

# 安慶名地区まちづくりニュース

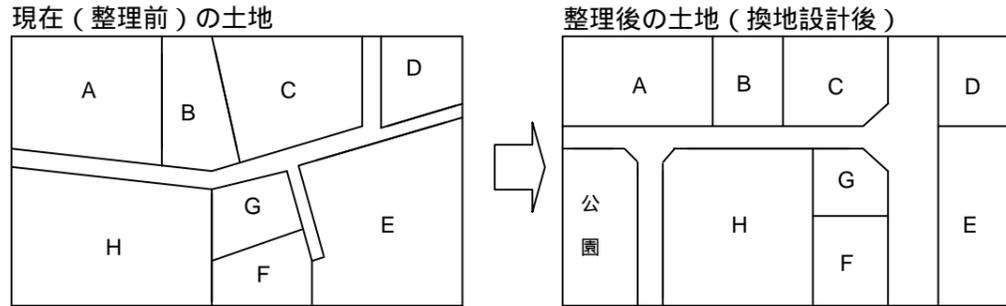
第 8 号

発行：具志川市建設部市街地整備推進室

## ～ 換地設計について～

換地設計とは、現在（整理前（又は従前））の土地に対して、事業実施後（整理後）どのような土地を与えたいかを基準を基に計算を行い、その位置や形状、面積を定める作業のことをいいます。そして、その結果与えられる土地を換地といいます。（ただし、事業が終了しこの土地が正式に登録されるまでは仮換地といいます。）

したがって、今後の仮換地指定又は換地計画の決定は、この換地設計に基づきます。



安慶名地区の換地設計にあたっては、商業拠点に申出られた土地や市の買収地を除いて、整理前の土地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が総じて見合うように換地を定めていきます。

換地の位置は、申出地等を除き、現在の土地に近いところに定めることを原則とします。しかし、現在の土地の位置が道路、公園等の用地になるなどの理由で、離れた位置に定められる場合もあります。

換地の面積は、施行条例あるいは審議会の了承を得た基準に基づいて、整理前の土地と換地について区画整理事業独自の土地の評価を行い、それぞれの評価が等しくなるように定めるのが原則です。

この換地設計の案は具志川市が作成し、審議会の意見を聞いて皆様に発表します。このとき、換地の位置、形状、面積、減歩などを説明します。

### Topic1

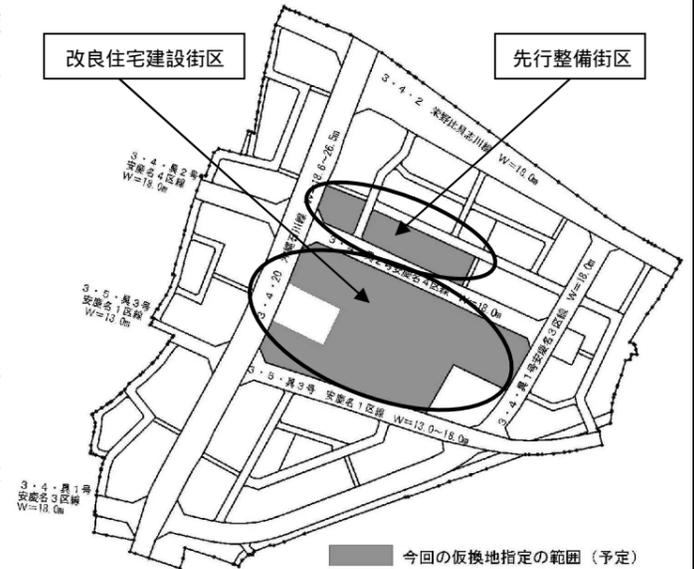
## 住宅地区改良事業の改良住宅建設街区等の仮換地指定を行います。

区画整理事業認可後、具志川市では、地権者の皆様に、将来新しく定められる土地の位置などを設計する「換地設計（左面参照）」の作業を進めてまいりました。

この換地設計に基づいた「仮換地（案）」につきましては、後日、地権者の皆様に対し、説明会を行う予定です。（日程・時間は改めてお知らせします。）

また、住宅地区改良事業の改良住宅建設街区及び先行整備街区については、今年 12 月末に仮換地指定（皆様の整理後の土地を公表し、工事等を行う為の根拠となる行政処分）を行う予定です。（そのうちの一部については仮換地指定を既に実施しております。）

なお、右記図面で示した範囲以外の仮換地指定につきましては、来年度に行う予定です。



図：先行仮換地指定位置図  
（一部、変更の可能性があります。）

「換地設計」の方法については左面を参照。

## 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下記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**

## 事業施行中のご注意（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。

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

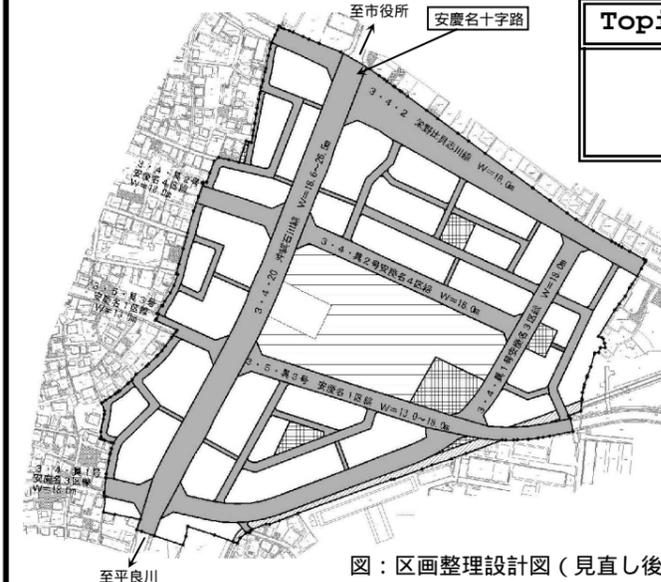


### Topic2

## 事業計画（第 1 回変更）が変更認可されました。

昨年 12 月 12 日（金）に開催した説明会における区画整理設計図の変更については、沖縄県の認可を得て、去る平成 16 年 10 月 12 日（火）に事業計画の変更を決定しました。

