

建築・用地



南風原団地（第3期）

◆沖縄県南部土木事務所管内市町村の人口・世帯数・面積

市町村	人口(人)	世帯数(世帯)	面積
	(R4. 1. 1現在)	(R4. 1. 1現在)	(R5. 1. 1現在)
那覇市	318,339	156,309	41.42
糸満市	62,375	27,578	46.60
豊見城市	65,940	27,676	19.34
南城市	45,577	19,054	49.94
市計	492,231	230,617	157.30
与那原町	20,071	8,693	5.18
南風原町	40,584	16,249	10.76
渡嘉敷村	716	410	19.23
座間味村	920	560	16.74
粟国村	681	417	7.65
渡名喜村	341	217	3.87
南大東村	1,230	670	30.52
北大東村	561	292	13.07
久米島町	7,585	3,985	63.65
八重瀬町	32,146	12,807	26.96
町村計	104,835	44,300	197.63
管内計	597,066	274,917	354.93
管内計/県計	40.2%	40.2%	15.6%
県計	1,485,662	684,196	2,282.16

資料：人口・世帯数 沖縄県HP「市町村の町字別住民基本台帳人口及び世帯数」
面積 国土地理院HP「全国都道府県市町村別面積調」

建 築

建築物を建築するときには、建築に関連する法律の規定に基づく手続きが必要です。南部土木事務所では南部管内(手続きの一部は市町)での建築基準法、都市計画法、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(建設リサイクル法)、福祉のまちづくり条例に基づく申請等について審査を行っています。

◆都市計画法に基づく開発許可等

市街地の無秩序な拡大を防止し、総合的計画的な土地利用の実現を図るため、都市計画法により

- 都市計画区域……………一体の都市として整備開発及び保全すべき区域
- 市街化区域……………優先的かつ計画的に市街化をすべき区域
- 市街化調整区域……………当面市街化を抑制すべき区域

の区域設定がなされ、さらにこれらの地域区分を基に様々な都市計画が定められています。

また、これらの地域区分制度を担保し、実現する手段として開発許可制度が創設されています。

開発許可制度では、主に建築等の目的で行う土地の区画形質の変更(開発行為)を知事の許可を受けさせることとし、開発行為が一定の技術水準を保ち、さらに市街化調整区域では一定の行為を除いては開発行為及び開発行為を伴わない建築行為を規制しています。

