

平成 21 年度

大規模駐留軍用地  
跡地等利用推進費

# 港湾周辺開発手法等事例研究等調査 報告書

平成 22 年 3 月

那 覇 市



## 目 次

<b>I 調査の概要</b> .....	<b>1</b>
1. 調査の目的 .....	1
2. 調査のフロー .....	2
<b>II 跡地利用に向けた課題研究</b> .....	<b>3</b>
1. 港湾周辺動向等の把握 .....	3
2. 那覇港の動向の整理 .....	16
3. 土地の資産活用.....	27
4. 港湾周辺開発手法の事例研究.....	48
<b>III 地主会・地権者に対する取り組み</b> .....	<b>65</b>
1. 地主会等課題勉強会 .....	65
2. がじゃんびら通信.....	67
<b>IV 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</b> .....	<b>70</b>
1. 今年度活動の評価 .....	70
2. 来年度以降の活動計画（提案） .....	77
<b>参考資料</b> .....	<b>83</b>
1. 勉強会参加者による評価.....	83
2. 勉強会参加者の意見記入用紙のとりまとめ.....	95



## Ⅰ 調査の概要

### 1. 調査の目的

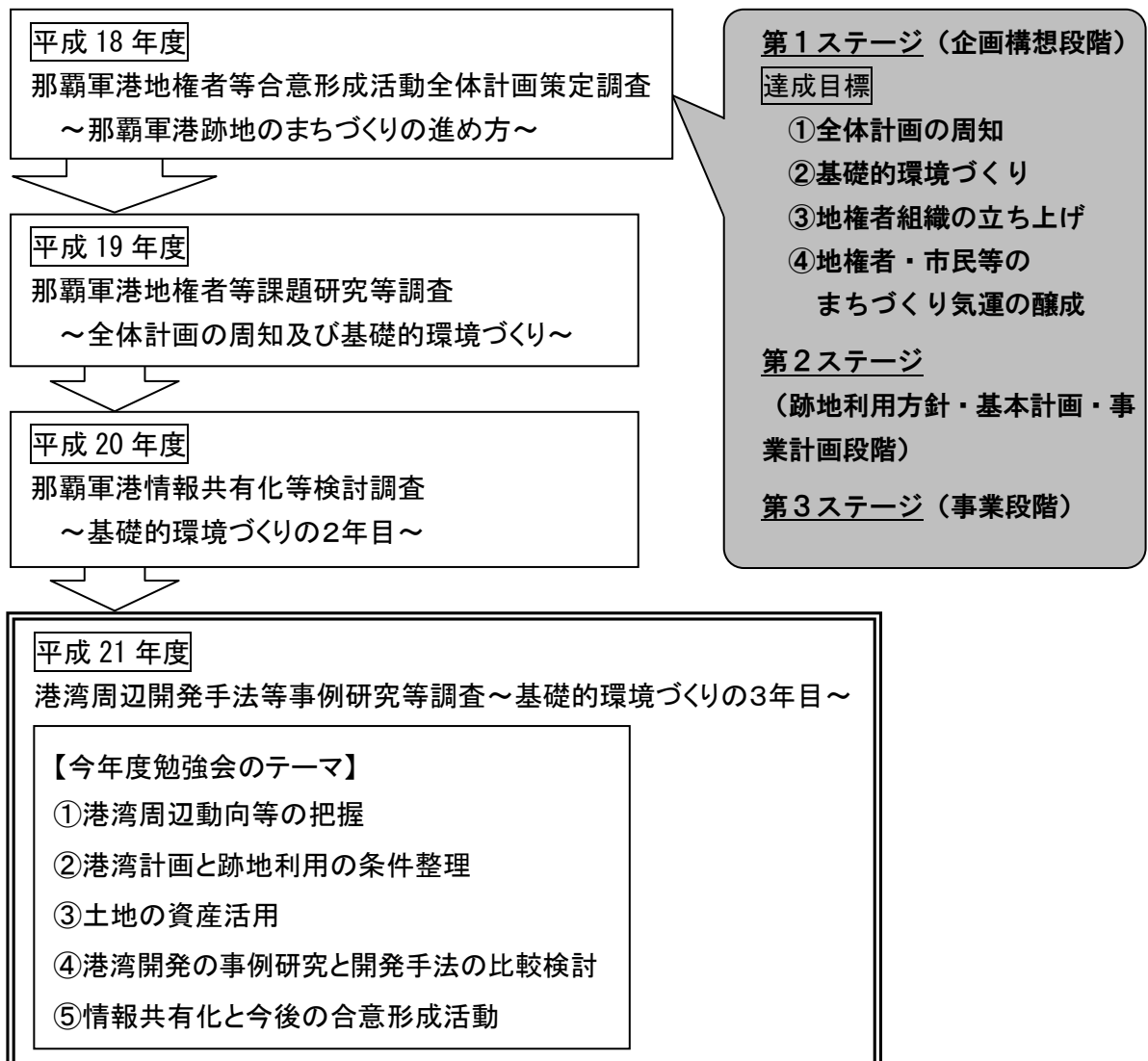
那覇港湾施設（以下、「那覇軍港」という）は、平成8年12月の沖縄に関する特別行動委員会（SACO）の最終報告において、浦添埠頭地区への移設と関連して那覇港湾施設の返還を加速化するため最大限の努力を継続することが合意されている。

そこで、地権者・市民等や行政が継続的に合意形成を図るため、平成18年度に地主会とともに策定した「合意形成活動全体計画」に基づいて、地主会の有志の参加者を対象とした勉強会を開催し、跡地利用において想定される問題課題についての認識及びその対応方策等について条件整理を行ってきた。

これまで2年間の勉強会活動の成果を踏まえて、今年度は那覇軍港が位置するウォーターフロントという特殊性について課題研究を行い、地権者の跡地利用に向けた認識と跡地利用で想定される課題の解決に向けて検討を深めることを目的とする。

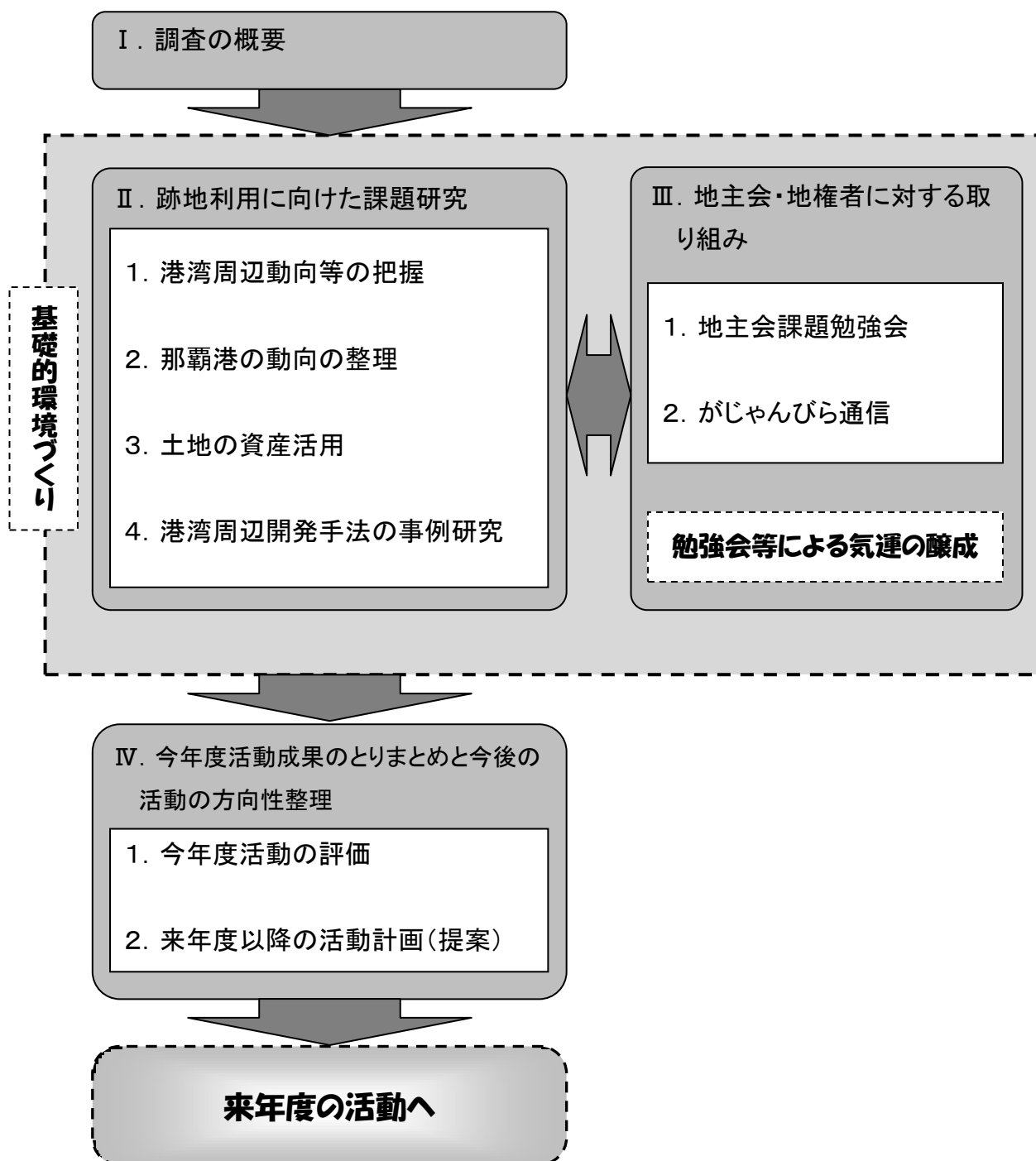
勉強会活動と合わせて情報誌（がじゃんびら通信）の発行を継続して行うことにより、地権者全体の情報の共有を図るとともに、地権者同士の合意形成はもちろんのこと、地権者と行政との間に信頼関係をより強固なものとしていくことを目的とする。

＜これまでの経緯と今年度の取り組み＞



## 2. 調査のフロー

本調査は下記のフローに基づき行う。



## II 跡地利用に向けた課題研究

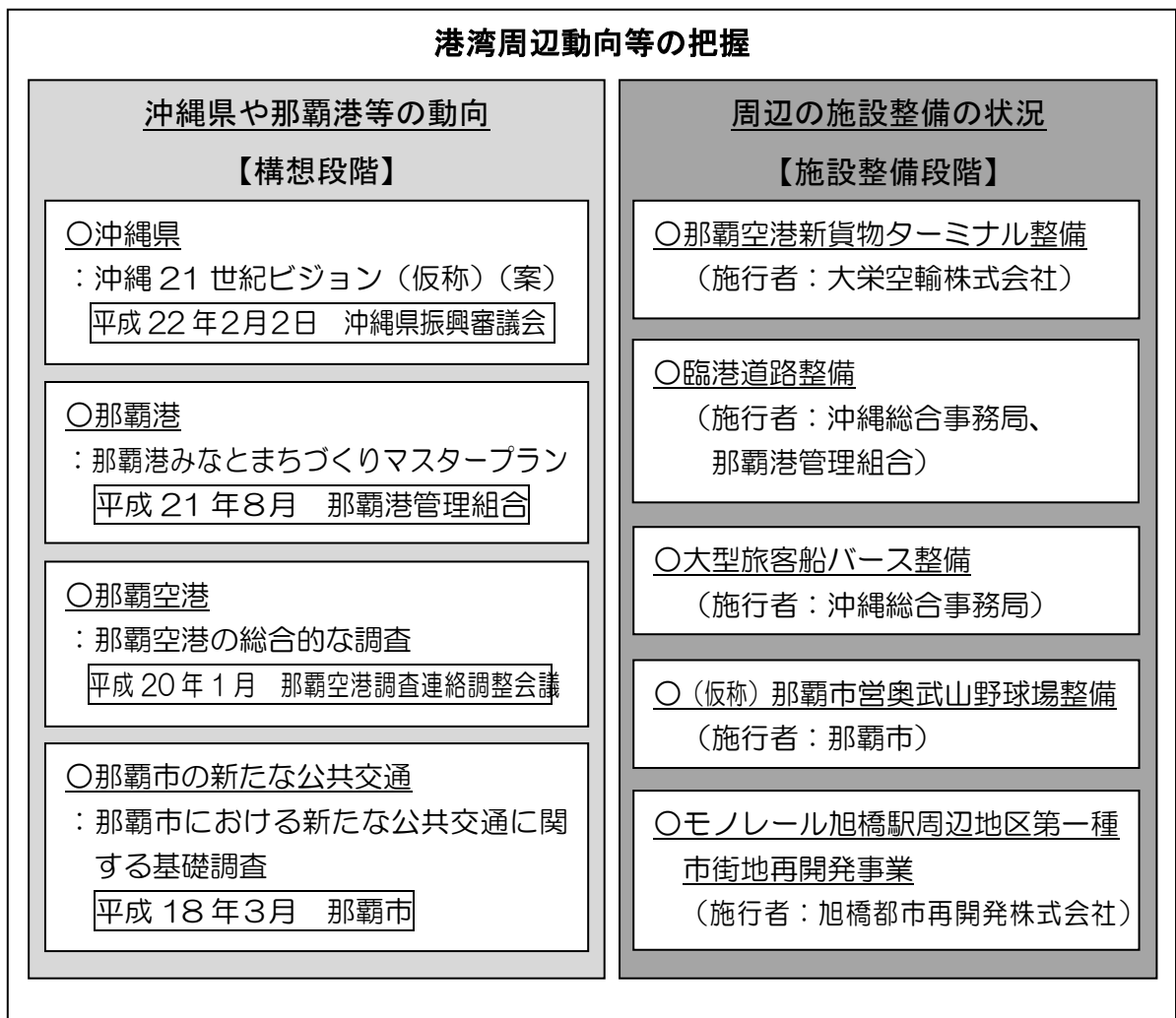
### 1. 港湾周辺動向等の把握

#### (1) 港湾周辺動向等を把握する必要性

那覇軍港は那覇空港や那覇港に近接し、立地条件の良い場所に位置していることから、その跡地利用は高い開発効果を有しており、那覇市や沖縄県全体の振興にも大きな影響を及ぼすものと考えられる。

一方、那覇軍港の返還は決定されているが、浦添ふ頭地区に代替施設が整備された後に返還されることとなっており、返還時期の時期が定かではない状況となっている。

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



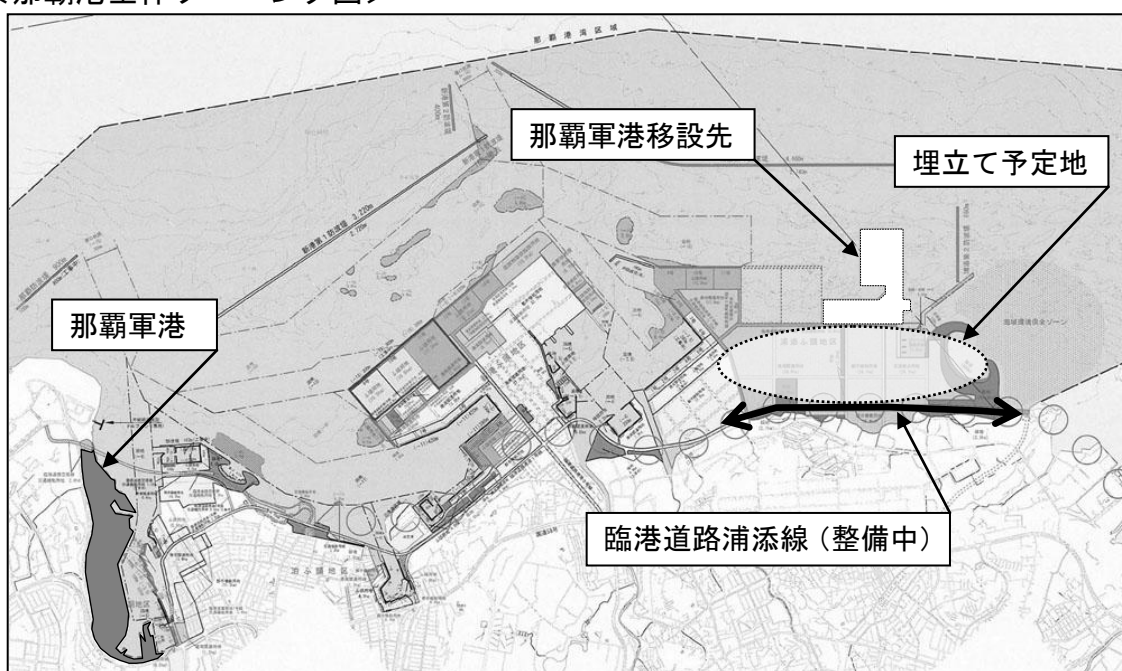
## (2)那覇軍港移設先の動向

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

そのなかで、臨港道路浦添線は、これまで全区間を埋立てて整備する予定だったが、自然環境への影響や地元の要望に配慮し、埋立て面積を縮小して事業を進めるため、一部を橋梁化する計画の変更が行われている。(那覇港港湾計画の一部変更に向けた手続きが現在進められている。)

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

### <那覇港全体ゾーニング図>



※那覇港港湾計画図(平成 15 年 3 月改訂)をもとに加工



### (3) 沖縄県や那覇港等の動向

#### 1) 沖縄県の動向

現在沖縄県で策定が進められている「沖縄 21 世紀ビジョン（仮称）」から、那覇軍港と関連のある内容について整理を行う。

##### ① 沖縄 21 世紀ビジョン（仮称）（案）（平成 22 年 2 月 沖縄県振興審議会）

##### i) 沖縄 21 世紀ビジョンとは

沖縄 21 世紀ビジョンは、県民の参画と協働のもとに、将来（2030 年）のあるべき沖縄の姿を描き、その実現に向けた取り組みの方向性と、県民や行政の役割などを明らかにする基本構想である。

本ビジョンは、沖縄県として初めて策定する長期の構想であり、沖縄の将来像の実現を図る県民一体となった取り組み及びこれからの県政運営の基本的な指針となるものである。

##### ii) 基本理念

時代を切り拓き、世界と交流し、ともに支え合う平和で豊かな「美ら島」おきなわ

##### iii) めざすべき将来像

- ア) 沖縄らしい自然と歴史、伝統、文化を大切にする島
- イ) 心豊かで、安全・安心に暮らせる島
- ウ) 希望と活力にあふれる豊かな島
- エ) 世界に開かれた交流と共生の島
- オ) 多様な能力を発揮し、未来を拓く島

##### iv) 将来像実現に向けた推進戦略

##### ア) 県土構造の再編と各圏域の方向性

##### (ア) 大規模な基地返還跡地

沖縄の8割以上の人口が集中する中南部都市圏においては、大規模な基地返還が予定されており、これら約 1000～1500ha の地域開発は、沖縄の県土構造を再編する大きなチャンスであり、沖縄全体の振興発展に向けて、各跡地の利用計画を総合的にマネジメントし、効率的に整備する新たな仕組みが必要となる。

その活用にあたっては、沖縄の振興発展に資する貴重な空間として、自然環境を再生し、既成市街地の居住環境の改善や都市機能の積極的な再配置を図りつつ、基地返還跡地と周辺密集市街地との一体的な道路整備による道路網の適正配置など中南部都市圏の機能を高めていく必要がある。

##### (イ) 中南部都市圏の機能整備の方向性

本島中南部は、沖縄の中心都市圏として 100 万人を超える人口が集中し、市街地が連たんしている。教育、医療、産業、情報、交通など高次都市機能の整備を進めるとともに、歴史、伝統、文化等を活用した魅力ある広域観光都市圏の形成を目指す。

イ) 海洋島しょ圏沖縄を結ぶ交通ネットワークの構築

(ア) 「陸上交通」の整備の方向性

＜道路ネットワークの整備＞

人・物・情報等が円滑に流れ、活力に満ち、かつ、ゆとりのある社会を形成することを目指し、空港・港湾等の物流・交流拠点間を規格の高い道路で連結するとともに、本島南北軸・東西軸を有機的に結ぶ幹線道路ネットワークを構築する。

＜新たな公共交通システムの導入＞

公共交通の骨格となる中南部都市圏を縦貫し、北部圏域に至る軌道系を含む新たな公共交通システムの導入を図る。

(イ) 「海上交通」の整備の方向性

＜国内・国際航路の充実＞

那覇港は沖縄の中心的な拠点港湾として機能充実に図るとともに、北米・欧州向け貨物を取り扱う「国際トランシップ構想」の推進や、国際貨物ハブ空港である那覇空港と連携した物流の多様化など新たな展開を図る。

また、主要な観光拠点としてのマリーナの整備等、国際的に質の高い海洋レジャー環境を創出する。

(ロ) 「航空」の整備の方向性

＜那覇空港の機能強化＞

那覇空港については、沖合への滑走路増設、国際線ターミナルの移設・拡充、国内線ターミナルの増設など国際航空ネットワーク等の拡充にも対応した施設の整備を図る。

参照先HP: 沖縄県 企画調整課「沖縄21世紀ビジョン(仮称)(案)」

2) 那覇港の動向

① 那覇港みなとまちづくりマスタープラン（平成 21 年 8 月 那覇港管理組合）

那覇軍港が近接する那覇港では、歴史性とウォーターフロントの立地特性を活かした地域の活性化を目指し、ウォーターフロントに 11 のゾーンを設定した「みなとまちづくりマスタープラン」が策定されている。

i) みなとまちづくりマスタープランとは

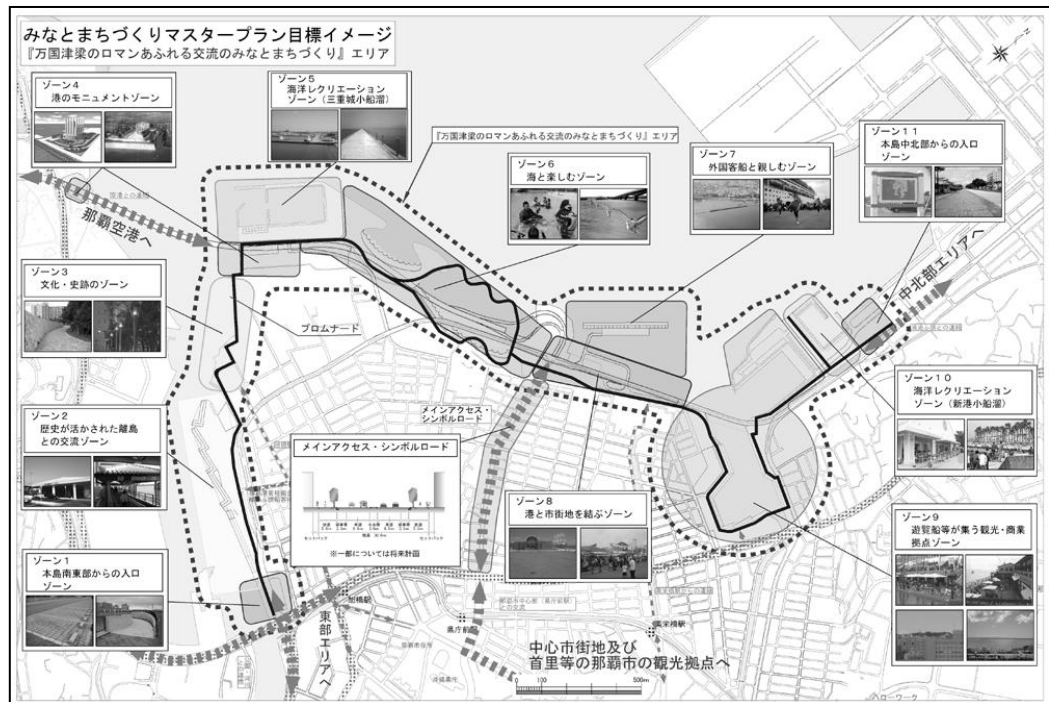
市民や観光客が自由・安全かつ快適に往来し、海やみなとの本来有する魅力に触れあえる水辺空間の整備のあり方や利活用の方法と実現化に向けたみなとまちづくりのランドデザイン（整備計画）や行動計画（ソフト面含む）等を取りまとめ、それを推進するための官・民協働の取り組み体制を位置づけることによって、港を中心とした周辺エリア、那覇市の活性化に寄与することを目的としている。

ii) みなとまちづくりの目標

**万国津梁のロマンあふれる交流のみなとまちづくり**

万国津梁の志を持って大交易時代を築き上げた、琉球王国におけるみなとまちのような、人々が集い、活気に満ち、ロマンあふれる交流の場としてのみなとまちの再生を目指し、地域にとって誇れるみなとまちづくりをみんなで推進する。

<みなとまちづくりマスタープラン目標イメージ>



参照：那覇港みなとまちづくりマスタープラン

### 3) 那覇空港の動向

那覇空港では幅広い合意形成を図りながら滑走路増設案を選定し、事業実施に向けた取り組みが行われている。

#### ①那覇空港の総合的な調査（平成 15～20 年度 那覇空港調査連絡調整会議）

那覇空港は、沖縄の玄関口として国内外各地を結ぶ拠点空港で、観光・リゾート産業のみならず、県民生活や経済活動を支える重要な社会基盤となっている。

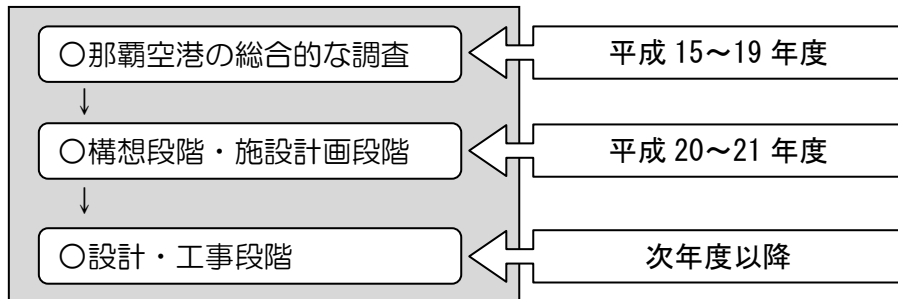
国と沖縄県では平成 15～19 年度にかけて、那覇空港の将来整備のあり方について、住民参画を目的としてパブリックインボルブメント（※）の手法を取り入れながら、「那覇空港の総合的な調査」を実施し、将来的に需要に対応できなくなることから滑走路増設が必要であることが確認された。

平成 20 年度は構想段階として、施設の規模や配置、環境影響等の検討を実施した結果、複数の選択肢から滑走路増設案（滑走路間隔 1,310m）を選定した。

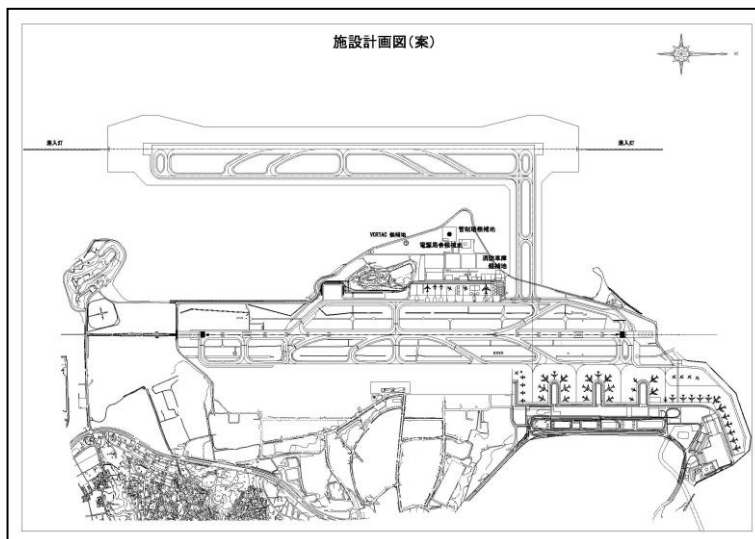
平成 21 年度は構想段階で選定した滑走路増設案を対象に、具体的な施設配置等について詳細な検討が進められ、今後は事業がより効果的でより環境に配慮したものとなるよう検討を進めていくこととしている。

※ パブリックインボルブメント: 市民に広く計画策定への参画を求めるもの

#### <総合的な調査及び構想段階・施設計画段階の検討フロー>



#### <施設計画図（案）>



(注)実施に向けてより詳細な検討を行い決定する必要がある

参照先HP:内閣府 沖縄総合事務局 開発建設部 那覇空港プロジェクト室

4) 新たな公共交通に関する既往調査

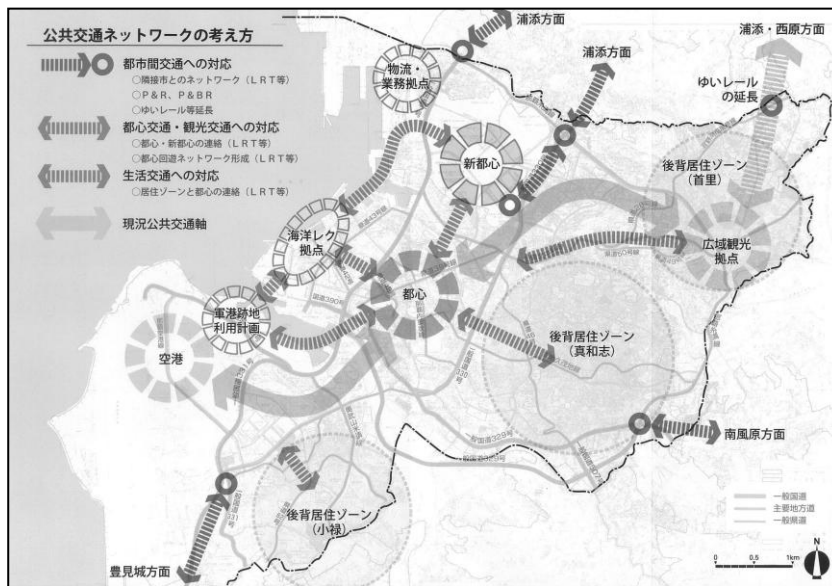
① 那覇市における新たな公共交通に関する基礎調査 (平成 18 年 3 月 那覇市)

那覇市の未来を育む交通体系の確立、高齢者や身体障害者を含めた誰もが安全で快適に利用できる交通環境の整備、環境負荷の少ない地球にやさしいまちを目指し、新たな公共交通の可能性について調査が行われた。

i) 公共交通ネットワークの考え方

那覇市の交通現状や国内における公共交通システム事例を踏まえ、以下のような公共交通ネットワークの考え方が整理された。

<公共交通ネットワークの考え方>



ii) 新たな公共交通ネットワーク案

新たな公共交通システムの役割

- 中心市街地における移動手手段の確保
- 中心市街地と新市街地の移動手手段の確保
- 中心市街地と臨海部の移動手手段の確保
- 周辺市街地からの移動手手段の確保
- 隣接市町村からの利便性の確保 (ゆいレールとの役割分担・バス路線との役割分担)

⇒ ルート案としては国際通りのトランジットマイルの利用を骨格として、以下の図のようなルートとし、新たな交通システムとしてはLRTを基本とする

iii) 那覇市におけるLRT導入の課題

● 導入空間等

- ・ 平面線形、急勾配区間、拡幅必要区間、トランジットマイル区間、車両基地用地の検討

● 需要予測の精査

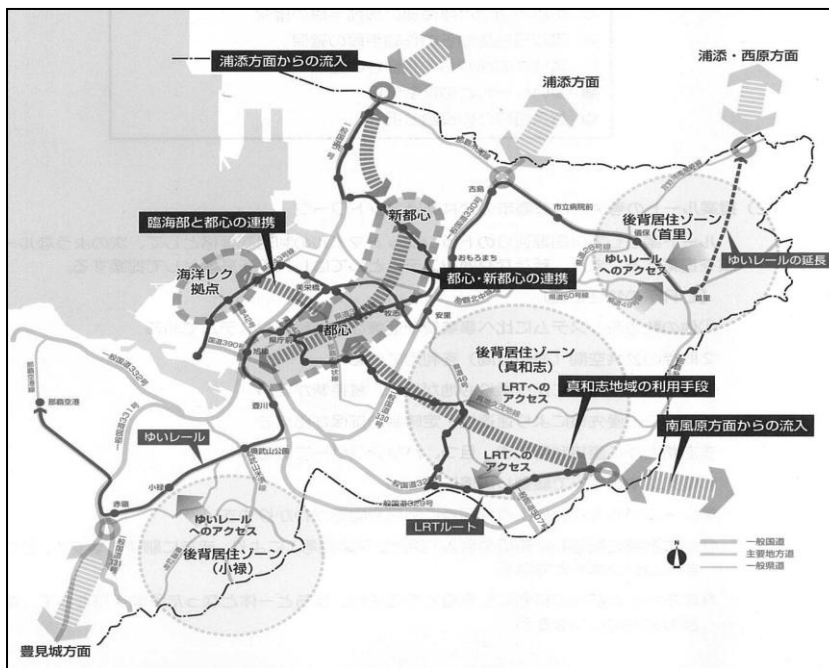
● 事業化の課題

- ・ 事業採算、事業体の検討

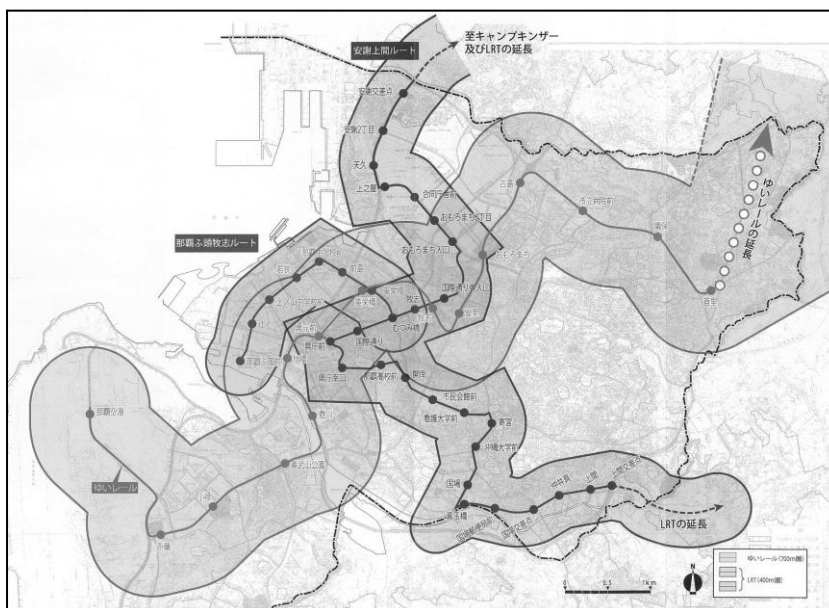
● その他モードとの連携等

- ・ TDM 施策との連携
- ・ 自動車交通の影響と自動車交通処理
- ・ バスルートの再編
- ・ モード間の連携
- ・ 料金体系の連携
- ・ 市民合意と参画

