

アワセ土地区画整理事業の取組みについて

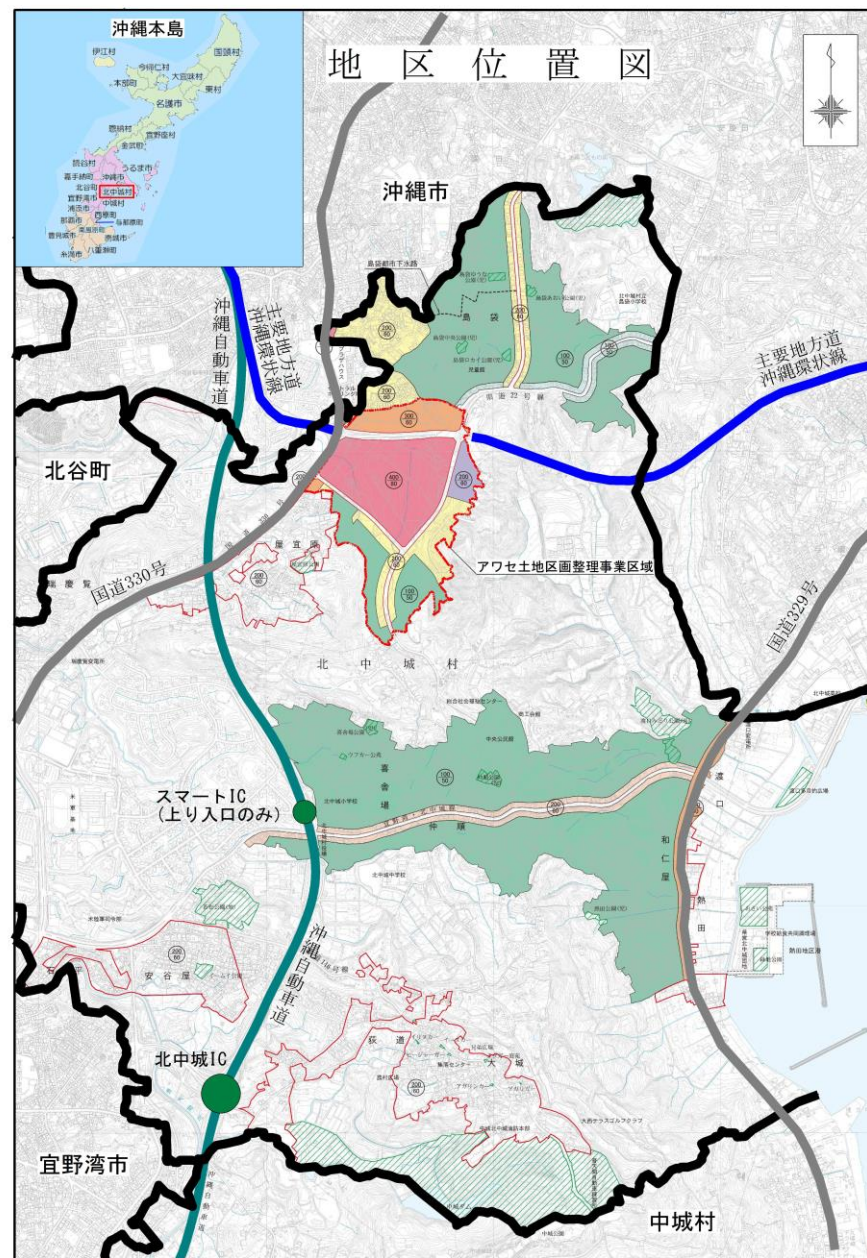
平成30年2月22日

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

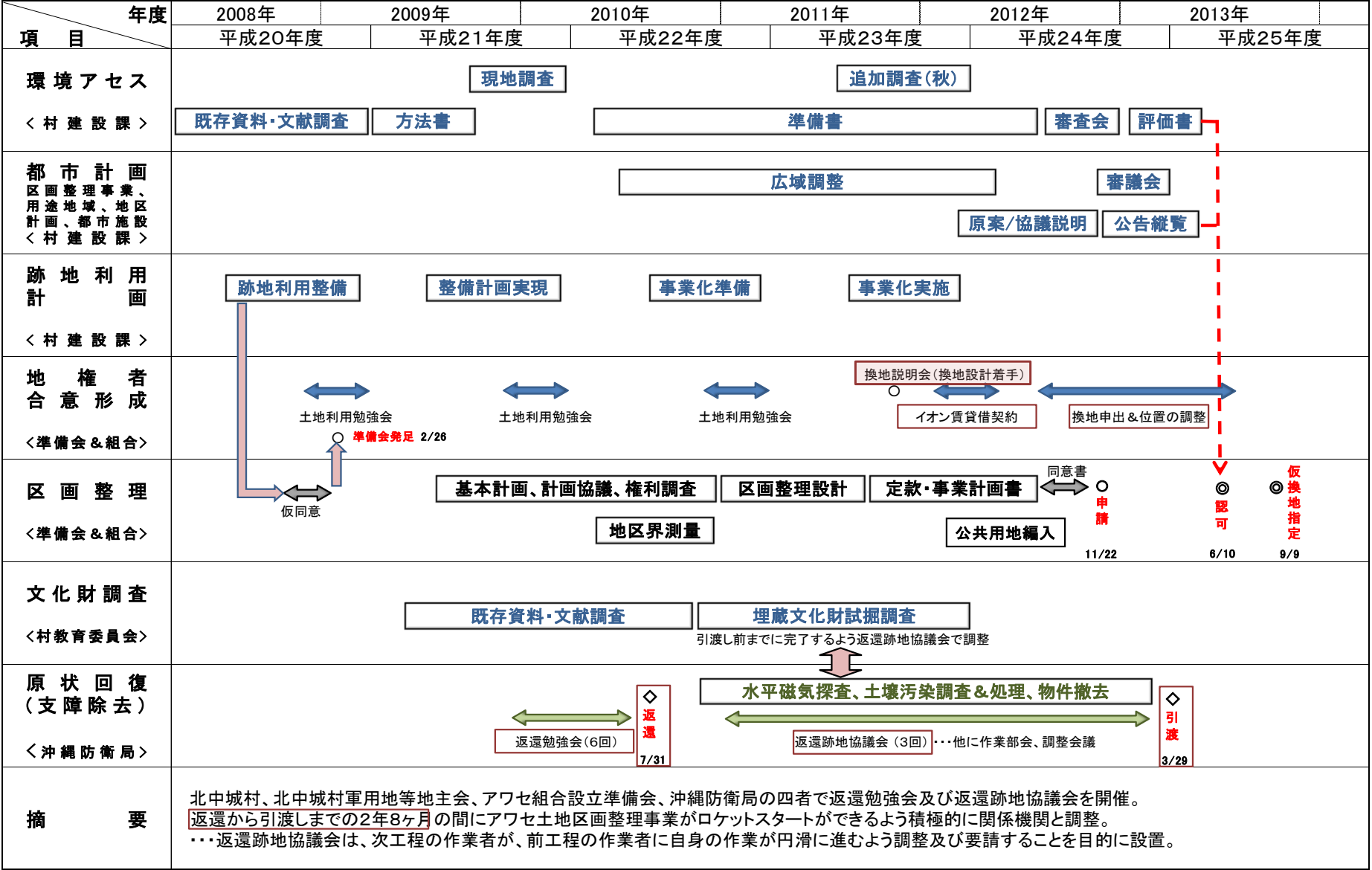
文化財調査 既存資料等調査

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																																																	
								管理費(1ヶ月)																																																	
	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

