

令和 2 年度第 1 回

大阪府都市計画審議会

議 案 書

(その 2)

〔 南部大阪都市計画事業大和川左岸（三宝）土地区画整理事業の  
施行規程及び事業計画の変更に対する意見書 〕

日 時 令和 2 年 9 月 4 日 (金)  
午前 10 時～

場 所 大阪府中央区大手前 3 丁目 1 番 43 号  
プリムローズ大阪 「鳳凰の間」



議 第 4 6 1 号  
計 推 第 1 8 6 1 号  
令 和 2 年 8 月 1 8 日

大阪府都市計画審議会会長 様

大 阪 府 知 事

南部大阪都市計画事業大和川左岸（三宝）土地区画整理事業の  
施行規程及び事業計画の変更に対する意見書について(照会)

標記について、土地区画整理法第71条の3第15項において  
準用する同条第6項の規定により、審議会の意見を求めます。



# 南部大阪都市計画事業大和川左岸（三宝）土地区画整理事業の施行規程及び事業計画の変更に対する意見書

意見書の提出者

・堺市西区住民

1 通

1 名



# 意見書

収	受
令	2.7.10
計推第	/ 号
大阪府	

大阪府知事 吉村洋文 殿

令和2年7月10日金曜

堺市民

氏名

住所

電話

FAX

南部大阪都市計画事業大和川左岸（三宝）土地区画整理事業の施行規程及び事業計画の変更について意見を述べます。なお、この意見書はそのまま大臣に提出しなければなりません。本事業資金の全額負担者が堺市であることから、公の施設の利用者である堺市民の私は納税者として利害関係人です。

## 意見

### 1. 本件変更申請及び変更認可手続きに法令違反がある

#### (1)公告期日の違反

国土交通大臣赤羽一嘉(以下「大臣」という)は、令和2年6月12日金曜日官報269号において、国土交通省告示第668号の本件変更告示を行った。土地区画整理法(以下「整理法」という。)71条の3第15項を準用し、本件土地区画整理事業の施行規程及び事業計画の変更について、その関係図書の縦覧開始期日を同年6月15日月曜日と公告した。しかし、整理法施行令3条には「本件関係図書を縦覧に供する場合には、あらかじめ、縦覧開始の日等を公告しなければならない。」との規定がある。

①大臣は、電子公告規則3条には「2営業日前までに」と規定されており、最低2営業日前までの6月10日水曜日に公告しなければならないが、このあらかじめの規定に違反して、営業日前日に公告するという法令違反を行った。

②電子公告規則3条には「2営業日前までに」と規定されており、縦覧開始日が6月15日月曜の場合は、2営業日前までの6月10日水曜が公告日となる。当然、あらかじめの公告日が、縦覧開始日の前日でないことは明らかである。

③大臣は、その他所定の手段により17日前に公告通知している大臣は、告示日の17日前に縦覧開始日を大阪府知事及び堺市長に公告通知している。国土交通省都市局長は、大阪府知事に対し、本件事業計画等変更の縦覧について、国都市第5号-2令和2年5月29日(金曜)付けにおいて、「表記について、令和2年6月12日別紙のとおり官報告示の予定であるので、告示の上は縦覧の周知方ご協力をお願いします。」と、大阪府知事経由で、堺市長に依頼通知している。

④ところが、その事業計画等変更について、意見書を提出する権利を有する利害関係人への公告は、縦覧開始日が、大臣告示日から営業日数にして前日という整理法施行令3条に規定の「あらかじめに公告する」に違反しており、変更申請手続きの法令に違反しているものである。

⑤整理法による公告又は縦覧開始の期日

6月15日月曜縦覧開始日の場合は、6月1日月曜を公告告示日となる。又は、6月12日金曜が公告告示日の場合は、6月29日金曜が縦覧開始日となる。よって、国都市第5号-2令和2年5月29日(金曜)付けの文書責任者の職員怠慢により告示日を誤った。整理法施行令3条あらかじめに公告するという変更申請手続きの法令に違反した。

(2)公告方法の違反

整理法施行規則4条の4、公告の方法において、「整理法71条の3第11



項（同条15項において準用する場合を含む。本件該当する。）の公告は、官報、公報、その他所定の手段により行わなければならない。」と規定しているが、

①大臣は、官報の告示のみの手続きを行って、整理法71条の3第5項の意見書を提出できる利害関係者に、公告する手段を講じていない。

②大臣は、国土交通省都市局長発信の国都市第5号－2令和2年5月29日（金曜）付けにおいて、大阪府知事経由で、堺市長に周知の依頼通知をしているが、「（要旨：事業計画等の変更の縦覧）標記について、令和2年6月12日別紙のとおり官報告示の予定であるので、告示の上は縦覧の周知方ご協力をお願いします」と、大阪府知事経由で、堺市長に依頼通知している。

③ところが、大阪府知事は、堺市長に告示文書を經由しただけである。利害関係者らに縦覧の周知を全く行っていない。その事実を大臣らは熟知していた。

④そして、堺市長は、大阪府知事からの經由文書をまったく公衆堺市民及び利害関係者らに周知していない。

⑤堺市長は、經由された告示文書を、堺市公報発行規則第3条4項の規定により、堺市役所前の掲示場に同年6月28日まで掲示したが、2ページのうち1ページのみを掲示した。掲示ケースはガラス窓が施錠されていて、2枚目を縦覧することができない。不完全な掲示であり、あらかじめ公告するという変更申請手続きの法令に違反した。

⑥また、堺市長は、高層館3階の市政情報センター内に掲示したというが、室内に数ある3段棚の中段に幅10cmのA4ファイル「公示令達文書（区役所、消防局、行政委員会等の公示令達文書②）に綴じられており、公告の掲示を行っていない。単なる永年の記録文書として1冊ファイルがある。あらかじめ公告するという変更申請手続きの法令に違反した。

(3)堺市の「広報」に掲載していない

大臣は、堺市公報発行規則3条3項、「公報は本市のウェブサイトに掲載す

ることにより発行する。」との規定があるにもかかわらず、同条の公報手続きを行わせていない。同事業の資金計画書では、機構が収入とする相手方は、堺市のみである。そしてその負担金額は約220億円である。

