

平成 17 年度

大規模駐留軍用地  
跡地等利用推進費

## 那霸軍港地権者等合意形成活動基本方針策定調査業務

# 報 告 書

平 成 1 8 年 3 月

那 霸 市



## 目 次

1. 調査の目的	1
(1) 目的	1
(2) 平成17年度の活動に至る経緯	1
(3) 調査の視点	3
2. 基本事項の整理	4
(1) 合意形成とは	4
(2) 合意形成活動全体計画	5
(3) 合意形成活動と跡地利用に向けたスケジュール概要	7
(4) 返還の見通し時期に対する考え方	9
3. 既存資料による問題・課題の整理	13
(1) 平成15年度アンケートの分析	13
(2) 平成16年度ワークショップの分析	16
(3) 問題・課題の整理	18
4. 事前にやれることの事例研究	21
(1) 那覇新都心の事例	21
(2) 土地区画整理事業における返還前にやれること	26
5. 基本方針の作成	28
(1) 基本方針作成手順	28
(2) ワークショップでの青写真への意見	31
(3) 基本方針への展開	32
6. 基本方針	34
(1) 地権者等合意形成活動全体計画の必要性	34
(2) 地権者等合意形成活動全体計画の基本方針	35
(3) 基本方針と今後の活動	38
7. ワークショップ開催の記録	41
8. 今後の活動について（提案）	52
(1) 活動の前提	52
(2) 今後の活動におけるポイント	53
(3) 具体的活動について	55

## 1. 調査の目的

### (1) 目的

那覇軍港跡地利用計画の策定にあたっては、地主会、地権者等との一層の相互信頼を構築するための継続的な合意形成活動とそのための一貫した実行行動が必要である。

この認識にたち、平成16年度において地主会役員を対象とし、「合意形成活動全体計画」策定の意義と必要性の理解を求め、地権者の意見、要望等の整理を中心としたワークショップ（意見交換）をスタートした。

このような背景から平成17年度は、引き続き地主会とのワークショップにおいて情報提供と意見交換を進め、平成18年度に策定を予定する「那覇軍港地権者等合意形成活動全体計画」を策定するに当たっての基本方針を整理することを目的とする。

### (2) 平成17年度の活動に至る経緯

#### 1) 平成16年度活動の総括

平成16年度では、地主会役員を中心に4回にわたってワークショップ（意見交換会）を行った。

ワークショップでは、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難しいといった意見や返還に関する時期的な情報もない中で、新たな計画策定ができるのかといった意見が多く出された。

この点については、ワークショップを行う中で、市からの情報提供や意見交換を重ねることによって、合意形成活動全体計画の必要性等について共通認識が図られてきたものと考えられる。

さらに平成16年度のワークショップ（意見交換会）での意見交換等では、当初の目的であった地主会と那覇市の双方における協働・協調体制の基礎となる共通認識が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

一方、那覇軍港の返還に関する地権者意向として、継続使用（米軍に関わらず機能の継続的利用）に対する意向が強いことが、平成15年4月の地主会アンケートの結果として出ている。

### **地主会会員対象：回収率約60%、継続使用意向約66%**

合意形成活動全体計画の策定を行う事は、跡地利用を前提とした活動であり、那覇軍港の権利者意向の大半を占める継続使用の意向に対し、今後どのように合意形成活動に対して理解を得ていくのかが大きな課題となる。

## 2) 平成17年度への活動継続

平成17年度にもワークショップの継続的開催に至った主な要因として、地主会として地権者意向の大半を占める継続利用で活動を行った場合、継続利用が困難と判った時点から合意形成活動や土地活用の方策等を検討しなくてはならない。その段階から何らかの利用を行うにあたっても結果的に地権者に不利益をもたらすこととなり、地主会の存在意義に反する。

つまり、地主会にとって跡地利用の準備を進めておくことは、地権者の権利を守るためにも必要であるという考えに至ったと思われる。

平成17年度以降においてもこの様な行政と一体となった活動を継続して行うことにより、お互いに共通認識と信頼関係をさらに深め、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。

この活動の継続によって、多くの情報が地主会と那覇市の間で共有されることとなる。

また、今後は地主会代表者だけではなく、徐々に一般の地権者に対して合意形成全体計画の必要性の理解を求め、協力体制を拡大していかなくてはならない。

この協力体勢の拡大については、平成17年度の活動における1つの柱として積極的に議論を重ねる必要がある。

平成16年度を合意形成活動全体計画作成の準備期間と位置付け、今後の活動は、平成17年度、平成18年度の2カ年で具体的に策定するものとし、各年度における活動方針（案）は以下のように設定する。

平成16年度：「共通認識の醸成と問題課題の整理」



平成17年度：「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18年度：「那覇軍港地権者等合意形成活動全体計画(仮称)の策定」

### (3) 調査の視点

#### 1) 基本方針の整理

#### 「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、返還に係る問題・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を行う。

ワークショップでは、平成16年度のワークショップで出された意見等を参考にし、具体的な項目を設定し、それらについて地主会、那覇市の間で話し合いを行い、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を主たる活動として位置づけ、ワークショップ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。

#### 2) 情報伝達の拡大

平成16年度に引き続き、ワークショップを基本として活動を行うこととする。

また、将来的には全地権者に対して合意形成活動全体計画の必要性等について理解を求めていかななくてはならない。

そこで、平成17年度は、情報伝達の拡大の前段として、まず地主会代表者から理事会全体をワークショップの対象とする。

## 2. 基本事項の整理

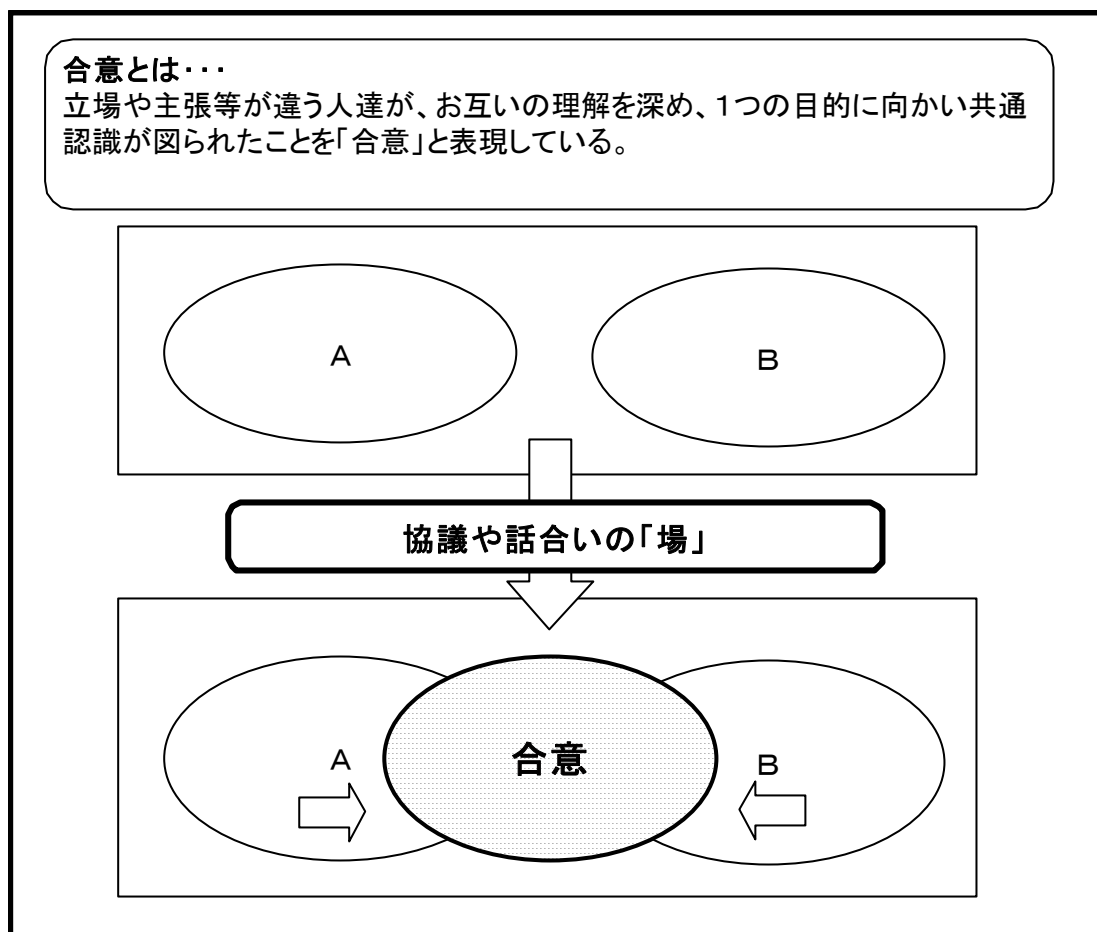
### (1) 合意形成とは

この「合意形成」という言葉の意味について、本活動においては以下の様に解釈するものとする。

**お互い意見交換を行っていく「場」=意思の疎通を図るための活動**  
(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決めようとする一連の過程を合意形成とする。**

#### ○合意の概念



## (2) 合意形成活動全体計画

### 1) 合意形成活動全体計画とは

合意形成活動全体計画とは、跡地利用に向けた「合意」を図る必要のある事、またそのために必要な周知活動や知識の習得等に対して、返還になる前の今から計画的に整理しておくための計画である。

#### ○合意形成活動全体計画とは

**返還前にやれることは、やっておく必要性！**

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。)

ここで挙げたのは、一般的な考え方である。合意形成活動全体計画は、返還される地区によって、様々な状況（抱える問題や課題等）が違いため、那覇軍港に相応しい合意形成全体計画を整理する必要がある。



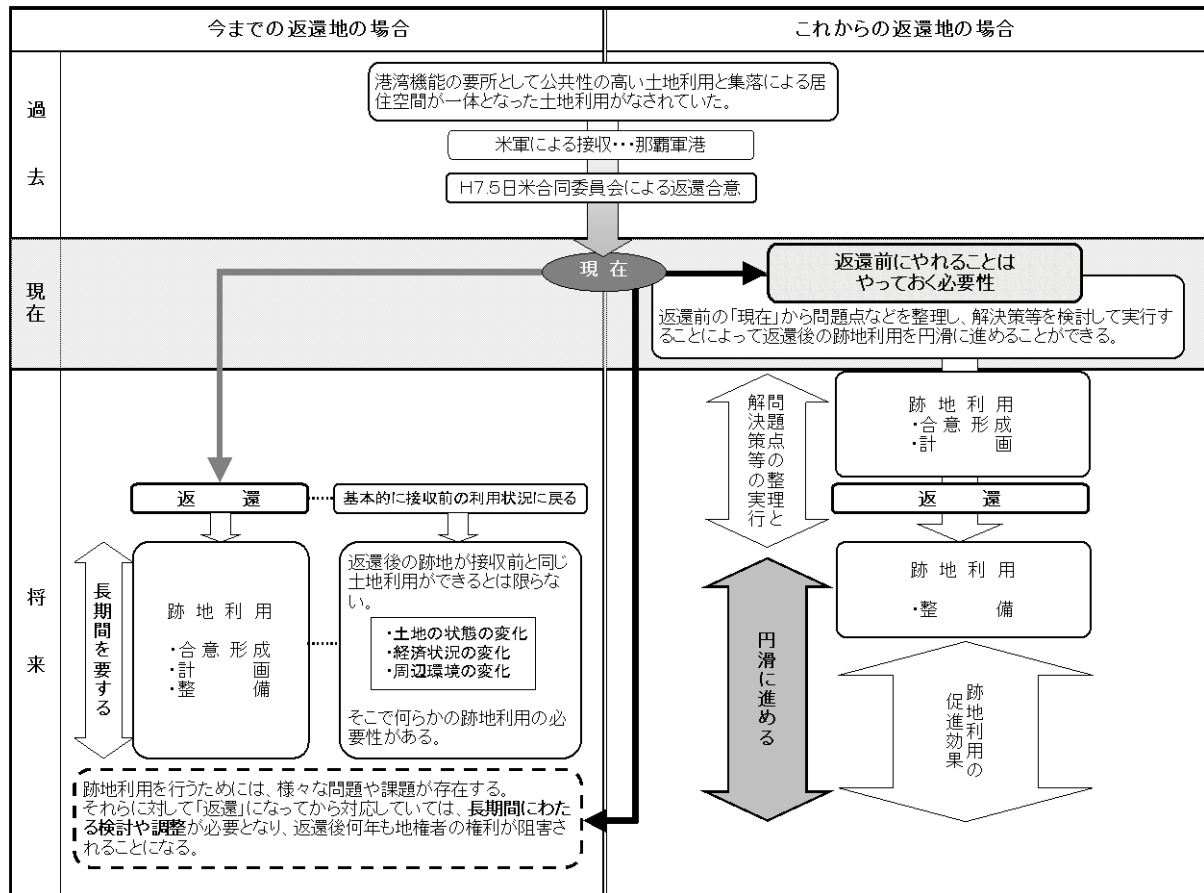
## 2) 合意形成活動全体計画の考え方

今までの返還地の場合、返還の時期が確定してから、跡地利用に関する計画やそれに対する協議、合意形成を行ってきた。

そのため跡地利用が遅れ、結果的に地権者の不利益につながっていた。

これからの返還地は、返還を迎える前の時期から、「返還前にやれることはやっておく」ことによって、跡地利用を円滑に進め、地権者に不利益を与えないようにしなくてはならない。

