

アワセ土地区画整理事業の取組みについて

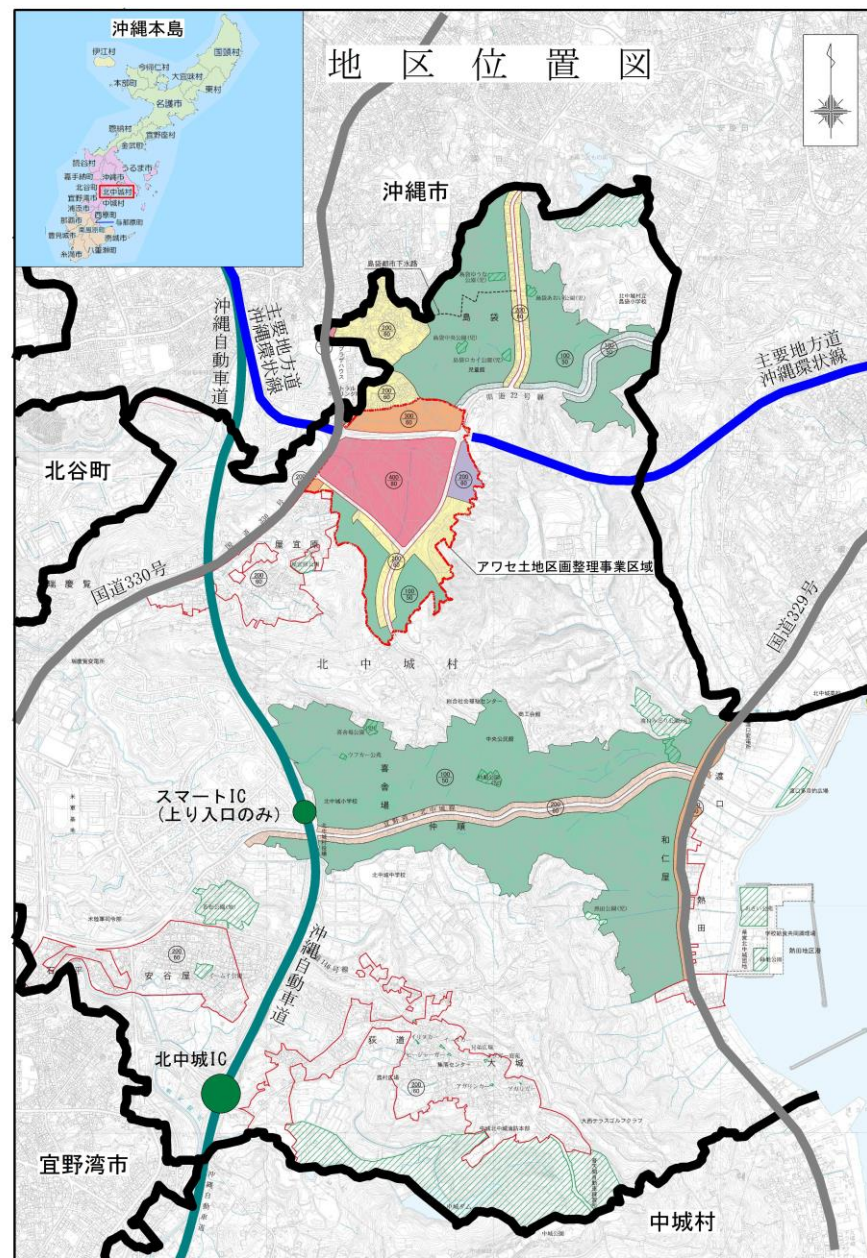
平成30年2月22日

北中城村アワセ土地区画整理組合
事務局次長 武 米治郎

位置図

国道 330 号ライカム
交差点の東

施行面積 約 48ha



I . 跡地利用土地区画整理事業の特色

- ❑ 軍用地等地主会からの自立
(既存の組織を特化し、地権者合意を活性化)
- ❑ 官民一体型の街づくり
(権利はあるが、既存する土地利用がない)
⇒ 物件撤去後の更地からの取組み

組合設立への取組み

北中城村軍用地等地主会



アワセゴルフ場地権者会



仮同意書

北中城村アワセ土地区画整理組合設立準備会



同意書

北中城村アワセ土地区画整理組合

北中城村の取組み（1）

平成16年度	跡地利用計画基礎調査
平成17年度	まちづくり基本構想策定調査
平成18年度	基本計画策定調査
平成19年度	まちづくり実現化支援
平成20年度	整備計画策定 環境アセス既存資料等調査

北中城村の取組み（2）

平成21年度 整備計画実現支援

アセス方法書・現地調査

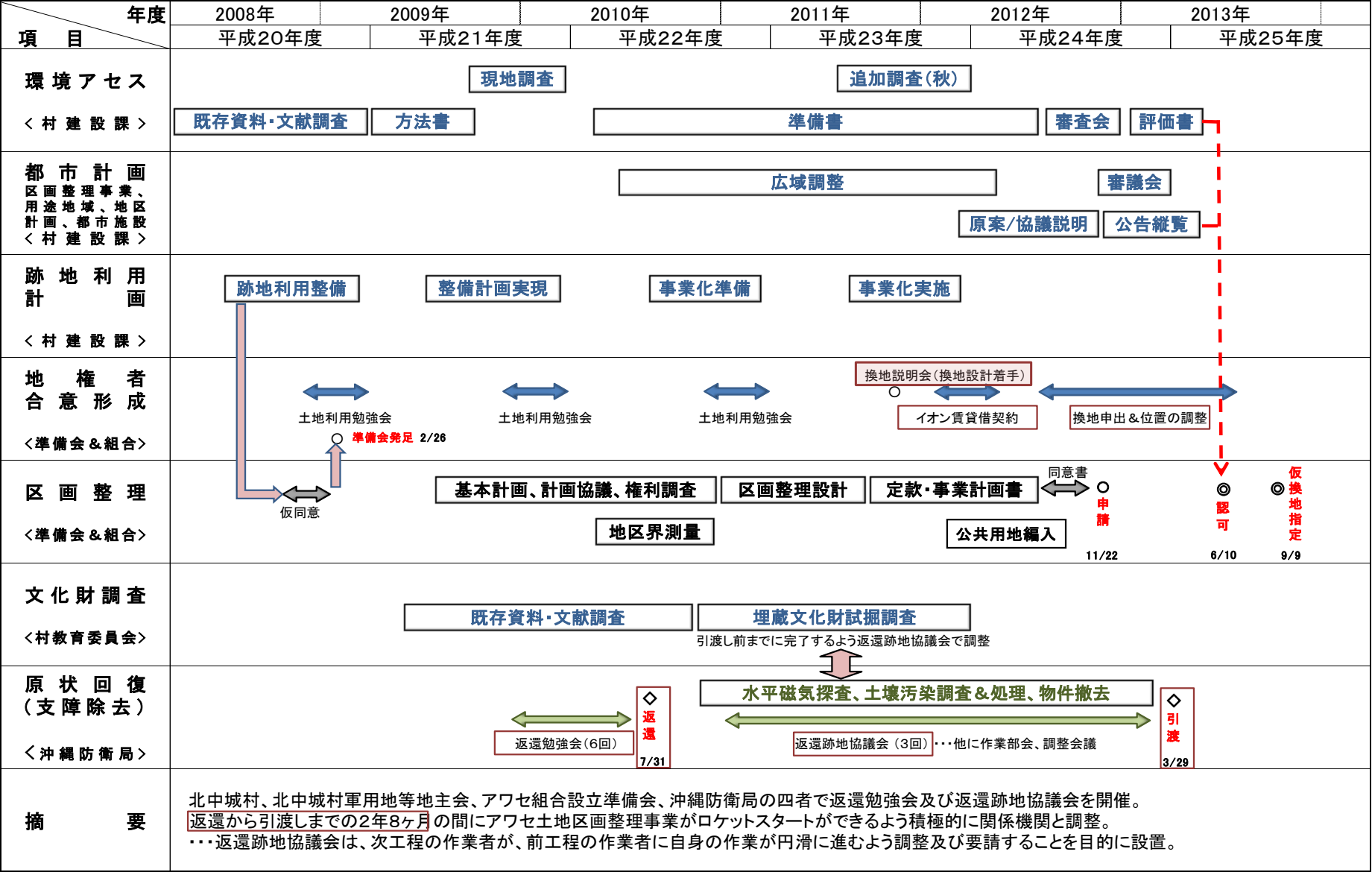
文化財調査 既存資料等調査

平成22年度 事業化準備支援

アセス準備書・追加調査（～H25）

埋蔵文化財試掘調査（～H23）

準備段階での連携した取組み



跡地利用 特措法改正に伴う給付金等の比較表(アワセゴルフ場)

