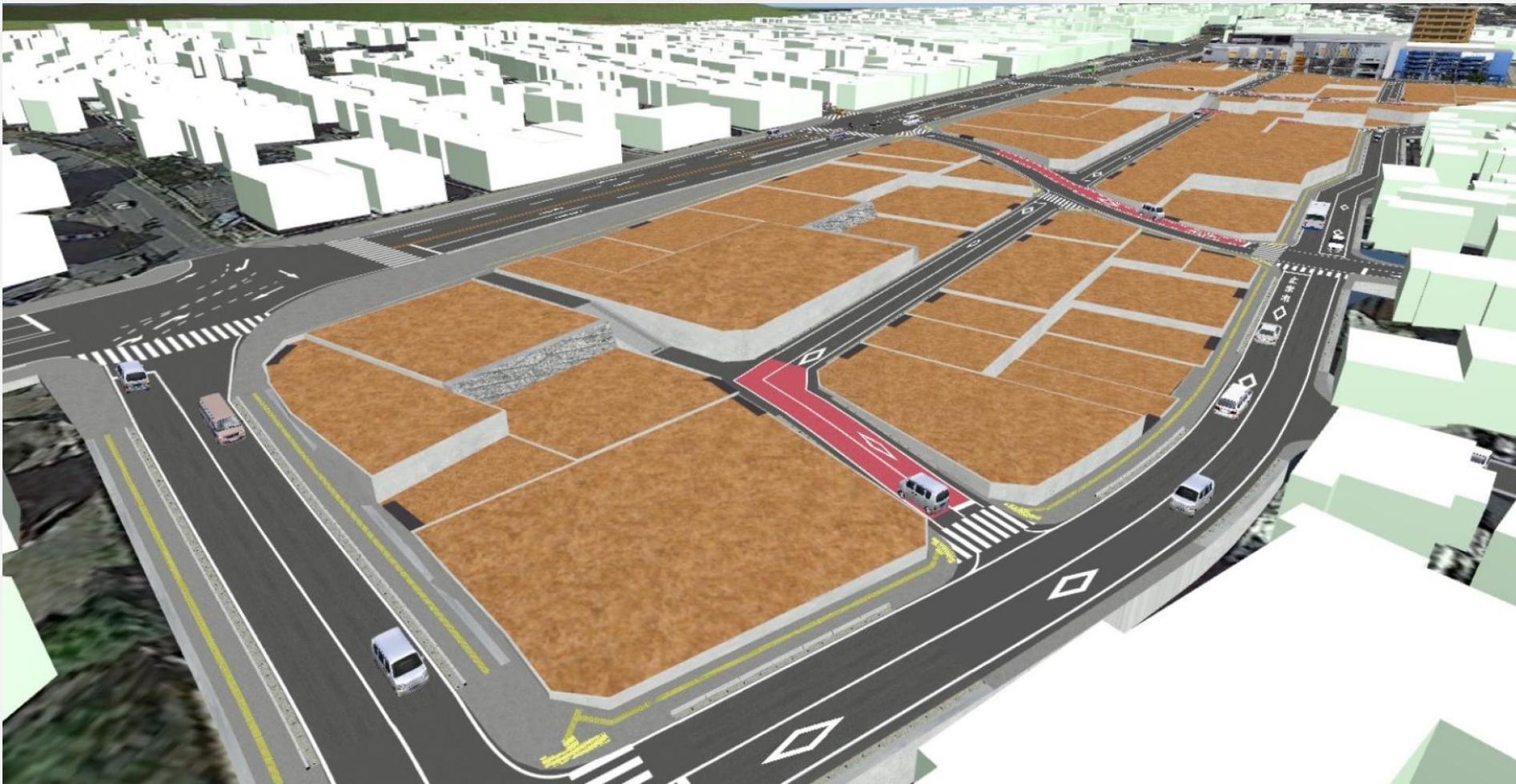


# 中の町地区土地区画整理事業 住民説明会

令和5年度版



日 時：令和6年3月26日

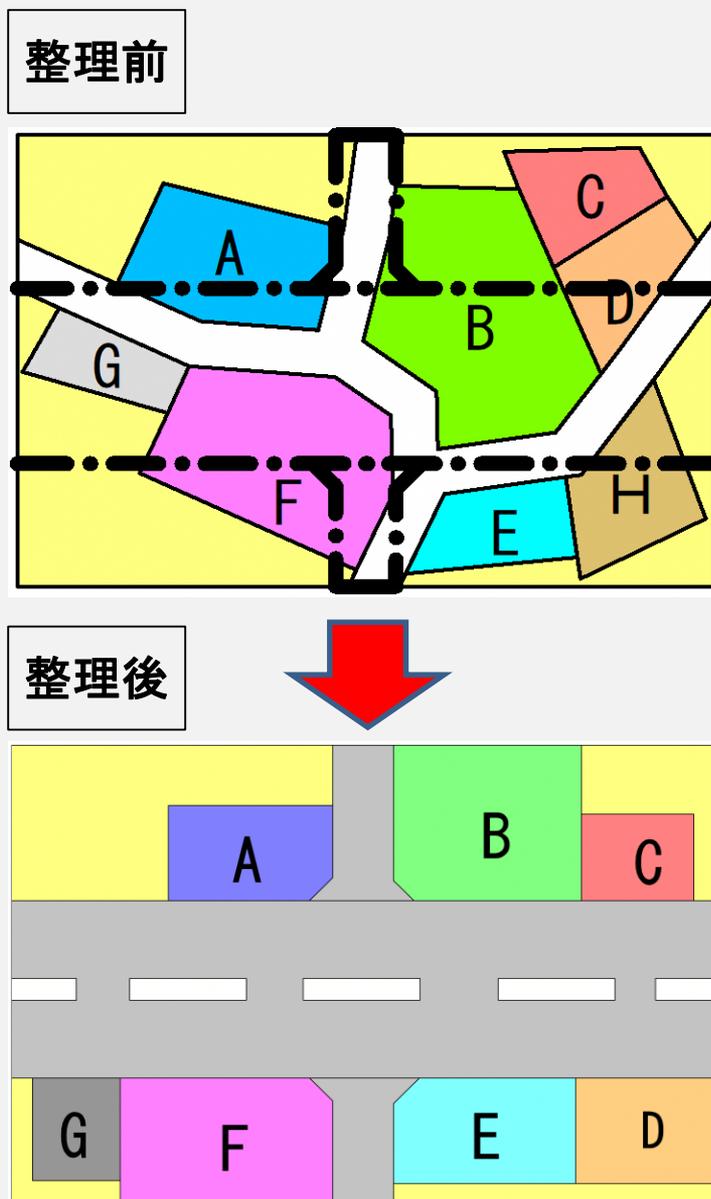
場 所：中の町公民館 1階ホール

# (1) 土地区画整理事業の目的

土地区画整理事業の目的は、道路が未整備（狭隘）な区域において、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供（減歩）してもらい、この土地を道路などの公共用地に充てて、整備するとともに、土地の区画を整え、宅地利用の増進を図ります。

地権者においては、土地区画整理事業後の宅地の面積は整備前に比べ小さくなるものの、都市計画道路等の公共施設が整備され、土地の区画が整うことにより、利用価値の高い宅地を得ることができる。

例) 整備前  $400\text{m}^2 \times \text{平均単価} 6\text{万円}/\text{m}^2 = 2,400\text{万円}$   
整備後  $300\text{m}^2 \times \text{平均単価} 8\text{万円}/\text{m}^2 = 2,400\text{万円}$

