真嘉比古島第二地区　まちづくり事業計画

（基幹部分）

沖縄県　那覇市

平成１3年 3月

総括表

都道府県名	沖縄県	市町村名	那覇市	地区名	真嘉比古島第二地区	面積(ha)	51.4	計画期間	平成　13年度　～　平成　16年度

地域の抱える課題（いずれかに○）

中心市街地の活性化		新都市機能の導入	
防災、環境等問題のある地域の改善	○	人口定着・交流機能強化による均衡のとれた地域振興	
新しい都市拠点の整備		広域的な連携に基づく地域活性化	
水・緑・文化・歴史空間の整備		交通網の整備改善等に伴う地域づくり	

地区概要

本地区は、那覇市の中心市街地に近く、昭和35年頃からスプロール現象が現れ始め、ほぼ全域がスプロール化している。そのため道路、公園等の公共施設及び下水道の整備が立ち遅れ、防災上も危険な地域である。地区の平坦部は大部分が宅地化され、家屋が密集し、斜面地の墓地と混在している。小学校、自治会館等の公共・公益施設周辺の道路も線形が不規則で歩道のない狭幅員道路がほとんどである。

まちづくり総合支援事業　要素事業　　単位：百万円

要素事業名	根拠要綱等	コア事業(何れかに○)	事業箇所名	事業主体	規模(面積、延長、幅員等)	補助率	参考）全体補助事業費 事業費	参考）全体補助事業費 国費	まち総補助事業費 事業費	まち総補助事業費 国費	参考）事業期間 開始年度	参考）事業期間 終了年度	まち総における事業期間 開始年度	まち総における事業期間 終了年度
事業活用調査			－		－	1/3								
まちづくり活動推進事業			－		－	1/3								
道路	地方道					1/2								
	街路					1/2								
公園						用地1/3 施設1/2								
下水道					－	1/2								
河川						1/3								
共同駐車場						1/3								
駐車場有効利用システム			－		－	1/3								
地域生活基盤施設			－	那覇市	－	1/3	60	20	60	20			平成16年度	平成16年度
高質空間形成施設			－		－	1/3								
高次都市施設			－		－	1/3								
都市再生交通拠点整備事業						1/3								
人にやさしいまちづくり事業						1/3								
優良建築物等整備事業						1/3								
土地区画整理事業	一般会計		真嘉比古島第二地区		51.4ha	1/2又は1/3	900	300	780	260	平成12年度	平成16年度	平成13年度	平成16年度
	道路特会					1/2								
市街地再開発事業	一般会計					1/3(一部2/5)								
	道路特会					1/2								
住宅街区整備事業	一般会計					1/3								
	道路特会					1/2								
地区再開発事業						1/3								
合計		－	－	－	－	－	960	320	840	280				

関連事業(参考)

事業名	コア事業(何れかに○)	事業箇所名(ふりがなを付すこと)	事業主体	規模(面積、延長、幅員等)		事業期間 開始年度	事業期間 終了年度	いずれかに○） 直轄	いずれかに○） 補助	いずれかに○） 地方単独	総事業費(百万円) 事業費	総事業費(百万円) 国費	
土地区画整理事業	○	真嘉比古島第二地区	那覇市	51.4ha		昭和63年度	平成14年度		○		33,800	19,522	

