

平成 19 年度

大規模駐留軍用地
跡地等利用推進費

那覇軍港地権者等課題研究等調査

報 告 書

平成 20 年 3 月
那 覇 市

目 次

1. 調査の目的	1
(1) 調査の目的	1
(2) 調査フロー	2
2. 跡地利用に向けた課題研究	3
(1) 地理・地勢等に関する基礎調査及び課題整理	3
(2) 文化財と環境条件の把握及び課題整理	35
(3) 上位計画と跡地利用の条件整理	53
(4) 小規模土地の把握と課題整理及び活用方法の検討	57
3. 地主会・地権者に対する取り組み	93
(1) 地主会等課題勉強会	93
4. 今年度の活動成果のとりまとめ及び今後の活動の方向性整理	95
(1) 今年度の活動成果のとりまとめ	95
(2) 今後の活動の方向性整理（提案）	96
(3) 今後の活動におけるポイントと具体的活動内容	97
参考資料	98
(1) 地主会等課題勉強会議事録（要約）	98
(2) 勉強会参加者による評価	103

1. 調査の目的

(1) 調査の目的

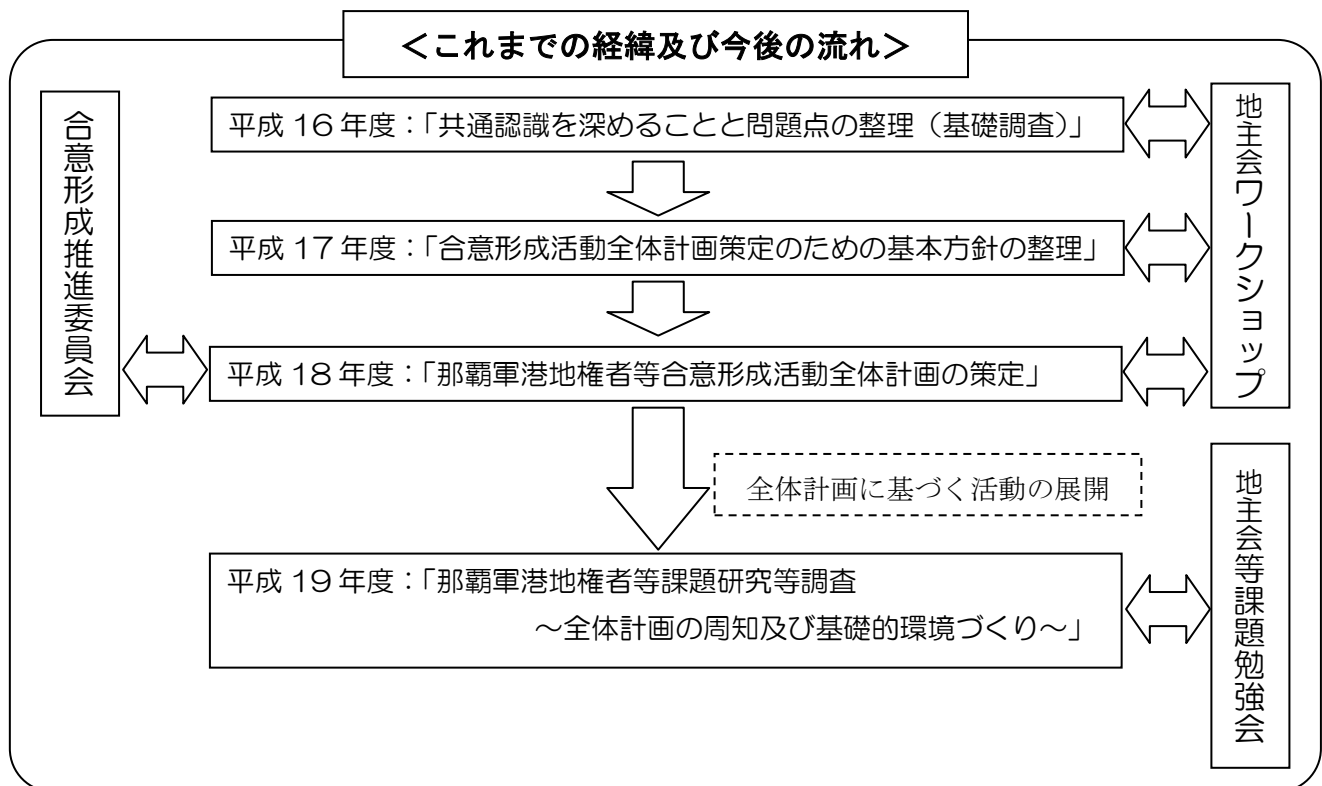
那覇軍港の跡地利用は、地権者にとって極めて切実な問題であると同時に、位置・規模等の特性により、那覇市の将来の良好なまちづくりにも大きな影響を及ぼす可能性が高いと考えられる。

そのため、地権者・市民等と行政の間で、那覇軍港の跡地利用の重要性について理解と協力を得られる相互信頼関係を構築し、将来の那覇軍港跡地利用計画の策定を円滑に進めるために合意形成を図ることが重要となる。

このことから、平成 16 年度より地主会との信頼関係の構築を目指しワークショップ等の活動を開始し、平成 18 年度には今後継続的に合意形成活動を行うための活動指針となる「合意形成活動全体計画（以下、全体計画）」を取りまとめた。

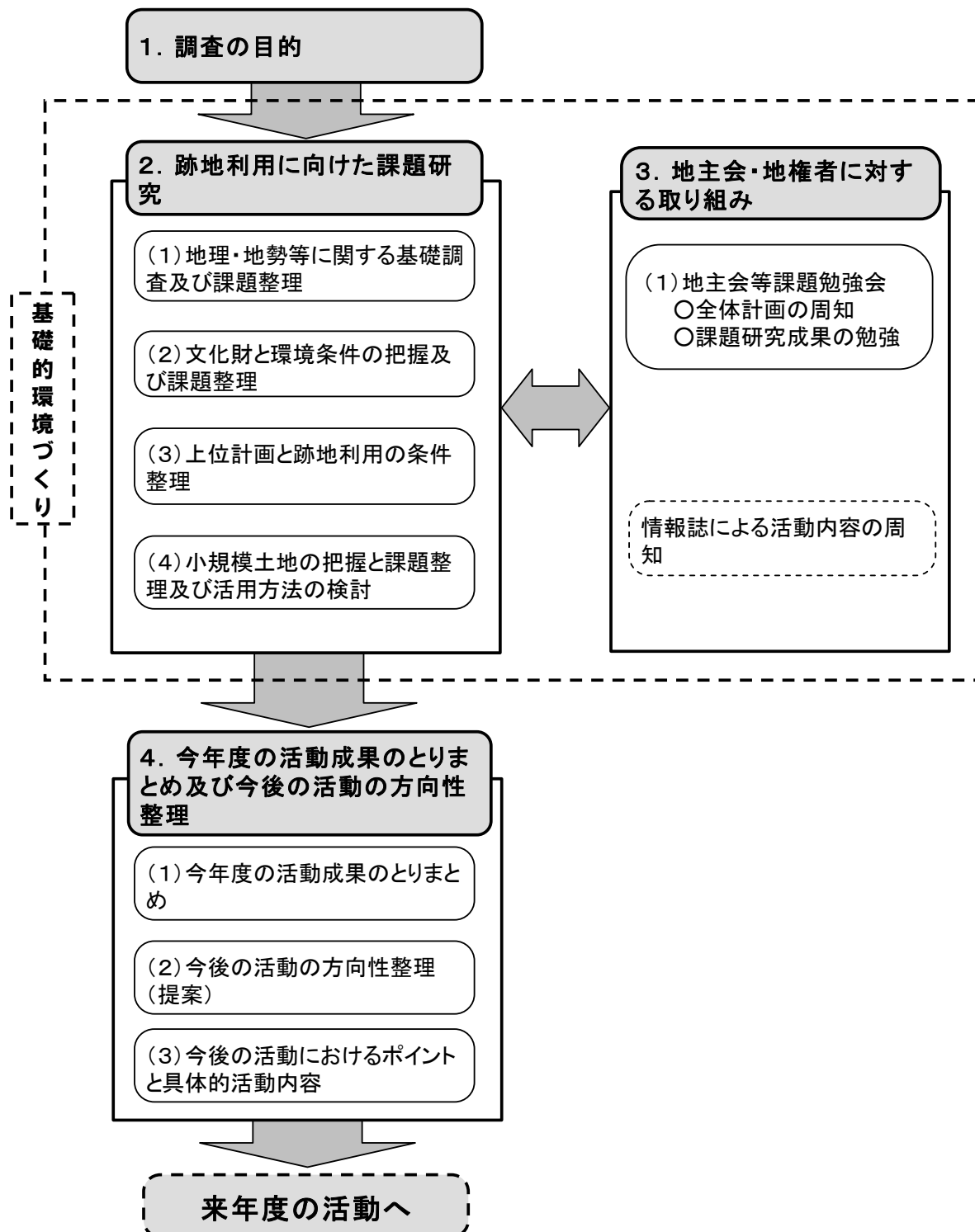
将来の跡地利用に向けて行政として様々な検討課題に取り組む必要がある一方、地権者として近い将来、土地利用や土地活用に係る判断をする必要がある。そこで、本年度から今から取り組めるもののうち、今後の活動指針となる「全体計画」の周知及び地権者に対し課題提起するための各種課題研究を行う。

平成 19 年度は「地理・地勢等に関する基礎調査及び課題整理」、「文化財と環境条件の把握及び課題整理」、「上位計画と跡地利用の条件整理」及び「小規模土地の把握と課題整理及び活用方法の検討」を行い、将来の跡地利用に向けて想定される問題課題と対応策を地権者とともに勉強・認識し、持続的な合意形成活動のための基礎的環境づくりを行うことを目的とする。



(2)調査フロー

本調査は下記のフローに基づき行う。



2. 跡地利用に向けた課題研究

跡地利用に向けて想定される問題・課題のうち下記事項についての認識とその対処方策について、その条件整理及び課題整理を行う。

(1) 地理・地勢等に関する基礎調査及び課題整理

那覇軍港の跡地利用を考えるには、現状がどうなっているのかを知る必要がある。那覇軍港の地理・地勢等について、これまでの調査を整理しつつ将来の跡地利用の検討に向けた条件及び課題を整理する。

① 広域的位置づけ

那覇軍港は那覇空港及び那覇港に近接し、沖縄の玄関口ともいえる位置にある。また、港湾機能を活かした新たな沖縄振興拠点としても、非常に高い開発ポテンシャル（潜在的な開発効果）を有している。これらのことから那覇市のみならず、沖縄県全体の将来の発展に資するような跡地利用が望まれている。

交通アクセスとしては国道 332 号が隣接して通っており、市街地へのアクセスが容易であるうえに、那覇港臨港道路空港線（沈埋トンネル：平成 20 年度供用開始予定）が現在整備中であり、交通渋滞の解消が期待され、さらなるアクセス性の向上が期待されている。



②地理・地勢等の把握

那覇軍港は現在、米軍への提供施設であり現地踏査許可が難しいことから、既往資料をもとに地理・地勢等を整理する。

②－１ 地理

那覇軍港の航空写真を以下に示す。ほぼ全域がコンクリートで舗装されており、建物はそれほど多くないことがわかる。

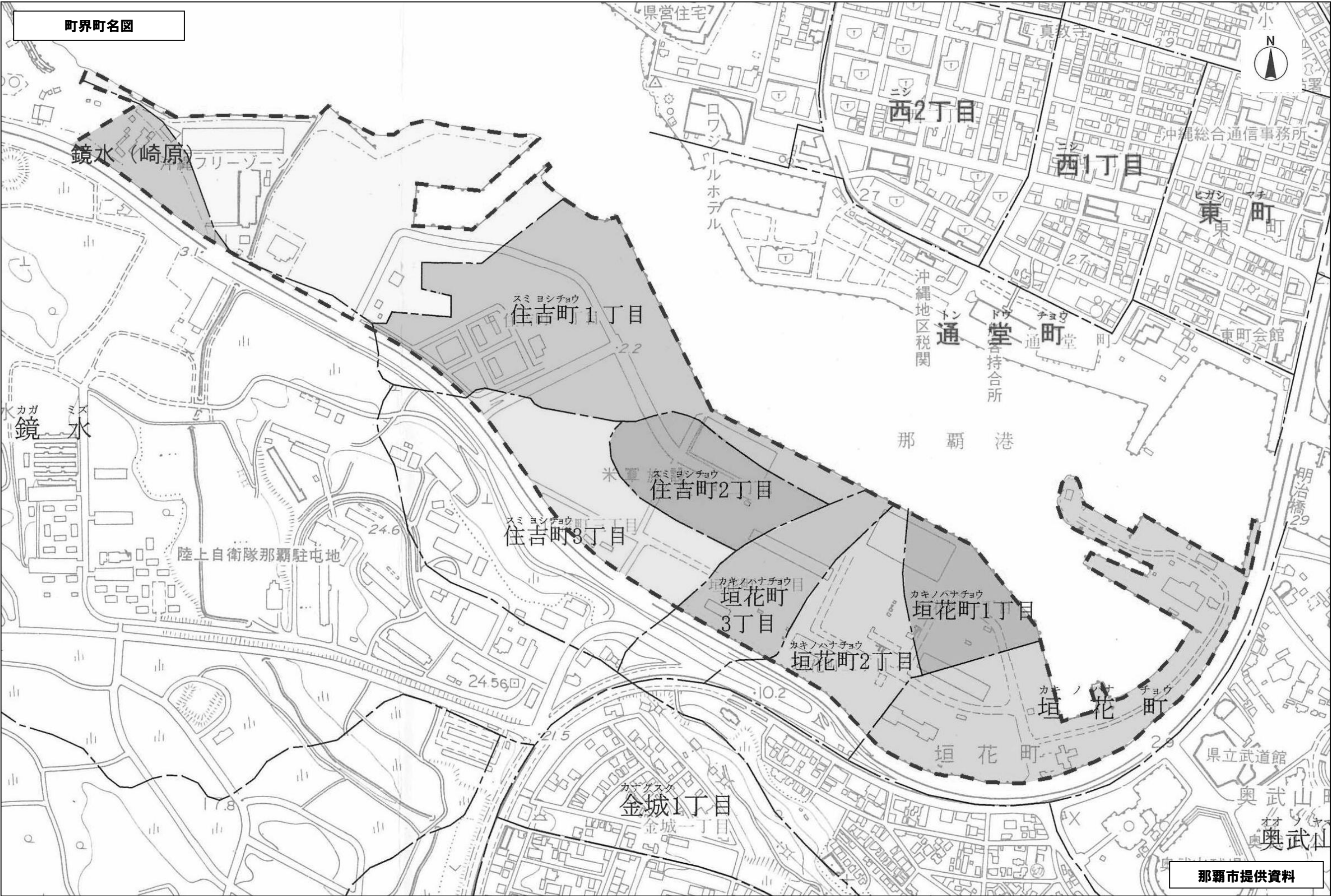


②-2 町界町名

那覇軍港の町界町名図を以下に示す。

那覇軍港は「垣花町」「垣花町1丁目」「垣花町2丁目」「垣花町3丁目」「住吉町1丁目」「住吉町2丁目」「住吉町3丁目」「鏡水（崎原）」の8つの町名により構成されている。

なお、町名が記載されていない区域は表示登記が行われていない。

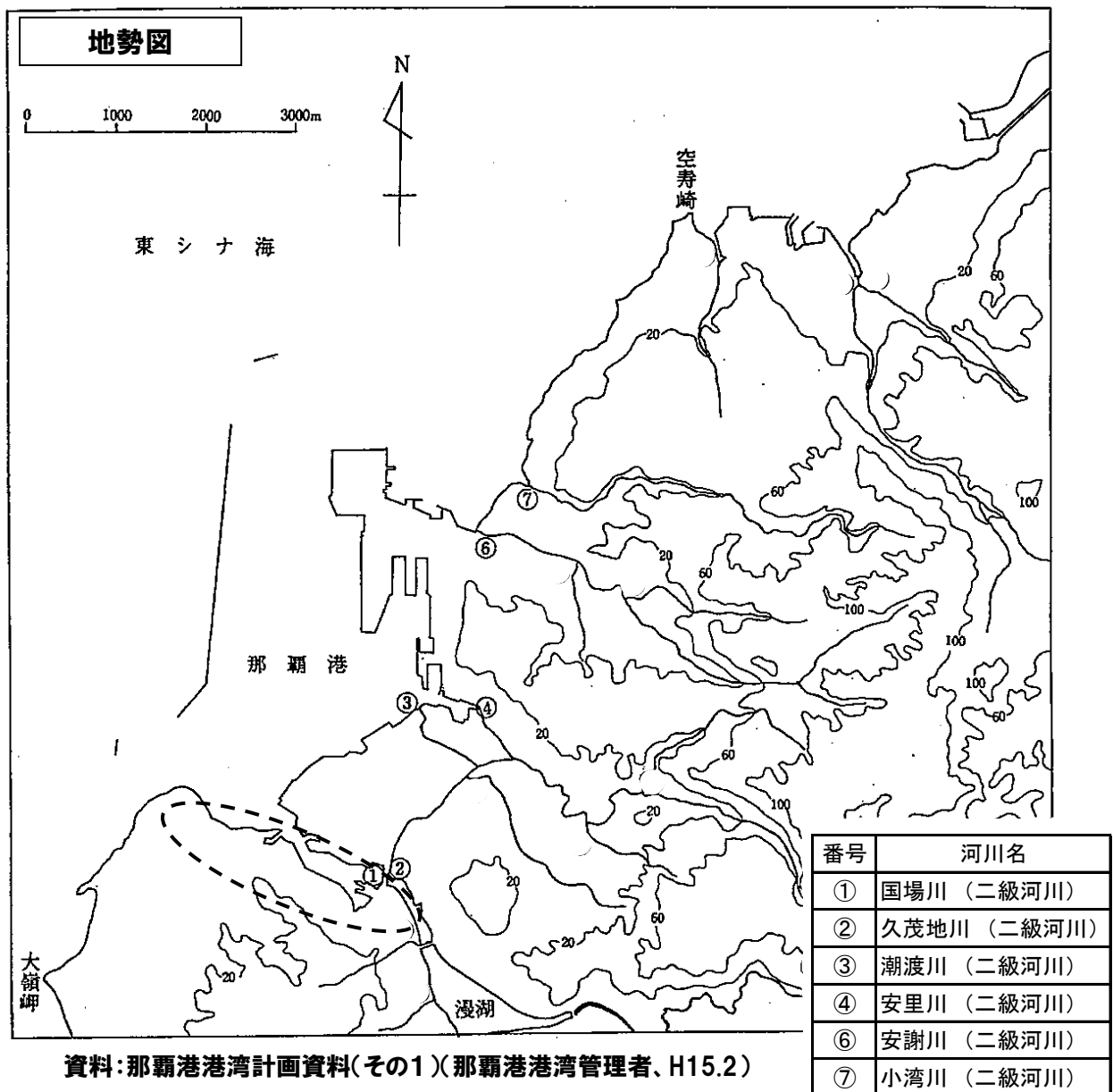


②-3 地勢

那覇軍港付近の地勢について、那覇港港湾計画資料を参考として以下に整理する。

海岸には那覇ふ頭地区に国場川、泊ふ頭地区に安里川、浦添ふ頭地区に安謝川及び小湾川が流入しており、海底は那覇及び泊ふ頭地区は航路に面して深くなっているが、新港及び浦添ふ頭地区は隆起サンゴ礁の遠浅となっている。

背後は隆起サンゴ礁を基底とする丘陵地が南北に広く分布する。丘陵地東側の高台を形成する尾根は、沖縄本島を縦走する山地の南端にあたる。この尾根に源を発する河川は、丘陵地を蛇行して流れ当該地の海岸に注いでいる。

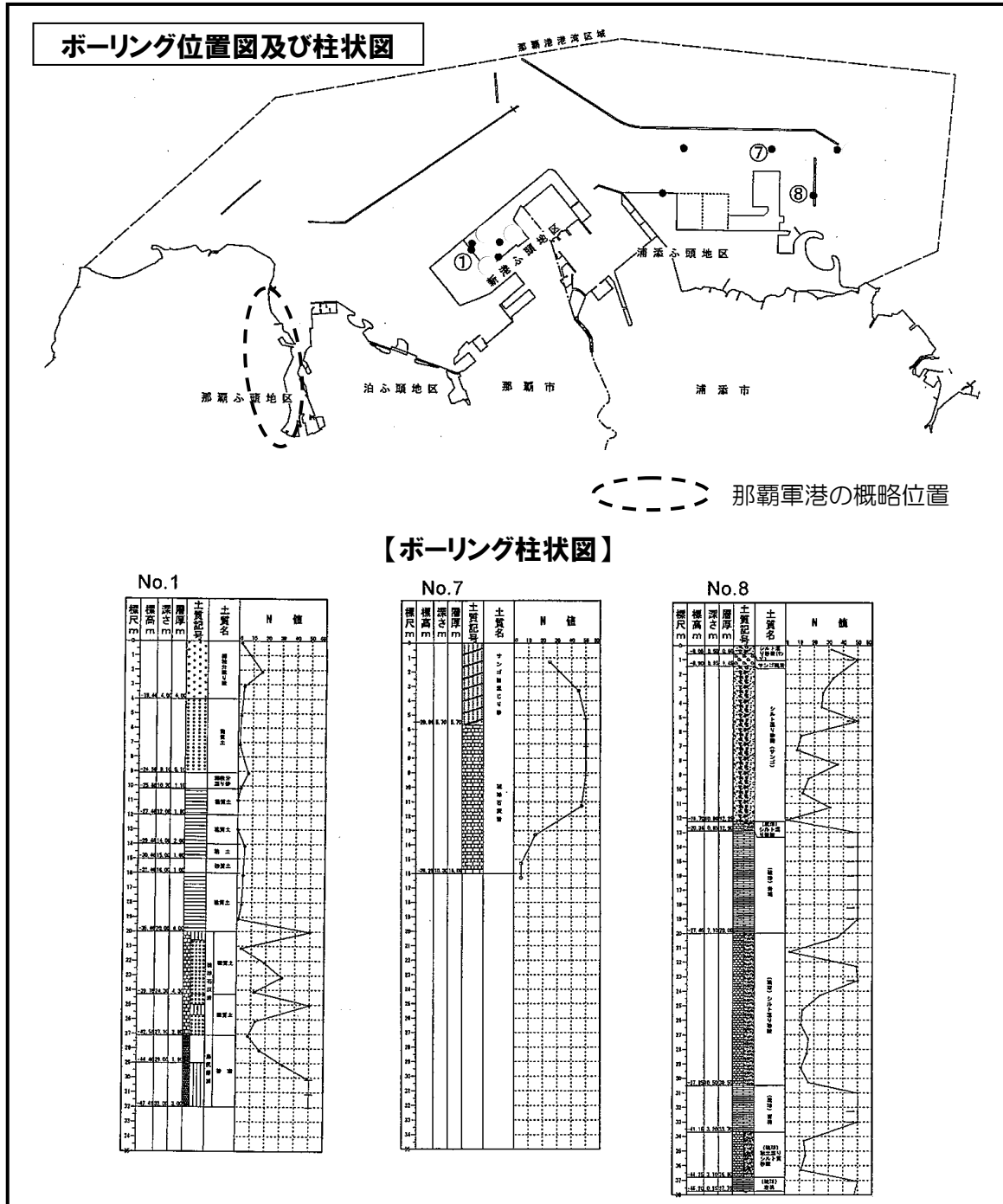


②-4 地質

那覇軍港付近の地質について、那覇港港湾計画資料を参考として以下に整理する。
沖縄本島の地質は、北部と中南部とでは大きな違いが見られる。

地質は、沖縄本島北部から中部にかけて主に古生層が分布しているが、那覇軍港の位置する南部地域は島尻層を基盤に流域に石灰岩が堆積している。

那覇港港湾計画付近の海底の地質は、沖積層に相当するサンゴ礫の混じった軟弱な粘土、シルト、ゆるい砂又は砂礫と琉球石灰岩の互層よりなっている。新港ふ頭地区の遠浅に分布するサンゴ礁地帯は軟弱の変化が著しい。

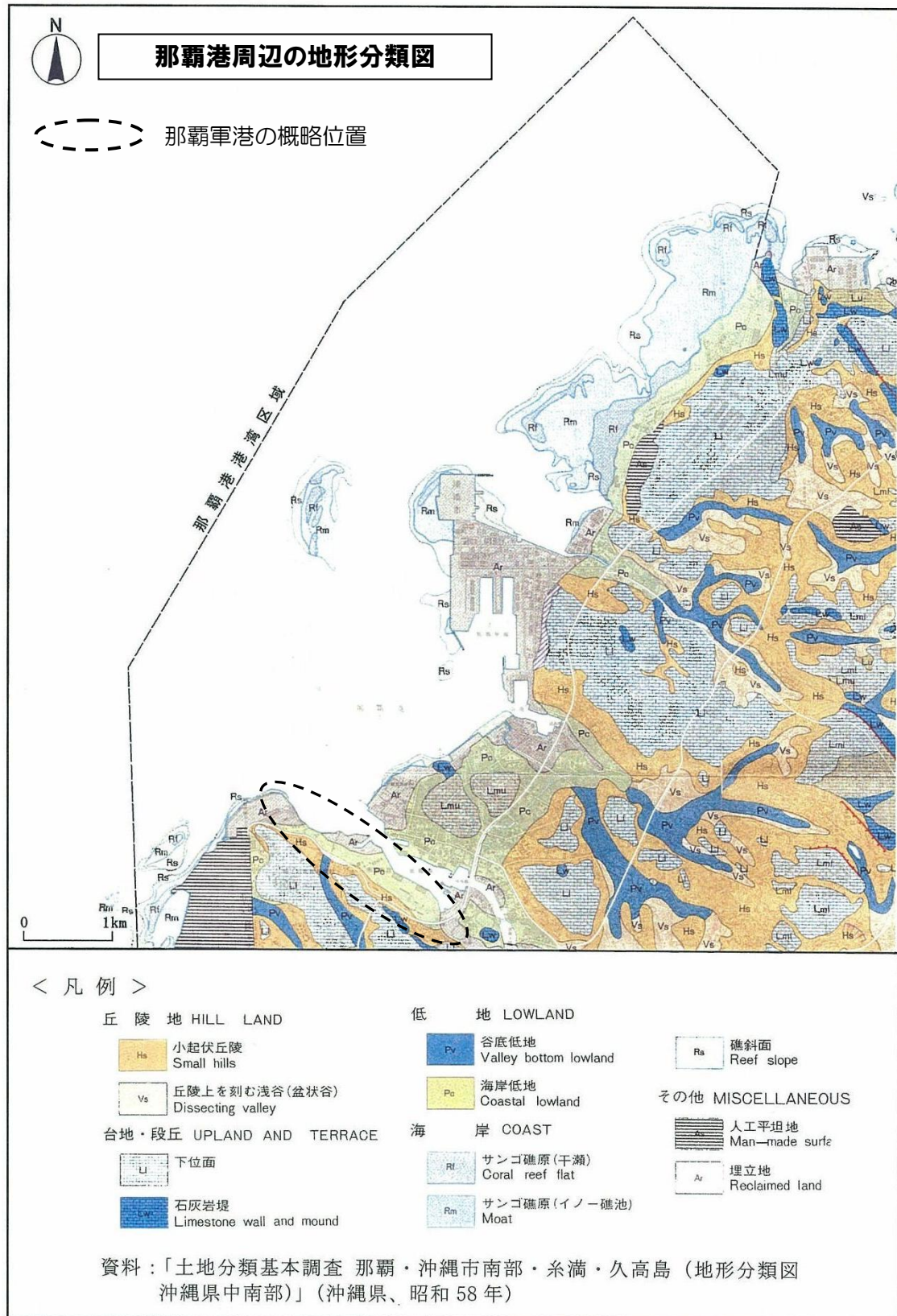


資料：那覇港港湾計画資料(その1)(那覇港港湾管理者、H15.2)

②-5 地形

那覇軍港付近の地形について、那覇港港湾計画資料を参考として以下に整理する。

那覇港周辺の地形は下図のとおりであり、那覇軍港は大部分が海岸低地、一部は埋立地となっている。

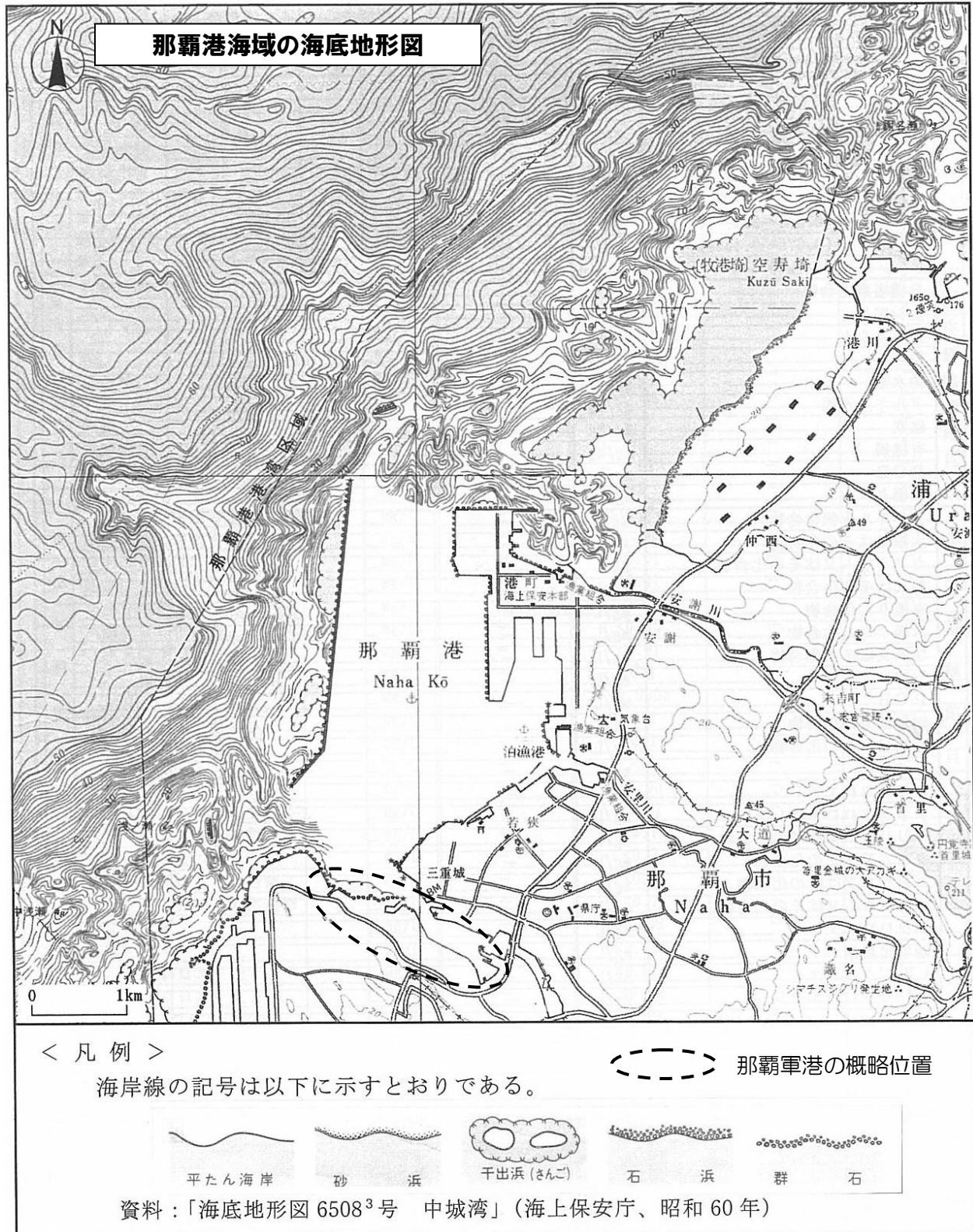


資料：那覇港港湾計画資料(その2)(那覇港港湾管理者、H15.2)

②-6 海底地形

那覇軍港付近の海底地形について、那覇港港湾計画資料を参考として以下に整理する。

那覇港海域の海底地形は下図のとおりである。また、那覇軍港の海岸線は一部が群石である以外は大部分が平たん海岸となっている。



資料：那覇港港湾計画資料(その2)(那覇港港湾管理者、H15.2)

那覇市町界町名図をベースに、戦後埋め立てられたと思われる土地を青色で着色した。(下図参照)



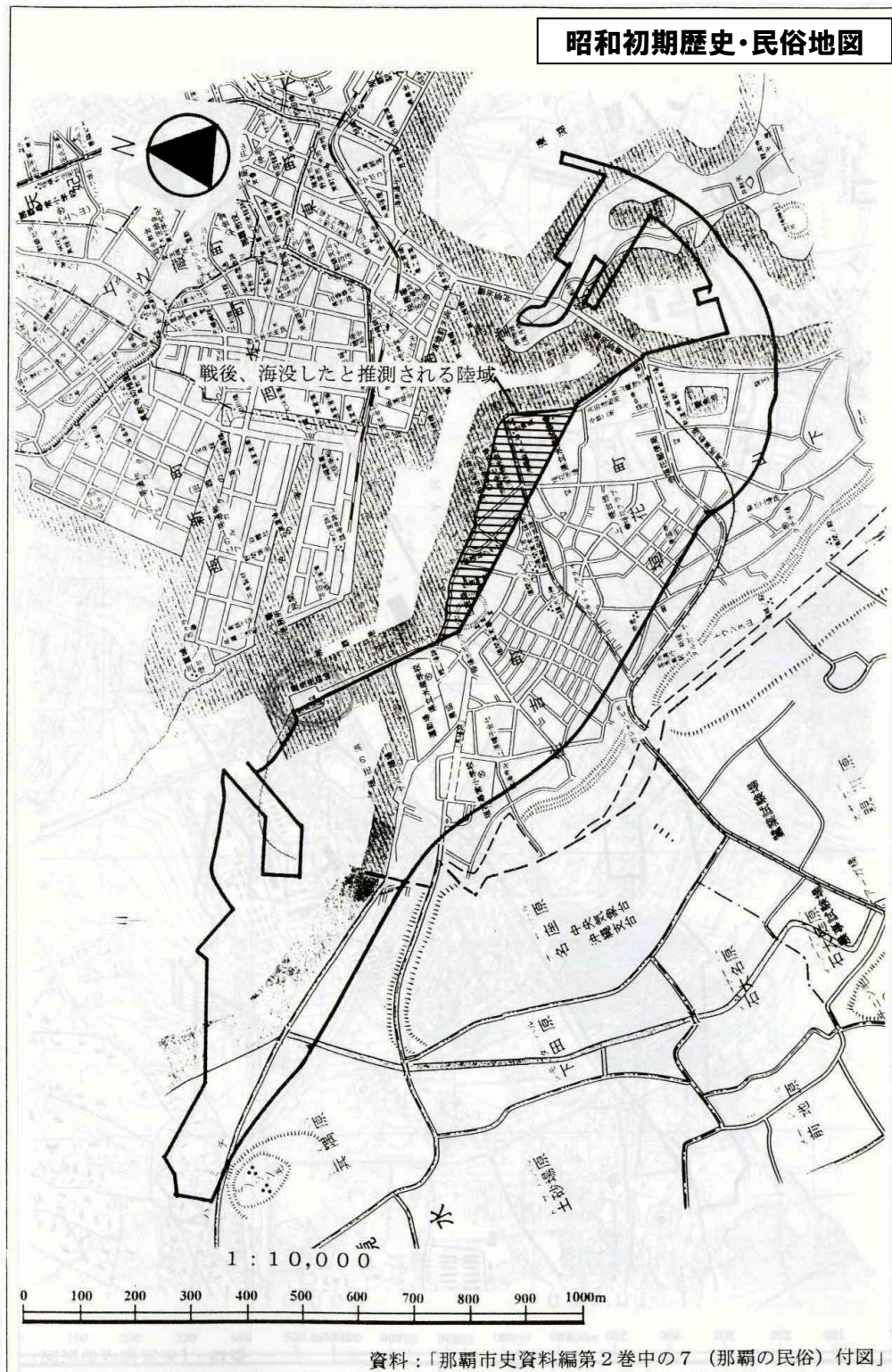
②-8 海没地

戦後海没したと推測される陸域を下図に示す。

那覇軍港の海没地について交換公文が出ている。この交換公文には、那覇軍港を整備したためにつぶされて海面下に没した土地について、アメリカと日本政府と協議をしたうえで、アメリカが埋め立てた土地と交換していることが記されている。

