

第 3 章 土地利用

市街化区域／市街化調整区域

区域区分（線引き）

都市計画区域について無秩序な市街化のスプロール化*を防止し、計画的に市街化を図るため、昭和43年の都市計画法により新しく設けられた制度で、今治広域都市計画区域では、「市街化区域」と「市

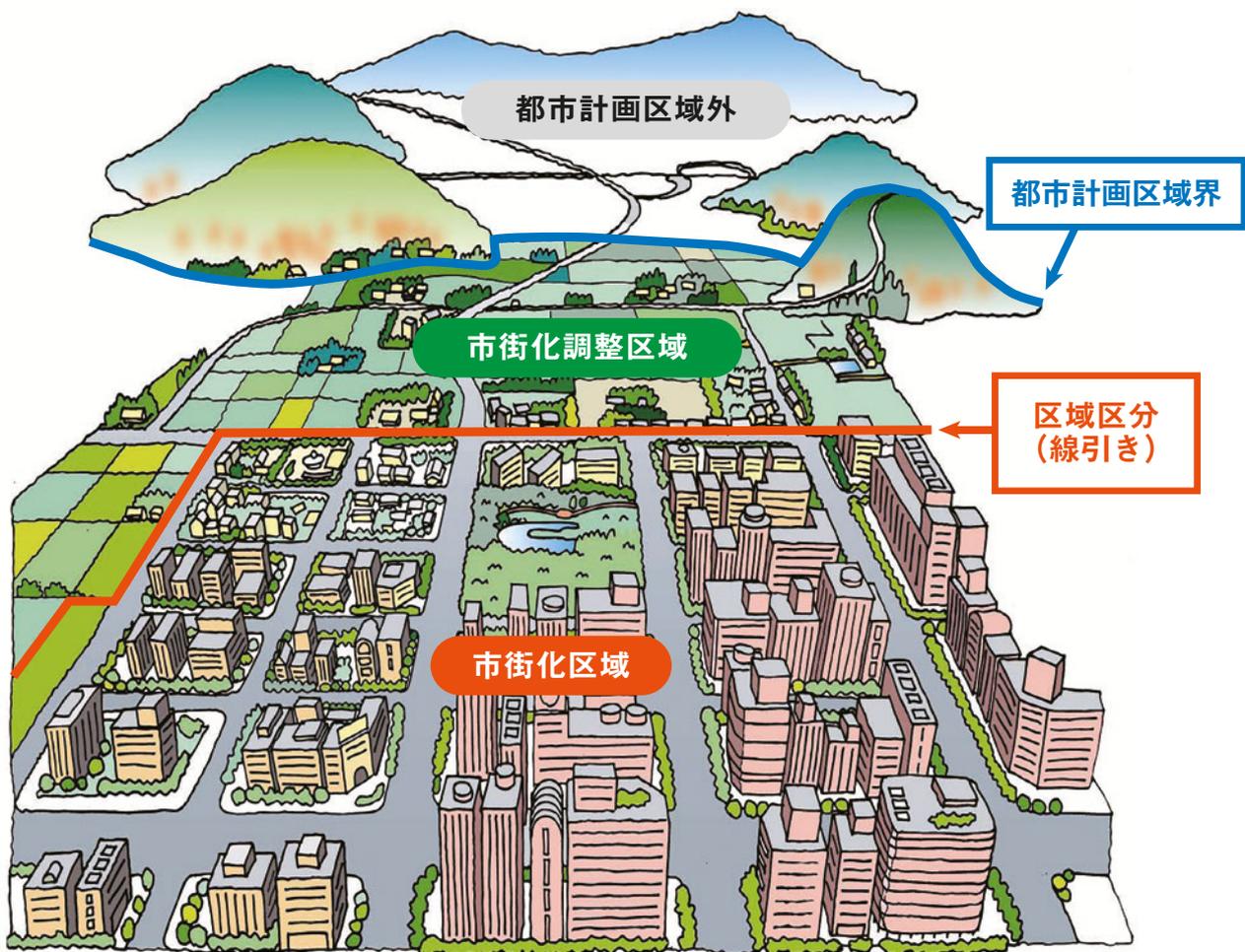
街化調整区域」に分ける区域区分（線引き）を行っています。（菊間都市計画区域は「非線引き都市計画区域」）

【市街化区域とは】

市街地として積極的に開発・整備する区域で、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域をいいます。

【市街化調整区域とは】

市街化を抑制する区域を市街化調整区域といい、構造・用途や基礎の有無にかかわらず建物の建築が規制されています。



用語解説

スプロール化

市街地の無計画な郊外部への虫食いのな拡大をいいます。都市生活に必要な公共施設の整備を伴わず、点々と農耕地や山林、原野等を食いつぶす形で、きわめて無秩序な市街地を形成していくことをいいます。

