

- 4) 伊覇土地区画整理事業(タウンセンターゾーン)の
これまでの経緯と今後の進め方について

伊覇・屋宜原土地区画整理事業及びタウンセンターの概要

島尻・発展へのネットワーク計画(平成元年)島尻地域振興開発推進協議会において、ブラザ・島尻の形成 ー新しい拠点づくりー と位置づけこの新拠点の立地場所は、内陸性、交通のアクセス、幹線道路網等からみて東風平町が適切だとされている。

東風平町新総合計画(平成元年)の中でブラザ東風平基礎づくりの一環として新市街地の形成をはかるべく伊覇・屋宜原地区土地区画整理を導入し、タウンセンターを位置づけ新庁舎の建設を含め、その他主要公共施設の整備と一体的に骨格道路と面的整備を推進することが極めて重要であると位置づけている。

東風平町都市マスタープラン(平成10年3月)において、伊覇土地区画整理事業区域内に公共公益施設、商業業務施設等の集積を図る区域を設定し誘導を推進するとしている。

新市街地の形成については区画整理事業前提となるA調査(整備構想)B調査(基本計画)に行政センターとして位置づけされ取り組んできた。

平成11年9月29日に役場の位置を伊覇土地区画整理地区に定める条例が議会で可決されている経緯がある。

伊覇地区区画整理事業において、タウンセンター地区と位置づけて中心市街地として公共公益施設(庁舎)の位置決定を町民への説明及び地権者の同意を得て決定し換地計画の評価及び大規模の保留地を設定し取り組んできた経緯がある。

平成13年4月に新庁舎予定地の底地の地権者10筆14名に対し新庁舎建設用地の購入に関する意向調査を行ってあります。

新庁舎が立地しなかった場合の問題点について

換地計画の変更

タウンセンター地区の街区が大きいため、区画道路の変更新設になる

土地評価基準の変更による全筆約700筆の見直し作業(約5千万)

減歩率の変更及び清算金の徴収等、多くの問題が出てくる

事業計画、実施計画等の法的手続きが必要であり多くの意見書が予想されるが計画変更理由の内容説明が出来るか疑問である。

全体的に難問が多くなり事業進捗及び完成するか疑問である。

島尻・発展へのネットワーク計画

— 島尻地域振興開発基本計画 —

平成元年 8 月

島尻地域振興開発推進協議会

ひめゆりパーク、ザ・サザンリンクス・琉球リゾート、玉泉洞、那覇カントリー等とのネットワークに配慮し、総合的かつ相乗的に効果が発揮されることを期待する。これら民間施設とのネットワークによってより複合的な機能を有する地域となり、島尻地域の都市機能の拡充に先導的な役割を果たすものと思われる。

(2) プラザ・島尻の形成——新しい拠点づくり——

島尻地域の新しい都市機能拠点としてプラザ・島尻を提案してきた。これは、島尻地域が糸満市と与那原町という東西の拠点都市は有しているものの、いずれも島尻全域をカバーするだけのパワーがないこと、また各地がそれぞれに那覇市に直結していること、などから新たに島尻全域をネットワーク化する都市機能の必要性が要請されるからである。すなわち、糸満市と与那原町の両拠点都市と連絡し、島尻地域全体を連結する新しい拠点を形成し、島尻地域の利便性、独自性、一体性を高めることをねらいとするのである。

この新拠点の立地場所は、内陸性、交通のアクセス、幹線道路網等からみて東風平町が適切だと思われる。東風平町は島尻地域の中央部に位置し、大半の市町村と隣接しており、島尻全域へのサービスが期待される。幹線道路網の交差する場所であり、アプローチの面でも利便性が高い。また農村とはいえ、一定の市街地形成も進展しつつある地域でもあり、拠点的機能を十分支援していただけるものと思われる。

「プラザ・島尻」に集積が期待される機能は、①地域交流機能、②産業情報機能、③教育文化機能、④広域行政機能、⑤国際交流機能、等である。

①地域交流機能

地域交流機能は、島尻地域の広域的な交流を意味する。地域交流には、スポーツ大会、イベント開催、レクリエーションなどが考えられる。スポーツを通して島尻地域のアイデンティティを醸成することは重要で、そのための施設整備が求められる。もとより、各市町村ではそれぞれに地域のための運動施設はかなり整備されており、それらの施設を活用することはいうまでもない。同時

に島尻全域のスポーツ大会を開催する際、その中核的施設は必要となる。島尻地域に場合によっては県営の総合グラウンドを誘致することも期待される。陸上競技場、野球場、サッカー場、テニスコート等を備えた施設とし、島尻地域の住民利用はもとより那覇市等の都市部の利用をも見込んだものとするのである。

イベント開催は、対外的には島尻地域のアピールであり、対内的にはアイデンティティの確立である。島尻地域には実に豊富な民俗芸能や伝統行事等があり、それらを一堂に集めて開催することも一案である。また新しい時代に即応したイベントづくりも期待される。イベント開催のための施設としては、ひろばや野外ステージ等があげられるが、それらの整備が必要となる。なお、施設整備にあたっては、単に島尻地域のイベントだけでなく、全県的・全国的なイベント開催も可能な方向で計画することが肝要である。

レクリエーションは住民のピクニックやドライブ等のニーズによって多彩な展開が期待される。あらゆる世代や家族づれがそこで半日ないし一日を楽しむような施設や環境整備を行うのである。郊外の雰囲気を生かした公園、家族づれで楽しむ遊園施設、レストラン等の整備を促進し、住民のレクリエーション・ニーズに応えるのである。

②産業情報機能

産業情報機能は、とくに農村地帯という特色をもつ島尻地域に農業関係を中心とする情報の集積をはかり、地域の産業振興と都市機能の強化をめざすものである。すでに、島尻地域には農業試験場、南部農業改良普及所、南部林業事務所、中央家畜保健衛生所、水産試験場、工芸指導所等多くの産業関係機関が設置されている。プラザ・島尻に期待される産業情報機能は、これらの諸機関と関係を取りつつ、新たな産業情報を集積させることを意図したものである。

ここで提案する産業情報機能は、情報、研修、普及・販売等が考えられる。まず、情報としてプラザ・島尻に立地誘導が期待されるものをあげると、農業関係研究機関、バイオセンター、観光農業等が考えられる。農業関係研究機関はバイオセンターを含めて沖縄農業の新しい可能性を商品化の面から追求することが期待される。栽培技術や育種等は当然に既存の研究機関に期待し、ここ

では商品としてのマーケット情報、商品化計画等を主テーマにしたもので、農家と直結型の機関が望ましい。換言すれば、付加価値の高い農産物の情報センターをめざすのである。情報化の展開の一方策として観光農業の形成も重要である。それはまたレクリエーション機能にも対応することができる。

また研修機能としては、農業関係研修機関の設置も望まれるし、その他各種の研修機関の誘致も期待される。公的なものとしては県自治研修所、民間のものとしては企業の研修所の誘致等も可能である。

さらに普及・販売としては、農産物普及機関などの設置、サンデーマーケットの開催等が考えられる。いずれも、消費者に農産物を普及するものであるが、とくに後者は花卉や野菜を中心に日曜日ごとに恒例化することによって地域の新たな名所となることが期待できる。那覇市近郊の地の利を生かし、本土出荷にもれた規格外れの農産物の販売先としても期待される。

なお、商業・サービス機能の導入も期待される。郊外型ショッピングセンターを整備し、広域的な購買活動の場とするのである。郊外化するライフスタイルに合わせた魅力あふれる商業空間の形成が期待される。

③教育文化機能

教育文化機能は、住民の創造的な活動を支援するものである。もちろん、各市町村でもこの面の充実はなされねばならないが、同時に広域的なレベルの機能導入が期待される。

教育文化機能は大きく学習と文化にわけられよう。プラザ・島尻に誘導が望まれる学習機能は、人生80年時代に対応したものだと思われる。生涯学習が強いニーズとなるこれからの時代に應えるためには、魅力ある生涯学習の機会が準備されなければならないだろう。コミュニティ・カレッジはまさにこれらの要請に応えるものである。アメリカではすでに一般化しているが、日本や沖縄でも類似のものが出現する日も近いものと思われる。時代先取的にプラザ・島尻に誘導していく意義は大きい。島尻地域の住民はもとより、ひろく那覇市をはじめとする広域的な要請に応えることが肝要である。また、学生や一般の人びとを対象とするセミナーハウスの立地も期待される。

さらに、島尻地域は図書館の整備が遅れている。独立した図書館は知念村にある程度であとは図書室程度のレベルにとどまっている。人材の育成、住民の知的要求に応えるために、地域の図書館と同時に広域的な中核となる図書館も必要である。これからの図書館は単に図書だけでなく、ビデオなど映像やファクシミリ・サービスなどももとめられる。また各種の講座・講演・シンポジウム等の開催も要請される。

文化機能も立ち遅れがめだつ。プラザ・島尻にコンサートホールや美術館等の整備を促進し、新たに文化の核づくりをすることも重要な課題だといえよう。

④広域行政機能

広域行政機能は、各種行政サービスを合理的・効率的に行うために必要である。広域行政は島尻地域でもごみ・し尿などを中心に展開されているが、今後はとくに電算センター等ソフトなものを中心に展開されることが予想される。このような新たな動向を含めて広域的な行政関連サービスを中心に充実強化していくことが期待される。

