

V 市街地開発事業

1 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、「健全な市街地の造成を図り、もって公共の福祉の増進に資すること」を目的とし、道路、公園等の公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図る面的な広がりをもった整備事業で、都市計画を実現する上で、有効かつ基礎的な手法です。

(1) 徳島都市計画戦災復興土地区画整理事業(県知事施行)

① 沿革

年 月 日	告示番号	内 容
S20. 6 ~7月		大空襲を受け市内の約7割を焼失
S20.11		復興委員会を組織
S21.10. 3	戦復 185号	施行地区578.8haを決定
S26. 5.23	建 438号	施行地区を258.1haに変更
S29. 5.19	建 876号	施行地区を241.9haに変更
S45. 9.16	建 609号	施行地区を242haに変更
S46. 4.30		第4号地区換地処分の公告
S47. 3.21		第2号 //
S50. 6.30		第1号 //

② 事業の概要

工 区 名	面 積 (㎡)	換地処分	従前筆数	換地後筆数	権利者数	備 考
第1号地区	1,978,663.51	S50. 6.30	7,634	6,479	5,825	内町・新町・東富田・西富田地区の各一部
第2号地区	291,388.42	S47. 3.21	1,070	1,012	814	佐古地区の一部
第4号地区	149,937.2	S46. 4.30	678	570	488	昭和地区の一部
合 計	2,419,989.13		9,382	8,061	7,127	

③ 設置された公共施設

名 称	広 場	街 路	区画街路	通 路	河川水路	公 園	堤 防	公 共 物 揚 場	計
面積(㎡)	20,529	339,913	366,808	24,845	817	82,054	3,124	4,393	842,483
備 考	徳島駅前 佐古駅前 の2カ所	18路線 延長 13,848m	延長 47,196m	延長 13,377m		14カ所			

④ 事業費

支出項目	金額(円)	収入項目	金額(円)
公共施設整備費	203,059,137	国庫負担金・補助金	261,815,600
移転・移設費	377,357,552	県費	390,696,432
整地費等	8,559,617	市分担金	149,787,864
調査設計費	31,679,309	保留地処分金	202,354,000
換地諸費	138,730,352	寄付金その他	4,246,226
事務費	249,514,155		
合計	1,008,900,122	合計	1,008,900,122

(2) 徳島東部都市計画常三島土地区画整理事業(県施行)

① 沿革

年月日	告示番号	内容
S46.10.5	市 57号	施行区域 約16haを決定
S46.12.11	県 954号	事業計画の決定 (施行地区155,610.17㎡)
S51. 3.16		換地処分の公告

② 設置された公共施設

名称	街路	区画街路	公園	堤防	計
面積(㎡)	15,796.85	4,193.84	678.97	2,669.69	23,339.35
備考	3路線 延長 864.2m	延長 629.65m	1カ所	延長 612.86m	

③ 事業費

支出項目	金額(千円)	収入項目	金額(千円)
公共施設整備費	78,322	公共施設管理者負担金	489,950
移転・移設費	179,765	県費	4,700
整地費	208,249		
調査設計費	14,636		
事務費	13,678		
合計	494,650	合計	494,650

(3) 徳島東部都市計画八万東土地区画整理事業(県施行)

① 沿革

年月日	告示番号	内 容
S47.10. 6	県 717号	施行区域 約58.0haを決定
S49. 2.22	県 91号	事業計画の決定 (577,419.12㎡)
S52. 7.29	県 543号	事業計画の変更 (573,633.11㎡)
S56. 5. 1	県 401号	事業計画の変更 (573,633.11㎡)
S58. 1. 4	県 4号	施行区域 約57.4haに変更
S58. 5.17	県 423号	事業計画の変更 (573,846.06㎡)
S59. 7.20	県 481号	事業計画の変更 (573,846.06㎡)
S59. 9.29		換地処分の公告

