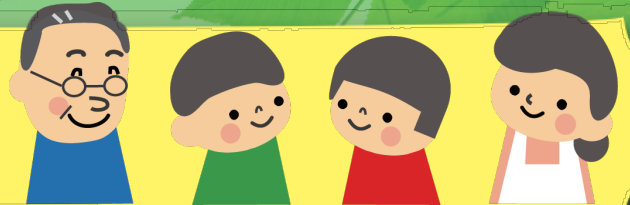


西普天間住宅地区跡地

Vol. 47

まちづくりニュース

西普天間住宅地区跡地について、今年度は以下のようなことに取り組みました！



1. 今年度の取組み

1. 跡地利用 PV の作成や跡地利用に関する協議会を行いました！

跡地利用を行った将来のイメージを皆さまに分かりやすくお伝えする跡地利用PV（プロモーションビデオ）の作成を行っている他、跡地利用に関し、地主会や県などと協議を行う協議会を開催しました。また、これまでの跡地利用の経緯の振り返りを掲載しています。

P2・3

2. 土地区画整理事業の事業計画の変更や仮換地指定を行いました！

平成31年3月に土地区画整理事業を開始しましたが、その後の調査・検討から、土地区画整理事業をより円滑に進めるため事業計画の変更を行いました。また、皆さまの仮換地を決定する仮換地指定を行いました。

P4・5

3. 景観計画や地区計画（まちづくりルール）の検討を行っています！

景観計画や地区計画などのまちづくりルールについて引き続き検討や説明会を行っています。景観計画は今年夏ごろ、地区計画は令和2年度中の指定・公表を目指しています。

P6・7

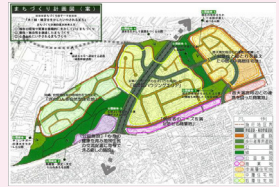
2. 跡地利用の推進について

西普天間住宅地区跡地では、10年以上前から跡地利用の検討を行っており、平成27年に返還、平成31年に土地区画整理事業が開始され、いよいよ新たなまちづくりに向けて動き出しました。ここで、これまでの跡地利用の検討について振り返ってみます。

〈 これまでの経緯 〉

跡地利用基本計画の策定（平成16年5月）

将来の返還に向けて、返還される前から検討を行ってきました。当時は「水・緑・眺望を生かした いやされるまち」をテーマにしています。



統合計画の発表（平成25年4月）

国や米軍から統合計画が発表され、返還時期が明確になりました。ここから跡地利用の検討も加速していきました。

返還（平成27年3月）

跡地利用計画の策定（平成27年7月）

これまでの跡地利用の検討を踏まえ、沖縄健康医療拠点（当時は国際医療拠点）などを配置した跡地利用計画を策定しました。



跡地利用計画の変更（平成30年2月）

跡地利用計画策定後の協議・検討を踏まえ、県道81号線沿いの住宅等ゾーンの延伸など、跡地利用計画を見直しました。



引き渡し（平成30年3月）

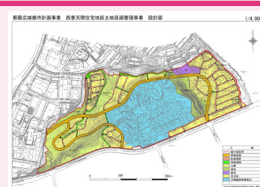
跡地利用計画の変更（平成30年4月）

人材育成拠点ゾーンを住宅等ゾーンに変更する跡地利用計画の見直しを行い、現在のかたちの跡地利用計画となりました。



土地区画整理事業の開始（平成31年3月）

跡地利用計画を踏まえ、土地区画整理事業を開始しました。その後、令和元年12月に事業計画を変更しました。



仮換地指定（令和2年2月）

土地区画整理事業における仮換地を指定しました。

道路や宅地の整備などの工事

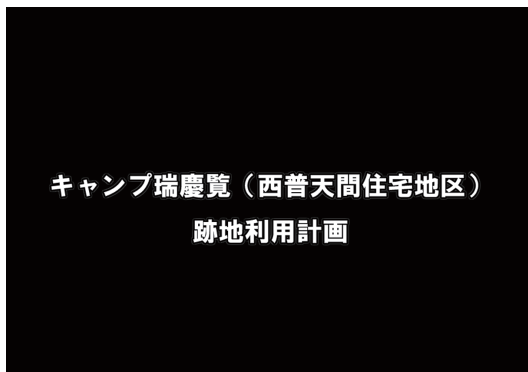
跡地利用計画の実現へ

地主会や地権者との話し合いや説明会など

● 跡地利用PVを公開しています

将来のイメージを皆さまに分かりやすくお伝えするPV(プロモーションビデオ)を作成しています。宜野湾市のホームページ上での公開を予定していますので、是非ご覧ください。