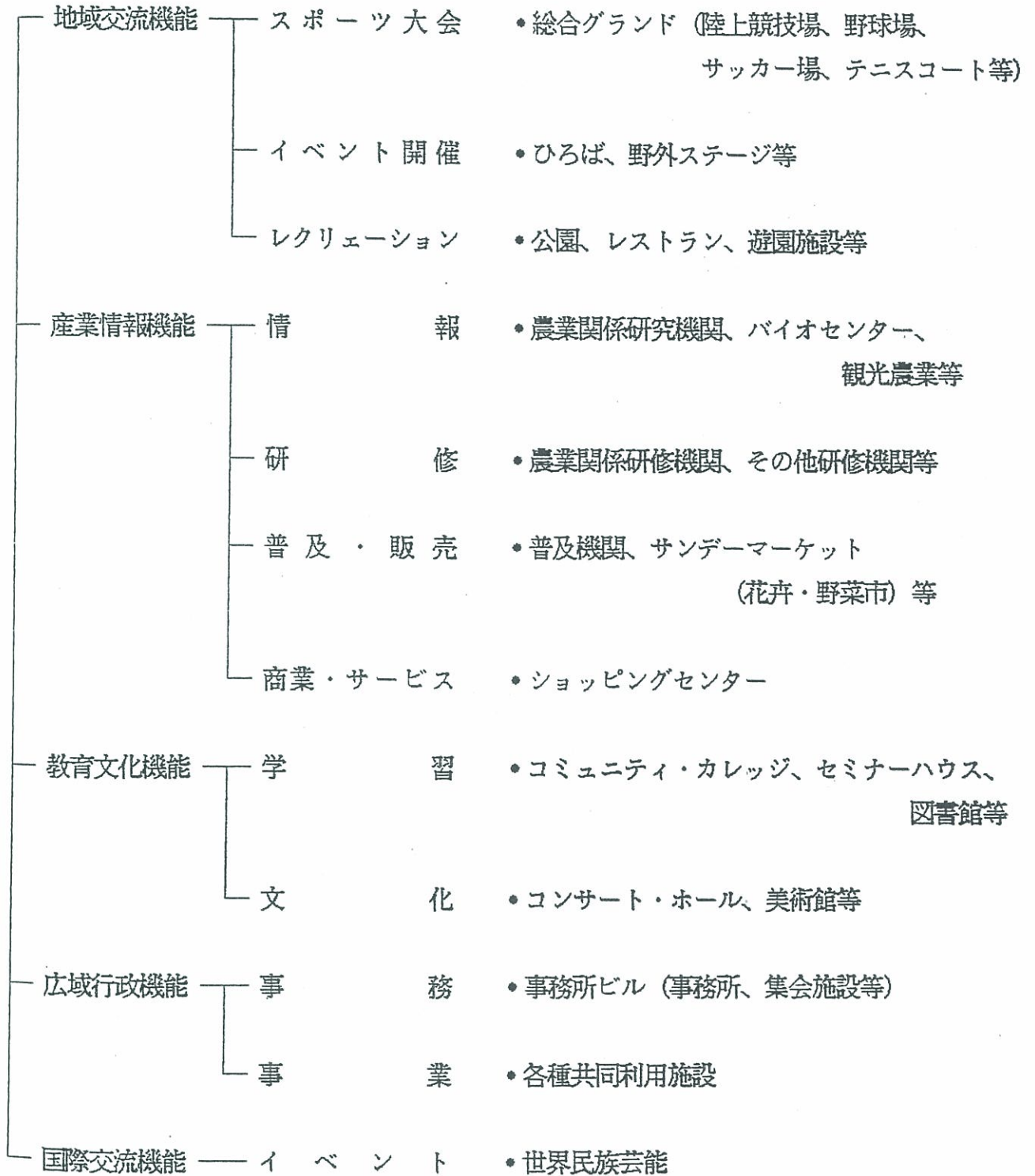
プラザ・島尻に期待される広域行政機能は、事務と事業に分けられる。事務機能としては既存のものを含めて新たに事務所ビルを建設することが考えられる。事務所、会議室、ホールなどを有し、島尻地域の広域的利用に供するのである。その際、インテリジェント・ビルとして建設し、情報化時代に対応することが大切である。

また事業機能としては、各種共同利用施設の設置が望まれる。たとえば、電算センターなどソフトなものが重点となるだろう。さきのインテリジェント・ビルに含めて整備される方向も当然考えられる。

⑤国際交流機能

国際交流機能は、21世紀にむかって国際化が進展する動向に対応したものである。プラザ・島尻においては、さきに述べた諸機能のために整備された施設を活用し、そこで国際交流事業を展開することが期待される。たとえば、イベントについていえば、イベントひろばや野外ステージ、コンサートホール、美術館、総合グラウンド等を利用して多彩な事業を展開するのである。世界各国

プラザ・島尻の機能と内容



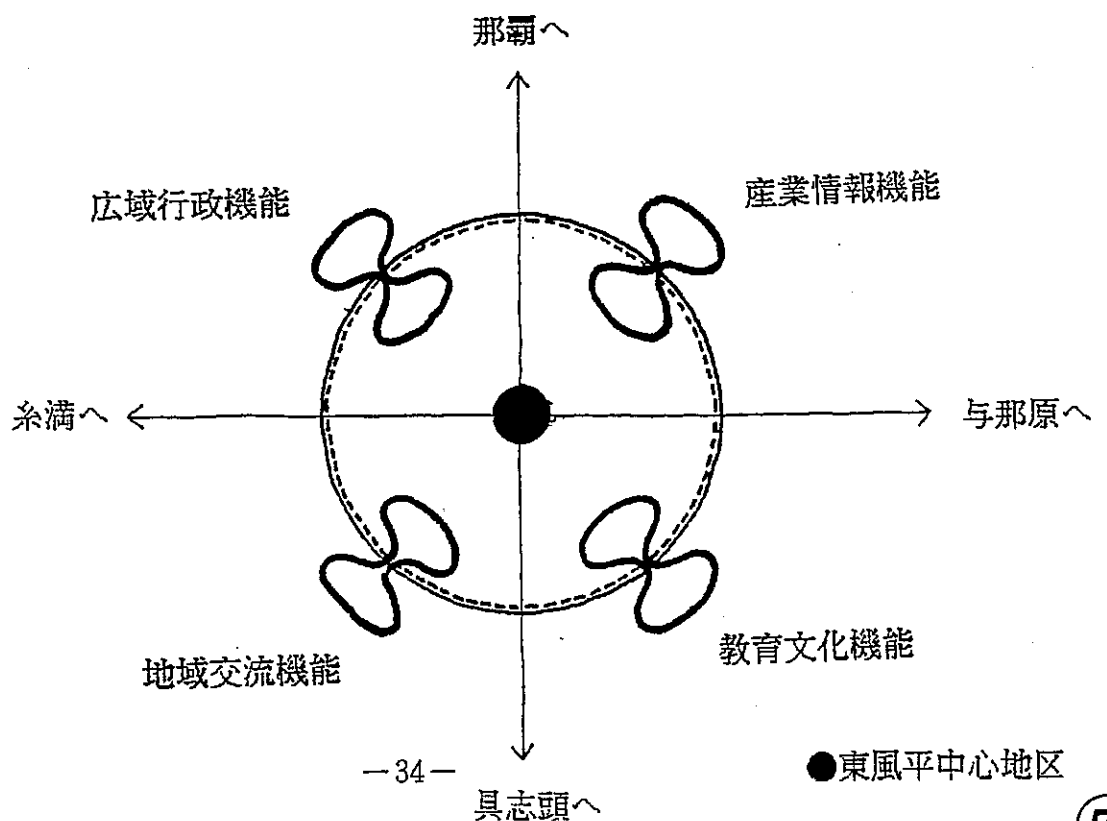
から集めた民族芸能祭などを企画すると、新たな地域魅力となるであろう。プラザ・島尻が国際イベントの場となる工夫をすることが大切である。

以上がプラザ・島尻に期待される機能とその内容である。さらに詳細な検討が必要なことはいうまでもない。いずれ、この構想の実現にむかう過程でさらに機能や内容を検討していくべきであろう。

最後にプラザ・島尻のイメージを2つのパターンで描いておきたい。これは、あくまでも概念的なものであり、機能や内容と同様に今後深められるべきものである。

まず第1のパターンは、プラザ・島尻の立地は、たとえば東風平町の中心部を大きく取り囲む形でロータリーを建設し、そのロータリーの沿線にクラスター状に各種機能・施設を配置するのである。けっして密集させる必要はなく、むしろゆったり配置を行い、背景の田園風景を生かすのである。いずれの施設もロータリーからスムーズにアプローチできるようにする。またロータリーの沿線にジョギング・コースを設けるなどしてできるだけ住民に親しめるように工夫することも大切である。

プラザ・島尻のイメージ (パターン1)



東風平町新総合計画

—ふれあいの町 プラザ東風平—



平成元年度

東風平町

エネルギーを計画的に透導・蓄積した田園都市として、東風平町の飛躍・発展が大いに期待されている。

「結」は、現在でも町民生活に根づく“ユイマール”にみるように、相互扶助や人と人の連帯をひとつの要件とする。その意味あいをまちづくりに引き寄せて考えた場合、行政間、産業間の連携、あるいは都市間や地域間のネットワーク化などの行動指針として解釈することができる。

私たちは、「結」のもつ社会的風土の思想性に着目しつつ、県や国、隣接市町村との協力はもとより、町民一人ひとりの英知と情熱を結集し、一段と激しくなる高齢化社会や生活圏の拡大などの要請に応え、活気に満ちた活力のあるまちづくりを進めることとする。

3. 「学(がく)」を基調としたまちづくり

東風平町は、上杉茂憲県令の“学事は東風平をもって標的とせよ”の訓話に代表されるように、教育立村(町)としての歴史を深く刻み、また、沖縄自由民権運動の父といわれる謝花昇をはじめ、地域問題に秀でた多くの人材を輩出するなど、自治を重んずるまちとして知られる。このような先達の気風が、県下での模範的な田園のさととして、東風平町を築きあげ、すぐれた伝統と教育文化を定着させてきたといえる。

人と人、人と自然とのふれあいのもとより、人と歴史や文化の新しい出会いと発見は、「学ぶ」ことを基調としており、「学ぶ」姿勢をもつことが、町民の守り、育て、創る意欲をかきたてる大切な条件となる。

私たちは、東風平町の歴史的教訓に学びつつ、ふれあいの輪を県内から国内へ、さらに国外へ広げる中で、到来する国際化時代に対応した、生きがいと魅力のあるまちづくりを進めることとする。

第3節 土地利用の基本方向

私たちのまち東風平は、21世紀に向けた将来像のもと、施策大綱に必要と考える土地利用の基本方向について、以下のとおり設定する。

1. 新市街地の形成

本町で都市化の進みつつある地域においては、県都那覇市よりの市街化エネルギーを計画的に誘導・蓄積させ、しかも顕在化する無秩序な宅地化を抑制することを基本に据える。これを基調にして、既存の集落域と整合のとれた居住地計画のもと、新旧住宅地のほか、近隣商業施設や沿道サービス施設などの新しい都市的機能を含め、秩序だった新市街地形成を図ることが重要である。

