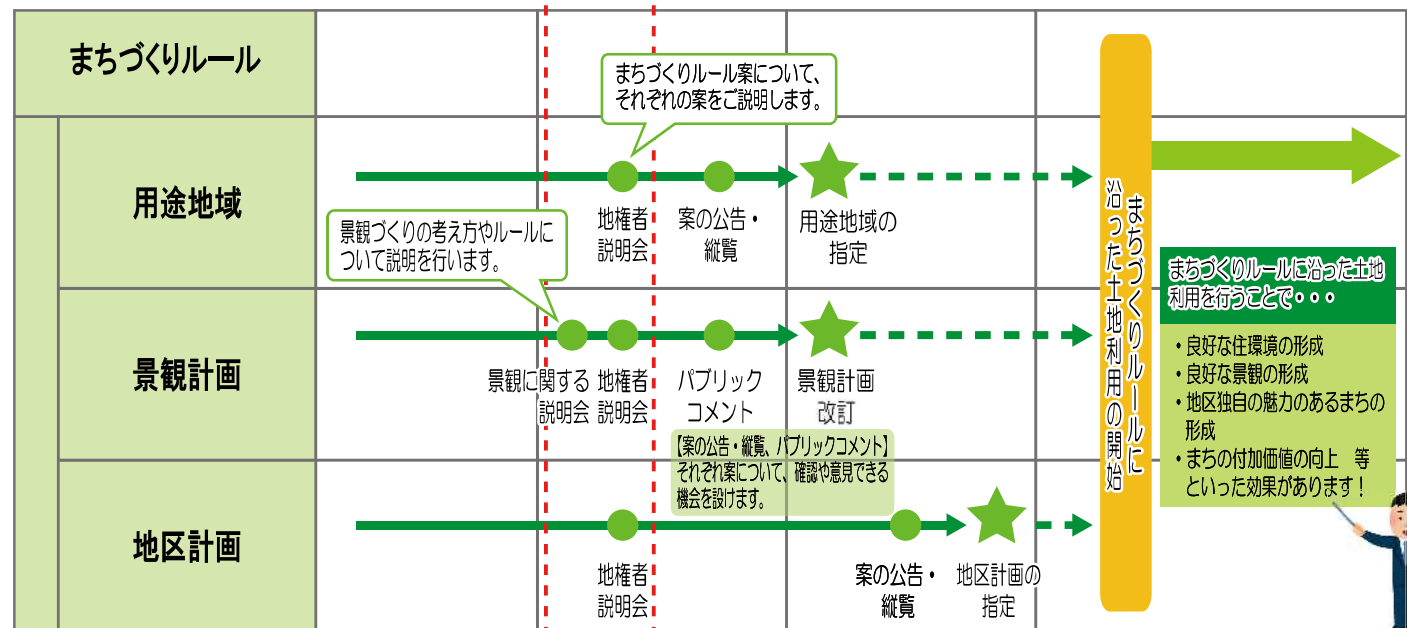
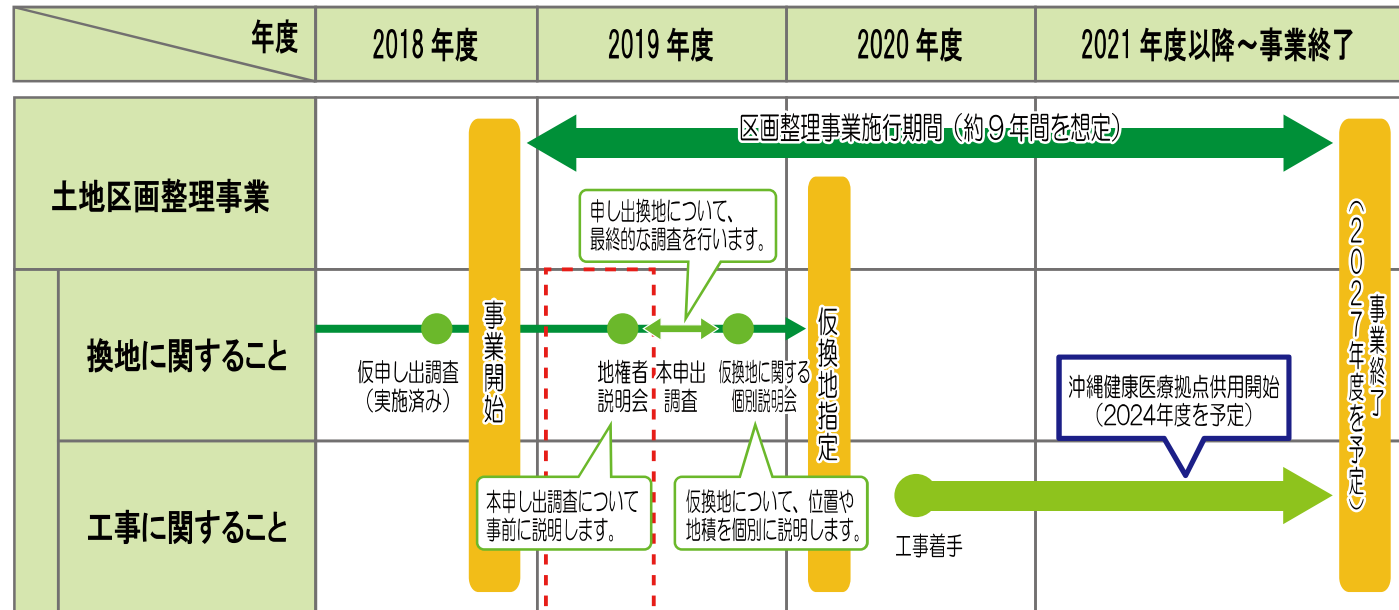


4. 今後の事業スケジュール

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。2019年夏ごろには土地区画整理事業やまちづくりルールに関し説明会を行いますので、積極的にご参加ください!



