

赤字：変更前
黒字：変更後

那覇広域都市計画事業
西普天間住宅地区土地地区画整理事業

事業計画書
(第3回変更)

令和5年3月

沖縄県 宜野湾市

那覇広域都市計画事業
西普天間住宅地区土地区画整理事業

事業計画書 目次

第1． 土地区画整理事業の名称等	1
(1) 土地区画整理事業の名称	1
(2) 施行者の名称	1
第2． 施行地区	1
(1) 施行地区の位置	1
(2) 施行地区位置図	1
(3) 施行地区の区域	1
(4) 施行地区区域図	1
第3． 設計の概要	2
1. 設計説明書	2
(1) 土地区画整理事業の目的	2
(2) 施行地区内の土地の現況	2
(3) 設計の方針	3
(4) 整理施行前後の地積	5
(5) 保留地の予定地積	6
(6) 公共施設整備改善の方針	7
(イ) 都市計画との関係	7
(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要	9
2. 設計図	9
第4． 事業施行期間	9
第5． 資金計画書	10
1. 収 入	10
2. 支 出	11
3. 年度別歳入歳出資金計画表	12
第6． 参考図書	13
1 現況図（イ）	13
2 現況図（ロ）	13
3 市街化予想図	13

第 1. 土地区画整理事業の名称等

(1) 土地区画整理事業の名称

那覇広域都市計画事業 西普天間住宅地区土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

宜野湾市

第 2. 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区はキャンプ瑞慶覧のうち平成 27 年 3 月に返還された地区であり、宜野湾市の北東に位置している。地区の南側は県道 81 号線に隣接し、他はインダストリアル・コリドー地区を含む未返還のキャンプ瑞慶覧に囲まれた約 50.7 ha の地区である。

(2) 施行地区位置図

別添「位置図」のとおり。

(3) 施行地区の区域

本地区に含まれる土地の名称は次のとおりである。
宜野湾市 字喜友名、字新城、字安仁屋、字普天間の各一部

(4) 施行地区区域図

別添「区域図」のとおり。

第3. 設計の概要

1. 設計説明書

(1) 土地区画整理事業の目的

本地区は、返還跡地として良好な住環境の形成及び跡地利用を先導する沖縄健康医療拠点等の形成に加えて基幹道路の適切な配置を推進する地区として位置づけられている。

そのため、土地区画整理事業の実施により返還跡地の有効活用を図ると共に、地区の持つポテンシャルを上げ沖縄健康医療拠点等を中心とした魅力あふれるまちづくりを目指す事を目的とする。

(2) 施行地区内の土地の現況

(イ) 地区の性格

本地区は、戦前まで農村集落であったが第二次世界大戦後全域において70年間に渡り米軍に接収され住宅地として利用されていた。その後平成27年3月に西普天間住宅地区が返還され、現在は旧軍用地の施設はすべて撤去されており、傾斜を有した原野となっている。

(ロ) 土地利用状況

地区全域が軍用地跡地である。地目上の分類は以下の通りである。

地目上は田・畑約7.3ha、宅地約0.6ha、山林・原野約10.7ha、公共用地約10.4ha、その他約21.7haとなっている。

(ハ) 公共施設の状況

南側に県道81号線、西側に国道58号線があるが、本地区内の公共施設は未整備である。

(ニ) 供給処理施設の現況

雨水排水は新城雨水幹線及び喜友名雨水幹線、下水道についても普天間幹線及び伊佐浜幹線が存在し、地区の南側から地区内を經由し未返還のインダストリアル・コリドー地区へと流下している。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

本地区の土地利用計画は、拠点施設に相応しい土地利用を図るため沖縄健康医療拠点ゾーンを計画する。地区に隣接する県道81号線沿いの一部はその立地を活かすため沿道利用地とし、その他は住宅地として計画する。

