

大和川左岸（三宝）地区 使用収益開始ガイドブック

仮換地の使用にあたり必要な手続き等

令和 8 年 7 月

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

—— 街に、ルネッサンス ——



UR都市機構

はじめに

このたび、独立行政法人都市再生機構（以下「都市機構」といいます。）では、南部大阪都市計画事業大和川左岸（三宝）土地区画整理事業施行地区内における仮換地の使用収益開始にあたり、地権者の皆様が土地活用等（建築行為または売買などの権利変動等）を検討される際の手引きとなるよう『大和川左岸（三宝）地区 使用収益開始ガイドブック』を作成いたしました。内容をご確認のうえご活用ください。

また、土地の売買等による権利の変動の際には、相手様にもこのガイドブックをお渡ししていただき、大和川左岸（三宝）地区の街づくりについて、ご理解いただけますようお願いください。

この、ガイドブックでは仮換地の使用収益開始にかかる必要事項等を取りまとめていますが、個々の詳細につきましては関係する機関等の窓口へお問い合わせいただきますようお願いいたします。

令和8年7月

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

目 次

I 章 共通事項

1 仮換地指定通知の内容について

- (1) 仮換地について・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- (2) 仮換地指定通知について・・・・・・・・・・・・ 3
- (3) 仮換地指定（使用収益開始）の効果について・・・・・・ 3
- (4) 仮換地の境界について・・・・・・・・・・・・ 3～5

2 土地区画整理事業の流れ

- (1) 土地区画整理事業の流れ・・・・・・・・・・・・ 5
- (2) 権利の変動の際のお願い・・・・・・・・・・・・ 6

II 章 自己利用もしくは土地活用を図りたい方

1 仮換地の使用について

- (1) 仮換地の維持管理について・・・・・・・・・・・・ 7
- (2) 歩行者専用道路沿いの宅地利用について・・・・・・・・ 7
- (3) 門扉について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7～8
- (4) 出入口の設置箇所について・・・・・・・・・・・・ 8
- (5) 道路、公園等公共施設の管理について・・・・・・・・ 8
- (6) 前面道路の掘削について・・・・・・・・・・・・ 8
- (7) 宅地の形状変更及び建築物等の設計施工に際してのご注意・・・・ 8～10
- (8) 電柱の建柱について・・・・・・・・・・・・・・ 10
- (9) 宅地の整備について・・・・・・・・・・・・・・ 10～11
- (10) 日照などについて・・・・・・・・・・・・・・ 11
- (11) 造成工事の騒音等について・・・・・・・・・・・・ 11
- (12) 隣接者への周知及び連絡先の提供について・・・・ 12
- (13) 使用収益開始後の周辺環境の変化等について・・・・ 12
- (14) 自然由来の土壌汚染について・・・・・・・・・・・・ 12～13

2 建築等の各種手続きについて

- (1) 建築行為等の許可申請手続きについて・・・・・・・・ 13
- (2) 河川法の規定に基づく法手続きについて・・・・・・・・ 14～15
- (3) 阪神高速道路上部に換地を受けられる方が建築される場合について・ 15～16
- (4) 用途地域等について・・・・・・・・・・・・・・ 16
- (5) 地区計画について・・・・・・・・・・・・・・ 17

(6)	堺市開発行為等の手続きに関する条例に基づく手続きについて	17
(7)	都市計画法の規定に基づく法手続きについて	17
(8)	仮換地に関する各種証明書の発行について	17
(9)	仮換地を分割する場合の手続きについて	17
(10)	住所の表示について	18
(11)	供給処理施設の使用と管理について	18
(12)	手続き関係機関一覧表	19
(13)	各種申請様式について	19

Ⅲ章 土地を売買したい方

1 土地の売買をお考えの方

(1)	土地を売る際に買主に引き継ぐ事項	20
(2)	土地売却後の届出	20
(3)	清算金について	20
(4)	損失補償契約（減収補償/仮住居費）を締結されている方	20

Ⅳ章 生活インフォメーション

1 生活インフォメーション

(1)	自治会について	21
(2)	ごみ収集について	21
(3)	防犯灯について	21
(4)	学校等について	21
(5)	くらしのご案内	22

I 章 共通事項

1 仮換地指定通知の内容について

(1) 仮換地について

土地区画整理事業では、道路・公園など公共施設の新設や変更及び宅地造成工事等により、地権者の皆様の従前の土地は、位置、地積、形状を変えて再配置されます。

仮換地とは、換地処分公告がある日（事業収束時）まで、従前の土地にかわり使用収益することができる土地として施行者（都市機構）が指定した土地のことをいいます。

この仮換地は、換地処分公告があった日の翌日から、従前の土地にかわるべきものとして、換地となります。（換地の内容で土地又は建物の登記簿等が本事業により書き換えられます。）

換地処分については、事業の収束時に再度ご案内します。

(2) 仮換地指定通知について

「仮換地指定通知」は、地権者の皆様が現在所有等されている従前の土地にかわり、皆様がお使いいただく（「使用収益」といいます。）土地として、施行者（都市機構）が仮換地の位置、地積、形状及び仮換地の指定の効力発生の日を地権者の皆様にお知らせするものです。

この「仮換地指定通知」は仮換地に建築する場合や売買などの権利変動等、あるいは土地を担保に融資を受ける場合などに必要となる重要な書類です。
行政処分のため、再発行はできませんので大切に保管してください。

(3) 仮換地指定（使用収益開始）の効果について

今回の「仮換地指定通知」により、効力発生の日から、従前の土地にかわり仮換地を使用していただくことになります。（仮換地の使用収益開始日の通知）

仮換地の使用収益開始にあたっては、地権者様と機構で現地立会を実施させていただき、仮換地の境界及び宅地内の雨・污水桝、ガス引込管及び上水道をご確認のうえで、皆様に引き渡しさせていただきます。

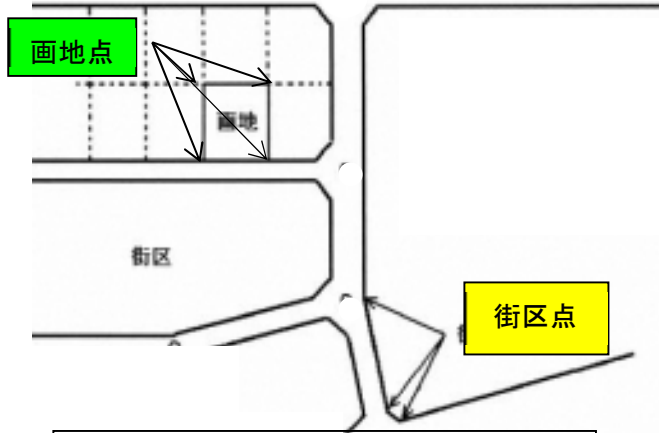
なお、換地先で速やかに居宅等の建築を希望される地権者の皆様で、ハウスメーカーのボーリング調査等が早期に必要な場合、前述の使用収益開始の日よりも早い段階で事前に土地の一時使用が行えるよう、対応させていただきます。但し、現段階で一時使用が可能となる時期は未定であり、その時期が確定次第、個別にご案内させていただきますので、希望される方は、都市機構堺事務所事業計画課までご連絡ください。