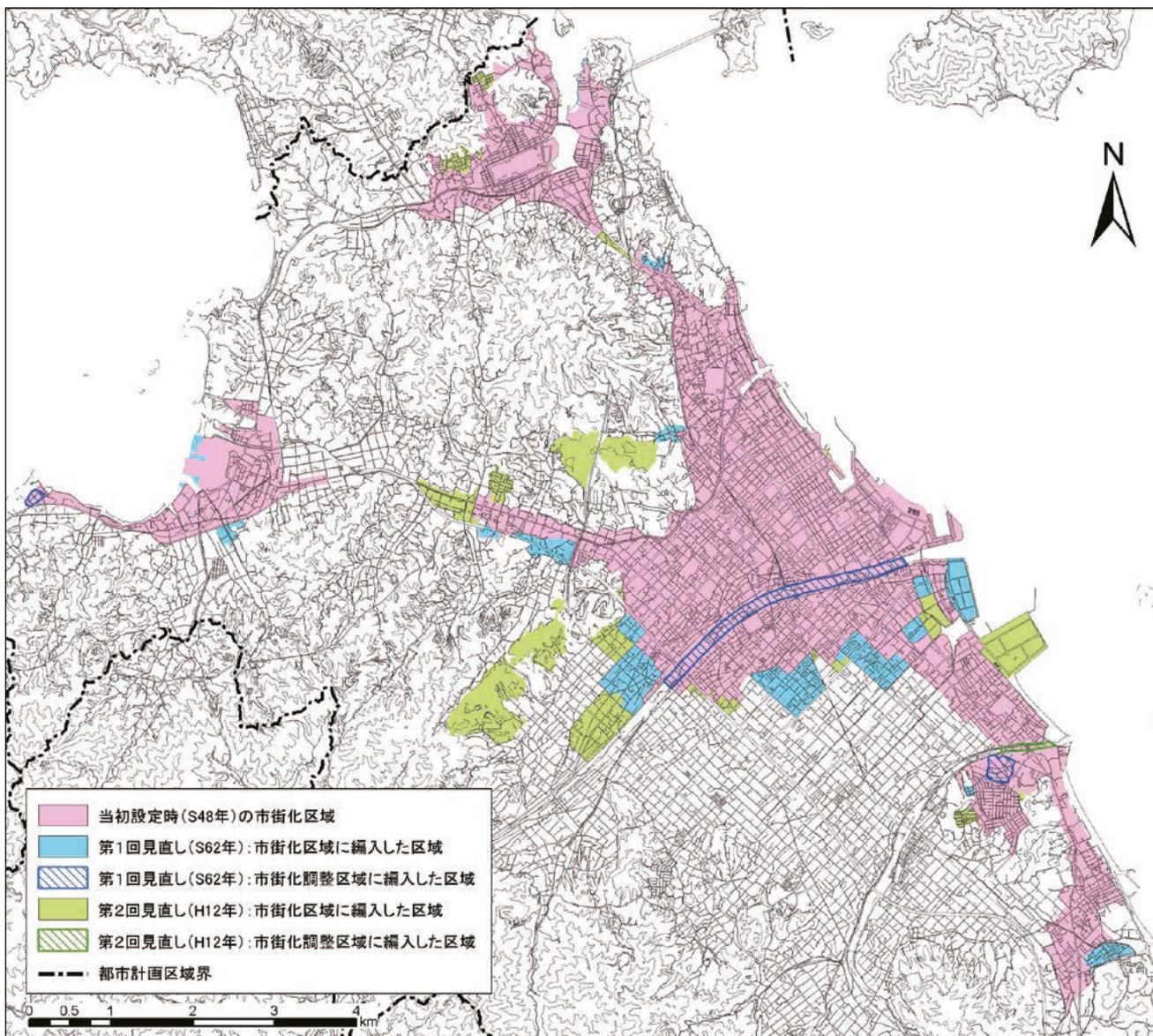
市街化区域の変遷

今治市の市街化区域は、昭和48年12月の今治広域都市計画区域と同時に決定されました。その後、昭和62年5月に市街化の動向、市街地の整備状況及び農業施策の見通し、さらに計画目標年次の人口及び産業を勘案し、線引きの見直しが行われ、市街化区

域が約125ha 拡大されました。

また、平成12年4月には第2回目の見直しにより、市街化区域が約291ha 拡大され、現在の2,291ha となっています。

■ 区域区分の変遷



資料：都市計画基礎調査「市街地の進展状況」

【市街化区域の面積】

	昭和48年 (当初)	昭和62年 (第1回見直し)	平成12年 (第2回見直し)
面積 (ha)	1,875	2,000	2,291

地域地区

■ 地域地区とは

地域地区とは、土地の自然条件及び土地利用の動向を勘案して、都市における住環境の保護や商工業等の利便性の向上により都市機能の増進を図り、良好な市街地を形成するため、土地利用に関して一定の規制等を適用する区域として指定された地域、地区または街区です。

今治市では、次の①～④のような地域地区を定めています。

①用途地域と特別工業地区

用途地域は建築物の用途、形態、容積等について必要な最低限のルールを定め、良好な都市環境を形成するもので、現在今治市では9種類の用途地域が定められています。また、地場産業の育成という目的で特別工業地区が定められています。

13種類の用途地域のイメージ図

第一種低層住居専用地域



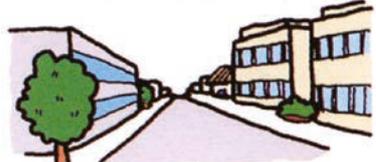
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



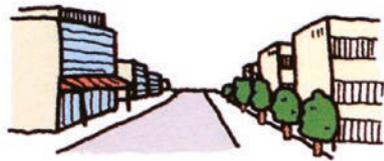
主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。

第一種住居地域



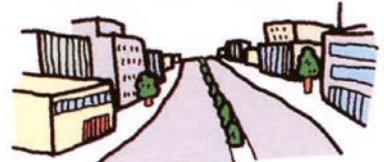
住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関係施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住居に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



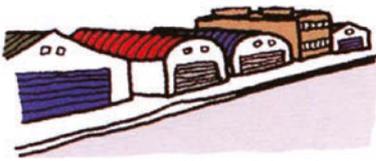
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工場の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

