

大洲市の都市計画



令和 7 年 3 月版

大洲市都市整備課

目 次

第 1 章 大洲市の概要

1. 大洲市のあゆみ	1
2. 地勢	3
3. 気候	4
4. 交通	5
5. 人口	6
(1) 人口及び世帯数	6
(2) 人口集中地区（D I D）	8
6. 産業	9
(1) 産業全体の動向	9
(2) 個別分野の動向	10
① 農林水産業	10
② 工業	10
③ 商業	10
④ 観光	10
7. 土地利用	12

第 2 章 都市計画の概要

1. 都市計画の基本理念	14
2. 都市計画の内容	15
3. 都市計画決定等の手続き	16
(1) 都市計画決定等の手続き	16
(2) まちづくりに関する都市計画の提案制度	19
4. 都市計画審議会	20
5. 都市計画行政の沿革	22
(1) 都市計画法の沿革	22
(2) 大洲市の都市計画の沿革	23

第 3 章 大洲市の都市計画

1. 都市計画区域	24
2. 土地利用計画	26
(1) 区域区分（市街化区域及び市街化調整区域の区分）	27
(2) 地域地区	28

1) 用途地域	28
2) 特別用途地区	35
3) 臨港地区	36
3. 都市施設	37
(1) 交通施設	38
1) 道路	38
2) 交通広場	40
(2) 公園・緑地等	42
1) 公園	42
2) 緑地	43
(3) 下水道	45
1) 公共下水道	45
(4) 供給処理施設	46
1) ごみ焼却場、汚物処理場、市場、火葬場等	46
(5) その他の施設	48
4. 総合的なまちづくり（市街地開発事業等）	49
(1) 土地区画整理事業	49
(2) 市街地再開発事業	53
5. 地区計画等	54
(1) 地区計画	54
(2) 地区計画の種類	56
6. 都市計画に関する調査・計画	57
(1) 都市計画基礎調査	57
(2) 街路交通調査	58
(3) 緑の基本計画	59
(4) 都市計画区域マスタープラン	60
(5) 都市計画マスタープラン	60

第4章 その他の都市計画

1. 開発許可等	62
----------	----

第 1 章 大洲市の概要

1 . 大洲市のあゆみ

大洲地方には、紀元前 1 万年頃から人々が住み始めたと考えられている。縄文・弥生時代には、食糧事情が安定すると巨石が崇拜され、東洋一といわれる「高山のメンヒル」をはじめ、市内 50 数箇所に巨石や巨石群が構築された。

大化の改新によって設けられた地方制度によると、大洲は伊予国宇和郡に属し、平安時代の 866 年（貞観 8 年）には独立して喜多郡となった。喜多郡は矢野郷・久米郷・新屋（にいや）郷の 3 郷に分かれていた。

源平の合戦では、喜多郡もその戦乱の渦中に巻き込まれ、1185 年、河野通信（みちのぶ）が比志城（ひじじょう）に立てこもって、平氏の攻撃を退けた。

鎌倉時代に入って、大洲地方を治めたのは伊予国守護宇都宮豊房であった。1330 年（元徳 2 年）着任から 240 年近く支配するところとなった。豊房は、大津地蔵嶽（じぞうがだけ）に城を築いたとされている。その後乱世を反映し、大野直之、小早川隆景、戸田勝隆らが相次いで城主となった。

戸田勝隆について、1595 年（文禄 4 年）、豊臣秀吉の重臣、藤堂高虎が、板島（宇和島）から大津（現大洲）に入り、1609 年（慶長 14 年）、淡路国州本城から入城した脇坂安治に引き継ぐこととなった。

大洲城を近世城に改造したのは、藤堂氏から脇坂氏時代とみるのが妥当と考えられている。町割りなど近世城下の基礎は藤堂氏が、現在復元している大洲城天守の造営は、脇坂氏が行ったとみるのが一般的といわれている。

脇坂氏の後を受けて 1617 年（元和 3 年）に、加藤貞泰（さだやす）が、米子から大津（現大洲）へ転封された。以来、明治維新まで 12 代、250 年余りにわたって大洲は加藤氏の治政のもとにおかれた。二代藩主泰興が「大津」を「大洲」と改名し、泰興の時に、弟直泰が 1 万石を内分分知される形で新谷藩が誕生した。

加藤家の歴代藩主は好学で知られるとともに、中江藤樹、川田雄琴等の儒学の影響が現在まで広くこの地に浸透し、文化の香り高い風土が根付いている。

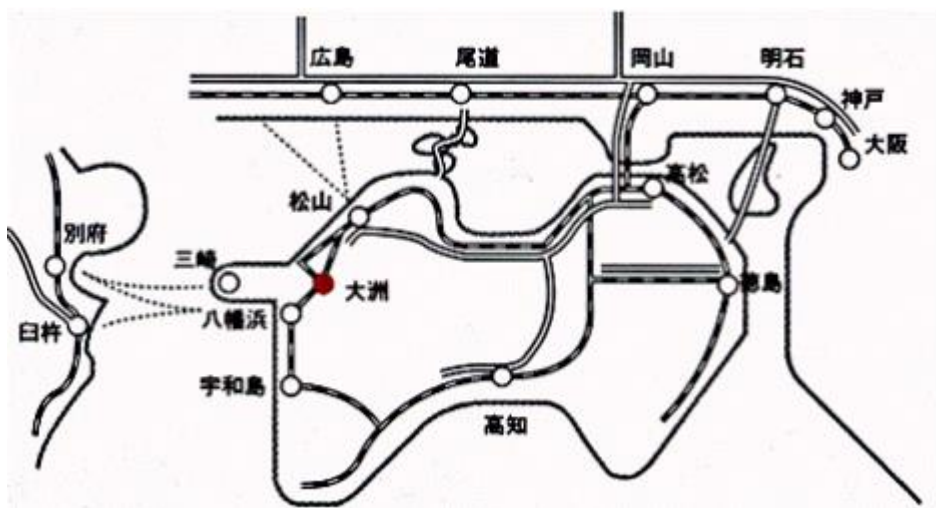
廃藩置県により大洲藩、新谷藩は大洲県、新谷県となったが、1871年（明治4年）に宇和島県に合併、1873年（明治6年）に愛媛県に属することとなった。

その後、旧大洲市では1889年（明治22年）市町村制施行に伴い1町15村が誕生、1954年（昭和29年）に大洲町、平野村、南久米村、菅田村、大川村、柳沢村、新谷村、三善村、栗津村、上須戒村が合併し、大洲市が誕生した。

一方、1955年（昭和30年）には長浜町が、1959年（昭和34年）には肱川町が、1951年（昭和26年）には河辺村が、それぞれ誕生した。

そして、2005年（平成17年）1月には、大洲市、長浜町、肱川町、河辺村の1市2町1村の合併により、現在の大洲市が誕生した。

図1-1 大洲市の位置

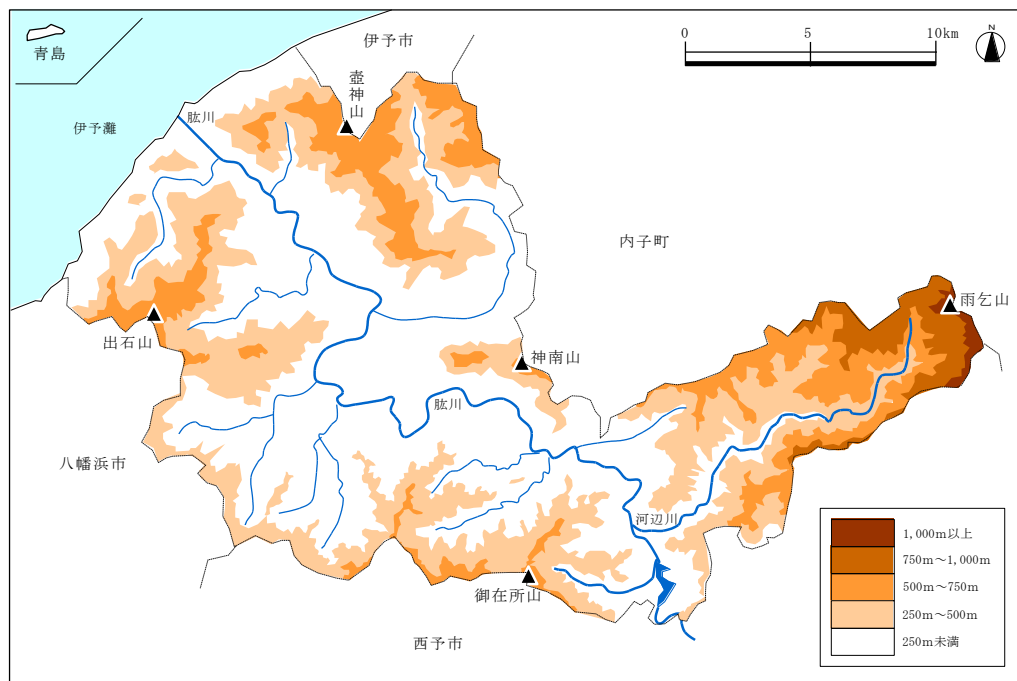


2. 地 勢

本市の面積は432.1km²で、一級河川肱川とその支流の河辺川が中央を流れ、流域に沿って田畑や集落、市街地が形成され、中央部には大洲盆地が広がり、北西部は瀬戸内海「伊予灘」に面している。

肱川は、河口部が狭隘で河川勾配もゆるやかであり、しかも多くの支川が大洲盆地に集中することから、たびたび洪水被害に悩まされており、河川環境の保全に配慮しながら治水対策が進められている。

図1-2 地勢図



３．気 候

東部の山間部は内陸性気候に属しているため寒暖の差が大きく、中央部は内陸性盆地型気候で昼夜の温度差が大きく、西部は瀬戸内海性気候で温暖小雨の気候である。

盆地に河川が流れているなどの地形から霧の発生が多く、秋から冬にかけて一級河川肱川に沿って伊予灘へと流れ出る「肱川あらし」が見られる。

表1-1 大洲地点の平均気温・年間降水量等の推移

年次	気温 (℃)			年間降水量(mm)
	平均	最高	最低	
平成18年	16.0	37.7	-3.9	2,224
平成19年	16.4	37.2	-2.0	1,511
平成20年	15.8	38.2	-3.2	1,541
平成21年	15.7	35.2	-2.1	1,301
平成22年	16.0	36.7	-3.6	1,674
平成23年	15.6	36.2	-4.0	1,927
平成24年	15.4	36.1	-3.4	1,680
平成25年	15.9	36.8	-3.8	1,667
平成26年	15.5	37.2	-3.5	1,680
平成27年	16.0	36.5	-3.8	1,884
平成28年	16.8	36.7	-3.9	1,882
平成29年	15.7	36.5	-3.2	1,799
平成30年	16.1	37.9	-7.3	1,981
令和元年	15.9	37.0	-3.4	1,625
令和2年	16.5	38.3	-1.8	2,015
令和3年	16.5	36.1	-3.3	1,753
令和4年	16.5	36.6	-4.1	1,286
令和5年	16.6	37.1	-3.2	1,488
令和6年	17.1	37.2	-3.4	1,849

資料：気象庁ホームページ

4. 交通

本市は、愛媛県の西部に位置し、県都松山市までは大洲市役所から約50kmである。市の中央には、四国縦貫・横断自動車道が整備され、松山方面から八幡浜、西予・宇和島、高知・四万十方面への玄関口として、広域流通・商業の拠点形成が進むとともに、文化・交流・観光の面でも重要な結節点となっている。

本市には、南北幹線の国道56号、東西幹線の国道197号、海岸沿いに走る国道378号、高知県に伸びる国道441号の4本の国道が広域交通網を形成している。また、大洲長浜線、長浜中村線、小田河辺大洲線などの主要地方道が地域内をつないでいる。

高速道路では、四国縦貫自動車道（徳島・松山自動車道）の徳島～大洲間が平成12年7月に全線開通するとともに、四国横断自動車道（松山自動車道）も平成24年3月に大洲北只～宇和島北間が開通し、さらに宇和島道路も平成27年3月に全面開通している。また、地域高規格道路（大洲・八幡浜自動車道）についても、八幡浜市方面から大洲に向けて整備が進んでおり、今後さらに広域的な交通の利便性が向上する。

鉄道は、松山から伊予長浜、伊予大洲を経て八幡浜・西予・宇和島を結ぶJR予讃線が通るとともに、新谷から内子をつ結ぶJR内子線があり、JR松山駅からJR伊予大洲駅まで特急で約30分、JR伊予長浜駅からJR伊予大洲駅まで普通列車で約25分である。

図 1-3 大洲市の位置図

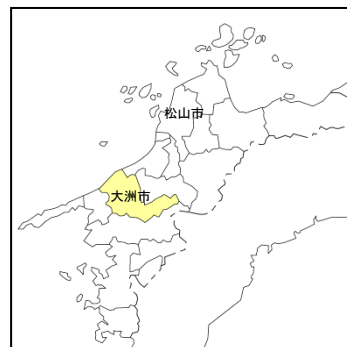
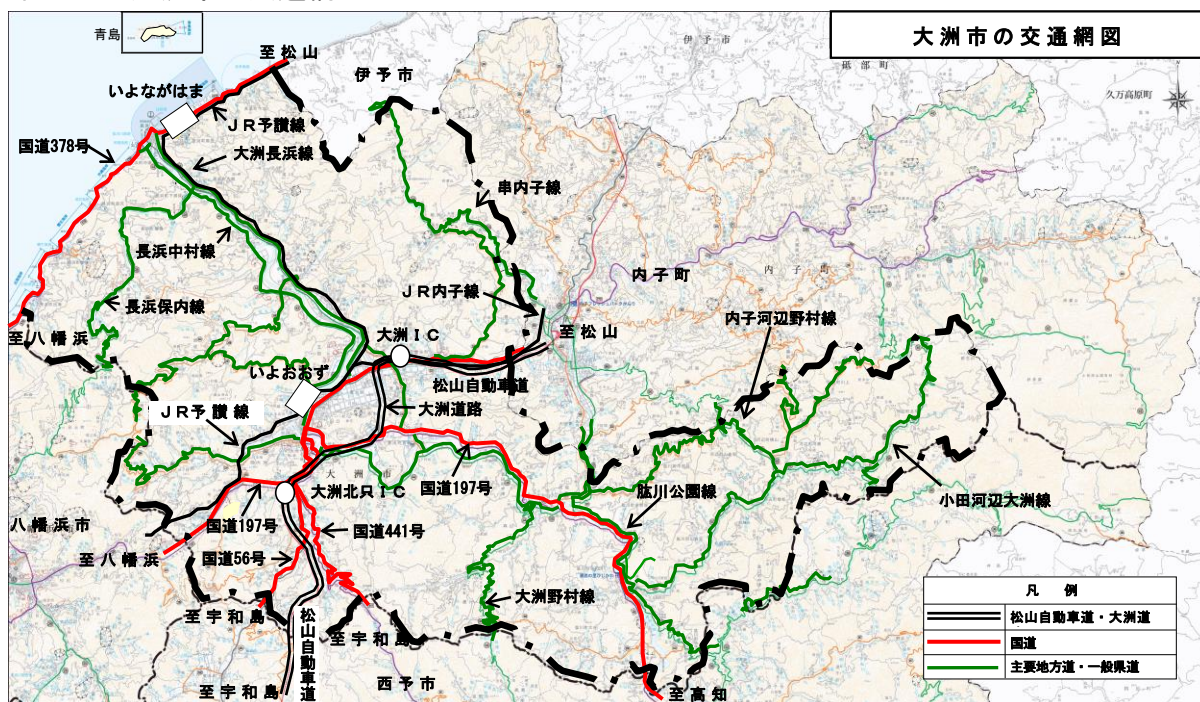


図 1-4 大洲市の交通網



５．人口

（１）人口及び世帯数

市全体の人口は減少傾向にあり、特に大洲地域以外の3地域の減少が著しい状況である。世帯数においても、H17年をピークに減少している。

また、市全体の世帯人員（1世帯当たりの人数）についても、同様に減少している。

人口構成比は、市全体で高齢化の進展が著しいことがうかがえる。

表 1-2 人口の推移

単位：上段 人、下段 %

	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2
大洲地域	38,719	39,915	39,850	38,937	39,011	38,458	36,217	34,549	32,408
	100	103	103	101	101	99	94	89	84
長浜地域	12,314	11,734	10,826	10,130	9,266	8,449	7,531	6,607	5,808
	100	95	88	83	75	69	61	54	47
肱川地域	3,972	3,645	3,479	3,275	3,211	2,790	2,536	2,216	1,807
	100	92	88	82	81	70	64	56	45
河辺地域	2,009	1,969	1,611	1,458	1,274	1,089	873	714	552
	100	98	80	73	63	54	43	36	27
大洲市合計	57,014	57,263	55,766	53,850	52,762	50,786	47,157	44,086	40,575
	100	100	98	94	93	89	83	77	71

※下段：S55の人口を100とした場合の率

資料：国勢調査

表 1-3 世帯数の推移

単位：上段 世帯、下段 %

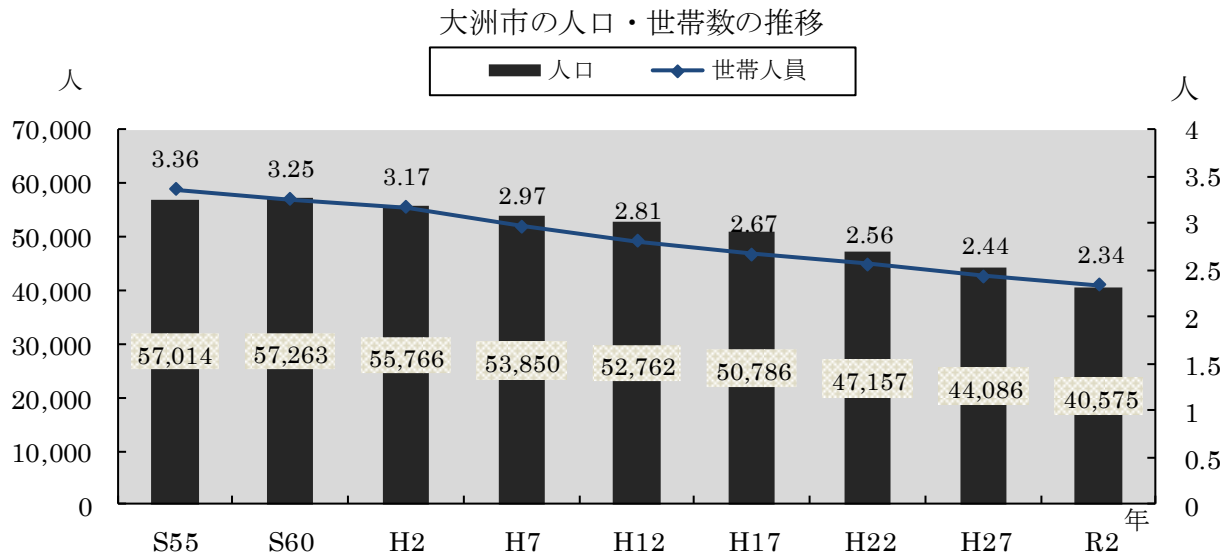
	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2
大洲地域	11,474	12,155	12,450	12,930	13,737	14,234	13,917	14,003	13,724
	100	106	109	113	120	124	121	122	120
長浜地域	3,763	3,762	3,519	3,538	3,408	3,262	3,079	2,800	2,588
	100	100	94	94	91	87	82	74	69
肱川地域	1,102	1,055	1,034	1,054	1,048	1,022	966	872	750
	100	96	94	96	95	93	88	79	68
河辺地域	647	630	606	591	581	524	448	382	313
	100	97	94	91	90	81	69	59	48
大洲市合計	16,986	17,602	17,609	18,113	18,774	19,042	18,410	18,057	17,375
	100	104	104	107	111	112	108	106	102

