

## ◆説明会の状況を報告します。

三宝校区の土地の所有者及び借地権者を対象とした説明会には、3日間で約120名の方に出席していただきました。



## ◆今後の予定について

今回開催しました説明会を踏まえ、三宝校区の土地の所有者及び借地権者全員の方に移転希望等について伺いたいと考えており、堺市及び国土交通省大和川河川事務所等が個別に訪問等を行います。また、土地利用計画や事業展開に関する説明会を開催する予定にしておりますので、よろしくお願ひします。

### 高規格堤防及びまちづくり（面整備）に関するご意見やご質問をお聞かせください。

高規格堤防及びまちづくり(面整備)について、疑問や不安な点がございましたら、以下の問い合わせ先まで、ご連絡ください。

#### 【問い合わせ先】

##### 高規格堤防に関する問い合わせ先

国土交通省 近畿地方整備局 大和川河川事務所 大和川下流出張所

電話 072-232-3431 F A X 072-232-3441

HP <http://www.kkr.mlit.go.jp/yamato/index.php>

##### まちづくり（面整備）に関する問い合わせ先

堺市 建築都市局 都市整備部 都市整備推進課

電話 072-228-7425 F A X 072-228-7897

HP <http://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/toshiseibi/index.html>

##### 阪神高速大和川線に関する問い合わせ先

阪神高速道路(株) 建設事業本部 堺建設部 大和川線建設事務所

電話 072-226-4864 F A X 072-226-4602

HP <http://www.hanshin-exp.co.jp/drivers/index.html>

## 高規格堤防及び まちづくり（面整備）ニュース 第12号

2014年11月  
国土交通省近畿地方整備局  
大和川河川事務所  
堺市建築都市局  
都市整備部都市整備推進課

9月20日、21日、28日にかけて、『土地区画整理事業の事業着手に向けた取り組みに関する説明会』を三宝校区の事業予定区域における土地の所有者及び借地権者を対象に開催しました。

