

---

## 第1部 都市計画の概要

---



## 1 はじめに ～都市計画の概要～

都市計画とは、まちづくりの将来像を実現するための規制や誘導、整備を行うもので、簡単に言うと、「まち」を形作るため、土地の利用の仕方や建物の建て方などを決めるものです。

私たちが暮らしていくためには、農業や商業、工業など様々な活動が必要です。また、土地は平野部や山間部などの地形的な条件や人や物の動きなど土地を使うための条件や範囲には様々な制約がありますから、土地の利用の仕方や建物の建て方について考える必要があります。

都市計画は、私たちを取り巻く政治、経済、文化などの様々な活動がバランスよく機能的に行えるように、また、これらの活動を支える環境を良好に保ち、合理的な土地利用の仕組みを作るといった役割を果たすために、適正な制限を行いながら、その実現を図っていく制度なのです。

### ■ 都市計画のイメージ



出典：国交省HP



## ○この本の使い方

この本は、私たちに関わる「まちづくり」を進めていくため、  
制度やきまりなどを新居浜市を例にして、わかりやすく説明しています。  
みんなで「まちづくり」を考えていきましょう。







## 2 新居浜市はどのようにできている？

### ～まちづくりのプラン～

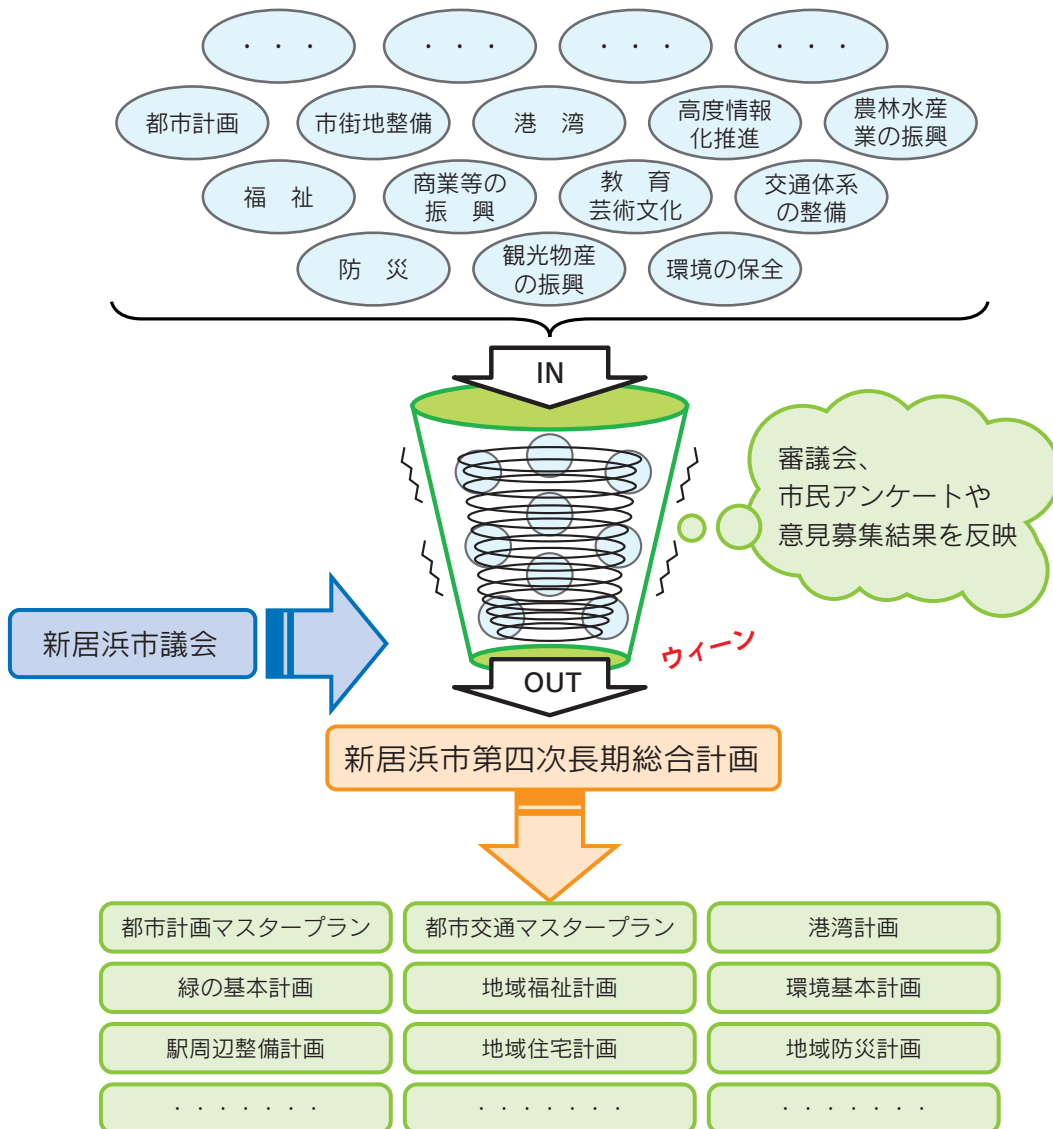
本市には、新居浜市長期総合計画をはじめとして、「まちづくり」のための様々な計画があります。

こうした計画は、市議会をはじめとして各審議会や市民のみなさんの総意で作成されています。

下の図にあるように、上位計画である新居浜市長期総合計画は全体の方針を、下位の計画はそれを実現するための具体的な事業計画を示しています。

本市の「まちづくり」はこうした計画の流れに基づき行っているのです。

### ■まちづくり計画のつくりかた（イメージ）





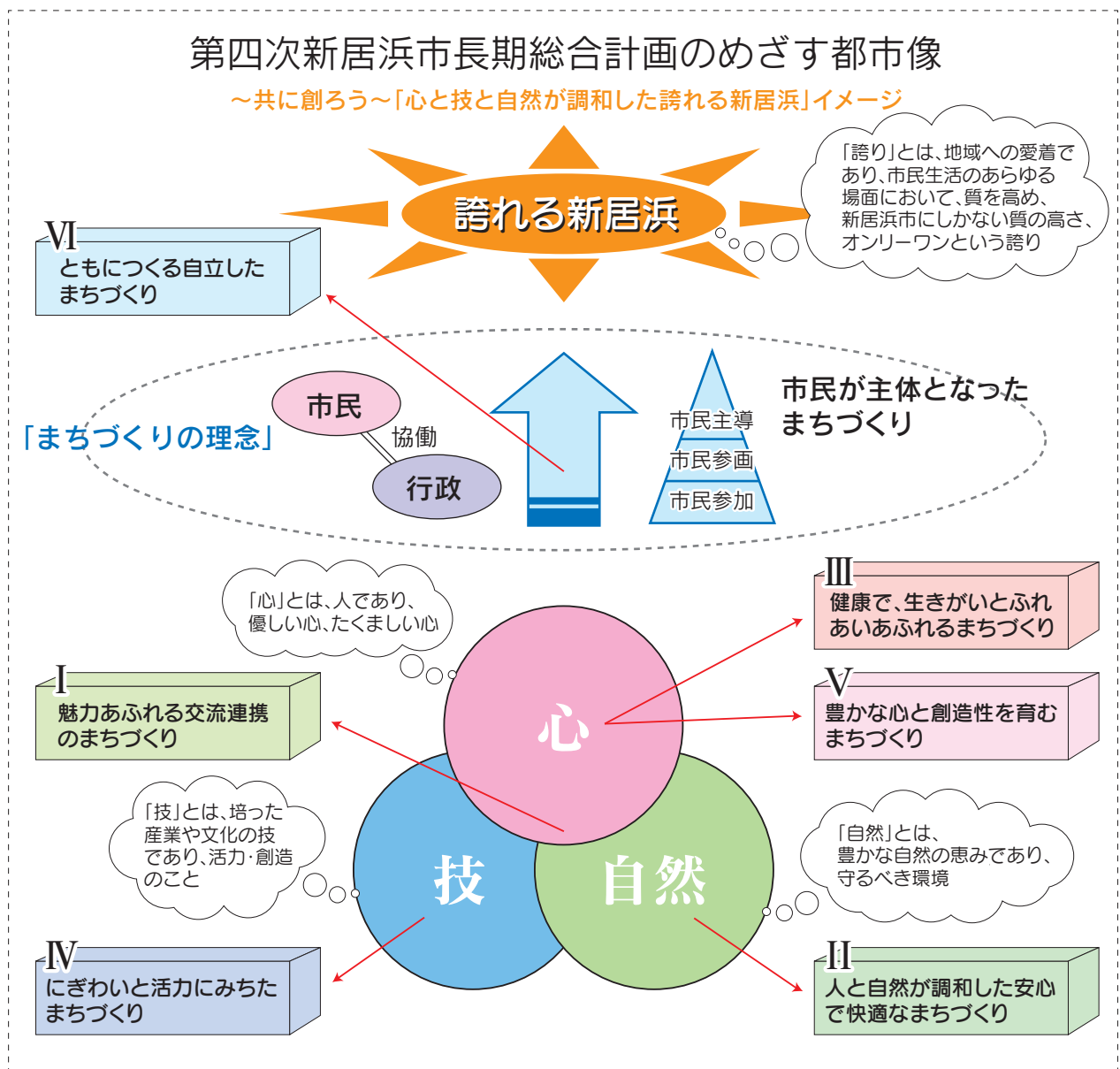


## (1) 新居浜市長期総合計画

長期総合計画とは、本市が目指す新しいまちづくりの基本方向である、まちづくりの理念及び将来の目標、都市像並びにこれを実現するために必要な施策を示すものです。

第四次新居浜市長期総合計画は、平成13年度に策定しましたが、計画策定時には想定できなかった出来事や社会経済情勢の変化もあり、中間年である平成17年度に見直しを行いました。

### ■新居浜市長期総合計画（イメージ）



※後期戦略プランは本庁および各支所、各公民館に備え付けているほか、新居浜市のホームページにも掲載しています。



## (2) 新居浜市都市計画マスタープラン

都市計画マスタープランとは、私たちのまち・新居浜市の「まちづくり」を考える重要な計画であり、暮らしやすいまちづくりのために、どのようなしくみで、どのように土地を使うかという目標をまとめたものです。

新居浜市都市計画マスタープランは、平成13年に策定しましたが、社会経済情勢の変化や上位計画の見直し、旧別子山村との合併などに対応するため、平成19年2月に見直しを行いました。

### ● 都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランは、新居浜市の地域特性や都市づくりの課題に対応したまちづくりの方針を定めるものです。

#### 《都市計画マスタープランの役割》

- ①新居浜市の実現すべき都市将来像を具体的に示す。
- ②将来のまちづくりや各種都市計画に対し、地域住民の理解を深める。
- ③各種都市計画間の相互の調整を図る。
- ④土地利用の規制・誘導方策や各種都市施設整備事業など、都市計画に関する方策や事業を決定、変更する際の指針とする。