### ◆合意形成活動全体計画の考え方

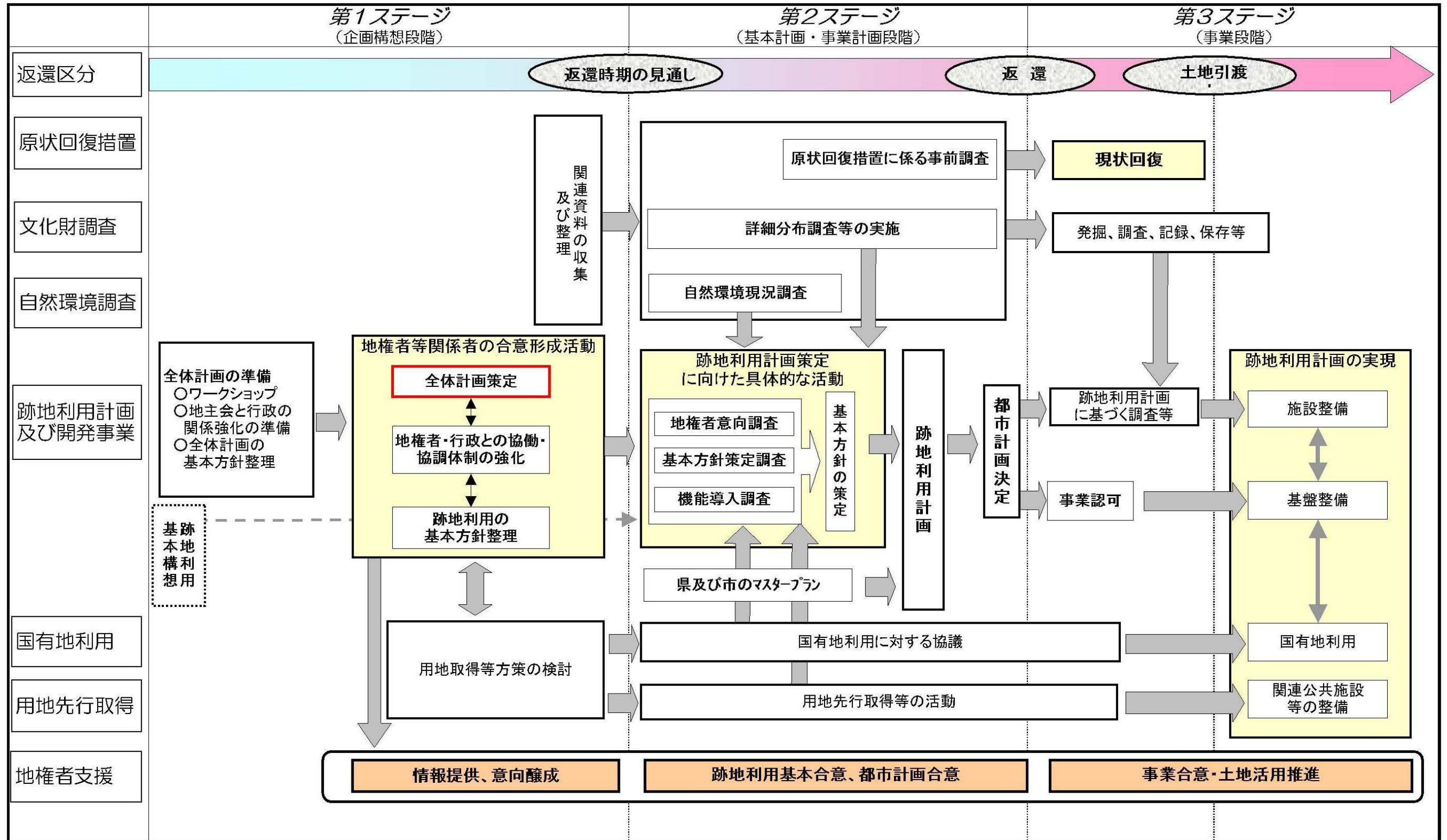


(3) 合意形成活動と跡地利用に向けたスケジュール概要

第1ステージ（企画構想段階）は、返還時期の見通しがつくまでの期間で行うこととなる。主に地権者の啓発や土地利用を考える上で前提となる条件の整理を行う期間となる。

那覇軍港における現在の活動は、この企画構想段階にある。

以降のステージについては、第2ステージ（基本計画・事業計画段階）：返還時期までの期間で行うこととなる。第3ステージ（事業段階）：原状回復を行い、土地が引渡しとなり、各種の工事などが終わるまでの期間というように段階を経て跡地利用が実現されていくことになる。





#### (4) 返還の見通し時期に対する考え方

##### 1) 返還の見通しがつく時期想定

返還の見通しがつく時期を想定する場合、明確な根拠となるものは、SACO 合意による浦添市への移設計画となるが、現在、移設計画の具体的なスケジュールについて、明確な情報は無い。

そこで、移設先の後背地に当たる浦添ふ頭整備も含まれる那覇港港湾計画の期間設定を基に返還の見通しがつく時期をある程度想定することが可能であると考えられる。

海上からの物資の搬入・搬出という軍港としての機能的な面から考えると以下の事が条件となると考えられる。

**◆移設先の施設整備が完了し、機能移設が可能になった時に返還が行われる**

そこで、返還の見通しがつく時期を想定する場合、港湾計画における以下の整備が行われる時期に返還の見通しがつくと考えられる。

- ・ 浦添第 1 防波堤の整備が行われる時期  
港湾整備は、防波堤の整備を行った後に整備を行うのが基本である。
- ・ 移設先の後背地である民港部分の埋立が行われる時期  
現在の護岸に直接建設されるわけではなく、港湾計画で計画されている埋立後の民港に接するように計画がなされている。

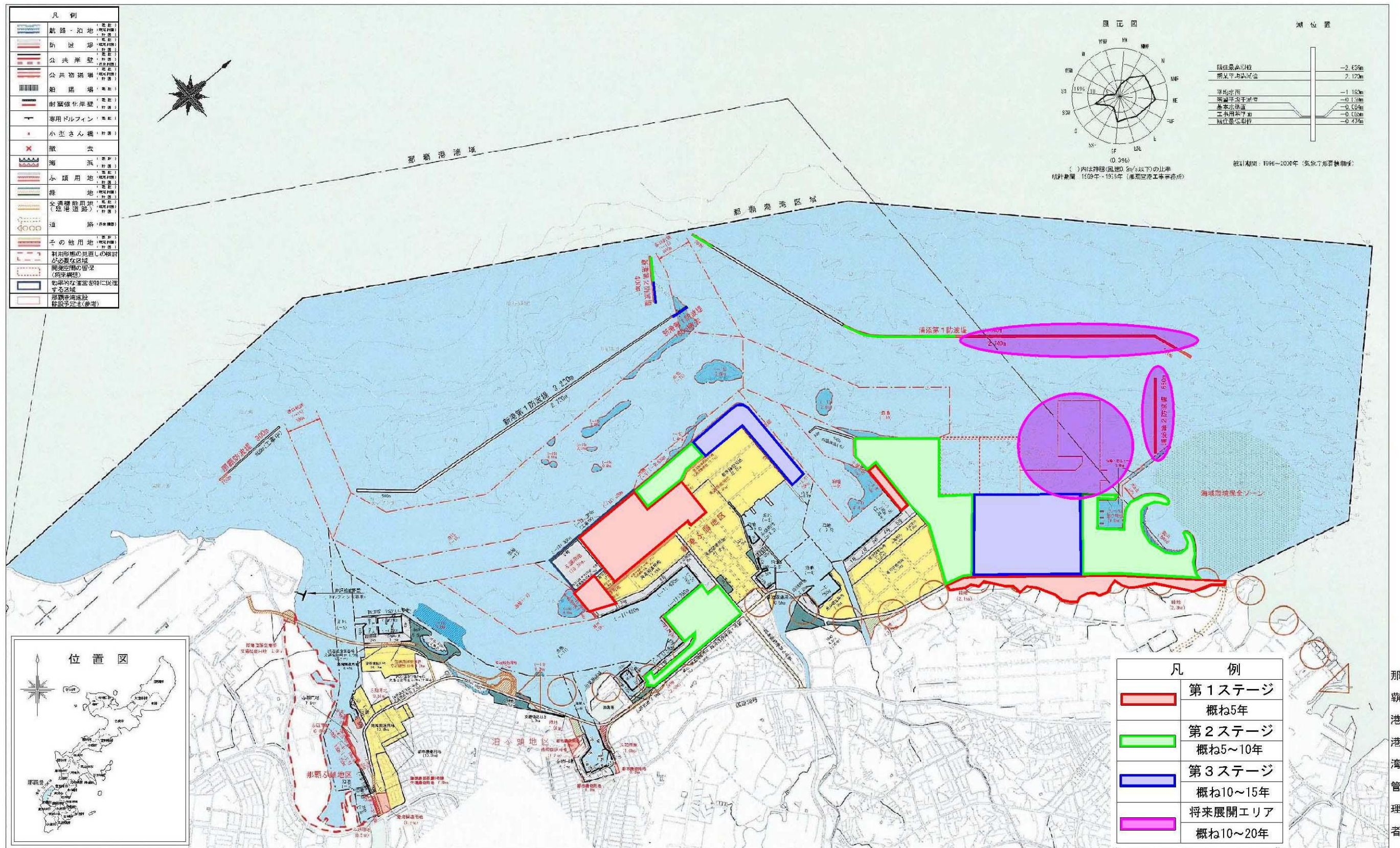
上記 2 点は港湾計画、浦添ふ頭の整備計画では第二ステージとして位置付けられ、この段階整備計画をもとに返還の見通しがつく時期を概ね 5～7 年程度先であると想定することができる。

よって当面の活動の目標となる「第 1 ステージ～企画構想段階～」の活動期間として概ね 5～7 年程度と想定する。

但し、那覇港湾計画におけるスケジュールは、あくまで基本的な方向性を示したものである。ふ頭整備の根拠となるコンテナ需要の動向や港湾整備の予算の配分などにより、将来的に不確定な要素も多く、想定どおりに整備が進むか流動的な部分がある。



# 那覇軍港代替施設参考図



那覇港港湾管理者

※那覇港湾計画図を参考に、港湾計画のステージを表示の上、那覇軍港の代替施設及び代替施設整備に影響を及ぼすと思われる施設を表示した。



### 3. 既存資料による問題・課題の整理

#### (1) 平成15年度アンケートの分析

##### 1) アンケート概要

###### ○アンケート自由回答記入者傾向

- ・実施者: 那覇軍用地等地主会
- ・実施日: H15.4.15~5.30
- ・対象者: 地主会会員856人
- ・回収率: 59.6%
- ・選択肢

1. ここ10年以内なら返還されてもよい
2. 今から20年以内なら返還されてもよい
3. そのまま継続使用して欲しい。

	回答数	割合(対全体)	記入欄あり	割合(対回答数)
10年以内返還	90人	17.6%	20人	22.2%
20年以内返還	85人	16.7%	15人	17.6%
継続使用	335人	65.7%	51人	15.2%
計	510人		86人	16.9%

自由記入欄にコメントを記入している地権者は、全体の回答者に対して約 17%となっている。

各回答別に記入の有無を見た場合、10年以内返還と回答した地権者が一番多く約22%となっている。次いで20年以内返還が約18%、継続使用と回答した地権者が約15%という結果となっている。

この傾向から、返還を望む地権者は、何らかの意見や主張を記入している傾向が強く、継続使用を望む地権者は、一概にはいえないが積極性が薄いことが予想される。

また、このアンケートで約66%を占める継続使用の意味合いとして以下の3点が予想される。

- ①米軍による継続使用（返還に反対）
- ②返還は問題ないが、行政（国・県・市）による継続使用
- ③港湾としての機能の継続（返還地の一部が港湾機能を有し、後背地は跡地利用を行う）

同じ継続使用に関する意向であっても上記の3点の意味合いは、大きな違いがある。

アンケート結果の約66%の継続使用意向を示す地権者は、どの意味合いで継続使用と回答したのかによって、今後の合意形成活動に影響を与えることが予想される。



## 2) 自由記入欄の傾向と分類

平成15年度地主会アンケートの自由記入欄を意見の傾向別にまとめ、下表のように意見の分類を行った。

意見の分類	意見の傾向
<p>跡地利用関連検討の必要性について</p>	<p>H7年度の基本構想の見直しなど<b>具体的跡地利用に関する検討</b>を行う、もしくは、<b>専門の検討会の立上げ</b>といった要望が強い傾向がでている。また、「<b>NPOや行政、若者の提言を</b>」という意見もある。</p>
<p>行政との連携の必要性について</p>	<p>統一案をまとめたこともあり、<b>地権者と行政が協力して跡地利用計画をつくる事</b>を望む一方、行政案の提示等旧来の進め方を望む声もあり、<b>合意形成の今後の有り方</b>などが浸透していないことが伺える。</p>
<p>様々な情報提供の必要性について</p>	<p>各地権者に関して、地主会の活動や跡地利用に関する<b>情報等が不足</b>していることが伺える。</p>
<p>個々の土地利用に関する意向や課題について</p>	<p>返還されるという認識の上で、<b>買い上げ希望や自己活用が困難</b>といった課題が挙げられている。継続使用に関しても、「<b>面積規模が小さい</b>」等の理由により、<b>活用できないので継続使用と</b>考えている地権者も多い様である。</p>
<p>地代補償の問題について</p>	<p>回答者の属性からの分析ができませんが、生活の主収入になっている方などは大部分の方が、<b>お年寄り</b>と思われる。また、返還の時期が明らかではないため、<b>継続意向や突然の返還後の安定した地代収入への要望</b>が表れていると思われる。</p>
<p>跡地利用に対する要望や不安について</p>	<p><b>様々な機能への要望</b>が多く記述されているのが特徴である。また、特に<b>公共性が強いもの</b>が挙げられており、<b>買い上げや代替地、地代収入の安定</b>などが地権者の希望として多くあることが予想される。</p>
<p>返還に関する意見について</p>	<p>返還に関しては、合同委員会での<b>全面返還合意</b>に対する認識は多く浸透しているようですが、その現実味の薄さから<b>反対</b>という記述を行っている地権者もいる。</p>
<p>大勢に任せる</p>	<p>象徴的な意見として<b>大勢に任せる</b>という記述があり、<b>無回答であった地権者の大部分がこの意見に該当するのではないか</b>と思われる。</p>

### 3) 考察

この意向調査の趣旨は、返還の時期的な意向を問うものと考えられるが、前述のように、平成15年度に行われたアンケートの集計結果として約66%の継続使用の意向が出ている。

継続使用の選択肢は、10年以内返還、20年以内返還、継続使用となっており、継続使用の選択肢は、特に土地活用ということを考えていない「その他」的な扱いと考えられる。

返還という事に対して、社会情勢が現実味を帯びていないため、継続使用を選択する地権者が多くなったと考えられる。

また、継続使用の選択の理由として土地の所有規模が小さく、返還後に土地活用できないことや買取希望であるが、買取できないのであれば継続使用といった記述を行っている地権者も見られ、約66%の継続使用傾向は、そのままの数値として受け取ることにより若干の疑問を感じるところである。

その他の記入欄を見ると、個々の地権者は、現在の返還に関わる状況など様々な情報が不足しているとの認識があり、情報を慎重に精査し、提供していくことによって意向にも変化が現れるものと考えられる。