2019年度は土地区画整理事業やまちづくりルールに関し、説明会を行います。開催について随時お知らせしますので、積極的にご参加ください!
(説明会は必要に応じて実施回数を検討します)

※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。



<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 西普天間跡地推進室
TEL: 098-893-4501 (直通) FAX: 098-892-7022 (担当: 瀬底)

西普天間住宅地区跡地

Vol. 46

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5回)を開催しました。

今年度まちづくり勉強会のテーマ

わかる・考える

まちづくりルールを理解する

まちづくりルールの「種類」や「制度」、「策定にあたり地権者としてできること」など

地権者としてまちづくりに貢献できることを考える

「これからの地権者まちづくり活動」など



第1回 10/11 (木)

テーマ: 平成30年度のまちづくり勉強会について

- 跡地利用に関する取り組みについて
- まちづくりルールについて など

第2回 11/15 (木)

テーマ: まちづくりルールについて(その1)

- 用途地域とは
- 地区計画とは など

第3回 12/20 (木)

テーマ: まちづくりルールについて(その2)

- 景観まちづくりとは
- 西普天間住宅地区の景観まちづくりについて など

第4回 1/24 (木)

テーマ: まちづくりルールと地域主体のまちづくりについて

- 講師: 新田 進 氏
(那覇新都心(株) 顧問)

第5回 2/19 (火)

テーマ: これまでの振り返りと今後のまちづくり活動について

- まちづくり勉強会のふりかえり
- これからの地権者まちづくり活動 など

(勉強会のようす)



2. まちづくり勉強会の内容

まちづくりルールについて

◆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。

用途地域による街並みの違い



第1種中高層住居
専用地域

第2種住居地域

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

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

出典：国土交通省

■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。

※市街化区域内では定める必要があります。

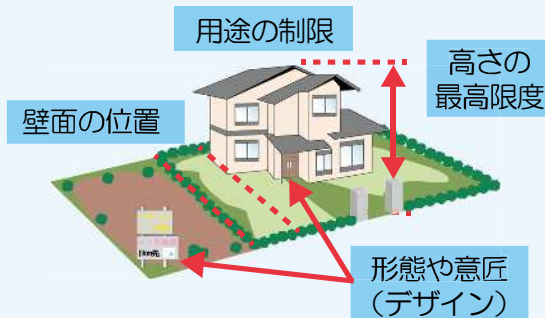
(西普天間住宅地区跡地は市街化区域に指定されています)

※市全体の視点から市が定めます。

◆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(イメージ)



■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。

■土地区画整理事業と地区計画

土地区画整理事業によるまちの整備とあわせて、活用されている実績があります。(例：アワセゴルフ場地区等)

◆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。

琉球大学前の景観形成イメージ



〈景観形成の考え方〉
訪れる人が溜まり楽しむことができる
賑わい空間の創出

■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。

※まちづくりルールについては、今後の説明会等で詳細な説明を行います。

今後の地権者まちづくり活動について

◆地権者のまちづくり活動

より魅力的なまちづくりに向けては、今後も地権者の皆様と市が協力してまちづくりに取り組むことが重要です。

<事業への積極的な参加>

2019年度は、申し出換地に関する本申し出調査や仮換地指定に関する個別説明会、まちづくりルールに関する説明会等さまざまな説明会を開催予定です。積極的にご参加ください。

(説明会等の様子)



<エリアマネジメント活動>

土地区画整理事業の終了後、一般的に道路や公園の維持管理は市にて行いますが、良好な環境と地域の価値を維持・向上させるため、まちの維持管理活動を地域で行うことができます(エリアマネジメント活動)。

このような取組を行っている地域では地域への愛着や満足度の高まり、地価の向上といった効果が出ています。

(エリアマネジメント活動の例)



地域の自然の保全活動
(生物の保護・観察の様子) 地域のイベントの様子

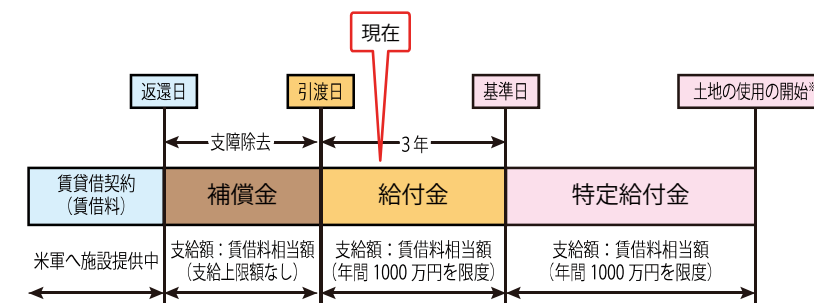
3. 宜野湾市からのお知らせ

●土地の管理について

現在、西普天間住宅地区跡地の土地の管理は、宜野湾市で行っています。給付金等の支給は、土地の所有者等が、引き渡し後も引き続き土地の使用・収益をしていないことが前提ですので、ご理解頂きますようお願いいたします。

●給付金・特定給付金について

引き渡しから3年間(2021年3月まで)は現在と同様の給付金が支給され、2021年4月以降は概ね土地の使用ができるまで*賃借料相当額の特定給付金が支給されます。



※特定給付金の支給の限度となる期間は、土地の使用又は収益が可能となると見込まれる時期を勘案して政令で定める期間

●土地の権利の異動について

土地の権利の異動(土地の売買や相続等による所有権の異動、土地の分合筆、抵当権等の設定または解除等)を行う場合は、事前に市へご相談いただきますようお願いいたします。