年	平成22年度												平成23年度												平成24年度												平成25年度												平成26年度												平成27年度												平成28年度											
月	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3																											
改正前	返還日 H22.7.31												引渡日 H24.3.29																																																																							
	特別管理費(1年8ヶ月)												給付金(1年3ヶ月) ＜返還から3ヶ年＞												特定跡地給付金(1年4ヶ月) ＜指定を受けた場合＞																																																											
	1回 (8ヶ月)												2回 (12ヶ月)																																																																							
改正後	返還日 H22.7.31												法改正 H24.4.1												引渡日 H25.3.29																																				基準日 【H28.3.30】																							
	支障除去期間補償金(2年8ヶ月)																								給付金(3年) ＜引渡しから3ヶ年＞																								特定給付金 ＜政令で定める期間＞																																			
	(特別管理費未請求の場合は請求可)												3回目 (12ヶ月)												イオンモール建築工事 ＜使用収益開始＞												イオンモール開店 ＜賃貸事業開始＞ (30年間)												(基準日の前日までに 土地区画整理事業に係る事業認可 等がなされた場合)																																			
※原状回復費・境界設定費を実行者へ支払い(同意を得て事業財源)																																																																																				

- 給付金の支給が「返還から3年」が「引渡しから3年」に改正されたことにより賃料収入が途切れることがなくなった。
- アワセ土地区画整理事業の特定給付金の支給期間は、平成30年3月29日までに定められた。
- 賃貸契約を締結した土地の給付金は1年で終了し、新たな土地賃貸料(30年間)が開始された。

北中城村アワセ土地区画整理組合の組織と職務等

組合(法人)

298名

組合員

- ・ <法25条>
- ・ <法2条>

議決機関

総会

<法30~34条>

総代会

(38条)

<法37条>

総代定数
35人
(任期5年)

(39条)
(40条)

諮問機関

評価員

(72条)

定数3人

監査機関

監事

(10条)
(11条)

定数3人
(任期5年)

<法27条>

監査要綱

(14条)

執行機関

理事

(10条)
(11条)

定数10人
(任期5年)

<法27条>

・ 保留地処分規程	(9条)
・ 処務規程	(12条)
・ 工事請負規程	(67条)
・ 会計規程	(71条)
・ 土地評価基準	(73条)
・ 換地規程	(81条)
・ 細則	(93条)

事業計画概要書

那覇広域都市計画事業 アワセ土地区画整理事業

事業計画概要（第5回変更）

1. 土地区画整理事業の名称

那覇広域都市計画事業 アワセ土地区画整理事業

2. 施行者の名称

北中城村アワセ土地区画整理組合

3. 事業施行期間

自 平成25年 6月10日（組合設立認可公告の日）
至 平成32年 3月31日

4. 減歩率計算表

整理前 宅地面積 (登記簿地積) (A)	同更正 地積 (測量増減を 加減したも A)	整理後 宅地地積 (含保留地) E)	差引減歩地積			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 d=D/A
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%	%
406,838.54	407,002.46	321,977.26	85,025.20	71,430.00	156,455.20	20.89	17.55	38.44

5. 資金計画書

1) 収入

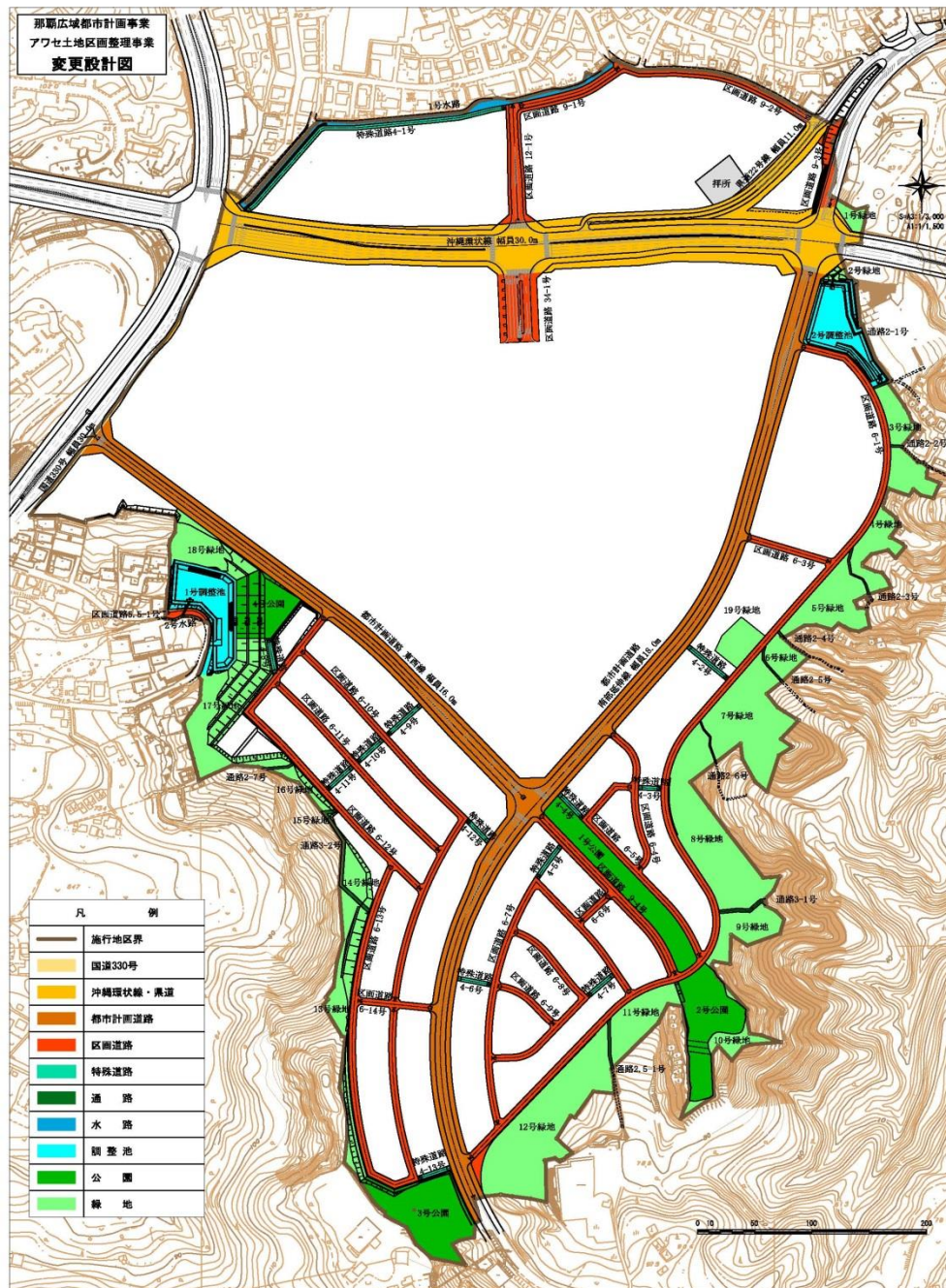
区 分	金 額（千円）	割合 (%)	摘 要
保 留 地 処 分 金	4,990,000	60.7	処分済64,451.58㎡×70,193円/㎡ 未処分 6,978.42㎡×66,770円/㎡
社会資本整備総合交付金	2,236,400	27.2	
そ の 他	1,000,600	12.1	原状回復費,境界設定費,工事負担金,アワセ地権者会及び軍用地等地主会の補助金,借地料,手数料等含む
合 計	8,227,000	100.0	

2) 支出

事 項	単位	事業量	事 業 費（円）	割合 (%)	摘 要
公共施設整備費一式	式	1	2,904,400	35.3	道路、水路、調整池、公園、緑地
移 転 補 償 費 設	墓地等移転費	式	45,000	0.5	墓地17基他
	電柱移設費	式	10,000	0.1	
整 地 費	式	1	3,733,100	45.4	
工 事 雑 費	式	1	84,000	1.0	防火水槽含む
調 査 設 計 費	式	1	874,500	10.6	
負 担 金	式	1	100,000	1.3	国道・県道接続及び流末水路整備費等
工 事 費 計			7,751,000	94.2	
借 入 金 利 子	式	1	3,000	0.1	
事 務 費	式	1	473,000	5.7	
合 計			8,227,000	100.0	

