

西原町都市計画マスタープラン（改定）【臨海地域】

＜現 況 編＞

目 次

序．社会的背景と都市計画マスタープラン見直しの目的・・・	1
1．都市計画マスタープラン見直しの視点・・・	3
1）M I C E施設の建設地決定による土地利用等の変更・・・	3
2）市街化調整区域の土地利用の整序・・・	4
2．アンケート結果詳細資料・・・	7
1）単純集計及び地区別集計・・・	8
2）アンケート集計結果・・・	17
3）自由意見・・・	18
4）アンケート結果のまとめ・・・	23
3．ワークショップ・・・	27
1）第一回ワークショップ・・・	27
2）第二回ワークショップ・・・	31

2016 年 12 月

（株）群計画

序. 社会的背景と都市計画マスタープラン見直しの目的

都市計画は、町民が安全に安心して快適な生活が送れるよう、また、地域経済や社会の持続的発展が図られるよう、計画的にまちづくりを進めることを目的とします。

西原町においては、平成5年度に基礎データの整理、平成12年3月に「西原町都市基本計画」(都市計画マスタープラン)を策定し、これまで当該計画に基づき都市計画的な視点からまちづくりを進めてきましたが、策定から約10年が経過し、社会情勢や地域情勢は変化しています。その変化は以下の3点です。

- 少子高齢化、景気の低迷、地球規模での環境問題、国際化や高度情報化の進展。

- 人々の安全・安心ニーズは高まりを見せ、危機管理の観点によるまちづくり

- 地域の特性を活かしつつ、時代潮流に即したまちづくりの方向性を明確に示すこと

このようなことから、「西原町都市基本計画」の策定時点との情勢の変化を捉え反映しながら、「西原町都市計画マスタープラン」を平成24年に改定を行いました。

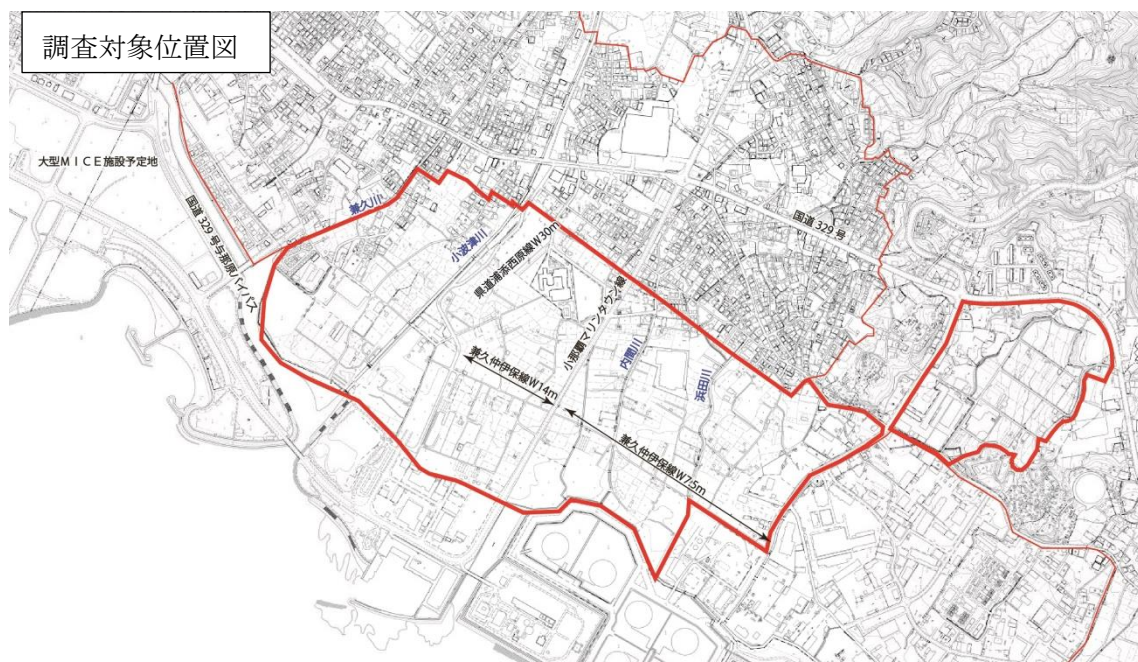
こうした中、平成27年5月、マリンタウン地区に大型MICE施設の建設が決定し、西原町並びに東海岸地域の開発促進及び魅力あるまちづくりを推進し、地域活性化を拠点として賑わいのあるまちづくりを目指すため「西原町都市計画マスタープラン」の一部改訂を下記の視点で計画変更を行います。

- 大型MICE施設による臨海部の地区別構想での整備方針の策定

- 臨海部に広がる市街化調整区域の整備方向

- 臨海部の変更による全体計画の変更方針

それらの課題を検討すべく、今回、臨海部を中心に一部見直しを行い、新たな「西原町都市計画マスタープラン(臨海部改定)」を作成します。



1. 都市計画マスタープランの見直しの視点

1) 大型MICE施設の建設地決定による土地利用等の変更

(1) 下記の理由により中城湾港マリンタウン地区に大型MICE施設の建設が決定しました。

- ・2020年度の供用開始が可能な地域であること
- ・大型MICE施設エリアとしての成立可能性
- ・交通アクセスの向上
- ・東海岸地域の振興による県土の均衡ある発展

(2) 大型MICE施設の概要（基本計画）を下図に示します。



- ・多目的ホール：約7,500m²（収容人数：4,000席（ディナー形式））
- ・展示場：約30,000m²（収容人数：30,000人）
- ・中小会議室：7,500m²（2層・20～30室）
- ・立体駐車場：50,000m²（収容台数：2,000台）

(3) 大型MICE施設の建設決定に伴う西原町の課題として、以下のようなことが想定されます。

- ①圧倒的な宿泊施設・商業施設への不足への対応を検討
- ②都市計画（市街化調整区域）及び農振農用地からの土地利用規制の緩和を検討
- ③国道西原バイパス（仮称）延伸に伴う新たな工業用地拡充を検討
- ④土地利用の整序（農地、工業用地、道路網の再編）

2) 市街化調整区域の土地利用の整序

臨海部の計画地は広大な農地が広がり、市街化区域との間は市街化調整区域となっています。その様な法規制の網を潜り抜けるように、次図に示すような土地利用の混乱が生じています。

○市街化調整区域での事業所用地の拡散と利用

市街化調整区域（農業振興地域の白地地域）で事業所用地を取得、拡大しています。特に南、北側の地域に多く、一部を団地開発し、分譲住宅となっている例もあります。

さらに農振農用地の縁辺部、農道沿道地域に事業所用地の立地がみられます。農振指定前の立地で計画から外されていたと考えられます。これらの用地が拠点となって虫食いのように農地の土地利用の混乱を助長する恐れがあります。

○工業用地の不足

市街化調整区域で、これらの事業所用地の散在は工業用地の不足を指摘しています。実際に小那覇工業専用地域は飽和状態にあり、周辺へ拡大しています。現計画では不足し、関連する事業所が国道からの侵入道路の市街化調整区域に隣接立地しているのが現状です。

さらに計画地には多くの道路の整備が構想、計画されています。これらは前回の都市計画マスタープランでも計画されており、一部は事業中です。それでも全体が供用開始となっている路線は少なく、早期の整備が待たれる状況となって、以下のように指摘されます。

○主要地方道浦添西原線

主要地方道浦添西原線はこの地区の幹線道路であり、土地利用の骨格となります。市街地と海浜部を結ぶ都市計画決定道路であるが、切れ切れに整備され、全体像が町民に共有されていません。

○国道 329 号バイパス

国道 329 号バイパスは大型MICE施設建設予定地と今回、検討対象とする地区を結ぶ幹線道路であり、その延伸は町民や企業から期待されながら工業地区及び中城村までの計画ルートが定まっていません。

○小波津川沿線地区

小波津川沿線地区は景観的な整備が期待され、川辺との一体的な利用が計画されています。その河口地区は大型M I C E施設に隣接する都市緑地と連なり、マリントウン地区の海浜部と一体的利用計画が必要です。

○新たな道路の整備

農地の宅地化により、改めて補助幹線道路の整備が求められ、市街化の状況を見据えて南北道路を位置づける必要があります。

このように道路は、土地利用を規制、誘導する都市施設であり、大型M I C E施設周辺地域が都市計画マスタープランの目標年次より早期に整備されることから、その促進を図ります。以上のことから市街化調整区域の土地利用は混乱し、改めて整序ある計画を策定する段階にあります。

