

平成 26 年度 沖縄振興特別推進交付金

## 那覇軍港地権者等合意形成活動 活動組織の展開等検討業務

### 報告書

平成27年3月

那覇市



# 目 次

<b>1. 業務の概要</b> .....	<b>1</b>
(1) 業務目的 .....	1
(2) 業務範囲 .....	2
(3) 業務フロー .....	2
<b>2. 地権者等の意識醸成に向けた取り組み</b> .....	<b>3</b>
(1) 合意形成活動全体計画の説明会の開催 .....	3
(2) 跡地利用に関する勉強会の開催 .....	5
(3) がじゃんびら通信（情報誌）の発行 .....	7
<b>3. 若い世代の組織づくりに向けた取り組み</b> .....	<b>9</b>
(1) 次世代の会の開催 .....	9
(2) 県内先進地の視察等の実施 .....	11
<b>4. 地主会と若い世代の組織による取り組み</b> .....	<b>13</b>
(1) 地主会理事会と次世代の会の 合同意見交換会の開催 .....	13
<b>5. 今後の取り組みについて</b> .....	<b>15</b>
(1) 第2ステージへの移行期間における活動内容と 合意形成活動達成目標について .....	15
(2) 今年度の活動について .....	16
(3) 次年度の活動の考え方 .....	17
(4) 具体的な実施内容 .....	17

## 6. 各種合意形成活動の記録 ..... 21

- (1) 合意形成活動全体計画の説明会の記録 .....21
- (2) 跡地利用に関する勉強会の記録
  - ①第1回地主会等勉強会 .....36
  - ②第2回地主会等勉強会 .....47
- (3) がじゃんびら通信（情報誌）の発行
  - ①第15号 .....56
  - ②第16号 .....58
- (4) 次世代の会の記録
  - ①第1回定例会 .....62
  - ②第2回定例会 .....71
  - ③第3回定例会 .....81
  - ④第4回定例会 .....84
  - ⑤第5回定例会 .....93
  - ⑥第6回定例会 .....102
  - ⑦第7回定例会 .....106
  - ⑧第8回定例会 .....114
- (5) 県内先進地の視察等の記録
  - ①アワセゴルフ場跡地の視察及び意見交換会 .....117
- (6) 地主会理事会と次世代の会の合同意見交換会の記録 ...127

## 1. 業務の概要



# 1. 業務の概要

## (1) 業務目的

那覇港湾施設（那覇軍港）は、平成18年5月1日の「再編実施のための日米のロードマップ」で全面返還が合意されており、返還後の跡地の利用推進にあたっては、地主会、地権者等と行政の相互信頼関係に基づく合意形成が重要となる。

これまで那覇市では、平成18年度に策定された「合意形成活動全体計画」（以下、「全体計画」という。）に基づき、情報提供や合意形成が確実に進められるような基礎的環境づくりに取り組んできたが、取り組みを実施していく中で、跡地利用特措法の施行や中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想の策定など、社会情勢や那覇軍港を取り巻く環境が大きく変化したことを受け、平成24年度には全体計画を見直したところである。

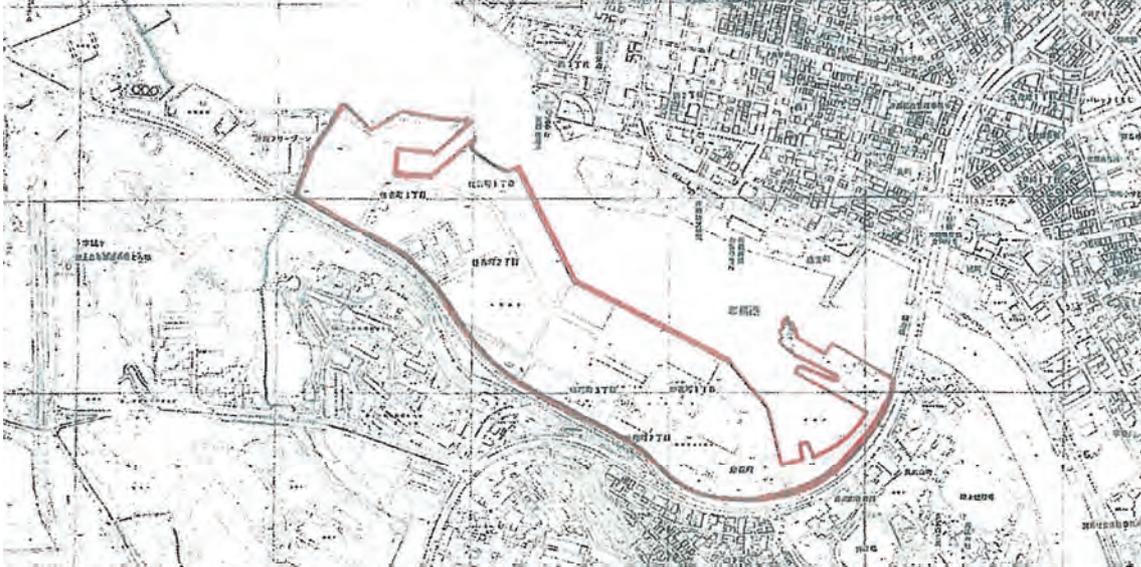
全体計画「見直し版」では、今後の合意形成活動を行うにあたっては跡地利用計画の計画づくりに取り組める環境を整えることに重点を置き、「意識醸成」と「組織づくり」に取り組むとしており、跡地利用計画の計画づくりに取り組む段階である第2ステージに移行するまでの活動内容と達成目標が掲げられている。

平成25年度は、全体計画「見直し版」に基づき、活動組織の整備等検討業務として、全体計画の周知活動や土地活用に関する勉強会の開催、がじゃんびら通信（情報誌）の発行による地権者等の「意識醸成」と、若い世代を対象とする懇談会の開催や先進地視察の実施による若い世代の「組織づくり」に向けた取り組みを行った。

平成26年度は、全体計画「見直し版」に基づき、活動組織の展開等検討業務として、前年度に引き続き全体計画の周知活動や跡地利用に関する勉強会等の開催、がじゃんびら通信（情報誌）の発行による地権者等の「意識醸成」に向けた取り組みを行う。また、次世代の会の開催、県内先進地視察による若い世代の組織の取り組みを継続しながら、地主会理事会と次世代の会の合同意見交換会を開催し、「組織づくり」に向けた取り組みを行うことを目的とする。

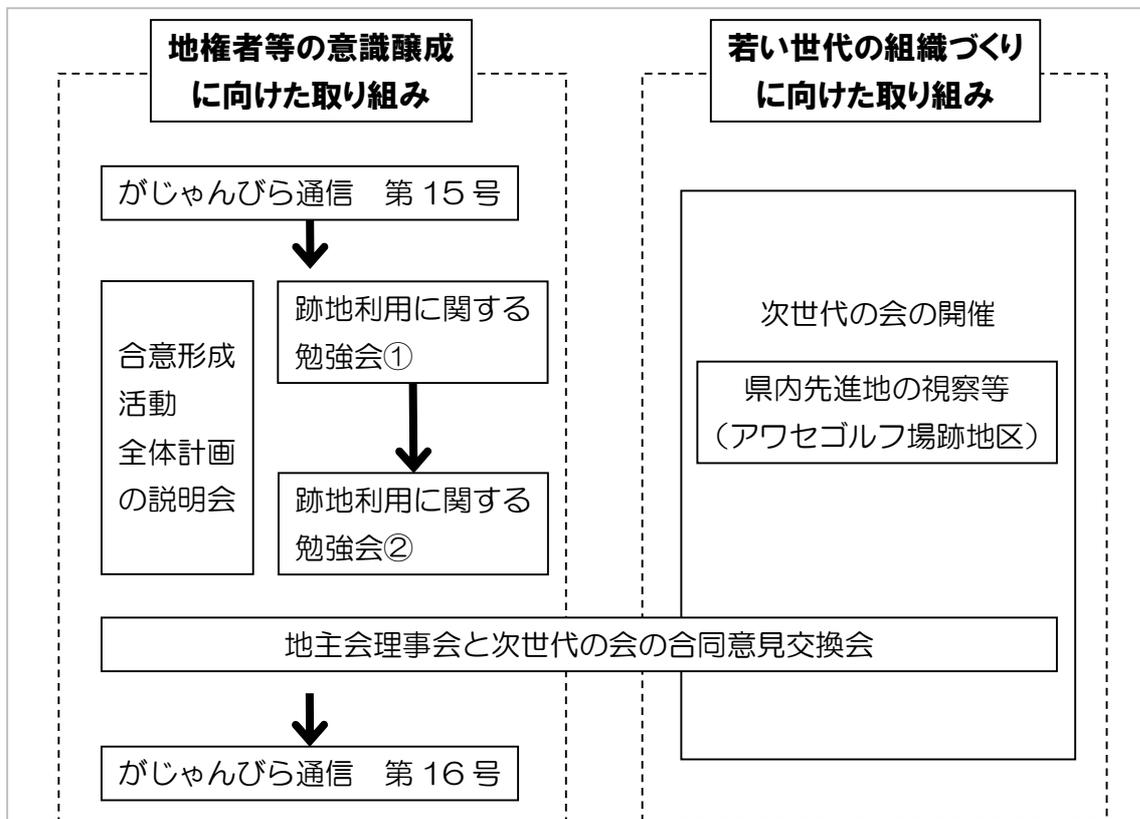
## (2)業務範囲

本業務の対象区域は、那覇港湾施設（約 55.9ha）とする。



## (3)業務フロー

本業務は、「地権者等の意識醸成に向けた取り組み」と「若い世代の組織づくりに向けた取り組み」について以下のフローにより実施した。



## **2. 地権者等の意識醸成に向けた取り組み**



## 2. 地権者等の意識醸成に向けた取り組み

跡地利用の検討にあたっては、これまで以上により多くの地権者が同じ方向を向いていることが重要となる。多くの地権者が返還後の跡地利用をしっかりと考えていく意識の醸成に向けた活動として、「合意形成活動全体計画の説明会の開催」及び「跡地利用に関する勉強会の開催」、「がじゃんびら通信(情報誌)の発行」による情報共有を実施した。

### (1)合意形成活動全体計画の説明会の開催

#### ①開催概要

地権者等が跡地利用に向けた今後の活動を理解し、取り組みへの積極的な参加を促進するため、全体計画の周知と共有を図ることを目的に以下のとおり開催した。

開催日時については、昨年度の参加状況及び参加者アンケートの結果を踏まえ、多くの地権者等が参加しやすいと考えられる「日曜日の日中」とし、時間帯を複数設定した。

#### ●合意形成活動全体計画の説明会

- 日 時：①平成 26 年 11 月 9 日（日）10 時 00 分～11 時 30 分  
②平成 26 年 11 月 9 日（日）13 時 00 分～14 時 30 分  
③平成 26 年 11 月 9 日（日）15 時 30 分～17 時 00 分

場 所：那覇軍用地等地主会館

内 容：那覇軍港まちづくりの進め方について

参加者：計 37 名（①19 名 ②8 名 ③10 名）

〈合意形成活動全体計画の説明会の様子〉



## ②成果と課題

### <成果>

**参加者に対して合意形成活動の内容については概ね理解を得られたものの、計画の周知と共有を図るにあたっての課題が明らかになった。**

- ・参加者アンケートによると、説明会の内容について、「大変分かりやすかった」と「分かりやすかった」を合わせると参加者の約8割が分かりやすかったと回答していることから、説明の内容については概ね理解を得られたと評価できる。
- ・一方で、「分かりにくかった」との回答や“今後の具体的な内容が見えてこない”、“全体計画と言われると跡地利用計画のことだと誤解する。合意手順といったように計画の内容が伝わる説明がないといつまでも理解されない”との意見もあり、地権者等に誤解を生じさせていたことが分かった。

### <課題>

**引き続き、より多くの地権者等に対する説明や、計画を目にする又は耳にする機会の創出が必要であるとともに、計画の内容が誰でも容易に分かる工夫が必要となる。**

- ・説明会の参加者は計37名と地権者総数に対して、ごく僅かであり、合意形成活動達成目標のひとつである「全体計画の更なる周知」（“全体計画の内容が分からない” “全体計画を知らない”という状況をつくらない）を達成するためには、より多くの地権者等に対する周知が必要となる。
- ・参加者アンケートを踏まえた開催日時の設定及び個別開催案内の通知を実施したものの、参加人数は前年度と変わらなかったことを踏まえると、説明会以外の方法による周知も検討する必要がある。
- ・また、合意形成活動全体計画が跡地利用計画だと誤解されず、合意形成活動（跡地利用の進め方についての共通認識を図るための活動）の手順等について体系的にまとめた計画であることを理解してもらう工夫が必要となる。

## (2)跡地利用に関する勉強会の開催

### ①開催概要

今後の跡地利用計画の計画づくりにあたっては、跡地利用に関する専門的な検討が必要であり、そのためには知識の習得が必要となる。

第2ステージへの移行期間における勉強会では、地権者が返還後の土地活用について、幅広い知識を持って様々な選択肢の中から考えられるようになることを目的とし、県内最大規模となるイオンモール沖縄ライカムが開業予定の「アワセゴルフ場跡地」と、農連市場を中心とした「那覇市の再開発事業」をテーマに以下のとおり開催した。

#### ●第1回地主会等勉強会

日 時：平成26年10月26日（日）10時～11時30分

場 所：那覇軍用地等地主会館

内 容：アワセゴルフ場跡地利用計画と実践について

講 師：北中城村役場 政策参与 高嶺 晃氏

参加者：29名

#### ●第2回地主会等勉強会

日 時：平成27年1月25日（日）10時～11時30分

場 所：那覇軍用地等地主会館

内 容：那覇市の再開発事業について

講 師：那覇市農連市場地区防災街区整備事業組合 新垣 幸助理事長  
那覇市 都市計画部 市街地整備課

参加者：30名

〈第1回地主会等勉強会の様子〉



〈第2回地主会等勉強会の様子〉



## ②成果と課題

### 〈成果〉

**多くの参加者に対して、身近な事例をとおして跡地利用の進め方や整備手法について、知識の習得が図られた。**

- 参加者アンケートによると、勉強会の内容について、「理解できた」と「どちらかと言えば理解できた」を合わせると、第1回、第2回ともに多くの参加者が理解できたと回答していることから、勉強会のテーマに関する知識の習得が図られたと評価できる。
- アワセゴルフ場や農連市場といった身近で進行中の事例が題材となったことから、参加者にとっても理解しやすいものであった。
- また、勉強会の内容について、那覇軍港とは立地環境や地権者数、敷地面積等が異なるものの、多くの参加者が那覇軍港の跡地利用に向けて「役立つ」と回答していることから、題材としても適切であったと評価できる。

### 〈課題〉

**勉強会の継続による幅広い知識と柔軟な考え方の習得が必要である。**

- 参加者アンケートによると、勉強会のテーマとしては「那覇軍港への導入機能」や「跡地利用の事例」「土地の活用方法」についての興味が高く、引き続き、幅広いテーマでの勉強会が求められている。
- また、那覇軍港の跡地利用計画の早急な検討が求められているが、那覇軍港の返還までには周辺状況の変化や社会経済情勢の変化が十分に起こり得ることから、様々な状況変化に対応できる幅広い知識と柔軟な考え方の習得を図っていく必要がある。

### (3)がじゃんびら通信(情報誌)の発行

#### ①発行概要

合意形成活動に関する地権者への情報提供と啓発活動を図ることを目的とし、今年度の活動内容とその成果の内容について以下のとおり発行した。

##### ●第15号

発行日：平成26年7月30日

内 容：今年度の活動内容、那覇軍用地等地主会の動き、  
合意形成活動全体計画説明会の案内

##### ●第16号

発行日：平成27年3月18日

内 容：今年度の活動成果

#### ②成果と課題

##### <成果>

**合意形成活動における情報提供ツールとして役立っている。**

- ・地権者に対して、合意形成活動の取り組み内容についての情報を提供することができ、合意形成活動全体計画説明会の参加者のうち8割弱が役立っていると回答していることから、情報提供のツールとしてはある程度役立っていると評価できる。

##### <課題>

**さらに幅広く、分かりやすい情報提供の工夫が必要である。**

- ・今年度より市ホームページでの閲覧が可能となり、地権者以外でも合意形成活動についての情報を得ることができるようになった。しかし、合意形成活動全体計画説明会の参加者のうち7割以上が市ホームページを見たことがない回答していることから、現時点においては情報提供の媒体として有効に活用できていない。
- ・また、合意形成活動全体計画説明会参加者の参加者には、がじゃんびら通信を見たことがない方や分かりにくいと感じている方がいることから、地権者への郵送配布と併せて関係者に有用な情報媒体による情報提供とともに、より分かりやすい工夫が必要である。



### **3. 若い世代の組織づくりに向けた取り組み**



### 3. 若い世代の組織づくりに向けた取り組み

返還に向けた活動を継続して取り組むためには、早い段階から、次代を担う世代の参加による継続した活動体制づくりが重要となることから、若い世代（次世代）が意見交換やその立場からの検討ができる環境づくりとして、「次世代の会の開催」や「県内先進地の視察等」を実施した。

#### (1) 次世代の会の開催

##### ① 開催概要

若い世代（次世代）が、今後の活動内容等についての意見交換や跡地利用等に対する若い世代（次世代）の立場からの検討を行うことを目的に、「次世代の会」を以下のとおり開催した。なお、「次世代の会」が継続した活動となるよう、月1回の定例開催として開催した。

##### ● 定例会

日時：毎月第2木曜日 19時00分～20時30分

場所：那覇市役所本庁舎5階 庁議室

第1回定例会	7月10日(木)	・平成25年度の活動報告について ・平成26年度業務内容及び次世代の会の活動内容について ・名刺デザイン案について
第2回定例会	8月14日(木)	・アワセゴルフ場地区について ・名刺デザイン案について
第3回定例会	10月9日(木)	・アワセゴルフ場跡地の視察及び意見交換会を終えて
第4回定例会	11月13日(木)	・跡地利用計画提案コンペ作品について
第5回定例会	12月11日(木)	・跡地利用計画提案コンペ作品について(続き)
第6回定例会	1月15日(木)	・那覇軍港のまちづくりを考えるにあたって
第7回定例会	2月5日(木)	・地主会理事会との合同意見交換会について
第8回定例会	3月12日(木)	・平成26年度の活動のまとめについて

〈次世代の会の様子〉



## ②成果と課題

### 〈成果〉

**継続した活動の実施により、那覇軍港のまちづくりについて考える力が身につき始めた。**

- ・前年度の3月に立ち上がり、「那覇軍港のまちづくりを考える次世代の会」の名称で5月、6月は自主会として始め、7月以降には毎月1回の定例会として活動するようになり、継続した活動とすることができた。
- ・県内先進地の視察や大規模基地返還跡地利用計画提案コンペ作品の勉強をとおして、他の駐留軍用地における跡地利用の考え方を学ぶことで、那覇軍港のポテンシャルを認識し、今後勉強していくべきことや那覇軍港のまちづくりにおける考え方などについて意見交換が活発となり、将来のまちづくりについて考える力が身につき始めた。

### 〈課題〉

**様々な考え方のストックに向けた勉強の継続が必要である。**

- ・那覇軍港の返還は2028年度又はその後とされ、返還後のまちづくりが実際に進むのはまだ先であり、それまでには社会経済情勢の変化や他の駐留軍用地跡地まちづくり等による周辺環境の大きな変化が想定される。そういった中で、那覇軍港のまちづくりを考えるにあたっては、時代や周辺環境の変化を的確に捉えた柔軟な考えが求められる。そのため、様々な考え方をストックしておくことが重要であり、土地利用に関する多様な考え方や世界が求めるマーケット、跡地利用成功のポイントや失敗の原因などについて勉強を継続していく必要がある。

## (2) 県内先進地の視察等の実施

### ① 実施概要

参考となる先進地における組織との意見交換会及び視察を以下のとおり実施した。

#### ● アワセゴルフ場跡地の視察及び意見交換会

日 時：平成 26 年 9 月 27 日（土）14 時 00 分～16 時 30 分

場 所：アワセゴルフ場跡地内および北中城村あやかりの杜

内 容：・アワセゴルフ場跡地内の建設現場（医療福祉地区及び複合商業交流地区）の視察  
・意見交換会

〈アワセゴルフ場跡地の視察及び意見交換会の様子〉



### ② 成果と課題

〈成果〉

**現場感や当事者の意見から、跡地利用を進める上で重要となる点を学び、那覇軍港のまちづくりを考えるにあたっての留意点が整理された。**

- ・現場を見ることで大きさが体感でき、跡地利用に関わる当事者からの説明や意見交換をとおして、跡地利用計画づくりから事業実施に至るまでの経緯や跡地利用を進める上で重要となる点を学ぶことができた。
- ・その上で、那覇軍港のまちづくりを考えるにあたっての留意点として、「常に柔軟に考える」「多様な土地利用の事例を見て、良いところ取りをする」「土地の共同利用を考える」ことが整理された。

〈課題〉

**未来を見据えたまちづくりの視点での先進地視察とともに、様々な関連組織との意見交換が必要である。**

- ・県内にとどまらず様々な先進地の視察により、未来を見据えたまちづくりを考えるうえでの知見を得る必要がある。
- ・跡地利用に関する情報収集や連携・協力体制の構築に向けて、他の駐留軍用地跡地の若い世代の組織をはじめ、跡地利用に関する様々な組織・団体、関係者との意見交換が必要である。



#### **4. 地主会と若い世代の組織による取り組み**



## 4. 地主会と若い世代の組織による取り組み

将来を担う次の世代が積極的に活動へ参画する必要があることから、地主会と若い世代（次世代）の組織の協働体制づくりに向けて、地主会理事会と次世代の会の合同意見交換会を開催した。

### (1) 地主会理事会と次世代の会の合同意見交換会の開催

#### ① 開催概要

地主会と若い世代（次世代）の組織の協働体制づくりの第1歩として、地主会理事会と次世代の会の合同意見交換会を開催した。

#### ● 地主会理事会と次世代の会の合同意見交換会

日時：平成27年2月22日（日）10時00分～11時30分

場所：那覇軍用地等地主会館

内容：次世代の会の活動報告と今後の活動について

参加者：役員18名（会長、副会長、理事12名、監事2名、事務局2名）



#### ② 成果と課題

##### < 成果 >

**那覇軍港のまちづくりの実現に向け、地主会との協働体制づくりに向けて進み始めた。**

- 地主会理事会に対して、「次世代の会」の趣旨及び活動報告と今後の活動イメージを伝えることができ、意見交換の場では“互いに交流しながら進められると良い”との意見もあり、「次世代の会」が多少なりとも認知されたことが大きな成果であった。

##### < 課題 >

**次世代の会への理解を深める必要がある。**

- 「次世代の会」の存在が多少なりとも認知された一方で、活動の趣旨等については、まだ理解されていない点も多いことから、今後も意見交換等を重ねることにより地主からの信頼を獲得し、那覇軍港のまちづくりの検討について互いに協力しながら進められる環境を目指していく必要がある。