新市街地では、地区計画とセットされた土地区画整理事業など計画的な面整備を導入し、オープンスペースや道路施設、その他都市施設の整った快適な都市的環境の形成を図る。

用語説明

土地区画整理事業

都市計画区域内の市街地を面的に整備する代表的な市街地開発事業。

2. 中心市街地の形成

本町中心部の地域においては、島尻の中央結節点となる既存の市街地とその周辺を秩序だて、合理的な土地利用を確立することを基本に、島尻の拠点としての顔づくりにふさわしい中心市街地の形成を図ることが重要である。

中心市街地では、本町の骨格道路の整備・充実、町役場の新庁舎の建設を含め、その他主要公共施設の整備と一体的に、土地区画整理事業など計画的な

面整備を市街地の一部を含めた周辺部に導入する。これにより、内在する無秩序な宅地化の抑制と公的施設の整序を促進するとともに、潜在的な市街化エネルギーを計画的に誘導し、プラザ東風平の中心市街地として、魅力のある快適な都市的環境を創出する。

3. 集落環境の保全・整備

島状に分布するクサティ（腰当）森を背に形成されている集落地は、農村地域固有の景観を支える重要な環境要素であり、個々の集落域特性にかなった保全・整備が重要である。

集落域では、集落地域整備法などを適用する中で、集落内の営農条件や居住環境を改善していくことを基本に、個性的で良好な集落環境の保全・整備を図る。

4. 自然環境特性を活かした優良農地の保全整備

丘陵や河川等の自然環境と調和した生産環境の形成が重要である。農用地においては、大小5つの流域を尊重しつつ、長期的な農振計画を確立し、地域特性に対応した優良農地の保全・整備を図る。

5. リゾートゾーンの形成と緑のネットワークの確保

雄大な八重瀬台地は、本町の大きな自然的・歴史的財産であり、すぐれた景観資源である。八重瀬台地の要所にある基地の整理縮小を図るなかで、既存のゴルフ場と一体となり、保養・研修等を中心としたリゾートゾーンの形成を促進する。

一方、町内に広く分布し、多くの歴史的遺産を抱えるクサティ森を地域の緑の核とし、骨格道路や古道、河川などを活用し、散策やサイクリング、歴史探訪など、憩える緑のネットワークを確保する。

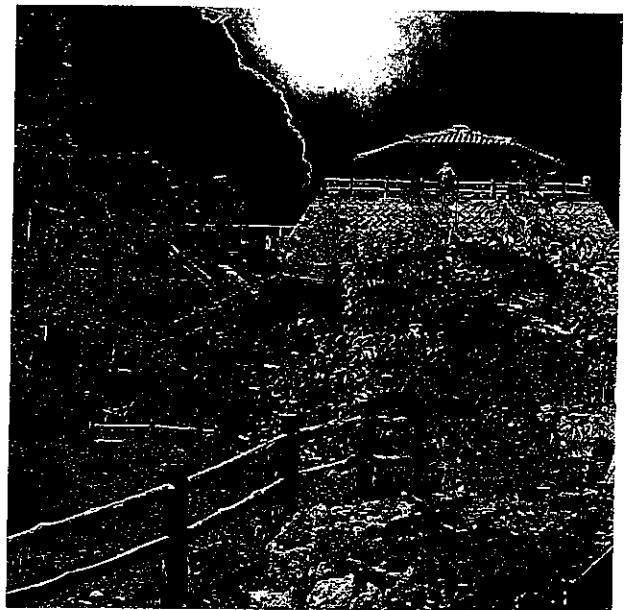
6. 道路骨格の形成と主要公共施設の配置

中心市街地並びに新市街地、リゾートゾーンの形成と一体となって、域内交通はもとより、広域交通の円滑化に供し、さらに、島尻の拠点形成に資するため、体系的な道路ネットワークを形成する。

また、市街地や道路整備を計画的に推進する中で、本町の生活圏域に応じながら、町役場の新庁舎の建設をはじめ、広域機能を含めた主要公共施設の整備を促進し、ふれあいの町・プラザ東風平のシンボルづくりに資するものとする。

用語説明

リゾートゾーン 保養地、行楽地、地域のこと。



町民の憩いの場所、八重瀬公園

東風平町都市マスタープラン

都市づくりの理念と目標
将来都市構造
都市整備の方針
自然環境保全及び都市環境形成の方針
地域別構想

平成 10 年 3 月

東 風 平 町

(2) 整備構想

① 地域整備の目標

●プラザ東風平・中心市街地の形成

本町の中心となる地域であるとともに、島尻地域の中心としても位置づけられる地域で、広域的な商業・業務施設をはじめとする都市機能の誘導・整備、良好な住宅地の形成など、中心市街地にふさわしい都市整備を推進する。

② 将来人口フレーム

・平成7年----- 5,847人

・将来目標-----12,300人

③ まちづくりの方針

ア 土地利用の方針

●商業・業務地区の形成

伊覇土地区画整理事業の区域において、公共・公益施設、商業業務施設の集積を図る区域を設定し、施設等の誘導を推進する。また、国道沿道については、沿道複合地区として沿道型の商業業務施設等の整備を誘導する。

●住宅市街地の形成・整備

既存の市街地については、道路、水路等の基盤整備を中心とする居住環境形成を推進する。伊覇地区、屋宜原地区の土地区画整理事業の区域、屋宜原団地、及び市街地拡大を図る区域については、開発住宅地区として面的整備事業等の推進と、良好な居住環境の保全・整備を図る。

●集落地区の整備

上田原集落の区域については、農業集落としてその整備を図る。

●農用地の保全整備

市街地をとりまく農用地の区域は、農業振興を図る区域としてその保全整備を推進する。

イ 都市施設整備の方針

●既成市街地における道路整備の推進

土地区画整理事業等による地域内の主要な道路整備を進めるとともに、既成市街地においては、地区計画等により主要な区画街路を設定し、その整備を図る。

●公園緑地の整備

将来の市街地の規模、区域に応じた街区公園、近隣公園・地区公園の整備を推進する。都市基幹公園である総合運動公園については、西部プラザ公園とともに広域的な公園緑地として整備する。

地域の北側、北部地域との境界に位置する樹林地は、本町の主要な緑地帯としてその保全・整備を図る。

伊覇地区市街地整備構想

(東風平町伊覇地区土地区画整理事業調査報告書)

昭和62年3月
東風平町

第4章 伊覇地区整備基本構想

1. 計画のテーマ

伊覇地区整備における基本的理念として、計画のテーマを以下のよう設定する。

活力ある田園都市の核となる中心市街地の形成

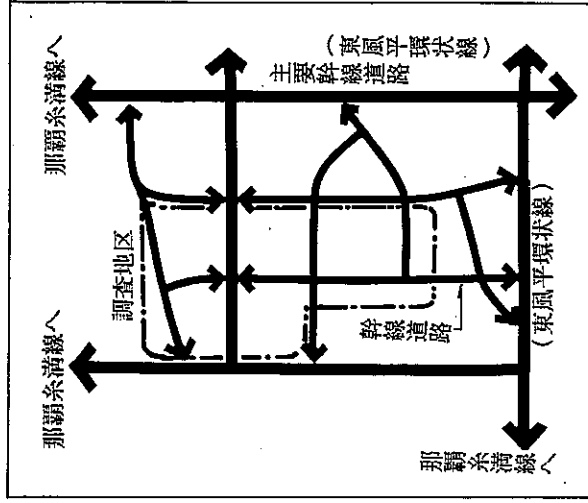
- ・機能的な交通ネットワークの形成
幹線道路・補助幹線道路の体系的なネットワークの形成により、交通渋滞のない機能的な中心市街地とする。
- ・まちの核となる施設の計画的誘導
公共公益施設や、商業施設の計画的誘導をはかり、中心地区としての機能を強化し、市街化の促進をはかる。
- ・良好な生活環境を有する住宅地づくり
道路・公園・排水施設等の施設が整備された良好な生活環境を形成する。

2. 地域の基本的構成

(1) 主要道路の構成

主要道路の基本的構成は、右図に示すように那覇糸溝線へ通ずる主要幹線道路（東風平環状線）を基本として、グリッド状に計画する。

図4-1 主要道路の構成図



(2) 土地利用の構成

土地利用構成は右図に示すように、既存の中心市街地と一体となった拡大中心市街地ゾーンを設定し、その中にタウンセンターを計画的に誘導する。
住宅地については、低層低密住宅地を基本とし、南斜面という土地柄を生かしハイグレードな郊外住宅地とする。

