西普天間住宅地区の利活用に関するサウンディグ型市場調査
対話結果の公表について

令和４年２月２８日
宜野湾市長　松川　正則

１．調査実施の経緯

西普天間住宅地区の一部のエリアについて、本市及び本県の健康医療の推進や本地区のにぎわい形成の拠点となる土地利用の推進に向けて、実現可能性の把握や行政だけでは気づきにくいアイディア・課題を調査・把握するため、「サウンディング型市場調査（以下、「サウンディング」といいます。)」を実施しましたので、その結果を公表します。

２．サウンディングの実施経緯

実施要綱の公表	令和 3 年 10 月 18 日
サウンディング参加申込期限	令和 3 年 11 月 19 日
サウンディングの実施	令和 3 年 12 月～令和 4 年 1 月

３．サウンディングの参加者

９事業者・グループ

内訳：不動産業６社、建設業２社、小売業１社

※不動産業には不動産開発、不動産仲介などを含む

※グループでの参加は代表企業の業種を記載

４．サウンディング結果の概要

別紙のとおり

５．サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングにより、全ての参加事業者・グループから事業への参加意思が確認され、また、土地利用の方向性や都市計画の条件等に関するご意見・ご要望がありました。

今後、サウンディング結果を踏まえて、モデル街区については地権者との協議、大規模保留地については事業方式や公募条件の整理・検討を行います。

【別紙】サウンディング結果の概要

１．参画意向について

・サウンディングにご参加いただいた全ての事業者・グループ（以下、単に「事業者」といいます。）から、本地区への参画意向がありました。
・ただし、今回対象とした３つのエリアのうち、一部のみ参画意向があるとした事業者もありました。また、大規模保留地については、条件が不明確で現時点では分からないとした事業者もありました。

２．モデル街区について

■コンセプト・土地の使い方について

・県道沿道については、沿道型商業施設や生活支援施設が考えられる
・県道沿道については、ヒルズ通りと連携した店舗群が考えられる
・琉大前について、沿道型商業施設や生活支援施設、医療健康関連施設、住居が考えられる
・進出事業者によるエリアマネジメント活動や道路空間活用が考えられる
・琉球大学の利用者だけでは商圏としては成り立たない
・商業施設よりも、住環境を整えたほうがいいのではないか。屋外空間でのコミュニケーションも増えてきており、緑豊かな住環境が必要と考えられる
・ここにしかないものをつくることが重要

■敷地規模について

・コンビニ等の最小のサイズとして 200～300 坪程度は必要
・一定規模の商業施設用に 2000 坪程度は必要
・利用できる敷地は広ければ、広いほどよい
・できるだけ広いエリアでの一体的な事業としてほしい
・県道沿道については一つ裏側の街区まで一体的に利用できるとよい

■都市計画の条件について

・建物配置について、テナントの業種にもよるが、まずは道路から店舗の視認性を高めたいため、駐車場は裏側でも構わない
・駐車場の位置は裏側でもよいが、乗り入れは必要
・駐車場については、敷地形状から建物と並列に配置したい
・道路から駐車場が確認できることが重要（駐車場が前面道路沿いにないとテナント出店にマイナス）。道路に面して駐車場があればいいため、側面に配置してもよい
・建物配置について、来訪者の安全性の面から、大通りから１本入ったところからアクセスできるのが理想（大通りからの乗り入れを重視していない）
・駐車場の必要面積が減らせるため琉球大学内の駐車場が利用できるとよい
・特に、県道沿道については、琉球大学内の駐車場が利用できても遠くて利用しづらい可能性がある

・緑化とオープンテラスはコロナ禍もあり、県内でもよく利用されている
・壁面後退・緑化・オープンカフェの実施は問題ない。魅力的になる
・壁面後退は有効面積が減るため厳しい
・緑地率の基準が高くなると厳しい
・緑化は維持管理が難しい場合がある
・ウォーカブルなまちづくりの実施にあたっては、ある程度の集客装置が必要

３．大規模保留地について

■コンセプト・土地の使い方について
・眺望を活かしたマンションが考えられる
・琉大生向けの学生マンションや大学・病院勤務者向けのマンションが考えられる
・入院患者の家族向け滞在施設が考えられる
・健康医療関連施設が考えられる
・サテライトオフィスや研究施設が考えられる
・医療関係のスタートアップ施設が考えられる
・大学と連携した機能にする必要がある

■造成について
・建築との一体的施工が考えられる
・商業的にはできるだけフラットな造成がよい
・造成費が安くすむのは段々に造成すること

■都市計画の条件について
・商業的な利用をするなら高さ制限は問題ない
・住居系の利用をするなら高さ制限は緩和してほしい

■処分方法について
・保留地処分にあたっては、目指す土地利用の実現のために、価格より提案内容を重視したほうがよい
・誘致したいものがあれば提案、高値での処分を望むのであれば入札と考える
・早めに明示してほしい

４．健康増進への取り組み

・医療・福祉関連のテナントの誘致
・健康・スポーツに関する施設の誘導
・スポーツ関連イベントの実施
・シェアサイクルの提供など

５．行政への希望

・早めに相談にのれるようにしてほしい
・市・琉球大学との推進体制を構築してほしい
・地権者とは個別対応ではなく、団体をつくり、そこと交渉する形にしてほしい
・敷地条件などの詳細な情報を早めに提供してほしい
・対象範囲内だけで考えるのではなく、琉球大学とも連携し、西普天間全体でどのようなまちづくりを進めるのか考えてほしい
・使用収益時期の明確化、早期化。また、要綱等を作成する段階で、意見交換をさせてほしい。特に、特徴的な施設を誘致する場合は検討に一定の時間が必要となる
・保留地については、支払いを一括ではなく分割も可能としてもらえると負担が減る

６．新型コロナウイルス感染症の影響

・現時点で影響はない・少ない
・楽観視できるものではなく、事業開始が遅れるリスクなどはある
・飲食テナントや宿泊施設はテナント側が慎重になっており難しい可能性がある

７．その他

・県道沿道については、ヒルズ通りや普天間の既成市街地と一体に考えるべき
・公園と商業施設の連携などで回遊性を高めることが考えられる
・隣接しているインダストリアルコリドー地区について、市全体としてはプラスに働くと思うが、機能がバッティングするなど全体のコントロールがないと、マイナスの影響が出る恐れがある
・ICT の活用などにより、スマートシティや健康づくりを行っていきたい