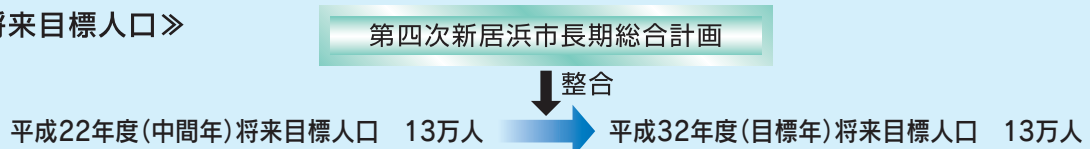
#### 《対象範囲》

- 新居浜市全域

#### 《計画期間》

- 計画目標年 平成32年度（2020年）

#### 《将来目標人口》







## ■都市計画マスタープランの構成

都市計画マスタープランは、全体構想と地域別構想によって構成されています。

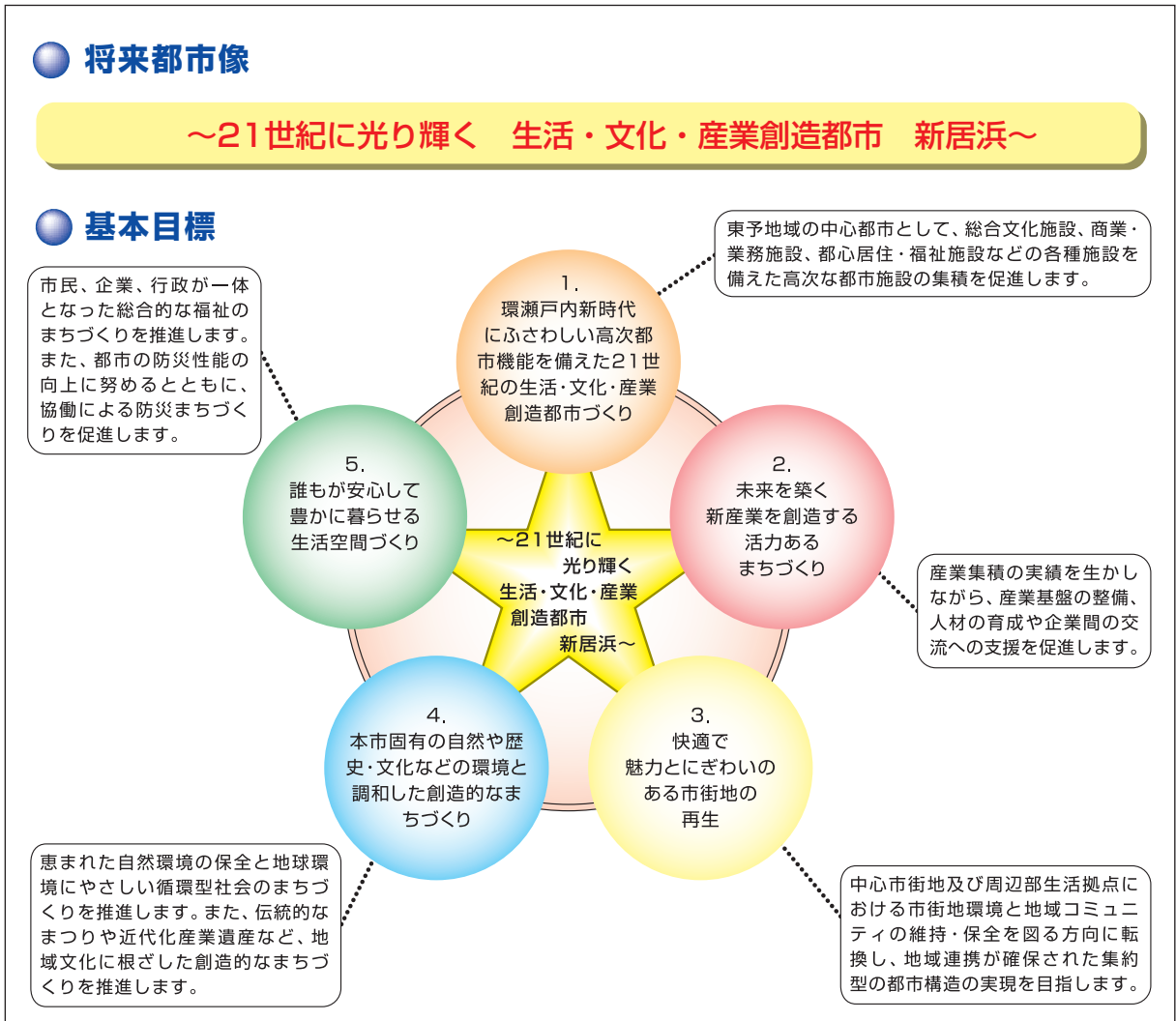
- 全体構想は、新居浜市全域を対象として策定しています。
- 地域別構想は、地域住民のつながりや地域の一体性を考慮し、2～3個の小・中学校区のまとまりからなる5つの地域（中部、東部、南部、西部及び別子山・山間地域）に区分し、各地域ごとに策定しています。

## ■都市計画マスタープランの位置づけ

都市計画マスタープランは、上位・関連計画との整合性や関係機関との調整を図りながら、住民・民間事業者と行政が協力し、具体的にまちづくりを推進する指針となるものです。

## ■都市づくりの基本目標

基本理念と将来都市像を考慮して、まちの将来像を実現するために都市づくりの基本目標5つを次のように定めます。

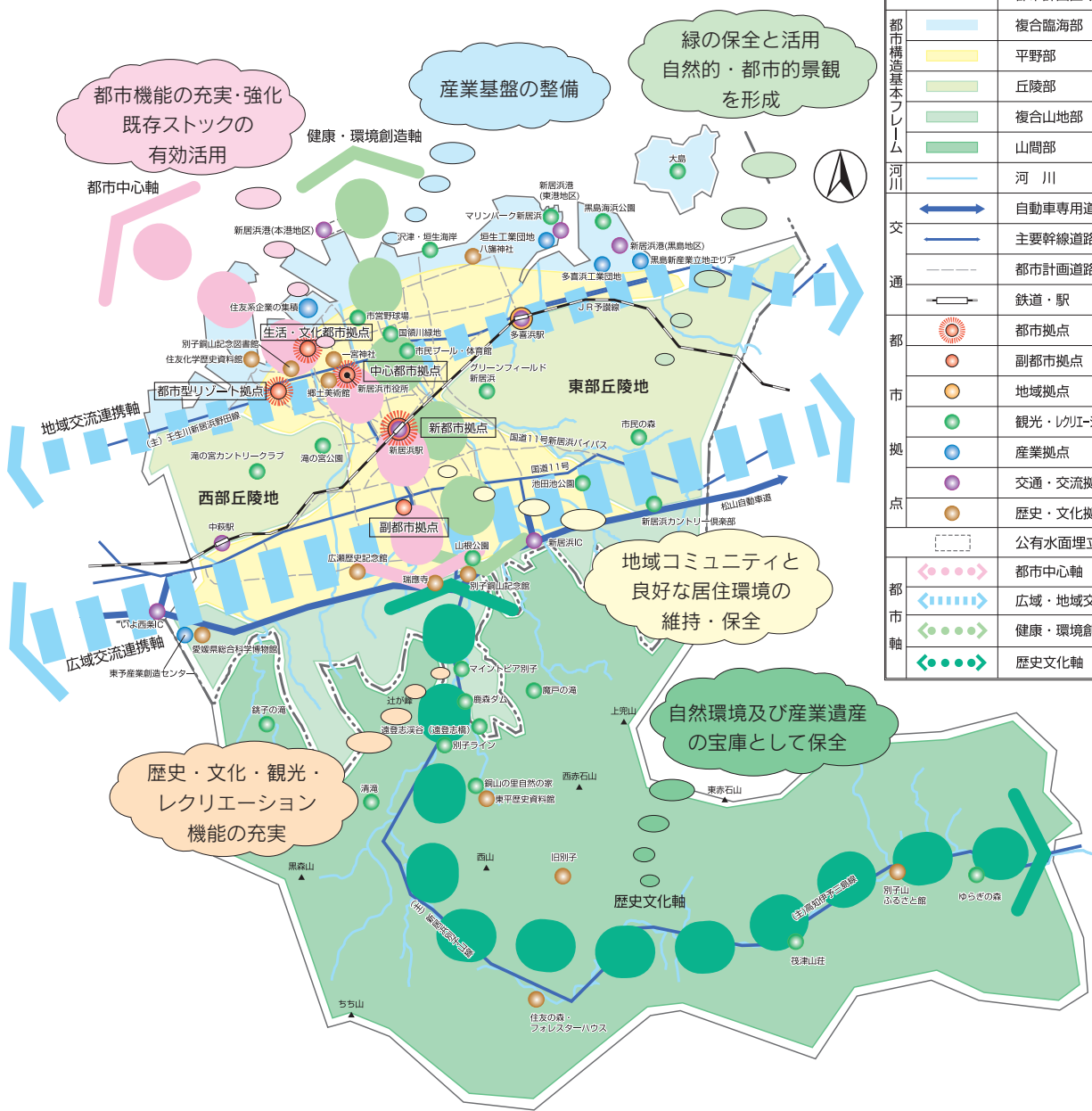




## ■新居浜市都市計画マスタープラン「まちづくり」のポイント

多様な都市の発展に対応し、ゆとりと豊かさを備えた生活・文化・産業創造都市への健全な発展を図るため、各種都市拠点と都市軸を位置づけ、今後は拠点を中心にした都市整備を推進することを掲げています。

### 将来都市構造図



凡 例	
区 分	項 目
	行政区域
	都市計画区域
	複合臨海部
	平野部
	丘陵部
	複合山地部
	山間部
	河 川
	自動車専用道路
	主要幹線道路
	都市計画道路
	鉄道・駅
	都市拠点
	副都市拠点
	地域拠点
	観光・レクリエーション拠点
	産業拠点
	交通・交流拠点
	歴史・文化拠点
	公有水面埋立地
	都市中心軸
	広域・地域交流連携軸
	健康・環境創造軸
	歴史文化軸





### (3) 緑の基本計画 (平成10年3月策定)

この計画は、都市緑地法に基づく「緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画」として取りまとめられたもので、目標とする「山と海 みどりで結ぶ銅の里・にいはま」の実現に向けて緑に関する将来像を総合的に計画し、都市公園の整備と合わせて民有緑地の保全や都市の緑化を総合的かつ体系的に推進しています。

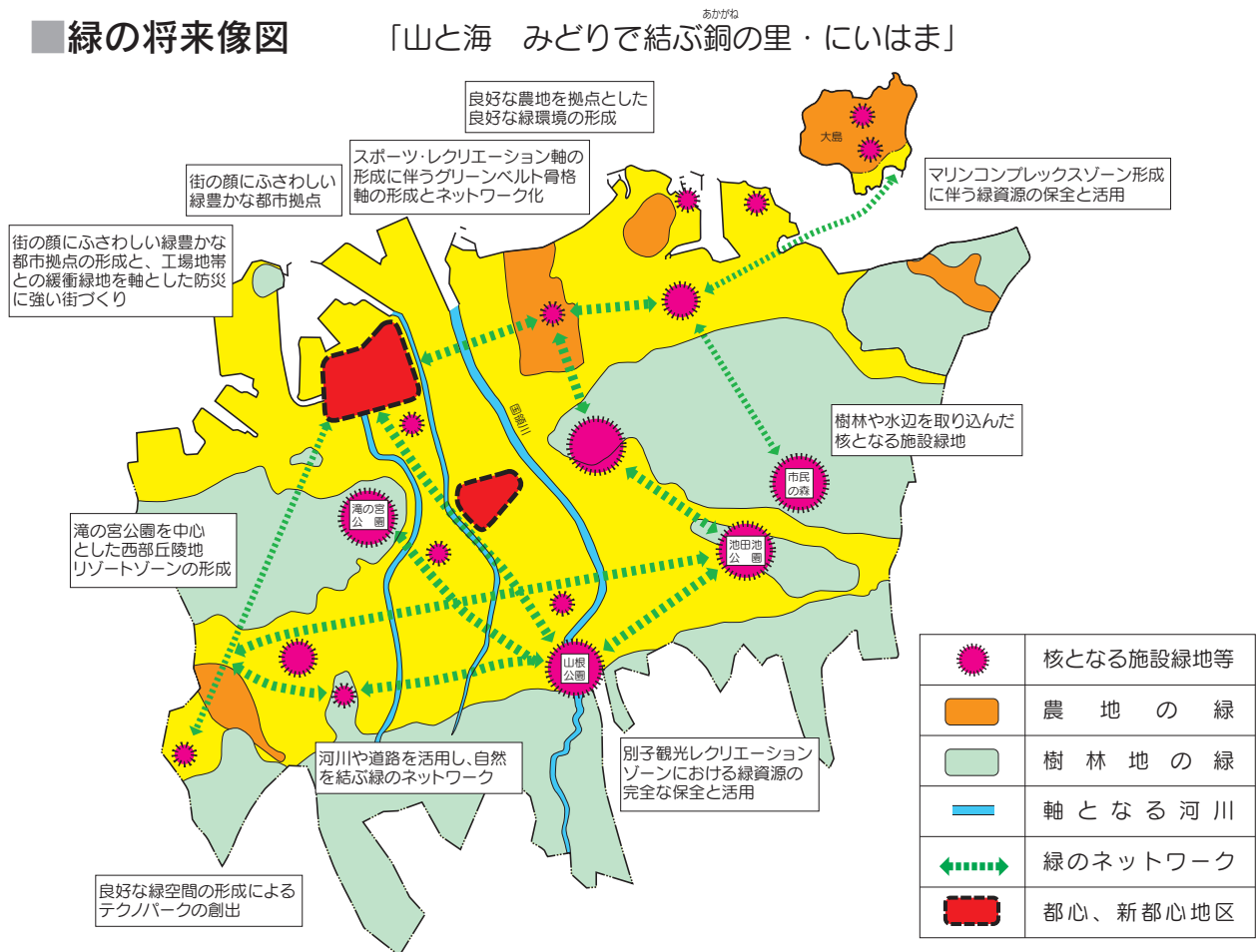
#### ■緑の将来像の実現に向けた4つの基本方針

- ①新居浜らしい緑のふるさとづくり
- ②個性豊かな緑の空間づくり
- ③市民、企業、行政が協力して進める緑のまちづくり
- ④災害に強いまちづくり

#### ■本計画の主な目標

- ・対象区域 都市計画区域
- ・目標年次 平成27年度
- ・緑地の目標水準 人口一人当たり20㎡

#### ■緑の将来像図 「山と海 みどりで結ぶ銅の里・にいはま」





### 3 都市計画を定めるはなし ～決定の手続き～

まちづくりには計画が必要です。

ここでは、その計画を決めるために私たちが果たす役割について説明します。

#### ■ 都市計画決定手続き

都市計画の案を作る段階では、説明会・公聴会などにより住民の皆さんの意見を反映させるための措置を講じることとされています。

その後、都市計画の案を公告・縦覧することになります。

住民の皆さんは、その案に対し意見を提出することができます。

こうして都市計画の案は、提出された意見書を添えて、都市計画審議会に提出され、審議を経た後必要な手続きを経て、決定されるのです。

なお、都市計画の決定は、広域的・根幹的な見地から決定すべき都市計画については都道府県が定め、その他については、基本的に市町村が定めています。

#### 〈公聴会〉

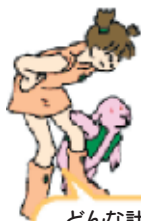
自分たちのまちを良くするためにはどうすればいいか、みんなで考えているんだ。



まちのみんなが集まっているの？



#### 〈公告・縦覧〉



どんな計画なのか、みんなが見ることができるようにするのね。



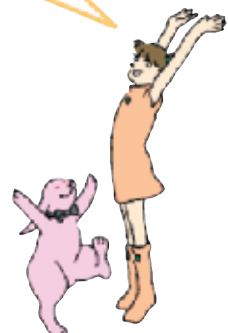
私たちの代表や都市計画の専門家が集まり、良い計画かどうかしっかり議論してから、決めることになっているんじゃない。

