

○市街化調整区域における地区計画の種類の概要

類 型		住居系		商業系（非住居系）		工業系（非住居系）		
		1 地域拠点Ⅰ型	2 優良田園住宅型	3 地域拠点Ⅱ型	4 幹線道路沿道型	5 流通拠点型	6 既存工業地隣接型	
対象地区の条件		①支所及びその他の地域拠点(波止浜駅、富田駅、桜井駅、清水公民館)周辺1.0km以内に位置する区域 ②市街化区域から500mを基準として今治市が定める区域、かつ50戸以上が連担する区域 ただし、①②の区域は、国道196号(4車線区間)に面した区域を除く。	①優良田園住宅の建設の促進に関する法律に基づくもの	①支所及びその他の地域拠点(波止浜駅、富田駅、桜井駅、清水公民館)周辺0.5km以内に位置する区域	①国道196号に面した区域のうち、大西町境付近(市道大西田中線)から頓田川付近(市道桜井団地中央線)までの区間 ②(都)鳥生大浜八町線に面した区域のうち、国道196号から(都)丸田辻堂線までの区間 ただし、①②の区域は道路端から100m以内の範囲とする。	①インターチェンジ及び富田新港付近の交差点から2.0km以内に位置する区域 ただし、幹線道路沿道型の区域を除く ②国道196号に面した区域のうち、頓田川付近(市道桜井団地中央線)から西条市境までの区間、かつ道路端から100m以内の範囲	①既存の工場敷地に隣接する区域、かつ既存工場を含む区域	
面積・範囲		1街区1.0ha※1以上	1街区(5戸)以上	1街区0.5ha以上	1街区0.5ha以上	1街区2.0ha以上	1街区0.3ha以上	
土地利用の方針		住宅地	専用住宅地	商業・業務地	商業・沿道サービス地	工業地	工業地	
地区施設	道路	接続先道路※2	5.0m以上※3	4.0m以上	9.0m以上※4	—	9.0m以上	9.0m以上※4
	公園・緑地等	地区内道路	開発許可基準と同等以上	開発許可基準と同等以上	開発許可基準と同等以上	開発許可基準と同等以上	開発許可基準と同等以上	開発許可基準と同等以上
	公園・緑地等	公園・緑地等	開発許可基準と同等以上	開発許可基準と同等以上	開発許可基準と同等以上	開発許可基準と同等以上	開発許可基準と同等以上	開発許可基準と同等以上
建築物等に 関する 事項	用途の制限	第一種低層住居専用地域で、下記に示す範囲内の建築物とする。 ①専用住宅 ②兼用住宅 ③共同住宅	「今治市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」の基準を満たすもの。	第二種中高層住居専用地域の範囲内とする。 なお、附置義務駐車場台数相当は確保すること。	第一種住居地域の範囲内とする。 なお、附置義務駐車場台数相当は確保すること。	下記に示す範囲内の建築物とする。 ①工場 ②物流施設 ③研究開発施設 ④①～③に付属する事務所や直売所、従業員用の食堂、寮等 ただし、危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させる恐れのあるものを除く。	下記に示す範囲内の建築物とする。 ①工場 ②物流施設 ③研究開発施設 ④①～③に付属する事務所や直売所、従業員用の食堂、寮等 ただし、危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させる恐れのあるものを除く。	
	容積率の最高限度	100%	50%	200%	200%	200%	200%	
	建ぺい率の最高限度	50%	30%	60%	60%	60%	60%	
	敷地面積の最低限度	200㎡	300㎡	200㎡	1000㎡	1000㎡	1000㎡	
	壁面の位置の制限	道路、隣地境界から1m以上	道路、隣地境界から2m以上	道路、隣地境界から1m以上	道路、隣地境界から1m以上	道路、隣地境界から2m以上※5	道路、隣地境界から2m以上※5	
	高さの最高限度	10m	10m、3階建て以下	10m	10m	— ※6	— ※6	
	形態、意匠の制限	健全な都市景観の形成に配慮し、建築物の色彩は、周辺的美観風致を損なわないものとする。						
	垣又は柵の構造制限	周辺の環境・景観との調和、緑地の現況、地区の特性等を考慮しながら、垣、柵の構造について定めること。						
その他	敷地面の高さの制限、敷地内緑化、緑地に関する協定等必要な事項を定めること。							

※1 朝倉支所及び玉川支所周辺区域においては、1街区の面積を0.5ha以上とすることができる。

※2 接続先道路は、地区計画区域に接する部分だけでなく、該当幅員以上の幅員を有する道路までのアクセス道路が全線整備されていること。

※3 周囲の状況を勘案し、支障がないと認められる場合は4.0m以上とすることができる。

※4 区域面積が1.0ha未満の場合は6.5m以上とする。ただし、環境の保全上、災害の防止上及び事業活動の効率上支障がないと認められる場合は4.0m以上とすることができる。

※5 必要に応じて開発許可基準と同等以上の緩衝帯を配置すること。

※6 区域及び区域周辺における環境及び景観を考慮し、適切な高さの最高限度を定める。

※ 街区は、道路・鉄道、その他の恒久的な施設、河川・水路等の地形・地物など、土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、できる限り整形な区域とすること。

※ 「区域内の既存の建築物」は、適用除外とする。ただし、建替の場合は適用となる。なお、敷地面積の最低限度については適用除外とする。