

那 覇 広 域 都 市 計 画 事 業

佐 真 下 第 二 土 地 区 画 整 理 事 業

上段：第七回変更

下段：第八回変更

事 業 計 画 書

(第 8 回 変 更)

令 和 3 年 3 月

冲 縄 県 宜 野 湾 市

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	4
(4) 整理施行前後の地積	5
(イ) 土地の種目別施行前後対照表	5
(ロ) 減歩率計算表	6
(5) 保留地の予定地積	6
(6) 公共施設整備改善の方針	7
(7) 土地区画整合法第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	14
1 現況図	14
2 市街化予想図	14
3 変更対照図	14

那覇広域都市計画事業佐真下第二土地区画整理事業
事 業 計 画

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佐真下第二土地区画整理事業

(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、宜野湾市の南部に位置しており、東側を我如古一丁目から連担する市街地を境とし、西側を市立嘉数中学校と佐真下土地区画整理事業（19.8ha・組合施行地区）の地区界、南側を県道34号線、北側を米軍普天間飛行場に接する位置にある面積約16.8haの区域である。

(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

本地区に含まれる区域の名称は、次のとおりである。

宜野湾市字佐真下赤田地原、字佐真下西原、字我如古比屋田原、我如古一丁目の各一部。

(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、市街化の進行している地域であるが、宅地利用の利便性において公共施設が脆弱である。このまま放置すれば不良市街地の形成は必至といえる。そこで、都市計画街路等の都市基盤の整備改善を行うことにより、良質な住環境への誘導を図り、計画的な市街地の形成を図ることを目的とする。

(2) 施行地区内の土地の現況

(イ) 地区の性格と発展状況

宜野湾市は、那覇市を中心とした都市化の影響を著しく受けており、国道58号、国道330号及び県道34号線沿道に市街化が進んでいる。

本地区は、県道沿いに自動車関連店舗等などが立地し、その背後地の大半が住宅地として利用されており、一団の未利用地を除きかなり市街化の進んだ地区である。

(ロ) 地区内人口及びその密度

本地区には約790人が居住しており、その人口密度は、約47.1人／h a となっている。

(ハ) 土地利用状況

本地区の土地利用状況（登記簿上）の内訳は以下のとおりである。

宅地	31.86%
農地	40.37%
原野山林	16.48%
公共用地	9.18%
その他	2.11%
	<hr/>
	100.00%

(二) 道路及び宅地の状況

地区の道路状況は、地区南側に沿って県道34号線（W=18m）、県道34号線より佐真下地区を通り、本地区の北側を縦断して抜ける佐真下長田線（W=18m）、嘉数中学校線（W=18m）が整備済みであり、それ以外の道路として幅員（6～4m）の生活道路があるが、一部行き止まり道路等も見られる。

地区内の宅地状況は、一部の未利用地を除きかなり宅地化の進んだ地区である。

(ホ) 建物の高度化の傾向

地区南側の県道34号線沿いにわずかに高度化の傾向が見られる以外はほとんど1～2階建ての低層住宅が主体となっている。

(ヘ) 地勢

佐真下中央線（12m）を挟んだ北側については、約10m前後の比高差が見られるが、南側については起伏の少ない地形である。

(ト) 用排水施設

雨水排水については、幹線排水路は宜野湾市公共下水道事業により整備済みである。

(チ) 上水道、ガス等供給処理施設

本地区の供給処理施設は、上水道・電気・電話が整備されている。都市ガスは整備されておらず、プロパンガスを利用している。

(リ) 文教施設

地区内には学校・文教施設等は立地していないが、地区内の児童生徒は地区外南側にある嘉数小学校と地区に隣接する嘉数中学校を利用している。また、地区外西側には学校法人カトリック沖縄学園がある。

(ヌ) 工場の立地状況

地区内南側の県道34号線沿いに自動車修理工場等が立地している。

(ル) 地価

地区内の地価の平均単価は約 **64,600** 110,000円/m²である。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

本地区における土地利用計画は、県道34号線沿道を沿道型商業地とする他は、ゆとりのある低層低密度住宅地を基本とし、健全な市街地の形成を図る。

(ロ) 人口計画

計画人口密度を90人/haを想定し、約1,500人を計画人口とする。

(ハ) 公共施設計画

・街路

街路としての、3・4・70佐真下長田線 (W=18m)、3・4・4湧橋線 (W=16m)、3・5・9佐真下中央線 (W=12m) を補助幹線とし、さらに宅地サービス道路として区画道路 (W=6~4m)、歩行者専用道路 (W=6~4m) を配置する。

