

松山広域都市計画用途地域の変更等について

1 都市計画見直しの方針

本市では、平成8年に都市計画法改正による住居系用途地域の細分化等に伴う一斉見直しを行って以降、平成12年に市街化区域編入に伴う変更、平成23年に臨海埋立地の一部見直しを行いました。

その後、国道56号（都市計画道路南堀端町市場線）の4車線化などを契機として、土地利用の状況が大きく変化しつつあり、これらの動向に適切に対応するとともに、上位計画を受けて適切な土地利用の誘導を図るため、用途地域の見直しを行うものです。

また、用途地域の変更に合わせ、都心拠点とその周辺を対象として、地震・火災に強い都市の形成を図るため、準防火地域を指定するものです。

2 用途地域の見直しについて

1 用途地域見直しの方針

用途地域とは

用途地域は、都市の将来像を想定した上で、住宅地、商業地、工業地などの土地利用の方針に対応用途地域を適切に指定し、建築物の用途、密度・容積、形態等に関する制限を行うものです。

こうした建築物の制限により、合理的な土地利用の実現を図り、都市施設、市街地開発事業などとの有機的な関連の下に、機能的な都市活動の確保と良好な都市環境の形成を図り、都市の健全な発展を期するものです。

用途地域見直しの方針

近年の高速道路の整備等に伴い、市街化区域内の土地利用や都市構造は変化を生じており、特に、現在事業中の国道56号（都市計画道路南堀端町市場線）の4車線化を契機として、当該道路沿道の建築活動が活発化し、都市機能の配置などが大きく変化しつつあります。

これらの土地利用の動向に適切に対応するとともに、上位計画を受け、都心拠点における都市機能の強化、国道56号沿道におけるサービス施設等の誘導、産業拠点の形成に向けた工場・流通施設等の誘導を図るため、用途地域を変更します。

2 用途地域の変更

- (1) 伊予農業高等学校北側の戸建て住宅地への土地利用転換が進められている区域について、周辺の住宅地と調和した良好な住環境の形成を誘導するため、準工業地域から第一種住居地域に変更します。
- (2) 下吾川地区の国道56号沿道東側の準工業地域のうち、住居系主体又は住宅地と調和した土地利用に移行している区域について、住宅地の良好な環境を維持・誘導するため、第一種住居地域に変更します。
- (3) 下吾川地区の国道56号沿道のうち、商業・沿道サービス施設等の立地が進んでいる区域について、背後の住宅地の環境に配慮しつつ、商業・沿道サービス施設等の立地を誘導するため、第一種住居地域及び準工業地域から準住居地域に変更します。
- (4) 市役所周辺から図書館・地域交流センターからなる複合施設の建設予定地までの区域について、都心機能の強化に向けて商業・業務施設等の集積化を誘導するため、第一種住居地域及び近隣商業地域から商業地域に変更します。
- (5) 国道56号沿道の区域のうち、松山自動車道伊予インターチェンジ周辺の区域について、当該区域北側の沿道の区域と一体的に工業、流通系施設の立地を誘導するため、第一種住居地域から準工業地域に変更します。

■用途地域による建築物の用途の制限（概要）

用途地域内の建築物の用途制限 ○: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。		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	用途地域の指定のない区域	備考
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、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	○	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③2階以下 ④物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	×	○	▲3,000㎡以下
風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	○	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	×	▲	▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	×	×	○	▲客席200㎡未満
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	▲個室付浴場等を除く。
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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
	巡査派出所、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	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	工場・倉庫等	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	○	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
倉庫業倉庫		×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
畜舎(15㎡を超えるもの)		×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。▲2階以下
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場		×	×	×	×	①	①	①	②	②	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり。
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場		×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場		×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
危険性が大きいおそれ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	○	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり。
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要													

用途地域の変更

番号	地区名	面積	変更前	変更後
2	下吾川国道 56 号沿道西 2	0.2ha	第一種住居地域 (200/60)	準住居地域 (200/60)

番号	地区名	面積	変更前	変更後
3	伊予農業高校北	2.1ha	準工業地域 (200/60)	第一種住居地域 (200/60)

番号	地区名	面積	変更前	変更後
4	下吾川国道 56 号沿道西 3	0.6ha	第一種住居地域 (200/60)	準住居地域 (200/60)

番号	地区名	面積	変更前	変更後
5	下吾川国道 56 号沿道西 4	0.2ha	準工業地域 (200/60)	第一種住居地域 (200/60)

番号	地区名	面積	変更前	変更後
10	米湊市役所周辺 2	1.7ha	第一種住居地域 (200/60)	商業地域 (400/80)

番号	地区名	面積	変更前	変更後
9	米湊市役所周辺 1	3.0ha	近隣商業地域 (200/80)	商業地域 (400/80)

番号	地区名	面積	変更前	変更後
1	下吾川国道 56 号沿道西 1	8.9ha	準工業地域 (200/60)	準住居地域 (200/60)

番号	地区名	面積	変更前	変更後
6	下吾川国道 56 号沿道東 1	1.0ha	準工業地域 (200/60)	第一種住居地域 (200/60)

番号	地区名	面積	変更前	変更後
7	下吾川国道 56 号沿道東 2	0.8ha	準工業地域 (200/60)	第一種住居地域 (200/60)

