

# 徳島東部都市計画 用途地域及び特別用途地区 の変更(素案)について

徳島市企画政策部都市計画課

令和6年10月

# 本日の説明会 目次

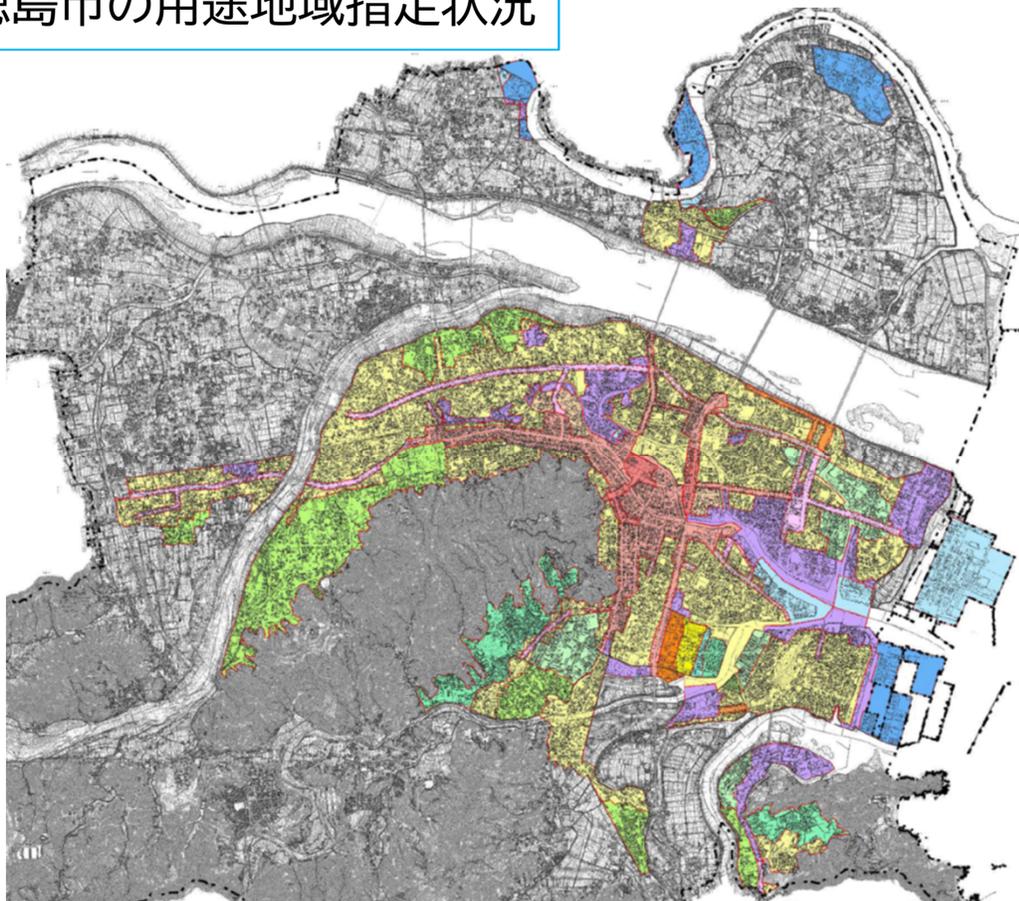
1. 用途地域の目的
2. 用途地域の変更の背景
3. 用途地域の変更の基本的な考え方
4. 用途地域の変更(素案)の概要
5. 特別用途地区の変更(素案)の概要
6. 今後の都市計画の変更手続き  
(質疑応答)

# 1. 用途地域の目的

用途地域は、都市機能の維持、住環境の保全、商工業の利便性増進等、良好な都市環境を保持するため、**建築物の用途・容積率・建蔽率等**について**必要な規制**を行い、**住居・商業・工業等の用途を適正に配分**することを目的としています。

