

那覇広域都市計画の将来都市構造図

上位関連計画における伊覇地区及びタウンセンターゾーンの位置づけ

2町村（旧東風平町、旧具志頭村、平成18年1月1日）の合併により、八重瀬町における上位計画が策定されていない状況であるため、ここでは旧東風平町における上位関連計画より「計画年度」、「計画の目標・方針」、「伊覇地区及びタウンセンターゾーンの位置づけ」等を整理する。

那覇広域都市計画「都市計画区域の整備・開発及び保全の方針」

（平成16年3月 沖縄県、目標年次：平成32年）

基本方針・将来都市構造

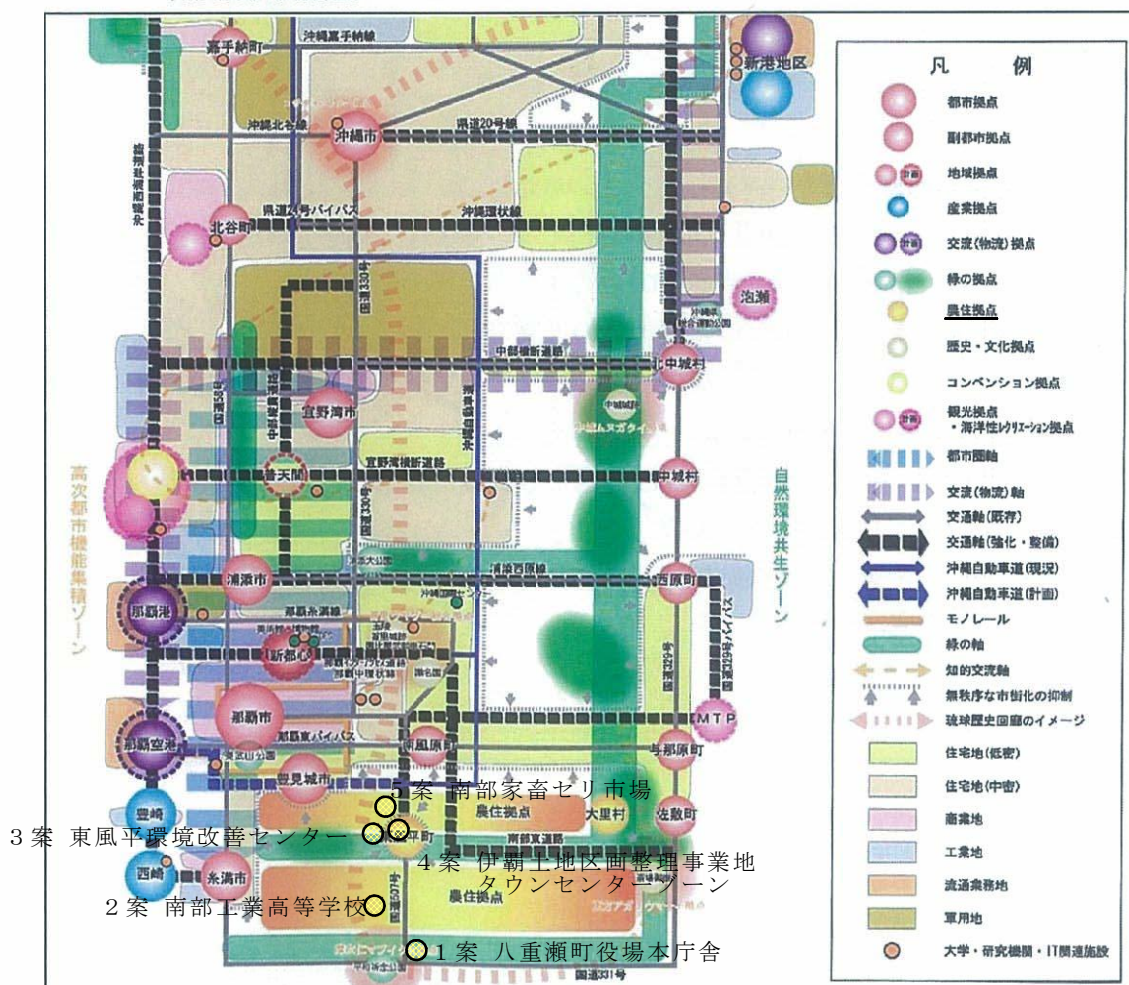
本区域においての広域的な都市づくりの位置づけを「歴史交流都市圏・ウフマチ（連携し、大きく発展する街）」とし、以下の3つの基本方針を掲げている。

