

地権者
関係者
情報誌

がじやんびら通信

第8号

～那覇軍港跡地のまちづくりにおいて～

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

今年度は政権交代と普天間飛行場の移設問題が全国から注目を集め、那覇軍港の移設への影響が懸念される中での勉強会の開催となりました。普天間飛行場の動向は今後も引き続き見守っていく必要がありますが、那覇軍港周辺では様々な施設の整備や計画が進められている状況です。

このような状況を踏まえ、「基礎的環境づくりの3年目」として、那覇軍港が有するウォーターフロントという特徴について認識を深めるとともに、跡地利用に向けた問題・課題とその対応方策について課題研究を行ってまいりました。ここでは勉強会の一部内容や結果等を報告いたします。

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。

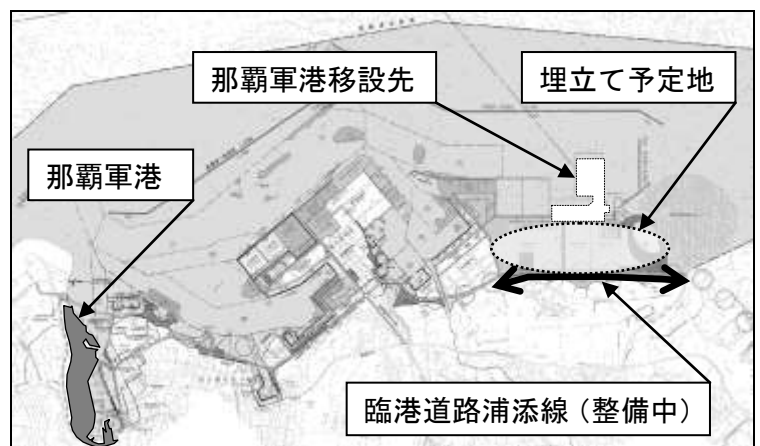
回数	開催日	主な勉強内容
第1回	平成21年10月25日	<ul style="list-style-type: none"> ・昨年度のおさらいと今年度の進め方 ・港湾周辺動向等の把握
第2回	平成21年11月15日	<ul style="list-style-type: none"> ・那覇港の動向の整理
第3回	平成21年12月13日	<ul style="list-style-type: none"> ・ウォーターフロントの事例紹介 ・土地の資産活用
第4回	平成22年1月17日	<ul style="list-style-type: none"> ・港湾開発の事例研究と開発手法の比較検討 ・情報共有化と今後の合意形成活動

<那覇軍港移設先の動向>

浦添地先にある那覇軍港の移設先周辺では、移設先とその周辺の埋立てを行うために必要な道路である臨港道路浦添線の整備が、平成27年度の完成を目指して進められております。

これまでは全区間を埋立てて整備する予定でしたが、自然環境への影響に配慮し、埋立て面積を縮小して事業を進めるため、一部を橋梁化する計画の変更が行われております。（那覇港港湾計画の一部変更に向けた手続きが現在進められている状況です。）