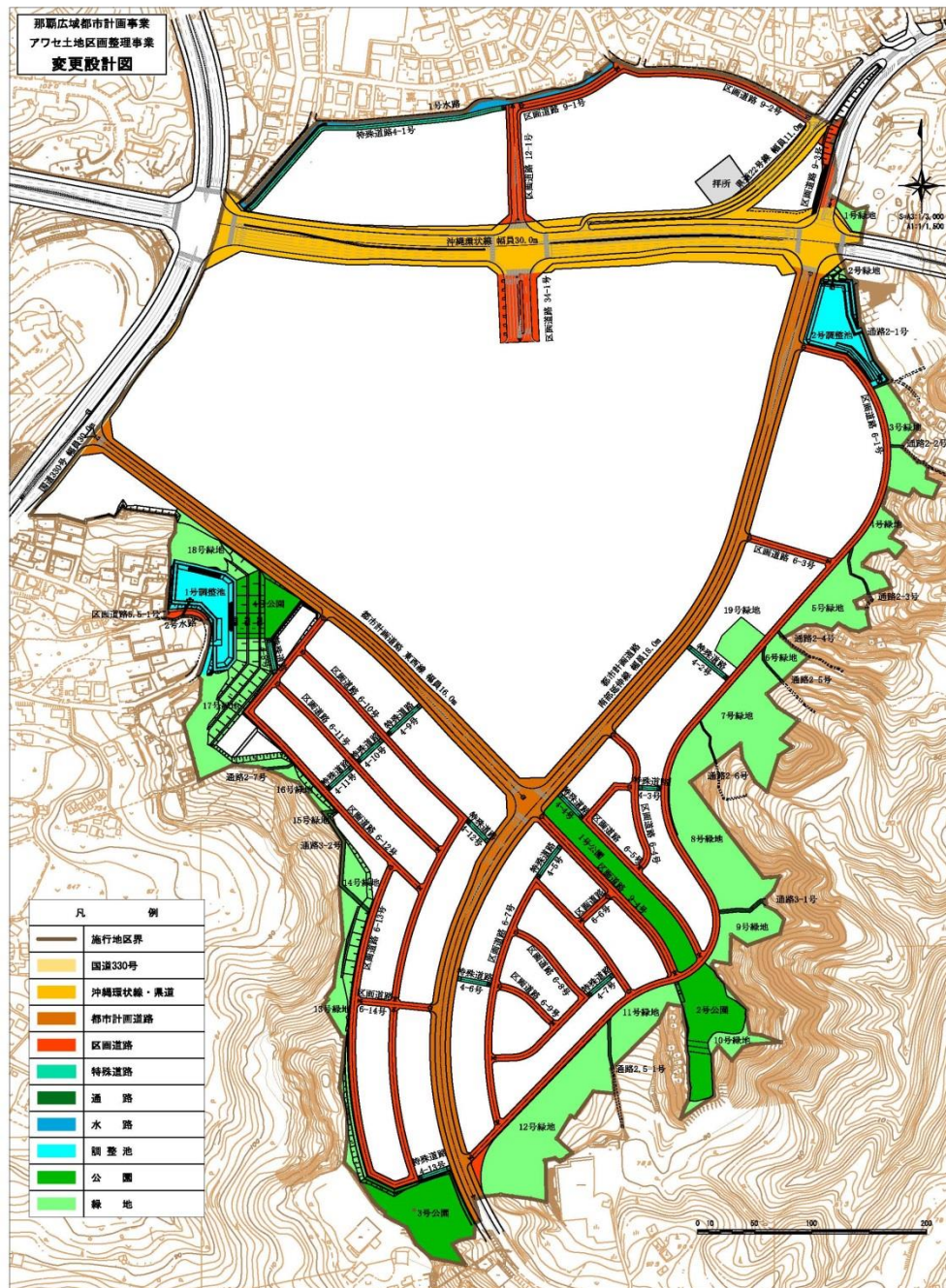
区 分	金 額（千円）	割合 (%)	摘 要
保 留 地 処 分 金	4,990,000	60.7	処分済64,451.58㎡×70,193円/㎡ 未処分 6,978.42㎡×66,770円/㎡
社会資本整備総合交付金	2,236,400	27.2	
そ の 他	1,000,600	12.1	原状回復費,境界設定費,工事負担金,アワセ地権者会及び軍用地等地主会の補助金,借地料,手数料等含む
合 計	8,227,000	100.0	