将来都市構造については図のような内容が示されており、優良農地が広がる糸満市、東風平町、南風原町及び大里村は、農林業と調和する田園空間を創出するものとされている。

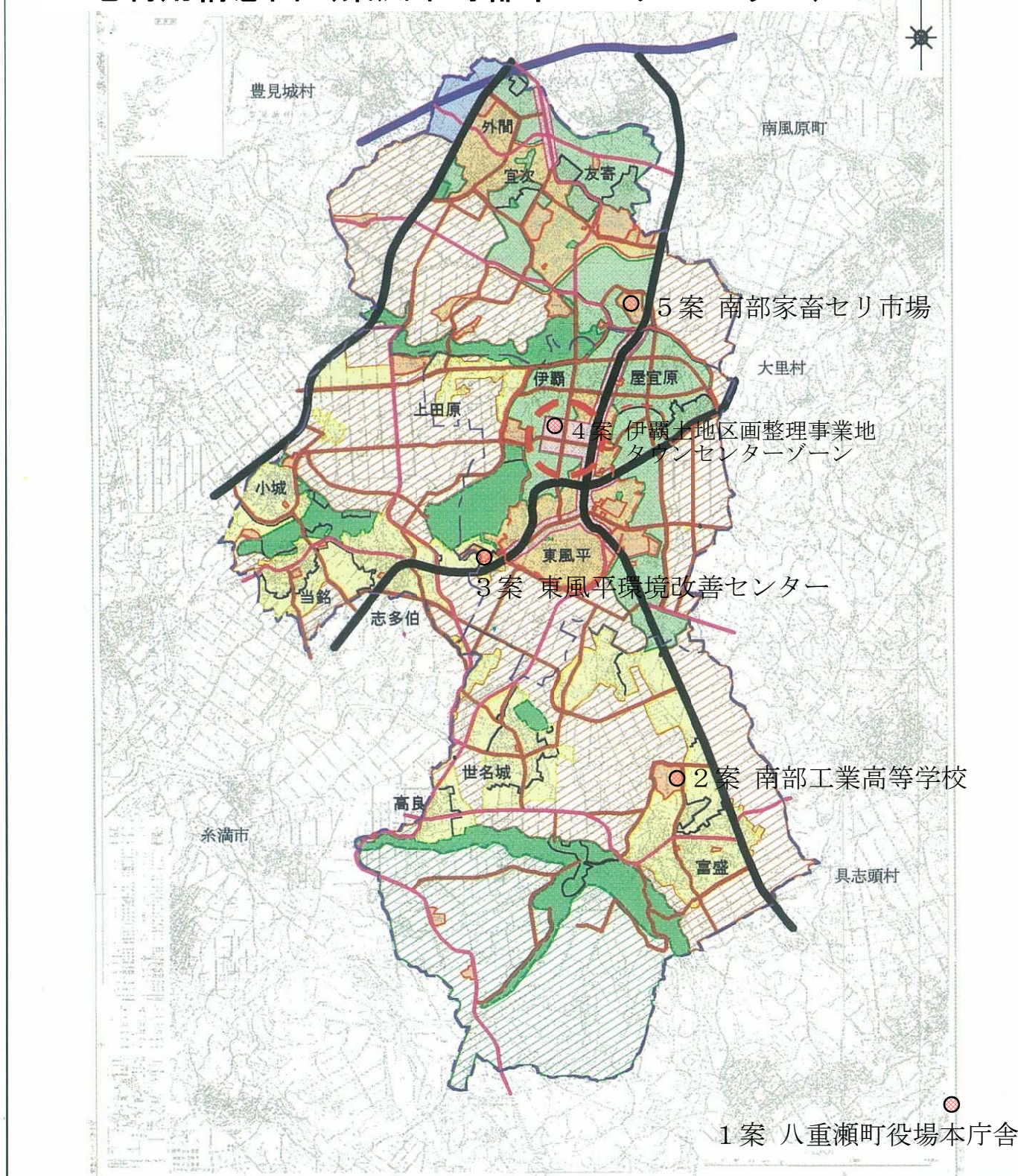
（基本方針）

- ・地域の歴史・自然・文化をいかし、住民主体の都市づくり
- ・重点的・戦略的な施策を推進し、快適で潤いのある都市づくり
- ・都市機能相互の連携を重視し、交流を促進する都市づくり