(4) 仮換地の境界について

仮換地の境界は、仮換地指定通知に添付の仮換地図のとおり隣接する宅地との境界を明示するため、宅地の角に境界杭等（以下「境界杭」といいます。）が設置してあります。この境界杭と境界杭を結ぶ直線上が境界となります。

①境界杭について

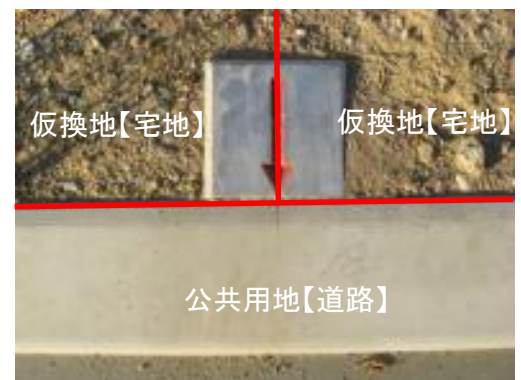
境界杭は概ね下図のように設置されています。



街区点



※画地点

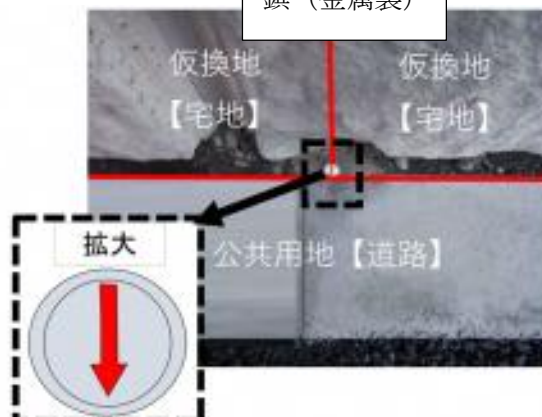


画地境界杭（コンクリート製）
90×90×600mm



※画地点の設置にあたり、コンクリート標の設置が困難な場合は、鋲又はプレートを設置する場合があります。

鋲（金属製）



プレート（金属製）



②境界杭の維持管理について

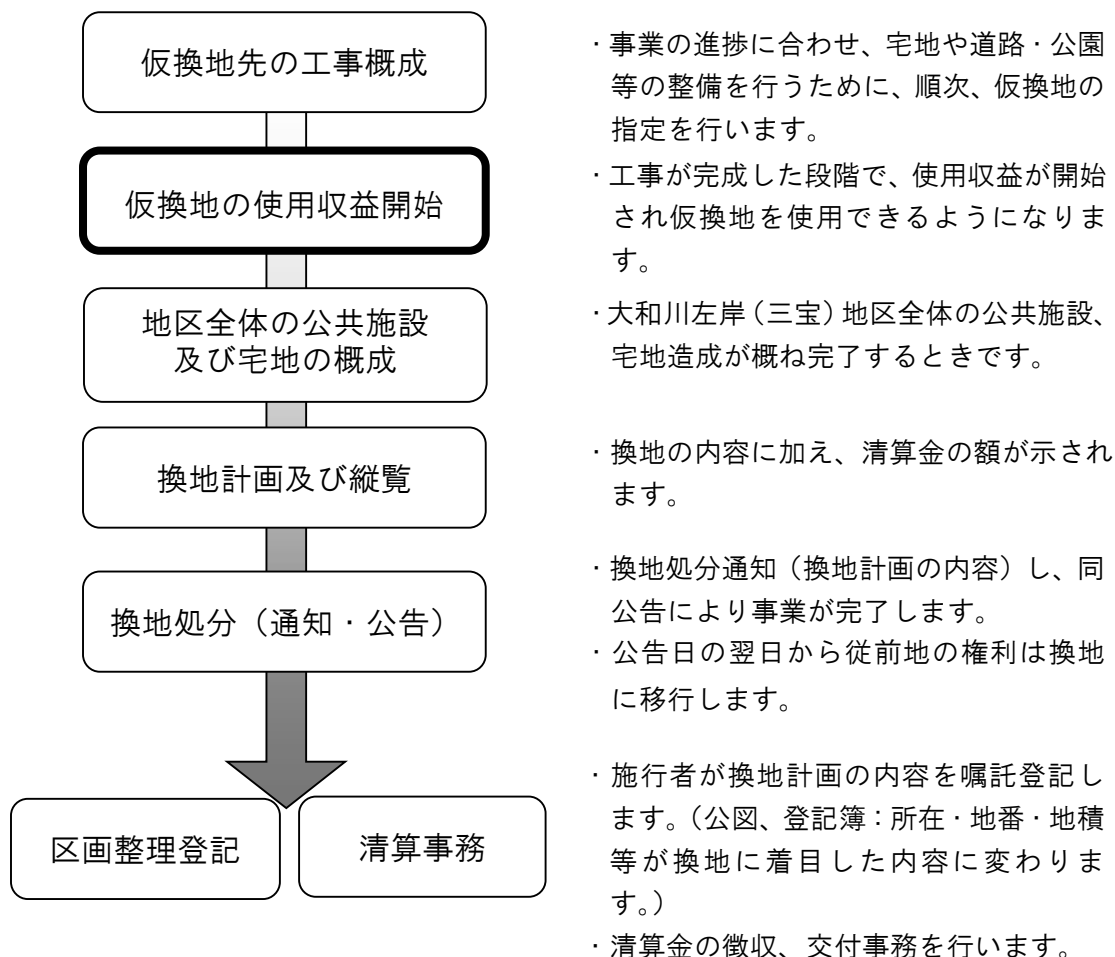
使用収益開始後においては、都市機構による再設置はしませんので、常にその所在が明らかになっているよう、隣接する所有者の方々との責任において維持管理していただくことになります。擁壁、石垣及びブロック塀等の工事並びに住宅等を建設される際には、必ず隣地所有者と十分話し合いをしていただくとともに、境界杭は動かさずに現状のまま工事を行っていただき、擁壁等で境界杭を埋没させないようにしてください。境界杭を紛失又は破損されますと、境界線等について隣地所有者とトラブルになる可能性があります。境界杭を紛失又は破損された場合は、都市機構にご連絡の上で、自己負担で隣接者の方と立会し、適切な精度により復元していただきます。この場合、刑法第262条の2「境界損壊罪」の適用を受ける場合があります。