## **5. 今後の取り組みについて**



## 5. 今後の取り組みについて

### (1) 第2ステージへの移行期間における活動内容と合意形成活動達成目標について

合意形成活動全体計画「見直し版」では、これまで第1ステージとして活動してきた内容を踏まえ、「跡地利用計画の計画づくりに取り組める環境を整える」ことを主目的とし、第2ステージに移行するまでの活動として以下の9つを設定している。

また、第2ステージに移行するまでの期間としては概ね3年を想定し、第2ステージへ移行するための合意形成活動達成目標を5つ掲げている。

#### ◆ 第2ステージに移行するまでの活動内容

継続するもの	すぐ取り組むもの	順次取り組むもの	時期をみて取り組むもの
①全体計画を周知するための説明会等の開催	④情報提供窓口による情報提供	⑦地主会と若い世代の組織による活動展開	⑤都市計画マスタープラン等上位計画への位置づけに向けた検討
②情報誌(がじゃんびら通信)やホームページ等による情報発信の継続	⑥若い世代の組織立上げ		
③勉強会や講演会の継続(跡地利用に向けた専門的な検討)		⑧第2ステージの活動の方向性の整理	
		⑨市民、県民フォーラム等の開催	

#### ◆ 第2ステージへの移行に向けた合意形成活動達成目標

##### ①全体計画の更なる周知

「全体計画の内容が分からない」「全体計画を知らない」という状況をつくらない

##### ②跡地利用計画づくりに向けた意識醸成

「跡地利用について早急に検討する必要がある」との意識を定着させる

##### ③若い世代の組織の設置

若い世代を中心とした組織の立上げを行い、地主会との協働体制を整える

##### ④土地活用に関する知識の習得

返還後の土地活用について考えられるよう、土地活用に関する知識を習得する

##### ⑤国有地を道路や公園・緑地等の公共用地に充当することの検討

返還後の国有地の活用について、道路や公園・緑地等の公共用地に充当することを検討し、その活用方法の目途をつける

※合意形成活動全体計画「見直し版」パンフレットより抜粋

## (2)今年度の活動について

今年度は、合意形成活動全体計画《見直し版》に基づき、前年度に引き続き、地権者等の「意識醸成」と「組織づくり」に向けた取り組みを実施した。

「意識醸成」については、「合意形成活動全体計画の説明会」「跡地利用に関する勉強会の開催」「情報誌（がじゃんびら通信）による情報発信」を継続した。

「組織づくり」については、前年度に立上げた「次世代の会」の開催と「地主会と若い世代の組織による取り組み」を実施した。

合意形成活動達成目標に対する評価と課題は以下のとおりである。

### ①全体計画の更なる周知

説明会の参加者は地権者数に対してごく僅かであり、多くの地権者に対して合意形成活動全体計画の周知が図られたとは言い難いことから、更なる周知活動が必要である。

### ②跡地利用計画づくりに向けた意識醸成

跡地利用に関する勉強会の参加者からは跡地利用計画の早急な検討が望まれている声があるが、合意形成活動全体計画の説明会への参加状況を見ると、跡地利用に向けた意識が十分に醸成されたとは言い難く、引き続き、情報発信の強化や意識啓発のための取り組みが必要である。

### ③若い世代の組織の設置

前年度に立ち上げた若い世代の組織は、「那覇軍港のまちづくりを考える次世代の会」の名称で毎月1回の定例会を実施するなど継続的な活動を展開してきた。今後は、活動の継続のほか、地主会との協力体制に向けた環境づくりに取り組む必要がある。

### ④土地活用に関する知識の習得

地権者が返還後の土地活用について幅広い知識を持って様々な選択肢の中から柔軟に考えられるようになるためには、今後も継続した勉強会の開催による幅広い知識の習得が必要となる。

### ⑤国有地を道路や公園・緑地等の公共用地に充当することの検討

沖縄県が検討を進めている大型 MICE 施設の動向を注視しつつ、国有地に関する調査・研究が必要である。

### (3)次年度の活動の考え方

次年度は第2ステージへの移行期間として設定した概ね3年間の最終年度であり、ステージ移行に向けた合意形成活動達成目標の達成度合いを評価し、第2ステージの移行について判断をすることになる。

合意形成活動達成目標の達成に向けた活動を継続するとともに、達成度合いの評価に必要な材料の収集・整理を行い、有識者を交えた委員会にて評価・検証し、第2ステージの活動の方向性について検討することが考えられる。

### (4)具体的な実施内容

次年度の活動の考え方を踏まえ、地権者等の「意識醸成」及び「組織づくり」に向けた取り組みを継続するとともに、第2ステージの活動の方向性の整理に取り組むこととし、各取り組みの実施内容を以下に整理する。

#### 1)地権者等の「意識醸成」に向けた取り組み

##### ①合意形成活動全体計画を周知するための説明会等の継続

合意形成活動全体計画の周知と共有に向けて、より多くの地権者が参加しやすい環境のもとで説明会を開催するとともに、計画がより多くの地権者の目や耳に入る機会の創出を検討する。より多くの参加者を集める工夫及び計画の内容が誰にでも伝わりやすい工夫としては以下が考えられる。

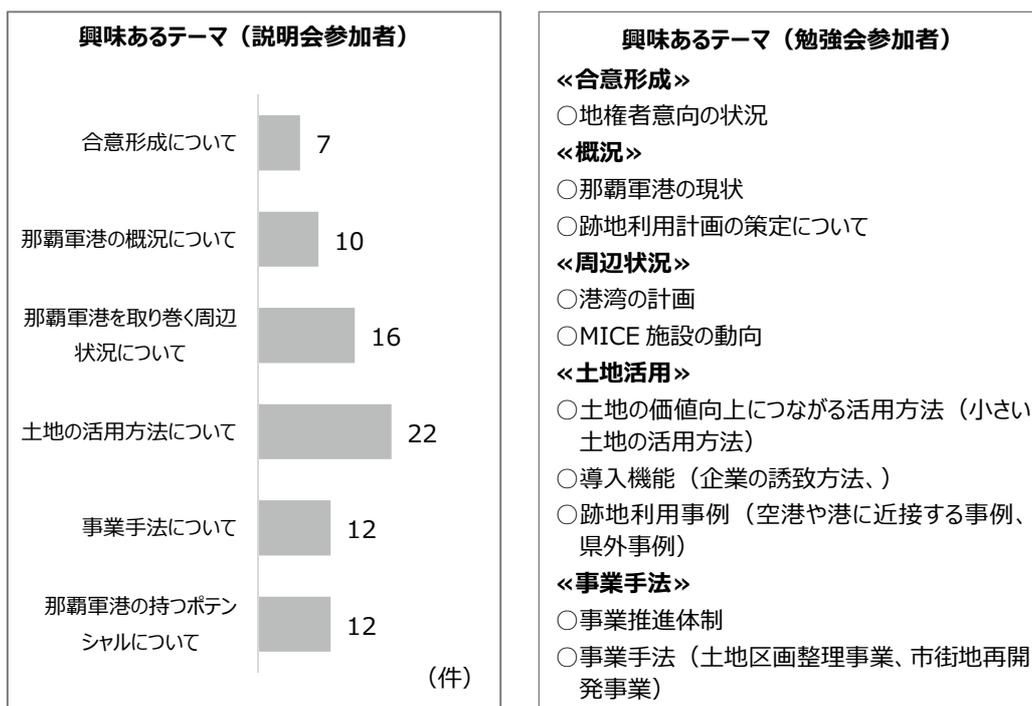
- 早い時期での開催（年末年始や年度末を避けての開催）
- これまでの参加実績を踏まえた日時の設定
  - ・これまでの説明会の参加状況や参加者アンケートの結果を踏まえると、「日曜日の午前中」を中心とした開催日の設定が望ましい。
- 開催案内の充実（参加を促すデザインによる開催案内チラシの作成、郵送・FAX・メール・ホームページでの案内、開催日直前での再案内）
- 広報活動の充実（説明資料のWEB上での公開）

## ②勉強会や講演会の継続

那覇軍港が返還され、まちづくりが進むまでの期間に起こり得る社会経済情勢の変化や周辺環境の変化に柔軟に対応できるよう、土地利用に関する幅広い知識の習得に向けた勉強会や講演会を開催する。勉強会や講演会の開催にあたっては以下を考慮する。

### ●参加者ニーズを踏まえたテーマ設定

- ・第2ステージへの移行期間における勉強会では、社会経済情勢や周辺環境の変化に柔軟に対応できるよう、土地利用に関する幅広い知識の習得のため、様々な業界の動向や将来展望のほか、投資先を選ぶ視点や必要な条件などについて、那覇軍港のポテンシャルを踏まえながら、様々な業界に精通している方や様々な業界の経営者から考え方を勉強することが望ましいと考えられる。
- ・ただし、参加者のニーズも踏まえた勉強会とすることが、より多くの地権者の関心を高め有意義なものとなることから、アンケートから関心が高いと思われる「土地の活用方法」や「那覇軍港を取り巻く周辺状況」についても併せて勉強会テーマとして取り上げていくことが望ましい。



## ③情報発信の継続

合意形成活動に関する情報のほか、那覇軍港に関する情報について、より多くの関係者が簡単に分かりやすく入手できる形で情報を提供する。情報提供の方法としては以下が考えられる。

### ●情報誌（がじゃんびら通信）の作成・発行

- ・印刷物の郵送及びウェブ上での閲覧と併せて、希望者へのバックナンバーの配布も考えられる。

- ホームページの充実・PR（スマートフォン対応ページの開設、SNS の活用、URL や二次元バーコードの配布）

- 情報提供コーナーの設置

- ・那覇市役所等において既往調査報告書や情報誌が気軽に閲覧できる情報コーナーの設置が考えられる。

#### ④市民、県民フォーラムの開催

那覇軍港は、その立地特性等から那覇市だけでなく沖縄県全体の振興に資するポテンシャルを有していることから、市民、県民にも合意形成活動の内容等を周知し、まちづくり気運を醸成するためのフォーラムを開催する。

## 2)地権者等の「組織づくり」に向けた取り組み

### ①次世代の会の継続

若い世代（次世代）の組織が、那覇軍港における将来のまちづくりについて、若い世代（次世代）の立場から検討する場として、次世代の会を開催する。

- 定例会の実施

- ・定例会での内容は以下が考えられる。
  - 那覇軍港を知る（歴史・変遷、中南部圏における位置づけ、周辺まち歩き 等）
  - まちづくりを知る（事例調査・研究、手法や制度 等）
  - 将来を考える（那覇軍港の役割、将来の活動イメージ、必要な機能 等）
  - 那覇軍港を伝える（SNSによる情報発信、イベントでの発表 等）

### ②先進地視察及び意見交換会の実施

- 視察会の実施

- ・先進地を実際に目で見て、肌で感じ、刺激を受けることで意欲の向上につながり、更には視察先において関係者と意見交換を行うことで、重要なポイントや注意点など、資料からは分からないことが学べ、跡地利用を検討していく際の参考となることから、先進地の視察は重要であり積極的に行うことが望ましい。
- ・視察先としては、県内外の基地跡地の事例のほか、未来のまちづくりを見据え、様々なテーマによる先進的なまちづくり事例が考えられる。

- 意見交換会の実施

- ・定例会の場で得た知識や議論した内容について、外部との意見交換を行うことで、様々な視点から将来のまちづくりを考えるきっかけとなる。
- ・また、他の駐留軍用地跡地の若い世代の組織との意見交換により、跡地利用に関する情報収集や連携・協力体制の構築に役立つものとなる。

### ③地主会理事会と次世代の会の合同意見交換会の開催

将来における地主会との協働体制の構築に向けて、次世代の活動内容や跡地利用に関する内容などをテーマに合同意見交換会を開催する。

## 3)第2ステージの活動の方向性の整理

### ①合意形成推進委員会の開催

第1ステージにおける活動内容の評価・検証を行い、第2ステージの活動の方向性について検討を行う場として、合意形成推進委員会を開催する。

### ②アンケート調査

第1ステージにおける活動内容の評価・検証、第2ステージの活動の方向性を検討する材料として、地権者を対象としたアンケート調査を実施する。

### ③那覇軍港PR映像

第1ステージにおける活動内容の評価・検証を行い、第2ステージの活動の方向性について検討・整理を行うだけでなく、市民や県民に広く那覇軍港のまちづくりを周知するため、これまでの那覇軍港の歴史やこれから向かうべき方向性に関する PR 映像を作成する。

## 4)土地活用に関する研究

沖縄県が検討を進めている大型 MICE 施設の動向を注視しつつ、国有地を道路や公園・緑地等の公共用地に充当することの検討として以下の調査研究を行うことが考えられる。

### ●事例収集

- ・国有地を活用したまちづくり事例のほか、土地活用に関する事例の収集を行う。

### ●事例分析

- ・収集した事例について、特徴（メリット・デメリット）を整理分析することで、活用手法の導入に適した状況を整理する。

### ●那覇軍港における問題、課題の抽出

- ・事例分析により整理した活用手法を那覇軍港に導入した場合の問題点や課題を抽出し整理する。

## **6. 各種合意形成活動の記録**



## 6. 各種合意形成活動の記録

### (1) 合意形成活動全体計画の説明会の記録

#### 実施概要

跡地利用計画の計画づくりに取り組める環境を整えるにあたり、地権者に今後の活動を周知し、取り組みへの積極的な参加を促進するため、合意形成活動全体計画「見直し版」の説明会を開催した。

#### 日時

- ①平成26年11月9日(日) 10時00分～11時30分
- ②平成26年11月9日(日) 13時00分～14時30分
- ③平成26年11月9日(日) 15時30分～17時30分

#### 会場

那覇軍用地等地主会館 2階

#### 参加者

「地権者等」

計37名

(①19名 ②8名 ③10名)

「地主会事務局」

平良 和義、與古田 直子

「那覇市 総務部 平和交流・男女参画課 那覇軍港総合対策室」

上原 徳一郎、濱川 毅、又吉 明彦、高良 友博

「昭和株式会社」

丸山 昭彦、伊藤 光

## 議事概要

### 1. 開会

- ・那覇市 総務部 平和交流・男女参画課 那覇軍港総合対策室 上原課長より挨拶

### 2. 那覇市及び業務受託社の紹介

- ・那覇市 総務部 平和交流・男女参画課 那覇軍港総合対策室
- ・昭和株式会社

### 3. 那覇軍港跡地のまちづくりの進め方について

- ・説明（那覇市より）
- ・質疑応答

①平成26年11月9日（日）10時00分～11時30分

○那覇市のホームページには、がじゃんびら通信だけでなく、報告書等も掲載されているのか。

⇒平成18年度に合意形成活動全体計画を策定したが、策定にあたっての勉強会は平成16年度より実施しており、ホームページには平成16年度からの報告書を掲載している。

○那覇軍港内には、国有地・県有地・市有地があり、国有地を道路や公園等の公共用地に充当することを検討するとあるが、県有地や市有地は公共用地に充当しないのか。

⇒国有地の割合が大きいため、国有地を充当することを検討しているが、県有地や市有地の活用も検討していく必要があると考えている。

○若い世代の組織や次世代の会とあるが、どの世代を対象としているのか。

⇒計画において「若い世代の組織の立ち上げ」と表現しているが、昨年度に立ち上げ、今は「次世代の会」の名称で活動している。参加者の定義としては、地主の次の世代の方という考えである。

○昭和株式会社はどのような会社か。

⇒那覇市が活動するにあたり、業務を委託している会社である。  
⇒まちづくりに関する具体的な計画や事業の運営支援を生業にしている会社である。県内においては他に普天間飛行場に係る合意形成活動を支援させていただいており、基地跡地利用の合意形成については、皆様のご意見をいただきながら円滑に返還後のまちづくりが進むようお手伝いさせていただいている。

○那覇軍港が実施に返還されるのはいつ頃を予定しているのか。

⇒返還は2028年度またはその後とされており、返還後に支障除去の期間を経て引渡しとなる。また、その後の事業内容によっても地主が使える時期に影響があると思う。

②平成26年11月9日（日）13時00分～14時30分

○「全体計画」と言われると「跡地利用計画」のことだと誤解してしまう。実施には、跡地利用計画を作成するための手順の話であることから、「合意手順」といったように内容を表す呼び方をしないと、いつまでも理解されないと思う。「全体計画（合意手順）」でもよいが、計画の内容が分かるような説明の仕方が必要だと思う。

⇒途中で名称を変更すると混乱を招く恐れがあるため、次のステージに移行する際には分かりやすい名称とすることを検討させていただく。また、アンケート等で全体計画と言うときには、計画の内容が分かるような記載の仕方を工夫する。

③平成26年11月9日(日)15時30分~17時00分

**○第2ステージの活動の方向性の整理(委員会等)とあるが、これは平成18年度に開催された合意形成推進委員会のことを示しているのか。**

⇒平成18年度の委員会は、計画を策定する際につくった委員会であり、有識者や地主会、市役所、県、国の方々が構成メンバーとなっている。今後、第2ステージへの移行にあたっては、これまでの活動を評価して課題を抽出することになるため、その際に同じような委員会という形で検討することを考えている。

**○若い世代の組織の設置とあるが、次世代の会は同じことか。**

⇒同じである。計画において「若い世代の組織の立ち上げ」と表現しているが、昨年度に立ち上げ、今は「次世代の会」の名称で活動している。

**○合意形成活動とは何か、組織づくりの説明なのか、この説明会の目的を教えてください。**

⇒基地跡地が返還される前に跡地利用を進めるための計画づくりが必要となるが、その計画づくりに取り組む前段階として、地権者の方々に情報を提供したり、勉強したりといった活動に取り組んでいることを知っていただくことがこの説明会の目的である。

**○跡地利用をする際、地権者には何らかの負担が生じるのか。**

⇒一般的に土地区画整理事業で進める場合、道路等の公共施設の整備に必要な土地は減歩という形で地権者の土地を提供してもらうことになる。

**○返還されてから土地が使えるようになるまでの地代の補償はあるのか。**

⇒返還後の支障除去期間は補償金、引渡し日から3年間は給付金、基準日の前日までに土地区画整理事業に係る事業認可等がなされた場合は土地の使用又は収益が可能となるまでは特定給付金という形で、限度額はあるものの賃借料相当額が支払われることになる。

**4. 開会**

以上

配布資料

- ・次第

合意形成活動全体計画 «見直し版» 説明会

次 第

1. 開 会
2. 那覇市及び業務委託社の紹介
  - ・那覇市 総務部 那覇軍港総合対策室
  - ・昭和株式会社
3. 那覇軍港跡地のまちづくりの進め方について
  - ・説明
  - ・質疑応答
4. 閉 会

■配布資料

- ・次第
- ・パワーポイント説明資料
- ・那覇軍港跡地のまちづくりの進め方«見直し版» (パンフレット)
- ・第2ステージに移行するまでの具体的な活動内容
- ・「合意形成活動全体計画«見直し版» 説明会」アンケート用紙

- ・パワーポイント説明資料

平成26年度

見直し版

合意形成活動全体計画 説明会

～那覇軍港跡地のまちづくりの進め方について～

那覇市 総務部 平和交流・男女参画課 那覇軍港総合対策室



那覇軍港の概要



所在地:那覇市  
垣花町、垣花1～3丁目、住吉町1～3丁目、鏡水

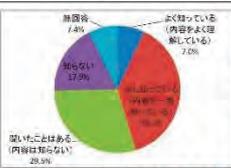
地主数: 1,459人  
(平成25年3月末現在)

航空写真:「平成19年度 那覇軍港地権者等課題研究等調査報告書」より

開催の目的

合意形成活動全体計画を知っていますか?

調査対象者: 那覇軍港地権者 964名  
調査期間: 平成24年12月14日から平成25年1月18日まで  
調査方法: 郵送による配布回収  
回収数: 285票 (配布数964票、回収率29.6%)

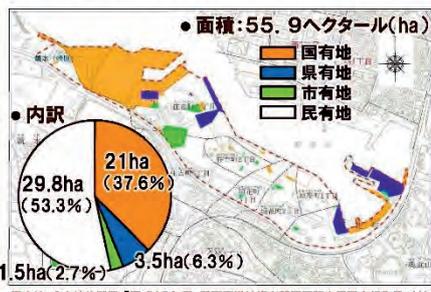


約半数の地権者が合意形成活動全体計画の内容を知らない

平成24年度 那覇軍港地権者等合意形成活動全体計画見直し検討調査業務 報告書(平成25年3月)より

那覇軍港の面積

面積: 55.9ヘクタール(ha)



内訳

- 29.8ha (53.3%)
- 21ha (37.6%)
- 1.5ha (2.7%)
- 3.5ha (6.3%)

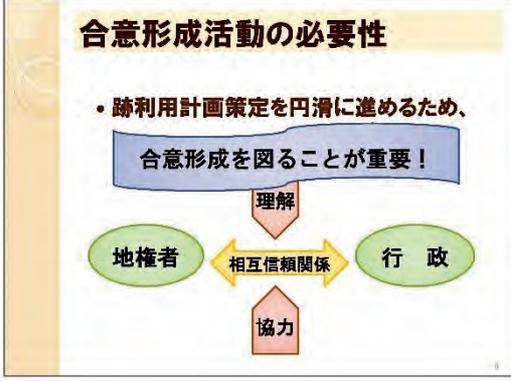
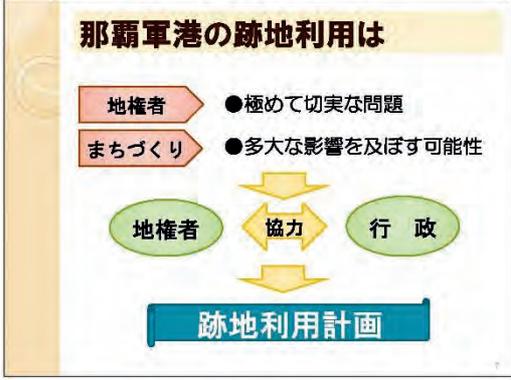
国有地、公有地位 国土地、公有地位 図説:「平成19年度 那覇軍港地権者等課題研究等調査報告書」より



### 那覇軍港の返還について

- ①返還区域: 約56ヘクタール(全面返還)
- ②返還条件  
那覇港湾施設の機能の消滅を前に建設される約49ヘクタールの代替施設(追加的な集積場を含む。)への移設。
- ③返還時期  
返還条件が満たされ、返還のための必要な手続きを完了後、**2028年度**(日本国の平成40会計年度)又は**その後に返還可能。**

「沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画(仮訳) 平成25年4月」より



### 計画に基づく活動内容

- がじゃんびら通信の発行

- 勉強会や講演会の開催

### 合意形成活動全体計画の策定

合意形成活動全体計画は返還前に出来ることを「いつ」「誰が」「誰に対して」「どのような方法で」行うのかをまとめた計画

### 合意形成活動全体計画の見直し

- 平成18年度の合意形成活動全体計画から5年が経過
- 跡地利用特措法の施行(平成24年4月1日)
- 中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想の策定(平成25年1月)
- 社会情勢や取り巻く環境の変化を踏まえ、

