしをはじめ、緑や水辺に身近な暮らしなど、こどもからお年寄りまで、多様な暮らし方ができる住環境を整え、さらに、その魅力を高め、市外の人からも選ばれるまちをめざします。



II 緑や水辺を大切に守り育み、未来に引き継ぐ

自然環境



森林公園をはじめとする北部丘陵地の森林や、矢田川などの河川、ため池、まとまった農地など、本市の魅力である豊かな自然環境や田園風景を保全・活用して育むことで、身近な緑や水辺に親しみ、やすらぎを感じられる都市環境を、次の世代へと引き継ぎます。



Ⅲ

行きたい場所に気軽に行くことができる、移動のしやすさを整える

移動



市営バスをはじめ、名鉄瀬戸線、名鉄バス、名古屋市営バスなどの公共交通を使いやすくし、歩道を歩きやすく整え、通勤・通学・子育て・買い物など、暮らしに必要な移動がしやすい環境を整えます。



Ⅳ

お気に入りの場所を増やして、日々の楽しさをつくる

楽しさ



遊ぶ・買う・集う・働くなど、様々な活動のための拠点をつくり、都市空間の質や魅力を高め、美しさや居心地の良さを感じるお気に入りの場所を増やします。

また、公園や河川敷、駅前広場などのまちのオープンスペースでは、休憩や滞在・遊び・イベントなどの幅広い活動をしやすくして、人とのつながりや交流が生まれ、訪れる楽しさをつくります。





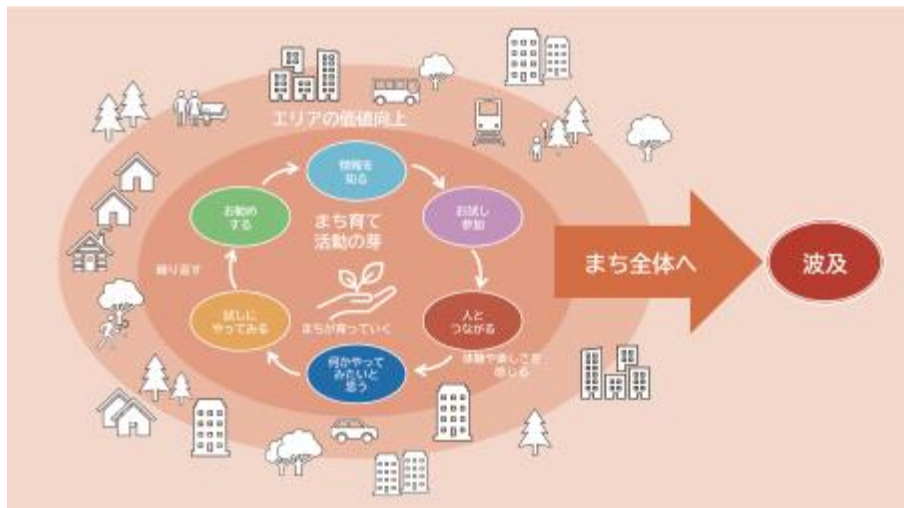
様々な人がまちづくりに関わるきっかけをつくり、仲間をつなげ、主体的な活動を応援するとともに、まちなかで「やってみたい」と思うことに楽しくチャレンジができる環境を整え、みんなでまちを育てます。



コラム 三郷駅を中心としたまち育てプロジェクト

「まち育て」とは、市民・企業・NPOなどの様々な人が、まちなかで「やってみたい」と思うことにチャレンジすることにより、地域ににぎわいや活気が生まれ、まちづくりに関わる人（担い手）が少しずつ増えていくプロセスです。

こうしたつながりが広がり、さらに多くの活動が生まれることで、そのエリアの魅力や価値が高まります。そして、市内の各所へと広がることで、まち全体の価値が向上します。



三郷駅周辺では、市民・行政・大学が協力し、地域活性化を目的とした「まち育てプロジェクト」が展開されています。ワークショップやイベントを通じて、地域住民が主体的にまちづくりに関わり、新しい価値や魅力が創出されています。