今後は国が移設先周辺の埋立てに向けて、沖合の深さや地質等の調査を行う予定となっており、移設先の動向については引き続き注視していく必要があります。

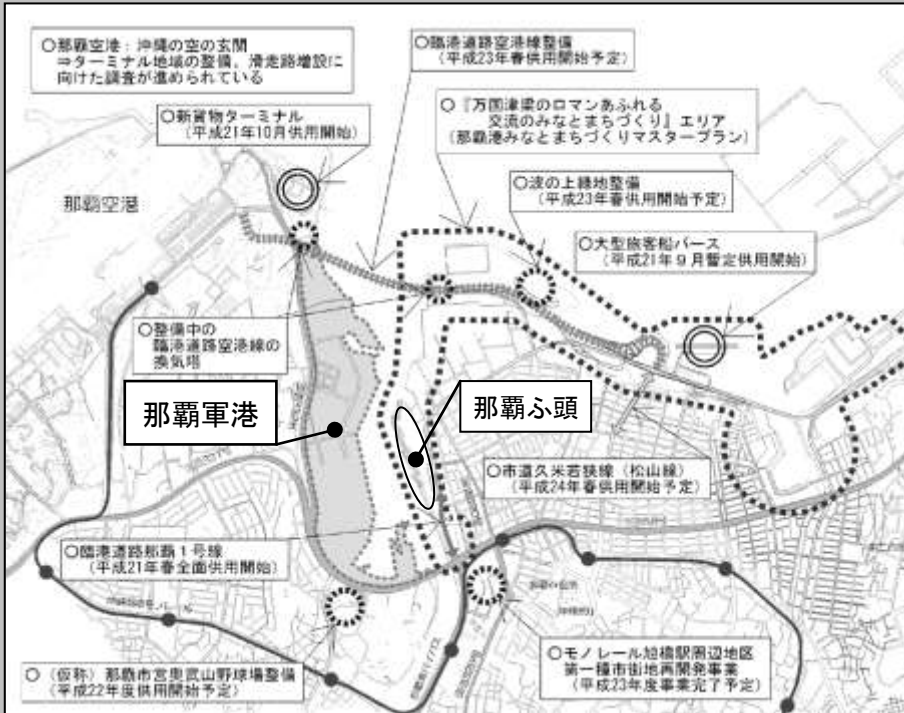


那覇港港湾計画図 (平成15年3月改訂)

1. 港湾周辺動向等の把握（第1回勉強会の内容）

那覇軍港を取り巻く環境は近年めまぐるしく変化しており、周辺では『沖縄の顔』となる施設の整備が進められています。将来の跡地利用に向けて、地権者の生活再建を第一に考えながら、周辺で整備が進められている『沖縄の顔』となる施設と連携していくため、周辺の動向については常に意識して、情報を蓄積していく必要があります。

◆港湾周辺動向等の整理



整備された大型旅客船バース



整備中の臨港道路空港線の換気塔(空港側)

- (仮称)那覇市宮奥武山野球場は、プロ野球の春季キャンプ地として利用されることが決定しており、沖縄の顔としてふさわしい球場になることが期待されます。
- 臨港道路空港線が整備されると、那覇軍港から那覇港方面へアクセスしやすくなります。
- 那覇空港では滑走路増設に向けて国と沖縄県が様々な調査を実施しており、玄関口としての機能が強化される那覇空港と那覇市中心市街地間の重要な場所に那覇軍港は位置しています。
- 「那覇港港湾計画(平成15年3月 那覇港管理組合)」によると、長期的な将来構想として、港湾機能を再編し、那覇軍港に隣接する那覇ふ頭地区を周辺離島フェリーや旅客船を中心とした周辺離島拠点として整備する計画があります。(平成21年8月に那覇港みなとまちづくりマスタープランが策定されています。)
- 「那覇市における新たな公共交通に関する基礎調査(平成18年3月 那覇市)」では、那覇軍港の将来の跡地利用と那覇市中心市街地のアクセスについて、モデル性の高い基幹的公共交通の可能性について調査が行われています。

<勉強会参加者の意見及び意見記入用紙の整理>

- 那覇軍港が跡地利用の段階に至っていないことは理解できるが、那覇港のウォーターフロントの動向は大いに影響してくる問題で、将来を見据えて検討していく必要があるだろう。
- 那覇軍港周辺で施設整備等が進められている状況から、これまでに策定された跡地利用計画は古くなっているものと考えられ、沖縄の顔となる場所に位置している事を考慮した上で、地主が協力して跡地利用の検討に取り組んでいかなければならないと思う。

2. 那覇港の動向の整理（第2回勉強会の内容）

那覇軍港は那覇港の中で那覇空港や那覇市中心市街地に近接した素晴らしい場所に位置しているとともに、御物城や屋良座森城等の歴史的な史跡も存在していることから、いつの時代でも錆びつかない跡地利用を計画することが可能と考えられ、跡地利用を検討する際には那覇港との連携を視野に入れる必要があります。

那覇港では平成 21 年に「那覇港みなとまちづくりマスタープラン」が策定され、活性化に向けた取り組みが進められていることから、その動向について研究を行いました。

◆那覇港みなとまちづくりマスタープラン（平成 21 年 8 月 那覇港管理組合）

～みなとまちづくりへの思い～（要約）

那覇は元々みなとまちとして発展してきたが、那覇港の活動の中心が物流となり、地域特性も活かされていない状況である。現在は臨港道路空港線等の様々な施設の完成が迫り、「人」を主体とした賑わいのある港湾エリアがウォーターフロントに確保できる状況になった。

