

徳島市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準

令和5年4月 徳島市

目 次

1	目 的	1
2	基本方針	1
3	区域の設定	1
4	対象外区域	2
5	地区計画の策定手順	4
5-1	策定手続き	4
5-2	地区計画素案の作成主体	4
5-3	実態調査	4
5-4	関係機関との調整	8
5-5	地区施設の整備等	8
5-6	地区計画の実現	8
5-7	都市計画決定手続き	9
5-8	地区計画の内容	9
	（1）地区計画の方針等	9
	（2）地区整備計画	11
	Ⅰ 地区施設に関する事項	11
	Ⅱ 建築物等に関する事項	11
6	地区計画の種類	12
	①既存集落型	13
	②-1 開発誘導型	16
	②-2 開発誘導型	19
7	地区計画の適否判定	22
	附 則	22
参 考 1	地区計画策定フロー	23
参 考 2	土地利用方針図 (徳島市都市計画マスタープランより)	24

1 目的

本運用基準は、都市計画法第12条の5第1項第2号に規定する地区計画(以下「地区計画」という。)についての案の作成に関し、必要な事項を定めることにより、本市の市街化調整区域における良好な居住環境の維持及び形成を図るとともに、都市の適正な土地利用及び発展に寄与することを目的とする。

なお、本運用基準において使用する用語は、都市計画法及び建築基準法において使用する用語の例による。

2 基本方針

令和5年3月策定の『徳島市都市計画マスタープラン』では、本市市街化調整区域における、地区計画制度を活用した土地利用についての基本的な方針が次のとおり示されている。

1. コンパクトなまちづくりとの調和を図りつつ、一定のまとまりのある既存集落とその周辺の地域において、集落の活力維持や不良な街区形成の防止を図る。
2. 新たな企業団地等が立地する際に、災害リスクや周辺の農業・自然環境の保全の観点を踏まえたうえで、地域住民との合意形成を促す。
3. 外環状道路の整備に伴い、将来、市街化が進むことが予想される地域として『郊外まちづくり調整ゾーン』を位置づけてきたが、コンパクトシティのさらなる推進に向けて、一定の移行期間を伴う廃止を視野に入れた検討を行う。

本運用基準は、上記方針に即して定めるものである。

3 区域の設定

区域の規模については、「6 地区計画の類型」で類型ごとに記す面積以上とし、街区形成に足る一定の広がりを持った一団の土地の区域とする。

区域の形状については、合意が得られない敷地を意図的に外す(いわゆる歯抜け)状態ではなく、整形を基本として定める。

区域の境界については、原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等、明確かつ永続的に土地の範囲を明示するのに適当なものにより定める。

これにより難しい場合には、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来の見通し、用途地域の指定状況、地区計画において定めることとなる道路等の施設の配置等を勘案して、敷地境界線等によりできる限り整形となるように定める。

※ 整形は、必ずしも四角形であることを要せず、整った形であれば可とする。

4 対象外区域

地区計画には、原則として次の土地及び区域を含めないこととする。

※指定解除等により次の土地及び区域から除かれることが確実又は見込まれる土地及び区域はこの限りでない。

防災上、開発すべきでない区域

- 水防法第15条第1項第4号に規定する「浸水想定区域」のうち、想定最大規模の浸水深が3m以上の区域（洪水については、想定最大規模がない場合は、計画降雨による浸水深が3m以上の区域とする）
- 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する「津波災害警戒区域」のうち、基準水位が2m以上となる区域

※上記の2つの区域のいずれも含まない区域であっても、災害防止のための具体的な措置について十分な検討を行い、地元町内会等との合意を形成することとする。（例えば「徳島市総合防災マップ（平成23年3月作成）」掲載の平成16年台風23号浸水痕跡などを踏まえて検討すること。）

- 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項に規定する「土砂災害警戒区域」

※上記の3つの区域のいずれかを含む区域であっても、以下の条件を満たす場合には、区域に含めることができることとする（以下「例外区域」という。）。

・地区整備計画に都市計画法第12条の5第2項第1号口に掲げる避難施設、避難路、雨水貯留浸透施設（以下「口の地区施設」という。）又は同条第7項第2号に掲げる建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度若しくは建築物の居室の床面の高さの最低限度を定めることにより災害防止のための具体的な措置が図られている土地の区域

- 建築基準法第39条第1項に規定する「災害危険区域」
- 地すべり等防止法第3条第1項に規定する「地すべり防止区域」
- 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する「急傾斜地崩壊危険区域」
- 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項に規定する「土砂災害特別警戒区域」
- 特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項に規定する「浸水被害防止区域」
- 津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項に規定する「津波災害特別警戒区域」
- 水源を涵養し、土砂の流出を防備するため保全すべき土地の区域
 - ・森林法第25条第1項又は同法第25条の2第1項の規定により指定された「保安林の区域」

- ・森林法第30条若しくは同法第30条の2第1項の規定により告示された「保安林予定森林の区域」、同法第41条第1項の規定により指定された「保安施設地区」又は同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された「保安施設地区に予定された地区」
- 砂防法第2条に規定する「砂防指定地」
- 徳島県南海トラフ巨大地震等に係る震災に強い社会づくり条例第55条第1項に規定する「特定活断層調査区域」

農林漁業振興上、開発が望ましくない区域

- 農地法に規定する農地転用の許可が見込まれない土地の区域
 - ・農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する「農用地区域」
 - ・農地法第5条第2項第1号ロに掲げる「農地又は採草放牧地の区域」

