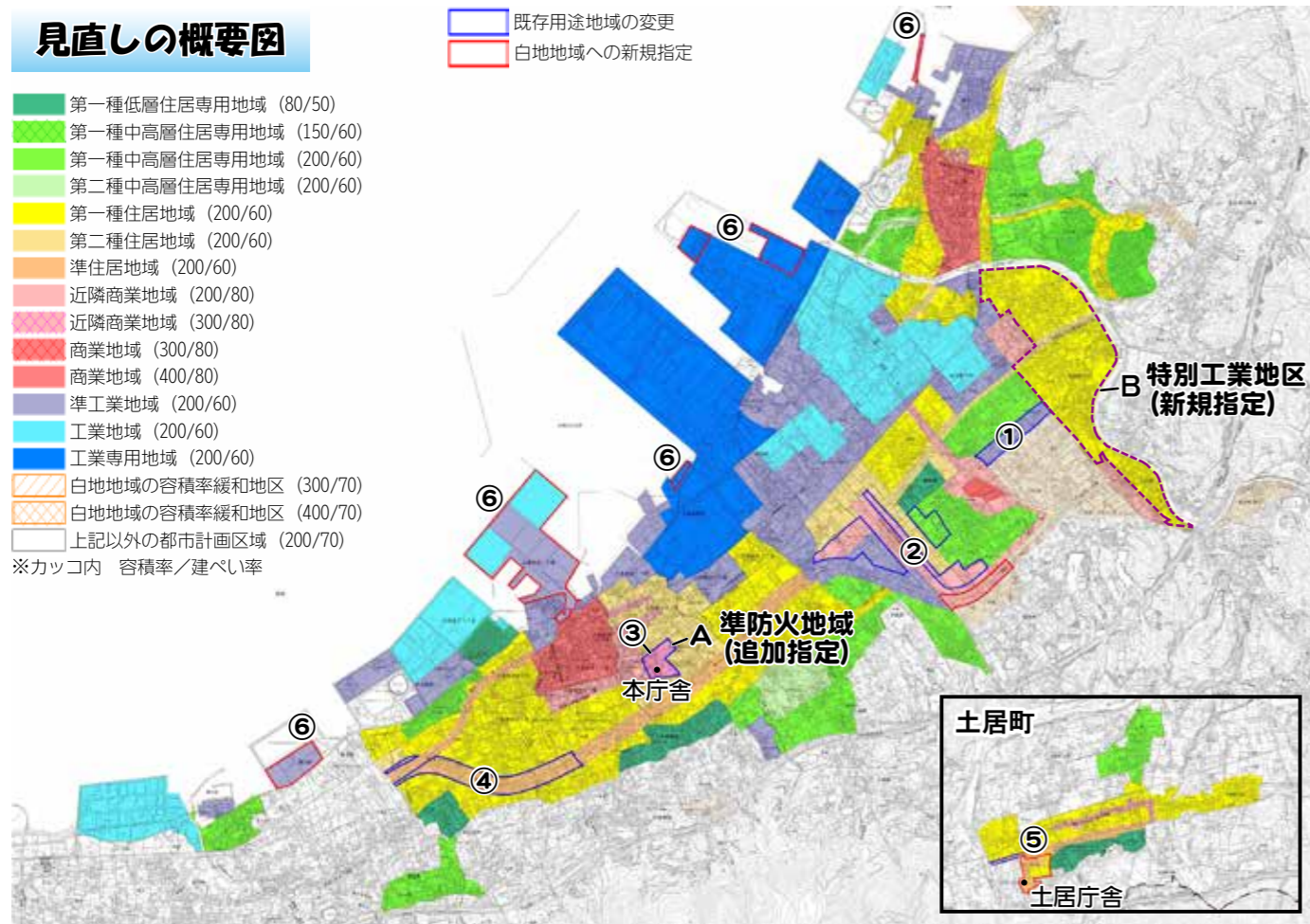


見直しの概要図

 既存用途地域の変更
 白地地域への新規指定

- 第一種低層住居専用地域 (80/50)
 - 第一種中高層住居専用地域 (150/60)
 - 第一種中高層住居専用地域 (200/60)
 - 第二種中高層住居専用地域 (200/60)
 - 第一種住居地域 (200/60)
 - 第二種住居地域 (200/60)
 - 準住居地域 (200/60)
 - 近隣商業地域 (200/80)
 - 近隣商業地域 (300/80)
 - 商業地域 (300/80)
 - 商業地域 (400/80)
 - 準工業地域 (200/60)
 - 工業地域 (200/60)
 - 工業専用地域 (200/60)
 - 白地地域の容積率緩和地区 (300/70)
 - 白地地域の容積率緩和地区 (400/70)
 - 上記以外の都市計画区域 (200/70)
- ※カッコ内 容積率/建ぺい率



