

キャンプ瑞慶覧 ロウワー・プラザ住宅地区等 まちづくりニュース



2019 年 2 月発行

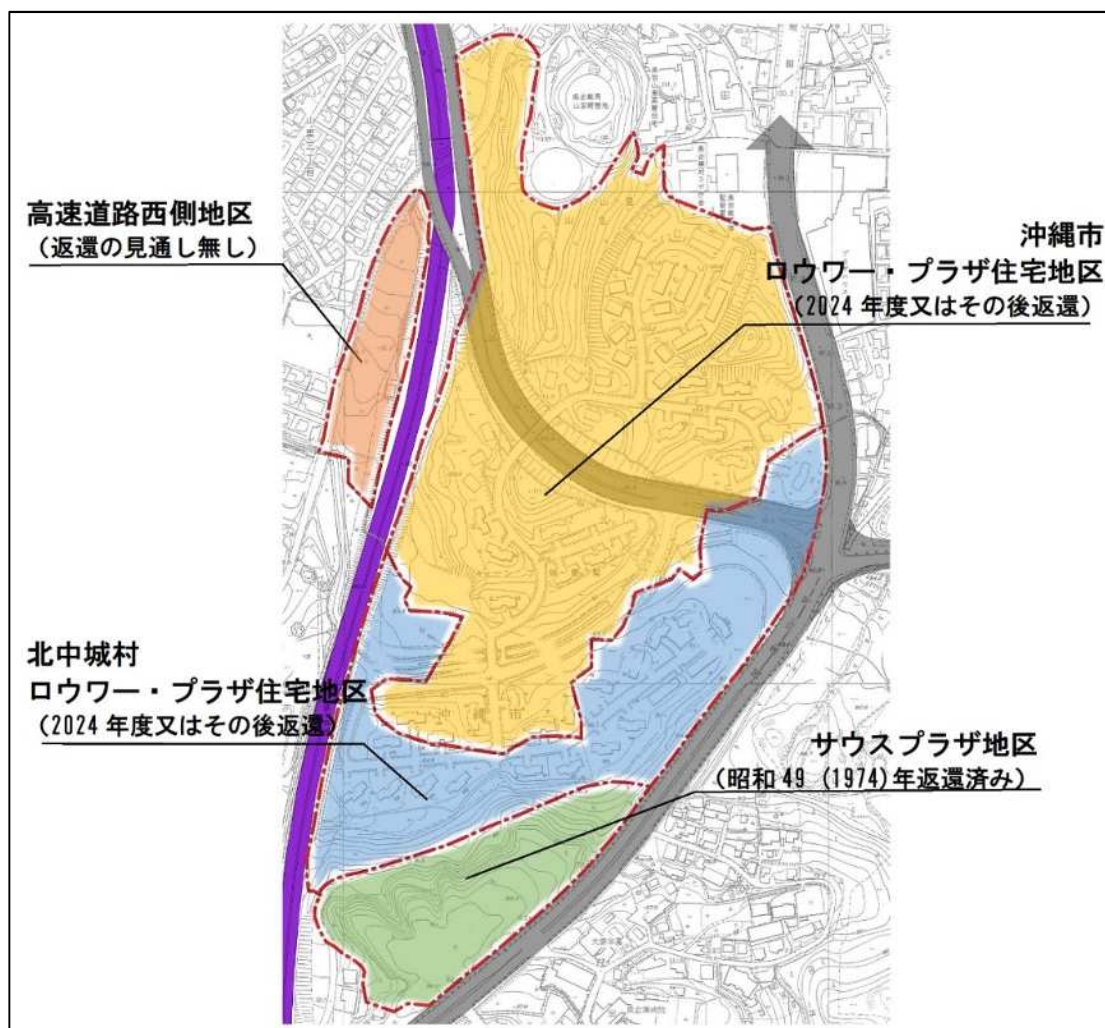
2018 年(平成 30 年)度、地権者アンケート調査を実施しました！

今後は、今回のご意見等を踏まえ、跡地利用計画の見直しを進める予定です

キャンプ瑞慶覧ロウワー・プラザ住宅地区（以降、本地区）では、SACO 最終報告※ 1 に基づく返還が予定されておりましたが、のちに発表された統合計画※ 2 において返還年が 2024 年度（平成 36 年度）又はその後と示されました。返還予定年度が約 5 年後と近づいてきたことから、本地区の跡地利用に関する取り組みを地権者のみなさまと新たにスタートさせていきたいと考えております。