※下段：S55の世帯数を100とした場合の率

資料：国勢調査

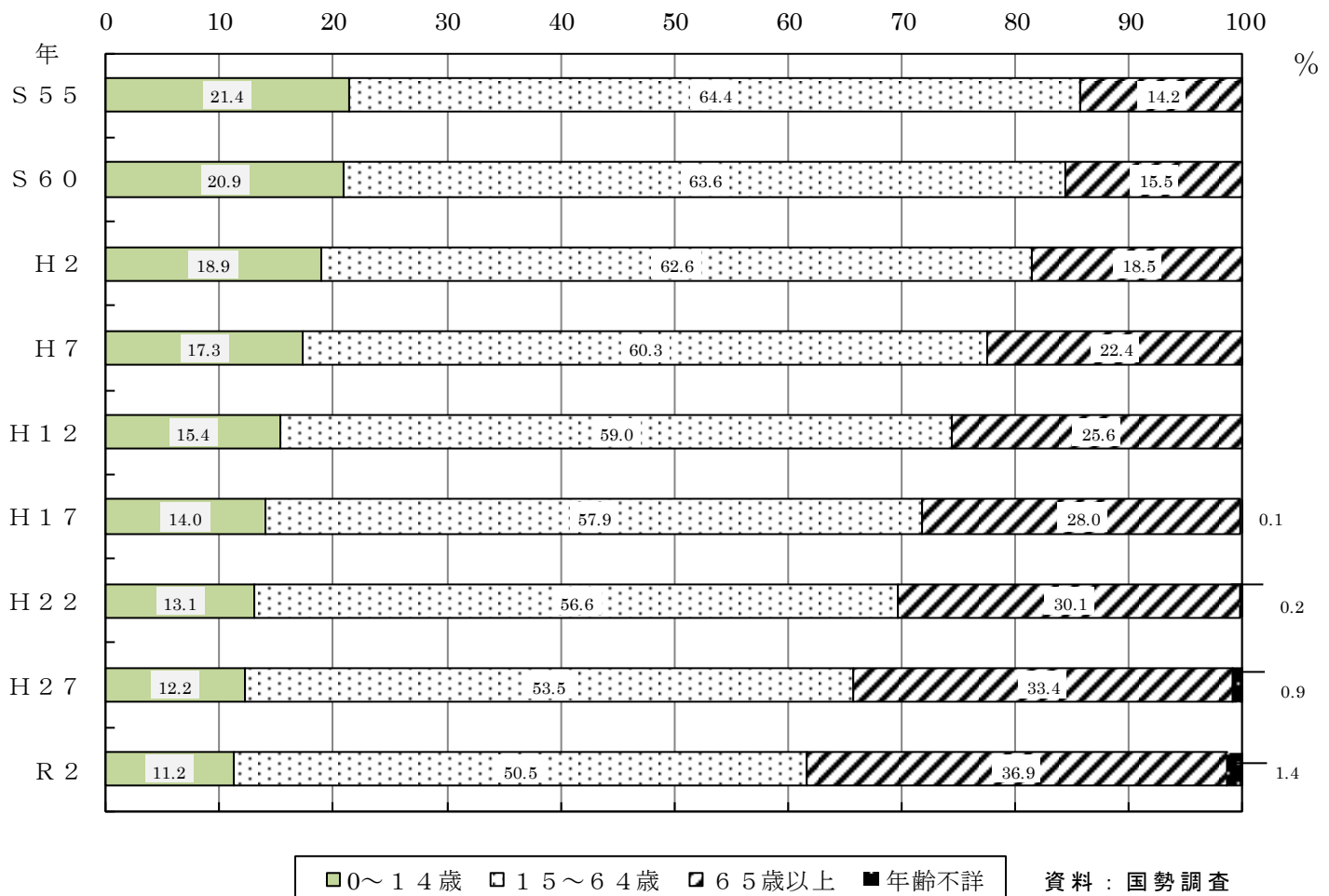
図 1-5 大洲市の人口・世帯人員の推移

(単位：人、人／世帯)



資料：国勢調査

図 1-6 人口構成比の推移



資料：国勢調査

(2) 人口集中地区 (D I D)

人口集中地区は、大洲地域の用途地域など、既成市街地に存在している。人口集中地区の面積は、令和2年調査時に肱南地区が対象外となったことにより減少し、それに伴い人口と人口密度も変動した。また、住宅等の建築確認申請の推移をみると、平成23年度以降は増加傾向にあったが、近年は減少傾向である。

これらの状況を踏まえ、適切な土地利用を誘導するために、適宜都市計画区域及び用途地域の見直し等を行っている。

表1-4 人口集中地区の推移

元号(年)	S 55	S 60	H 2	H 7	H 12	H 17	H 22	H 27	R2
西暦(年)	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
面積 (km ²)	2.4	2.4	2.6	2.3	2.5	2.4	2.4	2.32	1.37
	100	100	108	96	104	100	100	100	57
人口 (人)	10,608	10,710	10,496	9,540	9,886	9,156	8,634	8,095	5,078
	100	101	99	90	93	86	81	76	48
人口密度 (人/ha)	44.2	44.6	40.4	41.5	39.5	38.2	36.0	34.9	37.1
	100	101	91	94	89	86	81	79	84

※長浜地域の人口集中地区は、S 55以降なし。

※面積、人口、人口密度の下段の値は、S55を100とした場合の率。

※人口密度が40人/haに満たない年があるのは、人口集中地区に常住人口の少ない公共施設、産業施設、社会施設等のある地域を含めているためである。

表1-5 建築確認申請（全数）の推移

	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
住宅等	118	93	91	95	95	128	122	113	117	97	112	131	115	103	87	68	57
その他	33	34	35	33	32	29	23	30	32	36	39	43	45	37	28	26	24
全体	151	127	126	128	127	157	145	143	149	133	151	174	160	140	116	94	81

※ 住宅等・・・住宅、兼用住宅、共同住宅、長屋

※ 都市計画区域外の確認申請含む

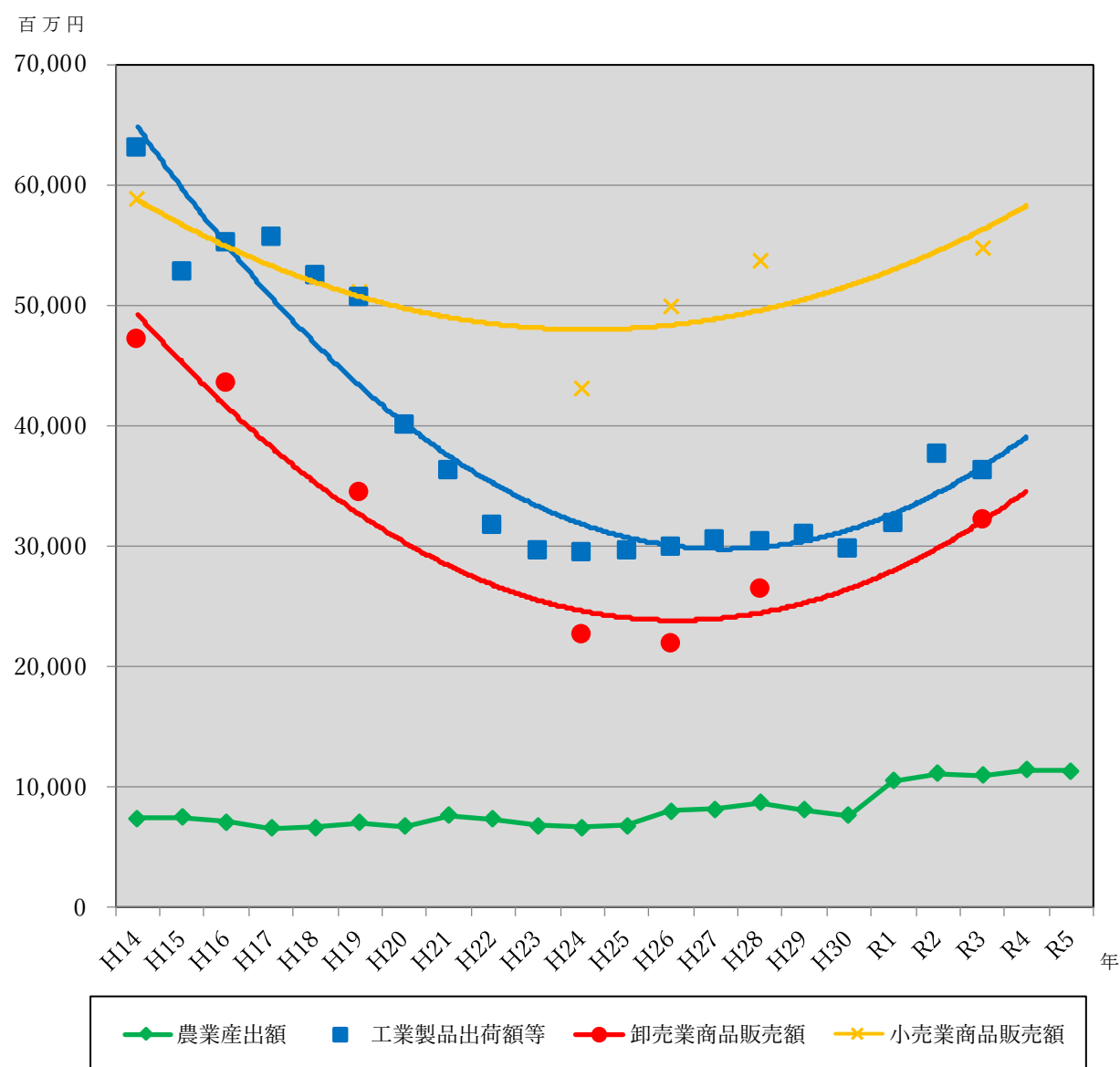
※ 指定確認検査機関（民間）の確認申請含む

6. 産 業

(1) 産業全体の動向

農業産出額、製造品出荷額等、卸売・小売業商品販売額の推移をみると、農業産出額、製造業産出額については平成30年を境に増加している。卸売・小売業商品販売額についても、近年増加の兆しが見られる。

図 1-7 農業産出額、製造品出荷額等、卸売・小売業商品販売額の推移



資料：農林水産統計年報、農作物作付面積及び農業算出額調査、市町村別農業算出額（推計）

商業統計調査、工業統計調査、経済センサス活動調査

(2) 個 別 分 野 の 動 向

① 農 林 水 産 業

農業では米、野菜、柑橘類をはじめ、畜産などが主な基幹作目となっている。令和 年の農業産出額は113.9億円であり、昨年と同程度であった。

総農家数は減少を続けており、令和2年では2,475戸となっている。内訳は、販売農家が1,014戸、自給的農家1,461戸となっている。

林業は、森林面積31,424haの60%がスギ、ヒノキを主とした人工林になっており、今後、人工林においては本格的な利用が可能となる木材が急増することから、山地災害防止機能の維持推進、公益的機能の発揮に配慮しつつ、木材需要に弾力的に対応できるよう、適正な森林整備を進めて行く必要がありますが、林業を取りまく環境は、木材価格の長期低迷や経費増大等の理由による担い手不足及び高齢化により林業従業者の減少が進むなど厳しい状況となっている。

水産業のうち、海面漁業については、長浜地域において、サワラ、フグ、ハマチ、タイなどが水揚げされており、令和5年度の漁獲量は337t、漁獲高は1億5千8百万円余りとなっている。しかし、後継者不足などから漁獲量は減少傾向にある。近年は燃油や漁業用生産資材の価格が高騰しており、厳しい経営状況が続いている。

内水面漁業については、肱川を中心に行われており、アユ、ウナギ、モクズガニなどが主な漁獲物となっている。

② 製 造 業

工業団地（東大洲、春賀、徳森、晴海、拓海等）を中心にアメニティ製品などのほか、地域資源を活かした食料品、木材・木製品、窯業・土石製品などの製造業事業所が立地している。従業者4人以上の製造業事業所数は、令和3年には54となり、従業者数は2,047人と減少している。製造品出荷額等においても、約364億円で、前年と比べ減少している。

③ 商 業

令和3年の小売・卸売業は事業所数542、従業者数3,442人、商品販売額約870億円（令和3年経済センサス-活動調査）である。平成28年調査と比較すると、事業所数は減少しているものの、従業者数、販売額において増加がみられる。

④ 観 光

令和6年中の大洲市全体の観光客数は約139.8万人、前年比104.2%で、増となった。

コロナ禍以前の平成31年と比べると、88.2%であるが回復基調にある。海外からの外国人観光客数が前年度比260.2%、コロナ禍以前の平成31年度比334.5%と大幅に増加しており、国際的な認証機関からの表彰や、国内外のメディアに取り上げられたことによる認知度上昇や、愛媛県への韓国・台湾からの国際線直行便の増便などが大きな要因となっている。

表 1-6 主要な観光施設の利用者数

単位：人

		H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
大洲地域	おおず赤煉瓦館	55,134	49,376	44,587	51,628	17,784	22,608	34,385	35,873	32,834
	大洲家族旅行村	25,333	26,135	9,871	187	2,470	3,876	4,183	4,310	4,261
	臥龍山荘	36,593	37,604	39,540	39,479	18,363	15,024	34,006	45,029	50,416
	うかい	6,067	6,080	2,069	3,618	854	643	2,867	3,477	3,726
	大洲城	36,524	37,777	32,472	39,749	21,061	18,212	35,182	44,593	48,663
	臥龍の湯	91,440	82,963	83,608	103,871	83,061	78,700	79,132	90,039	89,207
	まちの駅あさもや	180,802	180,389	176,275	107,945	59,497	28,811	47,026	62,128	71,404
長浜地域	白滝公園	2,030	15,700	17,339	7,800	2,500	8,150	10,250	8,000	6,300
肱川地域	風の博物館・歌麿館	2,598	3,207	1,966	3,725	2,326	3,018	2,930	3,590	2,886
	清流の里ひじかわ	244,134	242,588	193,262	199,494	208,374	193,036	222,376	228,706	223,346
河辺地域	坂本龍馬脱藩之日記念館	910	940	660	1,180	655	934	1,009	1,188	1,049

資料：観光客とその消費額（愛媛県観光協会）他

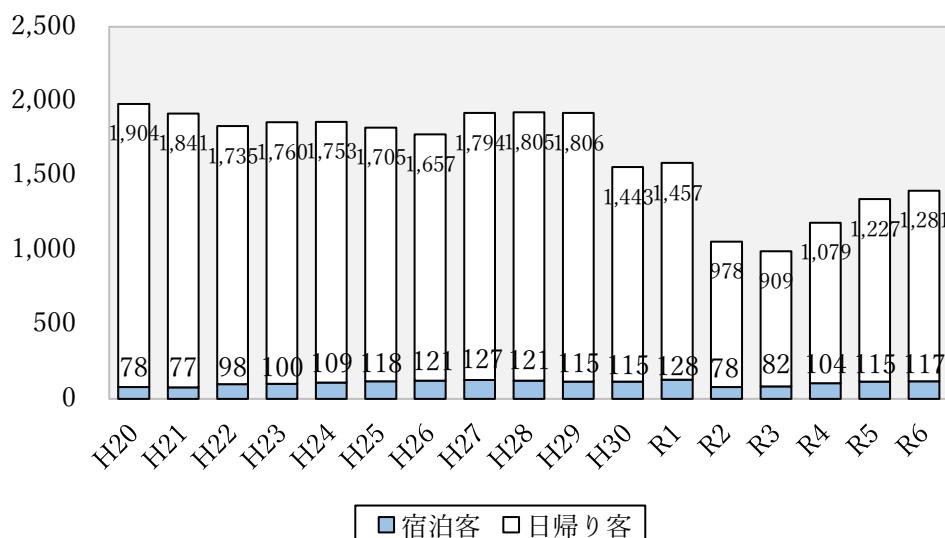
表 1-7 主要な観光宿泊施設の宿泊者数

単位：人

		H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
肱川地域	交流促進センター 鹿野川荘	4,505	3,994	2,417	3,700	2,108	2,271	3,573	3,064	3,093
	小藪温泉	1,490	1,822	1,561	1,620	1,023	1,347	1,699	1,367	1,558
	鹿鳴園	543	617	428	885	621	532	675	610	556
	望湖荘	756	844	316	597	224	78	162	430	376
河辺地域	ふるさとの宿	1,798	2,006	1,865	1,647	594	570	808	1,085	1,157
	交流館才谷屋	424	439	410	374	291	289	452	436	387
	あまごの里	120	107	160	171	131	10	0	36	57
	いwana荘	33	82	58	85	72	83	221	0	0

資料：観光客とその消費額（愛媛県観光協会）他

図 1-8 観光客数の推移



資料：市資料

フ．土地利用

都市計画区域内の土地利用については、自然的土地利用と都市的土地利用に分けられる。その比率は、概ね7：3である。

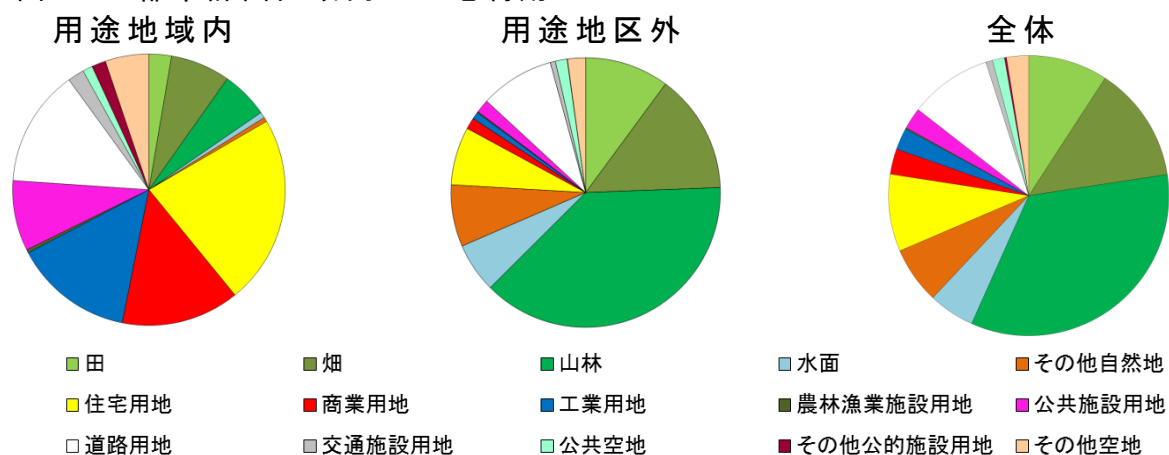
都市計画区域内の土地利用比率の高い用途をみると、山林が約34％、続いて畑が約13％、道路用地が約9％の順になっており、用途地区内に限ってみると、住宅用地が約22％、続いて工業用地、商業用地の順となっている。

