

議案第149号

新居浜都市計画用途地域の変更案について

(新居浜市決定)

新居浜都市計画用途地域の変更（新居浜市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	外壁の 後 退 距離の 限 度	建築物の 敷地面積 の最低 限 度	建築物の 高さの 限 度	その他 (比率)	備 考 (少数第一位 の面積)
第一種低層 住居専用地域 小 計	約 53ha 約 271ha 約 324ha	6/10 以下 8/10 以下	4/10 以下 5/10 以下	—	—	10m 10m	2.1% 10.7% 12.8%	約 52.8ha 約271.3ha 約324.1ha
第一種中高層 住居専用地域	約 345ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	13.6%	約345.3ha
第一種住居地域	約 517ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	20.4%	約516.8ha
第二種住居地域	約 97ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.8%	約 97.3ha
準住居地域	約 82ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.2%	約 82.4ha
近隣商業地域	約 71ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	2.8%	約70.9ha
商 業 地 域	約 201ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	7.9%	約201.2ha
準工業地域	約 79ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.1%	約 78.5ha
工 業 地 域	約 107ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.2%	約107.3ha
工業専用地域	約 713ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	28.2%	約713.1ha
合 計	約 2,537ha						100.0%	約2,536.9ha

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

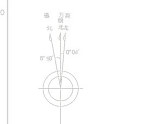
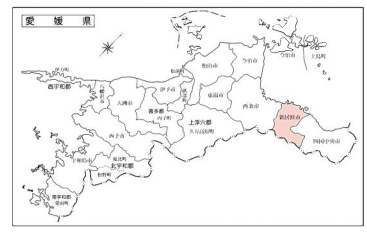
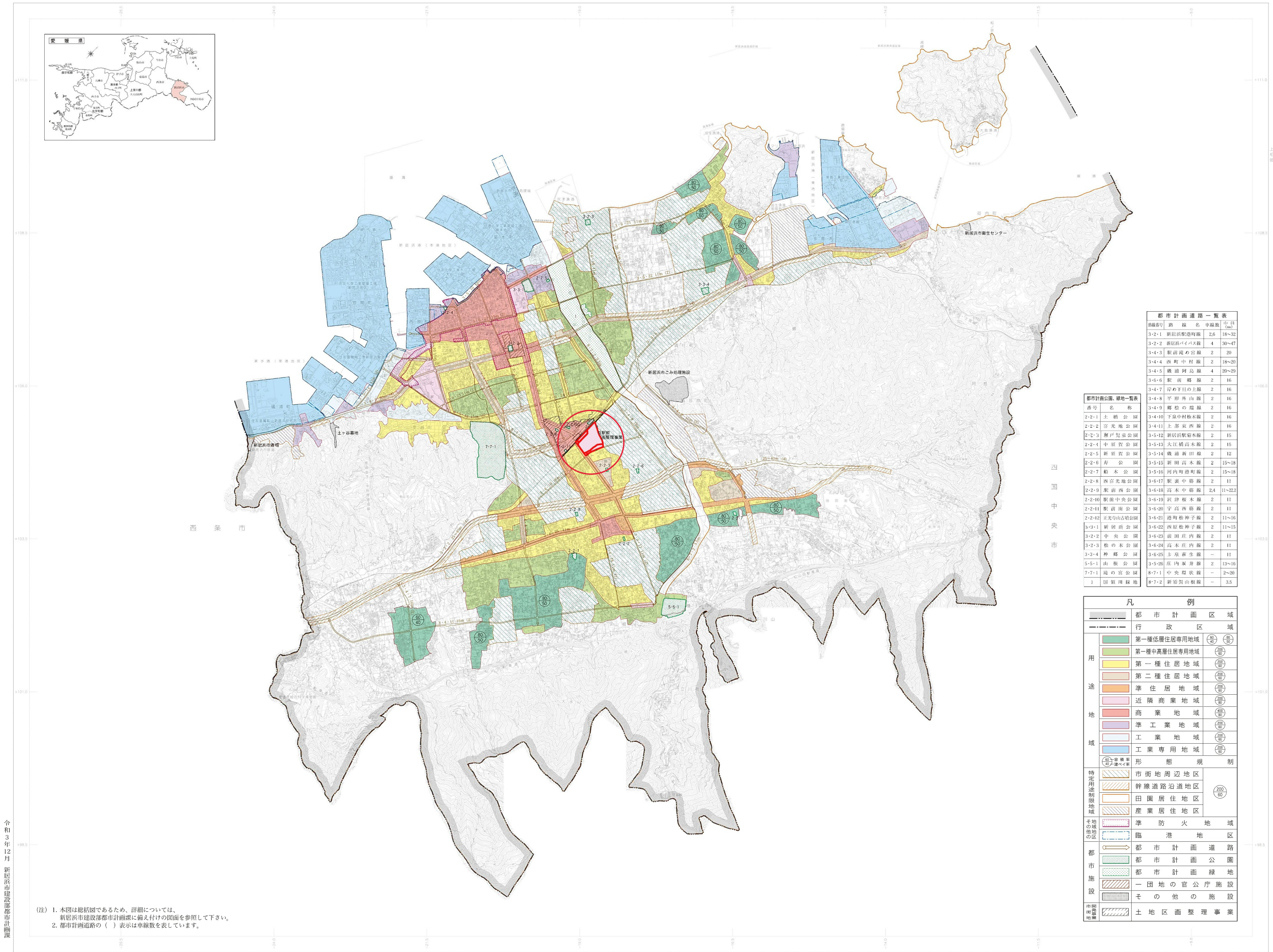
## 理 由

