

返還跡地等における傾斜地の取扱の概要

図 事例掲載都市位置図



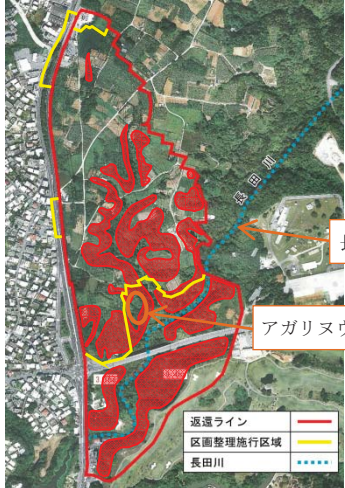
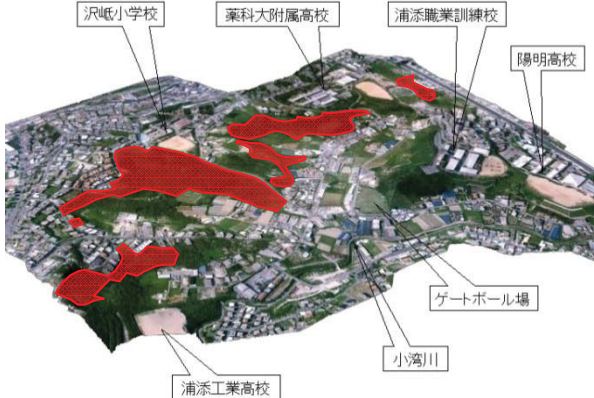

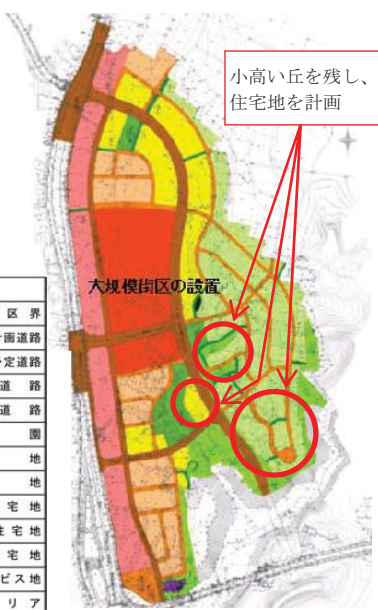
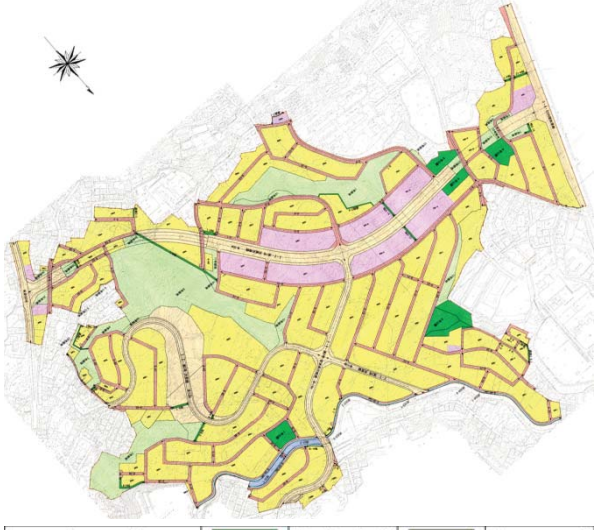


