

平成 20 年度

大規模駐留軍用地
跡地等利用推進費

那覇軍港情報共有化等検討調査

報 告 書

平成 21 年 3 月
那 覇 市

目 次

I 調査の目的	1
1. 調査の目的.....	1
2. 調査フロー.....	2
II 周辺動向や社会状況の整理	3
III 跡地利用に向けた課題研究	4
1. 駐留軍用地跡地に係る有効利用ビジョンの検討基礎調査報告書の考え方.....	4
2. 駐留軍用地跡地の計画的な利用の枠組み検討調査報告書の考え方.....	35
3. 一般的な土地区画整理事業の考え方.....	72
4. 共同利用街区（商業系申し出街区）の手法.....	76
5. 情報の共有化手法及び組織、人材育成.....	86
IV 地主会・地権者に対する取り組み	99
1. 地主会等課題勉強会.....	99
2. がじゃんびら通信.....	101
3. 地権者情報の把握.....	102
V 今年度活動成果のとりまとめと今後の活動の方向性整理	103
1. 今年度活動の評価.....	103
2. 来年度以降の活動計画（提案）.....	107
参考資料	109
1. 勉強会参加者による評価.....	109
2. 第4回勉強会の意見交換と意見記入用紙のとりまとめ.....	119

I 調査の目的

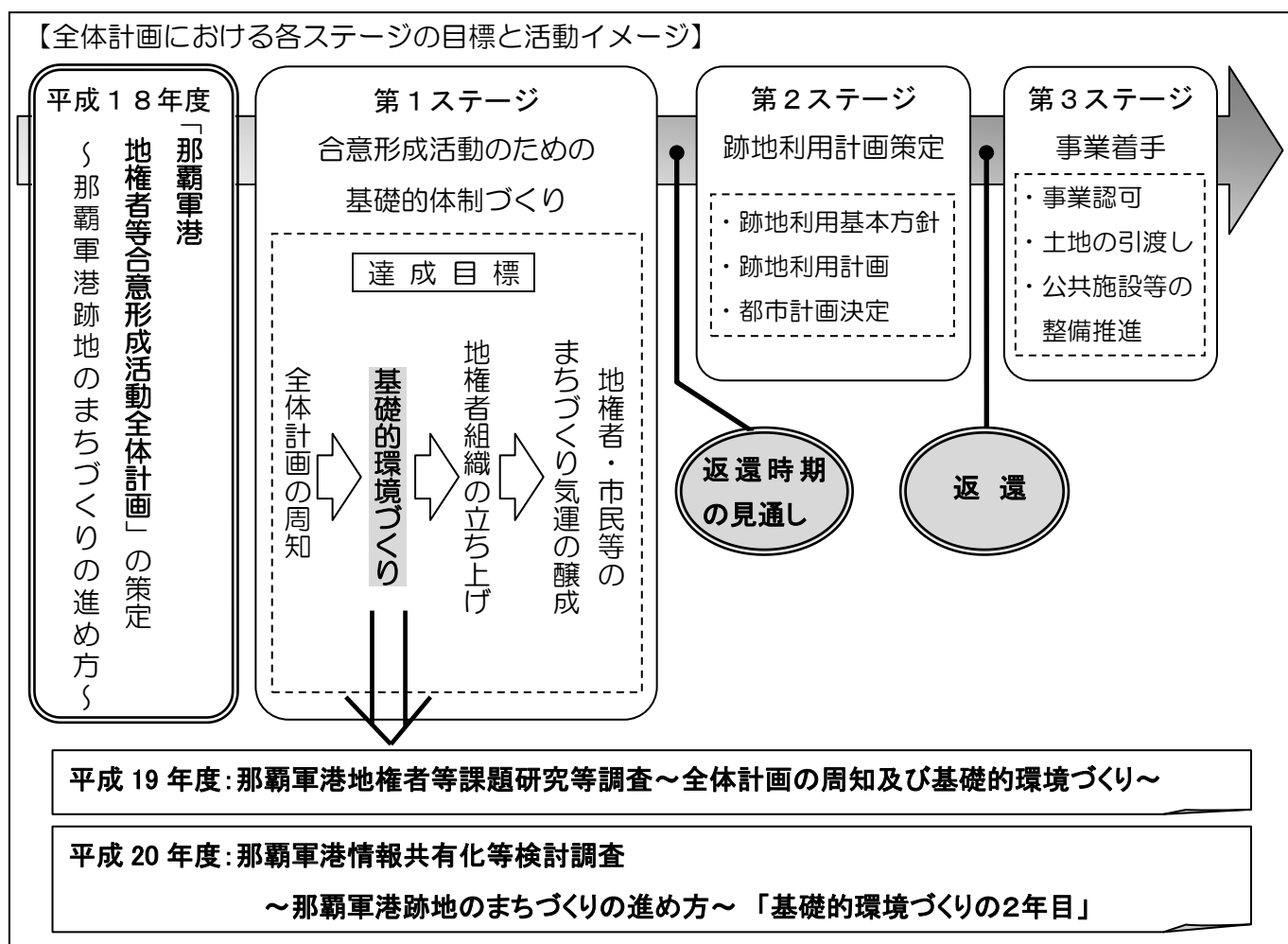
1. 調査の目的

那覇軍港は、平成8年12月にSACO合意によって全面返還が合意されている米軍基地であり、平成18年5月の日米安全保障協議委員会(2+2)で示された「再編実施のための日米ロードマップ」により、嘉手納以南の普天間基地を始めとするパッケージでの返還が検討されている。

このような状況の中、平成16年度から関係地権者合意形成活動に入り、平成18年度にその活動の過程における一つの集大成として「那覇軍港地権者等合意形成活動全体計画」を地主会とともに策定した。

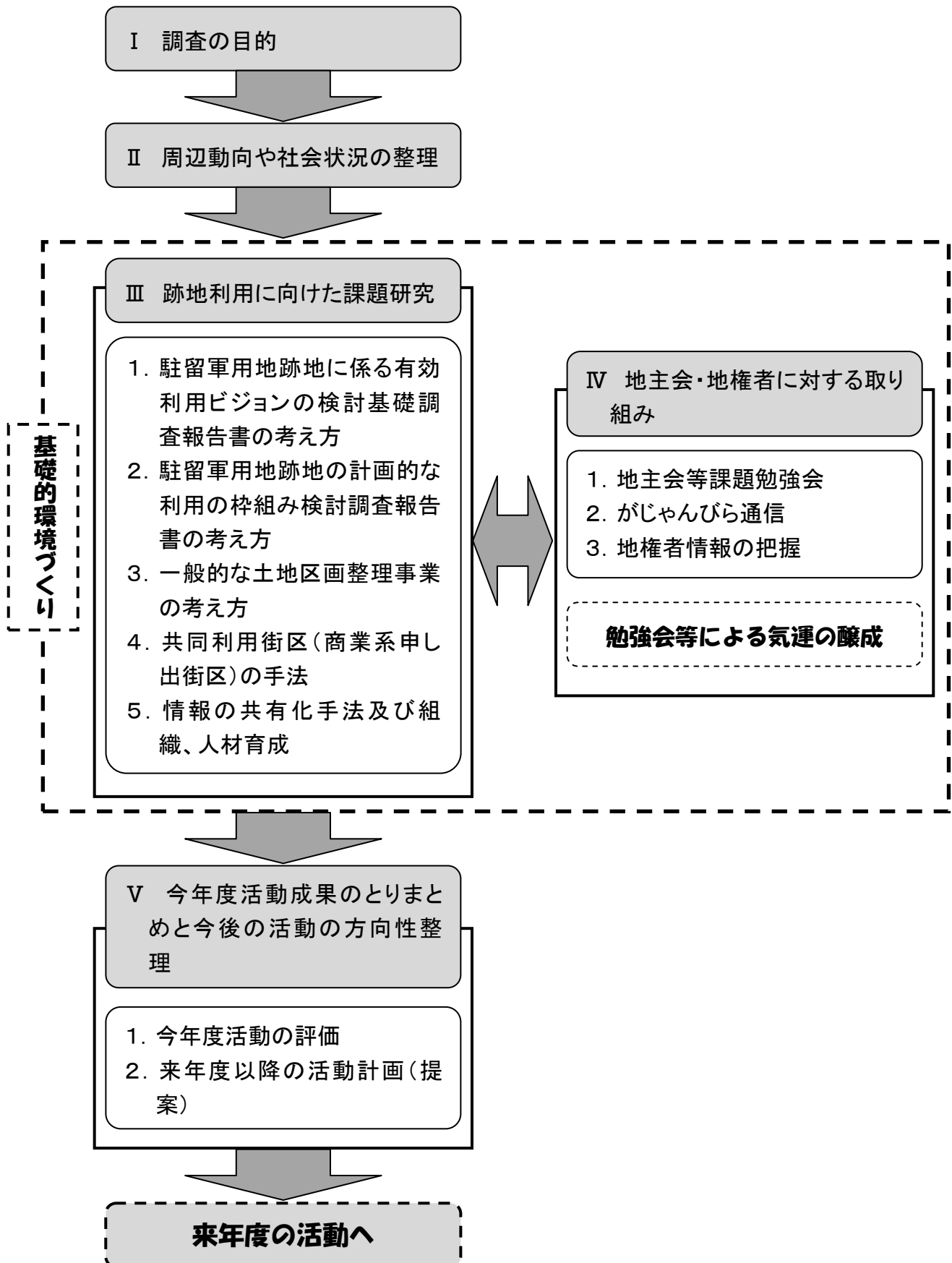
上記計画に従って、平成19年度は第1ステージの初年度として「全体計画の周知と基礎的環境づくり」を大きな目標として掲げ、那覇軍港の歴史や地勢、小規模土地所有者の土地活用について等の勉強会を地主会及び有志の地権者等を中心として行ってきた。

平成20年度は、全体計画における第1ステージの2年目として、昨年度の勉強会の継続と地権者情報の整理・把握、情報の共有化を図りつつ、那覇軍港の返還に向けた合意形成活動を行う上での「基礎的な環境づくり」を進め、平成21年度への活動を継続することを目的とする。



2. 調査フロー

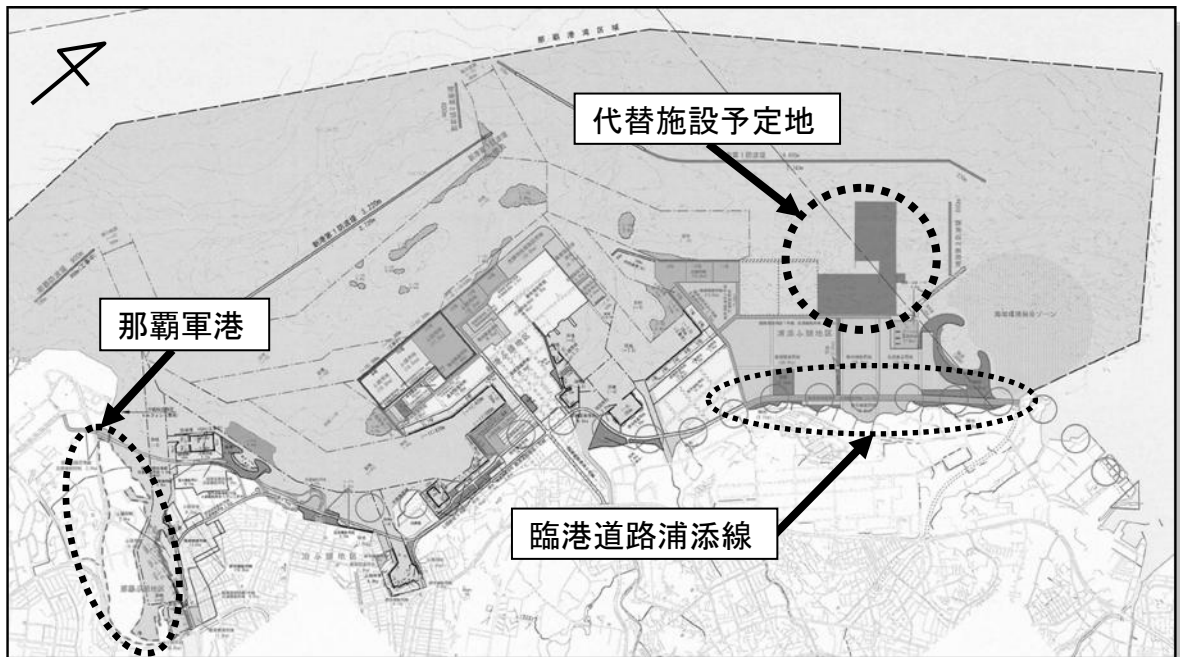
本調査は下記のフローに基づき行う。



II 周辺動向や社会状況の整理

平成 19 年 12 月には、浦添ふ頭地区内に建設が予定されている那覇港湾施設の代替施設（追加的な集積場を含む）の位置及び形状等を修正することが、「日米合同委員会」において承認された。

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



那覇港港湾計画図及び代替施設予定図

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

少しずつではあるが、那覇軍港を取り巻く環境は変わってきている。



（仮称）那覇市奥武山野球場整備

III 跡地利用に向けた課題研究

将来の跡地利用に向けて想定される問題課題のうち、下記事項の認識とその対応方策について整理を行う。

1. 駐留軍用地跡地に係る有効利用ビジョンの検討基礎調査報告書の考え方

「平成 19 年度駐留軍用地跡地に係る有効利用ビジョンの検討基礎調査報告書（平成 20 年 3 月、沖縄県）」の考え方について整理を行う。

(1) 中南部都市圏における産業振興ビジョン

1) 大規模跡地における産業創出の方向性の検討

①中南部都市圏の産業振興の基本方向の整理

沖縄県の上位計画等をもとに、沖縄本島及び中南部都市圏の産業振興の基本方向を整理する。既存の計画に示される今後の中南部都市圏の自立経済を支える中核的産業として、以下が想定される。

- i) 観光リゾート分野
- ii) 情報通信分野
- iii) 農林水産分野
- iv) 製造分野
- v) フロンティア分野

②中南部都市圏の活用すべき資源・資質の整理

中南部都市圏の産業振興のビジョンを描くには、地理、自然、歴史・文化、経済・社会にわたる独特の資源や資質を活用していくことが重要である。

i) 東アジア等の世界とのつながりを基軸にした産業の展開

東アジア成長地域への近接性といった位置特性や、国際空港や港湾等を活かすことによって、国際的な観光リゾート地や知的交流拠点、モノの中継加工拠点などを形成するとともに、技術協力等国際貢献の役割を担うことが可能である。

ii) 長寿・健康・癒しの文化風土を基軸にした産業の展開

ユイマール等の共同体意識、健康・長寿を育む食材・食文化、国際空港や港湾等の交流ネットワーク資源、温暖で暮らしやすい気候等の特性を活かすことにより、豊かで潤いのある国民生活の実現に向けた、長寿・健康・癒しなどをテーマにした食品やサービスづくり、滞在型保養の場の形成などが可能である。

iii) 魅力ある都市的観光や歴史文化資源を基軸にした産業の展開

戦跡・城跡等の歴史文化施設・遺産、商業拠点、国道 58 号線沿道等の観光スポット、祭等の観光イベント等といった観光資源が中南部都市圏では豊富に存在しているため、都市型観光と歴史文化観光が広域的に融合し、かつ IT や健康関連等の他産業との連携による、複合型の観光産業・集客施設の展開が可能である。

iv) 充実した IT 産業基盤やブロードバンド情報通信基盤を基軸にした産業の展開
 中南部都市圏では「沖縄 IT 津梁パーク」や IT 関連の新事業創出支援施設、
 さらに沖縄と東京のアクセスポイントを結ぶ高速かつ大容量の光ファイバネッ
 トワークが整備されていることから、先進的な IT 関連産業の集積が可能である。

図表 1-1-1 那覇港湾施設近隣における資源・資質の整理

項目	資源・資質	活用の視点
自 然	漫湖（ラムサール条約登録湿地）	原自然保存
自由貿易地区	自由貿易地域那覇地区	企業立地の促進と貿易振興
公 園	奥武山公園	観光集客への活用
空 港	那覇国際空港（24 時間空港、国 際線 4 路線）	国際・国内交流のゲートウェイ
港 湾	那覇港（重要港湾、4 万トン級岸 壁、国際コンテナ 4 航路）	流通の重要拠点
幹線道路	国道 58 号	観光流動、通勤流動の幹線

③中南部都市圏における成長産業の動向把握

沖縄県における成長産業の動向は、宿泊産業や飲食及び土産品の製造販売等を含む、「観光リゾート産業群」が多岐にわたる分野で成長し、最も大きい伸びとなっている。

「医療・健康・福祉産業群」は、老人介護などの福祉産業が極めて高い伸びとなっているほか、エステなどの健康サービス産業や病院施設などの医療産業も増加しており、「観光リゾート産業群」との連携強化による相乗効果が今後さらに期待される。

「情報通信産業群」は、データセンターやコールセンター等が高い伸びを示しており、その他にはソフトウェア業等も成長している。

④中南部都市圏で有望な産業群の抽出と展望

沖縄県の産業振興の基本方向や潜在的な能力、成長産業の動向等を踏まえて、中南部都市圏において、今後展開が有望であると推測される産業群は、以下が想定される。

- i) 国際リゾート産業群
- ii) 情報通信関連産業群
- iii) 健康・医療産業群
- iv) 高付加価値型製造業群
- v) その他産業群

④-1 観光リゾート産業群の展開方向

i) 沖縄の着目すべき動き

沖縄県を訪れる観光客数は、国内観光客はリピーター率が上昇していることなどを理由に、今後も増加基調を維持することが予想され、東アジア各国を中

心に国外観光客も近年は増加傾向にある。さらにリゾート地での結婚式やシニアによる長期滞在型観光や健康ツーリズム等の新しい観光形態創出の動きがみられる。

ii) 活用すべき資質・資源

沖縄固有の文化や温暖な気候、中国や台湾などの東アジア諸国と近接した地理的優位性が挙げられる。

iii) 今後有望な展開方向

○都市型リゾート産業の展開

都市部における世界水準のショッピング機能や飲食機能を強化、芸術文化型の産業の育成と季節や天気によらずに楽しむことができる娯楽の場づくりを促進する。

○リゾートコンベンション産業の展開

商業・娯楽施設とホテルが一体となったエリアを形成し、集客力と滞在の魅力を高めるとともに、スポーツキャンプの誘致を促進する。

○滞在型リゾート産業の展開

長期滞在型宿泊施設の供給の促進、クルージングや海洋レジャーに関連する産業の誘致・育成、農業・工芸・平和等をテーマとする体験学習サービス機能を充実させる。

○リゾート関連産業間の連携

リゾートと健康保養産業や健康食品産業及び医療産業との連携を強化する。

○リゾート産業関連の人材育成

県内の大学や専門学校等における観光関連プログラムの充実と、観光ガイドや各種インストラクター等の人材の育成を促進する。

④-2 IT 関連産業群の展開方向

i) 全国・沖縄の着目すべき動き

日本や欧米の企業が安い人件費を求めて海外に向かっているオフショア開発を沖縄に向け、オフショア開発の拠点になることを目指す。BPO の拠点は、人件費等のコストが低い地方部に立地する傾向があり、沖縄においても県内・県外企業の BPO 事業者の事業拡大の動きがみられている。情報システム障害などの災害対策として、本社と同時に被災しない地域にバックアップセンターの設置を検討している企業が増えている。

※BPO（ビジネスプロセス・アウトソーシング）：企業や行政機関等の人事・給与計算、財務・会計などの業務処理を外部の専門企業に委託すること

※オフショア開発：情報システム全般の設計・開発を専門に請け負う企業が、システム開発・運用管理等を海外の事業者や海外子会社に委託すること

ii) 活用すべき資質・資源

建設が予定されている「沖縄 IT 津梁パーク」や情報通信基盤の活用、コールセンターをはじめとする IT 関連産業の集積と本土本社と同時被災リスクの低

さ等が挙げられる。

iii) 今後有望な展開方向

○情報サービス産業

BPO の事業拠点やコールセンターやデータセンターの集積を進めるとともに、既存コールセンターの高度化の支援やデータセンターの多様化を促進する。

○ソフトウェア産業

沖縄県は、高品質と価格競争力を武器に、システムを含むソフトウェアのオフショア開発の拠点となることを目指す。

○IT 人材の育成・確保

県内教育機関の強化により、高度な IT 人材育成の育成機関を集積する。また、本土からの U・I ターンによる優秀な人材や、アジアからの IT 人材の受け入れを促進する。

④-3 健康・医療産業群の展開方向

i) 全国・沖縄の着目すべき動き

社会・生活環境の変化によって消費者の健康意識は高まっており、健康食品市場を中核とした健康ビジネス市場は拡大傾向にある。また、健康保養に関するニーズの高いシニア層、海外富裕層の観光客増加が今後見込まれる。

ii) 活用すべき資質・資源

健康・長寿を育てている食文化や沖縄固有の生物資源、沖縄科学技術大学院大学や琉球大学等の学術研究機関の存在が挙げられる。

iii) 今後有望な展開方向

○食品、バイオ等の健康関連産業の育成

沖縄固有の農水産品を活かした健康食品産業の育成と食品・バイオ分野に関連する学術研究開発機能の強化を図る。

○先端的医療産業の誘致及び拠点形成

長寿県である沖縄の特性を活かし、創薬機能や高度医療サービス等の充実した、先端医療特区や先端医療推進地区の形成及び高度な医療サービスの提供を目指すとともに、治験ネットワークや臨床試験システムの構築を目指す。

○ウェルネス・リゾート産業（リゾート&ヘルス産業）

観光産業の高付加価値化を目的とした Resort & Health リゾートタウンを形成し、シニア層やアジア富裕層を対象に、「健康」に関するサービスの提供を目指す。また、リゾート滞在中のリラクゼーションや整体、健康増進プログラムの提供、保健医療機関との連携などにより、ヘルスケアサービスの充実を図る。

○高齢者が安心して暮らせるコミュニティ機能および支援産業

ホームセキュリティやホームヘルパー、生活用品の宅配といった高齢者の生活支援サービス産業を支援する。

④－４ 高付加価値型製造業群のイメージ

i) 全国・沖縄の着目すべき動き

設備投資を拡大する企業は、労働集約的な機能を海外に移転する一方で、国内生産拠点に研究・開発機能を集約し、高付加価値化を強化して補完関係を強めている。

また、日本の機能性部品などの高度部材産業が注目されており、東アジア地域に展開している輸出拠点の確保などの設備投資が活発化している。

ii) 活用すべき資質・資源

東アジアとの地理的優位性や学術研究機関の活用、国内有数の税金優遇措置が講じられた特別自由貿易地域が挙げられる。

iii) 今後有望な展開方向

○地域固有資源を活用した健康関連製造ビジネス

学術機関との連携による健康関連製品の研究開発・商品化を通して、研究開発型の食品・薬品等健康関連製造業の育成・集積を行う。

○東アジアを対象とした高度部材の加工流通ビジネス

希少金属等の鉱物資源の加工を行う産業を特別自由貿易地域に集積させ、近接する東アジア地域への輸出拡大を図る。

○少品種少量の高付加価値製品の開発・製造・販売ビジネス

高付加価値製品の開発・製造・販売・メンテナンス業務を担う産業を、特別自由貿易地域に集積させる。

④－５ その他の産業群の展開イメージ

i) 金融業の展開方向

名護市の金融特区に金融ビジネスの立地集積が進みつつあり、金融特区への企業進出によって610人(平成19年12月現在)の雇用効果が生まれており、進出企業の事業拡大に伴い、さらなる雇用の創出が期待されている。

今後は、観光リゾート関連産業や情報通信産業との連携、沖縄固有の文化資産の活用などによるビジネスが有望とされている。

○金融関連の電子マネービジネス

沖縄県は国内有数のリゾート観光地であり、潜在的な需要が大きいことから、電子マネーを利用した全県共通ポイントの運営ビジネスを構築する。

○金融関連のデータセンター、コールセンタービジネスの展開

沖縄は本社と同時に被災する確率が低いなど、データセンターとしての好適地であることや、コールセンターの集積を活かして、金融関連企業向けのバックアップセンターやコールセンタービジネスの促進を図る。

ii) 環境産業の展開方向

沖縄県では、廃棄物排出量の減量化、リサイクルの推進等により、環境負荷の少ない持続的発展が可能な循環型社会の構築に向けた取り組みを推進している。また、貴重な動植物の保全、エコツーリズムなど環境共生型社会の構築に

向けた取り組みも進められており、今後の多様な展開方向として有望となる環境産業の分野は以下が想定される。

○省エネ・新エネ・省資源関連産業

最終処分場の逼迫等を背景とする廃棄物処理やリサイクル関連の産業

○環境浄化・修復・保全関連産業

地下水・土壌汚染等の回復、赤土流出の防止等に関わる産業

○環境観光・環境教育産業

観光産業や教育産業と連携した環境関連のサービス産業

○水関連産業

「水」の保全・処理・再利用等に関連する産業

2) 中南部都市圏で取り組むべき主要プロジェクトの検討

①検討対象提案プロジェクト

平成 18 年度の「自立型経済戦略関連事業基礎調査報告書」（沖縄県）の既存調査で示された提案プロジェクトを基本に、沖縄県で構想されている、中南部都市圏で取り組むべき主要プロジェクト候補を示すと下図表の通りである。なお、IT 分野については、IT 津梁パーク構想等の中で検討されつつあるため、候補から外している。

「健康・医療分野」では、がん治療に有効な重粒子線治療機関の誘致等による先進医療特区の形成、主要産業である観光リゾート産業と連携したヘルスケアセンターや統合医療拠点からなる Resort&Health リゾートタウンの形成などが主要プロジェクトとして挙げられている。

「基礎研究産業分野」では、生物資源やゲノムのデータベースを活用した創薬推進支援、高機能性成分分析機関の誘致、医療品製造業の導入などが候補である。

「アジアゲートウェイ分野」では、那覇空港を活用した国際物流ネットワークの形成、金融関連産業、空手を活用した文化産業の振興などが、プロジェクト候補である。

図表 1-1-2 中南部都市圏で取り組むべき主要プロジェクト候補

分野	既存提案プロジェクト
健康・医療分野	1. 沖縄先進医療特区の形成
	2. 重粒子線治療機関の誘致
	3. 総合医療拠点（総合医療研究センター）
	4. 健康ビジネス育成に向けたエビデンス整備
	5. 沖縄ヘルスケアセンター
	6. Resort&Health リゾートタウンの形成
基礎研究産業分野	7. サイエンスパーク等の整備促進
	8. 創薬推進支援
	9. 医療機器製造業の導入
	10. 高度機能性成分分析機関の誘致
	11. バイオインフォマティクスDB センターの誘致
アジアゲートウェイ分野	12. 国際航空物流ネットワークの形成
	13. 金融関連産業の振興
	14. 沖縄空手を活用した文化産業の振興

②プロジェクト検討のまとめ

②-1 健康・医療分野

i) 沖縄先端医療特区の形成

プロジェクトの概要	県内に先端医療分野の特区を形成する。 特に、県主導で治験プラットフォームを構築し、アジア各国からの患者受け入れを行う構造改革特区を構築する。
沖縄での展開に向けた基本的考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 沖縄県がうるま市を中心に検討している構想を軸に、創薬基盤と国内の治験プラットフォーム構築を目指し、その延長上にアジアから治験参加者受け入れを狙った特区を形成していく。 ・ 沖縄先端医療特区として規制緩和が必要になる点は、海外からの患者及びその家族の受け入れに関するものであり、滞在可能日数等の延長等が、特区申請の対象になると考えられる。
実現に向けた課題	<ul style="list-style-type: none"> ○ 治験プラットフォーム構築の課題 <ul style="list-style-type: none"> ・ 中核となる病院を構築する ・ 県民の理解を得て、治験参加者ネットワークを構築する ・ 窓口となる組織がうまく機能できるか ○ 先端医療の提供を行う場合の課題 <ul style="list-style-type: none"> ・ 最新の先端医療を提供する医師を呼び込む仕組みの構築 ・ 先端医療を提供するための医療施設の整備

※プラットフォーム：政策要綱

ii) 重粒子線治療機関の誘致

プロジェクトの概要	重粒子線を使ったがん治療は、副作用が少なく治療後の社会復帰が容易な治療法として注目されており、大規模な医療機関が集積し、がん診断連携拠点病院を有する沖縄県への重粒子線治療機関を誘致する。
沖縄での展開に向けた基本的考え方	重粒子線によるがん治療で大きな収益をあげることは困難であるため、事業費の確保が事業を進めるかどうかを決める上での試金石となる。 事業を推進する際には、県単独で基本方針とするのではなく、国や関係機関を事業主体に巻き込むことが重要であり、関連機関の誘致が事業推進の基本軸となる。
実現に向けた課題	関連機関の誘致を前提とした連携体制づくり、魅力的な事業計画策定が実現に向けた最低限の課題である。

iii) Resort & Health リゾートタウンの形成

プロジェクトの概要	沖縄県の基幹産業の一つである観光産業の高付加価値化を目的とした、Resort & Health リゾートタウンを形成する。
沖縄での展開に向けた基本的考え方	① 団塊世代やアジア富裕層をターゲットとした長期滞在型のリゾート地として、沖縄県内に不足する観光コンテンツを拡充する。 ② リゾートタウンにはヘルスケア、統合医療、観光分野における人材育成拠点としての機能も付加し、持続的な産業育成を目指す。
実現に向けた課題	① 観光産業だけでなく、製造業（健康食品）、ヘルスケア産業、統合医療との連携が求められる。 ② ニーズにあったコンテンツの拡充を図ることが必要。 ③ アジア富裕層の県内誘客には、同地域との空路や海路といったアクセスの改善が不可欠である。 ④ 国内外の富裕層を県内に誘客するためには、世界水準のリゾート人材育成が必要である。

iv) 健康ビジネス育成に向けたエビデンス整備

プロジェクトの概要	健康商品や健康サービスに対する需要が拡大を続けており、沖縄県の健康関連産業の高度化に向けて、県内にエビデンスの立証に必要な機能の整備を目指す。
沖縄での展開に向けた基本的考え方	① 県内に臨床実験フィールドを整備し、健康食品が人体に与える影響を分析できる環境を整備することで、県内健康ビジネスの高付加価値化を目指す。 ② 大学院大学周辺への立地が見込まれる製薬・健康関連産業との連携を図ることで、臨床実験フィールドを将来的にはベンチャービジネス等の育成インフラとしても活用する。

	③ リゾート滞在客への健康サービスと連動し、長期滞在型観光の差別化を図る。
実現に向けた課題	① 臨床実験フィールドの整備には多額の費用を要することから、県内企業のニーズを十分に吟味する必要がある。 ② リゾート滞在客を対象とした健康モニタリングには、航空会社、旅行代理店等との連携が必要であり、県内企業との商品開発体制を構築する必要がある。

※エビデンス：科学的根拠

v) ヘルスケアセンター、統合医療拠点の整備

プロジェクトの概要	沖縄の持つ“癒し”の風土や自然、歴史、アジアの中心としての地理的要因を活かし、肉体的・精神的両面での健康増進に効果を有するヘルスケアサービス・統合医療の拠点を整備する。
沖縄での展開に向けた基本的考え方	① “癒し”の風土、豊富な自然環境等を活用した、リラクゼーションやスパ・エステサービスの開発、産業化を図り、県の観光産業の高付加価値化を目指す。 ② 国内外の先進諸機関との連携のもと、長期滞在型の健康づくりの場としての地位獲得を目指す。 ③ 県内特産品を用いた健康保養食材や健康メニューの開発と提供、リゾート滞在中における健康増進プログラムの開発と提供を図る。
実現に向けた課題	① ヘルスケアサービス、統合医療分野の人材が不足しており、他地域との連携や、県内観光産業との連携による人材育成機能の拡充が必要とされている。 ② 消費者からみたヘルスケアサービス、統合医療サービスの信頼性を高めるため、公的機関等による認証制度の新設が求められる。

②-2 基盤研究産業分野

i) サイエンスパーク等の整備促進

プロジェクトの概要	ライフサイエンス分野に関連した機能集積を図るサイエンスパークを整備し、基盤研究産業分野において検討中のプロジェクトの受け皿として位置づける。
沖縄での展開に向けた基本的考え方	① ライフサイエンス分野では、大学や研究機関との密接な連携が必要不可欠であるため、関連する既存施設とのアクセスに配慮した地域にサイエンスパークを整備する。 ② ハード整備とともに、「産学連携」「新産業創出・産業集積拡大」に向けた仕組み・システムの整備を中長期的なスパンで推進する。
実現に向けた課題	① 戦略策定 ② 中核推進組織の形成

	<ul style="list-style-type: none"> ③ 開発・投資基金の創設 ④ 産業・研究開発機能の誘致 ⑤ インフラ整備 ⑥ 人材の育成 ⑦ 啓蒙・PR 活動
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ii) 創薬推進支援プロジェクト/高機能性成分分析機関の誘致

プロジェクトの概要	次世代ゲノムシーケンサーを用いたゲノムシーケンスサービスを提供し、創薬支援を行う。最終的には治験を実施するプラットフォームも構築し、ゲノム創薬から治験までをサポートできるプラットフォームを完成させる。
沖縄での展開に向けた基本的考え方	<ul style="list-style-type: none"> ① 現在、沖縄県で検討されているシーケンスサービス構想（うるま市に導入される次世代シーケンサーを用いた高速ゲノムシーケンスサービスの提供）は、技術さえ確立できればニーズは高く、確実に利用者を望むことができるため、実現性が高いと判断される。 ② シーケンスサービス構想を実現化することが肝要である。
実現に向けた課題	<ul style="list-style-type: none"> ① 一刻も早いシーケンス技術の確立とシーケンスサービスの立上げを実現化すること ② 県内における専門人材の育成を実現すること

※ゲノム：遺伝子情報

※シーケンサー：遺伝子、ゲノムなど DNA の塩基配列を解析する装置

iii) 医療機器製造業の導入

プロジェクトの概要	沖縄県に新しい産業としての医療機器製造業を立地誘導及び定着させる。
沖縄での展開に向けた基本的考え方	<ul style="list-style-type: none"> ① 県内の別業態から新規に医療機器産業への参入は非常に障壁が高く、沖縄における構想の柱になる可能性は非常に低い。 ② 大手医療機器製造業の誘致に向けて、魅力的な構想を構築する。
実現に向けた課題	医療機器製造業の中南部都市圏への集積の実現可能性は低いと考えられる。

iv) バイオインフォマティクス DB センターの誘致

プロジェクトの概要	バイオインフォマティクス DB（データベース）センターの誘致を行う。まずは、本体誘致に先駆けて、各種ライフサイエンス分野の学術データベースのバックアップを誘致して、バックアップセンターを構築する。
沖縄での展開に向けた基本	バックアップセンター構築は現実的でなく、創薬支援として実施される次世代ゲノムシーケンス等、他で展開されるプロジェ

的考え方	クトとのシナジー効果を考慮して進める。
実現に向けた課題	① 沖縄に誘致する意義・メリットと具体策を、大学院大学構想だけでなく、創薬や治験の構想とからめて、今以上にアピールできるものに仕立てていく必要がある。 ② DB 構築技術を提供する人材及び有効活用する人材を集約していく仕組みづくりが課題である。

※バイオインフォマティクス：情報生物化学。生命科学と情報科学、情報工学が融合した学問分野

※シナジー効果：相乗効果

②-3 アジアゲートウェイ分野

i) 国際航空物流ネットワークの形成

プロジェクトの概要	アジアの国際航空貨物が増加していることから、沖縄県の地位的優位性を活かし、国際航空物流ネットワークを形成する。
沖縄での展開に向けた基本的考え方	① ターゲットは中継依存型ハブ空港 ② ANA が取り組んでいる国際貨物基地構想を契機とする。 ③ 日本-アジア間の国際航空貨物を対象とするハブ空港としてスタートし、アジア域内の国際航空貨物のハブ空港へ拡充させる。 ④ ③の実現を目指し、貨物航空会社を誘致する。
実現に向けた課題	① 貨物取扱量目標の再検討と目標値に基づいた整備計画の策定 ② 貨物航空会社のニーズ把握 ③ 貨物航空会社の誘致に向け、積極的な呼び込みと支援策の整備

ii) 金融関連産業の振興

プロジェクトの概要	国内唯一の「金融業務特別地区（金融特区）」の活用を図り、中南部都市圏においては金融関連産業の将来的な振興を図る。
沖縄での展開に向けた基本的考え方	① 観光リゾート産業や情報通信産業との連携や沖縄固有の文化資産を活用した新たな金融ビジネスの展開 ② 地理的優位性や金融特区内への創設が予定されているアジア金融センター（仮称）を活かした海外金融ネットワークの強化
実現に向けた課題	① 高度な専門性を有する金融人材及びコールセンターにおける最低限の金融知識・ノウハウを有するオペレーターの育成・確保 ② 弁護士事務所、会計事務所といった企業支援サービスの誘致 ③ 次世代情報ネットワーク等の整備

iii) 沖縄空手を活用した文化産業の振興

プロジェクトの概要	世界的に認知されている沖縄空手を活用することによって、県内の文化産業の振興を図る。
沖縄での展開に向けた基本的考え方	① 空手の技能伝承に加え、学術的調査・研究を行うための人材育成・研究等の拠点形成 ② 観光分野と連携したスポーツコンベンション拠点の形成 ③ 学術・医療機関と連携したヘルスケアとしての活用促進 ④ 沖縄空手の聖地というブランド強化
実現に向けた課題	① 県内における流会派の連携強化 ② 推進中核機関の積極的な活動促進 ③ 沖縄伝統空手古武道センターの活用

(2) 都市機能ビジョンに関する検討調査

1) 都市機能ビジョンに関する検討

① 中南部都市圏の位置づけ

①-1 基本的考え方

県土構造全体の政策目標と嘉手納以南の大規模基地の返還も見据え、2030年を目標とした中南部都市圏が担う役割を検討することとする。

なお、全体コンセプトについては、県において沖縄21世紀ビジョン（仮称）の一環として検討が進められているところであり、ここでは全体コンセプトを素案として提示することとする。

①-2 県土構造全体を括るコンセプト（政策目標）

21世紀沖縄の県土構造のあり方を考えるにあたっては、亜熱帯気候や島しょ等の自然環境の中、先人達が培ってきた価値観や社会資本などを再認識した上で、国内はもとよりアジア・太平洋地域の動向を見据えながら将来を展望することが肝要である。