今後は、返還に対して関心が薄い地権者に対する啓発が重要なウェイトを占める問題となることが考えられる。

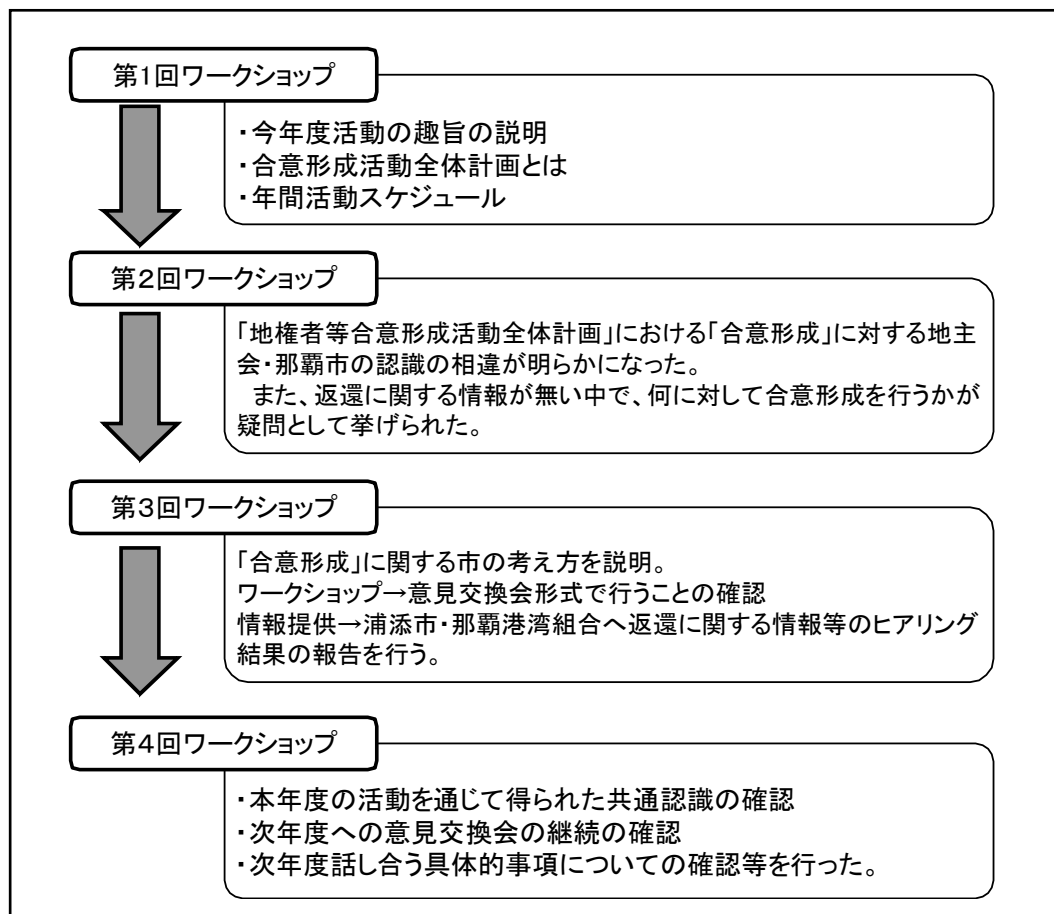
今後行う意向調査は、世代別の傾向を見るための属性に関する設問や設問趣旨、回答の流れなどを検討し、作成することが重要となる。

## (2) 平成16年度ワークショップの分析

### 1) 平成16年度ワークショップ概要

平成16年度は、那覇軍港の返還・跡地利用に向けた活動に対する地主会、那覇市の協働・協調体制の構築を行うための準備期間と位置付け、ワークショップによる意見交換を行った。

#### ○平成16年度ワークショップの流れ



## 2) 平成16年度ワークショップ意見の分析

全4回のワークショップを通じて行われた意見交換により出された意見を傾向別にまとめ、意見の分類を行った。

意見の分類	意見の傾向
跡地利用関連検討の必要性について	各地権者に不利益を与えない方法を検討しなくてはならないという意思が感じられる。事前に様々な方向性の検討を強く感じていることがいえる。また、勉強会の開催といった意見もでている。
行政との連携の必要性について	行政単体・地権者単体では双方に限界があり、連携していくことの重要性を強く認識していることがわかる。主に情報の収集、反映といった面に連携が必要という意見が出ている。
地主会としての対応・情報収集について	軍港に関わる関連計画や返還に対する情報収集の必要性を強く感じる一方で、アンケート結果を受けて継続意向の強い地権者に対しての情報提供の方法等についての課題が挙げられている。
跡地利用の可能性について	軍港の跡地利用に関しての可能性は強く認識していると思われる。
土地活用の要望課題について	位置的特性による土地活用の可能性を認識する一方で、個々の所有規模の状況やアンケート結果を受けて継続意向という一つの流れができていると思われる。
地代の補償問題について	地代が個々の地権者の生活の糧となっている認識から跡地利用に関する地代の補償は欠く事のできない条件であるとの認識がある。
跡地利用に関する不安や要望について	地権者意向の反映・負担軽減や成功の可能性への不安や課題を上げる意見が多く出ている。昨今の社会情勢を反映し、慎重な検討を要すると感じていることがわかる。

## 3) 考察

地主会として、地権者意向の大半は、継続使用であるという前提で活動に参加している。一方、ワークショップでの活動は、返還後に何らかの跡地利用を行う前提での活動となる。この前提の違いのから、活動に関する個々の地権者への情報提供の方法について整理を行う必要がある。

また、跡地利用に関しても軍港の位置特性や現機能等から、土地利用の可能性についての認識はあるものの、景気や社会情勢を受けて機能面や地代収入面等に対し慎重にならざるを得ない状況にあることがわかる。

### (3) 問題・課題の整理

#### 1) 意見の分析

H15年度意向調査では、返還時期の希望を問う内容でアンケートを行い、結果として約66%の継続使用の意向が表れた。

H16年度ワークショップでは、今後の返還に向けて、地主会、那覇市の協働・協調の必要性を意識した上での活動の意見内容となっている。

意見を導くための背景に違いはあるが、意見の傾向を受けて、分類した内容に大きな違いは見受けられない。

現時点で把握できているこれらの問題や課題を整理し、その解決に向けた方針や方策を立てることは、跡地利用の方向性に関係なく、既成事実である「SACO合意」による返還に向けて必要な事項であることを示していると考えられる。

#### ○意見からみる重要事項

地主会としては、平成7年度の統一案作成などの活動を通じて、今までもある程度、地権者の望む情報を流し、勉強してきたという意識がある。

一方、個々の地権者に関しては、情報が不足していると感じている。

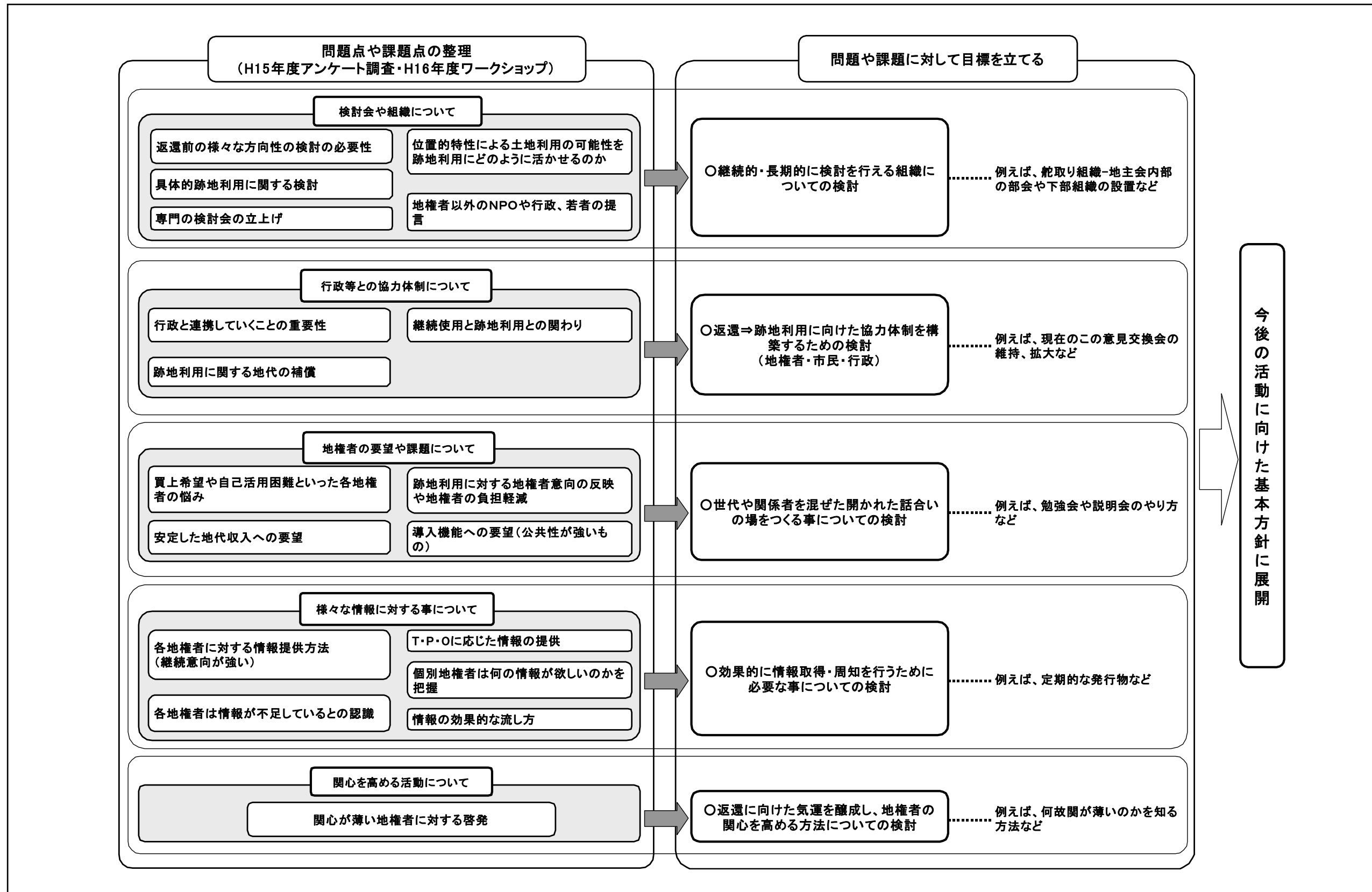
この点で、地主会の意識と地権者の意識に若干の開きがあることがわかる。

今後は、個別の地権者は何の情報か欲しいのかを把握し、時・場所・目的に応じた情報の提供や情報の効果的な流し方等を考えていく必要があると思われる。

2) 問題・課題点の整理

平成15年度のアンケート調査分析及び平成16年度ワークショップでの意見の分類をもとに、那覇軍港の跡地利用に向けた今後の活動において問題・課題となることを整理する。

また、基本方針を展開していくために、それを解決するための目標を立てることとする。





#### 4. 事前にやれることの事例研究

##### (1) 那覇新都心の事例

既に返還を迎え平成17年1月に換地処分を完了した那覇新都心の事例を研究することにより、那覇軍港において「返還前にやれることは、やっておく必要性」を導きだす参考とするため、事例研究を行う。

##### 1) 那覇新都心事業概要

- ① 事業の名称                      那覇広域都市計画事業 那覇新都心土地区画整理事業
- ② 施行者                              地域振興整備公団
- ③ 施行地区面積                      約214ha
- ④ 土地の施行前後対照表

那覇新都心地区は、戦後は農地として使用されていたものの、その大半が接収地であったため返還後は、米軍施設が撤去され更地化した。

戦火により焼失した地積図を集団和解方式により、作成したが、形態としての土地利用や公共施設は復元されておらず土地利用が出来ない状態となっていた。

種目		施行前		施行後		
		地積(ha)	割合(%)	地積(ha)	割合(%)	
公 供 用 地	道 路	7.9	3.7	45.1	21.1	
	公 園 緑 地	6.7	3.1	23.0	10.7	
	河 川 水 路	0.7	0.3	0.1		
	公 共 用 地 計	15.3	7.1	68.2	31.8	
宅 地	民 有 地	農 地	79.0	36.9	139.1	65.0
		宅 地	23.4	10.9		
		原 野	13.5	6.3		
		そ の 他	42.0	19.6		
		小 計	157.9	73.8		
	公 有 地	国 有 地	0.0	0.0		
		準 国 有 地	5.9	2.7		
		県 有 地	10.9	5.1		
		市 有 地	24.0	11.2		
		小 計	40.8	19.1		
宅 地 計		198.7	92.9	139.1	65.0	
保 留 地				6.8	3.2	
合 計		214.0	100.0	214.1	100.0	

##### ⑤ 減歩率、宅地価格

減歩率                              合算 30.0%(公共:26.6%、保留地3.4%)

宅地価格                              整理前 平均 121,000円/m<sup>2</sup>、整理後 192,000円/m<sup>2</sup>

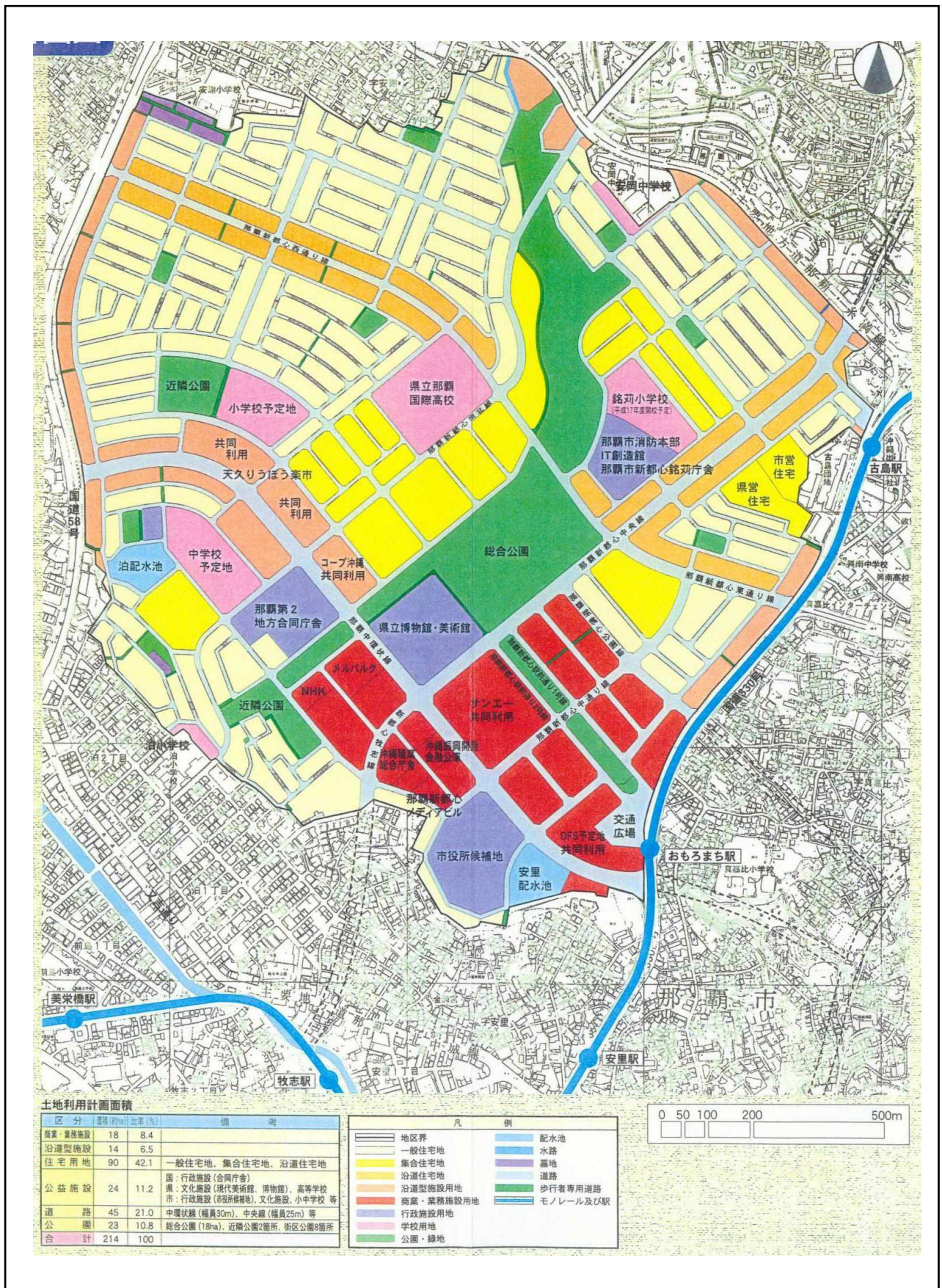
##### ⑥ 資金計画                              総事業費 508億(土地区画整理事業費のみ)

