

徳島東部都市計画(小松島市) 用途地域の変更(素案)について

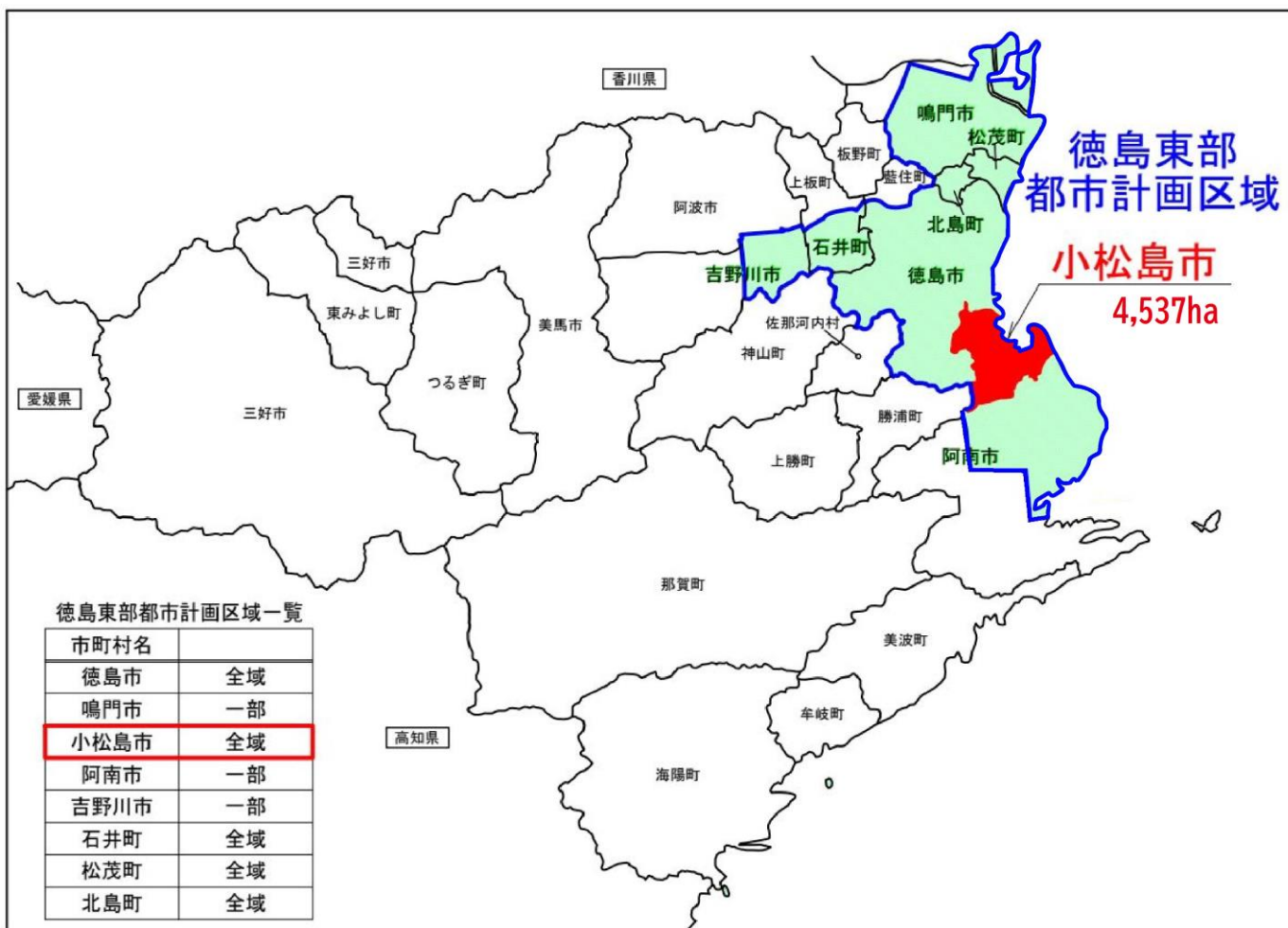
令和 5年 12月 1日

小松島市 まちづくり推進課

1. 徳島東部都市計画区域について
2. 用途地域について
3. 主な用途制限について
4. 用途地域の変更となる対象地域について (1) (2)
5. 現行写真について
6. 用途地域変更(案)について
7. 用途地域の変更の背景について(1) (2)
8. 今後のスケジュールについて
9. パブリックコメントの募集について
10. 素案の縦覧について