〈 跡地利用PVのイメージ 〉



宜野湾市ホームページ上での公開は、4月以降を予定しています。ぜひご確認ください。



宜野湾市 西普天間

検索

検索！

● 「跡地利用に関する協議会」を開催しました

西普天間住宅地区の跡地利用について、地主会、県、国（沖縄総合事務局、沖縄防衛局）、市で協議を行う「キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）の跡地利用に関する協議会」を開催し、土地区画整理事業の進捗状況や不発弾探査の計画などについて、確認・協議を行いました。



3. 土地区画整理事業の状況

●事業計画を変更しました

平成31年3月に土地区画整理事業を開始しましたが、その後の調査・設計などの検討から、土地区画整理事業をより円滑に進めるため道路の線形や公園の区域を変更する事業計画の変更を行いました。

事業計画の概要 (第1回変更：令和元年12月3日)

- | | |
|--------------|------------------|
| ・ 施行者 | 宜野湾市 |
| ・ 施行面積 | 約 50.7ha |
| ・ 事業計画決定の告示日 | 平成 31 年 3 月 8 日 |
| ・ 施行期間 | 平成 30 年度～令和 9 年度 |
| ・ 総事業費 | 約 113 億円 |
| ・ 減歩率 | 38.00% |

※今回の変更により、道路の線形や公園の区域を変更

●仮換地指定を行いました

本年2月28日に仮換地指定を行いました。仮換地指定にあたっては地元説明会や個別説明会にご参加いただきありがとうございました。

仮換地指定とは・・・

仮換地指定とは、これまでの土地（従前の宅地）に換えて新たに使用収益ができる土地（仮換地）を指定することです。事業が終了する段階にならないと、新しい町名・地番の設定や、最終的な面積が確定できないため、「『仮』換地」となっていますが、基本的には、仮換地がそのまま将来使用できる土地となります。



仮換地指定後の注意・・・

- ・ 仮換地は工事が完了した後、使用又は収益できる時期になりましたら、境界杭を宜野湾市が設置し、権利者の方々と現地立会いのうえ仮換地を引き継ぐこととなります。
- ・ 仮換地内で、建築物の新築、駐車場の整備などを行う場合は、宜野湾市の許可が必要となります。
- ・ 金融機関から融資を受けるとき、土地の売買、相続等に伴う登記手続き等を行うときには、仮換地証明書（宜野湾市発行）が必要になる場合があります。