用途地域による建築物の用途制限の概要

各用途地域における居住環境の保護や商業・工業等の業務利便性の増進を図るために、建築すること

ができる建築物の用途については、下の表のとおり制限が行われます。

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二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	田園住居地域	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	白地	備考	
①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり 〇 建てられる用途 〻 建てられない用途																	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	非住宅部分の用途制限あり	
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	〇	①	②	③	〇	〇	〇	①	〇	〇	〇	〇	④	〇	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業店舗のみ。2階以下。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅地建物取引業者等のサービス業店舗のみ。2階以下。 ③2階以下。 ④物品販売店舗、飲食店を除く。 ■農産物直売書、農家レストラン等のみ。2階以下	
	店舗等の床面積が 150㎡を越え、500㎡以下のもの	〇	〇	②	③	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	④	〇		
	店舗等の床面積が 500㎡を越え、1,500㎡以下のもの	〇	〇	〇	③	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	④	〇		
	店舗等の床面積が 1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	④	〇		
	店舗等の床面積が 3,000㎡を越え、10,000㎡以下のもの	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	④	〇		
	店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの	〇	〇	〇	▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲2階以下。	
	事務所等の床面積が 150㎡を越え、500㎡以下のもの	〇	〇	〇	▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	事務所等の床面積が 500㎡を越え、1,500㎡以下のもの	〇	〇	〇	▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	事務所等の床面積が 1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
ホテル、旅館		〇	〇	〇	〇	▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲3,000㎡以下 許容	
遊戯施設・風俗施設	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	〇	〇	〇	〇	①	②	②	〇	〇	〇	②	〇	〇	〇	①3,000㎡以下 許容 ②客席部分が 10,000㎡以下 許容	
	カラオケボックス等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲	▲	〇	〇	〇	▲	▲	〇	▲10,000㎡以下 許容	
	麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲	▲	〇	〇	▲	▲	〇	▲10,000㎡以下 許容	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	〇	〇	〇	〇	〇	〇	①	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	①客席部分が 200㎡未満 許容 ②客席部分が 10,000㎡以下 許容	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	①	〇	〇	〇	①個室付浴場等を除く。 ②10,000㎡以下 許容	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	大学、高等専門学校、専修学校等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	図書館等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	神社、寺院、教会等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	病院	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	公衆浴場、診療所、保育所等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	〇	〇	〇	〇	〇	▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 600㎡以下 許容	
	自動車教習所	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲3,000㎡以下 許容	
工場・倉庫等	単独車庫(付属車庫を除く)	〇	〇	▲	▲	▲	▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 300㎡以下 2階以下 許容	
	建築物付属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	〇	①	〇	〇	〇	〇	〇	〇	① 600㎡以下 1階以下 許容 ②3,000㎡以下 2階以下 許容 ③2階以下 許容	
	倉庫業倉庫	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	畜舎(15㎡を超えるもの)	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲3,000㎡以下 許容	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	〇	▲	▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	原動機の制限あり。 ▲2階以下 許容	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	〇	〇	〇	〇	①	①	①	■	②	②	〇	〇	〇	〇	原動機・作業内容の制限あり。 作業場の床面積 ①50㎡以下 許容 ②150㎡以下 許容	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	②	②	〇	〇	〇	〇	■農作物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	自動車修理工場	〇	〇	〇	〇	①	①	②	〇	③	③	〇	〇	〇	〇	作業場の床面積 ① 50㎡以下 許容 ②150㎡以下 許容 ③300㎡以下 許容 原動機の制限あり。	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	〇	〇	〇	①	②	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	①1,500㎡以下 2階以下 許容 ②3,000㎡以下 許容	
	量が少ない施設	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	量がやや多い施設	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	量が多い施設	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域においては都市計画決定が必要															
容 積 率 (%)		80 ※100	-	200 ※100	-	200	200	-	-	200 ※300	400 ※500	200	200	200	200	指定のない地域	200
建 べ い 率 (%)		50	-	60 ※50	-	60	60	-	-	80	80	60	60	60	70		70