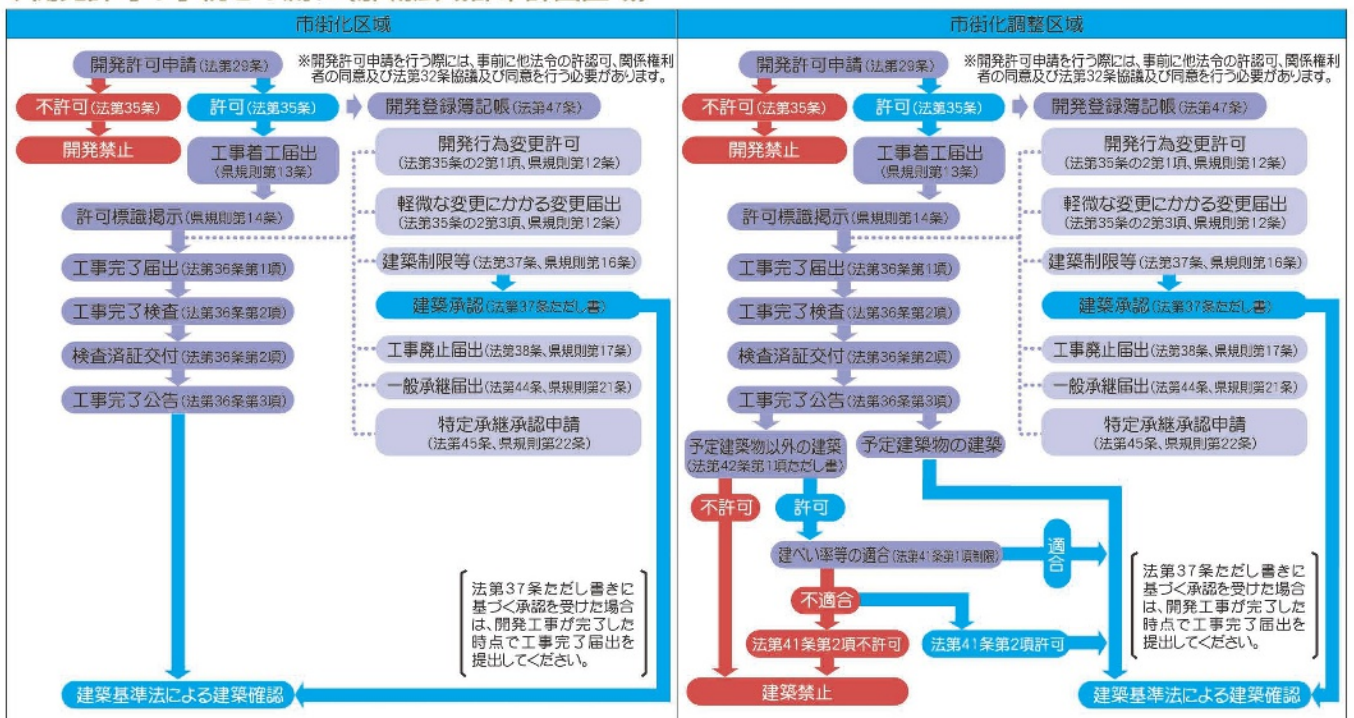
◆手続き概要

都市計画区域	線引き区域	市街化区域	1,000m ² 未満	開発許可不要
			1,000m ² 以上 (都計法29条1号、政令19条)	開発許可 ただし、農林水産業用、公益上必要な建物(図書館・公民館等一部の用途に限る)のための開発等については開発許可不要(※1参照)(建築基準法の確認申請の際は原則として許可不要証明を要する)
都市計画区域	線引き区域	市街化調整区域	農林水産業用、国、県、公益上必要な建物のための開発 (都計法29条2号～11号)	開発許可不要 (建築基準法の確認申請の際は原則として許可不要証明を要する。)
			上記以外	開発許可
都市計画区域	非線引き区域		3,000m ² 未満	開発許可不要
			3,000m ² 以上 (都計法29条1号、政令19条)	開発許可 ただし、農林水産業用、公益上必要な建物(図書館・公民館等一部の用途に限る)のための開発等については開発許可不要(※1参照)(建築基準法の確認申請の際は原則として許可不要証明を要する)
都市計画区域外			10,000m ² 未満	開発許可不要
			10,000m ² 以上	開発許可 ただし、農林水産業用、公益上必要な建物(図書館・公民館等一部の用途に限る)のための開発等については開発許可不要(※1参照)(建築基準法の確認申請の際は原則として許可不要証明を要する)

