

高規格堤防及びまちづくりニュース 第18号

2017年3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
都市整備部高規格堤防推進室

高規格堤防及びまちづくりにご理解・ご協力いただきありがとうございます。

本号では、三宝地区の事業区域における土地の所有者等を対象に今年1月末から実施した「大和川左岸（三宝）土地区画整理事業に関する個別訪問等」での主なご意見と意向調査（移転希望）の結果についてお知らせします。

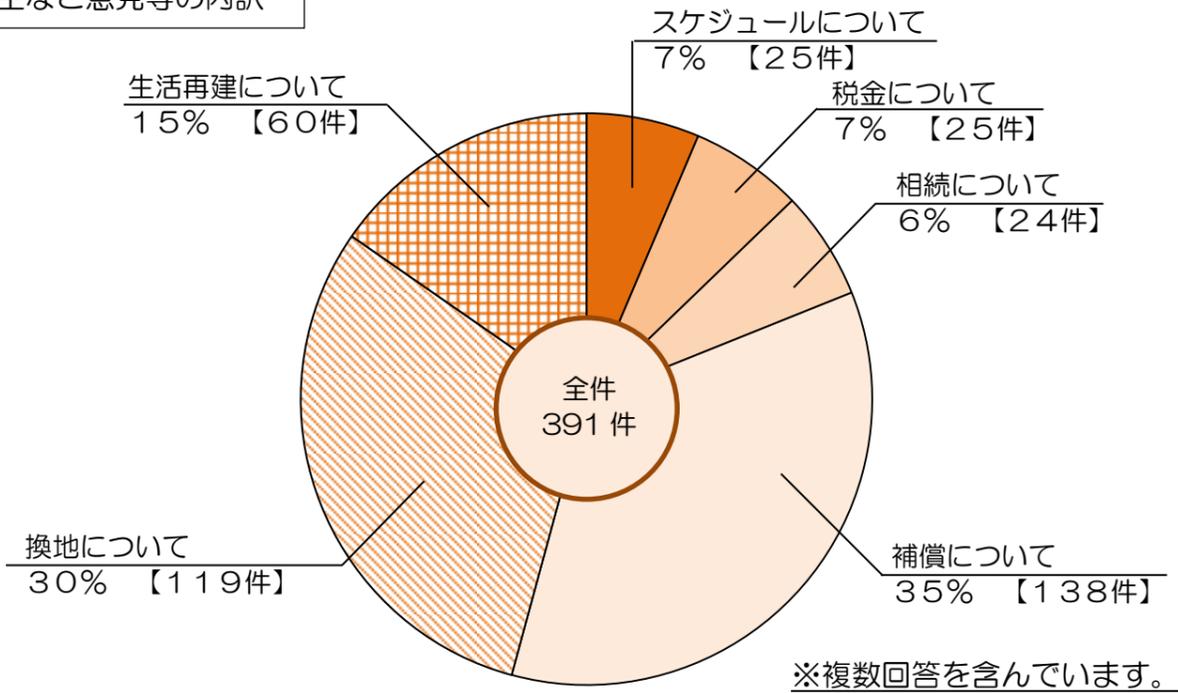
◆個別訪問等を行いました

個別訪問等の実施にご協力いただき、ありがとうございました。三宝地区の地権者の皆様、274件中241件の方にお会いし「ご意見や希望する移転先」をお聞きすることができました。いただいたご意見・ご要望は、今後のまちづくりに活かしてまいりますので、今後とも、ご協力をお願いします。

