

(2) 我如古4丁目地区

1) 地区の概要

①地区の位置

我如古4丁目地区は、沖縄県宜野湾市の市役所から南西約4kmに位置し、国道330号（浦添バイパス）と県道34号（宜野湾西原線）の交差点の西側にある。

我如古4丁目地区の位置



②周辺地域の状況

本地区は、かつて宜野湾市南部の商業中心であった我如古4丁目交差点に隣接しているが、商業地としては、ボーリング場は残っているものの、スーパーマーケットの撤退やコンビニエンスストアの閉店により、昔日の賑わいを失っている。国道と県道の沿道の裏側は、くだりの斜面地という地形の制約から、蚕食的に住宅地となっており、本地区は、これらの住宅地から取り残された、一団の家庭菜園としての農地や耕作放棄地である。

また本地区の南側には、樹林地の中に多数の墓地があり、樹林地の中央には宇地泊川が北西に向かって流れており、市街地の中にあって貴重な緑の空間を提供している。

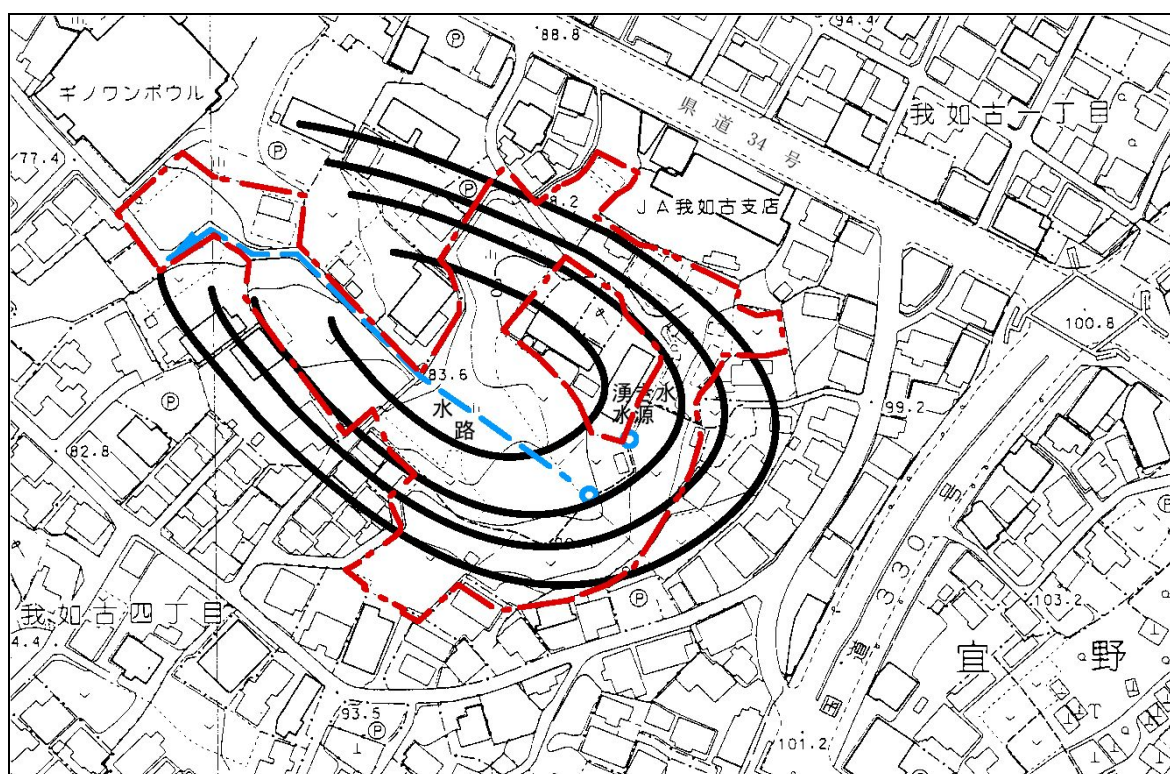
我如古4丁目地区の周辺地域



③地形・地勢

本地区の周囲は、国道と県道が標高 90～97mと最も高くなっており、これに面した宅地の裏側は相当な急斜面のすり鉢状の谷戸となっており、北西方向に向かって標高 77mまで落ち込んでいる。この地区は、かつては棚田であったといわれており、斜面の途中 2 箇所から出た湧き水が棚田を潤していたものとみられ、北西方向に水路となって流れている。棚田は、この水源の湧き水と水路を取り囲むように馬蹄形に 5, 6 段形成されていたとみられる地形が現在でも残っている。

我如古 4 丁目地区の地形



④土地利用の状況

対象区域の土地利用は、宅地化を免れてきた農地や耕作放棄地荒地となっている農地が大部分であり、JAおきなわ我如古支店南側や地区西部端に一部宅地がある。道路については、農地の間に介在するものは大部分幅員 4 m 未満であり、未舗装となっている。

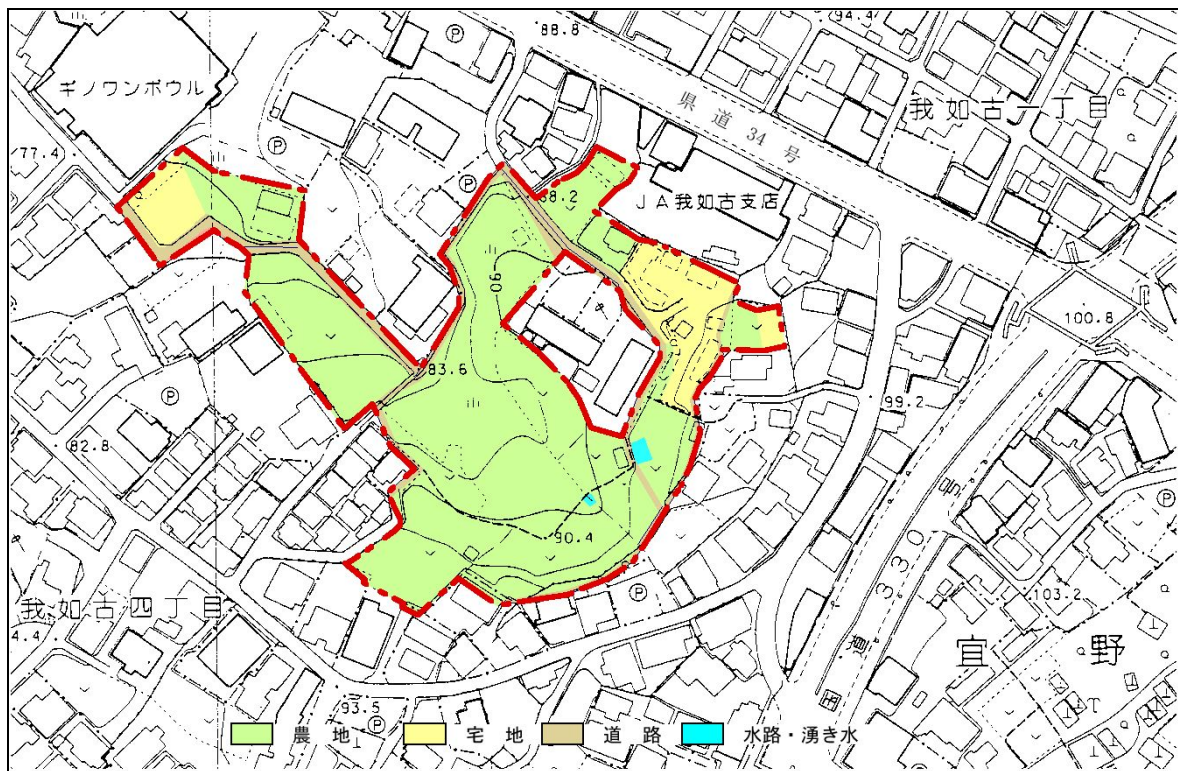
土地利用現況

| 土地利用 | 面積 (㎡) | 摘要 |
|-------|--------|----------|
| 農地 | 14,006 | 耕作放棄地を含む |
| 宅地 | 737 | |
| 道路・水路 | 1,817 | |
| 合計 | 16,559 | |

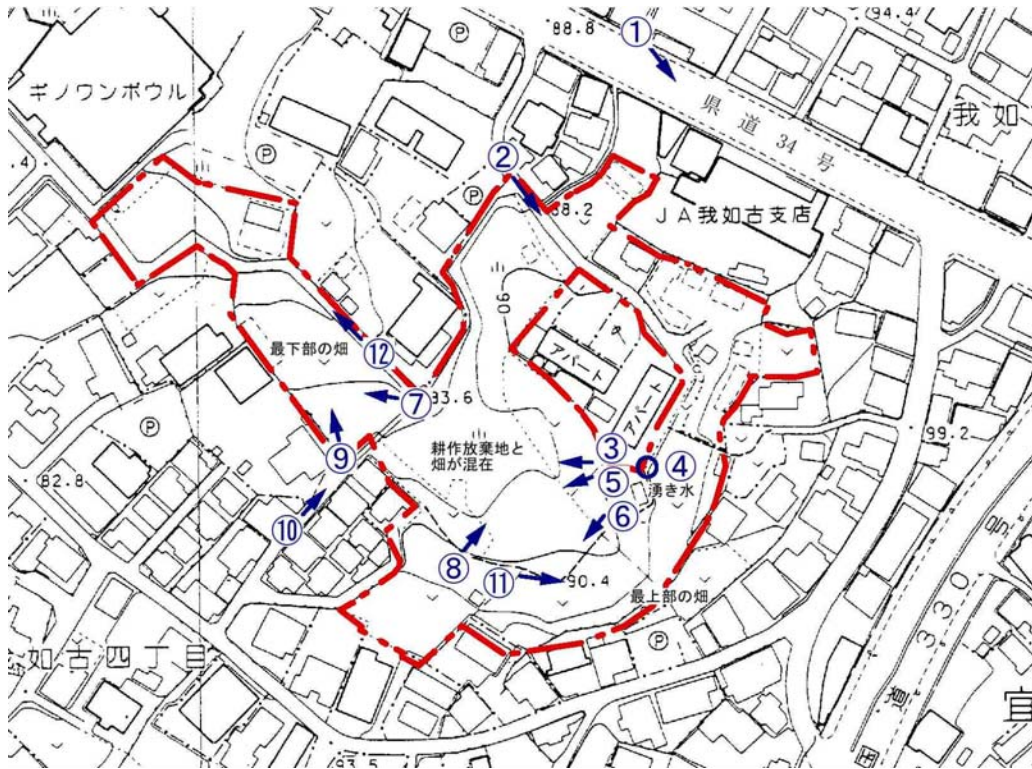
上空からみた我如古4丁目地区



土地利用現況



写真撮影位置



本地区の状況写真

・県道に面する J A 沖縄我如古支店 (写真①)

・県道から地区へのアクセス道路 (写真②)



・雑草が生い茂る耕作放棄地 (写真③)

・湧き水 (写真④)



・耕作放棄地の中に点在する農地（写真⑤）



・周囲の地区外住宅地との段差（写真⑥）



・最下部の畑（写真⑦）



・アパートの反対方向からみた耕作放棄地（写真⑧）



・中腹から最下部の方向を臨む（写真⑨）



・南側の地区外住宅地【写真⑩】



・最上部の畑（写真⑪）



・西側の道路下に雨水管がある（写真⑫）



⑤宜野湾市の都市計画等

イ. 都市計画マスタープランにおける本地区の位置づけ

宜野湾市では、「宜野湾リフレッシュプラン」（平成 16 年 10 月）として都市計画マスタープランが定められており、本地区については、7 区分された市域のうち「国際学園都市地区」とされた地域に属している。

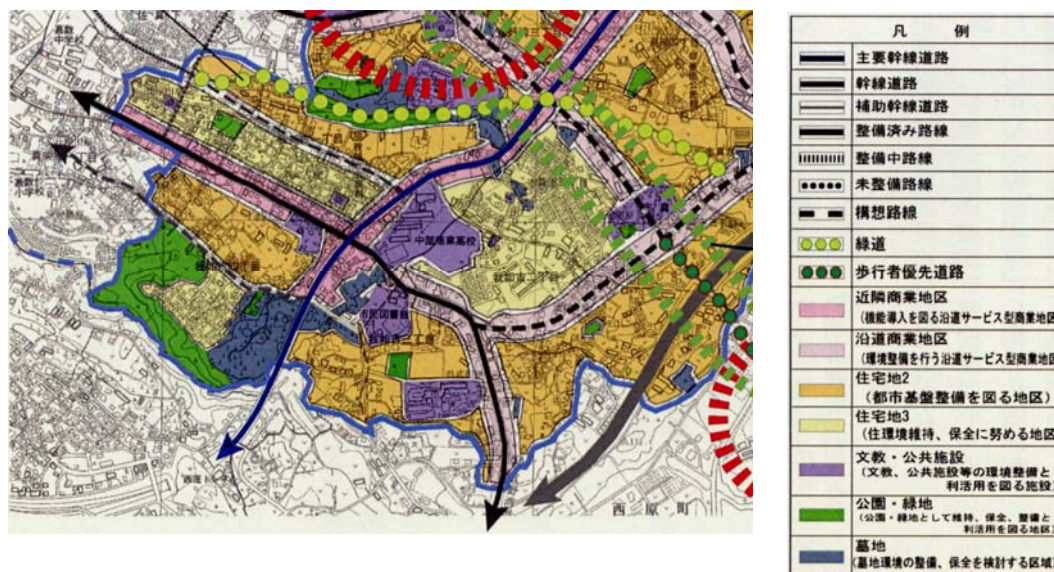
「国際学園都市地区」は、本市の沖縄国際大学と隣接する西原町の琉球大学との連携軸を中心とした地域であり、「多様な文化・世代・業種の交流ゾーン」を構築し、拠点性を強化することが目標となっている。

部門別方針においては、「我如古地域など国道 330 号西側の地域で、全体的にスプロールが進行し、都市基盤の不足する地域がみられる」ことから、基盤整備と住環境の向上が必要となっており、本地区もこの地域に属している。

