

キャンプ瑞慶覧 インダストリアル・コリドー（伊佐・喜友名）地区

# まちづくりニュース

VOL.9

インダストリアル・コリドー（伊佐・喜友名）地区の  
まちづくりに関する情報をお届けします！



## まちづくり説明会を開催しました！

令和4年9月15日（木）に地権者を対象とした「令和4年度まちづくり説明会（第1回）」を開催し、令和4年度策定した跡地利用基本構想の説明や今年度の活動等についてのご説明を行いました。

同日に2回に分けて開催し、ご家族等の参加を含めて40名の方にお越しいただきました。また、様々なご質問や貴重なご意見をいただき、誠にありがとうございました。

### 【開催概要】

**対象：** インダストリアル・コリドー（伊佐・喜友名）地区地権者の皆様

**実施日時：** 令和4年9月15日（木）午後2時～、午後7時～【中央公民館】

**参加者：** 40名（2回合計、随行者含む）



### 【主な質問内容】

Q1. 事業の今後の見通しが不明のため、土地活用に対して迷いがある。この都市計画がどのぐらいの年数で実現可能なのか、今後の見通しと情報提供は可能か

A1. 返還に関しては、返還時期が2024年度（令和6年度）またはその後とされていますが、返還条件が整っておらず、その時期については明確ではありません。隣接の西普天間住宅地区跡地の場合は、返還後支障除去に3年程度かかり、その後諸手続きを行い、土地区画整理事業の事業期間は10年程度要するため、返還から合計13年程度の長期的な事業の見込みとなっています。市としては、返還時期について明確にしてほしいと日本政府へ要請を行っています。

Q2. 今回の説明会内容を地元を持ち帰り、地元議員、自治会長、地権者数名と市を交えて、精査する時間を与えてほしい。

A2. 必要に応じて地元にて説明を行う考えであり、計画はこの計画素案で固めるものではなく、今後地権者の意見も取り入れながら計画を策定していく予定です。

Q3. 今後事業が進んで行くと「伊佐浜」という地名が無くなり過去の出来事も忘れ去られるため、石碑等をつくって後世に残してほしい。

A3. 市としても、歴史的背景は意識しており、歴史や文化を後世に伝えるまちづくりに取り組みます。

Q4. 土地区画整理事業の施行主体は、組合施行又は、公共団体施行どちらで行うのか、決定しているのか、決定していなければいつ頃決定するのか

A4. 現時点では決定していません。地権者等による組合を設立して組合施行の可能性も考えています。

A4. (軍用地等地主会 又吉会長) 土地区画整理事業の施行者は地権者の意思で決定するものです。組合施行、公共団体施行どちらのもメリット、デメリットがあり、今後どう行っていくか検討していくしかありません。

先は見えていませんが返還になるまでの跡地利用計画策定には地権者の関わりが重要です。

Q5. 住宅地区や商業地区等に区割りされているが、現在住宅地区外に土地を所有している地権者の場合、住宅地区内へ移動し住宅を建てる事が出来るのか

A5. 基本的に今現在の場所への換地を考えていますが、アンケート調査の結果、地権者の意向を考慮し、ゾーンの面積調整や換地を検討します。

Q6. 交通結節ゾーンの用地面積が大きく、この地域の地権者が換地された場合の不利益が大きくなるか

A6. 県計画を踏まえて配置していますが決定ではありません。交通結節ゾーンは、バスターミナルのみではなく、階層で複合することも想定しており地権者の皆様の考えを踏まえて計画していきます。