結果は次のとおりです。（平成29年3月24日時点）

【意向調査の結果】

主なご意見等の内訳

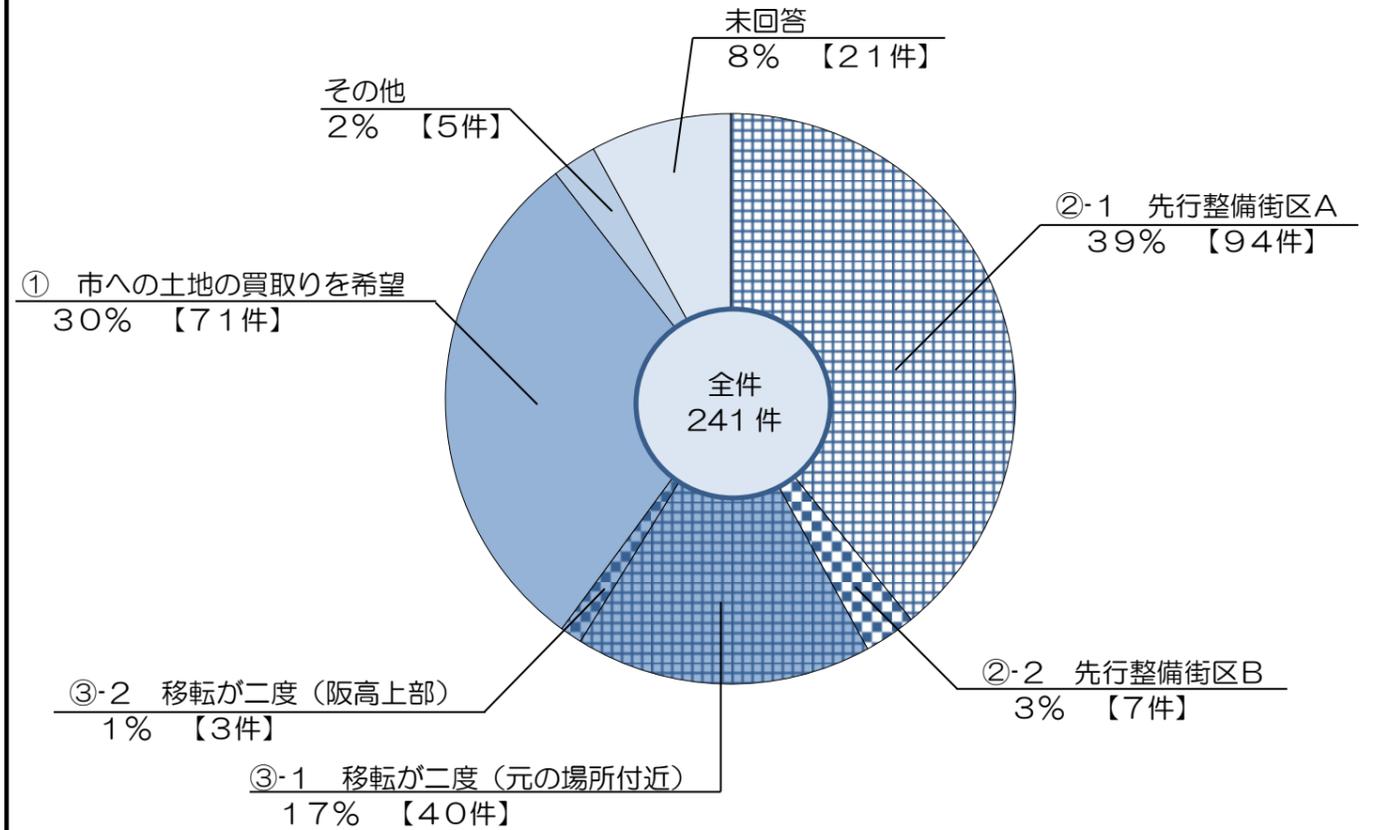


- 主なご意見
- ・ 補償金の提示はいつ頃になるのか
 - ・ 家賃補償はしてもらえるのか。
 - ・ 移転先はどのように決めるのか。
 - ・ 移転先の土地の面積を増やすことはできないのか。
 - ・ 公営住宅を斡旋してほしい。
 - ・ 事業区域内では、いつから建物を建てること出来るのか
 - ・ 補償金に税金はかかるのか。
 - ・ 登記簿の名義人は亡くなっているが名義変更をしていない。契約者は誰になるのか。

主なご意見・ご質問とその回答について、裏面に記載しておりますので、あわせてご覧ください。

意向調査（希望する移転先）の内訳

※移転先参考図を参照



移転先参考図



◆先行整備街区の状況について

先行整備街区で準備可能な宅地面積は約 13,100 ㎡です。これに対し、先行整備街区をご希望されている方の合計面積は約 12,000 ㎡です。この他に検討中の方の合計面積が約 11,000 ㎡となっていますので、今後ご検討中の方のご意向などにより、調整をさせていただく予定です。

