

四国中央都市計画 用途地域の変更等について

四国中央市の

①用途地域 ②準防火地域 ③特別用途地区
が指定・変更になりました。

(平成27年7月3日変更)

平成27年7月3日
四国中央市

1 都市計画見直し方針について

1 見直しの概要

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plan」等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、利便性及び快適性等の増進を目的とし、土地利用が大きく変化した地区などに対して指定・変更を行いました。また、これに連動して準防火地域の変更、特別用途地区の指定を行いました。

2 見直しの視点

1 臨海埋立地の適切な土地利用誘導

臨海部土地造成事業により創出された新たな埋立地については、工業用地として計画的な土地利用を誘導していく必要があるため、工業系の用途地域を指定します。

2 新たな都心部拠点の形成促進

三島川之江インターチェンジ付近については、市民文化ホールの建設も予定されており、四国のまんなか都市にふさわしい魅力あふれる新たな都心部拠点として、流通・商業・文化などの施設誘致を進めるため、商工業系の用途地域指定を検討します。

また、市役所本庁舎周辺については、新庁舎への建て替えにあわせて土地の有効・高度利用を図るとともに、市民に親しまれるシビックゾーンの形成を目指し、商業業務系の用途地域を指定します。

3 幹線道路整備に伴う適切な沿道利用促進

国道11号バイパス等の幹線道路の延伸地域については、沿道にふさわしい土地利用の形成を促進する必要があるため、地域特性に応じた路線型の用途地域を指定します。

4 都市的土地利用と農業との調和

四国中央市都市計画マスターplan等で都市的土地利用方針を位置づけた地域については、農業との調和を図りながら、地域特性に応じた新たな用途地域を指定します。

5 住宅地と工業地の調和

既成市街地内において古くからの地場産業である製紙工場が多く立地している住工混在地については、臨海部への工場移転が困難な状況を鑑み、周辺の住環境との調和を図りながら操業が継続できるように用途地域の見直しとあわせて特別用途地区を指定します。

2 用途地域の指定・変更について

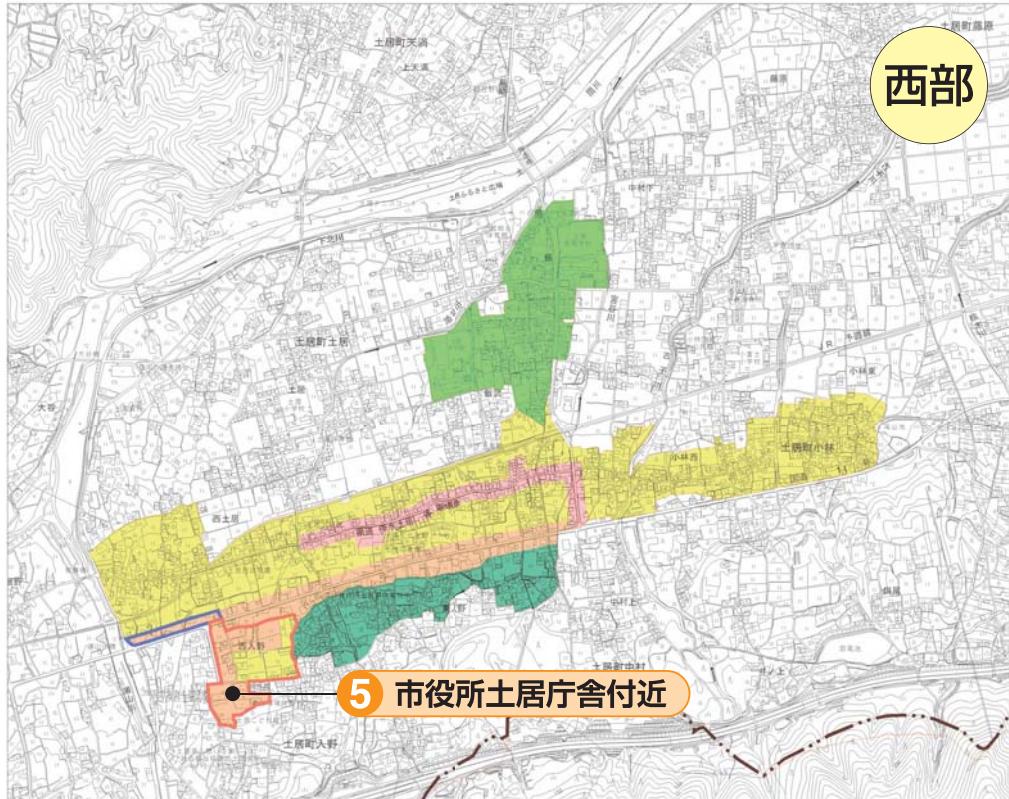
用途地域とは

土地の利用に関し、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)等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。

建築物の用途制限(概要)

