

# 安慶名地区まちづくりニュース

第 6 号

発行：具志川市建設部市街地整備推進室

平成 15 年 6 月 25 日に事業計画の認可が告示され、安慶名土地区画整理事業がスタートしました。現在は、合併施行で進めております「安慶名住宅地区改良事業」が先行して建物の除却等が行われております。

土地区画整理事業につきましても、引き続き、事業を進める中、去る平成 15 年 12 月 12 日、19 日に以下の説明会を実施しました。

## 区画整理設計図の変更についての住民説明会

(12月12日(金))

土地区画整理事業の事業認可以降、引き続き検討を進めるなかで、今回、「区画整理設計図」の変更を行うこととなりました。そのため、「区画整理設計図(案)」について、平成 15 年 12 月 12 日(金)に安慶名公民館にて、住民説明会を開催し、皆様にご説明しました。

今後は、この変更案を基に事業を進めてまいります。

また、昨年から実施している「都市デザインワークショップ」を同時開催し、今年度の進め方、土地利用のイメージ、街路計画等の考え方・デザインなどの説明を行いました。



写真：住民説明会の様子(12月12日)

変更内容は裏面参照

## 商業拠点ゾーンへの換地仮申出に関する地権者説明会

(12月19日(金))

安慶名地区では、計画的に商業拠点を形成する区域として「商業拠点ゾーン」を設けました。そして、この商業拠点ゾーンへの参加を希望される方にその区域への換地(区画整理後の土地)を行う「申出換地」の実施を予定しております。

そのため、平成 15 年 12 月 19 日(金)に安慶名公民館にて、地区内の地権者を対象に説明会を開催し、商業拠点ゾーンのイメージや申出換地を実現するためのルール案(換地申出ルール案)の説明を行いました。



この「商業拠点ゾーン」に興味のある方は具志川市建設部市街地整備推進室にお問い合わせください。



写真：住民説明会の様子(12月19日)

## 土地区画整理審議会が開催されました。

事業計画が決定されると、土地区画整理法の規定により、「土地区画整理審議会」が設置されます。

土地区画整理審議会の委員は、昨年 11 月 16 日に権利者のなかから選挙された委員 8 名と学識経験者 2 名の計 10 名で構成され、権利者の代表として皆さんの意見を事業に反映させることが主な役割となっております。

### 審議会委員の構成

(写真上段、左より)

- ・ 安慶名忍氏 (当選人)
- ・ 具志堅清氏 (当選人)
- ・ 真栄平作真氏 (当選人)
- ・ 具志堅茂氏 (当選人)
- ・ 當銘武夫氏 (当選人)

(写真下段、左より)

- ・ 新垣盛英氏 (当選人)
- ・ 目取真永信氏 (学識経験者)
- ・ 瑞慶山良昌氏 (当選人)
- ・ 富里朝健氏 (学識経験者): 会長
- ・ 上原功吉氏 (当選人): 副会長



### 審議会開催データ

第 1 回安慶名土地区画整理審議会 (H15.11.26)

- ・ 会長及び副会長の選任について
- ・ 審議会の権限及び事業の概要説明について
- ・ 次回の日程について

第 2 回安慶名土地区画整理審議会 (H15.12.5)

- ・ 商業拠点への換地申出ルールについて

## 住宅地区改良事業の進捗状況

土地区画整理事業と合併施行で進めている住宅地区改良事業は現在、建設用地の取得、建物の除却を進めており、来年度からは、改良住宅の一部(A棟:5階建て48戸)の建設を予定しております。

また、住宅地区改良事業のスケジュールは以下のようになっております。

### 住宅地区改良事業スケジュール(案)

	1年目 14年度	2年目 15年度	3年目 16年度	4年目 17年度	5年目 18年度	6年目 19年度
住宅地区改良事業基本設計	■					
住宅地区改良事業実施設計		■				
改良住宅建設区域用地取得・建物除却		■				
住宅地区改良区域用地買収・建物除却 (その他住宅地区改良事業に必要な用地取得・建物除却含む)		■				
A棟建設			■			
B棟・C棟・D棟建設				■		
E棟・改良店舗建設					■	
広場等地区施設整備						■

※ 建物補償の時期については、住宅地区改良事業及び土地区画整理事業により異なります。



図：完成予想図

## 事業施行中のご注意(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に具志川市建設部市街地整備推進室までご相談ください。

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

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 403 e-mail: siseibi@city.gushikawa.okinawa.jp