<本地区の昭和初期歴史・民俗地図>

<図説那覇市史資料編第2巻中の7（那覇の民俗）付図>



③歴史的変遷

那覇港の歴史的変遷について、参考文献等を参考に、計画上生かすべき特色及び考慮すべき事項を整理する。

那覇港はもともと「那覇川」の別称をもつように、国場川・久茂地川の合流する河口部に形成された天然の良港である。大船が通行可能な口という水路があり、大型船舶の停泊所（唐船グムイ）や造船所（スラ所）が立地、台風時の避難機能を備えたうえに、豊富な湧水を供給する「ウティンダ」に恵まれるなど、琉球王国の中核施設に位置付けられるほどの良港であった。

だからこそ、那覇港には、王国内の各島を管理する機関（宮古蔵など）、対外関係を所管する機関・施設（公的な商取引所・親見世、海外貿易品の保管倉庫・御物グスク、冊封使用の迎賓館的施設・天使館など）、国軍による防衛体制（三重グスク、屋良座森グスク、豊見城グスク）、中国人居留区（天妃信仰など中国文化導入役を果たした久米村）が整備された。

◆琉球王国成立当時（15～16 世紀）

1429 年、三山が統一され琉球王国が樹立された。王宮が首里城として整備され、各地に割拠していた按司が王都に集められ国王を中心とする位階性に編成された。王宮を核に形成された王都・首里は、王国の司令部的な存在でありその意味でパレス的機能をもつ拠点であったといえる。しかし、北は奄美から南は宮古・八重山に及ぶ広大な海域に点在する王国の領土を治めるには、荒海を航行できる船舶とこれらを格納する港湾、さらに上記のような機関・施設が不可欠であった。しかも、中国や東アジア諸国と交流する玄関口としての機能も必要であった。那覇港は、領土を統括する拠点として、海外貿易を行う拠点として、さらにこれら諸機能を保護する防衛拠点として整備され、首里のパレス（王宮）的機能に対してポータ的機能を形成するに至った。琉球王国は、首里の王宮だけで支えられたのではなく、この両機能を王権で統合することによって拠点中枢を確保していたといえる。

◆近世の琉球王国（17 世紀以降）

1609 年の島津侵入事件に伴い、琉球王国は本土の幕藩体制国家の一環に組み込まれ、それまでつくりあげてきた王国体制の変化を余儀なくされた。まず、土農分離制の導入により首里・那覇が士族集住地に特定され、居住者の士族化や地方の士族身分候補者たちの移住などにより、これら都市の大幅な人口増加を招いた。また、鎖国制導入を軸とする外交・貿易の規制により、中国を除く諸外国への渡航が全面禁止され、出入管理機能が強化され、伝統的な中国との交流に規制が加えられ、琉球・本土間の流通が薩摩側に握られるなどの変化が起きた。

さらに大きな変化は、那覇港に集中されていた領土管理機能の一部を宮古・八重山それぞれに移転し、蔵元と称される統括的官庁を設置し強化した点である。

このことは、間接的統治から直接的な統治体制への転換を意味しているが、結果的には、平良・石垣が士族集住地に特定され人口増加をきたし、首里のパレス的機能と那覇のポートの機能が縮小移転された。

しかし、こうした変化は琉球王国の拠点中枢機能そのものを変えたわけではない。那覇港にしても、外国との商取引所・バザールが廃止され、宮古蔵のもつ機能が首里王府御物奉行に吸収されはしたものの、親見世・天使館は存続し、久米村も従来の役割を発揮するなど、ポートの機能は健在であった。むしろ、近世においては島間交通が活発化し、海上交通に占める那覇港の拠点性は高まったといえる。

◆近代（明治～昭和～現在）

那覇港は、港湾機能の中枢であるうえに、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もあり、首里城から屋良座森に至る軍用道路である真珠道も交差していた。また、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。近代には糸満への馬車軌道が開通し、郵便局や県立水産試験場、織物工場等が立地し、都市機能が集積していた。また 17 ページの図でもわかるとおり、明治 24 年には刑務所（監獄所）や渡地と呼ばれる島があり、遊郭として栄えていたことが確認されている。（ここには役所などもあった。）その後、繁栄が続いたことで島が手狭になり、現在の辻付近にその機能が移っていった。

太平洋戦争勃発後は昭和 19 年 10 月 10 日の空襲で壊滅的な被害を受け、戦後には米軍による港湾整備、軍事基地化等により大きく変化した。その後は数度の部分返還を経て、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が設立され、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。

参考文献

- ・ 那覇市那覇臨港地区計画（昭和 63 年 3 月：那覇市）
- ・ 那覇港計画調査その 9（那覇港湾施設跡地利用計画）報告書（平成 12 年 3 月：沖縄県）

【那覇港に関わる年表】

年度		那覇港に関わる社会情勢
1264	弘長4年	浦添城を居城とした中山王が泊港（現在の泊ふ頭）を国港として整備
1422	応永29年	沖縄本島の統一を果たした尚巴志王が、那覇港（現在の那覇ふ頭）を中国進貢貿易などの拠点とした。
1452	宝徳4年	尚巴志の三男尚金福王の時代、那覇港が泊港をしのいで国中第一の港となる。さらに、このごろ那覇は海に囲まれた州であったことから、中国人懷機により久茂地のチンマーサーから安里橋（現在の崇元寺橋）にいたる海中道路「長虹橋」が築かれ、それ以来、那覇港には諸国の船が錨をおろした。
1609	慶長14年	薩摩軍により琉球が攻略されるが、明国との交易は認められる。
1853	嘉永6年	米海軍ペリー提督来島。首里城を訪れるとともに本島周辺の海図を作成。
1879	明治12年	廃藩置県。火車と呼ばれる汽船が出入港するようになった。
1884	明治17年	本土～沖縄航路（鹿児島・大阪）が開設される。
1907	明治40年	築港は各知事の主要事業であり、奈良原知事は、国費にて第一期築港工事に着手、日比、高橋の代を経て大味知事の1915年（大正4年）に完工、1,500トン級の汽船3隻を横づけできる栈橋を架設。
1921	大正10年	那覇港に水深－7.5mの岸壁の建設が始まり、1925年（大正14年）完成。
1944	昭和19年	米軍の空襲により那覇港の港湾施設が破壊され使用不可能となる。
1951	昭和26年	米軍が第二次世界大戦で破壊された那覇港及び泊港の建設工事に着手。
1954	昭和29年	那覇港北岸、琉球政府に譲渡され、南岸は米軍軍用地に指定。泊港は那覇市に譲渡される。
1965	昭和40年6月30日	約52,000㎡を返還
1969	昭和44年	那覇市が那覇新港（現在の新港ふ頭）の建設工事に着手。
1972	昭和47年5月15日	那覇軍港が、那覇港湾施設として提供施設・区域となる
	昭和47年	本土復帰直前、那覇港・泊港・新港を一体的に管理運営するため、3港を一元化し那覇市の管理となり現在の那覇港となる
1974	昭和49年1月30日	第15回日米安全保障協議委員会で移設条件付き全部返還を合意
1978	昭和53年7月	上陸舟艇が、韓国、フィリピン、米国本土へ移送開始
	昭和53年9月1日	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の修正があり、空海部分は減、那覇港湾施設部分は増）
	昭和53年10月19日	一般船舶の航行の便を図るため、水域の第1区域の一部を第2区域に変更
1983	昭和58年	新港第一防波堤が完成する
1984	昭和59年5月14日	特措法適用の土地約600㎡を返還
	昭和59年	新港ふ頭地区の岸壁（－7.5mから－11m）が完成する 「波の上橋」が開通する
1985	昭和60年9月10日	下水道として、工作物（下水管等）を追加提供
	昭和60年	「泊大橋」が開通する

年度		那覇港に関わる社会情勢
1986	昭和61年5月15日	国道拡幅用地約28,000㎡（国道331号、332号）を返還
	昭和61年10月31日	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
1993	平成5年3月31日	国道332号拡幅用地約7,500㎡を返還
	平成5年	「なうら橋」が開通する
1994	平成6年2月1日	県知事が総理大臣に重要3事案（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）の早期解決を要請
	平成6年12月15日	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
	平成7年1月11日	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
1995	平成7年5月11日	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
	平成7年	「とまりん」が完成する
1996	平成8年6月6日	厚生施設等として、建物約1,100㎡と工作物（門等）を追加提供
	平成8年12月2日	沖縄に関する特別行動委員会（SACO）の最終報告で、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最大限の努力を継続することを合意
1997	平成9年	コンテナ専用岸壁（-13m）1バースを供用開始（9号岸壁）
1998	平成10年	ガントリークレーン1号機供用開始。
2000	平成12年6月30日	沈埋トンネル用地約8,800㎡を返還
2001	平成13年10月25日	岸壁等として、工作物（岸壁等）を追加提供
	平成13年11月16日	「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
2002	平成14年4月1日	那覇港管理組合設立
2003	平成15年1月23日	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」にすることで国、県、那覇市、浦添市等地元と合意
	平成15年	那覇港港湾計画（改訂）が承認され、トランシップ港及び海域環境保全ゾーン位置づけられる。
2004	平成16年	ガントリークレーン2号機供用開始
2005	平成17年	「那覇港公共国際コンテナターミナル」の運営事業に関して、那覇国際コンテナターミナル株式会社と賃貸契約締結
2006	平成18年	1月、国際公共コンテナターミナル供用開始
	平成18年5月1日	日米安全保障協議委員会「2+2」において、「再編実施のための日米のロードマップ」が示され、その中で那覇軍港は「浦添に建設される新たな施設（追加的な集積場を含む。）に移設」という表現がなされ、平成19年3月までに、沖縄に残る施設・区域の統合のための詳細な計画を作成するとされている。
2007	平成19年5月1日	日米安全保障協議委員会「2+2」において、昨年5月に発表された「ロードマップ」では本年3月までに統合のための詳細な計画を策定することになっていたこともあり、早期に作成できるよう、引き続き、作業を進めていきたいとされている。
2008	平成19年12月11日	平成18年5月の「2+2」で承認された「再編実施のための日米のロードマップ」において、那覇港湾施設については「浦添に建設される新たな施設（追加的な集積場を含む。）に移設」することから、代替施設の位置及び形状、並びに代替施設への進入道路の接続箇所の変更について、日米合同委員会で合意した。

参考：2004・2007 年那覇港要覧、H15.3 沖縄の米軍基地

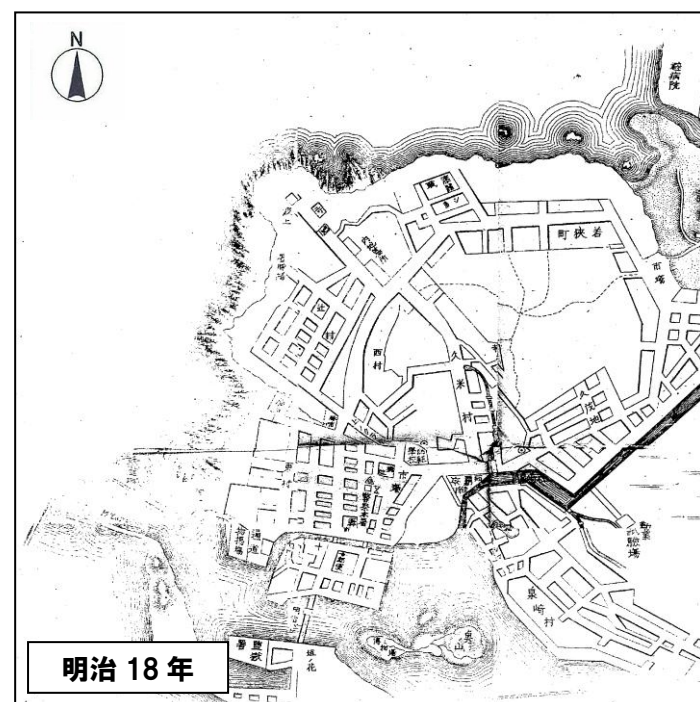
<歴史変遷図>



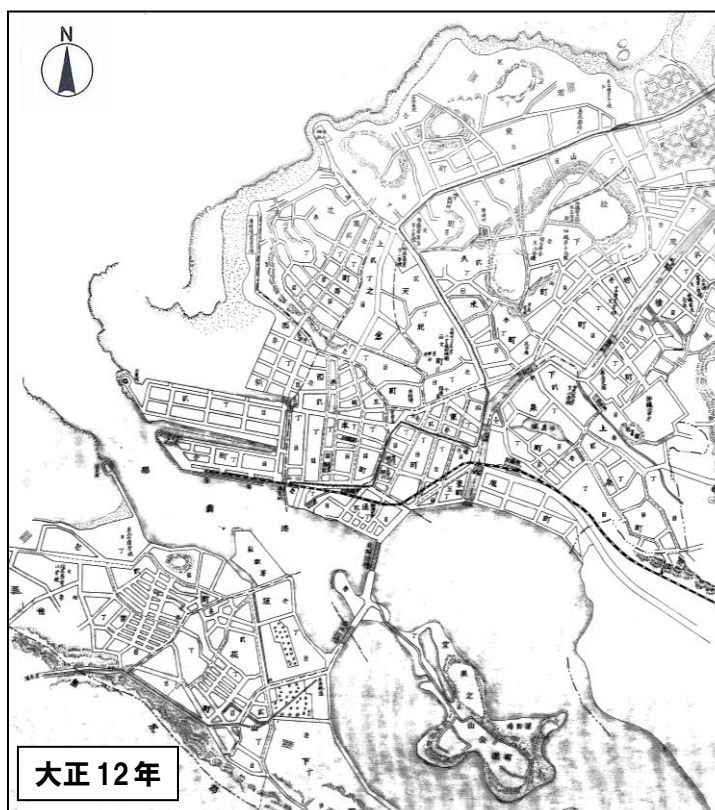
那覇読史地図(嘉手納宗徳作成)



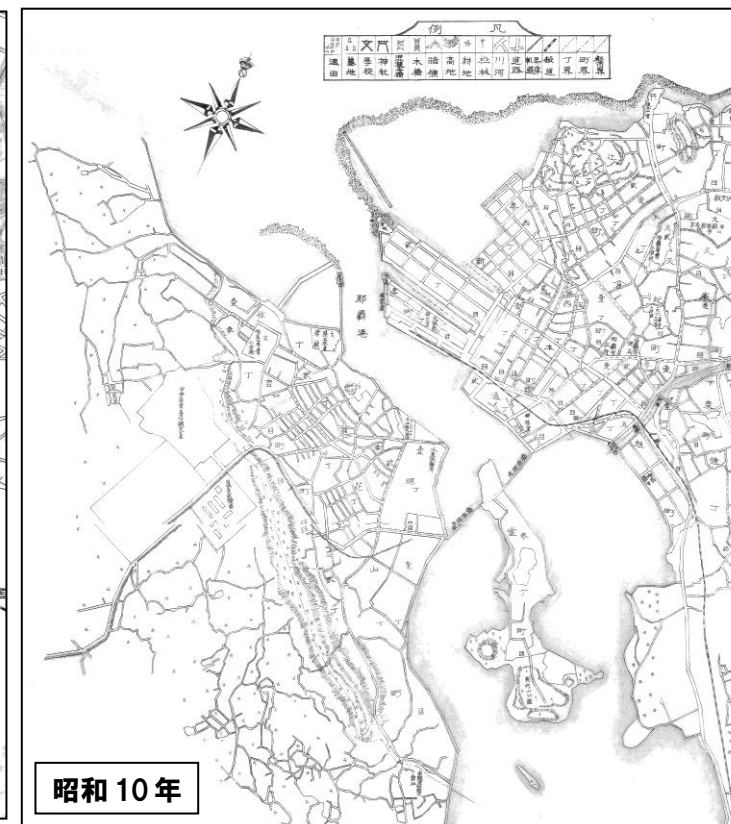
那覇港湾実測図(防衛庁防衛研究所図書館所蔵)



那覇市街之図(那覇市歴史博物館所蔵)



那覇市全図(那覇市歴史博物館所蔵)



那覇市全図(那覇市歴史博物館所蔵)



航空写真(沖縄県公文書館所蔵)

④市街化の進行状況

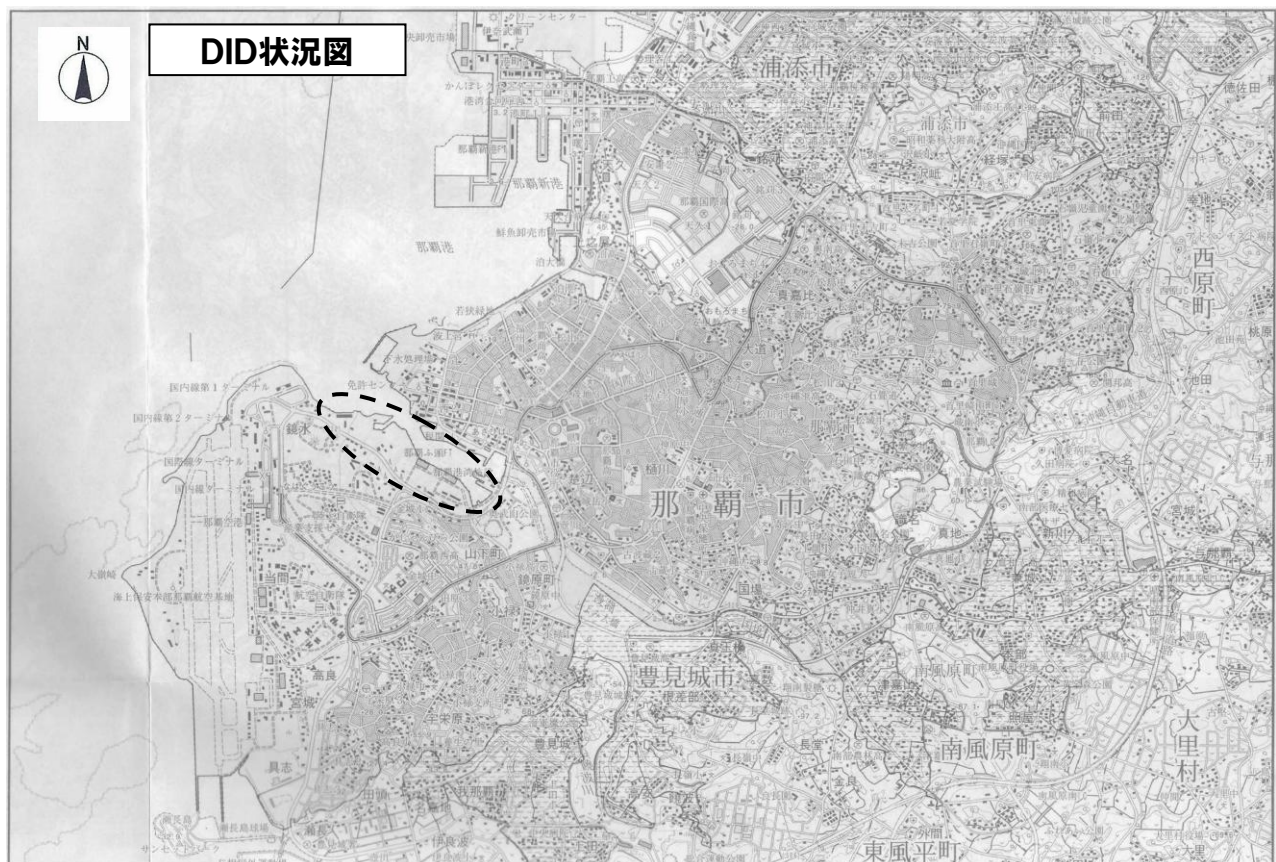
那覇市におけるD I D（人口集中地区）の状況や那覇市及び周辺地域の主要なプロジェクトを調査し、その中で那覇軍港の関連性を図るために留意すべき事項を整理する。

④－１ DIDの設定状況

D I D（人口集中地区）とは、統計データに基づいて一定の基準により都市的地域を定めたものであり、人口密度が1平方キロメートル当り 4, 000 人以上の基本単位区等が互いに隣接して、人口が 5, 000 人以上を有する地域のことである。ただし、空港、港湾、工業地帯、公園など都市的傾向の強い基本単位区は人口密度が低くても人口集中地区に含まれる。

地方交付税算定基準の一つとして利用されているほか、都市計画、地域開発計画、市街地再開発計画、産業立地計画、交通計画、環境衛生対策、防犯・防災対策、その他各種行政施策、学術研究及び民間の市場調査などに広く利用されるものである。

那覇軍港及びその周辺については、D I D（平成 17 年度）に設定されており、那覇軍港は都市的地域として土地の高度利用が望まれている。



--- 那覇軍港の概略位置

資料：那覇市経営企画室統計グループ資料

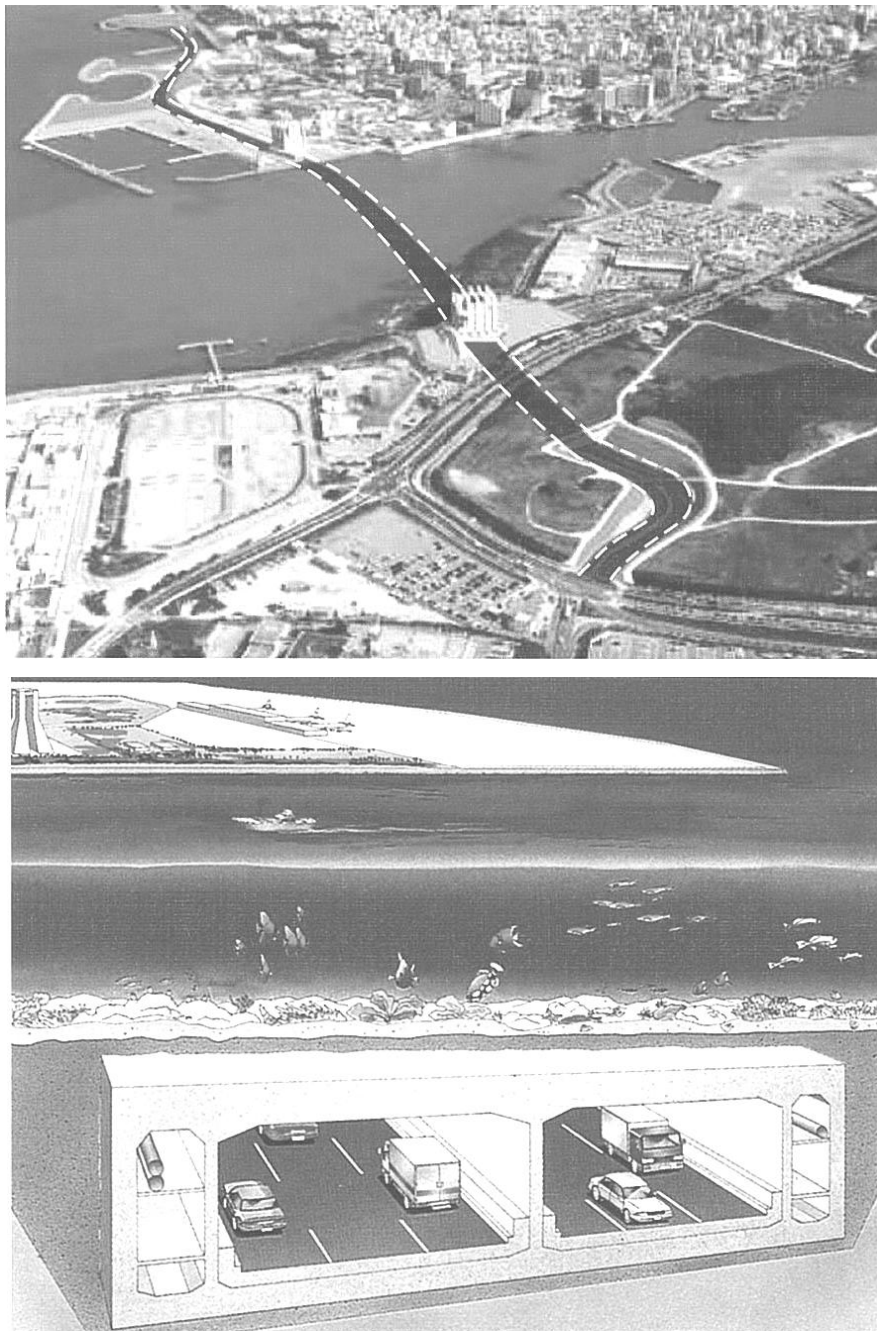
④-2 主要関連プロジェクト

<那覇臨港道路空港線(沈埋トンネル)>

那覇臨港道路空港線は、那覇港4ふ頭（那覇、泊、新港、浦添）と那覇空港を結び、背後圏との円滑な輸送体系を強化し、慢性的な交通渋滞の解消を図るために事業化され、供用開始は平成20年度の予定である。

沈埋トンネルは、那覇ふ頭開口部を海底トンネルで横断し、波の上地区と那覇空港を8函の沈埋函で直結させる延長約1.1kmの自動車専用道路トンネルである。

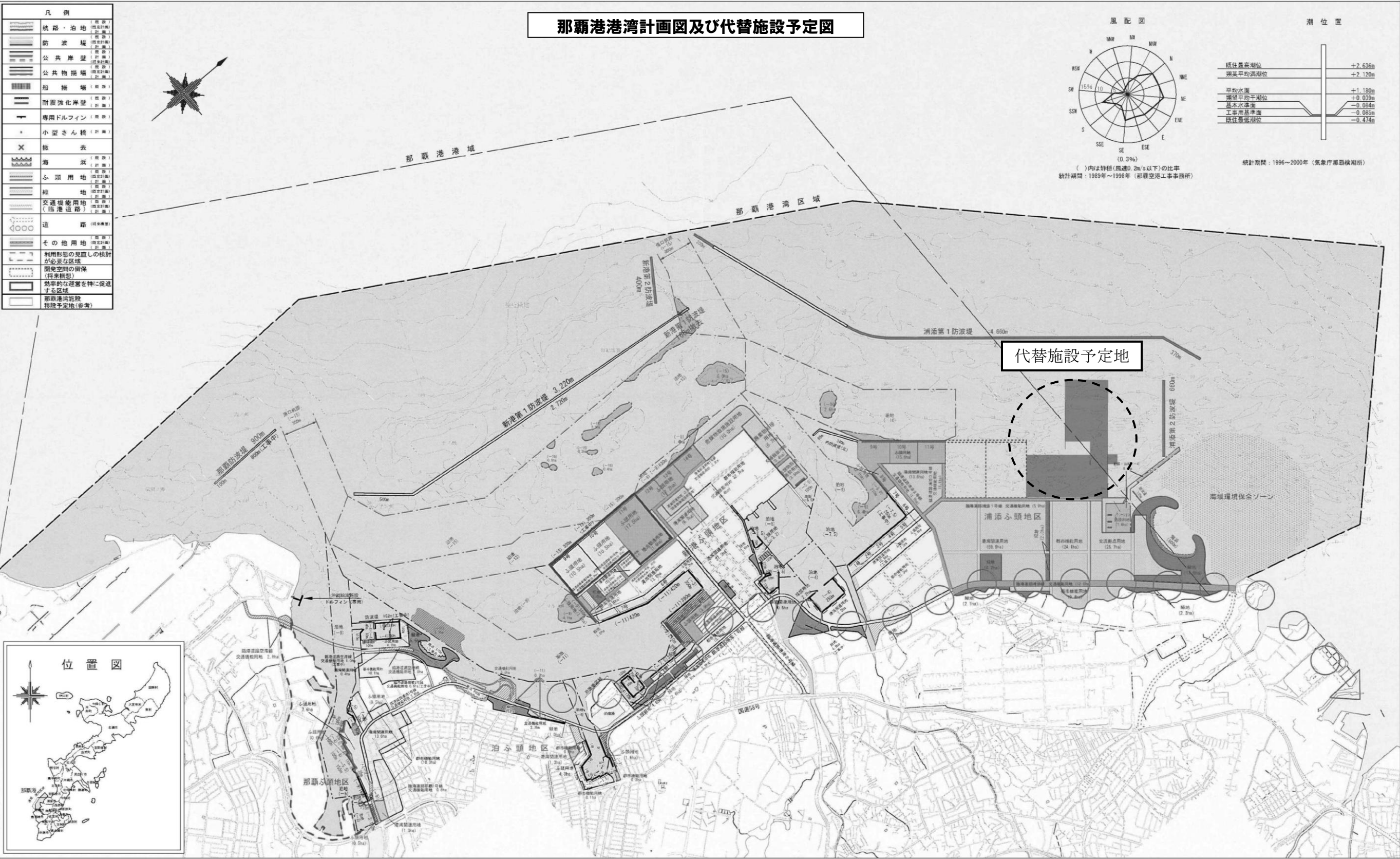
那覇臨港道路空港線イメージ図



資料:2004 年那覇港要覧

<那覇港港湾計画>

那覇港港湾計画は目標年次を平成 20 年代後半（2015 年～2018 年）とし、国際物流産業の展開、国際リゾート産業の新港等を目指した国際流通港湾として発展することを大きな柱として、2003 年 3 月に 5 つの方針のとおり改定を行っている。（①国際流通港湾機能の充実、②国際観光・リゾート産業の振興、③港湾機能再編、④環境の保全と創出、⑤安心・安全の確保）



※上図は那覇港港湾計画図をベースとして、那覇軍港の返還の条件となっている浦添に建設される代替施設予定地を示したものである。

資料:H15.3 那覇港港湾計画

位置、規模、時期等については「那覇港港湾施設移設に関する協議会」にて検討されている。

＜モノレール旭橋駅周辺地区第一種市街地再開発事業＞

モノレール旭橋駅周辺地区第一種市街地再開発事業は、再開発ビルの建設とあわせて安全で快適な歩行者デッキの整備、道路の新設・拡幅、屋上緑地や公開空地の提供などにより、地域に望まれる市街地環境が整備される事業である。

モノレール駅やバスターミナルの利便性が高まるとともに、多様な都市機能が導入され、新たな都市拠点に生まれ変わるものとされている。

○事業概要

施行地区の名称	モノレール旭橋周辺地区（南地区）
施行地区面積	約 2.7ha
施行者	旭橋都市再開発株式会社
敷地面積	約 19,200 m ²
延べ面積	約 85,900 m ²
総事業費	約 226 億円（2007 年/1 時点）
従前権利者	土地所有者 6 名、建物所有者 11 名、借家人等 43 名
特定事業参加者	沖縄県労働金庫 (株)金秀本社・金秀リゾート(株) 第一交通産業(株) (株)琉信ハウジング
権利変換方式	全員同意型（都市再開発法第 110 条）