当然、堺市は、本件事業計画等変更について、多額の市税支出から、公報「広報さかい6月号」に掲載しなければならない。ただし、公報は月末に来月分を堺市内全戸配布しているが、6月15日官報の縦覧開始日が掲載されていない。

#### (4)堺市長の意見を聴いていない違反

機構は、整理法71条の3第15項を準用して「機構は、変更の申請しようとする場合は、同条第3項により、あらかじめ、堺市長の意見を聴かなければならない。そして、第1項により、聴取した堺市長の意見を記載した書類を変更申請書に添付しなければならない。」

機構は、堺市長に、本件変更する施行規程及び事業計画の変更関係書類を提出していない。どうして、堺市長から意見を聴取することができるだろうか。

## 2. 大阪府知事の違法手続がある。

大阪府知事へ提出する意見書の取扱い方は整理法に違反する。

「事業計画について意見がある方は、大阪府知事へ意見書を提出することができます。」との通知文書には、抜粋「①◆意見書の取扱い、提出された意見については、本案を大阪府都市計画審議会に付議するにあたり、その要旨が提出されます。」また「②個別には回答されません。」と通知していますが、

#### (1)大阪府知事は整理法71条の3第6項に違反する。

整理法71条の3第6項の条文を①に当てはめると、「大阪府知事は、縦覧の規定により利害関係者から意見書があった場合は、遅滞なく、当該意見書について、大阪府都市計画審議会(以下「審議会」という。)の意見を聴き、意見書と審議会の意見を付して、大臣に送付しなければならない。」と規定されており、意見書の要旨が、審議会に提出されるとの整理法規定

はない。当意見書を大臣に送付しない場合は憲法 21 条 2 項に違反する。

まさに、変更申請及び認可手続きが法令に違反している。

(2)大阪府知事は整理法 71 条の 3 第 8 項に違反する。

同条第 8 項の条文を②に当てはめると、「大臣は、第 5 項の規定により提出された利害関係者の意見書の内容を審査し、その意見書に係る意見を採択すべきであると認める場合は、機構に対し施行規程及び事業計画に必要な修正を加えるべきことを命じ、その意見書に係る意見を採択すべきでないとする場合は、その旨を意見書を提出した者利害関係者に通知しなければならない。」と規定されており、②「個別には回答されません。」との大阪府知事又は審議会の処分は同法令に違反する。まさに、変更申請及び認可手続きが法令に違反している。

3. 大臣が告示した縦覧場所だけでは公衆の縦覧に供していない

(1)本件の事業計画等変更申請書類を縦覧させていない。

①堺市庁舎では縦覧させていない。

②大阪府庁舎では縦覧させていない。

③機構の関西支社では縦覧させていない。

(2)官報掲載場所は、公衆の縦覧に供する場所ではない。

大臣は、堺都市再生事務所で縦覧できると告示するが、その場所は住宅街の中にあり、堺市堺区三宝町 4 丁 2 7 4 番地 2 に位置する。

ただし、①新しい建物のため住民の地図には当該機構の記載がない。

さらに、②同所 2 7 5 番地 2 の南隣は 2 6 4 番地、東側は 2 5 6 番地で番地の順番では到着できない。

また、③縦覧場所の機構事務所は、利害関係者の住民らが住む本件事業計画地域から徒歩 9 分 7 2 0 メートルないし徒歩 1 7 分 1. 3 6 キロメートルの長距離にあり、地図なくしては縦覧場所にたどり着けない。

④高齢者及び障害者らへの合理的配慮がまったく講じられていない。

第1 事業計画変更の理由を逸脱し違法である。

1. 事業計画変更の理由に法令違反

理由に誤りあり。そもそも資金計画の最初から誤りがある。本件変更では、円滑な推進を図れないばかりか、計画自体に大きな誤りがあり、申請やり直しの必要がありこれを指摘する。機構の事業遂行の能力は不完全であることから、大臣はこの意見を採択し、変更事業計画書に修正を加えるべきところを命じなければならない。

第2 施行地区、変更案に矛盾する記載を訂正せよ。

1. 2ページ目の(4)施行地区の区域について (1)(2)(3)を省略

① 住居表示新設の南島町6丁を追記せよ。

南島町1丁、南島町2丁、南島町3丁、南島町4丁の各一部の地域には、居住者がいないが、堺市第125号公報に、住居表示の変更及び新設案の告示がされており、南島町6丁として新設予定である。

(南島町6丁の住居表示新設予定)と追記修正すべきである。

整理法103条5項、町名等変更の公告は前もってしなければならない。

2. 2ページ目の(5)施行地区区域図について

①施行地区区域図は阪神高速道路工事前の区域図を基準にします。

②本事業地の地区計画が決定されているが、機構は任意に地区計画を変更して、利害関係人に説明し、個々の仮換地想定案を作成している。

③大臣告示の6月12日設計図案はすでに変更されている。

機構は、大臣告示日前から、利害関係者に告示関係図書の設計図案と異なる設計図案で、換地道路を説明している。そこで、機構の設計図案と大臣告示の関係図書の違いを聞くと、次の変更案に掲載するとのこと。そして、今回の告示案の道路の中に仮換地想定区画となっている。大臣は、今回の本変更案を修正させ、新たに公告の告示をして公衆に閲覧させよ。

### 第3 設計の概要 3ページ目以降

設計説明書 変更案に矛盾する下記の記載を訂正せよ。

#### (1)土地区画整理事業の目的の項について

1. 道路幅員は堺市開発等条例を遵守して訂正せよ。

### 3ページ目の(1)上から10行目

「一部幅員の狭い道路…があり基盤整備が十分でない。」について

- ①整理法128条土地区画整理事業の重複施行の制限等に違反する

本件区画整理区域は、昭和17年5月頃に堺市大和川耕地整理事業として区画整理の換地処分が終了しています。

- ②10ページ目特殊街路の欄、幅員4.5m道路が延長187mから10m増え、197mに変更しています。

- ③しかし、堺市開発行為等の手続に関する条例7条1項に基づき、道路幅員の基準では開発規模が3ヘクタール以上の幅員は、一般区画では6.7m、主要区画では11mと定められている。