○島しょ沖縄が世界の一員として繁栄と平和を持続していくためには、常にアジア・太平洋地域に開かれた県土を再構築していくことが求められている。

⇒アジア・太平洋地域のなかで人・モノ・情報が行き交う活力と平和に満ちた万国津梁の島（交流・活力・平和）

○沖縄の風土を活かした伝統集落やリゾート空間等が、人々に安らぎと癒しを与えてきていることから、風土を活かした風景創出の重要性を再認識する。

⇒亜熱帯の豊かな自然や文化を継承・創造する美ら島（継承・再生・創造）

○コミュニティ機能の弱まりの中で、地域の安心・安全が損なわれてきたことを注視する必要がある。また、今後迎える高齢化社会においては、高齢者が生きがいを発揮できる地域社会の復興・再生が課題となっている。

⇒地域社会のなかで安心と生きがいを生涯持つことのできる世果報の島（共生・安心・生きがい）

新時代の県土構造の構築にあたっては、上述した3つの柱の趣旨を十分に踏まえ、これらを束ねて県土構造全体を括るコンセプト（政策目標）を掲げることとする。

「琉球ルネサンス・2030」

（平和で活力と安らぎのある美ら島沖縄）

- アジア・太平洋地域のなかで人・モノ・情報が行き交う活力と平和に満ちた万国津梁の島（交流・活力・平和）
- 亜熱帯の豊かな自然と景観、文化を継承・創造する美ら島（継承・再生・創造）
- 地域社会のなかで安心と生きがいを生涯持つことのできる世界報の島（共生・安心・生きがい）

※ルネサンス：戦後沖縄の歴史・文化だけでなく、かつての琉球時代の歴史・文化も含めた価値の「復興」「再生」を指す言葉として用いた。

①－3 中南部都市圏が担う役割（位置づけ）

中南部都市圏には、県人口の82%にあたる約110万人が住んでおり、人口の減少がはじまった我が国において、2025年頃まで人口が増加していく数少ない地域である。嘉手納飛行場以南の米軍基地の返還が合意されたことにより、本圏域には合計で1,000haを超える大規模で利用可能な空間が生まれることから、21世紀の県土を再編し、世界に開かれた社会を構築していく上で極めて重要である。

このような状況を鑑みると、中南部都市圏はアジア・太平洋地域等との多面的な交流・交易のもと、今後の沖縄全体の経済・文化等の多様な活動を先導し、牽引していくとともに、沖縄の風土・文化・技術等を活かして国際貢献・国際協力を発信していく地域としての役割が想起され、中南部都市圏が担う役割を以下のように位置づける。

「1000万人の交流と国際貢献を先導し、時とともに 価値が高まるアジア・太平洋の100万人島しょ都市」

- 21世紀の分権と自治を先導
- アジア・太平洋地域における国際交流・貢献戦略を先導
- 戦略的産業の振興により沖縄経済を牽引
- 沖縄の風土や文化に根ざした新たな共生スタイルの構築

②中南部都市圏の現状と展望

②-1 現況及び課題

i) 中南部都市圏の位置

- 沖縄本島の中南部、うるま市、読谷村以南の8市6町3村で構成する。
- 面積は約 478 km²、県全体の約 21%、本島面積の約 40%を占めている。

構成市町村

8市	那覇市、うるま市、沖縄市、 宜野湾市、浦添市、豊見城市、 糸満市、南城市
6町	嘉手納町、北谷町、西原町、 八重瀬町、与那原町、南風原 町
3村	読谷村、北中城村、中城村



図表 1-2-1 中南部都市圏の位置

ii) 人口・雇用

- 中南部都市圏の人口は約 110 万人で県全体の約 82%を占めている。
- 年齢別の人口動向では、中南部圏においても確実に少子高齢化が進行している。
- 中南部都市圏の完全失業率は県平均を上回っており、特に中部において著しい。
- 沖縄県の推計によると、中南部都市圏の人口は 2025 年にピークを迎える。

図表 1-2-2 将来人口(推計)

	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年 (参考)
全県	1,361,594	1,397,045	1,422,102	1,436,479	1,441,829	1,439,666	1,431,524
北部	127,797	130,590	132,737	134,219	135,051	135,210	134,834
中南部	1,127,730	1,157,918	1,179,283	1,191,634	1,196,167	1,194,048	1,186,471
宮古	54,881	54,545	53,915	52,876	51,640	50,367	49,037
八重山	51,187	53,993	56,167	57,750	58,971	60,042	61,183

資料：沖縄県企画部

iii) 都市構造

- 車社会を背景に幹線沿線を中心に市街地が連担している。
- 那覇市に経済型、生活・文化型、生活型の都市機能が集中している。
- 移動手段が自動車に大きく依存し、三大都市圏に匹敵する渋滞が発生している。
- 基地の存在が、健全な市街地の形成や都市間の連携などを大きく阻害している。

iv) 生活環境

- 中南部圏域の大部分が市街化区域となっており、西海岸に都市型ウォーターフロント、南海岸に自然海岸を有している。
- 中南部圏域には、世界遺産に登録された琉球王国のグスク及び関連遺産群が集積している。
- 圏域において観光振興地域、経済特区、自由貿易地域、産業高度化地域などが指定されている。
- 公園緑地面積等の緑地量は全国平均を大きく下回っている。
- 基地周辺には強制撤去による移転集落が、一部急傾斜地などの危険区域や劣悪な環境の中に立地しており、密集市街地を形成している。

v) 商業機能

- 那覇市や沖縄市の中心市街地における空洞化がみられる一方、那覇新都心地区や小禄地区、泡瀬地区などの新市街地への人口集中が進行している。
- 平成7年以降、大規模小売店舗の進出が増加しその立地は郊外に広がっている。人口1人当りの大規模小売店舗面積は全国水準に接近している。
- 既成市街地では商店街の衰退・空洞化が進行している一方で、郊外において大規模小売店舗の進出が増加している。

②-2 将来動向・予測

i) 米軍再編に伴う基地の大規模な返還

- OSACO最終報告及び日米合同委員会による返還合意施設は、キャンプ桑江以南の6施設であり、キャンプ瑞慶覧を除く全ての施設が全面返還となっている。
- 返還合意施設の総面積は 1,536.1ha で、中南部都市圏全体の約 3.2%を占める。

図表 1-2-3 返還予定施設概要(平成18年3月末現在)

施設名	区分	施設面積 (ha)	関係市町村
キャンプ桑江	全面返還	67.5	北谷町
キャンプ瑞慶覧	部分変換	642.5	うるま市、沖縄市、北中城村、北谷町、 宜野湾市
普天間飛行場	全面返還	480.5	宜野湾市
牧港補給地区	全面返還	273.7	浦添市
那覇港湾施設	全面返還	55.9	那覇市
陸軍貯油施設 第一桑江タンクファーム	全面返還	16.0	北谷町(国説明資料より)
計	—	1,536.1	—
総面積(参考)	—	23,667.5	—

ii) 少子高齢化社会の到来

○沖縄の人口は2025年前後にピークを迎え、その後減少に向かう見込みであり、2030年には144万人程度と推計されている。

iii) 地球温暖化の進展

○亜熱帯島しょ地域である沖縄では、特に海面上昇による砂浜の喪失、高潮被害の拡大、海水温上昇によるサンゴの死滅等の生態系への影響が懸念される。
○政府は、低炭素社会実現のための多面的な取組を推進している。
○京都議定書に基づく温室効果ガス排出6%削減目標の達成に向けて、1人1日1kgのCO₂ ダイエットを推進している。

iv) 人・モノ・金・情報のグローバルな流動化

○沖縄の入域観光客数は年々増加しており、平成18年は563万人を超えた。
○外国人の入域観光客数は国内客に比べて少ないが、直近ではクルーズ船の再開もあって増加している。
○県は政策目標として、平成28年に年間観光客数1,000万人を目指した展開を図ることを掲げている。

③ 中南部都市圏の都市機能ビジョン

③-1 基本的考え方

県土構造全体を括るコンセプトである「琉球ルネサンス・2030」、それを受けて位置づけた中南部都市圏が担う役割「1,000万人の交流と国際貢献を先導し、時とともに価値を高めるアジア・太平洋の100万人島しょ都市」、さらに中南部都市圏の現状と展望等を踏まえ、以下に中南部都市機能ビジョンを掲げることとする。

③-2 中南部都市機能ビジョン

ビジョンI：アジア・太平洋地域の交流・貢献拠点にふさわしい機能の実現

アジア・太平洋地域の一員として共に発展するため、相互の競争も視野に入れつつ、人、モノ、情報等の各分野で交流と連携を深めるとともに、沖縄の風土と文化を活かした国際交流・貢献拠点としての機能強化を目指す。

ビジョンII：立地特性を活かした戦略的な産業拠点の形成

ヒト、モノ、情報等が、これまでとは比較にならない規模と速度で国境を行き来するボーダレス社会において、沖縄経済全体をダイナミックに牽引していく戦略的な産業拠点を、国際的な資金、人材、知恵を取り入れながら形成することを目指す。

ビジョンⅢ：沖縄の風土と文化に根ざした新たな共生スタイルの実現

沖縄の持続的発展を図るためには、地域が持つ優位性である沖縄の美しい海浜等の自然環境の保全と、緑地や歴史的遺産等を含むまち並み全体の景観の再生・復元をこれまで以上に推進する。

また、本格的な高齢社会を迎えるなかで、高齢者にやさしいまちづくりや地域コミュニティ・地域の多様な文化の再生・復興が課題となっていることから、沖縄の多様な風土と伝統文化に根ざした新たな共生スタイルの実現を目指す。

③-3 中南部都市圏の目指すべき都市構造ビジョン

中南部が一体となった広域都市圏の形成（都市圏中枢軸の骨太化）

沖縄県の振興を牽引する本島中南部において、嘉手納以南の大規模な返還が日米間で合意されたことから、これまでの基地による県土構造の歪みを計画的・総合的に解消する機会が訪れている。

中南部都市圏における都市機能は、これまでの那覇都市圏と沖縄市の二極を核とする構造から那覇都市圏への一極集中の動きが強まっており、これに伴い交通渋滞や就業機会等の不均衡が生じている。また、那覇都市圏及び沖縄市の両方とも、大規模集客施設や各種都市機能の郊外立地・移転に伴い、既存中心市街地の空洞化が大きな社会問題となっている。

県土構造の歪みとその下で生じている問題の解決を図るため、今後の大規模な基地返還を見据えた上で、i) 那覇都市圏から沖縄市・うるま市にかけての都市軸上に位置する空港・港湾・道路・公共施設等の利活用と機能拡充、ii) 都市軸上に生まれる跡地への新たな拠点の配置、iii) 跡地と既存市街地とを関連づけたコンパクトな市街地の形成、iv) 都市軸上の拠点とコンパクトな市街地間の連携を強めるための新たな公共交通ネットワークの強化等に加え、環境と共生した都市構造の創出を推し進めることにより、中南部が一体となった広域都市圏の形成を目指す。

2) 跡地エリア別のコンセプト構築に向けて

中南部都市圏の都市機能ビジョン実現に向けて跡地が担う役割、すなわち跡地エリア別のコンセプト構築に向けた検討を行った。検討の視点として、3つの都市機能ビジョンと3つの重要テーマを検討の切り口として、各エリアが有するポテンシャルの評価を試みた。

①ビジョン実現に向けた重要テーマ別方向性

中南部都市圏の都市機能ビジョンを実現するにあたっては、空間計画面や経済計画面、推進体制面など様々な重要テーマが考えられるが、ここでは空間計画面に絞り、特に景観・環境、交通、商機能の3分野について方向性を検討する。

図表 1-2-4 ビジョン実現に向けた重要テーマ別方向性

テーマ	現状の問題点	方向性
景 観 ・ 環 境	①戦争や戦後の復興・開発の中で失われつつある沖縄独自の自然景観や自然環境 ②世界遺産周辺と段丘上の代表的眺望地の保全・活用が不十分 ③景観緑三法等を活用したまち並み景観向上対策の弱さ ④都市の安らぎ空間としての公園や河川整備の遅れ ⑤地球温暖化等の環境問題に対応したまちづくりへの転換問題 ⑥地球温暖化の中で頻発する傾向にある自然災害への備え など	1. 軸となる景観・自然環境の保全育成 ①ウォーターフロント ②緑の稜線と世界遺産周辺 2. まち並み景観の向上 ①デザインコンテキスト(文脈＝沖縄のデザインDNA)の回復・創造 ②ランドマークの保全、拠点施設、市街地景観、集落景観の形成 ③景観緑三等の活用 3. 豊かな自然環境とふれあえるまち中の安らぎ空間の整備 ①都市公園 ②都市河川 4. 省エネと廃棄物リサイクルシステムの先進機能の整備 ①自然エネルギー(風力、太陽光発電など) ②新エネルギー(燃料電池など) ③環境関連ビジネスの企業化 ④資源の地域内循環システムの確立・運用 5. 暴風雨・高潮・津波・地滑り等の災害対策 ①広域防災公園、海岸緑地の確保 ②まちを囲む斜面緑地、河川緑地、幹線道路の緑化 ③建物の立地制限の強化

交 通	<ul style="list-style-type: none"> ①那覇空港の狭隘化 ②港湾機能が不十分 ③基地の所在によってもたらされる中南部広域圏の人流・物流を支える道路網の歪み ④環境や高齢者にやさしい交通システムの未構築 ⑤定時・定速でシームレスな公共交通システムの未整備 など 	<ul style="list-style-type: none"> 1. 国際交流・貢献拠点にふさわしい空港・港湾機能の拡充 <ul style="list-style-type: none"> ①那覇空港 ②那覇港 ③中城湾港 2. 県内物流の拠点港湾としての機能整備 <ul style="list-style-type: none"> ①那覇港 ②中城湾港 3. 中南部広域都市軸の一体性を確保するための道路整備 <ul style="list-style-type: none"> ①沖縄西海岸道路 ②中部縦貫道路・中部横断道路 ③環状線・ラダー（はしご）道路 4. 都市交通政策の展開 <ul style="list-style-type: none"> ①コンパクトで快適な日常生活空間を実現する交通環境の整備 ②新たな公共交通の整備等による拠点間ネットワークの強化 ③新たな交通文化の創造
商 業 機 能	<ul style="list-style-type: none"> ①モータリゼーションを背景とする都市機能の無秩序な拡散 ②後追的なインフラの整備による無駄の発生 ③本格的な高齢化社会に対応したまちづくりへの再編問題 など 	<ul style="list-style-type: none"> 1. 既存の社会資本の利活用を重視した大規模集客施設の適正な配置 <ul style="list-style-type: none"> ①立地制限の強化 ②開発許可制度の見直し ③広域調整手続きの円滑化のための措置 2. 跡地と既存市街地の一体的整備によるコンパクトな市街地の形成 <ul style="list-style-type: none"> ①コンパクトな市街地の形成

②跡地エリア別のコンセプト構築に向けて

②-1 基地跡地が担う役割

嘉手納以南の大規模な返還が日米間で合意されたことから、これまでの基地による県土構造の歪みを計画的・総合的に解消する絶好の機会が訪れていると同時に、21世紀にふさわしい新たなまちをつかっていくチャンスとして捉え、跡地利用にあたっては常に都市機能ビジョンの実現を念頭に置く必要がある。

ビジョンⅠ：「アジア・太平洋地域の交流・貢献拠点にふさわしい機能の実現」

ビジョンⅡ：「立地特性を活かした戦略的な産業拠点の形成」

ビジョンⅢ：「沖縄の風土と文化に根ざした新たな共生スタイルの実現」

上記のビジョンの実現を推進することにより、中南部が一体となった広域都市圏の形成（都市圏中枢軸の骨太化）を現実のものとするため、基地跡地が担う役割を整理する。

i) 国際協力・国際貢献を担う新たな都市機能拠点形成の場

21世紀の分権と自治を先導し、精神的・経済的に自立した沖縄を構築していくためには、アジア・太平洋地域の一員として、多面的な交流を深め独自の役割を担っていく必要がある。このため、跡地においては国際協力・国際貢献できる新たな都市機能拠点を積極的に構築していく。

ii) 戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場

新たな産業拠点形成の場として、跡地空間の特性を活かした産業拠点を適切に配置するとともに、各産業拠点及び都市機能拠点の連携や補完を図るため、新たな公共交通ネットワークを構築し、現状の那覇都市圏一極集中から、均衡のとれた都市構造へと導いていく必要がある。

iii) 時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場

島しょ沖縄は環境問題に特に敏感である必要があるため、基地跡地においては環境の犠牲なしに経済発展や生活文化の向上等が達成できる都市再生・自然再生の場として活用し、環境共生モデルを構築していくことが求められている。

また、過度の自動車依存型社会から脱却し、歩行者及び自転車道のネットワークを形成していく役割が求められている。

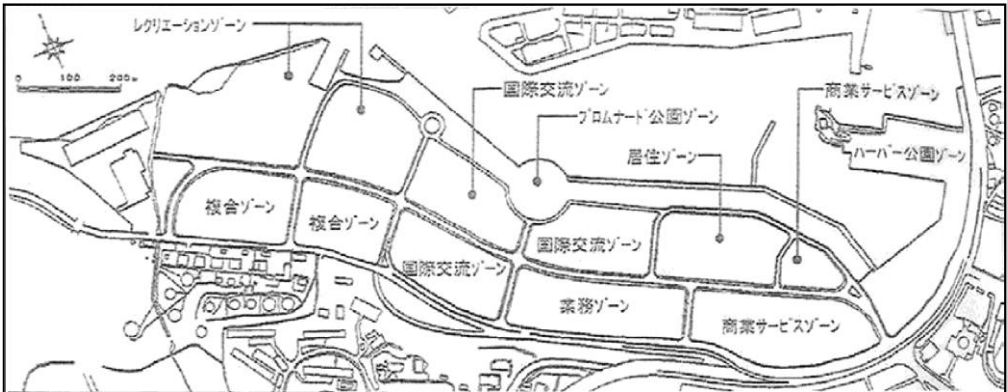
さらに、基地跡地における大規模公園緑地の創出等により、現在不足している緑地量を確保することが可能である。

iv) 周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場

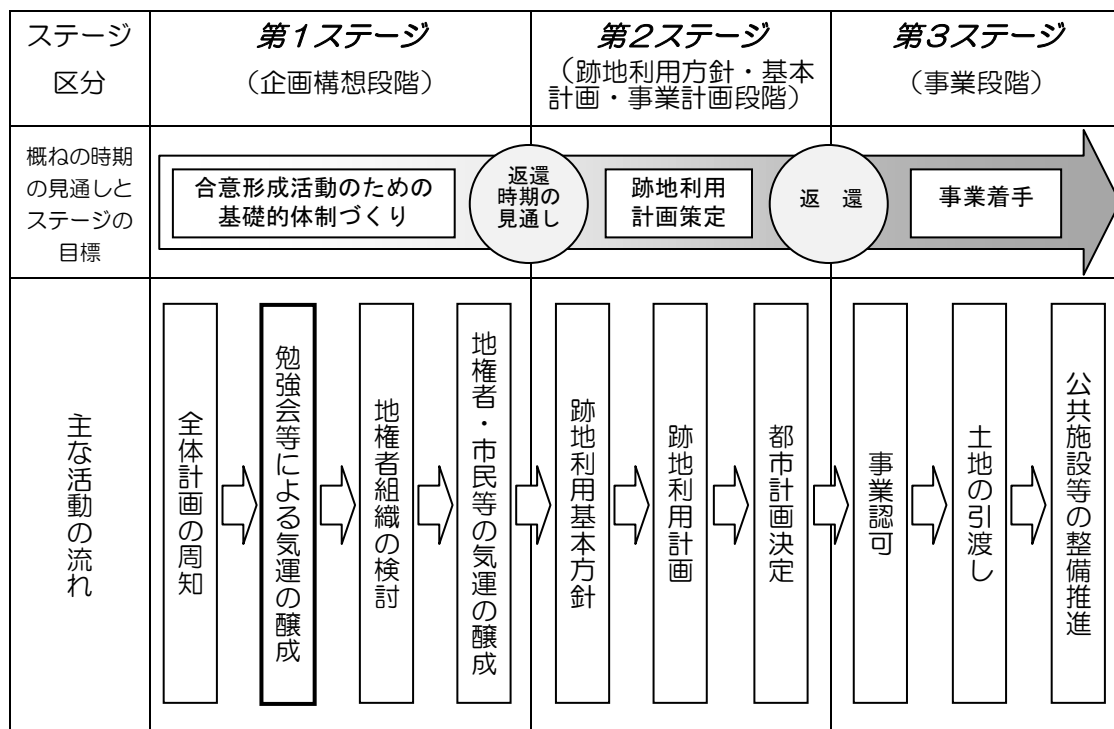
基地跡地問題は戦後処理の一環であるとの観点から、基地周辺の既成市街地を含めた総合的・一体的な整備により、質の高い住環境空間とコンパクトなまちを再構築していく役割が求められている。

②-2 跡地エリアごとの現在の方向性（那覇港湾施設）

「平成7年度那覇軍港跡地利用計画（基本構想）調査報告書（平成8年3月、那覇市）」では、基本コンセプトを以下のように設定し、引き続き「平成9年度那覇軍港跡地利用計画（基本構想）調査報告書（平成10年3月、那覇市）」において、地権者合意のゾーニング統一案が示されている。

■平成7年度 那覇軍港跡地利用計画(基本構想)調査報告書		平成8年3月	那覇市
基本コンセプト	<p>① 国際交流・交易を支援する新拠点づくり 臨空港、臨港という地域の特性を活用し、全県的に推進する国際交流・交易を支援する街づくりを行う。</p> <p>② 歴史的な港の特色を活かした那覇市のゲート空間の形成 御物グスクや屋良座森グスクなど歴史的な遺産を活かし、那覇市のゲートとして特徴ある開発を行う。</p> <p>③ 都市型リゾートの快適な居住空間の形成 十分な植栽と親水性のある開発手法により、都市型リゾートの快適な居住空間を実現する。</p> <p>④ ウォーターフロントと海洋レクリエーションの形成 都市型のウォーターフロント開発として、市民が気軽に利用でき、また、多彩な海洋レクリエーションに参加できるような開発を実現する。</p>		
基本方針	<p>① 親水空間の創出 プロムナード公園、水路、人工ビーチ等の親水空間を創出する。</p> <p>② 将来的なフリートレードゾーンとの連携の可能性 将来的なフリートレードゾーンとの連携の可能性を残しながら単独で成立しうる施設の方向で検討する。</p> <p>③ 漁港の一部の機能の配置 御物グスク周辺はマリーナ施設の整備の方向とし、一部漁港の機能を配置する。</p> <p>④ 新交通システムの検討 モノレールを含めた新交通システムについて引き続き検討する。</p>		
※平成9年度那覇軍港跡地利用計画(基本構想)調査報告書		平成10年3月	那覇市
ゾーニング等の見直し検討	 <p style="text-align: center;">統一案ゾーニング</p>		

その後「那覇軍港地権者等合意形成活動全体計画策定調査～那覇軍港跡地のまちづくりの進め方～（平成19年3月、那覇市）」において、全体計画における各ステージの目標と活動イメージが検討されている。



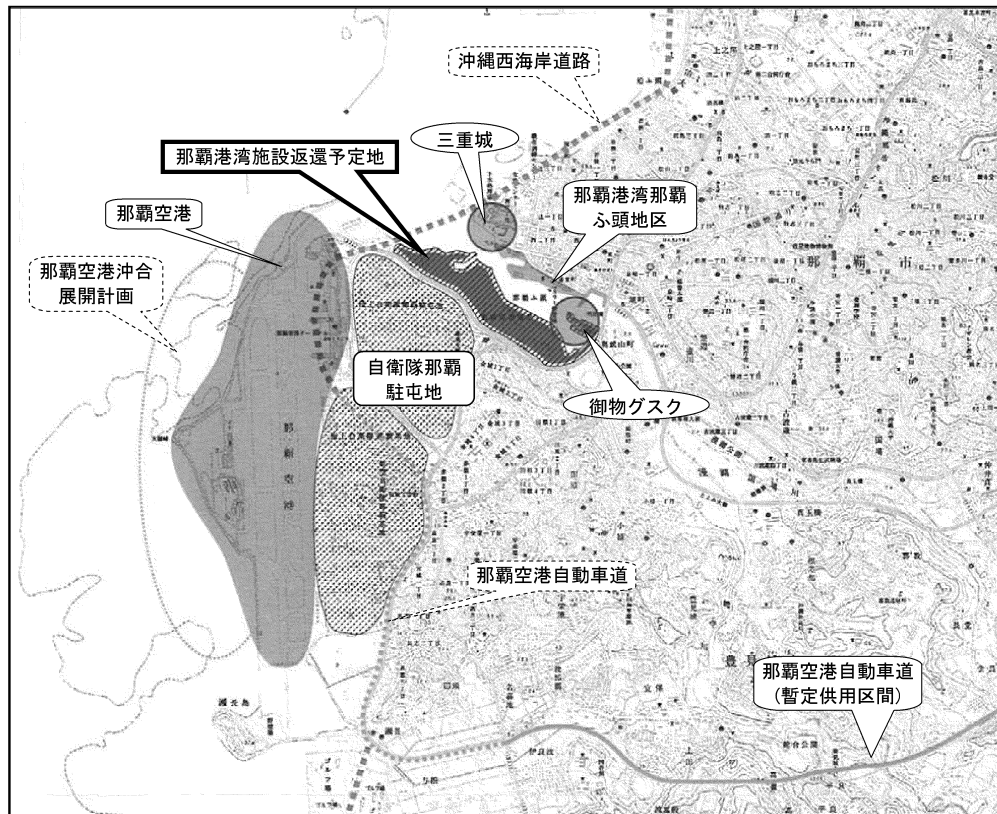
②-3 跡地エリア別のコンセプトの構築に向けて（那覇港湾施設）

跡地ごとのコンセプトに接近していくために、ここでは立地特性と周辺動向をおさえ、跡地エリア（那覇港湾施設）が有するポテンシャルを検討していく。検討の視点としては、3つのビジョン（＝「交流・貢献」「共生」「産業」）と3つの重要テーマ（＝「景観・環境」「交通」「商業機能」）の視点から検討を試みる。

<立地特性・周辺動向等>

- 那覇港湾施設は那覇ふ頭に面した面積約55.9haの比較的小さな地区である。
- 地形は低地の人工平坦地で、那覇空港及び那覇港湾那覇ふ頭地区が隣接し、前面はウォーターフロントとなっている。
- 那覇ふ頭地区内には三重グスクや御物グスクなどの史跡もあり歴史的港湾としての特徴を有している。
- 那覇空港沖合展開（埋立）計画が存在している。
- アジア向け貨物物流拠点整備計画（全日空）が存在している。
- 海上保安庁が共同使用している那覇港湾の機能再編・拡充計画が存在している。
- 南背後に広大な自衛隊基地が位置している。

図表 1-2-5 那覇港湾施設の立地特性・周辺動向



<ポテンシャルの検討>

都市機能ビジョンとの関係から、以下のようなポテンシャルが考えられる。

- i) 交流・貢献面：臨空・臨港、中心市街地への立地優位性を活かしたウォーターフロント型都市リゾート形成
- ii) 共生面：水辺や歴史的資源を活かした海洋レクリエーション拠点形成
- iii) 産業面：臨空・臨港型産業機能立地
- iv) 都市構造：臨空・臨港型の流通・加工・交易産業エリア形成

重要テーマとの関係で見ると、以下のようなポテンシャルが考えられる。

- i) 環境・景観面：
 - ・歴史的資源（三重グスク跡、御物グスク跡）を活かした水と緑と歴史のウォーターフロントネットワークの形成
 - ・沖縄らしい素材・形態等を取り入れたゲート景観形成
- ii) 交通面：
 - ・沖縄西海岸道路の整備等に伴う、那覇空港と多拠点を結ぶ新たな公共交通システム導入・自動車過大依存改善
 - ・海上交通ネットワークの拠点形成
- iii) 商業機能：海洋レクリエーション、臨空・臨港型産業を補完する商業機能創出

上記の観点から、臨空・臨港及び歴史的ウォーターフロント、中心市街地等を活かして、「水辺や歴史的資源を活かした海洋レクリエーション拠点の形成や臨空・臨港型産業機能の立地、那覇空港と多拠点を結ぶ利便性の高い公共交通システムの導入」を総合的かつ計画的に進め、新たな振興の拠点を形成することが望まれる。

図表 1-2-6 那覇港湾施設のポテンシャルの検討

<p>エリアの方向性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 水辺や歴史的資源を活かした海洋レクリエーション拠点の形成 ○ 臨空・臨港型流通・加工・交易産業機能の立地 ○ 那覇空港と他拠点を結ぶ利便性の高い公共交通システムの導入
<p>エリアのコア機能</p>	
<p>エリアの価値を高める魅力</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; width: 30%;"> <p style="text-align: center;">景観・環境</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 歴史的資源を活かした水と緑と歴史のウォーターフロント ○ 沖縄らしい素材・形態等を取り入れたゲート景観形成 </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; width: 30%;"> <p style="text-align: center;">交通</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 那覇空港・那覇港湾機能拡充、沖縄西海岸道路 ○ 新公共交通システム導入・自動車過大依存の改善、海上交通ネットワーク </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; width: 30%;"> <p style="text-align: center;">商業</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 臨空・臨港型の国際交流・貢献拠点を補完する商業機能形成 </div> </div>

図表 1-2-7 跡地エリアごとのポテンシャルの検討

エリア	立地特性	3つの都市機能ビジョンとの関連			3つの重要テーマとの関連		
		ビジョンI (交流)	ビジョンII (共生)	ビジョンIII (産業)	環境・景観	交通	商業機能
キャンプ桑江	<ul style="list-style-type: none"> ○嘉手納飛行場の南に位置 ○国道58号に面する ○面積67.5haの大部分が低地、地区の東部を斜面地が取り巻く 	○	◎	○	<ul style="list-style-type: none"> ○既存斜面緑地や公園・ウォーターフロントを活かした水と緑のネットワーク形成のポテンシャル ○環境と共生した住環境の形成・改善のポテンシャル 	<ul style="list-style-type: none"> ○国道58号の拡幅整備に伴う公共交通の充実・自動車過大依存改善のポテンシャル ○県道24号線バイパスの整備に伴う東西ラダー構造形成のポテンシャル 	<ul style="list-style-type: none"> ○職住近接で地域型商業機能のポテンシャル
キャンプ瑞慶覧	<ul style="list-style-type: none"> ○キャンプ桑江と普天間飛行場の間に位置 ○国道58号に面する ○面積642.5haの広大な地区(但しSACO合意はその一部) ○北谷町域が概ね低地、北中城村、宜野湾市域においては台地や斜面地が主体 	○	○	◎	<ul style="list-style-type: none"> ○チューナーガなどの湧水や緑地のポイントを活かした水と緑のネットワーク形成のポテンシャル ○地形や風土と自然環境のポテンシャル 	<ul style="list-style-type: none"> ○国道58号、国道330号、中部縦貫道路と中部横断道路が将来的に交わる、都市圏の中核軸の中でも重要な交通結節点としてのポテンシャル ○那覇都市圏と沖縄都市圏を結ぶ新たな公共交通システム導入・自動車過大依存改善のポテンシャル 	<ul style="list-style-type: none"> ○重要な交通結節点の活用による商業機能のポテンシャル
普天間飛行場	<ul style="list-style-type: none"> ○中南部都市圏の中央部に位置 ○大部分が台地域 ○国道330号が隣接 ○面積480.5haの広大な地区 ○宜野湾市の中心部を占め、周辺を宜野湾等移転集落や既存市街地が取り巻く 	◎	○	○	<ul style="list-style-type: none"> ○高台に位置し、高潮等水害や土砂災害に対して強いポテンシャル ○県民の「あしびなー」となる大規模公園創出のポテンシャル ○沖縄らしい住宅地形成、普天間松並木のポテンシャル 	<ul style="list-style-type: none"> ○中部縦貫道路の整備に伴う那覇都市圏と沖縄都市圏を結ぶ新たな公共交通システム導入・自動車過大依存改善のポテンシャル ○宜野湾横断道路の整備に伴う東西ラダー構造形成のポテンシャル 	<ul style="list-style-type: none"> ○新たな行政拠点や高機能な商業機能の創出
港給地	<ul style="list-style-type: none"> ○普天間飛行場と那覇中心市街地との間に位置 ○西海岸に面する ○面積273.7haの広大な地区 ○地区西側が低地で東側は台地状 ○国道58号と沖縄西海岸道路が東西両側に位置する 	◎	○	◎	<ul style="list-style-type: none"> ○水と緑でネットワーク風水的な住空間のポテンシャル 	<ul style="list-style-type: none"> ○沖縄西海岸道路や国道58号拡幅整備等に伴う、那覇都市圏と沖縄都市圏を結ぶ新たな公共交通システム導入・自動車過大依存改善のポテンシャル ○外部環状道路の整備に伴うラダー構造形成のポテンシャル 	<ul style="list-style-type: none"> ○都市型イベント・リゾート機能を活かした商業機能のポテンシャル
那覇港施設	<ul style="list-style-type: none"> ○那覇心頭に面する ○面積55.9haの人工平坦地 ○那覇空港及び那覇心頭地区が隣接 ○前面はウォーターフロント ○那覇心頭地区内には三重グスクや御物グスクなどの史跡もある 	◎	○	○	<ul style="list-style-type: none"> ○歴史的資源(三御物グスク跡)を活かしたウォーターフロントネットワーク形成のポテンシャル ○沖縄らしい素材・形態等を取り入れたゲート景観形成のポテンシャル 	<ul style="list-style-type: none"> ○沖縄西海岸道路の整備に伴う、那覇港と多拠点空路を結ぶ新たな公共交通システム導入・自動車過大依存改善のポテンシャル ○海上交通ネットワークの拠点形成のポテンシャル 	<ul style="list-style-type: none"> ○海洋レクリエーション、臨港型産業を完備する商業機能のポテンシャル

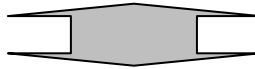
(3) 跡地エリア別のコンセプト及びストラクチャープラン (試案)

1) 跡地エリア別のコンセプト (試案)

① 那覇港湾施設の跡地利用コンセプト (試案)

「②-3 跡地エリア別のコンセプトの構築に向けて」の検討からみた「跡地エリア別のコンセプト (試案)」、及び「ストラクチャープラン (試案)」を策定した。

沖縄の玄関口にふさわしいウォーターフロントエリア



跡地利用の目標	<ul style="list-style-type: none"> ○ 那覇空港と那覇港との近接性やゲート性を活かした国際交流機能の形成 ○ 水辺や歴史的資源、中心市街地への近接性を活かした都市型ウォーターフロント・リゾートの形成 ○ 臨空・臨港型流通・加工・交易産業機能の立地 ○ 那覇空港と多拠点を結び利便性の高い公共交通システムの導入
---------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



立地特性	<ul style="list-style-type: none"> ○ 那覇ふ頭に面した面積約 55.9ha の比較的小さな地区 ○ 歴史的港湾として地区内には三重グスクや御物グスクなどの史跡もある。 ○ 南背後に広大な自衛隊基地が位置している ○ 那覇港湾の機能再編・拡充計画や那覇空港沖合展開 (埋立) 計画が存在する
------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

都市機能ビジョン (想定される都市機能)

- 那覇空港と那覇港との近接性やゲート性を活かした国際交流機能の形成
- 水辺や歴史的資源、中心市街地への近接性を活かした都市型ウォーターフロント・リゾートの形成
- 臨空・臨港型の流通・加工・交易産業エリア形成
- 海洋レクリエーション拠点、海上交通ネットワーク拠点の形成
- 那覇空港と多拠点を結び新たな公共交通システム導入 (脱自動車社会の推進)
- 都市型ウォーターフロント空間を活かした商業・レクリエーション機能の展開

※ストラクチャープラン：都市構造の計画・構想

②全体体系 (試案)

県の沖縄21世紀ビジョン (仮称)

(3) 将来動向・予測

- 米軍再編に伴う基地の大規模な変更
- 少子高齢化の加速(予測値(2030年) > 年少人口(10~14歳):19%→14% 生産年齢人口(15歳~64歳):55%→49% 老年人口(65歳以上):19%→25%)
- 地球温暖化の進展
- 人・モノ・金・情報のグローバル化・流動化 など

(4) 基地跡地が担う役割

- 国際化や、国際貢献を担う新たな都市機能形成の場
- 時代や将来性を具現化した共生モデル構築の場
- 戦後産業振興及び新たな公共交通ネットワーク構築の場
- 周辺地域と一体的な発展による安全で安心な暮らしの実現、ある生活圏の実現の場

(5) 重要テーマ別方向性

重要テーマ	方向性
環境保全	1. 軸となる景観の保全・育成(ウォーターフロント/緑の連続と世界遺産的価値) 2. まち並み景観の向上 3. まち中の自然・豊かな生態系と安らぎ空間の整備 4. 省エネと緑地・緑地・緑地等の災害対策 5. 景観・高層・高層・高層等の災害対策
交通体系	1. 国際交流・買物拠点にふさわしい空港・港湾機能の拡充(新国際空港/那覇港/中城港) 2. 県内各地の拠点として機能する(新国際空港/那覇港) 3. 中城港/那覇港/中城港の一体性を確保するための道路整備(西海線道路/中部線道路/中部線道路/環状線/ラダー道路) 4. 都市交通政策の展開(コンパクトで快適な日常生活空間を実現する交通環境の整備/新たな公共交通の整備等)による拠点間ネットワークの強化・新たな交通文化の創出
商業機能配置	1. 既存の社会資本の活用を重視した大規模商業施設の適正な配置(改訂都市計画に基づくコンパクトシティによる整備) 2. 跡地(既存市街地/商業機能)の一体的整備によるコンパクトな市街地の形成

1. 県土構造ビジョン全体コンセプト (政策目標)

「琉球ルネサンス 2030」(平和で活力と安らぎのある美ら島沖縄)

- アジア・太平洋地域のなかで人・モノ・情報が行き交う活力と平和に満ちた万国津梁の島(交流・活カ・平和)
- 自然の豊かさと自然と景観・文化を継承・創造する美ら島(継承・再生・創造)
- 地球社会のなかで安心と生きがいを生み出すことのできる世界級の島(共生・安心・生きがい)

2. 中南部都市圏が担う役割 (位置付け)

「100万人の交流と国際貢献を先導し、時とともに価値の高まるアジア・太平洋の100万人親しむ都市」

- 21世紀の分権と自治を先導
- アジア・太平洋地域における国際協力・貢献の先導
- 国際的産業の集積により沖縄経済を牽引
- 沖縄の風土や文化を継承した新たな共生スタイルの構築

