

## 地元のまちづくり拠点「いちゃりばタウン設立事務所」がオープンしました。

地元主体のまちづくりを進めるために、今後、「(仮称)マネージメント会社」を設立する予定ですが、そのための組織「準備委員会」の活動拠点として、このたび、「いちゃりばタウン設立事務所」をオープンしました。

この組織は、地権者や商業者、および地域の若い人々が中心となり、「心もからだも元気になる安慶名の名所づくり」を目指しています。

場所は、安慶名市場通り沿いで宮城産婦人科さんの隣です。どうぞお気軽にお立ち寄りください。



### 今後の活動・利用予定

商業拠点整備に先行して、平成19年度に実施する暫定的な商業イベント「スタートアップ・マーケット」の準備活動

商業拠点に参加する地権者、商業者、住民等の話し合いや相談の場

安慶名のまちづくりに関する情報発信

## 土地管理会社の紹介(商業拠点の共同的な土地利用の仕組みをご存じですか?)

昨年度、商業拠点全体として調和のとれた土地利用を行うため、地権者が共同出資して土地管理会社(有限会社 安慶名商業拠点土地管理)を設立しましたが、去る6月15日に、会社設立後はじめての社員総会が開催されました。商業拠点の形成は、地域住民の生活の中心をつくる大事なプロジェクトであり、申出換地によって地権者が協力しながら土地利用や建物建設事業を行うことが必要です。この会社は、本年2月に個々の地権者から土地を借り上げ(一括借地契約)今後、全体的な計画に基づいて建物を建設する方々に土地を転貸することになります。



### 【建築行為などの制限について】

事業施行中は、土地区画整理法第76条により、施行地区内は、建物の建築、その他の工事などの行為について、一定の制限がかかります。

建物を建築するなどの計画をお持ちの方は事前下記までご相談ください。

### 【権利の申告について】

地区内の土地について、所有権以外の権利で登記をしていない権利をお持ちの方や新たに所有権や所有権以外の権利を持つようになった方については、施行者に権利の内容を申告(随時受付)していただくことになっております。申告の方法、窓口は下記のとおりとなっております。

### 【区画整理地区内の土地について】

- 土地を分筆、又は合筆しようとするとき。
- 仮換地を分割したいとき。
- 土地を売買、相続、贈与等して名義が変わったとき。
- 土地所有者が住所、氏名等を変更したとき。

**建築物や工作物の新築、改築、増築  
盛土・掘削などの土地の形質の変更  
5トンを超える物件のたい積または設置**

こんな時にはご連絡ください

まちづくりニュースの内容及びまちづくりに関するお問い合わせ・ご相談は下記までお尋ねください。

うるま市都市計画部 市街地整備課

:098-965-5604(内線273) e-mail : sigaichiseibi-ka@city.uruma.lg.jp



# 安慶名地区まちづくりニュース

第12号

発行：うるま市都市計画部市街地整備課

### Topic1

## 地区全域に仮換地指定が行われました！

これまで、改良住宅の建設のスケジュール等の関係から、一部の区域については先行的に仮換地指定が行われてきましたが、皆様のご理解とご協力により、今年1月12日をもって、16.2haの区画整理施行区域内の全ての土地に対して、事業後の新しい土地の位置や形状、面積等を定める仮換地指定を行いました。

この指定の実施により、今後は、住宅地区改良事業により市が買収する土地の上の建物等の除却と改良住宅用地の整備・改良住宅の建設だけでなく、新たに仮換地先へ移転する建物の補償や、新しい道路や公園等の公共施設の工事等が行われることとなります。

