

## 区画整理だより

UR都市機構

堺都市再生事務所 発行

日頃は、土地区画整理事業の推進にご協力いただき、ありがとうございます。今回は、土地区画整理審議会（第1回）の内容及び説明会（別冊参照）の開催についてお知らせいたします。

### 土地区画整理審議会（第1回）の開催について

去る11月12日（日）に初めての審議会が松屋大和川通にあります災害対策センター（三宝コミュニティセンター）で開催されました。内容は、施行者の挨拶に始まり、審議会の議事手続きや運営に関し必要な事項を定めた会議規則の制定、審議会の会長等の選出、議席の決定、評価員の選任、及び今後の進め方等について審議していただきました。なお、会長には学識経験委員の小寺康裕委員が選出されました。

今後とも、本事業にご理解いただき、ご協力の程よろしくお願いいたします。



#### お問合せ先

何かご不明の点やわからないことがありましたら、当機構までお気軽にお問合せください。



UR都市機構

独立行政法人都市再生機構 西日本支社

堺都市再生事務所

〒590-0911 堺市堺区七道西町22

グランデージイワサキB 2階

TEL：072-282-7722

## 大和川左岸（三宝）土地区画整理事業に係る説明会について

土地区画整理事業の今後の進め方等について、次のとおり説明会を開催します。

なお、今回の説明会につきましては、松屋町、松屋大和川通共通での開催とさせていただきますので、皆様にはご不便をお掛けしますが、ご理解の程よろしくお願ひします。

日時	第1回 平成29年12月1日(金) 19:00～ 第2回 平成29年12月2日(土) 10:30～ 第3回 平成29年12月2日(土) 13:30～ ※各回の内容は同じです。いずれも1時間程度を予定しています。
場所	三宝コミュニティセンター（災害対策センター）（別図参照） 堺市堺区松屋大和川通3丁140-2
内容	I. 土地区画整理事業の現在の取り組み II. 当面の進め方について

当事業では、今年2月の個別面談・意向調査でお示したように、

- ①土地の買取りを希望
- ②-1 移転が一度（先行整備街区Aへ移転）を希望
- ②-2 移転が一度（先行整備街区Bへ移転）を希望
- ③-1 移転が二度（元の場所付近への移転）を希望
- ③-2 移転が二度（阪高上部への移転）を希望

の中から選んでいただくようお願いしております。

今回の説明会では、「①土地の買取り」に応じて転出される方を除き、土地区画整理事業により換地される、「②移転が一度」もしくは「③移転が二度」を希望される方を対象に、土地区画整理事業の当面の手続きやスケジュール等について、説明させていただきます。

なお、後日改めて意向等の確認のための個別面談等を予定しており、今回の説明会に出席されない方にも再度ご説明させていただきますので、不明な点や確認したいことなどありましたら、個別面談等の際にお気軽にお尋ね下さい。

なお、補償費算定等については、現在、鋭意算定作業中ですので、説明資料が整い次第、個別にご説明いたします。

## I. 土地区画整理事業の現在の取り組み

### 1. 建物調査

大和川左岸（三宝）土地区画整理事業は、平成29年6月19日付けで国土交通大臣の認可が下りました。6月24日・25日には堺市とUR都市機構とが共催で「土地買取り及び建物等調査に関する説明会」を開催し、その後、権利者の皆様にご協力をいただきながら建物調査に入り、補償費算定等を進めているところです。

- 建物調査（約230戸）については、11/6現在、約200戸（87%）が完了しました。ご協力ありがとうございました。
- 調査した住宅等の建物については、引き続き補償費算定等の作業を行っています。算定作業は、調査件数が多いため時間を要していますので、もう少しお待ち下さい。
- なお、土地区画整理事業の権利者を早く確定するため、土地買取りを申出された方を優先して作業しています。他の権利者の皆様にも、平成30年4月頃から順次、個別にご説明に入れるよう進めてまいります。

### 2. 土地区画整理審議会及び評価員会議の開催

換地の設計等について意見をいただく土地区画整理審議会を設置し、11月12日に第1回審議会を開催しました。また、土地の評価の基準等について意見を伺うための評価員（3名）を選任し、11月16日に第1回評価員会議を行いました。