- ④一方、5ページ目本事業の土地利用計画表の宅地欄は、地積8.6ヘクタールです。そうすると、本事業の区画街路の幅員は6mではなく6.7mが正しく、また幅員8mではなく11mが正しい。さらに特殊街路は堺市認定市道として、幅員は4.7mではなく6.7mと各修正せよ。

- ⑤特殊街路の地区が0.1ヘクタールだとしても、幅員は4mではなく4.7mから6.7mと定められている。幅員4mは堺市条例に違反します。

さらに、幅員4.5m道路が10mも延長されるのです。本件変更案では、狭い道路を増加しています。悪化する変更案になっています。

- ⑥整理法120条1項に規定する重要な公共施設、道路法にいう道路の新設又は変更の事業を行う公共施設管理者は堺市です。そして、本事業費用の約220億円全額を支出負担することから、堺市開発等条例の基準を遵守しなければなりません。

⑦この事業計画変更では、堺市同条例等に違反し、過去の基盤整備よりも不十分であり、本事業の目的が達せる事ができず、大臣は道路幅員を修正する必要があるこれを修正せよ。

2. 工業地域を変更せずに産業機能の再編は違法です

3 ページ目、下から 4 行目「産業機能の再編を進める地区と位置付けている」本事業は、工業地区から用途変更をしていないので、第 1 種住居地域の住居系建物を工業地域に移転させるやり方で、区画整理事業を行うことに矛盾が生じており、移転後の環境悪化及び紛争が予見されます。なぜなら工業地域では建築制限が緩和されており、工場、倉庫などの種類、騒音、日照時間など緩和され、いつでも工場建設や操業が可能です。この矛盾は、移転補償、損害補償に大きく関係することです。用途地域を変更するよう修正せよ。

3. 事業計画変更の理由及び変更申請手続きには法令の違反がある

3 ページ目、下から 3 行目、「本事業は、高規格堤防事業と一体的に土地区画整理事業を行うこと…」と記載するが、国河川局、債務返済機構、阪神高速道路(株)、都市機構の資金計画書の収入区分には一切記載がなく、高規格堤防事業及び土地区画整理事業の資金は、堺市のみが負担となる。負担区分を明記するよう修正せよ。このままでは、事業計画変更の理由及び変更申請手続きには法令の違反がある。

(2)施行地区内の土地の現況の項について、4 ページ目

1. 現況道路は阪神高速道路大和川線の工事完了後に機能復元されていない。  
高規格堤防事業及び本件土地区画整理事業により、阪神高速道路に幅員 6 m の市道に面する敷地を売却した利害関係人の残地に、高速道路完成後に幅員 6 m 市道を残置部分に接する機能回復義務を果たしていません。阪神高速道路(株)は堺市との協定事項が完了していません。その不完全な現況であることを記載し修正せよ。

### (3)設計の方針の項について、4ページ以降

(イ)設計の基本構想、4ページ目下段、

「適合した道路及び公園等の公共施設の配置する。」

1. 大臣は「公園」「等」を抹消するよう修正せよ。

4ページ目、下2行目から「阪神高速道路大和川線の上部を活用した良好な市街地の形成を目指した土地利用を基本とし、これに適合した道路及び公園等の公共施設を配置する。」と記載するが、公園・緑地を削除しており、公園等はなくなっている。

大臣は「等」を抹消する修正の命令が必要である。

7ページ目、(4)整理施行前後の地積、(イ)土地の種目別整理施行前後対照表  
／公共用地／堺市所有地(9300㎡の土地所有権がなくなる。)

／公園の欄、施行前／9300㎡／割合7.1%

施行後／－なし

／緑地の欄、施行前／367㎡／割合／下段0.3%

施行後／なし　／割合／なし　緑地計画がなくなる。

※堺市所有の元外山公園等の土地9300㎡の所有権がなくなる。

(ロ)土地利用計画表、5ページ目、計算をし直し、正しい数値に修正せよ。

種別：公共施設用地の公園・緑地の欄、地積0.04ヘクタール、

構成比率0.2%を一と記載し、公園・緑地を抹消する変更。

1. 土地利用計画表はずさんで計算等の間違いが多数あり下記修正せよ。

下記記載の数値は変更後の数値

河川の欄／地積(ha)1.2　／構成比率　9.3%は誤り9.23%に修正

道路の欄／地積(ha)3.2　／構成比率24.3%は誤り24.6%に修正

公園・緑地/地積(ha)0.04／構成比率　0.2%が0　なし

計　／地積(ha)4.4誤／構成比率33.6%は誤り33.83%に修正

計　　正しくは4.44に修正せよ。

宅 地／地積(h a) 8.6 /構成比率66.4%は誤り66.15%に修正

計 /地積(h a) 8.6 /構成比率66.4%は誤り66.15%に修正

合計 /地積(h a) 13.0は誤り13.0正しく修正せよ。

/構成比率100.0%は誤り99.98%正しく修正せよ。

(ハ)人口計画、6ページ目、現在の事業地の人口数を記載せよと修正せよ。

①地区の計画人口を約1100人と推定しており、1ヘクタール当たり人口密度を約90人と推定する。

②しかし施行後の面積13ヘクタールで換算したか、施行前の区域面積ヘクタールで換算したか記載がない。

③また、施行前の現在の人口数の記載がなく、過去の人口推移の記載もない。

④そうすると、下記⑤人口数による公園面積の算出ができない。そして換地計画ができない。

⑤人口数により公園面積を算定する。

整理法施行規則9条1項6号設計概要は、公園の面積合計は人口1人当たり3平方メートル以上( $1100人 \times 3m^2 = 3300m^2$ )でかつ施行地区面積の3% ( $13万91m^2 \times 3\% = 3902m^2$ )以上と定める規定です。

⑥人口1人当たり3㎡は堺市条例違反です。

堺市公園条例4条の2(市民一人当たりの都市公園の敷地面積の標準)規定では、都市公園の市民1人当たりの敷地面積の標準は、10平方メートル以上とする。

$1100人 \times 10m^2 = 1万1000m^2$ かつ $13万91m^2 \times 10\% = 1万091m^2$ 以上としなければならない。すでに堺市公園条例に違反する。