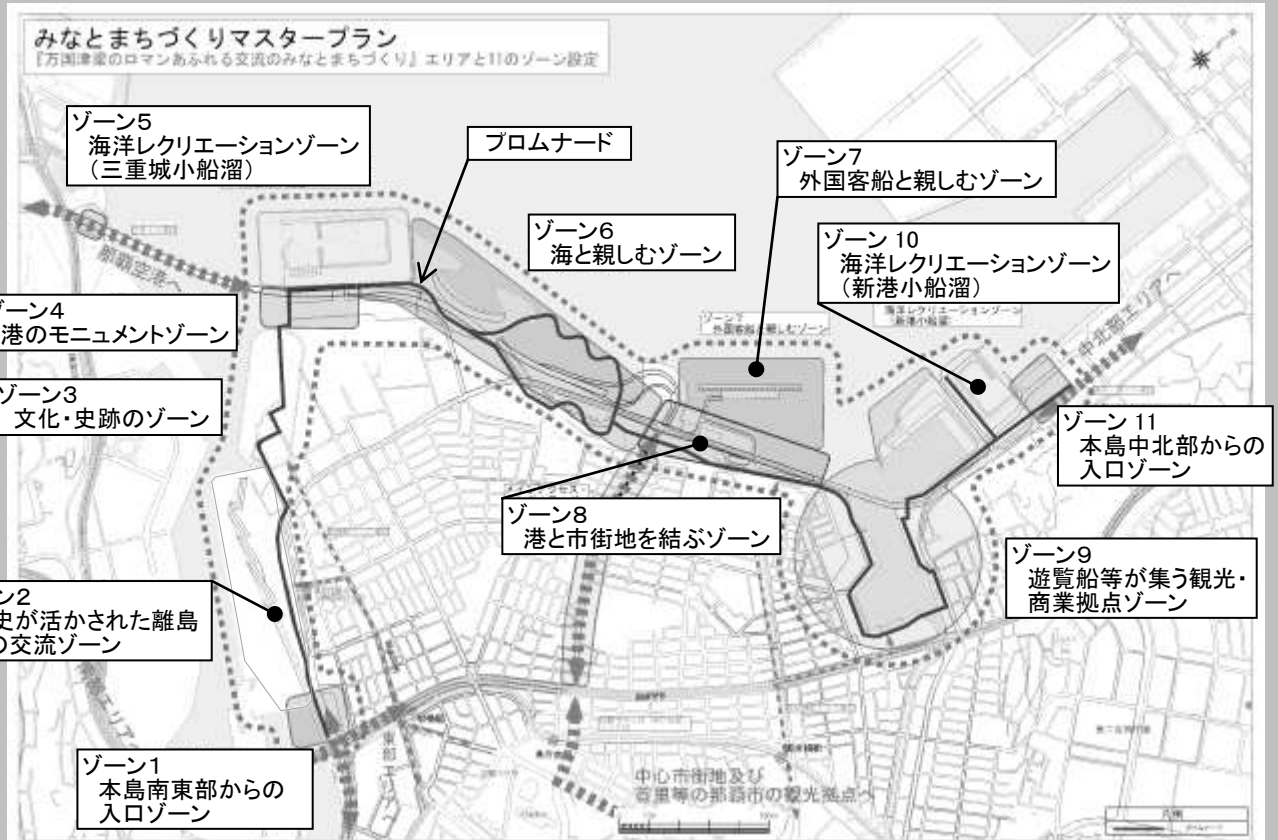
このような状況から見てきたのは、活気のあるウォーターフロントを創っていきたいとの思いと、国際通りや首里城と並ぶ、一大観光拠点となり得るエリアであるという思いである。

賑わいのある場所の整備を進めるためには、ウォーターフロントを一体的に取り扱う必要があることから、「みなとまちづくりマスタープランの策定」を行い、エリア全体を貫くプロムナードとゾーンごとの施設整備計画の位置付け等を行う。

みなとまちづくりの基本目標

万国津梁のロマンあふれる交流のみなとまちづくり
～連結と交流による活気あふれるみなとまちづくり～

<みなとまちづくりマスタープランのゾーン図>



<各ゾーンの特徴ある整備イメージ>

那覇港のウォーターフロントに設定された11のゾーンの中から、臨港道路空港線や大型旅客船バス等の整備が進められているゾーンについて、整備・利用方針の位置付けを整理する。