今回の土地利用の変更は、令和3年3月に改訂した新居浜市都市計画マスタープランに基づき、社会経済情勢の変化に対応した多様な都市形成を図り、魅力と活力があるまちづくりを推進するため、将来の都市構造となるよう用途地域の変更をしようとするものである。

新居浜駅南地区は、立地適正化計画において都市機能誘導区域として位置付けており、交通結節点である新居浜駅周辺の一体的な利用により、利便性の高い都市拠点の構築を図り、快適な都市環境や賑わいを創出するものである。よって、業務活動の利便性増進や将来的な都市機能の高度化を推進していくため、「第一種住居地域」及び「準住居地域」を「近隣商業地域」に変更しようとするものである。



# 新居浜市都市計画図



**都市計画道路一覧表**

路線番号	路線名	車線数	幅員 (m)
3-2-1	新居浜環状線	2,6	18~32
3-2-2	新居浜バイパス線	4	30~47
3-4-3	駅前地の宮線	2	20
3-4-4	西野中村線	2	18~20
3-4-5	観音河島線	4	20~29
3-6-6	駅前線	2	16
3-4-7	塚の下目の土庫	2	16
3-4-8	平野外山線	2	16
3-4-9	郷松の臨線	2	16
3-4-10	下原中村松本線	2	16
3-4-11	上原東西線	2	16
3-5-12	新居浜駅前線	2	15
3-5-13	大江橋高木線	2	15
3-5-14	観音新田線	2	12
3-5-15	新田高木線	2	15~18
3-5-16	河内町町線	2	15~18
3-6-17	釈迦中筋線	2	11
3-6-18	高木中筋線	2,4	11~22,2
3-6-19	武津坂本線	2	11
3-6-20	宇高筋線	2	11
3-6-21	西野松神子線	2	11~15
3-6-22	西野松神子線	2	11~15
3-6-23	前田庄内線	2	11
3-6-24	高木庄内線	2	11
3-6-25	上原森生線	-	11
3-5-26	庄内森生線	2	13~16
8-7-1	中央環状線	-	2~20
8-7-2	新居賀山線	-	3.5

**都市計画公園、緑地一覧表**

番号	名称	面積 (㎡)
2-2-1	土橋公園	2
2-2-2	宮光地公園	2
2-2-3	藤ヶ野公園	2
2-2-4	中里野公園	2
2-2-5	新居賀公園	2
2-2-6	寿公園	2
2-2-7	船木公園	2
2-2-8	西宮光地公園	2
2-2-9	東前西公園	2
2-2-10	駅前中央公園	2
2-2-11	駅前南公園	2
2-2-12	正光寺山公園	2
3-3-1	新居賀公園	2
3-3-2	中央公園	2
3-3-3	松の木公園	2
3-3-4	神郷公園	-
5-5-1	山根公園	2
7-7-1	池の宮公園	2
1	田原川緑地	-

**凡例**

都市計画区域	行政区域
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
第二種住居地域	第二種住居地域
準住居地域	準住居地域
近隣商業地域	近隣商業地域
商業地域	商業地域
準工業地域	準工業地域
工業地域	工業地域
工業専用地域	工業専用地域
形態規制	形態規制
特定用途制限地域	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
その他の地域	準防火地域 臨港地域
都市施設	都市計画道路 都市計画公園 都市計画緑地 一団地の官公庁施設 その他の施設
市街地	土地区画整理事業

記号

○ 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  
○ 工業専用地域  
○ 形態規制  
○ 特定用途制限地域  
○ 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  
○ 準防火地域  
○ 臨港地域  
○ 都市計画道路  
○ 都市計画公園  
○ 都市計画緑地  
○ 一団地の官公庁施設  
○ その他の施設  
○ 土地区画整理事業