このため、2018 年度、『地権者アンケート調査』を実施し、地権者の皆さまの土地利用や事業推進に関わるご意向をうかがいました。

＜キャンプ瑞慶覧 ロウワー・プラザ住宅地区等 区域図＞



※1 SACO 最終報告…沖縄に関する特別行動委員会(SACO)によりとりまとめられた報告内容(平成 8 年 12 月)

※2 統合計画…沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画(平成 25 年 4 月)

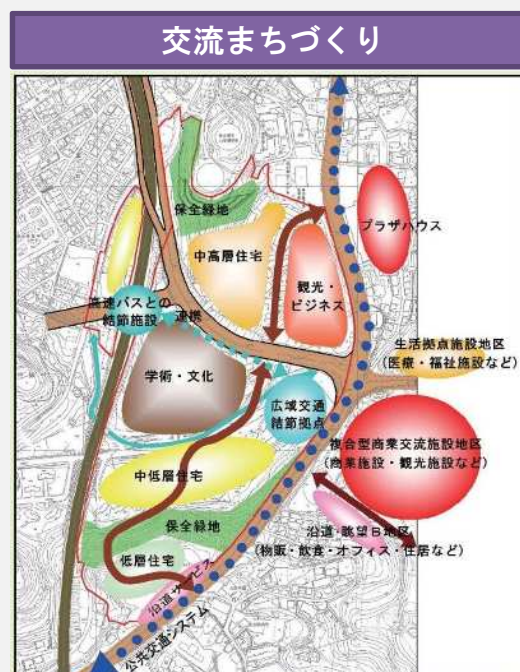
1. 跡地利用の検討状況と周辺環境の変化

本地区の跡地利用に向けたこれまでの取り組み状況

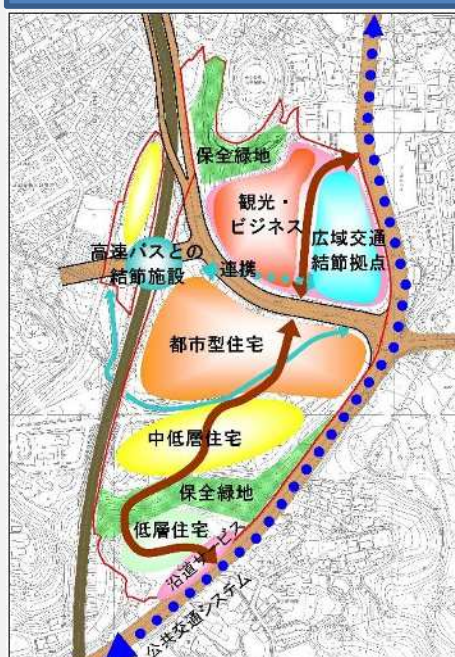
本地区では、平成 15 年度より跡地利用の検討に取り組み、土地利用計画素案（下記 4 案）を検討しています。その後、主に地権者の合意形成活動に取り組んでいましたが、平成 23 年度以降は活動を休止しています。平成 27 年度からは、沖縄市と北中城村で土地の先行取得事業による土地の買取りを行っています。

年度	検討内容
H15	沖縄市・北中城村で連携を取りながら跡地利用に向けた基礎調査を実施
H16	跡地利用統一案（サウスプラザ地区及び高速道路西側地区を含む）を作成
H18	統一案の具体化に向けた「 まちづくり整備計画 」を策定
H19	跡地利用統一案の課題を抽出、まちづくりコンセプトイメージを検討
～H23	地権者活動の支援（アンケート、勉強会、講演会、等）
H27	沖縄市・北中城村にて土地の先行取得事業開始（H33 まで）