### 3. 先行整備街区の宅地整備工事に向けた準備等

先行整備街区については、現在、国土交通省による堤防盛土工事と並行して、宅地整備に向けた設計や公共施設管理者やインフラ事業者など関係者協議を進めるなど、宅地整備工事の発注に向けた準備を進めているところです。

## II. 当面の進め方について

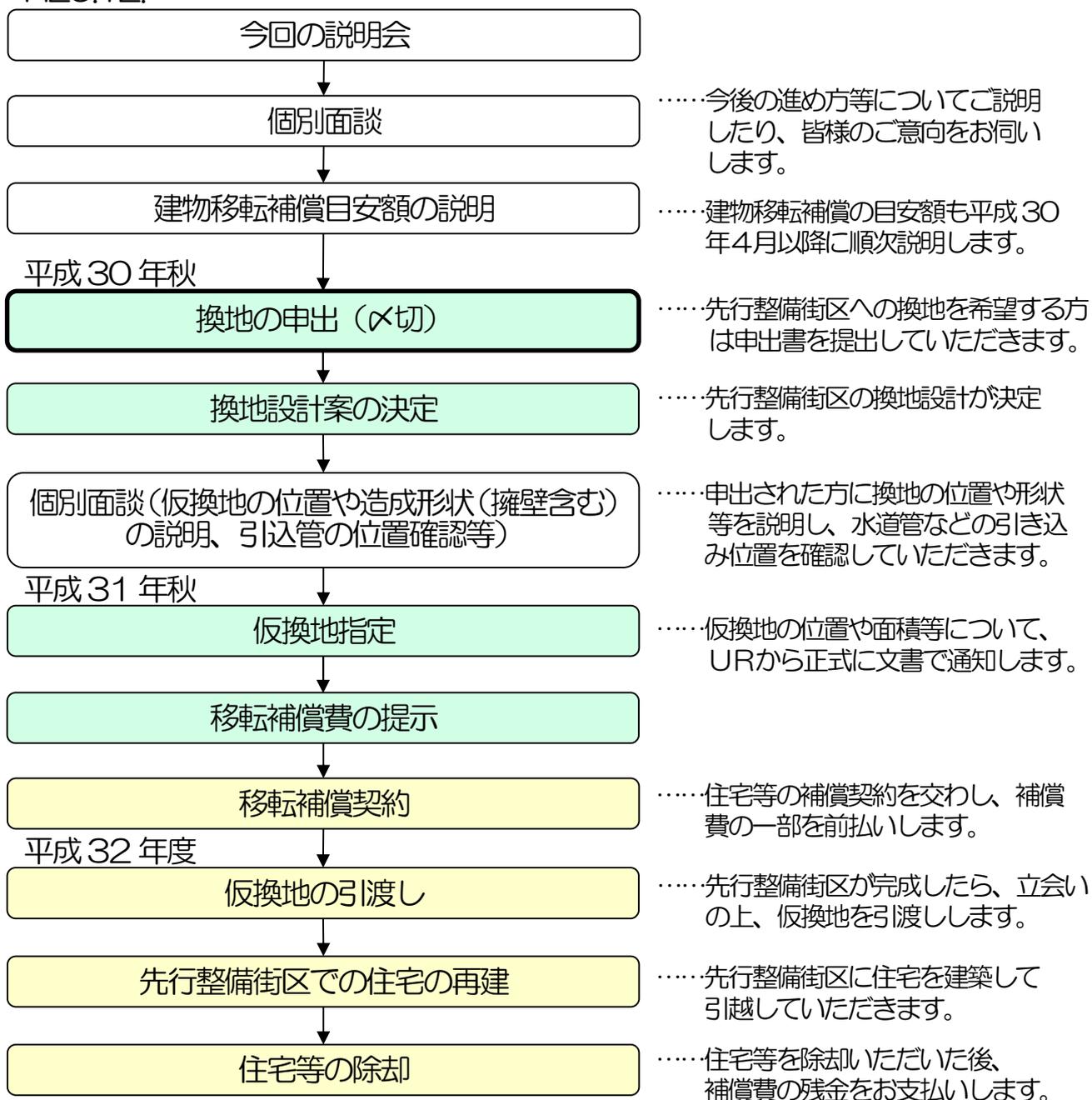
### 1. 移転が一度（先行整備街区へ移転）を希望（一度移転）

#### (1) 今後の手続き、スケジュール等

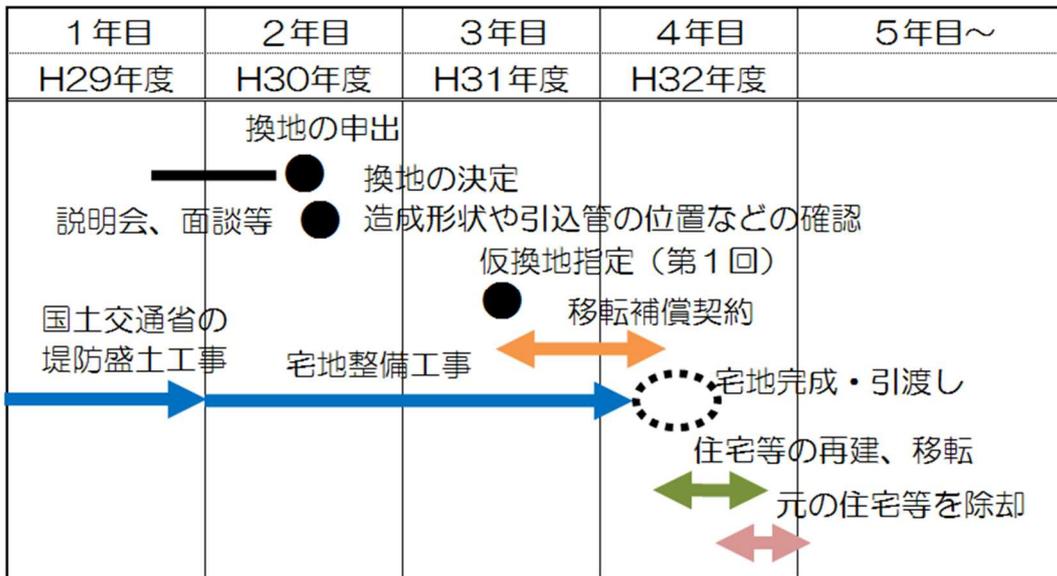
先行整備街区に換地を希望する方は、申出の手続きが必要となります。  
なお、換地の申出の〆切は来秋を予定しておりますので、それまでに申出されるかどうか決めていただくことになります。

#### 【一度移転の場合の手続き等の流れ（予定）】

H29.12.



【スケジュール（予定）】



(2) 先行整備街区への換地の申出について

i. 対象

先行整備街区A（南島町）及び先行整備街区B（松屋大和川通の阪神高速道路上部）の2カ所（約1.3ha）。



ii. 書面による申出が必要な理由

土地区画整理事業では、事業施行後の換地は現在の宅地と位置や環境等が照応するよう定めることとされています（土地区画整理法第89条）。このため、現在の場所と離れた位置に換地するには、換地の設計のルールを定めた上で、権利者ご自身で書面にて申し出てもらう方法が採られています。

当地区でも、上記の方法で先行整備街区への申出手続きができるよう準備しているところです。

iii. 換地申出ができる方

登記簿に記載されている土地所有者ご本人に申出していただきます。

また、土地を共有で所有されている場合には、共有者全員が連署した代表者届出書を添付して代表者が申出することができます。

なお、登記簿上の土地所有者の方が亡くなっている場合は、

- ・遺産分割協議書が整っている場合は、相続を予定している方
- ・遺産分割協議書が整っていない場合は、法定相続人全員が連署した相続人届出書及び代表者届出書を添付して、代表者の方が、申出することができます。