図4-2 土地利用構成概念図

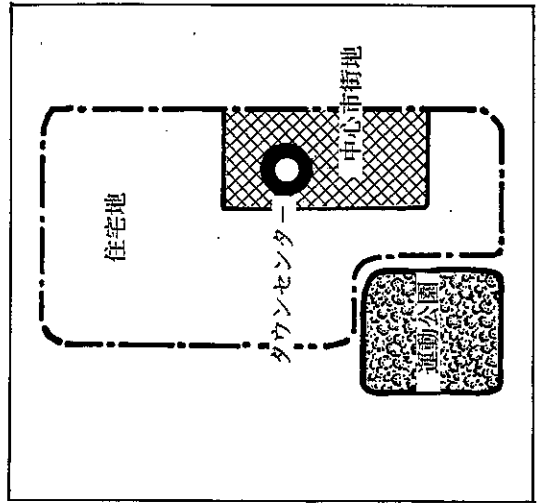
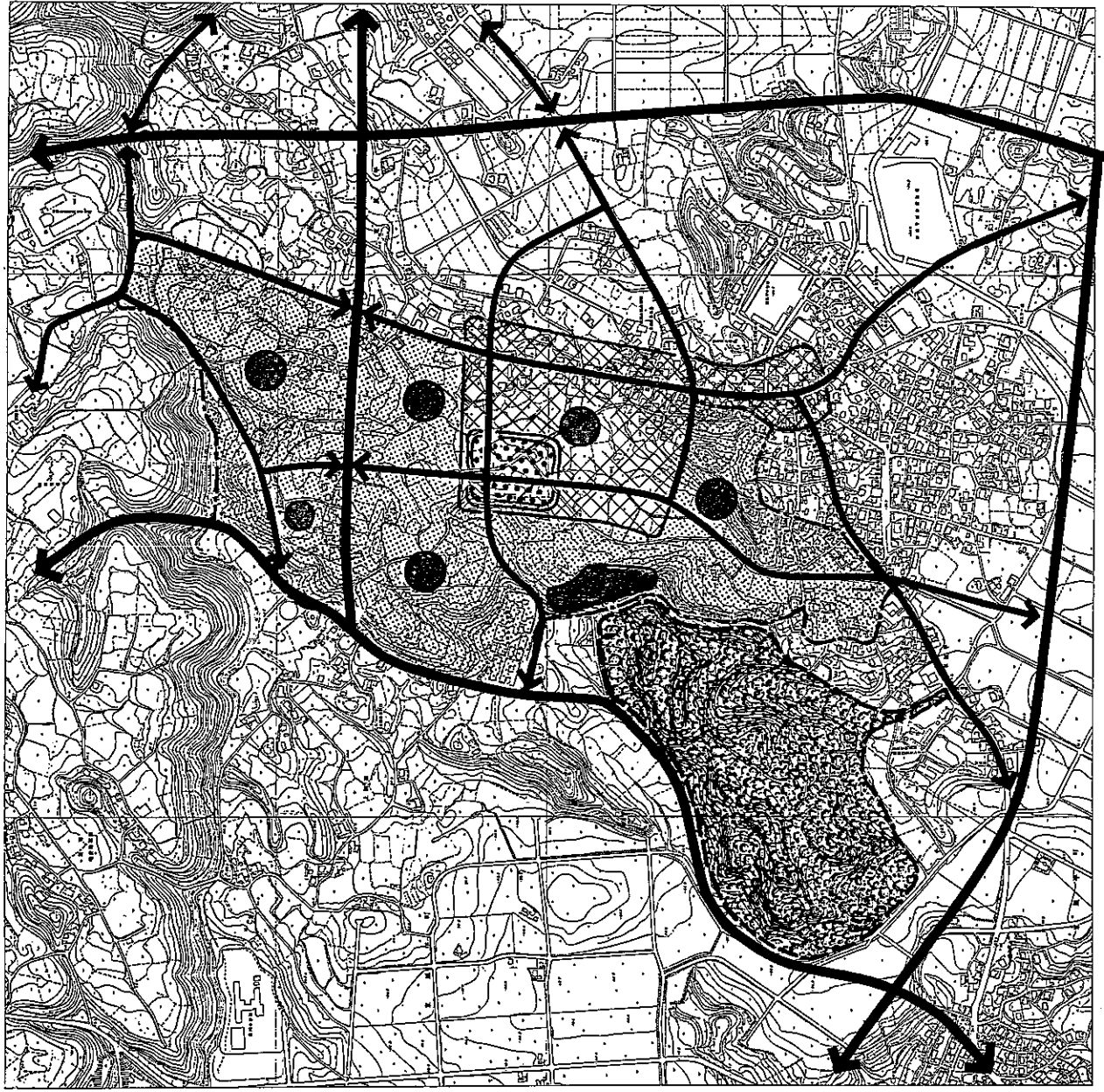
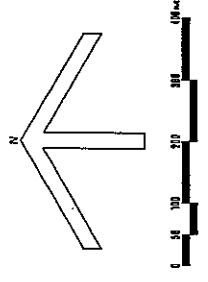


図4-3

基本構想図

凡例

- 調査地区
- 主要幹線道路
- 幹線道路
- 中心市街地
- タウンセンターゾーン
- 公園・緑地
- 住宅地
- 運動公園



東風平町伊覇地区土地区画整理事業調査(B)報告書
(概要書)

平成元年3月

沖縄県東風平町

1-3 中心市街地整備の課題と計画のテーマ

(1) 中心市街地整備の課題

当地区整備における課題は以下のとおりである。

・幹線道路の体系的整備

・中心市街地にふさわしい土地利用の適正な誘導

・合理的な造成計画による安全・快適な市街地形成

・飽和した東風平地区の住み替え需要の受け皿づくり

・まちの核としてのタウンセンターの計画的整備

(2) 前提条件の整理

当地区整備にあたって、整備の前提として解決しておくべき事項は次のとおりである。

・農振・農用地区域の変更

当地区の大半は農振・農用地区域であり市街化区域の拡大にあたっては農業側の計画である農振振興地域整備計画の見直しを同時に行うことが前提である。

・市街化区域の拡大と用途地域の指定

市街化区域の拡大にあたっては、前述の農振計画の見直しとともに、土地利用計画である用途地域の指定が必要である。

・都市施設の都市計画決定

将来の都市機能に対応した計画的市街地の形成にあたっては道路、公園、公共下水道等の都市施設を都市計画に定め、その実現に勤める必要がある。

・タウンセンター誘導施設の選定

島尻地域及び本町の中心としての中心市街地形成のためタウンセンターに望ましい施設の積極的誘導が必要である。

(3) 計画テーマの設定

伊弉地区整備における基本的理念として、計画のテーマを以下のように設定する。

活力ある田園都市の核となる中心市街地の形成

・機能的な交通ネットワークの形成

幹線道路・補助幹線道路の体系的なネットワークの形成により、交通渋滞のない機能的な中心市街地とする。

・まちの核となる施設の計画的誘導

公共公益施設や、商業施設の計画的誘導をはかり、中心地区としての機能を強化し、市街化の促進をはかる。

・良好な生活環境を有する住宅地づくり

道路・公園・排水施設等の施設が整備された良好な生活環境を形成する。

3-3 画地街区の設計

(1) タウンセンター街区

タウンセンター街区については、行政センター、コミュニティセンター、ショッピングセンター街区等を大街区のスーパーブロックとし、施設配置に適合するような街区構成とする。このため、スーパーブロックは概ね 8,000㎡としシンボルロード（幹線4号）及びプラザモールが交差する部分に配置する。

なお、タウンセンター街区を構成する、行政センター、ショッピングセンターのイメージは図3-2に示すとおりである。

(2) 商業施設街区

タウンセンターゾーンの一帯の商業街区については、設計の方針より表通りと裏通りを通したいわゆる正背の換地を原則として、短辺40m、長辺100m～150mを標準とする。

(3) 住宅地の街区

住宅地の街区は、設計の方針から標準画地規模を200㎡～300㎡と街区短辺40m街区長辺100m～150mとする。また旧来からの農家住宅地については、現況の画地規模を考慮し、現況の機能をそこなわないよう計画する。

なお、建売住宅地や、その他の施設街区については、現道を生かした街区構成とする。

図3-2 コミュニティセンターのイメージ

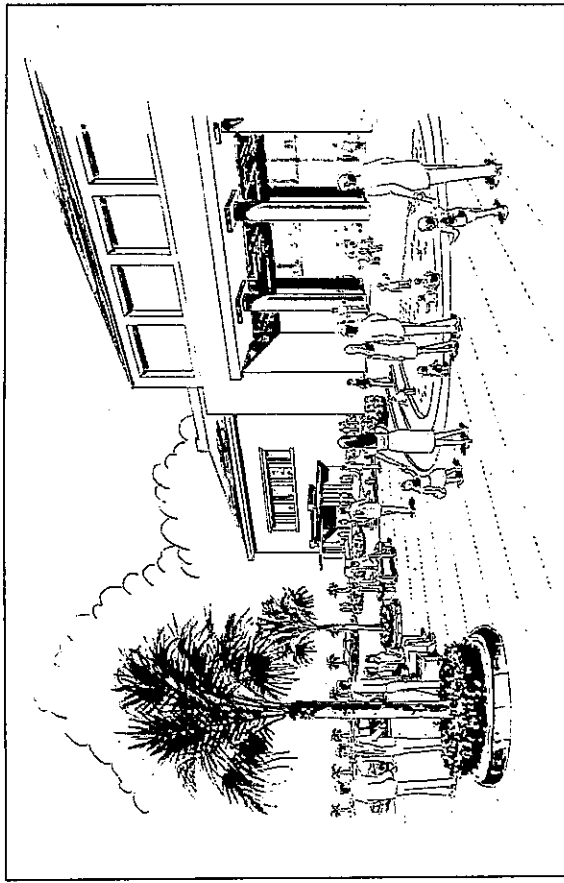
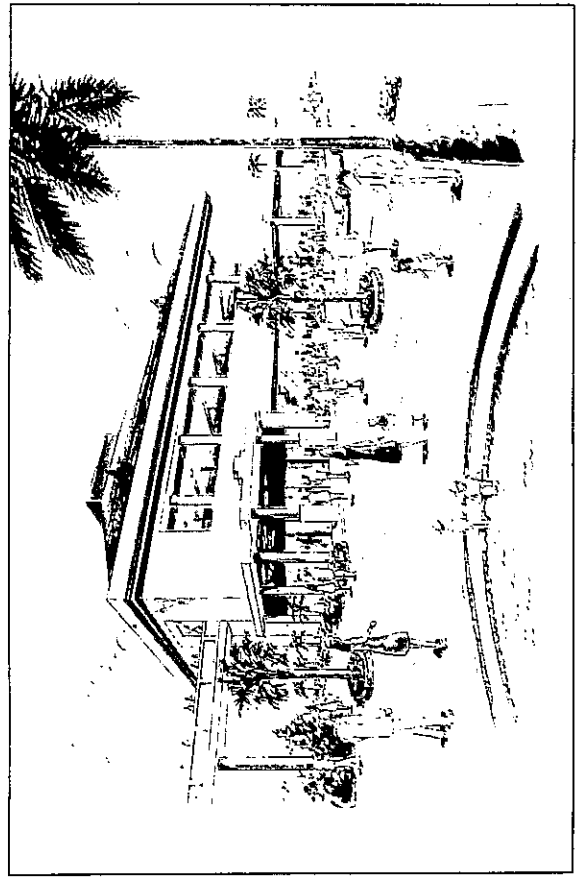


