

地権者  
関係者  
情報誌

# がじゃんびら通信

第6号

～那覇軍港跡地のまちづくりにおけて～

発行：那覇市総務部那覇軍港総合対策室 協力：那覇軍用地等地主会

## 今年度活動内容の報告

今年度勉強会では、昨年度から引き続き「基礎的環境づくりの2年目」として、将来の那覇軍港の跡地利用に向けて想定される問題課題についての認識を深め、対応方策等について計4回の勉強会を行ってまいりました。

今後の合意形成を進めていくためには、「がじゃんびら通信」により、勉強会に参加されていない地権者の皆様への活動報告も重要な取り組みの1つと考えておりますので、是非ご一読ください。



勉強会の様子

## 勉強会まとめ

本年度は下記のとおり計4回の勉強会を実施しました。主な勉強内容は以下のとおりです。

回数	開催日	主な勉強内容
第1回	平成20年10月19日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 昨年度の勉強会のおさらい</li> <li>・ 今年度の活動内容について</li> </ul>
第2回	平成20年11月23日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐留軍用地跡地に関する既往調査（平成19年度沖縄県）の考え方について</li> <li>・ 一般的な土地区画整理事業の考え方について</li> </ul>
第3回	平成20年12月14日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 共同利用街区の手法について</li> </ul>
第4回	平成21年1月25日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 情報の共有化手法及び組織、人材育成について</li> </ul>

### <那覇軍港周辺の動向>

那覇軍港周辺では、（仮称）那覇市営奥武山野球場や那覇港沈埋トンネルの工事が進められています。さらに那覇空港においては、全日本空輸（ANA）の国際物流基地構想や、将来の需要に対応するための滑走路増設の構想も検討が進められています。

一方、那覇軍港の移設先となる那覇港浦添ふ頭地区においては、牧港補給地区の後背地埋め立て事業の第一歩として、臨港道路浦添線の工事が着手されています。

少しずつではありますが、那覇軍港を取り巻く環境は変わってきています。



（仮称）那覇市奥武山野球場整備

# (1) 駐留軍用地跡地に関する既往調査(平成19年度沖縄県)の考え方

## ① 駐留軍用地跡地に係る有効利用ビジョンの検討基礎調査報告書

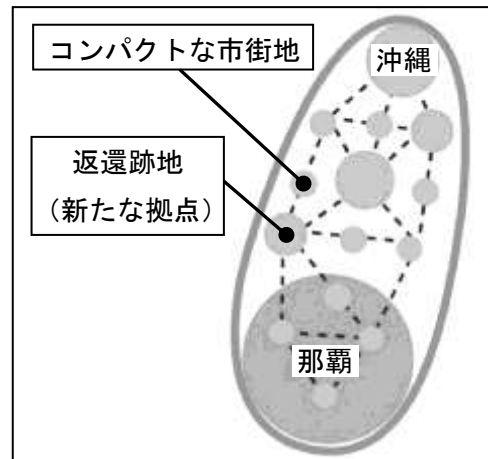
嘉手納以南の駐留軍用地が一斉に返還された場合、中南部都市圏にかつてないほどの跡地が生じることとなり、沖縄県の経済や社会に大きな影響を及ぼすことが予想されます。そのため、跡地を沖縄の自立的な振興の発展に寄与する貴重な空間として、産業振興等を視野に入れた有効利用を検討する必要があります。

### <中南部都市圏の現状>

- 中南部都市圏に県人口の82%が居住しています。
- 既成市街地が空洞化していく一方、那覇新都心地区等の新市街地へ人口集中が進行しています。
- 基地の存在が健全な市街地の形成や都市間の連携を阻害しています。

### <中南部都市圏が目指すべき都市構造の将来展望>

都市軸上に今後生まれる大規模な跡地に新たな拠点の配置を進め、跡地と既存市街地を関連づけた複数のコンパクトな市街地の形成及び連携を強めるとともに、環境と共生した都市構造の創出を推進していきます。



中南部が一体となった広域都市圏の形成(イメージ)

### <那覇軍港の跡地利用のコンセプト(試案)>

沖縄の玄関口にふさわしいウォーターフロントエリア

- 跡地利用の目標
- 那覇空港と那覇港との近接性やゲート性を活かした国際交流機能の形成
  - 水辺や歴史的資源、中心市街地への近接性を活かした都市型ウォーターフロント・リゾートの形成
  - 臨空・臨港型流通・加工・交易産業機能の立地
  - 那覇空港と多拠点を結ぶ利便性の高い公共交通システムの導入

