

大和川左岸（三宝）土地区画整理事業 区画整理だより

2018年（平成30年）4月24日

第9号

UR都市機構

堺都市再生事務所 発行

権利者の皆様におかれましては、日頃は、土地区画整理事業の推進にご理解ご協力いただき、ありがとうございます。今回は、1月から2月にかけて実施しました個別面談についてご報告いたします。また、昨年から行っております建物調査の結果について「建物移転補償金の目安額」として個別にご説明させていただくことについて、お知らせいたします。

大和川左岸（三宝）土地区画整理事業に係る個別面談について

去る1月16日（火）～2月28日（水）に個別面談を実施しました。

ご多忙な時期にもかかわらず、101組の方と面談させていただき、ありがとうございました。

今回の面談では、昨年12月に開催されました説明会の内容のおさらいになりますが、土地区画整理事業の当面の進め方として、堺市による土地買取りに応じる場合、先行整備街区を希望する（移転が一度）場合、移転が二度の場合について、各々の手続きについてご説明させていただきました。また、移転についてのご意向やご要望などについても改めてお伺いさせていただきました。

皆さまからご意見やご要望をいただきありがとうございました。少しでも多くお応えしていけるよう、関係者との協議や検討を急ぎ行ってまいります。

個別面談の中でいただいた主な質問等は次のとおりです。

○移転・補償について

ご質問等	回答
土地買取りを申出していないが、買取りの場合の土地の価格も知りたい。	URは買取りしないので土地価格はわかりません。堺市は、買取りに申出された方を対象に鑑定等を行い土地価格を算出しますので、買取り価格を知りたい方は、堺市へ土地買取りを書面で申出してください。 詳しくは、堺市へお問合せ下さい。 堺市高規格堤防推進室 072-228-0367

ご質問等	回答
風が強いので丈夫な家を建てる費用を補償金に上乗せすべきである。	補償金額は、公共補償基準に則って今建っている建物等の築年数や構造、仕様などを調査して算定されますので、上乗せすることはできません。
ローンの借り換えや抵当権の解除について教えてほしい。	簡単なことであればURで調べますが、専門家による説明や助言が受けられるよう、相談会の開催等を検討します。
抵当権の解除について、金融機関へ説明してほしい。	ご要望があれば、金融機関へ同伴させていただき、説明させていただきます。

○住宅の再建に関すること

ご質問等	回答
補償金でどのくらいの家を建てられるか、教えてほしい。	住宅メーカー等に聞き取りを行い、いくらでどのくらいの広さの家が建てられるか、モデルプランなどの情報提供をしたいと考えています。
家を再建するといっても、どこに頼めばよいかわからないので紹介してほしい。	URが特定の業者をご紹介することはできませんが、住宅メーカー等の情報を提供したり、相談会を行うことを考えています。

○先行整備街区について

ご質問等	回答
先行整備街区を申出するかどうか、換地先の位置や形を見ないと判断できない。	先行整備街区への換地の申出の×切後に換地の設計を行い、換地先の位置等が決まるため、申出させていただく時点では換地がどこになるか、お示しすることはできません。どのような造成になるか、などできる限りの情報提供はさせていただきます。
換地が気に入らなかつたら申出を取り下げたい。	先行整備街区は希望者が多いことが予想されますが、少しでも多く必要とされる方に換地したいと考えています。申出されて換地が決まった後は、取り下げしても他の権利者の方に入れ替えることは難しいので、取り下げしないようお願いいたします。
先行整備街区A（南島町）への出入りはどうなるか。	築港南島線から先行整備街区Aへの車両の出入りは、当面の間はパチンコ店側の信号交差点からのみとなり、その他の箇所は階段となります。西側から仮設の歩行者用スロープを設置して出入りできないか検討します。

ご質問等	回答
100㎡以上のため土地買取り対象外とされた。生活再建のため、先行整備街区の換地を早く売りたい。	先行整備街区は、現在、地区内に住んでおられる方で住宅を再建される方を優先すべきと考えていますが、高齢者住宅に入居したいので土地を処分したい、など生活再建のために必要な方も優先順位は高いと考えています。
増し換地してほしい。	先行整備街区は、整備できる面積に対して希望者が多いため、現時点ではご希望に応えられない可能性が高いと考えています。
南島換気所の近くは排気ガスの心配がないか。	換気所は、地下の高速道路内の排気ガスを含んだ空気を集塵した後、上空へ吹き上げて拡散させるもので、施設周辺の空気は環境基準以下に保たれるものと聞いております。
大和川沿いに風除けになる木を植えてほしい。	国、堺市など関係者にご要望お伝えします。