注記

1. 本図は縮尺図であるため、詳細については、新居浜市建設部都市計画課に備え付けの図面を参照して下さい。

2. 都市計画道路の ( ) 表示は車線数を表しています。

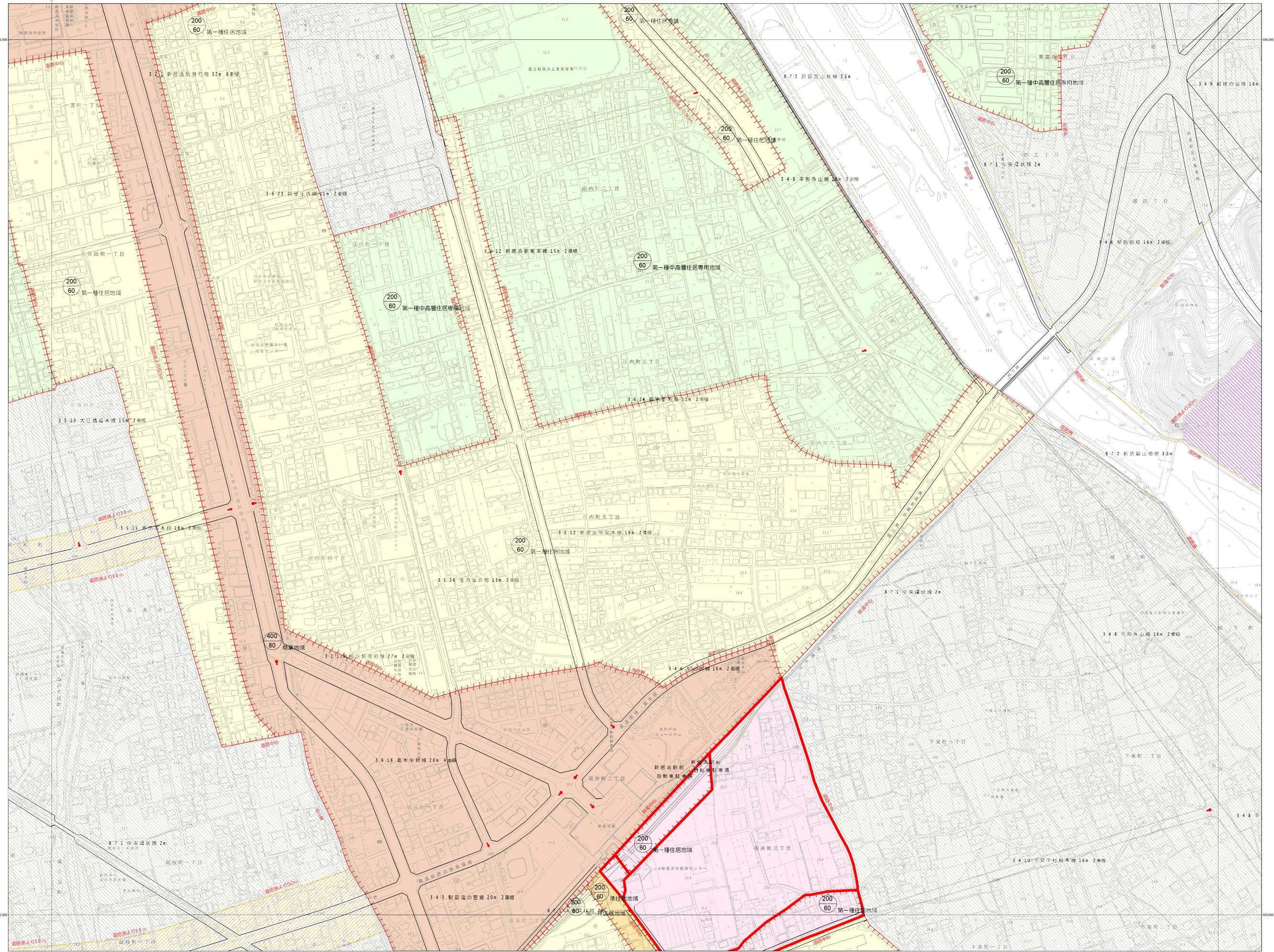
新居浜市建設部都市計画課

新居浜市建設部都市計画課

令和3年12月 新居浜市建設部都市計画課

(注) 1. 本図は縮尺図であるため、詳細については、新居浜市建設部都市計画課に備え付けの図面を参照して下さい。  
2. 都市計画道路の ( ) 表示は車線数を表しています。



