

サンライズ糸山及び周辺市有地活用促進事業に関する  
サウンディング型市場調査参考資料

1 用地の現況

所在地	今治市砂場町2丁目
面積	28,424 m <sup>2</sup>
地目	雑種地、宅地、山林
接面道路の状況	・市道大浜糸山線 ・敷地北側側道（農道糸大谷線：幅員約6メートル）
法令等の制限	4 法令上の制限等に記載のとおり
供給処理施設の状況	上水道(供給区域内 サンライズ糸山には現存) 下水道(計画区域外 サンライズ糸山区域内で現存) 電気(四国電力管内) ガス(都市ガス供給区域外)
その他	

2 用地上の建物の概要

(1) 今治市サイクリングターミナル（サンライズ糸山）

所在地	今治市砂場町2丁目丁 556 番地
敷地面積	6,451.84 m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造2階建て
延床面積	2,037.57 m <sup>2</sup> (1F 943.91 m <sup>2</sup> 、2F 1,093.66 m <sup>2</sup> )
客室	定員 70 名 19 室 (洋室 14、和室 5)
その他の設備	食堂、研修室、浴室、メンテナンスルーム等
工期	着工：平成 10 年 6 月 17 日 竣工：平成 11 年 3 月 30 日

(2) 今治市中央レンタサイクルターミナル

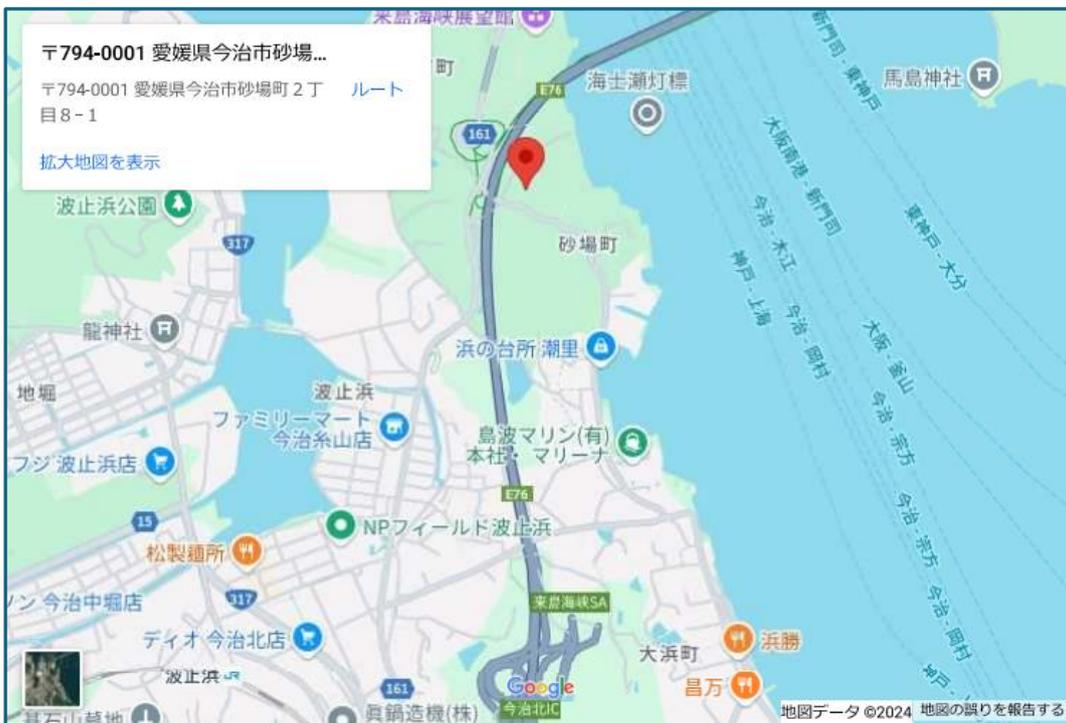
所在地	今治市砂場町2丁目丁 556 番地	
敷地面積	2,972.59 m <sup>2</sup>	
自転車収納庫①	構造	鉄骨造
	延床面積	115.22 m <sup>2</sup>
	収容能力	84 台
	竣工	平成 11 年 3 月 31 日
自転車格納庫②	構造	鉄骨造
	延床面積	485.52 m <sup>2</sup>
	収容能力	約 400 台
	竣工	令和 2 年 6 月 19 日