これらに係る紛争については、都市機構は調停・あっせん等を一切行いませんので、当事者間で解決していただきます。やむを得ず一時撤去される時は、都市機構にご連絡の上で、杭を共有する隣接地権者全員と撤去前及び復元後速やかに現地立会いし、ご確認ください。

2 土地区画整理事業の流れ

(1) 土地区画整理事業の流れ

仮換地の使用収益開始以降の事業の流れは、以下のとおりです。



（２）権利の変動の際のお願い

事業を円滑に実施するために、現在の土地の権利関係を明確にしておく必要がありますので、下記内容に変動等がありましたら都市機構堺事務所事業計画課にご連絡ください。

また、土地の分合筆については、事前に必ず都市機構堺事務所事業計画課にご相談ください。

- イ 住所や氏名の変更
- ロ 土地所有権等の移転、権利設定
- ハ 土地の分筆・合筆

Ⅱ章 自己利用もしくは土地活用を図りたい方

1 仮換地の使用について

(1) 仮換地の維持管理について

使用収益開始の通知のあった仮換地は、効力発生の日から土地活用が可能な土地となり地権者ご自身で管理いただくことになります。ご所有の仮換地が更地（あき地）となっている場合には、雑草が繁茂し火災や害虫の発生を誘発したり、不法投棄場所となるおそれがありますので、雑草の刈り取りや不法投棄防止等について、適正な管理をお願いします。

なお、雑草繁茂や不法投棄された状態で放置されますと「市街地におけるあき地の清潔保持等に関する条例」(昭和44年12月20日堺市条例第27号)第4条に基づく指導又は助言、或いは第5条に基づく措置命令を受ける場合があります。

一方、ご近所の土地で雑草が繁茂し敷地へはみ出して困るなどの場合は、そのお宅の方にお話しいただくか、所有者等が不明で直接連絡が取れない場合は、都市機構堺事務所事業計画課へご相談下さい。

なお、公園内の樹木等については『堺市建設局公園緑地部大浜公園事務所』へご相談ください。

(2) 歩行者専用道路沿いの宅地利用について

歩行者専用道路は、人が安全で快適に通行できる空間であり、自動車、バイク（自動二輪車、原動機付自転車）は進入できません。

したがって、この歩行者専用道路に面して自動車等の出入口を設けることはできませんので、宅地利用にあたっては、ご注意ください。



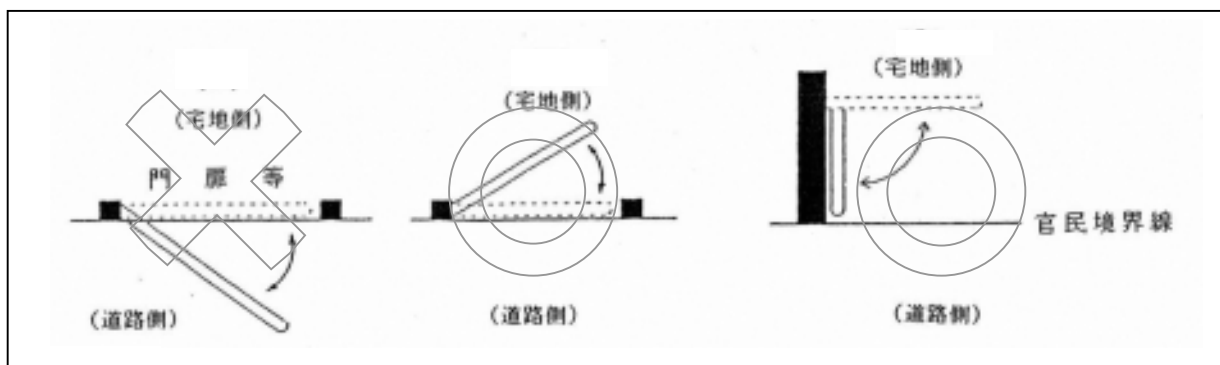
赤いラインの部分で自動車等の出入口は設置できません。

(3) 門扉について

門扉を取り付ける時は、官民境界をはみ出すことのないよう内開きのものにするか、外開きの時は、開いた状態でも境界をはみ出さないような構造のものにしてください。

また、歩行者専用道路沿いに取り付ける場合も、同様にご覧ください。

【門扉の設置例：下図「×」の形態で設置しないでください。】



(4) 出入口の設置箇所について

道路上にある街路樹、街路灯、カーブミラー電柱、交通標識、消火栓等の位置は、原則として変更できませんので、出入口の位置、建物の配置等を決める際には十分ご注意ください。また、新たに設置される場合がありますので、その際にはご理解、ご協力をお願いします。

なお、歩行者専用道路に面して、車両の出入口を設置することはできません（人の出入りは可）ので、宅地に接する区画道路側に車庫を設置してください。（１－（２）参照 P7）（再掲）

(5) 道路、公園等公共施設の管理について

使用収益を開始した区域にある道路、公園、公共下水道、上水道については、最終的には、堺市の管理となりますが、一部の施設において管理を引き継ぐまでの間は、都市機構が管理しています。都市機構が管理している間に公共施設が破損した場合については、都市機構から破損の原因者に対し復旧をお願いすることになりますのでご注意ください。

(6) 前面道路の掘削について

新たに汚水桝等の供給処理施設を整備される場合は地権者の皆様のご負担となります。その際、前面道路を掘削する場合は道路管理者との協議が必要となりますので『堺市建設局土木部路政課』へご相談ください。又、道路上で工事又は作業を行う場合には、道路法の道路占用許可だけでなく、道路交通法の道路使用許可も必要になりますので、堺警察署へご相談ください。申込みをされる各事業者にもご相談ください。

なお、大和川左岸（三宝）地区内の道路については、将来、堺市の管理になりますが、工事が完了していない等の理由で、都市機構が管理している場合がありますので、詳細については都市機構堺事務所工事担当へお問い合わせください。

(7) 宅地の形状変更及び建築物等の設計施工に際してのご注意

イ 道路占用及び掘削にあたっては、同申請の許可条件を厳守し、保安対策を充分に行い、完了検査合格までは申請者の責任で現場管理してください。

ロ 周辺の既設構造物（街渠、境界杭、給排水管、舗装その他構造物）を破損した場

合には、自己負担で施設管理者の指示する方法により復旧していただきます。

ハ 道路の舗装上を横断して、重機及び資材の搬出入を行う場合は、施設管理者の指示を受けた上で、側溝、埋設管並びに舗装面の防護策を講じてから実施してください。

ニ 建設工事にあたり、隣接境界部分を掘削し、立ち入る等隣接地を利用する場合は、必ず隣接者の了解を得た上で実施してください。

ホ 建設工事の期間中に道路上でコンクリート練り作業や、資材等の道路及び公園等公共用地への放置・投棄は、厳禁といたします。

ヘ 区画形質を変更される場合は（特に、切土、盛土、擁壁設置等）は、関係隣接者や関係機関（２－（１）～（３）参照 P13～16）と十分協議の上、設計施工してください。

