

Topic まちづくり相談室を開設しました！

3月4日の住民説明会の翌日から2日間にかけて、安慶名土地区画整理事業の事業内容についての相談室を安慶名まちづくり推進センター内に開設いたしました。相談室に来られた方は補償に関すること、スケジュールに関することなど様々な相談がありました。今後もこのような相談窓口を開設したいと考えております。なお、区画整理事業に関して相談のある方は具志川市市街地整備推進室でも受けつけておりますので、お気軽にお尋ねください。

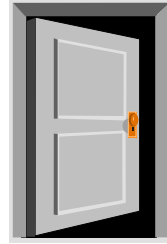
《開催データ》

場所：安慶名まちづくり推進センター（沖縄銀行横）

日時、相談に来られた方（名）

平成15年3月5日（10:00～19:00）：相談に来られた方 20名

平成15年3月6日（10:00～19:00）：相談に来られた方 24名



区画整理事業に関する主なQ & A

Q1 自分の土地、建物が道路にかからない人は事業に直接関係ないのでしょうか？

A 土地区画整理事業の特徴の1つは、道路、公園等の公共施設の整備を地区内の権利者全員の受益に応じた負担で行うことにあります。つまり、区画整理においては、換地手法によって、個々の宅地の位置を移動させながら公共施設の用地を必要な位置に集めて生み出すため、特定の人が用地の買収により地区から立退かされたりすることはありませんので、地権者間の負担や受益の不平等をさけることができます。

Q2 私の減歩率はどれくらいになるの？

A 道路を新設・拡幅したり、公園を新設するために、土地所有者のみなさんから土地の一部を出し合ってください。このことを減歩（げんぷ）といいます。また、これまでにみなさんにご提示しております平均減歩（約30%）は地区全体の道路・公園などの公共用地の増加面積に対する宅地面積減少分の割合であり、あくまで地区全体の「平均」となる減歩であります。

減歩の大きさは整理前後の環境によって総合的に比較検討し、個々の土地ごとに決まりますので1人1人減歩率も異なり、権利者間の公平性が保たれます。なお、減歩率については「換地設計」の結果を踏まえた上でみなさんにご提示します。

Q3 事業が始まったらいつ建物を建てられるの？

A 事業の施行中に建築行為を無計画、無統制に行うと事業の施行を阻害することがありますので、建物を建てる場合はあらかじめ県知事の許可を受けなければならないことになっています。

一般に仮換地指定前において、建物はすぐに移転を要することとなるなど事業の支障になるおそれが多く、建築行為は厳しく制限されます。しかし、「仮換地指定」が行われると、仮換地として指定された土地については、区画整理事業における宅地造成、各種工事との調整のうえ建物を建てられることができます。

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。

具志川市建設部市街地整備推進室

(098) 974 - 3111 内線 406

siseibi@city.gushikawa.okinawa.jp

e-mail :



安慶名地区まちづくりニュース 第3号

発行：具志川市建設部市街地整備推進室

安慶名土地区画整理事業（16.2ha）

平成15年3月4日（火）

事業計画案に関する住民説明会を開催しました

安慶名地区で計画を進めている土地区画整理事業につきましては、平成14年2月に施行区域の都市計画決定がなされたところであり、国や県との調整を経て、ようやく事業計画の案がまとまりました。

そこで、平成15年3月4日（火）午後7:00から安慶名公民館において、これまでの検討経緯から事業計画の内容等についての説明会を開催致しました。

今後は、県の事業認可を得ることにより、「安慶名土地区画整理事業」がスタートしますが、引き続き、住みよき、魅力あるまちの実現に向けて取り組んでいきます。



写真：住民説明会の様子（安慶名公民館）

区画整理設計図(案)



事業計画（案）の概要

【土地区画整理事業の目的】

本地区は、戦後、天願通信所として米軍に強制接收された土地（現在のみどり町）に住居を構えていた住民や基地労働者の居住地として宅地化が進み、人口の増加に伴って商店街も形成され、具志川市の中心市街地として発展してきたが、近年、大型店の出店等による商店街の衰退や無秩序な市街地形成による家屋の密集化、老朽化により都市機能の低下の著しい状況となっている。

本地区は、「具志川市総合計画」、「具志川市中心市街地活性化基本計画」において、密集した既成市街地の再開発が必要な地区として位置づけられており、商業機能と都市基盤を一体的に整備することにより、活性化が求められる地区である。

よって、土地区画整理事業の導入により、公共施設の整備改善と宅地の利用増進並びに不良住宅の解消等住環境の整備改善を図り、隣接するみどり町と一体となった中心市街地の形成を図ることを目的とする。

【土地区画整理事業の名称・施行者】

名称：コザ広域都市計画事業安慶名土地区画整理事業

施行者：具志川市

【設計の方針】

土地利用計画

本地区の土地利用計画としては、中心商業拠点として人口の定着と商店街の再生・再構築により隣接するみどり町と一体となった新たな中心市街地の形成を図り、まちの活性化を促進する計画を基本とする。そのなかで、主要地方道沖縄石川線沿道は商業地とし、沿道の中心部では、共同化を推進し、土地の高度利用を計画する。

また、住宅地については都市基盤整備により良好な住宅地を供給するほか、地区中央部に市営住宅を計画する。

公共施設計画

街路計画は、都市計画道路 3・4・20 号沖縄石川線（幅員 18.6m～26.5m）を主軸とし、整備済である 3・4・2 号栄野比具志川線（幅員 18m）、3・5・具 3 号安慶名 1 区線（幅員 13～18m）を道路網の骨格としたなかで、地区内幹線として 3・4・具 1 号安慶名 3 区線（幅員 18m）及び 3・4・具 2 号安慶名 4 区線（幅員 18m）を計画する。

また、宅地へのサービス街路として幅員 6 m の区画街路及び幅員 2～6 m の特殊街路を配置する。

公園については、地区面積の 3%以上及び 1 人当たり 3 m²以上を確保するものとし、誘致距離を考慮したなかで地区中央部に街区公園を 1 箇所配置するほか、日常の憩いの場として公園 3 箇所を適所に配置する。

【整理前後の地積・減歩率】

土地の種目別施行前後対照表

種目	施行前 (m ²)		施行後 (m ²)		
	面積 (m ²)	割合 (%)	面積 (m ²)	割合 (%)	
公共用地	道路	29,138	17.93	64,361	39.61
	水路	2,936	1.81	2,345	1.44
	公園・緑地	0		5,548	3.42
	計	32,074	19.74	72,254	44.47
宅地	130,409	80.26	90,229	55.53	
合計	162,483	100.00	162,483	100.00	

減歩率（平均減歩率）

整理前宅地地積 (m ²)	整理後宅地地積 (m ²)	公共減歩地積 (m ²)	減歩率（公共減歩率）(%)
130,409	90,229	40,180	30.81

【事業施行期間（予定）】

平成 15 年度～平成 28 年度

【資金計画】

収入

区分	金額	内市負担	摘要
国費	約 8.6 億円	約 9 億円	道路特別会計補助
一般会計補助	約 4.4 億円	約 2.2 億円	都市再生事業費
公共施設管理者負担金	約 2 億円	約 1 億円	
市単独費	約 1.9 億円	約 1.9 億円	
計	約 15.1 億円	約 5.1 億円	

支出

区分	金額	摘要
道路・公園整備費	約 1.1 億円	
建物移転費	約 1.1 億円	移転戸数 3,45 戸
移設費	約 3 億円	
整地費	約 4 億円	
その他	約 2.3 億円	
計	約 15.1 億円	

土地区画整理事業の流れ

土地区画整理事業は以下の流れですすめられます。