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

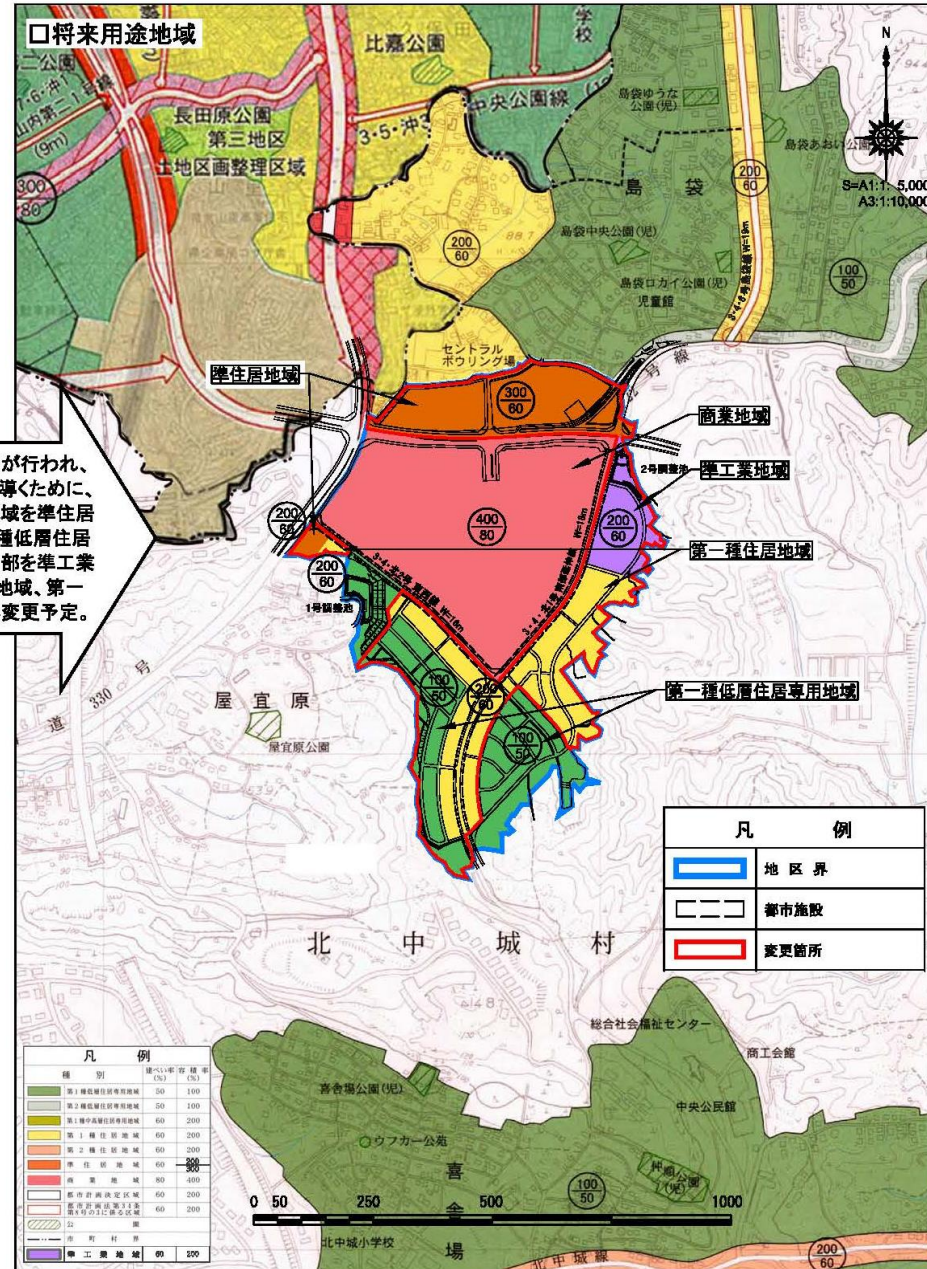
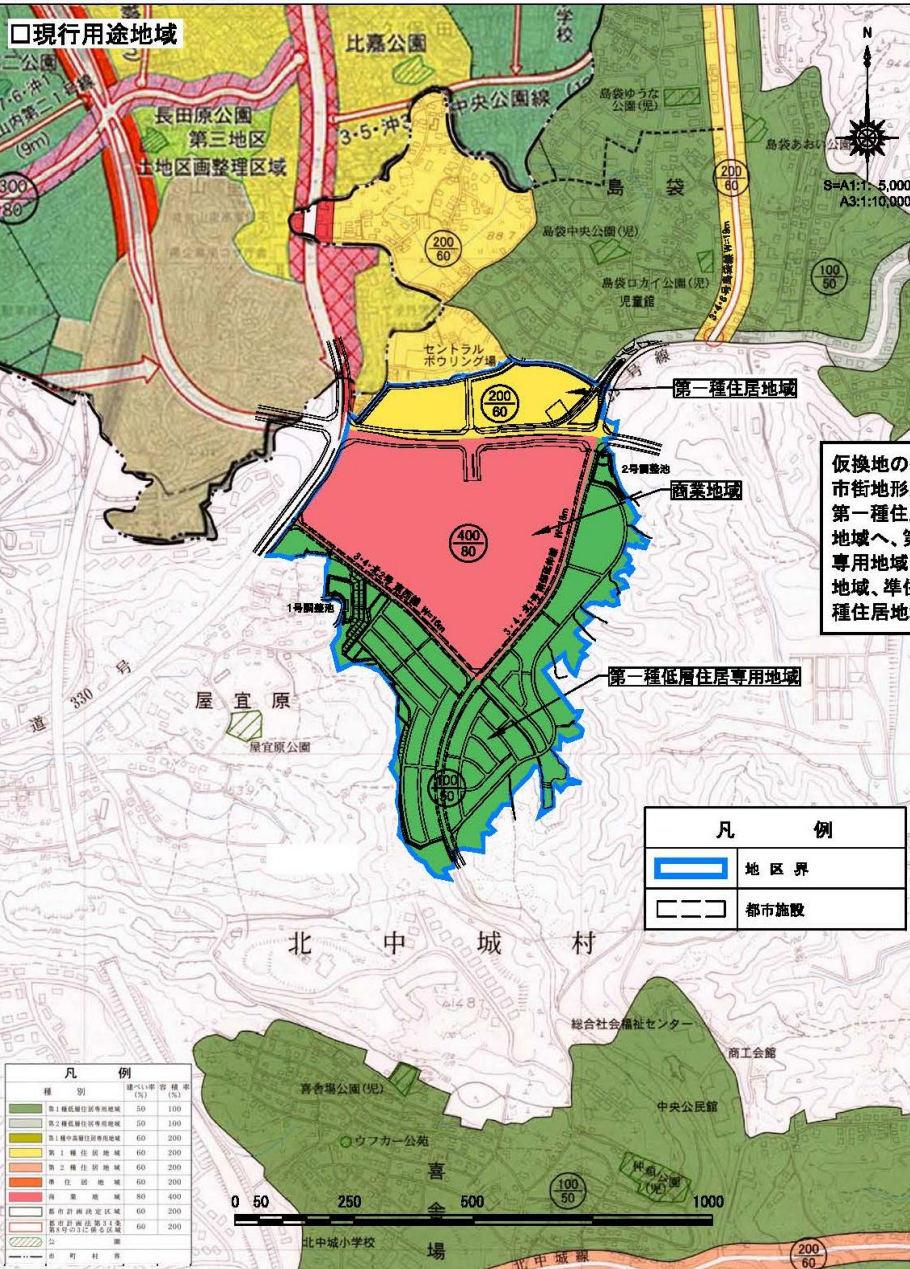
公共施設及び
公益施設に着色



