

第70回新居浜市都市計画審議会
議案書

審議日 令和2年6月26日（金）

第 7 0 回新居浜市都市計画審議会 目次

番 号	件 名
議案第 138 号	新居浜都市計画用途地域の変更について (新居浜市決定)
議案第 139 号	新居浜都市計画特定用途制限地域の変更について (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	—	—	—	13.7%	約345.3ha
第一種住居地域	約 523ha	20/10以下	6 /10以下	—	—	—	20.7%	約523.3ha
第二種住居地域	約 99ha	20/10以下	6 /10以下	—	—	—	3.9%	約 99.3ha
準住居地域	約 83ha	20/10以下	6 /10以下	—	—	—	3.3%	約 82.8ha
近隣商業地域	約 58ha	20/10以下	8 /10以下	—	—	—	2.3%	約 58.1ha
商 業 地 域	約 201ha	40/10以下	8 /10以下	—	—	—	8.0%	約201.2ha
準工業地域	約 72ha	20/10以下	6 /10以下	—	—	—	2.8%	約 72.3ha
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 2,527ha						100.0%	約2,526.8ha

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

今回の変更は、現況の土地利用や国道 11 号新居浜バイパスの延伸など、社会経済情勢の変化をふまえ地域の実情に応じた見直しを行うものである。

本地区は、本市の主要な幹線道路である国道 11 号新居浜バイパス沿道であり、新居浜市都市計画マスタープランでは「周辺環境に配慮した上で、店舗や事務所等の立地を図る区域」に位置づけている。今回、国道 11 号新居浜バイパスの事業化に伴い、幹線道路沿道にふさわしい商業・業務施設を許容した土地の形態となるように、第一種住居地域及び第二種住居地域をともに準住居地域へ変更しようとするものである。

新居浜都市計画用途地域 字名一覧表

(新居浜市)