用途地域の指定は、都市計画区域マスタープラン及び**都市計画マスタープランに示される地域ごとの市街地の将来像にあった内容**とすべきとされています。

## 徳島市の用途地域指定状況

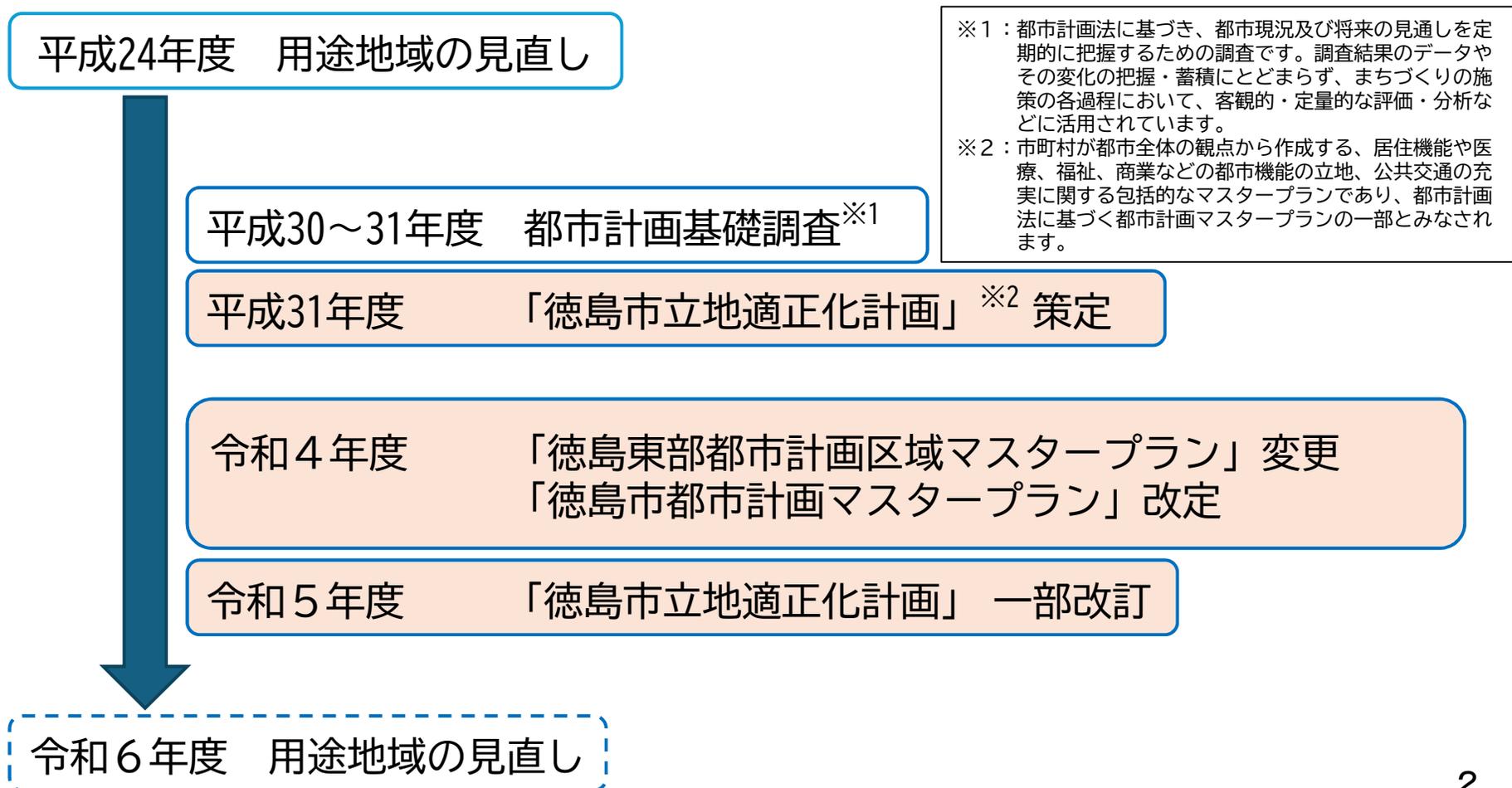


| 凡例 |                  |
|----|------------------|
|    | 第一種低層住居専用地域      |
|    | 第二種低層住居専用地域      |
|    | 第一種中高層住居専用地域     |
|    | 第二種中高層住居専用地域     |
|    | 第一種住居地域 (200/60) |
|    | 第一種住居地域 (300/60) |