#### iv. 換地を申出する方法

来秋に申出する期間を定めて受け付けしますので、URへ書面にて申出させていただきます。

なお、この申出をもとに先行整備街区の換地設計を確定しますので、堺市の土地買取りに申出されている方は、重複して申出することはできません。

#### v. 申出された換地の総面積が先行整備街区の総面積を超える場合

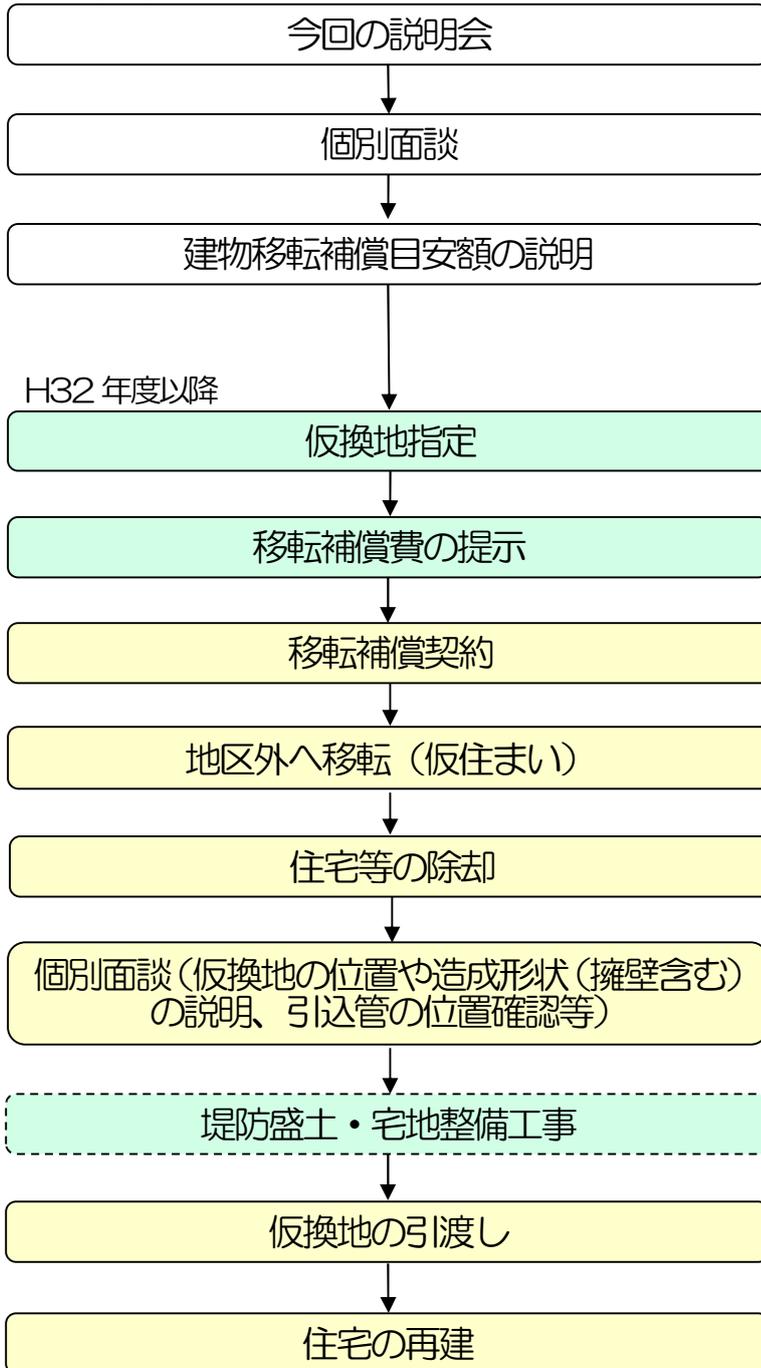
UR都市機構から申出された方へヒアリング等を行い、生活再建等で急がれている方を優先するよう調整させていただくことがあります。

## 2. 移転が二度を希望される方（二度移転）

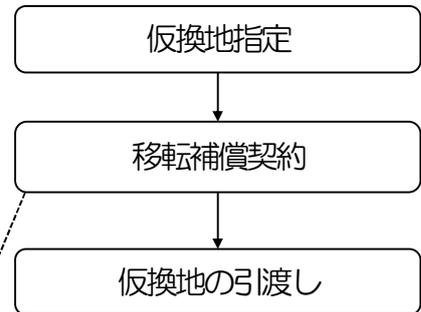
先行整備街区以外の換地を希望される方は、一旦、地区外に仮移転していただき、堤防盛土工事や宅地整備工事を行った後に仮換地を引渡しします。

### 【二度移転の場合の手続き等の流れ（予定）】

H29.12.