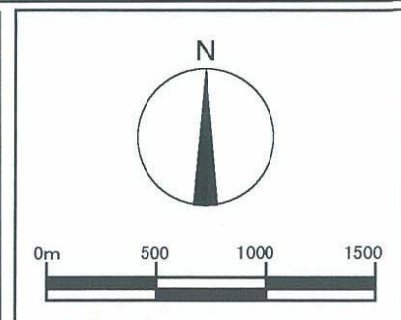
（将来都市構造）



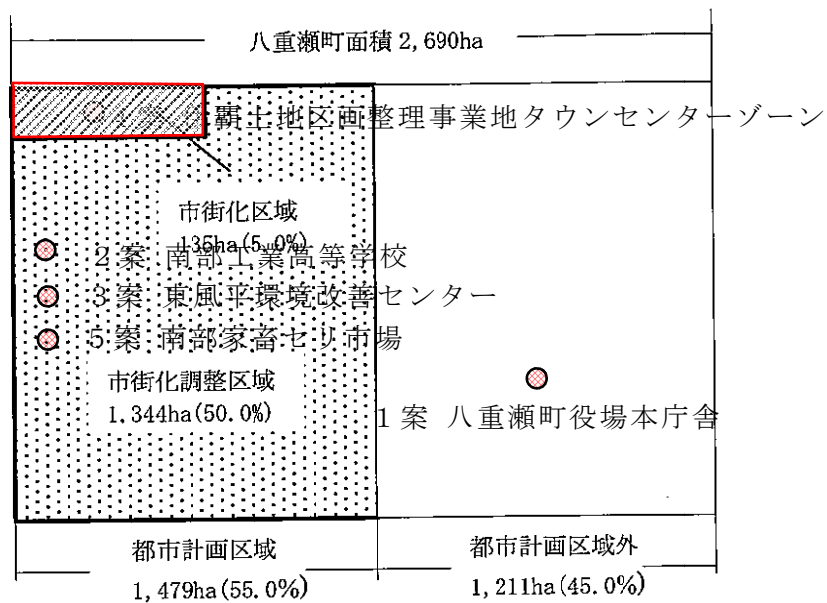
土地利用構想図（東風平町都市マスタープラン）



	自動車専用道路		商業・業務地区
	主要幹線道路		工業地区
	幹線道路		集落地区
	補助幹線道路		農業地区
	専用住宅地区（開発住宅地区）		公園・緑地地区
	専用住宅地区（既存住宅地区）		レクリエーション地区
	商業地区		公共公益施設



