

3) 伊覇土地区画整理事業(タウンセンターゾーン)の
都市計画(土地利用)について

都市計画上の庁舎や公共施設についての考え方

- これまでの都市の拡大成長を前提としてきたまちづくりでは、自動車に過度に依存した都市構造をもたらし、高齢者などの生活利便性の低下、後追いつ的なインフラの整備・維持管理コストの増大、各種サービスの効率の低下などの様々な問題を引き起こすことが懸念される。このため、高齢者も含めた多くの人々にとっての暮らしやすさを確保するという観点から、これまでのまちづくりのあり方を転換し、既存ストックを活用しつつ、都市機能が集積した都市構造を実現することが、人口減少・高齢化社会に対応したまちづくりのために重要である。こうした考え方にたって、改正都市計画法は平成 18 年 5 月に公布された。

上位計画での位置づけ

・ 旧東風平町総合計画

基本構想の土地利用の基本方向：区画整理事業により、創出される新たな市街地については、商業・業務施設の形成や公共施設の計画的配置を行うなど、東風平町の顔となるにぎわいのあるシンボル空間の創出を図るとなっております。

基本構想の杜がうるおすまちづくり：新たな市街地形成地区である伊覇・屋宜原地区は、島尻地区の中央に位置することから、この地区を本町の顔として多様な交流でにぎわう中心市街地の形成を図り、広域的な商業・業務施設をはじめとする都市機能の誘導・整備を進めるとなっております。

基本計画の中心地区の形成：伊覇土地区画整理事業地区内への町役場の移転事業を円滑に進めます。また、しまじりちくのにぎわい空間となる商業・業務施設の集積を図ります。となっております。

基本計画の土地利用計画：土地区画整理事業により新たに形成される市街地については、居住世帯の受け入れを積極的に進めます。また、沿道への商業機能の集積やオープンスペースの効果的な確保等に努め、安全で魅力ある商業空間の形成を図るとともに、本町の新たな顔づくりに資するよう、核となる新庁舎建設を推進します。となっております。

地区別計画でも同様な内容となっております。

・ 旧東風平町土地利用計画

地域類型別の町土地利用の基本方向：土地区画整理事業により創出される新たな生活基盤を活かし、商業・業務地の形成や公共施設の計画的配置を行うなど、東風平町の顔となるシンボル空間の創出を図る。となっております。

利用区分別の町土地利用の基本方向（宅地）：土地区画整理事業や道路整備事業を実施していく中で、商業機能の集積や、商業近代化、オープンスペースの効果的な確保等に努め、魅力ある商業空間の形成を図る。となっております。

地位別概要：伊覇・屋宜原地区土地区画整理事業による新たな新市街地においては、新庁舎

の建設が予定されており、商業施設の集積誘導と併せて、本町の新たな顔として期待が寄せられている。となっております。

- ・ 旧東風平町都市計画マスタープラン

都市づくりの理念と目標：島尻地域の中心にふさわしい広域的な役割を有する商業・業務機能、教育文化機能、行政機能の誘導整備を図るものとし、土地区画整理事業等による居住環境形成と一体となって、拠点施設エリアの形成を推進する。となっております。

将来都市構造のゾーン区分毎の配置方針：中心市街地ゾーンにおいては、本町の中心となる商業業務地区を形成するとともに、幹線道路沿道については沿道複合地区として商業施設等の誘導を図る。となっております。

都市整備の方針の土地利用方針：伊覇地区土地区画整理事業区域内に形成される商業業務地区については、広域的な拠点地区として、商業業務施設、広域的な公共公益施設等の整備・誘導を推進する。となっております。