用途地域内の建築物の用途制限												備 考
第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第一種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	
○:建てられる用途												
×:建てられない用途												
①、②、③、④、▲:面積、階数等の制限あり。												
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50m ² 以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
店舗等	店舗等の床面積が150m ² 以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が150m ² を超え、500m ² 以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が500m ² を超え、1,500m ² 以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が1,500m ² を超え、3,000m ² 以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が3,000m ² を超え、10,000m ² 以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が10,000m ² を超えるもの	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×
事務所等	事務所等の床面積が150m ² 以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が150m ² を超え、500m ² 以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が500m ² を超え、1,500m ² 以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が1,500m ² を超え、3,000m ² 以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が3,000m ² を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○
風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	○
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	▲
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	○
公共施設病院学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	巡回派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	病院	×	×	○	○	○	○	○	○	○	×	○
	公衆浴場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○
工場倉庫等	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○
	単独車庫(附属車庫を除く)	×	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○
	①②③については、建築物の延べ面積の1／2以下かつ備考欄に記載の制限	※一団地内の敷地内について別に制限あり。										
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
	畜舎(15tを超えるもの)	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、置屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50m ² 以下	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○
	危険性や環境を悪化させるおそれのが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	②	②	○	○
	危険性や環境を悪化させるおそれのが少ない工場	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	③	③	○	○
	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
都市計画区域内においては都市計画決定が必要												

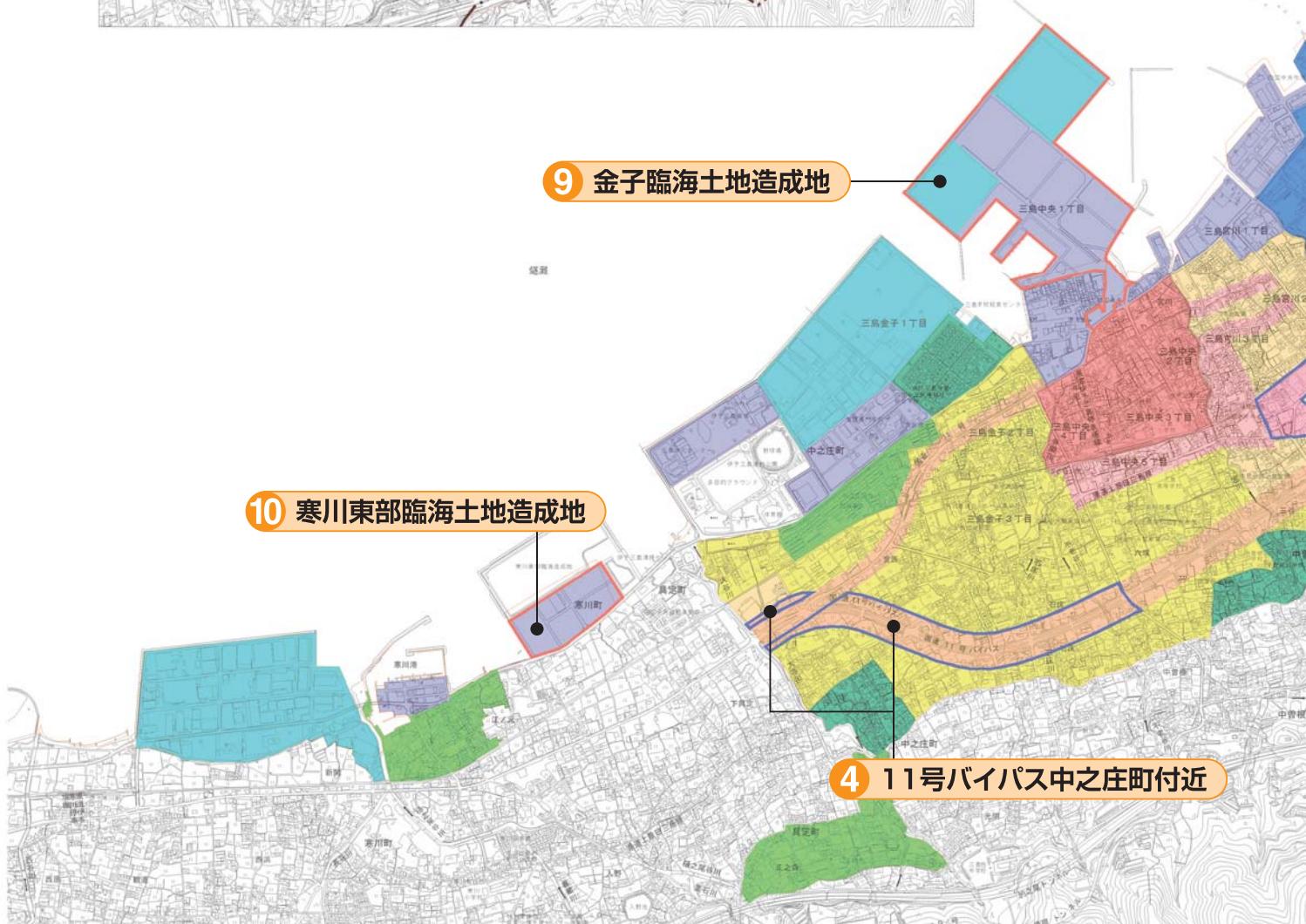
指定・変更地区の概要(位置図)

