

### 高規格堤防整備事業と一体的に整備する 大和川左岸(三宝)土地区画整理事業における 堺市、UR都市機構と住宅金融支援機構の連携

堺市と大阪市の境界を流れる大和川左岸(三宝地区)において、高規格堤防整備事業と一体的に計画された土地区画整理事業が、事業主体のUR都市機構及び地元自治体である堺市の協力の下、進められています。

本土地区画整理事業に伴い、住宅を移転・再建する住民の中には、資金の借入を検討される方もいるため、本年1月には、住宅ローンのノウハウを有し、地域金融機関とも連携している住宅金融支援機構を加えた三者において協力協定を締結し、住民の円滑な住宅の移転・再建を支援する取組を行っています。

#### 1) 事業の特徴(高規格堤防整備、高速道路整備及び土地区画整理を同時施行)

大和川(一級河川)の下流域の住民は、既存の堤防はあるものの、長年水害の危険性に悩まされてきました。それは、想定以上の大雨に伴う洪水により、堤防が削られて壊れたり、また地震発生時に堤防が崩れる恐れがあるため、その解決に向けて、現在、国による高規格堤防整備事業が進められています。

高規格堤防整備事業は、スーパー堤防事業とも呼ばれます。住宅密集地における実施事例は、数少ない先進的で大規模な事業であり、事業期間も長期にわたります。大和川の他には、人口密度等の高い低平地を抱える淀川(大阪府)、江戸川、荒川、多摩川(東京都)でも、高規格堤防の整備が進められています。

さて、大和川の事業では、災害時の堤防破壊による破滅的被害を防ぐために市街地側に盛土し、堤防の幅を100m以上(堤防高の30倍程度)に拡げ、緩やか

【図1】事業の所在地



(提供元: UR都市機構)

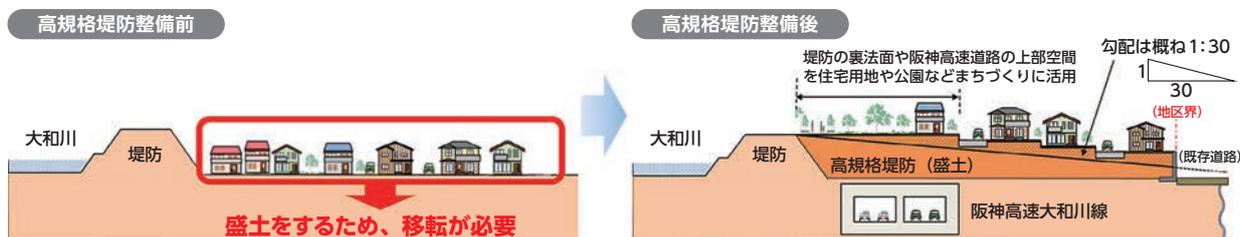
以下より、本土地区画整理事業の詳細をご覧ください。ただし、UR都市機構のサイトへ接続となり、通信料がかかります。



な台地状に整備します。盛土を行う場所には住宅等があり、住民の移転を伴うため、土地区画整理事業が一体的に施行されています【図1】。さらに、同区域の地下では阪神高速大和川線の整備も同時に進められています【図2】。

このように、「大和川高規格堤防整備事業(国土交通省)」、「大和川高規格堤防整備事業及び土地区画整理事業との一体整備に伴う用地買収事業(堺市)」、「大和川左岸(三宝)土地区画整理事業(UR都市機構)」及び「阪神高速大和川線事業(阪神高速道路(株))」の4つが同時に施行されている点が非常に特徴的です。

【図2】盛土をした新しい土地に、安心・安全なまちをつくる高規格堤防整備事業(断面イメージ)



(提供元: UR都市機構)

## 2) 住宅移転・再建に向けた住民への支援

土地区画整理事業の施行区域内には約300名の方（そのうち、約7割が60歳以上）がお住まいです。住民の方には、①お住まいの土地（100㎡未満）を堺市に売却して施行区域外へ移転、②施行区域内のうち、先行して宅地整備が進められた先行整備街区に移転（一度移転）、③施行区域外に仮移転後、段階的に宅地整備完了を待って施行区域内に本移転（二度移転）のいずれかのパターンを選択していただきます。このため、住民の方は、選択されたパターンに応じて、移転先で新たに住宅を確保することとなります。

