

徳島東部都市計画
用途地域及び特別用途地区の変更

徳 島 市

徳島東部都市計画 用途地域の変更（徳島市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種低層住居専用地域	約148ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	3.7%
第二種低層住居専用地域	約7.5ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	0.2%
第一種中高層住居専用地域	約497ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	12.6%
第二種中高層住居専用地域	約165ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.2%
第一種住居地域	約1,646ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	41.7%
	約21ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	0.5%
小計	約1,667ha						42.2%
第二種住居地域	約36ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.9%
	約23ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	0.6%
小計	約59ha						1.5%
準住居地域	約19ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.5%
近隣商業地域	約146ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	3.7%
	約34ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	0.9%
小計	約180ha						4.6%
商業地域	約297ha	40/10以下	—	—	—	—	7.5%
	約36ha	60/10以下	—	—	—	—	0.9%
小計	約333ha						8.4%
準工業地域	約466ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	11.8%
工業地域	約191ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.8%
工業専用地域	約217ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.5%
合計	約3,950ha						100%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由 別紙のとおり

変更理由（概要）

上位計画の改定や社会情勢の変化を踏まえ、都市計画に関する基礎調査による土地利用状況を基に、次の2項目について勘案し、見直しの検討を行った。

その結果、2箇所について変更を行う。

(1) 上位計画との整合

- ・「徳島市都市計画マスタープラン」及び「徳島東部都市計画区域マスタープラン」で示されたまちづくりの方向性と整合を図る。
- ・「徳島市立地適正化計画」で示された都市機能誘導区域や居住促進区域を踏まえた適切な用途地域を検討する。

(2) 土地利用の現況との整合

- ・指定用途地域と土地利用の現況に乖離がみられる地区について、周辺の土地利用及び用途地域との連続性や調和を考慮する。

用途地域変更理由書（一覧表）

都市計画区域名	徳島東部都市計画区域
市町村名	徳島市

箇所番号	主な所在地	変更位置 (区域に含まれる町丁目)	面積 (ha)	変更前			変更後			土地・建物利用の概況	変更理由
				用途地域	面積 (ha)	容積率/建蔽率	用途地域	面積 (ha)	容積率/建蔽率		
1	川内町榎瀬	川内町榎瀬	約4.1ha	工業専用地域	約4.1ha	200/60	準工業地域	約4.1ha	200/60	<p>四国大学から北に約900mに位置する地区である。</p> <p>地区内の北側は工場跡地であり、施設の立地はない。</p> <p>南側の一部には太陽光パネルが設置されているところもあり、現用途としての利用が低下している。</p>	<p>当該地区は、工業施設の規模縮小により指定用途としての利用が低下したことから、土地の有効活用を図るため、周辺の用途地域との連続性や調和を考慮し、「準工業地域」に変更する。</p>
2	北沖洲一丁目	北沖洲一丁目、北沖洲二丁目、北沖洲三丁目、南沖洲一丁目及び南沖洲二丁目	約13.2ha	第二種中高層住居専用地域	約13.2ha	200/60	第一種住居地域	約13.2ha	200/60	<p>徳島市立地適正化計画において、地域都市機能誘導区域【安宅・沖洲】に設定された地区の一部である。</p> <p>四国横断自動車道徳島沖洲ICから西に約700mの位置で、都市計画道路元町沖洲線の路線型の近隣商業地域の外側に位置する地区である。</p> <p>地区内は居住施設が最も多く、次いで業務施設が立地している。</p>	<p>当該地区は、本市立地適正化計画の地域都市機能誘導区域内であり、医療、福祉、商業等の都市機能の誘導を図るため、隣接する近隣商業地域との一体的な土地利用と住環境の保全を考慮し、「第一種住居地域」に変更する。</p>

徳島東部都市計画 用途地域の変更前後対照表（徳島市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

() : 変更前

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種低層住居専用地域	約148ha (約148ha)	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	3.7% (3.7%)
第二種低層住居専用地域	約7.5ha (約7.5ha)	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	0.2% (0.2%)
第一種中高層住居専用地域	約497ha (約497ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	12.6% (12.6%)
第二種中高層住居専用地域	約165ha (約178ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.2% (4.5%)
第一種住居地域	約1,646ha (約1,633ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	41.7% (41.3%)
	約21ha (約21ha)	30/10以下	6/10以下	—	—	—	0.5% (0.5%)
小計	約1,667ha (約1,654ha)						42.2% (41.9%)
第二種住居地域	約36ha (約36ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.9% (0.9%)
	約23ha (約23ha)	30/10以下	6/10以下	—	—	—	0.6% (0.6%)
小計	約59ha (約59ha)						1.5% (1.5%)
準住居地域	約19ha (約19ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.5% (0.5%)
近隣商業地域	約146ha (約146ha)	20/10以下	8/10以下	—	—	—	3.7% (3.7%)
	約34ha (約34ha)	30/10以下	8/10以下	—	—	—	0.9% (0.9%)
小計	約180ha (約180ha)						4.6% (4.6%)
商業地域	約297ha (約297ha)	40/10以下	—	—	—	—	7.5% (7.5%)
	約36ha (約36ha)	60/10以下	—	—	—	—	0.9% (0.9%)
小計	約333ha (約333ha)						8.4% (8.4%)
準工業地域	約466ha (約462ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	11.8% (11.7%)
工業地域	約191ha (約191ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.8% (4.8%)
工業専用地域	約217ha (約221ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.5% (5.6%)
合計	約3,950ha (約3,950ha)						(100%) (100%)