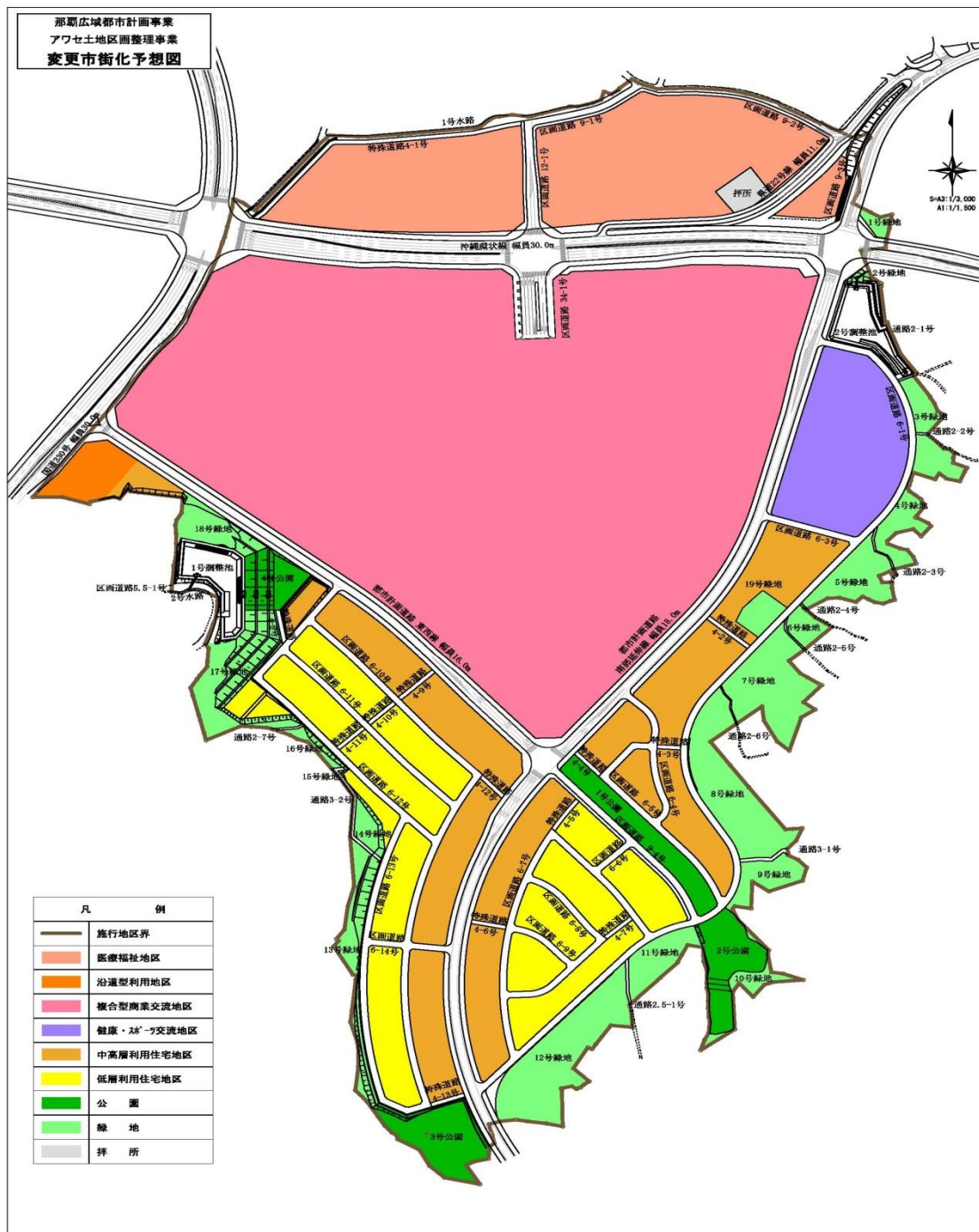
Ⅱ.官民連携による街づくり

- 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

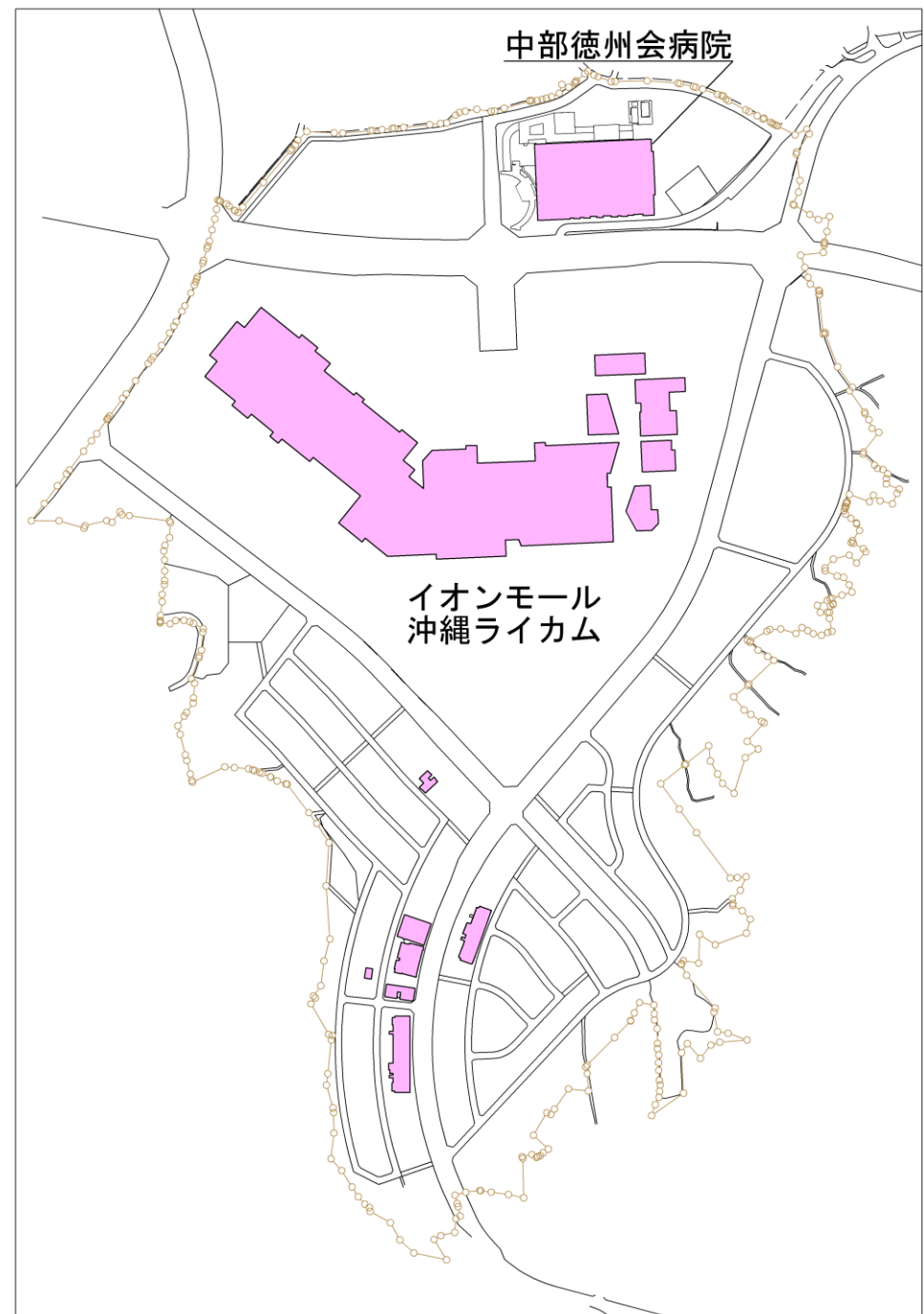


- 用途地域に
整合した
土地利用計画
- 建物に制限が
あることを示す。



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

【村事業】

・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

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