表 1-8 都市計画区域内の土地利用

単位：ha、％

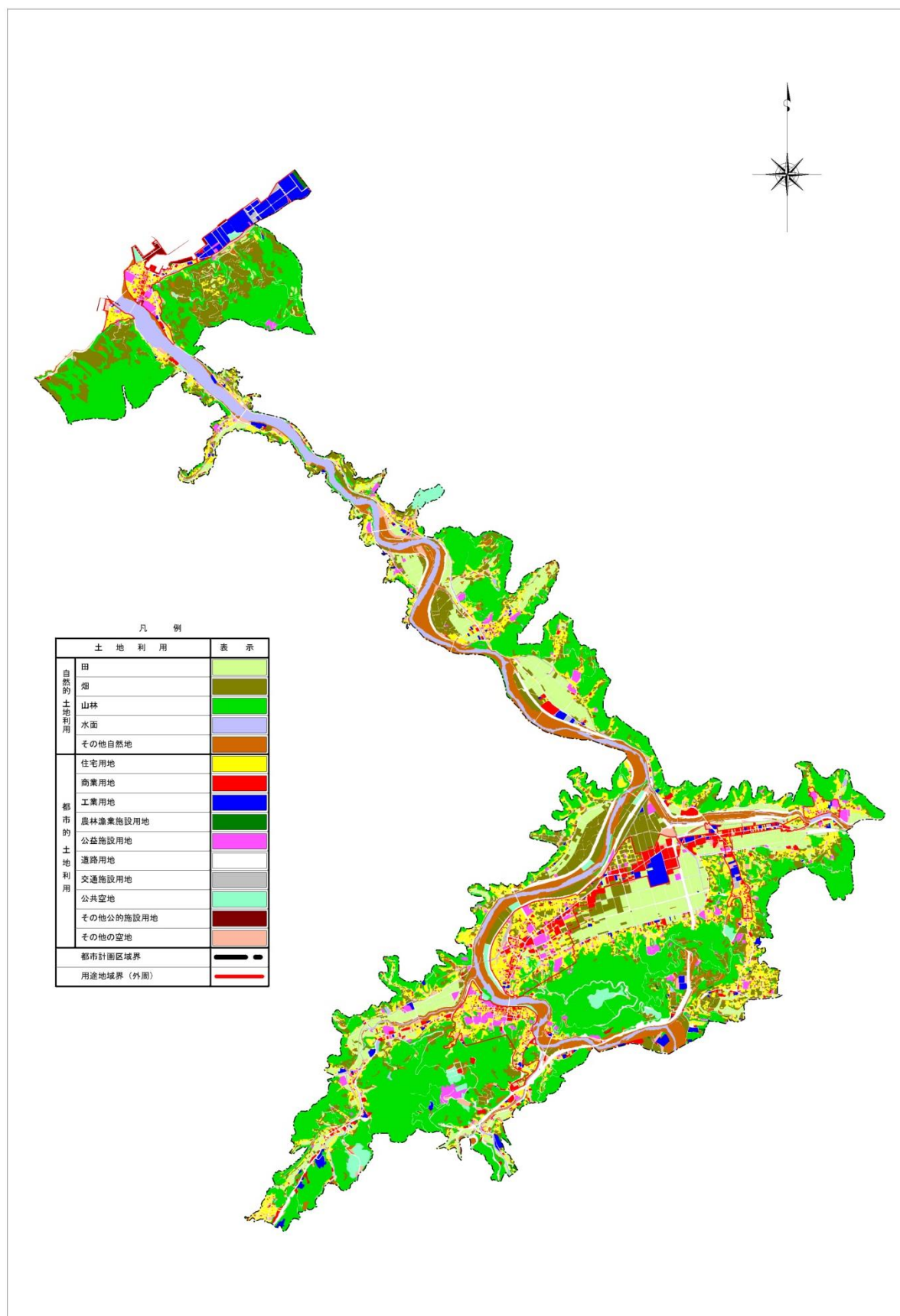
		大洲都市計画区域				計	
		用途地域内		用途地域外			
		面積	比率	面積	比率	面積	比率
自然的 土地 利用	田	14. 25	2. 67	380. 00	10. 10	394. 25	9. 18
	畑	37. 81	7. 09	538. 59	14. 31	576. 40	13. 42
	山林	29. 93	5. 61	1434. 31	38. 11	1464. 24	34. 08
	水面	3. 71	0. 70	224. 63	5. 97	228. 34	5. 32
	その他自然地	2. 76	0. 52	279. 29	7. 42	282. 05	6. 57
	小計	88. 46	16. 59	2856. 82	75. 91	2945. 28	68. 57
都市的 土地 利用	住宅用地	120. 13	22. 53	262. 11	6. 97	382. 24	8. 90
	商業用地	74. 76	14. 02	51. 58	1. 37	126. 34	2. 94
	工業用地	75. 54	14. 16	32. 30	0. 86	107. 84	2. 51
	農林漁業施設用地	2. 12	0. 40	4. 79	0. 13	6. 91	0. 16
	公共施設用地	44. 66	8. 38	60. 79	1. 62	105. 45	2. 45
	道路用地	74. 34	13. 94	335. 03	8. 90	409. 37	9. 53
	交通施設用地	10. 42	1. 95	23. 26	0. 62	33. 68	0. 78
	公共空地	6. 32	1. 19	53. 12	1. 41	59. 44	1. 38
	その他公的 施設用地	8. 85	1. 66	1. 35	0. 04	10. 20	0. 24
	その他空地	27. 60	5. 18	81. 65	2. 17	109. 25	2. 54
	小計	444. 74	83. 41	905. 98	24. 09	1350. 72	31. 43
合計		533. 20	100. 00	3762. 80	100. 00	4296. 00	100. 00

図1-9 都市計画区域内の土地利用



資料：市資料（平成26年度 大洲市都市計画基礎調査資料）

図1-10 都市計画区域内の土地利用現況



資料：市資料（平成26年度 大洲市都市計画基礎調査資料）

第 2 章 都市計画の概要

1 . 都市計画の基本理念 《法第2条》

都市計画とは、住民にとって「住みやすく、働きやすい都市」の建設を目的として、都市の発展・形成を計画的に誘導し、土地の合理的な利用を図る計画であり、土地利用、都市施設及び市街地開発事業に関する計画を定めるものである。

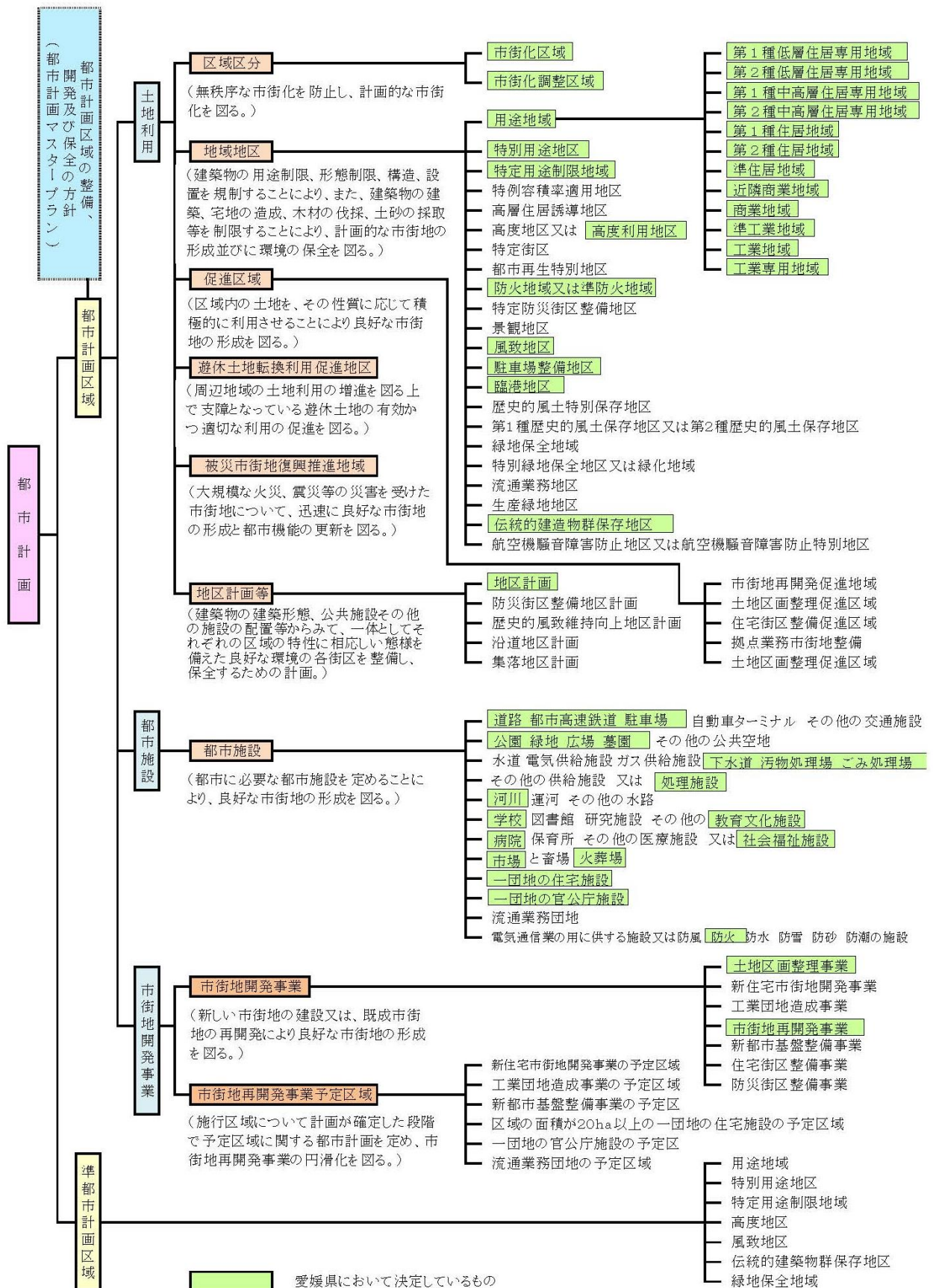
地域の実情を十分踏まえ、都市の状況に応じて環境負荷の軽減、防災性の向上、バリアフリー化、良好な景観の保全・形成等、都市が抱える各種の課題にも対応した個性的なまちづくりが必要である。



都市計画道路 若宮東大洲線

2. 都市計画の内容

図2-1 都市計画の内容



愛媛県において決定しているもの

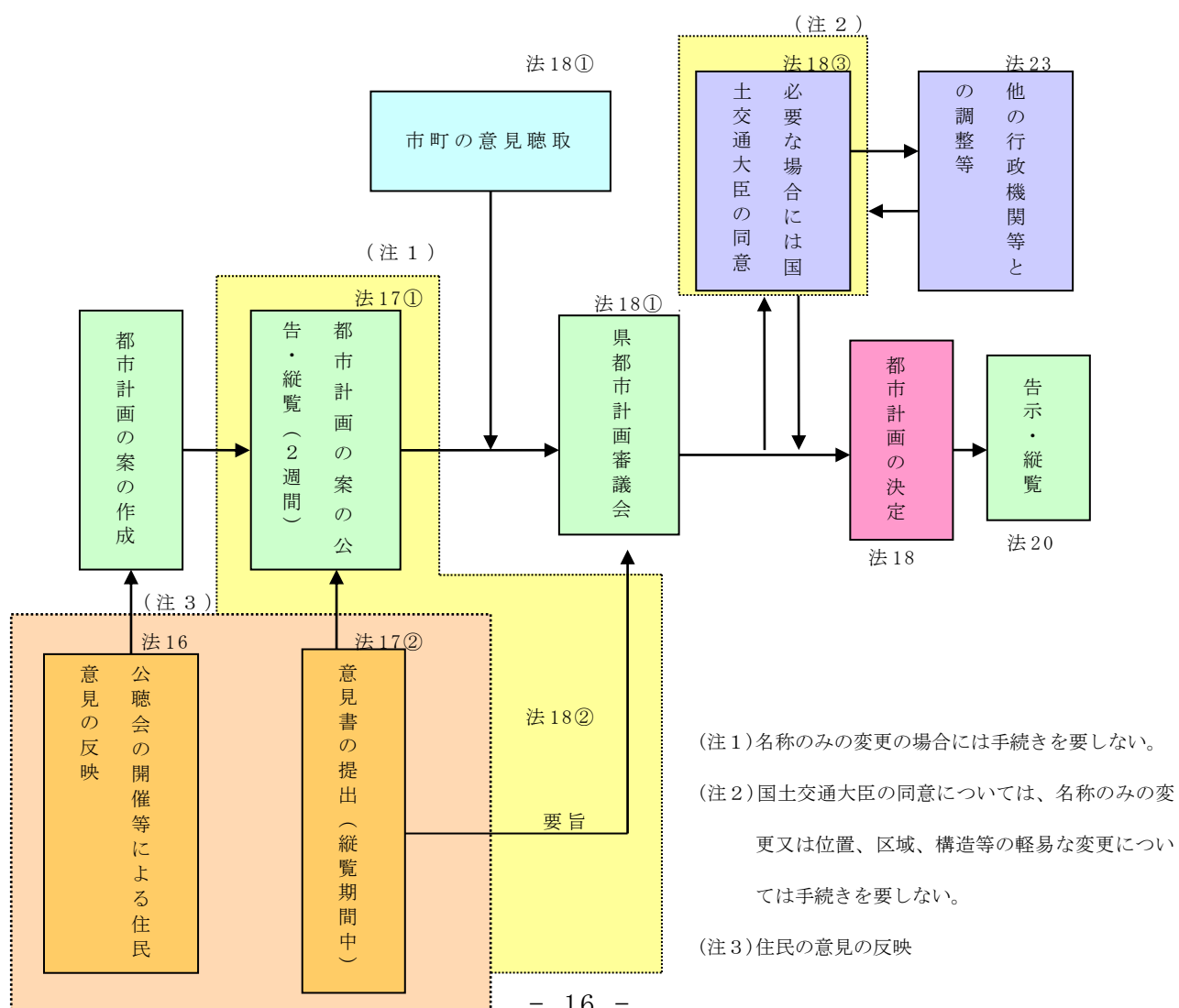
3. 都市計画決定等の手続き

(1) 都市計画決定等の手続き 《法第15条ほか》

都市計画の策定にあたっては、都市行政上の基礎的な単位である市町の立場が十分に尊重され、土地利用の規制、事業実施等を通じて都市計画の内容を効果的に実現する必要がある。広域の見地から決定すべき都市計画、重要な都市計画については県が定め、その他のものは市町が定める。

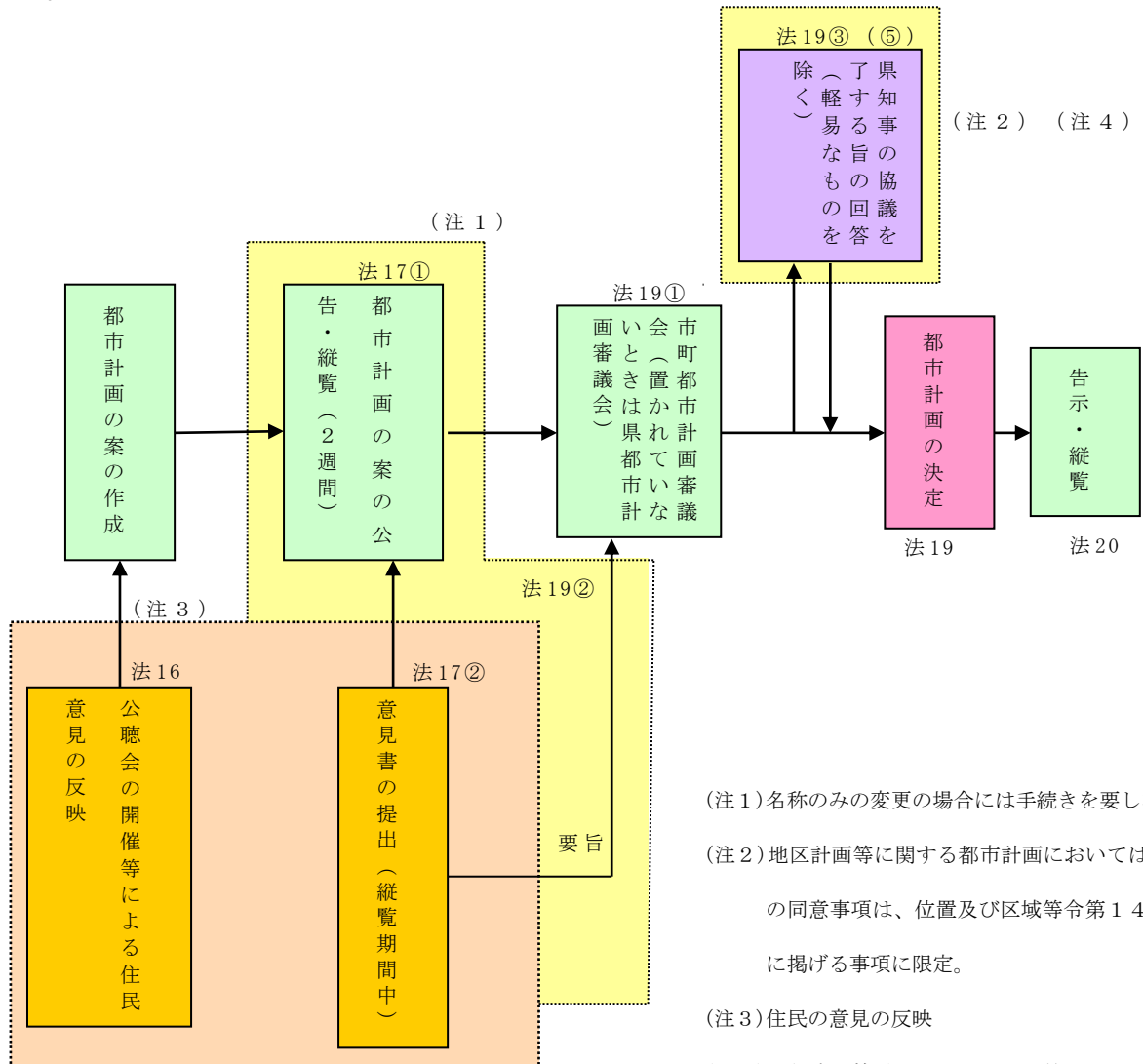
ア 県が定める都市計画決定等の手続き

図2-2



イ 市町が定める都市計画決定等の手続き

図 2-3



（注 1）名称のみの変更の場合には手続きを要しない

（注 2）地区計画等に関する都市計画においては、知事の同意事項は、位置及び区域等令第 14 条の 2 に掲げる事項に限定。

（注 3）住民の意見の反映

（注 4）県知事の協議を了する旨の回答については、名称のみの変更又は位置、区域、面積、構造等の輕易な変更については手続きを要しない。

ウ 都市計画決定権者一覧表
表2-1

都市計画の種類		県決定	市町村決定
都市計画区域		○	
準都市計画区域		○	
都市計画区域マスタープラン（整備、開発及び保全の方針）		○	
区域区分		○	
都市再開発方針等		○	
地域地区	用途地域		○
	特別用途地区		○
	特定用途制限地域		○
	高度地区・高度利用地区		○
	特定街区		○
	都市再生特別地区	○	
	居住調整地域		○
	居住環境向上用途誘導地区		○
	特定用途誘導地区		○
	防火地域・準防火地域		○
	特定防災街区整備地区		○
	景観地区		○
	風致地区	2以上の市町にわたる10ha以上	左記以外
	駐車場整備地区		○
	臨港地区	重要港湾	左記以外
	緑地保全地域	2以上の市町にわたるもの	左記以外
	特別緑地保全地区	2以上の市町にわたる10ha以上	左記以外
	緑化地域		○
	流通業務地区	○	
	生産緑地地区		○
	伝統的建造物群保存地区		○
都市施設	道路	国道、県道、自衛道のすべて及びその他の道路で4車線以上のもの	左記以外
	都市高速鉄道	○	
	駐車場		○
	自動車ターミナル		○
	空港	空港法第4条1項及び第5条1項に定めるもの	左記以外
	公園・緑地	国又は県が設置する10ha以上もの	左記以外
	広場・墓園	国又は県が設置する10ha以上もの	左記以外
	水道	水道用水供給事業	左記以外
	電気、ガス供給施設		○
	下水道	公共下水道で排水区域が2以上の市町にわたるもの又は流域下水道	左記以外
	汚物処理場、ごみ処理場		○
	産業廃棄物処理施設	○	
	河川	1級・2級河川	左記以外
	学校、図書館、研究施設、病院、保育所		○
	市場、と畜場、火葬場		○
	一団地の住宅施設		○
	一団地の官公庁施設	○	
	一団地の都市安全確保拠点施設		○
	流通業務団地	○	
	電気通信事業の用に供する施設		○
	防風、防火、防水、防雪、砂防施設、防潮施設		○
市街地開発事業	土地区画整理事業	国又は県が施行する面積50ha越えのもの	左記以外
	新住宅市街地開発事業	○	
	工業団地造成事業	○	
	市街地再開発事業	国又は県が施行する面積3ha越えのもの	左記以外
	新都市基盤整備事業	○	
	防災街区整備事業	国又は県が施行する面積3ha越えのもの	左記以外
地区計画等	地区計画		○
	防災街区整備地区計画		○
	歴史的風致維持向上地区計画		○
	沿道地区計画		○
	集落地区計画		○