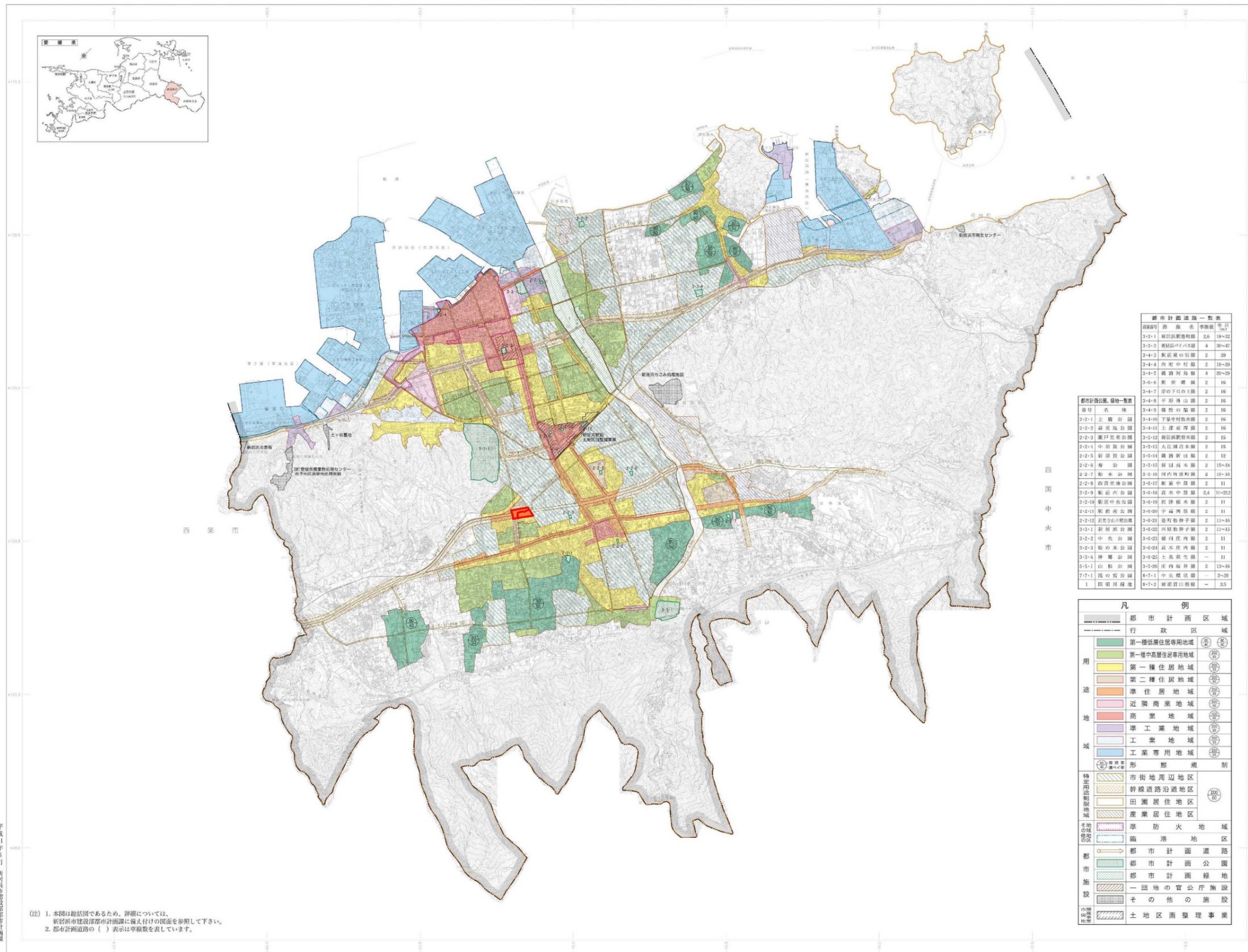
番号	地区名	字名
1	本郷	本郷一丁目の一部

新居浜都市計画用途地域 新旧対照表

(新居浜市)

種 類	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	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	面 積 (ha)				
						現計画 (ha)	比率 (%)	変更案 (ha)	比率 (%)	増 (ha)
第一種低層住居専用地域 小 計	6/10 以下	4/10 以下	—	—	10m	53	2.1	53	2.1	0
	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	271	10.7	271	10.7	0
						324	12.8	324	12.8	0
第一種中高層住居専用地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	345	13.7	345	13.7	0
第一種住居地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	525	20.8	523	20.7	-2.0
第二種住居地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	102	4.0	99	3.9	-2.3
準住居地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	79	3.1	83	3.3	4.3
近隣商業地域	20/10以下	8/10以下	—	—	—	58	2.3	58	2.3	0
商業地域	40/10以下	8/10以下	—	—	—	201	8.0	201	8.0	0
準工業地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	72	2.8	72	2.8	0
工業地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	107	4.2	107	4.2	0
工業専用地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	713	28.2	713	28.2	0
合 計						2,527	100.0	2,527	100.0	0

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	等級	延長 (m)
3-2-1	新居浜駅前通り	乙6	18~32
3-2-2	徳島バイパス線	4	30~47
3-4-3	駅前東の空路	2	20
3-4-4	西町中村線	2	18~20
3-4-5	磯崎河島線	4	20~29
3-6-6	駅前線	2	16
3-4-7	岸の下目の上線	2	16
3-4-8	平形井山線	2	16
3-4-9	郷地の堀線	2	16
3-4-10	下原中村橋本線	2	16
3-4-11	上津原西線	2	16
3-5-12	新居浜駅前本線	2	15
3-5-13	大江橋高木線	2	15
3-5-14	磯崎新田線	2	12
3-5-15	新田高木線	2	15~18
3-5-16	河内町通線	2	15~16
3-6-17	東瀬中野線	2	11
3-6-18	高木中野線	2,4	11~22.2
3-6-19	長津坂本線	2	11
3-6-20	宇崎西高線	2	11
3-6-21	西原新子線	2	11~16
3-6-22	西原新子線	2	11~15
3-6-23	高木庄内線	2	11
3-6-24	高木庄内線	2	11
3-6-25	上奥生線	-	11
3-5-1	山根公園	3-5-26	庄内坂井線 2 13~16
7-7-1	道の宮公園	8-7-1	中央橋公園 2~20
1	四国川緑地	8-7-2	新居浜山根線 - 3.5

都市計画公園、緑地一覧表

番号	名称
2-2-1	土鏡公園
2-2-2	新居浜公園
2-2-3	瀬戸野公園
2-2-4	中須賀公園
2-2-5	新居浜公園
2-2-6	寿公園
2-2-7	船木公園
2-2-8	西宮栄地公園
2-2-9	駅前西公園
2-2-10	駅前中央公園
2-2-11	駅前南公園
2-2-12	近美山公園
3-3-1	新居浜公園
3-3-2	中央公園
3-3-3	松の木公園
3-3-4	神楽公園
5-5-1	山根公園
7-7-1	道の宮公園
1	四国川緑地

