

那覇広域都市計画事業
浦添南第一土地区画整理事業

事業計画書

(第九回変更)

浦 添 市

那覇広域都市計画事業浦添南第一土地区画整理事業

事業計画書目次

第1. 土地区画整理事業の名称	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	6
イ) 土地の種目別施行前後対照表	6
ロ) 減歩率計算表	8
(5) 保留地の予定地積	8
(6) 公共施設整備改善の方針	9
(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要	12
2. 設 計 図	12
第4. 事業施行期間	12
第5. 資金計画書	13
1. 収 入	13
2. 支 出	14
3. 年度別歳入歳出資金計画表	16
第6. 参考図書	18
1. 現況図	18
2. 市街化予想図	18
3. 変更対照図	18

那覇広域都市計画事業浦添南第一土地区画整理事業 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浦添南第一土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

浦添市（法第3条第4項）

第2. 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、浦添市の南部に位置し、県道153号線、県道241号線、県道38号線に囲まれ、那覇市に隣接した面積82.4ha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

浦添市字仲間山川原、字前田西前田原、前原、東前田原、黒島原、真和志堂原、真知堂原、西上原、字経塚北経塚原、西小島原、南小島原、上平良大名原、下平良大名原、子ノ方原の各一部。

(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

当地区は、道路網の未整備と地形の起伏の激しさから大部分が未利用地として放置されており、この状態で市街化すれば緑の無秩序な破壊と後追いの公共投資に迫られることは明白である。したがって、都市計画道路や公園をはじめとする公共施設の整備改善と宅地の一体的造成を先行的に行うことにより、今後の住宅地需要に対応した計画的な住宅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

当地区は那覇市に隣接しており市街地としてのポテンシャルは高いが、地形的に起伏が激しく大部分が未利用地となっている。地区周辺の比較的平坦な場所は大名団地、茶山団地、グリーンハイツ等の開発が行われており、その周辺から虫食いの市街化が進行している。

ロ) 地区内の人口及びその密度

本地区内には、約 930 人が居住しており、その人口密度は、約 11.3 人/ha となっている。

ハ) 土地利用状況

公共用地	6.83ha	8.30%
宅地	8.32ha	10.11%
農地	31.80ha	38.61%
その他	35.41ha	42.98%
<hr/>		
合計	82.36ha	100.00%

ニ) 街路及び宅地の状況

当地区の幹線道路は、地区に隣接して県道 153 号線、県道 38 号線、地区内では 3.3.16 国際センター線が国際センターまで一部整備済みである。また前田小学校、グリーンハイツ等の施設に連絡する街路は舗装改良済みであるがその他は 6m 以下の街路が数路線あるのみである。宅地が現況の街路沿いや周辺の平坦地に小規模な住宅開発が行われており、その周辺から住宅スプロールが進行している。

ホ) 建物の高度化の傾向

住宅地域であり、1～2階建の低層住宅が主体となっているが、県道沿いに高度化の傾向が見られる。

ヘ) 地勢

当地区は、非常に起伏の激しい地形をしているが、全体的には地区中央を境に北側と南側に傾斜している。

ト) 用排水

地区北側は、小湾川流域、地区南側は安謝川流域の公共下水道が整備済みとなっている。

チ) 上水道、ガス等供給処理施設

上水道は、浦添市水道事業により地区内の宅地にはすべて供給されており、都市ガスはグリーンハイツ及び字前田の一部に供給されている。その他に電気、電話が供給されている。