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】

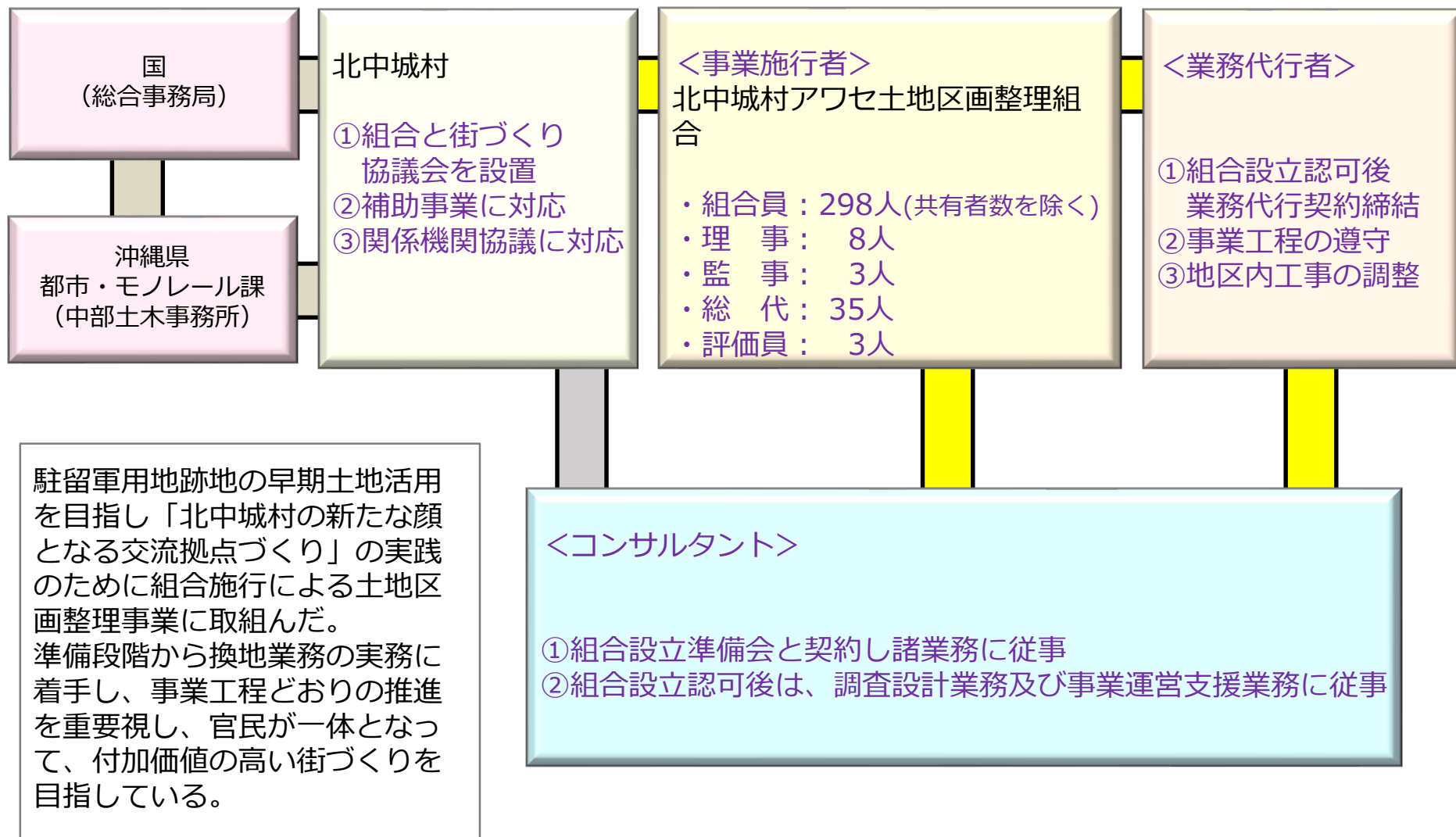


LNGサテライト設備

- ・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

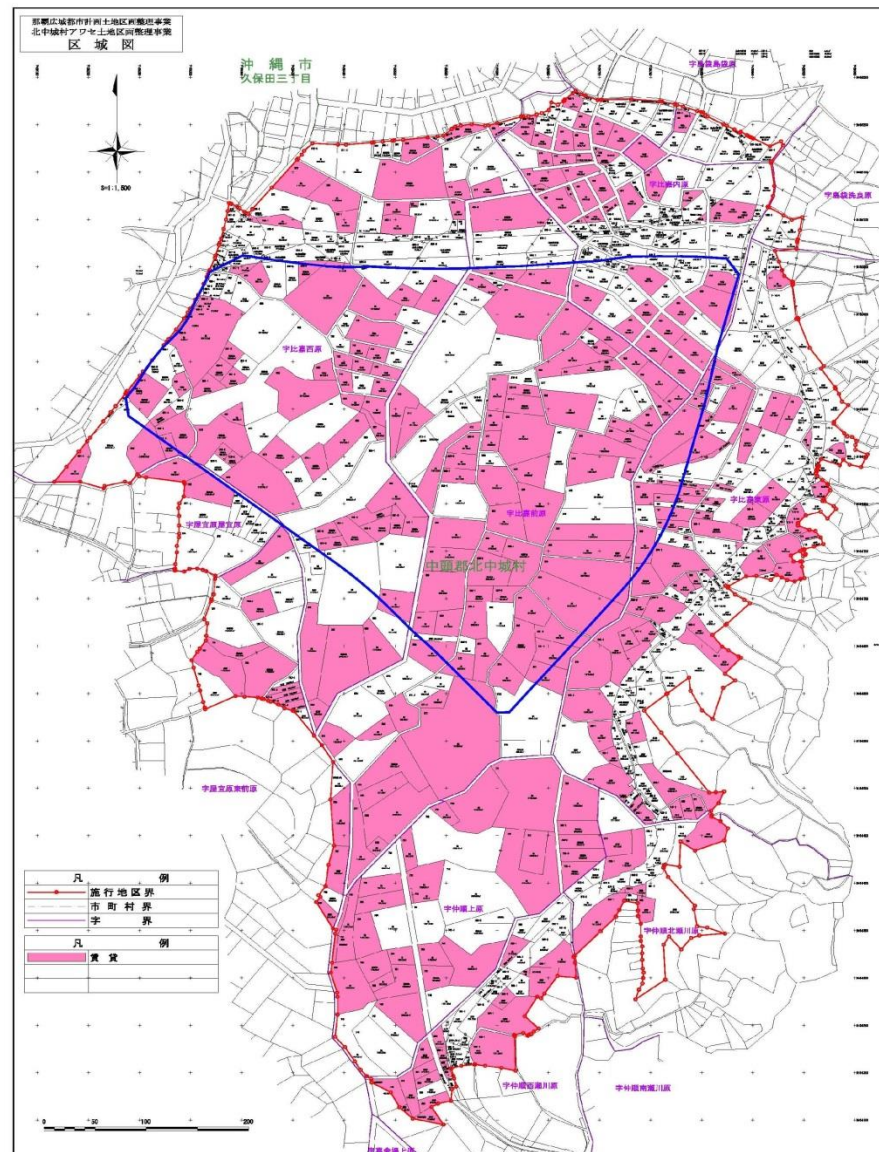
- 土地利用計画と地権者ニーズとの整合
（早期に、且つ円滑に街づくりを実現するための手法）
⇒地権者の意向を優先して換地先を定める

[illegible]

公共用地及び 民有地の配置

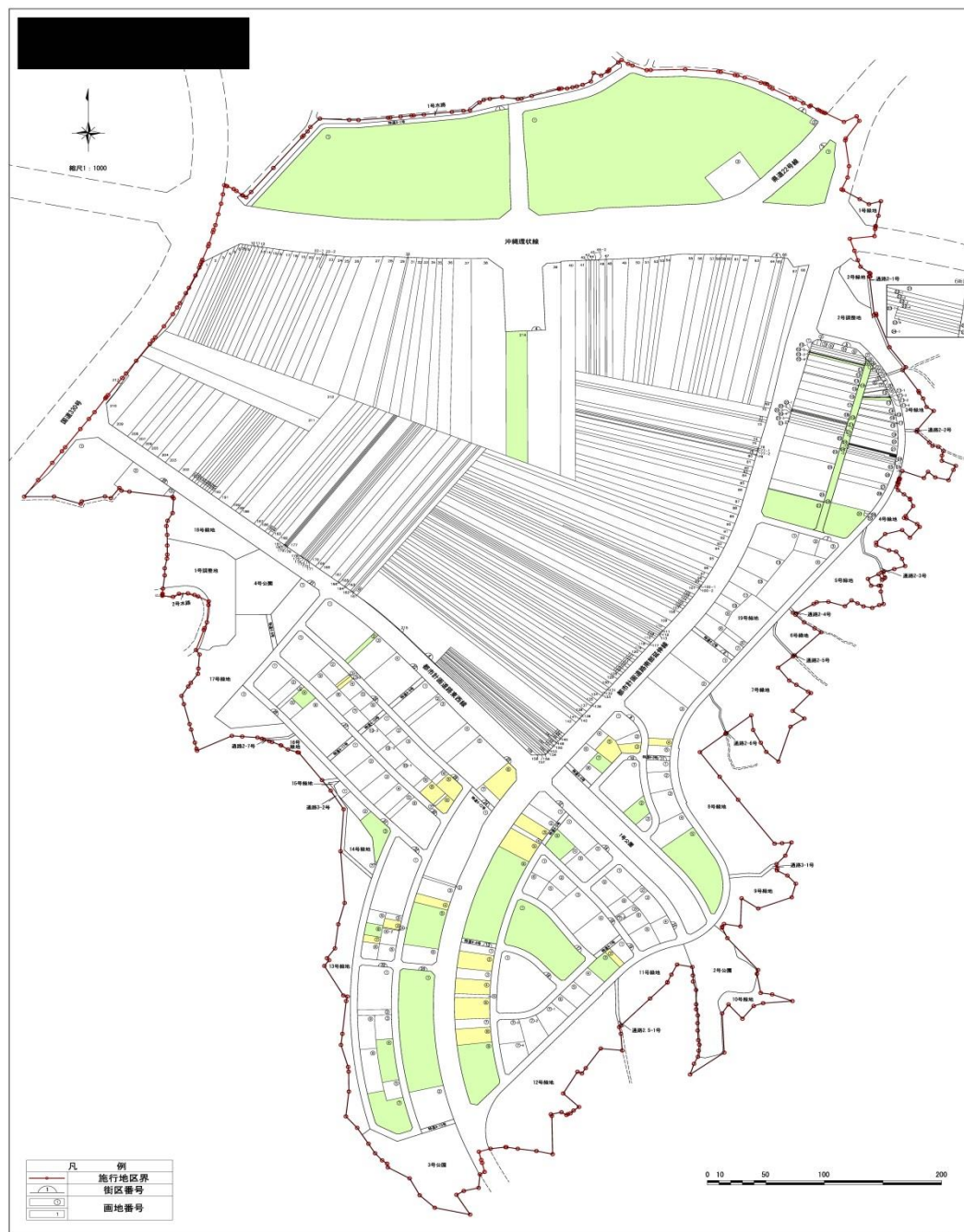
賃貸借契約した土地の所在

- 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)