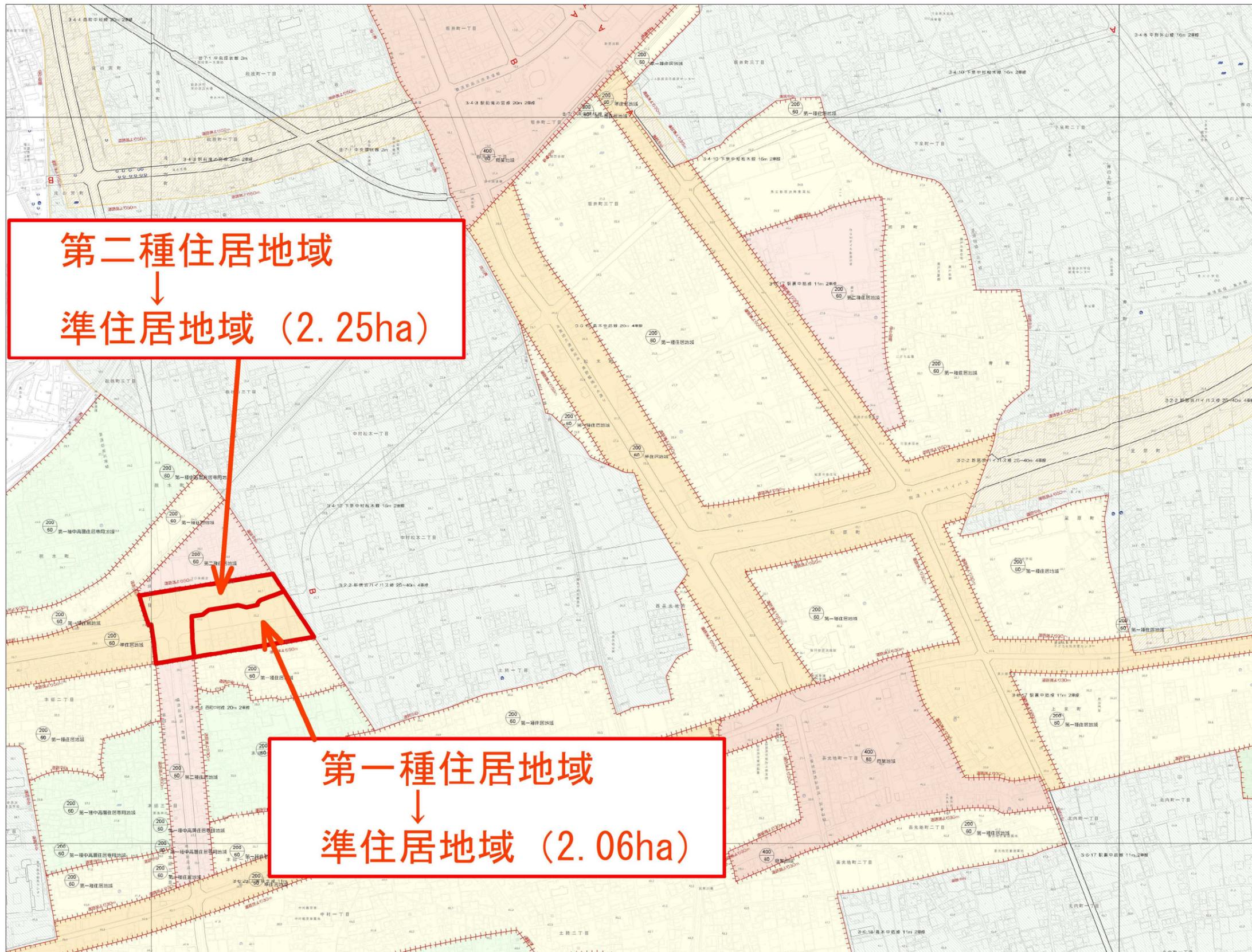
凡例

都市計画区域	行政区域
第一種低層住居専用地域	第一種中層住居専用地域
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
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
一団地の官公庁施設	その他の施設
土地地区画整理事業	