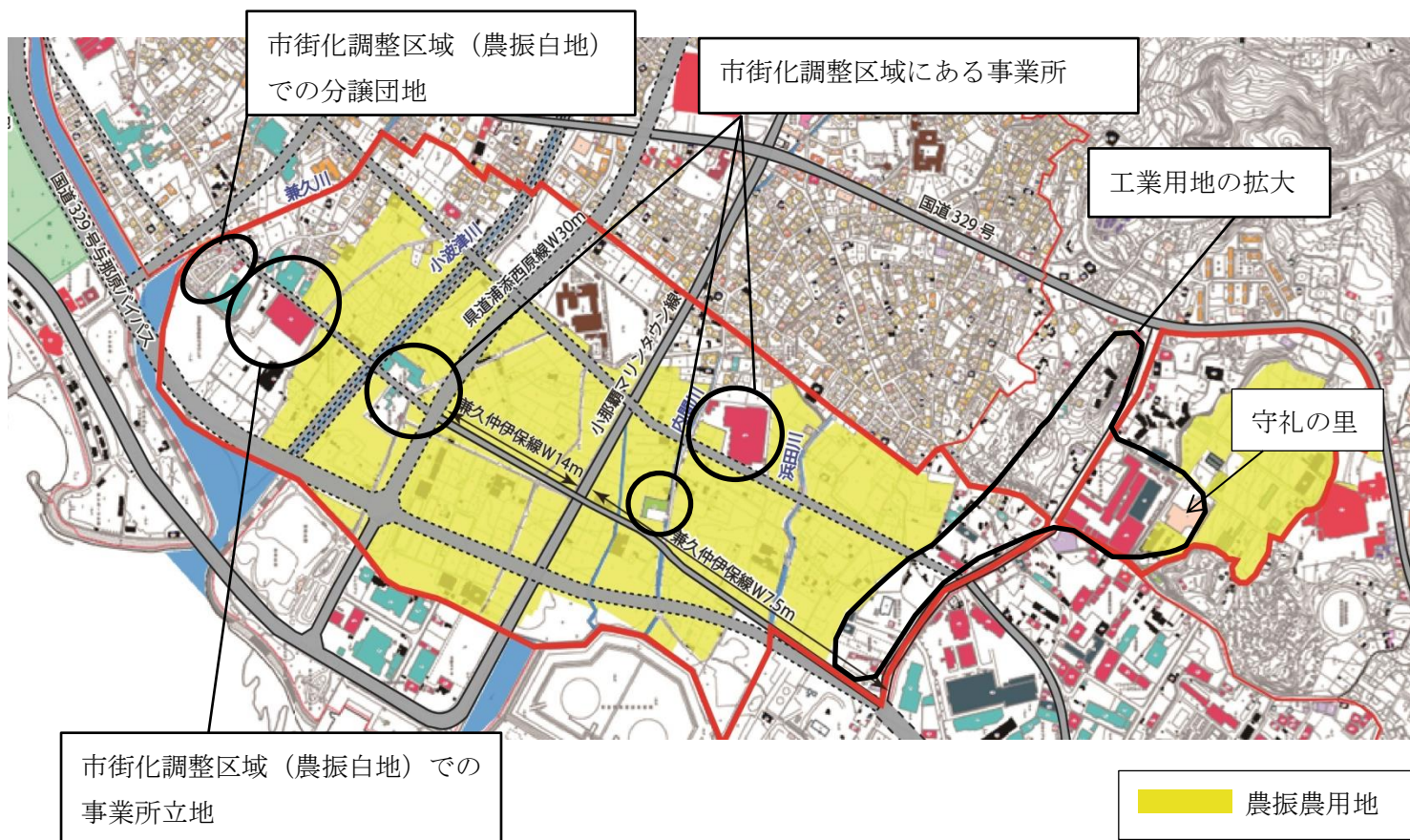


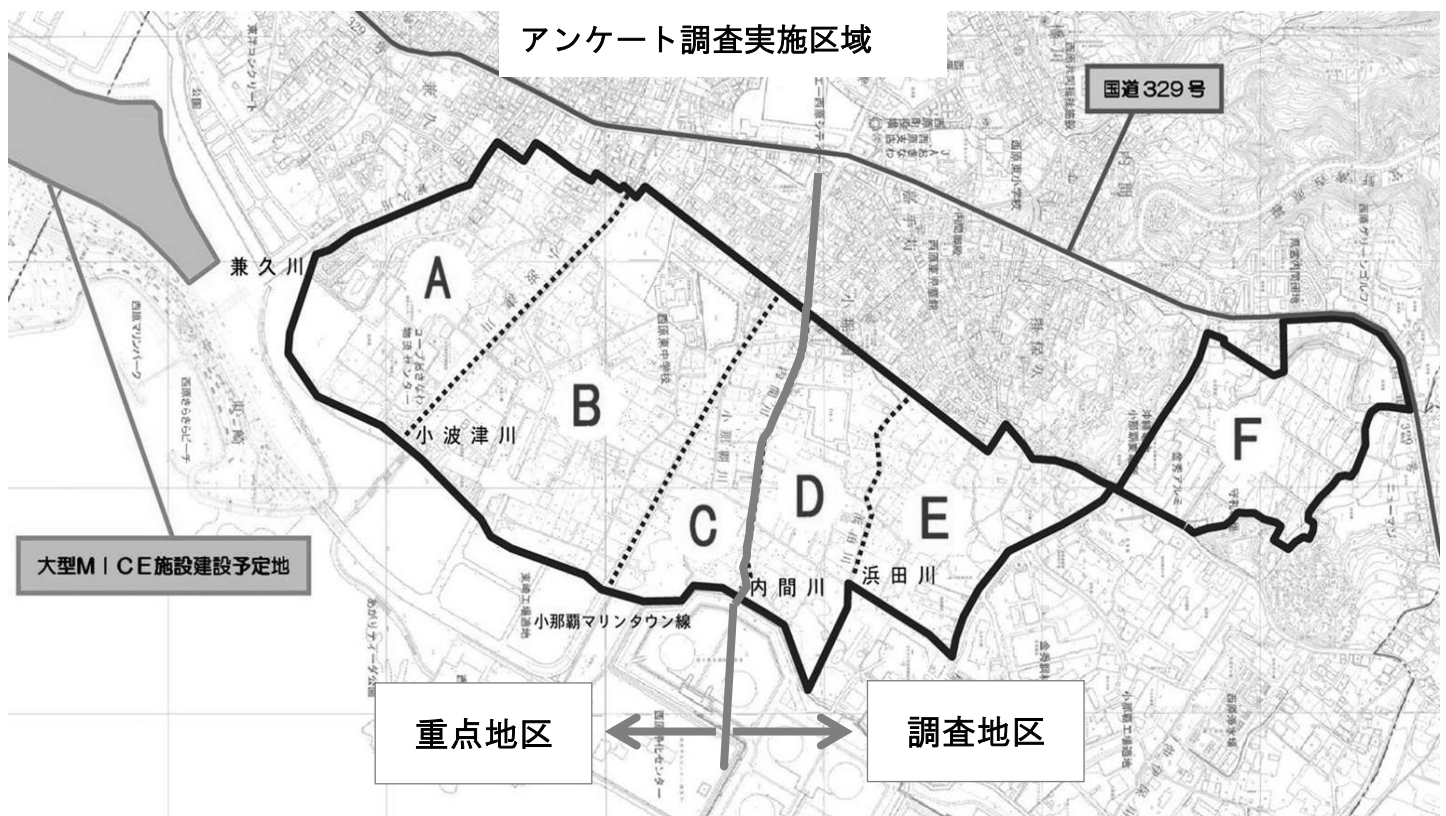
図 土地利用現況図

2. アンケート結果詳細資料

大型MICE施設建設に伴い、周辺地域に対して魅力的で経済性のある土地利用を図るために、本業務重点地区及び調査地区の地権者にまちづくりの計画見直しについてのアンケート調査を行いました。

下図に示す、A～Cの重点地区、D～Fの調査地区に該当する地権者 835 件に配布を行った結果、190 件（22.8% ※125 件は宛名不明で返戻）の回答がありました。