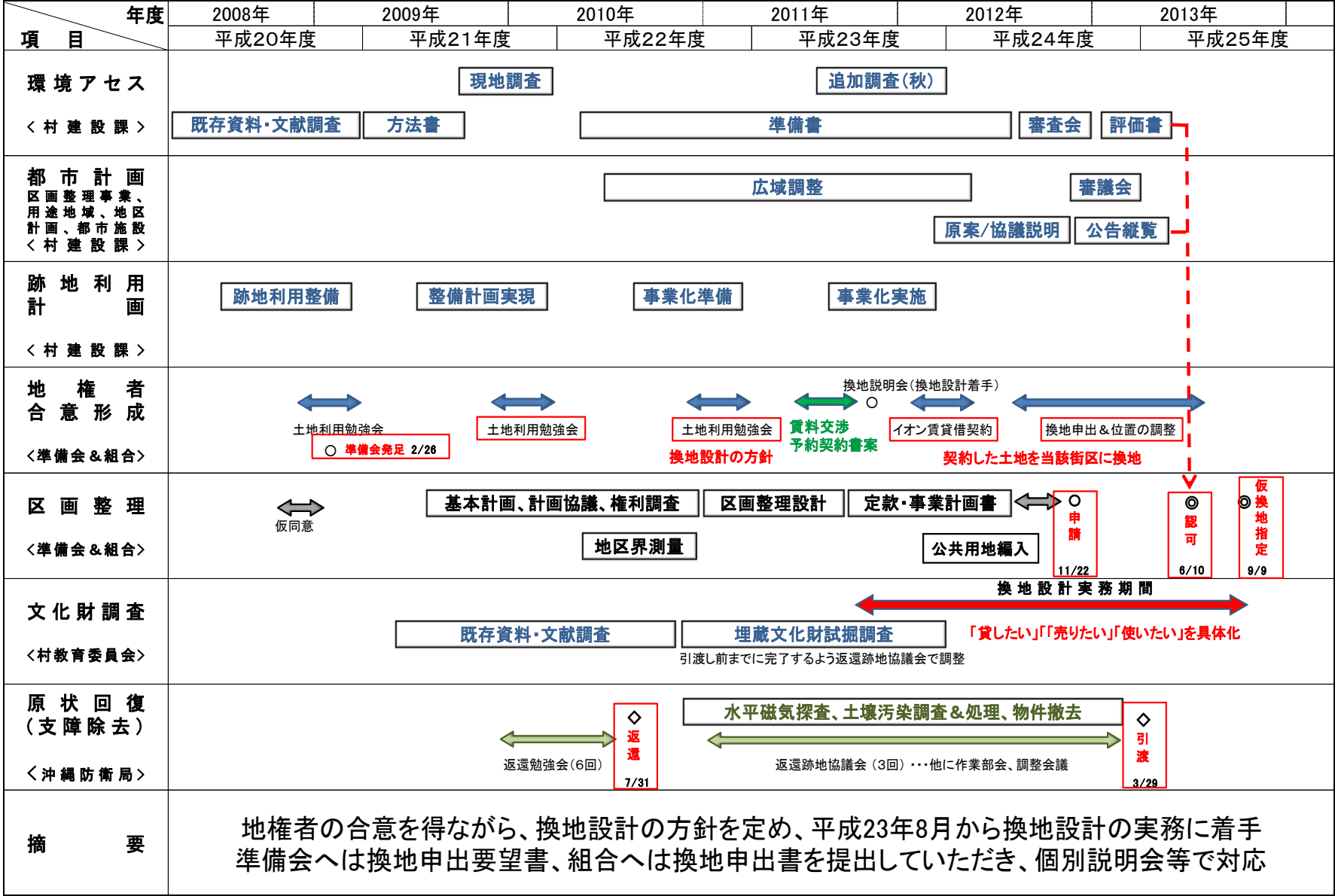
2. 土地利用を実行するために保留地で補完

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

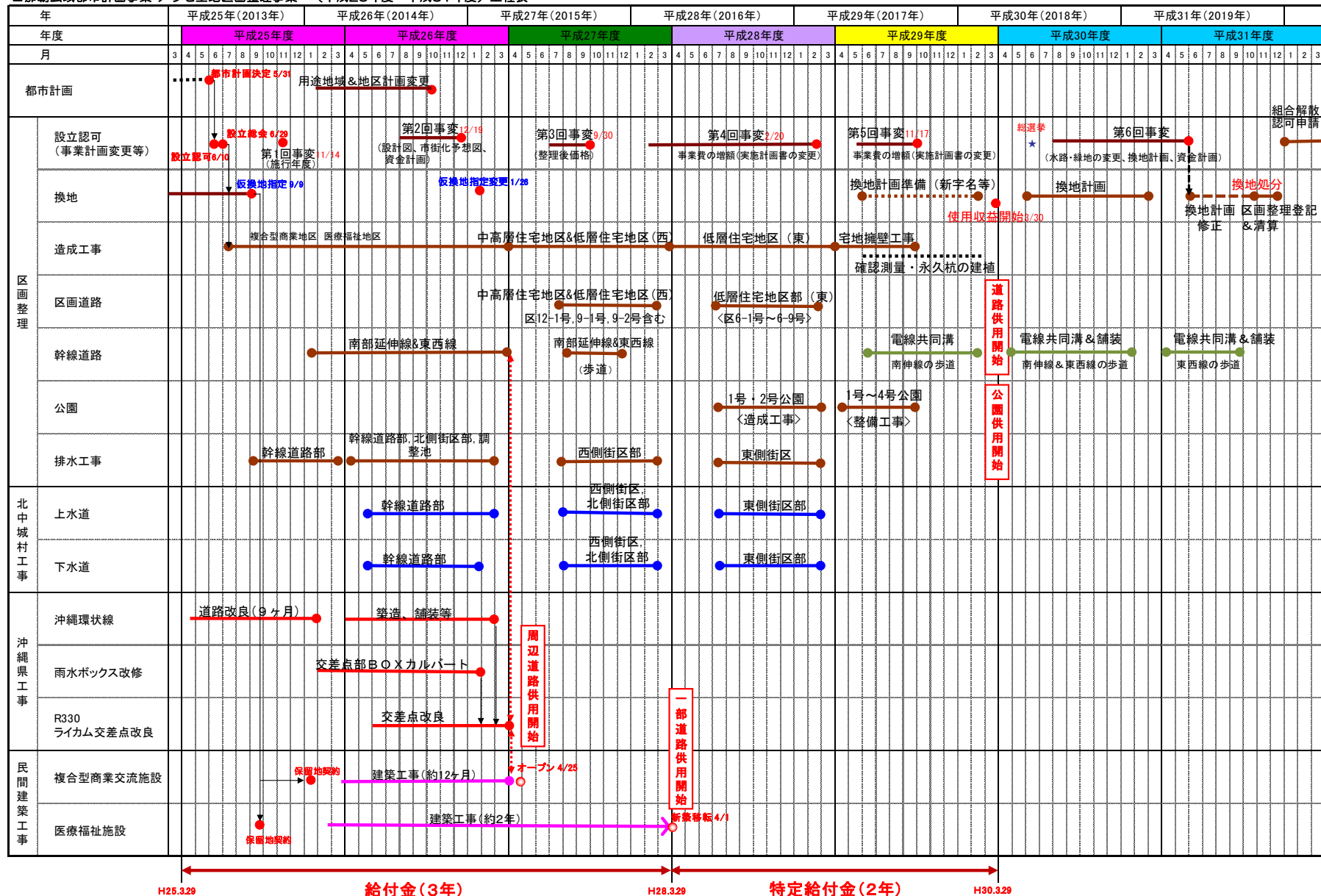
8 月 18 日 総代選挙