整備方針等

地区の現況
本地区は、那覇市の中心市街地に近く、昭和35年頃からスプロール現象が現れ始め、ほぼ全域がスプロール化している。そのため道路、公園等の公共施設及び下水道の整備がたちおくれ、防災上も危険な地域である。 地区の平坦部は大部分が宅地化され、家屋が密集し、斜面部の墓地と混在している。小学校、自治会館等の公共・公益施設周辺の道路も線形が不規則で歩道のない狭幅員道路がほとんどである。
地区における整備方針
本地区を含む周辺地区は、那覇市の都心への近接性や広域幹線道路の恵まれた立地条件を活かし、那覇市の商業業務需要や住宅需要に対応して、複合機能を有する魅力ある新都心の形成をめざす地区である。 そのため、土地区画整理事業を導入し、幹線街路の整備にあわせて、良好な住宅地の創出にむけ地区計画制度を活用したまちづくりを進める。
総合化による効果
本地区におけるまちづくりのコア事業として、土地区画整理事業を昭和63年度から実施し、幹線街路をはじめとした公共施設の整備と宅地の造成が進められているところである。 本事業により、区画道路等の整備と街区公園の整備を一括して進めることにより、地区の課題である防災、環境、交通安全等の問題解消、児童・高齢者等の憩い空間の整備を促進する。

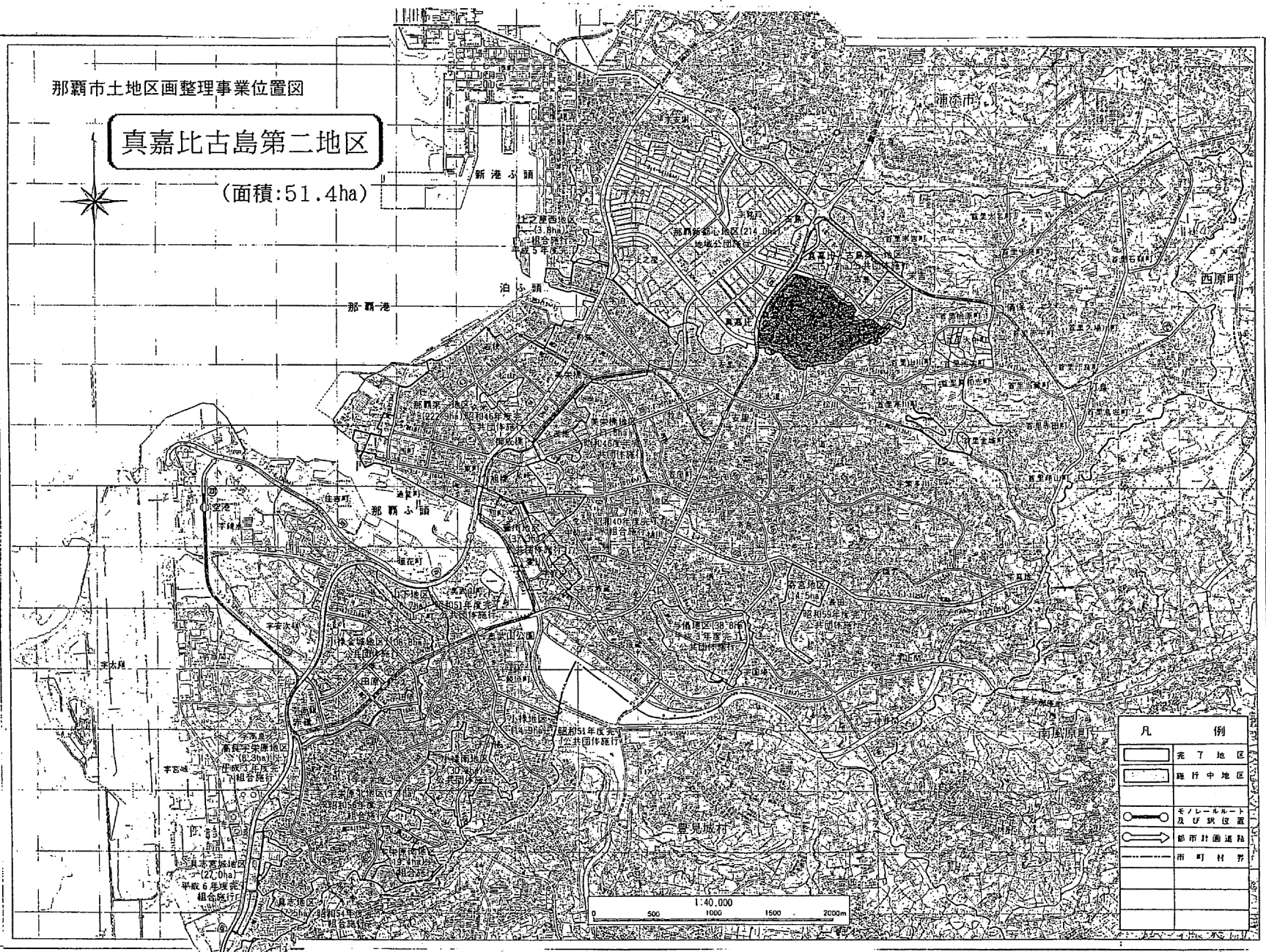
・「地区の現況」欄には、地域の抱える課題との関連が分かるように地区の現況を記載。
・「地区における整備方針」欄には、地域の抱える課題の解決のためのまちづくりの方針について記載。
また、地区の整備方針について、同様のものが法定計画（中心市街地活性化基本計画、地方拠点法における基本計画）等に位置付けられている場合は、その旨を記載。
・「総合化による効果」欄には、複数の要素事業がパッケージで支援を受けることの相乗効果について記載。