##### ⑦ 権利者数                              約2,300人(約5,100筆)

資料：申出換地の運用と実際(2000.12.30、土地区画整理研究会)



## 2) 土地利用計画図



資料：パンフ-ときめく未来が見えるまち（旧地域振興整備公団）

3) 事業年表

年 月 日		事 業 の 沿 道
昭和28年		米軍による強制収用開始
昭和48年 ～49年		第14・15回日米安全保障協議委員会で移設条件付で返還合意
昭和50年		一部返還(6,000m <sup>2</sup> )、以後5回に分けて分割返還される。
昭和62年	5月	米軍接收地全面返還(地区内約192ha)
昭和63年		那覇新都心土地区画整理事業施行区域の都市計画決定
平成元年	4月	事業要請 受理(沖縄県知事、那覇市長から総裁あて)
平成4年	9月	土地区画整理事業計画 認可
	10月	工事着手
平成5年	6月	那覇新都心街づくり推進協議会 設立
平成6年	9月	那覇新都心(株)設立 (第3セクター)
平成8年	12月	仮換地指定 開始(第1回)
平成9年	8月	那覇中環状線 開通
平成10年	3月	使用収益開始(第1次)
	4月	沖縄県立那覇国際高等学校 開校
平成11年	5月	沖縄職業総合庁舎 開所
平成12年	2月	仮換地指定 完了
	5月	沖縄振興開発金融公庫 新本店で業務開始
	8月	那覇新都心メディアビル(第3セクター自社ビル)起工式
	10月	天久りうぼう楽市 開店 (オープンモール型SC)【共同利用街区】
	10月	街びらき祭開催 (入場者数 41万人)
平成13年	12月	新都心メディアビル 竣工 (3セク自社ビル)
平成14年	2月	県営天久高層住宅 入居(12階建て、141戸)
	9月	新都心銘苅市営住宅 入居(9階建て、135戸)
	10月	サンエー「那覇メインプレイス」開店【共同利用街区】
平成15年	7月	第2合同庁舎(1期棟)業務開始
	8月	沖縄都市モノレール(ゆいレール)開通
	12月	コープ「あっぷるタウン」開店【共同利用街区】 おもろまち駅交通広場 利用開始
平成16年	3月	NHK新沖縄放送会館 起工式
	7月	地域振興整備公団より独立行政法人都市再生機構へ移行
	8月	全地区の使用収益開始
	9月	換地計画 認可
	11月	県立博物館・美術館 起工式
平成17年	1月	換地処分 公告
	2月	竣工式典
	3月	DFSギャラリア沖縄(空港外大規模免税店)【共同利用街区】グランドオープン

資料: 都市再生機構HPより

4) 主要施設の状況 (予定含む)

所管	施設名	面積	供用開始
国	①第2合同庁舎	2.2ha	平成15年7月 1期棟業務開始
	②沖縄職業総合庁舎	0.5ha	平成11年5月 竣工
	計	2.7ha	
沖縄県	①県立博物館・美術館	3.1ha	(平成19年秋 開館予定)
	②県立那覇国際高等学校	3.5ha	平成10年4月 開校
	計	6.6ha	
那覇市	①市役所候補地	3.4ha	(水道局:平成18年秋竣工予定)
	②市行政施設	2.0ha	
	・那覇市ITインキュベート施設		平成15年6月 業務開始
	・市新都心銘苺庁舎		平成15年5月 業務開始
	・消防本部庁舎他		平成15年11月 業務開始
	③小学校 2校	3.8ha	銘苺:平成17年4月 開校
	④文化施設	0.3ha	
	計	9.5ha	
公的施設	①NHK新沖縄放送会館	0.5ha	(平成18年3月 開局予定)
	②沖縄振興開発金融公庫	0.3ha	平成12年5月 開業
	③那覇新都心(株)自社ビル) (那覇新都心メディアビル)	0.4ha	平成13年12月 竣工
	④日本銀行那覇支店	0.6ha	
	計	1.8ha	

資料:都市再生機構HPより

## 5) 対応策の研究

那覇新都心地区の既存資料及びその他資料などを加味し、跡地利用に対する事前でやれたこと及びそれに対する事前対応策を導き出し以下に整理する。

事前にやれたこと	事前対応例
<p>返還決定時点で「現実的なもの」として周知徹底し、地権者に心の準備をさせること。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・返還に向けた定期的発行物等による情報周知</li> <li>・事前の返還に向けたアンケートや説明会</li> <li>・地権者が情報を入力したい時の方法の確立（専用のHPの作成等）</li> <li>・返還に関する不安事項等を調査・適切な対応</li> </ul>
<p>部分返還前に情報及び計画が出来ていないため、事前に計画を立てること。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・返還に向けた定期的発行物等による情報周知</li> <li>・返還前からの地権者参加型の計画づくり</li> <li>・計画検討組織の設立、周知</li> </ul>
<p>返還後に計画説明及び合意形成を行ったため、不安感等を解消できずに合意形成活動を長期化させる原因となった。地権者の不安感等の解消のため、事前に勉強会などを行うこと。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事前の返還に向けたアンケートや説明会</li> <li>・地権者の跡地利用に向けた様々な知識の上昇</li> <li>・相談窓口の設置</li> <li>・土地所有状況・規模等の情報に基づく計画づくり</li> </ul>
<p>返還前から様々な状況に対応できる組織づくりと地権者の了承。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・返還後の交渉組織の体制検討</li> <li>・上記に対する個々の地権者の了承</li> </ul>
<p>計画的に合意形成を図っていくための取り組み。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・返還前段階からの地権者参加型の計画づくり</li> <li>・上記に対する説明会や懇談会等による周知</li> <li>・部分返還されても対応できる計画づくりと周知</li> <li>・供用開始時期の「ずれ」に対する理解</li> <li>・行政、市民などが協力して行う計画づくり（協議会等の設置）</li> </ul>
<p>部分返還が行われ、土地区画整理事業の合意を得られるまでに11年間かかった。部分返還は、合意形成の長期化等を発生させ、地権者に不利益となるため行われるべきではなかった。事前に返還に向けた準備段階で様々な合意形成を図っておくこと。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新組織に対する事前の周知徹底</li> <li>・個々の地権者への効果的な連絡体制の確立</li> </ul>
<p>事前に対応組織、連絡体制等を整えておくこと。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・跡地利用計画の事前検討</li> <li>・跡地利用に関する情報周知、合意形成</li> <li>・各地権者の土地利用の意向等を把握し、可能な限り、計画等に反映</li> <li>・土地区画整理事業の場合、事前に想定換地等を行う事が可能</li> </ul>
<p>都市計画決定から、事業の認可まで4年の年月がかかっている。個々の地権者の土地利用意向等の事前調整を行っておくこと。</p>	
<p>事業認可を受けてから仮換地指定が完了するまで8年(99%は5年)かかっている。このことも事前に土地利用意向の調整をすることによる期間短縮すること。</p>	

## (2) 土地区画整理事業における返還前にやれること

平成18年度のワークショップを行う中で、返還後に地権者の土地がすぐに使用できるのかとの質問が出た。

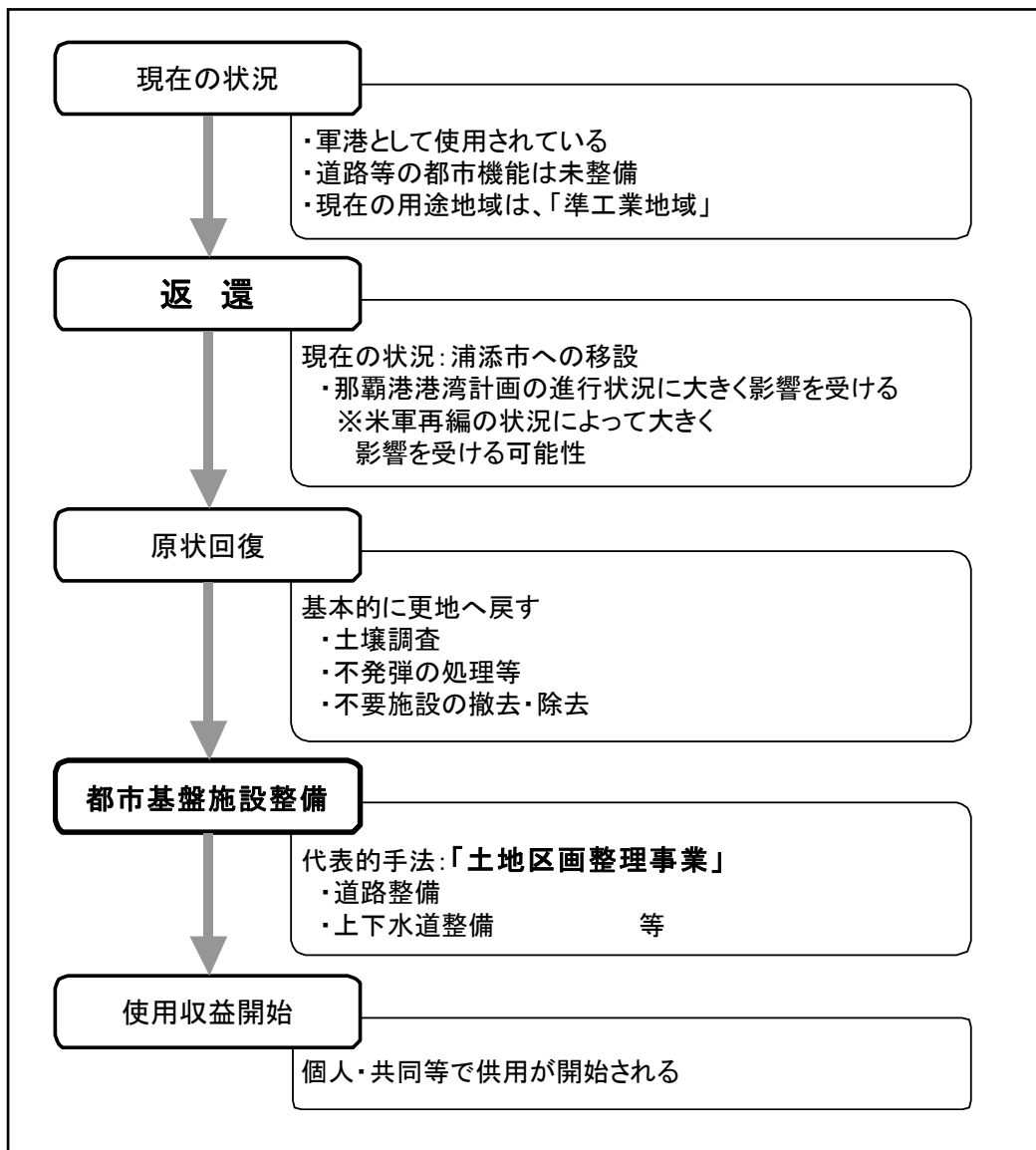
那覇軍港の場合、土地の形状（海没した土地と埋め立てた部分）及び米軍接收前の住宅地としての土地利用を全く残していないことから、原状回復及び何らかの都市基盤整備を行わないと個々の土地利用を開始することが難しいといえる。

そこで、都市基盤整備の代表的手法の一つである土地区画整理事業の一般的流れの中で、返還前にやれることについて検討を行う。

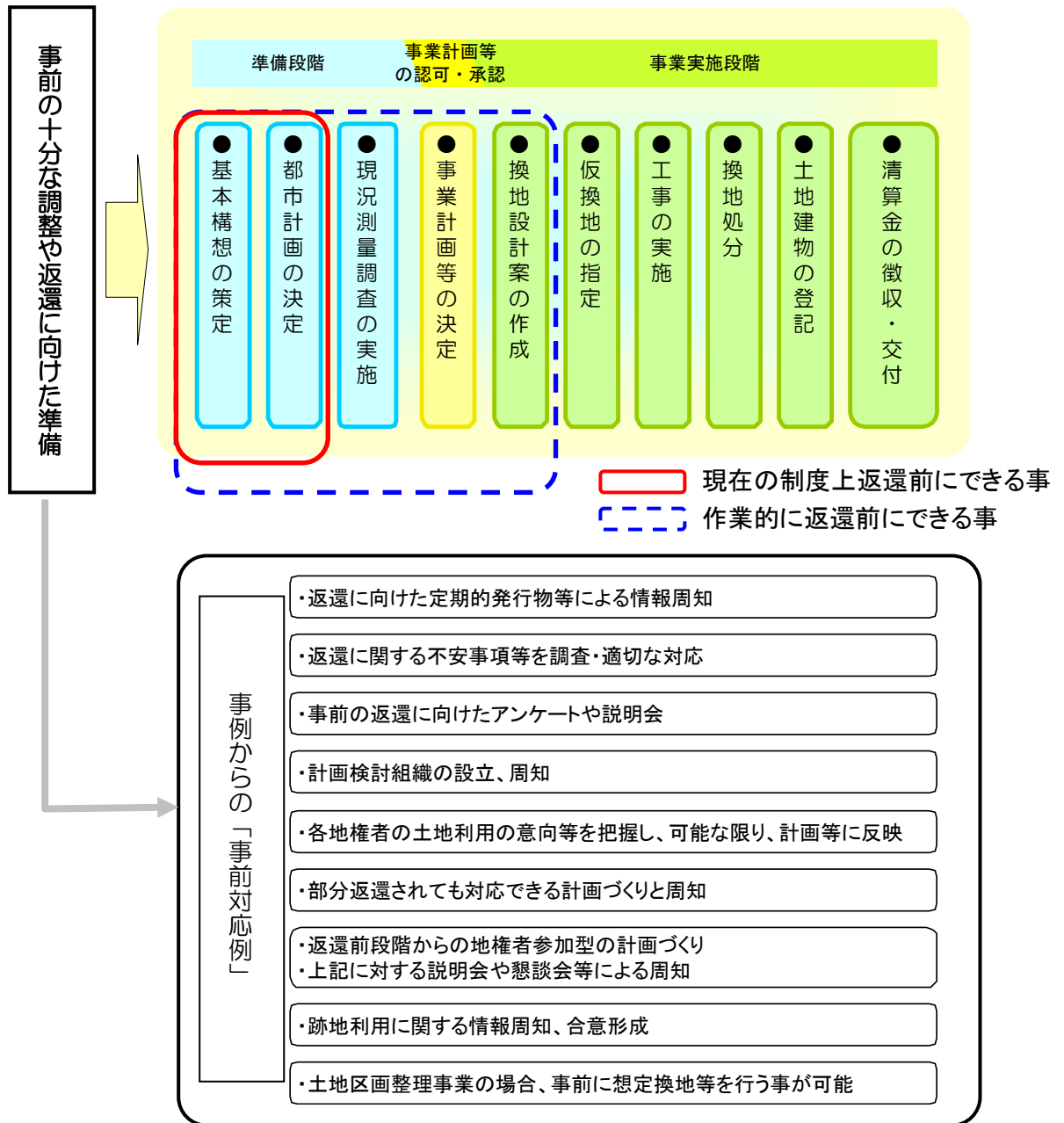
また、前述の那覇新都心地区も土地区画整理事業による整備を行った地区であり、「事前にやれた事」、「事前対応例」にも共通する事項である。