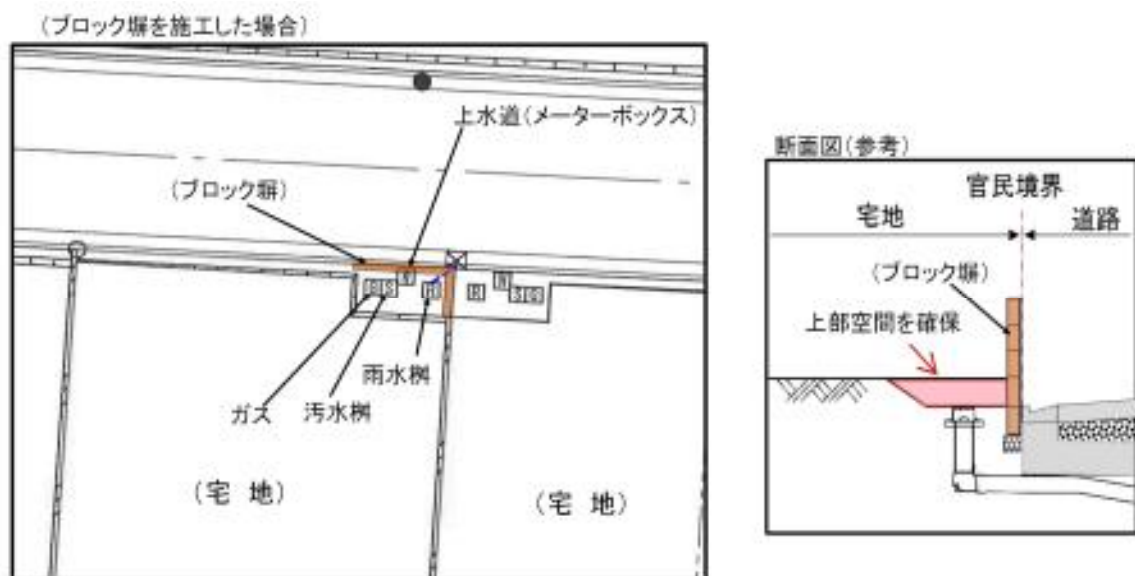
ト 石積等擁壁工事を行う場合は、境界や既設污水樹等の維持管理上必要とする上部空間を確保してください。

チ 石積等擁壁工事を行う場合は、各自の宅地内で築造し、絶対に他人地及び道路用地にはみ出さないよう施工してください。（特に、基礎部分に注意）

リ 建設工事に際しては、事業区域内を都市機構のパトロール員が巡回していますので、指示等を受けた場合は、その指示に従ってください。

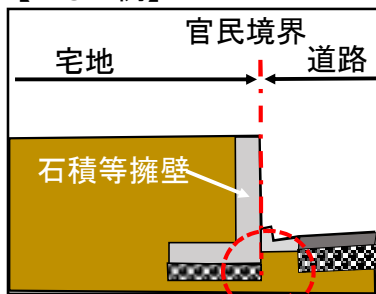
上記事項について遵守し、特に工事等を委託されます請負業者等には、本趣旨を十分説明いただきますようお願いします。

【ト 石積等擁壁の施工に伴う上部空間の確保】



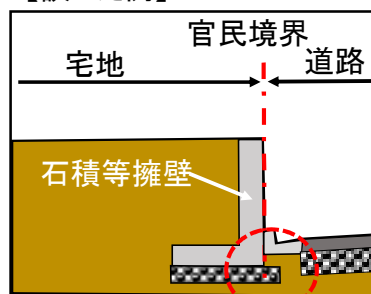
【チ 石積み擁壁の施工】

【正しい例】



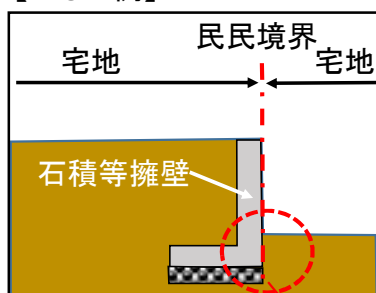
○ 道路用地にはみ出していない

【誤った例】



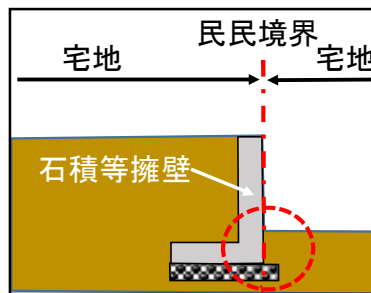
✗ 基礎部分が道路用地にはみ出している

【正しい例】



○ 他人地にはみ出していない

【誤った例】



✗ 基礎部分が他人地にはみ出している

(8) 電柱の建柱について

電柱の位置については原則道路内への設置となっております。

位置については、NTT西日本(株)により計画されており、配線の方法等により、一部の宅地内に支柱又は支線が設置されている場合がありますので、あらかじめご承知おきください。その場合、NTT西日本(株)との間で土地使用契約の締結、又は利用承諾書の提出等を行っていただきます。

(9) 宅地の整備について

① 宅地の地盤強度について

建築物の基礎構造は、建築物の構造、形態及び地盤の状況に応じて定められ、地盤に対する措置（更なる補強等）が併用されることもあります。この場合には、地盤に対する措置に要する費用のご負担が、地権者様に発生することとなります。

建築物の基礎構造については、ハウスメーカー等の建築士が地盤調査を行い、布基礎、べた基礎、杭基礎等の建築物の構造に適合するものを定めることとされています。（建築基準法施行令第38条、第93条参照）

地権者様におかれましては、ハウスメーカー等との建築請負契約の締結に際して、あらかじめハウスメーカー等の建築士に住宅設計のための地盤調査をご依頼のうえ、建築物の基礎構造及び必要な工事等の費用をご確認ください。なお、これら費用は地権者様のご負担となります。

当地区の宅地につきましては、都市機構で定める品質管理基準に従い造成工事を行っております。工事後、**都市機構が実施した地盤調査の結果等については、宅地の引き渡**

し時にお渡しさせていただく予定の「宅地品質管理台帳」に記載しておりますので、ご確認いただき、各自大切に保管ください。（※宅地を処分される場合は当該台帳を必ず譲受人へお渡しください。）

なお、この地盤調査結果は建築士が建築物の基礎を設計するためのものではありません。

不明な点等ございましたら都市機構堺事務所工事担当へお問い合わせください。

②隣接宅地からの雨水について

隣接する高い宅地からの自然排水（擁壁の排水孔等からの排水）について、当地区では擁壁下等に排水溝を設置しておりませんが、高い宅地から低い宅地への自然排水は、地形上、物理的に高い宅地内で排水処理ができないため、低い宅地の方に受忍していただくことになっております（民法第214条）。