(注) 1. 本図は総括図であるため、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。

平成 31 年 3 月 新居浜市建設部都市計画課

1:25,000



	既定地域
	変更に係る地域

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：延べ率
	市街地再開発地区
	幹線道路沿道地区
	旧軍用地区
	商業住居地区
<small> 変更し、次の区域は除く。 ① 公園地区 ② 緑地地区 ③ 緑地帯地区 ④ 公園緑地地区 ⑤ 公園緑地地区 ⑥ 公園緑地地区 ⑦ 公園緑地地区 ⑧ 公園緑地地区 ⑨ 公園緑地地区 ⑩ 公園緑地地区 ⑪ 公園緑地地区 ⑫ 公園緑地地区 ⑬ 公園緑地地区 ⑭ 公園緑地地区 ⑮ 公園緑地地区 ⑯ 公園緑地地区 ⑰ 公園緑地地区 ⑱ 公園緑地地区 ⑲ 公園緑地地区 ⑳ 公園緑地地区 ㉑ 公園緑地地区 ㉒ 公園緑地地区 ㉓ 公園緑地地区 ㉔ 公園緑地地区 ㉕ 公園緑地地区 ㉖ 公園緑地地区 ㉗ 公園緑地地区 ㉘ 公園緑地地区 ㉙ 公園緑地地区 ㉚ 公園緑地地区 ㉛ 公園緑地地区 ㉜ 公園緑地地区 ㉝ 公園緑地地区 ㉞ 公園緑地地区 ㉟ 公園緑地地区 ㊱ 公園緑地地区 ㊲ 公園緑地地区 ㊳ 公園緑地地区 ㊴ 公園緑地地区 ㊵ 公園緑地地区 ㊶ 公園緑地地区 ㊷ 公園緑地地区 ㊸ 公園緑地地区 ㊹ 公園緑地地区 ㊺ 公園緑地地区 ㊻ 公園緑地地区 ㊼ 公園緑地地区 ㊽ 公園緑地地区 ㊾ 公園緑地地区 ㊿ 公園緑地地区 </small>	
	都市計画区域 (整備済)
	都市計画区域 (未整備)
	駅舎
	駅舎



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 812ha	<ul style="list-style-type: none"> ・一定規模以上の店舗・事務所 ・宿泊施設、運動施設、娯楽施設 ・一定規模以上の車庫、倉庫 ・自動車修理工場 ・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 ・一定量以上の危険物の貯蔵・処理の用に供する建築物 	
〃 (幹線道路沿道地区)	約 151ha	<ul style="list-style-type: none"> ・風俗営業施設及び一定規模以上の劇場等 ・一定規模以上の自動車修理工場 ・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 ・一定量以上の危険物の貯蔵・処理の用に供する建築物 	
〃 (田園居住地区)	約 6,383ha	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模な事務所、店舗 ・大規模な宿泊施設、運動施設 ・娯楽施設及び風俗営業施設 ・一定規模以上の車庫、倉庫 ・一定規模以上の自動車修理工場 ・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 ・一定量以上の危険物の貯蔵・処理の用に供する建築物 	
〃 (産業居住地区)	約 125ha	<ul style="list-style-type: none"> ・一定の風俗営業施設 ・危険性や環境を悪化させる恐れが多い工場 ・一定量以上の危険物の貯蔵・処理の用に供する建築物 	
合 計	約 7,471ha		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

今回の変更は、平成 28 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、社会情勢の変化に対応し、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、特定用途制限地域を変更しようとするものである。

今回変更する、中村・土橋・西喜光地地区は、主要幹線道路の国道 11 号新居浜バイパスの沿道であり、新居浜市都市計画マスタープランでは、「沿道型施設立地ゾーン」として位置づけられた区域であることから、幹線道路に面した区域を「幹線道路沿道地区」に変更し、秩序ある沿道環境の形成・保全を図る。