現在掲げている土地利用計画素案
（平成 23 年度検討）



沖縄型新駅前まちづくり



未来まちづくり



ライカムハウジング



周辺環境の変化

●周辺環境の変化（沖縄市）

本地区周辺の環境の変化として、沖縄市では今年度、山里第一地区市街地再開発事業による複合施設「パーチェ山里」が竣工しています。また、今後の計画として、（仮称）沖縄市多目的アリーナの建設が予定されています。

（仮称）沖縄市多目的アリーナ建設予定

沖縄市山里第一地区市街地再開発事業



ルネサンス・ライカム

イオンモール沖縄ライカム



北中城村立体育館

中部徳洲会病院



●周辺環境の変化（北中城村）

北中城村では、アワセゴルフ場跡地の一体的な開発により、平成 27 年度にイオンモール沖縄ライカム、平成 28 年度に中部徳洲会病院が開業しています。また、平成 30 年 11 月には北中城村立体育館が竣工し、併設してスポーツクラブ ルネサンス・ライカムがオープンしています。

2. 地権者アンケート調査結果

調査概要

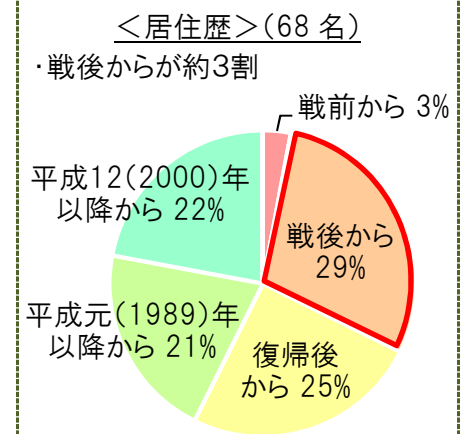
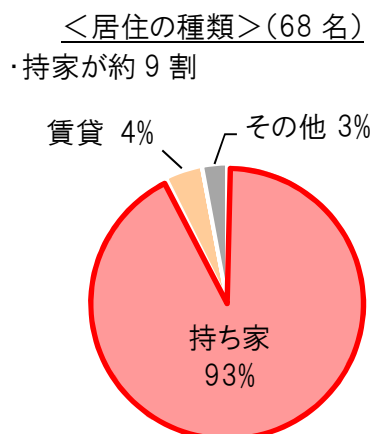
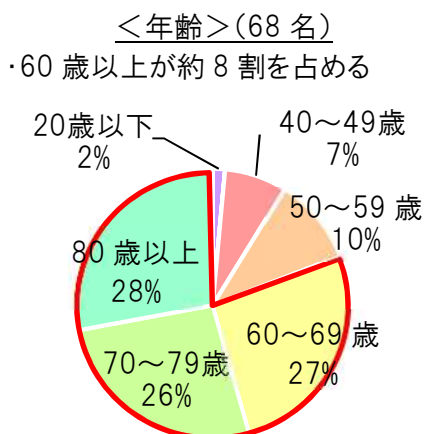
項目	概要
調査の目的	①地権者意向の変化についての把握 ②現在の地権者の不安/心配事項についての把握 ③地区別の地権者意向の把握
調査対象	ロウワー・プラザ住宅地区、サウスプラザ地区 及び高速道路西側地区 に土地を所有する地権者
調査の実施方法	郵送にて発送、回収
調査実施期間	平成 30 年 12 月 2 日～12 月 14 日
回収状況	発送総数:273 通(沖縄市 173 通・北中城村 100 通) 回収数:68 通(沖縄市 46 通・北中城村 22 通) 回収率:25%

