

# 徳島東部都市計画用途地域の変更

(素案)

計 画 書

小 松 島 市

## 徳島東部都市計画用途地域の変更（小松島市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

| 種類           | 面積     | 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合 | 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合 | 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 | 備考<br>(構成比) |
|--------------|--------|---------------------|---------------------|------------|---------------|-----------|-------------|
| 第一種低層住居専用地域  | 約65ha  | 20/10以下             | 6/10以下              | —          | —             | 12m       | 7.3%        |
| 第一種中高層住居専用地域 | 約131ha | 20/10以下             | 6/10以下              | —          | —             | —         | 14.6%       |
| 第一種住居地域      | 約229ha | 20/10以下             | 6/10以下              | —          | —             | —         | 25.5%       |
| 第二種住居地域      | 約27ha  | 20/10以下             | 6/10以下              | —          | —             | —         | 3.0%        |
| 近隣商業地域       | 約30ha  | 20/10以下             | 8/10以下              | —          | —             | —         | 3.3%        |
|              | 約4.7ha | 30/10以下             | 8/10以下              | —          | —             | —         | 0.6%        |
| 小計           | 約35ha  |                     |                     |            |               |           | 3.9%        |
| 商業地域         | 約29ha  | 40/10以下             | 8/10以下              | —          | —             | —         | 3.2%        |
| 準工業地域        | 約99ha  | 20/10以下             | 6/10以下              | —          | —             | —         | 11.0%       |
|              | 約1.4ha | 20/10以下             | 8/10以下              | —          | —             | —         | 0.1%        |
| 小計           | 約100ha |                     |                     |            |               |           | 11.1%       |
| 工業地域         | 約88ha  | 20/10以下             | 6/10以下              | —          | —             | —         | 9.8%        |
| 工業専用地域       | 約193ha | 20/10以下             | 6/10以下              | —          | —             | —         | 21.5%       |
| 合計           | 約897ha |                     |                     |            |               |           | 100%        |

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

### 【理由】

安全で快適な住環境との調和に配慮しながら、医療機関や商業施設、事業所等の立地を許容し、利便性の高い住宅地を形成することを目的として、用途地域を第一種住居地域に変更することで、これまで十分に図られていなかった土地利用を促進することとする。

## 変更理由(概要)

安全で快適な住環境との調和に配慮しながら、医療機関や商業施設、事業所等の立地を許容し、利便性の高い住宅地を形成することを目的として、用途地域を第一種住居地域に変更することで、これまで十分に図られていなかった土地利用を促進することとする。

## 用途地域変更理由書(一覧表)

|         |            |
|---------|------------|
| 都市計画区域名 | 徳島東部都市計画区域 |
| 市町名     | 小松島市       |

| 番号 | 地区名     | 変更位置<br>(区域に含まれる<br>町字名) | 面積<br>(ha) | 変更前          |            |              | 変更後     |            |              | 土地・建物利用<br>の概況   | 変更理由   |
|----|---------|--------------------------|------------|--------------|------------|--------------|---------|------------|--------------|--|--|
|    |         |                          |            | 用途地域         | 面積<br>(ha) | 容積率<br>/建ぺい率 | 用途地域    | 面積<br>(ha) | 容積率<br>/建ぺい率 |  |  |
| ①  | 江田・中田地区 | 江田町字腰前・中田町字出口、字狭間        | 15.2       | 第一種中高層住居専用地域 | 15.2       | 200/60       | 第一種住居地域 | 15.2       | 200/60       | <p>本地区は市街化区域と市街化調整区域の縁辺部に位置し、用途地域は「第一種中高層住居専用地域」である。</p> <p>しかしながら、地区内に一定規模の農地が点在するなど、「住居系」の用途地域として、十分な土地利用が図られていない。</p> | <p>都市計画道路江田小松島港線が平成31年2月に国道55号まで整備され、当線の物流機能・利便性等が高まったことから、本市都市計画マスタープランにて、都市計画道路江田小松島港線は「都市中心軸」と新たに位置づけられている。</p> <p>加えて、近い将来、徳島南部自動車道が開通し、本地区周辺にICが整備され、本地区は県内外の来訪者の玄関口となることから、生活利便性を高める商業施設や医療機関、事務所等を開発しやすい環境が整うこととなる。</p> <p>また、人口減少・高齢社会の進展等に対応するため、駅やバス等の公共交通機関の徒歩圏内において、医療機関、商業施設等の都市機能を計画的に誘導する必要性は高い。</p> <p>こうしたことから、本地区は、安全で快適な住環境との調和に配慮しながら、医療機関や商業施設、事業所等の立地を許容し、利便性の高い住宅地を形成することを目的として、「第一種住居地域」に用途変更を行い、これまで十分に図られていなかった本地区の「土地利用」を促進することとする。</p> |

