

第6章 市街地開発事業

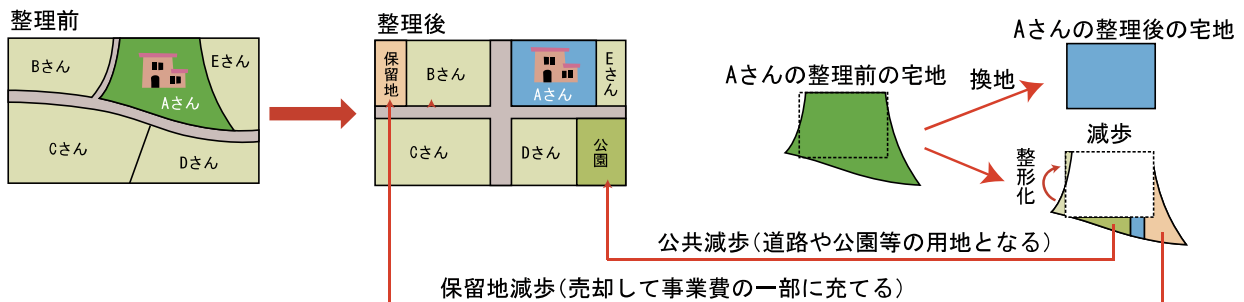
■市街地開発事業

市街地開発事業は、一定の地域について、道路、公園等の公共施設と宅地又は建築物の整備をあわせて行い、面的な市街地の開発を図るために行われる事業です。

■土地区画整理事業

土地区画整理事業は、私たちの生活になくてはならない道路、公園、下水道等の公共施設を整備するとともに、街区を整え良好な宅地を造成する事業で、次の3つの大きな特徴があります。

- ①換地：整理後の宅地は、整理前の土地の位置、面積、環境、利用状況等に応じて再配置されます。
- ②減歩：権利者が土地の利用増進分にあつて、土地の一部を出し合うことです。公共施設用地に充当する「公共減歩」と事業費をまかなう保留地を生み出す「保留地減歩」があります。
- ③権利の移行：整理前の土地についての所有権、地上権、賃借権等の権利は換地先にそのまま移ります。



○主な土地区画整理事業（那覇新都心地区）

施行者／都市再生機構

地区面積／214.0ha

事業年度／平成4年～平成20年度

昭和52年から昭和62年にかけて返還された米軍住宅施設跡地（192ha）とその周辺既成市街地（22ha）からなり、総面積は214haです。那覇市の北側、県庁から約2kmの位置にあり、本県の主要幹線である国道58号や国道330号、主要地方道那覇糸満線などに接する交通の利便性の高い地区です。平成4年度に建設省の「ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業」の地区指定を受け、質の高い魅力あるまちづくりが図られています。

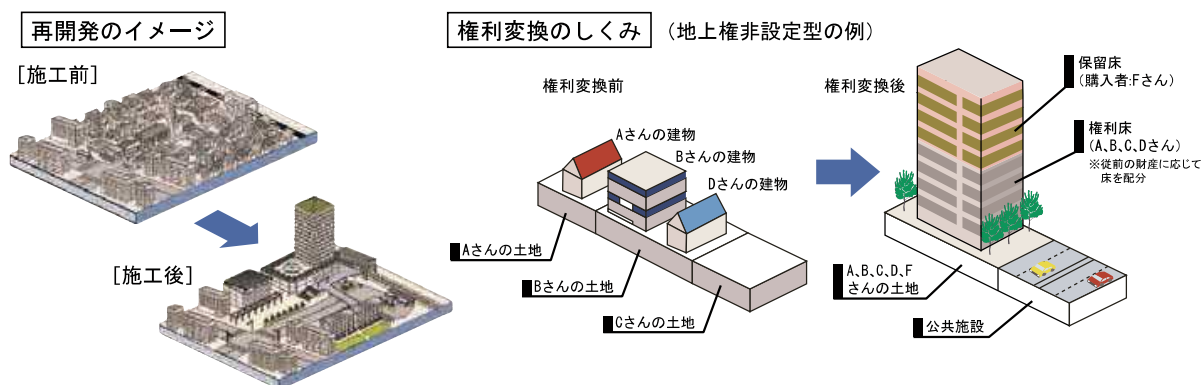


■市街地再開発事業

市街地再開発事業は、「都市再開発法」に基づき、木造建築物等が密集し公共施設も不十分な既成市街地において、公共施設を適正に配置し、商業・業務施設、共同住宅など、都市の拠点となる施設を計画的に整備することにより、安全で機能的なまちづくりを行う事業です。

