

徳島東部都市計画用途地域の変更

徳 島 市

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	建築物の建ぺい率	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 148 ha	10 / 10以下	6 / 10以下	—	—	10m	3.8%
小計	約 148 ha						
第二種低層住居専用地域	約 7.5 ha	10 / 10以下	6 / 10以下	—	—	10m	0.2%
小計	約 7.5 ha						
第一種中高層住居専用地域	約 497 ha	20 / 10以下	6 / 10以下	—	—	—	12.6%
小計	約 497 ha						
第二種中高層住居専用地域	約 178 ha	20 / 10以下	6 / 10以下	—	—	—	4.5%
小計	約 178 ha						
第一種住居地域	約 1,633 ha	20 / 10以下	6 / 10以下	—	—	—	41.3%
	約 21 ha	30 / 10以下	6 / 10以下	—	—	—	0.5%
小計	約 1,654 ha						
第二種住居地域	約 36 ha	20 / 10以下	6 / 10以下	—	—	—	0.9%
	約 23 ha	30 / 10以下	6 / 10以下	—	—	—	0.6%
小計	約 59 ha						
準住居地域	約 19 ha	20 / 10以下	6 / 10以下	—	—	—	0.5%
小計	約 19 ha						
近隣商業地域	約 146 ha	20 / 10以下	8 / 10以下	—	—	—	3.7%
	約 34 ha	30 / 10以下	8 / 10以下	—	—	—	0.9%
小計	約 180 ha						
商業地域	約 297 ha	40 / 10以下	—	—	—	—	7.5%
	約 36 ha	60 / 10以下	—	—	—	—	0.9%
小計	約 333 ha						
準工業地域	約 462 ha	20 / 10以下	6 / 10以下	—	—	—	11.7%
小計	約 462 ha						
工業地域	約 191 ha	20 / 10以下	6 / 10以下	—	—	—	4.8%
小計	約 191 ha						
工業専用地域	約 221 ha	20 / 10以下	6 / 10以下	—	—	—	5.6%
小計	約 221 ha						
合計	約 3,950 ha						100.0%

「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)

公有水面の埋立地について、区域区分の変更に伴い、2箇所の用途地域の指定を行う。

用途地域の種類については、将来の土地利用の動向、公共施設の整備状況等を踏まえるとともに、次の2項目について勘案し定める。

(1) 上位計画との整合

徳島市総合計画 2021(令和4年度版)、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に示されたまちづくりの方向性と整合を図る。

(2) 一体的な土地利用

周辺・隣接地域との連続性・合理性を図る。

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	建築物の建ぺい率	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 148 ha (148)	10 / 10以下	6 / 10以下	—	—	10m	3.8% (3.8%)
小計	約 148 ha (148)						
第二種低層住居専用地域	約 7.5 ha (7.5)	10 / 10以下	6 / 10以下	—	—	10m	0.2% (0.2%)
小計	約 7.5 ha (7.5)						
第一種中高層住居専用地域	約 497 ha (497)	20 / 10以下	6 / 10以下	—	—	—	12.6% (12.7%)
小計	約 497 ha (497)						
第二種中高層住居専用地域	約 178 ha (178)	20 / 10以下	6 / 10以下	—	—	—	4.5% (4.5%)
小計	約 178 ha (178)						
第一種住居地域	約 1,633 ha (1,633)	20 / 10以下	6 / 10以下	—	—	—	41.3% (41.7%)
	約 21 ha (21)	30 / 10以下	6 / 10以下	—	—	—	0.5% (0.5%)
小計	約 1,654 ha (1,654)						
第二種住居地域	約 36 ha (36)	20 / 10以下	6 / 10以下	—	—	—	0.9% (0.9%)
	約 23 ha (23)	30 / 10以下	6 / 10以下	—	—	—	0.6% (0.6%)
小計	約 59 ha (59)						
準住居地域	約 19 ha (19)	20 / 10以下	6 / 10以下	—	—	—	0.5% (0.5%)
小計	約 19 ha (19)						
近隣商業地域	約 146 ha (146)	20 / 10以下	8 / 10以下	—	—	—	3.7% (3.7%)
	約 34 ha (34)	30 / 10以下	8 / 10以下	—	—	—	0.9% (0.9%)
小計	約 180 ha (180)						
商業地域	約 297 ha (297)	40 / 10以下	—	—	—	—	7.5% (7.6%)
	約 36 ha (36)	60 / 10以下	—	—	—	—	0.9% (0.9%)
小計	約 333 ha (333)						
準工業地域	約 462 ha (462)	20 / 10以下	6 / 10以下	—	—	—	11.7% (11.8%)
小計	約 462 ha (462)						
工業地域	約 191 ha (173)	20 / 10以下	6 / 10以下	—	—	—	4.8% (4.4%)
小計	約 191 ha (173)						
工業専用地域	約 221 ha (207)	20 / 10以下	6 / 10以下	—	—	—	5.6% (5.3%)
小計	約 221 ha (207)						
合計	約 3,950 ha (3,918)						100.0% (100.0%)