パターン①の住民に対しては、平成29年度から堺市が100㎡未満の土地所有者への買取意向の確認及び買取を実施しています。また、パターン②及び③の住民に対しては、UR都市機構が、住民と移転時期の相談、仮住まいの紹介や住宅再建に必要なモデルプランの作成、工事の進捗管理等の調整を実施しています。住宅再建に関するご相談はUR都市機構に日々寄せられており、その中で住民から資金面に関するご相談があった場合は、住宅金融支援機構の職員も連携して相談に対応しています。ご子息に住宅を引き継ぐ必要がない方には、60歳以上の方にご利用いただけるリバースモーゲージ型住宅ローン【リ・バース60】、再建される住宅で子世帯との同居をお考えの方には【フラット35】というように、お客さまの事情やご希望に応じて、各種住宅ローンの特徴・ご利用事例をご案内し、住民の住宅移転・再建が円滑に進むよう支援しています。

## 3) 住宅移転・再建支援に関する協力協定

本事業は、多くの住民の移転が必要となることに加え、住宅移転による土地の引き渡し完了までに要する期間が、令和2年から令和11年までと長期にわたることから、今後も、各関係先が連携して継続的かつ円滑な推進に取り組むことが必要不可欠です。

そこで、本年1月に、住民の住宅再建に取り組んでいる堺市、土地区画整理事業の施行者であるUR都市機構及び住宅の建設資金融資に関する各種制度やノウ

### ■本土地区画整理事業における特徴

#### ・先行整備街区を設置し、住民の住宅移転に伴う負担を軽減

大規模な地区内の工場跡地や市有地だけでなく、阪神高速大和川線（地下構造）の上部を宅地利用可能としたことにより、仮住まいが不要となる一度移転地を確保し、これらの土地を先行整備しました。

#### ・築30年以上の小規模住宅が密集するまちの防災性向上

堺市は、100㎡未満の土地所有者で、施行区域外へ移転を希望される地権者の土地の買取を行っています。

### ■住民向けに住宅ローンご案内パンフレットを作成

主に想定される住宅移転のケースを踏まえ、最適な融資メニューをご紹介します。（作成：住宅金融支援機構）



- A3見開きの4ページ
- 住宅移転のケースを踏まえ、【リ・バース60】及び【フラット35】の概要を掲載
- 【リ・バース60】の取扱金融機関を掲載



（左から）住宅金融支援機構近畿支店長、UR都市機構西日本支社長（当時）、堺市副市長

ハウを持つ住宅金融支援機構による三者が本事業の推進に係る情報を共有し、密接に連携することにより、事業区域内にお住まいの方々の住宅移転・再建を支援することを目的に、三者間で「大和川左岸（三宝）土地区画整理事業の円滑な事業推進に関する協力協定」を締結しました。

■本協定での連携内容

- ・本事業の進捗状況、課題等の情報共有に関すること
- ・住宅建設資金融資制度等に関する情報提供（説明会及び個別相談）に関すること

## 4) 関係者のみなさまからの声

### 堺市



建築都市局 都市整備部  
高規格堤防推進室 室長  
たにぐち たけし  
**谷口 毅**さん

本市と住宅金融支援機構との最初の接点は、本事業によって移転を余儀なくされている地権者の方々の生活再建のため、本市の担当者がリバースモーゲージ型住宅ローンについて、住宅金融支援機構に問い合わせを行ったことがきっかけでした。

それ以降、両者で本事業における情報交換や勉強会を行い、去年は実際に本市担当者が地権者の方から相談を受けた際に、金融支援に関するご質問をいただいたため、早速、金融の専門的知識が豊富である住宅金融支援機構の担当者と一緒に地権者宅を訪問しました。

