

# まちづくりニュース

まちづくり勉強会を行いました!



## 1. 今年度の取組み

本地区の跡地利用に関する地権者の知識を深めることを目的に、まちづくり勉強会(計10回)を開催しました。

第1回 9/6(日)

テーマ: 地区の資源と跡地利用計画を学びましょう

「地区のフィールドワーク(現地歩き)」「跡地利用計画の説明」など

第2回 9/24(木)

テーマ: 土地区画整理事業について【基礎編①】

「土地区画整理事業の概要」「土地区画整理事業のしくみ」「土地区画整理事業の進め方」など

第3回 10/8(木)

テーマ: 土地区画整理事業について【基礎編②】

「換地が決まるまでの流れ・手続き」「個々の土地の評価方法」「換地の決め方」「小宅地の取扱い」「清算金」など

第4回 10/22(木)

テーマ: 土地区画整理事業について【事例編】

「申し出換地と土地の共同利用」「地権者のまちづくり組織」など

第5回 11/12(木)

テーマ: 付加価値を高めるまちづくりについて【事例編①】

「付加価値を高めるまちづくりとは」「地域資源を活かしたまちづくり(事例)」「本地区の地域資源と跡地利用計画」など

第6回 11/26(木)

テーマ: 付加価値を高めるまちづくりについて【事例編②】

「大学や病院と連携したまちづくり(事例)」「本地区の医療拠点ゾーン」など

第7回 12/9(水)

テーマ: 付加価値を高めるまちづくりについて【制度編】

「付加価値を高めるための仕組みづくり」「宜野湾市景観まちづくり制度について」など

第8回 1/13(水)

テーマ: 西普天間のまちづくりを考えよう①

「用途地域の基本的な考え方」「跡地利用計画の確認(VR)」「本地区に相応しい用途地域を考えてみましょう」など

第9回 2/10(水)

テーマ: 西普天間のまちづくりを考えよう②

「地区計画の基本的な考え方」「本地区に相応しい用途地域・地区計画を考えてみましょう」など

第10回 2/24(水)

テーマ: 西普天間のまちづくりを考えよう③

「今年度の勉強会の振り返り」「次年度以降の地主まちづくり活動を考えてみましょう」など

## 4. 個別説明会の結果報告

将来の土地利用や土地の売却意向などの確認を目的に、12月に全地権者を対象に「個別ヒアリング」を行った結果、約8割の意向確認ができました。自己利用は約41%、土地売却(売却、条件により売却、一部売却)は約44%でした。

6月に行った地権者アンケートに続き、今回の個別ヒアリングにおいても、跡地利用計画の実現に向けた必要面積(都市機能用地の計画面積24.0ha)に対し不足している状況です。このため、残り約2割の方々も含めて、引き続き売却意向等について確認していきたいと考えておりますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

### 個別説明会の概要

**【期間】**

平成27年12月2日(水)～20日(日)

**【時間】**

10時～17時

**【会場】**

宜野湾市役所、喜友名公民館、新城公民館、普天間三区公民館、野嵩一区公民館

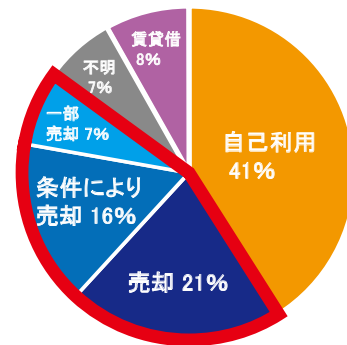
**【説明内容】**

- ①跡地利用計画
- ②想定減歩率
- ③将来の土地利用の確認
- ④小宅地の取扱い
- ⑤今後のスケジュール

**【将来の土地利用に関する回答状況】**

回答人数: 全地権者の約84%  
回答した地権者の所有面積: 全地権者の約88%

### 土地利用意向の割合 (回答した地権者の所有面積割合)



土地を売却したい  
(条件による・一部を含む)  
が約44%

## 5. 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	H28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(予定)	
跡地利用計画・事業認可	事業計画(原案)		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	まちづくり勉強会・説明会	都市計画説明会	事業計画説明会	土地区画整理審議会 個別ヒアリング(仮称)まちづくり協議会