○全景

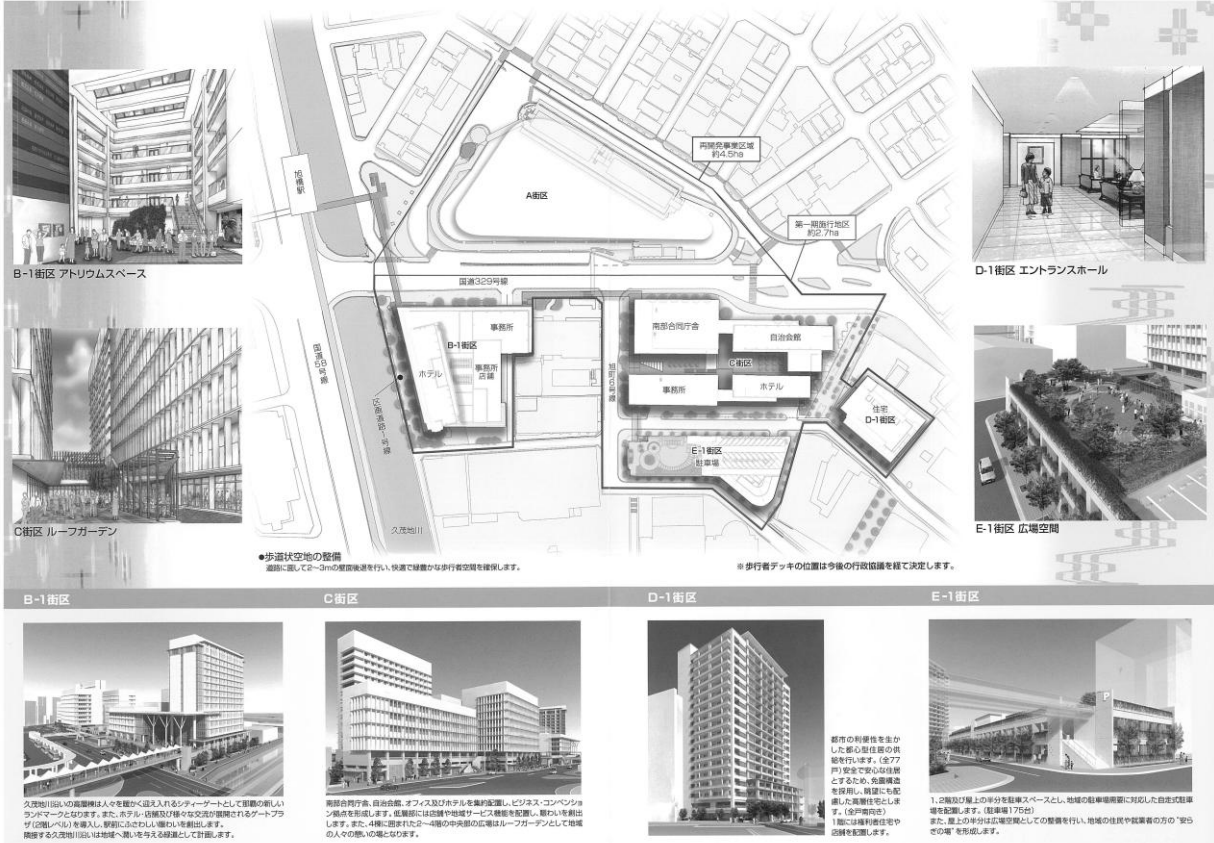


（資料：モノレール旭橋駅周辺地区第一種市街地再開発事業パンフレット）

○建物概要

街区名	規模	用途・面積	駐車台数
B-1 街区	地上 14 階 (地下 1 階) (高さ約 60m)	事務所(沖縄県労働金庫) 約 5,800 ㎡ 事務所(地権者オフィス) 約 6,100 ㎡ ホテル(株金秀本社) 約 9,600 ㎡ 供用部分 約 3,700 ㎡ 駐車場 約 5,300 ㎡ 合計 約 30,500 ㎡	約 150 台
C街区	地上 14 階 (地下 1 階) (高さ約 60m)	南部合同庁舎 約 9,800 ㎡ 自治会館 約 6,600 ㎡ ホテル(金秀リゾート(株) 運営(株)東急ホテルズ) 約 6,900 ㎡ 事務所(第一交通産業(株)) 約 7,500 ㎡ 供用部、他 約 1,900 ㎡ 駐車場等 約 6,200 ㎡ 合計 約 38,900 ㎡	約 190 台
D-1 街区	地上 18 階 (高さ約 60m)	地権者住宅・店舗 約 300 ㎡ 分譲住宅(株琉信ハウジング) 約 8,700 ㎡ 共用部分 約 100 ㎡ 駐車場等 約 2,300 ㎡ 合計 約 11,400 ㎡	約 80 台
E-1 街区	地上 2 階 (高さ約 10m)	駐車場 約 5,100 ㎡	約 175 台

○計画概要図



(資料:モノレール旭橋駅周辺地区第一種市街地再開発事業パンフレット)

＜奥武山野球場・多目的屋内運動場整備事業＞

那覇市市民スポーツ課ホームページより、奥武山野球場・多目的屋内運動場整備事業について整理する。

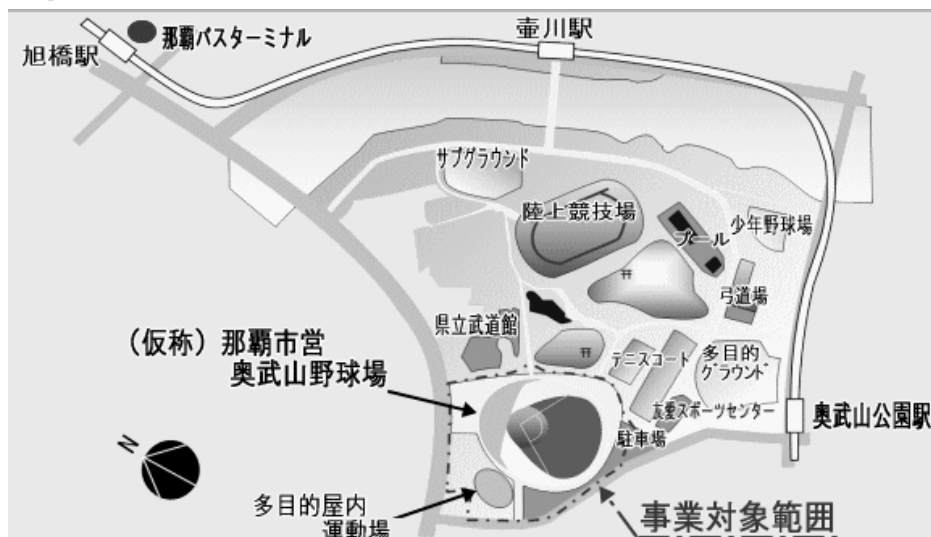
那覇市は奥武山野球場を防衛施設庁の補助を受けて、沖縄における野球の聖地にふさわしい本格的な野球場として整備する。

当該施設は市民・県民の健康増進やスポーツによる青少年の健全な育成、国際交流・市民相互の交流・レクリエーションを目的として整備される体育施設である。

野球場には広大なグラウンドと県内最大級の収容人員を誇るスタンドがあるため、野球以外にもイベントや祭りなど、多目的に利用されることが期待されている。

野球場は多くの市民・県民から親しまれる野球場を目指しており、外野スタンドをボールパークとして、一般の利用に開放する予定である。

○事業範囲



(資料:那覇市市民スポーツ課ホームページ)

○整備スケジュール

2005年度	2006年度	2007年度	2008年度	2009年度	2010年度
基本設計	実施設計				
		野球場・多目的屋内運動場等工事			
				供用開始	

(資料:那覇市市民スポーツ課ホームページ)

○野球場計画概要

建築面積	8,485平方メートル
延床面積	1階：4,937㎡、2階：3,183㎡、3階：7,992㎡、合計16,112㎡
規模・構造	地上3階建て、RC造、鉄骨造（屋根）
収容人数	内野スタンド 固定席約15,000席（車椅子席含む） 外野スタンド 約15,000人収容（立ち見）
最高高さ	野球場本体37.6m
照明設備	4基（高さ41.5m）＋2基（屋根部）
グラウンド	ファールゾーン：黒土混合土、天然芝（一部人工芝、アンツーカ）
寸法	中堅122m、両翼100m、バックネット間18.5m
屋外ブルベン	6箇所（投手、キャッチャー部分の屋根は仮設対応）

（資料：那覇市市民スポーツ課ホームページ）

○野球場整備イメージ図



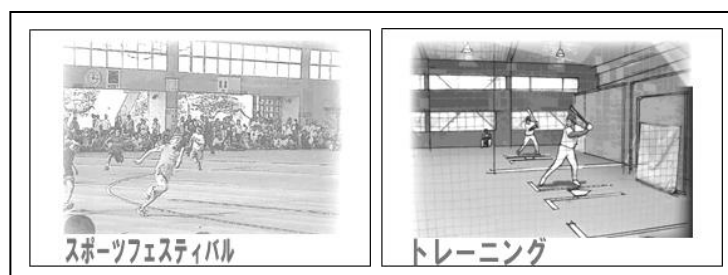
（資料：那覇市市民スポーツ課ホームページ）

○多目的屋内運動場計画概要

建築面積	3,549㎡
延床面積	3,254㎡
規模・構造	2階建て、RC造、鉄骨造（屋根）、グラウンド広さ（57m×66m・楕円形）
使用用途	室内グラウンド、レクリエーション、小運動会、ミニサッカー（フットサル）、ドッチボール（6面）等

（資料：那覇市市民スポーツ課ホームページ）

○多目的屋内運動場整備イメージ図



（資料：那覇市市民スポーツ課ホームページ）

⑤－２ 地権者数

那覇軍港区域内の地権者数は 1,015 人となっている。

資料:H19.3 沖縄の米軍及び自衛隊基地(統計資料集)

⑤－３ 権利者別所有土地の規模(H18 時点)

平成18年度に実施した地権者アンケートによると、那覇軍港区域内の地権者所有地の規模は以下のとおりとなっている。

300 ㎡（約 91 坪）以下の所有規模の割合が約 68%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。

面積(㎡)	権利者数	割合(%)
0～50	22	7.2
51～100	43	14.1
101～150	40	13.1
151～200	35	11.5
301～400	68	22.3
401～500	42	13.8
501～600	22	7.2
601～800	6	2.0
801～1,000	8	2.6
1,001～1,200	4	1.3
1,201～1,400	1	0.3
1,401～1,600	6	2.0
1,601～1,800	2	0.7
1,801～2,000	3	1.0
2,001～	3	1.0
計	305	100.0

資料:H18 年度那覇軍港地権者等合意形成活動全体計画策定調査報告書

※上表はH18年度に実施した地権者アンケート集計によるものであり、全ての地権者を把握したものではない。

⑤-4 年間賃借料

平成 17 年度の那覇軍港の年間賃借料は約 1,968,000 千円となっている。

資料:H19.3 沖縄の米軍及び自衛隊基地(統計資料集)

⑤-5 基地従業員数

那覇軍港基地内の従業員数は以下のとおりである。

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。

資料:H15.3 沖縄の米軍基地

⑤-6 米軍部隊名

那覇軍港に関する米軍部隊名は以下のとおりである。

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

海浜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

資料:H19.3 沖縄の米軍及び自衛隊基地(統計資料集)

⑤-7 主要建物及び工作物

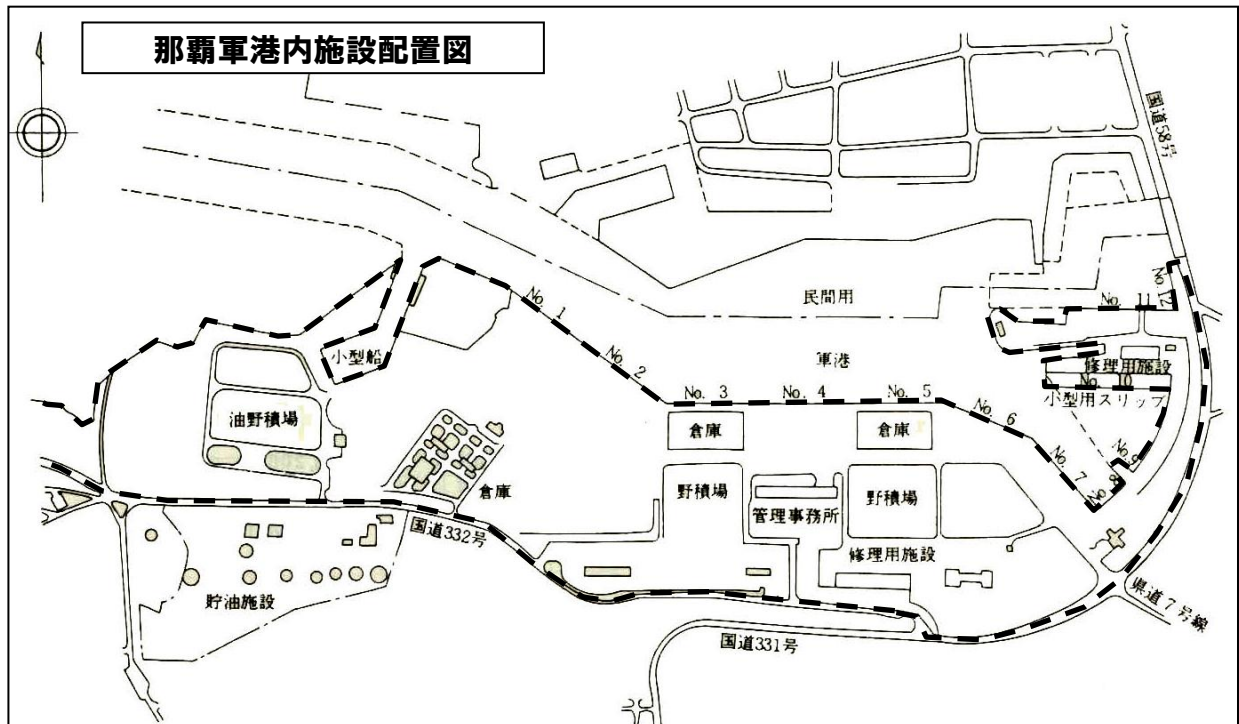
那覇軍港区域内の主要建物及び工作物は下表のとおりである。

	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	野積場	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	停電装置	給油所	送油管	観覧席
	その他				

資料:H15.3 沖縄の米軍基地

⑤－８ 那覇軍港区域内施設

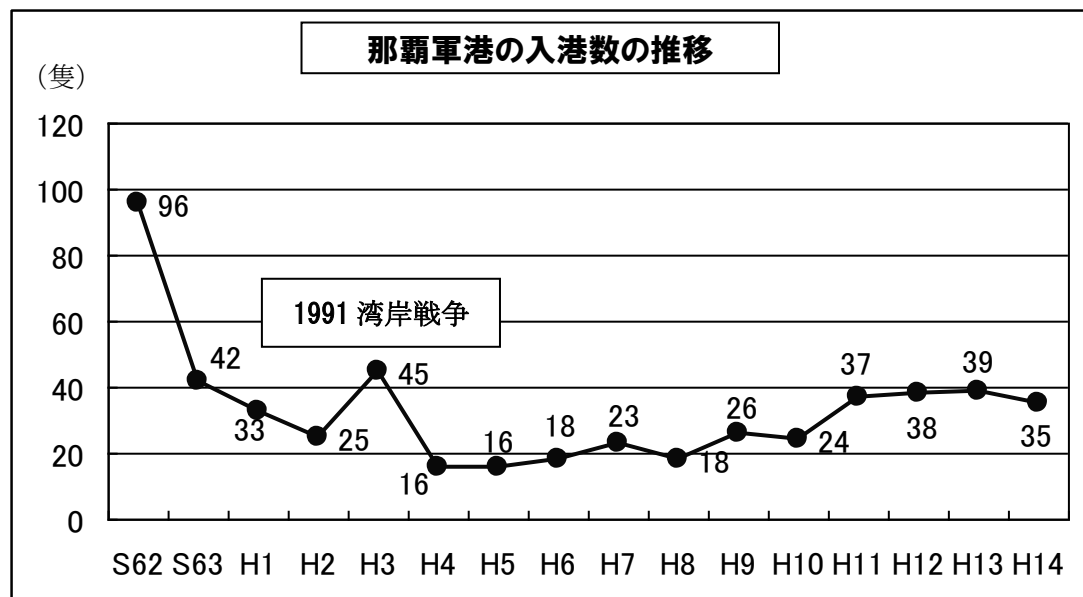
那覇軍港区域内の施設は下図のとおりである。



資料：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)

⑤－９ 那覇軍港の入港数の推移

那覇軍港に寄港する軍艦や潜水艦等の数は下図の通りである。



資料：H15.3 沖縄の米軍基地

⑤-10 係留施設概要

那覇軍港の係留施設の概要は以下のとおりである。

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

資料：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)

⑤-11 共同使用の状況

那覇軍港における日米地位協定に基づく共同使用の状況は以下のとおりである。

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 ²	昭47.5.15
沖縄県	下水道施設用地	1千m ²	昭47.5.15
	自由貿易地域用地	26千m ²	昭62.7.1
海・空自衛隊	連絡事務室等	3千m ²	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 ²	昭55.5.28
	コンテナ設置用地	0千m ²	平12.4.13
沖縄総合事務局	自由貿易地域用地	14千m ²	平10.10.22
	沈埋函設置用地	0千m ²	平10.10.22
5人	8件	46千m ²	

資料：H15.3 沖縄の米軍基地

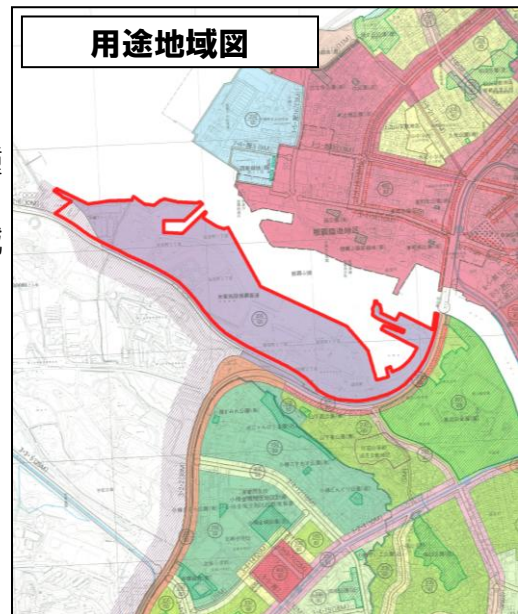
地位協定第2条第4項(b)：なし

⑥法規制

＜都市計画法＞

那覇軍港における都市計画法上の用途地域は全域、準工業地域に指定されている。

国道 331 号より東側及び南側（奥武山、小禄など）は第一種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域といった住居系の用途が、那覇ふ頭より北側（東町、西など）は商業地域及び工業地域といった商工系の用途が指定されている。



＜航空法＞

航空機が安全に離着陸するためには空港周辺の一定の空間を無障害物の状態にしておく必要があることから、航空法の規定により、一定の条件の下、建造物等の高さについて制限されている。

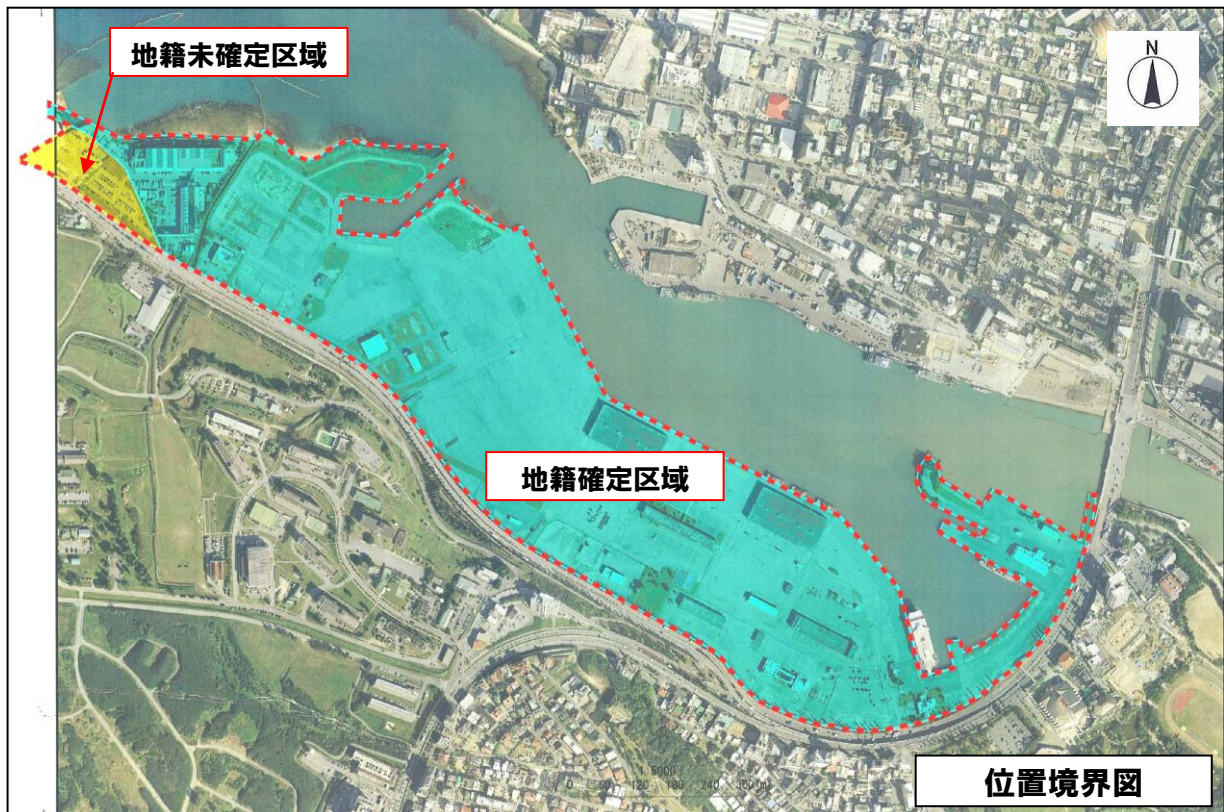
那覇軍港は全域、「水平表面（空港の標点の垂直上方 45mの点を含む水平面のうち、この点を中心として半径 4,000mで描いた円周で囲まれた部分）」に含まれており、この水平表面の上に出る高さの建造物、植物その他の物件を設置し、植栽し、又は留置する事は禁止されています。（那覇空港周辺の物件等の制限（平成 11 年大阪航空局那覇空港事務所）より）



⑦位置境界明確化

沖縄県の区域内において、太平洋戦争による破壊又はアメリカ合衆国軍隊の行為によって、土地の形質が変更され、又は土地登記簿及び地図が滅失したことにより、各筆の土地の位置境界が明らかでないこととなった土地が広範に存在し、位置境界明確化法に基づいて位置や地籍を明確にしているところである。

那覇軍港に関しては昭和 55 年に垣花町と住吉町は位置（地籍）が確定しているが、鏡水において未確定である。（沖縄防衛局ヒアリングより）



◆地籍確定区域（上図青色）

町名	面積 (ha)	筆数	認証月日
垣花町	25.07	516	S55.7.1
住吉町	27.61	847	//

◆地籍未確定区域（上図黄色）

町名
鏡水（崎原）

⑧地理・地勢等から見た跡地利用に向けた課題整理

これまでの調査結果を通じて現時点でわかる情報をもとに、将来の跡地利用に向けた課題を整理する。

◆広域的位置づけから見た課題

那覇軍港は那覇空港及び那覇港に近接し、沖縄の玄関口ともいえる位置にあり、また、都市機能が集約された市街地や奥武山公園等にも近い。

さらには主要国道に隣接しており交通アクセス性が非常に高く、D I Dにおける地区周辺状況からもわかるとおり、土地の高度利用が望まれる地区でもある。

那覇軍港はこれら開発資源に囲まれた、非常に高いポテンシャルを有した地区であり効率的な土地利用を図るため、広域的な視点で跡地利用計画等を検討する必要がある。

◆那覇港の歴史から見た課題

那覇港は琉球王府の時代から港湾機能を有しており、東南アジア等との貿易により非常に栄えた町であった。土地利用としては港湾機能の要所として、馬車軌道や小学校、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土地利用であった。

今後はこれら歴史的背景を踏まえ、跡地利用を考える上で商業等高度利用を図るのか、住宅地とするのか、などのまちづくりの方向性を決めていく必要がある。

◆位置境界の明確化

那覇軍港は前述のとおり一部区域の地籍が未確定であることから、事業実施段階までには区域内土地の権利をすべて確定させる必要がある。

◆国有地、公有地（県・市）の土地利用

那覇軍港は国有地及び公有地が全体の約 4 割を占めていることから、行政（特に国・県）の土地利用の方向性が地権者の土地利用に大きな影響を与えることとなるため、今後の取り組みの進捗状況や段階に応じて情報や国・県の考え方を共有していく必要がある。

◆小規模土地の利用方策の検討

那覇軍港内にある土地は 300 m²以下の比較的小規模な土地が多い（約 68%）ことが特徴であり、昨年度に行った意向調査では「自己所有地が活用できるか不安である」との回答が多かった。このため、小規模土地の活用方法等について検討する必要がある。

(2)文化財と環境条件の把握及び課題整理

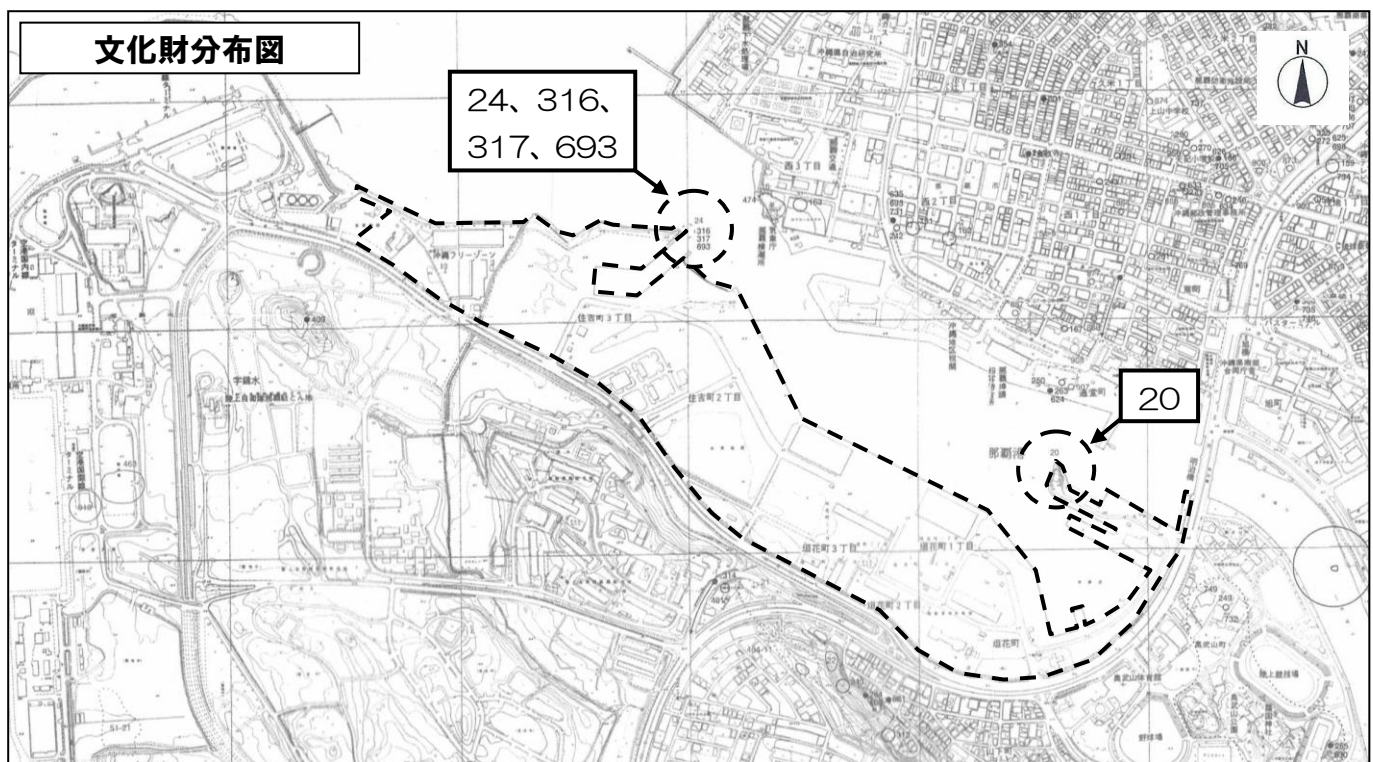
地区内に残存する文化財や自然環境を把握し、跡地利用に与える影響を整理する。

①史跡・文化財

那覇軍港地区内に残存する史跡・文化財は下図のとおりである。

那覇市教育委員会の資料によると、那覇軍港内の史跡・文化財は屋良座森グスク、ヤヘザ森、ヤラザ森、やらさもりぐすくの碑、南無阿弥陀仏碑、海蔵院碑、御物グスクが記録として残っているが、そのうちいくつかは消滅・亡失している。

将来的に事業を行う際には市・県・国に対し、史跡・文化財の取り扱いについての申請手続きを行う必要がある。



資料：開発調整マップ(1998年3月版)(那覇市文化財課)

図番号	文化財名
24	屋良座森グスク
316	ヤヘザ森
317	ヤラザ森
693	やらさもりぐすくの碑 南無阿弥陀仏碑 海蔵院碑
20	御物グスク

※上記史跡・文化財は指定・登録されているものではなく、対外的に周知しているものである。

現地写真

お ものぐすく
御物城の遠景
(北から)



お ものぐすく
御物城の石門
(北から)

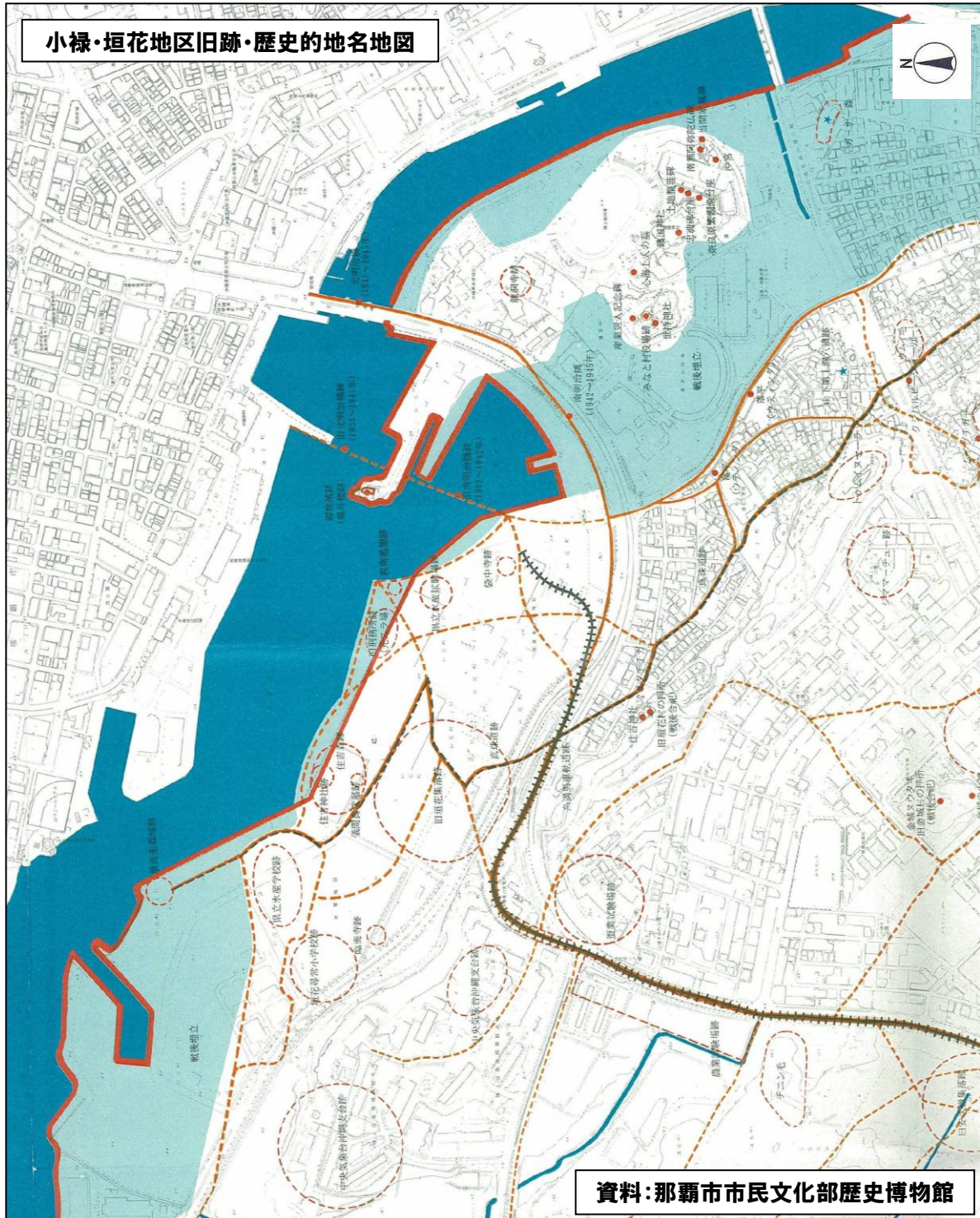
お ものぐすく
御物城の周辺に
散在する輸入陶磁器



資料:埋蔵文化財発掘調査ニュース(那覇市教育委員会)

②埋蔵文化財

那覇軍港地付近において文化財が埋蔵されていると推定されるエリアは下図のとおりである。赤点線は埋蔵地が特定できないエリアであり、将来的に事業を行う際には調査が必要である。



赤点線：集落・丘陵地・学校など広範囲なもので特定できないエリア

オレンジ実線：昭和 10 年代以降の道路（推定）

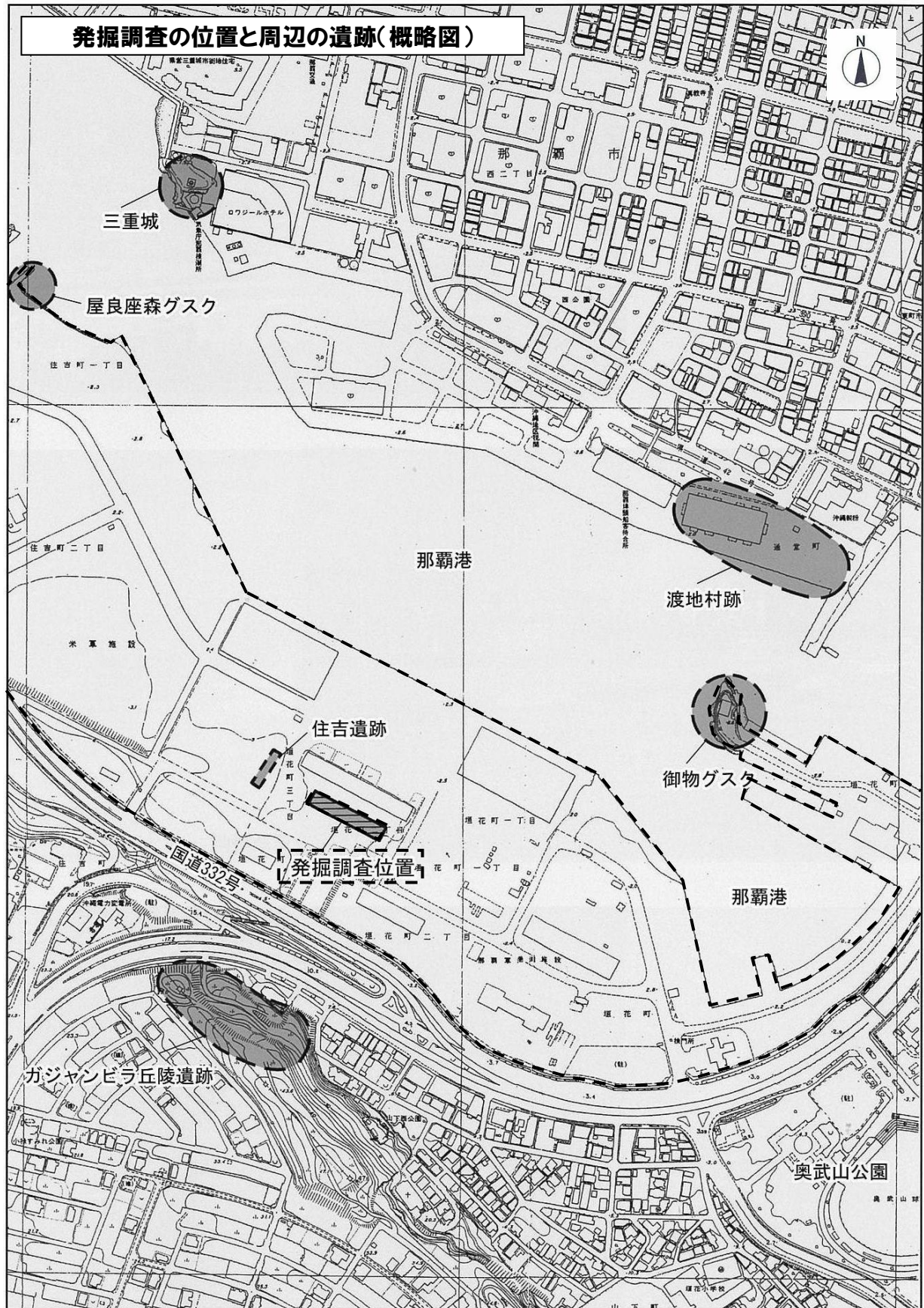
黒ジグザグ線：馬車軌道

③埋蔵文化財発掘調査(垣花村跡)(事例)