注)本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

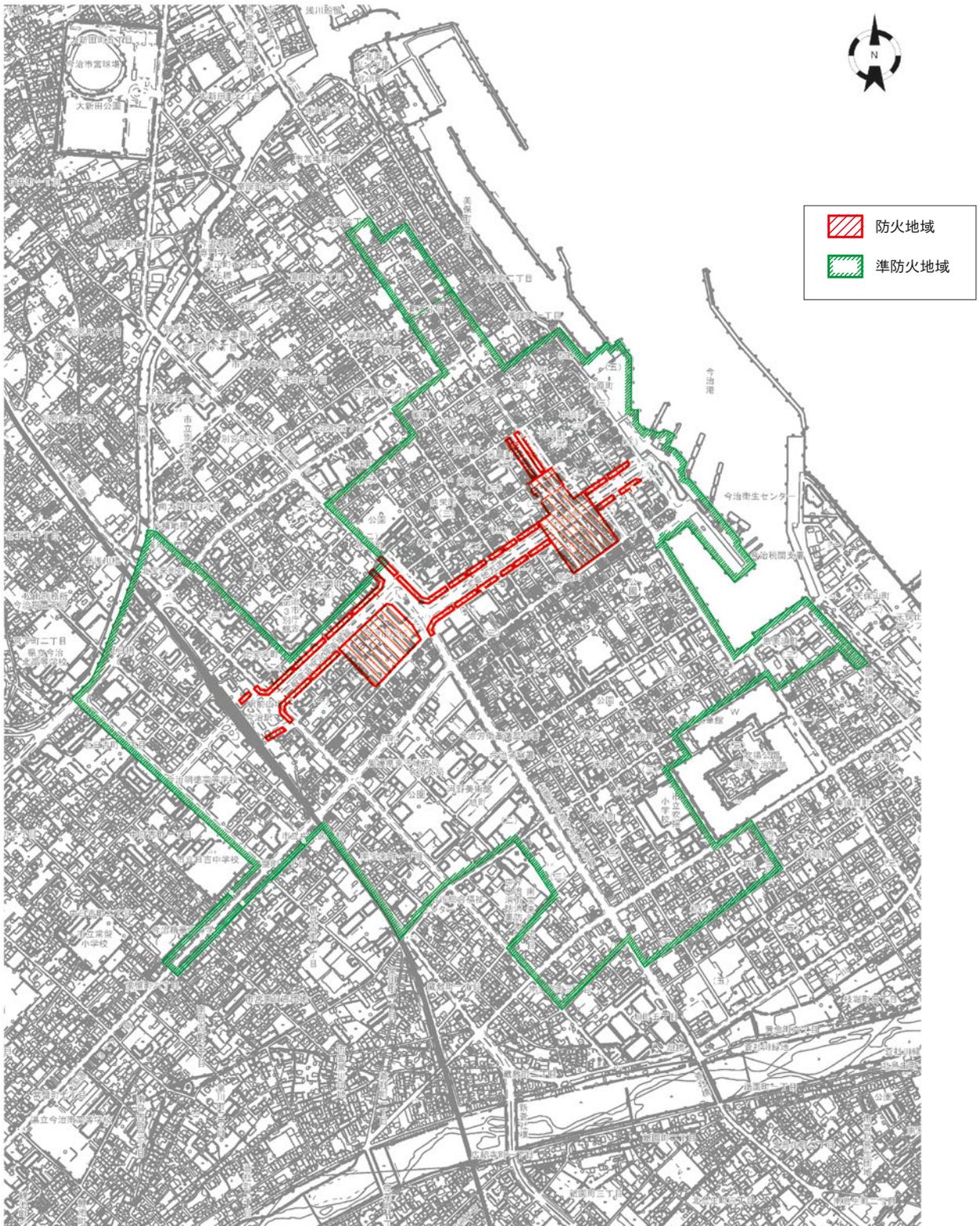
※印を付した容積率および建ぺい率は一部の地域です。

②防火地域と準防火地域

防火地域及び準防火地域とは、市街地の中心部等で、土地利用度や建築密度が高く防災上特に重要な地域をこの地域地区に指定し、建築基準法により建築材料、構造等の規制を行い、火災の危険を防除しようとする地域です。

