上江洲・仲嶺地区 まちづくりニュース

令和７年７月 第９号発行　上江洲・仲嶺地区土地区画整理準備組合

第3回地権者説明会実施のご報告

令和７年７月６日に、上江洲・仲嶺地区土地区画整理準備組合として、第３回の地権者説明会を開催し、４７名のご参加をいただきました。お忙しい中ご参加いただきました地権者の皆さま、誠にありがとうございました。

◆第３回地権者説明会実施報告（次第）

- 経過報告
- 土地利用計画方針について
- 本地区の現在の状況について
- 区画整理について（概要）
- 土地活用の選択肢
- 共同売却・共同賃貸の仕組み
- 事業認可に向けたスケジュール（案）について
- 個別面談のご案内
- 連絡事項（お願い）

土地利用計画方針について

地権者意向とうるま市との協議結果を両立する土地利用計画方針図（素案）を作成しました。土地利用計画方針のポイントは以下の通りです。

◆自己利用街区(住宅街区)の面積を拡大

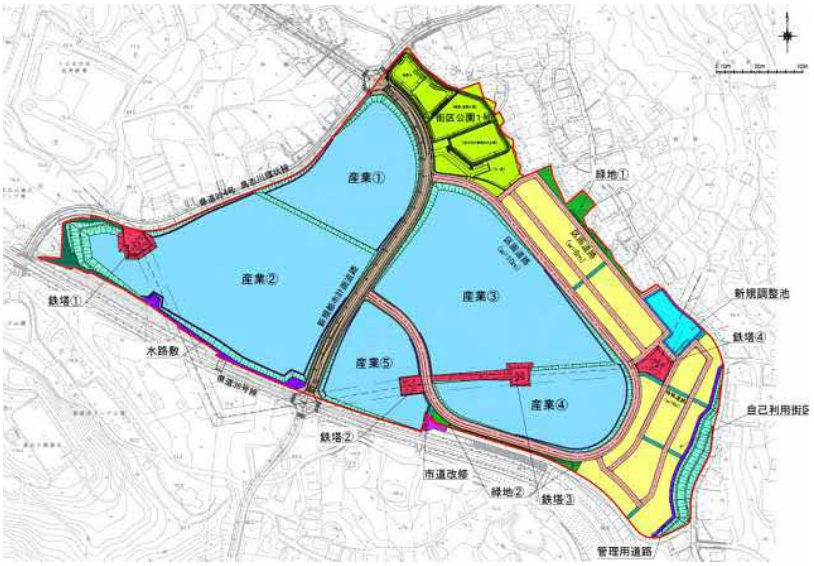
地権者の意向に対応し、自己利用街区（住宅街区）の面積を拡大しました。
（うるま市想定時の約３倍の利用意向）

◆区画道路と調整池の整備計画を追加

自己利用街区の面積拡大による公共減歩が増加となり、あわせて道路築造費や調整池築造費が増加となります。

◆鉄塔を移設しない土地利用計画の検討

鉄塔を原位置として、産業街区の区画を調整しました。



当面の認可までのスケジュール（案）

令和7年 7月

第３回地権者説明会

区画整理説明会
土地活用の勉強会
個別面談会　等

事業計画（案）作成
関係機関協議　等

事業計画（案）の完成

令和8年 夏頃

本同意収集
換地申出
想定減歩率・条件の提示

令和9年 春頃

事業認可

組合の設立

現時点でのスケジュール（案）であり、進捗状況によって変更となる場合があります。

第3回地権者説明会の主な質疑応答

【個別面談について】

質問：説明会資料P47の個別面談について、土地利用意向申出書をご記入いただくと記載ありますが、この書面には法的拘束力があるのでしょうか？

回答：土地利用意向申出書には、法的拘束力はありません。現在の計画方針を基に検討を進めるにあたり、具体的な意向確認が必要なため、提出いただきますようお願いします。

【税金について】

質問：区画整理事業後は土地の評価額が変わっていくと思われますが、固定資産税が変わるのはいつ頃でしょうか？

回答：工事完了・使用収益開始後に新たな土地利用状況に応じた評価となります。

今後の地権者さま個別面談の予定

◆第３回地権者さま個別面談予定

・面談期間：令和７年７月７日～令和７年９月末（予定）
・面談内容：説明会内容についての質疑応答および土地利用意向の精査・再確認

連絡事項（お願い）

◆権利の変更があった場合について

事業を円滑に推進するにあたり、土地の権利関係を把握しておく必要がありますので、下記の内容がありましたら、準備組合事務所へご連絡、又はご相談ください。

１．土地所有者の住所や氏名の変更
２．所有権・借地権の変動（売買・相続等）
３．土地の分筆・合筆等

◆土地の売却を検討される場合について

事業開始前に、土地を売却される場合、売却を検討される場合は、**必ず事務局まで、事前にご相談ください。**

これは、土地区画整理事業が検討されている地域では、事業実施により土地の価値が高まることを見込んで、他の地権者や組織運営に非協力的な方・企業が土地を購入することがあるためです。

そうなった場合、事業を進めていくうえで課題・障害となることが予測されますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

◆相続手続きについて

今後、「土地活用の申出等」をいただくにあたり、相続登記がお済みでない地権者さまにつきましては、早期の相続登記の完了をいただく必要があります。**令和７年１２月**までの相続登記完了をお願いしておりますので、下記の司法書士事務所等、専門家を通じて相続登記をお願いいたします。

【くくる司法書士事務所】
・電話：０９８（９８９）４６４６
・住所：沖縄県うるま市喜屋武３２５－５
・定休日：土日祝日

お問い合わせ先

・住所：〒９０４－２２３４　沖縄県うるま市州崎７－７　１０３号室
・駐車場：５台有り
・電話番号：０９８（９２３）４５０７
・開所時間：１０時～１７時（土日祝・所定日休業）
（不在の時間もございます。来所前にお電話ください。）