地域別構想の土地利用方針：伊覇土地区画整理事業の区域において、公共公益施設、商業業務施設の集積を図る区域を設定し、施設等の誘導を推進する。となっております。

地域別構想の都市施設整備の方針：商業業務地区においては、庁舎をはじめとして広域的な文化施設等の誘導・整備を図る。となっております。

- ・ 新町建設計画

新町まちづくりの主要課題の都市基盤：土地区画整理事業等の推進により、住宅地をはじめ、公的施設や商業・業務施設等の集積を図り、島尻地区の拠点地区として住民ニーズに対応した快適な都市環境を計画的に整備していく必要があります。となっております。

新町の施策の分野別施策・主要事業：市街地等については、公的施設や商業・業務施設等の集積を図るとともに、道路・公園・下水道等の都市施設の計画的な整備を図る。となっております。

新町施策の地域別整備方針：土地区画整理事業を通して、田園環境と調和した住宅地の形成をはじめ、本町の拠点に資する商業・業務、都市機能の集積拡大に向けた取り組みが進められています。今後は、中心市街地については土地区画整理事業による計画的な面的整備等を通して、都市景観の形成、施設・空間のバリアフリー化などによって、土地利用の混在解消による総合的な魅力を備えた交流拠点としての整備を図ります。となっております。

- ・ 東風平町伊覇地区地区計画及び用途地域変更調査報告書

上位計画から見る伊覇地区の土地利用の方向性：

① 中心市街地の顔としての都市機能

東風平町の顔を形成する広域的な商業業務機能の集積

② 新庁舎建設の推進等の公益的機能

広域的な公共公益機能の集積（新庁舎を含む都市の骨格を担う都市基盤施設の整備）となっております。

伊覇地区土地利用の方針（タウンセンターゾーン）：幹線3号線と幹線6号線とが交差する付近においては、土地区画整理事業内で公共施設用地として位置付けられている街区や商業施設の立地が計画されている。

また、上位計画においても東風平町の中心市街地の顔としての位置付けに相応しい商業・業務機能の集積が望まれているゾーンである。

また、区画整理設計においても大きな街区によって構成され、ある程度の施設の立地が可能となっている。

そこで、東風平町の顔を形成するに相応しいタウンセンターゾーンとし、商業業務集積が可能なゾーンとして位置付ける。となっております。

・ 八重瀬町伊覇地区タウンセンターゾーン土地利用・導入機能調査報告書

伊覇地区タウンセンターゾーンにおける導入機能の検討：

- ① 街区ごとに業態の異なる個別店舗を誘致し、ゾーン全体で生活利便性の向上を図ることが望ましい。
- ② 個別医療施設を複合的に集約することが望ましいと考えられる。
- ③ JAや商業店舗と商品販売やイベント企画等で連携することで商業基盤と農業基盤の相乗効果を図ることが考えられる。
- ④ 公共公益施設予定地に庁舎や文化（地域交流）センター等の人々が集う施設を建設することで、周辺部に商業者が出店しやすくなるという効果も得られる。となっております。

関係地権者への説明

- ・ 伊覇地区地区計画、用途地域の指定の際の住民説明会では、タウンセンターゾーンについては、上位計画においても商業業務の集積を図る区域と説明しております。また、公共公益施設については企画財政課で公共公益施設検討委員会において新庁舎も含め検討する旨説明を行っております。

新庁舎（公共公益施設）が立地しなかった場合の問題点

- ・ 都市建設課においては公共公益施設の土地利用が具体的にならないと用途地域、地区計画の指定が出来ない。今回、庁舎建設について検討を行っているが、新庁舎建設ができないとなると、また、公共公益施設にこういった施設を作るのかを決めてもらわなければならなくなり、その施設決定の間、タウンセンターゾーンの地権者の土地利用を制限することとなる。