### 1) 返還後に地権者の土地がすぐに使用できるのか

○供用開始までの一般的な流れ



○土地区画整理事業の一般的流れ



事前の十分な調整や返還に向けた準備を行う前提で、現在の法制度上、土地区画整理事業の区域決定までは、返還前に手続を完了することができる。

返還後、事業計画の認可、仮換地指定、工事の実施へ速やかに移行するために、土地利用のための設計図の作成・事業費の算出等を行い、事業計画案の作成、想定換地といった作業に着手することは可能である。

特に、土地の共同利用等を行う場合は、事前に申出換地のための意向調査等も必要であり、申出意向の集約調整が長引けば、その後の仮換地指定、工事の実施が遅れることになるため、返還前に意向の調整等を行う事は必要条件となるであろう。

## 5. 基本方針の作成

### (1) 基本方針作成手順

平成15年度の地主会アンケート調査や平成16年度のワークショップでの意見のまとめ、那覇新都心地区の事例から導き出された課題などを再整理することによって、那覇軍港における基本方針の作成を行う。

前章までにまとめた意見や課題等について以下の手順に従い、地主会とのワークショップを行いながら、基本方針へと展開した。

#### 1) 基本方針作成手順

##### ①事例研究から基本方針を導くためのヒントの検討

那覇新都心の事例研究などから、那覇軍港において、「事前にやれること」に関するヒントを検討する。

その結果、「場づくり」、「人づくり」、「組織づくり」、「環境・雰囲気づくり」という4つを導き出した。

##### ②それに対して今まで整理を行ってきた問題課題を当てはめる

上記の4つのヒントに対して、那覇軍港における問題・課題を当てはめる。

那覇軍港は、港湾機能という他の返還地にはない特徴があるため、その利用方法などについて目標が必要であるとの結論に達し、4つのヒントに新たに「目標づくり」というヒントを加えた。

##### ③問題・課題解決のための対応方針の検討

ヒントごとにまとめられた、問題・課題に対して、解決するためにどのような方針で対応すればいいのかを検討した。

##### ④対応方針を実現するためのメニューの検討

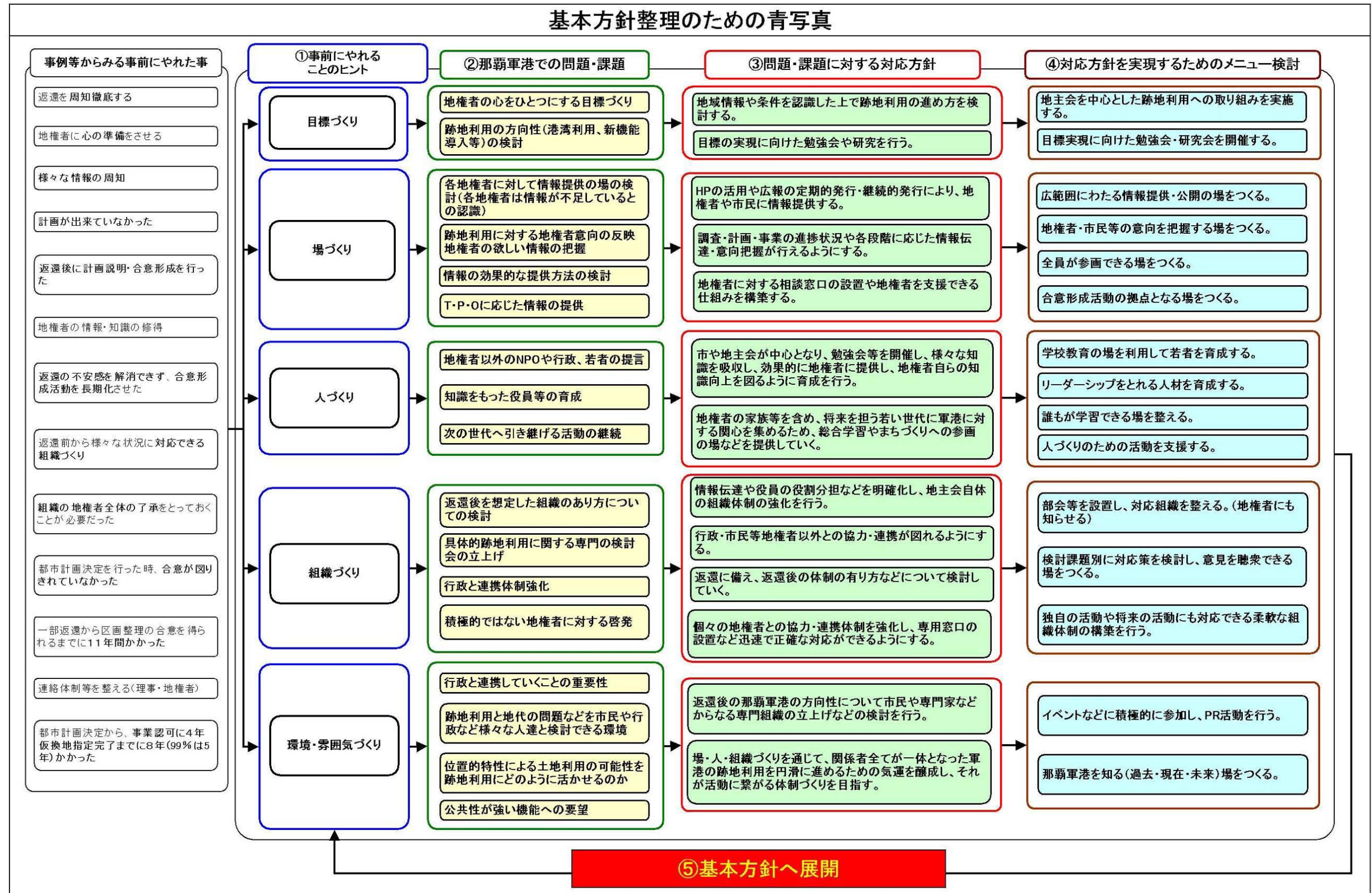
対応方針を実現するために、どのような具体的な取組みができるのかを検討した。

##### ⑤基本方針への展開

④まで検討した内容を基に那覇軍港の合意形成活動を行っていく上で、全ての活動に共通した概念となる「基本方針」をまとめた。

2) 基本方針整理のための青写真

前頁での手順に従い、那覇新都心地区の事例をもとに、①：「事前にやれることの」のヒントを導き出し→②「那覇軍港での問題・課題」を当てはめ→③「問題・課題に対する対応方針」を検討し→④「対応方針を実現するためのメニュー」を検討した。これらの手順を図化する「基本方針整理のための青写真」として以下の様にまとめられる。







## (2) ワークショップでの青写真への意見

青写真を検討した第3回ワークショップにおいて、意見収集用のアンケート用紙を配布し、意見等を収集した。

### 1) 青写真の中で、今後の重要になる取組みは

- ・地権者の心をひとつにし、地権者以外の学識経験者を招き意見交換を行う。
- ・継続使用の地権者が多数を占める中で、「やれることを先にやる」という合意形成活動を行う事は困難と思われる。先にすべき物が見つからない。
- ・返還後に個々の土地が、個人で使用できるかどうか課題となる。
- ・返還に関わる社会情勢を見ながら柔軟に対応できるようにしなくてはならない。
- ・合意形成活動を行うにあたり、「目標が見えない事」、「港湾機能の利用方法」、「個々の地権者の土地所有規模が小さい事」が課題となる。対策を要する。
- ・地権者に対し、まず理事が行っている市との意見交換会（ワークショップ）を周知すべきだと思う。後日アンケート等意向調査をやるべきだと思う。
- ・目標の実現に向けた勉強会を行うべき。

### 2) 今から行うべき（今からでも行える）取組みは

- ・目標の実現に向けた勉強会を行う。
- ・地権者に対する相談窓口を設置する。
- ・港湾機能の利用方法に対する行政の見解の確認。
- ・港湾機能に相応しい（例えば国際的見地から見た）利用方法は何かを考える。
- ・県、那覇市の跡地利用の計画があるのであればその考え方に協力したい。（但し地権者にとってメリットがあること）
- ・移転先について情報が錯綜している。地権者にとって移転先はあまり関係ない。地権者に再度アンケートを行う必要がある。

### 3) 取組みとして追加すべきこと、必要ないことは

- ・青写真通り5項目で十分と思う。特に次世代に関する取組みが重要と思う。
- ・跡地利用に関して、基本構想（H7年度）をベースとし、補正する。（例えばモノレールの乗り入れ、北岸の自衛隊背後地の利用、慢湖公園との一体的整備等も検討する）
- ・返還後の方向性について、まず一本化して目的を絞ることが大事である。跡地利用は、その後には進まない。
- ・那覇市全体の広域的な都市計画における軍港の位置付けを検討すること。
- ・買取希望の要望に対する行政の担保性の検討。

### 4) その他意見

- ・時期が不確定な返還に対し、闇雲に行動するのではなく、経済情勢を考慮して時代に合った活動や利用方法を見極める必要がある。
- ・住宅地利用が可能かどうかで地権者の考え方も大きく変わってくる。
- ・天久新都心地区では、返還の前後に不動産業者の動きが活発になった。地権者が土地を自由に切売りし始めたら、その後の計画実行も難しくなる。地主会として何か対策を立てるべきだと思う。
- ・地権者への情報提供は、混乱を招かないように特に注意をして行わなくてはならない。

### (3) 基本方針への展開

青写真への意見収集やワークショップでの意見交換をもとに基本方針へと展開する際の重要事項や留意事項について整理を行ったのが以下の内容である。

基本方針整理のための青写真に対する重要事項等の意見	基本方針への展開の際の留意事項等
<p><b>◆様々な実施・検討事項</b></p> <p>○目標に対する検討事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>基本構想の実現に向けた見直し</li> <li>周辺計画等の情報収集(地主会としてのストック)</li> <li>港湾機能の有効利用について検討する</li> <li>宅地利用の可能性検討</li> <li>軍港の視察会の実施</li> </ul> <p>○目標に向けた勉強会実施</p> <p>○行政等に対する検討事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>国による跡地利用の推進</li> <li>国と地代補償期間に関する協議</li> <li>国の跡地利用に関する助成制度の見直し要求</li> <li>港湾利用について、県との調整</li> <li>港湾機能の有効利用について協議する</li> <li>今後の周辺都市計画との整合性の検討</li> <li>地権者の目標(考え)と国県市の目標(考え)のすり合わせ</li> <li>継続使用と跡地利用という2本立てで進める方策検討</li> </ul> <p>○対個別地権者に対する実施・検討事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地権者の心を1つにする目標づくり</li> <li>今後の活動の基礎となる情報等の整理</li> <li>個々の土地事情に応じた活用方策の検討</li> </ul> <p>○意向調査の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SACO合意による返還を前提とした地権者の意向調査</li> <li>継続使用運動の是非を問う</li> <li>地権者の精神的安定に配慮した活動を行う</li> <li>地権者への情報提供の仕方の検討</li> <li>どんな情報を流すのかの精査</li> <li>所有規模が小さい地権者に対する方策(買い上げや土地交換)検討</li> </ul> <p>○次世代へ引き継げる活動・環境づくり</p>	<p>跡地利用は、個々の地権者が全員ベストと思うことが究極の目標であるが、現状は難しい。そこで、<b>地権者個々のベターが、よりベストに近づくような努力を</b>しなくてはならない。そのために多くの地権者の意見や様々な立場の人たちの提言を聞き、活動に生かしていく必要がある。</p> <p>集めた意見や提言をより深く理解し、展開していくために理事会はもとより、<b>個々の地権者の知識の向上</b>を図る必要がある。</p> <p>地権者と行政(国・県・市)の跡地利用に係る役割を<b>明確にし、その役割を果たすための協力体制を構築</b>する必要がある。</p> <p><b>地権者の心を1つにする目標</b>を立てるには、多くの地権者の生の声を集めなくてはならない。しかし、全ての事項を一度に聴くことは、できない。段階ごとに何を聞き、どのような情報提供を行うのかを考えていく必要がある。</p> <p>返還、跡地利用に係る個々の地権者の抱える悩みなどを<b>可能な限り救う手立て</b>などを考える必要がある。そのためには、<b>行政との協力と地権者個人の自己努力</b>といった面も多く発生することが考えられる。</p>

基本方針整理のための青写真に対する重要事項等の意見	基本方針への展開
<p>◆目標づくり</p> <p>○地権者の心を1つにする目標づくり</p> <p>○跡地利用の方向性についての議論</p> <p>東南アジアの拠点としての土地利用方針</p> <p>国際的遊技場の実現→地権者のみならず県市の潤いに繋がる</p> <p>県都那覇に相応しい機能の検討</p> <p>○行政案の提示</p>	<p>那覇軍港の跡地利用は、<b>位置的な面、港湾機能という機能的な面</b>から地権者のみで決定できるとは限らない。</p> <p>また、県・市域全体に波及するような跡地利用を検討するためには、<b>行政(国・県・市)との話し合い、周辺住民との話し合い等を行う必要がある。</b></p>
<p>◆不明点の明確化</p> <p>○土地活用に関する不明点の明確化</p> <p>地権者のメリットとは何かを考える</p> <p>返還後の個人での土地活用可能・不可能の明確化</p> <p>○港湾機能に関する不明点の明確化</p> <p>港湾機能の利用の有無に関する明確化</p> <p>港湾機能に関する県の見解の確認</p> <p>○様々な情報に関する不明点の明確化</p> <p>返還に関する時期的情報</p> <p>地権者の知りたい情報の確認 (返還時期、土地利用の方針、自己活用の可能性)</p> <p>跡地の住宅利用はない</p> <p>軍港の今後に関する情報不足が65%継続使用に繋がっている</p> <p>常に社会情勢を意識して考える</p> <p>○跡地利用に対する地権者・国・県・市の役割の明確化</p> <p>○何をしたらいいのか判らない</p>	<p>現状で不明・判らない点は、</p> <p>①時間を経て明確になるもの ②自分達で調べなければならないもの ③教えてもらってわかるもの</p> <p>等がある。 これらの振り分けを行い、具体的に不明な点を明確にしていく必要がある。</p> <p>港湾という他には無い<b>特殊な機能を有する跡地利用</b>に対して、<b>行政の積極的な協力と理解を求めていく</b>ことが必要になる。</p> <p>地権者<b>全員が参加できる仕組み</b>や<b>地権者自身の啓発、知識の習得等</b>が必要となる。</p>