### 合意形成活動全体計画《見直し版》

- 平成24年度に合意形成活動全体計画《見直し版》を策定



### 今後の合意形成活動における重点項目(「全体計画」見直し方針)

#### 跡地利用計画の計画づくりに取り組める環境を整える

ことに重点を置き、  
**意識醸成と組織づくり**  
に取り組みます。

### 1. 意識醸成

沖縄が発展していくためにも  
次世代のためにも  
そして  
自身の不利益とならないためにも  
返還後の跡地利用を  
しっかりと考えていきたい  
という意識を醸成

### 2. 組織づくり

次代を担う若い世代に  
参加してもらい、  
育てていくことが重要  
となることから、  
若い世代の組織立上げによる  
継続した検討ができる環境づくり

### 4つの基本方針

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

### 第2ステージに移行するまでの活動内容

- これまでの取り組みを継続するもの
- すぐに取り組むもの
- 順次取り組むもの
- 時期をみて取り組むもの

に分け、合計9つの活動を設定しています。

### 各ステージの目標と活動イメージ

ステージ区分	第1ステージ 協議期間 平成19年～	移行期間 平成19年度	第2ステージ 跡地利用基本計画策定 平成20年度	第3ステージ 事業実施 平成21年度～
種々の期別の見直しとステージ目標	合意形成活動のための基礎的体制づくり	跡地利用計画策定	跡地利用計画策定	事業実施
主な活動の流れ	全体計画の策定 合意形成活動による環境の醸成	地権者・市民等との交流 合意形成活動の推進	跡地利用計画 合意形成活動の推進	事業実施 合意形成活動の推進

### ①全体計画を周知するための説明会等の開催

- 地権者の方々を対象
- 年1回程度開催



## ②情報誌(がじゃんびら通信)やホームページ等による情報発信の継続

- がじゃんびら通信
- 那覇市ホームページ



25

## ③勉強会や講演会の継続(跡地利用に向けた専門的な検討)

- さまざまな事例の紹介
- 専門家による講義や講演



26

## ④情報提供窓口による情報提供

- これまでの調査報告書などの資料の閲覧
- 問い合わせができる場

那覇軍港に関する情報のほか、跡地利用を取り巻く国や県の動向等について、情報を提供します。

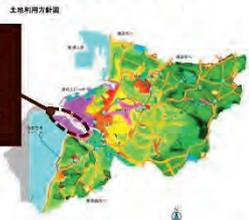


28

## ⑤都市計画マスタープラン等上位計画への位置づけに向けた検討

- 那覇軍港の跡地利用の位置づけ

那覇軍港は、  
〇〇〇〇の  
方向性で活用  
を考えます。



31

## ⑥若い世代の組織立上げ

- 将来を担う、次世代や次々世代の組織化
- 将来の土地利用に向けて勉強

若い世代とは、地主の「次の世代」や「次々世代」を基本とします。



29

## ⑧第2ステージの活動の方向性の整理(委員会等)

- これまでの取り組みの評価・検証
- 第2ステージの活動の方向性を整理



27

## ⑦地主会と若い世代の組織による活動展開

- 「地主会」と「若い世代」の協力体制



30

## ⑨市民、県民フォーラム等の開催

- 市民・県民にも活動内容等を周知
- 跡地利用計画の計画づくりに取り組める環境が整った段階で開催



32

## 合意形成活動達成目標

第2ステージへの移行に向けた

- ①全体計画の更なる周知
- ②跡地利用計画づくりに向けた意識醸成
- ③若い世代の組織の設置
- ④土地活用に関する知識の習得
- ⑤国有地を道路や公園・緑地等の公共用地に充当することの検討

## 平成26年度の取り組み

- 全体計画を周知するための説明会の開催
- 勉強会や講演会の継続(跡地利用に向けた専門的な検討)
- 情報誌(がじゃんびら通信)やホームページ等による情報発信の継続
- 次世代の会による活動
- 地主会と次世代の会との意見交換

## 平成25年度の取り組み

<p>• 全体計画を周知するための説明会の開催</p> 	<p>• 勉強会や講演会の継続</p> 
<p>• 若い世代の組織の立ち上げ</p> 	<p>• 情報誌やホームページ等による情報発信の継続</p> 

ご清聴ありがとうございました。



・那覇軍港跡地のまちづくりの進め方《見直し版》（パンフレット）

### 第2ステージに移行するまでの活動内容

本計画では、これまで第1ステージとして活動してきた内容を踏まえ、「跡地利用計画の計画づくりに取り組み始める環境を整える」ことを主目的とし、第2ステージに移行するまでの活動として以下の9つを設定します。

第2ステージに移行するまでの期間としては概ね3年を想定し、第2ステージへ移行するための達成目標としては以下の5つを掲げます。

継続するもの	すぐ取り組むもの	順次取り組むもの	時期をみて取り組むもの
①全体計画を周知するための説明会等の開催	④情報提供窓口による情報提供	⑦地主会と若い世代の組織による活動展開	⑤都市計画マスタープラン等上位計画への位置づけに向けた検討
②情報誌(がじゃんぴら通信)やホームページ等による情報発信の継続	⑥若い世代の組織の立ち上げ	⑧第2ステージの活動の方向性の整理	
③勉強会や講演会の継続(跡地利用に向けた専門的な検討)		⑨市民、県民フォーラム等の開催	

◆第2ステージへの移行に向けた合意形成活動達成目標

- 全体計画の更なる周知**  
「全体計画の何が分からない」「全体計画を知らない」という状況をつくらない
- 跡地利用計画づくりに向けた意識醸成**  
「跡地利用について早急に検討する必要がある」との意識を定着させる
- 若い世代の組織の設置**  
若い世代を中心とした組織の立ち上げを行い、地主会との協働体制を整える
- 土地活用に関する知識の習得**  
返還後の土地活用について考えられるよう、土地活用に関する知識を習得する
- 国有地を道路や公園・緑地等の公共用地に充当することの検討**  
返還後の国有地の活用について、道路や公園・緑地等の公共用地に充当することを検討し、その活用方法の目録をつける

◆本計画の内容及び那覇軍港跡地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  
TEL: 098-861-6906 FAX: 098-861-4092  
E-mail: s-neldan001@neo.city.naha.okinawa.jp

### 見直し版

## ～那覇軍港跡地のまちづくりの進め方～

平成25年3月 那覇市

### 地権者等合意形成活動全体計画について

◆見直しの背景  
平成18年度策定の「合意形成活動全体計画」(以下、「全体計画」)から5年が経過し、跡地利用特措法の施行や中部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想の策定など、現在の社会情勢や那覇市を取り巻く環境も著しく変化していることを踏まえ、これまでの活動に対する評価を行い、今後の跡地利用に向けた合意形成のあり方を検討し、社会情勢等の変化を踏まえた「全体計画」の見直しを行いました。

◆本計画の性格  
本計画は具体的な跡地利用計画や土地活用方法を定めるものではなく、将来の跡地利用に向けた取り組みを進めるにあたって、検討する内容や作業の進め方、地権者意向の把握やまとめ方等について、意見交換を重ね共通認識をもって今後の作業手順(合意形成に向けた一連の活動)をまとめた計画となります。

### 今後の合意形成活動における重点項目(「全体計画」見直し方針)

社会動向の整理と「全体計画」の検証を踏まえ、今後の合意形成活動を行うにあたっては、**跡地利用計画の計画づくりに取り組み始める環境を整える**ことに重点を置き、「意識醸成」と「組織づくり」に取り組みます。

- 意識醸成**  
跡地利用の検討にあたっては、今まで以上に多くの地権者が同じ方向を向いていることが重要となることから、多くの地権者が「神糧が充実していくためにも、次世代のためにも、そして自身の不利益とならないためにも、返還後の跡地利用をしっかりと考えていきたい」という意識を持つようになることを目指します。
- 組織づくり**  
互願にわたる返還に向けた活動を継続して取り組むためには、今から次代を担う若い世代に参加してもらい、育てていくことが重要となることから、若い世代の組織を立ち上げ、継続した検討ができる環境づくりを目指します。

これまで「返還の見直し」をひとつの目的としてきましたが、今後は、上記の「意識醸成」と「組織づくり」が達成された時点で、跡地利用計画の計画づくりに進むこととします。

### 基本方針とその実現のための活動メニュー

関係地権者等全体での共通した理念となる合意形成活動を行う上での基本方針とその実現のために取り組む活動メニューを整理します。

	環境・雰囲気づくり	場づくり	人づくり	組織づくり
<b>地権者、県民・市民への適切な情報提供</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>情報誌(がじゃんぴら通信)等による情報提供</li> <li>パンフレット等の配布</li> <li>ホームページによる情報提供</li> <li>情報提供窓口による情報提供</li> <li>個別相談窓口による個別対応</li> <li>メディア(新聞、テレビ等)による情報発信</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「た」だけでなく、直接意見交換できる場が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>将来を担う若い世代の参加とリーダーの育成が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>場づくり、人づくりを実現するための組織が必要</li> </ul>
<b>全員参加の仕組みづくり</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地権者の整理・把握</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ワークショップ等、グループ討議</li> <li>懇話会、説明会の開催</li> <li>勉強会・研究会の実施</li> <li>意向調査(アンケート)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>勉強会・研究会の実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>専門研究組織の設置</li> </ul>
<b>次の世代に引き継げる活動・環境づくり</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民、県民フォーラム</li> <li>シンポジウム、パネルディスカッション</li> <li>まちづくりイベントの開催</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>若い世代の勉強会等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>若い世代の勉強会等</li> <li>次世代のまちづくり学院</li> <li>人材育成活動の実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>若い世代の組織の設置</li> </ul>
<b>地権者と行政の協力的体制づくり</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>上位計画への地域意向の反映</li> <li>跡地利用計画に係る説明会</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>専門家との連携</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくり協議会等の設置</li> </ul>

### ステージ設定と活動主旨

那覇軍港の跡地利用の実現に向けては、関係地権者等の跡地利用に対する意向把握等、長年にわたる継続した活動を行っていくことが必要となり、その実現までには「跡地利用計画」、「都市計画決定」、「返還」、「事業認可」、「公共施設等の整備推進」といった大きな節目が訪れることとなります。そこで、那覇市港における合意形成活動の節目を以下の3つのステージ(段階・期間)に分けて考えます。

- 第1ステージ(移行期間)：企画構想段階【合意形成活動のための基礎的体制づくり】**  
那覇軍港の返還時期の見直しに際しては、跡地利用計画の計画づくりに取り組み始める環境を整うまでを第1ステージとし、問題課題に対する対応方針を検討するための前提条件の整理や勉強会などを中心に行い、合意形成活動のための基礎的体制づくりを行う期間とします。
- 第2ステージ：跡地利用方針・基本計画・事業計画段階【跡地利用計画策定】**  
跡地利用計画の計画づくりに取り組み始める環境が整った次のステージとして、返還までに行うべき跡地利用の基本方針などを検討し、跡地利用計画を策定する期間とします。
- 第3ステージ：事業段階【事業着手】**  
返還となり、跡地利用計画に基づき事業の認可や事業を実際に行っていく期間とします。

ステージ区分	第1ステージ (企画構想段階) 平成19年度～	移行期間 (平成20年度)	第2ステージ (暫定利用計画・基本計画・事業計画策定)	第3ステージ (事業着手)
機軸の時期の見直しとステージ目標	合意形成活動のための基礎的体制づくり	意識醸成	跡地利用計画策定	事業着手
主な活動の流れ	全体計画の周知	勉強会等による意識の醸成	地権者組織の検討	地権者・市民意向の整理
		地権者組織の設置	跡地利用基本方針	跡地利用計画
			跡地利用計画	都市計画決定
				事業認可
				土地の引渡し
				公共施設等の整備推進

・第2ステージに移行するまでの具体的な活動内容

第2ステージに移行するまでの具体的な活動内容

①全体計画を周知するための説明会等の開催

活動の必要性	跡地利用計画の計画づくりに取り組める準備を整えるにあたり、まずは、地権者に今後の活動を理解してもらい、取り組みに積極的に参加してもらえよう、全体計画の周知と共有を図る必要があります。
活動概要等	全体計画を地権者に周知するために説明会等を開催します。
対象の範囲	地権者
主な実施主体	那覇市、地主会
目標	●地主会結成の時期にあわせて年1回程度開催し、参加者の理解を深めます。 ●新たに地権者となる(なった)方へも周知と共有を図る必要があります。
留意点等	



②情報誌(がじゃんひら通信)やホームページ等による情報発信の継続

活動の必要性	地権者の意向形成を図り、今後の円滑な合意形成を図っていくために、可能な限り情報提供を継続し、跡地利用に関心を持っていただく必要があります。
活動概要等	地権者に対してタイムリーな情報を伝えるため、情報誌(がじゃんひら通信)を定期的に発行します。 また、地権者が必要な時に必要な情報収集が可能となるよう、ホームページ等による情報提供を継続します。
対象の範囲	地権者、(市民、県民)
主な実施主体	那覇市
目標	●情報誌の定期的な発行(年2回程度) ●ホームページの定期的な更新(年2回程度)
留意点等	●地権者へ確実に情報誌を届けるため、地権者の整理・把握が必要となります。 ●ホームページにて提供する情報内容を充実する必要があります。



1

③勉強会や講演会の継続(跡地利用に向けた専門的な検討)

活動の必要性	跡地利用計画の計画づくりにあたっては、土地活用に関する専門的な検討が必要となることから、勉強会や講演会を継続的に実施することで知識の習得を図る必要があります。
活動概要等	様々な事例紹介や専門家による講義等、土地活用の方法についての勉強会や講演会を継続して実施します。
対象の範囲	地権者
主な実施主体	那覇市等
目標	●地権者が返還後の土地活用について、様々な選択肢の中から考えられることを目指します。
留意点等	●多くの地権者に参加していただける準備を整える必要があります。



↑平成23年度に実施した講演会の様子

④情報提供窓口による情報提供

活動の必要性	地権者がいつでも情報収集でき、また地権者の自発的な行動を促すことを目的に、情報提供窓口の設置等により情報提供を行います。
活動概要等	これまでの既往調査資料の閲覧、問い合わせができる場として情報提供窓口の設置等により情報提供を行います。
対象の範囲	地権者、市民、県民
主な実施主体	那覇市
目標	●各種資料を集積し、情報提供できる環境(体制や情報のとりまとめなど)を目指します。
留意点等	●跡地軍港に関する調査資料、国や県の動向に関する資料等、可能な限り多くの情報の収集・整理が必要となります。

那覇軍港に関する情報のほか、跡地利用を取り巻く国や県の動向等について、情報を提供します。



2

⑤都市計画マスタープラン等上位計画への位置づけに向けた検討

活動の必要性	地権者、市民、県民と行政が一体となって那覇軍港の跡地利用を上位計画に位置づける必要があります。
活動概要等	都市計画マスタープラン等上位計画への跡地利用の位置づけと地元意向を反映させるため、那覇市が牽引となり住民と行政が協働で計画を検討する場を設けます。また、港湾計画への位置づけに向けても検討します。
対象の範囲	地権者、市民、県民
主な実施主体	那覇市
目標	—
留意点等	●那覇市の計画見直し時期にあわせて実施する必要があります。



那覇市都市計画マスタープランの土地利用方針図↑

3

⑥若い世代の組織立上げ

活動の必要性	長年にわたる迅速に向けた活動を行う上で、若い世代の人材育成は必須であることから、若い世代を対象とした組織を通じて知識の習得等を図る必要があります。
活動概要等	那覇軍港跡地利用等に対する若い世代の立場からの検討や将来の人材育成を目的とし、若い世代を対象とした組織を立ち上げます。
対象の範囲	若い世代
主な実施主体	若い世代
目標	●若い世代の組織化を目指します。
留意点等	●若い世代の参加方法を検討する必要があります。 ●組織の位置づけ及び活動資金の確保が必要となります。



若い世代の組織

※若い世代とは、年齢に関係なく、地主の次の世代や次々世代を「若い世代」とします。

⑦地主会と若い世代の組織による活動展開

活動の必要性	将来を担う若い世代が積極的に活動へ参加する必要があります。
活動概要等	若い世代の組織化に伴い、地主会と若い世代の組織の協働による定期的な勉強会を行います。
対象の範囲	地主会、若い世代
主な実施主体	地主会、若い世代
目標	●地主会と若い世代の組織の協働により、第2ステージの活動項目の設定を目指します。
留意点等	●若い世代の組織の立上げを踏まえ、協働体制について検討する必要があります。



4

⑧第2ステージの活動の方向性の整理(委員会等)

活動の必要性	第2ステージの活動へスムーズに移行するために、地主会・若い世代の組織・那覇市の活動主体の自己評価も含め、第三者組織による客観的評価を行い、第1ステージの活動における解決すべき課題やその対応策を整理する必要があります。
活動概要等	第2ステージに移行する段階で、委員会等にて第1ステージにおける活動内容を評価・検証し、第2ステージの活動の方向性を整理します。
対象の範囲	—
主な実施主体	那覇市、地主会、若い世代の組織
目標	●委員会等による第2ステージの活動の方向性の整理
留意点等	●委員会メンバーの選定 ●実施時期の検討



↑平成18年度に開催した合意形成推進委員会の様子

・「合意形成活動全体計画〈見直し版〉 説明会」アンケート

**合意形成活動全体計画〈見直し版〉説明会」アンケート**

本日は、大変お忙しい中、「合意形成活動全体計画〈見直し版〉 説明会」にご参加いただきありがとうございます。ご意見を参考にさせていただきますので、ご参加していただいた皆さまのご意見、ご感想をお聞かせ下さい。  
那覇市 総務部 平和交流・男女参画課 那覇空港総合対策室

**説明会についてお聞きます。**

**Q1：今日の説明会の内容はどうでしたか。感想をお聞かせ下さい。また、その理由をお聞かせください。**  
1. 大変分かりやすかった 2. 分かりやすかった 3. 分かりにくかった  
理由：  
\_\_\_\_\_

**Q2：説明会の説明時間はどうでしたか。**  
1. 長かった 2. ちょうど良かった 3. 短かった

**Q3：説明会の日程について、どの日程が参加しやすいですか。**  
1. 平日の日中 2. 平日の夜間 3. 土日の日中  
4. 土日の夜間

**Q4：本日の説明内容の他に聞きたい内容があればお書きください。**  
\_\_\_\_\_

**がしゅんびら選債についてお聞きます。**

**Q5：がしゅんびら選債は役に立っていますか。**  
1. 大変役に立っている 2. 少しだけ役に立っている 3. あまり役に立っていない  
4. まったく役に立っていない 5. 見たことがない

**Q6：がしゅんびら選債をご買になられている方にお聞きます。がしゅんびら選債の掲載内容は分かりやすいですか。**  
1. 大変分かりやすい 2. 分かりやすい 3. 分かりにくい

**市ホームページについてお聞きます。**

**Q7：市ホームページから那覇空港に関する情報を得たことがありますか。**  
1. よく利用している 2. 見たことはある 3. 見たことがない  
4. あることを知らなかった

**Q8：利用された方にお聞きます。市ホームページは見やすい（探しやすい）ですか。**  
1. 大変見やすい (大変探しやすい) 2. 見やすい (探しやすい) 3. 見にくい (探しにくい)  
\_\_\_\_\_

裏面へ続きます。

**勉強会や専門家による講演会についてお聞きます。**

**Q9：勉強会や専門家による講演会を開催する際には参加したいですか。**  
1. ぜひ参加したい 2. 予定があれば参加したい 3. 内容によっては参加したい  
4. 参加しない

**Q10：勉強会や専門家による講演会のテーマとして、興味のあるものは何ですか。(いくつでも可)**  
1. 合意形成について  
2. 那覇空港の概況について (歴史、地理・地勢、文化財、土地所有状況など)  
3. 那覇空港を取り巻く周辺状況について (道路に向けた動き、新たな交通の動向、那覇空港・那覇港の動向など)  
4. 土地の活用方法について (土地の共同利用、一括管理など)  
5. 事業手法について (土地区画整理事業など)  
6. 那覇空港の持つポテンシャル (可能性) について  
7. その他 ( )

**那覇空港の跡地利用についてお聞きます。**

**Q11：那覇空港の跡地利用についてなど、ご意見がございましたらご記入ください。**  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**あなた自身についてお聞きます。**

**Q12：あなたはどなたですか。**  
1. 地主ご本人 2. ご子息、ご子女 3. その他のご家族

**Q13：あなたの居住地はどこですか。**  
1. 那覇市内 2. 那覇市外 3. 沖縄県外

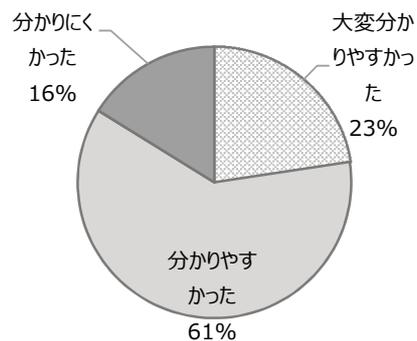
**Q14：あなたの年齢はいくつですか。**  
1. 10歳代 2. 20歳代 3. 30歳代 4. 40歳代  
5. 50歳代 6. 60歳代 7. 70歳代以上

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

## アンケート結果

Q1：今回の説明会の内容はどうでしたか。感想をお聞かせ下さい。また、その理由をお聞かせください。

	回答数	構成比
大変分かりやすかった	7	22.6%
分かりやすかった	19	61.3%
分かりにくかった	5	16.1%
無回答	6	-
計	37	100.0%

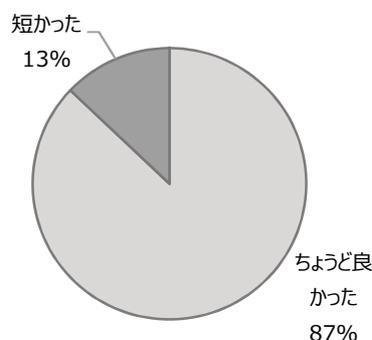


### 理由

- ホームページでの確認ができる点。
- 初めて参加したので、返還後に跡地利用するまでの流れや、それを考える組織づくりの内容が分かった。
- 説明は分かりますが、具体的な内容が見えてこない。行政側の説明だけでなく、地主会の説明も欲しい。
- 初めて参加して良かったと思いました。
- あらかじめ資料を受け取り、それを映像でもって説明を受けたので非常に分かりやすかった。
- 今後のことが何も見えてないと思う。
- 合意とは、国、県、市、民有地の所有者が合意するということでしょうか。

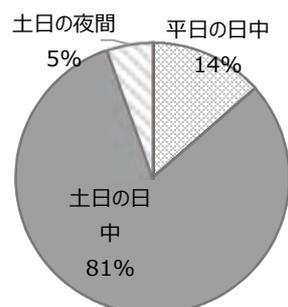
Q2：説明会の説明時間はどうでしたか。

	回答数	構成比
長かった	0	0.0%
ちょうど良かった	27	87.1%
短かった	4	12.9%
無回答	6	-
計	37	100.0%



Q3：説明会の日程について、どの日程が参加しやすいですか。

	回答数	構成比
平日の日中	5	13.5%
平日の夜間	0	0.0%
土日の日中	30	81.1%
土日の夜間	2	5.4%
無回答	3	-
計	40	100.0%

