

今治広域都市計画地区計画の変更（今治市決定）

都市計画今治新都市第1地区センター地地区計画を次のように決定する。

	名 称	今治新都市第1地区センター地地区計画
	位 置	今治市矢田、高橋の各一部
	面 積	約20.1ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、今治市中心部から南西へ約3～4km、今治圏域の発展を先導する都市機能の再生を目的として土地区画整理事業が進められている今治新都市第1地区内に位置し、地域経済の活性化を牽引する商業・流通業務系土地利用の展開を目指している。</p> <p>そこで、今後予想される建築行為等について、地区計画を定めることにより、土地区画整理事業の事業効果の維持増進を図るとともに、商業・流通業務系土地利用として適正かつ合理的な土地利用を図り、良好な市街地環境の形成を図ることを目的とする。</p>
	土地利用の方針	<p>地区の機能や特性に応じた合理的な土地利用を図るため、以下に示す2区分毎の特性を活かした土地利用を誘導する。</p> <p>1. センター地区</p> <p>今治新都市地区居住者等の生活サービス、来訪者の利便性向上等を図るとともに、地区中心部にふさわしい高度利用を促進するため、比較的大規模な商業業務系の多様な利便施設の立地誘導を図る。</p> <p>2. 流通業務等地区</p> <p>周辺市街地との土地利用の連続性や機能分担を踏まえ、センター地区を補完するための流通業務系施設等の立地誘導を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>本地区は、土地区画整理事業により地区施設として緑地が整備されることから、その機能を損なわないよう維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、地区周辺と調和のとれた魅力ある街区を形成する。</p> <p>1. センター地区</p> <p>新たな拠点となる今治新都市第1地区の中心部にふさわしいシンボリックな商業業務系施設の立地を促進し、人との交流による賑わいを創出するため、建築物等の用途の制限を行う。また、景観的配慮や緑豊かで開放感のある街路空間の形成を図るため、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限等を定める。</p> <p>2. 流通業務等地区</p> <p>流通業務系施設等の立地を促進するとともに、緑豊かで開放感のある街路空間の形成や良好な景観形成を図るため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限等を定める。</p>
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>地区周辺と調和のとれた緑豊かな環境の確保と維持を図るため、敷地内に植栽を施すとともに、造成法面の緑化を図る。</p>

地 区 整 備 計 画	地区の区分	地区の名称	センター地区	流通業務等地区
		地区の面積	約15.4ha	約4.7ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①戸建住宅 ②工場（店舗、飲食店または事務所の内に附設される作業場、自動車修理工場を除く） ③倉庫業を営む倉庫 ④畜舎（畜産の用に供するもの） ⑤場外馬券場その他これに類するもの ⑥風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条に掲げる営業を営む施設（同条第一項第八号に掲げる営業を除く）	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①戸建住宅 ②畜舎（畜産の用に供するもの） ③場外馬券場その他これに類するもの ④風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条に掲げる営業を営む施設（同条第一項第八号に掲げる営業を除く） ⑤危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場（建築基準法別表第二(り)項第三号に掲げるもの） ⑥火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量がやや多い施設（建築基準法別表第二(り)項第四号に掲げるもの）	
	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は、都市計画道路境界線から5.0m以上、その他の道路及び隣地との境界線から2.0m以上離すこととし、道路に面する側は緑化に努めるとともに適正な維持管理を行うものとする。		
	建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の敷地の地盤面の高さは、土地区画整理事業による造成工事完了時の高さを変更してはならない。ただし、整地（建築工事と一体不可分と認められる土地の掘削等の行為を含む）、造園、出入り口の設置のための変更はこの限りでない。 2. 建築物の外壁及び屋根は、周辺環境と調和した色調とする。 3. 建築物に附属する屋外設備は、建築物との一体化や遮蔽により外壁面への露出を避けるなど、景観や眺望に配慮する。 4. 看板及び広告物は、周辺の環境に調和した色彩・形状・大きさとし、自己用以外のものを設置してはならない。		
かき又はさくの構造の制限	敷地境界線に面してかき又はさく（門柱、門扉を除く）を設ける場合は、次の各号によるものとする。 ①生け垣 ②透視可能なフェンス等（基礎を設置する場合は、敷地地盤面からの高さを0.4m以下とし、道路に面する側は景観上の配慮を行うこと）			

地区整備計画	土地利用に関する事項	良好な地区環境の確保に必要なものの保全を図るための制限	<p>敷地内の法面は、適切な維持管理を行い、緑地機能を維持・保全し、緑地以外の土地利用や工作物の設置を行ってはならない。</p> <p>ただし、次の各号に該当する場合はこの限りでない。</p> <p>① 出入り口を設置する場合（必要最低限の範囲内に限る）。この場合、進入路の両側は植栽を施すこと。</p> <p>② 電柱を設置する場合。</p> <p>③ 景観向上のため修景工事を行う場合。</p> <p>④ 施設案内サインを設置する場合。この場合、周辺の環境に調和した色彩・形状・大きさとし、自己用以外のものを設置してはならない。</p> <p>⑤ その他市長が認める公益施設を設置する場合。</p>
備 考			

「区域は計画図表示のとおり」
理 由（別添のとおり）

理 由 書

本地区は、今治新都市第1地区内において、地域経済の活性化を牽引する商業・流通業務系土地利用を計画している区域で、今治新都市の中心部として魅力ある空間を形成し、地区周辺と調和のとれた良好な環境を維持・保全するために地区計画を定める。

その内容は、建築物等に関する事項としては、建築物等の用途の制限・壁面の位置の制限・形態又は意匠の制限・かき又はさくの構造制限について、また、土地利用に関する事項としては、緑豊かな環境の保全のために敷地内の法面の緑化に関する制限についてなどで、センター地としての魅力を高めるために、人とももの交流による賑わいの創出および景観の向上等を図ることを目的としたものである。