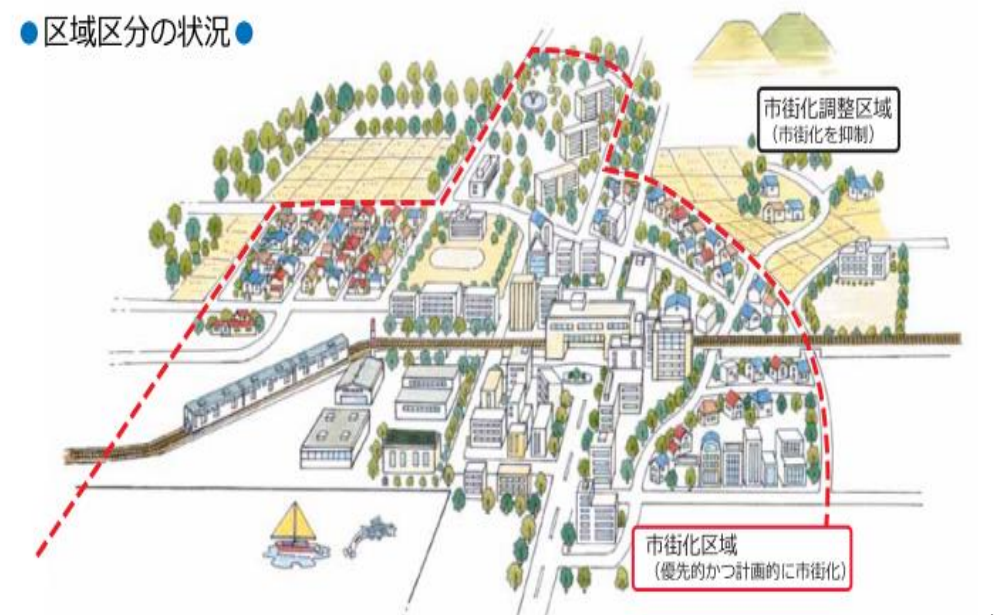


徳島東部都市計画区域



出典：小松島市都市計画マスタープラン

区域区分



出典：国土交通省ホームページ

日峯山から望む小松島市



出典：小松島市都市計画マスタープラン

「都市計画区域」とは

都市計画法、その他の法令の規制を受ける範囲であり、一体的な都市として総合的に整備、開発及び保全することを目的として定める区域。



- 徳島県内には、7つ（徳島東部、日和佐、牟岐、藍住、脇、貞光、池田）の都市計画区域が指定されています。
- そのうち、徳島東部都市計画区域は、市街化区域と市街化調整区域の区域区分（線引き）がなされています。
- 小松島市は徳島東部都市計画区域に含まれています。

●用途地域とは、都市計画として定める地域地区（都市計画法第8条）の最も基礎的なものです。

●良好な住環境の形成、住居・商業・工業等の適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、用途地域を定めます。

●小松島市では、下記の13種類ある用途地域のうち、赤線で囲った9種類の用途地域を定めています。

住居系用途地域

<p>第一種低層住居専用地域</p>  <p>低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。</p>	<p>第二種低層住居専用地域</p>  <p>主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p>第一種中高層住居専用地域</p>  <p>中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p>第二種中高層住居専用地域</p>  <p>主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。</p>	<p>第一種住居地域</p>  <p>住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。</p>
<p>第二種住居地域</p>  <p>主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。</p>	<p>準住居地域</p>  <p>道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。</p>	<p>田園住居地域</p>  <p>農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。</p>	<p>近隣商業地域</p>  <p>まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。</p>	<p>商業地域</p>  <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>

商業系用途地域

<p>準工業地域</p>  <p>主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。</p>	<p>工業地域</p>  <p>どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>	<p>工業専用地域</p>  <p>工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>
--	--	--

工業系用途地域

□ 小松島市で指定されている用途地域

出典：国土交通省HP

用途地域内等における建築物の主な用途制限は下表のとおりです

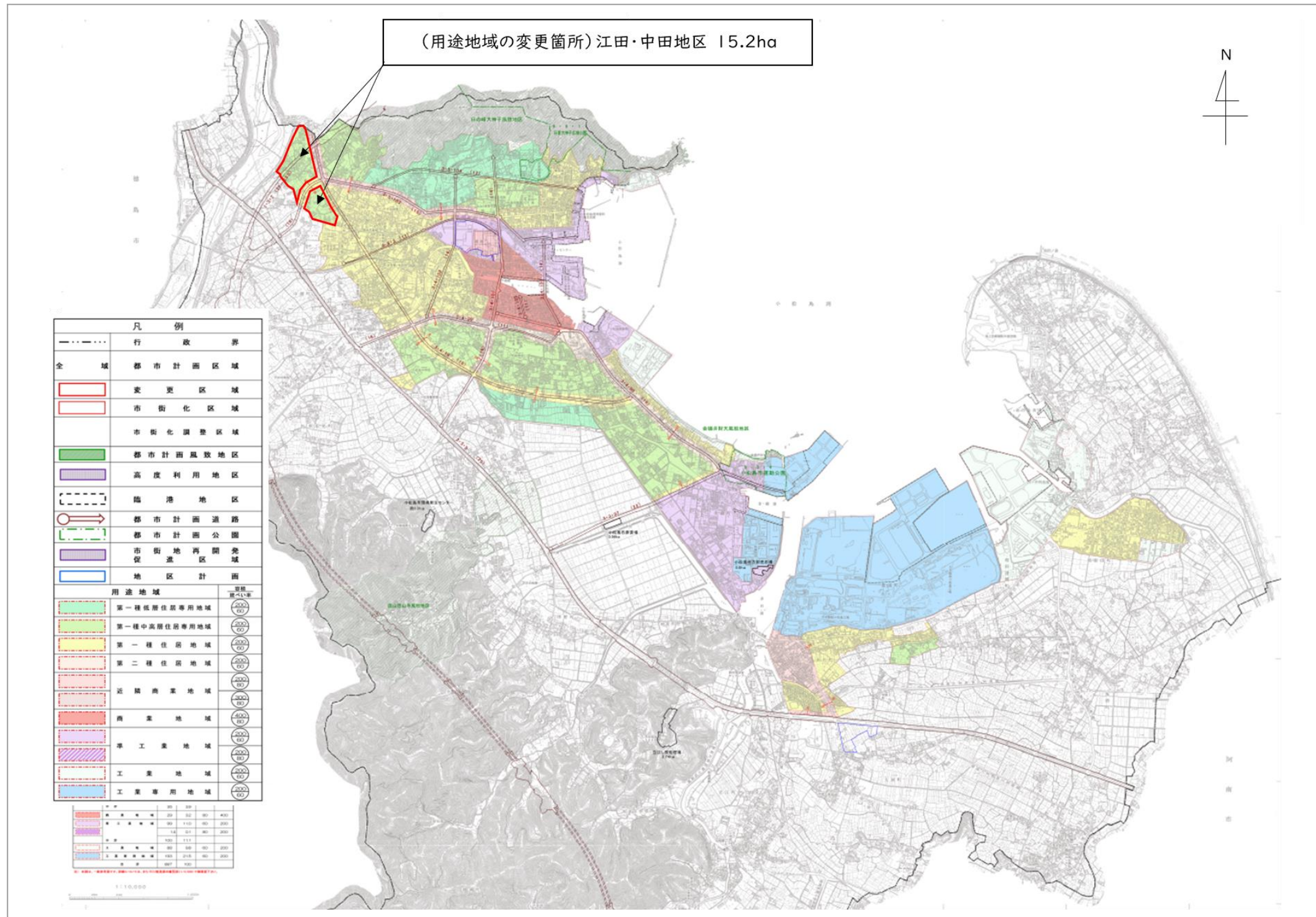
用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域※	
○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲、△、■：面積、階数などの制限あり																
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	○	④	○
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	○	④	○
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	○	④	○
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	④	○
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	④	○
事務所	1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○
ホテル、旅館	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○
	ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	×	○
風俗施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	×	○
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲	○
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲	○
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△	×	○	○	○	×	×	×	▲
	キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	×	○
校・公共施設	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	○
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	×	○
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	○
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	○	○
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	○
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
	危険性が大きいおそれか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	○	