3. 中南部都市圏の都市機能ビジョン <機能と構造ビジョン>

ビジョンI:アジア・太平洋地域の交流・貢献拠点にふさわしい機能の実現 (アジア・太平洋地域の交流と貢献)

ビジョンII:立地特性を活かした戦略的な産業拠点の形成 (地域の機能と担った有機的連携)

ビジョンIII:沖縄の風土と文化に継承した新たな共生スタイルの実現 (生活者によさく、時とともに価値の高まる都市)

構造ビジョン

中南部が一体となった広域都市圏の形成 (都市圏中核軸の骨太化)

4. 跡地エリア別のコンセプト(試案)

エリア	コンセプト
キャンパス森	沖縄らしさを愛感・継承し健康・安心生活ができる 隣接近郊のまち
キャンパス森	交通結節機能と広大な跡地を活かした新産業都市
普天間飛行場	国際的・高次都市機能を備えた新たな交流拠点都市
牧港跡地地区	オジャンビュウ歴史文化を活かしたエンターテインメント都市
那覇港跡地	沖縄の玄関口にふさわしいウォーターフロントエリア

(1) 中南部都市圏の現状及び課題

- <人口・雇用> ○都市圏人口約110万人で県全体の82%、中南部都市圏を中心(H23まで)人口が増加
- <居住市街地の空間化と市街地への人口集中が進行 など>
- <都市構造> ○中南部都市圏と沖縄市に都市機能が集中しているが、那覇市への一極集中が進行している
- <移動手段が自動車に大きく依存しており三大都市圏に匹敵する渋滞が発生している など>
- <生活環境> ○急傾斜地など危険区域を含めて、基地周辺に密集市街地が形成されている
- <商業機能> ○駅前市街地では商店数減少、商店街の衰退、空間化が進行、特に中部地域で顕著傾向
- <土地利用の劣化> ○土地利用の劣化が顕著、大規模小売店舗の進出が増加、人口一人当たり面積は全国水準に接近

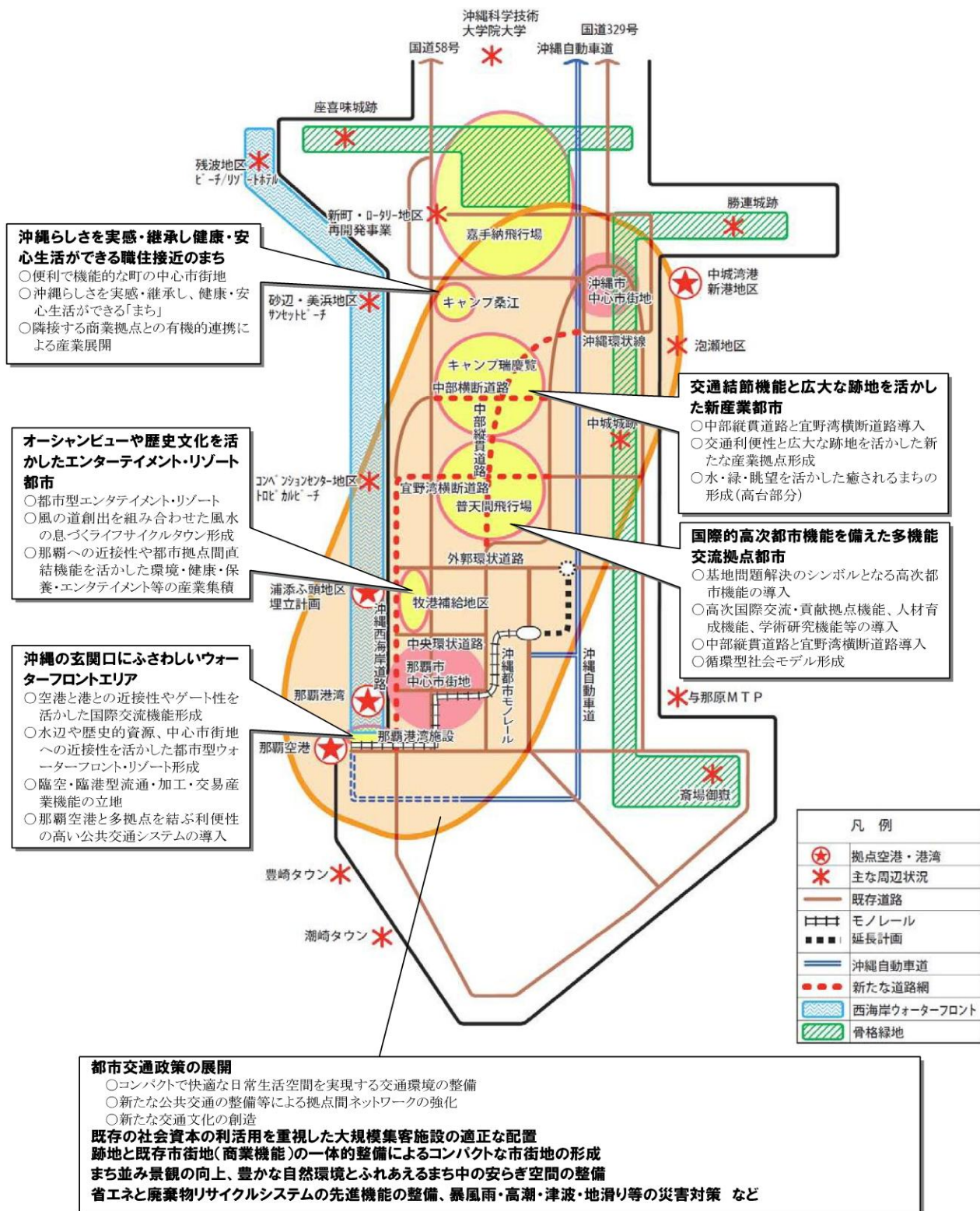
(2) 中南部都市機能の課題

- 基地の存在が健全な市街化や都市間の連携などを阻害(道路網、密集市街地、適正配置等)
- 土地利用の劣化が顕著、大規模小売店舗の進出が増加、人口一人当たり面積は全国水準に接近
- 産業振興に資する開発地が不足
- 移住者に対する高層(車庫等)と供給(道路整備等)の改善
- 緑地量は、13%程度で、望ましくないとされ3割以上の確保には約4,000haの緑地量が必要

(6) 跡地エリア別の現在の方向性

エリア	現状の方向性
キャンパス森	H172 キャンパス森江原地区まちづくり構想(方針)隣接する西海岸地区、キャンパス森江原地区との連携・交流・役割分担による ○便利機能の北谷町の中心市街地の形成 ○沖縄らしさを愛感・継承し、健康・安心生活ができる「まち」の形成
キャンパス森	H18 基本計画策定・理念・水・緑・眺望を生かした景観を先導 H19 商業化準備整備業務→各ノードコンセプト ○おのわん・多自然住宅地 ○利便性とゆとりを備えた中層・中高層住宅地 ○那覇警署ハウジングエリア ○居住者のニーズを満足させる商業地 ○普天間周辺との連携を促した商業地
普天間飛行場	H17 普天間飛行場跡地利用基本方針構築 ○豊かな緑やオジャンビュウが産業創造やリゾートの場をつくる(拠点の拠点) ○伝統的な集落の魅力を生かした新しい住宅地づくり ○市長の交流の場として賑わう広場(新たな都市拠点) ○島の中心リゾート感で盛り上げる広域域幹線道路 ○跡地のイメージを革新、県民の暮らしに貢献(仮)普天間公園 ○普天間の歴史を後世に伝える、まちの個性を演出する松並木の復元
牧港跡地地区	H17 牧港跡地地区跡地利用計画(アジア交流都市の形成) ○国際的時代交代型都市業務コア近辺に「オジャンビュウ」の形成 ○風水(フナー)の恵みを生かすリゾートの形成
那覇港跡地	H17 那覇港跡地跡地利用計画(基本構想) ○国際交流・交流を支える新拠点づくり ○歴史ある港の特色を活かした那覇市の「海」空間の形成 ○都市型リゾートの内部に居住空間 ○ウォーターフロントと海軍レクリエーションの形成

③ストラクチャープラン（試案）



2) 跡地エリア別の産業配置の可能性検討

「(1) 中南部都市圏における産業振興ビジョン」で検討した観点から、中南部都市圏で展開可能な産業クラスター(類似プロジェクトのまとめり)及び産業集積ゾーンの形成条件を、現状の跡地エリアにおける特性等に照らし整理すると、以下の通りである。

図表 1-3-1 跡地エリアにおける産業クラスターの展開可能性の整理①

＜想定される産業クラスター＞	＜展開条件＞	キャンパス桑江	キャンパス瑞慶覧	普天間飛行場	牧港補給地区	那覇港湾施設	
医療産業系クラスター 創薬開発クラスター(医療系サイエンスパーク) ○ ゲノムシークエンサー創薬推進支援 ○ 創薬ベンチャーの創出 ○ 高度機能性成分分析機関 ○ 理化学機器製造業サービス拠点 高度医療サービスクラスター(先進医療特区) ○ 治療プラットフォーム ○ 先進的医療機関 ○ 重粒子線治療機関	沖縄科学技術大学院大学との近接性 医薬品開発系専門人材の確保の容易性 ゲノムシークエンサー(うるま市)との近接性 サイエンスパーク用地の確保(10ha以上) 密集市街地・住宅地から隔たりのある空間 安定的な水・電力の供給 大容量通信回線へのアクセス性 研究者・技術者にふさわしい住宅 専門人材の確保の容易性 大規模な医療機関との近接性	67.5ha 20km圏	642.5ha(全体) 20km圏	480.5ha 25km圏	273.5ha 30km圏	55.9ha 35km圏	
	創薬開発クラスター(健康系サイエンスパーク) ○ 健康食品の開発機関 ○ 健康食品ベンチャー ○ 高度機能性成分分析機関 ○ 健康食品開発の臨床実験フィールド	沖縄科学技術大学院大学との近接性 食品開発系専門人材の確保の容易性 ゲノムシークエンサー(うるま市)との近接性 サイエンスパーク用地の確保(10ha以上) 密集市街地・住宅地から隔たりのある空間 安定的な水・電力の供給 フロートバンド通信環境が整っている 研究者・技術者にふさわしい住宅 長期滞在型の居住施設(治療者向け)	20km圏	20km圏	25km圏	30km圏	35km圏
	健康食品R&Dクラスター(健康系サイエンスパーク) ○ 健康食品の開発機関 ○ 健康食品ベンチャー ○ 高度機能性成分分析機関 ○ 健康食品開発の臨床実験フィールド	沖縄科学技術大学院大学との近接性 食品開発系専門人材の確保の容易性 ゲノムシークエンサー(うるま市)との近接性 サイエンスパーク用地の確保(10ha以上) 密集市街地・住宅地から隔たりのある空間 安定的な水・電力の供給 フロートバンド通信環境が整っている 研究者・技術者にふさわしい住宅 長期滞在型の居住施設(治療者向け)	20km圏	20km圏	25km圏	30km圏	35km圏
	健康ケアサービスクラスター ○ 健康維持・増進プログラム開発 ○ ヘルスケアサービスセンター ○ 統合医療サービス ○ 健康プログラム開発の実験フィールド	観光リゾート地的環境 専門人材の確保の容易性 高度医療サービスクラスターとの近接性 健康食品R&Dクラスターとの近接性 那覇空港からのアクセスの容易性 エビキタスネットワーク環境が整っている 長期滞在型の居住施設	20km圏	15km圏	15km圏	10km圏	5km圏
	創薬開発クラスター(健康系サイエンスパーク) ○ ゲノムシークエンサー創薬推進支援 ○ 創薬ベンチャーの創出 ○ 高度機能性成分分析機関 ○ 理化学機器製造業サービス拠点	沖縄科学技術大学院大学との近接性 医薬品開発系専門人材の確保の容易性 ゲノムシークエンサー(うるま市)との近接性 サイエンスパーク用地の確保(10ha以上) 密集市街地・住宅地から隔たりのある空間 安定的な水・電力の供給 大容量通信回線へのアクセス性 研究者・技術者にふさわしい住宅 専門人材の確保の容易性 大規模な医療機関との近接性	67.5ha 20km圏	642.5ha(全体) 20km圏	480.5ha 25km圏	273.5ha 30km圏	55.9ha 35km圏
	健康食品R&Dクラスター(健康系サイエンスパーク) ○ 健康食品の開発機関 ○ 健康食品ベンチャー ○ 高度機能性成分分析機関 ○ 健康食品開発の臨床実験フィールド	沖縄科学技術大学院大学との近接性 食品開発系専門人材の確保の容易性 ゲノムシークエンサー(うるま市)との近接性 サイエンスパーク用地の確保(10ha以上) 密集市街地・住宅地から隔たりのある空間 安定的な水・電力の供給 フロートバンド通信環境が整っている 研究者・技術者にふさわしい住宅 長期滞在型の居住施設(治療者向け)	20km圏	20km圏	25km圏	30km圏	35km圏
	健康ケアサービスクラスター ○ 健康維持・増進プログラム開発 ○ ヘルスケアサービスセンター ○ 統合医療サービス ○ 健康プログラム開発の実験フィールド	観光リゾート地的環境 専門人材の確保の容易性 高度医療サービスクラスターとの近接性 健康食品R&Dクラスターとの近接性 那覇空港からのアクセスの容易性 エビキタスネットワーク環境が整っている 長期滞在型の居住施設	20km圏	15km圏	15km圏	10km圏	5km圏
	創薬開発クラスター(健康系サイエンスパーク) ○ ゲノムシークエンサー創薬推進支援 ○ 創薬ベンチャーの創出 ○ 高度機能性成分分析機関 ○ 理化学機器製造業サービス拠点	沖縄科学技術大学院大学との近接性 医薬品開発系専門人材の確保の容易性 ゲノムシークエンサー(うるま市)との近接性 サイエンスパーク用地の確保(10ha以上) 密集市街地・住宅地から隔たりのある空間 安定的な水・電力の供給 大容量通信回線へのアクセス性 研究者・技術者にふさわしい住宅 専門人材の確保の容易性 大規模な医療機関との近接性	67.5ha 20km圏	642.5ha(全体) 20km圏	480.5ha 25km圏	273.5ha 30km圏	55.9ha 35km圏
	健康食品R&Dクラスター(健康系サイエンスパーク) ○ 健康食品の開発機関 ○ 健康食品ベンチャー ○ 高度機能性成分分析機関 ○ 健康食品開発の臨床実験フィールド	沖縄科学技術大学院大学との近接性 食品開発系専門人材の確保の容易性 ゲノムシークエンサー(うるま市)との近接性 サイエンスパーク用地の確保(10ha以上) 密集市街地・住宅地から隔たりのある空間 安定的な水・電力の供給 フロートバンド通信環境が整っている 研究者・技術者にふさわしい住宅 長期滞在型の居住施設(治療者向け)	20km圏	20km圏	25km圏	30km圏	35km圏
	健康ケアサービスクラスター ○ 健康維持・増進プログラム開発 ○ ヘルスケアサービスセンター ○ 統合医療サービス ○ 健康プログラム開発の実験フィールド	観光リゾート地的環境 専門人材の確保の容易性 高度医療サービスクラスターとの近接性 健康食品R&Dクラスターとの近接性 那覇空港からのアクセスの容易性 エビキタスネットワーク環境が整っている 長期滞在型の居住施設	20km圏	15km圏	15km圏	10km圏	5km圏

図表 1-3-2 跡地エリアにおける産業クラスターの展開可能性の整理②

＜想定される産業クラスター＞	＜展開条件＞	キャンパス江	キャンパス端慶賀	普天間飛行場	牧港補給地区	那覇港湾施設
<ul style="list-style-type: none"> ■ 都市型リゾート産業ゾーン <ul style="list-style-type: none"> ○ 世帯水準のグルメ&ショッピング産業 ○ 都市型エンターテイメント産業 	大量の交流人口、後背圏人口の存在 那覇空港からのアクセスの容易性 大規模駐車場を確保できるスペース	67.5ha	642.5ha (全体)	480.5ha	273.5ha	55.9ha
		20km圏	15km圏	15km圏	10km圏	5km圏
		※現状では評価できない				
<ul style="list-style-type: none"> ■ リゾートコンベンション産業 <ul style="list-style-type: none"> ○ リゾートコンベンションシティ ○ スポーツコンベンション 	広域的なアクセスの容易性 リゾート的自然環境が整っている		海岸との間に既存住宅地・国道58号等あり	海岸との間に既存住宅地・国道58号等あり	臨海地域(ただし、那覇臨海地域港湾計画に伴う埋立予定あり)	那覇臨海地域
		北谷美浜地区に近接	北谷ハンビー地区に近接	コンベンションセンターに近接	那覇市街地に隣接	那覇市街地に隣接
<ul style="list-style-type: none"> ■ 滞在型リゾート産業 <ul style="list-style-type: none"> ○ 長期滞在型宿泊産業 ○ プルーツ・リズム産業 ○ 農業・工芸・平和等の体験学習サービス機能 	専門人材の確保の容易性 広域的なアクセスの容易性 大規模駐車場やスポーツ施設を確保できるスペース リゾート的自然環境が整っている		返還面積未確定	返還面積最大	返還確定面積は普天間飛行場に次ぐ	返還確定面積は普天間飛行場に次ぐ
		相対的に面積は小さい	相対的に面積は小さい	相対的に面積は小さい	相対的に面積は小さい	相対的に面積は小さい
		海岸との間に既存住宅地・国道58号等あり	海岸との間に既存住宅地・国道58号等あり	海岸との間に既存住宅地・国道58号等あり	海岸との間に既存住宅地・国道58号等あり	臨海地域(ただし、那覇臨海地域港湾計画に伴う埋立予定あり)
		大きな差はない(要検証)	大きな差はない(要検証)	大きな差はない(要検証)	大きな差はない(要検証)	大きな差はない(要検証)
<ul style="list-style-type: none"> ■ 情報サービス産業コリドー <ul style="list-style-type: none"> ○ G I X や I D C 等の情報通信面での基盤的機能を活用した、情報サービス産業 (A S P ・ S a a S 産業、コンテンツセンター等) の集積 	I D C、G I X にできるだけ近距離 フロードハンド基幹回線へのアクセス性 那覇空港へのアクセスの容易性 広域的なアクセスの容易性 大規模でまとまった用地は特に必要なし 働く人々にとって良好な生活・自然環境		返還面積未確定	返還面積最大	返還確定面積は普天間飛行場に次ぐ	返還確定面積は普天間飛行場に次ぐ
		相対的に面積は小さい	相対的に面積は小さい	相対的に面積は小さい	相対的に面積は小さい	相対的に面積は小さい
		宜野湾マリーナに近接	宜野湾マリーナに近接	宜野湾マリーナに近接	宜野湾マリーナに近接	大型客船バースを要する泊る頭地区に近接
		光ケーブルが埋設されている国道58号沿道にあり、大きな差はない	光ケーブルが埋設されている国道58号沿道にあり、大きな差はない	光ケーブルが埋設されている国道58号沿道にあり、大きな差はない	光ケーブルが埋設されている国道58号沿道にあり、大きな差はない	光ケーブルが埋設されている国道58号沿道にあり、大きな差はない
		20km圏	15km圏	15km圏	10km圏	5km圏
		※現状では評価できない				
		大きな差はない(要検証)	大きな差はない(要検証)	大きな差はない(要検証)	大きな差はない(要検証)	大きな差はない(要検証)
<ul style="list-style-type: none"> ■ コンテンツ産業コリドー <ul style="list-style-type: none"> ○ A S P ・ S a a S で提供されるモバイルコンテンツの開発、アニメ産業など芸術 I T の融合した産業の集積 	フロードハンド基幹回線へのアクセス性 那覇空港へのアクセスの容易性 大規模でまとまった用地は特に必要なし 働く人々にとって良好な生活・自然環境		返還面積未確定	返還面積最大	返還確定面積は普天間飛行場に次ぐ	返還確定面積は普天間飛行場に次ぐ
		相対的に面積は小さい	相対的に面積は小さい	相対的に面積は小さい	相対的に面積は小さい	相対的に面積は小さい
		宜野湾マリーナに近接	宜野湾マリーナに近接	宜野湾マリーナに近接	宜野湾マリーナに近接	大型客船バースを要する泊る頭地区に近接
		光ケーブルが埋設されている国道58号沿道にあり、大きな差はない	光ケーブルが埋設されている国道58号沿道にあり、大きな差はない	光ケーブルが埋設されている国道58号沿道にあり、大きな差はない	光ケーブルが埋設されている国道58号沿道にあり、大きな差はない	光ケーブルが埋設されている国道58号沿道にあり、大きな差はない
		20km圏	15km圏	15km圏	10km圏	5km圏
		※現状では評価できない				
		大きな差はない(要検証)	大きな差はない(要検証)	大きな差はない(要検証)	大きな差はない(要検証)	大きな差はない(要検証)

3) 今後の課題

基地跡地の有効利用を具体的に展開していくためには多くの課題がある。現時点においては明確な返還時期も明らかでなく、また、跡地によっては面積や範囲も明確ではない。このような状況の中で、地権者や県民がビジョンづくりに参画できるプロセスを重視し、当該市町村、庁内関係課、国等とも連携を密にしながら十分な合意形成を図っていく必要がある。そして今後、県民合意にまで高められたビジョンの実現に向けて、計画的、一体的に跡地利用を推進していく必要がある。

今回の基礎調査を深めていく観点から、今後の課題を以下の通り整理した。

①県土全体を括る政策目標等の策定

跡地の有効利用ビジョンは、長期的かつ全県的な視野に立った政策目標の下、跡地を有することとなる中南部都市圏の役割を位置付け、それを踏まえたものであることが重要である。

そのため、現在沖縄県が策定中の「沖縄21世紀ビジョン（仮称）」を通じて、県土全体を括る政策目標や中南部都市圏の位置付けについて、県民の合意形成を図ることが必要である。

②有効利用ビジョンの更なる検討

- 国際貢献・協力を担う組織や都市機能等の更なる検討が必要である。
- 将来的に創出、誘致が期待される産業分野プロジェクトの更なる検討と、時間軸も組み入れた絞り込みが必要である。
- 基地跡地での産業振興施策展開に向けたロードマップの検討が必要である。
- 基地跡地ごとの都市機能ビジョンと産業分野との更なる整合性の検討に加え、経済波及効果及び土地需給予測等の検討が必要である。

2. 駐留軍用地跡地の計画的な利用の枠組み検討調査報告書の考え方

「平成 19 年度駐留軍用地跡地の計画的な利用の枠組み検討調査報告書（平成 20 年 3 月、沖縄県）」の考え方について整理を行う。

(1) 前提条件の整理

1) 駐留軍用地の返還予定状況

①返還予定施設

平成18年5月の日米安全保障協議委員会（27th J2）までに返還合意された、嘉手納飛行場より南の施設は以下の通りである。

図表 2-1-1 返還合意施設（嘉手納飛行場より南）



②返還予定施設の概要

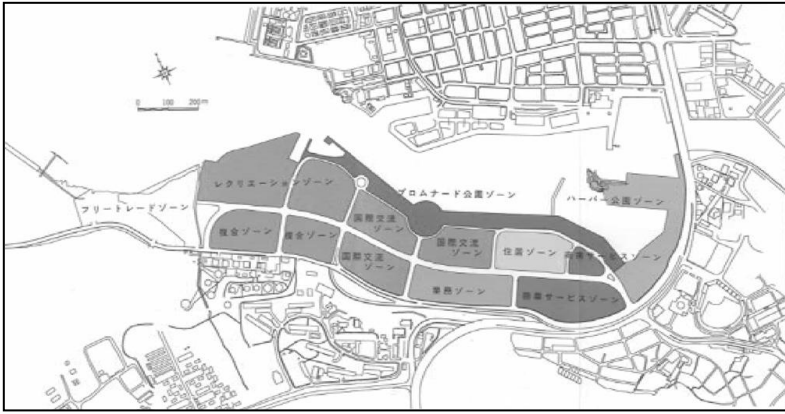
返還予定施設の概要を以下にまとめる。

図表 2-1-2 返還予定施設の概要

返還合意施設	①		②		③		④		⑤		⑥		⑦		⑧		⑨		⑩		⑪	
	キャンパス江 (北側)	キャンパス江 (南側)	陸運貯油施設 (第1築江カクアム)	(泡瀬丁17場)	(71ha, 077-ア地区)	キャンパス瑞慶覧 (約643ha)	(善養地ワジツ地区)	(自野湾市部分)	沖繩市・北中城村	約23ha	約6ha	約55ha	沖繩市 北中城村 北谷町 自野湾市	未定	自野湾市	約481ha	約274ha	約56ha	牧港補給地区 (ヤヅリ+カヅ)	那覇港湾施設		
市町村	北谷町		約16ha	約47ha	約23ha	約6ha	約55ha	自野湾市	約23ha	約6ha	約55ha	沖繩市 北中城村 北谷町 自野湾市	未定	自野湾市	約481ha	約274ha	約56ha	那覇市	那覇市			
面積	約38ha	約68ha	約16ha	約47ha	約23ha	約6ha	約55ha	自野湾市	約23ha	約6ha	約55ha	沖繩市 北中城村 北谷町 自野湾市	未定	自野湾市	約481ha	約274ha	約56ha	那覇市	那覇市			
	約38ha	約68ha	約16ha	約47ha	約23ha	約6ha	約55ha	自野湾市	約23ha	約6ha	約55ha	沖繩市 北中城村 北谷町 自野湾市	未定	自野湾市	約481ha	約274ha	約56ha	那覇市	那覇市			
根拠	~SACO合意	~SACO合意	~SACO合意	~SACO合意	~SACO合意	~SACO合意	~SACO合意	~SACO合意	~SACO合意	~SACO合意	~SACO合意	~SACO合意	~SACO合意	~SACO合意	~SACO合意	~SACO合意	~SACO合意	~SACO合意	~SACO合意	~SACO合意	~SACO合意	~SACO合意
	27/5/2	27/5/2	27/5/2	27/5/2	27/5/2	27/5/2	27/5/2	27/5/2	27/5/2	27/5/2	27/5/2	27/5/2	27/5/2	27/5/2	27/5/2	27/5/2	27/5/2	27/5/2	27/5/2	27/5/2	27/5/2	27/5/2
返還措置・時期・条件	大部分(約99ha)	H19年度未目途	全部	H15年度	H19年度未目途	H19年度未目途	H19年度未目途	H19年度未目途	H19年度未目途	H19年度未目途	H19年度未目途	H19年度未目途	H19年度未目途	H19年度未目途	H19年度未目途	H19年度未目途	H19年度未目途	H19年度未目途	H19年度未目途	H19年度未目途	H19年度未目途	H19年度未目途
	大部分(約99ha)	H19年度未目途	全部	H15年度	H19年度未目途	H19年度未目途	H19年度未目途	H19年度未目途	H19年度未目途	H19年度未目途	H19年度未目途	H19年度未目途	H19年度未目途	H19年度未目途	H19年度未目途	H19年度未目途	H19年度未目途	H19年度未目途	H19年度未目途	H19年度未目途	H19年度未目途	H19年度未目途
地主数	約350名	約597名	(不明)	約280名	約340名	約130名	約600名	未定	約4,414名	約280名	約340名	約130名	約600名	未定	約2,930名	約2,226名	約1,015名	約2,930名	約2,226名	約1,015名	約2,930名	約2,226名
	約350名	約597名	(不明)	約280名	約340名	約130名	約600名	未定	約4,414名	約280名	約340名	約130名	約600名	未定	約2,930名	約2,226名	約1,015名	約2,930名	約2,226名	約1,015名	約2,930名	約2,226名
借地料	年賦借料	約985百万円	(不明)	(不明)	約92%	約92%	約92%	約92%	約92%	約92%	約92%	約92%	約92%	約92%	約91%	約89%	約53%	約91%	約89%	約53%	約91%	約89%
	民有地割合	約97%	(不明)	(不明)	約92%	約92%	約92%	約92%	約92%	約92%	約92%	約92%	約92%	約92%	約91%	約89%	約53%	約91%	約89%	約53%	約91%	約89%
地価	借地料	約1,400円/㎡・年	(不明)	(不明)	約1,300円/㎡・年	約1,300円/㎡・年	約1,300円/㎡・年	約1,300円/㎡・年	約1,300円/㎡・年	約1,300円/㎡・年	約1,300円/㎡・年	約1,300円/㎡・年	約1,300円/㎡・年	約1,300円/㎡・年	約1,300円/㎡・年	約1,300円/㎡・年	約1,300円/㎡・年	約1,300円/㎡・年	約1,300円/㎡・年	約1,300円/㎡・年	約1,300円/㎡・年	約1,300円/㎡・年
	借地料	約1,400円/㎡・年	(不明)	(不明)	約1,300円/㎡・年	約1,300円/㎡・年	約1,300円/㎡・年	約1,300円/㎡・年	約1,300円/㎡・年	約1,300円/㎡・年	約1,300円/㎡・年	約1,300円/㎡・年	約1,300円/㎡・年	約1,300円/㎡・年	約1,300円/㎡・年	約1,300円/㎡・年	約1,300円/㎡・年	約1,300円/㎡・年	約1,300円/㎡・年	約1,300円/㎡・年	約1,300円/㎡・年	約1,300円/㎡・年
地価	住宅地	約85,200円/㎡	約49,100円/㎡	約73,200円/㎡	約113,000円/㎡	約92,500円/㎡	約113,000円/㎡	約113,000円/㎡	約113,000円/㎡	約113,000円/㎡	約113,000円/㎡	約113,000円/㎡	約113,000円/㎡	約113,000円/㎡	約113,000円/㎡	約113,000円/㎡	約113,000円/㎡	約113,000円/㎡	約113,000円/㎡	約113,000円/㎡	約113,000円/㎡	約113,000円/㎡
	商業地	約94,100円/㎡	約55,000円/㎡	約125,000円/㎡	約115,000円/㎡	約115,000円/㎡	約115,000円/㎡	約115,000円/㎡	約115,000円/㎡	約115,000円/㎡	約115,000円/㎡	約115,000円/㎡	約115,000円/㎡	約115,000円/㎡	約115,000円/㎡	約115,000円/㎡	約115,000円/㎡	約115,000円/㎡	約115,000円/㎡	約115,000円/㎡	約115,000円/㎡	約115,000円/㎡
跡地利利用	取組	取組中	未着手	取組中	取組中	取組中	取組中	取組中	取組中	取組中	取組中	取組中	取組中	取組中	取組中	取組中	取組中	取組中	取組中	取組中	取組中	取組中
	構想図	未着手	未着手	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有
事業ルール	事業ルール	未着手	未着手	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有
	事業ルール	未着手	未着手	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有

③跡地利用構想策定の状況

那覇港湾施設の跡地利用構想策定の状況を整理する。

<p>対象地域の面積 ※対象地域：返還 予定又は既返還 済利用区域</p>	<p>55.9ha ※面積は概数である。</p>	<table border="1"> <tr> <td>・ 国有地</td> <td>21.0 ha</td> <td>37.6 %</td> </tr> <tr> <td>・ 県有地</td> <td>3.5 ha</td> <td>6.3 %</td> </tr> <tr> <td>・ 市町村有地</td> <td>1.5 ha</td> <td>2.7 %</td> </tr> <tr> <td>・ 民有地</td> <td>29.8 ha</td> <td>53.3 %</td> </tr> </table>	・ 国有地	21.0 ha	37.6 %	・ 県有地	3.5 ha	6.3 %	・ 市町村有地	1.5 ha	2.7 %	・ 民有地	29.8 ha	53.3 %
・ 国有地	21.0 ha	37.6 %												
・ 県有地	3.5 ha	6.3 %												
・ 市町村有地	1.5 ha	2.7 %												
・ 民有地	29.8 ha	53.3 %												
<p>跡地利用への 取り組み</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「那覇軍港跡地利用計画(基本構想)」（平成7年度）那覇市 ○開発の基本コンセプト(うるおいのある都市型ウォーターフロント開発) 那覇市と地主会の統一案 ※上記基本構想は、平成7年度に策定したが、今後見直しが必要である。 ・ 「那覇軍港地権者等合意形成活動基本方針策定調査」（平成17年度）那覇市 平成16年度の基礎調査に引き続き、地権者の合意形成を図るためのワークショップ等の開催と、合意形成の全体的な計画策定のための基本方針を策定した。 ・ 「那覇軍港地権者等合意形成活動基本方針策定調査」（平成18年度）那覇市 16年度の基礎調査、17年度の基本方針調査を踏まえ、地主会加入者への意向調査、合意形成委員会や地主会理事とのワークショップ等での意見を集約し、地権者の合意形成を図るための作業計画となる合意形成全体計画を策定した。 													
<p>市町村 関連</p>	<p>方針・計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「那覇港湾施設(那覇軍港)の跡地利用基本計画調査」（平成2年度）那覇市 ・ 「那覇軍港跡地及び周辺整備基本計画」（平成4年度）地主会 ・ 「那覇軍港跡地利用計画(基本構想)」（平成7年度）那覇市・地主会 ・ 予算内容：対米請求権市町村軍用地跡地利用計画策定事業 (内容) <ul style="list-style-type: none"> ● うるおいのある都市型ウォーターフロント開発 ● 国際交流・交易を支援する新拠点づくり ● 歴史的な港の特色を活かした那覇市のゲート空間の形成 ● 都市型リゾートの快適な居住空間の形成 ● ウォーターフロントと海洋レクリエーションの形成 (途中省略) ・ 「那覇軍港地権者等合意形成活動全体計画策定調査」（平成18年度） ・ 予算内容：大規模駐留軍用地跡地等利用推進事業 16年度の基礎調査、17年度の基本方針調査を踏まえ、地主会加入者への意向調査、合意形成委員会や地主会理事とのワークショップ等での意見を集約して、地権者の合意形成を図るための作業計画となる合意形成全体計画を策定した。 												
<p>跡地利用構想</p>	 <p>那覇軍港跡地利用計画（基本構想）</p>													

④軍用地料が地主に与える影響

沖縄防衛局の資料によれば、沖縄県内の米軍提供施設に係る軍用地料の支払額別所有者数は、約半数が100万円未満、約3/4が200万円未満となっている。

図表2-1-3 軍用地料の支払額別所有者数（平成13年度）

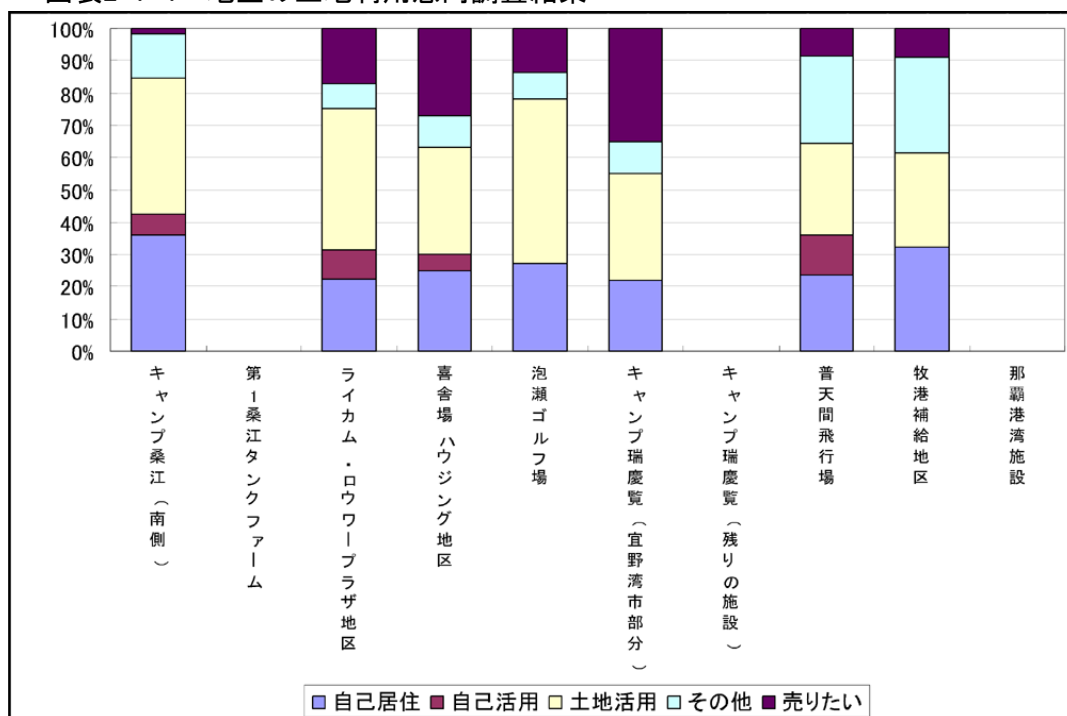
金額	割合	所有者数
100万円未満	52.5 %	19,266 人
100万円以上～200万円未満	20.9 %	7,682 人
200万円以上～300万円未満	9.1 %	3,344 人
300万円以上～400万円未満	5.3 %	1,933 人
400万円以上～500万円未満	3.2 %	1,164 人
500万円以上	9.0 %	3,305 人
合計	100.0 %	36,694 人

出典：沖縄の米軍基地（平成15年3月 沖縄県基地対策室）

⑤地主の土地利用意向

各施設で返還後の土地利用に関する地主意向調査を実施しており、それらの結果を、自己居住、自己活用、土地活用、その他、売りたい、の5つの意向区分に分類・整理した結果は以下の通りである。各跡地に共通して概ね3割程度は、自己利用（自己居住＋自己活用）を希望する地主が存在することが分かる。

図表2-1-4 地主の土地利用意向調査結果



(2) 課題の整理

これまでに返還された跡地整備にあたっては、土地区画整理事業を手法のメインとして取り組んできた。ここでは、これから返還される各跡地に対して、これまで通り土地区画整理事業を準用して整備した場合の課題を検証する。

具体的には、嘉手納より南の返還予定地を対象に、土地区画整理事業のシミュレーションを定量的に行い、そこから導き出される課題を整理する。

1) 対象区域の検討

シミュレーションの対象区域は、平成18年5月の日米安全保障協議委員会で返還合意された嘉手納より南の施設・区域を対象とし、さらにそれぞれの区域の特徴や現在の状況を踏まえた上でシミュレーション対象区域を設定する。各跡地の特徴を以下に整理しているが、普天間飛行場、牧港補給地区、キャンプ瑞慶覧、那覇港湾施設を対象区域とする。

