



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。

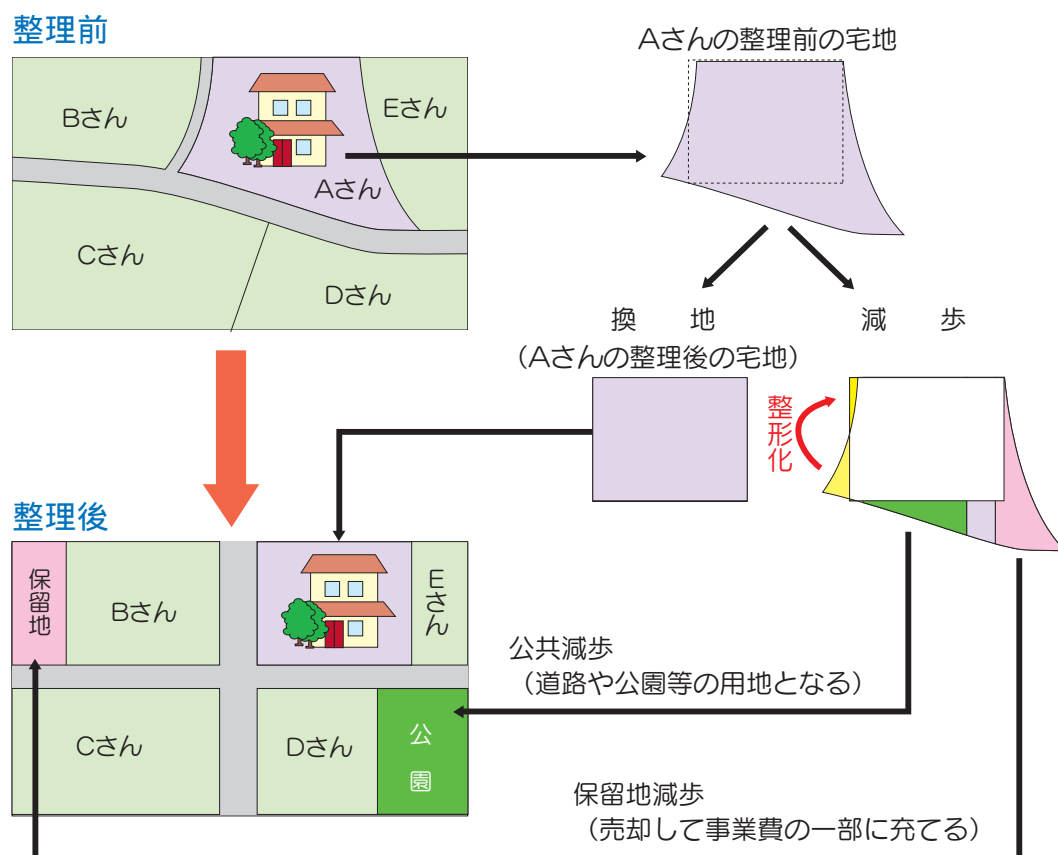
■土地区画整理事業の進め方

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）



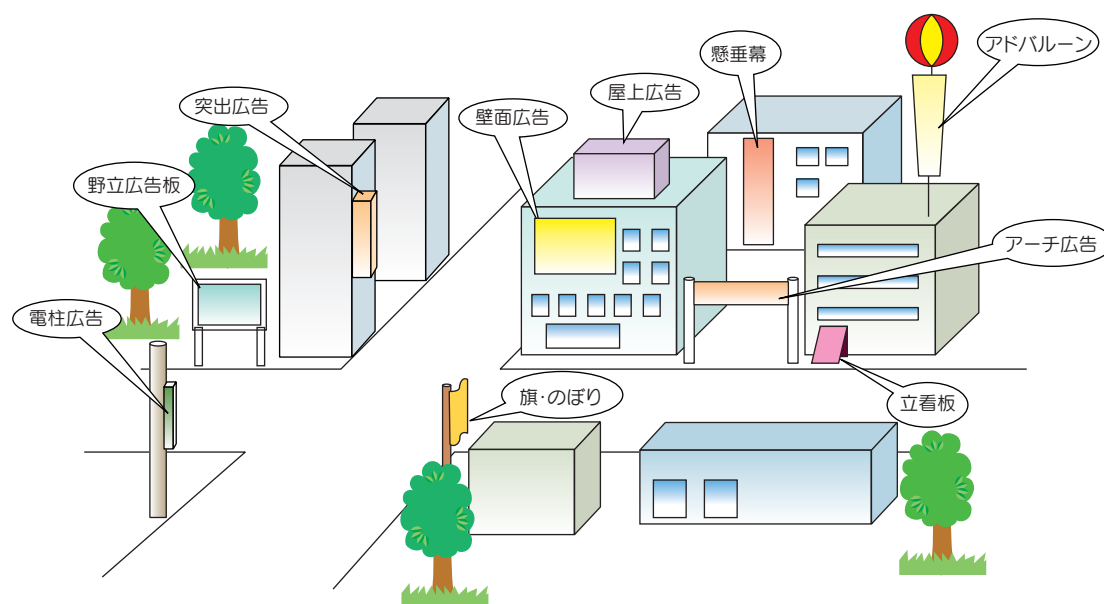
施行区域

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。

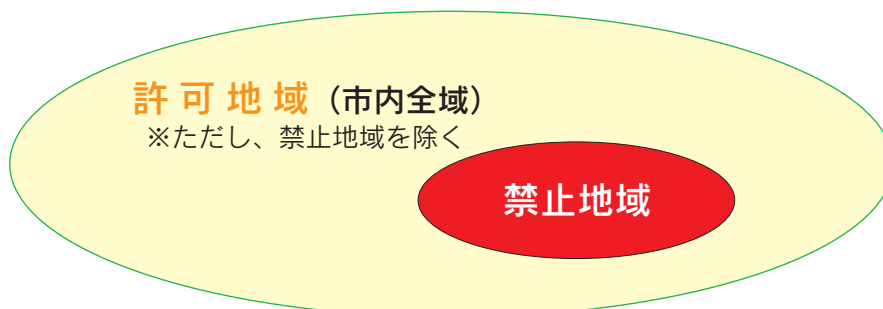