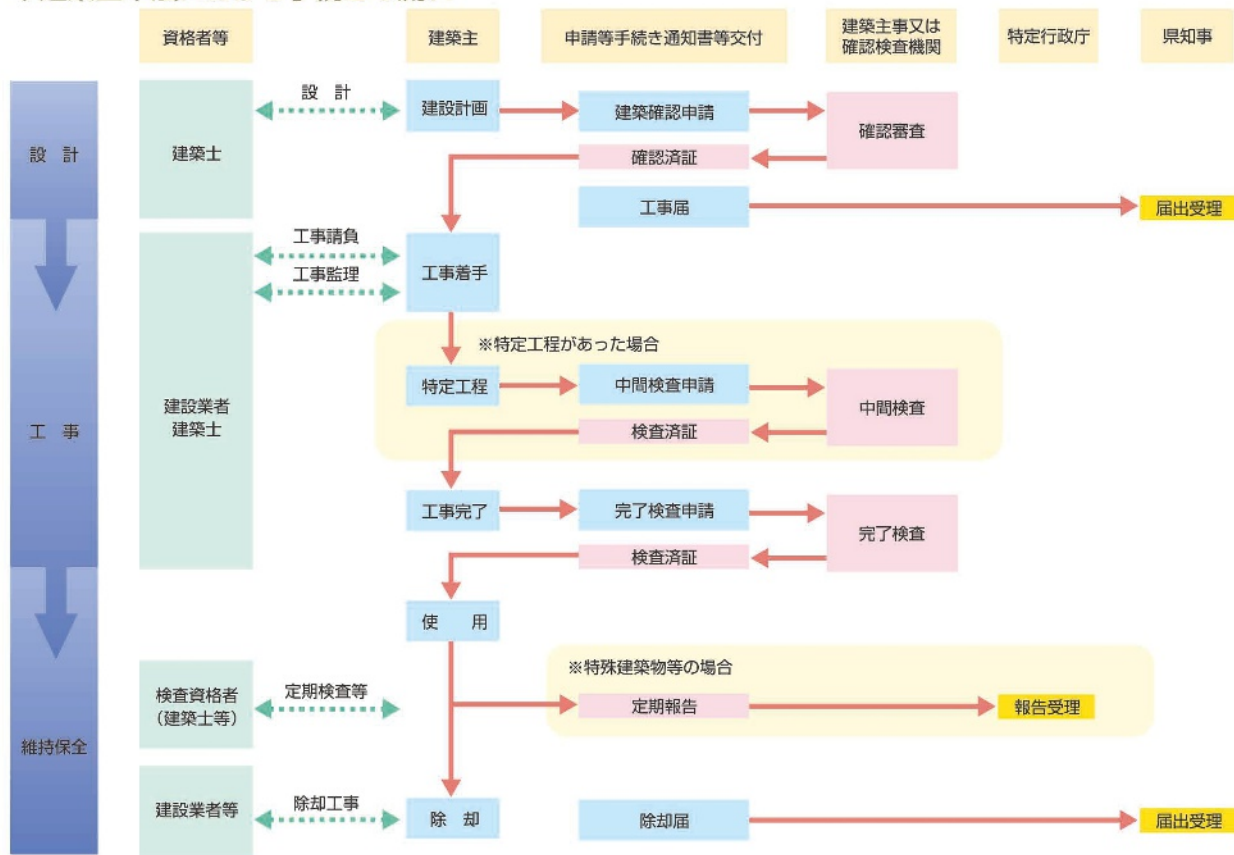
※1 国、県、公益上必要な建物(図書館・公民館等一部の用途を除く)の開発等については、平成19年11月の法改正により開発許可が必要となっています。

※2 上記以外にも沖縄県県土保全条例による開発許可が必要となる場合があります。

◆開発許可の手続きの流れ(那覇広域都市計画区域)



◆建築基準法における手続きの流れ



◆建築班取扱事務実績(令和4年度)

法令等区分	手続き等	令和4年度 件数	小計
建築基準法	建築確認申請	233	613
	計画変更申請	25	
	完了検査申請	219	
	中間検査申請	18	
	公開による聴聞会の開催件数	0	
	道路位置指定件数	16	
	43条許可・認定申請	102	
都市計画法	都市計画施設内等の建築許可(法第53条)	0	711
	都市計画施設内等の建築許可(法第65条)	0	
	開発許可申請	150	
	工事着手届	126	
	工事完了届出	167	
	新築許可申請	22	
	許可不要証明願	73	
	工事完了公告前の建築承認申請	173	
	宅地建物取引業法	宅地建物取引業免許申請 e	
宅地建物取引業変更申請 b, d, a		5	
宅地建物取引業廃業届		0	
宅地建物取引士登録申請 a		5	
宅地建物取引士証交付申請 d		2	
宅地建物取引士変更申請 b		0	
建設リサイクル法	届出(土木系を除く)	181	208
	通知(土木系を除く)	27	
	事前協議申請	44	
福祉のまちづくり条例	工事完了検査申請	16	63
	適合通知交付申請	3	
沖縄振興開発金融公庫法	融資住宅設計審査申請	0	0
	融資住宅現場審査申請	0	
バリアフリー法	計画認可申請	0	0
	計画変更認可申請	0	
省エネルギー法	届出	61	61
	適合性判定	0	
合計			1,675

◆建設リサイクル法全国一斉パトロール



建築・用地

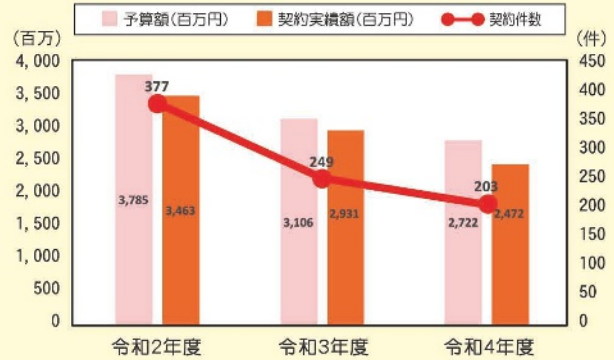
用地

南部管内の公共事業に伴う用地取得は、道路用地班・河川都市用地班で実施し、事業の種類は、道路・港湾・空港・街路・公園・河川・砂防の事業となっています。事業執行に当たっては、「沖縄県の公共事業の施行に伴う損失補償基準」及び「同実施細則」により、円滑な遂行と適正な損失補償の確保を図っています。