設計図

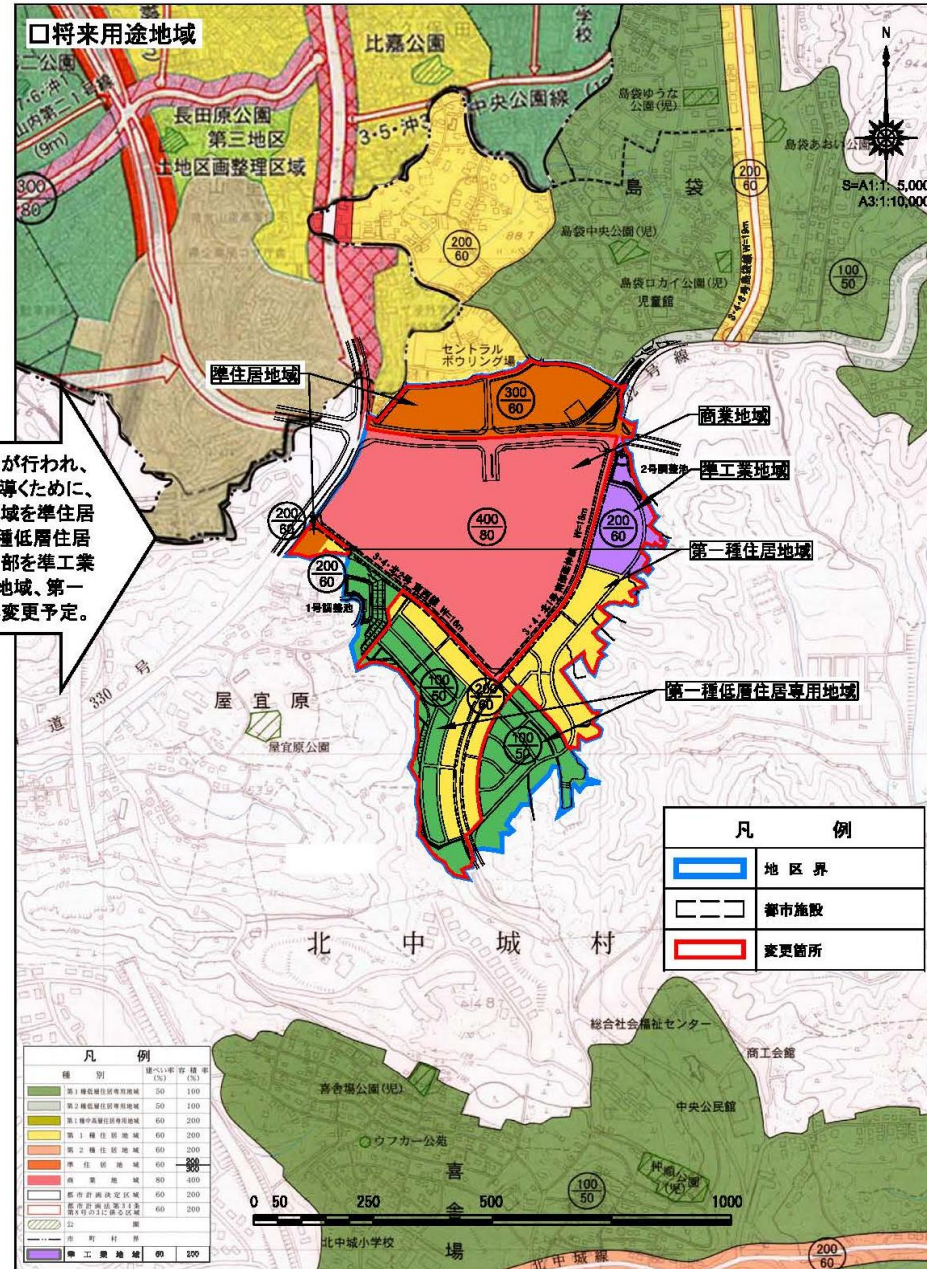
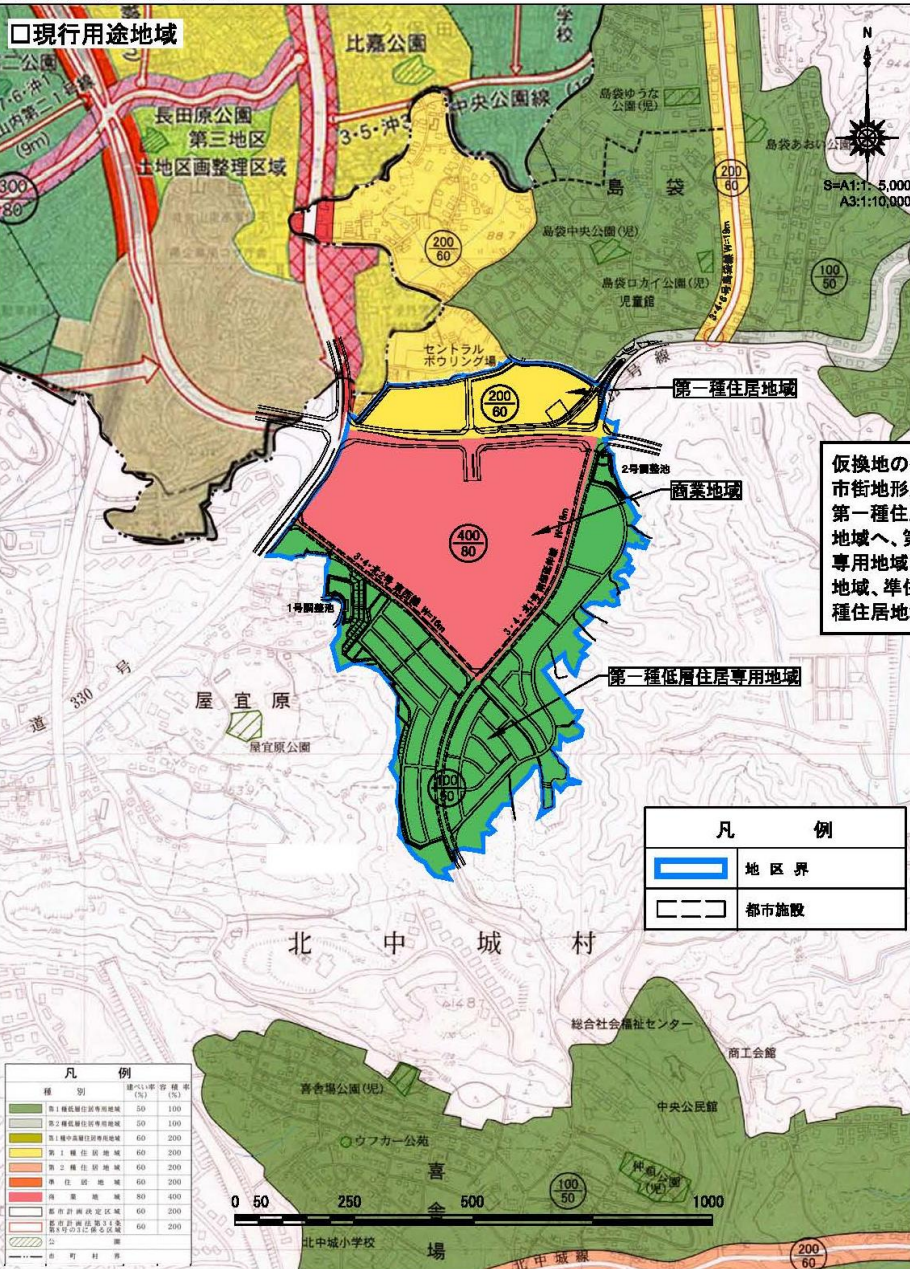
公共施設及び
公益施設に着色