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由 別紙のとおり

変更総括表（参考図書）

変更前	変更後	変更前面積 ①	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	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	
			100/60	100/60	200/60	200/60	200/60	300/60	300/60	200/60	300/60	200/60	200/80	300/80	400/80	600/80	200/60	200/60	200/60
第一種低層 住居専用地域	100/60	約148.0ha																	
第二種低層 住居専用地域	100/60	約7.5ha																	
第一種中高層 住居専用地域	200/60	約497.0ha																	
第二種中高層 住居専用地域	200/60	約178.0ha					約13.2ha												
第一種住居地域	200/60	約1,633.0ha																	
	300/60	約21.0ha																	
第二種住居地域	200/60	約36.0ha																	
	300/60	約23.0ha																	
準住居地域	200/60	約19.0ha																	
近隣商業地域	200/80	約146.0ha																	
	300/80	約34.0ha																	
商業地域	400/80	約297.0ha																	
	600/80	約36.0ha																	
準工業地域	200/60	約462.0ha																	
工業地域	200/60	約191.0ha																	
工業専用地域	200/60	約221.0ha															約4.1ha		
合計		約3,949.5ha	約0.0ha	約0.0ha	約0.0ha	約0.0ha	約13.2ha	約0.0ha	約0.0ha	約0.0ha	約0.0ha	約0.0ha	約0.0ha	約0.0ha	約0.0ha	約0.0ha	約4.1ha	約0.0ha	約0.0ha
増減面積④			約0.0ha	約0.0ha	約0.0ha	約0.0ha	約13.2ha	約0.0ha	約0.0ha	約0.0ha	約0.0ha	約0.0ha	約0.0ha	約0.0ha	約0.0ha	約0.0ha	約4.1ha	約0.0ha	約0.0ha

変更面積 ②	未変更面積 ③ (①-②)
約0.0ha	約148.0ha
約0.0ha	約7.5ha
約0.0ha	約497.0ha
約13.2ha	約164.8ha
約0.0ha	約1,633.0ha
約0.0ha	約21.0ha
約0.0ha	約36.0ha
約0.0ha	約23.0ha
約0.0ha	約19.0ha
約0.0ha	約146.0ha
約0.0ha	約34.0ha
約0.0ha	約297.0ha
約0.0ha	約36.0ha
約0.0ha	約462.0ha
約0.0ha	約191.0ha
約4.1ha	約216.9ha
約17.3ha	約3,932.2ha

変更後面積⑤ (少数第1位表示) ③+④	合計	第一種低層 住居専用 地域 100/60	第二種低層 住居専用 地域 100/60	第一種中高層 住居専用 地域 200/60	第二種中高層 住居専用 地域 200/60	第一種住居地域		第二種住居地域		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 200/60
	約3,949.5ha	約148.0ha	約7.5ha	約497.0ha	約164.8ha	約1,646.2ha	約21.0ha	約36.0ha	約23.0ha	約19.0ha	約146.0ha	約34.0ha	約297.0ha	約36.0ha	約466.1ha	約191.0ha	約216.9ha

都市計画図書 変更計画書 採用値	合計	第一種低層 住居専用 地域 100/60	第二種低層 住居専用 地域 100/60	第一種中高層 住居専用 地域 200/60	第二種中高層 住居専用 地域 200/60	第一種住居地域		第二種住居地域		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 200/60
	約3,950ha	約148ha	約7.5ha	約497ha	約165ha	約1,646ha	約21ha	約36ha	約23ha	約19ha	約146ha	約34ha	約297ha	約36ha	約466ha	約191ha	約217ha

※ 数値の表示については「改定 新都市計画の手続」（財団法人都市計画協会 発行）を参考に、以下に示すところによるものとする。
 ・面積は10ha未満のものにあっては小数点第1位まで記載する。
 ・端数処理は四捨五入とする。

徳島東部都市計画特別用途地区の変更（徳島市決定）

都市計画特別用途地区を次のように変更する。

種類	面積	備考
大規模集客施設制限地区	約 466ha	準工業地域全域 床面積の合計が 10,000 m ² を超える大規模集客施設を規制

位置及び区域は計画図表示のとおり

理由

本市では、広域的に都市構造やインフラに大きな影響を及ぼす大規模な集客施設の準工業地域における立地を規制し、都市機能がコンパクトに集積した都市構造とするため、特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を都市計画で定めていることから、用途地域の変更に伴い、特別用途地区（大規模集客施設制限地区）について所要の変更を行う。

徳島東部都市計画特別用途地区の変更前後対照表（徳島市決定）

都市計画特別用途地区を次のように変更する。

() : 変更前

種類	面積	備考
大規模集客施設制限地区	約 466ha (約 462 ha)	準工業地域全域 床面積の合計が 10,000 m ² を超える大規模集客施設を規制

位置及び区域は計画図表示のとおり