#### 〈都市計画審議会〉



大変だったけどやっと計画が決まったね。まちのみんなの意見が反映されていて、よかったね。

#### 〈都市計画決定〉



出典：国交省HP



## 4 まちづくりに必要なもの

ここでは、「まちづくり」を進めていくときに使うツールや具体的な方法を説明します。

### (1) まちづくりのツール

新居浜市で使っている都市計画に関するまちづくりのツールは次の図のとおりです。まちづくりを進める上で重要となる土地の利用や道路、公園などの施設については、次のものが都市計画法の中で想定されています。

この中から、まちづくりに必要なものを都市計画として決定しますが、決定告示されると、その計画区域内では都市計画法に基づき一定の制限が加えられます。



黄色い背景の枠：新居浜市で都市計画決定しているもの



## (2) 都市計画を考える区域 ～都市計画区域～

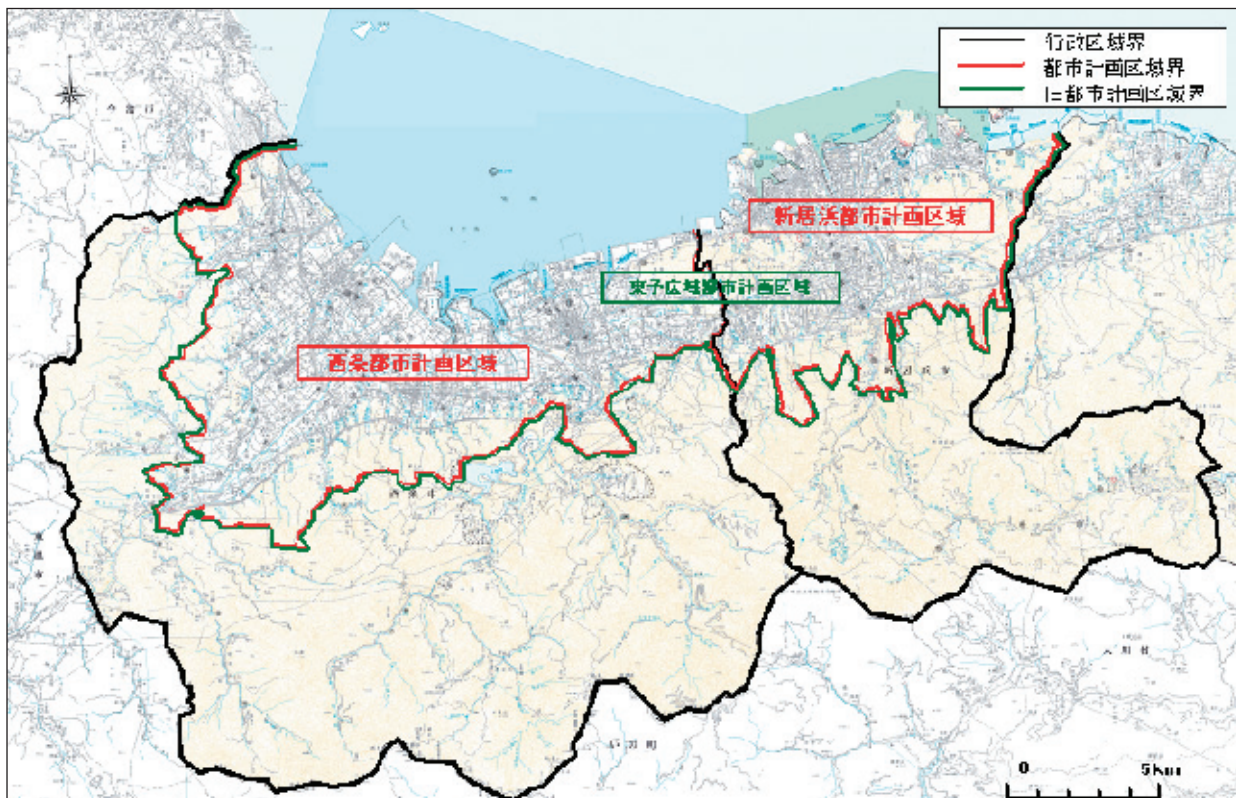
都市計画区域とは、市街地から郊外の農地や山林のある田園地域に至るまで、人や物の動き、都市の発展を見通し、地形などから見て、一体の都市として土地利用や道路、公園など、まちづくりを行っていく地域のことです。

### ■ 都市計画区域を指定するための要件

- 人口1万人以上
- 商工業など都市的な仕事に従事している人が全就労者の50%以上
- 中心市街地に住んでいる人が3,000人以上など

本市は、昭和10年に新居浜都市計画区域として指定されました。その後、昭和48年に東予広域都市計画区域に指定されましたが、近年の市町村合併の進展に伴い、平成21年1月13日に東予広域都市計画区域を分割し、新居浜都市計画区域を指定しました。

### ■ 都市計画区域図







### (3) 土地利用について

土地をもっていれば、自由にどんなものを建ててもいいのでしょうか？

例えば、道路や公園予定地などに、どんな建物でも建てることができるとすると、土地・建物の所有者に立ち退いてもらわないと造ることが出来ませんし、建物を移転するためのお金も多くかかってしまいます。

例えばみなさんが家や土地を探そうとしたとき、せっかく土地を購入しても家を建てられない場所だったりすると大変です。

「まち」は人の手によって創られていきますから、私たちが住むところや、買い物をするところ、働くところがまとまっていれば便利になり、まちづくりにかかるお金も少なくて済みます。

このため、私たちが生活していく上で、より安心して快適な暮らしやすい都市環境を創っていくためのきまりが必要になるのです。



「未来のいはま(商店街)」





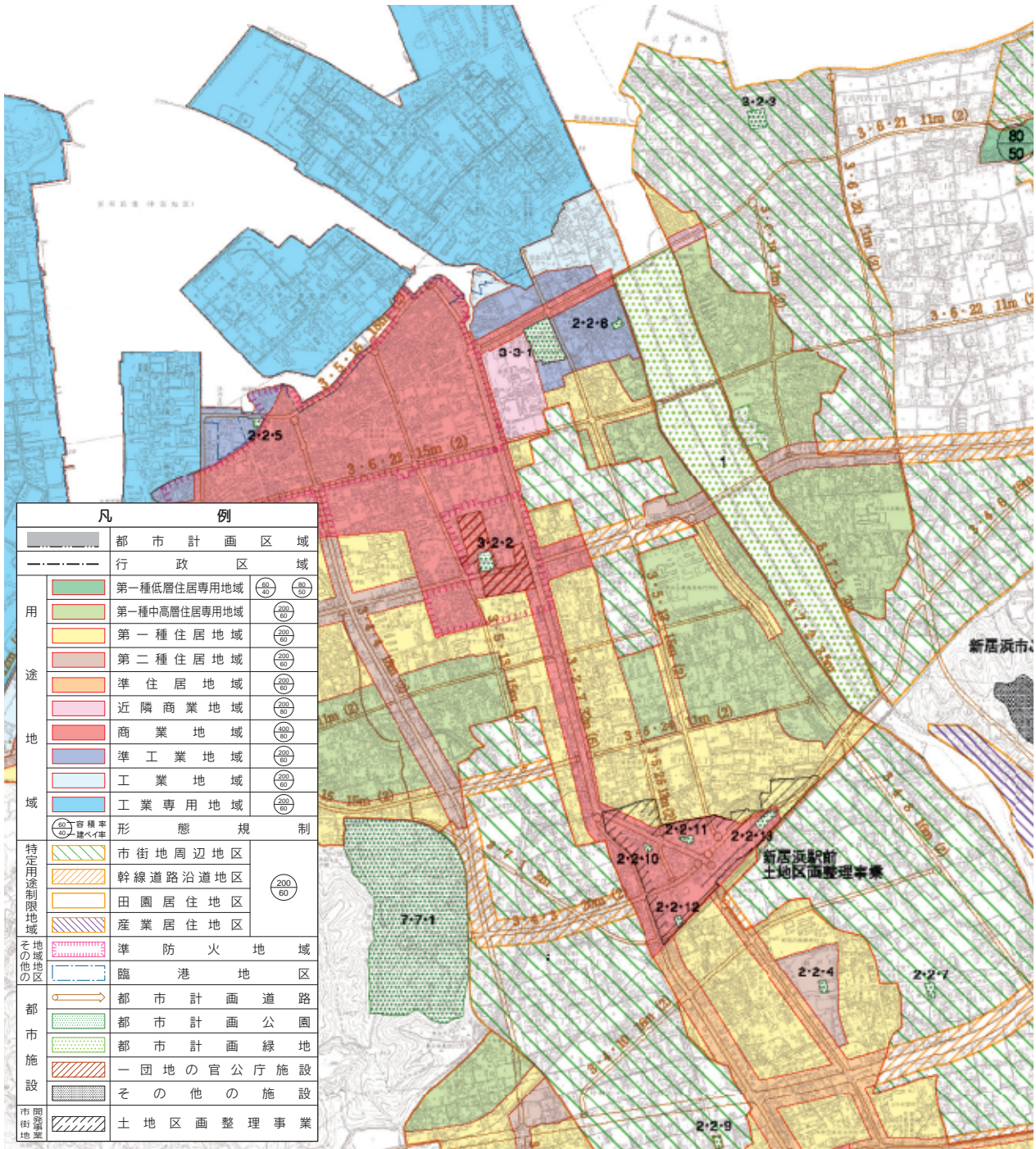
## ○色がついている地図 ～都市計画総括図～

みなさんは、こんな地図を見たことがありますか？

これは、都市計画図といい、ほとんどのまちにあるものです。

この図は、都市計画の概ねの位置や区域を示したもので、用途地域や特定用途制限地域などみなさんが住んでいるまちの建物の建て方や土地の使い方などのルールと道路や公園などまちに必要な施設の計画を表示しています。

### ■新居浜市都市計画総括図（抜粋）





## ○用途地域

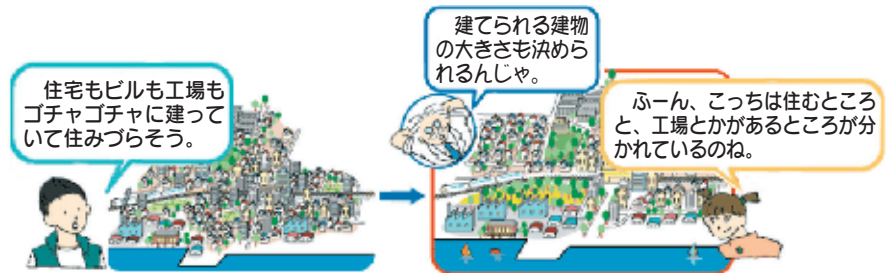
都市における住居、商業、工業といった土地利用は、似たようなものが集まっていると、それぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができます。

でも、種類の異なる土地利用が混じっているとお互いの生活環境や業務の利便性が悪くなります。

そこで、都市計画では土地の使いみち（用途）に応じて、住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分して定めているのです。

用途地域では、建築物の用途の制限とあわせて、建築物の建て方のルールが定められています。

それはなぜかという、土地利用に応じた環境の確保を図ることが必要だからです。



出典：国交省HP

## ■用途地域の名称と主な規制内容

※本市では第二種低層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域は指定しておりません。

### 第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

### 第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

### 第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

### 第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

### 第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

### 第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

### 準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

### 近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

### 商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

### 準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられません。

### 工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

### 工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

出典：国交省HP





## ○特定用途制限地域

特定用途制限地域とは、用途地域ではない区域内で良好な環境の形成または保持を図るために特定の用途の建築物等の立地を規制する制度です。

本市では、次の4つの区分を指定しています。

※建築物等の制限については、条例で定めています。

### ■特定用途制限地域における建築物の用途制限

区 分	市街地周辺地区	幹線道路沿道地区	田園居住地区	産業居住地区
用途の制限 (建築してはならない建物等) ※面積は、床面積の合計	<ul style="list-style-type: none"> <li>一定規模(1,500m<sup>2</sup>)を超える店舗・事務所</li> <li>宿泊施設、運動施設、娯楽施設</li> <li>一定規模以上の車庫、倉庫</li> <li>自動車修理工場</li> <li>危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場、やや多い工場、多い工場</li> <li>一定量以上の危険物の貯蔵・処理の用に供する建築物等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>風俗営業施設及び一定規模以上の劇場等</li> <li>一定規模(300m<sup>2</sup>)を超える自動車修理工場</li> <li>危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場、多い工場</li> <li>一定量以上の危険物の貯蔵・処理の用に供する建築物等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模(3,000m<sup>2</sup>を超える)な事務所、店舗</li> <li>大規模(3,000m<sup>2</sup>を超える)な宿泊施設</li> <li>娯楽施設及び風俗営業施設</li> <li>一定規模以上の車庫、倉庫</li> <li>一定規模(300m<sup>2</sup>)を超える自動車修理工場</li> <li>危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場、多い工場</li> <li>一定量以上の危険物の貯蔵・処理の用に供する建築物等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一定の風俗営業施設</li> <li>危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場、多い工場</li> <li>一定量以上の危険物の貯蔵・処理の用に供する建築物等</li> </ul>
容積率	200%			
建ぺい率	60%			



## ○建物の大きさのルール

みんなが、それぞれの敷地の中に、必要な大きさの建物を自由に建てていくと、建物が密集し日当たりや風通しも悪くなります。

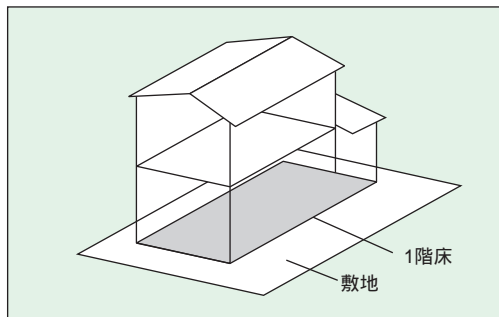
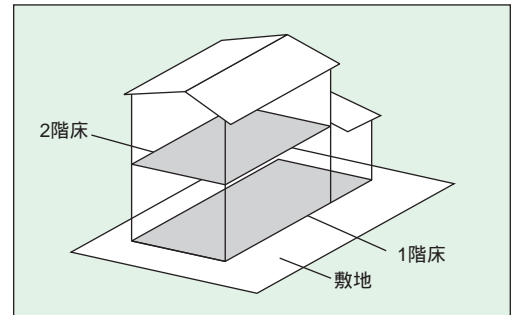
また、閑静な住宅地の中に高い建物が建って景観を損ねるという問題も起こるかもしれません。