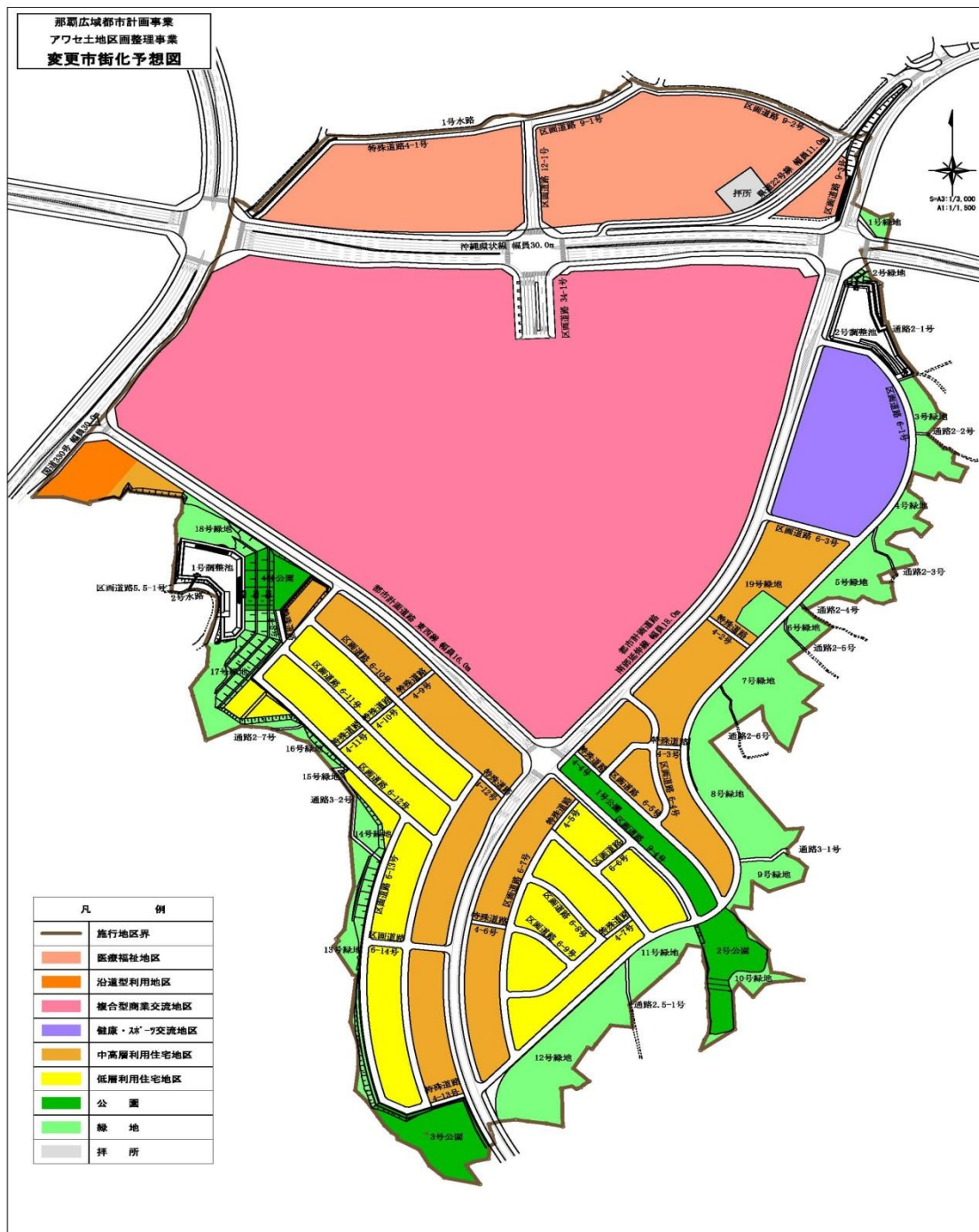
Ⅱ.官民連携による街づくり

- 都市計画と土地区画整理事業は密接な関係
(用途地域&地区計画と土地利用計画との整合)
- ⇒官民一体型の安全安心な
防災機能を兼備した街づくり

用途地域図

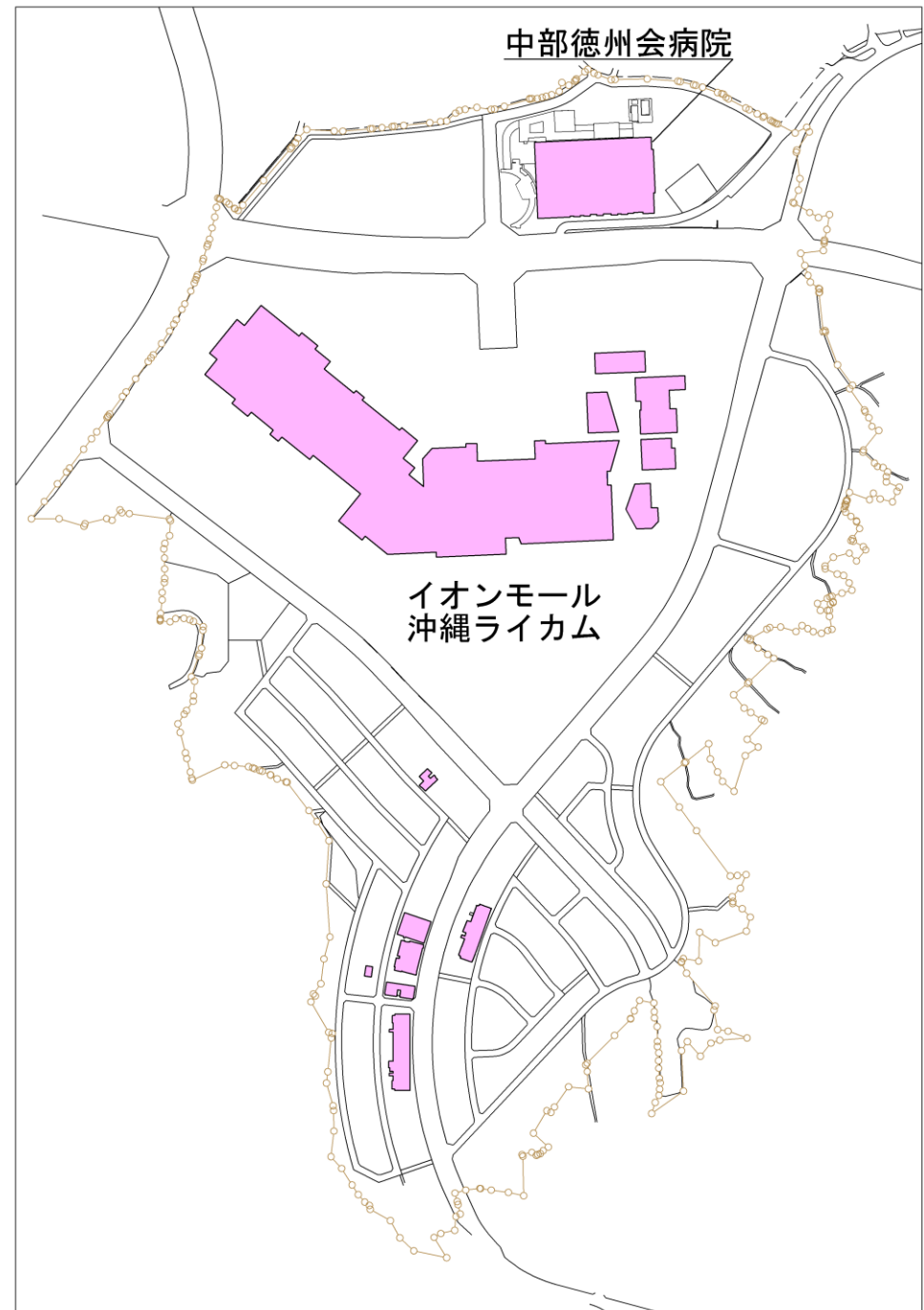


- 用途地域に
整合した
土地利用計画
- 建物に制限が
あることを示す。



土地活用の現状

- イオンモール
沖縄ライカム
(2015年4月)
- 中部徳州会病院
(2016年4月)
- 分譲マンション
(2017年3月・6月・
2018年1月)



北中城村の新たな顔となる交流拠点づくりプロジェクト

官民一体型の安全安心な防災機能を兼備した街づくり
駐留軍用地跡地が高品質な街

健康・スポーツ交流施設地区

多目的アウター

・交流・文化・観光と災害時は大型避難所として機能

村民体育館

・村民の健康スポーツと災害時は物資集積やボランティア基地として機能

民間スポーツクラブ

・災害時はプールの水を活用

【村事業】

災害時に備え避難・物資・医療の各拠点を一体的に結ぶ歩道橋の整備

【村事業】

無電柱化

景観と災害に備え無電柱化を図る

【組合事業】

救援部隊集結拠点

避難拠点

エネルギー供給拠点

物資供給拠点

医療拠点

駐車場

イオンモール沖縄ライカム
H27.4開店

ヘリポート

中部徳洲会病院
H28.4 開院

中部徳洲会病院駐車場

主要地方道沖縄環状線

ライカム
交差点

国道
330号

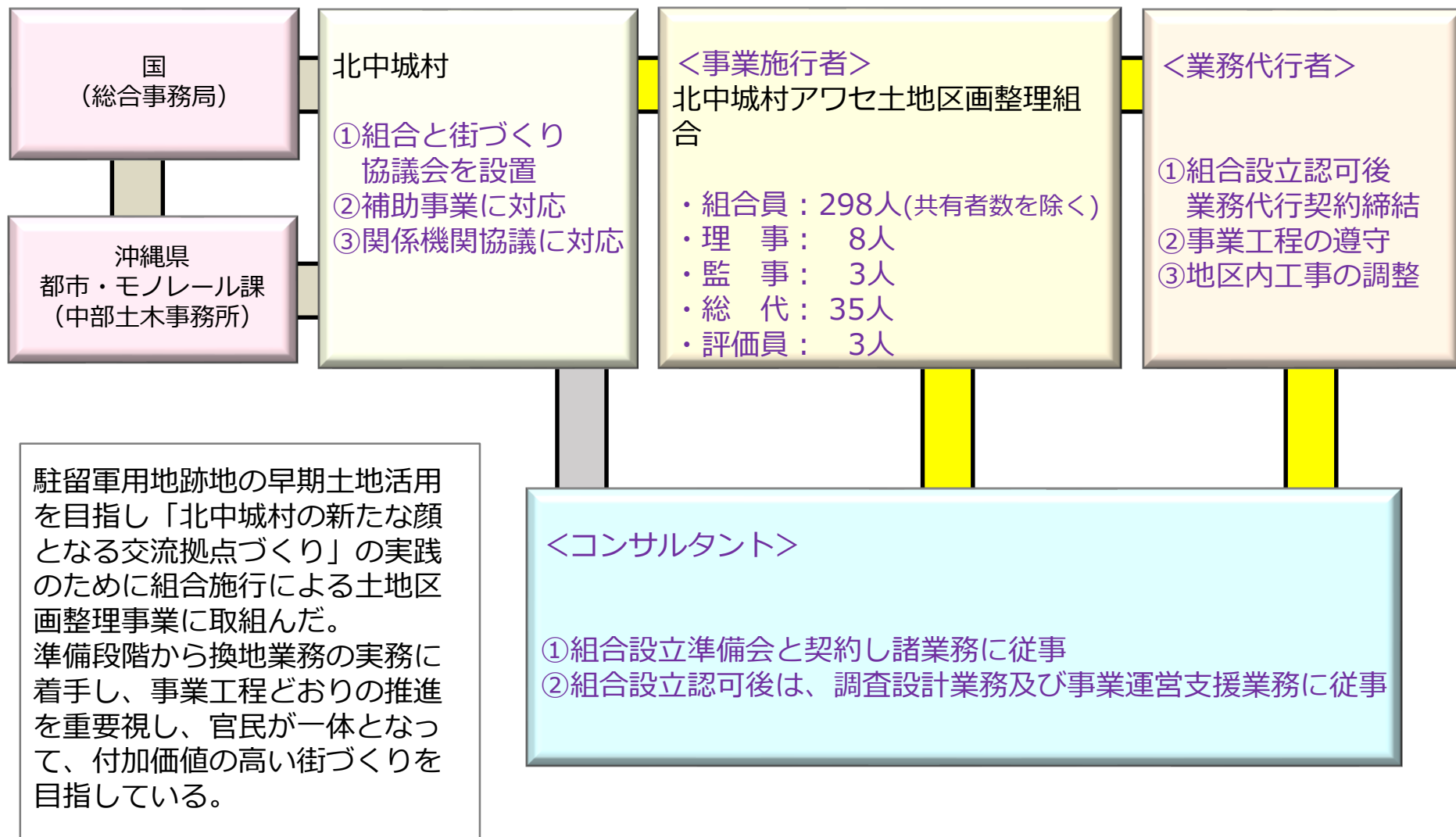
至
那覇

至
沖縄市

LNGサテライト設備

- ・3日分のLNGを常備
- ・平常時からイオンと徳洲会病院へ供給中

アワセ土地区画整理事業の推進体制（官民一体）



Ⅲ. 全域申出による換地

- 土地利用計画と地権者ニーズとの整合
（早期に、且つ円滑に街づくりを実現するための手法）
⇒地権者の意向を優先して換地先を定める

[illegible]

