

令和5年度
安慶田地区
土地区画整理事業
住民説明会

令和6年3月11日
沖縄市 建設部区画整理課

令和5年度安慶田地区 土地区画整理事業住民説明会

1. 土地区画整理事業の目的
2. 地区内の現状
3. 経緯
4. 全体計画
5. 仮換地指定
6. 移転補償について
7. 移転補償の流れ
8. 進捗状況
9. その他手続きについて
10. 今後のスケジュールについて

1. 土地区画整理事業の目的

【事業前】

- 建築物の密集、老朽化
- 行き止まり
- 狭小道路などが多く、防災性が非常に低い地域となっている。

土地区画整理事業

【事業後】

- 道路、公園などの整備
- 地区の防災性を向上
- 地域コミュニティの維持、中心市街地活性化など安全・安心・快適なまちづくりを図る。



2. 地区内の現状

地区内部は建築物の密集・老朽化、行き止まり・狭小道路等が多く、防災性が非常に低い地域となっている。

1



2



3



地区内に既設水路が縦断しており、その水路は建物と近接、建物下に存在している。

昨今の大雨・浸水等の被害も一部に出ており早期整備が必要である。

現在、既設**水路上**の建物や、安慶田中線側の建物等の**移転解体工事**が、着々と進んできております。



3. 経緯

これまでの流れ

昭和36年 都市計画決定



平成22年 事業認可



平成27年～平成31年にかけて1～4工区仮換地指定 移転補償開始

住民説明会、ワークショップ、アンケートによるまちづくり意向の検討等

平成15年 安慶田地区整備手法検討

平成16年 住環境整備の方向性、導方策の検討

平成18年 土地区画整理事業調査等

平成19年 まちづくり事業計画、土地区画整理事業の検討

平成20年 換地方針の検討

