

# 将来の土地活用に係るアンケート調査を実施しました！ ご協力ありがとうございました！

土地利用計画を検討するため、将来の土地活用に係るアンケート調査を昨年12月に実施し、集計結果がまとまりましたのでご報告します。アンケート調査結果のキーポイントとなる回答内容を一部ご紹介いたします。

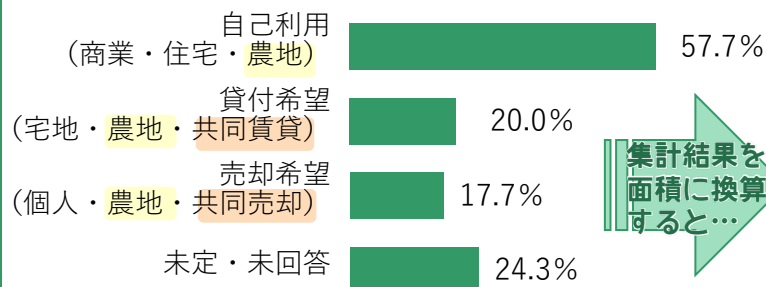


|      |                                            |      |                                 |
|------|--------------------------------------------|------|---------------------------------|
| 対 象  | 検討区域内の土地所有者・建物所有者                          | 回収期間 | R7年12月22日～3月31日<br>(戸別訪問等含む)    |
| 調査方法 | ・郵送による配布回収<br>・WEB回答可<br>・未返送者への戸別訪問にて聞き取り | 回収状況 | 配布件数 465件<br>回収件数 350件 (回収率75%) |

## Question 01 将来の土地活用意向

将来の土地活用意向について、現時点のお考えを教えてください。

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70%



|        |                       |                                  |
|--------|-----------------------|----------------------------------|
| 共同賃貸   | 約19,000㎡<br>(約5,700坪) | 共同利用合計<br>約40,000㎡<br>(約12,000坪) |
| 共同売却   | 約21,000㎡<br>(約6,300坪) |                                  |
| 自己利用農地 | 約18,000㎡<br>(約5,400坪) | 農地合計<br>約21,000㎡<br>(約6,300坪)    |
| 貸付希望農地 | 約1,700㎡<br>(約500坪)    |                                  |
| 売却希望農地 | 約1,000㎡<br>(約300坪)    |                                  |

### コメント

件数では約6割が自己利用を希望する一方、貸付・売却希望も約4割を占めました。面積ベースでは、共同利用は約40,000㎡(約12,000坪)、農地(自己利用・貸付希望・売却希望)は約21,000㎡(約6,300坪)の活用可能性があるという傾向が把握できました。

## Question 02 まちづくりに関するご意見・ご要望など

自由記入 いただいたご意見・ご要望を、まちづくりに対する『期待』や『不安・要望』に分類すると...



### まちづくりへの『期待』に関する主なご意見

| 分類            | 記述内容                                   |
|---------------|----------------------------------------|
| 早期整備・地域発展への期待 | 一日も早く進めてほしい。早期着工を希望。活気あるまちになってほしい。     |
| 農業・地域資源活用への期待 | ターンム文化、営農継続、湧き水の活用。スマート農業、農福連携、市民農園 など |
| 生活利便性向上への期待   | 道路・歩道の整備。袋小路の解消。高齢者向けスーパーや病院の誘致 など     |

### まちづくりへの『不安・要望』に関する主なご意見

| 分類            | 記述内容                                    |
|---------------|-----------------------------------------|
| 生活再建・補償への不安   | 建物移転や費用負担、再建築期間の保証。換地(再配置)の方法、土地評価、税金など |
| 土地利用・資産活用への不安 | 住宅ゾーンの希望、静かな住環境の維持。駐車場機能の維持、共同売買の仕組みなど  |
| 行政対応・説明不足への不安 | 計画が分かりづらい、個別説明の希望。日曜開催の希望、情報提供の充実 など    |

### コメント

早期事業化のスピード感ある推進や生活再建・補償への不安解消、地域資源を活かした魅力あるまちづくりへの期待が寄せられました。

住民の皆さまの期待に応えながら、不安を一つひとつ解消し、将来にわたり誇れるまちづくりを進めていきます。

# 大山地区 まちづくりニュース

第7号

## 大山地区まちづくり全体説明会を開催しました！

昨年度に引き続き、下記のとおり全体説明会を開催しました。今年度は、意向調査結果、企業ヒアリング結果、概略設計図案、今後の予定等について説明を行いました。

|      | 第1回                                                                                  | 第2回                                                |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 日 時  | R7年12月22日(月)<br>19時00分～20時00分                                                        | R8年6月24日(水)<br>18時00分～19時20分                       |
| 会 場  | 大山公民館                                                                                | 大山公民館                                              |
| 参加人数 | 52名                                                                                  | 68名                                                |
| 主な内容 | ・これまでの取り組み<br>・土地活用方法について<br>・今後の予定<br>・意向調査について<br>・文化財調査について<br>・質疑応答<br>・意見調査票の記入 | ・意向調査結果<br>・企業ヒアリング結果<br>・概略設計図案について<br>・今後の予定について |