○ゾーン1：「本島南東部からの入口ゾーン」

陸域からウォーターフロントへ入る玄関口としての雰囲気を出し出すゾーン

○ゾーン2：「歴史が活かされた離島との交流ゾーン」

那覇港の歴史等を活かすとともに、港湾機能の再編により、離島航路の拠点として、人、物、文化等が交流するゾーン



明治橋からの夕日



三重城ふるさと海岸の現況

○ゾーン3：「文化・史跡のゾーン」

港湾施設及び隣接地区に存在する三重城・御物城・屋良座森城等を後世に伝えるために、三重城及びその周辺を歴史・文化・伝統の象徴的なゾーン

○ゾーン4：「港のモニュメントゾーン」

換気塔が、空港からの入口部で西海岸という好位置に立地していることから那覇港のシンボリックなモニュメント施設として活かし、人が集まり、交流するゾーン

○ゾーン6：「海と親しむゾーン」

隣接する海洋レクリエーションゾーンと連携し、全ての人々が気軽に海と親しめ、水遊びの楽しさを体験できるゾーン

○ゾーン7：「外国客船と親しむゾーン」

外国客船の寄港の場所として、人や文化が交流し、親しむことが出来るゾーン



旅客船バースの完成イメージ

<那覇港港湾計画書における那覇港湾施設（那覇軍港）の位置づけ>

那覇港港湾計画書—改訂— 平成15年3月 那覇港管理組合

那覇港湾施設（那覇軍港）の移転跡地については、「利用形態の見直しの検討が必要な区域」として、那覇港湾施設の浦添ふ頭地区への移設のスケジュールを踏まえつつ、移転跡地の再開発のあり方について、今後、関係者を含め検討を進めていくことが位置づけられています。

<勉強会参加者の意見及び意見記入用紙の整理>

- みなとまちづくりマスタープラン等が策定され、周辺の計画も進んでいくことに対して、那覇軍港は返還の目途が立っていないことから遅れをとってしまうのではないかと懸念を抱く地主も多いと思う。そのような地主も含めて、那覇軍港は素晴らしい土地であるという認識を共有し、跡地利用を良い方向に持っていかなければならないだろう。
- みなとまちづくりマスタープランは明治橋までとなっているが、那覇軍港に存在する史跡等に関連づけながら、将来は明治橋から那覇軍港についても、みなとまちづくりの仲間に入れてもらい、我々の故郷に人々が訪れ賑わい発展する場所になっていけばよいと思う。

3. 土地の資産活用（第3回勉強会の内容）

跡地利用において地権者の生活再建を図るため、ウォーターフロントの事例紹介を交えながら、等価交換事業による土地の資産活用について課題研究を行いました。

事例の地区はいずれも東京都心に近接したウォーターフロントですが、那覇軍港は那覇空港や那覇市中心市街地に近接した沖縄県内で立地条件の良い場所に位置していることから、魅力的な施設をつくることが可能な場所と考えられます。

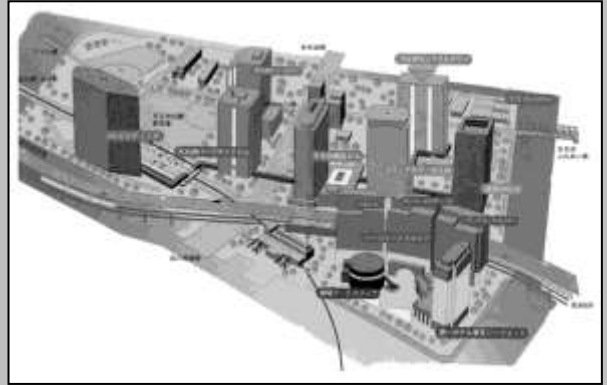
◆ウォーターフロントの事例紹介

<事例紹介①豊洲地区（東京都江東区）>



造船所跡地を民間企業と東京都により、商業施設と水際の公園が一体的に整備され、特徴的なモニュメントや緑地等が配置され、水辺に開かれた賑わい空間となっています。商業施設にはわざわざ足を運びたくなるような店舗が存在し、幅広い年齢層が楽しめる工夫がなされています。

<事例紹介②天王洲地区（東京都品川区）>



物流拠点で利用されていた倉庫街で開発機運が高まり、民間企業によりオフィス街として開発された場所です。水と緑のウォーターフロント空間として、運河沿いに配置されたボードウォークや充実したレストランなど、就業者以外の来街者も訪れたいくなるような場所となっています。