公園・緑地に関しては、本地区では全体的に街区公園が少なく、とくに我如古では住区基幹公園が少ないことから基盤整備にあわせて街区公園の適正な配置を図るほか、墓地や拝所を含めて市街地内の緑地形成や民有地緑化に努めるとされている。

このため、本地区の計画の検討にあたっては、農地、湧き水、水路、斜面地形等の自然資源を活かした住宅地づくりを目指す必要がある。

宜野湾市都市計画マスタープランにおける我如古地域の位置づけ



ロ. 「宜野湾市緑の基本計画」における本地区の位置づけ

一方、宜野湾市では、平成 18 年 5 月に「宜野湾市緑の基本計画」が定められており、緑の現況と課題に基づき、緑の将来像、緑地の配置方針、緑地保全及び緑化推進のための施策の方針、緑化重点地区に関する計画が定められている。

我如古地域については、隣接する宜野湾地区とあわせて市内で最も緑が少ない地域とされているが、本地区の南側にある墓地を取り巻く樹林地一帯は、市民にも印象的な緑地として認識されている。

本地区については、地形の制約により住宅地開発の手が入らなかったことが幸いして農地が相当残されており、施策に特別の配慮はみられないが、計画的に整備したうえで、市民に共有の財産として残るようにすることが望まれる。

我如古地域における緑地の現況

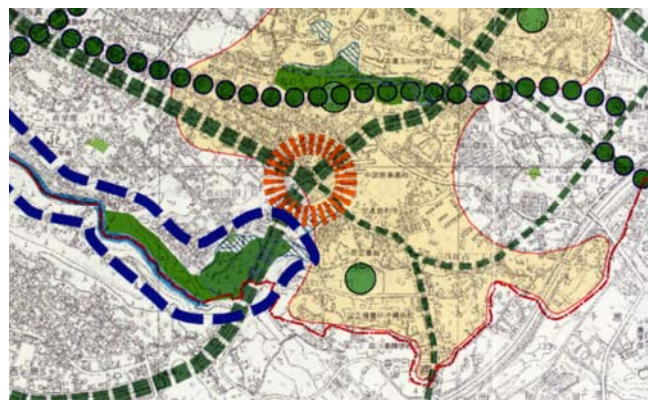
(我如古地域の南部の墓地を取り巻く樹林地は、緑地の少ない我如古地域の貴重な緑となっている。)



我如古地域の緑の将来像



我如古地域の緑の施策方針



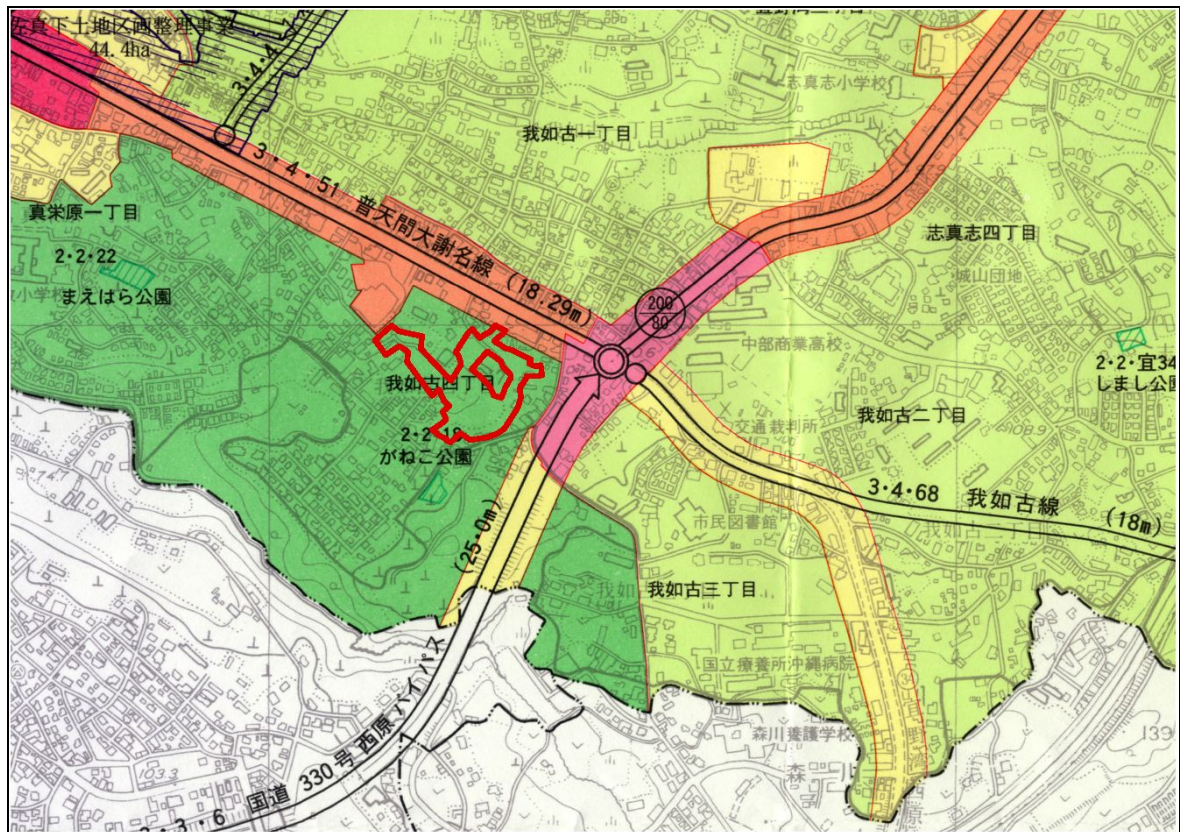
ハ. 都市計画

本地区については、県道沿道の準住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)をのぞいて第一種低層住宅専用地域に指定されており、建ぺい率50%、容積率100%となっている。交差点の周辺は近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率200%)となっている。

都市施設については、国道330号が都市計画道路3・3・6国道330号西原バイパス(25

m)、県道 34 号が都市計画道路 3・4・51 普天間大謝名線 (18.29m) として決定されており、本地区付近においてはそれぞれ計画通り完成している。また、本地区の南側に都市計画公園 2・2・18 がねこ公園が決定されているが、これも完成している。

我如古地区周辺の都市計画



2) まちづくり上の課題

- ・本地区は、国道 330 号線と県道 34 号線との交差点に近接した位置にあり、両道路の沿道には、近隣商業施設、公益施設が立地し、沿道の裏側は住宅地となっている。本地区周辺は、過去農地であったものが、生活道路沿いに宅地化が進み、その地形も相まって、“あんこ”状に残された地区である。

また、県道 34 号や生活道路 (公道) に出るための、4 m 以上の公道が無く、営農、宅地化どちらにおいても非常に条件が悪い状況にある。

- ・盤整備をするに当たっても、道路等がほぼ未整備であることから、減歩率が高くなる。

3) まちづくり計画案

① 農住土地区画整理事業の検討-第 1 案

本地区については、道路等の都市基盤の整備の必要性が指摘される一方で、緑が少ない我如古地域において、農地として比較的多くの緑が残されている。このため、これらの農地とともに、耕作放棄地等の低未利用地を一体的に取り込んで、土地区画整理事業による道路等の公共施設の整備とあわせて宅地の造成を行い、湧き水や水路

等の自然資源を活かしながら、農と住が一体となって調和したまちづくりをすることが望ましいと考えられる。

施行予定地区の設定にあたっては、関係権利者間におけるこれまでの話し合いの過程を踏まえるとともに、設計の検討とあわせて隣接宅地や里道の編入を弾力的に考えていくものとする。

イ. 設計の方針

a. 基本方針

本地区は、過去にすり鉢状の棚田であったことから、その自然地形を尊重しながら道路を配置するとともに、宅地をひな壇状に配置する。また、排水については、湧き水の流路を水路として開渠により確保し、雨水を集水して地区西部の区画道路に埋設されている排水管に流下させる。また、湧き水の水源については、これを取り込んで公園として整備するものとする。

b. 道路の配置

本地区への道路によるアクセスは、①県道 34 号から、②ギノワンボウル南側の区画道路から、及び③施行地区南の区画道路からの 3 ルートがある。

第 1 案では、①を起点として、地区中央部から除外した 2 棟の集合住宅の南側を通り、棚田の中段のあぜ道を想起させるように等高線に沿いながら②へ下っていく馬蹄形のルートを中心にメインルートとする。サブルートは、2 棟の集合住宅の北側を迂回し、湧き水を避けて東に曲がり、地区界に沿って③に至るルートである。

なお、幅員については、設計の技術的基準において 6 m 以上とされているが、合算減歩率の目標を 40% 台としていることから、特別の事情があり、やむを得ないと認められる場合の特例によるものとし、当面メインルートについては 4.5 m、サブルートについては 4 m とする。このため、今後減歩率に対する合意形成、保留地減歩率の動き、認可権者との協議経過をみながら、技術的基準との整合を検討するものとする。

c. 公園の配置

公園については、メインルートに接するとともに、2 箇所の湧き水の水源を取り込み、施行地区面積の 3% である約 500 m² 以上となるように設定するものとする。

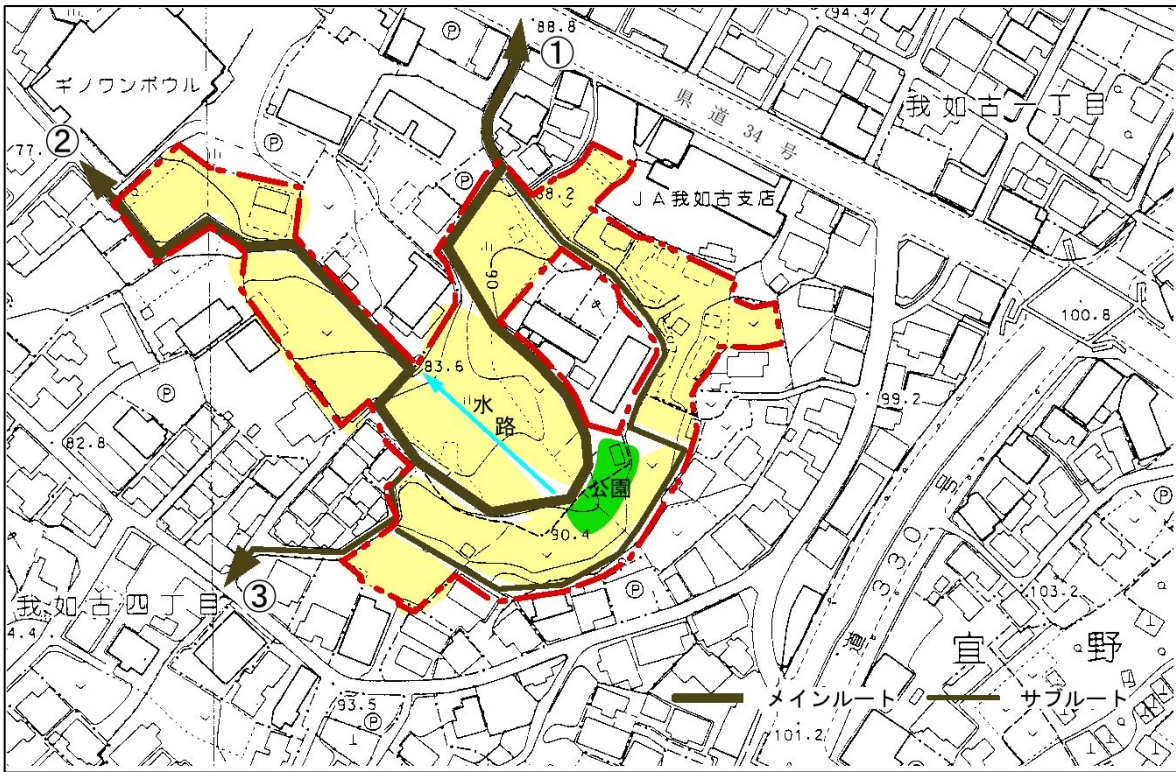
d. 雨水排水路及び水路の配置

雨水排水については、道路側溝より集水して雨水管により既存の埋設管に接続する。また、水路については、公園の湧き水から既存の雨水配水管に流下させるように地区中央部に開渠により配置する。

e. 土地利用計画

現在の用途地域指定により低層独立住宅地区として計画するが、農地の継続意向や宅地の買い取り希望に対応して市民農園の整備についても検討する。

第1案構想図



ロ. 概略事業計画

a. 地積の施行前後対照表

| | | 施行前 | 施行後 | 摘要 | |
|-----------------------|-----|-----------|-----------|------------|-------------------------|
| 公 共 用 地 地 | 道 路 | 1,754.20 | 3,043.67 | 施行後：都市計画道路 | 0.00 m ² |
| | 水 路 | 62.66 | 126.33 | 区画道路 | 3,043.67 m ² |
| | 公 園 | | 588.60 | 特殊道路 | 0.00 m ² |
| | 緑 地 | | 0.00 | | |
| | 計 | 1,816.86 | 3,758.60 | | |
| 宅 地 | 農 地 | 14,005.75 | 12,800.84 | | |
| | 住 宅 | 736.83 | | | |
| | 計 | 14,742.58 | 12,800.84 | | |
| 合 計 | | 16,559.44 | 16,559.44 | | |

b. 宅地価額等

i. 減歩率

| 施行前 宅地地積 (A) | 施行後 宅地地積 (含保留地) E | 減 歩 地 積 | | | 減 歩 率 | | |
|--------------------|----------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|----------------|---------------------|
| | | 公 共 P | 保 留 地 R | 合 算 D | 公 共 p=P/A | 保 留 地 r=R/A | 合 算 減歩率 d=D/A |
| m ² | m ² | m ² | m ² | m ² | % | % | % |
| 14,742.58 | 12,800.84 | 1,941.76 | 4,601.23 | 6,542.99 | 13.17 | 31.21 | 44.38 |