図表2-2-1 シミュレーション対象区域

区分	跡地名	特徴	方針
I	普天間飛行場、牧港補給地区、キャンプ瑞慶覧（ライカムロウワーブラザ以外）	・規模が大きい ・返還時期が不明	シミュレーション対象
II	キャンプ桑江（北側・南側）、泡瀬跡地、ライカムロウワーブラザ、喜捨場ハウジング	・比較的小規模 ・早期返還が想定 ・個別事業化検討がすでに進展	シミュレーションから除外
III	那覇港湾施設	・規模が比較的小さい ・他の跡地との土地利用上の競合が少ないが住宅地需要も想定される	シミュレーション対象

2) シミュレーションの前提条件の整理

土地区画整理事業の実施に当たり、返還時期や宅地需要量、宅地需要量の各跡地への配分などいくつかの不確定要素の整理が必要であるため、ここでは不確定要素の前提を数ケース想定してシミュレーションを行う。

① 宅地需要量と供給量

①-1 「中南部都市圏住宅関連調査」の将来宅地の需要量及び供給量

平成16年3月の「中南部都市圏住宅関連調査」では、中南部都市圏の将来の住宅フレームを整理している。この調査結果による2015年及び2020年から2029年にかけての宅地需要量及び供給量は以下の通りである。

図表2-2-2 将来の宅地需要量と供給量

項目	2015年～2029年	2020年～2029年
宅地需要量	349.0 ha	192.7 ha
宅地供給量	550.7 ha	326.5 ha

- ・対象都市＝那覇広域都市計画区域 + 中部広域都市計画区域内の市町村
- ・宅地供給量＝土地区画整理事業 + 民間による宅地供給+埋立事業
- ・宅地需要量には新規宅地 + 建替えが含まれることとし、跡地で建替え等による自己利用は宅地需要に含まれることとする。

図表2-2-3 宅地供給量の内訳

供給項目	2015年～2029年		2020年～2029年	
区画整理（未利用宅地）	42.9 ha	124.4 ha	8.7 ha	44.5 ha
区画整理(予定+事業中)	38.7 ha		20.1 ha	
埋立事業	42.8 ha		15.7 ha	
民間宅地供給	426.3 ha		282.0 ha	
宅地供給量合計	550.7 ha		326.5 ha	

①-2 「中南部都市圏住宅関連調査」結果の民間宅地供給量の捉え方

上記調査における民間宅地供給の推計の考え方は、民間開発がこれまでと同様に将来も続いた場合を想定して、宅地量を推計しており、跡地における土地区画整理事業等により大量の宅地が供給された場合については想定されていない。

（市街地開発事業と開発行為の関係）

那覇広域及び那覇市の面整備実績及び那覇新都心と那覇市の人口増加についての表を以下に示す。那覇新都心のまち開きが始まった平成13年以降で、那覇市の開発許可面積は、前時点と比較してマイナス60%と、大幅に減少している。那覇広域においても、平成13年以降では開発行為面積は前時点と比較してマイナス20%減少している。

図表2-2-4 那覇広域及び那覇市の面整備実績

	面整備 完了年次	H3～H7	H8～H12	H13～H17	備考
那覇広域	市街地開発事業等	62.2 ha	162.5 ha	530.4 ha	
	開発行為等	142.4 ha	185.6 ha	→ 147.0 ha	-20%の変動
那覇市	市街地開発事業等	12.1 ha	66.6 ha	404.8 ha	
	開発許可等	9.1 ha	19.3 ha	→ 7.7 ha	-60%の変動

図表2-2-5 那覇新都心と那覇市の人口増加（H13～H17）

		H13	H14	H15	H16	H17
那覇新都心	人口	3,405人	6,018人	8,724人	11,213人	13,243人
	人口増	—	2,613人	2,706人	2,489人	2,030人
那覇市	人口	302,857人	304,854人	307,519人	310,180人	312,521人
	人口増	—	1,997人	2,665人	2,661人	2,341人

(跡地開発による宅地供給で影響を受ける民間開発の減少割合)

これほどの大量の宅地供給が跡地から発生することは、これまでの例にないことであるため、跡地開発によって民間宅地開発がストップ、又は減少する場合は想定されるため、宅地供給量については次の3ケースを設定する。

- ◆ケース1：民間宅地供給が発生しない
- ◆ケース2：「中南部都市圏住宅関連調査」結果よりも民間宅地供給量が60～20%減少する
- ◆ケース3：「中南部都市圏住宅関連調査」結果通りの民間宅地供給量となる

図表2-2-6 本ケーススタディにおける跡地以外の宅地供給量のまとめ

	2015年～2029年			2020年～2029年		
	区画整理+埋立事業	民間開発	合計	区画整理+埋立事業	民間開発	合計
ケース1	124.4 ha	0 ha	124.4 ha	44.5 ha	0 ha	44.5 ha
ケース2	124.4 ha	170.5～341.0 ha	294.9～465.4 ha	44.5 ha	112.8～225.6 ha	157.3～270.1 ha
ケース3	124.4 ha	426.3 ha	550.7 ha	44.5 ha	282.0 ha	326.5 ha
需要量	—	—	349.0 ha	—	—	192.7 ha

①-3 跡地における宅地需要量の考え方

「中南部都市圏住宅関連調査」における需要量に対して、今回の跡地でどの程度の供給量を考えるか設定する。

跡地以外の宅地供給で需要量がすべて賄われる場合、跡地に需要は発生しなくなってしまいます。そこで、跡地以外の供給量のケースを勘案し、跡地の需要量として、上記において、ケース1で民間開発がストップする場合を“高位”、ケース2で60%が跡地に流れる場合を“中位”、ケース3で中南部の需要が全て跡地以外で賄われる場合を“低位”として、それぞれに基づいた跡地の需要量は以下の通りである。

図表2-2-7 本ケーススタディにおける跡地の需要量

	2015年～2029年			2020年～2029年		
	中南部の需要量 (A)	跡地以外の供給量 (B)	跡地の需要量 (A-B)	中南部の需要量 (C)	跡地以外の供給量 (D)	跡地の需要量 (C-D)
高位推計 (ケース1)	349.0 ha	124.4 ha	224.6 ha	192.7 ha	44.5 ha	148.2 ha
中位推計 (ケース2)	349.0 ha	294.9 ha	54.1 ha	192.7 ha	157.3 ha	35.4 ha
低位推計 (ケース3)	349.0 ha	550.7 ha	0 ha	192.7 ha	326.5 ha	0 ha

②宅地需要量の配分の考え方

上記で設定した宅地需要量を今回検討する各跡地に配分する考え方を整理する。
考え方は以下の2ケースを想定する。

- ケース i : 跡地規模（供給宅地量）に応じて按分（構想による）
- ケース ii : 各基地所在市町村の宅地需要量に応じて按分

また、跡地への需要量がかなり少ないため、ここで配分する跡地は、面積の大きい普天間飛行場、牧港補給地区、キャンプ瑞慶覧、那覇港湾施設の4地区とし、低位推計の場合は跡地への宅地需要は0となるため、ここでは設定しない。

図表2-2-8 跡地の需要量の各跡地への配分

（上段は2015年～2029年、下段は2020年～2029年）

		普天間飛行場	牧港補給地区	キャンプ瑞慶覧	那覇港湾施設	合計
ケース i 跡地規模按分	高位	76.6 ha	43.6 ha	95.4 ha	9.0 ha	224.6 ha
	推計	50.5 ha	28.8 ha	63.0 ha	5.9 ha	148.2 ha
	中位	18.4 ha	10.5 ha	23.0 ha	2.2 ha	54.1 ha
	推計	12.1 ha	6.8 ha	15.0 ha	1.4 ha	35.4 ha
ケース ii 市町村需要按分	高位	47.2 ha	65.8 ha	111.6 ha	0 ha	224.6 ha
	推計	31.1 ha	43.4 ha	73.7 ha	0 ha	148.2 ha
	中位	11.4 ha	15.9 ha	26.9 ha	0 ha	54.1 ha
	推計	7.4 ha	10.4 ha	17.6 ha	0 ha	35.4 ha
各跡地の面積		481 ha	274 ha	600 ha	56 ha	1,411 ha
上の比率		34.1 %	19.4 %	42.5 %	4.0 %	100.0 %
基地所在市町村の宅地需要量	宜野湾市=35.3ha の半分=17.65ha	浦添市=24.6ha	宜野湾市=35.3ha の半分=17.65ha 北谷町=14.5ha 北中城村=9.6ha	那覇市=0ha		84 ha
	上の比率	21.0 %	29.3 %	49.7 %	0 %	100.0 %

③返還（開発）時期について

返還時期は明確になっていないが、返還時期及び事業開始時期を以下の通り仮定する。

- 代替施設工事完了=2014年
- 返還=2015年
- 事業開始時期=2016年

3) 事業化検討

① 設定条件

①-1 事業フレームについて

既存調査を基に、土地区画整理事業による整備検討を実施している跡地についてはそのフレームをベースに、先行事例である小禄・金城地区及び那覇新都心地区の事業の進み方を参考として整備進捗を予想し、年度ごとの宅地の供給量を算出した。

那覇港湾施設については既存調査で具体的な跡地の事業フレームの設定を行っていないため、那覇新都心地区の公共用地率や事業費等を参考にして事業フレームを算出し、保留地、宅地の供給量を積算した。

①-2 宅地供給開始時期

各跡地が返還されてから土地区画整理事業の事業認可を経て、宅地の供給が開始されるまでの期間については、返還後から事業認可までは上記で整理した通り1年間とし、事業認可後から宅地供給開始までは小禄・金城地区の事例より5年間とした。

②那覇港湾施設の事業フレーム

設定条件を基に、那覇港湾施設の事業フレームを算定した結果を以下に示す。

地区名		那覇港湾施設（那覇軍港）		
市町村名		那覇市		
跡地面積		55.9h a		
設定条件	土地利用面積	那覇新都心地区の公共用地率を採用		
	住宅系土地利用面積 （住宅・非住宅の区分）	基本構想から非住宅系土地利用面積の割合を80%と想定		
	事業費	那覇新都心地区の事業費から移転費及び整地費を除外した事業単価を採用		
	補助金	那覇新都心地区の割合を採用		
	保留地面積	事業費の不足分を保留地処分金とする		
	増進率	1.5 とする		
施行前	施行前公共用地面積	1.5h a	2.7%	
	施行前宅地面積	54.4h a	97.3%	
	地区面積	55.9h a	100.0%	
施行後	公共用地	道路		
		公園		
		緑地		
		その他		
	整理後公共用地合計		17.9h a	32.0%
	宅地	換地面積計	35.8h a	64.0%
		保留地面積計	2.2h a	4.0%
		整理後宅地面積合計	38.0h a	68.0%
住宅・非住宅の区分	住宅地	7.6h a	20.0%	
	非住宅地	30.4h a	80.0%	
住宅地の区分	住宅地での換地面積	7.2h a	94.1%	
	住宅地での保留地面積	0.4h a	5.9%	
	住宅地面積計	7.6h a	100.0%	
事業費	保留地処分金	2,677 百万円	32.8%	
	基本事業費	5,484 百万円	67.2%	
	その他国費			
	市町村単費			
	その他（公管金等）			
	財政支援	0	0.0%	
	総事業費	8,161 百万円	100.0%	
	事業単価	146 百万円/h a		
地価	整理前単価	80,000 円/m ²		
	整理後単価	120,000 円/m ²		

③那覇新都心地区の事業フレーム

参考として那覇新都心地区の事業フレームを以下に示す。

地区名		那覇新都心地区		
市町村名		那覇市		
跡地面積		214.0h a		
—	土地利用面積	—		
	住宅系土地利用面積 (住宅・非住宅の区分)	非住宅系土地利用面積の割合は約 40%		
	事業費	—		
	補助金	—		
	保留地面積	R/Rmax=32.71%		
	増進率	1.59		
施行前	施行前公共用地面積	15.3h a	7.1%	
	施行前宅地面積	198.7h a	92.9%	
	地区面積	214.0h a	100.0%	
施行後	公共用地	道路	45.1h a	21.1%
		公園	22.8h a	10.7%
		緑地	0.1h a	0.0%
		その他	0.2h a	0.1%
		整理後公共用地合計	68.2h a	31.9%
	宅地	換地面積計	139.1h a	65.0%
		保留地面積計	6.7h a	3.1%
		整理後宅地面積合計	145.8h a	68.1%
住宅・非住宅の区分	住宅地	87.5h a	60.0%	
	非住宅地	58.3h a	40.0%	
住宅地の区分	住宅地での換地面積	—	—	
	住宅地での保留地面積	—	—	
	住宅地面積計	87.5h a	100.0%	
事業費	保留地処分金	12,950 百万円	25.5%	
	基本事業費	34,200 百万円	67.2%	
	その他国費	32 百万円	0.1%	
	市町村単費	3,427 百万円	6.7%	
	その他(公管金等)	229 百万円	0.5%	
	財政支援	—	—	
	総事業費	50,838 百万円	100.0%	
	事業単価	238 百万円/h a	—	
地価	整理前単価	12,100	—	
	整理後単価	19,200	—	

出典：那覇広域都市計画事業 那覇新都心土地区画整理事業 事業計画書（第5回変更）

④小禄・金城地区の事業フレーム

参考として小禄・金城地区の事業フレームを以下に示す。

地区名		小禄・金城地区		
市町村名		那覇市		
跡地面積		108.8h a		
—	土地利用面積	—		
	住宅系土地利用面積 (住宅・非住宅の区分)	非住宅系土地利用面積の割合は約 30%		
	事業費	—		
	補助金	—		
	保留地面積	R/Rmax=35.48%		
	増進率	1.55		
施行前	施行前公共用地面積	5.2h a	4.8%	
	施行前宅地面積	103.6h a	95.2%	
	地区面積	108.8h a	100.0%	
施行後	公共用地	道路	24.8h a	22.8%
		公園	6.5h a	6.0%
		緑地	1.5h a	1.4%
		その他	0.0h a	0.0%
		整理後公共用地合計	32.8h a	30.2%
	宅地	換地面積計	72.7h a	66.8%
		保留地面積計	3.3h a	3.0%
		整理後宅地面積合計	76.0h a	69.8%
住宅・非住宅の区分	住宅地	53.2h a	70.0%	
	非住宅地	22.8h a	30.0%	
住宅地の区分	住宅地での換地面積	—	—	
	住宅地での保留地面積	—	—	
	住宅地面積計	53.2h a	100.0%	
事業費	保留地処分金	8,362 百万円	50.5%	
	基本事業費	7,543 百万円	45.5%	
	その他国費	110 百万円	0.7%	
	市町村単費	43 百万円	0.3%	
	その他(公管金等)	504 百万円	3.0%	
	財政支援			
	総事業費	16,562 百万円	100.0%	
	事業単価	152 百万円/h a		
地価	整理前単価	65,500		
	整理後単価	101,800		

出典：那覇広域都市計画事業 小禄金城土地区画整理事業 事業計画書（第12回変更）

⑤年度ごとの宅地供給量の推移

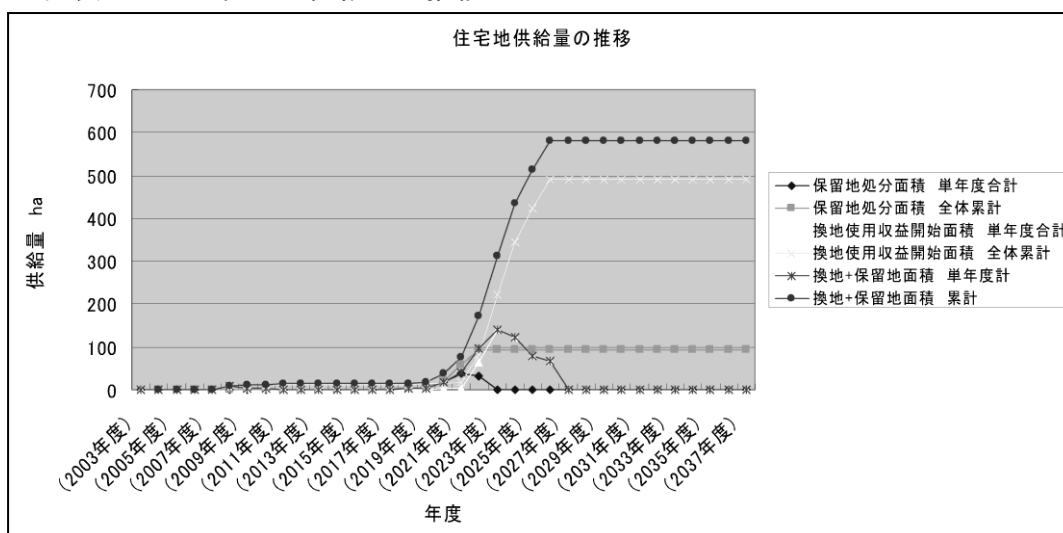
各返還跡地の保留地・換地の住宅地供給量を整理した結果は以下の通りである。

図表2-2-9 各地区の保留地・換地の住宅地供給量

地区名	①キャン プ桑 江北側 地区	②キャン プ桑 江南側 地区	③キャン プ瑞 慶覧ラ イカム 地区、ロ ウワー プラザ 地区、サ ウスプラ ザ(ジュ リガマ)地区	④キャン プ瑞 慶覧泡 瀬ゴル フ場 地区	⑤キャン プ瑞 慶覧喜 舎場ハ ウジン グ地区	⑥キャン プ瑞 慶覧宜 野湾市 地区	⑦普天 間飛行 場	⑧牧港 補給地 区(キャン プキン ザー)	⑨那覇 港湾施 設	⑩キャン プ瑞 慶覧(③ ～⑥を 除く部 分)	合計
保留地 面積 (ha)	0.7	1.3	2.0	4.0	0.4	4.3	28.8	11.7	0.4	38.3	92.0
換地地 積 (ha)	12.7	26.9	6.6	5.0	1.8	18.0	139.2	86.7	7.2	185.0	488.9
計 (ha)	13.4	28.2	8.5	9.0	2.2	22.3	168.0	98.3	7.6	223.3	580.9
供給開 始年度	2008	2020	2020	2016	2020	2020	2020	2020	2020	2020	
供給完 了年度	2012	2026	2026	2022	2026	2026	2026	2026	2026	2026	

上記の結果を、那覇新都心地区をモデルとして事業認可からの年度ごとにその供給量の推移を確認すると、下記グラフに示すようになる。

図表2-2-10 住宅地供給量の推移



一部の返還跡地を除く各跡地が2015年に返還された場合、およそ5年後の2020年から宅地供給が開始される。各跡地とも事業成立性を確保するため、保留地処分を先に進めることと仮定すると、保留地処分面積は2022年度に約92haのピークとなり、保留地・換地を合わせた面積は2023年度に約140haのピークを迎える。2026年度には保留地+換地で約581haの整理後宅地が供給されることとなる。

⑥ 検証と評価

⑥-1 宅地利用（市街化状況）の検証

各跡地に対する宅地需要配分と発生する宅地量の関係から市街化の状況を評価する。評価にあたっての視点は以下の通りである。

i) まちづくりの視点

中南部圏域の過去の跡地開発や埋立事業及び土地区画整理事業と比較して、市街化の速度（まちの熟成度合い）がどの程度か。

ii) 地権者生活再建の視点

地権者の土地利用意向に対して、実際に宅地利用の行われる量があるかどうか。

iii) 事業成立性の視点

事業のために必要な保留地処分量に見合うだけの宅地需要があるかどうか

⑥-2 ケース区分ごとの状況の検証

ここでは、2015年～2029年及び2020年～2029年にかけての需要量に対して上記視点に基づいて、ケース区分ごとの状況を検証する。

土地区画整理事業にあたり、まずは事業を成立させることが必要である。そのため、宅地の処分はまずは保留地から行い、その後換地の分が市場に供給されると想定する。

なお、前述のように地権者の自己利用分については換地利用されるはずであるが、保留地分も市場に供給されない状況（事業が成り立たない）の中で換地分が市街化していくことはありえないため、今回の検証では自己利用分を考慮していない。









【評価と考察】

需要量が非常に少ないため、需要量を高位推計で想定した場合に、保留地処分と換地の土地活用の一部が賅われる程度であり、地権者再建はどのケースでもおぼつかない。

図表2-2-11 2015年～2029年にかけての需要量に対する評価 (単位：ha)

ケース区分		まちづくり総合評価				地権者再建				事業成立性			
需要量	需要配分	普天間飛行場	牧港補給地区	キャンブ瑞慶覧	那覇港湾施設	普天間飛行場	牧港補給地区	キャンブ瑞慶覧	那覇港湾施設	普天間飛行場	牧港補給地区	キャンブ瑞慶覧	那覇港湾施設
ケース i 跡地規模按分	高位 需要量	76.6	43.6	95.4	9.0	76.6	43.6	95.4	9.0	76.6	43.6	95.4	9.0
	中位 需要量	18.4	10.5	23.0	2.2	18.4	10.5	23.0	2.2	18.4	10.5	23.0	2.2
ケース ii 市町需要 按分	高位 需要量	47.2	65.8	111.6	0	47.2	65.8	111.6	0	47.2	65.8	111.6	0
	中位 需要量	11.4	15.9	26.9	0	11.4	15.9	26.9	0	11.4	15.9	26.9	0
事業フ レーム シミュ レーシ ョン結 果	保留地	28.8	11.7	38.3	0.4	28.8	11.7	38.3	0.4	28.8	11.7	38.3	0.4
	換地	139.2	86.7	185.0	7.2	139.2	86.7	185.0	7.2	139.2	86.7	185.0	7.2
	保留地 +換地	168.0	98.3	223.3	7.6	168.0	98.3	223.3	7.6	168.0	98.3	223.3	7.6

評価イメージ

・まちづくり：		=地権者再建も事業成立性も成り立つ、		=事業成立性のみ成り立つ、		=地権者再建も事業成立性も全く成り立たない
・地権者再建：		=換地処分が成り立つ、		=換地処分が多少は成り立つ、		=換地処分は全く成り立たない
・事業成立性：		=保留地処分が成り立つ、		=保留地処分は成り立たない		

評価例) 普天間飛行場の場合、土地需要量が高位推計で 76.6ha あるので、保留地 28.8ha は処分可能であり事業成立性は青色となるが、地権者再建の視点では、139.2ha の換地は一部のみ処分に留まるため、黄色となる。









【評価と考察】

2020年以降になると需要量がかなり減るため、高位で推計した場合に事業の成立が期待される跡地もあるが、まちづくりや地権者再建は困難な状況となる。

図表2-2-12 2020年～2029年にかけての需要量に対する評価 (単位：ha)

ケース区分		まちづくり総合評価				地権者再建				事業成立性			
需要量	需要配分	普天間飛行場	牧港補給地区	キャンプ瑞慶覧	那覇港湾施設	普天間飛行場	牧港補給地区	キャンプ瑞慶覧	那覇港湾施設	普天間飛行場	牧港補給地区	キャンプ瑞慶覧	那覇港湾施設
ケース i 跡地規模	高位 需要量	50.5	28.8	63.0	5.9	50.5	28.8	63.0	5.9	50.5	28.8	63.0	5.9
	中位 需要量	12.1	6.8	15.0	1.4	12.1	6.8	15.0	1.4	12.1	6.8	15.0	1.4
ケース ii 市町需要	高位 需要量	31.1	43.4	73.7	0	31.1	43.4	73.7	0	31.1	43.4	73.7	0
	中位 需要量	7.4	10.4	17.6	0	7.4	10.4	17.6	0	7.4	10.4	17.6	0
事業フ レーム シミュ レーシ ョン結 果	保留 地	28.8	11.7	38.3	0.4	28.8	11.7	38.3	0.4	28.8	11.7	38.3	0.4
	換地	139.2	86.7	185.0	7.2	139.2	86.7	185.0	7.2	139.2	86.7	185.0	7.2
	保留 地+ 換地	168.0	98.3	223.3	7.6	168.0	98.3	223.3	7.6	168.0	98.3	223.3	7.6

評価イメージ

・まちづくり：		=地権者再建も事業成立性も成り立つ、		=事業成立性のみ成り立つ、		=地権者再建も事業成立性も全く成り立たない
・地権者再建：		=換地処分が成り立つ、		=換地処分が多少は成り立つ、		=換地処分は全く成り立たない
・事業成立性：		=保留地処分が成り立つ、		=保留地処分は成り立たない		

⑦課題のまとめ

「⑥検証と評価」に基づき、一般的な跡地整備の枠組みを想定した場合にどのような課題が生じるかをまとめる。

i) まちづくりの視点からの課題

跡地の返還量が膨大であることに對し、住宅地需要が極端に少ない状況になることが想定され、住宅地の供給に比重を置いた跡地利用計画では、まちづくりが計画的に進まないことが予想される。特に2020年以降になると、跡地に配分される住宅地需要量がさらに減ってくるため、計画的な市街化の進展がますます望めない状況となる。

ii) 事業成立性の視点からの課題

牧港補給地区や那覇港湾施設では、住宅地を主とした土地利用でも事業が成立する可能性があるが、普天間飛行場やキャンプ瑞慶覧では事業が成立しない可能性が高い状況にあり、2020年以降になると、さらに事業成立性が厳しくなる。

iii) 地権者再建の視点からの課題

跡地地権者にとって、軍用地料が生計の大きな部分を占めており、返還後に跡地の土地活用がスムーズに行わない場合、生活再建に大きな影響を及ぼすおそれが懸念される。

iv) 権利者間の不公平感への対応

需要面積が少ないことから、土地活用により収益が確保できる地権者と、そうでない地権者とが発生し、権利者間の格差や不公平感が高まるおそれがあり、その対応が必要である。

v) 跡地間格差及び跡地間の競合

各跡地間においても事業の成立する跡地と地権者再建がほとんど無理な跡地が発生し、跡地利用の機会に差が生じることが想定される。

vi) 従来型の土地区画整理事業以外の手法の必要性

今後の住宅地需要が右肩下がりであることから、従来の土地区画整理事業では、事業成立が困難となることが予想され、住宅地以外の土地利用を目指すなど別途手法の検討を行い、土地利用転換を進めることが必要となる。

vii) 地権者間及び跡地間の競合による全体不利益の可能性

限られた住宅地需要をめぐって、跡地間・権利者間において格差が生じる可能性や競合が生じるおそれがあり、競合の結果、地価の下落や無秩序な土地利用が展開されるおそれがある。

(3) 計画的な跡地利用手法の検討

1) 検討の前提

跡地利用に伴う、各種の課題が需要に比較して供給過多になることに起因するものであり、これらの対応策は以下の3点に集約される。

- ア) 供給量に見合う需要量を開拓する。
- イ) 需要量に見合う供給量をコントロールする
- ウ) 需給ギャップを前提とした上で課題が顕在化しない方策を工夫する

ア) の需要拡大は非常に重要な視点ではあるが、本調査では需要量を前提にした上で、イ) またはウ) の視点にたって跡地利用手法としての対応方策を検討する。

2) 跡地利用手法に係る論点

需給ギャップが存在する場合の跡地利用手法に係る論点としては、①跡地整備に係る論点、②土地利用規制に関する論点、③リスク負担や管理に関する論点の、大きく3つに区分される。

①跡地整備に係る論点

これまでの跡地整備は、原則として土地需要フレームの枠内で行われてきた。都市計画としては、宅地需要の範囲内で整備を行うことが一般原則であり、跡地の場合にも当該原則があてはまるのか検討が必要である。

また、仮に全部を整備しないとした際に、跡地によって整備する跡地と整備しない跡地を区分するのか、又は、跡地ごとに整備区域と未整備区域を区分するのかといった論点も生じる。

②土地利用規制に関する論点

土地の供給量をコントロールする手法として、土地利用の規制または誘導による方法が考えられる。

整備手法と組み合わせることで、特段の土地利用規制によらず、未整備区域の土地利用を抑制することも考えられるが、別途土地利用規制を組み合わせる場合も考えられる。また、土地利用規制の方策も、法的な規制から任意の協定によるものまで考えられる。

③リスク負担や管理に関する論点

整備範囲や土地利用規制により、返還跡地に差異が設けられた場合、それぞれの地権者に対しての土地利用機会に不均衡が生じることになる。この不均衡をどのように考えるかが返還跡地における大きな論点であり、リスクを個別の地権者に委ねる場合や、全体でリスクを負担する仕組みまで多岐にわたる。

また、これらの仕組みに付随して、土地を管理する主体の問題や、管理単位等の多様な論点が生じ、その結果としての方策は様々なバリエーションが考えられる。

3) 整備手法に係る論点の検討

論点①-1：需要が当面見込めない規模まで整備するか

【検討】

返還跡地の場合、地権者の生活再建上の要請から、宅地利用が見込めない量まで整備しなければならない状況も存在する。この際には全域を整備して整備後の土地利用は地権者の自由に委ねるという対応が考えられる。しかしながら、全域整備を行うことが必ずしも権利者の機会均等につながらないこと、コミュニティ形成や治安維持等において好ましくない市街地の形成が危惧されること、事業成立性のリスクが高まること等から、好ましくないものと考えられる。

【結論】

跡地利用であっても、需要を超過した整備区域の設定は問題点が大きく、全域を整備することによるメリットはほとんどないため、需要を超えた全域整備は想定しないことが適切である。

一方、部分整備による地権者の土地利用機会不均等の課題は、別途の方策により対応すべきものと考えられる。

論点①-2：どのように整備・未整備の区域を区分するか

【検討】

整備・未整備を区分する場合には、整備区域を特定の跡地に集約する集中戦略か、それぞれの跡地に整備区域・未整備区域を区分する分散戦略かという2つの論点が存在するが、このことは整備の論点というより土地利用の論点として捉え、県土全体や中南部都市圏の地域戦略やマスタープランに基づき決定されるべきものである。

【結論】

本調査は、地域開発戦略を検討することを目的としていないため、両方策についての詳細な検討や判断は行わず、それぞれの場合における対応を示すこととするが、一般論として、集中戦略よりも分散戦略として各跡地とも開発余地を確保することが現実的な対応と考えられる。

4) 土地利用規制に係る論点の検討

論点②-1：土地利用規制を行うか

【検討】

整備・未整備を区分する場合には、未整備区域では基盤も整備されていないため、土地利用がなされる可能性は低いが、未整備区域の中でも整備区域に隣接した区域では、個別の宅地利用がなされた土地の後背地や周辺の土地利用上の条件が低い区域の土地に対して、将来的な整備や土地利用機会を困難にする恐れがある。

【結論】

整備・未整備を区分する場合であれば、土地利用規制をあわせて行わないと、未整備区域の中での散発的な開発等を否定できず、他の権利者の土地利用機会を減少させることになるため、何らかの土地利用規制を行うことが望ましい。

論点②-2：土地利用規制をどのような方法で行うか

【検討】

権利者の土地利用を法的に拘束するためには、土地利用規制制度による対応が考えられるが、土地利用規制の結果に対して、補償や買取請求制度が必要となる。

協定締結を可能とするための条件としては、土地利用可能な者から困難な者に対する“規制を受忍するための見返り”が必要であり、これを制度的に担保するための仕組みが必要となる。

土地利用コントロールは、土地を一括して管理する主体により、土地利用を行う仕組みが考えられる。土地利用コントロールによる宅地需給の均衡確保が権利者全体の利益につながるものとするれば、規制とあわせて土地利用収益も権利者全体で配分する仕組みが跡地管理主体の考え方の1つである。

【結論】

土地利用規制を行う場合には各種の方策が考えられるものの、土地利用規制が公平、公正に行われるためには、跡地利用の全体の枠の中で捉えることが重要であり、このためには、跡地管理主体の設置が必要である。

5) リスク負担や管理にかかる論点の検討

論点③-1：管理主体をどの単位での枠組みで考えるか

【検討】

跡地管理主体の規模については、「嘉手納より南の返還跡地全域」、「跡地単位ごとの土地利用」「跡地単位の中での細分化」の3つの枠組みが考えられ、それぞれに以下のようなメリット・デメリットがある。

図表2-3-1 跡地管理主体の枠組みについてのメリット・デメリット

	嘉手納より南全域	跡地単位ごと	跡地単位の中の細分化
	A地区 B地区 C地区 D地区	A地区 B地区 C地区 D地区	A地区 B地区 C地区 D地区
合意形成の容易性	不可能ではないが、合意形成に多くの努力が必要 1)権利者数が多くなること 2)これまでの地主会の枠組みを超えること 3)関連市町村が複数にわたること	過去の経緯から比較的まとまりやすい 1)地主会等既存組織と概ね一致していること 2)全体土地利用という認識が得られやすいこと 3)市町村の協力・指導が得られやすいこと	細分化したなかでの集約・共同利用は、那覇新都心地区等でも事例があり、実現性は高い。
	[Δ]	[○]	[◎]
公平性の確保	全域を一体化するため基本的には公平性は高い。 条件の異なる跡地を一体化することが逆に不公平という意見の生じる可能性がある。	跡地単位での公平性は担保。 跡地ごとに土地利用が異なる場合には対応できない。	共同利用の枠の中での公平性はあるが、権利者全体で捉えた場合には個人利用と同じ。 斜面緑地等の対応課題は残る。
	[Δ]	[Δ]	[×]

【結論】

最低限の単位として、跡地単位で捉えないと公平性は担保されず、土地利用規制とセットとしての管理主体の枠組みとはならない。

現実的に跡地単位で考えることが合意形成上有利であると考えられるが、跡地単位では対応できない場合もあるため、嘉手納より南全域で捉えることも選択肢として必要であり、両方のケースで検討する。

論点③-2：跡地管理主体と権利者の関係をどのように考えるか（リスク負担）

【検討】

跡地管理主体と権利者の関係は以下の2タイプの仕組みが考えられる。

図表2-3-2 跡地管理主体と権利者のリスク負担の仕組み

	A 地権者負担方式	B 跡地管理主体負担方式
基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・跡地管理主体は管理のみで、収益・損益は発生しない。 ・全体の収益は、権利者に公平に配当する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・跡地管理主体が、権利者に一定額を支払う。 ・全体の収益から権利者に一定額を支払った差額により、管理主体に利益が発生する場合もあれば、損益が生じる場合もある。
変動リスクの主体	権利者	跡地管理主体
跡地管理主体	跡地管理主体は収支リスクを負わない。	跡地管理主体が土地利用の収支リスクを負う。
権利者	土地利用の状況に応じて、収益性が変化する。	土地利用の状況によっても、収益性自体は安定。
手法（権利関係）	土地の証券化的なイメージ	土地の買収又は定期借地
主体	民間会社による証券化も考えられるが、権利者相互の出資での土地管理会社が現実的。	基本的なイメージは買収または定期借地。 収益性が高い場合であれば民間に委ねることが考えられる。

権利者にとっては、これまでの軍用地代からの考え方からすれば、安定的に収益の担保されるBタイプが望まれるものと考えられるが、管理主体のリスクを回避する場合には、収益性が低い水準になることも考えられる。

【結論】

主体の問題も含めて詳細検討が必要で、特にBタイプにおいては、リスクがどのように生じて、その負担が可能かも含めた検討が必要である。

論点③-3：跡地管理主体への参加は全員強制か任意参加か

【検討】

全体で土地の供給コントロールをしようとする場合でも、個人利用の要望がある権利者は少なからず存在するものと考えられる。自己活用することでより高い収益性を得ようとする権利者や、権利者そのものが最終ユーザーとして自己利用したい場合も予想され、これらの権利者に対して、跡地管理主体への参加を考えるかどうかは大きな論点である。

【結論】

基本的には自己活用や最終ユーザーとしての自己利用を計画する者を除いて跡地管理主体への全員参加を検討することが望ましい。

一方、収益のための土地活用を望む者にも自由な土地利用を許容することは、全体の最適性を悪化させることになるため好ましくはないものと考えられる。

6) 論点のまとめと手法の整理

①論点のまとめ

論点①-1～③-3 までの検討結果を整理すると、以下のように整理される。

図表2-3-3 論点のまとめ

区分	論点	結論
整備手法	①-1：需要が当面見込めない規模まで整備するか	需要に応じた整備区域の設定を原則
	①-2：どのように整備・未整備の区域を区分するか	県全体の土地利用構想の中で、集中または分散のどちらにも対応できるように検討する。
土地利用規制	②-1：土地利用規制を行うか	何らかの土地利用規制は原則必要
	②-2：土地利用規制をどのような方法で行うか	規制された者に対する補償のあり方が課題 補償のあり方の一つとして、跡地管理主体による収益の再分配等も想定される。
リスク負担や管理	③-1：管理主体をどの単位での枠組みで考えるか	開発区域ごとが基本と考えられるが、県(嘉手納より南)全体の枠組み検討も必要。
	③-2：跡地管理主体と権利者とのリスク負担の関係をどのように考えるか	跡地管理主体がリスクを負担するケースと権利者全体でリスクを負担するケースあり。
	③-3：跡地管理主体への参加は全員強制か任意参加か	全員強制参加が望ましいが、強制参加手法がないため、両者の検討が必要。

②手法の整理

論点整理での選択肢をベースに想定される手法を整理すると次のようになる。

図表2-3-4 手法の整理

論点による区分				適用可能性	ケース名		
跡地管理主体と権利者 (論点C-2)	跡地利用の枠組み (論点C-1)	参加権利者 (論点C-3)	整備・未整備区分 (論点A-2)				
跡地管理主体がリスクを負担する場合	嘉手納より南	強制参加	それぞれの跡地で区分する均等配分		A-1		
			特定の跡地を集中整備する偏在配分	自己利用、自己活用等の最終ユーザーについては跡地間で移動が必要だが、強制にはなじまない。	×		
		任意参加	それぞれの跡地で区分する均等配分		A-2		
			特定の跡地を集中整備する偏在配分		A-3		
	跡地ごと	強制参加	それぞれの跡地で区分する均等配分	跡地ごとに管理主体を設置してリスクを負担することは、強制参加、任意参加のいずれにおいても対応困難	×		
			特定の跡地を集中整備する偏在配分				
		任意参加	それぞれの跡地で区分する均等配分				
			特定の跡地を集中整備する偏在配分				
権利者がリスクを負担する場合	嘉手納より南	強制参加	それぞれの跡地で区分する均等配分		B-1		
			特定の跡地を集中整備する偏在配分	自己利用、自己活用等の最終ユーザーについては跡地間で移動が必要だが、強制にはなじまない。	×		
		任意参加	それぞれの跡地で区分する均等配分		B-2		
			特定の跡地を集中整備する偏在配分		B-3		
	跡地ごと	強制参加	それぞれの跡地で区分する均等配分	特定の跡地を集中整備する偏在配分の場合は跡地ごとの枠組みでは対応困難	×		
			特定の跡地を集中整備する偏在配分				
		任意参加	それぞれの跡地で区分する均等配分				C-1
			特定の跡地を集中整備する偏在配分			特定の跡地を集中整備する偏在配分の場合は跡地ごとの枠組みでは対応困難	×