そこで建築基準法には、都市環境を良好に保つため建物の大きさや形、高さについての制限（容積率と建ぺい率）が設けられています。

### ■容積率

敷地面積に対する建物の延べ床面積の割合のことです。延べ床面積とは、その建物の各階の床面積の合計値です。

$$\text{容積率(\%)} = \text{各階床面積の合計} \div \text{敷地面積} \times 100\%$$

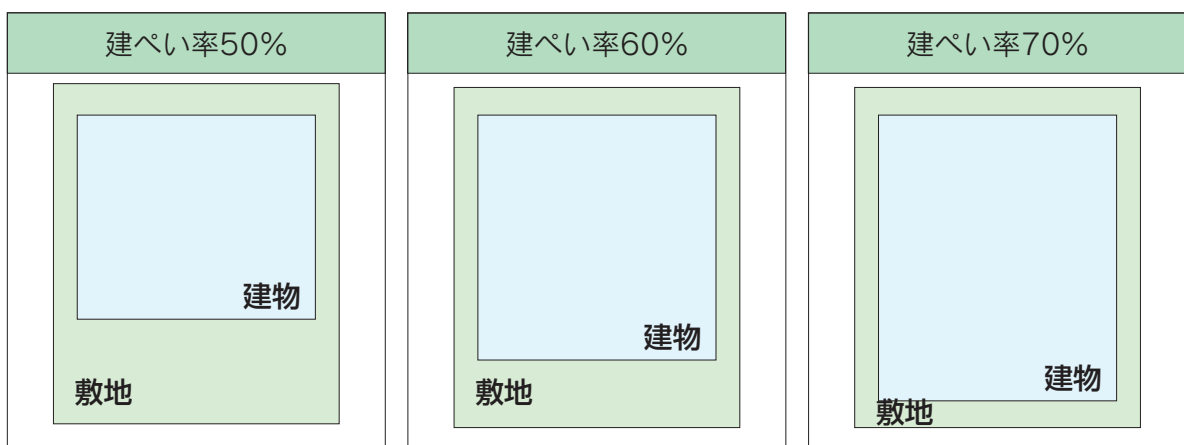


### ■建ぺい率

建ぺい率とは、建築面積の敷地面積に対する割合です。

$$\text{建ぺい率(\%)} = \text{建築面積} \div \text{敷地面積} \times 100\%$$

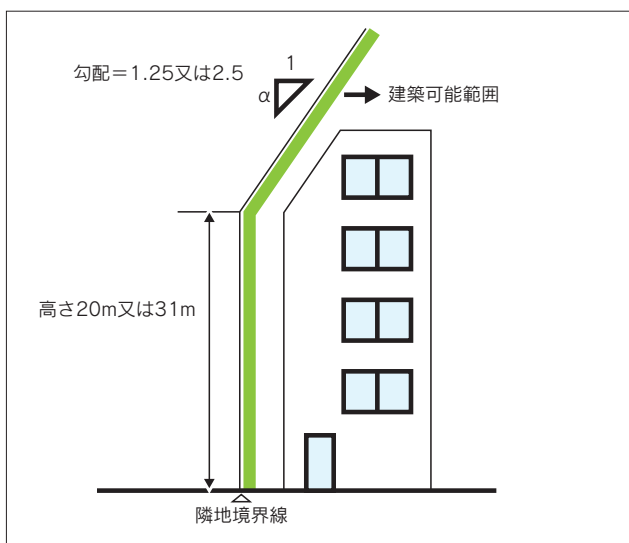
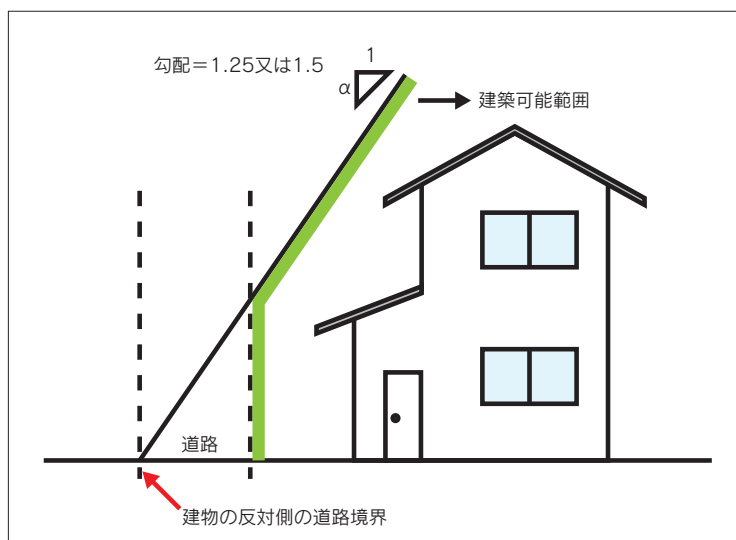
建ぺい率50%という敷地の半分は庭や通路で、空地の部分が多くとれるように感じますが、建ぺい率の比較図のように思ったほどゆったりしているようには見えません。図の建築物の外郭線は壁の位置を表していますが、屋根の先端がこれより外側に出ますので実際はもっと詰まった感じに見えらると思います。建ぺい率60%の場合でも、ご覧のように敷地いっぱいに見えるように見えます。





## ■道路斜線

道路及び沿道の建築物の採光・通風等を確保するため、建築物と反対側の道路境界までの距離に応じて、建築物の高さを制限するものです。

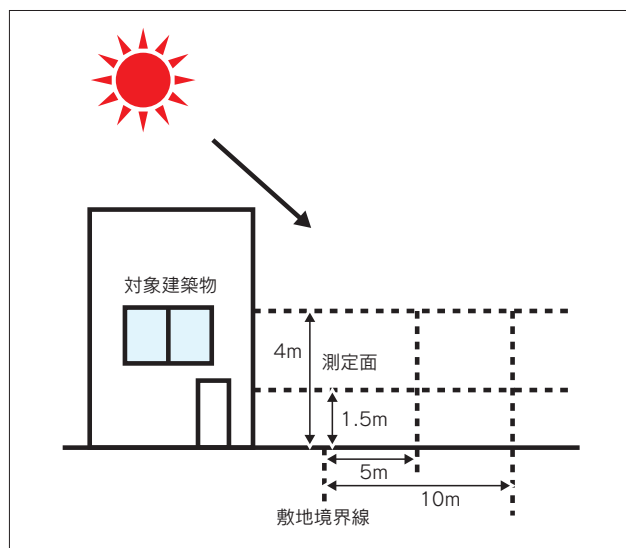


## ■隣地斜線

隣接する建物間の採光・通風等を確保するため、一定の範囲で建築物の高さを制限し、上空の空間を確保するものです。

## ■日影規制

隣地の日照条件を良好にし、快適な住環境を形成するため、用途地域によっては一定の高さを超える建築物に関して、敷地境界線から5m～10mの範囲及び10mを超える範囲において、一定時間以上の日影の発生を制限するものです。日影時間は、冬至日を基準とし、あらかじめ決められた測定面の高さにおいて測定します。





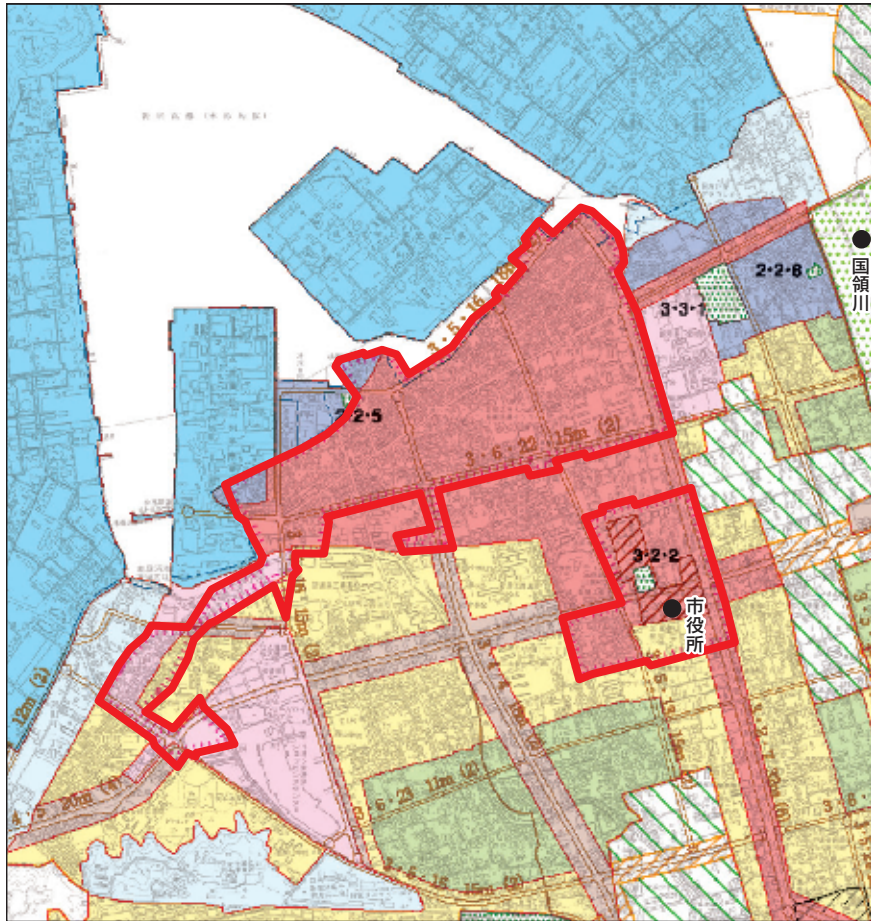


## ○準防火地域

準防火地域は、市街地における火災の危険を排除するため定める地域であり、大規模な建築物は不燃化され、火災の発生、延焼を最小限に抑えることができます。

本市では、昭和26年5月23日に114haが決定されています。

## ■準防火地域の範囲図



準防火地域

## ■準防火地域内の建築規制

地階を 除く階数	延べ面積	500m <sup>2</sup> 以下	500m <sup>2</sup> 超 1,500m <sup>2</sup> 以下	1,500m <sup>2</sup> 超
		1	木造建築物としてもよい。 (外壁・軒裏等の延焼の恐れのある部分は防火構造)	耐火建築物 または 準耐火建築物
2				
3	耐火建築物、準耐火建築物または防災上必要な技術基準に適合する建築物			
4以上	耐火建築物に限る			



## ○建築基準法第22条指定区域

都市計画で定められた防火・準防火地域以外の市街地でも火災が広がることを防ぐために、屋根や外壁などの防火上の規定が必要な地域として、特定行政庁が指定した区域があります。この区域を、法22条区域（屋根の不燃化区域）といいます。

### ■法22条区域の建築物の制限

この区域の建築物の屋根は、通常の火災に対し防火上有害な発炎をしない、屋内に達する損傷を生じないものとしなければならない、防火地域、準防火地域と同様の屋根の構造とすることが定められています。

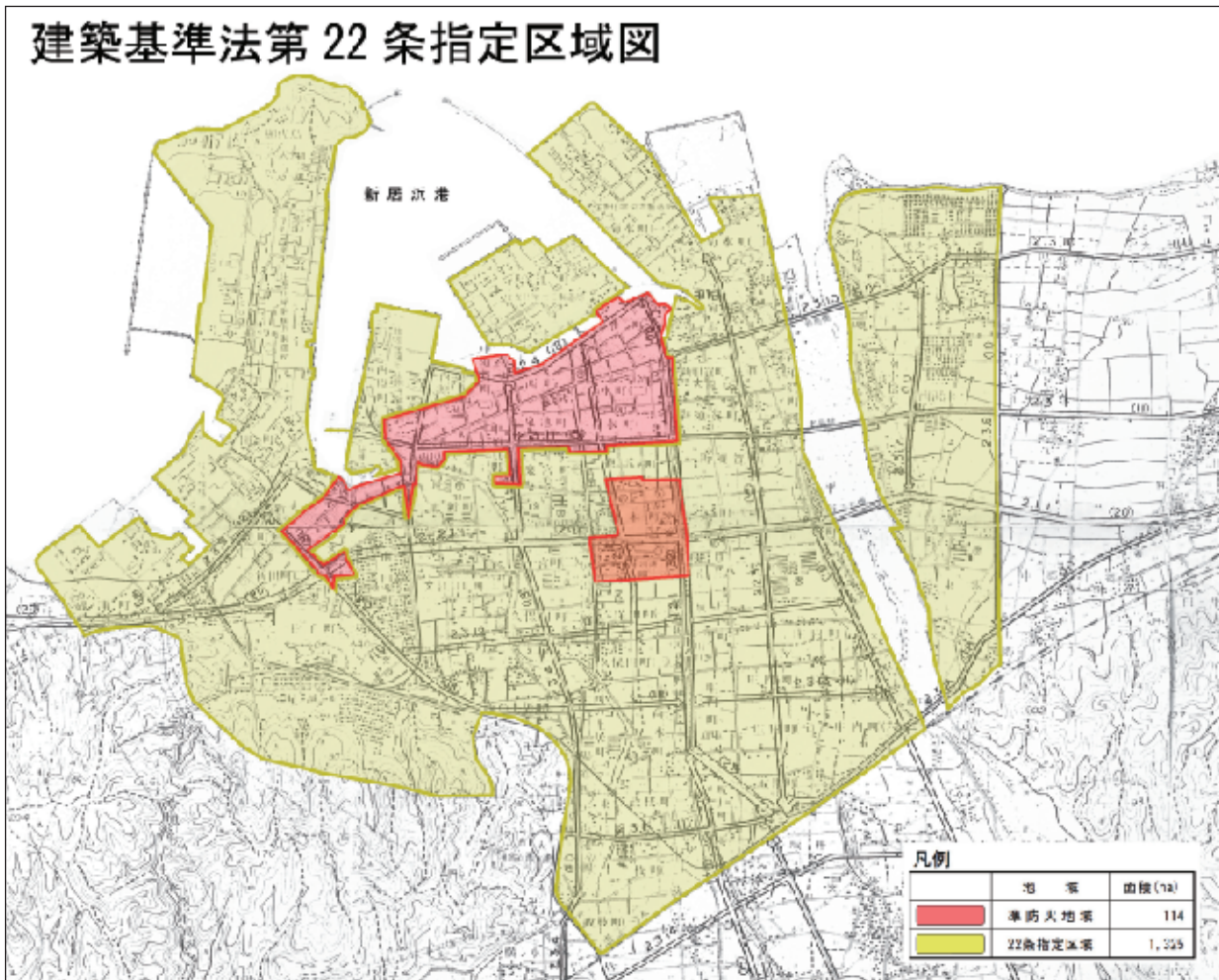
また、この区域内の木造建築物等は周囲で火災が起きたときに、外壁に火災が燃え移ることを防ぐために、外壁で延焼の恐れのある部分の構造を準防火性能を持つ壁にする必要があります。