⑦一方、7ページ目の記載、(イ)公園の欄9300㎡は施行後は一と記載し抹消している。但し、河川用地2548㎡、準国有地6973㎡を「公園利用」と記載するが加算しても9521㎡で上記条例に違反する。

⑧よって、現在の人口数を記載しなければならない。当然、事業資金を全額負担する堺市は、この人口数を熟知しており記載することができる。



(ニ)宅地計画、6ページ目、移転する利害関係人に不利益事実記載の修正をせよ。

1. 「現在の用途地域を基本とし、戸建住宅を中心とした土地利用とする。」と記載していますが、第1住居地域から移転先の工業地域では騒音、日照時間などの制限が緩和されており、工場、金属・組立・加工作業所、倉庫などの建築物の種類が緩和されており、いつでも建築や操業が可能です。法律上、戸建住宅限定の土地利用とする規制や制限はありません。

2. 都市計画法に反する土地利用計画は都市計画法の根幹に違反する。

松屋町1丁から西側新設南島町6丁(住居表示変更予定)の一带は、工業地域です。用途地域を変更しない場合は、都市計画法9条11項「工業地域は、主として工業の利便を増進するため定める地域とする。」に適用せず、第1種住居地域から移転する利害関係者の紛争となります。

「現在の用途地域に関わらず、戸建中心とした土地利用とする。」と住居系地域と勘違いする記載を大臣は修正する必要がある命じなければならない。

(ホ)道路計画、6ページ目、

1. 歩行者道路の勾配は15分の1以下とせよと修正せよ。

※道路傾斜度、勾配が5度では障害者、車いす、後期高齢者では歩行困難。

①バリアフリー法17条3項1号に基づき、建築物移動等円滑誘導基準11条(敷地内の通路)1項6号ロ、勾配は15分の1を超えないこと。と規定されている。大阪府も同法14条3項の条例を制定している。

②国土交通省「高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建設設計標準」平成29年3月、1-1ページ(2)②バリアフリー化のための施設設置管理者等が講ずべき措置に記載、道路、都市公園…を新しく建設・導入する場合、事業者、建築主等の施設設置管理者に対して、この基準への適合が義務付けられている。

③本事業地は、重点整備地区として、移動等円滑化経路協定を堺市は認可できるものです。

2. 特殊街路は歩行者専用道路のこととその位置を記載せよと修正せよ。

- ①歩行者動線として大和川河川堤防や都市計画道路築港南島線に連絡する特殊街路を計画する。の「特殊街路」とは何か。記載がない。
- ②機構に聞く。歩行者専用道路とのこと。道路法の認定道路として堺市議会が認定するとの説明する。
- ③その特殊街路がどの位置に設置するか記載がない。機構は、利害関係人に順次、仮換地想定案を打診し調整しているが、移転先の前面道路が歩行者専用道路か一般車両通行道路か、設計図案等の図書に提示及び教示をしていない。修正せよ。
- ④変更案の幅員4.5mが197m、幅員6.0mが130mの計327mが歩行者専用道路であることを記載していない。修正せよ。
- ⑤移転先の道路が歩行者専用道路での不利益を説明していない。記載せよ。
  - ア 移転先の道路が歩行者専用道路の場合は、原付・車両進入ができない。
  - イ 約3キロメートル先の堺警察署に車両通行許可証の取得が必要。
  - ウ 来客・配達等車両の通行は、前もって営業日に、その都度、3キロ先の堺警察署に臨時通行許可証の取得が必要。

3. 消防特殊自動車が進入できない道路設計案です。修正せよ。

※角地等すみきりの立て×横の寸法は全て同じは違法、修正せよ。

- ①今回の設計図案では、既存の道路基盤整備より悪化します。
- ②角地のすみきりが、不十分で消防特殊自動車が進入できない設計案です。

施行前の松屋町1丁地区、田守神社の東側の南北道路幅員8メートル、南北に市道松屋4号線幅員8m～10m、東西に幅員6m松屋南島2号線に所在する同所地番29番2、25番10、26番65と25番6（利害関係者所有地）へ通じる市道は、幅員が8mから最大幅員10メートル、角地の角度がゆるやかに60度から80度、おおぎ状の右折道路になっていました。
- ③ところが、本件設計図案では南北幅員8mから105度の鋭角で幅員6m

に右折します。進行180度から角地90度より手前に105度曲がる。

④機構は、大型トレーラーの出入りは可能と教示するが、縮尺1000分の1の設計図案で走行すると、角度105度のすみきりでは、消防特殊自動車が旋回できません。すみきりが無い場合は幅員8m×8mが必要です。

⑤よって、すみきりの面積を特別に増加する必要がありますが、機構は変更しないと教示します。

⑥阪神高速道路工事前は、元々大型トレーラーが木材製材所へ出入りしていました。また道路工事前は食品加工所として出入りしていました。この地は工業地域です。その設計図案は、阪神高速道路工事の機能復元により、大型トレーラーが曲がれるよう道路を復元したのちに、工業地域の道路として、この市道の機能回復のすみきりを設計しなければなりません。大臣に、すみきり数値拡大するよう修正を求めます。

#### (へ)公園計画、6ページ目、

1. 「街区公園は、誘致園を考慮し大和川沿いに2カ所配置する。」について

①阪神高速道路(株)自身が公園を復元する。との追記をする修正の必要あり。

都市計画道路事業の工事中に阪神高速道路が、地下の高速道路が完成すれば、阪神高速は、堺市公園条例に基づき占用申請において機能回復する旨を誓約している。つまり、高速道路の工事完成後には、阪神高速が公園を復元すること。

#### (り)造成計画、6ページ目、

国が施行する高規格堤防整備事業により造成した堤防の上に、施行者が本事業による造成を行うが、区分、割合、内容等が明らかにしていない。設計図案があることから、概要を記載する必要がある。記載の修正するよう命じよ。

