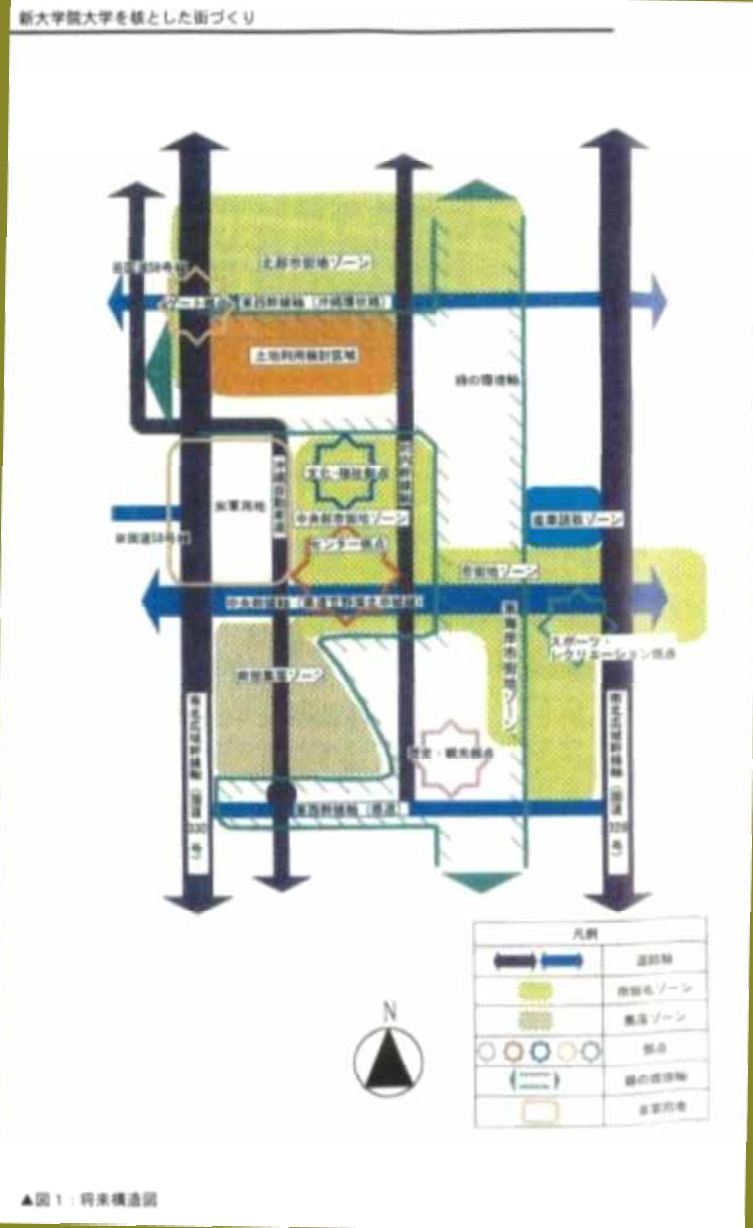
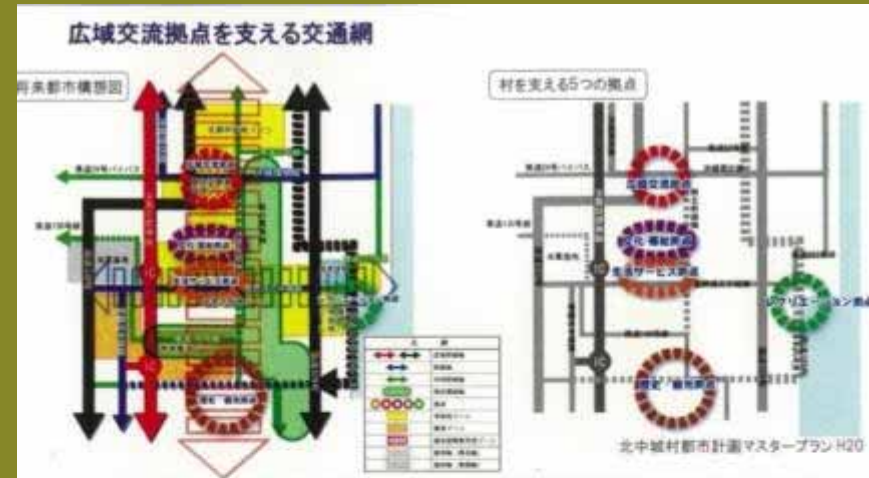