自然環境の保全上、開発が望ましくない区域

- 優れた自然の風景を維持するため保存すべき土地の区域
 - ・自然公園法第20条第1項に規定する「特別地域」
 - ・自然環境保全法第14条第1項に規定する「原生自然環境保全地域」又は同法第25条第1項に規定する「特別地区」
- 都市の環境を保持するため保存すべき土地の区域
 - ・古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第6条第1項に規定する「歴史的風土特別保存地区」、文化財保護法第2条第1項第4号に掲げる文化財が良好な状態で存する土地の区域で、当該土地の区域が大規模であり、かつ、自然の状況にある土地の区域

その他、関係他法令に基づく指定区域

- 当該都市計画区域における市街化の動向並びに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適當な土地の区域
- 防衛施設（駐屯地、訓練場、演習場その他これらに類する施設）が存する地区
- 工場立地法第6条第1項に規定する「特定工場」が立地している地区
- 港湾施設用地（港湾施設以外の施設が密集している区域にあってそれらの施設と密接不可分な道路用地を除く。）
- 集落地域整備法第3条に規定する「集落地域」（ただし、同法第4条第1項に規定する集落地域整備基本方針が定められた場合にあっては、同条第2項第1号に掲げる基本的事項の内容に該当する集落地域に限る。）
- 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律第5条第2項第1号に掲げる「産業導入地区」

5 地区計画の策定手順

5-1 策定手続き（p.23 地区計画策定フロー 参照）

原則として、当該区域内において面的な開発行為を行おうとする住民及び事業者（以下「計画提案者」という。）からの都市計画法第21条の2に規定する「都市計画提案制度」により地区計画素案の提出を受けるものとし、具体的手続きに関しては『徳島市都市計画提案制度手続き要領』によるものとする。

5-2 地区計画素案の作成主体

計画提案者は、次項以降の実態調査及び関係機関との調整を行い、地区計画素案を作成するものとする。

その際、計画提案者は、地区計画素案の作成主体として、当該素案を作成する当初の段階から当該地区及び周辺住民が参加して検討を行う機会を設け、合意形成を図るものとし、区域内の土地所有者等の3分の2以上（土地所有者等人数、地籍ともに3分の2以上）の同意を得て作成するものとする。

なお、事業の実現性確保のため、すべての土地所有者等に意見を求め、原則として全員の同意が得られるよう努めるものとし、十分な同意が得られていないと判断される計画については、都市計画決定に向けた手続きを保留するものとする。

5-3 実態調査

計画提案者は、周辺の自然環境や営農条件との調和の観点から地区の詳細を把握する必要があるため、実態調査を実施し、提出するものとする。

調査項目や調査の視点（ポイント）は、次のとおりとする。

なお、調査項目については、個別の箇所の特性を考慮し、一部省略しても差し支えないものとする。

調査項目別	調査のポイント	重点事項	調査結果活用例
社会的条件調査	人口、世帯の状況	・地区・地区周辺人口、世帯の動向	・地区計画区域の選定
	権利関係	・土地所有者の特徴	・提案時の同意の可否
	社会的圏域	・学校区、自治会の状況 ・付近の小中学校等の生徒受け入れ対応状況	● ・地区計画区域の選定
	まちづくりの履歴	・地区に対する行政、住民のまちづくり活動状況	・地区計画の方針の検討 ・建築条例等制定の検討 (目指すべき地域のあり方の把握)

社会的条件調査	都市計画法、農地法等に関する規制	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上位計画、関連計画等による当該地区の土地利用方針の確認 ・ 地区計画に含められない農用地区域（農業振興法）や森林法に関する指定状況 ・ 自然、歴史資源を保全する区域や、災害の危険がある区域の指定状況 	●	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上位計画との適合性の確認 ・ 地区計画区域の選定（農用地区域や災害の危険がある区域は地区計画の区域に含まない） ・ 建築物等に関する事項の検討（敷地の地盤面の高さや居室の床面の高さの最低限度を検討） ・ 地区施設の配置・規模の検討（防災上必要な機能を確保するための口の地区施設を検討）
物的条件調査	土地建物利用現況、建物・開発行為の動向	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当該地区内及び周辺の「開発許可の技術的基準」や「農地転用の許可基準」に該当する土地の区域を調査する。 	●	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物等に関する事項の検討（区域外の通常の開発許可と技術基準をめぐるトラブルが起きないように考え方の調整）（農地転用が許可されないと見込まれる農地は、地区計画の区域に含まない）
	基盤整備の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区内の道路の配置・幅員の状況 ・ 公園・緑地の整備状況 		<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区施設の配置・規模の検討（区域内に不足している施設については定めるなど、地区施設を定める際の参考とする）

物的 条件 調査	交通施設の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区内はもとより、当該地区計画区域が接続できる既存道路の有無を把握するため、地区周辺の道路幅員や配置状況も調査する。 	●	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区計画区域の選定 (新たな公共投資の必要性がないかの確認) (行き止まり道路を発生させないように、また既存集落型については、既存道路の配置や地形等に十分配慮しながらの検討が望まれる)
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 幹線道路へのアクセス道路の状況 ・ 地区住民が利用する公共交通機関の状況 ・ 幹線道路沿道を区域に含む場合は、幹線道路の交通量 		<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区計画区域の選定 ・ 地区計画の方針の検討 ・ 建築条例等制定の検討 (道路を地区施設に定める場合、周辺の状況や将来の土地利用の見通しを考慮し、適切に配置)
	公共公益施設の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上水道、ガスなどの供給処理施設の整備状況 	●	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区計画区域の選定 (新たな公共投資の必要性がないかの確認) (河川の流下能力負担増の確認、水質汚濁防止のための雑排水処理への配慮)
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区周辺も含めた、地区住民が利用する公共公益施設の状況 		
排水処理の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 雨水、汚水処理の状況 	●		
自然、歴史的環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区内の自然、歴史的資源、景観など守るべき要素の把握 		<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物等に関する事項の検討 ・ 現存する樹木等の保全に関する事項の検討 (良好な景観や守るべき自然がある場合は建築物の形態意匠の制限や、緑地の保全についてを地区整備計画に定めることが考えられる) 	