用途地域指定の考え方

- 用途地域、地区計画は、総合計画や都市マスタープラン等での将来像・都市像を土地利用の面から実現する手法の一つとしてある。
- 住居系の用途地域の指定であれば、県との調整については難しくはないものとする。しかし、商業系の用途地域を指定するためには、具体的な土地利用、プレイヤーとなる企業などの顔が見えないと、認められない流れにある。
- 旧東風平町は都市計画区域に指定されているため、計画的に市街化を図る区域になっている。また、総合計画、国土利用計画、都市計画マスタープランには、タウンセンター地区においては商業・業務拠点地区として指定されている。今回、タウンセンター地区に商業・業務拠点地区として指定できなかった場合、今後、他地区での商業・業務系の地区を設定するのは難しいものとする。

上記を踏まえて、八重瀬町においても都市機能が集積した都市構造を実現していくことが望ましいとする。よって、タウンセンターゾーンで公共公益施設、商業業務施設の集積を図る区域となっている。しかし、未だ土地利用が明確でないため、用途地域、地区計画等の指定ができない状況である。

別紙 1 を踏まえ下記事項について検討する。

①街区全体を第一種低層住居専用地域を指定した場合

- ・ 第一種低層住居専用地域においては、店舗については「兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50 m²以下かつ建築物の延べ面積の 2 分の 1 未満のもの」に限られており、商業・業務の集積を図ることは不可能なため、上位計画と齟齬が生じる。
- ・ 平成 19 年度に伊覇地区用途地域及び地区計画を指定する際、タウンセンターゾーンの地権者や県に対し「上位計画に沿って、商業・業務拠点地区として用途指定をする予定であるが、町に具体案がないため、用途指定が難しい状況である」と伝えているので、地権者はある程度、高い用途地域を期待しているものとする。
- ・ 街区全体を第一種低層住居専用地域に指定する際の県との調整事項では上位計画との齟齬についての説明が発生すると同時に、住民への説明責任が発生する。