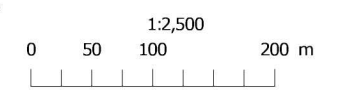


13	14	15
21	22	23
29	30	31

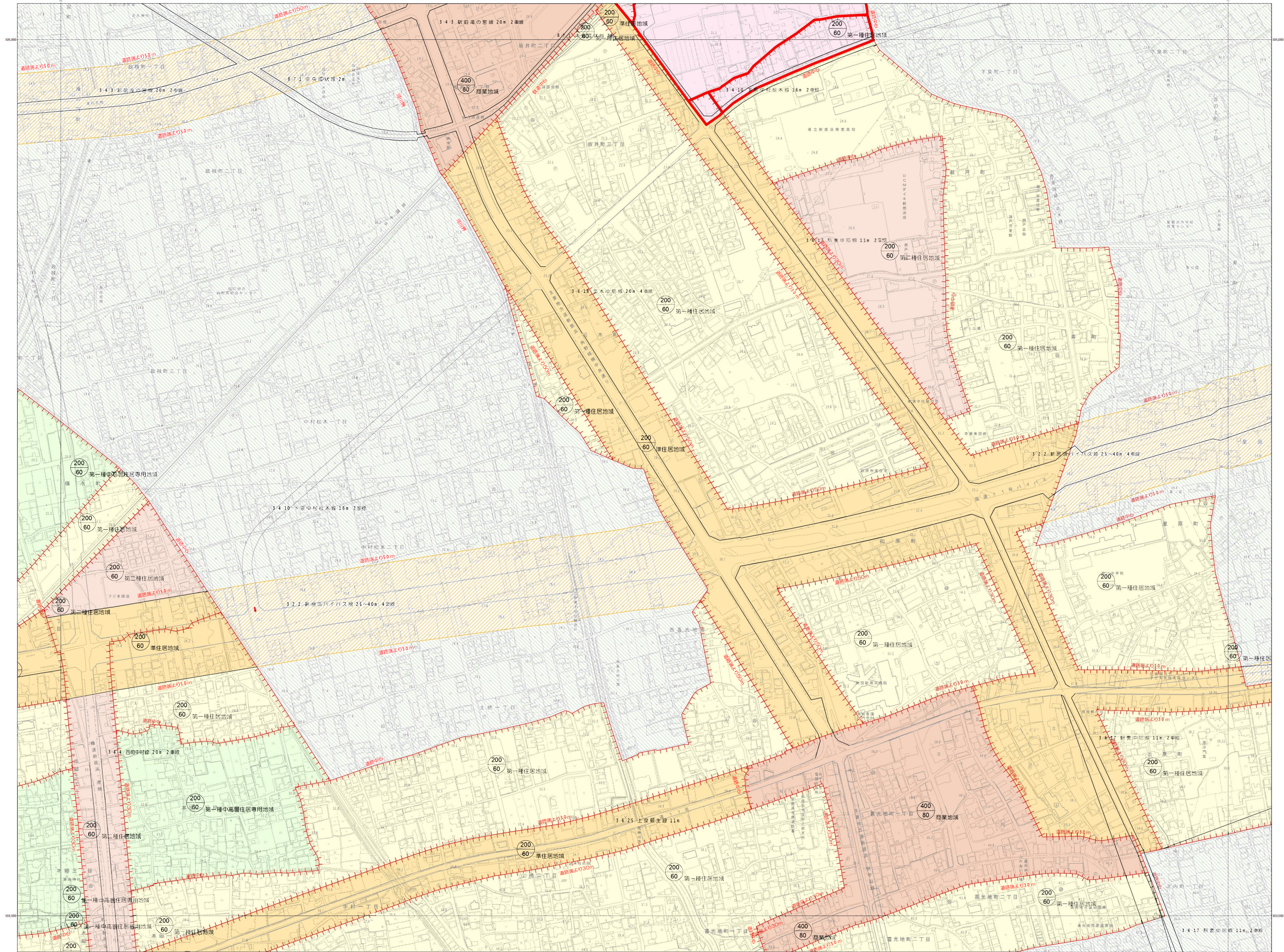


凡 例	
<span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	第一種低層住居専用地域
<span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	第一種中高層住居専用地域
<span style="background-color: #FFFFE0; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	第一種住居地域
<span style="background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	第二種住居地域
<span style="background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	準住居地域
<span style="background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	近隣商業地域
<span style="background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	商業地域
<span style="background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	準工業地域
<span style="background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	工業地域
<span style="background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	工業専用地域
<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">200 60</span>	上段：容積率
<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">50</span>	下段：建ぺい率
<span style="background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	市街地周辺地区
<span style="background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	幹線道路沿道地区
<span style="background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	田園居住地区
<span style="background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	産業居住地区
ただし、次の区域は除く。 ① 需用地区域。 ② 保安林。 ③ 農地法第5条第2項第1号に掲げる農地または採草放牧地の区域。	
<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	都市計画道路（整備済） 平成31年4月1日現在
<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	都市計画道路（未整備） 平成31年4月1日現在
<span style="color: red;">●</span>	起点
<span style="color: red;">—</span>	終点