#### (4)整理施行前後の地積、7ページ目、下記計算の誤りを修正せよ。

(イ)土地の種目別整理施行前施行後対照表

①施行後の公共用地+宅地の全合計地積130,091㎡を分母で計算すると、

下記の計算誤りがあり、大臣はこの割合%を正しく書き直すよう修正せよ。

公共用地の欄

●国有地／

河川の欄 施行後地積／12,152㎡(465㎡増加) 割合 9.3%誤⇒9.34%修正

道路の欄 施行後地積／3,136㎡(715㎡増加) 割合 2.4%誤⇒2.41%修正

計 施行後地積／15,288㎡(1180㎡増加) 割合11.7%誤⇒11.75%修正

※国有地河川の施行後地積1万2152㎡(割合9.34%)は、河川堤防内に位置し地番がなく登記されていない。そのうち2618㎡を公園利用と記載するが、いつ地番、地目公園の表示登記をして、誰の所有者の保存登記をするのか、または登記しないのか。これを記載するよう修正せよ。

●地方公共団体所有地は誤り⇒堺市所有地が正しい修正せよ。

道路の欄 施行後地積／28,467㎡(751㎡減少) 割合21.9%誤⇒21.88%修正

公園の欄 施行前地積／9,300㎡(9300㎡減少) 割合 7.1%正⇒0.00%誤

緑地の欄 施行後地積／0㎡(367㎡減少) 割合 0.0%誤⇒なし

計 施行後地積／28,467㎡(1118㎡減少) 割合21.9%誤⇒21.88%修正

※緑地の備考欄に施行後地積に加えて準国有地264㎡を緑地利用と記載するが、施行後地積は0㎡です。さらに阪神高速道路地内に緑地264㎡は、高速道路内の緑地帯と区別がつかない。まったく矛盾する記載を訂正せよ。

●公共用地計施行後地積／43,755㎡(62㎡減少) 割合33.6%誤⇒33.63%修正

備考の欄、

なお、2019年堺市議会において、堺市所有の松屋町公園が廃止されたが、新設する都市公園の所有権は抹消され、これを備考欄に記載せよと修正せよ。

②河川用地(国河川局管理の大和川河川堤防地域内) 2616㎡と

③準国有地(阪神高速道路区域の上部) 6905㎡

④上記合計9521㎡を公園利用と記載する。

※その公園利用とは何か。地方自治法に基づき、新設公園が占用使用なのか、無償使用貸借なのか、あるいは区分地上権を有するのか明らかにしていない。

この使用権設定について堺市議会の議決を要するが事業計画書に記載がない。

修正せよ。

(4)整理施行前後の地積、8ページ目、下記の誤りと未記載箇所を修正せよ。

(イ)土地の書目別整理施行前施行後対照表

①施行後の公共用地+宅地の全合計地積130,091㎡を分母で計算すると、

下記の計算誤りがあり、大臣はこの割合%を正しく書き直すよう修正せよ。

宅地の欄

●民有地の欄

宅地/施行後地積/86,336㎡(137㎡減少)割合66.3%誤⇒66.36%修正

雑種地/施行後地積/㎡(増減不明)割合不明⇒不明

畑/施行後地積/㎡(増減不明)割合不明⇒不明

境内地/施行後地積/㎡(増減不明)割合不明⇒不明

計 施行後地積/㎡(増減不明)割合不明⇒不明

●準国有地の欄

(独)債務返済機構施行後/㎡(増減不明)割合不明⇒不明

阪神高速道路(株)施行後/㎡(増減不明)割合不明⇒不明

計 施行後地積/㎡(増減不明)割合不明⇒不明

●堺市有地の欄

宅地/施行後地積/㎡(増減不明)割合不明⇒不明

計 施行後地積/㎡(増減不明)割合不明⇒不明

●宅地計/施行後地積/86,336㎡(137㎡減少)割合66.3%誤⇒66.36%修正

●保留地/施行後地積/㎡(増減不明)割合不明⇒不明

●測量増減/施行後地積/㎡(増減不明)割合不明⇒不明

●合計/施行後地積/130,091㎡(164㎡減少)割合100.0%誤⇒99.99%修正

※上記(雑種地、畑、境内地)、準国有地の各欄(債務返済機構等、阪神高速)、堺市有地の欄(宅地)の施行後の各数値を記載していない。

例えば、宅地の欄、準国有地の備考欄には「施行後地積のうち公園利用△6973㎡、緑地利用△264㎡。」と記載するが、公共用地の備考欄には、堺市所有地：公園9300㎡が抹消し「河川用地2548㎡、準国有地6973㎡を公園利用」と記載する。宅地の備考欄の記載数値と公共用地の備考欄の記載数値が同じである。そして、民有地8万6473㎡以外の雑種地、畑、境内地、債務返済機構等、阪神高速、堺市有地の施行前地積の合計が8万6328㎡の所有権が抹消されて、全て民有地に加算されており、民間に無償譲渡されて、移転先に利用されている。これを記載すべく修正せよ。

(ロ)減歩率計算表 9ページ目、整理前整理後の減歩なしで省略

## (5) 保留地の予定地積の項、9ページ目

1. 1㎡当りの施行前予定宅地価格は、施行後予定価格の上昇は誤り修正せよ。

(1)土地単価を下記の抜粋から

①整理後 1㎡当り予定価格(D) 9万0700円/㎡

②摘要整理前予定価格 8万9200円/㎡から1500円増加する。

と記載するが、施行後の予定価格は下記の理由によりマイナスになる。

- ③土地評価取扱要領の各種のマイナス補正率により評価額は減少する。
- ④地下の建築制限によるマイナスの補正率により評価額は減少する。
- ⑤地上建築物等重量の制限によるマイナスの補正率により評価額は減少する。
- ⑥河川地域指定による建築制限のマイナス補正率により評価額は減少する。
- ⑦阪神高速道路の上部は区分地上権によりマイナスの補正率により評価額は減少する。
- ⑧段差擁壁工事制限によるマイナスの補正率により評価額は減少する。
- ⑨宅地開発・建築確認は国大臣と堺市長への重複の申請・許可となり費用・申請・許可日数の増加となる。

⑩大災害時には河川法の規定により私権が制限される。

よって、施行後整理後の1㎡当り予定価格(D)は①9万0700円/㎡より明らかにマイナスになるが、

⑪機構は土地評価は増加すると仮換地想定図において説明する。

(2)変更案の予定価格と堺市の鑑定評価額では大きな差額があり正しく修正せよ。

堺市は、本事業地内の土地建物所有者から用地を売買購入している。

現在、堺市が小規模宅地の購入において、鑑定士土地評価は11万1000円/㎡です。本事業変更案の施行前、②8万9200円/㎡は明らかに低い。差額2万1800円あり、施行後①9万0700円/㎡とも2万0300円の差額がある。