- 左表は、用途地域と建築物の用途制限の関係を表しています。
- 建築物用途、規模、階数などが、用途地域の指定により制限されます。
- 左表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。

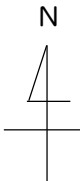
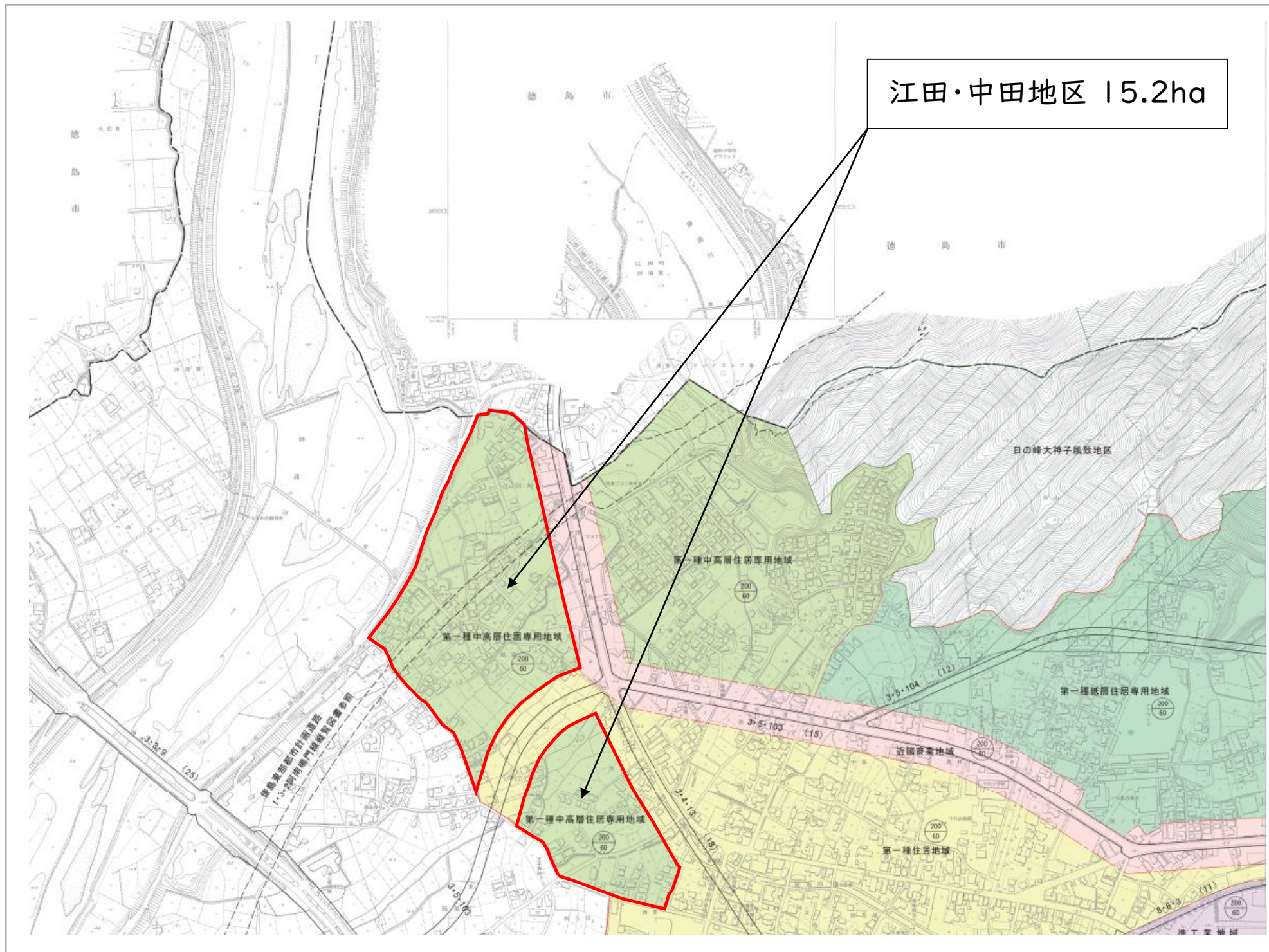
 今回の用途地域変更の対象