<span style="border: 2px dashed red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	既決定地域
<span style="border: 2px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	変更に係る地域及び地区





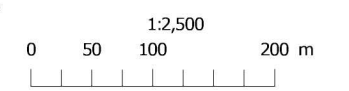


21	22	23
29	30	31
35	36	37



凡 例	
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第一種住宅地域
	第二種住宅地域
	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
	上段：容積率 下段：建ぺい率
	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
ただし、次の区域は除く。 ① 需用地区域。 ② 保安林。 ③ 農地法第5条第2項第1号に掲げる農地または採草放牧地の区域。	
	都市計画道路（整備済） 平成31年4月1日現在
	都市計画道路（未整備） 平成31年4月1日現在
	起点
	終点

	既決定地域
	変更に係る地域及び地区





議案第150号

新居浜都市計画特定用途制限地域の変更案について

(新居浜市決定)



新居浜都市計画特定用途制限地域の変更（新居浜市決定）

都市計画特定用途制限地域を次のように変更する。

種 類	面 積	制限すべき特定の建築物等の用途の概要	備 考
特定用途制限地域 (市街地周辺地区)	約 803ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一定規模以上の店舗・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</li> </ul>	
〃 (幹線道路沿道地区)	約 147ha	<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>・一定規模以上の自動車修理工場</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</li> </ul>	
〃 (田園居住地区)	約 6,371ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模な事務所、店舗</li> <li>・大規模な宿泊施設、運動施設</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>・一定規模以上の自動車修理工場</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</li> </ul>	
〃 (産業居住地区)	約 140ha	<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</li> </ul>	
合 計	約 7,461ha		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

今回の土地利用の変更は、令和3年3月に改訂した新居浜市都市計画マスタープランに基づき、良好な住環境の形成・保全と住居や地域産業等の用途のために必要な空間を確保し、さらに、社会経済情勢の変化に対応した多様な都市形成を図り魅力と活力があるまちづくりを推進するため、用途地域に隣接し既成市街地内にある用途白地地域について用途地域の指定を行うものである。

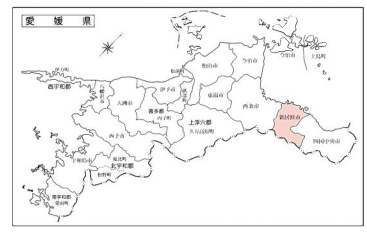
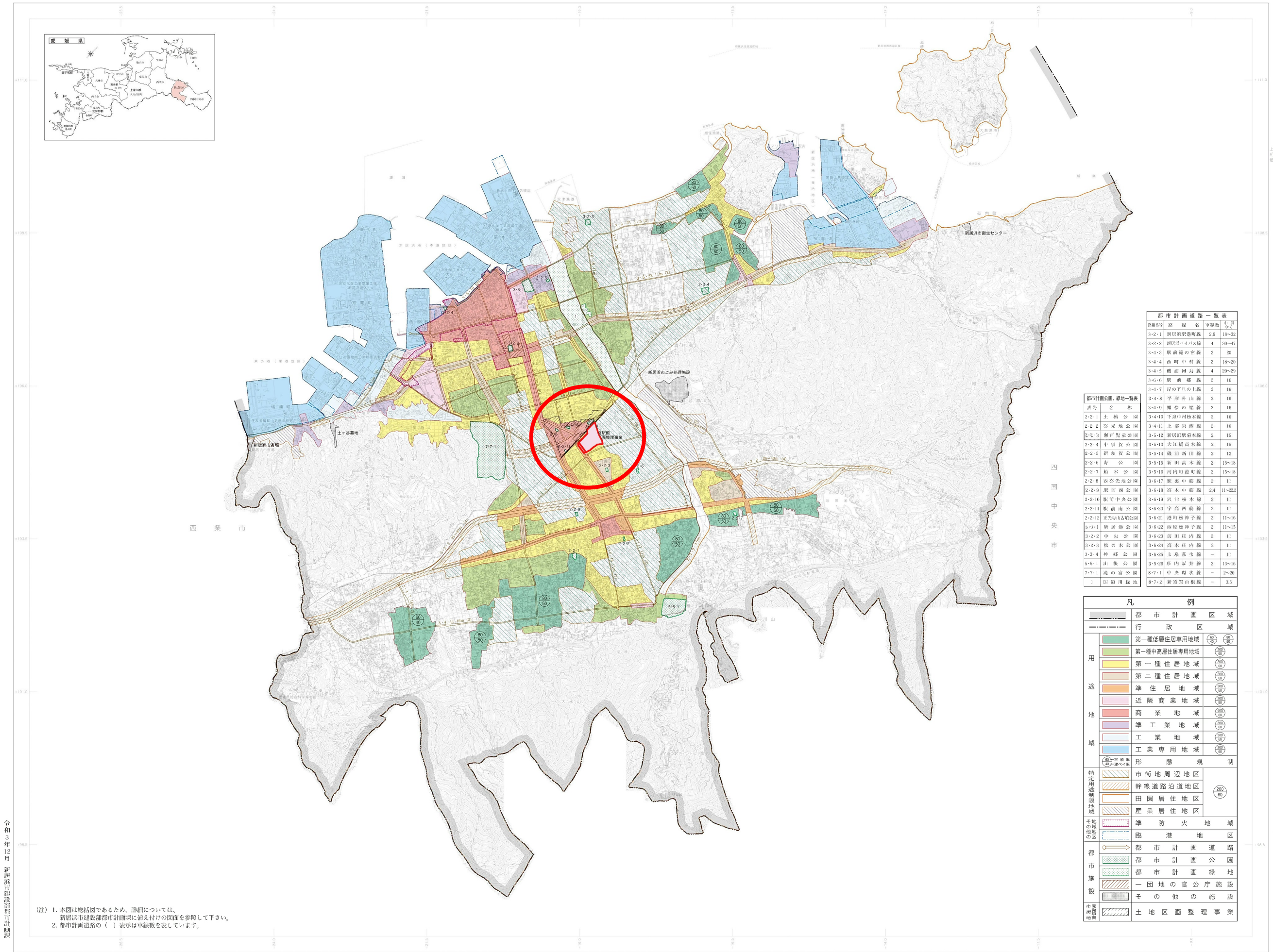
新居浜駅南地区は、立地適正化計画において都市機能誘導区域として位置付けており、交通結節点である新居浜駅周辺の一体的な利用により、利便性の高い都市拠点の構築を図り、快適な都市環境や賑わいを創出するものである。