## 徳島東部都市計画用途地域の変更(小松島市決定) 変更前後対照表

都市計画用途地域を次のように変更する。

上段:変更後  
下段:変更前

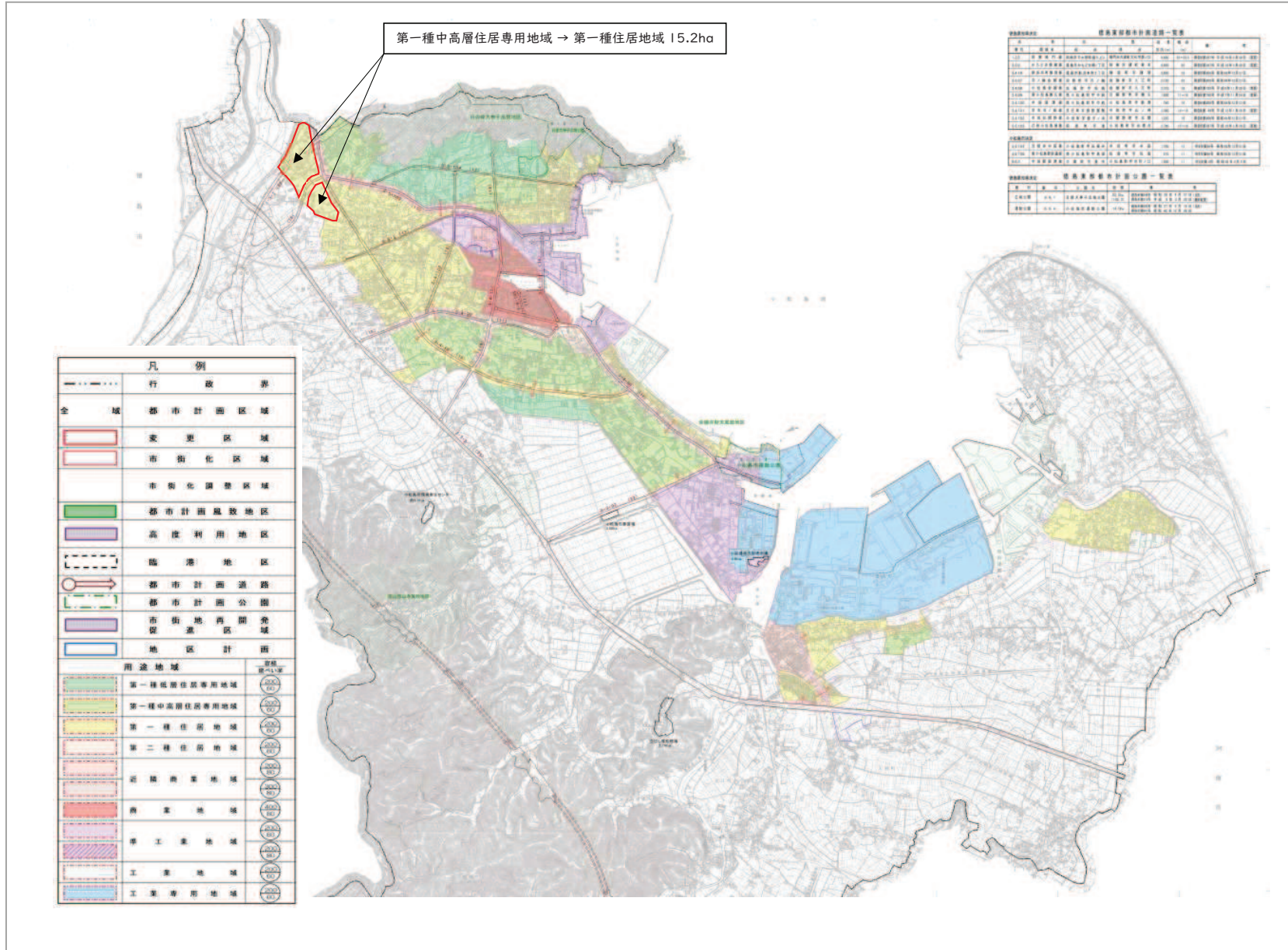
| 種類               | 面積<br>(変更後) | 小計     | 面積<br>(変更前) | 建築物の延べ<br>面積の敷地面積<br>に対する割合 | 建築物の建築<br>面積の敷地面積<br>に対する割合 | 外壁の後退<br>距離の限度 | 建築物の<br>敷地面積の<br>最低限度 | 建築物の<br>高さの<br>限度 | 備考(構成比)<br>( )は<br>変更前 |
|------------------|-------------|--------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------|-----------------------|-------------------|------------------------|
| 第一種低層<br>住居専用地域  | 約 65 ha     | 約65ha  | 約 65 ha     | 20/10以下                     | 6/10以下                      | —              | —                     | 12m               | 7.3%<br>(7.3%)         |
| 第一種中高層<br>住居専用地域 | 約 131 ha    | 約146ha | 約 146 ha    | 20/10以下                     | 6/10以下                      | —              | —                     | —                 | 14.6%<br>(16.3%)       |
| 第一種住居地<br>域      | 約 229 ha    | 約214ha | 約 214 ha    | 20/10以下                     | 6/10以下                      | —              | —                     | —                 | 25.5%<br>(23.9%)       |
| 第二種住居地<br>域      | 約 27 ha     | 約27ha  | 約 27 ha     | 20/10以下                     | 6/10以下                      | —              | —                     | —                 | 3.0%<br>(3.0%)         |
| 近隣商業地域           | 約 30 ha     | 約35ha  | 約 30 ha     | 20/10以下                     | 8/10以下                      | —              | —                     | —                 | 3.3%<br>(3.3%)         |
