

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) に係る縦覧・説明会・公聴会のお知らせ

徳島市都市計画マスタープラン等の上位計画や都市計画に関する基礎調査を踏まえ、「1. 川内町榎瀬」及び「2. 北沖洲一丁目」の2地区の一部について、用途地域の変更を行います。(裏面位置図参照)
このため、用途地域及び特別用途地区の変更(素案)に係る縦覧、説明会及び公聴会を次のとおり実施します。

【素案の縦覧】

期 間：令和6年10月1日(火)～令和6年10月15日(火)
午前8時30分～午後5時(土・日・祝を除く)
場 所：徳島市企画政策部都市計画課 (徳島市幸町2丁目5番地 徳島市役所本館10階)
※素案については、徳島市ホームページでもご覧いただけます。

【説明会】

説明会は次の2カ所で開催します。

会 場：沖洲コミュニティセンター 集会室
所在地：徳島市北沖洲三丁目4番7号
日 時：令和6年10月7日(月) 午後7時～



●沖洲コミュニティセンター付近見取図

会 場：川内公民館 A・B会議室
所在地：徳島市川内町沖島260番地
日 時：令和6年10月9日(水) 午後7時～



●川内公民館付近見取図

※お住まいの地域に関わらず、どちらの会場でもご参加いただけます。説明内容は同じです。

※説明会に参加したい人は説明会前日の午後5時までに(7日の説明会は4日の午後5時までに)申し込みが必要です。(電子申請可) 申し込みがない場合は中止となります。(詳細については「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)に係る説明会への参加申し込みについて」をご覧ください。

【公聴会】

日 時：令和6年10月21日(月) 午後7時～※公述の申出がない場合は中止します。
場 所：徳島市役所本館13階 第一研修室(公聴会は傍聴することができます)

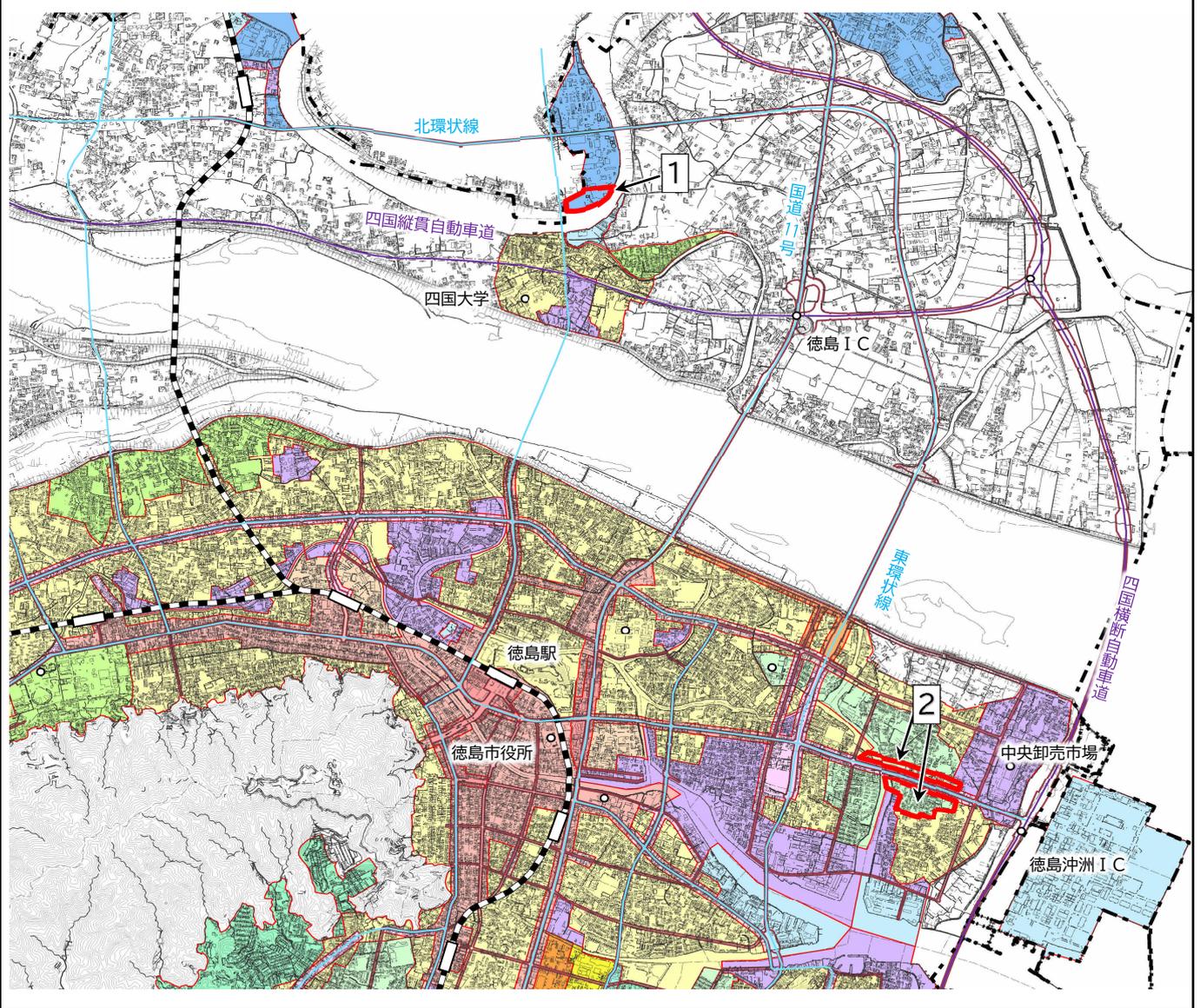
公述申出：公聴会での公述を希望される方は、「公聴会公述申出書」(別添のとおり)に、住所、氏名、電話番号、意見の要旨及び意見を述べようとする理由を記載し、令和6年10月1日(火)から令和6年10月15日(火)午後5時(必着)までに、次のいずれかの方法により申し出てください。