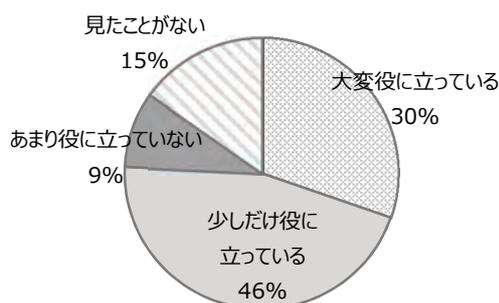


**Q4：本日の説明内容の他に聞きたい内容があればご記入ください。**

○次世代の会の内容等  
 ○跡地利用が決定した際は、引き続き土地を貸すことになるのか、あるいは売却という形になるのか。  
 ○公共施設等に利用できれば良いのですが、M I C Eのように不確定もあるのでその都度情報を流してもらいたい。  
 ○次世代の会についてもっと詳しく知りたいと思います。

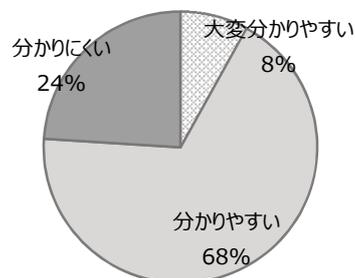
**Q5：がじゃんびら通信は役に立っていますか。**

	回答数	構成比
大変役に立っている	10	30.3%
少しだけ役に立っている	15	45.5%
あまり役に立っていない	3	9.1%
まったく役に立っていない	0	0.0%
見たことがない	5	15.2%
無回答	4	-
計	37	100.0%



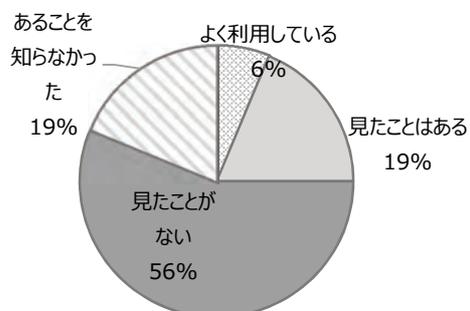
**Q6：がじゃんびら通信をご覧になられている方にお聞きします。がじゃんびら通信の掲載内容は分かりやすいですか。**

	回答数	構成比
大変分かりやすい	2	8.0%
分かりやすい	17	68.0%
分かりにくい	6	24.0%
無回答	12	-
計	37	100.0%



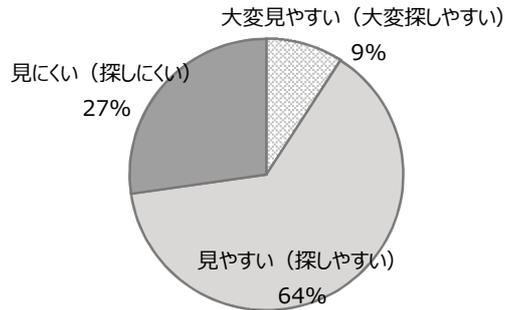
**Q7：市ホームページから那覇軍港に関する情報を得たことがありますか。**

	回答数	構成比
よく利用している	2	6.3%
見たことはある	6	18.8%
見たことがない	18	56.3%
あることを知らなかった	6	18.8%
無回答	5	-
計	37	100.0%



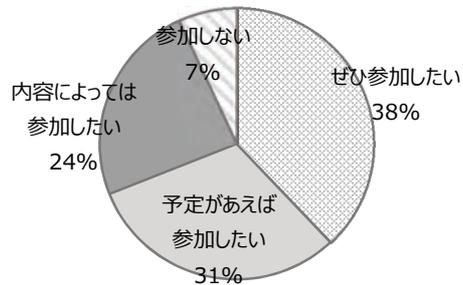
**Q8：利用された方にお聞きします。市ホームページは見やすい（探しやすい）ですか。**

	回答数	構成比
大変見やすい（大変探しやすい）	1	9.1%
見やすい（探しやすい）	7	63.6%
見にくい（探しにくい）	3	27.3%
無回答	26	-
計	37	100.0%



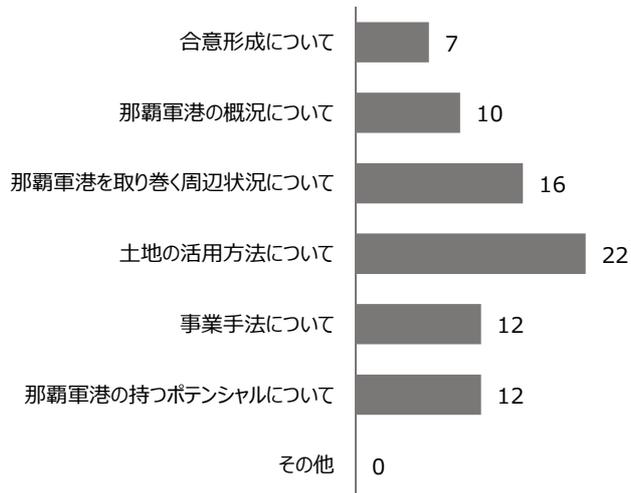
**Q9：勉強会や専門家による講演会を開催する際には参加したいですか。**

	回答数	構成比
ぜひ参加したい	11	37.9%
予定があれば参加したい	9	31.0%
内容によっては参加したい	7	24.1%
参加しない	2	6.9%
無回答	8	-
計	37	100.0%



**Q10：勉強会や専門家による講演会のテーマとして、興味のあるものは何ですか。（いくつでも可）**

	回答数
合意形成について	7
那覇軍港の概況について	10
那覇軍港を取り巻く周辺状況について	16
土地の活用方法について	22
事業手法について	12
那覇軍港の持つポテンシャルについて	12
その他	0
計	79



**その他:理由**

○観光立県

**Q11：那覇軍港の跡地利用についてなど、ご意見がございましたらご記入ください。**

- |  |
|--|
| ○ハーバー公園内ゾーン内の地主（所有の土地）の取扱いはどうなりますか。            |
| ○空港から近いという利便性の良さを活かし、モール等の商業施設をつくっていただきたい。     |
| ○正直、購入した土地の代金より損をしたくないので、将来的にも大企業などに利用してもらいたい。 |

オリエンタルランドや高級モデル地区にしてセレブの住宅地区など。

○説明会では行政主体で進められていくような感じがしましたが、若い世代や次世代の方の意見も欲しい。選出方法についても（若い世代への呼びかけ）

○モノレールを空港から那覇軍港までひき、ここを沖縄の海の玄関に位置づける。  
若い世代の会の集まりでは飲み会もやろう。（沖縄の未来を語り合おう）

○県や那覇市の都市計画等に貢献できれば出来るだけ協力したい

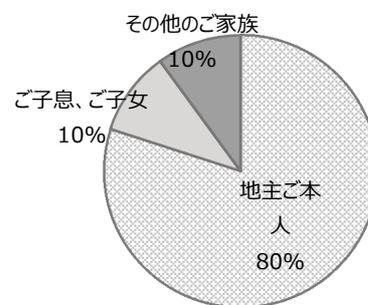
○質問に答えるには、自分の土地が具体的にどうなるのか分からないと答えにくい。  
戦後70年近くになるが、一つの土地の地権者が子から孫に移り数が増えています。一人の土地利用ができない面積になっていますが、この対策は・・・。

○本日の説明会で質問があったように、「全体計画」を知らないとの声が多いようです。地主に分かりやすく説明するためには、「土地活用方法を定めるものではない。今後の作業手順をまとめる計画」だと分かりやすく前触れで述べた方が良いのでは。

○地主になったばかりですので、これから勉強していきます。

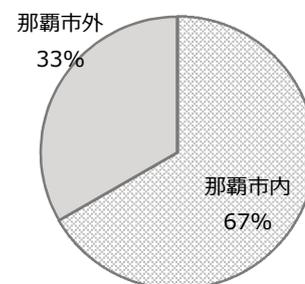
**Q12 : あなたはどなたですか。**

	回答数	構成比
地主ご本人	24	80.0%
ご子息、ご子女	3	10.0%
その他のご家族	3	10.0%
無回答	7	-
計	37	100.0%



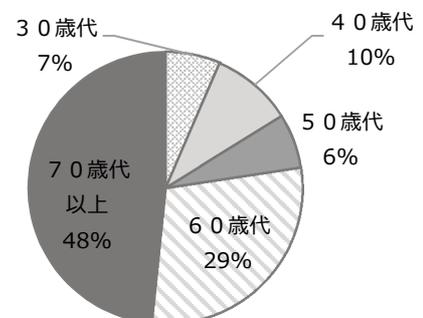
**Q13 : あなたの居住地はどこですか。**

	回答数	構成比
那覇市内	20	66.7%
那覇市外	10	33.3%
沖縄県外	0	0.0%
無回答	7	-
計	37	100.0%



**Q14 : あなたの年齢はいくつですか。**

	回答数	構成比
10歳代	0	0.0%
20歳代	0	0.0%
30歳代	2	6.5%
40歳代	3	9.7%
50歳代	2	6.5%
60歳代	9	29.0%
70歳代以上	15	48.4%
無回答	6	-
計	37	100.0%



## (2)跡地利用に関する勉強会の記録

### ①第1回地主会等勉強会

#### 実施概要

北中城村役場 政策参与 高嶺 晃氏を招き、「アワセゴルフ場跡地利用計画と実践について」と題してご講演いただき、意見交換を実施した。

#### 日時

平成26年10月26日(日) 10時00分～12時00分

#### 会場

那覇軍用地等地主会館2階

#### 講師

北中城村役場 政策参与 高嶺 晃氏

#### 出席者

《勉強会メンバー》

29名

《那覇市 総務部 平和交流・男女参画課 那覇軍港総合対策室》

上原 徳一郎、濱川 毅、又吉 明彦、高良 友博

《昭和株式会社》

丸山 昭彦、伊藤 光

#### 議事概要

##### 1. 開会

- ・那覇軍用地等地主会 我那覇会長あいさつ

##### 2. 講師紹介

##### 3. 講演

- ・アワセゴルフ場跡地利用計画と実践について

##### 4. 質疑応答

#### ○国有地、県有地、村有地はどのように活用されたのか。

⇒県有地や村有地はもともと道路であり、土地区画整理事業の中で道路に付け替えされた。

#### ○地権者の土地を買い上げる際にはどのような交渉がされたのか。

⇒貸したい人が7割、自分で使いたい人が2割5分であり、売りたい人は非常に少なかった。アワセゴルフ場における土地区画整理事業では、現位置換地ではなく申出換地が行われた。地権者の土地は、従前の価値と従後の価値が同等になるよう、申出先に応じて面積が決められた。

#### ○保留地はどのようにして生み出されるのか。

⇒保留地を円滑に処分できるかどうか、土地区画整理事業の重要な鍵であり、円滑な処分のためには立地条件の良いまとまった保留地が必要となる。保留地とする場所の地権者には、価値の高い場所への換地を約束して理解をいただいた。なお、生み出した保留地については、中部徳洲会病院が買ってくれることを合意の上で進められた。

このように、計画的な保留地をつくって処分することがこの事業を進める上で大事な部分となる。

**○地権者一人当たりの土地の面積はどのくらいか。**

⇒元々が農地として利用されていたため、そこまで小さな土地はなかった。特に緑地部分の地権者が持つ面積は500坪前後であった。  
那覇軍港のように30坪前後の地権者が多い状況とは異なっている。

**○短冊換地は、地権者一人当たりの土地面積が小さな場合でも可能な手法なのか。**

⇒貸したい人の土地を集約して大きな街区を生み出すことになるが、一人一人の土地が道路に接するように細長く配置することになる。

**○減歩率 38.4%は想像しがたい数字である。**

⇒利用価値の低い緑地部分の減歩率は70%から80%であり、平均で38.4%ということである。  
新都心は平均減歩率30%であるが、高いところでは減歩率50%となっている。  
新都心では、当初計画の減歩率はもう少し高い計画であったが、地権者との合意形成において道路幅員を狭くすることで30%とした経緯がある。道路幅員を狭くしたため、今では渋滞が生じている。このように、将来のまちづくりにふさわしい道路幅員を考えて計画しなければ、いびつなまちとなってしまふ。

**○国有地の活用として、道路以外への活用も可能か。**

⇒国の方で土地利用意向がある場合には説得が必要となると思われるが、道路等の公共施設として活用する場合、無償での提供とはならず3分の1は買い上げとなることが基本としてある。

**○建設会社が工事費を軽減する代わりに土地を取得するようなことはあるのか。**

⇒アワセゴルフ場は、業務代行方式の組合土地区画整理事業であり、業務代行者との契約において、保留地が売れなかった場合には、業務代行者が責任を持って買い取るという約束が交わされている。

**○事業の期間はどのくらいか。**

⇒イオンモール沖縄ライカムが来年、中部徳洲会病院が再来年のオープン予定であり、事業完了は平成30年度の予定であるが、スピードアップを図り引渡しから組合解散までを4年とする予定である。

**○アワセゴルフ場地区は、高齢者のグランドゴルフ大会の会場として距離的に最適と考えるが、駐車場は何台を予定しているのか。**

⇒地区内には斜面地が多くグランドゴルフが可能な場所はないと思われるが、駐車場は地域全体でイオンの駐車場を共有することになる。地区東側には3000人規模のアリーナやスポーツセンターの建設も予定されている。

**○跡地利用基本計画の策定時期や策定の始めかたを教えてください。また、内閣府による推進費の活用方法を教えてください。**

⇒アワセゴルフ場の返還は平成19年の予定であり、平成2年に当初の跡地利用計画が策定されたが、その内容は何度も変更され、また、実際の返還は平成22年であった。  
社会経済情勢は変化していくため、いつから始めるのが正解ということはなく、複数のケースを考えて進めることが良いと思う。

推進費については、計画調査等のソフト事業に対する活用となる。

## 5. 閉会

以上

## 配布資料

### ・次第

**那覇軍港地権者等合意形成活動**  
**平成 26 年度 第 1 回地主会等勉強会**

□ 時：平成 26 年 10 月 26 日（日）10 時～12 時  
会 場：那覇軍用航空機士会館 2 階

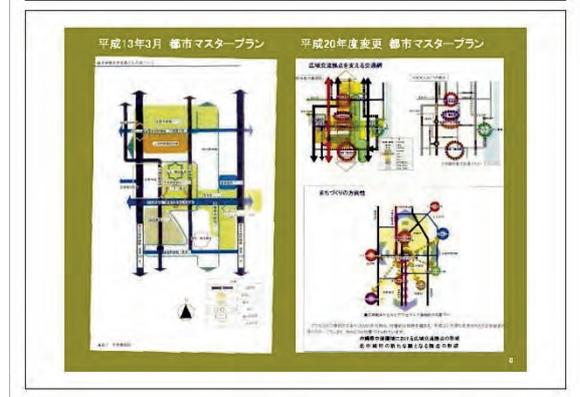
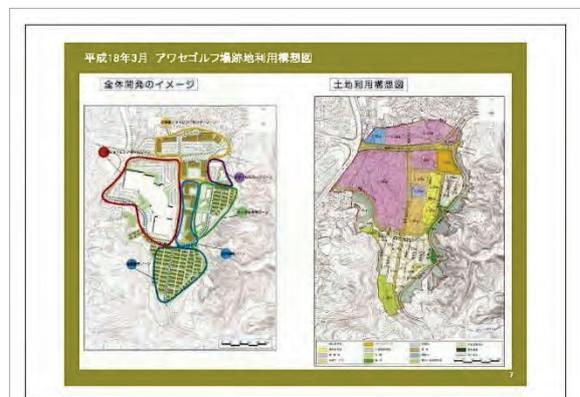
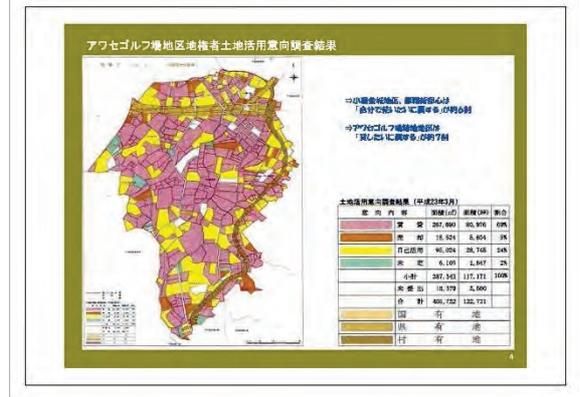
**次 第**

1. 開 会  
那覇軍用地等地主会 我那覇会長あいさつ
2. 講師紹介
3. 講 演  
テーマ：アワセゴルフ場跡地利用計画と実践
4. 質疑応答
5. 閉 会

■配布資料

- ・ 次第
- ・ 【資料①】アワセゴルフ場跡地利用計画と実践
- ・ 【資料②】返還地の性格の見極めと地権者対話
- ・ 【資料③】全向総合開発計画と主な出来事
- ・ アンケート票

・【資料①】 アワセゴルフ場跡地利用計画と実践



### アワセゴルフ場地区東側緑地計画検討

#### 事業計画区域

アワセゴルフ場周辺の1地区区画整理事業区域として、サングリーン東側の区域に土地取得するアワード地区を設定し、遊歩道の整備事業推進の観点から、検討を行いました。

**【検討】**

- 地質等の制約を踏まえて、サングリーン東側の区域に土地取得するアワード地区を設定し、遊歩道の整備事業推進の観点から、検討を行いました。
- また、遊歩道と合わせて緑地帯となる部分についても、地形等を考慮し、一部宅地化するなどの検討を行いました。

【事業計画区域について】

平成19年10月5日開催のアワセゴルフ場地区区画整理組合にて、事業計画区域について説明。

その後、アワセゴルフ場地区区画整理組合において、事業計画区域はサングリーン遊歩道事業区域と、アワセゴルフ場地区区画整理組合に土地区画整理事業を併行することで、決定されました。



### 換地設計報告書

種別	面積(㎡)	種別	面積(㎡)
1 遊歩道	1,234	2 緑地帯	5,678
3 宅地	9,876	4 駐車場	3,456
5 雑草	1,234	6 未利用地	2,345
7 水田	3,456	8 山林	4,567
9 雑木林	5,678	10 農地	6,789
11 農道	7,890	12 河川	8,901
13 池	10,123	14 雑草	11,234
15 未利用地	12,345	16 山林	13,456
17 農地	14,567	18 農道	15,678
19 河川	17,890	20 池	18,901
21 雑草	20,123	22 山林	21,234
23 農地	23,456	24 農道	24,567
25 河川	26,789	26 池	27,890
27 雑草	30,123	28 山林	31,234
29 農地	33,456	30 農道	34,567
31 河川	36,789	32 池	37,890
33 雑草	40,123	34 山林	41,234
35 農地	43,456	36 農道	44,567
37 河川	46,789	38 池	47,890
39 雑草	50,123	40 山林	51,234
41 農地	53,456	42 農道	54,567
43 河川	56,789	44 池	57,890
45 雑草	60,123	46 山林	61,234
47 農地	63,456	48 農道	64,567
49 河川	66,789	50 池	67,890
51 雑草	70,123	52 山林	71,234
53 農地	73,456	54 農道	74,567
55 河川	76,789	56 池	77,890
57 雑草	80,123	58 山林	81,234
59 農地	83,456	60 農道	84,567
61 河川	86,789	62 池	87,890
63 雑草	90,123	64 山林	91,234
65 農地	93,456	66 農道	94,567
67 河川	96,789	68 池	97,890
69 雑草	100,123	70 山林	101,234
71 農地	103,456	72 農道	104,567
73 河川	106,789	74 池	107,890
75 雑草	110,123	76 山林	111,234
77 農地	113,456	78 農道	114,567
79 河川	116,789	80 池	117,890
81 雑草	120,123	82 山林	121,234
83 農地	123,456	84 農道	124,567
85 河川	126,789	86 池	127,890
87 雑草	130,123	88 山林	131,234
89 農地	133,456	90 農道	134,567
91 河川	136,789	92 池	137,890
93 雑草	140,123	94 山林	141,234
95 農地	143,456	96 農道	144,567
97 河川	146,789	98 池	147,890
99 雑草	150,123	100 山林	151,234
101 農地	153,456	102 農道	154,567
103 河川	156,789	104 池	157,890
105 雑草	160,123	106 山林	161,234
107 農地	163,456	108 農道	164,567
109 河川	166,789	110 池	167,890
111 雑草	170,123	112 山林	171,234
113 農地	173,456	114 農道	174,567
115 河川	176,789	116 池	177,890
117 雑草	180,123	118 山林	181,234
119 農地	183,456	120 農道	184,567
121 河川	186,789	122 池	187,890
123 雑草	190,123	124 山林	191,234
125 農地	193,456	126 農道	194,567
127 河川	196,789	128 池	197,890
129 雑草	200,123	130 山林	201,234
131 農地	203,456	132 農道	204,567
133 河川	206,789	134 池	207,890
135 雑草	210,123	136 山林	211,234
137 農地	213,456	138 農道	214,567
139 河川	216,789	140 池	217,890
141 雑草	220,123	142 山林	221,234
143 農地	223,456	144 農道	224,567
145 河川	226,789	146 池	227,890
147 雑草	230,123	148 山林	231,234
149 農地	233,456	150 農道	234,567
151 河川	236,789	152 池	237,890
153 雑草	240,123	154 山林	241,234
155 農地	243,456	156 農道	244,567
157 河川	246,789	158 池	247,890
159 雑草	250,123	160 山林	251,234
161 農地	253,456	162 農道	254,567
163 河川	256,789	164 池	257,890
165 雑草	260,123	166 山林	261,234
167 農地	263,456	168 農道	264,567
169 河川	266,789	170 池	267,890
171 雑草	270,123	172 山林	271,234
173 農地	273,456	174 農道	274,567
175 河川	276,789	176 池	277,890
177 雑草	280,123	178 山林	281,234
179 農地	283,456	180 農道	284,567
181 河川	286,789	182 池	287,890
183 雑草	290,123	184 山林	291,234
185 農地	293,456	186 農道	294,567
187 河川	296,789	188 池	297,890
189 雑草	300,123	190 山林	301,234
191 農地	303,456	192 農道	304,567
193 河川	306,789	194 池	307,890
195 雑草	310,123	196 山林	311,234
197 農地	313,456	198 農道	314,567
199 河川	316,789	200 池	317,890

