

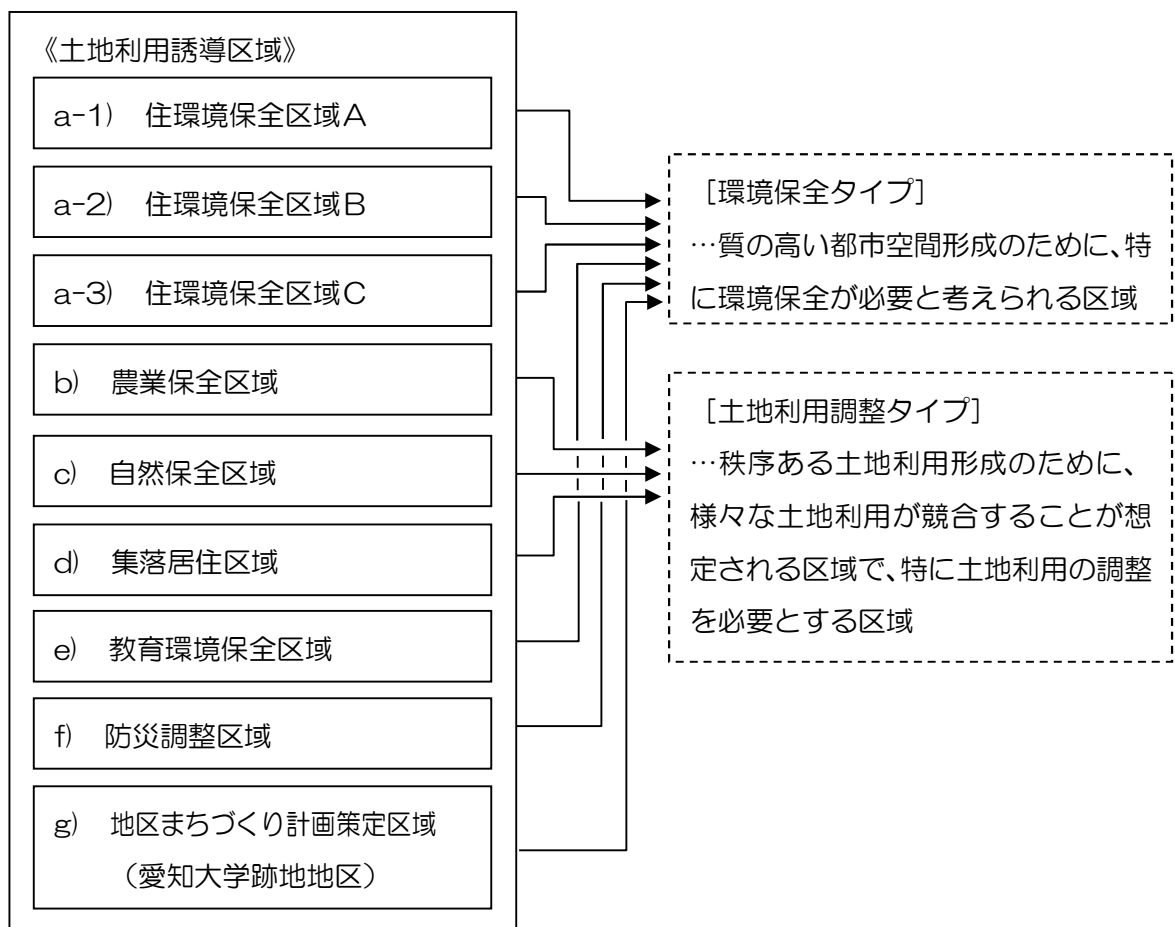
IV 土地利用 誘導区域

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"> ■ 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。
区域設定の方針	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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"> ・ 三好丘 1 丁目～三好丘 8 丁目 ・ 三好丘旭 1 丁目～三好丘旭 5 丁目 ・ 三好丘桜 1 丁目～三好丘桜 5 丁目 ・ 三好丘緑 1 丁目～三好丘緑 5 丁目 ・ ひばりヶ丘 2 丁目 ・ 三好ヶ丘第三特定土地区画整理事業の施行区域

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"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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。 ■ 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。