- 1 窓口：企画政策部都市計画課(徳島市幸町2丁目5番地(徳島市役所本館10階))
- 2 郵送：〒770-8571 徳島市幸町2丁目5番地 都市計画課 宛
- 3 電子申請：徳島市ホームページから申請

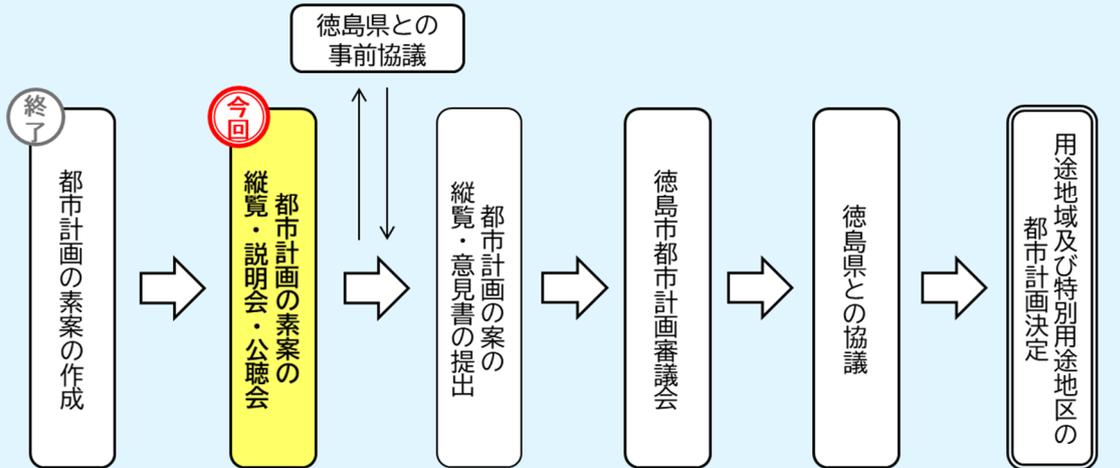
※公聴会に出席して意見を述べることができる人(公述人)の資格については徳島市ホームページをご覧ください。

【お問い合わせ先】 徳島市企画政策部都市計画課 TEL 088-621-5249・5493

用途地域変更地区の位置



今後の都市計画決定までの手続きの流れについて



縦 覧：令和6年10月1日

令和6年12月頃

令和7年2月頃

令和7年2月頃

令和7年3月頃

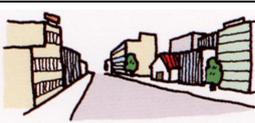
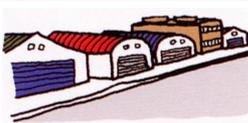
説明会：令和6年10月 7日
公聴会：令和6年10月 9日

※ 時期については変更する場合があります。

都市計画用途地域及び特別用途地区を見直します

用途地域とは

都市機能の維持、住環境の保全、商工業の利便増進等を図るため、建築物の用途や形態（容積率、建蔽率等）に必要な規制を行い、住居、商業、工業等の用途を適正に配分することを目的に、徳島市では、住居系7種類、商業系2種類、工業系3種類の計12種類を指定しています。次に用途地域の種類を示します。

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
低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模な店舗や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられます。	主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定の店舗などが建てられます。	中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院・大学・500㎡までの一定の店舗などが建てられます。	主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院・大学などのほか、1,500㎡までの一定の店舗や事務所などが建てられます。
			
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
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・ホテルなどが建てられます。	主に住居の環境を守るための地域です。10,000㎡までの店舗やカラオケボックス、事務所・ホテルなどが建てられます。	道路の沿道において、10,000㎡までの店舗、事務所・ホテルなどの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。	近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や10,000㎡を超える店舗のほかに小規模の工場も建てられます。
			
商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
銀行・映画館・飲食店・百貨店・事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や10,000㎡を超える店舗のほかに小規模の工場も建てられます。	主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性・環境悪化が大きい工場以外は、10,000㎡を超える店舗などほとんど建てられます。	主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられる地域です。住宅や10,000㎡までの店舗は建てられますが、学校・病院・ホテルなどは建てられません。	専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅・一定の店舗・学校・病院・ホテルなどは建てられません。
			