図3-3 行政センターのイメージ



〔シンボルロード〕

伊瀬地区及びタウンセンターのシンボルとなる道路で歩道巾を広くとり、ゆとりとやすらぎのある街路空間を創出し、まちの顔となる道路づくりを目標とする。

以上を整理したものが図3-12に示すふるさとの顔づくりコンセプト図である。

(3) 中心地区建築物のイメージプラン

中心地区すなわちタウンセンターゾーンのイメージプランは、これまで整理したデザインコンセプトにもとずき図3-13に示すとおりである。

図3-13 中心地区建築物のイメージプラン

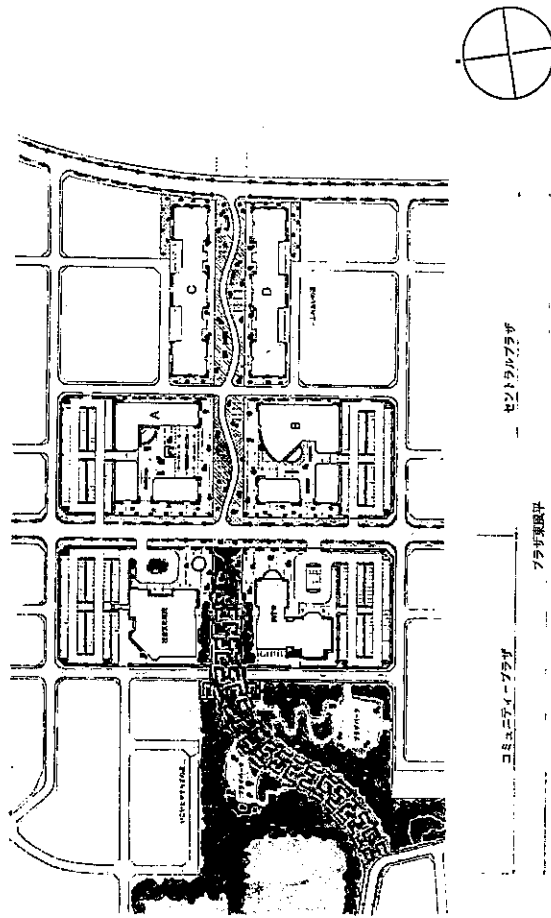


図3-12 ふるさとの顔づくりコンセプト

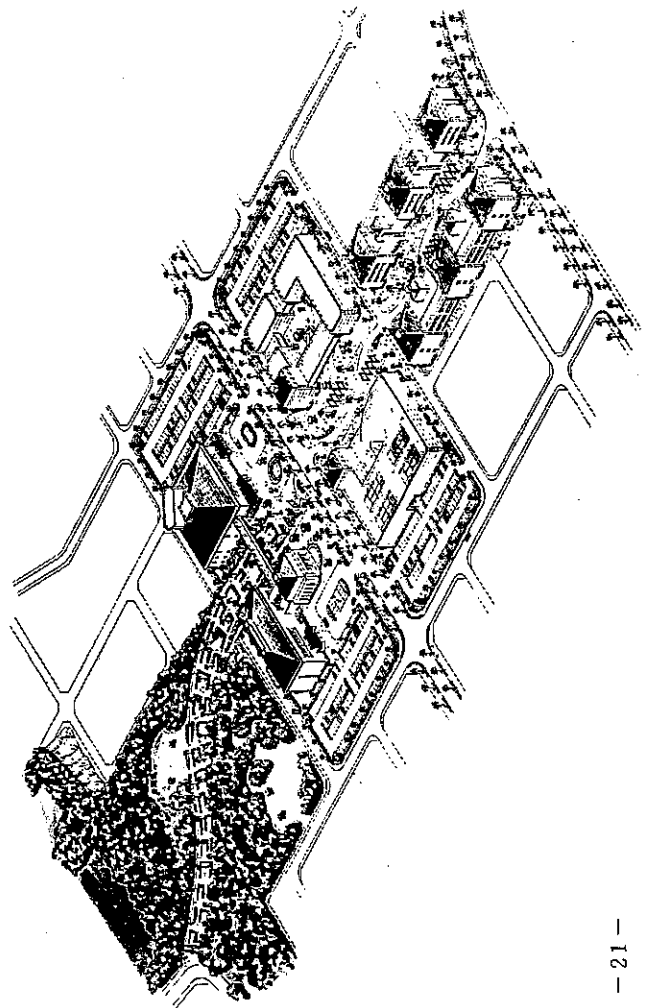
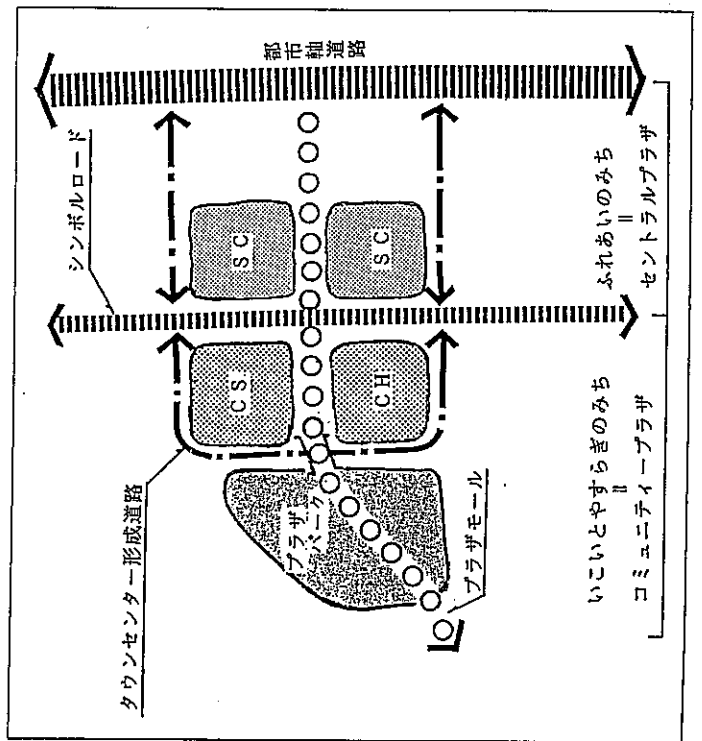
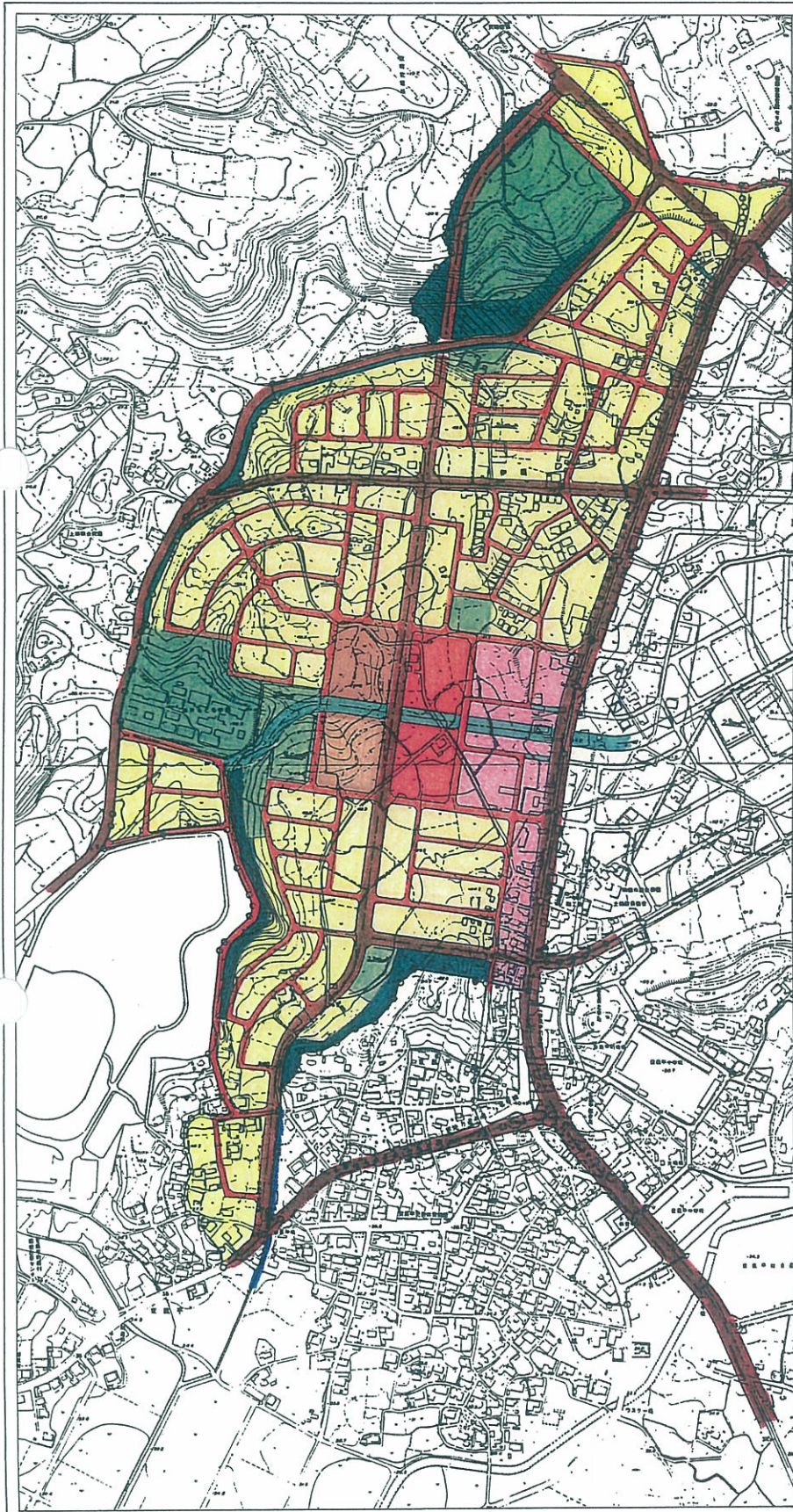