なお、市街化区域内の防火及び準防火地域を除く区域には、建築基準法第22条1項の規定による区域の指定をしています。

防火地域・準防火地域図

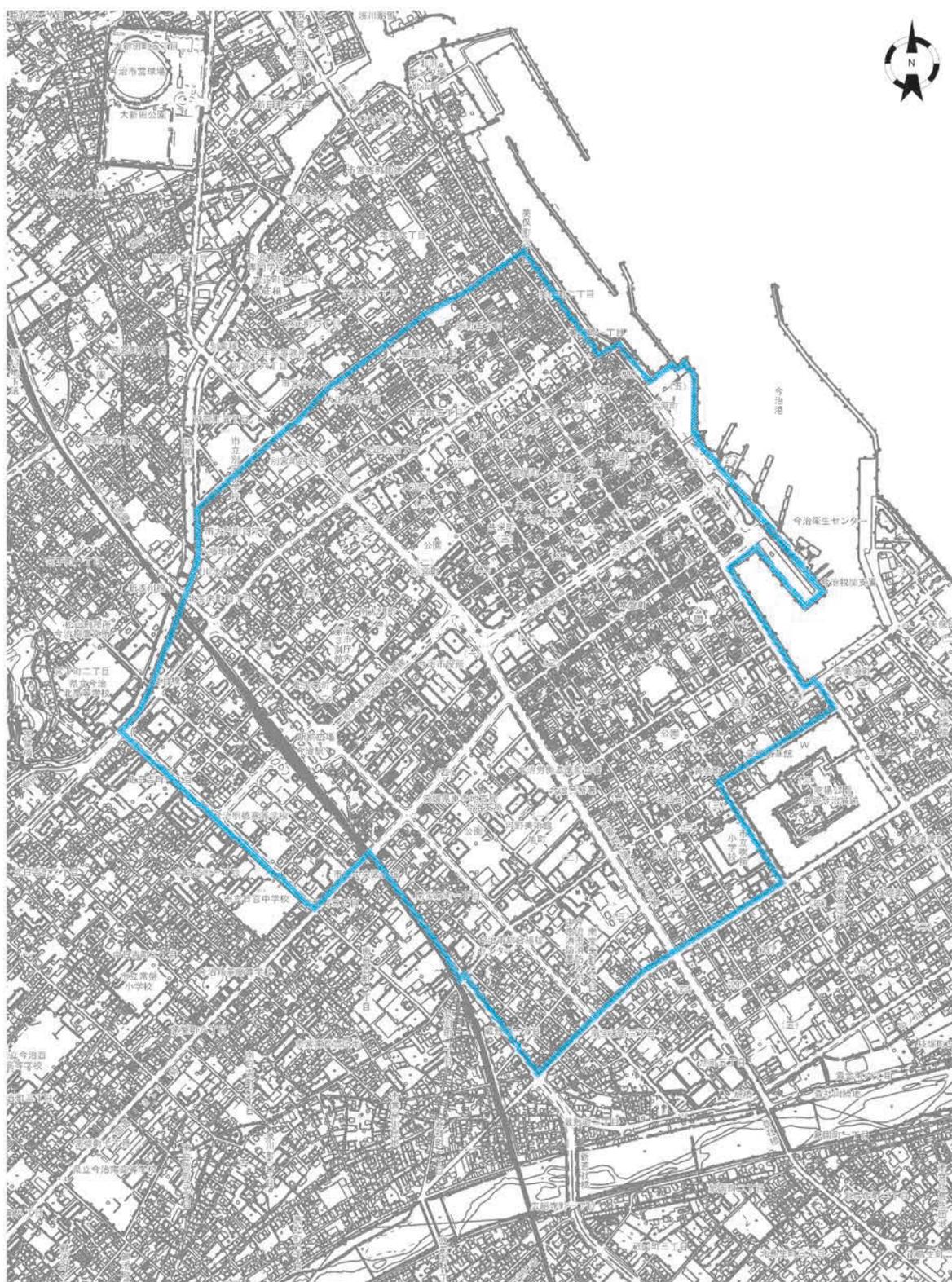


③ 駐車場整備地区

駐車場整備地区は、駐車場法に基づき商業地域、近隣商業地域内において自動車交通が著しく^{ふくそう}輻輳する地区で、効率的な駐車場の整備促進と円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域について定められます。

本市では、昭和51年に駐車場整備地区が計画決定され、「今治市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」により、一定規模以上の建物を建築する場合には、その延床面積に応じた駐車場を設置することが義務付けられています。

駐車場整備地区図



④臨港地区

臨港地区は、港湾の管理運営のために定める地域地区の一種であり、港湾管理者が申し出た案に基づいて定めることとされています。今治市では、昭和40年に今治臨港地区（市管理重要港湾）、波止浜臨港地区（県管理地方港湾）、菊間臨港地区（県管理地

方港湾）の3地区を都市計画決定しており、この臨港地区内に工場等の新設・増設を行う場合は、港湾管理者への届出が義務付けられています。また、分区（港湾法）の指定に伴い、各分区の目的を著しく阻害する建築物等に対する規制が課せられています。

今 治 港

■ 今治港の沿革と現状

今治港は、大正11年四国で最初の開港場（外国貿易港）として指定を受けるという輝かしい歴史を有しています。明治初期までは小舟が出入りする小港にすぎませんでしたが、大正3年今治町で本格的な施設整備を図るため、港湾修築を計画し、大正9年市政の施行と共に東防波堤の築造に着手しました。

その後、重要港湾の指定、開港場の指定を経て、昭和9年の完成以来、「みなといまばり」の原動力として背後圏の発展に大きく寄与してきました。

昭和30年代後半には、貨客船の分離と増加する港湾貨物に対処するため新貨物港を計画し、昭和45年に着手、昭和54年に供用開始しました。また、平成7年には四国唯一の外貿コンテナ輸送拠点として、富田地区の埠頭の共用も開始され、日韓定期コンテナ航路が運航されています。

近年、企業の生産体制の国際化が進むなか、海陸一貫複合輸送体系への対応と、流通コストの低減に向け、国際貿易港としての物流機能の充実強化を図っています。

また現在、今治地区では中心市街地と連携したにぎわい創出を図るため、みなと交流センターを核とした施設整備により、海と市街地を結ぶ結節点として「交流の港」へ再生しているところです。

指定状況

大正10年5月	重要港湾に指定される
大正11年2月	開港場(外国貿易港)に指定される(関税法)
昭和2年11月	第2種重要港湾に指定される
昭和23年7月	港則法による特定港湾に指定される
昭和26年1月	新港湾法に基づく重要港湾に指定される
昭和26年3月	統計法による甲種港湾に指定される
昭和30年12月	植物防疫港に指定される
昭和31年6月	港則法による特定港に指定される
昭和33年3月	海岸法による海岸保全区域に指定される
昭和37年5月	木材輸入港に指定される
昭和39年3月	港湾法による港湾隣接地域に指定される
昭和40年3月	都市計画法による臨港地区に指定される
平成8年11月	無線検疫対象港に指定される
平成12年12月	稲わら等輸入港に指定される

■ 港湾整備計画

今治港はこれまで、地域や地域間の物資流通をはじめとし、周辺島しょ部や各都市との連携により、産業振興、地域振興、地域や地域間の人々の輸送等に大きく寄与してきました。