③仮設防災設備について

近年の集中豪雨の頻発を受けて、宅地の保全及び宅地から道路への土砂の流出を防止するため、「素掘水路・板柵柵・土のう水路等の仮設防災設備」を宅地の標準仕様として設置した上で宅地の引渡しを行うことになりました。

素掘水路・板柵柵



土のう水路



※イメージ写真のため施工状況等により現地と異なる場合があります。

(10) 日照などについて

法令による審査に合格した建築物についても、日照等に関して争いがあることがありますが、これらは相隣関係で解決していただくことであり、都市機構としては調停、あっせん等を一切行いません。

(11) 造成工事の騒音等について

大和川左岸（三宝）地区内では、引き続き国土交通省による堤防工事、都市機構による宅地造成工事及び地権者による住宅等の建設工事が施工されます。このため、工事騒音・工事用車輛の通行等でご迷惑をおかけいたしますが、ご協力をお願いします。また、道路等で一部未完了、仮設利用の箇所があります。

(12) 隣接者への周知及び連絡先（氏名と電話番号。以下同じ）の提供について

仮換地において建築行為等で宅地を利用される場合は、地権者様から隣接者への周知をお願いします。隣接者の連絡先をご存知ない場合は、都市機構堺事務所事業計画課にお尋ねください。

手続きとしては、地権者の方から隣接地権者の方の連絡先の提供を求める「隣接仮換地所有者の連絡先に係る情報提供願」及び、「隣接仮換地所有者の連絡先に係る情報提供に関する誓約同意書」を都市機構堺事務所に提出いただきましたら、都市機構堺事務所から隣接地権者の方に申請された地権者の方のご意向をお伝えします。（但し、隣接地権者の方が連絡先の情報提供を承諾された場合は、隣接地権者の方に申請された地権者の連絡先もお伝えします。）

その結果、隣接地権者の方の承諾が得られました場合は、都市機構堺事務所からその旨を申請された地権者の方にご連絡いたしますので、本人であることを証明する書類（運転免許証や健康保険証又は委任状等）をご持参の上で、都市機構堺事務所にお越しください。連絡先を記した文書を提供させていただきます。

なお、隣接地権者の方の承諾が得られなかった場合は、隣接地権者の連絡先の情報提供はいたしかねますので、その旨、申請された地権者の方にご連絡させていただきます。但し、申請される地権者の方の申請理由が、民法第209条の隣地使用に関するもの（境界部における工作物等の築造又は収去等、境界に関する測量及び越境した枝の切り取り）場合は、民法上、隣接地権者の承諾を得る必要があることから、隣接地権者の方の意思にかかわらず、都市機構堺事務所から申請された地権者の方に対して、隣接地権者の方の連絡先を文書により提供させていただきます。

(13) 使用収益開始後の周辺環境の変化等について

①周辺の仮換地について

大和川左岸（三宝）地区は、土地区画整理事業の施行地区のため、他の地権者様が所有されている仮換地があります。都市計画法により用途地域の指定がされており、土地利用及び建築等の行為については、都市計画法及び建築基準法等の規制（建ぺい率、容積率、日影制限等）の制限を受けることになりますが、法令等の許す範囲での建築等の行為（一般住宅、アパート、マンション、店舗等の建築等）については、都市機構の指導及び制限が一切できません。

なお、仮換地の位置及び画地割は、変更される場合があります。

②土地利用計画について

大和川左岸（三宝）地区で現在定められている土地利用計画は、土地区画整理事業による事業計画策定上のマスタープランであり、将来変更される場合もあります。

(14) 自然由来の土壌汚染について

当地区においては、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）第4条に基づく届け出を行い（調査命令を受けずに）工事を実施しており、都市機構では土壌調査を実施しておりません。また、土壌汚染対策法（同法）第6条に規定する要措置区域または第11条に規定する形質変更時要届出区域に指定されている区域はございませんので、都市

機構では土壌調査を実施しておりません。また、当地区の原地盤土壌には、自然的要因と判断される砒素等が含まれる場合がありますので、地下水を飲み水として利用する場合には水質検査を各自の負担で実施し飲用適否をご確認ください。

2 建築等の各種手続きについて

(1) 建築行為等の許可申請手続きについて

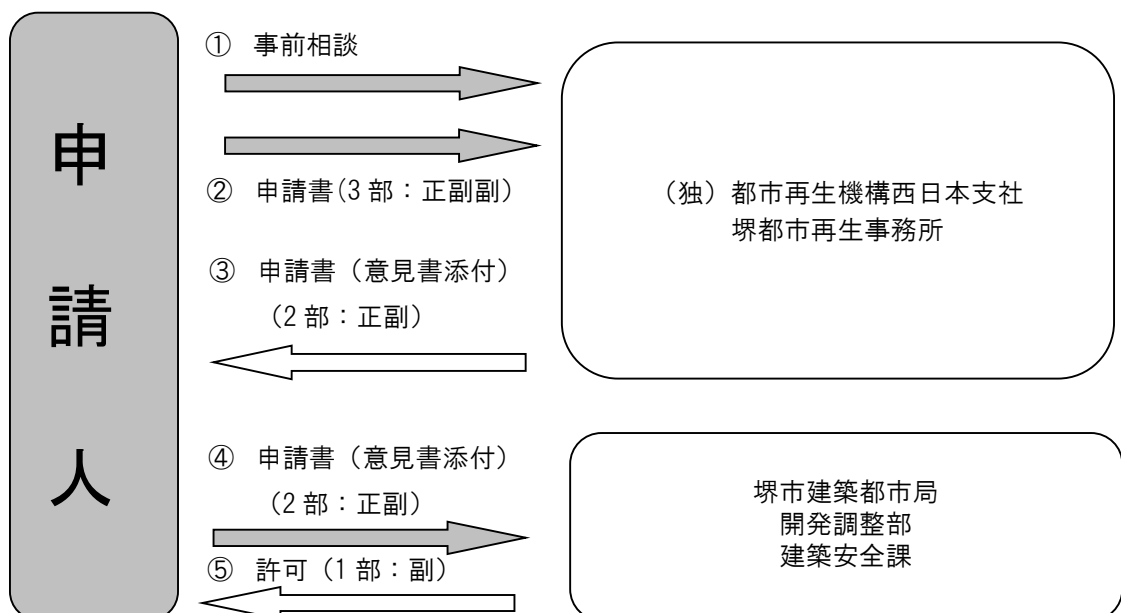
土地区画整理事業が完了（換地処分公告がなされる日）するまでの間に次の行為を行うときは、土地区画整理法第76条の規定に基づく堺市長の許可が必要になります。