・公園

地区面積の3%以上の用地を確保し、誘致距離を考慮して街区公園を3ヶ所配置する。

・水路

地区の排水は、既存の志真志雨水幹線(□3000×2750)を利用し排水施設の整備を行う。

(ニ) 公益施設の配置等

新たに計画される公益施設はなく、既存施設は現位置換地とする。

(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(㎡)	割 合(%)	筆 数	地 積(㎡)	割 合(%)		
公 共 用 地	国 有 地	道 路						
		水 路 計						
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	12,762.66	7.61	44	36,906.22	22.02	
		公 園				5,027.33	3.00	
		緑 地						
		水 路 計	2,628.52	1.57	16	62.75	0.04	
	合 計	15,391.18	9.18	60	41,996.30	25.06		
宅 地	民 有 地	田	-	-	-			
		畑	67,653.63	40.37	108			
		原 野	14,491.00	8.65	24			
		山 林	13,122.05	7.83	40			
		雑 種 地	2,505.16	1.49	6			
		墓 地	453.00	0.27	7			
		宅 地	53,394.02	31.86	151	120,213.53	71.73	
	地	学 校 用 地						
		公衆用道路	401.08	0.24	11			
		計	152,019.94	90.71	347			
	公 有 地	宜野湾市	57.25	0.03	3			
計		57.25	0.03	3				
合 計	152,077.19	90.74	350	120,213.53	71.73			
保 留 地					5,392.40	3.21		
測 量 増 減		133.86	0.08					
総 計		167,602.23	100.00	410	167,602.23	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 (測量増減を 加減したもの)	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
(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(%)	(%)
152,077.19	152,211.05	125,605.93	120,213.53	26,605.12	31,997.52	17.48	21.02

(5)保留地の予定地積

整理前 宅地 価格総額	整理後 宅地 価格総額	宅地価格 総額の 増加額	整理後 1㎡当り 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 (前単価)
(円)	(円)	(円)	(円/㎡)	(㎡)	(㎡)	(%)	(円/㎡)
10,061,150,405	10,952,837,096	891,686,691	87,200	10,225.77		52.73	(66,100)
16,743,215,500	18,212,859,850	1,469,644,350	145,000	10,135.48	5,392.40	53.20	(110,000)

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 用途地域

本地区は、昭和49年8月1日に市街化区域となっており、3・4・51 普天間大謝名線沿道が準住居地域、3・4・70 佐真下長田線沿道は、第一種住居地域に指定され、残りは第一種中高層住居専用地域に指定されている。

