

議第242号
徳島東部都市計画第一種市街地再開発事業
新町西地区第一種市街地再開発事業の変更について
(徳島市決定)

議第243号
徳島東部都市計画高度利用地区の変更について
(徳島市決定)

第116回 徳島市都市計画審議会

日時 令和4年11月4日(金) 午前10時～
場所 徳島市役所 本館13階 大会議室

新町西地区第一種市街地再開発事業の変更について

1

1 名称 : 新町西地区第一種市街地再開発事業

2 位置 : 西船場町1丁目、新町橋1丁目及び2丁目
西新町1丁目並びに
西大工町1丁目の各一部

変更前



変更後

西船場町1丁目、新町橋1丁目並びに
西新町1丁目の各一部

3 施行区域面積 : 約1.8ha → 約1.3ha

変更前

変更後

4 整備計画

新規住宅供給を主体として、まちなか居住の促進を図る。

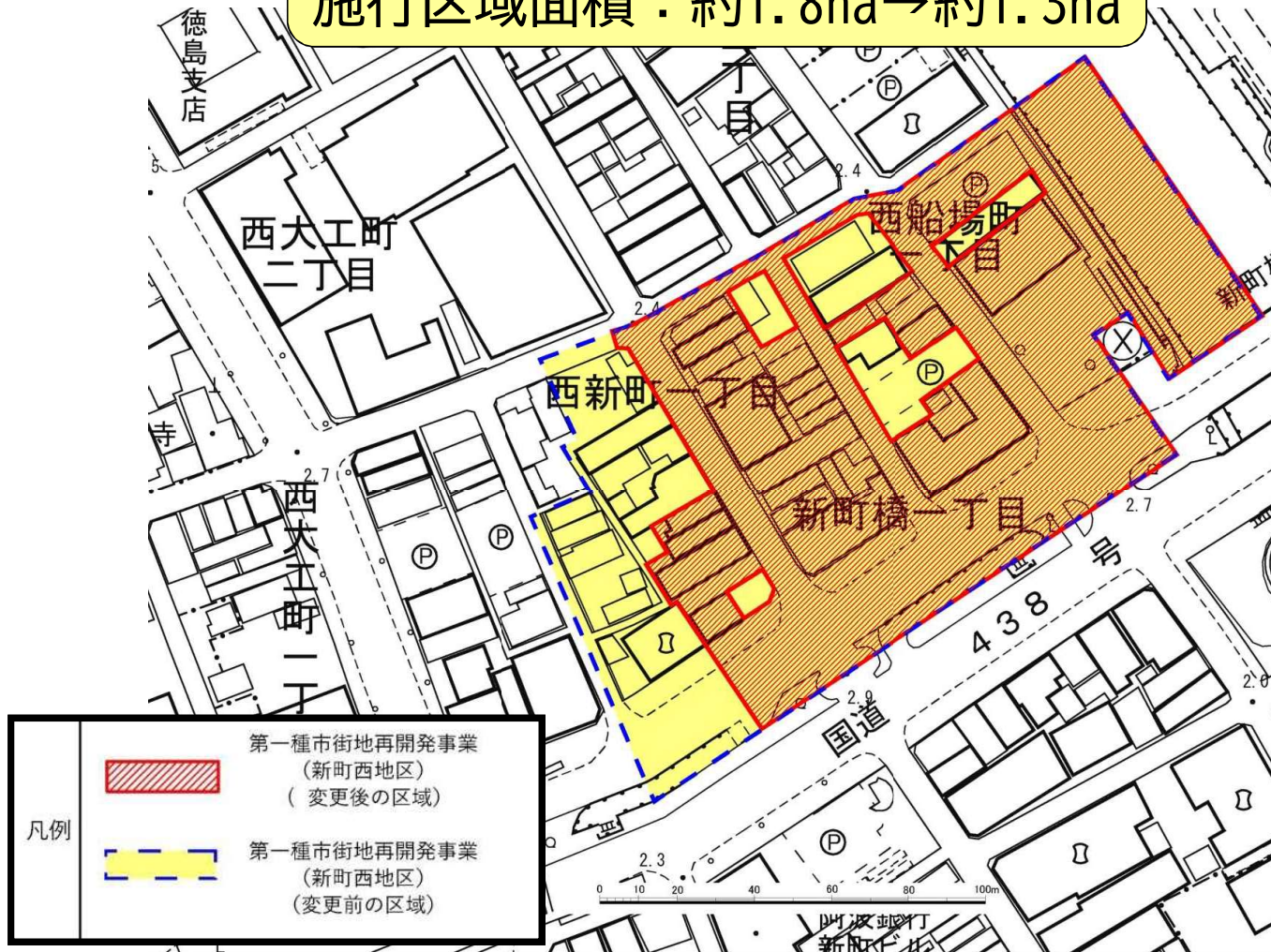
また幹線道路沿いに広場を配置し、商業施設との相乗効果による、にぎわい創出を図るとともに、中心市街地に相応しい魅力ある都市空間を形成する。