平成 15～16 年度にかけて「垣花村跡」の埋蔵文化財発掘調査を行っている。発掘調査は、那覇防衛施設局の那覇港湾提供施設内管理棟改築工事に伴うもので、那覇市教育委員会が委託を受けて実施している。



資料:埋蔵文化財発掘調査ニュース(那覇市教育委員会)



資料:埋蔵文化財発掘調査ニュース(那覇市教育委員会)

現地写真

検出された遺構①

建物跡(南から)
写真左側に張り出しが見られる。



検出された遺構②

石囲い遺構(西から)



検出された遺構③

井戸跡(北から)

資料:埋蔵文化財発掘調査ニュース(那覇市教育委員会)

現地写真

遺跡遠景(南から)



遺跡近景(北西から)

遺跡全景(南東から)



資料:埋蔵文化財発掘調査ニュース(那覇市教育委員会)

④埋蔵文化財の取り扱いの手続き

埋蔵文化財の取り扱いについては、基本的に以下の３種類のいずれかになる。

イ：事業地区から除外するもの（地区除外）

ロ：事業地区に含めるが、公園、緑地に取り込む等により保存を図るもの（現状保存）

ハ：発掘調査を行って記録を残すもの（記録保存）

手続きは、埋蔵文化財包蔵地（※）が周知されているか、あるいは事業主体が国の機関等であるか、それ以外の者であるかによって異なる。（次ページ参照）

※貝塚、古墳、都城跡、城跡、旧宅その他埋蔵文化財を包蔵する土地として周知されている土地のこと。

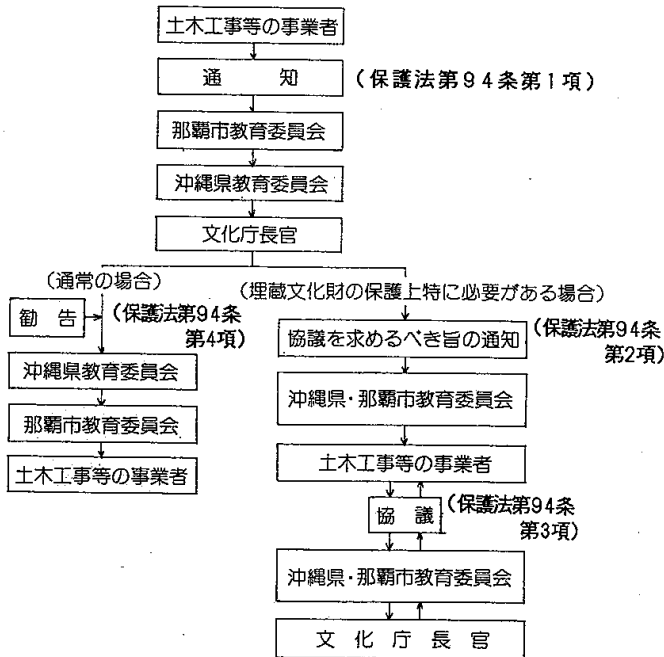
取り扱いの決定の流れとしては、まず試掘調査を行い、何が出てくるのかを見極め、重要度を判断することになる。大半はハによる取り扱いとなると考えられるが、重要度の高い文化財が出た場合はイ又はロによる取り扱いになる。

那覇軍港の場合、37 ページの図でもわかるとおり、ほぼ全域が文化財包蔵地となっているため、調査に長期間を要することとなるため、可能であれば返還前から調査を開始することが望ましい。

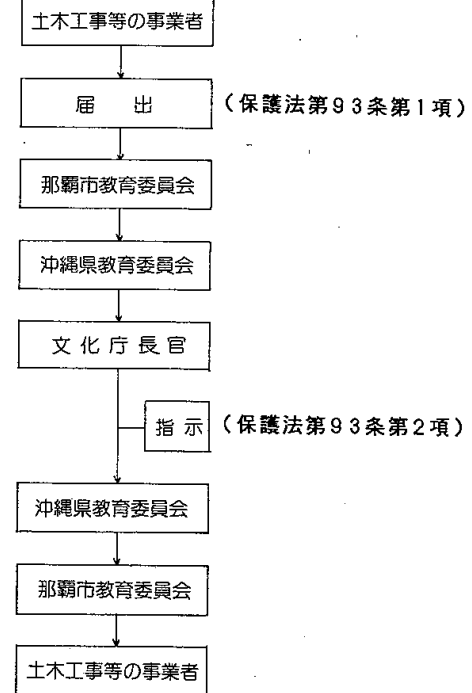
手続きの主な流れ

周知の埋蔵文化財包蔵地で土木工事等を行う場合の手続

国の機関等が土木工事等を行う場合の手続

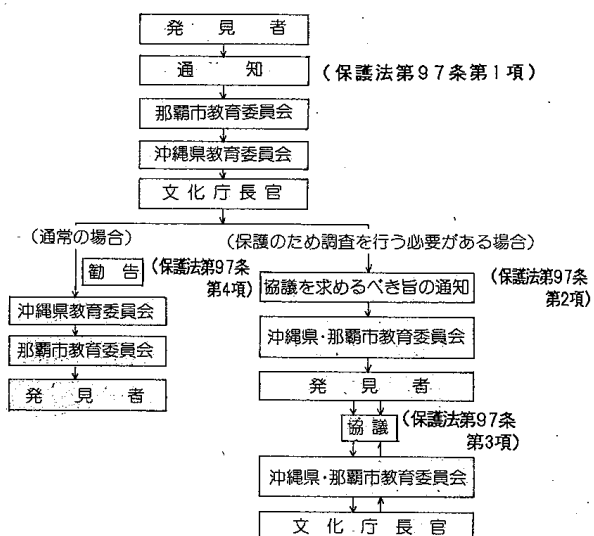


国の機関等以外の者が土木工事等を行う場合の手続

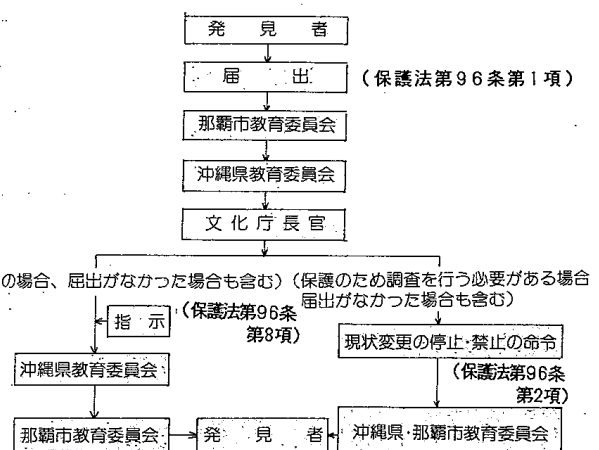


遺跡の不時発見の場合の手続

国の機関等が遺跡を発見した場合の手続



国の機関等以外の者が遺跡を発見した場合の手続



資料：埋蔵文化財とりあつかいの各種手続(那覇市教育委員会)

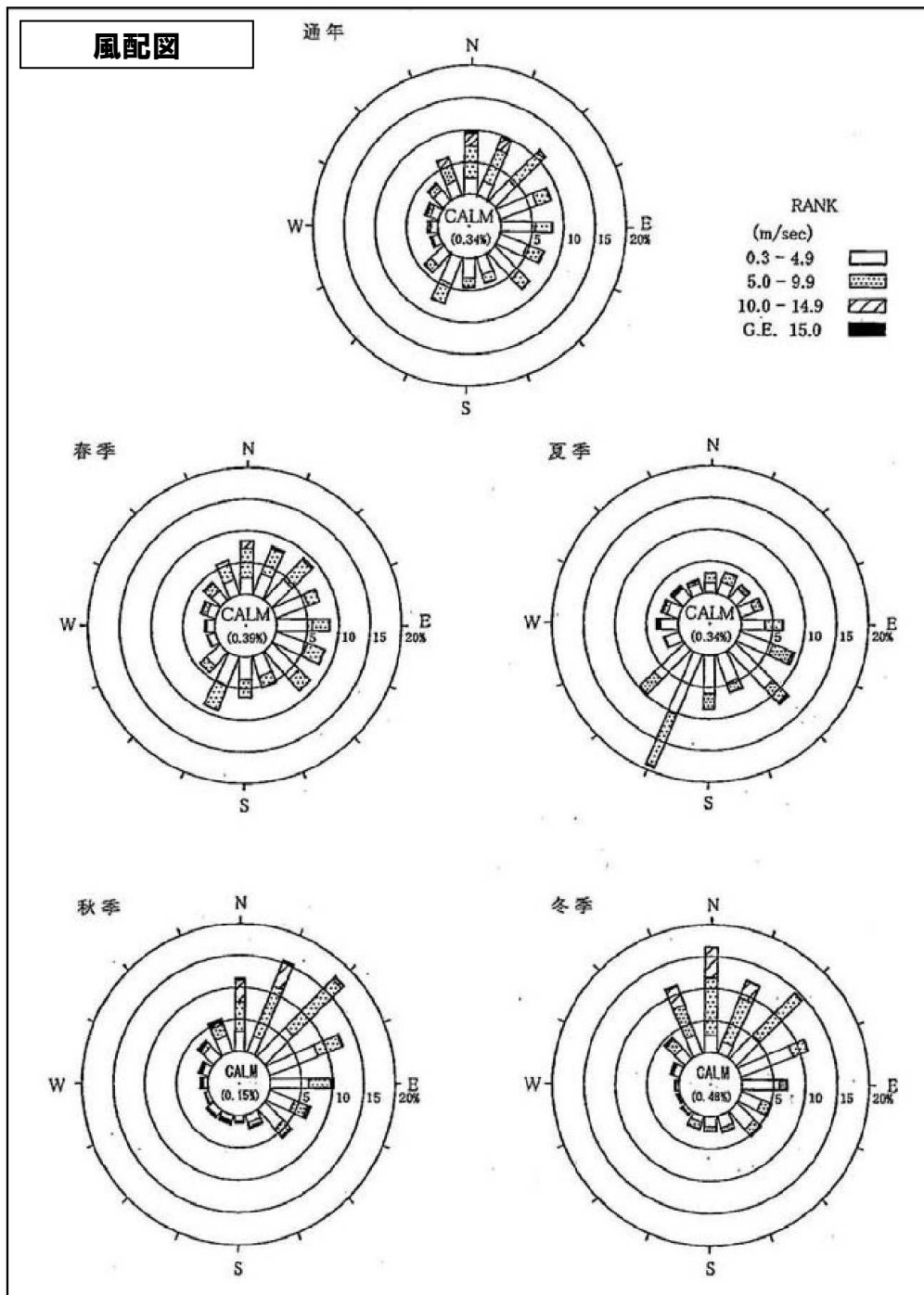
⑤自然条件

⑤-1 風況

那覇軍港付近の風況について、那覇港港湾計画資料を参考に以下に整理する。

下図は那覇港湾空港工事事務所の観測による風配図である。

風向きは年間を通じてN～E方向が卓越している。また 15m/s 以上の強風になるとほぼ全方向に均一に発生しており、その発生原因は台風によるものと考えられる。



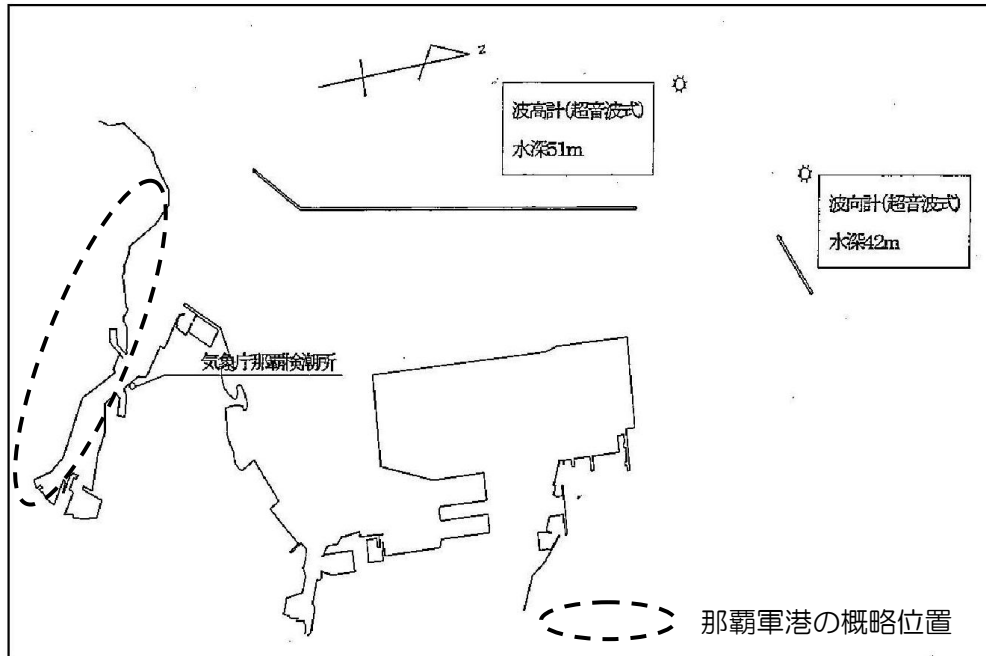
資料：那覇港港湾計画資料(その1)(那覇港港湾管理者、H15.2)

⑤-2 波浪

那覇軍港付近の波浪について、那覇港港湾計画資料を参考に以下に整理する。

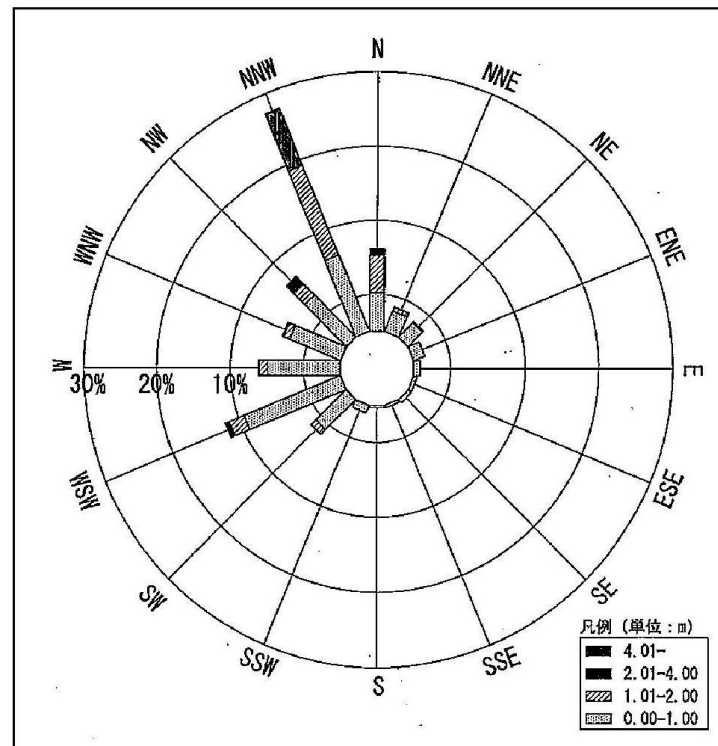
那覇港港外に設置された波高計と波向計による波浪観測値を波向別波高階級出現頻度図で示し、潮位と波浪の観測位置を以下に示す。

那覇港における波浪潮位観測位置図



資料：那覇港港湾計画資料(その1)(那覇港港湾管理者、H15.2)

波向別波高出現頻度図(通年)

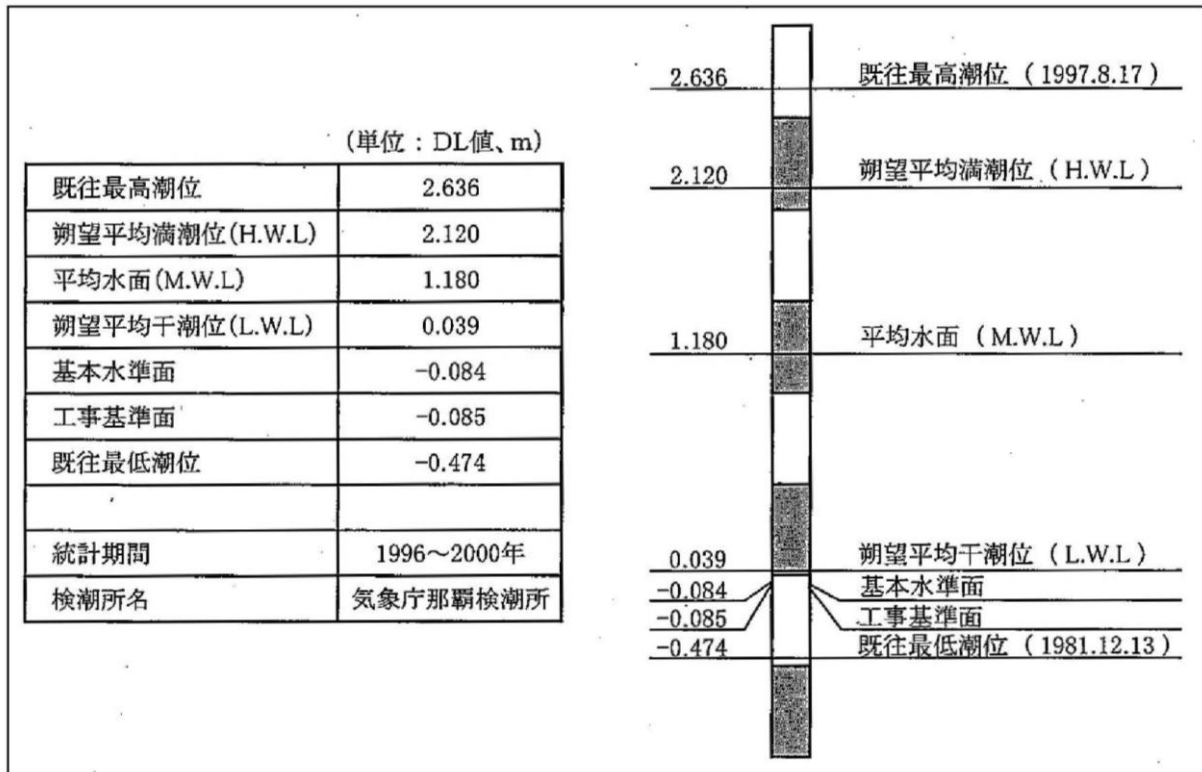


資料：那覇港港湾計画資料(その1)(那覇港港湾管理者、H15.2)

⑤-3 潮位

那覇軍港付近の潮位について、那覇港港湾計画資料を参考に以下に整理する。
那覇港の潮位は以下に示すとおりである。

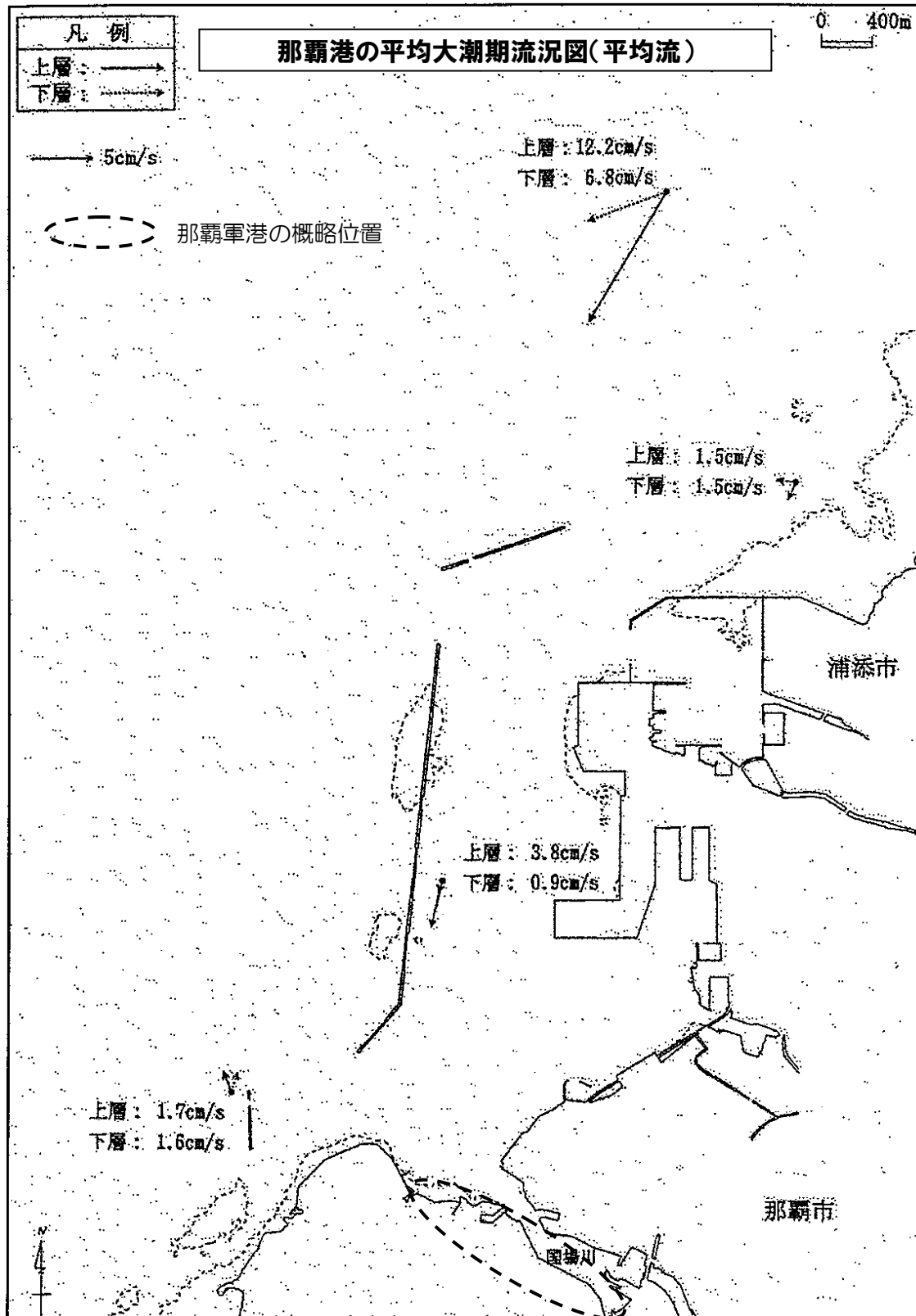
那覇港における潮位



資料：那覇港港湾計画資料(その1)(那覇港港湾管理者、H15.2)

⑤-4 潮流

那覇軍港付近の潮流について、那覇港港湾計画資料を参考に以下に整理する。
那覇港の平均大潮期の流況（平均流）は、下図の通りである。



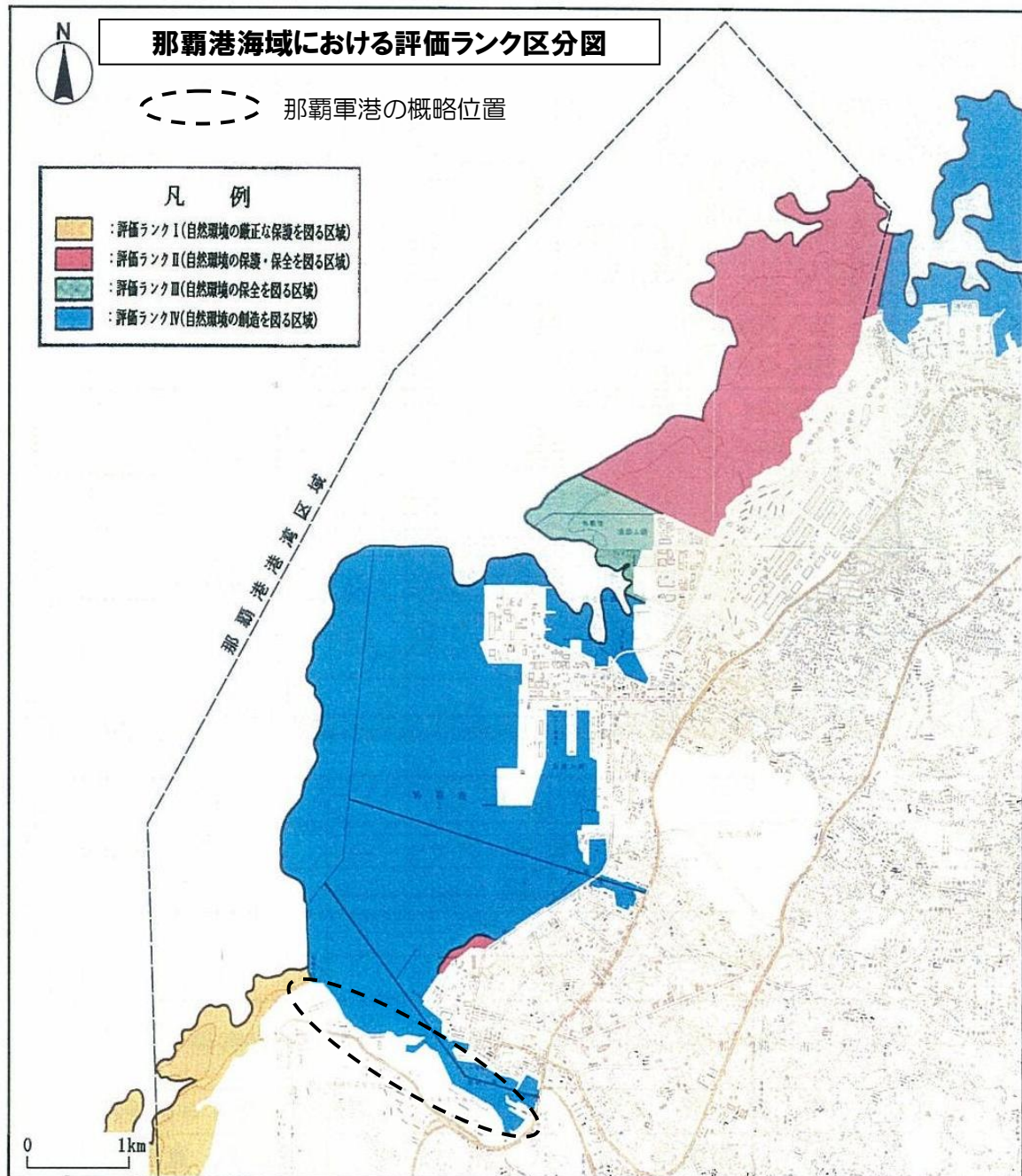
資料: 那覇港港湾計画資料(その1)(那覇港港湾管理者、H15.2)

⑤－５ 自然環境の保全に関する指針

那覇軍港に関連する自然環境の保全に関する指針について、那覇港港湾計画資料を参考に以下に整理する。

「自然環境の保全に関する指針」は、沖縄県環境管理計画を受け、自然環境の保全を図るため、各地域ごとの多様な生態系が健全に維持されるよう、沖縄県の地域環境の特性に応じた自然環境のあり方を示し、適切な利用への誘導及び調整を図る目的で陸域と沿岸域に分けて作成されている。

那覇港海域については、「自然環境の保全に関する指針【沖縄島編】」（沖縄県、平成 10 年 2 月）の中に示されており、当海域における評価ランク区分図は以下に示すとおりである。



資料:「自然環境の保全に関する指針【沖縄島編】」(沖縄県、平成 10 年 2 月)

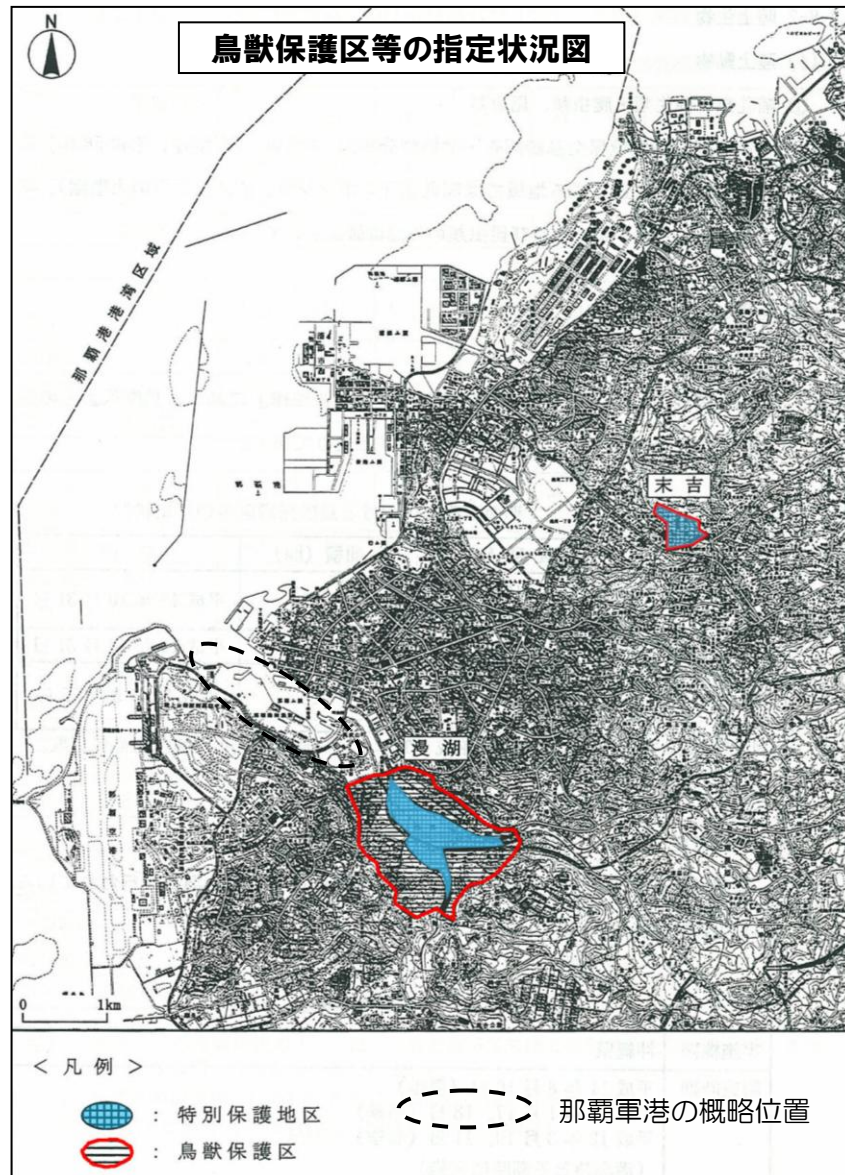
⑤－6 鳥獣保護区等指定状況

那覇軍港付近における鳥獣保護区等指定状況について、那覇港港湾計画資料を参考に以下に整理する。

那覇港周辺における「鳥獣保護乃狩猟ニ関スル法律」に基づく鳥獣保護区の指定状況は以下の通りである。那覇軍港内には指定はないが、漫湖において特別保護区に指定されている。

【那覇港周辺における鳥獣保護区等の指定状況】

名称	区域種別	面積 (ha)	期限
漫湖	特別保護地区 (国設) (ラムサール条約登録湿地)	50	平成 19 年 10 月 31 日
	鳥獣保護区	250	平成 19 年 10 月 31 日
末吉	特別保護地区	19	平成 18 年 9 月 25 日
	鳥獣保護区	19	//

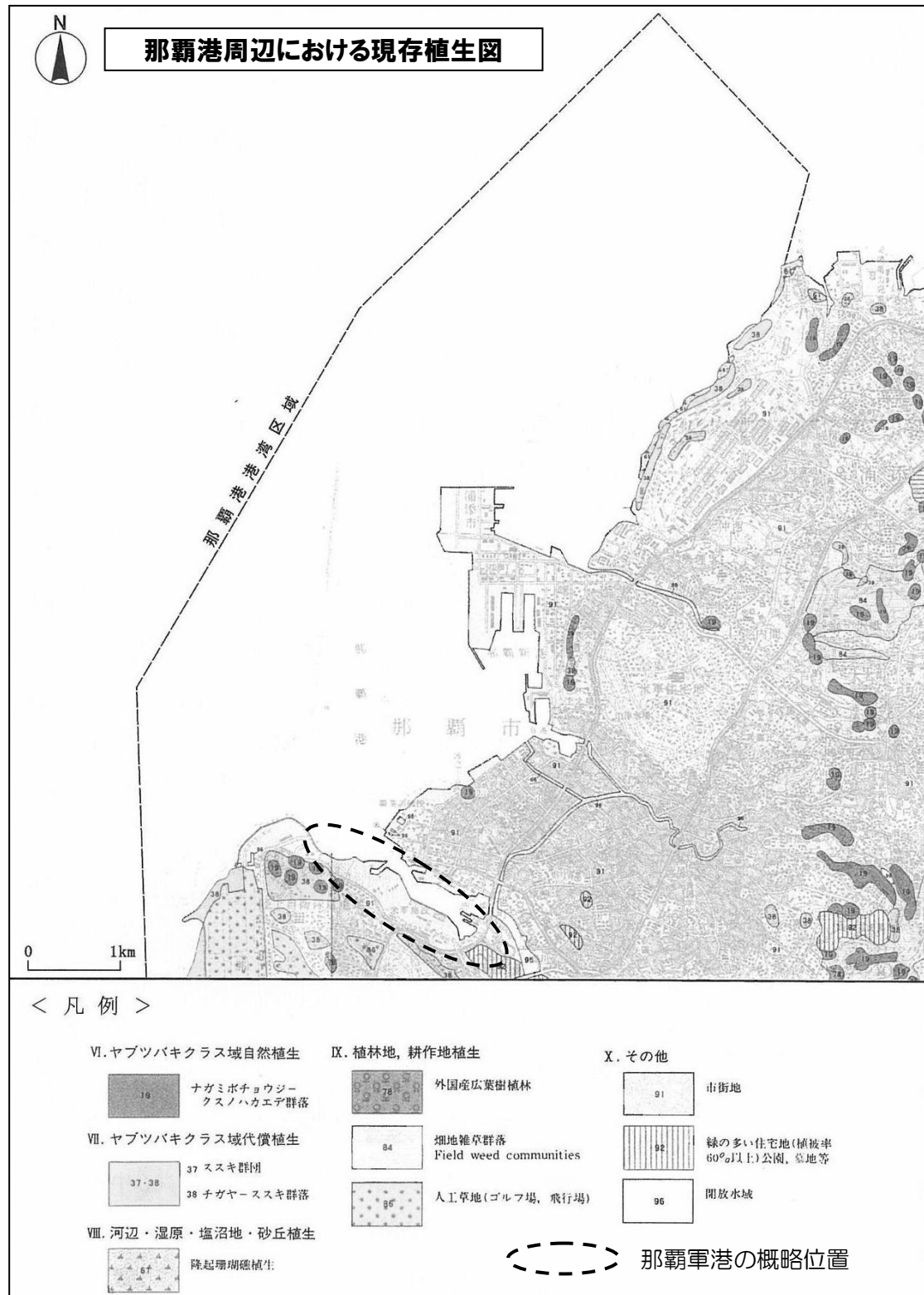


資料：沖縄県鳥獣保護区位置図(平成 13 年度)(沖縄県文化環境部自然保護課、平成 13 年)