市街地再開発事業には、事業地区内の土地や建物に関する色々な権利を、新しく作る建物の床の権利に移す権利変換方式による第1種市街地再開発事業と、用地を全面的に買収し、希望者には床の権利を与える第2種市街地再開発事業があります。

また「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」に基づき、再開発の権利変換手法を用いつつ、例外的に土地から土地への権利変換を認め、防災上課題のある地区の整備改善を行う防災街区整備事業もあります。



○モノレール旭橋駅周辺地区（カフーナ旭橋）

当該地区は、モノレールの開通により公共交通機関（モノレール、バス）が結節する都市の枢要な位置にあることから、安全・快適な歩行者空間の整備と公共交通機関の利便性の向上を図るとともに、業務、商業、宿泊等多様な都市機能を導入することにより、県都那覇の玄関口にふさわしい、風格と豊かでゆとりある都市空間の形成を図る事業です。



施行者：旭橋都市再開発株式会社
面積：約4.5ha

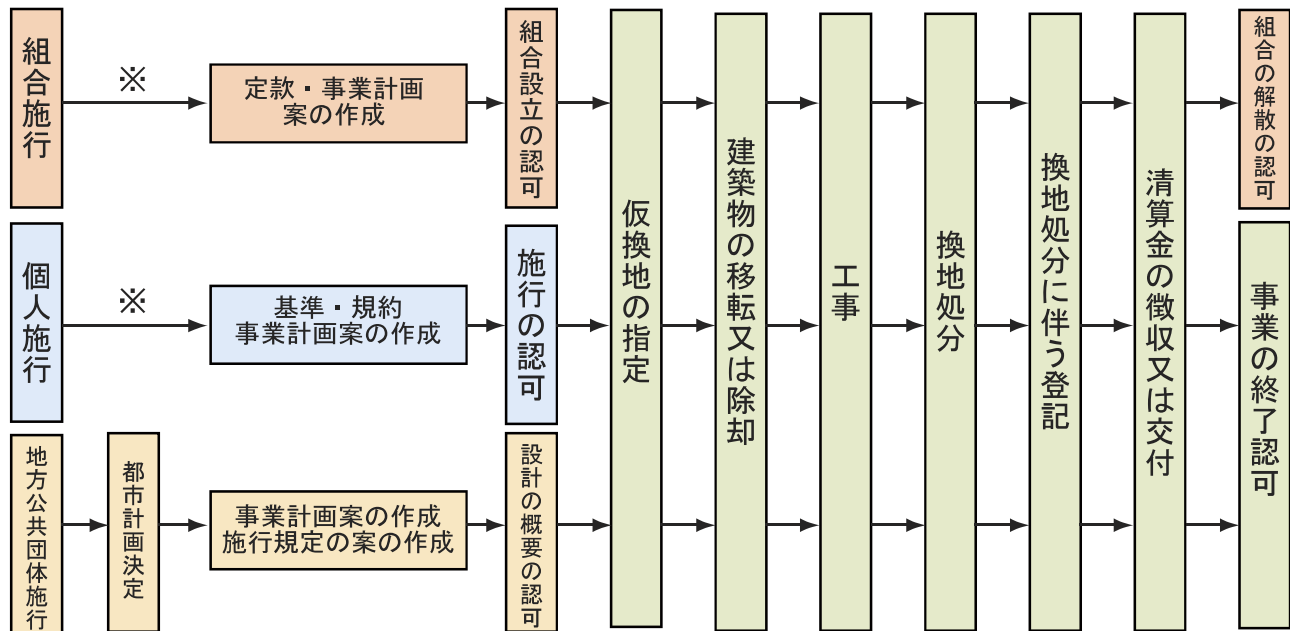
○牧志・安里地区（さいおんスクエア）

那覇市中心市街地の東端でモノレール牧志駅に隣接した好立地にありながら、河川の氾濫や木造密集家屋などの課題があった地区において、河川改修、駅前広場の創出、駅と直結し商業施設や公益施設を備えた再開発ビル等を整備し、国際通りの東の拠点として、周辺も含めたエリアの活性化を図る事業です。



施行者：牧志・安里地区市街地再開発組合
面積：約2.3ha

■土地区画整理事業の流れ



※都市計画事業として施行する場合は都市計画決定が必要

■市街地再開発事業の流れ