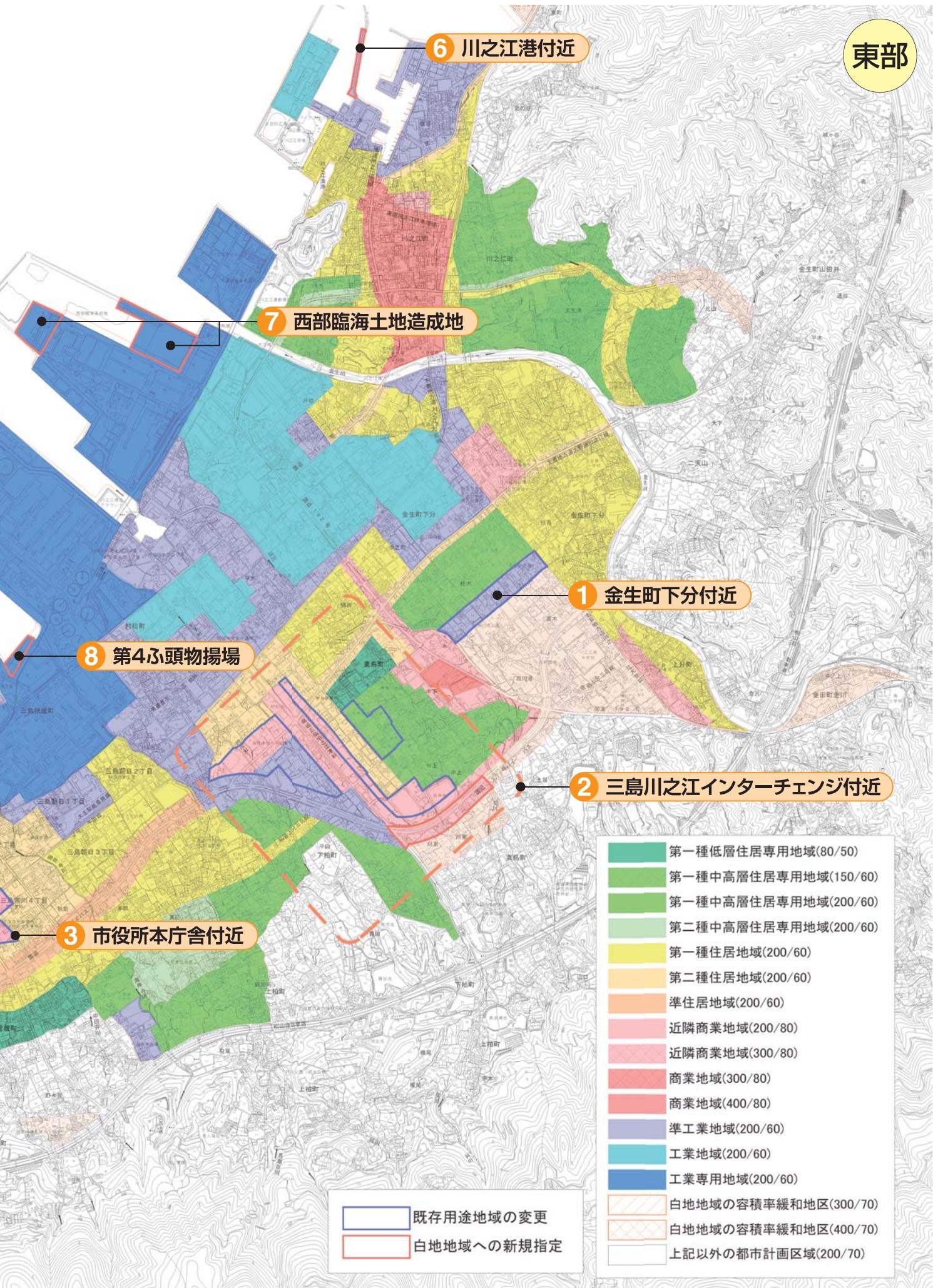


⑨ 金子臨海土地造成地

⑩ 寒川東部臨海土地造成地

④ 11号バイパス中之庄町付近





変更後の用途地域(箇所別)

1 金生町下分付近

1中高(200/60)→準工(200/60)
7.1ha

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いるため、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した。