回収率が低いため、
皆様に関心を持っていた
ことが重要です。

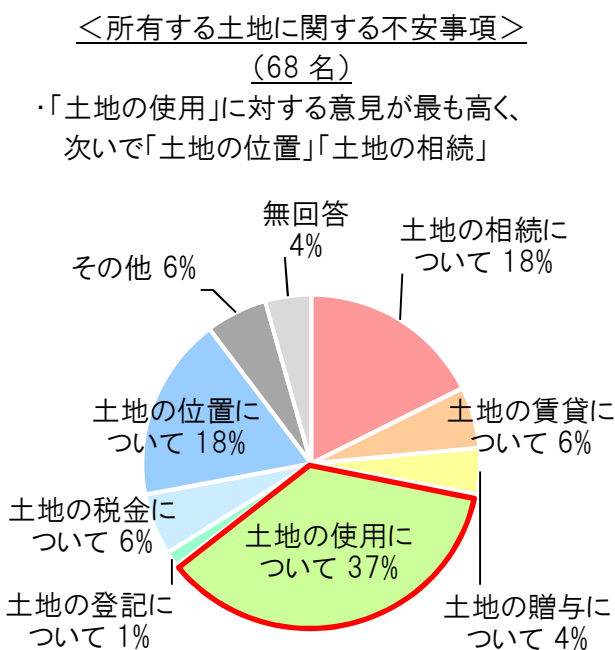


注)回答の比率は四捨五入のため合計が 100%にならない場合があります。

属性



土地利用について

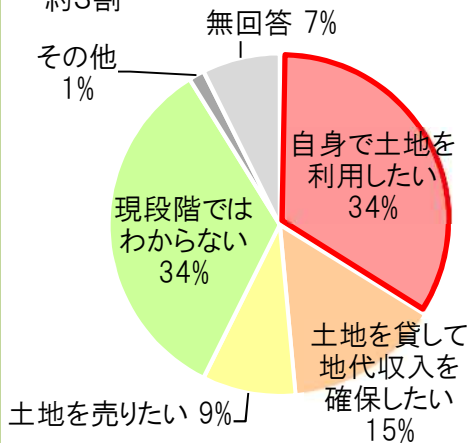


<具体的に困っている・懸念している内容>
(土地の使用)返還後土地を使用できるか/住宅建築が可能か/減歩後の土地面積が少ないが土地の共同利用ができるか
(土地の位置)換地で不利益な場所にされないか/現在道路沿いだが、換地で場所移動されないか
(土地の相続)相続税の額

<今後の跡地利用の不安・心配>
(減歩・換地関係)土地面積がどれだけ減るのか/土地の場所がどのように決まるのか
(土地の利用)土地の利用ができるか/小さい土地2筆を1筆に統合可能か
(返還時期・事業)返還期間がはっきりしない事/区画整理事業がどうなるのか

＜所有する土地の利活用意向＞
(68 名)

- ・自己利用が約3割と最も多い
- ・賃借、売却意向はともに約1割
- ・現段階ではわからないの回答も約3割

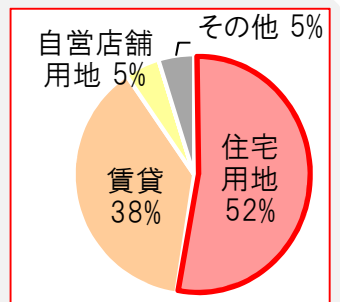


現在、自己利用の意向が多いですが、同割合である「わからない」の回答者の意向変動に注目しています。



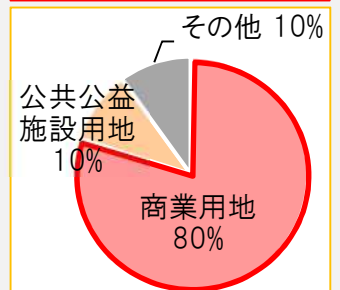
＜自身で土地利用したい＞ (21 名)

具体的な土地利用方法：
約半数が住宅

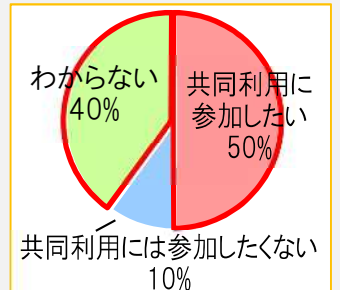


＜土地を貸して地代収入を確保したい＞
(10 名)

