

### 3. 宜野湾市からのお知らせ

#### ● 琉大用地取得にご協力ください。

西普天間住宅地区跡地におきましては、「琉大用地の先行取得について」これまでに、「土地買取り申出の受付」を2期にわたり実施いたしました(第1期:平成28年11月14日~11月30日、第2期:平成29年1月10日~2月10日)。

しかしながら、現時点において目標とする用地取得面積に満たない状況であります。今後の事業を円滑に進めるためには、皆様の琉大用地取得へのご協力が必要です。

#### 留意点

現在、沖縄防衛局にて平成30年3月までを目標に支障除去を実施しており、支障除去完了後、土地の引き渡しとなり、それ以降の市への売却は5000万円控除(譲渡所得に対して5000万円までは所得税、住民税等が控除されます)が適用されない状況であります。売却をお考えの方は、宜野湾市基地政策部まち未来課までご連絡ください。

#### ● 宜野湾市内に存する軍用地の売買について手続きが変わります。

平成29年4月1日より、特定駐留軍用地(普天間飛行場)または特定駐留軍用地跡地(キャンプ瑞慶覧(西普天間住宅地区跡地))内の土地を民間(個人や不動産業者)で売買しようとするとき、**面積にかかわらず全ての土地に対して「届出」が必要になります。**

#### 留意点

民間売買の約6週間前に、宜野湾市まち未来課へ土地有償譲渡届出書の提出が必要です。ご不明な点がございましたら、宜野湾市基地政策部まち未来課までご連絡・ご相談ください。

### 4. 次年度以降のスケジュール

次年度以降は、以下のスケジュールを予定しています。

年度	H29年度	H30年度	H31年度
返還・支障除去措置	支障除去措置 引渡し		
跡地利用計画・事業認可	付帯事項の検討 事業計画(案)	事業認可	仮換地指定
調査・工事	埋蔵文化財調査・環境アセスメント・測量調査等		工事着工
地権者合意形成等	地主まちづくり協議会説明会 個別ヒアリング	事業計画説明会 個別ヒアリング	

〈まちづくりニュースに関する問い合わせ先〉

宜野湾市 基地政策部 まち未来課  
TEL: 098-893-4411 (内線 308・309) FAX: 098-892-7022 (担当: 桐澤)

### 西普天間住宅地区跡地

Vol. 42

# まちづくりニュース

## 1. 今年度の取組み

まちづくり勉強会を行いました!



本地区の跡地利用に関する地権者のまちづくり活動を支援することを目的に、まちづくり勉強会(計9回)を開催しました。

#### 第1回 10/25 (火)

テーマ: 平成28年度の跡地利用に関する取り組みについて  
「昨年度までの取り組みと検討結果」、「今年度の事業スケジュール」、「平成28年度勉強会テーマ(知りたいこと、話し合いたいこと)」など

#### 第2回 11/22 (火)

テーマ: まちの将来イメージの検討  
「跡地利用計画における各ゾーンの基本方針説明」、「まちの付加価値を高めるために望ましい土地の使い方検討」など

#### 第3回 12/8 (木)

テーマ: 共同利用の説明と事例紹介  
「共同利用の概要説明と事例紹介」、「共同利用の良いこと、注意すること」など

#### 第4回 12/18 (日)

テーマ: 共同利用の事例視察(那覇新都心地区)  
「事業従事者からの説明」、「現地視察」など

#### 第5回 1/11 (水)

テーマ: 共同利用の実現に向けた仕組みづくり  
「西普天間住宅地区跡地の現状について」、「申し出換地について」、「共同利用導入の手順について」など

#### 第6回 1/26 (木)

テーマ: まちづくりルールの概要説明と事例紹介  
「概要説明と事例紹介(用途地域、地区計画、景観計画)」、「地区の特徴を活かしたまちづくりについて考えてみましょう」など

#### 第7回 2/19 (日)

テーマ: 現地視察(西普天間住宅地区跡地)  
「地区の特徴の把握」など

#### 第8回 2/23 (木)

テーマ: まちづくりルールの方針検討  
「地区の特徴を活かしたまちづくりを行うために必要なルールについて考えてみましょう」など

#### 第9回 3/9 (木)

テーマ: 平成28年度のふりかえりと次年度以降に向けて  
「平成28年度まちづくり勉強会まとめ」、「今年度勉強会を通して勉強になったこと、もっと勉強したいこと」など

