

議第 252 号

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（徳島市決定）

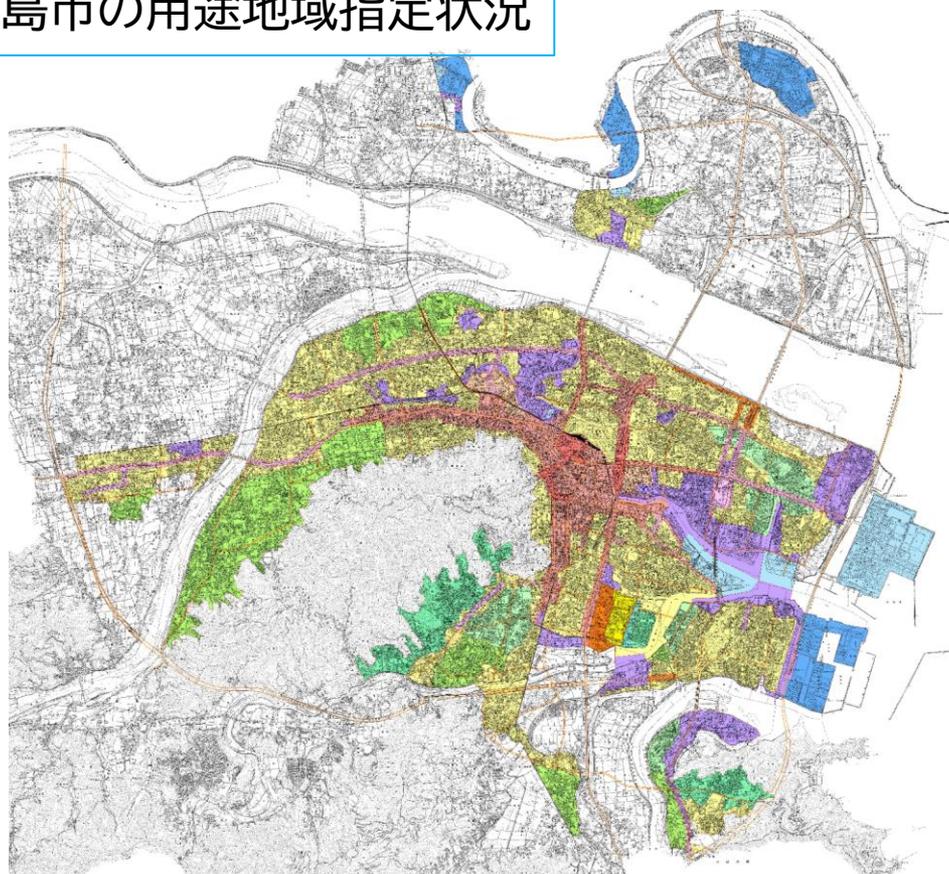
第 119 回徳島市都市計画審議会
令和 7 年 1 月 30 日

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る。

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る。

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、変更を行った。

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**を行う。

平成24年度 用途地域の見直し

平成30～31年度 都市計画基礎調査※1

平成31年度 「徳島市立地適正化計画」※2 策定

令和4年度 「徳島東部都市計画区域マスタープラン」変更
「徳島市都市計画マスタープラン」改定

令和5年度 「徳島市立地適正化計画」一部改定

令和6年度 用途地域の見直し

※1：都市計画法に基づき、都市現況及び将来の見通しを定期的に把握するための調査。調査結果のデータや、その変化の把握・蓄積にとどまらず、まちづくりの施策の各過程において、客観的・定量的な評価・分析などに活用する。

※2：市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能や医療、福祉、商業などの都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランであり、都市計画法に基づく都市計画マスタープランの一部とみなされる。