計画年次における整備目標

地区全体
本地区において、昭和６3年度より実施している土地区画整理事業をコア事業とし、平成１6年度までに以下の整備を行う。 ・道路 都市計画幹線道路 5路線の整備とあわせて、地区内の主要施設の連絡及び各宅地へのサービス道路として標準幅員 6mの区画道路を適宜整備する。 ・公園 計画人口 1人当たり3㎡以上、地区面積の 3%以上を確保するため、近隣公園 1カ所、街区公園 3カ所を整備する。
要素事業別
1. 地域生活基盤施設（街区公園） 真嘉比南公園を供用 2. 土地区画整理事業（都市再生） 区画道路１0路線（ 900m）を供用 特殊街路１5路線（ 450m）を供用

・地区全体」欄には、計画期間終了時の地区の整備目標について、地域の抱える課題の解決の観点から具体的に記載。
・要素事業別」欄には、地区内に含まれる各要素事業について、事業箇所ごとに計画期間終了後の整備目標について、具体的に記載。
（「○○事業のうち、都市計画道路○○線を供用」等）

位置図

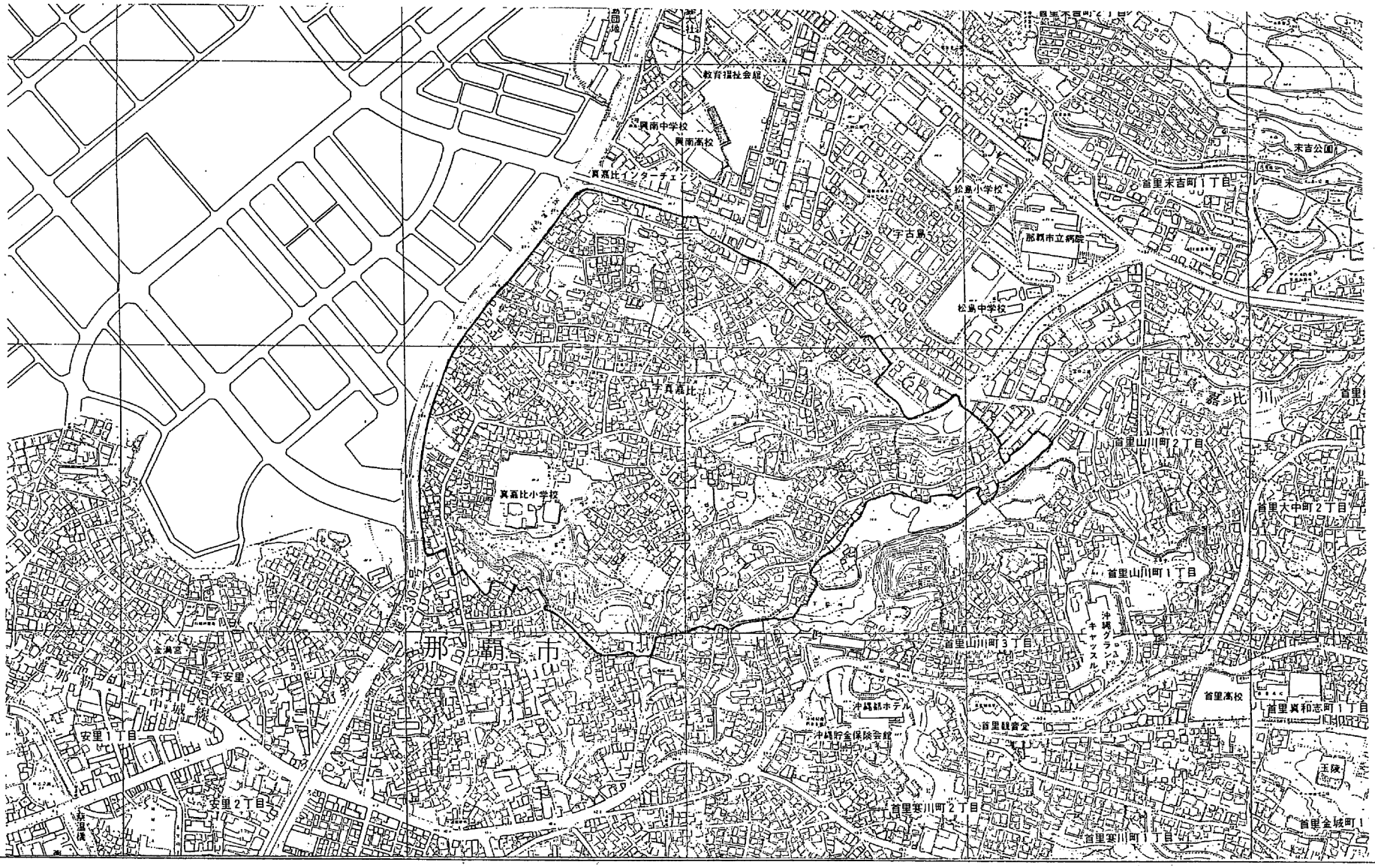


市全体の中での位置が分かるもの。

現況図

真嘉比古島第二地区

（面積:51.4ha）

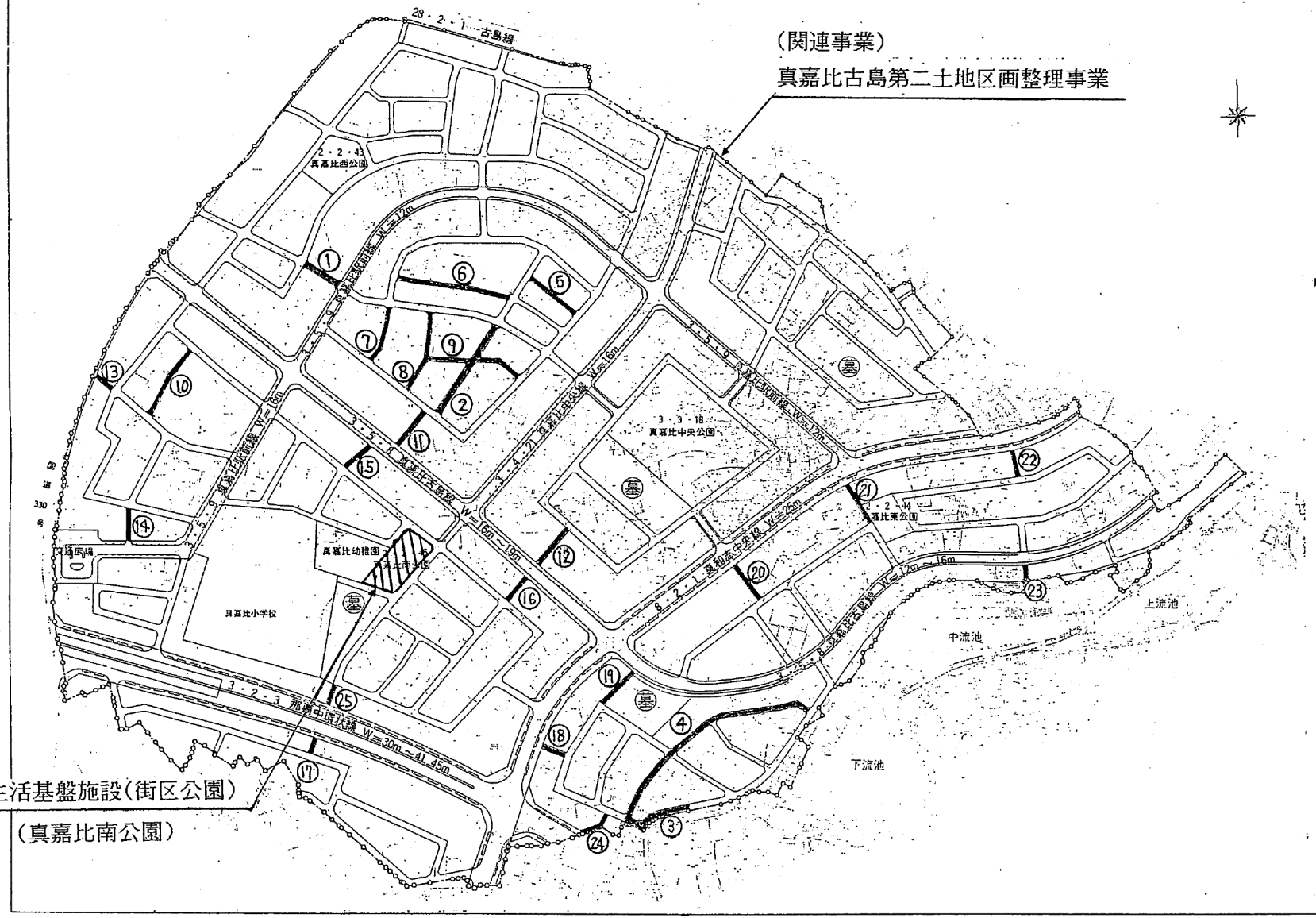


地区の現況を示す図面にまち総の区域を表示。

整備方針概要図

真嘉比古島第二地区

（面積:51.4ha）



■ 都市再生区画整理事業

番号	路線名
①	6－ 5号
②	6－10号
③	6－43号
④	5－ 2号
⑤	4－ 4号
⑥	4－ 5号
⑦	4－ 6号
⑧	4－ 7号
⑨	4－ 8号
⑩	4－13号
⑪	特4－ 3号
⑫	特4－ 5号
⑬	特4－ 6号
⑭	特4－ 7号
⑮	特4－ 8号
⑯	特4－ 9号
⑰	特4－10号
⑱	特4－11号
⑲	特4－12号
⑳	特4－13号
㉑	特4－14号
㉒	特4－15号
㉓	特4－16号
㉔	特4－17号
㉕	特4－18号

地区における整備の方針の概要図。要素事業及び関連事業には、その位置が分かるように旗上げすること。

要素事業別概要

地域生活基盤施設

単位：百万円

補助対象施設名		事業箇所名（路線名等）	事業主体	概要（面積、幅員、延長、規模等）	補助対象事業費（うち総）		補助対象事業費内訳（事業費ベース）				備考（限度額等）
					事業費	国費	設計費	施設整備費	うち用地費	うち購入費	
地区公共施設	道路									―	
	公園	真嘉比南公園	那覇市	0.2ha	60	20	5	55	0	―	
	緑地									―	
	広場									―	
駐車場・駐輪場									―	―	
荷物共同集配施設									―		
多目的広場・公開空地									―	―	
集会所									―	―	
情報板									―	―	
地域防災施設		施設名：							―	―	
合計		―	―	―	60	20	5	55	0		