< LRTルート案イメージ >



< LRTルート案とゆいレールの利用圏域 >



## (4) 周辺の施設整備の状況

### 1) 那覇空港新貨物ターミナル整備

沖縄県が推進する「国際物流拠点形成」構想のもと、全日本空輸株式会社がアジア主要都市を結ぶ航空貨物輸送のハブ基地を那覇空港に設置し、アジア諸国と日本とを結ぶ国際航空物流網の構築を図ることとしている。

拡張された新貨物ターミナルは、平成 21 年 10 月から供用が開始されている。

### 2) 臨港道路整備

#### ① 臨港道路空港線整備

現在の那覇軍港の主要なアクセス道路は、前面の国道 331 号及び国道 332 号となっており、近接する那覇市中心市街地や那覇空港へ容易にアクセスすることが可能となっている。

しかし、その他にアクセス道路がないため、国道 331 号が渋滞してしまうと、通勤通学などの利用者の不便に加え経済的にも損失を被っている状況である。

このような混雑緩和を目的として読谷村から糸満市に至る 50 km の国道 58 号・331 号の新規路線となる「沖縄西海岸道路」が計画され、事業が進められている。

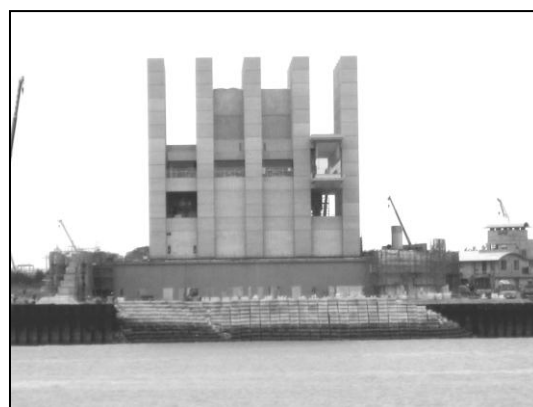
その一部として、那覇港の 4 つのふ頭（浦添ふ頭、新港ふ頭、泊ふ頭、那覇ふ頭）を一体化して、那覇港と那覇空港を直結するのが「臨港道路空港線」であり、那覇ふ頭港口部を海底トンネルで横断する。

臨港道路空港線が整備されることによって、波の上地区などの那覇港方面から那覇空港へのアクセス性の向上が期待されている。

また、臨港道路空港線の空港側と三重城側では 2 塔の換気塔の整備が進められており、展望スペースを備えた那覇港のシンボリックなモニュメント施設として、活用が期待されている。



整備中の臨港道路空港線



整備中の臨港道路空港線の換気塔(空港側)

#### ② 臨港道路那覇 1 号線整備

国道 58 号及び国道 329 号那覇東バイパスと那覇港を結ぶ臨港道路那覇 1 号線が、平成 21 年春に全面供用（平成 20 年 9 月暫定供用）が開始され、物流機能の向上、旭橋交差点や国道 390 号などの周辺道路の混雑解消が期待されている。

### 3) 大型旅客船バース整備

これまで那覇港には大型旅客船が停泊できる専用のバース（岸壁）が存在していなかったが、平成 19 年 11 月から那覇港泊心頭地区沖に建設を進めてきた大型旅客船の専用バースが平成 21 年 9 月に暫定供用を開始した。

将来的には大型旅客船バースに旅客ターミナルの整備も計画されており、観光リゾート産業の振興に寄与することが期待されている。



整備された大型旅客船バース

### 4) (仮称) 那覇市営奥武山野球場整備

健康増進、スポーツによる青少年の健全な育成、市民相互の交流、国際交流やレクリエーションなどを目的として(仮称)那覇市営奥武山野球場整備が進められている。

完成すると広大なグラウンドと県内最大級の収容人員となるスタンドが整備され、野球以外にもイベントや祭りなど、多目的に利用されることが期待されている。

また、野球場に隣接して多目的屋内運動場の整備も進められており、野球の練習や

小規模なスポーツイベントなどの交流空間として利用されることが期待されている。

現在工事は着々と進められ、供用開始は平成 22 年度の予定で、プロ野球読売巨人軍が平成 23 年の春季キャンプから、第 2 キャンプ地として利用することが決定している。



整備中の(仮称)那覇市営奥武山野球場

### 5) モノレール旭橋駅周辺地区第一種市街地再開発事業

旭橋駅周辺地区はモノレール旭橋駅や那覇バスターミナルに隣接し、交通結節点として重要な位置にあることから、那覇市中心市街地の玄関口に相応しい都市的な土地利用を図ることを目的として、第一種市街地再開発事業が進められている。

現在国道 329 号より南側で事業が進められ、既に県南部合同庁舎やホテル等が開設されており、事業完了は平成 23 年度の予定となっている。



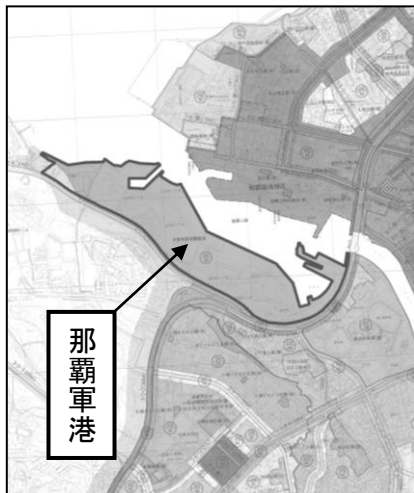
**(5)その他の規制等**

1) 都市計画法の規制（用途地域）

那覇軍港は都市計画法の用途地域では準工業地域に指定されている。

準工業地域とは、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を促進するため定める地域である。

<用途地域図>



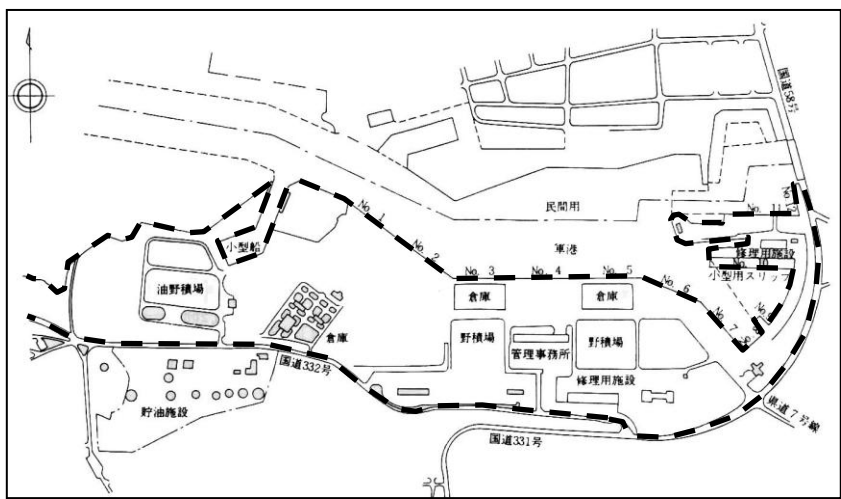
準工業地域の用途制限のあらまし
住居系・公共公益系・商業系の用途については、個室付浴場等を除いて全て立地が可能である。
工業系については、商業地域よりも規制が緩やかで、環境に著しい悪影響を及ぼしたり危険度が高い工場や危険物貯蔵・処理施設のみの立地が禁止されている。

2) 那覇軍港の区域内施設の概要

那覇軍港には船舶が港湾において停泊するために設けられた係留施設が整備されており、港湾としての機能を有している。

那覇軍港の区域内施設の概要は以下のとおりである。

<那覇軍港内施設配置図>



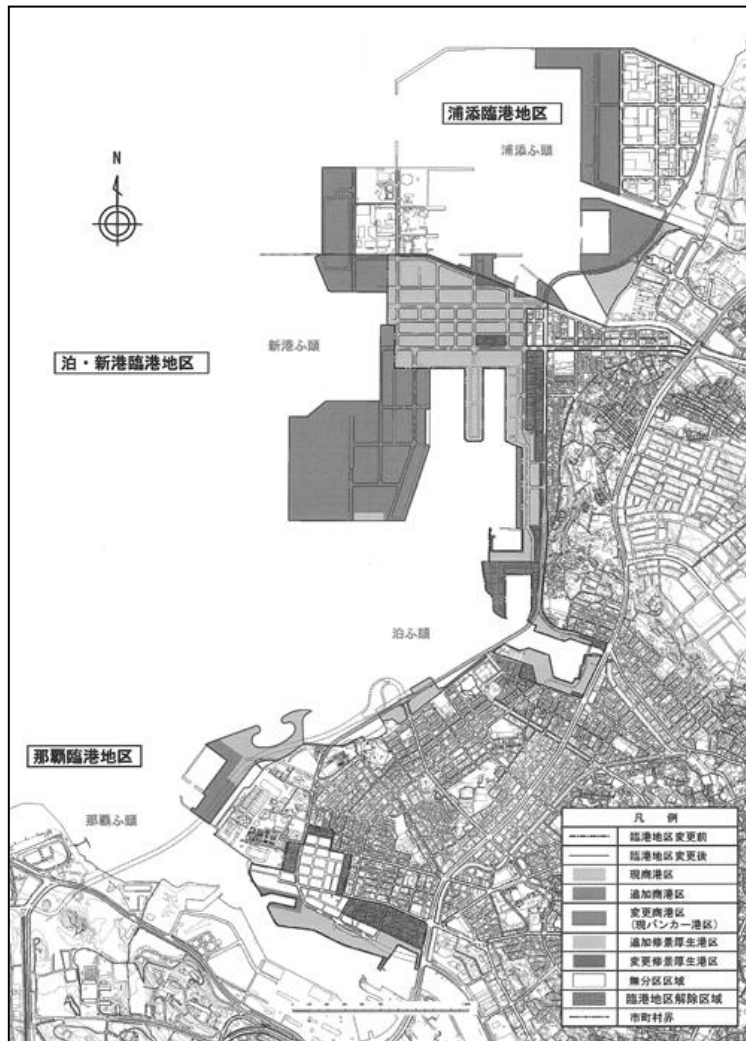
### 3) 那覇港の臨港地区

那覇軍港に近接する那覇港では、港湾の管理運営の観点から無秩序な土地利用を抑制するため、港湾管理者が水域と一体的に管理運営する必要がある水際線背後の陸域を臨港地区に指定している。

港湾の多様な機能を十分に発揮させるためには、目的の異なる建物が無秩序に混在することを防止する必要があるため、臨港地区を機能別に区分し、旅客や一般貨物を扱う「商港区」、景観の整備と港湾関係者の厚生施設を立地する「修景厚生港区」等が定められている。

那覇港の臨港地区を区分した分区指定の状況は以下のとおりである。

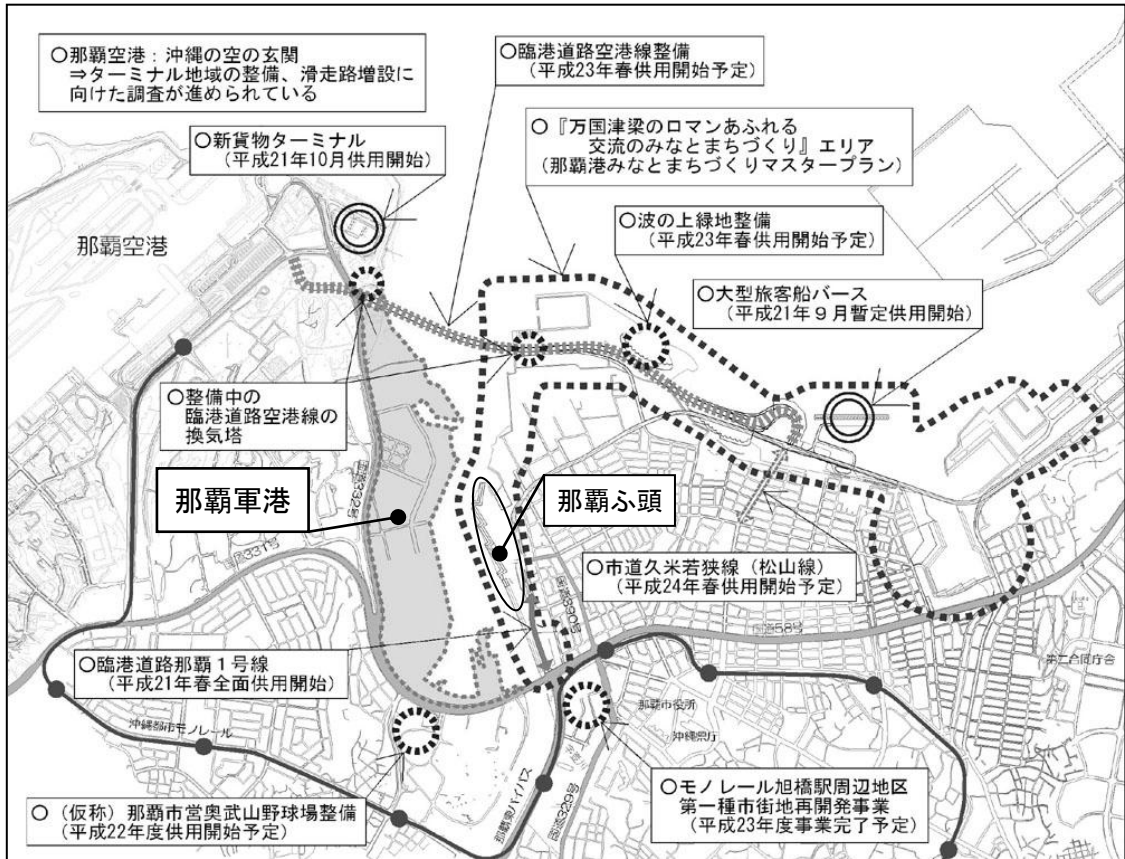
<那覇港の分区指定図>



## (6) 港湾周辺動向等についての考察

那覇軍港周辺の動向をまとめると以下のとおりである。

### <那覇軍港の周辺動向のまとめ>



#### 1) 周辺施設と連携するような土地利用を検討する必要性

(仮称)那覇市営奥武山野球場は、プロ野球の春季キャンプ地として利用されることが決定しており、沖縄の顔としてふさわしい球場になることが期待される。

那覇軍港と隣接する那覇港では、那覇港みなとまちづくりマスタープランが策定され、活性化に向けた取り組みが進められており、周辺施設と効果的な連携が図られるよう跡地利用を検討する必要がある。

一方で、現在那覇軍港の用途地域は準工業地域であり、那覇軍港が返還されると港湾の機能を有していることから、臨港地区に指定される可能性があることなど、土地利用に対する規制についても考慮が必要である。

#### 2) 交通環境を活かした土地利用を検討する必要性

臨港道路空港線が整備されると、那覇軍港から那覇港方面へアクセスしやすくなるとともに、沖縄の空の玄関として機能が強化される那覇空港と那覇市中心市街地との重要な場所に那覇軍港は位置している。

加えて、「那覇市における新たな公共交通に関する基礎調査」では、将来の跡地利用と中心市街地や那覇港方面を公共交通でネットワークさせる考え方が整理されている。

那覇空港、中心市街地や那覇港方面へ公共交通をネットワークさせ、アクセスしやすい交通環境を整えることにより、跡地利用の魅力を高めるような検討も必要である。

## 2. 那覇港の動向の整理

### (1) 那覇港の動向を把握する必要性

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

那覇港では平成 21 年度に、「那覇港みなとまちづくりマスタープラン（平成 21 年 8 月 那覇港管理組合）」が策定され、活性化に向けた取り組みが進められていることから、その動向について研究を行う。

また、「那覇港港湾計画-改訂-（平成 15 年 3 月 那覇港管理組合）」の将来的な構想や那覇軍港の位置づけについても整理を行う。

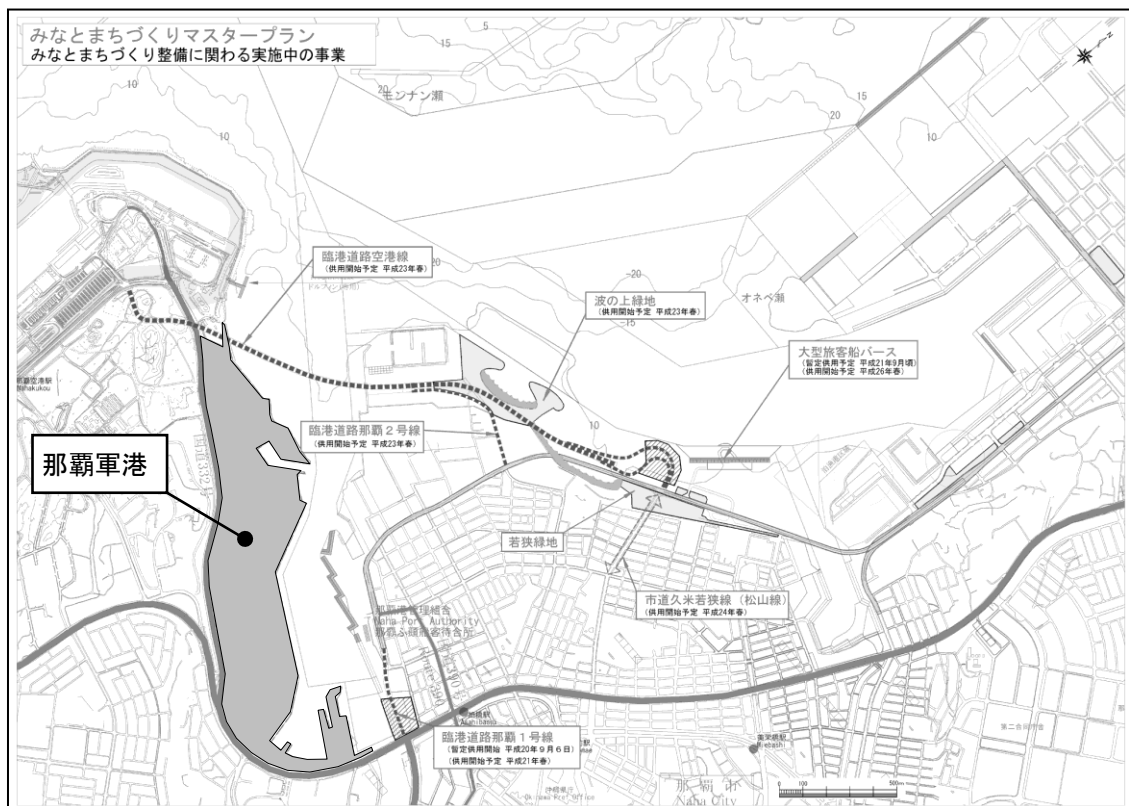
### (2) 那覇港みなとまちづくりマスタープラン

#### 1) 那覇港ウォーターフロントにおける施設整備状況

那覇港のウォーターフロントでは、泊ふ頭若狭地先で大型旅客船バースの暫定供用が開始されており、平成 23 年度の供用開始に向けて臨港道路空港線や波の上緑地の整備が進められている。

那覇港ウォーターフロントの施設整備状況を整理すると以下のとおりである。

#### <みなとまちづくり整備に関わる実施中の事業>



## 2) みなとまちづくりへの想い（要約）

那覇港ウォーターフロントにおいて、みなとまちづくりに対する想いを整理する。

### ～みなとまちづくりへの想い～（要約）

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

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

那覇港のウォーターフロントにおいて、賑わいのある場所の整備を進めるためには、ウォーターフロントを一体的に取り扱うことが必要とされることから、今回、「みなとまちづくりマスタープランの策定」を行うこととした。

策定にあたり、那覇港が琉球王府の貿易港として栄えていた歴史的背景などから、港を万国津梁の中心として捉え、みなとまちづくりマスタープランの基本目標を「万国津梁のロマンあふれる交流のみなとまちづくり」と定めるとともに、ウォーターフロントエリア全体を貫くプロムナードとゾーンごとの施設整備計画の位置付け等を行う。

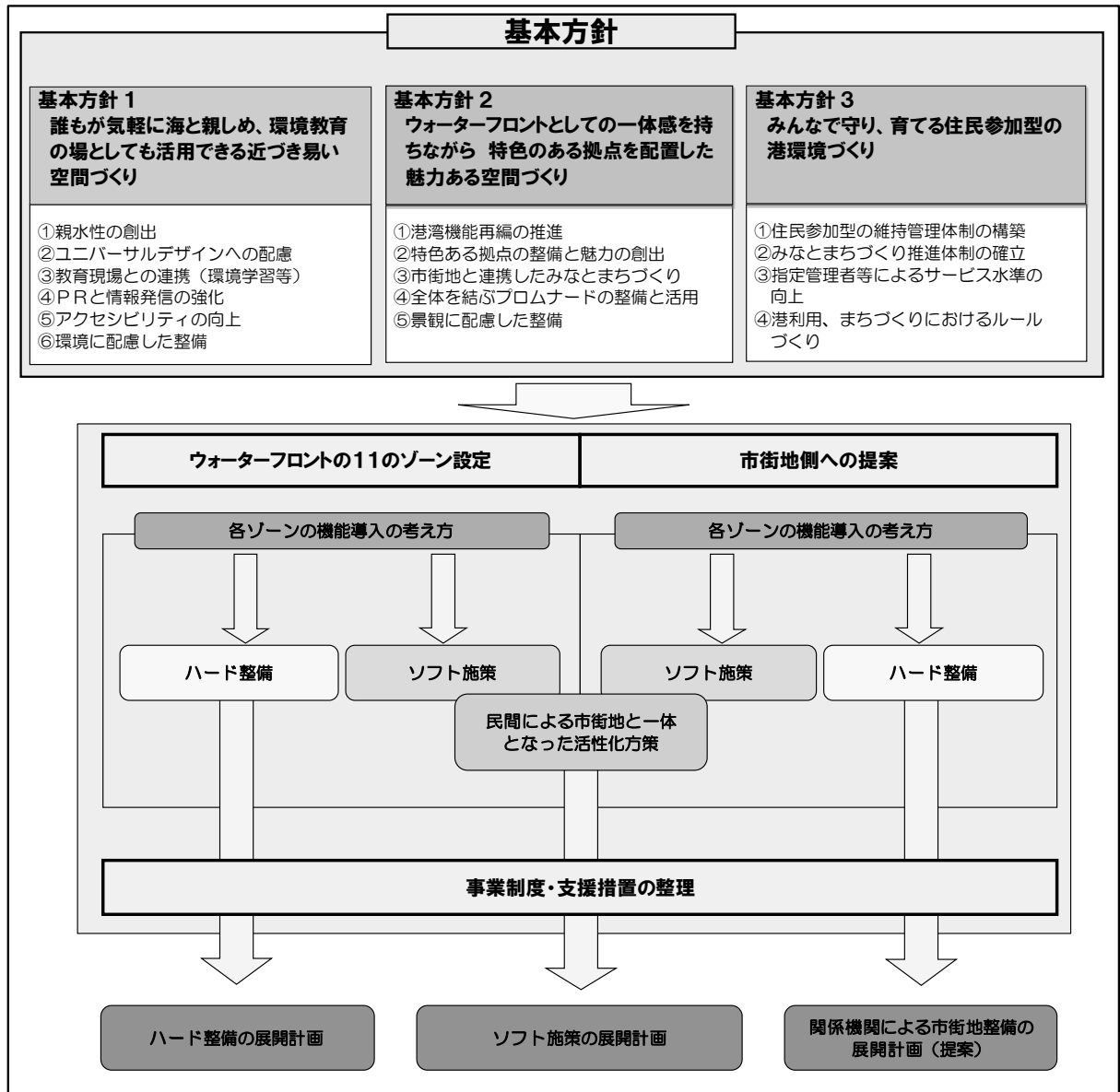
3) みなとまちづくりマスタープランの全体構成

港を万国津梁の中心と捉え、琉球王国におけるみなとまちのような、人々が集い、活気に満ち、ロマンあふれる交流の場としてのみなとまちの再生を目指して設定された基本目標と、その目標実現を実現するための基本方針を整理する。

みなとまちづくりの基本目標

**万国津梁のロマンあふれる交流のみなとまちづくり**

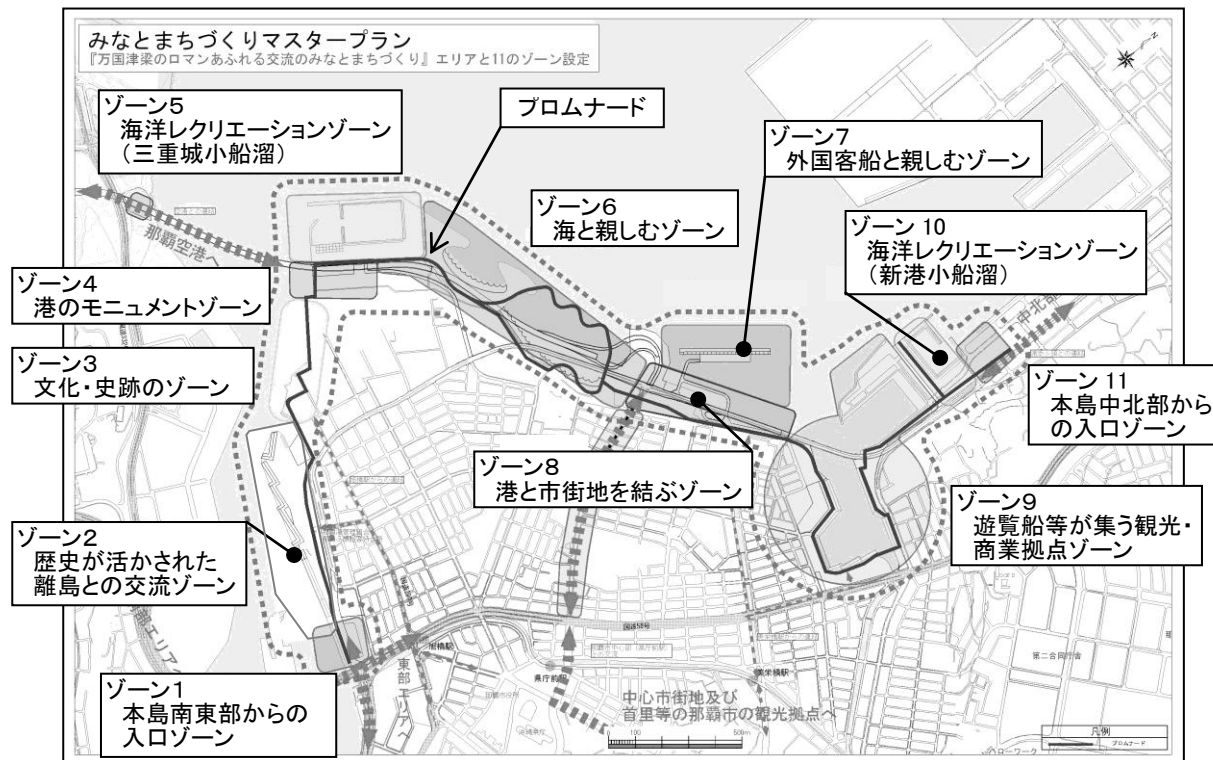
～連結と交流による活気あふれるみなとまちづくり～



#### 4) みなとまちづくりエリアに11のゾーンを設定

那覇港みなとまちづくりマスタープランでは、那覇港ウォーターフロントのエリアに特徴を踏まえて11のゾーンを設定し、各ゾーンの整備とゾーンを結ぶプロムナードの整備が位置づけられている。

##### <みなとまちづくりマスタープランのゾーン図>



#### 5) みなとまちづくりの進め方

那覇港ウォーターフロントに設定された11のゾーンの中で、関連事業が進められているエリアから順にプロムナードの整備を連携させて進めていくため、優先的に整備を行うエリアとそうでないエリアとを5年毎の段階的に区切って設定する。

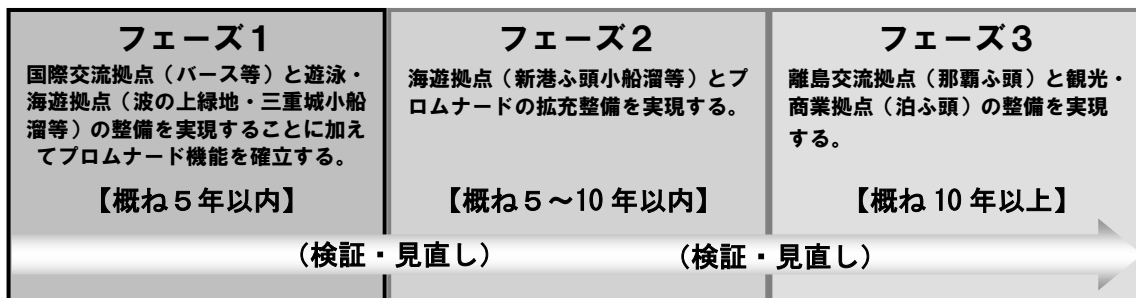
##### <全体行動計画>

那覇港ウォーターフロントにおける「みなとまちづくりマスタープラン」に位置付けられた施設の整備については、範囲が広く、種類は多種・多様で、長期に渡る整備計画の影響を受けるものもあることから、今後進められる新規事業についてのメリハリのある行動計画を策定することが極めて重要である。

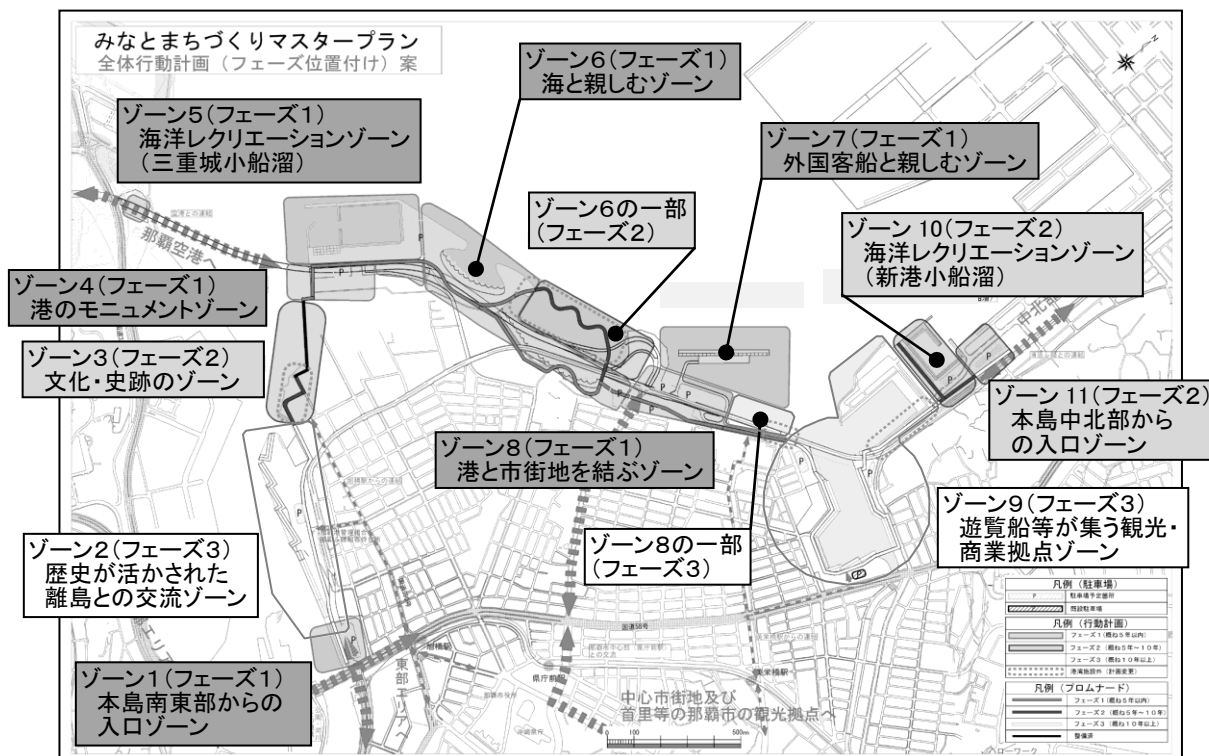
したがって、旅客船バース（ゾーン7）と波の上緑地（ゾーン6）を中心に、すぐにでも実施可能な事業を集中させ、短期的に整備を行うための、インパクトのある行動計画として、まずフェーズ1を立ち上げ、その後順次、フェーズ2からフェーズ3へ移行していく三段階にわたる行動計画の設定を行う。

また、概ね5年ごとに各フェーズにおける整備の実施状況を検証し、見直しを行うことで「万国津梁のロマンあふれる交流のみなとまちづくり」エリア全体の早期整備実現を目指す。