5 変更理由

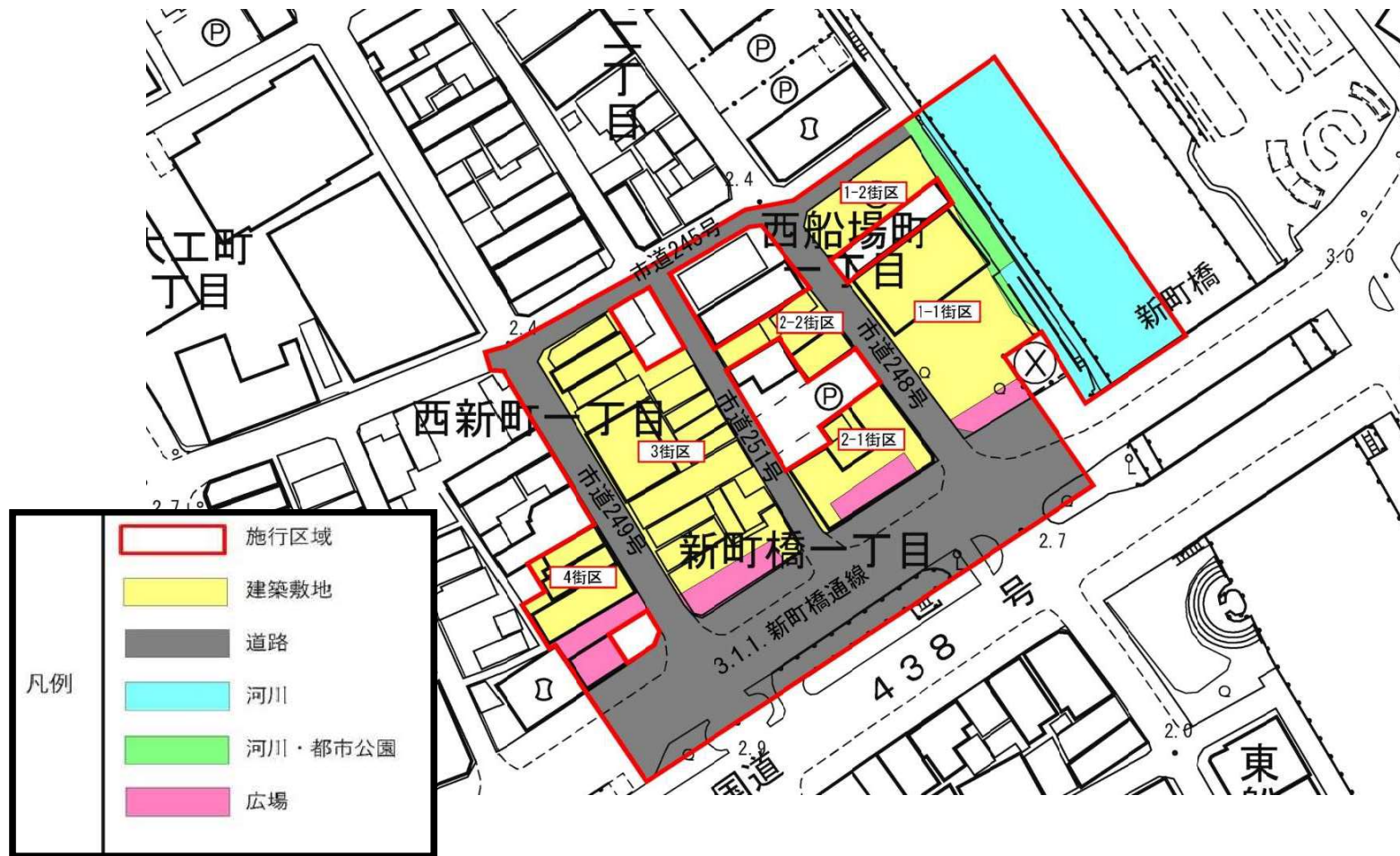
土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、平成24年11月、公共公益施設を核とし、商業施設・住宅を配置する第一種市街地再開発事業の都市計画決定を行なった。