三郷駅前まち育てプロジェクト
市民発表会

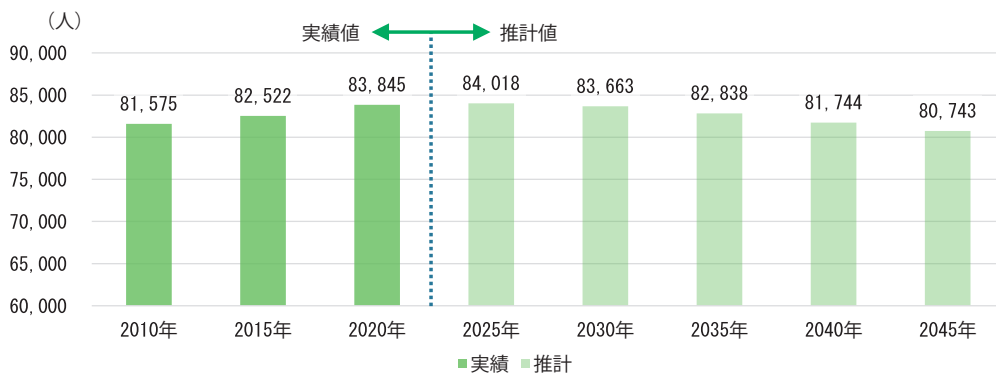


35 社会実験 2024
「SANGO FES」

(1) 将来人口や人口密度の予測

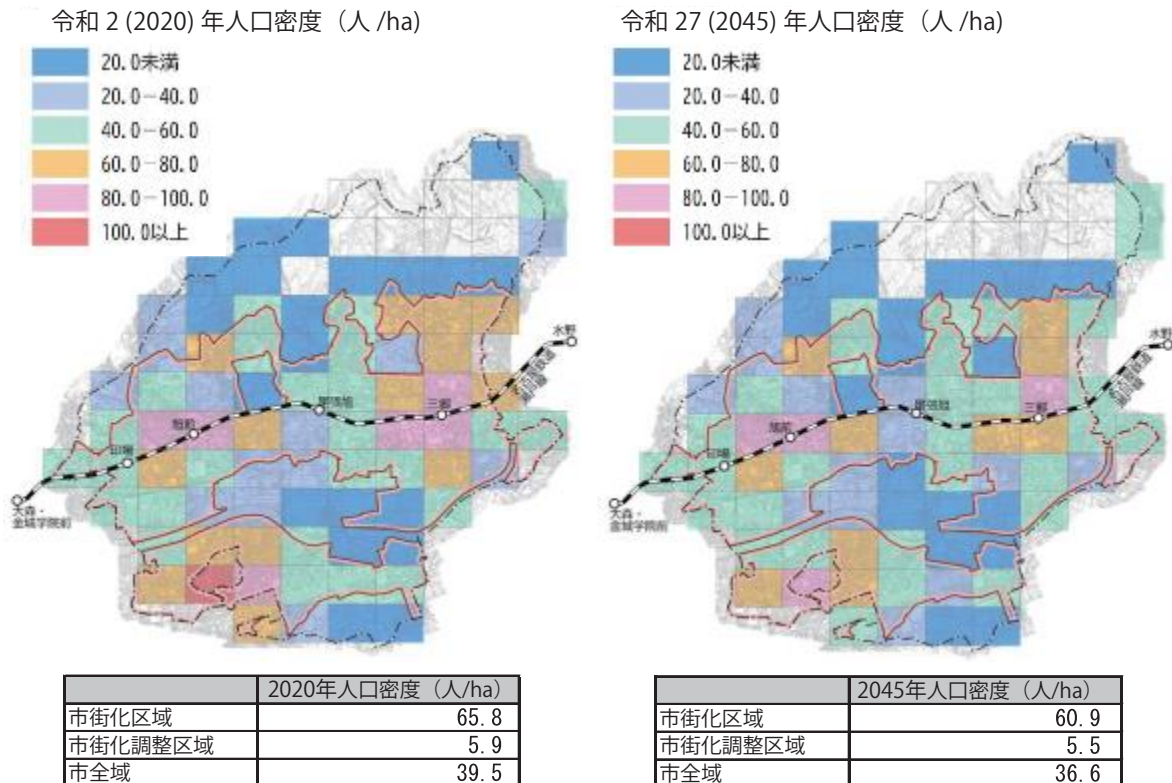
尾張旭市第六次総合計画策定時の令和2（2020）年人口に基づく人口推計結果によると、本市の人口は、令和2（2020）年から令和7（2025）年の間の約84,000人がピークとなり、その後、緩やかに減少することが見込まれます。

