

平成25年度（第3回）

今後の跡地利用施策の展開方策に関する検討委員会

アワセゴルフ場跡地利用計画と実践



平成26年1月24日(金)

駐留軍用地跡地利用プロジェクト・マネージャー

北中城村政策調整監

高嶺 晃

北中城村返還軍用地跡地図



返還軍用地跡地利用のタイプ

返還軍用地のタイプとメンタリティー

タイプ	分類	地区・地形・面積	備考(地区のメンタリティー)
A	今更返還型	<p>小緑金城地区 (土地区画整理事業・市 仕換地方式)</p> <p>なぐさのなほ窪地 約 110ha 米軍住宅地区使用</p> <p>アワセゴルフ場地区 (土地区画整理事業・市 仕換地方式) 起伏が著しく斜面緑地あり 約 49ha ゴルフ場使用</p>	<p>小緑金城地区 ・地主会長「①長老、②議員(会社社長)、③会社社長」 ・合併前、郡制とは別で隔てられていた。現在は 一本の線でつながっている。 ・船で郡制に、水や農作物・魚・肉(食物)を運んでいた。 ・門中システムがしっかもしている。 ・一律買収同意</p> <p>アワセゴルフ場地区 ・地主会長「①北基地区長老(元マスコ)、②中護士(若手 30 代)」 ・琉球国由來記(1713年)に初めて表記(歴史は浅い) ・船前は、サトウキビと自給作物(米、大豆、菜野菜、コボウ、にん じん)などの農業中心。</p>
B	真分返還型	<p>那覇新都心地区 (土地区画整理事業・市 仕換地方式) なぐさのなほ窪地 約 214ha 米軍住宅地使用</p>	<p>那覇新都心地区 ・地主会長「①議員(大連)、②元校長(大町)、③自営業(西基北 若手 40代)」 ・宮里王朝時代には玉子の産地で、琉球国由來記(1713年)に 初めて表記(歴史は浅い) ・船前は、那覇の倉庫供給基地として近郊農業が盛んであった。 ・畜産(馬、牛は乳牛等) ・一律買収同意</p> <p>善善場地区 ・琉球国高文帳(17世紀中頃)では田 65石、畑17石と記されて いる。 ・琉球国高文帳(では田 65石、畑37石と記されている。 ・明治の終わりに頃(黒船員)が25かんであった。 ・砂糖きび、いもが主な農作物</p>
C	行政まじり型	<p>ロウワープラザ地区 なぐさのなほ窪地 約 7ha 米軍住宅地使用</p>	<p>ロウワープラザ地区 ・沖縄市・北中城村地主会 ・那覇広域・中部広域都市計画区域まじり。 ・沖縄市・北中城村の行政まじり。</p>
D	譲り渡し返還型	<p>サウスプラザ(ジュリガマ) 地区 くぼ地と斜面地 約 3ha 米軍住宅地一部使用</p>	<p>サウスプラザ(ジュリガマ)地区 ・昭和49年日米安全保障協議委員会が返還合意(一宮社建 ・市街地調整区域)</p>

アワセゴルフ場地区・跡地利用計画の概要

アワセゴルフ場地区の経緯

戦後、駐留軍用地として接収され、軍のゴルフ場として利用されてきました。平成22年によりやく返還され、跡地利用に向け、平成25年から土地区画整理事業が始まります。

昭和23年	米軍のゴルフ場として利用開始
昭和63年	県知事訪米で返還要請
平成8年	返還合意 <ul style="list-style-type: none"> 防衛施設局より平成15年度に返還予定の通知 ゴルフ場の島手納留軍庫地区(旧伊原納留軍庫地区)への移設が条件
平成15年	平成19年以降に返還遅延
平成22年7月	全面返還
平成25年3月	地権者へ引き渡し
平成25年7月	土地区画整理事業に着手(予定)



アワセゴルフ場地区(平成22年)

アワセ土地区画整理事業

事業の目的

本地区は駐留軍用地として接収されたため、60有余年にわたり土地利用ができず、社会情勢の変化や経済発展から取り残されてきました。しかし、返還後の土地利用については、北中城村都市計画マスタープランにおいて沖縄本島中南部地域における広域交流拠点として位置づけられており、北中城村の新たな顔となる拠点の形成を目指しています。