ii. 宅地価格

| 施行前 宅地地積 (登記簿地積) (A) | 施行前 単 価 a=V/A | 施行前 宅 地 総価額 V | 施行後 宅地地積 (含保留地) E | 施行後 単 価 e=V'/E | 施行後 宅 地 総価額 V'=Ee | 増進率 y=e/a |
|-------------------------------|---------------------|------------------------|----------------------------|----------------------|----------------------------|--------------|
| m ² | 千円/m ² | 千円 | m ² | 千円/m ² | 千円 | |
| 14,742.58 | 35.8 | 527,523 | 12,800.84 | 66.1 | 846,444 | 1.8480 |

iii. 保留地

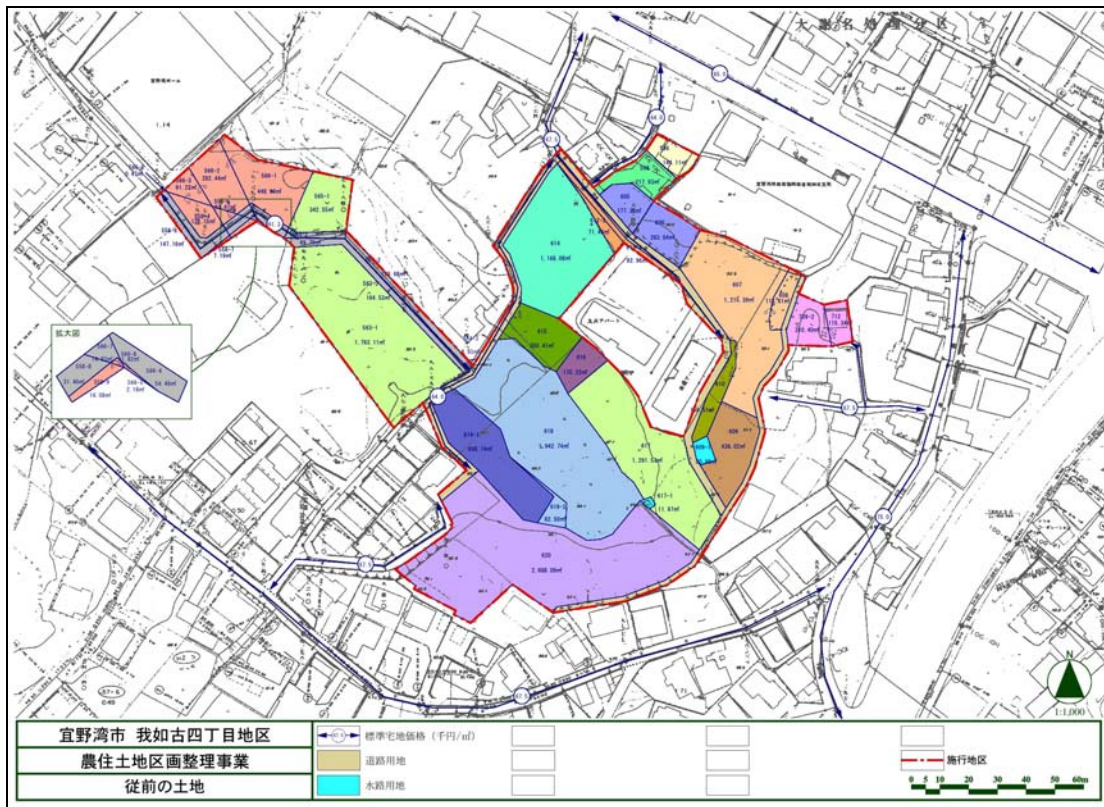
| 施行前 宅地総 価額 V | 施行後 宅地総価額 V' | 立体換地 建築物価額 V'' | 宅地総価額 の増加額 $\Delta V =$ $V' + V'' - V$ | 施行後 単 価 e | 保留地として 取り得る 最大地積 $R_{max} =$ V/e | 保留地 地積 R | 割合 R/R_{max} |
|-----------------------|--------------------|----------------------|-------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| 千円 | 千円 | 千円 | 千円 | 千円/㎡ | ㎡ | ㎡ | % |
| 527,523 | 846,444 | - | 318,921 | 66.1 | 4,823.06 | 4,601.23 | 95.4 |

宅地総価額の増進額の範囲内で保留地を設定しようとするためには、施行前単価は、宅地標準価格を基準として通常に評価した価格（55.0千円/㎡）に対して65%となるよう評価を調整するものとして算定してある。

c. 資金計画

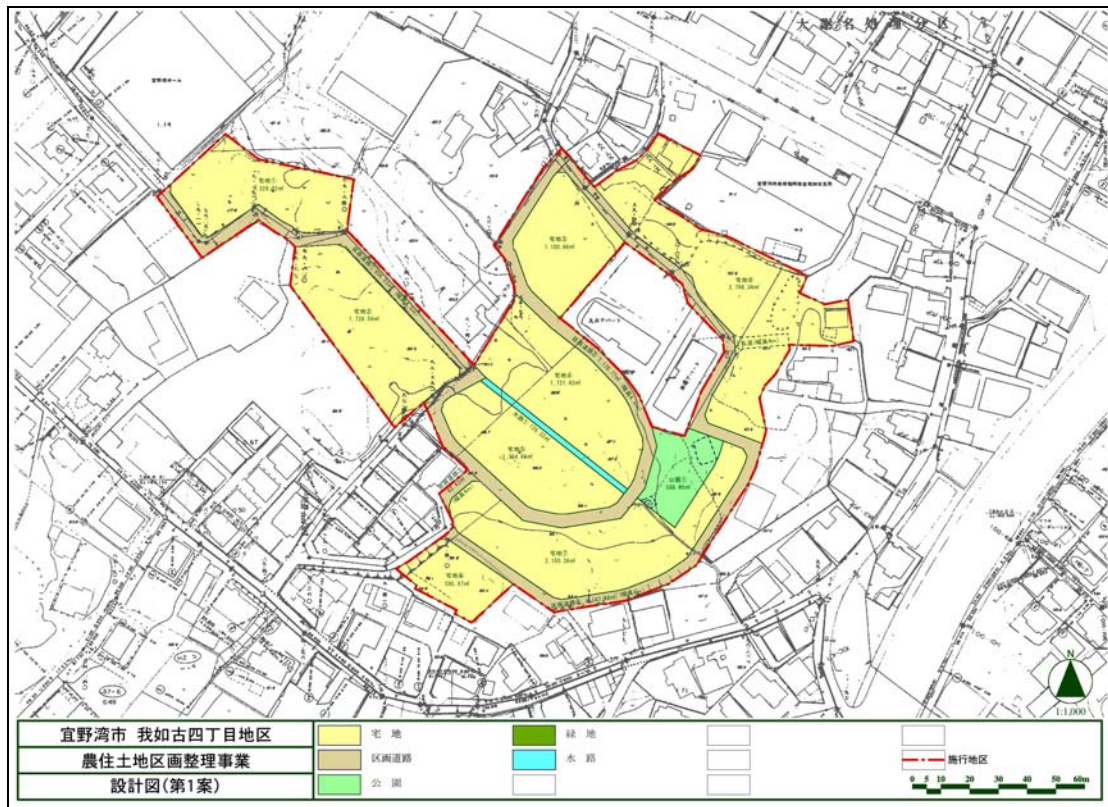
| 収 入 | | 支 出 | | |
|--------|---------|--------------|---------|-------|
| 種 別 | 金額(千円) | 種 別 | 金額(千円) | % |
| 保留地処分金 | 304,252 | 公共施設整備費 | 67,482 | 22.2 |
| | | 移転補償費 | 0 | 0.0 |
| | | 移設補償費 | 0 | 0.0 |
| | | 法2条2項事業費・工事費 | 59,330 | 19.5 |
| | | 整地費 | 74,128 | 24.4 |
| | | 電線類地下埋設施設整備費 | 0 | 0.0 |
| | | 公開空地整備費 | 0 | 0.0 |
| | | 工事雑費 | 6,028 | 2.0 |
| | | 調査設計費 | 82,797 | 27.2 |
| | | 事務費 | 14,488 | 4.8 |
| 合 計 | 304,252 | 合 計 | 304,252 | 100.0 |

従前の土地



※道路用地、水路用地以外は筆ごとに色分けをしたもの

設計図



②農住士地区画整理事業の検討-第2案

イ. 設計の方針

a. 基本方針

第1案と同様に自然地形を尊重しながら道路を配置するとともに、宅地をひな壇状に配置し、排水については、湧き水と雨水を集水して既存の排水管に流下させる。また、湧き水の水源については、これを取り込んで公園として整備するものとする。

b. 道路の配置

第2案では、①を起点として、地区中央部から除外した2棟の集合住宅の北側を通り、棚田の上段のあぜ道に沿いながら②へ下っていく馬蹄形のルートを中心にルートとする。サブルートは、2棟の集合住宅の南側を迂回して公園に至るルートと、公園から地区界に沿って③に至るルートである。

なお、幅員については第1案と同様に4mを基本とするが、メインルートについては4.5mとする。

c. 公園の配置

第1案と同じである。

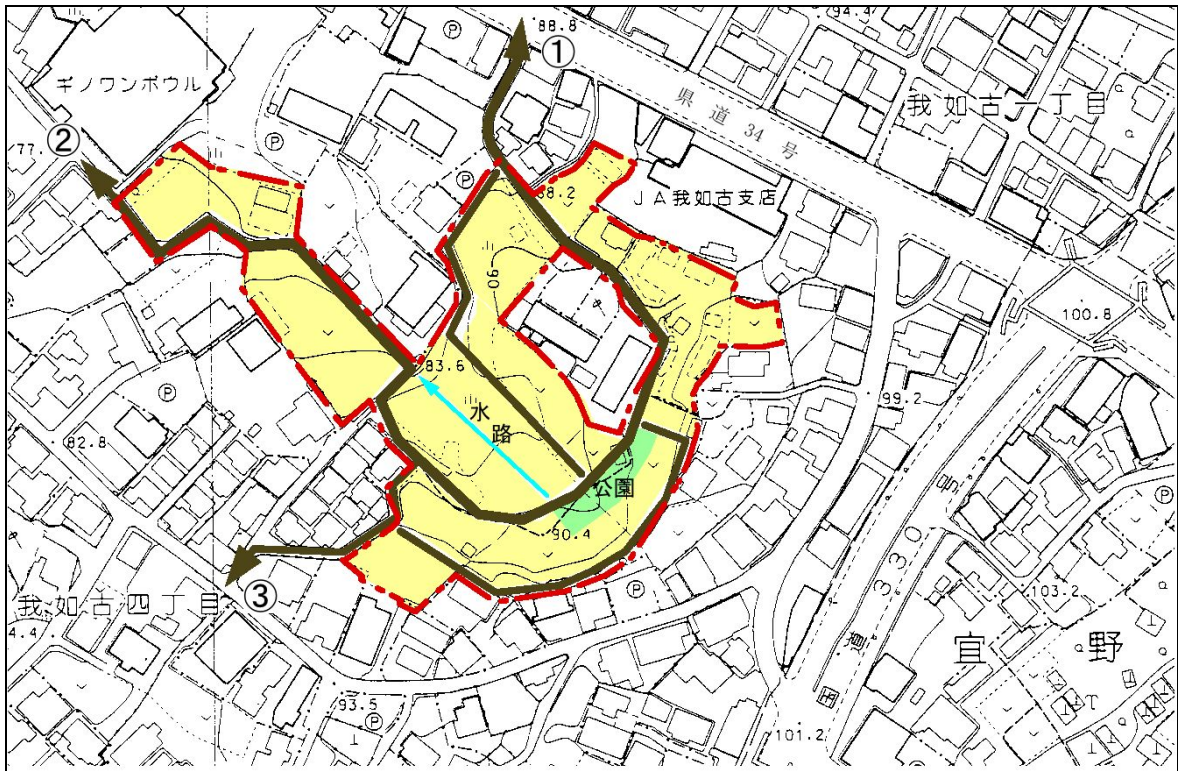
d. 水排水路及び水路の配置

第1案と同じである。

e. 土地利用計画

第1案と同じである。

第2案構想図



ロ. 概略事業計画

a. 地積の施行前後対照表

| | | 施行前 (㎡) | 施行後 (㎡) | 摘要 | |
|----------|----|-----------|-----------|------------|------------|
| 公共 用地 | 道路 | 1,632.73 | 3,000.39 | 施行後：都市計画道路 | 0.00 ㎡ |
| | 水路 | 62.66 | 136.64 | 区画道路 | 3,000.39 ㎡ |
| | 公園 | | 500.98 | 特殊道路 | 0.00 ㎡ |
| | 緑地 | | 0.00 | | |
| 計 | | 1,695.39 | 3,638.01 | | |
| 宅 地 | 農地 | 14,005.75 | 12,799.96 | | |
| | 住宅 | 736.83 | | | |
| | 計 | 14,742.58 | 12,799.96 | | |
| 合計 | | 16,437.97 | 16,437.97 | | |