- ① 土地の区画形質の変更
- ② 建築物その他の工作物の新築、改築、増築（擁壁のみの設置も含む）
- ③ 重量が5トン以上の物件の設置もしくはたい積

（ご注意）この許可を受けずにこれらの行為を行った場合、または、許可条件に違反したときは、市長から原状回復命令または、移転もしくは、除却命令が出されます。この命令に違反した場合は処罰を受けることになります。

申請書の用紙は、都市機構堺事務所に所定の許可申請書を用意しております。（申請書様式データ及び記入例等については、UR 都市機構 大和川左岸（三宝）土地区画整理事業ホームページ「<https://www.ur-net.go.jp/produce/case/sakai-sambo/index.html>」から取得できます。

【許可申請の手続き】



※事前相談は、土地区画整理事業施行者である都市機構が区域内における建築行為等に対して、事業を行う上で支障があるのかどうか意見を述べるためのものです。

実際の建築確認については、従来通り堺市の建築安全課等で行います。

※許可申請手続きの事務処理日数については、都市機構、堺市ともに10日程度、合わせて20日程度必要となります。また、建築確認申請を堺市に行った場合の事務処理日数は、事前協議を含めて約2ヶ月必要と伺っております。

(2) 河川法の規定に基づく法手続きについて

大和川左岸（三宝）地区は、高規格堤防特別区域に指定されていますので、皆様の宅地において、一定の規模以上に建築物の建築等を行う場合、土地区画整理法第 76 条申請を行っていただく前段で河川法第 26 条或いは第 27 条の許可申請が必要となる場合があります。詳細は別添「高規格堤防 高規格堤防特別区域について」のパンフレットの内容をご確認の上、ご不明な点がある場合は、まずは都市機構堺事務所事業計画課へお問い合わせください。

なお、大和川河川事務所と当該協議に要する期間は事前協議に概ね 3 か月程度、申請書類を河川事務所が受理したのち、概ね 4 か月程度と伺っております。

【参考：高規格堤防特別区域パンフレット抜粋（国交省近畿地方整備局大和川河川事務所作成）】

■工作物の新築・改築または除却に対する許可の分類（河川法第 26 条）

分類	事項		地表	地下 0～1.0m	地下 1.0m～
河川区域（一般）	すべての工作物の新築・改築または除却		要	要	要
高規格堤防特別区域	工作物の新築または改築	(1) 通水・貯水施設	イ) 漏水の恐れがあるもの	要	要
			ロ) 漏水の恐れがないもの	不要	要
		(2) 地下工作物	① 棒状の工作物で地下に設けられることとなる部分以外の土地の掘削を問わずに鉛直方向に設置されるもの	イ) 基礎杭 ロ) 電柱	—
			ハ) イ・ロに類する工作物		
			② ①以外の施設で通水・貯水施設でないもの	—	不要
		(3) 地階を有しない建築物で通水・貯水施設でないもの		不要	—
	工作物の除却	(1) 地下における除却	イ) ただちに埋め戻すもの	—	不要
			ロ) ただちに埋め戻さないもの	—	要
		(2) 地上における除却		不要	—

■土地の掘削・盛土・切土等に対する許可の分類（河川法第 27 条）

分類	事項		地表	地下 0～ 1.5m	地下 1.5m ～
河川区域 (一般)	土地の掘削・盛土もしくは切土その他形状 を変更する行為または、竹木の植栽もしくは は伐採		要	要	要
高規格堤 防特別区 域	①	河川法第 26 条第 1 項の許可に かかる行為のためにするもの	不要	不要	不要
	②	政令で定める軽易な行為			
高 規 格 堤 防	(1) 掘 削	①河川法第 26 条第 1 項の許可にか かる行為のためにする掘削	一	不要	不要
		②河川法第 26 条第 1 項ただし書の 政令で定める軽易な行為			
		③河川法第 26 条第 2 項第 1 号の行 為のためにする掘削			
		④上記①、②以外の土地の掘削で当 該掘削した土地をただちに埋め戻	一	不要	要

特別区域		すもの			
		⑤上記①～④以外の土地の掘削	—	要	要
	(2)	①河川法第 26 条第 1 項の許可に係る行為のためにする切土	—	不要	不要
	切土	②上記①以外の切土	—	要	要
	(3)	盛土	不要	—	—
	(4)	土地の掘削・盛土および切土以外の土地の形状を変更する行為（例：整地、敷きならし等の行為）	不要	—	—
	(5)	竹木の植栽または伐採	不要	不要	要（掘削について）

（３）阪神高速道路上部に換地を受けられる方が建築される場合について

① 阪神高速道路㈱との手続きについて

阪神高速道路 6 号大和川線（以下「高速道路」と言います。）の上部に換地を受ける地権者の皆様は、使用収益開始前に日本高速道路保有・債務返済機構（以下「保有機構」と言います。）と「区分地上権設定契約書」を締結していただきます。なお、締結時期については、別途、保有機構より地権者の皆様へご案内のご連絡をさせていただきますので、ご協力ください。

また、使用収益が開始された換地先で建築物や工作物を建設される場合は、土地区画整理法第 76 条の前段で高速道路の管理者である阪神高速道路㈱と建築に係る協議を行っていただく必要があります。

なお、当該協議に要する期間は、これまでの手続き期間の実績を踏まえると、申請書類を阪神高速道路㈱が受理してから概ね 10 日程度を要します。

また、区分地上権設定における設定内容は以下のとおりとなる旨、阪神高速道路㈱より伺っておりますので、建築計画を立てる際にはご注意のうえ、計画してください。

【参考：区分地上権の設定内容（阪神高速道路㈱作成）】

項目	内 容
目的	トンネル設置
範囲	東京湾平均海面のうえ〇. 〇〇〇メートルから東京湾平均海面の下〇〇. 〇〇〇（※「〇」の数値は地権者様の宅地の高さにより異なります。）
存続期間	設定契約の日からトンネル存続期間中
地代	無償
特約	1, 区分地上権設定範囲の上限以下を掘削し、又は形質を変更しないものとする。 2, 区分地上権設定範囲の地表において 1 平方メートルにつき 2 トンを超える荷重をかけないものとする。 3, 区分地上権設定地にトンネルの維持管理に支障となる建物及び工作物を設置しないものとする。 4, 区分地上権設定地にトンネルの維持管理に支障となる爆発性若しくは易燃性を有する物件及びその他危険物を、製造し、貯蔵し、又は取り扱ってはならないものとする。 5, 区分地上権設定地に建物、工作物及びその他の物件を設置する場合は

特約	第3項に規定する建物及び工作物並びに前項に規定する物件及び危険物を除き、その設計及び工法について阪神高速道路株式会社と事前に協議するものとする。 6, 土地所有者以外の者が区分地上権設定地に建物、工作物及びその他の物件を設置する場合は、第3項に規定する建物及び工作物並びに第4項に規定する物件及び危険物を除き、その設計及び工法について、阪神高速道路株式会社と事前に協議させるものとする。
----	---

