

土地区画整理事業の進め方

住民の皆さんが主体となって取り組む土地区画整理事業の進め方は次のようになります。

現在は の段階です。

基本構想の策定

まちの将来像を、区画整理によりどのように実現するかを計画します。



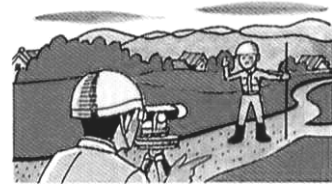
都市計画の決定

事業の種類、名称、施行区域等の内容を都市計画決定します。



事業計画・施行規則等の決定

いよいよ区画整理の開始です。



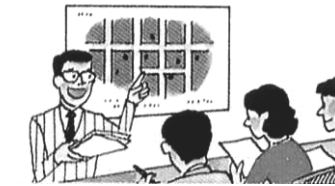
土地区画整理審議会の設置

関係者のみなさんの中から、選挙で選ばれた代表により構成されます。



換地設計案の作成

新しく定められる土地の位置などの設計案を作成します。



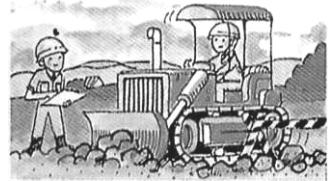
仮換地の指定

将来、換地として定められるべき土地の位置、範囲を仮に指定します。



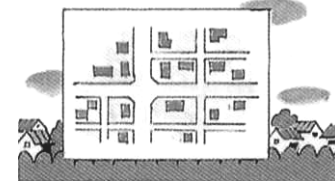
工事の実施

仮換地へ建物などを移転したり、道路などの工事をします。



町界・町名の整理

あたらしいまちにあわせて町界、町名、地番を整理します。



換地計画の縦覧

換地を最終的に定めるため、その計画を関係者のみなさんに説明します。



換地処分

換地計画に基づいて、関係者のみなさんの換地や清算金が確定します。



土地・建物の登記

新しいまちにあわせて、施行者が書きかえます。



清算金の徴収・交付

ここで土地区画整理事業は完了しましたが、ひきつづきみなさんが力を合わせて住みよいまちづくりをしましょう。



安慶名地区まちづくりニュース

第5号

発行：具志川市建設部市街地整備推進室

コザ広域都市計画事業 安慶名土地区画整理事業

平成15年6月25日(水)

事業計画の認可が公告されました

いよいよ土地区画整理事業の開始です！

平成15年3月11日～3月24日まで具志川市役所にて縦覧を行いました事業計画書(案)について、県から認可を得て、去る平成15年6月25日に「事業計画の決定」となりました。

これで「安慶名土地区画整理事業」がスタートいたしますが、今後も皆様のご理解、ご協力を得ながら、まちづくりの早期実現に向けて事業を進めていきたいと考えておりますのでよろしくお願い致します。

なお、事業の実施に伴い、事業施行中の注意すべき内容について裏面に記載しておりますのでご覧ください。



図：区画整理設計図

事業計画の概要

- ・事業名称：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
- ・施行地区面積：約16.2ha
- ・事業施行期間：平成15年度～平成28年度
- ・減歩率：30.81%（平均減歩率）
- ・総事業費：約151億円（内、補助金約100億円、市費約51億円）

安慶名で進めるまちづくりは、土地区画整理事業と住宅地区改良事業の合併施行で進めております。

（住宅地区改良事業は現在、建物の除却など事業を進めております。）

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



事業施行中は、次のことに注意を!

建築などの制限について (土地区画整理法第76条による建築行為等の制限)

具志川市安慶名地区(約16.2ha)では、平成13年2月15日の都市計画決定以降、建築物などの制限がありました。土地区画整理事業の事業計画が決定しましたので、今後、**土地区画整理法第76条により施行地区内では、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。**

それはせっかく家を建てたのにその場所が道路の予定地であったり、あるいは、他の人の仮換地に指定され、すぐに移転していただかなくてはならないこととなる恐れがあるからです。もし、すぐに移転ということとなりますと事業の施行上支障となるばかりでなく、みなさんにも無駄な費用や労力をおかけすることになり、事業の財源不足へと導く原因にもなりがちです。したがって、事業施行期間中は、次のような制限があります。

土地の形質の変更
(私道を作ったり土盛りをしたり土地を掘ったりすること)
建築物その他工作物の新築、改築、増築
5トンを超える物件のたい積または設置



以上の ~ に該当する計画をお持ちの方は、あらかじめ市長の許可(土地区画整理法第76条)を受けなければなりません。

なお、許可申請に際しては以下の内容に留意してください。

皆様には大変ご迷惑をおかけしますが、事業を円滑に進めるためにご理解、ご協力をお願いいたします。

- 通常の建築確認がおりても、当該許可がなければ着工することはできません。
- 許可申請に対し、事業に支障があると考えられる場合には、相当の期限を定めた上で「自己負担で土地の原状回復を行う」、「自己負担で建物の移転をする」などの条件付で許可するケースもあります。

このように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。

権利の申告について

土地について、所有権や所有権以外の権利(借地権など)をお持ちの方については、この事業の実施にあたり、権利の種類に応じて土地区画整理審議会委員の選挙権や被選挙権が与えられたり、仮換地の指定通知や清算金の徴収・交付を受けるようになります。しかし、所有権以外の権利をお持ちの方でも、登記簿に記載されていないと権利に関し、施行者は知ることができません。そのため、そのような方は権利の内容を申告していただくこととなります。

権利の申告に関しては別冊「皆さんの権利を届けましょう」をご覧ください。

土地などの売買について

土地区画整理事業の施行期間中も、土地家屋の売買や権利の譲渡は、一般の場合と同様に特別の制約を受けずに取引することができます。しかし、区画整理地内の土地は、使用についていろいろと制限が加えられております。さらに建物についても、移転をしなければならない場合もありますので、土地や家屋の売買をしようとする場合には十分ご注意ください。なお、事業期間中に権利の変動などがあった場合には、すみやかに届け出をしていただくこととなります。