<事例から学ぶ点>

- i) ウォーターフロントと都心近接という立地条件の良さを、民間活力を利用してまちづくりが進められています
- ii) ウォーターフロントの水際線は散策が可能な遊歩道や公園として利用されています
- iii) 地域の歴史的資源を活用したモニュメントが設置されています



◆共同利用街区の意義

①単独で土地活用するよりもリスクを軽減できる

- ・土地活用意向者を集約することで、安定的な運用のもと、土地活用の継続が可能
- ・共同利用を考えている地権者同士で良好なパートナー関係を構築することが可能
- ・土地利用意向地権者を大街区に集約できれば、地域内での競合を未然に防ぐことが可能

②スケールメリットを享受できる

- ・まとまったボリュームでの土地利用となることで、企画性が高い施設計画が可能

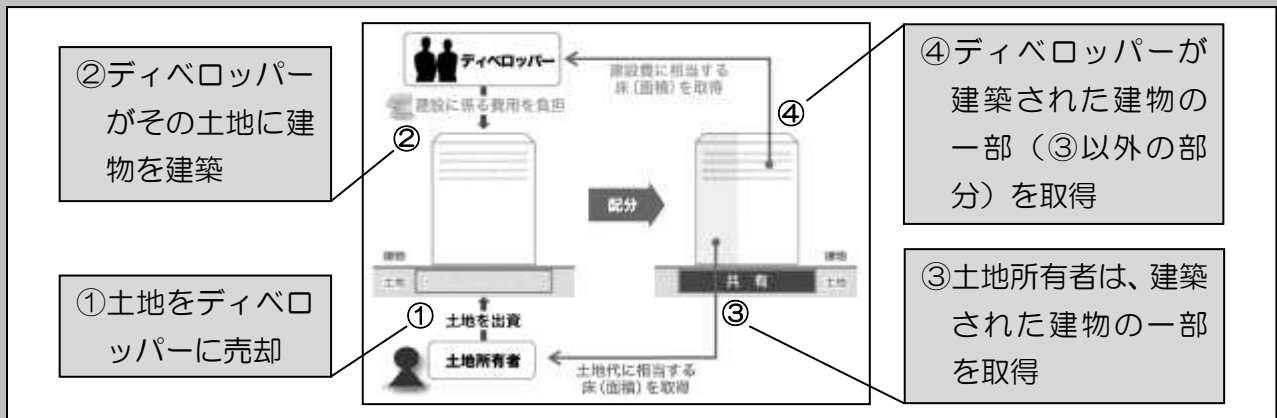
③建物を法人化することによりテナントとの交渉がスムーズになる

- ・共同利用は地権者が集まり法人格をつくることで、コスト面や取引面の効率化が可能

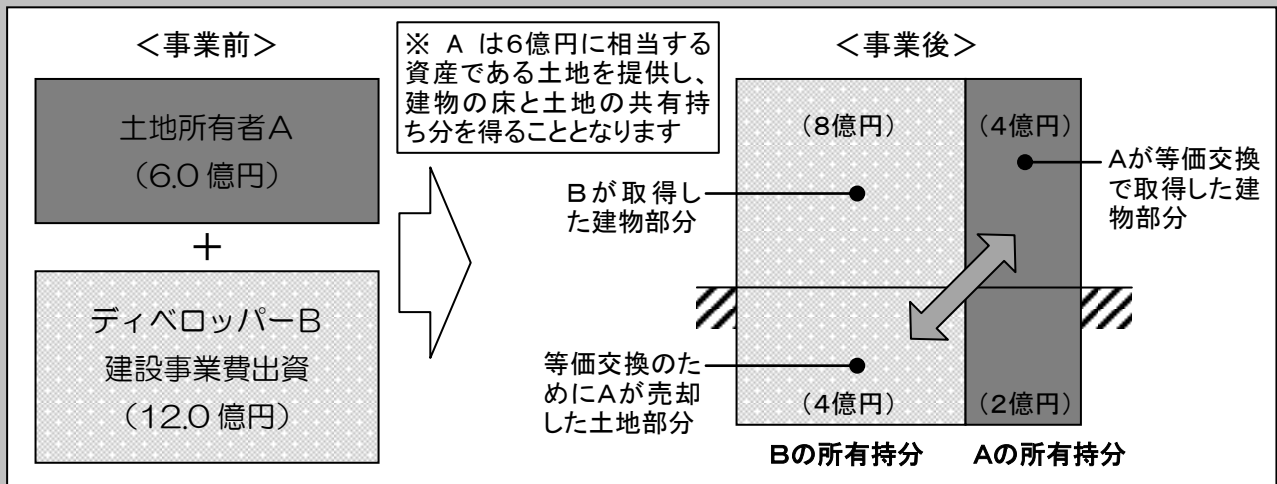
◆等価交換事業

等価交換事業等は、土地所有者が提供した土地にディベロッパーが建物を建て、完成した建物のうち「提供した土地に見合う分」を土地所有者が取得する方式です。

<等価交換事業のイメージ>



<等価交換事業の図解>



<等価交換のメリット・デメリット>

メリット

- ①自己資金等がゼロでも店舗等が建てられる
- ②取得した床で安定的な収益確保が可能
- ③区分建物が保有できるため資産分割が容易
- ④土地の所有権ではなく借地権等でも等価交換の対象となる
- ⑤ディベロッパーの事業ノウハウを活用可能

デメリット

- ①ディベロッパー主導型の事業となる
- ②自分の土地を共有したくない人には不向き
- ③一度建ててしまうと事業転換が容易に図れない
- ④事業開始時に一旦土地を譲渡する際と、建物完成後に土地を再取得する際に税金が発生

<勉強会参加者の意見及び意見記入用紙の整理>

- 跡地利用の検討過程において、地主の考え方、知識等が全く違う中で意見や方向性をまとめていくことは大変困難と考えられることから、地主会の組織を利用するか、意思決定機関をつくって協議を進めていく方が良いだろう。