② 堺市との手続きについて（都市計画法第53条）

（※この手続きはURを経由しません）

使用収益が開始された換地先で建築物や工作物を建設される場合は、都市計画道路大阪府道高速大和川線の区域であるため、建築確認に先立って、都市計画法第53条の規定に基づく堺市長の許可が必要となります。**詳細については堺市建築都市局開発調整部建築安全課までお問い合わせください。**

【許可の基準】

建築物が以下の要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができ、都市計画事業の支障となるおそれがない認められること。

- ・階数が3以下で、かつ、地階を有しないこと。
- ・主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。

また、土地区画整理法第76条許可申請の手続きと同時期に申請することはできませんが申請書類を兼ねることはできません。

なお、都市計画法第53条の許可を受けずに、建築確認申請をすることはできません。

（4）用途地域等について

大和川左岸（三宝）地区には、都市計画法に基づく用途地域（第一種住居地域及び工業地域）が定められています。また、第一種住居地域は準防火地域に指定されています。

詳しくは、『堺市建築都市局都市計画部都市計画課』へお問い合わせください。

工業地域：建蔽率60%、容積率200%

第一種住居地域：建蔽率60%、容積率200%

準防火地域：階層や延床面積により、準耐火建築物や一定の防火措置等の建築制限があります。



(5) 地区計画について

大和川左岸（三宝）地区には都市計画法に基づく地区計画が高速道路上の街区に定められています。

詳しくは、『堺市建築都市局都市計画部都市計画課』へお問い合わせください。

(6) 堺市開発行為等の手続きに関する条例に基づく手続きについて

堺市では、「堺市開発行為等の手続きに関する条例（平成 15 年 6 月 25 日条例第 22 号）」の規定に基づき、敷地面積が 500 ㎡以上の開発を行う場合や、住戸等の戸数が 10 戸以上の集合建築物の建築工事を行おうとする行為について、都市計画法、道路法などの関係法の許認可申請に先立ち、計画段階において堺市との協議が必要となります。詳細については堺市建築都市局開発調整部宅地安全課までお問い合わせください。

(7) 都市計画法の規定に基づく法手続きについて

500 ㎡以上の敷地で建築等を目的とした区画形質の変更を伴う場合は、都市計画法に基づく開発許可が必要となりますので、予め堺市建築都市局開発調整部宅地安全課までお問い合わせください。

(8) 仮換地に関する各種証明書の発行について

金融機関から融資を受ける際や、建物の表示登記を行う場合等には、仮換地証明書や底地番証明書が必要となります。（申請書は、別紙「各種申請様式」をご参照ください。）

各証明書発行申請の際には、仮換地の内容をご確認のうえ、印鑑をご持参ください。

なお、代理人が申請する場合は、代理人の印鑑及び土地所有者の委任状（任意様式）が必要となります。委任状がない場合は受付できませんので、忘れずにお持ちください。

申請に関してご不明な点などがありましたら、都市機構堺事務所事業計画課へお問い合わせください。

（ご注意）各証明書発行は申請後、交付まで 7 日程度を要しますのでご注意ください。

(9) 仮換地を分割する場合の手続きについて

仮換地を分割する場合には、その仮換地に対する従前の土地の分筆が必要な場合があります。土地の分筆に際しては通常、現地実測のうえ、地積測量図を作成し法務局にて登記を行う必要がありますが、「造成工事等により従前の土地の現地確認ができない場合」や「仮換地指定等を行っている土地」につきましては、法務局との協議により都市機構が管理している従前の土地のデータを基に地積測量図を作成していただくこととなります。

なお、分割する場合は「仮換地分割協議」申請が必要となりますので、都市機構堺事務所事業計画課にお問い合わせください。

※仮換地の分割に伴い、供給処理施設が追加で必要となる場合の設置費用につきましては、原則として地権者様のご負担となります。

(10) 住所の表示について

大和川左岸（三宝）地区内は「住居表示実施区域」ですので、この区域内に住所変更される場合は、「棟上げ以降、入居まで」の期間内に、下記の書類をご持参の上、堺区役所市民課でお手続き下さい。

この手続きにより、水道・ガス等の申し込みや郵便物の受け取り等において必要となる住所（住居番号まで）が決定します。

【住所変更の手続きにご持参いただきたい書類】

- 1) 仮換地図（付近見取図の代わりになるもの）
- 2) 配置図（出入口、寸法等がわかるもの）
- 3) 集合住宅の場合は、各階平面図等（部屋番号がわかるもの）

(11) 供給処理施設の使用と管理について

仮換地には、上水道、ガス、下水道（汚水・雨水）の供給処理施設が設置されています。

仮換地の使用収益開始日以降これらの供給処理施設の一部については地権者の皆様の管理となります。

なお、これらを使用するにあたり、宅地内の配管工事が必要となる場合の工事は、各事業者等が行うこととなりますので、地権者の皆様で手続きを行ってください。

また、上水道の新設（開栓）には、加入金（20 mm：70,000 円（税抜き）、25 mm：166,000 円（税抜き）など）の支払いが必要となりますが、加入金は、都市機構と地権者様との間で締結した補償契約の補償金に含まれています。

【維持管理区分及びご相談先】

維持管理区分		ご相談先
上水道	- 水道本管から分岐した給水管は個人の財産であり、道路内・宅内とも個人の所有となります。 - 水道本管から水道メーターまでの区間で漏水が生じた場合は、市で修繕を行います。	止水栓以降の水道メーターの設置及び宅地内配管については堺市指定給水装置工事業者にご相談ください。
ガ ス	- 道路部分のガス取付管は大阪ガス㈱の所有となります。 - 宅地内のガス取付管は個人の所有となります。（※ただし、ガスメーターのみ大阪ガスの所有となります。）	配管については最寄りの取扱店等へご相談ください。
下水道（汚水）	- 汚水本管から宅地内に設置してある公共汚水枡までは市の管理となります。 - 公共汚水枡以降の宅地内配管については、「排水設備」として個人管理となります。	宅地内配管及び公共汚水枡への接続については排水設備工事業者にご相談ください。
下水道（雨水）	- 雨水本管から道路内の側溝枡までは市の管理となります。 - 側溝枡以降の宅地内配管については個人管理となります。	宅地内配管及び雨水枡への接続については排水設備工事業者にご相談ください。