## 企業ヒアリングを実施しました！

今後の事業具体化の検討に向けて、産業振興・生活サービスゾーンにおける民間事業者の参画意向や望ましい参画時期を把握し、ゾーンの形成条件や集約換地の基本的な考え方を整理するため、下記のとおり企業ヒアリングを実施しました。

|      |              |           |                                                                      |
|------|--------------|-----------|----------------------------------------------------------------------|
| 対 象  | 開発事業者11社     | 主なヒアリング項目 | ・本地区に進出する条件<br>・望ましいと考える企業の業種<br>・まちの付加価値を高める取り組みについて<br>・事業参画のタイミング |
| 実施時期 | R8年4月中旬～6月上旬 |           |                                                                      |
| 実施方法 | 対面・オンライン     |           |                                                                      |

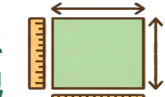
企業ヒアリングを通して、①生活・物流拠点の整備、②まとまった広さの土地、③スムーズな交通アクセス、④早期からの市・地域との協力体制、という4つの共通ニーズが明らかになりました。

### needs 01 生活と物流の拠点



大規模なモールの立地可能性を挙げる企業もありましたが、全体としては、日常の買い物に便利な店舗や物流拠点等を検討する企業が多くみられました。

### needs 02 まとまった広さの土地



事業を行いやすいよう、ある程度の広さがあり、形が整った土地が求められています。(数千坪(3,300㎡)から大規模な3万坪(約100,000㎡)まで多様)

### needs 03 スムーズな交通アクセス



車が入りやすく、周辺道路としっかりつながっている交通環境が重視されています。

### needs 04 地域との協力体制

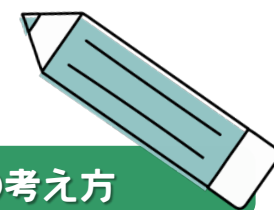


早い段階から市や地域と話し合い、一緒にまちづくりを進めたいという声が多くあがりました。



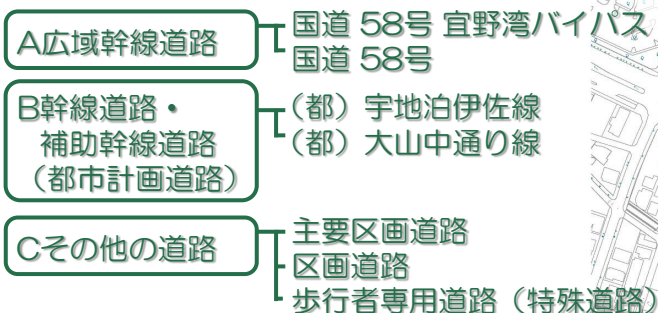
# これまでの調査・検討結果を踏まえ、構想図を具体化した「概略設計図案」を作成しましたのでご紹介します！