<みなとまちづくりマスタープランにおけるフェーズ設定>



<全体行動計画（フェーズ位置づけ）案>





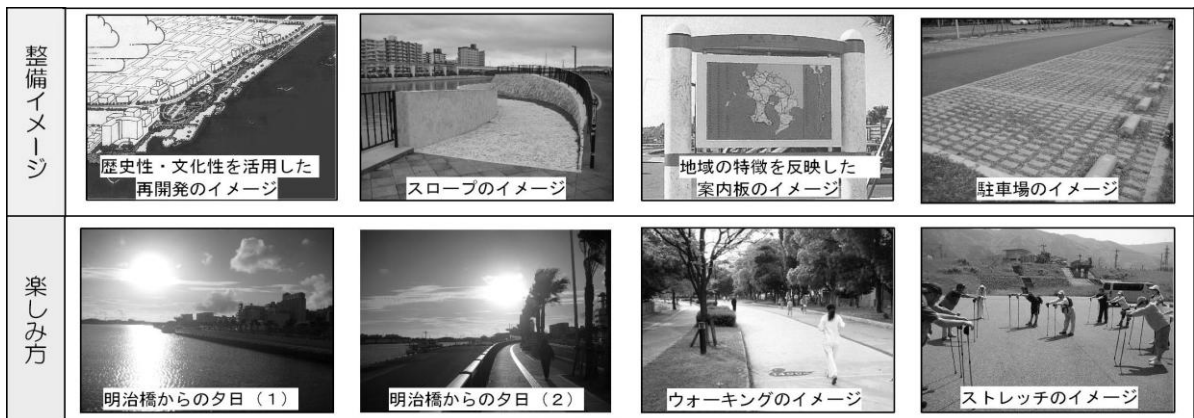
6) 各ゾーンの特徴ある整備イメージ

那覇港ウォーターフロントに設定された 11 のゾーンのうち、那覇軍港に近いゾーンや新たな施設整備等により、大きく変化するゾーンを6つ整理する。

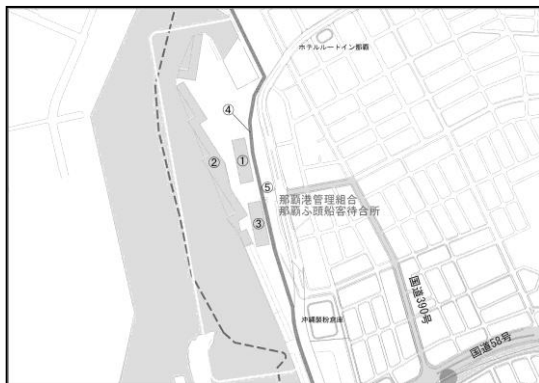
①ゾーン1：「本島南東部からの入口ゾーン」



本ゾーンは陸域からウォーターフロントへ入る玄関口としての雰囲気醸し出すゾーンである。従って、利用促進を図るためのプロムナードや駐車場の整備、及びウォーターフロント全体を示す分かりやすい案内板や入口として相応しい雰囲気演出のためのガス灯の設置等を行う。また、隣接地区の開発動向についても注意を払うとともに、旭橋駅前に相応しい整備とする。



②ゾーン2：「歴史が活かされた離島との交流ゾーン」



本ゾーンは那覇港の歴史等を活かすとともに港湾機能の再編により離島航路の拠点として人、物、文化等が交流するゾーンである。従って、離島航路に対応できる岸壁等の再整備や離島航路を利用する旅客のための駐車場の整備、及び沖縄らしさが演出された新たな那覇ふ頭船客待合所の整備等を行う。また、隣接する「文化・史跡のゾーン」と連担して、かつての那覇港の歴史性を演出するような整備を行う。



③ゾーン3：「文化・史跡のゾーン」

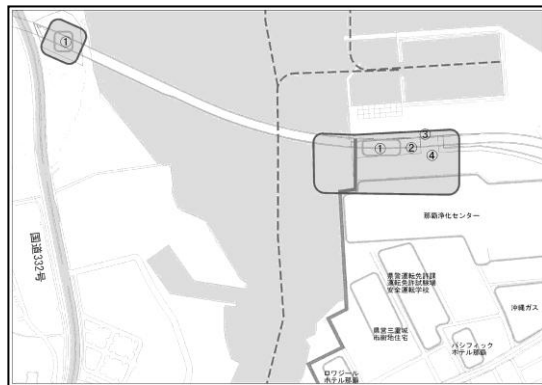


本ゾーンは港湾地区及び隣接地区に存在する三重城・御物城・屋良座森城等、歴史・文化・伝統の象徴的なゾーンである。

従って、三重城の防壁の復元を中心として、プロムナードの整備や案内板の設置、及びガス灯の設置等を行う。




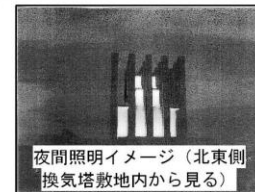




整 備 イ メ ー ジ	 歴史を伝える情報板のイメージ	 三重城ふるさと海岸の現況	 ガス灯のイメージ	 三重城の防壁
	 「民間活動団体」による清掃活動状況	 「三重城」からの夕日	 古里に向かい、先祖への思いを込めて祈る人々	 写生大会のイメージ

④ゾーン4：「港のモニュメントゾーン」

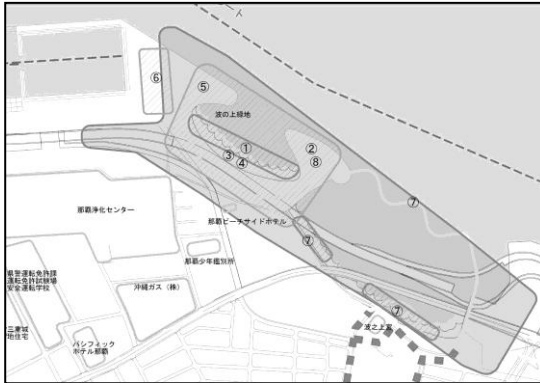


本ゾーンは沈埋トンネルの空港側と三重城側の2塔の換気塔が立地し、那覇港のシンボリックなモニュメント施設として活かすことのできるゾーンである。

従って、展望施設を活かした学習会の実施等、人が集まり、交流する眺望スポットとしての利用促進へつなげるため、駐車場の整備や夜間のシンボル性を演出するライトアップ等の取り組みを行う。

整 備 イ メ ー ジ	 換気塔（三重城側）のイメージ	 換気塔（空港側）のイメージ	 夜間照明イメージ（那覇水路側から見る）	 夜間照明イメージ（北東側換気塔敷地内から見る）
	 那覇港のサンセット（夕日）	 展望台（三重城側）のイメージ	 展望室（空港側）のイメージ	 フォトコンテストのイメージ

⑤ゾーン6：「海と親しむゾーン」

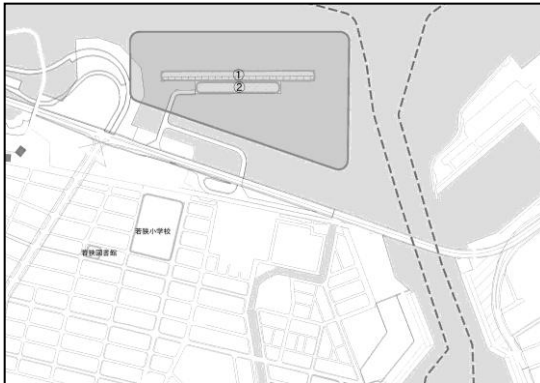


本ゾーンは隣接する海洋レクリエーションゾーンと連携し、全ての人が気軽に海と親しめ、水遊びの楽しさを体験できるゾーンである。

従って、波の上緑地の海中は、体験シュノーケリング、ダイビングの場として整備を行い、陸上においては、東屋を利用したウェディング、イベント等の開催や、それらの活動を補完し、ビーチ全体の賑わいを演出するための施設整備を行う。

整 備 イ メ ー ジ				
				
楽 し み 方				


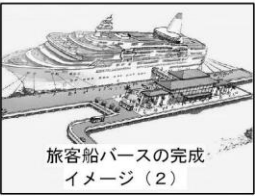






⑥ゾーン7：「外国船と親しむゾーン」



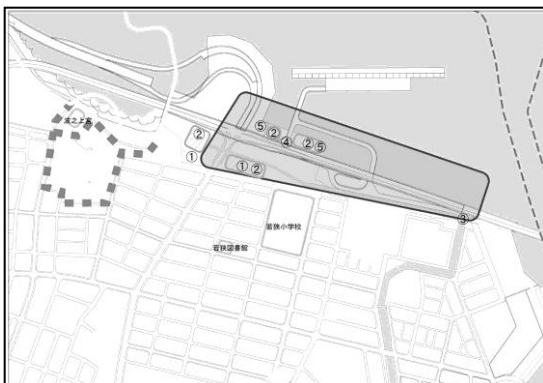
本ゾーンは外国客船の寄港の場所として、人や文化が交流し、親しむことが出来るゾーンである。

従って、旅客船バースの整備とともに、歓送迎セレモニーやクルーズ船見学ツアー等を開催し、異文化交流を行う。

また、旅客船バース背後の海水面においては、シーカヤックやハーリー等の船遊びに対応できる様な検討を行う。

整 備 イ メ ー ジ				
				
楽 し み 方				

⑦ゾーン8：「港と市街地を結ぶゾーン」



本ゾーンは既存施設の再整備を図り、観光客や市民にとって利便性の高い、港と市街地を結ぶゾーンである。

従って、利便性の向上を図るため、再整備による駐車場の整備や若狭緑地の起伏面のフラット化等の整備を行う。また、定期的なイベント等の開催により、クルーズ船客、地域住民、観光客が集えるようにするとともに、ハーリー等の大規模な催しにも対応出来る様、今後、広場や駐車場の拡大についても検討を行う。

整備イメージ	 <p>若狭緑地管理状況</p>	 <p>ゴムチップ舗装のイメージ</p>	 <p>フラットな多目的広場のイメージ</p>	 <p>歩行者専用橋のイメージ</p>
楽しみ方	 <p>「民間活動団体」による清掃活動状況</p>	 <p>フリーマーケットのイメージ</p>	 <p>地域の祭りイメージ</p>	 <p>屋台祭りのイメージ</p>

### (3) 那覇港港湾計画

港湾機能再編等により、那覇港を国際的な競争力のある産業空間と観光・リゾート産業の振興を目指し、平成20年代後半を目標年次とする港湾計画が改訂された。

#### 1) 計画の方針

- ① 国際流通港湾機能の充実
- ② 国際観光・リゾート産業の振興
- ③ 港湾機能の再編
- ④ 環境の保全と創出
- ⑤ 安全・安心の確保

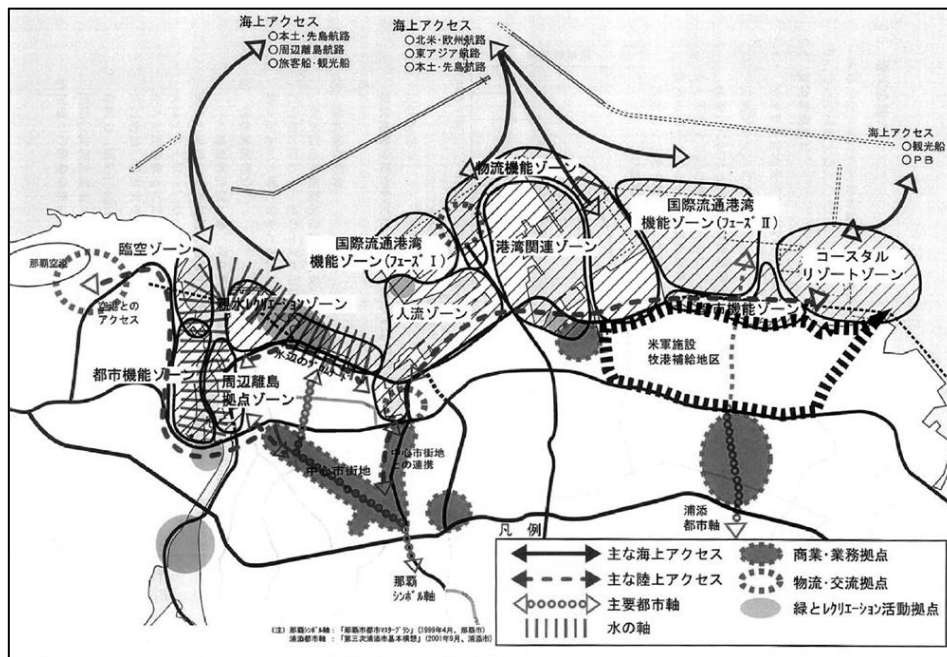
#### 2) 港湾機能の再編・適正配置による既存ふ頭の効率性の向上

- ① 施設が狭隘化し取扱貨物が輻輳する新港ふ頭地区において新規施設へ貨物をシフトし、ふ頭利用の適正化を図る
- ② 物流と人流が混在する泊ふ頭地区においては、周辺離島フェリー機能を那覇ふ頭地区に移転・集約するとともに、移転跡地を客船ふ頭機能として純化を図る
- ③ 現在那覇ふ頭地区を利用している本土航路フェリーは、新港ふ頭地区に移転し、同地区において人流機能の集約を図る

#### 3) 利用形態の見直しの検討が必要な区域

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

<参考：那覇港全体ゾーニング図>



参照：那覇港長期整備構想検討調査(平成15年3月 那覇港管理組合)

#### (4) 那覇港の動向についての考察

##### ① ウォーターフロントの連携の必要性

那覇軍港のウォーターフロントの機能を最大限活用するためには、他のエリアと機能のすみ分けを明確に行うため、地区の特徴を踏まえた整備方針を検討する必要があるとともに、プロムナード等で那覇港との結び付きを強め、那覇港のウォーターフロントと連携を図る必要がある。

##### ② 那覇港隣接地の土地利用の考慮

那覇軍港の対岸に位置する那覇ふ頭では将来的に周辺離島フェリーが集約される計画が存在するとともに、那覇空港側の隣接地では沈埋トンネルの整備に伴って展望施設が設置される換気塔が整備されることから、隣接地に整備される集客施設との連携を考慮する必要がある。

##### ③ 那覇軍港内の文化財の考慮

那覇港は港町として栄え、屋良座森城は対岸の三重城と対になって城砦として港の防御を担った経緯など、那覇軍港の歴史や文化財は地域の大切な資源として保全及び活用を図る必要があるが、一方で文化財の発掘等により事業着手に影響を及ぼす要因であることも考慮する必要がある。

##### ④ 跡地利用に向けた関連計画の位置づけの必要性

那覇軍港は那覇港港湾計画において、利用形態の見直しが必要な区域と位置づけられており、将来跡地利用計画を策定する際には、那覇港との連携を図るため、港湾計画に跡地利用の位置づけるための協議・調整が必要となる。

### 3. 土地の資産活用

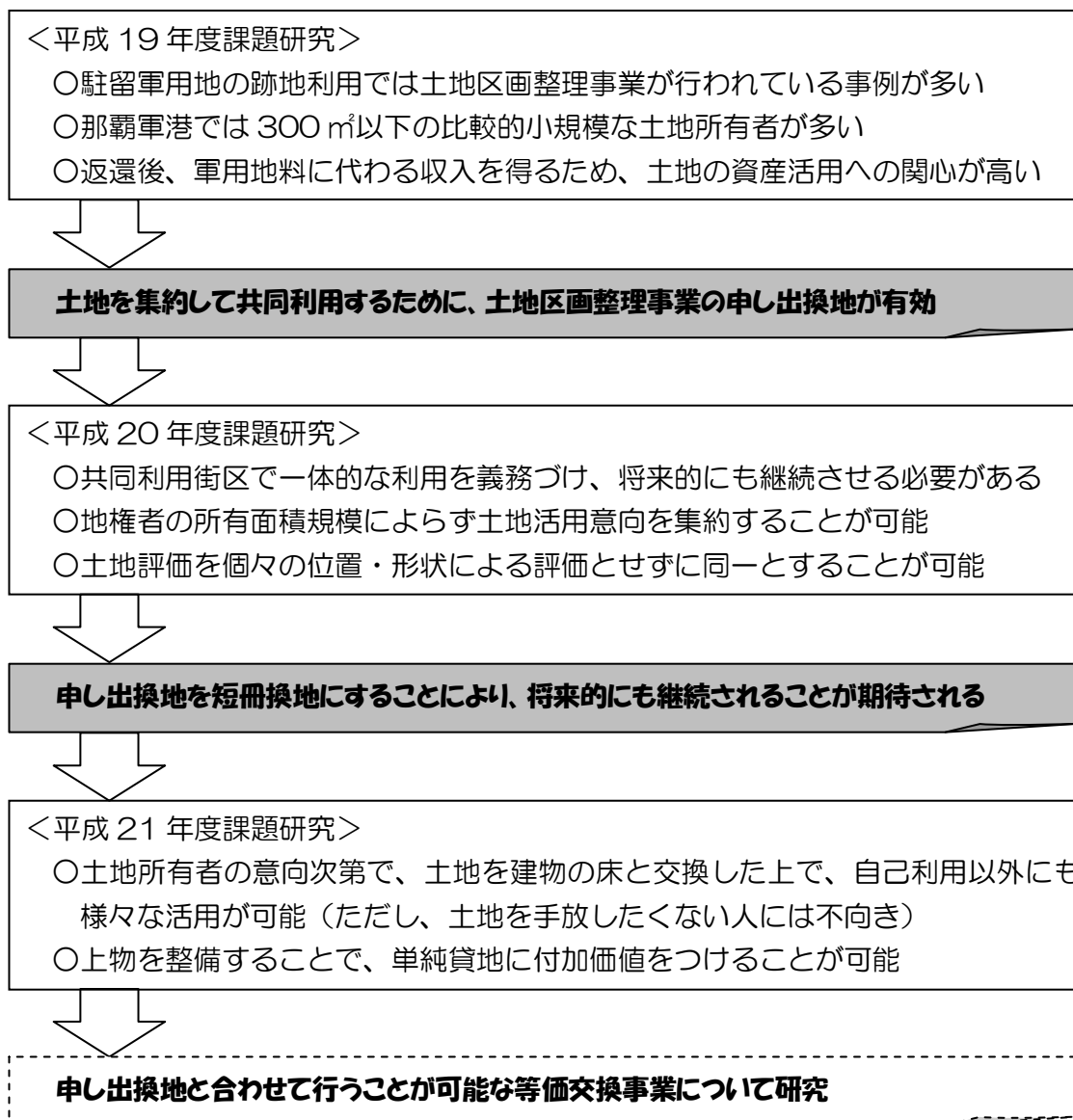
跡地利用において地権者の生活再建を図るため、土地の資産活用について申し出街区のおさらいと等価交換事業について課題研究を行う。

さらに、ウォーターフロントで土地を有効に活用している事例の紹介を行う。

#### (1) 単純貸地事業と等価交換事業

##### 1) 那覇軍港跡地利用における共同利用街区の必要性

那覇軍港の跡地利用において、返還後の地権者の生活再建を図るため、小規模な土地を集約して共同利用を行う手法について検討を行ってきた。



## 2) 共同利用街区の意義

### ①まちづくりの観点

共同利用街区の意義をまちづくりの観点から整理すると以下のとおりである。

- i) 利便施設の誘致により、まちの機能性が向上する。
- ii) 事業の中で「共同利用街区」を創出する場合、「まちの核」としてソフト戦略に組み込むことができる。
- iii) まとまったボリュームでの土地利用となるので、企画性が高い施設計画が期待できる。
- iv) 個々での土地利用の点在を防止することで、まとまりのある景観を維持することができる。

### ②資産経営の観点

共同利用街区の意義を資産経営の観点から整理すると以下のとおりである。

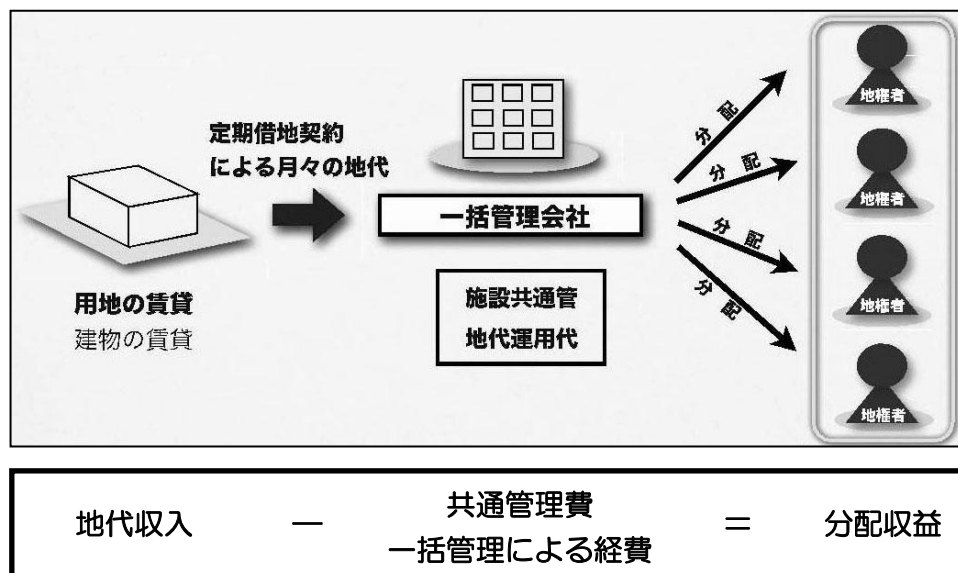
- i) 土地活用意向者を当該街区に集約することができ、安定的な運用のもと、土地活用を継続することが可能となる。
- ii) 共同利用を考えている地権者同士が同じ目的、意志のもと良好なパートナー関係が構築できる。
- iii) 短冊換地によって街区を構成した場合、当該用地が将来に渡って継続活用できることが期待される。
- iv) 土地利用意向地権者を大街区に集約できれば、地域内での競合を未然に防ぐことができる。  
(誘致先となる商業店舗等の重複、賃貸住宅の家賃の競合など)



### 3) 運営管理方法について

土地所有者全員で資産運営していくという連帯感・責任感により、土地所有者自身の資産運営に対する意識が向上される。

#### <運営管理方法のイメージ>



共同事業とすることで、まとまった業務量にて管理運営会社を活用することができるようになり、効率化を図ることが可能となる。加えて、個々の負担を全員で吸収していける運営スキームを予め設定することができるため、安定した事業運営を実現することが可能となる。

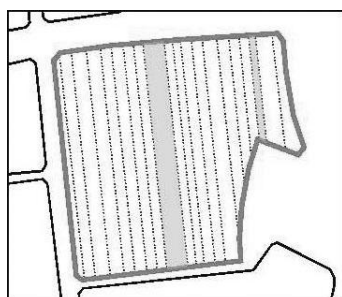
### 4) 事業リスクについて

共同事業による事業リスクとして、出店企業と契約期間が満了した後に、社会情勢の変化や地権者意向の変化などによる二次開発が必要となる場合も考えられる。そのため、追加出資の必要性も場合によっては出てくるのが想定される。

特に社会情勢の変化の場合は、地区計画等の見直しも含めた、地区全体の抜本的な見直し策が必要となり、それに併せて地権者間のルールづくりも必要となる。



そのためには、共同で推進力のある組織を設立し、不安定な社会情勢を泳ぎ切ることでできる運営スキームを構築していくことが望ましいと思料される。



短冊換地のイメージ



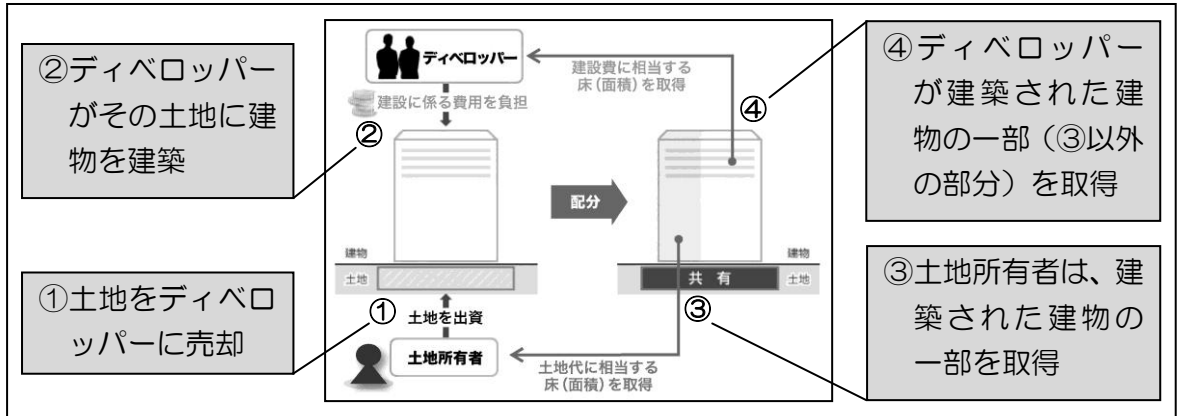
共同利用街区のイメージ

5) 等価交換事業とは

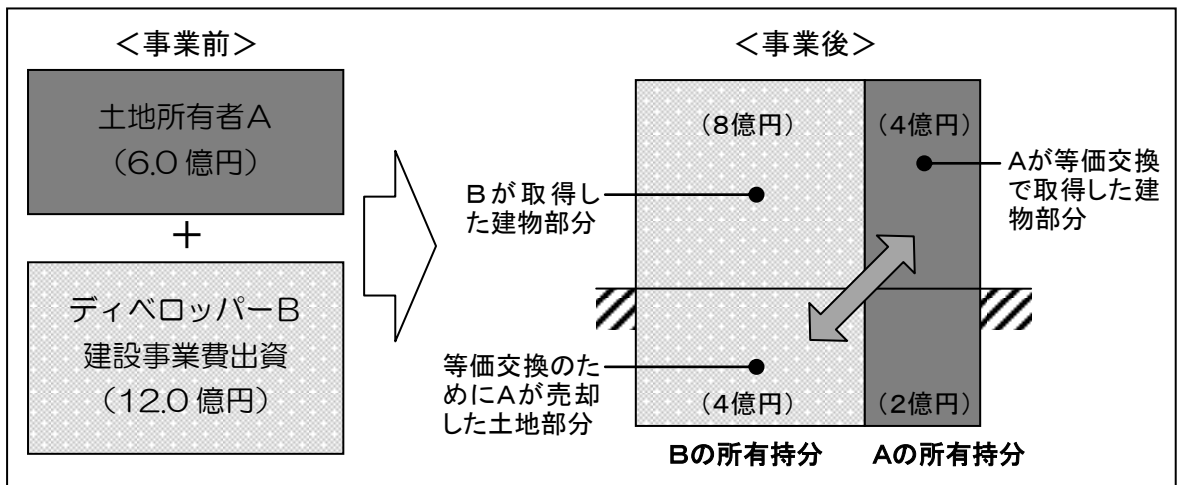
土地所有者が提供した土地にデベロッパーが建物を建て、完成した建物のうち「提供した土地に見合う分」を土地所有者が取得する方式である。

実際は、建物を取得する際に「土地の共有持分」も取得することとなるので「土地を提供し、建物の一部プラス土地の共有持分を取得する」こととなる。

<等価交換事業のイメージ>



<等価交換事業の図解>



土地所有者Aは6億円相当の土地を提供し、民間企業Bは12億円相当の建設事業費を提供している。建物の竣工後は、土地・建物とも出資割合(6:12)により土地所有者Aと民間企業Bの各々が持分割合で所有することになる。

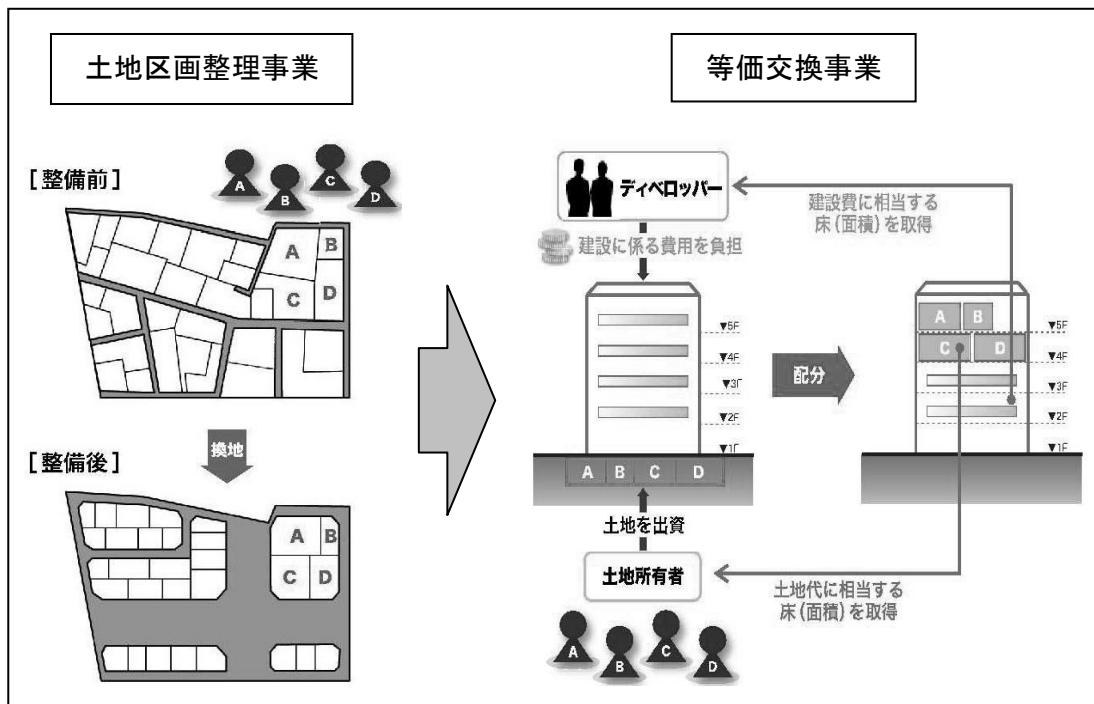
結果として、事業後の土地・建物の所有持分割合は図のようになり、土地所有者Aと民間企業Bは、土地の4億円相当分と建物の4億円相当分とを等価で交換したことになり、土地所有者Aの6億円相当の従前土地は、6億円相当の土地建物(土地相当分2億円、建物相当分4億円)に権利変換されることとなる。

これが等価交換方式の基本的な考え方となっている。

## 2) 土地区画整理事業における等価交換事業のスキーム

土地区画整理事業では、道路や公園等を再配置して土地を整形に区画しなおすこととなるが、さらにその区画された街区で等価交換事業を行うことで、土地の出資割合に応じて、建物の床を分配することとなる。

### <土地区画整理事業と等価交換事業の連携のイメージ>



## 3) 等価交換事業のメリットとデメリット

等価交換事業におけるメリットとデメリットを整理すると以下のとおりである。

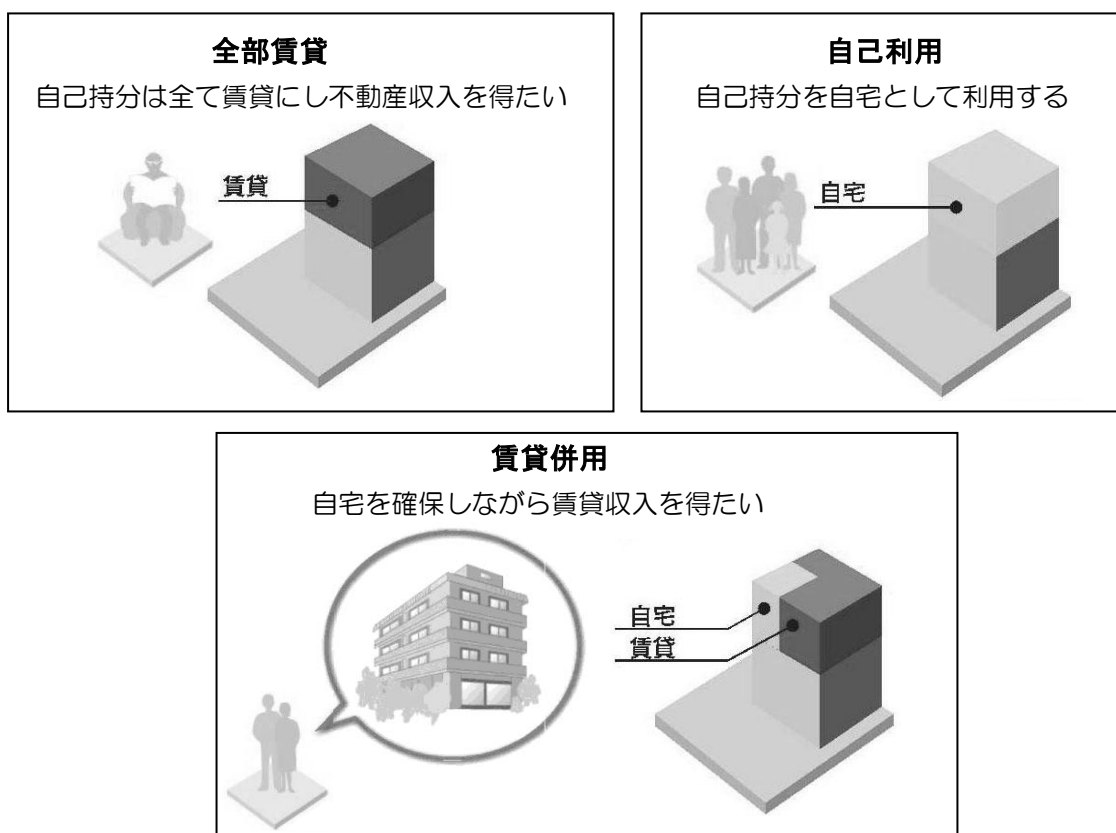
メリット
①民間企業（ディベロッパー）の事業ノウハウが活用できる
②取得したマンションや店舗で安定的な収益が確保できる
③相続対策として将来売却可能な区分建物が保有できるため資産分割が安易となる
④土地の所有権ではなく借地権や底地権でも等価交換の対象となる
⑤自己資金も借入金もゼロで自宅・マンション・店舗が建てられる

デメリット
①民間企業（ディベロッパー）主導型の事業となる
②一度建ててしまうと事業転換が安易に図れない
③自分の土地を共有したくない人には不向きである
④事業開始時点で一旦土地を譲渡するため譲渡税が発生する
⑤建物完成後に土地（共有持分）を再取得するため所有権移転登記のための登録免許税や不動産取得税が余分に発生する

