

今治広域都市計画地区計画の変更（今治市決定）

流通拠点地区（長沢壱町六反地）地区計画を次のように決定する。

名 称	流通拠点地区（長沢壱町六反地）地区計画	
位 置	今治市長沢の一部	
面 積	約 2.1 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、今治市中心部から南東へ約 7.4km、今治港と今治小松自動車道今治湯ノ浦 IC を結ぶ、主要地方道今治波方港線沿いにあり、今治湯ノ浦 IC からは約 1.5kmの地点に位置し、国道 196 号とも接近する交通アクセスに優れた特性をもった地区である。現在の土地利用状況は、宅地利用は事務所・自動車修理工場が立地するのみで、他は農地と雑種地であるが、優良な農地はなく、大半が耕作放棄地となっており、有効に利用されていない土地が多く見られる。</p> <p>本地区計画では、交通利便性の高さを活かした工業系（物流施設）の土地利用の充実を図るとともに、耕作放棄地による荒廃した状況を改善し、地区施設を適切に配置することにより、周辺住民の生活利便性の向上及び災害発生時の避難経路の充実を図り、周辺の居住環境にも配慮した工業系土地利用の増進を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	地区施設の適切な配置や土地利用の転換により、近隣環境に配慮しつつ、流通業務産業の作業所環境と居住環境が調和したまちづくりを図る。
	地区施設の整備方針	本地区の健全な土地利用の増進と良好な地区環境の形成を図るため、幅員 6.3mの区画道路を適正に配置するとともに、既存の道路を改良の上、市道向山線と接続して周辺地域の円滑な通行を確保する。
	建築物等の整備方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、地域特性を生かした土地利用へ誘導するため、建築物等の用途の制限、容積率及び建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の敷地の高さの最低限度、形態・意匠の制限、かき又はさくの構造制限等を定める。

地区 整備 計画	地区施設の 配置及び規模	道路	道路-1 (新設道路)	幅員：6.3m	延長：約 113m	
		道路	道路-2 (既存道路)	幅員：4.6m	延長：約 41m	
	地区の区分	名 称	流通拠点地区			
		面 積	約 2.1 ha			
	建築物等 に関する 事項	用途の制限	<p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>① 物流施設（倉庫）</p> <p>② ①に付属する事務所や自動車整備工場</p> <p>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。</p>			
		容積率の最高限度	200%			
		建ぺい率の最高限度	60%			
		敷地面積の最低限度	1,000 m <sup>2</sup>			
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線までの距離は2m以上とする。			
		建築物の敷地の高さの最低限度	TP +1.71m (TP: 東京湾平均海面)			
形態、意匠の制限		建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分は、物流施設として周囲の景観に配慮したデザインとするとともに、視覚的に落ち着きのある色調とする。屋外広告物は、美観・風致等を良好に保つものとする。				
かき又はさくの構造制限		周辺の環境・景観との調和、緑地の状況、地区の特性等を考慮し、目かくしフェンス、メッシュフェンス及びその他これに類する倒壊しにくい構造のものとし、ブロック塀は禁止する。				
そ の 他	開発許可基準に準じて開発区域の3%以上の緑地を整備する。					

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

(別添理由書のとおり)

## 理 由 書

本地区は、今治市中心部から南東へ約7.4km、今治港と今治小松自動車道今治湯ノ浦ICを結ぶ主要地方道今治波方港線沿いにおいて、今治湯ノ浦ICから北へ約1.5kmの距離に位置する。国道196号にも近く、現在工事中の国道196号今治道路との接近性にも優れるなど、主要幹線道路及び高速自動車道等の広域交通網を活かした交通アクセスに優れた特性を持った地区である。一方で、本地区内の現在の土地利用状況は、宅地利用は事務所・自動車修理工場が立地するのみで、他は農地と雑種地であるが、農地については生産性の高い優良な農地はなく、大半が耕作放棄地となっており、有効に利用されていない土地が多く見られる。

本地区は、陸路と海路を結ぶ要衝に位置し、物流拠点としての適性が高く、近年、工場の国内回帰の動きが進み、物流需要の高まりも期待されることから、流通機能向上のための土地利用の充実を図り、これが実現されれば、耕作放棄地により荒廃の進んだ環境も改善でき、地域経済の発展にも大きく貢献することが期待される。また、地区施設として道路を適切に配置することにより、周辺住民の生活利便性の向上及び災害発生時の避難経路の充実を図ることも可能である。

本地区計画は、このような特性を生かし、流通業務産業にとって優れた拠点となり、快適な操業環境を確保できる適地として整備するとともに、周辺の居住環境にも配慮した工業系土地利用の増進を図るために定めるものである。