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

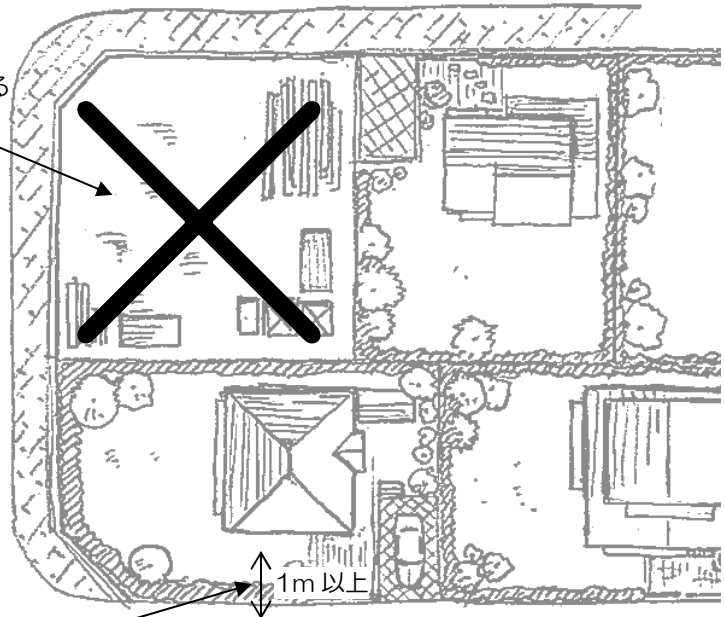


みよし市らしい、特に質の高い住宅地の環境保全（住環境保全区域A）

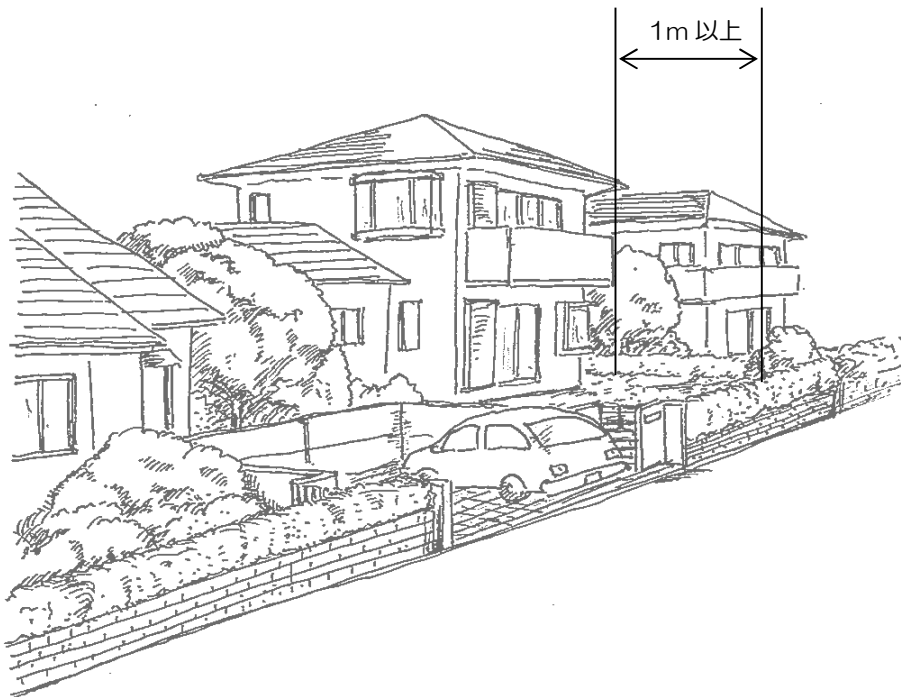


《土地利用の誘導イメージ》

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合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 m²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"> ・ 資材置場用地 ・ 洗車場用地 ・ 廃自動車等保管場用地 ・ 土石等採取用地 ・ 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。 ・ 土砂等一時堆積用地 ・ 廃棄物処理施設用地 ・ 墓地、墓園等用地 <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"> ■ 次に掲げる土地利用 <ul style="list-style-type: none"> ・ 廃自動車等保管場用地 ・ 土石等採取用地 ・ 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。 ・ 土砂等一時堆積用地 ・ 廃棄物処理施設用地 ・ 墓地、墓園等用地 ■ 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"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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 ・ カラオケボックス ■ 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
---	--