②沿道型用途地域を指定した場合

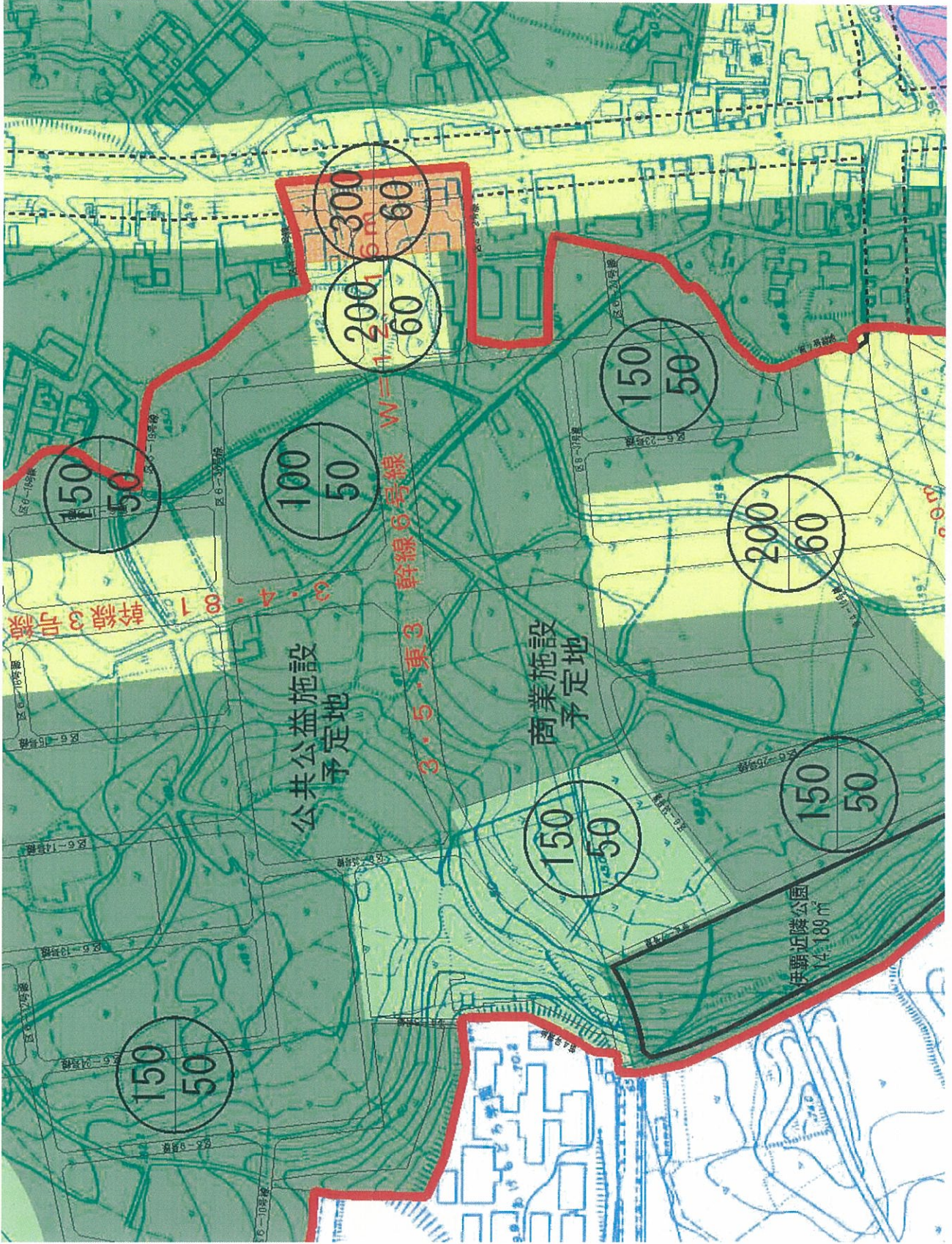
- ・ 第一種住居地域においては、店舗の床面積が 3,000 m²以下まで建築できるが、伊覇地区の地区計画に沿って指定するため、店舗の床面積を 1,500 m²以下まで抑えることになり、また、道路端から 25m の範囲のため、大型商業施設・業務施設の建設は難しくなるものとする。さらに、第一種住居地域の裏側には第一種低層住居専用地域があるため、住居系が立地するため、上位計画との齟齬が生じる。(JA 用地の取り扱いや保留地等の取り扱いの問題も起きる)
- ・ 平成 19 年度に伊覇地区用途地域及び地区計画を指定する際、タウンセンターゾーンの地権者や県に対し「上位計画に沿って、商業業務拠点地区として用途指定をする予定であるが、町に具体案がないため、用途指定が難しい状況である」と伝えているので、地権者はある程度、高い用途地域を期待しているものとする。
- ・ 沿道型用途地域に指定する際の県との調整事項では上位計画との齟齬についての説明が発生すると同時に、住民への説明責任が発生する。