平成13年3月 都市マスタープラン

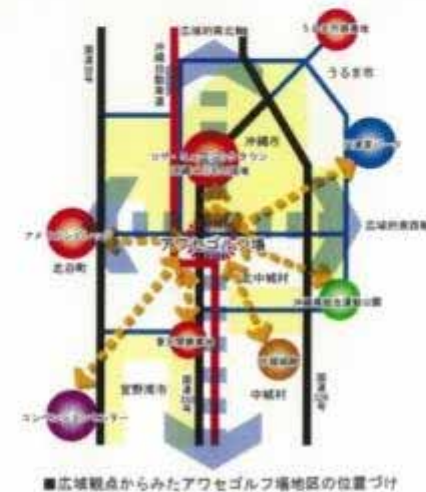


平成20年度変更 都市マスタープラン



平成10年都市マスタープラン見直し

まちづくりの方向性



アワセゴルフ場地区のまちづくりの方向性は、位置的な特性を踏まえ、平成20年度に変更された『北中城都市計画マスタープラン』で、次のように位置づけられています。

**沖縄県中部圏域における広域交流拠点の形成
北中城村の新たな顔となる拠点の形成**

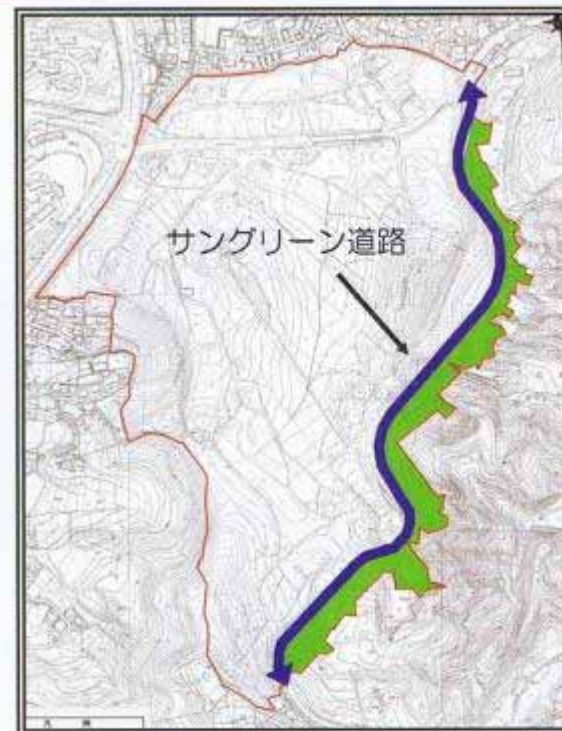
アワセゴルフ場地区東側緑地計画検討図

事業計画区域

アワセゴルフ場地区の土地区画整理事業区域として、サングリーン道路より東側の土地を含めるかどうかについて、地権者の意見や事業推進の視点での比較から、検討を行いました。

〈検討〉

- ・ 地権者の意向を確認するため、サングリーン道路より東側に土地を所有する方にアンケートを実施したところ、多くの方が土地区画整理事業に参加したいとの結果になりました。
- ・ また、基本計画において公共緑地となる部分においても位置・地形等を考慮し、一部宅地化するなどの検討を行いました。



〈事業計画区域について〉

平成 19 年 10 月 5 日開催のアワセゴルフ場地権者会臨時総会にて、事業計画区域について説明。

その後、アワセゴルフ場地権者会臨時総会において、事業計画区域はサングリーン道路東側を含む、アワセゴルフ場跡地全域を対象に土地区画整理事業を検討することで、決定されました。