・事業箇所ごとに（道路は路線ごとに）1行ずつ記入。足りない場合は、適宜行を追加すること。
・地区施設「道路」欄に記入する路線については、要素事業「道路」の様式にも記入欄があるので、注意のこと。
・事業主体」欄には、事業の施行者を記入。（間接補助の場合は、補助事業者ではなく、「第三セクター」等の施行者を記入。）
・駐車場については、「備考」欄に限度額を記入。「事業個所名」欄には駐車場、駐輪場の別が分かるように記入のこと。

シート３　補助採択要件

都市再生区画整理事業（当該区画整理が「都市再生推進事業制度要綱」第３編に基づく場合に記入）

① 補助期間

平成１２年度　～　平成１６年度

③-1 採択要件（都市再生土地区画整理事業）

イ）面積要件

（要件に該当する場合、四角を塗りつぶすこと。）

□ 換算面積(ha)＝　91.3　≧2.0ha
□ 連鎖型　91.3　≧0.5ha

施行面積(ha)	51.4
指定容積率(%)	178%
100%	0ha
150%	23ha
200%	28ha
計	51.4

※指定容積率の欄は適宜追加すること。

ロ)一般地区

（要件に該当する場合、四角を塗りつぶすこと。）

■ 直前の国勢調査によるＤＩＤ区域内又は隣接
■ 従前公共用地率(%)＝　6.3 ≦15.0%
■ 法律に基づく計画への位置づけ

○イ 都市計画法に規定する整備､開発又は保全の方針
○ロ 都市計画法に規定する基本方針
○ハ 地方自治法に規定する基本構想
○ニ 災害対策法に規定する地域防災計画
ホ 中心市街地活性化法に規定する基本計画
ヘ 特定商業集積促進法に規定する特定商業集積整備基本構想
ト 多極分散法に規定する振興拠点地域基本構想
チ 多極分散法に規定する業務核都市基本構想
リ 地方拠点法に規定する基本計画
ヌ 首都圏整備法に規定する首都圏整備計画
ル 近畿圏整備法に規定する近畿圏整備計画
ヲ 中部圏開発整備法に規定する中部圏開発整備計画

ハ)安全市街地形成重点地区

（要件に該当する場合、四角を塗りつぶすこと。）

□ □ 防災再開発促進地区
□ □ 地域防災計画に位置づけ
　□ 三大都市圏既成市街地及び近郊整備地帯等
　□ 地震防災対策強化地域
　□ 観測強化地域又は特定観測地域に係る市町村
　□ 指定市又は県庁所在の市（中核市）
□ □ □ 地区内の老朽住宅棟数　：　（　　）≧50.0棟
　□a.住宅棟数密度　：　（　　）棟／ｈａ
　b.老朽住宅棟数率　：　（　　）%
　※ ａ と ｂ の関係
　□ 30≦ a ＜ 40　かつ　b ≧ 70%
　□ 40≦ a ＜ 50　かつ　b ≧ 60%
　□ 50≦ a ＜ 60　かつ　b ≧ 50%
　□ 60≦ a ＜ 70　かつ　b ≧ 40%
　□ 70≦ a　かつ　b ≧ 30%
□ 防災公園・市街地一体整備事業

ニ)街なか再生重点地区

（要件に該当する場合、四角を塗りつぶすこと。）

□ 中心市街地活性化基本計画に位置づけ
□ □ Ｓ55ＤＩＤ区域の割合＝（　　）%　≧50%
□ 用途地域の状況 a+b　（　　）%　≧50%
　近隣商業地域の割合 a　（　　）%
　商業地域の割合　b　（　　）%