- 時代の流れを想定し、ただ箱物だけをつくるのではなく、広く県民・市民に愛され、利用される場所となるように、次代を見据えたものであるかを吟味し、見抜く目を我々が養うためにも勉強会を通じて、情報、プラン、方向性を徐々にまとめあげていく必要があるだろう。

4. 港湾周辺開発手法の事例研究（第4回勉強会の内容）

ウォーターフロントの低未利用地において、土地区画整理事業と港湾整備事業等を連携して都市基盤整備を行い、賑わい空間として再開発された事例について課題研究を行いました。

◆ 港湾周辺開発の事例紹介

<一般的なウォーターフロントの位置づけ>

ウォーターフロントは公有水面に面する土地で、かつては「生産・物流の場」として利用されてきましたが、現在はレクリエーションや商業・業務など多様な展開が期待される場所です。

<事例紹介①小樽築港地区（北海道小樽市）>

小樽築港駅周辺で、石炭の積み出し港として栄えた貨物ヤードと周辺の低未利用地を、商業やレクリエーションなど複合的な機能を有する拠点に再整備されました。

土地利用の検討の段階から港湾管理者とも協議を行い、都市計画マスタープランや港湾計画等の上位関連計画に地区の位置づけがなされた上で、土地区画整理事業と港湾整備事業を連携して事業が進められました。



<事例紹介②高松港頭地区（香川県高松市）>

高松駅周辺で、瀬戸大橋の開通に伴い人や物の流れが変化しようとしていたことから、官民が一体となってウォーターフロントの立地を活かし、都市機能と交通結節点の機能を有した新たな玄関口として再整備されました。

高松駅と高松港旅客ターミナル等の陸海交通の結節点が一体的に整備されたとともに、周辺には複合施設の高松シンボルタワーや多目的広場等も整備されています。



<ウォーターフロントの跡地利用における課題>

①上位関連計画への位置づけの必要性

ウォーターフロントの整備は、事業の主体が市や県だけでなく港湾管理者や国を交える可能性が存在し、様々な上位関連計画に跡地利用の方向性を位置づけることが重要となります。

②ウォーターフロントという立地特性への配慮

ウォーターフロントの水際線の土地は、広く公共の利益が求められる場所であること等を考慮した上で、跡地利用計画を策定する必要があります。

③周辺土地利用との連携

那覇港の他地区と機能のすみ分けを行うとともに、整備中の奥武山野球場等の周辺環境との連携により地区の魅力を更に高めながら、跡地利用を検討していくことが重要となります。