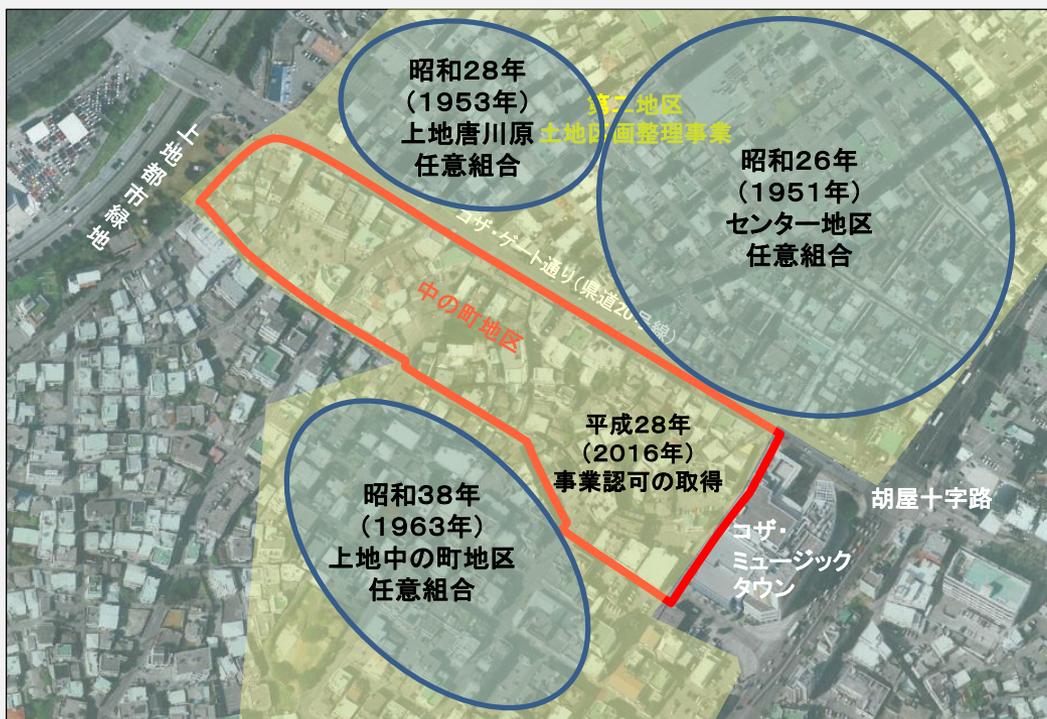


## (2) 中の町地区の歴史

「中の町地区」は、昭和36年(1961年)に都市計画決定された「第二地区土地区画整理事業区域の一部」であり、長い期間にわたり事業未着手となっていました。

中の町地区の周辺区域では、『法によらない“任意組合”』により、区画整理のような面的整備がなされてきたようです。

中の町地区においては、当時、ゲート通りにおける活発な経済活動により、区画整理事業の必要性の認識が、「ゲート通り沿い」と「地区内部」において異なっており、長い間合意形成が図られなかったことが予想されます。



### (3)これまでの経緯

昭和36年(1961年) 第二地区(中の町地区含む)都市計画決定

平成23年(2011年) 土地区画整理事業の調査、検討を再開

平成26年(2014年) 事業計画(案)の作成

平成28年(2016年) 中の町地区土地区画整理事業の事業認可

土地区画整理事業関係

平成28年(2016年)～平成29年(2017年)  
整理後の換地方針の検討

平成30年(2018年)  
事業の検討

令和6年(2024年)  
1ブロックの仮換地の指定  
物件移転補償

地区のまちづくり関係

平成30年(2018年)  
まちづくりルール of 検討

平成31年(2019年)～  
誘導・規制手法の検討(地区計画等)

