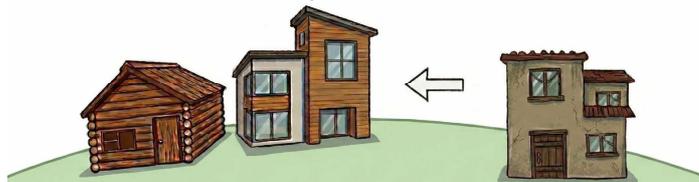


# 浦添南第二地区

## 建築行為等の制限に関する

# お知らせ



### 浦添南第二土地区画整理事業地区内における建築行為等の制限に係る事務取扱規則を新規制定しました

浦添南第二土地区画整理事業の区域内において、使用収益が開始されていない土地でも、許可基準に合致すれば、老朽化した建築物等の建て替えが可能になりました。  
※土地区画整理法上の違反建築物は対象外です。

#### 🏠 老朽化に伴う主な許可基準

- ①従前地の建物調査が実施されていないこと。
- ②階数が2階以下であること。
- ③地階を有しないこと。
- ④主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造、又はプレハブや簡易組立式構造等であること。
- ⑤従前建築物と同等規模であり、延べ面積200㎡以下であること。ただし、コンクリートブロック造については、延べ面積100㎡以下とし、原則として壁及び臥梁がコンクリート屋根と一体の構造でないこと。
- ⑥自費で既存の建物を解体し、同一の敷地において同種の用途であること。

#### 🏠 緊急性の特例

風水害、地震、火災等により、損壊、焼失したものの復旧は必要最小限の規模に限り許可します。

#### 🏠 原位置換地の特例

従前地と仮換地先が重なっている範囲であり、かつ区画整理で行う工事範囲等から影響のない離隔がとれていれば、原則許可します。構造制限を設けず、老朽化等の事由も問いません。

※地区計画など、他の法令等もあわせて確認が必要です。

裏面もご確認ください。

条件等を確認します。まずは、ご相談ください。

浦添市役所 都市建設部 区画整理課 換地清算係（市役所6階）  
〒901-2501 浦添市安波茶1丁目1番1号  
TEL：098-876-1242（直通）

市HPはこちらから



# Q&A

**Q1.** 建築行為等の制限ってなんですか？

**A1.**

まず、建築行為等とは、新築(建て替え)や改築、増築の他、土地の掘削や盛土などのことを指します。浦添市が施行する土地区画整理事業地区内においては、土地区画整理法第76条第1項の規定により、事業の施行の障害となるおそれのある建築行為等を行うには浦添市長の許可が必要とされます。特に、まだ整備(工事)が完了していない場所については建築行為等を抑制することが原則となります。

**Q2.** なぜ新規制定したのですか？

**A2.**

浦添南第二土地区画整理事業は、平成9(1997)年に事業認可され、平成20(2008)年8月までに全域について仮換地を指定し、整備を順次進めてきました。しかし、起伏の激しい地形等が要因となり、事業の完了までには長期間を要する見込みとなっております。そのため、権利者の皆さまの負担軽減を目的とし、本規則を制定しました。

**Q3.** 老朽化が進んでいるので、建て替えを検討しています。私の土地周辺の工事時期はいつ頃ですか？

**A3.**

毎年、市のホームページに直近の整備予定箇所を公開しています。詳細は、区画整理課までお問い合わせください。

**Q4.** 雨漏りが酷くなってきたのでリフォームを検討しています。申請は必要ですか？

**A4.**

建築確認が不要なリフォームは、区画整理課への申請も不要です。(リフォームとは古くなった設備や劣化した箇所を元の状態に戻すこと。)

**Q5.** 補償はまだ先だと聞いています。老朽化が進んでいるので、従前地での建て替えを検討していますが、鉄筋コンクリートブロック造(RC造)での建て替えは可能ですか？

**A5.**

鉄筋コンクリートブロック造での建て替えはできません。主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造、プレハブ構造等の簡易組立式構造等であれば可能です。まずは、区画整理課へご相談ください。

**Q6.** 補償はまだ先だと聞いていますが、老朽化が進んでいるので、先に自宅の建て替えを検討しています。現在の自宅(既存建物)の取り壊し費用は、市が負担してくれますか？

**A6.**

既存建物の取り壊し費用は自己負担となります。市職員が事前に既存建物の状況確認を行います。確認前に取り壊した場合、区画整理の工事が入る際の移転補償等ができなくなりますので、まずは、区画整理課へご相談ください。