

平成 16 年度

大規模駐留軍用地  
跡地等利用推進費

# 那覇軍港地権者等合意形成活動基礎調査

## 報 告 書

平成 17 年 3 月

那 覇 市

# 目 次

<b>1. はじめに</b> .....	<b>1</b>
<b>2. 調査の位置付け</b> .....	<b>2</b>
(1) 地権者等合意形成に関わる留意事項及び合意形成活動全体計画 .....	2
(2) 本調査の位置付け .....	6
<b>3. 調査概要</b> .....	<b>7</b>
(1) 調査の範囲 .....	7
(2) 調査内容 .....	7
(3) 調査の目標 .....	8
<b>4. 那覇軍港の概要</b> .....	<b>9</b>
(1) 上位計画等での位置付け .....	9
(2) 軍港の歴史的背景の整理 .....	10
(3) 接收前の土地利用形態 .....	25
(4) 那覇軍港の現有機能 .....	26
(5) 地権者の傾向 .....	30
(6) 共同使用の状況について .....	30
(7) 新港ふ頭の使用について .....	31
(8) 原状回復について .....	31
<b>5. 那覇軍港跡地利用計画（基本構想）調査報告書の分析</b> .....	<b>33</b>
(1) 開発の基本コンセプト及び基本方針 .....	33
(2) 基本構想における今後の論点 .....	39
<b>6. ワークショップの目的と内容</b> .....	<b>44</b>
(1) ワークショップの目的 .....	44
(2) ワークショップ開催経緯 .....	44
<b>7. 全体計画策定に向けての条件整理</b> .....	<b>53</b>
(1) ワークショップの取りまとめ .....	53
(2) 年度別活動方針案 .....	57

## 1. はじめに

那覇軍港の返還については、昭和49年に条件付全部返還に合意して以来、長期間に渡り返還の道が見えない状況にあった。しかし、平成7年の日米合同委員会の浦添心頭地区への移設合意以降、平成13年の「那覇港湾施設移設受け入れに関する協議会」等の設置といった返還に向けた社会情勢は、着実に動き始めてる。

このような中、地主会と那覇市の統一案の跡地利用構想として「那覇軍港跡地利用計画基本構想」が平成7年度に策定された。その後、平成8年度～平成9年度にかけて、「那覇軍港跡地利用計画基本構想」の全体説明会やワークショップが開催され、地権者の「生の声」を聞く機会もあった。

### 統一案の策定とその後の流れ

#### 「那覇軍港跡地利用計画（基本構想）調査報告書（H8.3）」

那覇市、地主会が各々に策定した那覇軍港の跡地利用計画（案）を統一案として1つに取りまとめた。



#### 「平成8年度那覇軍港跡地利用計画調査報告書（H9.11）」

統一案を基にワークショップ、説明会及びアンケート調査を行った。



#### 「平成9年度那覇軍港跡地利用計画調査報告書（H10.3）」

前年の意見や商業施設等のモデル調査などを実施し、ゾーニング等の見直し検討を行った。

しかし、平成9年度以降、数年間は、地主会独自の意向調査等の動きはあったが、地主会と那覇市が協働で何かを行うという活動はなされていなかった。

那覇軍港の跡地利用は、他の軍用地と比較すると那覇市の玄関口に位置するとともに港湾地域という特殊性を持ち、跡地利用については地権者と那覇市の段階を踏んだ情報提供や協議調整等を計画的に、また、継続して実施していく必要があると考えられる。そのため、地権者と那覇市とが「協働・協調体制の構築」を図るための方策の検討が「今」必要とされている。

## 2. 調査の位置付け

### (1) 地権者等合意形成に関わる留意事項及び合意形成活動全体計画

#### 1) 沖縄県内における跡地利用の概要

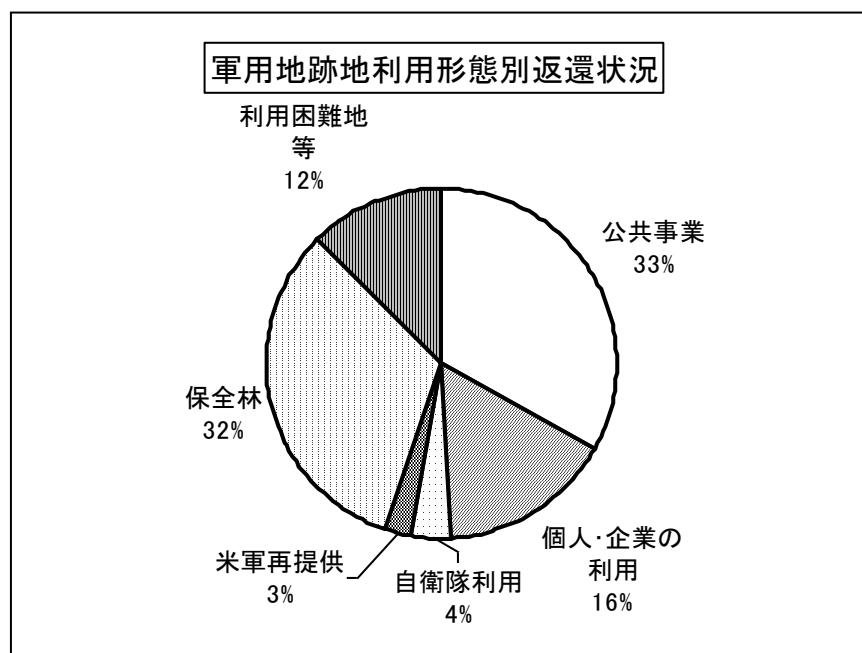
県内には、駐留軍用地が多く各市町村に存在するが、既に返還済みの駐留軍用地は、11,873.4haある。これら返還済み軍用地の跡地利用状況として、何らかの開発が行われているのは、約半分に当たる49%（公共事業による整備：約33%、個人・企業利用：16%）となっている。それ以外は保全地や利用困難地、自衛隊利用、米軍再提供となっている。

既に返還済みの跡地のうち、何らかの開発が行われた49%の開発事業手法としては、主に土地区画整理事業等の公共事業を中心として行われてきた。

しかし、これらの跡地利用においては、返還後の跡地利用に向けた準備が整わないうちに返還されてしまう等の要因から、全てが円滑に行われたわけではない。

地権者の生活再建はもとより、市民生活にも影響を及ぼすような大規模な公共事業の場合、市町村・地権者等の意向調整が整わない等の合意形成活動に特に時間がかかる傾向にある。

返還後に計画策定を始めるのでは数年、場合によっては、十年以上土地活用が出来ない状態も発生する可能性がある。

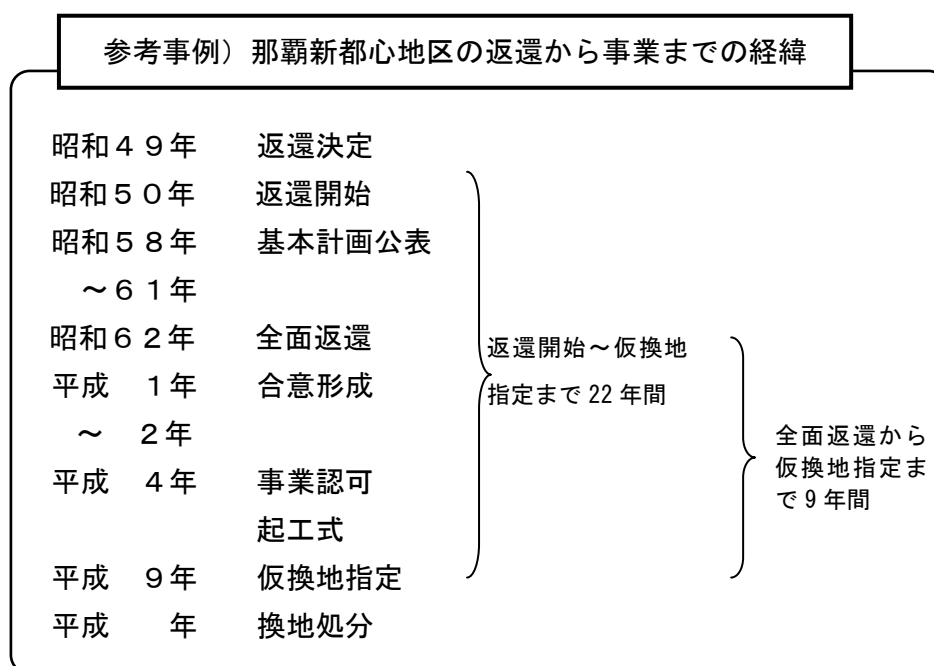


H15.3 沖縄の米軍基地より

## 2) 那覇新都心地区における跡地利用の経緯及び留意事項

那覇新都心地区は、下記の通り、返還開始から全面返還まで12年を要し、一括で返還されなかったことも要因の1つと考えられるが、返還開始から仮換地指定まで22年間もの長期にわたっている。

また、全面返還から仮換地の指定までは、9年を要し、合意形成に4年間、事業認可後仮換地指定までに5年を要した。



那覇新都心地区の事例を踏まえた場合、跡地利用の実情には、相当長期間を要していることがわかる。

こうした、那覇新都心に代表される土地区画整理事業等による跡地利用が円滑に進まなかった主な要因について、跡地対策準備協議会において、次頁の5点が整理されている。

## ○跡地開発が円滑に進まなかった主な要因

- ①返還区域及び返還時期の明示の遅れ
- ②跡地利用計画等の策定の遅れ
- ③跡地利用計画、事業計画等に関する地権者等関係者の合意形成の遅れ
- ④公共公益施設整備のための用地取得の遅れ
- ⑤再開発事業中の埋蔵文化財発掘調査、不発弾処理等による工事の遅れ  
(「普天間飛行場の跡地利用の促進及び円滑化等に係る取組分野ごとの課題と対応の方針についての取りまとめ」平成 13 年 12 月 27 日)

これら 5 点については、普天間飛行場に限らず、これから返還が行われる多くの駐留軍用地（特に規模が大きいもの）に対しても共通した事項であるとされている。

これら要因への対応は、返還前の調査や地元啓発・合意形成活動、日米合同委員会合意事項の活用等、可能な限りの早期の段階で返還に向けた準備を行うことによって、跡地利用までの期間短縮を可能とすることができるものと考えられる。

### 3) 地権者等合意形成活動全体計画

那覇軍港の跡地利用においても、遅延の要因と考えられる5点のうち、特に③に対する準備・対応策にあたるのが「那覇軍港地権者等合意形成活動全体計画」となる。

この「合意形成活動全体計画」は、跡地利用計画・事業計画に対する合意形成活動を実施する上での問題点・課題点を事前に整理し、この問題点・課題点を踏まえ「**何時、誰が、誰に対して、どの様な方法で合意形成を図る**」かを、体系的・継続的に計画するものである。

#### ○重視すべき跡地利用の遅れの要因

一番大きな要因として考えられるのが、地権者・行政が返還に向けた取組み体制が整わないうちに返還の時期を迎えてしまうことである



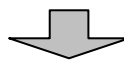
事前に十分な意思の疎通「合意形成」が図られていない。

地権者等合意形成活動全体計画は、この「事前に十分な意思の疎通」を行い、円滑かつ早期に跡地利用を実現化することを目的としており、そのための工程や手順を明確にする計画である。

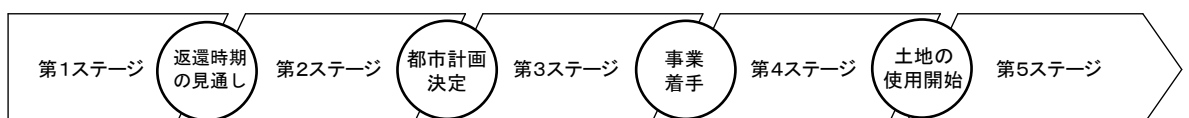
地権者等合意形成活動全体計画を簡単に表すと以下の様になる。

I 跡地利用計画・事業計画に対する合意形成活動を実施する上での問題点を**事前に整理**する

II 問題点を踏まえ**何時、誰が、誰に対して、どの様な方法で合意形成を図るかを、体系的・継続的に計画**する



様々な視点から問題を検討し、計画を実行していくためのプログラムの作成  
(問題点や課題点は返還に向けた各段階で違うことが予想される。)



## (2) 本調査の位置付け

那覇軍港は、冒頭に触れた通り、「那覇軍港跡地利用計画（基本構想）調査報告書」（平成8年3月、那覇市都市計画部・那覇軍用地等地主会）が策定されており、この基本構想を基に今後の円滑な計画策定のために平成14・15年度と「駐留軍用地跡地利用に関する市町村支援事業」に係るアドバイザーの派遣を受け、跡地利用に向けての円滑な取組み検討に関する動きを行っている。

また、平成9年8月に行われた「那覇軍港跡地利用アンケート調査」（対象者：地権者827人、回答：207人、回答率：約25%）においては、

返還について反対	： 103人
賛成	： 90人

という結果がでている。さらに、平成7年度の基本構想に関して、

基本的に良い	： 69人
わからない	： 55人
全体的に計画し直すべき	： 31人

という結果もでていることから、今後の活動においては、地権者の意向醸成を行い、アンケート未回収者（約75%の地権者）の関心をどのようにして高めていくかが大きなポイントとなる。

こうした背景から、円滑に跡地利用を推進するためには、長期的視点に立った上で、目標を踏まえ、各年度毎の達成すべき目標を明確にし、地権者、行政等の行うべき活動内容を定めた計画である「地権者等合意形成活動全体計画」の策定は、今後の那覇軍港返還・跡地利用に向けた動きの中で必要不可欠であり、この計画に基づく合意形成活動は、円滑な跡地利用の展開において最も有効な手段であるといえる。

従って本年調査は、次年度以降に展開される「那覇軍港地権者等合意形成活動全体計画」策定に向けた準備として、地主会代表者とのワークショップを柱とする基礎的情報収集を目的とした調査として位置づける。