出典：国土交通省HP

●用途地域の変更となる対象地域は、赤線で囲った「江田・中田地区」になります

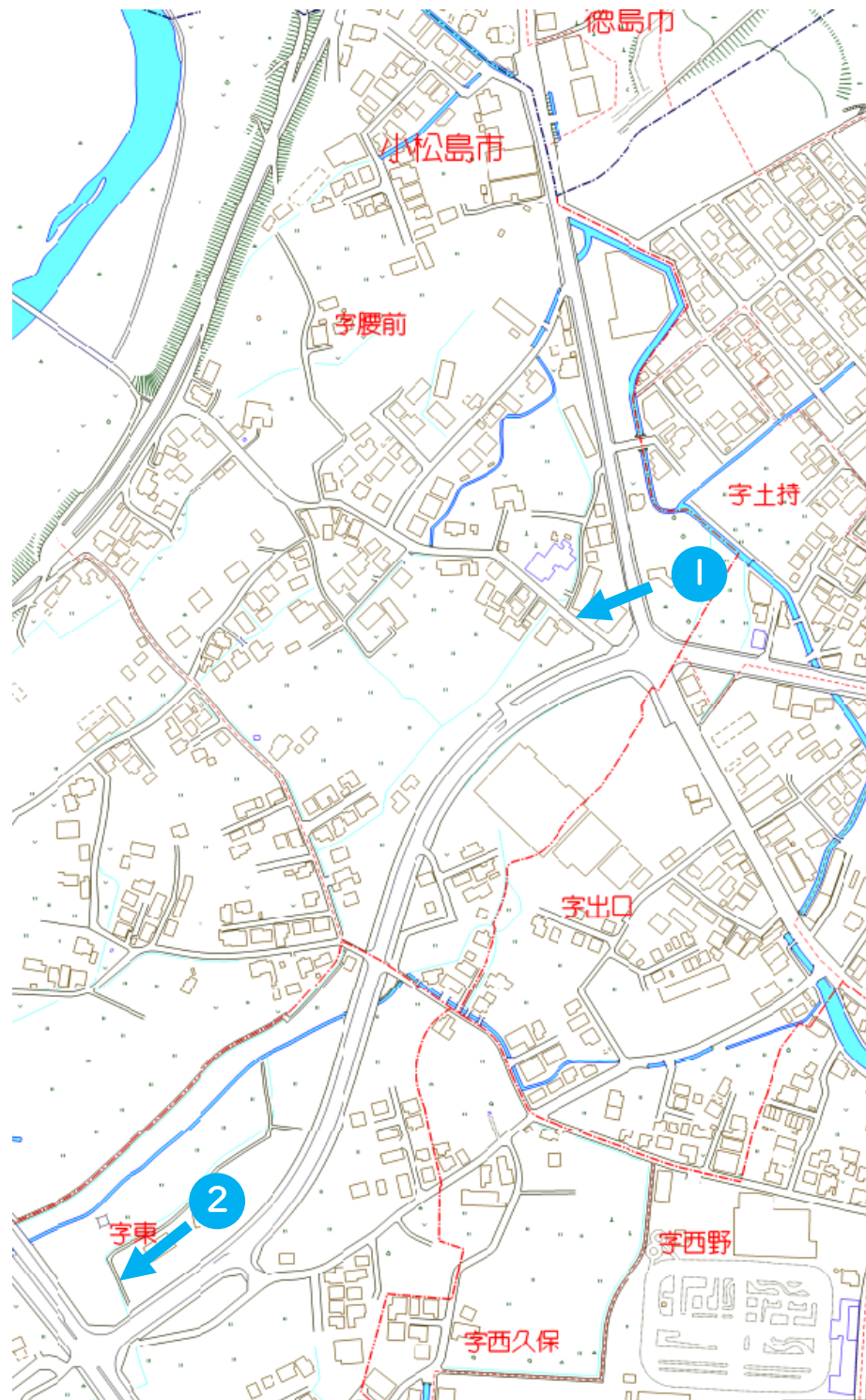


●江田・中田地区の拡大図です



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 域
	地 区 計 画
用 途 地 域	
	第一種低層住居専用地域 (200/60)
	第一種中高層住居専用地域 (200/60)
	第一種住居地域 (200/60)
	第二種住居地域 (200/60)
	近隣商業地域 (200/60)
	商業地域 (400/80)
	準工業地域 (200/60)
	工業地域 (200/60)
	工業専用地域 (200/60)