■規制のあらまし

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

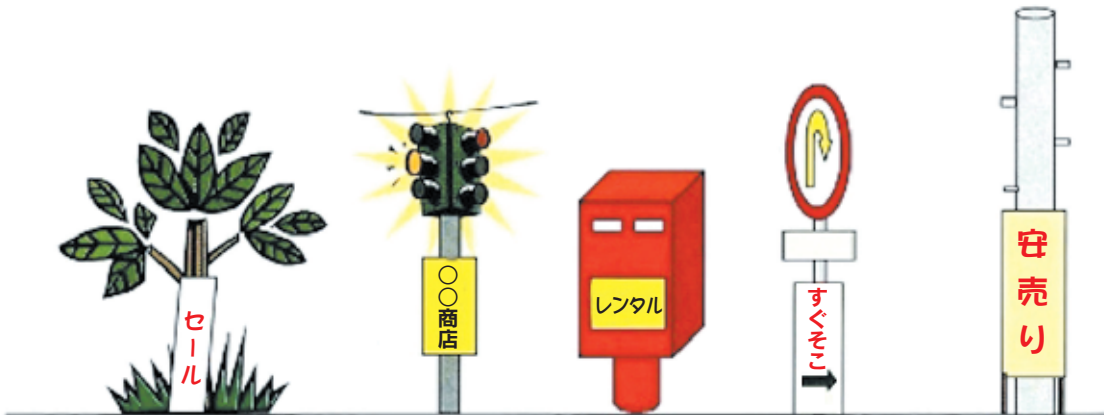




■禁止物件

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。

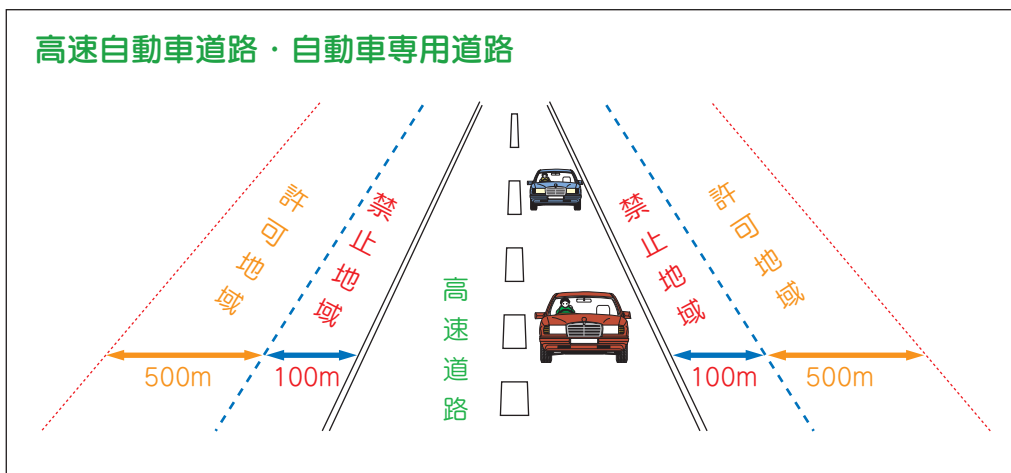
橋梁、高架構造、分離帯、記念碑、街路樹、信号機、道路標識、郵便ポスト、電話ボックス、知事が指定する電柱及び街路灯など



■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				

範囲上の図面番号を縦向きで入力してください。横書きは入力できません。

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

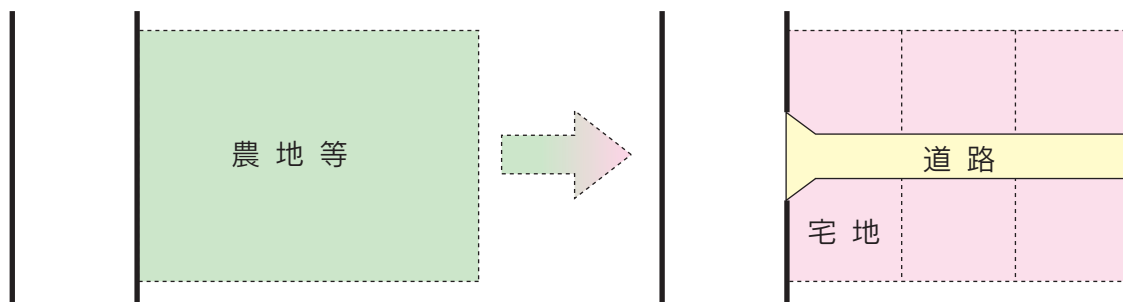
開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質を変更することです。

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)



