

2. まちづくり講演 講演者：佐久川 昌一氏（元 区画整理組合 理事長）

今回の講演はテーマを“地権者主体のまちづくり”とし、講演者に佐久川昌一氏をお招きし、地権者主体のまちづくりに携わられた“生の声”を聞いていただきました。

～ 講演の要旨 ～

今日の講演では、私の携わった北経塚地区の土地区画整理事業について、経緯などお話しさせていただきます。すこしでも皆さんのまちづくりの参考になればと思います。

さて私が区画整理事業に携わったのは、沖縄海洋博のときでした。沖縄県は、多くのインフラ整備がなされ、大きく変わりつつありましたが、北経塚地区は未整備の状況でした。そこでまず、市街化編入し、土地区画整理事業で整備を進めようと準備委員会を設立しました。事業化前の約5年間で幾度となく、行政やコンサルなどと協議を重ね、事業の準備をしました。**地権者主導でのまちづくりは、事業化前に多くの地権者に理解を得る、また共通認識を持ってもらう事が一番重要**だと思いました。

平成2年の事業化後、仮換地指定を行い、順次事業を進めることになりましたが、いろいろと難しいこともありました。しかし『“できない言い訳”を言うより“できる方法を考える”』ということ掲げ、事業を推進してまいりました。

北経塚地区では、平成2年から平成8年までの6年で区画整理事業が完了しました。一般的に区画整理事業は、10年掛かると言われています。しかし、**事業化前の準備をしっかりと行い、地権者が共通認識をもって行ったため、事業の早期完了**が実現出来ました。

ですから、このキャンプ瑞慶覧返還予定地区も、まちづくりの施行主体は決っていませんが、**地権者が一体となって、今の段階から準備をしっかりと行えば、まちづくりが成功する**と思います。

講演後の意見交換において、多くのみなさまから、具体的な区画整理事業に関する質問がなされ、佐久川先生にご回答いただきました。ありがとうございました。

【紙面の関係もあり、全ての質問を記載しておりません。ご了承下さい。】

質問 施行者は組合か行政か、どちらがよいとお考えですか。

回答：自分が組合施行だった事や、施行する面積にもよると思うので、一概には言えませんが、50ha程度までならば、組合施行の方が事業の進捗は早くなるのではないかと思います。

質問 事業化前の準備は、どのくらい掛かりましたか。

回答：5年間程度掛かりました。まずは区画整理事業に賛同していただける方で準備委員会を立上げ、最低月に1回は、行政とコンサルを交え、定期的に協議を行っていました。

質問 まちづくりルール(地区計画)の導入について、今思う事は何ですか。

回答：地区計画などの“まちのルール”は、早い段階で地権者に示し、理解を得ておく必要があると思います。北経塚地区では、事業施行の途中で導入を行いましたが、既に建築された部分があって、地区全体での統一が果たせず、残念な思いをしています。

3. 地主会会長のあいさつ

本日は第1部「まちづくり懇談会」、第2部「まちづくり講演会」といたしまして、佐久川先生より、私たちの理想とする“地権者主導のまちづくり”を実践された貴重な講演をしていただきました。ありがとうございました。先生の講演にもありましたが、今私たちがやっている活動が決して無駄ではないという事がわかりました。準備期間が重要という事、地権者みんなが共通認識をもって同じ方向に進めば、良いまちづくりができる事を講演いただきました。今後も本地区のまちづくりに向けて、ご理解ご協力をお願い致します。

キャンプ瑞慶覧返還予定地区 まちづくりニュース

発行：宜野湾市基地政策部基地跡地対策課 2007年12月 Vol. 17
TEL 098-893-4401 (直通)

《本号の概要》

まちづくり懇談会 & 講演会を開催しました。

今年も年の瀬を迎え、街中もあわただしくなり、地権者のみなさまもお忙しい事と存じます。

さて、今年度のキャンプ瑞慶覧返還予定地区のまちづくり活動も、随時進めています。去る12月19日(水)に『平成19年度 第2回まちづくり懇談会』を開催いたしました。

今回の『まちづくり懇談会』では、これまでに行われた『まちづくり勉強会』での内容、特に今年度は“ぎのわん多自然型住宅地エリア”と“瑞慶覧ハウジングエリア”のまちづくり実現に向けた取組みについて、中間報告をさせていただきました。

また『まちづくり懇談会』に続きまして、『まちづくり講演会』を同時開催いたしました。

『まちづくり講演会』では、講演者に佐久川昌一氏(元 浦添市北経塚土地区画整理組合 理事長)を迎え、“地権者主体のまちづくり”をテーマに、実際に経験されたまちづくり(土地区画整理事業)について、ご講演いただきました。

