

糸満市土地利用（真栄里地区）実施計画案に対するパブリックコメントの実施結果

- 実施期間：令和6年2月9日（金）～ 3月21日（木）
- 意見提出方法：持参、郵送、ファックス、電子メール
- 提出数、意見数：提出数6通 意見数20件

意見の内容と市の考え方

| No. | 該当箇所  | 提出された意見の内容   | 意見に対する市の考え方  |
|-----|-------|--|--|
| 1   |       | 高齢者は利用後にコンビニで夕飯やおやつを買ってバスで帰れると便利。  | ご意見は、計画の内容に概ね賛同の意見と拝察いたします。今後、商業地区や沿道サービス地区において、ターミナル機能の整備による利便性向上を活かし、生活利便施設の導入を目指した企業誘致活動に取り組む予定です。  |
| 2   | 42-55 | 上位関連計画の一つとしてつぎの二つの計画を追加<br>●「沖縄県自転車ネットワーク計画(令和5年3月)」<br>(追加理由)<br>県は同計画の中で、2025年までのナショナルサイクルルート(沖縄本島一周線)の認定を計画しているが、そのルートは真栄里地区を通過する可能性が高く、今後、真栄里地区内へのサイクルツーリズム関連施設の設置需要が高まることが予想されるため。<br><br>●糸満市都市マスタープラン(令和6年3月予定の改訂版)<br>(追加理由)<br>平和の道線におけるサイクリングロードの整備、観光に資する道路景観整備について記述があるため。 | 上位関連計画は、真栄里地区の土地利用に関連する位置づけを整理しております。サイクルツーリズム関連施設の設置需要につきましては、周辺地区も含め、適切な設置場所の検討が必要であるため、頂いたご意見を参考に、今後の企業誘致活動において需要や実現可能性を探ってまいります。<br><br>また、糸満市都市マスタープランについては、現在改訂に向けた取り組みを進めているところであるため、本計画では現行の計画(H30.9)を基に位置づけを整理しております。 |
| 3   | 61    | 鉄軌道乗場の延伸に期待。   | 沖縄県においてフィーダー交通ネットワーク(支線)の在り方について様々な視点から検討がなされており、豊見城市と本市を結ぶルートが検討対象ルートとなっています。公共交通ネットワークの充実は、市民の利便性向上に寄与するものであることから、本市としましても実現に向けて各種調整等に取り組んでまいります。  |
| 4   | 61    | 安価で利用できる結婚式場   |  |
| 5   | 61    | もし仮にどのような施設であっても屋外イベント(屋根がある)環境  |  |
| 6   | 71-89 | ●民間事業者ヒアリングとして「沖縄県サイクリング協会」を追加<br>(追加理由)<br>県内では「ツール・ドおきなわ」や「ちゅうらうみ海道サイクリング」などの自転車関連イベントに県内外からの参加者が増えるとともに、レンタサイクル事業者も増加している。<br>糸満市においても今後サイクルツーリズムの推進は重要であり、自転車を公共交通と連携させつつ地域観光振興にもつながるものとして、県のナショナルサイクルルート認定計画に合わせて、真栄里地区西エリアへのサイクルステーションやサイクリスト向け宿泊施設の整備が必要となるため。                  | 土地利用計画や導入想定施設は、民間事業者からの意見・評価を踏まえて設定しています。頂いたご意見を参考に、今後の企業誘致活動において需要や実現可能性を探ってまいります。その中で、「沖縄県サイクリング協会」に対するヒアリングについても検討してまいります。  |
| 7   | 95    | 9行目、赤字部分が提案内容<br>パークアンドライド駐車場やレンタカーステーション、 <u>サイクルステーション</u> などの機能も集約した公共交通ターミナルの整備により、市内外への移動の利便性向上や真栄里地区以南の活性化に資する、誰もが訪れやすい交通環境の実現を目指します。  | 土地利用計画や導入想定施設は、民間事業者からの意見・評価を踏まえて設定しています。頂いたご意見を参考に、今後の企業誘致活動において需要や実現可能性を探ってまいります。次年度以降、民間事業者との意見交換を踏まえた上で、進出事業者を選定する予定であるため、サイクルステーションの実現可能性についても、意見交換を進めてまいります。   |