また、令和8年度も継続してまちづくり検討調査を進め、令和9年度末の事業計画決定を目標として取り組んでいきますのでどうぞよろしくお願いいたします。



## 道路配置の考え方

道路は、国道58号などの地区外道路と連携しながら、地区内の交通を円滑に処理するため、道路を3つの階層に分けて計画しています。



### road 01 (都)大山中通り線 (幅員35m)

- ・国道58号宜野湾バイパスと国道58号を結ぶ東西方向の幹線道路です。
- ・宜野湾横断道路 (構想道路) の側道として機能することを想定しています。

### road 02 (都)宇地泊伊佐線 (幅員18m)

- ・地区の南北方向の骨格となる道路です。
- ・停車帯、植樹帯、自転車歩行車道を設け、安全な歩行者空間を確保します。

### road 03 主要区画道路 (幅員16m・9.5m・9m)

- ・(補助) 幹線道路と区画道路を結び、地区内の交通を集約する道路です。
- ・通学路としての安全性や緊急車両の通行を確保します。

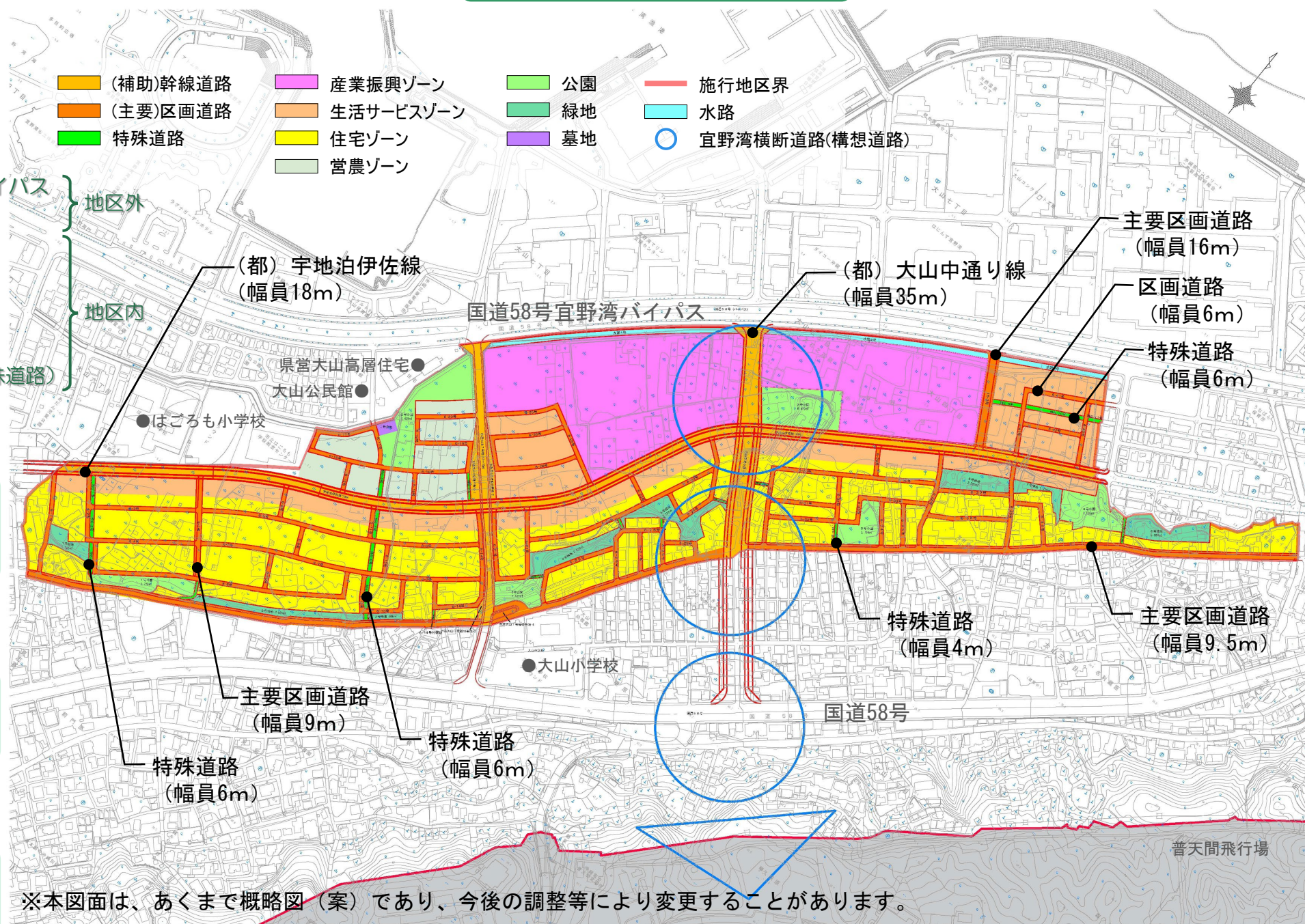
### road 04 区画道路(幅員6m)

- ・各宅地へアクセスする道路です。
- ・幹線道路との直接接続を避け、歩行者に優しい環境をつくります。

### road 05 特殊道路(幅員6m・4m)

- ・公園・緑地を相互に結ぶ「緑のネットワーク」を形成する道路です。
- ・災害時の避難路としても機能します。

## 概略設計図案



## 土地利用の考え方

土地利用は、住宅地を中心に、一部に農地の保全・活用を図るとともに、幹線道路沿いには産業振興施設等の立地を想定した大街区を計画しています。

### zoning 01 産業振興ゾーン【大街区】



- ・宜野湾バイパス及び宇地泊伊佐線沿道に配置し、交通利便性を活かした企業立地を図ります。
- ・アンケート調査や企業ヒアリングの結果を踏まえ、ゾーン面積を構想図から約6,000㎡減らしました。

### zoning 02 生活サービスゾーン



- ・宇地泊伊佐線沿道に配置し、交通利便性の向上を図ります。
- ・幹線道路と住宅ゾーンとの緩衝帯としての機能も担います。

### zoning 03 住宅ゾーン



- ・標準画地規模は200㎡（約60坪）で2画地配列としています。
- ・街区規模は短辺約40mで長辺100m～180mを標準としています。
- ・既存住宅地は現況の建物を極力尊重し、生活道路の拡幅や過小宅地の解消を図ります。

### zoning 04 営農ゾーン



- ・既存の湧水を活用し、地権者の意向を踏まえ、ゾーン面積を構想図から約6,000㎡増やしました。
- ・原則1か所に集約配置しています。

## 文化財保全の考え方

湧水環境等は、可能な限り公園・緑地として現地保存を図ります。

## 公園配置の考え方

公園は、公園同士の距離を均等かつ適切に配置し、主要区画道路沿いや特殊道路への接続を意識します。

## 墓地配置の考え方

本地区に散在する墓地（7基）は、土地区画整理後の適正な土地利用と良好な住環境の形成のため、1か所に集約して配置します。

## 緑地配置の考え方

緑地は地区の東西の高低差を法面処理する用地として確保し、緑化法面緑地として整備します。

なお、公園面積は1人あたり5.9㎡以上かつ地区面積の3%以上を確保します。（宜野湾市みどりの基本計画の中期目標）

区画道路に面して配置することで、管理性とアクセス性を確保します。