b)農業保全区域 [土地利用調整タイプ]**《土地利用の基準》**

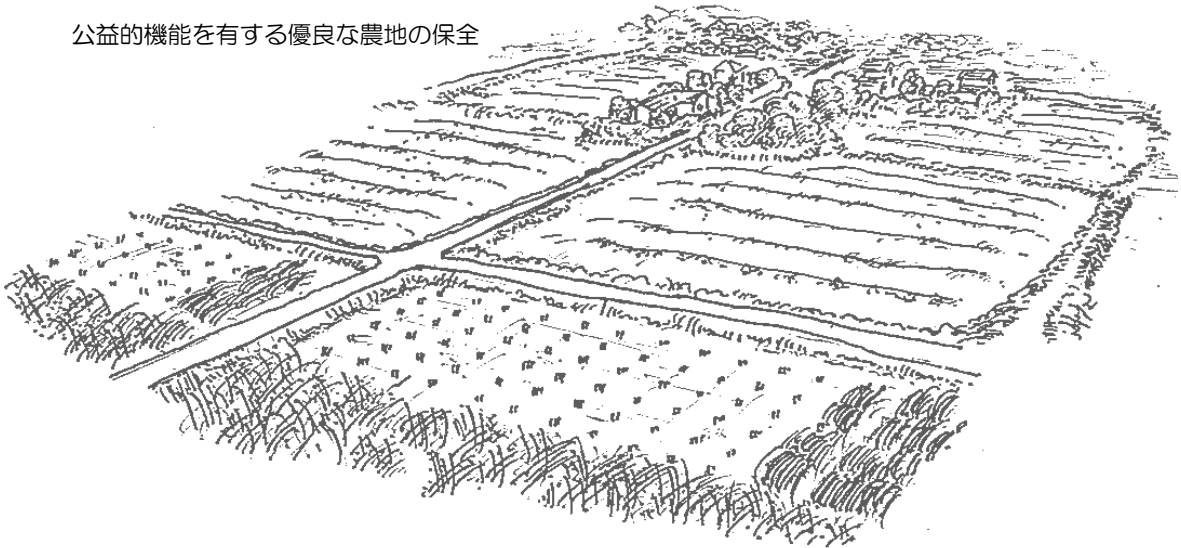
- 快適な暮らしの環境をコーディネートする
- 水と緑の環境を守り、未来へつなぐ
- 交通ネットワーク、公共交通を充実する
- 産業の発展と交流の促進によるにぎわいをつくる
- 安全で安心できる都市生活を確保する
- 参加と協働のまちづくりを進める

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"> ■ 次に掲げる土地利用 <ul style="list-style-type: none"> ・ 廃自動車等保管場用地 ・ 土石等採取用地 ・ 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。 ・ 土砂等一時堆積用地 ・ 廃棄物処理施設用地 ■ 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"> ・ 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 ・ カラオケボックス ■ 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 ■ 大規模特定開発事業用地
--------------------------------------	--

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>《自然保全区域内において行ってはならない土地利用》</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"> ・ 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 m²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。 ・ 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 m²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。 ・ 洗車場用地 ・ 廃自動車等保管場用地 ・ 土石等採取用地 ・ 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。 ・ 土砂等一時堆積用地 ・ 廃棄物処理施設用地 <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"> ・ 農産物加工施設、その他の農業関連施設 ・ 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。 ・ 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 ・ 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。 ・ 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 ・ カラオケボックス <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>
-----------------------	---