ハ. 宅地価額等

a. 減歩率

| 施行前 宅地地積 A | 施行後 宅地地積 (含保留地) E | 減歩地積 | | | 減歩率 | | |
|------------------|----------------------------|----------|----------|----------|-------------|--------------|--------------------|
| | | 公共 P | 保留地 R | 合算 D | 公共 p=P/A | 保留地 r=R/A | 合算 減歩率 d=D/A |
| ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | ㎡ | % | % | % |
| 14,742.58 | 12,799.96 | 1,942.63 | 4,550.39 | 6,493.02 | 13.18 | 30.87 | 44.04 |

b. 宅地価格

| 施行前 宅地地積 A | 施行前 単価 a=V/A | 施行前 宅地 総価額 V | 施行後 宅地地積 (含保留地) E | 施行後 単価 e=V'/E | 施行後 宅地 総価額 V'=Ee | 増進率 y=e/a |
|------------------|--------------------|-----------------------|----------------------------|---------------------|---------------------------|--------------|
| ㎡ | 千円/㎡ | 千円 | ㎡ | 千円/㎡ | 千円 | |
| 14,742.58 | 35.8 | 527,523 | 12,799.96 | 66.2 | 847,510 | 1.8504 |

c. 保留地

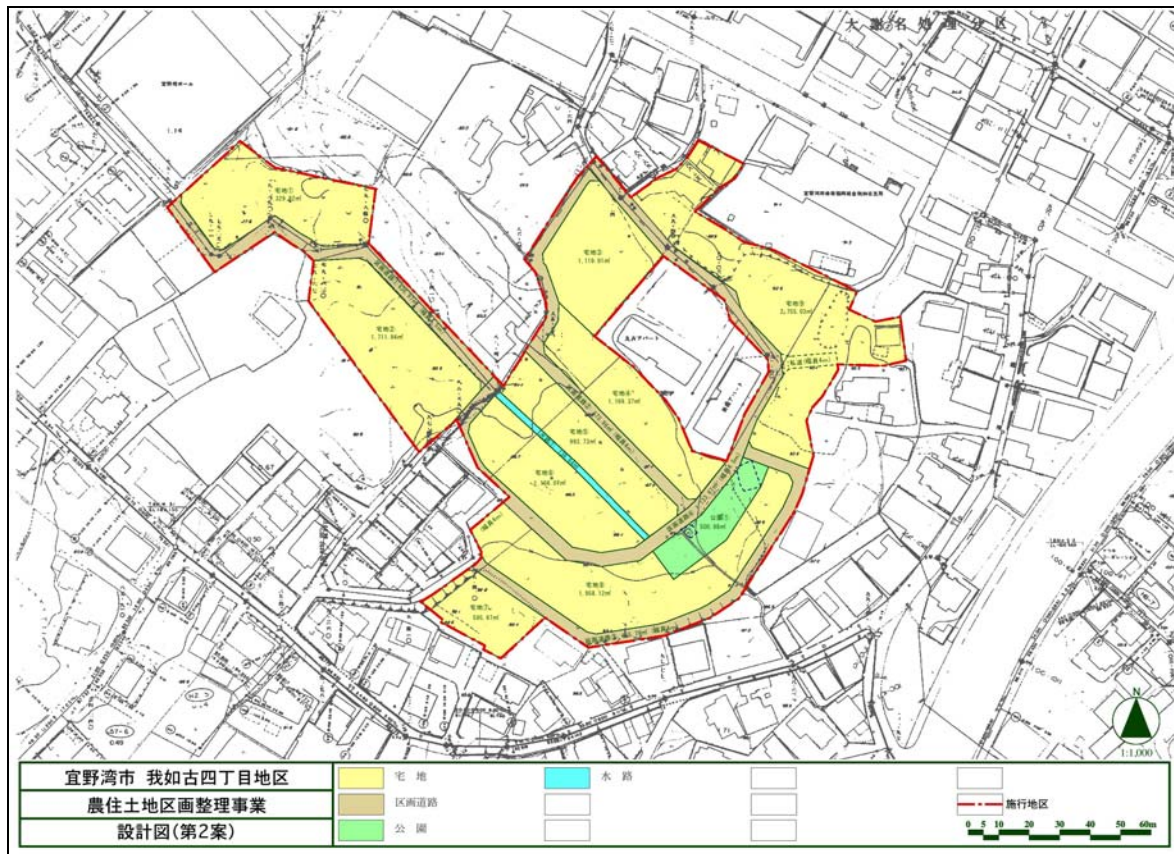
| 施行前 宅地総 価額 V | 施行後 宅地総価額 V' | 立体換地 建築物価 額 V'' | 宅地総価額 の増加額 $\Delta V =$ $V' + V'' - V$ | 施行後 単 価 e | 保留地として 取り得る 最大地積 $R_{max} =$ V/e | 保留地 地積 R | 割合 R/R _{max} |
|-----------------------|--------------------|--------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------|----------------|--------------------------|
| 千円 | 千円 | 千円 | 千円 | 千円/ m ² | m ² | m ² | % |
| 527,523 | 847,510 | - | 319,988 | 66.2 | 4,833.77 | 4,550.39 | 94.2 |

宅地総価額の増進額の範囲内で保留地を設定しようとするためには、施行前単価は、宅地標準価格を基準として通常に評価した価格（55.0千円/m²）に対して65%となるよう評価を調整するものとして算定してある。

d. 資金計画

| 収 入 | | 支 出 | | |
|--------|---------|--------------|---------|-------|
| 種 別 | 金額(千円) | 種 別 | 金額(千円) | % |
| 保留地処分金 | 301,291 | 公共施設整備費 | 66,603 | 22.1 |
| | | 移転補償費 | 0 | 0.0 |
| | | 移設補償費 | 0 | 0.0 |
| | | 法2条2項事業費・工事費 | 60,180 | 20.0 |
| | | 整地費 | 72,007 | 23.9 |
| | | 電線類地下埋設施設整備費 | 0 | 0.0 |
| | | 公開空地整備費 | 0 | 0.0 |
| | | 工事雑費 | 5,964 | 2.0 |
| | | 調査設計費 | 82,190 | 27.3 |
| | | 事務費 | 14,347 | 4.8 |
| 合 計 | 301,291 | 合 計 | 301,291 | 100.0 |

設計図



③まちづくり計画

本地区におけるまちづくりのポイントは、公共施設の緑として公園を整備するほか、宅地内にどのように緑を残していくかである。また、農地としての緑をどのようにして残していくかである。

イ．住宅形式

本地区は、第一種低層住居専用地域に指定されており、地区に隣接して集合住宅もあるが、基本的には低層独立住宅とし、できればひな壇状の宅盤から前方の視界を遮らないように、平屋とすることが望ましい。このため、建物の高さの制限を10m以下に設定して地区計画等に定めることも検討する必要がある。

棚田を住宅地にしたイメージ



ロ．宅地内の緑

宅地内の緑については、ブロック塀やフェンスを禁止して生け垣にすることが最も基本的な緑化であるが、さらに本地区については、水路沿いの宅地は水路側にも低木を連続的に植栽することを検討する必要がある。このため、地区外の住民も含めた緑地協定を締結することが望ましい。

ハ．市民農園

一般市民が手に触れられる緑として
市民

農園がある。近年、住宅地における緑として、直接土を手に触れることができる農地の効用に対する認識が高まっており、貸し農地や市民農園が人気となっている。特に、高齢者層では、自家用の野菜栽培や花卉栽培に回帰する傾向が強く、農地は公園では満たされない緑に対する欲求を満たす場となっている。

市民農園のイメージ



このため、土地区画整理事業による宅地の造成とあわせて、新たに市民農園を整備することを検討する必要がある。ただし、地区内には市有地が少ないため、今後権利者の営農の継続意向や宅地処分の意向を把握したうえで、計画を検討する必要がある。位置としては、地区内では標高の最低地に近い西側の斜面地がふさわしいと考えられる。

4) 地域環境の保全・増進の方策

まちづくりのなかで、一定のルールを作ることにより、街並みの調和や、緑豊かなまちづくりを行なうことができ、またこのルールを住民が協力して策定・運営・管理していくことにより、地域コミュニティのまとまりや、住民間の繋がりが強まるとこととなる。さらに住宅地としての良好な環境が維持・増進されることにより、地域としての評価、資産としての宅地の評価も増進していく。

我如古四丁目地区における本ケーススタディは、南東方向に傾斜した（比高差約9m）地形であり、面整備としてはひな壇造成になる。よって南西方向に開けた地形であり、また、地区内上流端に湧水が二ヶ所あることから、これらの地形的、自然的要素を活用し、一定のルールを設けることによって、視界の開けた緑の厚みのあるまちづくり、景観形成が可能となる。

我如古区と周辺の緑空間



地区南側より望む（写真左手より右手へ傾斜）



①宜野湾市「緑の基本計画」

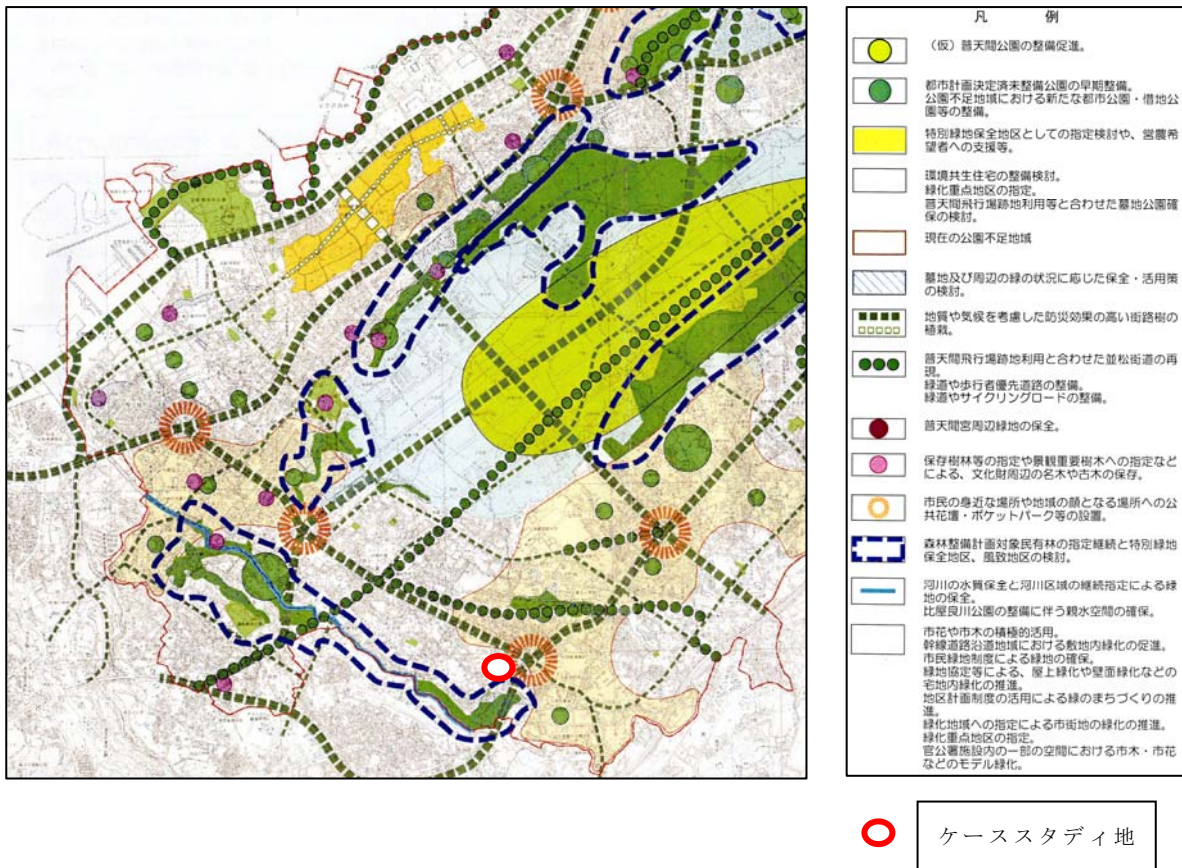
宜野湾市の緑の基本計画（平成18年5月策定、基準年平成17年度、目標年次平成32年度）において、緑の将来テーマとして、

「大きな緑と小さな緑が奏でる魅緑ある都市づくり」

を掲げている。このテーマを実現するため7項目の基本方針を示し、その内の基本方針5「環境にやさしい緑を守り、創ります。」の②<既成市街地における住環境向上のための緑の創出>において、以下の施策を示している。

- ・ 市民緑地制度による緑地の確保
- ・ 緑地協定等による、屋上緑化や壁面緑化などの宅地内緑化の推進
- ・ 地区計画制度の活用による緑のまちづくりの推進
- ・ 緑化地域への指定による、市街地の緑化の推進

宜野湾市 緑の基本計画「実現のための施策方針図」



②まちづくりのルール

まちづくりのルールは、前の項の提案の中でも触れているが、住宅等建物の形態、意匠、緑化等に関するルールづくりとして、地区計画、建築協定、緑地協定が挙げられる。これらの概要を次頁の表に整理する。

地区計画の場合は、地域の全員あるいは大部分の合意・理解を背景に、さらに空間的にまとまった範囲で、地区計画を締結・運営することになり、一定のコミュニティが形成される。地区計画決定後は、運営が行政によって行なわれることから、住民が関与する部分が希薄であるため、まちづくりへの住民の関心は少なくなりがちである。

建築協定、緑地協定の場合は、協定内容の検討から始まり、全員の合意形成、協定締結、協定の運営に至るまで、住民主導で行われるため、地域コミュニティのまとまりや住民間のつながりが強まると考えられる。



地区計画、建築協定、緑化協定を遵守した街並みは、それぞれが調和しあい、緑豊かな美しい景観を創り出し、街角や家々の植栽は、四季折々の草花や成長した樹木が街に潤いと品位を醸し出すことに繋がる。