○○○○ :意見交換の中で出た意見

## 6. 基本方針

### (1) 地権者等合意形成活動全体計画の必要性

返還後の跡地利用をスムーズに進めるためには、地権者と行政がお互いに理解しあいながら、「返還前からやれる取組みや、その方法、手順などを進めていく活動」が大切である。

この地権者と行政が共通認識をもって行う活動を合意形成活動という。

そして、この合意形成活動を計画化したものを「**地権者等合意形成活動全体計画**」という。

「**地権者等合意形成活動全体計画**」とは、実際に返還を迎えてから跡地利用に向けた様々な合意形成活動を始めるのではなく、返還の前から「**やれることはやっておく**」という観点のもとに、「いつ、誰が、誰に対して、どのような方法で」活動を行うのかという一連の活動過程を示す計画である。

つまり、跡地利用計画などの合意形成を行う前に、どのような準備を必要とし、何を行っておく必要があるのかをまとめた「**今後の行動計画**」と使い換えることができる。

那覇軍港の跡地利用を考えた場合、那覇空港に近接している等の位置的特性や今後の跡地利用の方向性などによっては、那覇市全体、沖縄県全体へ影響・波及効果があるものと考えられることから「**那覇軍港の跡地利用における地権者と行政の今後の行動計画**」を作成する必要がある。

過去の返還地の場合、この合意形成活動が円滑に図れないことにより「跡地利用計画の作成ができない」、「作成した跡地利用計画に賛同がもらえない」等の問題が発生したため、跡地利用推進の遅れにつながり、結果的に地権者に不利益を生じさせることになったと考えられる。

また、合意形成は、直接利害関係者である地権者だけではなく、周辺のまちとの調和や都市機能の分担といった面から、行政や市民といった様々な立場の人達に対しても行うべき活動である。

## (2) 地権者等合意形成活動全体計画の基本方針

合意形成や意思決定、そのための意見収集等の取組みを円滑に行い、かつ実のあるものとして継続的に実行していくため、関係地権者等全体で共通した理念として、基本的な方針が必要となる。

そのため、基本方針は以下の点に配慮して策定することとする。

### ○基本方針の策定に向けて配慮する点

#### ①だれもが理解できる

分りやすい言葉で、だれもが理解できる方針としなくてはならない。

#### ②だれもが共感できる

だれもが理解した上で、方針に対するイメージを共有でき、共感できる方針としなくてはならない。

#### ③だれもが伝えることができる

地主会から地権者へ、地権者から他の地権者へ、地権者の家族へとだれもが伝えることができる方針でなくてはならない。

地主会及び那覇市でのワークショップの中で、基本方針を導くための手順を模索し、事例研究などを行い、那覇軍港における今後の合意形成活動を行う上での方針を「基本方針」としてまとめた。

### 那覇軍港における今後の取組みに対する基本方針

**地権者の心を一つにする活動  
(全員参加の仕組みづくり)**

**次の世代に引き継げる活動・環境づくり**

**港湾機能の有効活用を行うための行政等との協力体制の構築**

**情報の明確化と地権者・市民への情報公開**

## **地権者の心を一つにする活動(全員参加の仕組みづくり)**

那覇軍港の跡地利用を考える場合、跡地利用に積極的な地権者と積極的ではない地権者がいることがうかがえる。

平成15年度の地主会アンケート調査では、回答者の約66%が継続使用を望む意向を示し、約34%の回答者は、自己活用や買上げなどの意向であった。

継続使用を望む意向の要因としては、返還はSACO合意により決定しているが、返還の時期が明らかでない事や、返還に向けた情報が不明瞭である等が考えられる。

今後、跡地利用に向けた準備活動を行うにあたっては、より多くの地権者が同じ方向を向いていなければ、準備活動は円滑に進まない可能性が高いと考えられる。

このため、行政や多くの市民と話し合い、様々な分野・知識を持った人達の提言など聞き、多角的に検討を行うことを通して「地権者の心を一つにする活動」を推進することが重要となる。

この「地権者の心を一つにする活動」とは、土地利用の方向性を示すだけでなく、跡地利用を行うための情報収集や説明会など、様々な活動を地権者が一丸となって行える環境づくりを推進していくことを表す方針である。

地権者と行政、さらに、市民や様々な分野の専門家の意見等により、皆が納得できる仕組みや方法をつくっていくことを目的として方針設定を行う。

## **次の世代に引き継げる活動・環境づくり**

軍用地の返還問題は、国レベルの極めて政治的な事項でありながら、地権者の生活設計などにも極めて密着した問題である。

このような問題も含め、今後は、地権者個別・全体に対する合意形成活動や様々な意思決定、そのための意見収集等の取組みを円滑かつ実のあるものとして継続的に実行していくことが重要である。

さらに、那覇軍港の将来を継続的に検討するためには、次の世代の意見や要望なども十分に取り入れて検討することが必要となる。

このため、那覇軍港の将来についての検討に次の世代が参加できるような知識修得（那覇軍港の姿、歴史、地権者の思い）のための場や仕組みを整えることを目的として方針設定を行う。

## **港湾機能の有効活用を行うための行政等との 協力体制の構築**

那覇軍港は、港湾機能を有しているという特徴がある。

この港湾機能の活用方法によって、返還後の跡地利用の方向性は大きく影響を受けることが予想される。

港湾機能の活用方法は、地権者だけで決定できる検討課題ではなく、行政等と活用方法に対する考え方や方向性のすり合せを行う必要がある。

このため、地権者が行政に対して積極的に働きかけ、港湾機能の活用方法について話し合いを行っていくための体制を整え、お互いに連携・協働の取組みのもと、より良い活用ができるようにすることを目的として方針設定を行う。

## 情報の明確化と地権者・市民への情報公開

地権者の将来に対する不安や積極性の薄さを解消するためには、情報の明確化や共有化を行うことが有効な方法であると考えられる。

情報は、時間の経過によって明確になるもの、自ら調べなければならないもの、誰かから教えてもらってわかるもの等その種類によって性質が異なると考えられる。

地権者が知りたい・必要としている情報を提供・公開するためには、まず情報の性質の振り分けを行い、不明な点を具体的に自らの手で明確にし、時には勉強していかなくてはならない。

さらに、社会情勢の変化や周辺都市計画の状況等の跡地利用に影響を与える可能性のある情報も積極的に入手する必要がある。

これらの情報を的確に提供・公開することによって、多くの地権者が関心を寄せ、同じ情報で判断し、納得できる跡地利用を進めることができると考えられる。

また、市民に対しても時期を見ながら那覇軍港の歴史や跡地利用に向けた地権者・行政の考えや活動の状況を公開し、跡地利用の影響等について理解を得ながら、広く意見や提言を聞くことによって、協力体制を整えることが重要である。

このため、地権者の不安の解消や跡地利用に積極的に参加しやすくする意識の醸成のための情報の明確化、また、地権者以外の市民等の協力を得ていくための情報公開の推進を目的として方針設定を行う。

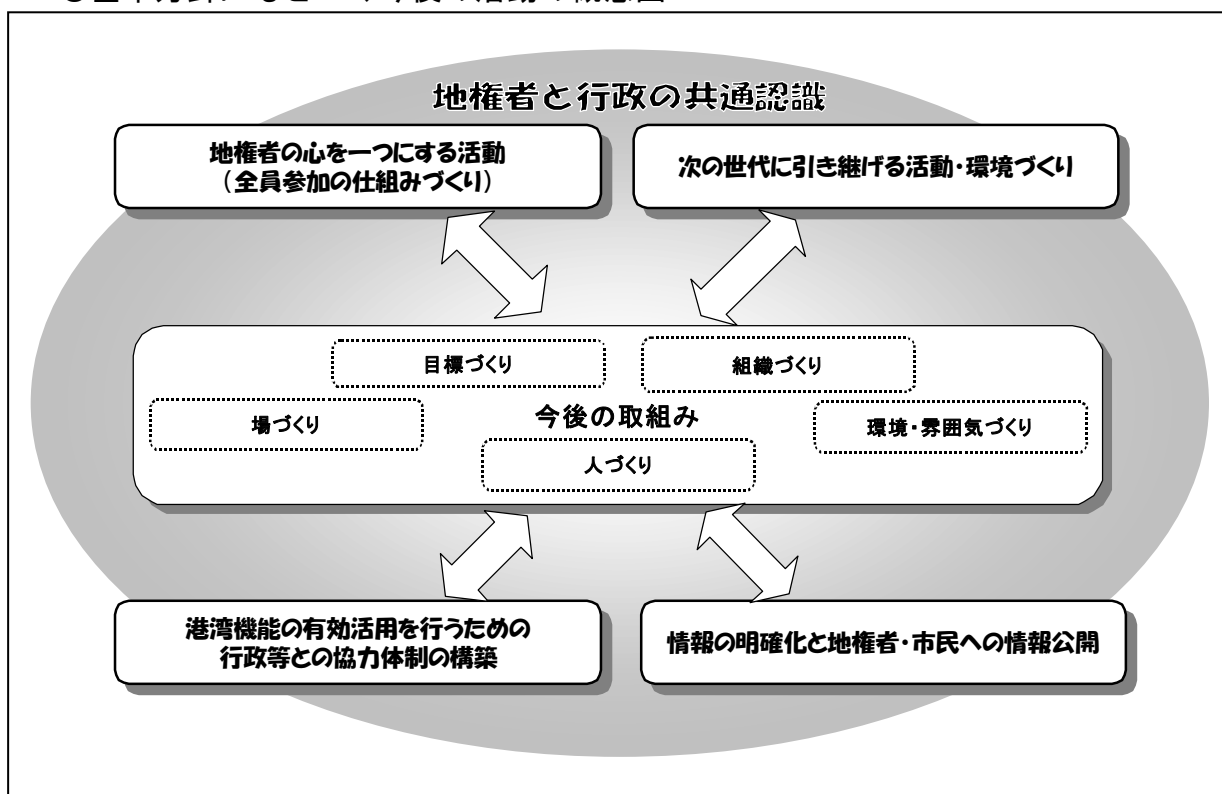


### (3) 基本方針と今後の活動

基本方針をもとにして、今後の活動について、次にまとめる。

この活動に対する時期的な目標や具体的な項目などについては、那覇市と地主会の今後の継続的な活動の中で、個々の地権者等の思い等を把握しながら決められていくこととなる。

#### ○基本方針にもとづく今後の活動の概念図



それぞれの基本方針とそれを導くためのヒントに関連してどのような活動が考えられるかを以下にまとめる。

基本方針にもとづく活動は、それぞれの方針に対して明確に区分して行う事が困難であり、また、相互に活動が重複するものである。

従ってそれぞれの活動は、1つの基本方針実現のためではなく、幾つかの方針に対して同時並行的に行っていくことによってその効果を発揮するものと考えられる。

基本方針にもとづく今後の活動について				
	地主の心を一つにする活動 (全員参加の仕組みづくり)	次の世代に 引き継げる活動・環境づくり	港湾機能の有効活用を行うための 行政等との協力体制の構築	情報の明確化と 地主・市民への情報公開
目標づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・跡地利用の方向性、期間的目標設定等</li> <li>・様々な考えや参考意見の収集と勉強</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実際の跡地利用の主役となる次世代への活動の引継ぎ方法の検討</li> <li>・学校教育の活用等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・港湾機能に対する地主達はこう利用したいという目標づくり</li> <li>・行政を動かすため市民等の協力得る活動</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各地主や市民に対して説明、情報提供の時期の目標の設定</li> </ul>
場づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地権者全員が目標づくりに参加でき、広く意見を聴くことが出来る場づくり</li> <li>・全体説明会や地区別懇談会等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・次世代の人同士が話し合える場や交流ができる場の提供</li> <li>・イベントへの参加等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行政等と話し合いができる場づくり</li> <li>・懇談会等を積極的に働きかける</li> <li>・跡地利用に対する市民の協力</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各地主や市民が情報を得るための場の提供</li> <li>・HPや情報窓口の設置</li> </ul>
人づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目標を実現するための勉強会や専門家の提言等</li> <li>・地権者の知識吸収のための自己努力</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・積極的に情報提供し、軍港を広く知ってもらうことによって興味を抱く人達を育てる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・協議する専門員の設置やそれに対する了承を得る活動等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・活動に対する地主個人、市民に理解と協力を得ていくための活動</li> <li>・開かれた説明会や行政との連携・協働</li> </ul>
組織づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地主会内の専門協議機関設置と地権者の了承</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地主会内の専門協議機関設置と地権者の了承</li> <li>・対外的な協議機関等の検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地主会内の専門協議機関設置と地権者の了承</li> <li>・対外的な協議機関等の検討</li> <li>・市民との協力体制の構築</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・情報収集や情報提供するための検討組織、協力組織づくり</li> <li>・問合せなど対応できる組織づくり</li> </ul>
環境・雰囲気づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地主が積極的に目標づくりに参加するような啓発活動</li> <li>・ニュースやHP等の活動報告等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・次世代が興味を持つように啓発活動</li> <li>・ニュースやHP等の活動報告</li> <li>・活動をしっかりと記録し保存する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行政等の担当窓口と地主会の担当窓口の設置等</li> <li>・どんな話し合いをしたのかの情報提供記録の保存</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・時、場所、目的を的確に反映した情報収集と周知活動</li> <li>・アンケート実施や情報誌の発行等</li> </ul>



## 7. ワークショップ開催の記録

### (1) 第1回ワークショップ

#### 1) ワークショップ概要

日 時	平成17年10月4日
場 所	那覇軍用地等地主会
内 容	1. 開会の挨拶 2. 今年度の活動内容について(説明) 3. 意見交換 4. その他(第2回ワークショップ日程について)
参加人数	地主会 : 19名 那覇市 : 3名 コンサルタント : 3名