3 市役所本庁舎付近

2住(200/60)→近商(300/80)
4.7ha

市役所本庁舎の建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しました。

2 三島川之江インターチェンジ付近

④準住(200/60)→近商(200/80)
6.1ha

②2住(200/60)→近商(200/80)
5.8ha

③1低(80/50)→1中高(200/60)
4.6ha

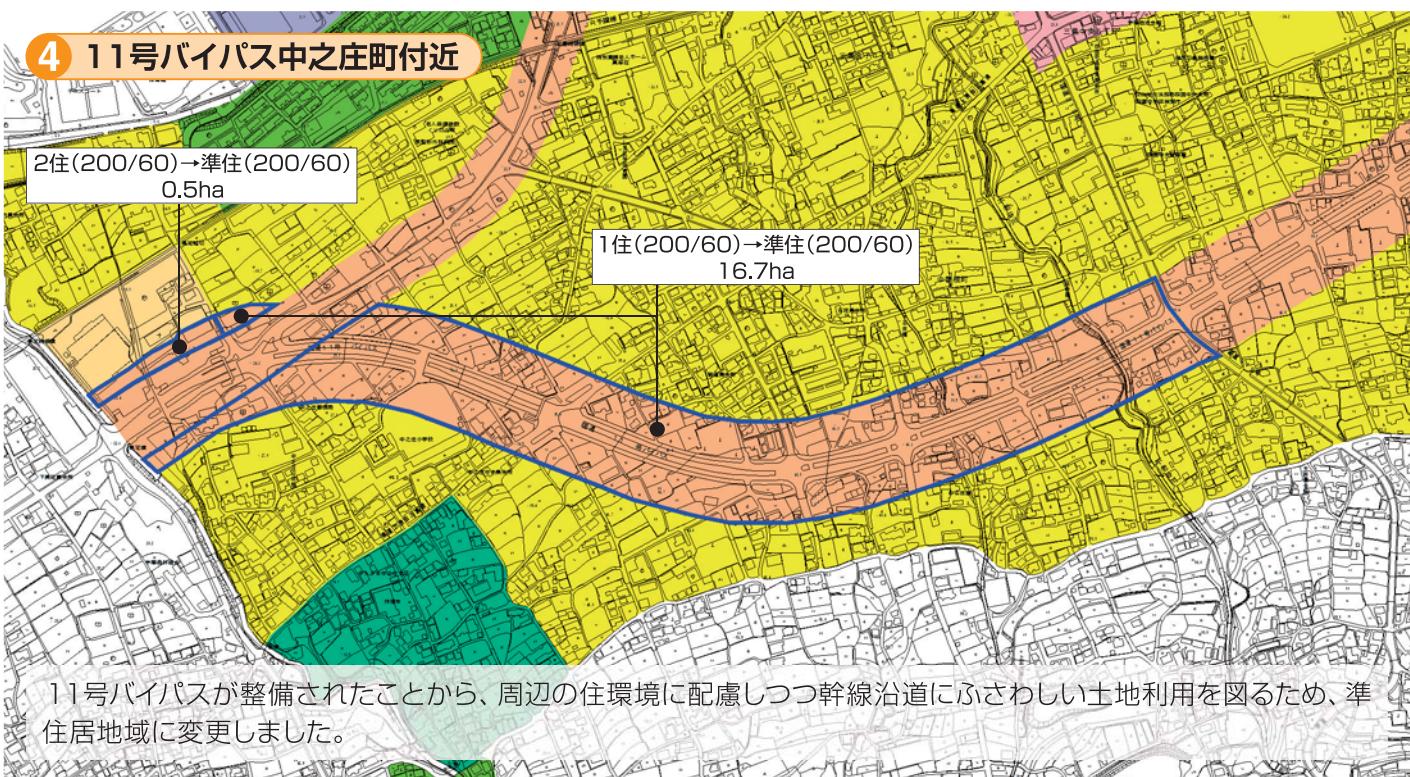
④準住(200/60)→準工(200/60)
1.9ha

④2住(200/60)→準工(200/60)
4.1ha