今回のまちづくりニュースでは、上記の内容についてご報告いたします。



今回の懇談会の参加者は49名でした。講演者の方からも、ご意見を頂きましたが、事業化前の段階での準備は、その後のまちづくりに直接反映されます。是非まちづくり活動への参加など、みなさんのご理解とご協力をよろしくお願いします。

ニュース等に関する問い合わせ

宜野湾市基地政策部基地跡地対策課 担当：新垣、名幸

TEL：098-893-4401(直通) FAX：098-892-7022

1. まちづくり勉強会の中間報告

今年度、これまでに3回行われた「まちづくり勉強会」の内容、特に『ぎのわん多自然型住宅地エリア』および『瑞慶覧ハウジングエリア』の検討テーマを、ご報告いたしました。



沖縄、宜野湾固有の地域色を生かした「ぎのわん多自然型住宅地」

湧水、緑、文化財等の地域色を生かした、個性溢れる多自然型の低層住宅地の形成

「ぎのわん多自然型住宅地エリア」の検討すべき事

- 高低差への対応方法
- 「多自然型」であるための方法
- 差別化(コンセプト)の実現・維持の方法

●対応策検討 ハード編

一般的な区画整理造成

圧迫感を与える巨大な擁壁

斜面を活かした造成

斜面が緑化【景観が良】

最大限平地が確保可能

有効平地の減少

地区境界に擁壁

将来、未返還地域との分断要素となる

宅地境界に緑道

斜面の緑地を共有化 エリアイメージの強調

●対応策検討 ソフト編

ソフト的整備とは大きな意味で「きまり」の整備です。今回の勉強会では、他の地域や地区の取り組み事例を確認しました。

今後この地区にどのような「きまり」が必要なのか、または、この地区に合った「きまり」はどんなものかを考える必要があります。

緑に関する取り組み事例

活動への支援：みどりを活用した地域づくり活動への資金的支援。

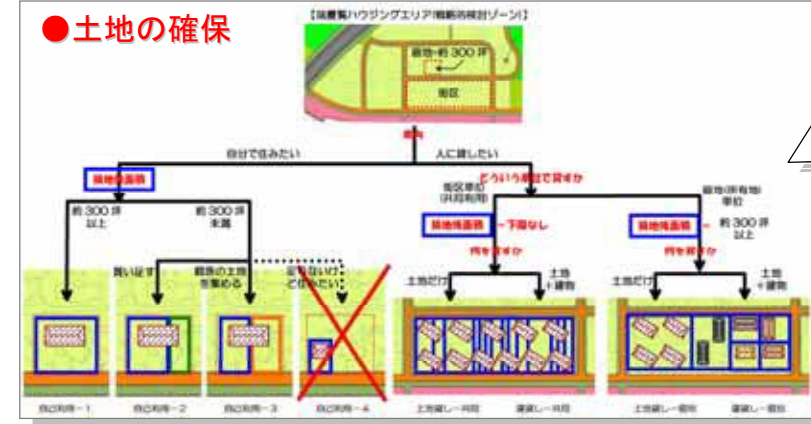
ルールの設定：良好な街並み形成を目的に「まちづくり憲章」や「地区計画」などを定め、建築行為や開発行為の規制誘導を図る。



米軍ハウジングの住まい方を再現した「瑞慶覧ハウジングエリア」

現在米軍人及びその家族が使用している状態(地形、道路)を継続又は再現させた、県内では数少ない高級感あふれる低層住宅地の形成を図る。

●土地の確保



●地権者の意向

昨年度の意向調査で、このエリアに換地を希望する方々は、“個人利用”と“共同利用”合わせると、ハウジングエリアの大規模街区が、2~3街区形成されるに必要な換地希望面積がありました。

●土地の集約

「申し出換地」の実施

目的：地区の土地利用計画と地主の土地利用意向の実現

●エリアイメージ(共通認識)

項目	イメージ
建て方	多数の方が【2階建て】の建築をイメージしています。
宅地内整備	【芝生】【生垣】【庭園】といったキーワードを確認。
街並み(外観)	【地域風土に合った街並み】が共通認識されていました。
建物用途	多数の方が【住宅のみ】とのイメージでした。
まちのルール	【定める必要がある】との共通認識でした。

●今後の勉強会

ぎのわん多自然型住宅エリア

エリア整備の課題を考慮し、コンセプトに沿った一定の整備方針(案)を見出ししていきます。また、本エリアに多数存在するカー(泉)の湧水利用を考慮した整備のあり方についても検討していきます。

瑞慶覧ハウジングエリア

そこで本エリアでの土地利用のスケール感、またコンセプトに沿った将来イメージを視覚的に確認していただくために“イメージパース(イラスト)”を作成し、コンセプト実現に向けた取り組みを進めていきます。