今後は、土地利用計画に応じて用途地域の変更を行うものとする。

(ロ) 街路計画

都市計画街路である幹線街路及び区画街路はアスファルト舗装とし、幹線街路の歩道には植栽を設け、良好な歩行者空間を形成する。

(ハ) 公園計画

公園は、原則として用地の確保と整地及び外柵の整備までとする。

(ニ) 排水計画

<雨水排水>

地区の雨水排水は、幹線排水路は宜野湾市公共下水道事業により整備済みであり、支線排水路は別途事業により整備する。

<汚水排水>

宜野湾市公共下水道事業により本事業に合わせて別途整備を行う。

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	幹線街路	3・4・51 普天間大謝名線	○	18	-	1.73	アス・コン舗装[2.0-14.0-2.0]	
		3・4・70 佐真下長田線	◇	18	247.35	4,652.57	アス・コン舗装[4.5-9.0-4.5]、擁壁	平成28年3月1日
		3・4・4 湧橋線	◇	16	462.41	7,601.08	アス・コン舗装[3.5-9.0-3.5]	平成7年7月19日
		3・5・9 佐真下中央線	◇	12	246.68	2,865.57	アス・コン舗装[2.5-7.0-2.5]	平成28年3月1日
		小計			956.44	15,120.95		
	区画街路	幅員 6 m		6	3,099.09	17,740.10	アス・コン舗装	
		幅員 5 m		5	466.11	2,383.65	アス・コン舗装	
		幅員 4 m		4	195.17	795.08	アス・コン舗装	
		小計			3,760.37	20,918.83		
	特殊街路	歩行者専用道路 6 m		6	24.09	145.09	アス・コン舗装	
		歩行者専用道路 4 m		4	130.36	523.72	アス・コン舗装	
		小計			154.45	668.81		
	通路	通路 4 m		4	36.08	144.28	アス・コン舗装	
		通路 1.5 m		1.5	35.57	53.35	コン舗装	
小計				71.65	197.63			
街路計				4,942.91	36,906.22			
公園・緑地	公園	2・2・宜35号佐真下1号公園			1,281.48	整地・外柵・排水及び植栽等	平成22年2月25日	
		2・2・宜36号佐真下2号公園			1,466.79	整地・外柵・排水及び植栽等	平成22年2月25日	
		2・2・宜37号佐真下3号公園			2,279.06	整地・外柵・排水及び植栽等	平成22年2月25日	
	公園・緑地計			5,027.33				
水路	水路 1号		1.0	16.62	16.63			
	水路 2号		0.8	57.65	46.12			
	水路計			74.27	62.75			
合計					41,996.30			

(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) 上水道の整備：別途整備

(ロ) 排水施設の整備：別途整備

2 設計図

別添「設計図」のとおり。

第4 事業施行期間

自 平成13年3月9日（事業計画の決定の公告日）

平成36

至 令和11年3月31日

第5 資金計画書
1 収 入

区 分	金 額 (千 円)	摘 要
国庫負担金又は補助金	2,286,000 2,336,400	2,540,000千円 2,596,000千円×9/10
市 費	254,000 259,600	2,540,000千円 2,596,000千円×1/10
保 留 地 処 分 金	393,000 433,508	81,500 3,126.97㎡×85,000円/㎡(一般) 61,200 2,265.43㎡×74,000円/㎡(付け)
計	2,933,000 3,029,508	
公共施設管理者負担金	259,051	
地 方 特 定 道 路	1,079,074	
市 町 村 単 独 費	2,000,875 2,993,367	
合 計	6,272,000 7,361,000	

2 支 出

事 業			単 位	事 業 量	事 業 費(千円)	摘 要
公 共 施 造	築 道 路 造 費	幹 線 街 路	m	709.09	215,342	
		区 画 街 路	m	3,986.47	431,329 490,284	(特殊街路を含む)
	水 路 造 費	支 線 水 路	m	77.81	1,011 615	
		公 園 ・ 緑 地 施 設 費	m ²	5,027.33	18,789 27,011	
	計				666,471 733,252	
設 転	移	建 物 移 転 費	戸	122 121	3,615,099 4,273,388	工作物含む
		墓 地 移 転 費	基	12	26,721 32,954	
	計				3,641,820 4,306,342	
備 設 費	移	上 水 道 移 設 費	m	448 0	7,711 0	
		下 水 道 移 設 費	m	624 0	15,377 0	汚水
	電 柱 移 設 費		本	-	0	
	計				23,088 0	
整 地 費			式	1	499,735 650,168	
工 事 雑 費			式	1	106,707 136,467	
調 査 設 計 費			式	1	750,000 911,840	
工 事 費 計					5,687,821 6,738,069	
損 失 補 償 費			式	1	19,000 7,310	
借 入 金 利 子			-		222,421 212,299	
事 務 費			式	1	342,758 403,322	
合 計					6,272,000 7,361,000	

3 年度別歳入歳出資金計画表

単位：千円

区 分	H7年度	H8年度	H9年度	H10年度	H11年度	H12年度	H13年度	H14年度	H15年度	H16年度	
歳出	工事費	55,800	48,558	29,467	5,900	9,585	28,350	13,850	9,135	53,218	234,508
	補償費									1,183	1,104
	利子										
	事務費	4,200	1,442	533	100	390	1,150	650	350	3,200	10,900
	計	60,000	50,000	30,000	6,000	9,975	29,500	14,500	9,485	57,601	246,512
歳入	国費	54,000	45,000	27,000	5,400	5,400	26,550	13,050	5,040	45,000	216,000
	市費	6,000	5,000	3,000	600	600	2,950	1,450	560	5,000	24,000
	公管金										
	保留地処分金										
	地方特定道路										
	市単独費					3,975			3,885	7,601	6,512
	計	60,000	50,000	30,000	6,000	9,975	29,500	14,500	9,485	57,601	246,512
差引過不足											
借入金											