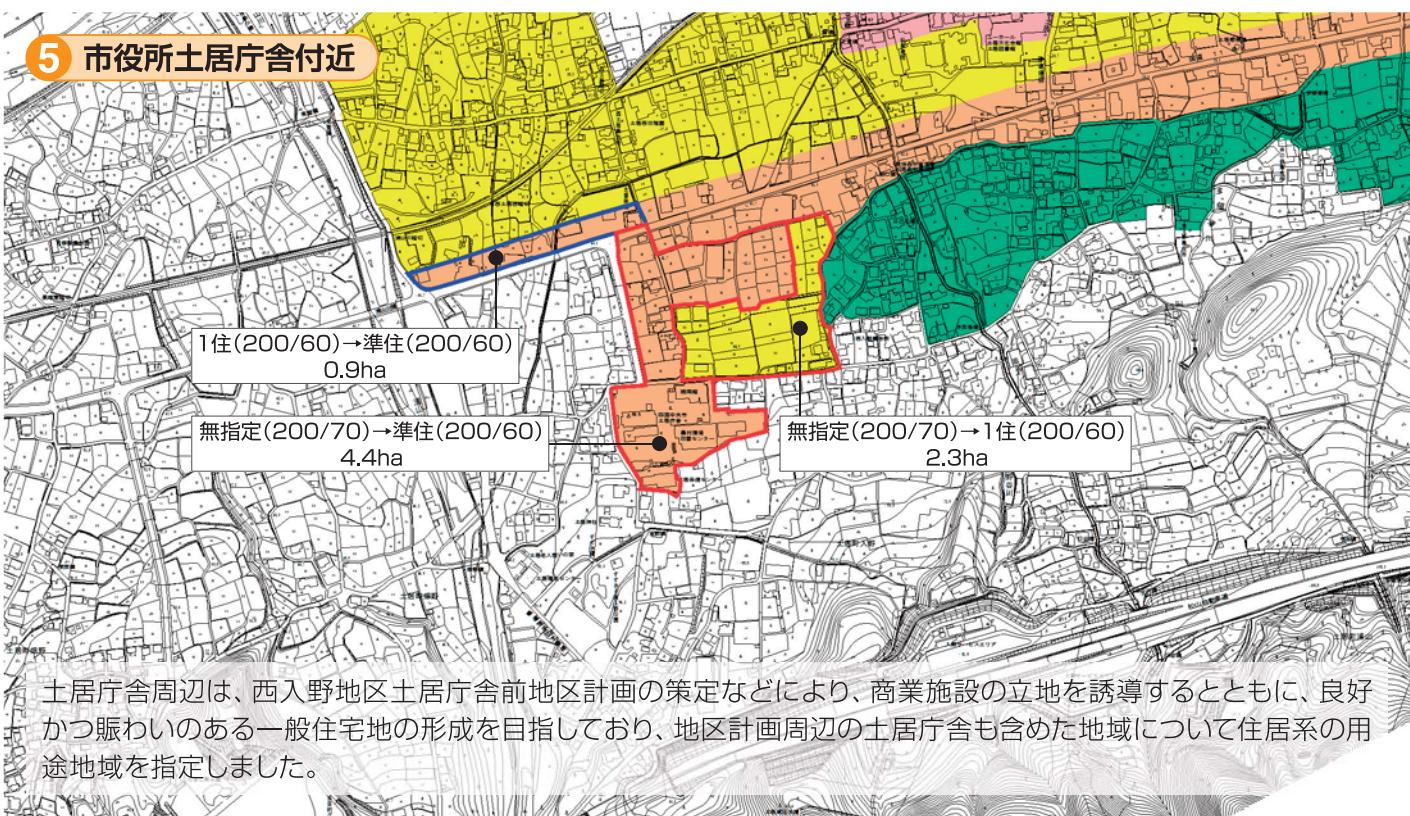
①無指定(400/70)→近商(200/80)
5.2ha

- ① 11号バイパスの整備にあわせて近隣商業地域を指定し、幹線道路沿道にふさわしい土地利用により、新たな都心部の形成を図ります。
 - ② 市民文化ホールの建設が予定されており、新たな都心部としてのにぎわいのある土地利用を図るため、近隣商業地域を指定しました。
 - ③ 妻鳥小学校の周辺を第一種中高層住居専用地域に変更し、小学校の増築等に対応できる適切な土地利用を図ります。
 - ④ 加工工場が集積しているところは準工業地域、商業施設が集積しているところは近隣商業地域に変更し、適切な土地利用の区分を図ります。