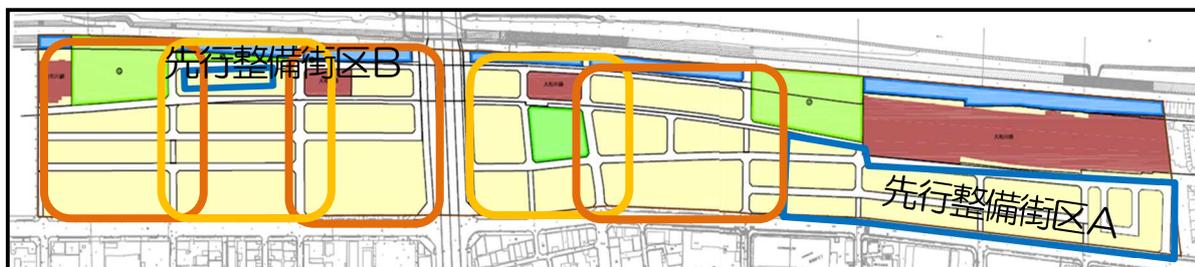
【先行整備街区】



終了

【宅地整備工事等について】

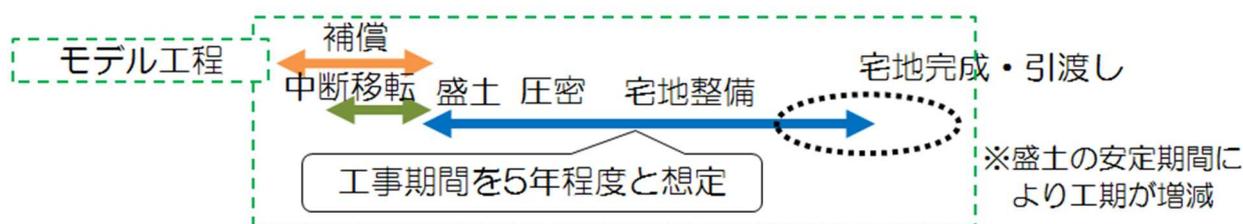
仮移転の期間が長くないよう効率よく事業を進めていく必要があり、堤防盛土工事や宅地整備工事は、ある程度まとまった広さで進めることが望ましく、現時点では概ね5つのエリアに分けて補償や工事を進めていくことを想定しています。順序については検討中ですので今後説明させていただきます。



全体スケジュール（予定）

1年目 H29年度	2年目 H30年度	3年目 H31年度	4年目 H32年度	5年目 H33年度	6年目 H34年度	7年目 H35年度	8年目 H36年度	9年目 H37年度	10年目 H38年度	11年目 H39年度	12年目 H40年度	13年目 H41年度	14年目～ H42年度～
【先行整備街区】													換地処分
【二度移転の街区】			※補償契約がまとまりそうなエリアから重点的に補償交渉。 ※補償が完了したエリアから盛土・宅地整備工事に着手。										

なお、一つのエリアを整備するモデル工程は下記のとおりです。エリア内の全ての権利者の方との移転補償契約が完了し住宅等を除去していただいてから、約5年程度の工事期間を想定しており、その後の宅地引渡しを想定しております。



Ⅲ. 土地区画整理事業の今後の予定について

権利者の皆様におかれましては、個別に聞きたいこと、相談したいこともあろうかと思えます。後日、改めて連絡をさせていただき個別面談等をさせていただく予定ですので、その時にご相談いただければと思います。

今後とも、本事業にご理解いただきご協力の程よろしくお願いたします。