意見の内容と市の考え方

| No. | 該当箇所  | 提出された意見の内容  | 意見に対する市の考え方   |
|-----|-------|---|---|
| 8   | 95    | 下から3行目、赤字部分が提案内容<br>特に、エリア西側では、 <u>美しい自然海岸の北名城ビーチに隣接することから</u> 、海への眺望とビーチとの触れ合いを活かし、県内のみならず県外からの需要も見越したりリゾートマンションなどの魅力的な居住空間の形成を図ります。   | 北名城ビーチとの触れ合いについて、物理的に隣接しておらず、また計画地区外となることから記載はしないものとします。  |
| 9   | 99    | 8行目、赤字部分が提案内容<br>商業機能の評価があったことを踏まえ、新交通ターミナルに隣接し、2つの道路軸に囲まれた立地特性を活かして複合商業施設や <u>サイクルツーリズム関連施設</u> を誘致し、人々でにぎわう魅力ある商業空間の形成を図る。  | 土地利用計画や導入想定施設は、民間事業者からの意見・評価を踏まえて設定しています。頂いたご意見を参考に、今後の企業誘致活動において需要や実現可能性を探ってまいります。次年度以降、民間事業者との意見交換を踏まえた上で、進出事業者を選定する予定であるため、サイクルツーリズム関連施設の実現可能性についても、意見交換を進めてまいります。   |
| 10  | 104   | 4行目、赤字部分が提案内容<br>特に、 <u>景観重要公共施設に指定された</u> 平和の道線については、あわせて地区の玄関口として相応しい風景づくりに努める。   | 平和の道線は、令和3年3月31日付けで景観重要公共施設に指定されているところですが、沖縄県南部土木事務所が整備を進めていることを踏まえ、引き続き県と連携した風景づくりに努めてまいります。   |
| 11  | 105   | 5行目、赤字部分が提案内容<br>・商業ゾーン・ <u>集合住宅ゾーン</u> においては、低層階の回遊性を創出するために、開放感、賑わいの演出に努める。   | 集合住宅等ゾーンは、主に、集合住宅等の居住用の建物を想定しており、海への眺望を活かしたゆとりある居住空間の形成を図る地区としています。   |
| 12  | 105   | 26行目、赤字部分が提案内容<br><u>集合住宅ゾーン、ひいては真栄里地区全体の魅力を高めるために、「しおぎタウン」との間の水路沿いにおいて高木植栽と歩行空間整備を行い、居住者も来訪者も利用可能な魅力ある水辺環境を創出する。</u>   | 水路沿いは計画区域外となるため、頂いたご意見につきまして、水路管理者への要請を検討してまいります。   |
| 13  | 116   | 表、赤字部分が提案内容<br><u>平和の道線については、特に国道との交差点部においては真栄里地区の玄関口ともなることから、地域の個性を生かした魅力ある風景づくりに努める。</u>  | 平和の道線は、沖縄県南部土木事務所が整備を進めているため、道路空間の風景づくりについては、国への要請を検討してまいります。   |
| 14  | 116   | 表、赤字部分が提案内容<br><u>「しおぎタウン」との間の水路沿いは高木植栽と歩行空間整備を行い、水辺に親しめる魅力ある空間とする。</u>   | 水路沿いは計画区域外となるため、頂いたご意見につきまして、水路管理者への要請を検討してまいります。   |
| 15  | 本編116 | ランドスケープ的な視点からも、県内によくある施設に過ぎず、特徴が見いだせない。糸満市としてどこを、何を指すのか、明確なビジョンが感じられず残念だ。我々は歴史が残されながら、自然環境に恵まれた糸満に将来性を感じ、東京から自宅、本社を移転させたが、このような没個性的な計画が進行していることが残念だ。20年ほど前、北谷町の開発計画をサポートしたが、オーストラリアケアンズを事例として近未来的な街づくりを行い同町は成功をおさめた。他国のリゾートの事例など、参考事例は山ほどあるが、計画にあたり、このような調査や活動は行ったのか。 | 本地区は、新たな産業用地の整備に向け、土地区画整理事業による基盤整備を目的としており、本計画では土地利用の検討を行っています。ご指摘のエリアについては、開発目標として「賑わいと活力を生み出し、次世代へつなぐ地域振興拠点の形成」を掲げ、西側のエリアは、P95にありますように「市民と来訪者の交流拠点による賑わいのあるまち」を掲げています。新交通ターミナルを中心に、住居、商業、産業が近接した利便性の高い地区として、糸満市の新たな拠点となることを目指しています。<br>新交通ターミナルの整備により地区への来訪が容易になれば、市民以外にも多くの人を訪れることが予想されます。そのため、人が集うエリアとして相応しい土地利用を図る地区として民間事業者の意向を踏まえた上で主に商業ゾーンと集合住宅ゾーンを設定しています。<br>あくまで土地利用の計画であり、具体的な導入施設や意匠等については、次年度以降、民間事業者との意見交換を踏まえた上で、進出事業者を選定する予定です。<br>その際には、糸満市の特徴を活かした提案について加点するなど、選定基準を検討します。 |
| 16  | 本編148 | そもそも開発区域に対し、なぜ住宅地区が必要なのか。開発投資の回収が主な理由だろうが、全国的にも工業、商業地区住宅を隣接させると機能不全に陥る事例が多くみられる。  | 本事業は、土地区画整理事業による基盤整備を目的としており、住宅地区は、地権者の従後の土地活用の観点で、自己利用を希望する地権者のために確保したものです。<br>産業地区のうち、住宅地区に接する区域では、住環境へ影響を与えないよう、緩衝帯等の設置について地区計画で誘導を図る予定です。   |