(ロ) 人口計画

1,155

本地区の人口計画は、土地利用計画を踏まえて約1,124人とする。

143,389

宅地面積（拠点ゾーン及び墓地を除く） 132,950 m²

525

将来計画戸数 511 戸

273

平均宅地規模（※） 260 m²

将来平均世帯構成数 2.2 人/戸

23

将来人口密度 22 人/ha

1,155

地区将来人口 1,124 人

※社会生活統計指標-都道府県の指標-2022

1 住宅当たりの敷地面積 沖縄県（2018）より出典

・宜野湾市人口、世帯数については令和4年4月の値を採用。

（人口）÷（世帯数）＝（将来平均世帯構成数）

（将来平均世帯構成数）×（将来計画戸数）＝（地区将来人口）

(ハ) 公共施設計画

道路：幹線道路については、3・4・75号 西普天間線（幅員20m）を地区の幹線道路として配置する。補助幹線道路として3・4・76号 喜友名線（幅員16m）を配置し、県道81号線から地区内への交通アクセスを補完する。また、幹線街路からの段階構成を考慮した区画道路（6～10m）や、歩行者の利便性、快適性等を考慮した歩行者専用道路（6m）を適宜配置する。

公園：既存の湧水等の文化財に配慮しながら、地区面積の3%以上の面積を確保する。

供給処理施設：他事業とする。

(4) 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

種 目	施 行 前			施 行 後		備 考	
	地 積 (㎡)	%	筆 数	地 積 (㎡)	%		
公 有 地	道 路						
	水 路						
	計	0.00	0.00	0	0.00	0.00	
	共 用 地	道 路	23,597.90	4.66	52	85,334.52	16.84
		通 路	—	—	—	80.57	0.02
		公 園	79,846.86	15.75	184	115,471.08	22.78
		水 路	323.29	0.06	2	118,819.71	23.44
		計	103,768.05	20.47	238	200,886.17	39.64
	合 計	103,768.05	20.47	238	201,189.41	39.70	
	民 有 地	田	8,576.00	1.69	49		
畑		63,993.00	12.63	73			
宅 地		6,180.21	1.22	13	249,900.83	49.31	
山 林		46,051.00	9.09	105			
原 野		60,717.00	11.98	112			
墓 地		27,377.75	5.40	111			
雑 種 地		162,052.00	31.97	384			
池 沼		956.00	0.19	5			
計		375,902.96	74.17	852			
団 体 所 有 公 共 地		市 有 地	9,855.00	1.94	24		
		計	9,855.00	1.94	24		
国 有 地		普通財産	16,729.00	3.30	23		
		計	16,729.00	3.30	23		
合 計		402,486.96	79.41	899	249,900.83	49.31	
保 留 地					56,030.00	11.06	
測 量 増	561.99	0.11		55,726.76	11.00		
合 計	506,817.00	100.00	1,137	506,817.00	100.00		

(ロ) 減歩率計算表

整理前 宅地地積 (台帳地積)	同更正地積 (測量増を加算 したもの)	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を含め た宅地地積	保留地を除い た宅地地積	公共減歩地積	公共保留地 を合算した 減歩地積	公共減歩率	公共保留地 合算減歩率
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
402,486.96	403,048.95	305,930.83 305,627.59	249,900.83	97,118.12 97,421.36	153,148.12	24.10 24.17	38.00

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額 (予想)	整理後宅地 価格総額 (予想)	宅地価格総額 の増加額	整理後1m ² 当たり予定 価格	保留地として 取り得る 最大限地積	保留地の 予定地積	割合	摘要
千円	千円	千円	円/m ²	m ²	m ²	%	
24,021,717	29,522,325 29,493,062	5,500,608 5,471,345	96,500	57,001.11 56,697.87	56,030.00 55,726.76	98.30 98.29	整理前価格 59,600円/m ²

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画との関係

事項	種 別	面 積 (ha)	決 定 年 月 日	摘 要
用途 地 域	第一種低層住居専用地域	33.8	平成31年1月4日	暫定用途地域
	—	—	—	—
	第一種中高層住居専用地域	22.5	令和5年度予定	—
	—	—	—	—
	第一種住居地域	8.4	令和5年度予定	—
	第二種住居地域	2.2	令和5年度予定	—
	準住居地域	16.9 17.6	平成31年1月4日 令和5年度予定	

事項	名 称		種 別	構 造			決 定 年 月 日	摘 要
	番 号	路 線 名		車線数	幅 員	構 造		
道 路	3・4・75	西普天間線	◇	2	20	地表式	令和3年1月予定 令和3年2月5日	
	3・4・76	喜友名線	◇	2	16	地表式	平成31年1月4日	

事項	名 称		面 積 (ha)	決 定 年 月 日	摘 要
	番 号	公 園 名			
公 園	8・4・39	喜友名歴史公園	7.7	令和3年度以降 令和5年度予定	
	1	喜友名緑地	0.8	令和3年度以降 令和5年度予定	
	2	インジャー緑地	2.8	令和3年度以降 令和5年度予定	