4 11号バイパス中之庄町付近



5 市役所土居庁舎付近

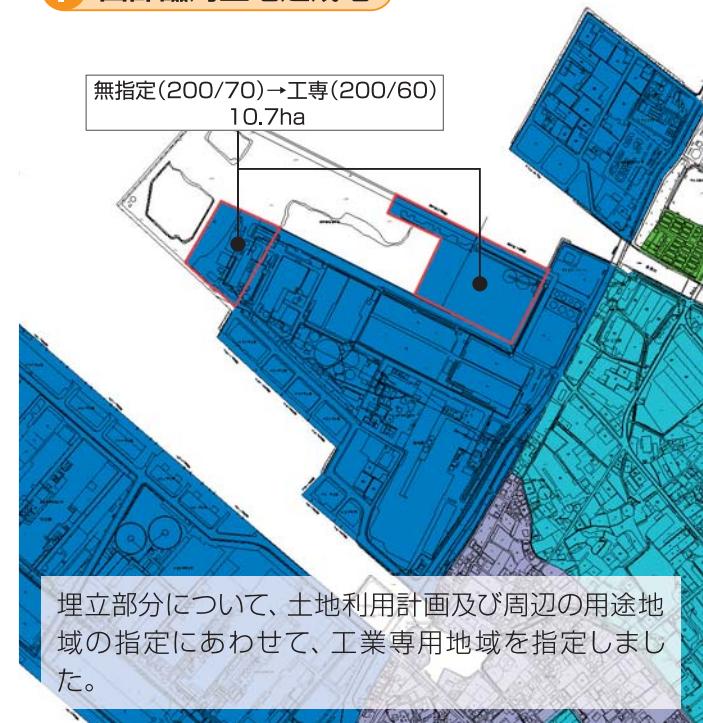


	既存用途地域の変更	白地地域への新規指定	
凡例	第一種低層住居専用地域[1低](80/50) 第一種中高層住居専用地域[1中高](150/60) 第一種中高層住居専用地域[1中高](200/60) 第二種中高層住居専用地域[2中高](200/60) 第一種住居地域[1住](200/60) 第二種住居地域[2住](200/60)	準住居地域[準住](200/60) 近隣商業地域[近商](200/80) 近隣商業地域[近商](300/80) 商業地域[商業](300/80) 商業地域[商業](400/80) 準工業地域[準工](200/60)	工業地域[工業](200/60) 工業専用地域[工専](200/60) 白地地域の容積率緩和地区[無指定](300/70) 白地地域の容積率緩和地区[無指定](400/70) 上記以外の都市計画区域[無指定](200/70)
		※用途地域右の[]内は略称、()内は容積率/建ぺい率を表示している	

6 川之江港付近

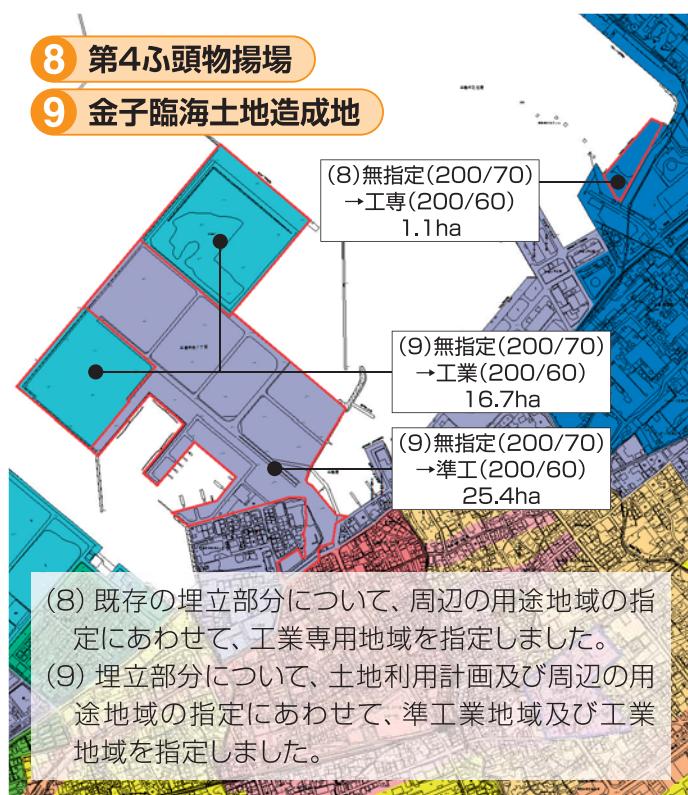


7 西部臨海土地造成地



8 第4ふ頭物揚場

9 金子臨海土地造成地



10 寒川東部臨海土地造成地



■ 既存用途地域の変更

■ 白地地域への新規指定

凡
例

- 第一種低層住居専用地域[1低](80/50)
- 第一種中高層住居専用地域[1中高](150/60)
- 第一種中高層住居専用地域[1中高](200/60)
- 第二種中高層住居専用地域[2中高](200/60)
- 第一種住居地域[1住](200/60)
- 第二種住居地域[2住](200/60)

- 準住居地域[準住](200/60)
- 近隣商業地域[近商](200/80)
- 近隣商業地域[近商](300/80)
- 商業地域[商業](300/80)
- 商業地域[商業](400/80)
- 準工業地域[準工](200/60)

- 工業地域[工業](200/60)
- 工業専用地域[工専](200/60)
- 白地地域の容積率緩和地区[無指定](300/70)
- 白地地域の容積率緩和地区[無指定](400/70)
- 上記以外の都市計画区域[無指定](200/70)

※用途地域右の[]内は略称、()内は容積率/建ぺい率を表示している

3 準防火地域の変更について

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材料、構造等の規制を行い、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。

準防火地域内の建築物の構造制限の概要(階数と延べ面積別)

延べ面積 地上階数	500m ² 以下	500m ² 超 1500m ² 以下	1500m ² 超
4階以上	① 耐火建築物		
3階	① 耐火建築物 ② 準耐火建築物 ③ 防火上必要な技術基準に適合する建築物	① 耐火建築物	
2階	～制限なし～ ただし、④ 木造建築物等の外壁・軒裏の延焼のおそれのある部分は制限あり	② 準耐火建築物	