|    | 第二種住居地域 (200/60) |
|    | 第二種住居地域 (300/60) |
|    | 準住居地域            |
|    | 近隣商業地域 (200/80)  |
|    | 近隣商業地域 (300/80)  |
|    | 商業地域 (400/80)    |
|    | 商業地域 (600/80)    |
|    | 準工業地域 (特別用途地区)   |
|    | 工業地域             |
|    | 工業専用地域           |

## 2. 用途地域の変更の背景

本市では、都市計画マスタープラン等の上位計画や土地利用の現況等との整合を図るため、平成24年度に用途地域を見直し、変更を行いました。

今回は、**上位計画の改定や社会情勢の変化、土地利用の現況を踏まえ**、見直しを行った結果、**2箇所の変更**を行います。



### 3. 用途地域の変更の基本的な考え方

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、見直しの検討を行いました。

#### (1) 上位計画との整合

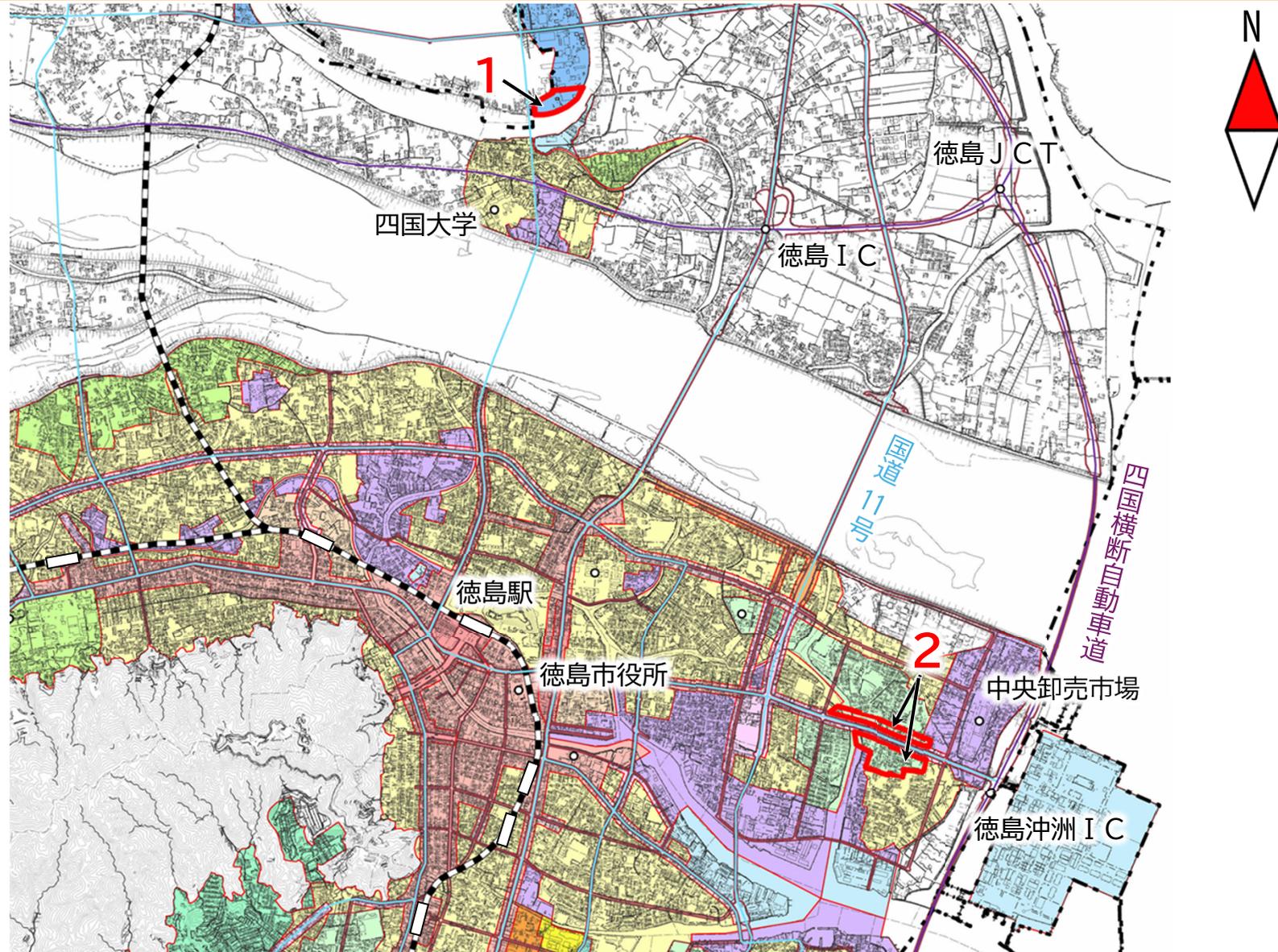
- ・「徳島市都市計画マスタープラン」及び「徳島東部都市計画区域マスタープラン」で示されたまちづくりの方向性と整合を図る。
- ・「徳島市立地適正化計画」で示された都市機能誘導区域や居住促進区域を踏まえた適切な用途地域を検討する。