平成21年 まちづくり調査、まちづくりルールの検討等

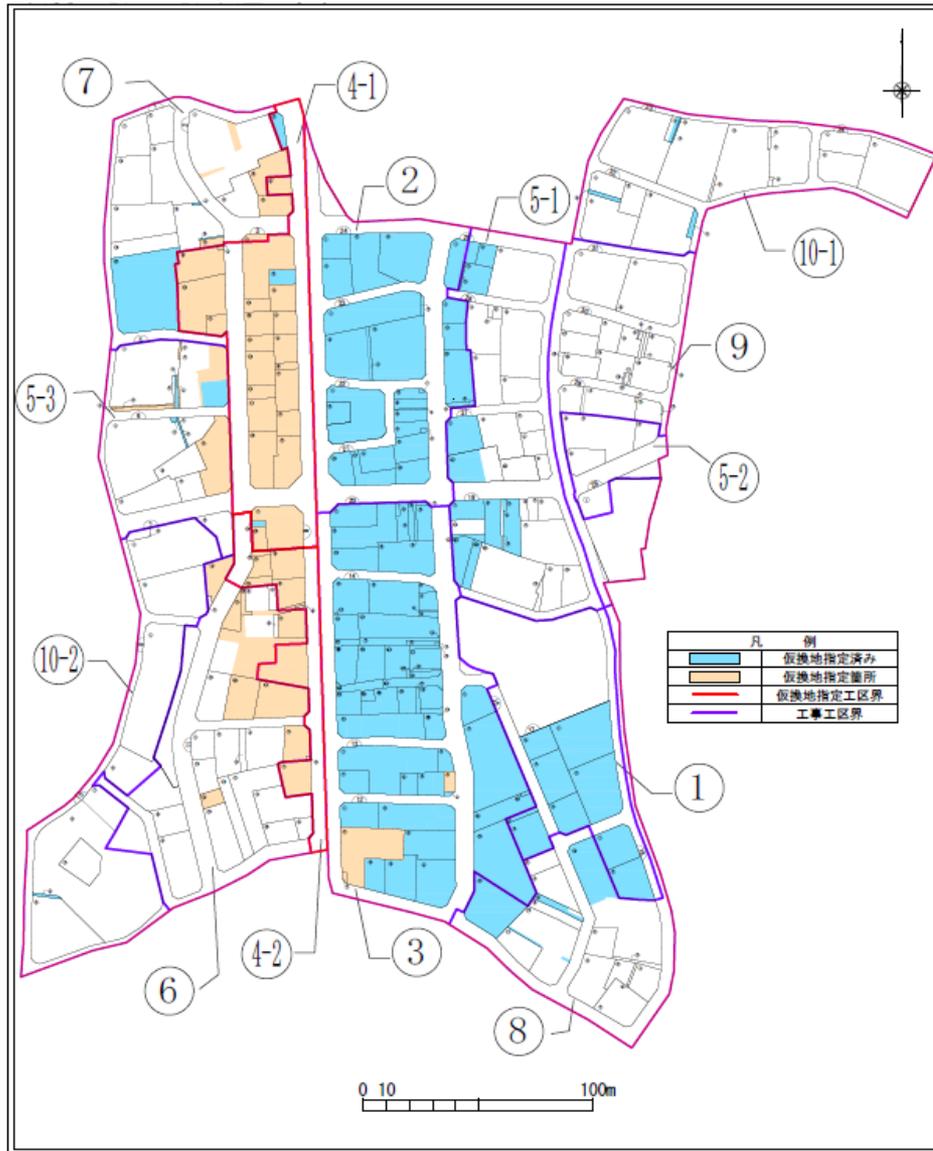
平成22年 防災環境軸の検討等

平成24年 地区計画(案)の検討等

平成25, 26年 共同建替え等の事業化検討等

平成27年、28年 まちづくりルールの検討等

4. 全体計画



【安慶田地区の計画】

- ・市街地の改善による良好な市街地の形成
- ・事業施行面積：8.7 ha
- ・必要となる道路・公園等の整備：2.61 ha
- ・平均減歩率：21.69% (17.81%)
- ・高低差が生じる所は擁壁を整備

・宅地内を通っている既存の水路を、道路下に付替える計画です。

宅地造成を円滑に行うため、水路に係る路線の工事(建物等解体工事)を優先します。

4. 無電柱化計画について

令和6年2月13日に沖縄市無電柱化計画を策定し、安慶田中線の無電柱化も位置づけております。

【無電柱化によるメリット】

①安全で快適な通行空間の確保

無電柱化により歩道の有効幅員を広げることで、通行空間の安全性・快適性を確保します。

②景観の向上

景観の障害要因となる電柱・電線をなくし、良好な景観を形成します。

③災害の防止

大規模災害(地震、竜巻、台風等)が起きた際に、電柱等が倒壊することによる道路の寸断を防止します。

地中化前後のまちなみ(那覇市国際通り_左整備前、右整備後)



5. 仮換地指定

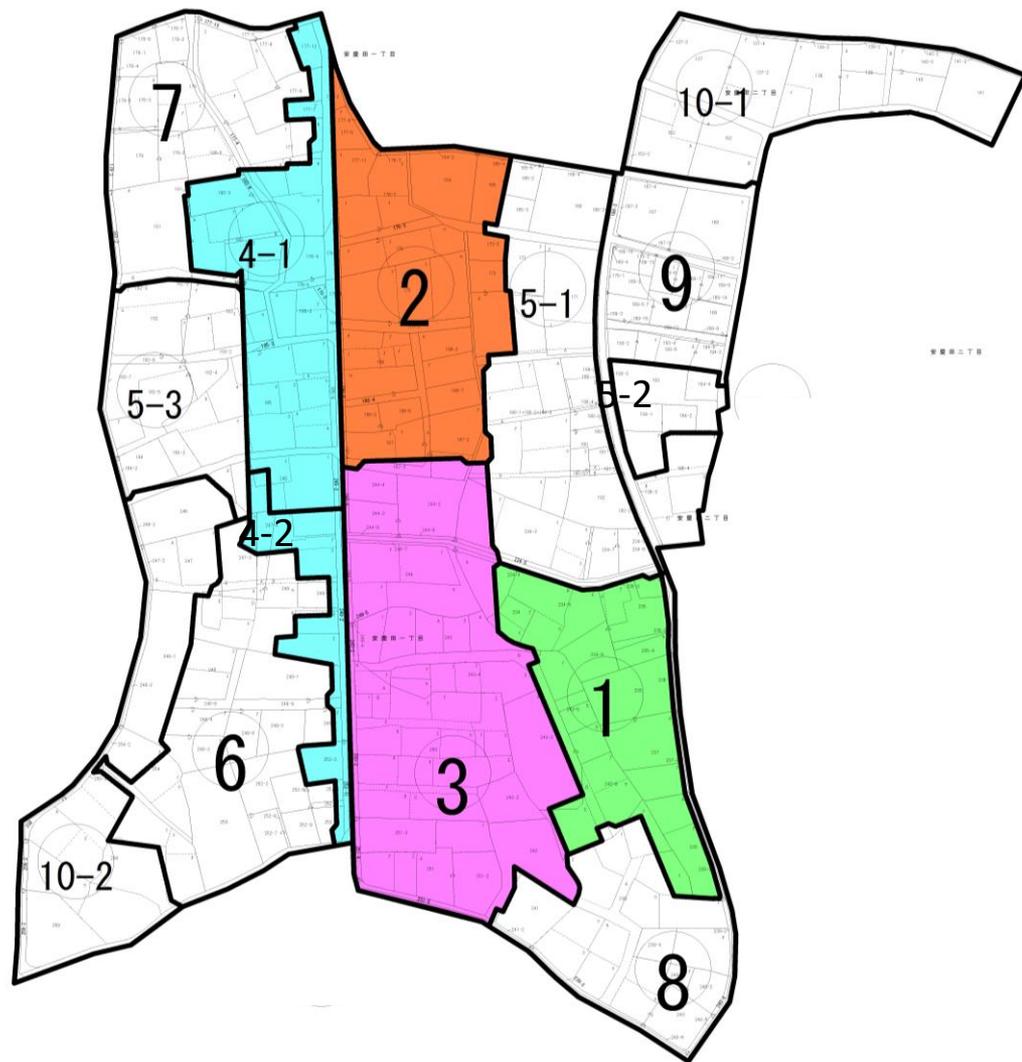
平成 27 年 9 月：1 工区仮換地指定済
平成 29 年 1 月：2 工区仮換地指定済
平成 30 年 3 月：3 工区仮換地指定済
平成 31 年 3 月：4 工区仮換地指定済