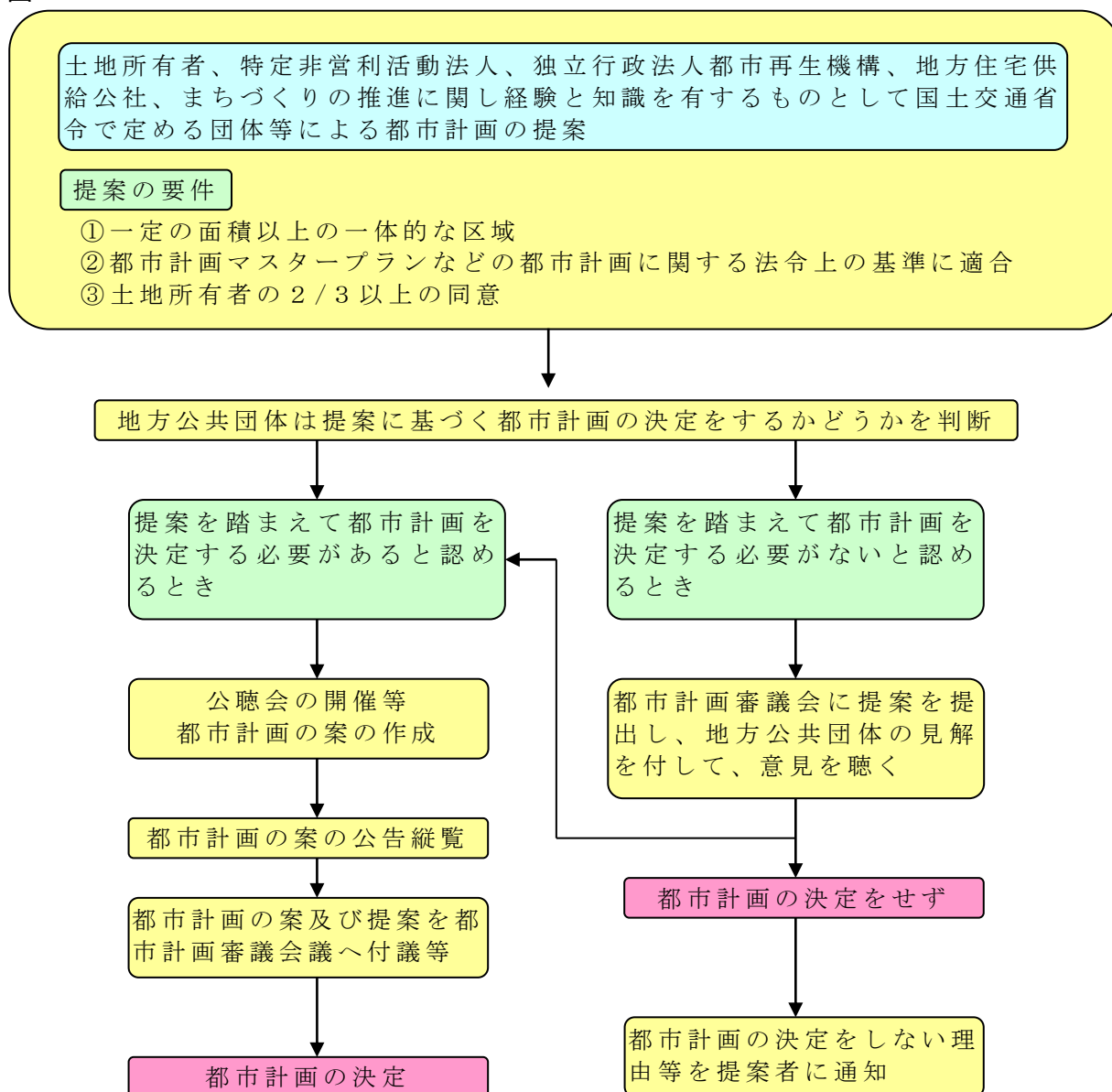
(2) まちづくりに関する都市計画の提案制度

《法第21条の2ほか》

住民等のまちづくりの推進や、地域の活性化を図りやすくするため、創設された制度である。

ア まちづくりに関する都市計画の提案制度のフロー

図2-4



4. 都市計画審議会

大洲市都市計画審議会は、都市計画法第77条の2第1項に基づく市長の附属機関で、市長が都市計画を定め、また市長の諮問に応じ、都市計画に関する事項を調査または審議するために設置されるものである。なお、大洲市都市計画審議会条例は、次のとおりである。

大洲市都市計画審議会条例

平成 17 年 1 月 11 日
大洲市条例第 214 号

(設置)

第1条 都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第77条の2第1項の規定に基づき、大洲市都市計画審議会(以下「審議会」という。)を設置する。

(組織)

第2条 審議会は、次の各号に掲げる者につき、市長が委嘱する委員をもって組織する。

- (1) 学識経験のある者 5人以内
- (2) 市議会の議員 3人以内
- (3) 関係行政機関の職員 1人以内
- (4) 県の職員 1人以内
- (5) 市の住民 5人以内

2 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は、再任されることができる。

(臨時委員及び専門委員)

第3条 審議会に、特別の事項を調査審議させるため必要があるときは、臨時委員若干人を置くことができる。

2 審議会に、専門の事項を調査させるため必要があるときは、専門委員若干人を置くことができる。

3 臨時委員及び専門委員は、市長が委嘱する。

4 臨時委員は当該特別の事項に関する調査審議が終了したときに、専門委員は当該専門の事項に関する調査が終了したときに、解嘱されるものとする。

(会長)

第4条 審議会に会長を置き、第2条第1項第1号に掲げる者につき委嘱された委員のうちから会長は委員の互選により定める。

2 会長は、会務を総理する。

3 会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(議事)

第5条 審議会は、委員及び議事に関係のある臨時委員の2分の1以上が出席しなければ会議を開くことができない。

2 審議会の議事は、出席委員及び議事に関係のある臨時委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(幹事)

第 6 条 審議会に、審議会の庶務を処理するため幹事若干人を置く。

2 幹事は、市職員のうちから市長が任命する。

3 幹事は、会長の命を受け、会務を総理する。

(委任)

第 7 条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、平成 17 年 1 月 11 日から施行する。

附 則(平成 17 年 12 月 22 日大洲市条例第 271 号)

この条例は、公布の日から施行する。

表2-2 大洲市都市計画審議会委員の構成（令和7年3月末現在）

委員の区分	現 員	備 考
学 識 経 験 者	5 人	大洲商工会議所会頭、前大洲市教育委員会委員長職務代理者、大洲市農業委員会長、大洲市社会福祉協議会長、愛媛県建築士会大洲支部長
市 議 会 の 議 員	3 人	
関係行政機関の職員	1 人	国土交通省大洲河川工事事務所長
県 の 職 員	1 人	南予地方局大洲土木事務所長
市 の 住 民	5 人	大洲市自治会連絡会議会長・副会長、長浜婦人会長、愛媛たいき農業共同組合女性部長、大洲市 P T A 連合会副会長

5. 都市計画行政の沿革

(1) 都市計画法の沿革

わが国の都市計画は、明治21年（1888）年8月制定の「東京市区改正条例」に始まる。明治以降の都市化の進展とともに、建築や都市計画に対する法制度の整備が望まれていたが、大正8（1919）年に「市街地建築物法（建築基準法の前身）」と「都市計画法（旧法）」が定められ、翌年施行された。

昭和30年代からの経済の高度成長に伴い、都市への人口・産業の集中による都市化の進展が顕著となった反面、居住環境の悪化や交通混雑など、多くの都市問題が発生してきた。

このような都市問題に対処するため、昭和43（1968）年に旧都市計画法が廃止され、新たな「都市計画法」が制定された。新都市計画法では、高度成長期の市街化の進展に対応し、市街化区域・市街化調整区域の区分や開発許可制度が定められ、都市問題の解消に係る役割を果たしてきた。

法施行後約50年が経過し、少子・高齢化の急速な進行、交通・通信網の整備とモータリゼーションの進展等、都市をめぐる社会経済状況は大きく変化してきた。また、身近なまちづくりについては、住民自らが主体的に参加しようという動きも広がり、さらに、地球温暖化の防止等地球環境の保全が重要な政策課題となっており、都市計画上も積極的な対応が求められてきた。

新市街地の形成を中心とする都市づくりを目標とした「都市化社会」から、既成市街地の整備を中心に都市のあり方を変えていこうとする「都市型社会」へのまちづくりに移行する時期と認識され、今後は、地方分権の大きな流れに沿い、住民に身近な市町村が地域の実情に応じて対応することが必要になってきた。

また、まちづくり三法（都市計画法、大規模小売店舗法、中心市街地活性化法）の改革の一環として、平成18年5月に成立した改正都市計画法では、床面積1万㎡を超える大規模集客施設の郊外への出店を大幅に規制し、一部の用途地域には原則として出店ができなくなるなど「拡散型のまちづくり」から「集約型のまちづくり」への転換が図られようとしている。

(2) 大洲市の都市計画の沿革

旧大洲市の都市計画区域は、昭和 9 年に旧大洲町の市街地約 1 1 1 . 1 ha が当初指定され、その後の見直しにより、昭和 3 2 年に約 1 0 , 0 0 6 ha、昭和 4 4 年に約 2 , 5 7 0 ha、昭和 5 6 年には約 3 , 3 0 0 ha へと変更されている。

一方、旧長浜町の都市計画区域は、昭和 2 4 年に長浜、仁久、青島の全域約 2 0 0 . 9 ha が当初指定され、その後の見直しにより、昭和 3 4 年に約 5 9 6 . 4 ha、昭和 5 0 年に約 6 2 7 ha、平成 1 3 年には約 9 9 6 ha へと変更されている。

そして、平成 1 7 年 1 月の 1 市 2 町 1 村の合併に伴い、平成 2 1 年 1 月 1 3 日、大洲及び長浜都市計画区域（面積約 4 , 2 9 6 ha）の統合（変更）が行われた。

また、旧大洲市の用途地域は、昭和 5 0 年に市街地を中心とする約 3 3 6 ha を当初指定し、昭和 6 2 年には東大洲地区の工業専用地域から工業地域への用途地域の見直しなどを行い、約 3 4 9 ha に変更した。その後、平成 8 年には法改正による新用途地域の指定に伴い、従来の 8 種類から 1 2 種類に細分化し、平成 9 年には東大洲の拠点地区を中心とする用途地域の見直しを行い、約 3 9 8 ha に変更した。さらに、平成 1 1 年には柚木地区の一部について、用途地域の見直しを行った。

一方、旧長浜町の用途地域は、平成 1 7 年の市町村合併以前に、長浜市街地と晴海・拓海工業団地を合わせた約 1 3 5 . 2 ha の指定を検討し、指定に向けた手続を進め、市町村合併後の平成 1 8 年 7 月に指定を行った。

そして、大洲及び長浜都市計画区域の統合（変更）に伴い、長浜都市計画用途地域は大洲都市計画用途地域へと名称が変更となり、大洲都市計画用途地域は、平成 2 1 年 1 月 1 3 日に約 5 3 3 . 2 ha となった。

都市計画区域の統合後、大洲地域の用途地域の第 1 段階の見直しを行い、平成 2 3 年に大洲市西大洲、大洲、柚木、田口、中村、若宮及び東大洲の各一部の第 1 種低層住居専用地域を、第 1 種住居地域及び第 2 種中高層住居専用地域へ変更した。

第 3 章 大洲市の都市計画

1 . 都市計画区域 《法第 5 条》

都市計画区域は、「健康で文化的な都市生活」と「機能的な都市活動」を確保するため、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域である。

具体的には、市町村の中心市街地を含み、かつ自然的、社会的条件並びに人口、土地利用、交通量等の現況及び推移を勘案して、知事が指定するものである。

また、都市計画区域に指定されると、

- ① 都市計画は、都市施設に関する都市計画について例外的に都市計画区域外において定めることが出来るとされているほかは、すべて都市計画区域内の土地について策定される。
- ② 一定の開発行為をしようとする場合においては、知事の許可を受けなければならない。
- ③ 建築物を建築しようとする場合においては、建築基準法に基づく建築主事の確認を受けなければならない。

等の法律的な制限を受けることになる。

都市計画の指定は、行政区域にこだわらず、実質的に一体の都市を形成する区域について都道府県知事（2 以上の都府県にまたがる場合は国土交通大臣）が指定する。

大洲市には、令和 7 年 3 月末現在、大洲都市計画区域（約 4,296 ha）が存在している。

表 3-1 都市計画区域の決定状況

	指定年月日 (告示番号)	指 定 の 範 囲	面積 (ha)
大洲都市 計画区域			
当 初	S 9. 10. 3 (建告第483号)	旧大洲町	111.1
第1回変更	S32. 4. 17 (建告第611号)	旧大洲町・平野村・新谷村・三善村・粟津村の全 域	10,006.0
第2回変更	S44. 5. 20 (建告第2250号)	上記指定区域から山林を除外	2,570.0
第3回変更	S56. 8. 14 (県告第1016号)	上記指定区域に富士・北只の全域と菅田町菅田・ 菅田町大竹・松尾(下松尾)・平野町野田の一部 を追加	3,300.0
第4回変更	H21. 1. 13 (県告第58号)	大洲都市計画区域及び長浜都市計画区域の統 合による変更	4,296.0

【参考】

旧長浜都市 計画区域			
当 初	S24. 2. 14 (建告第103号)	長浜・仁久・青島の全域	200.9
第1回変更	S34. 12. 11 (建告第2438号)	上記指定区域から青島を除き、沖浦・黒田の全 域を追加	596.4
第2回変更	S50. 4. 30 (建告第436号)	上記指定区域に晴海の全域を追加	627.0
第3回変更	H13. 5. 15 (県告第960号)	上記指定区域に上老松・下須戒・白滝・柴・大越 の各一部と拓海の全域を追加	996.0
第4回変更	H21. 1. 13 (県告第58号)	大洲都市計画区域へ統合される	

２．土地利用計画

市街化の無秩序な拡大を防止し、秩序ある市街地を形成し快適な都市環境を実現するため、合理的な土地利用計画を立て、適正な規制により計画的に開発行為、建築行為を誘導していく必要がある。

土地利用計画に関する現行制度は、市街化区域と市街化調整区域との区域区分や、用途地域、特別用途地区、防火地域及び準防火地域、風致地区等の地域地区の制度があり、これらの制度を適切に活用することにより、本市の特性、発展動向に応じた土地利用計画を確立し、その実現を図ることとしている。

(1) 区域区分(市街化区域及び市街化調整区域の区分)

《法第 7 条》

都市地域における無秩序な市街化(スプロール化)を防止し、良好な都市形成を図るために優先的かつ計画的に市街化すべき区域として「市街化区域」と、当面市街化を抑制すべき区域としての「市街化調整区域」がある。(「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分することを「区域区分」、一般に「線引き」と呼んでいる。)

区域区分を行っている都市計画区域を「線引き都市計画区域」それ以外の都市計画区域を「非線引き都市計画区域」という。

市街化区域は、すでに市街化を形成している区域とおおむね十年以内に計画的かつ優先的に市街化を図る区域のことで、この中では土地区画整理事業などの面的な整備事業や、道路、公園、下水道等の公共施設の整備についても積極的に行うほか民間開発行為についても、一定の基準をみたすものは許可されることとなっている。

一方、市街化調整区域では、特殊な例を除いて、開発行為が禁止されており、市街化を促進するような施設整備は原則行わないこととなっている。

この区分については、当該都市の発展の動向、人口、産業の見通し等を勘案して定めることとなっている。

この制度は、昭和 43 年の新都市計画法の制定により新たに設けられた制度で、知事が定める都市計画の一つとされている。

また、この制度が適用される区域は、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 252 条の 19 第 1 項の指定都市の区域の全部または一部を含む都市計画区域であり、本市は制度適用の区域となっていない。

（２） 地域地区

地域地区は、都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し、建築物などについての必要な制限を課すことにより、地域又は地区を単位として一体的かつ合理的な土地利用を実現しようとするものである。

地域地区は、①用途及び容積率制限に係るもの、②用途地域と連動して建築物の形態や構造に係る規制を行うもの、③地区の個別的な位置づけ、目的に応じた規制を行うものに大別することができる。

なお、平成４年及び、平成３０年に都市計画法が改正され、地域地区のうち用途地域が１３種類に細分化されている。

本市においては、用途地域、特別用途地区、臨港地区の３種類を定めている。

１）用途地域

用途地域は地域地区の一種で、目指すべき市街地像に応じて用途別に分類される１３種類の都市計画の総称のことである。都市の計画的な土地利用を実現するため定められる地域地区の中でも最も根幹をなす制度である。

- ① 低層住宅の良好な環境を保護するための「第一種低層住居専用地域」
- ② 主として低層住宅の良好な環境を保護するための「第二種低層住居専用地域」
- ③ 中高層住宅の良好な環境を保護するための「第一種中高層住居専用地域」
- ④ 主として中高層住宅の良好な環境を保護するための「第二種中高層住居専用地域」
- ⑤ 住居の環境を保護するための「第一種住居地域」
- ⑥ 主として住居の環境を保護するための「第二種住居地域」
- ⑦ 道路沿道において自動車関連施設等と住宅が調和して立地するための「準住居地域」
- ⑧ 農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅の環境を保護するための「田園住居地域」
- ⑨ 近隣住宅地の住民に対する日用品の供給を行うための商業その他の業務の利便を増進する「近隣商業地域」
- ⑩ 主として商業その他の業務の利便を増進する「商業地域」

⑪ 主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する「準工業地域」

⑫ 主として工業の利便を増進する「工業地域」

⑬ 工業の利便を増進する「工業専用地域」

本市においては、昭和４３年の新都市計画法の制定、平成４年の一部改正により、旧大洲市では８用途、約３９８haを指定しており、旧長浜町では、合併後の平成１８年７月に５用途、約１３５．２haを指定していたが、大洲及び長浜都市計画区域の統合（変更）に伴い、長浜都市計画用途地域は大洲都市計画用途地域へと名称が変更となり、大洲都市計画用途地域は平成２１年１月１３日に５３３．２haとなった。

