

田園居住区整備事業

# 富盛田園土地区画整理事業

— 田園的居住環境の創造をめざして —



火除け獅子として、富盛集  
落の守り神である「石彫り  
大獅子」1689年設置  
(県指定有形民俗文化財)

八重瀬町 富盛田園土地区画整理組合

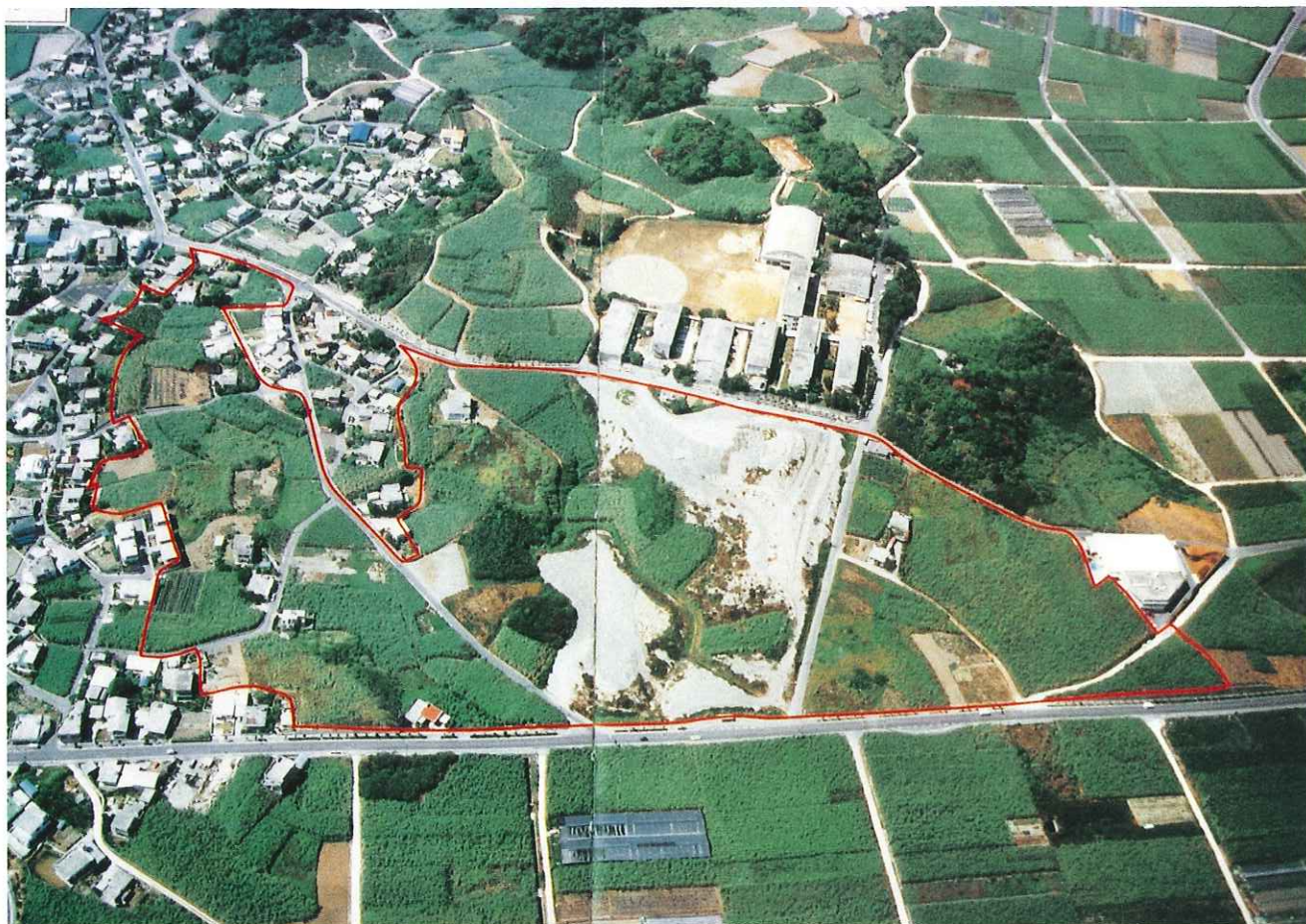
## 富盛田園土地区画整理事業の経緯

富盛地区は、本島南部ほぼ中央の八重瀬町の南東部に位置し、古くから産業的には農業を中心として発展し、農業生産を中核として一定のコミュニティが形成されてきたが、近時都市化が進み、核家族化の進行・農家と非農家が混在する混住化の進展・都市的生活様式の急速な普及等により、都市的生活環境や都市的便益に対するニーズが高まっている。