本事業は、北中城村内の南北に分断された市街地を結ぶ地区幹線道路(村道南部延伸線)を中心として、区画道路、公園・緑地等の公共施設を適正に配置し、安全で良好な市街地の形成を図ります。同時に、地区計画を定め、無秩序な開発を防止します。

そして、複合型商業交流地区を核とした広域交流拠点を整備し、北中城村及び沖縄本島中南部地域の経済や社会の発展に寄与することを目的としています。

事業の概要

事業名 アワセ土地区画整理事業

施行者 北中城村アワセ土地区画整理組合(都市計画決定後設立予定)

施行面積 約47.9ha

事業期間 平成25年度～平成31年度

平均減歩率 約38.44%(合算)内訳:公共減歩 約20.96%・保留地減歩 約17.48%

土地の区分 旅行前後対照表

区分	旅行前	旅行後
公共用地	7.2ha	15.7ha
宅地	40.7ha	25.1ha
保留地	—	7.1ha
計	47.9ha	47.9ha

地権者数 380人(共有者、相続人含む)

土地区画整理事業 土地利用計画図



複合商業交流地区

- 広域交流拠点の核となるゾーン
- ショッピングや観光に必要なサービス施設等の集積するゾーン(約17.5ha)



医療福祉地区

- 医療・福祉施設を中心とした、お年寄りや子供たちにも優しく安心して歩いて暮らせるゾーン(約4.4ha)



低層利用住宅地区

- 海への眺望を活かした緑豊かな質の良い戸建て住宅地(約3.9ha)