② 設置された公共施設

名 称	街 路	区画街路	公 園	水 路	堤 塘	計
面積 (㎡)	52,599.55	66,751.92	17,457.18	6,066.79	6,305.75	149,181.19
備 考	3路線 延長 2,488.1m	延長 10,679.7m	5カ所	延長 10,151.7m	延長 1,054.7m	

③ 事業費

支出項目	金額 (千円)	収入項目	金額 (千円)
公共施設整備費	2,261,440	国庫補助金	1,590,000
移転・移設費等	801,743	公共施設管理者負担金	1,316,000
整地費	227,239	県費	727,849
調査設計費等	216,802	市費	82,151
事務費	208,776		
合計	3,716,000	合計	3,716,000



(4) 組合施行による土地区画整理事業

	津田東	津田千石	津田本町3丁目	津田町二丁目砲台場	津田町砲台場第二期
面積	10,185㎡	11,287㎡	6,798㎡	18,876.24㎡	8,831.81㎡
組合設立認可	S50. 7. 1	S50. 8.20	S52. 7.22	S56.12.26	S59. 3. 6
換地処分	S51. 1.20	S50.11.28	S52. 9.16	S58. 4.25	S60. 1.29
事業費	45,000千円	39,895千円	36,610千円	118,582千円	79,667千円
[設置された公共施設]					
区画街路	1,946㎡ 延長342m	1,869㎡ 延長301m	1,552㎡ 延長254m	3,751.69㎡ 延長554m	1,885.94㎡ 延長311m
特殊街路	—	226㎡ 延長244m	—	—	—
公園	306㎡ 1カ所	340㎡ 1カ所	205㎡ 1カ所	566.30㎡ 1カ所	266.06㎡ 1カ所
水路	—	—	—	48.73㎡	203.10㎡
面積合計	2,252㎡	2,435㎡	1,757㎡	4,366.72㎡	2,355.10㎡

(5) 個人施行による土地区画整理事業

	津田町4丁目	南沖洲1丁目
面積	3,199.64㎡	3,776.20㎡
認可	S57. 5.21	S57. 9. 3
換地処分	S58.12.17	S58. 3.28
事業費	14,718千円	26,321千円
[設置された公共施設]		
区画街路	370.90㎡ 延長61.4m	530.98㎡ 延長119m
特殊街路	—	—
公園	151.01㎡ 1カ所	150.0㎡ 1カ所
水路	30㎡	—
面積合計	551.91㎡	680.98㎡



2 市街地再開発事業

市街地再開発事業は、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを目的に行われる建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業です。

市街地再開発事業には、権利変換方式による第一種市街地再開発事業と用地買収管理処分方式による第二種市街地再開発事業があります。

●第一種市街地再開発事業

事業の施行地区内の土地、建物等に関する権利を、買収や収用によらず施設建築物及びその敷地に関する権利に変換するもの。

●第二種市街地再開発事業

一旦事業施行地区内の土地、建物等を施行者が買収又は収用し、買収又は収用されたものが希望すれば、その代償に代えて、施設建築物及びその敷地に関する権利を与えるもの。

(1) 徳島駅前西地区

① 沿革

年 月 日	告示番号	内 容
S50. 3		徳島駅前西地区市街地再開発事業基本計画
S53. 6.27		徳島駅前西地区市街地再開発準備組合設立
S55. 1.22	県 48号	約2.1haを決定（高度利用地区S55.1.21市 2号をあわせて決定）
S55. 3.13	県 192号	徳島駅前西地区市街地再開発組合設立
S58. 9		竣工