○その他

ご質問等	回答
今の家に少しでも長く住みたいので二度移転を希望している。いつまで住み続けられるか。	二度移転の方は、移転補償契約の後、すぐに移転（仮住まい）いただくこととなります。 契約・移転の時期は、今のところ平成32～35年頃を想定しています。
公営住宅やUR賃貸住宅を紹介してほしい。	市営住宅等は堺市が、UR賃貸住宅はURが対応します（空家状況等により、ご希望に沿えない場合があります）。
高齢者にとって仮移転先を探すのは大変なこと。市やURで探してほしい。	市営住宅等だけではなく、賃貸物件の情報提供などできるかぎりお手伝いしたいと考えています。
電柱や電線は地中化しないのか。	電気や通信等は、道路に電柱等を建てて供給する計画です。 （事業区域内の道路は、雨水を一時的に貯める貯留槽や上水道、下水道、ガスなどの地下埋設物が計画されており、電線類を地中化する余裕はありません。）

他にも、以下のようなご意見もいただきました。

- 早く事業を進めてほしい。
- 早く補償金額を提示してほしい。
- 補償金額を見ないと何も判断できない
- 土地買取りを希望しているが、書面での申出の手続きが必要だとは知らなかった。
- 土地の買取りや建物の補償金にかかる税金の控除について教えてほしい。
- 権利者へ丁寧な説明や情報提供に努めてほしい。

建物移転補償金の目安額の説明について

権利者の皆様が所有する建物等の移転補償金について、昨年に建物等を調査させていただき、算定作業を進めているところですが、5月から「建物移転補償金の目安額」について個別にご説明させていただきたいと考えております。

つきましては算定作業を終えた方から順次、ご連絡し、面談の時間、場所等を調整させていただきますので、いましばらくお待ち下さい。

(ご連絡は、建物調査の際と同様、(株)URリンクエージの担当者が行います。)