都市計画区域の統合後、用途地域の第１段階の見直しを行い、大洲市西大洲、大洲、柚木、田口、中村、若宮及び東大洲の各一部の第１種低層住居専用地域を第１種住居地域及び第２種中高層住居専用地域へ変更した。

表3-2 用途地域の決定状況

	決定年月日	指定の範囲	面積(ha)
大洲都市計画区域			
当初	S50. 8. 20	大洲・柚木・西大洲・中村・常盤町・若宮・田口・東大洲・徳森・新谷町・新谷	336.0
第1回変更	S62. 3. 16	上記指定区域に「柚木北只土地区画整理事業区域」を追加、工業専用地域を工業地域に変更し、併せて特別工業地区に指定	349.0
第2回変更	H 8. 6. 24	上記指定区域を建築基準法、都市計画法の改正(H4.6.26)に伴い、新用途に移行	349.0
第3回変更	H 9. 1. 31	上記指定区域に大洲拠点地区及び肱南地区の一部を追加(49ha)	398.0
第4回変更	H11.10.21	上記指定区域の内、北只地区の一部を、第1種住居地域から準住居地域に変更	398.0
第5回変更	H14.12.27	建ぺい率の明記による変更	398.0
第6回変更	H21. 1. 13	大洲及び長浜都市計画区域の統合(変更)に伴う名称変更により長浜都市計画用途地域を含む	533.2
第7回変更	H23. 1. 27	西大洲・大洲・柚木・田口・中村・若宮及び東大洲の各一部の第1種低層住居専用地域を第1種住居地域及び第2種中高層住居専用地域に変更	533.2

【参考】

旧長浜都市計画区域			
当初	H18. 7. 1	長浜・仁久・黒田・沖浦・晴海・拓海の各一部	135.2
第1回変更	H21. 1. 13	大洲及び長浜都市計画区域の統合(変更)に伴い、名称が大洲都市計画用途地域に変更	

表3-3 用途地域決定状況（大洲都市計画区域）

	決 年 月 日	告 番	示 号	第1種住居 専用地域	第2種住居 専用地域	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	合計					
当 初	S50.8.20	市 第28号		73.7	19.5	125.9	17.5	29.5	39.5	—	30.4	336.0					
第1回 変更	S62.3.16	市 第11号		74	20	131	18	36	40	30	—	349.0					
	決 年 月 日	告 番	示 号	第1種低層 住居専用地域	第2種低層 住居専用地域	第1種中高層 住居専用地域	第2種中高層 住居専用地域	第1種住居 地域	第2種住居 地域	準住居 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	合計	建ぺい率 の明記に よる変更
第2回 変更	H8.6.24	市 第34号		69.0	—	—	20.0	130.0	—	—	24.0	36.0	40.0	30.0	—	349.0	
第3回 変更	H9.1.31	市 第1号		71.0	—	—	20.0	136.0	—	—	25.0	36.0	80.0	30.0	—	398.0	
第4回 変更	H11.10.21	市 第75号		71.0	—	—	20.0	133.0	—	3.0	25.0	36.0	80.0	30.0	—	398.0	
第5回 変更	H14.12.27	市 第87号		71.0	—	—	20.0	133.0	—	3.0	25.0	36.0	80.0	30.0	—	398.0	

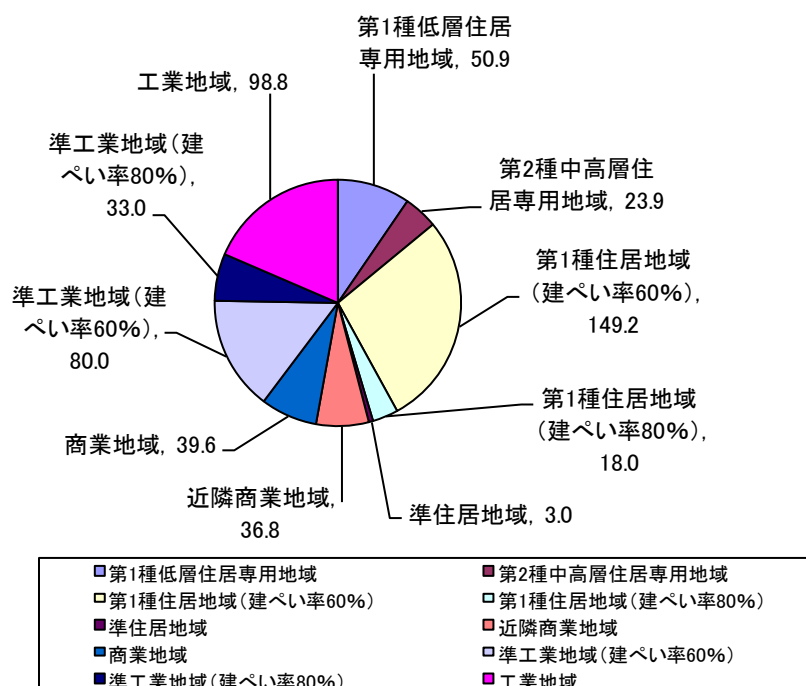
	決年月日	告番	示号	第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域（建ぺい率60%）	第1種住居地域（建ぺい率80%）	第2種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域（建ぺい率60%）	準工業地域（建ぺい率80%）	工業専用地域	業用地	合計
第6回変更	H21.1.13	市第6号		71.0	—	—	20.0	133.0	18.0	—	3.0	36.8	39.6	80.0	33.0	98.8	—	533.2
第7回変更	H23.1.27	市第6号		50.9	—	—	23.9	149.2	18.0	—	3.0	36.8	39.6	80.0	33.0	98.8	—	533.2

表3-4 用途地域決定状況（旧長浜都市計画区域）

【参考】

	決年月日	告番	示号	第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第2種住居地域	準住居地域	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	合計	都市計画区域の統合
当初	H18.7.1	市第50号		—	—	—	—	18.0	—	—	11.8	3.6	33.0	68.8	—	135.2	
第1回	H21.1.13	市第6号		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	都市計画区域の統合

図3-1 用途地域の決定状況（大洲市全体）



用途地域による建築物の用途制限の概要 大洲市8種類

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	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域(大洲特別工業地区)	工業地域(長浜特別工業地区)	工業用地(指定のない区域)	用途地域の指定のない区域	(大地区)	(上老松地区)	地区	備考	
○	建てられる用途															都市計画内の白地 建70 容200	
	建てられない用途															※長浜地区の第1種住居地域及び準工業地域は建ぺい率80、容積率200	
	特別工業地区の指定により制限															※長浜臨港地区内で敷地面積5,000㎡以上または床面積2,500㎡以上の新設→大洲土木事務所へ届出が必要	
① ② ③ ④ △ ▲	面積、階数等の制限あり	80/50	200/60	200/60	200/60	200/80	400/80	200/60	200/60	200/60	200/70	200/70	200/60	200/60			
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○				○				※1 非住宅部分の用途制限あり(裏面参照) ※2 裏面参照	
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2分の1未満のもの		※1	○	○	○	○	○	○	※2			○					
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①2階以下 ▲床面積10,000㎡以下	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの		①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの				▲	○	○	○	▲	▲	(注2)						
展示場			①	②	▲	○	○	○	▲	▲	(注2)					①2階以下、床面積1,500㎡以下 ②床面積3,000㎡以下 ▲床面積10,000㎡以下	
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの		▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下	
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの		▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの				○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館				▲	○	○	○	○				○				▲床面積3,000㎡以下 ▲床面積3,000㎡以下 ①2階以下、床面積1,500㎡以下 ②床面積3,000㎡以下 ▲床面積10,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等			▲	○	○	○	○				○				▲床面積10,000㎡以下 ▲床面積10,000㎡以下 ▲客室床面積200㎡以下 ▲個室付浴場等を除く	
	アミューズメント施設		①	②	▲	○	○	○	▲	▲	(注2)						
	カラオケボックス等、ダンスホール				▲	○	○	○	▲	▲	(注2)						
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等・ゲームセンター				▲	○	○	○		▲	(注2)						
	劇場、映画館、演芸場、観覧場				▲	○	○	○			(注2)						
キャバレー、個室付浴場等								○	▲								
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○				○					
	大学、高等専門学校、専修学校等		○	○	○	○	○	○									
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○				○					
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○					
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○					
	病院		○	○	○	○	○	○				○					
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	▲	○		○				▲診療所、保育所等を除く	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○									
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			▲床面積600㎡以下 ▲床面積3,000㎡以下	
	自動車教習所			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○			▲300㎡以下 2階以下	
単独車庫(附属車庫を除く)			▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○				▲600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下	
建築物附属自動車車庫		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○					
①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限		※一団地の敷地内について別に制限あり															
倉庫業倉庫					○	○	○	○	○	○	○	○				▲床面積3,000㎡以下	
畜舎(15㎡を超えるもの)				▲	○	○	○	○	○	○	○	○				原動機の種類あり ▲2階以下	
工場・倉庫等	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、 原動機の種類あり、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○				原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積①50㎡以下 作業場の床面積②150㎡以下 ※3 裏面参照 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場			①	①	②	②	○	○	○	○	○					
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場					②	②	○	○	○	○	○					
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場							○				○					
	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								※3			○					
	自動車修理工場				①	②	③	③	○	○	○	○	○				
	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		①	②	○	○	○	○	○	○	○	○				
	量が少ない施設					○	○	○	○	○	○	○					
	量がやや多い施設															①床面積1,500㎡以下 2階以下	
	量が多い施設															②床面積3,000㎡以下	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚水処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては、都市計画決定が必要															

(注1)本表は、改正後の建築基準法別表第二より大洲市指定の用途を抜粋したものであり、すべての用途制限について掲載したものではない。

(注2)原則、用途地域の指定のない区域内に、床面積の合計が1万㎡を超える大規模集客施設を建築してはならない。

H28.4.1 現在

※1 非住宅部分に建築可能な用途

- (1) 事務所
- (2) 日用品販売を主たる目的とする店舗・食堂・喫茶店
- (3) 理髪店・美容院・クリーニング取次店・質屋・貸衣裳屋・その他これらに類するサービス業を営む店舗
- (4) 洋服店・畳屋・建具屋・自転車店・家庭電器器具店等サービス業を営む店舗(原動機出力合計 $\leq 0.75\text{kW}$)
- (5) 自家販売のために食品製造(加工)業を営むパン屋・米屋・豆腐屋・菓子屋等(原動機出力合計 $\leq 0.75\text{kW}$)
- (6) 学習塾・華道教室・囲碁教室等の施設
- (7) 美術品・工芸品を製作するためのアトリエ・工房(原動機出力合計 $\leq 0.75\text{kW}$)

※2 兼用住宅(事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、その用途に供する部分の床面積の合計が2分の1以上であるものを除く。)(※3 大洲特別工業地区 (3)より)

※3 特別工業地区に建築できない用途

大洲 (1) 次に掲げる事業を営む工場

ア 法別表第2(ぬ)項に掲げる事業を営む工場(同項中(十二)、(二十三)、(二十五)、(二十六)、(二十七)及び(二十八)に掲げる工場を除く。)

- 一 次に掲げる事業(特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であって環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるもの(令第130条の9の4)を除く。)を営む工場
 - (一) 火薬類取締法(昭和25年法律第149号)の火薬類(玩具煙火を除く。)の製造
 - (二) 消防法(昭和23年法律第186号)第二条第七項に規定する危険物の製造(消防法第2条第7項)
 - (三) マッチの製造
 - (四) ニトロセルロース製品の製造
 - (五) ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造
 - (六) 合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造(漆又は水性塗料の製造を除く。)
 - (七) 引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造
 - (八) 乾燥油又は引火性溶剤を用いる皮革紙布又は防水紙布の製造
 - (九) 木材を原料とする活性炭の製造(水蒸気法によるものを除く。)
 - (十) 石灰炭素類又はコークスの製造
 - (十一) 可燃性ガスの製造(令第130条の9の5)
 - (十三) 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、フッ化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、炭酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、せんたくソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸亜鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、ヒ素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホーナル、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造
 - (十四) たんぱく質の加水分解による製品の製造
 - (十五) 油脂の採取、硬化又は加熱加工(化粧品を除く。)
 - (十六) ファクセス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造
 - (十七) 肥料の製造
 - (十八) 製紙(手すき紙の製造を除く。)
 - (十九) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製
 - (二十) アスファルトの精製
 - (二十一) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸留産物又はその残りかすを原料とする製造
 - (二十二) セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造
 - (二十四) 炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉砕
 - (二十九) 動物の臓器又ははいせつ物を原料とする医薬品の製造
 - (三十) 石綿を含有する製品の製造又は粉砕
 - (三十一) (1)から(30)までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業(未制定)
- 二 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの(令第130条の9)
- 三 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの(令第130条の9の2)

※3 著しく環境を悪化させるおそれがある工場

※3 悪化させるおそれが多い工場

イ 亜硫酸ガスを用いる物品の漂白

ウ 骨炭その他動物質炭の製造

エ 魚粉又は魚粉を原料とする飼料の製造

オ 羽又は毛の洗浄、染色又は漂白

カ 骨、角、きば、ひずめ及び貝がら等のひき割り又は乾燥研磨

キ れん炭、ガラスの製造

- (2) 住宅(地区内に立地する当該工場の管理人のための住宅で、当該工場と同一敷地内と認められるものを除く。)
- (3) 兼用住宅(事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、その用途に供する部分の床面積の合計が2分の1以上であるものを除く。)
- (4) 長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿(地区内に立地する当該工場の所有者が設置する従業員のための長屋、共同住宅及び寄宿舍で、床面積の合計が500平方メートル以下であり、かつ、当該工場と同一敷地内と認められるものを除く。)
- (5) 図書館、博物館その他これらに類するもの
- (6) ボーリング場、スケート場又は水泳場
- (7) マーチャン屋、パチンコ屋、射的場その他これらに類するもの
- (8) 診療所(地区内に立地する当該工場の所有者が設置する従業員のための入院施設のない診療所を除く。)
- (9) 養護老人ホーム、保育施設その他これらに類するもの(地区内に立地する当該工場の所有者が設置する従業員のための保育施設を除く。)

長浜

- (1) 住宅及び兼用住宅(管理人室を除く。)
- (2) 長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿
- (3) 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの

２）特別用途地区

特別用途地区は、用途地域を補完し、地方公共団体が定める条例で建物の用途規制の強化又は緩和を定める地区である。

特別用途地区は、目指すべき市街地像を実現するうえで適切なものとなるよう、都市計画の総合性、一体性の観点から創意工夫を活かして定めることが望ましく、例えば、中高層階住居専用地区、商業専用地区、特別工業地区、文教地区、小売店舗地区、事務所地区、厚生地区、娯楽・レクリエーション地区、観光地区、特別業務地区、研究開発地区などを定めることが考えられる。

本市の東大洲地区では、昭和６２年３月に、土地利用の適正化及び効率化を図るため、必要な建築物の制限又は禁止を行い、もって公害企業の立地を防止し、周辺の環境を保全するため、特別工業地区を定めている。

また、合併後の平成１８年７月には旧長浜町の晴海・拓海地区でも、土地利用の適正化及び効率化並びに工業の生産環境の保全及び生産環境の増進を図るため、工業地域の指定に併せて、特別工業地区を定めている。

これらの特別工業地区は、都市計画区域の統合に伴い平成２１年１月１３日に、次のとおり名称を変更した。

表3-5 特別工業地区決定状況

種類	面積（h a）	決定年月日	最終変更年月日	告示番号
大洲特別工業地区	30.0	S62.3.16	H21.1.13	市告第6号
長浜特別工業地区	69.0	H18.7.1	H21.1.13	市告第6号
計	99.0			



大洲特別工業地区（東大洲地区）



長浜特別工業地区（晴海・拓海地区）

3) 臨港地区

臨港地区は、港湾の管理運営を円滑に行うため、港湾区域と一体として機能すべき陸域である。

本市では、昭和40年3月に長浜港周辺（約8.6ha）を臨港地区に指定し、平成21年1月13日に大洲及び長浜都市計画区域の統合に伴い、名称の変更を行ったが、当初決定以降における周辺の公有水面埋立てによる臨海工業団地の造成や長浜港改修、港湾区域の変更等に伴う臨港地区の区域の見直しが懸案となっていた。

このことを解消するため、平成23年度に新たに生じた土地の表題登記が完了したことを機に臨港地区としてのふさわしい形に変更するための法続きを開始し、平成24年7月に都市計画決定した。

表3-6 臨港地区決定状況

名 称	港湾名	計画決定		
		面積 (ha)	当初決定年月日 告示番号	最終変更年月日 告示番号
長浜臨港地区	長浜港	77.8	S40.3.3 建告第355号	H24.7.30 市告第73号



長浜臨港地区の一部（長浜港小型船だまり）

3. 都市施設《法第11条》

都市施設は、道路、公園、下水道など機能的な都市活動や良好な都市環境を維持するために必要不可欠な施設であり、都市形成の骨格をなすものである。

都市施設に関する都市計画は、位置や構造などを定める計画であり、歴史的に最も古く重要な都市計画である。

都市計画として定めることのできる都市施設には次のものがある。

- 交通施設・・・道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナル等
- 公共空地・・・公園、緑地、広場、墓園等
- 供給施設又は・・・水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、
処理施設 ごみ処理場等
- 水路・・・河川、運河等
- 教育文化施設・・・学校、図書館、研究施設等
- 医療施設又は社会福祉施設・・・病院、保育所等
- 市場、と畜場又は火葬場
- 一団地の住宅施設・・・一団地における50戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路
その他の施設
- 一団地の官公庁施設・・・一団地の国家機関又は地方公共団体の建築物及びこれらに附帯す
る通路その他の施設
- 流通業務団地
- その他の施設・・・電気通信事業の用に供する施設又は防風、防火、防水、防雪、
防砂若しくは防潮の施設

なお、以上のような施設は、必ずしも都市計画として定めなければ設置できないものではないが、ごみ焼却場、卸売市場など周囲の環境に影響を及ぼすおそれのある施設については、原則としてその位置を都市計画決定として定めることが義務づけられている。

本市においては、次のとおり都市施設が計画決定されている。

表3-7 都市計画施設決定状況（令和7年3月31日現在）

都市計画区域名	道 路	交 通 広 場	都 市 高 速 鉄 道	駐 車 場	公 園	緑 地	広 場	墓 園	下水道		ご み 焼 却 場	ご み 処 理 場	汚 物 処 理 場	市 場	火 葬 場	学 校	病 院	河 川	教 育 文 化 施 設	社 会 福 祉 施 設	一 団 地 の 住 宅 施 設	一 団 地 の 官 公 庁 施 設	防 火 水 槽
									公 共 下 水 道	都 市 下 水 道													
大洲	○	○			○	○			○				○		○								

(1) 交 通 施 設

1) 道 路

都市計画道路は、都市構造の骨格を形成し、人、自動車、自転車などのための円滑な交通の場を提供することにより、都市交通ネットワークの中で最も重要な役割を果たすとともに、上下水道、電気、ガス、地下鉄などの公共施設を収容し、震災、火災時において消防活動の場、防火溝、避難路となり、日照、通風、レクリエーションのための公共空間を提供するなど多目的な効用を発揮する都市の基盤的施設である。