## 10ページ目

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ)公共施設別調書

(1)区画街路の欄、幅員は堺市条例違反

幅員6.0mは、堺市開発等条例で幅員6.7mにしなければならない。なぜなら本事業費約220億円の全額を堺市が負担するから。

また、幅員8.0mは、堺市開発等条例で幅員11mにしなければならない。なぜなら本事業費約220億円の全額を堺市が負担するから。

(2)特殊街路の欄、幅員は堺市条例違反

幅員4.5mは堺市開発等条例で幅員4.7mにしなければならない。たとえ歩行者専用道路と施行しても、市道として堺市議会の認定を受けることから、また、幅員6.0mは、たとえ歩行者専用道路と施行しても、堺市開発等条例で幅員6.7mにしなければならない。本事業費約220億円の全額を堺市が負担するから。

(3)現在、本事業地内の幅員4m以下の道路が、各何メートルあるか施行前距離

が記載されていない。記載すべきと修正せよ。

(4)変更案では幅員4.5m道路を187mから10m延長し、197mにするが、歩行者専用道路に車両が出入りしないのか。警察署許可の制限付き道路かを記載していない。もし車両が出入りするなら、施行前の区画整理事業と何ら変わらない。改善していない。本事業の効果がまったくない。

(5)一方、歩行者専用道路として幅員6m道路も82mから48m延長し130mにしても上記と同じ。

(6)歩行者専用道路も車両が出入りするなら、幅員4.5m道路を廃止する又は大幅に縮小し、幅員6m道路を増加しなければならない。施行前の区画整理事業と変わらない。改善していない。本事業の効果がまったくない。

(7)摘要の欄に記載の意味不明と説明不足と誤りを修正せよ。(10ページ目)  
幹線街路、大和川線、道路種別◎(二重丸が何を意味するか不明)中略、摘要の欄、別途事業 整備済(非常口周辺整備)

※上部公園緑地利用7237㎡と記載あるが、説明なく、その記載は誤りである。都市公園法第3章の立体都市公園に該当することから、利用の意味が不明である。

(8)道路の勾配・傾斜度を明記するよう修正せよ。

国河川局がする高規格堤防事業の盛土は、傾斜30度の造成工事を行う。機構は、道路傾斜度を5度にするを教示しているが、摘要欄に掲載していない。障害者、高齢者、車いす利用者、介護人らには重要な事項である。

(9)占用と利用の重要事項説明がない

阪神高速道路上に公園の利用と記載しており、堺市民に無償使用契約か、区分地上権を保有するのか、重要事項説明を行っていない。

## 11ページから12ページ目

(7)土地区画整理法2条2項に規定する事業の概要

(ロ)下水道「…なお、雨水流出抑制のため、地区内に雨水貯留施設を設置する」



その施設の設置場所、構造(立て×横×深さ=容積容量)、給排水方法、耐久年数、メンテナンス方法等の内容を明示するよう修正せよ。

## 第4 事業施行期間、12ページ目

私達利害関係人は、すみやかに本事業の完成に協力する。また、利害関係人は多数いるので、すみやかに具体的な提示を求める。

## 第5 資金計画書、12ページ目

1. 収入 の記載誤りを訂正せよ

区分：地方公共団体等負担金⇒等を削除と修正せよ。

地方公共団体は、大阪府と堺市を混同するため、堺市のみが負担することから堺市負担金と訂正せよ。

摘要の欄に、支払予定時期の記載をせよと修正せよ。

## 2. 支出、13ページ目、支出の記載に違反あり

※資金計画の支出と記載していない。

(1)公共施設設備費の欄、

①築造費等の項目記載なしは違反に該当する。高規格堤防事業の盛土工事と機構の整地工事が混同するため記載が必要であり修正せよ。

②道路、事業量の記載なし、事業費3億8495万4000円の記載に誤り。

10ページ目に 区画街路3509m⇒変更案3251mに-258m減少

特殊街路では269m⇒変更案327mで+58mが増加する。そうすると、

変更案では差引して道路距離が200m減少する。幅員6m又は8m道路が

200m減少するにもかかわらず、事業費が同じでは明らかに誤っている。

※計画道路の総事業費(数量、単価、金額)と他の支援による施行分記載なし。

※道路の欄、幹線街路欄、区画道路欄、特殊街区欄の別に上記記載なし。

よって、道路距離は減少しており、道路築造費は減少するから、本件変更案

の事業費を減少して訂正せよ。

③公園・緑地、の事業費支出は整理法に違反する

事業量 9 5 2 1 m<sup>2</sup>の事業費 1 億 5 2 9 7 万 1 0 0 0 円は誤り、正しくは 0 円。  
施行前公園は、阪神高速道路が高速道路工事時に堺市と占有許可し道路工事  
完了後に復元するとの協定になっている。よって堺市が負担する必要がない。

(2)移転移設補償費の欄、

①建物移転費の欄、戸数の記載なし。事業量を 1 式との記載は不適切で、事業  
費 9 4 億 9 0 3 5 万 2 0 0 0 円もの記載に根拠がない。

※整理法 7 7 条 1 項規定による移転除去費及び法 7 8 条損失補償費を含めて  
いるか記載していない違法がある。

②移設費の欄、以下（電柱移設費、ガス移設費、上水道移設費、下水道移設費  
等）の記載がなく違反する。また単位は一式ではなく本数、メートルである。

※施行者機構の業務委託者は上記の数値を調査済みである。

また、事業費 5 8 3 8 万 5 0 0 0 円を算定するが、阪神高速道路区域は堺市  
の負担外であり、その内訳を記載しておらず、負担すべき数値に修正せよ。

③その他の欄、一式事業費 4 億 6 5 3 3 万 3 0 0 0 円は、多額費用のため明細  
記載が必要である。※市税の支出にその他とする支出項目などない。

