

北谷町 キャンプ桑江南側地区



平成20年度

# まちづくり勉強会 (第2回)

## ■■■ 内 容 ■■■

- 1 跡地利用手法の確認
- 2 視察会の報告

平成20年11月28日

北 谷 町

# 1 跡地利用手法の確認

## (1) 土地区画整理事業の施行

駐留軍用地の跡地利用を図るため、土地区画整理事業により、道路や公園の公共施設と、宅地の整備を一体的に行っています。

### 【軍用返還跡地の土地区画整理事業】

市町村	地区名	施行者	面積 (ha)	事業計画 公告日	公共減歩率 (%)	保留地減歩 率(%)	合算減歩率 (%)	備考
那覇市	与儀	市	38.8	S48. 11. 15	23.03	0.34	23.37	補助
那覇市	小禄金城	市	108.8	S58. 8. 11	26.60	3.22	29.82	補助
那覇市	那覇新都心	公団	214.0	H 4. 9. 28	26.59	3.41	30.00	補助
那覇市	高良宇栄原	組合	8.3	S62. 7. 28	19.57	8.77	28.34	非補助
那覇市	具志宮城	組合	27.8	S63. 6. 7	18.43	12.26	30.69	補助
沖縄市	泡瀬	県	77.2	S51. 10. 28	25.21	2.26	27.47	補助
沖縄市	上地	組合	2.4	S62. 10. 20	14.15	10.69	24.84	非補助
沖縄市	登川	組合	34.1	S58. 11. 4	22.75	5.29	28.04	補助
沖縄市	比屋根	組合	87.3	S61. 2. 4	22.97	11.32	34.29	補助
宜野湾市	野嵩	市	33.7	S48. 7. 24	21.34	2.97	24.31	補助
宜野湾市	真志喜	市	47.0	S56. 7. 31	19.41	5.38	24.79	補助
宜野湾市	新城	市	15.6	S43. 1. 9	25.27	3.30	28.57	補助
宜野湾市	宇地泊	組合	16.1	S52. 12. 22	18.59	2.27	20.86	補助
宜野湾市	上原	組合	8.0	S59. 1. 23	22.68	4.30	26.98	非補助
具志川市	天願	組合	97.5	S55. 1. 24	20.59	6.72	27.31	補助
石川市	白浜原	組合	10.0	S52. 2. 7	20.01	2.63	22.64	補助
石川市	前原	組合	23.6	S53. 2. 13	23.16	9.07	32.23	補助
石川市	前原西	組合	12.2	S62. 2. 6	23.99	8.40	32.39	補助
北谷町	北前	町	42.5	S59. 3. 22	27.47	3.59	31.06	補助
北谷町	桑江伊平	町	45.8	H16. 3. 11	27.65	4.01	31.66	補助
北谷町	桃原	町	6.8	S58. 8. 22	24.29	8.27	32.56	補助
北谷町	砂辺	組合	4.3	S62. 3. 10	21.06	9.15	30.21	非補助
北谷町	桑江	組合	22.9	S60. 11. 19	27.16	4.81	31.97	補助
北谷町	上勢頭	組合	30.5	S53. 7. 3	23.55	8.66	32.21	非補助
北谷町	上勢頭第2	個人	2.1	H 8. 12. 2	32.38	-	32.38	非補助
北中城村	渡口	組合	12.1	H 6. 3. 15	18.14	16.02	34.16	非補助
読谷村	古堅	組合	12.4	S55. 12. 18	15.94	12.73	28.67	補助
中城村	久場	組合	12.3	S62. 6. 12	7.34	23.25	30.59	非補助

## (2) 別の手法の確認

土地区画整理事業以外の手法で駐留軍用地の跡地利用を図っている事例もあります。そういった別の手法を整理します。

### ①跡地に関する法律

沖縄県における駐留軍用地の返還に伴う特別措置に関する法律  
第14条（駐留軍用地跡地等の利用促進のための措置）

「国は、合同委員会において返還が合意された駐留軍用地又は駐留軍用地跡地において総合整備計画に基づく土地区画整理事業、土地改良事業その他の政令で定める事業が円滑に実施されるよう必要な措置を講ずるものとする。」