③計画的な跡地利用時系列モデルの提示

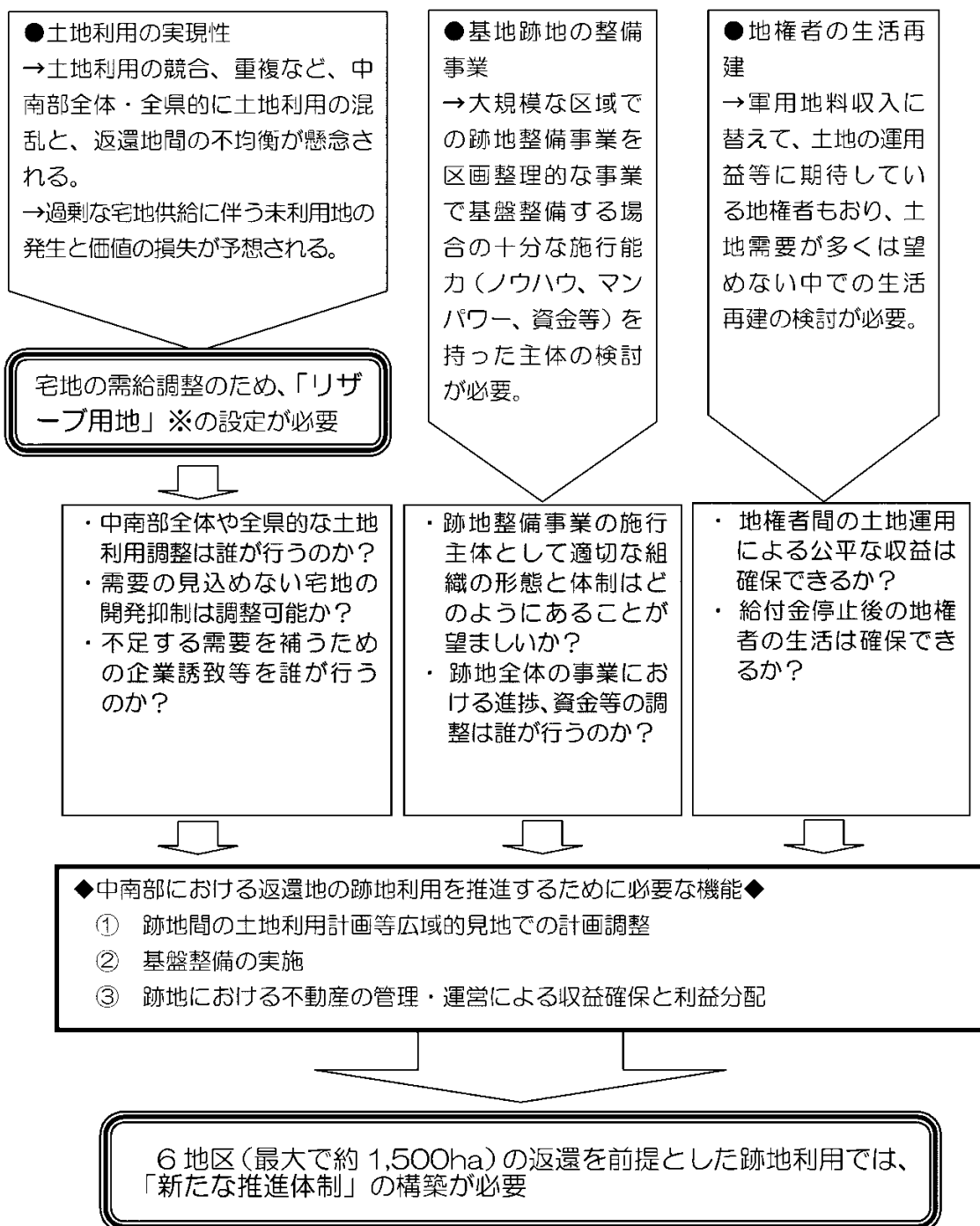
上記で整理したケースの考え方について、時系列で図示（概略）する。

図表2-3-5 計画的な跡地利用の時系列モデル

A 跡地	A 管理主体へ対しての土地管理			B 全県地権者がリスクを負う跡地管理主体による管理			C 跡地ごとに地権者がリスクを負う管理			D 個別利用		
	A-1 全域管理	A-2 部分管理	A-3 跡地集約管理	B-1 全域管理	B-2 部分管理	B-3 跡地集約管理	C-1 跡地別管理	C-2 跡地別部分管理	個別利用	個別利用	個別利用	個別利用
個別利用要望 土地活用未定等	全体を跡地管理主体が管理	個別利用	個別利用	全体を跡地管理主体が管理	個別利用	個別利用	跡地管理主体(A) 跡地管理主体(B)	跡地管理主体(A) 跡地管理主体(B)	個別利用	個別利用	個別利用	個別利用
土地活用未定等	全体を跡地管理主体が管理	個別利用	個別利用	全体を跡地管理主体が管理	個別利用	個別利用	跡地管理主体(A) 跡地管理主体(B)	跡地管理主体(A) 跡地管理主体(B)	個別利用	個別利用	個別利用	個別利用
個別利用要望	全体を跡地管理主体が管理	個別利用	個別利用	全体を跡地管理主体が管理	個別利用	個別利用	跡地管理主体(A) 跡地管理主体(B)	跡地管理主体(A) 跡地管理主体(B)	個別利用	個別利用	個別利用	個別利用
【総論】	跡地管理主体等が全跡地を一括管理する。(買収・借地等) ・個別利用要望者には、その後利用権などを付与 全面買収等による跡地管理主体が取得	個別利用要望者は、個別利用に委ねる ・その他の者の土地を跡地管理主体が一括管理 個別利用者要望者以外の者からのパラ買い	個別利用要望者であらかじめ、早期利用跡地に集約 ・個別利用要望者以外の土地を跡地管理主体が管理 個別利用者要望者以外の者からのパラ買い	全個別利用要望者主体が全土地を一括管理 ・個別利用要望者には、その後利用権などを付与 権利者全員による跡地管理主体の設立	個別利用要望者は、個別利用に委ねる ・その他の者は跡地管理主体をつくり管理 個別利用者要望者以外の者からのパラ買い	個別利用要望者であらかじめ、早期利用跡地に集約 ・個別利用要望者以外の土地を跡地管理主体が管理 個別利用者要望者以外の者からのパラ買い	個別跡地ごとに、地権者による跡地管理主体をつくり管理 ・個別利用要望者には、その後利用権などを付与 個別跡地(全員)ごとの跡地管理主体の設立	個別跡地ごとに、地権者による跡地管理主体をつくり管理 ・個別利用要望者には、その後利用権などを付与 個別跡地(全員)ごとの跡地管理主体の設立	個別利用要望者は、個別利用に委ねる ・その他の者は跡地管理主体をつくり管理	個別利用要望者には、個別利用に委ねる ・その他の者は跡地管理主体をつくり管理	個別利用要望者には、個別利用に委ねる ・その他の者は跡地管理主体をつくり管理	個別利用要望者には、個別利用に委ねる ・その他の者は跡地管理主体をつくり管理
[STEP1] 事前要望把握と権利調整												
[STEP2] 跡地間の権利調整												
[STEP3] 整備(及び権利調整)												
[STEP4] 整備後の権利調整												
方法												

(4) 跡地利用の問題点と検討の視点

嘉手納より南の返還地の跡地利用（最大で約 1,500ha）

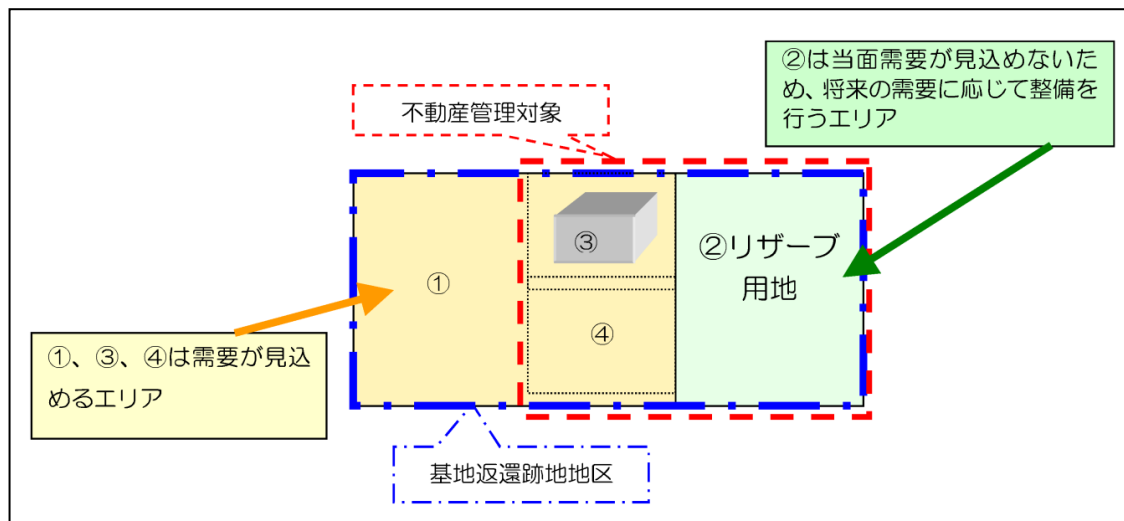


※リザーブ用地についてはP61 を参照

(参考) リザーブ用地について

以下の図表は、軍用地の返還後の需給イメージを示しているが、リザーブ用地は、緑色の「需要が見込めないエリア」をさす。

図表 2-4-1 リザーブ用地の考え方



<図の説明>

- ・青色の1点破線が返還される跡地
- ・この地区には、需要の見込まれる①エリア(黄色)と需要の見込めない②エリア(緑)がうまれる。
- ・今回の不動産管理対象：需要の見込まない②エリアと収益を生むためのエリア③、④
 - ③、④エリアからの収益を②、③、④エリア地権者に配当するイメージ
 - 跡地全体を管理対象することも考えられるが、②エリアのみの管理はありえない。
 - 地権者への土地活用金は配当か定期借地かは、別の検討事項。
- ・③、④の事業イメージ：不動産賃貸借事業
 - ③：建物テナント料が収益
 - ④：土地の借地料が収益

(5) 跡地の計画的な利用の枠組み

1) 計画的な跡地利用に必要な組織等の検討

①整備推進主体の担うべき権能

膨大に広がる返還跡地の利用を推進する上で求められる権能をまず押さえた上で、跡地の整備や管理等を担うことが想定される基地跡地整備推進主体（以下「整備推進主体」という。）の担うべき権能を検討する。

1. **全体コーディネート**：嘉手納より南の跡地全体を対象に、全県的な視点に基づく跡地利用の誘導を進めること＝各跡地の利用の全体調整・コーディネート（企画立案については、ある程度跡地ごとに既に検討してきており、それを踏まえた上での調整がメインとなる）

↑1の全体コーディネートは、全県的な視点が求められる機能であり、今後整備推進主体にその機能を持たせるかどうかも検討する。

2. **基盤整備**：国家プロジェクト的な位置付けのもとに返還跡地の整備事業を推進すること

3. **不動産管理・運営**：当面需要が見込めないため、将来の需要に応じて整備を行うエリア（以下「リザーブ用地」という）の地権者に対して、不動産の運用等により収益の還元を図ること

4. **インセンティブ**：宅地需要の見込めない状況の中で、跡地利用の促進あるいは保全の規制・誘導を推進するため、相応のインセンティブを税制面など法的な規制誘導策により付与すること

↑国あるいは県の施策の類であり、整備推進主体が担うべき項目ではない

上記の項目の中で、現行組織での対応が困難な項目等について、整備推進主体が担うべきと考えられる。そこで、4のインセンティブは検討から除外し、1の全体コーディネートと、2の基盤整備、3の不動産管理・運営を、既存組織に担わせるか整備推進主体に担わせるかについて検討を行う。

②権能の細分化

「①整備推進主体の担うべき権能」を踏まえ、整備推進主体に持たせる権能を以下に整理する。

<p>【全体コーディネート】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 全県的な視点からの構想策定（上位機関としての権能）
<p>【基盤整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 基盤整備：土地区画整理事業等により跡地の都市基盤の整備を行う。 ・ 建物整備：通常、都市機能を実現するために建物整備を行うが、今回のケースでは、需要のない返還跡地の地権者に対して、需要のある土地・建物等からの収益を還元するための賃貸建物等の整備をイメージしている。
<p>【不動産管理・運営】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産買収：事業目的に応じた先買いを行う。今回のケースでは公共用地充当分の先行取得のほか、需要の見込まれない返還跡地の地権者の要望（買い取り請求）に応じた買い取りが発生する可能性も想定する。 ・ 不動産売却：不要となった土地や民間の需要に応じた土地の売却を行う ・ 不動産賃貸：土地・建物の賃貸事業である。今回のケースでは、需要の見込まれない返還跡地の地権者に対して収益を還元するため、需要のあるエリアで土地の借地、建物賃貸事業を行う。 ・ 不動産管理：土地・建物の資産運営を行う。今回のケースでは、複数の地権者の土地・建物を一括管理し、収益と配当の管理をおこなう。収益元は当然需要が見込まれる返還跡地であるが、配当先には需要のない返還跡地の地権者が含まれる。 ・ 資金調達：土地買収、建物建設等事業資金確保のため、債券の発行、ファンドを行う。 今回は、事業費用、公共用地の先行取得費用のほか、需要のない返還跡地の買い取り請求に応じた買収費用を工面するための資金調達も想定する。 ・ 企業誘致の調整・折衝：跡地間での誘致企業の配置等都市機能の適正配置 ・ 跡地を越えた土地活用(不動産管理)コントロール：数跡地をまとめた資産運営を行う。今回のケースでは、上記の不動産管理等を跡地間を越えて実施する。

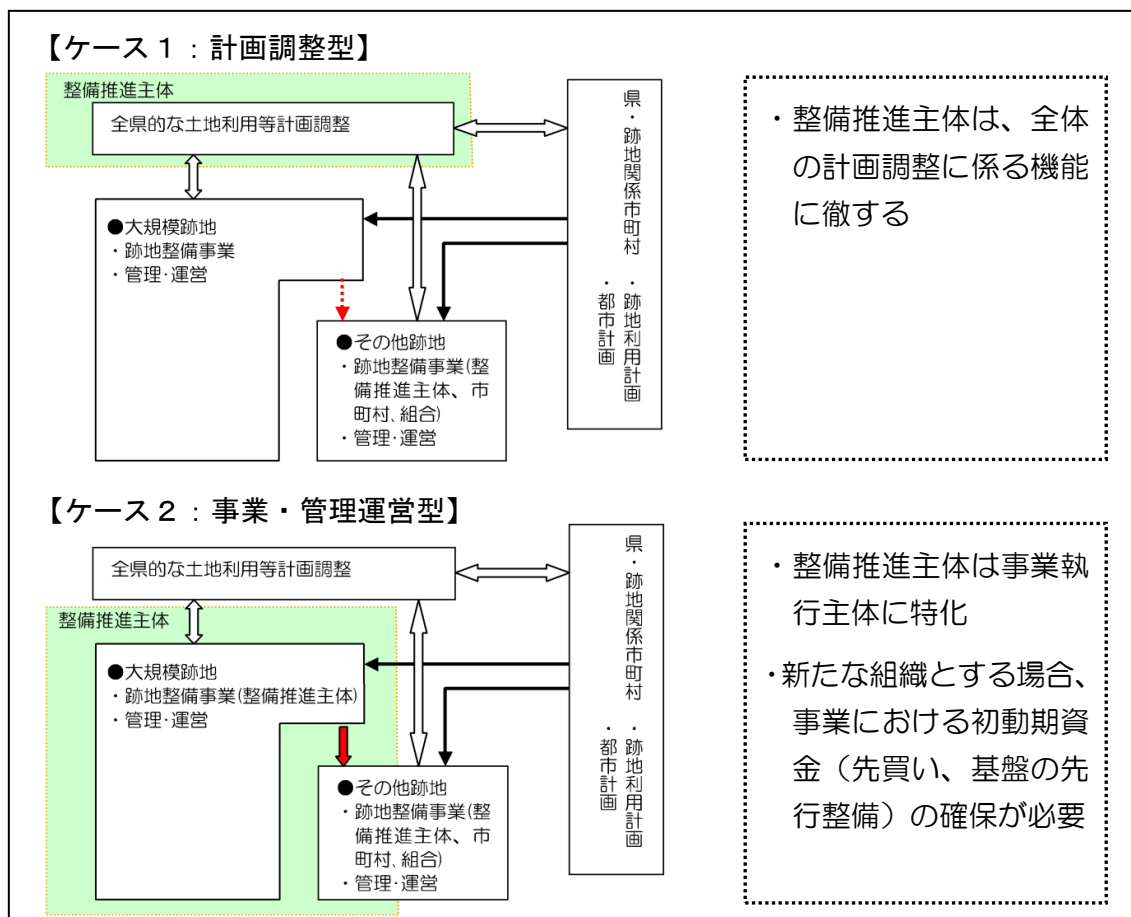
③整備推進主体の機能イメージの整理

整備推進主体の機能イメージについては権能の範囲によって、以下の5ケースを設定する。

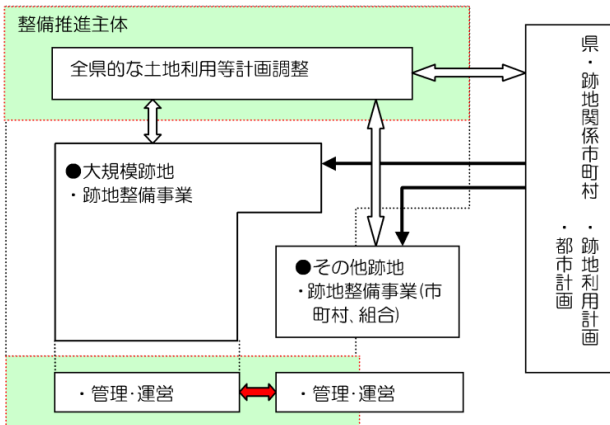
図表 2-5-1 整備推進主体の機能イメージについての5ケース

ケース	イメージ	全体 コーディネート	基盤整備	不動産 管理・運営
ケース1	全体的な視点での跡地間の計画調整機能のみ	○	—	—
ケース2	跡地整備事業の施行主体が不動産の管理運営を併せて実施。	—	○	○
ケース3	全体の計画調整と不動産の管理運営を行う。跡地整備事業は個別の地区ごとに適切な実施主体が対応。	○	—	○
ケース4	計画調整から跡地整備事業、不動産の管理・運営までの全てを執り行う。	○	○	○
ケース5	全体の計画調整と跡地整備事業を行う。不動産の管理運営は、ノウハウを活かして民間が実施。	○	○	—

図表 2-5-2 ケースごとの整備推進主体の権能のイメージ

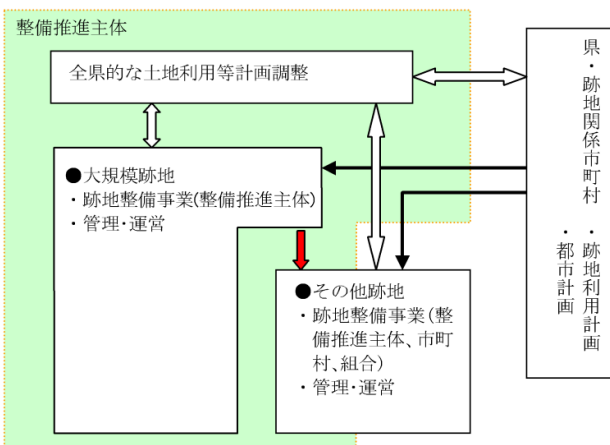


【ケース3：計画調整・管理運営型】



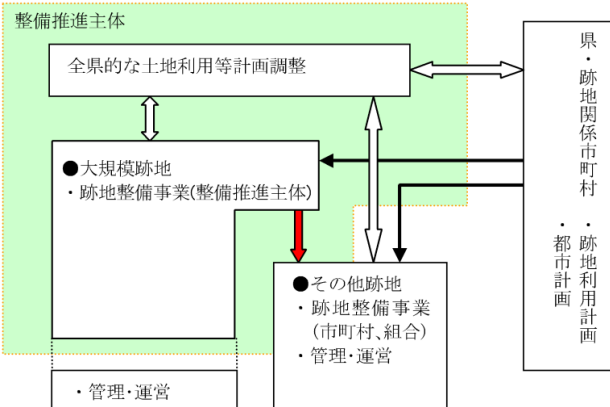
- ・土地利用等計画調整及び不動産の管理・運営を整備推進主体が分担
- ・リスク部分を整備推進主体が分担することとなり、ヘッジの方策が必要

【ケース4：一元管理型】



- ・土地利用等計画調整、基盤整備事業及び不動産の管理・運営の全てを整備推進主体が分担
- ・新たな組織とする場合には、初動期資金（先買い、基盤の先行整備など）が必要

【ケース5：計画調整・基盤整備型】



- ・土地利用等計画調整、基盤整備事業を整備推進主体が分担
- ・新たな組織とする場合には、初動期資金（先買い、基盤の先行整備など）が必要

※ケース2、ケース4及びケース5における整備推進主体の事業対象は、基本的に大規模跡地（300ha以上）について実施するものとし、その他跡地については要請に基づき施行主体となるものとする。

④整備推進主体のあるべき姿

5ケースを比較し、どの役割分担を担うのが整備推進主体の望ましい姿であるか整理する。

図表2-5-3 整備推進主体のあるべき姿の検討

項目	ケース1	ケース2	ケース3	ケース4	ケース5
役割分担	○	×	○	○	○
基盤整備	×	○	×	○	○
不動産管理	×	○	○	○	×
跡地利 用推進 に当た って、 求めら れる権 能(課 題への 対応)	これを目的とした組織である。	例えば整備若しくは未整備の選択など、跡地全体をトータルに管理する必要が本来整備推進主体に求められる。その選択をする上での判断材料のひとつが事業性であること、そして跡地間の事業調整を踏まえたうえで整備・未整備の判断であることを踏まえ、全体コントロール機能を有さない=整備、不動産管理に徹するのは、整備推進主体として物足りないと考え。	全景的な観点からの跡地利用計画、及びそれと一体的な不動産管理を行う組織であり、目的に合致する。	ケース3と同じ	これを目的とした組織である。
基盤整備への 対応	国家プロジェクト的は位置づけの整備を担えない。	現行の組織をベースに考える場合、もっとも目的に合致する。	国家プロジェクト的な位置づけの整備に対する担保性を担えない。	ケース2と同じ	ケース2と同じ
リザーブ用 地問題への 対応	最重要課題のひとつであるリザーブ用地問題に対し、上位権限としては配属が、担保担当者としての権能が物足りない。	不動産運用と基盤整備を一体的に行うため、リザーブ用地問題に対し、ケース3に比べて柔軟に対応できる可能性がある。	整備推進主体の目的のひとつであるが、リザーブ用地問題を基盤整備と関連付けて対応できない点は、ケース2よりも柔軟性に欠ける。	ケース2と同じ	リザーブ用地問題に公共は直接関与しないが、民権仕達の防止、民間による市場原理に則った柔軟な事業展開が期待できる。
資金調達	跡地全体の企画・立案・調整に必要な費用が必要となる。県、関係する市町村、あるいは独立行政法人で予算をつけることにより可能と考える。	基盤整備については既存整備主体をベースにした資金調達だが、特にリザーブ用地等不動産の取得・管理・運用等に係る資金調達が、組織化と権能を備える上での重要課題となる。	ケース2と同様、リザーブ用地への対応は不採算になる可能性が高く、更に採算の取れる権能を備えないことから、資金調達は重要課題となる。	ケース2と同じ。さらにケース1の費用も要する。	基盤整備については既存整備主体をベースにした資金調達となる。
総合評価	△	○	△	◎	◎
総合評価	跡地問題に徹するならばこのケースでよいが、跡地利用の実現性の面を担保できない組織となるため物足りない。跡地利用実現のための事業主体等の担保が必要である。また、このような機能は肩が担うことも考えられる。	既存の事業主体をベースとした組織化を想定したもので、広域調整事項であるといえる跡地全体の利用調整は、機能分担を明確化できるのであれば、このケースは望ましい組織形のひとつと考える。ただし、資金調達が最大の課題といえる。	企画から利用面までの全般的な調整は可能となるが、基盤整備を他団体へ任せると、資金調達が難しいこと等を考慮すると評価は下がる。	全機能を有するいわばスベシヤル組織であり、権能的には理想的であるといえる。資金調達面の課題はケース2と同様であり、あとの評価は組織化の可能性次第と考える。	跡地調整及び跡地整備の面を担保できる組織である。跡地利用面については、全体コーディネートを行うことにより管理・運営主体の支援を行う。管理・運営主体は民間のノウハウに委ねることにより、柔軟な事業展開が期待される。

望ましき (度合い)



⑤現在ある組織・団体と、整備推進主体に求められる権能の関係

現在ある整備・運営主体で、整備推進主体に求められる権能を担うことが可能かどうかについて整理する。

図表2-5-4 現在ある組織・団体と、整備推進主体に求められる権能の関係

	1.全体 コーディネ ート	2.基盤整備		3.不動産管理・運営					
		基盤整 備	建物整 備	不動産 買収	不動産 売却	不動産 賃貸借	不動産 管理	資金調 達投資 ファンド)	企業誘 致の調 整・折 衝
公共団体 (県・市町村)	○	○	×	○	○	△	×	○(地方債等 ※1)	○
土地開発公社	×	○	×	○	○	×	×	×	×
県市等共同体 (公的以外)※2	○	△	○	○	○	○	○	×	○
区画整理組 合・公益法人	×	○	×	×	△(保留地に 公的施設整 備してセッ ト)	△(事例あ り)	×	×	△(換地手 用に対する事例 あり)
区画整理会社 ※3	×	○	△	○	○	△	△	×	△
独立行政法人	×	○	○	△	○	○	×	○ (財投機関)	○
株式会社※3	×	△	○	○	○	○	○	○	○
権利者による 土地管理法人	×	×	×	×	×	○	○	×	○

※1：地方債の発行目的には、出資金及び貸付金の財源とする場合（出資又は貸付を目的として土地又は物件を買収するために要する経費の財源とする場合を含む）も含まれる。

※2：公的セクターとしては、沖縄県と関係市町による広域連合を想定している。

※3：区画整理会社の基盤整備施行中は、主たる目的が土地区画整理事業であるため、それ以外の業務は限定される。また一般の会社が区画整理を施行するためには、上記のように主たる目的を区画整理とする必要があり、他の業務は制限される。

○：できる △：可能だが条件あり ×：できない

⑥整備推進主体・国・県・市及び民間の役割分担

整備推進主体に求められる役割に対し、国、県、市及び民間のスタンス、役割分担について整理する。

図表2-5-5 整備推進主体・国・県・市及び民間の役割分担

	全体コーディネート	基盤整備	不動産管理・運営
国	・制度面、資金面からの支援を行う。	・国は直接的に施行できないため、制度面、資金面からの支援を行う。	・制度面、資金面からの支援を行う。
県	・沖縄振興計画における施策を背景として、県土全体の振興を図る視点から、基地以外の地域も含めた調整、また各基地間の調整を図る。	・大規模跡地のような施行リスクの伴う地区については、県が主体となって事業を実施する場合が想定される。	・制度面、資金面からの支援を行う。
市町村	・地域の跡地に関する情報管理及び整備推進主体への情報提供を図る。	・地権者対応や先行取得など事業の円滑な運営のための取り組みを行う。 ・自ら施行主体となることも想定される。	・自ら不動産管理を行うケースもある。
民間	—	・保留地や土地活用のための部分的な基盤整備が想定される。	・民間の土地活用や事業展開に関する専門性を活かし、土地管理会社や企業誘致等を担うことが想定される。

2) 整備推進主体の設立に向けての課題等

①新たな組織の設立の場合

①-1 設立について

i) 公的な組織としての設立の手続き等が必要

事業の遂行にあたっては、公共との綿密な調整が必要となるなど、公的な位置づけも必要なため、公共団体が関与するような設立が必要である。

ii) 設立にあたって必要となる対応、留意点

(a) 第3セクターの場合

- ・第3セクターのように本体は株式会社等の一般法人として設立するとしても、公共団体の関与が必要
- ・昨今の第3セクターを取り巻く状況から、各公共団体の議会对応が重要

(b) 独立行政法人の場合

- ・独立行政法人の設立には、そのための法制定が必要
- ・特殊法人改革が進められている昨今では、こうした法人の新規設立には留意が必要

(c) 地方公共団体等の場合

- ・一部事務組合及び広域連合の場合は、総務大臣の許可が必要（市町村のみで設立する場合は県知事の許可が必要）

①-2 各種機能について

i) 全体コーディネートについて

- ・そのような権能を付与して組織化すれば特に問題なし

ii) 不動産管理・運営について

- ・そのような権能を付与して組織化すれば特に問題なし

iii) 基盤整備について

(a) 公的機関以外での施行の場合

土地区画整理法では、公共団体や都市機構などの公的機関以外が区画整理を施行する場合は、1地区1主体となっている。

そのため、公的機関以外で新たに整備推進主体として設立する場合に区画整理を施行可能となる組織は組合若しくは区画整理会社であるが、そのどちらも1地区に1つずつの組織化が必要であり、複数の地区を同時に基盤整備することは不可能となる。

また、区画整理施行中はそれ以外の権能が極端に制限されるため、想定しているような活動を行うことも困難となる。

(b) 一部事務組合、広域連合での施行の場合

一部事務組合または広域連合の場合は、区画整理法上の施行主体に位置づけられていないが、地方自治法第292条により都道府県又は市町村の規定を準用することで施行可能となる。

②資金調達について

整備推進主体の活動資金は機能ごとに採算を確保することで、基盤整備の場合は地権者負担を基本に、公的な側面を有することから各公共団体の支援、国・県による支援も想定する。

その項目としては以下のものが挙げられる。

- i) 設立時の国、県、関連市町村の支援
- ii) 基盤整備事業の保留地処分金
- iii) 有効活用の運用益からの経費

ただし、初動期の資金確保については、公的な支援を必要とするため、以下のような対応が考えられる。

- ・基金を前提とし、沖縄振興開発金融公庫等政策金融の活用
- ・プロジェクトごとに運営資金を調達
- 財投、民間借入、政府保証債権の導入、無利子貸付の新設、直接又は間接補助の実施
- ・保留地等公有地の処分金の地区間融通の実施
- ・建物の運用や土地活用プロジェクトを中心にファンドを組成して資金調達

③運営について

整備推進主体の事業運営にあたっては、機能ごとに以下のような点に留意が必要となる。

- i) 基盤整備については保留地分を優先して事業の安定を図る
- ii) 採算性の高い事業からの資金による運営
 - 有効活用事業で得た収益をリザーブ用地の地権者にも配当する。なお、リザーブ用地でも暫定利用により収益をあげることが考えられる。
 - e x. リザーブ用地の暫定利用案：公園、キャンプ場、農地、サーキット

iii) 収益向上策の検討

基盤整備事業では、基本的に事業費に充てるために保留地設定を行うが、その後の収益事業の資金確保を目的として中心市街地の活性化に関する法律（以下、「中活法」という。）上の保留地イメージによる公的用地等、別途特定の目的の保留地を設定して処分することも考えられる。

この場合、中活法の例によると全員同意が要件となるが、整備推進主体の関与を想定している大規模な地区では困難であるため、緩和された要件での制度化が求められる。

また、上記と同様の機能を付与する場合、会社組織であれば必ずしも全員同意の必要性はなくなる。

iv) 権利者対応等について

整備推進主体が各業務を行う場合、地権者との協力関係の下に実施することが重要となる。

(a) 地元の負担等について

地権者負担の直接的な負担としては、基盤整備における減歩負担が考えられるが、その後の地代収益とのバランスから必要に応じて事業費の一部を権利者が負担することも考えられる。

(b) 権利者への対応内容等

整備推進主体が返還後の基盤整備を実施する場合、権利者にとって整備後の土地の利用形態としては以下のようなメニューが選択可能となるため、なるべく早期にメニューを提示すると共に、意向確認・同意書取得等を実施する。

提示メニュー例：自己利用、買収、コントロール下での配当（地代取得）

この場合の課題は、買取希望者が多い場合の対応と買取資金の手当であるが、買取資金も整備推進主体の業務範囲とすると負担が大きいため、組織の立ち上げ時に地元自治体、県、国との調整で資金の準備を行うことが必要となる。

v) その他の対応について

基盤整備実施時に特に必要な対応としては以下のものが挙げられる。

- ・意向調査、申し出換地の実施

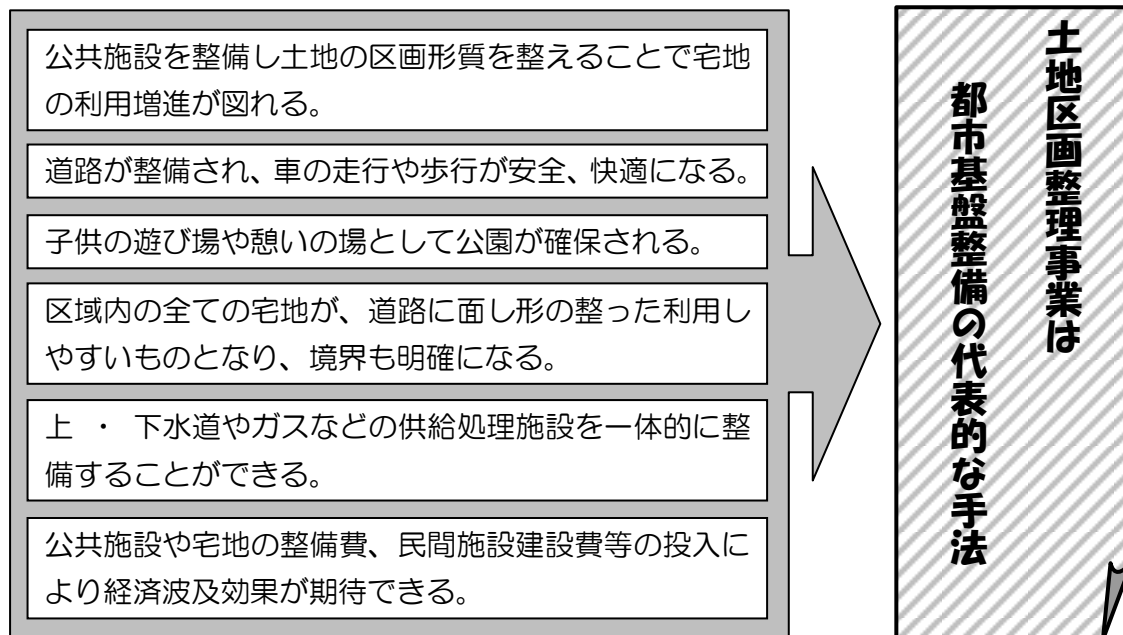
この場合、自己利用希望者の土地は整備部分へ換地、それ以外は原位置換地を基本とすることが望ましい。

- ・保留地を優先的に需要のある区域へ設定し、早期処分を目指す

3. 一般的な土地区画整理事業の考え方

(1) 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。



(2) 事業の特徴

換地

道路、公園、広場等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。

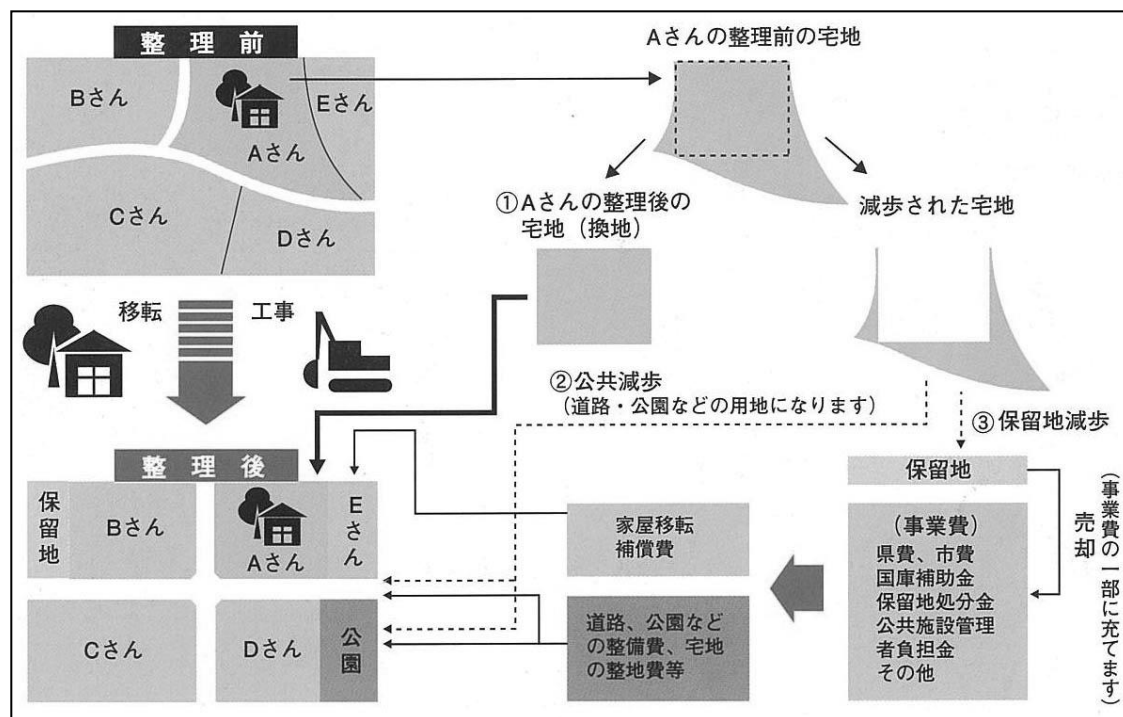
保留地

土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いうで、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。

増進率

土地区画整理事業を行う前と事業を行った後の地区の平均単価の増加率を増進率という。

(3) 事業のイメージ



(4) 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。

(5) 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、あるいは上下水道や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