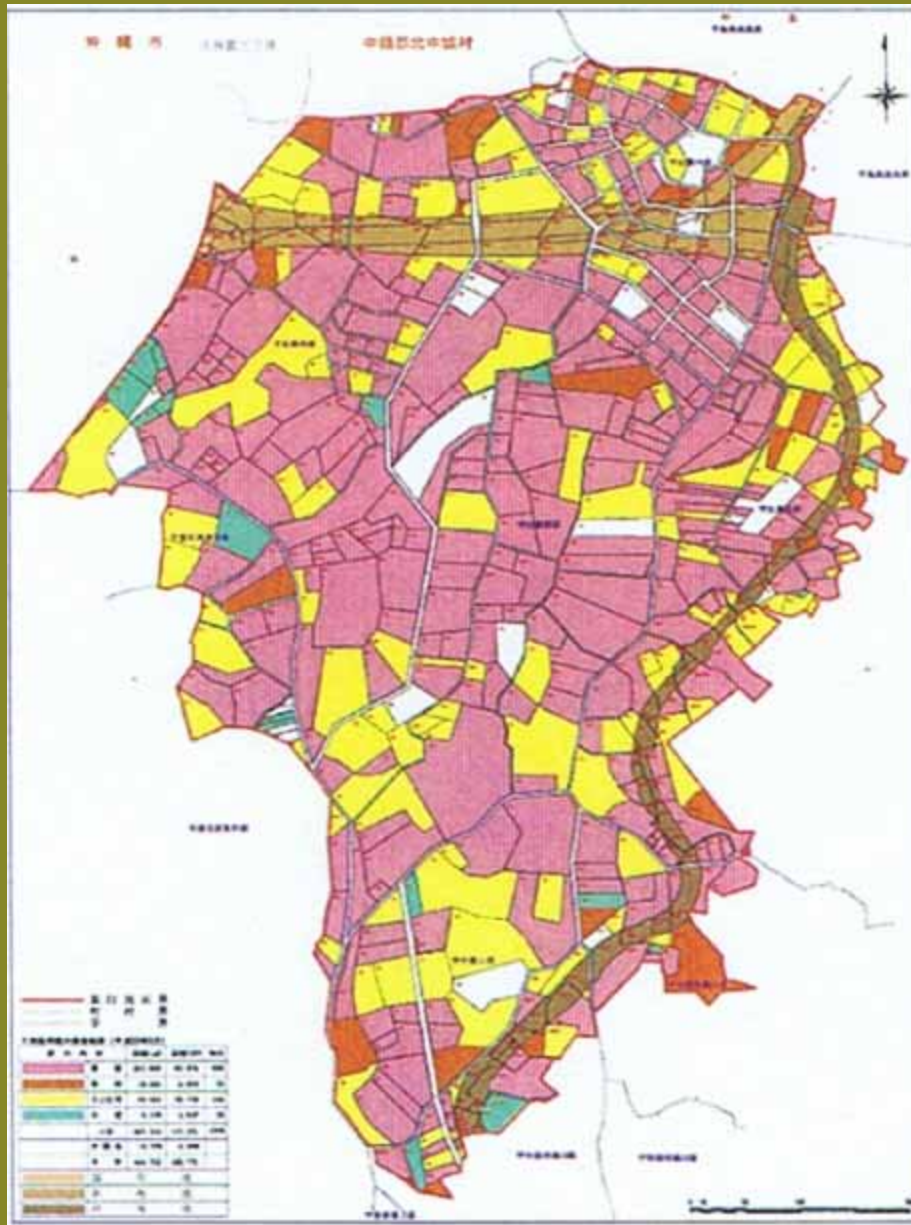


中高層利用住宅地区

- 集合住宅の居住機能と沿道利用型サービス施設を配置するゾーン
- 複合型商業交流ゾーンを構想する広域交流拠点(約5.4ha)