⑤－７ 陸上生物(植生)

那覇軍港付近における現存植生について、那覇港港湾計画資料を参考に以下に整理する。

那覇港周辺の現存植生図は、以下の通りである。植生は那覇軍港周辺（西側や漫湖公園周辺）にはあるが、那覇軍港区域内には存在しない。



資料: 第 3 回自然環境保全基礎調査 沖縄県現存植生図(那覇)(環境庁、昭和 60 年)

⑤－８ 天然記念物

那覇軍港付近における天然記念物について、那覇港港湾計画資料を参考に以下に整理する。

那覇港周辺における文化財保護法に基づく天然記念物（植物）は以下のとおりであり、那覇軍港内に天然記念物は存在していない。

【那覇港周辺の天然記念物（植物）】

指定主体	NO	名称	指定年月日	所在地
国	1	識名園のシマチスジノリ発生地	S47.5.15	那覇市字真地御殿原
	2	首里金城の大アカギ		那覇市首里金城町 3 丁目
那覇市	3	ガーナー森	S49.12.2	那覇市鏡原町 10-3、10-7
浦添市	4	内間の大アカギ	S56.3.2	浦添市内間
	5	屋富祖御願所のカシュマル	H11.3.5	浦添市屋富祖

那覇港周辺における天然記念物（植物）の分布位置



資料：平成 13 年度版 文化行政要覧（沖縄県教育庁文化課、平成 13 年）

⑥埋蔵文化財等が跡地利用に与える影響の整理

上記調査を踏まえ、跡地利用に与える影響を整理する。

◆史跡の取り扱い方針

現時点で存在が判明している屋良座森グスクや御物グスク等について、どのような形で跡地利用計画に取り入れていくのか検討する必要がある。その際、地権者意向だけでは決められないが、地権者意向を集約し行政に対して提言することも考えられる。

◆埋蔵文化財発掘調査による工事スケジュールへの影響

埋蔵文化財発掘調査には市や県を通じて国まで許可申請が必要であるうえに、数ヶ月を要するため、事業着手の相当期間前から手続を始める必要がある。

仮に土地区画整理事業による面整備を行う場合には、施行者が手続を行うこととなるが、個人財産上の問題にも関係するため地権者にも情報提供を行う必要がある。

◆埋蔵文化財が出た場合の土地利用への影響

埋蔵文化財包蔵地であるか否かにかかわらず工事中に文化財を発見した場合は教育委員会へ連絡しなくてはならない。その場合、前述のとおり３種類（地区除外、現状保存、記録保存）の判断がなされるが、記録保存以外は土地利用に影響が出る。その際の土地利用等について行政や地権者と十分に協議を重ね、事業が極力遅滞なく進めることが必要である。

(3)上位計画と跡地利用の条件整理

各種上位計画における那覇軍港の位置づけや計画期間等を把握し、今後の上位計画の見直し時期と合わせた地権者からの提言などを行うため、上位計画と跡地利用の条件整理を行う。

①上位計画の位置づけ整理

沖縄振興計画や都市計画マスタープラン等の上位計画の中で、那覇市及び那覇軍港がどのように位置づけられているかを整理し、それぞれ分担すべき機能、施設等を把握する。

①－1 沖縄振興計画(平成 14 年 7 月)

計画期間：平成 14 年度～平成 23 年度（10 カ年）

第 4 章圏域別振興の方向－3 南部地域において以下の事項が挙げられている。

○都市機能の再編・再整備

- ・ 那覇港湾施設の駐留軍用地跡地については、那覇空港、那覇港と隣接した特性を生かし、国際交流拠点にふさわしい交流空間の形成を目指す。

①－2 那覇市都市計画マスタープラン(平成 11 年 4 月)

計画期間：平成 11 年度～20 年間

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り組みの 1 つとして「那覇軍港跡地利用計画」があげられている。

○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。

①－3 第4次那覇市総合計画(平成 20 年 3 月)

第 1 章 心地よいつながりでつくる自治・協働・平和都市

施策「1－3－1 平和都市の実現と発信の取り組みをすすめる」において以下の事項が課題と施策の方針としてあげられている。

○課題

那覇軍港の跡地対策に関する地権者との合意形成

○施策の方針

- ・ 那覇港湾施設（那覇軍港）の返還と跡地利用への取り組み

那覇港湾施設（那覇軍港）の跡地利用に向けて、関係機関と連携しながら、地権者との合意形成などをすすめていく。

①－４ 那覇港港湾計画－改定－（平成 15 年 3 月）

目標年次：平成 20 年代後半（2015 年から 2018 年）

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」と記述されている。

①－５ 上位計画の位置づけのまとめ

前述のとおり、各種上位計画には那覇軍港の跡地利用の方向性は記載されているものの、明確な位置づけや具体的施策は位置づけられていない。

②都市計画マスタープラン等上位計画と跡地計画の関連性

都市計画マスタープランに対する跡地利用計画の位置づけの必要性を明確にし、何をどのように位置付けていく必要があるのか、そのために誰が何をすれば良いのかといった関連性を整理する。

②－１都市計画マスタープラン等上位計画への位置づけの必要性

都市計画マスタープランとは、那覇市のまちづくりの理念となる「那覇市総合計画」等をもとに、那覇市全体の将来像や基本目標、土地利用、都市施設整備のあり方などを明確にするとともに、地域別の整備方針などを明らかにし、おおむね 20 年後の都市の姿を展望しつつ、都市計画の具体的な方針を都市計画法に基づき策定するものである。

1. 目指すべきまちづくりの方向性を明らかにする
2. 市民や事業者と行政の共通目標をわかりやすく示す
3. 個別の都市計画の相互調整を図る
4. 個別の都市計画の決定・変更の指針となる

一方、那覇軍港の跡地利用を実現するためには跡地利用基本方針を策定し、基本方針を具体化した跡地利用計画を策定し、それに基づき事業を実施していく必要がある。

以上のことから都市計画マスタープラン等上位計画に対して跡地利用計画を位置付けていくことが不可欠である。

③跡地利用計画の位置づけとタイミング

都市計画マスタープラン等上位計画に対する跡地利用計画の位置づけをいつ行うのかを整理するとともに、それまでに行うべき活動内容を整理する。

平成 18 年度に策定した全体計画によると、返還時期の見通しがつくのが平成 19 年度から概ね 5～6 年以降と想定されるため、この後に都市計画マスタープラン等上位計画の見直しが行われると考えられる。

そこで将来の都市計画マスタープラン等の見直しに先立ち、計画策定に対して地域からの意見提案ができるように勉強等を行っていく必要がある。

＜跡地利用計画の位置づけとタイミング＞

年 度	H19年度から概ね5～6年					返還時期の見通し
合意形成活動の達成目標	達成目標①全体計画の周知					
	達成目標②基礎的環境づくり					
				達成目標③地権者組織の立ち上げ		
					達成目標④地権者・市民等のまちづくり気運の醸成	
主な活動内容(例示)				都市計画マスタープラン等上位計画への位置づけに向けた検討		
	地主会を対象とした先行的な勉強会（テーマごと）、（そのための）専門家等との連携					
				地権者の意向把握		
	○ 上位計画と跡地利用の条件整理		○ 港湾計画と跡地利用の条件整理 ○ 港湾周辺開発の事例研究 ○ 開発手法の比較検討	○ 上位計画等に位置づけられる那覇軍港の跡地利用の方向性の勉強 ○ 各種上位計画への位置づけに関する地権者意向の把握		○ 上位計画等に位置づけられる那覇軍港の跡地利用の方向性の勉強 ○ 勉強 港湾計画等への位置づけの検討
跡地利用に関連する計画等	沖 縄 振 興 計 画 (国)					
	都市計画基礎調査	定期見直し（区域区分等）（県）（想定）				
	那覇港港湾計画					
	那覇市第3次総合計画	那覇市第4次総合計画				
	那覇市都市計画マスタープラン					
						那覇軍港跡地利用基本方針へ

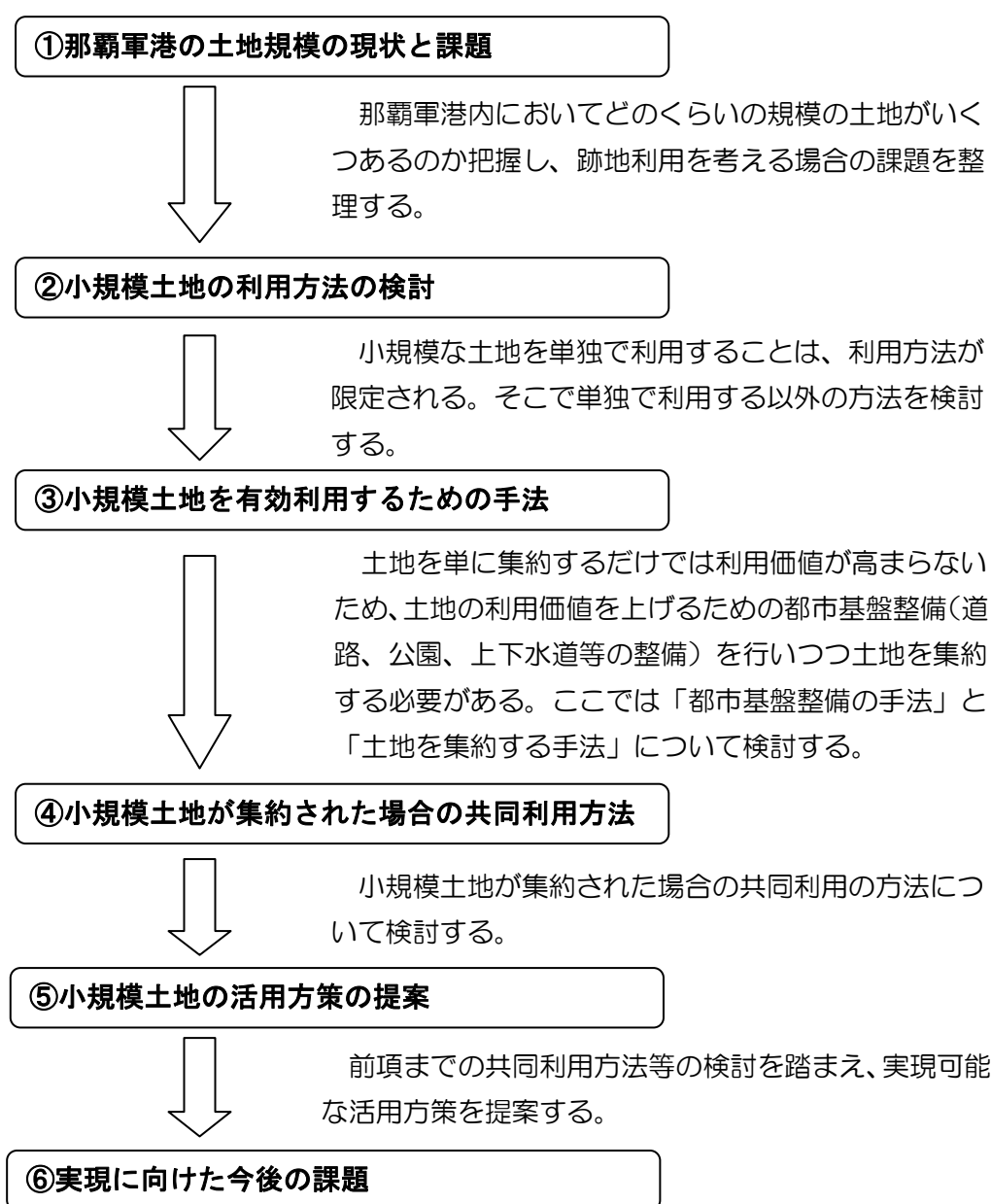
※上図は「那覇軍港地権者等合意形成活動全体計画」における第 1 ステージにおける活動イメージの中から、上位計画に関連する部分を抜粋して作成

（４）小規模土地の把握と課題整理及び活用方法の検討

那覇軍港は開発ポテンシャルが非常に高いものの、小規模土地が多いため土地活用に様々な制限が発生することが考えられる。過去に実施したアンケート調査においても「土地の規模が小さく、自己所有地が活用できるのか不安である」との回答が多くあった。そこで将来の地権者の土地活用を踏まえ、現時点で想定される小規模土地の活用方法等について検討する。なお、この項目については将来返還されたことを見越したものであり、すぐに実行できるものではない。

＜検討フロー＞

本項目は以下のフローに基づき検討する。



①那覇軍港の土地規模の現状と課題

①－１ 土地面積の把握(H9データ)

面積	筆数	割合	うち共有名義	割合
100㎡以下	165	17%	13	8%
101～200㎡	314	32%	36	21%
201～300㎡	248	25%	52	31%
301㎡以上	254	26%	68	40%
計	981	100%	169	100%

共有は1としてカウント

共有割合	17%
------	-----

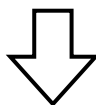
上表は平成 9 年度に那覇防衛施設局から提供されたデータを整理したものであり、筆数や面積は現在と異なる。また、上表は地代の支払い先一覧であるため、国有地は含まれていない。

300 ㎡以下の土地面積が 74%、200 ㎡以下の土地面積が 49%を占めており、比較的小規模な土地が多いことがわかる。

①－２ 小規模土地で跡地利用を考える場合の課題

小規模土地で跡地利用する場合、以下のような土地利用制限や課題がある。

- ・ 土地面積が小さすぎると1宅地としては利用しづらい。
- ・ 土地の高度利用や有効利用がしづらくなる。
- ・ 地区計画などのまちづくりルールを考慮せずに小規模土地が集まった地域において宅地化が進むと、ゆとりのない密集市街地など、住環境の悪い市街地が形成される恐れがある。
- ・ 土地区画整理事業（後述）により土地が減歩される場合には、さらに大きな影響を受けることとなる。



小規模土地の利用方法や課題等について考えておく必要がある

②小規模土地の利用方法の検討

小規模土地の利用方法について検討する。

②－１ 小規模土地の目安

土地を単独でゆとりある宅地として利用する場合、どれくらいの規模が必要なのかを判断する一つの目安として都市計画法上の地区計画（※１）がある。

県内の地区計画（62 ページ）を調べてみると最低敷地面積（※２）を 165 m²（50 坪）と設定している地区が多く、また 165 m²の土地の建築計画イメージ（63 ページ）からすると、ゆとりある宅地として利用するにはそれ以上の規模が望ましいといえる。

また、跡地整備の一般的な手法である土地区画整理事業を行う場合、現在の所有規模より利用できる土地面積が少なくなる（減歩）。このことから「200 m²以下」の土地を小規模土地として捉えるものとする。

※１：地区計画

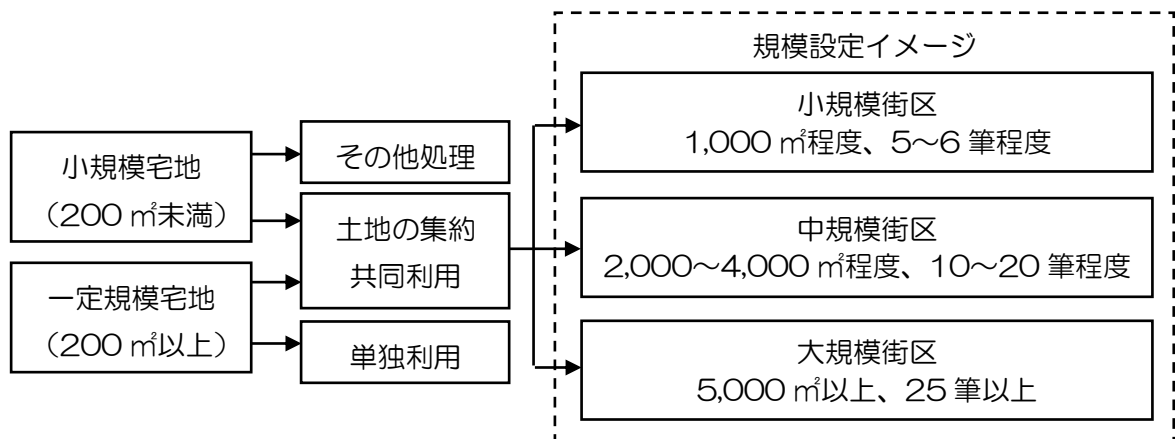
良好な住環境を形成又は保全するため、「安全性・快適性・景観(まち並み)・環境」に配慮したまちづくりを進めるための都市計画法に基づく「地区のルール」である。

※２：最低敷地面積

地区計画のルールの一つ。敷地の細分化を防止することによって、建築物の密集を防いだし、ゆとりある街並みの形成を図ることができる。

②－２ 小規模土地の利用方法

小規模土地を単独で利用することは考えられなくないが、極端に小さな土地（例：100 m²未満）については、宅地として単独で利用することはほぼ不可能であることから、今後、売却等その他処理を含めて利用方法を検討する必要がある。それ以外の小規模土地（例：100～200 m²）についても利用方法が限定されるため、小規模土地を利用するためには、単独で利用する以外に「土地を集約」して利用することが考えられる。小規模土地を集約し共同で利用する場合、「気の合う少人数で共同利用する」「小規模土地の所有者と大規模土地の所有者で共同利用する」など、いくつかのパターンが考えられる。



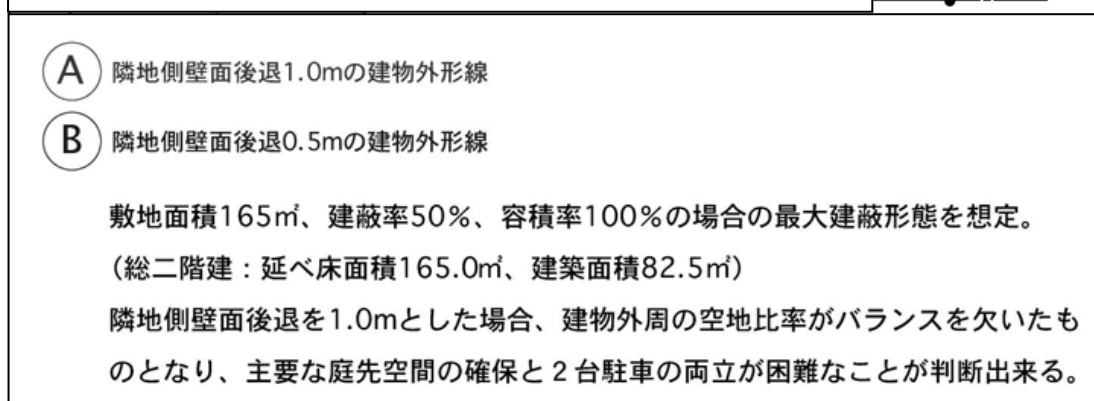
<沖縄県内地区計画一覧(参考)>

市町村名	地区計画名称	面積 (ha)	決定年月日	最低敷地面積 (㎡)	条例
1 那覇市	小禄金城地区地区計画	110.5	H5.2.16	250,165	○
2	具志宮城地区地区計画	27.8	H5.2.16	250,165	○
3	泊地区地区計画	0.9	H5.2.16	250	○
4	壺川地区地区計画	13.6	H5.2.16	250	○
5	久茂地地区地区計画	3.9	H5.2.16	250	○
6	松山地区地区計画	1.9	H5.2.16	250	○
7	空港南地区地区計画	10.2	H8.4.1	不明	×
8	小禄南地区地区計画	31.1	H8.4.1	250,165	○
9	石嶺北翔・福祉地区地区計画	14.5	H8.4.1	250,165	○
10	真嘉比古島地区地区計画	106.9	H9.4.1	250,165,140	○
11	那覇新都心地区地区計画	207.7	H9.9.5	150	○
12	石嶺農住地区地区計画	1.8	H17.5.16	250,165	○
13	那覇新都心再開発地区地区計画	10.1	H9.9.5	5,000、1,000	○
14 浦添市	国道58号線沿線牧港地区地区計画	36.0	H5.2.16	500	○
15	北経塚地区地区計画	9.1	H6.4.18	設定なし	○
16	浦西地区地区計画	34.1	H9.12.12	設定なし	○
17	浦添南第一地区地区計画	95.5	H17.8.15	250,165	○
18 糸満市	南浜地区地区計画	4.8	H5.2.16	200	○
19	南浜埋立地区地区計画	49.7	H13.1.30	不明	×
20	潮崎町地区地区計画	不明	不明	250,200,150	○
21 豊見城市	宜保地区地区計画	28.4	H5.2.16	300,165	○
22	豊崎地区地区計画	130.1	H13.1.30	500,400,300,150	○
23 北中城村	渡口地区地区計画	12.1	H8.12.3	200,165	○
24 中城村	南上原地区地区計画	90.4	H9.4.1	200,165	○
25 西原町	東崎地区地区計画	3.2	H15.9.10	200,165	○
26 八重瀬町	屋宜原地区地区計画	28.3	H14.10.24	165	○
27	富盛地区集落地区計画	49.5	H14.10.24	130	不明
28 与那原町	東浜地区地区計画	35.8	H15.4.1	不明	不明
29 南風原町	津嘉山地区地区計画	71.4	H11.7.1	不明	不明
30 沖縄市	比屋根地区地区計画	87.3	H10.4.1	400,300,180	○
31 うるま市	石川西地区地区計画	28.3	H15.6.27	165	×
32	安慶名地区地区計画	16.2	H17.9.6	200	○
33 北谷町	桑江地区地区計画	25.5	H3.2.23	設定なし	○
34	美浜地区地区計画	22.7	H8.4.1	1,500	○
35 名護市	宇茂佐第二地区地区計画	80.1	H11.4.1	165	○

沖縄県、各市町村ホームページ調べ

・最低敷地面積は「不明」「設定なし」を除くと、半数（14/28）が“165㎡”と設定している。

下図は 165 m²という宅地規模で戸建住宅を建築する場合のイメージである。
建築物の密集防止やゆとりある街並みを形成するためには 165 m²以上の土地が望ましいといえる。



③小規模土地を有効利用するための手法

小規模土地の利用方法の一つである「土地の共同利用」について、土地を単に集約するだけでは利用価値が高まらないため、土地の利用価値を上げるための都市基盤整備（道路、公園、上下水道等の整備）を行いつつ土地を集約する必要がある。

ここで、小規模土地に関する事項を含めた一般論として「都市基盤整備の手法」及び「土地を集約する手法」について検討する。

③－１ 都市基盤整備の手法

土地の利用価値を上げるための都市基盤整備（道路や公園等の公共施設整備や宅地利用増進）について、事例研究を通じて那覇軍港における将来の事業手法を検討する。

<駐留軍用地跡地の利用状況(事例)>

昭和36年1月1日から平成18年3月31日までに返還された駐留軍用地は、11,936.6haとなっている。そのうち、公共事業により整備されたもの（実施中及び計画中的のものを含む。）は4,286.9haで、返還面積の35.9%を占めている。利用形態では、まず、個人、企業による利用が3,822.7haで32.0%、次いで、保全地が3,529.5haで29.6%、公共の利用は2,386.1haで20.0%、自衛隊の利用は428.1haで3.6%、米軍への再提供が320.0haで2.7%、また、利用困難地等については1,450.2haで12.1%となっている。返還された駐留軍用地は、主に土地区画整理事業、土地改良事業等の公共事業や民間による開発が行われており、都市地区の住宅地や商業地の確保、必要な公共施設の整備、農地又は工業用地としての利用等により地域振興に大きな役割を果たしている。

<返還跡地整備利用状況(総括表)>

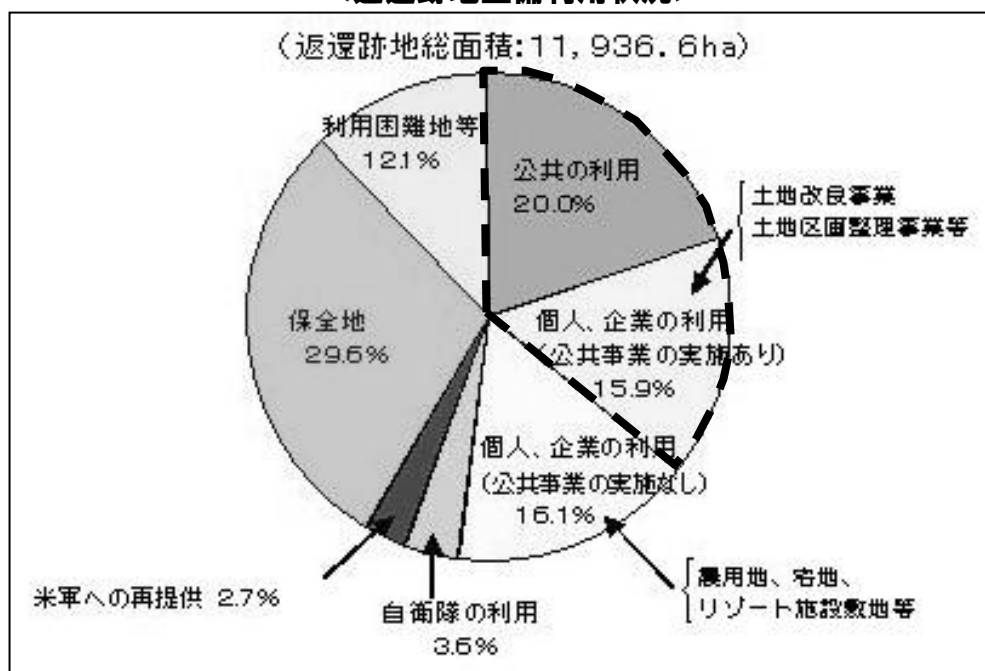
返還面積	公共事業の実施状況							
	完了		実施中		計画中		合計	
	返還面積	%	返還面積	%	返還面積	%	返還面積	%
11,936.6	4,092.9	34.3	181.6	1.5	12.4	0.1	4,286.9	35.9

平成18年3月31日現在 (単位：ha, %)

公共、個人、企業、自衛隊、米軍再提供、保全地等の利用の別													
公共の利用		個人、企業の利用				自衛隊の利用		米軍への再提供		保全地		利用困難地等	
		公共事業の実施あり		公共事業の実施なし									
返還面積	%	返還面積	%	返還面積	%	返還面積	%	返還面積	%	返還面積	%	返還面積	%
2,386.1	20.0	1,900.8	15.9	1,921.9	16.1	428.1	3.6	320.0	2.7	3,529.5	29.6	1,450.2	12.1

資料：沖縄県知事公室基地対策課ホームページ

<返還跡地整備利用状況>



◆公共事業による整備

公共事業により整備対象になっている跡地は 4,286.9ha で、返還面積の 35.9%を占めている。そのうち、4,092.9ha は事業が完了しており、事業実施中が 181.6ha、事業計画中は 12.4ha となっている。北部地域では、土地改良事業、農地開発事業、水資源、道路整備等の事業が主に実施されており、中南部地域では、宅地開発や公共施設用地の需要が高く、都市地域を中心に、土地区画整理事業や公共施設整備事業が主に実施されている。また、都市近郊の農村地域では、土地改良総合整備事業や農業基盤整備事業等が実施されている。

◆公共の利用

公共の利用は、2,386.1ha で、返還面積の 20.0%を占めている。国、地方公共団体、公社、公益団体等による公共の利用に供されている。

◆個人、企業の利用

個人、企業の利用は、3,822.7ha で返還面積の 32.0%を占めている。そのうち、公共事業が実施されたものが 1,900.8ha で 15.9%、公共事業が実施されなかったものが 1,921.9ha で 16.1%となっている。

◆自衛隊の利用

米軍から引き継がれ、自衛隊基地として利用されている跡地は 428.1ha で、返還面積の 3.6%を占めている。北部地域では航空自衛隊恩納高射教育訓練場（恩納サイト）、中部地域では陸上自衛隊勝連高射教育訓練場（ホワイト・ビーチ地区）等があるが、そのほとんどは、南部地域に集中し、航空自衛隊那覇基地（那覇空軍・海軍補助施設）、航空自衛隊知念高射教育訓練場（知念第2サイト）、航空自衛隊久米島分屯基地（久米島航空通信施設）等がある。

◆米軍再提供

米軍からの返還後、再度米軍に提供された跡地は 320ha で、返還面積の 2.7%を占め、その大部分が北部地域の北部訓練場である。

◆保全地の利用

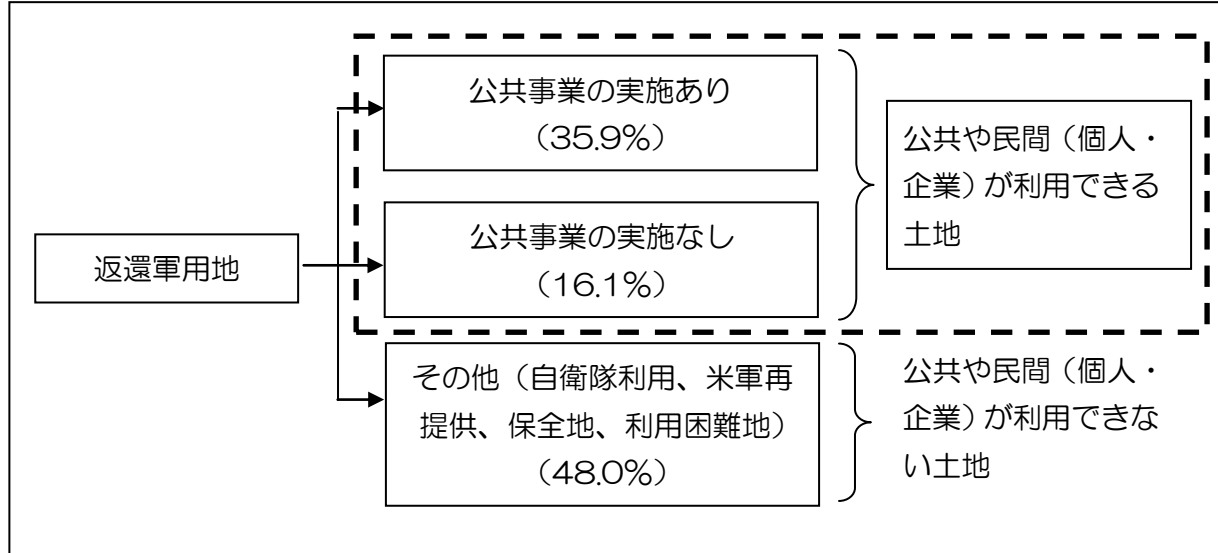
保全地として利用されている跡地は 3,529.5ha で、返還面積の 29.6%を占めている。そのほとんどは、北部地域の訓練場跡地であり、自然環境保全林、水源涵養林、災害防備林等良好な自然環境の保全等が図られている。

◆利用困難地等

跡地利用の困難な土地、利用未定地等は 1,450.2ha で、返還面積の 12.1%を占め、その大半は北部地域や離島に点在している。当該土地の所在する市町村においては、地権者と調整しながら可能な限り跡地の有効利用の推進に努めているところではあるが、傾斜地等で地形的に使用が困難なこと、無人島にあるため開発が困難なこと（渡嘉敷村の前島訓練場）、跡地利用に地権者の同意を得ることが困難なこと、細切れ返還等の理由により有効利用が図られていない状況にある。