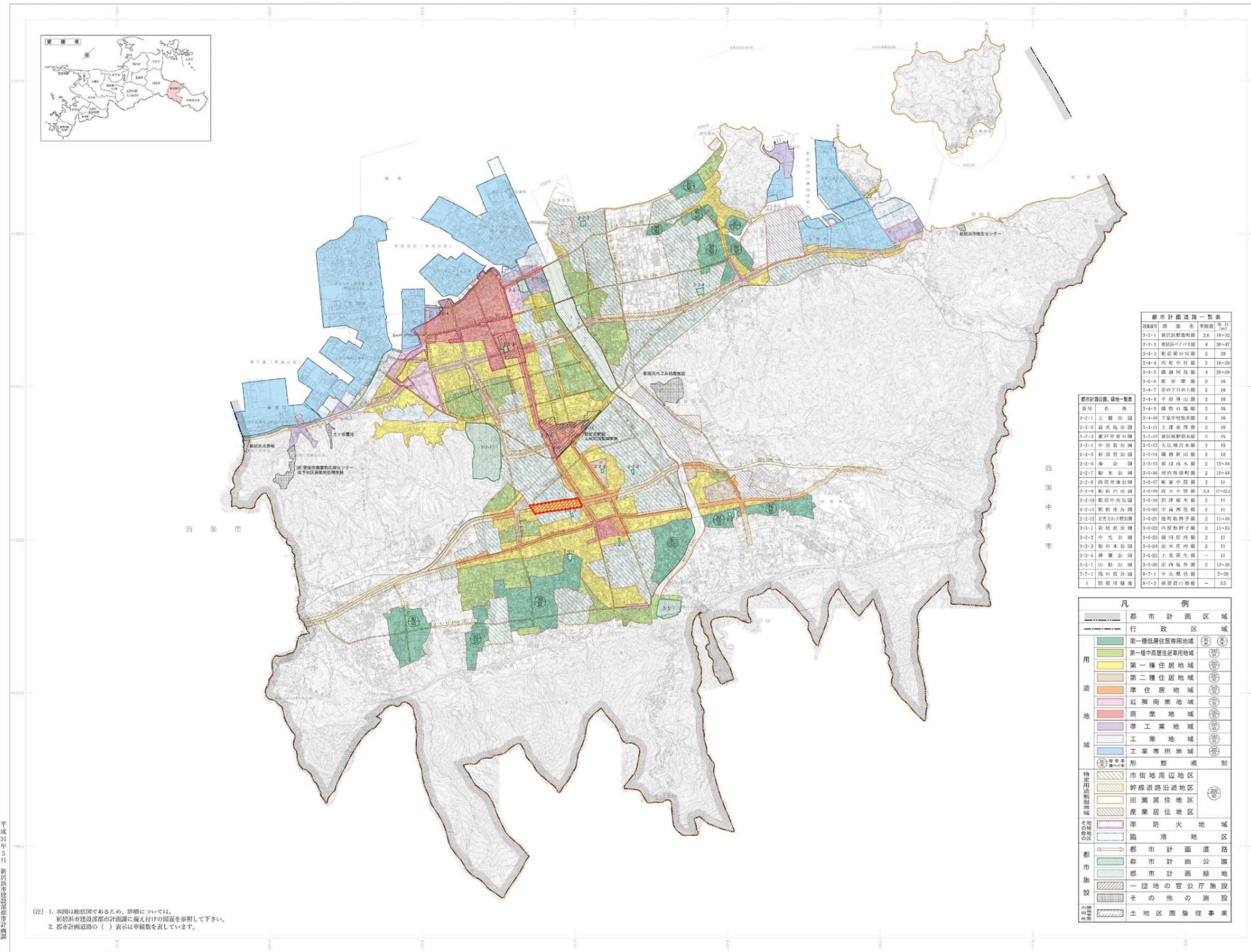
新旧対照表

新居浜都市計画特定用途制限地域 新旧対照表

(新居浜市)

種 類	建築物の 延べ面積の 敷地面積に 対する割合	建築物の 建築面積の 敷地面積に 対する割合	面 積 (ha)				
			現計画 (ha)	比率 (%)	変更案 (ha)	比率 (%)	増減 (ha)
市街地 周辺地区	20/10以下	6/10以下	824	11.0	812	10.9	-12
幹線道路 沿道地区	20/10以下	6/10以下	139	1.9	151	2.0	12
田園居住 地 区	20/10以下	6/10以下	6,383	85.4	6,383	85.4	0
産業居住 地 区	20/10以下	6/10以下	125	1.7	125	1.7	0
合 計			7,471	100.0	7,471	100.0	0