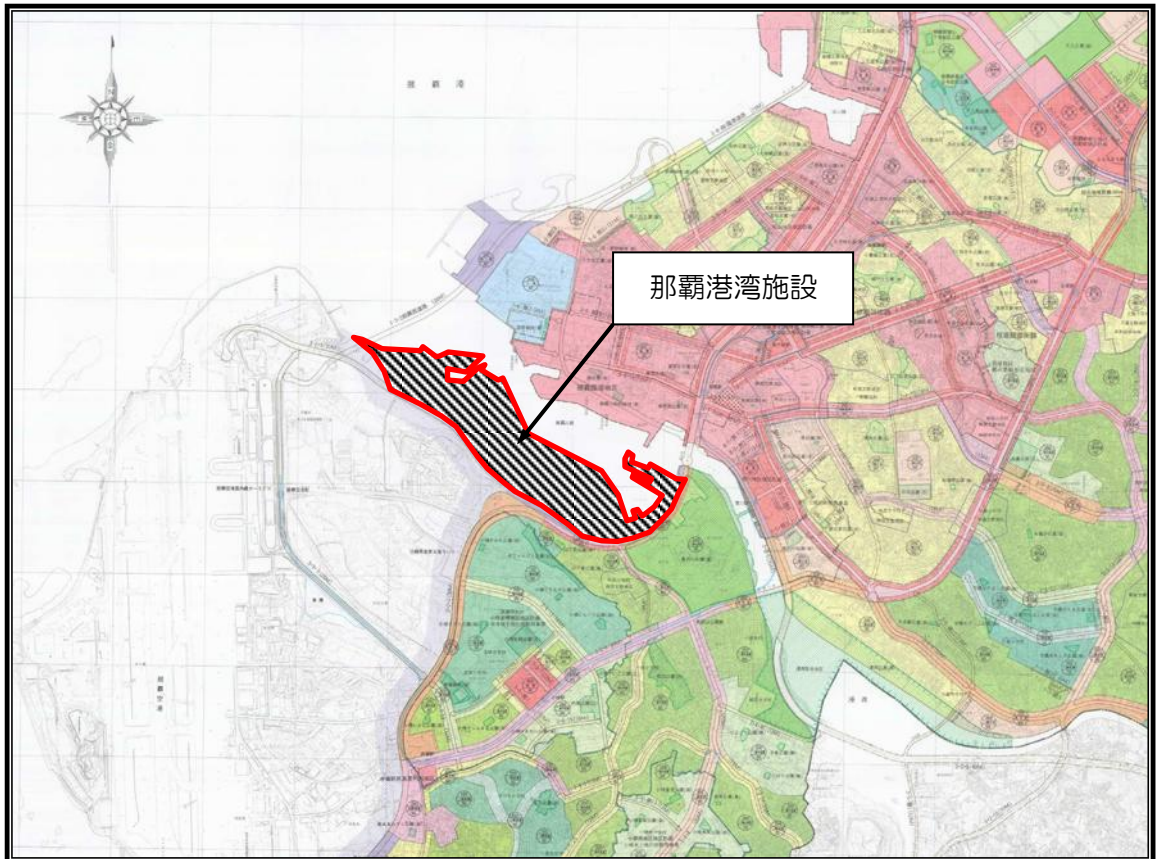


### 3. 調査概要

#### (1) 調査の範囲

本調査の対象区域は、以下の範囲となる。

○那覇港湾施設（約56ha）



#### (2) 調査内容

本調査は、今後長期にわたり実施が必要な関係地権者の合意形成活動を進めていく上での基礎資料の整備を行うとともに、長期的視点からの合意形成活動の枠組み検討を行う。

また、合意形成活動の起点として地主会代表者に対する説明及び今後の活動組織の検討を行うものとする。

具体的な作業内容は以下に示すとおりである。

- 1) 地権者等の基礎データの把握
- 2) ワークショップの開催
- 3) 地権者意向から見た全体計画策定のための条件整理

### (3) 調査の目標

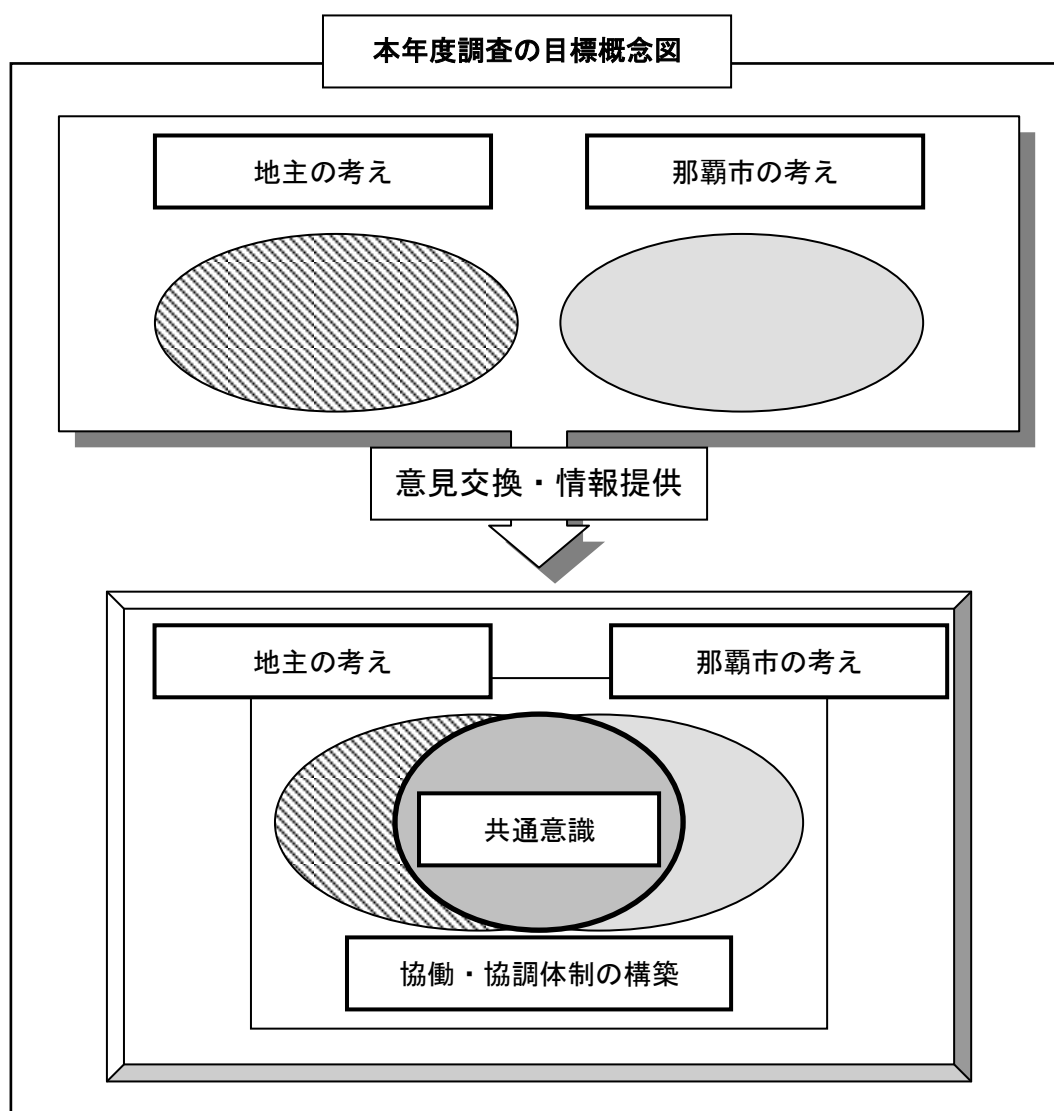
#### ○地主会・那覇市による合意形成活動全体計画の必要性の相互理解

最終的には、全ての地主に合意形成活動全体計画とは何かを周知することが重要であるが、本年度は、地主会の代表者に合意形成活動全体計画の必要性、来年度以降の合意形成活動全体計画策定における地主会全体と那覇市との関わり方についての理解を得る。

#### ○地主会と那覇市との協働・協調体制の基礎作り

地主会と那覇市が一体となって那覇軍港の跡地利用について考えていける環境作りを目指す。

問題や不安、課題に対し共通認識を持つことができる「協働・協調体制」の基礎作りを行い、那覇軍港に関する様々な課題事項について気軽に相談できる信頼関係の構築を図る。



## 4. 那覇軍港の概要

### (1) 上位計画等での位置付け

#### 1) 那覇市都市計画マスタープラン（1999年4月）

那覇軍港は、那覇空港周辺地域に含まれ、主要なまちづくりの取組みの1つとして「那覇軍港跡地利用計画」が掲げられている。

##### ○地域の問題課題

- ・那覇軍港、空港南地区の有効利用

##### ○整備方針

- ・那覇軍港においては、ウォーターフロントレクリエーションゾーン及び国際交流、商業業務ゾーンなどの複合的な土地利用を図る。

#### 2) 第三次総合計画（1998年4月）

第3章生活基盤環境－施設の内容－2 新市街地の整備において以下の事項が掲げられている。

##### (2) 那覇軍港跡地の整備推進

返還後、円滑な土地利用が行えるよう、跡地利用計画を策定し、実現に向けて地主会と那覇市が協働で整備促進を図る。

第5章産業情報－施設の内容－1 港湾流通機能施設の整備において以下の事項が掲げられている。

##### (5) 那覇軍港跡地の整備推進

那覇軍港は返還に備えて、施設配置等の検討を進める。

#### 3) 那覇港港湾計画-改訂-（2003年3月）

那覇港港湾計画図に「土地利用形態の見直し検討が必要な区域」として港湾計画自体からは保留状態となっている。

## (2) 軍港の歴史的背景の整理

### 1) 那覇港の歴史

那覇港は 13 世紀頃、まだ現在のような地続きではなく、那覇が浮島と呼ばれていた頃に成立した。

当時琉球の中心地であった浦添や首里から水路・陸路で交通の便が良かった牧港や泊が主要な港であった。特に泊には宮古・八重山などの諸島から船が出入りし、これら島の事務を取り扱う「泊御殿」や「大島倉」が置かれていた。しかし次第に那覇が整備されるにともない、泊の機能は那覇へと移っていき、那覇が琉球王国の玄関口としての機能を有していくことになる。

機能が移っていった背景には、以下の 3 つの条件が考えられる。

- ①那覇は三山（琉球）を統一した中山政権のお膝元であったこと
- ②大型の船が入港できる水深があったこと
- ③交易を支える航海指南役、通事（通訳）など職能集団が存在したこと

さらに交易品を納める御物グスク、冊封使を迎える迎恩亭・天使館、スラ場（造船所）などを備え、港の防備として三重グスク・屋良座森グスクを築くなどして、那覇港は王国の玄関口として整備されていった。

現在のような大型船が接岸できるようになったのは、廃藩置県後の明治 40 年（1907）から大正 4 年（1915）にかけての那覇港修築工事によるものである。これにより、1500 トン級内外の船が接岸できる港として整備され、現在の那覇港に近い状態となった。

太平洋戦争勃発後 1944 年 10 月 10 日の空襲で壊滅的な被害を受け、戦後には米軍の手による港湾整備・軍事基地化、また都市開発により大きく変化した。

その後、那覇港の開発発展と利用促進を図るため、2002 年に那覇港管理組合を設立し、国際物流関連産業の発展や沖縄の生活・物流拠点の那覇港 4 ふ頭の港湾機能の適正配置等を行いつつ現在に至っている。

○那覇港に関わる年表

	港湾史	沖縄通史
1872 (明治5年)		琉球藩となる
1879 (明治12年)		沖縄藩となる
1884 (明治17年)	本土ー沖縄航路開設される(鹿児島、大阪)	
1907 (明治40年)	那覇港に横棧橋225m、浮棧橋43m、航路浚渫(最大水深6.6m)の工事に着工する。1915年(大正4年)完成	
1915 (大正4年)		産業10年計画案実施、第一次世界大戦勃発(1914年)
1921 (大正10年)	那覇港に145m岸壁(水深7.5m)の建設始まる。1925年(大正14年)完成。	
1931 (昭和6年)	那覇港第一棧橋ふ頭工事始まる。1932年(昭和7年)完成。	
1941 (昭和16年)		太平洋戦争勃発
1944 (昭和19年)	米軍の空襲で那覇港の港湾施設は破壊され使用不能となる。	
1945 (昭和20年)		4月1日アメリカ軍沖縄本島上陸、6月23日沖縄戦争終了、日本ポツダム宣言受諾(8月15日)日本国憲法公布(1946年)
1948 (昭和23年)		円法定通貨となる。
1951 (昭和26年)	米軍、那覇港(現軍港及び那覇ふ頭)及び泊港の建設工事に着手する。	
1952 (昭和27年)		平和条約発効、沖縄アメリカの施政権下に置かれる。
1954 (昭和29年)	那覇港北岸、琉球政府に譲渡される。南岸は米軍の軍港地域に指定される。泊港は那覇市に譲渡される。	
1958 (昭和33年)		ドルへの通過切替、教育四法実施
1960 (昭和35年)		ベトナム戦争起こる。
1968 (昭和43年)	那覇新港(現新港ふ頭)計画まとまる。	
1969 (昭和44年)	那覇新港(現新港ふ頭)建設工事に着手する。	沖縄返還決まる。福地ダム着工
1971 (昭和46年)	那覇新港(現新港ふ頭)一部使用開始する。	
1972 (昭和47年)	本土復帰に伴い那覇・泊・那覇新港の3港を一元化して那覇港として重要港湾に指定される。那覇市が管理者となる。	沖縄本土復帰(5月15日)
1974 (昭和49年)	那覇港港湾計画が作られる。	
1975 (昭和50年)	若狭埋立地建設及び臨港道路建設に着手する。	国際海洋博覧会
1976 (昭和51年)	防波堤建設に着手する。	
1983 (昭和58年)	新港第一防波堤3,380m完成する。	
1984 (昭和59年)	新港ふ頭大型岸壁(水深11m・6バース)完成する。臨港道路「波の上橋」開通する。	
1985 (昭和60年)	臨港道路「泊大橋」開通する。浦添ふ頭建設に着手する。	
1993 (平成5年)	「なうら橋」が開通する。	
1995 (平成7年)	「とまりん」が完成する。	
1997 (平成9年)	沈埋トンネル工事着工。コンテナ専用岸壁平成9年より1バースを併用開始。	
1998 (平成10年)	ガントリークレーン併用開始	
2002 (平成14年)	那覇港管理組合設立	
2003 (平成15年)	那覇港港湾計画(改訂)が承認され、トランシップ港湾及び海域環境保全ゾーンと位置付けられる。	