## (5) 等価交換の様々なメニュー

### 1) 全部賃貸・自己利用・賃貸併用

等価交換事業では、提供する土地の代わりに得られる建物の床において、全部賃貸、自己利用や賃貸併用など、個人が望む利用方法を反映させることができる。



### 2) 小規模地権者への対応

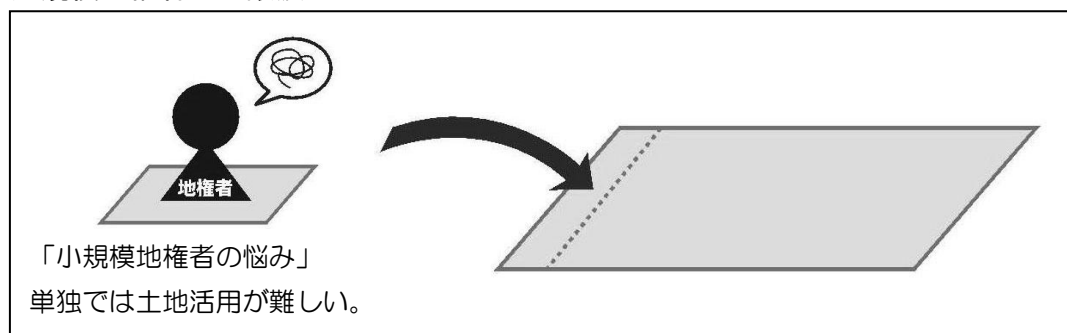
等価交換事業において、もともと所有している土地面積が比較的小規模な地権者への対応方策を3つ整理する。

#### ① 大規模地権者への譲渡

自分が所有している土地が小規模で、単独の土地活用が困難な場合、共同利用街区に入る大規模な地権者へ譲渡することが考えられる。

その場合、従前地での譲渡も可能であるが、面整備が一体的に行われる事業においては、事業の進捗をみながら譲渡することも考えられる。

#### <大規模地権者への譲渡のイメージ>

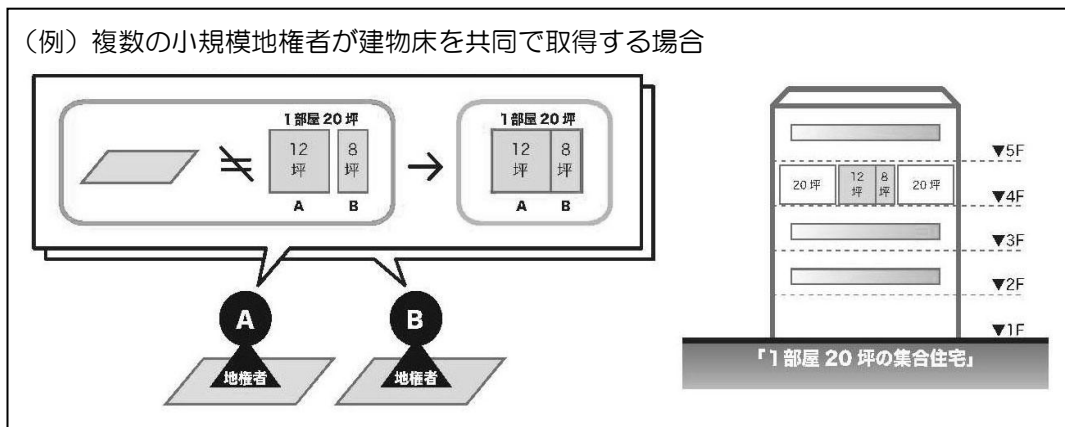


②共同で所有し持分に見合った賃料を得る

売却はしたくないが自分の土地が小規模な場合、小規模地権者が複数集まり、共有して床を取得することが可能である。

その場合、集まる複数の地権者同士でパートナー関係を構築することが重要となるが、共有で取得した床の中で自分の所有規模に見合った分の賃料を得ることが可能となる。

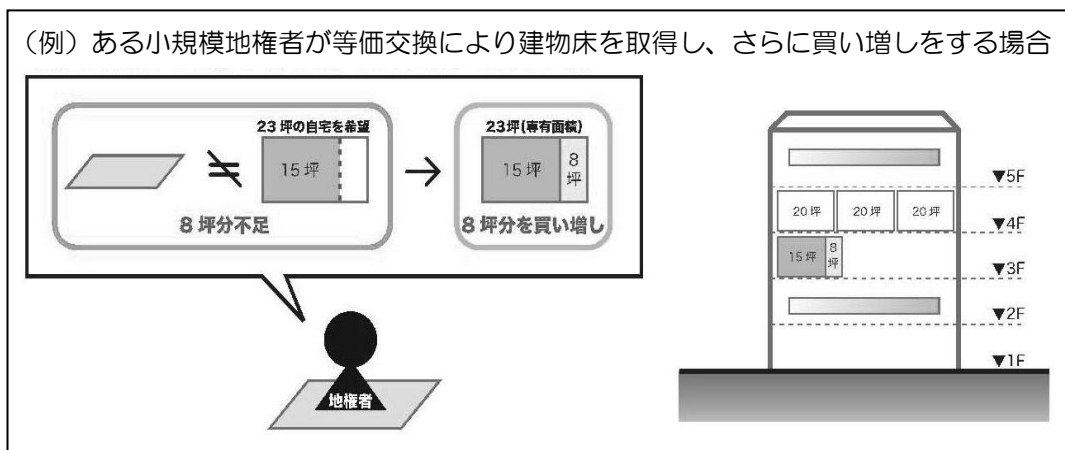
<建物床の共有のイメージ>



③建物床を買い増し

自分が保有している土地を等価交換することで床を取得することができるが、さらに出資をすることにより、自分が欲しい分の床を買い増すことも可能である。

<共有の建物床を買い増しするイメージ>



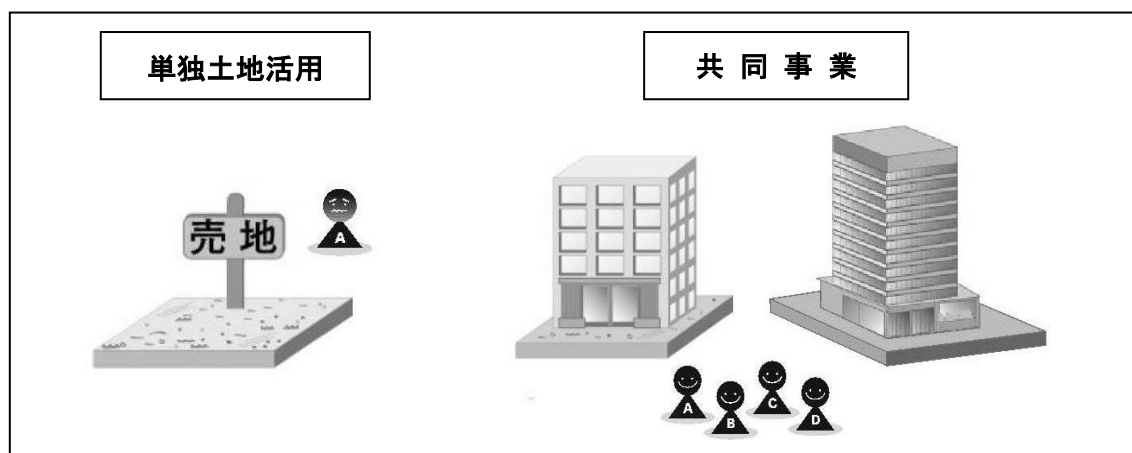
## (6) 共同事業についての総括

那覇軍港は立地条件の良い場所に位置していることから、地権者が土地を単独で利用するよりも共同で利用することにより、様々なメリットが存在するとともに土地の所有規模が小さい地権者への対応も可能となる。

### <共同事業の意義について>

- ① 単独で土地活用するよりもリスクを軽減できる
- ② スケールメリットを享受できる
- ③ 建物を法人化することによりテナントとの交渉がスムーズになる

### <単独土地利用と共同事業のイメージ>



那覇軍港の跡地利用では、地権者の土地所有規模が比較的小さいことに対して、立地条件を活かして地権者の生活再建を図るため、共同利用に関する考察を整理する。

### <共同利用に関する考察>

#### ① 土地の集約のための申し出換地の必要性

比較的小規模な土地所有者だけでは、土地の資産活用が難しい上に、事業手法として想定されている土地区画整理事業では、基本的に元の位置や条件に近い位置に換地されることとなるが、それでは小規模な地権者が集まって土地活用を行うことが困難であることから、申し出換地で土地を集約する必要がある。

#### ② 土地活用を希望する地権者の調整の必要性

申し出換地された土地を共同利用するためには、様々な土地活用の志を持った地権者がいる中から、同じ志を持った地権者が複数集まる必要があることから、土地活用を希望する地権者間で、事前に調整を行う必要がある。

#### ③ 自分に合った土地活用を選択する必要性

共同利用は単純に土地だけを貸すことや建物を建てて土地と合わせて貸すこと等様々な方法があるが、軍用地料とは異なってリスクが存在することを理解した上で、自分に合った土地活用を地権者が選択する必要がある。

## (7)ウォーターフロントの事例紹介

土地の資産活用として、ウォーターフロントに魅力的な施設の導入が図られた事例を紹介する。

### 1) 豊洲地区（東京都江東区）

#### ①豊洲地区の概要

東京都心まで 10 分圏内の都心のウォーターフロントの地区で、造船所等で利用されていた土地の利用転換を図るため、民間企業と東京都等が協力して再開発を行い、現在は大規模マンション、大学、オフィスや大規模複合商業施設等が立地している。

再開発された地区全体に、かつての面影を思い起こさせる特徴的なモニュメントが配置されており、ウォーターフロントには大規模複合商業施設、超高層マンションと公園等が整備されている。

#### ②位置図

豊洲地区は東京都心に隣接したウォーターフロントに位置している。

#### <豊洲地区の位置図>

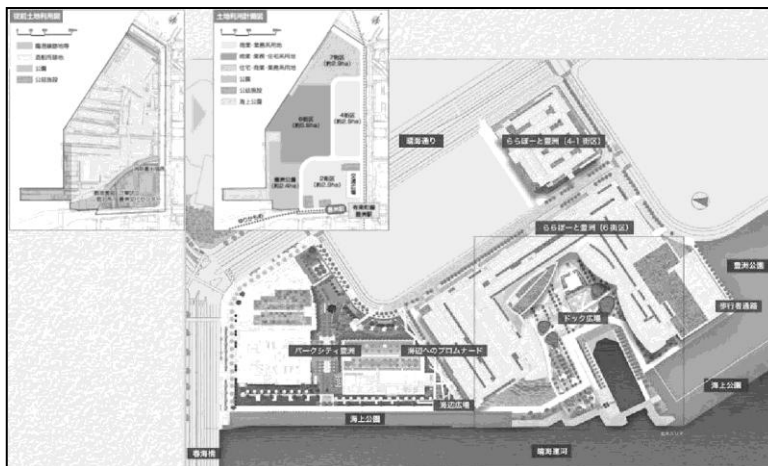


③配置

i) 全体配置

ウォーターフロントの土地利用は、大別して商業ゾーン、住宅ゾーン、公園で利用されている。

<全体配置>



ii) ウォーターフロント

地区内の運河に面した水際線は、様々な人が水辺にアクセスできるよう、広場や公園等で利用されており、隣接する大規模複合商業施設と一体となって海辺に開かれた賑わい空間となっている。

また、大規模複合商業施設と隣接した水際線の一角には、水上バスの発着場が設置されている。



ウォーターフロントの様子



iii) 商業ゾーン

大規模複合商業施設は、全体的に吹抜けや余裕のある通路等が配置され、ゆとりのある配置となっている。

また、都内屈指の規模となる約 190 の店舗施設が存在し、その中には遠方から足を運びたくなるような特徴のある店舗が存在し、幅広い年齢層が楽しめるような工夫がなされている。

<商業ゾーン「アーバンドック ららぽーと豊洲」の概要>

所在地	江東区豊洲 2 丁目 4 番 9(旧 6 街区) 江東区豊洲 2 丁目 1 番 14(旧 4-1 街区)	
敷地面積	約 67,499 平方メートル	
敷地構成	延べ床面積	約 165,037 平方メートル
	店舗面積	約 62,000 平方メートル (約 200 店舗)
	駐車台数	約 2,200 台
スケジュール	着工	2005 年 8 月
	オープン	2006 年 10 月
土地所有者	石川島播磨重工業株式会社	
事業者	三井不動産株式会社(借地人・建物所有者)	
テナント	都市型 DIY・書籍・シネマコンプレックス・エンターテイメント(子供向け職業体験施設)・食品スーパー・スポーツクラブ・アミューズメント(プレミアムタイプおよびキッズタイプの 2 施設)	



大規模複合商業施設内部のイメージ

iv) 住宅ゾーン

住宅ゾーンは約 1,500 戸と大規模であるが、超高層マンションを建設したことにより、周辺は緑化を図り、公開空地の割合が高い余裕のある配置計画となっている。

<住宅ゾーン「アーバンドック パークシティー豊洲」の概要>

所在地	江東区豊洲 2 丁目 7 街区 1 画地	
敷地面積	28,900 平方メートル	
延べ床面積	タワー A	約 120,948 平方メートル
	タワー B	約 64,472 平方メートル
	コート C	約 5,717 平方メートル
総戸数	1,481 戸(分譲マンション)	
スケジュール	着工	2008 年 1 月タワー B
	竣工	2008 年 3 月タワー A・コート C
事業者	石川島播磨重工業株式会社・三井不動産株式会社	



超高層マンションの概観のイメージ

④事業経緯

事業の経緯は以下のとおりである。

<事業経緯の整理>

年月	経緯
2005年 2月	○三井不動産株式会社が石川島播磨重工業株式会社と定期借地契約を締結 ○江東区豊洲 2 丁目の商業施設[(仮称)豊洲商業施設計画]を事業推進
2005年 4月	○分譲マンション「アーバンドック パークシティ豊洲」着工
2005年 8月	○商業施設「アーバンドック ららぽーと豊洲」着工
2005年 12月	○商業・住宅複合開発タウンネーム「アーバンドック」商業施設は「ららぽーと豊洲」に決定
2006年 4月	○豊洲公園開園
2006年 8月	○都市近接大規模商業施設「アーバンドック ららぽーと豊洲」全 190 店舗決定 10月5日(木)グランドオープン
2008年 4月	○分譲マンション「アーバンドック パークシティ豊洲」竣工・入居開始

## 2) 天王洲地区（東京都品川区）

### ① 東京都品川区天王洲地区の概要

東京都心に近接したウォーターフロントの地区で、かつて物流拠点で利用されていた倉庫街において、地価の上昇に伴い地権者からの開発機運が高まり、民間企業が主導となってオフィス街として再開発された場所である。

再開発された地区全体が、緑の溢れるウォーターフロント空間として、運河沿いに配置されたボードウォークや充実したレストランなど、就業者以外の来街者も訪れたいような場所となっている。

### ② 位置図

天王洲地区は東京都心に近接したウォーターフロントに位置している。

#### <天王洲地区の位置図>



③地権者組織について

元々倉庫街として利用されていたことから、地権者組織は倉庫を運営していた企業と開発に参加した不動産投資会社等から構成されている。

<天王洲総合開発協議会>

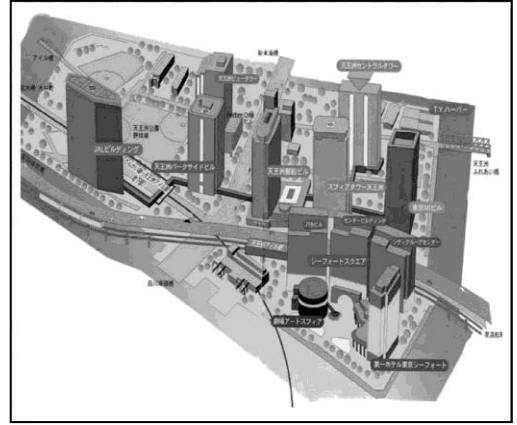
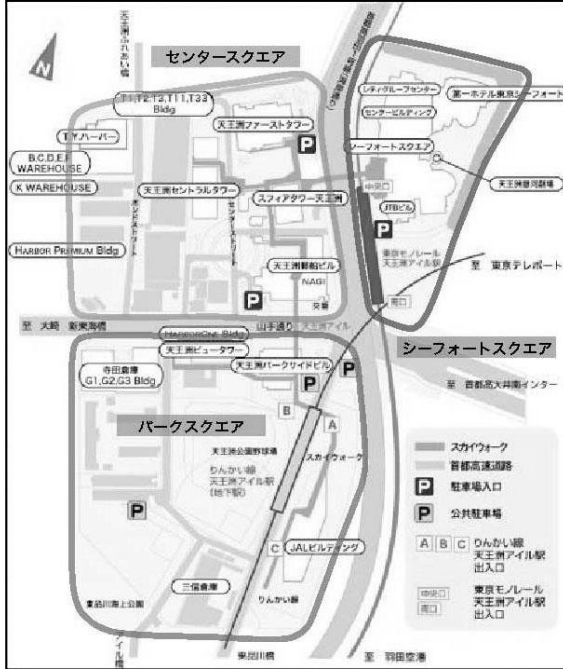
- 会長会社： 寺田倉庫株式会社
- 副会長会社： 三信倉庫株式会社  
中川特殊網株式会社
- 会員： オリックス・アセットマネジメント株式会社  
共栄商事株式会社  
株式会社銀河劇場  
グローバル・アライアンス・リアルティカ株式会社  
株式会社エービーエル  
芝浦荷受株式会社  
株式会社シーフォートコミュニティ  
株式会社 JTB エステート  
住友信託銀行株式会社  
住友ベークライト株式会社  
株式会社阪急ホテルマネジメント  
タチバナエステート株式会社  
株式会社テレビ東京  
天王洲エリアサービス株式会社  
天王洲マネージメント有限会社  
東京港船舶品株式会社  
東京燃料林産株式会社  
独立行政法人 都市再生機構  
戸部商事株式会社  
有限会社にしん食堂  
日本郵船株式会社  
野村不動産投信株式会社  
三菱 UFJ 信託銀行株式会社

④全体配置

i) 全体配置

天王洲地区は周囲を運河に囲まれた地区で、シーフォートスクエア、センタースクエア、パークスクエアの3つのゾーンに大別される。

<全体配置>



全体配置のイメージ

ii) ウォーターフロント

水際線の土地利用は、周囲を流れる運河に沿って、地区を1周できるボードウォークが配置されている。

<ウォーターフロントの様子>



ウォーターフロントの様子①



ウォーターフロントの様子②

iii) シーフォートスクエア

大企業が立地するオフィス街として、高層ビルが集積しているだけでなく、就業者でなくても足を運びたいくなるような劇場やホテル等も存在している。

<シーフォートスクエアに立地する主な建物の概要>

◆シティーグループセンター

所在地	品川区東品川2丁目3-14
敷地面積	約 22,129 平方メートル
延床面積	約 147,543 平方メートル
階数規模	地下1階・地上22階
竣工	1992年
事業者	シティーグループ

◆第一ホテル東京シーフォートタワー

所在地	品川区東品川2丁目3-15
敷地面積	約 22,129 平方メートル
延床面積	約 147,543 平方メートル
階数規模	地下1階・地上22階・客室数130室
竣工	1992年
事業者	第一ホテル

◆センタービルディング

所在地	品川区東品川2丁目3-12
敷地面積	約 22,129 平方メートル
延床面積	約 147,543 平方メートル
階数規模	地下1階・地上23階
竣工	1992年
事業者	オリックス不動産投資法人

◆JTBビル

所在地	品川区東品川2丁目3-11
敷地面積	約 22,129 平方メートル
延床面積	約 147,543 平方メートル
階数規模	地下1階・地上20階
竣工	1992年
事業者	JTB

◆天王洲銀河劇場

所在地	品川区東品川2丁目3-16
客席数	746席
竣工	1992年
事業者	銀河劇場（ホリプロ）



シーフォートスクエアの様子



天王洲銀河劇場の様子

iv) センタースクエア

高層ビル群の低層部には、就業者の食堂としての機能に限らず、来街者が目的を持って訪れるような飲食店等が存在している。

<センタースクエアに立地する主な建物の概要>

◆天王洲セントラルタワー

所在地	品川区東品川2丁目2-24
敷地面積	約6,311平方メートル
延床面積	約47,041平方メートル
階数規模	地下2階・地上27階
竣工	1994年
事業者	中川特殊鋼

◆スフィアタワー天王洲

所在地	品川区東品川2丁目2-8
敷地面積	約6,113平方メートル
延床面積	約44,045平方メートル
階数規模	地下2階・地上28階
竣工	1993年
事業者	グローバル・ワン不動産投資法人

◆天王洲ファーストタワー

所在地	品川区東品川2丁目2-4
敷地面積	約6,114平方メートル
延床面積	約47,119平方メートル
階数規模	地下2階・地上27階
竣工	1991年
事業者	安田不動産

◆天王洲郵船ビル NAGI

所在地	品川区東品川2丁目2-20
敷地面積	約8,255平方メートル
延床面積	約60,852平方メートル
階数規模	地下2階・地上25階
竣工	1994年
事業者	日本郵船



センタースクエアの様子

v) パークスクエア

野球場が2面ある天王洲公園を取り囲むように、高層のオフィスやマンションが立地している。

<パークスクエアに立地する主な建物の概要>

◆天王洲パークサイドビル

所在地	品川区東品川2丁目5-8
敷地面積	約5,816平方メートル
延床面積	約45,213平方メートル
階数規模	地下2階・地上22階
竣工	1995年
事業者	野村不動産

◆天王洲ビュータワー

所在地	品川区東品川2丁目5-6
敷地面積	約11,050平方メートル
延床面積	約39,989平方メートル
階数規模	地下1階・地上33階・総戸数403戸
竣工	1995年
事業者	都市基盤整備公団

◆JALビルディング

所在地	品川区東品川2丁目4-11
敷地面積	約5,816平方メートル
延床面積	約45,213平方メートル
階数規模	地下1階・地上26階
竣工	1996年
事業者	日本航空



パークスクエアの様子



vi) 本社・本部を置く大企業と外資系企業

天王洲地区に本社・本部を置く大企業と外資系企業は以下のとおりである。

<本社・本部を置く大企業と外資系企業>

国内企業： 梓設計  
アマナ  
EMI ミュージック・ジャパン・スタジオ  
キャノンシステムアンドサポート  
JTB  
ソフトバンク BB（支社）  
寺田倉庫  
日本軽金属  
日本航空  
日本航空インターナショナル  
ネットワンシステムズ  
ヨウジヤマモト

外資系企業： シティグループ  
シティバンク、エヌ・エイ  
CFJ（シティファイナンシャル・ジャパン）  
ダイナースクラブ  
シュワルツコフヘンケル  
シグマ アルドリッチ ジャパン株式会社  
チバビジョン  
ディー・エイチ・エル・ジャパン（DHL ジャパン）  
ナイキ  
マッケ・ジャパン  
アヴネットジャパン

⑤事業経緯

天王洲地区の事業の経緯は以下のとおりである。

<事業経緯の整理>

年月	経緯
1986年 10月	東品川2丁目(天王洲アイル)マスタープラン策定
1987年 6月	地区計画の策定と用途地域・容積率の変更につき協議会より品川区長宛てに要望書を提出
1988年 2月	地元での熱供給会社設立を前提に協議会内部で地域冷暖房部会を設立
1988年 3月	東品川2丁目(環状6号線以北)地区地区計画並びに用途地域・容積率の変更の都市計画決定
1988年 6月	モノレール駅施設の建設許可
1988年 12月	熱供給会社(天王洲エリアサービス)設立
1991年 3月	東品川2丁目(環状6号線以南)地区地区計画並びに用途地域・容積率の変更の都市計画決定
1991年 7月	東京 MI ビル(現 天王洲ファーストタワー)及び地域冷暖房プラント工事竣工
1992年 6月	シーフォートスクエア及びモノレール新駅工事竣工
1993年 4月	スフィアタワー天王洲ビル竣工
1993年 12月	天王洲セントラルタワー竣工
1994年 4月	臨海高速鉄道「天王洲アイル駅」誘致決定
1994年 11月	天王洲郵船ビル竣工
1995年 1月	天王洲パークサイドビル竣工
1996年 7月	JAL ビルディング竣工
1996年 10月	人道橋(天王洲ふれあい橋)竣工
2001年 3月	臨海高速鉄道りんかい線一部開通(天王洲アイル～新木場間) 「天王洲アイル駅」竣工
2002年 3月	HarborOne ビル竣工
2002年 12月	りんかい線全線開通 大崎駅まで延伸 JR 埼京線相互直通運転開始
2005年 2月	サンウッド品川天王洲タワー竣工

### 3) ウォーターフロントの事例についての考察

豊洲地区と天王洲地区では、都心に近接したウォーターフロントの立地条件を活かして、賑わいのある魅力的なまちづくりが行われており、那覇軍港の跡地利用においても考慮すべき点を整理する。

#### ①立地条件に付加価値を加えて魅力を拡大

ウォーターフロントと都心への近接性という立地条件に、民間活力を利用して付加価値を加え、わざわざ訪れたいくなるような施設を誘致することにより、賑わいのある魅力的なまちづくりが進められている。

#### ②様々な人が訪れやすい水辺空間の創出

ウォーターフロントは景観などから人々が訪れたいくなる場所で、事例の地区では運河に面した部分の大半を散策が可能な遊歩道や公園として利用されている。豊洲地区ではその一部に水上バスの発着所が整備され、公共交通によるアクセス性も高められている。このように様々な人々が訪れやすい水辺空間を創出することにより、隣接地の魅力も高められている。

#### ③地域資源の活用

豊洲地区はかつて造船所として利用されていた経緯から、再開発の際にその面影を残すクレーン等が産業遺構として公園等のモニュメントとして設置され、「土地の記憶」として地域の歴史的資源を活用されている。

## 4. 港湾周辺開発手法の事例研究

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

### (1) ウォーターフロントの位置づけ

ウォーターフロントとは、一般的に海などの水面に面する土地のことをさしている。前面の公有水面が持つ価値を最大限に引き出すことにより、地域の振興に寄与することが可能なエリアで、ウォーターフロントには様々な利用可能性が存在している。

ウォーターフロントはこれまで、国の経済発展を支える上で生産・物流の場として重要な役割を果たしてきた。高度経済成長期以降は臨海工業地帯として整備されたことにより、ウォーターフロントにおける工業生産が活発に行われ、貨物輸送における国際輸送や国内輸送において大きな役割を担ってきた。

近年は情報化や国際交流への関心の高まり等から、ウォーターフロントの果たすべき役割が変化してきている。今後のウォーターフロントの利用を検討するにあたっては、生産・物流の場に限らず、環境や立地特性を活かしたレクリエーション、商業・業務、情報・通信等の多様な展開が期待される。

那覇軍港の跡地利用においては、地域の歴史、那覇空港と那覇市中心市街地とを結び位置にあり、賑わい空間として整備が進められている那覇港や（仮称）那覇市営奥武山野球場にも隣接していることから、立地条件を活かしながら周辺環境との連携を図ることにより、様々な人々が楽しめる機能を導入することが重要となる。



那覇港のウォーターフロント①  
(明治橋から那覇港方面を望む)



那覇港のウォーターフロント②  
(三重城ふるさと海岸の様子)



がじゃんびら公園からみた那覇軍港①



がじゃんびら公園からみた那覇軍港②

## (2)事例紹介①小樽築港地区～北海道小樽市～

### 1) 小樽市と小樽築港地区の概要

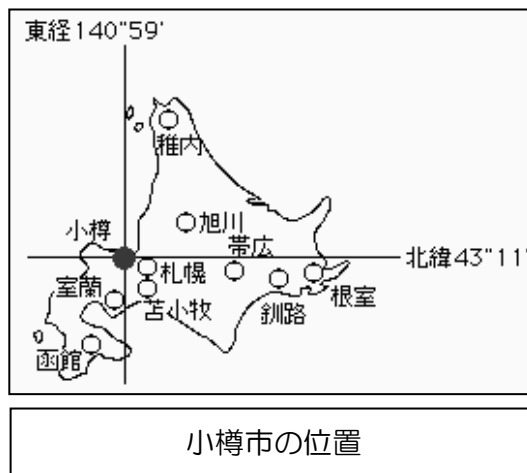
#### ①小樽市と小樽築港地区

小樽市は北海道西海岸の中央部に位置し、豊かな自然環境に恵まれ、天然の良港を有する都市である。

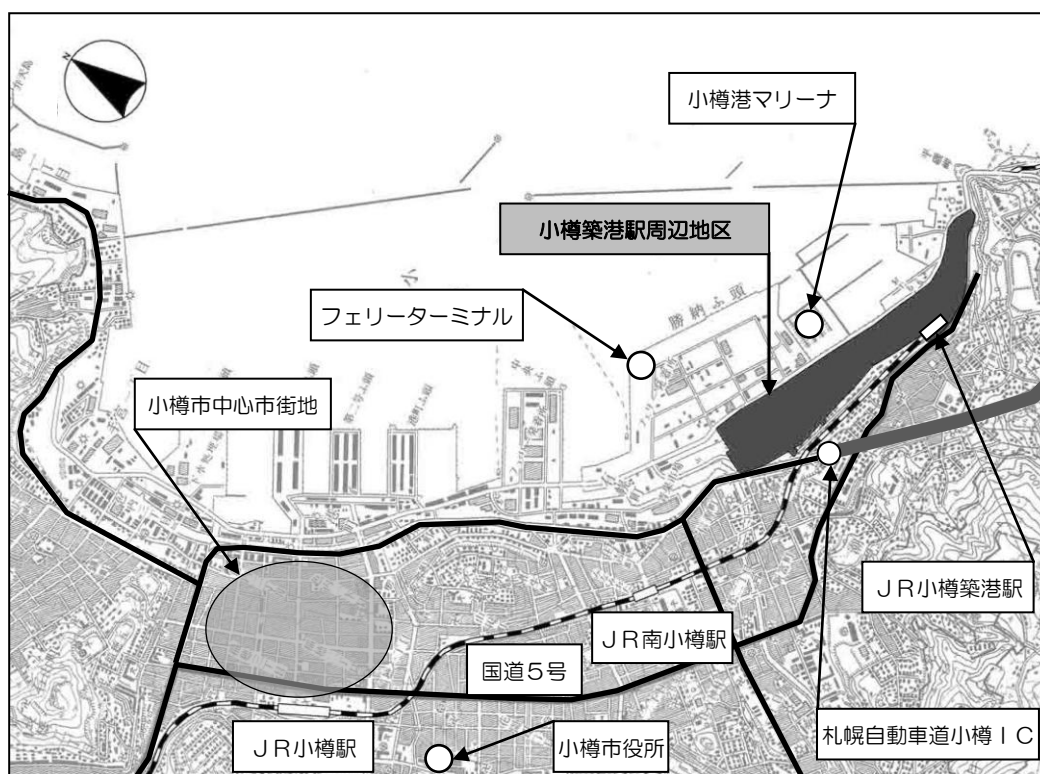
かつては北海道の金融・物流の拠点として賑わい、当時の建築物や運河などの文化遺産が残ることから、現在は観光が小樽市の主要な産業の一つとなっている。

一方、小樽市は昭和39年のピーク時に20万人を超えていた人口は、流出が続いて7万人以上減少し、人口減少に歯止めをかけ、定住人口を確保することが市の課題の一つとなっている。

このような背景から、小樽築港地区の再開発において、産業振興や雇用機会の創出等により、市の活性化に寄与する地区として整備が進められた。



#### <小樽築港地区の位置図>



## ②小樽築港地区の概要

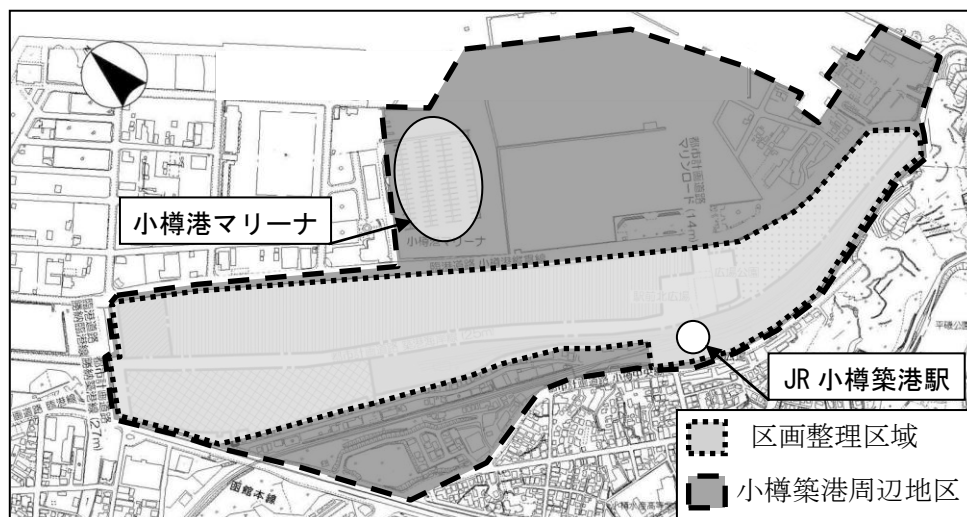
小樽築港地区は、北海道各地から鉄道で運ばれてくる石炭等の貨物の増大に対処するため、明治から大正時代にかけて小樽港整備の一環で埋め立てられた場所である。長らく木材や石炭などの集散地として、国内でも有数の貨物ヤードとして、小樽港とともに発展してきた地区の一つである。

その後、石炭産業の衰退によって小樽築港駅の貨物ヤード機能が停止され、国鉄の分割民営化後は、貨物ヤード跡地約 22ha は国鉄清算事業団が所有する広大な遊休地となっていた。

本地区はJR函館本線小樽築港駅周辺で、国道5号等によって道央圏との交通アクセスが良好であり、小樽港の親水空間の一つである「小樽港マリーナ」にも近接した立地条件の良い場所に位置している。

遊休地の有効活用とウォーターフロントの立地特性を活かした交流拠点として、インフラと複合商業施設の整備により商業やレクリエーション機能を主体とした複合的な再開発が進められた。

