

# 浦添南第二

## 土地区画整理事業



『緑と伝統文化を背景に豊かな出会いと  
感動の生まれるふれあいのまち』

## 南第二地区概要

◆ 施行期間	平成8年度～平成27年度
◆ 施行地区面積	約60.4ha
◆ 総事業費	約273億円
◆ 平均減歩率	38.13%
◆ 事業計画の決定	平成9年1月10日
◆ 仮換地の指定	平成19年度(予定)
◆ 工事着工	平成20年度(予定)

## 土地区画整理状況

(土地の種目別施行前後対象比率)



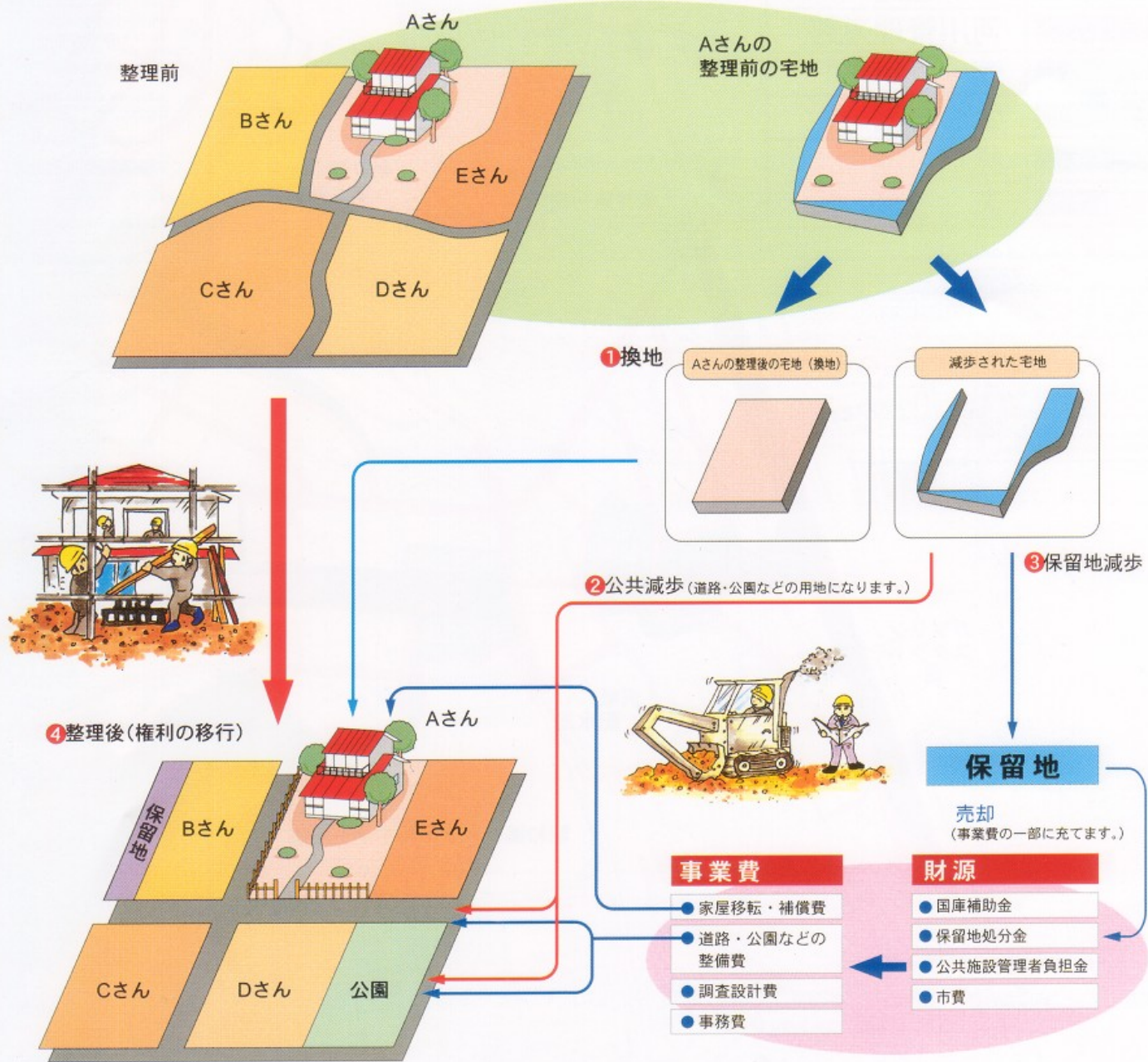
発行

浦添市役所都市建設部区画整理課  
TEL.098-876-1234 (内)4212~4213  
平成19年11月



# 土地区画整理事業は、どんなことをするのでしょ。

■土地区画整理事業とは、道路や宅地が不足していたり、宅地の形状が不整形で宅地としての土地利用が好ましくない場所を、公共施設の整備と同時に個々の宅地まで含めて整備する総合的なまちづくりの方法です。