## 2. まちづくり勉強会で出た主な意見

9回の勉強会を通して、このような意見がありました。

### 付加価値を高めるための土地利用について

**暮らしやすいまちにするために、各ゾーンにおける望ましい土地利用の方法、機能について意見交換を行いました。**

#### 【国際医療拠点ゾーン】

- 高層ビルが建つかもされないが、眺望に配慮してほしい。
- 景観に配慮した建物にしてほしい。
- 市民が交流できる場所があるといい。

#### 【都市公園】

- 湧水をいかし体験学習（メダカをとる、稲を植えるなど）ができる場所になるといい。
- 自然や農業などを体験できる場所になるといい。
- 道路沿いに無料駐車場があるといい。

#### 【住宅等ゾーン】

- 土地を貸す。
- アパート・マンションを経営する。
- 小さい宅地をある程度集めて活用する。
- 地形を活用する。
- 高いビルを建築する際は、眺望を意識し制限を設ける。
- 県道81号線沿いにおいて、既存の商業施設と連携し相乗効果が上がるようにしたい。

#### 【地区全体】

- 電柱を地中化したい。
- 渋滞の解決策の検討が必要だと思う。

### 土地の共同利用について

**複数の地権者の土地を一体的に利用し、土地資産の有効活用を図る方法である「共同利用」について勉強しました。**

#### 【共同利用を導入したいと思う理由】

- 先祖代々の土地を自分の時代で処分したくない。
- 付加価値をつける方法としてよい。
- 小さい土地を所有する地主の選択肢としてよい。
- 土地の大小に関わらず、地権者の意向があればやるべきである。

#### 【共同利用を導入したくない理由】

- 賃貸、売買の判断をどの時点で行うのかが不明である。
- 地権者意向のとりまとめが不安。
- 誘致できる企業があるかが不安。
- 一宅地として十分利用可能なら、自己利用したい。

#### 【その他】

- 換地後の面積により判断したい。
- 琉大敷地の幹線道路沿いを共同利用できないか。
- 共同利用は強制なのか。
- 意向確認アンケートを急ぐべきでは。
- 共同利用に関心のある人で議論しないと進まないのでは。
- 勉強会で得た情報を地域に伝えることも必要である。
- 共同利用のリスクを具体的に示してほしい。（相続、撤退リスクがあるか。）

### まちづくりルールについて

**まちが持つ様々な個性や特性を、保全あるいは改善する方法である「まちづくりルール」について勉強しました。**

#### 【建物の用途に関すること】

- 1階が店舗、2、3階が住居。
- 小さい土地も活用できるようなマンション。
- 学生向けのマンション。
- 健全な娯楽施設。
- 公園管理棟。
- 多目的総合防災ビル。
- パチンコ店がくると嫌だ。
- 墓地周辺に葬祭場がくると嫌だ。

#### 【建物の高さに関すること】

- エリアによっては建物の高さを高くしたい。
- 閑静な住宅地においてもある程度高さを許容したい。

#### 【敷地面積に関すること】

- 健全で開放的なエリア。

#### 【壁面の位置に関すること】

- 建物と道路の間に空間を設け、イベント時に活用できると楽しい。

#### 【建物のデザインに関すること】

- ソーラーパネルに反射した光が家の中に差し込むのは困る。

#### 【色の制限に関すること】

- 色の価値観はひとそれぞれ。制限が必要なのか。

#### 【緑化率に関すること】

- 心を落ち着かせる樹木により周辺を緑化。

#### 【敷地囲いに関すること】

- 敷地囲いも囲い過ぎるとよくないのでは。

### 平成28年度まちづくり勉強会のふりかえりについて

#### 【勉強になったこと】

- 個々人様々な意見があり、事業計画のとりまとめの難しさがわかった。
- 現地を見て、住宅等ゾーンが想像以上に利用価値があることに気付いた。
- 現地視察で土地の様子がよく分かった。
- 事例視察と、事業従事者からの説明。
- ゾーンごとにいい意見が出され、地権者同士でいい意見交換ができた。

#### 【もっと勉強したいこと】

- 工事が進むたびに随時現地視察をしたい。
- 事業計画（素案）をみて勉強内容を考えたい。
- 人材育成拠点ゾーンの今後の計画について知りたい。
- ゾーンごとにルールの検討が必要。
- 土地区画整理事業の仕組み、減歩。
- 換地先と早期に換地を行うための工夫。
- 安全な造成工事のための工夫。
- 住宅等ゾーンにおける要望に対する実現手法。
- 見えない部分の土地の状況。（地滑りの心配がないかなど）
- 当地区に見合った共同利用の事例。
- 市の基本計画、実施計画に意見を反映するための代表者をつくる。
- 国際医療拠点の進行状況、琉大の機能。
- 国際医療拠点と周辺地域との関わり方。
- 琉大と連携した建物の用途や、土地活用の方法。（琉大と地主との共同利用など）



勉強会の様子