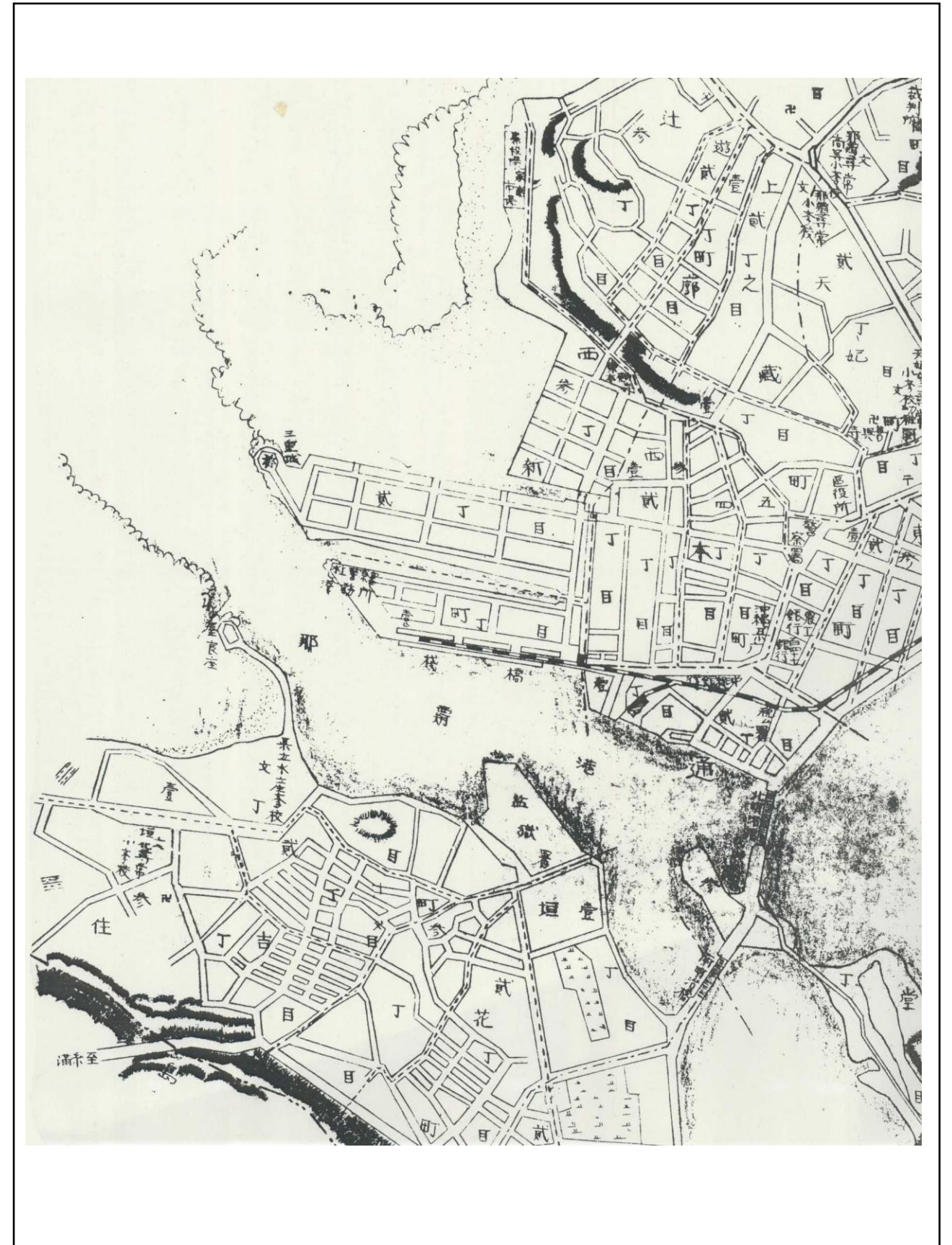
2003 那覇港要覧等より



2) 那覇港周辺の地形の変遷  
 明治初年



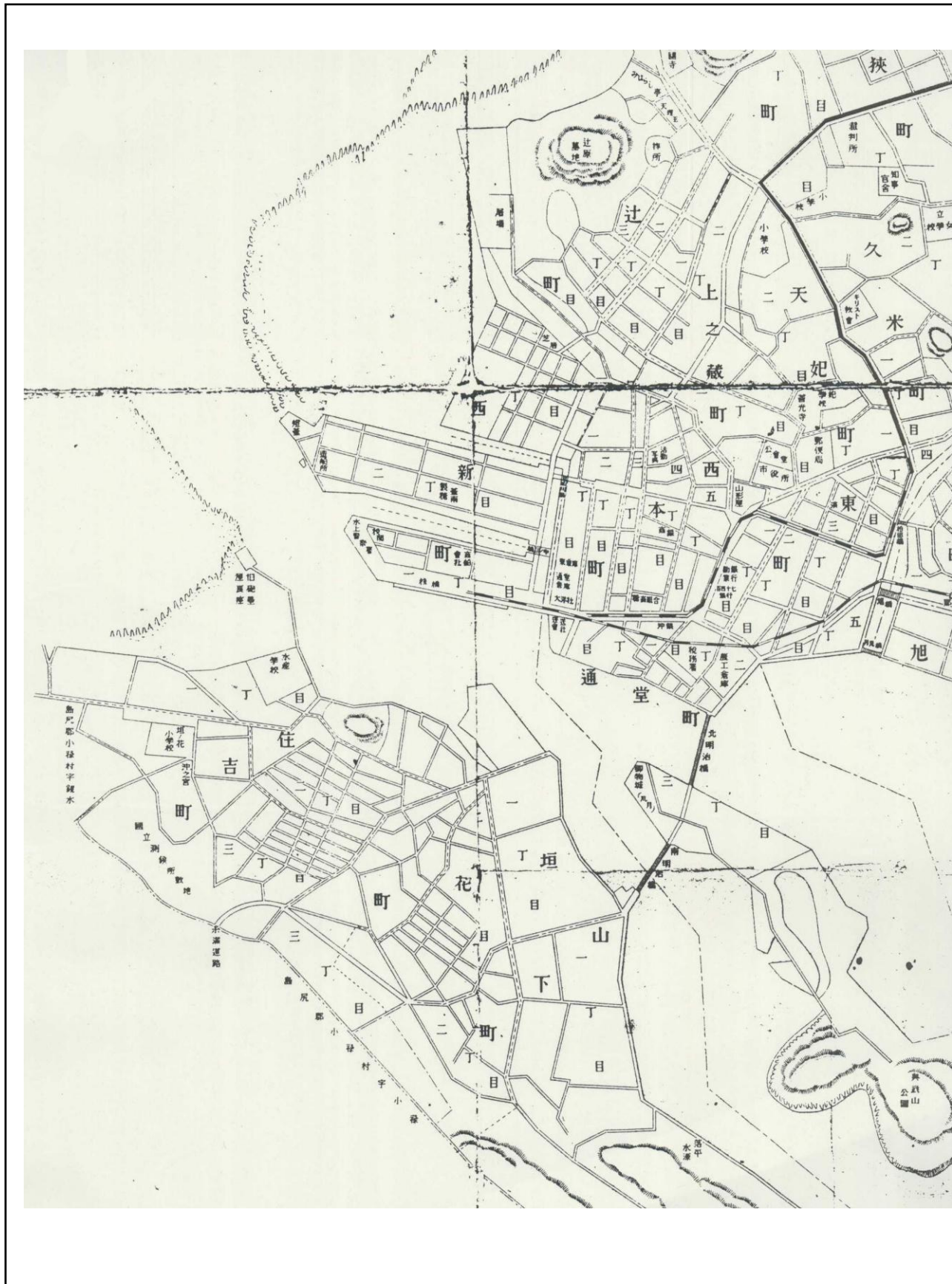
大正3年



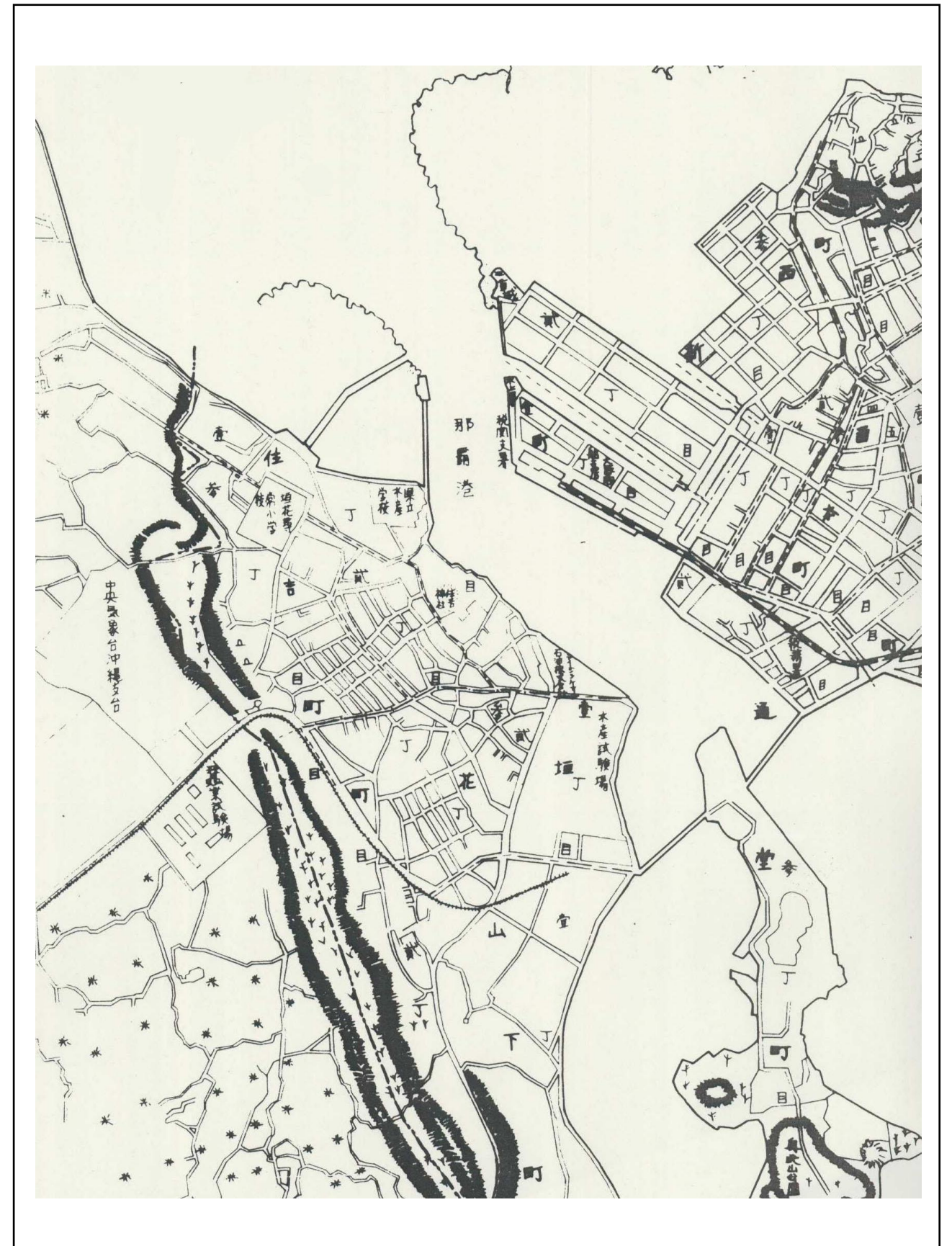




大正 14 年



昭和 12 年





昭和 20 年頃航空写真（年代未確定）





### 3) 那覇軍港について

#### ①那覇軍港に関わる年表

年度		那覇軍港に係る社会情勢	調査報告書等策定状況
S20		米軍軍事占領に伴い、浚渫、岸壁、その他港湾施設改良工事施工	
S40年度	S40.6.30	約52,000㎡を返還	
S47年度	S47.5.15	那覇軍港が、那覇港湾施設として提供施設・区域となる。	
S48年度	S48.1.30	第15回日米安全保障協議委員会で移設条件付全部返還を合意	
S53年度	S53.7	上陸舟艇が、韓国、フィリピン、米国本土へ移送開始	
	S53.9.1	約18,000㎡の面積修正が行われる(那覇空軍・海軍補助施設との境界変更に伴う面積修正があり、海軍部分は減、那覇港湾施設部分は増)	
	S53.10.19	一般船舶の航行の便を図るため、水域の第一区域の一部を第二区域に変更	
S59年度	S59.5.14	特措法適用の土地約600㎡を返還	
S60年度	S60.9.10	下水道として、工作物(下水管等)を追加提供	
S61年度	S61.5.15	国道拡幅用地約28,000㎡(国号331号、332号)を返還	
	S61.10.31	POL地区(陸軍貯油施設)約206,000㎡を返還。返還跡地は陸上自衛隊施設として使用	
H2年度			那覇港湾施設(那覇軍港)の跡地利用基本計画調査報告書(那覇市港湾部)
H4年度	H5.3.31	国道332号拡幅用地約7,500㎡を返還	那覇軍港跡地及び周辺整備基本計画(那覇軍用地地主会・琉球大学都市計画研究会) 那覇港湾施設(那覇軍港)跡地利用計画報告書(那覇市港湾部)
H5年度	H6.2.1	県知事が総理大臣に重要3案の早期解決を要請 ・那覇港湾施設の返還 ・読谷補助飛行場の返還とパラシュート降下訓練の廃止 ・県道104号線越え実弾砲撃演習の廃止	
H6年度	H6.12.15	日米合同委員会において、那覇軍港の移設・返還問題を検討する「那覇港湾施設作業班」の設置を合意	
	H7.1.11	日米首脳会談において重要3事案等の在沖米軍基地問題の解決に努力することを確認	
H7年度	H7.5.11	日米合同委員会において、浦添埠頭地区内への移設を条件として施設の全部返還を合意	那覇軍港跡地利用計画基本構想(那覇市都市計画部・那覇軍用地地主会)
H8年度	H8.6.6	厚生施設等として、建物約1,100㎡と工作物(門等)を追加提供	
	H8.12.2	沖縄に関する特別行動委員会(SACO)の最終報告書で、浦添埠頭地区(約35ha)への移設と関連して、那覇港湾施設(約57ha)の返還を加速化するための最大限の努力を継続することを合意。	

年度		那覇軍港に係る社会情勢	調査報告書等策定状況
H9年度			平成8年度那覇軍港跡地利用計画調査報告書 (那覇市都市計画部)
			平成9年度那覇軍港跡地利用計画調査報告書 (那覇市都市計画部)
H11年度			那覇軍港湾地主の意向調査 (那覇軍用地等地主会)
H12年度	H12.6.30	沈埋トンネル用地約8,800㎡を返還	
H13年度	H13.10.25	岸壁等として、工作物(岸壁等)を追加提供	駐留軍跡地利用に関する市町村支援事業に よるアドバイザー派遣
	H13.11.16	「那覇港湾施設移設受け入れに関する協議会」 「那覇港湾施設移設に関する協議会」 「県都那覇市の振興に関する協議会」 の3協議会が設置	
H14年度	H14.4.1	県、那覇、浦添市による那覇港管理組合設立	駐留軍跡地利用に関する市町村支援事業に よるアドバイザー派遣
	H15.1.24	第4回那覇港湾施設移設に関する協議会にて軍港の 位置と形状を「逆L字型」にすることで県、浦添市等 地元と合意	
H15年度	H15.7	那覇軍港第4号岸壁において、潜水土等による護岸 の補修工事	那覇軍港湾地主の意向調査 (那覇軍用地等地主会)