●江田・中田地区の現況写真です



① 主要地方道小松島港線と県道徳島小松島線の交差点から西向き



② 主要地方道小松島港線から西向き



変更の内容

江田・中田地区について、

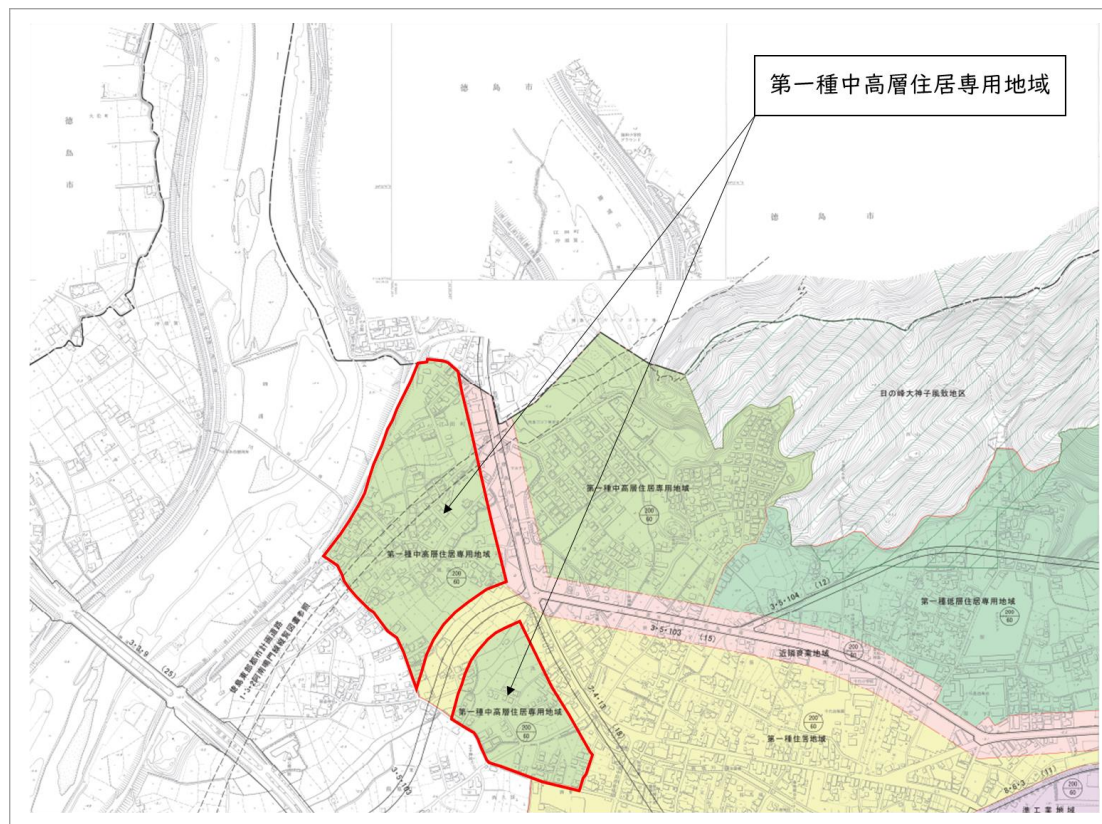
第一種中高層住居専用地域

から、

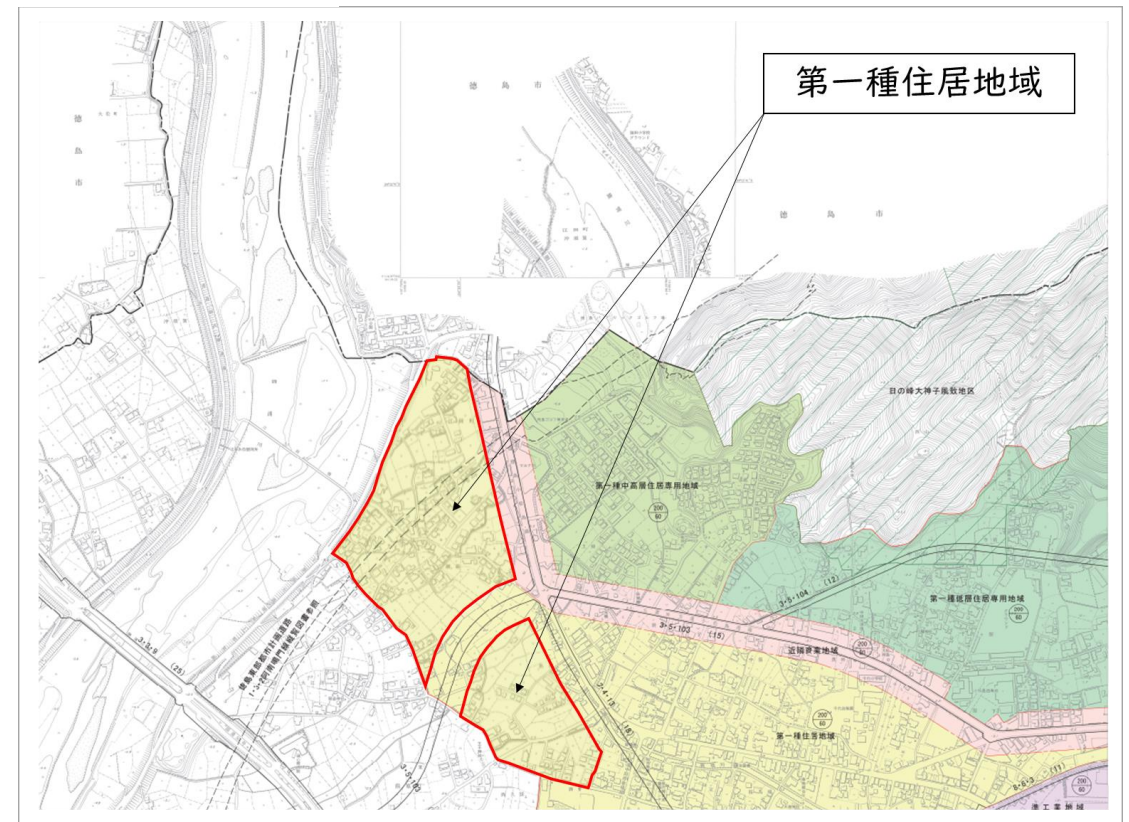
第一種住居地域

に変更します

(変更前)