★跡地利用の整備手法は、土地区画整理事業だけでなく、土地改良事業もある

#### 【土地改良事業】

項目	内容		備考
事業目的	農業にとって基本となる土地と水の利用を図るための事業。 農地の集団化を図る交換分合により、土地、農地の整備と農地基盤整備を総合的に行える手法。 非農地は最大で3割に限られている。		
事業紹介	○農業生産基盤整備事業 農業の生産基盤である農地と用排水施設の整備を行い、農業生産性の向上と、農家の経営規模拡大をサポートする事業。 具体事業として、灌漑排水事業や畑地総合整備事業等がある。 ○農村整備事業 豊かな自然、過去から受け継ぐ伝統文化を通して、人々に安らぎの空間を与える農村の生活環境を整備し、快適で働きやすいふるさとづくりをサポートする事業。 具体事業として農道整備事業や農村振興総合整備事業がある。		
主体	北谷町 土地改良区		
得失	メリット	・農地の集団化、整形化を農地基盤の整備と一体的に実施できる	
	デメリット	・そもそも、農地整備を追求する事業であり、宅地割合が3割以下に制限される ・宅地供給、都市整備を目的とする事業ではない	

土地区画整理事業の代名詞が「都市計画の母」であるように、土地区画整理事業は都市づくり、まちづくりを目標とする事業です。これに対し、土地改良事業は「農地づくり」を目的としています。

つまり、跡地利用の目指すべき方向が、都市づくりなのか、農地づくりなのかの判断がまず必要となります。

本地区の目指す方向を都市づくりとする事は、ほぼ間違いないと考えます。

## ②民間の参画

土地区画整理事業は、都市計画の観点にたった公共性が高い事業ですが、土地区画整理組合や最近では区画整理会社と民間が事業に参画できる手法です。

そこで、民間活動の一環として行われる道路整備、いわゆる「開発行為」も手法として考えられます。

### 【土地区画整理事業と民間開発行為との比較】

項目	土地区画整理事業	民間等の開発行為							
定義	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図る目的でおこなう土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業(区画整理法第2条)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的でおこなう土地の区画形質の変更(都計法第4条12項)</li> </ul>							
資金計画	補助 <ul style="list-style-type: none"> <li>土地区画整理事業に係る補助制度の活用が可能。</li> <li>面積要件 2ha 以上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則として事業者負担</li> </ul>							
	税務 <table border="0"> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">特例</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>優良住宅造成等のための土地譲渡(長期譲渡所得)</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">非課税</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>移転補償</li> <li>換地による土地交換(法人税、所得税、住民税)</li> <li>換地処分に伴う登記(登録免許税)</li> <li>保留地の処分(法人税、所得税)</li> </ul> </td> </tr> </table>	特例	<ul style="list-style-type: none"> <li>優良住宅造成等のための土地譲渡(長期譲渡所得)</li> </ul>	非課税	<ul style="list-style-type: none"> <li>移転補償</li> <li>換地による土地交換(法人税、所得税、住民税)</li> <li>換地処分に伴う登記(登録免許税)</li> <li>保留地の処分(法人税、所得税)</li> </ul>	<table border="0"> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">特例</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>優良住宅造成等のための土地譲渡(長期譲渡所得)</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">非課税</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>土地交換(法人税)</li> </ul> </td> </tr> </table>	特例	<ul style="list-style-type: none"> <li>優良住宅造成等のための土地譲渡(長期譲渡所得)</li> </ul>	非課税
特例	<ul style="list-style-type: none"> <li>優良住宅造成等のための土地譲渡(長期譲渡所得)</li> </ul>								
非課税	<ul style="list-style-type: none"> <li>移転補償</li> <li>換地による土地交換(法人税、所得税、住民税)</li> <li>換地処分に伴う登記(登録免許税)</li> <li>保留地の処分(法人税、所得税)</li> </ul>								
特例	<ul style="list-style-type: none"> <li>優良住宅造成等のための土地譲渡(長期譲渡所得)</li> </ul>								
非課税	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地交換(法人税)</li> </ul>								
権利関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>換地手法による整序。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>全面買収(合筆)後に分筆、土地の交換分合。</li> </ul>							