建築協定を設けている事例



長岡ニュータウン（新潟県長岡市）



長岡ニュータウン（新潟県長岡市）



佐倉市染井野住宅（千葉県佐倉市）



マリンタウン ラ・コスタ（沖縄県那覇市）



*まちづくりガイドラインを設けている事例

良好な景観・環境のまちづくりのためのルール

| | 地区計画 | 建築協定 | 緑地協定 |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 目的 | 身近な生活空間について、地区の住民で話し合っ、建物の用途、高さ、色などの制限や、地区道路、公園などについて、「地区計画」としてきめ細かく定め、景観のすぐれた良いまちづくりをすすめる。 | 住宅地としての環境や商店街としての利便を高度に維持増進することなどを目的。 住民発意による良好な環境のまちづくりを促進する。 | 土地所有者等の合意によって緑地の保全や緑化に関する協定を締結する制度。地域住民の協力で、街を良好な環境にすることができる。 関係者で話し合いを行い、街ぐるみで緑化を行うため、計画的な緑化が図られ地域の環境・景観レベルが向上。 |
| 根拠法令 | 都市計画法第12条の四、五 | 建築基準法69条 (市町村が建築協定を定めることができる旨、条例を定める。) | 都市緑地法第45条 |
| 決定主体 | 土地所有者等の意見を反映させて市が決定する。 | 区域内の土地所有者等の全員合意に基づき市町村長の認可を受ける。 | 区域内の土地所有者等の全員の合意に基づき協定を締結し、市町村長の認可を受ける。 |
| 対象地域 | 一定規模の地区(街区)単位で区域指定 | 土地所有者等の敷地単位で一定の区域を指定 | 土地所有者等の敷地単位で一定の区域を指定 |
| 要件 | 地区住民全員の合意が理想的 | 協定内容に合意した土地所有者等が締結(土地所有者等の全員の同意) | 協定内容に合意した土地所有者等が締結(土地所有者等の全員の同意) |
| 運営主体 | 市町村 | 区域内の住民による「建築協定運営委員会」 | 区域内の住民による「緑地協定運営委員会」 |
| 定める内容 | <ul style="list-style-type: none"> ●地区施設(生活道路、公園、広場、遊歩道など)の配置 ●建物の建て方や街並みのルール(用途、容積率、建ぺい率、高さ、敷地規模、セットバック、デザイン、生垣化、など) ●保全すべき樹林地 ※有効期限：特に定めなし。 | <ul style="list-style-type: none"> ●建築協定の目的となる土地の区域 ●区域内における建築物の「敷地」「位置」「構造」「用途」「形態」「意匠」「垣またはさくの構造」「建築設備」に関する基準 ●協定の有効期間(協定者が任意に決定。一般的には10年) ●協定違反があった場合の措置 | <ul style="list-style-type: none"> ●緑地協定の目的となる土地の区域 ●次に掲げる緑化に関する事項のうち必要なもの <ul style="list-style-type: none"> ・保全又は植栽する樹木等の種類 ・保全又は植栽する樹木等の場所 ・保全又は設置するかき又はさくの構造 ・その他緑地の保全又は緑化に関する事項 ●緑地協定の有効期間(5年以上、30年未満) ●緑地協定に違反した場合の措置 |

イ. 地区計画

a. 計画の内容

○地区施設の配置及び規模

地区施設とは、主に地区内の住民が利用する道路、公園、広場など。

○建築物等に関すること

- ・ 建築物等の用途
- ・ 容積率の最低限度
- ・ 敷地面積の最低限度
- ・ 建築物の壁面の位置
- ・ 建築物等の高さの最低限度
- ・ 垣、さくの構造
- ・ 容積率の最高限度
- ・ 建ぺい率の最高限度
- ・ 建築面積の最低限度
- ・ 建築物等の高さの最高限度
- ・ 建築物等の形態、意匠

○土地の利用に関すること

樹林地、草地等の保全など

b. 運営等（届出・勧告）

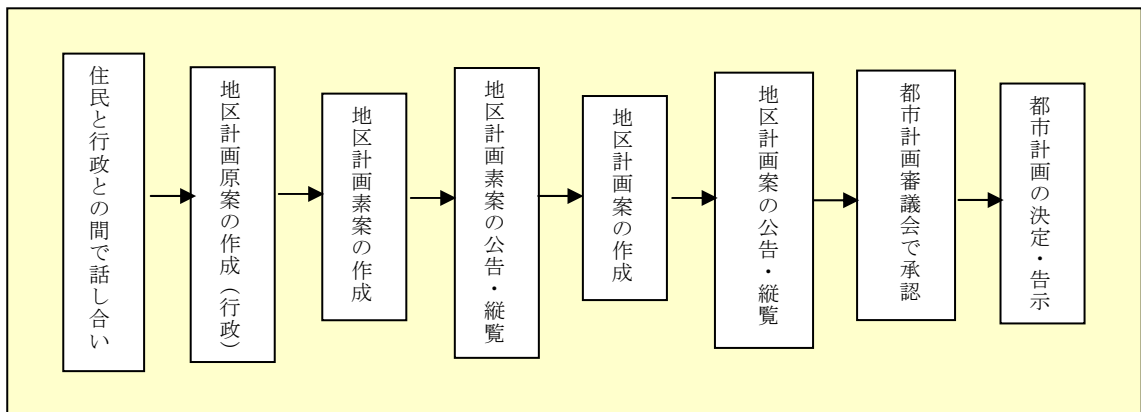
地区計画に適合しているかどうかのチェックなど地区計画の運用は、行政が行う。地区計画の内容に則したまちづくりを進めていくために、建築物等を建てたり、開発行為を行う場合などは、事前（工事着手の30日前まで）に市へ「届出」が必要となる。

届け出られた行為が地区計画の内容にそぐわない場合は、設計変更など地区計画に適合したものに改めるよう行政は「勧告」することができる。

*条例化

地区計画で定められたルールのうち、建築物等に関することについては、行政が「建築条例」として定めることもできる。条例化された場合は、通常の建築基準法による建築確認の際の必要条件となる。条例化された方が、事前チェック体制が強まることから、悪質な違反者の取締りも強化され、ルール遵守に対する確実性が高くなる効果がある。

c. 認可手続きフロー



d. 地区計画の効果

都市計画の決定・告示により、まちづくりがスタートする。

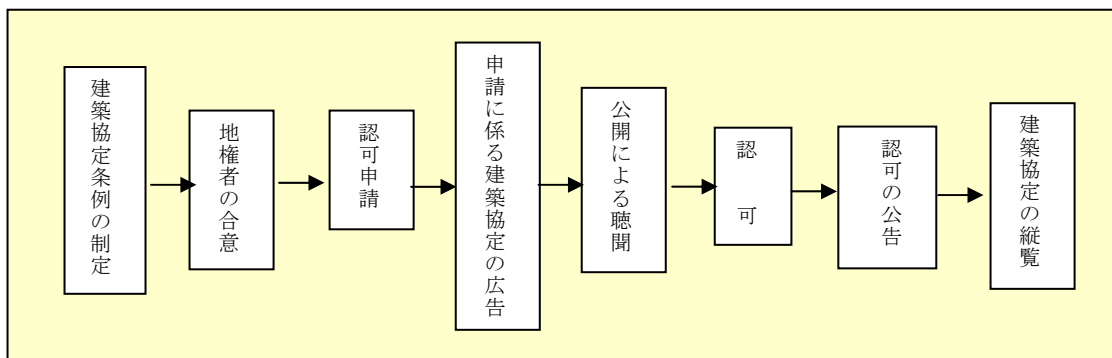
ロ. 建築協定

a. 協定の内容

建築協定として締結できる内容は、その区域内における建築物の「敷地」「位置」「構造」「用途」「形態」「意匠」「建築設備」に関する基準のほか、協定の目的となっている土地の区域、協定の有効期間、協定違反があった場合の措置、となっている。

b. 建築協定の認可手続きフロー

建築協定の認可手続きは以下のとおり。



c. 建築協定の効果

- ・ 建築協定は、建築物の用途形態等に関する土地所有者等の自主的協定である。
- ・ 協定の締結後は、新たな土地所有者等も協定の内容に拘束される（第三者効）。

d. 建築協定締結後の運営方法

- ・ 運営については、住民の主体的・自発的な取り組みが必要となる。

建築協定は、地区の住民がルールをつくり、そのルールをお互いに守っていくことを取り決めたものであることから、その運営についても、住民の主体的・自発的な取り組みが必要となる。

- ・ 「建築協定運営委員会」を設け運営する。

通常は建築協定の運営を円滑にし、より実効性のあるものとするため、区域内の住民による「建築協定運営委員会」を設け、以下のような活動を行っていくことになる。

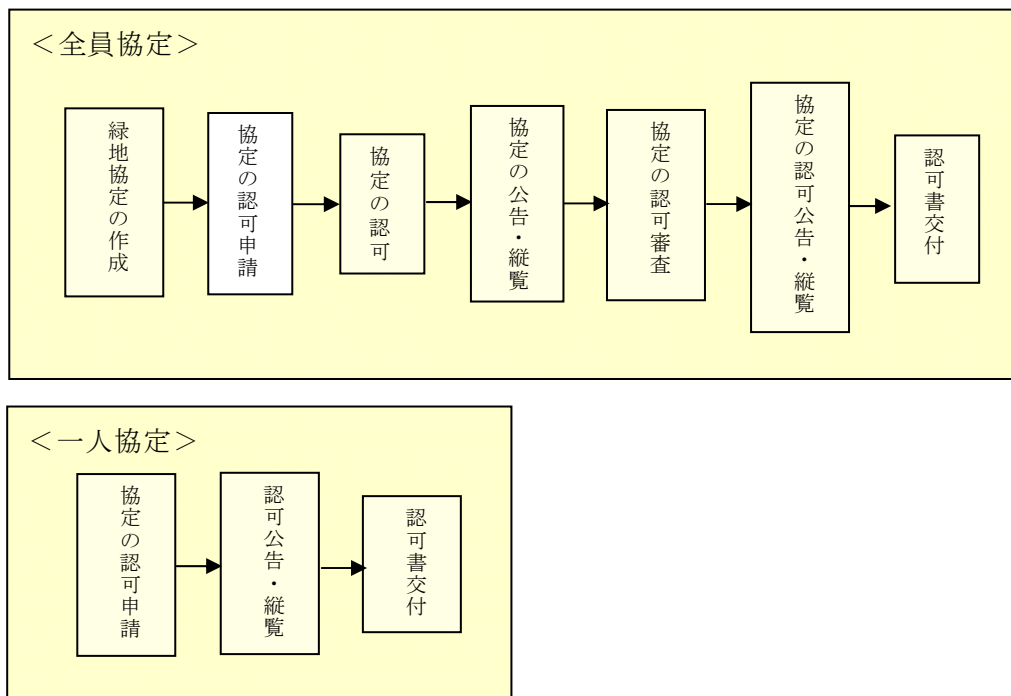
- 建築計画の審査
- 建築工事中、完了後の物件のチェック
- 違反があった場合の措置
- 啓発活動
- 建築協定の更新作業 等

ハ. 緑地協定

a. 協定の内容

- ・ 緑地協定の目的となる土地の区域
- ・ 次に掲げる緑化に関する事項のうち必要なもの
 - 保全又は植栽する樹木等の種類
 - 保全又は植栽する樹木等の場所
 - 保全又は設置する垣又はさくの構造
 - その他緑地の保全又は緑化に関する事項
 - 緑地協定の有効期間
(5年以上、30年未満)
 - 緑地協定に違反した場合の措置

b. 協定の認可手続きフロー



c. 協定の効果

○ 全員協定

- ・ 既にコミュニティの形成がなされている市街地における土地所有者等の合意により協定を締結し、市長の認可を受ける。

○ 一人協定

- ・ 開発事業者が分譲前に市長の認可を受けて定めるもので、3年以内に複数の土地の所有者等が存在することになった場合に効力を発揮する。

d. 協定締結後の運営方法

地域住民が管理組合や運営委員会などを設置し、規約を定めて自主的に運営。

- ③我如古4丁目地区における緑豊かな農住環境形成、コミュニティ形成の推進について
農住組合制度は、市街化区域内農地を計画的に宅地化することにより、これまでの、

その制度目的に十分貢献しているといえる。今後、将来にわたるまちづくりにおいては、良好な農住環境・地域コミュニティを形成し、我如古4丁目地区トータルとして環境価値を高めていく上で、都市部における重要な住環境の要素となっている農地・農業を、単に“農地を保全する“という意味だけではなく、多面的な機能を評価した公益的な役割として位置付けていくことが求められる。

本地区においては、農用地を取り込んだ農と住が調和し、緑豊かな住環境を形成するためには、地域の文脈を踏まえ、地区の農地等地権者（農住組合員）自らが主体的にまちづくり活動に、事業計画立案の初期段階から参加し、まちづくりを考えていくことが望ましい。

農住組合は、地区の農地等地権者による自主的なまちづくり制度であり、賛同者による共同事業であるといえる。よって、まちづくり事業の計画立案の段階から基盤等整備後の維持管理・運営まで、農地を含めた良好な農住環境の形成・維持増進を図っていくために、重要な役割を担っていくことが可能であり、その役割が期待される。

これまでに整理したまちづくりのルールでは、地区計画は、法的に強制力を持たせることが可能であるが、行政が管理・運営を進めることになり、地域住民がまちづくりに関与できる程度が低いことから、住民自らの運営による建築協定、緑地協定を併用することを提案する。両協定の内容についても、緑豊かな住環境を築いていくためのルールとして建築協定、緑化協定を骨格とし、以下に示す活動を、地元行政、J A、様々なまちづくり活動を進めるN P O等の団体と連携して展開していくことで、地域資源を生かした個性あるまちづくりが可能となる。

- a. 建築協定・緑化協定の管理運営
- b. 公園の整備・管理（行政からの管理委託、受け皿として農住組合）
- c. 市民農園の開設・運営（開設主体として農住組合、J Aの支援を期待）
- d. 屋上・壁面緑化、外構の生垣化（行政の助成制度、維持管理組織の構築）

a. 建築協定・緑化協定

農住組合制度におけるまちづくりは、農地所有者が自発的、主体的に取り組むものであることから、道路、公園等の基盤整備計画と共に、まちづくりのルール、建築協定・緑地協定の策定においても、将来の地区の良好な環境を大きく左右することになることから、行政等の協力を得ながら、ワークショップ等の活動を通じて、協定案の作成に取り組む必要がある。事業計画策定の段階から、農住組合が中心となり積極的に議論し、地区の特性を反映させた協定案を作成することにより、暮らしやすく、隣近所の顔の見えるコミュニティが生まれることにつながる。

b. 公園の整備・管理

2,500 m²の規模の公園を確保することが可能となれば、公共施設管理者負担金の導入の可能性も広がり、事業収支の改善も見込まれ、また本地区における公園の位置付けも大きなものとなり、農住組合（農家等土地所有者）が行政と協働し