アワセゴルフ場地区東側緑地活用検討

① サングリーン道路東側を事業区域内・外とした場合の比較（代替案比較）

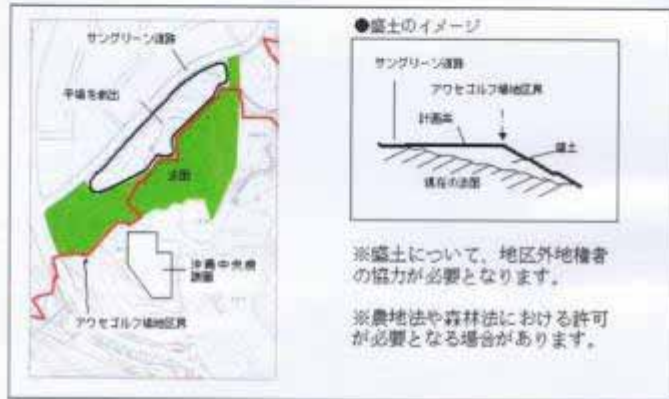
① 代替案の検討

サングリーン道路東側を事業区域内とした場合の、土地利用計画及び造成計画の一部変更について検討する。

なお、検討の詳細については後述する。

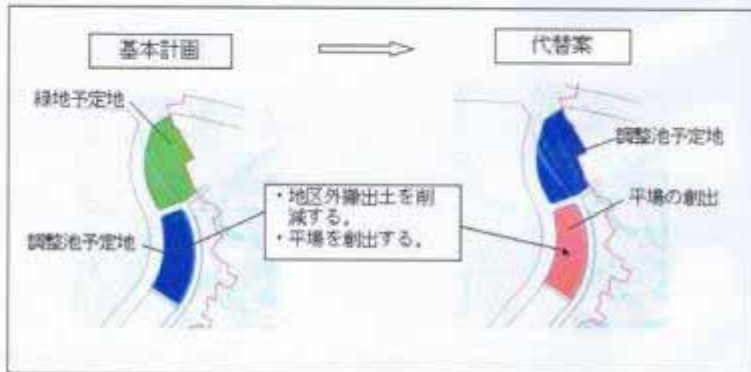
○地区南部の緑地に盛土する

- ・地区外搬出土を削減することにより、区画整理事業費の削減を図る
- ・平場を創出することにより、減歩率の削減を図る



○地区北部の調整池を地区界沿いに配置し、調整池予定地の計画高を上げる。

- ・地区外搬出土を削減することにより、区画整理事業費の削減を図る
- ・調整池予定地に平場を創出し、減歩率の削減を図る



② サングリーン道路東側を事業区域内・外とした場合の比較（代替案比較）

比較表（区画整理事業推進の視点）

項目	土地区画整理事業区域に含む場合	土地区画整理事業区域に含まない場合	代替案 (土地区画整理事業区域に含むが、一部計画変更)
①区画整理事業費	事業費増は少ない ・斜面地を現況保全とする場合は、事業費増は少ない	事業費増はない ・道路東側部分に係る整備費はない	事業費減 ・地区外搬出を予定していた発生土を地区内処理することにより費用を削減する
②減歩率	高い ・道路東側を公共緑地とする場合、公共減歩率が大きくなるため平均減歩率が高くなる	低い ・含む場合に比べ減歩率は低い	低い ・含まない場合と同様（平場の創出、事業費削減により減歩率を低減）
③まちづくり（景観等）	計画できる ・道路東側についても事業の中で計画（規制）することができるため、良好なまちづくりを計画することができる	計画できない ・事業区域外となるため、区画整理事業で計画できない。 ・墓地等が点在し、住宅地のイメージに影響を与える可能性がある	計画できる ・道路東側についても事業の中で計画（規制）することができるため、良好なまちづくりを計画することができる
④地権者会組織	地権者会 ＝区画組員 ・返還区域＝事業区域であり、アワセゴルフ場地権者会と同じ地権者が、一体となって事業進捗を目指す	地権者会 ＋区画組員 ・アワセゴルフ場地権者会のメンバーでも、区画整理組員から除外される地主が出てくる	地権者会 ＝区画組員 ・返還区域＝事業区域であり、アワセゴルフ場地権者会と同じ地権者が、一体となって事業進捗を目指す