### アワセゴルフ場地区東側緑地活用検討

アワセゴルフ場地区東側緑地活用検討

1 緑地活用

2 緑地活用

3 緑地活用

4 緑地活用

5 緑地活用

6 緑地活用

7 緑地活用

8 緑地活用

9 緑地活用

10 緑地活用

11 緑地活用

12 緑地活用

13 緑地活用

14 緑地活用

15 緑地活用

16 緑地活用

17 緑地活用

18 緑地活用

19 緑地活用

20 緑地活用

21 緑地活用

22 緑地活用

23 緑地活用

24 緑地活用

25 緑地活用

26 緑地活用

27 緑地活用

28 緑地活用

29 緑地活用

30 緑地活用

31 緑地活用

32 緑地活用

33 緑地活用

34 緑地活用

35 緑地活用

36 緑地活用

37 緑地活用

38 緑地活用

39 緑地活用

40 緑地活用

41 緑地活用

42 緑地活用

43 緑地活用

44 緑地活用

45 緑地活用

46 緑地活用

47 緑地活用

48 緑地活用

49 緑地活用

50 緑地活用

51 緑地活用

52 緑地活用

53 緑地活用

54 緑地活用

55 緑地活用

56 緑地活用

57 緑地活用

58 緑地活用

59 緑地活用

60 緑地活用

61 緑地活用

62 緑地活用

63 緑地活用

64 緑地活用

65 緑地活用

66 緑地活用

67 緑地活用

68 緑地活用

69 緑地活用

70 緑地活用

71 緑地活用

72 緑地活用

73 緑地活用

74 緑地活用

75 緑地活用

76 緑地活用

77 緑地活用

78 緑地活用

79 緑地活用

80 緑地活用

81 緑地活用

82 緑地活用

83 緑地活用

84 緑地活用

85 緑地活用

86 緑地活用

87 緑地活用

88 緑地活用

89 緑地活用

90 緑地活用

91 緑地活用

92 緑地活用

93 緑地活用

94 緑地活用

95 緑地活用

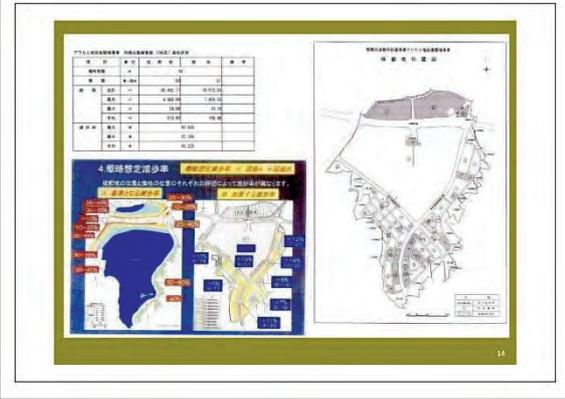
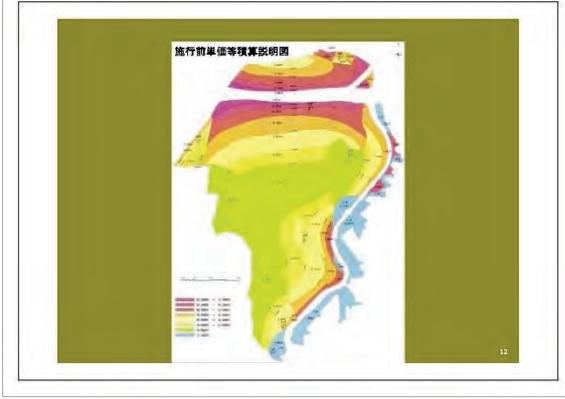
96 緑地活用

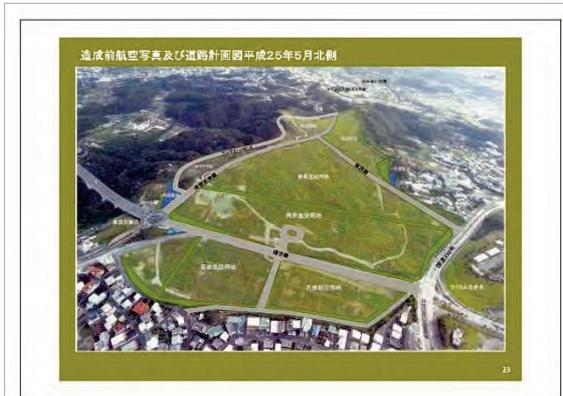
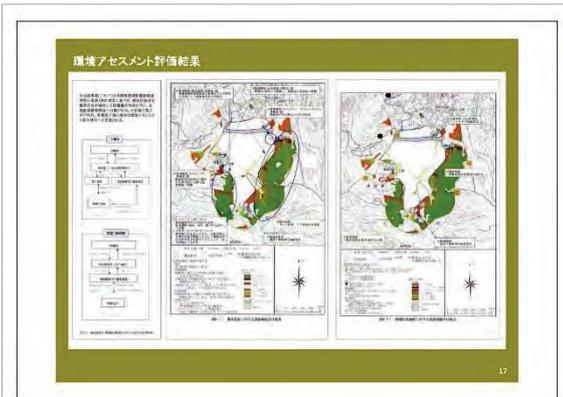
97 緑地活用

98 緑地活用

99 緑地活用

100 緑地活用





進捗状況 平成25年12月 北朝航空写真



25

アワセ土地区画整理事業グランドデザイン



アワセ土地区画整理事業グランドデザイン

27



29

3KB48

28

アワセゴルフ場遷移跡地利用に関する主な経緯

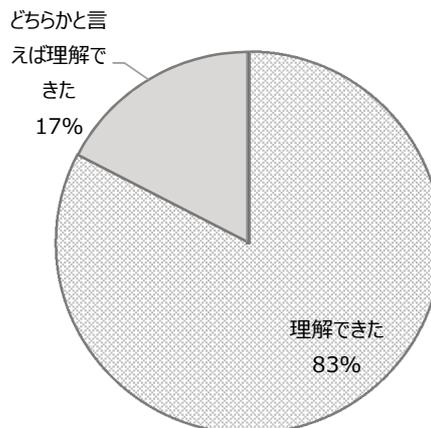
- 平成7年6月20日 沖縄県における軍転特措法施行
- 平成14年4月 1日 軍転特措法改正
- 平成20年6月10日 アワセゴルフ場地権者定期総会「統合施行による土地区画整理事業への取り組み決定」
- 平成20年12月11日 環境アセスメント立ち入り調査開始
- 平成21年2月26日 アワセゴルフ場地権者臨時総会「北中城村アワセ土地区画整理組合設立準備会発足」
- 平成21年5月29日 文化財調査立ち入り調査開始
- 平成21年12月18日 イオンモール側と「複合型商業交流施設の事業実施に関する基本合意書」を締結
- 平成22年2月10日 換地設計「土地活用意向調査」開始
- 平成22年7月31日 発注
- 平成22年11月 8日 「遷移跡地の原状回復措置に関する協議会」を北中城村、準備会、沖縄防衛局の三者で発足
- 平成23年8月19日 換地設計着手
- 平成23年11月24日 土地賃借振替約締結開始
- 平成24年3月30日 「業務代行に関する基本合意書」締結
- 平成24年4月 1日 (新法)跡地利用推進法施行
- 平成25年3月29日 米軍アワセゴルフ場跡引渡し(防衛一地権者)
- 平成25年5月31日 都市計画決定告示
- 平成25年6月10日 組合設立認可
- 平成25年6月29日 組合設立総会(業務代行者承認)
- 平成25年7月10日 業務代行契約締結
- 平成25年8月6日 安全省業務
- 平成25年9月9日 仮換地指定  
保管地分譲1、2街区(医療法人沖縄復興会)



## アンケート結果

### Q1：今回の勉強会の内容について理解できましたか。

	回答数	構成比
理解できた	19	82.6%
どちらかと言えば理解できた	4	17.4%
どちらかと言えば理解できなかった	0	0.0%
理解できなかった	0	0.0%
無回答	1	-
計	24	100.0%

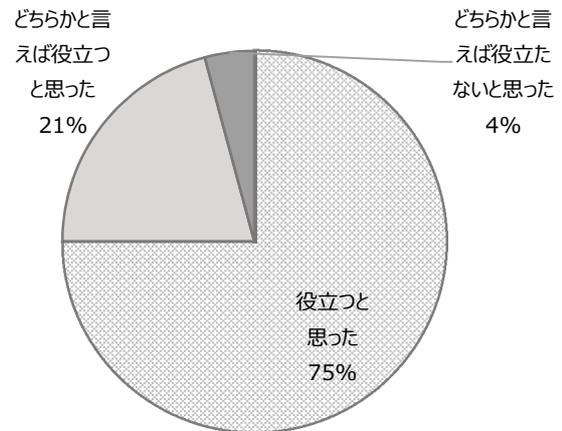


### Q2：勉強会の内容で良かった点は何ですか。

- 詳細な説明があり、分かりやすい。
- もっと話を聞きたかった。
- 写真や地図が見やすかった。現在進行形である泡瀬ゴルフ場跡地の街づくり方針など色々と参考になった。
- 大変良かった。今後那覇港跡地利用について勉強になる。
- 高嶺先生の講話が大変良かった。
- 換地計画が良かった。
- 計画の仕方が良かったと思う。
- 返還地の推進の見極め、地権者対話の考え方を知ることができた。
- 場所的に有用価値がある場合、選挙で選ぶという事が良かった。
- 返還地域の歴史と文化の検証について、年表や図で示めされており、講演の内容が非常にわかりやすかった。(高嶺先生の実績と意識が素晴らしかった)(完成映像が大変良かった)
- 地権者の跡地をどう使うか、各自の想いがグラフ等で明確に表されている点。
- 具体的な数字を示しつつ説明があり、理解できた。
- 跡地利用の開発に携わった当時者の経験を聞いて良かった。
- モールと病院、地域一体型になって雇用も含めた対策が取られている。
- まちづくりの中核となる施設が必要。
- 現実に跡地利用に実施した人の発言なので勉強になった。
- 全体的に良かった。(主な経緯、年号との流の経緯)
- あるべきまちづくりのための減歩率の考え方など。
- 那覇軍港が今後どういう形で開発するか参考になった。
- 仮換地の進め方。
- 実例での説明であり大変良かった。
- 県内で直近の返還地跡地利用の事例であり、最近の法律制度の中での成功事例であったことが参考になった。

**Q3 : アワセゴルフ場地区での跡地利用は、那覇軍港跡地利用計画の策定に向けて役立つと思われましたか。**

	回答数	構成比
役立つと思った	18	75.0%
どちらかと言えば役立つと思った	5	20.8%
どちらかと言えば役立たないと思った	1	4.2%
役立たないと思った	0	0.0%
無回答	0	-
計	24	100.0%



**Q4 : Q3で「役立つ」または「どちらかと言えば役立つ」とお答えの場合、どの点が特に役立つと思われましたか。**

一方、「役立たない」または「どちらかと言えば役立たない」とお答えの場合、どのようなことを勉強しておくと思えますか。

**【役立つ・どちらかと言えば役立つ】**

- 未知の問題で、アワセゴルフ場の状況と那覇軍港との跡地、空港があり、国際的貿易ゾーン、ハブ空港、港の問題とはちょっと違う環境であるため、どう参考にするかをこれから勉強したい。
- 進め方が参考になると思う。
- 短冊換地など。
- 跡地利用、計画に役立つ。
- イオンに全部貸す、病院に売るといった内容。
- 土地評価の考え方。  
土地利用方法については広さ、地形条件が違う為、色々勉強する必要があると思う。
- マスタープランに変化がある。十分に検討していき、後年に悔いが残らないようにしてほしい。大胆なプランニングが必要と思う。
- 国、県、市の行政機関との綿密な連携の必要性を感じた。(那覇軍港跡地利用計画について)
- 合意形成の方法等。
- 都市開発の結論はまだ参考になるか分からないが、取り組み、その経緯は十分に役立つと思う。
- 一つの市街地づくりとして参考になる。
- 貸したい人の割合(70%)がよく似ている。環境アセスの厳しさを知った。
- 減歩率を低くする方法を考えてそれを実行したこと。
- ショッピングセンターを中核とする、これまでの跡地利用の成功体験からそろそろ発想を変えるべき時を迎えている、軍港とは違う開発のあり方の一つの例としてアワセを促える意味で、勉強しておく意味がある。
- 地権者との合意形成の方法が参考になった。
- 中核となる施設を誘致するかという点。
- 貴重な資料を入手できたこと、直接担当のほうから細かく説明を受けたこと。

**【役立たない・どちらかと言えば役立たない】**

- アワセゴルフ場地区と那覇軍港とでは環境が全く違うではないか。

**Q5：今後の勉強会でテーマとして希望する内容があればお書きください。**

- 11月の県知事選、那覇市長選の結果次第ではないか。
- 土地の利益を上げるためにはどのような方法があるのか知りたい。
- 港湾の計画、地権者の考え方の取りまとめ状況。
- 保留地や減歩率について、どのようにしたらよいのかもっと説明してほしい。有用地と有用地以外の土地の処理をどうしたらよいのか。
- 基地の跡地利用のモデル等について。
- 那覇軍用地の現状を知りたい。価値ある土地活用の種類。今何を急いすべきなのか。
- 空港、港と他府県での跡地利用例をもっと出してほしい。
- 那覇軍港の跡地に導入する企業の選別。
- 時代は変化して行くので、年一回程度の勉強会が必要。
- 那覇軍港跡地利用計画の策定について。

**Q6：那覇軍港の跡地利用についてなど、ご意見がございましたらご記入ください。**

- 早めの意見調査を行い、軍用地の方向性を見つけた方が話を進めるためにも良いと思う。
- 軍港内現地の内容を知りたいため、視察をお願いしたい。見学した後の打合せになると思う。
- 今のアワセのような事が出来たらよいと思う。
- 大型店舗と公共施設を優先にまちづくりをしてほしい。
- 国有地を有効利用して減歩率を下げると以前より説明があったが、現実に建築物ができつつあり、前提が崩れつつあることが気になる。
- 価値ある活用をいかに達成するかを考えないと現在の地代に相当するのは難しいと思う。
- 歴史の関係で、グローバル社会の話を書きたかった。万国津梁の発想が浦添のキンザーまで連携した跡地利用が必要。
- 沖縄県全体の発展、ゾーニングの観点から大局的に跡地利用を考えてもらいたい。単純な地主の意見の総和でやって欲しくない。
- MICEの誘致、離島航路の誘致、ウォーターフロント、世界のグルメセンター等の誘致。
- MICEの候補地選定作業中ですが、どこになるのか、那覇軍港はどうなるのか、注視している。

## ②第2回地主会等勉強会

### 実施概要

那覇市農連市場地区防災街区整備事業組合 新垣 幸助理事長、那覇市 都市計画部 市街地整備課を招き、「那覇市の再開発事業について」と題してご講演いただき、意見交換を実施した。

### 日時

平成27年1月25日（日）10時00分～11時30分

### 会場

那覇軍用地等地主会館2階

### 講師

那覇市農連市場地区防災街区整備事業組合 新垣 幸助理事長  
那覇市 都市計画部 市街地整備課

### 出席者

《勉強会メンバー》

30名

《那覇市 総務部 平和交流・男女参画課 那覇軍港総合対策室》

上原 徳一郎、濱川 毅、又吉 明彦、高良 友博

《昭和株式会社》

丸山 昭彦、伊藤 光

### 議事概要

#### 1. 開会

- ・那覇軍用地等地主会 我那覇会長あいさつ

#### 2. 講師紹介

#### 3. 講演

- (1) 農連市場地区について  
(那覇市農連市場地区防災街区整備事業組合 新垣 幸助理事長)
- (2) 那覇市の再開発事業について  
(那覇市 都市計画部 市街地整備課)
- (3) 牧志・安里地区第一種市街地再開発事業について（DVD上映）

#### 4. 質疑応答

○農連市場地区の市営住宅棟の低層部分への導入機能をもう一度教えていただきたい。また、A-4街区及びA-5街区についてももう一度説明をお願いします。

⇒市営住宅棟には、保育所と子育て支援施設の併設を予定している。なお、市営住宅棟は、まちなか居住を推進する観点から、子どもが3人以上の多子世帯を対象としている。

A-4街区は権利者用の集合住宅となる。

A-5街区は保留床であり、現在、学校関係からの意向表明があり検討中である。

○地域が疲弊してしまっているので、活性化に向けて尽力していただきたい。

⇒地元の人が新鮮な野菜を購入でき、観光客は地元の生活を感じられる環境となるよう、地元中心の整備をとなるように進めていく。

○A-3①街区の駐車場の構造と運営方法を教えていただきたい。また、個別利用区(県)の構想、権利床の売り方、特定業務代行方式の有無についても教えていただきたい。

⇒駐車場は立体駐車場であり、県の財産となる。農連市場地区は県有地が約8割を占め、借地権を合わせて考えると全体の約6割が県の財産となっている。通常、再開発事業では床で権利変換を行うが、県としては土地で権利変換を受けたいとの意向もあったことから、防災街区整備事業と併せて土地と駐車場という形での権利変換となっている。駐車場については、県管財課が貸したり売ったりと資産活用をするとのことである。土地については、売却意向もあるようだが、中心市街地内の貴重な土地として有効活用の方向での検討を働きかけている。

特定業務代行方式については、地元との協議のもとで今後検討していく予定である。

保留床の売却は、全国展開しているコンサルタントの支援のもと、公募等の方法により探している状況である。

○商売を継続する人、住む人、他の場所に移る人などがいると思うが、どのような対応となるのか。

⇒土地や建物を所有する人が権利者であり、商売を続けたい人や住み続けたい人は、再開発後に従前の価値と同等の床を取得することになる。なお、本地区にはテナントで商売を続けたい人が多いため、店舗棟にてテナントスペースを用意している。

**5. 閉会**

以上

**配布資料**

- ・次第

**那覇軍港地権者等合意形成活動**  
**平成 26 年度 第 2 回地主会等勉強会**

日 時：平成 27 年 1 月 2 5 ( 日 ) 1 0 時～1 2 時  
会 場：那覇軍用地権者地主会館 2 階

**次 第**

- 1. 開 会**  
那覇軍用地等地主会 我那覇会長あいさつ
- 2. 講師紹介**
- 3. 講 演**
  - (1) 農連市場地区について  
(那覇市農連市場地区防災街区整備事業組合 新垣 幸助理事長)
  - (2) 那覇市の再開発事業について  
(那覇市 都市計画部 市街地整備課)
  - (3) 牧志・安里地区第一種市街地再開発事業について (DVD 上映)
- 4. 質疑応答**
- 5. 閉 会**

■配布資料

- ・ 次第
- ・ 【資料①】農連市場地区について
- ・ 【資料②】那覇市の再開発
- ・ アンケート票

・【資料①】 農連市場地区について

資料① 第2回地主会等勉強会資料

## 農連市場地区について



那覇市農連市場地区防災街区整備事業組合 理事長 新庄 幸助

### 農連市場の概要

- ◆「農連市場地区」は、ガープ川の南端部、那覇市都心部の樋川2丁目地内に位置する。
- ◆大戦後、避難先からの市民によって最初に市街地の形成が芽生えた場所である。
- ◆昭和28年末に琉球農連(現JA沖縄経済連)が湿地帯を埋め、周辺に点在していた農家の野菜売り場を集約し、市場として開設された場所であり、市民の台所として親しまれているところである。

### 農連市場の特性

◆**相対売り**

- ・農連市場には「セリ(競り)」機能がなく、「相対売り」が主となっている。
- ・「相対売り」とは、売り手と買い手双方の合意によって、価格、数量、決裁方法を定めるものである。
- ・当然ながら毎日大量に購入する業者に対する価格と一般消費者に対する価格に相違がある。
- ・ただし、値引き交渉をして買うことは一般客の楽しみでもある。

### 農連市場の現況(平成7年、13年調査結果)

- ・敷地面積:約5,000㎡(約1,500坪)
- ・相対売り市場:約1,100㎡
- ・関連商品売場:約1,300㎡
- ・営業時間:基本的に終日、年中無休(市場としてのピークは早朝3時~5時まで)
- ・関連売り場店子数:116店舗
- ・農連市場家屋使用者数:94名
- ・相対売り市場使用者数(生産農家等):  
1日平均約140人

### 農連市場の売り場配置状況



### 農連市場の主な経緯①

**1953年(昭和28年)**

- ・琉球農連(現:JA沖縄経済連)が米国民政府の管理土地(約330㎡)を借り受け、市場を開設する。

**1972年(昭和47年)**

- ・本土復帰。日本法における制度化が問題になる。(卸売市場法のせり売り又は入札の扱い)

### 農連市場の主な経緯②

**1973年(昭和48年)**

- ・沖縄県経済連が古波蔵に地方卸売り市場を開設。
- ・農連市場の移転計画が持ち上がる。
- ・「沖縄県卸売市場計画」発表。既存の経済連市場(中央市場、中部市場、農産物地方卸売市場)を中央卸売市場に統合。

**1981年(昭和56年)**

- ・経済連(古波蔵)移転計画断念。現市場の北隣に売場を一部移転。

### 農連市場の主な経緯③

**1982年(昭和57年)**

- ・農連市場中央市場事業共同組合が設立される。(95人)

**1984年(昭和59年)**

- ・沖縄県中央卸売市場が開設(浦添市勢理客)される。
- ・住宅・都市整備公団(現:都市基盤整備公団)と那覇市が共同で「農連市場地区整備計画調査」を実施。再開発事業の実現に向けた検討が開始される。

#### 農連市場の主な経緯④

1986年(昭和61年)

- ・「農連市場地区再開発促進協議会」発足。  
(6団体を結集、188人)

1998年(平成10年)

- ・地区関係者により「農連市場地区再開発促進準備会」が発足される。(昭和61年発足の「促進協議会」は自然消滅)

#### 農連市場の主な経緯⑤

1999年(平成11年)

- ・沖縄県、県住宅供給公社、JA沖縄経済連、那覇市の4者により「農連市場地区再開発連絡会議」が設置される。

2001年(平成13年)

- ・5月31日、「農連市場地区市街地再開発事業準備組合設立準備会」が発足される。
- ・11月16日、「那覇市農連市場地区市街地再開発事業準備組合設立総会」の開催

#### 農連市場の主な経緯⑥

2005年(平成17年)

- ・事業協力者公募選定

2006年(平成18年)

- ・防災街区整備事業による事業手法の変更が総会にて承認、準備組合の名称変更

#### 農連市場の主な経緯⑦

2010年(平成22年)

- ・都市計画決定

2014年(平成26年)

- ・5月19日、「那覇市農連市場地区市街地再開発地区防災街区整備事業準備組合設立認可」。
- ・5月30日、「那覇市農連市場地区市街地再開発地区防災街区整備事業準備組合設立認可公告」。

#### 農連市場と那覇軍港の違い

- ・公共用地の割合
- ・事業のあり方の違い
- ・合意のあり方

ご清聴ありがとうございました。



・【資料②】那覇市の再開発

### 資料② 那覇市の再開発

H26 那覇市の市街地再開発  
—特色ある再開発事業による街地の再生がもたらす効果について—

農産市場地区 防災街区整備事業

那覇市 市街地整備課

### まちづくりの方法

#### 都市計画法に基づくまちづくりの手法の例

- 土地区画整理 (例: 小禄金城地区、真嘉比古島地区 etc...)
- 市街地再開発 (例: 久茂地一丁目地区、牧志・安里地区、モノレール旭橋駅周辺地区)

密集市街地の解消

公共施設の整備

防災性の向上

土地の高度利用

中心市街地の活性化

既成市街地の再生

#### 土地区画整理事業と市街地再開発事業の違い

	土地区画整理事業	市街地再開発事業
法律	土地区画整理法	都市再開発法
事業の目的	公共施設の整備改善 宅地の利用増進	市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用 都市機能の更新
資金構成の仕組	補助金+保留地処分金	補助金+保留地処分金
権利調整の仕組	換地	権利交換