その後、「中心市街地の活性化」、「まちなか居住の促進」や「人の交流・にぎわいの創出」を実現する方針のもと、事業効果の早期発現が図られるよう、現況街区を基本とし、宿泊施設や共同住宅を主体とする市街地再開発事業へ見直すこととし、施行区域や施設の配置等を変更する都市計画決定を行うもの。

変更前後対照図
施行区域面積：約1.8ha→約1.3ha



計画図



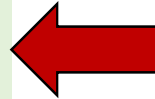
新町西地区第一種市街地再開発事業の変更について

5

公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
		幹線街路	3・1・1 新町橋通線	50m (25m)	約130m	()内は区域内の 幅員 都市計画道路 (整備済)
		区画道路	市道00245号線	8m (4m)	約120m	整備済
			市道00248号線	8m (8m)	約70m	整備済
			市道00249号線	8m (8m)	約80m	整備済
	市道00251号線		6m (6m)	約80m	整備済	
	下水道	公共下水道 整備済				
	公 園	都市公園	名 称	面 積	備 考	
			新町川公園	約240㎡	整備済	整備後の区域内の面積
	その他の公共施設	河川 整備済				
広場 約600㎡						

建築敷地・建築物の整備

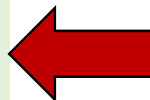
変更後	
・敷地面積	
1-1街区	約 1,200m ²
1-2街区	約 400m ²
2-1街区	約 600m ²
2-2街区	約 300m ²
3街区	約 2,000m ²
4街区	約 500m ²
・主要用途	
1-1街区	宿泊施設、商業施設
1-2街区	駐車場
2-1街区	共同住宅、商業施設
2-2街区	駐車場
3街区	共同住宅、商業施設
4街区	駐車場



変更前（平成24年度）	
・敷地面積	
1街区	約 1,500m ²
2街区	約 8,500m ²
・主要用途	
1街区	商業施設、住宅
2街区	公共公益施設、商業施設

建築物の整備

変更後	
・ 建築面積	
1-1 街区	約 700m ²
1-2 街区	約 200m ²
2-1 街区	約 400m ²
2-2 街区	約 200m ²
3 街区	約 1,100m ²
4 街区	約 400m ²
・ 延べ面積	
1-1 街区	約 5,300m ²
1-2 街区	約 900m ²
2-1 街区	約 3,700m ²
2-2 街区	約 1,400m ²
3 街区	約 9,400m ²
4 街区	約 1,000m ²



変更前 (平成24年度)	
・ 建築面積	
1 街区	約 1,300m ²
2 街区	約 6,400m ²
・ 延べ面積	
1 街区	約 4,300m ²
2 街区	約 16,200m ²

建築物の整備

変更後

・敷地面積に対する建築面積の割合 (建ぺい率)

1-1街区	約 6/10 (約60%)
1-2街区	約 5/10 (約50%)
2-1街区	約 7/10 (約70%)
2-2街区	約 7/10 (約70%)
3街区	約 6/10 (約60%)
4街区	約 8/10 (約80%)

・敷地面積に対する延べ面積(※)の割合 (容積率)

1-1街区	約 43/10 (約430%)
1-2街区	約 18/10 (約180%)
2-1街区	約 57/10 (約570%)
2-2街区	約 37/10 (約370%)
3街区	約 42/10 (約420%)
4街区	約 16/10 (約160%)

変更前(平成24年度)

・敷地面積に対する建築面積の割合

1街区	約 9/10 (約90%)
2街区	約 8/10 (約80%)

・敷地面積に対する延べ面積の割合

1街区	約 29/10 (約290%)
2街区	約 19/10 (約190%)

※ 敷地面積に対する延べ面積の割合

(容積率)の算定の基礎となる延べ面積

1-1街区	約 5,100㎡
1-2街区	約 700㎡
2-1街区	約 3,400㎡
2-2街区	約 1,100㎡
3街区	約 8,300㎡
4街区	約 800㎡

高度利用地区の変更について

9

1 種類 : 高度利用地区 (徳島駅前西地区)

2 面積 : 約 2.1 ha

1 種類 : 高度利用地区 (新町西地区)