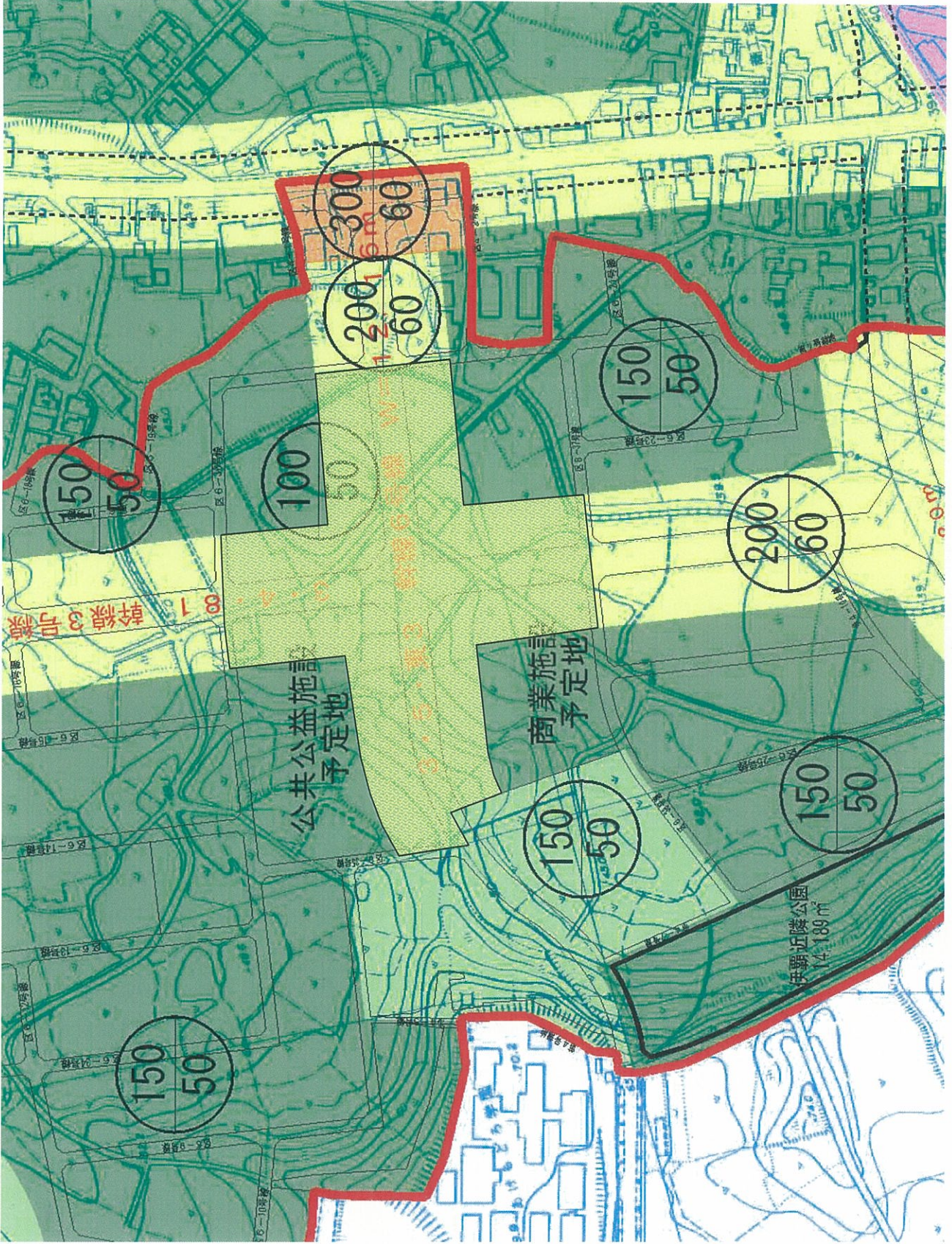
③街区全体を第一種住居地域を指定した場合

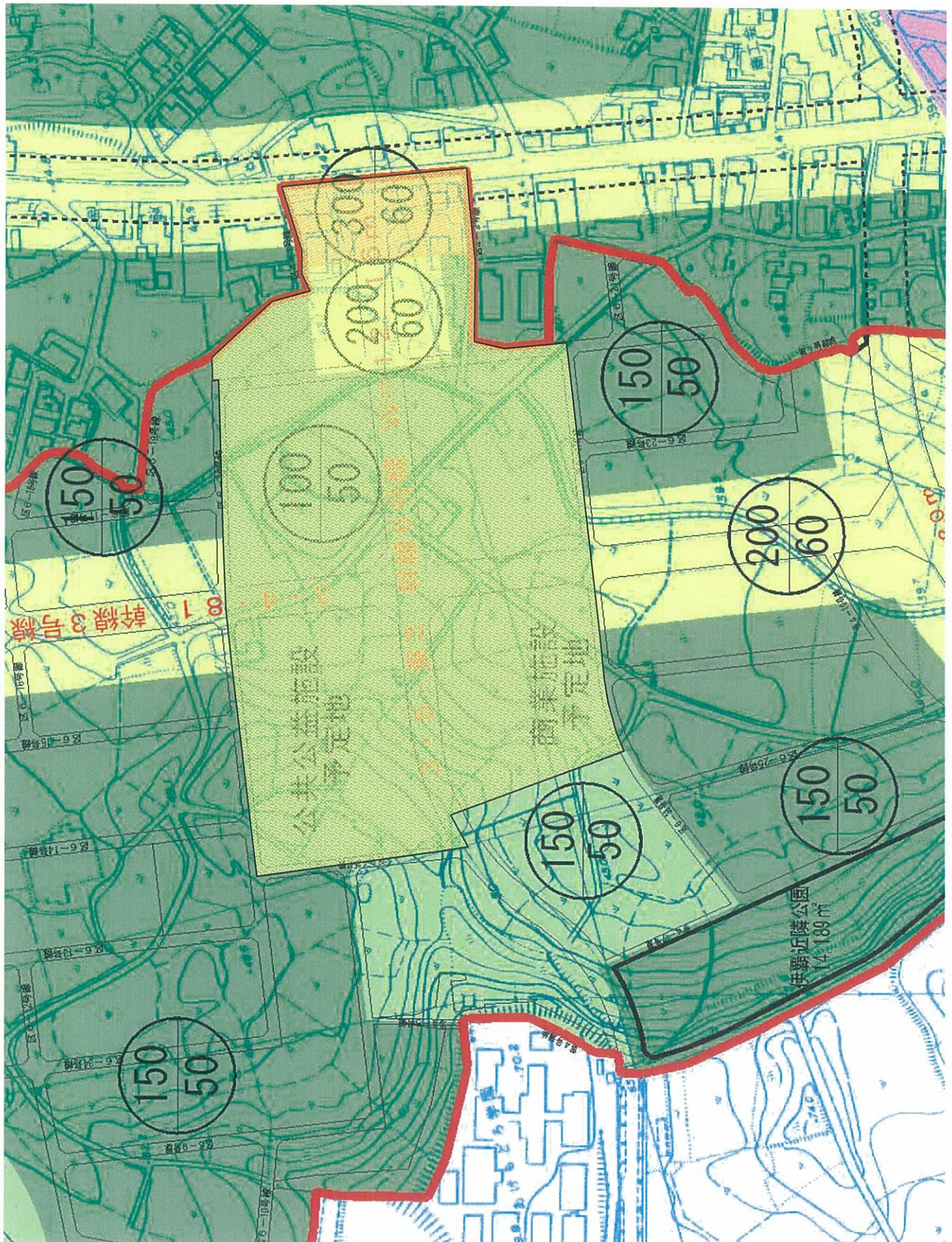
- ・ 第一種住居地域においては、店舗の床面積が 3,000 m²以下まで建築できるが、伊覇地区の地区計画に沿って指定するため、店舗の床面積を 1,500 m²以下まで抑えることになる可能性があるため、大型商業施設・業務施設の建設は難しくなるものとする。(JA 用地の取り扱い等の問題も起きる)しかし、商店街のようなイメージであれば問題ないとするが、地権者は普通換地された方々なので商業・業務を始めるかは疑問である。
- ・ 街区全体を第一種住居地域に指定する際の県との調整事項は大街区のため、少々難しいものとする。

④街区全体を近隣商業地域を指定した場合

- ・ 近隣商業地域においては、店舗の床面積 10,000 m²を越えるものを建築することも可能なため、大型商業施設・業務施設の建設や上位計画の位置付けについても問題ないものとする。
- ・ 街区全体を近隣商業地域を指定する際の県との調整事項は、具体的な土地利用、プレイヤーとなる企業などの顔が見えないと、認められない流れにあるため難しいものとする。







那覇広域都市計画用途地域の変更
 (八重瀬町決定)
 計画図