今後は、この変更案を基にまちづくりの実現のために進めてまいります。



図：区画整理設計図（見直し後）

## 第5回商業拠点勉強会及び第1回まちづくりワークショップを開催しました。

### 第5回商業拠点勉強会

#### 『商業拠点のゾーニング、サンライズ構想、共同事業等について』

前回の勉強会（6月25日）以降、申出参加者のプロフィール調査を踏まえた全体計画の変更内容や事業スケジュール、土地活用の上での事業方式、想定の実業費等の説明・意見交換を行いました。



写真：商業勉強会の様子

### 第1回まちづくりワークショップ

#### 『安慶名地区のまちづくりのルールについて』

平成16年度の第1回目となるまちづくりワークショップを開催しました。今年度は昨年度までの成果を踏まえ、地区の土地利用方針、地区計画の概要、街路デザインの方針を決めていくことが目的となります。



写真：ワークショップの様子

第1回目は土地利用、地区計画、道路整備の方針及び景観形成の考え方について説明した上で、意見交換を行いました。

日時：9月22日（水）午後6時～10時  
場所：安慶名まちづくり推進センター

## 第1回まちづくり委員会及び行政連絡会議を開催しました

安慶名地区を良好で魅力あるまち並みにするため、「ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業」の導入を図る予定です。

この事業は、道路、公園等の公共施設についてグレードの高い舗装、植栽等の整備を行うもので、地区内の権利者や市内各団体の代表、学識経験者等、様々な立場の人が集まり、「まちづくり委員会」を設置し、計画がつけられます。



写真：ワーキンググループでの検討

そこで、10月1日（金）に第1回まちづくり委員会と行政連絡会議を開催し、委員会の進め方やこれまでのワークショップの検討経緯等の説明・意見交換を行いました。また、委員会実施前（9月16日）にワーキンググループでの検討会議を行いました。

次回の委員会は、11月下旬から12月上旬に行われます。



写真：委員会での現地踏査の様子

「ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業」とは、個性的で魅力ある都市空間の形成を図る必要性が高く、施行者と地権者によるまちづくりへの積極的な取り組みが行われる地区に対し、地区計画等とあわせて地区の顔に相応しいまちづくりを進め、「地区の顔」に対して重点的に質の高い公共施設整備を行うものです。

## （仮称）いちゃりばタウン(安慶名商業拠点) 開発・運営会社設立に向けて懇話会始まる！！

7月初旬に安慶名商業拠点への申し出換地の意向確認が終了しました。申し出頂いた17名の地権者の方々と、商工会事務局長、安慶名区自治会長を含めた総勢19名で「(仮称)いちゃりばタウン」を自主自立的に開発・運営を行う会社設立に向けての話し合いを持つことになりました。

第1回の懇話会は、8月26日（木）午後6時から安慶名まちづくりセンター2階で行われました。現在の事業の状況と今後の手順について説明が行われたあと、美味しい飲物や食物を囲みながら安慶名のまちの思い出や、これからの新しい安慶名に対する夢について和やかにそして熱く語り合いました。安慶名ができた時から関わられまちの変遷をずっと見続けてこられた方、5つもあった映画館で青春時代を過ごした方から様々な思い出と共に毎日楽しめる安慶名市場や緑豊かなゆんたく広場等これからの商業拠点への夢も湧き出しました。



写真：第1回懇話会の様子

来年の春を目処に、開発・運営会社を立ち上げるためこれからも月1回程度のペースで懇話会、準備会を行って行きます。どうぞ、みなさんも応援してください。

## 土地区画整理審議会及び評価委員会開催報告

安慶名地区の換地設計を公平に行う為の基準として、主に土地の評価に関するものを扱う「土地評価基準」、主に換地の位置の決め方を扱う「換地設計基準」について審議会委員の皆さんと協議し、10月13日に開催された第5回審議会において承認されました。



写真：土地区画整理審議会の様子

これらの基準に基づいて、改良住宅建設街区の一部についての換地について、審議会の承認のもと、10月14日に先行的に仮換地指定を行いました。

これに先立ち、専門家の立場から土地の評価の仕方についての意見を伺う為、第4回審議会において、市の推薦する3人の評価員を選任し、評価委員会を開催しました。

土地区画整理審議会とは権利者の代表で構成され、皆さんの意見を事業に反映することを主な役割としております。

#### 【評価委員】

- ・ 林 俊雄(不動産鑑定士)
- ・ 當真 嗣則(司法書士)
- ・ 與那嶺 弘(市税務課長)



写真：評価委員会の様子

## 安慶名地区住宅地区改良事業の進捗状況

安慶名地区住宅地区改良事業は、平成16年4月9日に改良住宅A棟の建設工事に着手し、現在3階床部分のコンクリート打ちが完了しています。工事は、来年2月の完成に向けて順調に進められています。また、今後の改良住宅B棟以降の建設計画も予定通り進めております。



写真：改良住宅A棟建設現場の様子（10月16日撮影）

今後とも住宅地区改良事業に対するご理解、ご協力をお願い致します。