賃借したいと思う土地利用方法
イメージ：約8割が商業用地

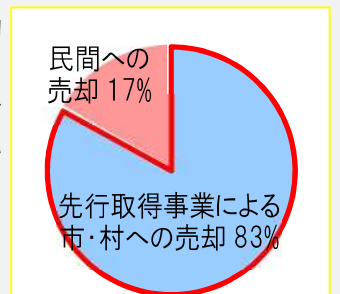


土地の共同利用イメージ：
約半数が、共同利用に参加したい
約4割が、わからない



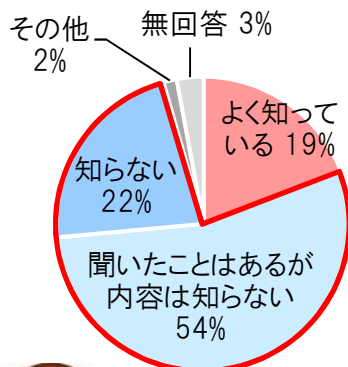
＜土地を売りたい＞ (6 名)

売却内容イメージ：
先行取得による市・村への売却が約8割/民間への売却が約2割
(民間への売却検討を希望する主な理由：民間へ売却した方が、より高い価格で買い取ってくれるから)



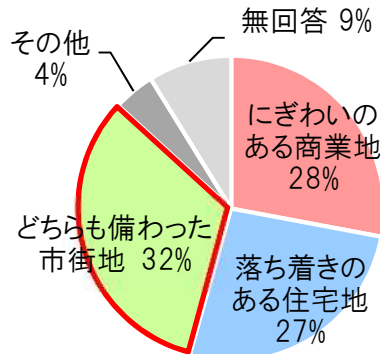
＜跡地利用計画素案について
認識の有無＞(68 名)

- ・約7割が「聞いたことはあるが内容は知らない」「知らない」



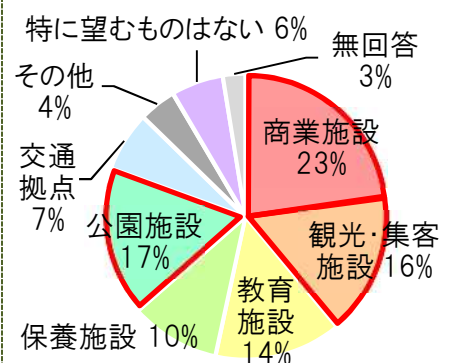
＜望ましい地区の将来イメージ＞
(68 名)

- ・「商業地・住宅地どちらも備わった市街地」が若干上回り約3割



＜望ましい主要施設＞
(68 名)

- ・「商業施設」が最も高く、次いで「公園施設」「観光・集客施設」



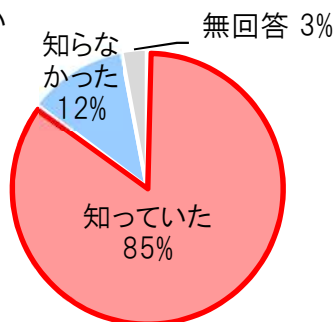
跡地利用計画の認知度が低く、今後土地利用を円滑に進めていくためにも情報発信、意見交換等の取り組みが重要と考えます。

実現に向けた取り組みについて

＜道路整備等の必要性の認識＞

(68 名)

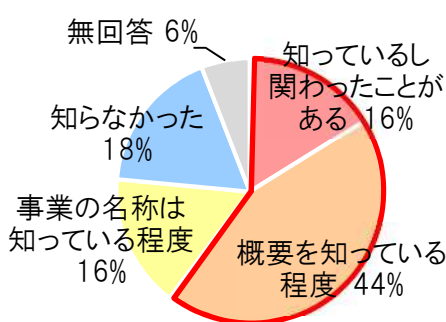
・「知っていた」が約8割と認知度は高い



＜土地区画整理事業の認知度＞

(68 名)