令和6年(2024年)  
地区計画の決定  
無電柱化推進計画の位置づけ

# (4) 中の町地区地区計画(案)について

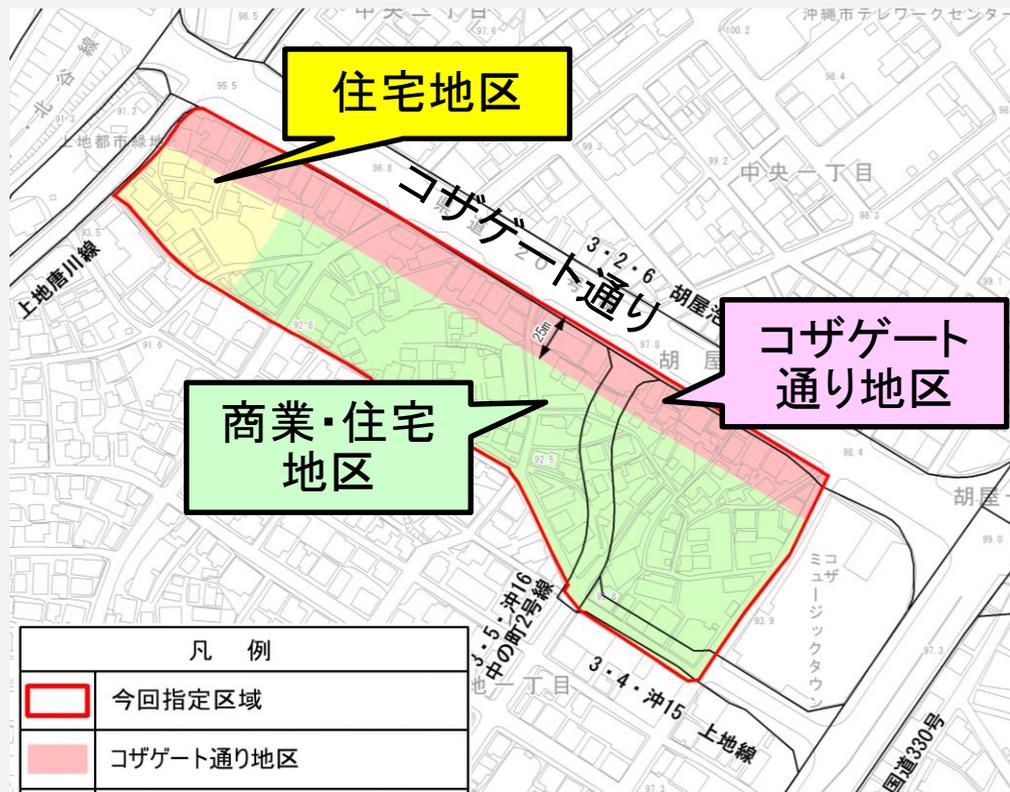
## 土地利用の方針

### 良好な定住環境の形成

一部の既存施設を除き、遊戯施設や風俗施設、工場や倉庫等の建築物を規制

### ゲート通り沿いの賑わいの維持・創出に向け

1階又はこれに類する階を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供する建築物を規制



凡 例	
	今回指定区域
	コザゲート通り地区
	商業・住宅地区
	住宅地区

## (5) 中の町地区 無電柱化の推進

### 【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

景観の阻害要因となる電柱・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)



## (6) 事業の検討経緯

H30年度  
(2018年)

必要となる道路用地、形状等を決定

R1年度  
(2019年)

必要となる  
道路と街区の  
面積を確定

移転する建物  
の選定

造成(擁壁)  
計画の検討

工事順序  
の検討

R3. 5月/10月  
(2021年)

第1回 個別説明会の開催

### 【建物所有者】

- ・ 移転となる時期
- ・ 概算補償費
- ・ 地区内、地区外の意向確認

### 【土地所有者】

- ・ 換地位置の大まかな意向把握  
(今の土地の近くに換地を希望  
するのか、減歩率が低い方の換  
地を希望するのか、など)

R5. 6月  
(2023年)

第2回 個別説明会の開催

### 【土地所有者】

- ・ 第1回の意向を受け、換地位置・減歩率・擁壁位置の説明

現在  
(2024年3月)