Q7. 事業における減歩率はどれぐらいを想定しているか

A7. 減歩率は、まだ決まっておりません。参考までに、西普天間住宅地区跡地においては、平均約38%になっています。

Q8. 土地区画整理事業に対して、企業進出の動きはありますか

A8. 県内外の企業に対して意見を頂いている状況です。現時点でこの企業が良いというのはありません。

Q9. 接収以前の史跡位置が現在不明だが、位置確定はいつぐらいなのか

A9. 現時点では、基地内への立ち入りが出来ないため、既存資料及び基地外からの目視確認により整理します。次年度において、既存資料を収集・整理する予定です。

Q10. 自身の権利情報は確認出来るか

A10. 権利情報については、法務局又は、市の税務課にて確認可能です。

Q11. 過去の先行取得の事例はありますか

A11. コリドー地区は令和5年度開始予定としておりますが、西普天間住宅地区跡地・普天間飛行場での事例があります。



# 「地権者アンケート」回答結果（速報値）です！

## 【実施概要】

**目的：**現時点での地権者の皆さまの跡地利用に関する意識調査、土地利用意向の確認

**対象：**インダストリアル・コリドー（伊佐・喜友名）地区地権者の皆様（378名）

**実施期間：**令和4年9月17日～10月31日

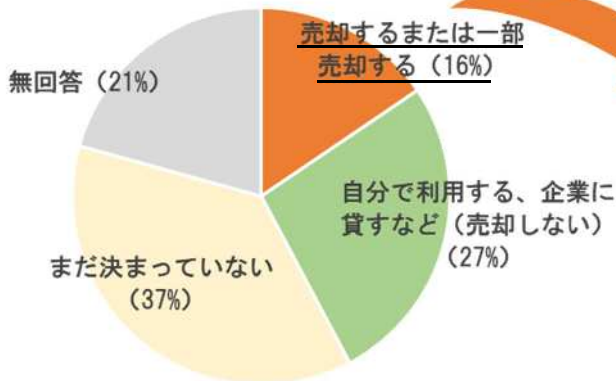
**回収数：**116人（12月12日時点）回収率：30.5%

**【参考】** 令和2年度回収数：103人 回収率：28.2%

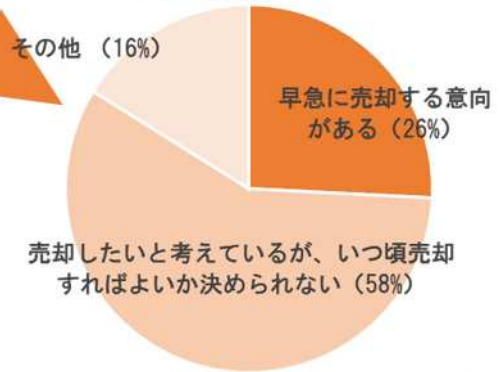
### 現時点での土地利用決定状況

- ・「まだ決まっていない」（約37%）、「無回答」（約21%）と**不明確の方が半数以上**
- ・「売却する」（約16%）、「売却しない（自己利用、企業に貸す）」（約27%）
- ・**売却意向のうち「いつ頃売却すればよいか決められない」が約58%**

問1 現時点での土地利用決定状況



問2 売却について



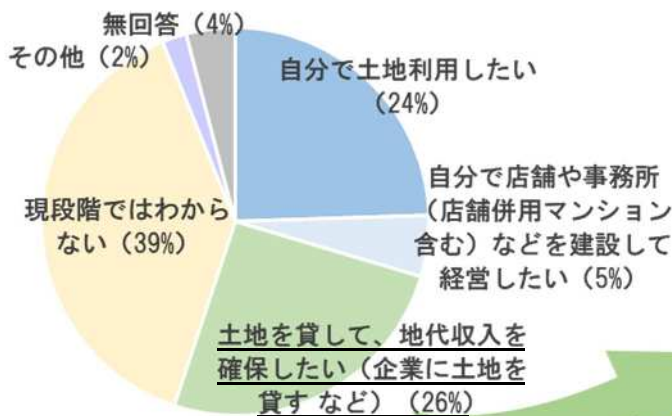
※問1で「売却するまたは一部売却する」と答えた方にお伺いしています。（無回答の方も含む）

### 土地の利活用意向

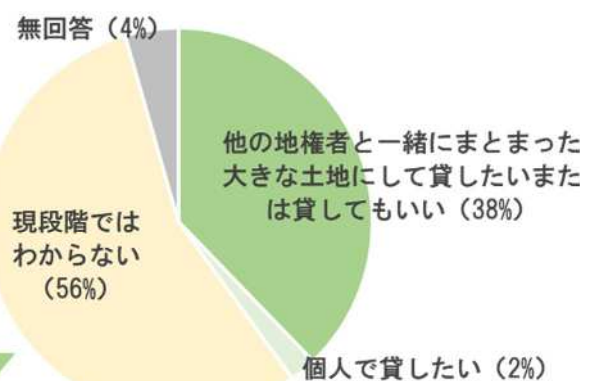
- ・**土地の利活用意向**については、「自分で土地利用」（約24%）、「自分で店舗や事務所などを建設・経営」（約5%）と合計で約29%
- ・「土地を貸して地代収入を確保したい」（約25%）でありそのうち約38%は**他の地権者と一緒にとまとまった大きな土地にして貸してもいいと回答**