アワセゴルフ場地区地権者土地活用意向調査結果



自分で使いたい意向

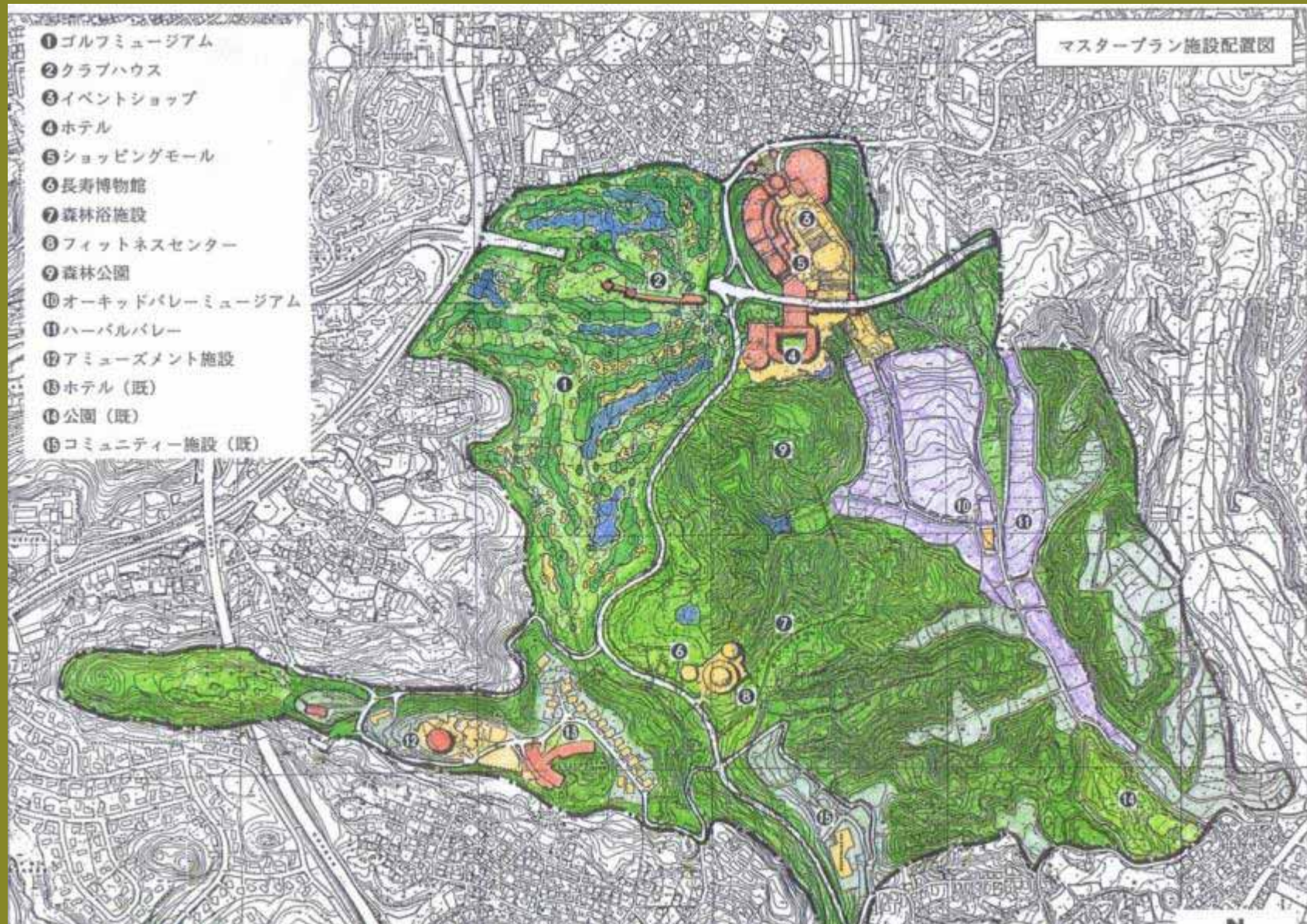
小祿金城地区、那覇新都心は
「自分で使いたい」に属するが約6割

アワセゴルフ場跡地地区は
「貸したい」に属するが約7割

土地活用意向調査結果 (平成23年3月)

意向内容	面積 (m ²)	面積 (坪)	割合
貸 貸	267,690	80,976	69%
売 却	18,524	5,604	5%
自己活用	95,024	28,745	24%
未 定	6,105	1,847	2%
小 計	387,343	117,171	100%
未提出	18,379	5,560	
合 計	405,722	122,731	
国 有 地			
県 有 地			
村 有 地			

平成2年11月 北中城村リゾート計画基本構想



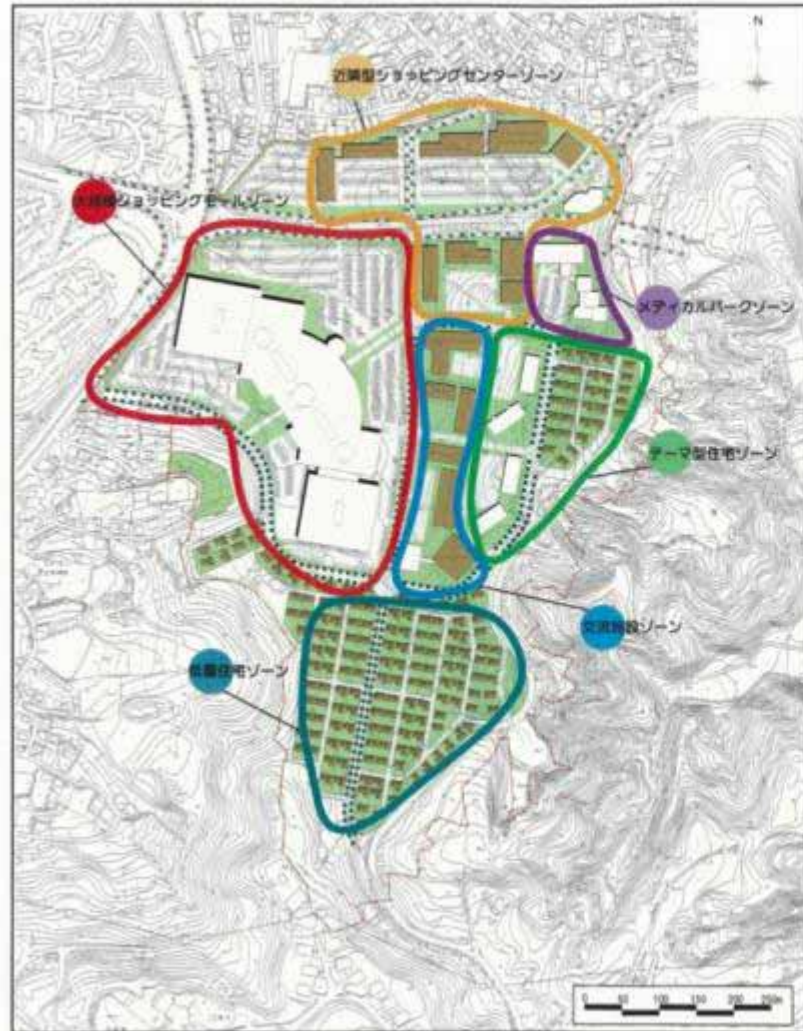
平成15年3月 大学院大学誘致土地利用計画

(アワセゴルフ場地区+オーキッドバレー地区)



平成18年3月 アワセゴルフ場跡地利用構想図

全体開発のイメージ



土地利用構想図

