

今後の予定について

皆さま方の意向を出来る限り踏まえたまちづくり(面整備)構想案策定に向け、今年度はより一層理解を深めていただくため、適宜、勉強会を開催する予定です。その内容は、下記の3つ()の項目を予定しており、勉強会でさらに理解を深めていただいた上で、第2回意向調査を実施したいと考えております。

今後の勉強会の内容(予定)

- 移転(事業展開)について
- 生活再建方策案について
- まちづくりのルール(地区計画等)案について

また、今後下記についても予定しております。

高速道路上部利用事例地区の現地視察会(平成22年10月31日・11月1日開催)

高速道路の上部利用事例について、騒音や振動を体感していただくため、枚方市等の類似地区の現地視察会を平成22年10月31日と11月1日に開催いたします(詳細は別途案内します)。大和川線上部への移転に関心のある方は、是非参加ください。

工場の予備調査(平成22年度より調査開始予定)

工場は個々の特殊性から移転期間や移転手順が異なり移転期間の長期化は、事業全体への影響が危惧されることから、区域内の工場を対象に、敷地利用実態の把握や移転計画案の検討等、工場の予備調査の実施を予定しております。なお、錦綾校区は平成22年度より、錦西・三宝校区は平成23年度より調査を予定しております。調査の準備が整いましたら、工場経営者の皆さまに改めて詳細を説明しますので、調査の協力をお願いいたします。

借家人の方に関しては、別途、勉強会を開催いたします。

スーパー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。

スーパー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】

スーパー堤防・工場の予備調査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

H P <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 建設局 大和川線推進室

電話 072-228-8435 F A X 072-228-7139

H P http://www.city.sakai.lg.jp/city/info/_yamatotai/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

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

スーパー堤防及び

まちづくり(面整備)ニュース

第5号

2010年9月
堺市建設局
大和川線推進室
TEL 072-228-8435

本号では、7月から8月にかけて開催しました、『スーパー堤防及びまちづくり(面整備)について』の第3回勉強会で説明しました内容、皆さまから寄せられた主な意見・質問等の紹介や、今後の予定についてお知らせします。

第3回勉強会を開催しました。

今回は、土地区画整理事業のしくみや土地の利用条件について、理解を深めていただく場としてスーパー堤防及びまちづくり(面整備)第3回勉強会を開催しました。

今後も皆さまの貴重な意見をもとに、まちづくり(面整備)構想案の策定を進める予定です。

下記の内容について説明しました。

- 個別相談会結果等報告
- 高規格堤防上での土地利用について
- 今後の予定
- 土地評価について
- 大和川線上部での土地利用について

総勢156名の出席がありました。

土地もしくは建物の所有者を対象とした『第3回勉強会』では156名の出席がありました。

第3回勉強会開催風景(会場/出席者数)

松屋大和川通 (三宝校区)	三宝下水処理場会議室 67名	松屋町 (三宝校区)	松屋会館 32名
			
遠里小野町 (錦綾校区)	遠里小野東集会所 21名	並松町、七道東町 (錦西校区)	並七第一自治会館 36名
			

説明した内容と、主な意見・質問とその回答

土地評価について

皆さまの移転先(換地)は、現在の土地の価値と同等の価値になるように定めることを基本とします。土地の評価が異なる場所では、現在の土地と換地との間で面積に増減が生じます。

《土地評価に関する意見・質問》

意見・質問等	回答
・移転先(換地)は事業者が決めるのか？	・まず事業者が皆さまの意向を伺ったうえで、換地設計案を作成します。次に個別説明をしたうえで、土地区画整理審議会の意見を聞き換地を定めます。なお、土地区画整理審議会は、事業認可後に設置され、皆さまの中から選ばれた委員等によって構成されます。
・同じ場所に換地されたら、一般的に面積はどうなるのか？	・ほぼ同じような条件であれば、今の面積とあまり変わらないようにしたいと考えております。なお、換地先がほぼ同じ位置の場合は、二度移転が前提となります。

高規格堤防上での土地利用について

高規格堤防(スーパー堤防)の盛土工事が完成すると、その地域は「河川区域(高規格堤防特別区域)」となりますが、通常の土地利用は可能です。ただし一部、許可が必要となる行為や禁止されている行為があります。(詳しくは「スーパー堤防-高規格堤防特別区域について-」のパンフレット参照)