特別用途地区とは

特別用途地区は、用途地域を補完する地域地区で、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護など、特別の目的の実現を図るために指定します。

特別用途地区内では、条例を定めることで、用途地域による全国一律的な用途の制限を修正するものです。市町村が、地域の特性に応じて、用途地域による用途制限の強化または緩和を定めることができます。

用途地域見直しの基本的な考え方

次の基本的な考え方に基づき検討を行った結果、「川内町榎瀬」及び「北沖洲一丁目」の2地区の一部について、用途地域の見直しを行います。

(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」で示された目指すべき都市像の実現を図る。
- ・「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。

変更地区の位置及び内容

地図に示す の地区で、次のとおり用途地域の変更を行います。これにともない、建てられる建物、建てられない建物の種類や規模が変わります。代表的なものを表の右欄に示します。

1	川内町榎瀬		代表的な建築物	建築の可否	
	面積 約 4.1 ha			変更前	変更後
変更前用途地域 (容積率 (%) / 建蔽率 (%))		変更後用途地域 (容積率 (%) / 建蔽率 (%))		工業専用	準工業
工業専用 (200/60)		準工業 (200/60)		×	○
			住宅 共同住宅	×	○
			物販店舗 飲食店等	×	△ 床面積が 10,000 m ² 以下まで建築可※
			パチンコ屋 麻雀屋等	×	△ 床面積が 10,000 m ² 以下まで建築可※
			事務所	○	○
			倉庫業倉庫	○	○
			危険性や環境を悪化させるおそれ 非常に少ない工場	○	○
			危険性の大きい 又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場	○	×
			特別用途地区	変更前 指定なし	変更後 大規模集客施設制限地区

※ 徳島市は市内の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）を指定しており、床面積の合計が 10,000 m² を超える大規模集客施設の立地を制限しています。準工業地域の変更に併せて特別用途地区（大規模集客施設制限地区）についても変更します。

2	北沖洲一丁目		代表的な建築物	建築の可否	
	面積 約 13.2 ha			変更前	変更後
変更前用途地域 (容積率 (%) / 建蔽率 (%))		変更後用途地域 (容積率 (%) / 建蔽率 (%))		第二種中高層	第一種住居
第二種中高層住居専用 (200/60)		第一種住居 (200/60)		○	○
			住宅 共同住宅	○	○
			物販店舗 飲食店等	△ 2階以下かつ床面積が 1,500 m ² 以下まで建築可	△ 床面積が 3,000 m ² 以下まで建築可
			パチンコ屋 麻雀屋等	×	×
			事務所	△ 2階以下かつ床面積が 1,500 m ² 以下まで建築可	△ 床面積が 3,000 m ² 以下まで建築可
			倉庫業倉庫	×	×
			危険性や環境を悪化させるおそれ 非常に少ない工場	×	△ 作業場の床面積が 50 m ² 以下の工場まで建築可
			危険性の大きい 又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場	×	×

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） に係る説明会への参加申込みについて

説明会に参加したい人は、以下の期限までに申し込みが必要です。
参加申込がない場合は中止となります。

【申込受付期間】

第1回説明会（会場：沖洲コミュニティセンター）

申込受付期間：令和6年10月4日午後5時まで

第2回説明会（会場：川内公民館）

申込受付期間：令和6年10月8日午後5時まで

【申込方法】

次の1から4のいずれかの方法で申し込みできます。

1. 参加申込書^{*}を郵送または持参。

（〒770-8571 徳島市幸町2丁目5番地 徳島市役所10階 都市計画課 宛）

2. 参加申込書^{*}をFAXで送信。

（FAX番号 088-624-0164）

※参加申込書の様式は裏面にあります。

3. 電話で申し込み

（TEL番号 088-621-5249）

電話で申し込まれる場合は、参加者の確認のため、住所・氏名・電話番号を
お伺いします。

4. 電子申請（電子申請の受付は10月1日から開始します。）

（徳島市ホームページに10月1日から公開される「徳島東部都市計画用途地域
及び特別用途地区の変更について」検索）

徳島市ホームページに公開される「徳島東部都市計画
用途地域及び特別用途地区の変更について」のQRコード
はこちら（10月1日から有効）➡



【お問合せ先】 徳島市企画政策部都市計画課 TEL 088-621-5249・5493

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）に係る

説明会の参加申込書

令和 年 月 日

住 所

(ふりがな)

氏 名

電話番号

開催場所

10月7日（月曜日）開催 沖洲コミュニティセンター

10月9日（水曜日）開催 川内公民館

（注意）

電話番号は、平日の午前9時から午後5時の間に連絡が取れるものを記入してください。

参加を申し込む開催場所について、チェック☑を記入してください。

第1号様式（第3条関係）

公聴会公述申出書

令和 年 月 日

徳島市長 殿

氏 名

住 所

電話番号

令和6年10月21日に開催される徳島東部都市計画用途地域の変更の素案に係る公聴会において、次のとおり意見を述べたいので申し出ます。

下記の空欄に「公聴会場で述べようとする意見の要旨、意見を述べようとする理由」を楷書で簡潔に記入してください。

（公聴会場で述べようとする意見の要旨、意見を述べようとする理由）