本市においては、これまで12路線、約15.7kmの都市計画道路を決定していたが、長期未着手都市計画道路(市内6路線)の抱える様々な問題を解決するために平成23年8月に策定した「大洲市都市計画道路の見直し方針」に基づく段階的な見直し作業に着手しており、平成24年度には国道378号や大洲長浜線の整備により、機能を代替する他の道路が存在する長浜地区の都市計画道路の変更を行った。今後においても社会情勢などを見定めながら方針に基づいた見直しを行っていく必要がある。

(参考)都市計画道路の名称は、番号及び路線名とし、以下のように付されている。

例 3・4・9 若宮東大洲線

○・○・○ — — — 線

(区分・規模・一連番号)

区分 1 自動車専用道路

3 幹線街路

7 区画街路

8 特殊街路(歩行者専用道、自転車専用道又は自転車歩行者道)

9 特殊街路(都市モノレール専用道等)

10 特殊街路(路面電车道)

規模 1 幅員 40m以上

2 幅員 30m以上 40m未満

3 幅員 22m以上 30m未満

4 幅員 16m以上 22m未満

5 幅員 12m以上 16m未満

6 幅員 8m以上 12m未満

7 幅員 8m未満

一連番号

当該都市計画区域ごとに、区分ごとの一連番号を付する。

表3-8 都市計画道路決定状況

令和6年5月31日現在

計画決定						改良済		
合計		自動車専用道路 (km)	幹線街路 (km)	区画街路 (km)	特殊街路 (km)	路線数	延長 (km)	改良率 (%)
路線数	延長 (km)							
11	13.830	6.330	7.5			10	12.258	89

番号及び路線名	計画決定						改良済延長
	起点	終点	幅員 (m)	延長 (m)	決定年月日	告示番号	
1・4・8 北只東大洲線	大洲市北只 ただし、 大洲市柚木 大洲市菅田町 大洲市富士 大洲市市木 なお、 大洲市柚木地内に出口2箇所、入口2箇所を設ける。 大洲市菅田町地内に出口2箇所、入口2箇所を設ける。 大洲市市木地内に出口2箇所、入口2箇所を設ける。	大洲市東大洲 大洲市柚木 大洲市富士 大洲市市木 大洲市東大洲	21 21～57 21～57 20 21～66 20～46	6,330 660 680 370 1,000 3,620	S.55. 4. 4 (決) S.60 .8.20 (変)	県告第499号 県告第1069号	6,330
3・6・1 大洲徳森線	大洲市大洲字山根 ただし、 伊予大洲停車場線の交差点前後	大洲市若宮字ヲモテヤシキ	11 13	2,450 236	S.28. 3.31 (決) S.30.11.25 (変) S.34. 7.16 (変) S.55. 3.28 (変) H. 5. 2.23 (変) H.27.9.25 (変)	建告第1092号 建告第1360号 建告第1283号 県告第331号 県告第255号 県告第1169号	2,450
3・6・2 片原町鉄砲町線	大洲市大洲字片原町	大洲市大洲字鉄砲町	11	710	S.28. 3.31 (決) S.55. 4.15 (名)	建告第1092号 市告第38号	0
3・6・3 片原町本久線	大洲市大洲字片原町 ただし、 亀山橋	大洲市大洲字本久 終点	11 8	970 250	S.28. 3.31 (決) S.55. 4.15 (名)	建告第1092号 市告第38号	348
3・5・4 伊予大洲停車場線	大洲市中村	大洲市若宮	15	280	(S.28. 3.31 (決) (S.30.11.25 (変) (S.55. 3.28 (変) H.11. 6.11 (変)	建告第1092号) 建告第1360号) 県告第331号) 県告第833号	280
3・4・5 大洲停車場南線	大洲市中村字飛窪	大洲市田口字ショウザン	16	420	S.55. 3.28 (決) S.59. 8.10 (変)	県告第332号 県告第1011号	420
3・5・6 若宮慶雲寺線	大洲市田口字チョウナガ	大洲市五郎字長楽寺	12	770	S.28. 3.31 (決) S.30.11.25 (変) S.45.11.24 (変) S.55. 3.28 (変) H. 5. 2.23 (変)	建告第1092号 建告第1360号 市告第26号 市告第28号 県告第256号	770
3・5・7 若宮天満線	大洲市若宮字ヤシキ	大洲市東大洲	12	720	S.55. 3.28 (決) H. 5. 2.16 (変)	市告第28号 市告第10号	480
3・4・9 若宮東大洲線	大洲市若宮	大洲市東大洲	16	810	S.28. 3.31 (決) S.30.11.25 (変) S.55.3.28 (変) H.11.6.11 (変) H.27.9.25 (変)	建告第1092号 建告第1360号 県告第331号 県告第832号 市告第91号	810
3・6・10 長浜港町線	大洲市長浜	大洲市長浜	11	40	S.25. 3.31 (決) H.24. 8.28 (変)	建告第874号 県告第1086号	40
3・6・11 長浜港恵比須町線	大洲市長浜	大洲市長浜	11	330	S.25. 3.31 (決) H.24. 8.28 (変)	建告第874号 県告第1088号	330
11路線				13,830			12,258

※起終点の名称は、最終決定時の名称。



都市計画道路 若宮東大洲線

2) 交通広場

交通広場は、鉄道と他の交通機関との結節点であり、駅前に集中する大量の交通を円滑に処理するとともに、交通機関相互の乗り継ぎの利便性を図るものである。また、都市美観上及び都市防災上も重要な役割を果たすとともに、その都市の顔ともなる象徴的空間である。

本市においては、都市計画道路の附属施設として都市計画決定されている。

表3-9 交通広場決定状況

	決定年月日 告示番号	計画決定路線面	位置	面積 (㎡)	
				計画決定	供用
当初	S55. 3. 28 県告第331号	3・4・4 大洲駅前徳森線	大洲駅前	2,500	2,500
変更	H11. 6. 11 県告第833号	3・5・4 伊予大洲停車場線	大洲駅前	2,500	2,500



大洲駅前広場

(2) 公 園 ・ 緑 地 等

1) 公園

公園は、住民の屋外における休息、鑑賞、遊戯、運動、その他レクリエーションの用に供するとともに、あわせて都市環境の保全及び改善に資するため設ける施設である。

本市においては、10箇所約115haが都市計画決定されている。

(参考)都市計画公園の名称は、番号及び公園名とし、以下のとおり付されている。

例 9・6・1 愛媛県営総合運動公園

○・○・○○ — — — 公園

(区分・規模・一連番号)

区分2 街区公園…主として街区に居住するものの利用に供することを目的とし、0.25ha/箇所を標準とする。(※参考 誘致距離250m)

3 近隣公園…主として近隣に居住するものの利用に供することを目的とし、2ha/箇所を標準とする。(※参考 誘致距離500m)

4 地区公園…主として徒歩圏内に居住するものの利用に供することを目的とし、4ha/箇所を標準とする。(※参考 誘致距離1km)

5 総合公園…都市市民全般が対象。都市規模に応じ10ha～50ha/箇所。

6 運動公園…都市市民全般が対象。都市規模に応じ15ha以上。

7 特殊公園…風致公園→良好な自然的環境を形成する土地

8 特殊公園…動物公園・植物公園・歴史公園

9 広域公園…1の市町村の区域を超える広域の区域を対象。おおむね50ha以上。

※住区基幹公園(街区・近隣・地区公園)における誘致距離標準は平成15年3月28日より廃止されたが、参考として都市公園運用指針に示す数値を表示した。

規模	2	面積	1ha未満	
	3	面積	1ha以上	4ha未満
	4	面積	4ha以上	10ha未満
	5	面積	10ha以上	50ha未満
	6	面積	50ha以上	300ha未満
	7	面積	300ha以上	

一連番号

当該都市計画区域ごとに、区分ごとの一連番号を付す。

2) 緑地

緑地は、都市における自然地の保全、都市環境の整備及び改善、災害の防止、その他の地域間相互の緩衝又は緊急時における避難用地等の目的に供する施設である。

具体的には

都市緑地・・・主として都市の自然的環境の保全ならびに改善、都市景観の向上を図るために設けられる緑地で0.1ha以上を標準とする。

緩衝緑地・・・大気汚染、騒音、振動、悪臭等の公害の防止、緩和等を目的として、公害発生源地域と住居地域、商業地域等とを分断遮断することが必要な位置に配置する。

緑道・・・災害時における避難路の確保、市街地における都市生活の安全性、快適性の確保を図るために設けられる緑地で公園、学校、駅前広場等を相互に結ぶように配置する。

本市においては、都市緑地を1箇所、約188haが都市計画決定されている。

表3-10 都市計画公園・緑地の計画決定及び開設状況

計画決定		開設			都市計画区域内人口 (人) ※R2国勢調査	備考
箇所数	面積(ha)	箇所数	面積(ha)	一人当面積(m ²)		
11	303.08	11	113.77	34.97	32,532	R6.3.31現在

種別	名称		位置	計画決定			開設		備考
	番号	公園名		面積(ha)	当初決定年月日 告示番号	最終変更年月日 告示番号	面積(ha)	年月日	
総合	5・5・1	富士山公園	大洲市柚木、 田口、菅田町大竹	44.90	S34.7.16 建告第1,284号	H14.12.27 県告第2,080号	44.96	S57.11.10	
地区	4・4・1	新谷公園	大洲市新谷町	4.60	S34.7.16 建告第1,284号	H14.12.27 市告第88号	3.30	S57.11.10	
地区	4・5・4	稲荷山公園	大洲市新谷町字和田	16.70	S45.12.25 県告第1,223号	H14.12.27 県告第2,080号	15.23	S56.10.1	
運動	6・5・1	大洲総合運動公園	大洲市平野町野田	34.00	S46.3.19 県告第229号	H14.12.27 県告第2,080号	27.27	S58.10.6	
地区	4・4・2	森林公園	大洲市北只	6.20	S48.10.23 県告第963号	H14.12.27 市告第88号	6.24	S56.10.1	
街区	2・2・1	徳児童公園	大洲市徳森字土肥	0.08	S57.9.7 市告第48号	H14.12.27 市告第88号	0.08	S58.4.1	
特殊	8・4・1	城山公園	大洲市大洲字三の丸 字穴門外字鉄砲町	4.10	H14.12.27 市告第88号	H25.8.19 市告第77号	2.40	H20.4.1	
近隣	3・3・1	ふれあいパーク	大洲市東大洲	3.30	H16.4.14 市告第35号		2.15	H26.3.25	
近隣	3・2・2	住吉公園	大洲市長浜	0.50	S43.6.29 建告第1,789号	H23.1.27 市告第7号	0.50	H23.4.1	
特殊	7・2・1	肱川あらし展望公園	大洲市長浜	0.90	H23.1.27 市告第7号		0.90	H23.4.1	
計		10箇所		115.28			103.03	10箇所	

名称		位置	計画決定			開設	
番号	緑地名		面積 (ha)	当初決定年月日 告示番号	最終変更年月日 告示番号	面積 (ha)	年月日
1	肱川緑地	大洲市五郎、若宮、中村、阿蔵、大洲	187.8	S48.12.14 県告第1,155号	H14.12.27 県告第2,079号	10.74	H26.4.21



富士山公園



肱川緑地

(3) 下 水 道

下水道は、家庭や工場からの汚水を処理することにより、都市の環境を改善するだけでなく、河川や海域等の公共用水域の水質を保全し、雨水による浸水を防止する役割をもった都市に欠かせない施設である。

下水道には、公共下水道、流域下水道、都市下水路の３種類があり、原則として都市計画で定めることになっている。

1) 公共下水道

(ア) 公共下水道

公共下水道は、主として市街地における下水（汚水及び雨水）を速やかに排除し、又は処理する機能を持つ下水道のことをいい、その事業主体は原則として市町である。

汚水を処理する方法としては、自ら下水処理場を持つ単独公共下水道と下水処理場を持つ流域下水道に接続する流域関連下水道がある。

表3-11 公共下水道決定状況

名称		都市計画決定			都市計画事業認可					施行期間 (使用開始年月日)	計画区域 人口
		排水区域面積 最終(ha)	当初決定年月日 告示番号	最終変更年月日 告示番号	認可年月日(最終) 告示番号	処理区域 面積(ha)	処理方式	終 末 処 理 場	ポ ン プ 施 設		
大洲公共 下水道	汚 水	331	S42. 7. 22 建告第2, 147号	H29. 1. 16 市告第5号	H29. 3. 17 県告第281号	292. 4	標準活性汚泥法 回分式活性汚泥法	2	2	S63～H34 (H20. 5. 12) (H7. 7. 3)	8, 080
	雨 水	464			—	—	—	—	—	—	—



肱南浄化センター

（４） 供給処理施設

１）ごみ焼却場、汚物処理場、市場、火葬場等

ごみ焼却場、汚物処理場、市場、火葬場及びと畜場は、都市に居住する人々にとって都市生活を営むために欠くことのできない施設である。

これらの施設を新築又は増築する場合は、建築基準法第５１条の規定に基づき、都市計画として敷地を決定したもの、また同条ただし書きの規定に基づき、その位置が都市計画上支障ないと特定行政庁が市町都市計画審議会（産業廃棄物処理施設の位置については、県都市計画審議会）の議を経て許可したものでなければ認められない。

また、これらの施設は、都市の総合的な土地利用計画に基づき、各種都市施設の一環として計画されるべきものであり、その位置の選定や施設の計画にあたっては、周囲に及ぼす影響に十分配慮する必要がある。

本市においては、汚物処理場、火葬場の施設を次のとおり都市計画決定している。

表3-12 汚物処理場決定状況

番号	名称	位置	面積 (㎡)	処理能力 (k l / 日)	当初決定	最終変更	供用	
					年月日 告示番号	年月日 告示番号	面積 (㎡)	処理能力 (k l / 日)
1	大洲・喜多衛生事務組合「清流園」	大洲市米津	16,100	100	S48.2.15 市告第3号	H9.3.31 市告第19号	13,000	100



表3-13 火葬場決定状況

番号	名称	位置	面積 (㎡)	処理能力 (体/日)	当初決定	最終変更	供用	
					年月日 告示番号	年月日 告示番号	面積 (㎡)	処理能力 (体/日)
1	大洲市斎苑	大洲市西大洲	8,700	8	H10.12.2 市告第719号		8,700	8



大洲市斎苑「肱陵苑」

（５）その他の施設

１）河川

都市部の河川については、都市化の進展にともない、保水、遊水機能が低下し、洪水時の流量の増大、浸水被害の増加、水質の悪化等の諸問題がある。これらの諸問題に対処するため、河川計画を立案することにより水害を防止し、都市環境の改善に努める必要がある。

本県では、重信川など３箇所を決定している。

２）教育文化施設

本県では、教育施設の拡充を図るための松山西高等学校と、県民の文化的欲求に対応する地方文化の向上を図るための県民文化会館が、松山市においてそれぞれ１箇所ずつ決定されている。

３）社会福祉施設、医療施設

本県では、心身障害者及び高齢者等を対象とした総合的機能を有した総合福祉センターが社会福祉施設として松山市に、県立今治病院が医療施設として今治市に、また、県立南宇和病院が愛南町に決定されている。

４）一団地の住宅施設

一団地の住宅施設は、良好な住宅地を整備し、住民に供給することにより、住宅不足の緩和と生活環境の向上を図り、健康で文化的な都市生活を確保するために定められるものである。

本県では、松前町において１箇所決定されている。

５）一団地の官公庁施設

一団地の官公庁施設は、官公庁施設を特定の区域に集合させることにより、行政の効率化、住民の利便及び土地の高度利用を図ろうとするものである。

本県では、新居浜市において１箇所決定されている。

６）防火水槽

防火水槽は、消防のための水利施設が不十分な地区に対して、消防活動の利便を図り初期消火に対処するため計画されたものである。

本県では、松山市をはじめ４市で決定されている。

４．総合的なまちづくり（市街地開発事業等）

《法 １ ２ 条》

市街地開発事業とは、都市計画で定められた土地利用計画を計画的に誘導し、秩序ある市街地を形成するため、道路、公園、下水道等の公共施設の整備にあわせて宅地の利用増進や建築物等の整備を面的に進め、総合的なまちづくりを図る事業である。

市街地開発事業には、土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、工業団地造成事業、市街地再開発事業、新都市基盤整備事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業があるが、本県では、土地区画整理事業のみ施行事例がある。

その他、都市の再生に必要となる公共公益施設の整備に対して、国が財政支援をするまちづくり交付金があり、市町が主体となって、総合的なまちづくりを行っている。

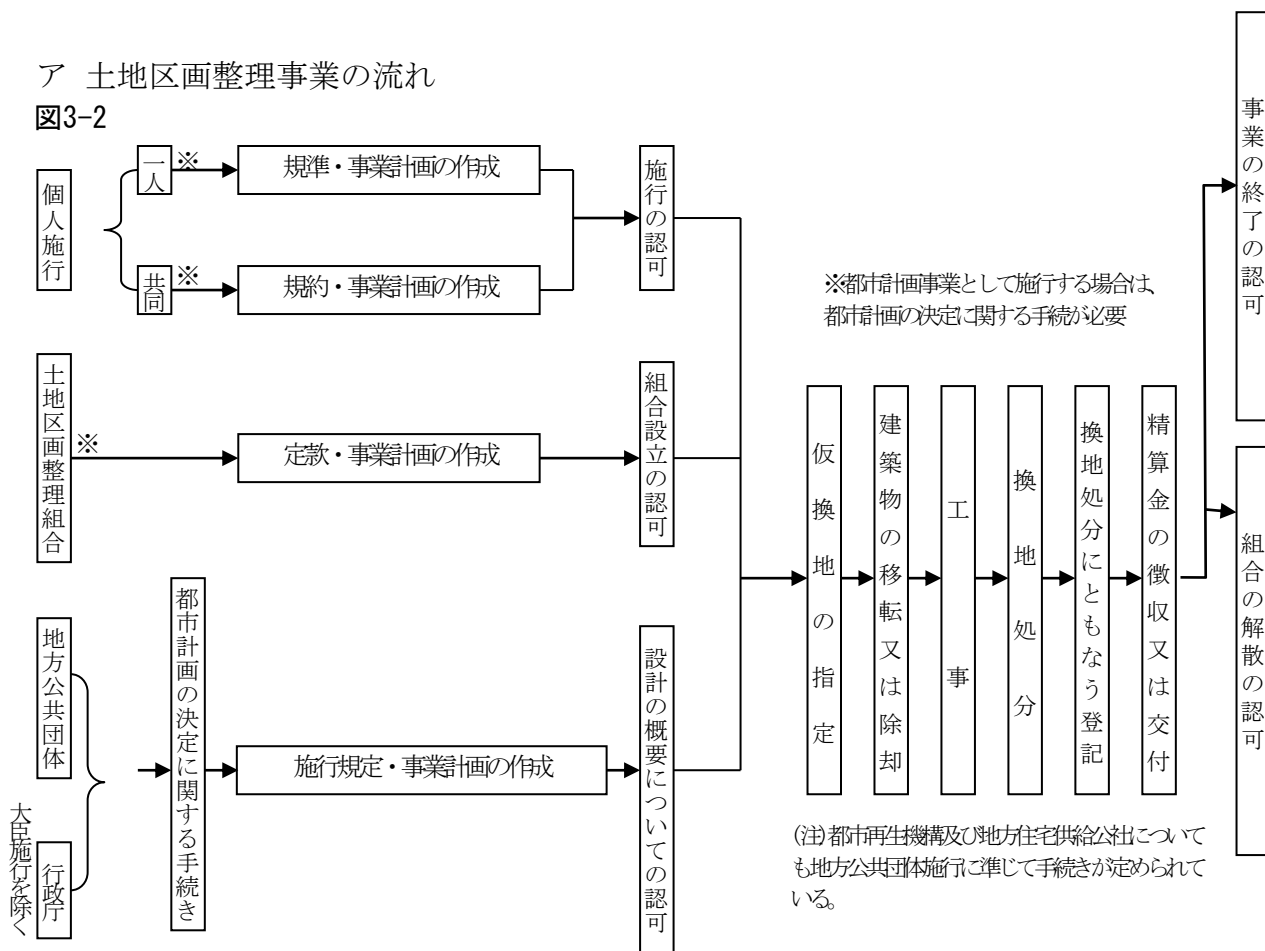
（１）土地区画整理事業

（個別法：土地区画整理法）

土地区画整理事業は、都市計画区域内の土地について公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るため、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設、変更を行うことにより健全な市街地を形成する事業であり、都市の発展の出発点となることから「都市計画の母」と呼ばれている。