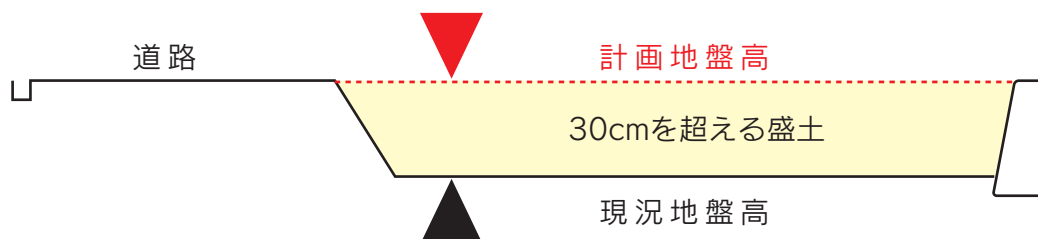
○形質の変更とは…

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。

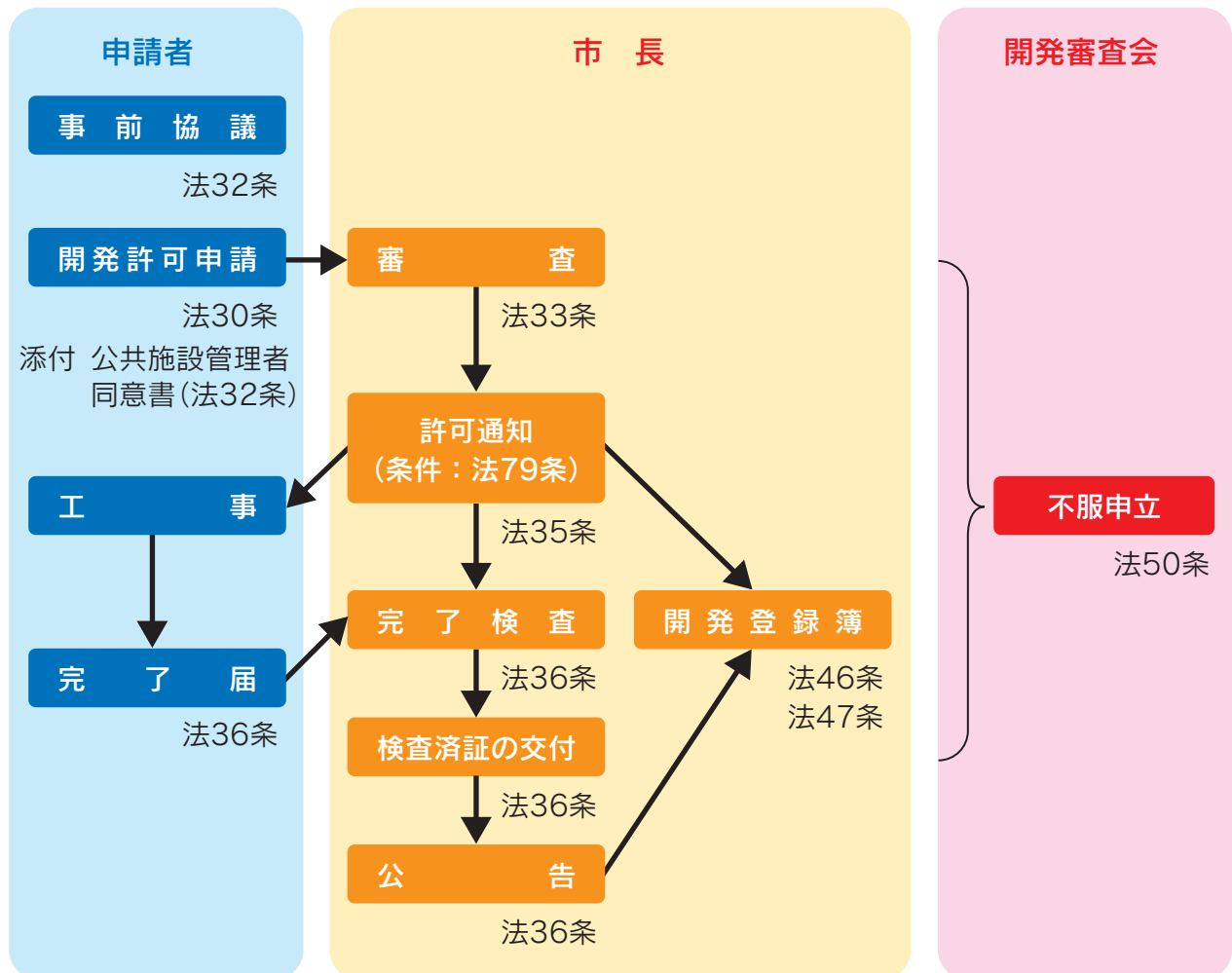
○許可を受けなければならない規模について…

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							
			第一種居住低層地域	第二種居住低層地域	第一種中高層地域	第二種中高層地域	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	幹線道路沿地地区	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	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		3,000㎡を超えるもの、3階以上	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
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	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		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	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