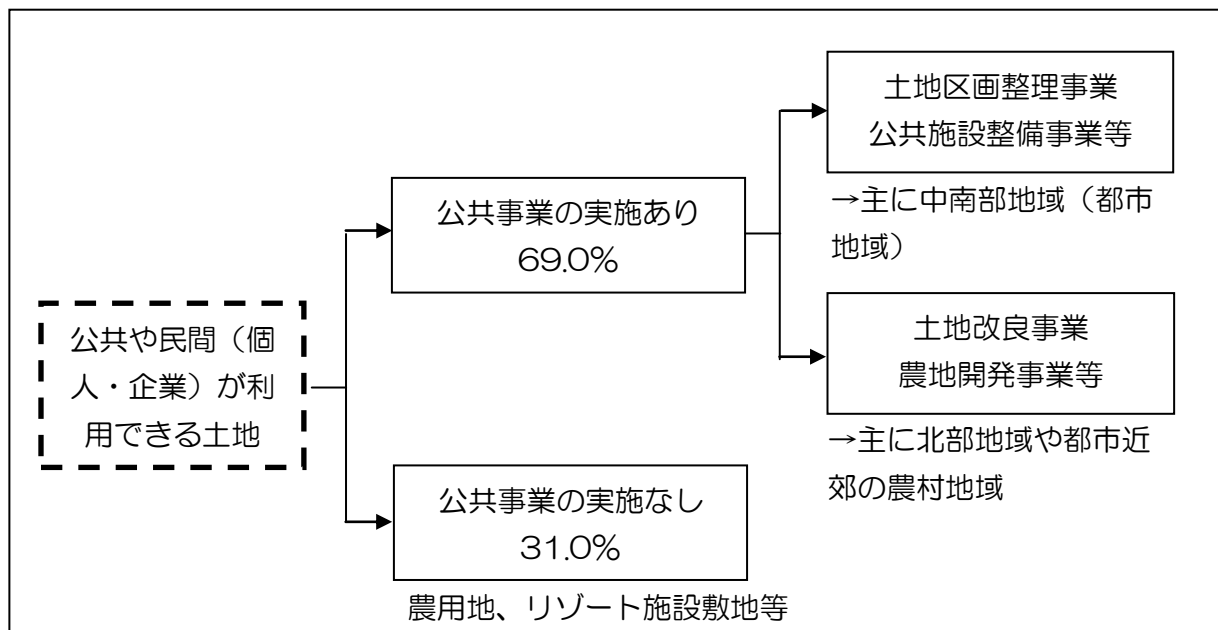
<返還跡地整備利用状況(まとめ)>

返還軍用地のうち、公共や民間（個人・企業）が利用できる土地は52.0%であり、その他48.0%は利用できない土地である。



公共や民間が利用できる土地のうち、69.0%（※）が公共事業を実施しており、中南部地域の都市地域では土地区画整理事業等を行っている。

※ $35.9\% / (35.9\% + 16.1\%) = 69.0\%$



<返還軍用地跡地における土地区画整理事業(事例)>

市町村名	地 区 名	施行者	面積 (ha)	施行年度 (認可)	総事業費 (百万円)	減 歩 率 (%)			備 考
						公 共	保留地	合 算	
那覇市	山下	市	6.7	S43～S51	385	16.98	3.22	20.20	補助(軍)
	与儀	市	38.8	S48～H9	4,425	23.03	0.34	23.37	補助(軍)
	小禄金城	市	108.8	S58～H15	16,563	26.60	3.22	29.82	補助(軍)
	高良宇栄原	組合	8.3	S62～H4	816	19.57	8.77	28.34	非補助(軍)
	具志宮城	組合	27.8	S63～H8	5,318	18.43	12.26	30.69	補助(軍)
	那覇 新都心	地域公団	214.0	H4～H20	49,936	26.59	3.41	30.00	補助(軍)
宜野湾市	新城	市	15.6	S41～S47	124	24.82	3.64	28.46	非補助(軍)
	野嵩	市	33.7	S48～H14	1,778	21.34	2.97	24.31	補助(軍)
	宇地泊	組合	16.1	S52～S58	715	18.59	2.27	20.86	補助(軍)
	真志喜	市	47.0	S56～H10	3,563	19.41	5.38	24.79	補助(軍)
	上原	組合	8.0	S58～H3	687	22.68	4.3	26.98	補助(軍)
北中城村	渡口	組合	12.1	H5～1H4	1,065	18.11	16.03	34.14	非補助(軍)
中城村	久場	組合	12.3	S62～H2	767	7.34	23.25	30.59	非補助(軍)
沖縄市	泡瀬	県	77.2	S51～H 7	3,633	25.21	2.26	27.47	補助(軍)
	登川	組合	34.1	S58～H 3	2,362	22.75	5.29	28.04	補助(軍)
	比屋根	組合	87.3	S60～H15	10,936	22.97	11.28	34.25	補助(軍)
	上地	組合	2.4	S62～H3	248	14.15	10.69	24.84	非補助(軍)
具志川市	天願	組合	97.5	S54～H3	4,812	20.59	6.72	27.31	補助(軍)
読谷村	古堅	組合	12.4	S55～H1	777	15.94	12.73	28.67	補助(軍)
北谷町	上勢頭	組合	30.5	S53～S62	684	23.55	8.66	32.21	非補助(軍)
	北前	町	42.5	S58～H2	2,131	27.47	3.59	31.06	補助(軍)
	桃原	町	6.8	S58～S62	465	24.29	8.27	32.56	補助(軍)
	桑江	組合	22.9	S60～H7	2,368	27.16	4.81	31.97	補助(軍)
	砂辺	組合	4.3	S61～S63	230	21.06	9.15	30.21	非補助(軍)
	上勢頭第二	個人	2.1	H8～H11	83	32.42	0	32.42	非補助(軍)
石川市	白浜原	組合	10.0	S51～S54	309	20.01	2.63	22.64	補助(軍)
	前原	組合	23.6	S52～S61	1,136	23.16	9.07	32.23	補助(軍)
	前原西	組合	12.2	S61～H14	825	23.99	8.4	32.39	補助(軍)
計28地区			1015.0			合算減歩率平均		28.60	

※沖縄県ホームページより(H14. 3末現在)

<那覇市内における土地区画整理事業(参考)>

市町村名	地 区 名	施行者	面積 (ha)	施行年度 (認可)	総事業費 (百万円)	減 歩 率 (%)			備 考
						公 共	保留地	合 算	
那覇市	美栄橋	市	11.8	S28～S46	46	21.25	8.12	29.37	非補助
	那覇第一 ハーバー ビュー	市	222.9	S30～S46	868	21.30	7.11	28.41	非補助
		組合	7.7	S32～S40	44	18.15	9.78	27.93	非補助
	山下	市	6.7	S43～S51	385	16.98	3.22	20.20	補助(軍)
	小禄	市	14.9	S44～S51	347	22.96	1.78	24.74	補助
	寄宮	市	14.5	S38～H14	1,978	21.55	0.23	21.78	補助
	与儀	市	38.8	S48～H9	4,425	23.03	0.34	23.37	補助(軍)
	具志	組合	7.5	S49～S55	248	21.62	13.82	35.44	非補助
	真嘉比古島第 一	市	51.2	S50～H18	8,460	17.47	3.25	20.72	補助
	宇栄原北	組合	3.1	S51～S56	85	21.95	7.04	28.99	非補助
	宇栄原南	組合	19.4	S52～H14	707	22.83	6.76	29.59	非補助
	壺川	市	37.3	S58～H19	16,887	19.39	0.00	19.39	補助
	小禄金城	市	108.8	S58～H15	16,563	26.60	3.22	29.82	補助(軍)
	高良宇栄原	組合	8.3	S62～H4	816	19.57	8.77	28.34	非補助(軍)
	真嘉比古島第 二	市	51.4	S63～H14	33,800	25.69	4.29	29.98	補助
	小禄南	市	30.2	S63～H19	9,833	20.38	9.60	29.98	補助
	具志宮城	組合	27.8	S63～H8	5,318	18.43	12.26	30.69	補助(軍)
	上之屋西	組合	3.8	H1～H5	490	19.90	2.40	22.30	補助
	那覇 新都心	地域公団	214.0	H4～H20	49,936	26.59	3.41	30.00	補助(軍)
計19地区			880.1			合算減歩率平均		26.90	

※沖縄県ホームページより(H14. 3末現在)

＜都市整備の手法のまとめ＞

前述の通り、返還跡地のうち公共事業による整備は 35.9%を占めており、中南部地域では、都市地域を中心に、土地区画整理事業や公共施設整備事業が主に実施され、都市近郊の農村地域では、土地改良総合整備事業や農業基盤整備事業等が実施されている。

那覇軍港は那覇空港や那覇港に近接する開発ポテンシャルの高い都市地域であるため、土地区画整理事業による都市基盤整備が一般的な手法であるといえる。

＜土地区画整理事業とは＞

整備が必要とされる市街地においてその一定の区域内で、土地所有者等からその所有する土地面積や位置などに応じて、少しずつ土地を提供（減歩）してもらい、これを道路・公園などの公共施設用地等に当て、これを整備することによって残りの土地（宅地）の利用価値を高め、健全な市街地とする事業で以下のような効果がある。

公共施設を整備し土地の区画形質を整えることで宅地の利用増進が図れる。

道路が整備され、車の走行や歩行が安全、快適になる。

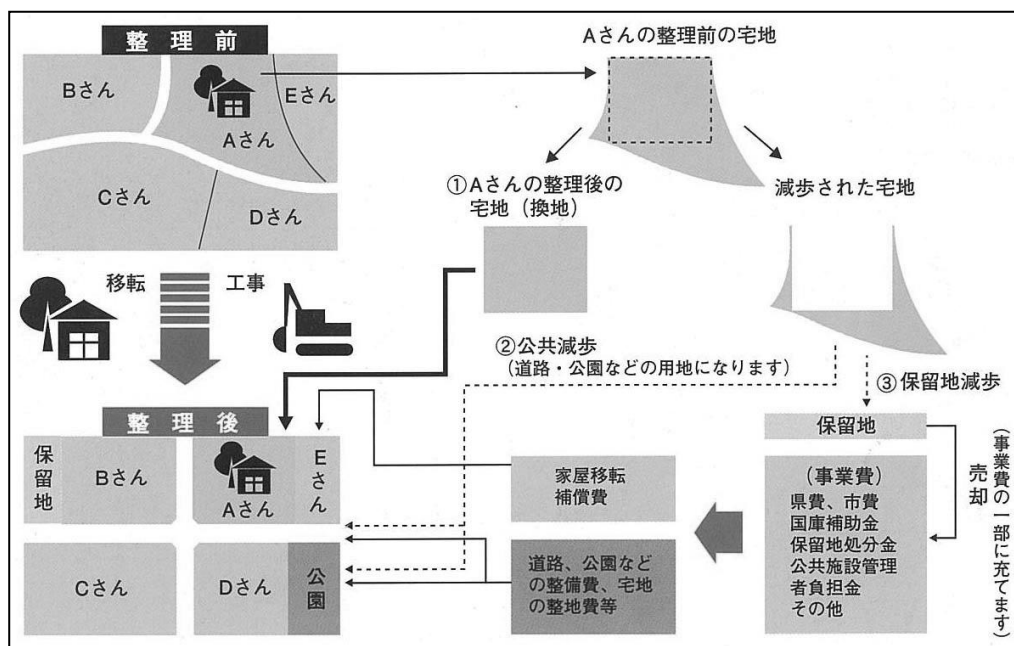
子供の遊び場や憩いの場として公園が確保される。

区域内の全ての宅地が、道路に面し形の整った利用しやすいものとなり、境界も明確になる。

上・下水道やガスなどの供給処理施設を一体的に整備することができる。

公共施設や宅地の整備費、民間施設建設費等の投入により経済波及効果が期待できる。

＜事業のイメージ＞



<事業の特徴>**換地**

道路、公園、広場などを整備すると同時に、安全で使いやすい宅地につくりかえるためそれぞれもとの土地の形をなおし、もとの条件に見合うところに配置換えをする。このようにもとの土地に対して新しくおきかえられた土地を「換地」という。

減歩

事業区域内で、新たに整備される生活道路、街区公園などにあたる土地は、換地を定めるときに、この事業の区域内の土地所有者に宅地の一部を出しあって負担していただくことになる。これを「減歩」という。また、事業費の一部にあてるため売却する土地「保留地」も、それぞれの土地から公平に出しあって生み出す。

保留地

区画整理事業の施行により整備された宅地のうち、一部を換地として定めなくて、事業費に充当するために売却したり、一定の目的に使用するために施行者が確保する土地をいう。

<事業の施行者>

- ・ 個人施行
- ・ 組合施行
- ・ 区画整理会社施行
- ・ 地方公共団体施行
- ・ 大臣施行
- ・ 公団 ・ 公社施行

上記のうち、駐留軍用跡地における代表的な施行者は「組合施行」、「地方公共団体施行」、「公団・公社施行」である。

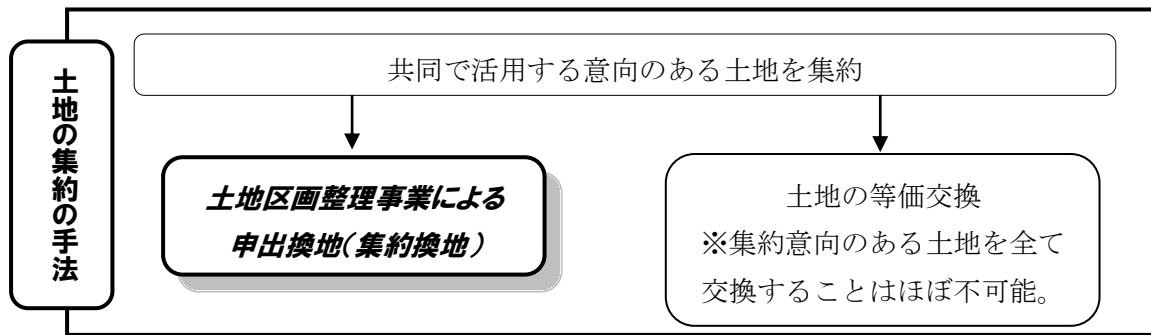
<事業の財源>

事業を行うには、道路、公園などを整備したり、建物を移転したり、あるいは上下水道・ガスを布設するなど多くの資金を必要とする。

- ・ 保留地処分金（土地所有者が減歩によって少しずつ出しあった土地（保留地）を売却して得る）
- ・ 国庫補助金（都市計画道路の整備費、用地費分）
- ・ 公共施設管理者負担金（道路・公園・河川等の管理者が新たに整備する公共施設の用地費として負担する）
- ・ 市町村の単独費・組合助成金等

③-2 土地を集約する手法

土地を集約する手法としては土地区画整理事業における申出換地と土地の等価交換が考えられる。しかし、土地の等価交換について、集約意向のある土地を全て交換することはほぼ不可能であることから、ここでは事例を踏まえ申出換地の基本的考え方を整理する。



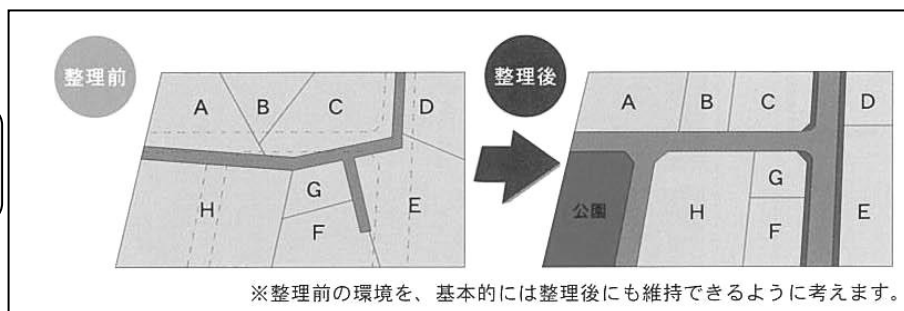
<申出(集約)換地>

土地区画整理事業で新しいまちをつくるためには、土地利用計画に合わせて、敷地として、地権者の土地の再配置を考える「換地設計」を行うことになる。通常の換地設計では次ページ図のとおり、「原位置換地」の考え方とするのが一般的である。

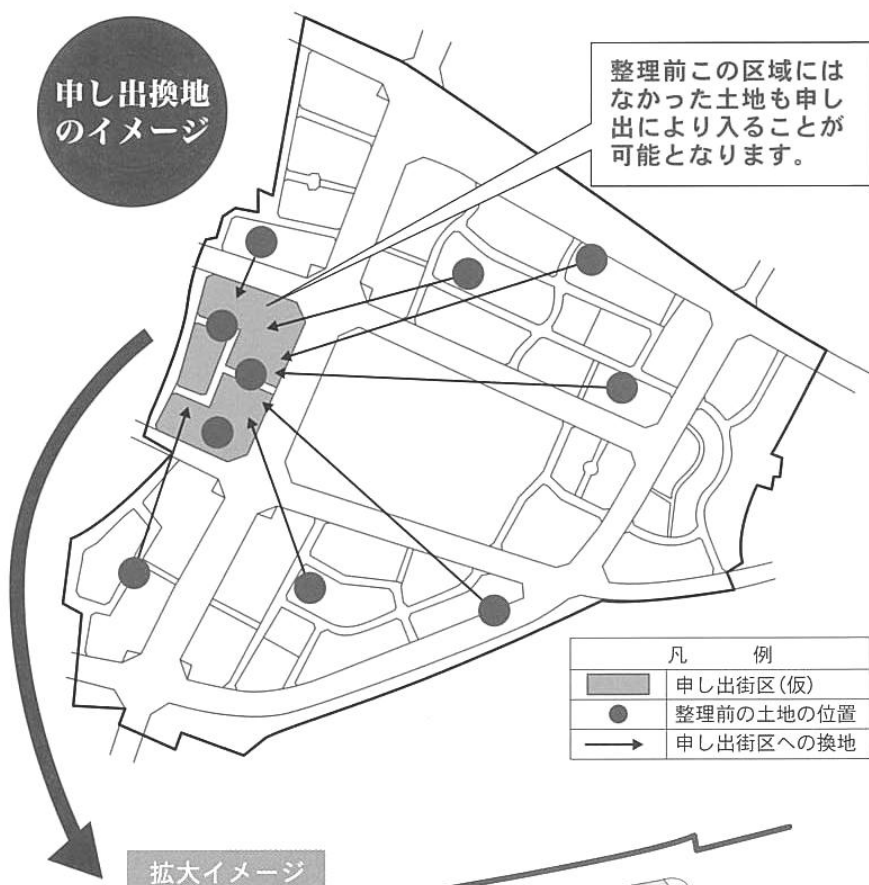
しかし、このような通常の換地の方法では、利用意向の異なる小規模土地がバラバラに配置されることとなり、土地の共同化による活用は難しいと考えられる。

そのため、「共同利用街区」を設定し希望者から「申出」をしていただくことにより、整理前の環境にしばらくは、地権者の将来の土地利用意向を換地に反映させようということで考えられたのが「申出換地」という手法である。(次ページ図参照)

通常の換地手法
(原位置換地)



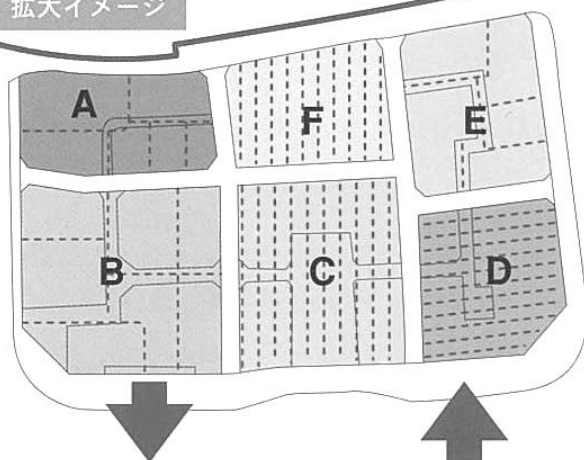
申し出換地の
イメージ



凡 例	
	申し出街区(仮)
	整理前の土地の位置
	申し出街区への換地

申出(集約)換地

拡大イメージ



整理前にこの区域内にあり、商
業拠点ゾーンへ参加されない方
の区域外への移動も行います。

整理前では個別利用でしたが、
商業拠点ゾーン内での共同利用
に参画することも出来ます。

うるま市安慶名地区の
申出換地の事例

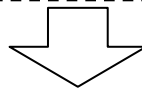
＜申出換地の留意点＞

共同利用街区への希望者だけでなく、共同利用街区から出る方の同意も必要である

整理前の土地と大きく外れた（離れた）土地の移動もあり得る

希望者数や従前の敷地規模、利用意向等に応じて、申出ルールを作成し、これに該当しない方の申出は受けられないこともある

地権者の同意が得られるような土地利用プランの構築や合意形成活動が必要である



申出換地を行うには「どの街区に入りたいのか」「どのような土地利用形態にしたいのか」という要望を地権者から聞くことになるが、申出換地のルールや条件がないと収集がつかなくなる可能性がある。

そのため、申出換地を行う場合には地権者の土地利用意向を可能な限り反映でき、かつ円滑に進めるためのルールや仕組みをつくる必要がある。

＜小規模土地を集約する上での留意点＞

○街区規模と様々な土地の組み合わせの検討

那覇軍港はその立地特性等から土地の高度利用（商業施設、ホテル等）が望まれる地区であるため、大街区（スーパー街区）を設定し、そこへ小規模土地を集約することが考えられる。しかし、小規模土地だけで大規模街区を満たすには100人以上の土地を集約しなくてはならないことも考えられる。これは地権者の合意形成や実務レベルで多くの問題と困難が発生することが考えられる。

そのため社会ニーズや地権者意向等を踏まえ、実現可能性の高い街区規模を検討する必要がある。具体的には「小規模な街区を設定」「中規模な街区を設定」「大規模な街区に小規模土地と大規模土地を集約」などが考えられる。

○地権者による土地利用のイメージづくり

本地区は200㎡以下の小規模土地が約半数を占めており、土地利用が制限されるため、地権者個人においても早い段階で自己所有地に応じた将来の土地利用のイメージづくりや前項の検討を進めていく必要がある。

○地区全体での申出換地システムの検討

本地区は200㎡以下の小規模土地が約半数を占めており、地区全域に散在していると想定されることから、申出換地により土地の集約を行う場合、ほぼ地区全域の土地に影響がでることとなる。そのため、申出換地を地区全域で行う仕組みづくりを検討する必要がある。

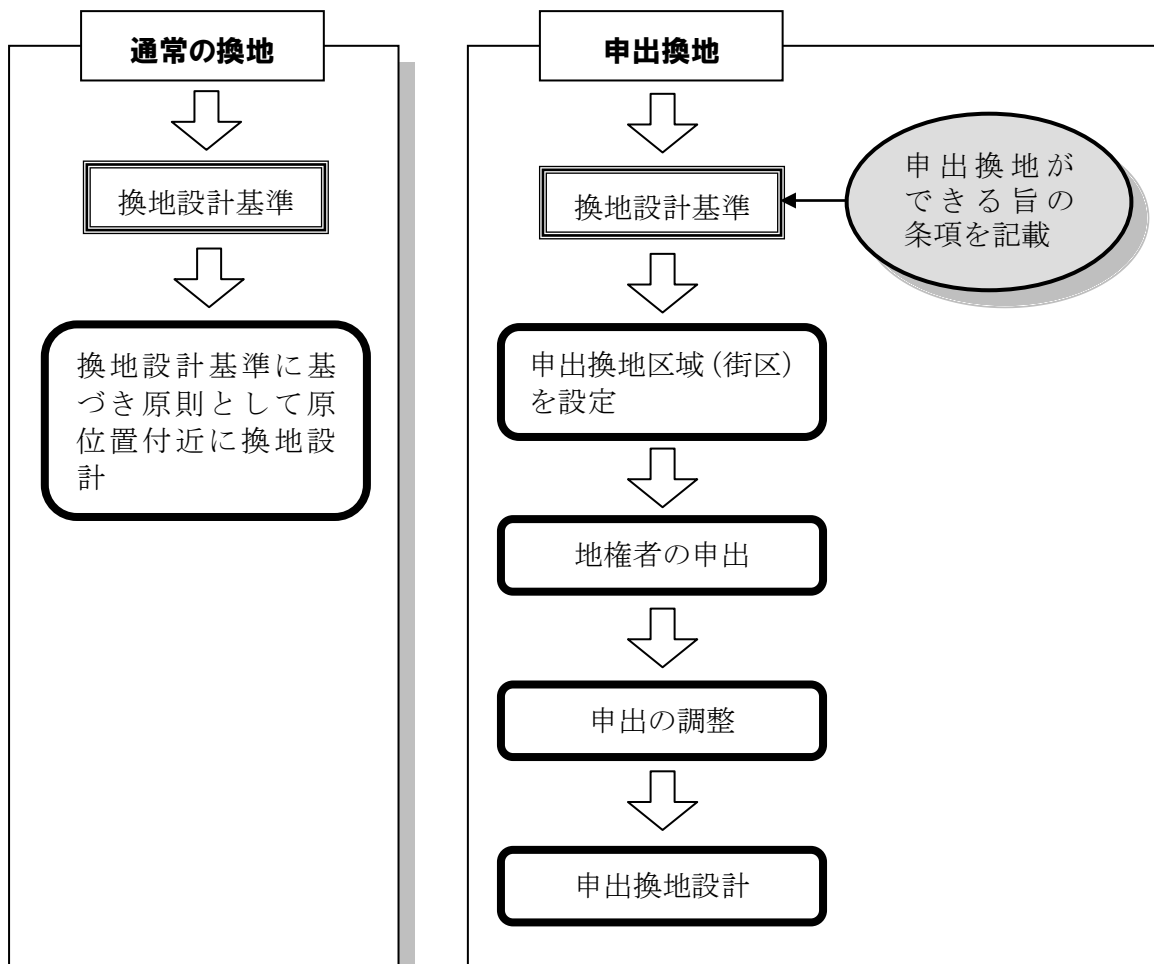
○土地集約手法の明確なルール化

土地を集約するには申出換地等の手法を用いることになるが、多くの地権者の意向をすべて把握し受け入れることは難しいため、ある一定のルールを設け、それに基づき集約する必要がある。

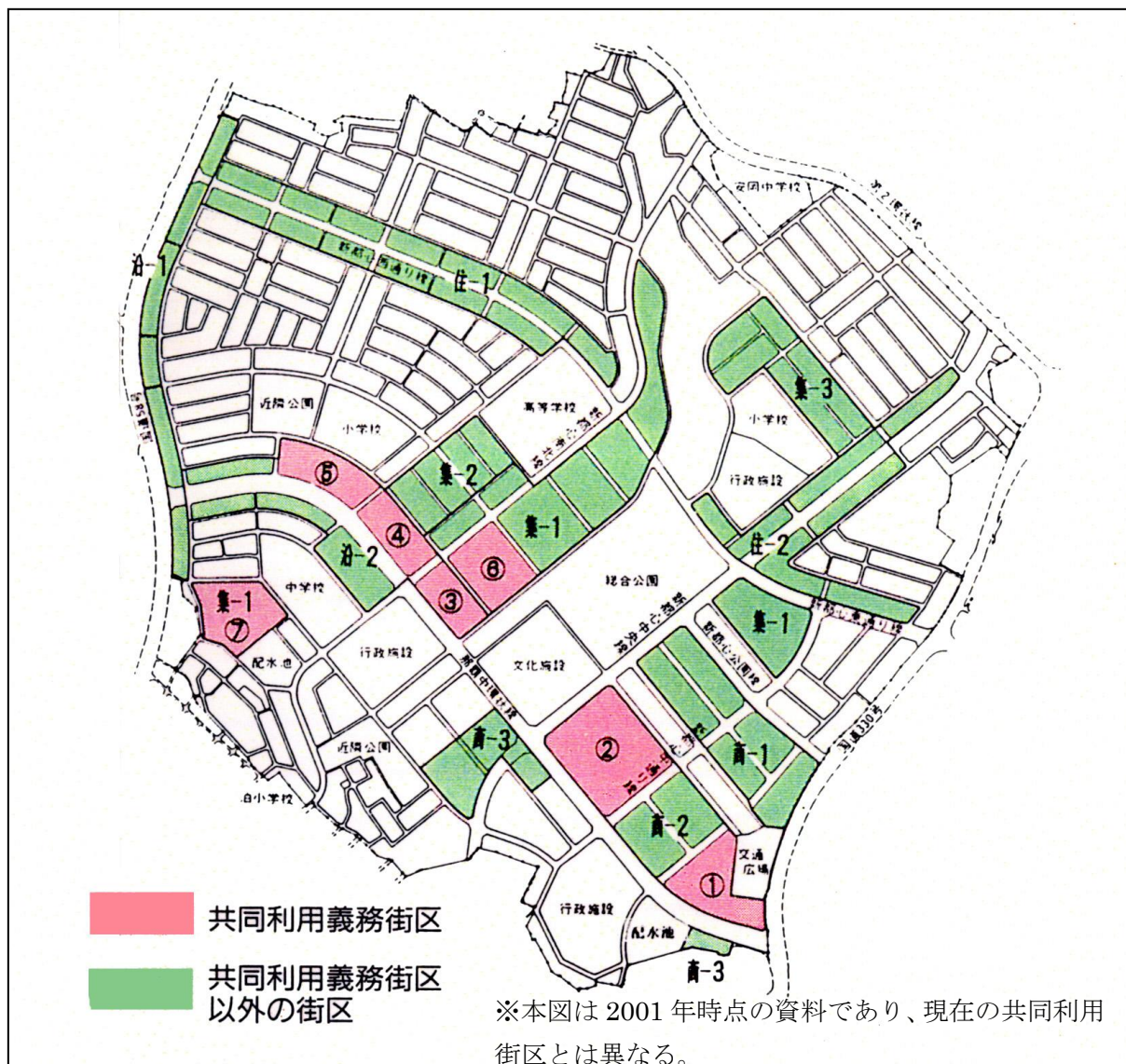
< 申出換地の事例調査 >

前述のとおり、相当数の土地を集約する方法として土地区画整理事業における申出換地が考えられる。ここでは、那覇新都心の事例を「申出換地の運用と実際（土地区画整理研究会：2001.5）」を参考文献として整理する。

（※参考とした文献は2001年時点であるため、以下に示す数字等は一部現在と異なる。）



<那覇新都心地区の申出区域(街区)の設定状況>



資料：申出換地の運用と実際（土地区画整理研究会：2001.5）

<申出区域面積>

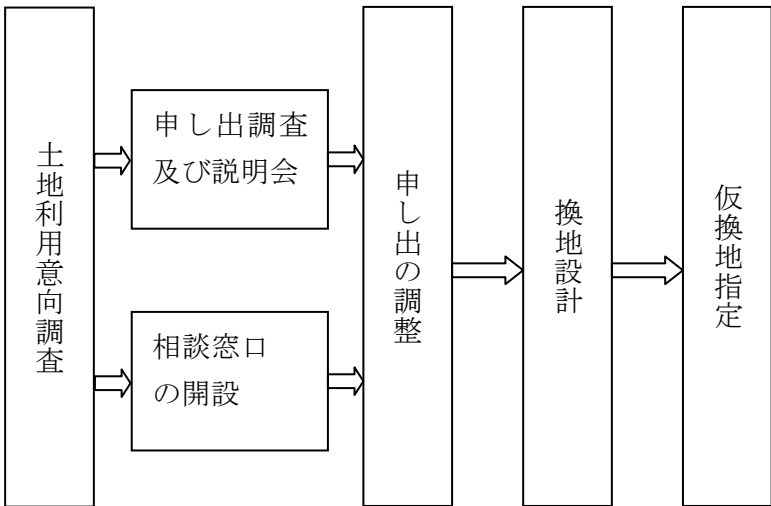
	共同利用義務街区	共同利用義務街区以外の街区（個別利用街区）	計
商業・業務	5.4ha	9.1 ha	14.5ha
沿道型	3.7 ha	5.7 ha	9.4ha
集合住宅	3.5 ha	14.3 ha	17.8ha
沿道住宅	0.0 ha	10.7ha	10.7ha
計	12.6ha	39.9ha	52.4ha

＜那覇新都心地区の概要＞

都市名	沖縄県那覇市		
事業名	那覇都市計画事業那覇新都心開発整備事業		
施行者	地域振興整備公団		
施行地区面積	2 1 4 h a		
施行期間	平成 4 年度～		
減歩率	公共減歩：26.6%	保留地減歩：3.4%	合算減歩：30.0%
権利者数	約 2,300 人		
従前の市街化率	約 1 0 %		
施行地区の位置	那覇新都心地区は、那覇市の北部に位置し、県庁や市役所が立地する業務中心地区から約 2km、那覇空港から約 5 km の位置にあり、地区の東側に国道 330 号線、西側に国道 58 号線に接した面積約 214ha の地区である。		
事業の目的	本事業は、昭和 52 年～昭和 62 年にわたって返還された米軍牧港住宅地（約 192ha）と既に商業的土地利用がなされている周辺街区（約 22ha）を合わせ、約 1.5 km 離れた現在の都心地区に加え、新たな都心地区の形成を図るため行政、文化、商業、観光等の機能を集積させ、アジアの時代と言われる 21 世紀のビジネスとリゾートの中心となる沖縄らしい街の顔としての歴史文化都市の形成を目指すことを目的とする。		
申出換地の実施	那覇新都心地区は商業・業務地区、沿道型施設用地、集合住宅及び沿道住宅用地として申出地区(52.4ha)を設定し、その地区への申出を行った。 ・個別利用街区と共同利用街区の2種類の申出区域を設定。		
その他	平成 12 年 10 月那覇新都心街びらき、共同利用街区における最初の共同利用建物である「天久りうぼう楽市」のオープン 地区計画有り		

＜申出換地の条件等＞

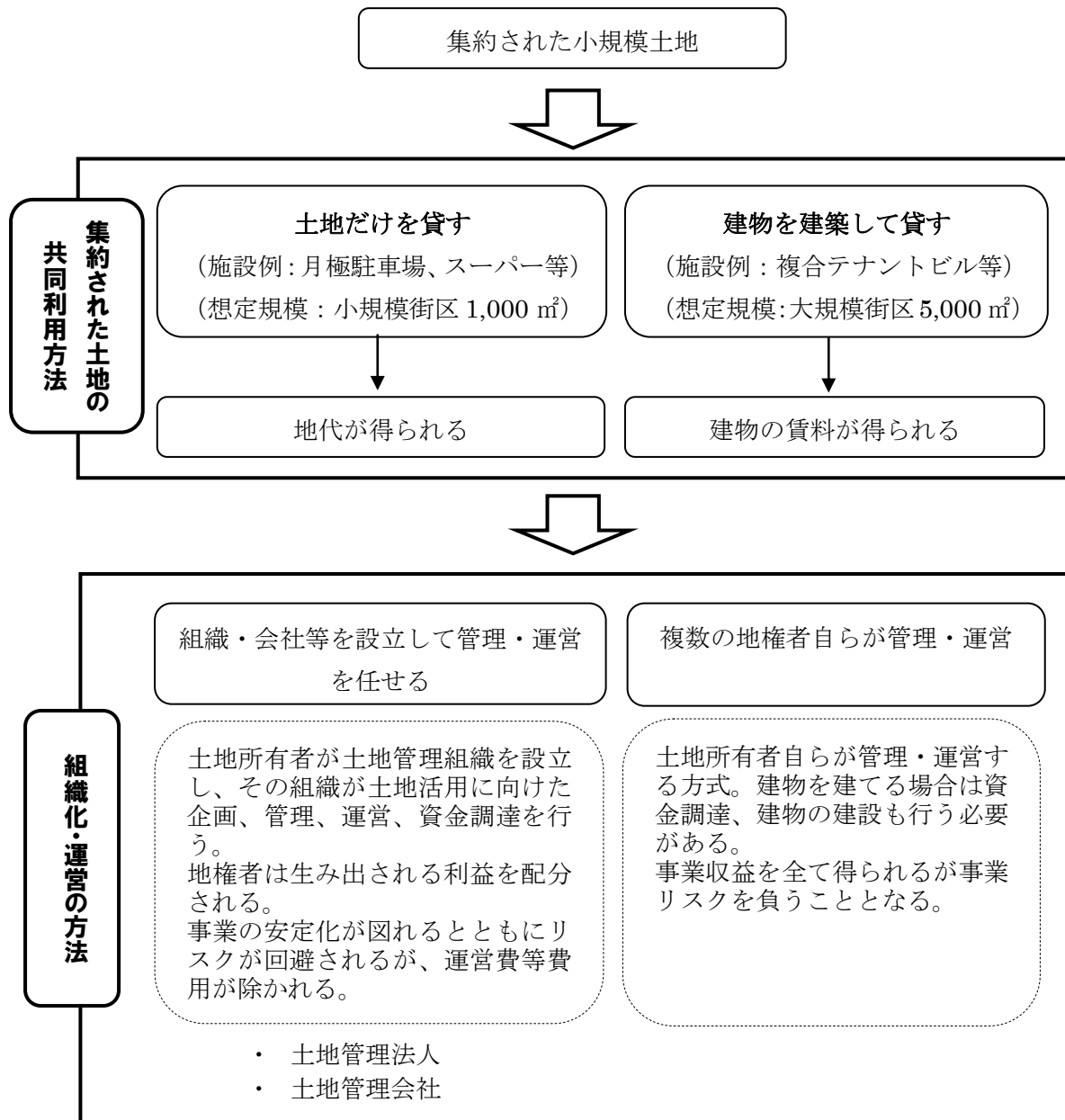
申出可能な土地の条件 ①宅地の状況 ②規模 ③申出単位 ④付権利	①宅地の状況 更地 ②規模 従前の宅地について評価したポイントが申し出先の最小換地面積に対する必要ポイントを上回れば申し出が可能 ③筆単位 従前の筆単位 ④付権利 使用収益権が存在する場合は、建物所有を目的とするものは、対象外であるがその他のものについては、同意書を添付する。
建築物に対する損失補償	無（建築物等を自ら除却して更地）
説明会及び相談窓口等 （啓発・PR）	1：土地利用意向調査（認可前・全権利者） ・土地の取得状況と所有面積 ・那覇新都心地区のまちづくりへの考え方 ・所有地の利用意向 ・収益事業における問題点 ・土地の共同利用への考え方と面積規模 ・共同利用を条件とする区域設定の考え方 ・土地の換地への考え方 ・収益事業を行う場合の公団への要望 2：土地利用意向調査（認可後・全権利者） ・土地の集約 ・希望する土地利用 ・将来土地利用の内容 ・土地利用の検討熟度 ・共同利用への参加、参加方法、共同利用する相手等 ・土地活用の方式 3：説明会の実施 申出調査の内容及び申出条件等の説明会を8日間にわたり実施し、遠隔地者への対策として、東京・大阪でも説明会を実施した 4：申出調査（説明資料・申出提出資料） ・調査票を配達証明郵便で全権利者へ発送 ・調査期間中公団事務所内に相談窓口の設置