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、見直しの検討を行った。

(1) 上位計画との整合

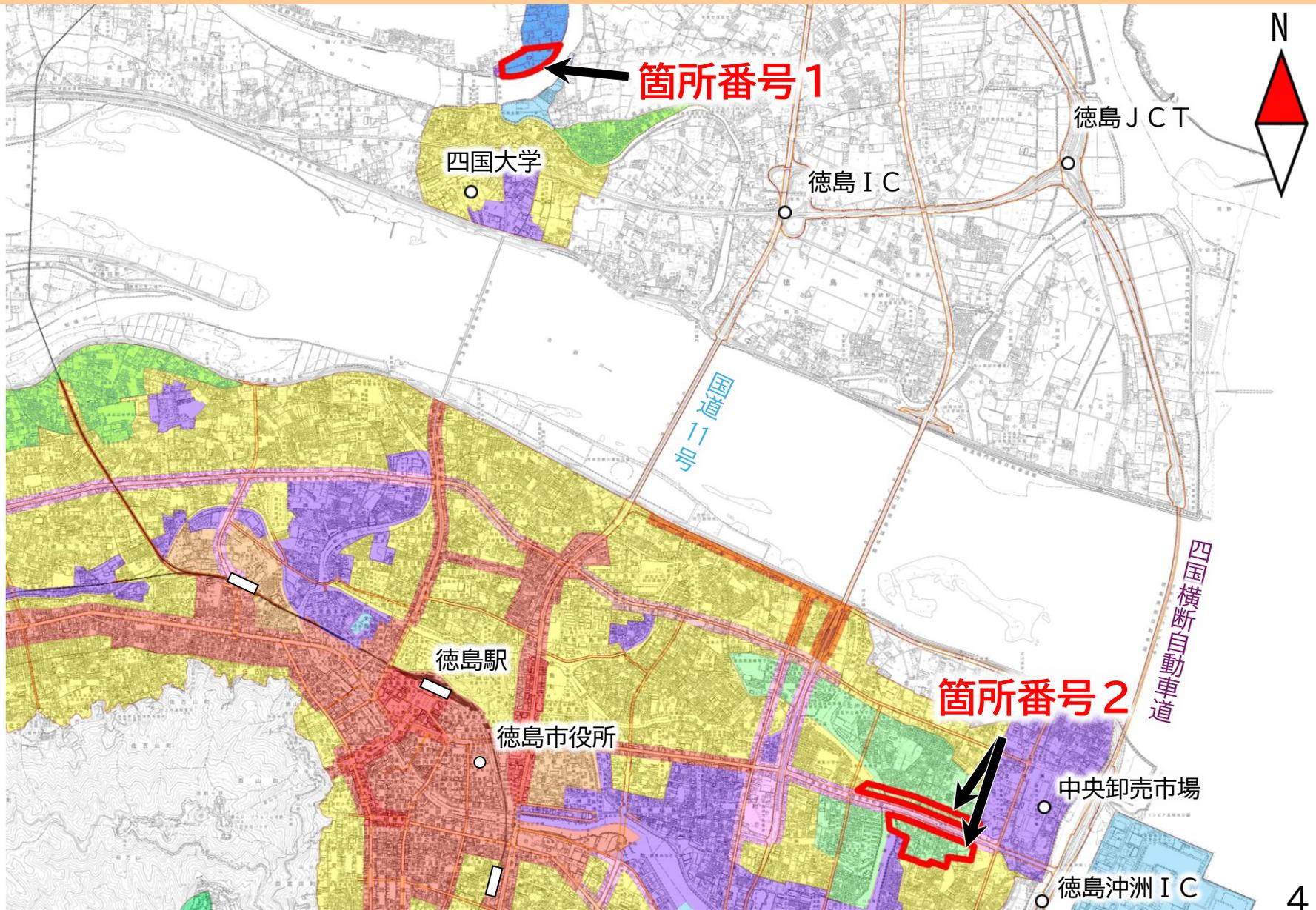
- ・「徳島市都市計画マスタープラン」及び「徳島東部都市計画区域マスタープラン」で示されたまちづくりの方向性と整合を図る。
- ・「徳島市立地適正化計画」で示された都市機能誘導区域や居住促進区域を踏まえた適切な用途地域を検討する。