集計結果は次項に示します。

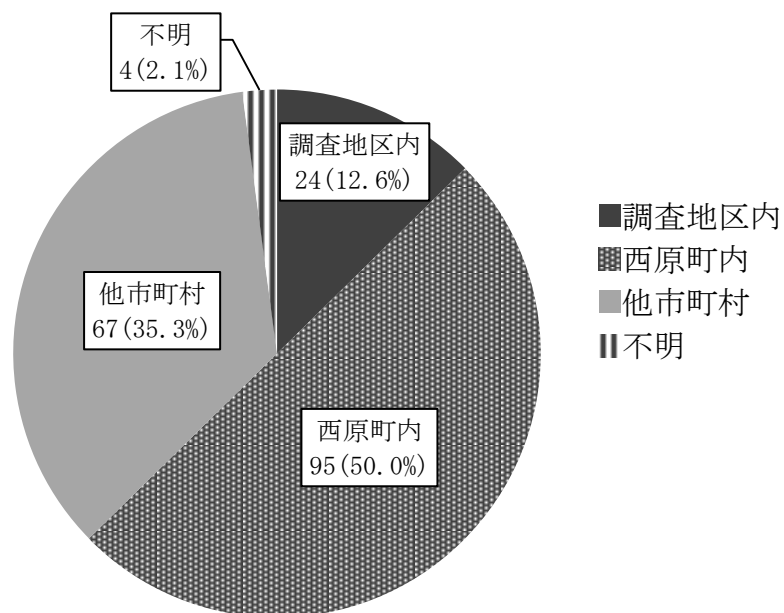


1) 単純集計及び地区別集計

(1) 地権者の属性

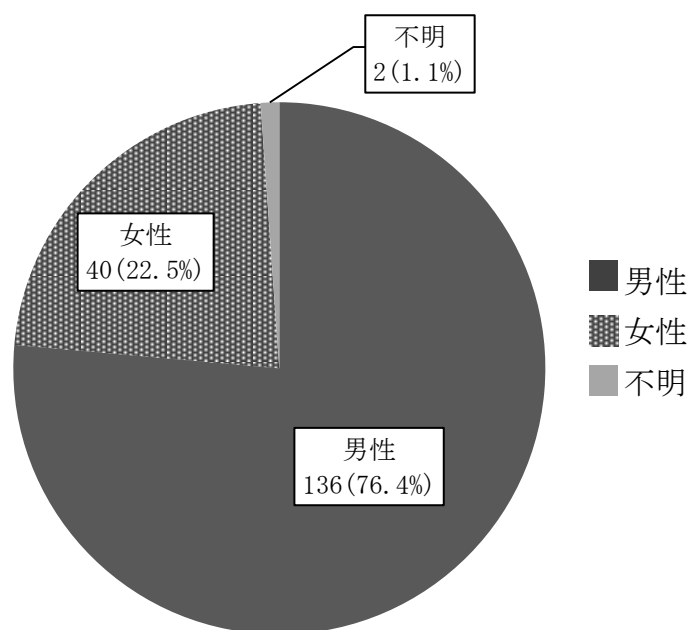
①住所

地権者のうち、調査地区内に住んでいる割合は12.6%と低く、西原町内は50.0%、他市町村が35.3%となっています。



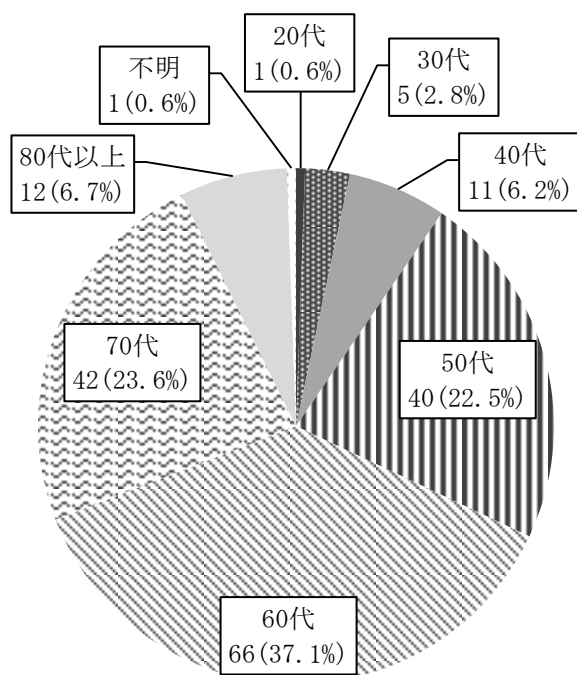
②性別

性別については、男性が76.4%と多いです。



③年代

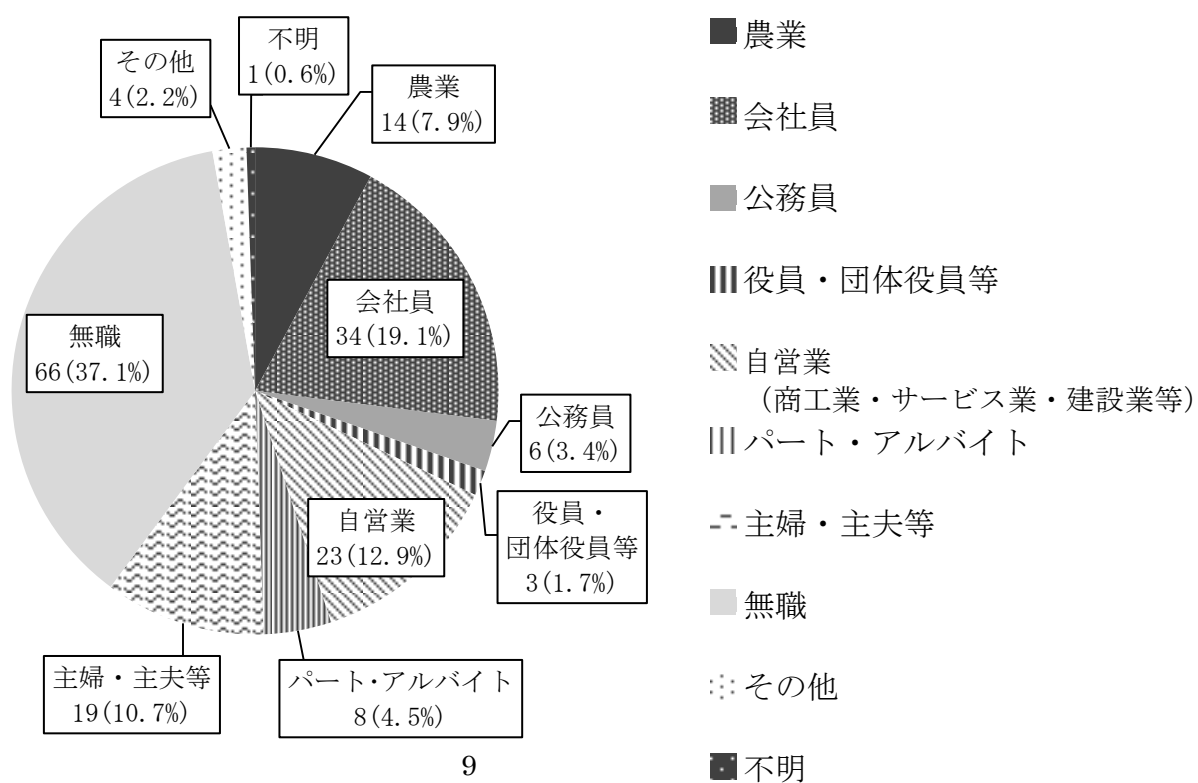
年齢別では60代が最も多く、次いで70代、50代です。



■20代 ■30代 ■40代 ■50代 ■60代 ■70代 ■80代以上 ■不明

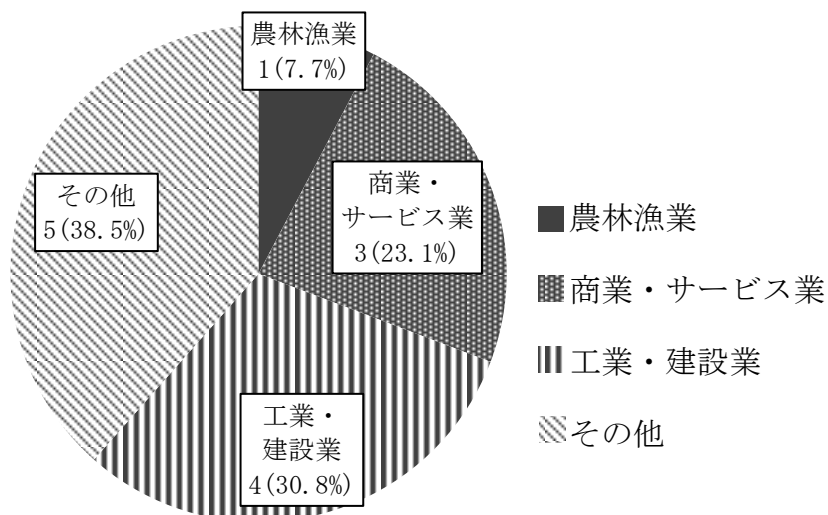
④職業

無職が37.1%と最も多く、これは60代以上が多い事と関係していると思われます。



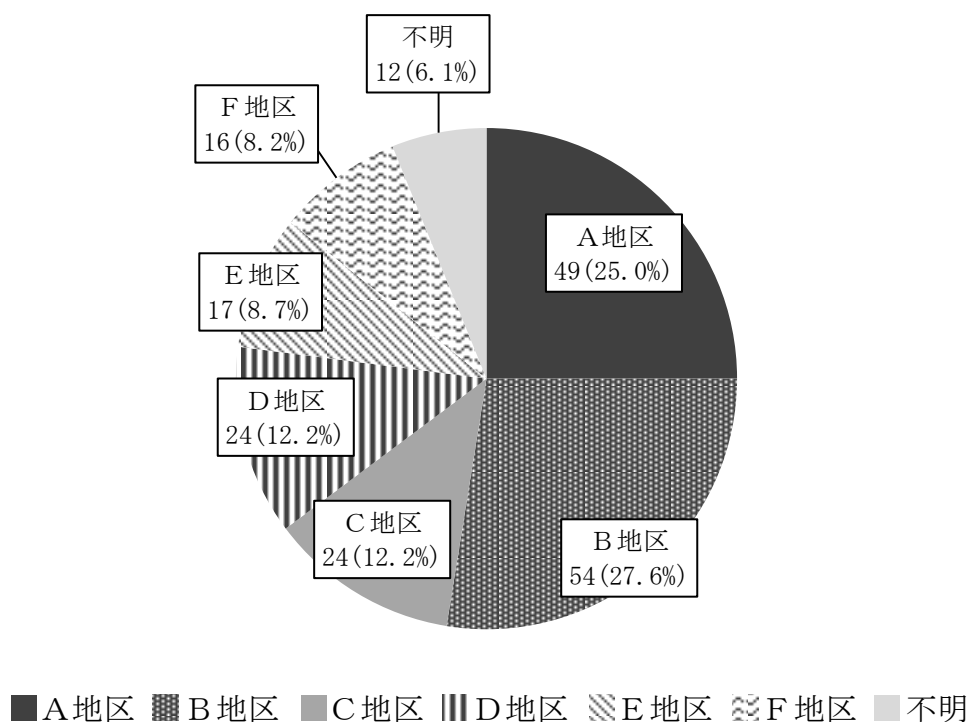