町土に占める都市計画区域概念図



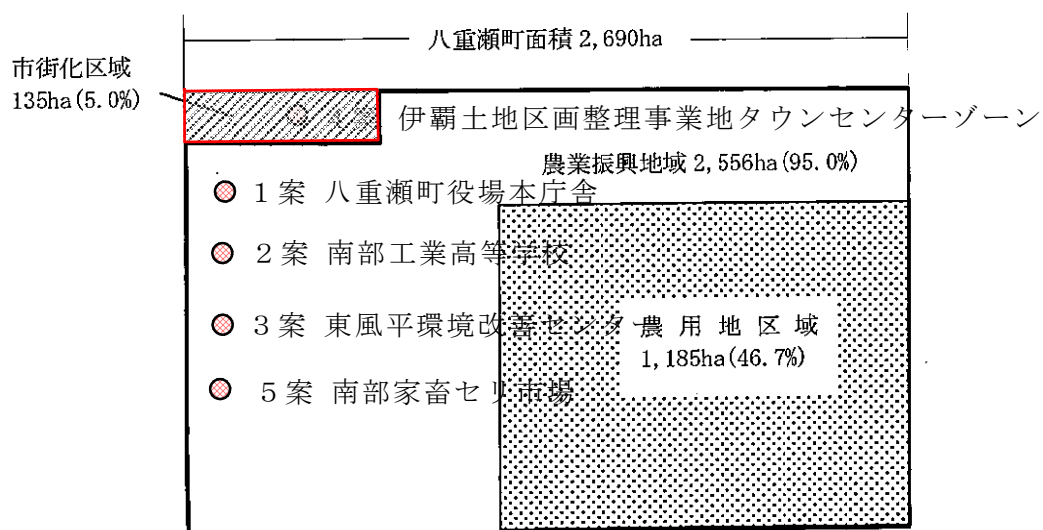
農業振興地域

単位：ha、%

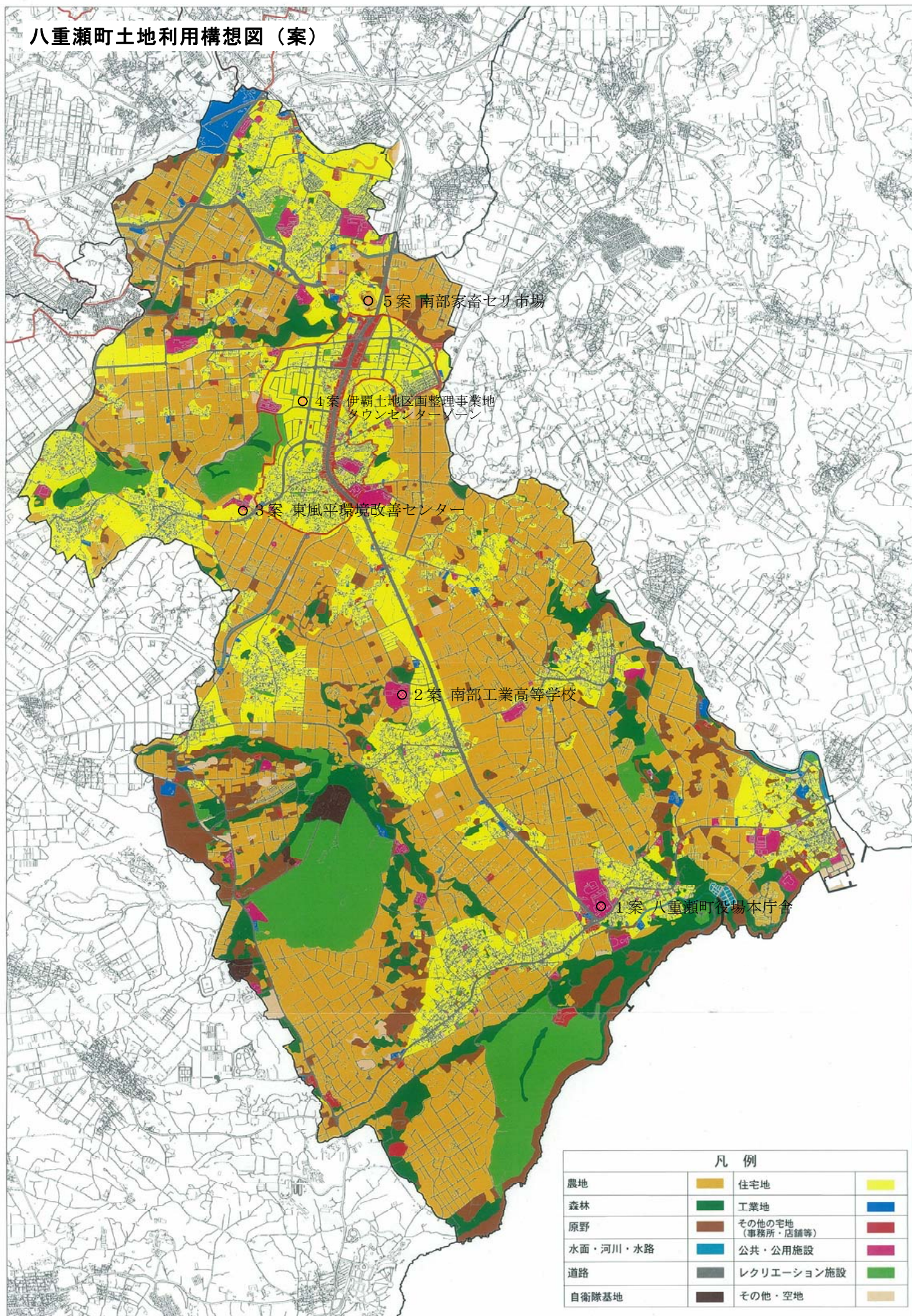
	農業振興地域	農用地区域	農業振興地域に占める農用地区域の割合
東風平地区	1,345 (52.6)	636 (53.7)	47.3
具志頭地区	1,211 (47.4)	549 (46.3)	45.3
八重瀬町計	2,556 (100)	1,185 (100)	46.7