3) 事業区域の決定

平成 19 年 10 月 5 日開催のアワセゴルフ場地権者会臨時総会での勉強会にて、事業区域について説明した。

その後、アワセゴルフ場地権者会臨時総会において、事業区域は軍用地跡地とすることで、決定されている。

換地設計総括表

土地の種目別施行前後対照表

種目	施行前			施行後			備考
	面積(m ²)	面積比	筆数	面積(m ²)	面積比		
国有地	道路	276.40	0.06%	4 筆	391.21	0.08%	
	小計	276.40	0.06%	4 筆	391.21	0.08%	
公有地	道路	22,097.05	4.62%	88 筆	26,797.21	5.60%	
	風道	776.21	0.16%	—	—	—	無地番地
	水路	3.48	0.00%	—	—	—	無地番地
	小計	22,877.24	4.78%	88 筆	26,797.21	5.60%	
用地	道路	19,325.57	4.04%	83 筆	61,534.23	12.86%	
	風道	28,373.75	5.93%	—	—	—	無地番地
	水路	625.60	0.13%	—	9,050.04	1.88%	無地番地
	公園	—	—	—	14,559.95	3.03%	
	緑地	—	—	—	45,199.89	9.43%	
	小計	48,324.92	10.10%	83 筆	129,344.14	27.03%	
公共用地計	71,478.56	14.94%	177 筆	156,532.56	32.71%		

1) 地権者の属性(仮換地、保留地)

○ 地権者の総数、県内地権者・県外地権者の割合

村内地権者 → 136人
 村外地権者 → 150人
 県外地権者 → 11人

2) 地権者の土地所有・活用意向(仮換地、保留地)

○ 地権者の所有面積(従前地・仮換地)