しかし、那覇広域都市計画区域内市街化調整区域に属する富盛地区は、近年の集落内介在農地の地価高騰による資産的土地所有の意識と農業振興地域の白地面積の狭さにより、農家・次三男の分家用地の確保ができず、徐々に若者の都市への人口流出によって、農家の高齢化・農業後継者の減少による耕作放棄地が数多く見られるようになってきた。

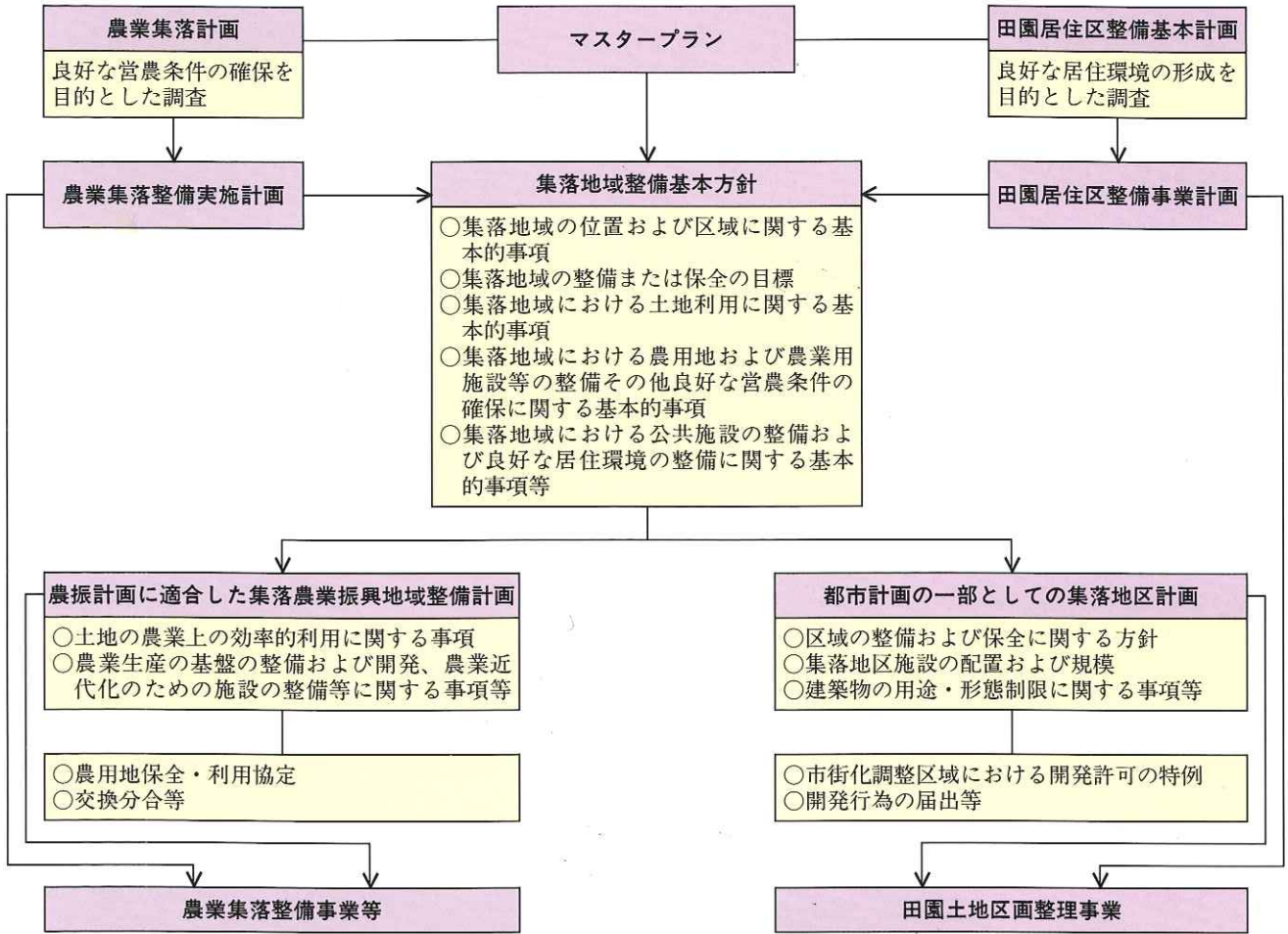
これらの問題に対処するため、建設省と農林水産省とが共同で提案した集落地域整備法により、良好な営農条件及び居住環境の確保、田園的な風景の保全などを目的に昭和63年度に「田園居住区整備基本計画の策定」（区画整理事業施行地区を含む集落全体の整備構想）平成元年度には「田園居住区整備事業計画の策定」（区画整理事業施行地区の設定及び区画整理設計）を作成し、各機関との調整（農政サイド、都市計画サイド部落、地主等）を重ね、平成5年1月には、沖縄県知事より土地区画整理事業の設立認可を受け現在に至っている。