注：町全域面積に占める農業振興地域の割合は約 95.0%、農用地区域面積の割合は約 44.1%。
資料：農業関係統計（平成 19 年 8 月）

町土に占める農業振興地域概念図



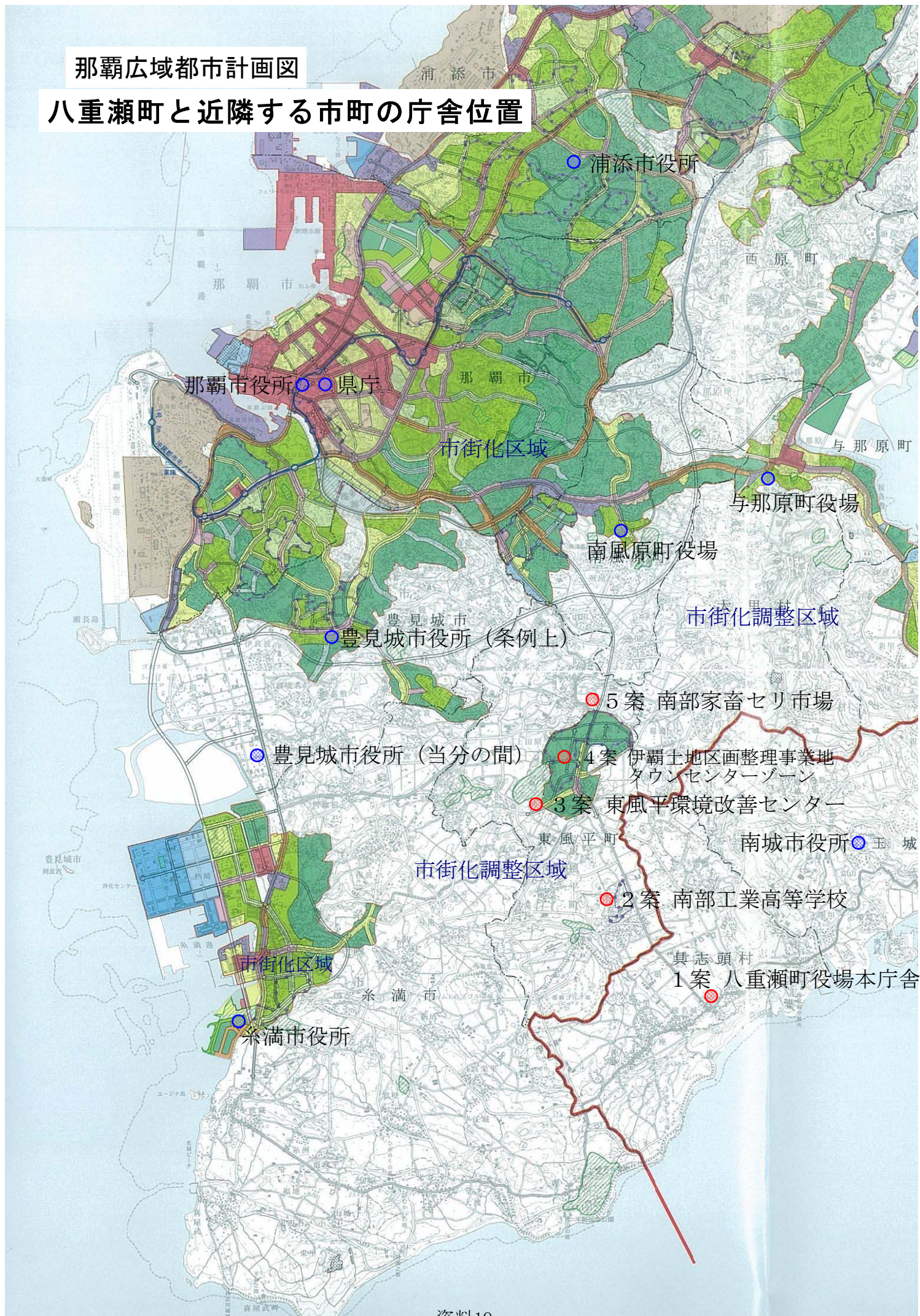
八重瀬町土地利用構想図（案）



凡 例			
農地	住宅地	工業地	水面・河川・水路
森林	その他の宅地 (事務所・店舗等)	公共・公用施設	道路
原野	レクリエーション施設	その他・空地	自衛隊基地

