

# 計 画 書

## 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	7.2%
第一種中高層住居専用地域	約155ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	17.1%
第一種住居地域	約211ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	23.3%
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29ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	3.2%
	約4.7ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	0.6%
小計	約34ha						3.8%
商業地域	約29ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	3.2%
準工業地域	約100ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	11.0%
工業地域	約91ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	10.1%
工業専用地域	約193ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	21.3%
合計	約905ha						100%

「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

## 理 由 書

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2項目を勘案するとともに、津波浸水想定などを踏まえた用途地域の変更について、総合的な検討を行った。

(1) 上位計画との整合

小松島市総合計画、小松島市都市計画マスタープラン及び徳島県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・隣接地域との継続性や合理性、従前の街並みを残しつつ、一体的な土地利用を図る。

箇所番号	箇所名	変更位置 (区域に含まれる 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	中田地区	中田町字奥林、狭間、原ノ下、山ノ神、寺前、上浜田、西山、千代ヶ原、中筋、東山、内開、脇谷、蛭子ノ本、浜田	約49	第一種低層住居専用地域	約49	80/50	第一種低層住居専用地域	約49	200/60	<p>当地区は市街化区域の一番北側に位置しており、主に低層住宅が立地し、住宅地としてのエリアが広がっている。</p> <p>一方で、狭い道路も多く、道路に接する土地については、建築基準法の規定により、一定の建築制限が追加されている。</p>	<p>当地区は南海トラフ巨大地震に伴う津波による浸水が想定される地域であり、小松島市都市計画マスタープランにおいて災害に強い住宅地の形成を行う地区として位置づけられている。</p> <p>このため、既存の住宅地を保護しながら一般住居の津波浸水対策や、少子高齢化社会への対応を図るため、二世帯住宅や3階建等の建築が容易となるよう建ぺい率、容積率、高さ規制の制限を緩和する。</p>
②	中田地区	中田町字上浜田、新開、蛭子ノ本、浜田	約2.9	第一種低層住居専用地域	約2.9	80/50	第一種中高層住居専用地域	約2.9	200/60	<p>当地区は、徳島県により発達障がい者総合支援ゾーンに指定され、徳島赤十字ひのみね総合療育センター等が立地している。</p>	<p>当地区は医療・福祉の拠点として病院や学校などの公共施設が立地しており、津波浸水想定を考えた場合に施設の特性上、津波避難が可能となる建築物の高度利用の必要性が見込まれる地区である。</p> <p>このため、第一種中高層住居専用地域への用途変更を行い、建築物の高度利用が可能となるよう制限の緩和を行う。</p>
③	日開野地区 周辺	日開野町字行地、字高須、芝生町字横須	約16	第一種低層住居専用地域	約16	80/50	第一種低層住居専用地域	約16	200/60	<p>当地区は市街化区域と市街化調整区域の縁辺部に位置し、地区の南側には田園風景が広がっており、主に低層の戸建て住宅が立地している。</p>	<p>当地区は南海トラフ巨大地震に伴う津波による浸水が想定される地域であり、小松島市都市計画マスタープランにおいて災害に強い住宅地の形成を行う地区として位置づけられている。</p> <p>このため、既存の住宅地を保護しながら一般住居の津波浸水対策や、少子高齢化社会への対応を図るため、二世帯住宅や3階建等の建築が容易となるよう建ぺい率、容積率、高さ規制の制限を緩和する。</p>

## 変 更 前 後 対 照 表

種類	面積 (変更後)	面積 (変更前)	小計	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	0ha	約68ha	約65ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	0.0% (7.5%)
	約65ha	0ha		20/10以下	6/10以下	—	—	12m	7.2% (0.0%)
第一種中高層住居専用地域	約155ha	約152ha	約155ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	17.1% (16.8%)
第一種住居地域	約211ha	約211ha	約211ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	23.3% (23.3%)
第二種住居地域	約27ha	約27ha	約27ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.0% (3.0%)
近隣商業地域	約29ha	約29ha	約34ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	3.2% (3.2%)
	約4.7ha	約4.7ha		30/10以下	8/10以下	—	—	—	0.6% (0.6%)
商業地域	約29ha	約29ha	約29ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	3.2% (3.2%)
準工業地域	約100ha	約100ha	約100ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	11.0% (11.0%)
工業地域	約91ha	約91ha	約91ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	10.1% (10.1%)
工業専用地域	約193ha	約193ha	約193ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	21.3% (21.3%)
合計	約905ha	約905ha	約905ha						100% (100.0%)

赤字 変更箇所