なお、堺市に土地買取りの希望を申出されている方は、別途、堺市からご連絡させていただく予定です。

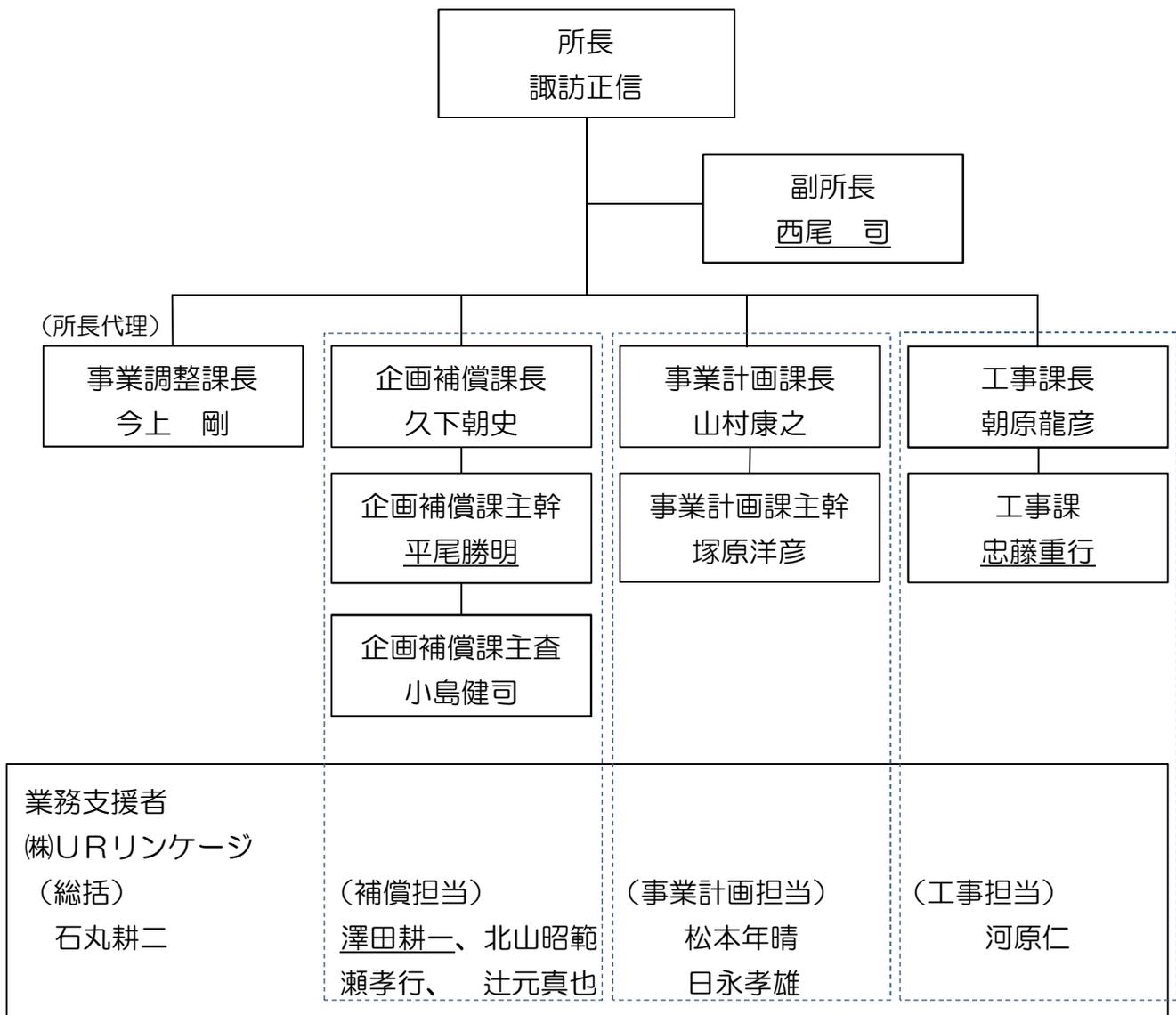
今後の予定について

先行整備街区の宅地等整備工事は、今年9月頃の工事着工を予定しています。工事の内容や、スケジュール等については詳細が決まりしだい、町会に説明するとともに、本日よりにてお知らせいたします。

UR都市機構・堺都市再生事務所の体制について

4月からUR都市機構・堺都市再生事務所では職員数を2名増員して体制を拡充しております（副所長を新設、企画補償課を1名増員）。

今年度は、以下の体制で業務を進めてまいりますので、よろしくお願いいたします。

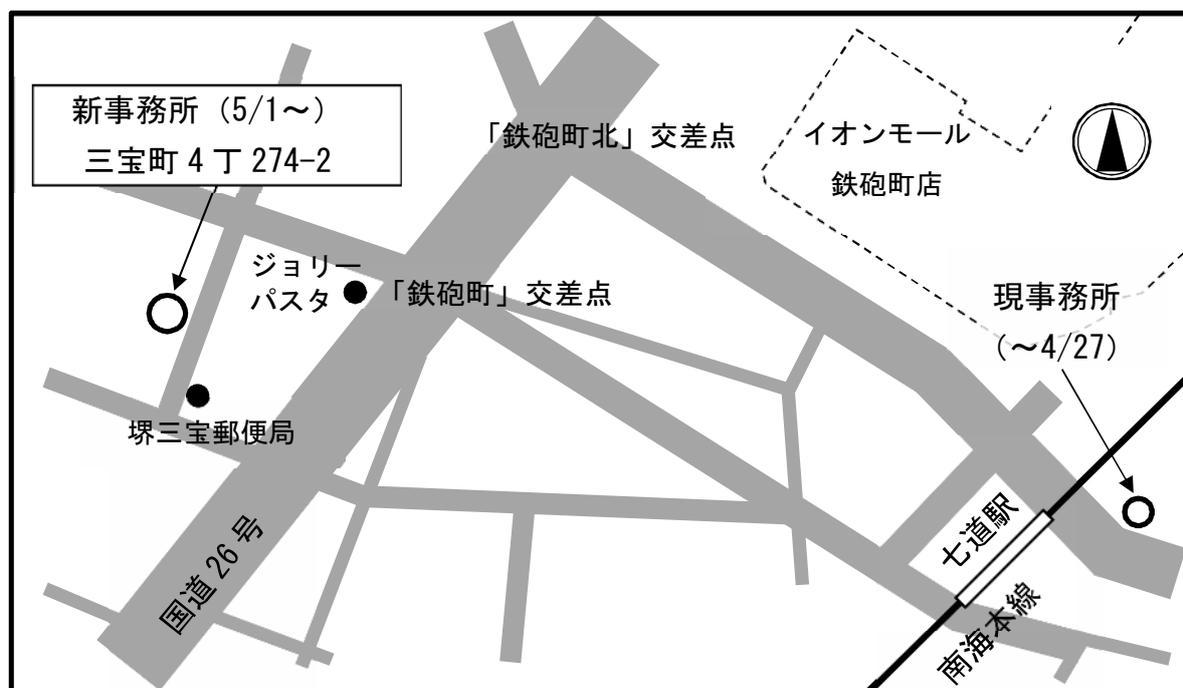


※ ____は4月からの新規着任者

UR都市機構・堺都市再生事務所の移転について

5月1日から三宝町4丁（堺三宝郵便局の向かい）に建設中の新事務所に移転することとなりました。

新事務所には、来客用の面談室や駐車場などもご用意しておりますので、お気軽にお立ち寄り下さい。



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2-2
グランデージイワサキB 2階
TEL：072-282-7722

(5月からの新住所)

〒590-0906 堺市堺区三宝町4丁274-2
※電話番号は変更ありません。