### 土地区画整理事業の仕組み

### 市街地再開発事業の仕組み

### 市街地再開発事業の仕組み

#### イメージ図

#### 地区の現況

### 地区の現状

～不足する都市基盤～  
～駐車施設不足、違法駐車～  
～老朽化した市場施設～  
～衰退する商業～

### 計画概要

地区	敷地面積	延床面積	階数
A-1	約5,810㎡	約13,140㎡	3階建て
A-2	1,489㎡		
A-3①	約2,600㎡	約5,620㎡	専車庫(約300台)
A-3②	約1,480㎡	約12,820㎡	10階建て
A-3③	約2,080㎡	約7,840㎡	13階建て
A-4①	約1,050㎡	約3,970㎡	5階建て
A-4②	約530㎡	約970㎡	3階建て
A-4③	約1,710㎡	約5,300㎡	7階建て
A-5	約1,096㎡	約960㎡	2階建て

公共施設名	幅員	延長
市道神尾原線	16 m	約 170 m
市道牧志原線	16 m	約 240 m

### A-1店舗棟 配置計画(案)

1階ゾーニングプラン  
2階ゾーニングプラン

・アンケート用紙

### 事業スケジュール(案)

	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
	4月	3月	4月	3月	4月	3月	4月	3月	4月	3月
再開発事業										
都市計画決定(通称)	3/28									
都市計画決定(通称)		4/9								
経済情勢等による事業計画の見直し										
事業組合設立認可						5/19				
権利放棄計画認可										
権利放棄計画認可										
解体工事着工										
解体工事着工										
本体内工事										
工事完了										
清算・組合解散										

御清聴ありがとうございました！

### アンケート調査にご協力をお願いします

本日は、大変お忙しい中、『那覇軍港地権者等合意形成活動 平成26年度 第2回地主会特別総会』にご参加いただきありがとうございます。今後の参考とさせていただきますので、ご参加していただいた皆さまのご意見、ご感想をお聞かせ下さい。

那覇市 緑務部 平和交流・男女参画課 那覇軍港総合対策室

Q1：今回の総会の内容について理解できましたか。また、その理由をお聞かせください。

1. 理解できた
2. どちらかと言えば理解できた
3. どちらかと言えば理解できなかった
4. 理解できなかった

Q2：総会の内容で良かった点は何ですか。

Q3：本日の総会「那覇市港地区について」及び「那覇市の再開発事業について」の内容は、那覇軍港の跡地利用に向けて、役立つと思われましたか。

1. 役立つと思った
2. どちらかと言えば役立つと思った
3. どちらかと言えば役立つと思わなかった
4. 役立つと思わなかった

Q4：Q3で「役立つ」または「どちらかと言えば役立つ」とお答えの場合、どの点が特に役立つと思われましたか。

一方、「役立つ」とは「どちらかと言えば役立つ」とお答えの場合、どのようなことを勉強しておくと思われていますか。

Q5：今後の総会でテーマとして希望する内容があればお書きください。

勉強会テーマ：

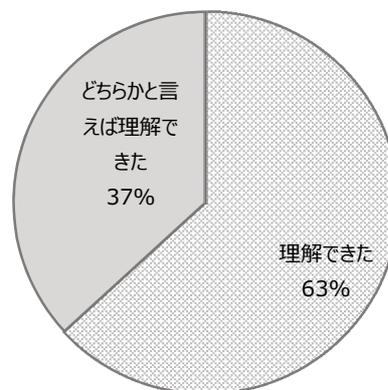
Q6：那覇軍港の跡地利用についてなど、ご意見がございましたらご記入ください。

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

## アンケート結果

Q1：今回の勉強会の内容について理解できましたか。

	回答数	構成比
理解できた	12	63.2%
どちらかと言えば理解できた	7	36.8%
どちらかと言えば理解できなかった	0	0.0%
理解できなかった	0	0.0%
無回答	1	—
計	20	100.0%

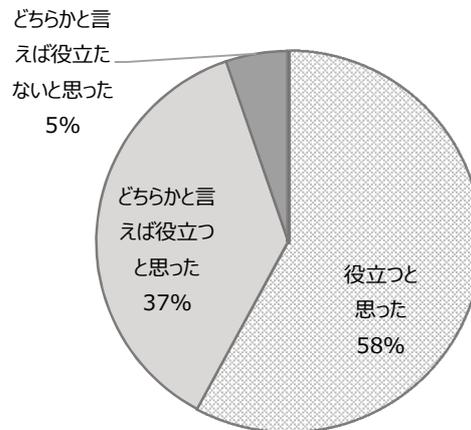


Q2：勉強会の内容で良かった点は何ですか。

- 〇県や市が中心になって事業を進めていることが良かったと思う。
- 〇土地区画整理事業と市街地再開発事業の比較、相違点が理解できたこと。
- 〇資料の説明が大変良かった。
- 〇農連市場の歴史が分かった。
- 〇農連市場の現況について良く分かった。軍港の参考にもなる。
- 〇まちづくりの手法について、よく整理されており理解しやすかった。  
区画整理の場合、減歩して面積は減っても価値は同等という説明は常に必要であり、資料にも反映してはどうか。
- 〇DVDは効果的でみんなが理解しやすかったと思う。
- 〇再開発の例。
- 〇跡地開発には長期間要すること、県、市、地権者の協力が必要となる。
- 〇熱意の行動が伺えた。官と民の一体化が伺えた。(県、市、その他、行政からの支援体制が必要ではないか。)
- 〇農連市場再開発事業の計画は素晴らしい。
- 〇現実に行われた、あるいは行われている開発事業を例に全体の流れが分かった。
- 〇まちづくりの手法かつ具体的な例として学ぶことができた点。

**Q3：本日の勉強会「農連市場地区について」及び「那覇市の再開発事業について」の内容は、那覇軍港の跡地利用に向けて、役立つと思われましたか。**

	回答数	構成比
役立つと思った	11	57.9%
どちらかと言えば役立つと思った	7	36.8%
どちらかと言えば役立つたないと思った	1	5.3%
役立つたないと思った	0	0.0%
無回答	1	—
計	20	100.0%



**Q4：Q3で「役立つ」または「どちらかと言えば役立つ」とお答えの場合、どの点が特に役立つと思われましたか。**

一方、「役立つたない」または「どちらかと言えば役立つたない」とお答えの場合、どのようなことを勉強しておくと思えますか。

**【役立つ・どちらかと言えば役立つ】**

- 多くの権利者との調整や事業手法の検討、事業化、着手、完成までに長い年月と多くの人の取組みがあったことが理解できた。と同時に、那覇軍港の跡地検討はこのペースで進めて良いのかと少々不安になった。
- 権利変換など。
- 那覇市の再開発事業について、DVD等によりすごく分かりやすかった。
- 土地区画整理事業の仕組み。再開発事業の仕組み。権利変換の仕組み。
- 農連市場地区は、市場の再整備、防災地区という観点から直接的なつながりは薄いとの印象であるが、公有地（県有地）をどのように活用できたのかは関心を持てた。  
再開発事業は点開発、区画整理は面開発であるが、どのような中核となる施設を導入していくかは共通の重要事項であり那覇軍港跡地整備にも参考になる。
- 色々な手法があることが分かり役立った。
- 地主が利用していない軍港とのギャップが大きかった。
- 合意形成の流れを知る意味でとてもいい例だと思う。
- 全て参考資料として、どう那覇軍港の跡地利用に結びつけていくか、それにはMICEの導入が一番の近道ではないか。共同使用の前提をクリアし、県、市、地権者が一体となり前進しよう。
- 那覇市の農連市場の再開発の件では、那覇市の農連市場外の農家から、相対売りが中心であるが、大量に販売売り買い機能がなかったので、その機能を高めて欲しい。農連市場、駐車場、商業施設、団地などを希望。
- 現在進行中の開発が組合設立までかなりの年月が必要であったこと。組織の必要性。
- 那覇軍港の跡地利用について、どの手法を取るべきなのか、前例として非常に参考になると思う。
- 権利変換が出てきた時に参考になる。

**【役立つたない・どちらかと言えば役立つたない】**

- 那覇軍港の跡地のまちづくりに導入する企業が牧志や農連市場とは違うと思う。
- 立地、形態等の違いがある。

**Q5：今後の勉強会でテーマとして希望する内容があればお書きください。**

- 今後も市内だけでなく市外について、数多く説明をお願いしたい。
- 事業推進母体のあり方。地主会のメンバーは、跡地利用や開発、中核となる施設の誘導などのスペシャリストではない。地主+αの構成はどうあるべきか。先進地の事例も含めて、+αの方々はどのような人たちにするか。合意形成にあたって苦労したこと、解決した方法についての事例を聞きたい。
- MICE施設の状況や県の方向性。
- エンターテイメント型ホテルなど。
- 軍用地を売りたい人、貸しておきたい人に分けられると思う。那覇軍港の場合、その対応を那覇市はどのように考えているのか。
- 地権者の所有地面積が小さいので、どのような形で参加できるのか。
- MICEの導入に向けての取組みの強化策。
- 軍港の場合、土地区画整理事業か市街地再開発事業のどちらかが適応されていくのか。
- 再開発手法を那覇軍港に置き換えて実際に考える。

**Q6：那覇軍港の跡地利用についてなど、ご意見がございましたらご記入ください。**

- 現在、県で検討中の注目のMICE事業に那覇軍港跡地も候補地として積極的に誘致活動を行うべきと考える。チャンスは大いにあると思う。
- アジア国際平和経済構想が実現できるとよいと思う。
- 公共用地、事業のあり方として使用の場合、方針が決まらないと話が進まない。土地所有の方、地主の方、最後まで利益が出るように考えておけるようにしたい。
- 県下の米軍用地利用はみな同じ顔になりつつある。杯の奪い合いになりかねない。それぞれの地区に特色を持たせるトータルコントロールが必要と思うが、行政主体だけでは現実的にはかなり難しい。他の地区にたく、那覇軍港にしかない魅力づくりをみんな考えていく必要がある。管理運営会社を設けて、跡地全体を一括運営する方法も検討してはどうか。
- 今後も勉強会を継続して行ってほしい。
- 先日研修に参加した際、跡地利用は行政がリードしなければうまくいかないと感じた。那覇市は今後どのようなスケジュールで、どのような対策委員会を立ち上げてこの跡地利用に望もうとしているのか、ご教示願いたい。
- 跡地利用には国有地を取り入れて（国有地は大きいこと）、なるべく地権者の負担を少なくすること。
- 那覇空港の第二滑走路の建設が始まっているので、すみやかに跡地利用に結びつけてほしい。
- 跡地利用では大型店舗の導入を希望（例えば、サンエーやジャスコ、メイクマンなど）。

**(3)がじゃんびら通信(情報誌)の発行**

**①第15号**

平成26年7月30日発行

地権者  
関係者  
情報誌

# がじゃんびら通信

## 第15号

～那覇軍港跡地のまちづくりにおきて～

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

**今年度の活動内容**

**第2ステージへの移行に向けて、「意識醸成」と「組織づくり」を継続します！**

昨年度は、平成24年度に見直しました「全体計画<見直し版>」に基づき、全体計画の周知活動や土地活用に関する勉強会の開催、がじゃんびら通信の発行による「地権者等の意識醸成」と、地主の次の世代を対象とする懇談会の開催や先進地視察の実施による「次の世代の組織づくり」に向けた取り組みを行いました。

今年度は、第2ステージへの移行に向けた合意形成活動達成目標の達成に向けて、「地権者等の意識醸成」と「次の世代の組織づくり」に向けた取り組みを継続します。

**第2ステージへの移行に向けた合意形成活動達成目標**

- ①全体計画の更なる周知
- ②跡地利用計画づくりに向けた意識醸成
- ③若い世代の組織の設置
- ④土地活用に関する知識の習得
- ⑤国有地を道路や公園・緑地等の公共用地に充当することの検討

平成24年度に全体計画を見直し

平成25年度は移行期間の1年目



今年度は、移行期間の2年目として、

- 意識醸成（全体計画の周知、土地活用に関する勉強会、がじゃんびら通信の発行）
- 組織づくり（次世代の会、県内先進地視察、地主会理事会と次世代の会との合同意見交換会）を継続します。

## 那覇軍用地等地主会の動き

### 大型 MICE 施設の誘致を要請！

平成 26 年 6 月 2 日（月）、那覇軍用地等地主会が市を訪れ、翁長雄志那覇市長に対し、那覇港湾施設内への大型 MICE 施設建設誘致を推進するよう要請を行いました。

大型 MICE 施設は、沖縄県が計画しているもので、国際会議や展示会、企業イベント等のための 2 万人規模の施設を整備するというものです。

地主会の我那覇祥義会長は「共同使用による大型 MICE 施設の整備により、返還後の跡地利用においても当該地域のポテンシャルがさらに高まる」として那覇港湾施設内への積極的な誘致の考えを伝え、地主会としての期待を表明しました。

また、平成 26 年 7 月 18 日（金）には、県庁へ高良倉吉副知事を訪ね、県が計画する大型 MICE 施設について、那覇港湾施設を共同使用する形で建設するよう要請を行いました。

我那覇祥義会長は「大型 MICE 施設の場所の選定は沖縄県の将来の発展を左右するものである。（那覇港湾施設は）地の利が良く、歴史的にも沖縄はここを中心に繁栄した。将来の観光・産業振興のために最適地だ」と話し実現を求めました。



### 合意形成活動全体計画<<見直し版>> 説明会のご案内

跡地利用計画の計画づくりに取り組める環境を整えるにあたり、地権者の皆さまに今後の活動内容を知っていただき、取り組みに積極的に参加してもらえよう、今年度も合意形成活動全体計画<<見直し版>>の説明会を開催いたします。

開催時期

平成 26 年 11 月頃を予定

- 開催日時が決まりましたら、別途開催案内にて詳細をご案内します。

場所

那覇軍用地等地主会館 2 階

那覇市山下町 16 番 9 号 TEL : 098-858-4481

参加無料



「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すねください。

那覇市 総務部 那覇軍港総合対策室 担当：上原、濱川、又吉、高良  
TEL : 098-861-6906 FAX : 098-861-4092



地権者  
関係者  
情報誌

# がじゃんびら通信

第16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

今年度の活動内容の報告

## 前年度に引き続き、地権者等の「意識醸成」と「組織づくり」に向けた取り組みを行いました！

今年度は、合意形成活動全体計画<見直し版>に基づき、前年度に引き続き、合意形成活動全体計画の周知活動や跡地利用に関する勉強会の開催、がじゃんびら通信の発行による地権者等の「意識醸成」と、地主の次の世代の組織の取り組みを継続しながら、地主会理事会と次世代の会との合同意見交換会を開催し、「組織づくり」に向けた取り組みを行いました。その活動概要をご報告いたします。

### 地権者等の「意識醸成」に向けた取り組み

	開催日	主な内容
説明会	平成26年 11月9日	合意形成活動全体計画<見直し版>の説明会
勉強会	平成26年 10月26日	<b>テーマ</b> アワセゴルフ場跡地利用計画と実践について <b>講師</b> 北中城村役場 政策参与 高嶺 晃氏
	平成27年 1月25日	<b>テーマ</b> 那覇市の再開発事業について <b>講師</b> 那覇市農連市場地区防災街区整備事業組合 新垣 幸助理事長 那覇市 都市計画部 市街地整備課

### 「組織づくり」に向けた取り組み

	開催日	主な内容
自主会	5月～6月	・平成25年度の活動の振り返り
定例会	7月以降 毎月1回の 定例開催	・平成26年度の活動内容 ・アワセゴルフ場跡地の概要 ・跡地利用計画提案コンペ作品について ・那覇軍港のまちづくりのキーワード
視察会	平成26年 9月27日	・アワセゴルフ場跡地の視察
合同 意見 交換会	平成27年 2月22日	・次世代の会の活動報告と今後の活動



## 合意形成活動全体計画<見直し版>の説明会

### ご参加ありがとうございました！

前年度に引き続き、跡地利用計画の計画づくりに取り組める環境を整えるにあたり、地権者の皆様に今後の活動内容を知っていただき、取り組みに積極的に参加してもらえよう、合意形成活動全体計画<見直し版>の説明会を開催しました。

お忙しい中、ご参加いただき、誠にありがとうございました。

参加者からの主なご意見をご紹介します。

### 合意形成活動全体計画とは？

「跡地利用の進め方についての共通認識」を図るための活動を「いつ」「誰が」「誰に対して」「どのように」行うかを体系的にまとめた計画です。



Q. 「全体計画」と言われると「跡地利用計画」のことだと誤解してしまう。

実際には、跡地利用計画を作成するための手順の内容であることから、「合意手順」といったように計画の内容が分かる説明をしないと、いつまでも理解されないと思う。

A. 途中で名称を変更すると混乱を招く恐れがあるため、次のステージに移行する際には分かりやすい名称とすることを検討させていただく。また、アンケート等で全体計画と表現する際には、計画の内容が分かるような記載の仕方を工夫する。

Q. 合意形成活動とは何か、説明会の目的を教えてください。

A. 基地跡地が返還される前に跡地利用を進めるための計画づくりが必要となるが、その計画づくりに取り組む前段階として、地権者の方々に情報を提供したり、勉強したりといった活動に取り組んでいることを知っていただくことが説明会の目的である。

Q. 若い世代の組織や次世代の会とあるが、どの世代を対象としているのか。

A. 計画において「若い世代の組織」と表現しているが、前年度に立ち上げてからは、「次世代の会」の名称で活動している。参加者は、地主の次の世代の方という考えである。

Q. 那覇市のホームページには、がじゃんびら通信だけでなく、報告書等も掲載されているのか。

A. 合意形成活動全体計画の策定にあたり平成16年度より勉強会を開催しており、ホームページには平成16年度からの報告書を掲載している。

Q. 那覇軍港が実際に返還されるのはいつ頃を予定しているのか。

A. 返還は2028年度またはその後とされており、返還後に支障除去の期間を経て引渡しとなる。また、その後の事業内容によっても地主が使える時期に影響がある。

### 主な 質疑内容

第2ステージへの移行に向けた合意形成活動達成目標のひとつである「合意形成活動全体計画の更なる周知」の達成に向け、皆様がより参加しやすい形を検討し、今後も継続して開催していきますので、多数のご参加お待ちしております。

## 平成26年度 那覇軍用地等地主会 勉強会

第2ステージへの移行期間における勉強会では、地権者の皆様が返還後の土地活用について、幅広い知識を持って様々な選択肢の中から考えられるようになることを目的とし、県内最大規模となるイオンモール沖縄ライカムが開業予定の「アワセゴルフ場跡地」と、農連市場を中心とした「那覇市の再開発事業」をテーマに開催しました。

### 第1回勉強会 アワセゴルフ場跡地利用計画と実践について

第1回勉強会では、北中城村役場 政策参与 高嶺 晃氏を招き、「アワセゴルフ場跡地利用計画と実践について」と題してご講演いただき、意見交換を行いました。



#### 参加者の声（アンケートより）

- 跡地利用の開発にたずさわった当時者の経験を聞くことができて良かった。
- 県内で直近の返還地跡地利用の事例であり、最近の法律制度の中での成功事例であったことが参考になった。
- 土地利用方法については、アワセゴルフ場と那覇軍港では広さや敷地条件が違うため、色々勉強する必要があると思う。
- 国、県、市の行政機関との綿密な連携の必要性を感じた。
- ショッピングセンターを中核とするこれまでの跡地利用からそろそろ発想を変えるべき時を迎えていると思う。



### 第2回勉強会 那覇市の再開発事業について

第2回勉強会では、那覇市農連市場地区防災街区整備事業組合 新垣 幸助理事長、那覇市 都市計画部 市街地整備課を招き、「那覇市の再開発事業について」と題してご講演いただき、意見交換を行いました。

#### 参加者の声（アンケートより）

- 土地区画整理事業と市街地再開発事業の比較、相違点が理解できて良かった。
- 現実に行われた、あるいは行われている開発事業を例に全体の流れが分かった。
- 多くの権利者との調整や事業手法の検討、事業化・着手・完成までに長い年月と多くの人の取り組みがあったことが理解できた。同時に、那覇軍港の跡地検討はこのペースで進めて良いのかと少々不安になった。
- 農連市場地区における公有地（県有地）の活用方法に関心を持た。また、市街地整備事業も土地区画整理事業も、どのような中核となる施設を導入していくかは共通の重要事項であり那覇軍港跡地利用にも参考になる。

第2ステージへの移行に向けた合意形成活動達成目標のひとつである「土地活用に関する知識の習得」の達成に向け、今後も継続して勉強会を開催していきます。

## 那覇軍港のまちづくりを考える次世代の会

地主の皆様が取り組む活動が途切れることなく、また、将来に希望が持てるまちづくりの実現に向けて、早い段階から将来のまちづくりを考えることを目的に、前年度から始まった、地主の次の世代から構成される「那覇軍港のまちづくりを考える次世代の会」。

**次世代の会「定例会」** 毎月1回の定例会や先進地視察会をとおして、様々な跡地利用の考え方を学び、それらを参考に、那覇軍港のまちづくりを考える際の“キーワード”について意見交換しました。

### 那覇軍港のまちづくりのキーワード

- 人・金・情報が集まり、投資を呼び込む都市
- アジアだけでなく世界に目を向ける
- 交通体系を含めた周辺（離島含む）との連携
- 海辺の活用
- 沖縄文化の継承

### アワセゴルフ場跡地の視察

整備中の現場を視察し、北中城村とアワセゴルフ場土地区画整理事業組合から、現在の跡地利用に至るまでの経緯や土地利用の仕組み、組織づくりについてご説明いただきました。

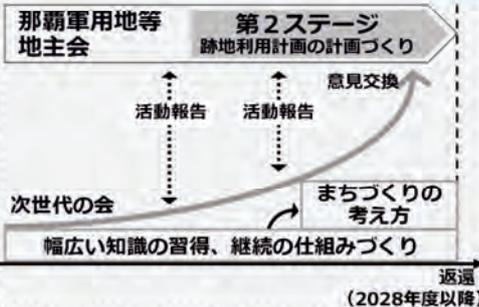
## 那覇軍用地等地主会理事会との合同意見交換会

那覇軍用地等地主会理事会に、次世代の会のこれまでの活動内容と今後の活動イメージを報告し、今後の活動についてご助言いただきました。



那覇軍港のまちづくりを考えるうえで、歴史は大事であり、共に勉強が必要！

### 今後の活動イメージ



## 今後の活動

### 第2ステージへの移行に向けて、更なる活動に取り組みます。

来年度は、第2ステージへの移行期間の最終年度となります。前年度からの活動を踏まえ、合意形成活動達成目標の達成度合いを評価し、第2ステージへ移行できるかを判断します。目標の達成にあたり、皆さまのご理解とご協力の程、よろしくお願いいたします。

「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すねください。

那覇市 総務部 那覇軍港総合対策室 担当：上原、濱川、又吉、高良  
 TEL：098-861-6906 FAX：098-861-4092  
 E-mail: s-heidan001@neo.city.naha.okinawa.jp