(3)法 2 条 2 項該当事業費、

法 2 条 2 項該当事業費とは下記事項

④「埋立に関する事業(高規格堤防事業)があわせておこなわれる場合は、この  
埋立事業は区画整理事業に含まれる。」ことから、その埋立が何立米か、  
事業量、事業費内訳を記載する必要がある。なぜなら国河川局の埋立事業  
量と重複することから、堺市と国の分担を明確に仕分けする必要がある。

⑤「事業の施行のため必要な工作物その他の物件」の内容は下記の

ア 整理法 7 9 条の移転、除去建築物居住者のための一時的収用施設

イ 整理法 9 3 条のいわゆる立体換地の対象となる耐火構造建築物

ウ 工事のため設置される工事要道路等

だが、上記アイウの項目・事業量・事業費等の記載が一切なく違法である。

特に、イは法93条「宅地の立体化」は、阪神高速道路上の地上区域が区分地上権となることから、項目に記載する必要があるがこれを記載しておらず違法である。

⑥「事業の施行に係る土地の利用の促進のため必要な工作物その他の物件」

エ 上・下水道の配管等を附帯工事として、

※上水道一式ではなく単位メートルで、事業量は水道管の距離数が調査済みであり数量を記載できる。また事業費1億99万3000円は、上記②の上水道管移設費と重複することから、その内訳を記載する必要がある。

修正せよ。

※下水道一式ではなく単位メートルで、事業量は水道管の距離数が調査済みであり記載できる。また事業費7億3243万円は、上記②下水道管移設費と重複することから、その内訳を記載する必要がある。修正せよ。

オ 先行住宅地域に建築する分譲住宅

カ 既存文化財大名小西行長公の史跡碑のため設置する仮設簡易お堂等  
上記オカの項目・事業量・事業費等の記載が一切なく違法である。

※変更案では、道路の築造距離が減少するので、上下水道の事業費も減少するはずであるが、そのままの金額である。修正せよ。

⑦ガス管は、幹線街路に都市ガス本管が埋設され、プロパン地域でないため、事業費1952万5000円の支出は必要がない。0円に修正せよ。

(4)宅地整備費の記載は違法

宅地整備費ではなく整地費と記載を修正せよ。そして、単位は、式ではなく立方メートル、事業量は1ではない。何立方メートルと記載していない。

数量が不明。事業費12億8956万9000円の根拠を摘要欄に表示せよ。

なぜなら、阪神高速道路区域において、公園、道路、河川等の公共施設が占用及び一時使用されてなお原状回復を経していない。その回復工事費用は、本事業の支出に含まれない。このように不適切不明確な記載では、市税の重複支出になることから上記記載の修正をせよ。

(5)その他工事費とは⇒整理法135条の附帯工事費のこと。つまり、国河川局の高規格堤防事業工事費が重複していることから仕分け詳細を記載する必要がある。

(6)調査設計費のつじつま合わせの違法あり

①測量(工事のための測量を含む)、換地、精算事務等に要する費用を記載していない。

②変更前事業費36億0140万4000円から2億7494万6000円をマイナスにして、変更案33億2645万8000円とした。

③ところが、その差額を事務費にプラスして変更前事業費35億6291万7000円に2億7494万6000円をプラスすると変更案38億3786万3000円になる。合理性のないつじつま合わせの金額は違法です。

④摘要の欄に何らの説明記載がなく、この2億ほどの差額は、明らかに支出を減額できるものであり、わざわざこの金員を機構自らの収入とした。

⑤なお、本事業計画に記載すべき下記の項目が脱落している。すでに機構は何年度においてその事業計画書作成委託の入札募集し、上記及び下記の成果を取得している。

(7)機械器具費を記載しない違法がある。

(8)工事雑費を記載しない違法がある。

(9)損失補償費を記載しない違法がある。また法73条の土地立入等に伴う損失補償費を記載していない。

(10)減価補償費を記載しない違法がある。

(11)よって、(4)+(5)+(6)+(7)+(8)+(9)+(10)の計182億0813万7000円は修正する必要がある。

(12)借入金利子 国・阪神高速道路が本事業を行わない施工期間の利子

(13) 上記(11)+(12)の計を記載する必要がある。

(14)事務費 変更案は一式38億3786万3000円としている。

①一方、土地区画整理組合では、整理法31条1項5号の規定により「経費

の収支予算は、総会の議決を経なければならない。」と定めている。

- ②本事業費用約220億円は堺市の全額負担である。市税であることから、経費である事務費の収支予算は、堺市議会の議決を必要とする。その支出予算として明細及び概算項目等の記載をする必要がある。修正せよ。

#### 14ページ目、年度別 歳入歳出 資金計画表の項目等記載は違法である

- ①歳出の欄、工事費と事務費のみの記載は違法である。

※正しい支出項目は、事務費（公共施設整備費、移転移設補償費、その他工事費・事務費）、借入金返済（堺市の市債、国の財政投融资等返済を含む）

- ②歳入の欄、負担金のみの記載は違法である。

※正しい収入項目は、通常費、住宅基盤、都市再生区画整理、地方道路整備事業、その他補助金・交付金等、公管金（道路・公園・河川・その他）となり、また堺市費、借入金等の記載する必要がある。

- ③よって、本計画表は整理法法令の記載をしておらず違法である。修正せよ。

#### 15ページ目、別途事業、事業費を記載せよ。

- ①河川の欄、高規格堤防の事業主体、国土交通省、

事業量：整備面積約13ヘクタール

事業費一の記載で0円。摘要の欄の記載なし。

- ②大臣は、社会資本整備総合交付金等としてまさに高規格堤防事業と一体整備事業と告示しながら、事業費を0円として支出せず、堺市の市税で、堺市民の納税金から支出させ、事業費の全額を負担させようとする変更案である。