### ■法22条区域内の建築制限

建築物	部位	規定の内容
全ての建築物	屋根 (法22条)	通常の火災に対し、 ①防火上有害な発炎をしない ②屋内に達する損傷を生じない
	外壁の延焼の恐れのある部分 (法23条)	建築物の周囲で発生する通常の火災に対して、次の準防火性能を有する ①耐力壁が20分間の非損傷性を有する ②20分間の遮熱性を有する
特殊建築物	外壁および軒裏の延焼の恐れのある部分 (法24条)	次の木造建築物等の特殊建築物について防火構造とする。 ①学校、劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場、マーケット、公衆浴場 ②自動車車庫で床面積50m <sup>2</sup> 超のもの ③百貨店、共同住宅、寄宿舎、病院、倉庫で階数が2以上かつその部分の床面積200m <sup>2</sup> 超のもの



## ■ 法22条区域指定図







## ○臨港地区

臨港地区は、港湾との一体的な土地利用を図る区域を対象に、港湾と一体的に管理運営を行うために定める地区です。

臨港地区内では、港湾管理者が商港区、工業港区等の分区を指定することができます。

分区に指定されると、用途地域による用途規制は適用除外となり、分区の目的を阻害する建築物その他の構築物の建設等が条例により制限されます。

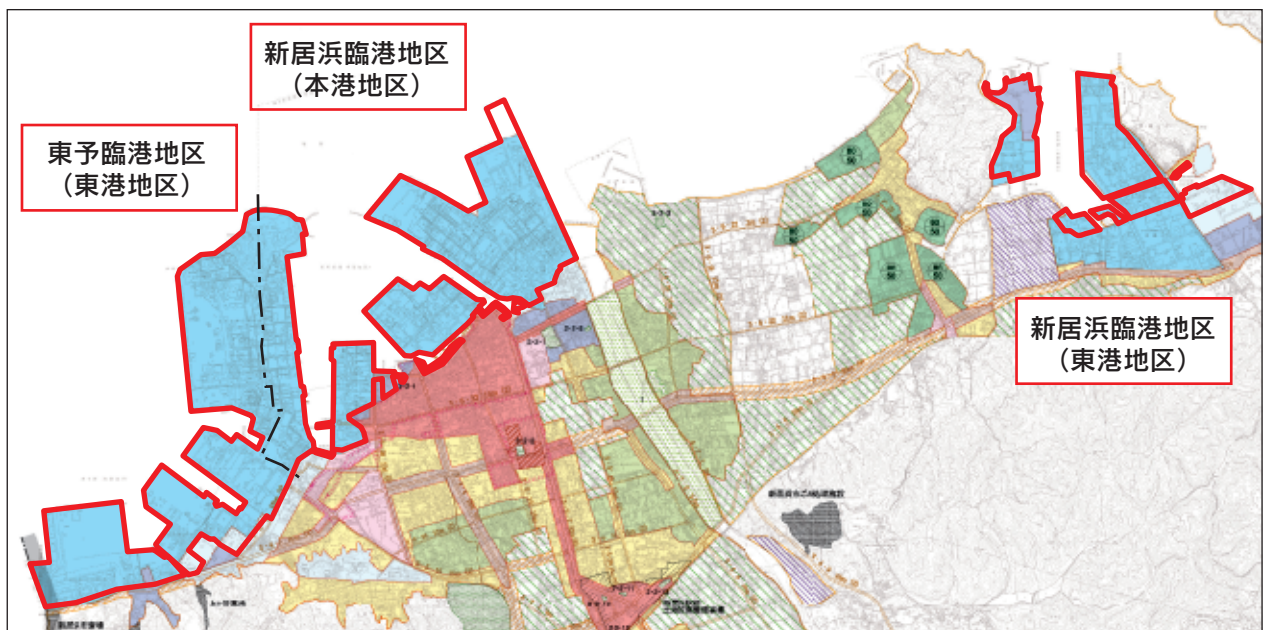
※無分区では用途地域による建築物の用途規制が行われています。

## ■届出が必要な行為

- ①水域施設、運河、用水・排水渠の建設及び改良
- ②廃棄物処理施設の建設及び改良  
(※当該工場で発生する廃棄物を処理する施設を除きます)
- ③工場、事業所で作業所の床面積の合計が2,500㎡以上、または、敷地が5,000㎡以上の  
新設または増設
- ④その他、港湾の開発、利用、保全に著しく支障を与えるおそれのあるもの

本市の臨港地区は、昭和40年3月24日に決定され、平成21年1月13日に最終変更されています。

## ■臨港地区区域図





#### (4) 『まち』の必需品のはなし ～都市施設～

たくさんの建物が建ち、「ひと」や「もの」が集まる「まち」には、私たちが安全で快適な生活と機能的な都市活動を支えるための施設として、「道路」や「公園」、「下水道」など様々な施設（これらを「都市施設」といいます）が必要です。

都市計画では、これらの「都市施設」の位置や規模、構造などを定め、計画的な整備を進めています。

また、定められた都市施設の整備が計画されている区域内では、将来のまちづくりのため、建築物の建築を行う際には一定の規制が課せられています。

#### ■都市施設のイメージ



出典：国交省HP



## ○道路

道路は、都市の骨格を構成し、都市の形態を示す重要な施設です。

また、道路は、歩行者や自動車など交通のためだけでなく、防災や都市環境の保護、あるいは上下水道や電気の埋設場所など多くの役割を担っています。

ちなみに、「国道11号」、「県道壬生川新居浜野田線」など、道路には路線ごとに名称が付けられています。また、道路にはいろいろな分け方があります。

### ■道路を管理している区分から見た分け方

- ①高速自動車国道 → 西日本高速道路株式会社
- ②一般国道 → 国土交通省、愛媛県
- ③県道 → 愛媛県
- ④市道 → 新居浜市
- ⑤農道 → 土地改良区
- ⑥私道 → 土地の所有者など

国道はさらに直轄国道（管理：国土交通省）と補助国道（管理：愛媛県）とに分類することができます

県道はさらに主要地方道と一般県道とに分類することができます

### ■道路の規模や目的から見た分け方

- ①都市計画街路 → 自動車専用道路  
幹線街路  
区画街路  
特殊街路
- ②地方道
- ③生活道路

おおむね市街地内の都市計画において定められた道路です

地方道とは、街路以外で幹線道路網の一環を構成する道路です

ちなみに、市役所北側の東西道路（4車線）の道、愛称で「平和通り」と呼ばれている道路は、管理する区分上は県道で路線名は、「県道壬生川新居浜野田線」です。また、都市計画道路名は、「磯浦阿島線」です。

現在、新居浜市では28路線、総延長104.03kmを都市計画決定しています。





## ○公園・緑地

都市公園は、屋外における休息や鑑賞、遊戯、運動などのレクリエーションの場として、あわせて都市環境の改善や防災性の向上などのために設けられています。



「未来のいはま(公園)」

### ■主な機能

- ・良好な都市環境を提供します。  
地球温暖化の防止、ヒートアイランド現象の緩和などが図られます。
- ・都市の安全性を向上させ、地震などの災害から市民を守ります。
- ・市民の活動の場、憩いの場を形成します。
- ・豊かな地域づくり、地域の活性化に不可欠です。



■山根公園



## ○下水道

下水とは、私たちの家庭から排出される生活排水（トイレ・台所・風呂など）や工場などから排出される汚水と雨の水（すなわち雨水）のことです。

これらの下水を集めて処理する施設や設備をまとめて、下水道と呼んでいます。

下水道は、私たちが快適に暮らすための生活環境を確保し、河川や海などの水質を改善するほか、降雨時には市街地を浸水、冠水などから守るために重要な役割を果たしています。

### ■下水道の役割

#### ①生活環境を改善します。

家庭の台所や風呂などの生活排水を衛生的に処理します。

また、トイレが水洗化されるので、蚊やハエの発生と悪臭を防ぎます。

#### ②川や海をきれいにします。

汚れた水がそのまま流れていくと川や海の水が汚れてしまいます。下水道は汚れた水を集めてきれいにするので川や海の水をきれいに保ちます。

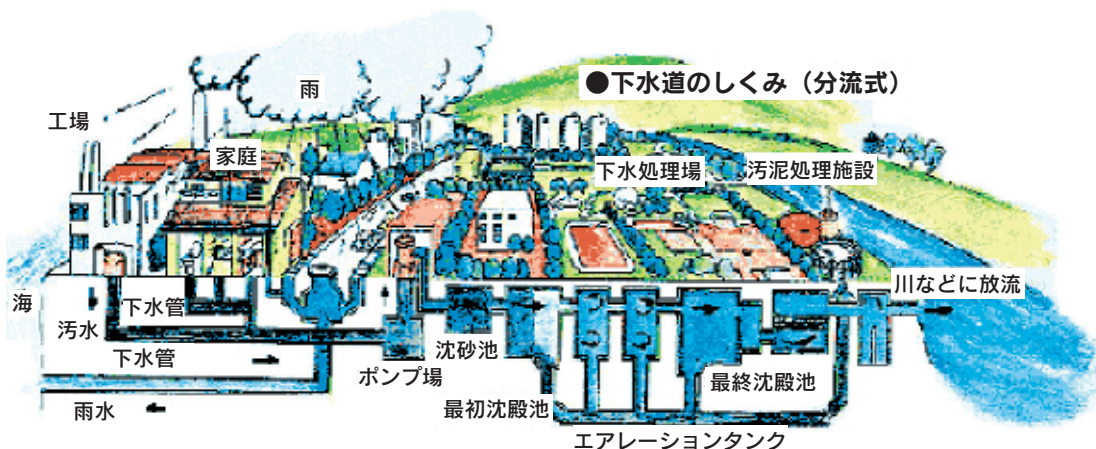
#### ③雨水をすみやかに排除し水害の危険からまちを守ります。

台風や大雨の時でも、雨水をすみやかに排除します。

### ■本市の下水道整備

本市の下水道は、昭和28年に旧下水道法に基づく認可を受け、既成市街地の一部である港町から西原町に至る区域において、主として雨水排水を目的とした合流式による公共下水道を計画し、昭和35年に事業を着手しました。昭和40年代に入り、経済の高度成長による生活様式の変革や産業活動の活性化により、大気、海域の汚れが深刻化し、昭和45年下水道法が改正され、下水道に公共用水域の水質保全という新たな責務が課せられました。

下水道法の改正を機に、昭和48年に下水道計画の抜本的見直しを行い、可住地4,453haを全体計画区域として下水処理場を有する分流式公共下水道の基本計画を策定しました。