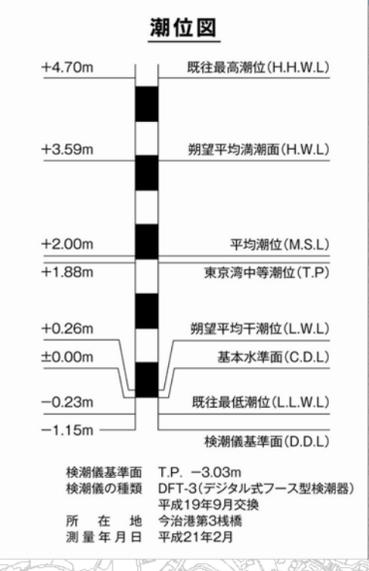
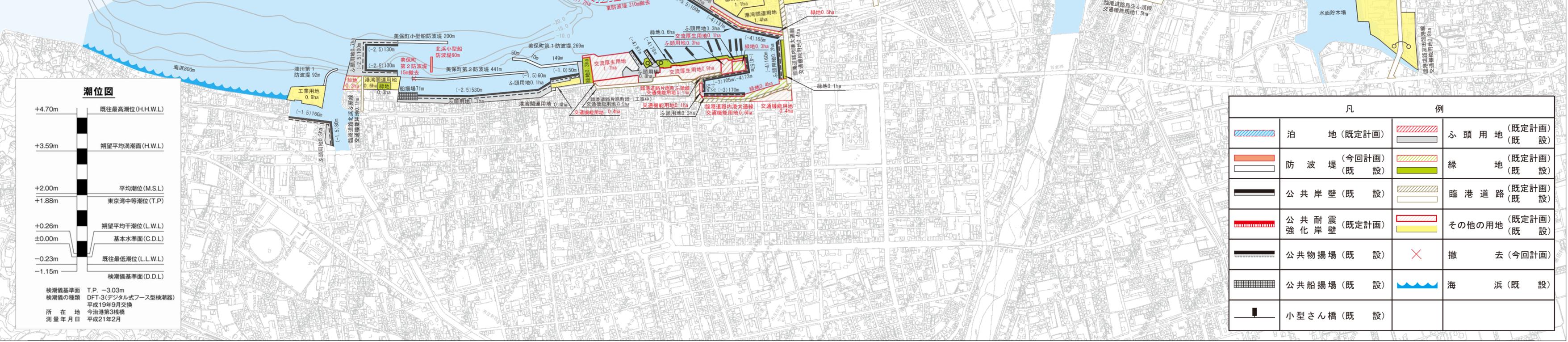
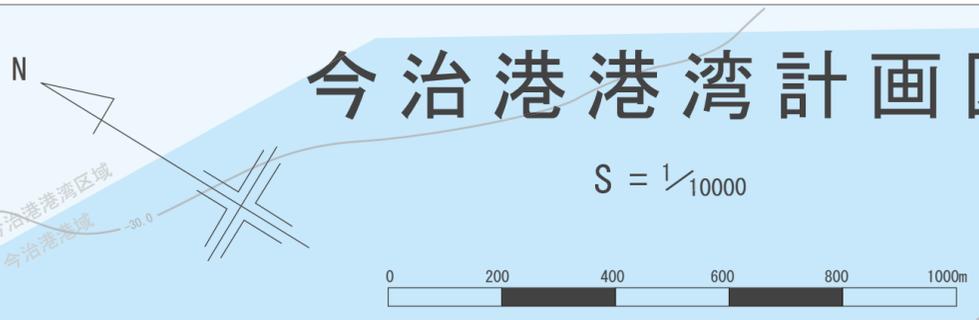
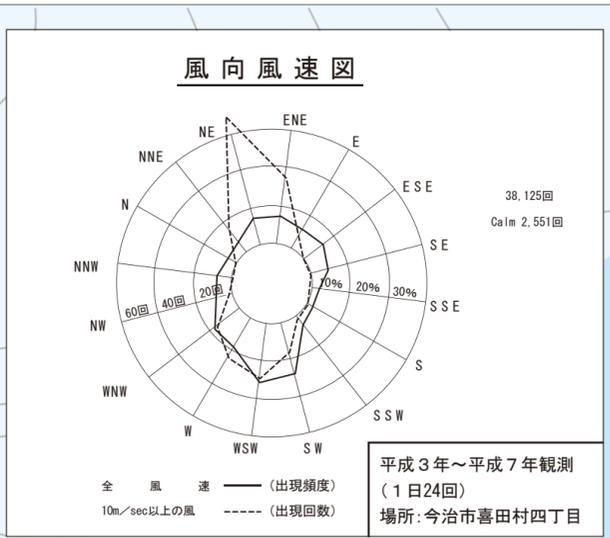
今治港の整備は、昭和41年に策定された今治港湾計画に基づき進められてきましたが、港湾環境の整備、地域経済の国際化等に対応すべく、昭和59年に改訂された同計画に基づき、富田地区に多目的国際ターミナルの整備を行うなど、流通拠点の中核となる整備・改善が進められました。

その後、環境問題への関心の高まり、潤いや文化的豊かさといった人々の価値観の変化、多様化から、地域産業振興を通じて地域社会に貢献するだけでは、港湾に対するニーズに応え切れなくなったため、平成11年に今治港港湾計画を改訂し、潤いや文化的豊かさのある生活を目指す地域社会を支え、地域環境、海域環境の改善、創出、保全、さらには、地域防災を通じて地域社会に寄与する港湾整備を基本方針に定めています。

港を活かした産業と交流のまちづくりを目指す今治市にとって、四国を代表する流通拠点都市として地域経済発展に貢献すべく、港に対する多様な要請に対応する港湾整備を目指しています。



▲今治港（富田地区）



凡		例	
	泊地 (既定計画)		ふ頭用地 (既定計画)
	防波堤 (今回計画)		緑地 (既定計画)
	公共岸壁 (既設)		臨港道路 (既定計画)
	公共耐震強化岸壁 (既定計画)		その他の用地 (既定計画)
	公共物揚場 (既設)		撤去 (今回計画)
	公共船揚場 (既設)		海浜 (既設)
	小型さん橋 (既設)		

波止浜港

■ 波止浜港の沿革と現状

波止浜港は、燧灘、伊予灘を航行する船舶にとって、来島海峡の急潮と風波を待避するための天然の良港であり、また漁港としても、避難港、薪水の供給港として瀬戸内海交通の要所でありました。