### <小樽築港駅周辺地区の概要>



小樽築港駅



ウィングベイ小樽



小樽港マリーナ



マリノロード

③事業の概要

i) 事業の目的

ウォーターフロントの特性を生かした商業レクリエーション機能を主体として複合機能の進展を図る。

ii) 事業の経緯

年度	経緯
昭和 63 年度	ポートルネッサンス 21 調査
平成元年	土地区画整理事業 A 調査
平成 3 年度	小樽築港駅貨物ヤード跡地等再開発まちづくり構想検討協議会設置 (株)小樽ベイシティ開発の設立と用地 18.3ha を取得
平成 4 年度	小樽築港地区まちづくり委員会設置
平成 5 年度	<b>小樽築港駅周辺地区整備基本計画策定 (小樽市)</b> <小樽築港地区の役割> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;">                         1. ウォーターフロントを活用した広域集客拠点                          2. 臨海部の新しい居住拠点                          3. 海洋開発の拠点                          4. 港湾関連流通・産業拠点                     </div>
平成 6 年度	小樽築港駅周辺地区土地区画整理事業の区域決定 (30.5ha) 小樽港港湾計画の一部変更
平成 8 年度	小樽築港駅周辺地区再開発事業の土地区画整理事業着工
平成 9 年度	複合商業施設整備着工
平成 11 年	複合商業施設オープン

iii) 事業の進め方

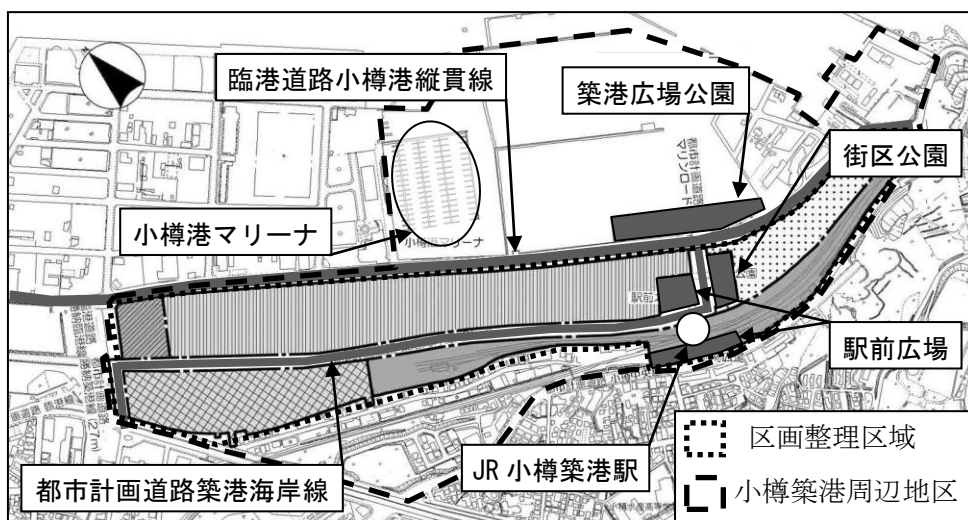
JR小樽築港駅周辺の未利用地を有効利用するため、小樽市は「小樽築港駅周辺地区整備基本計画」を策定した。

小樽築港周辺地区はもともと都市計画法の用途地域が工業地域となっていたため、複合商業施設を整備することはできなかった。複合商業施設等の立地を可能にするため、小樽市が当時の運輸相と協議を行い、再開発地区計画を定めて高度利用を可能とすることで土地利用転換が図られた。

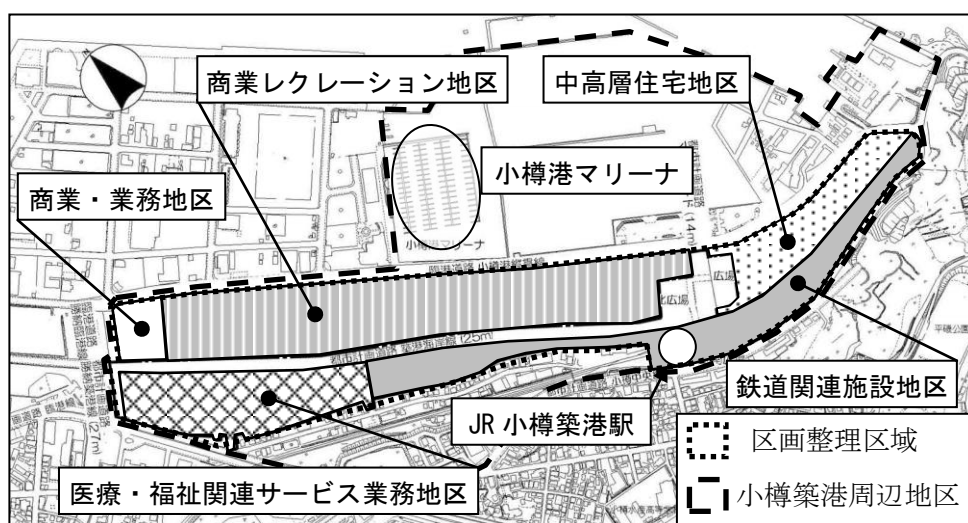
その概要は、国鉄貨物ヤード跡地を中心にその周辺を含めた 54.6ha を再開発する巨大プロジェクトで、その中の 30.5ha を小樽市が土地区画整理事業で道路等の都市基盤施設を整備し、複合商業施設は株マイカルの子会社である「株小樽ベイシティ開発」により整備が行われた。

また、区画整理区域の隣接地では、港湾整備事業によって臨港道路の拡幅、公園やプロムナード等が整備されており、土地区画整理事業と港湾整備事業を連携させて事業が進められた。

<小樽築港駅周辺地区の都市施設>



<小樽築港駅周辺地区の土地利用計画>





ア) 土地区画整理事業

- 事業名：小樽築港駅周辺地区土地区画整理事業
- 事業主体：小樽市
- 事業面積：約 30.5ha
- 事業期間：平成 7～13 年度
- 事業費：約 65 億円
- 減歩率：33.4%（公共減歩：26.7%、保留地減歩：6.7%）
- 地権者数：11 名

土地区画整理事業：

- ・都市計画道路築港海岸線（W=25m）、駅南広場（A=3,570 m<sup>2</sup>）
- ・駅北広場（A=4,100 m<sup>2</sup>）、築港広場公園（A=5,300 m<sup>2</sup>）
- ・街区公園（A=4,000 m<sup>2</sup>）、JR小樽築港駅（A=1,011 m<sup>2</sup>）
- ・マリノロード（W=14m、歩行者専用道路、J 函館本線と立体交差）

イ) 港湾整備事業

- 事業名：小樽港港湾整備事業
- 事業主体：小樽市
- 事業期間：平成 7 年度～
- 事業費：約 72 億円

港湾整備事業：

- ・臨港道路小樽港縦貫線（W=25m）、
- ・臨港道路勝納築港線（W=27m）

ウ) 複合施設整備事業

- 事業名：複合商業施設等建設事業
- 事業主体：民間企業（株小樽ベイシティ開発）
- 事業面積：約 9.8ha
- 事業期間：平成 9～11 年度
- 事業費：約 800 億円

複合商業施設等建設事業：

- ・延床面積：341,400 m<sup>2</sup>
- ・事業面積：98,000 m<sup>2</sup>
- ・駐車場台数：5,000 台
- ・建物構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造地下 1 階付地上 7 階建  
（一部 18 階建）
- ・テナント数：200 店舗（2007 年 9 月現在）

## 2) 上位関連計画への位置づけの整理

### ①小樽市都市計画マスタープランの位置づけ（南小樽地域）

都市計画マスタープランにおいて、小樽築港駅周辺地区は、ウォーターフロント交流拠点に位置づけられ、親水空間と調和した文化・交流・生活サービス機能などの充実した魅力ある空間の維持・創出を図ることが示されている。

#### <南小樽地域別構想図>



### ②小樽港港湾計画の位置づけ（若竹地区）

小樽港港湾計画において、小樽築港駅周辺地区は、臨海部の特性を生かし、周辺環境と調和した緑地整備、増大するプレジャーボート需要に応じたマリーナ施設の拡充などにより、海洋性レクリエーションの拠点形成をめざすことが示されている。

#### <小樽港港湾計画図>



## 3) 小樽築港地区の現在の状況

複合商業施設の開業当初は、観光スポットとして多くの来街者が訪れただけでなく、雇用の創出も図られ、地域の経済活性化に大きく貢献した。

ところが、開業から数年後に複合商業施設の核テナントの母体が倒産、入居していたホテルも民事調停法を申請し、施設名称も「ウイングベイ小樽」に改称された。

現在は休日を中心にイベント等が多数開催されているとともに、アウトレット店等が出店し、地元客を対象とした賑わい空間となっているが、開業時ほどの賑わいは見られず、複合商業施設の空き店舗の解消が課題となっている。

### (3)事例紹介②高松港頭地区～香川県高松市～

#### 1) 高松市とサンポート高松の概要

##### ①高松市とサンポート高松

高松市は瀬戸内海に面し、みなとまちとして発展してきた香川県の県庁所在地で、四国の中枢管理都市となっている。

近年の合併で市の人口は 40 万人を超え、市域も拡大しているが、モータリゼーションの進展や郊外への大規模なショッピングセンターの進出等により、中心市街地の空洞化が懸念され、集約型都市構造への転換が課題となっている。

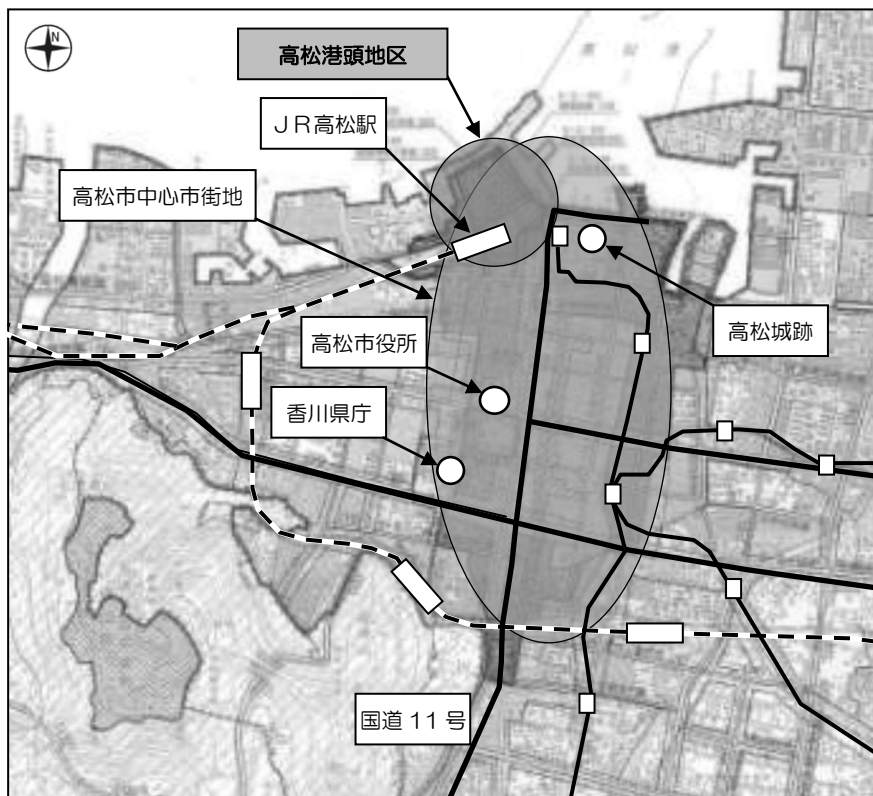
高松港はかつて四国と本州を結ぶ連絡船が発着する四国の玄関であったが、昭和 63 年に瀬戸大橋（坂出～児島ルート）が開通したことで連絡船が廃止された。

本州と四国間の人や物の流れが大きく変化しようとしていたことから、高松港と高松駅周辺に位置する高松港頭地区において、利便性の向上と地域や観光の振興を図ることを目的として整備が進められた。



高松市の位置

#### <高松港頭地区の位置図>



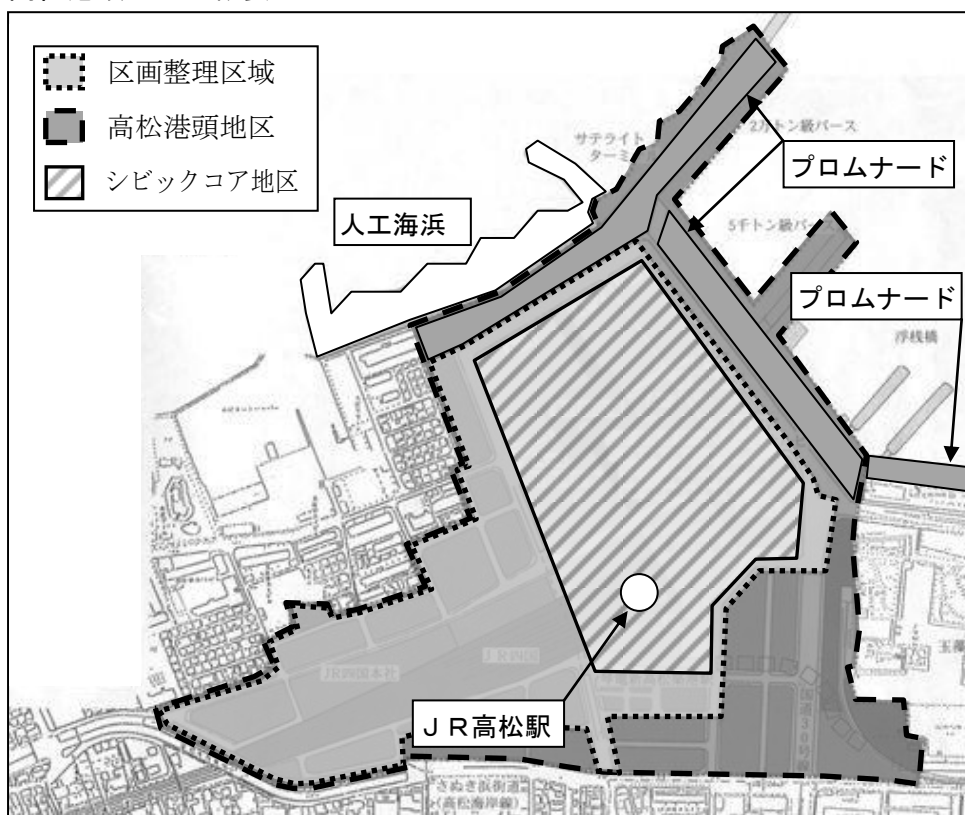
②高松港頭地区の概要

高松港は、本州と四国とを結ぶ連絡船や離島航路が発着する海上交通の要衝として発展し、古くから本州や離島を含めた地域の人々の交流や物流の拠点であったが、瀬戸大橋の開通により、四国の玄関口として賑わってきた都市機能の停滞が懸念されていた。

高松港頭地区は、高松市中心市街地の北側に位置し、高松港をはじめJR高松駅や琴電高松築港駅などの集まる交通結節機能を有しており、地区東側には高松城跡が立地する玉藻公園も存在している。

このような背景から、高松駅周辺に広がる貨物ヤードとその周辺の埋立てにより、立地特性を活かした新たな玄関口として、官民が一体となって再開発が進められた。

<高松港頭地区の概要>



高松駅前



シンボルタワー



プロムナード



高松港旅客船バース

③事業の概要

i) 事業の目的

ゆとりと潤いのある都市環境を整備するとともに、高度な都市機能、業務機能、コンベンション機能の導入を図る。

ii) 事業の経緯

年	経緯
昭和 58～62 年度	ポートルネッサンス 21 調査 高松港頭地区総合整備計画調査 高松港頭地区新都市拠点整備事業調査 土地区画整理事業調査
昭和 62 年度	高松港港湾計画の改訂
昭和 63 年度	瀬戸大橋の供用開始に伴う宇高連絡船の廃止
平成 3 年度	高松港玉藻地区港湾整備事業起工
平成 4 年度	<p><b>高松港頭地区総合整備計画基本構想発表</b>                      &lt;高松港頭地区の整備方針&gt;</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 国際化、情報化に対応した新しい都心の核づくり</li> <li>2. 海陸交通のターミナル機能の強化</li> <li>3. 「瀬戸の都」のシンボルゾーンの形成</li> <li>4. 既成市街地の再整備</li> </ol> </div>
	高松港港湾計画の一部変更
	高松港頭地区総合整備事業推進協議会設立
平成 8 年度	土地区画整理事業起工
平成 10 年度	まちづくり協議会発足
	公有水面埋立竣工、2万 t 級岸壁完成
	高松港港湾計画の変更
	高松港港湾旅客ターミナルビル起工
平成 13 年度	シンボルタワー起工
平成 15 年度	サンポート高松ランドオープン

iii) 事業の進め方

瀬戸大橋の開通により高松市の都市機能の停滞が懸念されたことから、開通までにサンポート高松の整備に向けて様々な調査が行われた。

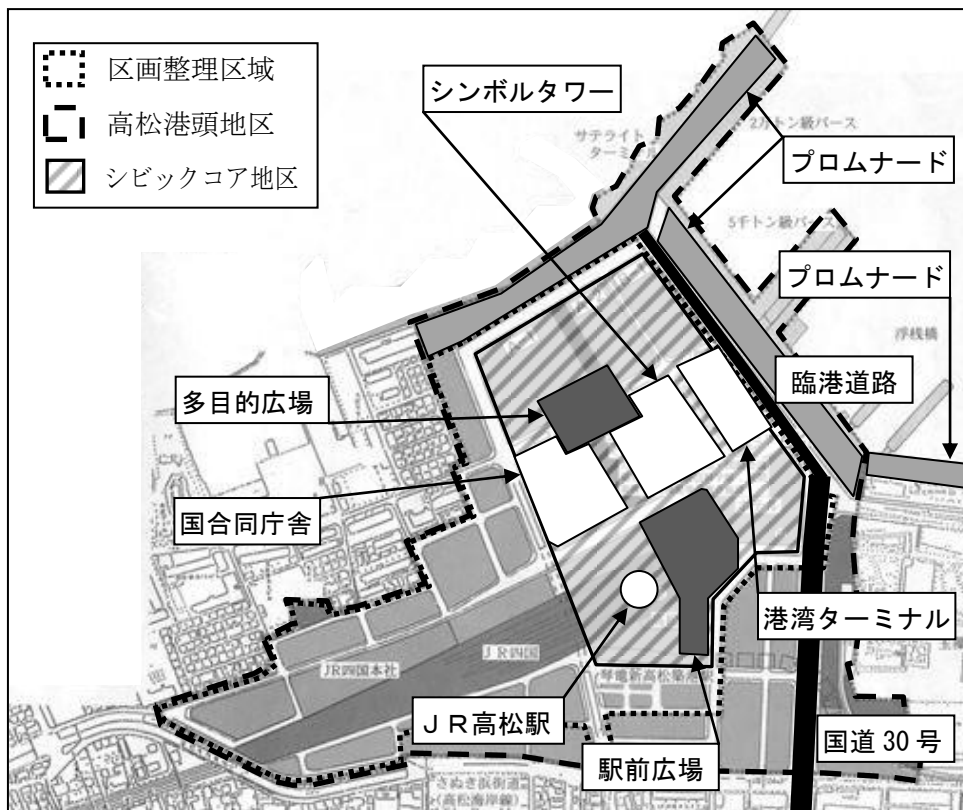
その後、高松市、香川県やJR四国等が協議を行い、高松港頭地区の整備計画を策定し、JR貨物駅の移転、高松駅移設、駅前広場や高松港旅客ターミナル等の一体的な整備が進められた。

また、「シビックコア地区」の認定を受け、四国の主要な官公庁施設の整備と合わせて民間建築物を整備することにより、国際化、情報化に対応した新しい都心の核づくりをテーマに再開発が進められた。

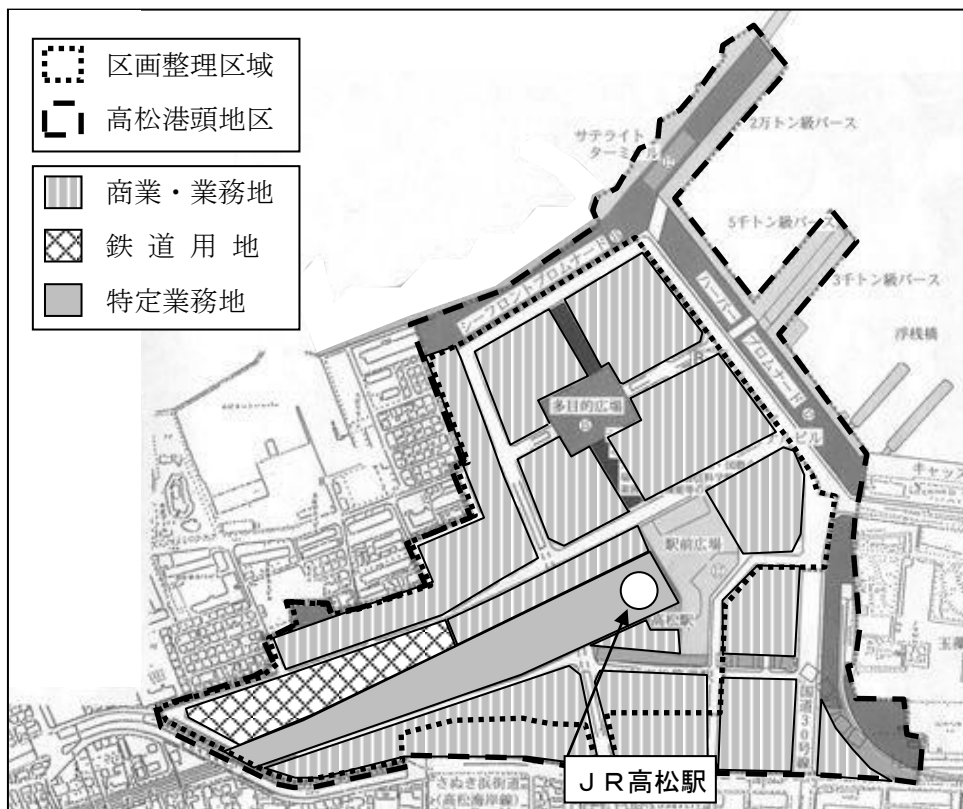
事業手法としては、港湾整備事業等により旅客船バース、プロムナードと臨港道路、人工ビーチ等が整備され、あわせて土地区画整理事業で道路や駅前広場等の都市基盤が整備された。

なかでもシンボルタワーは、コンベンション機能とオフィス・店舗などが入居する複合施設で、高松の新たなシンボルとなっている。隣接地には国の合同庁舎が整備されており、多目的広場やプロムナードは、休日を中心にイベントが開催され、多くの人を訪れる賑わい空間となっている。

<高松港頭地区の都市施設>



<高松港頭地区の土地利用計画>



ア) 土地区画整理事業

- 事業名：・高松港頭土地区画整理事業  
・ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業
- 事業主体：香川県
- 事業面積：約 27.8ha
- 事業期間：平成5～20年度
- 事業費：約 438 億円
- 減歩率：40.0%（公共減歩：29.8%、保留地減歩：10.2%）

土地区画整理事業：  
・駅前広場：A=14,100 m<sup>2</sup>

イ) 港湾整備事業

- 事業名：直轄港湾改修事業、重要港湾改修事業、港湾環境整備事業 等
- 事業主体：国・香川県・高松市
- 事業期間：昭和 62 年～平成 13 年度
- 事業費：約 318 億円

港湾整備事業：  
・埋め立て：10ha  
・臨港道路玉藻 1 号線（約 415m）  
・岸壁：2 万 t 級、5,000t 級、3,000t 級、浮棧橋  
・港湾緑地：プロムナード整備

ウ) 都市再生総合整備事業

- 事業名：都市再生総合整備事業
- 事業主体：香川県・高松市
- 事業面積：約 35ha

都市再生総合整備事業：  
 ・多目的広場：A=8,000 m<sup>2</sup>  
 ・歩行者専用道路

エ) シンボルタワー整備事業

- 事業名：高松シンボルタワー整備事業
- 事業主体：香川県・高松市・民間企業
- 事業期間：平成 13～15 年度
- 事業費：約 387 億円

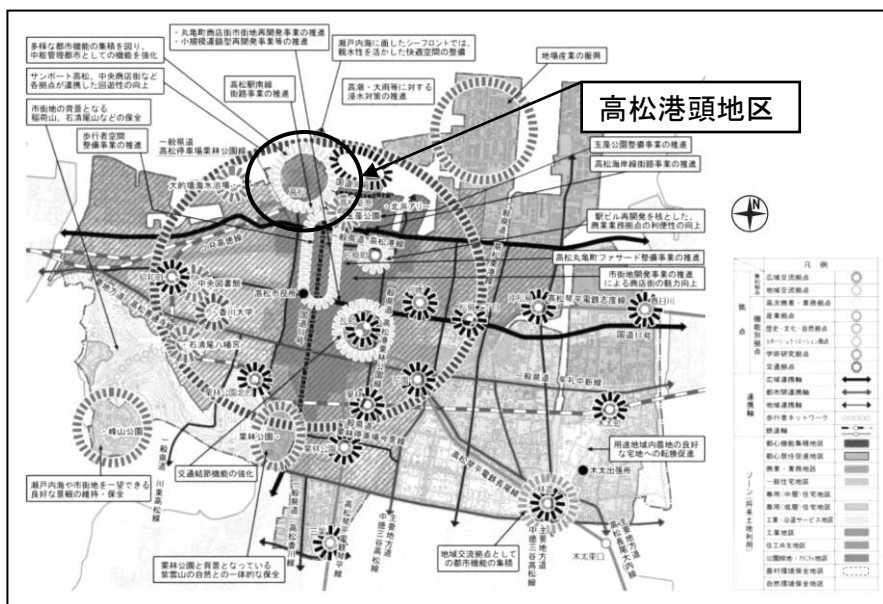
シンボルタワー整備事業：  
 ・延床面積：103,264 m<sup>2</sup>  
 ・建築面積：10,650 m<sup>2</sup>  
 ・駐車場台数：500 台  
 ・建物構造：鉄骨造・柱一部コンクリート充填鋼管造地下2階、地上 30 階  
 （一部鉄骨コンクリート造・梁一部鉄骨造地下2階、地上7階）  
 ・施設構成：国際会議場、高松市文化芸術ホール、オフィス、商業施設

2) 上位関連計画への位置づけの整理

①高松市都市計画マスタープランの位置づけ（都心地域）

都市計画マスタープランにおいて、高松港頭地区は、周辺の中心商店街等との連携により中心市街地の魅力向上のため、多様な都市機能の集積を図り、中枢管理都市としての機能を強化する方針が示されている。

<都心地域のまちづくり方針図>





## ②高松港港湾計画の位置づけ（玉藻地区）

港湾計画では、多様な機能が調和し、連携する質の高い港湾空間を形成するため、高松港頭地区が位置する玉藻地区周辺の港湾空間の利用方針として、交流拠点・緑地レクリエーションゾーンに位置づけられている。

### <高松港港湾計画図>



## 3) 高松港頭地区の現在の状況

高松港頭地区は、官民が一体となって開発が進められた結果、陸海交通の結節点の機能の強化と合わせて、高松シンボルタワーや高松地方合同庁舎などの商業・業務地の機能集積が進みつつある状況である。

多目的広場等ではイベントが多数開催され、プロムナードは親水空間として、地域住民だけでなく観光客等の様々な人が訪れる賑わい空間となっている。

一方、「シビックコア地区」の認定を受けて整備が進められてきた高松港頭地区であるが、北側街区へ民間建築物等を誘致する目途は立っていないことから、現在は暫定的に広場として整備されており、活用方策の検討が今後の課題となっている。

#### (4)ウォーターフロントの跡地利用についての考察

##### 1) 上位関連計画への位置づけの必要性

小樽築港地区及び高松港頭地区のいずれも、都市計画マスタープランなど市の上位関連計画や港湾計画等に拠点としての地区の位置づけがなされ、道路や公園等の都市基盤施設の整備が進められた。

港湾区域での整備においては、事業の主体が市や県に加え、港湾管理者や国も交える可能性が存在することから、様々な上位計画に跡地利用の方向性を位置づけた上で、事業の実施に結び付けていくことが重要である。

那覇軍港は、那覇港港湾計画において「利用形態の見直しの検討が必要な区域」と位置づけられていることから、今後の跡地利用計画を検討していく中で、港湾計画への位置づけについても検討を進める必要がある。

跡地利用の上位関連計画への位置づけは、地権者意向の集約と合わせて、なるべく早い段階から準備を進めておく必要がある。ここでは、普天間飛行場（宜野湾市）、牧港補給地区（浦添市）と那覇軍港の都市計画マスタープランの位置づけを整理する。

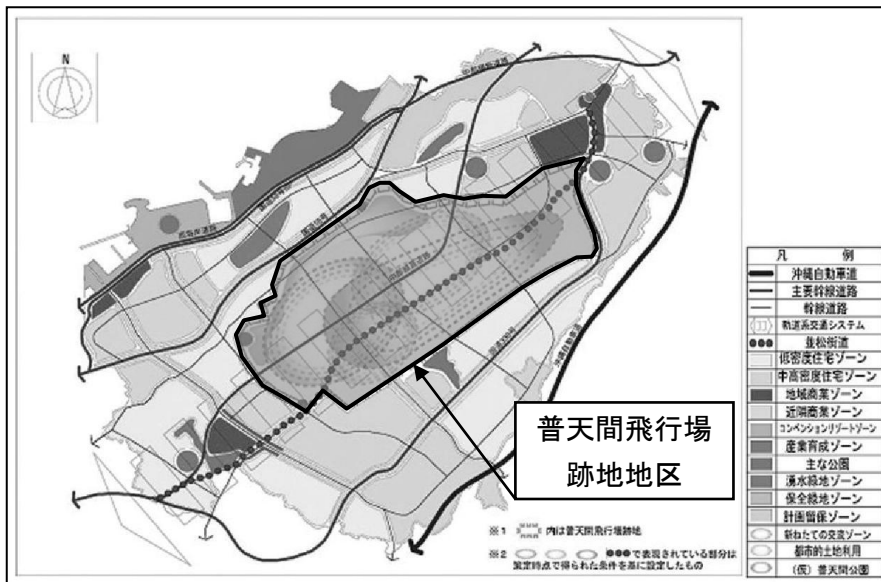
##### ①宜野湾市都市計画マスタープラン（平成16年3月 宜野湾市）

宜野湾市は市の中心部に普天間飛行場が存在し、駐留軍用地の返還が不明瞭であったころは、駐留軍用地以外の市域について都市計画が検討されてきた。

平成8年のSACO合意において返還が明確になったことから、普天間飛行場及びキャンプ瑞慶覧の跡地利用も含めた都市計画マスタープランの作成が行われた。

宜野湾市では駐留軍用地の返還を契機として、跡地利用だけでなく隣接する地域も含めて都市構造の転換を図ることを目指している。

##### <全体構想図>



##### <普天間飛行場跡地地区のまちづくりの目標（案）>

「宜野湾市の明日を拓くまちづくり」

本地区では、開発と保全の調和した基地跡地再開発により本市の歪んだ都市構造を是正するとともに、21世紀のまちづくりのモデルとなるような活力と自然環境に満ちたまちづくりを推進する。

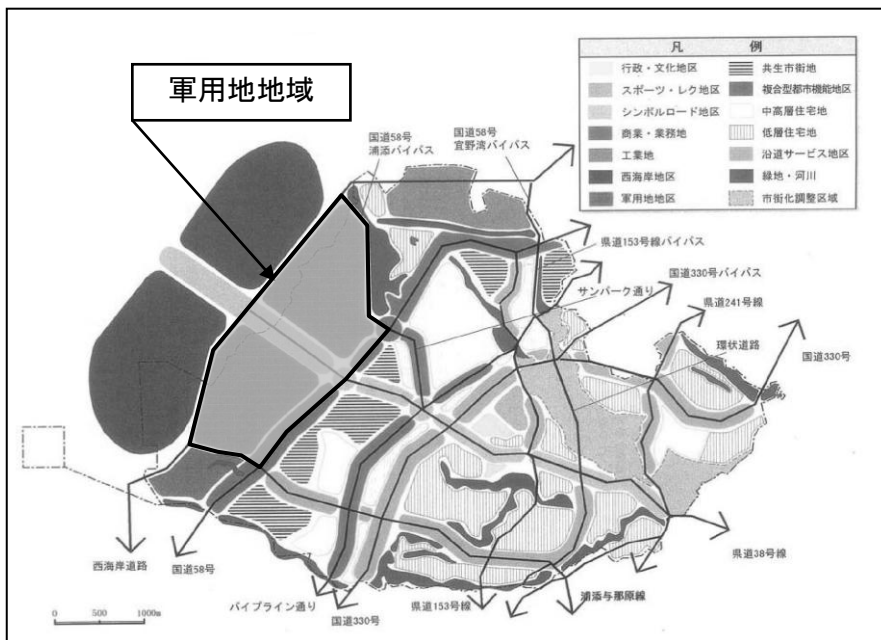
②浦添市都市マスタープラン（平成 16 年 6 月見直し 浦添市）

浦添市の中でキャンプキンザーは国道 58 号に面した西海岸沿いの都市軸の重要な位置にあることから、浦添市だけでなく沖縄県の振興開発において重要な空間として跡地利用の検討が進められている。

都市マスタープランでは、浦添市の長期的・総合的視点から、都市施設の整備及び土地利用の方針を定め、都市づくりを効果的に進めることを目的としている。

浦添市の新たな都市形成を図る地域として、多様な機能が混在しないよう計画的な土地利用を図る必要があるとともに、都市環境形成へ配慮した市街地形成が、軍用地地域の土地利用の方針として示されている。