リ) 学校等文教施設

教育施設としては、地区外北部に浦添小学校、浦添中学校があり、地区東側には前田小学校がある。

ヌ) 工場の立地状況

地区内には大規模なものとしてコンクリートの二次製品の工場が立地している。

(3) 設計の方針

イ) 土地利用計画

当地区の土地利用計画は、本市の緑の骨格を形成するゾーンとしての位置付けより、幹線街路沿道をのぞいては低層低密の住宅地を基本とし、良好な生活環境の形成を図る。

ロ) 人口計画

低層低密住宅地の目標より、計画人口密度 100 人/ha を想定し、約 8,240 人を計画人口とする。

ハ) 公共施設計画

街路：幹線道路としては、都市計画道路 3.4.34 県道 153 号線、3.3.16 国際センター線、3.4.35 前田線、3.4.40

グリーンハイツ線、3.2.11 沢岬石嶺線、3.4.41 下平良大名原線、3.2.18 城間前田線が計画決定されてお

り、地区内の交通ネットワークの確立を図る。また、その幹線街路を根幹とし、宅地へのサービス街路

として 4～6m の区画道路及び 2～6m の特殊街路を適宜配置する。

また、平成 24 年 1 月に 9.7.1 沖縄都市モノレールが都市計画決定され、3.2.11 沢岬石嶺線及び 3.3.16 国

際センター線上に配置される計画である。それに伴い、地区内にはモノレール（仮）経塚駅が建設される

予定であり、モノレールの駅前広場を国際センター線沿いに配置する。

尚、地区公園等への主要施設へのアクセス街路として8～12mの主要区画街路を配置する。

公園：地区北側に本市南部5住区を対象とした地区公園4.4.浦1前田公園（4.27ha）、地区中央に3.3.浦4経塚公園（2.00ha）を緑を保全する形で整備し、その他0.25haの街区公園を適正に配置する。

水路：下水道は分流式とし、雨水については幹線排水路が整備されており、支線排水路、道路側溝及び函渠の整備を行い、地区北側は小湾川、南側は安謝川に放流するように計画する。

二) 公益施設の配置等

ホ) その他

地区内には数多くの墓地が分布しており、有効的な土地利用を図るため、地区南側に集合化を図り、街路・緑地等を合わせて整備する。

(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 有 地	国	道 路	41,071.40	4.99	9	43,919.10	5.33	
		水 路	2,847.70	0.35				
		計	43,919.10	5.34	9	43,919.10	5.33	
共 用 地	地方公共団体所有地	道 路	19,708.63	2.39	191	149,159.12 149,431.48	18.11 18.14	
		水 路	4,725.93	0.57	63	395.10	0.05	
		公 園				72,729.13	8.83	
		緑 地				5,979.94	0.73	
		計	24,434.56	2.96	254	228,263.29 228,535.65	27.72 27.75	
	公共用地計	68,353.66	8.30	263	272,182.39 272,454.75	33.05 33.08		

種 目		施 行 前			施 行 後		備 考	
		地 積 (m ²)	割合(%)	筆 数	地 積 (m ²)	割合(%)		
宅 地	民 有 地	田	57,145.20	6.94	124	}		
		畑	260,909.12	31.67	400			
		宅 地	83,284.20	10.11	219		520,613.04	63.21
		原 野	207,646.34	25.21	510		520,505.66	63.19
		公衆用道路	283.00	0.03	7			
		池 沼	304.00	0.04	7			
		た め 池	370.00	0.04	3			
		墓 地	16,989.89	2.06	283			
		雑 種 地	33,672.79	4.09	89			
		拝 所	76.00	0.01	1			
	計	660,680.54	80.20	1,643				
	公 有 地	大 蔵 省	601.00	0.07	2			
		沖 縄 県	44,696.00	5.43	44			
		浦 添 市	49,972.70	6.07	110			
合 計	755,950.24	91.77	1,753	520,613.04	63.21			
		520,505.66	63.19					
保 留 地	—	—	—	30,871.78	3.75			
				30,706.80	3.73			
測 量 増 減	-636.69	-0.07	—	—	—			
総 計	823,667.21	100.00	2,016	823,667.21	100.00			

ロ) 減歩率計算表

整理前宅地地積 (台帳地積) (A)	同更正地積 (測量増減を 加減したもの) A	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 E	保留地を除いた 宅地地積 E-R	公共減歩地積 P	公共保留地 を合算した 減歩地積 D=P+R	公共減歩率 p=P/A	公共保留地 合算減歩率 d=D/A
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
755,950.24	755,313.55	551,484.82 551,212.46	520,613.04 520,505.66	203,828.73 204,101.09	234,700.51 234,807.89	26.99 27.02	31.08 31.09

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額 V=A*a/1000	整理後宅地 価格総額 V'=E*e/1000	宅地価格 総額の 増加額 △V=V'-V	整理後 1 m ² 当り 予定価格 e	保留地として 取り得る 最大限地積 Rmax= △V/e*1000	保留地の 予定地積 R	割合 R/Rmax	摘要 (前単価) a
千円	千円	千円	円/m ²	m ²	m ²	%	円/m ²
70,999,474	82,722,723 82,681,869	11,723,249 11,682,395	150,000	78,154.99 77,882.63	30,871.78 30,706.80	39.50 39.43	94,000