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

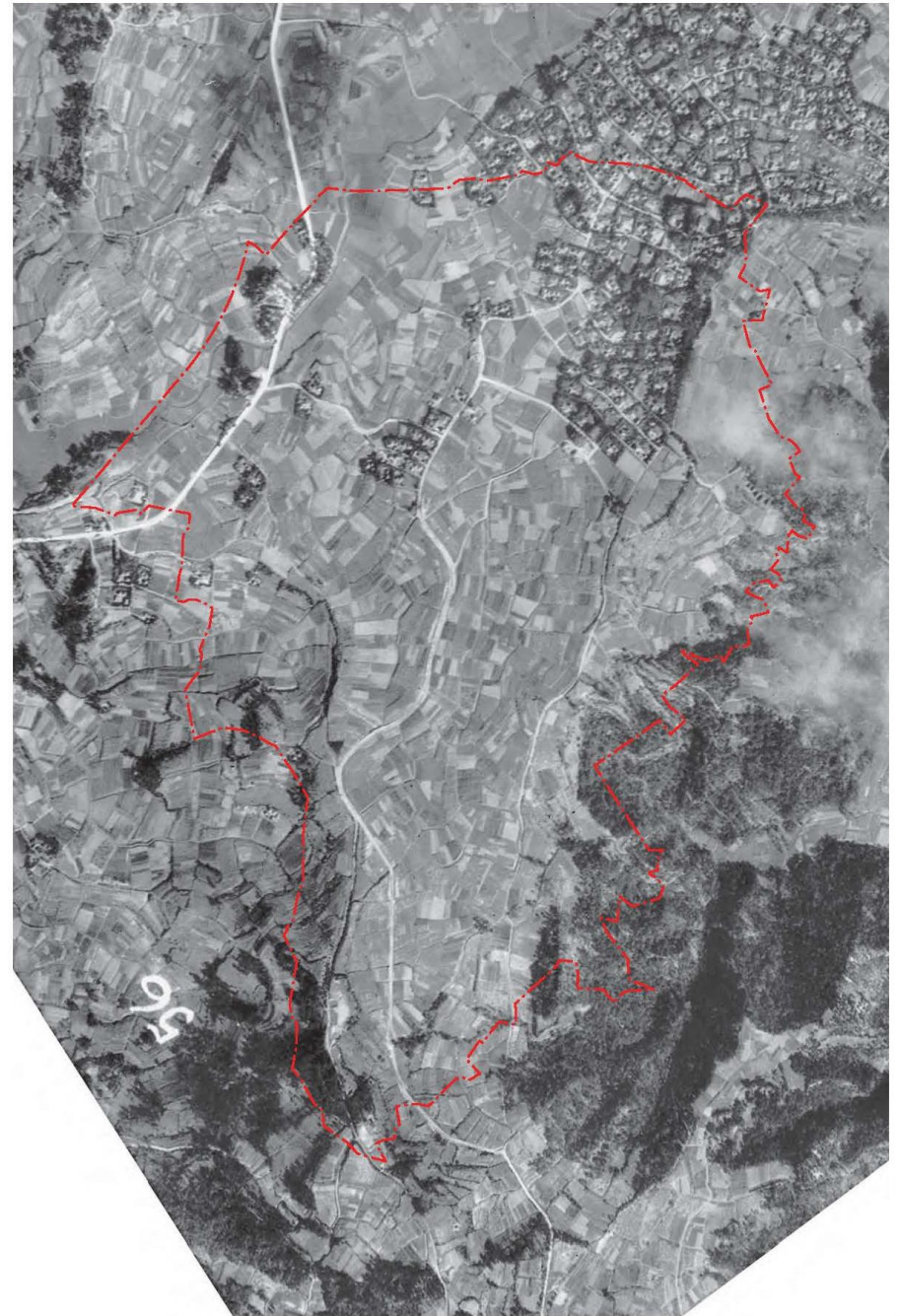


航空写真

接收前の集落の状況

1945年3月撮影

(昭和20年3月)



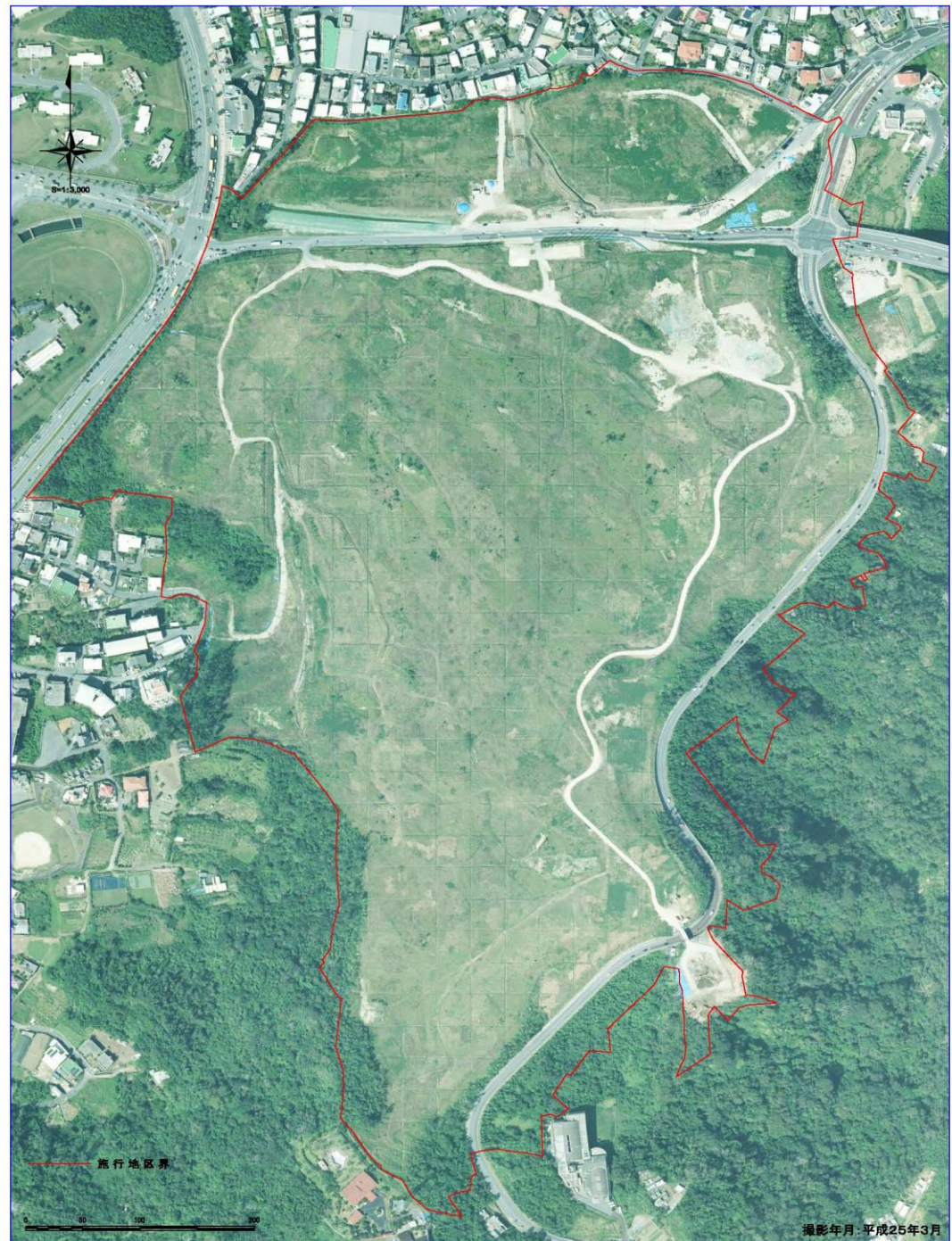
航空写真

返還前はゴルフ場
として使用
(2009年撮影)