● 将来人口推計



資料：尾張旭市第六次総合計画から作成

● 人口密度の推移



資料：「日本の地域別将来推移人口（令和5年推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）

(2) 住宅用地の規模

住宅用地の規模を定めるための人口の規模（人口フレーム）

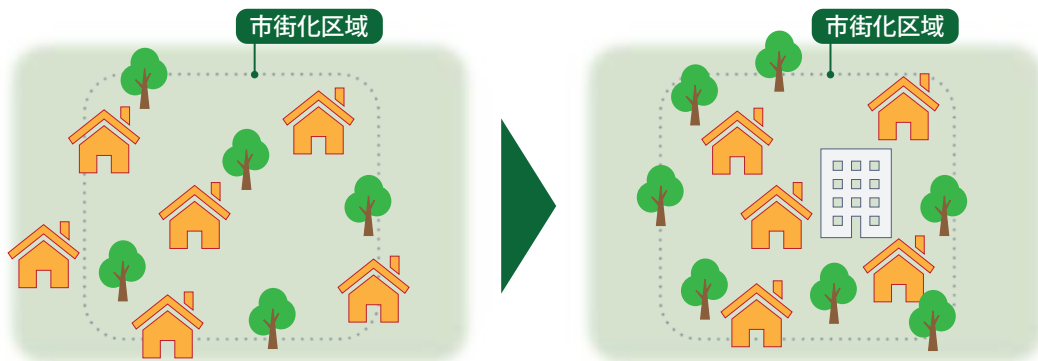
人口フレームは、将来の住宅用地の規模を定めるための人口の基準値です。

本計画における人口フレームは、尾張旭市第六次総合計画策定時の令和2（2020）年人口に基づく人口推計結果である、令和17（2035）年の人口推計値 82,838 人を基準値とします。

住宅用地の規模

現在の住宅用地の規模を維持する。

人口フレームから推計した計画期間内に必要な住宅用地は、現在の規模を上回ることはありません。このため、現在の住宅用地の規模を維持することとします。なお、人口増加や市街化調整区域からの人口誘導については、低未利用地の活用や駅周辺の利便性の高い地域の高度利用により対応します。



(3) 人口密度に関する目標

市街化区域内の人口密度 65.8 人 / ha を確保する。

本計画の推進により、魅力的な住環境の維持向上を図ることで、市街化区域内の人口密度が低下しないよう努め、目標年次（令和17（2035）年）においても、現在の水準である 65.8 人 / ha を確保することをめざします。