(6) 公共施設整備改善の方針

イ) 都市計画との関連

当地区は、那覇広域都市計画区域内にあつて、全城市街化区域（昭和 58 年 4 月 14 日）となつており、用途地域の指定は、第一種低層住居専用地域 3.0ha、第二種低層住居専用地域 27.3ha、第一種中高層住居専用地域 20.6ha、第二種中高層住居専用地域 3.1ha、第一種住居地域 11.4ha、第二種住居地域 10.8ha、準住居地域 6.2ha と全域指定されている。

ロ) 道路の整備計画

幹線街路及び幅員 8m以上の主要区画街路は歩車分離とし植樹等により緑化を図るとともに、各街路機能に合わせて停車帯を設置する。その他幅員 4m～6mの区画道路を適宜配置する。また、幅員 2m～6mの特殊道路を適所に設ける。全路線とも側溝を設けたアスファルトコンクリート舗装とする。

ハ) 公園整備計画

公園については、原則として用地の確保と整地、外柵等の整備までとする。

ニ) 排水計画

排水計画は、道路側溝により集水し、小湾川流域及び、安謝川流域公共下水道により小湾川、安謝川にそれぞれ放流する。

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)		
区 画 街 路	3.3.16 国際センター線	◇	18~25	1,299.24	33,585.20	〃 「4.0-8.0-1.0-8.0-4.0」	
	3.4.34 県道153号線	◇	16	154.56	2,412.62	〃 「3.5-9.0-3.5」	別途施行
	3.4.35 前田線	◇	16	999.74	16,577.01	〃 「3.5-9.0-3.5」	
	3.4.40 グリーンハイツ線	◇	12	612.46	10,166.47	〃 「3.5-9.0-3.5」	
	3.2.11 沢岷石嶺線	◇	25	797.08	24,448.16	〃 「4.0-8.0-1.0-8.0-4.0」	
	3.4.41 下平良大名原線	◇	18	478.40	8,906.28	〃 「4.5-9.0-4.5」	371mは別途施行
	3.2.18 城間前田線	◇	18~42	90.00	407.00	〃	
	小 計			4,431.48	96,502.74		
	幅員 12 m		12	291.20	3,836.93	アスファルト舗装 「2.5-7.0-2.5」	
	幅員 10 m		10	749.36	7,769.28	〃 「2.0-6.0-2.0」	
	幅員 9 m		9	288.63	2,818.64	〃 「1.5-6.0-1.5」	
	幅員 8 m		8	407.29	3,332.38	〃 「2.0-6.0」	
	幅員 6 m		6	12,107.10	74,944.32	〃	
	幅員 5 m		5	51.00	301.57	〃	
	幅員 4 m		4	89.25	370.78	〃	
小 計			13,983.83	93,341.01 93,373.90			
特殊街路	特殊街路幅員 6 m		6	445.61	2,518.81	アスファルト舗装	
	特殊街路幅員 4 m		4	30.90	123.58	〃	
	特殊街路幅員 3 m		3	116.90 160.70	349.70 481.79	〃	

区 分	名 称	形 状 寸 法			整 備 計 画	摘 要
		幅員(m)	延 長(m)	面 積(m ²)		
街 路	特殊街路幅員 2 m	2	114.40 168.10	242.38 349.76	アスファルト舗装	
	小 計		707.81 805.31	3,234.47 3,473.94		
	街 路 計		19,123.12 19,220.62	193,078.22 193,350.58		
公 園 ・ 緑 地	4・4・浦1前田公園			42,728.90	整地・外柵	
	3・3・浦4経塚公園			20,000.23	〃	
	街区公園1号			2,500.00	〃	
	街区公園2号			2,500.00	〃	
	街区公園3号			2,500.00	〃	
	街区公園4号			2,500.00	〃	
	公園計			72,729.13		
	緑地			5,979.94		
	公園・緑地計			78,709.07		
水 路	水路幅員 2.5 m	2.5	21.76	54.39		
	水路幅員 2 m	2.0	104.52	218.66		
	水路幅員 1 m	1.0	76.95	76.96		
	水路幅員 0.5 m	0.5	90.61	45.09		
	水路計		293.84	395.10		
合 計				272,182.39 272,454.75		