(6) 補足説明

「平成 19 年度駐留軍用地跡地の計画的な利用の枠組み検討調査報告書（平成 20 年3月、沖縄県）」の中で行われているシミュレーションを基に、減歩率を算出する。

1) 公共減歩率の考え方

土地区画整理事業の施行により、道路や公園等の公共用地を確保するため、地権者が負担する減歩の割合を「公共減歩率」といい、今回のシミュレーションにおける公共減歩率は以下の通りである。

$$\begin{aligned} \text{公共減歩率} &= (\text{施行前宅地面積} - \text{整理後宅地面積合計}) / \text{施行前宅地面積} \\ &= (54.4 \text{ ha} - 38.0 \text{ ha}) / 54.4 \text{ ha} \\ &= \underline{30.1\%} \end{aligned}$$

2) 合算減歩率の考え方

保留地減歩と公共減歩の合計が、土地区画整理事業を行った場合に地権者が負担しなければならない減歩であり、この割合を「合算減歩率」といい、今回のシミュレーションにおける合算減歩率は以下の通りである。

$$\begin{aligned} \text{合算減歩率} &= (\text{施行前宅地面積} - \text{換地面積計}) / \text{施行前宅地面積} \\ &= (54.4 \text{ ha} - 35.8 \text{ ha}) / 54.4 \text{ ha} \\ &= \underline{34.2\%} \end{aligned}$$

上記シミュレーションにおける減歩率の算出結果と先進事例の減歩率を比較すると以下の通りである。

〈シミュレーション結果と先進事例との減歩率の比較〉

地区名	公共減歩率	保留地減歩率	合算減歩率
那覇軍港 (※シミュレーションの数値)	30.1%	4.1%	34.2%
那覇新都心地区	26.6%	3.4%	30.0%
小禄金城地区	26.6%	3.2%	29.8%

3) 条件設定についての注意事項

今回のシミュレーションは、平成8年3月に策定された「那覇軍港跡地利用基本計画（基本構想）」や那覇新都心地区の事例を基に行っているが、減歩率や施行後の土地の単価については大きく変動することが予想され、将来事業を始める段階になって図面を描いてみるまでは、総事業費や各地権者が負担する減歩率等を算出することは困難となっている。

特に、今回のシミュレーションにおいては以下の項目が変動の要素と考えられる。

- ・ 住宅系土地利用面積は基本構想の割合から想定されていること
- ・ 土地区画整理事業における基本事業費とは、都市計画道路等の用地を確保するための費用や道路を整備するためにかかる費用であり、那覇新都心と那覇軍港では整備しなければならない都市計画道路の延長が異なることから、基本事業費の大

幅な変化が予想されること

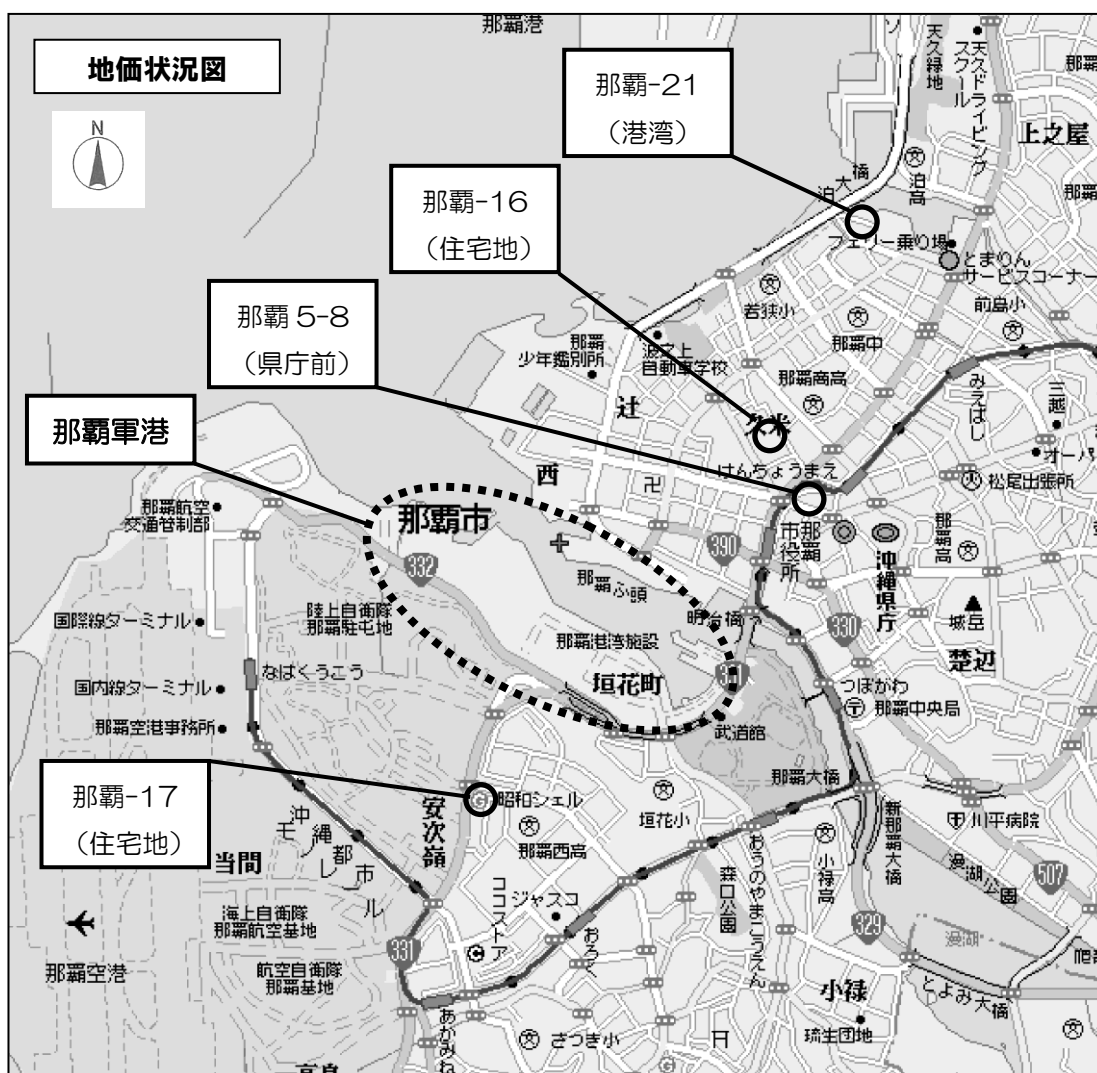
- ・市町村からの補助金である市町村単費が含まれていないこと
- ・上記の補助金の割合が変動することにより、事業に充てる保留地処分金の額や保留地面積も変動すること
- ・整理前単価が 80,000 (円/㎡)、整理後単価が 120,000 (円/㎡) と設定されていることから、増進率は 1.5 と設定されているが、周辺地価と比較すると単価の設定についても変動が予想されること

(7) 那覇軍港周辺の地価 (参考)

<那覇軍港周辺の地価>

標準地番号	価格 (円/㎡)	土地利用状況	住所
那覇 5-8	323,000	商業地域	那覇市久茂地 1 丁目 5 番 3
那覇-16	166,000	住宅地域	那覇市久米 2 丁目 20 番 5
那覇-17	140,000	住宅地域	那覇市金城 3 丁目 8 番 3
那覇-21	128,000	住宅地域	那覇市若狭 3 丁目 37 番 5

平成 20 年地価公示より



4. 共同利用街区(商業系申し出街区)の手法

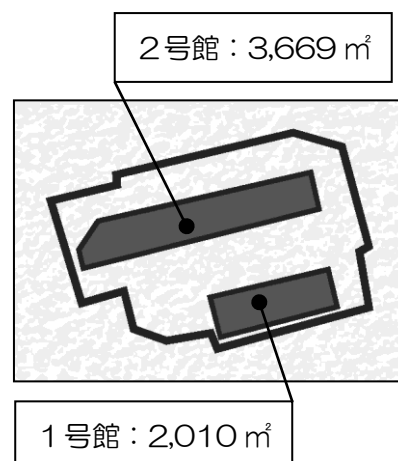
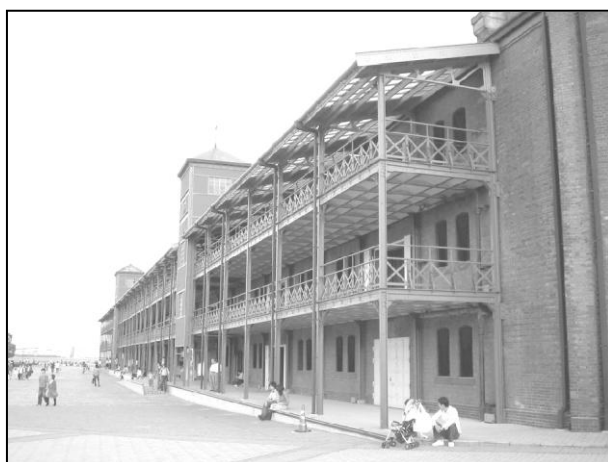
(1) 共同利用街区の手法

1) ウォーターフロント事例：横浜「赤レンガ倉庫」

横浜市にある赤レンガ倉庫は、明治40年～大正2年にかけて、当時の大蔵省の設計士の設計・監理によって建設された。1号倉庫は、関東大震災で半壊してしまい、現在は当時の2分の1しか残っていないが、レンガ組積造としては、国内有数の煉瓦造建築である。しかし、戦後の港湾機能の縮小により、近年までは、倉庫は閉鎖されていた。

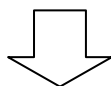
横浜市は、この歴史的価値の高い赤レンガ倉庫を「港の賑わいと文化を創造する拠点」として位置付け、1992年に大蔵省から土地・建物を取得した。その後、倉庫活用方法の検討を重ねて1号棟は「文化的活用」、2号棟は「商業的活用」として活用を図ることになった。1号棟は「横浜市文化振興財団」が運営を取り仕切り、2号棟については、民間企業により結成された「(株)横浜赤レンガ」が事業主体となり運営を行っている。

施設全体を一体的に事業運営していくために、第三セクターの「(株)横浜みなとみらい」により広場を含めた管理を行っている。外壁材や内装を忠実に保存すべく補修工事を行い、2002年にオープンした。



2) なぜ共同事業なのか

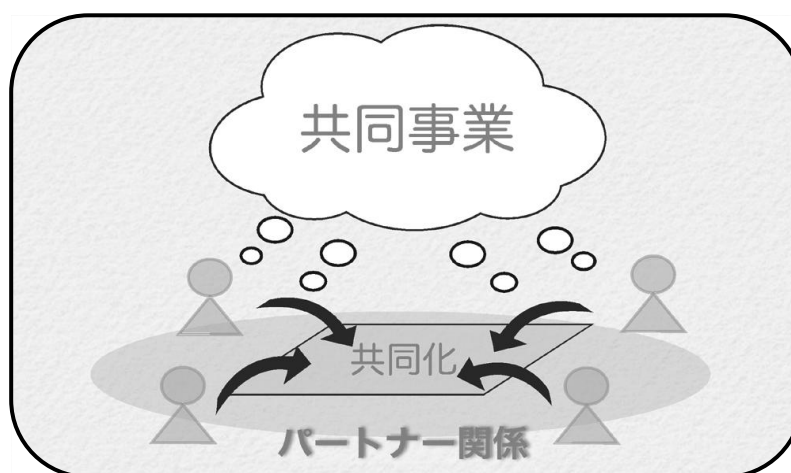
土地活用とは、「資産経営」という観点で考えていく必要がある。



安定した資産経営のための手法

共同事業

パートナー関係を構築



3) 土地賃貸と建物賃貸との比較

	土地賃貸	建物賃貸
管理	土地のみなので建物の維持管理が必要ない	建物の維持管理が必要
収支	地代収入のみであるため建物賃貸に比べ実収入が少ない (ローリスクローリターン)	建物への投資が伴うため、地代より賃料は高めである (ハイリスクハイリターン)
所得税法上	損金算入できる経費項目が固定資産税・都市計画税以外にないので地代分の課税対象所得が増える	帳簿上の経費である減価償却費を経費算入可能であるため、この分の課税対象所得が減じられる

4) 定期借地権とは

平成4年8月1日に施行された**新借地借家法**では、借地権を**普通借地権**と**定期借地権**に区分されている。普通借地権とは、借地権の存続期間が満了した際に、地主側に土地の返還を請求するだけの正当事由が存在しなければ、借地人が更新を望む限り自動的に借地契約が更新されるというものであり、これに対して**定期借地権とは、借地権の存続期間が満了した際に、地主側の正当事由の有無にかかわらず、借地人は借地を地主に返還しなければならない。**

定期借地権には以下の3種類がある。

種類 項目	一般の定期借地権	建物譲渡特約付の 定期借地権	事業用定期借地権
存続期間	書面により存続期間を 50年以上と定める	書面により30年以上の期 間満了のときに借地上の建 物を地主に渡す契約をする	公正証書によっ て、事業目的で存 続期間を10年以 上50年未満とす る
建物の 目的・用途	建物が、事業用でも居住 用でもかまわない	建物が、事業用でも居住用 でもかまわない	事業の用に供する 建物の所有のため
手続き	更新がなく、建物買取請 求をしない旨の特約を 公 正証書 やその他の書面で 行う	30年以上経過後に借地上 の建物を貸主に相当の対価 で譲渡する旨の 特約 を行う	必ず 公正証書 で行 う

5) 想定されるリスクについて

○借地人側

■開発・出店リスク

大規模小売店舗立地法をはじめとする届出・許認可行為において、監督官庁からの意見・勧告・指導等及び各種反対運動により計画の遂行が不可能となること
造成工事完了の大幅な遅延、幹線道路の開通の見通しがたたないとき
用途地域変更の見通しがたたないとき

■賃貸リスク

採算性等の理由による借地人の自己都合による中途解約
借地人の契約違反による中途解約

○地権者側

■物件の流動性の低下

権利が付着し、利用が制限された土地であるため売却・物納がしにくい

■合意形成リスク

賃貸開始までの各地権者間の合意形成や賃貸期間中の売却希望への対応
中途解約や契約満了となった場合の対応に対する合意形成（一体利用 or 個別利用）

○社会的リスク

経済情勢の大幅な変動による賃料の見直し
立地そのものが商業施設用地としてふさわしくなくなった場合

6) 運営組織・体制について

賃貸・運営	メリット	デメリット・課題	権利形態
<p>地権者による土地管理会社等設立して地権者より賃貸後、出店者へ転貸</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●地権者と土地管理会社とは賃貸契約で運用するため、土地は地権者名義のままである。 ●商業出店者からみれば、管理・運営が一本化していることにより、賃貸契約が簡素化でき、個別契約より出店しやすくなる。 ●スーパーブロックを再整理する場合、地元組織（発起人会、準備組合）となり得る。また、賃貸契約が解除、解約となった場合会社が転借人を新規に探し転貸することも可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ●賃貸契約及び転貸契約（公正証書）を作成することになり、契約及び手続きが煩雑。 ●会社設立及び運営の事務手続き及び費用が必要となる。 <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">専門家、コンサルが必要となる</p>	<p>土地 転貸 土地 賃貸</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 5px;">{</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">出店者</div> </div> <div style="margin-top: 5px;">{</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">権利者法人</div>

{

権利者

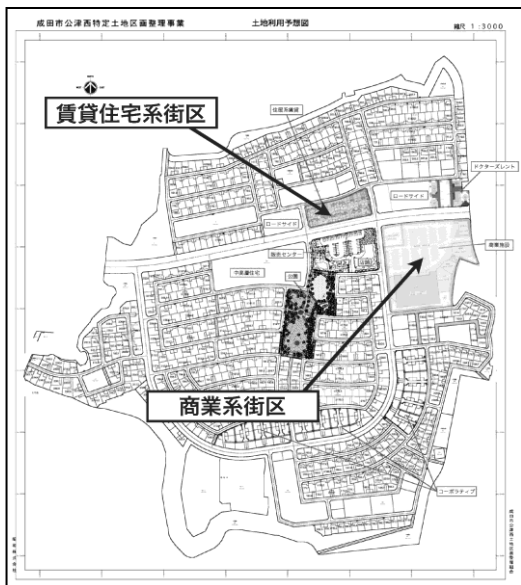
権利者

(2) 成田公津西地区における事例紹介

1) 成田市公津西地区の事業概要

本地区は、成田ニュータウンに隣接した、JR成田駅より西方約2.5kmに位置している。

駅から距離があるという地区特性により、まちとして付加価値のある機能が必要であり、その一環として「共同商業系街区」が位置づけられている。



- ・事業名称：成田都市計画事業公津西
特定土地区画整理事業
- ・地区面積：約37.5ha
- ・事業期間：平成13年7月～25年3月（予定）

2) 商業系申出街区の概要

地域交流拠点ゾーンの中にある「商業系申し出街区」は、公津西地区の拠点となる、赤坂・台方線（幅員20.5m）と区画道路（幅員12m）が交差する位置に存する土地面積17,820㎡（約5,390坪）の大規模街区である。



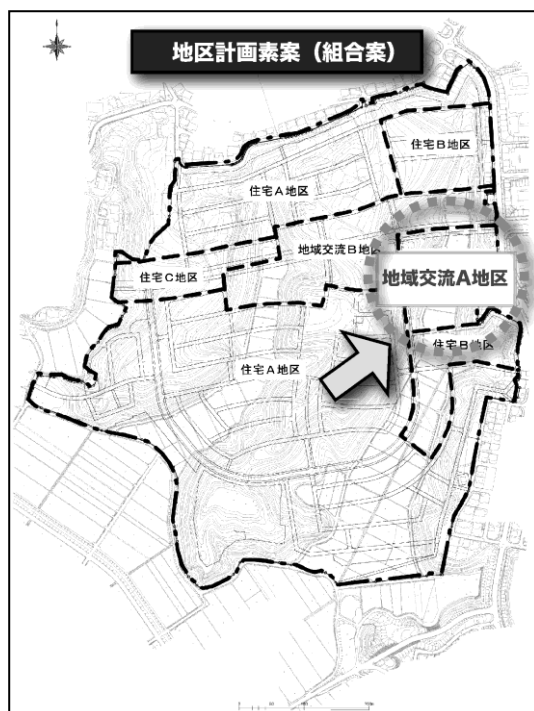
「まちの生活の核」となる街区の創出



成田駅からアクセスした際、一番最初に目にする「まちの顔」という位置付けとなっている。「共同商業系街区」一体を地区内整備で先駆けて完成させた事により、対外的にアピールする事ができた。その結果特徴的な街区となり、まちの個性を引き出すことができている。

3) 本街区におけるまちづくり方針

本地区における地区計画については、下記の制限を設けている。



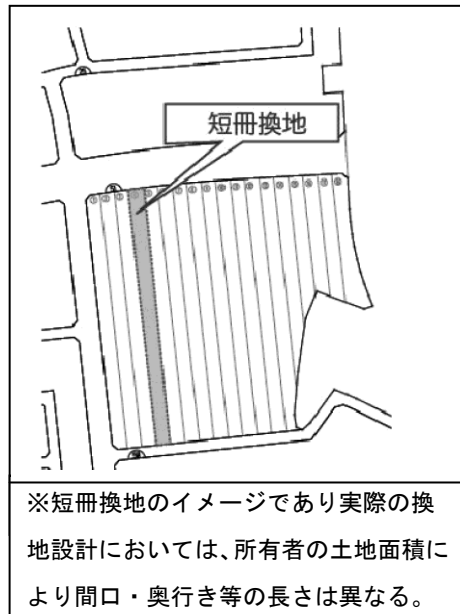
地区の区分	地区の名称	地域交流 A 街区
	地区の面積	約 2.1 ha
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 住宅 2. 住宅で事務所、店舗、その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの 3. 共同住宅、寄宿舍又は下宿 4. マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 5. 工場	
建築物の敷地の最低限度		200 m ²
壁面の位置の制限	外壁若しくはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、都市計画道路及び準幹線道路にあつては 2.0m 以上、その他の道路にあつては 1.0m 以上とする。又、隣地境界線までの距離は、1.0m 以上とする。ただし、次に掲げるものはこの限りではない。 1. 自転車駐輪場等の用途に供する建築物	
建築物等の高さの最高限度		—
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の色彩は、原則として原色を避けるなど、周辺環境に配慮した意匠とする。	
かき又はさくの構造の制限		—

4) 本街区の換地方法について

申し出換地→短冊換地

土地の間口が狭く、奥行きが長い形状であり、単独では利用不便な換地であるため、街区内での一体的な土地利用が前提となっている。そのため、将来的にも継続されることが期待される。

<短冊換地のイメージ>



5) 本街区の換地の考え方

- 一体的な土地利用を義務づける街区のため、換地の形状は、短冊換地とし間口は確保するが単独の土地利用が困難なような換地を配置している。
- 土地評価は、個々の位置・形状による評価とせず、各換地の平方メートル当たりの指数は同一（一体評価）としている。

6) 短冊換地のメリットとデメリット・課題

下記の通りの長所・短所があるが、本地区においては、所有規模に係わらず土地活用（賃貸）意向者の換地を集約するとともに、スーパーブロックの共同利用を義務づけるために、短冊換地（スリット状の換地）を導入した。

換地手法	メリット	デメリット・課題
大規模地権者換地	<ul style="list-style-type: none"> ● 地権者数が少ないため合意形成が比較的容易である。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 換地による自己活用も可能であるため、一体的な街区活用（共同利用）が行われない可能性がある。 ● 大規模地権者のための事業と取られかねない→小規模地権者の理解が必要。
短冊換地	<ul style="list-style-type: none"> ● 地権者の所有面積規模によらず、土地活用意向を集約することができる。 ● 土地利用計画の通りスーパーブロックの一体的・計画的活用が義務づけられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 出店企業との契約期間満了した後に、社会情勢の変化や地権者意向の変化等により、自己活用に関する強い意向が示されると、二次開発等が必要となる。特に社会情勢の変化による場合は、地区計画の見直しを含めた抜本的な見直しが必要。また地権者間のルールづくりが必要。

7) 商業系申し出街区の本申し出条件

- 個人の単独土地利用ではなく、一団地としての共同利用を前提としている。
- 申し出を希望される方で、所有されている土地に所有権以外の権利が土地についている場合で次の権利がついている土地は申し出することができない。
差押、仮差押、賃借権、地上権、永小作権、抵当権、根抵当権
- ただし「申し出書の提出期日まで」に権利を抹消した後であれば、申し出が可能となる。
- 『仮申し出』を行った以外の筆を申し出することは原則としてできない。
- 『本申し出書』提出後は、申し出取り下げが原則としてできない。

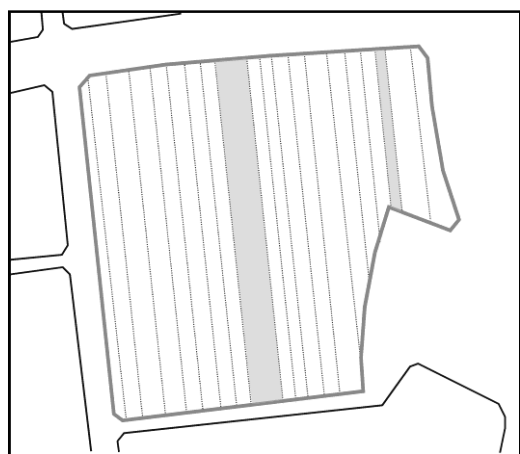
8) 申し出換地の結果

「申し出換地結果」

- 地権者数：20名
- 最大換地面積：3,077㎡
- 最小換地面積：243㎡

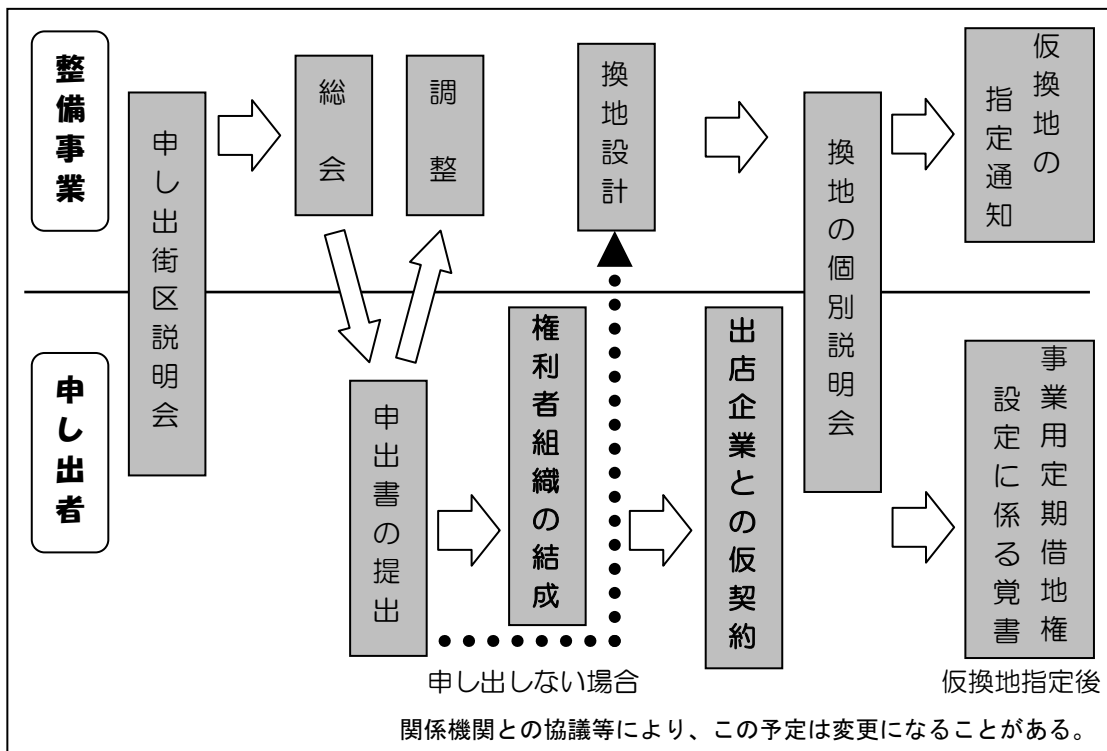
地区内には「賃貸住宅系街区」「商業系街区」の2つの「申し出街区」を創出しており、商業系街区の希望者が過多となった際に、調整先として過剰面積に応じて賃貸住宅系街区へ振り分け調整している。

<商業系申し出街区換地図>



商業系申し出街区：17,820㎡

9) 仮換地指定までのスケジュール



(3) 申し出換地手法を使った他地区事例

1) 申し出換地事例1 大井町東久保地区

全体イメージ

凡例

- 住宅地
- 集合住宅地
- 商業施設地
- 公園・緑地
- 文教施設地
- 墓地

Aゾーン目的保留地 集合住宅

Bゾーン公共施設用地 近隣公園

Cゾーン申出換地 大規模商業文化複合施設

2) 申し出換地事例2 大井町苗間第一地区

土地利用計画（申出の対象街区）

アウトレットモールリズム


地区センター（保留地）リズムシティ全景

地区計画ゾーン区分と地区整備計画の概要


地区名称	面積等	主要な施設内容等	
		用途制限	容積率
A-1	2.0 ha (保留地)	倉庫、自動車修理工場、店舗等の住宅、駐車場、中層以上の住宅以外	規制第1~3m
A-2	2.2 ha (中住区域)	倉庫、工場、店舗等の住宅	200㎡
B	3.4 ha	倉庫、工場	300㎡
C	9.8 ha	中学校、公園、大規模な倉庫	135㎡
D	10.1 ha	中学校、公園、大規模な倉庫	135㎡
D	48.9 ha	大規模な倉庫	135㎡

3) 申し出換地事例3 市川市妙典地区


全体イメージ



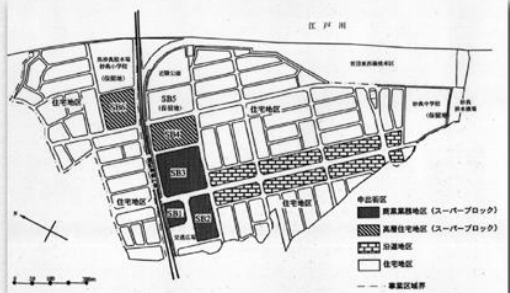
商業業務地区 (スーパ-ブ-ロック)
市川妙典サティ



高層住宅地区 (スーパ-ブ-ロック)
「ガーデナ ヴィル マグノリア 市川妙典」



土地利用計画 (申出の対象街区)




土地利用計画 (街区面積)


申出対象区域名	計画面積 (ha)	備考	
住宅地区	26.22	保留地及び法95条1項土地を含む	
大 街 区	SB1 (商業・業務)	0.34	
	SB2 (商業・業務)	0.78	
	SB3 (商業)	1.55	
	SB4 (高層住宅)	1.00	
	SB5 (高層住宅)	0.99	一部保留地 (0.64ha) を含む
	SB6 (高層住宅)	0.91	
沿道地区	3.91		
合計	35.71		

4) 申し出換地事例4 那覇市那覇新都心地区


商業業務地区天久楽市




近隣公園




天久クレッセント




那覇中環状線



土地利用構成



申出換地の対象区域



地区別の整備方針とイメージ

地区区分	地区の特性	整備方針
E-1地区	中環状線南側の商業業務地区	国や市の行政施設と一体となって沖縄県の発展を担う中核業務施設や情報関連の施設が立地する地区です
E-2地区	那覇市の行政施設及び安里配水地	那覇市の行政施設及び安里配水地となります
E-3地区	中環状線と帯状公園に囲まれた地区	交通広場から隣の文化施設に連なる街区であり、新都心の核としての商業機能、コンベンション機能、観光機能等の施設が立地するため、大規模敷地を確保し、それらの施設を中心とした一体的整備を図る地区です
E-4地区	総合公園の帯状部北側の地区	飲食店、専門店等の賑わいのある商業施設や、専門学校等が集まった、若者の集う界隈性のある空間とする地区です

5. 情報の共有化手法及び組織、人材育成

(1) 合意形成を進めるにあたって

1) 合意形成活動全体計画の基本方針

平成 18 年度に策定された「合意形成活動全体計画」においては、今後の合意形成に向けた活動を円滑に、継続的に実行していくため、関係地権者等全体の共通した合意形成活動を行う上での基本方針を設定した。

【合意形成活動を行う上での基本方針】

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

3つの要素がそれぞれ求められている

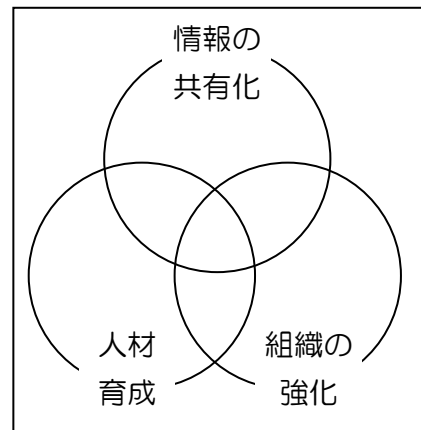
<全体計画における「合意形成」とは>

立場や主張等が違う人達が、情報の共有や協力し合うことを通じて、お互いの理解を深め、将来の那覇軍港の跡地利用の進め方についての共通認識を持つことを「合意形成」と表現している。

2) 合意形成活動を進めるためには3つの要素の連携が必要

上記の基本方針を実現し、合意形成活動を進めていくためには、「情報の共有化」「人材育成」「組織の強化」の3つの要素がそれぞれ求められているとともに、密接な連携が必要である。3つの要素の連携がうまくいかないことによって、合意形成に時間を要し、その結果跡地利用が長期化することで地権者の不利益につながるものと考えられる。

また、3つのうちのどれか一つが突出してしまい、たとえば段階を見極めずに情報発信を先急ぎしてしまうことは、組織の負担になることや合意形成の妨げになるものと考えられる。そのため、全体計画に基づき、それぞれの段階に合った情報発信を行っていくことが重要である。



那覇新都心の跡地利用が遅れた一番の要因として考えられているのは、跡地利用についての地権者等関係者の合意形成の遅れである。このような課題を解決するため、返還前から可能な調査や地元啓発・合意形成活動等の準備を行い、地権者と行政が返還に向けた体制を整えることによって、跡地利用までの期間を短縮できるものと考えられている。

合意形成を進めていくための、3つの要素に求められていることはそれぞれ以下の通りである。

<各要素に求められていること>

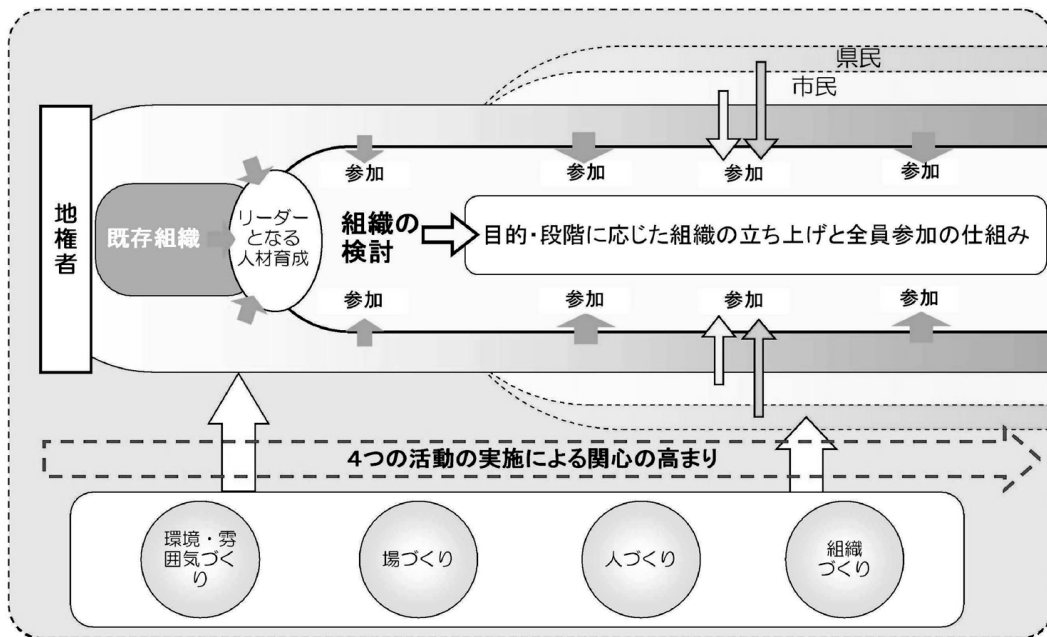
情報の共有化：地権者等関係者が違った認識を持つことを避けるため、合意形成活動の段階に応じて情報発信の裾野を広げ、情報を共有化していくことが求められている。

人材育成：地権者の高齢化が進んでいることから、若い世代が専門的な知識を習得した上で跡地利用の検討を行っていくための、人材育成が求められている。

組織の強化：将来課題に直面した際の対応や課題を未然に防ぐことが可能となるよう、組織そのものの強化とともに組織間の連携を強化していくことが求められている。

3) 合意形成活動のための体制づくりイメージ

現在は既存組織である地主会を対象とした勉強会を先行的に実施しており、跡地利用に向けて想定される問題課題について認識するとともに、その対応方策等について条件整理と勉強を行い、地主会の意向醸成と知識の習得を進めている。



今後は地主会を中心とした上で、地権者による新たな組織の検討を進めていくとともに、那覇軍港はその立地特性から高い開発効果を有しており、那覇市だけでなく沖縄県全体の振興にも大きな影響を及ぼすものと想定されることから、地権者以外の県民・市民の意向も踏まえた跡地利用の検討を行う必要がある。

<那覇軍港の重要性>

- 那覇軍港是那覇空港と市街地をつなぐ場所にあり、県都那覇市の玄関口ともいえる位置にあることから、地権者のみならず、市民や県民にとっても利用価値が高く、那覇市及び沖縄県の将来の発展に資するような跡地利用が望まれている。
- 那覇軍港是那覇空港及び那覇港に近接し、港湾機能を活かした新たな観光資源候補地として、非常に高い潜在的な開発効果を有していることから、那覇市や中南部地域に留まらず、沖縄県全体の振興に極めて大きな影響を及ぼすものと考えられる。

(2) 情報の共有化の仕組みづくりや手法の検討

1) 情報発信の重要性

近年、情報発信手法が飛躍的に発達し、情報のグローバル化が進んでいる。このような世界的な流れのなか、情報発信を戦略的に行うためには、対象者を明確に区分し、それぞれに応じた情報発信が不可欠である。また、情報発信の伝達手段には、広報紙や雑誌等の活字媒体、TVやラジオ等の電波・映像媒体、そしてホームページ等の電子媒体といった様々な手法が存在する。これらの手法を有効的に活用するには、個々の特性を理解し、媒体としての特性を活かした活用を対象者に応じて進めていくことが求められている。そして、発信する内容や対象者の設定からそれに応じた発信手段をとっていく必要がある。

2) 現行体制の詳細把握

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ともに、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多大な影響を及ぼす可能性が高いと考えられ、県民にとっても利用価値が高いことから、地権者はもちろんのこと、県民・市民と行政も交えて、地域が一体となった合意形成活動を進める必要がある。

現在は那覇軍港の地権者の組織として「那覇軍用地等地主会」が存在し、平成19年度から地主会の意向醸成と知識の習得を図るための先行的な勉強会が行われている。さらに今年度には若手組織（未来創造会）が地主会の総会で承認を受けて設置されており、今後の継続的な活動が求められている。一方返還時期の見通しがたっていない状況であり、活動の長期化が予想されることから、全体計画においては、返還時期の見通しがたつまでの期間は、徐々に地権者の意向醸成を図っていくこととしている。

3) 組織づくりと情報の共有化の仕組みづくり

地権者の将来に対する不安を解消するためには、適切な情報提供・共有化を図ることが有効な方法と考えられる。現状では年に2回、情報誌（がじゃんびら通信）等により一方通行的な情報提供を行っているが、地主会未加入者には情報提供ができていない状況となっている。

こうした状況から、将来的には地権者だけでなく、県民・市民に対してもホームページ等により双方向型の情報提供・共有化手法を取り入れていくことで、地権者と県民・市民の意向を幅広く集約することが可能となる。また、情報発信を行う主体についても、地主会等の組織が主体となり市はサポートするような体制づくりを進めること等も、組織の強化として考えられる。

<組織づくりによる情報の共有化の利点>

- 地権者や県民・市民の意向を踏まえた跡地利用計画の策定が円滑に進められる
- 上位計画等における見直し案は跡地利用計画の方向性を決めるものであるため、地権者からの要望を的確に伝えられる

