

■第1回 西原町都市計画マスタープラン検討委員会(H28.12.22) 委員からの意見と対応・方針

No.	意見の内容	事務局からの回答	対応方針
1	土地利用構想図の最終案について、「沿道利用型施設用地」が拡大された図に変更(差し替え)するとありますが、人口フレームも含めて、考え方など根拠資料を示してほしい。	次回委員会で資料提示する。	前回の第2回作業部会の説明内容から沖縄県都市計画部局調整→調整会議→三役調整→検討委員会の意見を集約し推計を行った。 【資料4:将来フレーム】
2	農地の保全について、西原町はどのように考えているのか。大型MICE施設建設に合わせて、農業振興地域全ての土地利用を変更する考えという理解でよいか。	大型MICE施設の建設は、土地利用を変更する大きな要因であり、必要性も高い。現時点では、提示している市街化調整区域全範囲の変更を想定している。	
3	本来であれば、見直し区域の現場視察を行ってから議論すべきではないか。ぜひ、現場視察を検討してほしい。	次回、各委員の日程を確認しながら検討する。	
4	拡大予定である工業用地は現在、町内でも最大の優良農地である。本当にこれだけのまとまった農地を工業用地に変更するのか。	提示している土地利用構想図(案)は、地権者アンケートやワークショップの意見を踏まえて、作成している。回答のあった9割が土地利用の見直しを望んでおり、工業用地についても、住工分離の観点から、既存住宅地内に点在する事業所・工場の移転再配分として設定している。最終的には、 <u>地権者を意見を踏まえながら決定していきたい。</u>	12/26,27(地権者説明) 1/5(産業課,農業委員会事務局協議) 12/11,1/11(農業委員会意見交換) 1/12(農振農用地地権者説明)※農地の保全・見直しについて 1/13(町民・地権者説明) 上記の説明会で農地の保全・見直しの方向性を確認したが、殆どが見直しの意向であったため、見直しの方向で検討。
5	① 宿泊施設の必要土地面積について、資料4P4にある「20%」の設定根拠は。 ② この割合については、与那原町とも調整済みなのか。 ③ 資料4P8の既成住宅地内にある事業所へは移転の意向確認は行ったか。 ④ 通常、工業用地の必要面積を求める場合は、GDPや製造品出荷額の推移などを分析して設定すると思うが、提示された資料では、代替地として同等程度の面積を確保とするという考えだと考察する。この考え方で良いのか。	① 沖縄県から、大型MICE施設周辺には2,000から3,000室程度の宿泊施設が必要であると示されており、埋立地内で2,000室、周辺地域に1,000室の計3,000室を想定している。この全体の3,000室のうち、「20%」を今回の見直し区域に位置付けたいという考え方である。 ② 与那原町とは調整していない。 ③ 現時点では、移転することを前提にしているため、意向確認は行っていない。事業が具体化していく中でアンケート等意向確認の実施を検討していく。 ④ 現時点は、提示している案(多少拡張も考慮した代替地)で考えている。	①沖縄県計画のマリントウンまちづくりビジョン(案)では「MICE施設周辺には合計で2,000室程度の客室を必要」とされており、マリントウン地区(第1ステージ)で1,000室、マリントウン地区周辺(第2ステージ)で1,000室の合計2,000室の宿泊施設を目標としていることから、第2ステージの1,000室を西原町・与那原町で折半し500室として推計。 ② ①について与那原町と調整済(1/23)
6	県において検討されているビジョンにて2,000室という考え方は示されていたが、3,000室というのは初見である。まずその数値の妥当性の検証であったり、与那原町側でもホテルは検討されていると思われるので、その情報も把握しておくべきだと考える。	客室数の考え方については、次回委員会で資料提示する。与那原町は運玉森の麓にホテルを計画していると同っており、その内容で町民説明会を開催しているようである。	マリントウンまちづくりビジョン(案)の「MICE施設周辺には合計で2,000室程度の客室を必要」とされており、第1ステージ1,000室、第2ステージ1,000室の合計2,000室の宿泊施設を目標としていることから、第2ステージの1,000室を西原町・与那原町で折半し500室として推計。
7	今後議論を進めるうえで、西原町の農業政策の方向性を確認しておく必要があるが、農政部局との調整・確認は済んでいるのか。	農政部局との調整を速やかに行い、次回委員会で説明する。	1/5(産業課,農業委員会事務局協議) 都市計画マスタープランの構想及び公共事業による市街化の需要(圧力)が高まる地域「都市モルレル駅周辺、幸地IC、役場周辺(中心核)、MICE施設周辺」については、都市化はやむを得ない。今後は、上記の地域を除いた農地で農業政策を展開していく。