都市計画用途地域などを見直します

本市の土地利用の基礎となる用途地域の見直しにあたっては、「四国中央都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（愛媛県決定）」「四国中央市総合計画」「四国中央市都市計画マスタープラン」などに示される将来の目指すべき都市像を中長期的に実現するため、都市活動の機能性、都市生活の安全性、利便性及び快適性などの増進を目的とし、土地利用が大きく変化した地区などに対して指定・変更を行います。また、これに連動して準防火地域の追加指定、特別用途地区の新規指定を行います。（平成27年7月3日変更予定です）

用途地域の変更（概要図①～⑥）

用途地域とは、土地の利用に関して無秩序な都市形成を防止し、合理的な土地利用、良好な都市環境を確保するため、都市計画法に基づいて都市を住宅地・商業地・工業地に区分し、その地域ごとに建築物の用途・形態（建てる建築物の種類）などを規制する制度です。現行の用途地域は12種類に分類されており、その地域ごとに建築物の用途が制限され、用途地域に対応した建ぺい率・容積率が定められます。

現在の用途地域は平成8年に定められ、指定から20年が経過しようとしています。社会情勢の変化や現在及び将来の土地利用を勘案し、市内全域について用途地域の見直しを行います。

準防火地域の指定（概要図A）

準防火地域とは、都市の防火対策上から、市街地の中心部などで土地利用度や建築密度が高く、防災上、特に重要な地域を指定し、建築基準法により建築資材・構造などの規制を行い、市街地における火災の危険を防除しようとするために定める地域です。

市役所本庁舎付近の用途地域を「第二種住居地域」から「近隣商業地域」に変更することに伴い、建築物の高層化による火災の危険性を防除し、都市防災機能を向上するため、準防火地域を指定します。

特別用途地区（特別工業地区）の指定（概要図B）

特別用途地区とは、用途地域内において、地域の特性に応じて特定の用途の利用増進や環境の保護などを図るために定めるもので、用途地域を補完する制度です。

金生川流域の金生町下分や上分町付近は、紙のまちとして発展する礎となった地域です。この地域にある製紙工場は、現在住居系の用途地域が指定されているため建て替えができず、工業用水などの問題から移転も困難で、施設の老朽化が進み、防災上の観点から危ぶまれています。

そこで、特別工業地区を指定し、条例により製紙工場の建て替えを可能とする建築規制の緩和及び、防火・防音・防振などの建築基準の強化を行うことで、地場産業の保護育成と周辺住環境の保全の両立を図ります。

変更内容の詳細は、都市計画課で配布、または市ホームページに掲載しているパンフレットをご覧ください。

【問い合わせ先】 都市計画課（消防防災センター5階） 28-6231



①金生町下分付近

第一種中高層住居専用地域の一部には加工工場が集積しており、既存の住環境に配慮しつつ、適切な土地利用を図るため、準工業地域に変更します。

②三島川之江インターチェンジ付近

11号バイパス及び市民文化ホールの整備に合わせ、新たな都市部拠点の形成を目指し、近隣商業地域・準工業地域・第一種中高層住居専用地域を拡大します。

③市役所本庁舎付近

市役所本庁舎の建て替えが予定されており、市民に親しまれるシビックゾーンの形成を目指すため、近隣商業地域に変更するとともに、準防火地域を指定します。

④11号バイパス中之庄町付近

11号バイパスが整備されたことから、周辺の住環境に配慮しつつ、幹線沿道にふさわしい土地利用を図るため、準住居地域に変更します。

⑤市役所土居庁舎付近

地区計画の策定されている区域と土居庁舎を含めた地域を、準住居地域及び第一種住居地域に変更します。

⑥臨海埋立地

埋め立てが竣工した土地について、周辺の土地利用に合わせて準工業地域・工業地域・工業専用地域を指定します。