て公園設計を考えていくことが重要となる。

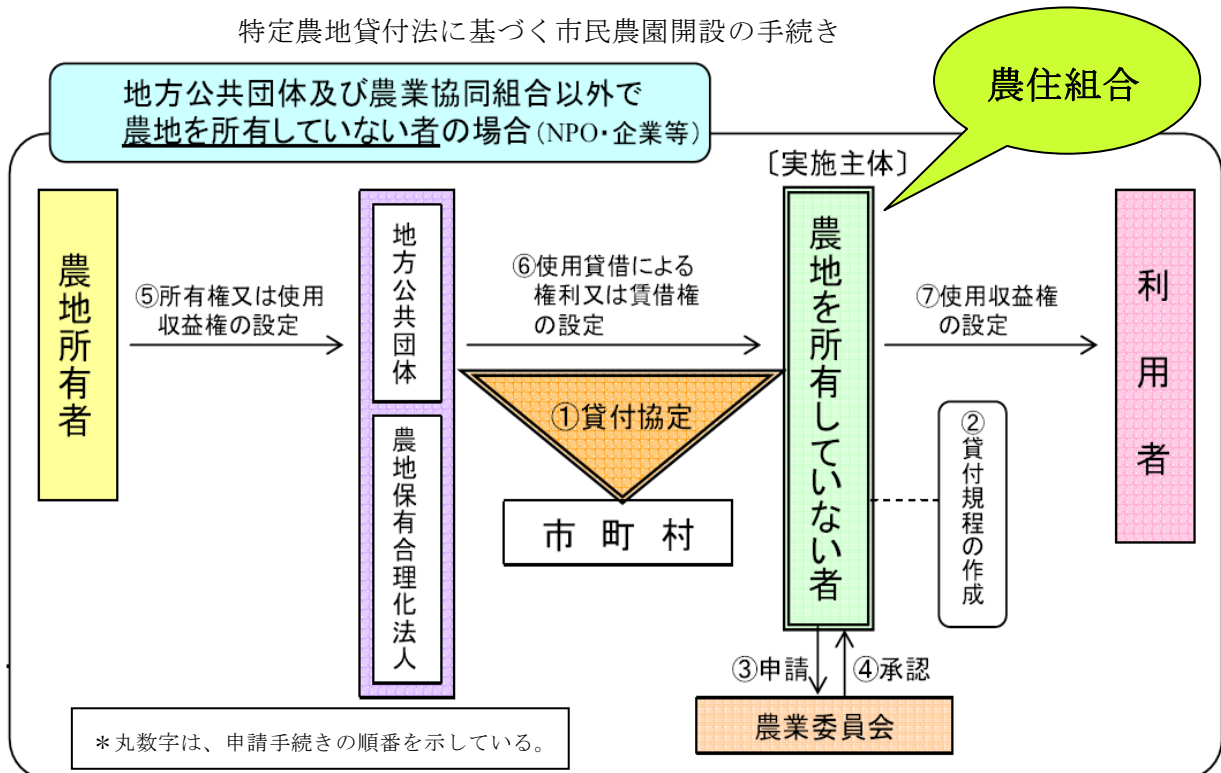
また、公園の維持管理についても、行政から地域=農住組合へ業務委託されることにより、地域の緑空間としての愛着の醸成とともに、地区の大きな財産になると考える。

c. 市民農園の開設

本地区内の農地所有者の営農希望を確認する必要があるが、営農希望者の農地を集約させると共に、地区周辺部が住宅化されていることから、近隣都市住民を対象とした、農家により市民農園を開設することは、都市部に貴重な農地という緑の空間を確保することとなり、身近に憩いの場を提供することになる。また、本地区の場合は、個人での開園ではなく、特定農地貸付法等の制度に基づき、農住組合が開設、運営する事が効果的と考える。この場合、JAによる開設、運営に関する指導・助言は農家が開設するうえでの大きなインセンティブとなる。この場合、農住組合が管理運営の役割を担うことが考えられる。また、特に開設後数年間の行政の補助等の支援策は、市民農園の立上げと、農地という公開空間の確保には重要である。

市民農園の開設、運営に対しては、地方公共団体においても要綱等を定めている。吹田市では、市民の豊かな余暇活動の場を確保し、みどりの保全及び農業経営の安定に資することを目的に、「吹田市市民農園整備運営事業補助金交付要綱（平成11年10月27日）」を定めている。この要綱では、市民農園開設整備、及び市民農園管理運営に関わる経費を補助対象としている。

特定農地貸付法に基づく市民農園開設の手続き



d. 屋上・壁面緑化、外構の生垣化

屋上・壁面緑化、外構の生垣化は、地球温暖化の防止、CO₂排出削減のため、また、地区の緑豊かな住環境づくりに繋がるものである。本地区は東側から西へ傾斜している地形であることから、屋上や壁面での緑化、生垣の採用は、緑の厚みと広がり演出することとなる。

さらに、緑地協定を中心として維持管理のルールを定め、農住組合を利用し、剪定等の維持管理作業を定期的に行うことにより、緑空間を良好に維持、保全していくことが可能となる。

これらの緑化を推進するためには、生垣、壁面緑化、屋上緑化に対する助成制度の創設が求められる。那覇市では、屋上緑化については平成15年4月より助成を開始し、平成19年4月からは新たに壁面（建築物の壁面、塀、擁壁等工作物）緑化工事についても助成金を交付している。（「那覇市屋上・壁面緑化助成要綱」）



沖縄県那覇市内の屋上緑化の事例（左：緑化の状況、右：建物外観）

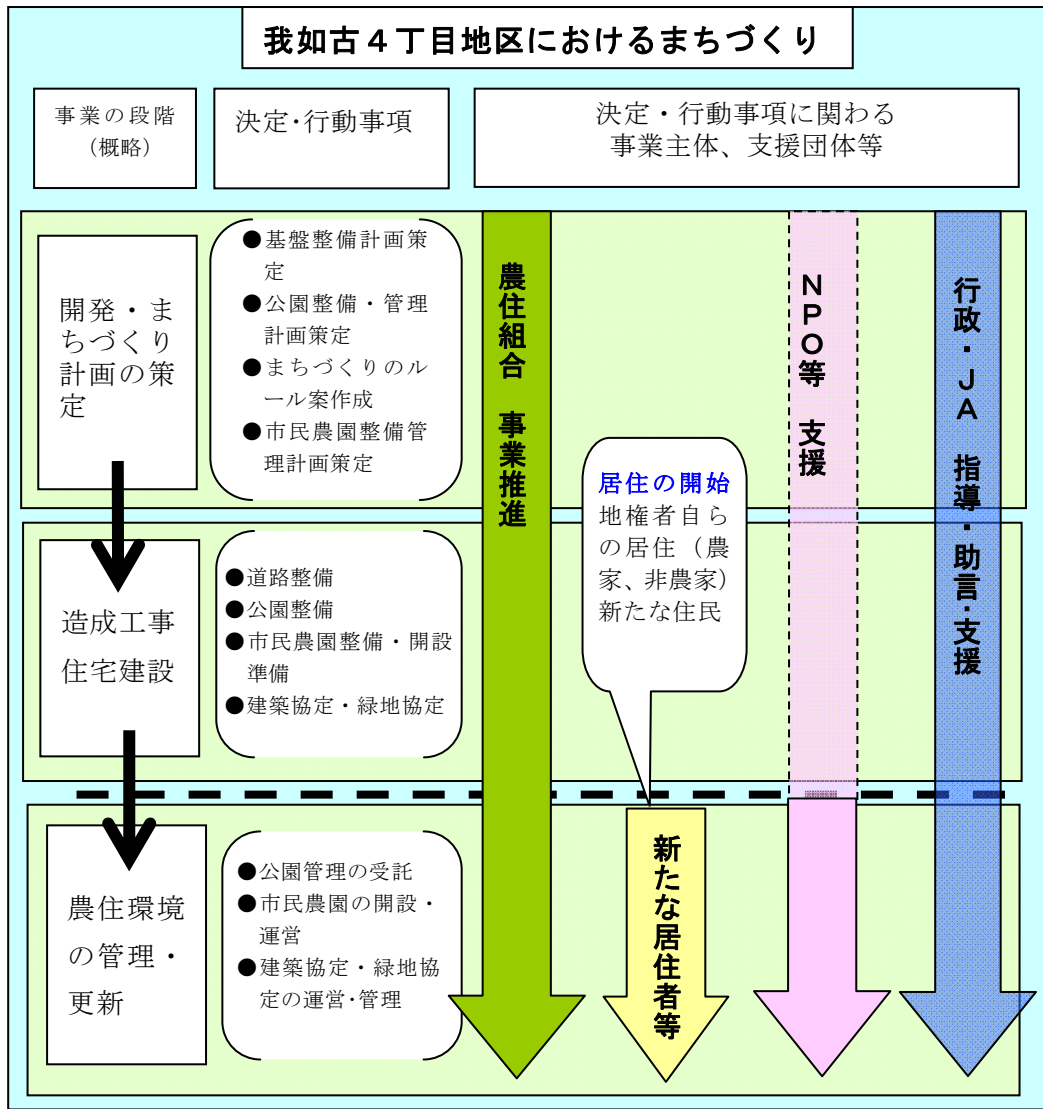
地域住民が主体となったまちづくりをより効果的に、広がりを持って進めていくためには、地域住民の理解と支援体制が必要であり、行政を主体として以下の施策を推進することが求められる。

- ・緑化に関する啓蒙活動（地域の緑化とCO₂排出削減、地域・地球環境の保全）
- ・ボランティア組織の組織化誘導

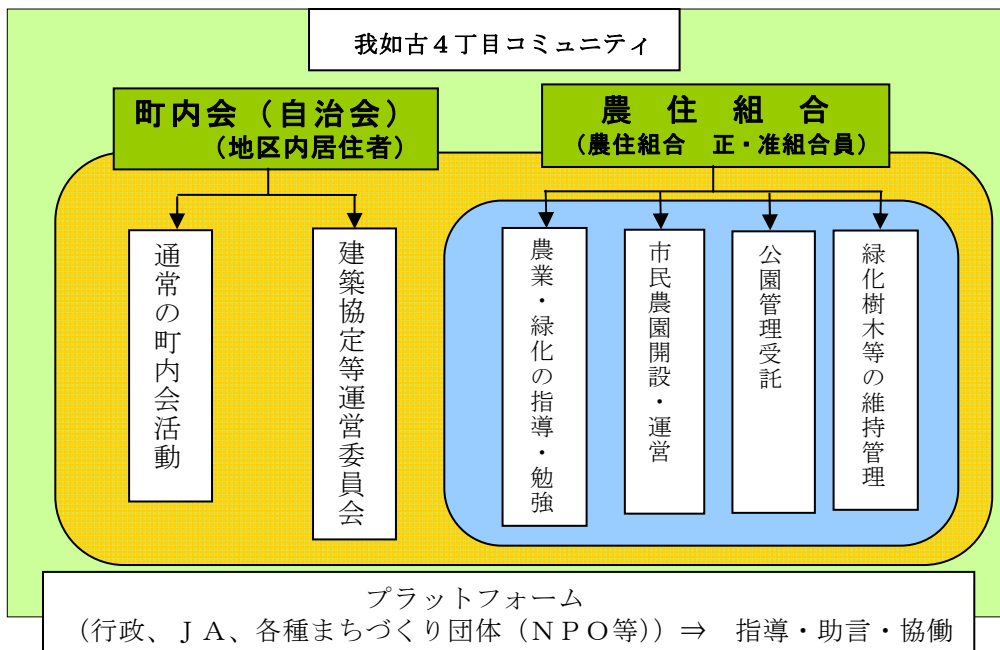
まちづくりに対する提案（ケーススタディ案）

| 内 容 | 計画・整備主体 | 管理・運営主体 | 説 明 |
|----------------|----------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 開発計画 | 農住組合 (業務代行) | 農住組合 | 行政、J Aの支援・協力 |
| 公園整備 | 行政 | 行政 (農住組合へ管理委託) | 地形、湧水等の地域特性を生かした公園の設計に農住組合が主体的に関与。 管理については、農住組合へ委託。 |
| 建築協定・ 緑地協定 | 農住組合が案作 成 | 地区住民から構成される 協定運営委員会 | 協定案策定に当たっては農住組合が主体となり、行政の支援を得て、ワークショップを開催するなどして協定案を作成。 |
| 市民農園 | 農住組合 | 農住組合 | 特定農地貸付法等により農住組合が公共団体等から使用貸借による権利又は賃借権を取得。 開園、運営に当たってはJ Aから支援・協力を得る。 |
| | 行政 | 農住組合、農家等市民 | 実際の管理・運営は地域の農家当が支援 (都市公園内での市民農園整備) |
| 屋上・壁面 外構の緑化 | 住宅等所有者 | 農住組合 | 樹木と緑地の管理に関する運用マニュアルを作成し、農住組合が維持管理について剪定等の作業を各家庭から業務委託を受け、統一した管理を行う。 |

我如古4丁目地区におけるまちづくり事業推進と農住組合



我如古4丁目まちづくりにおける農住組合の役割



参考資料

- * 「いわきニュータウン建築協定、緑地協定」(福島県いわき市)
- * 「首里石嶺農住地区計画」
- * 「ラコスタ 街づくりガイドライン」(沖縄県)
- * 「那覇市屋上・壁面緑化助成要綱」
- * 「吹田市市民農園整備運営事業補助金交付要綱」

⑤我如古4丁目地区まちづくり協議会の開催について

我如古4丁目地区の地権者代表者、宜野湾市、沖縄県農業協同組合(JAおきなわ)及びエリアマネジメントに詳しい専門家からなる協議会を開催し、③において作成した我如古4丁目地区のまちづくり計画案を検討した。以下に検討結果、及び協議会において提起された意見を踏まえ作成した土地利用計画(見直し案)をまとめた。

イ. 協議会での検討内容

以下に協議会において検討された内容を記載する。

■我如古4丁目地区まちづくり協議会 議事録

1. 開催日時：平成22年1月21日(木)
2. 開催場所：宜野湾市役所 会議室
3. 参加者：我如古4丁目地区農住組合設立発起人 3名
宜野湾市 6名
JAおきなわ 4名
エリアマネジメント専門家 1名
事務局：(財)都市農地活用支援センター
4. 説明資料：①我如古4丁目地区まちづくり計画案 } ・ ・ ・ 巻末参考資料編参照
②農住組合制度の概要 }
5. 議事内容：
 - ・ 我如古4丁目地区におけるまちづくり計画
(土地利用計画、問題提起、まちづくりのルールについて)
事務局(都市農地活用支援センター)より説明
 - ・ 意見交換
(宜野湾市)
 1. 地区内の区画道路は、4mで設計されているが、主な道路については6mで考える必要がある。
 2. 地区外の公道への接続は、既存の進入道路が私道であることから、この事業の中で整備することが必要。関係者と十分調整すること。
 3. 合算減歩率が約45%であり、また保留地減歩率が約30%である。我如古地区は、公園・緑地が少ない地区と市は認識しており、この地区内で街区公園(約2,500㎡)