2 面積 : 約 1.8 ha → 約 1.3 ha

変更前

変更後

高度利用地区

合計面積 : 約 3.9 ha → 約 3.4 ha

変更前

変更後

3 変更理由

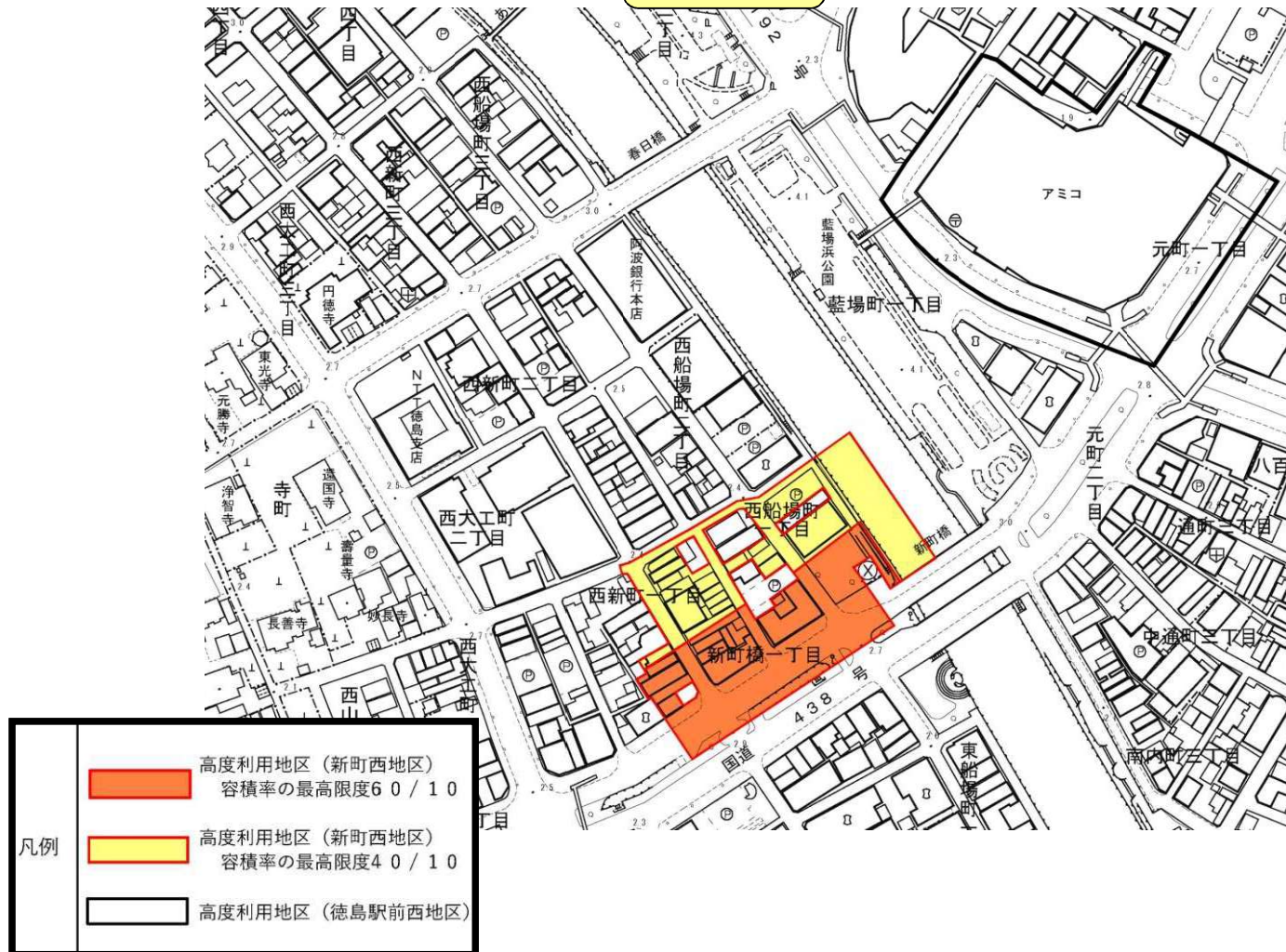
新町西地区において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、平成24年11月、公共公益施設を核とし、商業施設・住宅を配置する新町西地区第一種市街地再開発事業と同区域を高度利用地区とする都市計画決定を行った。

その後、「中心市街地の活性化」、「まちなか居住の促進」や「人の交流・にぎわいの創出」を実現する方針のもと、「市街地再開発事業」の見直しに合わせて、高度利用地区を変更する都市計画決定を行うもの。