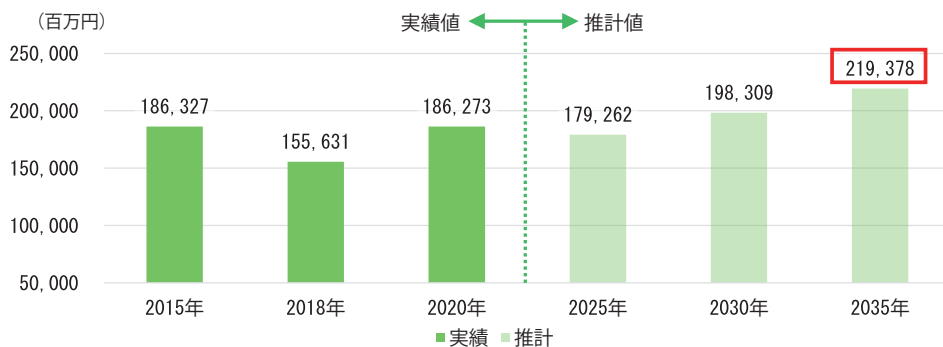
(4) 産業用地の規模

産業用地の規模を定めるための産業の規模（産業フレーム）

産業フレームは、将来の産業用地の規模を定めるための基準値です。

本計画における産業フレームは、本市における市内総生産が、過去の成長率と同じように推移する場合の令和 17（2035）年の推計値 2,193 億 7 千 8 百万円を用います。

● 市内総生産の見通し



資料：あいちの市町村民経済計算（令和 3(2021)年度）

産業用地の規模

現在の産業用地の規模を 4.9ha 拡大する。

産業フレームをもとに、令和 17（2035）年に必要となる産業用地の規模を算出すると、平成 30（2018）年時点（基準年）の規模よりも、16.9ha の産業用地が必要となります。

前計画の土地利用方針では、すでに市街化調整区域内（稲葉町四・五丁目）に約 12ha の工業用地を位置付けていることから、実質的には前計画よりも 4.9ha の拡大を図る必要があります。

このことから、本計画では産業用地の規模を、現在より 4.9ha 拡大することとします。

商業用地と工業用地

商業用地については、社会状況の変化により市街地内の商業施設が撤退する可能性も考慮し、新たにまとまった商業用地の拡大を図るのではなく、現在の商業機能の立地を将来にわたって確保し、生活利便性の高い都市環境の維持充実を図ります。

また、拡大を図る産業用地については、工業用地として確保し、優良企業や将来性のある先端産業の進出を支援し、本市の産業の活性化を図ります。

(1) 将来都市構造とは

将来都市構造は、まちづくりの理念や目標を実現するために、現在のまちの状況を踏まえつつ、将来の望ましい姿を、まちの骨格を構成する「拠点」「軸」「ゾーン」という3つの基本的要素を用いて、空間的・概念的に示したものです。

