



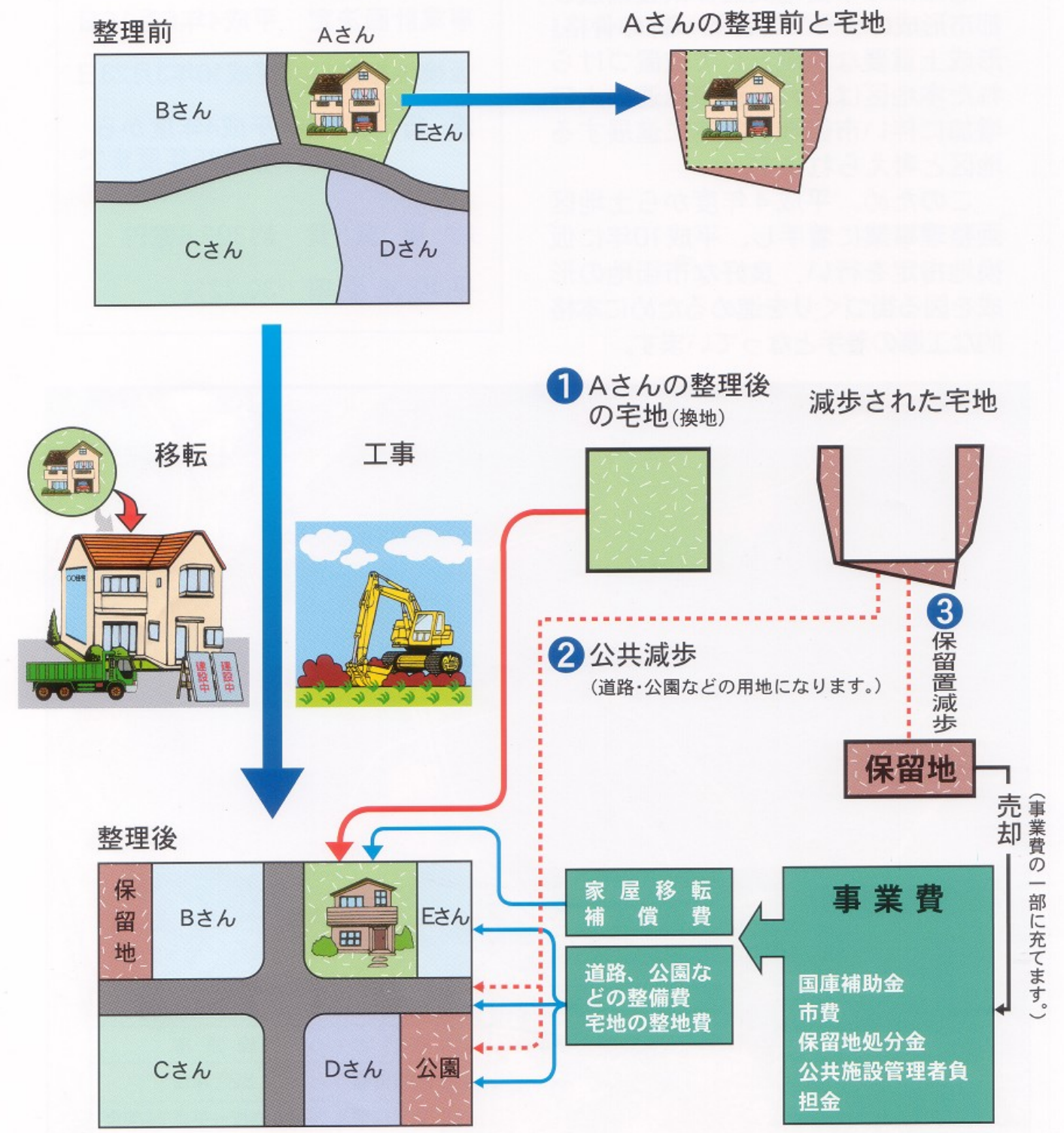
緑につつまれたうるおいとやすらぎのあるまち

浦添南第1

土地区画整理事業

土地区画整理事業のしくみ

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上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。