### 3 参考図書

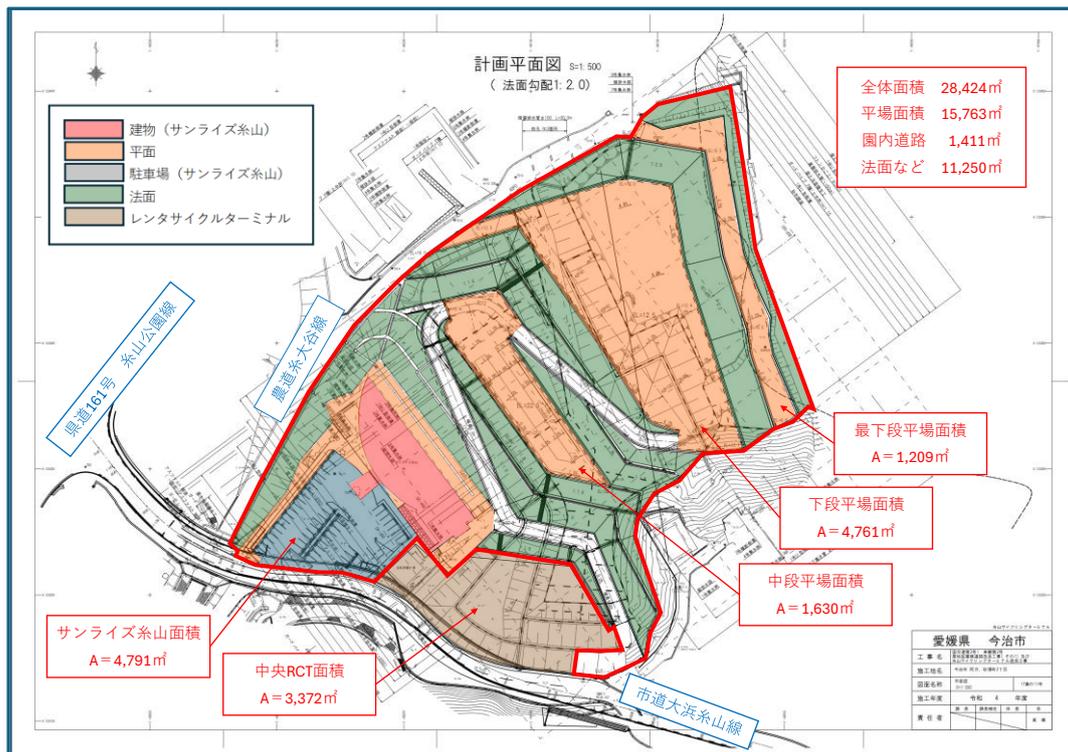
#### (1) 今治市の位置等



#### (2) サンライズ系山及びその周辺市有地の所在地



(3) 用地の範囲



(4) 航空写真 (参考図)