出典：国交省HP





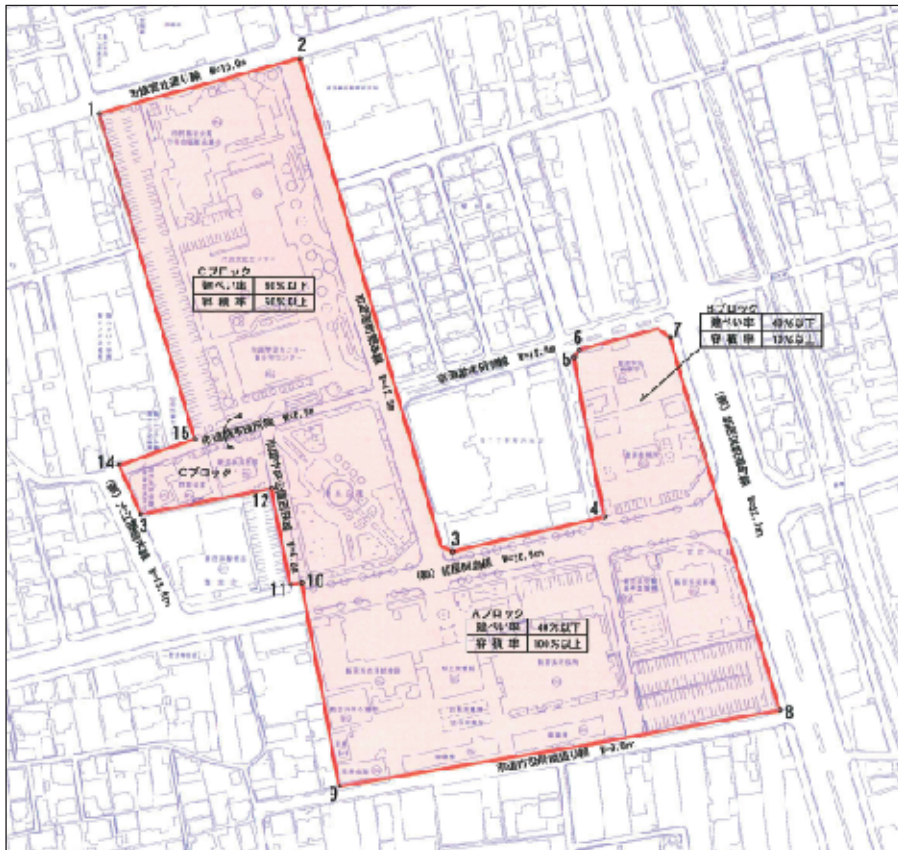
## ○一団地の官公庁施設

一団地の官公庁施設とは、都市の一定地区に集中配置された国家機関または地方公共団体の建築物及びこれらに付帯する通路その他の施設をいいます。

それぞれの機能に応じて都市の一定地区に集中配置することにより、利便性の向上と公務の能率増進、土地の高度利用を図るものです。

本市では、繁本町、一宮町一丁目に市役所をはじめとした一団の地区（約6.4ha）を都市計画決定しています。

■計画図



## ○防火水槽

防火水槽は、消防のための水利施設が不十分な地区に対して、消防活動の利便を図り初期消火に対処するため計画した施設です。

本市の都市計画施設としての防火水槽は11か所を決定しています。

■防火水槽設置状況





## ○火葬場

本市の主要な火葬場としては、昭和59年に開設した磯浦町の新居浜市斎場のほか、大島火葬場、別子山火葬場があります。



■新居浜市斎場

## ○墓園

墓園は、公園緑地の一環として、静寂な環境の維持及び風致や景観の向上を図ることを目的とした施設です。

本市の墓園・墓地は7か所あり、そのうちの土ヶ谷墓地を都市計画決定しています。



■土ヶ谷墓地





## ○ごみ処理関連施設

ごみ処理場、ごみ焼却場、汚物処理場などの施設は、都市に居住する人々にとって生活を営む上で欠かせない施設です。

これらの施設は、都市計画として敷地を決定したもの、または都市計画上支障がないと特定行政庁（新居浜市）が市都市計画審議会（産業廃棄物処理施設の場合は県都市計画審議会）の議を経て許可したものでないと新築あるいは増築することができません。

これらの施設は、環境調査などにより周囲に及ぼす影響を十分検討し、計画されています。

### ■ごみ処理場

新居浜市磯浦町には、愛媛県が建設した東予地区廃棄物処理施設があります。粗大ごみから産業廃棄物まで様々な廃棄物を焼却溶融一括処理しています。回収したスラグは、再生資源として有効に活用しています。

### ■ごみ焼却場

昭和52年に建設したごみ焼却場は、日量255トンのごみを処理することができる焼却場でしたが、既に耐用年数が経過し、施設、機器の老朽化や、処理能力の低下が著しく、また、近年のごみ量の増加、質の多様化に対処できなかったため、平成9年に計画の変更をしました。その後、平成14年度に新たな廃棄物中間処理施設が完成し、供用を開始しました。



■新居浜市清掃センター



## ■汚物処理場

し尿処理の理想は、下水道による完全処理ですが、本市の場合、下水道の普及率は低く、衛生センターで下水道未整備地区のし尿処理に応じています。衛生センターは、昭和37年に稼動を開始して以来、増設や高度処理整備の付加などに努めてきましたが、老朽化が著しくなったため、昭和62年度から3ヵ年継続事業でスクラップ&ビルド工法により施設を全面的に更新しました。



■新居浜市衛生センター



## 5 まちのリフォーム ～土地区画整理のはなし～

土地区画整理事業は、土地の所有者や住民の協力のもとで、まちづくりを行う事業です。

みんなが少しずつ土地を提供することにより、道路・公園などの公共用地として利用します。

土地の所有者にとっては、事業後に所有地の面積が小さくなりますが、土地の形が整形されるとともに道路や公園などの施設が整備されることにより、暮らしやすい利用価値の高い土地に生まれ変わります。

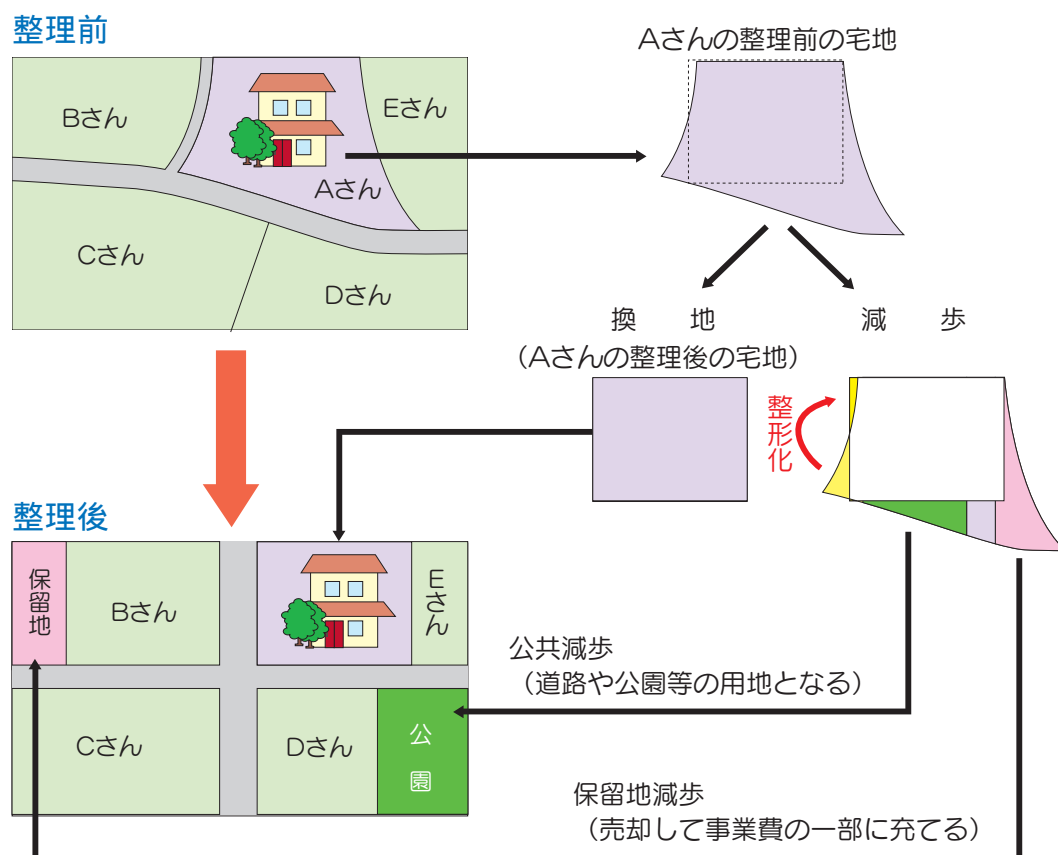
### ■土地区画整理事業の進め方

①区域内の土地をきれいな形に分割し直し、元の土地の所有者が新しい土地に移ります（換地）。

②その際、それぞれの土地の一部を出し合って（減歩）、道路や公園などの公共施設にする土地や売却用の土地（保留地）をつくります。

※この保留地の売却代金は、道路や公園などを整備する事業費に充てられます。

### ■土地区画整理事業のイメージ







## ●新居浜駅前土地区画整理事業

本市では、平成元年度に「情報と文化にあふれたにぎわいのあるまちづくり」をテーマに基本構想を作成し、平成2、3年度には、この構想をもとに、より具体的な基本計画(案)を作成し、平成4～8年度にかけては、地元の代表者からなる「新居浜駅前地区まちづくり協議会」の意見を取り入れて、基本計画の見直しを行うとともに、時間をかけて合意形成を図ってきました。この結果、平成9年8月には都市計画決定の告示、平成10年4月には事業計画決定の公告を行い、事業実施中です。

また、平成14年9月には仮換地の指定を行い、11月から工事に着手しました。これより本格的な建物移転や道路・公園等の公共施設整備を行っています。

土地区画整理事業の推進にあたっては、地権者との協力関係が不可欠であり、「駅前地区まちづくりだより」により事業のPRや進捗状況、今後の予定、質疑応答などの情報を提供しています。

今後も未来に残す立派なまちづくりを実現するため、地元の意見を公平に反映させながら、住民と行政が一体となって取り組んでいく必要があります。

■新居浜駅前土地区画整理事業施行区域の航空写真（平成20年5月撮影）



施行区域

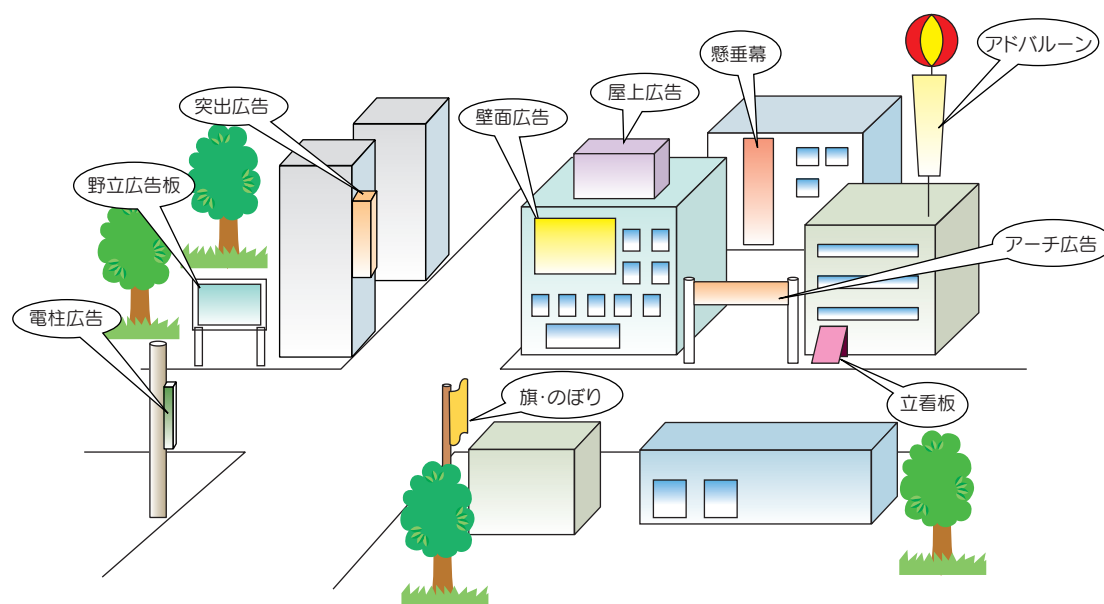


## 6 屋外広告のはなし

### ■屋外広告物とは…

幹線道路の沿線や繁華街をはじめとして、人が集まる場所には必ず広告物が見られます。こうした広告物は本来、私たちにとっても有益でまちを活気づける要素を持っています。

屋外広告物とは、こうした広告物のうち、常時、または一定の期間継続して屋外で公衆に表示されるもので、広告塔、広告板などをいい、建築物等と同様に都市景観に大きな影響を与えることから、良好な景観の形成や風致の維持並びに公衆に対する危害を防止するため、本市では愛媛県屋外広告物条例に基づき必要な規制を行っています。

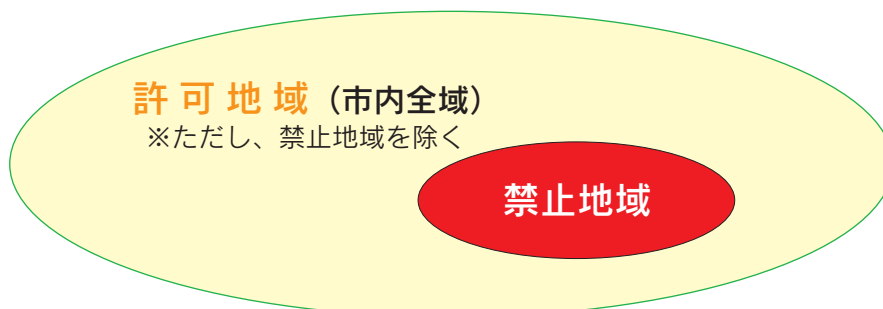


### ■規制のあらまし

愛媛県屋外広告物条例では、屋外広告物の表示・掲出を原則として禁止する禁止規定と、表示・掲出に一定の条件を課す制限規定を設けています。禁止規定には、**禁止広告物**、**禁止物件**、**禁止地域**の3種類があり、制限規定には、**許可地域**という規制が設けられています。

