

中部広域都市計画事業 桑江伊平土地区画整理事業 事業計画の概要

◆事業の目的◆

本地区は、平成 15 年 3 月に米軍施設用地から返還された区域が大半を占めている。その跡地利用としては、「第四次北谷町総合計画」に位置づけされており、返還に先立ち建設された町役場庁舎を中心とした業務拠点及び商業地、住宅地としての利用が望まれている。しかし、今まで米軍施設であったため公共投資がおこなわれてきておらず、公共施設や供給処理施設が未整備である現状では跡地利用が困難である。

このため土地区画整理事業により、良好な市街地形成を図ることを目的とする。

◆設計の方針◆

《土地利用計画》

本地区は、南側の町役場庁舎から国道 58 号間を業務地区とし、国道 58 号沿いは、沖縄西海岸道路整備としての国道 58 号の拡幅計画を考慮しつつ、沿道型商業地とすることにより、国道 58 号西側一帯の商業拠点との接続性を図る。

地区中央部分は、文化財関連用地や多様な土地利用が図れる住宅地、地区東側は閑静な低層専用住宅地とし、北東側の緑地の一部は保全していく計画である。

《人口計画》

本地区の人口計画は計画人口密度を 100 人/ha とし、計画人口は約 4,600 人と想定する。

《道路計画》

都市計画道路として南北方向に伊平桑江線、平安山後兼久線の 2 本を配置し、東西方向に県道 24 号線バイパス、奈留川線、伊平線の 3 本を配置する。

《公園・緑地計画》

公園面積は、地区面積の 3%以上かつ地区内人口 1 人当たり 3 m²以上を確保する。配置は誘致距離等を考慮し、街区公園を適切な位置に計画する。また、地区北部の斜面樹林地については緑地として保存する計画である。

◆使用収益の開始状況◆

第一期	地区南側及びブースター地区	【平成 23 年 9 月開始】
第二期	地区中側	【平成 25 年 3 月開始】
第三期	地区北側西部	【平成 30 年 1 月予定】
第四期	地区北側東部	【平成 31 年 1 月予定】

◆事業の概要◆

施行者	北谷町	
事業名称	中部広域都市計画事業 桑江伊平土地区画整理事業	
地区面積	45.8 ha	
施行期間	平成 15 年度～平成 32 年度	
権利者数	353 人 (平成 24 年 10 月末現在)	
平均減歩率	公共	24.59%
	保留地	6.76% 保留地の予定地積：28,489.80 m ²
	合算	31.35%
整理前平均単価	63,000 円/m ²	(207,900 円/坪)
整理後平均単価	95,900 円/m ²	(316,470 円/坪)
増進率	1.52	
総事業費	6,574,000,000	(約 66 億円)
収入	補助金(国費)	3,081,600,000 (約 31 億円)
	補助金(町費)	342,400,000 (約 3 億円)
	保留地処分金	2,450,000,000 (約 25 億円)
	町単独費	700,000,000 (約 7 億円)

◆土地の前後対照表◆

種目	施行前		施行後		
	地積 (m ²)	割合 (%)	地積 (m ²)	割合 (%)	
公共用地	道路	32,242.59	7.04	116,361.19	25.39
	公園・緑地	—	—	16,717.17	3.65
	水路	4,597.63	1.00	7,371.96	1.61
	合計	36,840.22	8.04	140,450.32	30.65
宅地	民有地	348,186.72	75.98	289,322.30	63.13
	公有地	73,077.33	15.95		
	合計	421,264.05	91.93	289,322.30	63.13
保留地	—	—	28,489.80	6.22	
測量増減	158.15	0.03	—	—	
総計	458,262.42	100.00	458,262.42	100.00	