単位：千円

区 分	H17年度	H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	
歳出	工事費	284,838	292,830	356,964	395,380	411,565	443,980	455,541	456,560	405,255	304,558
	補償費			1,437			905	1,490	551		
	利子	166	1,230	2,527	4,238	7,166	8,651	10,992	12,870	14,436	16,032
	事務費	17,570	18,900	15,256	13,595	15,393	15,020	17,387	13,455	16,160	18,346
	計	302,574	312,960	376,184	413,213	434,124	468,556	485,410	483,436	435,851	338,936
歳入	国費	216,000	225,000	222,120	180,000	243,000	90,000	25,740	236,088	52,188	75,600
	市費	24,000	25,000	24,680	20,000	27,000	10,000	2,860	26,232	5,799	8,400
	公管金						152,000	66,000	41,051		
	保留地処分金							15,581	19,827	42,405	4,818
	地方特定道路	50,000	50,000	90,000	197,460	126,390	161,246	340,038	63,940		
	市単独費	12,574	12,960	39,384	15,753	37,734	55,310	35,191	96,298	335,459	250,118
	計	302,574	312,960	376,184	413,213	434,124	468,556	485,410	483,436	435,851	338,936
差引過不足											
借入金											

単位：千円

区 分		H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度
歳 出	工事費	219,235	250,357 250,358	129,622 222,411	241,591 216,009	209,717 164,811	195,792 173,093	100,506 180,969	22,777 323,758	22,381 214,740	- 210,546
	補償費				0 640			12,329 0			-
	利子	16,448	15,665	16,000 14,700	16,000 13,650	16,000 12,546	16,000 11,562	16,000 10,250	16,000 8,912	16,000 7,556	- 6,169
	事務費	15,914	18,947 18,650	17,700 37,931	17,700 21,860	17,700 22,072	17,700 20,548	17,701 27,446	17,700 27,458	17,700 27,446	- 0
	計	251,597	284,969 284,673	163,322 275,042	275,291 252,159	243,417 199,429	229,492 205,203	146,536 218,665	56,477 360,128	56,081 249,742	- 216,715
歳 入	国費	64,476	12,060	24,300	28,572 28,800	63,000 35,100	45,535 49,500	39,881 27,900	0 21,600	0 18,900	- 14,400
	市費	7,164	1,340	2,700	3,175 3,200	7,000 3,900	5,059 5,500	4,431 3,100	0 2,400	0 2,100	- 1,600
	公管金										-
	保留地処分金	27,512	26,531	30,000 7,433	30,000 4,723	30,000 5,625	50,000 20,469	50,000 27,063	30,000 74,531	36,326 35,392	- 12,571
	地方特定道路										-
	市単独費	152,445	245,038 244,742	106,322 240,609	213,544 215,436	143,417 154,804	128,898 129,734	52,224 160,602	26,477 261,597	19,755 193,350	- 188,144
	計	251,597	284,969 284,673	163,322 275,042	275,291 252,159	243,417 199,429	229,492 205,203	146,536 218,665	56,477 360,128	56,081 249,742	- 216,715
差引過不足											
借入金											

単位：千円

区 分		R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	合計
歳 出	工事費	-	-	-	-	5,687,821
	補償費	165,939	43,581	40,702	7,311	6,738,069
	利子	-	-	-	-	19,000
	事務費	0	0	0	0	7,310
	計	-	-	-	-	222,421
歳 入	国費	4,772	3,451	2,472	5,838	212,299
	市費	-	-	-	-	342,758
	公管金	0	0	0	0	403,322
	保留地処分金	-	-	-	-	6,272,000
	地方特定道路	170,711	47,032	43,174	13,149	7,361,000
	市単独費	-	-	-	-	2,286,000
	計	11,700	19,488	0	0	2,336,400
歳 入	国費	-	-	-	-	254,000
	市費	1,300	2,165	0	0	259,600
	公管金					259,051
	保留地処分金	-	-	-	-	393,000
	地方特定道路	28,567	24,137	43,174	13,149	433,508
	市単独費	-	-	-	-	1,079,074
	計	129,144	1,242	0	0	2,993,367
差引過不足		-	-	-	-	6,272,000
借入金		170,711	47,032	43,174	13,149	7,361,000
差引過不足						
借入金						

第6 参考図書

- 1 現況図
- 2 市街化予想図
- 3 変更対照図