

VI 地区計画

地区計画制度は、それぞれの地区の特性にふさわしい良好な環境の市街地をつくることを目的とする地区レベルでの総合的かつ詳細なまちづく計画です。


地区計画は、住民参加のまちづくりをめざす手法であることから、本市では、「徳島市地区計画等の案の作成手続に関する条例」を制定し、通常の都市計画の手続きに加え、原案の段階で縦覧し、地権者等の意見が反映できるような制度としております。

本市では、良好な商業業務地形成に向けた地区計画を2地区で、市街化調整区域における住環境保全のための地区計画を1地区で決定しています。

なお、前者の2地区については、建築条例を制定しており、建築基準法上の制限となっています。

1 良好な商業業務地形成に向けた地区計画

(1) 徳島市徳島本町地区等地区計画(昭和62年9月29日 市94号)

名称	徳島市徳島本町地区等地区計画									
位置	徳島市徳島町一丁目、徳島本町一丁目の全部 徳島市徳島本町二丁目、徳島町二丁目、徳島町三丁目、中徳島町一丁目、中徳島町二丁目、新蔵町一丁目、中洲町一丁目の各一部									
面積	約 12.8ha									
区域の整備・開発及び方針	<p>本区域は、徳島駅より東約 600m に位置し、国道 11 号に面した商業業務地であり、戦災復興土地区画整理事業により整備が行われ、今後一層の高度利用が見込まれる区域である。</p> <p>このため地区計画を策定し、健全な商業業務地としての誘導と、地区の敷地の狭小化による建築物の過密化の防止を行うことにより、適正かつ合理的に土地を利用し、良好な都市環境を形成保持することを目標とする。</p> <p>この場合において、商業業務地としての土地の合理的かつ健全な高度利用を促進するため、建築物の共同化や中高層化を進め、公開的空地等のオープンスペースを確保するなど誘導に努める。また、徳島の玄関の一つとして個性豊かで魅力ある商業業務街とするよう、安全、快適な歩行者空間の創造と良好な都市景観の形成に配慮した公共施設の整備及び建築物等の整備を行うものとする。</p>									
地区整備計画	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	<p>建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、次の表の左欄に掲げる敷地面積の区分に応じ、同表右欄に掲げる数値とする。</p> <p>ただし、建築物の敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合においては、当該区域の内外にわたる全体の敷地面積によって同表を適用する。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>敷地面積 (単位：㎡)</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250以上</td> <td>60/10</td> </tr> <tr> <td>100以上250未満</td> <td>50/10</td> </tr> <tr> <td>100未満</td> <td>40/10</td> </tr> </tbody> </table>	敷地面積 (単位：㎡)	割合	250以上	60/10	100以上250未満	50/10	100未満	40/10
	敷地面積 (単位：㎡)	割合								
250以上	60/10									
100以上250未満	50/10									
100未満	40/10									
建築物等に関する事項										

(2) 徳島市東大工町・紺屋町地区等地区計画(昭和62年9月29日 市95号)

名称	徳島市東大工町・紺屋町地区等地区計画										
位置	徳島市東大工町一丁目、東大工町二丁目、東大工町三丁目の全部 徳島市新町橋二丁目、大道一丁目、幟町一丁目、籠屋町二丁目、富田町二丁目、両国橋、紺屋町、南新町一丁目、南新町二丁目、鷹匠町一丁目、栄町一丁目、秋田町一丁目の各一部										
面積	約5.7ha										
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>本区域は、本市中心市街地活性化計画の南の核に位置づけられており戦災復興土地区画整理事業により整備が行われ、今後一層の高度利用が見込まれる区域である。</p> <p>このため地区計画を策定し、健全な商業地としての誘導と、地区の敷地の狭小化による建築物の過密化の防止を行うことにより、適正かつ合理的に土地を利用し、良好な都市環境を形成保持することを目標とする。</p> <p>この場合において、商業地としての土地の合理的かつ健全な高度利用を促進するため、建築物の共同化や中高層化を進め、公開的空地等のオープンスペースを確保するなど誘導に努める。また、本市中心市街地の南の核として個性豊かで魅力ある商業地とするよう、安全、快適な歩行者空間の創造と良好な都市景観の形成に配慮した公共施設の整備及び建築物等の整備を行うものとする。</p>										
地区整備計画	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	<p>建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、次の表の左欄に掲げる敷地面積の区分に応じ、同表右欄に掲げる数値とする。</p> <p>ただし、建築物の敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合においては、当該区域の内外にわたる全体の敷地面積によって同表を適用する。</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>敷地面積 (単位：㎡)</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250以上</td> <td>60/10</td> </tr> <tr> <td>100以上250未満</td> <td>50/10</td> </tr> <tr> <td>100未満</td> <td>40/10</td> </tr> </tbody> </table>	敷地面積 (単位：㎡)	割合	250以上	60/10	100以上250未満	50/10	100未満	40/10
敷地面積 (単位：㎡)	割合										
250以上	60/10										
100以上250未満	50/10										
100未満	40/10										