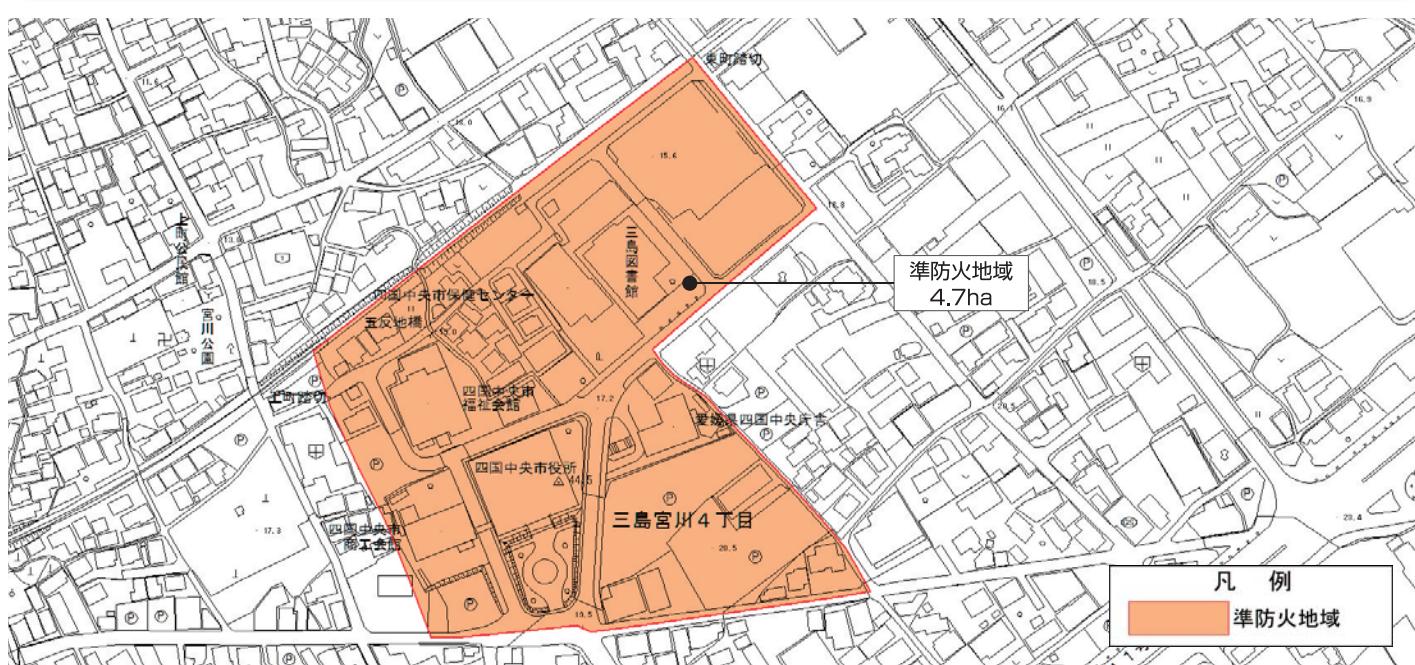
準防火地域内の建築物の構造制限の概要(全ての建築物)

屋根	耐火構造または準耐火構造でないものは不燃材料で造るか、ふかなければならぬ
外壁の開口部	延焼の恐れのある部分の開口部には防火戸その他防火設備を設けなければならない
隣地境界線に面する外壁	外壁が耐火構造のものは、隣地境界線に接して設けることができる

変更理由

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等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、準防火地域を追加指定しました。

追加する区域



4 特別用途地区の指定について

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等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。特別用途地区の都市計画では、「種類、位置、区域」を定め、具体的な制限等、建築基準法第49条に基づき市条例で定めます。

指定理由

四国中央市は古くから製紙業が盛んな地域であり、平成16年4月に川之江市、伊予三島市、土居町、新宮村が合併してからは、紙関連製造品出荷額はおよそ6,000億円となり、日本一の紙のまちとなっています。

旧川之江市金生町から上分町付近については、金生川の伏流水による地下水が豊富で、紙のまちとして発展する礎となった地域ですが、昭和50年に住居系を主体とした用途地域が指定されました。

地域内に立地している製紙工場は、本市経済の発展と地場産業の育成、地域の活性化を図るうえで欠かせない業種であるものの、施設の老朽化が進み、防災上の観点等からも移転や建て替え等が必要な状況となっています。

しかし、工業用水等の問題から移転は困難で、建て替えも建築規制上できないなど施設の機能更新も大きな制約を受けている状況にあります。

そこで、本市では、条例に基づいて、第一種住居地域及び第二種住居地域内における一定地区内の製紙業の用途に供する建築物の制限を緩和し、老朽化した工場等の施設についての建て替えを可能とし、地場産業である製紙業等が存続して操業できるようにするとともに、あわせて延焼防止対策や騒音・振動防止等の建築規制の強化等建築物の構造等を制限することにより周辺環境の保全を行い、産業活動の保護育成だけでなく、住工混在の対策が進むと同時に、災害に強いまちづくりにも寄与することを目的に、特別用途地区(特別工業地区)を定めました。

特別用途地区に関する条例の概要

四国中央市特別工業地区建築条例(抜粋)