(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。

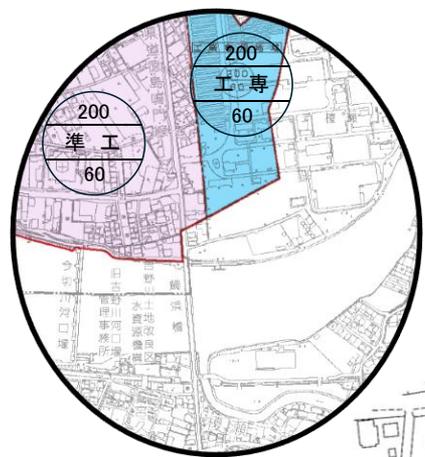
検討の結果、「川内町榎瀬」、「北沖洲一丁目ほか」の2箇所の用途地域の変更を行う。

4. 用途地域の変更(案)の概要

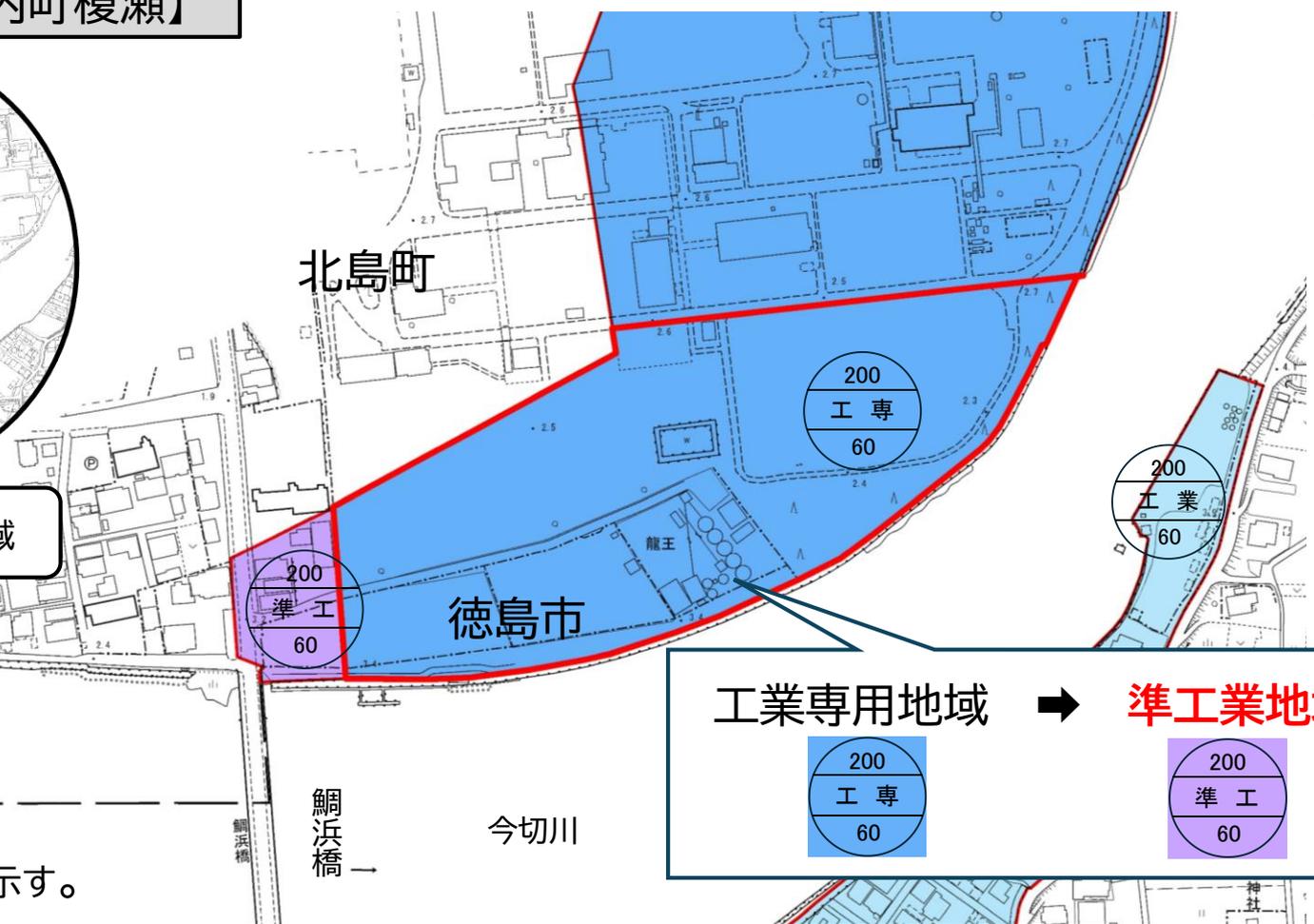


4. 用途地域の変更(案)の概要

箇所番号1 【川内町榎瀬】



北島町の用途地域



※——は行政界を示す。

工業専用地域 → **準工業地域**

200
工 専
60

200
準 工
60

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)	変更理由
1	川内町榎瀬	川内町榎瀬	約4.1ha	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(案)の概要

