



徳島東部都市計画道路3・4・32号
徳島東部都市計画道路3・4・30号

住吉万代園瀬橋線（南昭和第二工区） 事業説明会

令和6年5月10日

徳島市 都市建設部 道路建設課

事業計画に関するご説明

- 市内の道路整備の状況について
- 事業計画について

市内の道路整備の状況について

徳島外環状線及び徳島内環状線の整備効果等

【現状・課題】

徳島市の「中心市街地」及び「その周辺」では、交通が集中し、慢性的な渋滞が発生しており、「日常生活や社会活動」などに、深刻な影響を及ぼしている。

【整備効果】

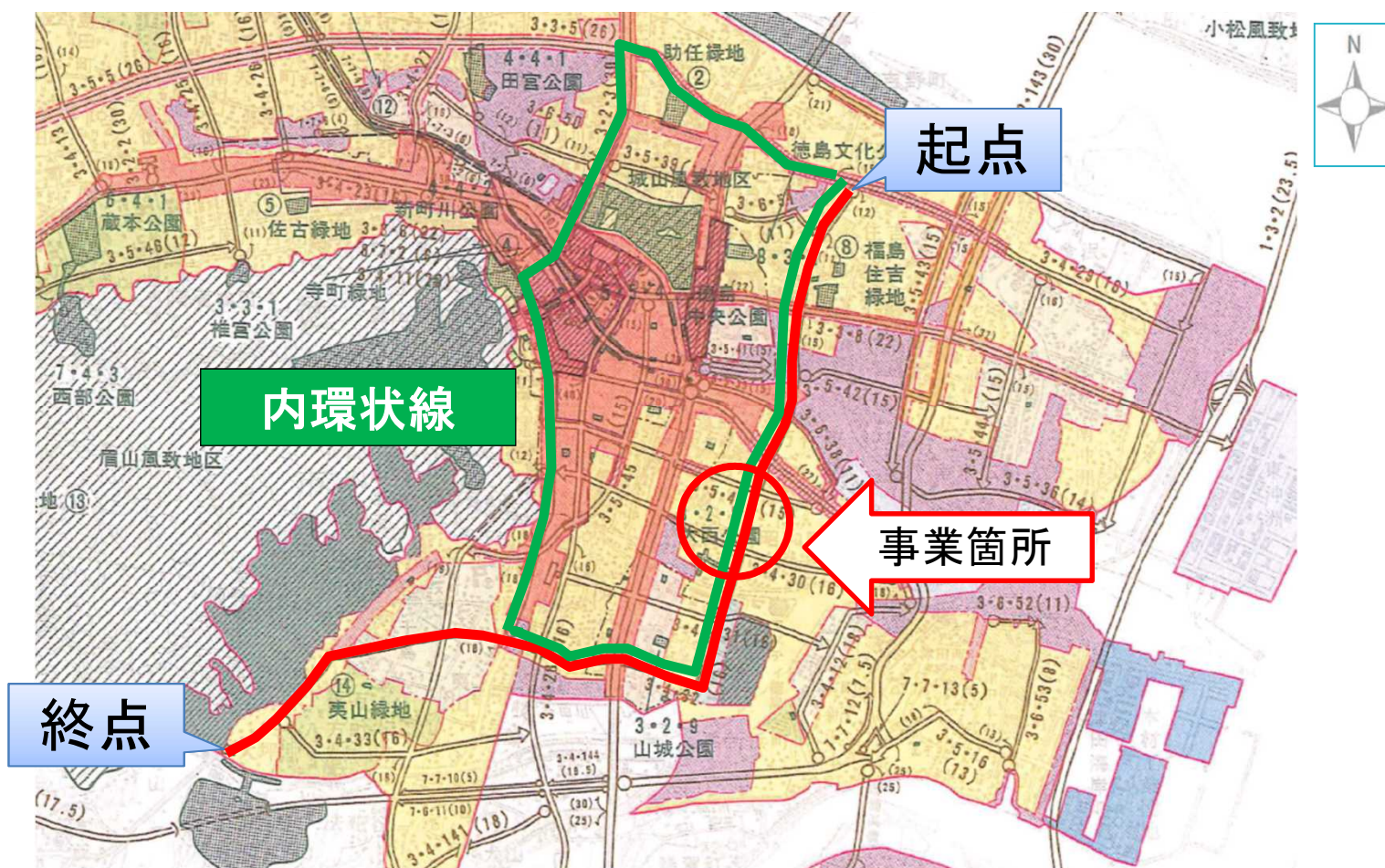
- ・ 慢性的な交通渋滞の緩和
- ・ 経済社会活動の円滑化
- ・ 物流機能の強化
- ・ 地域の連携強化によるにぎわい創出
- ・ 防災、減災への寄与等