|                  | 約 4.7 ha    |        | 約 4.7 ha    | 30/10以下                     | 8/10以下                      | —              | —                     | —                 | 0.6%<br>(0.6%)         |
| 商業地域             | 約 29 ha     | 約29ha  | 約 29 ha     | 40/10以下                     | 8/10以下                      | —              | —                     | —                 | 3.2%<br>(3.2%)         |
| 準工業地域            | 約 99 ha     | 約100ha | 約 99 ha     | 20/10以下                     | 6/10以下                      | —              | —                     | —                 | 11.0%<br>(11.0%)       |
|                  | 約 1.4 ha    |        | 約 1.4 ha    | 20/10以下                     | 8/10以下                      | —              | —                     | —                 | 0.1%<br>(0.1%)         |
| 工業地域             | 約 88 ha     | 約88ha  | 約 88 ha     | 20/10以下                     | 6/10以下                      | —              | —                     | —                 | 9.8%<br>(9.8%)         |
| 工業専用地域           | 約 193 ha    | 約193ha | 約 193 ha    | 20/10以下                     | 6/10以下                      | —              | —                     | —                 | 21.5%<br>(21.5%)       |
| 合計               | 約 897 ha    | 約897ha | 約 897 ha    |                             |                             |                |                       |                   | 100%<br>(100%)         |

# 徳島東部都市計画用途地域の変更

(素案)

総 括 図

小 松 島 市



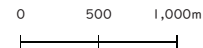
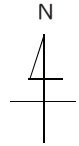
第一種中高層住居専用地域 → 第一種住居地域 15.2ha