<勉強会参加者の意見及び意見記入用紙の整理>

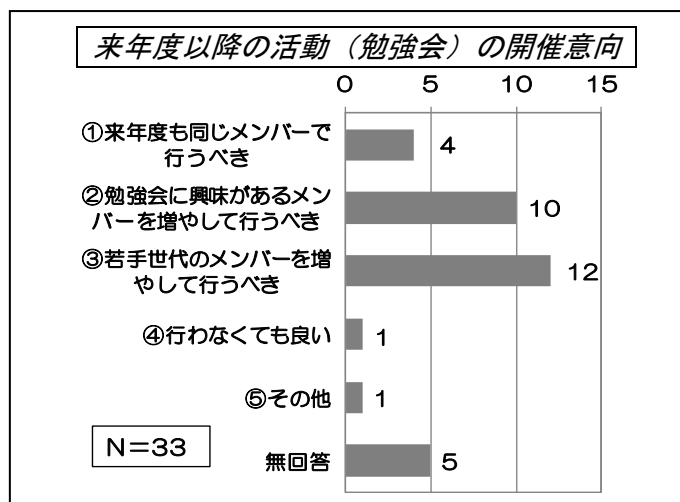
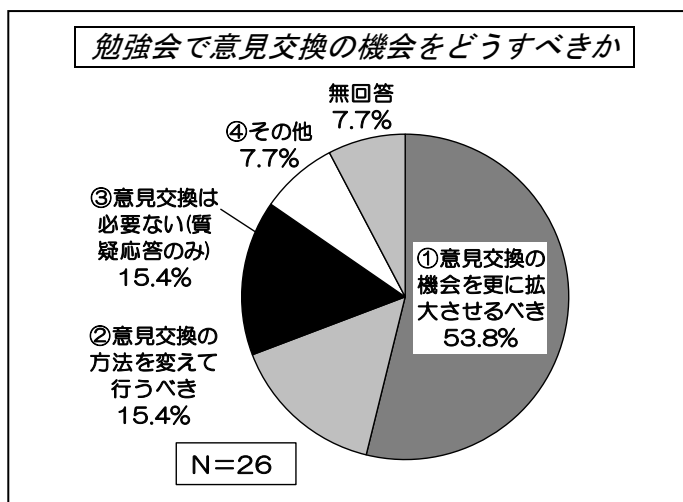
- 隣国との交流や離島振興など、沖縄における港の重要性を考慮した上でウォーターフロントの在り方を考える必要があるが、一方で地主の財産保護等についても検討が必要となるだろう。
- 那覇軍港でウォーターフロントの整備を行う場合、何年後に土地が活用できるようになるという目途がなければ、地主に協力する意思があっても協力を仰ぐことは難しいだろう。

これまで3箇年の勉強会を振り返って

平成19年度から地主会の有志の参加者を対象として、資料説明と質疑応答の形式でスタートした勉強会ですが、平成20年度から徐々に参加者を中心とした意見交換の機会を拡大しております。

その結果、今年度アンケート調査においても、「意見交換の機会を更に拡大させるべき」との回答が過半数で最も多く得られました。

また、来年度以降の勉強会開催意向については、「若手世代のメンバーを増やして行うべき」との回答が最も多く、次いで多かった回答が「勉強会に興味があるメンバーを増やして行うべき」となっており、参加者から参加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ます。



これまでの勉強会活動は、那覇軍港の返還の時期が定かではない状況の中で、地権者同士だけではなく地権者と那覇市の意見交換の場として定着しつつあり、その必要性も認識されて、跡地利用に向けた“雰囲気づくり”ができつつある状況です。

那覇軍港の返還を近い将来現実に訪れることと捉えて、跡地利用を円滑に行い地権者の生活再建を図るためにも、このような勉強会活動を今後も継続していくことにより、着実な課題研究とその検討経過を次世代に引き継ぎながら、合意形成を進めていくことが重要となります。



今年度勉強会の様子

さいごに

来年度以降も勉強会が開催される場合、具体的に勉強したいこととして「土地の資産活用」との回答が最も多く、次いで「上位計画への位置づけに向けた条件整理」との回答が多く得られました。

また、意見交換や参加メンバーの拡大など、今後の勉強会形式についても検討が必要となります。次年度は3年間に渡って課題研究を行ってきた節目の年であることから、勉強会に参加されていない皆様方から跡地利用や今後の合意形成活動に関する意向を把握するべきと考えております。

「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：比嘉、仲宗根、赤嶺
 TEL：098-861-6906 FAX：098-861-4092
 E-mail：s-heidan@neo.city.naha.okinawa.jp