市内の道路整備の状況について

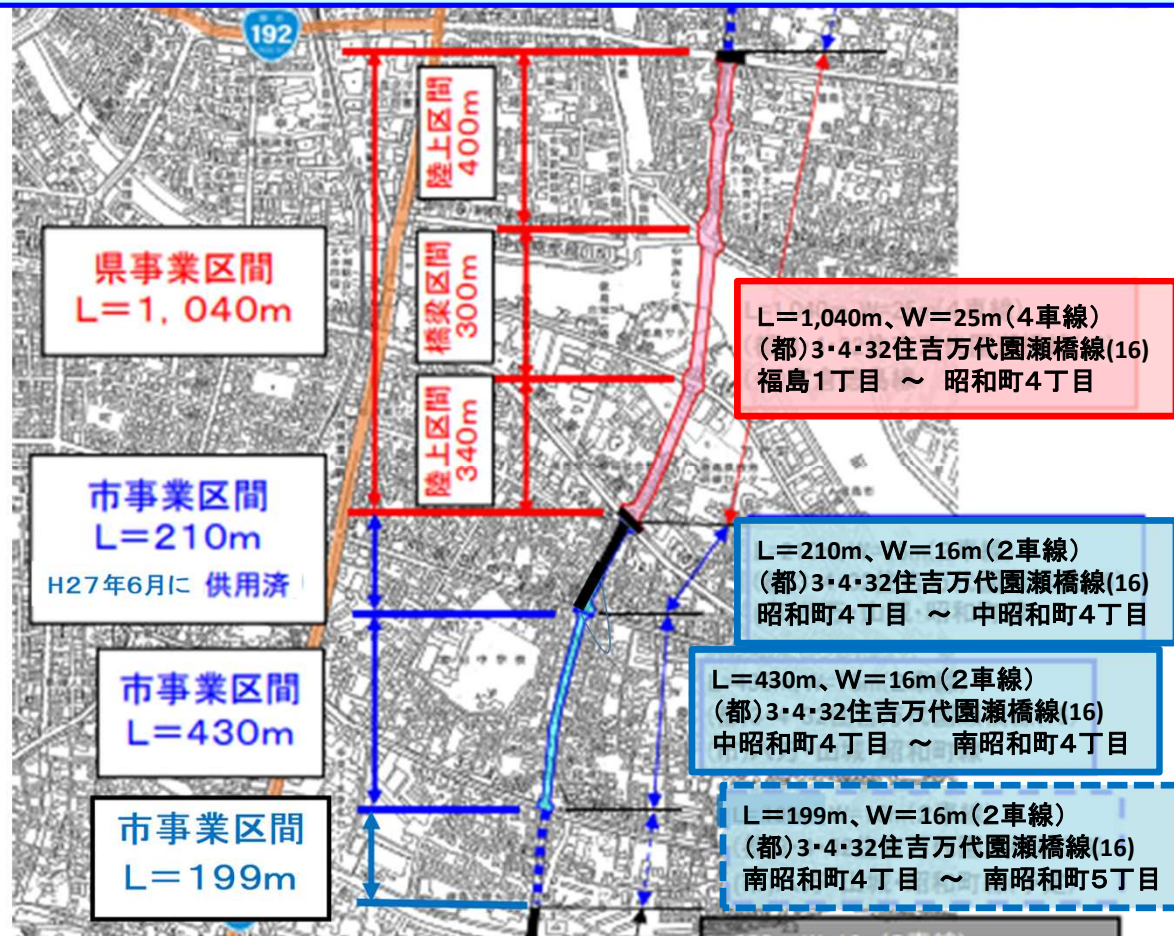
徳島東部都市計画道路 3・4・32号 住吉万代園瀬橋線（県決定）

起点：徳島市住吉2丁目 ～ 終点：徳島市八万町大坪
現計画（計画延長：約7,040m 計画幅員16m）



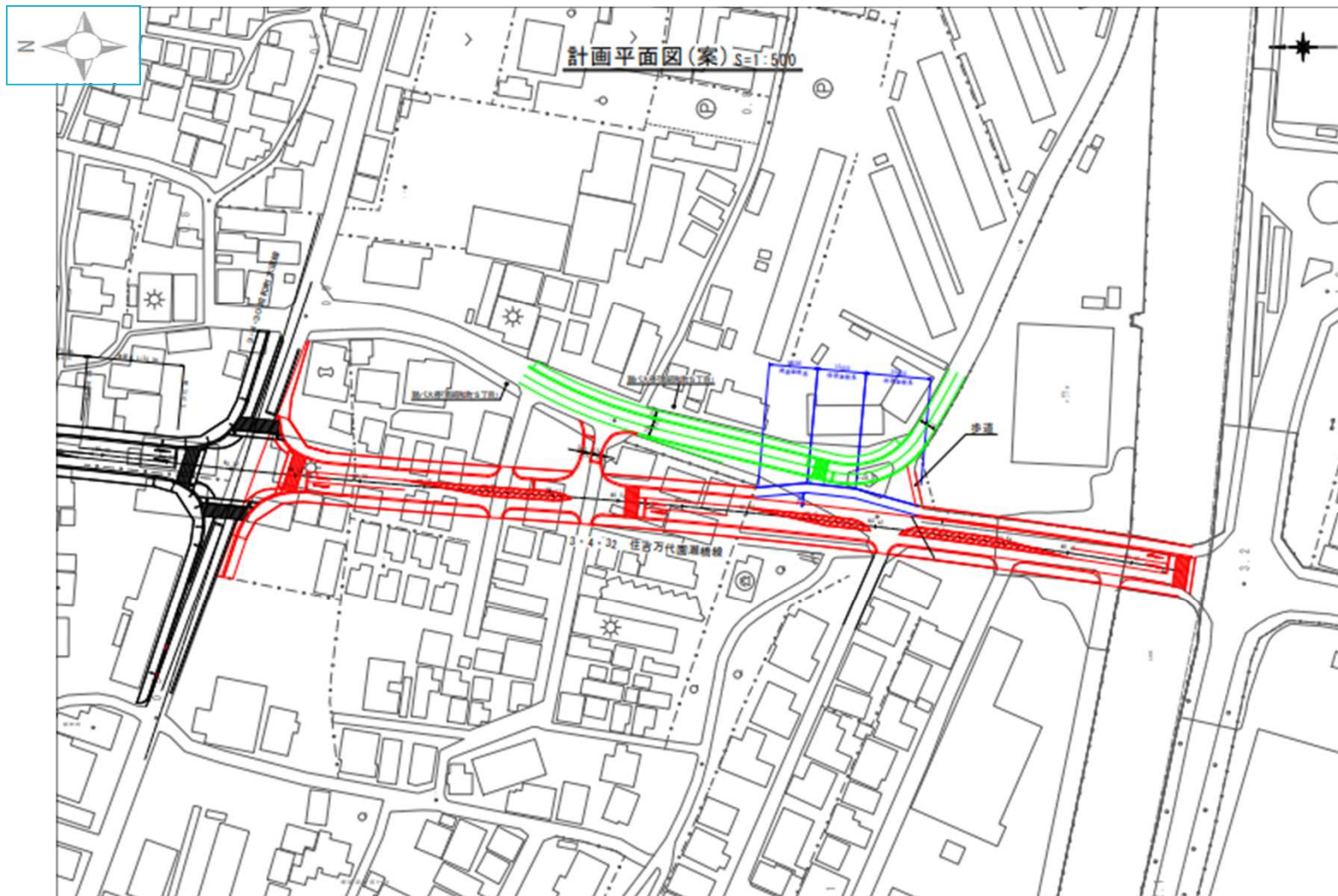
市内の道路整備の状況について

住吉万代園瀬橋線における県及び市の事業区間



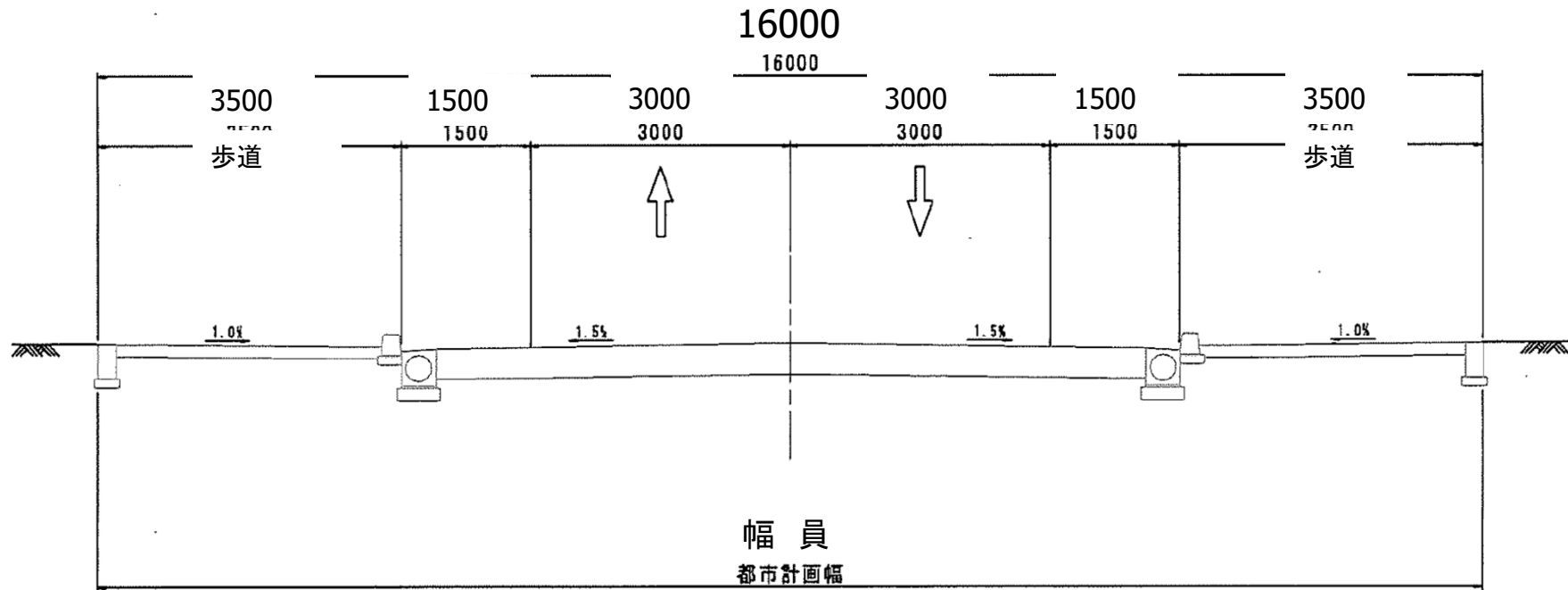