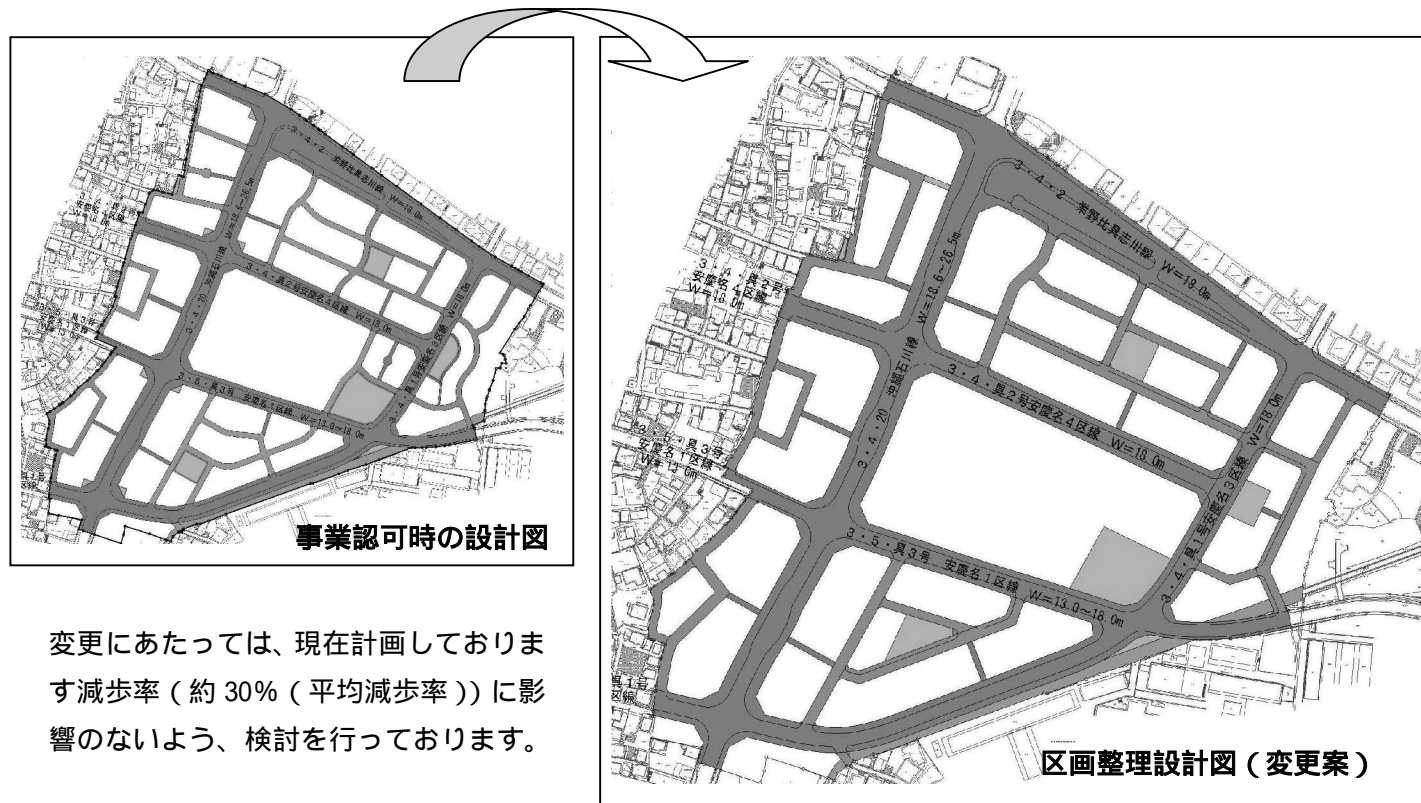




## 区画整理設計図の変更について

安慶名地区のまちづくりを進めるにあたり、今回、区画整理設計図の変更を行うことになりました。変更にあたっての主な変更要因は以下の通りとなっております。

住宅地区改良事業の改良住宅及び総合福祉センターの建築計画の見直しに伴う区画街路等の変更  
都市の緑のネットワーク形成及び歩行者の安全性の向上を図るための区画街路の幅員変更（区画街路の一部を幅員8m、9mに拡幅）  
整理前の宅地規模及び換地後の宅地形状を考慮した区画街路等の変更



変更にあたっては、現在計画しております減歩率（約30%（平均減歩率））に影響のないよう、検討を行っております。

## 都市デザインワークショップが開催されました。

昨年12月12日の「区画整理設計図の変更についての住民説明会」に引き続き、「都市デザインワークショップ」として、土地利用計画、街路計画等のイメージや今年度の進め方などについて説明を行いました。