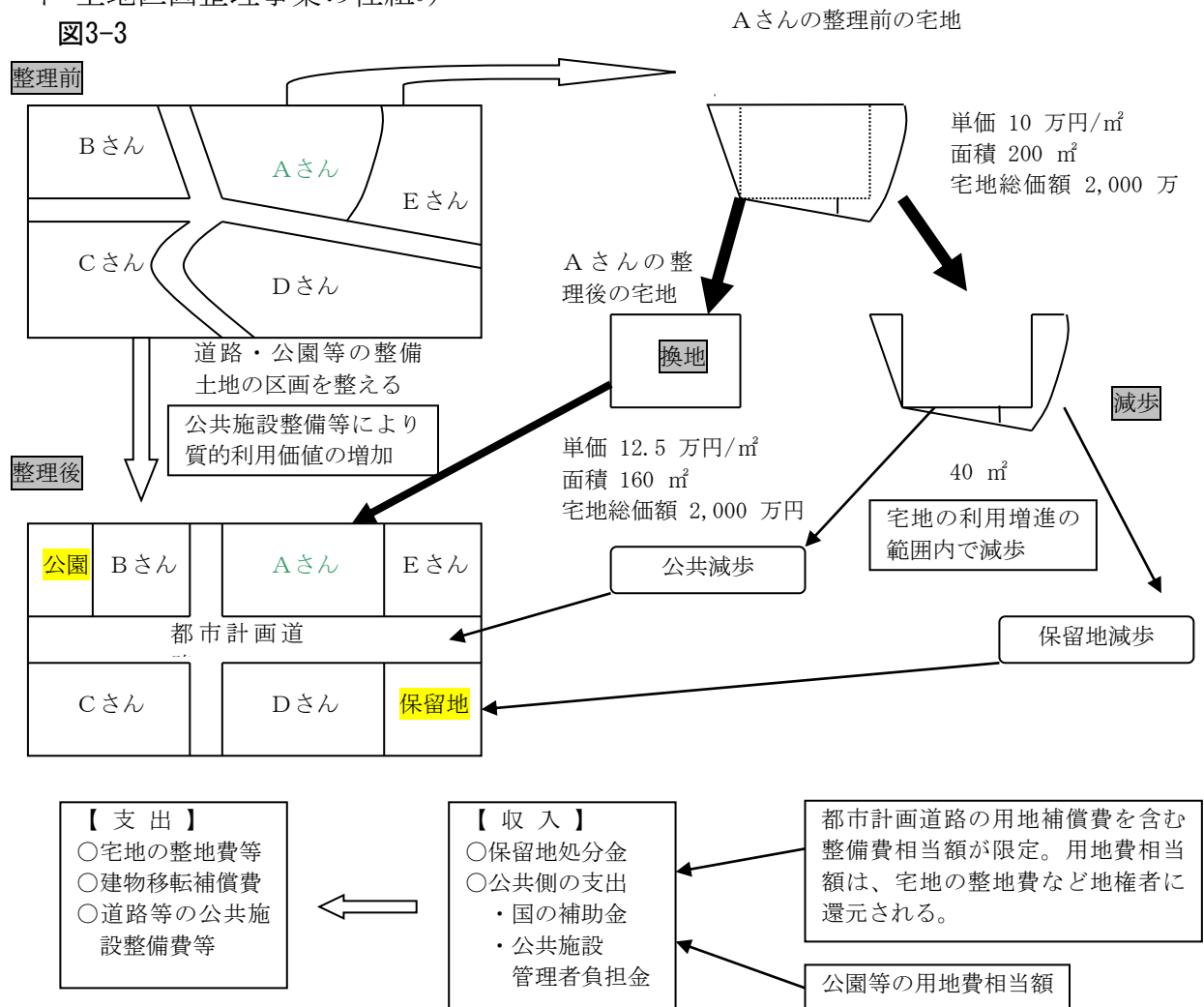
ア 土地区画整理事業の流れ

図3-2



イ 土地区画整理事業の仕組み

図3-3



1) 換地

整理前の土地の位置、面積、環境、利用状況などの条件を考慮しながら、より利用しやすくなるように再配置された整理後の宅地のことを換地という。

2) 宅地

国又は地方公共団体が所有し、道路、公園などの公共施設として利用されている土地以外のことを宅地という。

3) 公共減歩

地区内の土地所有者が個々の土地を少しずつ出し合って、新たに道路、公園などの公共施設のための用地を生み出すことを公共減歩という。

4) 保留地減歩

地区内の土地所有者が個々の土地を少しずつ出し合って、事業費をまかなうための用地を生み出すことを保留地減歩という。

表3-14 組合施行土地区画整理事業状況

名称	事業実施				
	施行者	施行面積 (h a)	事業費 (百万円)	事業年度	摘要
柚木北只 土地区画整理事業	柚木北只 土地区画整理組合	12.4	1,035	S61～H10	完了
五郎駅前 土地区画整理事業	五郎駅前 土地区画整理組合	1.3	53	S63～H2	完了
肱川 土地区画整理事業	肱川 土地区画整理組合	3.1	308	H8～H12	完了
東若宮 土地区画整理事業	東若宮 土地区画整理組合	16.8	1,202	H12～H17	完了
4地区		33.6	2,598		



肱川土地区画整理事業（組合施行）

表3-15 行政庁・地方公共団体施行土地区画整理事業状況

名称	事業実施				
	施行者	施行面積 (h a)	事業費 (百万円)	事業年度	摘要
火災復興 土地区画整理事業	行政庁	2.9	4	S24～S35	完了
大和（郷） 土地区画整理事業	市	4.2	333	H13～H20	完了
上老松 土地区画整理事業	市	3.8	439	H19～H27	完了
3地区		10.9	776		



大和（郷）土地区画整理事業（市施行）



上老松土地区画整理事業（市施行）

(2) 市街地再開発事業

※国土交通省都市・地域整備局市街地整備課ホームページより

ア 事業の目的

市街地再開発事業は、都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る事業である。

イ 事業のしくみ

- ・敷地を共同化し、高度利用することにより、公共施設用地を生み出す。
- ・従前の権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる（権利床）。
- ・高度利用で新たに生み出された床（保留床）を処分し事業費に充てる。

ウ 事業の種類

- ・第一種市街地再開発事業＜権利変換方式＞
権利変換手続きにより、従前建物、土地所有者等の権利を再開発ビルの床に関する権利に原則として等価で変換する。
- ・第二種市街地再開発事業＜管理处分方式（用地買収方式）＞
公共性、緊急性が著しく高い事業で、一旦施行地区内の建物・土地等を施行者が買収又は収用し、買収又は収用された者が希望すれば、その代償に代えて再開発ビルの床を与える。

エ 施行者

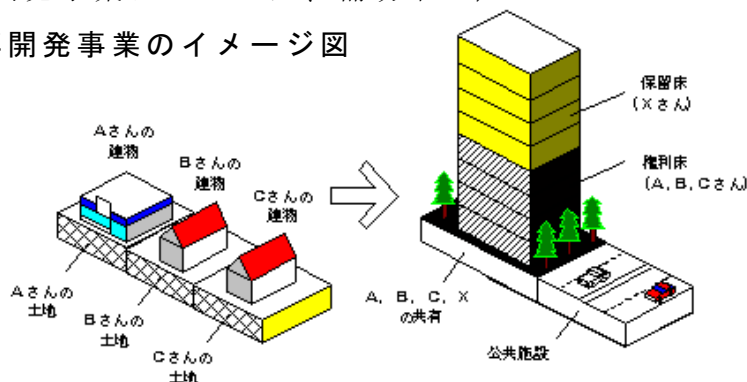
個人（第一種のみ施行）、組合（第一種のみ施行）、再開発会社、地方公共団体、都市再生機構等

オ 補助の内容

	内容	補助率
市街地再開発事業等	施設建築物及びその敷地の整備に要する費用の一部 補助対象項目 1) 調査設計計画 2) 土地整備 3) 共同施設整備 等	1 / 3 ※
道路事業	都市計画道路の整備に要する費用	1 / 2 等

※災害復興市街地再開発事業については、補助率 2 / 5

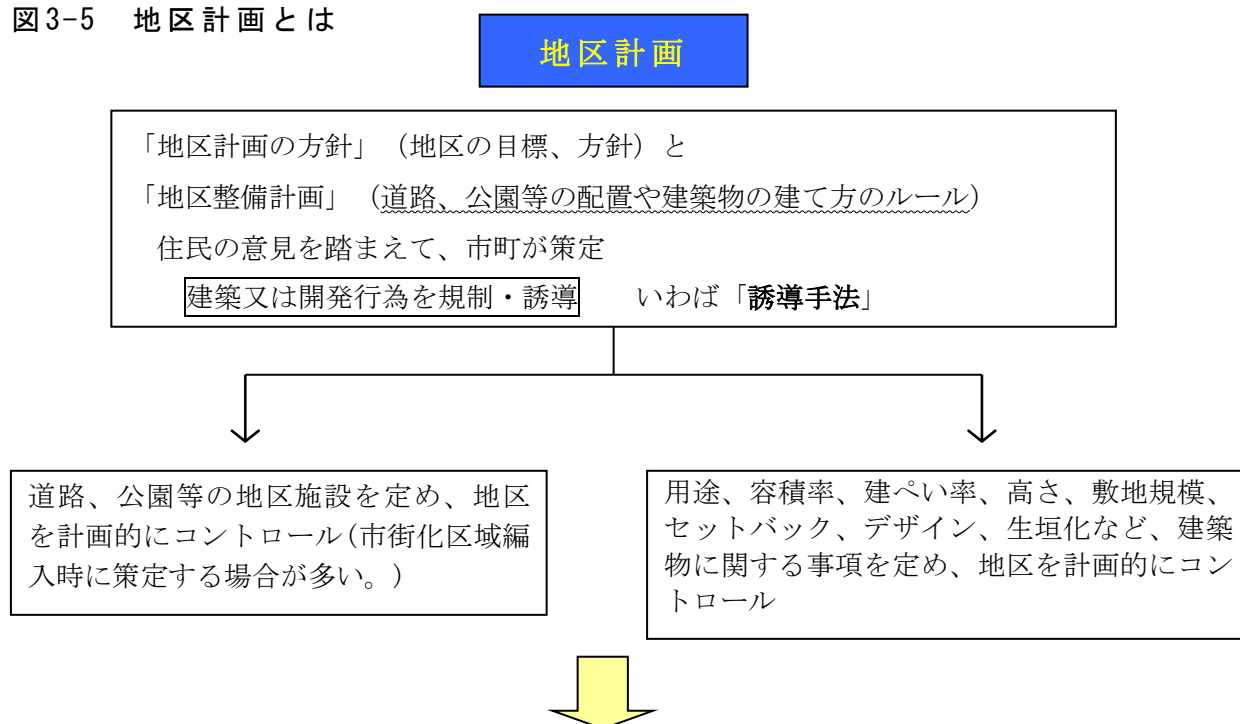
図3-4 市街地再開発事業のイメージ図



５．地区計画等 《法第１２条の５》

（１）地区計画

図3-5 地区計画とは



○「地区計画」は、地区単位で作る計画で、地区独自のまちづくりのルールとなり、町丁や街区、あるいは共通した特徴を持っている場所を範囲とする「地区」を単位として、道路や公園等の配置や、建築物等の用途、形態等に関する事項を一体的に定める計画である。

○地区計画は、次に該当する土地の区域について定めるものとする。

- ・用途地域が定められている土地の区域
- ・用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの

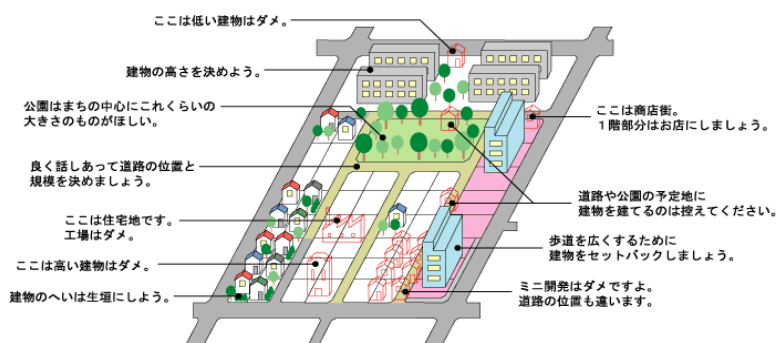
イ. 住宅市街地の開発その他建築物もしくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域

ロ. 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの

ハ. 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

○平成４年には、「市街化調整区域における地区計画制度」が創設され、平成１０年の法改正により、策定対象区域が拡大し、開発許可（法３４条８号の２）の対象となる。

図3-6 地区計画のイメージ



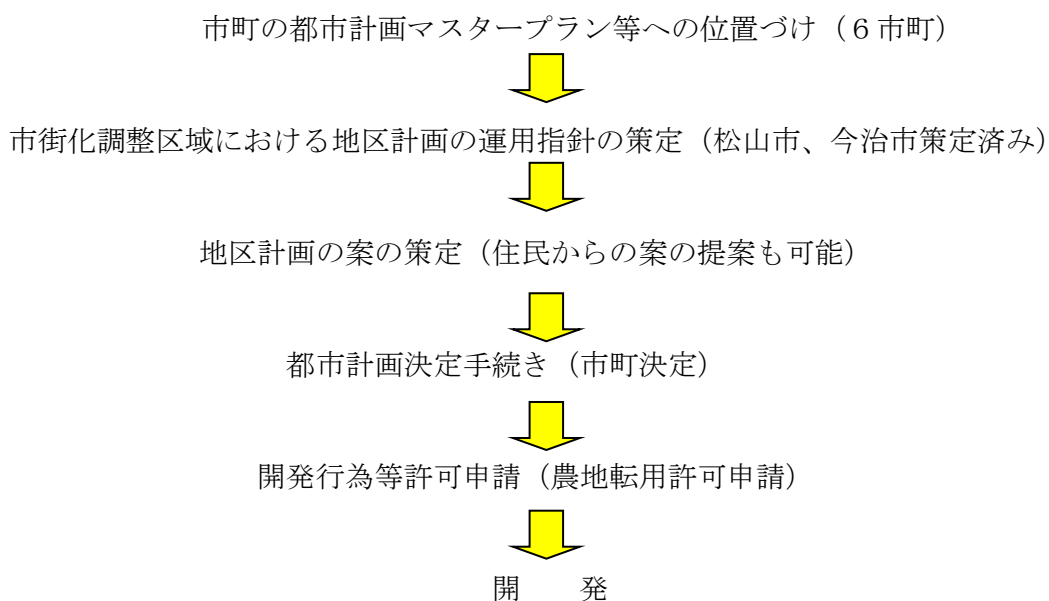
本市においては、大和（郷）土地区画整理事業に併せて、当地区の良好なまちづくりを進めるため、建築物の用途や容積率の最高限度等を定めた、約4.2haの地区計画を指定している。

また、上老松地区においても、肱川河川改修に伴う土地区画整理事業に併せて、大和（郷）地区と同様、約2.9haの地区計画を指定している。

大和（郷）地区



図3-7 市街化調整区域の地区計画の策定～開発 フロー（市町決定）



(2) 地区計画の種類

図3-8 地区計画の種類

地区計画	地区レベルでのまちづくりの要請に応え、建築物の用途や形態、道路、公園等を地区の特性に応じてきめ細かに定め、良好なまちづくりを進める。
防災街区整備 地区計画	密集市街地の区域内において、火事又は地震が発生した場合において延焼防止上及び避難上確保されるべき機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図る。
沿道地区計画	道路交通騒音の著しい幹線道路の沿道について、道路交通騒音により生じる障害の防止と適性かつ合理的な土地利用の促進を図る。
集落地区計画	集落地域の特性にふさわしい整備及び保全を図ることが必要とされる区域について、営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図る。
歴史的風致 維持向上 地区計画	歴史的風致の維持及び向上を図ることによる良好な市街地の環境の形成が特に必要となる地域において、用途地域による用途の制限にかかわらず、歴史的風致にふさわしい用途として歴史的な建造物を利活用することにより、その保全を促し、当該地域の歴史的風致の維持及び向上と土地の合理的かつ健全な利用を図る。

表3-16 地区計画決定状況

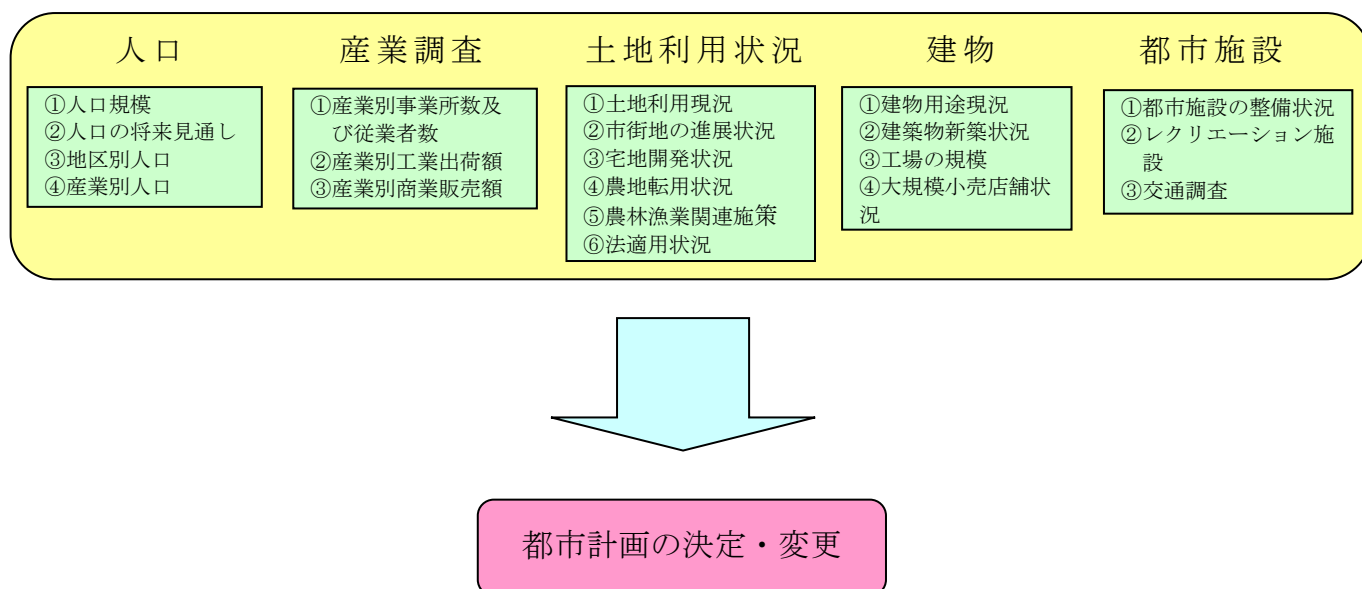
番号	名称	位置	面積 (ha)	当初決定	最終変更	目 的
				年月日 告示番号	年月日 告示番号	
1	大和（郷）地区 地区計画	大洲市長浜町下須戒の一部	4.2	H14.2.22 町告第 10 号	H21.1.13 市告第6号	土地区画整理事業
2	上老松地区 地区計画	大洲市長浜町上老松の一部	2.9	H20.1.17 市告第 1 号	H21.1.13 市告第6号	土地区画整理事業