仮換地指定に向けた作業

## (7) 各種手続き

### 【土地区画整理事業中の規制や届出について】

#### ① 土地の売買や相続があった場合

⇒土地の売買や相続などにより権利の変更がある場合は、市へ届出が必要になります。

#### ② 借地権について

⇒区画整理の整備後も借地権の継続をする方は、借地権の申告を市へ届出をしていただく必要があります。

#### ③ 建物等を建築する場合

⇒土地区画整理事業地区内で新築・増改築等を行う場合は、土地区画整理事業法第76条第1項の許可が必要になります。時間に余裕をもって市へ事前にご相談ください。

## (8) 中の町地区における検討内容【現状の把握】

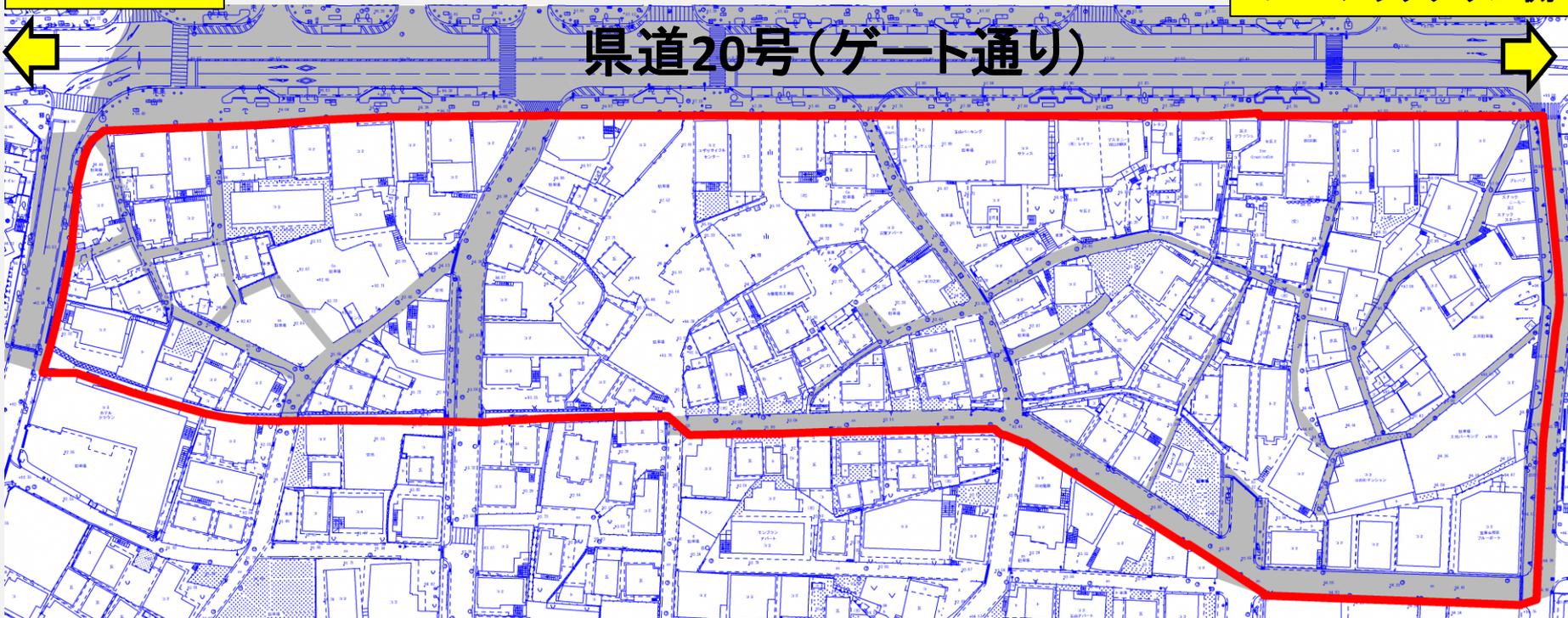
### 【中の町地区の整理前の状況】

- ・既成市街地で建物の老朽化が進んでいる
- ・道路幅員が狭い
- ・車が入れない道路が多い 等

米軍基地側

ミュージックタウン側

県道20号(ゲート通り)



## (9) 中の町地区における検討内容【全体計画】

### 【中の町地区の計画】

- ・市街地の改善による良好な市街地の形成
- ・必要となる道路を整備
- ・高低差が生じる所は擁壁を整備
- ・事業施行面積：3.4ha
- ・平均減歩率：約20%