⑤区域内の事業所情報

工業・建設業 4 件、商業・サービス業が 3 件、農林漁業が 1 件です。



⑥土地所有箇所

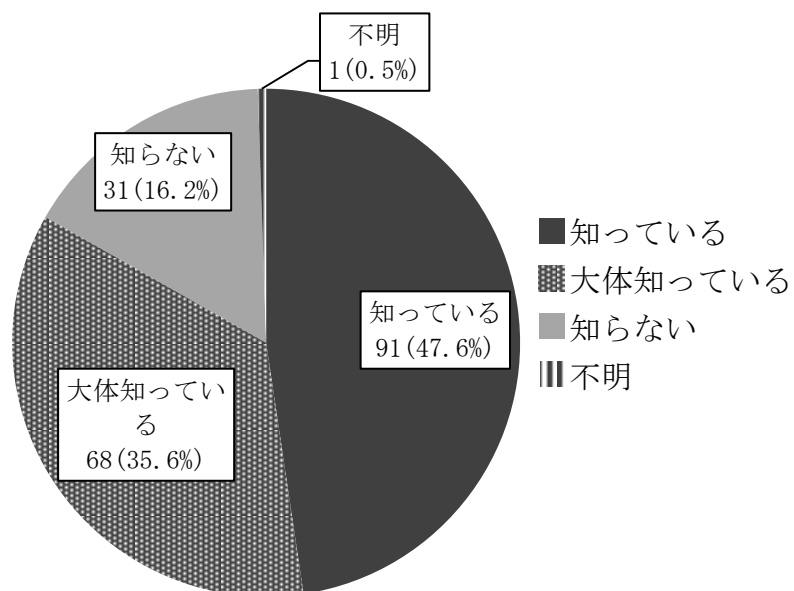
土地所有箇所については、A、B地区が多い。次いでC、D地区になっています。



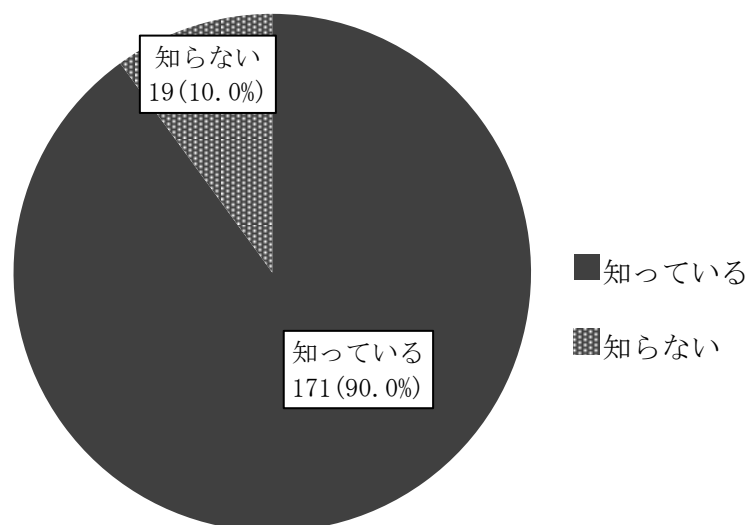
(2) 大型MICE施設について

①大型MICE施設についての認知度

「MICE」という言葉, 意味を知っている、大体知っていると回答した人が半数以上です。



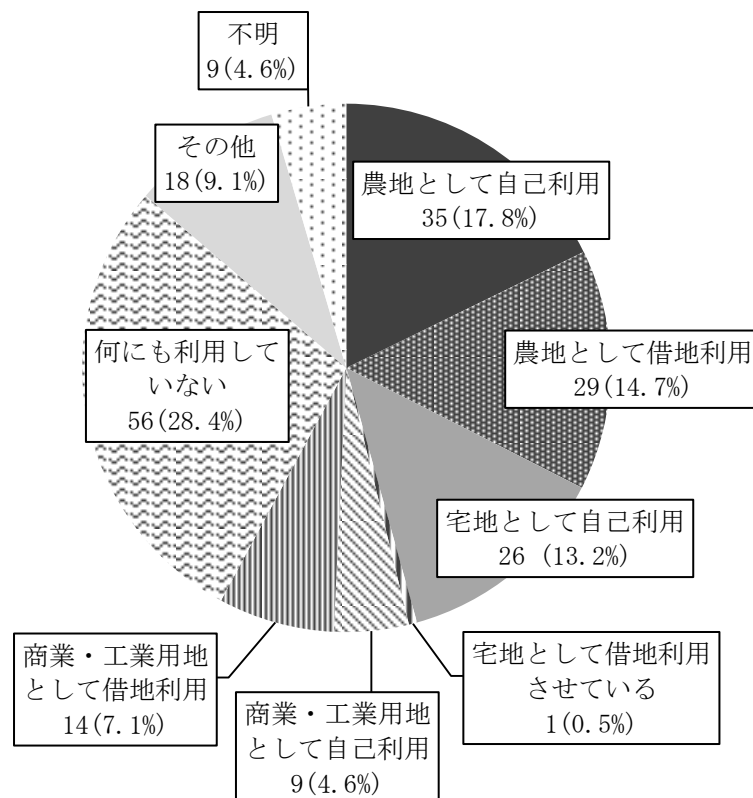
②大型MICE施設建設予定であることについては知っているが 90.0%となっています。



(3) 現在の土地利用形態とそれに対する課題や不満について

①現在の土地利用形態について

農地として自分が利用している又は借地として利用させている等、農地利用している人が 32.5%と最も多く、次いで空地として何も利用していないと回答している人が 28.4%と最も多いです。