<土地利用構想図>



<軍用地地域のまちづくりの方針>

「**軍用地地域～風水の息づく職・住・遊の複合機能都市**」

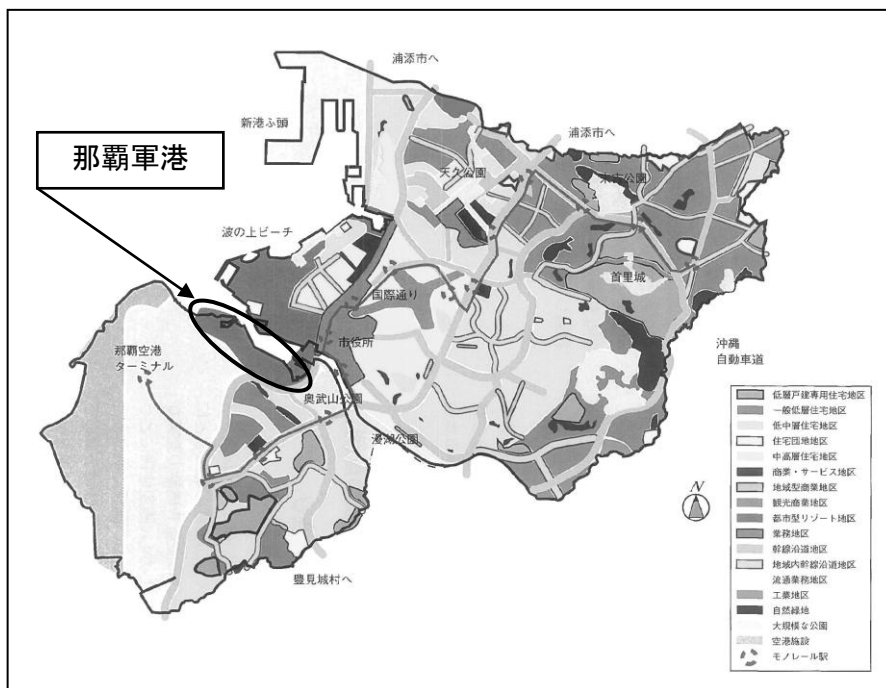
軍用地については、沖縄県本島中南部都市圏基本構想などの上位関連計画を踏まえ、隣接する埋立地と一体となった港湾機能、観光、レクリエーション機能、さらに浦添市として必要となる機能に配慮した新たな都市形成を行う地域と位置づけている。

③那覇市都市計画マスタープラン（平成 11 年 4 月 那覇市）

那覇市の将来都市構造として、泊埠頭から那覇埠頭、那覇軍港を結ぶ地域は、市街地と海浜部が近接していることから、地理的条件を活かして、市民や観光客が気軽に楽しめる都市型リゾートゾーンを構成していくことが示されている。

那覇軍港においては、那覇空港周辺地域に含まれ、主要なまちづくりの取り組みの1つとして「那覇軍港跡地利用計画」があげられている。

<土地利用方針図>



<那覇軍港の整備方針>

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

2) ウォーターフロントという立地特性への配慮

小樽築港地区及び高松港頭地区のいずれも、貨物ヤード跡地と港湾が隣接していたことから、親水性を活かした土地利用の転換を図ることにより、商業・業務・レクリエーション等を中心とした人々の賑わい空間として活用されている。

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

3) 周辺土地利用との連携

ウォーターフロントの土地利用を検討する際は、整備を行う地区内だけでなく、隣接したウォーターフロントや後背地との連携を考慮することが重要である。

那覇軍港においては、那覇港全体の中の位置づけを明確にし、他地区と機能のすみ分けを行うとともに、後背地に整備中の（仮称）那覇市営奥武山野球場など、周辺との連携により地区の魅力をさらに高めながら跡地利用を検討していく必要がある。

4) 事業主体が複数になることについての課題

事業区域内で土地区画整理事業や港湾整備事業に加えて、資産活用のために民間の複合施設等の整備を並行して進める場合、様々な事業が段階的に進められることとなる。その際には、異なる複数の事業主体が存在することから、事業が複雑化してしまうことに対して、事業の完了を早期に実現させ、地権者の生活再建が円滑に図られるよう準備を進めておく必要がある。

### III 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、平成 19 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い、地権者同士だけでなく地権者と行政との意見交換により、合意形成に向けた基礎的な環境づくりを進めることを目的とする。

##### (2) 概要

参加者：46 名（第 4 回は 1 名が不参加のため 45 名）

回数	開催日	出席者数
第 1 回	平成 21 年 10 月 25 日	31/46 (67.4%)
第 2 回	平成 21 年 11 月 15 日	33/46 (71.7%)
第 3 回	平成 21 年 12 月 13 日	28/46 (60.9%)
第 4 回	平成 22 年 1 月 17 日	35/45 (77.8%)

勉強会参加者は平成 20 年度と同じ 46 名でスタートし、第 4 回目から 1 名が不参加となり、合計 45 名となっている。

##### (3) 活動要約

平成 21 年度の勉強会活動の概要は以下のとおりである。

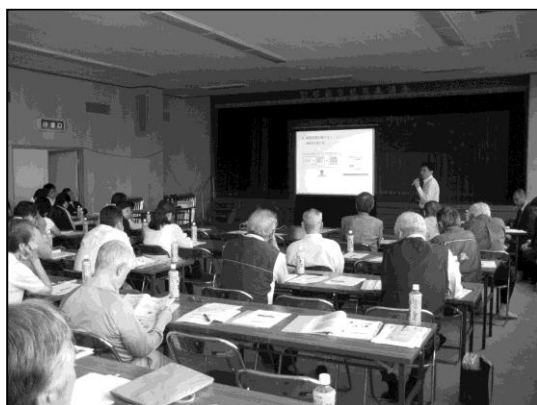
平成 21 年度		
回数	開催日	主な内容
第 1 回	平成 21 年 10 月 25 日	・昨年度のおさらいと今年度の進め方 ・港湾周辺動向等の把握
第 2 回	平成 21 年 11 月 15 日	・那覇港みなとまちづくりマスタープランと那覇港の動向
第 3 回	平成 21 年 12 月 13 日	・ウォーターフロントの事例紹介 ・土地の資産活用
第 4 回	平成 22 年 1 月 17 日	・港湾開発の事例研究と開発手法の比較検討 ・情報共有化と今後の合意形成活動

##### (4) まとめ

平成 19 年度、平成 20 年度に引き続き、平成 21 年度も計 4 回の勉強会を実施した。

平成 21 年度勉強会では、意見交換を勉強会各回で設け、参加者と行政の意見交換や参加者同士の認識の共有が図られた。

また、4 回の勉強会のうちの 1 回は、那覇港管理組合から講師を招いて勉強会を開催し、地権者以外の視点からみた那覇軍港の魅力を理解することにつながった。



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るため、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について情報提供を行い、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 21 年度		
回数	発送日	主な内容
第 1 回	10 月上旬	<p>◆がじゃんびら通信 7 号</p> <p>「これまでの経緯と今年度の活動予定」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>これまでの経緯の整理</li> <li>今年度の活動予定</li> <li>那覇軍港の周辺動向の整理</li> </ul>
第 2 回	2 月下旬	<p>◆がじゃんびら通信 8 号</p> <p>「今年度活動の報告」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>港湾周辺動向等の把握</li> <li>那覇港の動向の整理</li> <li>土地の資産活用</li> <li>港湾周辺開発手法の事例研究</li> </ul>

#### 1) がじゃんびら通信 7 号

平成 21 年 10 月 9 日発行

**がじゃんびら通信 第 7 号**

～那覇軍港跡地のまちづくりに向けて～

発行：那覇市総務部那覇軍港総合対策室 協力：那覇軍用地等地主会

---

**これまでの経緯と今年度の活動内容**

平成 18 年度に策定された全体計画に基づいて、地主会の有志の参加者を対象とした勉強会を開催し、地権者の意向醸成を進めています。

平成 19 年度は「小規模土地の活用」等について、平成 20 年度は「土地の資産活用」等について課題研究を行いました。こうした課題研究を踏まえ、今年度は那覇軍港が有する「ウォーターフロント」という特殊性について課題研究を行っています。

【これまでの経緯と今年度の取り組み】

**平成 18 年度**  
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 年度**  
那覇軍港地権者等課題研究等調査  
～全体計画の周知及び基礎的環境づくり～

**平成 20 年度**  
那覇軍港情報共有化等検討調査  
～基礎的環境づくりの 2 年目～

**平成 21 年度**  
港湾周辺開発手法等事例研究等調査  
～基礎的環境づくりの 3 年目～

【今年度勉強会のテーマ】

- ① 港湾周辺動向等の把握
- ② 港湾計画と土地利用の条件整理
- ③ 土地の資産活用
- ④ 港湾開発の事例研究と開発手法の比較検討
- ⑤ 情報共有化と今後の合意形成活動

**第 1 ステージ（企画構想段階）**

- 1 全体計画の周知
- 2 基礎的環境づくり
- 3 地権者経緯の立ち上げ
- 4 地権者・市長等のまちづくり気運の醸成

**第 2 ステージ（跡地利用方針・基本計画・事業計画段階）**

**第 3 ステージ（事業段階）**

**平成 20 年度調査のとりまとめを行いました**

土地の資産活用や情報共有化手法及び組織、人材育成など、課題研究の成果のとりまとめを行いました。詳しい内容は報告書としてまとめられており、これまでのものも含めて那覇市総務部那覇軍港総合対策室に備えておりますので、関心のある方はお立ち寄りください。

昨年度勉強会の様子

**那覇軍港の周辺動向の整理**

那覇軍港は那覇空港や那覇港に近接し、沖縄の玄関口といえる立地条件の良い場所に位置しています。周辺では那覇空港や那覇港などの整備計画が検討されており、那覇軍港を取り巻く環境はめまぐるしく変化しています。

また、2030 年の将来の姿を描き、沖縄県が初めて策定する長期構想として、「沖縄 21 世紀ビジョン（仮称）」の策定も進められています。

跡地利用における問題課題を検討していく上で、このような那覇軍港と周辺を取り巻く動向の変化を把握するとともに、国や県の動向などについても注目していく必要があります。

【那覇軍港の周辺動向の整理】

- 那覇空港：沖縄の玄関口ターミナル増設の整備、滑走路増設に拠った調査が進められている
- 新買物ターミナル（平成 21 年 10 月供用開始予定）
- 那覇港：那覇港の拡張、那覇港の整備（平成 23 年春供用開始予定）
- 那覇港の周辺動向の整理
- 「万那津東のロマンあふれる交流のみなとぎづくり」エリア（那覇港跡地をまちづくりのエリアとする）
- 大型複合施設「パーク」（平成 21 年 9 月暫定供用開始）
- 那覇市中央市街地
- 那覇市中央市街地（平成 22 年度供用開始予定）

「がじゃんびら通信」の内容及び那覇軍港返還に関するお問い合わせ・ご相談は下記までおたずねください。

那覇市 総務部 那覇軍港総合対策室 担当：比嘉、仲宗根、赤嶺  
 TEL：098-861-6906 FAX：098-861-4092  
 E-mail：s-heidan@neo.city.naha.okinawa.jp

2) がじゃんぴら通信 8号

### これまで3箇年の勉強会を振り返って

平成19年度から地主会の有志の参加者を対象として、資料説明と質疑応答の形式でスタートした勉強会ですが、平成20年度から徐々に参加者を中心とした意見交換の機会を拡大しております。その結果、今年度アンケート調査においても、「意見交換の機会を更に拡大させるべき」との回答が過半数で最も多く得られました。

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

#### 勉強会で意見交換の機会をどうすべきか

意見交換の機会を更に拡大させるべき 53.6%

意見交換に興味があるメンバーを増やして行うべき 15.4%

意見交換の方法を変えて行うべき 15.4%

その他 7.7%

N=26

#### 来年度以降の活動(勉強会)の開催意向

①来年度からメンバーを増やして行うべき 4

②勉強会に興味があるメンバーを増やして行うべき 10

③若手世代のメンバーを増やして行うべき 12

④行わないでもよい 1

⑤その他 1

無回答 5

N=33

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

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

今年度勉強会の様子

平成22年2月26日発行

## がじゃんぴら通信 第8号

～那覇軍港跡地のまちづくりにむけて～

発行：那覇市総務部那覇軍港総合対策室 協力：那覇軍用地等地主会

### 今年度活動内容の報告

今年度は支援交代と普天間飛行場の移設問題が全国から注目を集め、那覇軍港の移設への影響が懸念される中で勉強会の開催となりました。普天間飛行場の動向は今後も引き続き見守っていく必要がありますが、那覇軍港周辺では様々な施設の整備や計画が進められている状況です。このような状況を踏まえ、「基礎的準備づくりの3年目」として、那覇軍港が有するウォーターフロントという特徴について認識を深めるとともに、跡地利用に向けた課題・課題とその対応方針について課題研究を行ってまいりました。ここでは勉強会の一部内容や結果等を報告いたします。

### 勉強会まとめ

本年度は下記のとおり計4回の勉強会を実施しました。主な内容は以下のとおりです。

回数	開催日	主な勉強会内容
第1回	平成21年10月25日	・昨年度のおさらいと今年度の進め方 ・港湾周辺動向等の把握
第2回	平成21年11月15日	・那覇港の動向の整理
第3回	平成21年12月13日	・ウォーターフロントの事例紹介 ・土地の資産活用
第4回	平成22年1月17日	・港湾開港の事例研究と開発手法の比較検討 ・情報共有化と今後の合意形成活動

<那覇軍港移設先の動向>

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

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

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

### さいごに

来年度以降勉強会が開催される場合、具体的に勉強したいこととして「土地の資産活用」との回答が最も多く、次いで上位計画への位置づけに向けた条件整理」との回答が多く得られました。また、意見交換や参加メンバーの拡大など、今後の勉強会形式についても検討が必要となります。次年度は3年間に渡って課題研究を行ってきた節目の年であることから、勉強会に参加されていない皆様方から跡地利用や今後の合意形成活動に関する意向を把握するべきと考えられています。

「がじゃんぴら通信」の内容及び那覇軍港選定に関するお問い合わせ先は下記のとおりです。

那覇市 総務部 那覇軍港総合対策室 担当：比嘉、仲宗根、赤嶺  
TEL：098-861-6906 FAX：098-861-4092  
E-mail：s-heidan@naha.city.naha.okinawa.jp

### 1. 港湾周辺動向等の把握 (第1回勉強会の内容)

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

#### ◆港湾周辺動向等の整理

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

整備された大型旅客船ターミナル

整備中の臨港道路空港線の旅客橋(空港橋)

<勉強会参加者の意見及び意見記入用紙の整理>

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

### 4. 港湾周辺開発手法の事例研究 (第4回勉強会の内容)

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

◆港湾周辺開発の事例紹介

<一般的なウォーターフロントの位置づけ>

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

<事例紹介①小樽湾地区(北海道小樽市)>

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

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

<事例紹介②高松港地区(香川県高松市)>

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

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

<ウォーターフロントの跡地利用における課題>

- ①上位関連計画への位置づけの必要性  
ウォーターフロントの整備は、事業の主体が市や県だけでなく港湾管理者や国を交える可能性が存在し、様々な上位関連計画に跡地利用の方向性を位置づけることが重要となります。
- ②ウォーターフロントという立地特性への配慮  
ウォーターフロントの水際の土地は、広く公共の利益が求められる場所であること等を考慮した上で、跡地利用計画を策定する必要があります。
- ③周辺土地利用との連携  
那覇港の地区と機能のすみ分けを行うとともに、整備中の豊武山野球場等の周辺環境との連携により地区の魅力を更に高めながら、跡地利用を検討していくことが重要となります。

<勉強会参加者の意見及び意見記入用紙の整理>

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



**各ゾーンの特徴ある整備イメージ**  
那覇港のウォーターフロントに設定された11のゾーンの中から、臨海道路空港線や大型旅客船ハース等の整備が進められているゾーンについて、整備・利用方針の位置づけを整理する。

**ゾーン1「本島南東部からの入港ゾーン」**  
陸域からウォーターフロントへ入る玄関口としての雰囲気を感じ出すゾーン

**ゾーン2「歴史が活かされた離島との交流ゾーン」**  
那覇港の歴史を活かすとともに、港機能の再編により、離島航路の拠点として、人、物、文化が交流するゾーン

**ゾーン3「文化・史跡のゾーン」**  
港湾施設及び隣接地区に存在する三重城・御物城・屋良森森城等を後世に伝えるために、三重城及びその周辺を歴史・文化・伝統の象徴的なゾーン

**ゾーン4「港のモニュメントゾーン」**  
換気塔が、空港からの入口部で西海岸という好位置に立地していることから那覇港のシンボリックなモニュメント施設として活かし、人が集まり、交流するゾーン

**ゾーン6「海と親しむゾーン」**  
隣接する海洋レクリエーションゾーンと連携し、全ての人が気軽に海と親しみ、水遊びの楽しさを体験できるゾーン

**ゾーン7「外国客船と親しむゾーン」**  
外国客船の寄港の拠所として、人や文化が交流し、親しむことが出来るゾーン

**＜那覇港港計画書における那覇港湾施設（那覇港港）の位置づけ＞**  
那覇港港計画書一改訂版 平成15年3月 那覇港管理組合  
那覇港湾施設（那覇港港）の移転跡地については、「利用形態の見直し」の検討が必要な区域として、那覇港湾施設の満洲町地区への移設のスケジュールを踏まえつつ、移転跡地の再開発のあり方について、今後、関係者を高め検討を進めていくことが位置づけられています。

**＜勉強会参加者の意見及び意見記入用紙の整理＞**  
○みなとまちづくりマスタープラン等が策定され、周辺計画も進んでいくことに対して、那覇港は遠慮の余地がないから遅れをとってしまうのではないかと懸念を抱く地主も多いと思う。そのような地主も含めて、那覇港は素晴らしい土地であるという認識を共有し、地権者の思いを聞いていかねばならないだろう。  
○みなとまちづくりマスタープランは明後年度までとなっているが、那覇港に存在する史跡等を踏襲しつつ、将来は明後年度から那覇港についても、みなとまちづくりの仲間に入れてもらい、我々の故郷に人が訪れ賑わい発展する場所になってほしいと思う。

4

**3. 土地の資産活用（第3回勉強会の内容）**

跡地利用において地権者の生活再建を図るため、ウォーターフロントの事例紹介を交えながら、等価交換事業による土地の資産活用について詳細研究を行いました。  
事例の地区はいずれも東京都心に近接したウォーターフロントですが、那覇港は那覇空港や那覇市中心市街地に近接した沖縄県内で立地条件の良い場所に位置していることから、魅力的な施設をつくること可能な場所と考えられます。

**●ウォーターフロントの事例紹介**  
＜事例紹介①豊洲地区（東京都江東区）＞

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

＜事例紹介②天王洲地区（東京都品川区）＞

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

**＜事例から学ぶ点＞**

- 1) ウォーターフロントと都心近接という立地条件の良さ、民間活力を利用してまちづくりが進められています
- 2) ウォーターフロントの水辺緑地は敷地可能な遊歩道や公園として利用されています
- 3) 地域の歴史の資源を活用したモニュメントが設置されています

**●共同利用の意義**

- 1. 単独で土地活用するよりもリスクを軽減できる
  - ・土地活用意向を調停することで、安定的な運用のもと、土地活用の継続が可能
  - ・共同利用を考えている地権者間で良好なパートナー関係を構築することが可能
  - ・土地活用意向地権者を大団円に集約できれば、地域内での統合を未然に防ぐことが可能
- 2. スケールメリットを享受できる
  - ・まとまったボリュームでの土地利用となることで、企画費が高い施設計画が可能
  - 3. 建築物を法人化することによりテナントとの交渉がスムーズになる
    - ・共同利用は地権者が集まり法人格をつくることで、コスト面や取引面の効率化が可能

5

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

**＜等価交換事業のイメージ＞**

1. 土地をディベロッパーに売却
2. ディベロッパーがその土地に建物を建築
3. 土地所有者は、建築された建物の一部を取得
4. ディベロッパーが建築された建物の一部（3以外の部分）を取得

**＜等価交換事業の図解＞**

※ Aは6億円に相当する資産のある土地を権利、建物の取手等の権利を分けることとなります

＜事業前＞  
土地所有者A (6.0億円) + ディベロッパーB (建設事業費12.0億円)

＜事業後＞  
Aが等価交換で取得した建物部分 (4億円) + Bが取得した建物部分 (4億円) + Bの所有持分 (4億円) + Aの所有持分 (12億円)

**＜等価交換のメリット・デメリット＞**

<b>メリット</b>	<b>デメリット</b>
1. 自己資金等がゼロでも店舗等が建てられる	1. ディベロッパー主導型の事業となる
2. 取得した床で安定的な収益確保が可能	2. 自分の土地を共有したくない人には不向き
3. 区分建物が保有できるため資産分割が容易	3. 一度建ててしまうと事業転換が容易に図れない
4. 土地の所有権ではなく借地権等でも等価交換の対象となる	4. 事業開始時に一旦土地を譲渡する際と、建物完成後に土地を再取得する際に税金が発生
5. ディベロッパーの事業ノウハウを活用可能	

**＜勉強会参加者の意見及び意見記入用紙の整理＞**

○跡地利用の検討過程において、地主の考え、知識等が全く違う中で意見や方向性をまとめることは大変困難と考えられることから、地主会の組織を利用するか、意思決定機関をつくって協議を進めていく方が良さそう。

○時代の流れを想定し、ただ建物だけをつくるのではなく、広く県民・市民に愛され、利用される場所となるように、次代を見据えたものであるかを吟味し、見据え目を我々が費やすために勉強会を通じて、情報、プラン、方向性を練りまとめる必要があるだろう。

6

**2. 那覇港の動向の整理（第2回勉強会の内容）**

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

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

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

～みなとまちづくりのビジョン（要約）～  
那覇は元々みなとまちとして発展してきたが、那覇港の活動の中心が物流となり、地域特性が活かされていない状況である。現在は臨海道路空港線等の様々な施設の完成が迫り、「人」を主体とした賑わいのある港エリアがウォーターフロントに確立できる状況になった。  
このような状況から見てきたのは、活気のあるウォーターフロントを創りたいという思いである。国際通りや御物城と並び、一丸観光拠点となり得るエリアであるという思いである。  
賑わいのある場所の整備を進めるためには、ウォーターフロントを一体的に取り扱う必要があることから、「みなとまちづくりマスタープランの策定」を行い、エリア全体を貫くプロムナードとゾーンごとの施設整備計画の位置づけを行う。

**みなとまちづくりの基本目標**  
万国津梁のロマンあふれる交流のみなとまちづくり  
～連絡と交流による活気あふれる賑わいとまちづくり～

**＜みなとまちづくりマスタープランのゾーン図＞**

ゾーン1 本島南東部からの入港ゾーン  
ゾーン2 歴史が活かされた離島との交流ゾーン  
ゾーン3 文化・史跡のゾーン  
ゾーン4 港のモニュメントゾーン  
ゾーン5 外国客船と親しむゾーン  
ゾーン6 海と親しむゾーン  
ゾーン7 外国客船と親しむゾーン  
ゾーン8 歴史が活かされた離島との交流ゾーン  
ゾーン9 造船所跡地を賑わい空間にするゾーン  
ゾーン10 海洋レクリエーションゾーン（遊歩道・遊歩道）  
ゾーン11 本島南東部からの入港ゾーン  
ゾーン12 造船所跡地を賑わい空間にするゾーン

7

**(3)まとめ**

がじゃんびら通信は今年度までで合計8号が発送され、勉強会参加者以外の地権者に情報発信を行う手段として定着してきている。

一方、現在がじゃんびら通信の発送対象は地主会加入者に限られており、地主会未加入者には発送されておらず、地権者全体の情報共有が図られていない状況となっている。

## IV 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) 勉強会活動の内容についての評価

平成 21 年度の勉強会では、那覇軍港が有するウォーターフロントの特徴や土地の資産活用等について課題研究を行った。

それぞれの課題研究についての評価は以下のとおりである。

##### 1) 港湾周辺動向等の把握

**那覇軍港周辺で整備が進められている『沖縄の顔』となる施設等と連携することにより、跡地利用の魅力をさらに高めることが可能であることを理解した**

那覇軍港の周辺動向を把握することにより、参加者が那覇軍港の立地条件の良さを改めて認識することにつながったものと考えられる。

その上で、周辺の整備が進むことによって、那覇軍港の跡地利用の可能性が狭められてしまうのではないかと懸念も聞かれたが、那覇軍港の立地条件の良さは今後も変わるものではないことから、周辺に整備される『沖縄の顔』となる施設と連携することによって、跡地利用の魅力をさらに高めることが可能であることについて理解が得られた。

しかし、周辺動向は跡地利用に影響を及ぼす要因であることから、常に意識しながらその情報を蓄積し、将来を見据えた跡地利用の検討を進めていく必要がある。

那覇軍港の面積が 56ha と限られている中で、どのような跡地利用が地権者にとって最善策となるのか、地権者が検討する上での選択肢の幅を広げられるよう、今後の課題研究を進めていかなければならない。

##### 2) 那覇港の動向の整理

**那覇軍港が持つウォーターフロントの特徴を活用するためには、那覇港のウォーターフロントとの連携する必要性があることを理解した**

那覇港港湾計画において、那覇軍港は「利用形態の見直しの検討が必要な区域」と位置づけられているが、その意味合いとして、跡地利用の計画を地権者の意向を聞かないで行政が勝手に位置付けるのではなく、地権者と協力して検討を進めていくということを、参加者は理解することができた。

那覇港みなとまちづくりでは、設定された 11 のゾーンとそれらを結び付けるプロムナードの整備が予定されていることから、明治橋からプロムナード等で那覇港と那覇軍港を結び、御物城や屋良座森城等の歴史を連携させて、ウォーターフロントのつながりを強めていく必要がある。

##### 3) 土地の資産活用

**那覇軍港の立地条件の良さを認識した上で、土地の資産活用における共同利用の意義を理解した**

平成 19 年度は申し出換地、平成 20 年度は短冊換地、平成 21 年度は等価交換事業と、土地区画整理事業と一体的に展開しやすい共同利用の手法について課題研究を行い、共同利用に対する理解が深められている。

アンケート結果では、平成 22 年度に勉強したい内容は「土地の資産活用」との回答が最も多く、立地条件を上手く活用することで、魅力をさらに高めることが可能であることを理解し、参加者から土地の資産活用に対する関心が一層高まっているものと考えられる。

今後は那覇軍港の返還までの時間を有効に利用することにより、返還後の事業着手から収益開始までの期間を短縮できるよう、より詳細な資産活用の手法等について検討を進める必要がある。

将来の跡地利用で那覇軍港の魅力を活かすためには、元々の地権者が土地を手放さずに検討を進めてまとまっていくことが、跡地利用の合意形成を成功させるために必要である。

また、土地の資産活用によって整備する施設規模と現在の賃料との兼ね合い等についても考慮していく必要がある。

#### 4) 港湾周辺開発手法の事例研究

**ウォーターフロントの利用価値を有効活用するためには、上位関連計画に那覇軍港を位置づけるための準備が必要であることを理解した**

ウォーターフロントの開発には様々な主体が係ることが予想されることから、上位関連計画に明確に地区の位置づけを行う必要があり、そのためにも地域意向のとりまとめを進めていく必要がある。

アンケート結果では、次年度に具体的に勉強したテーマとして「上位計画への位置づけ」との回答が多く得られており、上位関連計画への位置づけに向けて、条件整理を進める必要性について、参加者から理解が得られた。

那覇軍港は那覇港の中でも那覇空港や那覇市中心市街地に近接しており、沖縄の発展に寄与する重要な場所にあることを認識した上で、ただ箱物をつくるのではなく、広く県民・市民からも愛され、利用される場所となるような跡地利用を検討していかなければならない。

さらに、港湾周辺の事例研究については、商業を中心とした開発以外の事例についても、今後検討を行っていく必要がある。

## (2) 基礎的環境づくりについての評価

平成 18 年度に策定された全体計画に基づいて、これまで3年間に渡って活動が行われており、4つの活動メニュー（「環境・雰囲気づくり」「場づくり」「人づくり」「組織づくり」）から、現在の達成目標の「基礎的環境づくり」について評価を行う。

1) 環境・雰囲気づくり

①情報誌

地主会加入者を対象として、がじゃんびら通信はこれまでに計8号発送され、勉強会に参加していない地権者へ内容の周知を図ることを目的としていることから、跡地利用まで今後も継続して情報発信を行っていく必要がある。

また、次年度に実施が予定されている意向調査では、がじゃんびら通信の内容等について、勉強会参加者だけでなく勉強会に参加していない地権者の意向を把握することにより、地権者から求められている情報を発信できるよう、意向を集約する必要がある。

地主会未加入者には、現在がじゃんびら通信が発送されていない状況であり、情報を知っている地権者と知らない地権者が存在することにより、将来の跡地利用において弊害となる恐れがあることから、がじゃんびら通信の発送対象を拡大させるか、あるいは、それに代わる手段で地主会未加入者へも情報発信を行う必要がある。

②意見記入用紙

勉強会の課題研究についての意見交換に加えて、勉強会参加者全体の考えを把握するため、意見記入用紙の配布及び回収を行っている。

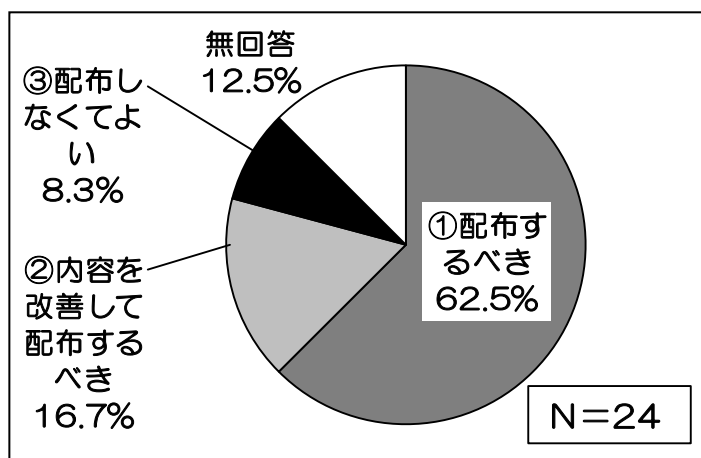
今年度は、勉強会参加者の勉強会への関心を高めるとともにやる気の継続を図るため、勉強会案内文の通知と合わせて意見記入用紙の配布を行った。

意見記入用紙の今後の取り扱いについては、アンケート結果において、「配布するべき」との回答が62.5%で最も多く、「内容を改善して配布するべき」と合わせると、約8割の回答者から意見記入用紙を配布するべきとの回答が得られた。

この結果を踏まえて、参加者それぞれが勉強会以外の場でも跡地利用について検討する機会を設けるとともに、考えてきた内容について意見交換を行うことで、少しずつ地権者の意見を集約し、勉強会活動との連携を図っていく必要がある。

また、事前の意見記入用紙の内容については、地権者の勉強会活動への関心がさらに高まるよう、内容を工夫した上で、次年度以降も配布を続けていく必要がある。

<意見記入用紙に関する意向>



### ③地権者と行政の協力体制

勉強会活動を通じて、地権者と行政が意見を交えてきたことにより、双方が跡地利用に向けた認識を共有するとともに、行政が地権者の意向を尊重する形で跡地利用に向けた合意形成活動が進められている。

このような地権者と行政の協力体制づくりは、継続的に行うことによって信頼関係はさらに深められることから、勉強会活動については今後も継続していくことが重要となる。

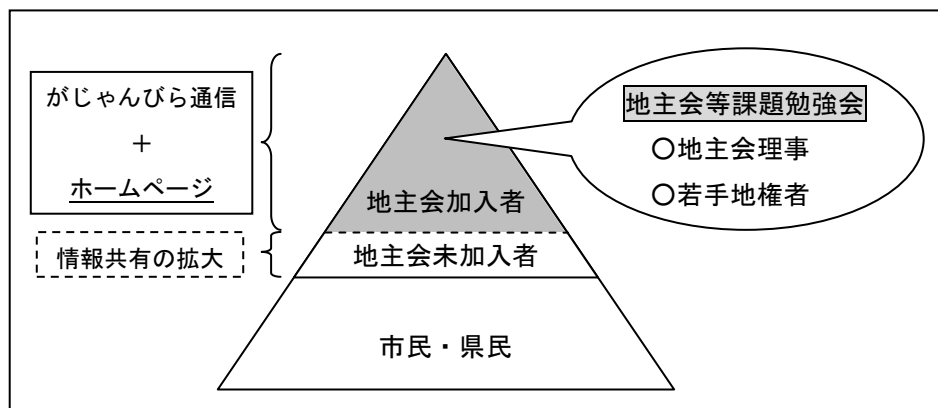
### ④環境・雰囲気づくりの展開

勉強会参加者については、地権者同士の跡地利用に対する認識の共有や地権者と行政の協力体制ができつつあり、今後さらに参加者同士・参加者と行政の合意形成に向けた環境・雰囲気づくりを深めていく必要がある。

勉強会未参加者については、がじゃんびら通信による情報発信の継続と合わせて、勉強会内容などの情報発信を行うため、ホームページによる情報発信の拡大について検討を進める必要がある。

地主会未加入者については、がじゃんびら通信による情報発信も行われておらず、がじゃんびら通信の発送対象を拡大するか、それに代わる情報発信の手段によって情報発信を行い、地権者間の情報共有の拡大を図る必要がある。

#### <情報発信の展開のイメージ>



## 2) 場づくり

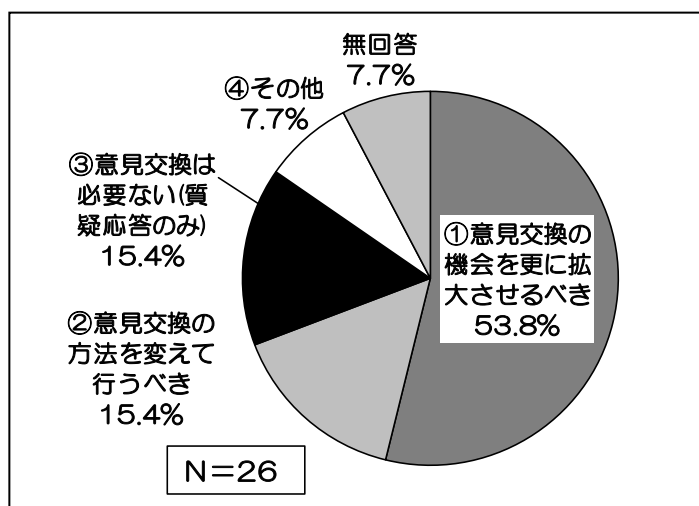
### ①勉強会活動のステップアップ

平成 19 年度から地主会の有志の参加者を対象として、資料説明と質疑応答の形式でスタートした勉強会は、徐々に参加者を中心とした意見交換の機会を拡大させている。今年度アンケート調査では、「意見交換の機会を更に拡大させるべき」との回答が過半数で最も多く得られている状況となっている。