参考) H15.3 沖縄の米軍基地

②既往調査報告書等概要

調査報告書等	策定年	策定部署	調査の目的	調査概要				備考
				検討項目	条件・課題整理等内容	計画提案	今後に向けて	
那覇港湾施設(那覇軍港)の跡地利用基本計画調査報告書	H3.3	那覇市港湾部	那覇軍港返還とその有効活用を極めて重要な計画課題と位置付け、那覇港湾施設地区の利用・整備の方向性について検討・実現に向けた想定課題の整理を行うことを目的とする。	<ul style="list-style-type: none"> <li>委員会を設け調査の進行に合わせ委員会の開催</li> <li>対象地域条件調査</li> <li>港湾機能の検討</li> <li>都市機能・都市構造の検討</li> <li>課題の集約</li> <li>対象地域の整備方針の検討</li> <li>実現方策の検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>8つの条件整理</li> <li>物流機能の分担</li> <li>交流機能の分担</li> <li>国際リゾートゲート機能</li> <li>FTZを活かした 商業業務コアの形成</li> <li>レクリエーション機能</li> <li>歴史港都のイメージづくり</li> <li>水と緑のネットワーク形成</li> <li>地権者ニーズへの対応</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A案: トレードゾーン拡充型</li> <li>B案: リゾートゲート形成型</li> <li>C案: 新市街地形成型</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>街づくりにおける位置付けの明確化</li> <li>推進体制の確立</li> <li>早期かつ計画的な返還の実現</li> </ul>	国県市から構成される「軍港跡地利用推進協議会」の対案 地権者・行政との懇談会の随時開催
那覇港湾施設(那覇軍港)跡地利用計画報告書(那覇市港湾部)	H4.4	那覇市港湾部	那覇港湾施設(那覇軍港)の跡地利用基本計画調査報告書の3案を1案に絞り込む。					
那覇軍港跡地及び周辺整備基本計画	H4.5	那覇軍用地地主会・琉球大学都市計画研究会	地主会主導による跡地利用計画の作成	<ul style="list-style-type: none"> <li>基地内視察</li> <li>地主の意識調査</li> <li>計画案策定・評価</li> <li>説明会・勉強会の開催</li> <li>基本計画の策定</li> <li>地主の計画案確定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画コンセプト</li> <li>NAHAハーバーパークシティ</li> <li>WFを活かした国際性・公益性・文化性等に富んだ新拠点づくり</li> <li>地域のシンボル、那覇ゲート空間の創出</li> <li>リゾート感覚あふれる居住性、宿泊、交流機能の確保</li> <li>潤いと活力を生み出す空間づくりの展開</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ハーバー公園、植物公園</li> <li>プロムナード広場</li> <li>国際文化ゾーン、商業ゾーン</li> <li>業務ゾーン、ホテルゾーン</li> <li>居住ゾーン</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FTZの拡充はしない</li> </ul>	パンプのみなので情報不足
那覇軍港跡地利用計画基本構想	H8.3	那覇市都市計画部・那覇軍用地等地主会	跡地利用に関し、地主会・那覇市別々にまとめられた計画案の統一案作成を目的とし、地権者・総合事務局・県・市から成る委員会を設置	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発コンセプトの整合</li> <li>ゾーニングについての整合</li> <li>施設整備計画の整合</li> <li>事業規模の算出</li> <li>整備手法検討</li> <li>開発手順とスケジュール</li> <li>今後の課題</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地主会・那覇市案の共通点・相違点を踏まえ、新たな機能提案等を行い、土地処分計画図、施設整備計画図を作成。</li> <li>整備手法に関して</li> <li>全体計画 ・環境整備</li> <li>基盤整備 ・施設整備</li> <li>毎に検討 概算総事業費1,800億</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>返還時期を5～10年後に想定</li> <li>第1期: 交通施設と集客施設の整備</li> <li>第2期: 民間投資施設の整備</li> <li>第3期: 開発コンセプトに沿った都市形成の完成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>プロジェクト推進組織の必要性</li> <li>地主会の合意形成</li> <li>開発スケジュール検討</li> <li>周辺整備計画との整合</li> <li>フォローアップ調査の必要性</li> <li>県との意見調整・特別調査</li> <li>民間の参加検討</li> <li>土地管理会社の提案</li> <li>国有地の取扱い</li> <li>国際交流ゾーンの施設</li> <li>現況測量について</li> </ul>	都市基盤は土地区画整理事業での整備(減歩等への言及は報告書上ではない)
平成8年度那覇軍港跡地利用計画調査報告書	H9.11	那覇市都市計画部	H7年度に作成された統一案について地主への意向調査を行い、個別施設の基礎資料作成、全体作業手順の検討等、基本計画策定への基礎調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>説明会質疑応答</li> <li>アンケート調査</li> <li>全体作業手順の検討</li> <li>個別施設の基礎調査</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>説明会</li> <li>返還後の土地が減る(減歩)、地代収入の確保、自己責任の土地活用への不安が地主にある。</li> <li>アンケート</li> <li>返還に関し半数以上の地主が反対</li> <li>60歳以上の地主が多く無職が多い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>全体作業手順として</li> <li>①土地区画整理事業を主とした開発</li> <li>②早期施設整備を主眼とした開発(民間開発)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>作業手順の検討課題</li> <li>①全体の開発事業主体</li> <li>②市場性から見た成立事業</li> <li>③民有地の一括管理の可能性</li> <li>④各課題の解決に向けた関係諸機関の協力</li> </ul>	後半は、事業手法の資料等
平成9年度那覇軍港跡地利用計画調査報告書	H10.3	那覇市都市計画部	国・県等が推進する「国際都市形成構想」や「沖縄国際ショッピングモール構想」・時代背景等を考慮しつつ民間企業進出可能と思われる事業の検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発環境の整理</li> <li>事業モデルの抽出と検討</li> <li>開発手法の検討</li> <li>統一案の検討</li> <li>今後の課題</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>各事業モデルを設定し、事業費等の算出(住む・個人事業・共同事業)</li> <li>実現のための手法の比較検討した後、統一案のゾーニング毎に事業モデルと手法を当てはめ、評価を行う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業モデルの評価として</li> <li>モデルの評価</li> <li>今後検討すべき点</li> <li>事業成立条件</li> <li>ゾーニング(統一案)修正点の提示を行う</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>検討結果の説明</li> <li>国・県・市・地主参加の協議機関設置</li> <li>関連調査の情報把握</li> <li>民間企業の動向把握</li> <li>開発スケジュール検討</li> <li>街づくり基本方針検討</li> <li>先行事業が可能な開発手法の検討</li> </ul>	
第1回 那覇軍港湾地主意向調査	H11	那覇軍用地等地主会	地主会会員に対し、跡地利用意向に関するアンケートの実施		<ul style="list-style-type: none"> <li>調査対象: 814人</li> <li>回収率: 56.8%(462人)</li> </ul>			
駐留軍跡地利用に関する市町村支援事業によるアドバイザー派遣	H14.2	(株)日本都市総合研究所 荒田 厚	跡地利用の促進及び円滑化を支援するため、跡地利用に関する課題の解決及び跡地利用計画の策定等に関するアドバイザーを市町村に派遣			<ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用計画の実現性</li> <li>土地所有状況からみた事業可能性</li> <li>オープンスペース確保と連続性</li> <li>交通拠点性の向上</li> <li>今後の取組みについて</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画及び事業手法上の課題</li> <li>地権者合意の課題</li> <li>事業推進上の課題</li> <li>人員体制の課題</li> <li>その他</li> </ul>	
駐留軍跡地利用に関する市町村支援事業によるアドバイザー派遣	H15.3	(株)日本都市総合研究所 荒田 厚 (株)オリエンタルコンサルタンツ 秋口守國	"		<ul style="list-style-type: none"> <li>浦添への移転は時間を要すると予想され、普天間飛行場等の他地区の動向、これまでの構想の点検や動きに伴う地権者の不安・不満の解消・軽減が必要であり、市役所の的確な取組みが期待される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>那覇市役所を始めとした体制整備</li> <li>今後の取組みについて</li> <li>今後の展開</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>国・県・市・地主の連携強化</li> <li>長期プログラム(案)</li> <li>関連調査フロー</li> </ul>	
第2回 那覇軍港湾地主意向調査	H15.4	那覇軍用地等地主会	地主会会員に対し、返還時期に関するアンケートの実施		<ul style="list-style-type: none"> <li>調査対象: 856人</li> <li>回収率: 59.6%(510人)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①10年以内返還</li> <li>②20年以内返還</li> <li>③継続使用(軍用地として)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>: 90人(17.6%)</li> <li>: 85人(16.7%)</li> <li>: 335人(65.7%)</li> </ul>	





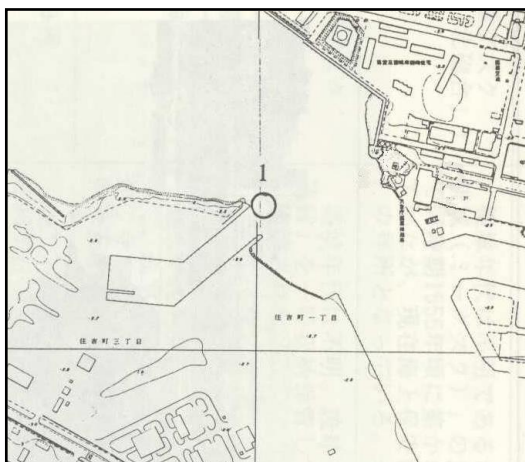
#### 4) 那覇軍港内の史跡

##### ①那覇軍港内の史跡

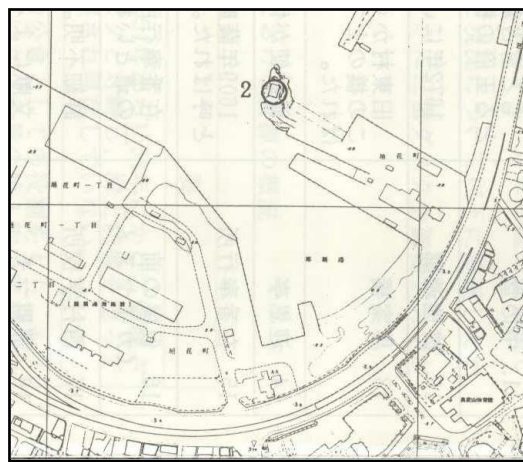
軍港内には、屋良座森グスクと御物グスクの2つの城跡がある。対岸の那覇港周辺にも三重グスク等の史跡が散在している。

屋良座森グスク (通称「南砲台」)	築城年代	1551年～1553年にかけて築城(碑文による)
	概要	三重グスクと対峙し、海上防衛を担っていた。那覇軍港拡張のため破壊されて現存していない。
御物グスク	築城年代	不明
	概要	首里王府の公倉としての役割をもち、モノミグスク(看見城)といわれていた。多量の輸入陶磁器類が出土している。現在米軍施設が建設されているが、城壁や城門等が残っている。

屋良座森グスク



御物グスク





### (3) 接收前の土地利用形態

昭和 20 年頃の地形図等をみると、まだ、漫湖から奥武山にかけては埋立がされていないこともあり、現在の形状とは大きく違うことがわかる。

地図などの情報から当時の土地利用形態を推測すると以下のようなことが言える。

- ・ 那覇ふ頭一体は、琉球政府設立以来から交易の窓口として使用されていた。
- ・ 陸上交通においても首里・那覇から島尻地方への結節点であり、首里城から現軍港内に立地していた屋良座森グスクに至る軍用道路である真受道も交差していた。
- ・ 現軍港内には、垣花尋常小学校や住吉神社があり、住宅用地として集落が発達していた。
- ・ 糸満への馬車道が開通し、郵便局や県立水産試験場等が立地し、都市機能が集積していた。

このことから、現那覇軍港用地の接收前の土地利用形態は、港湾機能の要所として、馬車道や小学校、県立水産試験場、神社などが立地した公共性の高い土地利用と集落による居住空間とが一体となったものであったことがわかる。

#### (4) 那覇軍港の現有機能

##### 1) 那覇軍港の概要

###### ○面積内訳 単位: ha

国有地	県有地	市町村有地	私有地	計
21	3.5	1.5	29.8	55.8

※H15.3沖縄の米軍基地より

###### ○地主数 単位: 人

委託	個人	その他	計
881	106	24	1011

委託: 那覇軍港等地主会会員

個人: 非会員

その他: その他地主会会員

※H16地主会ヒアリング

###### ○年間賃借料

約 1,902,000 千円

※H15.3沖縄の米軍基地より(H14実績)

###### ○基地従業員数 単位: 人

MLC	IHA	計
97	1	98

MLC: 基本労務契約。在日米軍の各司令部や部隊の機関(米国歳出資金機関)で働く通訳、警備員、作業員、一般事務などの職種の従業員を対象とする契約

IHA: 地位協定第15条の食堂、PX、クラブ等の諸機関(米国歳出外資金機関)で働く従業員を対象とする協約

※H15.3沖縄の米軍基地より

###### ○米軍部隊名

管理部隊名: 米軍陸軍第10地域支援群司令部

使用部隊名: 第835米陸軍運輸大隊

空軍貨物関係連絡事務所

海兵隊貨物関係連絡事務所

第10地域支援群

陸空軍販売部(AAFES)

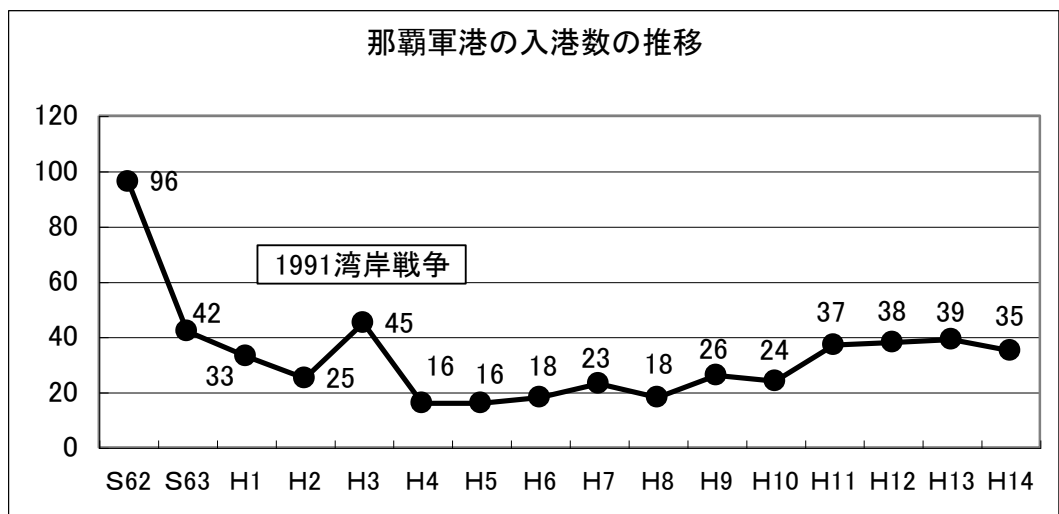
海軍部隊(水域使用) その他

※H15.3沖縄の米軍基地より

○主要建物及び工作物

施設名	
建物	事務所
	一般倉庫
	船舶修理場
	消防舎
	モーター修理作業所
	兵器修理場
	維持修理場
	一般修理場
	一般貯蔵所
	ガソリンスタンド
	哨舎
	ポンプ場
	その他
	工作物
保安柵	
給水管	
舗装道路	
駐車場	
内光式導灯	
外灯	
岸壁	
埠頭	
船舶軌道	
停泊波止場	
配電装置	
給油所	
送油管	
観覧席	
その他	

※H15.3沖縄の米軍基地より



※H15.3沖縄の米軍基地より

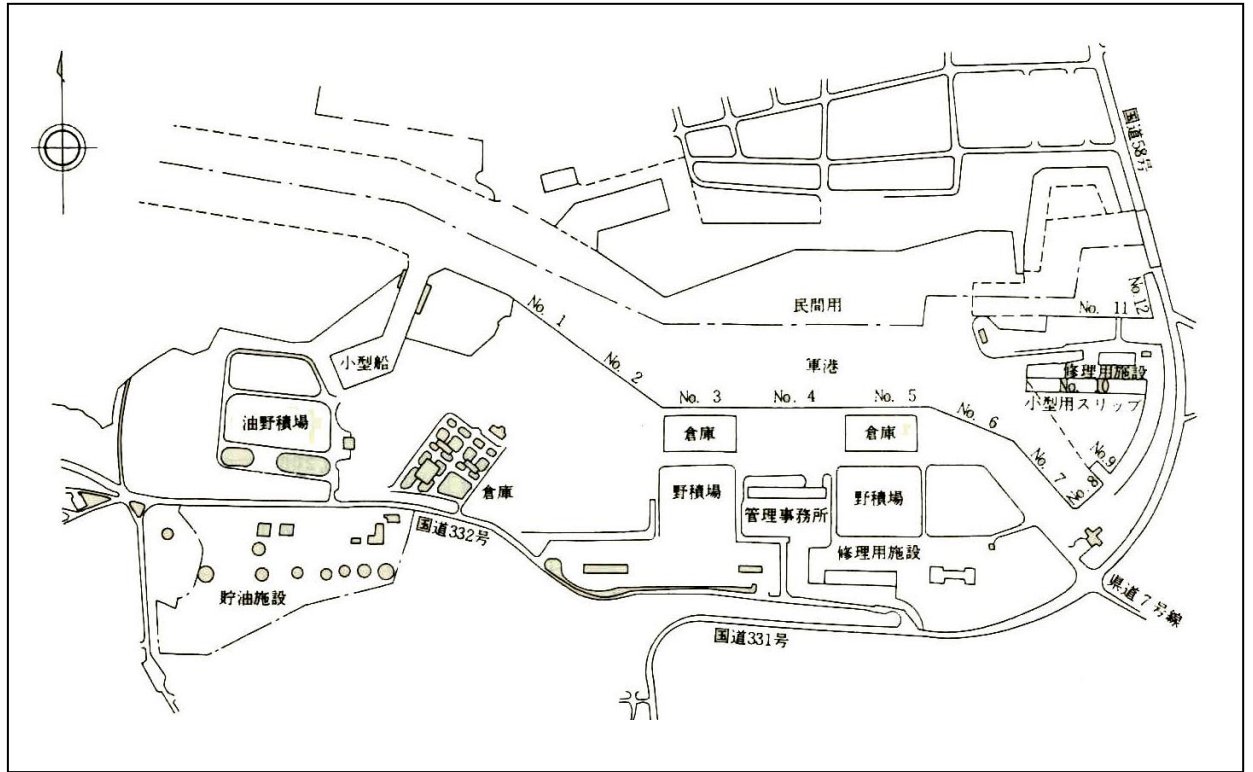
○係留施設概要

バース	番号	延長	水深	接岸可能トン数 (t)	荷投標準量 (t)	備考
大型	NO,1	552ft	34ft	30,000	134,400	
		168m	10m			
大型	NO,2	515ft	34ft	30,000	125,600	
		157m	10m			
大型	NO,3	475ft	33ft	20,000	116,000	
		145m	10m			
大型	NO,4	500ft	33ft	20,000	121,600	
		152m	10m			
大型	NO,5	529ft	32ft	15,000	128,800	
		161m	10m			
大型	NO,6	505ft	30ft	15,000	123,200	
		154m	9m			
大型	NO,7	501ft	27ft	10,000	122,400	
		153m	8m			
中型	NO,8	205ft	31ft	-	-	上陸用舟艇
		62m	9m			
中型	NO,9	140ft	6ft	-	-	上陸用舟艇
		43m	2m			
中型	NO,10	600ft	16ft	1,000	-	修理用
		183m	5m			
中型	NO,11	600ft	16ft	1,000	-	修理用
		183m	5m			
中型	NO,12	260ft	15ft	1,000	-	発電船
		79m	5m			
小型船舶		1,300ft	9ft	-	-	
		396m	3m			
小型船舶		1,670ft	16ft	-	-	
		509m	5m			
計		2,545m			872,000	