4) 情報発信手段別の特性の整理

情報発信を行う際には、発信手段によって発信内容が制限されたり、受信できる人が限定されてしまったりするため、あらかじめ発信する内容や対象等を設定し、それに応じた発信手段をとっていく必要がある。また、経済性等の制約条件がある中で効果的な広報戦略を展開していくためには、各情報発信手段の長所・短所を理解し、情報発信手段を使い分けていくことが求められている。

①情報発信手段別の活用度評価

各情報発信手段の長所・短所を把握するために、以下では「広報誌」、「ホームページ」、「新聞・TV・雑誌」、「イベント・講座等」、「パンフレット・チラシ等」の5つの情報発信手段ごとに活用度評価を行い、それぞれの特性を整理する。

＜情報発信手段ごとの活用度評価＞

評価視点 方法	①情報発信対象	②発信側の制限	③受信側の制限	④経済性	⑤方向	⑥情報の質	⑦その他（波及効果等）	⑧総合評価
広報紙	・市内限定	・性別、年齢の制限なし ・情報量が紙面の範囲内に制限される	・性別、年齢の制限なし ・掲載されている、限られた情報しか受け取ることかでない。 ・自分が得たいと思う情報を得ることではない	◎ ・市役所からの情報提供として、他の分野も含めて毎月必ず発行するものであり、決められた範囲内であれば、特別な費用はかからない	○ ・一方	・月単位で新しい情報が随時発信される ・継続的に情報発信が可能	—	—
ホームページ	・広範囲に発信	・性別、年齢の制限なし ・発信できる情報は最も多く、過去の内容等も発信可能	◎ ・パソコンや携帯電話等を利用する人に限定される ・いつでも情報を得たいときに入手できる ・ホームページ内にある多くの情報の中から、好きなものを選択して得ることができる	◎ ・母体となるホームページがあれば、紙代等の情報発信を行う際にかかる費用も必要がない ・発信できる情報量から考えても経済性は高い	◎ ・双方向	・必要な時に新たな情報を随時発信することが可能であり、常に新しい情報を提供することができる ・継続的に情報発信が可能	◎ ・静止画や動画等あらゆる表現方法での情報発信が可能 ・ホームページそのものを受信者側とのコミュニケーションの手法として利用することもできる	14
新聞・TV・雑誌	・広範囲に発信	・性別、年齢の制限なし ・発信できる情報量が最も限られている ・発信できる回数も多くない	◎ ・性別、年齢の制限なし ・一般的に身近にあるものであり、情報を受け取りやすい環境にある ・専門誌ならば、その分野に興味がある人に限定される	◎ ・広告であればある程度の費用が必要となる ・記事として掲載されれば費用はかからない	◎ ・一方	・TVのニュースや新聞は毎日新しい情報が発信されている ・雑誌は速報性が低い	—	—
イベント・講座等	◎ ・来場者のみに発信	△ ・性別、年齢の制限なし ・興味があり来場してくる人に対してしか発信できない ・開催期間中に限られる	◎ ・性別、年齢の制限なし ・イベント会場に行かなければ情報を受け取ることができない	△ ・イベント開催にあたって会場費等の諸費用が多 く必要であり、経済性は低い	○ ・双方向	・頻度が少ないため、速報性の低い情報発信になってしまう ・継続性も低い	◎ ・話題性があり、イベント開催後の新聞・TV等による情報発信につながる ・アピール度が大きい	12
パンフレット・チラシ等	△ ・広範囲に発信	△ ・性別、年齢の制限なし ・興味があり手に取る人のみに限られる	△ ・性別、年齢の制限なし ・パンフレット・チラシ等が置いてある場所に行かなければ情報を受け取ることができない	△ ・単独で製作費等がかかるため、経済性は低い	◎ ・一方	・情報の更新頻度が少なく、速報性の低い情報発信になってしまう ・継続性も低い	◎	11
	◎	○	△	△	○	△	—	10

※◎：3点 ○：2点 △：1点として総合点数を算出

②情報発信手段別の効果的な発信方策の整理

P90の活用度評価の結果を踏まえ、より効果的な情報発信を行っていくために、手段ごとに「対象となる受信者」、「活用方策」について以下のように整理を行う。

i) 広報誌

利点	
市内居住者であれば誰にでも定期的に発信されており、多くの人に周知されている情報発信手段である。情報を受ける側の制限が最も少ない	
対象となる受信者	
市内居住者	
活用方法	
市内居住者に対して、確実に周知させていきたい内容を発信していく	

ii) ホームページ

利点	
発信できる情報が最も多く、動画等の様々な表現方法での発信が可能である。いつでもほしい情報を得ることができ、受信側がほしい情報を選択できる。また、世界に対しても容易に発信することが可能である	
対象となる受信者	
市内・市外・県外・海外（インターネット利用者）	
活用方法	
海外も含めた広範囲の人たちに対して、各種詳細内容について広くカバーするかたちで発信し、受信者側が得たい情報を選択できるようにしていく。また、様々な表現方法を活用し、より理解しやすい内容にしていくとともに、双方向性という利点も活用しながら情報発信を行っていく	

iii) 新聞・TV・雑誌

利点	
広範囲に対して、受信側の制限が少ない形で情報を発信することができる	
対象となる受信者	
市内・市外・県外	
活用方法	
年齢や性別に関係なく最も身近な媒体である新聞・TV・雑誌を活用し、広範囲にアピールしていきたい内容や関心を持たせるための導入となる内容等、性別・年齢関係なく誰でも理解できるようにポイントを絞った形で情報発信し、その後ホームページ等で詳しい内容を調べようと思わせるような足がかりとなるようにしていく。また、イベント等と連携し、話題性のある内容を発信していく	

iv) イベント・講座等

利点	
話題性があり、その後の新聞・TV 報道等の他の情報発信につながっていくという波及効果が得られる	
対象となる受信者	
市内・市外・県外（関係者及び関心のある人）	
活用方法	
特に関心のある人に対して、より専門的な情報を発信していくとともに、その後に新聞・TV 報道等につながるような話題性をもたせる形で情報発信を行っていく	

v) パンフレット・チラシ等

利点	
必要な情報を受信側がわかりやすいように編集された形になっているため、情報を理解しやすい	
対象となる受信者	
市内・市外・県外（関係者及び関心のある人）	
活用方法	
対象をあらかじめ広く設定した上で、関心のある人に対して、総合的に内容が把握できるように編集し、一つにとりまとめた形で情報発信を行っていく	

5) 情報共有化手法の事例

現状では地主会未加入者に情報提供ができていないことから、まずは地権者間の情報の共有化を徐々に進める必要があり、今はまだ県民・市民等へ情報発信の裾野を広げることは避けるべきと考えられる。このためホームページのように、不特定多数の利用者が情報の発信と受信の両方を行うことが可能な双方向型の情報提供を広く世間に発信するよりも、まずは地主会の組織内で情報の共有化や意見交換を可能とする手法の設置を優先すべきと考えられる。ここでは情報共有の手法の一つとして、双方向の機能を持ちながら、情報を公開する範囲を指定することが可能な、ソーシャル・ネットワーキング・サービス（SNS）について紹介を行う。

※ソーシャル・ネットワーキング・サービス（SNS）とは

インターネット上で社会的なネットワークを構築するサービスで、人と人とのコミュニケーションを促進するため、自身と直接関係のない他人との繋がりを通じて新たな人間関係を構築する場を提供しており、一般的に自身のプロフィールや日記の紹介と趣味等の情報交換に利用されている。

近年は地域に特化した情報交換、コミュニティ活性化を目的としたものが、地域密着型のSNS（＝地域SNS）として全国各地で開設されている。こうした地域SNSのうち、多くの参加方式は「既存の参加者からの招待がないと参加できない」、あるいは「完全実名登録」を採用している場合が多くなっている。このことによって顔の見える実際の地域社会と融合した利用が中心となり、誹謗中傷が横行せず、穏やかでありながら、活発かつ自由な情報交換や意見交換を行うことが可能となっている。地域に根ざしたサイトであることから、子育てや食べ歩きなどの情報交換、イベントや講演会等の通知、さらには実際に会って情報交換することなど、**地域での交流が活発化**されている。

広報誌等の既存の住民参画手段に対して、情報通信技術（＝ICT）を活用した手段にはホームページや地域SNS等が挙げられ、コミュニティ形成の観点から地域SNSを活用することによって、**地域における課題解決力の向上につなげることが期待できる**とされている。

＜熊本県八代市 地域SNS：ごろっとやっちょ＞

熊本県八代市の「ごろっとやっちょ」は、日本で初めて行政が提供する地域SNSの事例である。

八代市では行政の情報を提供するホームページと、**市民と市民をつなげるために運営を開始した「ごろっとやっちょ」**が存在している。

インターネット上で、特定の人（＝会員登録をしている人）以外、この先を参照できない。

八代市の人口約 13 万人に対して、約 3,000 人が会員登録している。（平成 20 年 5 月現在）

(3) 人材育成の必要性とターゲットの検討

1) 人材育成の必要性

那覇軍港の返還時期は未確定であり、代替施設の整備が完了し、軍港機能の移設が可能となった段階で移設・返還が行われると考えられ、さらにその後の跡地利用までには、相当期間を要すると考えられている。一方で若い世代や沖縄県外居住者は那覇軍港の返還に対する関心が薄いことから、より多くの方に関心を持ってもらうための情報提供を行うとともに、地権者の高齢化が進み検討結果が継続的に引き継がれるためにも、将来を担う若い世代に取り組みへ参加してもらい、育てていく必要がある。

＜参考 今年度勉強会のアンケート回答（抜粋）＞

- 若い世代や漁業関係者等もメンバーに加えて欲しい。
- 市、昭和との勉強会は返還を前提としての諸問題と、合意の為の勉強会である。特に若者に教えてもらいたい。
- 第3回勉強会の共同利用街区の手法の説明を聞いてわかってきた。多くの地権者にも伝達してもらいたい。（がじゃんびら通信にて）

情報の共有化と人材育成は密接に関連している。若手地権者を育成していくことは、将来返還された際の地権者組織において、周りの人を牽引するリーダーとして活躍を期待するとともに、まちづくりに関する知識の習得しながら、跡地利用についての意見交換を行っていくことが可能となる。リーダー以外の人については、合意形成が一体的に進むようにリーダーと協力する体制をとり、まちづくりに対する気運を高めていくことが必要である。

合意形成を進めていくためには、将来的には地権者以外の県民・市民にも人材育成の裾野を広げ、地権者・市民・県民・行政間で意識を統一していくことが求められている。しかし、現状では返還時期の見通しがたっていない状況であり、地主会未加入者には情報提供ができていないことから、まずは地権者全員を対象とした人材育成によって合意形成を進めることが重要である。そして、地権者の合意形成がある程度先行して進んだ時点で、県民・市民に対する人材育成を行っていくべきと考えられる。

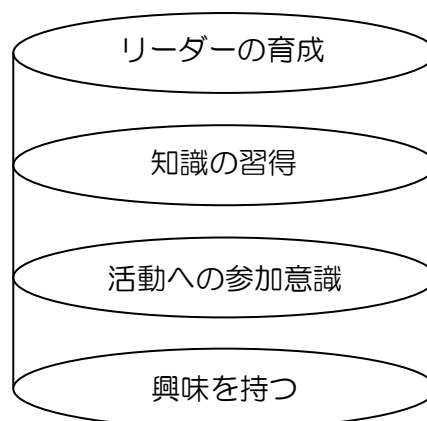
2) ターゲットの検討

まずは地権者の人材育成を進めていくことが必要となる。

地権者全体については、より多くの地権者が同じ情報を共有し、跡地利用にご理解とご協力を示していただけるよう、まずは説明会や懇談会等を開催して情報提供を行い、興味をもってもらうことから始める必要がある。

若手地権者については、跡地利用の検討を行う際の地権者組織の中で、中心となって意見交換を進めていくためにも、専門的な知識の習得等が求められている。

将来的には、より多くの県民・市民から跡地利用についての理解が得られるよう、まずは興味をもってもらうことが求められており、勉強会組織等を担う人材については、専門的な知識の習得等が求められている。



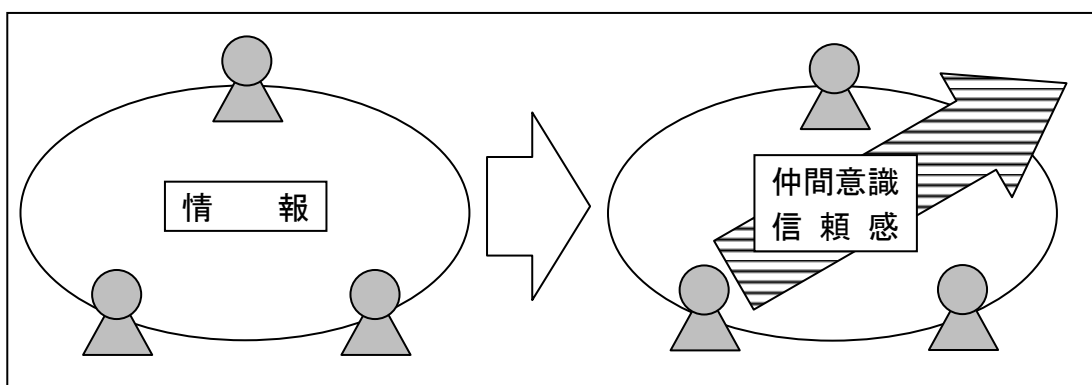
(4) 合意形成における組織の役割と体制の検討

1) 情報の共有と組織力の強化

組織力を高めるためには様々な方法が考えられるが、組織内で情報を共有することもその一つとして挙げられる。

人と人がコミュニケーションをすることで、2人の間で会話のやり取りが行われ情報が共有される。コミュニケーションからスタートした情報共有はやがて成長し、組織内の人へとつながり、より多くの人に情報が波及していく。その過程で、組織における仲間意識や信頼感が生まれ、組織力が向上していく。

このように組織における情報共有により、仲間意識や信頼感が生まれ、良好な組織を作り上げることが可能になるとともに、合意形成を円滑に進めることが可能となる。



2) 跡地利用に向けた地主会の役割機能

現在は地主会を対象とした先行的な勉強会が継続的かつ定期的に行われているが、ある程度課題がまとまった段階で、地権者全員に勉強会の成果等を提供するための説明会や懇話会等を開催する必要がある。より詳細な跡地利用の検討を進めるためには、分野別の課題検討といった、複数の組織による検討も必要である。地権者はもちろんのこと、県民・市民による勉強会組織等と行政とが協力し、地域として意向を集約していくことも必要である。

このように、跡地利用計画の策定においては、地権者だけでなく県民・市民等による新たな組織づくりも必要となってくる中で、これらの組織の中核的な役割が地主会には期待されており、そのための組織の強化が求められている。また、地主会が生まれた経緯として、駐留軍によって土地を接収されたことや戦争の悲惨さ等を後世に伝えていくことも役割と考えられる。

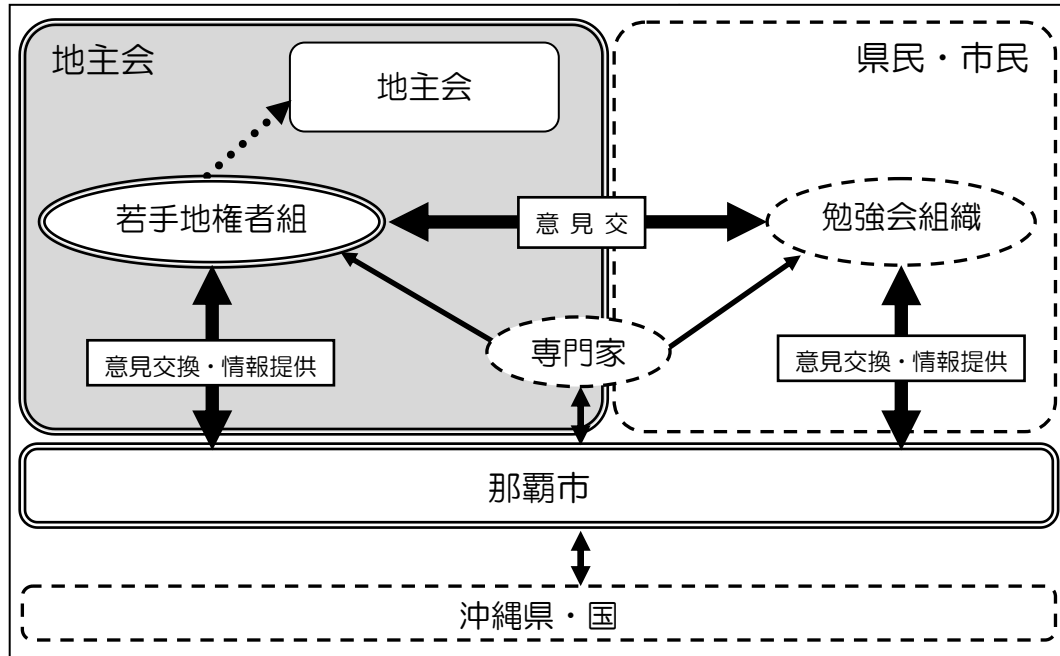
3) 今後の組織のあり方

地権者、県民・市民、行政が一体となって、地域としてまとまりながら合意形成を進めていく必要がある。

地権者については、若手地権者組織が合意形成活動の中心となって、将来的には地主会へ跡地利用の提言や意見交換を行いながら、地権者同士の合意形成を進めていく必要がある。また、地権者の意見だけでなく、行政からの情報提供や県民・市民からの意見に耳を傾けて意見交換を行い、地域から求められる跡地利用を検討していく必要がある。

県民・市民の今後の関わりについては、開発効果の高い立地条件から、地権者だけでなく、大きな視点からの意見収集が可能となる。

行政については、地権者や県民・市民に適切な情報提供を行うとともに、地権者、県民・市民と連携して、沖縄県・国に意見を述べていくことも求められている。



4) 跡地利用に向けた新たな組織と役割

那覇軍港は立地条件が良いことから、県民・市民の利用価値が高く、地権者以外の県民・市民と連携を進めていくため、市民側の勉強会組織等の設置が求められている。

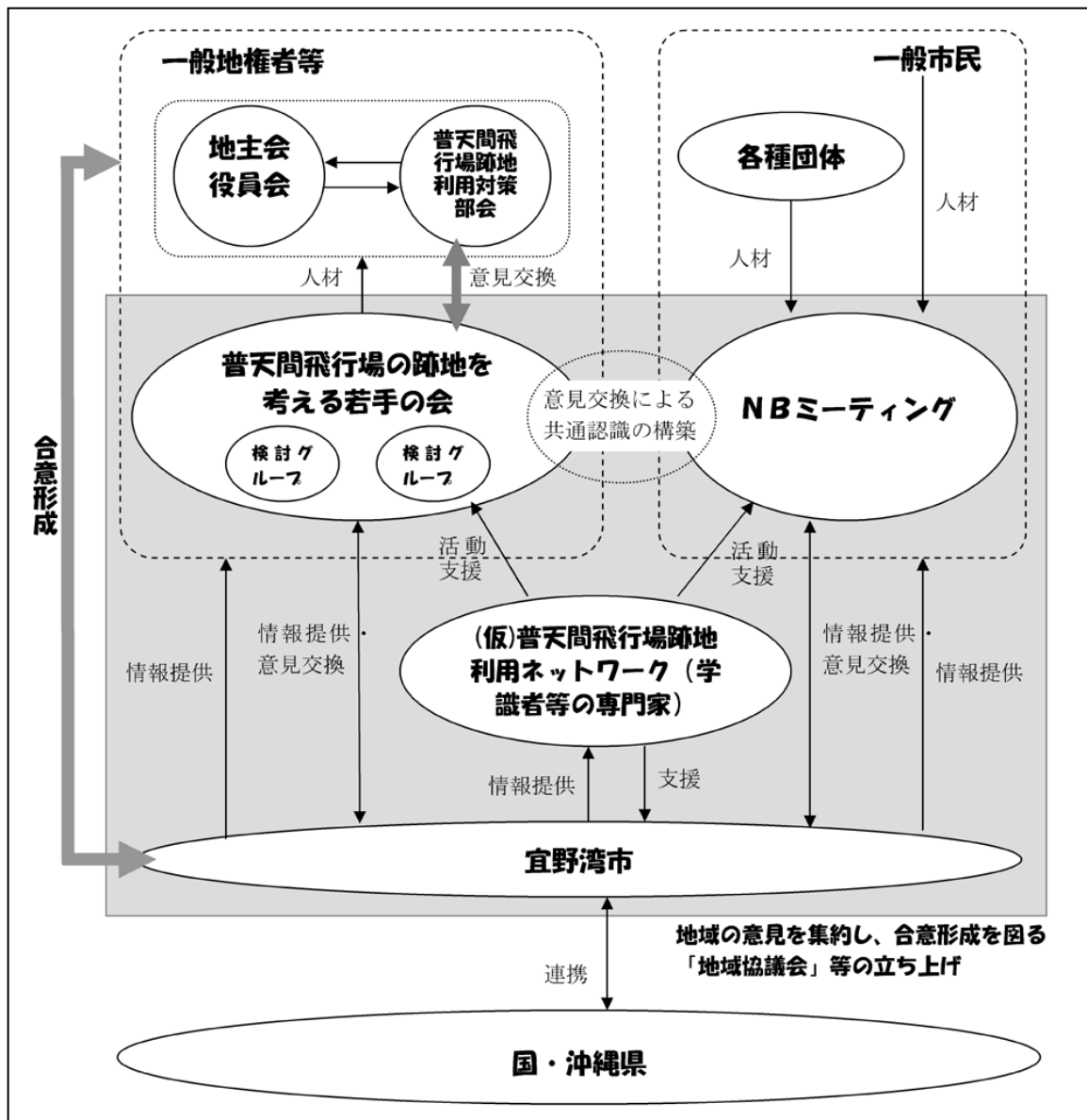
さらに、那覇軍港では今後合意形成を進めていく上で、個人では対応が困難な様々な課題に円滑に対応していくため、専門家等を交えながら、それらの課題に柔軟に対応できる組織の立ち上げと体制を整えていく必要がある。

5) 推進体制

跡地利用における合意形成は、地権者間はもちろんのこと、地権者と行政、地権者と県民・市民等、様々な関係者が一体となって取り組んでいく必要がある。また、各組織が連携して取り組む必要があり、それぞれの組織の役割分担や位置づけを明確にすることが求められている。

特に、若手地権者については、将来的に地主会の中心となるメンバーが育成されていくことから非常に重要な組織であるため、その位置づけを明確にするとともに、地主会と定期的な勉強会等の開催や活動資金の確保などについて検討を行う必要がある。

<参考 普天間飛行場の跡地利用に向けた現在の体制>



※NB ミーティング：市民勉強会組織である「ねたてのまちベースミーティング」

IV 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 年度に策定された全体計画に基づき、那覇軍港の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、昨年度から継続して勉強会活動を行っている。地主会の有志の参加者を対象として先行的に問題課題の整理を行うことで、参加者を中心とした合意形成を進めていく。

(2) 概要

参加者：47 名（1 名は第 4 回からの参加）

回数	開催日	出席者数
第 1 回	平成 20 年 10 月 19 日	36/46 (78.3%)
第 2 回	平成 20 年 11 月 23 日	35/46 (76.1%)
第 3 回	平成 20 年 12 月 14 日	34/46 (73.9%)
第 4 回	平成 21 年 1 月 25 日	34/47 (72.3%)

勉強会のメンバーは、今年度に 1 名が脱退、3 名が新たに加わったことから、合計 46 名でスタートした。さらに第 4 回から新たに 1 名の希望者が参加し、合計 47 名のメンバーとなっている。

(3) 活動要約

平成 20 年度		
回数	開催日	主な勉強内容
第 1 回	平成 20 年 10 月 19 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昨年度の勉強会のおさらい ・ 今年度の活動内容について
第 2 回	平成 20 年 11 月 23 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐留軍用地跡地に係る有効利用ビジョンの検討基礎調査報告書の考え方 ・ 駐留軍用地跡地の計画的な利用の枠組み検討調査報告書の考え方 ・ 一般的な土地区画整理事業の考え方
第 3 回	平成 20 年 12 月 14 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 共同利用街区の手法
第 4 回	平成 21 年 1 月 25 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 情報の共有化手法及び組織、人材育成

(4) まとめ

昨年度から引き続いて、今年度は計 4 回の勉強会を実施した。今年度の活動では、勉強会参加者は積極的に国・県・市の持つ情報を得ようとする姿勢が感じられた。

また、今年度勉強会の中で特徴的だったのが第 4 回勉強会で、これまでの「資料説明→質疑応答」といった形式ではなく、「意見交換」という形式で議論を行うことができた。



勉強会写真

2. がじゃんびら通信

(1) 目的

今後の円滑な合意形成を図っていくため、勉強会参加者以外の地権者に勉強会の活動内容や那覇軍港の周辺動向等の情報提供を行い、地権者の返還に対する不安の解消と意向醸成を徐々に進めていくことを目的とする。

(2) 概要

平成 20 年度		
回数	発送日	主な内容
第1回	10月上旬	「昨年度活動の報告」 ・ 昨年度活動の報告 ・ 今年度の予定
第2回	2月下旬	「今年度活動のとりまとめ」 ・ 土地の資産運用に関わる検討 ・ 情報共有化の手法及び組織、人材育成

(3) まとめ

返還時期の見通しが立つまでは、定着しつつあるがじゃんびら通信によって、今後も継続して情報発信を行っていくことが有効と考えられる。

また、意見記入用紙において、がじゃんびら通信を活用し、発信した情報に対し受信した地権者の意見が書けるような工夫が求められていた。

3. 地権者情報の把握

平成9年度時点で整理した地権者情報と平成20年度の登記簿を基に整理した地権者情報の比較は以下の通りである。傾向として以下の2点が言える。

- ①地権者数は平成9年度と比較して平成20年度では5割近く増加している。
- ②筆数は約5%程度の増加で、土地の面積規模別の筆数の変化を見ると、「100㎡以下」と「101～200㎡」の筆数が増加している。

このように、地権者の増加に対して筆数の増加が比例していないという結果から、土地の共有化が進行しており、土地所有面積の共有持分が細分化していることが分かる。

<地権者数>

平成9年度時点	
地権者数	702



平成20年度時点	
地権者数	1,040

<筆数別の土地の規模の変化>

平成9年度時点		
面積	筆数	割合
100㎡以下	165	17%
101～200㎡	314	32%
201～300㎡	248	25%
301㎡以上	254	26%
計	981	100%



平成20年度時点		
面積	筆数	割合
100㎡以下	185	18%
101～200㎡	341	33%
201～300㎡	246	24%
301㎡以上	253	25%
計	1,025	100%

V 今年度活動成果のとりまとめと今後の活動の方向性整理

1. 今年度活動の評価

(1) 基礎的環境づくり

勉強会が参加者の知識の習得と、参加者同士および参加者と行政との合意形成の場として定着してきた

平成 18 年度に策定した全体計画に基づき、平成 19 年度と平成 20 年度は基礎的環境づくりとして、地主会の有志を参加対象とした勉強会を開催してきた。

勉強会においては、参加者に対する知識の習得と合意形成に向けた機運の醸成が進められてきた。このように継続的な勉強会という場において、跡地利用に関する必要な情報提供を行うことにより、参加者の関心も高まり、勉強会における質疑も活発に行われてきた。

さらに、平成 20 年度の第 4 回勉強会では、参加者が直接意見を述べる機会を設定したことにより、参加者同士、そして参加者と行政との合意形成の場としての認識も定着してきていると思われる。このような意見交換形式の勉強会は今後も取り入れていくべきである。

一方で、昨年度と比較すると、出席率の悪い参加者もいることから、勉強会への関心度や参加意欲が高まるように内容を工夫し、勉強会の出席率を高くすることが必要である。

また、平成 18 年度に策定された全体計画で示されている「基礎的環境づくり」の次のステップである「地権者組織の立ち上げ」に向けた気運の醸成という点においては、参加者の意識が地権者組織を立ち上げる段階までには至っていない。

そのため、社会状況等を勘案しながら勉強会活動を当面の間継続して行うことで、これまでに習得してきた知識をさらに深めながら地権者の意向醸成を図り、段階を見極めて地権者組織を立ち上げていく必要がある。

(2) 勉強会活動の内容に対する評価

平成 20 年度の勉強会においては、平成 19 年度アンケート結果で参加者から関心が高かった項目である「土地の資産運用」や「情報の共有化」について、課題研究を行ってきた。それぞれの課題研究についての評価は以下の通りである。

1) 土地の資産運用

勉強会参加者の知識の習得に留まらず、関心を掻き立てることができた

平成 19 年度のアンケート結果において、地権者の利益に直接関連する事項として「土地の資産運用」についての関心が高かったことから、平成 20 年度の課題研究として取り組んだ結果、「共同利用街区の手法」がわかってきたとの回答もあり、知識の理解度が進んでいる。

しかしながら、土地の資産運用は奥が深いことから、今後さらに掘り下げた知識の習得が必要である。

また、平成 20 年度のアンケート結果において、跡地利用の検討や事例研究をさらに掘り下げていくべきとの回答が得られていることから、知識の習得だけに留まらず、勉強会参加者の跡地利用への関心を高めることができた。

このように今年度は返還跡地のシミュレーションや土地の資産運用全般について課題研究を行ってきたことから、平成 21 年度は土地の資産運用の中でも、ウォーターフロントという特殊性についての理解を深めていくために、港湾計画や港湾周辺開発の条件整理と開発手法の比較検討について課題研究を行っていく必要があると思われる。

2) 情報の共有化

勉強会参加者から、地権者間に留まらず、国、県および市との情報共有化が求められていた

勉強会のアンケート結果や意見交換においては、勉強会の検討内容について、参加していない地権者や若手世代など、地権者全体へ広く情報発信することが求められていた。その中で、がじゃんびら通信については、双方向の情報発信が可能となるような仕組みづくりが求められている。このことは、跡地利用の合意形成を進める上で、地権者間の情報共有化の重要性が理解され、共通認識として持たれたものと考えられる。

さらに、勉強会参加者からは国、県および市の考え方について積極的な質疑があり、地権者間に留まらず、地権者と行政（国、県および市）との情報共有化が求められているものと思われる。

しかし、勉強会活動に関心の薄い地権者もあり、勉強会活動の成果や那覇軍港を取り巻く状況について、今後ものがじゃんびら通信を利用して継続的に情報発信を行い、多くの地権者の関心を高めていく必要がある。

今後、さらに情報の共有化を進めるためには、市外や県外に在住する地権者が容易に情報収集を行うことができるように、ホームページなどの作成も検討課題となる。

ただし、ホームページの作成については、地権者のみの閲覧に限定すべきとの意見もあり、地権者の間でも意見が分かれている。一方で地権者の高齢化が進みパソコンを利用した情報収集が困難な場合も考えられることから、家族や友人等のコミュニケーションによる情報伝達が行われる環境づくりや、可能な限り多くの情報を地権者が直接収集することが可能な場として、情報提供窓口の設置を求める意見もあり、情報提供方法について検討していくべき課題が多い。

3) 組織の役割と組織力の強化

将来の課題に対応していくため、地主会において、テーマごとの課題を検討する組織を設置する必要性について認識が持たれた

アンケート結果や意見交換において、若手が関心を持って組織へ参加することや

個人では対応が困難な課題に対応していくため、より多くの地権者や専門家等から広く意見を集約し、組織として課題に対応していくための組織力の強化が求められていた。このように、参加者から跡地利用を含めた合意形成を進めていくための、地主会が果たす役割の重要性が理解され始めたとともに、今後の組織力の強化を押し進めていく姿勢が見られた。

今後、那覇軍港の跡地利用を検討していく上では、地権者の利益を第一に考えながらも、那覇軍港の立地条件の良さを考慮に入れると、将来的には市民・県民・専門家等の幅広い意見を吸い上げた跡地利用を検討する必要がある。

そのためには、必要に応じて新たな課題等を検討する組織（テーマごとの検討部会や分科会等）の立ち上げを行い、地主会が各組織間の連携を図る中核的な役割を担っていく必要がある。

平成 20 年度に若手組織（未来創造会）が地主会総会の承認を受けて設置されたことは、組織づくりの第一歩として評価すべき点である。

4) 人材育成

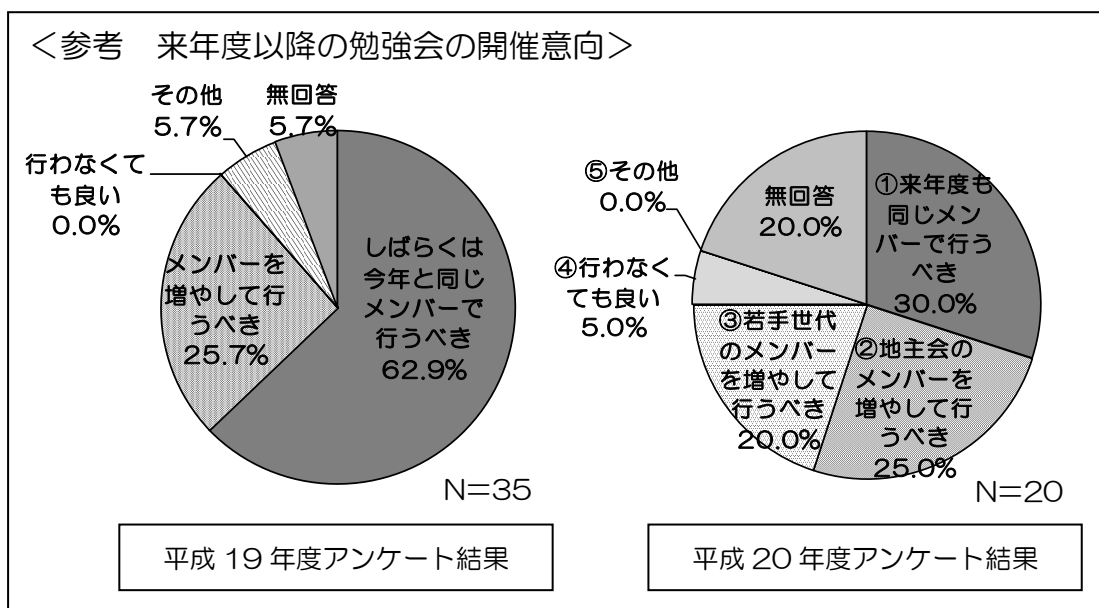
勉強会参加者が、合意形成を進めていくためにはどのような人材を育成していかなければならないかを考え始めた

今後合意形成活動を進めていく上で、跡地利用は地権者だけではなく、家族にとっても重要な課題となってくることが予想される。そのため、参加者が中心となって、勉強会の内容を家族や他の地権者へと伝えることにより、跡地利用への関心や知識が伝わり、人材育成に向けた啓発が促進されるものと考えられる。

それに伴い、勉強会参加者やその家族の中から、将来の跡地利用を検討する地権者組織のリーダー的存在に成長することが期待されている。

今年度勉強会において、参加者が合意形成を意識した意見交換を行うことができたことは、参加者の意識が高まり、人材育成に繋がったものと評価できる。

また、平成 19 年度と平成 20 年度の勉強会参加者へのアンケート結果を比較すると、平成 21 年度に向けた勉強会活動の継続意向は変わらないが、現在の参加者に若手世代や他の地主会会員を加えて、勉強会を実施するべきとの回答が多いことから、将来の跡地利用を検討していくためには、若手世代を中心とした地権者の人材育成の必要性が見いだされる。このことから、勉強会活動が人材育成の一端を担い、地主会組織の強化にも繋がるものと考えられる。



2. 来年度以降の活動計画(提案)

平成 18 年度に策定された全体計画に基づく、平成 20 年度の活動成果を踏まえ、今後の活動の方向性を整理する。

(1) 平成 21 年度の課題研究の内容について

1) 平成 20 年度の活動成果から見た今後の課題

全体計画における基礎的環境づくりの1年目(平成 19 年度)は、那覇軍港の地理・地勢等や上位計画における位置づけと小規模土地の活用方法について課題研究を行い、2年目(平成 20 年度)は土地の資産運用と情報の共有化等について課題研究を行ってきた。このように1・2年目は那覇軍港の土地利用について検討を行う上で必要な知識の勉強を行ってきた。那覇軍港は立地条件の良さから、その跡地利用は那覇市や沖縄県全体の開発効果へ影響を及ぼす可能性がある。

このことから、来年度は那覇軍港の跡地利用が周辺開発に及ぼす影響やウォーターフロントという特殊性について勉強を行っていく必要がある。

また、勉強会参加者から情報の共有化の重要性が認識されてきているが、がじゃんびら通信で発信できる情報には限界がある。そのため、より多くの情報を発信していくために、ホームページの構築や情報提供窓口の設置および運営について、検討を行っていく必要がある。

2) 来年度の課題研究(提案)

上記の課題を踏まえ、来年度の課題研究のテーマを以下の通り設定する。

港湾計画や那覇市中心市街地との関係性整理

那覇軍港が位置する那覇港では港湾計画の策定が進められており、又、近接する中心市街地では中心市街地活性化基本計画の認定に向けた取り組みが進められていることから、那覇軍港との関係性を整理し課題の抽出を行う。

港湾周辺開発の事例研究

那覇軍港は港湾としての機能を有しており、その機能を維持しながら跡地利用を行っていくことが前提となることから、港湾周辺における開発の事例研究を行う。

港湾周辺開発の条件整理と開発手法の比較検討

港湾周辺の条件整理を行い、その中で土地区画整理事業等の利用可能な開発手法について比較検討を行う。

情報公開ツールの検討

地権者間の情報共有化を促進するため、ホームページの開設や情報提供窓口の設置および運営について検討を行う。

(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

今年度の勉強会において、地権者に限らず幅広く跡地利用に関する意見を求めていく必要性は認識されたが、現段階では県民・市民の意見を取り入れていくのは時期尚早であるとの意見が多数を占めた。

このことから、今後の合意形成活動は、現在の勉強会参加者に継続的に合意形成活動への参加を促しつつ、若手世代にも地権者組織づくりへの積極的な参加を促していくことで、那覇軍港独自の合意形成活動を進めていくための体制づくりが必要である。

また、平成 21 年度はこれまで行ってきた課題研究の知識を深めていくことから、基本的には今年度と同じメンバーで課題研究を行っていくべきであり、同時に、より関心の高い地権者の発掘も行い、勉強会への参加を促していくべきであると考えられる。そして、勉強会活動を継続してきた中で、活動を披露する場として近い時期での全体説明会や懇談会等の開催も検討していくべきである。

参考資料

1. 勉強会参加者による評価

(1) 目的

勉強会活動への参加者からの要望を把握し、理解の向上を図るとともに、今年度の勉強会活動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を実施した。