③-2 採択要件（被災市街地復興土地区画整理事業）

（要件に該当する場合、四角を塗りつぶすこと。）

□ 被災地の面積　（　　）ha ≧ 20 ha
□ 被災戸数　（　　）戸 ≧ 1,000 戸
□ 被災市街地復興推進地域内

③ 補助率（該当する項目に○を記入）

① 都市再生土地区画整理事業（一般地区）　○　(1/3)
② 都市再生土地区画整理事業（重点地区）　(1/2)
③ 被災市街地復興土地区画整理事業　(1/2)

シート4　　都市再生区画整理事業／補助限度額算定表　　都市再生区画整理事業のみ記入

補助限度額　678,955.71

公共用地の増分　-2,900,519.6

	施行前 面積(㎡)	施行前 割合(%)	施行前 換算(%)	施行後 面積(㎡)	施行後 割合(%)
道路	30,822.1	6.0%	13.9%	138,162.4	26.9%
(歩道状公開空地)	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0%
公園	0.0	0.0%	0.0%	15,700.0	3.1%
緑地	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0%
河川	685.0	0.1%	0.3%	2,942.0	0.6%
水路	1,753.0	0.3%	0.8%	0.0	0.0%
その他	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0%
公共用地計	33,260.1	6.5%	15.0%	156,804.4	30.5%
地区面積	514,247.1	100.0%	－	514,247.1	100.0%

(控除分)

	面積(㎡)	割合(%)	算入額(千円)
道路特会補助算入分	87,085.1	16.9%	23,876,000
地方特定道路A算入分		0.0%	0
地方特定道路B算入分	8,408.5	1.6%	2,312,000
公管金算入分	7,315.0	1.4%	1,423,800
道路		0.0%	0
公園	4,373.0	0.9%	771,000
河川	2,942.0	0.6%	652,800
その他		0.0%	0
控除分計	102,808.6	20.0%	27,611,800

施行前宅地価格(千円/㎡)	146.4
修正用買価格(千円/㎡)	115.9
公益施設(有／無)	有

※"有"又は"無"で記入すること。

公共施設整備費　3,579,475.3

区画道路　3,337,457.7

(地区全体)

幅員(m)	延長(m)	工事費 数量(m)	工事費 単価(円/m)	工事費 金額(千円)	補償費 数量(戸)	補償費 単価(円/戸)	補償費 金額(千円)	合計(千円)
30	51	51	611745	31,199	10	42755500	427,555	458,754
9	99	99	89373	8,848	7	29649850	207,549	216,397
8	29	0	0	0	0	0	0	0
6	4594	4594	121300	557,252	128	24520906	3,138,676	3,695,928
5	305	305	63219	19,282	3	13944666	41,834	61,116
4	1647	1647	90934	149,768	36	23038833	829,398	979,166
				0			0	0
				0			0	0
		6,696		766,349	184		4,645,012	5,411,361

※幅員ごとに記入すること。

(控除分)

	工事費 数量(m)	工事費 単価(円/m)	工事費 金額(千円)	補償費 数量(戸)	補償費 単価(円/戸)	補償費 金額(千円)	合計(千円)
道路特会既執行分	1697.2	345167	585,817	69	19823130	1,367,796	1,953,613
地方特定道路A既執行分			0			0	0
地方特定道路B既執行分			0			0	0
その他公管金等既執行分			0	2	27943500	55,887	55,887
単独事業既執行分			0	4	16100750	64,403	64,403
	1,697		585,817	75		1,488,086	2,073,903

広場等(道路、公園等公物管理者に移管するものに限る。)　0.0

(地区全体)

名称	面積(㎡)	工事費 面積(㎡)	工事費 単価(円/㎡)	工事費 金額(千円)	補償費 数量(戸)	補償費 単価(円/戸)	補償費 金額(千円)	合計(千円)
				0			0	0
				0			0	0
				0			0	0
				0			0	0
				0			0	0
		0		0	0		0	0