よって、業務活動の利便性増進や将来的な都市機能の高度化を推進していくため、特定用途制限地域の「幹線道路沿道地区」及び「市街地周辺地区」を用途地域の「近隣商業地域」に指定しようとするものである。



# 新居浜市都市計画図

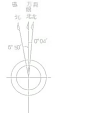
議案第150号 新居浜市都市計画特定用途制限地域の変更案について



路線番号	路線名	車線数	中径 (m)
3-2-1	新居浜駅前通	2,6	18~32
3-2-2	新居浜バイパス線	4	30~47
3-4-3	駅前通の宮線	2	20
3-4-4	西町中村線	2	18~20
3-4-5	磯道河島線	4	20~29
3-4-6	駅前通線	2	16
3-4-7	岸の下駄の上線	2	16
3-4-8	平野外山線	2	16
3-4-9	郷松の堀線	2	16
3-4-10	下原中村橋本線	2	16
3-4-11	上原東西線	2	16
3-5-12	新居浜駅前線	2	15
3-5-13	大江橋高木線	2	15
3-5-14	磯道新田線	2	12
3-5-15	新田高木線	2	15~18
3-5-16	河内町町線	2	15~18
3-6-17	製麦中筋線	2	11
3-6-18	高木中筋線	2,4	11~22,2
3-6-19	沢津橋本線	2	11
3-6-20	宇高筋線	2	11
3-6-21	西町松神子線	2	11~16
3-6-22	西町松神子線	2	11~15
3-6-23	前田庄内線	2	11
3-6-24	高木庄内線	2	11
3-6-25	上原森生線	-	11
3-5-26	庄内森生線	2	13~16
8-7-1	中央環状線	-	2~20
8-7-2	新居山根線	-	3,5

番号	名称
2-2-1	土橋公園
2-2-2	宮光地公園
2-2-3	藤戸聖堂公園
2-2-4	中里賀公園
2-2-5	新居賀公園
2-2-6	寿公園
2-2-7	船木公園
2-2-8	西宮光地公園
2-2-9	東前西公園
2-2-10	駅前中央公園
2-2-11	駅前南公園
2-2-12	正光寺山古跡公園
3-3-1	新居賀公園
3-3-2	中央公園
3-3-3	松の木公園
3-3-4	神郷公園
5-5-1	山根公園
7-7-1	池の宮公園
1	田原川緑地

都市計画区域	行政区域
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	工業専用地域
形態規制	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	準防火地域
臨港地区	都市計画道路
都市計画公園	都市計画緑地
一団地の官公庁施設	その他の施設
土地区画整理事業	