浦添南第一地区の設計図

平成19年8月現在



グリーンハイツ線



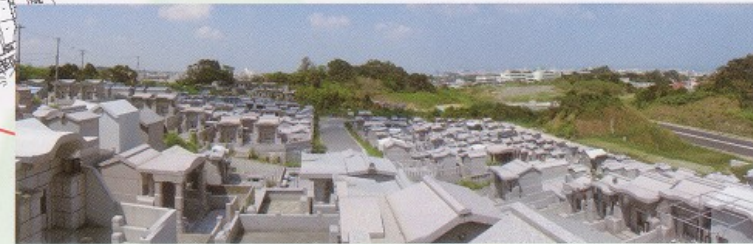
大型店舗予定地



文化財調査



前田トンネル



墓地街区の整備状況



国際センター線・下平良大名原線

凡例

—	都市計画道路
—	区画道路
—	特殊道路
—	河川・水路地
—	公園・緑地
—	墓地
—	学校地
—	住宅地
—	公益施設
—	地区界

0 100 200 300 400 500m

土地区画整理事業のながれ

今は、この段階です。

1. 施行区域の設定 区画整理を行なう区域を決めます。
2. 基本構想・基本計画の策定 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。
3. 事業計画・施行規程等の決定 いよいよ土地区画整理事業の開始です。
4. 土地区画整理審議会の設置 みなさんの中から、選挙で選ばれた代表及び学識経験者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、面積などの設計案を作成します。
6. 仮換地（案）の縦覧 仮換地の指定の事前に見ていただき、みんなに説明いたします。
7. 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。
8. 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。
9. 町界・町名の整理 新しいまちに合わせて町界、町名、地番を整理します。
10. 換地計画の縦覧 換地を最終的に定めるため、その計画をみなさんに説明いたします。
11. 換地処分 換地計画に基づいて、換地が決まります。それぞれの換地について不均衡がある場合、これを金銭により是正するための清算金が確定します。
12. 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。
13. 清算金の徴収・交付 換地処分により確定した清算金の徴収・交付を行ないます。