事業計画について

住吉万代園瀬橋線（南昭和第二工区） 計画平面図



事業計画について

住吉万代園瀬橋線（南昭和第二工区） 計画断面図





事業の進め方について

事業の進め方について

説明会



事業地内の土地所有者・関係人及び隣接者の方を対象に事業の内容について、説明を行います。

測量調査



測量等を行い、道路設計を行います。

境界立会



事業地内の土地境界について、土地所有者及び隣接者の方に現地立会をお願いし、確認を得たうえで用地測量を行います。

事業の進め方について

幅杭設置

道路設計が完了すると、道路幅を明示する杭を現地に設置します。

補償説明

境界立会の結果、買収面積等が確定すると土地及び建物等について、補償金額の内容を説明し、契約の締結を行います。

工事施工

土地及び建物等の補償契約及び土地の引き渡し後、所有権移転が完了すると工事に着手します。



都市計画法の制限内容について

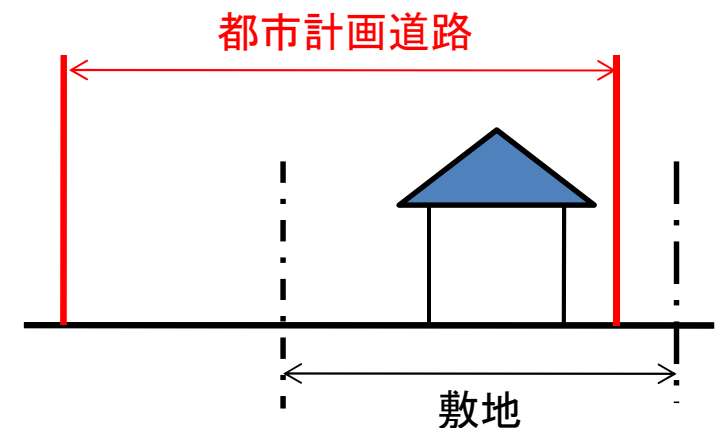
都市計画法の制限内容について

■ 事業認可後の建築等の制限（都市計画法第65条）

事業認可の告示後、事業地内において建築物の建築等を行うときは徳島市長の許可が必要。※原則として、事業の障害となるおそれのある行為は許可されません。

市長の許可を受けなければならない行為

- **土地の形質の変更**（土地の形状を変更する行為全般のことであり、例えば、宅地造成、土地の掘削、土壌の採取、開墾等の行為が該当。）
- **建築物の建築**
- **その他工作物の建設**
- **その重量が5トンを超える物件の設置もしくは堆積**（容易に分割され、分割された各部分の重量がそれぞれ5トン以下となるものを除く。）



