

那 覇 広 域 都 市 計 画 事 業

浦 添 前 田 駅 周 辺 土 地 区 画 整 理 事 業

事 業 計 画 書

(第 4 回 変 更)

令 和 4 年 1 月 作 成

沖 縄 県 浦 添 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	6
	(イ) 土地の種目別施行前後対照表	6
	(ロ) 減歩率計算表	7
	(5) 保留地の予定地積	7
	(6) 公共施設整備改善の方針	8
	(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要	10
2	設 計 図	10
第4	事業施行期間	10
第5	資金計画書	11
1	収 入	11
2	支 出	12
3	年度別歳入歳出資金計画表	13
第6	参考図書	14

那覇広域都市計画事業 浦添前田駅周辺土地区画整理事業
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 浦添前田駅周辺土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

浦 添 市

第2 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、浦添市の中央東部に位置しており、東側を前田二丁目から連担する住宅地を境とし、西側を開発住宅地と浦添警察用地との間を地区界、南側を県道城間前田線及び県道浦添西原線、北側を浦添大公園史跡指定区域に接する位置にある面積約2.0ha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。

浦添市前田二丁目、仲間二丁目、字仲間山川原の各一部。

(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

本地区は、地区の東西に前田市営団地と浦添警察署に挟まれた地域であるが、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、都市計画区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ると共に、地域の特性を考慮し、モノレール駅を中心とした魅力ある街づくりを目指し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

本地区に隣接して、本市主要幹線県道浦添西原線の拡幅整備と沖縄都市モノレール浦添前田駅の整備が進められている。

浦添前田駅から国道58号に至る主要幹線県道浦添西原線沿いは、行政、文化、商業、スポーツ・レクリエーション等の施設が数多く立地し、市役所やカルチャーパークなどの中枢機能が集積する学習交流拠点、商店街や近隣商業施設が立地する商業業務拠点、浦添城跡を中心とした歴史文化拠点等があり、浦添前田駅は新たな玄関口として位置づけられる。

本地区は、主要幹線県道浦添西原線と浦添前田駅に隣接する周辺地区である。

しかし、本地区の北側に位置する浦添大公園から県道浦添西原線に向けて傾斜した地形で10m近い高低差があり、道路等の公共施設が未整備の状態にある事から、地区内南側の県道浦添西原線沿いに自然発生的に住宅地・店舗併用住宅等で市街化され、地区中央部から北側は、一団の未利用地となり市街化の進んでない区域がある。

(ロ) 地区内人口及びその密度

本地区には約170人が居住しており、その人口密度は、約90人／haとなっ

ている。

(ハ) 土地利用状況

本地区の土地利用状況の内訳は以下のとおりである。

宅地	13,509.40 m ²	67.45 %
農地	4,554.00 m ²	22.74 %
原野山林	732.00 m ²	3.65 %
公共用地	795.75 m ²	3.97 %
その他	438.14 m ²	2.19 %
	<hr/> 20,029.29 m ²	<hr/> 100.00 %

(二) 道路及び宅地の状況

地区内の宅地について、公益施設の浦添警察署（33.37%）と前田市営住宅（23.55%）と地区面積の約半分を占めており、その他低層戸建住宅及び共同住宅が数件立地している。

また、地区内の道路については、地区東側に開発許可に伴う民有地と無地番地(道路)とが混在した開発道路(幅員 6m) (建築基準法第 42 条第 1 項第 2 号)を有している。前田市営住宅地内の道路は敷地内道路となっている。公図上の無地番地(道路)は、現況では道路として土地利用されていない。浦添警察署の敷地内に無地番地(国有地宅地)が存在している。

(ホ) 建物の高度化の傾向

地区内には、官公庁施設(浦添警察署、警察官待機宿舎)、共同住宅(前田市営、一般)、業務施設、自動車修理工場及び一般住宅等が立地しているのみであり、高度化の傾向はない。

(ヘ) 地勢

本地区は、北側に位置する浦添大公園から南側の県道浦添西原線に向けて傾斜した地形で、奥行き約 70m~120m の間に約 7m~10m 近い高低差がある。

(ト) 用排水施設

下水道について、地区内の雨水排水は小湾川排水区に含まれており、汚水排水は城間第1処理分区に含まれ、既存住宅等からの汚水排水処理施設は整備されている。

(チ) 上水道、ガス等供給処理施設

上水道・電気は、各戸に供給されている。なお、ガスの施設はなく、プロパンガスを各戸使用している。

(リ) 文教施設

本地区内には学校等の文教施設はなく、地区外にある前田小学校、浦添中学校を利用している。

(ヌ) 工場の立地状況

地区内には、自動車整備工場が立地している。

(ル) 地価

地区内の地価の平均単価は約 89,800 円/㎡である。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

本地区の土地利用計画としては、地区南側の県道浦添西原線に隣接した地域は商業系土地利用が考えられるが、浦添警察署、進入路及び、公益的施設・商業施設・住宅施設の複合系土地利用（賑わい交流施設）の土地利用を計画し、地区中東部は居住系土地利用を計画となる。