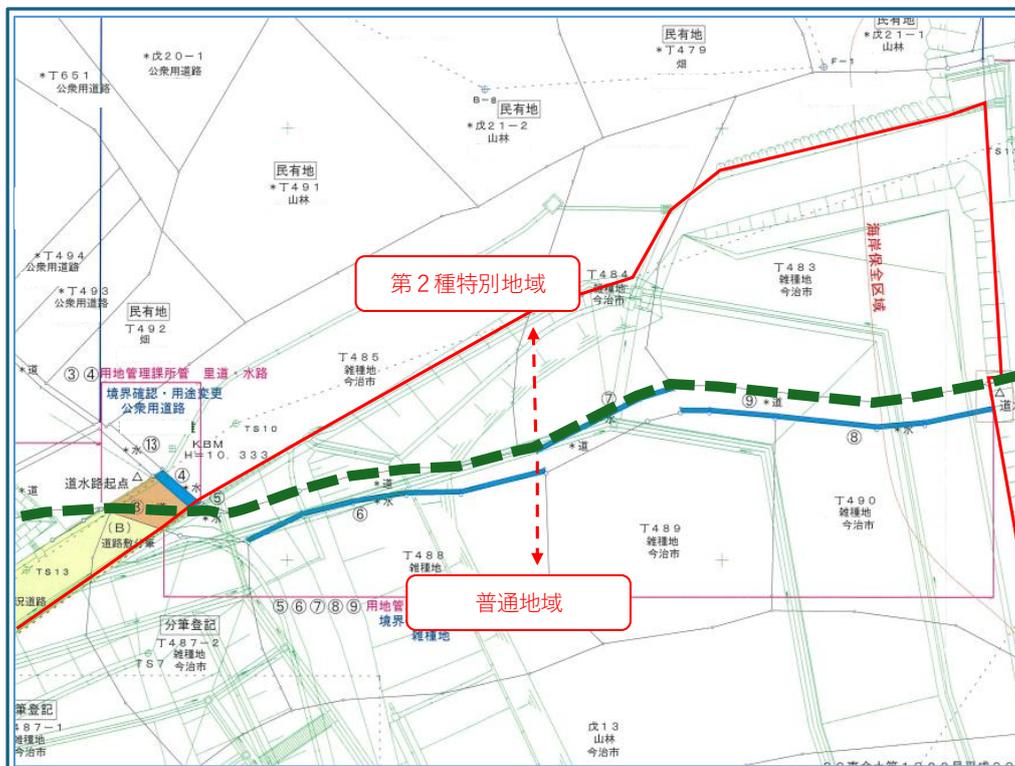


(5) 国立公園の地域区分（参考図）

※下段敷地北側の一部が第2種特別地域となっている。

緑色の破線が第2種特別地域と普通地域の地域区分境の目安

詳細については松山自然保護官事務所（TEL:089-931-5803）で要確認



#### 4 法令上の制限等

##### ① 自然公園法 【管轄：環境省】

（普通地域）

高さ 13m 又は延床面積 1,000 m<sup>2</sup>を超える建築物等の一定の基準を超える工作物を新築・増築・改築する場合や土地の形状を変更する等の場合は環境大臣への届出が必要。（自然公園法第 33 条第 1 項）

届出の要否等について、事前に松山自然保護官事務所への相談が必要。

（特別地域）

大部分は普通地域であるが、下段平場の北側法面付近の一部が第2種特別地域となっている。（（5）国立公園の地域区分（参考図）のとおり）

特別地域内では、工作物の新築・増築・改築、木竹の伐採、土地の形状変更等の行為が原則禁止（許可を受けなければ、してはならない）とされている。（自然公園法第 20 条第 3 項）

事前に松山自然保護官事務所への相談が必要。

## ② 都市計画法（開発許可） 【管轄：本市都市政策課】

本件の対象地は区域全体が市街化調整区域となっており、開発行為を行う場合は都市計画法第 29 条の規定に基づく開発許可手続きが必要であり、技術基準（法 33 条）及び立地基準（法 34 条）が適用されることとなる。

### [立地基準]

本件の対象区域は「今治市都市計画法第 34 条第 2 号に係る開発行為取扱要綱」の適用可能区域であり、来島海峡大橋及び来島海峡を観光資源としてとらえ、自然環境と開発区域の周辺の景観の保全及び防災等に支障のない計画であることを前提として「観光施設（ホテル・レストランなど）」の建築は可能ある。

なお、建ぺい率（70%）・容積率（200%）となっており、既存施設を含むサンライズ糸山の敷地全体で算定することとなる。（都市計画法及び建築基準法の規定による。）

### （資力・信用要件）

1ha 以上の開発行為を行う場合は、都市計画法第 33 条第 1 項第号、同法施行令第 24 条の 2 の規定により、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があることが審査の対象となる。

### [技術基準]

本件の対象区域は「今治市開発許可技術的指導基準」に基づき技術基準への適合を審査することとなり、開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模及び配置等を勘案し、一般的に以下の項目を審査することとなる。

- ・開発区域内の道路、接続先道路
- ・公園、緑地、広場（開発面積 1 ha 以上の場合開発面積の 3 %以上）
- ・消防水利（消火栓から半径 140m 以内又は防火水槽）
- ・排水施設（下水道施設）、給水施設
- ・関連公共公益施設（ごみ集積場等）
- ・防災・安全措置（地盤の安全・盛土切土性の安全性確保・擁壁の設置等）
- ・樹木の保存及び表土の保全
- ・造成工事計画（防災計画等）
- ・隣接地所有者の境界確認

また、敷地内には予定建築物の用途及び利用状況に応じ適切な駐車スペースを設け、また積極的に緑化するものであること、建築物の位置、規模及び意匠は周囲の自然環境及び景観に調和し、しまなみ海道からの眺望を配慮したものであることが必要である。

### （盛土規制法）

本件の対象地は盛土規制法第 12 条に規定する「宅地造成等工事規制区域内」に指定されており、同法第 15 条の規定により「見なし許可」となる規模以上の造成工事を行う場合は開発許可の技術基準に加え「宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）に基づく技術基準」の適用を受けることとなる。

### （接続先道路の幅員）

開発区域の面積、予定建築物の用途、開発区域内の道路の設置の有無等に応じ、開発を行う敷地は規定幅員以上の道路に接続しなければならない。本市では「今治市開発許可技術的指導基準」において接続先道路の幅員を規定している。