実施様式	換地設計基準 第 7 条（換地の位置） 整理後の画地の位置は、整理前の画地の相隣関係及び土地利用等を考慮して定めるものとする。 ただし、次の各号に掲げる宅地については、特別な配慮を行うことができるものとする。 (1) 移転を必要とする建物が存する場合 (2) 第 15 条に掲げる用地に供される宅地 2 (略) 第 15 条（申し出区域内の換地） 次の各号に掲げる用地のうち、申し出先となる区域への換地については、申し出調査に基づきこれを定める。 (1) 商業・業務施設用地 (2) 沿道型施設用地 (3) 集合住宅用地 (4) 沿道住宅用地
実施行程及び体制	 <pre> graph LR A[土地利用意向調査] --> B[申し出調査 及び説明会] A --> C[相談窓口 の開設] B --> D[申し出の調整] C --> D D --> E[換地設計] E --> F[仮換地指定] </pre>
換地形態	共同化が不可能な場合も想定されるため、個別利用も可能な形態
換地上の土地利用制限	1：共同利用義務街区 街区を一体的に活用してもらう 2：共同利用義務街区以外 用途地域の縛り
課題	・ 底地権利者の対応 ・ 地元住民、地権者の合意形成 ・ 所有権以外の権利者の対応 ・ 優良企業の誘致

④小規模土地が集約された場合の共同利用方法

小規模土地が集約された場合の共同利用の方法について、小規模土地に関する事項を含めた一般論として検討する。

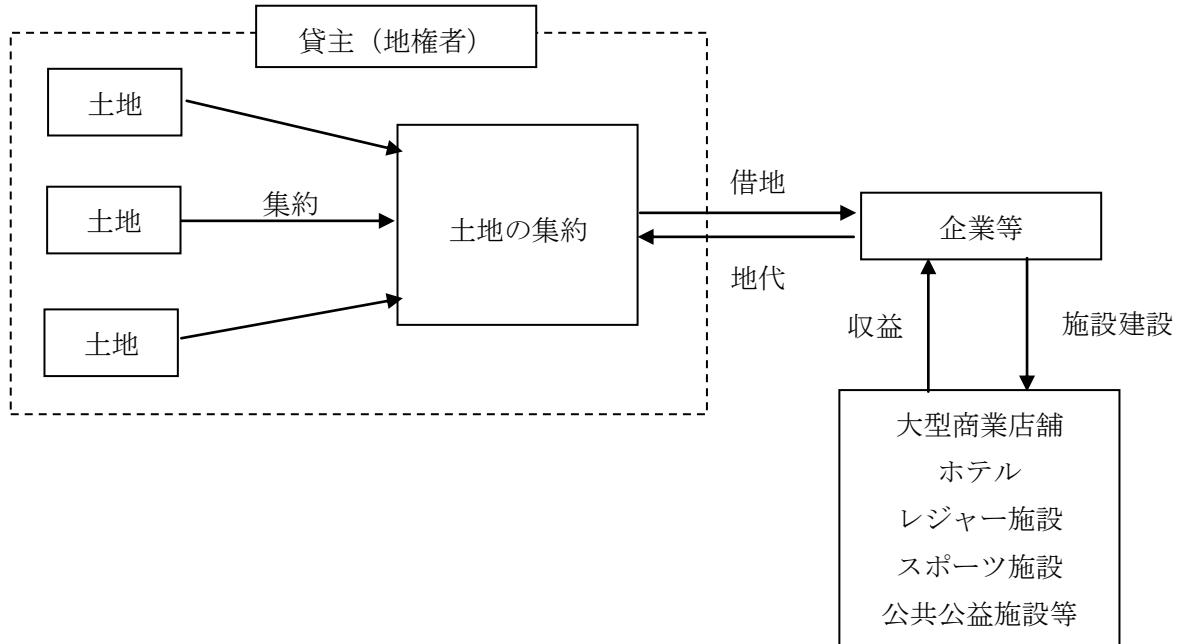
ここで示される選択肢にはそれぞれ実務段階において課題や前提条件があり、すぐに実行できるわけではない。



④－１ 共同利用の方法

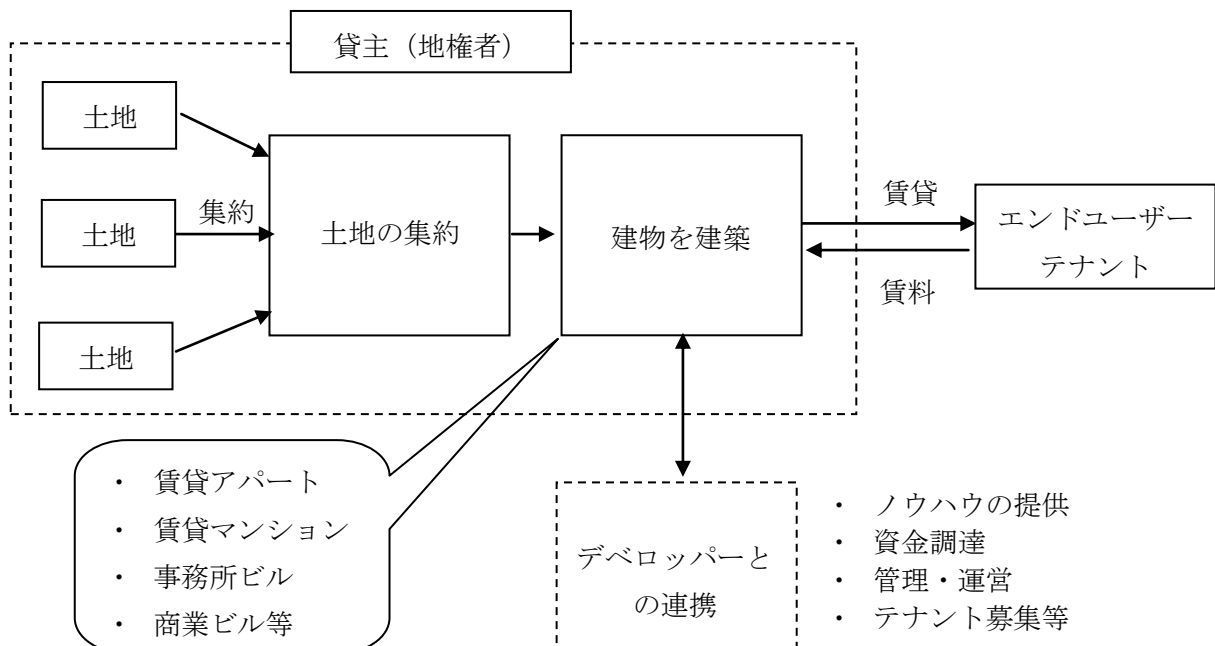
＜土地だけを貸す＞

集約した土地を企業等へ借地し収益を上げる方法。収入は地代のみであるが、企業等と借地契約を締結することで安定収入を図ることができる。



＜建物を建築して貸す＞

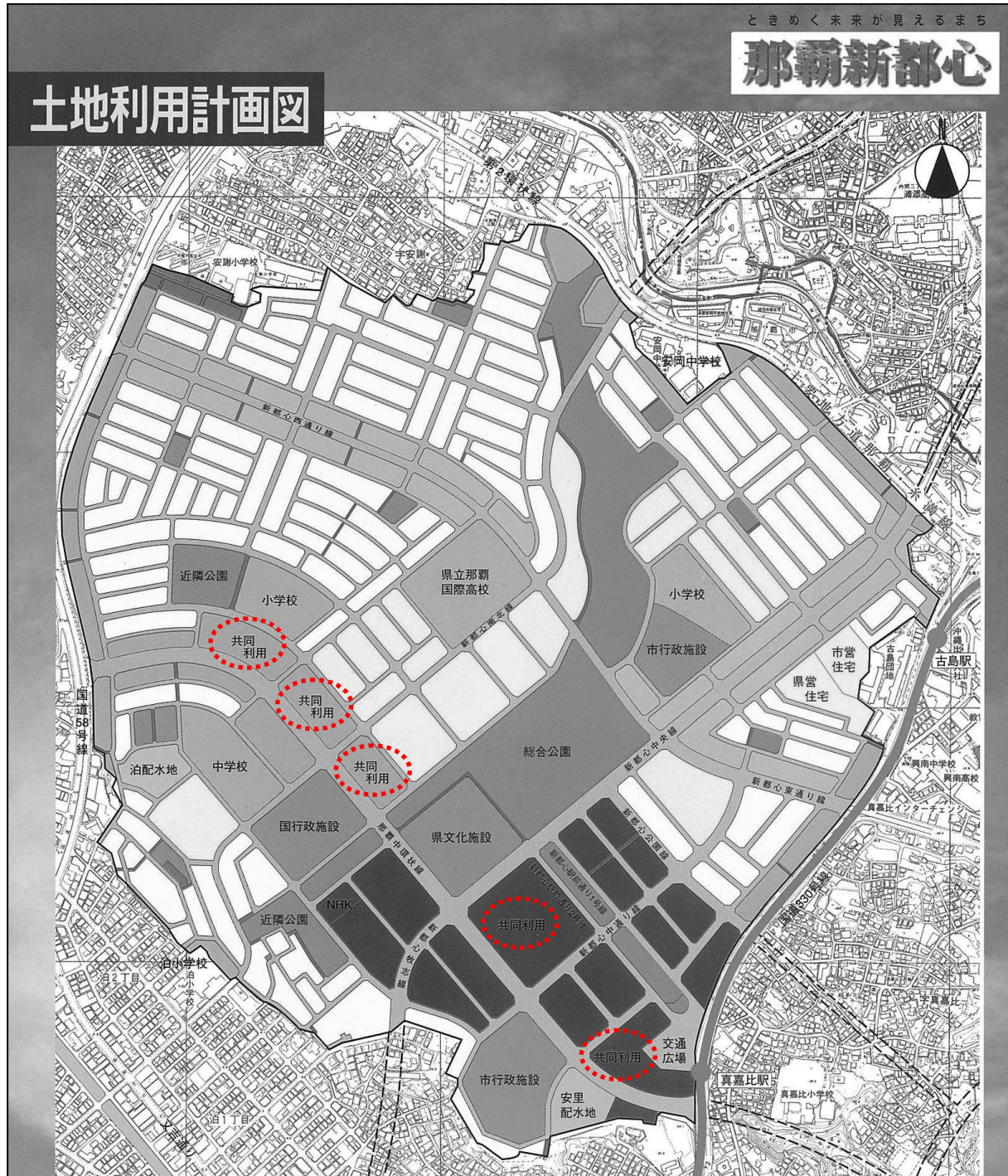
集約した土地に地権者が建物を建築し、エンドユーザー（テナント）に賃貸する方法。収入は建物賃料となる。建物を建築する際、デベロッパーと連携し資金調達や管理・運営を委託することでわずらわしさを省く（リスクヘッジ）ことができる。



＜那覇新都心の事例＞

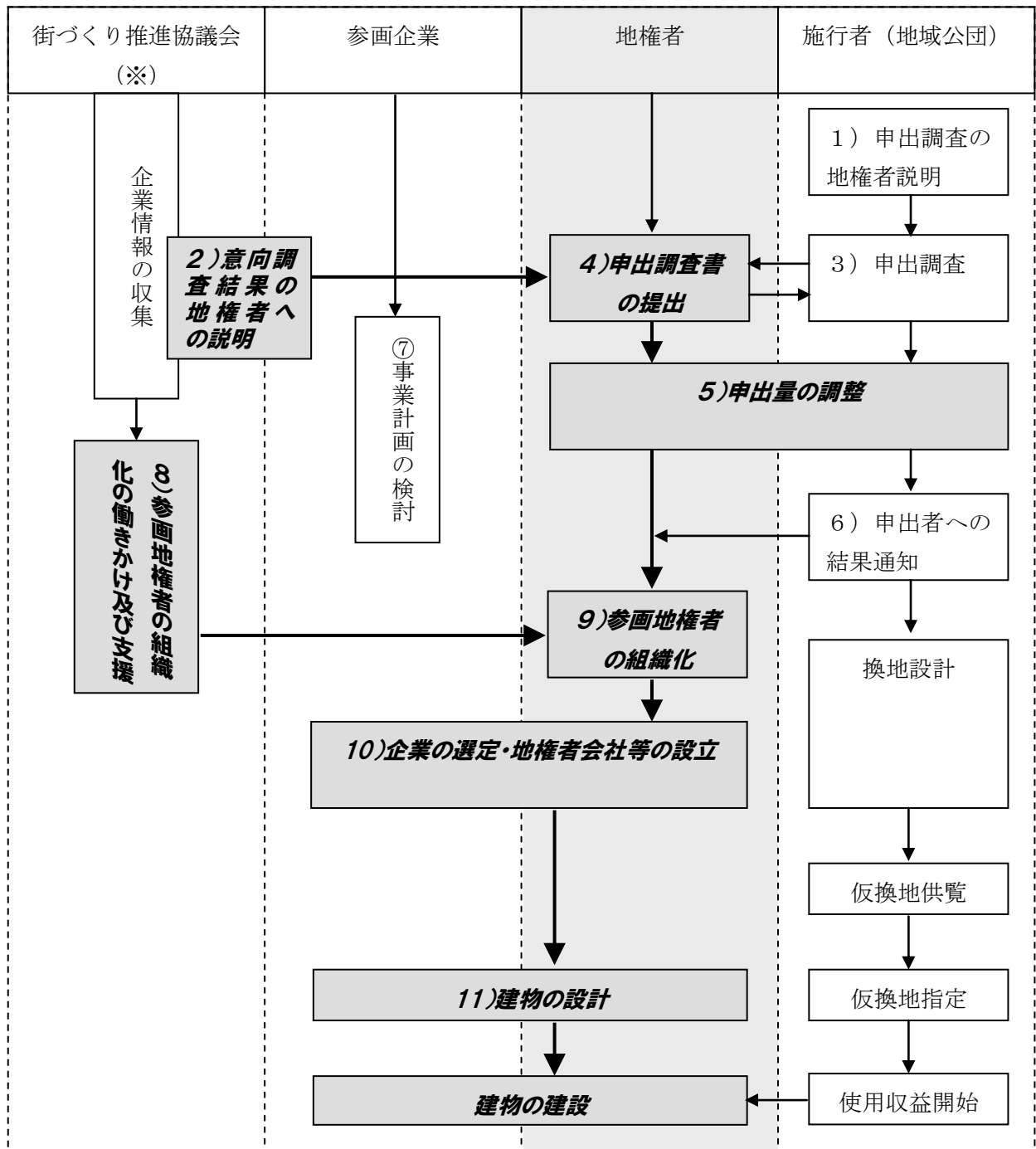
街区単位で土地を共同利用することにより大規模な民間施設の立地を実現した。
(図中破線が共同利用街区)。

那覇新都心において、土地の共同利用の推進とセンター施設（先導的中核施設）の計画的な建設、運営及び管理を行う目的で第三セクターにより那覇新都心株式会社が設立されている。(平成6年9月13日)



地域振興整備公団（現独立行政法人都市再生機構）パンフレットより

<共同利用の進め方>



※街づくり推進協議会・・・土地区画整理事業を総合的に検討・調整するため、沖縄県、那覇市、公団及び地主協議会で組織する街づくり協議会を設置し、地区の整備計画、共同利用の推進など街づくりのための重点項目を定めている。

1) 申出調査の地権者説明【施行者（公団）→地権者】

申出調査の方法（調査票の記入方法等）などについて地権者説明会、広報誌等を通じ周知徹底を図る。

2) 企業の立地意向調査結果の説明【街づくり協議会→地権者】

共同利用義務街区への企業の募集結果などについて、地権者へ説明を行う。那覇新都心地区において企業意向調査を下記の要領で実施している。

3) 申出調査【施行者（公団）→地権者】

申出ができる地権者全員に対し「申出書」及び関連書類を郵送方式で配布して実施する。

4) 申出書の提出【地権者→施行者（公団）】

必要事項を記入した申出書を施行者（公団）に提出する。

5) 申出量の調整【地権者・施行者（公団）】

申し出た地権者間による調整を最優先とする調整を行う。

6) 申出者への結果通知【施行者（公団）→地権者】

申出量の調整の結果を申出者へ通知する。

7) 事業計画の検討【企業】

組織化された地権者に対し、共同利用の具体的な事業計画を提示するため検討を行う。

8) 参画地権者の組織化の働きかけ及び支援【街づくり協議会→地権者】

参画地権者の組織化の働きかけや組織化の支援を行う。

9) 参画地権者の組織化【地権者】

申出者への結果通知により確定した共同利用参画地権者間で、共同事業を行うための組織化を図る。

10) 企業の選定・地権者会社等の設立【地権者】

組織化された地権者は、共同事業を行う相手企業の選定を行うとともに、地権者会社又は組合等を設立する。

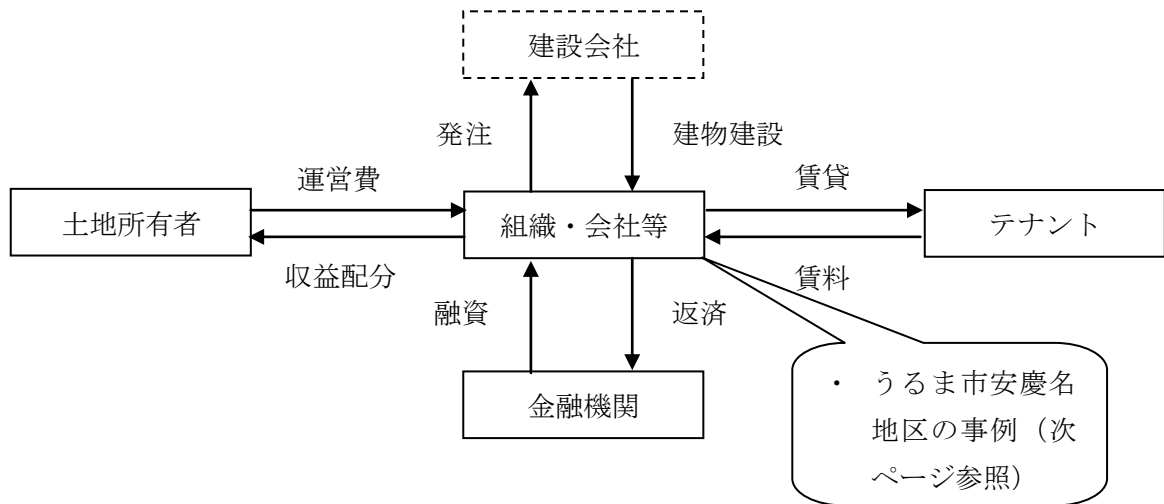
11) 建物の設計【企業・地権者】

建物の設計を行う。

④－２ 組織化・運営の方法

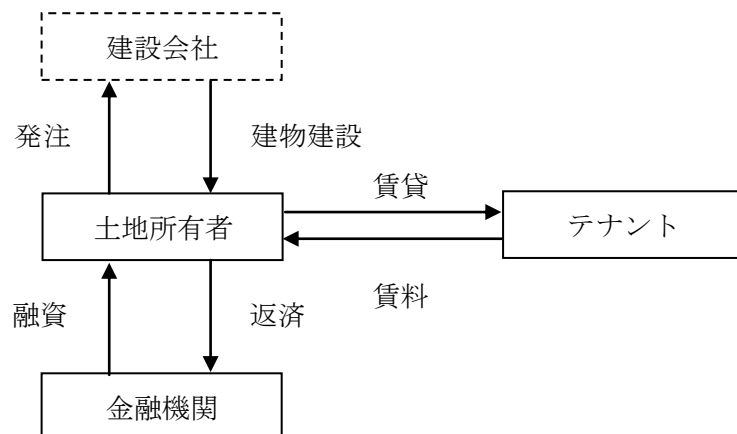
<組織・会社等を設立して管理・運営を任せる>

複数の土地所有者で設立する会社等の管理・運営組織が土地や事業のマネージメントを行う方法。事業の安定化が図れるとともにリスクが回避されるが、収益配分においては運営費等費用が除かれる。



<複数の地権者自らが管理・運営>

複数の地権者が自ら土地や事業のマネージメントを行う方法。長期的な収益性に優れ、収入も全て土地所有者のものとなるが、一方で資金負担や事業及び土地所有者間の調整等のわずらわしさなどを、全て自力で処理しなくてはならない。



＜うるま市安慶名地区の事例＞

下図のように基本的には3つの組織（会社）が分担して開発・運営を行う。

○ 地権者法人(有限会社)

街区内に換地を受ける（申出換地）の地権者 16 人から一括して借地し、街区全体が計画的に調和のとれた土地利用を行う基礎をつくる。

○ マネージメント会社(株式会社)

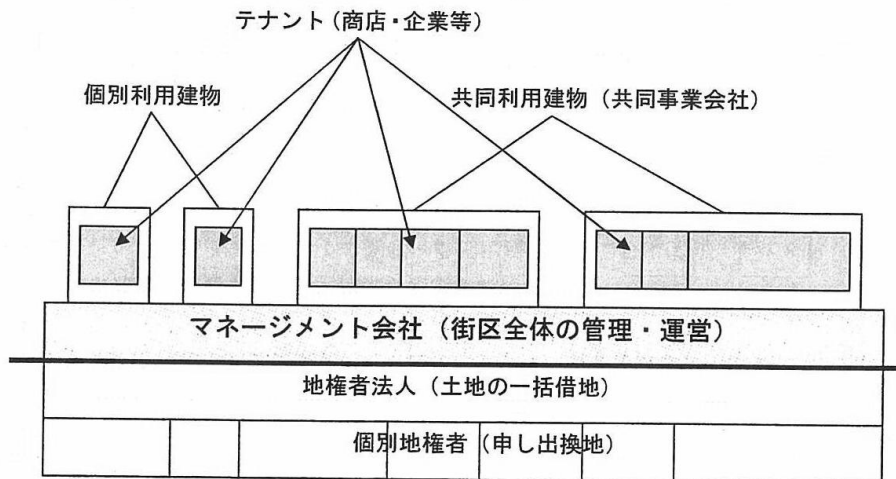
街区全体を対象と管理・運営というソフトな事業を担っている。イベント・プロモーション活動、ビジネス育成なども含めて拠点の成長と発展に大きな役割を果たす。

○ 共同事業会社

地権者をはじめ、区画整理の移転補償費等の投資や地元企業等の出資により、共同店舗等の上物を開発・経営する。

このほか、個人・個別企業等による上物開発も誘導する。

※地権者法人及びマネージメント会社は既に組織化されているが、共同事業会社は動向不確定である。



＜那覇新都心の事例調査＞

共同利用に伴う地権者組織の設立経緯、構成等について、那覇新都心地区の事例を、那覇新都心街づくり推進協議会資料及び那覇新都心株式会社へのヒアリングにより整理する。

＜共同利用街区の概要＞

街区	共同利用者数 (H14年度現在)	地権者組織
121 街区（天久りうぼう楽市）	約 8 名	株式会社
156 街区（天久りうぼう楽市）	約 9 名	株式会社
169 街区（アップルタウン）	約 5 名	開発期成会
173 街区（メインプレイス）	約 20 名	開発期成会
192 街区（DFS）	約 16 名	開発期成会

＜開発期成会（地権者組織）について＞

目的	設定された共同利用義務街区において、土地を有効に活用することにより、地権者の利益を確保するとともに良好な市街地の形成を図ることを目的とする。
主な活動	・土地の活用方針の決定に関すること ・街区の開発基本構想策定に関すること ・土地の管理に関すること ・開発会社設立準備会の設置に関すること ・会員の研修及び勉強会を実施し、会員相互の融和を図ること ・その他本会の目的を達成するために必要なこと
会員の資格	・共同利用義務街区に土地の所有権換地を予定しているもの。 ・代理人は配偶者及び2親等以内の血族並びに役員会の承認を得たもの。 ・法人会員の場合はあらかじめ法人の代表者が委任した社内の役職員
賛助会員	・会員以外に本街区の開発に必要と思われる賛助会員を加えることができる。
オブザーバー	・本街区の開発を助言する者をオブザーバーとして加えるものとする。
議決権	基本議決権 1 地権者につき 100 ポイント ＋ 面積議決権 従前面積 10 m ² につき 1 ポイント
会費	上記議決権ポイント×数百円
役員	会長 1 名、副会長 2 名、事務局長 1 名、副事務局長 1 名、幹事若干名
構成	任意団体（規約制定）

⑤小規模土地の活用方策の提案

これまでの小規模土地の活用方法の検討及び事例研究を踏まえ、実現可能な活用方策を以下に提案する。（方策としてはこのほかにも様々な形態が考えられる。）

⑤－１ 提案の前提条件

- ・ 土地区画整理事業による申出換地により、共同利用街区へ小規模土地を集約し、共同利用を行う。
- ・ 共同利用街区の規模は 200 ㎡以下の規模の土地が約半数あることを考慮し、中規模街区（2,000 ㎡）とする。

⑤－２ 小規模土地の活用方策案

前提条件に基づき小規模土地の活用方策を 3 案提案する。

ケース１：建物共有方式

複数の土地所有者が自らビルやマンションを建設し、建物を共有又は区分所有する方式。

土地も建物も権利者が所有することになり、大きな財産を手にすることができるが、自己資金、借入金、ノウハウを必要とし、リスクが伴う。

ケース２：借地方式

複数の土地所有者が自らの土地を他人へ貸すことによってその地代を受け取る方式。

借地権には大きく「普通借地権」と「定期借地権」がある。「普通借地権」の場合、いったん土地を貸したら期間が経過しても正当な事由がない限り、土地の返還を求められないのに対し、定期借地権の場合は期間経過後、土地が返還されるという権利を法律で認めていることから、土地を手放したくないという土地所有者はリスクを負うことなく長期に亘り安定収入を得て、また、一定期間終了後、土地が返還される。

ケース３：等価交換方式

複数の土地所有者と参画企業の共同事業でビルやマンションを建設し、土地所有者が譲渡する土地の代金相当分だけの建物を参画企業から取得する方式。

土地所有者の自己資金や借入金の必要がなく、事業化に伴う面倒な手続きを省くことができる。

※次ページで上記 3 案に基づくシミュレーションを行う。

⑤-3 共同利用のシミュレーション(モデルプラン)

前ページで示された小規模土地の活用方策の提案(3案)に基づくシミュレーションを行う。

<シミュレーションの前提条件>

シミュレーションを行うための前提条件を整理する。(数字、金額等は他地区事例や想定によるため、事業実施段階での計画とは異なる)

<計画の概要>

敷地面積		2,000 m ² (605 坪)	10 筆程度の集約を想定
建築面積		1,600 m ² (484 坪)	建ぺい率：80%
延床面積	オフィス	2,200 m ² (665 坪)	
	店舗	2,200 m ² (665 坪)	
	駐車場	1,600 m ² (484 坪)	約 53 台
	計	6,000 m ² (1,814 坪)	容積率：300%

<事業方式の設定>

	ケース1 建物共有方式	ケース2 借地方式	ケース3 等価交換方式
(概念図)			
①土地所有方式	従前のまま区分所有	従前のまま区分所有 参画企業により借地権を設定	権利者全員による地上権を設定
②建物所有方式	権利者全員の共有(区分所有も可)	参画企業が所有	権利者・参画企業がそれぞれ区分所有
③事業の特色	長期に亘るが大きな財産を創造することになる	参画企業が大きな財産を創造することになる	権利者に特にリスクはない
④権利者への配分	家賃収入の中から、借入金返済しながら余剰金を配分	地主・権利者は地代収入	参画企業の地上権相当地代収入。権利床の運用による収入
⑤問題点	借入金に関しては全員の保証	参画企業が借入金を調達	床を取得する企業が来るかに尽きる

<概算事業費の算定(共通)>

○工事費

	m ² 単価	坪単価	工事費	備考
オフィス	200 千円	661 千円	440,000 千円	
店舗	160 千円	530 千円	352,000 千円	
駐車場	150 千円	496 千円	240,000 千円	
小計			1,032,000 千円	
空地等整備	50 千円	165 千円	20,000 千円	空地率 20%
合計			1,052,000 千円	

※単価は那覇新都心の平成8年の地権者説明用シミュレーション資料を参考

○調査設計費等

事業計画作成費他	63,120 千円	工事費計×6.0%
付帯事務費	30,960 千円	工事費小計×3.0%
消費税	55,756 千円	(工事費計+調査費)×5.0%
利子 (端数調整含む)	24,164 千円	(工事費計+調査費+付帯事務費 +消費税)×4.0%×2年×1/4
計	174,000 千円	

○総事業費

工事費	1,052,000 千円
調査設計費等	174,000 千円
計	1,226,000 千円

○開業資金

	単価	数量	税率 金利等	金額	備考
不動産取得税	1,052,000 千円	70%	4%	29,456 千円	工事費×評 価額×税率
登録免許税	1,052,000 千円	70%	0.6%	4,418 千円	工事費×評 価額×税率
計				33,874 千円	
			≒	34,000 千円	

○必要資金

総事業費+開業資金=1,226,000 千円+34,000 千円=1,260,000 千円

<出資計画>**○ケース1(建物共有方式)の地権者1人あたり自己資金又は借入金**
 $1,260,000 \text{ 千円} \div 10 \text{ 人} (\text{※}) = 126,000 \text{ 千円}$

※10筆程度の集約を想定

○ケース2(借地方式)の地権者1人あたり自己資金又は借入金

参画企業が建築するため、地権者の負担は原則なし(借地契約等に係る諸費用は負担)

○ケース3(等価交換方式)の地権者1人あたり自己資金又は借入金

参画企業が建築するため、地権者の負担は原則なし(不動産取得等に係る諸費用は負担)

<収入計画>**○ケース1(建物共有方式):家賃等収入**

	家賃(千円)				敷金(千円)	
	m単価 (円)	坪単価 (円)	月額家賃	年額家賃	ヶ月	総額
オフィス	2,118	7,000	4,660	55,920	20	93,200
店舗	1,815	6,000	3,993	47,916	20	79,860
駐車場	—	—	1,781	21,384	—	60,000
計			10,434	125,220		233,060

※単価は那覇新都心の平成8年の地権者説明用シミュレーション資料を参考

○駐車場家賃の設定

設置台数 53 台のうち、33 台を一般駐車場(時間貸し)、20 台を月極駐車場とし、一般駐車場は賃料のみ、月極駐車場は契約時の敷金(権利金)のみの徴収とする。

①一般駐車場賃料の設定根拠

$$33 \text{ 台} \times 300 \text{ 円/時間} \cdot \text{台} \times 6 \text{ 時間/日} \times 30 \text{ 日}$$

$$= 1,781 \text{ 千円/月} = 21,384 \text{ 千円/年}$$
②月極駐車場敷金(権利金)の設定根拠

$$20 \text{ 台} \times 3,000 \text{ 千円/台 (那覇新都心の平成8年資料参考)}$$

$$= 60,000 \text{ 千円}$$

10,434 千円/月 = 125,220 千円/年

地権者1人あたり収入 $125,220 \div 10 \text{ 人} = 12,522 \text{ 千円/年}$

○ケース2(借地方式):地代収入

・借地方式の場合の実質家賃(権利金の授受がない場合)

$$2,700 \text{ 円/月} \cdot \text{坪} (\text{※}) \times 605 \text{ 坪} = \text{1,634 千円/月} = \text{19,608 千円/年}$$

地権者1人あたり収入 $19,608 \div 10 \text{ 人} = 1,960 \text{ 千円/年}$

※那覇新都心の平成8年の地権者説明用シミュレーション資料を参考

○ケース3(等価交換方式):家賃等収入+地代収入

- ・家賃等収入（権利床を運用する場合）

ケース1で試算した家賃等収入の30%と想定。

$$10,434 \text{ 千円/月} \times 0.3 = 3,130 \text{ 千円/月} = 37,560 \text{ 千円/年}$$

- ・地代収入（参画企業分の地上権を70%と想定）

$$2,700 \text{ 円/月} \cdot \text{坪}(\ast) \times 0.7 \times 605 \text{ 坪} = 1,143 \text{ 千円/月} = 13,716 \text{ 千円/年}$$