■ 拠点

拠点は、多様な機能が集積し、都市において重要な役割を果たす場所を示すものです。

日常生活に必要な身近な医療、福祉、商業、行政施設などの都市機能や、産業の活性化につながる都市機能、交通結節点機能で構成されています。

■ 軸

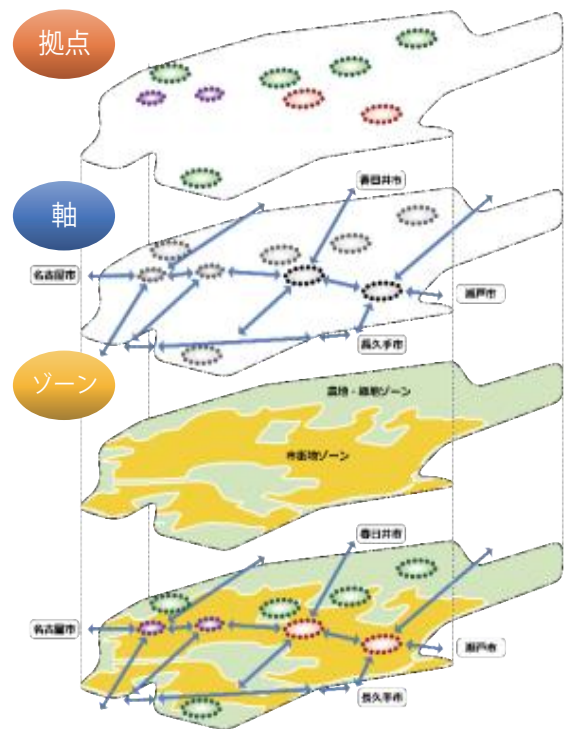
軸は、都市の主要な動線を示すものです。

市民の移動や産業活動を支え、各拠点の都市機能を補完し合い、連携を図るための主要な道路や河川などで構成され、都市活動の活性化や円滑な市民交流を促進するものです。

■ ゾーン

ゾーンは、都市の土地利用の方向性を示すものです。

森林や農地、市街地など、同じ特性や役割を有する面的な広がりのある区域で、大まかな土地利用の方向性を示すものです。



図：将来都市構造の基本的要素イメージ

(2) 将来都市構造の設定

拠点

■ 中心拠点

多くの商業機能が立地し、駅利用者が市内で最も多く、新たなにぎわいを生み出す潜在性がある三郷駅周辺と、市役所などの公共施設が立地し、鉄道や市営バスなどの公共交通の拠点となっている尾張旭駅周辺を「中心拠点」とします。

■ 生活拠点

良好な住宅地と沿道を中心とした商業地があり、通勤や通学などの生活に便利な印場駅周辺と旭前駅周辺を「生活拠点」とします。

■ 緑の拠点

本市の魅力である緑豊かで、うるおいや楽しさを感じる森林公園、小幡緑地、城山公園、新池公園、矢田川、維摩池の周辺を「緑の拠点」とします。

軸

■ 活力軸

名古屋市から瀬戸市までを結ぶ東西方向の主要幹線道路である瀬戸街道（（都）名古屋瀬戸線）及び国道363号（（都）瀬港線）を、本市のにぎわいと活力を支える「活力軸」とします。

■ 暮らし環境軸

緑の拠点が集まる北部丘陵地と活力軸を結ぶ南北方向の幹線道路である（都）印場線、中央通り（（都）稲葉線）及び森林公園通り（（都）玉野川森林公園線）を、市民の暮らしを支える「暮らし環境軸」とします。

■ 河川環境軸

都市にうるおいをもたらす美しい水辺環境となっている矢田川と天神川を「河川環境軸」とします。

ゾーン

■ 住居系市街地ゾーン

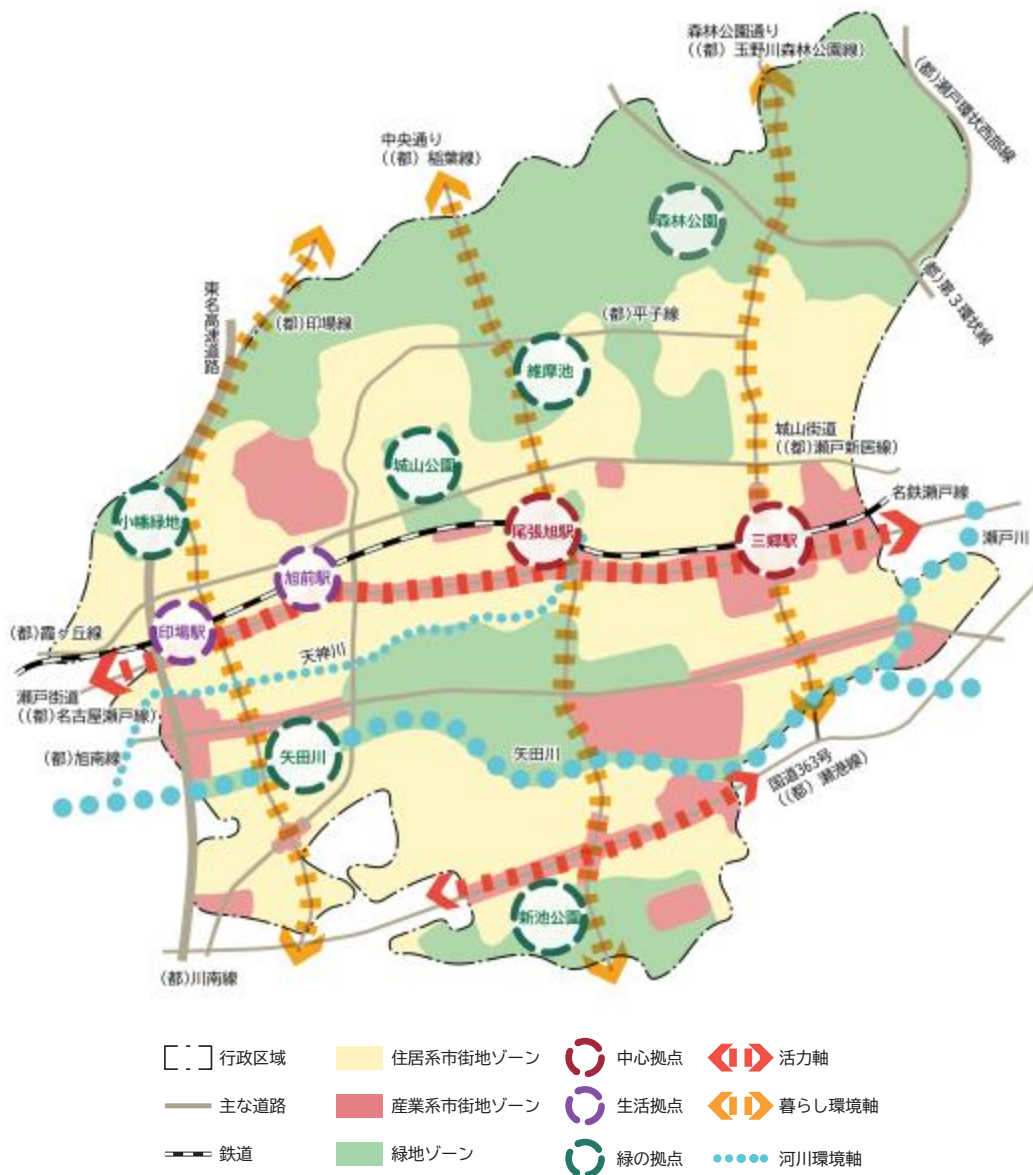
市街化区域の住宅地や、隣接する市街化調整区域にある住宅地は、落ち着いた雰囲気の中でやすらぎのある暮らしを支えるとともに、生活利便性の高い暮らしを実現する「住居系市街地ゾーン」とします。