また、1683年（天和3年）以降の塩田開発によって町家が増加し、塩買船や塩田資材を供給する船の出入りが多くなるなど、港町としても発展を遂げました。

その後、大正初年、愛媛県の指定港湾の認定を受け、護岸、撃船岸の新設増強等を行い、港の機能増強を推進してきました。

また、鉄鋼造船所の新設に伴って出入貨物も逐年増加し、現在では主として造船関係の産業が発達しており、海外からも造船の発注を受けています。

指定状況

昭和26年2月	地方港湾となる（港湾法）
昭和26年3月13日	統計法による乙種港湾となる
昭和30年4月25日	愛媛県管理地方港湾となる（港湾法）
昭和31年6月8日	公有水面埋立法による乙号港湾となる
昭和33年3月31日	海岸法による海岸保全区域指定
昭和37年3月16日	港則法による港域が今治港湾区域に編入され（告示）、同年7月1日に施行される
昭和39年3月26日	港湾法による港湾隣接区域指定
昭和40年3月3日	都市計画法による臨港地区指定



▲波止浜港（今治市波止浜）

菊間港

■ 菊間港の沿革と現状

かつての菊間港は、砂浜に船が発着していた程度でしたが、1833年（天保4年）に遍照院の住職が防波堤と船泊（現在の内港）を作ったことが始まりとされています。

天保年間に構築された港湾施設も製瓦業の急速な発展、近代的な農業経営に移行し始めた農業、また流通機構の拡大に海上輸送に拠るほかなかった当時は、港湾の改修及び拡張が必要でしたが、諸種の事情により具体化することができませんでした。その後、大正14年ようやく計画が具体化し、昭和4年に起工、昭和7年の竣工により、本格的な港湾の性格を有するようになりました。

本港の後背地は、瓦の産地であり、戦後の道路事情が不便な頃には物資の取扱い港として盛んでしたが、現在は漁業を主な産業として成り立っています。

指定状況

昭和23年7月15日	地方港湾となる（港湾法）
昭和23年7月15日	港則法による港湾に指定
昭和26年3月10日	統計法による乙種港湾に指定
昭和28年7月10日	愛媛県管理地方港湾となる（港湾法）
昭和31年6月8日	公有水面埋立法による乙号港湾に指定
昭和33年3月31日	海岸法による海岸保全区域指定
昭和37年8月1日	出入国管理令による出入国港となる
昭和39年2月7日	港湾法による港湾隣接地域指定
昭和40年3月3日	都市計画法による臨港地区指定



▲菊間港（今治市菊間町）

地区計画

第二章

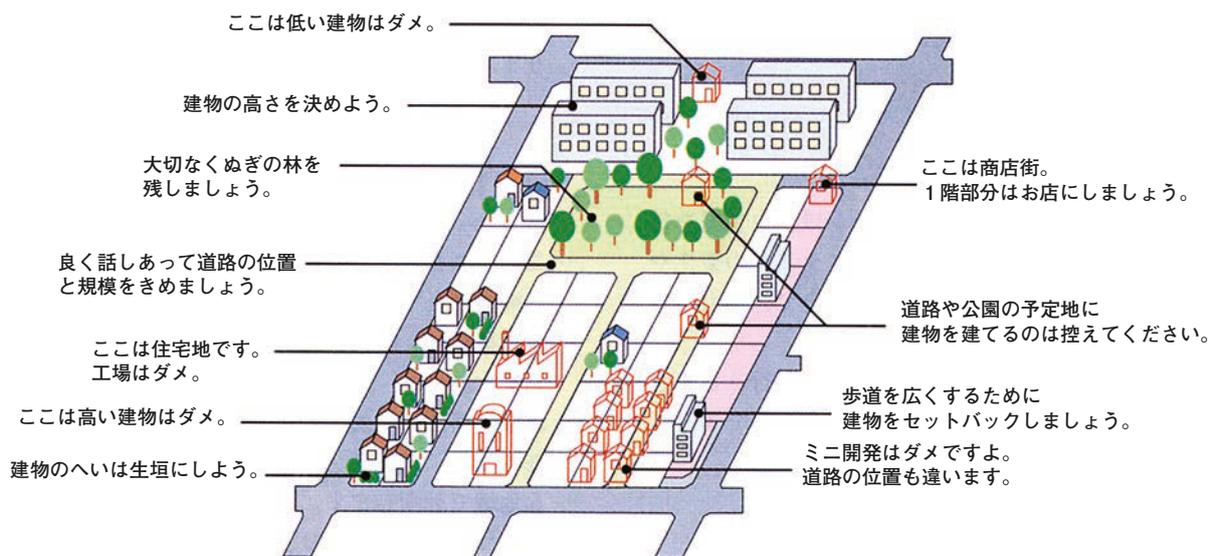
土地利用

【地区計画とは】

地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために、住民自らがまちに関する約束ごとをみんなで定め、みんなが守るところに特色のある「地区レベルの都市計画」です。

地区計画は、地区の目標将来像を示す「地区計画

の方針」と、生活道路の配置や、建築物の建て方のルール等を具体的に定める「地区整備計画」で構成され、住民等の意見を反映しながら、道路や公園、街並みなど、その地区独自のまちづくりのルールをきめ細かく定めていきます。



【地区計画のメリット】

- ①建築規制のルールを、地区の実情に応じて詳細に決めることができる
- ②道路や公園など、地区の住民が利用する身近な施設を計画的に誘導することができる
- ③「地区」を単位とした将来像を地区の住民が共有することができる