※1工区～4工区まで
仮換地指定率：約 50%

・仮換地指定を済ませた
1・2・3・4工区から
建物等の移転工事
(建物調査、物件補償)を
進めております。

現在、**1工区**が
建物等移転完了済です。

★ 5工区以降の仮換地指定については、建物等移転工事や道路工事の進捗に合わせ仮換地指定を行います。



6. 移転補償について

区画整理事業を進めるにあたって、事業計画書、支障となる物件（建物、工作物）を移転していただくために、物件（建物、工作物）の所有者及び借家人に対して、建物等移転に対する補償金を支払います。物件所有者は、その補償金で物件（建物、工作物）を解体・撤去し、移転していただくこととなります。

7. 移転補償の流れ

【建物等の移転補償までの手順】

①仮換地指定

・各々の土地の移動先と面積が決まる



②補償調査(補償額算定)

・建物等の価値や移転費用を調査し、建物等移転補償額を算定する

③補償交渉

・市が、建物等所有者や借家人に対して、建物等移転の交渉を行う

④補償契約

・市と、建物等所有者にて、契約を行い、
建物等移転に対する補償金を支払う

⑤建物解体
(所有者)

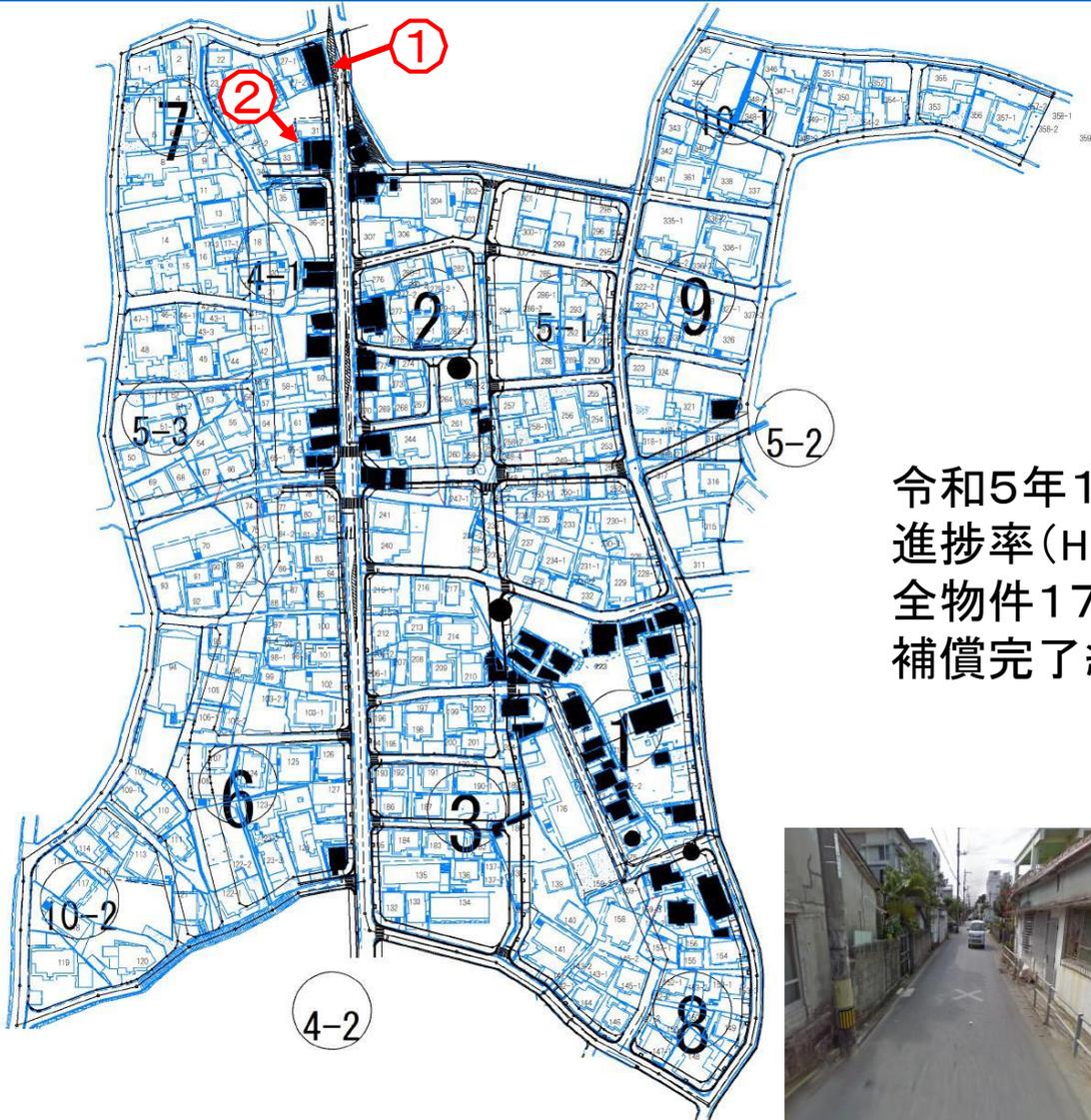
・建物等所有者自身が、
解体業者に依頼して、
建物等の解体を行う

⑥道路工事着工
(沖縄市)

・計画道路に支障となる建物
等が解体された後、沖縄市
にて、道路整備工事を行う



8. 進捗状況 工事(物件補償)

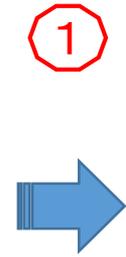


② 2024年2月現在
建物等移転解体工事中

令和5年12月末時点
進捗率(H23年度～)
全物件172件中44件
補償完了約25.6%



2019年 施工前



2024年2月現在
建物等移転解体工事中

9 その他 手続き等について

① 権利変動について

【権利変動について】