一方で上記の規制に対する例外として、広告物の目的や規模に応じて規制の対象から除外する旨の、**適用除外規定**が設けられています。

### ■区域イメージ

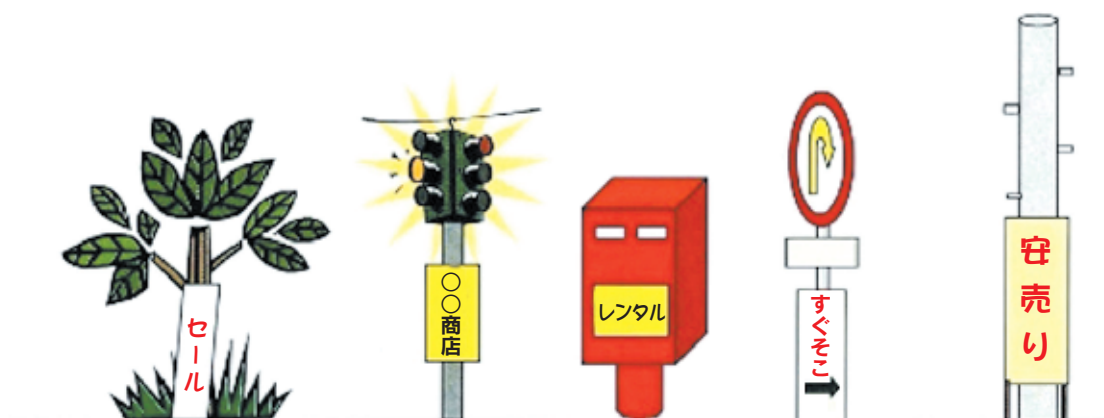




## ■ 禁止物件

次のような物件には、屋外広告物を表示・設置することはできません。

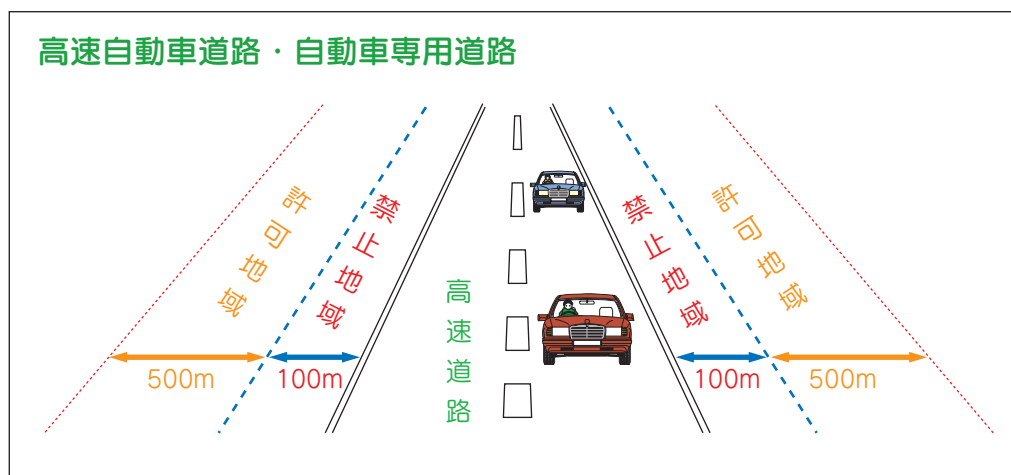
橋梁、高架構造、分離帯、記念碑、街路樹、信号機、道路標識、郵便ポスト、電話ボックス、知事が指定する電柱及び街路灯など



## ■ 禁止区域

次の地域では、屋外広告物を表示・設置することが禁止されています。

- ・ 第1種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域
- ・ 伝統的建造物群保存地区、重要文化財、または重要有形民俗文化財に指定された建造物、史跡名勝天然記念物に指定、仮指定された地域
- ・ 高速自動車道路の全区間及び高速自動車国道の両端からそれぞれ100m以内の区域



※禁止物件や禁止区域については、この他にも細かく愛媛県屋外広告物条例に定められています。

# 7 まちづくりについて、もっと詳しく知りたいときに

## (1) 用途地域や特定用途制限地域を調べてみよう

新居浜市ホームページで、用途地域や特定用途制限地域の参考図を見ることができ  
ます。

①参考図が掲載されているページは、都市計画課調査計画係に  
あります「用途地域及び特定用途制限地域の参考図について」をクリックしてください。

②利用規約が表示されます。お  
読みの上『同意する』をクリ  
ックしてください。

③索引図が表示されますので該  
当する番号をクリックしてく  
ださい。

新居浜市  
Miyama City Official Web Site  
用途地域及び特定用途制限地域の参考図について

用途地域及び特定用途制限地域の参考図です。

### 利用規約

※必ずお読みください

○このホームページは、平成20年10月1日時点の新居浜市の用途地域及び特定用途制限地域の概略を示すもので、都市計画法に基づく法規書ではありません。

○この情報は、都市計画の内容を説明するものではありません。また、常に最新の情報を示しているものではありません。

○利用者がこの情報を用いて行う一切の行為について、新居浜市が責任を負うものではありません。

○この情報(地図等)は、著作権法により保護されており、無断で本情報の内容を複製して利用することは法律により禁止されています。

○掲載されている情報以外にも規制等がある場合があります。

○この情報は予告なしに変更または削除する場合がありますので、あらかじめご了承ください。

○詳細については、ご来庁のうえ必ず係長までご確認をお願いします。

ご利用にあたっては、  
上記の利用規約に同意いただく必要があります。

[同意する](#)  
[同意しない](#)

新居浜市  
Miyama City Official Web Site  
用途地域及び特定用途制限地域の参考図

用途地域及び特定用途制限地域の参考図

1-2500計画図 図面番号

					1	
			2	3	4	
	5	6	7	8	9	10
	11	12	13	14	15	16
	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31	32				

範囲上の数字は各町区が割り当てられた1000番台の数字を示します。

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50





## (2) 土地を造成したり建物を建てる時のルールのはなし

### ① 開発行為

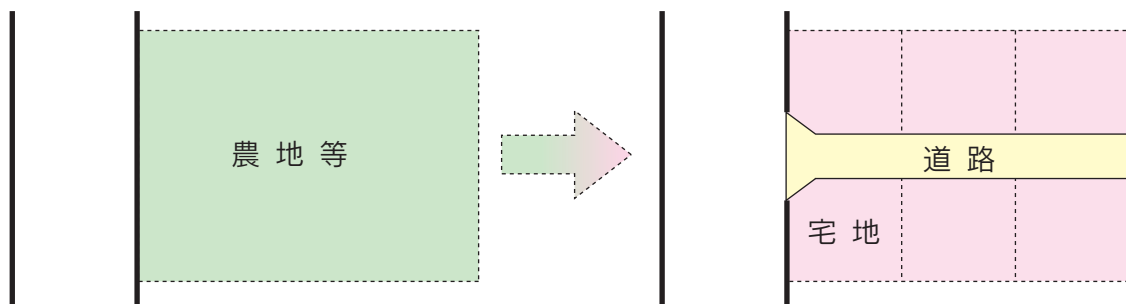
開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質を変更することです。

もう少し詳しくいうと、「土地の区画形質の変更」とは…

#### ○区画の変更とは…

従来の敷地の境界の変更を行うものをさしますが、分合筆などの単なる権利区画の変更などは除きます。

### ■土地の区画の変更(イメージ図)



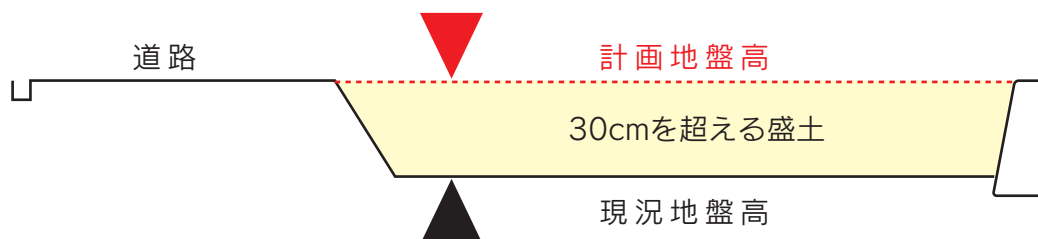
#### ○形質の変更とは…

##### 1) 形の変更

形の変更とは、土地に切土・盛土又は一体の切盛土を行うもので、「切土・盛土又は一体の切盛土」とは、次のいずれかに該当する行為をいいます。

- ・高さ2mを超える切土または高さ1mを超える盛土を行うもの
- ・一帯の切盛土で高さ2mを超えるもの
- ・上記以外で30cmを超える切土、盛土または一体の切盛土を行うもの

### ■切土、盛土の造成工事を伴う土地の形状の変更(断面のイメージ図)



※30cmを超える切土も対象です。  
二次造成も対象となります。



## 2) 質の変更

質の変更とは、農地など宅地以外の土地を宅地とする場合が該当します。

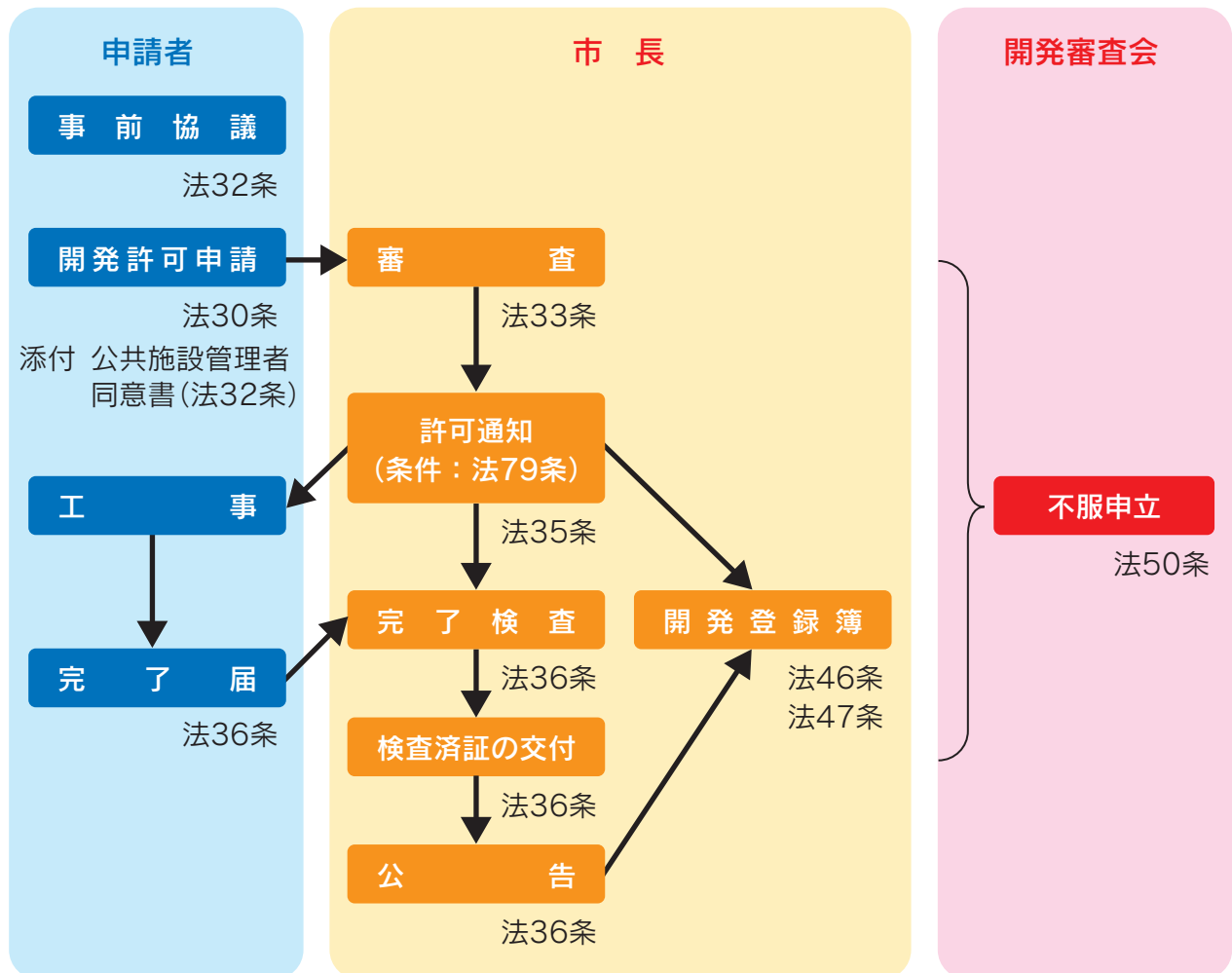
### ○許可を受けなければならない規模について…

1) 都市計画区域内で行う1,000㎡以上の開発行為

※本市では、開発許可対象面積を条例により1,000㎡以上としています。

2) 都市計画区域外で行う10,000㎡以上の開発行為

## ■手続きの概要





## ②用途地域及び特定用途制限地域内の建築物の制限の概要

番号	建物用途	規模等	用途地域										特定用途制限地域									
			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	第二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	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	市街地周辺地区	幹線道路沿道地区	田園居住地区	産業居住地区					
1	店舗 △物品販売店舗、飲食店を除く ▲2階以下	併用店舗で、店舗部分の床面積が、50㎡以内かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
		150㎡以内	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		150㎡を超え500㎡以内	×	×	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		500㎡を超え1,500㎡以内	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		1,500㎡を超え3,000㎡以内	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
2	事務所	併用住宅で、事務所部分の床面積が、50㎡以内かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
		銀行支店、損保代理店、宅地建物取引業の店舗で500㎡以内	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		1,500㎡以内、2階以下	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		3階以上、1,500㎡を超え3,000㎡以内	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
3	税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署等	▲4階以下	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
		3,000㎡以内	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
4	ホテル、旅館	3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
		3,000㎡以内	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
5	運動施設	3,000㎡以内	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
		3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
6	カラオケボックス ▲10,000㎡以内	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
7	麻雀屋、パチンコ屋 ▲10,000㎡以内	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
8	劇場、映画館等	客席200㎡未満	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
		客席200㎡以上	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
9	キャバレー等の風俗営業店 ▲個室付浴場等を除く	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
10	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
11	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
12	病院	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
13	自動車車庫（単独）	300㎡以内、2階以下	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		300㎡を超えるもの、3階以上	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
14	付属車庫	600㎡以内、1階以下	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		600㎡を超え3,000㎡以内、2階以下	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		3,000㎡を超えるもの、車庫以外の延床面積以内で2階以下	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
15	倉庫（単独）	1,500㎡以内、2階以下	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
		1,500㎡を超え3,000㎡以内	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
16	倉庫業倉庫	3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
		50㎡以内	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
17	自動車修理工場	50㎡を超え150㎡以内	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
		150㎡を超え300㎡以内	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		300㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
18	家内工業施設（危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場）	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等の食品製造業で、50㎡以内又は原動機の出力が0.75KW以下の作業場 ▲2階以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
		上記以外で、原動機を使用する50㎡以内の工場又は原動機を使用しない3,000㎡以内の工場。ただし、次の工場（別表2の「と」の三、「り」の三、「ぬ」の一）を除く。	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	サービス工業施設（危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場）	原動機を使用する工場で、50㎡を超え150㎡以内。ただし、次の工場（別表2の「り」の三、「ぬ」の一）を除く。	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		軽工業施設（危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場）	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	重工業施設（危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれが多い工場）	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
19	石油類の地下貯蔵槽	5万L以下の第一石油類（ガソリン等）、アルコール類、第二石油類（灯油、軽油等）、第三石油類及び第四石油類	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		火薬20kg以内、ガソリン500L以内、他1,500㎡以内、2階以下	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		1,500㎡を超え3,000㎡以内、3階以上	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設	3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		火薬20kgを超え50kg以内、ガソリン1,000Lを超え2,000L以内、他	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	





