



平成22年度

# まちづくり勉強会 (第4回)

## ■■■ 内 容 ■■■

1. 土地区画整理の事業主体と地権者の関係について
2. 跡地利用に向けた地権者の役割について

平成23年2月1日

北 谷 町

# 1 土地区画整理の事業主体と地権者の関係について

## (1) 土地区画整理の事業主体（施行者）

土地区画整理事業は、個人から国土交通省大臣まで様々な者が施行者となりうる事業です。

表 土地区画整理事業の施行者

項目	事業の性格	同意要件	認可権者
個人・共同 (法第3条1項) (法第4条)	・宅地の利用増進を主目的とした事業 ・1人又は数人	全員同意	沖縄県知事
区画整理組合 (法第3条2項) (法第14条)	・宅地の利用増進を主目的とした事業 ・7人以上	2/3 同意 (県指導 9/10)	沖縄県知事
区画整理会社 (法第3条3項) (法第51条の2)	・宅地の利用増進を主目的とした事業 ・民間の事業ノウハウと資金力を活用	2/3 同意 (県指導 9/10)	沖縄県知事
地方公共団体 (法第3条4項) (法第52条)	・一般に公共性の高い公共施設、公益施設などの整備を主目的とした事業	—	沖縄県知事
都市再生機構等 (法第3条の2、 第3条の3) (法第71条の2)	・既に市街地を形成している区域での事業 ・国土交通大臣の要求、関係地方自治体の要請などにより実施	—	国土交通大臣
国土交通大臣 (法第3条5項) (法第66条)	・国の利害に重大な関係を有する事業 (緊急性の高い災害復興など)		

## (2) 北谷町での土地区画整理事業

北谷町における土地区画整理事業は、組合施行 3 地区、共同施行 1 地区、公共団体施行 3 地区が実施されています。

表 北谷町の土地区画整理事業実績

施行者	地区名	地区面積	権利者数	施行年度	備考
組合	上勢頭	30.5ha	177 名	昭和 53 年度～昭和 62 年度	
	砂辺	4.3ha	47 名	昭和 61 年度～昭和 63 年度	
	桑江	22.9ha	141 名	昭和 60 年度～平成 7 年度	
共同	上勢頭第 2	2.1ha	5 名	平成 8 年度～平成 10 年度	
公共団体	桃原	6.8ha	46 名	昭和 58 年度～昭和 62 年度	
	北前	42.5ha	239 名	昭和 58 年度～平成 2 年度	
	桑江伊平	45.8ha	約 320 名	平成 15 年度～平成 26 年度	施行中

出典：「北谷町の土地区画整理事業」（北谷町区画整理課ホームページ）



### (3) 公共施行と組合施行の比較

公共施行と組合施行における地権者の関わり方の違いを、土地区画整理事業の手順に沿って確認します。

項目	公共施行の場合	組合施行の場合	備考
準備段階 (その1)	—	○発起人活動 ○準備組織の結成 ・任意組織 ・知事及び市町村長への技術援助の請求を行う。	
		○事業計画案の検討、事業計画案に関する関係機関協議、 <b>関係地権者の合意形成</b>	
準備段階 (その2)	○土地区画整理事業の都市計画決定手続き		
	○事業認可に向けた準備活動	○組合設立認可申請に向けた準備活動	
	○事業計画に関する <b>関係地権者の合意形成</b>		
	○事業計画の縦覧	—	
	○設計の概要の認可申請	○組合設立認可申請 ・宅地所有者又は借地権者 7 人以上（発起人）で申請 ・ <b>宅地所有者数及び借地権者数それぞれ 2/3 以上の同意、かつ、同意者の地積合計が全体地積の 2/3 以上必要</b>	桑江南側 → 面積約 61ha、地権者 419 名
—	○事業計画の縦覧		
事業認可	○事業計画決定の公告	○組合設立認可／公告 ・ <b>施行地区内の所有者及び借地権者は、全て組合員となる。</b>	
	—	○総会の組織 ・ <b>総組合員で組織される</b> ・理事（5 人以上） ・監事（2 名以上）	
	○ <b>土地区画整理審議会の設置</b> (10～50 人)  ※施行面積 50～150ha の場合は 15 人以下	○ <b>総代会の設置</b> (組合員が 100 名以上の場合) ・定数（組合員の 1/10 を下らない範囲）	