意見の内容と市の考え方

| No. | 該当箇所          | 提出された意見の内容   | 意見に対する市の考え方   |
|-----|---------------|--|---|
| 17  | 本編 56-59      | <p>税金を使用しての新たな開発は果たして効果的なのか？今まで箱ものを建てて経済効果を出してきた成功事例があるのでしょうか。専門的なマーケティング目線での計画がなされているのでしょうか。都市化を目指すより、農業従事者の多い糸満だからこそできる計画を望みます。糸満らしさを！</p> <p>また、大きな災害(地震M8以上)がきた際、津波により開発地区は全て水没する恐れがあります。またその可能性がある場所に、福祉避難所を儲けるべきでしょうか。それ以前に個別避難計画は実施できているのでしょうか？</p> <p>また、市民福祉センターについては、今使用していないスポーツロッジを買い取り、福祉センターやがんじゅう館などの建物として利用して欲しいです。使っていない間の維持費で無駄にしないで頂きたいと思えます。地球のためにも糸満のためにも、新しいものをではなく、すでにあるものを大切にしてくださいと望みます。</p>  | <p>本地区は、新たな産業用地の整備に向け、土地区画整理事業による基盤整備を目的としており、本計画では土地利用の検討を行っています。開発目標として「賑わいと活力を生み出し、次世代へつなぐ地域振興拠点の形成」を掲げ、新交通ターミナルを中心に、住居、商業、産業が近接した利便性の高い地区として、糸満市の新たな拠点となることを目指しています。</p> <p>行政側で箱ものを整備する場合は、経済効果よりも市民サービスを優先した計画となりますが、本事業は、行政で箱モノを整備する計画ではなく、基本的に民間の経済活動の場となります。整備した土地については、次年度以降、民間事業者公募の意見交換を踏まえた上で進出事業者を選定する予定である。なお、本事業による経済波及効果の試算は数百億円になる見込みです。</p> <p>福祉避難所については、本地区ではなく南部病院跡地の計画となります。「糸満市津波減災マップ」及び「沖縄県地震被害想定調査」において浸水想定区域を含むハザードの外である旨、整理しています。</p> <p>南部病院跡地の事業では、平時には市民の交流機能や地域福祉の拠点として、災害時には福祉避難所や災害ボランティアセンターなどの防災機能を有する拠点として、地域福祉センターや市民ふれあいセンター兼福祉避難所の整備に取り組んでおります。</p>  |
| 18  | 本編 65、93      | <p>・65ページで企業が導入機能として高い評価をしている「ウェルネス機能」について、95ページで「ウェルネス機能については、隣接する南部病院跡地等で健康増進機能として導入が検討されていることから、役割分担を図り、本地区では～賑わいの場づくりを目指した土地利用を図る」とあるが、南部病院跡地に導入されようとしている健康増進機能が本当に企業の想定しているウェルネス機能の代替となるものと確認した上でこのような意思決定をしているのか。</p> <p>・少なくとも、計画は論理的に検討した形跡が全く見られない。アンケートをして、最も評価が高かったものを敢えて導入しないとなれば、その際はかなり慎重に検討をすべきだと思うが、単に「南部病院跡地に健康増進機能を入れるから真栄里地区では要らない」というのは理由になっていない。</p> <p>・南部病院跡地の利用計画を見たが公設でおよそ民間企業が考えるウェルネス機能には程遠く、別途きちんとした(住民および企業ニーズに沿った)ウェルネス機能を設けるか(本パブコメの所管外にはなるが)南部病院跡地の機能を大きく見直さなければエリア全体の魅力が大きく落ちると感じた。</p> <p>・計画ありきで逃げの回答をするのではなく、真面目にこの計画に問題がないか改めて考えて欲しい。