物的 条件 調査	災害履歴	・崖崩れや水害等、過去の災害の発生状況	●	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物等に関する事項の検討 (敷地の地盤面の高さや居室の床面の高さの最低限度を検討) ・地区計画区域の選定 (災害発生の恐れのある区域は原則含めない) ・地区施設の配置・規模の検討 (防災上必要な機能を確保するための口の地区施設や騒音の軽減を図ることができるよう地区施設(公園や緑地)の配置を検討)
	公害	・交通公害、騒音公害、工場公害の可能性		
住民 意向 調査	地区の環境評価、問題点の抽出	・地区での改善点・重要な自然、景観、歴史的資源の抽出		<ul style="list-style-type: none"> ・提案時の同意の可否 ・地区計画の方針の検討 ・地区施設の配置・規模の検討 ・建築物等に関する事項の検討 ・現存する樹木等の保全に関する事項の検討 ・建築条例等制定の検討 (住民の意向・要望を把握することで、地区の目指すべき姿を把握し、住民の合意形成を図るとともに、スムーズな都市計画決定に資する)
	地区の将来イメージ	・地区住民の望む地区の将来イメージ		
	土地利用の意向	・農地の宅地化・敷地分割・住宅建設・沿道商業施設等の立地の可能性について地権者へ調査		
	定住意向	・今後区域内に分家住宅が発生する可能性		
現地 踏 査	総合的な把握・補足的調査	<ul style="list-style-type: none"> ・景観、眺望ポイントの把握 ・地区住民の苦情の原因、事故の起こりやすい交差点等危険な場所等の把握 	●	<ul style="list-style-type: none"> ・地区整備の際、良好な景観については保全し、地区に不足しているものについては補い、危険な箇所については改善することの検討に資する

5-4 関係機関との調整

計画提案者は、地区計画素案の作成までに、当該素案の内容について、本市開発指導担当部局及び道路、公園、排水先河川・水路、消防その他の公共施設の管理者等との協議を整えるか、確実に協議が整う見込みを立てることとする。

また、区域内に法令等により土地利用が規制されている区域、土地等を含む場合には、当該法令等を所管する機関と事前協議を行い、協議を整えるか、確実に協議が整う見込みを立てることとする。

特に、区域内に農地が含まれる場合には、農地転用許可を受ける必要があるため、農業委員会等と事前協議を行い、農地転用の許可の見込みの有無を確認しておくものとする。

放流先の排水同意についても、該当する改良区や水利組合と協議を行い、同意を得るか、確実に同意が得られる見込みを立てることとする。

5-5 地区施設の整備等

地区施設とは、開発許可の技術基準に従い整備される主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園等（都市計画法第12条の5第2項第1号イに掲げる施設。以下「イの地区施設」という。）及び口の地区施設のことである。

計画提案者は、地区計画を導入することにより新たに生じる地区施設の整備を、原則としてすべて行うこととする。

この際、地区施設の整備の確実性を担保するため、計画提案者は、実態調査の結果、整備主体、整備方法、整備時期、資金計画を明確にした整備計画書を作成し提出することとする。

また、宅地開発や開発行為に伴い雨水の流出増が見込まれるものについては、「防災調節池等技術基準（案）（公益社団法人 日本河川協会 発行）」等により、調整池等の設置を検討することとする（調整池等を設置する場合は口の地区施設として位置づけることも検討する。）。

5-6 地区計画の実現

計画提案者は、地区計画で定められた内容について、誠意を持って早期実現するように、都市計画決定後速やかに、原則として、工区分けすることなく全域すべて一括して開発許可を受けることとする。

また、既存の集落等を含む地区計画については、開発許可の区域以外も含め、地区計画に定められたすべての地区施設について、計画提案者の費用負担により完遂するものとする。

5-7 都市計画決定手続き

市は、地区計画素案の作成について、計画提案者に対する助言・指導を行い、本市における必要性和合わせ、地元の合意形成、関係機関との調整の状況及び整備計画書の内容等を総合的に検討し、実現性があると判断できる案について、都市計画決定にかかる手続きを行うこととする。

5-8 地区計画の内容

「(1) 地区計画の方針等」及び「(2) 地区整備計画」を定めることとし、定める内容、基準等は次のとおりとする。なお、具体的には「6 地区計画の類型」の各類型に定める基準及び制限等に従うものとする。

(1) 地区計画の方針等

地区の将来像、まちづくりの基本的な方向を示す総合的な指針として、次に掲げる事項について定めるものとする。

定めるべき事項	定める上での留意点
地区計画の目標	<p>土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針の総括であり、以下の事項について総合的に、簡潔かつ明瞭に定めていく。</p> <p>①当該地区計画策定に至った背景、動機</p> <p>②地区の現況等を踏まえた地区の整備に係わる基本的な考え方</p> <p>③目標とする地区の将来像</p> <p>④将来の住区形成の方針、住宅地、商業地等として目指すべき姿等、市街地形成の方針</p>
土地利用の方針	<p>地区内での土地利用上の問題点、課題を踏まえて以下の事項を簡潔かつ明瞭にまとめていく。</p> <p>①都市施設の配置、関連する規定計画を考慮し、地区の将来的な土地利用の方針や考え方</p> <p>②住宅地、商業地等の土地利用の配置、ゾーニング</p> <p>③土地利用の密度（例：低層住宅地、中高層業務地等）</p> <p>④可能であれば、地区整備計画の計画事項に含まれない保育所、幼稚園、集会所等の住区において日常必要とされる公共・公益施設の系統的配置</p>
地区施設の整備の方針	<p>地区施設とは、主として街区内の居住者等の利用に供される道路又は公園、緑地、広場その他の公共空地（イの地区施設）及び街区における防災上必要な機能を確保するための避難施設、避難路、雨水貯留浸透施設（ロの地区施設）のことであるが、都市施設に関する都市計画決定がされている施設については、地区施設として定めることができない。</p>