② 計画内容

名 称		徳島駅前西地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積		約2.1ha				
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
		幹線道路	3.1. 1号 新町橋通線	50m (25)	約120m	駅前東地区と連絡する幅員4.0mのオーバーデッキを設ける。
			3.4.23号 徳島駅鴨島線	33m (16.5)	約160m	新町川公園と連絡する幅員4.0mのオーバーデッキを設ける。
		区画街路	藍場町浜丁線第1支線	8m	約 80m	土地区画整理事業で整備済
	根津小路出来島橋線		7~17m	約 45m	幅員 7m整備済を一部幅員17mに拡巾する。	
下水道	別途公共事業として施行し、本地区南側の幹線下水道に接続する。					

建築物の整備	街区番号	建築物		敷地面積に対する		主要用途	高度利用地区の制限内容(参考)	備考
		建築面積	延面積	建築面積の割合	建築物の延面積の割合			
1	約 11,000㎡	約 99,000㎡ 80,000㎡	約 9/10	約 60/100	店舗(約60%) 公益業務施設(約10%) ホテル(約10%) 駐車場(約20%)	容積率の最低限度 20/10 容積率の最高限度 60/10 建ぺい率の最高限度 8/10 建築面積の最低限度 200㎡ 道路からの後退距離は別添図示のとおり	地下2.3階部分に駐車場約400台設ける。 地上2階部分に駅広、元町、藍場浜との連絡通路を設ける。	
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地の面積			整備計画			
1		約14,000㎡			歩行者動線を確認するため、周辺道路の整備と立体的通路を整備する。なお、建築物の北側に藍場町浜丁線第1支線から根津小路出来島線に至る敷地内通路幅員8mを整備し壁面線の指定により藍場町浜丁線第1支線境界の東側から4mの停車帯を整備する。			

③ 施設建築物の概要

- 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
- 階数及び高さ 地下2階・地上11階
41.92m(塔屋含む48.52m)
- 事業施工者 徳島駅前西地区市街地再開発組合
- 施行地区 徳島市元町1丁目及び2丁目、寺島本町西1丁目及び藍場町1丁目の各一部
- 地区面積 約20,533㎡
- 建物敷地面積 約13,636㎡
- 延べ床面積 約88,174㎡

④ 事業費の概要

(単位：億円)

収 入		支 出	
補助金	26.6	工事費・除却費	172.6
保留床処分金	170.9	設計費・補償費	27.5
その他	2.6		
合計	200.1	合計	200.1

(2) 新町西地区

平成24年11月15日 都市計画決定（徳島市告示第223号）

名 称	新町西地区第一種市街地再開発事業						
位 置	徳島市西船場町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						
施行区域面積	約1.8ha						
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考	
		幹線道路	3・1・1新町橋通線	50 m (25 m)	約165m	()内は区域内の幅員 都市計画道路（整備済）	
		区画道路	市道00248号線	8 m (8 m)	約 70m	整備済	
			市道00245号線	8 m (4 m)	約140m	整備済	
	市道00253号線		8 m (5 m)	約 55m	拡幅整備予定		
下水道	公共下水道整備済						
その他の公共施設	—						
建築物の整備	街区番号	建 築 物		敷地面積に対する		主要用途	備 考
		建築面積	延べ面積 (容積算定対象面積)	建築面積 の割合	延べ面積 の割合		
	1	約1,300㎡	約 4,300㎡ (約 4,300㎡)	約9/10	約29/10	商業施設、住宅	
2	約6,400㎡	約16,200㎡ (約16,200㎡)	約8/10	約19/10	公共公益施設 商業施設		
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積	整 備 計 画				
	1	約1,500㎡	敷地内に自由通路を配置し、良好な歩行者空間を確保するとともに、中心市街地に相応しい魅力ある都市空間を形成する。				
	2	約8,500㎡					
参 考	<p>高度利用地区内にあり（高度利用地区の制限内容）</p> <ul style="list-style-type: none"> 容積率の最高限度（注1）60/10（約0.9ha）、40/10（約0.9ha） 容積率の最低限度 16/10 建ぺい率の最高限度（注2）8/10 建築面積の最低限度 200㎡ <p>（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。</p> <p>（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5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。</p>						