■ 産業系市街地ゾーン

市内のまとまった工業地をはじめ、駅周辺や幹線道路沿道の商業地は、働く場や買い物場として、まちの活力を支える「産業系市街地ゾーン」とします。

■ 緑地ゾーン

森林公園などの北部丘陵地をはじめ、河川やため池といった水辺や一団の優良農地は、都市の環境や景観を維持し、暮らしにうるおいを与える「緑地ゾーン」とします。



図：将来都市構造図

本市の特徴であるコンパクトな市街地を維持しながら、質の高い暮らしを支え、豊かな自然環境などの多様な地域資源を有効に活用し、都市の魅力を高めます。

市街化区域では、人口密度を維持し、日常生活に欠かせない生活サービスやコミュニティを確保するため、現在の市街化区域を維持しながら、土地区画整理事業の着実な進捗や、低未利用地などの宅地化に努めます。

市街化調整区域では、無秩序な市街化を抑制するため、開発行為を適切に規制・誘導し、緑豊かな自然環境や一団の優良農地を保全するとともに、森林や農地などの豊かな自然と調和した、ゆとりとうるおいのある住環境を維持します。

(1) 土地利用区分とその方針

■ 緑地環境保全・活用地区

- ・ 緑豊かな自然環境が残され、貴重な動植物が多く生息し、本市独自の重要な景観資源でもある北部丘陵地は、引き続き現在の自然環境の保全に取り組めます。
- ・ 森林公園や都市公園などの魅力的なオープンスペースを有する緑地については、市民が自然に親しむことができる空間として活用を図ります。



■ 水辺環境保全・活用地区

- ・ 市民の生活にうるおいを与える河川やため池は、引き続き現在の自然環境の保全に取り組めます。
- ・ 矢田川や維摩池などの魅力的なオープンスペースを有する水辺については、市民が自然に親しむことができる空間として活用を図ります。