従前地の総面積 → 406,349.4 m²
 仮換地後の総面積 → 251,917.57 m²

○ 仮換地、保留地の地権者の土地所有・活用方法

賃貸 → イオンモール予定地へ賃貸
 204人 61%

売却 → 保留地 現在保留地の一角において多目的アリーナを建設予定
 23人 7%

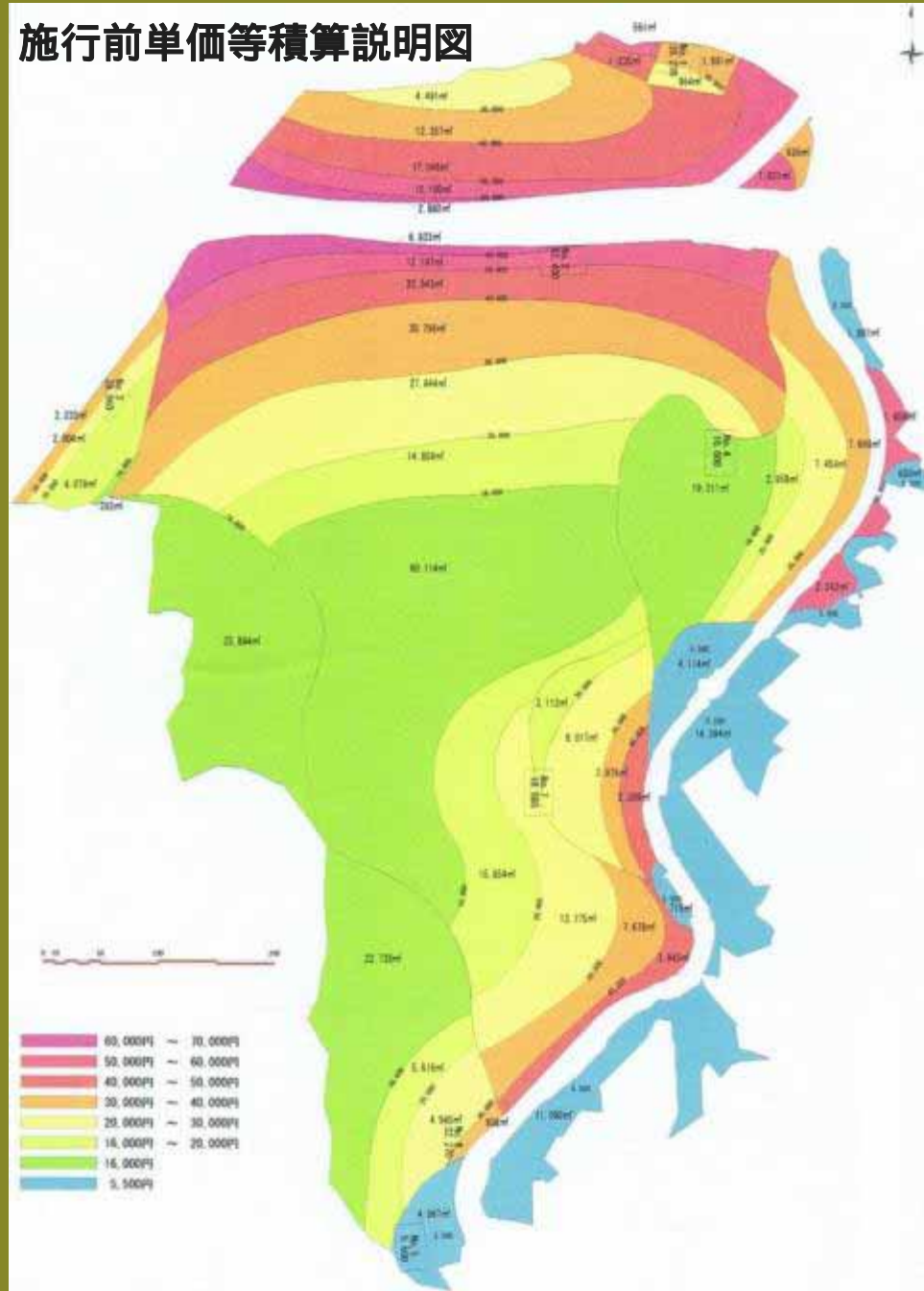
自己活用 → 自己住宅建設等
 105人 32%

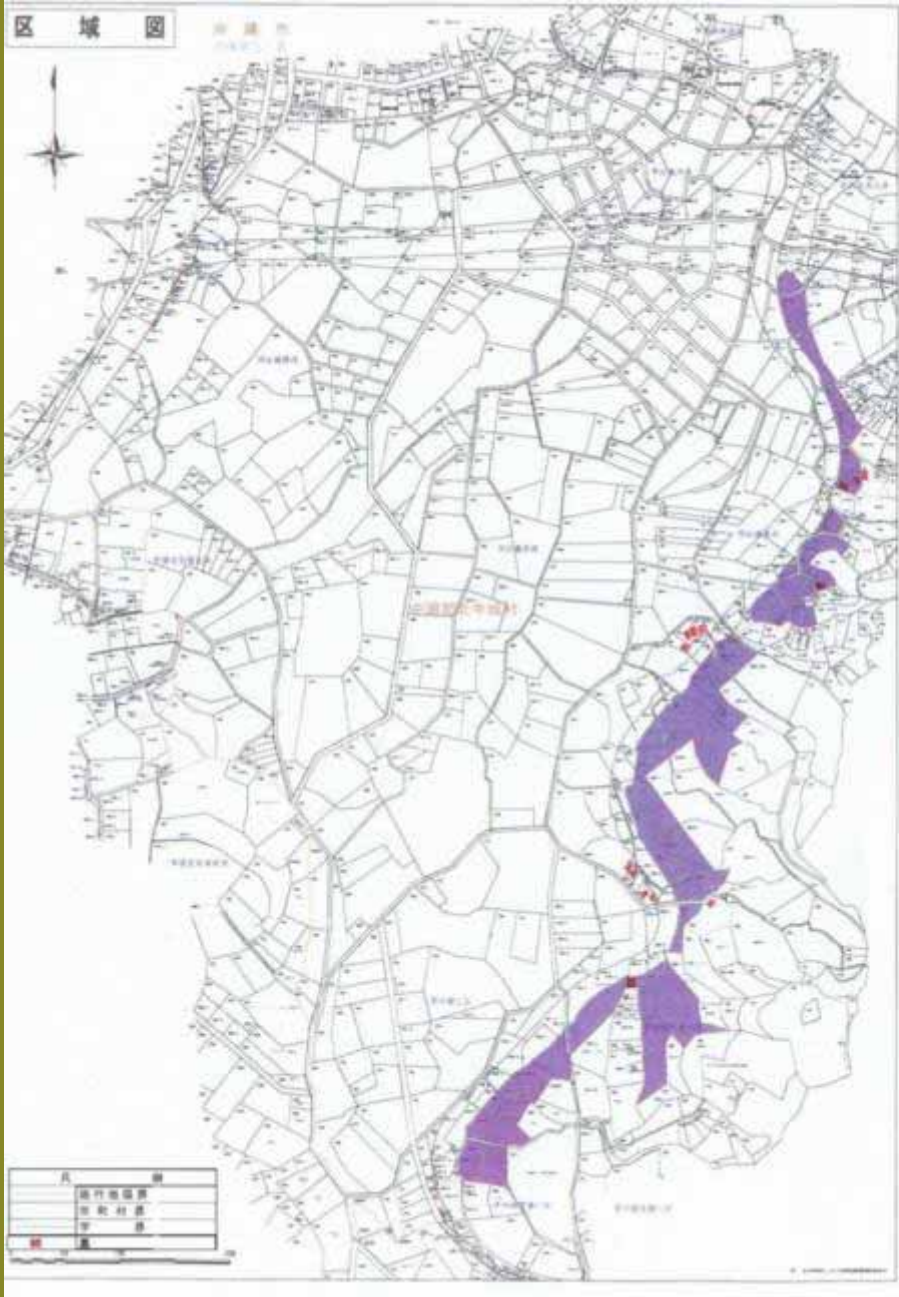
種目	数量	摘要	
換地	換地した従前の土地筆数	544 筆	所有者数 298名
	換地した従前の土地地積	406,349.40 m ² (406,429.00 m ²)	()は基準地積
	換地筆数	392 筆	
	換地地積	251,917.57 m ²	
	平均減歩率	38.00 % (38.02 %)	()は基準減歩 [事業計画 38.44%]
法第90条	従前の土地筆数	—	
	従前の土地地積	—	
法第95条第6項	従前の土地筆数	—	
	従前の土地地積	—	
保留地	筆数	42 筆	
	地積	70,314.96 m ²	[事業計画 71,430 m ²]

7. 減歩率計算表

整理前 宅地面積 (登記簿地積)	同改正 地積 (測量増減を 加減したも と)	整理後 宅地面積 (含保留地)	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
(A)	A	E	m ²	m ²	m ²	%	%	%
406,838.54	407,002.48	321,977.26	85,023.20	71,430.00	156,453.20	20.89	17.55	38.44

施行前単価等積算説明図





アワセ土地区画整理事業 仲順比高線東側 (C地区) 換地状況

項目	単位	従前地	換地	備考
権利者数	件	46		
筆数	筆・面地	50	51	
面積	合計	㎡	30,402.17	10,572.29
	最大	㎡	4,068.00	1,924.35
	最小	㎡	28.00	10.16
	平均	㎡	573.63	199.48
減歩率	最大	%	82.83%	
	最小	%	27.14%	
	平均	%	65.23%	