※宅地内の配管工事費及び使用に伴う諸費用等は各自の負担となります。

※電話番号等は（Ⅳ章 1 生活インフォメーション （5） 暮らしのご案内（P22））を参照してください。

(12) 手続き関係機関一覧表

手続き関係機関一覧表（令和８年７月現在）	
項目	提出先及び確認先
道路占用・掘削工事許可申請 ※都市機構が管理している施設を除く	堺市建設局土木部路政課 TEL. 072-228-7417 堺警察署 TEL. 072-223-1234（代表）
※都市機構が管理している施設	（独立行政法人都市再生機構 堺都市再生事務所 工事担当 TEL. 072-282-7722）
土地区画整理法第７６条許可申請 仮換地証明 底地番証明 仮換地分割 等	独立行政法人都市再生機構 堺都市再生事務所 事業計画課 TEL. 072-282-7722
建築確認申請 ※指定確認検査機関へも提出できます。	堺市建築都市局開発調整部建築安全課 TEL. 072-228-7936
堺市開発行為等の手続きに関する条例 に基づく手続き 都市計画法の規定に基づく法手続き	堺市建築都市局開発調整部宅地安全課 TEL. 072-228-7483
河川法に伴う許可申請	（お問い合わせ先） 国土交通省近畿地方整備局 大和川河川事務所占用調整課 TEL. 072-971-1381 （申請窓口） 大和川河川事務所堺出張所 TEL. 072-227-7160
阪神高速道路上部街区における建築物 の荷重制限等の制限事項の協議	阪神高速道路株式会社管理本部 大阪管理部道路管理・環境対策課 TEL. 06-6576-3881（代表）
都市計画法第５３条の規定に基づく許 可申請（阪神高速道路上部に換地を受 けられる方が建築される場合）	堺市建築都市局開発調整部建築安全課 TEL. 072-228-7936
用途地域・地区計画等	堺市建築都市局都市計画部都市計画課 TEL. 072-228-8398
道路使用許可申請	堺警察署 TEL. 072-223-1234
転居届	堺区役所市民課 TEL. 072-228-6934

(13) 各種申請様式について

前項までの主な申請手続きに必要な申請書は、別紙「各種申請様式」に掲載していますのでご活用ください。また、UR 都市機構 大和川左岸（三宝）土地区画整理事業ホームページにも記載しておりますのでご活用ください。

Ⅲ章 土地を売買したい方

1 土地の売買をお考えの方

(1) 土地を売る際に買主に引き継ぐ事項

以下の書類を必ず引継いでいただけますようお願いいたします。

- ・「仮換地指定通知（仮換地変更指定通知）」
- ・「仮換地の使用収益開始日の通知」
- ・「使用収益開始に伴うガイドブック」
- ・「宅地品質管理台帳」

(2) 土地売却後の届出

土地売却後、土地登記簿の所有権移転登記が完了した時点で以下の書類を都市機構堺事務所事業計画課にご提出ください。

- ・所有権移転届出書（※）
- ・所有権移転後の土地登記簿（写し）

（※）各種様式集に添付しています「所有権移転届出書」をご参照ください。

(3) 清算金について

清算金は、土地区画整理法上、換地処分公告の翌日における土地所有者に対して徴収又は交付されるものですが、土地の売買にあたっては、売主又は買主のどちらに帰属するかを当事者間で話し合って決めていただき、土地売買契約書に明記されるようお勧めします。

(4) 損失補償契約（減収補償/仮住居費）を締結されている方

損失補償契約を締結の上、減収補償や仮住居費等の補償金のお支払いを受けている方が使用収益開始日までに第三者に土地を売買された場合、補償期間が所有権移転登記日の前日までとなりますのでご注意ください。なお、売買された第三者にも継承されません。

Ⅳ章 生活インフォメーション

1 生活インフォメーション

(1) 自治会について

自治会については、「南島第六町会、松屋町会、緑町会」となります。

詳しくは、『堺市市民人権局市民生活部市民協働課』へお問い合わせください。



2) ごみ収集について

大和川左岸（三宝）地区については、各戸個別収集となっております。

なお、収集日・排出方法等については、『堺市環境局環境事業部環境業務課指導係』へお問い合わせください。

また、新たな開発（集合住宅を含む）にあたっては、堺市ごみ収集要綱に基づく協議が必要になり、ごみ集積場が必要となる場合がありますので、『堺市環境局環境事業部環境業務課指導係』へお問い合わせください。

(3) 防犯灯について

防犯灯については、都市機構で設置し、自治会にて維持管理（電気代を含む。）していただくことになります。

(4) 学校等について

小・中学校の通学区域は以下のとおりです。

詳しくは、『堺市教育委員会事務局総務部学務課』へお問い合わせください。

小学校……三宝小学校

中学校……月州中学校

なお、幼稚園等については、住所地によって幼稚園等を指定することはありません。

詳しくは、『堺市子ども青少年局子育て支援部幼保政策課』へお問い合わせください。

(5) くらしのご案内

■教育施設		
小学校	三宝小学校	072-238-0001
中学校	月州中学校	072-238-0968
■公共公益施設		
市役所	堺市役所	072-233-1101（代表）
	建築都市局都市整備部都市整備推進課事業推進係	072-228-7425
	建築都市局開発調整部建築安全課	072-228-7936
	建築都市局開発調整部宅地安全課	072-228-7483
	建築都市局都市計画部都市計画課	072-228-8398
	財政局市税事務所納税課納税第一係	072-231-9771
	市民人権局市民生活部戸籍住民課住居表示係	072-228-8473
	市民人権局市民生活部市民協働課	072-228-7405
	環境局環境事業部環境業務課指導係	072-228-7429
	建設局土木部路政課	072-228-7417
	建設局公園緑地部大浜公園事務所	072-232-1489
	子ども青少年局子育て支援部幼保政策課	072-228-7173
	教育委員会事務局学校管理部学務課	072-228-7485
	堺区役所市民課	072-228-6934
	堺区役所自治推進課	072-228-7082
国	国土交通省近畿地方整備局大和川河川事務所占用調整課	072-971-1381（代表）
	国土交通省近畿地方整備局大和川河川事務所堺出張所	072-227-7160
警察署	堺警察署	072-223-1234
消防署	堺消防署	072-224-0119
法務局	大阪法務局 堺支局	072-221-2756
郵便局	堺三宝郵便局	072-229-3578
■供給施設		
水道	堺市上下水道局お客様センター	0570-02-1132
		072-251-1132
下水道	堺市上下水道局下水道管路部下水道管路課	072-250-9116
電気	関西電力カスタマーセンター	0800-777-8810
ガス	大阪ガスお客様センター	0120-3-94817
電話	N T T 西日本(株)	局番なしの 116

以下ホームページにも様式データを添付しています。

「UR 都市機構 大和川左岸（三宝）土地区画整理事業」

(<https://www.ur-net.go.jp/produce/case/sakai-sambo/index.html>)

以上、ご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

【問い合わせ先】

〒590-0906

大阪府堺市堺区三宝町4丁274番地2

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 事業計画課

電 話 072-282-7722

(平日午前9:15～午後5:40)