「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（一覧表）

都市計画区域名	徳島東部都市計画区域
市町名	徳島市

箇所番号	箇所名	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 /建ぺい率	用途地域	面積 (ha)	容積率 /建ぺい率		
1	沖洲	東沖洲一丁目 及び二丁目	18.0	無指定	18.0	-	工業地域	18.0	200/60	徳島小松島港において、平成17年まで運営していた廃棄物最終処分場の跡地であり、平成19年9月に埋立竣功認可され、平成31年3月に廃棄物処分場の廃止手続きが行われている。	港湾関連用地として土地利用促進を図るため、上位計画に示された土地利用方針との整合及び周辺・隣接地域との連続性・合理性を勘案し工業地域の指定を行う。
2	津田	津田海岸町	13.7	無指定	13.7	-	工業専用地域	13.7	200/60	徳島小松島港において、かつて貯木場の水面であった土地であり、令和2年12月に埋立竣功認可されている。	産業・物流等の企業用地として土地利用を図るため、上位計画に示された土地利用方針との整合及び周辺・隣接地域との連続性・合理性を勘案し工業専用地域の指定を行う。

変更総括表

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	変更面積 ②	未変更面積 ③ (①-②)	
			100/60	100/60	200/60	200/60	200/60	300/60	200/60	300/60	200/60	200/80	300/80	400/-	600/-	200/60	200/60	200/60			
第一種低層住居 専用地域	100/60	148																	0.0	148.0	
第二種低層住居 専用地域	100/60	7.5																	0.0	7.5	
第一種中高層 住居専用地域	200/60	497																	0.0	497.0	
第二種中高層 住居専用地域	200/60	178																	0.0	178.0	
第一種住居地域	200/60	1,633																	0.0	1,633.0	
	300/60	21																	0.0	21.0	
第二種住居地域	200/60	36																	0.0	36.0	
	300/60	23																	0.0	23.0	
準住居地域	200/60	19																	0.0	19.0	
近隣商業地域	200/80	146																	0.0	146.0	
	300/80	34																	0.0	34.0	
商業地域	400/-	297																	0.0	297.0	
	600/-	36																	0.0	36.0	
準工業地域	200/60	462																	0.0	462.0	
工業地域	200/60	173																	0.0	173.0	
工業専用地域	200/60	207																	0.0	207.0	
合計		3,918	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3,918.0
今回追加(無指定)			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	18.0	13.7	31.7		
追加面積④			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	18.0	13.7	31.7		

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	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	200/60	300/60	200/60	200/80	300/80	400/-	600/-	200/60	200/60	200/60
		3,949.2	148.0	7.5	497.0	178.0	1,633.0	21.0	36.0	23.0	19.0	146.0	34.0	297.0	36.0	462.0	191.0



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	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	200/60	300/60	200/60	200/80	300/80	400/-	600/-	200/60	200/60	200/60
		3,950	148	7.5	497	178	1,633	21	36	23	19	146	34	297	36	462	191