

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 (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146ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	16.3%
第一種住居地域	約214ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	23.9%
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】

区域区分の見直しに伴い、新たに市街化区域に編入される箇所にて用途地域を指定し、市街化調整区域に編入される箇所の用途を廃止する。また、都市計画区域内の用途地域を変更する。

変更理由(概要)

都市計画に関する基礎調査による土地利用状況を基に下記の項目を勘案するとともに、津波浸水想定等を踏まえた総合的な検討を行い、用途地域の変更を行った。

(1) 上位計画との整合

小松島市都市計画マスタープラン、徳島東部都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（徳島東部都市計画区域マスタープラン）に示すまちづくりや市地域防災計画等との整合を図る。

【市街化区域の土地利用方針】

人口減少・少子高齢化社会に対応するための「集約型土地利用」、災害に強い都市づくりのための「郊外型土地利用」を土地利用の方針として、安全で快適な市街地の形成を図るとともに、土地利用の現況や今後の動向等を踏まえ、適正かつ合理的な土地利用を行う。

(2) 一体的な土地利用

周辺・隣接地域との継続性や一体性ととも、住環境に配慮した効率的な土地利用を図る。

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 (区域に含まれる 町字名)	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	日開野弥 三次地区	日開野町字弥三次、 字加々ませ	1.7	無指定 (市街化調整区域)	1.7	無指定 (市街化調整区域)	第一種 住居地域	1.7	200/60	地区内には商業、生活施設等が立地しており、周辺には小松島中学校や住宅地が広がっている。	本地区は、国道55号と市街地に挟まれた区域として市街化区域に隣接し、周辺には小松島警察署や災害時の指定避難所である小松島中学校など都市機能が集積している。今後も都市的土地利用が見込まれることから、住環境に配慮し、利便性の向上を図るため、第一種住居地域とする。
②	野神南・鎌 須地区	赤石町字野神南、字鎌須、 字緑松、 大林町字金島、字金岡、字鎌須	7.3	第一種住居地域 第一種中高層住居 専用地域	2.4 4.9	200/60	無指定 (市街化調整区域)	7.3	無指定 (市街化調整区域)	戸建住宅のほか、一団の農地が広がっている。	本地区は、県道和田島赤石線と二級河川北馬川等に囲まれた市街化区域と市街化調整区域の区分界に隣接した地域である。地域の営農意欲は高く、今後も農業振興を図るため、市街化調整区域への編入に併せて無指定とする。
③	浜塚地区	和田島町字浜塚、 字平見、字塚ノ間	2.9	工業地域	2.9	200/60	無指定 (市街化調整区域)	2.9	無指定 (市街化調整区域)		本地区は、県道和田島赤石線と市道等に囲まれた市街化区域と市街化調整区域の区分界に隣接した地域である。地域の営農意欲は高く、今後も農業振興を図るため、市街化調整区域への編入に併せて無指定とする。
④	元根井地 区	小松島町字元根井、 中田町字根井	0.2	無指定 (市街化調整区域)	0.2	無指定 (市街化調整区域)	準工業地域	0.2	200/60	公有水面の埋立てにより生じた土地である。	本地区は、公有水面の埋立てにより、市の区域内に新たに生じた土地であることから市街化区域へ編入し、一体的な利用を図るため、準工業地域とする。

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 (区域に含まれる 町字名)	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		
⑤	新開地区	中田町字新開	0.3	準工業地域	0.3	200/60	近隣商業地域	0.3	200/80	戸建住宅のほか、駐車場敷地として利用されている。	都市計画道路3・5・103江田小松島港線および都市計画道路3・4・101芝生日ノ峰線に面する交差点南西側の地区は、市中心部や国道55号をつなぐ区域として、交流促進による賑わい創出と活力ある市中心部の活性化に寄与する立地誘導を行うため、準工業地域から近隣商業地域へ変更する。
⑥	新開地区	中田町字新開、字内開 小松島町字若井崎	0.4	近隣商業地域	0.4	200/80	準工業地域	0.4	200/80	事務所、工場、店舗・共同住宅等として利用されている。	本市策定の都市計画マスタープランにおいて都市計画道路3・5・103江田小松島港線は徳島小松島港からの物流軸、都市計画道路3・4・101芝生日ノ峰線は国道55号線への都市中心軸としており、既存の都市基盤を活かした産業活動を支える効率的な土地利用を図るため、近隣商業地域から準工業地域へ変更し、準工業地域の建ぺい率を60%から80%へ変更する。
⑦	新開地区	中田町字新開	1.0	準工業地域	1.0	200/60	準工業地域	1.0	200/80	戸建住宅のほか、病院や店舗等が立地する。	
⑧	金岡地区	大林町字金岡、字宮ノ本 赤石町字赤石、字野神南	3.7	第一種中高層住居 専用地域	3.7	200/60	第一種住居 地域	3.7	200/60	戸建住宅や共同住宅のほか農地として利用され、近隣の沿道部分には店舗等が立地する。	本地区は第一種住居地域、近隣商業地域に隣接しており、近隣のJR阿波赤石駅周辺は本市策定の都市計画マスタープランにおいて地域の拠点となる複合機能ゾーンと位置付けている。平成28年4月には駅近隣に小松島南中学校が開校し、本地区は今後も開発等が見込まれる区域である。このため、住環境との調和に配慮しながら南北に隣接する第一種住居地域と一体とした商業、生活施設等の立地誘導を図り、利便性の高い住宅地を形成するため、第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域へ変更する。

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:変更前
下段:変更後

種類	面積 (変更後)	小計	面積 (変更前)	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(構成比) ()は 変更前
第一種低層 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% (7.2%)
第一種中高層 住居専用地域	約 146 ha	約146ha	約 155 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	16.3% (17.1%)
第一種住居地 域	約 214 ha	約214ha	約 211 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	23.9% (23.3%)
第二種住居地 域	約 27 ha	約27ha	約 27 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.0% (3.0%)
近隣商業地域	約 30 ha	約35ha	約 29 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	3.3% (3.2%)
	約 4.7 ha		約 4.7 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	0.6% (0.6%)
商業地域	約 29 ha	約29ha	約 29 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	3.2% (3.2%)
準工業地域	約 99 ha	約100ha	約 100 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	11.0% (11.0%)
	約 1.4 ha		約 0 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	0.1% (0%)
工業地域	約 88 ha	約88ha	約 91 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	9.8% (10.1%)
工業専用地域	約 193 ha	約193ha	約 193 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	21.5% (21.3%)
合計	約 897 ha	約897ha	約 905 ha						100% (100%)