項目	公共施行の場合	組合施行の場合	備考
仮換地指定	○仮換地指定案の作成		
	○審議会の意見聴取	○仮換地指定に関する総会の議決	
	○仮換地指定の通知		
工事期間	○建築物等の移転又は除去 ○公共施設の新設、変更等の工事 ○補助金交付のための諸手続き（補助金要望、補助金交付申請、年度終了実績報告、会計検査対応等）		
換地計画	○換地計画の作成		
	○審議会の意見聴取	○換地計画に関する総会の議決	
	○換地計画の縦覧等 ○換地計画の決定 ○換地計画の認可申請		
換地計画認可、換地処分/事業終了	○換地計画認可 ○換地処分通知／公告 ○公共施設の管理引継ぎ ○換地処分に伴う登記 ○清算金の徴収・交付		
	—	○組合の解散	

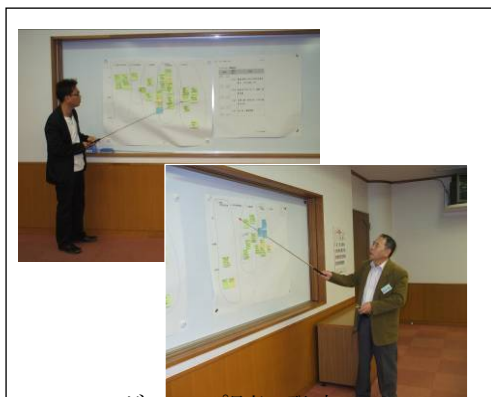
## 2 跡地利用に向けた地権者の役割について

### (1) 勉強会（第2回）の結果

勉強会（第2回）では、跡地利用に向けてどのような取り組みが必要か、ワークショップ形式で意見交換を行い、分野別に意見を整理しました。



ワークショップ形式での話し合い



グループ別に発表



意見の整理結果（1班）



意見の整理結果（2班）

## ■勉強会（第2回）における意見のまとめ

### 1) 返還及び原状回復

#### ①補償

- ・使用収益開始まで補償を延長する交渉、法令作成

#### ②原状回復

- ・所有地の形状確認ができる資料の取得
- ・使用収益開始可能な状態での返還

#### ③返還時期

- ・返還時期の情報収集

### 2) 必須の調査関係

#### ①環境アセスメント

- ・環境アセスメントの手續に必要な期間を逆算して着手

#### ②その他

- ・拝所（ウガンジュ）の位置確認

### 3) 基盤整備

#### ①道路計画

- ・北側地区とのアクセスの検討
- ・県道 24 号の事故多発箇所の改善

#### ②公園整備

- ・ウォーキングコースの整備

#### ③土地区画整理事業

- ・所有地を 1 ヶ所に集めたい（申出換地の検討）
- ・地区全域で一斉に使用収益開始できようように工事
- ・減歩をあまり高めない

#### ④その他

- ・拝所（ウガンジュ）の取扱い



#### 4) 土地利用及び機能導入

##### ①企業誘致

- ・ 企業誘致に関する情報が必要
- ・ アメリカンビレッジやジャスコとの関係も考慮が必要

##### ②土地利用意向

- ・ 所有地を1ヶ所に集めたい（申出換地の検討）
- ・ 土地利用計画（用途区分）と地権者意向の合意が必要

##### ③土地利用区分

- ・ 商業地域と住宅地域の区別を明確化
- ・ 教育施設の位置

##### ④地区計画

- ・ 建物やブロック塀の高さ制限が必要
- ・ 制限を厳しくしない（自主的な発展活用の妨げになる）

#### 5) 合意形成

##### ①勉強会・意見交換

- ・ 相続や売買、土地活用についての勉強会
- ・ 建築士、北側地権者との意見交換

##### ②情報発信

- ・ 軍用地主会や地権者による集まり（集会、総会）の開催

##### ③意向調査

- ・ 地権者の土地利用意向（住居、運用などの希望）の調査

## (2) ワークショップ

今回のワークショップの議題

### 「跡地利用に向けた取り組みにおける地権者の役割」

前回のワークショップにおける意見から、地権者の皆さんに関係が深いと考えられる取り組み項目をとり上げ、地権者の皆さんの役割（やるべきこと、できること）について、話し合いながら、整理をしていきます。

とり上げる項目は、次の6項目です。

- ・ 返還及び原状回復
- ・ 拝所
- ・ 地区計画
- ・ 土地利用意向
- ・ 企業誘致
- ・ 勉強会



## (3) ワークショップのルール

- ① 2つのグループ（8名ずつ）に分かれて行います。
- ② 全員が発言できるようにします。  
（1人だけが長く話さないようにしましょう）
- ③ 言葉を文字に残しましょう。  
（言葉だけでは記録に残りません）
- ④ 時間配分を守りましょう。
- ⑤ グループごとに、話し合った結果を発表します。