<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>地区施設の整備の方針については、以下の事項について簡潔かつ明瞭に定めていく。</p> <p>①地区に関する整備の課題を踏まえ、地区に必要な地区施設の整備について、その緊急性、重要性に配慮した対応の方向、考え方</p> <p>②地区施設としての道路及び公園等並びに避難施設等の配置の方針</p> <p>③地区施設としての道路及び公園等並びに避難施設等の目標とする整備水準</p>
<p>建築物等の整備方針</p>	<p>地区における最近の建築動向、今後の市街地形成上目指すべき建築物の水準、都市基盤の整備等による立地条件や環境の変化、災害リスク等を勘案し、以下の内容について簡潔かつ明瞭にまとめていく。</p> <p>①既存の建築物等の保全、改善、更新に関する考え方</p> <p>②今後建設される建築物等についての規制、誘導、事業の方策に関する考え方</p> <p>③建築物等の用途、敷地、形態等の方針、目標水準</p>
<p>その他当該区域の整備、開発及び保全の方針</p>	<p>地区計画の実態や地区住民の意向を十分に検討しながら、地区の良好な住環境の形成に重要と考えられる特定の課題に対する整備の方針を記述する。</p> <p>地区整備計画に定めることが難しい計画事項や地区住民が話し合っ独自に決めたルールについては、方針に記述しておくことが考えられる。</p> <p>①樹林地、草地等の保全</p> <p>②敷地内や街路空間の緑化の考え方</p> <p>③歴史・景観等の保全</p> <p>④駐車場、駐輪場等の整備</p> <p>⑤防災のための整備</p> <p>⑥高齢者、障害者等に関する整備</p> <p>⑦調整池や合併処理浄化槽の設置 等</p> <p>(例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自然と調和した魅力ある街並み景観を創出するため、歩道のある主要な道路については、無電柱化を推進する。 ・計画単位ごとに必要な駐車場の整備を行い、周辺の交通に影響を与えないように配慮する。

(2) 地区整備計画

「(1) 地区計画の方針等」に従い、地区施設の配置や、建築物等の整備、土地利用などに関する制限や緩和などを具体的に定めるものとする。

- 原則として、地区計画の区域全体について地区整備計画を定める。地区整備計画の区域内において、将来の見通しや土地利用の在り方等がそれぞれ異なる場合は、区域を細分化し、一つの計画事項について、区分された区域の特性に応じて異なる内容を定めることができることとする。

(都市計画法及び建築基準法の一部改正について S56.10.16 建設省通達)

- 地区計画で定めることができる事項は、以下に示すとおりとし、この中から必要なものを選択し、地区の実情に合った計画を詳細に定めることとする。

I 地区施設に関する事項

道路、公園等のこの地区施設の配置・規模について、開発許可の技術基準(「開発許可の手引 徳島県」参照)及び各公共施設管理者が定める同意基準に適合するよう定めるものとする。

□の地区施設のうち、避難施設又は避難路の配置・規模については、区域において、災害発生時の円滑な避難を可能とし、人的被害の防止又は軽減が図られるよう定めるものとし、雨水貯留浸透施設の配置・規模については、区域において、主として雨水出水による浸水を抑制し、家屋、事業所資産等の経済的被害や都市機能の低下による被害等の防止又は軽減が図られるよう定めるものとする(以下「□の地区施設設置方針」という。)

II 建築物等に関する事項

地区の現地状況や計画の具体性など、将来的な計画の実現性も考慮の上、次の項目について定めるものとする。

- ① 建築物等の用途の制限
- ② 建築物の容積率の最高限度
- ③ 建築物の建蔽率の最高限度
- ④ 建築物の敷地面積の最低限度
- ⑤ 建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度
- ⑥ 壁面の位置の制限
- ⑦ 建築物等の高さの最高限度
- ⑧ 建築物の居室の床面の高さの最低限度
- ⑨ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ⑩ 垣又は柵の構造の制限

6 地区計画の種類

地区計画の策定対象となる区域については、「市街化調整区域における地区計画制度の運用指針（徳島県県土整備部都市計画課 平成 25 年 4 月 1 日改定）」を参考に、原則として次に示す 2 つの種類のいずれかに該当するものとする。

- ① 既存集落型
- ② 開発誘導型

また、それぞれの基準及び制限等については、類型ごとに次のとおり定めるものとする。



地区計画を活用したまちづくりのイメージ図

①**既存集落型** : 既存の集落とその周辺の地域において、集落の活力維持や、不良な街区形成の防止を目的とする地区計画。

目的	<ul style="list-style-type: none"> 既に住宅地が形成されている地域において、地域の活力を維持するとともに、無秩序な個別開発の積み重ねによる不良な街区の形成を防止し、良好な環境の確保を図ることを目的とする。
立地基準	<ul style="list-style-type: none"> 既存集落とその周辺で、すでに住宅が点在しているような地区（以下「既存集落等」という）において、地域の活力を維持し、かつ良好な環境の確保を図ることを目的とするものであること。 既存集落等における利便性・安全性等の生活環境の向上に確実に繋がるものとして、道路や排水路などの施設整備が実施されるものであること。 既存集落等内の土地所有者等全員の同意を絶対条件とする。 既存集落等内の地区施設の整備が確実に実施されるものであること。 原則、区域内の主要な道路が区域外の幅員6.5m以上の道路に接続するものであること。
区域面積	<ul style="list-style-type: none"> 概ね1ha以上（区域に含める既存集落等は、当該整備により生活環境向上が確実に見込まれる区域とする。）であること。