2 市街化調整区域における住環境保全のための地区計画

(1) しらさぎ台地区地区計画(平成9年1月30日 市6号)

名 称	しらさぎ台地区地区計画				
位 置	徳島市上八万町西山				
面 積	約83.8ha				
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、徳島市の南西部に位置し、丘陵地の計画的開発を実施した住宅地である。開発当初からの計画的な土地利用によって、緑豊かで良好な住宅地が形成されている。</p> <p>この住環境を保全しつつ、地区内の建築行為を適正に誘導することにより、住宅地の環境の維持、向上を図る。また、住宅地の防災機能の向上や街づくり活動の拠点施設の整備を図る。</p>			
	土地利用の方針	<p>本地区は、公益施設が立地する中央地区、中心的商業施設の商業地区、住宅と商業・業務が併用する幹線沿道地区、住宅を中心とする住宅専用地区の4つに区分される。</p> <p>(1)中央地区 本地区の公共公益施設等が立地する地区で、周辺の居住環境と調和するよう土地利用を形成する。</p> <p>(2)商業地区 本地区の中心的な商業施設等が立地する地区で、周辺の居住環境と調和するよう土地利用を形成する。</p> <p>(3)幹線沿道地区 本地区の中央部を南北に貫く幹線道路に面する地区で、住宅と商業業務機能が適正に立地するよう土地利用を形成する。また、中央地区や商業地区と合わせて、幹線道路の沿道に相応しい都市景観を誘導する。</p> <p>(4)住宅専用地区 戸建専用住宅等を中心とする緑豊かな落ちついた住宅地を形成する。</p>			
	地区施設の整備の方針	<p>本地区は、計画的な住宅開発によって、既に、道路、公園などの基盤施設が整っているため、これらの維持・保全する。</p> <p>(1)本地区の中央を貫く幹線道路、住宅地の外周道路は、居住者が日常的に最も利用に供する歩車分離された道路となっており、周辺の区画道路の交通機能との分担を図りながら、適正に維持・保全する。</p> <p>(2)本地区の住民のコミュニティ活動、健康の維持増進等の場として、公園を維持・保全する。</p> <p>(3)本地区は、丘陵地を開発したため、住宅地の周囲や傾斜面に緑豊かな空間がある。緑に囲まれた住宅地とするため地区内の緑化を推進し、グリーンベルトを形成する。</p>			
	建築物等の整備の方針	<p>緑に囲まれた調和のとれた住宅地を形成する他、良好な都市景観を誘導する。</p> <p>(1)秩序ある街並みを形成するため、建物用途の制限、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の延べ面積の敷地面積に対する最高限度、建築物の高さの最高限度、建築物の意匠形態の制限を設ける。</p> <p>(2)緑に囲まれた住宅地を形成するため、敷地内の緑化を推進する。このために、かきまたはさくの構造の制限を設ける。</p>			
地区施設の配置及び規模	道 路	西山団地西幹線	(幅員12m 延長810m)		
		花房・下町線一部	(幅員12m~22m 延長1,417m)		
		西山団地中央幹線	(幅員 4m~13m 延長 529m)		
		西山団地北幹線	(幅員 6m~ 9m 延長 286m)		
		西山団地南北幹線一部	(幅員 9m~12m 延長 465m)		
		西山団地西2号線	(幅員12m 延長506m)		
	公 園 (7ヶ所)	しらさぎ台中央公園	(5,228㎡)	しらさぎ台自然公園	(32,660㎡)
		しらさぎ台1号公園	(995㎡)	しらさぎ台2号公園	(1,049㎡)
		しらさぎ台3号公園	(1,171㎡)	しらさぎ台4号公園	(1,139㎡)
		しらさぎ台5号公園	(1,815㎡)		