## 富盛田園土地区画整理事業施行地区（整理前）

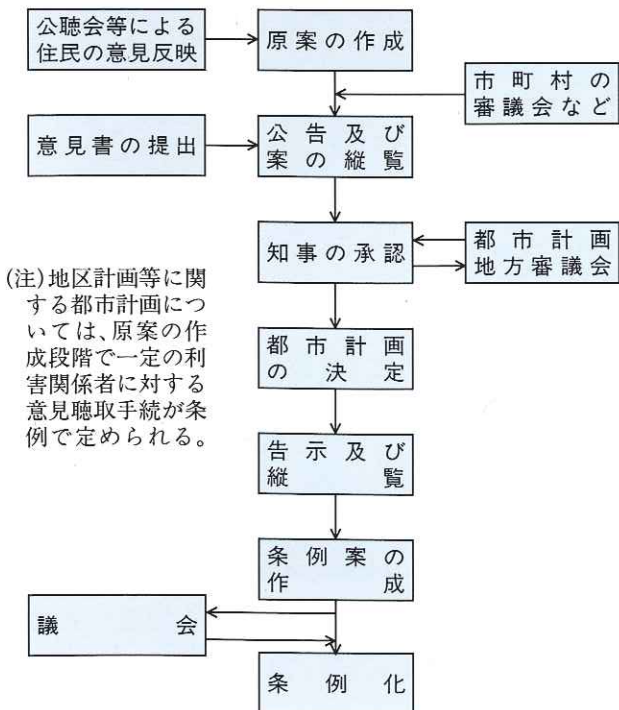


# 集落地域整備法における集落地区計画のしくみ

◎ 田園土地区画整理事業を施行する場合、集落地域整備基本方針に基づき集落地区計画の決定が必要で。

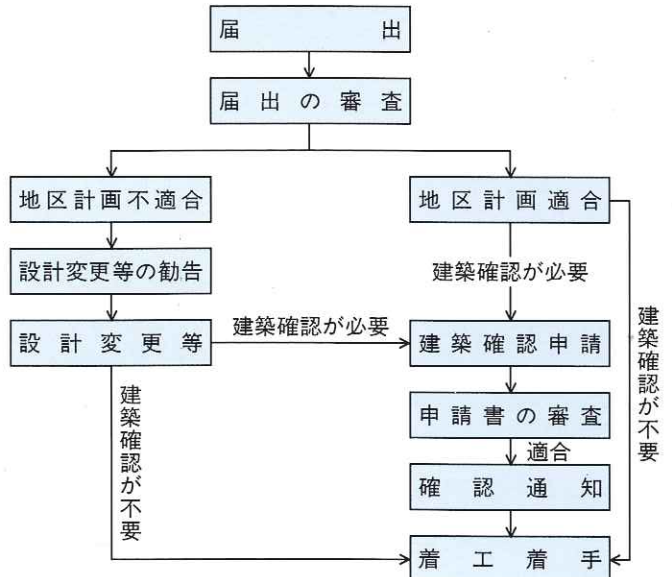


## 地区計画の都市計画決定及び条例化手続



## 届出から着工まで

- (1) 土地の区画形質の変更
  - (2) 建築物の建築、工作物の建築又はこれらの用途の変更
  - (3) 建築物又は工作物の形態又は意匠の変更
- 以上の際には町への届け出が必要となります。



# 集落地区計画により統一のとれた整然としたまちなみ

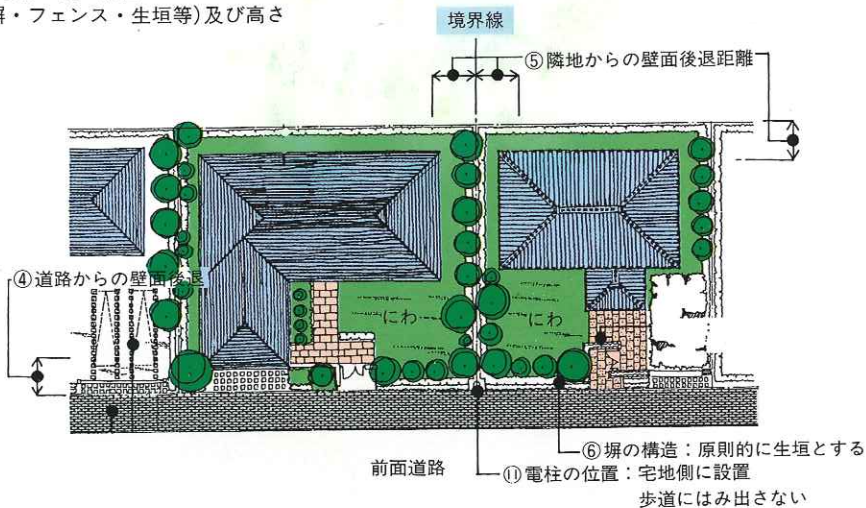


住宅の形態・意匠が、まちなみへ及ぼす影響は大きく、田園集落としての景観形成のため、赤瓦の屋根やサンゴをイメージした壁や石垣を利用し、低い生垣を整備するなど、公共空間と調和したまちなみをつくりましょう。