地区整備計画の内容	地区施設	<ul style="list-style-type: none"> イの地区施設：開発許可基準に適合するよう定める。（ただし、既存宅地に係る部分については緩和することができる。） ロの地区施設：当該区域に例外区域が含まれる場合には、災害リスクを踏まえロの地区施設設置方針に適合するよう定める。
	建築物等の制限 (太文字網掛は必須)	<ul style="list-style-type: none"> 少なくとも用途の制限、敷地面積の最低限度、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、高さの最高限度を定める。 ただし、区域内の既存建物についてはこれらすべてを、既存宅地については敷地面積の最低限度を適用除外とすることができるものとする。
	用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> 戸建て専用住宅を主体とし、第一種又は第二種低層住居専用地域の制限の範囲内で定める。
	敷地面積の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> 165㎡以上で定める。
	容積率の最高限度	<ul style="list-style-type: none"> 100%以下で定める。（なお、地域の避難施設を設置する場合にあっては、当該施設に係る部分について100%を限度に追加することができるものとする。ただし、良好な住宅地としての環境に十分配慮したものとしなければならない。）

地区整備計画の内容	建蔽率の最高限度	・60%以下で定める。
	高さの最高限度	・10m以下で定める。(地域の避難施設となるものは除く。)
	敷地の地盤面の高さの最低限度	・当該区域に例外区域が含まれる場合には、人的又は経済的被害のリスクの軽減を図るために必要な限度を超えない範囲で定める。
	居室の床面の高さの最低限度	・当該区域に例外区域が含まれる場合には、人的又は経済的被害のリスクの軽減を図るために必要な限度を超えない範囲で定める。
	壁面位置の制限	・道路及び隣地境界からの壁面後退距離を、地区の実情に応じた距離で定める。
	形態又は色彩その他の意匠の制限	・「徳島市景観まちづくり条例」及び「徳島市景観計画」の規定を遵守し、形態、色彩、デザイン等を統一する等、周辺の街並みや景観との調和が図られるよう定める。
	垣又は柵の構造の制限	・地区の特性等を考慮し、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。

留意事項

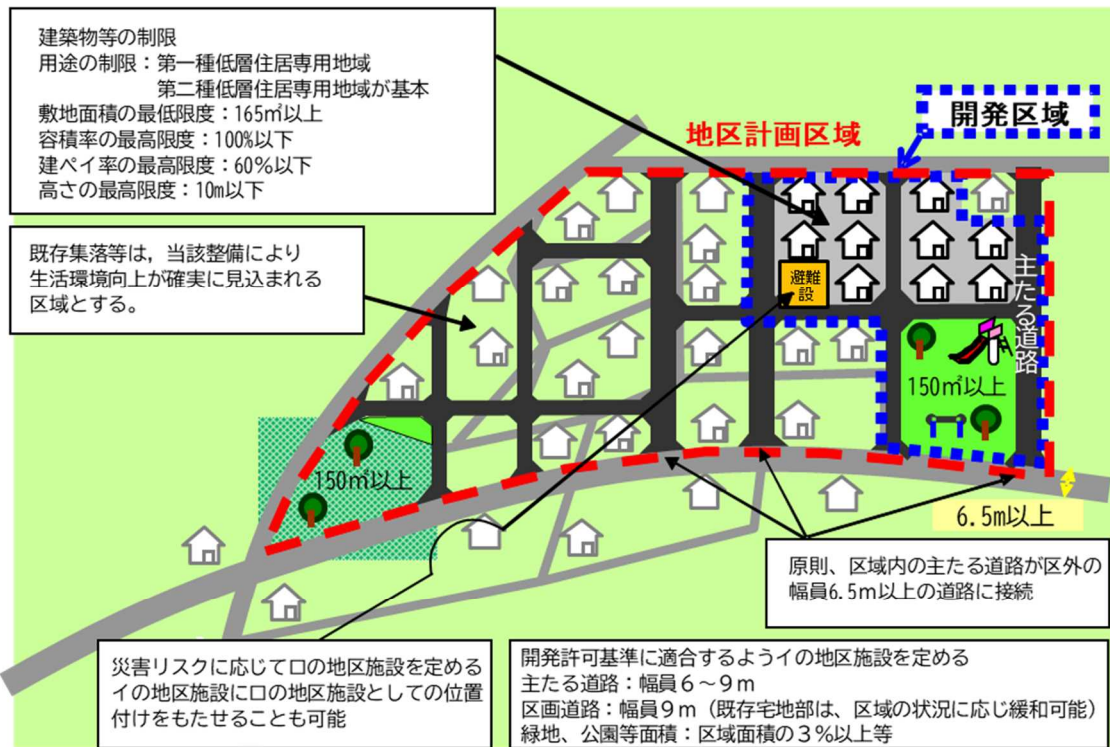
※「既存集落」とは、半径250mの円内に既に40戸以上の建築物が連たんしている地域を指すものとする。

※「不良な街区」とは、商業建築物と戸建住宅による用途混在、高層建築物による周囲への日影の影響や、街区周辺の道路と幹線道路の接続不良等が発生している街区を考慮することとする。

※周辺の営農条件や自然環境との調和を図ることとする。

※地区計画に適合しない建築行為が行われると、他の部分のまちづくりが無駄となるため、建築物等の制限について、建築基準法第68条の2による条例に基づく制限を行うことを検討するものとする。