箇所番号1 【川内町榎瀬】 令和5年5月2日撮影時点 航空写真

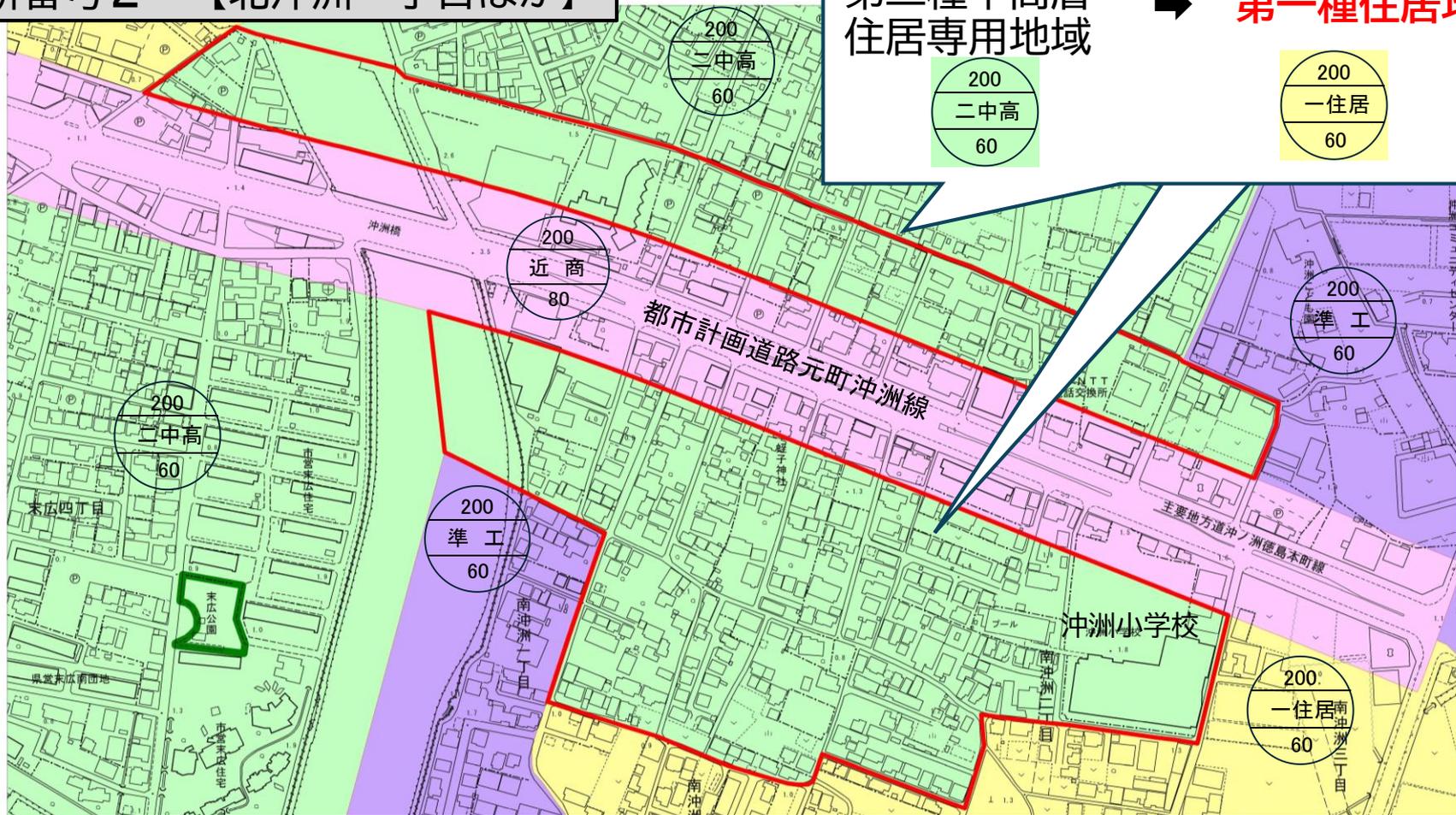


※ --- は行政界を示す。

4. 用途地域の変更(案)の概要

箇所番号2 【北沖洲一丁目ほか】

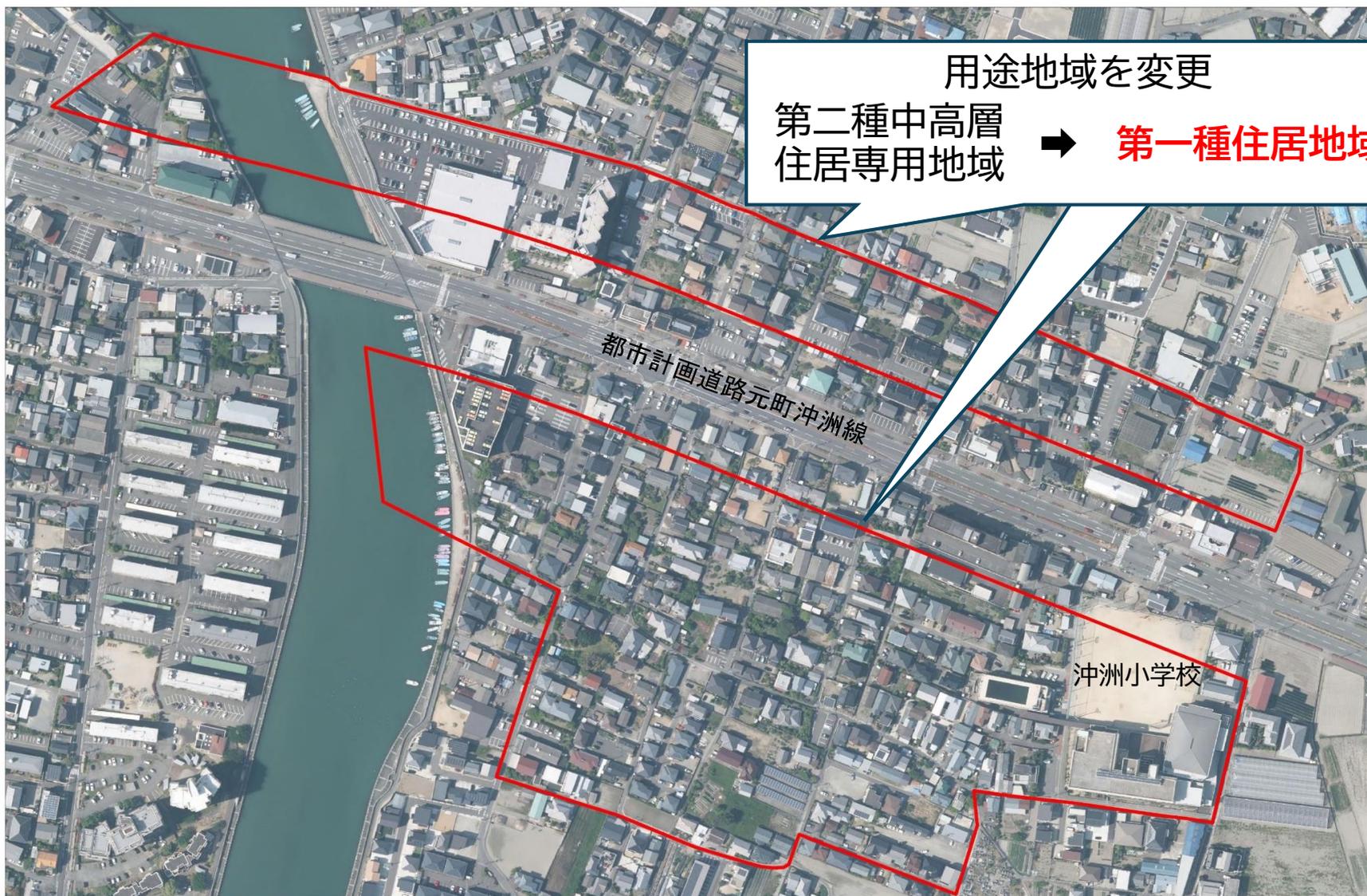
第二種中高層住居専用地域 → 第一種住居地域



箇所番号	主な所在地	変更位置 (区域に含まれる町丁目)	面積 (ha)	変更理由
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	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。

4. 用途地域の変更(案)の概要

箇所番号2 【北沖洲一丁目ほか】 令和5年5月2日撮影時点 航空写真



4. 用途地域の変更(案)の概要

変更前後の建築制限の概要

1	川内町榎瀬	
	面積 約4.1 ha	
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 (200/60)		準工業 (200/60)
代表的な建築物	建築の可否	
	変更前 工業専用	変更後 準工業
住宅 共同住宅	×	○
物販店舗 飲食店等	×	△ 床面積が10,000㎡ 以下まで建築可
パチンコ屋 麻雀屋等	×	△ 床面積が10,000㎡ 以下まで建築可