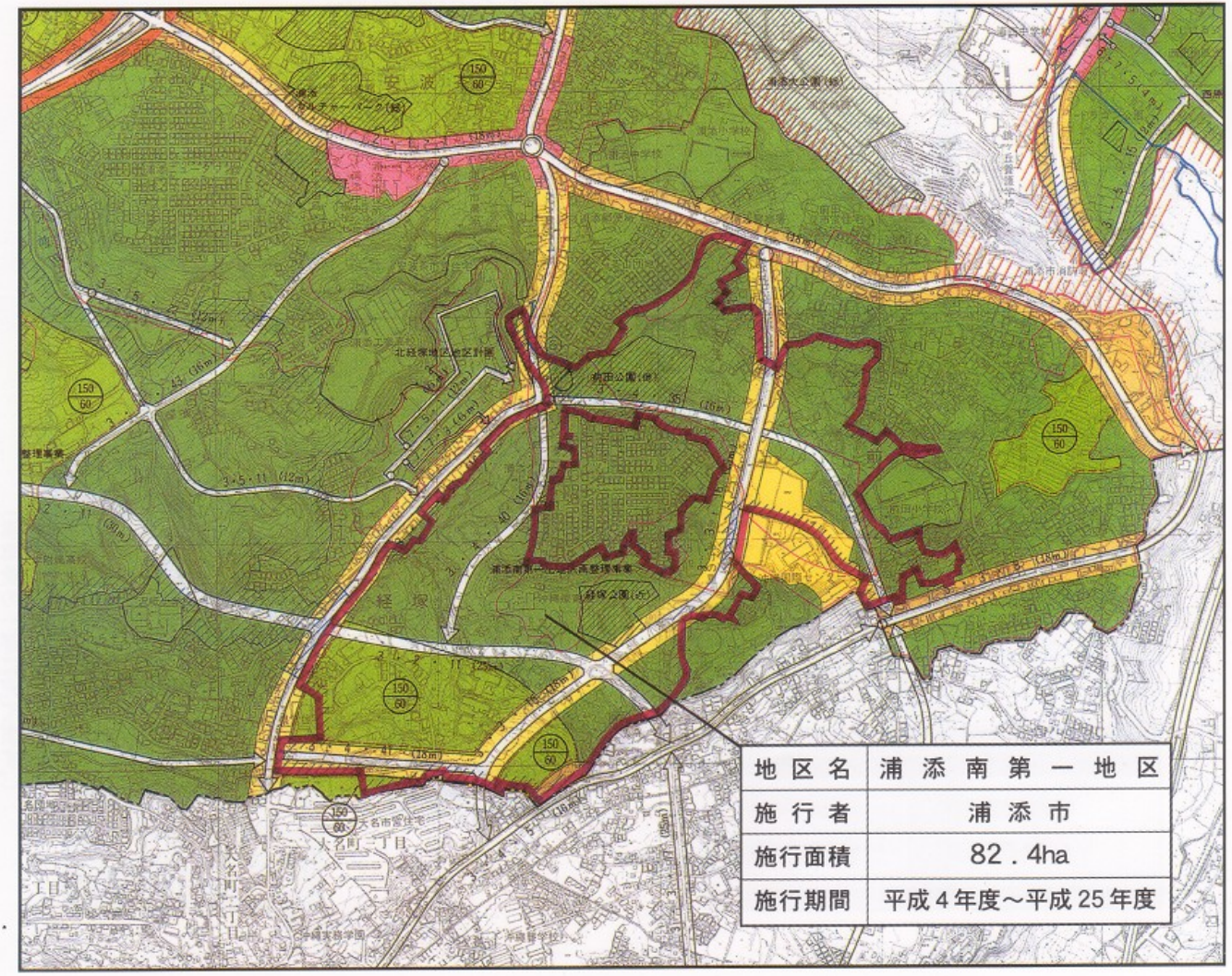
ここで土地区画整理事業は完了します。

浦添南第一土地区画整理事業の経緯と概要

本地区は、浦添市南部の緑豊かな住宅ゾーンに位置し、那覇市との行政界に接し、また、県道241号線（旧県道5号線）、県道153号線、県道38号線に囲まれた面積82.4haの地区です。浦添市の市街地交通体系整備及び都市形成のテーマである『緑の骨格』形成上重要な地域として位置づけられた本地区は、今後市の急速な人口増加に伴い市街地が急速に進展する地区と考えられます。

このため、平成4年度から土地区画整理事業に着手し、平成10年に仮換地指定を行い、良好な市街地の形成を図る街づくりを進めるために本格的な工事の着手となっています。

施行者	浦添市
都市計画決定	平成3年9月27日
事業計画決定	平成4年6月16日
仮換地指定日	平成10年3月23日
施行期間	平成4年度から平成25年度まで
総事業費	約302.8億円
平均減歩率	30.72%



仮換地指定とは何ですか？

土地区画整理事業は広い範囲の土地を整備するため、地区内の全ての土地を同時に整備し、使えるようにすることは不可能であるため、仮換地指定という制度を設けています。

仮換地指定は、建物を移転したり、道路等の工事を行うために必要な場合に、現在の所有地に代えて仮に使用し、収益することのできる土地を指定する行政処分で、指定された土地を仮換地といいます。

仮換地の指定が行われると現在の所有地については、基本的に使用・収益することができなくなり、仮換地において現在の所有地と同様の使用・収益を行うことができるようになります。

なお、この場合、登記上は現在の所有地になったままで、実際の利用とは異なりますが換地処分によって登記替えされることになります。

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などは、建物の移転が必要になります。

建物の移転は、通常、建物所有者におこなっていただき、これに対し補償金が支払われます。

なお、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。

建物の新築などについて

土地区画整理事業は、工事の段階になると土地の造成や建物の移転が行われます。そのため、事業中に権利者の方々が建物の新築、改築、増築を行ったり、宅地の造成工事や土砂の移動を行うと事業の妨げになることが考えられます。

そこで、建物の新築などをする場合には市長の許可が必要になります（区画整理法第76条：建築行為等の制限）。

これは、仮換地が指定されて使用できるようになってから、住宅を新築される場合についても、同じ許可が必要です。

次の行為をしようとするときは、許可申請が必要になります。

- 土地の区画形質の変更（例：土砂のたい積、掘さく）
- 建築物その他工作物の新築、改築、増築（例：住宅、物置、車庫、土止め等）
- 移動の容易でない物件の設置またはたい積（例：重量5トン以上のもの）

※尚、当地区には地区計画が導入されているため建物の新築などをする場合には、地区の整備・開発・保全に関する方針を遵守する必要があります。

清算金とはなんですか？

換地は、それぞれ整備前の土地の価値に見合うよう、設計の段階でできるだけ工夫されますが、技術的な理由などから、どうしても若干の過不足が生じます。この過不足を調整し、皆さんの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、一般的に換地処分の後、すなわち事業の最後に行います。

土地・建物の売買について

特別な制約はありませんが、換地処分段階でのトラブルが無いよう、必ず事前に区画整理課にご相談下さい。

※土地の分筆・合筆は、施行者をとおして登記所へ！

※権利の変更、住所変更等がある場合は、早めに連絡をお願いします。

発行：浦添市 都市建設部 区画整理課

浦添市安波茶 1-1-1

☎098-876-1234

平成19年8月