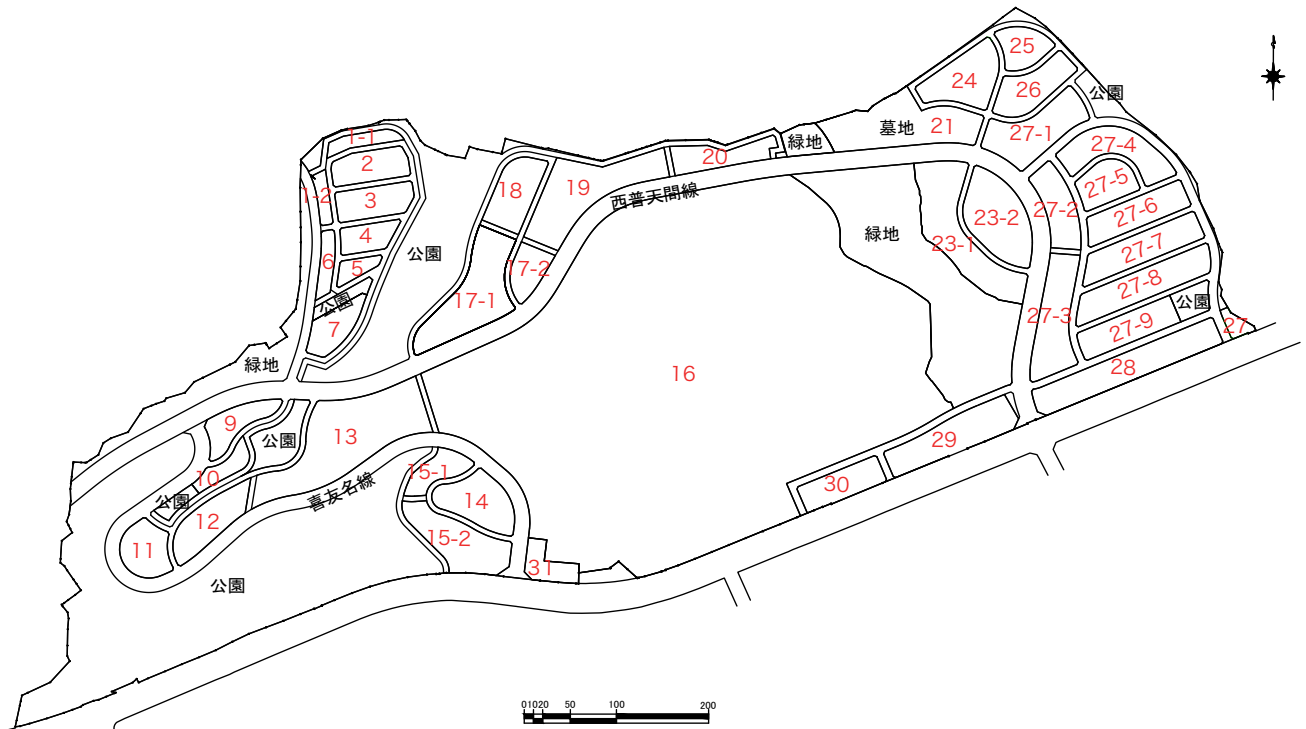
※仮換地指定の詳細については、皆さまに送付しております「仮換地指定通知」などをご参照ください。
この他、ご不明な点がございましたら「事業計画や仮換地指定に関するお問合せ先」（8ページ）にご連絡ください。

● 仮換地指定後の地番の表示について

地区内の土地について、新しい地名や地番を設定するまでは、街区番号と画地番号で示します。例えば、新しい地名や地番が設定される前に住宅を建てた場合、その住所は「宜野湾市西普天間住宅地区土地区画整理事業地内〇街区●画地」と表示します。

皆さまのお持ちの土地の街区番号と画地番号は仮換地指定通知をご参照ください。

〈 街区番号図 〉



● 土地の売買等を行った場合は届出が必要です

以下のように土地の売買や相続など土地の権利に変動があった場合、宜野湾市までお届けください。

土地の所有者が亡くなった場合

※相続届が必要

土地の所有
Aさん



Aさんの相続人
Bさん



Aさんが亡くなって相続の権利を
登記していない

土地の所有者の権利が代わった場合

※所有権移転届が必要

土地の所有
元はCさん



土地の所有
今はDさん



土地の権利がCさんからDさんへ
代わった

4. まちづくりのルールについて

まちづくりルールとは、それぞれの地区ごとのまちづくりの方針を実現するための土地の利用に関する「ルール」のことで、西普天間住宅地区跡地では、「用途地域」「地区計画」「景観計画」の3つを活用することを計画しています。

●用途地域の原案の検討を行いました

用途地域について、令和2年度中の指定を目指し、引き続き原案の検討を行っています。指定にあたっては、説明会や縦覧を行う予定ですので、ぜひご参加ください。原案の概要は以下のとおりです。

＜用途地域の原案＞

- 幹線道路沿い（県道宜野湾北中城線や西普天間線沿い）は、住宅としての環境を保護しながらも一定規模の店舗や事務所が建てられる用途地域（第1種住居地域・第2種住居地域）
- 幹線道路沿いを除く住宅地では、中高層住宅のための地域で小規模な店舗のみ建てることができる用途地域（第1種中高層住居専用地域）
- 沖縄健康医療拠点は大規模病院や大学が立地できる用途地域（準住居地域）