冒頭で述べたように、土地区画整理事業は、都市計画の観点にたった公共性が高い事業であるように、「開発行為」と比べると、税制面で優遇されています。

また、資金計画の補助制度の有無も含め、民間の視点としても、土地区画整理事業が有利であると言えます。

### ③道路や公園だけの線的な整備

県内の他の跡地利用において、道路や公園だけの線的な公共施設を対象に、高率の国庫補助金（防衛省）を導入し、まちづくりを進めている事例があります。

読谷村や旧勝連町で実績のある復帰先地公共施設整備事業が該当します。

#### 【復帰先地公共施設整備事業】

項目	内容		備考
事業目的	米軍により居住地が接収されたため、移転せざるを得なくなり、やむを得ず移転先で居住しており、旧居住地が返還されたことに伴い、自己の土地へ復帰しようとする際、復帰先地の公共施設が壊滅状態にあり、支障をきたしているため、その環境改善のための公共施設整備を行うことを目的とする。 (沖縄県内所在返還道路整備事業補助金交付要綱等に基づく)		
制度概要	居住地として復帰するに必要な公共施設の整備。 1.道路整備（道路擁壁含む） ※原則、里道の拡幅 2.排水路整備 3.上水道整備		
要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集落復帰の理由（地権者が復帰を理由の明確化）</li> <li>・確実な事業効果（事業後の居住者の復帰）</li> <li>・道路等の用地負担（用地費は地権者の捻出の場合あり）</li> </ul>		
事例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ホワイトビーチ地区 返還面積：366 千㎡（一部） うるま市（旧勝連町）</li> <li>・屋我レストセンター 返還面積：82 千㎡（全部） 金武町</li> <li>・瀬名波通信施設（ポローポイント射撃場） 返還面積：4,008 千㎡（一部） 読谷村</li> <li>・トリイ通信施設 返還面積：1,399 千㎡（一部） 読谷村</li> </ul>		
得失	メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模な開発ではないので、自然環境が残りやすい</li> <li>・最低限の道路整備に必要な用地について買取される</li> </ul>	
	デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業採択要件を満たす必要がある（復帰者の割合が低い場合は不採択）</li> <li>・道路用地など該当地の地権者に提供負担がある</li> <li>・線的な整備のみなので、土地の形質は整備されない</li> <li>・同様に線的な整備のみなので、接道しない土地が残る可能性が高い</li> </ul>	

本来、跡地利用は道路や公園と宅地整備を一体に行うことで、始めて土地の有効利用が可能となります。このため、線的な整備だけでは本地区に相應しい跡地利用は難しいと考えます。

なお、近年、復帰先地公共施設整備事業は、その採択が厳しく、事例が少なくなっています。



### (3) 県外の事例

駐留軍用地の跡地利用は、沖縄県下以外に全国で事例があります。

土地区画整理事業以外の手法で駐留軍用地の跡地利用を図っている事例もあります。そういった別の手法を整理します。

#### 【神奈川県における近年の全面返還（県HPより）】

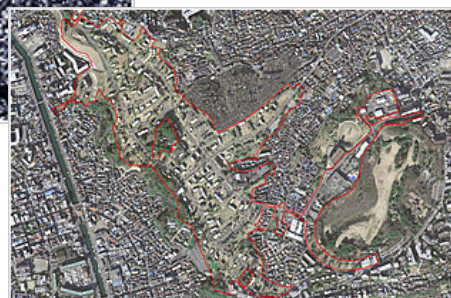
返還年月日	施設名	面積	所在地	跡地利用の現況及び計画
S50年10月6日	米陸軍出版センター	5.7ha	川崎市中原区木月	県立住吉高校、市立中原平和公園
S52年9月9日	横浜ベーカリー	0.6ha	横浜市神奈川区金港町	所有者に返還
S53年6月19日	横浜チャペルセンター	0.9ha	横浜市中区横浜公園	横浜公園（52年8月17日一部返還）
S56年4月1日	米陸軍医療センター	19.7ha	相模原市上鶴間	県立相模大野高校、住宅、複合文化施設等
S57年3月31日	横浜海浜住宅地区	70.5ha	横浜市中区本牧町ほか	商業施設、住宅、下水処理場等
S57年3月31日	新山下住宅地区	6.1ha	横浜市中区新山下町ほか	新山下地区住環境整備事業用地等（市営及び公団住宅）
S58年10月28日	海軍兵員クラブ	0.8ha	横須賀市本町	ベイスクエアよこすか
H5年8月31日	大観山通信施設	0.9ha	箱根町、湯河原町	民有地は所有者に返還、県有地は県有林
H6年4月1日	横浜冷蔵倉庫	2.0ha	横浜市中区新港町	道路等
H12年3月31日	神奈川ミルクプラント	1.0ha	横浜市神奈川区亀住町	保育所（開所済）、公園等（予定）
H17年12月14日	小柴貯油施設	52.6ha	横浜市金沢区柴町ほか	検討中