※問1で「自分で利用する、企業に貸すなど（売却しない）」、「まだ決まっていない」と答えた方にお伺いしています。

問3-1 土地の利活用意向



問3-2 土地の貸し方について

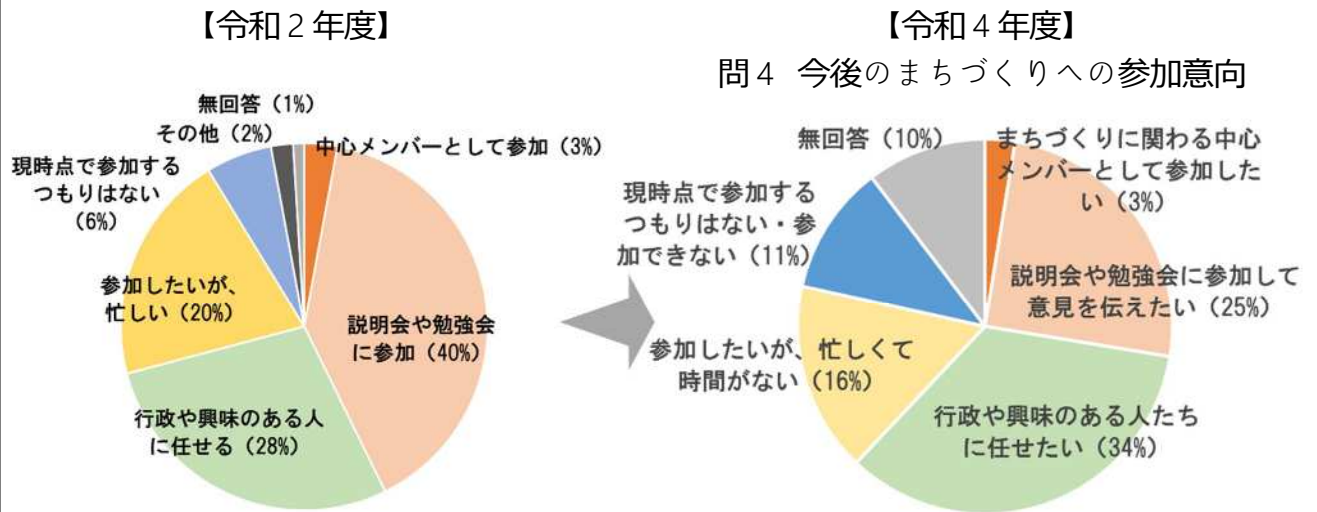


※問3-1で「土地を貸して、地代収入を確保したい」と答えた方にお伺いしています。（無回答の方も含む）



- ・「中心メンバーとして参加」は変わらず約3%
- ・「説明会や勉強会に参加」は減少、「行政や興味のある人たちに任せる」「現時点で参加するつもりはない」が増加

◀ 令和2年度に実施したアンケート結果との比較 ▶



(土地の利活用意向やまちづくりへの参加意向について)

- ・土地の利活用については、まだ決まっていない・分からない方が多い一方で、明確に売却したい、売却しないと考えておられる方もいることが分かりました。
- ・売却意向の方は、いつ頃売却すればよいか決められない方が多く、土地を貸したい方は、他の地権者と一緒にまとまった大きな土地にして貸したい方が多くいることが分かりました。
- ・令和2年度調査に比べてまちづくりへの参加意向は全体的に下がっていますが、中心メンバーとしての参加意向がある方は減っていないことが分かりました。

～ 今後の主な予定について ～

- 令和5年2月頃に令和4年度まちづくり説明会（第2回）を開催予定です。今年度の取組、土地区画整理事業の仕組みと事例紹介、今後のスケジュール、土地の先行取得開始の事前お知らせについてご説明します。
- 令和5年度には、土地の先行取得を開始予定です。今回のアンケート結果等をもとに売却意向等について個別に確認させていただく予定としております。



まちづくりニュースに関するお問合せ先

宜野湾市基地政策部基地跡地推進課  
TEL：098-893-4501（担当：望月）