本号では、説明会の内容、皆さまからいただいた主なご意見・ご質問の内容及び今後の予定についてお知らせします。

### ◆堺市から下記の内容等について説明しました。

#### 1. 昨年度の個別訪問等の結果報告（三宝校区）

開催期間：平成25年6月～7月

訪問状況：194人（※電話による意向確認を含む）（約75%の方）

（三宝校区全体：260人 共有者が同居の場合は1人で計上）

土地建物所有者の皆さまの主なご要望

- 補償内容に関するもの
- 土地建物の買取希望
- 資金支援、低利融資希望
- 公営住宅等へのあっ旋

#### 2. 事業着手に向けた取り組み（土地区画整理事業の都市計画の手続きについて）

(1) 土地区画整理事業の計画から事業完了までの流れ

(2) 都市計画手続きの必要性和都市計画決定までの流れ

※目標時期：都市計画決定：平成27年度（予定）

(3) 都市計画で決定する項目や目的・効果、制限、許可基準の内容について

(4) 今後の都市計画手続き、事業認可手続きの流れについて

#### 3. 土地区画整理事業（再掲）

(1) 移転に関する基本的な考え方について

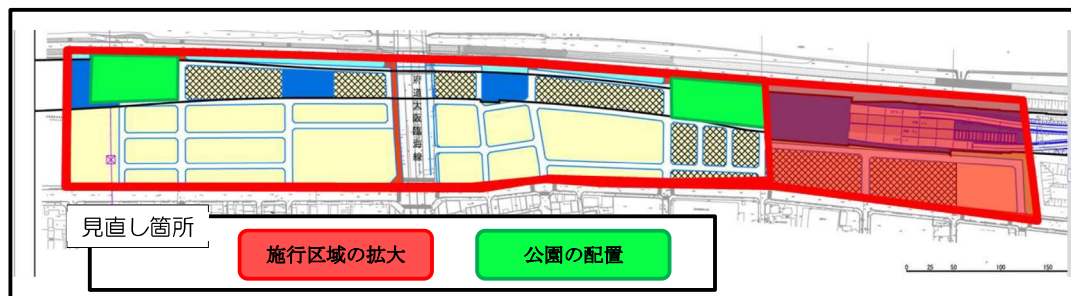
(2) 移転方法について（一度移転、二度移転について）

(3) 換地設計について

(4) 土地区画整理審議会について

#### 4. 土地利用計画（案）

施行区域の拡大、公園の配置の一部見直しについて



※整備イメージを一部見直しましたが確定ではございません。

## ◆ 主な意見・質問とその回答

説明会の参加者からの主なご意見・ご質問を以下に紹介します。

### 《津波・災害に関する意見・質問》

意見・質問等	回答
<ul style="list-style-type: none"> <li>国交省のホームページでは、堤防は津波が来ても超えない高さになることになっているが、大和川の堤防高さが5mだと6mの津波が来たら堤防を越えるではないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>当地区付近における津波発生予測は、標高4m程度であり、大和川の堤防は6.8mの設定で整備しているため、基本的には越水することはありません。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>盛土に使用する土は真砂土ではないのか。もし真砂土であれば先日の広島で起こった土砂災害や不等沈下が起きる可能性がある危険な所に家を建てさせるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>盛土の材料は真砂土ではなく、他の工事現場で発生した土砂を、盛土に適していることを確認したうえで使います。盛土の締固めを十分行うため、盛土が崩れることはないと考えています。また、当地区において、ボーリング調査を行い、その結果により必要な場合は、不等沈下が起きないよう地盤改良等を行います。</li> </ul>

### 《都市計画に関する意見・質問》

意見・質問等	回答
<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画の素案はできているのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画決定は、事業名称、施行区域、区域面積を決めることであり、現在作成作業を進めているところです。また、宅地や公共施設の配置等の土地利用計画は、都市計画決定とは別に定めることとなります。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>土地区画整理事業の都市計画決定をする区域を教えてください。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>北側は大和川河川堤防道路、南側は市道築港南島線、西側は三宝下水処理場、東側は遊技場に囲まれた区域を予定しております。</li> </ul>

### 《換地（移転先）等に関する意見・質問》

意見・質問等	回答
<ul style="list-style-type: none"> <li>換地において、土地の評価は移転前と後で同じになるということだが、移転後の評価が高くなれば土地の面積が狭くなるということか。最低でも今の土地の面積は確保して欲しい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地区画整理事業は通常、公共用地を生み出すために、皆さまから土地を提供してもらった減歩を行います。今回の事業では、減歩は行わないため、面積は移転前と変わりません。但し、換地の位置によって評価が変動する等により面積が増減することがあります。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>移転の場所はどこになるのか教えてください。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>移転先については、基本的には現在の住居付近の場所になり、二度移転していただくこととなりますが、先行整備した阪高用地や公共用地（先行整備街区）への移転を希望される方は、調整のうえ一度移転していただくことが可能です。</li> </ul>

### 《事業スケジュール等に関する意見・質問》

意見・質問等	回答
<ul style="list-style-type: none"> <li>特に今年は災害が多い年で、この河川事業が進まなければ心配である。もっとスピードを上げてやって欲しい。また、事業着手までの間、シェルターの設置等安全対策を考えて欲しい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本市としては堺市マスタープランの中で重要な事業と位置付けており、土地区画整理事業については、平成27年度の都市計画決定を目標に進めております。また、避難経路や避難ビルの指定も並行して進めており、ハード面とソフト面を合わせた対策を考えています。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>平成28年度に事業化するとして、それから完成までに何年かかるのか。一度移転でも5年かかるとしたら、二度移転では10年かかるため、二度移転は時間がかかり過ぎる。計画の話があってからすでに20年以上経過している事業である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業計画では20年としていますが、現在、先行整備街区を増やすなど、少しでも移転期間を短縮できるように検討しています。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>移転にどのくらいの期間がかかるのかの説明がない。移転方法についても一度移転や二度移転とあるが、二度移転すると時間がかかるので戻って来られない方もおられるのではないのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>盛土及び道路等の整備には概ね5年かかると考えており、二度移転の場合も最低5年間の仮移転をしていたり、移転先の土地が完成した後に戻っていただくこととなります。そのため、先行整備街区へ一度移転していただくことによって、移転のご負担が軽減するよう検討を進めています。</li> </ul>

### 《移転補償等に関する意見・質問》

意見・質問等	回答
<ul style="list-style-type: none"> <li>移転したくないと言えば強制的に移転されるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地区画整理事業は皆さまの協力が必要な事業ですので、そういったことにならないように、十分ご説明し、ご理解をいただけるよう努めてまいります。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>買い取りや融資、市営住宅へのあつ旋等の要望に対して市の回答はどうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地区画整理事業、高規格堤防事業共に原則として買収を行う事業ではありません。また、市として、市営住宅へのあつ旋等はできませんが、空家があれば紹介することはできません。融資につきましても、市が特定の個人に融資する制度はございません。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>家屋調査の査定の金額が少なければ家が建たない。自分も高齢であるし、お金を足してまで家を建築することはできない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>損失補償基準に基づき、現在と同じ建物を新築した場合の建築費に、建物の経過年数などにより一定の率を乗じて算出します。</li> </ul>