6 都市計画に関する調査・計画

(1) 都市計画基礎調査《法第6条》

都市計画の決定・変更を行うには、都市の現状、都市化の動向等について、できる限りデータを把握し、これに基づいて計画を策定することとしなければならない。このため、概ね5年ごとに都市計画区域において人口、土地利用、建築物、都市施設等の現況及び将来の見直しについて調査を行い、この結果に基づき都市計画の決定、変更等を行うこととなる。

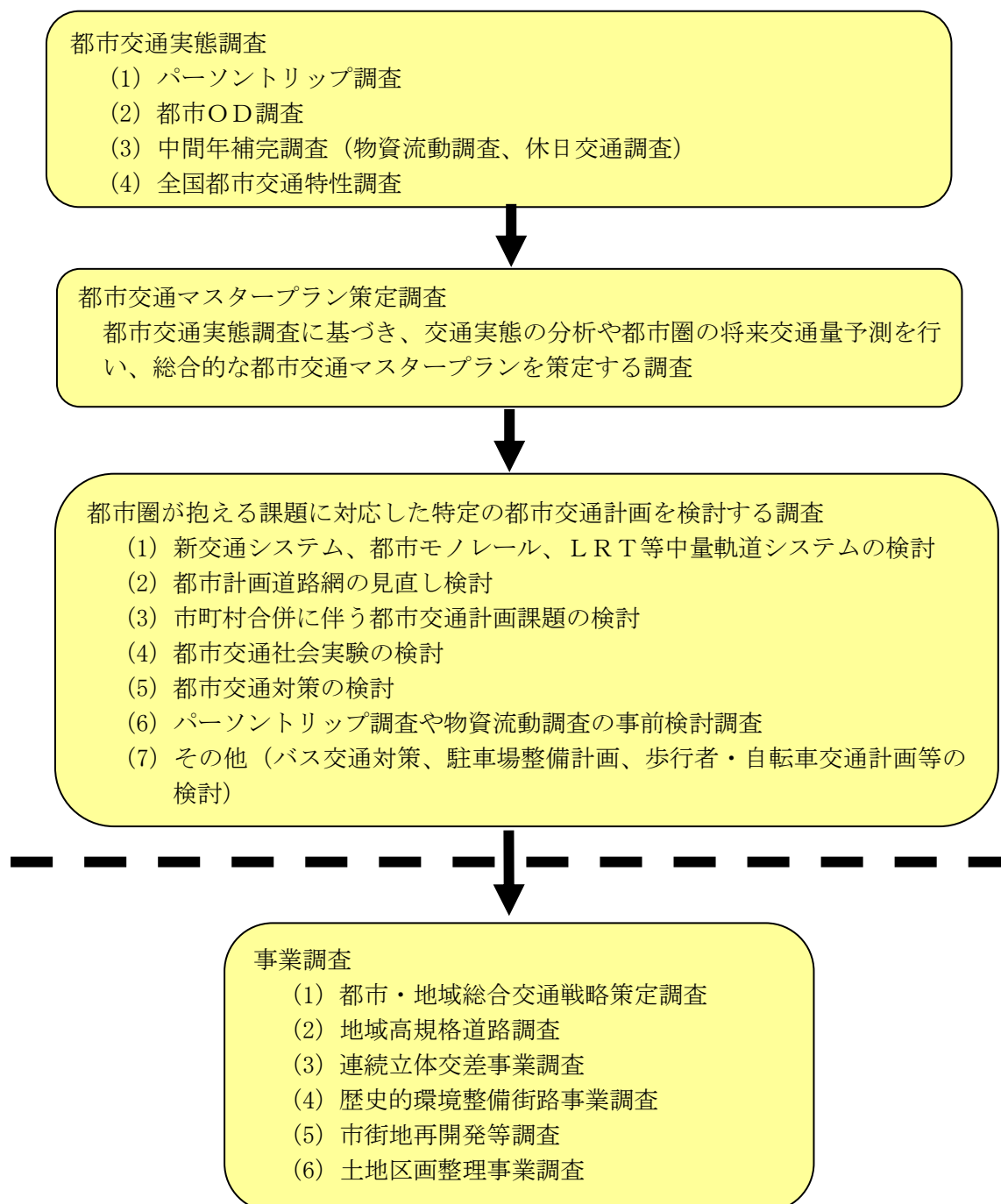
図3-9 都市計画基礎調査（主な調査事項）



（２）街路交通調査

街路交通調査は、複数で多様な都市交通問題を解決するため、道路計画と合わせて、公共交通計画、交通結節点計画、TDM施策（交通需要管理）、土地利用計画等を総合的に検討し、総合的な都市交通マスタープラン等の策定等を行い、土地利用計画、各種事業計画と整合のとれた将来交通網計画等を策定することにより、健全な都市環境の維持と都市機能の充実を図ることとしている。

図3-10 総合都市交通体系調査

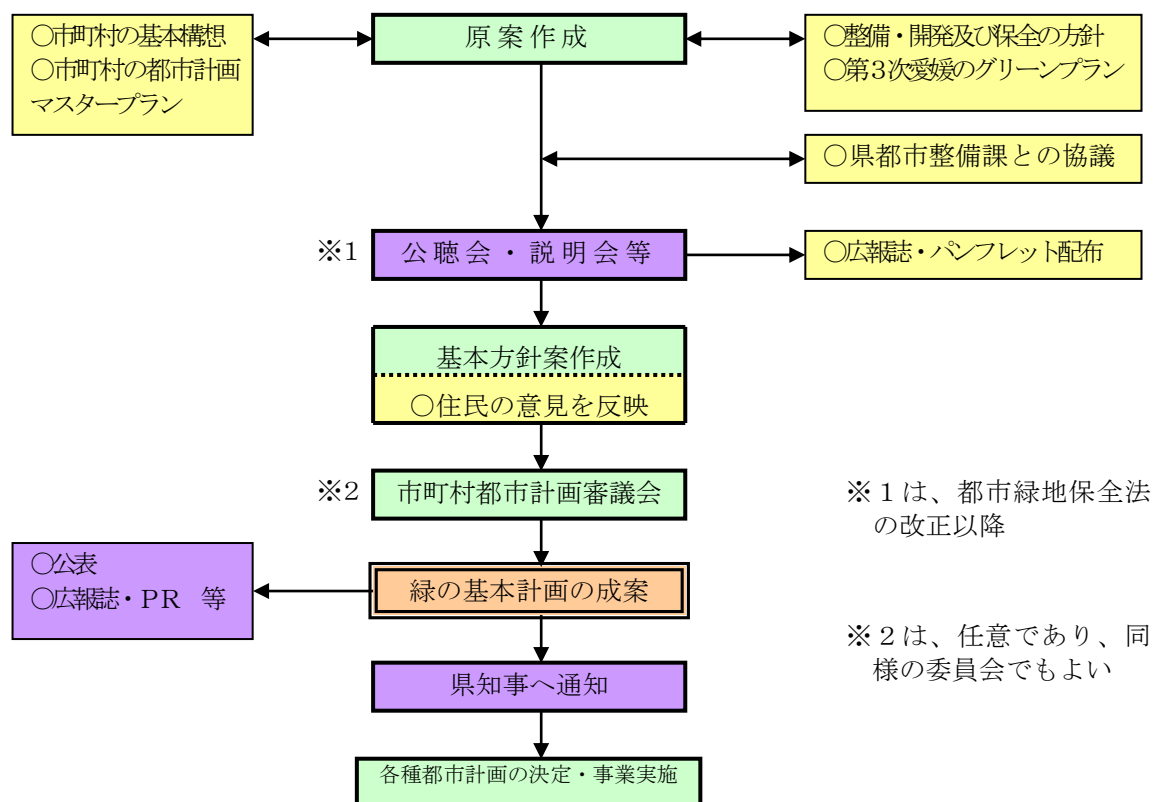


（３） 緑の基本計画 《都市緑地法第４条》

緑の基本計画は、都市緑地法第４条に「市町村（特別区を含む、以下同じ）の緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画」として規定されており、市町村が、その区域内における緑地の適正な保全及び緑化の推進に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、その目標と実現のための施策等を内容として策定する緑とオープンスペースに関する総合的な計画である。

この「緑の基本計画」は、市町村が独自性、創意工夫を発揮して緑地の保全から公園緑地の整備、その他の公共公益施設及び民有地の緑化の推進まで、そのまちの緑全般について将来のあるべき姿とそれを実現するための施策について、公聴会の開催などにより住民の意見を反映させつつ、公表の手続きを経ることを通じて明らかにするものである。

図3-11 策定手続きフロー



※市町村は、基本計画において都道府県の設置に係る都市公園の整備の方針に係るものを定めようとする場合においては、当該事項について、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。（都市緑地法第４条の５）

（４）都市計画区域マスタープラン

（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

《法第６条の２》

都市計画区域マスタープランは、長期的視点（概ね２０年後）に立った将来の『まちづくりの方針』を示すものである。

都市計画区域マスタープランに定めるべき内容

- 都市計画の目標
- 区域区分（いわゆる線引き）の決定の有無及び区域区分を定める際の方針
- 主要な都市計画の決定の方針

（５）都市計画マスタープラン 《法第１８条の２》

１．趣旨

「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（以下「都市計画マスタープラン」という）は、住民に最も近い立場にある市町村が、住民の意見を踏まえ、まちづくりの具体性のある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき市街地像や整備課題に応じた整備方針等をきめ細かくかつ総合的に定め、市町村自らが定める都市計画の方針として定めるものである。

２．法的な位置付け（都市計画法）

第１８条の２ 市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下この条において「基本方針」という。）を定めるものとする。

２ 市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

３ 市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なくこれを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。

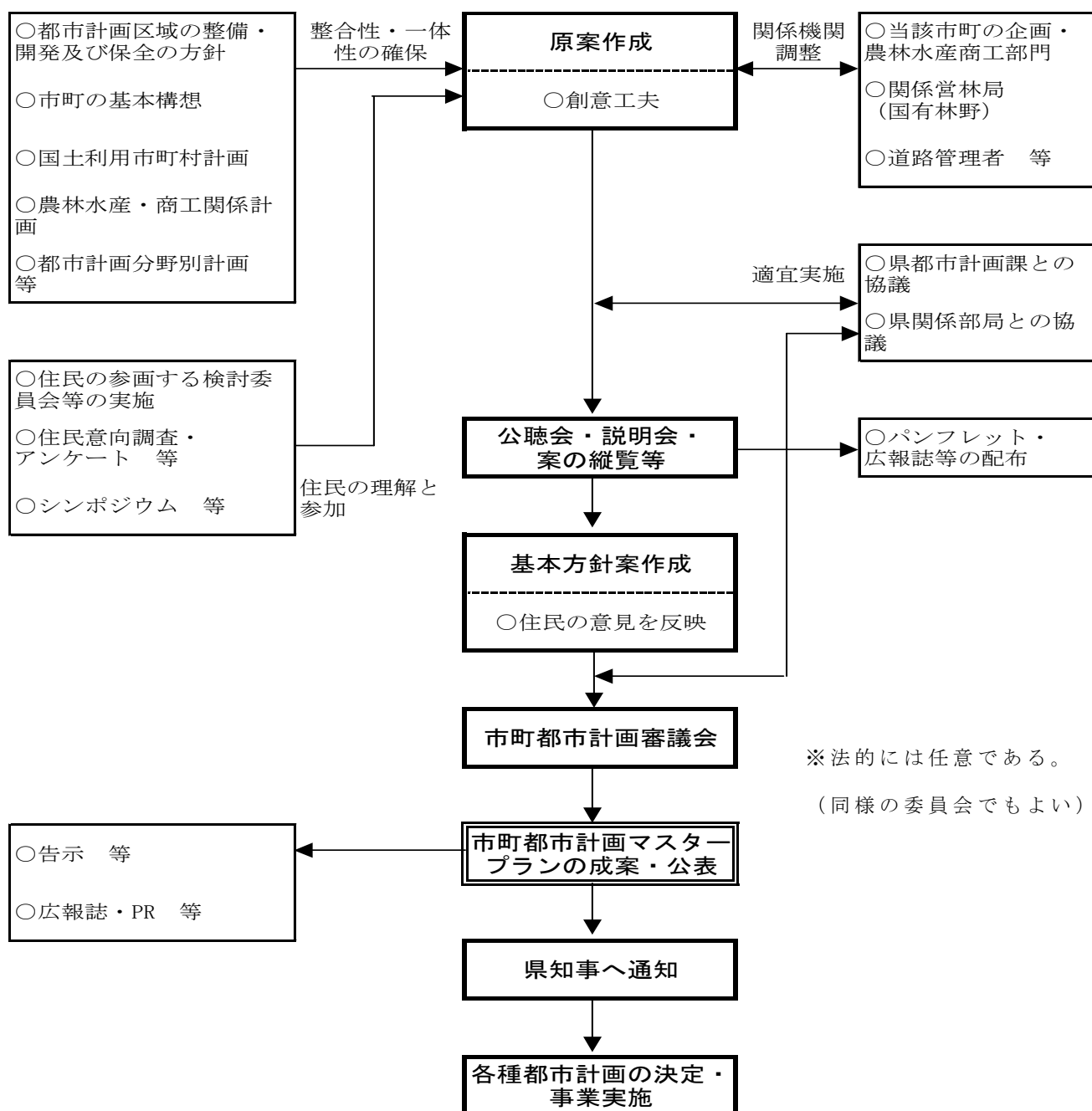
４ 市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。

3. 定める内容

- (1) 市町村のまちづくりの理念や都市計画の目標
- (2) 全体構想（目指すべき都市像とその実現のための主要課題、課題に対応した整備方針等）
- (3) 地域別構想（あるべき市街地像等の地域像、実施されるべき施策）

4. 策定手続きフロー

図3-12 策定手続きフロー



第4章 その他の都市計画

1. 開発許可等

1 開発行為等の規制

(1) 開発許可制度の概要

都市計画法に基づく開発許可制度は、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るとともに、開発行為に一定の水準を保たせることにより、安全で良好な宅地環境の整備を目的として設けられたものである。

⇒開発行為とは、主として建築物の建築、又は特定工作物の建設を目的とした土地の区画形質の変更をいう。

特定工作物とは

第一種特定工作物…コンクリートプラント、アスファルトプラント等

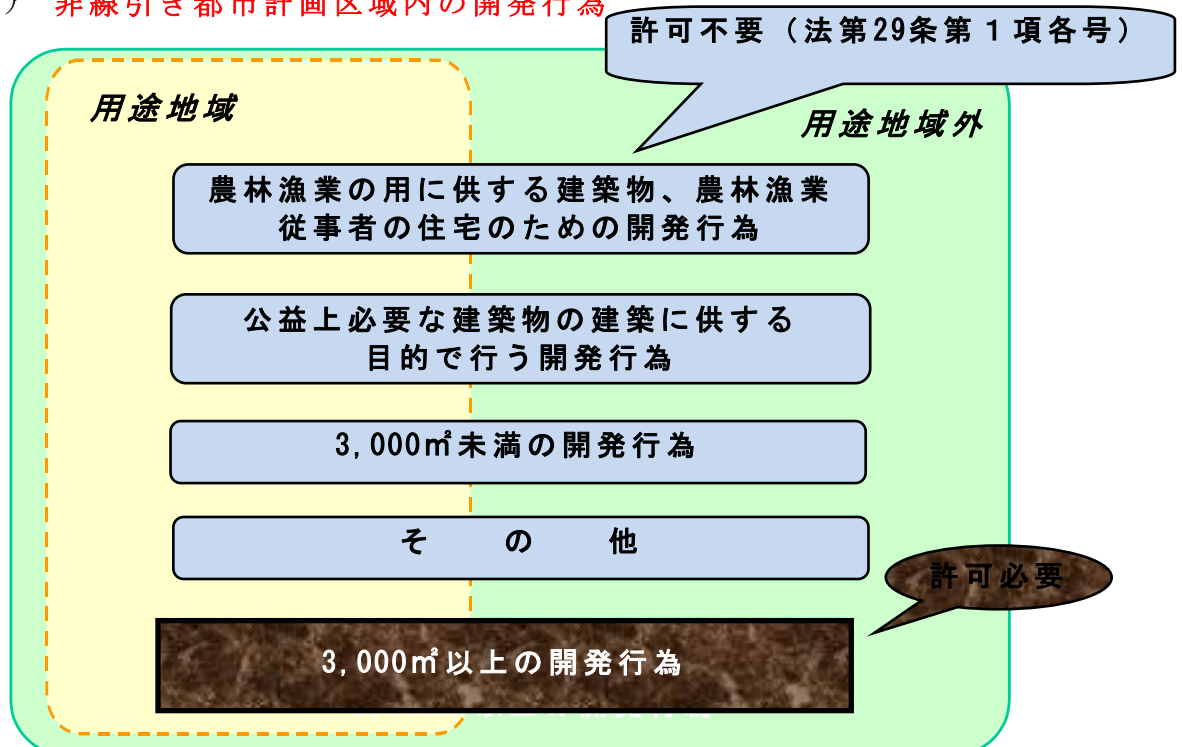
第二種特定工作物…ゴルフ場他1ha以上の運動レジャー施設、1ha以上の墓園

開発行為を行う者は、特別なものを除いて（適用除外 法第29条第1項各号）、知事（※権限移譲により大洲市は「市長」）の許可を受けなければならない。

(2) 開発行為の制限

ア 非線引き都市計画区域内の開発行為

図4-1



イ 都市計画区域外の開発行為

1 h a 以上の開発行為は許可が必要

(3) 建築行為の制限

⇒次の場合は予定建築物以外のものに用途を変更することができる。

- ・用途地域等に適合する場合

(4) 開発許可の基準

ア 技術基準への適合(法第33条)

- 開発区域内の道路、接続先道路
- 公園、緑地、広場
- 排水施設、給水施設
- 宅地の安全性（地盤の改良、擁壁の設置等）
- 樹木の保存及び表土の保全
- 緑地帯及び緩衝帯 等

イ 法第34条各号

- 公益上必要施設又は日用品店舗等（第1号）
- 鉱物、観光資源の有効利用（第2号）
- 農林水産業の処理、貯蔵、加工等の施設（第4号）
- 沿道サービス:給油所、休憩所、一般飲食店等（第9号）
- 地区計画の内容に適合するもの（第10号）

(5) 開発審査会

法第78条第1項の規定により、開発審査会が置かれている。	
審査 及び 裁決	開発許可に関連した行政不服審査請求の裁決

大洲市の都市計画

令和 7 年 3 月（2025年3月）

発行・編集

大洲市役所 建設部都市整備課

〒 7 9 5 － 8 6 0 1

愛媛県大洲市大洲 6 9 0 番地の 1

TEL 0 8 9 3 － 2 4 － 1 7 1 9（都市整備課直通電話）

FAX 0 8 9 3 － 2 4 － 1 7 3 6

E-mail:toshiseibika@city.ozu.ehime.jp