#### (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。

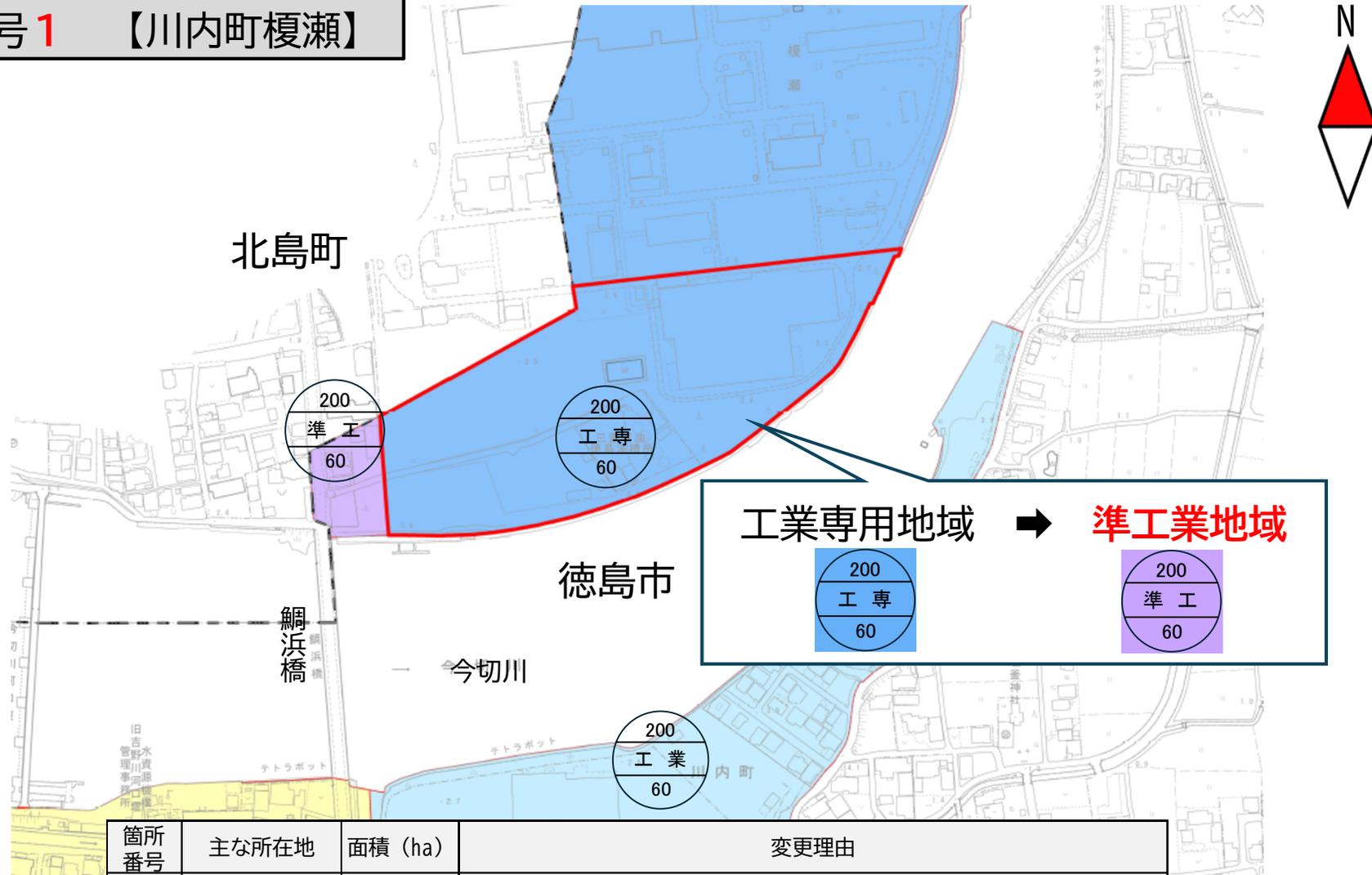
検討の結果、「川内町榎瀬」、「北沖洲一丁目ほか」の2箇所の用途地域の変更を行います。