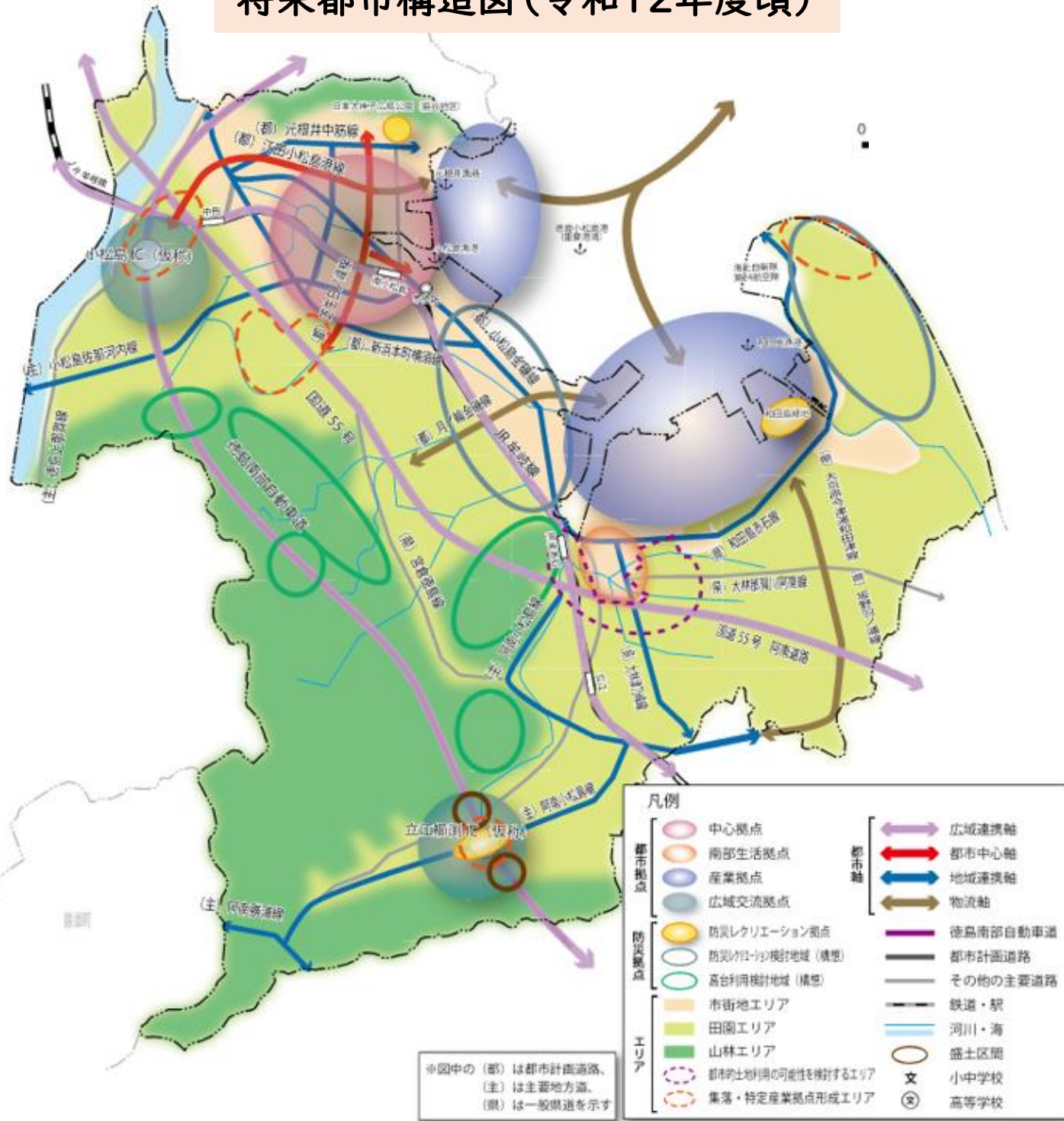
(変更後)



- 3000㎡以下の店舗等の立地を許容するなど、利便性の高い住宅地を形成すること等を目的として、用途地域を変更します。
- 建ぺい率・容積率ともに、変更はございません。

●小松島市都市計画マスタープラン(都市計画法第18条の2に基づく市町村の都市計画に関する基本的方針)

将来都市構造図(令和12年度頃)



