

# 沖縄県の 土地区画整理・再開発 2023



沖縄県土木建築部  
都市計画・モノレール課



# 人と環境に優しいまちづくりの推進に向けて

沖縄県は、青い海、美しいさんご礁、貴重な野生生物などの自然環境に恵まれ、歴史・文化面では、古くは中国や東南アジア諸国等との交易・交流を通して個性豊かな文化を形成してきました。去る太平洋戦争の地上戦における苛烈な戦禍により大きな被害を受けましたが、戦後 77 年、日本復帰後 50 年が経過し、3 次の沖縄振興開発計画及び沖縄振興計画（現、新・沖縄 21 世紀ビジョン基本計画）等の諸施策の推進により、都市基盤等の整備が着実に進展しております。

土地区画整理事業は、道路等の都市基盤施設と宅地を一体的かつ総合的に整備する面的整備手法であるとともに、地域住民が積極的に参加するまちづくりであるため、国内の市街地整備に積極的に活用され、都市基盤整備の中心的な役割を果たしております。

本県では、昭和 28 年に那覇市が戦災復興を目的に着手した美栄橋地区が最初の土地区画整理事業であり、昭和 47 年の本土復帰以降、本格的に事業が行われてきました。令和 5 年 3 月 31 日時点で 20 市町村で 117 地区約 3,329ha の事業が施行され、うち 90 地区約 2,478ha が完了し、27 地区約 851ha で現在施行中であります。

また、市街地再開発事業は、低層の老朽した建築物等が密集し、生活環境の悪化した市街地において、不燃化された共同建築物の建築、公園・街路等の公共施設整備及び有効なオープンスペース確保のため、一体的・総合的に行う市街地整備であります。

本県では、昭和 63 年度に着手された那覇市の久茂地一丁目地区（パレット久茂地）が県内初の市街地再開発事業であり、その後、中の町 A 地区、新町・ロータリー地区、牧志・安里地区、山里第一地区、モノレール旭橋駅周辺地区及び農連市場地区の 7 地区の整備が完了しております。これらの事業は、地域の人々の集い、語り、憩いの場を創出し、交通結節の改善、中心市街地の活性化、安全で快適な都市環境の形成に大きく寄与しております。

このように、土地区画整理事業・再開発事業は、「人と環境に優しいまちづくりの推進」の実現の一助を担っております。

また、駐留軍用地は、沖縄本島の嘉手納飛行場以南の 6 施設約 1,000ha の返還が予定されております。これらの返還予定地は、沖縄本島中南部の人口集中地帯に立地し、本県全体の発展に寄与するポテンシャルの高い地域であります。基地返還跡地については、都市機能が十分発揮されるよう周辺地域の都市基盤整備の状況等を踏まえ、周辺との調和を図りながら、周辺の密集市街地との一体的な整備、公共・公益施設等の都市基盤整備を速やかに実施していく必要があります。

加えて、一定の都市基盤整備がなされているような既成市街地の空地など小規模かつ不整形で散在した低・未利用地を含んだ地域においては、柔軟な区画整理や市街地再開発を活用し、コンパクトで持続可能なまちづくりが必要と考えております。

今後とも、このような課題を踏まえ、市街地開発事業の活用を通して、沖縄らしい景観・風景を有した人間優先のまちづくり及び心豊かで安全・安心に暮らせるまちづくりを推進していきたいと考えております。

この小冊子は、土地区画整理等の制度や本県の土地区画整理等のあらましを広く紹介するために発行したものであり、県民並びに関係各位のご理解とご協力をいただく一助となれば幸いです。

令和 5 年 3 月  
沖縄県土木建築部長 島袋 善明

# 目次

## 1. 沖縄県の概要

①概況	2
②沿革	2

## 2. 沖縄県の都市計画の概要

①都市計画とは	4
②都市計画の種類	4
③都市計画区域	5
沖縄県の都市計画区域図	6
④土地利用	7
⑤地区計画	7

## 3. 土地地区画整理事業の役割と効果

①土地地区画整理事業の役割と実績	8
②土地地区画整理事業の効果	9
③土地地区画整理事業への期待	9

## 4. 土地地区画整理事業のしくみ

①土地地区画整理事業とは	10
②事業の特徴	10
③事業の施行者	10
④事業の財源	11
⑤施行者別事業の流れ	11
⑥事業の公共施設と宅地の区分	12

## 5. 沖縄県の土地地区画整理事業

①沿革	13
②現状	13
③駐留軍用地の現状と返還軍用跡地に おける土地地区画整理事業	14
④返還軍用跡地の現状と課題	15
⑤返還軍用跡地における土地地区画整理事業	16
⑥土地地区画整理事業一覧表（市町村別）	17
⑦-1 土地地区画整理事業一覧表（那覇広域1/2）	18
-2 土地地区画整理事業一覧表（那覇広域2/2）	19
-3 土地地区画整理事業一覧表（中部広域）	20
-4 土地地区画整理事業一覧表（南城、名護、宮古、石垣）	21

## 6. 令和4年度土地地区画整理事業交付金

### 実施地区等の紹介

浦添市 浦添南第一地区（公共）	24
浦添南第二地区（公共）	26
浦添前田駅周辺地区（公共）	28
てだこ浦西駅周辺地区（組合）	30
宜野湾市 佐真下第二地区（公共）	32
西普天間住宅地区（公共）	34
沖縄市 安慶田地区（公共）	36
中の町地区（公共）	38
うるま市 安慶名地区（公共）	40
宮古島市 竹原地区（公共）	42
西原町 西原西地区（公共）	44
南風原町 津嘉山北地区（公共）	46
読谷村 大湾東地区（組合）	48

## 7. 沖縄県の市街地再開発事業等

市街地再開発事業のしくみ	52
①市街地再開発事業とは	52
②事業の施行者	53
③事業の財源	53
④再開発事業の流れ	53

### 市街地再開発事業実施地区等の紹介

組合 農連市場地区（防災街区）	54
組合 山里第一地区（第一種）	56
再開発会社モノレール旭橋駅周辺地区（第一種）	58

## 8. その他区画整理再開発事業の紹介

## 9. 県内土地地区画整理事業関係機関一覧

68