※上記コンセプト及び跡地利用の目標は、あくまで既往調査における試案です。

### <今後の課題>

返還時期等が明確になっていない状況ではありますが、地権者や県民がビジョンづくりに参画できる過程を重視し、市町村・県・国等が連携を密にとりながら十分な合意形成を図っていく必要があります。そして今後は県民合意にまで高められたビジョンの実現に向けて、計画的・一体的に跡地利用を推進していく必要があります。

地権者の皆様の利益の確保を第一に考え、ご理解・ご協力を得ていくとともに、那覇軍港は中南部都市圏の中で立地のよい場所にあることから、地域や行政の意向も踏まえながら合意形成を進めていく必要があります。

## ②駐留軍用地跡地の計画的な利用の枠組み検討調査報告書

嘉手納以南で一斉に返還された跡地を沖縄振興のため有効に利用するためには、土地の需要に応じた計画的な利用の仕組みづくりが必要となります。そのため跡地を住宅地として利用する場合の、需要と供給の関係についてシミュレーションを行い、その結果を基にまちづくりや事業成立等の観点から課題の抽出を行っています。

### <シミュレーションと結果>

平成 15 年度「中南部都市圏住宅関連調査」から将来の宅地需要量と、返還される跡地のうちの大規模なもの（那覇軍港・牧港補給地区・普天間飛行場・キャンプ瑞慶覧）について、住宅地の利用を想定した土地区画整理事業により整備される宅地供給量についてのシミュレーションを行っています。

その結果、供給に対して需要がかなり少ないことから、跡地開発が一斉に行われた場合、那覇軍港や牧港補給地区は立地条件がよいことから、住宅地を主とした土地利用でも事業が成立する可能性があります。普天間飛行場やキャンプ瑞慶覧では事業の成立すら困難となる可能性が高いと予想されています。

### <今後の課題>

- 跡地の返還量に対する住宅地の需要が極端に少ないことから、住宅地に比重を置いた跡地利用計画ではまちづくりが計画的に進まないことが懸念されます。
- 地権者にとって、軍用地料は生計の大きな割合を占めており、返還後の土地活用が円滑に行わないことによって、生活再建に大きな影響を及ぼすことが懸念されます。
- 住宅地の需要が少ないことから、土地活用によって収益が確保できる地権者とそうでない地権者が生じることとなり、格差や不公平感が高まるおそれがあります。
- 事業の成立する跡地と地権者再建がほとんど無理な跡地の発生が予想されることから、跡地間の利用機会に差が生じることや競争が起こることが予想されます。
- 権利者間や跡地間の格差や競争が生じることによって、地価の下落や無秩序な土地利用を招き、結果として全体の不利益が生じる可能性があります。

### <土地区画整理事業のシミュレーションについて>

県の既往調査の中では、那覇新都心地区の条件等を用いて、那覇軍港で土地区画整理事業を行った場合のシミュレーションが行われております。しかしながら、那覇軍港の跡地のどこにどのような公共施設（道路や公園等）を配置するのか全く決まっていないことから事業費を算出することはできません。また、現状では整理後の土地価格や補助金を設定することができないことから、事業を行う段階になって図面を描くまで、具体的な減歩率等の数値を算出することはできません。

那覇軍港は立地条件がよいことから、跡地利用の需要が存在すると考えられますが、今後の住宅地需要は右肩下がりに減少していくことが予想されており、住宅地以外の土地利用を目指すなど、従来とは異なる跡地利用について検討を行う必要があります。

## (2) 共同利用街区の手法について

平成 19 年度の勉強会を通じて、勉強会参加者の方々から土地の将来の資産運用への関心が高かったことから、本年度は共同利用街区の手法について勉強を行いました。ここでは短冊換地についてご説明します。



共同事業（イメージ）



※ 実際の換地設計においては、所有者の土地面積により間口・奥行き等の長さは異なります。

短冊換地（イメージ）

那覇軍港内の土地は、300 m<sup>2</sup>以下の比較的小規模な土地が多いことが特徴となっており、返還後の跡地を自己活用できるのかといった不安を抱かれている地権者の方も多くいらっしゃるかと思います。こうした状況において、跡地の土地活用を「資産経営」という観点で捉えていく必要があります。