土地の売買、相続など権利の変動がある場合は、権利変動届出が必要です。

例えば・・・

- 1 売買、相続等によるもの
- 2 所有者の住所や氏名の変更
- 3 土地の地番、面積等の変更

※特に相続する場合、相続登記を行う前に区画整理課へご相談して下さい。

権利変動届出書						
年 月 日						
借地権者	ふりがな	〒				
	住所					
	生年月日	平成 昭和 大正 明治	性別			
	年 月 日	年 月 日				
	ふりがな	印		電話		
	氏 名			電 話		
土地所有者	ふりがな	〒				
	住所					
	生年月日	平成 昭和 大正 明治	性別			
	年 月 日	年 月 日				
	ふりがな	印		電話		
	氏 名			電 話		
中部広域都市計画事業			土地区画整理事業			
施行者 沖縄市						
代表者 沖縄市長			殿			
次表の土地について 年 月 日申告に係る 権について、下記のとおり 移転 ありましたので届け出ます。 変更が 消滅						
年 月 日 登記簿登記事項						
町丁目	地番	地目	地積(m ²)	摘要	所有者の住所及び氏名	記事
記						
区分	地番	地積(m ²)	変動年月日	権利者氏名	摘要	
			年 月 日			

9 その他 手続き等について

② 建築行為等の制限(76条許可申請書)について

【建築物等の制限について】
区画整理地区内で、以下の行為について制限を受ける事になります。

1. 建築物、工作物(塀など)の新築・増築・改築等を行う場合
2. 移転が容易でない物件を設置又は堆積する場合
3. 土地区画整理事業の施行に障害のおそれがある土地の形質の変更をする場合

土地区画整理法第76条による許可申請が必要になります。
※詳しくは区画整理課の窓口へご相談して下さい。

許可申請書

平成 年 月

沖縄市長様

申請者住所
氏名 印
電話番号 (〒)