【仮換地先での建築行為について】

仮換地を実際に使用できるようになった場合には、使用収益開始通知をお送りします。

その後、仮換地先において新たに建築等が可能になりますが、その場合には今後定める予定の

- ・用途地域(一部変更)
- ・地区計画

等のまちづくりルールに基づいた建築を行います。

なお、その際には土地区画整理法76条の許可も必要となります。

### Topic2

## 全国初！

## 土地区画整理事業における高度利用推進区が決定されました！

高度利用推進区を位置づけるための事業計画変更を行い、去る平成18年3月20日付けで公告され、高度利用推進区に指定される土地が決定しました。

商業拠点街区は、通常の換地の手法では、使い勝手の良い敷地が整備されないため、事業に伴う開発効果が小さくなるなどにより、商業活性化に資する商業集積が困難と考えられます。そのため、地区内でやる気のある方々の申出を行い、敷地の集約化を図ることで、土地の高度利用、建物の共同利用、まとまったオープンスペースの確保等、商業地の再生を図ることを目的としております。

今後は、いちゃりばタウン設立事務所などで商業拠点の実現に向けて動き出すこととなります。

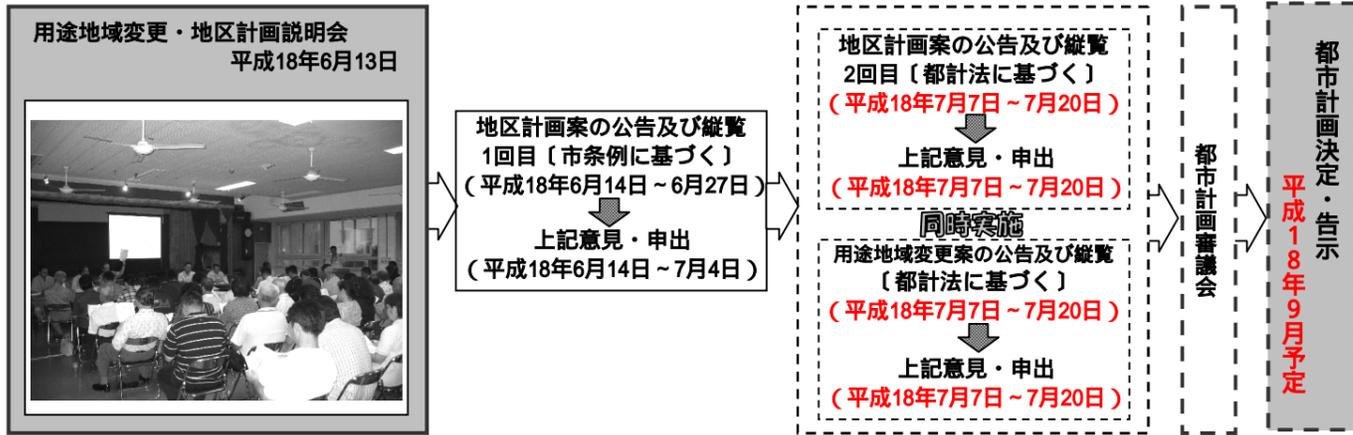


### 高度利用推進区って？

土地区画整理法の第6条6項に規定される項目です。

平成14年の都市計画法の改正により、土地区画整理事業区域内に高度利用推進区を設定し、土地の集約・高度利用を促進する区域として定めることができるようになりました。

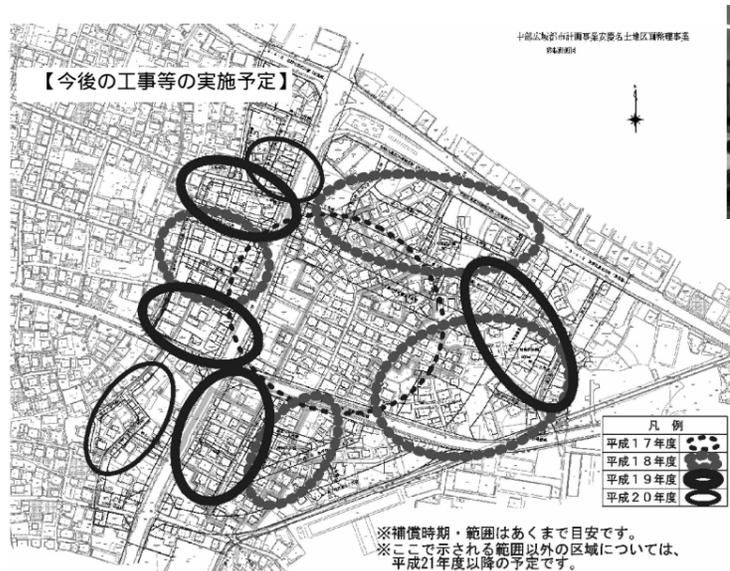
## 用途地域変更・地区計画説明会が開催されました。



平成18年7月7日～7月20日にうるま市役所（石川庁舎）都市計画課及び市街地整備課において、安慶名地区の用途地域変更案及び地区計画案の公告及び縦覧を行っておりますので、意見・申出を行いたい方は、期間中にうるま市役所（石川庁舎）都市計画課及び市街地整備課にお越しください。  
また、都市計画決定・告示後、市ホームページ（市街地整備課）、まちづくりニュースにおきましても用途地域変更及び地区計画の詳細な内容を掲載する予定です。

## 建物補償及び用地買収並びに工事計画等についての説明会が開催されました。

安慶名地区では、今後約3年間における、建物補償や用地買収並びに工事計画等について、その実施の方法や区域の予定についてお知らせする説明会を、去る平成18年5月19日（火）に、安慶名公民館において開催しました。  
当日は、公民館の2階会場に入りきれないほどの方々がお集まりになり、熱心に説明を聞かれておりました。  