《高規格堤防上での土地利用に関する意見・質問》

意見・質問等	回答
・盛土上に家を建てた後、地盤沈下した場合はどうなるのか？	・地盤沈下しないように十分な施工管理をします。万一、新たに建てた家が傾くような事があった場合は、原因を調査したうえで対応します。
・現在の宅地は制限が無いのに制限のある宅地には住みたくない。高規格堤防区域以外に換地されることはあるのか？	・高規格堤防特別区域に指定することで、通常の利用が可能です。また、地区外に換地されることはありません。
・宅地が高規格堤防特別区域となることで、不動産としての価値が落ちることはないのか？	・今までに行っているスーパー堤防事業の中で、これまでに不利益を受けるような資産価値の下落はないと聞いております。

大和川線上部での土地利用について

大和川線上部を宅地として利用するためには、道路の区域を立体的に定めて、その区域以外の部分を有効利用できるようにする「立体道路制度」の適用 地下空間の一定の範囲を道路として使用するために「区分地上権」の設定が必要です。

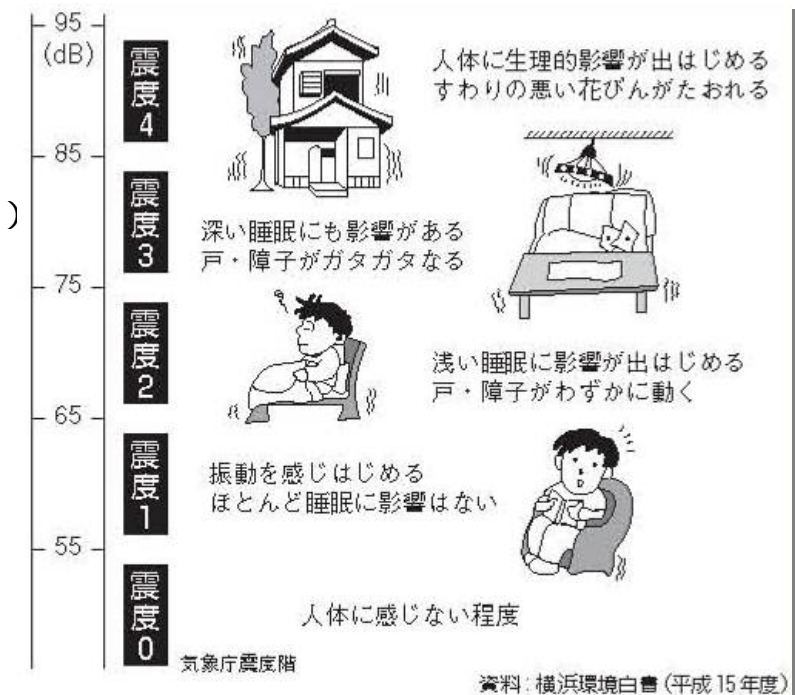
また、上部を利用するにあたり2tf/m²(19.6kN/m²)の荷重制限がかかります。一般的な建築内容であれば木造・鉄骨造3階建て以下の建物は建築が可能です。杭など道路構造物に影響があるものについては制限があります。

《大和川線上部での土地利用に関する意見・質問》

意見・質問等	回答
・振動の影響はないとのことだが、他地区の事例が少ないということは、何らかの影響があるからではないのか？	・紹介した東京外環自動車道上の「デュプレ西大和(鉄筋コンクリート5階建て集合住宅)」は、国内で初めての事例です。管理者に確認しましたところ、平成6年の入居以降これまで、振動に関する苦情は一切ないと聞いております。
・2tf/m ² 以上の建物を建てられるようにしてほしい。	・当地区は大和川線が先行して計画が進んでいたため、荷重は2tf/m ² が限界となっております。
・振動レベルといわれても実感がわからない。振動の目安について具体的に説明してほしい。	・下記、振動の目安を参照してください。

振動の目安

大和川線上部での振動については他の類似事例(首都高速道路、横浜横須賀道路)と同程度と推定されます。いずれも住居内において感じる振動レベルの最小値50dB以下であることから、大和川線上部も人体に感じない程度のレベルと考えます。参考に身近な具体例と数値の関係を右図に紹介します。



《その他の意見・質問》

意見・質問等	回答
・住宅の移転補償の時期を教えてください。	・今後予定の勉強会で理解を深めていただいた上で、第2回意向調査を実施して一定の理解が得られた後、都市計画の手続きに入りたいと考えております。段階的に進む事業展開において、最初の移転は平成27年度を目標としており、これに合わせて補償協議を進めます。
・補償金を貰っても新しい家が建てられない人はどうなるのか。今後の生活再建を考え始める必要があるのか、事業実施か否かをはっきり示してほしい。	・現時点では正確な補償額は出せないのので、皆様に配布している「補償のモデルケース」を参考にしてください。現在、皆様の生活再建について、どのような再建手法があるのかを検討しており、今後の勉強会にて説明したいと考えております。