地区の区分	地区の名称	中央地区	商業地区	幹線沿道地区	住宅専用地区
		地区の面積	約2.2ha	約0.4ha	約2.1ha
地区建築物等に 関係する 事項	建築物等の用途の制限	<p>建築できる建築物は次に掲げる建築物とする。</p> <p>(1)公益・公共施設等</p>	<p>建築できる建築物は建築基準法において近隣商業地域内に建築することができる店舗とする。</p> <p>但し、次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1)ホテル又は旅館 (2)まあじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場、公衆浴場等の歓楽施設。 (3)劇場、映画館、演芸場又は観覧場。 (4)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律による第2条第1項、第4項に掲げる施設。</p>	<p>建築できる建築物は次に掲げる建築物とする。</p> <p>(1)住宅 (2)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの。 (3)日用品店舗（文房具店、食料品店、薬局、雑貨店等） (4)日用品サービス店舗（理容店、美容店、クリーニング店、医院等） (5)飲食店舗（食堂、喫茶店等） (6)事務所（不動産業、建築設計事務所等）</p>	<p>建築できる建築物は次に掲げる建築物とする。</p> <p>(1)住宅 (2)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの。</p>
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度			6 / 10	<p>6/10</p> <p>但し、斜面付住宅は次のとおりとする。</p> <p>(1)斜面部分の面積が平地部分の面積より大きい斜面宅地は平地部分と斜面部分の合計面積の3/10とする。</p> <p>(2)平地部分の面積が斜面部分の面積より大きい斜面宅地は平地部分の面積の6/10と斜面部分の面積の3/10との合計面積を限度とする。</p>
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度			20 / 10	<p>20/10</p> <p>但し、斜面付住宅は次のとおりとする。</p> <p>(1)斜面部分の面積が平地部分の面積より大きい斜面宅地は平地部分と斜面部分の合計面積の10/10とする。</p> <p>(2)平地部分の面積が斜面部分の面積より大きい斜面宅地は平地部分の面積の20/10と斜面部分の面積の10/10との合計面積を限度とする。</p>
	建築物の高さの最高限度			10m	10m

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の意匠形態の制限	<p>(1)建築物のデザインは周辺の住宅地の環境を阻害しないよう形態、色彩に配慮する。</p> <p>(2)本地区内にある施設以外の施設のための屋外広告物を設置してはならない。</p> <p>(3)屋外広告物の設置基準は徳島県屋外広告物条例の特別指定区域に基づく基準とする。</p> <p>(4)点滅又は動く屋外広告物を設置してはならない。</p>	<p>(1)建築物のデザインは周辺の住宅地の環境を阻害しないよう形態、色彩に配慮する。</p> <p>(2)本地区内にある施設以外の施設のための屋外広告物を設置してはならない。</p> <p>(3)屋外広告物の設置基準は徳島県屋外広告物条例の特別指定区域に基づく基準とする。</p> <p>(4)点滅又は動く屋外広告物を設置してはならない。</p>	<p>(1)建築物のデザインは奇異な意匠を避け、閑静な住宅地に適するようデザインに配慮する。</p> <p>(2)本地区内にある施設以外の施設のための屋外広告物を設置してはならない。</p> <p>(3)屋外広告物の設置基準は徳島県屋外広告物条例の特別指定区域に基づく基準とする。但し、屋外広告物の総表示面積は10㎡以内とする。</p> <p>(4)建物利用広告は建物の1階部分までとする。</p> <p>(5)点滅又は動く屋外広告物を設置してはならない。</p>	<p>(1)建築物のデザインは奇異な意匠を避け、閑静な住宅地に適するようデザインに配慮する。</p> <p>(2)本地区内にある施設以外の施設のための屋外広告物を設置してはならない。</p> <p>(3)屋外広告物の設置基準は徳島県屋外広告物条例の特別指定区域に基づく基準とする。但し、屋外広告物の総表示面積は5㎡以内とする。</p> <p>(4)建物利用広告は建物の1階部分までとする。</p> <p>(5)点滅又は動く屋外広告物を設置してはならない。</p>
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面するかき又はさくの構造は、生垣、植栽を併設したへい又はフェンス等良好な住宅地に調和したものとする。</p>				