新居浜市都市計画図



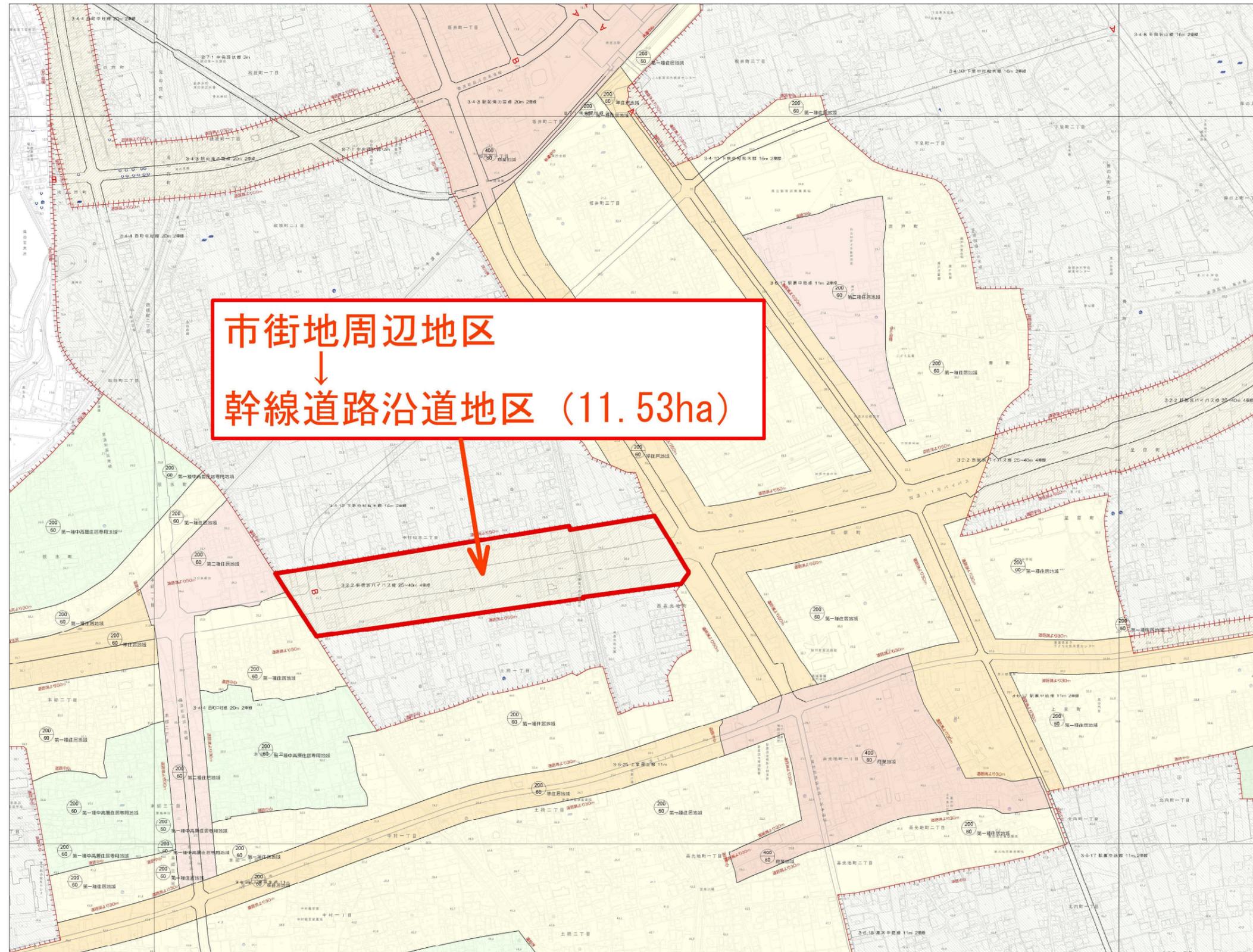
路線番号	路線名	路線長(単位)	年次
3-2-1	新居浜駅前幹線	2.6	18~22
3-2-2	新居浜中央幹線	4	30~47
3-4-2	新居浜西幹線	2	39
3-4-4	西府中幹線	2	18~20
3-4-5	磯崎河島幹線	4	20~20
3-6-6	新居浜南幹線	2	18
3-4-7	岸の下の下1線	2	18
3-4-8	岸の下の下2線	2	18
3-4-9	磯崎の線	2	18
2-2-1	上巻公園	3	18
2-2-2	新居浜公園	3	18
2-2-3	新居浜公園	3	18
2-2-4	新居浜公園	3	18
2-2-5	新居浜公園	3	18
2-2-6	新居浜公園	3	18
2-2-7	新居浜公園	3	18
2-2-8	新居浜公園	3	18
2-2-9	新居浜公園	3	18
2-2-10	新居浜公園	3	18
2-2-11	新居浜公園	3	18
2-2-12	新居浜公園	3	18
2-2-13	新居浜公園	3	18
2-2-14	新居浜公園	3	18
2-2-15	新居浜公園	3	18
2-2-16	新居浜公園	3	18
2-2-17	新居浜公園	3	18
2-2-18	新居浜公園	3	18
2-2-19	新居浜公園	3	18
2-2-20	新居浜公園	3	18
2-2-21	新居浜公園	3	18
2-2-22	新居浜公園	3	18
2-2-23	新居浜公園	3	18
2-2-24	新居浜公園	3	18
2-2-25	新居浜公園	3	18
2-2-26	新居浜公園	3	18
2-2-27	新居浜公園	3	18
2-2-28	新居浜公園	3	18
2-2-29	新居浜公園	3	18
2-2-30	新居浜公園	3	18
2-2-31	新居浜公園	3	18
2-2-32	新居浜公園	3	18
2-2-33	新居浜公園	3	18
2-2-34	新居浜公園	3	18
2-2-35	新居浜公園	3	18
2-2-36	新居浜公園	3	18
2-2-37	新居浜公園	3	18
2-2-38	新居浜公園	3	18
2-2-39	新居浜公園	3	18
2-2-40	新居浜公園	3	18
2-2-41	新居浜公園	3	18
2-2-42	新居浜公園	3	18
2-2-43	新居浜公園	3	18
2-2-44	新居浜公園	3	18
2-2-45	新居浜公園	3	18
2-2-46	新居浜公園	3	18
2-2-47	新居浜公園	3	18
2-2-48	新居浜公園	3	18
2-2-49	新居浜公園	3	18
2-2-50	新居浜公園	3	18
2-2-51	新居浜公園	3	18
2-2-52	新居浜公園	3	18
2-2-53	新居浜公園	3	18
2-2-54	新居浜公園	3	18
2-2-55	新居浜公園	3	18
2-2-56	新居浜公園	3	18
2-2-57	新居浜公園	3	18
2-2-58	新居浜公園	3	18