■第1回 西原町都市計画マスタープラン検討委員会(H28.12.22) 委員からの意見と対応・方針

No.	意見の内容	事務局からの回答	対応方針
8	農振農用地を用途変更するために、現在農業をしている方からは根拠を求められるでしょうから、その時には十分な説明をお願いしたい。	しっかりと対応する。	7で回答
9	土地利用については、宅地化したいという地権者の意思表示もあり、今後も今まで以上に開発需要などが高まると思うが、農業も一次産業としてとても重要であると考えるので、農地も守らなければならない。		7で回答
10	① 今回の見直し作業は、西原町全域ではなく、臨海地域に限定したものか。 ② MICEはもちろんだが、検討区域外のモノレール延伸や幸地ICなどの連携についても位置付ける必要があるのでは。 ③ もしくは、②のような検討区域外の計画については、いわゆる「第3ステージ」ということで、将来的に検討することとなるのか。	① 今回は早急な見直しを目標としているため、臨海地域に限定した検討である。 ②③ 必要性は感じているため、次回の改定の際には、全体的な検討とした。	
11	① 検討区域が限定的であるため、区域外の明らかに影響がでる部分や議論が十分になされない部分が発生すると思う。こういった課題は次回の全体改定への課題事項ということで引き継いで欲しい。 ② また、本委員会は、今回の部分改定に限った特命的な組織なのか、次回全体改定時まで存続するのか、任期についてどのように考えているのか。	① 今回の見直し検討外の課題事項については、次回改定時にしっかり引き継ぐ。 ② 今回の委員は、改定(素案)の策定を目的としており、その後、西原町の都市計画審議会への諮問答申を行う。そこで答申がなされた時点で任期満了となる。	
12	商業用地の必要面積については、MICE来場者の86万人という数値しか検討されていないため、一般観光客や周辺住民などの需要・消費も考慮すべきではないか。	改めて検討する。	西原マリンパーク利用者84万人の消費も含めて推計を行った。 【資料4: 将来フレーム P.9,10】
13	① 見直し区域について、大型MICE施設に隣接する東崎・兼久などの市街化区域(既成市街地)も含めて検討するべきではないか。 ② また、地権者の意向調査についても、見直し区域内のみではなく、周辺地域住民にも実施するべきではないか。 ③ さらに、現在直売所の建設も計画されており、地元産の農作物を供給することが重要であると考えますが、提示された資料では全ての農地を変更するとなっている。町として農業生産をどのように考えるのか。	① 既成市街地部分については、事業所の移転後は、第一種低層住居専用地域として住環境を保全していきたい。 ② 現時点では、区域外への意向確認は予定していない。 ③ 約80haの農地を見直し(案)として土地利用計画を進めていますが、地権者の意見を聞きながら進めてきたものであります。町として今後の農地について産業課と協議し、農業生産性を上げるため、農地の保護等も含めて検討して行きたいと考えております。	①資料3の計画編P.6 2)地域別構想 ○土地利用の方針【低・中層専用住宅地】に 「既成市街地の工場、事業所の移転跡地については、地区計画等を活用するとともに、民間活力を有効に活かし、良好な市街地環境の形成や基盤整備を計画的に誘導する。」を記載 ③都市計画マスタープランの構想及び公共事業による市街化の需要が高まる地域以外の農地において、農林事業で整備された農業施設等を活用し生産性を高める。また、未整備箇所においては、基盤・保全整備の検討を行い計画的に進めていくことで、さらに生産を高めることができ、地元農作物の供給に繋がると考えている。

■第1回 西原町都市計画マスタープラン検討委員会(H28.12.22) 委員からの意見と対応・方針

No.	意見の内容	事務局からの回答	対応方針
14	<p>① 町としての農業政策を決断する内容であるため、委員会を説得できる十分な必要性の説明が必要である。次回、農地整備計画などを示してもらいたい。</p> <p>② 既成市街地の事業所移転後の跡地利用についても十分議論しなければならない。大型MICE施設の近接地が空地のまま、整備されないということは疑問である。</p>	<p>① 農政部局と調整し、次回委員会で説明する。</p> <p>② 指摘のとおり、跡地利用計画の必要性も課題である。基本的には、低層住宅という住環境を確保していくこととなる。</p>	<p>①7で回答</p> <p>②13①で回答</p>
15	農地について、耕作放棄地の面積は把握しているか。	次回委員会で資料提示する。	
16	町全体の農地の利用状況が分かる説明資料がほしい。	次回委員会で資料提示する。	
17	<p>① 今回の計画の目標年次(平成42年)の設定根拠は。</p> <p>② 計画改定後、目標年次までに全ての土地利用の実現を目指すのか。または、何年後までにどのエリアを立地させるなどの具体的な計画があるのか。</p>	<p>① 部分改定であるため、現在の都市マスの目標年次を準用している。</p> <p>② 時期については具体的な計画はないが、計画によって方向性を示し、地権者がまとまったところから、進行していくこととなる。</p>	
18	モリナガ等がある東崎工業団地が見直し区域から外れているのはなぜか。	現時点で市街化区域として整備済みであるため、対象外としている。今後は、提示(案)のとおり、取り付け予定の浦添西原線沿線に工業用地を位置付けたいと考えている。	
19	資料3P16には、小波津川・兼久川の水質改善が明記されている。実際、両河川の河口部には、「トカゲハゼ」という希少種が分布しており、MICEによる自然環境への影響についても十分検討し、保全策を講じてほしい。	自然環境について、保全を前提に、観光客に見えるような対策を講じていきたい。	資料3の計画編P7【都市環境に関する方針】左11行目「そのことから両河川での水質改善を図ります」を「そのことから両河川で下水道の普及促進を図り水質改善を目指します」に変更
20	モルルール延伸、浦添西原線、西原バイパス、西原シティ増築、徳佐田地区や幸地IC関連の事業など、町内でこういった計画がいつ頃予定されているかなどが分かる資料がほしい。	次回委員会で資料提示する。	