※開発許可基準について、詳しくは「開発許可の手引 徳島県」を参照。



イメージ図 （※区域面積が1 ha の場合を例示）

②-1 開発誘導型 : 全市的な観点から開発等の必要性を検討し、秩序ある土地利用の誘導を目的とする地区計画。

目的	<ul style="list-style-type: none"> ・新たな産業の育成及び地域の活性化を図るため、計画的な土地利用を図ることを目的とする。
立地基準	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域や既存集落の隣接地等で、幹線道路など必要な公共施設が整備されている（当該開発にあわせて整備されることが確実である場合を含む）区域において、無秩序な開発を防止し、全市的な観点から新たな企業団地の開発の必要性の検討を行い、秩序ある土地利用を誘導するものであること。 ・原則、区域内の主要な道路が区域外の幅員9m以上の道路に接続するものであること。
区域面積	<ul style="list-style-type: none"> ・概ね2ha以上であること。

地区整備計画の内容	地区施設	<ul style="list-style-type: none"> ・イの地区施設：開発許可基準に適合するよう定める。 ・ロの地区施設：当該区域に例外区域が含まれる場合には、災害リスクを踏まえロの地区施設設置方針に適合するよう定める。
	建築物等の制限 (太文字網掛は必須)	<ul style="list-style-type: none"> ・少なくとも用途の制限、敷地面積の最低限度、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、高さの最高限度、建築物の形態若しくは意匠の制限を定める。
	用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・非住宅系用途に限定する。 ・全市的な観点から、企業団地の開発（一の企業の開発を含む）が必要と認められるもの。 例：徳島市企業立地促進条例第3条において奨励指定の対象としている工場、研究所等又は事業所など。 ・周辺の環境に対して悪影響を与える可能性のある用途については立地を制限する。
	敷地面積の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> ・500㎡以上で定める。
	容積率の最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ・200%以下で定める。
	建蔽率の最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ・60%以下で定める。
	高さの最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ・30m以下で定める。（地域の避難施設となるものは除く。）

地区整備計画の内容	敷地の地盤面の高さの最低限度	・当該区域に例外区域が含まれる場合には、人的又は経済的被害のリスクの軽減を図るために必要な限度を超えない範囲で定める。
	居室の床面の高さの最低限度	・当該区域に例外区域が含まれる場合には、人的又は経済的被害のリスクの軽減を図るために必要な限度を超えない範囲で定める。
	壁面位置の制限	・道路及び隣地境界からの壁面後退距離を、地区の実情に応じた距離で定める。
	形態又は色彩その他の意匠の制限	・「徳島市景観まちづくり条例」及び「徳島市景観計画」の規定を遵守し、形態、色彩、デザイン等を統一する等、周辺の街並みや景観との調和が図られるよう定める。
	垣又は柵の構造の制限	・地区の特性等を考慮し、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。

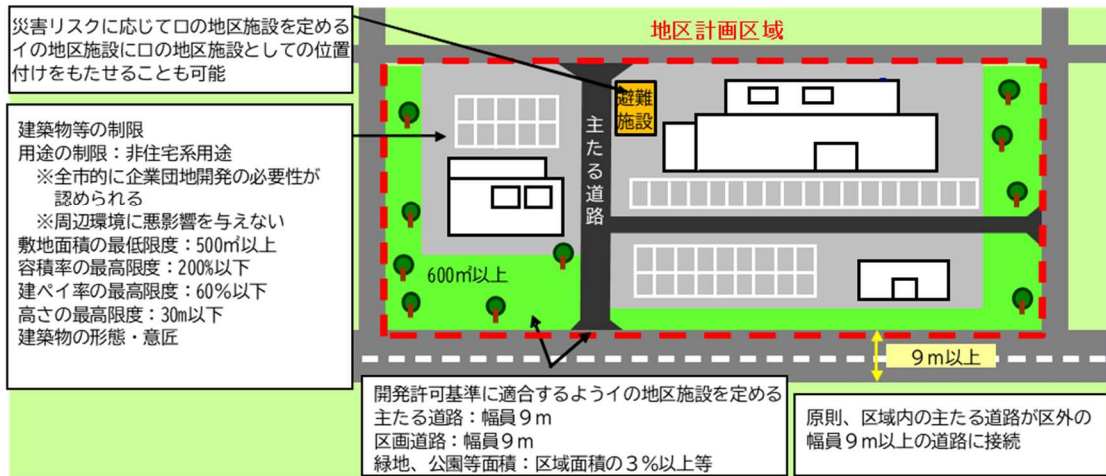
留意事項

※「必要な公共施設」とは、上水道、排水路等を考えるものとする。

※周辺の営農条件や自然環境との調和を図ることとする。

※周辺の道路及び主要な交差点における騒音対策、歩行者の安全の確保及び交通渋滞等の対策を十分に講じ、周辺住民に対する生活環境保全措置をとることとする。

※開発許可基準について、詳しくは「開発許可の手引 徳島県」を参照。



イメージ図 (※区域面積が2haの場合を例示)

②-2 開発誘導型 : 『郊外まちづくり調整ゾーン』において、全市的な観点から開発等の必要性を検討し、秩序ある土地利用の誘導を目的とする地区計画。

目的	・新たな産業の育成及び地域の活性化を図るため、計画的な土地利用を図ることを目的とする。
立地基準	<ul style="list-style-type: none"> ・『郊外まちづくり調整ゾーン』において、幹線道路など必要な公共施設が整備されている（当該開発にあわせて整備されることが確実である場合を含む）区域において、無秩序な開発を防止し、全市的な観点から開発等の必要性の検討を行い、秩序ある土地利用を誘導するものであること。 ・原則、区域内の主要な道路が区域外の幅員9m以上の道路に接続するものであること。
区域面積	・概ね2ha以上であること。