#### 2) 協議内容

平成16年度に引き続きワークショップを行い、基本方針を整理することについて説明を行った。

また、本年度より地主会代表者だけではなく、理事会全体をワークショップの対象とし、昨年度活動の概要報告や地権者等合意形成活動全体計画について説明を行った。

#### 3) 主な意見等

##### ○全体計画について

- ・返還時期が予測不能だから何もしないのではなく、その時点での情報を取り込みながら対応できるように準備しておくことが必要だ。
- ・地主会として、今何ができるのかということを考えなくてはならない。このような活動や勉強を行って、問題や課題を整理しておくことが、次の代につながる活動になる。子や孫の代まで問題課題を放って置いてはいけない。
- ・この活動の成果は、地権者の思いや意向を行政に伝え、行政に理解してもらうということが1つの成果になる。

#### ○返還の時期的なことについて

- ・ 港湾の埋立には、漁業権等の問題で長期を要する。港湾計画の見通しもどうなるかわからない。
- ・ 軍港の移設問題は、米軍再編が関係し、予測不能である。
- ・ 返還の時期は、地代補償の問題へも影響を与える。沖縄振興特別措置法は時限立法であるため、返還された時にこの法律があるのか、また、特定・大規模跡地かという問題がある。

#### ○跡地利用に関する事項

- ・ 那覇祭り等のイベントの際、軍港が臨時の駐車場として使用されている。返還後は、駐車場として使用されるのではないか。
- ・ 返還後すぐに土地を使用することはできるのか。
- ・ 沈埋トンネルの工事の遅れは軍港の跡地利用に影響を与えるのではないか。

## (2) 第2回ワークショップ

### 1) ワークショップ概要

日 時	平成17年10月25日
場 所	那覇軍用地等地主会
内 容	1. 前回のおさらい 2. 事例からみる返還に前にやれること 3. 返還から跡地利用に向けた段階の解説 4. 本年度の活動内容についての整理 5. 意見交換 6. その他(第3回ワークショップ日程について)
参加人数	地主会 : 19名 那覇市 : 3名 コンサルタント : 3名

### 2) 協議内容

地権者等合意形成活動全体計画についての理解を深めるため、再度説明を行った。

本年度活動の主旨である基本方針を導くために、那覇新都心の事例を含め「返還前にできる事」について協議を行った。

返還から跡地利用に至るまでの経緯について事例をもとに勉強を行い、今の段階では、合意形成活動のための条件整理等の準備を進めておく必要性を説明した。

### 3) 主な意見等

#### ○全体計画について

- ・ 公共用地の利用、それに伴う減歩率、換地といった問題に対する地権者の意見をまとめ、合意を得ることは難しいと感じている。
- ・ 国・県・市の軍港の跡地利用に対する考えが見えない現状では、合意形成活動ができる状態にないと思う。
- ・ この様な場で地権者同士が協議を重ねることで合意形成がなされていくと考える。跡地利用に対する助成制度や減歩率等、我々だけでは越えられない壁をどのようにしたら越えることができるのか、勉強していかなくてはならない。

- ・港湾利用に関して行政の方針が無いことが一番の不安である。土地活用の希望があっても行政の方針によって全てが変わってしまう。
- ・この計画は、継続使用66%という地権者の意向を継承して行われていくのか。
- ・新都心地区は、最終的に自分で土地を使用できることがわかっていた。どのような使い方ができるのかがわからなければ合意形成活動はしにくい。

#### ○跡地利用に関する事項

- ・理事達は、先進地を事例として、過去に勉強会・ワークショップを重ねてきている。しかし、そのような中でも港湾機能の活用方法を含む跡地利用の目標を見出すことは非常に難しい。
- ・軍港は位置的に那覇空港の制限表面範囲内にあり、45m以上の建築物が建てられない。
- ・行政の利用計画が無い中、先手を打って何か計画を立てることはできないのか。

#### ○国の補助について

- ・従前の里道と減歩率の関係やどんな補助メニューが利用できるのかが問題となる。
- ・軍港には、オイルパイプが埋設されている。原状回復は、この撤去に時間と金がかかるのでないか。これらが結果的に地権者に不利益を与える。
- ・原状回復の長期化は、地代補償給付期間中の使用収益開始ができなくなり、その結果、地権者の不利益につながる。地権者は好んで土地を貸しているわけではない。この期間的問題も補償されるべき。
- ・跡地利用を行う際、一般の助成制度の適用しかできないのでは、地権者は納得いかない。

### (3) 第3回ワークショップ

#### 1) ワークショップ概要

日 時	平成17年11月24日
場 所	那覇軍用地等地主会
内 容	1. 基本方針整理のための青写真について 2. 目標づくりについて 3. その他
参加人数	地主会 : 17名 那覇市 : 2名 コンサルタント : 3名

#### 2) 協議内容

第1回～2回で協議した内容についてまとめ、事務局側で基本方針を導くためのヒントとして「場づくり」「人づくり」「組織づくり」「環境・雰囲気づくり」を提示し、協議を行った。

また、協議の中でもう一つのヒントとして「目標づくり」を追加し、青写真として事務局でまとめたものを基に意見交換を行った。

#### 3) 主な意見等

##### ○青写真についての意見

- ・ 国・県・市の軍港利用の考えがわからないため、一番重要である目標が立てられない。昔作成したウォーターフロント計画も現在はうやむやになっている。
- ・ 地権者で独自に目標を作ったとしても国・県・市の方針とあわなければ実現する可能性は低くなる。
- ・ 返還後の土地活用の可否について明確にし、地権者にその事実を知らせなくてはならない。このことが明確にできれば、港湾を含めた利用方針について具体的に進めていくことができる。
- ・ 返還の時期、土地利用計画、自己活用可能・不可能、これらが地権者の一番知りたい情報となる。
- ・ 港湾の使い方は、H7年度の基本構想もあるが、泊港を漁港にして、軍港周辺は離島航路を集約してみてもどうか。
- ・ 跡地利用は、奥武山公園等周辺計画の状況によっても大きく左右される。



- ・ 返還の時期は、次の世代になってしまうものと考えられる。地権者は、土地を奪われた経緯があり、土地に対する思い等を次の世代にどうやって引き継いでいくのかが重要になる。
- ・ 地権者の心を一つにできる目標づくり、実現のための勉強会を行いたい。
- ・ 返還に関する状況が不明確で、地権者は精神的にも不安定な状態にある。何の活動を行うにしても地権者を安定した方向に導くものでなければならない。
- ・ 跡地利用は、地権者の責任で行うのではなく、国の責任で行われるべきものと考えられる。また、地代の補償なども国の責任として行われて然るべき。
- ・ 世論の流れは、基地負担の軽減にある。地権者に、本当に継続使用でいいのかということを知りたい。
- ・ 青写真を進めて行かなくてはならないが、継続使用・跡地利用という2本立てで進められる形はできないかと考えている。
- ・ SACO合意で返還は決まっているが、港湾機能があるため、跡地利用での活用方法が自分達でもわからない。返還時期等を含め全てがわからない状態で66%の継続使用という意向が表れている。
- ・ 軍転法（沖縄県における駐留軍用地の返還に伴う特別措置に関する法律）による返還後の地代の補償期間を3年から7年に延ばすことができないのか。
- ・ 自衛隊等の機能継続使用、奥武山公園、空港、港湾等誰がどのように使用するのかで返還後の地代の補償期間が変わってくる。
- ・ 地代収入の入らない期間を可能な限り短くし、地権者にメリットある利用法を考えていかなくてはならない。
- ・ 今ある情報を精査し、アンケートや情報提供を行わなくては、地権者が混乱してしまう危険性がある。

## ○跡地利用の方向性について

- ・跡地利用の方向性を考える上で具体的なイメージをもつため、今の軍港の中を見学したい。
- ・今ある機能、船荷の積み下ろしのための施設や足場などを上手に利用していく方法もあると思う。
- ・港として使用ができないのであれば、宜野湾のコンベンションセンターのような機能をもったイベントスペースとしての使用が良いと思う。空港や那覇市都心に近いなどの地理的条件は良い。
- ・家を建てる場合、土地の所有規模が小さく利用ができない可能性がある。それに対して国が土地を買い上げしてくれるのかという不安もある。
- ・住宅利用は50～60坪程度の所有規模がないと無理ではないか。
- ・他に生活の基盤があるので自分の土地を住宅利用するつもりはない。DFSのような施設を作ってはどうか。
- ・マンションなどの利用法はあるが、沖縄は基本的に持ち家志向である。
- ・軍港内の土地は別収入としての価値がある。
- ・今の土地には相続人が数人おり、分割した場合、宅地利用はできず、悩んでいる。返還と同時に売却するしかないかと考えている。
- ・跡地利用は、使用収益が開始されるまで、国に地代を補償してもらいたい。
- ・軍港の地理的条件等を考えると国際的な遊技場がいい。観光立県としても集客性が期待できる。また、県・市共に潤う結果につながる。
- ・同時にモノレールや新交通などを整備し、集客力のアップに努めることも必要となるのではないか。
- ・石油基地としての利用も考えられる。聞いた話によると税外収入でも自治体はかなり潤うと聞いている。

#### (4) 第4回ワークショップ

##### 1) ワークショップ概要

日 時	平成17年12月22日
場 所	那覇軍用地等地主会
内 容	1. 基本方針を導くための整理について 2. 基本方針(素案) 3. 意見交換 4. その他(資料提供)
参加人数	地主会 : 17名 那覇市 : 2名 コンサルタント : 3名

##### 2) 協議内容

今まで協議した結果を基に、事務局側で基本方針(案)を提示し説明を行った。

基本方針に反映するため、それに対し意見を求めた。多くの意見は概ね良いということであったが、個々の地権者に確認したわけではないのでわからないという意見もあった。

また、個々の地権者への情報提供に関して、慎重に行う事の必要性等の意見が多く出された。

##### 3) 主な意見等

###### ○基本方針等について

- ・基本方針(案)は賛同するが、行政の意向を確認しながら活動する必要がある。途中段階での方針転換が、非常に不安である。
- ・軍港の跡地利用は、国・県との合意形成も必要となる。国・県がどのように考えているのかなどの意見を聞ける機会が欲しい。
- ・返還の時期がわからない状況で、基本方針に従って、具体的に活動を実施していくことは難しいと思う。護岸の取扱いなどについて明示して欲しい。
- ・地権者にも現在の活動について、情報提示すべき。
- ・自分の子供達と軍港の将来について話合える材料、機会をつくりたい。
- ・H7年度の基本構想を今後の跡地利用に関する活動の基本的なサンプルとして使用したい。
- ・返還後に個人で土地利用可能・不可能を明確にしていく必要がある。多くの地権者は、返還後も土地が自由に使用できないと思っている。地権者達に情報提供する際、この点にどう回答したらいいのかわからない。

- ・所有規模が小さく、個別利用は難しいため、公共機関が借りてくれるのが一番いい。このような継続使用意向を、跡地利用に反映できるといい。
- ・跡地利用を行う場合の行政との協議や手続きについて教えて欲しい。
- ・跡地利用を進める上で、何を個人で負担し、どのような利益があるのか考えていかななくてはならない。
- ・国に働きかけ、自衛隊が使用するのが一番いい。しかし、それでは地権者の心が必ずしも1つにならない。一概にどうすればいいということはい言いがたい。
- ・軍港の土地を売って、新都心に土地を買うという家族の声もある。この活動を通じて、どうすれば良いのかを考えていきたい。
- ・具体的に活動するためには、資金が必要となる。これを地権者で捻出することは大変な負担である。
- ・国が跡地利用の方針を示さずに、返還を行う事は、余りに無責任である。住宅地が港湾に変化し、周辺状況の変化も著しい。もはや地権者の手で何とかできる状態ではない。跡地利用は、国の責務で行うべき。
- ・意見交換会を重ねるたびに着実に前進していると思う。
- ・H15年の意向調査は、SACO合意を前提として行ったものであり、その結果66%の継続使用という意向を地主会として重く受け止めている。
- ・個人や地主会の意向は、全ての基地問題の根幹にある日米安保という不条理な条約のため、自由にならない現状である。跡地利用で何をつくるのかは、行政や市民に広く知らしめなくてはならない。
- ・基本方針を考える上で、不明点の明確化という事項があることは評価したい。地権者の跡地利用におけるメリットについて、今後もっと検討を行いたい。
- ・軍港の跡地利用に関し、誰がどのように使用することが可能であるのかの調査・検討を行って準備をしておくべきだと思う。
- ・目標は地権者の利益につながる目標づくりでなくては意味がない。しかし、細かい情報まで伝えすぎると混乱を招く。

## (5) 第5回ワークショップ

### 1) ワークショップ概要

日 時	平成18年2月8日
場 所	那覇軍用地等地主会
内 容	1. 意見交換会まとめ(基本方針確認等) 2. 今後の活動について 3. 意見交換 4. その他
参加人数	地主会 : 17名 那覇市 : 3名 コンサルタント : 3名

### 2) 協議内容

基本方針に対する前回の意見等を事務局側でまとめた結果を提示し、改めて4つの基本方針について確認を行った。

このワークショップの中でも意見として多く出された個々の地権者への情報提供について、平成18年度以降に実際に行っていくことについての協議を行った。

地主会として、情報提供については、推測や希望ではなく、まず、軍港に関する事実関係を整理して伝えることから始め、次いで意向調査などの思いを集めるという手順が好ましいとの意向であった。

また、地権者の不安などは返還の時期的目安が最大のポイントであるため、不安などに対応できる準備、勉強を行っていくことが、今後の重要な取組みとしてあげられた。

最後に今年度ワークショップの成果である4つの基本方針は地主会・那覇市の協働案であることの確認を行い、合意を得る。

### 3) 主な意見等

#### ○今後の活動について

- ・基本方針を具体化するための協議や勉強会を行っていききたい。
- ・次世代に軍港の史跡や過去の様子などを伝えるためにマップ等を作成してはどうか。
- ・今後は理事だけではなく、学識経験者等の意見を聞くことも必要だと思う。
- ・移転先はこの期に及んで情報が錯綜している。しかし、その動向に限らず、地権者と話し合う機会をもっと増やさなくてはならない。その活動の予算面の処理をどうするかが課題となる。

- ・ 継続使用を視野に入れつつ今後の活動を行いたいのが正直な気持ちである。
- ・ どのような跡地利用、そのための活動であっても地権者は協力するが、犠牲にはならない。その点をよく覚えておいて欲しい。
- ・ 申出換地等、跡地利用を行うための手法や法制度等についてこれからは勉強していくべきだと思う。
- ・ 国と国が決めた内容であるため、継続使用、跡地利用等の地権者の意向は全く関係なく返還されてしまうことはわかっている。そのため、現在の社会情勢、状況など事実情報を整理して地権者に提供することが必要である。その後に意向等を聞いていくことが良い。
- ・ 返還前後の不動産業者の悪質な買取交渉等に対する注意事項や対策をまとめ、地権者に流すことも必要である。また、そういった問合せなども地主会に一括化し、それに対応できるようにしなくてはならない。
- ・ 今回の活動を通じ、地権者との接触の前に、理事内で意見の整理を行う必要がある。役所にまる投げするのではなく内部でよく話し合うという宿題がある。
- ・ 移設先については、浦添に移っても同じ那覇港の中であり、周辺住民への心の負担や危険度という意味では、全く変わらない。港湾の表から裏へと移っただけである。だから中北部案が出てきたのだと考えている。