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

地区南部の集合墓地内に所有者不明の遺骨を納める納骨堂を整備する。

2. 設計図

別添「設計図」のとおり

第4. 事業施行期間

自 平成4年6月16日（事業計画決定の公告の日）

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 補 助 金	18,034,400 19,198,400	国費: 基幹事業は9/10、関連社会資本整備事業は6/10、効果促進事業は5.5/10 市費: 基幹事業は1/10、関連社会資本整備事業は4/10、効果促進事業は4.5/10
保 留 地 処 分 金	2,368,000 2,146,000	30,872m ² ×76,700円/m ² 30,707m ² ×69,900円/m ²
公共施設管理者負担金	4,024,000	3・3・浦4経塚公園、4・4・浦1前田公園、第1号公園、第4号公園
一 般 会 計 補 助	1,671,000	国費: 都市再生事業費の1/3、市費: 都市再生事業費の2/3 国費: 市街地整備(都市再生)の4/10、市費: 市街地整備(都市再生)の6/10
地方特定道路(B)	2,132,091	
市 単 独 費	7,556,382 7,916,731	
そ の 他	18,127 23,778	県補助金(磁気探査)
合 計	35,804,000 37,112,000	

他事業施行分

事 業 名 称	事業費 (千円)	摘 要
沖縄都市モノレール事業	12,745,908	平成 26 年 ~ 平成 31 年
浦添市公共下水道事業(雨水)	616,971	平成 5 年 ~ 平成 36 年 令和 11 年
浦添市公共下水道事業(汚水)	187,394	平成 5 年 ~ 平成 36 年 令和 11 年
浦添市都市計画公園整備事業	2,405,658	平成 5 年 ~ 平成 36 年 令和 11 年
浦 添 市 水 道 事 業	874,742	平成 5 年 ~ 平成 36 年 令和 11 年
合 計	16,830,673	

2. 支出

		事 項		単 位	事 業 量	事 業 費 (千 円)	摘 要
公 共 施 設 整 備 費	築 造	道 路 築 造 費	幹 線 道 路	m	3,905.50	6,223,976 7,269,605	トンネル2ヶ所含む
			区 画 道 路	m	14,691.64 14,789.14	1,957,103 1,937,938	歩行者専用道路含む
		公 園 施 設 費		m ²	72,729.13	46,807	整地・外柵
		緑 地 施 設 費		m ²	5,979.94	44,402	
		水 路 施 設 費		m	1,765.10	358,638	
		計				8,630,926 9,657,390	
	移 転	建 物 移 転 費		戸	230 231	12,857,835 13,040,742	工作物含む
		墓 地 移 転 費		基	1,244	1,496,955 1,495,707	
		計				14,354,790 14,536,449	
	移 設	電 柱 移 転 費		本	0	0	
		上 水 道 移 設 費		m	5,333	76,973	
		下 水 道 移 設 費 (汚 水)		m	2,507	0	
下 水 道 移 設 費 (雨 水)		m	1,164	128,040			
ガ ス 移 設 費		m	0	0			
計				205,013			

事 項		単 位	事 業 量	事 業 費 (千 円)	摘 要		
法第2条第2項 該当事業費	既存墳墓整理のため 設置する納骨堂	式	1	23,100			
整	地	費	式	6,430,784 5,729,044			
工	事	雑	費	式	1	328,291	
調	査	設	計	費	式	1	3,083,087 3,550,134
工	事	費	計			33,055,991 34,029,421	
損	失	補	償	費	式	1	41,531
	計					41,531	
借	入	金	利	子	式	1	0
	計					0	
事	務	費	式			2,706,478 3,041,048	
	計					2,706,478 3,041,048	
合	計					35,804,000 37,112,000	

3. 年度別歳入歳出資金計画表

区 分		H3年度	H4年度	H5年度	H6年度	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	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	
歳 出	工 事 費	160,020	200,340	245,601	106,500	662,882	516,555	478,703	1,116,119	1,046,012	938,387	1,104,263	1,391,006	1,203,828	1,240,296	1,100,955	1,030,338	1,090,308	1,188,414	1,327,349	949,760	1,095,405	1,042,928	1,052,709	
	補 償 費									187	199	1,129					0	0	0	0	0	0	0	0	
	利 子																								
	事 務 費	54,029	61,389	65,132	74,839	55,459	57,067	74,796	76,197	94,961	127,998	124,273	102,200	106,290	103,487	86,751	85,833	90,061	79,733	88,026	105,949	117,584	105,626	78,706	
	計	214,049	261,729	310,733	181,339	718,341	573,622	553,499	1,192,316	1,141,160	1,066,584	1,229,665	1,493,206	1,310,118	1,343,783	1,187,706	1,116,171	1,180,369	1,268,147	1,415,375	1,055,709	1,212,989	1,148,554	1,131,415	
歳 入	国 費	153,000	162,000	216,000	102,600	617,400	483,300	448,380	1,023,930	959,850	861,840	1,012,230	1,269,000	1,019,340	1,089,000	783,000	288,000	225,000	180,000	180,000	90,000	73,350	282,600	455,421	
	市 費	17,000	18,000	24,000	11,400	68,600	53,700	49,820	113,770	106,650	95,760	112,470	141,000	113,260	121,000	87,000	32,000	25,000	20,000	20,000	10,000	8,150	59,400	62,269	
	保 留 地 処 分 金													5,627	12,061		15,293	4,170	114,785	45,819	32,305	31,955	156,477	29,813	
	一 般 会 計 補 助																60,000	250,000	300,000	377,538	378,411	305,051			
	地 方 特 定 道 路 (B)															50,000	100,000	310,000	305,000	443,000	300,000	258,091	180,000	186,000	
	そ の 他	44,049	81,729	70,733	67,339	32,341	36,622	55,299	54,616	74,660	108,984	104,965	83,206	171,891	121,722	267,706	620,878	366,199	348,362	349,018	244,993	536,392	470,077	397,912	
	計	214,049	261,729	310,733	181,339	718,341	573,622	553,499	1,192,316	1,141,160	1,066,584	1,229,665	1,493,206	1,310,118	1,343,783	1,187,706	1,116,171	1,180,369	1,268,147	1,415,375	1,055,709	1,212,989	1,148,554	1,131,415	