### <開催プログラム>

昨年までの都市デザインワークショップのまとめと今年度の計画  
土地利用計画イメージと街路のデザイン  
交通調査結果の報告  
街路網計画の考え方  
緑と健康ネットワーク計画



上記はイメージ図であります。

## 安慶名地区地権者意向調査の集計結果概要報告

昨年の7月から9月にかけて、土地区画整理事業やまちづくりに反映していくことを目的として、地権者の方々を対象に、「地権者意向調査（意向調査A、意向調査B）」を実施しました。そのなかでの主な結果の概要は以下の通りです。

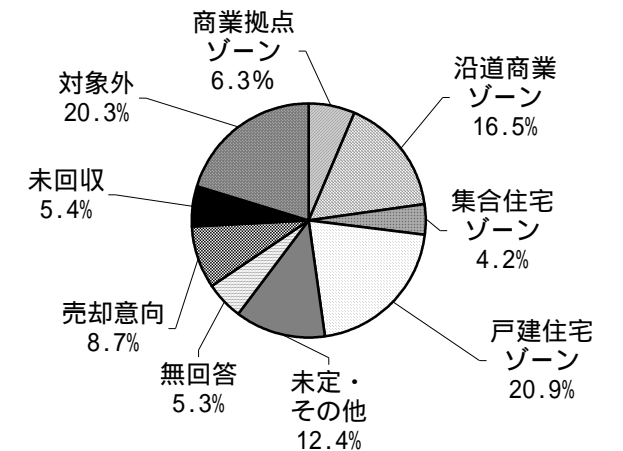
なお、今回の調査では232名の地権者に調査票を配布し、約94%の方から回答を得ました。皆様のご意見、ご意向は今後の計画づくりの参考にさせていただきます。ご協力ありがとうございました。

### あなたの希望する土地利用ゾーンは？（意向調査A、B）

土地利用の意向が最も高いのは「戸建住宅ゾーン」で20.9%、対象外を除くと、沿道商業ゾーンの16.5%と続いております。

傾向として、現在、利用している土地利用を区画整理事業後も継続していきたいと考えている方が多いと考えられる。

また、事業を契機に売却を考えている方の割合も8.7%となっている。



右のグラフは所有する面積ベースでの割合です。

### 商業拠点の形成に対する考え方について（意向調査A）

意向調査Aで「商業拠点ゾーン」と回答した人を対象に商業拠点の形成に対する考え方をお聞きしました。

商業拠点ゾーンの施設形態は、テナント誘致と地元の商売ができる環境づくりに対する意見が多く、また、広場、駐車場等の公共空間を望む声が高い。

設 問	割合 (%)
安心して土地や床を利用してくれるような大手のテナントを誘致すべき	17.8
地元の商売等が入居できるような場所を用意すべき	16.4
地元の商店等については、業種や業態をふさわしいものに転換すべき	8.2
集客のための広い駐車場を整備すべき	31.5
イベント等を開催するための広場を整備すべき	20.6
マンションなどの居住の場も整備すべき	0.0
その他、導入すべき施設( )	0.0
無回答	5.5
計	100.0

### 希望する土地利用ゾーンごとの土地の利用方法について（意向調査B）

意向調査Bで「沿道商業ゾーン」、「集合住宅ゾーン」、「戸建住宅ゾーン」に回答した方の将来の土地利用方法についてお聞きしました。

設 問	沿道商業ゾーン	集合住宅ゾーン	戸建住宅ゾーン
店やオフィスを持って（あるいは借りて）自分で商売、事業をしたい	37.0%	14.7%	2.8%
土地資産を活用して、店舗や事務所などを経営したい（賃貸収入を期待）	39.6%	8.8%	0.0%
アパート、マンション経営をしたい（賃料収入を期待）	1.3%	8.8%	16.0%
住宅を持って（あるいは借りて）居住したい	13.6%	55.9%	55.7%
条件がよければ共同事業をしたい/してもよい	0.7%	0.0%	1.9%
特に決まっていない	2.0%	11.8%	20.8%
その他	5.8%	0.0%	2.8%
計	100.0%	100.0%	100.0%

- 沿道商業ゾーン希望の方は、個人の商売、事業用地としての需要が高い。
- 集合住宅ゾーン希望の方は、アパート等ではなく、個人の住宅として考えている方が多い。
- 戸建住宅ゾーン希望の方は、個人の住宅として希望する方が多いが、アパート経営等を希望されている方もいる。