</p> | <p>P62以降で整理している民間事業者ヒアリングは、地区に望ましい機能について意見を伺っているものであり、アンケート調査では、生活利便機能とウェルネス機能の評価が最も高い結果となっています。</p> <p>一方で、隣接する南部病院跡地地区においても、企業誘致促進ゾーンにおいて企業とのヒアリングを踏まえた上で健康増進機能(ウェルネスホテル、フィットネス等)を誘致を目指す機能の1つに掲げております。</p> <p>両方の地区でウェルネス・健康増進に関する意見を頂戴したことから、今後の企業誘致活動において、両地区が競合しないよう記載したものであり、真栄里地区は主に商業系土地利用を、南部病院跡地地区では、健康増進に寄与する土地利用を想定しています。</p> <p>具体には、ウェルネス・健康増進機能のうち各地区で誘致を目指す施設は、真栄里地区では、地区へ訪れる目的施設としてジムやプール等の運動施設やサウナ等の温浴施設、南部病院跡地地区では、健康増進機能を備えたホテルを導入を目指す機能の1つとして位置づけています。そのため、本地区におけるウェルネス機能そのものを排除する意図ではありません。</p> <p>なお、南部病院跡地の計画ですが、南部病院跡地は、地区を造成後、民間事業者への分譲を予定する企業誘致促進ゾーンと公的土地利用を進める市民ふれあいゾーンの2つに分けて検討を進めています。</p> <p>ご指摘のある、社会福祉センター、ふれあいセンターは、公設を予定していますが、目的は、老朽化する社会福祉センターへの対応のほか、平時には市民の交流機能や地域福祉の拠点として、災害時には福祉避難所や災害ボランティアセンターなどの防災機能を有する拠点を有する拠点を有する公的土地利用を計画しています。市民ふれあいゾーンでは健康増進機能も当然付帯しますが、企業から意見のあったウェルネス機能の代替を想定した施設ではなく、あくまで行政としての市民サービスの一環です。</p> <p>企業意向に沿ったウェルネス機能については、隣接する企業誘致促進ゾーンにおいて導入を目指すものであり、造成事業の進捗を踏まえつつ企業誘致活動に取り組む予定です。</p> |
| 19  | 本編 61         | <p>・住民ニーズとして上がっている「ジム」を導入することはできないのか。きちんと企業側に確認すれば、企業が考えるウェルネス機能にジムも含まれていたのではないかとと思う。</p> <p>・市内には大型のスポーツジムがなく、他市と比べた魅力に欠ける。南部病院跡地の社会福祉センター、ふれあいセンターでは代替にならない。</p>   | <p>民間事業者ヒアリングにおいても、本地区への導入が望ましい機能・施設として、ジムのご意見も頂戴しました。次年度以降、民間事業者との意見交換を踏まえた上で、進出事業者を選定する予定であるため、ジムの実現可能性についても、意見交換を進めてまいります。</p> <p>なお、南部病院跡地の社会福祉センター及びふれあいセンターは、平時には市民の交流機能や地域福祉の拠点として、災害時には福祉避難所や災害ボランティアセンターなどの防災機能を有する拠点として計画しており、ジムの代替施設を想定した施設ではありません。</p>  |
| 20  | 本編 72、101、116 | <p>・商業ゾーン(大型商業施設)について。72ページにも「近隣にしおぎシティなど規模の大きな商業施設もあるのでライカムとプラザハウスのように相乗効果を図れると良い」とあるが、まさにその通りだと思う。</p> <p>・似たような施設を近くに作っても街の魅力は上がらない。この施設があるから真栄里、或いは糸満に住みたい、或いは観光で糸満市を訪れたいと思えるような、特徴・魅力を持った施設を誘致してもらいたい。</p>  | <p>次年度以降、進出する事業者を公募で決める予定です。公募の際は、頂いたご意見を参考にさせていただき選定基準等の条件を決めた上で、進出事業者を募集してまいります。</p>  |