(控除分)　※それぞれの広場等について記入すること。

	工事費 数量(m)	工事費 単価(円/m)	工事費 金額(千円)	補償費 数量(戸)	補償費 単価(円/戸)	補償費 金額(千円)	合計(千円)
道路特会既執行分			0			0	0
地方特定道路A既執行分			0			0	0
地方特定道路B既執行分			0			0	0
その他公管金等既執行分			0			0	0
単独事業既執行分			0			0	0
	0		0	0		0	0

公園・緑地　242,017.6

(地区全体)

名称	面積(㎡)	工事費 面積(㎡)	工事費 単価(円/㎡)	工事費 金額(千円)	補償費 数量(戸)	補償費 単価(円/戸)	補償費 金額(千円)	合計(千円)
真嘉比中央公園	10500	10500	0	0	8	48441500	387,532	387,532
真嘉比西公園	2000	2000	3750	7,500	5	21666600	108,333	115,833
真嘉比南公園	2000	2000	5907	11,814	2	42139000	84,278	96,092
真嘉比東公園	1200	1200	15448	18,538	2	18662000	37,324	55,862
				0			0	0
		15,700		37,852	17		617,467	655,319

(控除分)　※それぞれの公園等について記入すること。

	工事費 面積(㎡)	工事費 単価(円/㎡)	工事費 金額(千円)	補償費 数量(戸)	補償費 単価(円/戸)	補償費 金額(千円)	合計(千円)
道路特会既執行分	2000	9475	18,950	10	39435100	394,351	413,301
地方特定道路A既執行分			0			0	0
地方特定道路B既執行分			0			0	0
その他公管金等既執行分			0			0	0
単独事業既執行分			0			0	0
	2,000		18,950	10		394,351	413,301

河川・水路　0.0

(地区全体)

名称	面積(㎡)	工事費 面積(㎡)	工事費 単価(円/㎡)	工事費 金額(千円)	補償費 数量(戸)	補償費 単価(円/戸)	補償費 金額(千円)	合計(千円)
真嘉比川	2942			0	29	18811862	545,544	545,544
				0			0	0
				0			0	0
		0		0	29		545,544	545,544

(控除分)　※それぞれの河川等について記入すること。

	工事費 数量(m)	工事費 単価(円/m)	工事費 金額(千円)	補償費 数量(戸)	補償費 単価(円/戸)	補償費 金額(千円)	合計(千円)
道路特会既執行分			0	29	18811862	545,544	545,544
地方特定道路A既執行分			0			0	0
地方特定道路B既執行分			0			0	0
その他公管金等既執行分			0			0	0
単独事業既執行分			0			0	0
	0		0	29		545,544	545,544

立体換地建築物工事　0.0

	金額(千円)
調査設計費	
公開空地等整備費	
立体的遊歩道、人工地盤等整備費	
共同施設整備費	0
消防施設整備	
避難施設等整備	
テレビ障害防除施設整備	
監視装置整備	
被雷施設整備	
電気室及び機械室建設	
公共用通路整備	
駐車場整備	
共用通行部分整備	
特殊基礎工事費	
生活基盤施設整備	
航空障害灯整備	
高齢者等生活支援施設整備	
駐車場整備費	

公益施設等用地上の従前建築物等の移転補償費　0.0

	補償費 数量(戸)	補償費 単価(円/戸)	補償費 金額(千円)
都心居住建築物用地上			0
商業活性化施設用地上			0
社会福祉施設等用地上			0
	0		0

電線類地下埋設施設整備費　移転移設費は計上しないこと　0.0

路線名	工事費 延長(m)	工事費 単価(円/m)	工事費 金額(千円)
			0
			0
			0
			0
			0
	0		0

公開空地整備費　0.0

路線名	工事費 面積(㎡)	工事費 単価(円/㎡)	工事費 金額(千円)
歩道状公開空地			0
広場状公開空地			0
	0		0