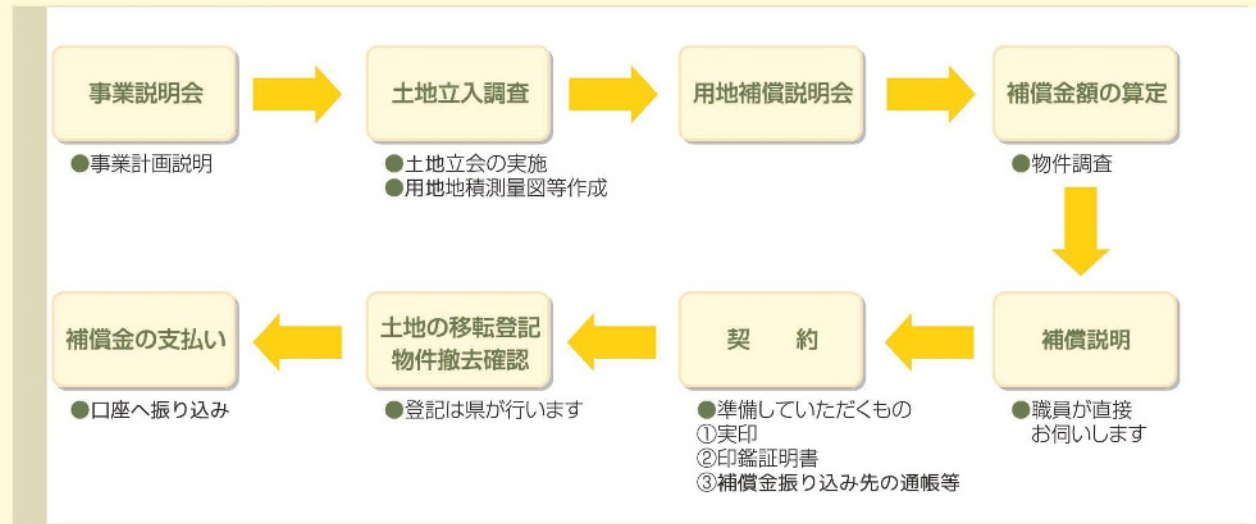
◆事業区分と箇所

班別	所管課(本庁)	主要事業	主な市町村
道路用地班	1. 道路街路課 2. 道路管理課 3. 港湾課 4. 空港課	道路事業 港湾事業 災害防除事業 自転車道整備事業	那覇市 糸満市 豊見城市 南城市 南風原町 久米島町 八重瀬町
河川都市用地班	1. 道路街路課 2. 河川課 3. 海岸防災課 4. 都市公園課	街路事業 河川改修事業 災害事業 砂防事業 公園事業	那覇市 糸満市 豊見城市 八重瀬町 南風原町 久米島町

◆用地・補償関係の予算額、契約実績額及び契約件数



◆用地事務の手続きフロー



◆補償の内容 一般的に行われている補償の内容は以下のとおりです。

1 土地の補償

土地価格の算定は、地価公示価格、不動産鑑定士による鑑定評価などを参考に、現地調査、確認のうえ、正常な価格で補償します。

2 建物・工作物の補償

建物・工作物を事業用地から移転するための費用を補償します。移転料の算定は、土地、建物のかかり具合などを検討し、最も合理的な移転工法により行われます。

3 立竹木の補償

移植、伐採に必要な費用を補償します。

4 動産移転補償

家財道具、農機具などの移転に必要な費用を補償します。

5 仮住居補償

建物の移転期間中の仮住居に必要な費用を補償します。

6 営業補償

店舗などが移転することにより、一時的に休業するときの収益損失などを補償します。

7 就業不能に対する補償

建物を移転する際の準備、移転に伴う工事などの監督等のため、仕事ができないことに対する補償を行います。