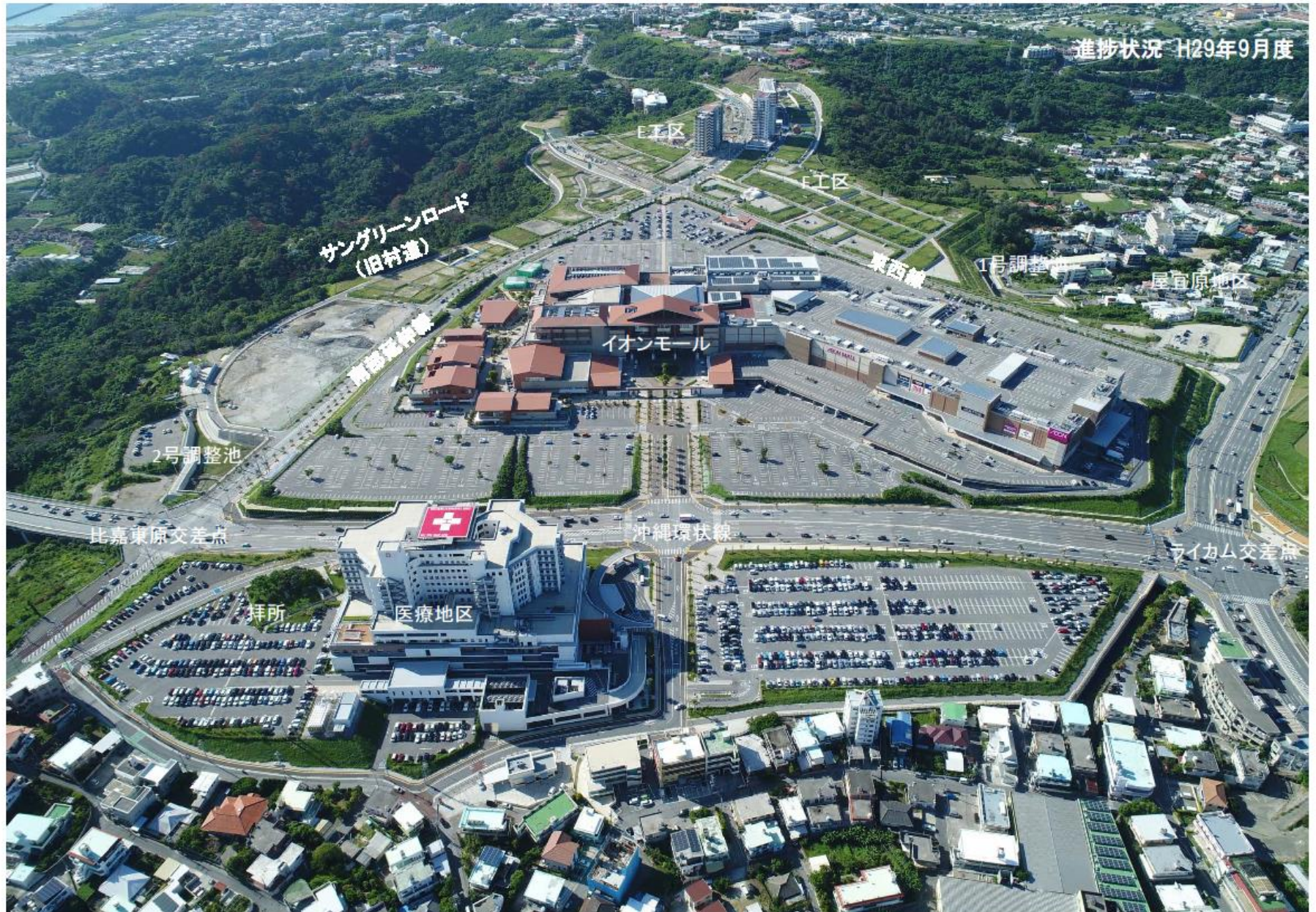


航空写真

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



道路完成時（2017年9月）南側から撮影



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）

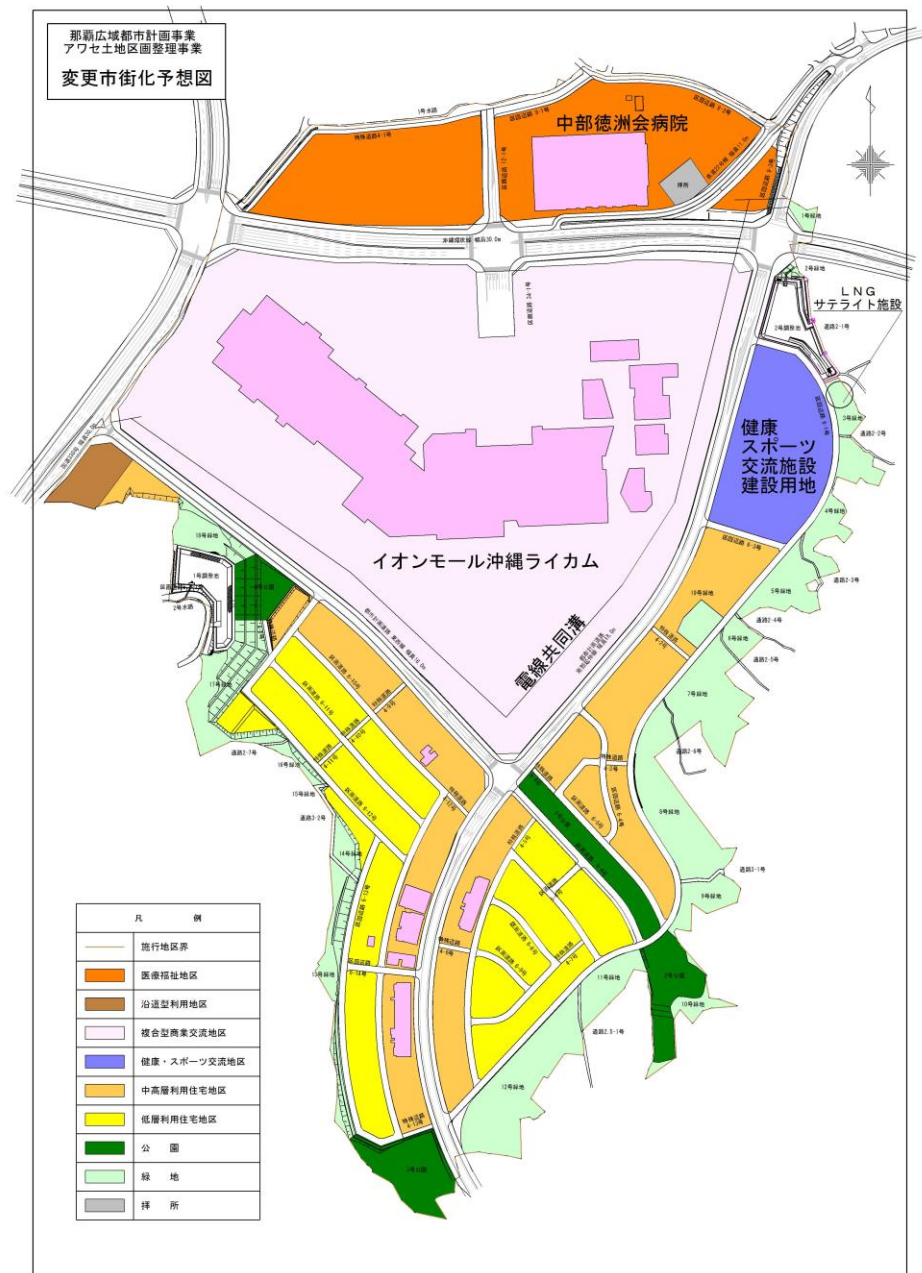
アリーナ・体育館（避難拠点）

【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。