地区整備計画の内容	地区施設	<ul style="list-style-type: none"> ・イの地区施設：開発許可基準に適合するよう定める。 ・ロの地区施設：当該区域に例外区域が含まれる場合には、災害リスクを踏まえロの地区施設設置方針に適合するよう定める。
	建築物等の制限 (太文字網掛は必須)	・少なくとも用途の制限、敷地面積の最低限度、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、高さの最高限度、建築物の形態若しくは意匠の制限を定める。
	用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・第1種住居地域を基本として定める。（共同住宅、事務所を除く） ・住宅を区域に入れる際には、住宅と住宅以外の用途との混在を防止するため区域を細分し、それぞれに用途の制限を定めることを考える。 ・不良な街区の形成を防止する措置として、建築できない用途の建築物を指定することなどを考える。
	敷地面積の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> ・1,000㎡以上で定める。 (ただし、住宅系は165㎡以上で定める。)
	容積率の最高限度	・200%以下で定める。
	建蔽率の最高限度	・60%以下で定める。
	高さの最高限度	・30m以下で定める。（地域の避難施設となるものは除く。）

地区整備計画の内容	敷地の地盤面の高さの最低限度	・当該区域に例外区域が含まれる場合には、人的又は経済的被害のリスクの軽減を図るために必要な限度を超えない範囲で定める。
	居室の床面の高さの最低限度	・当該区域に例外区域が含まれる場合には、人的又は経済的被害のリスクの軽減を図るために必要な限度を超えない範囲で定める。
	壁面位置の制限	・道路及び隣地境界からの壁面後退距離を、地区の実情に応じた距離で定める。
	形態又は色彩その他の意匠の制限	・「徳島市景観まちづくり条例」及び「徳島市景観計画」の規定を遵守し、形態、色彩、デザイン等を統一する等、周辺の街並みや景観との調和が図られるよう定める。
	垣又は柵の構造の制限	・地区の特性等を考慮し、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。