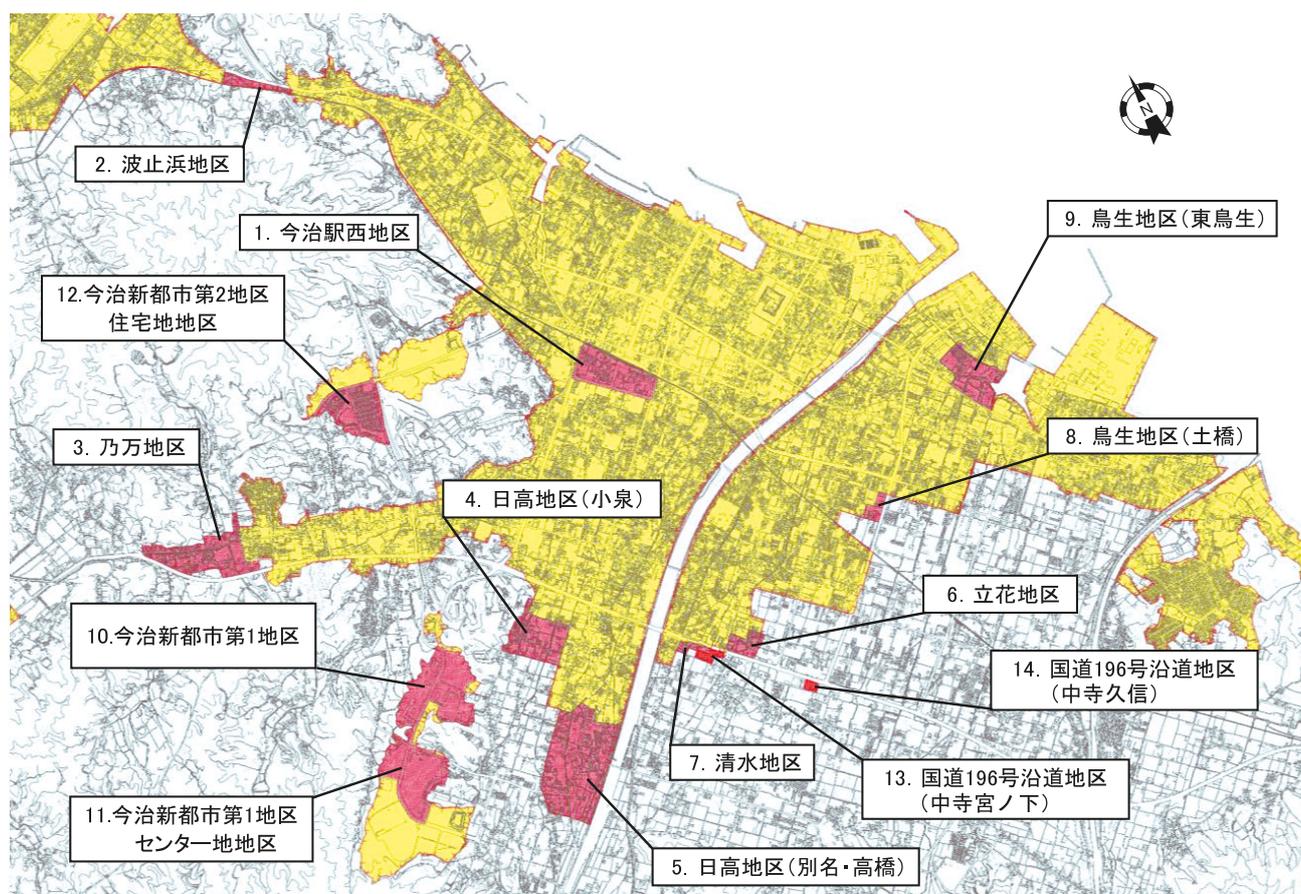
【地区計画で定められるまちづくりのルール】

- ①地区施設（生活道路、公園、緑地、広場、遊歩道等）の配置
- ②建物の建て方や街並みのルール
(用途、容積率、建ぺい率、高さ、敷地規模、壁面の位置、色彩、垣または柵の構造等)
- ③保全すべき樹林地

【地区計画の区域内における行為の届出について】

地区計画の区域内において、土地造成や建築等の行為を行う場合は、着手する30日前までに行為の届出が必要となります。

地区計画位置図



各地区計画区域詳細

	地区名	位置	面積
1	今治駅西地区	中日吉町一丁目、北日吉町一丁目、北宝来町一丁目、北宝来町二丁目、北宝来町三丁目、常盤町四丁目、常盤町五丁目の各一部	約14.9ha
2	波止浜地区	高部の一部	約 3.3ha
3	乃万地区	野間、延喜、神宮地区の各一部	約18.4ha
4	日高地区 (小泉)	小泉一丁目、二丁目、三丁目の各一部	約14.1ha
5	日高地区 (別名・高橋)	別名、高橋地区の各一部	約36.7ha
6	立花地区	八町西五丁目の一部	約 3.9ha
7	清水地区	中寺の一部	約 1.5ha
8	鳥生地区 (土橋)	土橋町の一部	約 2.1ha
9	鳥生地区 (東鳥生)	東鳥生町三丁目、四丁目の各一部	約12.7ha
10	今治新都市第1地区産業地地区	クリエイティブヒルズ	約24.8ha
11	今治新都市第1地区センター地地区	にぎわい広場	約16.3ha
12	今治新都市第2地区住宅地地区	しまなみヒルズ	約20.1ha
13	国道196号沿道地区(中寺宮ノ下)	中寺の一部	約 1.5ha
14	国道196号沿道地区(中寺久信)	中寺の一部	約 0.8ha