(例)：既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行爲（開発区域内に開発道路の設置しない場合）の接続先道路の幅員

ア 1ha 以上の開発の場合

9.0m以上の公道に接していなければならない。（都市計画法施行令第25条第2号）

イ 1ha 未満の開発の場合

6.0m以上の公道に接していなければならない。（※車両の出入りが少ない場合等）

（緑地又は広場）

開発区域の面積が1haを超える場合、3%以上の緑地・広場等が設けられていることが必要となる。（※本件の場合、既存法面等の部分は緑地として算定可能）

### ③ 建築基準法 【管轄：本市建築住宅課】

ア 申請単位（確認申請）

原則1敷地1建物。2つ以上の建築物がある場合、各々の建築物の用途が機能上独立したものであれば敷地を分けて設定することになる。その分けた敷地毎に下記「接道義務」を含めた集団規定を満足する必要がある。

イ 接道義務について

原則、建築物の敷地は幅員4m以上の建築基準法上の道路に2m以上接道していなければならない。（建築基準法第42条、43条）

ウ 敷地と道路との関係について

都市計画区域内における延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計）が1,000㎡を超える建築物の敷地は、道路に6m以上接しなければならない。（今治市建築基準法施行条例第4条）

その他、施行条例で用途と床面積に応じて3m～6m以上の接道義務を定めている。

（今治市建築基準法施行条例）

※敷地北側側道（海岸へ下りる道）は農道（糸大谷線／台帳地目：雑種地）で、部落管理となっている。（表面管理）（県道糸山線から市道大浜糸山線下のトンネルまで部分は、本州四国連絡橋公団名義で、地目は公衆道路となっている。）

エ がけ付近の建築物への制限

南東側の自然がけについて、建築物を建築する際は所定の対策が講じられている場合を除き、建築物の位置が制限される。（今治市建築基準法施行条例）

### ④ 上水道 【管轄：本市水道総務課】

当該敷地は給水区域に入っている。（給水区域内）

下段平場の敷地に下りていく道は農道であるので配水管を埋設することはできる。（道路管理者の同意が必要）

県道糸山公園線の配水管から、事業者の負担により水道管布設工事を行っていただき、市

へ寄附していただくこととなる。

開発行為にかかる給水施設の設置基準があり、上記以外において開発を行う場合は、貯水タンクなど設置が必要となる可能性がある。

(特殊給水管工事制度)

所有地の前に配水管がない場合、1戸のために配水管を布設するということはないが、事前に施設管理者の承認を得た上で、申請者の全額負担および完成後に配水管を寄附してもらうことを前提に、申請者宅地前まで配水管の敷設を承認している。

#### ⑤ 下水道 【管轄：本市下水道工務課】

当該敷地は公共下水道計画区域の区域外である。地形的な条件から圧送システムが必要と見込まれるが、公共桝からは、自然流下で下水道本管に接続する必要がある。その場合に事業者から「区域外流入申請」を提出する必要がある。

(圧送管の設置について事業者による公道への縦断占用は原則認められていないため事前に道路管理者との協議が必要。)

圧送できない場合は、汚水処理は合併浄化槽により海域への放流となる。放流に際しては地元関係者との事前の調整が必要となる。

#### ⑥ 景観法 【管轄：本市都市政策課】

都市計画区域に指定されており「景観計画区域」の対象外となっている。

#### ⑦ 海岸法・公有水面埋立法等 【管轄：愛媛県東予地方局今治土木事務所管理課】

ア 海岸に船舶の接岸施設などを設ける場合

民間による埋立て事業は困難となっている。

防波堤：海岸保全区域につき、県知事に対し工作物設置占用許可が必要

護岸：県管理海岸となっているため、県が事業主体だが、協議により海岸管理者以外の者が施行することも可能（海岸法第13条）

イ 背後地の改良による護岸への影響

海岸保全区域において一定の行為をする場合には海岸管理者の許可を受けなければならない。（海岸法第8条第1項）

#### ⑧ 防災関係 【管轄：本市防災危機管理課】

県の指定する災害区域等については、土砂災害警戒区域、津波災害警戒区域、洪水想定区域（蒼社川）の区域外ではあるが、敷地の一部が高潮浸水想定区域の区域内である。

#### ⑨ 埋蔵文化財関係 【管轄：本市文化振興課】

埋蔵文化財宝蔵地に該当するが既に調査済みである。