今後は勉強会形式の中で意見交換の機会を拡大させていくことが望ましいと考えられ、参加者同士が意見を出し合うことで、よりよい考えが生まれるとともに、組織の結束が深まっていくことが期待される。

一方、意見交換については、将来の跡地利用で予想される問題・課題とその対応方策を検討する、勉強会活動の意義を認識した上で、限られた時間が有効に利用して議論がなされるよう、意見記入用紙などに工夫を行っていく必要がある。

＜勉強会の意見交換の機会についての意向＞



②外部の講師を招いて勉強会を実施

第2回勉強会では那覇港管理組合から講師を招き、那覇港の動向について研究を行った結果、参加者は地権者以外の視点から見ても、那覇軍港が魅力的な位置にあることを理解することができた。

また、これまでは返還されても跡地利用は公共性の高い施設の利用を希望する意見が多い傾向となっていたが、地権者以外の意見を聞くことによって、資産活用や沖縄の発展に寄与する利用など、市民・県民の目線も含めて、自分達が跡地をどのように利用していきたいかを考えるようになってきている。

今後はそのような考えを拡大させながら、地権者の利益と市民・県民の利益が相乗効果によって高められることにより、跡地利用の魅力をさらに高めながら、市民・県民の視点からも那覇軍港の跡地利用の重要性が理解された上で、合意形成を進めていかなければならない。

そのためにも、外部の講師を招いた勉強会の開催とともに、合意形成活動の段階を見はからって、広く市民・県民との合意形成についても進めていく必要がある。

③勉強会出席率とアンケート回収率の低下

これまで3箇年の勉強会参加者は、途中参加も含めて44名～47名となっているが、平成19年度に80%を上回っていた出席率が、平成21年度には70%となっており、徐々に低下傾向となっている。

返還の時期が定かではない状況の中で、30名近い参加者が熱心に勉強会に参加している事実は評価すべき点と考えられる。しかし、跡地利用の段階まで合意形成を継続させ、その検討の核となって主体的に取り組んでいく人材育成を進めるためには、出席率の低下を招いている原因を地主会にも協力を依頼して原因を突き止め、その原因を改善することによって出席率の向上を図る必要がある。

また、アンケート調査は平成20年度から各回で実施しているが、回収率が徐々に低下している状況である。そのため、アンケート調査の必要性を参加者に再認識してもらうとともに、意見記入用紙とも組み合わせることで、実施方法や内容については大幅な見直しを行い、回収率の向上に努めていかなければならない。

< 3年間の勉強会出席率の推移 >

年度	回数	参加者 (人)	出席者 (人)	出席率 (%)	アンケート 回収数 (票)	アンケート 回収率 (%)
H19	第1回	44	37	84.1	—	—
	第2回	44	37	84.1	—	—
	第3回	44	35	79.5	—	—
	第4回	44	36	81.8	35	97.2
	平均	44	36	82.4	35	97.2
H20	第1回	46	36	78.3	35	97.2
	第2回	46	35	76.1	31	88.6
	第3回	46	34	73.9	30	88.2
	第4回	47	34	72.3	20	58.8
	平均	46	35	75.2	29	83.2
H21	第1回	46	31	67.4	26	83.9
	第2回	46	33	71.7	24	72.7
	第3回	46	28	60.9	19	67.9
	第4回	45	35	77.8	24	68.6
	平均	46	32	69.5	23	73.3

※H19年度は第4回のみアンケートを実施した

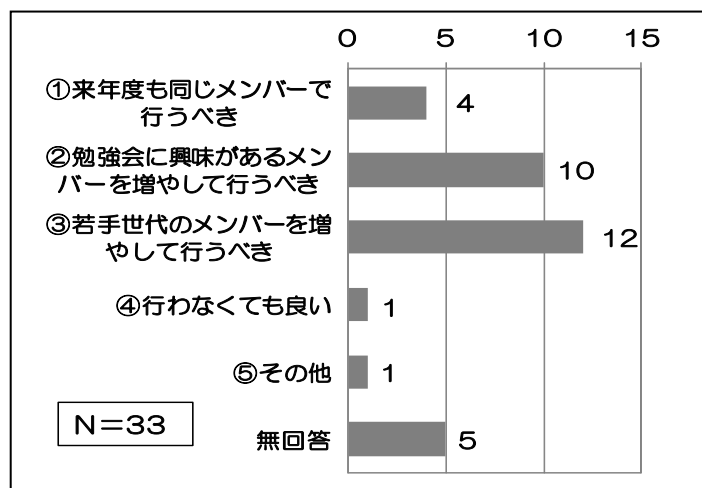
④ 拡大勉強会の必要性

アンケート調査結果によると、平成 22 年度以降の勉強会の開催意向は、「若手世代のメンバーを増やして行うべき」との回答が最も多く、次いで「勉強会に興味があるメンバーを増やして行うべき」との回答が多くなっており、参加者からメンバーを増やして勉強会を行っていくことが望まれている。

このような状況に加えて、平成 22 年度はこれまで3年間に渡って勉強会活動を行ってきた節目の年であることから、これまでの勉強会参加者に加えて、勉強会活動に興味がある地権者を募り、3年間の内容を振り返る拡大勉強会を開催することが望ましいと考えられる。

一方、これまでの勉強会参加者の出席率の低下と関連して、継続的な拡大勉強会の開催は、参加者の母数が増えることにより、更なる出席率の低下を招く恐れもあることから、現在の参加者の出席率を高める取り組みを考慮した上で、勉強会参加者の拡大を検討する必要がある。

< 来年度以降の活動（勉強会）の開催意向 >



### 3) 人づくり

#### ①跡地利用に向けた地権者の認識の共有

平成 15 年度に地主会が実施した意向調査によると、継続使用を希望する地権者が約 7 割存在し、返還によって安定した地代収入がなくなってしまうことから、返還後の生活再建に不安を抱く地権者が多い状況となっていた。

その後、平成 18 年度に策定された全体計画に基づき、勉強会と情報誌による地権者への気運の醸成が進められ、勉強会参加者については返還を近い将来に訪れる現実として捉え始めている。

一方で勉強会に参加していない地権者の考えが、これまでの情報発信等によって、どのように変化しているのか定かでない状況から、平成 22 年度に実施予定の意向調査では、地権者全体の跡地利用に対する意向を把握したいとの回答が意見記入用紙から得られている。

跡地利用に向けた検討を進めていくため、その根底の考え方として、地権者全体が返還とその後の跡地利用を現実を訪れることと捉え、勉強会を中心とした合意形成活動をより拡大させていく必要がある。

#### ②次世代へ引き継ぐ人材育成

平成 19～21 年度までの 3 年間は、跡地利用に向けた「基礎的環境づくり」を達成目標として、大半が同じメンバーで勉強会を実施してきたことから、課題研究の内容を引き継ぐ必要性は発生していない状況である。

しかし、合意形成活動を長期にわたり継続していく中では、メンバーの一部の入れ替わりなどが予想され、その際に検討の経過が引き継がれないと、これまでの課題研究が無駄になってしまう恐れがある。

そのため、これまでの課題研究の成果や跡地利用に対する想いを、今後まちづくりを主体となって担っていく若手地権者に引き継がれるよう、勉強会活動と並行して準備を進めていく必要がある。

とりわけ、将来の跡地利用の検討は、勉強会に参加している若手地権者がその中心的な役割を担うことが予想されることから、地主会理事会との連携を図りながら、平成 20 年度に立ち上げられた若手地権者組織との連携を強化する必要がある。

### 4) 組織づくり

#### ①若手地権者組織の立ち上げに向けて

意見記入用紙の回答では、将来的な跡地利用に向けて、若手地権者組織の必要性は認識されているが、早期に立ち上げることについては慎重な意見が多く、位置づけを明確に決めなければ、地主会組織そのものの複雑化を懸念する意見も存在した。

現在は地主会理事と若手地権者が一緒に勉強会に参加し、意見交換等を通じて理事と若手地権者の認識が共有されている状況であり、今後は意見交換の機会をさらに活発化させ、双方の認識の共有を深めていくことが重要である。

加えて、既存の若手地権者組織との連携を強化する必要がある。



## 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き、これまで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 22 年度の課題研究の内容について

#### 1) これまで 3 年間の活動成果から見た今後の方向性 (提案)

##### ①来年度以降勉強していきたい内容

平成 21 年度の課題勉強会において、参加者は那覇港などの動向を理解することにより、那覇軍港の立地条件の良さを再認識することができた。

そのことを踏まえ、アンケート結果で来年度以降具体的に勉強したい内容として、「土地の資産活用」と「上位計画への位置付けに向けた条件整理」との回答が多く挙げられており、その要望に応える内容を課題研究で行っていくべきである。

##### ②3 年間の課題研究からみた内容

3年間を通して地権者の関心が高い内容として、「合意形成」と「土地の資産活用」が挙げられ、これまでも重点的に課題研究を行ってきたが、今後も継続的に検討を行っていく必要がある。

「土地の資産活用」に関しては、那覇軍港の立地条件の良さを活用して地権者の生活再建を図るため、共同利用街区の必要性について徐々に理解が得られており、今後は事業着手から供用開始までの期間を短縮するため、さらに詳細な検討を進めていく必要がある。

「合意形成」に関しては、毎年勉強を重ねていくことにより、知識の蓄積とともに参加者を中心とした合意形成活動の核づくりを強化していかなければならない。

とりわけ、参加者が「合意形成」を課題として捉えている中で、地権者の世代交代や若手地権者組織の立ち上げなど、「組織と人材育成」への関心が高くなっている。

一方、国、県及び市の跡地利用に対する考え方や、地権者全体の意向についての関心は高い傾向にあるが、「ホームページの立ち上げ」などの「情報共有」に関しては、その必要性は認識しているものの関心はあまり高くない状況である。

今後は「組織と人材育成」に加えて「情報共有」への関心を高めながら、参加者等からの理解を得た上で立ち上げに向けて検討を進めていく必要がある。

また、これまでの課題研究で、上位関連計画への位置づけについての課題研究は、平成 19 年度に行ったのみとなっているが、将来の跡地利用において立地条件の良さを活かしていくためにも、上位関連計画との関連について検討を深めていく必要がある。

<平成 19～21 年度の勉強会の課題研究の概要>

種別	合意形成	那覇軍港の現況整理	那覇軍港を取り巻く状況の整理	土地の資産活用	事例研究事業手法
H19	○全体計画の内容	○地理・地勢等に関する基礎調査 ○文化財と環境条件の把握 ○上位計画と跡地利用の条件整理	—	○小規模土地の把握と活用方法の検討 ○土地の共同利用の事例研究 ○共同利用のシミュレーションと実現に向けた今後の課題	—
H20	○情報の共有化手法及び組織、人材育成	—	○駐留軍用地跡地に関する既往調査（H19沖縄県）の考え方	— ○共同利用街区の手法（短冊換地）	○一般的な土地地区画整理事業の考え方
H21	○情報共有化と今後の合意形成活動	—	○港湾周辺動向等の把握	○共同利用街区の手法（等価交換） ○ウォーターフロントの事例紹介	
			○那覇港の動向の整理	—	○港湾開発の事例研究と開発手法の比較検討

③勉強会形式の再検討と今後の展開

平成 19 年度から行っている勉強会の形式については、徐々に意見交換の機会を拡大させることにより、活発な意見交換によって参加者同士の認識を共有するとともに合意形成活動の核づくりを固めていくことが重要である。

そのためにも、有意義な意見交換が行われるよう、ルールを定める必要があるとともに、議論の方向性を明確に定めた上での意見交換が必要である。

また、現在の活動の達成目標である「基礎的環境づくり」から、次の「地権者組織の立ち上げ」に向けて、地主会理事と若手地権者が一緒に活動している現在の状況の基礎を固めるためにも、勉強会の出席率向上を図るため、必要に応じたメンバーの入れ替えを検討することが望ましいと考えられる。

平成 22 年度は人材育成の裾野を徐々に拡大させるため、現在の勉強会参加者に加えて勉強会活動に興味がある地権者を募り、これまで3年間の課題研究を発表する機会として、拡大勉強会を開催することが望ましいと考えられる。

2) 平成 22 年度の課題研究（提案）

上記の前提を踏まえ、平成 22 年度の課題研究のテーマを以下のとおり設定する。

**上位関連計画への位置づけに向けた条件整理**

地権者の意向を尊重した上で将来の跡地利用を円滑に進めていくため、上位関連計画へ那覇軍港を位置づけていくための準備を進める。

現在的那覇軍港の上位関連計画における位置づけ状況を整理した上で、跡地利用を都市計画事業で進めていく流れの中で、上位関連計画の役割を整理し、今後検討が必要な課題のとりまとめを行う。

### 若手地権者の組織化検討

将来の跡地利用に向けて、若手地権者組織の必要性については理解が得られているが、早期立ち上げについては慎重な姿勢を示している参加者が多い状況となっている。そのため、若手地権者組織の役割や地主会組織との関連性を整理するとともに、組織の立ち上げに向けて検討を深め、今後の課題についてとりまとめを行う。

### ホームページの立ち上げ検討

勉強会参加者から情報共有の必要性について理解が得られているが、ホームページの立ち上げについて、参加者全体から賛成は得られていない状況である。

しかし、合意形成活動は、組織と人材育成と情報共有がそれぞれ密接に連携して進められていく必要があることから、情報共有の考え方の強化を図る必要がある。

そのため、ホームページの閲覧対象を地権者に限定することを前提とした上で、ホームページの構成、どのように立ち上げて、誰が管理・更新を行うのか等、詳細な条件整理と予想される問題・課題の整理を行う。

### 経済的な観点からみた利用価値についての検討

平成 21 年度は講師を招いて那覇港の動向を研究し、那覇港と連携した跡地利用を行うことによって那覇軍港の魅力をさらに高めることが可能になることを参加者は理解することができた。

このように、那覇軍港の立地条件に加えて、様々な観点から跡地利用の検討を行うことによって、その選択肢を広げることが可能となり、地権者が望む土地利用を導き出すことが可能になる。

那覇軍港の魅力や潜在する可能性についての認識を深めるとともに、現在の軍用地の地料や将来跡地利用で検討する共同利用街区の施設規模など、経済的な観点からみた利用価値について条件整理を行い、資産活用に向けた課題を整理する。

### これまでの活動評価と今後の方向性の整理

これまで3年間の活動を行ってきた内容の評価やこれまでの活動からみえてきた課題をとりまとめ、今後の方向性を整理する。

また、これまでの課題研究の成果からみえてきた課題をとりまとめ、将来の跡地利用の検討に役立てることとする。

## (2) 今後の合意形成活動への提言

平成 19 から3年間の活動成果を踏まえて、今後の合意形成活動への提言を整理する。

### 1) 全体計画から見た今後の活動の前提

これまで3年間の勉強会活動を通して、勉強会参加者は返還を現実のものとして捉えて跡地利用の検討が進められている状況である。一方地権者全体が同じ方向を向いているのかは定かではないが、合意形成活動の根幹として、地権者全体が返還後に自分の土地をどう利用していくのかを真剣に考えることが今後の合意形成の前提となる。

## 2) 勉強会活動の前進

これまで3年間勉強会を行ってきた傾向として、「出席率の低下」が挙げられ、今後とも継続して合意形成活動を進めていく上でその改善が必要である。

一方、勉強会活動が返還時期という目標が具体的に見えていない状況の中で、出席率の低下を抑止しながら継続して勉強会を行っていく必要がある。

そのため、これまで課題研究と解決方策の検討に留めていた状況を一步前進させ、勉強会への参加が将来の跡地利用計画の策定につながる『成果』となるよう、跡地利用に向けた提言を整理していくことが望ましいと考えられる。

勉強会形式については、これまで徐々に意見交換の機会を拡大させていることから、徐々にワークショップ形式へと移行させていくことが望ましいと考えられる。

## 3) 参加者拡大への対応

勉強会参加者の拡大は、人材育成の裾野を広げるとともに組織の強化を図るためにも必要である。

しかし、これまでの先行的な勉強会で課題研究を進めてきた参加者は、今後さらにワークショップ形式へと移行させ、『成果』を導き出していくことを想定していることから、次年度以降新たに同じ勉強会へ参加していくことは難しいものと考えられる。

そのため、これまでの先行的な勉強会の課題研究をおさらいする新たな勉強会を設けることにより、希望者を対象に参加者の拡大を図ることが望ましいと考えられる。

また、新たな勉強会と先行的な勉強会については、出席率や課題研究の理解等を勘案しながら、先行的な勉強会への編入やメンバーの入れ替え等を行う取り組みも必要になるものと考えられる。

## 4) 地権者以外の意見を聞く機会を設ける

那覇軍港の跡地利用の可能性を高めるとともに、地権者が地権者以外の視点から跡地利用を検討するため、外部の講師を招いて勉強会する機会を設けることが望ましい。

これまでの課題研究よりも踏み込んだ検討を行うことにより、跡地利用の選択肢の拡大や新たな課題の発見に結び付けていくことが可能になるものと考えられる。

- i) 那覇港の動向整理 (H21 実施済)
- ii) 軍用地料と共同利用による賃料、経済的な観点からの条件整理 (H22 検討中)
- iii) 那覇市中心市街地からみた那覇軍港
- iv) 那覇空港からみた那覇軍港
- v) 嘉手納以南の返還合意された施設動向との比較

## 5) 実物を見る機会を設ける

机上の空論だけでなく、実際の整備が行われた事例を見ることにより、将来のまちづくりをイメージし、跡地利用への気運を高めることにつなげていくため、那覇軍港が抱える課題を解決した先進事例視察会を実施することが望ましいと考えられる。

また、参加者を含めた地権者がこれまで那覇軍港の現地を調査する機会がなかったことから、実際に現場をみて体感することにより、将来の跡地利用に向けた気運を高める取り組みを実施できるよう準備を進めることが望ましいと考えられる。

## 6) 全体計画に基づく今後の活動の進め方について

## ①全体計画の取り組み評価と今後の方策

これまで全体計画に基づき、第一ステージを返還の見通しが立つまで、第二ステージを返還されるまでと位置づけて、第一ステージにおいては将来予想される問題課題とその対応方策を検討するための取り組みが行われてきた。

しかし、返還の時期はいまだに定まっていないのが現状で、今後先行的な勉強会を一步前進させ、活動から『成果』を出していくためには、第一ステージの範疇を超えて、さらに進んだ第二ステージの検討も行うこととなる。

そのため、今後の合意形成活動においては、これまでの勉強会活動を継続・発展させ、全体計画における第二ステージの内容を一部先取りすることとし、そのことに伴って第一ステージの期間を延伸することが望ましいものと考えられる。

その準備として、これまで3年間の活動の評価を行うため、平成 22 年度の課題研究で勉強会参加者からの意見も踏まえて3箇年の活動評価項目を設定し、これまでの活動を評価する必要がある。

また、地主会とも今後の合意形成活動についての調整を行い、全体計画における第1ステージ期間の見直しと、勉強会活動の継続を主軸としながら、「基礎的環境づくり」の継続・発展を目指すことについて、了解を得た上で今後の活動を継続していくことが望ましいと考えられる。

## ②今後具体的に取り組んでいかなければならない課題

これまでの課題研究から見えてきた課題のうち、具体的に取り組める課題は検討を進め、『成果』を導き出していく。

ただし、早い段階で跡地利用の方向性の中に決定要因を定めてしまうことは、将来の跡地利用計画策定の弊害となってしまふ恐れがあることから、跡地利用の方向性ではなく、あくまで今から取り組むことができる課題への対応方策を『成果』として導き出すこととする。

## i) 行政との調整

## ア) 那覇軍港の用途地域変更の問題

那覇市中心市街地との関連で、那覇軍港の用途地域を準工業地域から変えることについて了解を得る

## イ) 沖縄県が調査を進めている嘉手納以南の他の返還跡地との調整

那覇軍港単独の跡地利用ではなく、他の返還跡地との連携の可能性がある

## ウ) 位置境界明確化

埋め立て等により地積が未確定な土地や地積確定に至った経緯などを整理。

## ii) 地主会が課題解決への関与

## ア) ホームページ及び情報提供窓口の設置

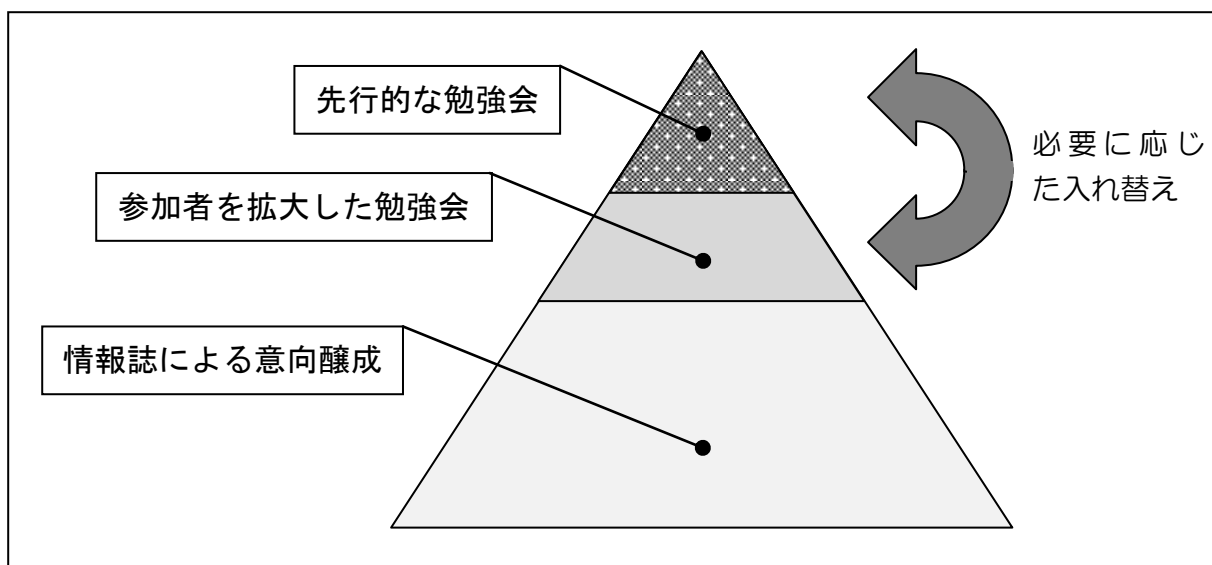
地主会がホームページの管理・運営を含め、情報を蓄積するとともに、これまでの課題研究の成果等を閲覧可能な情報提供窓口としての機能を担う。

- イ) 地主会未加入者への対応  
地権者のうち、一部の地主会未加入者についても、地主会加入者と同様に情報誌等の発送が可能となるよう、仕組みづくりが必要。
- ウ) 土地の細分化の抑制  
地主会が希望者を対象に土地売買の斡旋を促進し、土地の細分化を防ぐ

③これまでの課題研究から見てきた課題の整理

- i) 周辺土地利用との連携
  - ア) 水際線はプロムナード等を整備し、那覇港と連続して周遊を可能にする
  - イ) 後背地となる奥武山野球場と連携した施設の配置
  - ウ) 中心市街地や那覇港と機能の競合を避ける
  - エ) 那覇ふ頭は将来構想で周辺離島便が移転する予定となっている
  - オ) 那覇軍港と中心市街地や那覇港など、拠点間を結びつける公共交通等の検討
- ii) 那覇軍港内の地域資源の活用
  - ア) 御物城や屋良座森城等の重要な歴史が残る場所は公園等で保全及び活用
- iii) 土地の資産活用
  - ア) 地権者の生活再建のための、共同利用を行う大規模街区を設定（用途は未定）
  - イ) もともとの住宅地であったこと経緯から住宅地区の設置や、那覇空港新貨物ターミナルと隣接した物流の可能性等の検討
- iv) その他の留意事項
  - ウ) 那覇軍港の区域だけでなく、隣接する自衛隊区域への区域拡大

<今後の合意形成活動のイメージ>



## 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

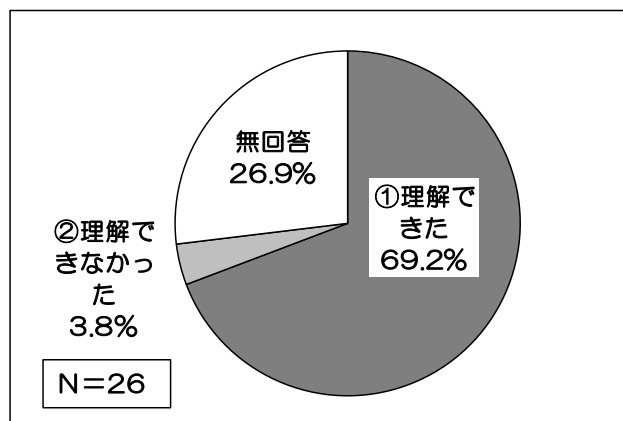
#### (4) 調査実施日時と回収状況

回数	開催日	回収数/配布数(割合:%)
第1回	平成21年10月25日	26/31(83.9%)
第2回	平成21年11月15日	24/33(72.7%)
第3回	平成21年12月13日	19/28(67.9%)
第4回	平成22年1月17日	24/35(68.6%)

#### (5) 集計結果

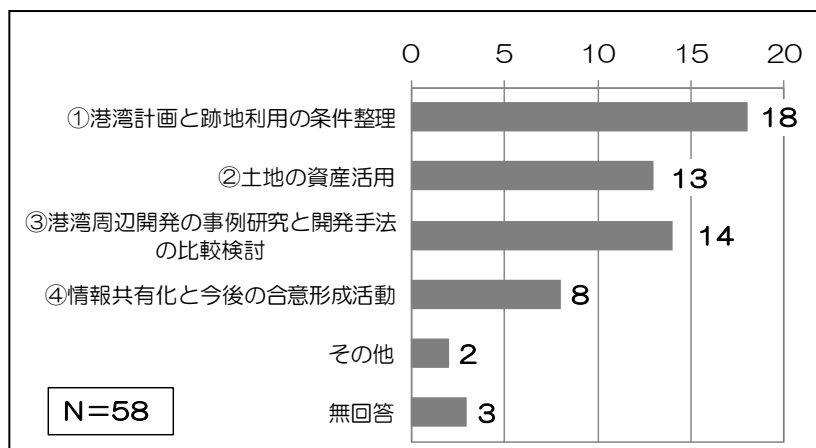
##### 1) 第1回勉強会アンケート調査結果

問1 昨年度のおさらいの内容は理解できましたか。



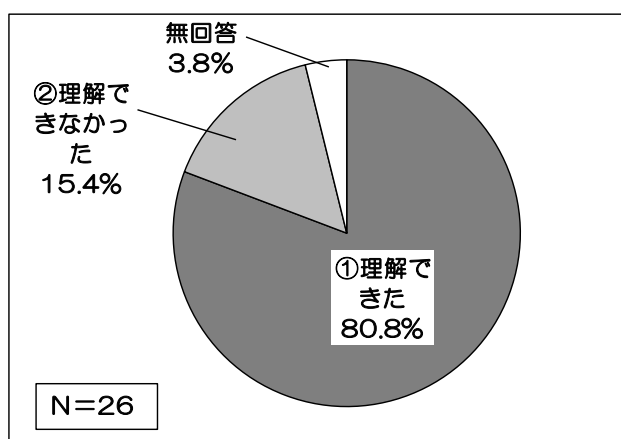
○約7割の参加者が、昨年度のおさらいの内容を理解できている。

問2 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)



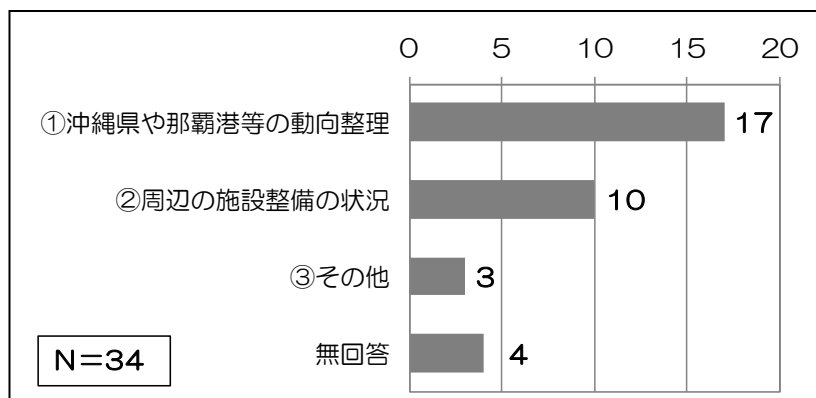
○「①港湾計画と跡地利用の条件整理」と回答された方が最も多く、次いで「③港湾周辺開発の事例研究と開発手法の比較検討」、「②土地の資産活用」の順となっている。

問3 「港湾周辺動向等の把握」の内容は理解できましたか。



○約8割の参加者が、「港湾周辺動向等の把握」の内容を理解できている。

問4 理解できなかった項目、あるいは、さらに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)





<記述意見>

- 県全体の観点で整備するのか、那覇市ローカルの考え方だけで跡地計画するのか。
- 中南部の返還地域のそれぞれの役割・可能性。
- 施設の運用、完成時期の説明についてお話を聞きたい。
- みなとまちづくりマスタープランをもっと詳細に把握しておきたい。

問5 今年度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。  
また、本日の勉強会の内容以外の質問等があれば、次回勉強会で回答致しますのでご記入ください。

<まとめ>

1) ウォーターフロント及びみなとまちづくりマスタープランについて

- マスタープランが着々と進んでいる中で、那覇軍港の役割がどんどん減っている感がある。詳しい方の講演を行ってほしい。
- ウォーターフロントの活用について、先進事例の視察研究と那覇港ウォーターフロント協議会などの話を聞きたい。
- 那覇軍港の「ウォーターフロント」という特殊性に注目して勉強を行っていきたい。その上で、港湾開発事例は国内成功事例（横浜、神戸、鹿児島港など）の他、海外（シドニー）も対象にしてはどうか（提案）。

2) 1) 以外の勉強会への要望について

- 那覇軍港全体の開発の話と地主の個別の補償の問題は別にしては話を進めていった方がよい。今は軍港の可能性をできるだけ多く探究すべき時期かと。
- 那覇軍港周辺の開発計画の内容を詳しく説明してほしい（那覇市のマスタープランの中に軍港等の位置づけがされていない）
- 共同利用街区及び申出換地、短冊換地についての再度勉強会をお願いしたい。
- 軍港は小規模地権者が多く、地権者が事業参加できる項目等の勉強ができれば？（売却、賃貸）
- このまま計画通りに進めてもらいたく、勉強会のテーマは方向性が不確定な中ではっきりしてきたと思う。
- 次回から勉強会を予定時間内に進めてほしい。

3) 那覇市への意見と質問等

- 那覇軍港の『計画は白紙』とのことであったが、できれば今後の勉強会で那覇市の案も提示してもらい、叩き台づくりを進めたらどうか？

4) 那覇軍港を含めた駐留軍用地の返還について

- 米側の見解で那覇軍港は米軍再編のパッケージ論に組み込まれているのか
- 将来的な那覇軍港～浦添移転の動向や普天間基地移転との兼ね合いは？

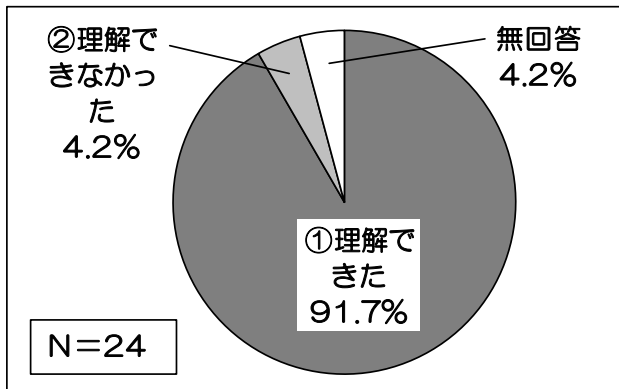
5) その他

- 不動産業者よりアンケートが配布されており、今後地主が動揺しないよう、指導や注意を促すべきである。
- 土地が実際に利用できる期間の短縮が問題になると思う。
- 新都心の利用開始が遅れた事に対する総括を教えてください。
- 合意形成の意味を全体的に理解できるか？

※ 勉強会に関する意見以外は除く。

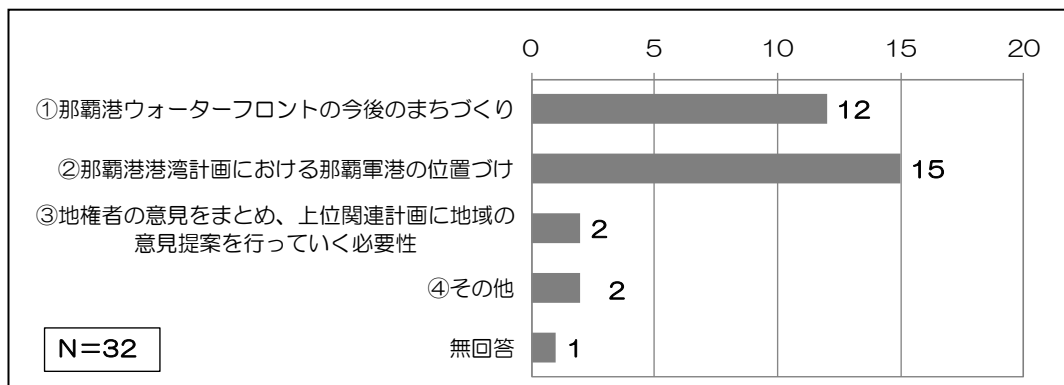
2) 第2回勉強会アンケート調査結果

問1 2回目勉強会の内容は理解できましたか。



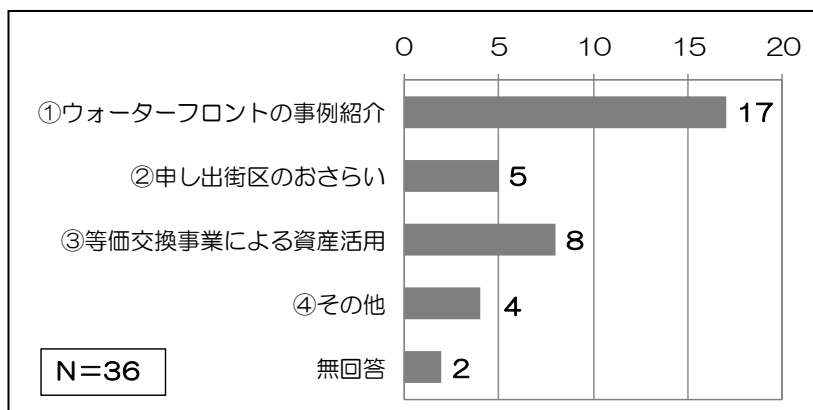
○参加者のほとんどが内容を理解できたと回答している。

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。



○「②那覇港港湾計画における那覇軍港の位置づけ」との回答が最も多く、次いで「①那覇港ウォーターフロントの今後のまちづくり」との回答が多くなっている。

問3 次回はウォーターフロントの事例紹介を交えながら、等価交換事業による土地の資産活用について、申し出街区とは異なる視点から勉強を行います。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)