■ 優良農地保全地区

- ・ 農作物の生産の場として農業基盤整備を実施した一団の優良農地は、都市にうるおいを与え、温暖化を抑制し、保水により水害を防止するといった多面的な機能を維持するため、無秩序な開発を抑制するなど、引き続き保全に取り組みます。



■ 農地・集落地

- ・ 優良農地保全地区以外の農地やその中に介在する集落地は、無秩序な開発の抑制に努めるとともに、隣接する地区の状況や農地の営農環境へ配慮し、適切な土地利用を図ります。



■ 商業業務地区

- ・ 商業及び業務施設が面的又は幹線道路の沿道に集積している商業業務地区は、現在の用途地域を継続し、商業集積を高めるとともに、魅力的な商業施設の誘導を図ります。
- ・ 建築物の不燃構造化を促進するため、引き続き防火地域又は準防火地域を指定し、安全安心な商業環境を維持します。
- ・ 三郷駅周辺の工業系用途地域は、既存建築物の今後の動向を注視し、用途地域の見直しを検討します。



■ 沿道サービス地区

- ・瀬戸街道（（都）名古屋瀬戸線）や国道 363 号（（都）瀬港線）などの主要な幹線道路では、沿道サービスを提供する商業施設の立地環境を維持するため、現在の用途地域を継続し、魅力的な商業施設の誘導及び生活利便性の維持充実を図ります。
- ・建築物の不燃構造化を促進するため、引き続き準防火地域を指定し、安全安心な商業環境を維持します。



■ 工業地区

- ・工業施設が集積している地区や、今後工業地として土地利用を図るべき地区は、工業集積による雇用の創出を図るとともに、既存の業務環境の維持に努めます。
- ・稲葉町の工業地区においては、隣接する優良農地の営農環境に配慮しつつ、製造業を中心とした一体的な工業系土地利用を図るとともに、市街化区域への編入を検討します。



■ 住工調和地区

- ・住宅と工場が併存する住工調和地区は、地域住民と事業者の相互理解のもと、住環境と操業環境の調和を図り、バランスのとれた職住近接の環境維持に努めます。
- ・今後の土地利用の変化により、住宅地としての利用が顕著に見られる地区については、用途地域の見直しを検討します。



■ 低層住宅地区

- ・戸建住宅を中心とした低層住宅地区は、現在の用途地域を継続し、街並みと調和したゆとりある土地利用により、やすらぎのある良好な住環境の維持充実を図ります。



■ 一般住宅地区

- ・戸建住宅や中高層の住宅を中心に、商業・医療・福祉施設などの日常生活を支える様々な都市機能が立地する一般住宅地区は、現在の用途地域を継続し、生活利便性の高い住環境の維持充実を図ります。
- ・良好な住環境を維持するため、引き続き高度地区を指定します。
- ・店舗・事務所などの立地が多い地区においては、引き続き準防火地域を指定し、安全安心な住環境を維持します。



■ 既存市街地地区

- ・市街化調整区域内において、住宅地などがまとまりを持って形成されている既存市街地地区は、無秩序な開発を抑制し、住環境を維持するとともに、災害時における消防・救援活動空間の確保を図ります。