※1ft≒30.48cm ※2荷投量は1m当たり年間800tとして計算

出典)那覇港湾施設(那覇軍港)の跡地利用基本計画調査・報告書(平成3年3月、那覇市港湾部)

○那覇軍港内施設配置図



※那覇港湾施設（那覇軍港）の跡地利用基本計画調査・報告書（平成3年3月、那覇市港湾部）より

(5) 地権者の傾向

現在把握可能な地権者データは、平成 9 年時点でのデータである。(H9.3.28 那覇防衛施設局から那覇市へ提供) このデータから那覇軍港内の土地の所有規模について整理を行った。

○筆面積別権利者数(H9年時点)

種 別	権利者数	割合
0 < m <sup>2</sup> ≤ 50	58	5.9%
50 < m <sup>2</sup> ≤ 100	109	11.1%
100 < m <sup>2</sup> ≤ 200	315	32.0%
200 < m <sup>2</sup> ≤ 300	249	25.3%
300 < m <sup>2</sup> ≤ 500	161	16.4%
500 < m <sup>2</sup> ≤ 1,000	44	4.5%
m <sup>2</sup> > 1,000	48	4.9%
計	984	100.0%

※共有者は1地権者としてカウント

上記の表から 300 m<sup>2</sup> (約 100 坪) 以下の所有規模の割合が約 74%を占めており、今後の跡地利用を検討する上で留意すべき事項であると考えられる。

また、土地所有状況は、今後様々な検討を行う上でのデータベースとして常に更新し、土地の所在などとともに把握しておくべき事項である。

(6) 共同使用の状況について

○共同使用の状況

地位協定第2条第4項(a)

共同使用者	使用目的	面積	使用開始年月日
沖縄電力株式会社	電力施設用地	0千m <sup>2</sup>	昭47.5.15
沖縄県	下水道施設用地	1千m <sup>2</sup>	昭47.5.15
	自由貿易地域用地	26千m <sup>2</sup>	昭62.7.1
海・空自衛隊	連絡事務室等	3千m <sup>2</sup>	昭47.5.15
第11管区海上保安本部	進入路及び巡視船係留用地	2千m <sup>2</sup>	昭55.5.28
	コンテナ設置用地	0千m <sup>2</sup>	平12.4.13
沖縄総合事務局	自由貿易地域用地	14千m <sup>2</sup>	平10.10.22
	沈埋函設置用地	0千m <sup>2</sup>	平10.10.22
5人	8件	46千m <sup>2</sup>	

地位協定第2条第4項(b):なし

※H15.3沖縄の米軍基地より



## (7) 新港ふ頭の使用について

- ・米軍施設内に居住する家族の引越しや生活物資の搬入・搬出のための接岸であり、軍事目的（兵器等の搬入・搬出）には使用していない。

## (8) 原状回復について

ここでは那覇軍港における原状回復について、現段階でわかる情報を基に着眼点を簡単に整理する。

### 1) 原状回復の時点

- ・那覇軍港は軍港として機能する以前は那覇港の玄関口の一部としての機能を有するとともに、小学校や水産試験場、馬車道など都市的な機能も多く有していた。



- ・米軍接收直前の状態（航空写真）を原状回復とするのか検討が必要と思われる。  
（将来の土地利用の方向性との関係整理の必要性）
- ・地形的には、現在の地形が原状回復の前提となると思われる。  
（軍港整備の過程の中で、水産試験場・住吉神社等の一部に海没したと思われる土地があるが、既に国有地との土地交換が終わっている）

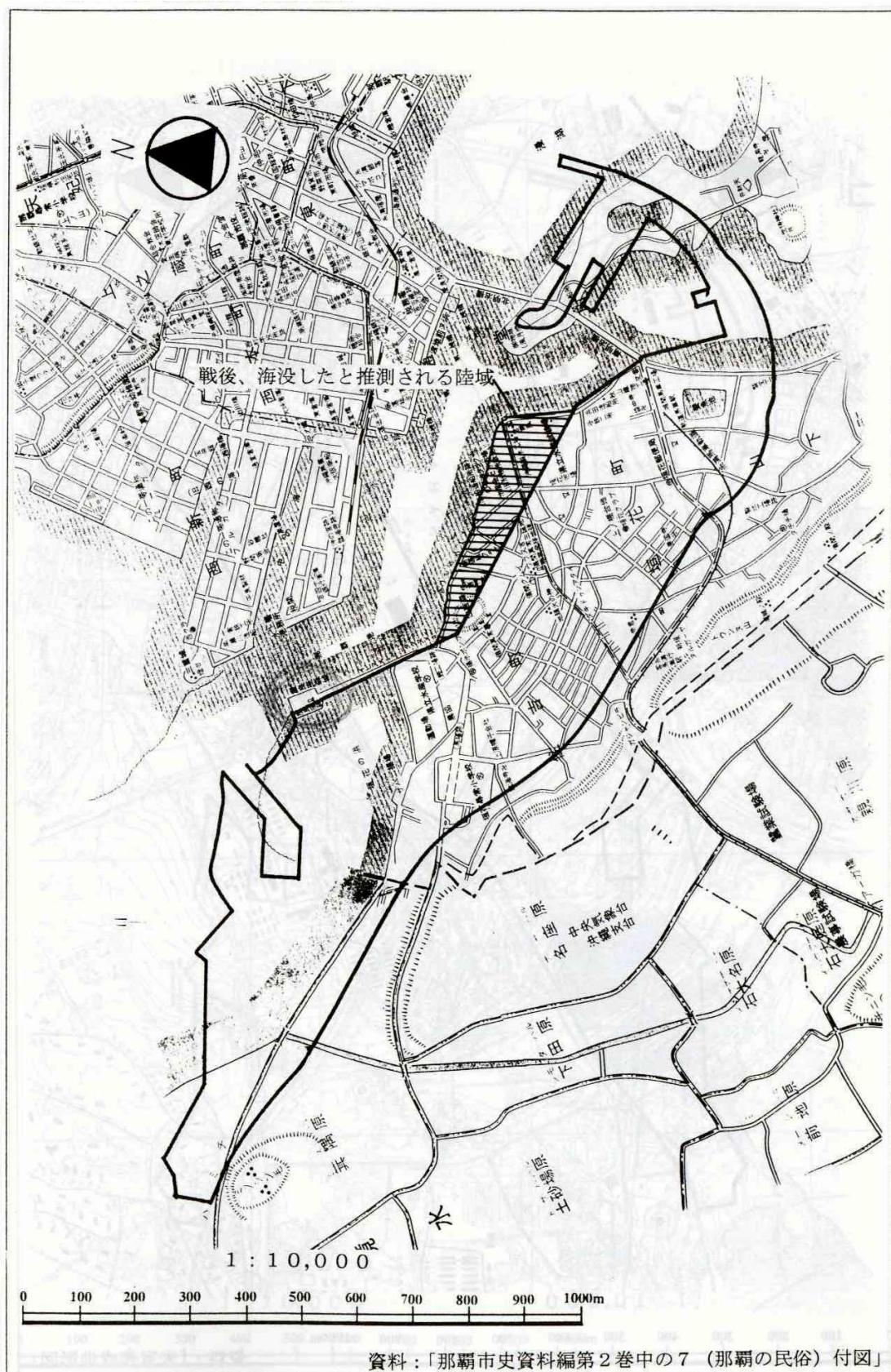
### 2) 係留施設・共同使用部分等の機能維持

- ・現存する係留施設や共同使用している部分の機能の継続について検討が必要と思われる。

### 3) 現状回復を行う上での留意点

- ・屋良座森グスクや御物グスク等の史跡・文化財などの復元や土壌環境について、その後の跡地利用に影響がないように協議等を行い、事前に準備を整え期間的な問題など十分留意する必要があると思われる。

※戦後海没したと推測される陸域（既に国有地との土地交換が行われている）



## 5. 那覇軍港跡地利用計画（基本構想）調査報告書の分析

今後、那覇軍港の跡地利用を考える上で、平成7年度「那覇軍港跡地利用計画（基本構想）調査報告書（H8.3）」は、基本となる計画であるため、本調査において改めて整理する。

また、平成7年度から現在に至るまでの社会情勢は、バブル経済の崩壊など大きく変化した時期でもあるため、それらを加味した分析も行う。

### （1）開発の基本コンセプト及び基本方針

平成7年度「那覇軍港跡地利用計画（基本構想）調査報告書（H8.3）」において基本コンセプト及び基本方針は以下の様に定められている。

#### 1) 基本コンセプト

##### **①国際交流・交易を支援する新拠点づくり**

臨空港、臨港という地域の特性を活用し、全国的に推進する国際交流・交易を支援する街づくりを行う。

##### **②歴史的な港の特色を活かした那覇市のゲート空間の形成**

御物グスクや屋良座森グスクなど歴史的な遺産を活かし、那覇市のゲートとして特長ある開発を行う。

##### **③都市型リゾートの快適な居住空間**

都市型の開発ではあるが、十分な植栽と親水性のある開発方法により、快適な居住空間を実現する。

##### **④ウォーターフロントと海洋レクリエーションの形成**

都市型ウォーターフロント開発として、市民が気軽に利用でき、また、多彩な海洋レクリエーションに参加が出来るような開発を実現する。

## 2) 基本方針

### ①親水空間の創出

プロムナード公園、水路、人工ビーチ等の親水空間を創出する。

### ②将来的なフリートレードゾーンとの連携の可能性

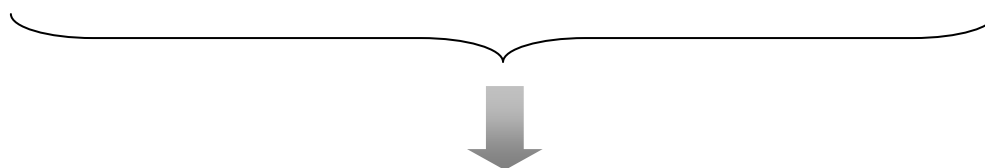
将来的なフリートレードゾーンとの連携の可能性を残しながら単独で成立しうる施設の方向で検討する。

### ③漁港の一部の機能の配置

御物グスク周辺はマリーナ施設の整備の方向とし、一部漁港の機能を配置する。

### ④新交通システムの検討

モノレールを含めた新交通システムについて引き続き検討する。

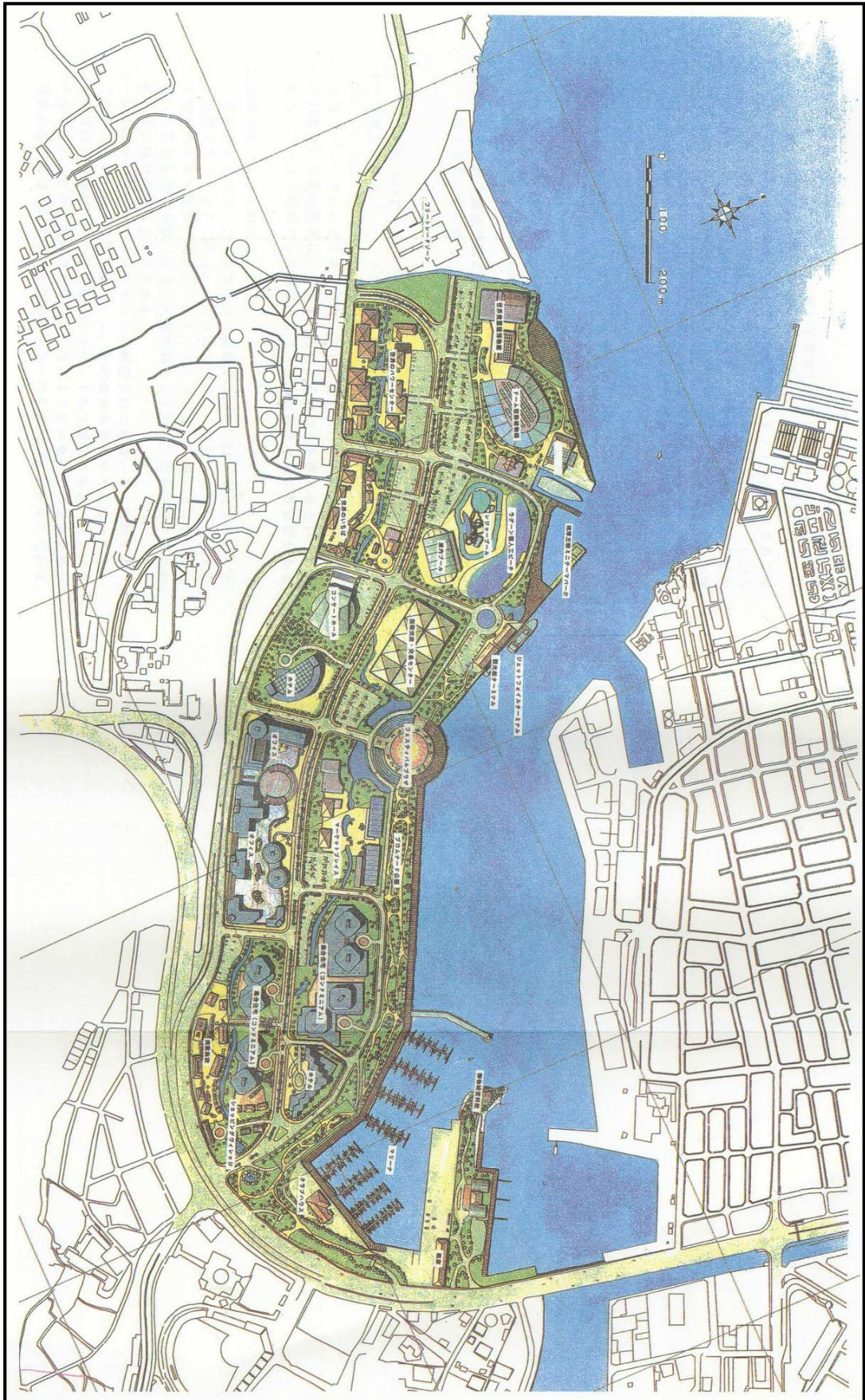


**「平成 8 年度那覇軍港跡地利用計画調査報告書（H9.11）」**  
統一案を基にワークショップ、説明会及びアンケート調査を行った。



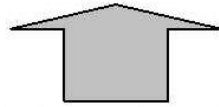
**「平成 9 年度那覇軍港跡地利用計画調査報告書（H10.3）」**  
前年の意見や商業施設等のモデル調査などを実施し、ゾーニング等の見直し検討を行った。

○全体配置計画図（H7年度基本構想）



○ゾーニング等の見直し検討（H9年度基本構想）その1

ゾーン名 (H7基本構想)	ゾーン面積		施設名	延べ床面積	事業主体 (案)
	(ha)	民間 公共			
住居	3.2	3.2	集合住宅 264戸 商業施設	46,800 11,200	民間セクター 民間セクター
商業サービス	4.9	4.9	商業施設 集合住宅 264戸 ホテル 250戸	17,200 46,800 28,800	民間セクター 民間セクター 民間セクター
業務	3.7	3.7	オフィスビル 商業施設	80,000 57,600	民間セクター 民間セクター
複合	5.7	5.7	世界のいちば 世界のパワーセンター	15,000 27,600	民間セクター 民間セクター
国際交流	8.5	3.7 4.8	国際交流・貿易センター 大ホール:2,300席 コンサートホール 客席数:2,300席	20,800 5,700	第3セクター 公共セクター
レクリエーション	8.5	8.5	マレットプレイス 全天候型動植物園 世界貴重種博物館 琉球王国ミニマパーク レジャープール 屋内プール レストラン	28,800 10,300 20,000 3,200 公共セクター 公共セクター 公共セクター 公共セクター 公共セクター 民間セクター	民間セクター 民間セクター 公共セクター 公共セクター 公共セクター 公共セクター 民間セクター
プロムナード公園	7.8	7.8	ジェットフォイルターミナル 観光船ターミナル	800 800	第3セクター 第3セクター
ハーバー公園	4.5	4.5	マリナー 260バス レストラン	1,800	第3セクター 民間セクター
フリートゾーン	5.8	5.8			既存
道路	5.2	5.2			
合計	57.8	21.2 36.6			