そもそも土地の値段は、土地を借りる側から支払われる賃借料に基づいて決まることから、那覇軍港の立地条件のよさを活かすためにも、なるべく大きな街区をつくらせて大きな施設を呼ぶことが望ましいと考えられます。そのための手法の1つとして、地権者の所有規模の大小に関わらず、志が同じ方々が集まり、資産経営のパートナーとなっていくのが**共同事業**です。

そして共同事業を行うための街区の中で共同利用を義務づけるため、土地区画整理事業における換地の形状として、間口が狭く奥行きを長く配置するのが**短冊換地**です。街区内部での一体的な土地利用を前提として短冊換地を導入することによって、単独での土地利用が困難となり、**将来的にも継続して共同利用されることが期待されます。**

こうして土地を集約して出来上がった街区では、土地賃貸や建物賃貸等の資産経営を行うために、街区の権利者組織が主体となって様々なルールを定め、管理・運営等について検討を行っていくこととなります。

＜短冊換地のメリットとデメリット・課題＞

換地手法	メリット	デメリット・課題
大規模な換地	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の所有規模が大規模になることで、地権者数が少なくなり合意形成が比較的容易になります。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模な土地では単独で自己活用も可能であることから、一体的な共同利用が行われにくいおそれがあります。</li> <li>大規模地権者のための事業と取られかねません。</li> </ul>
短冊換地	<ul style="list-style-type: none"> <li>地権者の所有面積規模によらず、土地活用意向を集約することができます。</li> <li>一体的かつ計画的活用が義務づけられます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>出店企業との契約期間を満了した後に、社会情勢の変化や地権者意向の変化等により、自己活用に関する強い意向が示されると、二次開発等が必要となります。</li> </ul>

＜千葉県成田市公津西地区における共同利用街区の事例紹介＞



事業全体と共同利用街区



共同利用街区に出店している店舗

地区の骨格となる道路が交差する位置に、まちづくりの核となる施設を創出するための共同利用街区（17,820 m<sup>2</sup>）を設置し、まちの付加価値を高めています。

那覇軍港の立地条件のよさをさらに高め、跡地で安定した土地の資産運用を行うためには、同じ志を持ったパートナーが集まって土地を集約し、共同で土地や建物を賃貸することが望ましいといえます。そのため、今後も合意形成を進めながら、共同利用の手法等の専門的な知識について理解を深めていくことが重要と考えられます。

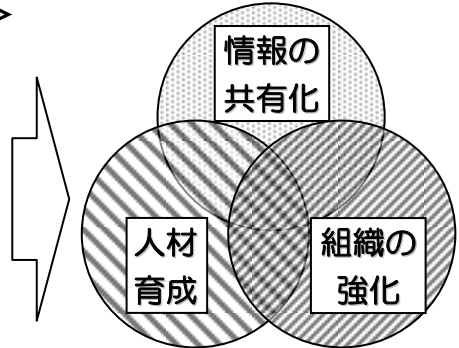
### (3) 情報の共有化手法及び組織、人材育成

那覇軍港の跡地利用について合意形成を進めていくためには、「情報の共有化」「人材育成」「組織の強化」の3つの要素がそれぞれ必要であるとともに、3つが密接に連携していく必要があります。

#### <合意形成活動を進めるために求められている3つの要素>

##### 【合意形成活動を行う上での基本方針】

- ◆地権者、県民・市民への適切な情報提供 ⇒情報の共有化
- ◆全員参加の仕組みづくり ⇒組織の強化
- ◆次の世代に引き継げる活動・環境づくり ⇒人材育成
- ◆地権者と行政の協力体制づくり ⇒組織の強化



平成18年度に策定された「合意形成活動全体計画」において、今後の合意形成に向けた活動を円滑に、継続的に実行していくための基本方針を設定しました。基本方針を実現するためには、上記の3つの要素が求められています。

#### <情報の共有化の仕組みづくりや手法の検討>

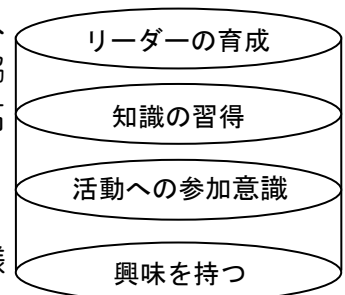
那覇軍港は那覇市の玄関口とも言える重要な位置にあることから、県民・市民への情報発信も将来的には必要となりますが、返還時期の見通しがたつまでの期間は、地権者の皆様へ情報発信を重点的に行い、意向醸成を図っていくこととします。