用途地域について

まち全体の用途を定め、住環境の保護を図ります。

■用途地域で定められること

建物の用途、建ぺい率（敷地面積に対する建物の面積の割合）、容積率（敷地面積に対する延べ床面積の割合）が定められます。

出典：国土交通省 ▶

用途地域による街並みの違い



第1種中高層住居専用地域

中高層住宅のための地域で
小規模な店舗も建てられる地域



第2種住居地域

住宅の環境を保護する地域で一定
規模の店舗や事務所も建てられる地域

●地区計画の原案の検討を行いました

地区計画について、令和2年度中の指定を目指し、引き続き検討を行っています。地区計画では、パチンコ店など良好な住環境にふさわしくない用途を排除することや景観計画と連携した建物の高さや壁面の位置など建物の建て方に関するルールを検討しています。指定にあたっては、説明会や縦覧を行う予定ですので、ぜひご参加ください。

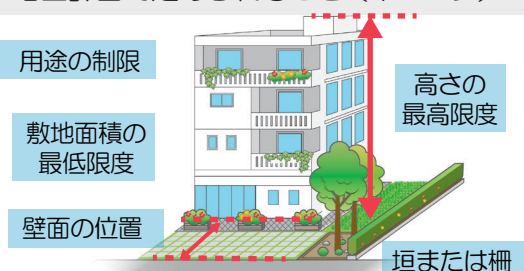
地区計画について

建物に関するより細かなルールを定め、地区の特性に応じた良好な都市環境の形成を図ります。

■地区計画で定められること

建物の用途、容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面の位置、壁面後退部分の工作物の設置、建物の高さ、建物の形態や色彩、緑化率、垣やさくについて定めることができます。

地区計画で定められること（イメージ）



● 景観計画の案の検討を行いました

景観計画について、令和2年夏ごろの運用開始を目指し、引き続き検討を行っています。運用開始にあたっては、説明会を行う予定ですので、ぜひご参加ください。案の概要は以下のとおりです。

西普天間住宅地区跡地の景観資源

西普天間住宅地区跡地では以下のような素晴らしい景観資源があります。これから新しいまちづくりを行うにあたっては、これらの景観資源と調和した西普天間住宅地区跡地にしかない独自の景観をつかっていきたいと考えています。



景観づくりの目標

水・みどり・文化と眺望が育む 美しく新しい西普天間の街並み

< 景観づくりの基本方針 >

- ①西海岸への眺望の保全・活用
- ②特徴的な緑の保全・活用
- ③地域における歴史・文化の継承
- ④新たな街の景観づくり

景観形成基準

景観づくりの目標や基本方針を実現するため、建物のデザイン（形態や色彩）、高さ、壁面の位置、敷地面積、緑化など、良好な景観の形成のためのルールを定める予定です。なお、景観計画の運用開始後、西普天間住宅地区跡地内で建物の建築等を行う場合は、宜野湾市に届出を行い、審査を受けていただく必要がありますので、ご注意ください。

景観計画について

建物に関するルールや公共施設（道路や公園等）の整備の方針を定め、地区独自の景観を保全・創出します。

■ 宜野湾市景観計画

宜野湾市では市全域を対象に景観計画を定めており、良好な景観の形成に取り組んでいます。今回、西普天間住宅地区跡地の景観計画を策定し、地区独自の良好な景観の保全・創出に取り組みます。