(ロ) 人口計画

計画人口密度を120人/haを想定し、約240人を計画人口とする。

(ハ) 公共施設計画

- ・街路：7・6・浦2号 前田1号線（幅員8～11m）を県道浦添西原線と国際センター線との交差点に円滑的な位置に取付け、地区の中東側の既存開発道路（幅員6m）に接続する様に配置し、地区内外の通過交通を処理する骨格道路として位置付ける。

区画街路については、賑わい交流施設からのアプローチを考慮した位置から浦添大公園園路へのアプローチも考慮し、地区の北端側開発地行止り道路（幅員4m）に接続するように計画する。

- ・公園：地区北側に浦添大公園用地の形状変更し、区画道路と史跡指定区域の間に配置する。
- ・水路：地区内の雨水排水は、道路整備に合わせて側溝及び取付管渠で処理する。また、北側地区外（浦添大公園）からの雨水については、地区外で集水し管渠にて地区内の雨水排水と合流し、都市下水路へ放流するように計画する。

（二）公益施設の配置等

公益的施設・商業施設・住宅施設の複合系施設（賑わい交流施設）を県道浦添西原線沿いに計画する。

（ホ）供給処理施設の整備計画

供給処理施設については、電気、電話、上水道等は地区全域に現在と同様の供給を行うものとし、本事業の計画に合わせて整備を行う。

下水道（污水）については、本事業との整合性を図りつつ、公共下水道事業により整備を行う。

(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(m ²)	割 合(%)	筆 数	地 積(m ²)	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	555.34	2.77	1	3,008.81	15.02	
		公 園	183.90	0.92	2	183.90	0.92	浦添大公園用地
		緑 地						
		水 路	56.51	0.28		37.22	0.19	
	計	795.75	3.97	3	3,229.93	16.13		
	合 計	795.75	3.97	3	3,229.93	16.13		
	宅 地	民 有 地	田			-		
畑			4,554.00	22.74	8			
原 野			732.00	3.65	2			
山 林					-			
雑 種 地			428.00	2.14	1			
墓 地					-			
宅 地			1,990.23	9.94	6	16,209.53	80.93	
学 校 用 地					-			
公 衆 用 道 路					-			
計			7,704.23	38.47	17			
公 有 地		国	129.47	0.65	1			
		沖 縄 県	6,539.17	32.65	8			
		浦 添 市	4,720.25	23.57	9			
		浦添市 土地開発公社	130.28	0.65	1			
計	11,519.17	57.52	19					
合 計	19,223.40	95.99	36	16,209.53	80.93			
保 留 地					589.83	2.94		
測 量 増 減		10.14	0.04					
総 計		20,029.29	100.00	39	20,029.29	100.00		

(ロ)減歩率計算表

整理前 宅地地積 (登記簿地積) (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'=E-R	公共 減歩地積 P=A-E	公共・保留地 を合算した 減歩地積 D=A-E'	公共 減歩率 p=P/A	公共・保留地 合算減歩率 d=D/A
(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(%)	(%)
19,223.40	19,233.54	16,799.36	16,209.53	2,434.18	3,024.01	12.66	15.72

(5)保留地の予定地積

整理前 宅地 価格総額 V	整理後 宅地 価格総額 V'	宅地価格 総額の 増加額 $\Delta V=V'-V$	整理後 1㎡当り 予定価格 e	保留地とし て取り得る 最大限地積 $R_{max}=\Delta V/e$	保留地の 予定地積 R	割合 R/R _{max}	摘要 (前単価)
(円)	(円)	(円)	(円/㎡)	(㎡)	(㎡)	(%)	(円/㎡)
1,727,171,892	1,824,410,496	97,238,604	108,600	895.38	589.83	65.87	89,800

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 用途地域

本地区は、昭和50年5月15日に全城市街化区域となっており、3・2・18号城間前田線沿道が第二種住居地域、3・2・14号浦添西原線沿道は、第二種住居地域かつ県道浦添西原沿線特別用途地区(高度利用地区:高さ18mまで)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や、地区内全域に地区計画の指定等を検討する。

(ロ) 道路の整備計画

区画街路については、にぎわい交流及び浦添グスクへの玄関口としての土地利用をメインとした土地利用計画がある事に留意し、大街区の確保を行うため、必要最低限の区画街路を確保する。