■基礎情報

項目	アワセゴルフ場地区 (北中城村)	嘉手納弾薬庫地区／国道東南部地区 (読谷村)	浦添南第二地区 (浦添市)
事業の名称	那覇広域都市計画事業 北中城村アワセ土地 地区画整理事業	中部広域都市計画事業 読谷村大湾東土地 地区画整理事業	那覇広域都市計画事業 浦添南第二土地地区画 整理事業
施行者	北中城村アワセ土地地区画整理組合	読谷村大湾東土地地区画整理組合	浦添市
事業施行面積	約 47.9ha	約 25.4ha	約 60.4ha
権利者数	298 人 (平成 25 年 9 月)	148 人 (平成 25 年 12 月)	557 人 (平成 21 年 5 月)
予定事業期間	平成 25 年度～平成 31 年度	平成 21 年度～平成 30 年度	平成 8 年度～平成 27 年度
事業費	約 5,900 百万円	約 2,668 百万円	約 27,300 百万円
減歩率	38.44% 公共減歩 約 20.96%、保留地減歩 約 17.48%	48.84% 公共減歩 約 30.41%、保留地減歩 約 18.43%	38.13% 公共減歩 約 36.58%、保留地減歩 約 1.55%
事業の経緯	○2010(平成 22)年 7 月 返還 ○2013(平成 25)年 3 月 引渡し ○2013(平成 25)年 5 月 都市計画決定 ○2013(平成 25)年 6 月 組合の設立認可 ○2013(平成 25)年 9 月 仮換地指定	○1999(平成 11)年 返還 ○1999(平成 11)年 引渡し ○2009(平成 21)年 7 月 都市計画決定 ○2009(平成 21)年 12 月 組合の設立認可 ○2012(平成 24)年 7 月 事業計画変更 ○2013(平成 25)年 3 月 仮換地指定	○1996(平成 8)年 4 月 都市計画決定 ○1997(平成 9)年 1 月 事業計画決定 ○2005(平成 17)年 12 月 第 1 回事業計画変更 ○2007(平成 19)年 3 月 第 2 回事業計画変更 ○2007(平成 19)年 12 月 第 3 回事業計画変更 ○2008(平成 20)年 8 月 仮換地指定 ○2009(平成 21)年 5 月 第 4 回事業計画変更

■傾斜地の取扱等

項目	アワセゴルフ場地区 (北中城村)	嘉手納弾薬庫地区／国道東南部地区 (読谷村)	浦添南第二地区 (浦添市)
傾斜地の概要	約 4.8ha、標高差は最大 40m程度	約 12.0ha、標高差は最大で 24m程度	面積は不明、標高差は最大 70m程度
傾斜地の取扱	傾斜地を事業区域に含む ⇒基本的に公園・緑地として計画 用地は全て公共減歩で生み出し、先行取得は行っていない ⇒一部は傾斜地内の窪地を活かす形で調整池の設置を計画 ⇒申出換地の導入	傾斜地を事業区域から一部除外 ・事業区域内 ⇒基本的に公園・緑地(約 2.6ha) 用地は全て公共減歩で生み出し、先行取得は行っていない ⇒小高い丘を部分的に残し、周辺を見下ろす住宅地として計画 ・事業区域外 ⇒文化財の発掘(平成 21 年度)を契機に、計画全体を見直し事業区域外とし、文化財指定、特別緑地保全地区や地区計画の指定による保全を検討	傾斜地は事業区域に含み、緑地と住宅地に区分して計画 ⇒減歩率低減のため、できる限り宅地を生み出す方針から土地利用を検討 緑地、住宅地としての活用
傾斜地の取扱における特徴	地権者の合意形成 ⇒傾斜地の地権者を対象にアンケート調査を実施し、返還後の土地利用意向や、区画整理事業への参加意向を把握	地権者の合意形成 ⇒高減歩など地区の持つ課題を模型を使い、個別に説明	高減歩に伴う過小宅地対策 ⇒共同利用街区を設け高度利用地区を設定 傾斜地を活用する上での課題 ⇒膨大な造成費や補償費に対し、補助金、保留地処分金、公管金に加え、市単独費で対応