上記は概略図であり、詳細は各図面に準じてください。

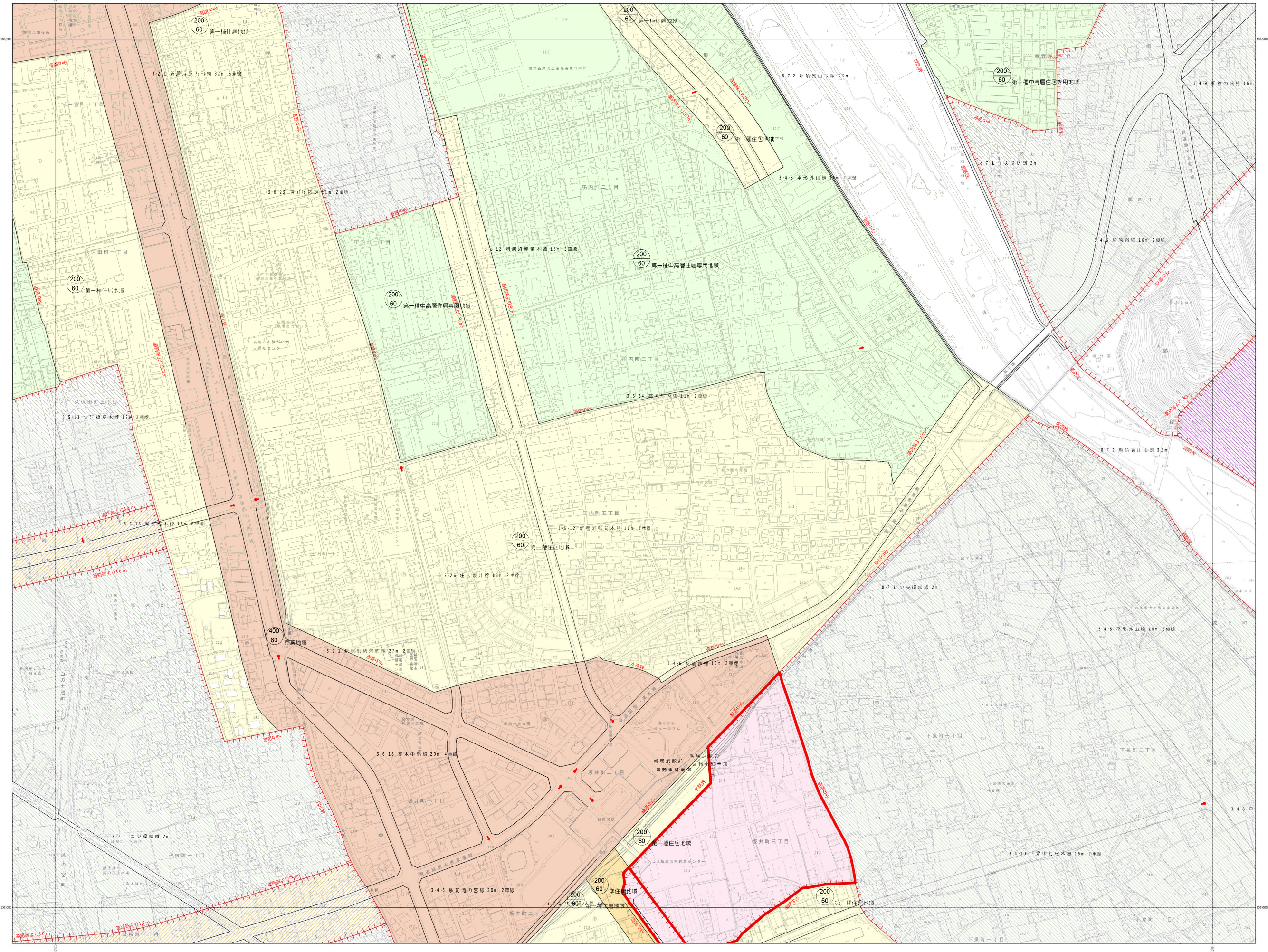
○	市街地周辺地区
○	幹線道路沿道地区
○	田園居住地区
○	産業居住地区
○	準防火地域
○	臨港地区
○	都市計画道路
○	都市計画公園
○	都市計画緑地
○	一団地の官公庁施設
○	その他の施設
○	土地区画整理事業

新居浜市 都市計画課

(注) 1. 本図は縮刷図であるため、詳細については、新居浜市建設部都市計画課に備え付けの図面を参照して下さい。  
2. 都市計画道路の( )表示は車線数を表しています。