高度利用地区の変更について

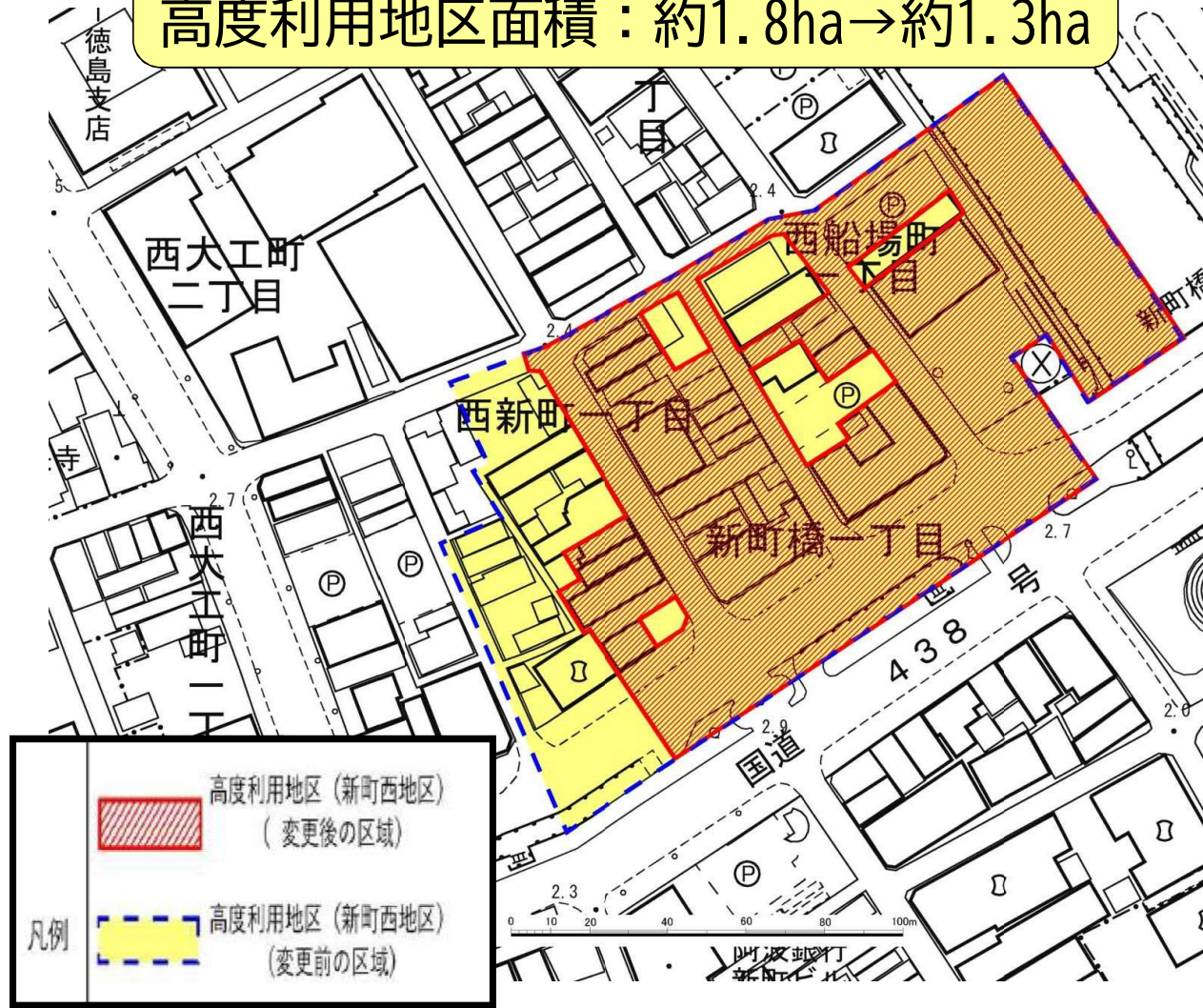
11

計画図



高度利用地区の変更について

変更前後対照図
高度利用地区面積：約1.8ha→約1.3ha



高度利用地区の変更について

13

変更前後対照表

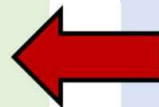
種類	面積		建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	備考
高度利用地区 (新町西地区)	約1.3ha	約0.8ha	60/10	16/10	8/10	200㎡	
	約1.8ha	約0.9ha	(注1)				
		約0.5ha	40/10				
		約0.9ha	(注1)				
			(注1) 建築基準法第59条の2の規定により許可された建築物においてはこの限りではない。 (注2) 建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあつては1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は第6項第1号に該当する建築物にあつては2/10を加えた数値とする。				

変更後

- ・面積 約1.3ha
- 内訳
 - 容積率の最高限度60/10 (600%)
 - 約 0.8ha
 - 容積率の最高限度40/10 (400%)
 - 約 0.5ha

変更前 (平成24年度)

- ・面積 約1.8ha
- 内訳
 - 容積率の最高限度60/10 (600%)
 - 約 0.9ha
 - 容積率の最高限度40/10 (400%)
 - 約 0.9ha



今後の都市計画決定までの手続きの流れについて

14