## 4. 用途地域の変更(素案)の概要



# 4. 用途地域の変更(素案)の概要

箇所番号 1 【川内町榎瀬】

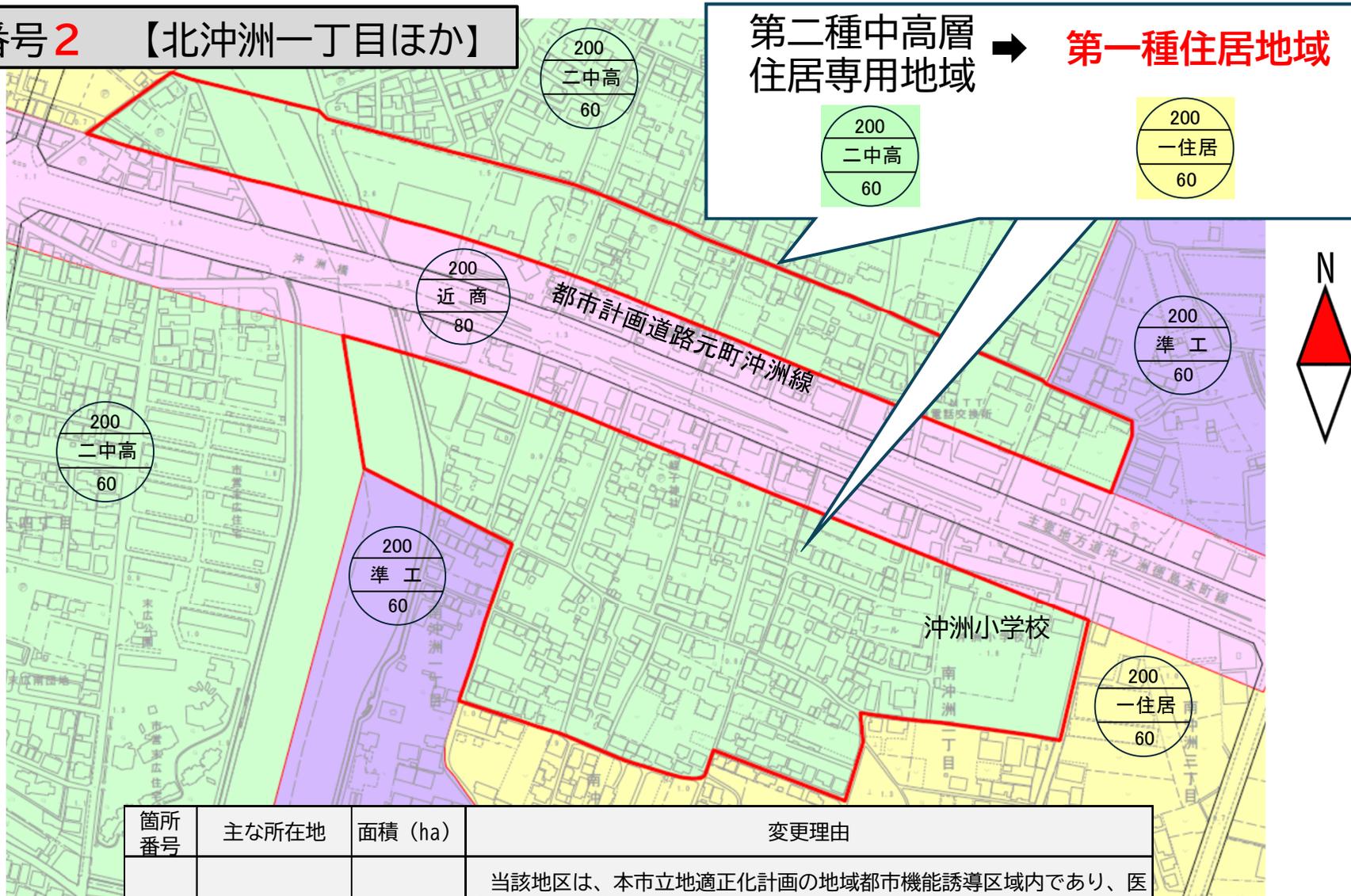


| 箇所番号 | 主な所在地 | 面積 (ha) | 変更理由   |
|------|-------|---------|--|
| 1    | 川内町榎瀬 | 約4.1    | 当該地区は、工業施設の規模縮小により指定用途としての利用が低下したことから、土地の有効活用を図るため、周辺の用途地域との連続性や調和を考慮し、「準工業地域」に変更する。 |

# 4. 用途地域の変更(素案)の概要

箇所番号 **2** 【北沖洲一丁目ほか】

第二種中高層  
住居専用地域 → **第一種住居地域**



| 箇所番号 | 主な所在地  | 面積 (ha) | 変更理由  |
|------|--------|---------|---|
| 2    | 北沖洲一丁目 | 約13.2   | 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。 |



## 5. 特別用途地区の変更(素案)の概要

### 【特別用途地区とは】

都市計画法第8条に基づき定める地域地区のひとつで、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の**特別の目的の実現を図るため、当該用途地域の指定を補完して定める地区**です。

### 【特別用途地区の指定】

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、徳島市では**令和3年12月にすべての準工業地域に特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を指定**しています。