そして、将来的には地権者の皆様はもちろんのこと、県民・市民と行政も交えて、地域が一体となった合意形成活動を進める必要があります。

#### <人材育成の必要性とターゲットの検討>

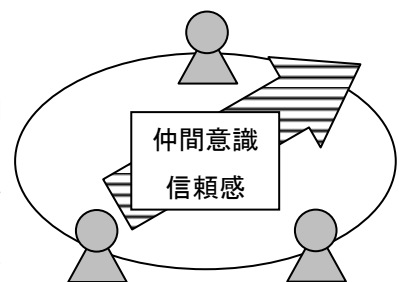
将来の跡地利用の検討を進めていく地権者組織で、周りの人を牽引するリーダーが求められているとともに、リーダーと協力する体制をとりながら合意形成が一体的に進むよう機運を高めていく人材育成が求められています。

また、跡地利用を行うまでには相当な期間を要することから、若手地権者の人材育成を進めるとともに、一般の地権者の皆様に、まずは興味を持っていただくための人材育成が求められています。



#### <合意形成における組織の役割と体制の検討>

跡地利用についての合意形成を進めていく上では、分野別の検討を行うために専門家等を交えた組織や、市民等の意向を集約するための市民勉強会組織といった複数の組織による検討が求められています。このように複数の組織ができていく中で、中核的な役割が地主会に期待されており、そのためにも組織の強化が求められています。



#### <第4回地主会等課題勉強会における意見交換と意見記入用紙のまとめ>

第4回勉強会では、参加者の方々と意見交換を行ったり、配布した意見記入用紙に考えをご記入していただき、貴重なご意見をいただくことができました。その意見のいくつかをご紹介します。

○今後合意形成を進めていくためには、誰に、どのような情報を提供していかなければならないと考えていますか？

- ・県民や市民への情報発信を行う前に、まずは地権者を対象に勉強会の内容を発信していくべきではないか
- ・国・県・市が持っている情報を地主会に集め、その情報を取捨選択して地権者の皆さんに発信するべきではないか
- ・将来的には多くの地権者や学識者からも意見を聞き入れて、様々な情報を集約していくべきではないか など

○どのような人にターゲットを絞って人材育成を進めていくべきだと考えていますか？

また、将来どのようなリーダーが必要になると考えていますか？

- ・地権者が高齢化していることから若手の力がどうしても必要になってくるだろう
- ・地権者と親子の関係にある若手を育てていくため、家族皆で関心を持って意見交換できるような仕組みづくりを行っていくべきではないか
- ・若手の中からもリーダーとなるような人材を育成してほしい など

○合意形成を進めていく上で予想される課題に対応するためには、地主会がどのような役割を果たしていく必要があると考えられますか。

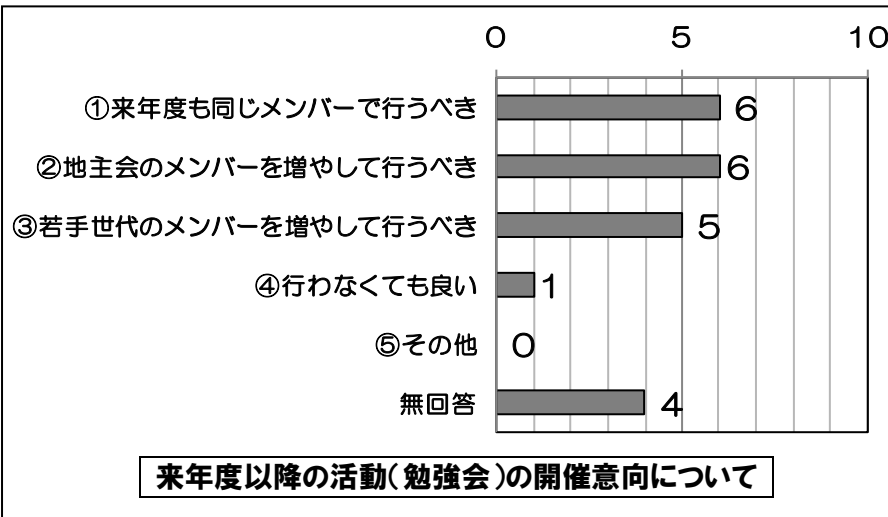
また、合意形成を進めていくための新たな組織とその役割として、どのようなものが考えられますか？