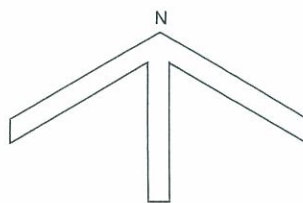
図 3 - 14

設 計 図



凡 例

-  都市計画道路
-  区画道路
-  歩行者専用道路
-  公 園 地
-  緑 地
-  学 校 地
-  商 業 地
-  住 宅 地
-  行 政 セ ン タ ー
-  ショッピングセンター
-  コミュニティセンター





議案第26号

東風平町役場の位置を定める条例の一部を改正する条例 (案)

東風平町役場の位置を定める条例 (昭和47年条例第1号) の一部を改正したいので地方自治法第4条第1項の規定により議会の議決を求める。

平成11年6月21日提出

東風平町長 金城 榮幸

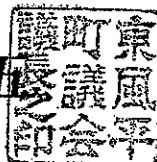


提案理由

庁舎を移転するにあたって、移転先を明らかにする必要がある。

平成11年6月28日 継続審議

東風平町議会議長 神谷 盛五郎



平成11年9月29日 原案可決

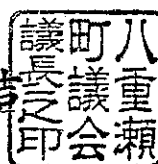
東風平町議会議長 神谷 盛五郎



この写しは議決書の原本と相違ありません

平成20年10月15日

八重瀬町議会議長 神谷 信吉



東風平町役場の位置を定める条例の一部を改正する条例（案）

東風平町役場の位置を定める条例（昭和47年条例第1号）の一部を次のように改正する。

条例中「字東風平305番地」を「伊覇土地区画整理事業地内」に改める。

附 則

この条例は、規則で定める日から施行する。

土地区画整理事業の効果について

1. 土地区画整理事業の特徴と効果

土地区画整理事業は、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図り、健全な市街地を形成することを目的としており、既成市街地から新市街地に至るまで都市整備のあらゆる局面に適用される面的かつ総合的な整備手段として重要な役割を担うものであり、その特徴、効果については以下のとおりである。

(1) 特徴

① 面的に総合的に整備する手法であること

道路、公園、下水等の公共施設と宅地の総合的・一体的整備を行うことができ、新たな土地利用に対応し、かつ優れた都市空間が形成される。

② 民間活力を活用した事業であること

地方公共団体だけでなく、土地所有者、組合及び民間事業者が施行者となることができ、民間活力を活用した事業である。

③ 既存のコミュニティを維持できること

買収方式(※)と異なり、地権者が地区内に残ることができ、コミュニティが維持できる。また、商店街で道路が拡幅されればも営業できるような換地を行うことにより、商店街が維持でき、住居・商業等も含めたコミュニティが維持できる。

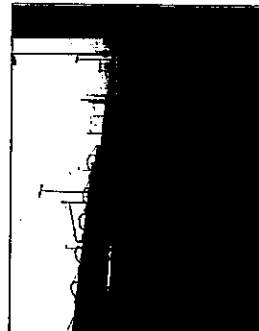
(2) 効果

① 災害に強い安全な都市の形成及び街並みの環境改善

防災上の課題がある老朽建物が改善され、併せて生活道路、公園等の整備により、消防活動の円滑化、避難路の確保等、災害に強い都市が形成される。また、公共施設の整備と併せた土地の高度有効利用が図られ、面的に街並みの環境改善が実現できる。

② まちの活性化、都市の拠点形成

公共施設の整備改善、街区の再編や低未利用地の集約など、土地の有効高度利用を促進し、公共施設や商業・業務・文化施設等の立地により、まちの活性化、都市の拠点形成が図られる。

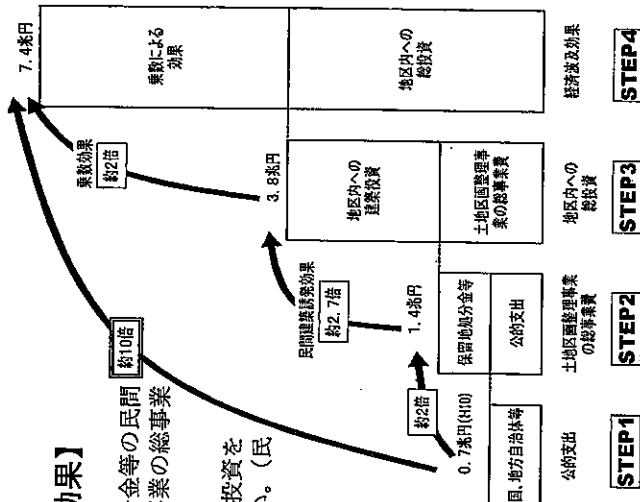


※買収方式(街路事業等)との違いは次ページ参照

③ 地域経済の発展及び経済波及効果 (税収効果等)

【土地区画整理事業による経済波及効果】

- 土地区画整理事業は、公的支出と保留地処分金等の民間資金の双方を活用した事業(土地区画整理事業の総事業費は公的支出の**約2倍**)
- 土地区画整理事業は、整備された宅地に建築投資を呼び込むことから地区内への総投資が大きい。(民間建築誘発効果、**約2.7倍**)
- 乗数効果により、経済波及効果はさらにその**約2倍**になる。
- 公的支出1に対し、**約10倍**の経済波及効果を生現。土地区画整理事業に対する公的支出は約0.7兆円(平成10年度)。これに対する経済波及効果は約7.4兆円。



土地区画整理事業の効果について

1. 土地区画整理事業の特徴と効果

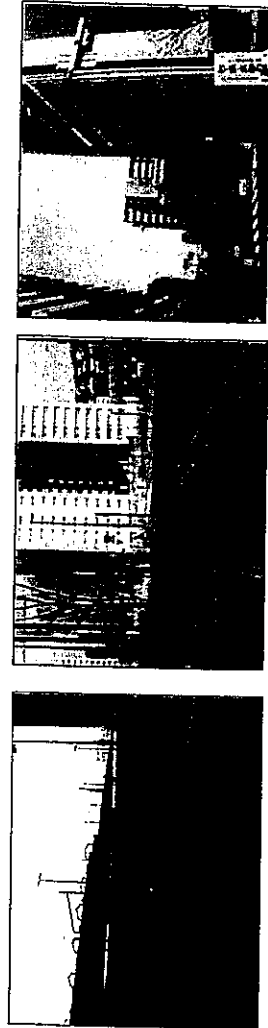
土地区画整理事業は、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図り、健全な市街地を形成することを目的としており、既成市街地から新市街地に至るまで都市整備のあらゆる局面に適用される面的かつ総合的な整備手段として重要な役割を担うものであり、その特徴、効果については以下のとおりである。

- (1) 特徴
 - ① 面的に総合的に整備する手法であること
道路、公園、下水等の公共施設と宅地の総合的・一体的整備を行うことができ、新たな土地利用に対応し、かつ優れた都市空間が形成される。
 - ② 民間活力を活用した事業であること
地方公共団体だけでなく、土地所有者、組合及び民間事業者が施行者となることができ、ことや、区画整理地内で行われる建築は民間投資によるものである等、民間の活力を活用した事業である。

- ③ 既存のコミュニティを維持できること
買収方式(※)と異なり、地権者が地区内に残ることができ、コミュニティが維持できる。また、商店街が道路が拡幅されても営業できるような換地を行うことにより、商店街が維持でき、住居・商業等も含めたコミュニティが維持できる。

- (2) 効果
 - ① 災害に強い安全な都市の形成及び街並みの環境改善
防災上の課題がある老朽建物が改善され、併せて生活道路、公園等の整備により、消防活動の円滑化、避難路の確保等、災害に強い都市が形成される。また、公共施設の整備と併せて土地の高度有効利用が図られ、面的に街並みの環境改善が実現できる。

- ② まちの活性化、都市の拠点形成
公共施設の整備改善、街区の再編や低未利用地の集約など、土地の有効高度利用を促進し、公共施設や商業・業務・文化施設等の立地により、まちの活性化、都市の拠点形成が図られる。

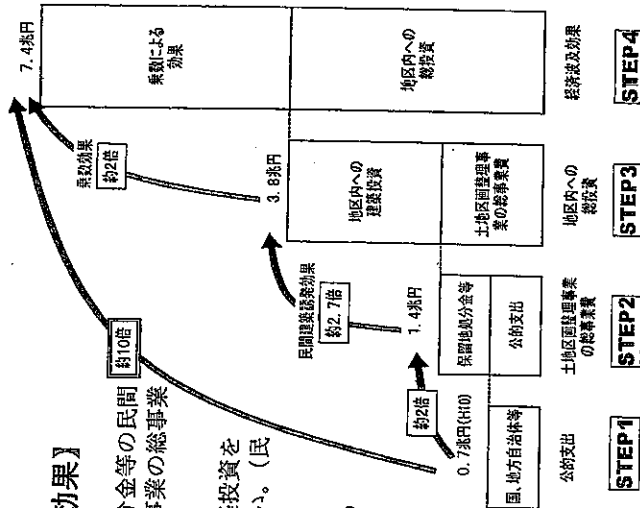


※買収方式(街路事業等)の違いは次ページ参照

③ 地域経済の発展及び経済波及効果(税収効果等)

【土地区画整理事業による経済波及効果】

- 土地区画整理事業は、公的支出と保留地処分金等の民間資金の双方を活用した事業(土地区画整理事業の総事業費は公的支出の**約2倍**)
- 土地区画整理事業は、整備された宅地に建築投資を呼び込むことから地区内への総投資が大きい。(民間建築誘発効果、**約2.7倍**)
- 乗数効果により、経済波及効果はさらにその**約2倍**になる。
- 公的支出1に対し、**約10倍**の経済波及効果が発現。土地区画整理事業に対する公的支出は約0.7兆円(平成10年度)。これに対する経済波及効果は約7.4兆円。