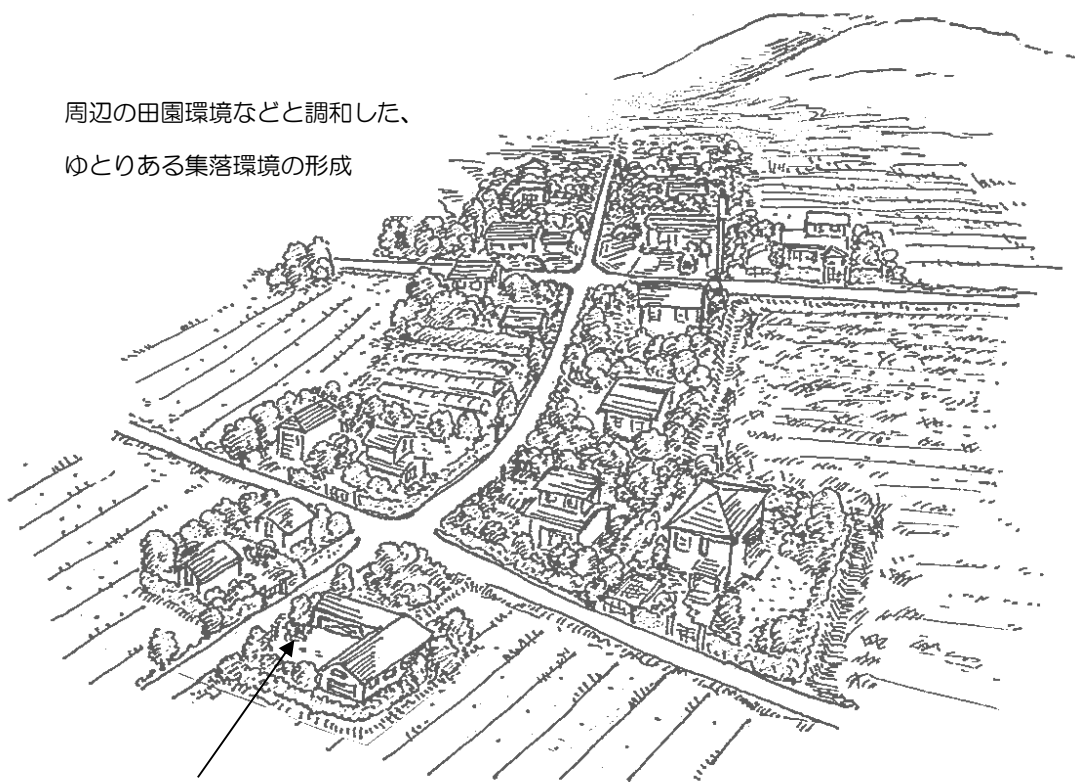
d)集落居住区域 [土地利用調整タイプ]**《土地利用の基準》**

- 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"> ■ 次に掲げる土地利用 <ul style="list-style-type: none"> ・ 廃自動車等保管場用地 ・ 土石等採取用地 ・ 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。 ・ 土砂等一時堆積用地 ・ 廃棄物処理施設用地 ・ 墓地、墓園等用地 ■ 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"> ・ 農産物加工施設 ・ 火薬庫、火薬類製造所 ・ 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。 ・ 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 ・ カラオケボックス ■ 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 ■ 大規模特定開発事業用地
--------------------------------------	--

e)教育環境保全区域 [環境保全タイプ]