住居系都市計画図一覧表

| 用途地域         | 面積       | 割合     | 備考       |
|--------------|----------|--------|----------|
| 第一種低層住居専用地域  | 1,200    | 10.0%  | 住居系都市計画図 |
| 第一種中高層住居専用地域 | 15.2     | 0.1%   | 住居系都市計画図 |
| 第一種住居地域      | 15,184.8 | 133.9% | 住居系都市計画図 |
| 第二種住居地域      | 1,000    | 8.7%   | 住居系都市計画図 |
| 近隣商業地域       | 1,000    | 8.7%   | 住居系都市計画図 |
| 商業地域         | 1,000    | 8.7%   | 住居系都市計画図 |
| 準工業地域        | 1,000    | 8.7%   | 住居系都市計画図 |
| 工業地域         | 1,000    | 8.7%   | 住居系都市計画図 |
| 工業専用地域       | 1,000    | 8.7%   | 住居系都市計画図 |
| 合計           | 12,015.2 | 106.4% |          |

住居系都市計画図一覧表

| 用途地域         | 面積       | 割合     | 備考       |
|--------------|----------|--------|----------|
| 第一種低層住居専用地域  | 1,200    | 10.0%  | 住居系都市計画図 |
| 第一種中高層住居専用地域 | 15.2     | 0.1%   | 住居系都市計画図 |
| 第一種住居地域      | 15,184.8 | 133.9% | 住居系都市計画図 |
| 第二種住居地域      | 1,000    | 8.7%   | 住居系都市計画図 |
| 近隣商業地域       | 1,000    | 8.7%   | 住居系都市計画図 |
| 商業地域         | 1,000    | 8.7%   | 住居系都市計画図 |
| 準工業地域        | 1,000    | 8.7%   | 住居系都市計画図 |
| 工業地域         | 1,000    | 8.7%   | 住居系都市計画図 |
| 工業専用地域       | 1,000    | 8.7%   | 住居系都市計画図 |
| 合計           | 12,015.2 | 106.4% |          |



凡 例

| 凡 例    | 行 政 界    |
|--------|----------|
| --- -- | 全 域      |
| --- -- | 都市計画区域   |
| ■      | 変更区域     |
| ■      | 市街化区域    |
| ■      | 市街化調整区域  |
| ■      | 都市計画風致地区 |
| ■      | 高度利用地区   |
| ---    | 臨港地区     |
| →      | 都市計画道路   |
| →      | 都市計画公園   |
| ■      | 市街地再開発区域 |
| ■      | 地区計画     |

用途地域

| 用途地域         | 面積       |
|--------------|----------|
| 第一種低層住居専用地域  | 1,200    |
| 第一種中高層住居専用地域 | 15.2     |
| 第一種住居地域      | 15,184.8 |
| 第二種住居地域      | 1,000    |
| 近隣商業地域       | 1,000    |
| 商業地域         | 1,000    |
| 準工業地域        | 1,000    |
| 工業地域         | 1,000    |
| 工業専用地域       | 1,000    |