＜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: 塩川・山城)



## 2. まちづくり勉強会で出た主な意見

10回の勉強会を通して、このような意見がありました。

### 跡地土地利用計画について

- 国際医療拠点というわりには、医療ゾーンが囲まれていて将来的な広がりがない印象。県道沿いの誘致が前提となると必然的に道路に囲まれる形となり、琉球大学が孤立した状態になってしまう。もっと周辺環境や将来を見据えた計画にすべきではないか。
- ただ癒されるだけでなく将来子どものためになるまちづくりにしたい。
- 国際医療拠点は一部が県道に接していれば良いので、県道沿いを商業地にしてはどうか。
- 住宅等ゾーン内の土地利用計画について詳しく知りたい。
- 拠点ゾーンを縮小し、住宅ゾーン（特に沿道沿い）を拡張してはどうか。
- チュンナガー付近を低層住宅地にすると、コリドーの跡地利用後に谷間になってしまう懸念がある。

### 本地区の地域資源・付加価値について

- 地区の魅力を今後どのように後世に引き継いでいくか。ただ保全するのではなく、まちづくりの中でどのように活用するかも大切である。
- 田んぼの再現、湧水の活用を行ってほしい。
- 鉄塔の取扱いについて詳しく知りたい。
- 既存の立木等の取扱いについて詳しく知りたい。

### 人を呼び込み回遊させる工夫について

- 集客には駐車場の確保が重要だと思う。集約駐車場をなるべく大きくとることが必要だと思う。
- 公園を活かすためには、公共駐車場が必須だと思う。
- 公園利用者専用の駐車場でなく、まち全体の利用者が利用できるような駐車場確保を望む。
- 医療施設の来訪者が、車を停め医療施設から回遊するような仕掛けづくりが必要だと思う。
- 車椅子の方もまちを散策できる整備が必要だと思う。

### ルールづくりについて

- 景観条例（建物の色・高さ等の制限）を取り入れたい。
- 景観条例は、コリドー地区も含めて検討すべきだと思う。
- 医療拠点ゾーンの建物は、周辺環境に馴染むデザインにしてほしい。
- 本地区の眺望の保全のためには、地区外環境まで考慮したルールづくりが必要だと思う。

### 国際医療拠点について

- 【全体】
- 国際医療拠点と周辺ゾーンとの連携が大切。（駐車場や施設の開放等）
  - 病院の来訪者が区内を散策し癒されるような空間にしたい。
  - 大学側には地域貢献等の協力をしてほしい。（駐車場の開放・公園的空間の確保・オープンキャンパス等）
  - 病院への一般滞在者のニーズ対応については今後検討が必要
  - 大学施設や駐車場の休日の市民開放等の可能性も検討したい。
  - チュンナガーと一体となった駐車場、大学屋上からの眺望を楽しむ等あらゆる可能性が期待できる。
- 【設計について】
- 公園の一部として大学や病院があるイメージで設計してはどうか。
  - 琉球大学がいばらきキャンパスのような開放的なキャンパスになると理想的。（極力壁はなく、琉球大学の出入口を増やす、大きくする等の工夫をすれば一体感がでるのでは。）
  - 一般キャンパスと病院が併設するキャンパスでは、自由度が異なるという点で留意が必要だと思う。
  - 研究施設等を一般の方が自由に出入りすることになるのは少し気になる。
- 【機能について】
- スポーツ施設、展示スペース、コンサートホールのような場所を設け、市民と共同利用ができれば、地元、学生、患者等全ての方にとって良いまちになり、良い刺激にもなる。

### 土地区画整理事業について

- 換地や減歩の情報提供をしてほしい。
- 琉大の土地が借地になる可能性はあるのか。
- 拠点ゾーンが申し出エリアになる可能性はあるのか。
- 本地区での地区全域申し出の可能性はあるのか。

### その他

- 地権者の意見を集約し琉球大学側に要望することも必要だと思う。
- 他の地権者の意向把握も必要だと思う。

## 3. 次年度以降の地権者まちづくり活動

次年度以降の地主まちづくり活動として必要な取組について、第10回勉強会で考えてみました。