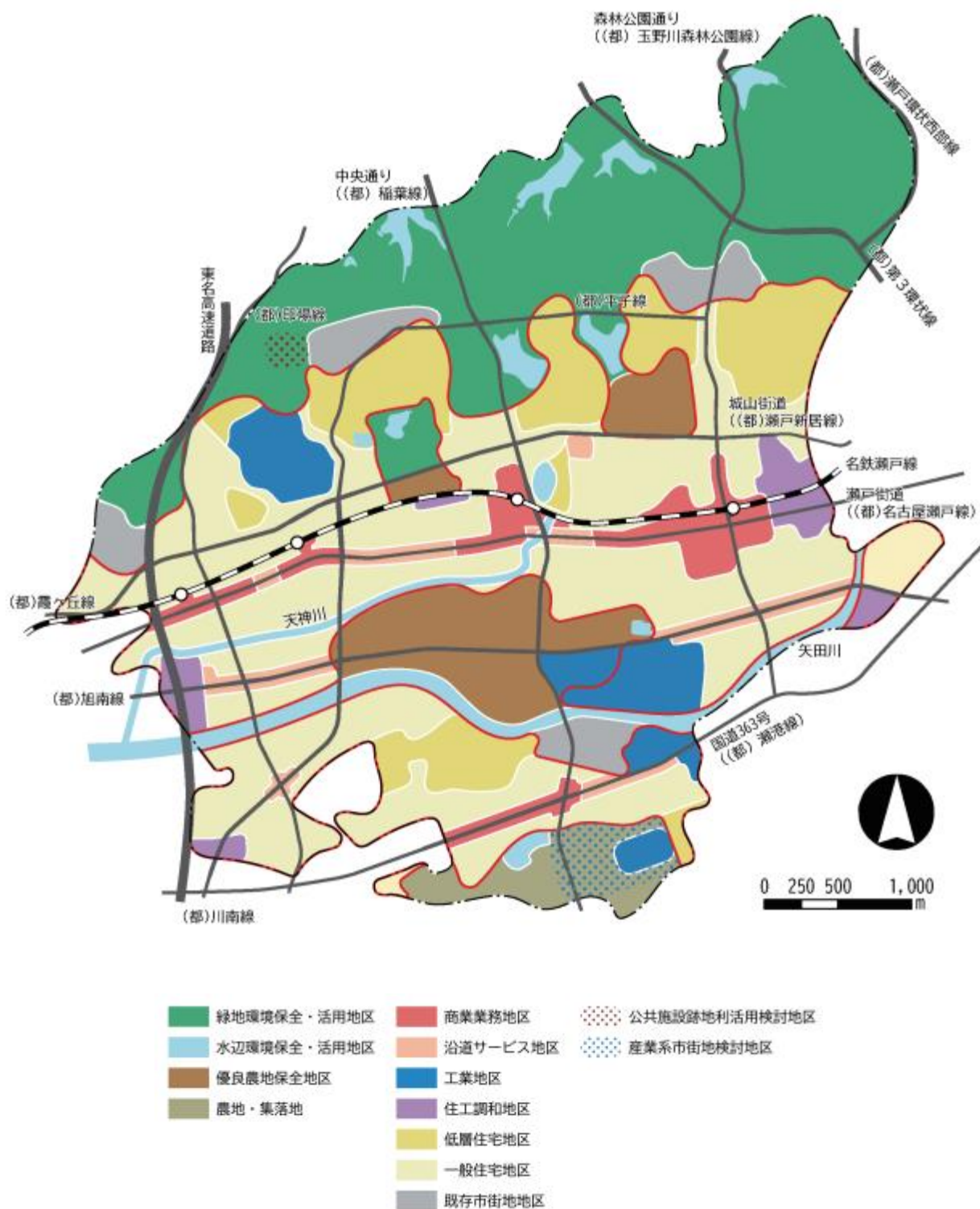


■ 公共施設跡地利活用検討地区

- ・ 公共施設跡地利活用検討地区である平子町北地内市有地は、北部丘陵地の自然環境に配慮しつつ、本市の大切な資産として、地域の活性化や産業振興につながるよう民間活力の活用を含めて有効な利活用を検討します。

■ 産業系市街地検討地区

- ・ 産業系市街地検討地区は、新たな産業立地の誘導による市街地の形成を検討します。
- ・ 産業系市街地の形成に当たっては、将来的な市街化区域への編入を基本としつつ、基盤施設が十分に整備されないまま無秩序な施設立地が進まないよう、地区計画を定めるなど、計画的な土地利用を図ります。
- ・ 晴丘町地内の中央通り（(都) 稲葉線）沿道においては、周辺農地の営農環境へ配慮しつつ、長久手市の図書館通り（(都) 高根線）との連続性を考慮し、適切な土地利用を図ります。



図：土地利用方針図