Utsunomiya City
久保田三丁目

Utsunomiya River (orange)
Utsunomiya Canal (green)

Legend:

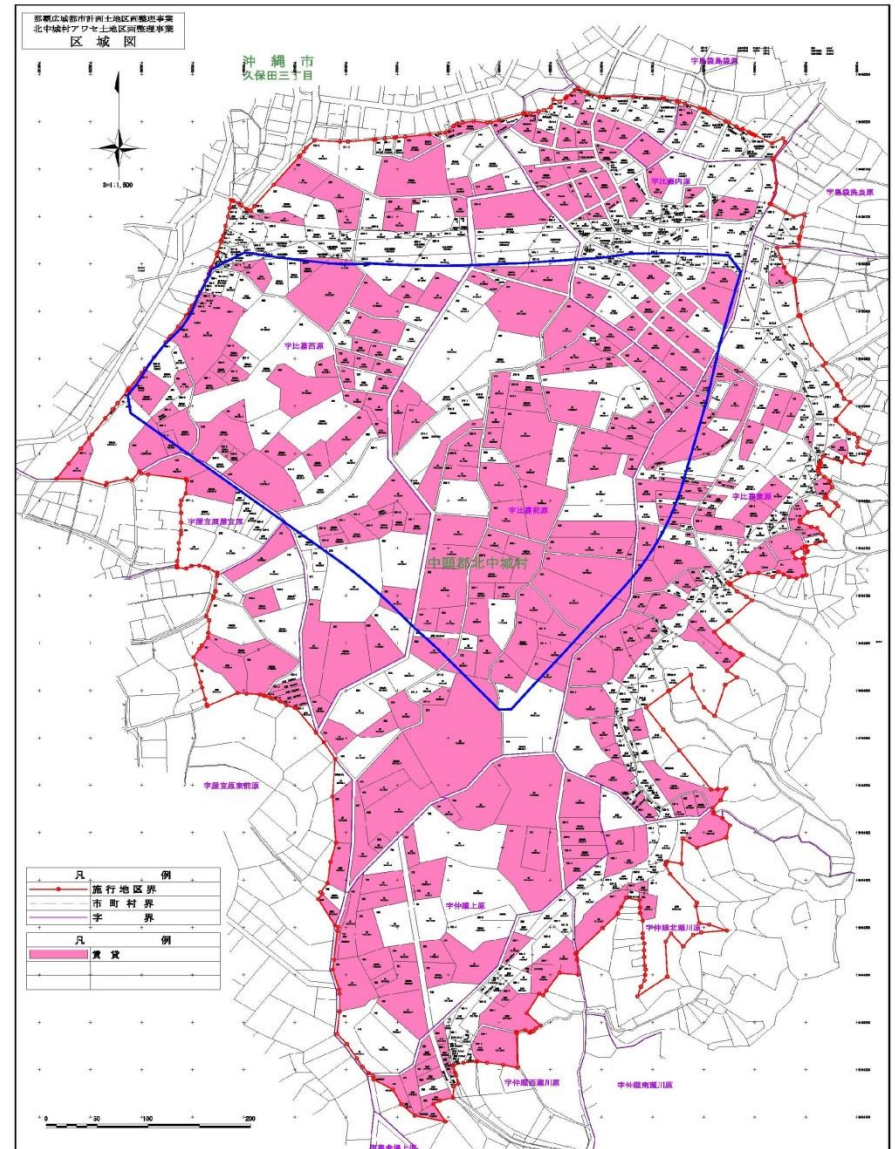
凡	例
—	施行地区界
—	市町村界
—	字界
—	国有地(建設省)
—	県有地
—	村有地
—	国道(県有地)
—	水路(県有地)
—	国道(村有地)
—	水路(村有地)

Scale: 0 50 100 200

North Arrow

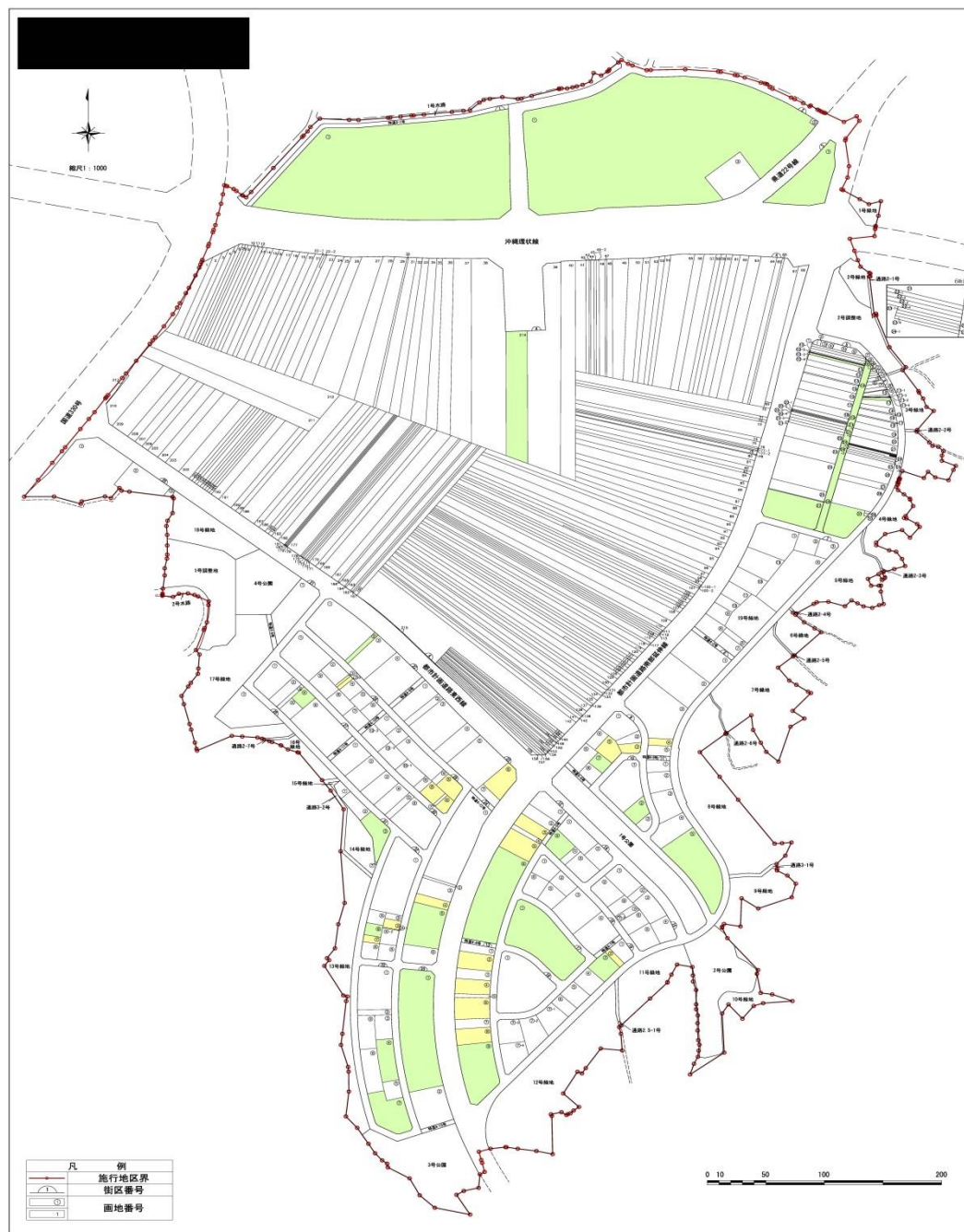
賃貸借契約した土地の所在

- 地区内のどの場所にある土地でも賃貸は可能です。
- 早期の土地活用が可能で、収入が早い時期から得られます。



仮換地図

施行後の
民有地の配置



1.換地申出要望の目的

①換地申出要望の目的について

組合設立認可後、速やかに仮換地指定を行うことを目指すため、準備会の段階で仮換地（案）を作成しますので、換地位置についてご要望をお尋ねします。

②換地要望についてご検討下さい。

- ・計画的なまちづくりを推進するため、医療福祉地区及び複合型商業交流地区を定めます。
- ・医療福祉地区は、集合保留地となるため、**申出要望の対象外**となります。
- ・複合型商業交流地区は、イオンモール(株)が出店しますので、土地賃貸借契約の締結が必要となります。
- ・上記の制約がある中、皆様の将来の土地活用に応じるため、換地位置について申出要望書の提出をお願いします。
- ・個別相談会でも要望又は質問についてお聞きする予定です。



