

キャンプ瑞慶覧

(施設技術部地区内の倉庫地区の一部等)

まちづくりニュース

令和6年9月 第5号



令和6年9月10日 (仮称) 白比川地区地権者説明会を行いました

白比川地区では、令和6年9月10日に北谷町役場レセプションホールにて地権者説明会を実施し、「区画整理における設計の考え方について」「今後の予定について」の説明を行いました。

● 発起人会 挨拶

- ◇ 去年、地権者への個別相談にて、土地活用（貸す・売る・使う）について話を伺ってきました。
- ◇ 当地区の状況等により、住宅地としては不向きであることをご理解頂いているのであれば、企業誘致を行いたいと思っています。
- ◇ 現段階で希望している企業はゼロではありません。企業側からは、どのくらいの面積の土地を貸すことができるのか、という話も出ています。
- ◇ 私達としては、これだけ土地を貸すことができるので来てください。といった話に持っていきたいと考えています。
- ◇ そのため、引渡の段階では、ある程度企業が決まり、事業認可までには、企業を決定したいと思っています。
- ◇ 今後、地権者の皆さまと話をし、企業が希望する面積に近い形で準備しておきたいと考えています。

(仮称) 白比川土地区画整理組合 発起人会



● 説明会の開催報告

当日の資料は、地権者宛の案内通知に同封しておりますので、ご参照ください。

設計の考え方については、当まちづくりニュース3ページの基本方針案と基本構想案に基づき計画しています。また、関係機関（国、県、町）と協議を重ねて計画の精度を高めていきます。

今後の予定については、当まちづくりニュース4ページをご確認ください。

当日の資料 ▶



市街化予想図 (案)

市街化予想図は、区画整理の認可に必要な図書で、土地利用や公共用地を示します。



主な意見交換

質問

- 区画整理では、個人の土地は工事がすべて終わってから使えるのでしょうか。

回答

- 工事前には仮換地指定をして皆さんの土地をここに配置するという案内をします。その後、工事に入るため、土地はすぐには使っていただけません。工事終了後、土地を使用してもよいですよという使用収益開始の案内を行うので、その時から土地は使用できるようになります。
- 白比川地区の場合は、平坦地であり支障となるものがないことから、地区全体の約3haを一度に工事をして、使用収益開始の通知も一斉に行うことになると考えられます。
- 自己利用する方も、貸してもよいという方も、建築工事は使用収益開始の通知があったから始まるため、区画整理の土木工事で建築工事は時期はまた別になります。

基本方針（案）

基本方針は、跡地利用における地権者の土地の有効活用を踏まえて掲げます。

土砂災害のレッドゾーンと崖地には規制がかかるため、北谷城跡のすそ部分に崖地の緩衝帯として公共用地である緑地を配置します。

土砂災害と津波災害のイエローゾーンには規制はありませんが、災害リスクが存在します。

そこで、跡地利用の基本方針案として、地権者の土地の有効活用を踏まえ、次の2つを掲げます。

基本方針案 基本構想案

☆住まない土地＝非可住地とする土地利用

…住宅等を建てるよりも業務地や商業地とする

☆共同化による大街区を創出

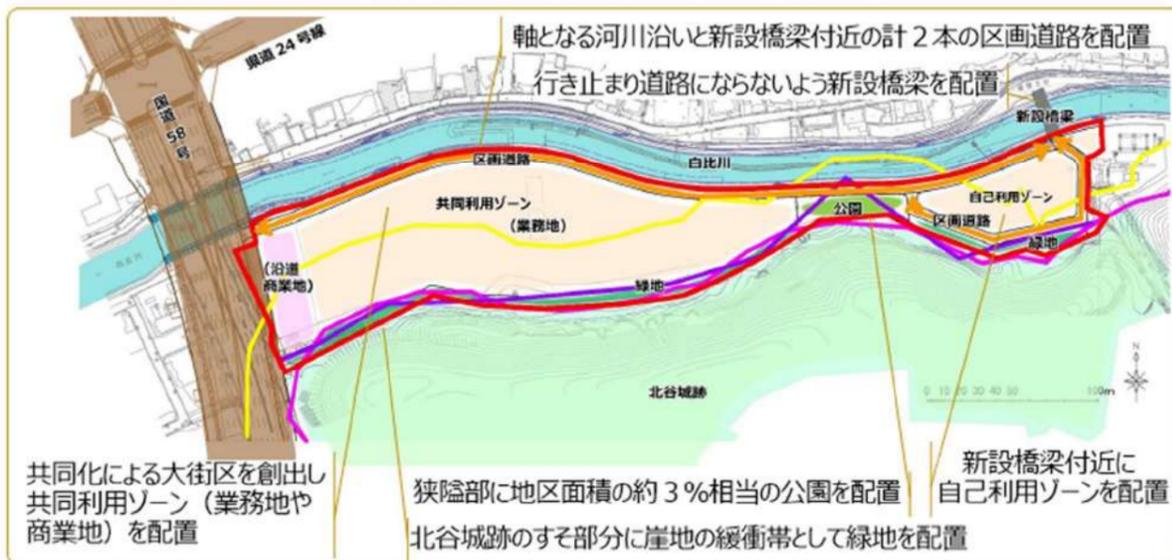
…個人で土地を利活用するよりも地権者が共同でまとまって大きな土地を生み出す

そうすることで、業務地や商業地を企業に貸す等の可能性が高まり、地権者にとって安定した収益が期待できます。

基本構想（案）

基本構想は、跡地利用の基本方針案を反映して図面で示します。

この基本方針案を反映した基本構想案<更新版>が次の図になります。



※用途地域や地区計画の都市計画は、北谷町にて検討中で区画整理にあわせて予定されます。

- ・商業地（国道拡幅後の道路端から25m）の用途地域は準住居地域を予定
- ・業務地（国道の背後地）の用途地域は第二種住居地域を予定
- ・北谷城跡に配慮して地区計画にて高さ制限を予定

● 今後の予定

- ・支障除去措置と文化財本発掘調査ののち引渡が予定されます
- ・引渡までが補償金、その後は給付金、事業実施後は特定給付金と移行が予定されます
- ・引渡までに土地活用の意向（売る/貸す/使う）を決めていただくことが予定されます
- ・引渡後1年後に土地区画整理事業の事業認可を目指します
- ・事業認可により土地区画整理組合が設立されます（発起人会から組合へ移行されます）
- ・事業実施後、仮換地指定、工事を経て、土地活用の開始（使用収益開始）が予定されます

	返還以降～	R6.9月 時点	引渡1年目	引渡2年目～
返還関連	支障除去措置・文化財本発掘調査	引渡●		
補償金等	補償金		給付金	特定給付金
区画整理	事業準備		事業認可●	事業実施
地権者組織	発起人会		組合設立●	組合



編集/発行 北谷町 総務部 企画財政課

発行日 令和6年9月

問い合わせ先 北谷町 総務部 企画財政課 TEL 098-982-7750（内線 1310・1321）

企画調整係 FAX 098-936-7474

このニュースへのご意見や、まちづくりに関するご質問等がありましたら、お気軽にご連絡下さい。

キャンプ瑞慶覧（施設技術部地区内の倉庫地区の一部等）まちづくりホームページ
http://www.chatan.jp/choseijoho/machi_keikaku/campzukuran/index.html