《土地利用の基準》

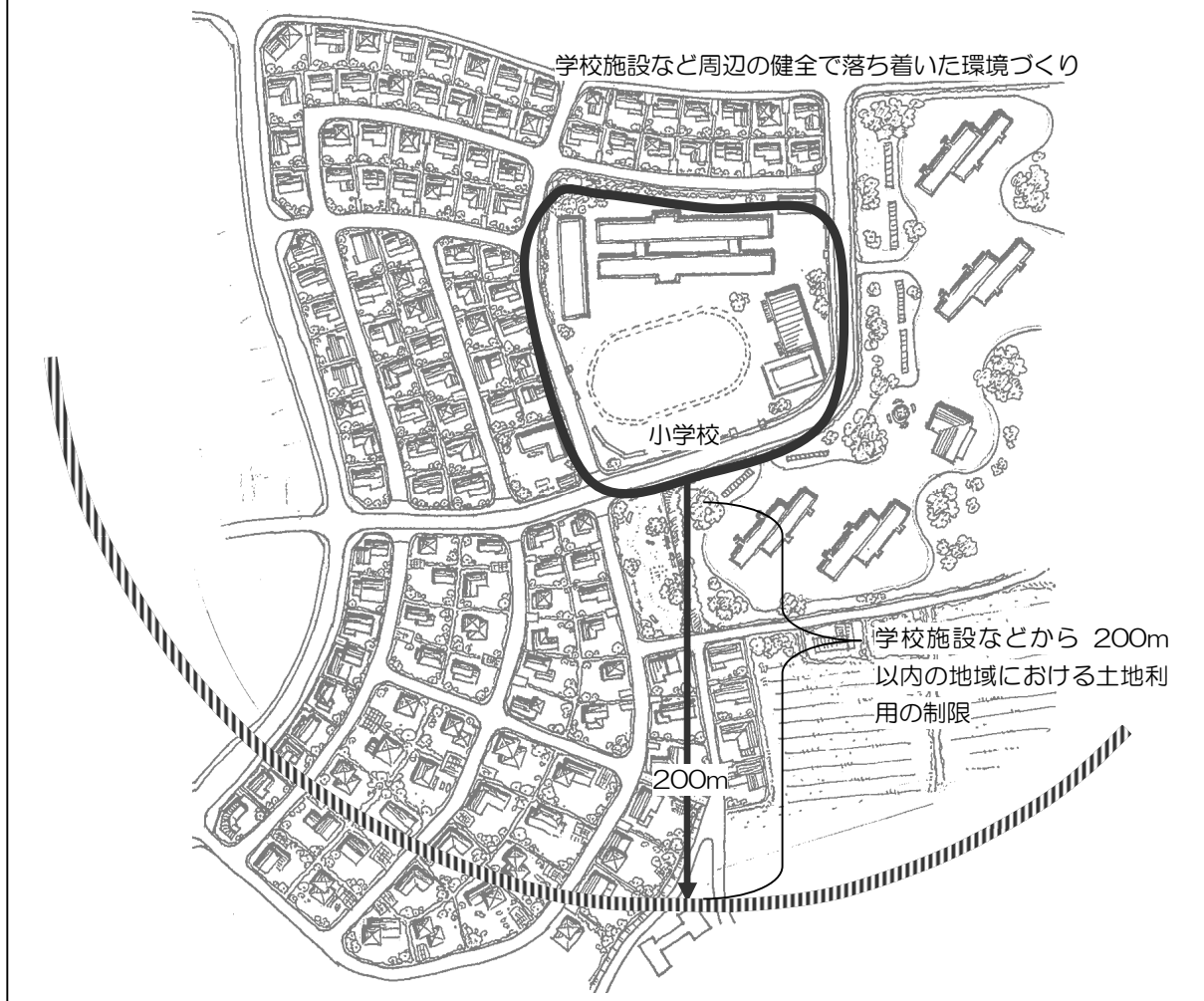
- 快適な暮らしの環境をコーディネートする
- 水と緑の環境を守り、未来へつなぐ
- 交通ネットワーク、公共交通を充実する
- 産業の発展と交流の促進によるにぎわいをつくる
- 安全で安心できる都市生活を確保する
- 参加と協働のまちづくりを進める

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"> ・ 廃自動車等保管場用地 ・ 土石等採取用地 ・ 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。 ・ 土砂等一時堆積用地 ・ 廃棄物処理施設用地 <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"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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 ・ カラオケボックス <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	<p>《防災調整区域における防災措置および入居者への周知》</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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。
--------------------------------------	--

**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"> ■ 次に掲げる土地利用 <ul style="list-style-type: none"> ・ 資材置場用地 ・ 洗車場用地 ・ 廃自動車等保管場用地 ・ 土石等採取用地 ・ 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。 ・ 土砂等一時堆積用地 ・ 廃棄物処理施設用地 ・ 墓地、墓園等用地 ■ 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
-------------------------	--

《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(愛知大学跡地区)
	A	B	C						
農産物加工施設	—	—	×※1	—	×	×	×※1		—
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	—	—	×	×	×	×	×	※17	—
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	×	×	—	—	×	×	—		×
駐車場用地 ※8	—	—	—	—	×	—	—		—
洗車場用地 ※9	×	×	—	—	×	—	—		×
廃自動車等保管場所用地 ※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	×	×	×	×	×	×	×		—

※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砂の埋立、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状の高さから60cmを超える土砂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り、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 廃自動車等保管場所用地とは、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約的な設置の用に供する土地およびおぼろげに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。

×：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。