◆ 主な意見・質問とその回答

個別訪問等での主なご意見・ご質問を以下に紹介します。

《移転について》

意見・質問等	回答
・移転先（位置決め）はどのように決めるのか。	・移転先の宅地の位置については、現在所有されている土地の位置、利用状況等を考慮して施行者が移転先の案を作成し、土地区画整理審議会に諮って位置を決めてまいります。 移転先の宅地の位置、面積の決定方法につきましては、改めて施行者より、地権者の皆様にご説明させていただき予定です。 ・先行整備街区への移転を希望される場合は、あらかじめ換地の申出（書面）をしていただく必要があります。 なお、この場合であっても、現在所有されている土地の位置、利用状況等を考慮して施行者が移転先の案を作成し、土地区画整理審議会に諮って宅地の位置を決めてまいります。
・事業区域内では、いつから建物を建てる事が出来るのか。	・先行整備街区は、概ね平成32年度から、その他の街区については補償交渉等の進捗にもよりますが、順調に進めば平成37年度から建物を建てる事が可能となる予定です。
・移転先の土地の面積を増やすことはできないのか。	・先行整備街区の土地は限りがあるため、今後、意向調査の結果により土地を増やすことが可能かどうか検討することになります。又、先行整備街区以外の土地につきましても、意向調査の結果により検討することになります。

《補償について》

意見・質問等	回答
・補償金の提示は、いつ頃になるのか。	・補償金の提示は、建物等の調査後、地権者の皆様に調査項目等の確認をいただいてから算定するため、提示までに時間を要する場合があります。具体的提示時期は、今後の説明会等にて別途、お知らせいたします。
・仮住居の補償はあるのか。	・仮住居補償については補償基準に基づく補償の対象になります。ただし、二度移転の方が対象となります。仮住居期間については今後検討し、別途お知らせいたします。
・家賃収入は補償してもらえるのか。	・家賃収入については補償基準に基づく補償の対象になります。
・建物は誰が解体するのか。	・補償金の中に建物解体費が含まれていますので、所有者の方ご自身で、解体撤去していただくこととなります。ただし、連棟長屋等で移転時期が異なる場合については、今後検討し、別途お知らせいたします。

《土地の買取りについて》

意見・質問等	回答
・土地買取りの補償金額の提示時期はいつになるのか。	・土地の買取り条件を満たし、地区外移転を希望される方につきましては、早期に建物補償調査を実施し補償金額を提示する予定です。買取りの申出、補償金額の提示時期につきましては、引き続き検討し、別途お知らせいたします。
・買取り条件はどのようなものか。	・敷地面積が100㎡未満の土地の買取りの実施を予定しています。 ・条件の詳細については、今年5月に予定している土地の買取りに関する説明会にて説明いたします。

《その他》

意見・質問等	回答
・補償金に税金はかかるのか。【譲渡所得の特別控除】	土地の買取り【3,000万円控除】 ・所有されている建物にお住まいで住民登録されている場合、所有されている土地・建物に対して適用可能となります。 ・居住されていない場合は、その土地の特別控除はありません。 一度移転・二度移転【5,000万円控除】 ・全ての建物が対象となります。
・土地建物の所有名義を変更（相続）していない場合には、誰が契約者となるのか。	・土地建物の所有名義を変更（相続）していない場合には、法定相続人全員との契約又は遺産分割協議書（法定相続人全員の同意のもと作成する文書）により土地建物を相続することになった方との契約となります。

◆ 土地区画整理事業の手続き状況について

土地区画整理事業の施行予定者であるUR都市機構が、土地区画整理事業の施行規程及び事業計画について、国土交通大臣へ認可申請（平成29年3月16日付け）を行いました。今後、施行規程及び事業計画の案の縦覧が予定されております。縦覧の詳細が決まりましたら、別途、UR都市機構からお知らせさせていただきます予定です。

◆ 今後の予定

今後の予定は、以下のとおりです。（手続きの関係で変更となる可能性があります。）
 今後は地権者の皆様へ事業のご説明を行う機会が増えてまいりますので、引き続きご協力をお願いいたします。

・H29年 4月	土地区画整理事業 施行規程及び事業計画の案の縦覧
・H29年 5月	土地の買取りに関する説明会
・H29年 6月	建物等調査を順次実施
・H29年 8月	土地区画整理事業認可
・H29年 9月	申出換地に関する説明会
・H29年10月	土地の買取りまたは換地の申出（書面）

高規格堤防及びまちづくりに関する問い合わせ先

高規格堤防に関すること

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 FAX 072-232-3441

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

まちづくりに及び区画整理事業に関すること

堺市 建築都市局 都市整備部 高規格堤防推進室

電話 072-228-0367 FAX 072-228-7897

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

阪神高速大和川線に関すること

阪神高速道路(株) 建設・更新事業本部 堺建設部

電話 072-226-4801 FAX 072-226-4602

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