事務所	○	○
倉庫業倉庫	○	○
危険性や環境を悪化 させるおそれが非常 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	○	×

2	北沖洲一丁目	
	面積 約13.2 ha	
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 (%))
第二種中高層住居専用 (200/60)		第一種住居 (200/60)
代表的な建築物	建築の可否	
	変更前 第二種中高層	変更後 第一種住居
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㎡以下まで建築可	△ 床面積が3,000㎡ 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㎡以下まで建築可	△ 床面積が3,000㎡ 以下まで建築可
倉庫業倉庫	×	×
危険性や環境を悪化 させるおそれが非常 に少ない工場	×	△ 作業場の床面積が50㎡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	×	×

4. 用途地域の変更(案)の概要

変更後の徳島市の用途地域一覧表

() : 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%)

5. 特別用途地区の変更(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一つで、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ある。

本市では、**令和3年12月**に、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、**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**している。

なお、特別用途地区（大規模集客施設制限地区）では、**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**している。

【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㎡を超えるものをいう（建築基準法別表第二(か)項）。

5. 特別用途地区の変更(案)の概要

○変更理由

「川内町榎瀬」の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。

特別用途地区の変更内容				(数値は増加面積)
箇所番号	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 (約462ha)	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

6. 都市計画手続きの流れ