2.換地申出要望要領の概要

(1) 申出要望ができる対象地区



- ① 複合型商業交流地区
イオンモール(株)へ土地を貸す方が対象
- ② 中高層利用住宅地区A
土地の売却希望者が対象
- ③ 中高層利用住宅地区B
幹線道路(南部延伸線)に面する土地
- ④ 中高層利用住宅地区C
幹線道路に面さない土地
- ⑤ 中高層利用住宅地区D
区画道路16mに面する土地
- ⑥ 中高層利用住宅地区E
国道330号線 又は 区画道路16mに面する土地
- ⑦ 中高層利用住宅地区F
幹線道路(南部延伸線)に面する土地
- ⑧ 低層利用住宅地区A
所有地の合計地積が500㎡以上の方が対象。
共同利用または保留地購入の要望により、
500㎡以上となる場合は申出が出来ます。
- ⑨ 低層利用住宅地区B
区画道路6mに面する土地

換地申出要領（抜粋）

1. 土地賃貸借契約地は、申出があったものとみなす
 2. 事業協力の度合に応じた優先順位を設定
 3. エリアは選ぶが、細かい場所までは指定できない
- ※）個別相談にて減歩率を試算（全筆）

申出換地と保留地

1. 保留地にも優先順位を設定

- ①医療福祉地区
- ②複合型商業交流地区
- ③健康・スポーツ交流地区
- ④付保留地(＝要望保留地)
- ⑤一般分譲(各街区に配置)

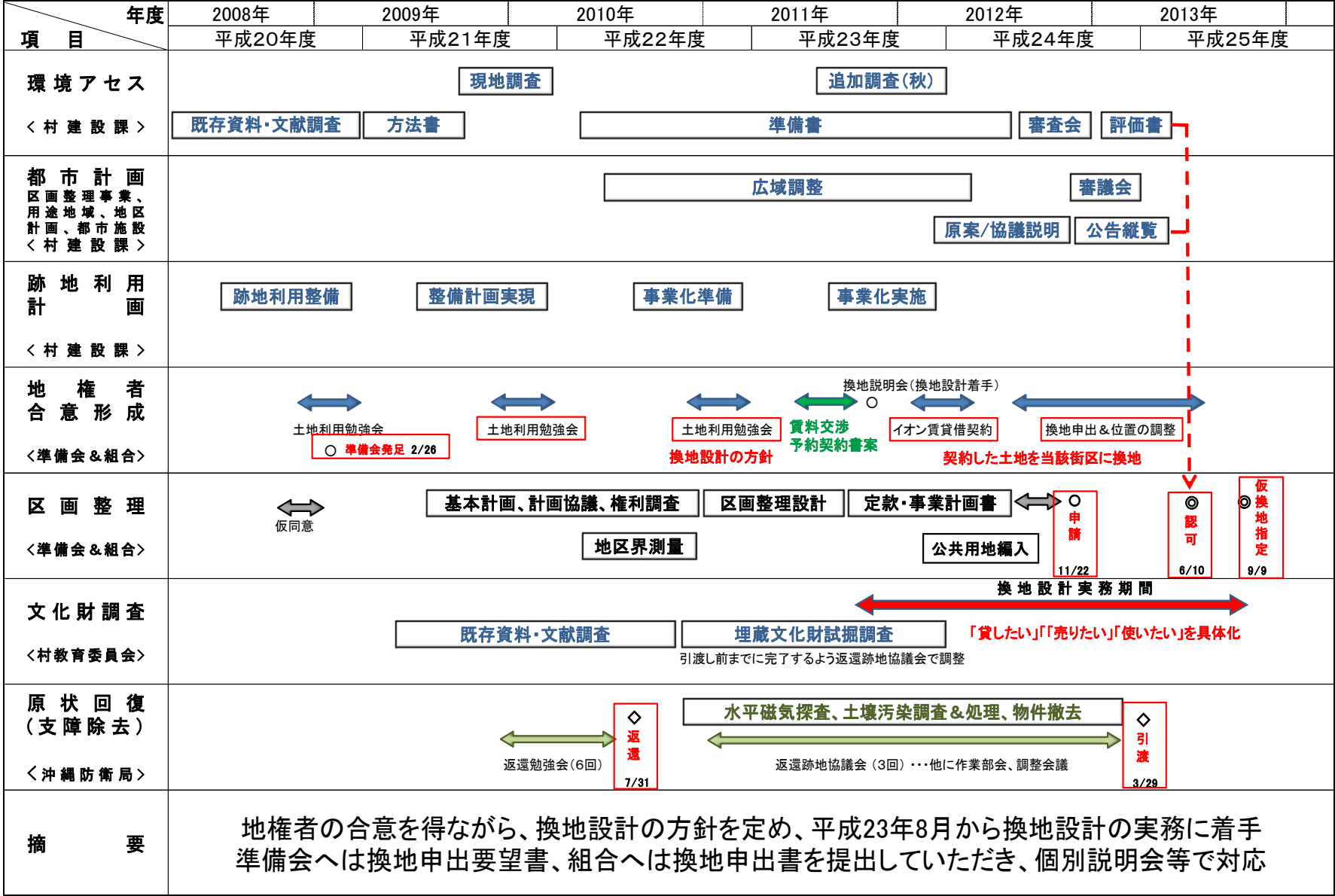
2. 土地利用を実行するために保留地で補完

3. 保留地には調整パーツの役割

IV. 事業推進の工夫

- ❑ 準備期間の活用
(返還前の勉強会、土地引渡しまでの協議会)
- ❑ 地権者ニーズの掌握
(意向調査の分析と個別対応)
⇒換地設計の先行着手
- ❑ 事業工程の管理
(事業執行状況の透明化)