上記の中で、土地区画整理事業の施行は、横浜海浜住宅地区のみです。

※横浜市施行 公共減歩率 19.7% 保留地減歩率 5.2% 合算減歩率 24.9%

これは、他返還地の面積が小規模な事や、返還地の大半が国有地であり、跡地利用に向けて公共施設整備が特に不用である事などがあげられます。

もちろん、跡地利用にむけて道路や公園の整備が必要であったり民有地が多い場合は、土地区画整理事業が最適であることを横浜市基地対策部担当とも確認しております。



## 2 視察会の報告

### (1) 視察地

那覇市新都心地区

### (2) 視察の流れ

- 北谷町役場にて那覇新都心(株)担当上運天氏より、那覇新都心の説明
- バスにて新都心地区へ移動（バス内にてビデオ上映）
- 天久りゅうぼう楽市付近にてバス降車
- 那覇メインプレイスまで歩道を歩いて視察（歩道は商業施設のセットバックにより広幅員）
- 天久クレセントへバスにて移動し住宅内を視察  
（21世紀モデルゾーン 石畳道は那覇市景観賞受賞）
- バスにて北谷町役場へ（到着後、解散）

### (3) 意見交換など

#### ①那覇新都心(株)上運天氏の那覇新都市地区の説明概要

- ・非常に大きな事業(214ha)だが、計画的にまちづくりを進めた。
- ・大規模商業地を形成させるため、「申し出換地」の取り組みや「共同義務街区」を設定し、土地利用計画と土地活用の整合と実現を図った。
- ・地区計画を用い、宅地と一体の歩道を設け、快適な歩行者空間を確保した。

**キャンプ桑江南側地区  
県内先進地視察  
参加意向の確認**

時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。  
草紙は、キャンプ桑江南側地区まちづくり活動にご理解、ご協力を賜り、感謝いたします。

今年度、キャンプ桑江南側地区まちづくり活動の一環として、地主の皆さまと一緒に、県内まちづくり先進地視察を開催いたします。この視察を通じて、キャンプ桑江南側地区のまちづくりを地主の皆さまと一緒に考えると共に、今後のまちづくりに参加してまいります。

参加を希望される方は、別紙「参加申込書」に必要事項をご記入の上、北谷町企画課事務までご送付。もしくばご返信いたしますようお願いいたします。

なお、期日は11月19日(月)までといたします。  
地主の皆さまの御参加をお待ちしております。

1. 開催日

月 日	集合場所	時 間
平成29年 11月14日(金)	北谷町役場 1階 レセプションホール	午後2時00分集合 (1年次は15時30分にて到着)

2. 視察先と内容  
視察先：那覇新都心地区  
内 容：大規模商業施設及びその周辺の状況の視察と担当者からの説明

3. スケジュール  
午後2:00 北谷町役場 集合  
⇒午後2:10 那覇市新都市地区大規模商業施設の説明 [約30分]  
午後3:00 北谷町役場から那覇市新都市心へバスにて移動  
⇒午後3:45 那覇新都心地区の視察 [約45分]  
午後4:30 那覇新都心から北谷町役場へバスにて移動  
⇒午後6:15頃 北谷町役場 解散

4. その他  
参加費は無料です



## ②説明後の意見交換

- 那覇新都心地区の減歩率を教えてください。

→平均減歩率で30%です。

- 幹線道路の沿道に連続して近隣商業地域の用途指定しているが、その間に博物館が建ってしまった事で連続性が失われてしまったのではないかと？

→建物用途としての連続性はおっしゃる通りですが、まちの賑わいという面では十分に連続しており、用途地域指定にかなった状況と考えます。

- 共同利用街区を設定することの問題点があれば教えてください。

→共同ゆえに、複数の方々との土地の活用方針や企業との調整を進めねばなりません、そのために要する時間や手間はどうしても必要で、この速やかな対応が重要と考えます。



## ③現地視察時の説明概要

- 共同義務街区、歩道の一体利用、景観形成等について

- ・商業地として非常に賑わいがある。
- ・地区計画によりセットバックした空間を歩道と一体利用しているが、一部の店舗では、その空間を駐車場として利用している。
- ・無電柱化に取り組んでおり、道路沿道の景観形成を図っている。

- 天久クレセントについて

- ・平均80坪程度のゆったりとした那覇市の高級な低層住宅
- ・住宅を購入された方が、背割り部分を那覇市へ寄付し、石畳道の用地を確している。
- ・いまでも維持管理は住民の方々が行なっている。