## (10) 中の町地区における検討内容【造成方法】

### 【造成(擁壁)計画の検討】

新しい土地の造成方法に関するルールを検討しました。



中の町地区の顔となる県道沿いは、街区を一体的に利用できるように県道の高さに合わせて造成を推進していきます。

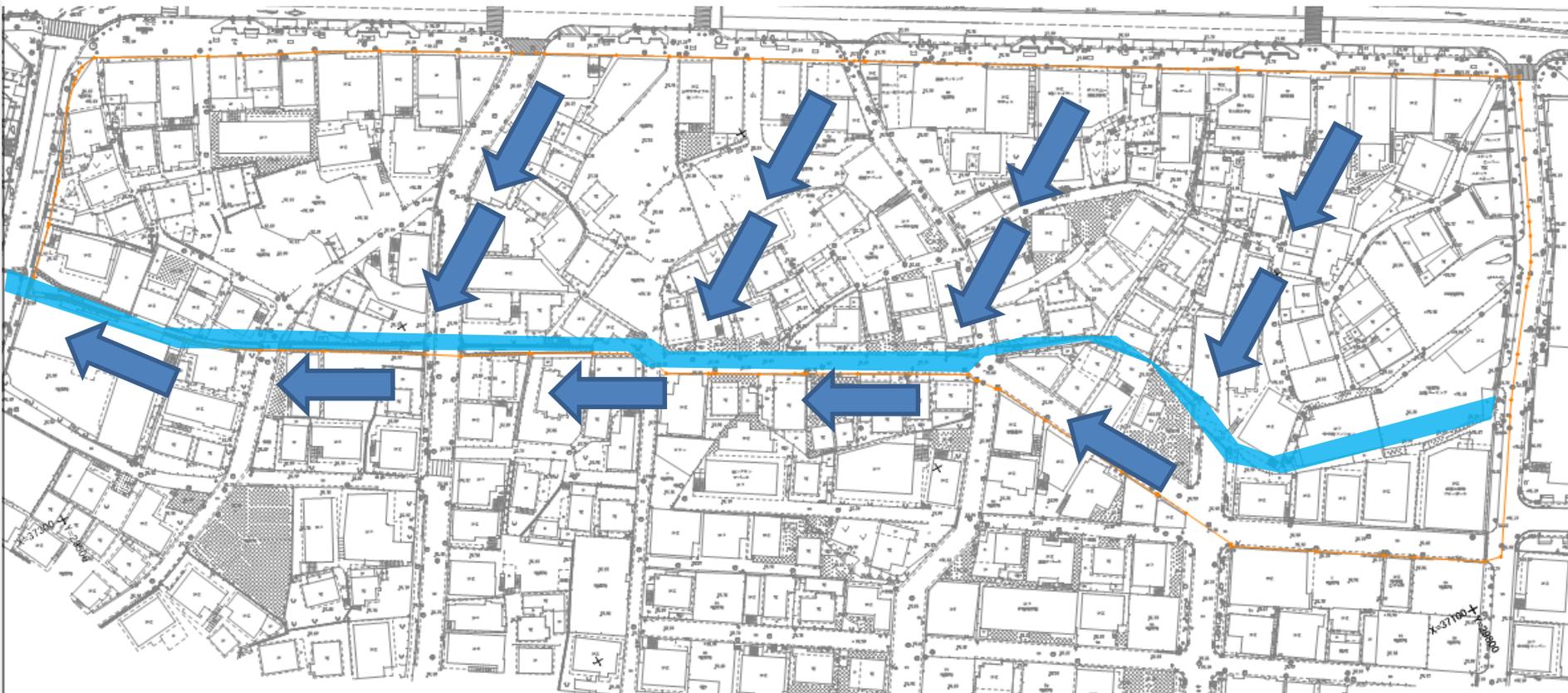


道路と宅地に高低差が生じる場合は、高い方に合わせて擁壁を整備します。

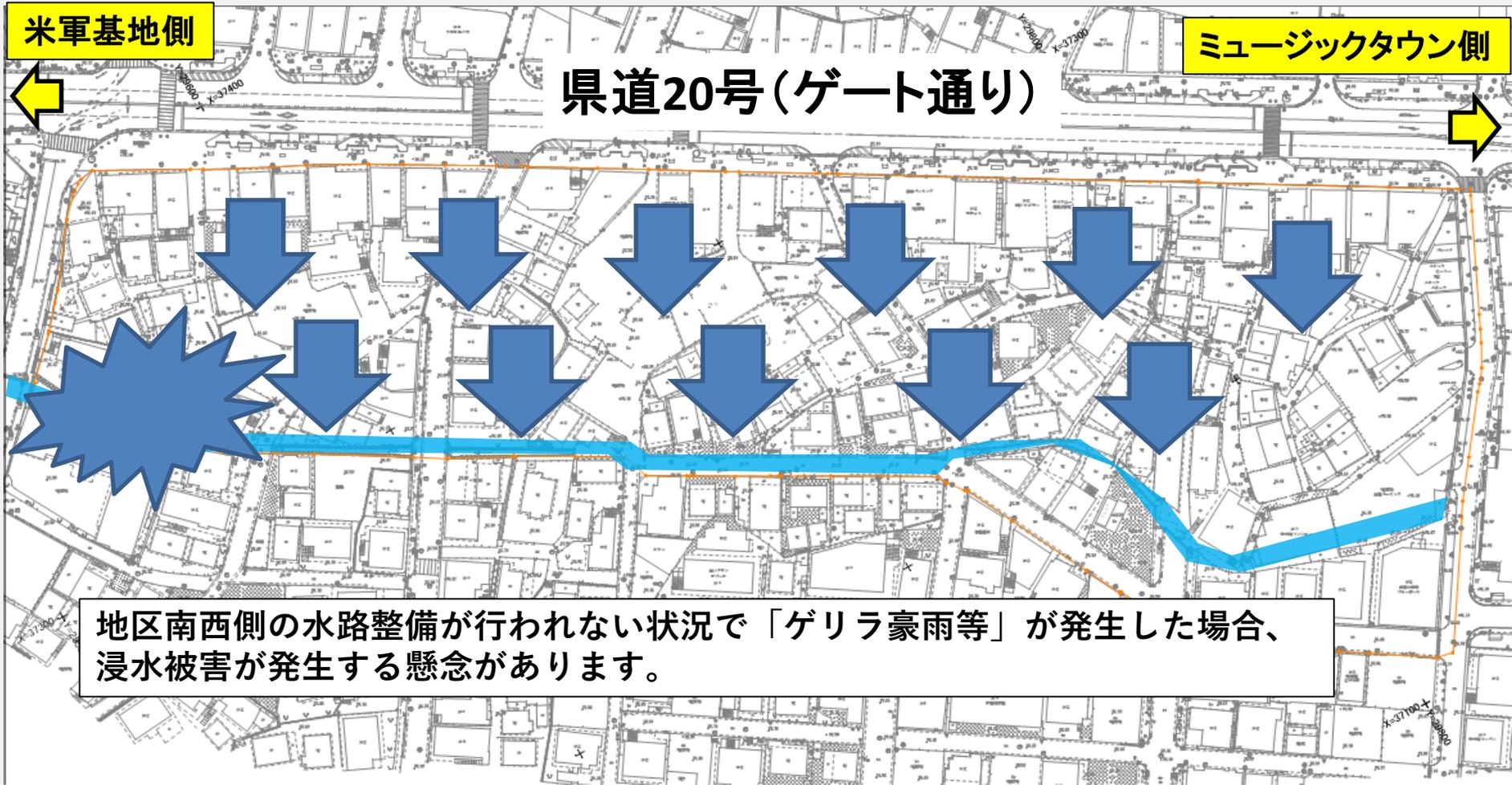
## (11) 工事順序の検討内容【雨水排水状況】

### 【現在の雨水排水状況】

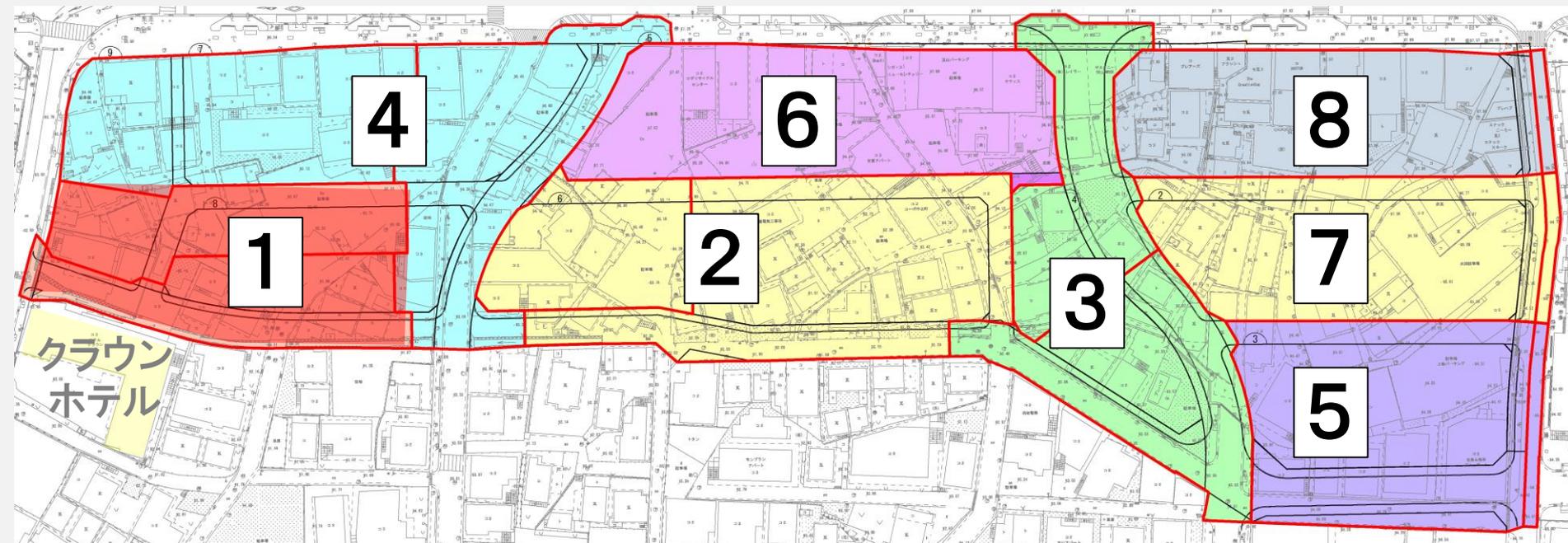
地区内の雨水は、地区南側の水路を利用し、地区南西側へ放流しています。



## (12) 工事順序の検討内容【懸念事項】



## (13) 工事順序について



【懸念事項】を踏まえ、  
中の町地区の工事は地区南西側（**①**ブロック）から順次進めてまいります。  