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）	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）	原動機を使用する工場で、150㎡を超えるものただし、次の工場（別表2の「ぬ」の一）を除く。	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		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や多い工場）	医薬物の製造、危険物の製造、マッチ・ニトロ・アセート等、合成染料等・ゴム製品等・乾燥油又は引火性溶剤を用いる製造・木材を原料とする活性炭、石炭ガス類等・可燃性ガス等・圧縮ガス又は液化ガス～肥料・製紙・製革・アスファルト・セメント・金属の溶解又は精錬、その他の製造	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○
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50kgを超え20T以内、ガソリン2,000Lを超え10,000L以内、他	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	火薬20Tを超えるもの、ガソリン10,000Lを超えるもの、他	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○		



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。

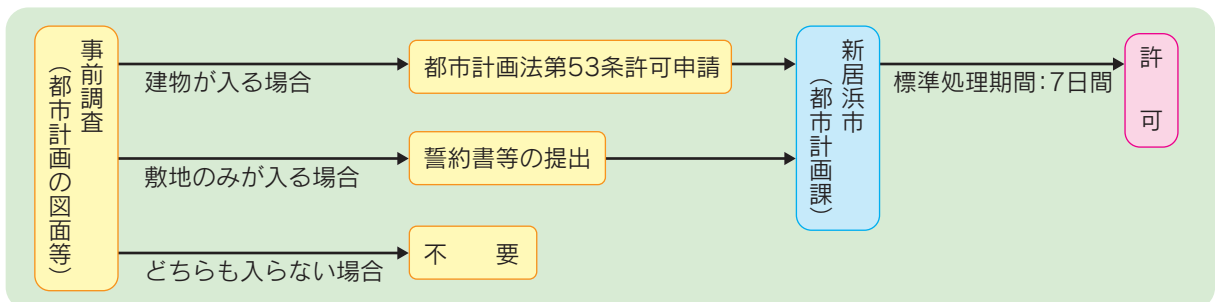
この制度は、都市計画施設の区域内における建築物の建築に一定の条件を加えることにより、道路や公園などの都市計画事業を円滑に進めるためのものです。