区 分		H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	H31年度 R1年度	H32年度 R2年度	H33年度 R3年度	H34年度 R4年度	H35年度 R5年度	— R6年度	— R7年度	— R8年度	— R9年度	— R10年度	合 計	
歳 出	工 事 費			943,136	694,231	1,145,119	1,054,474	1,235,054	2,182,935	2,184,519	1,235,588	—	—	—	—	—	33,055,141	
		1,101,697	989,710	945,411	758,300	1,024,510	608,091	317,794	731,392	709,118	1,158,000	1,329,000	1,329,000	1,271,000	991,837	475,883	34,029,421	
	補 償 費				6,500	6,500	6,500	6,500	6,500	7,516	0	—	—	—	—	—		
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,000	8,000	8,000	8,000	8,016		41,531	
	利 子																	
事 務 費				77,000	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000	38,500	38,500	—	—	—	—	—	2,707,328	
	79,151	76,635	73,156	68,204	70,719	67,717	78,646	73,000	73,000	73,000	73,000	73,000	73,000	73,000	36,500	35,934	3,041,048	
計			1,016,292	777,731	1,228,619	1,137,974	1,318,554	2,266,435	2,230,535	1,274,088	—	—	—	—	—	—	35,804,000	
	1,180,848	1,066,345	1,018,567	826,504	1,095,229	675,808	396,440	804,392	782,118	1,239,000	1,410,000	1,410,000	1,352,000	1,036,353	511,817	37,112,000		
歳 入	国 費				568,035	598,500	269,220	333,802	296,100	210,092	0	—	—	—	—	—	16,148,080	
		599,700	655,570	641,820	574,086	389,313	311,400	155,520	171,000	190,242	449,100	423,000	270,000	220,500	169,188		17,195,680	
	市 費				63,115	66,500	29,914	37,089	32,900	23,343	0	—	—	—	—	—	1,886,320	
		78,300	101,930	82,980	63,787	43,257	34,600	17,280	19,000	21,138	49,900	47,000	30,000	24,500	18,799		2,002,720	
	保 留 地 処 分 金				33,001		30,000	30,000	600,000	600,000	512,430	—	—	—	—	—	2,368,000	
		48,584	20,138	25,542	32,755	20,000	80,000	25,000	84,406	10,000	140,000	283,000	273,000	280,000	203,000	172,270	2,146,000	
	一 般 会 計 補 助																1,671,000	
地 方 特 定 道 路 (B)																	2,132,091	
そ の 他			265,950	113,580	543,619	808,840	917,663	1,337,435	1,397,100	761,658	—	—	—	—	—	—	11,598,509	
	454,264	288,707	268,225	155,876	642,659	249,808	198,640	529,986	560,738	600,000	657,000	837,000	827,000	645,366	339,547	11,964,509		
計			1,016,292	777,731	1,228,619	1,137,974	1,318,554	2,266,435	2,230,535	1,274,088	—	—	—	—	—	—	35,804,000	
	1,180,848	1,066,345	1,018,567	826,504	1,095,229	675,808	396,440	804,392	782,118	1,239,000	1,410,000	1,410,000	1,352,000	1,036,353	511,817	37,112,000		

第6. 参考図書

1. 現況図
2. 市街化予想図
3. 変更対照図