皆様のご理解・ご協力をお願いいたします。

# (14) 移転補償・建物解体の流れ

区画整理事業 計画上、支障となる建物等を移転していただくために、建物等移転に対する補償を行います。



①仮換地指定

・各々の土地の移動先と面積が決まる

②建物調査(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補償契約

・市は、建物等所有者と、補償契約を行い、  
**建物等移転に対する補償金を支払う(7割)**



## ※パターン A

・区画整理後、地区内でお住い予定の場合

④地区外で仮住まい

・区画整理工事期間中は、地区外でお住まい

⑤建物解体(所有者)

・建物等所有者自身は、解体業者に依頼して、**建物等解体し、補償金残額(3割)を受け取る。**

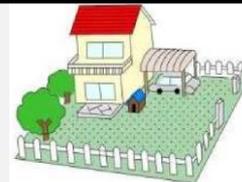
⑥地区内に新築

・地区内に戻り、移転完了

## ※パターン B

・地区外で、お住い予定の場合

④地区外に引っ越し



⑤建物解体(所有者)

・建物等所有者自身は、解体業者に依頼して、**建物等解体し、補償金残額(3割)を受け取り、移転完了。**



# (15) 今後のスケジュール

R3年度  
(2021年)  
5.22～28

R5年度  
(2023年)  
春頃

R5年度  
(2024年)  
3月

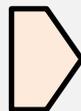
R6年度  
(2024年)  
4月

R6年度  
(2024年)

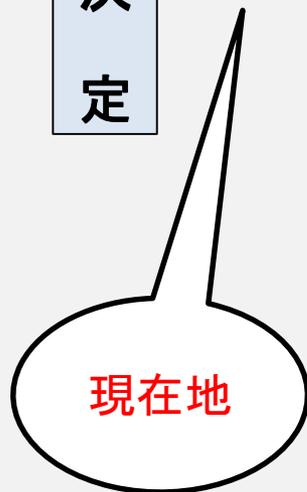
第1回個別説明会（意向確認）



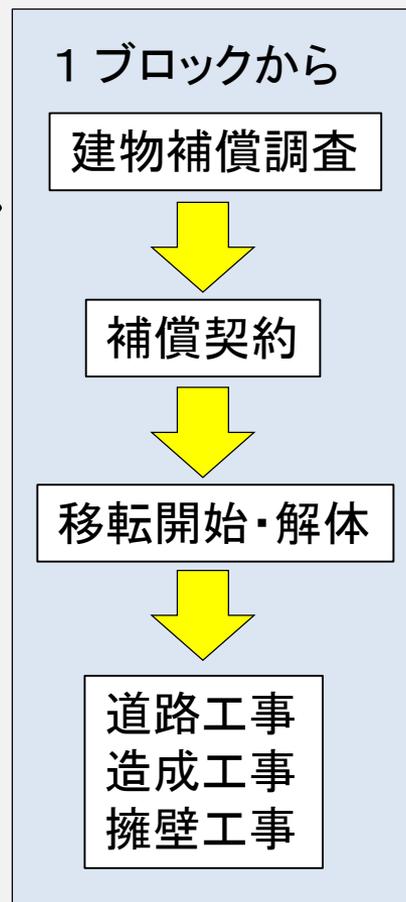
第2回個別説明会（換地内容）



換地決定



仮換地指定（1ブロック）



詳しいお話をお聞きになりたい場合は、  
区画整理課までお問合せください。  
個別に本資料のご説明をいたします。