### ③都市計画施設等の区域における建築制限の概要

都市計画決定された道路や公園などの都市計画施設の区域や土地区画整理などの市街地開発事業施行区域内では、建物を建てるときに**都市計画法第53条第1項の許可**が必要です。

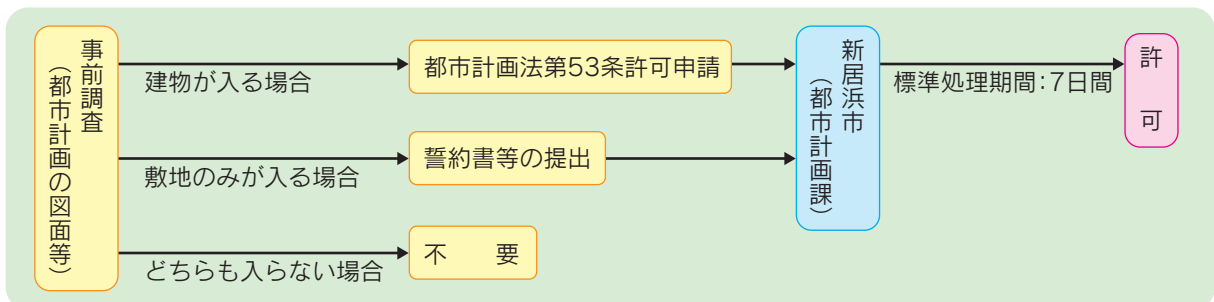
この制度は、都市計画施設の区域内における建築物の建築に一定の条件を加えることにより、道路や公園などの都市計画事業を円滑に進めるためのものです。

#### ○許可を受けるための基準

**都市計画法第54条**に基づき、次の要件に該当し、かつ、容易に移転または除去することができるものであることが必要です。

- ・階数が2以下で、かつ地階を有しないこと
- ・主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること

#### ■許可申請の手続き



#### ■建物が入るときに必要な書類

次の書類を2部提出してください

- ・許可申請書、誓約書
- ・付近見取り図
- ・敷地配置図 (1/500以上)
- ・丈量図、平面図
- ・断面図(1/200以上、2方向以上)

#### ■敷地のみが入るとき

当市では、敷地のみの場合についても都市計画施設の計画状況をお知らせするため書類をお願いしています。次の書類を提出していただきますと都市計画施設の計画線を記載したものをお渡ししています。

- ・誓約書
- ・付近見取り図
- ・敷地配置図(1/500以上)
- ・丈量図



## ④土地を売買するときの手続きの概要

### ○国土利用計画法のはなし

国土利用計画法は、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、土地取引について届出制を設けています。

#### ■届出の必要な土地取引の面積

都市計画区域内 5,000㎡以上  
都市計画区域外10,000㎡以上

取得する個々の面積は小さくても土地の権利取得者（買主）が取得する土地の合計が上記面積以上となる場合には届出が必要です。

#### ■届出の必要な土地取引の範囲

売買、入札、保留地処分（区画整理）、交換、営業譲渡、譲渡担保、代物弁済、共有持分の譲渡、地上権・賃借権の設定又は譲渡、予約完結権・買戻権の譲渡等ほとんどすべての取引が含まれています。

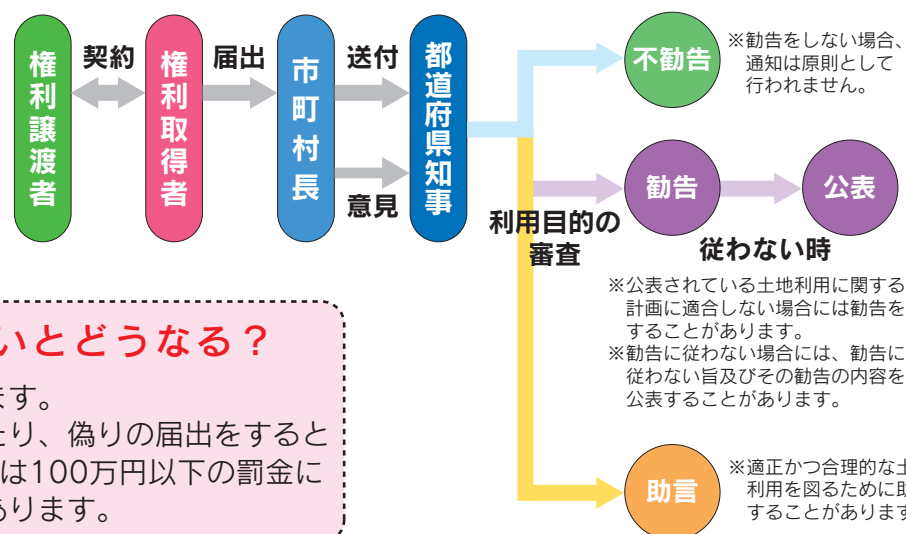
※取引の予約も含まれます

#### ■届出事項

土地の権利取得者（買主）は、契約を締結した日から起算して2週間以内に次の書類を2部提出してください。

- ・届出書（書式はホームページに掲載しています）
- ・土地売買等の契約書等の写し
- ・土地の位置を明らかにした地形図（位置図）
- ・土地及び付近の状況を明らかにした図面（住宅案内図等）
- ・土地の形状を明らかにした図面（公図等）
- ・土地の面積の実測の方法を示した図面（実測面積による売買の場合に添付）

#### ■手続きの流れ（フロー）



#### ■届出をしないとどうなる？

法律で罰せられます。

届出をしなかったり、偽りの届出をすると6月以下の懲役または100万円以下の罰金に処せられることがあります。

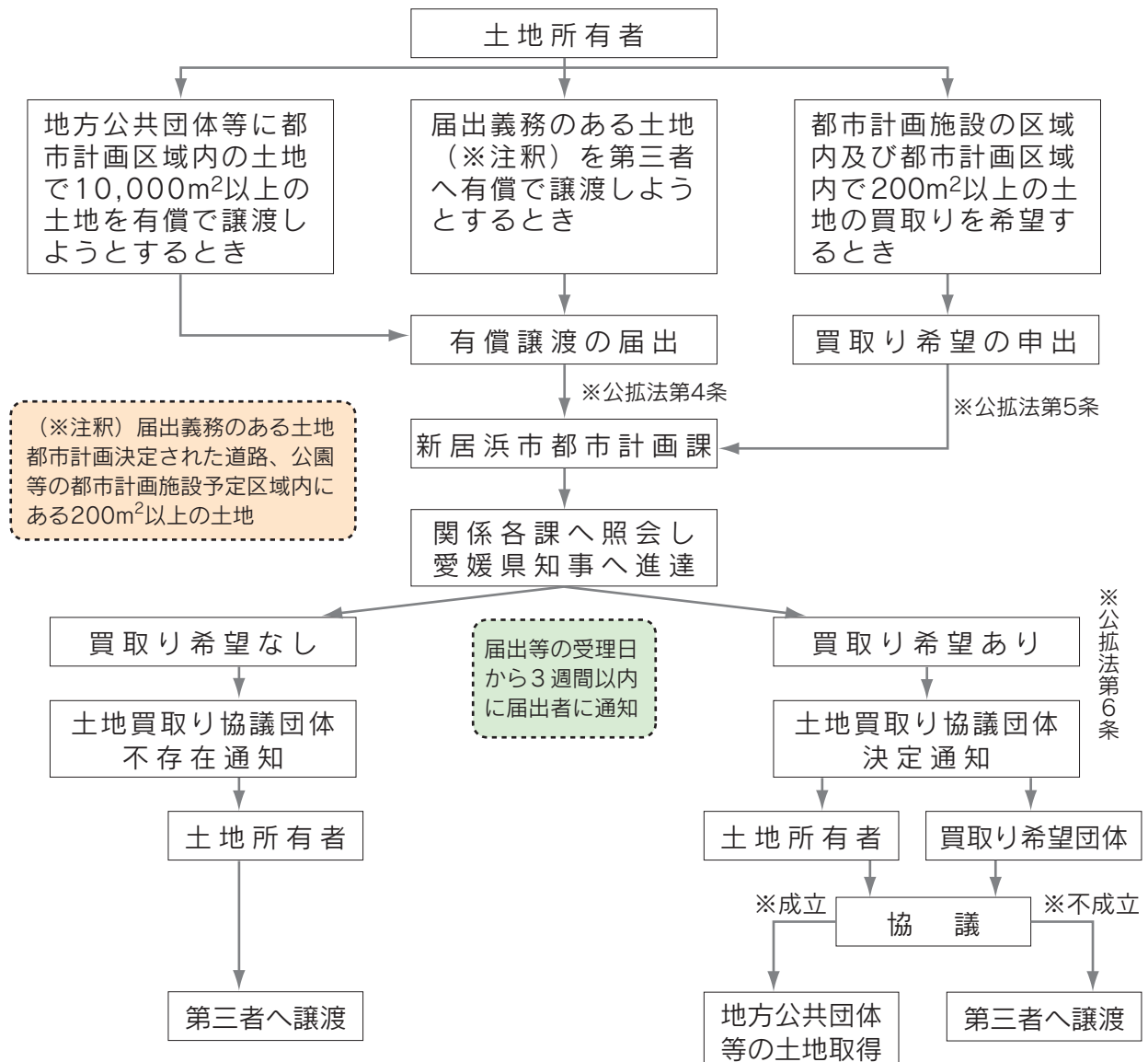


## ○公有地の拡大の推進に関する法律のはなし

この法律は、地方公共団体等が公共の目的のために必要な道路、公園などの土地を計画的に取得することを目的として制定されました。このため、一定面積以上の土地を有償で譲渡しようとするときは、知事に届出が必要です。

また、土地について、地方公共団体等による買取りを希望するときは知事に申し出ることができます。

### ■手続きの流れ（フロー）



#### ■届出をしないとどうなる？

届出をしなかったり、偽りの届出をした者、届出・申し出をしたにもかかわらず知事からの通知を受ける前に土地を譲渡した者は、50万円以下の過料に処せられることがあります。

#### ■税の特別控除措置

この制度に基づいた協議により、土地を地方公共団体等へ譲渡したときは、税制上の特典（租税特別措置法の譲渡所得の特別控除）が受けられることになります。





## ■届出・申出書類

土地取引の届出や買取りを希望するときは次の図書を提出してください。

- ・届出書（書式はホームページに掲載しています）
- ・土地の位置を明らかにした地形図（位置図）
- ・土地及び付近の状況を明らかにした図面（住宅案内図等）
- ・土地の形状を明らかにした図面（公図等）

## (3) 環境基準のはなし

環境基準とは、人の健康の保護及び生活環境の保全のうえで維持されることが望ましい基準として環境基本法に基づき大気、水質、騒音、土壌などの基準を定めたものです。

このうち、騒音・振動については、原則として都市計画（用途地域）に基づいて基準が定められています。

# 8 お問い合わせ先一覧

## ■都市計画や土地利用に関すること

お問い合わせの内容	お問い合わせ先	電話番号
都市計画決定の手続き、内容	都市計画課	65-1270
用途地域及び特定用途制限地域		
都市計画の制限		
建築確認及び開発許可	建築指導課	65-1273
土地区画整理事業及び新居浜駅周辺の整備に関すること	区画整理課	65-1275
	駅周辺整備室	65-3580
農地に関すること	農業委員会	65-1313
農用地、農業に関すること	農林水産課	65-1262
臨港地区に関すること	港湾課	65-1350

## ■公園・緑地に関すること

都市公園、ポケットパークなど	都市計画課	65-1270
児童公園	児童福祉課	65-1242

## ■道路・河川・水路に関すること

都市計画道路に関すること	都市計画課	65-1270
道路に関すること	道路課	65-1272
農道、農業用水路に関すること	農地整備課	65-1263
河川に関すること	下水道建設課	65-1281

## ■その他

新居浜市長期総合計画	総合政策課	65-1210
屋外広告物	都市計画課	65-1270
環境に関すること	環境保全課	65-1512