### 【特別用途地区（大規模集客施設制限地区）とは】

特別用途地区（大規模集客施設制限地区）は、**準工業地域全域**について、**床面積の合計が10,000㎡を超える大規模集客施設を規制**しています。

### 【大規模集客施設とは】

**劇場、映画館、店舗、飲食店等の用途に供する建築物**で、その用途に供する部分の**床面積の合計が10,000㎡を超えるもの**をいいます（建築基準法別表第二(か)項）。

## 5. 特別用途地区の変更(素案)の概要

### ○変更理由

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います。

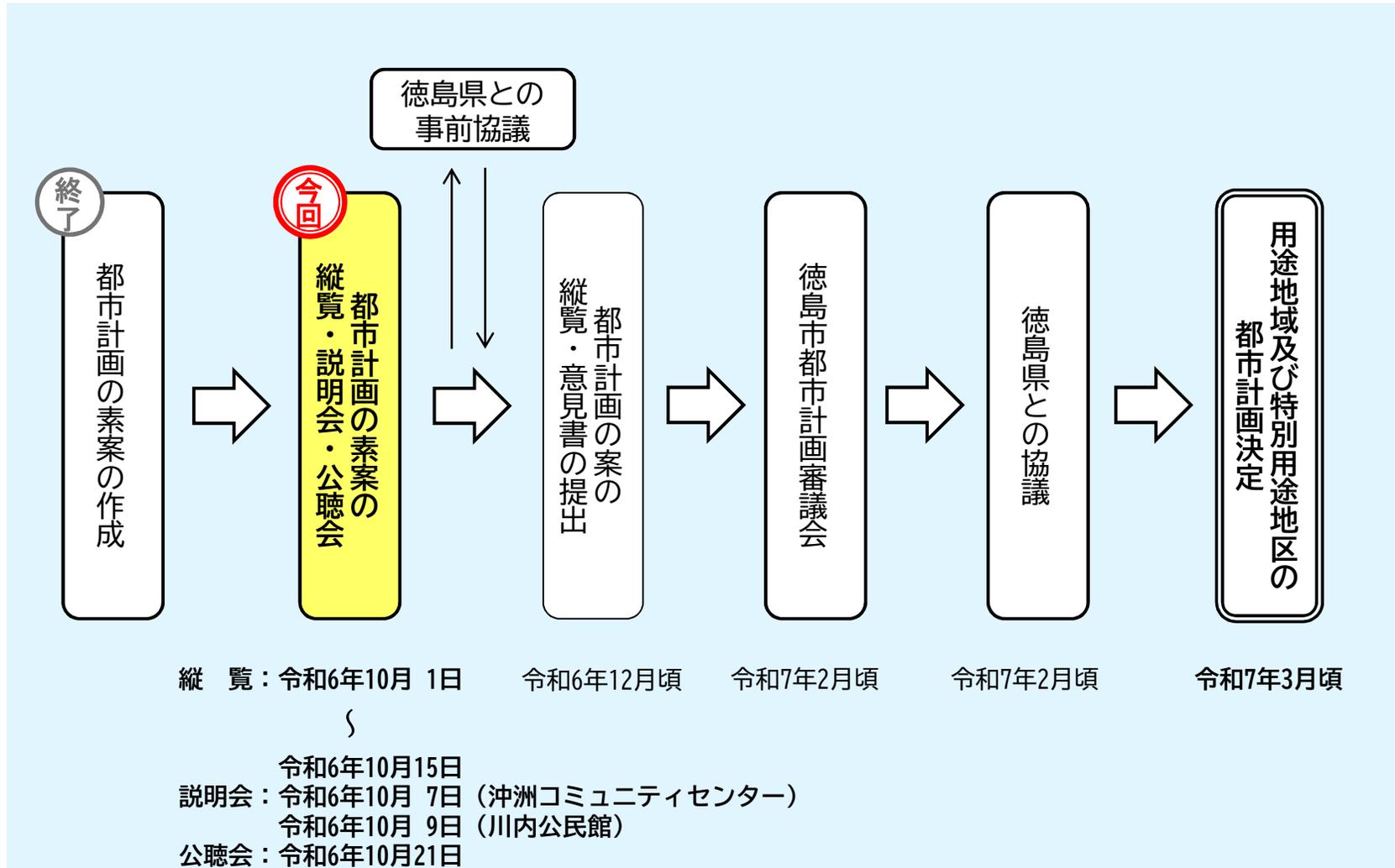
| 特別用途地区の変更内容 |       |      |             | (数値は増加面積) |
|-------------|-------|------|-------------|-----------|
| 図中<br>番号    | 主な所在地 | 変更前  | 変更後         | 変更面積      |
| 1           | 川内町榎瀬 | 指定なし | 大規模集客施設制限地区 | 約4.1ha    |

( ) : 変更前

| 特別用途地区の種類   | 面積                 | 備考   |
|-------------|--------------------|--|
| 大規模集客施設制限地区 | 約466ha<br>(約462ha) | 準工業地域全域<br>床面積の合計が10,000 m <sup>2</sup> を超える<br>大規模集客施設を規制 |

## 6. 今後の都市計画の変更手続き

徳島東部都市計画用途地域及び特別用途地区の変更に係る都市計画決定までの手続きの流れ



※ 時期については変更する場合があります。