(ハ) 公園計画

公園は、原則として用地の確保と整地及び排水処理整備までとする。

(ニ) 排水計画

供給処理施設については、電気、電話、上水道等は地区全域に現在と同様の供給を行うものとし、本事業の計画に合わせて整備を行う。

下水道については、本事業との整合性を図りつつ、公共下水道事業により整備を行う。

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	主要区画街路	◇	7・6・浦2号 前田1号線	8~11	132.96	1,512.81	幅員=8m AS舗装[1.0-6.0-1.0] 幅員=10.5m AS舗装・植栽[3.0-6.5-1.0]
			小計		132.96	1,512.81	
			幅員 6 m	6	97.92	1,100.64	AS舗装
	区画街路	幅員 4.3 m	1.7~7	74.99	283.61	AS舗装	
		幅員 4 m	4	11.56	78.81	AS舗装	
		小計		184.47	1,463.06		
	特殊街路	歩行者専用道路 4 m	2.2	10.50	20.88	AS舗装・階段	
		小計		10.50	20.88		
	付帯地	道路付帯地	-	-	12.06		3・2・18号 城間前田線
		小計			12.06		
街路計				327.93	3,008.81		
公園・緑地	公園	前田1号公園			183.90		
		公園・緑地計			183.90		
水路	水路	1号水路	1.5	27.98	37.22		
		水路計		27.98	37.22		
合計					3,229.93		

(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) 排水施設の整備

街路の整備に伴い、健全なる市街地の造成を図るため、管理者と協議の上、別途整備とする。

また、上水道においても同様、管理者と協議の上、別途整備とする。

(8) 換地設計の方針

本地区の換地設計は、条例において規定する従前の地積を基準として、従前の宅地の位置・形状・利用状況及び環境等が照応するように定めることを原則とし、土地利用計画に必要な場合には、換地の集約ができるものとする。

2 設計図

別添「設計図」のとおり。

第4 事業施行期間

自 平成 29 年 12 月 13 日（事業計画認可の公告日）

至 令和 10 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	659,700 684,000	733,000 760,000 千円×9/10
市 費	73,300 76,000	733,000 760,000 千円×1/10
保 留 地 処 分 金	62,000 82,000	552.26 m ² × 108,600円 144,900円 35.57 m ² × 54,300円
計	795,000 842,000	
公共施設管理者負担金	—	
地 方 特 定 道 路	—	
市 町 村 単 独 費	409,000 479,357	
そ の 他	— 13,643	県補助 (磁気探査)
合 計	1,204,000 1,335,000	

他事業施行分

事 業 名 称	事業費(千円)	備 考
浦添市公共下水道事業	20,691	平成33 平成31年度～令和 7年度年度予定
浦添市水道事業	12,369	平成33 平成31年度～令和 7年度年度予定
にぎわい交流施設整備事業	729,300	平成32 平成30年度～令和 5年度年度予定

2 支 出

事 業		単 位	事 業 量	事 業 費(千円)	摘 要	
公 共 施 設	築 道 路 造 費	幹 線 街 路	m	132.96	86,660 102,602	暗渠L=98.9mは水路へ
		区 画 街 路	m	184.47	275,006 216,965	暗渠L=77.0mは水路へ
		特 殊 道 路	m	10.50	310	
	水 路 築 造 費	支 線 水 路	m	203.88	49,620	水路 L=27.98m 暗渠 L=175.90m
	公 園 ・ 緑 地 施 設 費		m ²	183.90	0	整備予定無し
	計			411,596 369,497		
	移 転	建 物 移 転 費	戸	6 5	253,398 241,640	工作物含む
		計			253,398 241,640	
備 費 設	上 水 道 移 設 費	m	-	0		
	下 水 道 移 設 費	m	-	0		
	電 柱 移 設 費	本	-	0		
	計			0		
整 地 費	m ²	6,563	210,927 341,988			
工 事 雑 費	式	1	35,150 41,926	(築造+整地)×10%以内		
調 査 設 計 費	m ²	20,029	203,553 231,860			
工 事 費 計			1,114,624 1,226,911			
損 失 補 償 費	式	1	21,744			
借 入 金 利 子						
事 務 費	式	1	67,632 86,345			
合 計			1,204,000 1,335,000			

3 年度別歳入歳出資金計画表

単位:千円

区 分		H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	合 計
歳 出	工 事 費	24,872	68,121	380,918	354,052	197,444	89,217	-	-	-	-	-	1,114,624
	補 償 費	0	1,654	5,000	0	15,090	0	-	-	-	-	-	21,744
	利 子	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
	事 務 費	13,000	15,000	14,000	14,000	10,000	1,632	-	-	-	-	-	67,632
	計	37,872	84,775	399,918	368,052	222,534	90,849	-	-	-	-	-	1,204,000
歳 入	国 費	13,500	18,000	311,400	252,900	63,900	0	-	-	-	-	-	659,700
	市 費	1,500	2,000	34,600	28,100	7,100	0	-	-	-	-	-	73,300
	公 管 金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
	保留地処分金	-	-	9,000	53,000	0	0	-	-	-	-	-	62,000
	地方特定道路	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
	市 単 独 費	22,872	64,775	44,918	34,052	151,534	90,849	-	-	-	-	-	409,000
	その他(県補助)	-	-	-	3,990	-	-	5,000	-	-	-	-	-
計	37,872	84,775	399,918	368,052	222,534	90,849	-	-	-	-	-	1,204,000	
差 引 過 不 足													
借 入 金													

第6 参考図書

- 1 位置図
- 2 区域図
- 3 設計図
- 4 現況図
- 5 市街化予想図