項目	アワセゴルフ場地区 (北中城村)	嘉手納弾薬庫地区／国道東南部地区 (読谷村)	浦添南第二地区 (浦添市)																																																																																						
傾斜地の様子  傾斜地箇所	 <p>写真 航空写真</p>	 <p>写真 航空写真</p>	 <p>写真 鳥瞰図（現況）</p>																																																																																						
土地利用 計画図	 <table border="1" data-bbox="387 1158 618 1409"> <thead> <tr> <th>凡</th> <th>例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>—</td> <td>施行地区界</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>医療福祉地区</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>複合型商業交流地区</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>中高層利用住宅地区</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>低層利用住宅地区</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>公園</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>緑地</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>拝所</td> </tr> </tbody> </table>	凡	例	—	施行地区界	■	医療福祉地区	■	複合型商業交流地区	■	中高層利用住宅地区	■	低層利用住宅地区	■	公園	■	緑地	■	拝所	 <p>小高い丘を残し、住宅地を計画</p> <p>大規模街区の設置</p> <table border="1" data-bbox="958 1062 1160 1409"> <thead> <tr> <th>凡</th> <th>例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>—</td> <td>施行地区界</td> </tr> <tr> <td>—</td> <td>既存都市計画道路</td> </tr> <tr> <td>—</td> <td>都市計画予定道路</td> </tr> <tr> <td>—</td> <td>区画道路</td> </tr> <tr> <td>—</td> <td>特殊道路</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>公園</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>緑地</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>墓地</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>低層住宅地</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>中低層住宅地</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>一層住宅地</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>沿道サービス地</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>商業エリア</td> </tr> </tbody> </table>	凡	例	—	施行地区界	—	既存都市計画道路	—	都市計画予定道路	—	区画道路	—	特殊道路	■	公園	■	緑地	■	墓地	■	低層住宅地	■	中低層住宅地	■	一層住宅地	■	沿道サービス地	■	商業エリア	 <table border="1" data-bbox="1514 1318 2105 1409"> <thead> <tr> <th>凡</th> <th>例</th> <th>特殊道路</th> <th>緑地</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>—</td> <td>施行地区界</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>—</td> <td>都市計画道路</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>—</td> <td>区画道路</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>—</td> <td>河川管理道路</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>—</td> <td>河川</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>—</td> <td>沿道型土地利用</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>—</td> <td>公園</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>—</td> <td>墓地</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>—</td> <td>住宅地</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	凡	例	特殊道路	緑地	—	施行地区界	—	—	—	都市計画道路	—	—	—	区画道路	—	—	—	河川管理道路	—	—	—	河川	—	—	—	沿道型土地利用	—	—	—	公園	—	—	—	墓地	—	—	—	住宅地	—	—
凡	例																																																																																								
—	施行地区界																																																																																								
■	医療福祉地区																																																																																								
■	複合型商業交流地区																																																																																								
■	中高層利用住宅地区																																																																																								
■	低層利用住宅地区																																																																																								
■	公園																																																																																								
■	緑地																																																																																								
■	拝所																																																																																								
凡	例																																																																																								
—	施行地区界																																																																																								
—	既存都市計画道路																																																																																								
—	都市計画予定道路																																																																																								
—	区画道路																																																																																								
—	特殊道路																																																																																								
■	公園																																																																																								
■	緑地																																																																																								
■	墓地																																																																																								
■	低層住宅地																																																																																								
■	中低層住宅地																																																																																								
■	一層住宅地																																																																																								
■	沿道サービス地																																																																																								
■	商業エリア																																																																																								
凡	例	特殊道路	緑地																																																																																						
—	施行地区界	—	—																																																																																						
—	都市計画道路	—	—																																																																																						
—	区画道路	—	—																																																																																						
—	河川管理道路	—	—																																																																																						
—	河川	—	—																																																																																						
—	沿道型土地利用	—	—																																																																																						
—	公園	—	—																																																																																						
—	墓地	—	—																																																																																						
—	住宅地	—	—																																																																																						

出典等：「アワセゴルフ場地区・跡地利用計画の概要」（北中城村 平成 25 年 6 月）、北中城村提供資料、北中城村ヒアリング、読谷村提供資料、読谷村ヒアリング、浦添市ホームページ、浦添市提供資料、浦添市ヒアリング