ここでの説明の内容はあくまで予定であり、今後見直しのあることも予想されますが、基本的な考え方は下に示すようなものとなっておりますので、ご理解とご協力をお願い致します。



## 「まちづくりフェスタ」が開催されました。

「まちづくりフェスタ」は安慶名地区のまちづくりに関する情報をより広く市民に知っていただくとともに、「安慶名のまちづくり規範」(安慶名地区のまちづくりルール)の必要性と内容について討議し、理解を深めるために、平成17年11月24日(木)から26日(土)の3日間開催されました。期間中には、住民も参加した寸劇により「町並み」と「ルール」の関係についてわかりやすい説明がされたほか、実際の建物を利用して原寸での看板文字のサイズを検討したり、他にも模型を使ったりして、さまざまな検討や活発な意見交換が行われました。



## 「まちづくりフォーラム」が開催されました。

「安慶名まちづくりフォーラム」は、地域ルールである地区計画や安慶名まちづくり規範の活かし方、運営方法について住民、市、専門家（建築、都市計画）それぞれの立場から意見交換し、住民が積極的にまちづくりに係わりながら「住み清らしゃまち」づくりを進める契機とすることを目的として、平成18年2月4日（土）に開催されました。



【パネルディスカッションの様子】  
住みよいまちを実現するために、地域ルールをどのように活かし、運用していったらよいか、様々な立場のパネリストから意見、提案がありました。

- 【意見、提案（一部紹介）】
- ・ 「地区計画」と「まちづくり規範」の2つのアプローチはとても効果的である。
  - ・ まちが出来上がってからも住民がきちんと手を入れていかないといけない。
  - ・ 全国のモデルを安慶名にはめ込むのは難しい。安慶名らしい都市のあり方を目指してほしい。
  - ・ 自分のできることで、まちづくりに参加してほしい。
  - ・ 住民一人一人の協力があってのまちづくりである。

## 住宅地区改良事業の改良住宅B棟・C棟が完成しました。

平成17年3月より建設が進められてきました改良住宅B棟（18戸）が平成17年11月25日に完成、C棟（34戸）が平成18年1月20日に完成しました。入居に関しても随時開始されております。

今後は、改良店舗や駐車場、D棟の建設を進めていく予定です。今後とも住宅地区改良事業に対するご理解、ご協力をよろしくお願い致します。



図：完成予想図



### 改良住宅の入居対象者について

住宅地区改良事業区域(3.37ha)内の老朽が著しい建物  
土地の買収に伴う建物  
に、平成14年3月14日以前から居住している方が対象となります。