番号	地区名	面積	変更前	変更後
8	下吾川国道 56 号沿道東 3	0.4ha	準工業地域 (200/60)	準住居地域 (200/60)

番号	地区名	面積	変更前	変更後
11	市場伊予イータ一出口北	2.0ha	第一種住居地域 (200/60)	準工業地域 (200/60)

凡例	
	用途地域変更箇所
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域

3 準防火地域の指定について

準防火地域とは

準防火地域は、都市計画に定める地域地区のひとつで、市街地における建築物の防火性能を高め、延焼の危険性を低減することなどにより、火災時の被害を軽減するために指定されるものです。

通常は、都市の重要な施設が多く立地する中心地、鉄道駅周辺、商業地などとその周辺の区域、建築密度の高い区域などに指定されます。

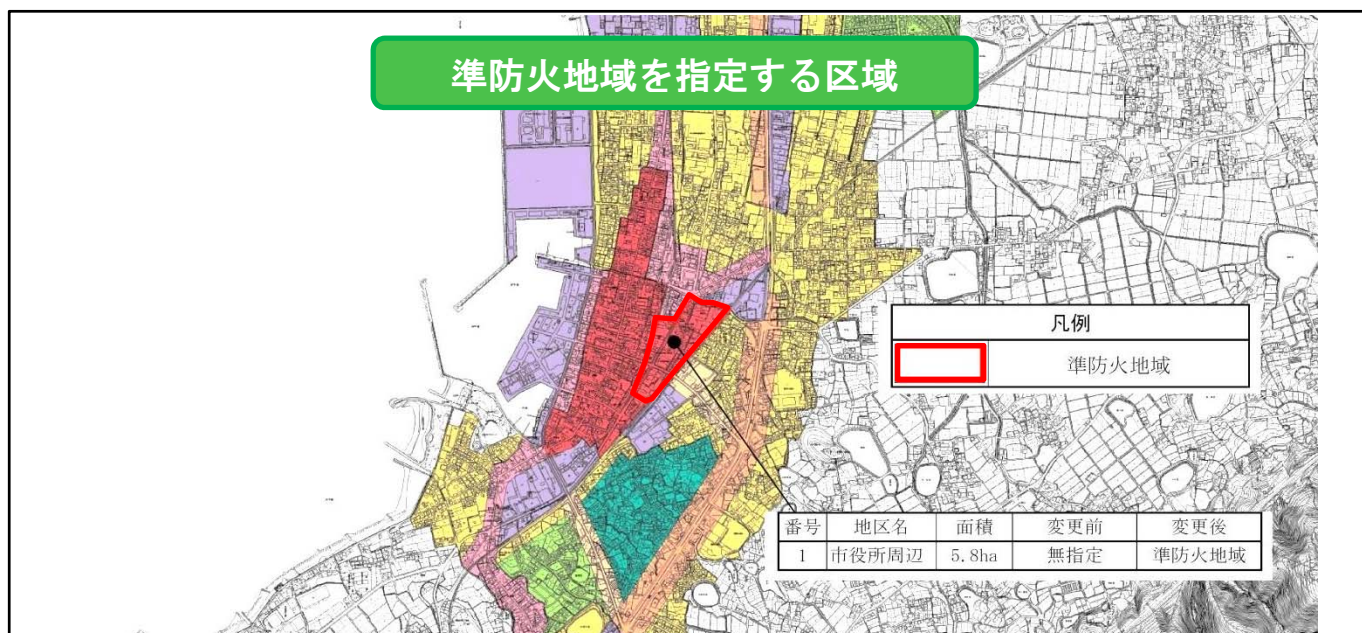
準防火地域を指定する理由

市役所など本市の都市防災上重要な施設が集積する中心地について、市街地の不燃化、難燃化を促進し、地震に強い都市の形成を図るため、準防火地域を指定するものです。

■準防火地域内の建築物の構造の制限

地上階数	延べ面積			備考
	500㎡以下	500㎡を超え 1,500㎡以下	1,500㎡以上	
4階以上	耐火建築物	耐火建築物	耐火建築物	*1: 防火上必要な技術基準は、外壁の開口部、外壁、軒裏、柱・はり、床、屋根などに関する基準(建築基準法施行令第136条の2) *2: 木造建築物等に附属する高さ2mを超える門又はへいは、建築物の1階であるとした場合に延焼のおそれのある部分を不燃材料で造るか覆わなければならない。 ・主要構造部が不燃材料で造られた卸売市場の上家又は機械製作工場は除く
3階	耐火建築物・準耐火建築物又は防火上必要な技術基準(*1)に適合する建築物	耐火建築物又は準耐火建築物	耐火建築物	
2階以下	木造建築物等で、外壁、軒裏の延焼のおそれのある部分は防火構造(*2)	耐火建築物又は準耐火建築物	耐火建築物	

準防火地域を指定する区域



【問い合わせ先】

伊予市役所 産業建設部 都市住宅課
 〒799-3193 愛媛県伊予市米湊 820 番地
 E-mail : toshijyutaku@city.iyo.lg.jp

TEL : 089-982-1111
 FAX : 089-982-1234