準備段階での取組み



仮換地指定までの取組み

方針の決定

平成 22 年 2 月

地権者へ土地活用の意向調査

<平成 22 年 7 月末返還>

平成 22 年 8 月

賃貸借予約契約、準備会への委任状に関する説明

<進出企業と契約内容&賃料交渉>

換地設計

平成 23 年 8 月

賃貸借予約契約と仮換地指定の連動に関する説明

<賃貸借申出書の収集>

平成 23 年 11 月

土地賃貸借契約内容と換地設計に関する説明

<土地賃貸借予約契約締結>

平成 24 年 9 月

換地申出要領、換地申出要望書に関する説明

<換地申出要望書収集&個別相談>

仮換地の割込図作成

<平成 25 年 3 月引渡し>

平成 25 年 6 月 20 日

諸規程、換地申出書に関する説明

<仮換地案の一部修正・調整>

平成 25 年 8 月

仮換地指定の内容について個別説明（3 日間）

平成 25 年 9 月 9 日

仮換地指定

準備会

平成 21 年 4 月結成届

【平成 25 年】

5 月 31 日 都市計画決定

6 月 10 日 設立認可（公告日）

6 月 29 日 第 1 回（設立）総会

組合

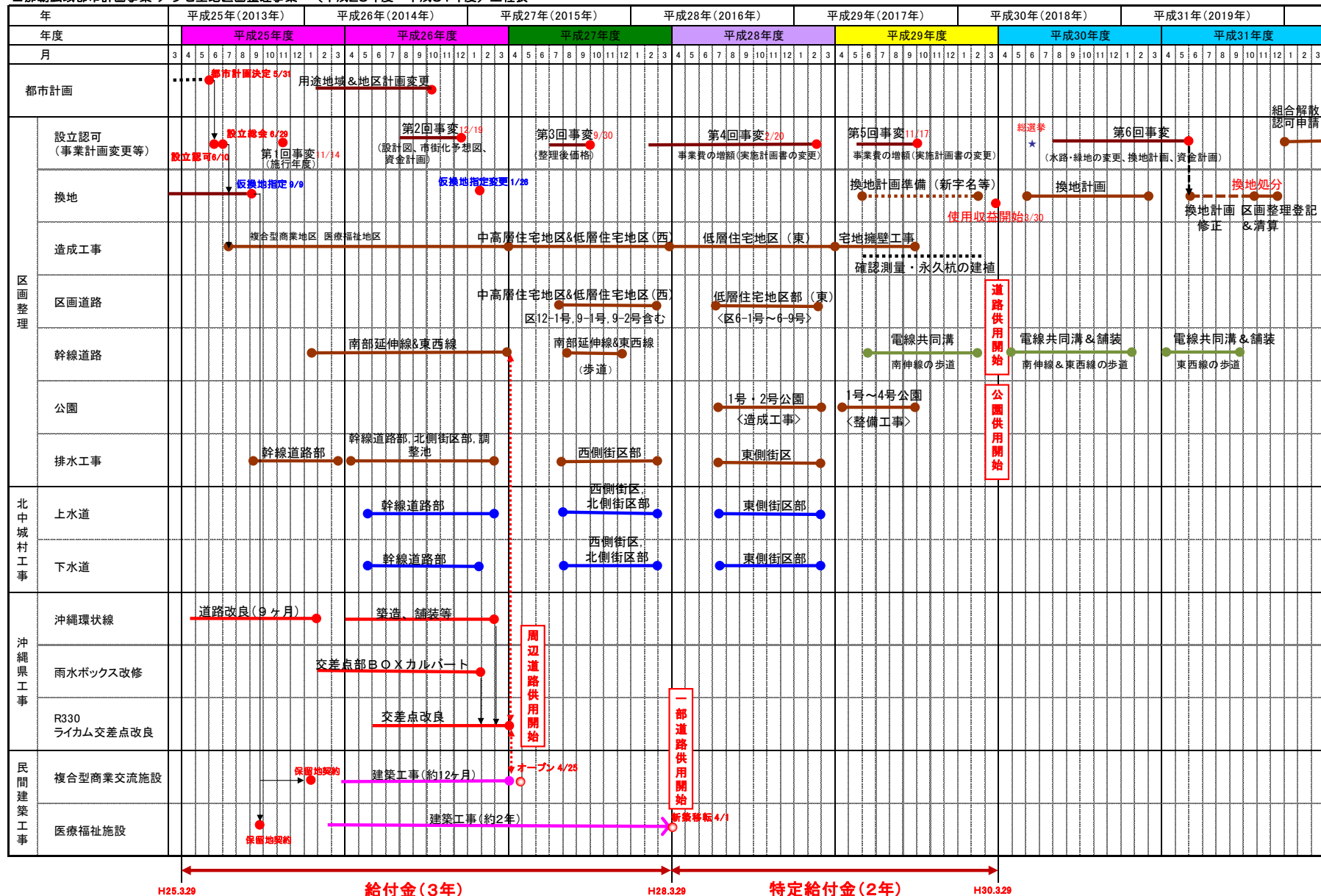
8 月 18 日 総代選挙

9 月 7 日 総代会

地権者合意のポイント

1. 地権者の意向の掌握
2. 情報の発信（説明会・機関誌）
3. 換地設計、仮換地指定を念頭に準備業務を遂行
4. 賃貸借契約を締結した土地を大街区に換地することから着手

■那覇広域都市計画事業 アワセ土地区画整理事業 (平成25年度～平成31年度) 工程表

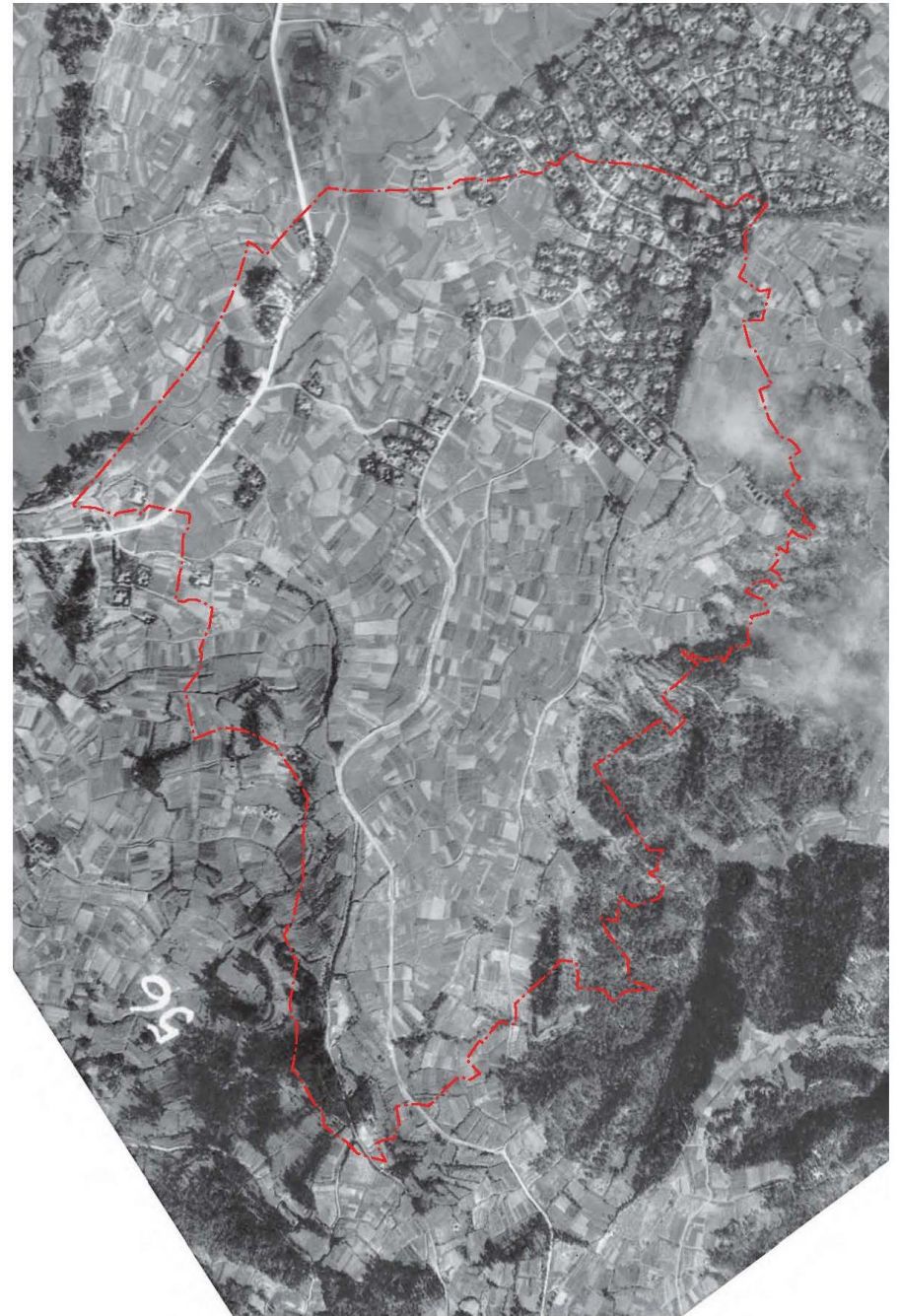


航空写真

接收前の集落の状況

1945年3月撮影

(昭和20年3月)



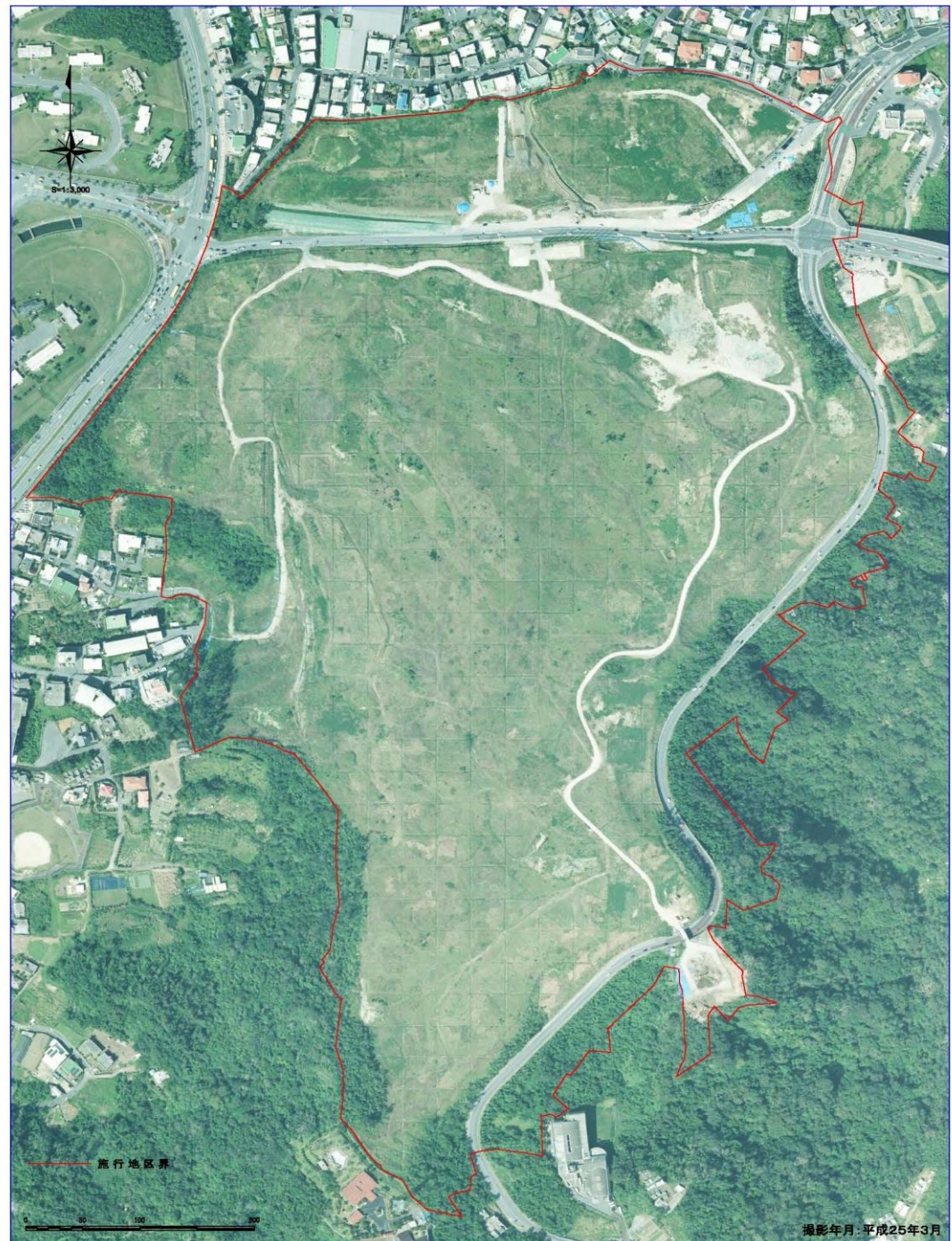
航空写真

返還前はゴルフ場
として使用
(2009年撮影)

