

環境防災緑地整備の取り組み

国土交通省近畿地方整備局兵庫国道事務所では、阪神・淡路大震災の教訓を生かして、広域防災帯整備の一環として、県や関係市等と連携し、「環境防災緑地」の整備を進めています。

「環境防災緑地」には、フェンスで囲んだ「基本型」のほか、地域のみなさんの要望を反映した「利用型」の2種類があり、防災機能に加え、緑あふれるスペースとしての沿道環境の保全や、地域のみなさんの交流スペースとしても役立っています。

●基本型

基本型は、植栽を中心とした整備を行っており、国土交通省が管理をしています。



(尼崎市元浜町)



(西宮市川西町)

●利用型

利用型は、住民のみなさんの要望を反映した整備を行い、沿道市及び地域の団体のみなさんが管理をしています。



花壇等、広場として整備
(芦屋市精道町)



花壇として整備
(神戸市東灘区御影町)

買取要望窓口および相談窓口

- 尼崎市 都市整備局 市街地整備室 市街地整備担当 (06)6489-6620
- 西宮市 都市局 都市計画部 景観まちづくりグループ (0798)35-3688
- 芦屋市 都市環境部 都市計画課 (0797)38-2073
- 神戸市 都市計画総局 計画部 地域支援室 (078)322-5483

国道43号広域防災帯整備推進会議

国道43号広域防災帯整備計画

安全・安心なまちづくり

～環境にやさしく、防災に役立つ道づくりをめざして～

国道43号の沿道で 土地の売却を希望されているみなさまへ

“環境防災緑地”整備に必要な
土地買い取り制度のご案内



環境防災緑地「利用型」：広場として整備 (西宮市宮前町)

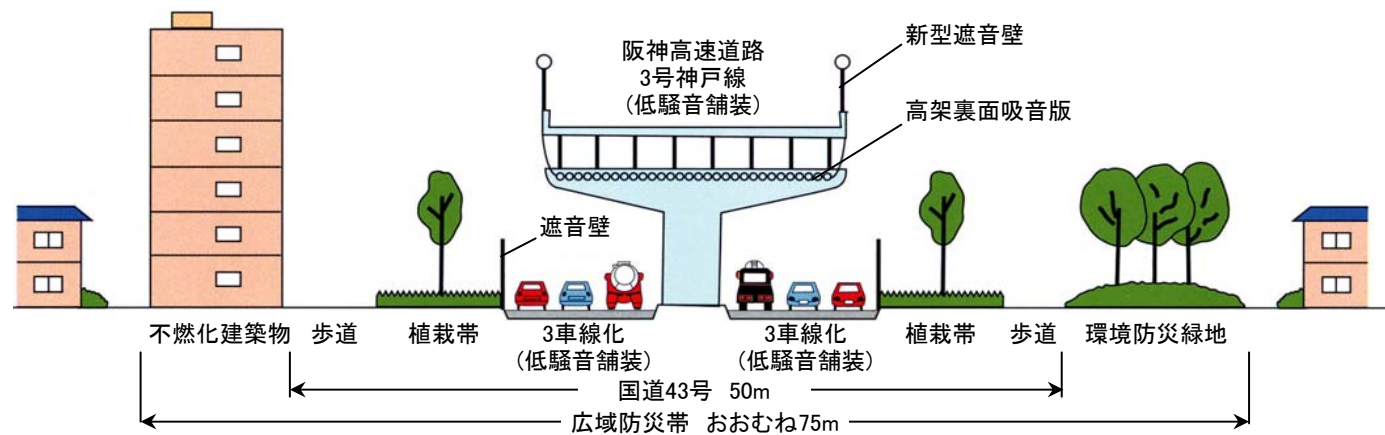
環境と防災を考えた広域防災

広域防災帯は、阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、市街地大火時における延焼の防止、避難者を接炎や輻射熱から守る避難通路の確保を目的とし整備を行うもので、兵庫県の震災復興計画の重要な施策の一つとして位置づけられています。

国道43号及び阪神高速道路3号神戸線は、その広域防災帯を整備する道路として位置づけられ、国・県・関係市が連携し、環境防災緑地・公園・植栽帯・遮音壁などの整備や沿道建築物の不燃化の支援など、防災機能の向上とより良い沿道環境の形成に取り組んでいます。