出典:小松島市都市計画マスタープラン

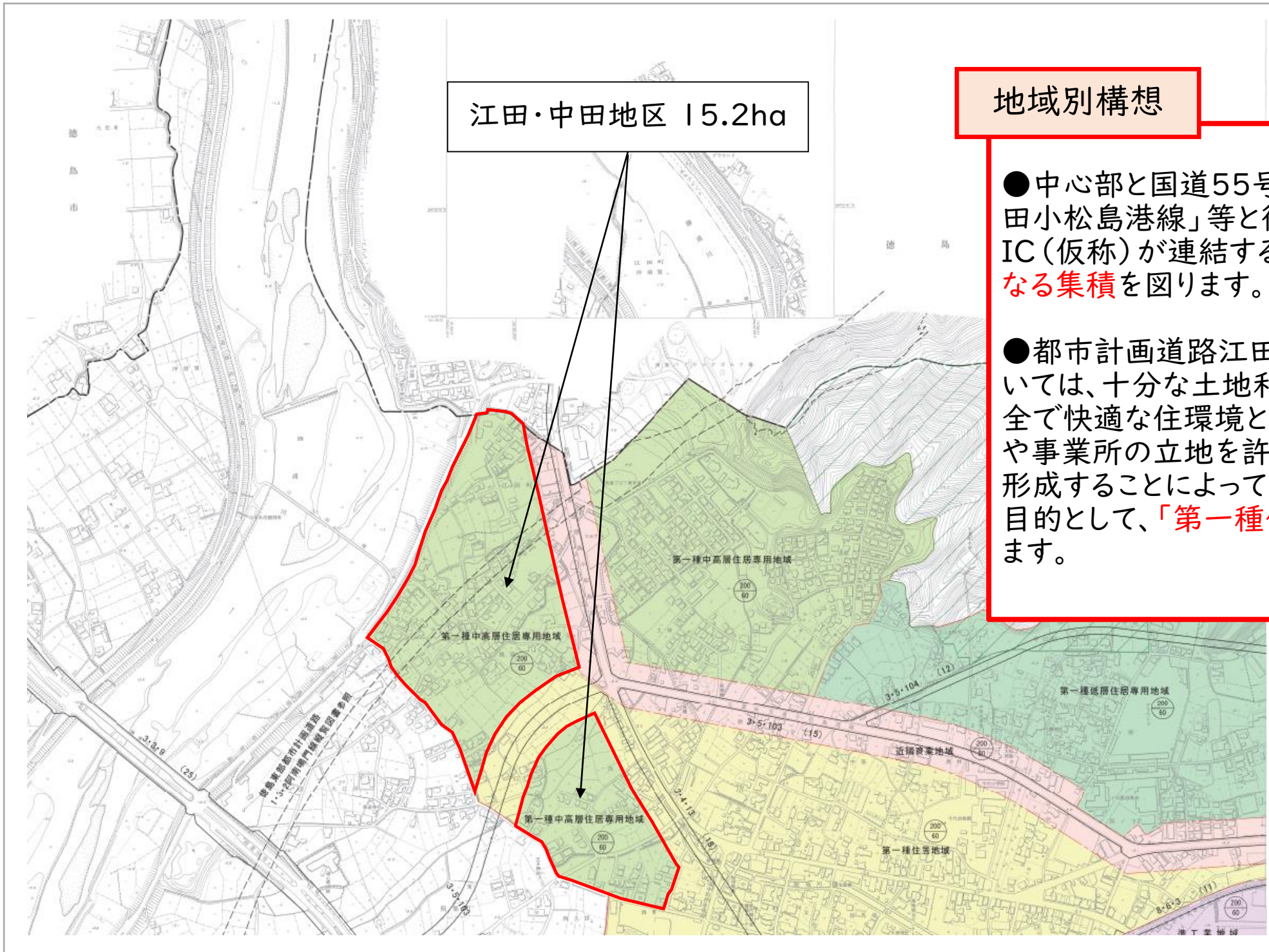
全体構想
将来都市構造

●都市計画道路江田小松島港線は、都市中心拠点やその周辺の連携や回遊を促進し、市民生活の利便性向上や市街地の活性化を図る「都市中心軸」として位置づけます。

市街化区域の土地利用方針

●道路等の都市施設の計画的な整備により、安全で快適な住環境の向上を図るとともに、**周辺環境との調和に配慮しながら店舗や事業所の立地を許容し、利便性の高い住宅地の形成を図ります。**

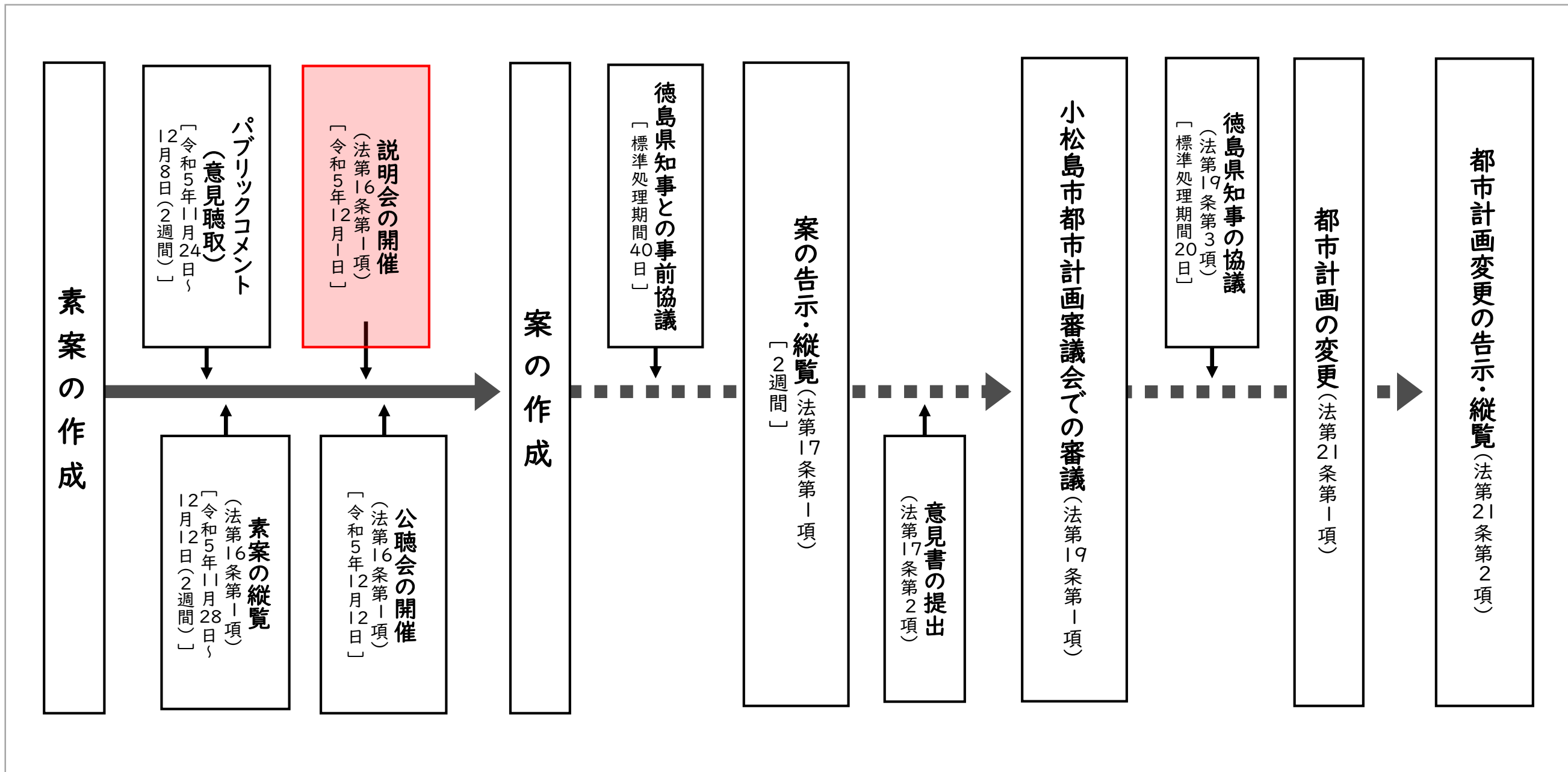
●小松島市都市計画マスタープランにおける「地域別構想」について



地域別構想

- 中心部と国道55号線を結ぶ「都市計画道路江田小松島港線」等と徳島南部自動車道・小松島IC(仮称)が連結することにより、都市機能のさらなる集積を図ります。
- 都市計画道路江田小松島港線沿線の地域については、十分な土地利用が図られていないため、安全で快適な住環境との調和に配慮しながら、店舗や事業所の立地を許容し、利便性の高い住宅地を形成することによって、土地利用を促進することを目的として、「第一種住居地域」へ用途変更を行います。