令和3年12月 新居浜市建設部都市計画課



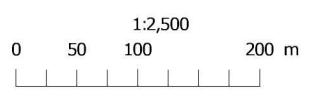


13	14	15
21	22	23
29	30	31

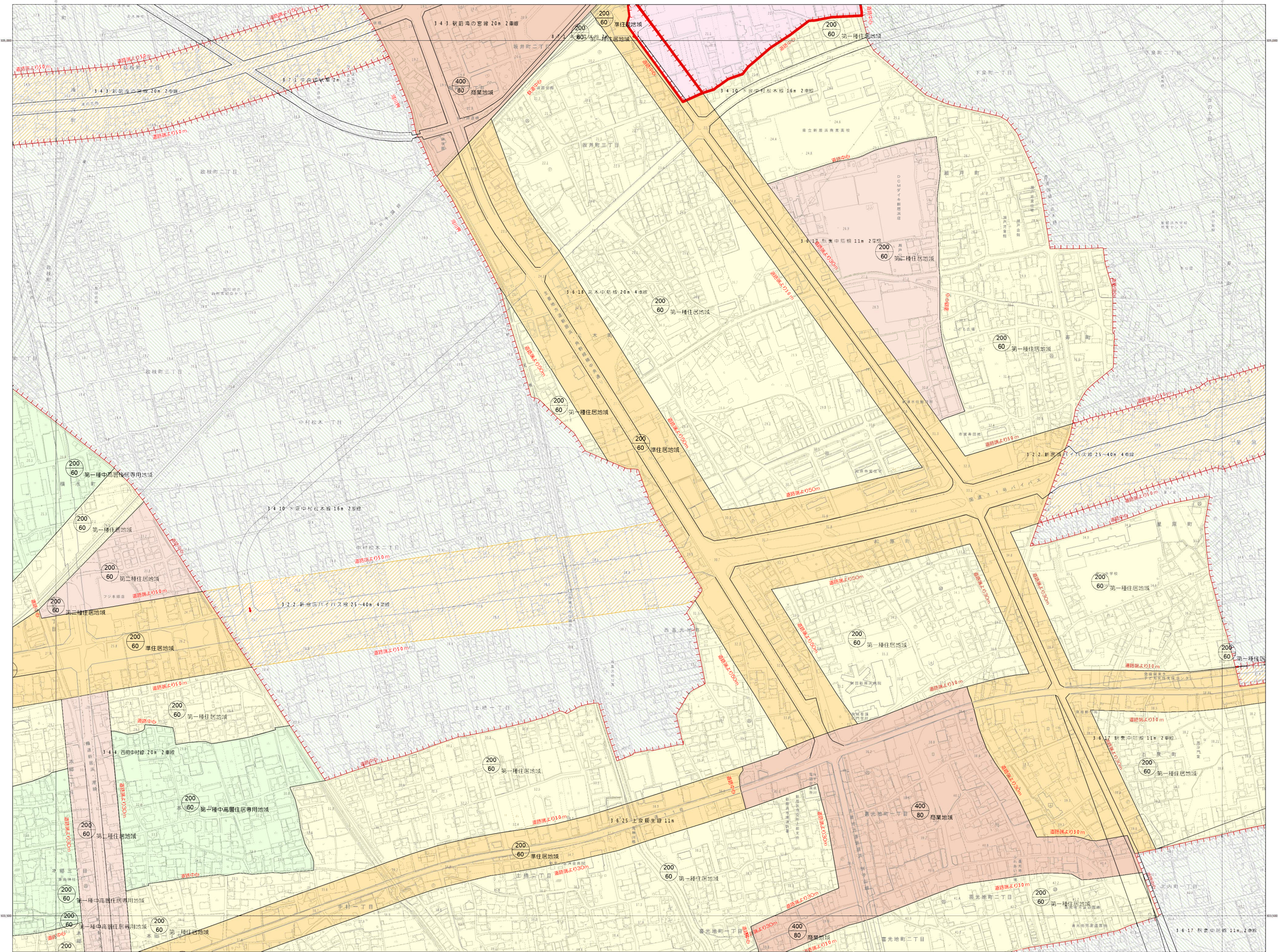


凡 例	
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	上段：容積率
	下段：建ぺい率
	市街地周辺地区
	幹線道路沿道地区
	田園居住地区
	産業居住地区
ただし、次の区域は除く。 ① 需用地区域。 ② 保安林。 ③ 農地法第5条第2項第1号に掲げる農地または採草放牧地の区域。	
	都市計画道路（整備済） 平成31年4月1日現在
	都市計画道路（未整備） 平成31年4月1日現在
	起点
	終点

	既定地域
	変更に係る地域及び地区







21	22	23
29	30	31
35	36	37



凡 例	
	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
	工業専用地域
	上段：容積率 下段：建ぺい率
	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
ただし、次の区域は除く。 ① 需用地区域 ② 保安林 ③ 農地法第5条第2項第1号に掲げる農地または採草放牧地の区域	
	都市計画道路（整備済） 平成31年4月1日現在
	都市計画道路（未整備） 平成31年4月1日現在
	起点
	終点

	既決定地域
	変更に係る地域及び地区