## 8. 今後の活動について（提案）

### （1）活動の前提

平成17年度は、意見交換会を地主会代表者から地主会理事まで広げ、ワークショップを行い、地権者等合意形成全体計画の骨組みとなる「4つの基本方針」をまとめた。

地主会と那覇市は、平成16年度、平成17年度を合意形成活動の準備期間と位置付け、意見交換を行い、「お互いに意見が言える【場】」を2年間継続してきた。

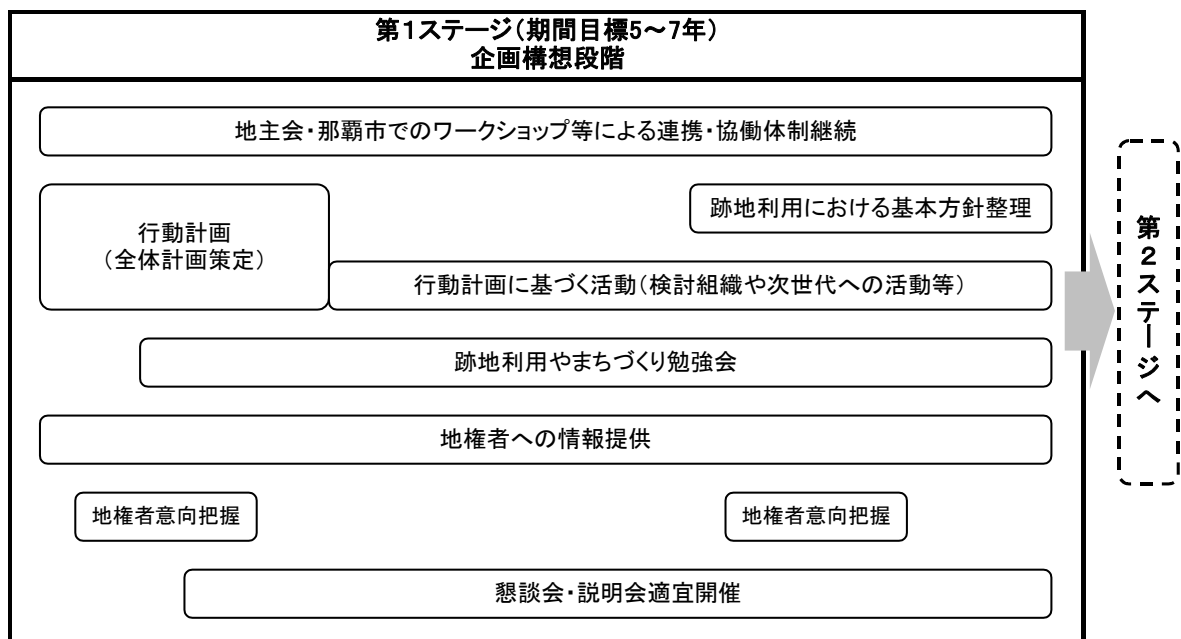
この【場】の継続ということは、地主会と那覇市にとって目に見える形ではないが、合意形成という大きな目的に対し、非常に有益な成果であり、合意形成活動の第一歩をお互いに踏み出せた結果といえる。

今後は、地主会と那覇市の協働・協調による活動の3年目となり、次に進むための第二歩目を踏み出す時期であると考えられる。

その第二歩目を踏み出すために、以下の活動を行っていくことが有効である。

- 2年間に及ぶ地主会と那覇市が何を行ってきたのかを地権者に周知する
- 地権者の様々な思いを収集し、検討し、活動に反映させる
- 必要に応じ市民への情報提供や学識経験者や行政のアドバイスを聞く機会をつくる
- 今後の活動の目標として行動計画としてまとめる
- 行動計画にもとづく活動の推進

### ○今後の活動の流れ



## (2) 今後の活動におけるポイント

### 1. 活動の継続（様々な跡地利用に関する事項等の勉強）

この活動を継続していくことが一番重要である。

その中で地主会、那覇市との連携の強化や様々な勉強を行っていき、地主会と那覇市の共通の情報として蓄積されていくことが重要である。

### 2. 個々の地権者の思いを集める

地主会の事業計画でも明記されているが、意向調査などを行い、地権者の「今の思い」、「考え」を知ることが重要である。

これは、返還に対し、地権者が何を悩み、何を不安に思っているのかを改めて確認することでもある。

集めた思いや考えを実現、あるいは解消する為に行うべき事、勉強すべき事を導きだす。これらは、今後、地主会理事、那覇市で協議し勉強すべき内容になる。

### 3. 提供する情報の十分な検証

地主会理事、那覇市で協議・勉強した内容について適宜、情報提供を行っていく必要がある。

しかし、明確でない情報や思い込みによる不確かな情報提供は、個々の地権者の悩みや不安を結果的に助長してしまうことにつながる可能性がある。

そのため、ワークショップ等を通じて、情報提供の内容・仕方などについて十分協議していく必要がある。

### 4. 個々の地権者への情報提供

収集した思いや考えに対し、どのような協議を行い、どのような対応をしたのか・していくのかをまとめ、地権者に対して情報提供していくことによって個々の地権者の悩みや不安を少しでも解消することができると思われる。

この中で、必要に応じて地権者に対して、何らかの協力依頼や募集といったことも行う事ができる。

また、学識経験者や先進地区の計画従事者などからアドバイスを聞く機会を作っていくことも重要である。

また、情報の誤認や一人歩きを防ぐため、説明会や懇談会といった活動も検討していく。



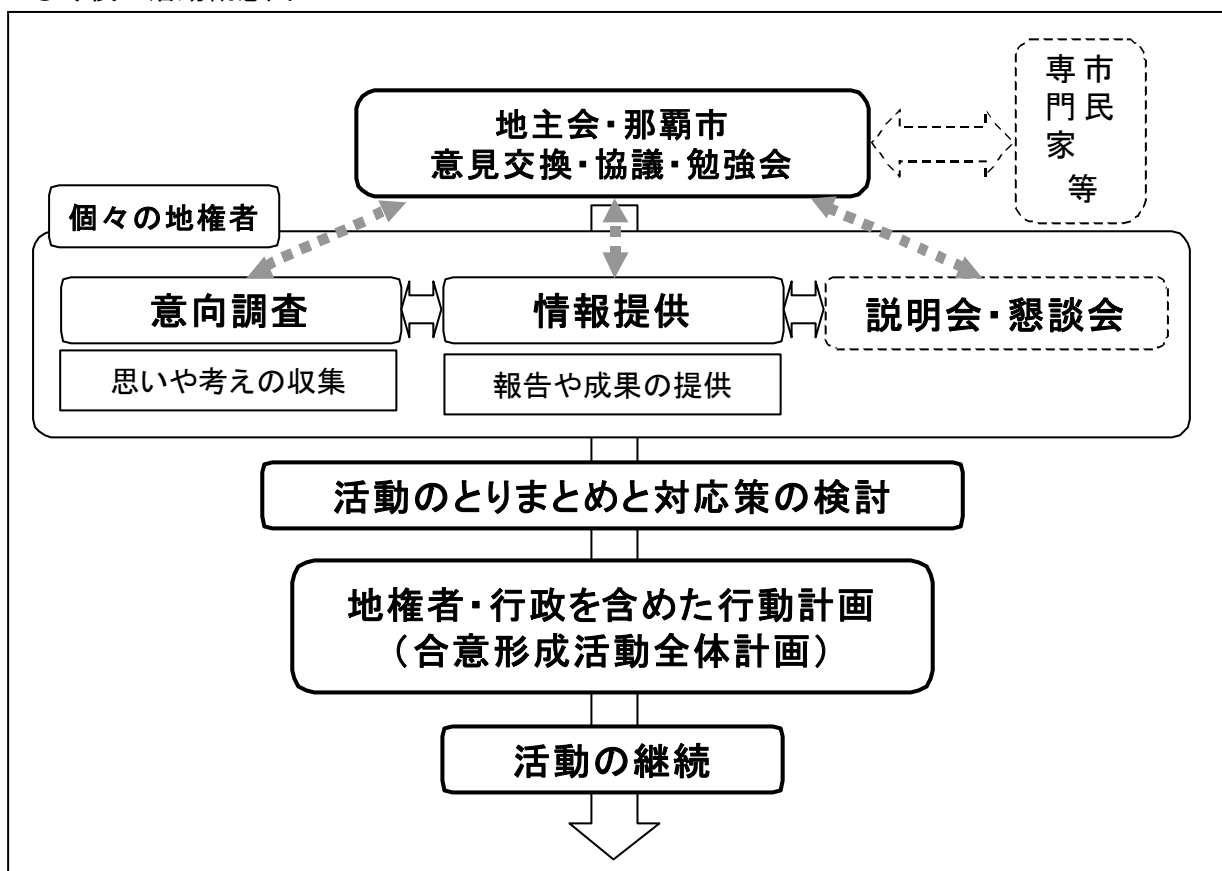
## 5. 諸活動の結果を記録に残す

様々な協議や勉強、対策の検討を最終的に記録としてまとめることが重要な取組みとなる。

いつ、何をして、どのような結果になったのか、また、この先何を行っていくのか、それらを誰が見てもわかるようにまとめておくことが、今後も継続的に活動を次世代へ引き継ぐための基礎データとなる。

このような行動の記録や予定をまとめることが、最終的に「地権者等合意形成活動全体計画」をつくることとなる。

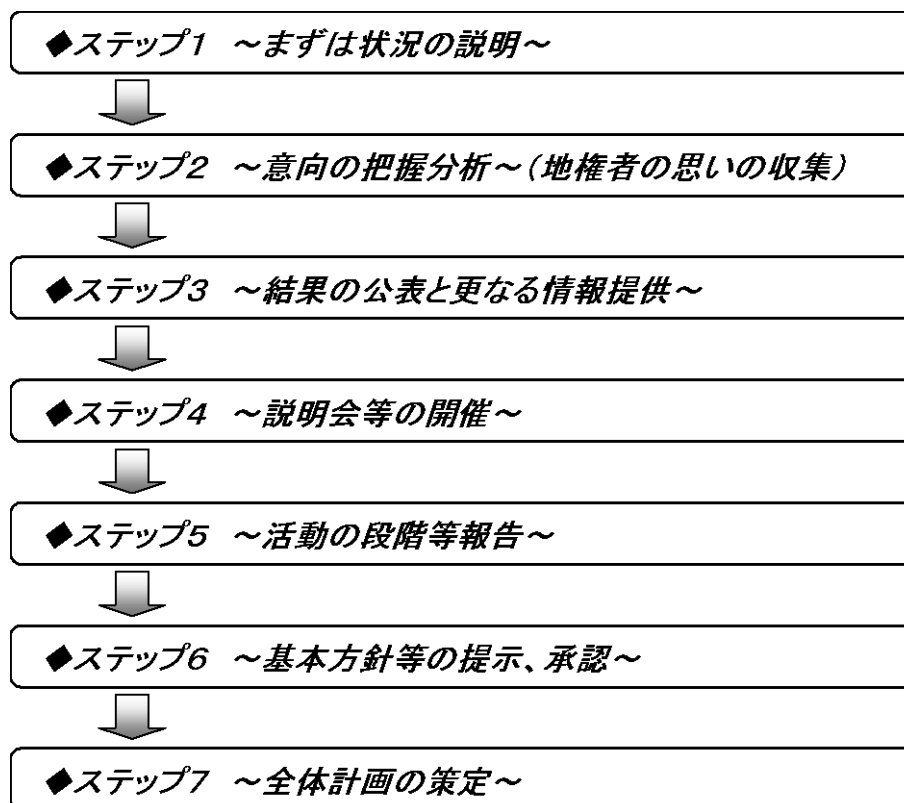
### ○今後の活動概念図



### (3) 具体的活動について

行動計画をまとめるためのステップと具体的作業について以下にまとめる。

#### 1) 各ステップの流れ



#### 2) 具体的内容

##### ◆ステップ1 ~まずは状況の説明~

- ①活動の趣旨、地主会としてのスタンスを情報提供  
那覇市と協働・共調して活動し、継続することの重要性のアピール
- ②SACO検討協議会（地主会での名称）として、意向調査への協力願い

##### ◆ステップ2 ~意向の把握分析~（地権者の思いの収集）

- ①意向調査の実施  
なるべく多くの意見を収集するための仕掛け  
地権者が興味を持つ設問内容の検討
- ②回収、分析
- ③継続使用との関係分析→対策の協議
- ④基本方針への反映、修正

◆ステップ3 ～結果の公表と更なる情報提供～

- ①地権者の関心を向けさせるための仕掛け  
結果の出し方の工夫（自分はこの不安がある、他の人はこう考えている）
- ②活動状況の報告

◆ステップ4 ～説明会等の開催～

- ①情報の誤認や一人歩きがないように説明会を行う
  - ・那覇軍港の歴史や跡地利用に向けたステップ等
  - ・合意形成活動全体計画（やれることは、やっておく）の必要性について
- ②参加者に感想や新たな疑問や不安を記述してもらう
- ③全体計画として、地主会と行政が協力してまとめることの公表

◆ステップ5 ～活動の段階等報告～

- ①活動の状況、途中経過等報告

◆ステップ6 ～基本方針等の提示、承認～

- ①説明会等の開催で基本方針の内容、精神の説明→成果の発表
- ②基本方針への意向調査実施等の実施

◆ステップ7 ～全体計画の策定～

- ①国・県等への報告
- ②先進地区や学識経験者のアドバイス等
- ③必要に応じて市民の参加

- ・全てのステップにおいて地主会と那覇市のワークショップや勉強会が基本となる。
- ・上記のステップは常に地主会と那覇市との共通認識で行われる。

参考) 平成17年度ワークショップ参加者名簿

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
安	仁	屋	宗 一	理 事
屋	嘉	比	柴 昭	〃
當	間	正	雄	〃
平	良	秀	雄	〃
普	天	間	直 精	〃
渡	嘉	敷	邦 彦	〃
比	嘉	清	吉	〃
金	城	寿	男	〃
金	城		徹	〃
真	栄	平	勲	〃
我	那	覇	生 三	〃
国	吉	真	三 郎	〃
上	原	節	夫	〃
平	良	哲	雄	〃
平	良	真	行	〃
渡	嘉	敷	真 盛	監 事
平	良	真	義	〃
金	城	勝	一	事 務 局 長
那覇市				
氏 名				備 考
新	垣	清		経営企画部経営企画室 那覇軍港総合対策室
上	地	英	之	
渡	真	利	治	
昭和株式会社				
氏 名				備 考
虎	見	和	幸	昭和株式会社 沖縄支社
西	村	方	宏	
宮	城	涼	子	

