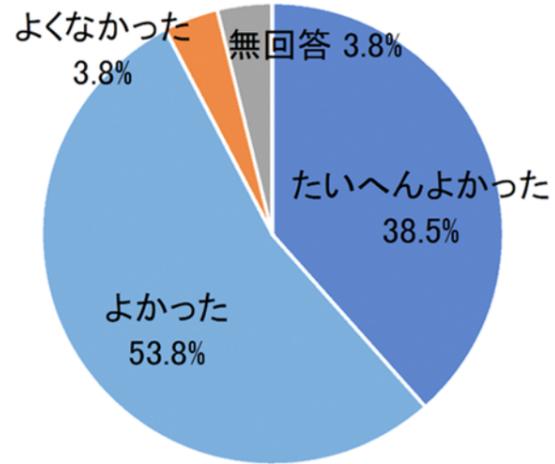


## ■簡易アンケート結果 ※第1回まちづくり研究会開催時に簡易アンケート実施

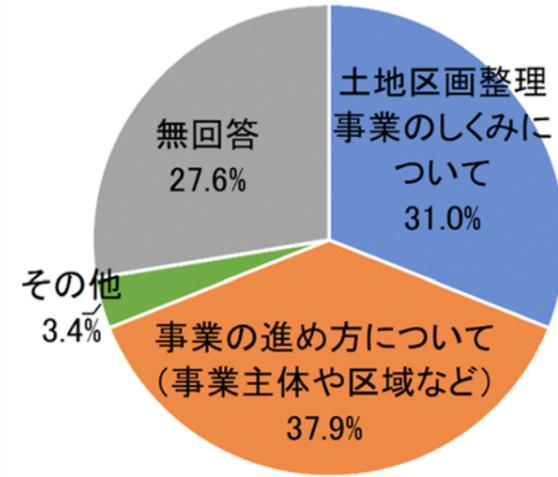
## 【第1回の研究会について】

「たいへんよかった」「よかった」が約9割



## 【次回以降聞きたい、議論したい内容】

「土地区画整理事業のしくみ」が約3割、「事業の進め方」が約4割



# 大山地区 まちづくりニュース

第2号

## 第1回まちづくり研究会を開催しました！

去る10月28日(木)、29日(金)に地権者を対象にした第1回まちづくり研究会を開催しました。

新型コロナウイルス感染拡大防止策にご協力いただき、2日間でご家族等の参加を含めて45名の方にお越しいただきました。また、全体での質疑応答や座談会において貴重なご意見をいただきました。誠にありがとうございました。



10月28日の質疑応答



10月29日の座談会

## 第2回まちづくり研究会開催のお知らせです！

まちづくり研究会は、第2回を11月29日、30日、第3回を1月に開催します。第2回の開催概要は、以下のとおりです。

## ■第2回まちづくり研究会

●日時 令和3年 11月29日(月)、30日(火)  
19:00~20:30

●場所 大山公民館

●内容 ・土地区画整理事業のしくみ等について  
・第1回の質問に関する内容について  
※説明資料は、会場にて配布します。

## ●ご来場にあたってのお願い

- ・入館証として案内封筒をご持参ください。
- ・マスクの着用
- ・入室の際の名簿・連絡先記入、検温、手指のアルコール消毒
- ・ソーシャルディスタンスの確保

※コロナ禍の人数制限を踏まえ、同じ内容を2回に分けて開催します。



## 【お問い合わせ先】

宜野湾市役所 建設部 市街地整備課 (担当:宮城、永山)

〒901-2710 沖縄県宜野湾市野嵩1丁目1番1号 TEL: 098-893-4411(内線:4722、4721)

FAX: 098-892-4449 Mail: Toshi03@city.ginowan.okinawa.jp

## ■第1回まちづくり研究会の主な説明内容

## ○大山土地区画整理事業の経緯・現況

- ・昭和43年都市計画決定後、区画整理事業調査や農住組合を検討したが、合意にいたっていない。
- ・土地利用現況は、農地エリアと宅地エリアに大別される。

## ○令和2年度 地権者・企業アンケート調査結果と考察

- ・農地意向は、1.37haと前回調査(約3.5ha)より半減  
⇒農業に必要な営農面積10ha以上とされる中、区画整理後の農地保全について、より詳細な地権者意向を確認予定。
- ・事業化意向は、早期整備が多く、土地利用構想図(案)の賛同率も高い  
⇒今回賛同率の高い「土地利用構想案(地区一体利用案)」に加え、市街地エリアと農地エリアの違い(資金計画、減歩率等)を考慮した、「エリア区分の土地利用構想案」を含め、地権者の皆様とともに調整・検討を予定。
- ・企業の進出意向あり(主な用途は店舗、事務所)、農業参入の意向もある  
⇒より詳細な企業、地権者意向を確認予定。