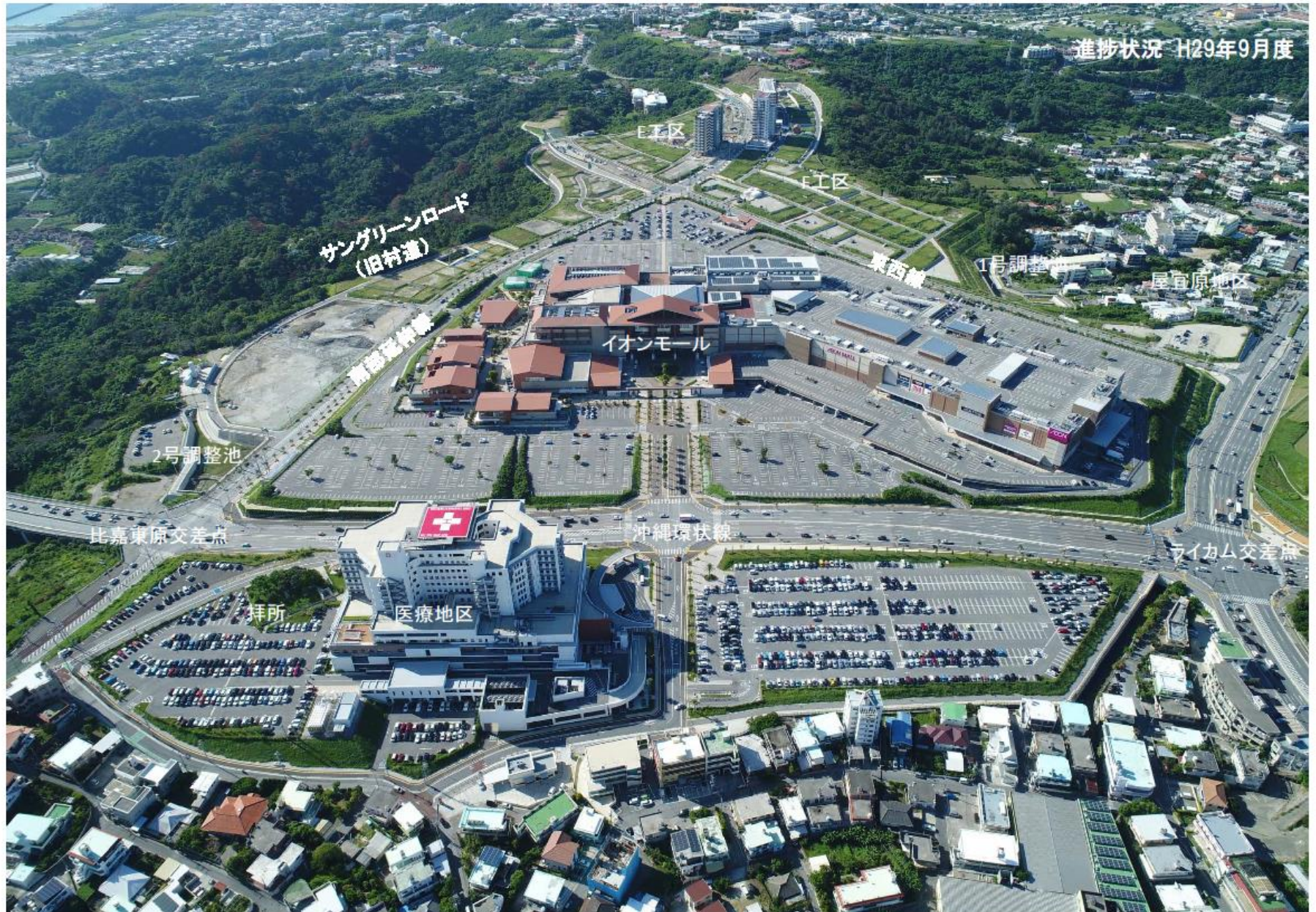


航空写真

返還後に国が物件
を撤去して個人に
引き渡す
(2013年3月)



道路完成時（2017年9月）北側から撮影



[illegible]

防災機能を兼備した街づくり

【拠点の連携】 官民一体で新たな顔づくり

LNGサテライト施設（E供給拠点）

イオンモール沖縄ライカム（物資供給）

中部徳洲会病院（医療拠点）

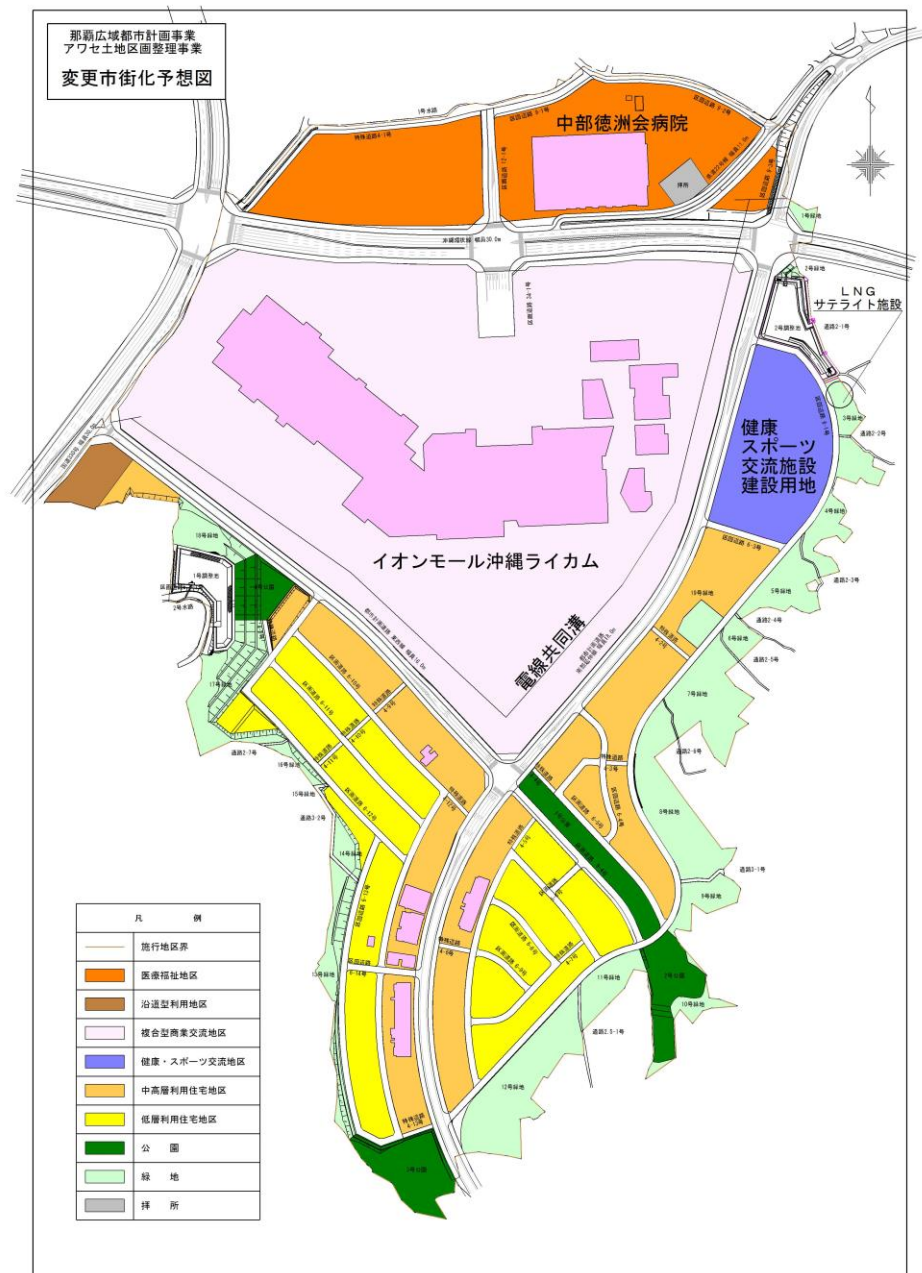
アリーナ・体育館（避難拠点）

【都市施設の配置とルール】

地域幹線道路（W=18m・16m）

公園＆緑地（都市の空間）

地区計画による建築規制





以上で「アワセ土地区画整理事業の取組みについて」
の話を終わります。

ご清聴ありがとうございました。