土地区画整理事業のながれ

1. 基本構想の策定.....まちの将来像を区画整理によりどのように実現するかを計画します。
2. 施行区域(地区)の決定.....まちづくりの観点から事業を施行する地区を選定し、みなさまの意見を反映した都市計画の決定をします。
3. 現形測量・調査の実施.....事業計画策定のため、土地・建物等の現況を正確に把握します。
4. 事業計画・施行規程の決定.....事業の基本である設計・資金計画等について、みなさまの意見をきき知事による「設計の許可」を経て決定します。
5. 権利の申告.....未登記の借地権等を有する者は、施行者に申告しなければなりません。
6. 審議会委員の選挙、評価員の選任.....審議会は関係権利者の意見反映のための機関として土地所有者、借地権者、学識経験者から選ばれて、事業施行の重要な事項について審議します。また、土地・建物の評価のため評価員が審議会の同意を得て選任されます。
7. 換地の設計.....事業計画及び個々の宅地の現況等にもとづき、整理後の個々の宅地(これを「換地」といいます。)の区画を設計します。
8. 仮換地の指定.....移転や工事の必要から、審議会の意見をきき、換地の前提となる仮の換地(これを「仮換地」といいます。)を指定します。
9. 建物等の移転、道路等の工事.....仮換地が指定されると、現在地から仮換地へ建物等を移転することになります。これに併行して道路、下水道、電気、水道等の工事を行います。
10. 保留地の処分.....事業費の一部にあてるため保留地の処分を開始します。
11. 町界・町名・地番の変更、整理.....新しい街区に從って、必要に応じて行います。
12. 換地処分.....全ての工事が完了した後、換地計画を作成し、その内容(各筆換地明細、各筆各権利者別清算金明細等)を関係権利者へ通知して行われます。
13. 土地・建物の登記.....土地・建物の変動に伴う登記を施行者がまとめて行います。
14. 清算金の徴収・交付その他.....事業の最終段階として、みなさまの換地について、不均衡がある場合(これを金銭により是正する(これを「清算金の徴収・交付」といいます。))等必要な調整を行います。
15. 事業の終了.....ここで事業は終了しましたが、引き続きみなさんが住み良いまちづくりをしましょう。

おねがい

この計画は、東風平町が施行者として事業を進めますが、地区の皆さんのご理解とご協力なくしては実現できません。将来、快適な住環境の中で生活できますよう、積極的なご協力をお願いします。

担当課:東風平町役場区画整理課 TEL(098)998-6989

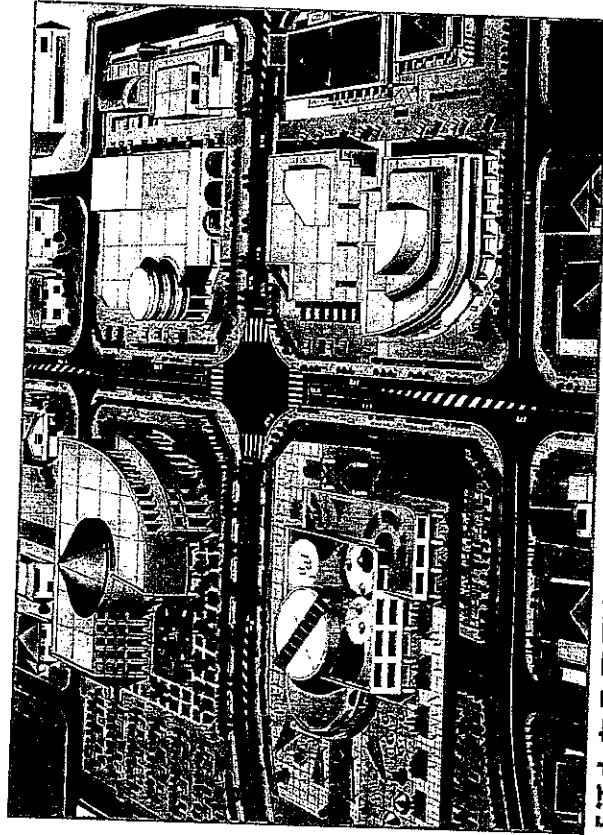
東風平町字伊野276-2 TEL(098)998-6989

東風平町のまちづくり

に必要と認められたる土地

伊 覇

那覇広域都市計画事業 伊覇土地区画整理事業



「活力ある田園都市の核となる中心市街地をめざして」



東風平町

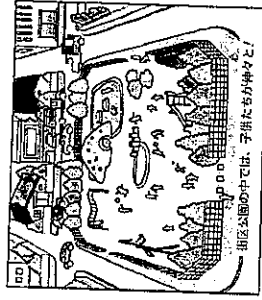
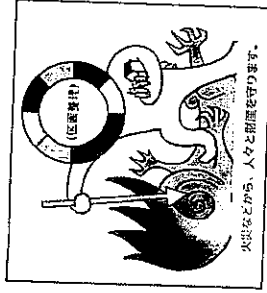
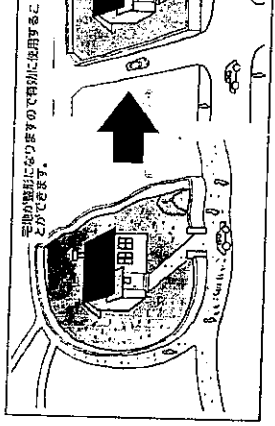
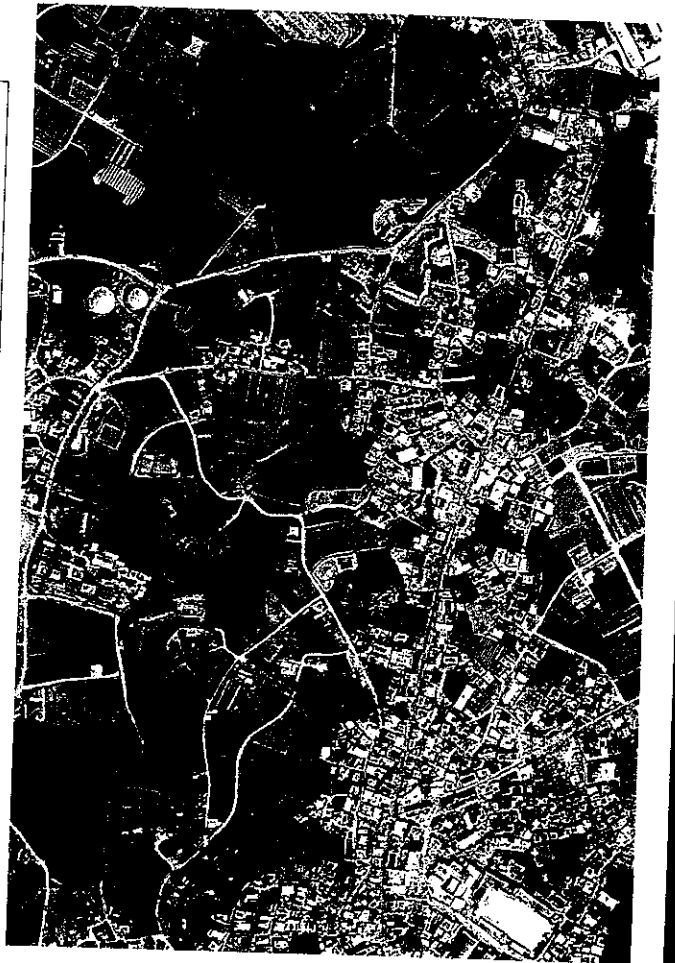
伊覇士地区区画整理事業の経緯

本地区は、東風平町の中心市街地の北側に位置し、道路網の未整備と一部の地形起伏が激しいことから大部分が農地で占められているが、国道507号沿いのミニ開発等により宅地化が進行しています。また、現国道が都市計画決定(3・2・9那覇県志頭線(幅員30m))されており、今後の発展が期待されることである。

このような状況のなかで、本地区は隣接する屋宜原地区と共に東風平町の田園都市の核となる中心市街地の形成を行うため平成5年2月に都市計画決定がなされ、平成9年9月には事業計画が決定され、現在に至っています。事業の概要は下のようになっています。

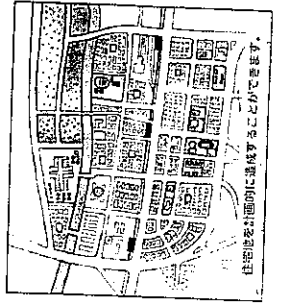
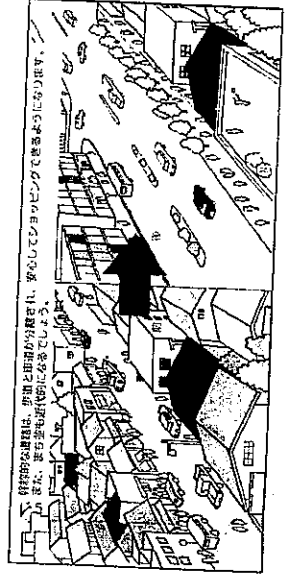
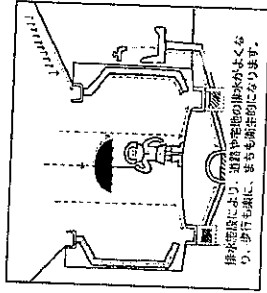
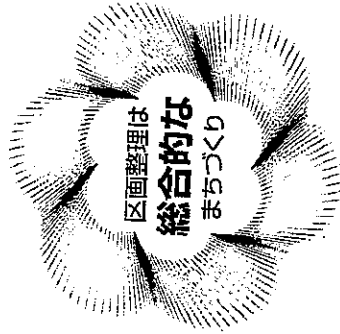
伊覇士地区区画整理事業の概要

事業の名称	那覇広域都市計画事業伊覇士地区区画整理事業
施行者の名称	東風平町
施行地区面積	42.5ha
地区内地権者数	279人(土地所有者)
計画人口	約3,400人
都市計画決定	平成5年2月16日
事業計画決定	平成9年9月12日
事業施行期間	平成9年度～平成22年度
平均減歩率	29.97%
総事業費	約106億円