■農地として自分が利用している

▨農地として借地利用させている

■宅地として自分が利用している

▨宅地として借地利用させている

▨商業・工業用地として自分が利用している

▨商業・工業用地として借地利用させている

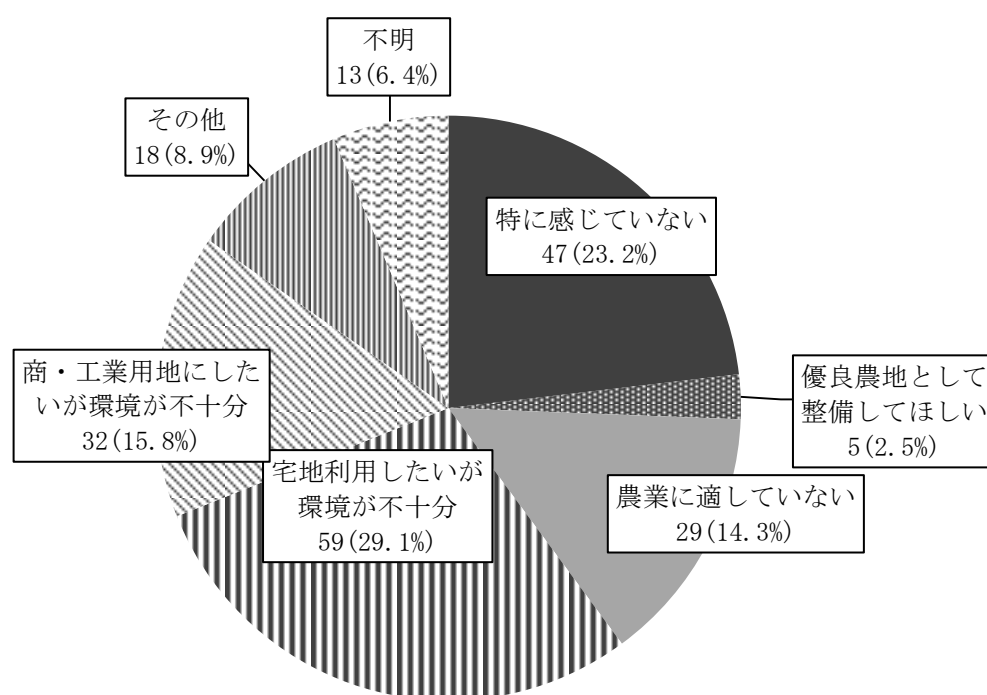
▨空地にして何も利用していない

■その他

▨不明

③現在の土地利用形態についての課題や不満について

宅地として利用したいが周辺が農地などで環境が不十分だと考えている人が多いです。



■ 特に感じていない

■ 住宅地が増え、農業に適していない

▨ 商・工業用地にしたいが、周辺が農地で環境が不十分

▤ 不明

▩ 農業に適した土地であり、優良農地として整備してほしい

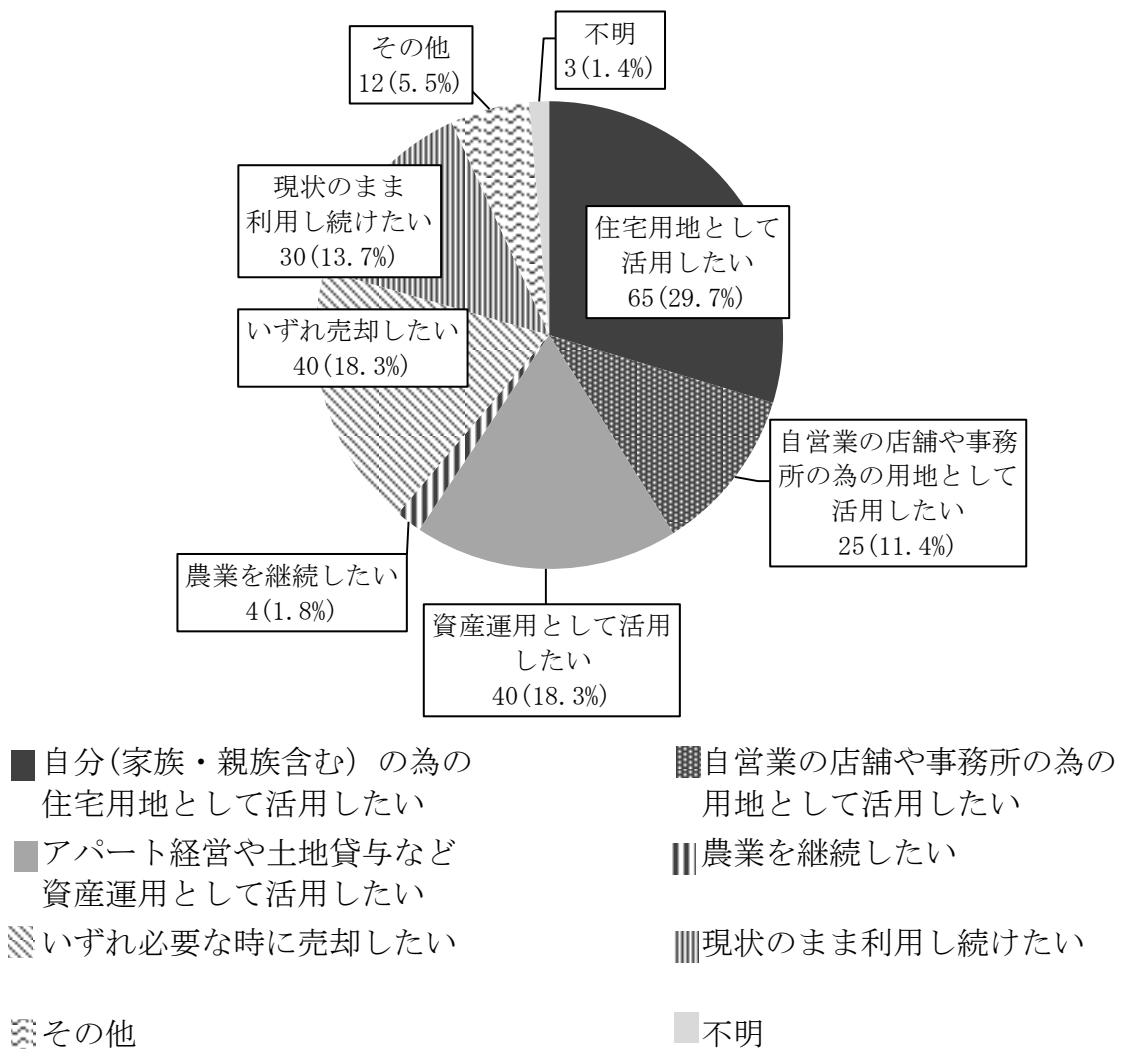
▨ 宅地利用したいが、周辺が農地などで環境が不十分

▤ その他

(4) 今後の土地利用についての意見

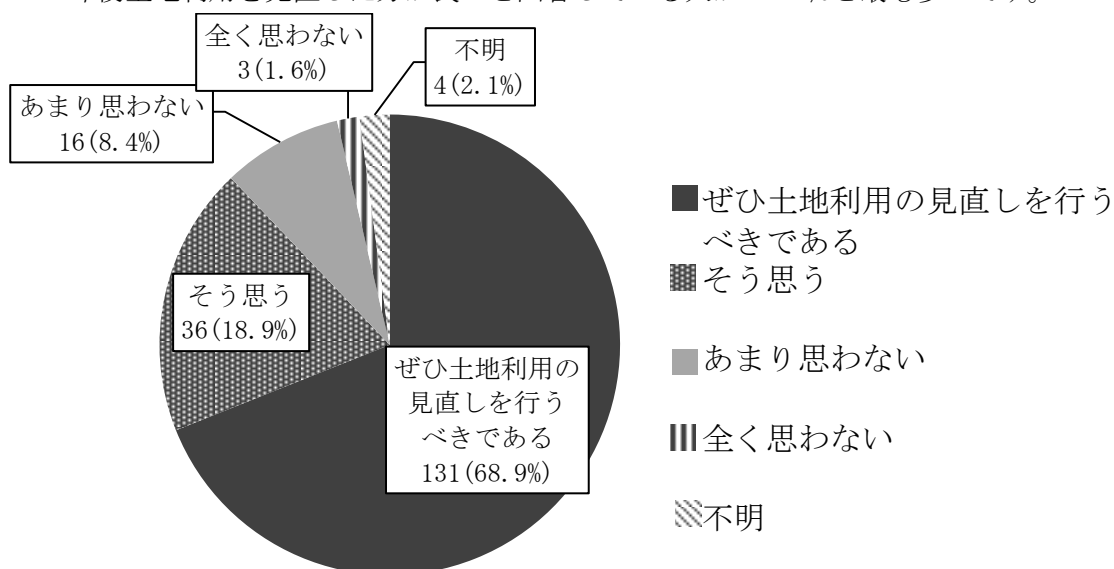
①今後の土地利用について

今後の土地利用について自分住宅用地及び自営業の店舗や事務所など自己活用を希望している人は41.1%、資産運用や売却を希望している人は36.6%、現在そのまま利用したいと希望している人が15.5%です。



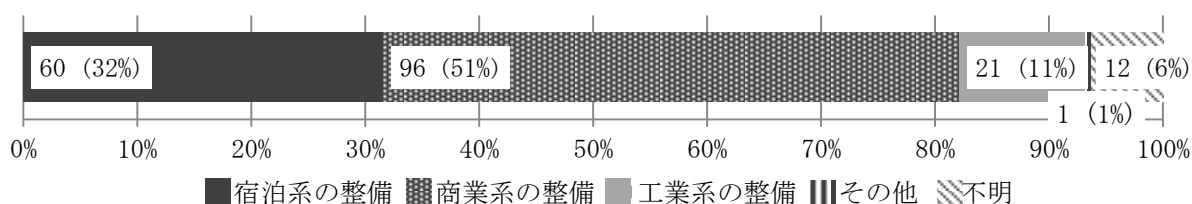
②土地利用を見直しについて

今後土地利用を見直した方が良いと回答している人が 68.9%と最も多いです。

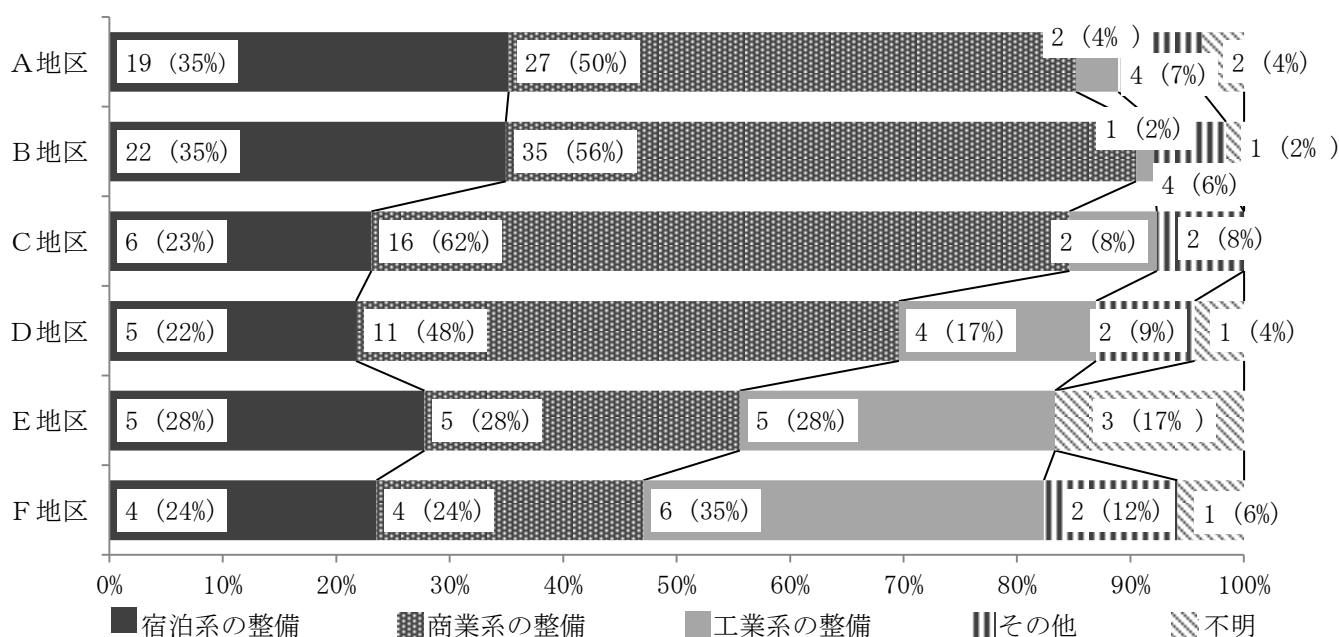


③ ②で見直した方が良いと回答している人からは商業系の整備と答えた人が 51%と最も多く、次いで宿泊系の整備と回答している人が 32%です。

「全体集計」



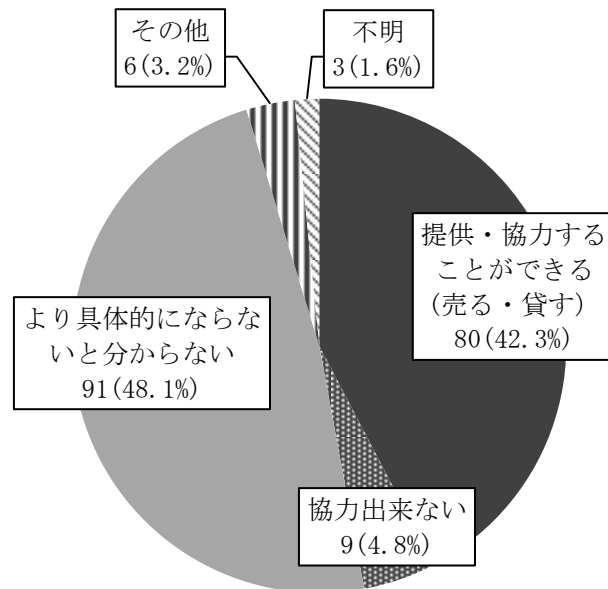
「地区別集計」



(5) 土地提供及び協力について

①土地の提供・協力について

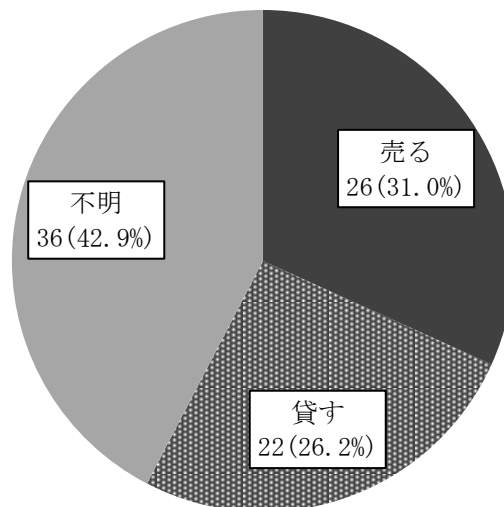
土地の提供、協力については、「より具体的にならないと分からない」と回答している人が48.1%と最も多く、次いで提供・協力することができると回答している人が42.3%で前向きな意見が殆どであることが分かります。



■提供・協力することができる ■協力出来ない ■より具体的にならないと ■その他 ■不明
(売る・貸す) 分からない

②売る・貸すについて

土地を売ると回答している人は31%、貸すと回答している人は26%合計で51%、不明が42.9%となっている。これは、不明と回答している人は①で「より具体的にならないと分からない」と回答しているのが理由として関連していると思われます。