4. 概略想定減歩率

概略想定減歩率 = 図面A + 図面B

従前地の位置と換地の位置のそれぞれの評価によって減歩率が異なります。

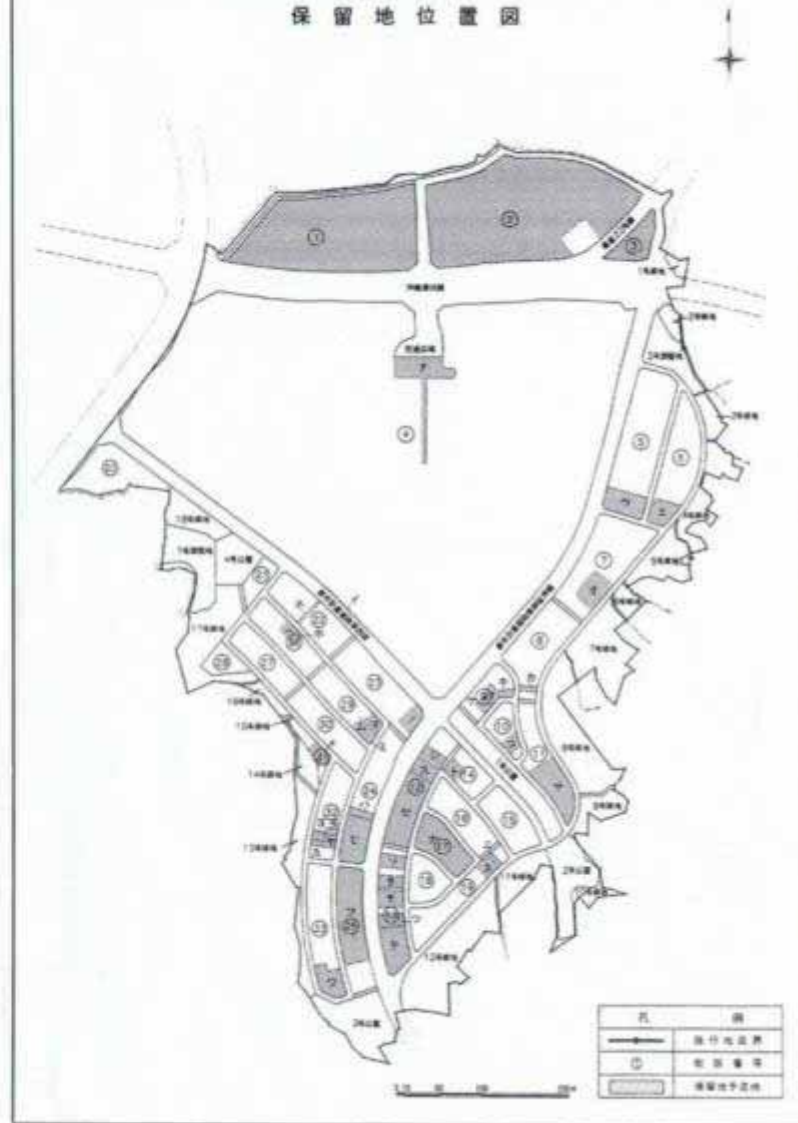
A 基準となる減歩率



B 加算する減歩率



那覇広域都市計画事業アワセ土地区画整理事業
保留地位置図