○「①ウォーターフロントの事例紹介」との回答が最も多く、次いで「③等価交換事業による資産活用」との回答が多くなっている。

問4 今年度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。  
また、本日の勉強会の内容以外の質問等があれば、次回勉強会で回答致しますのでご記入ください。

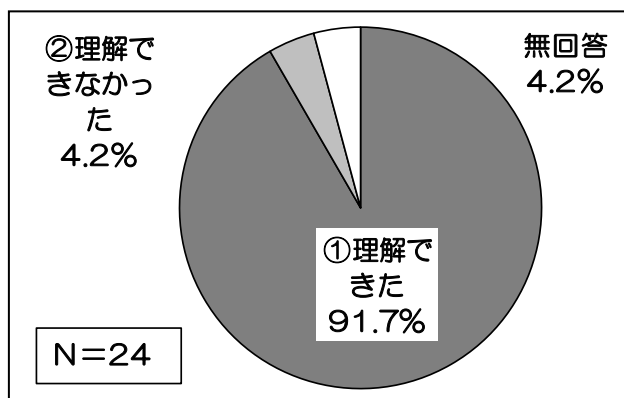
<意見のまとめ>

- 有識者の参考意見等を広く聞けるようにしてもらいたい。
- 那覇軍港の跡地利用は、「A：土地区画整理事業+B：港湾計画での位置づけ」はどうかと考えた。しかし、軍港全体で約58haなので、スケールメリットが発揮できなくなるかと不安になった。
- 那覇軍港は那覇市だけでなく沖縄県において、重要な場所であることがわかった。
- 海没地の位置、埋立地のどの分が自分の土地なのか、また、防衛省から資料提供や現場を実際にみてみたい。
- 那覇軍港は港だけでなく空港にも近く、最近那覇空港は貨物空港としてのハブ化が決定していることから、空港と関連したまちづくり。
- 那覇軍港の周辺アクセスを考慮に入れてほしい。
- 軍港として使えるべきであるが、ウォーターフロントのまちづくりはあまり事例がないと思うが、どこがあるのか教えてもらいたい。
- 港湾動向等の進捗はその都度説明してほしい。

※ 勉強会に関する意見以外は除く。

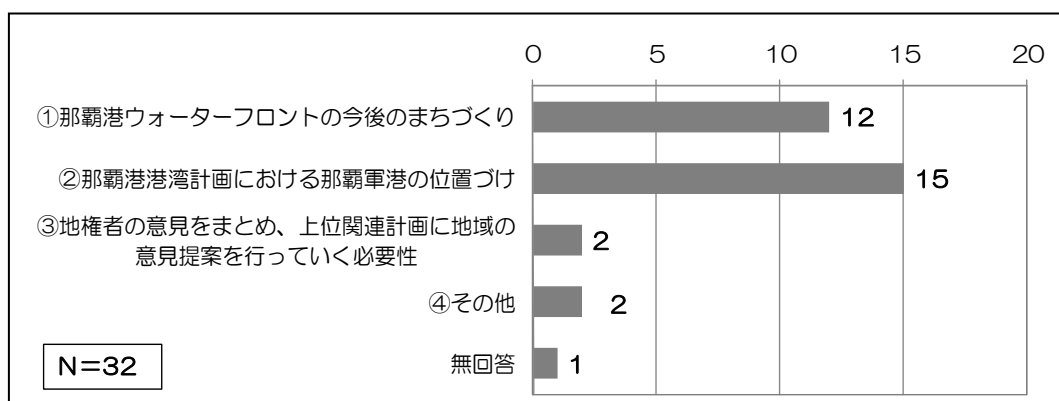
3) 第3回勉強会アンケート調査結果

問1 3回目勉強会の内容は理解できましたか。



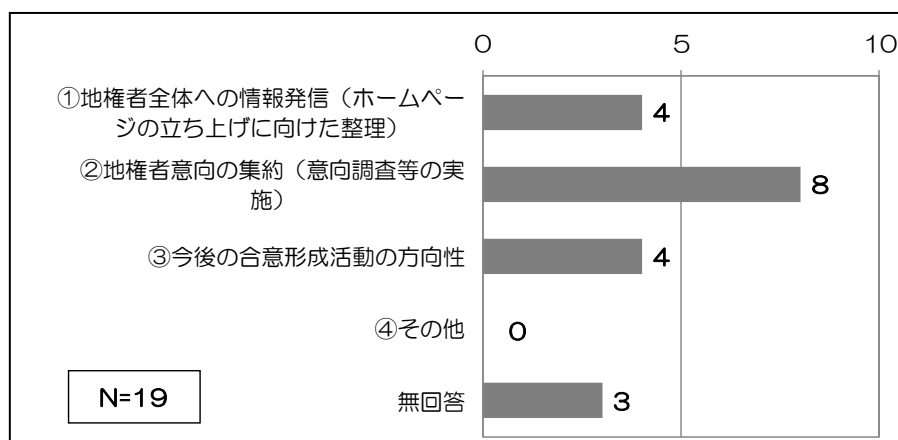
○参加者のほとんどが内容を理解できたと回答している。

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。



○「③等価交換事業について」との回答が最も多く、次いで「①ウォーターフロントの事例紹介」との回答が多くなっている。

問3 次回は情報共有化と今後の合意形成活動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)



○「②地権者意向の集約」との回答が最も多く、次いで「①地権者全体への情報発信」と「③今後の合意形成活動の方向性」との回答が同数となっている。

問4 今年度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。

また、本日の勉強会の内容以外の質問等があれば、次回勉強会で回答致しますのでご記入ください。

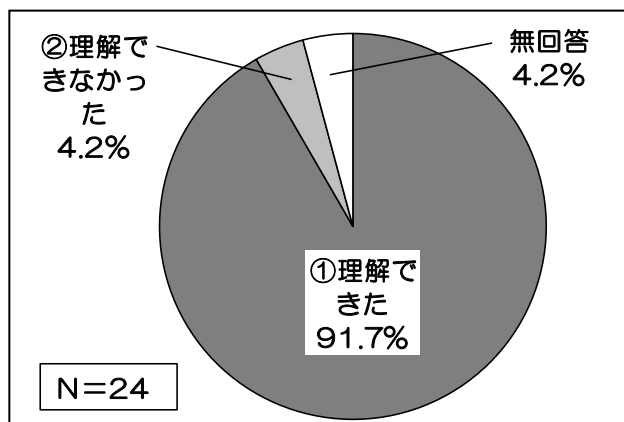
<意見のまとめ>

- ディベロッパーについて、①民間、②市・県・国などの公共の施設も考えられるのか（第3セクター方式）。
- 混迷する政治の方向の中で不安の連続である。もし、嘉手納以南の返還が無くなればどうなるか。H21.12/18 日本国の回答いかんである。
- 軍港内での住宅地はどの部分になるのか、商業地はどの部分になるのか、工業地はどの部分になるのか、それを知りたい。
- 今後の合意形成活動の方向性を知りたい。
- 狭小宅地権者がウォーターフロントの大規模計画に参加できるか。
- 県内の民間開発会社がどの位あるか知りたい（できれば会社名も）。
- 来年度以降の課題となるが、過去～現在までの勉強をふまえて土地利用計画素案をそろそろ描く必要があるのではないか、と感じている。

※ 勉強会に関する意見以外は除く。

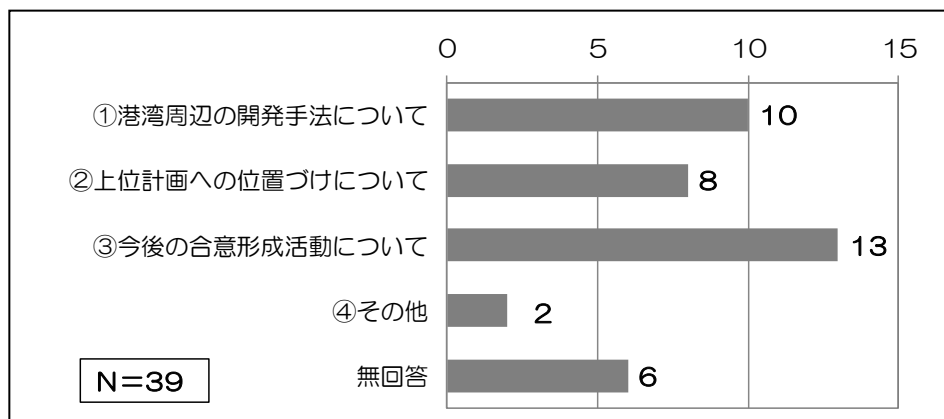
4) 第4回勉強会アンケート調査結果

問1 今回の内容は理解できましたか。



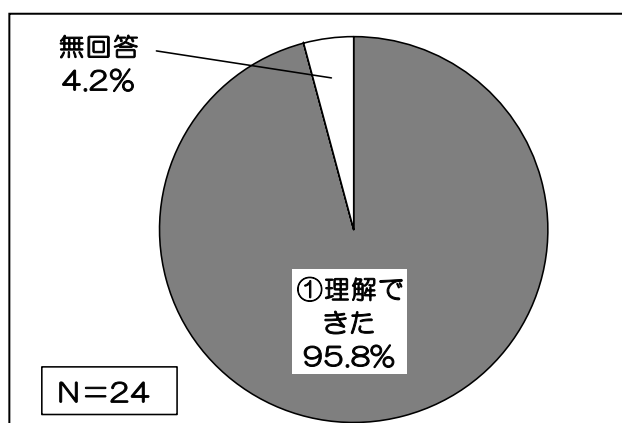
○参加者のほとんどが内容を理解できたと回答している。

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)



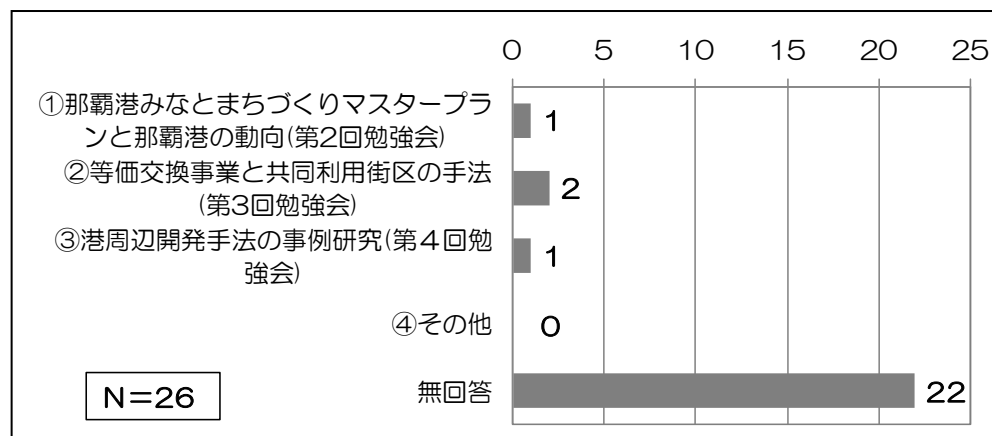
○「③今後の合意形成活動について」との回答が最も多く、次いで「①港湾周辺の開発手法について」との回答が多くなっている。

問3 今年度の活動(勉強会)の内容は理解できましたか。

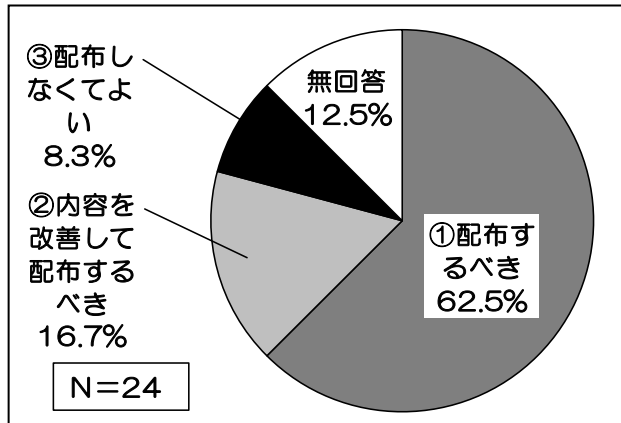


○参加者のほとんどが内容を理解できたと回答している。

問4 理解できなかった方にお伺いします。具体的に理解できなかったのはどの内容ですか。(複数回答可)

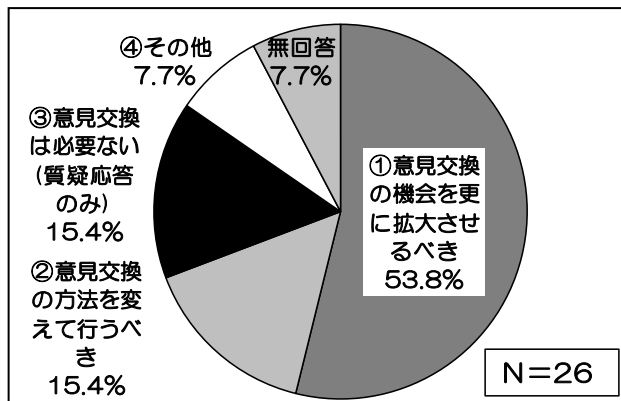


問5 今年度は案内文と合わせて事前の意見記入用紙を配布しておりましたが、来年度以降はどのようにしていくべきだと思いますか。



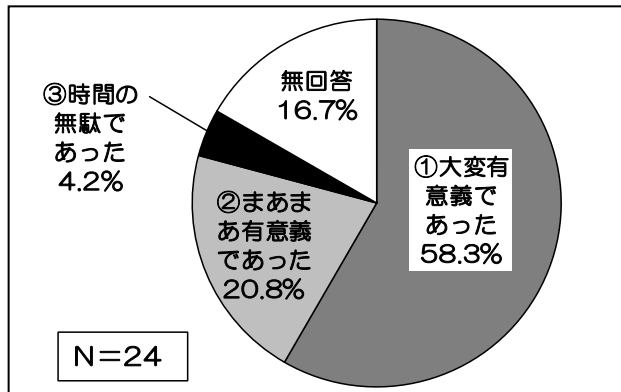
○「①配布すべき」との回答が最も多く、次いで「②内容を改善して配布すべき」との回答が多くなっている。

問6 今年度勉強会では意見交換の機会を取り入れるよう進めてきましたが、来年度以降はどのようにしていくべきだと思いますか。(複数回答可)



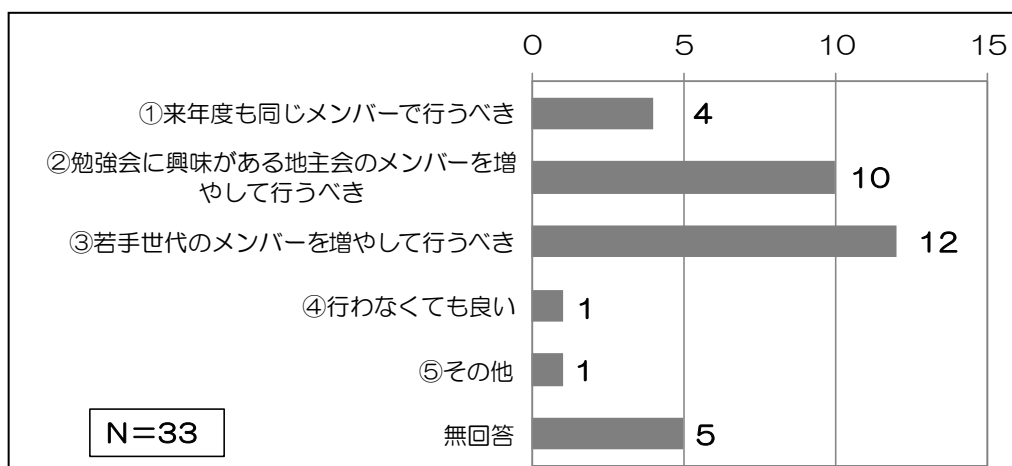
○「①意見交換の機会を更に拡大させるべき」との回答が最も多く、次いで「②意見交換の方法を変えて行うべき」と「③意見交換は必要ない(質疑応答のみ)」との回答が同数となっている。

問7 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。



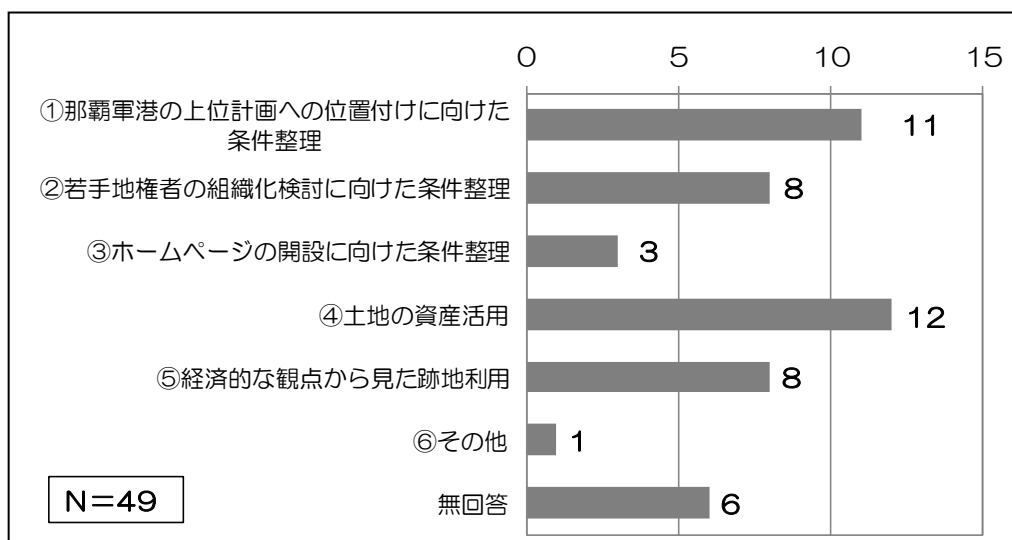
○「①大変有意義であった」との回答が最も多く、「②まあまあ有意義であった」との回答と合わせると、約8割の参加者から有意義であったとの回答が得られている。

問8 来年度以降も活動（勉強会）を行っていきべきだと思いますか。



○「③若手世代のメンバーを増やして行うべき」との回答が最も多く、次いで「勉強会に興味がある地主会のメンバーを増やして行うべき」との回答が多くなっている。

問9 問8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）



○「④土地の資産活用」との回答が最も多く、次いで「①那覇軍港の上位計画への位置付けに向けた条件整理」との回答が多くなっている。



問 10 ウォーターフロントの開発で必要になることは何だと思いますか。

<意見のまとめ>

- 沖縄らしさ（本土の街と変わらない様な街づくりではいけないと思う）。
- アジアに開けた（ターゲットを国内のみでなく）開発。
- フェリー船、遊覧船、交通船などの繁栄を検討すべきなので、東南アジア貿易湾などを参考にした方がよい。離島県でありさらに離島町村が多いため、近隣地方巡り観光が必要なため、離島振興は欠かせない。
- 目玉になる施設。
- 日本にまだ無い、カジノ導入も検討する必要は無いか。
- 各地の事例を参考にして発展したことと、失敗したことの参考がほしい。
- 国有地の取り込みが重要。（公有地）の提供。
- 公有地（国有地）の有効利用、減歩低減。
- 土地区画整理事業（都市計画マスタープラン）と、港湾整備事業（港湾計画）を巻き込んだ（位置付けられた）開発。
- 地主の合意形成が一番の問題点だと思う。
- 地主への心構え。もし、協力した場合、地主への利益はどう説明するのか。何年先まで待つのか。
- 物流を中心に開発するのか、観光を中心にするのか複合型としても、中心は決めるべき。
- 上位計画の意向と地権者の意向の合意。
- 情報収集と計画の採算ベース。

問 11 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いますか。

<意見のまとめ>

- 街づくりの基本理念を作るための意見交換、勉強会。
- 地元の意見集約と全体の方向性をまとめあげ夢のある地域形成が必要。
- 地権者の意見収集（統一）。
- 合意形成が一番の課題。
- 沖縄県又は国の計画への位置付け。返還スケジュール等。
- 事業参加について。
- 地主への地代に変わる利益は。

問 12 今年度や来年度以降の活動などについて、ご意見があればご自由にお書きください

<意見のまとめ>

- 上位計画への位置づけに関する地権意向の把握を現在のように進める。
- 地権者の多くが思っている事は、毎年軍用地料入る事が前提にあるが故、それに変わる毎月等の地料を期待している。地主のほとんどは年金暮らしのため、資金運用についてもっと掘り下げて説明してほしい。
- 3年間の勉強を踏まえた、継続発展（開発素案の策定をする段階ではないか）。
- この様な形で進めていいと思う。
- 事例等を参考にして今後進めてほしい。
- 現役員の他に、若手世代のメンバーも興味がある方の参加を増やす。
- 勉強会を小さなグループから拡大（地主）へと関心を持たせる。

※ 勉強会に関する意見以外は除く。

## 2. 勉強会参加者の意見記入用紙のとりまとめ

### (1) 第2回勉強会意見記入用紙の整理

#### <第2回意見記入用紙の配布内容>

第2回勉強会では、那覇軍港が近接する那覇港の動向として、「那覇港みなとまちづくりマスタープラン」について課題研究を行います。

その上で、今後、那覇軍港の跡地利用を円滑に進めていくためには、地権者の意見をまとめ、上位関連計画に対して、地域から意見提案を行っていくことが重要となります。

第2回勉強会の意見交換では、地権者全体の意見をいつまでに、どのような形でまとめていくのかといった、地権者意向の集約について、皆さんと意見交換を行っていきたいと考えております。

#### <第2回意見記入用紙の回答結果>

1) 上位関連計画に地権者の意向を位置づけていくためには、いつまでに地権者の意見をまとめていくべきだと考えていますか
○地権者が高齢化している中で、今後の世代交代や相続等も考慮しながら、地権者が分散されないよう早めにやったほうがよい。
○地権者の意向は毎年アンケートでとるべきであり、その集約を重ねることが大切である。
○3年以内に大まかな街づくりのテーマ、理念等をまとめるべきである。
○H23、24年度頃にはまとめる必要がある。
○浦添市移設計画を目途にしていくべきである。
○那覇軍港の返還時期の決定が先だと思う。
○上位関連計画と那覇軍港の開発との関連について十分理解した上でなければ、いつまでとはいえない。
○跡地利用に関する様々な意見交換を行っているが、周辺で那覇港みなとまちづくりなどが進んでいる状況で地権者として跡地利用への影響が懸念される。ただし、返還の遅れ等と関連して、時代にあったプランへ変更する必要がある。
○周囲の計画が具体的に検討されているので、跡地利用の機能を数点に絞り、住んでいた場所にこだわるのか、資産活用として考えるのか、調整を開始してもよい頃だと思う。

2) 上位関連計画に地権者の意向を位置づけていくためには、どのような形で地権者の意見をまとめていくべきだと考えていますか
○勉強会を通して、意見交換の中で意向を求めるのが理想だが、一部の意見となり、他地権者が知らなかったという事がないようにしたい。
○意見をまとめる場を何回か開催する。
○地権者は一定の地域にとどまらず市外や県外に居住しているため、意向をまとめるにはアンケート等を再三発送するべきである。
○県内軍用地の跡地利用や他府県の再開発事業を参考として、地権者意向を集約していく。
○長期に渡って値打ちを維持するためにも地主のまとまりを考えたい。
○事務方でいくつかの案をつくり、地主にはかかっていく。
○地権者代表を決め、役所主導で進めた方がよいと思う。
○更に情報収集と研究が必要である。
○政権交代後間もない状況であるとともに、国の方針がはっきりしないため、浦添の埋め立ての状況を見ながら検討していきたい。

3) その他、地権者の意向の集約に向けた組織や体制のあり方などについて、考えがあればお聞かせください
○地権者全員で組織しつつ、理事会等の代表組織で大まかなことを進めていくべきである。
○将来のことを考えると組織や体制のあり方は慎重にやるのが肝要と思う。
○地主会に跡地利用計画の作業部会を設置し、県や市と協力しながら作業が行える体制があればよいと思う。
○地権者が団結して那覇軍港の良い所を PR することで、那覇港に負けない計画を目指したい。
○跡地計画が本格的になってからと考えており、その時機を見て臨機応変にしばらくする。

## (2) 第3回勉強会意見記入用紙の整理

### <第3回意見記入用紙の配布内容>

那覇軍港の位置は那覇空港、那覇港、那覇市中心市街地にも近接した素晴らしい位置にあり、御物グスクやヤラザ森グスク等の歴史的な史跡も存在していることから、いつの時代になっても錆びつかない跡地利用を計画することが可能と考えられます。

跡地利用における地権者の生活再建のためには、ウォーターフロントの立地特性を活かした土地の資産活用が重要であり、第3回勉強会の意見交換では、資産活用を行う際に将来予想される課題とその対応方策について、皆さんと意見交換を行っていきたいと考えております。

跡地利用と土地の資産活用を考えた時、以下のような課題への対処が必要になるものと考えられます。

- ①地権者の高齢化と世代交代による土地の細分化
- ②賃料を目的とした業者の土地買収意向
- ③周辺施設との需要の競合 等

上記の他に今後対処していかなければならない課題にはどのようなものがあるとお考えですか。また、そのような課題に対し、地主会等が組織としてどのような対応方策をとる必要があると考えていますか。

<第3回意見記入用紙の回答結果>

NO	課題	対応方策
1	世代交代による土地の細分化	地権者後継ぎの兄弟が多く居る処はどうやって細分化するかもっと聞きたい
2	那覇軍港は素晴らしい位置にありますので、地権者が共同で出資して賃貸ビルを建築したらどうですか	—
3	今の処全ての課題が悩みで何ともしえない（これまでの継続使用が残る）	対策も考えたが浮かんでこない
4	上記①のように世代交代は今も進んでいる。細分化は当然発生するであろう。その前に世代の交代とともに跡地利用についての意見も多く変わっていくであろう。	地権者のアンケートと当局地主会よりの〇×選択式ではなく、私としてはどのようなまちにしたい等の、自由な意見を毎年でもとり、把握しておく必要があると思うから
5	小規模地権者はどうしても共同利用は必要	ウォーターフロントは大いに賛成、国有地を利用した開発 地権者の合意形成は重要
6	跡地利用をする中で地主の考え方、知識etcが全く違う中で意見や方向性をまとめていくのは大変困難であろうと考えられる	地主会の組織を利用するか、意思決定機関をつくって協議していった方がいいかと。
7	時代の流れを想定し、ただ箱物だけをつくるのではなく、広く県民、市民に愛される場所となり、利用される跡地計画を進めていく必要がある	我が地主会等も次代を見据えたものかを吟味し、見抜く目を養う上からも勉強会を通じ、情報、プラン、方向性を徐々にまとめあげていく必要がある

### (3) 第4回勉強会意見記入用紙の整理

#### < 第4回意見記入用紙の配布内容 >

那覇軍港は県内各地からアクセスしやすい位置にあり、土地の資産活用を検討する際に、企業からの需要は十分に存在するものと考えられます。

第4回勉強会では、港湾周辺における開発手法として、土地区画整理事業の事例研究と今後の合意形成活動について課題研究を行います。

今回の勉強会までで、「基礎的環境づくり」として行ってきた勉強会活動も3年間が経過することとなり、これまでの取り組みの状況を踏まえて今後の合意形成活動の方向性について意見交換を行いたいと考えております。

#### < 第4回意見記入用紙の回答結果 >

1) 今後の合意形成活動を展開していくうえで、勉強会を3年間実施してきた一つの区切りとして、次年度にアンケート調査を実施したいと考えており、その際に勉強会に参加している皆様は、参加していない方々にどのような意向を聞いてみたいと考えていますか。
○今日迄のアンケートではそのまま軍用地として貸すのが良いとの回答であった。質問の仕方を変えることだと思う。今回のアンケートはあくまでも返還したらを前提にしたい。
○[継続使用(軍港のまま)して欲しい]という考え方からの脱却。土地の有効活用をするという土俵にのってもらった上での合意形成だと思う。
○参加していない地主の皆様は何時完全返還が見えない中、大半は高齢化で焦りが出ているのと諦めも出ているのも事実で、将来の展望として基礎は街造りを地主の意向も尊重して聞いてみたいと考えている。
○軍港跡地をどうしたいのか、皆様の意向を聞きたい。
○地権者の考え方。
○軍港は港湾と一体となっており、都心に近いし、空港との隣接地で、利用価値がある。利用の用途事業を聞いてほしい。
○個人で住宅等に活用したい人がいないか。
○資産活用を目指すのか、住宅として使用したいのか、地主の希望の割合を知りたい。
○自分の土地をどのように活用していきたいのか(住宅、賃貸 etc)。街づくりという観点ではどう捉えているのか。
○時期、方法は継続検討してまだコメントできない。アンケート調査とがじゃんびら通信で関心を高めていく。
○世代交代の中、若者(戦後生まれ)の考え方があるのか、又、今の日米同盟がどの方向に行くのか、それらを踏まえ意向を聞いてみては。
○土地の売買があると思うのですが、不動産業者の考えを聞いてみたい。
○勉強会成果報告書を開くべきと考えている。報告会へ来た方は意識が高い方だと思う。
○年一回でも、全体での意見交換会をやってみてはどうか。
○地権者をもっと集めた会を作られればいいのか、知恵の(大規模)集団として勉強会とする。

<p>2) 今後の合意形成活動を展開していくうえで、若手地権者などの新たな地権者組織の必要性についてどのようにお考えですか。また、その立ち上げをいつ頃までに行うべきだと考えていますか。</p>
<p>○役員の方々に高齢の方が多数いるので、意思を継ぐ若手の育成は必要だと思う。</p>
<p>○返還の時期がはっきりしないし、地権者としては経済的なこともあり、急いで実施するより状況を判断しやってもらいたい。</p>
<p>○若手地権者の範囲とはを伺いたい。年代層の地権者の傾向はどうなっているのか。それらを踏まえ立ち上げるべきでは。</p>
<p>○念頭に常に入れている。その時機を見極めて関係理事会にかけて相談する。</p>
<p>○若手は仕事で忙しい方が多いので、慎重に検討した方が良い。総論賛成だが出席者がいないことになりかねない。</p>
<p>○ここ数年軍港周辺も様々な形で変化している現状で、総括的な視野に立ち組織の必要性を綿密に計画し地権者の理解する様立ち上げるべきだと思う。</p>
<p>○必要だと思うが、位置付けを明確にしておかないと組織がばらばらになりかねない。</p>
<p>○今の若手の皆様はどうなりますか。そのまま続けてやってほしい。</p>
<p>○地権者を通して地権者の将来の相続人等も含めて広く募集しておく。その中から事務局的な役割なのか理事的な役割等をやってもらう人材を確保して運営してみる。今年中にアナウンスして来年度には立ち上げ。</p>
<p>○現状組織と平行しながら次世代(若手)の組織も立ち上げるべき。</p>
<p>○平成 25 年度までに集合して新しい組織づくりをしてほしい。これについては地権者 2 世に限る。ウォーターフロント計画は、垣花方に歴史館をつくりたい。</p>
<p>○できれば、早めに対応はしていたほうがいい。</p>
<p>○地権者組織は 1 つにまとめるべきと考えるので、新たな組織は必要ない。若手を入れるのであれば、現組織の拡大または、下部委員会とすべき。</p>
<p>○組織をわけるのは対立がおこるのでよくない。ひとつの組織でやるべき。</p>

3) 今後の合意形成活動を展開していくうえで、情報発信の対象を地権者に限定した上で、ホームページを開設することについて、皆様はどのようにお考えですか。
同意します。意見集約の迅速化を図れるし、情報がオープンになっていい。但し、資格審査を厳格にして他人(無関係者)は入れない。
良いと思う。
よいことと思う。
情報を共有できるのでよいと思う。
賛成である。
それについては、地権者垣花ふるさとの会として情報交換に、情報発信源として必要ではないか。ホームページは2世の方に委託したほうが良い。
1つの意見集約手法としては、良いのではないか。HP上で意見を聞く場を設けるのも良いか。主に若手意見が開けるのではないか。その意見をopenにして、勉強会等で話し合う。
ホームページを開設することは土地利用性の全体的な情報として必要を感じる。進めるべきだと思う。
高齢者が多数見受けられる今は、まだ時期が早いのではと思う。
地権者の中でPCを使っている人の割合を調査してみたら、効果があるということであれば、いいと思う。
ホームページはまだ早いのでは。
情報量、更新の負担から現時点では不要と思う。
我々の段階では危険がともなうと思う。ホームページの内容が分からない。情報が公開されるのでは。
市におまかせする。
ホームページも開設も必要となってくるが、当垣花は幸いにして安謝、若狭地区に事務所を開設しておりその場所を利用し、今日までの勉強会のこと、更に今後の合意形成に至る考え方、手順等を優しく説明し、何時でも閲覧できるようにする。がじゃんびら会報も併用。