を計画することが可能であれば、市としては整備に協力することが可能である。保留地減歩を公共減歩に振り替えることにより、農住組合の負担が減るものとする。

農住組合設立発起人、及びJAおきなわからは、本提案に対する意見、修正等はなかった。市からの意見、提案を受け、代替案を作成することとした。なお、地区内の道路線形、幅員等土地利用の見直し案は作成可能ではあるものの、地区外の公道への取付道等課題が残ることから、関係者と協議の上、第2回目以降の協議会は開催せず、本ケーススタディの中で、土地利用の代替案を作成し、事業推進上の課題を付記することとし、課題は今後の事業実施に向けての計画策定時において調整することとした。

6. 農住組合制度に対する要望

(宜野湾市)

- 宜野湾市では、大山地区において農住組合による土地区画整理事業で、田いも畑（農地）保全を図りたいと考えている。この事業の実施に当たり、以下の点で、制度の柔軟な運用が可能とならないものか。

- ・本地区（36ha、地権者数約360名）は、地権者数が非常に多い。農住組合土地区画整理事業の認可条件である「全員合意」は、柔軟な運用が求められる。
- ・本地区の面積全体が農地（田いも畑等）である。

「田いも」は、宜野湾市の特産品であり、生産農地がほぼ大山地区に限定されていることから、農と住が調和したまちづくりを推進し、「田いも」の生産農地の保全を積極的に進めることとしている。農住組合制度における「70%以上の宅地化」については、地域の特性を反映できる柔軟な運用が求められる。



⑥協議会の議論を受けての土地利用計画の見直しについて

協議会において、宜野湾市から

- ・地区内の道路は幅員6mとする。
- ・地区外の公道への接続は、既存の進入道路が私道であることから、この事業の中で整備することが必要。関係者と十分調整すること。
- ・我如古地区は、公園・緑地が少ない地区と市は認識しており、この地区内で街区公園（約2,500㎡）を計画することが可能であれば、市としては整備に協力することが可能である。

との意見が提起されたことを受け、土地利用計画の見直し案を作成した。

■見直し第1案

イ. 設計の方針

a. 基本方針

第1案と同様に自然地形を尊重しながら道路を配置するとともに、宅地をひな壇状に配置し、排水については、湧き水と雨水を集水して既存の排水管に流下させる。また、湧き水の水源については、これを取り込んで公園として整備するものとする。なお、宜野湾ボウル裏側の宅地については、既存の公道へ現道を拡幅し整備することは、事業の成立が困難になることから、地区に入れない想定のもと作業を進めた。

b. 道路の配置

第3案についても、①を起点として、地区中央部から除外した2棟の集合住宅の北側を通り、棚田の上段のあぜ道に沿いながら、2棟の集合住宅の南側を通り、ふたたび①にもどるループ状のルートを中心にルートとする。サブルートは、メインルートから分岐して②に至るルートである。

なお、幅員については、メインルートは6m、サブルートは4mとする。

c. 公園の配置

第1案、第2案と同様に、2箇所の湧き水を取り込んで、おおむね施行地区面積の3%以上となるように設定する。

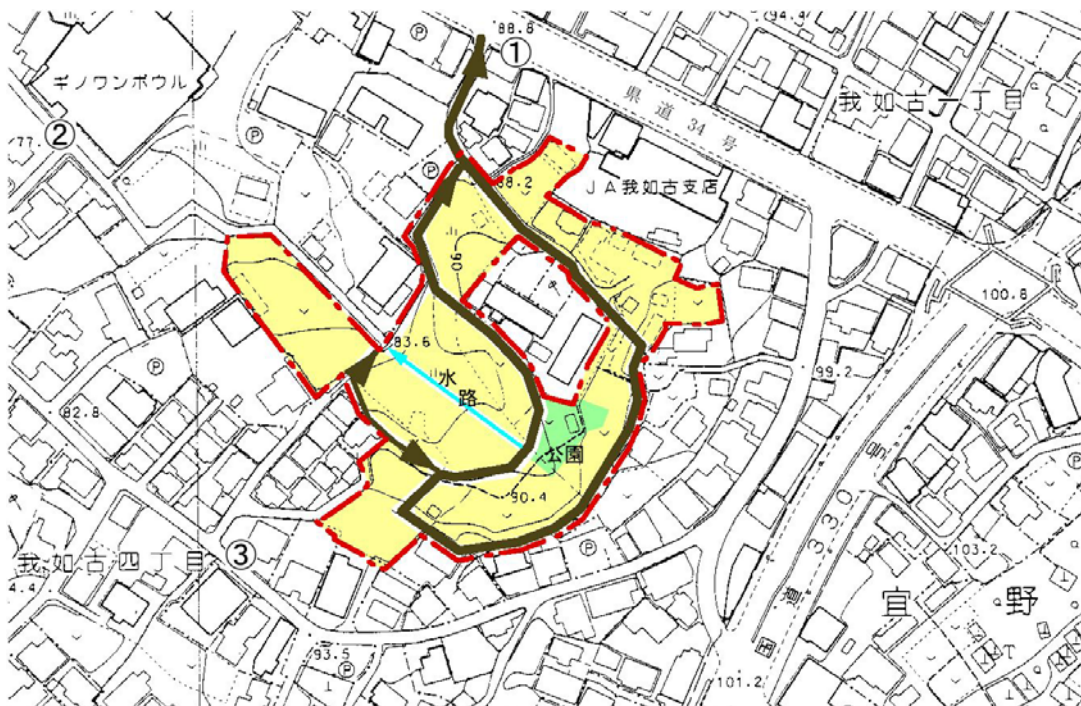
d. 雨水排水路及び水路の配置

第1案、第2案と同様に、雨水排水は道路側溝より集水し雨水管により既存の埋設管に接続し、水路は公園の湧き水から既存の雨水配水管に流下させるものとする。

e. 土地利用計画

現在の用途地域指定により低層独立住宅地区として計画するが、農地の継続意向や宅地の買い取り希望に対応して市民農園の整備についても検討する。

見直し第1案構想図



ロ. 概略事業計画

a. 地積の施行前後対照表

| | | 施行前 (m ²) | 施行後 (m ²) | 摘 要 | |
|------------------|-----|-----------------------|-----------------------|------------|-------------------------|
| 公 共 用 地 | 道 路 | 1,105.11 | 3,263.55 | 施行後：都市計画道路 | 0.00 m ² |
| | 水 路 | 62.66 | 133.49 | 区画道路 | 3,028.11 m ² |
| | 公 園 | | 466.91 | 特殊道路 | 235.44 m ² |
| | 緑 地 | | 0.00 | | |
| | 計 | 1,167.77 | 3,863.95 | | |
| 宅 地 | 農 地 | 12,653.66 | 10,738.80 | | |
| | 住 宅 | 781.32 | | | |
| | 計 | 13,434.98 | 10,738.80 | | |
| 合 計 | | 14,602.75 | 14,602.75 | | |

b. 宅地価額等

i. 減歩率

| 施行前 宅地地積 A | 施行後 宅地地積 (含保留地) E | 減 歩 地 積 | | | 減 歩 率 | | |
|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------|--------------|--------------------|
| | | 公 共 P | 保留地 R | 合 算 D | 公 共 p=P/A | 保留地 r=R/A | 合算 減歩率 d=D/A |
| m ² 13,434.98 | m ² 10,738.80 | m ² 2,696.17 | m ² 4035.12 | m ² 6,731.29 | % 20.07 | % 30.03 | % 50.10 |

ii. 宅地価格

| 施行前 宅地地積 A | 施行前 単 価 a=V/A | 施行前 宅 地 総価額 V | 施行後 宅地地積 (含保留地) E | 施行後 単 価 e=V'/E | 施行後 宅 地 総価額 V'=Ee | 増進率 y=e/a |
|-----------------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------|
| m ² 13,434.98 | 千円/m ² 32.7 | 千円 439,014 | m ² 10,738.80 | 千円/m ² 66.5 | 千円 714,181 | 2.0352 |

iii. 保留地

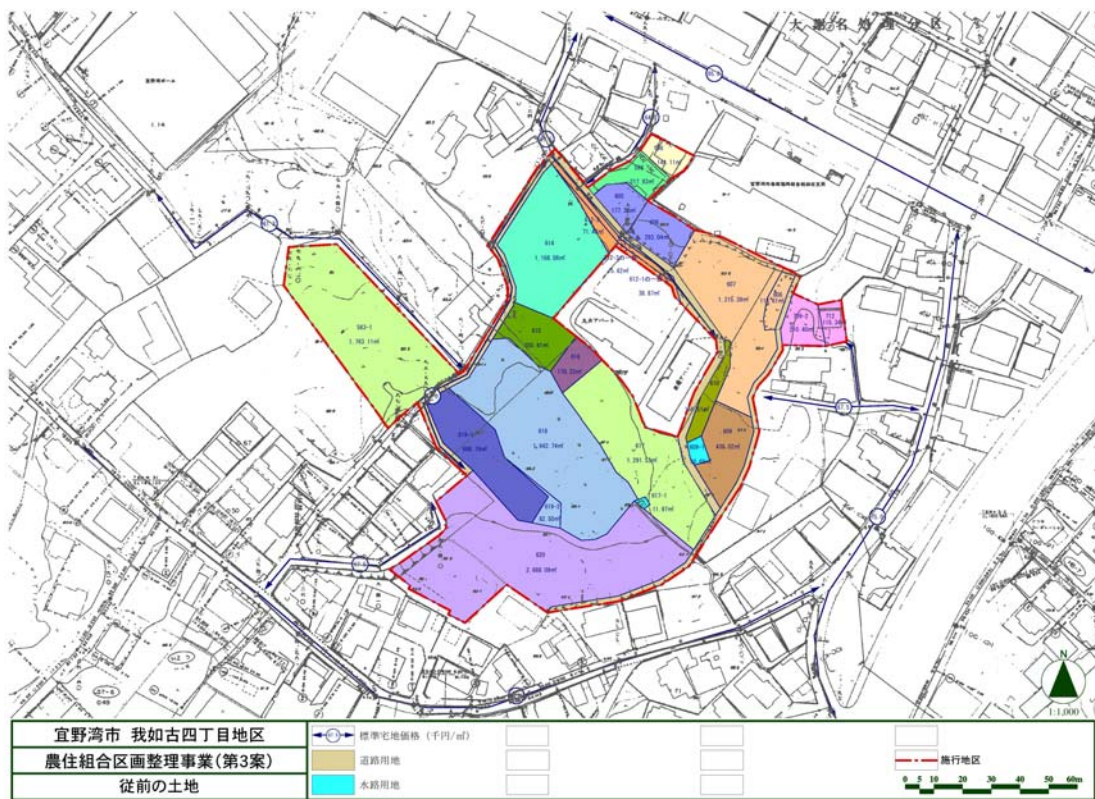
| 施行前 宅地総 価額 V | 施行後 宅地総価額 V' | 立体換地 建築物価 額 V'' | 宅地総価額 の増加額 △V= V'+V''-V | 施行後 単 価 e | 保留地として 取り得る 最大地積 Rmax= V/e | 保留地 地積 R | 割合 R/Rmax |
|-----------------------|--------------------|--------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|----------------------------|--------------|
| 千円 439,014 | 千円 714,181 | 千円 - | 千円 275,167 | 千円/ m ² 66.5 | m ² 4,137.56 | m ² 4,035.12 | % 97.5 |

宅地総価額の増進額の範囲内で保留地を設定しようとするためには、施行前単価は、宅地標準価格を基準として通常に評価した価格（55.0千円/m²）に対して60%となるよう評価を調整するものとして算定してある。

iv. 資金計画

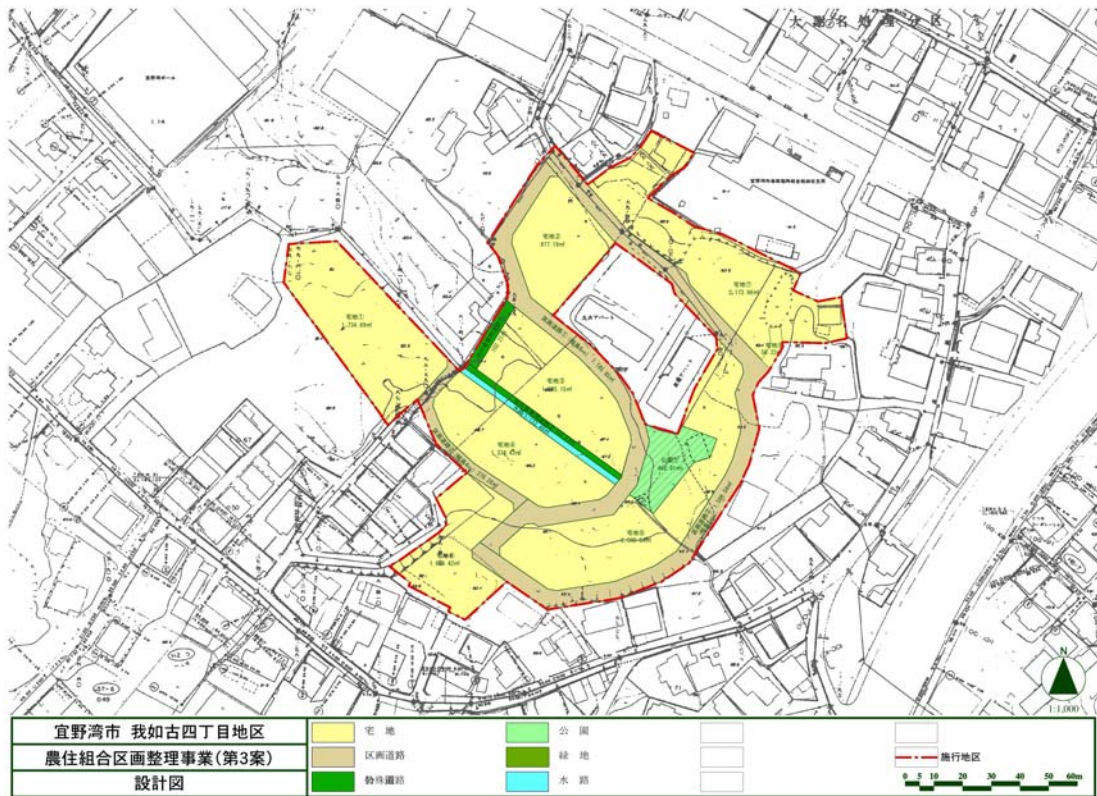
| 収 入 | | 支 出 | | |
|--------|---------|--------------|---------|-------|
| 種 別 | 金額(千円) | 種 別 | 金額(千円) | % |
| 保留地処分金 | 268,354 | 公共施設整備費 | 62,664 | 23.4 |
| | | 移転補償費 | 0 | 0.0 |
| | | 移設補償費 | 0 | 0.0 |
| | | 法2条2項事業費・工事費 | 52,275 | 19.5 |
| | | 整地費 | 62,305 | 23.2 |
| | | 電線類地下埋設施設整備費 | 0 | 0.0 |
| | | 公開空地整備費 | 0 | 0.0 |
| | | 工事雑費 | 5,317 | 2.0 |
| | | 調査設計費 | 73,014 | 27.2 |
| | | 事務費 | 12,779 | 4.8 |
| 合 計 | 268,354 | 合 計 | 268,354 | 100.0 |