ゾーン (H9見直し)	事業モデル
住居	戸建住宅 共同住宅テラスタイプ 共同住宅構想タイプ 商業施設
商業サービス	テナントビル
業務	テナントビル
複合	パワーセンター
国際交流	テーマタウン
国際交流	マーケットプレイス
複合 + レクリエーション	ショッピングモール
プロムナード公園 駐車場	テーマパーク
フリートゾーン 道路	

○ゾーニング等の見直し検討（H9年度基本構想）その2

図 4-1 統一案ゾーニング



図 4-4 マーケットプレイス案ゾーニング

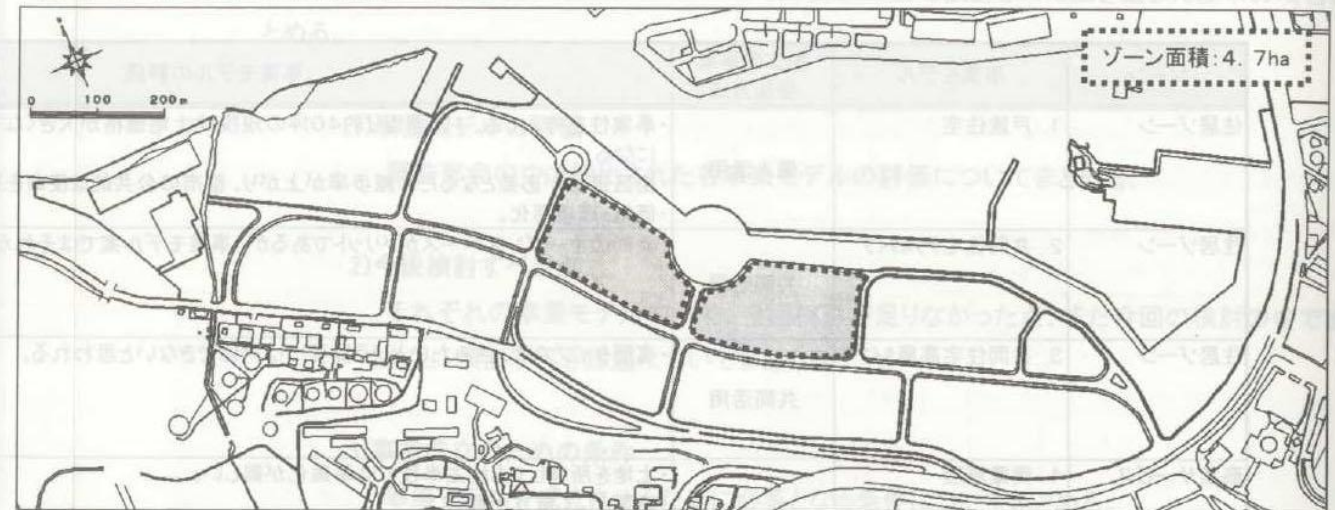


図 4-2 商業施設・テナントビル案ゾーニング

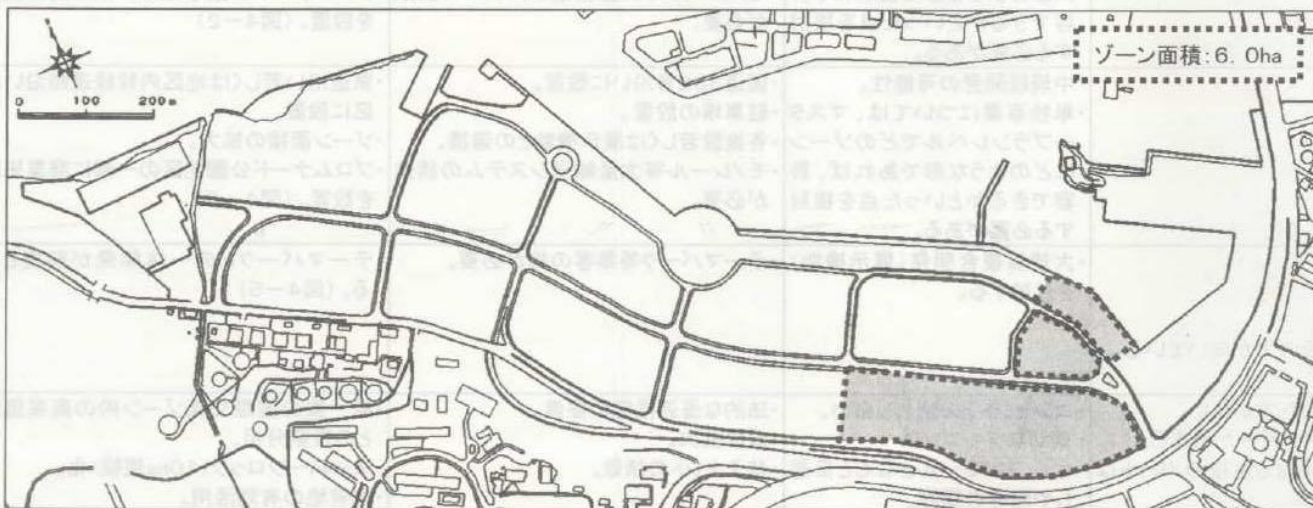


図 4-5 テーマパーク案ゾーニング

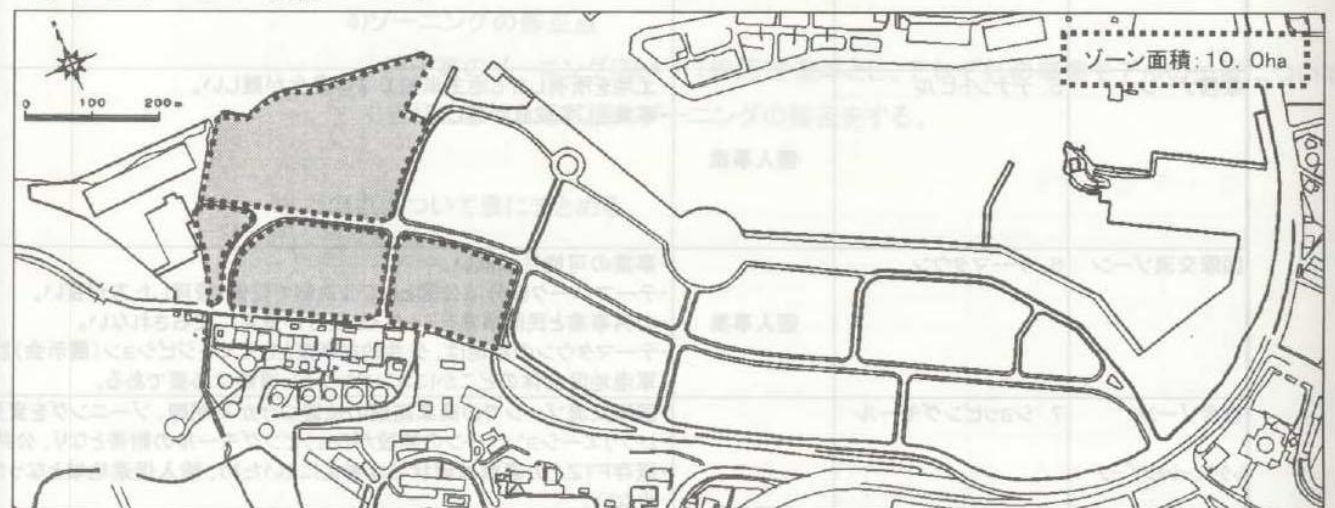


図 4-3 ショッピングモール案ゾーニング

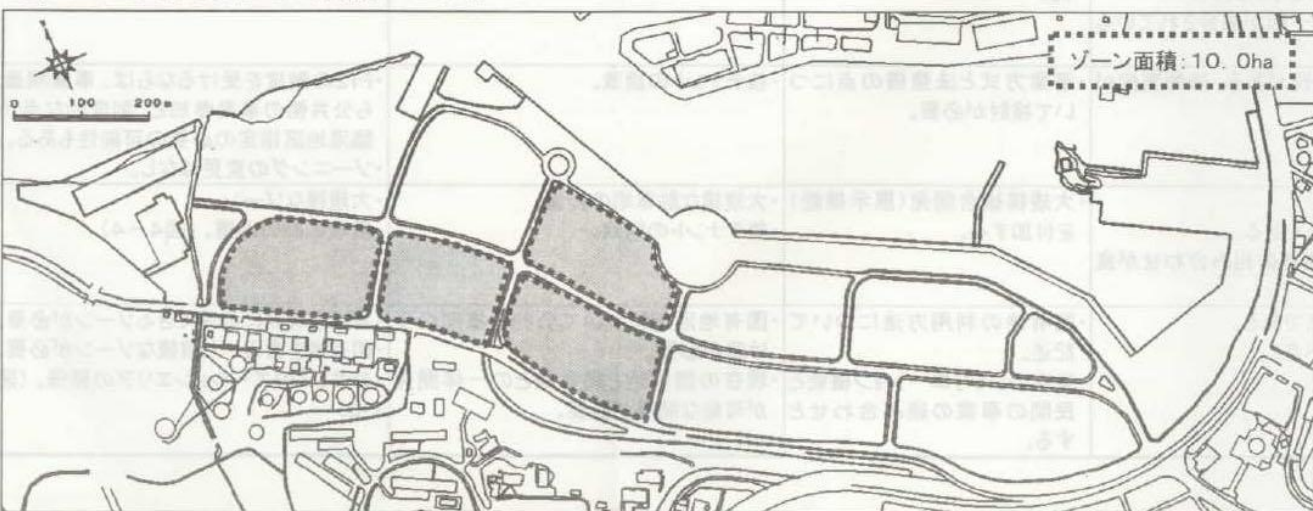
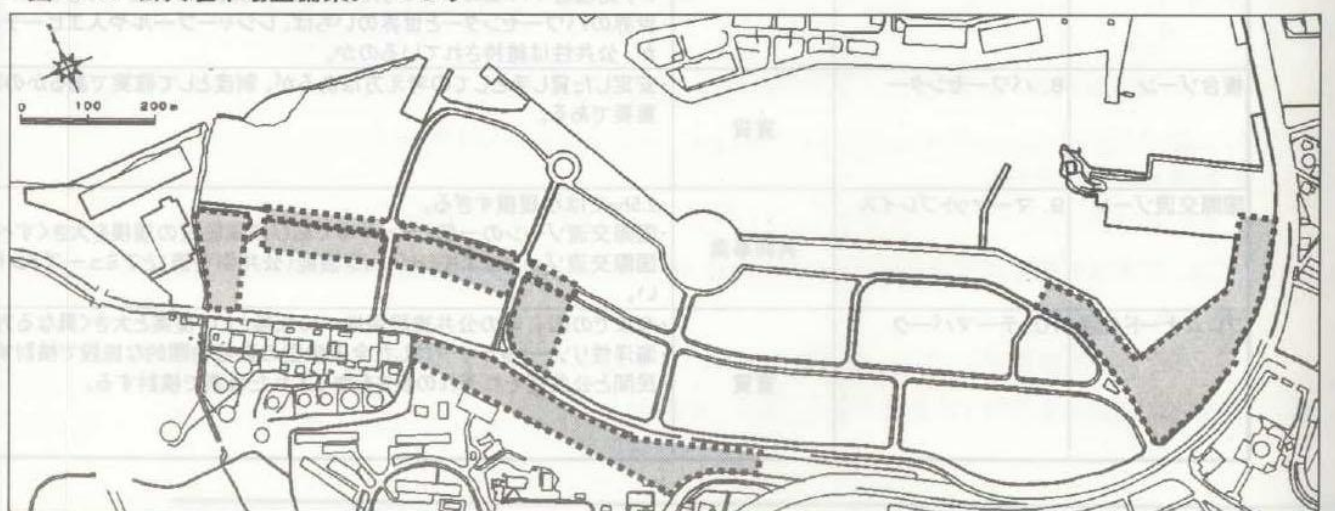


図 4-6 公共駐車場整備案ゾーニング







(2) 基本構想における今後の論点

平成9年11月の報告書以降、具体的な跡地利用についての検討は行われていない。

ここでは、「**基本構想を実現すると仮定した場合**」に、現在の社会情勢を加味して今後再検討が必要と思われる項目について記述する。

考え方の分類として以下の項目を設定する。

- 1) 現基本構想を実現するために検討が必要な項目
- 2) 土地活用についての検討項目
- 3) 周辺社会情勢の変化により見直しが必要な項目
- 4) 今後、新たな検討が必要な項目

## 1) 現基本構想を実現するために検討が必要な項目

### ①地権者動向の把握について

跡地利用の際は、地主会内外を含め 1,000 名を越える地権者の意向をどのように把握し、調整していくかが最大の課題となると予想される。

基本構想では、地権者の意向を取り入れるための手法として、申出換地等をあげているが、各施設の収益格差や個別・共同利用の調整、これらを管理する管理会社の設立など検討すべき課題点は多いと思われる。

### ②臨港区域との整合性等について

現軍港内には係留施設があり、係留施設を利用する場合、那覇港管理組合との管理区分等の調整が発生する。

その場合、公共用地確保の方法や手法、施設整備の費用負担割合など様々な調整事項が発生することが予想される。

### ③関係機関への支援体制強化のための協議について

原状回復等、跡地利用を促進する上で国・県・市の支援は必要不可欠なものとなる。そのため、現状の支援策の強化や跡地利用に応じた新たな支援策の提案などの協議を行っていく必要があると思われる

これは長期間にわたる粘り強い協議を必要とすると思われる。

## 2) 土地活用についての検討項目

### ①地価動向の推移による地代収入の見込みについて

一概にはいえないが、地価動向の推移は、その土地の地代設定にも大きく影響を及ぼすものと考えられる。(近年の主流としては、収益還元法(※)等を用いて使用収益の開始時期と地価、見込める収益等の検討により、地代を設定するのが一般的といえる。)

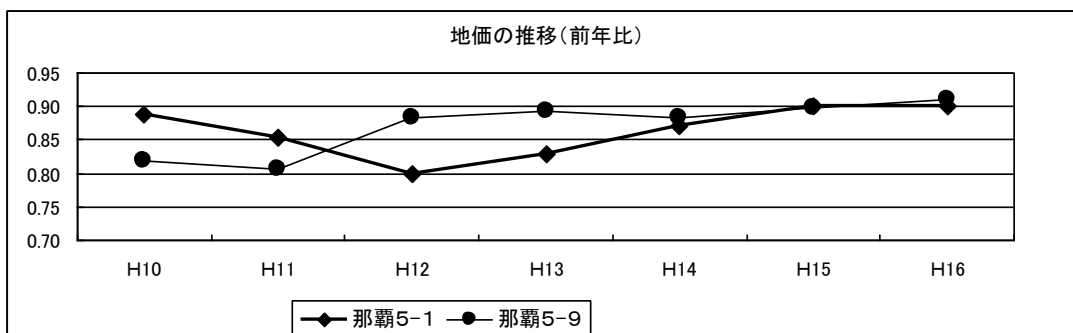
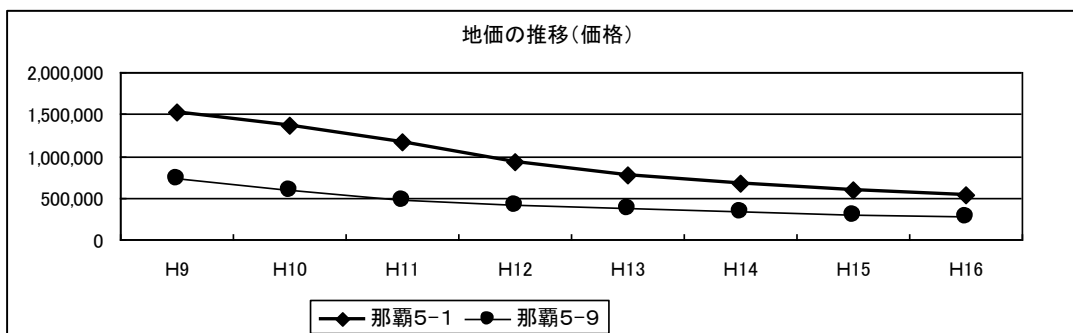
参考のために、H9年(ゾーニング見直し時点)～H16年までの地価調査(那覇5-1(那覇市松山1-1-14)、那覇5-9(那覇市松山1-14-19)商業・防火)の推移を表にした。