## (4)次世代の会の記録

### ①第1回定例会

#### 実施概要

「平成25年度の活動報告」の内容確認と平成26年度の活動内容について意見交換を実施した。また、他組織との意見交換に備え、次世代の会の名刺デザイン案を検討した。

#### 日時

平成26年7月10日（木）19時00分～20時00分

#### 会場

那覇市役所5階庁議室

#### 出席者

《メンバー》

宮里 恒美、儀間 真二、上原 政宏、宮里 勝美、我那覇 茂

《地主会事務局》

平良 和義

《那覇市 総務部 平和交流・男女参画課 那覇軍港総合対策室》

上原 徳一郎、濱川 毅、又吉 明彦、高良 友博

《昭和株式会社》

丸山 昭彦、原篠 隆昭、伊藤 光

#### 議事概要

##### 1. 開会

##### 2. 前回の振り返り

- ・第2回自主会の内容について、議事要旨を用いて確認した。

##### 3. 意見交換

###### 《平成25年度の活動報告》

- ・資料②の内容で問題ない。

###### 《平成26年度業務スケジュール（案）について》

- ・「全体計画の説明会等の開催」について、基本的には昨年度に開催した説明会の内容と変わらないが、昨年度の説明会にて実施したアンケート調査の結果も報告しながら進めていくことを考えている。
- ・「跡地利用に関する勉強会や講演会の開催」について、勉強会のテーマは今後検討していく。地主会理事会の意見や次世代の会の意見を踏まえ決定していくことになる。
- ・勉強会テーマとしては、「地主会」と「次世代の会」とが共通のビジョンを持てるようなテーマ設定が望ましい。
- ・地主会では、国有地の活用が可能なかを一番気にしている。勉強会のテーマとして取り上げるかは別の話ではあるが、関心度は高いと思う。

###### 《次世代の活動内容について》

- ・年間の活動計画を案のとおり大まかに設定しておき、定例会各回の詳細な活動内容は、前の月の定例会にて話し合うこととする。
- ・9月に予定している泡瀬ゴルフ場跡地区の視察では、可能であれば、地主との意見交換をしたい。
- ・視察の日程は、9月6日、7日、27日、28日を候補日とし、次回の定例会にて決定する。
- ・次世代の会は、地主会に対しては控えめに、那覇市主導のもとで勉強しているグループとして活動

していき、徐々に認知してもらう方向が良いと思う。地主に反発されないような進め方や工夫が必要だと思う。

- 地主会に説明する際には、普天間の若手の会を例に挙げ、効果等を説明すると理解されやすいと思う。
- 視察はこれまでになかった取組みであり、続けていくことは良いと思う。
- 那覇軍港は返還が最後になることから、一番勉強が必要だと思う。
- 地主が一番気にしていることは、借料についてである。その件については、地主会で開催している「アジア国際平和経済投資調査委員会」で検討してもらい、次世代の会では夢のある話をする方が良いと思う。
- 2月に予定している地主会との意見交換会では、次世代の会での昨年度と今年度の活動内容の報告となると思う。

#### 《名刺デザイン案について》

- 那覇軍用地等地主会館の住所と電話番号は載せないこととし、個人の携帯番号及びメールアドレスを載せる。
- ロゴマークについて、人を表している色は一色ではなく、赤・黄・緑の三色が良い。
- 全体的な色については、サンプルで配布した色ではなく、資料④として印刷してある色の方が良い。
- 今回の意見を踏まえ修正したデザインを次回に提示して決定する。

#### 5. 次回の定例会について

- 次回の定例会は、8月14日（木）の19時から、那覇市役所会議室にて開催を予定する。
- なお、開催前には、メールにて開催の案内を連絡する。

#### 6. 開会

以上











### 3 那覇軍港内の概要

#### 実施概要

施設での「まずは成道を見てから地味☆☆」のご意向を踏まえ、本施設の計画のもとで計画地帯を訪問した。

#### 日時

平成28年3月16日(日) 13:00分~14:00分

#### 会場

##### 那覇軍港

##### 出発者

4名(メンバー)

空山 浩典、岡村 真二、上原 謙三、空山 浩典、飯村 隆

《那覇市立病院》

平塚 秀一

《那覇市立病院》 車庫整備・男女共同参画 那覇市立総合病院

宇地原 健、瀬川 毅、赤松 文樹

《那覇市立病院》

空山 浩典、飯村 隆

※臨時的に敷居が閉じられていたため、写真に写る写真はなし。

### 活動を振り返って

平成25年者の活動振り返り通り、那覇軍港のまちづくりを考えていく上での引継ぎや今後の活動について意見交換を行いました。

#### ＜那覇軍港のまちづくりを考えるにあたって＞

**那覇軍港のまちづくりが沖縄県全体の発展に影響を与える可能性があることを念頭に置き、那覇市の将来をイメージしながら、那覇軍港のまちづくりを考えていきます。**

- ・那覇市という立地や果たしている役割は性質を踏まえ、まちづくりの中心と成ることを意識し、思いがけないような、より確信的なまちづくりを考えると可能性あるものになると思う。
- ・那覇市が発展すれば、沖縄県全体が発展するという考え方が良いと思う。
- ・沖縄県全体の土と成っている部分の厚み、交通・交流についても再検討を促して頂ける話し合いの場にした。
- ・那覇市は他の地域にない特徴を持っていることから、他の地域にはない独自の発展を遂げていく必要性があると感じている。また、那覇市は沖縄県の発展にインパクトを与えられる可能性を備えていることから、人間的な発展を促して頂く必要があると思う。
- ・那覇市公園との関係がよく取り上げられ、駐車場が不足していることから大規模なイベントが難しいといったことや、利用頻度についても今後の検討となっている。また、今後発生する観光客の受け入れ態勢についても検討も必要。そういったことも考えながら、那覇市の発展に貢献できることを見出す必要があると思う。
- ・那覇市は公共施設が充実しているため、市の発展は交通アクセスの不便なく立地しているという状況がある。県と市が一体となり、世界に誇れる施設として、多岐にわたる施設を整備する必要がある。
- ・那覇市に立地しているが、レンタカーが多く、公道も広くなってきた。
- ・那覇市に立地すれば、スポーツも、観光も、食事も楽しめるという那覇市の魅力となることを望みたい。
- ・水上交通について、那覇市への船隻だけでなく、近隣の島々にもアクセスできるようにする必要がある。また、那覇市に立地すれば、島が作り、風景も良くなると思う。
- ・建設としては、県にも関係ないような、単純でもオリンピックが開催できるような、全国的に話題が沸かすような施設を建てたいと考えている。

#### 他の那覇軍港用地の敷地も注視しながら、那覇軍港のまちづくりを考えていきます。

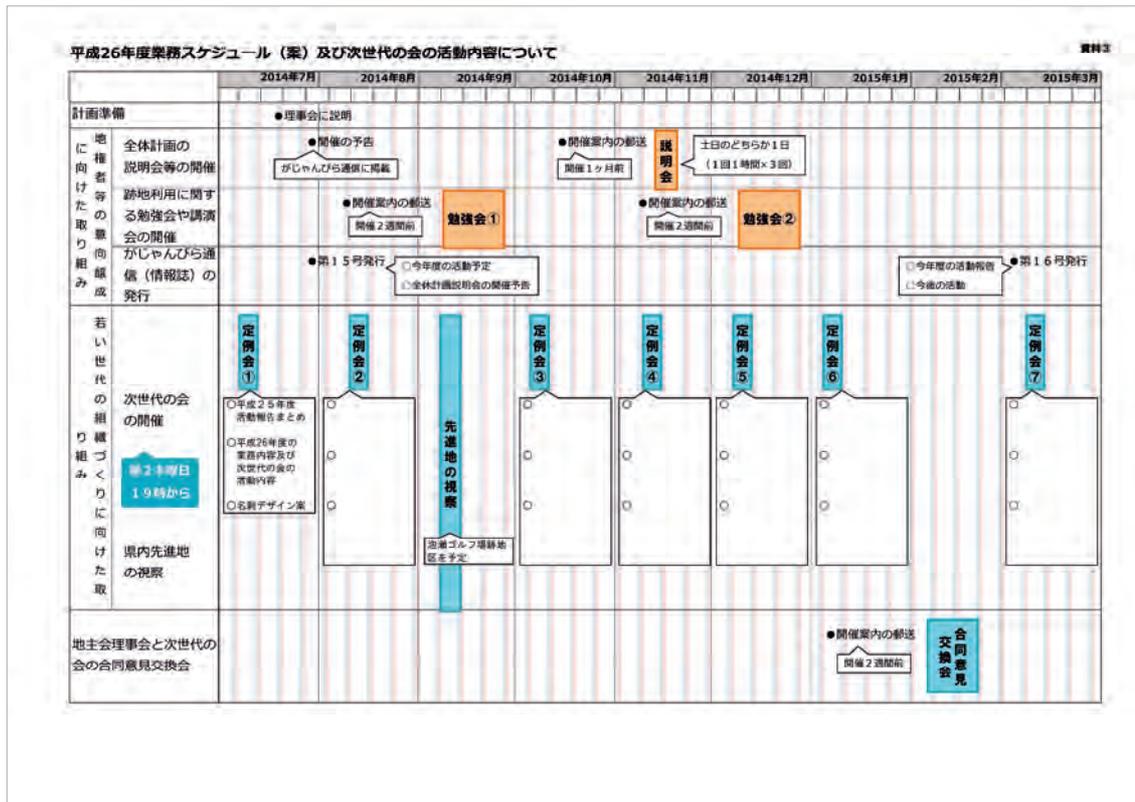
- ・キャンプファンゲルなどのような状況でどんなのか、また、非核兵器廃絶や環境問題や健康問題と関係が深い施設などが計画されている間は天狗地区の敷地を見たい。

### ＜次世代の会の活動について＞

**「急がず、無から、無事に」を念頭に、先進地の視察や意見交換から始め、那覇軍港に絡り得る問題を見つけていきます。**

- ・次世代の会のメンバーにはお池利用に関するプロがないことや、20歳まで早くても15年先であることから、1急がず、無から、無事に、ということを感じて活動することが良いと思う。2、3年は先住地の視察や意見交換を通して先進地から学び、那覇市に絡り得る問題を見つけていくことから始めるが良いと思う。
- ・次世代の会では、那覇軍港にも入る機会などを考えるのに、先進地の視察や地産地消との意見交換から始め、情報交換や意見交換を促進していくこととする。

・資料③：平成26年度業務スケジュール（案）及び次世代の会の活動内容について



・資料④：名刺デザイン案

「平成26年度の活動計画（案）」

回数		開催月	内容
⑤	自主会①	平成26年5月	・平成26年度の活動について ・平成25年度の活動の振り返り
⑥	自主会②	6月	・地主会による検討内容の紹介 ・平成25年度の活動の振り返りについて ・名刺デザイン案について
⑦	定例会①	7月	・平成25年度活動報告について ・平成26年度業務内容及び次世代の会の活動内容について ・名刺デザイン案について
⑧	定例会②	8月	・視察先の事前学習 ・勉強テーマの検討 案) 他の駐留軍用地跡地の動向 跡地利用計画提案コンペ 関連動向 (鉄軌道、奥武山公園改修等)
⑨	先進地視察	9月	・泡瀬ゴルフ場跡地地区を予定
⑩	定例会③	10月	・視察後の意見交換 ・勉強テーマ③: 他の駐留軍用地跡地の動向
⑪	定例会④	11月	・勉強テーマ④: 跡地利用計画提案コンペ
⑫	定例会⑤	12月	・勉強テーマ⑤: 関連動向 (鉄軌道、奥武山公園改修等)
⑬	定例会⑥	平成27年1月	・那珂川港のまちづくりへの想い (考え)
⑭	合同意見交換会	2月	・地主会理事会との意見交換
⑮	定例会⑦	3月	・平成26年度活動成果のまとめ ・次年度の活動について



## ②第2回定例会

### 実施概要

9月に視察予定のアワセゴルフ場跡地について、既存資料を用いて事前学習を実施した。

### 日時

平成26年8月14日（木）19時00分～20時30分

### 会場

那覇市役所5階庁議室

### 出席者

《メンバー》

宮里 恒美、上原 政宏、我那覇 忠、宮里 勝美、我那覇 茂

《地主会事務局》

平良 和義

《那覇市 総務部 平和交流・男女参画課 那覇軍港総合対策室》

濱川 毅、又吉 明彦、高良 友博

《昭和株式会社》

丸山 昭彦、原篠 隆昭、伊藤 光

### 議事概要

#### 1. 開会

#### 2. 前回の振り返り

- ・第1回定例会の内容について、議事要旨を用いて確認した。

#### 3. 意見交換

《アワセゴルフ場跡地区についての疑問点（視察での質問事項）》

土地活用意向について

- ・土地活用意向（賃貸、売却、自己活用）の希望が叶う割合はどの程度か。
- ・土地の一部を自己活用し、残りは賃貸するといったように、分割して希望できたのか。  
また、土地の場所は選ぶことができたのか。
- ・地権者との話し合いはどのように行われたのか。

イオンモール(株)との土地賃借契約について

- ・イオンモール(株)とは地権者が直接契約している形なのか。
- ・契約年数は何年か。
- ・契約までにどのような交渉がされたのか。

中部徳洲会病院について

- ・中部徳洲会病院は保留地を購入したのか。あるいは、業務代行者が購入した土地を賃借しているのか。

大学院大学誘致土地利用計画について

- ・大学院大学の誘致は、どこが（誰が）窓口となって交渉していたのか。
- ・平成13年3月の都市マスタープランには、「新大学院大学を核とした街づくり」として将来構造図に位置づけられており、平成15年には大学院大学誘致土地利用計画が描かれているが、土地利用計画はどのようにして進められたのか。行政主導で進められたのか、それとも地権者の合意形成のもとで進められたのか。
- ・大学院大学の誘致に至らなかった主な理由は何か。返還とのタイミングが合わなかったのか。

#### 現在の土地利用計画について

- ・返還時期が明確になってから計画されたのか。
- ・土地利用計画図の完成形ができるまでには、どのような経緯（地権者との合意形成、土地利用計画の変化）があり、どのくらいの期間を要したのか。

#### 換地計画について

- ・短冊型換地の場合、土地の評価はすべて同じとなるのか。それとも、複合商業交流地区内でも主要地方道沖縄環状線に接する土地と村道南部延伸線に接する土地とでは評価が異なるのか。
- ⇒那覇軍港では地料の単価が同じであることから、土地区画整理を実施する際に、土地の評価を場所によらず同じにするかどうかを地権者の合意により決めることが可能である。
- ⇒おもろまちではどのような換地計画がされたのか。また、マンションの隣にパチンコ屋があったり、博物館があったりとバラバラなまちとなっている。さらには交通渋滞がひどい状況である。
- ⇒おもろまちでは、地区計画があとからつくられたことや、減歩を軽減するために道路を狭くした経緯がある。換地計画等について調べてみることにする。

#### 交通計画について

- ・イオンモール沖縄ライカムでは約 4,000 台の駐車台数が計画されているが、自家用車以外での交通アクセスとしてシャトルバスの運行などは計画されているのか。

#### 《名刺デザイン案について》

- ・提示したデザイン案で問題ない。
- ・次回の活動（アワセゴルフ場跡地区の視察）までに 100 枚ずつ用意する。

#### **4. 次回の定例会について**

- ・次回の定例会は、アワセゴルフ場跡地区の視察及び意見交換会とし、9月27日（土）または28日（日）を予定し、日程が決まり次第連絡する。

#### **5. 開会**

以上

# 配布資料

・次第

・資料①：第1回定例会議事概要（省略）

**那覇軍港地権者等合意形成活動「那覇軍港のまちづくりを考える次世代の会」**  
**平成26年度 第2回 定例会**

日 時：平成26年8月14日（木）19時00分から  
 会 場：那覇市役所5階会議室

**次 第**

1. 開 会
2. 前回の振り返り
3. 意見交換
  - (1) 泡盛ゴルフ場跡地について
  - (2) 名刺デザイン案について
4. 次回定例会について
5. 閉 会

【配布資料】

- ・資料①：第1回定例会議事概要
- ・資料②-1：アワセゴルフ場跡地・跡地利用計画の概要
- ・資料②-2：跡地カルテ（アワセゴルフ場跡地）
- ・資料③-1：アワセゴルフ場跡地利用計画と実施
- ・資料③-2：イオンモール併設ライカムについて
- ・資料④：名刺デザイン案

・資料②-1：アワセゴルフ場跡地・跡地利用計画の概要

資料②-1

## アワセゴルフ場地区・跡地利用計画の概要

**アワセゴルフ場地区の経緯**

戦後、駐留軍用地として接収され、軍のゴルフ場として利用されてきました。平成22年によくやく返還され、跡地利用に向け、平成25年から土地区画整理事業が始められます。

昭和23年	米軍のゴルフ場として利用開始
昭和63年	県知事訪米で返還要請
平成8年	返還合点 跡地施設より平成15年までに返還予定の跡地 ゴルフ場の専用管理委託地区（旧那覇納税署跡地） への移設が条件
平成15年	平成13年以降に返還遅延
平成22年7月	全面返還
平成25年3月	地権者へ引き渡し
平成25年7月	土地区画整理事業に着手（予定）

**アワセ土地区画整理事業**

**事業の目的**

本地区は駐留軍用地として接収されたため、60有余年にわたり土地利用ができず、社会情勢の変化や経済発展から取り残されてきました。しかし、返還後の土地利用については、北中城村都市計画マスタープランにおいて沖縄本島中部地域における広域交流拠点として位置づけられており、北中城村の新たな顔となる拠点の形成を目指しています。

本事業は、北中城村内の南北に分断された市街化区域を結ぶ地区幹線道路（村道南部延伸線）を中心として、区画道路、公園・緑地等の公共施設を適正に配置し、安全で良好な市街地の形成を図ります。同時に、地区計画を定め、無秩序な開発を防止します。

そして、複合型商業交流地区を核とした広域交流拠点を整備し、北中城村及び沖縄本島中部地域の経済や社会の発展に寄与することを目的としています。

**事業の概要**

事業名 アワセ土地区画整理事業  
 施行者 北中城村アワセ土地区画整理組合（村計計画決定後設立予定）  
 施行面積 約47.9ha  
 事業期間 平成25年度～平成31年度  
 平均減少率 約39.44%（合算）（内訳：公共減少 約20.99%・保留地減少 約17.49%）

土地の区分 施行前後対照表

区 分	施行前	施行後
公共用地	7.2ha	15.7ha
宅 地	40.7ha	25.1ha
保留地	—	7.1ha
計	47.9ha	47.9ha

地権者数 380人（共有者、相続人含む）

## 土地区画整理事業 土地利用計画図

**複合商業交流地区**

- 広域交流拠点の核となるゾーン
- ショッピングや観光に必要なサービス施設等の集積するゾーン（約17.5ha）

**医療福祉地区**

- 医療・福祉施設を中心とした、お年寄りや子供たちにも親しく安心して利用できるようにするゾーン（約1.1ha）

**低層利用住宅地区**

- 海への眺望を活かした眺望可能な質の高い戸建て住宅地（約3.9ha）

**中高層利用住宅地区**

- 集合住宅の両件線と沿道利用型サービス施設を配置するゾーン
- 複合型商業交流ゾーンを併走する広域交流拠点（約6.4ha）



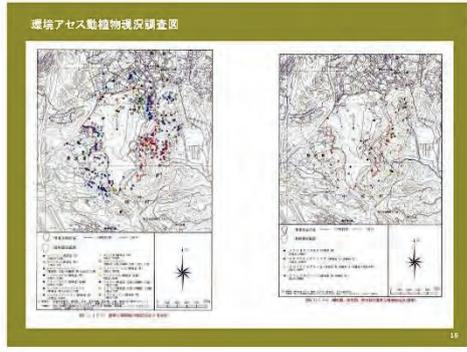
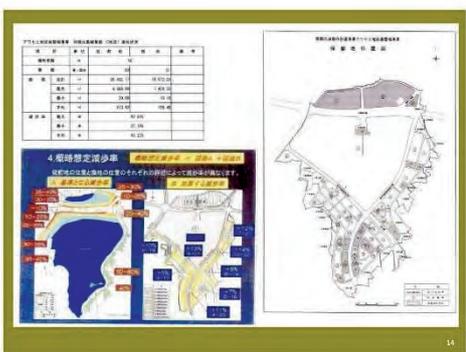
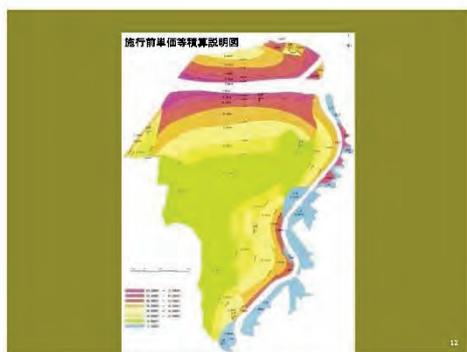


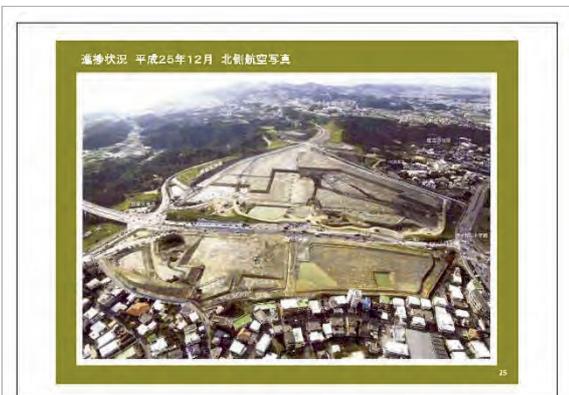
表 1 地区計画区域の概要

区分	面積 (㎡)	人口 (人)	世帯数 (世帯)	人口密度 (人/㎡)	世帯密度 (世帯/㎡)
地区計画区域	1,234,567	12,345	3,456	10.0	2.8
地区計画区域外	5,678,901	56,789	15,678	10.0	2.8

表 2 地区計画設計概要

項目	内容	備考
地区計画の目的	地区の整備と発展を促進し、住環境の向上を図る。	
地区計画の範囲	地区計画区域の範囲を定める。	
地区計画の内容	地区計画区域の土地利用、建築物の規模、高さ、色調などを定める。	
地区計画の実施	地区計画区域の土地利用、建築物の規模、高さ、色調などを定める。	





アワセゴルフ場遊歩地利用に関する主な経緯

- 平成7年6月20日 沖縄県における軍転特措法施行
- 平成14年4月1日 軍転特措法改正
- 平成20年6月10日 アワセゴルフ場地権者定期総会「総合旅行による土地活用推進事業への取り組み決定」
- 平成20年12月11日 環境アセスメント立ち入り調査開始
- 平成21年2月26日 アワセゴルフ場地権者臨時総会「北中城村アワセ土地活用推進組合設立準備会発足」
- 平成21年5月29日 文化財調査立ち入り調査開始
- 平成21年12月18日 イオンモール側と「複合型商業交流施設の事業実施に関する基本合意書」を締結
- 平成22年2月10日 換地設計「土地活用意向調査」開始
- 平成22年7月31日 選定
- 平成22年11月8日 「遊歩地の現状回復措置に関する協議会」を北中城村、準備会、沖縄防衛局の三者で発足
- 平成23年8月19日 換地設計着手
- 平成23年11月24日 土地賃借仮契約締結開始
- 平成24年3月30日 「業務代行に関する基本合意書」締結
- 平成24年4月1日 (新法) 跡地利用推進法施行
- 平成25年3月29日 米軍アワセゴルフ場跡引渡し(防衛一地域者)
- 平成25年5月31日 都市計画決定告示
- 平成25年6月10日 組合設立認可
- 平成25年6月29日 組合設立総会(業務代行者承認)
- 平成25年7月10日 業務代行契約締結
- 平成25年8月6日 安全新築費
- 平成25年9月9日 仮換地指定  
保管地分割1、2街区(医療法人沖縄種福会)