那覇広域都市計画図

八重瀬町と近隣する市町の庁舎位置



新庁舎候補地(5案) の法適合性と敷地条件 及び 経済性(建設コスト)の比較検討評価

区 分		候補地	1案 具志頭本庁舎	2案 南部工業高等学校	3案 東風平環境改善センター	4案 伊覇土地区画整理事業地・タウンセンターゾーンの公共公益施設予定地	5案 南部家畜セリ市場	備 考
法適合性と敷地条件	敷 地 位 置		同町字具志頭659番地	同町字富盛1338番地	同町字東風平1014番地	同町字東風平1180番・外10筆	同町字屋宜原240番地 他	
	都 市 計 画 線 引 き (容 積 率 / 建 ぺ い 率)		都市計画区域外(－%/－%)	市街化調整区域(200%/60%)	市街化調整区域(200%/60%)	市街化区域(100%/50%)	市街化調整区域(200%/60%)	
	敷 地 面 積		6,894 m ²	34,115 m ²	6,400 m ²	10,162 m ² ／街区	12,390 m ²	計画の敷地面積9,500m ² (建築面積2,000m ² ＋駐車場面積6,250m ² ＋修景施設等1,000m ²)
	竣 工 年 月 日		昭和52年・55年・56年3月に具志頭中学校を竣工(新築・RC造2階) → 平成14年6月に具志頭村役場に増改築	1. 機械科棟 平成7年3月竣工(RC造・4階) 2. 電気科棟 平成8年3月竣工(“ ”) 3. 設備システム科棟 平成8年3月竣工(“ ”)	昭和54年度竣工(RC造2階)	－	1. 南部家畜市場 昭和47年3月竣工(S造1階) 2. 仔豚養留舎 昭和53年3月竣工(S造1階)	昭和56年5月以前に建設された建物は旧耐震基準により建築
	建 築 面 積		1,284 m ²	1,463 m ² ・3棟計	900 m ² 概算	－	－	新庁舎の建築面積約2,000m ² (屋外附帯工分を含む)
	延 床 面 積		2,381 m ²	5,851 m ² ・3棟計	1,545 m ²	－	－	地方債算定基準による新庁舎の計画面積約4,500m ²
経 済 性	残 存 耐 用 年 数		18年 ※残存年数が20年未満なので建替で計画	36年 ※残存年数が20年以上なので改修で計画	21年 ※老朽劣化しているので建替で計画	－	－	耐用年数①SRC造50年②RC造50年③S造38年(「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」より)
	建 物 用 途 の 変 更		庁舎(既設) → 庁舎(新築)	学校(既設) → 庁舎(改築)	環境改善センター(既設) → 庁舎(新築)	庁舎(新築)	庁舎(新築)	
	建 築 面 積		1,500 m ² ※	1,463 m ²	1,500 m ² ※	2,000 m ²	2,000 m ²	建築面積については3階建て程度とし、庁舎本体に屋外附帯工分を含めて計画面積を2,000m ² に設定。 ※但し、敷地面積9,500m ² が確保できない候補地においては、計画面積を1,500m ² とする。
	建 ぺ い 率		17 %	17 %	17 %	20 %	16 %	
	延 床 面 積		4,500 m ²	5,851 m ²	4,500 m ²	4,500 m ²	4,500 m ²	計画の延床面積4,500m ² (3階建て)
	容 積 率		51 %	67 %	51 %	44 %	36 %	
	駐 車 場 面 積		6,250(5,394) m ² ※	6,250 m ²	6,250(4,900) m ² ※	6,250 m ²	6,250 m ²	計画の駐車場面積6,250m ² とする。 ※()は、現敷地で確保可能な面積を表示している。
	修 景 施 設 等 面 積		1,000(0) m ² ※	1,000 m ²	1,000(0) m ² ※	1,912 m ²	4,140 m ²	計画の修景施設等1,000m ² とする。 ※()は、現敷地で確保可能な面積を表示している。
	1. 用地取得費		55,680 千円	1,023,450 千円	117,500 千円	609,720 千円	619,519 千円	①南部工業高等学校約30千円／m ² ②伊覇土地区画整理事業地タウンセンターゾーン約60千円／m ² ③南部家畜セリ市場約50千円／m ² (「沖縄県の地価変動率」より想定)
	2. 庁舎建設費 ¹⁾ (+2)		1,605,327 千円	935,138 千円	1,376,213 千円	1,385,465 千円	1,432,260 千円	
	1) 庁舎工事費		1,413,933 千円	935,138 千円	1,376,213 千円	1,385,465 千円	1,432,260 千円	
	1年当たりの換算工事費		28,279 千円／年	25,976 千円／年	27,524 千円／年	27,709 千円／年	28,645 千円／年	耐用年数はRC造50年で換算
性	新築費用		1,125,000 千円	－	1,125,000 千円	1,125,000 千円	1,125,000 千円	①南部工業高等学校約30千円／m ² ②伊覇土地区画整理事業地タウンセンターゾーン約60千円／m ² ③南部家畜セリ市場約50千円／m ² (「沖縄県の地価変動率」より想定)
	改築費用		－	585,100 千円	－ 千円	－	－	100千円／m ² (具志頭村役場増改築工事を参考)
	既存解体費		47,621 千円	135,720 千円	30,900 千円	－	－	20千円／m ² (参考単価)
	屋外駐車場費		156,250 千円	156,250 千円	156,250 千円	156,250 千円	156,250 千円	25千円／m ² (参考単価)
	外構・緑地費		20,000 千円	20,000 千円	20,000 千円	38,240 千円	82,807 千円	20千円／m ² (参考単価)
	設計監理費		65,063 千円	38,068 千円	64,063 千円	65,975 千円	68,203 千円	工事費の5%
	2) 仮設庁舎(プレハブ設置)費		191,394 千円	－	－	－	－	
	建築工事費		52,920 千円	－	－	－	－	
	設備工事費		55,650 千円	－	－	－	－	SBOS・2階建て(床面積2,268m ²)(整地・外構・電気・給排水引き込み工事は別途)(業者見積りを採用)
	リース料		29,925 千円	－	－	－	－	
	解体工事費		21,000 千円	－	－	－	－	
	諸経費		31,899 千円	－	－	－	－	
庁舎整備概算費合計 1＋2		1,661,007 千円	1,958,588 千円	1,493,713 千円	1,995,185 千円	2,051,779 千円		
摘 要			1. 本施設(増改築)は旧耐震基準(昭和56年5月以前の耐震基準)により建設された建物であることから、概ね震度6強の地震に対して不安定であるとされている。よって、耐震診断を実施し、耐震性がないと判定された場合については、改修補強・改築(建替え)工事を実施し、地震に対する安全性を確保するため早急に対策を講じる必要がある。しかし、耐用年数を50年とした場合、耐震補強工事を実施しても約20年後には建替えが必要となることから、多額の費用をかけて耐震補強と増改築工事(2階建てから3階へ階数増)をすることは現実的ではない。また、建物は、建築時に必要なイニシャルコスト(建設コスト)に比べ、その後のランニングコスト(維持コスト)の比重が高くなることが明確であることから、本コスト比較では建替え(RC造3階建)で検討することとする。(建築士の意見を参考)	1. 「沖縄県立高校編成整備計画」の後期(平成19年度～23年度)において、南部農林高等学校と南部工業高等学校の両高等学校を統合する南部総合実業高校(仮称)の計画が盛り込まれているが、具体的な移転・跡地利用計画が不明である。 → 平成21年1月16日に沖縄県教育委員会企画班の当間氏へ進捗状況について確認したところ、現時点では平成24年度から統合することになっているが、未だ確定ではないとのこと。今後、地域説明会等を開催し、平成21年9月頃までには確定したいとのこと。	2. 今回、既設校舎の竣工年次と延べ床面積と校舎配置から検討した結果、機械科棟(4階・延床面積1,998m ²)と電気科棟(4階・延床面積1,848m ²)と設備システム科棟(4階・延床面積2,005m ²)の3校舎(合計・延床面積5,851m ²)を新庁舎へ改修することとする。(建築士の意見を参考)	3. その他の校舎については、新庁舎の屋外駐車場や外構・緑地等の整備のため取り壊す(解体することとする。その場合、当該校舎の残耐用年数に対する残存価格の取り扱い(補助金返還の有無)について不明。	4. 新庁舎の必要面積以外の余分な土地(土地面積25,402m ²)の取扱いについて不明。	資料20
			1. 本施設(勾配の屋根)は旧耐震基準(昭和56年5月以前の耐震基準)により建設された建物であり老朽化していることから、概ね震度6強の地震に対して不安定であると想定される。よって、耐震診断を実施し、耐震性がないと判定された場合は、改修補強・改築(建替え)工事を実施し、地震に対する安全性を確保するため早急に対策を講じる必要がある。しかし、耐用年数を50年とした場合、耐震補強工事を実施しても約20年後には建て替えが必要となることから、多額の費用をかけて耐震補強と増改築工事(2階建てから3階へ階数増)をすることは現実的ではない。また、建物は、建設時に必要なイニシャルコスト(建設コスト)に比べ、その後のランニングコスト(維持コスト)の比重が高くなることが明確であることから、本建設コスト比較では建替え(RC造3階建)で検討することとする。(建築士の意見を参考)	2. 駐車場及び修景施設等の両施設の必要面積2,350m ² が不足するため、隣地から当該面積の用地確保・買収が必要となる。	1. 公共公益施設予定地は、伊覇土地区画整理事業地のタウンセンターゾーンの1街区(矩形)に位置する。	2. 本敷地の地盤状況は、過半が切土(島尻泥岩層)での宅盤造成(一部は盛土)であることから、他の候補地と同様とする。	1. 南部家畜セリ市場の移転計画(平成22年度に糸満市北波平へ移転予定)	2. 敷地面積12,390m ² ①(財)南部振興会の所有面積約7,000m ² 、②個人地権者等の所有面積約5,400m ²)