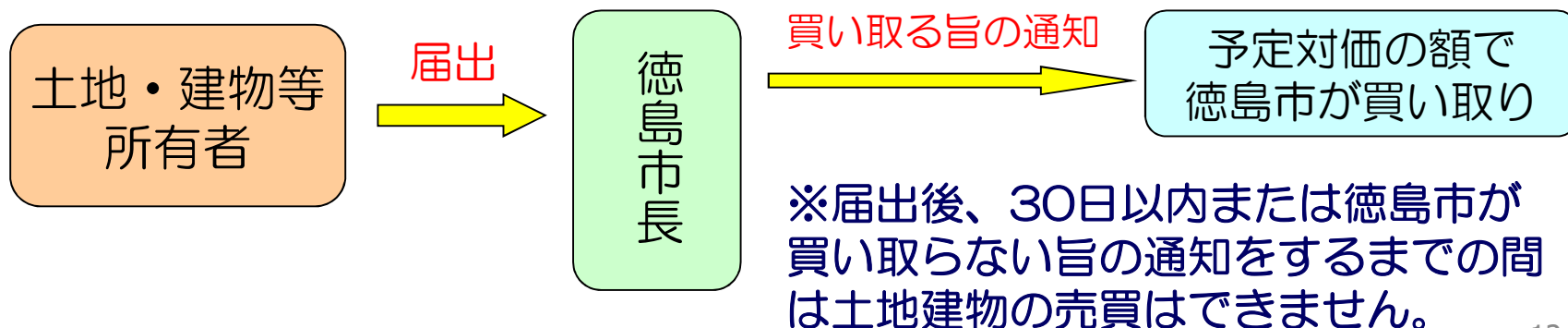
都市計画法の制限内容について

■ 土地建物等の先買い（都市計画法第67条）

公告の日（R6.4.17）の翌日から起算して10日を経過した後に、事業地内の土地建物等を売買しようとするときは、徳島市長への届出が必要。

市長に書面で届出なければならない事項

- ・譲り渡そうとする相手方の氏名及び住所
- ・土地の所在及び地番、地目、地積、当該土地に存する所有権以外の権利の種類及び内容並びに当該権利を有する者の氏名及び住所
- ・当該土地に存する建物その他の工作物の所在及び地番、用途、構造、面積、当該建物その他の工作物の所有者の氏名及び住所
- ・予定対価の額



用地補償について

- 土地、建物等の補償
- その他の補償

土地、建物等の補償

- 土地の補償

補償基準では「取得する土地に対しては、正常な取引価格をもって補償するものとする。」と定められています。そこで、正常な取引価格で土地の補償をするために、現地を十分に調査します。土地価格の算定にあたっては、取引事例価格、地価公示価格などを調べ、不動産鑑定士による鑑定価格を参考に、適正な価格を算定します。また、土地の一部しか取得しない場合に、残る土地の、面積狭小化、不整形地化等により生じる価格下落等の損失を残地補償という形で補償する場合があります。

土地、建物等の補償

- 建物の補償

土地に建物がある場合、その土地と建物の配置、建物の利用状況、種類、構造などを考慮し、移転工法（再築工法、改造工法等）を決定し、移転に要する費用を補償します。

再築工法の場合は、同種同等の建物を新築するために必要な費用に、経過年数等に応じた一定の率を乗じた額を補償します。よって、「再築」といっても新築する費用全額を補償するわけではありません。

土地、建物等の補償

- 工作物の補償

工作物(門扉、ブロック塀、物置、庭石、コンクリート叩き等)については、原則として移設(復元)に要する費用を補償して、移設することができない工作物については、同種同等の物を新設するために必要な費用に、建物の補償と同様に一定の率を乗じた額を補償します。

- 立竹木(庭木)の補償

利用目的、樹種等によって異なりますが、移植することが相当と判断される庭木などについては、移植に必要な費用を補償します。

その他の補償

- 動産の移転補償

建物等に移転する場合、居住用の家財道具、商品などの動産を移転先まで運搬する費用(引越し費用)を補償します。

- 移転雑費の補償

建物等の移転に伴い支出することが想定される経費で、移転先を探すために要する費用、建築確認や登記などの法令上の手続きに要する費用、知人等に引越しの通知をするための費用等を補償します。

その他の補償

- 営業補償

店舗等に移転することにより営業を一時的に休止する期間が必要であるときは、休止する期間の収益減、営業用資産に対する租税公課など休止する期間でも必要となる経費、従業員への休業手当などを補償します。
補償額については、税務署への申告書の写しなどの営業関係資料に基づき算定します。

- 借家人補償

移転する建物に賃借人がいる場合、新たな借家等に移転していただくために必要な費用を補償します。

最後に・・・

本事業を進めるにあたりまして、
必要となる土地の取得、それに伴う建物等の
移転について、皆様のご理解とご協力をお願い
いたします。