○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。

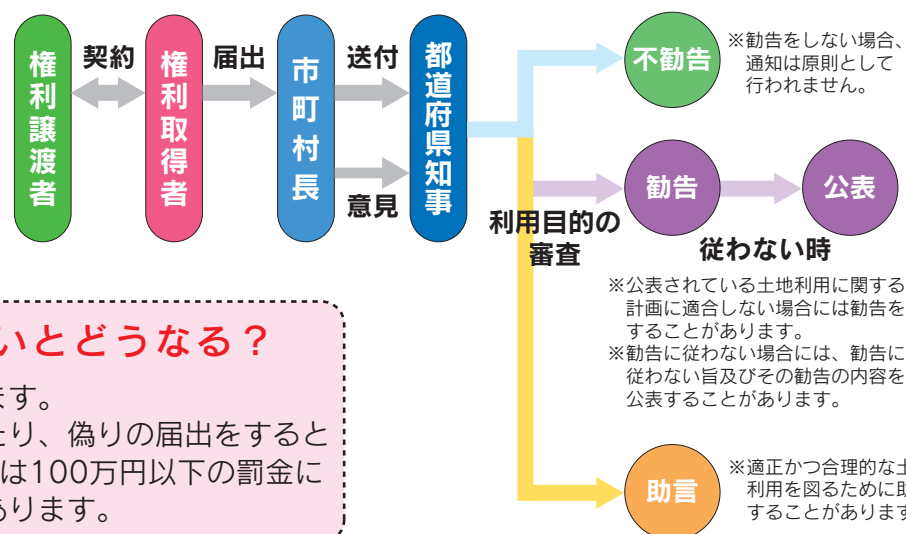
※取引の予約も含まれます

■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。

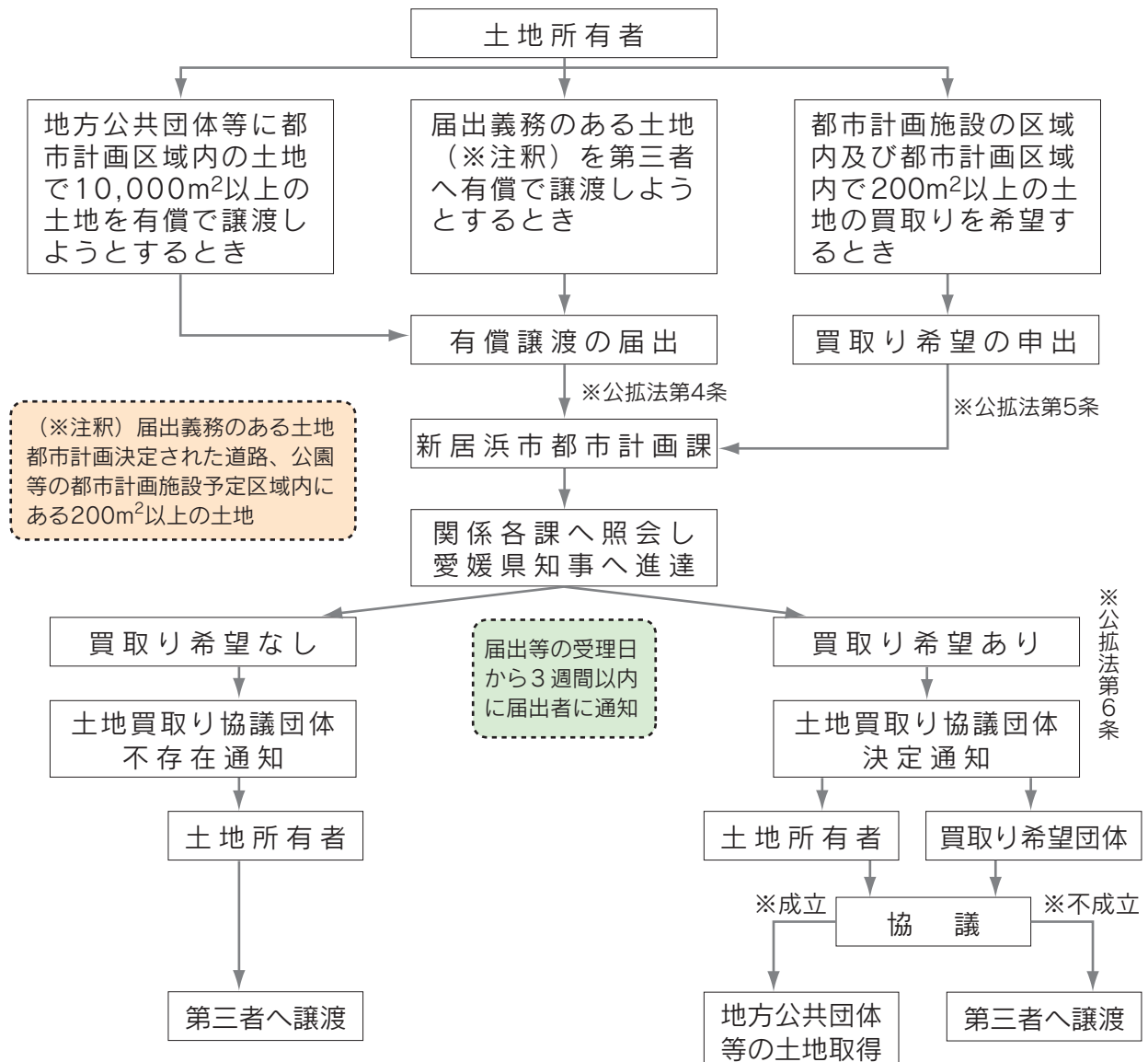


○公有地の拡大の推進に関する法律のはなし

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