- ③道路の欄、大和川線の事業主体、阪神高速道路(株)、

事業量：整備延長1010m（全体約9.7キロメートル）

事業費一の記載で0円。摘要の欄の記載なし。

- ④阪神高速道路(株)は、高速道路大和川線の一部区間工事を堺市が約800億円を負担していることを熟知していながら、なお、事業費を0円として支出

せず、公園の機能復元費用を堺市の市税で、堺市民の納税から支出させて、  
全額を負担させようとする変更案になっている。修正せよ。

第6 省略、すみきり等の修正は記載済み。

## 変更施行規程案

第1章、1 ページ目

(1)町名変更の修正をせよ。

第3条（施行地区に含まれる地域の名称を変更し追記修正せよ。）

変更追記の町名は、南島町1丁、南島町3丁、南島町4丁、南島町5丁は、  
令和2年6月19日付け堺市公報第125号において、堺市告示第223号、  
住居表示に関する法律第5条の2第1項の規定により、南島町1丁、南島町  
2丁、南島町3丁、南島町4丁、南島町5丁の別図一部区域を「南島町6丁」  
に新設することから、地域名称も変更せよ。なお、新設の南島町6丁には、  
現在、住民はいないが、不動産登記法上の所在地名変更が行われる。

(2)6条（費用の負担）

6条1項1号、整理法119条の2第1項の規定する地方公共団体の負担金  
は、該当する地方公共団体は、大阪府及び堺市を示すが、費用約220億円  
の負担者は、堺市のみですから「地方公共団体」は誤解を生じるので「堺市」  
に修正せよ。

(3)4 ページ目、17条（審議会の運営）公開、傍聴の申請手続きを追記せよ。

堺市が約220億円の市税を負担することから、審議会の公開、利害関係者  
による審議会傍聴の手続き等を追記修正せよ。

(4)6 ページ目、22条（精算金の算定）

「従前の権利価額」とは、換地処分前の権利価額ではなく、阪神高速道路大  
和川線の工事着工前の「従前の権利価額」とすることを記載していない。

この記載では従前時期に混乱が生じる。修正せよ。

(5)7 ページ目、26 条（精算金の分割徴収及び分割交付の手続）に違反あり。

26 条2 項のうち、「分割徴収する場合にあつては年365 日当り6 パーセント以内の割合で計算して得た額の利子を付するものとし」と6 パーセントの利子と記載するが、民法404 条2 項法定利率は年3 パーセントと規定している。年6 パーセントは民法に違反する。3 パーセントに修正せよ。

(6)8 ページ目、27 条（督促手数料及び延滞金）に違反あり。

27 条3 項のうち、「督促状による納付すべき期限の翌日から納付の日までの日数に応じ督促額に年10.75 パーセントの割合を乗じて得た額とする」を具体的にいうと、分割徴収年6 パーセント+27 条年10.75 パーセント=年16.75 パーセントの利子となるが、消費者契約法9 条2 項の規定により、年14.6 パーセントを超えるものは無効となり督促手数料及び延滞金は無効となる。同27 条3 項は消費者契約法に違反する。

(7)9 ページ目、32 条（公告の方法）は整理法に違反する

機構が行う公告は官報に掲載し、かつ機構の堺都市再生事務所の掲示のみ。

しかし、堺同事務所の場所を知ることができない。なぜなら利害関係人には、後期高齢者、障害者、傷病者等がおり、また携帯電話、パソコンを所有所持しない者もいる。

官報を閲覧できないものも多数いる。ましてや、堺同事務所は新設事務所であり、ランドマーク目印もない。七道駅からも遠く、区画整理事業地域からも遠い。

整理法施行規則4 条の4、公告は、官報、公報その他所定的手段により行わなければならない。に違反する。

なお、堺市が本事業費の全額を負担することから、機構の公告とは、つまり整理法が規定する公告は、機構及び堺市の電子公告、堺市広報掲載、堺市役所及び現地設置の掲示板に公告するものである。修正せよ。

以上。

## 第7 変更事業計画の公園について詳細を追記する

本事業の公園は公園法第16条1項2号の代わるべき公園の設置ではない  
堺市が、法律根拠を示さないので、変更案の法律根拠と信ずる同条同項2号の  
「廃止される公園に代わるべき公園が設置される場合」を適用して、松屋町公園  
の一部を廃止し、新たに設置すれば「代わるべき公園が設置される」として、  
廃止できると考えているようです。しかし、その解釈は誤っています。

1. 北側樹木も伐採され残された南側樹木も伐採され公園全てが削除されます。
2. 外山公園とは、堺市公園台帳に記載の公園番号400-024のことです。
3. 少年野球場、ゲートボール場と70年を経た、まさに緑、豊かな公園です。

(1)公園の開設は、昭和17年5月15日です。堺市大和川耕地整理事業として、  
面積9114平米の公園として開設されました。そして、昭和17年8月7  
日に払下げをし、耕地整理組合は昭和17年10月、堺市に寄付しています。

(2)堺市が当該公園の共用開始したのが昭和31年10月、都市計画決定の告示  
が昭和34年4月です。

(3)その都市計画事業の認可が昭和40年7月にされ、昭和41年3月に少年野  
球場として公園を改造し、国庫補助事業として176万円を受けています。  
昭和55年9月にはゲートボール場を設置しています。

公園の一部を廃止しても、また移設しても、少年野球場はなくなります。

(4)既存の高木254本、中木84本、低木94本、ベンチ10台、ブランコ、  
シーソー、砂場、便所、手洗い、水飲み場、防火水槽、バックネット等の施  
設があり、緑豊かな公園として移設することができるのでしょうか。小さく  
なって、小さくなって市民の緑が全てなくなってしまいます。

## 第8 変更案は地方自治法第238条の6に該当し議会の議決を必要とする

1. 旧来の慣行ににより、公園を使用する権利を有する者がいます。それは、南島



新田墓地の墓の関係者、すなわち血縁、親族の人達です。今は遠く離れた鉢ヶ峰公園の堺公園墓地に移されていますが、その人達及び関係者らは、この公園を使用する権利を有しています。そして、この法律に基づき、堺市はこの旧来の慣行を変更又は廃止しようとするときは、市議会の議決を経なければなりません。

変更案にはこの法令手続が記載されておらず、瑕疵のある変更案です。

2. また、公園の地域を新たに使用しようとする者があるときは、市長は、議会の議決を経て、許可することができますが、変更案には計画されていません。

3. つまり、元南島墓地跡の松屋町公園の一部移設後の跡地を使用する者とは、区画整理事業の施行者、その区域に建物を建てようとする者、阪神高速道路(株)、道路保有機構、国河川局となります。

よって、変更案は、法令手続に従っていません。