■売る ■貸す ■不明

2)アンケート集計結果（単純集計比較票）

項目		A	B	C	D	E	F	未解答	全体
面積 (ha)		24.9 ■ 18.2%	36.5 ■ 26.6%	10.4 ■ 7.6%	16.3 ■ 11.9%	16.3 ■ 11.9%	32.7 ■ 23.9%	- -	137.1 ■ 100.0%
	内、農振農用地 (地区内構成比)	7.2 ■ 28.9%	28.7 ■ 78.6%	9.2 ■ 88.5%	10.4 ■ 63.8%	9.3 ■ 57.1%	15.6 ■ 47.7%	- -	80.4 ■ 58.6%
利用 現 況	宅地	8 ■ 15.4%	6 ■ 10.7%	4 ■ 15.4%	1 ■ 4.0%	3 ■ 17.6%	2 ■ 13.3%	3 ■ 23.1%	27 ■ 13.2%
	農地	20 ■ 38.5%	23 ■ 41.1%	8 ■ 30.8%	6 ■ 24.0%	5 ■ 29.4%	5 ■ 33.3%	1 ■ 7.7%	68 ■ 33.3%
	空地	14 ■ 26.9%	19 ■ 33.9%	6 ■ 23.1%	10 ■ 40.0%	5 ■ 29.4%	1 ■ 6.7%	3 ■ 23.1%	58 ■ 28.4%
	その他	10 ■ 19.2%	8 ■ 14.3%	8 ■ 30.8%	8 ■ 32.0%	4 ■ 23.5%	7 ■ 46.7%	6 ■ 46.2%	51 ■ 25.0%
将来 希 望	継続	10 ■ 25.0%	6 ■ 9.2%	4 ■ 16.0%	3 ■ 15.8%	4 ■ 26.7%	3 ■ 27.3%	4 ■ 57.1%	34 ■ 18.7%
	宅地・自己	17 ■ 42.5%	41 ■ 63.1%	11 ■ 44.0%	10 ■ 52.6%	6 ■ 40.0%	6 ■ 54.5%	2 ■ 28.6%	93 ■ 51.1%
	資産運用	9 ■ 22.5%	15 ■ 23.1%	8 ■ 32.0%	6 ■ 31.6%	3 ■ 20.0%	1 ■ 9.1%	0 ■ 0.0%	42 ■ 23.1%
	その他	4 ■ 10.0%	3 ■ 4.6%	2 ■ 8.0%	0 ■ 0.0%	2 ■ 13.3%	1 ■ 9.1%	1 ■ 14.3%	13 ■ 7.1%
見 直 し	賛成	42 ■ 85.7%	50 ■ 92.6%	22 ■ 91.7%	21 ■ 87.5%	15 ■ 88.2%	12 ■ 75.0%	11 ■ 91.7%	173 ■ 88.3%
	反対	4 ■ 8.2%	4 ■ 7.4%	2 ■ 8.3%	3 ■ 12.5%	2 ■ 11.8%	3 ■ 18.8%	1 ■ 8.3%	19 ■ 9.7%
	不明	3 ■ 6.1%	0 ■ 0.0%	0 ■ 0.0%	0 ■ 0.0%	0 ■ 0.0%	1 ■ 6.3%	0 ■ 0.0%	4 ■ 2.0%
希 望 内 容	宿泊	19 ■ 35.2%	22 ■ 34.9%	6 ■ 23.1%	5 ■ 21.7%	5 ■ 27.8%	4 ■ 23.5%	2 ■ 18.2%	63 ■ 29.7%
	商業	27 ■ 50.0%	35 ■ 55.6%	16 ■ 61.5%	11 ■ 47.8%	5 ■ 27.8%	4 ■ 23.5%	3 ■ 27.3%	101 ■ 47.6%
	工業	2 ■ 3.7%	1 ■ 1.6%	2 ■ 7.7%	4 ■ 17.4%	5 ■ 27.8%	6 ■ 35.3%	1 ■ 9.1%	21 ■ 9.9%
	その他・不明	6 ■ 11.1%	5 ■ 7.9%	2 ■ 7.7%	3 ■ 13.0%	3 ■ 16.7%	3 ■ 17.6%	5 ■ 45.5%	27 ■ 12.7%
協 力	可	23 ■ 46.0%	22 ■ 39.3%	11 ■ 47.8%	13 ■ 56.5%	8 ■ 47.1%	5 ■ 31.3%	2 ■ 20.0%	84 ■ 43.1%
	未定	24 ■ 48.0%	31 ■ 55.4%	12 ■ 52.2%	10 ■ 43.5%	8 ■ 47.1%	10 ■ 62.5%	7 ■ 70.0%	102 ■ 52.3%
	不可	3 ■ 6.0%	3 ■ 5.4%	0 ■ 0.0%	0 ■ 0.0%	1 ■ 5.9%	1 ■ 6.3%	1 ■ 10.0%	9 ■ 4.6%
備考									

3) 自由意見

【大型MICE施設と連携した環境づくり】

- 大型MICE施設への交通アクセスを、充実させてほしいです。(F地区)
- 土地利用見直しは早急に行うべきである特に、A・B地区においてはMICEと連動したまちづくりを行うべきです。(B地区)
- 大型MICE施設の一角又はその他施設内に観光案内所の設置(周辺市町村、商工会と連携)。観光サポートの整備として通訳ボランティア及び通訳士の育成講座開設を図ります(琉大、沖縄国際大、沖縄女子短大、キリスト短期大学、留学生からの講師支援)。(B地区)
- 現在、南西石油が施設の存続で色々と問題になっておりますが、撤去してランドマークや、リゾート的な遊園地などができると、大型MICE施設と関連して、中部、南部の観光地としての、構想も良いのではないかと思います。(E地区)
- 大型MICE施設が出来ることでマリンタウン地区を中心に、商工観光業が発展することを望みます。(C地区)
- 大型MICE施設予定地周辺は、今回のアンケート地域を含め、未開発の地域が多いです。従来の農地の都市化や、商業化が、絶対に必要だと思います。(E地区)
- メリット、デメリットを含めて、発展していくためには、問題はあると思います。MICEが出来る事で、西原町が大きく発展して行くことを願っています。期待は大きいです。(B地区)
- 大型MICE施設の情報を周辺地域にアピールしてもらいたいです。(F地区)
- 畑では、生活できていない人が多くて、草ぼうぼうになっている土地が沢山あると思います。大型MICE施設と関連し、開発して行ってほしい。(C地区)
- 東海岸は西海岸に比べて開発が遅れています。大型MICE施設が設置される事で、さうとうの発展が見込まれます。(地区不明)

【新交通の提案】

- 町の発展の後、交通渋滞が問題となる。将来を見通して、路面電車等の定時で行けるような手立てが必要です(A地区)
- モノレールの交通機関も必要です。(A地区)

【交通渋滞の解消】

- (西原シティー) サンエーの前、信号をどうにかしてほしいです。普通なら右折をつけるとかするのでは、サンエーの出入口も、信号から近くて危ないです。(B地区)

【幹線道路（国道 329 号バイパス）の整備】

- 国道 329 号線の交通渋滞が懸念されます。南城市から与那原、西原、中城、中部を結ぶ別の国道の整備が必要と思われます。（A 地区）
- 道路を工業団地、中城村、沖縄市までの延伸ルートを早めに造り、交通渋滞を防ぐよう要望したいです。（D 地区）
- 国土 329 号バイパスとして使用出来る様にして貰いたいです。混雑が激しすぎる為。（A、C 地区）
- 国道バイパスを中城村側まで延長してほしいです。（B 地区）
- 交通の渋滞の発生を緩和する為に、国道与那原バイパス又は臨海道路一号線の中城村方面への延長が必要であります。さもないと、小那覇部落の生活道路が車に混雑が予想されます。（C 地区）
- 東西道路の計画はあるが、それを結ぶ南北道路の計画がないので不便です。（A 地区）

【計画道路の早期開通による渋滞の緩和】

- 主要地方道浦添西原線の早期開発を実現し、交通渋滞を緩和してほしいです。（B 地区）
- 町道東崎兼久線の採択（シンボル道路～主要地方道浦添西原線～西原東中後背地～工業団地を結ぶ道路）を図り、交通渋滞を緩和してほしいです。（B 地区）

【細街路の整備】

- 中道はほとんど狭い道であり、何とかしてほしいです。（A 地区）
- 左右の道路の環境整備をしてほしいです。（B 地区）
- 道路の整備をしてほしいです。（B 地区）
- 道路を広くして道路沿いの美化の強化をしてほしいです。（D 地区）
- 車の往来が激しい中渋滞をさけるために民衆道に進入してくる大型車の進入禁止とスピード規制を表示した立て看板の設置。小学生でも安全に通路できる道路にしてほしいです。（F 地区）
- 西原東中学校への交通アクセスが悪い（国道 329 号しかない）。（地区不明）
- 早めに集落としての土地利用ができるようにしてほしいです。（B 地区）

【農用地の保全】

- 本町は琉球大学の誘致により上原、棚原地区を中心に S 5 0 年以降著しい発展をとげた経緯がある。今回大型 M I C E 施設誘致により兼久、小那覇地区に於いて土地利用が検討されているが、今回の調査実施の位置図をみると、この地区（A～F）はすべて優良農地（農振地域）となっており、土地利用の見直し必要最小限度にすべきものだと痛感

している。この地区は本町に於ける唯一広大な肥沃な農用地であり、慎重且つ均衡ある町づくりを図っていただきたいものです。（A地区）

- 見直しの必要な農地は、現在、放棄されている土地もあり、その土地に違法に廃棄される物も多いです。（D地区）
- まちづくりにおいて緑地（農地等を含む）の確保は大切でありバランスのとれた土地利用を行なって頂きたい。（F地区）
- 現在、西原ファームや農協等が推進している耕作放棄地解消の取組を私は高く評価しています。大型マイス施設が、そこに住む人に幸福をもたらすものかどうか 慎重でなければならぬと思っています。（B地区）
- 一坪単位で畑を自由に貸して、他の町には失（な）い特色の西原町を目指したいです。（A地区）

【土地区画整理】

- 与那原町東浜から延長した区画整理された町づくりを望みます。（A地区）
- 小那覇地区東側を工場地帯にして南西石油を撤廃し住民の不安を取り除き、町づくりをしてほしいです。（B地区）
- 土地整備を早めにしてほしいです。（B地区）
- 土地活用を行う為に東海岸区全体の都市計画を行う事が、重要です。土地区画整理事業を行い、東海岸地区全体（他市町村を含む）を見直し発展させるチャンスです。（D地区）
- 私が所有する土地は戦後補償もうやむやにされ、70年余もまだインフラ整備もなされていないです。是非活用される事を願望致します。（D地区）

【市街化調整区域の見直し（土地利用の整序）】

- B・C地域は、市街化調整区域をはずれ次々と住宅やアパートが建っています。A地域は市街化調整区域のため、譲渡されても、農業をするわけでもないで空地がたくさんあります。ぜひ、土地利用の見直しをお願いします。（A地区）
- 小那覇地区の市街化調整区域の用途見直しを図り、土地利用を活性化する。（B地区）
- 市街地調整区域を市街地区域にしないと何もできません。（B地区）
- 市街化調整区域のため、はやく解除してほしいです。（B地区）
- 早急に市街化調整区域として、規制緩和してほしいです。（B地区）
- 市街化調整地域解除をお願いします。（B地区）
- 住宅地を増やす事をお願いします。市街化調整地域解除。（B地区）
- 市街化調整区域を外してほしい、現況を見に来てください。（C地区）

- 市街化調整区域が外れてほしいの一言です。現況を見に来て B C D E は早めに外れてほしいと思います。（C 地区）
- 西原町は人口があまり増えてないです。アパートが建築出来ない土地が多いと思います。市街化調整区域を調整しもっと人口が増える町作りをしてほしいです。（C 地区）
- 登記上は雑種地（一般畑）となり屋敷の半分しか住宅が造れない。半分は調整区域とやらずで、どのように線が引かれているのか不明です。又、周辺は住宅ですが、中々はずしてくれないので困っています（D 地区）
- ぜひ早目の土地活用をしたい。農地はダメです。（B 地区）
- 県道などに面した農地は農振地域から外してほしいです。（C 地区）