## ○土地区画整理事業の事業施行者の概要

- ・公共団体施行と組合施行の違い、最近の動向等

## ○これまでの課題等について

- 区画整理が30年以上遅れている今の一番の課題は何ですか。  
⇒大山地区の特徴は、田いも畑と市街地の2つがあること。田いもの保全をどうするかで、決まらずに時間がかかっている。
- 現在の建築規制について説明がほしい。

## ○農地について

- 現在、農業（田いも）をされている方の平均年齢が70歳を超えと思うが、この計画が完成したときに本当に農業する人がいるのか不安。  
⇒市街化区域であるため、国、県の手厚い支援はない。今後も営農できるか地権者と個別に確認が必要と考えている。
- 営農ゾーンの面積が1.3haでは、農業は自然消滅してしまう。農家2軒分程度の広さしかない。
- 開発前提が納得できない。現実には農地を残すのが難しいのも分かるが、宜野湾市がどれだけみどりを残したいかによる。考えてほしい。
- 農地を残す必要はないと思う。

## ○土地利用計画について

- 普天間飛行場の計画があるが、大山の計画との関連を教えてください。  
⇒宜野湾横断道路が中城から宜野湾市に通り、普天間飛行場跡地では重要な道路。大山区画整理が先行する形になると思うが、沖縄県と調整していきたい。  
⇒普天間飛行場のみどりで水の浸透が多く、大山の湧水として出ている。跡地では大きな公園を計画して、大山の湧水が枯れないように検討している。
- 産業振興ゾーンには賛成。将来の普天間飛行場跡地利用計画や、浦添市や北谷町の商業施設と競合しないような独自性のある商業複合施設が良いと思う。

## ○津波対策について

- 津波の心配があるので開発の際は盛土をすることを検討してほしい。

## ○墓地について

- 区画整理事業区域内の墓についてはどうするのか。

## ○宜野湾横断道路について

- 宜野湾横断道路の配置や構造（高さ、車線数等）はどのようになるのか。
- 横断道路と区画整理は、事業は別と強調されていたが配置はどうか。  
その場合、区画整理の費用で整備するのか。  
⇒区画整理の中を通る可能性は高いが、どこを通るか未定。  
区画整理に入っていないところは、道路事業等で実施する。区画整理地区に道路が通る場合は、道路が通ることによる費用を国庫補助金として頂いて、そのお金で整備するため、地権者の負担が増えるということではない。

## ○区域について

- 住宅地を入れるか入れないかは補償の問題もあり、外すことも検討するのか。  
⇒区画整理の予定区域に入っているため区域から外すかは、相当な検討が必要。既成市街地は建物補償費がかかり、農地は、建物は無いが道路がないので、道路の整備費がかかる。特性が違うため分けて進める可能性もあるかもしれない。
- 住宅と田畑を入れると話がまとまらないのではないかと思う。

## ○減歩率について

- 減歩率はどのくらいか教えてください。  
⇒農地のように道路のないエリアは、新しく道路をたくさん造るため減歩率が高くなる傾向がある。一方で、既に建物が建っているところはそれなりに道路があるので、道路をあまり造らなくていいので減歩率が低くなる傾向にある。現在の土地の特性と、将来どこまで整備するかによって変わってくる。参考は、西普天間住宅地区は減歩率が38%である。

## ○施行者について

- 公共団体施行の場合に、より減歩率が高いとかあるいは組合施行の場合は高くなるなど傾向があるのか。  
⇒単純には判断できない。減歩率の算定はすべて基準に基づいてやるので公共だから高くなるか組合だから低くなるかはない。資金計画についても区画整理事業をやる場合は、国から補助金をいただくのと保留地処分金という新しく土地を生み出してそれを売って資金にするというのが基本的な仕組みで、こちらから公共だからお金がたくさんあるとかではない。
- 組合施行には、絶対反対します。
- 組合施行でも成功できるよう市が指導助言をお願いしたい。

## ○代表者組織について

- 組合施行で事業を行う場合、役員の責務、負担（銀行借り入れした場合の債務補償など）を説明してほしい。

## ○研究会・地元対応について

- 若い子を入れてまちづくりをしてほしい。自分にはわからない。自身の子供や孫世代を連れて説明会に来るようアナウンスしてはどうか。
- 今までにない、参加して大変良かったです。
- 今迄の復習みたいで新しいものがない。
- もっとわかりやすい、話をぐだいて話してほしい。なんとなくわかりました
- 共有権利者が多いと思いますので、共有者方にも十分な資料とご説明をお願いいたしますね！
- アンケートは、個別に直接聞くべき。



10月28日の座談会



10月29日の質疑応答