留意事項

※区域内における商業系施設の床面積の合計が1万㎡を超えないよう地区整備計画を定めることとする。

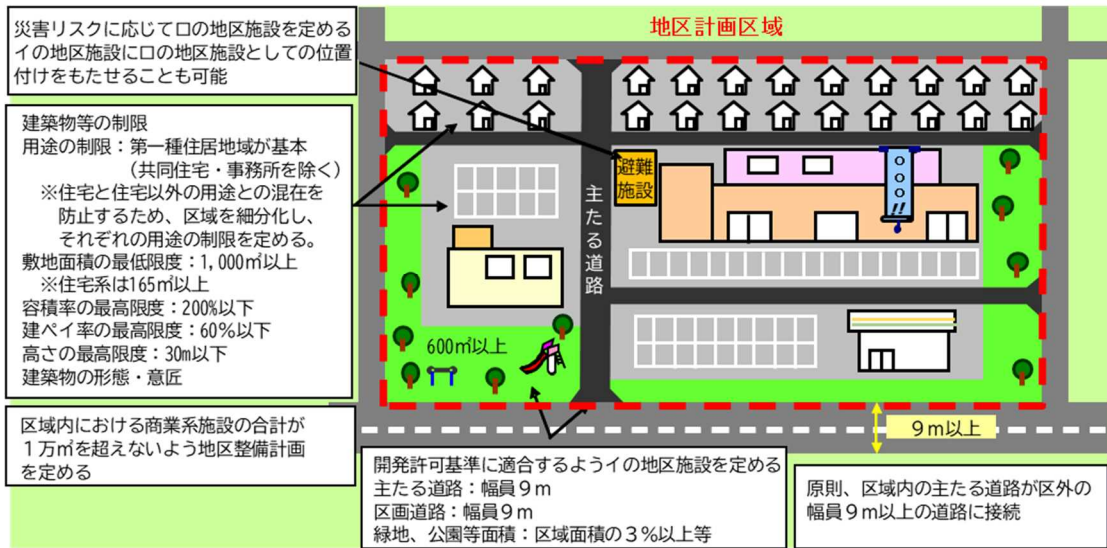
※「必要な公共施設」とは、上水道、排水路等を考えるものとする。

※周辺の営農条件や自然環境との調和を図ることとする。

※周辺の道路及び主要な交差点における騒音対策、歩行者の安全の確保及び交通渋滞等の対策を十分に講じ、周辺住民に対する生活環境保全措置をとることとする。

※地区の実情に応じ、一定の広がりを持った区域（パターン1）とするか、集客施設等による開発区域のみ（パターン2）とするかを検討することとする。

※開発許可基準について、詳しくは「開発許可の手引 徳島県」を参照。



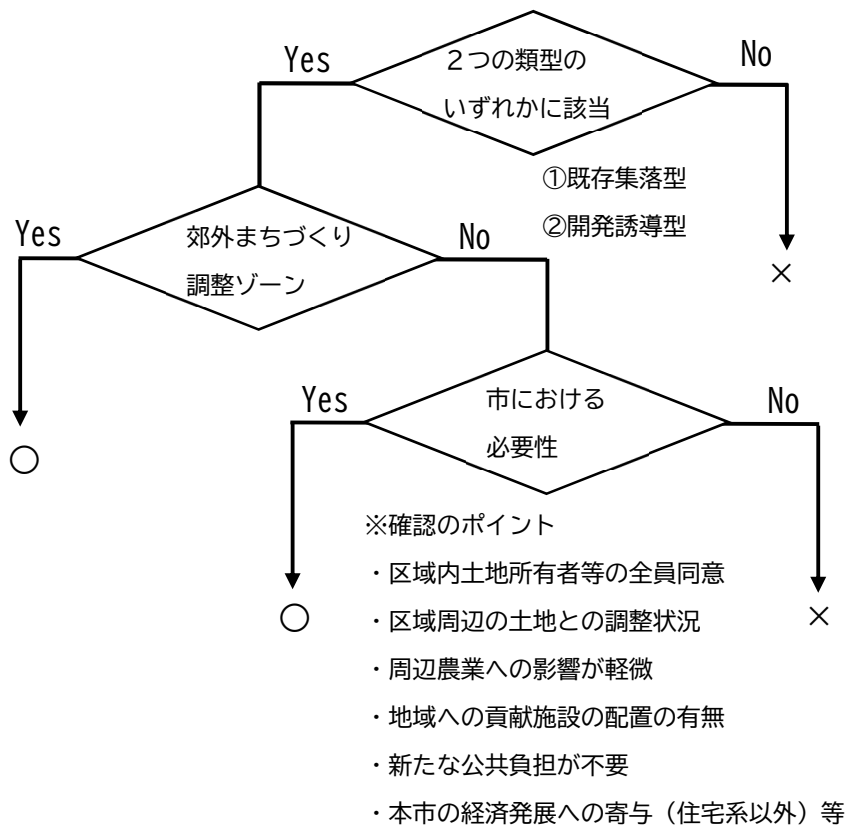
イメージ図 (※区域面積が2haの場合を例示)
(パターン1) 一定の広がりを持った区域



イメージ図 (※区域面積が2haの場合を例示)
(パターン2) 集客施設のための区域

7 地区計画の適否判定

地区計画の策定対象となるかどうかの判定は、次のフロー図により行うこととする。



地区計画 適否判定フロー

附 則

この運用基準は、平成27年1月5日から施行する。

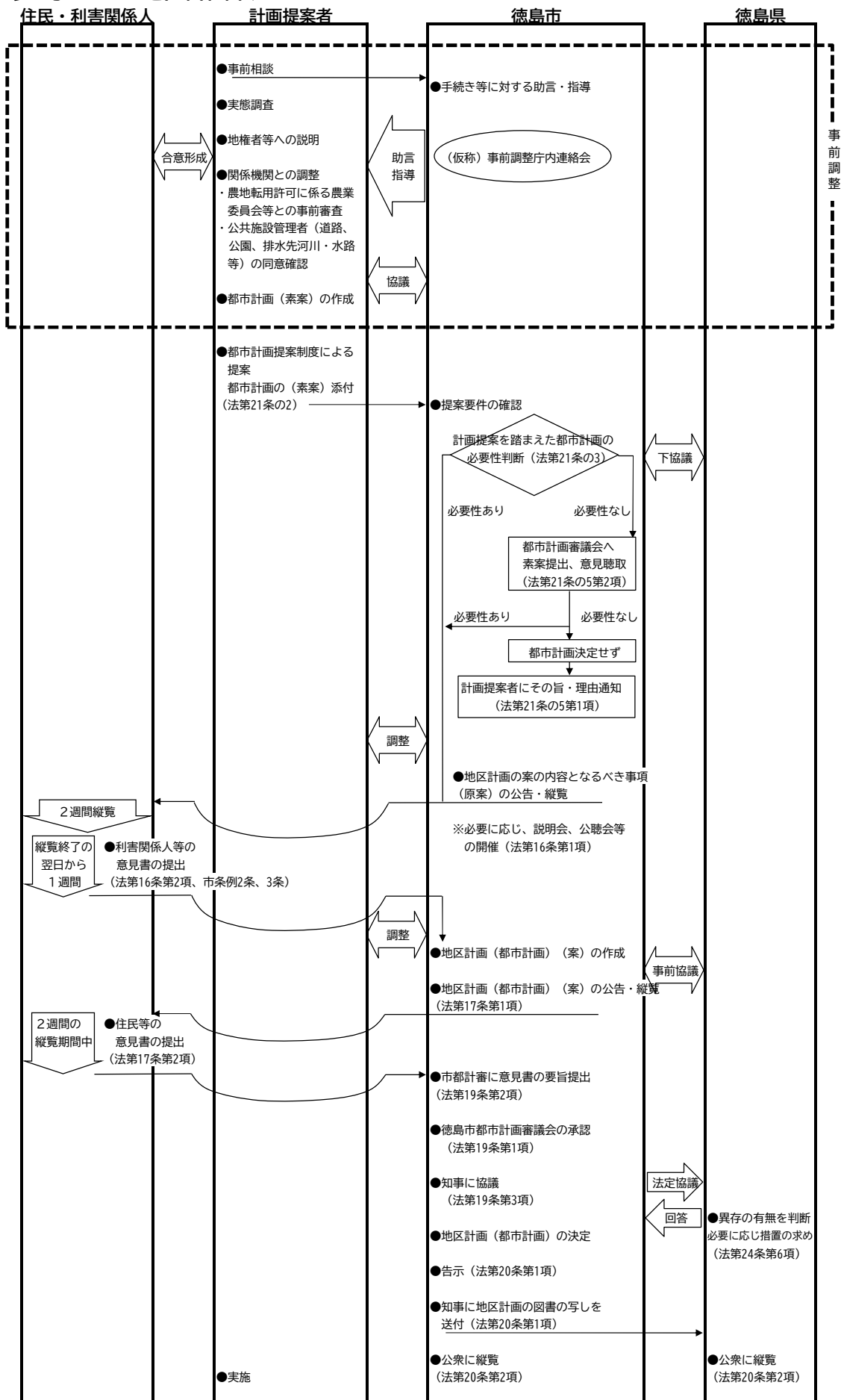
附 則

この運用基準は、令和4年1月1日から施行する。

附 則

この運用基準は、令和5年4月1日から施行する。

参考 1 地区計画策定フロー



参考 2 土地利用方針図（徳島市都市計画マスタープランより）