■ 景観計画で定められること

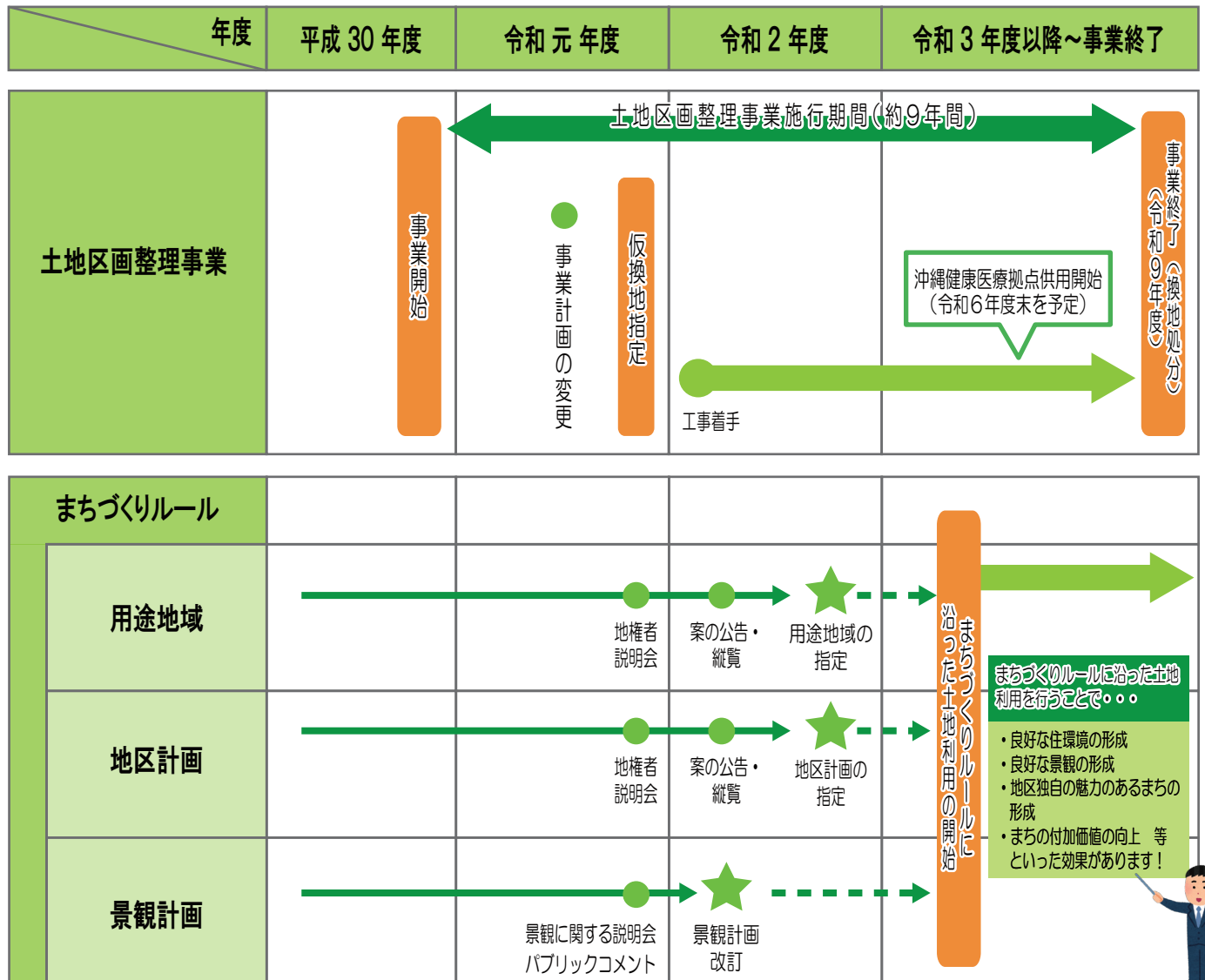
建物の形態や色彩、建物の高さ、壁面の位置、敷地面積、緑化に関するルールなどについて定めることができます。

琉球大学前の景観形成イメージ



5. 今後の事業スケジュール

西普天間住宅地区跡地の今後のまちづくりは以下のとおり計画しています。



※上記のスケジュールは現在の想定で、今後変更する可能性があります。



令和2年度からは道路や造成などの工事が始まります。また、まちづくりルールについては随時説明会などを開催します。

〈 問い合わせ先 〉

宜野湾市役所（代表） 098-893-4411

まちづくりニュースについて
事業計画や仮換地指定について
まちづくりルールについて

基地政策部 まち未来課
建設部 市街地整備課
建設部 都市計画課