・約6割がおおむね知っている



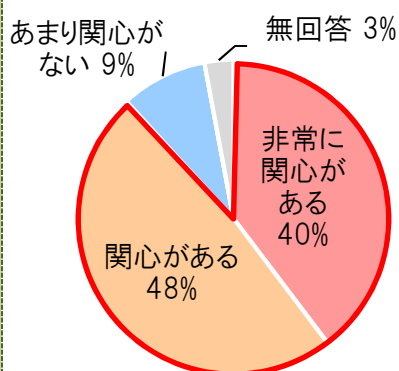
地区まちづくりへの関心は高く、多くの方が意見交換の場に参加したいとの回答をいただいています。



今後のまちづくりの進め方について

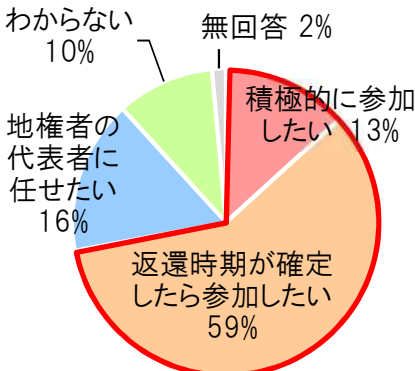
＜キャンプ瑞慶覧まちづくりへの関心度＞(68 名)

・約8割が関心を持っている



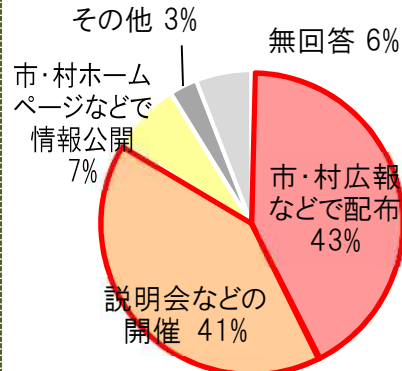
＜検討や意見交換の場を設けることについて＞(68 名)

・約7割が参加意欲を持っている



＜情報提供方法の希望＞(68 名)

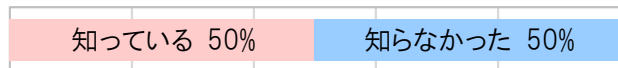
・「広報配布」「説明会等の開催」が多く、それぞれ約4割



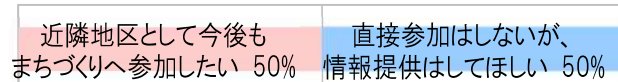
地区別のご意見

＜高速道路西側地区＞(2 名)

返還の見通しが不明な状況について



今後の考え

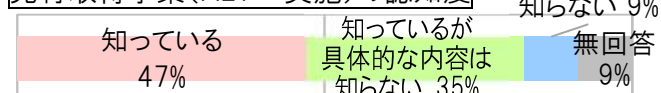


＜ロウワー・プラザ住宅地区(沖縄市)＞(34 名)

返還時期について

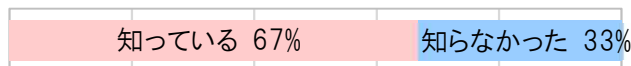


先行取得事業(H27～実施)の認知度

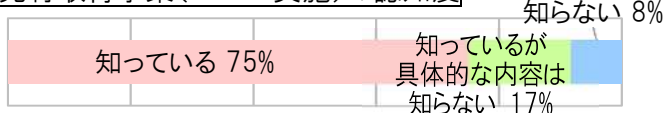


＜ロウワー・プラザ住宅地区(北中城村)＞(12 名)

返還時期について

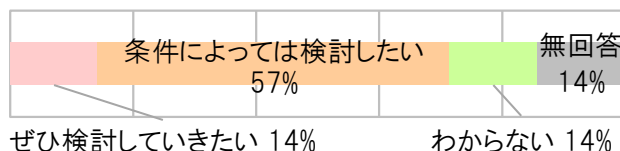


先行取得事業(H27～実施)の認知度



＜サウスプラザ地区(北中城村)＞(7 名)