★国道43号の広域防災帯

- 国道43号とこれに隣接する環境防災緑地、公園及び不燃化建築物から構成されます。
- 標準幅員はおおむね75mです。
- 環境防災緑地や不燃化建築物で市街地大火事における延焼を防ぎます。
- 避難者を炎や輻射熱から守る避難者通路となります。
- 沿道環境を改善し、たまりの空間を提供します。



環境防災緑地整備を進めるために、国道43号沿道一列目の土地を買い取ります。

広域防災帯の整備の一環として、防災機能と沿道環境改善、たまり空間を提供する環境防災緑地の整備を進めるための用地とすることを目的として、国土交通省が、以下の基準により、国道43号沿道の土地を買い取ります。

【土地の買い取り基準】

- **買い取り対象となる土地**
国道43号沿道一列目で、所有者の方と話し合いがついた土地が対象です。
尚、現状が不燃化建築物の場合は、引き渡し時に、更地になっていることが条件となります。
- **土地の買い取り範囲（国道43号からの奥行き）**
概ね12.5mを基本とします。
- **土地の買い取り機関と補償説明を行う機関**
国土交通省が土地を買い取ります。
また、国土交通省が直接補償説明を行います。
（他の公益法人、民間企業が国土交通省に代わって補償説明を行うことは決してありません）
- **土地買い取りを要望する窓口**
土地の所在する市役所の買取要望窓口（裏面参照）
- **買い取った土地の用途**
環境防災緑地整備を行うための用地とします。

★土地買い取りの主な流れ

土地の売却を希望される所有者の方が、売却要望を行い、国土交通省に土地を引渡されるまでの主な流れは、以下のようになります。

土地の売却要望・相談

土地の所在する市役所の土地買取要望窓口にて要望・相談してください。

制度及び補償の説明

土地買取基準に国土交通省が、直接、買取制度及び補償内容などについて説明します。

土地所有者の意向の確認

買い取り基準に合致する土地の場合で、制度・補償の説明を聞いた上で所有者の方の意向を確認します。

土地の調査・買い取り価格の査定

土地の現状や周辺取引事例等をもとにした土地の評価額等について調査・査定を行います。

契約条件などの調整

土地の調査・査定結果を踏まえ、契約条件について所有者の方と話し合いを行います。

売買契約の締結

話し合いで決まった条件で、土地の売買契約を締結します。

土地の引き渡し準備

土地所有者の方が引越し、建物・構造物などの撤去などを行い、土地を更地にします。

土地の引き渡し

引き渡し準備が整った後に、土地所有者の方が、国土交通省に土地を引き渡します。

環境防災緑地として整備

買い取った土地を国土交通省が環境防災緑地として整備します。

★土地を売却するときの疑問にお答えします。

- Q. 国土交通省は強制買収するのか？
買取要望のあった土地だけを購入しており、強制買収を行っているものではありません。
- Q. 国土交通省が公益法人や民間企業等を通じて売却意向を確認することがあるのか？
国土交通省が、直接土地所有者の意向を確認しますので、公益法人や民間企業等を通じて売却意向を確認することはありません。
- Q. 土地の売却に関する話し合いに際しては、専門の仲介人を立てる必要があるのか？
公共用地の買収は土地所有者に説明し、話し合いを進めるのが基本です。必ずしも専門家による仲介を必要とするものではありません。
- Q. いくらで買い取ってもらえるのか？
土地の買取価格は、周辺の取引事例をもとに評価し、公示地及び基準地価格並びに不動産鑑定士の意見を参考に決定します。
- Q. 移転先等の斡旋はしてくれるのか？
移転先は個人で探していただくことを基本としますが、必要に応じて代替地に関する情報提供をします。
- Q. 建築の補償はしてくれるのか？
現在、不燃化建築物以外の建物（木造住宅等）に居住されている場合は、補償します。不燃化建築物の場合は、補償できませんが、更地にして頂ければ土地の買い取りに応じることはできます。

【優遇措置を受けることができます】

- **譲渡所得税の控除の特例が受けられます。**
租税特別措置法の規定により、「収用等の場合の課税特例」を受けることができます。
主な課税の特例には、「代替資産を取得した場合の特例」、「譲渡所得等の特別控除（現行5,000万円、適用は1回限り）」があります。
- **不燃化建築物への建て替え・共同化を希望される方にも助成制度があります。**
国道43号沿道において、共同化により不燃化建築物を建設される方には、優良建築物等整備事業等の制度を活用することにより、一定の助成を受けることができます。