(2) 調査対象

地主会等課題勉強会参加者

(3) 調査実施手法

地主会等課題勉強会の各会終了後、記載・回収

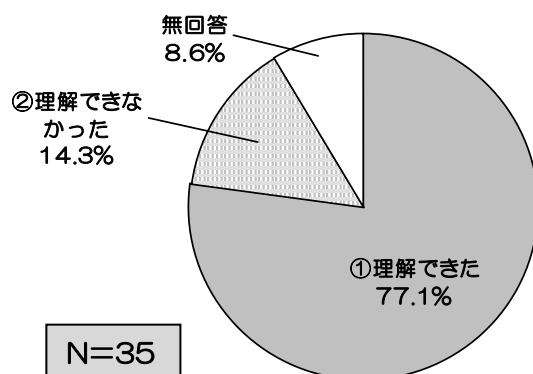
(4) 調査実施日時と回収状況

回数	開催日	回収数/配布数(割合:%)
第1回	平成20年10月19日	35/36 (97.2%)
第2回	平成20年11月23日	31/35 (88.6%)
第3回	平成20年12月14日	30/34 (88.2%)
第4回	平成21年1月25日	20/34 (58.8%)

(5) 集計結果

1) 第1回勉強会アンケート調査結果

問1 昨年度のおさらいの内容は理解できましたか。

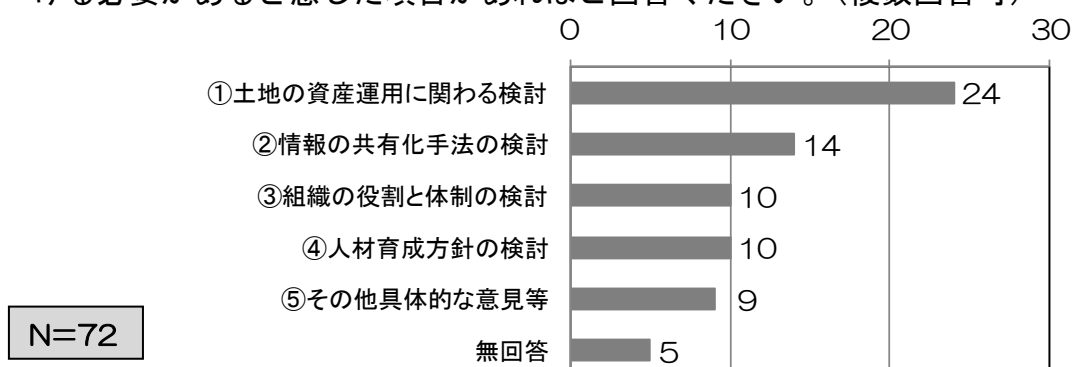


○約8割の参加者が内容を理解できたと回答しています。

問2 理解できなかった項目、あるいは、さらに勉強を掘り下げる必要があると感じた項目があればご回答ください。(複数回答可)



問3 今年度の活動内容で興味がある項目、あるいは、さらに勉強を掘り下げる必要があると感じた項目があればご回答ください。(複数回答可)

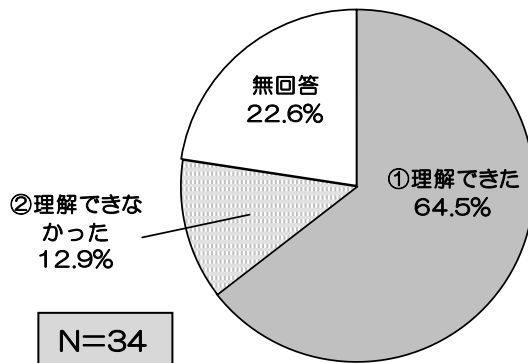


問4 今年度の勉強会活動において、ご意見等があればご自由にお書きください。

- 現在勉強会においては、土地利用の手法を中心に勉強していますが、今後は目指すべき「まちづくり」について、世界の都市等も参考にしながら、「夢」を語っていきたい。
- 具体的なシミュレーションを期待します。フリートレードゾーンの位置付けを知りたい。
- 同様な跡地利用事例を紹介してほしい。
- 土地の資産運用（小規模土地の場合）や情報の共有化をもっと勉強し、議論していきたい。
- 軍港内の史跡等の現地見学会を行って欲しい。
- 勉強会の場での質疑項目について、国、県等の上位計画等に回答できる様、事前に準備を願う。
- 仮の跡地開発マップを作成し、「私はそこに住みたい」「私は商業用地に賃貸したい」等のシミュレーションをやってみては。換地等に対する勉強会。
- パワーポイントでプレゼン資料の説明は、さらに有効と思います。(同じ画面、図表、文言を参加者が同時に確認できる)
- 若い世代や漁業関係者等もメンバーに加えて欲しい。

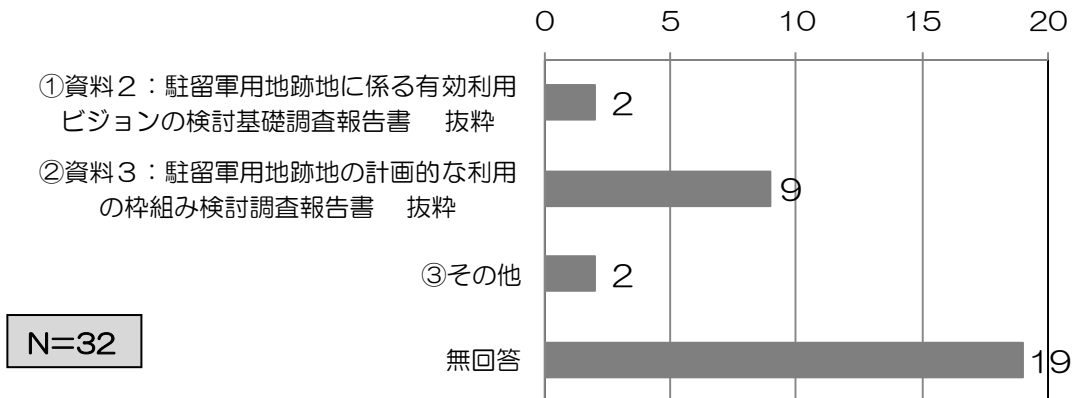
2) 第2回勉強会アンケート調査結果

問1 2回目勉強会の内容は理解できましたか。

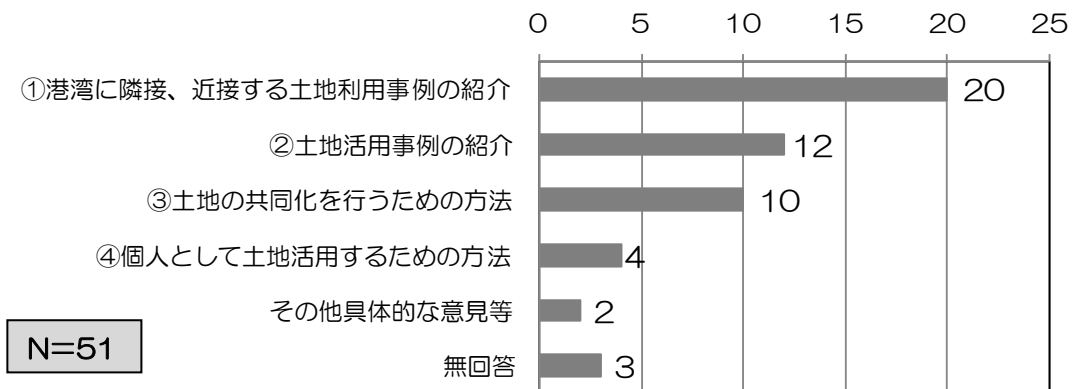


○内容を理解できたのは約6割の参加者の方でした。

問2 理解できなかった項目、あるいは、さらに勉強を掘り下げる必要があると感じた項目があればご回答ください。



問3 次回は事例紹介や土地活用についての勉強を行います。特に中心的に知りたいと思う項目があれば教えてください。(複数回答可)



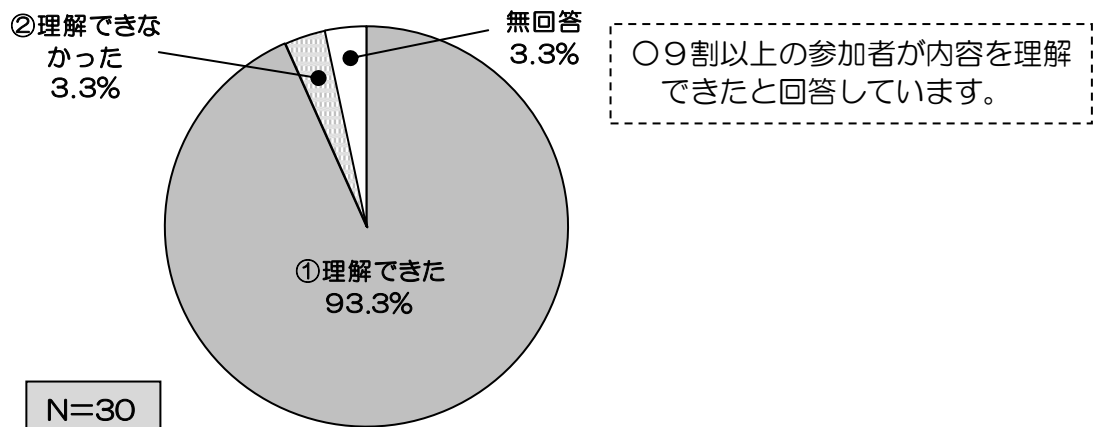
○土地が小さいので、換地により公共的な施設として使用（貸与）出来では？
 ○先進事例のうち小樽築港周辺は規模（55ha）、観光地利用と共通項も多い。参考になると思う。

問4 今回の勉強会に関わらず、ご意見等があればご自由にお書きください。

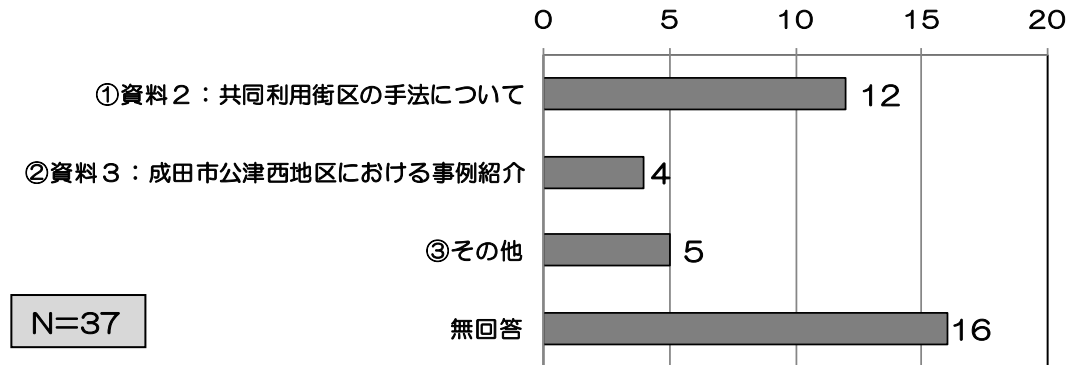
- 合意形成がまだ結ばれていない。地権者は1円でも多く賃借料を増額してもらいたい。
- これまでの勉強会で詳細かつ分かりやすい情報整理がなされてきたので、そろそろ利用方法のメリット・デメリット等を整理してもよいのではないか。整理の際は早急にならないよう、ペースに気を配ることも必要だと思います（別紙参照）。また機会を見て、利用目的を加味した事例検討に入る方がよいと思います。
- ①那覇軍港周辺の地価。評価、特に軍港内はどうか。②戦後埋め立て地と海埋地との評価は国道58号線を立体として考えると、埋め立て地へ移すと評価はどうなりますか。注）旧地（海埋地はすごく評価の高い場所になります）
- 公共減歩率、合算減歩率の具体的事例を県内（新都心地区他）・全国等の比較数値で詳しい資料を次回配布してほしい（区画整理事業における国・県・市所有地の保留地への充当事例）。
- 市、昭和との勉強会は返還を前提としての諸問題と、合意の為の勉強会である。特に若者に教えてもらいたい。
- 軍用地に関しては今後の状況変化に対応しての勉強会として理解になるが、暫くは間を置いて勉強会を開いた方がよいと思う。
- 那覇軍港跡地は元々住宅地のため減歩率が懸念される。
- 先進返還地（新都心、金城地区等）と那覇港湾施設との違いがもたらす課題を解り易く説明していただきたい。
- 跡地利用について行政のプランがあるか？国・県・市
- 自衛隊の港湾として用いるのが最も有効な使い方であると思う。

3) 第3回勉強会アンケート調査結果

問1 3回目勉強会の内容は理解できましたか。

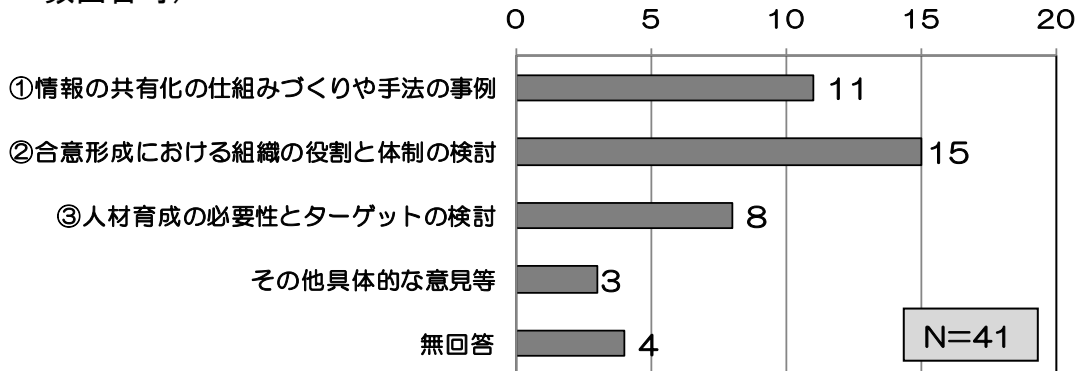


問2 理解できなかった項目、あるいは、さらに勉強を掘り下げる必要があると感じた項目があればご回答ください。(複数回答可)



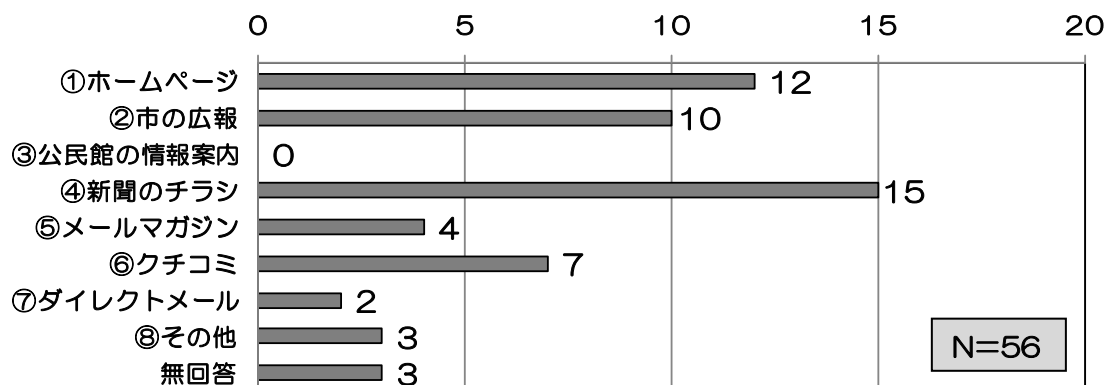
- 短冊換地における地主の法律上の権利、税法上の権利、制約。
- 共同利用地以外の利用計画例。
- ウォーターフロントエリアの事例。

問3 次回は情報の共有化手法の検討や組織の役割と体制の検討についての勉強を行います。特に知りたいと思う項目があれば教えてください。(複数回答可)



- 国にこの土地に対してもっと関心を持ってもらいたい。
- 市当局は地主会組織が民主的に運営されているか常に留意し勉強会を進めてほしい。地主会内若手勉強会の発足は一部の人の参加に限られているので、現在進行中の勉強会を中心に今後の勉強会は継続してほしい。(拡大勉強会も必要)

問4 普段あなたが何かの情報を得るためによく利用するものは何ですか。(複数回答可)

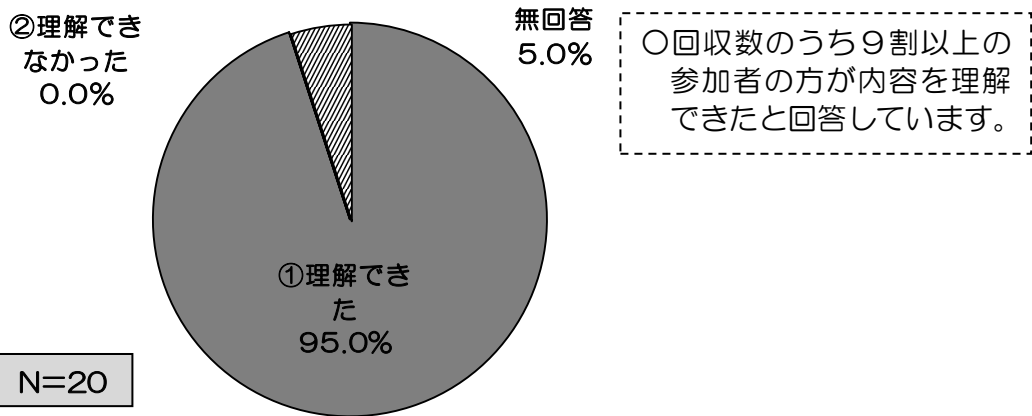


問5 今回の勉強会に関わらず、ご意見等があればご自由にお書きください。

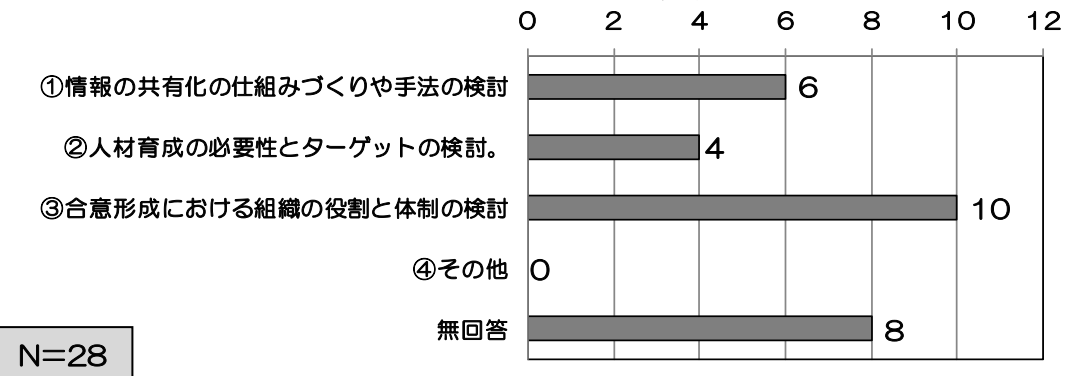
- 権利者組織の結成。今後も国への借用を主体に考えている。
- 換地に対するイメージや意義は理解できるが、跡地にどのような施設を作るのかがイメージがわからない。現時点では？
- 今回はポイントをパソコンを使用した画面で勉強出来良かったです。
- 本日の共同利用街区の手法の説明を聞いてわかってきた。多くの地権者にも伝達してもらいたい。(がじゃんびら通信にて)

4) 第4回勉強会アンケート調査結果

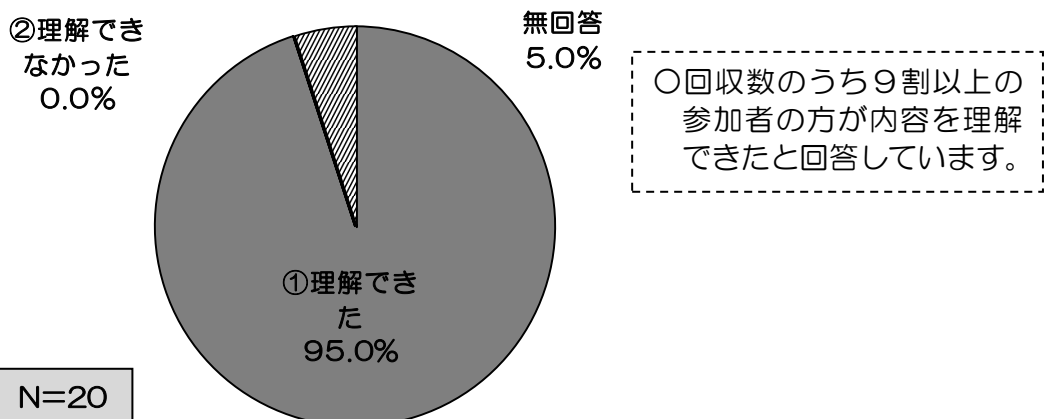
問1 4回目勉強会の内容は理解できましたか。



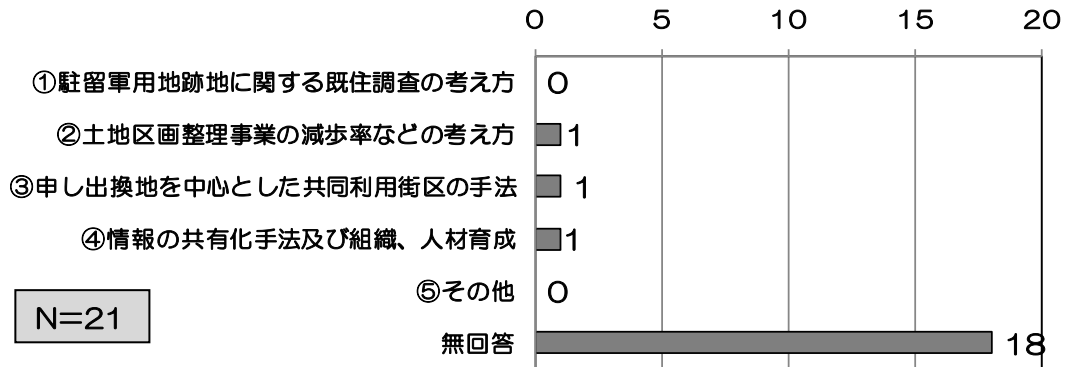
問2 理解できなかった項目、あるいは、さらに勉強を掘り下げる必要があると感じた項目があればご回答ください。(複数回答可)



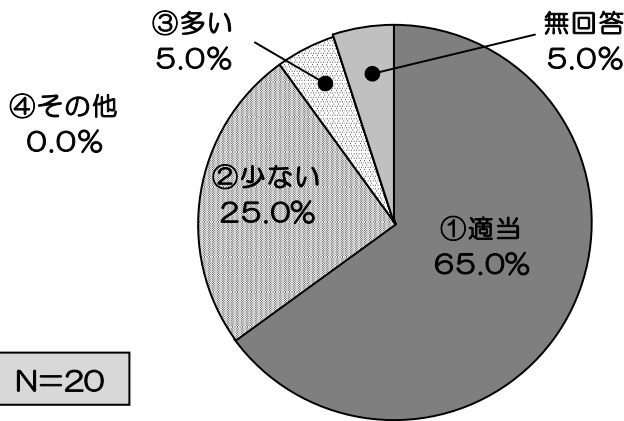
問3 今年度の活動(勉強会)の内容は理解できましたか。



問4 理解できなかった方にお伺いします。具体的にどの項目が理解できなかったですか。(複数回答可)

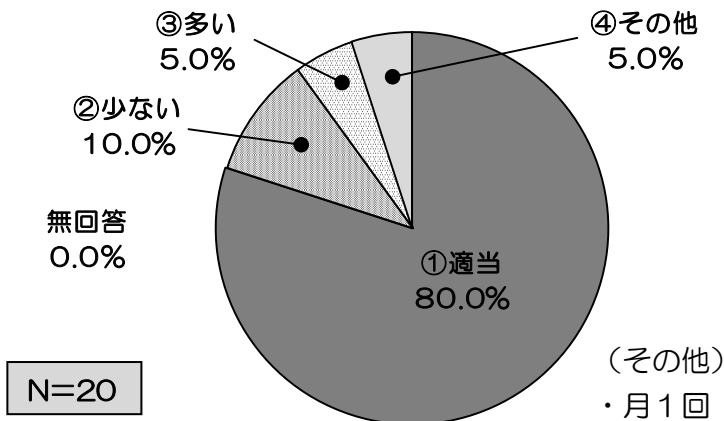


問5 勉強会の回数(1年に4回)はいかがでしたか。



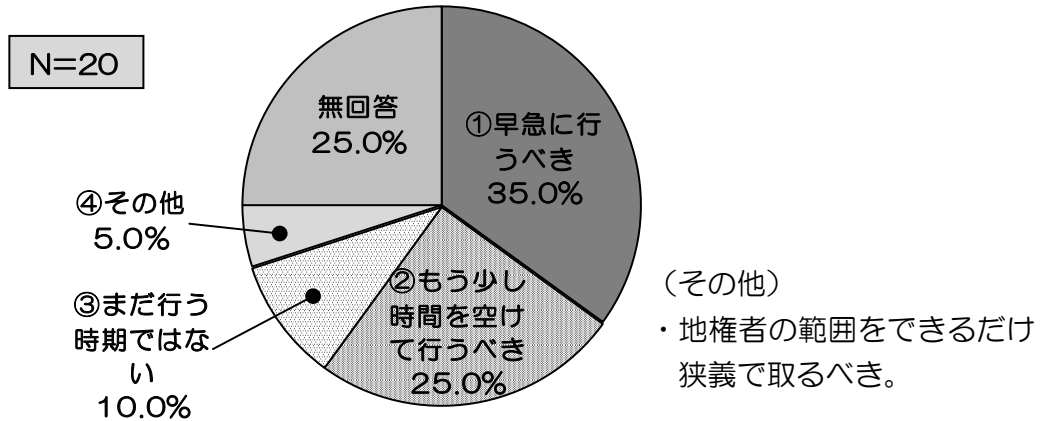
○勉強会の回数は過半数の方が「適当」とご回答された一方で、「少ない」というご回答も6件ありました。

問6 勉強会の頻度(10月から月1回のペース)はいかがでしたか。



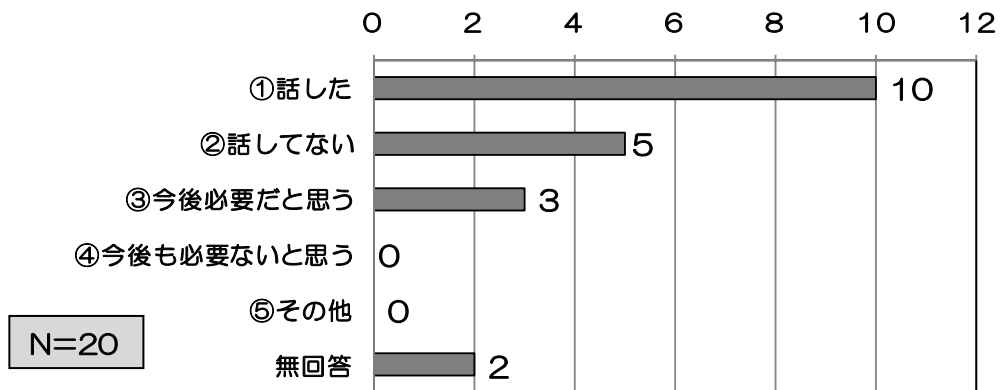
○勉強会の頻度については8割の方から「適当」とのご回答をいただきました。

問7 勉強会の検討内容を地権者全体へ広く情報発信するための全体説明会を、いつの時期に行う必要があると思いますか。



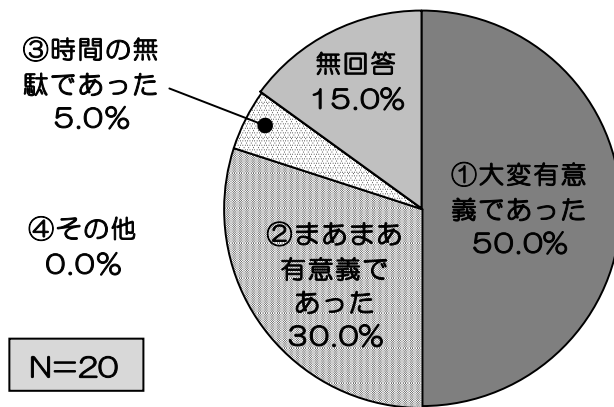
○「早急に行うべき」とご回答された方が最も多く、これまで行ってきた勉強会の内容を中心に近い時期に全体説明会の開催が望まれています。

問8 今年度開催されてきた勉強会の内容について、家族や友人等に話す機会がありましたか。



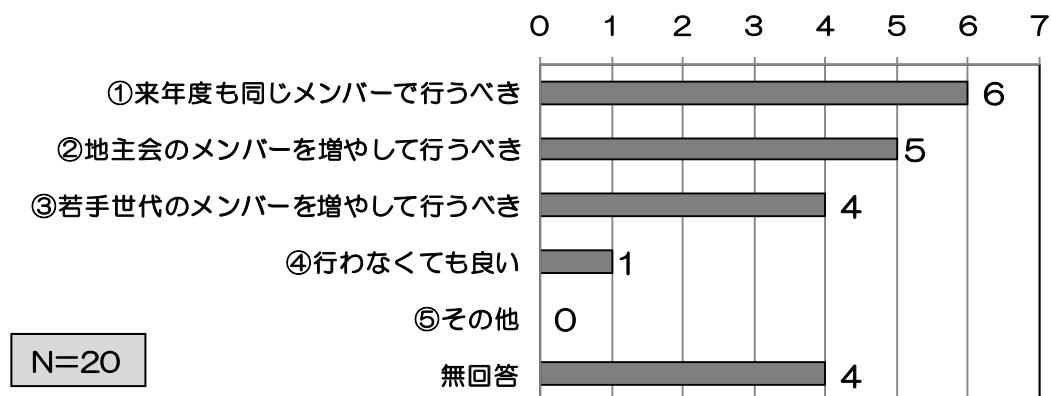
○「話した」とご回答された方が約半数を占めており、4回目勉強会の内容からも、今後は地権者の方とそこご家族との意見交換が重要と考えられます。

問9 今年度の勉強会の評価として当てはまるものに○を付けてください。



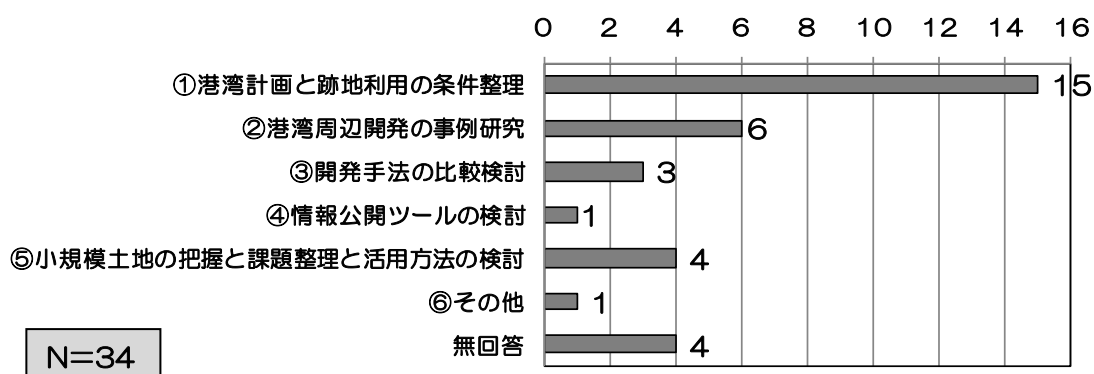
○「大変有意義であった」とご回答された方が約半数を占めており、「まあまあ有意義であった」も合わせると約8割の方から勉強会を有意義と評価していただきました。

問 10 来年度以降も活動（勉強会）を行っていくべきだと思いますか。



○最も多かった回答が「来年度も同じメンバーで行うべき」で、次いで「地主会のメンバーを増やして行うべき」、「若手世代のメンバーを増やして行うべき」という結果が得られました。

問 11 問 10 で①～③と回答された方にお伺いします。来年度以降、具体的に勉強したいことは何ですか。（複数回答可）



（その他）・地主会長に委ねたい。

○「港湾計画と跡地利用の条件整理」とご回答された方が多かったことから、来年度の勉強会を行う場合に検討する必要がある項目と考えられます。

問 12 第一ステージにおいて、今後一番課題となることは何だと思えますか。

- （自由記入）
- 港湾計画を早目に定めて行う。
 - 返還への明確化。
 - 継続使用（自衛隊策の共同使用）の計画。
 - 跡地利用に対する全体合意形成の理解をどのように進めるべきか、具体的な事例は！
 - 若い世代のメンバー加入。
 - 地権者の方への情報提供の徹底。
 - 跡地利用の件。

問 13 今年度や来年度以降の活動等について、ご意見等があればご自由にお書きください。

(自由記入)

- 天久は実際に返還されてから15年かかっているが、軍港はまだ使用されているのに、あと何年このような集まりを行っていけばよいのか？実際に軍が使用しなくなってからでも遅くないと思う。
- 現地調査の実施を要望したが未定であり、早目にやるべき。
- 高齢者になってきた地権者、跡地利用も必要であるが、早目に合意形成を取りまとめ、街づくりをするのか政府が買い取るのか決めて貰いたい。
- 跡地利用についての具体的なマップ作りが出来る様活動を進めてもらいたい。
- 日進月歩で世は進んでいる。地権者の跡地利用のアンケートを多く取り、毎年でも集約した方がよい。

2. 第4回勉強会の意見交換と意見記入用紙のとりまとめ

○那覇軍港の返還を事実として認識した上で、今後合意形成を進めていくためには、誰に、どのような情報を提供していかなければならないと考えていますか？

《情報発信の対象について》

- ・ 広く情報を発信するべきである。
- ・ 地権者が高齢化している中では、当面は紙媒体での情報提供で裾野を広げて行く事が大切であると思う。
- ・ 地権者、国、県、市関係部局へは、勉強会での成果など提供していくべきだと思う。
- ・ 第一に地権者。次に市民・県民に正確な返還時期を知らせる事。ほとんどの市民・県民が早期返還出来るとは思っていないのではないだろうか。
- ・ 地権者又は、市民の方々に情報提供をし、事例・メリット・デメリットなどを織り交ぜながら、理解しやすい情報提供をする。
- ・ 地主全員へ現在のがじゃんびらニュース等を通じ、意見も書けるような情報提供を心がければいい。
- ・ 地権者を対象に（がじゃんびら通信にて）、ある程度の情報は得ておりますが、具体的な計画案の検討資料の提供（情報の共有化）。

《地主会に情報を集める》

- ・ 情報の地主会と、公共の立場（国、県、那覇市）がお互いに情報を収集、持っている事を全部地主会へ集めて欲しい。
- ・ 地主会にすべての情報を提供し、地主会より地権者へ情報を伝え内容を説明するのが良いと思う。（地主会中心）

《その他》

- ・ 「SACO」の内容を地主会の利益に沿うように修正される方向に影響を与えるにはどうすればいいか、という研究に着手すべき。ただ諦めるというのは無意味。
- ・ 平成 19 年度勉強会報告書（平成 20 年 3 月）は、非常に貴重な資料である。その他、那覇軍港返還、跡地利用検討（他の事例）など。
- ・ 地主会組織、地主会内の若手の勉強会等の組織強化。
- ・ より良い情報を提供して、組織力の強化が必要。
- ・ 学識者の考えを聴き、市や県とも多く話をして、できれば国がどのようにして使うか知りたい。
- ・ 県都那覇市にふさわしいことを考慮に入れ、多くの人、知識ある方に、情報を提供してもらい、思慮されるあらゆる情報を得ることが肝要かと思う。

○どのような人にターゲットを絞って人材育成を進めていくべきだと考えていますか？
また、将来どのようなリーダーが必要になると考えていますか。

《若手の人材育成》

- ・地主会でもっと積極的に若手及び垣花人材育成をやっていききたい。組織も現在の理事と、若手の跡継ぎを同じ数に育成してほしい。
- ・地権者も高齢者となり、どうしても若手の方が必要。
- ・若い世代。
- ・若い地権者を集めて良く話を聞き、リーダー的な人材をより多く集めたい。

《地権者の人材育成》

- ・地権者はもちろん、地域、市、国などの人を踏まえて、人材を育成していくほうがいいと思う。
- ・地権者（垣花出身者）

《リーダーについて》

- ・現在の地主会の会長の我那覇祥義さんのような人物がよいと思うが？今のところ若い人達の人格や人物がわからないので、我那覇さんのような若手が出ることを望む。
- ・地主会内の若手組織代表がリーダーとなるべき。
- ・リーダーを決めるのは、今後地権者の意見が整理出来てからの方が良いと思う。
- ・総ての年齢層から（熟年者、若手）リーダーの育成を考えた方が良いと思う。
- ・真剣に、誠意を持って対応してくれる方。
- ・勉強熱心な方。

《その他》

- ・ 1. 地権者の子弟 2. 専門知識・学者
- ・やはり、コンサル、行政（国、県、市）と一体になって、選ぶべきと思う。

○合意形成を進めていく上で予想される課題に対応するためには、地主会がどのような役割を果たしていく必要があると考えられますか。
また、合意形成を進めていくための新たな組織とその役割として、どのようなものが考えられますか？

《地主会に求められている役割》

- ・軍港の継続使用を希望している。地主会は、それに伴う地主の組織の若手の増強及び数を増やして、若手が関心を持ち組織力を付けて欲しい。
- ・組織の強化。地主会と市独自の勉強会も必要と思われる。
- ・地主会を中心としたボトムアップ出来る組織作りと、専門性を持ったセクションと、市、国の代表が集まる組織が必要であると思う。
- ・地主会が中心となり、国、県、市と“ホンネ”の意見交換をする事だと思います。
- ・地主会は、国、県、那覇市と良く情報等を共有し、地権者に説明し意見等を集約する。
- ・多くの地権者は我々が進めている勉強会も知らなすぎると思う。情報の共有化は必要であり、広く多くの地権者に知らせることである。
1.総会 2.ガジャンピラ会報 3.チラシ
- ・若手組織の強化と、県、市民の情報提供活動を行う。

《その他》

- ・若手を中心に話し合いが先である。其の中からリーダーを選ぶ。
- ・各々その地主が主役となることで、財産造りには十分に知識も得て頑張ることか？その為にも、己々その適した分野に取り組みれることが、一番大切なことと推察する。
- ・みんなの意見をまとめ、方向性を確かめて、みんなが良く出来るような形成が出来れば良いと思う。
- ・地権者への情報の周知徹底。