

# お知らせ

※建築行為等の制限に関する詳細なルールについて

※ 建築行為等とは、建替えなどのことを指します。



現在、施行中の土地区画整理地区において、建物の老朽化が進行している状況が見受けられ、権利者の皆様から多くのご意見やご要望が寄せられております。市としましては、これらの声を真摯に受け止め、建築行為等の制限について「詳細なルール」を定めました。今後も引き続き、地域の皆様との対話を重視し、住環境の向上を図り、地域の皆様が安心して暮らせる環境を整備することを目指してまいります。

Q1. なぜ、区画整理の施行地区では建築行為等が制限されているの？

A1. 区画整理事業の円滑な進行を図り、権利者の二重投資を防ぐためです。

Q2. 詳細なルールとは？

A2. 以下について、許可することとしました。

- ① 移転対象の建物の建替えについては、木造又は鉄骨造であり、2階以下かつ延べ面積200㎡以下の場合に原則許可します。または、建替えする位置が従前地と仮換地が重なっている範囲であり、かつ区画整理で行う工事に支障がないよう必要な離隔がとれていれば、構造制限を設けずに原則許可します。
- ② 移転対象ではない建物については、建替えする位置が従前地と仮換地が重なっている範囲であり、かつ区画整理で行う工事に支障がないよう必要な離隔がとれていれば、構造制限を設けずに原則許可します。

※ Q&Aと問い合わせ先については裏面をご覧ください。

## Q&A について



権利者

Q1. 雨漏りがひどいので、防水工事やリフォームをしたいと考えています。申請は必要でしょうか？

A1. リフォームについて、区画整理課への申請は不要です。

リフォームとは・・・古くなった設備や劣化した個所を元の状態に戻すこと。



市



権利者

Q2. 私のエリアの工事時期が約10年後と聞いています。老朽化が進んでいるため、建替えを検討していましたが、約10年後に補償されるのであれば、建替えするのを待とうと考えています。本当に約10年後に補償されますか？

A2. 他権利者との交渉が難航して進捗が遅れる場合もございますので、区画整理課までお問い合わせください。



市



権利者

Q3. 借地をしており、建替えを考えているのですが、土地所有者の承諾は必要なのでしょうか？

A3. 土地所有者の承諾は必要となります。建替えの申請を行う際には、土地所有者の「借地承諾書」の添付が必要となります。借地契約書が存在していない方はこれを機に土地所有者と話し合い、借地契約の締結されることを検討されてみてはいかがでしょうか。申請に必要な書類は沖縄市役所のホームページからダウンロードできます。



市



権利者

Q4. 補償はまだ先なので、補償を受ける前に従前地に建替えを検討しています。コンクリートブロック造（CB造）又は鉄骨系プレハブ工法での建替えは可能ですか？

A4. コンクリートブロック造（CB造）では建替え不可としておりますが、鉄骨系プレハブ工法は、鉄骨造に該当しますので原則建替え可能です。まずは、区画整理課へご相談ください。



市



権利者

Q5. 建替える建物の構造を鉄筋コンクリート造と考えています。そのため、区画整理課で行う工事に支障がないよう離隔をとって建替えをしないとイケないようですが、工事の影響のない離隔とはどのくらいなのでしょう？

A5. 工事に必要な離隔をとらなければなりません。擁壁の高さなど、工事内容にもよるため、区画整理課へお問い合わせください。



市

**建替え等をお考えの方は、ホームページをご覧ください。区画整理課へご相談ください。**

ホームページのQRコードはこちらです。



沖縄市役所 建設部 区画整理課 換地清算係（市役所5階）  
〒904-8501 沖縄市仲宗根町26番1号  
TEL：098-939-1212（内線2547）