【観光客向けの整備】

- 国道与那原・西原バイパス沿道（与那原町～西原町）に赤瓦通りの展開（内間御殿、首里との繋がり）の演出を企画する。（B 地区）
- 御殿の整備を早めにしてほしいです。（B 地区）
- 西原町や与那原町が発展するためには海に 20 万～30 万トン級の舟が停泊出来る港がほしい。港と今工事中の那覇市と西原に継ぐ道にすれば、目に見て発展すると思います。（C 地区）
- 西原町も商工観光業に力を入れてこそ発展していくと思います。（B 地区）
- 西原町農産物直売所（予定）と J A 東崎農産物直売所を連携させ、観光客や県内客を誘導し両町の活性化を図ります。（B 地区）
- 外国語カフェ及びカルチャーセンターを展開し、外国人観光客との交流を深めます。（B 地区）
- ホテルの誘致が必要です（ビジネス、リゾート、観光）（地区不明）

【その他】

- お年寄りから子供さんまで体験できる様な施設。（A 地区）
- 桜のお花見ができると良い。（A 地区）
- 安心して暮らせるよう、若者が定住できるような、まちづくりをお願いします。（B 地区）
- 東崎公園内の運動場と多目的広場を再調整、「” プロ”」の練習場として整備などが望ましいです。（C 地区）
- 土地のせまい西原町、工業地帯に住む 1 人の住民として回りの環境は気になる。ほとんど毎日、家の窓を開けられないです。粉塵が気になります。（F 地区）
- 防犯（及び防災）対策への取り組み強化。（F 地区）
- 周辺道路を新設拡張すべきであります。（地区不明）

○通りすがりの町ではなく地域の人がうるおうような町作りをしてほしいです。

(地区不明)

○飲食の大型店舗が少なく(329 号線辺りは) 329 号線にあき地が目立ちます。

(地区不明)

○休耕地が多いなら有効活用して、雇用をふやした方が良いと思います。(B 地区)

4) アンケート結果のまとめ

(1) 全体のまとめ

- ① アンケート回答者の西原町在住者は約 50%です。
- ② 回答数の約 8 割が男性で 50～70 代が約 83%を占め無職の割合が約 40%である事から土地所有者は定年を迎えた男性が多い事が分かります。
- ③ 今回のアンケート回答率はA、B地区に多く、次いでC、D地区になっており、大型 M I C E 施設に近い地権者程関心があるという事がわかります。
- ④ 大型 M I C E 施設についての認知度は約 90%と高い事が分かります。
- ⑤ 全体の土地利用状況は農地利用が約 36%、宅地利用が約 13%、商業利用が約 12%、空地が約 28%となっています。
- ⑥ 現在の土地利用の課題や不満は、「宅地利用したいが環境が不十分」が約 29%「農地利用したいが環境不十分」が約 17%「商・工業として利用したいが環境不十分」が約 16%となっています。
- ⑦ 今後の土地利用については「自分が活用したい」が約 57%、「資産運用や売却希望」が約 36%となっているが、「土地提供・協力する」が約 42%「具体的ににならないと分からない」が約 48%と M I C E 関連事業に対する土地協力については、西原町の具体的な方針を聞いて決めたいという意見が多いです。
- ⑧ 土地利用見直しをすべきと回答した人が約 88%で、今後必要な整備については「宿泊系整備」が約 32%、「商業系整備」が約 50%、工業系整備が約 11%となっています。

(2) 地区別アンケート調査結果のまとめ

A地区

- ① A地区の農振農用地は約 72,000 m²（全体面積の約 29%）程度です。
- ② 現在の土地利用は多い順から農地が約 38%、空地が約 27%、宅地が約 15%となっています。
- ③ 農地利用及び空地になっていると回答している人の約 30%の宅地利用を希望しています。
- ④ 今後の土地利用についての意見は、商業系が約 50%、宿泊系が約 35%と回答しています。
- ⑤ 今後宅地利用したいまたは資産運用したいと回答している人の多くは「より具体的ににならないと分からない」と回答しています。
- ⑥ 全体的には宅地利用を希望している人が多いと思われるが、大型 M I C E 施設関連施設についての協力には前向きな姿勢を見せている。また、西原町の方針を聞いて身の振り方を決めたいと考えている人も多いです。

B地区

- ① B地区の農振農用地は約 287,000 m²（全体面積の約 78%）程度です。
- ② 現在の土地利用は多い順から農地が約 41%、空地が約 34%、宅地が約 11%となっている。
- ③ 「農地利用している」と回答している人の約 46%は「宅地として利用したいが、周辺が農地などで環境が不十分」と回答しています。
- ④ 「空地として何も利用していない」と回答した人の約 40%は「宅地として利用したいが周辺が農地等で環境が不十分」と回答しており、30%の人は「商・工業として利用したいが周辺が農地で環境が不十分」と回答しています。
- ⑤ 今後の土地利用についての意見は商業系が約 56%、宿泊系が約 35%となっています。
- ⑥ 今後、「宅地利用したい」又は「資産運用したい」と回答している人の約 45%は自分の土地を「協力する」と回答し、約 50%は「具体的にしないと分からない」と回答しています。また、A地区同様、宅地利用していきたいと希望している人が多いと思われるが、大型M I C E 関連施設については前向きな姿勢を見せています。また、西原町の方針を聞いて身の振り方を決めたいと考えている人も多いです。

C地区

- ① C地区の農振農用地は約 92,000 m²（全体面積の約 88%）程度です。
- ② 現在の土地利用は多い順から約 30%が農地、約 23%が宅地及び空地となっています。
- ③ 「農地利用している」と回答している人の約 30%は「宅地として利用したいが農地になどで環境が不十分」と回答しています。
- ④ 「空地として何も利用していない」と回答している人の約 57%は「宅地として活用したいが、農地で環境が不十分」と回答しています。
- ⑤ 今後の土地利用についての意見は、商業系が約 62%、宿泊系が 23%となっている。
- ⑥ 今後、「宅地利用したい」又は「資産運用したい」と回答している人の約 70%は「具体的にしないと分からない」と回答しています。

D地区

- ① D地区の農振農用地は約 403,800 m²（全体面積の約 63%）程度です。
- ② 現在の土地利用は多い順から「空地として何も利用していない」が 40%、次いで農地が 24%、商業・工業は 16%となっています。
- ③ 「空地として何も利用していない」と回答している人の約 40%は、「住宅地が増え農業に適していない」と回答しています。

E 地区

- ① E 地区の農振農用地は約 93,000 m²（全体面積の約 57%）程度です。
- ② 今後の土地利用についての意見は、商業系、宿泊系、工業系の整備ともに約 28%と E 地区は商業・工業用地利用を希望している人も多いです。
- ③ 「現在、農地として利用している」と答えた人の約 50%は「宅地として利用したいが農地で環境が不十分」と回答しています。
- ④ 大型MICE施設の実現に向けて今後、自分の土地をほとんどの人が協力する・提供すると回答している。

F 地区

- ① F 地区の農振農用地は 156,000 m²（全体面積の約 48%）程度です。
- ② 今後の土地利用についての意見は工業系の整備が約 35%と最も多いです。
- ③ 現在農地として利用している人の中にも、宅地利用希望や商業・工業用地希望と回答している人が多い。
- ④ 大型MICE施設実現に向けて今後、自分の土地を協力・提供するかについては「具体的にしないと分からない」と回答している人が最も多いです。
- ⑤ F 地区は商業・工業用地利用を希望している人が多いです。

3. ワークショップ

1) 第一回ワークショップ

調査地域の地権者を対象に、大型M I C E関連の宿泊施設、宿泊支援施設、さらに住宅地、工業用地、そして現在の農地に区分し、今後の土地利用意向を尋ね、その際の課題についても意見を求めました。次表に示すような結果であり、以下のように整理されます。なお、地域区分はアンケートで示した区分（A～F）と同様です。

①宿泊施設について

ほとんどの地区で転用を希望する意見があったが、とくにA、B、C地区で多い。A地区は具体的に大規模の土地としてまとめ、収益施設として協力する意向もあります。B、C地区では平坦な土地として大型M I C E施設と連なっているので、自転車での交通や国道 329 号与那原バイパス沿いでの可能性を提案しています。E地区は大型M I C E施設からは遠く、宿泊でもより小規模のコンドミニアムの要望がありました。

②宿泊支援施設について

B、C地区での要望が強く、具体的に飲食店、娯楽施設などの提案が多いです。自己で経営することを想定してコンビニなどの小規模経営の施設を提案するが、他方、土地を取りまとめて共同で行うとの意見もあります。この地区は道路整備の計画が進み、主要地方道浦添西原線や近年供用した国道与那原マリンタウン線の沿道利用を考えている意見がありました。

③住宅、農業について

すべての地区で住宅の要望があり、そのための細街路などの基盤整備を求めている。農業を強く求める意見も多少あるが、農業を行っていないか、小規模農地で荒れた土地もあり、住宅への転用を望んでいる意見が多かったです。

④工業

F地区で農地から工業用地への転用を求める意見がありました。

⑤その他

農地を相続したが農業を行っていない、農地を企業が集約し運営する、などの農業に対する課題としての意見が多いです。他に住宅を所有し収益施設として活用したい、農転で工業用地を所有するが工業地区へ移転したい、など望む土地利用と現状のミス・マッチを訴える意見もありました。

第一回ワークショップの意見のまとめ(A～F地区)