地権者の方は、住宅金融支援機構の担当者に直接相談できたことで「非常に参考になり助かりました。」と、とても喜んでおられました。

住宅金融支援機構の担当者は、特定の金融商品を紹介するということなく、地権者の方の様々な相談事に親身になって対応していただき、力強い存在で、大変感謝しております。

住宅金融支援機構は、本市の住宅まちづくり審議会の委員でもあり、今後も、引き続き本市の住宅に関する課題等にも積極的に参画いただければと大いに期待しております。

### UR都市機構



西日本支社  
堺都市再生事務所 所長  
いぬどう のぶひろ  
**犬童 伸広**さん

土地区画整理事業における地権者への訪問や対応の際、様々な話をさせていただく中で、住宅移転に関するお話の場面では、スケジュールや移転先のこと、再建するご自宅についてなど多岐にわたります。また、その際、資金面についての話になる場合もあります。中には特定の金融機関の話や融資商品の説明といった話を希望される方もいらっしゃいますが、URの担当者は金融に関する内容には専門外であり対応できません。

地権者の多種多様なご相談に応えるため、弁護士やファイナンシャルプランナー等各種相談先をご用意しており、金融関係の相談先として公的な組織である住宅金融支援機構にご協力いただき、個別相談の対応をいただいています。

地権者向けのパンフレットを作成してUR職員への説明実施や地権者への個別相談に対応いただいております。私たちの地権者対応の幅はますます広がっています。

当事業は令和11年までと長期にわたる事業です。協力協定も締結させていただきましたので、今後も良きパートナーとして地権者の住宅移転の際の金融相談でのサポートをよろしくお願いします。

地域金融機関よりいただいた声は次ページをご覧ください →

## 紀陽銀行



堺マネープラザ 室長  
あべ たかひろ  
**阿部 孝博** さん

住宅金融支援機構の担当者とは定期的な情報交換を通じ、地域の課題を共有させていただいております。

このたび、大和川高規格堤防整備事業について堺市との連携など詳細な情報を提供いただき有り難く思うとともに、地方公共団体との関係を密にする機構ならではの情報であると感じ入っております。

当行も地域金融機関として、住宅金融支援機構と連携し、地域住民の方々のお役に立てるよう、リバースモーゲージ型住宅ローンのひとつのツールとして、積極的なサポートに取り組んでまいります。

当事業における地域金融機関との連携として、りそな銀行、池田泉州銀行、関西みらい銀行及び但馬銀行にもご理解・ご協力をいただいております。

## 5) 今後の取組

土地区画整理事業の施行区域内のうち、先行して宅地整備が進められた先行整備街区への移転が今年度以後本格化することから、住宅再建に関する具体的な相談ニーズが高まると見込まれるため、三者がそれぞれ有する専門知識を持ち寄り、しっかりと取り組んでまいります。

取材：住宅金融支援機構近畿支店

### 住宅金融支援機構支店等紹介

#### 近畿支店 地域連携グループ

滋賀県、京都府、大阪府、奈良県及び和歌山県をサポートしています。  
(兵庫県は兵庫センターが担当)



#### 部署のご紹介

総勢10名にて、担当する各地域の住宅政策課題の解決に向けた効果的な連携を提案・実施できるよう、職員同士が地域の課題・取組状況等の情報を共有し、知恵を絞りながら、日々の業務に取り組んでいます。



#### 取組のご紹介

【フラット35】子育て支援型・地域活性化型協定締結先(令和2年9月末現在、54団体(近畿2府4県))をはじめ、他の公共団体や金融機関と連携し、地域連携の取組を進めています。

一例として、京都の町並み・文化を象徴する京町家の保全・継承に取り組まれている京都市と連携し、京町家の耐震化の促進を図っています。京町家の建物の特性、耐震改修工事の内容・工事費、融資を受けた場合の返済例等を織り交ぜた耐震改修事例集を作成し、周知に取り組んでいます。



詳細は、京都市ホームページ「事例でわかる 京町家耐震改修のすすめ～補助金と融資を活用し、京町家で安心・安全な暮らしを～」をご参照ください。(通信料がかかります。)