環境アセス動植物現況調査図

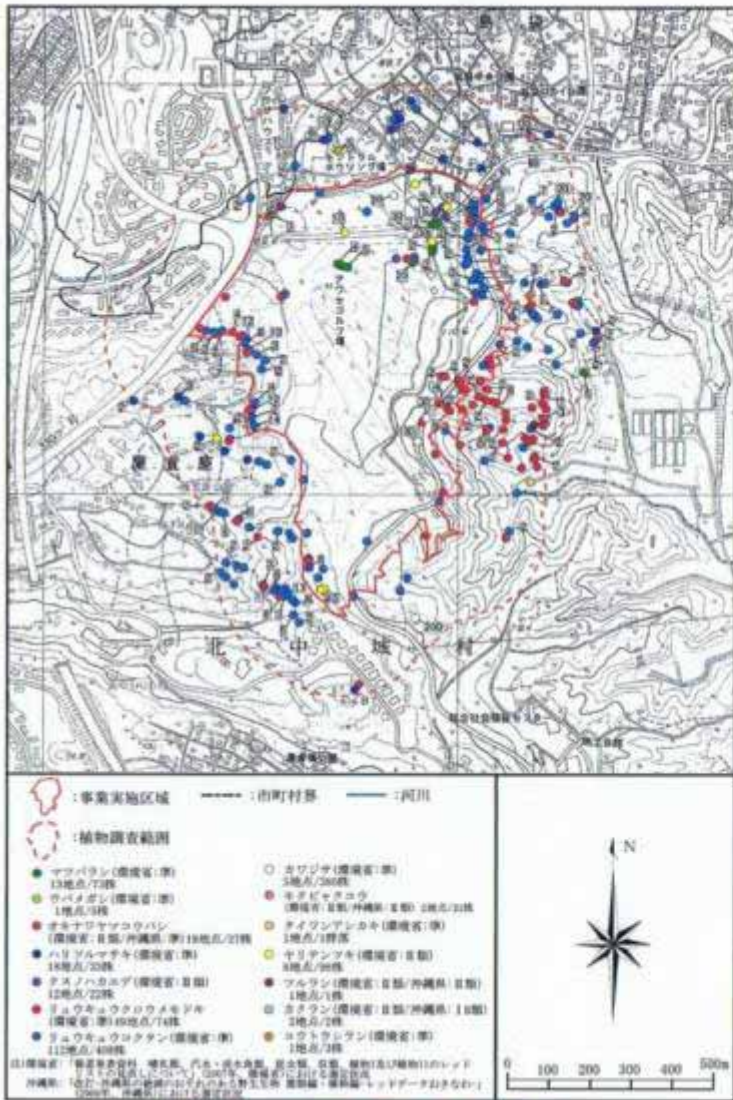


図6.11.1.2-13 重要な植物種の確認地点(4季合計)

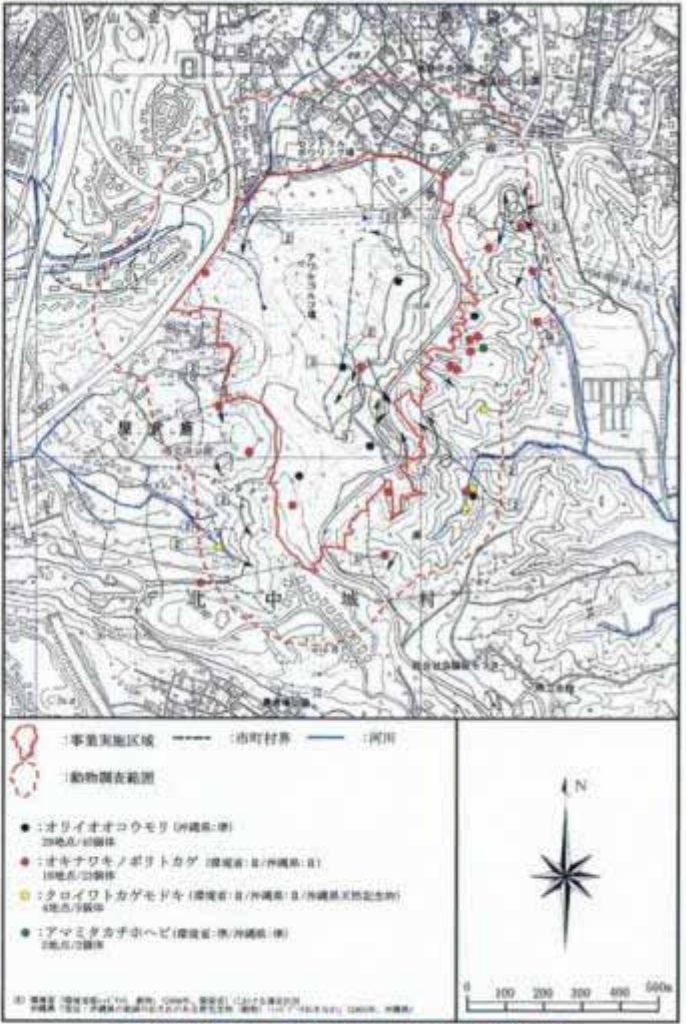


図6.12.1.2-3 哺乳類、両生類、爬虫類の重要な種確認地点(夏季)