

公共事業再評価調査(再々再評価)

主管課：八重瀬町区画整理課

1 事業概要	事業名：那覇広域都市計画事業伊覇土地区画整理事業		前再評価年度：平成19年度			
	事業種別：土地区画整理事業	事業主体：八重瀬町	事業期間：(H9～H27) H9～H30			
	事業箇所：八重瀬町	根拠法令：土地区画整理法	事業量：(42.5ha) 42.5ha			
	総事業費：(11,125百万円) 11,621百万円	費用内訳：補助 9/10 補助事業費：4,254百万円				
(整備目的)	本地区は、町の中心市街地北側に位置し、道路網の未整備と一部に地形の起伏が激しいことにより大部分が農地である。しかし、国道507号沿いやミニ開発などにより宅地開発が増加の傾向にあり、土地利用の混在のままスプロール化が進展している。このような背景の中で本事業の目的は、公共施設の整備改善により良好で健全な市街地を形成しようとするものである。					
1-2 前再評価以降の計画変更	① 過年度実績、残事業費の精査、地方特定道路整備事業を補助事業への振替及び新規交付金導入による資金計画の変更。 ② 新規交付金導入及び物件移転の進捗遅れに伴う事業期間の延伸。					
2 再評価該当項目	■ ① 再評価後一定期間(5年)を経過 □ ② 事業の中止 □ ③ その他()					
3 再評価に至った主な要因 (具体的理由)	■ ① 物件移転補償の困難 □ ② 調査・設計の困難 □ ③ 事業の拡大 ■ ④ 予算の確保 □ ⑤ 手続き・法令の問題 □ ⑥ 他事業との関係 □ ⑦ 整備効果の問題 ■ ⑧ 計画が長期間 □ ⑨ その他() 前回の再評価実施後、5年間で計画した時点での継続中の事業					
事業の進捗状況 (H25.3時点)	項目	事業費 (百万円)	補助事業費 (百万円)	仮換地指定 (ha)	建物移転 (戸)	使用収益開始 (ha)
	計画	11,621	4,254	42.5	108	29.5
	実施済	8,501	3,400	42.5	106	10.7
	率	73%	80%	100%	98%	36%
4-2 前再評価以降の主な進捗	仮換地指定後、本格的に補償及び工事を行い、住宅地整備が進められており、前回の再評価時点の事業費執行率26%から、今回73%への進捗となり、使用収益も開始されており使用収益開始率36%となった。					
5 事業を巡る状況の変化 (前再評価以降)	① 社会・経済：国道507号(津嘉山バイパス)の整備が進められている中、本地区では、幹線東風平中央線が県道糸満与那原線として供用開始され、琉球銀行、かねひで及びマクドナルド等の店舗や飲食店等の進出が著しく、宅地需要が高まっております。地域住民からも土地区画整理事業の早期完了が望まれている。 ② 地元・自治体：良好な居住環境の形成を図るため、地域住民の合意の基に地区計画の導入及び用途地域の変更が行われ、道路築造、宅地造成工事等を進めている状況であり、以前に比べて早期整備・完了の要望が高まっている。また、新庁舎の位置及び敷地が37街区に決定され、平成28年1月に供用開始予定である。 ③ 利害関係者：減歩率等に対して不満を持っている地権者がいるものの、継続的に交渉を進めた結果、事業に対する理解が深まっている。					
事業の必要性・効率性	① 事業の必要性・緊急性・有効性など 本地区は、都市基盤整備の立ち遅れた地区にもかかわらず、小規模な宅地開発等によるスプロール化の拡大が予想されている。このような現状において、本事業は、公共施設、居住環境等を整備改善することにより健全な市街地の形成を図る上で必要な事業であり、また、これらの課題の解決には有効な事業手法である。また、県都那覇市と八重瀬町を結ぶ国道507号の拡幅工事が進められているとともに、隣接屋宜原地区においては、金融・医療機関及び店舗等の進出により、本地区周辺における宅地需要が高まってきている。これらのことから土地区画整理事業により良好な住環境を早期に整備する必要がある。 ② 事業の効率性(代替案等の可能性やコスト削減) 本地区は、平成17年に全区域について仮換地の指定がなされ、地権者の理解のもと建物移転や各種工事を行い、円滑に事業が進められている状況である。今後とも、引き続き現計画に基づき事業を推進する。また、コスト削減を図るため、宅地整備の客土として、周辺の公共工事の残土を受け入れ整地費を削減、また宅地造成高の変更等により、宅地擁壁工事費の圧縮を図っている。今後、工事発注の適正化を図り、適切な規模で発注することにより諸経費の低減を行い、他の工事との連携を図りながら効率的な処理を行うものとする。 ③ 事業効果の発現状況 本地区では、宅地造成の進捗に伴い住宅建築が活性化してきている。また当該事業地区内における国道507号(津嘉山バイパス)が供用開始されており、沿道に各種店舗が進出するなど、事業効果が発現しつつある。					
7 今後の対応・見直し	① 事業計画等：今後も現事業計画の推進を図り、早期整備に努める。 ② 対住民関係：本地区においては、事業の早期完了に向けて施行者と地権者の協力体制が必要不可欠となることから、より一層推進協議会との連携を図り、まちづくりに積極的に参加できるような活発な活動を行っていく方針である。 ③ 執行体制等：職員の執行体制は、平成24年度では10名体制となっている。今後も各者間で連携を図りつつ、早期事業完了に努める。					
8 対応方針	■ ① 事業継続(現計画) □ ② 事業継続(見直し) □ ③ 事業の中止					
9 その他 (前再評価での主な意見等)	事業執行上の課題等を整理し、早期の事業完了に努め、コスト削減による事業費の圧縮に努めるとともに、財政計画等に基づいた適切な事業執行を図ること。また、近代的なまちづくりの観点から、八重瀬町全体の下水道整備計画を策定し早急に推進すべきである。					

* 1事業概要の上段()は前再評価時点の計画