用語の意味

○都市とは

商業、流通などの発達の結果、限られた地域に人口が集中している集落を称する言葉として使われることが多い。

○市街地とは

家屋や商業施設が密集した賑やかな土地。

○集落とは

単に人が住む家屋の集合した状態の場所のことを指す。

○人口重心とは

ある地域について、その地域に住んでいる全ての人が同じ体重を持つと仮定して、その地域を支えることができる点(重心)のこと。

○耐震とは

建築物及び構造物が地震に耐えられる設計となっていること。

○モータリゼーションとは

自動車社会が進行すること。

○都市計画区域とは

都市計画区域は市町村の行政区域にとらわれず、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を県知事が指定する。八重瀬町の東風平地域は那覇広域都市計画区域に含まれている。

○都市計画区域外とは

都市計画区域に含まれない地域であり、八重瀬町の具志頭地域が該当する。

○市街化区域と市街化調整区域と都市計画区域外

都市計画区域内においては、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため市街化区域と市街化調整区域に区分する。(線引き制度)

○市街化区域とは

すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。この区域内では、土地の合理的な利用を図るため、建物の用途や形態を規制誘導する用途地域が定める。

○市街化調整区域とは

市街化を抑制すべき区域。この区域内においては、原則として、住宅の建築や宅地化のための開発は制限される。(都市計画法第7条第3項)

○用途地域とは

都市の土地利用計画の一つで、建築基準法によって建築できる建物の種類、用途、容積率、建ぺい率、日影等について制限する地域。第一種低層住居専用地域など12種類がある。

○農業振興地域とは

農業振興地域の整備に関する法律(農振法)に基づき、都道府県知事が農業振興地域整備基本方針を定め、自然的経済的社会的諸条件を考慮して一体として農業の振興を図ることが相当であると認められる地域を農業振興地域として指定する。

○農振農用地とは

県知事が指定した農業振興地域について、町は農業振興地域整備計画を策定し、その中で、今後おおむね10年以上にわたり農業上の利用を確保し、農業振興を図っていかうとする優良農地について、農用地等として利用すべき土地の区域(農用地区域)を指定する。これを農用地利用計画といい、ここで指定された農用地等を農振農用地という。