## ①換地

整備後の個々の宅地は、整理前の土地の位置、面積、環境、利用状況などに応じて適正に定めます。

## ②公共減歩

地区内に新たに必要となる道路、公園などの用地は、換地を定める時にそれぞれの土地が公平に出し合うことによって生み出します。

## ③保留地減歩

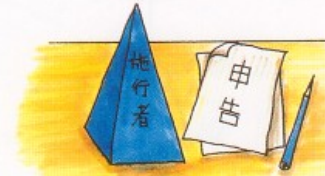
事業費の一部をまかなうため売却する土地(保留地)も、それぞれの土地から公平に出し合って生み出します。

## ④権利の移行

整理前の土地にある所有権、地上権、賃借権などは相応の権利分が、換地へそのまま移ります。

# 事業が始まったら どのような注意が必要ですか？

## 権利の申告



●未登記の借地権者等は、施行者に所定の申告が必要となります。

## 建築などの制限

次の①②③を行う場合、施行者をおして市長の許可が必要です。

### ①土地の形質の変更



●例えば、土地の切盛による宅地、私道の造成などです。

### ②建物の新築、増築、改築など



### ③5トン以上の物件の設置たい積



## 土地・建物の売買

特別な制約はありませんが、お互いに下記について十分納得した上でおこなってください。



- 土地の減歩・土地建物の移転
- 清算金の徴収、交付
- 現住所変更や権利変更がありましたら、市役所に連絡して下さい。

## 土地の分筆・合併

市役所をおして、登記所へ。



## 区画整理事業区域内に整備された道路と公園



区画道路(城間・伊祖地区)



街区公園(大宮地区)

# 区画整理事業のすすめ方

## 1 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。

## 2 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。

## 3 事業計画・施行規程等の決定



いよいよ区画整理の開始です。

## 4 土地区画整理審議会の設置



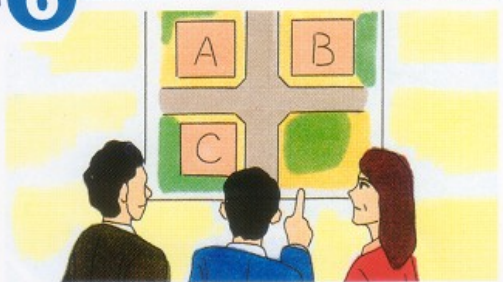
関係者のみなさんの中から、選挙で選ばれた代表により構成されます。

## 5 換地設計案の作成



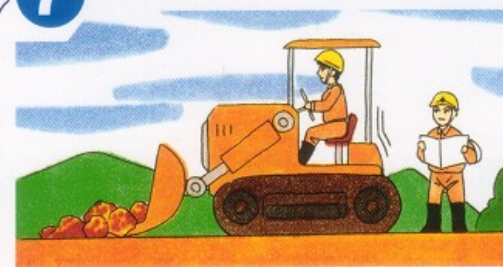
新しく定められる土地の位置などの設計案を作成します。

## 6 仮換地の指定



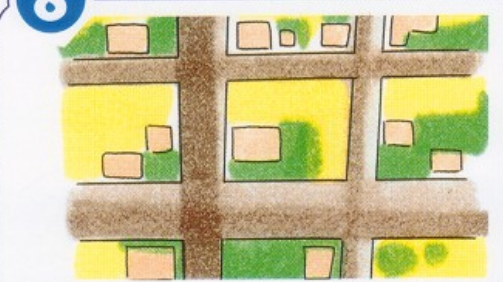
将来、換地として定められるべき土地の位置、範囲を仮に指定します。

## 7 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。

## 8 町界・町名の整理



新しいまちにあわせて町界、町名、地番を整理します。

## 9 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。

## 10 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。

## 11 土地・建物の登記



新しいまちにあわせて、施行者が書き換えます。

## 12 清算金の徴収・交付



清算金の徴収・交付をもって事業は完了します。引き続き関係者の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。

## 建物を移転する場合補償してもらえるのですか？

建物が道路や公園などの一部にかかったり、換地が整理前の土地から移動した場合は、建物の移転が必要となります。

建物の移転は、通常、建物所有者に行っていていただき、これに対し移転補償金が支払われます。

尚、移転期間中の住居については、仮住居に要する費用を補償します。また、営業を休止していただく場合は、営業補償金が支払われます。

## 清算金とは何ですか？

換地の位置や面積については、それぞれ整理前の宅地に見合うよう、設計の段階でできるだけ工夫しますが、減歩率や宅地の利用価値の増進の程度について、技術的な理由などから、どうしても若干のバラツキが生じます。

そこで、こういったバラツキをなくし、皆さんの相互間に不公平が生じないようにするために、金銭を徴収または交付することにより調整します。このお金を清算金といいます。

清算金の徴収または交付は、一般に換地処分の後すなわち事業の最後に行います。