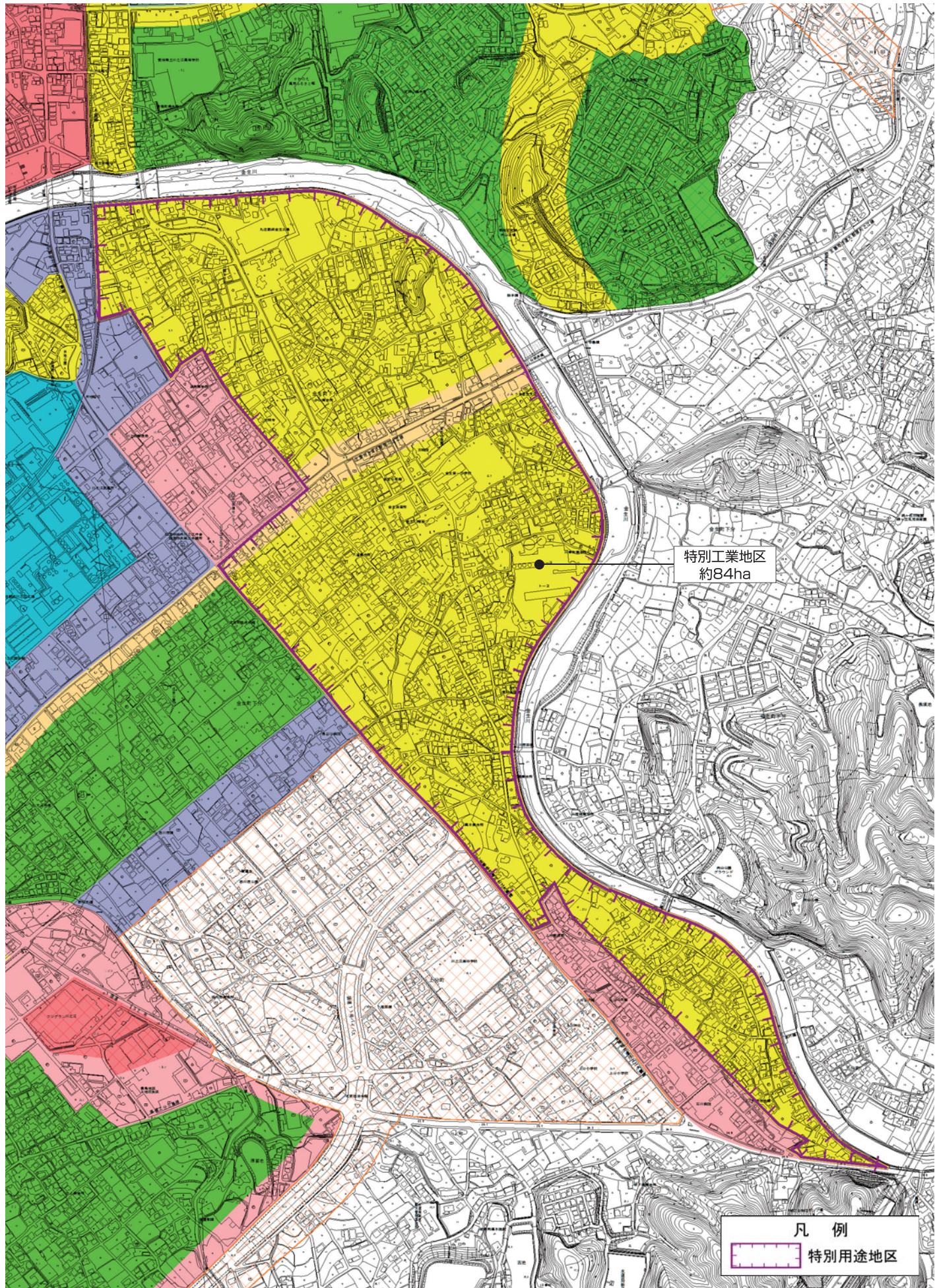
(区域内で用途地域の制限にかかわらず建築できる建築物)

製紙業等 紙製造事業及び紙製造施設と同一敷地内にある紙関連製品製造事業。(手すき紙製造事業は除く)

(上記建築物を建築する場合の制限)

- ・建築基準法第62条から第67条に定める準防火地域の規定に準じなければならない。(既存建築物は除く)
- ・建築物の基礎は、機械又は原動機の基礎と分離すること。
- ・外壁に設ける開口部は、防音効果のある窓、遮音効果のある屋外への出入り口とし、屋外への出入口は、隣地境界線に直接面しないこと。
- ・壁及び天井(天井のない場合は屋根)の室内に面する部分は、吸音効果及びしゃ音効果のある材料で仕上げること。
- ・建築物の構造耐力上主要な部分に機械を作動する設備を設けるときは、当該建築物と機械の接合部は、防振ゴム等を設置し、振動防止効果のある構造とすること。
- ・ただし、防音及び防振に関する制限は、建築物の周囲に広い空地又はしゃ音効果のある建築物、壁等があることにより住居の環境を害しないときは、この限りでない。

新しく指定する区域





問い合わせ先

四国中央市役所 建設部 都市計画課
住所 〒799-0413 四国中央市中曾根町500番地
TEL.0896-28-6231 FAX.0896-28-6189