ロウワー・プラザ住宅地区と一体で跡地利用を検討することについて



自由意見

・現在の軍用地収入に相当する収入が今後も得られるような跡地利用計画を推進して欲しい
 具体には、大型商業施設やホテル等を誘致し不動産の価値を高める
 ・希望する土地利用(商業地、文化施設、住宅地等)

・土地利用については、具体的にどのような規制が発生するのか教えてほしい
 ・先行取得について、民間に比べて価格が安く感じる
 ・返還期間がはっきりしない。今後も跡地利用の情報提供を希望する

3. 今後の進め方



今後は、今回いただいたご意見等を踏まえ、地権者および関係者様との勉強会、意見交換会等を通じて、跡地利用計画の見直しを進めていく予定です。

今後の課題

①地権者の跡地利用に関する意識や理解を深めることが必要

跡地利用の検討にあたっては、より多くの地権者の理解を得ることが必要です。

沖縄の発展、次世代の為、自身の不利益とならない為にも返還後の跡地利用をしっかりと考えていくことが重要です。

②地権者組織の立ち上げが求められる

基地返還後の土地利用をスムーズに行うためには、地権者の合意形成が重要となります。今後は、現在休止している地権者会を立ち上げ、地権者全員が参加できる体制を整えていくことが重要です。

跡地利用のスケジュール

本地区の跡地利用へのスケジュールは、大きく3つのステージで構成されており、現在は**第1ステージの段階**にあると考えられます。

	第1ステージ		第2ステージ			第3ステージ	
	H31	H32	H33	H34	H35	H36～	
返還						返還予定	引渡し
都市計画			都市計画決定調整			都市計画決定	
区画整理			各種調査			事業認可	事業実施
地権者	跡地利用検討 地権者活動支援		組織設立		まちづくり準備	まちづくりの取り組み	

今後の進め方

平成33年を目標に、跡地利用計画素案の見直しを行います。この中で、行政及び地権者の皆様それぞれの役割を達成しながら、計画の作成を進めていきます。

行政の役割 (沖縄市・北中城村)

- ・土地利用方針、公共施設の配置方針等、計画素案の検討・作成
- ・計画を実現するための事業手法等の検討
- ・上記検討における、地権者等の意見反映、参加体制構築、情報発信

地権者等の役割

- ・地権者説明会等への参加（行政が実施する意見反映、情報発信の場合）
- ・跡地利用等に係る情報共有
- ・まちづくり検討組織の立ち上げや参加

お知らせ 「土地の先行取得事業を行っています！」

■土地の先行取得とは

土地の先行取得制度とは、公有地の確保が必要と認められた返還予定の駐留軍用地において、跡地利用推進法※に基づき、土地の返還に先行して、市町村や県等が公共施設用地を確保するために土地を取得するものです。

※跡地利用推進法:沖縄県における駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用の推進に関する特別措置法
(最終改正：平成 24 年 2 月 31 日)



対象エリアの土地を市・村に売却した場合、**最高 5 千万円まで譲渡所得の特別控除**が受けられます。

■先行取得事業対象範囲



平成 31 年度キャンプ瑞慶覧<ロウワー・プラザ住宅地区> 先行取得のお知らせ！！

申出期間

平成 31 年 6 月 1 日～平成 31 年 7 月 31 日
(事業実施期間：平成 27 年度～平成 33 年度までの予定)

買取価格

平成 31 年 5 月中旬に買取価格決定予定。
対象地権者の皆様へは買取価格決定後、郵送にてお知らせいたします。

先行取得対象者

ロウワー・プラザ住宅地区内に土地をお持ちの方が対象です。
(上記「先行取得事業対象範囲」参照)

分からない事などがございましたら、申し出期間に関わらず担当職員が対応いたしますのでお気軽にご連絡ください。

編集・発行	北中城村 企画振興課
発行日	平成 31 年 2 月
問い合わせ先	北中城村 企画振興課 跡地利用担当 TEL: 098-935-2233 (内線 413) FAX: 098-935-5536

このニュースに関するご意見、まちづくりに関するご質問、ご要望等ありましたら、お気軽にご連絡ください。