区画整理の効果

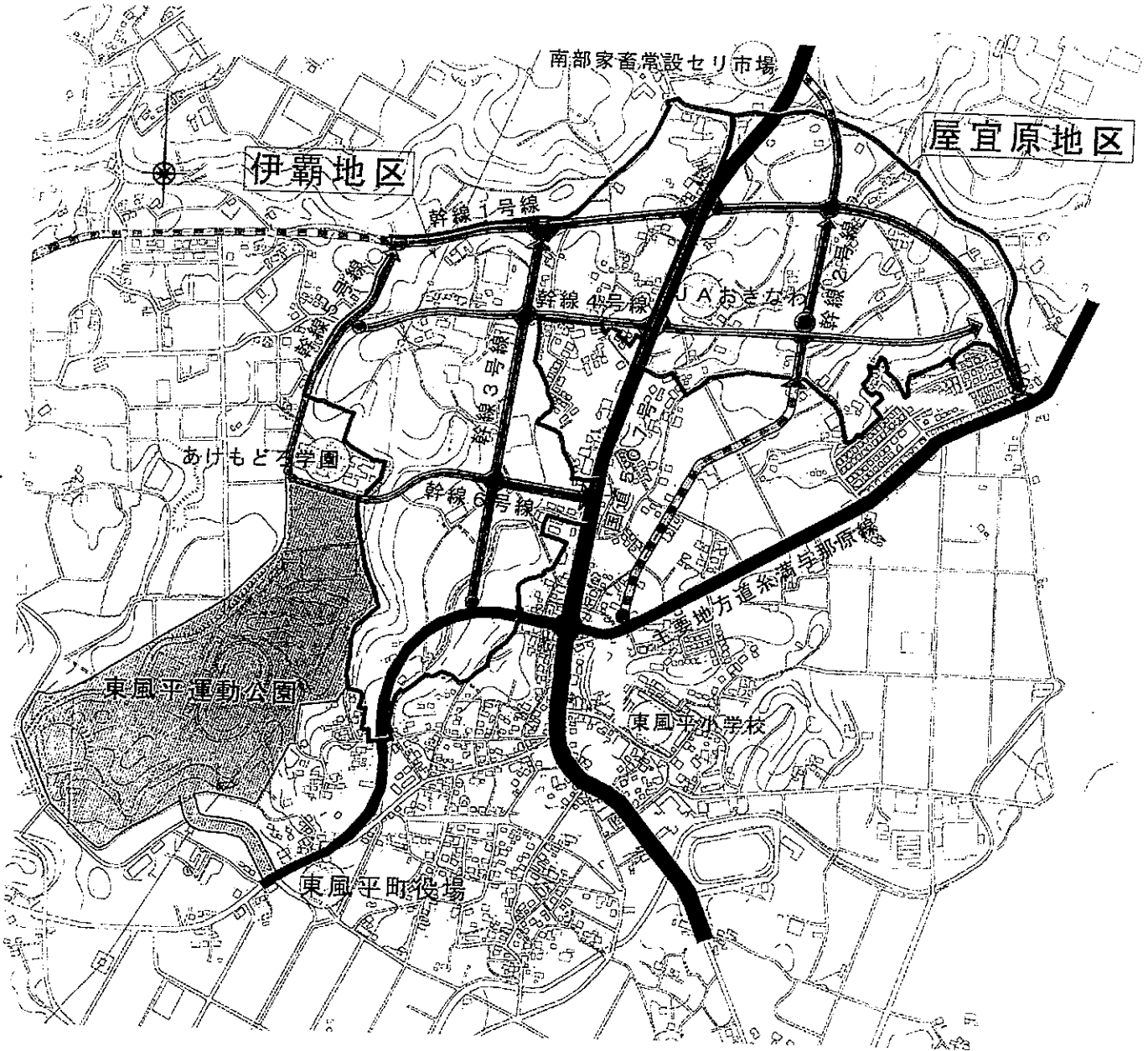
土地区画整理事業は「都市計画の母」ともいわれ、土地利用及び生活利便性においても、また経済面においても多大な効果をもたらしますが、ここにあげるのはそのうちのいくつかです。



周辺地域の将来幹線道路網




交通計画

伊覇地区を含む周辺地域では、地域の交通を円滑に処理する幹線道路網が計画されています。伊覇地区ではこの幹線道路網を骨格として、各地域へのサービス道路を配置し、交通の利便性と安全性を確保するように交通計画をたてます。また、歩道によって安全に公園や公益施設に行けるネットワークを計画します。歩道には街路樹を植え、緑陰をつくります。



*広域幹線道路：幹線道路の中でも特に広域的な交通に重要な役目を果たす道路

*幹線道路：市街地と集落地区を結ぶ道路

	広域幹線道路
	幹線道路
	幹線道路(地区外)

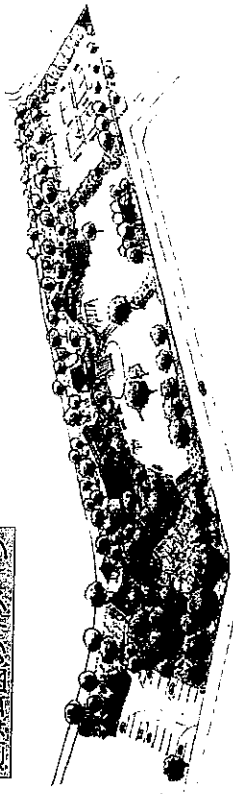
「清ら風の大地 プラザ東風平」



那覇広域都市計画事業
伊覇土地区画整理事業

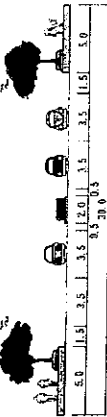
設計図

A=42.5ha



スポーツ・レクリエーション施設等を
備えることにより、
みなさんの日常的利用を考えた
公園を計画します。

●幅員30m道路の構成



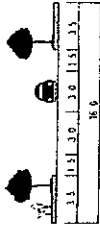
3-2-9 那覇員志踏線(国道507号)

●幅員20m道路の構成



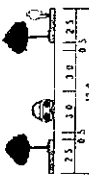
3-4-78 東風平中央線

●幅員16m道路の構成

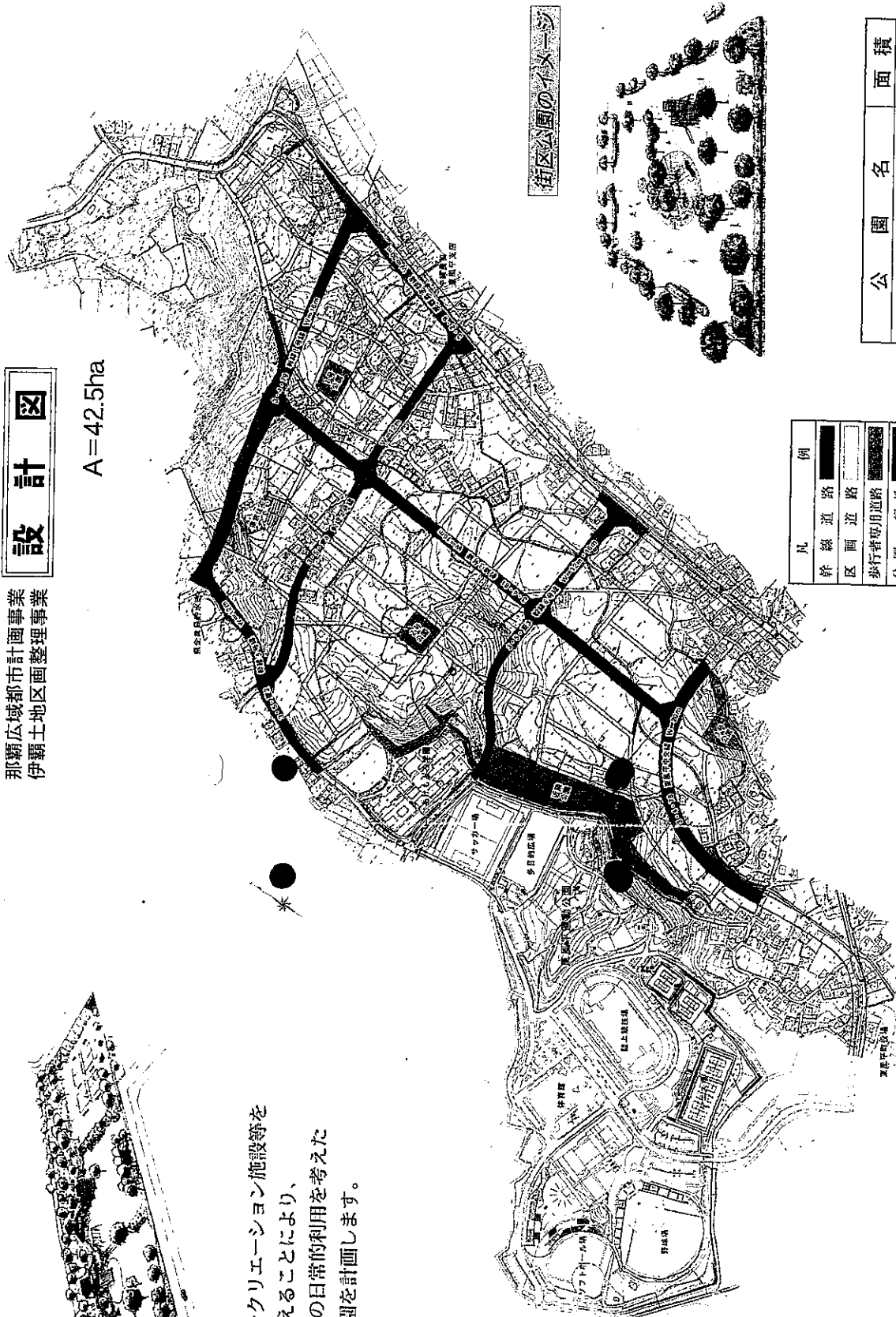


3-4-79 幹線1号線 3-4-81 幹線3号線

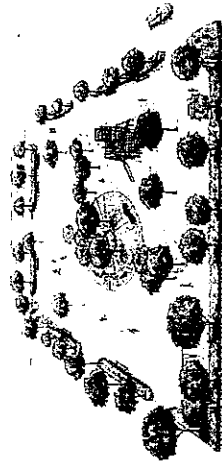
●幅員12m道路の構成



3-5-東1 幹線4号線 3-5-東2 幹線5号線
3-5-東3 幹線6号線



街区公園のイメージ



凡	例
幹線道路	
区画道路	
歩行者専用道路	
公園・緑地	
集合住宅地	
住宅地	
公共施設用地	
地区界	

公園名	面積
伊覇近隣公園	1.4ha
第1号街区公園	0.2ha
第2号街区公園	0.2ha
第3号街区公園	0.2ha