A地区			B地区		C地区		D地区		E地区		F地区	
	目的	課題	目的	課題	目的	課題	目的	課題	目的	課題	目的	課題
宿泊施設	当該土地は、宿泊施設等に提供して、収益物件として活用したい。	町外に住宅があり、農業をする予定はない。また、住宅地が近いので大きな宿泊施設だと地域が大変ではないか。	ABで宿泊商業施設が必要		ホテル。及びビジネスホテル。(平坦な道、自転車で5分圏内であるため対象地域として可能。)	道路整備・農振地除外。	宿泊施設。(平坦な道、自転車で5分圏内であるため対象地域として可能。)	石油備蓄基地がまちづくりを阻害している。	コンドミニアム。	マリンタウン線から国道線に入って、そこから畑への道路の整備。		
	中型のビジネスホテル(建てられるくらいの土地が)2000坪くらいあるので、引越さえできれば2000坪の空地ができる。	(会社)前の方の道が狭い。	与那原バイパス沿線はホテル等を建てた方がよい。									
宿泊支援施設	宿泊支援施設として長期滞在型のマンション等を作りたい。	用地不足か？	大型集客商業施設がほしい。飲食店や買い物出来る施設。	市街化調整区域のため開発に支障があるのではなか。浦添西原線周辺道路の活性化が必要。県道浦添西原線とマリンタウン線の道路整備が必要。	娯楽施設(映画館、遊園地、ゲームセンター等)。	農振地除外。	娯楽施設(映画館、遊園地、ゲームセンター等)。(農振地除外。)		飲食店(ハラル食品・デリバリー)。	畑への道路整備。		
	ショッピングセンター等、学校・住宅地にも近い、住民の活用も可能	道路整備が遅れている。	宿泊施設に伴う商業施設が必要。	個人の土地だけでは小規模になるので、自分だけでは展開できない。	オフィスビル。	道路整備・農振地除外。	観光船(発着所)。漁港から久高島等へ行ける船の出航など。	(農振地除外。)	コンドミニアム風に利用し、公園的に使いたい。			
	ホテルより長期滞在型が望ましい、レストラン、公園、施設を備えた地区にする。		ムーンテラスのような商業施設がほしい。		宿泊支援施設。土地がほぼ平坦で自転車、徒歩可能で街づくりに適している。	石油備蓄基地がネック。	オフィスビル。	道路整備・農振地除外。				
			自己所有の土地にコンビニや小規模商業施設を建てて経営したい。		商業地として土地を有効活用したい。	行政の枠(農振地)にハマる(農業以外ができない)	宿泊支援施設。土地がほぼ平坦で自転車、徒歩可能で街づくりに適している。	石油備蓄基地がネック。				
					歴史探索ツアー。C地区近隣には尚家の別邸(別荘)があった(他にも歴史的価値の高い場所が多い)平敷屋朝敏(課題)		歴史探索ツアー。D地区近隣には尚家の別邸(別荘)があった(他にも歴史的価値の高い場所が多い)平敷屋朝敏(課題)					
					レンタサイクル、自転車貸出。C地区はMICEからも5分位で行ける距離。ほぼ平坦な道で、歩いても自転車でも行ける。		レンタサイクル、自転車貸出。D地区はMICEからも5分位で行ける距離。ほぼ平坦な道で、歩いても自転車でも行ける。					
住宅	公園有の住宅地(アパート等)。	道が狭い。	少那覇マリンタウン沿線に土地があるので、住宅兼事務所として活用したい。		住宅用地として整備。	(農業以外の使用ができないので)雑草が茂り荒れ放題。	農業以外の住宅用地。	(土地があっても、現在は住む事が出来ない為、都市部に住んでいる)	住宅が多いので住宅地に。	建てれるように道路の整備。小那覇の住宅地を広げて欲しい。	住宅用地。できるなら住宅用地が良い。	工業用地に近い。
	住宅用地。		住宅を建てたい。		賃貸マンション。	道路整備・農振地除外。	住宅用地。	道が無く、使えない。農振地除外が必要。また石油備蓄基地が顔前にあり、住むには不安。	緑地公園的な住宅か、or(または)コンドミニアムの住宅を検討したい。			
農業	あえて転用してほしくない。	将来農業をしたい。	そのまま農業を続けていきたい。	農業用水を整備してほしい。	現在、個人で自家用野菜栽培(あたいぐわあ)。	農業での収入得るのは難しい。農業使用不可。農業を使わないと虫が来る。農業を使っても、使わず虫が増えても近隣から苦情が来る。	農地がある住宅地。	現状では子供が住みたいと思わない。工業系(石油コンビナート)が縮小すれば可能。	畑も残す。	道路奥の農道の整備は困難だと思うので！		
工業												
その他	自分の土地は譲り受けたものだが、農業をするわけでもなく、放置に近いので、土地が有効活用したい。		EF地区の工業地区を準工業地区にしてマンションやホテル等も建てられるようにしたい。		海側のコンビナート・工業用地縮小してほしい。		工業用地縮小。	産業事故が怖い。	(工)業用地。	工場が多いから住宅はきびしい？道路の整備。	農業用地から工業用地へ転用してほしい。	農地の転用。
		A地区(の農業用地等)を別の地域で代替地を。	(C地区に)既に(事業所)用地として利用している。そのまま利用したい。		住宅用地。	C地区で生まれ育ち、生まれた地域に戻りたいが、石油コンビナートのタンクが妨げに。			商業・飲食。MICE客を見込んだ進出が見込める。	道路計画。	農地を企業が集約する。	畑、荒地がほぼばらばらなので、農地も一括管理。さとうきび畑の風景を残して欲しい。
	Aのエリアから工業用地へ引越したい。	C～Eあたり3000坪くらいの土地が必要。							農地を企業が集約する。	畑、荒地がほぼばらばらなので、農地も一括管理。さとうきび畑の風景を残して欲しい。	工業用地として使いたい。	道路を整備してほしい。
											商業・飲食。MICE客を見込んだ進出が見込め道路整備。	道路計画。道の整備をして欲しい。

2) 第二回ワークショップ

第一回ワークショップの結果を踏まえ、A～C地区を宿泊、宿泊支援施設、住宅、D～F地区を工業、農業、住宅として土地利用を行うものと想定し、その際の土地利用の将来像及びその実現のための具体的なアイディアを抽出するワークショップを行いました。その結果は次表のようであり、以下のように整理されます。

(1) 将来像

将来像としては以下のような意見がありました。

①賑わいのある街

大型MICE施設周辺を中心に、まちのコンセプトがあり、夜景が美しく、人が集まる、にぎやかなまち、そのためのメインストリートの整備

②宿泊と観光のまち

大型MICE施設周辺での宿泊と観光のまち

③住宅地への土地利用

農地から住宅地に転用し、安心して住みやすいインフラの整備、その一環としての仲伊保の旧集落を復興したい

④農振地の縮小と農業ができるまち

道路を整備し土地を高度利用したいが、それでも農業ができるようにA地区にある農地等を集約して行えるまち

⑤自然を生かしたまち

小波津川沿線から河口周辺での自然を活かしたまち

⑥渋滞や混雑しない道づくり

幹線道路以外でも混雑しないようなサイクリングや歩道の整備を進め、停車帯のある道づくり

⑦工業用地の利用

南西石油の動向が不明であり、その跡地利用の転用を期待したい。隣接するE地区に工業用地が欲しい

①賑わいのあるまち

まちのコンセプトがある地域

首里城周辺やアメリカンビレッジ等のようなまちのデザイン性が統一している地域

夜景がステキなまちづくり

光の演出をする地下歩道・海中道路

人が集まる楽しいまち

大型アミューズメント施設

大型 MICE 施設周辺のにぎやかなまち

大人や子供が楽しめる娯楽施設

にぎやかなまちにしたい

北谷等の若者が来るようなまち

県道沿いがにぎやかなまち

商業施設の建設

にぎやかなまち

住宅や農業、コンビニ等

人が集まるまち

ホテルの誘致

人が集まるまちづくり

人が集まるメインストリート

全体的に那覇新都心のような土地利用

②宿泊と観光のまち

A 地区に宿泊施設大型（ホテル）の建設

観光が出来る所

観光船の発着所

③住宅地への土地利用

○住宅への土地利用

住宅地

4 F 建てアパートの建築

住宅地にしたい

住宅地から離れた沿道には商業施設がある

住み良い町へ

住宅用地と工業用地をきれいに分けて整備する

仲伊保の土地（旧集落）に、住宅を建てたい

住宅、アパート

住宅地化

○安心できるまち

安心できるまちづくり

D~F 地区に老人施設、保育施設などの福祉施設をつくる

防災に強いまち

スカイラインの統一、高さ制限の撤廃

○住みやすいまち

インフラ整備

道路、水道、下水の整備

便利で住みやすいまち

インフラ整備

④農振地の縮小と農業が出来るまち

○土地の用途変更及び農振地の縮小

道路の整備、整然とした綺麗な宿泊及び支援施設の誘致

農振地域指定解除

市街地エリア高度利用地区にする

建物の数に限度を設定する

計画性のある町

農振地域を見直し

農地利用を望む（一部地域の利用でも可）

○農業ができるまち

農業をしたい

B 地区に農道の整備を

工業農業土地を有効に使いたい

農業をやる会社を設立したい

A 地区にある農地の代替地

⑤自然を活かしたまち

マリンタウンを活かす

河口付近で屋形船を利用し交流する

やすらぎがある緑地

小波津川沿いに公園的な空間の設置

屋形船や癒しの湯がある施設

水路・川の整備

川沿い等でカヌー出来る場所

⑥渋滞や混雑しない道づくり

安全で目的に合った道路、区画づくり

各地区に観光バスの停車用のある道路など使用目的に合わせる

幅員が大きい道路

兼久仲伊保線の幅員を大きくする

渋滞のない安全なまちづくり

バイパスと並行した道を増やす

道でも安心して歩ける

MICE 施設から徒歩圏内は、歩道の整備を

バイク・自転車のレンタルショップ

乗り捨てが可能な駐輪場とサイクリング専用道路

道の整備

地区全体の川を横断できる道路

西原バイパスの延長

⑦工業用地の利用

E 地区に工場の事務所を作りたい

現状だと何年後に着工できるか分からない

ホテル用地

南西石油を撤去

ビジネスホテル

南西石油跡地に

海側は工業地区がいい

(2) 具体的な提案

具体的なアイデアとして以下のような提案がありました。

○マリンタウンと国道を結ぶ歩道

大型M I C E施設と計画地が国道 329 号与那原バイパスや水路で分離されている、人が渡れるような人道橋のような施設

○式場ホール

現在西原町には葬祭場がなく、海岸域に設置を要望

○道路沿線、特に主要地方道浦添西原線沿線での整備

既設のマリンタウン沿線や計画道路である主要地方道浦添西原線沿線での娯楽施設、景観への配慮、宿泊、住宅施設の整備

○交流の場の形成

小波津川の下流域での特産品販売の飲食店を拠点とした交流の場