H9年から現在までの地価の下落は那覇5-1で約65%、那覇5-9は約62%もの下落を示している。

今後の土地活用を考える上では、地代収入の問題が論点の中心的なものとなると予想される。その点から地価の下落と周辺の地代等について適正な時期に検討を行う必要がある。

### ○地価調査

	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16
那覇5-1	1,530,000	1,360,000	1,160,000	928,000	770,000	670,000	603,000	543,000
前年比	-	0.89	0.85	0.80	0.83	0.87	0.90	0.90
那覇5-9	727,000	596,000	480,000	424,000	379,000	335,000	301,000	274,000
前年比	-	0.82	0.81	0.88	0.89	0.88	0.90	0.91



※収益還元法：不動産の鑑定評価法の一。対象不動産が将来生み出すと期待される純収益を還元利回りで還元して不動産価格を求める方法。

### 3) 周辺社会情勢の変化により見直しが必要な項目

#### ①港湾計画との機能調整について（特に民間開発に関わる部分）

現在、那覇港港湾計画（H15年度）が策定されている。（平成9年のゾーニング見直し時点では未策定）

那覇港港湾計画では、那覇軍港は返還の時期が不確定であるため、「利用形態の見直しの検討が必要な区域」とされている。

係留施設とあわせ、何らかの港湾機能を担う場合、那覇港全体の機能分担などを含めゾーニングや導入機能に対し新たな検討を要すると思われる。

#### ②那覇新都心等周辺先行開発との調整と機能調整について

那覇新都心は、平成9年のゾーニング見直し時点に比べ、事業として完成しつつあり、商業施設等の立地も進んできている。そこで、現在立地する施設（サンエー、アップルタウン、TSUTAYA等）を改めて整理し、跡地利用との整合性の検討を要すると思われる。

また、周辺の先行している事業、先行すると思われる開発計画などの情報を収集・ストックし、導入機能の再検討を要すると思われる。

#### 4) 今後、新たな検討が必要な項目

##### ①独自性の再検討について

跡地利用における他の追従を許さない新たな独自性を模索していくことが今後の検討課題となると思われる。

そのためには、県内のみならず、各都道府県における事例などの研究を行い検討していくことが必要と思われる。

##### ②競合施設との優位性の比較について

現状では、導入施設同士の相乗効果に関する検討は十分に行われていないことから、他の競合施設との差別化を図る上で検討を要する項目と思われる。

##### ③経年変化による権利の複雑化について

軍港内の所有権について、相続関係や土地の売買などによって、権利が複雑かつ細分化されてきていると思われる。

この傾向を把握することにより、精度の高い土地利用の計画を立案する必要があると思われる。

##### ④地権者の組織体制等の強化について

基本構想見直し実現のためには、概略的に記述した上記の項目だけではなく、様々な検討課題が発生すると思われる。そのため、若手地権者（2代目も含む）の組織の育成など、多様な面で長期間にわたり継続して対応可能な組織体制づくりが必要不可欠と思われる。

- ・資料等の管理体制について
  - ・情報発信・受信体制について
- 等

## 6. ワークショップの目的と内容

### (1) ワークショップの目的

地主会代表者と那覇市の間でワークショップを開催し、情報提供・意見交換の中で、地権者の考える跡地利用における問題点・課題点の抽出を行い、平成17年度以降において、「地権者等合意形成活動全体計画」を策定するための条件を整理する。また、このワークショップを通じて今後の活動における「協働・協調体制」を構築することを目的とした。

### (2) ワークショップ開催経緯

#### 1) 第1回ワークショップ

日時	H16.9.24	
場所	那覇軍用地等地主会館	
説明内容	1. 参加メンバーの紹介 2. 今回の趣旨の説明 3. 全体計画とは・・・ 4. 年間(今年度)の活動スケジュール	
参加人数	地主会	7名
	那覇市	2名
	コンサル(昭和(株))	3名

### ○ワークショップ概要

合意形成活動全体計画とは何かを地主会参加者に理解してもらい、今後の活動予定などについて説明を行った。

また、本年度は、合意形成活動全体計画策定にあたって、準備期間としての位置付けであり、ワークショップを全部で4回程度行う予定であることの説明。

このワークショップで取りまとめた問題点・課題点は、来年度以降に策定を行う合意形成活動全体計画に向けての条件整理などに使用する旨の説明を行った。

## ○意見交換内容

### ①公共的跡地利用の可能性について

意見) 港湾としての機能の継続など公共的な利用を念頭において計画を進める必要があるのではないか。

↓

回答) 返還前に整理すべき大きなポイントではある。今後、具体的な検討を行う時期がくれば検討をしなくてはならない事項であると考えている。

### ②マスタープラン作成に地主会も協働で造っていくことについて

意見) 奥武山公園の拡充や港湾計画での位置付けなど那覇軍港に関わる計画には地主達への意見を聞いて欲しい。

↓

回答) それらのものについても段階的に整理し、市のマスタープランなどの変更も行わなくてはならない時期がくると考えている。そういった何時、誰が、何をすべきかを定めていくのが合意形成活動全体計画となる。

### ③給付金について

意見) 返還後、何らかの利用を行うにしても計画の遅れや整備の遅れによる皺寄せが地主への負担となることは避けたい。

↓

回答) 手続きや整備の遅れによる皺寄せが地主への負担となることを避けるためにも、事前に合意形成活動全体計画を策定する必要がある。

### ④土地利用計画と合意形成の関わりについて

意見) 合意形成について、地主達の一番の関心事項は、跡地をどのように利用していくかである。具体的な利用計画をある程度同時並行的に進めるべきではないのか。

↓

回答) 土地利用計画の具体的な検討に入る前に整理しておかなければならない事などがあると思われる。それらを事前に体系的に整理(合意形成活動全体計画策定)しておくことがスムーズな跡地利用の策定を導くことになる。

### ⑤返還時期と合意形成の関わりについて

意見) 浦添への移設スケジュールはある程度目処をつけることは可能なのか。それが見えなくては合意形成を図る必要がないのではないのか。

↓

回答) 移設先の整備の目処は現時点ではわからない。しかし、過去の事例から返還の時期が明らかになってから動き出すのでは遅いことが判っている。そのための合意形成活動全体計画となる。

## 2) 第2回ワークショップ

日時	H16.11.4	
場所	那覇軍用地等地主会館	
説明内容	1. 第1回ワークショップの内容について 2. 跡地利用スケジュール概要等の説明 3. 意見交換	
参加人数	地主会	6名
	那覇市	2名
	コンサル(昭和(株))	3名

### ○ワークショップ概要

第1回ワークショップでの質疑から、合意形成活動全体計画についての説明が不足していると判断し、再度説明を行った。

準備段階～企画構想段階～基本計画・事業計画段階～原状回復段階～事業段階という一連の返還における全体の流れとその中で想定される事項などを示し、合意形成活動全体計画の必要性について説明を行った。

また、上記の流れの中で準備期間としての本年度活動を明確にし、各ワークショップの内容を具体的に説明を行った。そこで「合意形成」の理解について、地主会・那覇市の間には相違があることが明らかになった。

その他、地主会として何らかの意見を発言するにしても情報が不足しているとのこともあり、市から何らかの情報提供の必要性があることが判った。

### ○意見交換内容

#### ①行政の動き、法制度等の情報提供等について

意見) 軍港跡地を国県市がどうしたいのが見えない。情報が不足している中で意見などは発言しにくい。

意見) 奥武山公園・那覇空港滑走路の増設計画などについて現在の状況を教えて欲しい。

↓

回答) 那覇市の振興事業として奥武山公園の拡充は進められてきた。予算は防衛施設庁からの補助で行っている。H15年度は基本構想・基本計画、H16年度は実施計画、H17年度は基本設計を要望している。その後、実施設計等を行い、事業が本格的に動きだす見込み。その他提供できる情報は随時提示していきたい。



②行政との協力体制の構築や地権者への個別対応、次世代へつながる活動の必要性等について

意見) 地主会独自でアンケート等を行ってきた。今後は、設問の設定や集計などにも行政等の協力を得て様々な意見を聴いたり、整理していきたい。

意見) 跡地利用計画については、H8年度の統一構想案を作成し、それに対する合意は既に終わっていると認識している。

意見) 地主個人の意向に対し、地主会として何を行うべきかを模索中である。

↓

回答) 行政側も情報として今まで行ったアンケートの自由記入欄を見せて欲しい。今後は様々な面でお互いの協力が必要だと考えている。

③その他那覇軍港の特徴について

意見) 土地の所有規模が小さいなど軍港には特有の事がある。それらが今後の課題となることが予想される。

意見) 先行事例として普天間基地がよく上げられるが、規模や位置的条件などが違うため、同じ方法が軍港にあっているのかよく考える必要がある。

↓

回答) そのような那覇軍港特有の情報についても情報提供を願いたい。また、それらの情報を整理していくことが重要となる。

第2回ワークショップで明らかになった以下の点について

①合意形成手法の考え方の相違

②情報提供を要望する意見

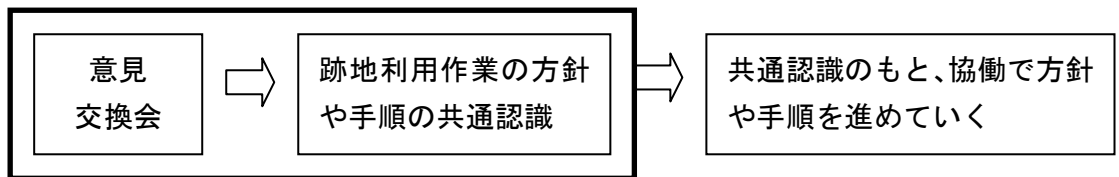
事前調整が必要と考え、那覇市からの働きかけにより、地主会3役（会長・副会長・事務局長）・那覇市・昭和(株)の3者で協議を行う機会を設け、那覇市より以下の様な説明を行った。

○事前調整会議

日時	H16.11.30
場所	那覇軍用地等地主会館
調整内容	本年度の活動と地権者合意形成全体計画の必要性について調整
参加人数	地主会3役
	那覇市
	コンサル(昭和(株))

那覇市→計画案提示ではなく、お互い意見交換を行っていく「場」を作りたい  
(意見交換を重ね、様々な事柄の整理を行いながら様々な情報や今後の進め方等について共通認識をもつ。)

合意形成とは、跡地利用の取組みを進めるにあたって、検討する内容や作業の進め方、地権者意向の把握やまとめ方等について、地権者が思っている不安や懸念、疑問等を含めて意見交換を行い、共通認識をもって今後の作業手順を協働で決めていく一連の過程を合意形成と考えている。



この意見交換会の継続について地主会3役の概ねの了解がとれた。

また、ワークショップ参加者への情報提供については、以下の2点があげられた。

①浦添市の軍港移設に向けた動きについて

②那覇港港湾計画について

返還の時期が不明確な中、この2つの情報を知ることにより、今後の展開について考える手掛かりの一つになると考えられ、この点について「浦添市」・「那覇港湾管理組合」の両者にヒアリング行うこととし、第3回ワークショップにて報告することとした。

### 3) 第3回ワークショップ

日時	H16.12.16	
場所	那覇軍用地等地主会館	
説明内容	1. 第2回ワークショップの内容について 2. 浦添市・那覇港湾組合ヒアリング結果の報告 3. 意見交換	
参加人数	地主会	8名
	那覇市	2名
	コンサル(昭和(株))	4名

#### ○ワークショップ概要

事務レベル調整会議を受け、「合意形成」に関する考え方を説明した。  
その上で本年度のワークショップは、特に各回のテーマを設けずに現時点での進捗状況等の情報の提示と地主会参加者に自由に意見を発言してもらう「意見交換会」という形式で進め、整理することに地主会・那覇市の間に合意が得られた。  
また、情報提供として浦添市と那覇港管理組合の両者にヒアリングを行った結果について地主会に提示した。  
返還の見通しの予測がつく時期について、那覇港港湾計画を基に「浦添防波堤の整備開始」がポイントとなるとの予想を提示した。

#### ○意見交換内容

- ①将来を見据えた新たな跡地利用検討の必要性について
  - ・軍港の跡地利用の特徴は何なのかを見出し、特徴を出すことが出来れば沖縄県全体が潤うことにつながるのではないかと。軍港はそれを目指す必要がある。
- ②跡地利用基本構想の見直しの必要性について
  - ・国等による公共利用が困難であるとなれば、地主としてどのように軍港の土地利用をするかが問題になってくる。その場合、H7年度の統一案の再検討を行う必要が出てくるのではないかと。
- ③返還に向けた活動の中での情報収集、勉強、検討する事の必要性について
  - ・振興計画の中に軍港の跡地利用は明記されているので、内閣府や防衛施設庁等の新たな支援策を求めることも一つの考え方となる。
  - ・将来の方向性やそれに対する支援や対策等は、皆がどうしていいかわからない問題であり、それらを勉強していきたい。

#### 4) 第4回ワークショップ

日時	H17.1.18
場所	那覇軍用地等地主会館
説明内容	1. 開会の挨拶 2. 第3回ワークショップの内容の報告 3. 第4回ワークショップ資料説明・意見交換 4. 来年度への継続について・意見交換
参加人数	地主会 7名
	那覇市 1名
	コンサル(昭和(株)) 4名

#### ○ワークショップ概要

新たな情報提供として、那覇軍港に関わる歴史や接收前の状況、既往調査などについてまとめた小冊子を配布し説明を行った。

また、本年度の活動を通じて、地主会・那覇市の間において以下の共通認識が図られたことを確認した。

- ・ 那覇軍港に関する情報の共有化を図る
- ・ 情報提供と意見交換の継続的な実施を行う
- ・ ワークショップにおいて返還に関わる具体的問題について議論を推進する