事 項	面 積 (ha)	決 定 年 月 日	摘 要
宜野湾市公共下水道	50.7	平成31年3月 令和1年5月24日	

(ロ) 区画道路・特殊道路

区画道路は、土地利用計画に合わせて適切に配置する。また、動線確保のため適切に特殊道路を配置する。

(ハ) 公園計画

地区面積の3%以上の公園を確保し、既存の湧水等の文化財に配慮しながら適切に配置する。また、宅地として適切でない箇所に緑地を配置する。

(ニ) 排水計画

排水処理は道路側溝により集水し、道路内に埋設する暗渠で流下させる。なお、整備は他事業とする。

(へ) 公共施設別調書

区分	名称	道路種別	形状寸法			整備計画	摘要
			幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)		
街路	幹線 西普天間線	◇	20.0~	1,430.3	27,406.41	AS舗装 5.5-9.0-5.5 5.0-13.0-5.0 3.1-4.9-9.0-4.9-3.1 4.6-4.9-9.0-4.9-4.1	街角剪除含む 面積は2号緑地 (橋梁部分)を除く
			23.0 25.0~ 27.5				
	支線 喜友名線	◇	16.0	805.9	13,165.66	AS舗装 標準断面:3.5-9.0-3.5	街角剪除含む
					13,244.84		
	小計			2,236.2	40,572.07		
	区画 街路	幅員 10m	10.0	652.0	7,110.67	AS舗装 標準断面:2.5-7.5	街角剪除含む
		幅員 8m	8.0	759.2	6,265.44	車道:AS舗装	街角剪除含む
		幅員 6m	6.0	3,513.4	22,674.29	車道:AS舗装	街角剪除含む
				3,537.6	22,820.63		
		小計			4,924.6	36,050.40	
				4,948.8	36,196.74		
	特殊 街路	幅員 6m	6.0	1,340.1	8,712.05		街角剪除含む
				791.1	5,441.14		
		小計			1,340.1	8,712.05	
				791.1	5,441.14		
計			8,500.9	85,334.52			
			7,976.0	82,289.13			
通路	幅員 1.2m	1.2	67.2	80.57			
	小計			67.2	80.57		
	計			8,568.1	85,415.09		
			8,043.2	82,369.70			
公園 ・ 緑地	都市公園 1号			54,335.67	敷地造成、植栽、施設等	8・4・39喜友名歴史公園として都市計画決定予定	
	都市公園 2号			18,361.62	〃	8・4・39喜友名歴史公園として都市計画決定予定	
	街区公園 1号			2,639.99	〃	8・4・39喜友名歴史公園として都市計画決定予定	
	街区公園 2号			4,761.20	〃		
	街区公園 3号			1,255.54	〃		
	街区公園 3号			1,364.15	〃		
	ポケットパーク 1号			876.35	〃	8・4・39喜友名歴史公園として都市計画決定予定	
	ポケットパーク 2号			715.66	〃	8・4・39喜友名歴史公園として都市計画決定予定	
	—			0		—	
	小計			79,548.98			
			82,897.61				
緑地	1号緑地			8,079.95		1喜友名緑地として都市計画決定予定	
	2号緑地			27,842.15		2インジャー緑地として都市計画決定予定	
	小計			35,922.10			
計			115,471.08				
			118,819.71				
総計			200,886.17				
			201,189.41				

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

(イ) 事業施行のため必要な工作物その他の物件

該当なし。

(ロ) 事業の施行に係る土地の利用の促進のために必要な工作物その他の物件の内容

上水道、下水道は、本事業と同時に他事業により施行する。

2. 設計図

別添「設計図」のとおり。

第4. 事業施行期間

自 平成31年 3月 8日 (事業計画決定の公告日)

至 令和10年 3月31日

第5. 資金計画書

1. 収入

単位：千円

区 分		金 額	摘 要
基本 事業費	旧通常費	国費 5,211,900 6,520,500	
		市費 579,100 724,500	
	計	5,791,000 7,245,000	
保 留 地 処 分 金		5,519,000 6,655,000	56,030㎡×約98,500円/㎡ 55,727㎡×約119,500円/㎡
単 独 市 費		30,000 490,000	
そ の 他		0	
合 計		11,340,000 14,390,000	