2-2-59	新居浜公園	3	18
2-2-60	新居浜公園	3	18
2-2-61	新居浜公園	3	18
2-2-62	新居浜公園	3	18
2-2-63	新居浜公園	3	18
2-2-64	新居浜公園	3	18
2-2-65	新居浜公園	3	18
2-2-66	新居浜公園	3	18
2-2-67	新居浜公園	3	18
2-2-68	新居浜公園	3	18
2-2-69	新居浜公園	3	18
2-2-70	新居浜公園	3	18
2-2-71	新居浜公園	3	18
2-2-72	新居浜公園	3	18
2-2-73	新居浜公園	3	18
2-2-74	新居浜公園	3	18
2-2-75	新居浜公園	3	18
2-2-76	新居浜公園	3	18
2-2-77	新居浜公園	3	18
2-2-78	新居浜公園	3	18
2-2-79	新居浜公園	3	18
2-2-80	新居浜公園	3	18
2-2-81	新居浜公園	3	18
2-2-82	新居浜公園	3	18
2-2-83	新居浜公園	3	18
2-2-84	新居浜公園	3	18
2-2-85	新居浜公園	3	18
2-2-86	新居浜公園	3	18
2-2-87	新居浜公園	3	18
2-2-88	新居浜公園	3	18
2-2-89	新居浜公園	3	18
2-2-90	新居浜公園	3	18
2-2-91	新居浜公園	3	18
2-2-92	新居浜公園	3	18
2-2-93	新居浜公園	3	18
2-2-94	新居浜公園	3	18
2-2-95	新居浜公園	3	18
2-2-96	新居浜公園	3	18
2-2-97	新居浜公園	3	18
2-2-98	新居浜公園	3	18
2-2-99	新居浜公園	3	18
2-2-100	新居浜公園	3	18

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
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

(注) 1. 本図は他図であるため、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。

平成31年3月 新居浜市建設部都市計画課

1:25,000



	既定地域
	変更に係る地域

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
	店舗商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	上段：西警察
	下段：西警察
	市街地周辺地区
	幹線道路沿道地区
	目黒居住地区
	商業居住地区
<small> ① 市街地周辺地区、 ② 幹線道路沿道地区、 ③ 目黒居住地区、 ④ 商業居住地区 ①～④は、次の図説に示す。 </small>	
	市街地周辺地区 (経緯線)
	幹線道路沿道地区 (経緯線)
	目黒居住地区 (経緯線)
	商業居住地区 (経緯線)
	A 起点
	B 終点