○農地転用とは

農地を農地以外のものにすること。

○まちづくり三法とは

土地の利用規制を促進するための改正都市計画法、生活環境への影響など社会的規制の側面から

大型店出店の新たな調整の仕組みを定めた大規模小売店舗立地法、中心市街地の空洞化を食い止め活性化活動を支援する中心市街地活性化法の総称。

○土地区画整理事業とは

都市基盤が未整備な市街地や市街化の予想される地区を健全な市街地にするために、道路・公園・河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業。

○保留地とは

土地区画整理事業地区内の地権者の方々から減歩により 土地を提供していただいて新たに生み出した土地。

○インフラとは

基盤を意味するインフラストラクチャーの略語で、一般にインフラといった場合には、道路や港湾、鉄道などといった一般の社会経済基盤のことを指す。

○地区計画とは

地区計画とは、良好な住環境を形成又は保全するため、安全性・快適性・景観(まち並み)・環境に配慮したまちづくりを進めるための地区のルール。

○国道とは

国が建設・管理する道路である。一般的には、国道が全国的な幹線道路網を構成し、下位の道路がそれを補完する。

○一般国道とは

日本における高速自動車国道以外の国道のことで、一般に国道と呼ばれている道路のことである。

○幹線道路とは

歩車道の区別があり、車道幅員がおおむね 14m 以上(片側 2 車線以上)あり、車が高速で走行し、通行量の多い国道や一部の県道のことをいう。

○補助幹線道路とは

幹線道路と区画道路とを連絡し、これらの道路の交通を集散させる機能をもつ道路で、住宅地では近隣住区内に目的をもつ人々が、日常生活に利用する道路のうち、幹線的な道路をいう。

○主要地方道とは

国土交通大臣が指定する主要な県道である。高速自動車国道や一般国道と一体となって広域交通を担う幹線道路として位置付けられており、整備や維持管理に要する費用の一部を国が補助することができる。(道路法第 56 条)

○一般県道とは

県道のうち主要なものであるとして国土交通大臣が指定した道路を主要地方道という。主要地方道以外の県道は、一般県道と呼ばれる。

○新町建設計画とは

町村が合意した合併後の地域のビジョン(将来目標)であり、このビジョンを住民に示し、このビジョンによって町村の議会が合併の適否を判断することになる、いわば合併の意思を決定する際の前提となるものです。また、この計画は、合併後の新町のマスタープランともなるべきもので、その主要事業について、町村の総合振興計画等並びに国・県の計画との整合性を踏まえつつ、新町の一体性を醸成する事業などを加えたものとするともに、地域の将来ビジョンとして、合併後の新町が策定する総合振興計画の基礎となることを踏まえて策定する。(地方自治法第2条第4項)

○総合計画とは

自治体の全ての計画の基本となる計画のことで、言い換えれば自治体の全ての事務事業はこの総合計画に沿って行われる。これにより、福祉・環境保全・都市基盤整備・産業振興・教育など様々な分野にわたる事務事業を、一つの方向性のもとに計画的に推進していくことが可能となる。一般に、長期のまちづくりのビジョン(目指すべき将来都市像)を示す基本構想、基本構想で示された都市像を実現するための施策を定める長期計画である基本計画、基本計画で方向付けられた施策を具体的な事業として実現する実施計画の三つの計画で構成されている。(地方自治法第2条第4項)

○市町村国土利用計画とは

市町村計画は、市町村における土地利用に関する行政の指針となるもので、個別規制法(都市計画法、農振法、森林法等)の調整役となる。(国土利用計画法第8条)

○都市計画区域マスタープランとは

県が、すべての都市計画区域について、市町村界を超える広域的な観点から、都市計画の目標や主要な都市計画の決定の方針などを定めるもの。(都市計画法第6条の2)

○都市計画マスタープランとは

市町村が、その創意工夫の下に住民の意見を反映させて、地域社会共有の身近な都市空間を重視したまちづくりを目指す、都市計画に関する基本的な方針をあらわすもの。(都市計画法第18条の2)

○防災拠点とは

地震などの大規模な災害が発生した場合に、被災地において救援、救護等の災害応急活動の拠点となる施設。

○地方自治法（地方公共団体の事務所の設定又は変更）

第4条 地方公共団体は、その事務所の位置を定め又はこれを変更しようとするときは、条例でこれを定めなければならない。

2 前項の事務所の位置を定め又はこれを変更するに当たっては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。

3 第1項の条例を制定し又は改廃しようとするときは、当該地方公共団体の議会において出席議員の3分の2以上の者の同意がなければならない。

規定事項 番地まで決定すべきが原則

事務所 地方公共団体の主たる事務所を指す。市町村にあつては市役所又は町村役場と呼ばれている。