他事業施行分

事 業 名 称	事業費（千円）	備 考
宜野湾市公共下水道事業	— 1,172,000	令和 6年度予定 令和 2年度～令和 8年度予定 ※事業費は区画整理事業認可後に記入
宜野湾市水道事業	— 681,716	令和 2年度～令和 6年度予定 令和 4年度～令和 8年度予定 ※事業費は区画整理事業認可後に記入
宜野湾市雨水排水整備事業	— 876,000	令和 6年度予定 令和 2年度～令和 8年度予定 ※事業費は区画整理事業認可後に記入
宜野湾市公園整備事業	— 3,000,000	令和 7年度以降予定 ※事業費は区画整理事業認可後に記入
— 宜野湾市無電柱化推進事業	— 1,192,825	令和 4年度～令和 8年度予定

2. 支 出

単位：千円

事 項		単位	事 業 量	事 業 費	摘 要	
公 共 施 設 整 備 費	築 造	幹線道路	m	2,236	4,615,000 5,375,000	
		区画道路	m	4,925 4,949	790,000 1,940,000	
		特殊道路	m	1,340 791	222,000 171,000	
		通路	m	67	2,700	
	公園・緑地施設費		m ²	115,471 118,820	433,000 476,000	
	計				6,062,700 7,964,700	
	移 転	墓地移転費	式	1	10,000	
		計			10,000	
	整地費		式	1	3,116,000 3,400,000	
	工事雑費		式	1	444,300 847,300	
調査設計費		式	1	1,237,000 1,698,000		
工事費計				10,870,000 13,920,000		
借入金利子		式	1	10,000		
事務費		式	1	460,000		
合 計				11,340,000 14,390,000		

3. 年度別歳入歳出資金計画表

(単位:千円)

区 分		平成30年度	令和1年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
歳 出	工 事 費	0	234,271	1,715,000	2,675,500	2,210,600	1,571,800
	補 償 費	0	0	0	0	0	0
	利 子	0	0	8,800	0	0	0
	事 務 費	1,016	1,012	50,000	50,000	50,000	50,000
	計	1,016	235,283	1,773,800	2,725,500	2,260,600	1,621,800
歳 入	基本事業費 (国費)	0	203,661	1,332,000	2,052,000	1,143,000	481,239
	基本事業費 (市費)	0	22,629	148,000	228,000	127,000	53,471
	保留地処分金	0	0	2,000,000	2,000,000	550,000	450,000
	単 独 市 費	1,016	8,993	0	0	0	0
	そ の 他	0	44,356	43,942	45,927	52,000	52,000
	計	1,016	235,283	3,480,000	4,280,000	1,820,000	984,710
差 引 過 不 足	0	0	1,706,200	1,554,500	△ 440,600	△ 637,090	
借 入 金	0	0	3,861,073	△ 556,405	△ 2,253,000	△ 760,000	
償 還 金	0	0	0	556,405	2,253,000	760,000	
		0	3,861,073	0	0	0	0

(単位:千円)

区 分		令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	計
歳 出	工 事 費	1,158,600	676,400	502,450	125,379	10,870,000
	補 償 費	1,335,000	1,633,300	1,262,399	95,515	13,920,000
	利 子	0	0	0	1,200	10,000
	事 務 費	55,000	55,000	78,800	69,172	460,000
	計	1,213,600	731,400	581,250	195,751	11,340,000
歳 入	基本事業費 (国費)	1,387,000	1,685,300	1,314,399	178,197	14,390,000
	基本事業費 (市費)	0	0	0	0	5,211,900
	保留地処分金	900,000	990,000	503,739	0	6,520,500
	単 独 市 費	0	0	0	19,991	579,100
	そ の 他	100,000	110,000	55,971	0	724,500
	計	350,000	140,000	29,000	19,991	5,519,000
差 引 過 不 足	335,000	533,300	494,459	0	6,655,000	
借 入 金	0	0	0	19,991	30,000	
償 還 金	52,000	52,000	52,000	94,759	490,000	
	0	0	0	0	0	
差 引 過 不 足	△ 863,600	△ 591,400	△ 552,250	△ 175,760	0	
借 入 金	0	0	△ 208,230	△ 83,438	0	
償 還 金	0	0	0	83,438	3,861,073	
	0	0	0	0	0	
	0	0	0	0	3,861,073	

第 6 . 参考図書

- 1 現況図 (イ)
- 2 現況図 (ロ)
- 3 市街化予想図