- ・若手地権者を増やししながら地主会の結束を強め、組織力を強化していくべきではないか
- ・国・県・市と情報を十分に共有していくべきではないか
- ・地主会は地権者の利益を第一に考えながら、国・県・市から協力を得ていくための意見交換を行っていく必要があるだろう など

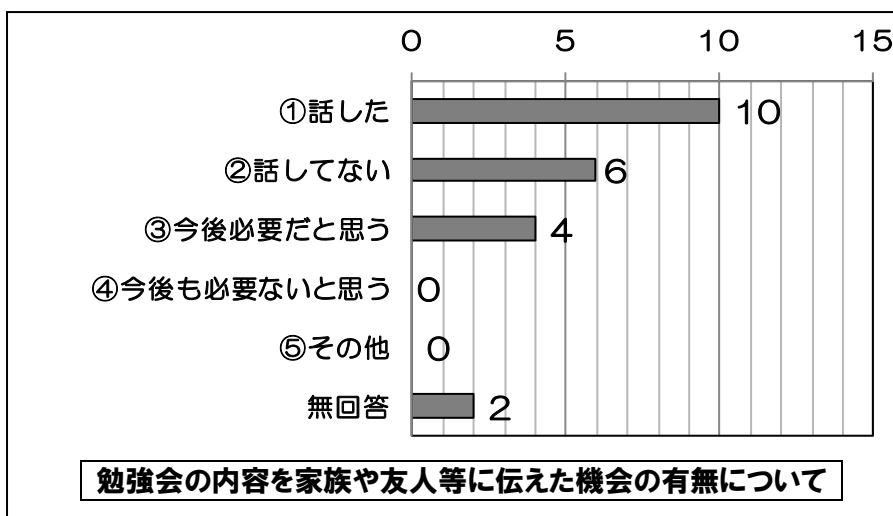
返還時期が明確になっていない現状では、地権者の皆様の意向醸成を進めていくことが求められています。そのため、勉強会の内容を今後もがじゃんびら通信で継続して発信していくとともに、発信した情報に対して地権者の皆様（＝受信者）からご意見等をいただき、双方向で情報を共有していくことが重要となります。

**今後の跡地利用を検討していくため、皆様のご意見等をお聞かせ下さい。**

## 今年度勉強会におけるアンケート調査の結果と意見交換の整理



「来年度も同じメンバーで行うべき」と「地主会のメンバーを増やして行うべき」とご回答された方が、同数で最も多くなっていました。昨年度のアンケート調査結果では「同じメンバーで行うべき」と回答された方が約6割を占めていたことと比べると、メンバーを増やして勉強会を行っていくことが求められているようです。



「話した」と回答された方が約半数を占めておりましたが、合意形成を進めていくために、まずは地権者の方々とそのご家族の方々が意見交換を行うことが重要と考えられます。そして、地権者同士で情報を共有していくことによって、地主会の組織力もさらに強まっていくことが期待されます。

## さいごに

来年度以降も勉強会が開催される場合、具体的に勉強していきたいこととして「港湾計画と跡地利用の条件整理」と回答された方が最も多くなっていました。那覇港の港湾計画では、那覇軍港の対岸に周辺離島便を集約する計画があることから、港湾計画と関連する条件について研究を行っていく必要があるためと考えられます。

勉強会については平成19年度から継続して行っている中で、参加者の方々からはより多くの情報提供を望むご意見や、さらに進んだ課題研究等が求められており、今後も勉強会を継続していくことで、参加者の方々と那覇市との意見交換をさらに深めていく必要があると考えられます。一方地権者の皆様には勉強会の内容等をがじゃんびら通信によって情報提供を行っていくことで、組織の強化や人材育成につなげていくことが重要と考えられます。

「がじゃんびら通信」の内容及び那覇軍港返還に関するお問い合わせ・ご相談は下記までおたずねください。

那覇市 総務部 那覇軍港総合対策室 担当：来間、仲宗根、赤嶺  
 TEL：098-861-6906 FAX：098-861-4092  
 E-mail：s-heidan@neo.city.naha.okinawa.jp