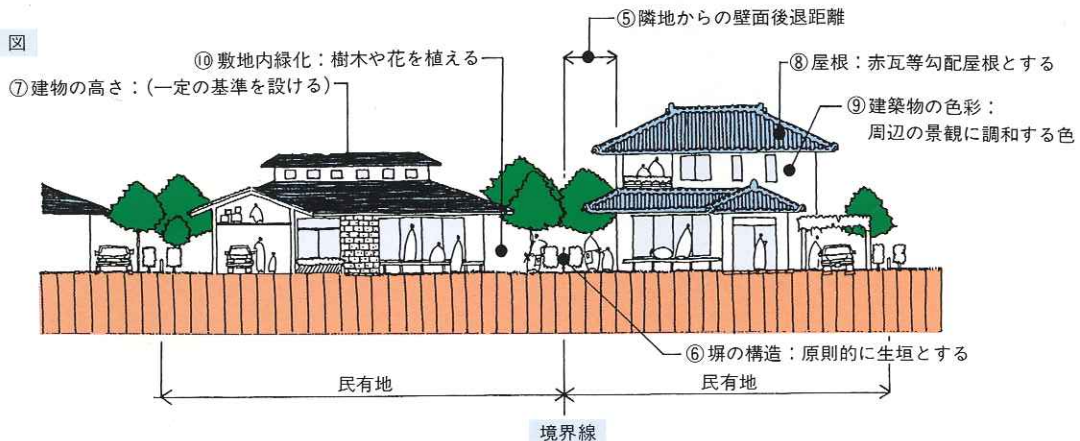
## ◎ 富盛集落地区計画として下記のようなものがあげられます

- |  |                        |
|--|------------------------|
| ① 建築物の用途制限                             | ⑦ 建築物の高さ               |
| ② 建ぺい率容積率の制限                           | ⑧ 建築物の形態特に屋根の形態(勾配屋根等) |
| ③ 敷地面積(敷地の最少限度等)                       | ⑨ 建築物の色彩(屋根・外壁)        |
| ④ 道路境界線より建物までの後退距離                     | ⑩ 街路樹及び庭の植栽等の緑化        |
| ⑤ 隣地境界線より建物までの後退距離                     | ⑪ 電柱(電力・電話)等の設置場所      |
| ⑥ 道路側・隣地側の塀の構造<br>(ブロック塀・フェンス・生垣等)及び高さ |                        |