- ・家賃等収入+地代収入=3,130+1,143= **4,273 千円/月=51,276 千円/年**

$$\text{地権者1人あたり収入} 51,276 \div 10 \text{ 人} = 5,127 \text{ 千円/年}$$

※那覇新都心の平成8年の地権者説明用シミュレーション資料を参考

<寸評>

○ケース1(建物共有方式)

土地・建物とも地権者の財産となり多額の収入を得られるが、初期投資額を確保できずに尽きる。

○ケース2(借地方式)

初期投資がなく、ケース1、3に比べて少額ではあるが安定的な収入を得られる。

○ケース3(等価交換方式)

ケース2と同様に初期投資がないうえに、ケース2よりも多額の収入が得られるが、所有する土地規模は少なくなる。

<小規模土地を集約し共同利用するための留意事項>

○共同利用街区規模と集約する土地の数の適正な設定

小規模土地の共同利用に関して、土地の集約以上に共同利用に対する意思決定や合意形成が必要となる。（組織づくり、土地・建物の整備・管理・運営、導入する事業手法、テナント（企業）誘致、出資等のリスクマネジメント、収益分配方法等）

これら意思決定や合意形成について早い段階で取り組む必要があるとともに、集約する土地数（権利者数）が多すぎるとその取り組みが難しくなることが考えられることから、適正な街区規模と集約する土地数に留意する必要がある。

⑥実現に向けた今後の課題

⑥－１ 共同化の実現に向けた課題(一般事項)

<問題が起こらないような申出換地のルールづくり>

申出換地は地権者の申出を基礎として申出換地街区内の換地を定める方法であることから、申出換地額の計画面積と申出量によっては、計画量との調整が必要な場合がある。また、仮換地指定後に個々の事情により申出意向が変わり、換地作業の調整が発生する可能性がある。

これらを調整する際に地権者同士や施行者との間でトラブルとならないよう、地権者の合意のもと、予め明確な申出換地のルールづくりを行う必要がある。

<共同利用のための合意形成>

○申出換地における底地及び申出街区周辺地権者の合意形成

換地設計の段階において、申出街区の底地権利者の考えている土地利用計画と事業における土地利用計画の整合が図れない場合には、申出街区内への換地配置を行うことができないために、他の街区への飛換地又は申出街区の計画見直しも想定される。

他の街区への飛換地については、現在とは異なる場所に配置されることから、飛換地となる地権者の理解が事業運営上必要不可欠となる。

また、申出換地の影響により、申出街区の周辺の土地についても、原位置換地に換地配置が困難となることから、申出希望者以外の地権者の理解も必要となる。

○共同利用街区における共同利用意思の明確化

共同利用街区は画地の権利区分は個々に存するが、各地権者の合意を基に、当該街区を一つのまとまりのある土地として土地利用計画を策定し、一体的な土地利用を行う街区である。

共同利用街区は申出条件の一つとして地権者との合意形成を基に決定されるものであるため、共同利用街区に申出し確定した地権者は原則として全地権者に対し土地の共同利用を行う責任を負うこととなる。

那覇新都心地区では共同利用街区ごとに、土地の一体的土地利用を目的とした「土地利用協定書」を地権者間で締結している。

<地権者の土地管理組織の設立>

共同利用街区に集約される複数の土地の有効活用や、地権者の利益を公平に確保するため、また参画企業との交渉窓口を一本化するために、地権者による土地管理組織を設立する必要がある。

＜企業誘致＞

○優良企業の誘致

近年の社会情勢を取り巻く環境はいまだに厳しいものがある。このような環境下において申出換地を行い、共同利用による商業拠点施設等の形成を目指すには、経営状況の優良な企業の誘致が必要となる。

○コーディネート組織の必要性

共同利用により企業を誘致するには情報とノウハウと労力が必要であり、また使用収益の開始に伴い、迅速かつ効率的に事業を促進するための事業主体が求められる。そのため、土地の共同利用推進主体となるコーディネート組織を設立し、一元管理のもと企業誘致支援や地権者組織化支援等をしてもらうことが必要である。事例として那覇新都心地区では那覇新都心株式会社が第3セクターにより設立されている。

＜その他、土地活用上の課題＞

○土地活用方法の見極め

土地活用を行うには、様々な種類があり、それぞれ収益性も違いリスクも異なる。土地を売却する場合には短期間で多額の現金を得られるが、当然のことながら、長期的に安定的な収入を得ることが出来なくなる。そのため、現在の財産状況から今、対応すべき課題を明確化し、同時に、活用する土地の特徴を見極めた上で、最適な活用方法を選択することが必要である。

○用地先行取得に向けた行政と地権者の一体的取り組み

行政が用地先行取得を行うには、県土の総合的かつ計画的土地利用の推進や地価動向の変動、社会情勢の変化に配慮しつつ、公共事業の目的や先行取得の必要性を明確にする必要がある。

一方、地権者の要望の多様化、土地保有意識の高揚、代替地要求あるいは事業実施による環境変化等を理由とする事業反対等、公共用地の取得が困難な状況も考えられる。

そのため、事業内容、土地の買収・補償等に係る説明会にはじまり土地、建物等の調査、補償金の額の算定、相手方との交渉、契約の締結、登記、補償金の支払い及び土地収用手続きを含めた一連の用地事務について、行政と地権者双方が一体となって取り組んでいく必要がある。

⑥－２ 小規模土地の利用に向けた課題

○周辺環境(地域環境)に配慮した土地利用の検討

地区計画などのまちづくりルールを考慮せずに小規模土地が集まった地域において宅地化が進むと、ゆとりのない密集市街地など、住環境の悪い市街地が形成される恐れがある。そのため社会ニーズを満たしつつ周辺環境（地域環境）に配慮した土地利用を検討する必要がある。

○共同利用街区規模と集約する土地数(地権者数)の適正な設定

小規模土地の共同利用に関して、土地の集約以上に共同利用に対する意思決定や合意形成が必要となる。（組織づくり、土地・建物の整備・管理・運営、導入する事業手法、テナント（企業）誘致、出資等のリスクマネジメント、収益分配方法等）

これら意思決定や合意形成について早い段階で取り組む必要があるとともに、集約する土地数（権利者数）が多すぎるとその取り組みが難しくなることが考えられることから、適正な街区規模と集約する土地数に留意する必要がある。

○単独利用街区の設定

小規模土地で単独利用を希望する場合、それら土地が地区内に散在（連続した商業施設等の中に住宅が点在するなど）すると、まちとしての景観を損ねる恐れがあるうえに十分な都市機能が発揮できなくなる。

そのため、単独利用を望む地権者（土地）を集約するための単独利用街区を設定し、景観や都市機能に配慮したまちづくりをする必要がある。

3. 地主会・地権者に対する取り組み

(1) 地主会等課題勉強会

① 目的

平成 18 年度に策定した「那覇軍港地権者等合意形成活動全体計画」の周知及び那覇軍港跡地利用に向けた地権者等の意向醸成を図ることを目的として、前掲の調査研究成果として上げられた課題等に対する勉強会を通じて、課題認識と対応策についての考え方、並びに地権者としての取組等についての認識を深めていくために、地主会等課題勉強会を開催した。

② 地主会等課題勉強会の概要

メンバー：44 名

出席者数

回 数	開催日	出席者数
第 1 回	平成 19 年 10 月 21 日	37/44 (84.1%)
第 2 回	平成 19 年 11 月 18 日	37/44 (84.1%)
第 3 回	平成 19 年 12 月 16 日	35/44 (79.5%)
第 4 回	平成 20 年 1 月 20 日	36/44 (81.8%)

③ 活動要約

平成 19 年度		
回 数	開催日	主な勉強内容
第 1 回	平成 19 年 10 月 21 日	・ 那覇軍港に係るこれまでの経緯 ・ 地権者等合意形成活動全体計画の内容 ・ 今年度の活動内容 ・ 那覇軍港の概要
第 2 回	平成 19 年 11 月 18 日	・ 地理・地勢等に関する基礎調査及び課題整理 ・ 文化財と環境条件の把握及び課題整理 ・ 上位計画と跡地利用の条件整理
第 3 回	平成 19 年 12 月 16 日	・ 小規模土地の把握と課題整理及び活用方法の検討
第 4 回	平成 20 年 1 月 20 日	・ 土地の共同利用の事例研究 ・ 共同利用のシミュレーション（モデルプラン） ・ 実現に向けた今後の課題

④地主会等課題勉強会のまとめ

第1回勉強会において「全体計画」の内容とそれに基づく今年度の活動内容を説明したところ、特に大きな異論もなく、十分に周知・理解されたといえる。

また、計4回の勉強会を開催したが各回とも約8割の出席者数であったうえに、活発な質疑応答が出るなど、那覇軍港の返還に関する地権者の関心が非常に高いことが伺えた。

その中で「自分の土地が将来どのような形で活用・運用できるのか」「土地の評価はどうなるのか」「事業の経済効果はどうなるのか」「国有地等は有効に利用できるのか」といった意見が多くあり、「所有する土地（財産）の活用・運用」に関することに関心が強いことが伺えた。

勉強会の様子



4. 今年度の活動成果のとりまとめ及び今後の活動の方向性整理

(1) 今年度の活動成果のとりまとめ

① 跡地利用に向けた地主会等課題勉強会の組織化

今年度は地主会の若手を中心とした「地主会等課題勉強会」を組織し、計4回の勉強会を実施し、出席率については平均約80%と非常に高かった。

跡地利用に向けた第1歩として動き出したことは評価できるといえる。

② 勉強会実施による地権者への周知

地主会等課題勉強会で今後取り組むべき課題等について周知・勉強を行った。

勉強会の評価について、参加した地権者から評価していただくとともに数値による評価を得るため、最終回の参加者に対し今年度の活動（勉強会）の評価と来年度以降の活動内容を検討することを目的として簡単なアンケート調査を実施した。

＜勉強会の内容についての主なアンケート調査結果＞

- 約80%が勉強会の内容の理解が得られた。
- 約89%が来年度以降も継続して勉強会を開催すべきと望んでいる。
- 「有意義であった」との自由意見が多かった。

＜今年度の勉強会での発言やアンケート調査における地権者の主な意向＞

- 土地（財産）の評価について知りたい
- 将来の土地の資産価値はどうなるのか
- 土地利用及び土地活用の方法が気になる
- 国有地及び公有地を有効利用してほしい
- 減歩率等の自己負担はどのくらいになるのか 等

＜来年度以降に具体的に勉強したい事項として多かった意見＞

- 土地の資産運用に関わる事例
- 土地の資産運用に関わる概算シミュレーション
- 情報の共有化手法

以上を踏まえると参加者（地権者）は、「所有する土地（財産）の活用・運用」に関することに関心が非常に強いことが伺え、勉強会を実施したことは評価できるといえる。

③情報誌の発送による地権者への周知

今年度は跡地利用に向けた地主会等課題勉強会での勉強内容について、情報提供を行い、地権者の意向醸成を図ることを目的として計2回の情報誌を地権者に発送した。

昨年度から継続的に情報誌を発送しており、地権者の意向醸成を図るという意味で一定の成果として評価できるといえる。

(2)今後の活動の方向性整理(提案)

今年度の活動成果と「那覇軍港地権者等合意形成活動全体計画」を踏まえ、今後の活動の方向性を整理する。

①今年度の活動成果から見た今後の活動の前提

今年度の活動内容を通じて、地権者は個々の土地(財産)に係る不安や関心が高いことが伺えた。将来の円滑な跡地利用に向けて、今後は土地(財産)の活用・運用に関することを中心に資料等を整理したうえで勉強し、地権者の理解と認識を深めていく必要がある。

具体的には「自分の土地は自分で使う」「個人又は共同で企業などに貸して活用する」「売却する」などの事例やシミュレーションを調査・検討し、地権者へ課題提起や情報提供をすることが有効である。

②那覇軍港地権者等合意形成活動全体計画から見た今後の活動の前提

那覇軍港地権者等合意形成活動全体計画では基本方針を実現するための活動メニューとして「環境・雰囲気づくり」「場づくり」「人づくり」「組織づくり」が掲げられており、今年度は情報誌の発行による「環境・雰囲気づくり」と地主会等課題勉強会による「場づくり」を行ってきたところである。

今後は上記活動を継続的に行いつつ、若い世代とリーダーとなる人材を育てる「人づくり」と、跡地利用に向けて活動の核となる「組織づくり」を行うことが必要である。

(3)今後の活動におけるポイントと具体的活動内容

土地の資産運用に関わる検討

○土地区画整理事業による土地評価の一般的な考え方

現時点で明確な土地評価をすることは不可能であるため、土地区画整理事業を想定した土地評価の一般的な考え方を整理する。

○土地の資産価値を高めるための手法整理

遊休地や未利用地等の資産価値を高めるための手法を事例研究等を通じて整理する。

資産運用のシミュレーション

土地の資産運用に関わる資金負担等のシミュレーションを行う。具体的には土地区画整理事業の概算シミュレーションや代表施設における土地活用シミュレーションを行う。

情報の共有化の検討

様々な情報を地権者や行政の間で共有できるような仕組みづくりについて、事例研究を通じて検討を行う。

合意形成における組織の役割と体制の検討

将来的に様々な合意形成を図るための新たな地権者組織設立の必要性とその役割と体制について検討する。

人材育成方針の検討

新たな組織の中で推進の中心となるリーダーの育成や若手の積極的参画するためのあり方など、総合的な人材育成の必要性やターゲットの検討を行う。

参考資料

(1)地主会等課題勉強会議事録(要約)

①第1回

【自己所有地(財産)について】

- ・ 地権者は賃料が心配であるが、跡地利用計画を想定した中で賃料を想定した資料はないか。
- ・ 我々が所有している土地について、軍用地のままの場合と、返還されて土地利用をする場合ではどちらが価値はあるのか。
- ・ 300㎡以下の土地が約7割あるとのことだが、地権者は地代収入が生活の一部となっており、返還を望まない地権者もいる。これら地権者への対応はどうするのか。
- ・ 返還されてから地代は何年間補償されるのか。
- ・ 那覇軍港は都市計画法における用途地域で全域準工業地域に指定されているとのことだが、土地利用の制限はどうなるのか。
- ・ 宅地より商業地の方が土地の価値が高いと思うが、そのように土地利用を誘導することは可能なのか。

【跡地利用について】

- ・ 那覇市の住宅事情は新都心地区も含めてやや飽和状態であるため、那覇軍港の跡地利用はウォーターフロントみたいに商業系土地利用が望ましいと思う。

【上位計画について】

- ・ 現在の上位計画の概要を教えて欲しい。

【国有地・公有地について】

- ・ 公有地が約4割、私有地が約6割ということだが、土地利用等に関する合意形成の声はどちらの比重が大きいのか知りたい。

【関連事業・プロジェクトについて】

- ・ 那覇空港の拡張計画があると聞いたが、那覇市は那覇空港と那覇軍港の関連性について、何か情報はないか。

【その他】

- ・ 当時の現地の写真や図面があればイメージしやすい。

②第2回

【自己所有地(財産)について】

- ・ 自己所有地がどこにあるのか知りたい。知らない状況で跡地利用計画や都市計画の見直しには協力できない。
- ・ 私の土地は海没地にあったが、その土地がどこにあったのか、今はどうなっているのかがきちんと把握できていない。事業を行う際はどのようにするのか？
- ・ 地代について軍転法では返還されてから3年が補償されると思うが、その先はどのようにするのか？強制的に土地を接收されたので、地代は地権者が使用収益開始できるまで支払われるべきである。そのことを十分に意識して今後取り組んでいくべきである。また、那覇軍港の土地の評価が3年以上同じなのは納得いかない。周辺が開発されているのだから評価は上がるのではないか。

【跡地利用について】

- ・ 那覇軍港の跡地利用について、浦添の代替施設もあるし、沈埋トンネルもあるので港湾機能は残さないという認識で良いのか？
- ・ 現時点で那覇軍港の跡地利用を行った場合の経済効果の試算はあるのか？地権者としては経済効果が高ければ高いほど良い。

【上位計画について】

- ・ 上位計画の見直しとあるが、誰が主導権を握っているのか？那覇軍港に関しては誰が主体なのか。
- ・ 住民に対する上位計画の見直し等の情報はあるのか？それはいつあるのか？行政の方針が決まってから住民に情報提供されるようなタイムラグがあると困る。
- ・ 若狭に大きな港を計画しているので、那覇軍港の位置付けや港湾機能のあり方はどうなるのか？上位計画の見直しを行う際にはこれらの状況を踏まえ、跡地の基本方針について住民を含めてもっと研究する必要がある。
- ・ 今は那覇港湾施設区域内の地権者を対象に活動しているが、今後、陸上自衛隊敷地内の地権者から土地区画整理事業区域に入れて欲しいと要望されるかもしれない。上位計画等で陸上自衛隊敷地を土地利用するなどの配慮はできないか？
- ・ 那覇軍港と陸上自衛隊敷地内の両方に土地を所有している地権者が多い。片方は開発され片方は何もできないという状況になると困るという声も多く、なんとか一緒にできればと考えている。陸上自衛隊も那覇軍港とセットにして土地利用計画を上位計画に位置付けて欲しい。
- ・ 位置境界明確化に関して、位置や地籍が決まっていないと事業に支障はあるのか？支障があるとすればいつ、誰が確定させるのか？

【合意形成について】

- ・ 国・県・市・地権者、それぞれの間で合意形成が必要だと思うが、国・県・市の那覇軍港の跡地利用に対する将来像、ヴィジョンは何かないのか？跡地利用等について地権者任せにしていないか。

【関連事業・プロジェクトについて】

- ・ 那覇空港の滑走路増設、モノレール旭橋再開発、那覇市役所建替え、奥武山野球場改修工事など周辺で様々な開発が進められているが、市において那覇軍港の跡地利用との関連性について何か情報はないか？
- ・ 那覇軍港の返還条件である代替施設と沈埋トンネルはいつできるのか？

【国有地・公有地について】

- ・ 那覇軍港内に国有地、県有地が多いのであれば、国や県も一緒に協議するべきではないか？
- ・ 国有地は国土交通省の管理財産なのか？

【その他】

- ・ 国・県・市の財政状況は逼迫していると聞いたが、ウォーターフロント等の整備を行うのに予算確保は大丈夫なのか？

③第3回**【自己所有地(財産)について】**

- ・ 那覇軍港は減歩されると 165 m²に満たない土地が多いということは理解している。返還後開発すると損するので、未だに継続使用したいと思っている地主が多い。地主は今の収益から減ることは納得しない。そのため土地区画整理事業等による開発・整備については簡単には議論できない。
- ・ ウォーターフロントの計画図をベースとして概算で良いから、事業費や自己活用した場合、売却した場合の収益などを提示できないか？そうすれば地権者も判断しやすいと思う。
- ・ 減歩率は本当に 30%必要なのか。また、建ぺい率 50%、容積率 100%とあるが、もっと多くできるのではないか。
- ・ 国有地の払い下げと関連すると思うが、減歩率について過去に地主会で 0% や 10%程度でという話があった。

【跡地利用について】

- ・ 那覇軍港はハンビータウンや浦添牧港とよく似ている地区だと言われるが、全く違うと考えている。2地区はビーチがあり地区も非常に大きいが、那覇軍港は港湾機能を有した国道沿いの小さい地区である。
- ・ 陸上自衛隊の敷地も含めて開発区域を大きくすることも検討すべきである。

- ・ 国有地の払い下げについてはこれまでの経緯を踏まえて戦略的に進めていく必要がある。
- ・ 開発の悪い事例、失敗事例をリスクも含めて資料提供してもらえないか。
- ・ 平成 8 年 3 月のウォーターフロントの計画図があるが、今後跡地利用を検討するにはこれをベースに進めるのか？それともこの計画を白紙に戻して進めるのか？
- ・ 那覇軍港は港湾機能を有した開発ポテンシャルが高い地区であり、市や地主会としてウォーターフロント構想を策定したのだが、今度は国の考え方を我々に示してもらいたい。

【上位計画について】

- ・ 那覇軍港は沖縄振興特別措置法に基づく「特定跡地」から「大規模跡地」に指定変更してもらいたいと考えている。
- ・ 軍転法に基づく給付金期間は特定跡地で 3 年と聞いているが、那覇軍港は 7 年間にできないか？
- ・ 特定跡地の給付金は原状回復等も含まれている。キャンプ桑江は特定跡地の第 1 号地区であるが、3 年間の給付金需給後、土壤汚染調査等の理由により沖縄振興特別措置法に基づく特例延長期間として 1 年半の延伸となっている。

【合意形成について】

- ・ この勉強会は地主としてとても重要ことだと思っているが、勉強したことが今後に展開しなければ財産の損失となるので引き続き勉強していきたい。

【国有地・公有地について】

- ・ 国有地が多いのが特徴であるが、過去の経緯（強制接収されたなど）を踏まえ、払い下げをしてもらいたい。そのための交渉を今から行っていけないか。
- ・ 跡地利用に向けては那覇軍港には里道や公有地があるのでぜひ活用してもらいたい。
- ・ 国有地の払い下げを受けるための条件はなにか？
- ・ 国有地の払い下げ分を道路拡張に使ってもらいたいのでそのような対応で進めてもらいたい。

④第4回

【自己所有地(財産)について】

- ・ 大部分の地主の意向としては財産利益を失わないことがある。
- ・ 申出換地については那覇新都心と異なり那覇軍港は小規模土地が多いため、うまくやっていく必要がある。
- ・ 地権者としては安定収入が図れるような投資や土地活用を行いたい。

- ・ 那覇新都心地区では減歩率 40%取られているが、小規模土地の地権者にとってそれだけ取られるのはつらい。
- ・ 開発事業等の失敗事例があれば教えて欲しい。
- ・ 那覇新都心地区と那覇軍港では位置的特性や地区事情が異なる。那覇新都心では申出換地を行ったが、アンケート調査で意向を把握し原位置で満足する人もいた。那覇軍港の場合を考えると、私の土地は海没地にあったのだが、埋立地と交換され、地代を払ってもらっている。そのため従前の土地評価や利用価値については海没地と埋立地（戦前と戦後）では異なると思うので、まずは現地に入って両方の土地の状況を確認したい。また、土地評価はいつ行うのか。
- ・ 複数の地権者の土地あるいは全ての土地を株式会社が一括で所有権を持ち、土地収益を地権者へ配当する方法は考えられないか？

【跡地利用について】

- ・ 跡地利用には企業誘致が大事であり、シンボリック的存在が必要である。
- ・ 那覇軍港は空港に近接し港湾機能を有するなど他地区にはない特徴がある。これらを活かし小禄ジャスコ付近や那覇新都心等の他地区と競合しないまちづくりが必要である。

【国有地・公有地について】

- ・ 那覇軍港は国有地が多い。跡地利用を行う上で国の意思が重要な要素だと思うが、今の国の意向はどのようになっているか。
- ・ どれだけの国有地（里道を含む）と公有地が利用できるのかが気になる。我々地権者は強制収用されたとの認識である。農連市場の再開発においては県有地が約90%を占めており、借地権割合 35%分が更地で返還される。道路や公園に公有地を利用してほしいという話をしているが、今後もそれ以外にも共同利用の考え方及び組織としての会社設立等、たくさん検討すべきことがある。那覇軍港においてもいかに公有地を利用できるかについて、地権者や行政が一体となって重点的に協議するべきである。

【関連事業・プロジェクトについて】

- ・ 那覇市のほうで軍港返還に関連する話や計画は聞いていないか。
- ・ 空港滑走路増設や大型観光船発着所、ITセンターの建設という話を聞いたことがある。豊崎、西崎バスターミナルにおいては企業誘致がどんどん進んでいる。那覇軍港においても国・県・市を通じて付加価値の高い企業誘致の検討を行ってほしい。

(2)勉強会参加者による評価**①目的**

今年度の活動（勉強会）の評価と来年度以降の活動内容を検討することを目的としてアンケート調査手法により実施

②調査対象

地主会等課題勉強会メンバー

③調査実施手法

第４回地主会等課題勉強会終了後、その場で配布・記載・回収

④調査実施日時

平成２０年１月２０日（日）

⑤回収状況

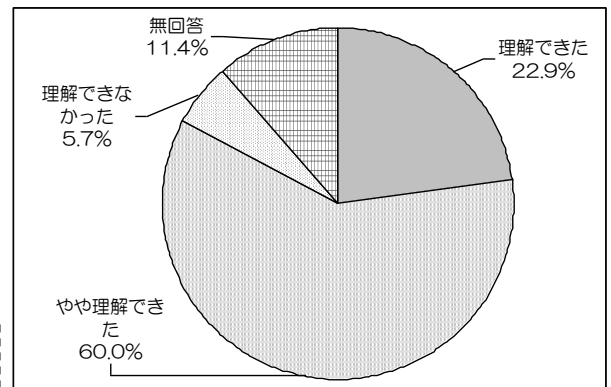
配布数：３６件（第４回出席者数）

回収数：３５件（９７．２％）

⑥集計結果**設問１ 今年度の活動（勉強会）の内容の理解状況**

		回答数	構成比
(1)	理解できた	8	22.9%
(2)	やや理解できた	21	60.0%
(3)	理解できなかった	2	5.7%
	無回答	4	11.4%
	計	35	100.0%

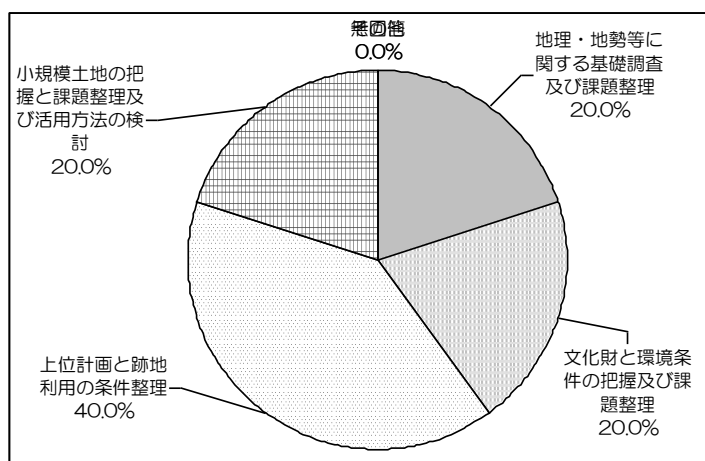
約８０％が内容を理解できたと回答している。



設問2 理解できなかった人の状況（複数回答）

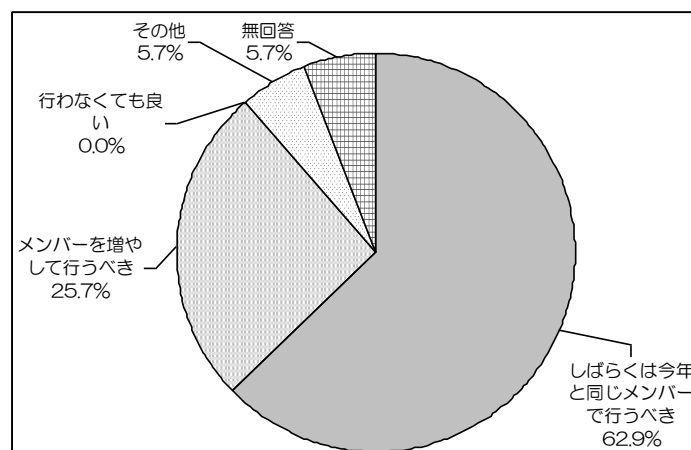
		回答数	構成比
(1)	地理・地勢等に関する基礎調査及び課題整理	1	20.0%
(2)	文化財と環境条件の把握及び課題整理	1	20.0%
(3)	上位計画と跡地利用の条件整理	2	40.0%
(4)	小規模土地の把握と課題整理及び活用方法の検討	1	20.0%
(5)	その他	0	0.0%
	計	5	100.0%

全ての項目において回答があった。



設問3 来年度以降の活動（勉強会）の開催意向

		回答数	構成比
(1)	しばらくは今年と同じメンバーで行うべき	22	62.9%
(2)	メンバーを増やして行うべき	9	25.7%
(3)	行わなくても良い	0	0.0%
(4)	その他	2	5.7%
	無回答	2	5.7%
	計	35	100.0%



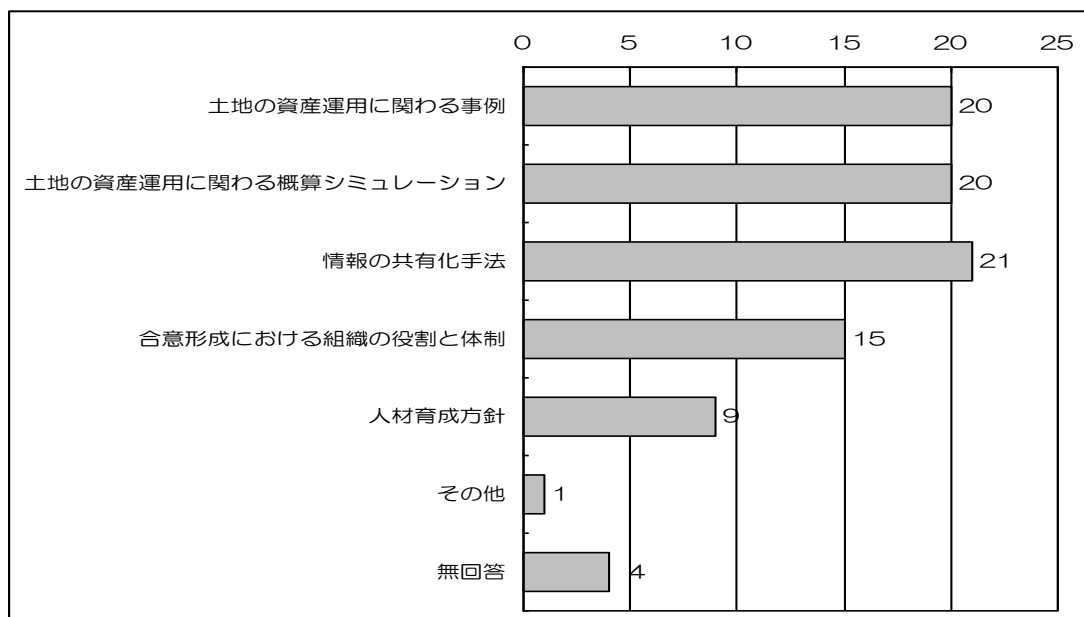
「しばらくは今年と同じメンバーで行うべき」という意見が62.9%と最も多く、次いで「メンバーを増やして行うべき」という意見が25.7%であった。「行わなくても良い」という意見は全くなかった。

(その他)

- ・ 同じ内容の勉強会を別メンバーで実施し、意見をまとめその他メンバーを合流させ、勉強会を継続して行くのはどうか？
- ・ 参加希望は随時受けるべきだ。

設問 4 来年度以降に具体的に勉強したいこと（設問 3 で「しばらくは今年と同じメンバーで行うべき」と「メンバーを増やして行うべき」と答えた方のみ）

		回答数	構成比
(1)	土地の資産運用に関わる事例	20	22.2%
(2)	土地の資産運用に関わる概算シミュレーション	20	22.2%
(3)	情報の共有化手法	21	23.3%
(4)	合意形成における組織の役割と体制	15	16.7%
(5)	人材育成方針	9	10.0%
(6)	その他	1	1.1%
	無回答	4	4.4%
	計	90	100.0%



最も多かった意見は「情報の共有化」であり、次いで「土地の資産運用に関わる事例」、「土地の資産運用に関わる概算シミュレーション」となった。

(その他)

- ・ 那覇軍港跡地利用基本計画（案）を策定し、これを地権者へ示して地主個人の土地利用方法の検討を進めてもらう。

設問5 今年度や来年度以降の活動等について（自由記入）

（勉強会の感想、要望）

- ・ 勉強会は継続すべきである。【9】
- ・ 資料、内容、進行、プレゼン等とても有意義な勉強会でありました。【3】
- ・ しばらくはこのメンバーで行うべきである。【2】
- ・ 勉強会を通して、那覇軍港の歴史や背景を知ることができました。また、どのようなポテンシャルを持っているのか良く分かりました。【2】
- ・ メンバーを増やして勉強会をもっと行うべきである。【1】
- ・ 有識者や専門家の方々も多数含め（第3者的立場）からの意見も勉強できればよいと思います。【1】
- ・ 時代に即応した事前勉強会の実施をしたことは那覇市の対策室長の御尽力に感謝します。【1】
- ・ 情報発信の場としての勉強会は重要と思われる。ただし、マンネリ化しない工夫が必要である。【1】

（理解を深めていきたいこと）

- ・ 減歩率についてもっと知りたい。【3】
- ・ 返還の目途が立たない段階では土地活用の事例と運用の概算シミュレーション検討が重要である。【2】
- ・ 合意形成についても勉強する必要がある。【2】
- ・ 小規模地権者が大多数で共同利用に参加することになる可能性があるので、今後勉強会において、より詳しく説明していただきたい。【1】
- ・ 公用地を取り入れた跡地対策。【1】
- ・ 跡地利用（再開発）における地権者が負担する資金は最低いくら必要とするか知りたい。【1】

（勉強会で具体的に行ってほしいこと）

- ・ 来期は具体的なまちづくりマップ等も検討し、委員の意見を集約してほしい。【1】
- ・ 垣花の土地に何を作るかを構想して皆さんで考えをまとめる。構想をはっきりさせるようにしたい。【1】
- ・ 申出換地を進めるためにも早めに軍港内の戦前の現状について、現場を説明してほしい。特に海没地になった方についての説明をお願いします。【1】
- ・ 個々の地権者が所有している土地の位置が不明確である。位置が分かるような詳細な図面を作成することが必要である。【1】
- ・ 地域を生かす活用性についての勉強。【1】
- ・ 那覇軍港跡地利用検討についても深度を深めて計画（案）（たたき台）策定までもっていければよいと考える。【1】

(その他)

- ・ 地料を受け取っているほかに土地や家を求めて気楽に暮らしていけ、永久に借りる政府があればそうしてもらいたい。【1】
- ・ 「全体を一元的に所有し管理・運営する株式会社」というテーマを自分としては大切に育てていきたい。【1】
- ・ 軍用地になる前の垣花のまちの写真や行事、生活感のある写真(住吉神社、がじゃんびらの風景)などを集めて手にはいないでしょうか。参加している方からも協力していただき、展示会や本になるとさらに良いと思います。【1】
- ・ 若手の人材育成も必要である。【1】
- ・ 那覇市の LRT 構想に乗っかると夢が広がる。【1】
- ・ 1,000 人の地権者へのアンケート実施を行い、跡地利用の今後についての考え等を事前に調査してみてはどうだろうか?【1】