●スケジュールは次のとおりです。



●現在、まちづくり推進課にて、パブリックコメントを募集しております。 令和5年12月12日(火曜)まで

パブリックコメント募集のお知らせ

江田・中田地区における徳島東部都市計画(小松島市)用途地域の変更(素案)に関するご意見を募集します。

小松島市都市計画マスタープラン(令和5年8月改定)に沿った計画的な土地利用の誘導を図るため、このたび、江田・中田地区において、徳島東部都市計画(小松島市)用途地域の変更を行うにあたり、その素案に対するご意見を募集します。素案は、市ホームページのほか、小松島市役所まちづくり推進課(市役所本庁2階)や徳島県庁都市計画課(県庁7階)でご覧いただくことができます。

用途地域とは

市街化区域の都市機能の維持、住環境の保全、商工業の利便性の増進、公害の防止等、良好な都市環境を保持するため、住居・商業・工業等の用途を適正に配分し、建築物の用途・形態・容積率・建ぺい率等について必要な規制を行うことを目的とした都市計画制度の一つです。

ご意見募集期間

日時：令和5年11月28日(火) から 令和5年12月12日(火) まで

ご意見を提出できる方

- 市内に住所を有する方
- 市内に事務所又は事業所を有する個人及び法人その他の団体
- 市内に存する事務所又は事業所に勤務する者
- 市内の学校に在学する者
- パブリックコメント手続きにかかる計画等に利害関係を有する個人及び法人その他の団体

ご意見を提出できる方

- 市内に住所を有する方
- 市内に事務所又は事業所を有する個人及び法人その他の団体
- 市内に存する事務所又は事業所に勤務する者
- 市内の学校に在学する者
- パブリックコメント手続きにかかる計画等に利害関係を有する個人及び法人その他の団体

ご意見の提出方法及び提出先

ご意見と「住所」「氏名」「年齢」「電話番号」の必要事項を必ずご記入のうえ、下記の方法により提出ください。

- 郵送(当日消印有効):〒773-8501 小松島市横須町1番1号 小松島市役所 まちづくり推進課 宛
- ファクシミリ:0885-33-2104
- 電子メール:machidukuri@city.komatsushima.i-tokushima.jp
- 持参:小松島市都市整備部まちづくり推進課(本庁2階)に直接持参

(お問い合わせ先)小松島市まちづくり推進課 都市政策推進室 電話:0885-32-3957



●現在、まちづくり推進課にて、素案の縦覧を行っております。 令和5年12月8日(金曜)まで

縦覧及び説明会・公聴会のお知らせ

江田・中田地区における徳島東部都市計画(小松島市)用途地域の変更(素案)の縦覧及び説明会・公聴会の開催のお知らせ

小松島市都市計画マスタープラン(令和5年8月改定)に沿った計画的な土地利用の誘導を図るため、このたび江田・中田地区において、徳島東部都市計画(小松島市)用途地域の変更を行うにあたり、その素案を縦覧するとともに、説明会及び公聴会を開催します。

用途地域とは

市街化区域の都市機能の維持、住環境の保全、商工業の利便性の増進、公害の防止等、良好な都市環境を保持するため、住居・商業・工業等の用途を適正に配分し、建築物の用途・形態・容積率・建ぺい率等について必要な規制を行うことを目的とした都市計画制度の一つです。

説明会

日時：令和5年12月1日(金) 午後6時から

場所：小松島市役所4階大会議室(小松島市横須町1番1号)

素案の縦覧

縦覧期間：令和5年11月24日(金)から令和5年12月8日(金)まで(土、日は除く)

午前8時30分から午後5時15分まで

縦覧場所：小松島市まちづくり推進課(小松島市役所2階・小松島市横須町1番1号)

徳島県都市計画課(徳島県庁7階・徳島市万代町1丁目1番地)

公聴会

公述申し出ができる方(公聴会に出席して意見を述べることができる方)

小松島市内に住所を有する方及び利害関係がある方

公述申し出の受付期間

令和5年11月24日(金)から令和5年12月8日(金)まで(令和5年12月8日(金)午後5時15分 必着)

窓口受付は平日午前8時30分から午後5時15分まで

公述申し出の方法

氏名、住所、電話番号、意見の要旨とその理由を記入の上、裏面のいずれかの方法により申し出てください。

記入用紙は、市ホームページのほか、市役所まちづくり推進課に備えています。様式は自由です。

窓口：小松島市まちづくり推進課(小松島市役所2階・小松島市横須町1番1号)

郵送：〒773-8501 小松島市横須町1番1号 小松島市役所まちづくり推進課 宛

メール：machidukuri@city.komatsushima.i-tokushima.jp

公聴会について

日時：令和5年12月12日(火) 午後6時から

場所：小松島市役所4階大会議室(小松島市横須町1番1号)

※公述の申し出がない場合は、公聴会を開催しません。



お問い合わせ先

小松島市まちづくり推進課 都市政策推進室 電話:0885-32-3957

小松島市では、YouTube X(旧Twitter) Facebook LINE Instagram の
ソーシャルメディアを利用して情報発信をしています。それぞれの公式アカウントは次のとおりです。

小松島市公式 SNS

小松島市ホームページ



小松島市公式チャンネル



小松島市公式 X (旧 Twitter)



小松島市公式 Facebook



小松島市公式 LINE



小松島市公式 Instagram



美しい景観やイベントなど、小松島市の魅力をお届けしておりますので、よろしければ、フォローをお願いします