これを受け、次年度以降も地主会・那覇市が協力してワークショップ（意見交換）を継続して行っていく必要性を確認した。

また、来年度以降の活動において意見交換していくべき事項について何点かあげ、説明を行った。

#### ○意見交換内容

##### ①現在の地主の跡地利用に関する考え方について

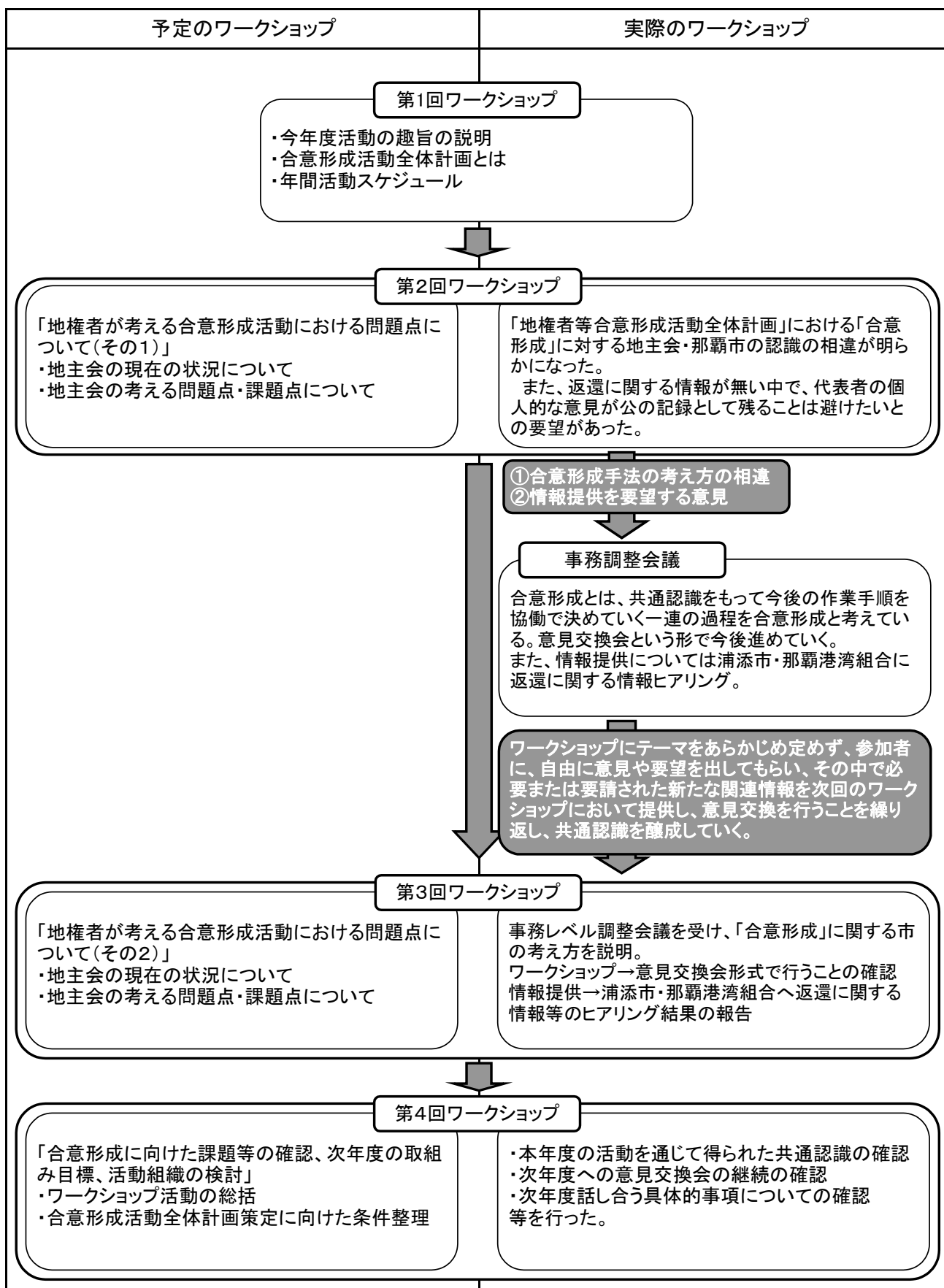
- ・ 昔から集落として非常にいい位置にあり、発展していた。これは、現在においても同様に条件的に恵まれていると考える。そこで県都那覇市として集客性の強い施設を造るべきだと思う。
- ・ 他の追随を許さない施設を作るとするのは非常に難しい。県内との競合だけではなく、日本国内との機能の関係も調査していくべきだと考える。
- ・ 家族の分散や高齢化に伴い、居住意向は薄れてきている傾向にある。

- 
- ・先祖代々の土地であり捨てられない気持ちもある。居住と開発することを上手く整合させることは非常に難しい。
  - ・小さな軍港を単体として開発を考えるのではなく、那覇市の一部として白紙の視点で考えていくことが必要になる。

## ②跡地利用に対する地主の財産の保護について

- ・何らかの開発をするのであれば、使用収益開始までの筋道が見えないと地主としてもなにも判断材料が無い。国などの公共的使用となった場合でも新しい施設を整備・稼動して、収益が入るまで何らかの補償がされるべき。
- ・法的な補償も勿論重要だが、同様に事前の準備を如何に速やかに行い収益開始までの期間を短くする努力も大切だと思う。

○予定のワークショップと実際に行ったワークショップ



## 7. 全体計画策定に向けての条件整理

### (1) ワークショップの取りまとめ

#### 1) 本年度の活動における問題点・課題点の整理

本年度は、地主会代表者と那覇市の間で計4回のワークショップを開催した。ワークショップは、情報提供・意見交換を通じて、地権者の考える跡地利用における問題点・課題点の抽出を行い、平成17年度に策定する予定の「地権者等合意形成活動全体計画」の条件整理を行うという本年度の調査目的に沿って行った。しかし、ワークショップの開催経緯の中で問題点・課題点が抽出され、本年度活動における取り組み方に関して一部修正を行った。

抽出された問題点・課題点とは、地主会・那覇市の「地権者等合意形成活動全体計画」における「合意形成」に対する理解の仕方の違いが明らかになったことである。

地主会代表者の考え方は以下の通りであった。

- ・既に「那覇軍港跡地利用計画（基本構想）調査報告書（H8.3）」について地主会と那覇市において合意がなされており、現時点で新たな計画立案や計画に対する合意形成を行うことは無理がある。
- ・返還に関する新たな情報もない中で、個人的な意見が公の記録として残ることは避けたい。

この背景には、地主会・那覇市において策定された「那覇軍港跡地利用計画（基本構想）調査報告書（H8.3）」以降の社会情勢の変化による計画見直しの必要性や、浦添市への移設は決まったが、具体的な展開が見えないことへの不安などが関係していると思われる。

本年度の活動において、合意形成に対する理解の仕方の違いを解消しない限り、地主会・那覇市の今後の活動において「協働・協調体制の構築」を行うことは困難であり、平成17年度以降の「地権者等合意形成活動全体計画」策定を行う上で、非常に重要な事項であると判断した。

その結果、本年度のワークショップは、まず上記の合意形成に対する理解の仕方の違いを解消する事とし、次のような取り組み方で進めていくこととなった。

各回のワークショップにおいてテーマをあらかじめ定めず、ワークショップ参加者に、自由に意見や要望を出してもらい、その中で必要または要請された新たな関連情報を次回のワークショップにおいて提供し、意見交換を行うことを繰り返し、共通認識を醸成していく。

## 2) 共通認識の醸成

前述の取り組み方のもと第3回、第4回ワークショップ（意見交換会）を行った結果、地主会と那覇市の間にあった合意形成に対する理解の仕方の違いに関しては解消されたものと考えられる。

さらに本年度のワークショップ（意見交換会）の中での意見交換等で得られた事項などから、以下の共通認識が地主会と那覇市の間に醸成されてきたと考えられる。

### ○ワークショップ（意見交換会）を通じて得られた共通認識

- ・ 那覇軍港に関する情報の共有化を図る
- ・ 情報提供と意見交換を継続的に実施し共通認識を更に深める
- ・ ワorkshopにおいて返還に関わる具体的問題について議論を継続する

本年度のワークショップ（意見交換会）を通じて、地主会と那覇市の間に醸成されつつある共通認識を、平成17年度以降においても同様の活動を継続して行うことにより維持・発展させ、お互いに共通認識と信頼関係をさらに深めることにより、跡地利用計画策定や返還に向けた協働・協調体制の構築につながるものと考えられる。

また、活動を継続することによって、より多くの情報が地主会と那覇市の間で共有され、本年度におけるワークショップより、更に具体的な問題や課題及び合意形成方策等について議論が行っていきけるものと考えられる。



## 本年度のワークショップ（意見交換会）の流れ

### 第1回ワークショップ（H16.9.24）

第1回ワークショップでは、地主会参加者と初対面ということで、参加者の紹介や今回行う業務の趣旨等を説明した。

#### 検討内容

1. 参加メンバーの紹介  
地主会参加者、那覇市、コンサルタント(昭和(株))の紹介を行いました。
2. 今回の趣旨の説明  
合意形成全体計画策定に向けた準備期間と位置付け、このようなワークショップ形式をとり、まずは話し合いを行える機会を作らせていただきました。
3. 全体計画とは・・・
4. 年間(今年度)の活動スケジュール  
合意形成全体計画策定に向けた本年の活動内容、活動予定について説明を行いました。

#### ワークショップ概要

合意形成全体計画とは何か、合意形成活動全体計画策定にあたって、本年度は準備期間としてワークショップを行う事などの趣旨を説明した。

#### 意見交換内容

- ① 公共的跡地利用の可能性について
- ② マスタープラン作成に、地主会も協働で造っていくことについて
- ③ 給付金について
- ④ 土地利用計画と合意形成の関わりについて
- ⑤ 返還時期と合意形成の関わりについて

### 第2回ワークショップ（H16.11.4）

第2回ワークショップでは、地主会・那覇市の両者の合意のもと、自由に意見を発言する形式で進めた。

#### 検討内容

1. 第1回ワークショップの内容について  
頂いたご意見についてコンサルタントとしての対応方針をご説明しました。
2. 跡地利用スケジュール概要と合意形成全体計画についてご説明しました。  
跡地利用スケジュールの概要と合意形成全体計画についてご説明しました。
3. 意見交換  
テーマに沿った意見を頂くのではなく、自由に意見を言って頂く形式で進めました。

#### ワークショップ概要

返還における全体の流れとその中の合意形成活動全体計画の必要性について説明を行った。また、活動内容を具体的に再説明を行ったが、そこで「合意形成」の理解について、地主会・那覇市の間に相違が出たことが明らかになった。

#### 意見交換内容

- ① 行政の動き、法制度等の情報提供等について
- ② 行政との協力体制の構築や地権者への個別対応、次世代へつなげる活動の必要性等について
- ③ その他那覇軍港の特徴について

第2回ワークショップの内容を受け、下記の2点についての地主会3役・那覇市・コンサル(昭和(株))で事務レベルの協議を行った。

- ① 合意形成手法の考え方の相違
- ② 情報提供を要望する意見

意見交換を重ね共通認識のもと、協働で方針や手順を進めていく

情報提供(ヒアリングの実施)

- ① 浦添市の軍港移設に向けた動きについて
- ② 那覇港港湾計画について

### 第3回ワークショップ（H16.12.16）

第3回ワークショップでは、来年度以降も本年度行っているような意見交換を継続して行っていくことについての共通認識が計られた。

#### 検討内容

1. 第2回ワークショップの内容について  
頂いたご意見についてコンサルタントとしての解釈をまとめました。
2. 浦添市・那覇港湾組合ヒアリング結果の報告  
上記2者に対するヒアリングの結果をご報告いたしました。
3. 意見交換  
ヒアリング結果を受けてのご意見等が出されました。

#### ワークショップ概要

「合意形成」に関する考え方を説明した。その上でワークショップは、現時点での進捗状況等の情報の提示と地主会参加者に自由に意見を発言してもらう「意見交換会」という形式で進め、整理することに地主会・那覇市の間に合意が得られた。また、情報提供として浦添市と那覇港管理組合の両者にヒアリングを行った結果について地主会に提示した。

#### 意見交換内容

- ① 将来を見据えた新たな跡地利用検討の必要性について
- ② 跡地利用基本構想の見直しの必要性について
- ③ 返還に向けた活動中の情報収集、勉強、検討することの必要性について

### 第4回ワークショップ（H17.1.18）

#### ワークショップ概要

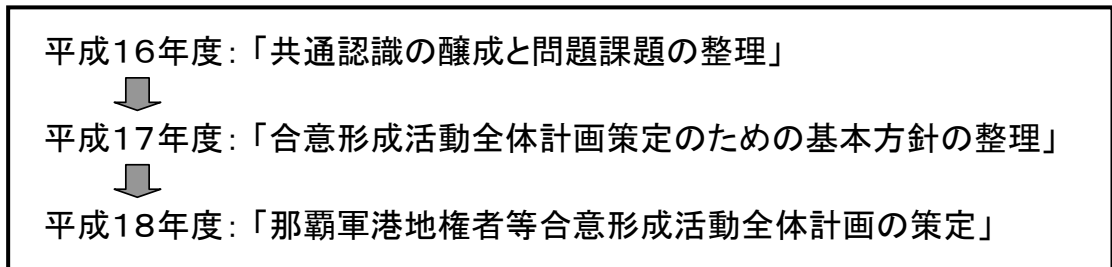
那覇軍港に関わる歴史や既往調査などについてまとめた小冊子を配布した。また、本年度の活動を通じて、地主会・那覇市において以下の共通認識が図られたことを確認した。

- ・那覇軍港に関する情報の共有化を図る
- ・情報提供と意見交換の継続的実施を行う
- ・ワークショップにおいて返還に関わる具体的問題について議論を推進することを認め、次年度以降も協力してワークショップ(意見交換)を継続して行っていく必要性を確認した。



## (2) 年度別活動方針案

ワークショップの取りまとめ結果を受けて、合意形成活動全体計画策定は平成17年度、平成18年度の2カ年で策定するものとし、各年度における活動方針（案）は以下のように考えられる。



### 1) 平成17年度の活動方針（案）

#### 「合意形成活動全体計画策定のための基本方針の整理」

平成17年度は、返還に向けた問題・課題点についてより具体的な内容について話し合うためにワークショップ（意見交換会）を行い、合意形成活動全体計画策定に向けた基本方針の整理を行うことを目的とする。

平成17年度においてもワークショップ（意見交換会）を主たる活動として位置づけ、その議題として以下のようなテーマを設定し意見交換を行っていくこととする。

#### ○平成17年度ワークショップにおける主な協議内容（案）

- ・ 現状回復の方向性について
- ・ 港湾機能利用の可能性について
- ・ 個別土地活用の可能性と公共利用の可能性について
- ・ 現計画案の見直しの必要性と内容について
- ・ 地権者への情報提供の内容と方法について

等

これらの議題について意見交換を重ねることによって、合意形成活動全体計画策定を行う上での基本方針を導き出し平成18年度の合意形成活動全体計画策定につなげるものとする。

○活動内容（案）

- ・合意形成活動全体計画位置付け整理
- ・地権者からみた問題・課題の整理
- ・年度別活動方針の検討
- ・方針作成のためのワークショップの開催

2) 平成18年度の活動方針（案）

**「那覇軍港地権者等合意形成活動全体計画の策定」**

平成17年度にワークショップを通じて作成した「合意形成活動全体計画策定のための基本方針」をもとに地権者説明会等を通じて、今後の活動指針としての全体計画について広く地権者の理解を深める。

また、その結果（地権者の意見等）をもとにワークショップ、委員会等において十分な検討を行い「那覇軍港地権者等合意形成活動全体計画」の策定を行う。

○活動内容（案）

- ・地権者説明会
- ・那覇軍港地権者等合意形成活動全体計画作成
- ・計画策定のためのワークショップの開催
- ・地権者のための情報誌の作成・配布

参考) 本年度ワークショップ参加者名簿

ワークショップ構成メンバーは、理事会にて選出された地主会代表者8名、那覇市2名、コンサルタント(昭和(株))4名の計14名を基本として実施した。

○ワークショップ(意見交換会)参加者名簿

那覇軍用地等地主会				
氏	名	備	考	
我那覇	祥義	会	長	
新垣	幸助	副	会	長
普天間	直精	理	事	
渡嘉敷	邦彦			//
金城	寿男			//
金城	徹			//
渡嘉敷	真盛	監	事	
金城	勝一	事	務	局
那覇市				
(住所: 那覇市泉崎1-1-1、TEL: 861-6906)				
氏	名	備	考	
新垣	清	那覇軍港総合対策室		
渡真利	治			
昭和株式会社				
(住所: 浦添市牧港5-6-2琉薬商事ビル6F、TEL: 876-5107)				
氏	名	備	考	
安藤	彰二	沖縄営業所		
丸山	昭彦			
西村	方宏			
板倉	慎			