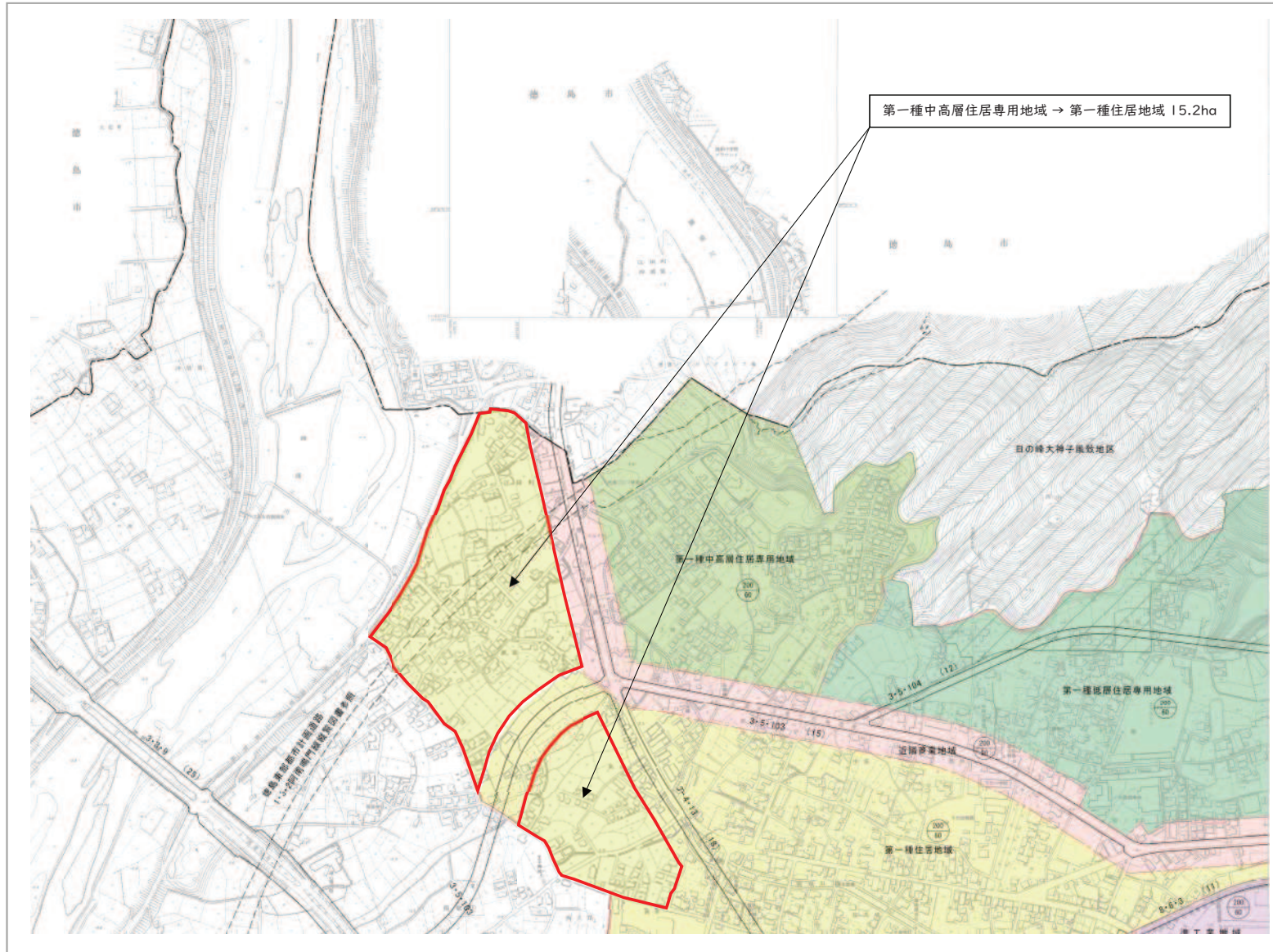
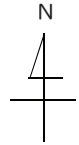
# 徳島東部都市計画用途地域の変更

(素案)

計 画 図

小 松 島 市





第一種中高層住居専用地域 → 第一種住居地域 15.2ha

| 凡 例                 |                        |
|---------------------|------------------------|
| — · — · — ·         | 行 政 界                  |
| 全 域                 | 都 市 計 画 区 域            |
| [Red outline]       | 変 更 区 域                |
| [Light red fill]    | 市 街 化 区 域              |
| [Light green fill]  | 市 街 化 調 整 区 域          |
| [Green fill]        | 都 市 計 画 風 致 地 区        |
| [Purple fill]       | 高 度 利 用 地 区            |
| [Dashed line]       | 臨 港 地 区                |
| [Red arrow]         | 都 市 計 画 道 路            |
| [Green dashed line] | 都 市 計 画 公 園            |
| [Purple fill]       | 市 街 地 再 開 発 域          |
| [Blue outline]      | 地 区 計 画                |
| 用 途 地 域             |                        |
| [Green fill]        | 第一種低層住居専用地域 (100/100)  |
| [Light green fill]  | 第一種中高層住居専用地域 (200/100) |
| [Yellow fill]       | 第一種住居地域 (200/100)      |
| [Light pink fill]   | 第二種住居地域 (200/100)      |
| [Light red fill]    | 近 隣 商 業 地 域 (200/100)  |
| [Red fill]          | 商 業 地 域 (200/100)      |
| [Pink fill]         | 準 工 業 地 域 (200/100)    |
| [Hatched fill]      | 工 業 地 域 (200/100)      |
| [Blue fill]         | 工 業 専 用 地 域 (200/100)  |