土地区画整理法第76条第1項の許可を受けたいので下記により申請します。

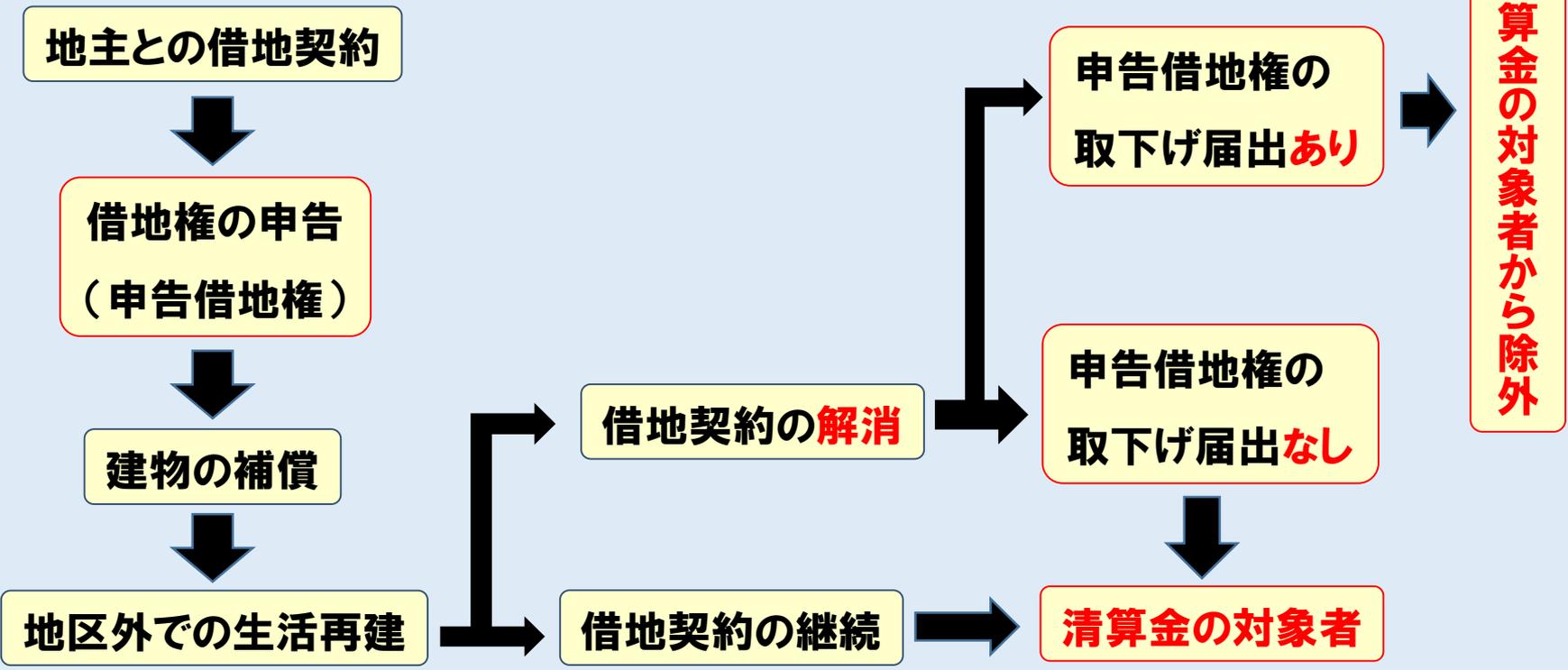
記

従前の地番				
仮換地	街区 画地 , 行為地 ()			
権利の区分	1. 自己所有地 2. 借地 3. 保留地 4. その他			
仮換地指定年月		仮換地面積		m ²
申請行為の種別	1. 建築物の(新築, 増築, 改築, 移転) 2. 工作物の(新築, 増築, 改築, 移転) 3. 土地形質の変更 4. 移動の容易でない物件の設置、たい積			
用途及び構造・階数				
	申請部分	申請以外の部分	合計	空地比
行為地面積				
建築面積				
延べ面積				
その他必要な事項				
※施行者受付欄	※沖縄市受付欄		※許可関係欄	
			許可年月日 平成 年 月 日	
			沖市区指令 第 号	

9 その他 手続き等について

③ 建物の補償に伴い借地権を解消した場合の市への届出

借地権の申告を行っている方で、建物の補償後、借地契約を解消した場合は、市へ借地権取下げの届出を行ってください。



清算金とは、「従前の宅地に対し定められるべき換地」と「整備後に定められた換地」に過不足が生じた場合に金銭により是正することです。

10. 今後のスケジュール

★ 今後のスケジュールは、各工区の建物等移転工事や道路・水路工事の進捗に合わせて、仮換地指定・移転工事着手を目指しております。