配置計画図



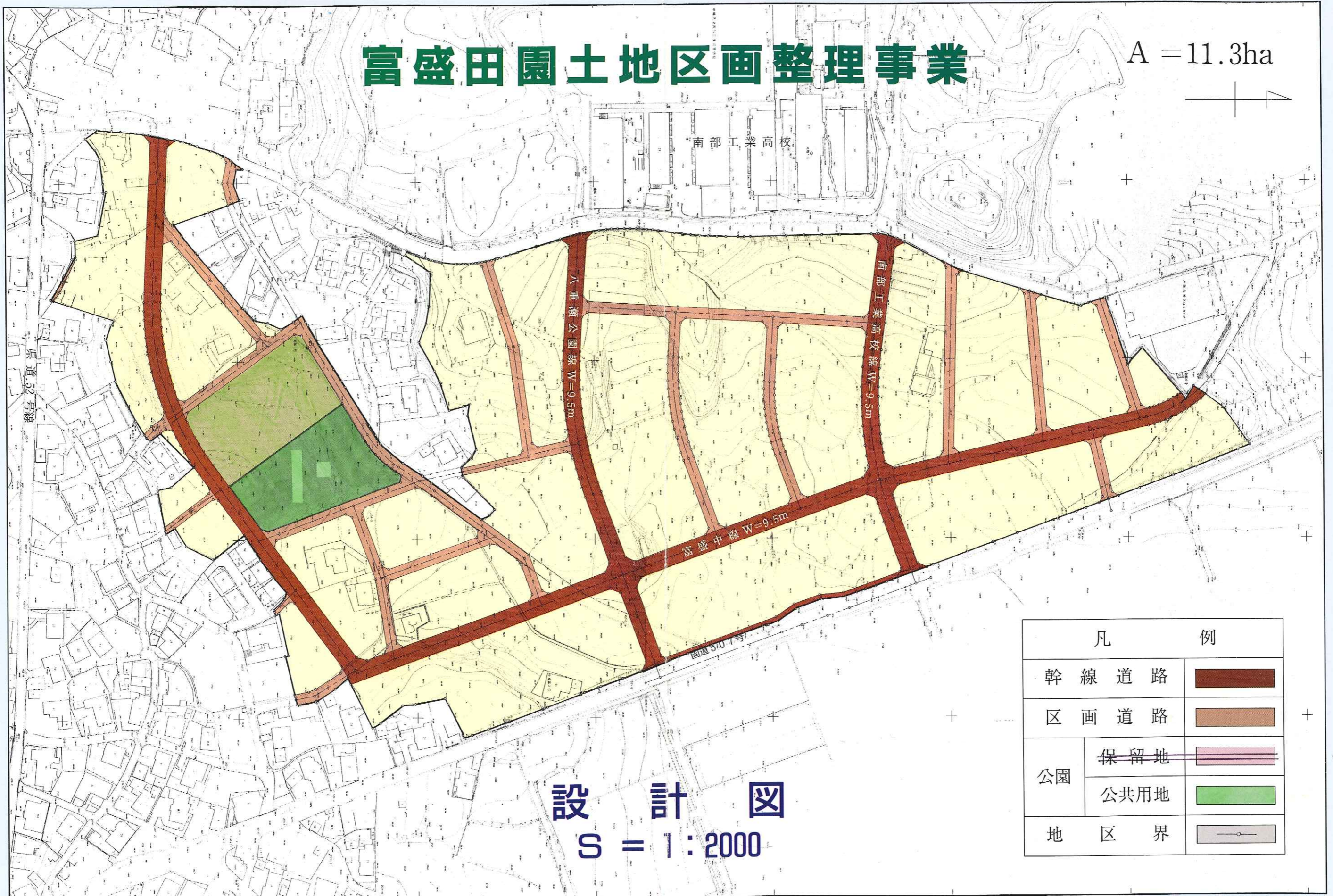
断面計画図



自然のうるおいを感じ、生活に楽しさ、活気を与えてくれる  
 人々にやさしいゆとりある良好な居住環境を創造する

# 富盛田園土地区画整理事業

A = 11.3ha



凡		例
幹線道路		
区画道路		
公園	保留地	
	公共用地	
地区界		

設計図

S = 1 : 2000

## 富盛田園土地区画整理事業 完成模型



## 公園のイメージ



地区内の公園は保留地との抱き合わせにより、運動会や野球など多目的利用のできる空間が形成され、住民のレクリエーションと憩いの場、さらに地域住民の集うコミュニティ形成の拠点となります。

# 富盛集落地区計画(案)

名称		富盛集落地区計画	
位置		沖縄県 八重瀬町 字富盛集落地内	
面積		11.3 ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	集落地区計画の目標	本集落は、沖縄県那覇広域都市計画圏内の農村地域内に位置しており、那覇市人口の外延化による住宅の乱開発を未然に防止するため、土地区画整理事業を施行し基盤整備を行いつつ、自然環境と調和した良好な環境と伝統的な集落景観の保全を図ることを目標とします。	
	土地利用の方針	周辺の緑豊かな景観と調和し、沖縄の伝統的集落景観を形成するため低層戸建住宅地としての土地利用を図ります。	
	地区施設の整備方針	当集落の地区施設は、土地区画整理事業及び道路事業により田園集落としての景観形式及びその機能向上のため有効整備を図ります。	
	建築物等の整備方針	沖縄の伝統的集落の景観保全と田園的居住環境整備のため、建築物等の用途の制限、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築物の高さの制限、壁面の位置の制限、並びに地区の美観創出のため、意匠・形態の制限、垣又は柵の構造の制限を行います。	
集落地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	建物用途の混在を避け、住環境の保全を図るため建築物の用途制限を設けます。
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	ゆとりある低密度住宅地の形成を図るため、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度を設けます。
		建築物の敷地面積の最低限度	周辺の住宅地との調和を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を設けます。
		建築物の高さの最高限度	統一的な低層住宅地の形成を図るため、建築物の高さの最高限度を設けます。
		壁面の位置の制限	通風、日照の悪化や延焼を防ぐため、建築物の外壁から敷地境界までの最高限度を設けます。
		建築物の形態又は意匠の制限	沖縄らしい伝統的な集落景観を形成するため、建築物の屋根、壁、垣又は柵等に制限を設けます。

※ 集落地区計画の決定に際しては、具体的な制限内容(数値)が記載されます。

## おねがい

この計画は、東風平町富盛田園土地区画整理組合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、良好な居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いたします。

八重瀬町 富盛田園土地区画整理組合

沖縄県島尻郡 八重瀬町字東風平1426-20 TEL (098) 998-9592