従前の土地



※道路用地、水路用地以外は筆ごとに色分けをしたもの

設計図

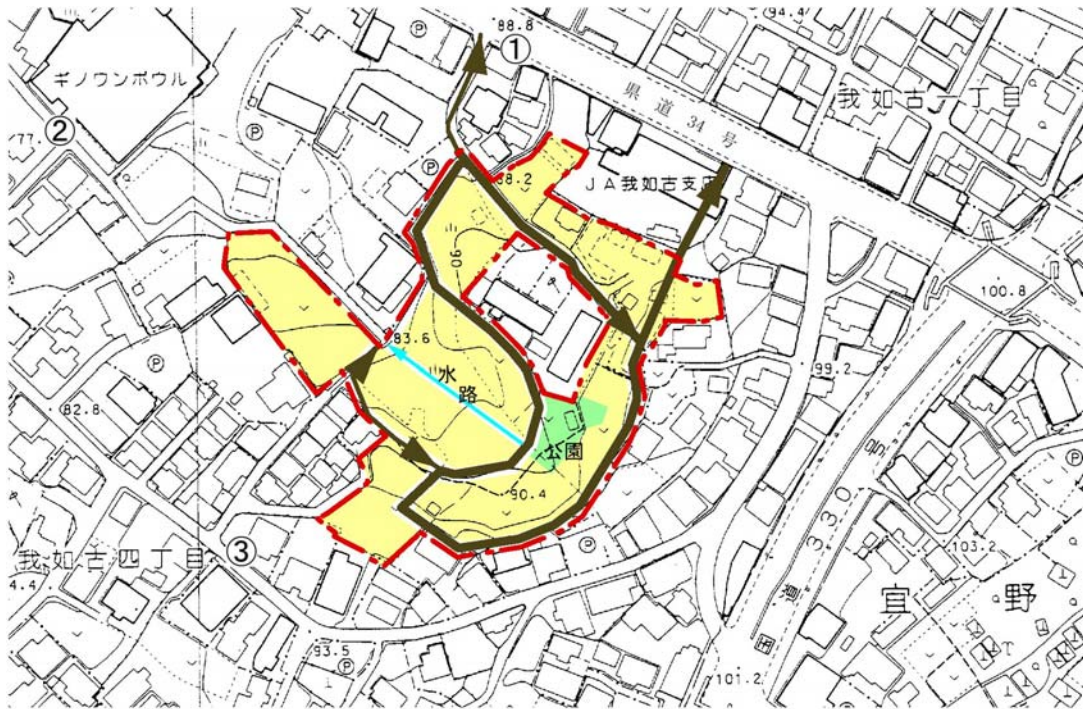


本地区における農住土地区画整理事業の実現にあたっては、今後次のような課題について検討する必要がある。

イ. 地区外道路との接続

本地区の周辺道路との接続については、協議会において、この事業のなかで拡幅整備し、既設の公道へ接続させること、との意見が出された。構想図における①のルート(県道への接続)のほか、市道との接続ルート(②、③)があるが、土地区画整理事業の案の検討にあたっては、取り付けの距離が比較的短い①を選択している。①、②、③の3ルートとも現道沿いに家屋が近接していることから、事業の収支計画を考慮した場合、6mへの幅員拡幅は避けざるをえない。よって、JAおきなわ我如古支店の敷地の協力を得る等、県道へ接続する新たなルートを検討、計画する必要がある。

事業地区隣接者の敷地の一部を接続ルートとする場合の案(見直し第1案の場合)



ロ. 公園用地の確保と公共施設管理者負担金の導入

本地区周辺の我如古地域においては、公園が不足していることが指摘されている。このため、本地区の事業により、標準的規模（約2,500㎡）の街区公園の用地を確保し、別途市の事業により公園として整備することが考えられる。第1、第2、見直し第1の各案では、約4,000～4,600㎡の保留地を設定することが必要となっており、このうち公園として必要な面積を保留地としないで、公園用地とすることにより、公共施設管理者負担金が収入として見込むことができ、安定した事業資金を確保することができる。

公園の位置の候補としては、見直し第1案の場合、中央部の水路と歩行者専用道路を廃止して両側の街区を一体化することにより、約2,900㎡の面積を確保することができ、周辺からのアクセスにも便利であることから、適当と考えられる。この場合、湧き水を取り込んで公園としていた土地の区域については市有地の換地とし、従前の宅地と比較して不足する面積は、売却希望者の宅地の買取により付け換地または保留地により確保する。

施行地区の中央部に配置することにより、周囲の宅地に日照・通風を確保するとともに、周辺地域の住民にも利用しやすくする。また、地形がすり鉢の底のような形態となっているため、児童向けの遊具・施設を配置するよりは、馬蹄型の階段状の座席に囲まれた“コロシウム”やサンクンガーデンのようなデザインが適しており、新たなコミュニティの場が形成されると考えられる。

■ 公園を設計する場合のイメージ（傾斜地形を取り入れた設計）

イタリア・ローマ市のコロッセウム

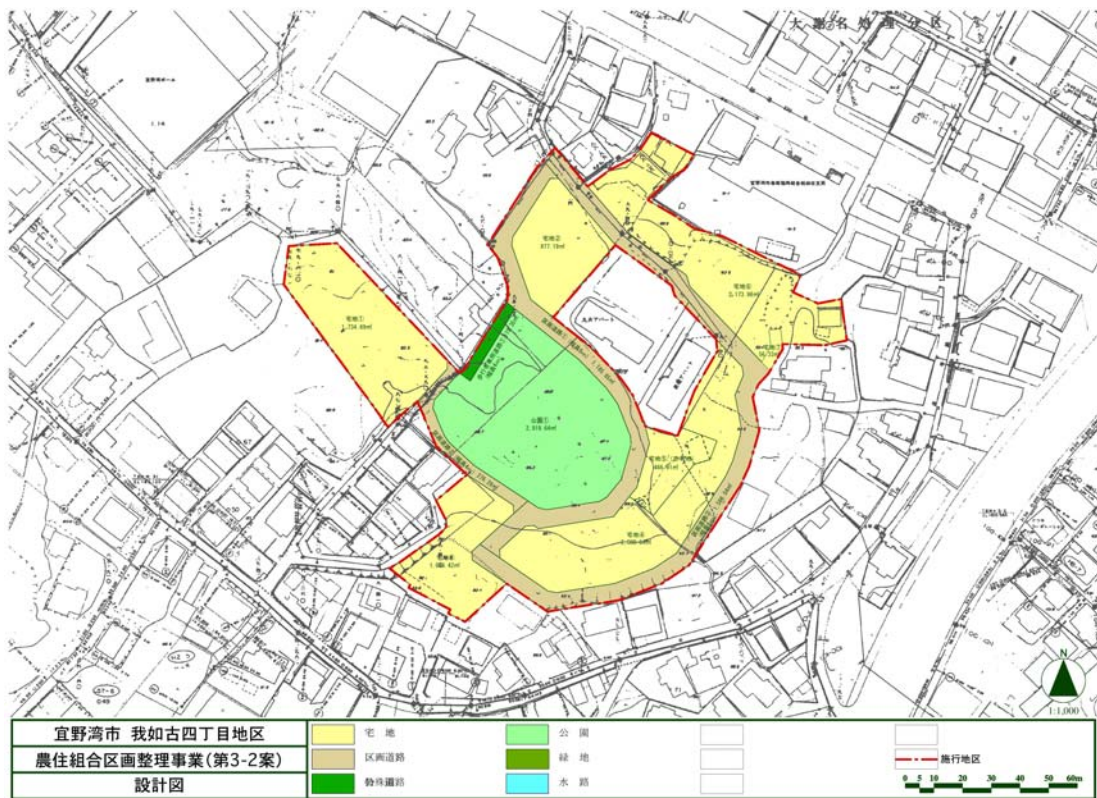
新宿アイランドタワーのサンクンガーデン



以上の公園の考え方を取り入れ、見直し第2案を作成した。

■ 見直し第2案

街区公園の用地を確保する設計案(見直し第2案)



■概略事業計画

イ. 地積の施行前後対照表

| | | 施行前 | 施行後 | 摘要 | |
|------------------|-----|-----------|-----------|------------|-------------------------|
| 公 共 用 地 | 道 路 | 1,105.11 | 3,146.98 | 施行後：都市計画道路 | 0.00 m ² |
| | 水 路 | 62.66 | 0.00 | 区画道路 | 3,027.63 m ² |
| | 公 園 | | 2,919.64 | 特殊道路 | 119.35 m ² |
| | 緑 地 | | 0.00 | | |
| | 計 | 1,167.77 | 6,066.62 | | |
| 宅 地 | 農 地 | 12,653.66 | 8,536.13 | | |
| | 住 宅 | 781.32 | | | |
| | 計 | 13,434.98 | 8,536.13 | | |
| 合 計 | | 14,602.75 | 14,602.75 | | |

ロ. 宅地価額等

a. 減歩率

| 施行前 宅地地積 A | 施行後 宅地地積 (含保留地) E | 減 歩 地 積 | | | 減 歩 率 | | |
|------------------|----------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|--------------|--------------------|
| | | 公 共 P | 保留地 R | 合 算 D | 公 共 p=P/A | 保留地 r=R/A | 合算 減歩率 d=D/A |
| m ² | m ² | m ² | m ² | m ² | % | % | % |
| 13,434.98 | 8,536.13 | 4,898.84 | 1876.51 | 6,775.35 | 36.46 | 13.97 | 50.43 |

b. 宅地価格

| 施行前 宅地地積 A | 施行前 単 価 a=V/A | 施行前 宅 地 総価額 V | 施行後 宅地地積 (含保留地) E | 施行後 単 価 e=V'/E | 施行後 宅 地 総価額 V'=Ee | 増進率 y=e/a |
|------------------|---------------------|------------------------|----------------------------|----------------------|----------------------------|--------------|
| m ² | 千円/m ² | 千円 | m ² | 千円/m ² | 千円 | |
| 13,434.98 | 32.7 | 439,014 | 8,536.13 | 66.4 | 567,179 | 2.0334 |

c. 保留地

| 施行前 宅地総 価額 V | 施行後 宅地総価額 V' | 立体換地 建築物価 額 V'' | 宅地総価額 の増加額 $\Delta V =$ V' + V'' - V | 施行後 単 価 e | 保留地として 取り得る 最大地積 Rmax= V/e | 保留地 地積 R | 割合 R/Rmax |
|-----------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------|----------------|--------------|
| 千円 | 千円 | 千円 | 千円 | 千円/ m ² | m ² | m ² | % |
| 439,014 | 567,179 | - | 128,166 | 66.4 | 1,928.91 | 1,876.51 | 97.3 |

宅地総価額の増進額の範囲内で保留地を設定しようとするためには、施行前単価は、宅地標準価格を基準として通常に評価した価格（55.0千円/m²）に対して60%となるよう評価を調整するものとして算定してある。

ハ. 資金計画

| 収 入 | | 支 出 | | |
|------------|---------|--------------|---------|-------|
| 種 別 | 金額(千円) | 種 別 | 金額(千円) | % |
| 公共施設管理者負担金 | 102,728 | 公共施設整備費 | 43,209 | 19.0 |
| 保留地処分金 | 124,684 | 移転補償費 | 0 | 0.0 |
| | | 移設補償費 | 0 | 0.0 |
| | | 法2条2項事業費・工事費 | 46,835 | 20.6 |
| | | 整地費 | 49,343 | 21.7 |
| | | 電線類地下埋設施設整備費 | 0 | 0.0 |
| | | 公開空地整備費 | 0 | 0.0 |
| | | 工事雑費 | 4,182 | 1.8 |
| | | 調査設計費 | 73,014 | 32.1 |
| | | 事務費 | 10,829 | 4.8 |
| 合 計 | 227,412 | 合 計 | 227,412 | 100.0 |

⑦農住組合制度に対する意見、要望等について

- ・宜野湾市としては、地域の特産物の生産を維持していくため、市街化区域内農地を積極的に保全していく考えである。農住組合設立の認可においては、市街化区域内農地の70%以上が宅地に転用されることが求められる。地域の特性に応じて農地を保全できるよう、柔軟な制度運用を望む。
- ・宜野湾市の大山地区（面積：36ha）において、農住組合土地区画整理事業を計画している。この地区においては、地権者が約360名（共有名義を含む）と地権者が多く、全員の同意を得ることは難しいことが想定される。農住土地区画整理事業の認可要件である「全員同意」の柔軟な運用を望む。