・資料②-4：イオンモール沖縄ライカムについて

**AEON NEWS RELEASE** 資料②-4  
水を除いてはすべてイメージです

2014年2月28日

報道関係各位  
イオンモール株式会社

**沖縄に本格的リゾートモールがいよいよ来客誕生！  
「イオンモール沖縄ライカム」起工式を実施**

イオンモール株式会社（以下当社）は、2月28日（金）に沖縄県中頭郡北中城村アワセ土地活用推進事業地内で開業中のショッピングモール「イオンモール沖縄ライカム」の起工式を行い、2015年春のオープンに向け本格的な建設工事を着工いたしました。

「イオンモール沖縄ライカム」は、沖縄の皆さまに日々の暮らしに便利さや豊かさ、そして楽々楽しさをご提供するとともに、沖縄県が発定する第5次沖縄県観光振興計画の2021年における入場観光客目標数1,000万人と連携し、観光客の皆さまにショッピングのご提供はもちろん、海外でも高く評価される「メイド・イン・ジャパン」の文化を発信、日本・沖縄発の本格的な食のエンターテイメントを提供することで、「東南アジアを代表するNo.1リゾートモール」を創出します。

<イオンモール沖縄ライカム 外観イメージパース>



**AEON MALL** PARKING 3000台

■ モールコンセプト

ここからこそ沖縄体験で迎える  
**“OKINAWA”リゾートモール**

沖縄独特の文化や豊かな自然を感じることができ、  
沖縄に住む人、国内外から訪れる観光客が  
同じ空間で同じ「トキ」を過ごせる  
東南アジアを代表する愉しみに溢れたリゾートモール

誰もがハッピーになれる場所。それが・・・  
**イオンモール沖縄ライカム**

日本発  
“ジャパン”スタイル  
メイドインジャパン×  
グローバルジャパン発信

**AEON MALL**  
イオンモール沖縄ライカム

沖縄発  
沖縄“うちなー”  
スタイル  
伝統文化×アタリ文化発信

■ 施設の特徴

- リゾート気分を満喫できる沖縄県最大規模の大型施設開業
- 沖縄ならではの“アットホーム”な体験できる血縁系商業施設
- 沖縄産・沖縄初出ルチナントを多数展開
- 地元の名文化も味わえる多様なレストランとフードコート
- 必ず一度は訪れたい憩地スポットとしてのアミューズメント&エンターテインメント
- 日常利用、観光スポットとしても便利なサービスの充実
- 観光バスも乗り入れるウェルカムゲートとワイルドワンで体験するリゾート



■ フロア概要

1F: ウェルカムゲート

沖縄発！日本発！これから訪れる胸ときめく時間を予感させるお出迎えのフロア！  
グローバルで新しさが溢れる東南アジアを代表するリゾート“沖縄”を楽しもう！

◆ライカムウェルカムゲート

観光バスやレンタカーなど観光客のお出迎えの場や、待ち合わせ、また、小腹みたくしに便利な飲食やおみやげにもなる沖縄スタイル雑貨を提供するとともに、観光客の方々に向けたサービスを充実するなど、利便性ニーズもかなえるモノ・コトを集積します。



<リゾートビレッジ ライフスタイル&レストラン>  
オーシャンビューの眺望、自然が絶妙に調和された、贅沢なひとときを過ごす上質なリゾートヴィレッジ。

2F: グローバルリゾートライフ

グローバルで新しさが溢れる東南アジアを代表するリゾート“沖縄”を楽しむ！

- ◆海！空！面！を感じながらオシャレで心地良いリゾート気分を満喫。  
「上質リゾートライフスタイル」発信拠点
- ◆“ライカム” グルマルシェ  
“食”の魅力が詰まったデイリー利用から観光客の方にも楽しめる食のテーマゾーンを展開。
- ◆グローバルトレンド  
沖縄初！グローバルブランドが集結した沖縄NO.1の「トレンド」発信拠点  
沖縄県内に生活する皆さんが待ち望んでいる、海外観光客からも人気の高いグローバルブランドを中心に構成するトレンド発信ゾーンを展開します。



<セットバックし、開放感溢れる開放空間に人々が集うリゾートモール>

3F: アーバン&スマートライフ

都会的で今どきな等身大のライフスタイルを求む！

- ◆アーバンファッション  
ヤング層人目を中心に、おしゃれ好きなカップル、ヤングファミリーも楽しめるレディース&メンズのカジュアルファッションと雑貨を集積。
- ◆沖縄から東南アジア、世界各国のローカルグルメが集結したワールドグルメコート  
沖縄本島・離島で人気の沖縄ローカルフードから、悪酔い気候で味わいたくなる東南アジア、世界各国のローカルフードまで、小柄的な美味しさを手軽に食べることができるグルメフードコート。解放感溢れるオープンデッキとオーシャンビューの上質な環境でちよっと贅沢なリゾート気分を満喫できます。



<本格的な音楽のコンサートが楽しめるグランドステージプラザ>

4F: コミュニケーション&エンターテインメントライフ

家族や仲間との充実した時間（トキ）を楽しむ！

- ◆キッズ&ファミリーパーク  
キッズファミリーを中心に幅広い年齢層が手軽に楽しめるファミリーファッションと子ども関連グッズ&サービスを集積したゾーン。  
特に子育ての最大の関心事である“エデュテイメント”をキーワードに、楽しみながら学ぶことができるコンテンツを充実させています。
- ◆カジュアルフードコート  
お子さま専用の椅子やテーブルを設置したキッズコーナーや、子どもが遊べるスペースも充実した家族皆で気軽に楽しめるファストフードを中心としたカジュアルフードコートも設置します。
- ◆“カワイイ” “カッコイイ”に出会えるキャラクターパーク  
世界が注目する「カワイイ」「カッコイイ」をテーマに、子どもや大人、外国人観光客にも楽しめる“キャラクター&雑貨”を集積したコンセプトゾーンを展開。
- ◆シネマコンプレックス



<キッズ&ファミリーパーク>

<キャラクター&雑貨コンセプトゾーン>

<シネマコンプレックス>

<カジュアルフードコート>

5F: うちな〜リゾートライフ

どこよりも沖縄の魅力が堪能された、とっておきの沖縄リゾートライフ満喫フロア

- ◆環球グルメダイニング&ブッフェパーク  
離島の一部を数えるような気分が味わえる、琉球伝統文化を感じる赤瓦のリゾートヴィスタスタイルの環境の中で沖縄本島・離島の有名店・人気店を一堂に集めます。  
また、伝統芸能やライブを見ながらお食事を楽しめるため、国内外からの観光客の方々はもちろん、沖縄の皆さまにもお楽しみいただけます。
- ◆スカイパーク  
子どもたちの五感を刺激する体験型遊び場を設置します。



<スカイパーク>



<沖縄民謡やエイサー、沖縄ポップスなど様々なライブを開催、賑わいの溢れるルーフガーデンテラス>

■ 計画概要

- ・モールの名称 : イオンモール沖縄ライカム
  - ・所在地 : 沖縄県中城郡北中城村アワセ土地区画整理事業地内
  - ・オープン予定日 : 2015年春
  - ・敷地面積 : 約 175,000㎡
  - ・産床面積 : 約 160,000㎡ (立体駐車場含む)
  - ・総賃貸面積 : 約 78,000㎡
  - ・建物規模 : 地上5階 鉄骨造
  - ・設計 : 株式会社竹中工務店
  - ・施工 : 竹中工務店・園場組・竹中土木 特定建設工事企業体
  - ・駐車台数 : 約 4,000台
- ※計画概観につきましては、関係法令等の制約により変更となる場合もございます。

<イオンモール沖縄ライカム 計画地周辺図>



<本件に関するお問い合わせ>  
 イオンモール株式会社 広報部 宮入・尾上 043-212-6783

・資料③：名刺デザイン案

資料③

 <p>宮里 恒美 Miyazaki Tsukemi Mobile: 022-781-7375 E-mail: tsukemi@ionmall.com</p>	 <p>上原 政宏 Uehara Masahiro Mobile: 256-7987-2717 E-mail: masahiro@ionmall.com</p>
 <p>儀間 真二 Goto Masahiro Mobile: 022-787-7112 E-mail: masahiro@ionmall.com</p>	 <p>我那覇 忠 Goto Masahiro Mobile: 256-7871-5112 E-mail: gto@ionmall.com</p>
 <p>宮里 勝美 Miyazaki Kazumi Mobile: 022-785-6684 E-mail: kazumi@ionmall.com</p>	 <p>我那覇 茂 Goto Masahiro Mobile: 256-785-2109 E-mail: masahiro@ionmall.com</p>
 <p>平良 和義 Hirayama Kazuyoshi Mobile: 022-785-8012 E-mail: kazuyoshi@ionmall.com</p>	

### ③第3回定例会

#### 実施概要

アワセゴルフ場跡地の視察及び意見交換会を終えて感じたことについて意見交換を実施した。

#### 日時

平成26年10月9日（木）19時00分～20時30分

#### 会場

那覇市役所5階庁議室

#### 出席者

《メンバー》

宮里 恒美、儀間 真二、上原 政宏、宮里 勝美、我那覇 茂

《地主会事務局》

平良 和義

《那覇市 総務部 平和交流・男女参画課 那覇軍港総合対策室》

上原 徳一郎、濱川 毅、又吉 明彦、高良 友博

《昭和株式会社》

丸山 昭彦、原篠 隆昭、伊藤 光

#### 議事概要

##### 1. 開会

##### 2. 前回の振り返り

- ・アワセゴルフ場跡地の視察及び意見交換会の内容について、まとめを用いて確認した。

##### 3. 意見交換

###### 《アワセゴルフ場跡地の視察及び意見交換会を終えて感じたこと》

- ・図面上からは感じられなかった“広さ”を体感することができ、実際に現場を見ることはとても良いことだと思った。
- ・アワセゴルフ場跡地に県内最大規模の徳洲会病院ができるが、西普天間住宅地区に琉大病院が移転した際には医療施設が近接することになり、共存することができるのか心配に感じた。
- ・跡地利用計画が紆余曲折することは起こり得ることであり、その点はあまり心配せずの一つずつ着実に進めていければ良いと感じた。
- ・跡地利用のゾーニングが単純で分かりやすいと感じた。ゴルフ場計画や大学院大学の誘致計画などの計画が立てられていたが、最終的には収支が合わないと地権者の賛同を得ることは難しいと感じた。そのためにも、このような勉強会の実施により収支等についても調べていくことが必要と思った。
- ・ライカム交差点は普段からも渋滞しているところであり、開発後のシミュレーションでは問題ないことが示されていたが、実際のところはどうかが一番気になる点であった。
- ・実際には苦労されたと思うが、比較的スムーズにいったような話であった。那覇軍港の場合には、アワセゴルフ場跡地のようにスムーズにはいかないと感じているが、成功事例として様々な取組みは参考になると思う。
- ・背景が那覇軍港とは違っているが、合意形成などの学ぶべき点はたくさんあり、跡地利用に長い間携わっている方々の意見はたくさん聞いて損はないと思った。

- 東海岸側からの新しい道路とアワセゴルフ場の道路が最終的にはつながったわけであるが、最初からアワセゴルフ場の開発を見越した計画だったのか。那覇軍港が開発される場合には、その計画とあわせて周辺道路も整備されることになるのか。読売ジャイアンツのキャンプが開催されている宮崎では、行政が主導で球場と駐車場のアクセス路を整備しているが、そのように周辺とのつながりも計画の中でつくられていく必要があると感じた。
- 合意形成が成されてからスムーズに進んでいるように見えたが、平成18年頃からは行政が本気になり計画を立てて進めたと思う。  
平成21年に組合準備会を設立されていたが、その前には様々なことを勉強されていたと思うので、その点は参考になった。アワセのように行政が本気になって取り組めば、スムーズに良いまちづくりができると思う。
- 地権者の数が260名と那覇軍港の1000名に比べて少ないことが合意形成を進める上では羨ましかった。
- 大学院大学や県立芸術大学の誘致、今のイオンモールの計画以外に考えた計画はあったのかを聞きたかった。イオンモールや徳洲会からのオファーもあったことから合意形成がスムーズに図られたと思う。跡地利用を進める上では大企業の誘致が重要な点となると感じた。また、専門的な方々を入れて進めることも必要だと思った。
- 返還時期の見通しがあったことが条件となったと思う。ある程度の返還時期を行政が示してくれないことには難しいと思う。
- 計画を立てて見直して、また計画を立てて見直してということをよく頑張れたと思う。そして、行政にエキスパートの方々を入れるだけでなく、関係する方々すべてを入れて取り組んでいたと思う。
- 那覇軍港の借料は県内の駐留軍用地の中で一番高いことから、同等の対価を得るためにはビジネス仕様の土地利用について初めから意識しておく必要がある。
- 那覇市として返還までの工程計画は考えられているのか。まだ考えられていないということなので、早めに考えていかなければいけないと思う。仮に那覇軍港に大型MICE施設が建設されることになれば、早急に考えていかなければならないことである。
- アワセゴルフ場跡地の計画にはあまり緑がなかったと思う。シンガポールのウォーターフロントでは、ビジネスエリアの横に大規模な植物園があり、オフィスが緑で囲われている。今後はそういった緑の空間があることが土地の価値を上げていくことにつながると思われ、国有地を緑空間に活用することにより質を高めていくことも一つの方法だと思う。

#### 《那覇軍港のまちづくりを考えるにあたっての留意点》

- **常に柔軟に考えていく必要がある。**  
返還されて使用できるまでにはある程度の時間があることから、1つの計画に固執するのではなく、周辺状況や民間の要求事項に柔軟に対応していく必要があり、そうでないとチャンスを逃すことになってしまう。
- **多様な土地利用の事例をじっくり見て、いいところ取りをする。**  
那覇軍港は多様性を有しており、ビジネスチャンスのある土地利用が可能であることから、今後も様々な土地利用をじっくり見ていくことが大切である。
- **土地の共同利用について考えていく必要がある。**  
大企業が土地をまとめて借りてくれることは、安定した収入を得られることであり、土地の共同利用によって土地が小さい地権者も同じように利益を享受できることになる。共同利用により安定した収入を得られることを目指すことが重要であり、そのことを今から考え、1000人の地権者に考え方を浸透させていく必要がある。

#### 《今後の定例会の内容について》

- 今後の定例会のテーマとして、以下が挙げられた。

##### ①他の跡地活用の更なる視察

ビジネスの視点やウォーターフロントの開発を視察する。県内におけるウォーターフロント開発

としては、北谷町のフィッシャリーナ整備事業が挙げられる。

**②那覇軍港の周辺状況**

奥武山公園の整備計画や鉄軌道等の計画について勉強する。

**③夢のある土地活用**

2年前に県が開催した「大規模基地返還跡地利用計画提案コンペ」の作品内容について勉強する。

**④那覇軍港にかかる規制等**

航空法の規制や埋立箇所における制限（水際における建築可能範囲）等について勉強する。

**4. 次回の定例会について**

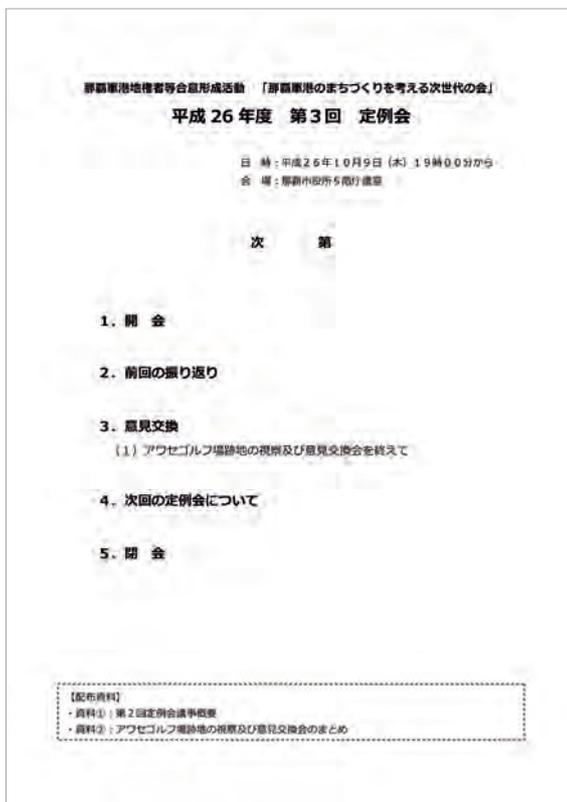
- 次回の定例会は、大規模基地返還跡地利用計画提案コンペ作品を勉強する内容で、11月13日(木) 19時から、那覇市役所5階庁議室にて開催を予定する。

**5. 開会**

以上

**配布資料**

- 次第



- 資料①：第2回定例会議事概要 (省略)
- 資料②：アワセゴルフ場跡地の視察及び意見交換会のまとめ (省略)

## ④第4回定例会

### 実施概要

沖縄県が平成24年に実施した「沖縄の新たな発展につなげる大規模基地返還跡地利用計画提案コンペ」の第2次提案作品の内容について勉強した。

### 日時

平成26年11月13日（木）19時00分～20時30分

### 会場

那覇市役所5階庁議室

### 出席者

《メンバー》

宮里 恒美、儀間 真二、我那覇 忠、上原 政宏、宮里 勝美、我那覇 茂

《地主会事務局》

平良 和義

《那覇市 総務部 平和交流・男女参画課 那覇軍港総合対策室》

上原 徳一郎、濱川 毅、又吉 明彦、高良 友博

《昭和株式会社》

伊藤 光、川本 莉菜子

### 議事概要

#### 1. 開会

#### 2. 前回の振り返り

- ・第3回定例会の内容について、議事概要を用いて確認した。

#### 3. 意見交換

##### 《提案コンペ作品について》

- ・具体的にどのようにしてアジアの成長を呼び込むのか。  
⇒リーディング産業である観光に、医療や文化的な付加価値を与えることで観光産業の底上げをするという考え方である。
- ・提案内容の主旨をもう一度教えてほしい。  
⇒かつての居住地に戻りたい地権者のための住宅地区の確保である。そこを確保した上で産業に関するゾーニングを計画している。プレゼンテーションでは産業などの機能面を中心に発表した。
- ・各跡地に導入する機能が同じであっても、対象により差別化している点が良いと思った。そして、それを結ぶ交通が道路ではない点も良いと思った。
- ・鉄軌道や交通面については、提案者も関連計画を参考に検討していると思われることから、概ねの方向は一致すると思うが、各跡地に導入する機能については各提案者独自の考えであると思う。
- ・基礎的なものを調査して勉強していかないと、良い考えは出てこないと思った。
- ・人口増加の考え方はどのように考えたのか。  
⇒各跡地で収容できる人数であり、ゆいレール沿いにおける人の集積を基に鉄軌道に換算して算出した。
- ・商業が飽和状態ということであったが、それはどういった考えからか。  
⇒おそらく現在の人口と一人当たりの消費価格から算出すると飽和状態であるということだと思われる。ただし、観光客を対象とした商業であれば今後も需要はあると思われる。

#### 《100万都市について》

- ・100万都市構想として全体を意識する必要があるが、各返還地域においては全体を意識しきれない部分が出てくると思う。その点のコントロールはどのようにして進められるのか。
- ⇒中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想にて、各跡地で特色を持たせながら跡地利用を進めていくという方向は示されている。
- ⇒那覇軍港の返還時期は最後であることから、他の跡地利用に導入された機能と重複することも考えられるが、導入機能の内容によると思われる。商業機能であれば、那覇軍港は立地的に優位性が高いためマイナスにはならないと思うが、他の場所にはマイナスをもたらす可能性もあると思う。
  
- ・沖縄県は小さな島国であることから、交通によって島全体が活性化される可能性は十分にあると思う。鉄軌道が通ると、どこにでも容易に行けるようになり、安い土地に家を建て、職場まで電車で通うといったようになり、沖縄県全体が都心になると思う。その中でいかに那覇軍港をうまく活用していくかということが重要となる。

#### 《那覇軍港のまちづくりについて》

- ・キャンプ瑞慶覧西普天間住宅地区への琉大病院の移転が進められていることを見ると、提案コンペの内容に基づいて跡地利用が進められている印象を受けてしまう。那覇軍港の跡地利用がそのように地権者の意向とはそぐわない形で進められてしまわないかが心配である。
- ⇒地権者全員で跡地のまちづくりをしっかりと考え、それを地権者から発信していくことが大事だと思う。
  
- ・前回の定例会にて挙げられたように、那覇軍港のまちづくりを考えていくにあたっては「常に柔軟に考えていく必要がある」こと、そして、「多様な土地活用の事例を見ていいところ取りをする」ことはその通りだと思った。
- ・那覇市の中での那覇軍港ではなく、100万都市の中での那覇軍港として考えることでもっと大きなアイデアが生まれ、各跡地の相乗効果により那覇軍港のポテンシャルももっと高まると思う。
- ・那覇軍港にしか当てはまらないキーワードは「玄関口」であり、100万都市の中でその位置づけにあることから、更に価値が高まると思う。
- ・モノレールの延伸や那覇空港滑走路の増設により、交通ネットワークが構築されると更に人が集まる場所になると思う。
- ・各提案をみても、那覇軍港においてはウォーターフロントと奥武山公園との連携によるスポーツ拠点の考え方は共通している。しかし、MICE施設の考え方だけは異なっている。
- ・MICEについて、東南アジアやシンガポールでは、展示をする際にはモノに関税をかけないようにしており、その点からMICE施設は港や空港から近接した位置が望ましいとされているようである。

#### 4. 次回の定例会について

- ・次回の定例会は、引き続き大規模基地返還跡地利用計画提案コンペ作品を勉強する内容で、12月11日（木）19時から、那覇市役所5階庁議室にて開催を予定する。

#### 5. 開会

以上

# 配布資料

・次第

・資料①：第3回定例会議事概要（省略）

那覇空港地権者等合意形成活動 「那覇空港のまちづくりを考える次世代の会」

**平成 26 年度 第 4 回 定例会**

日 時：平成 26 年 11 月 13 日（木） 19 時 00 分から  
会 場：那覇市役所 5 階 第 3 会議室

**次 第**

1. 開 会
2. 前回の振り返り
3. 意見交換  
〔1〕跡地利用計画提案コンペ作品について
4. 次回の定例会について
5. 閉 会

【配布資料】

- ・資料①：第3回定例会議事概要
- ・資料②：沖縄の新たな発展につなげる大規模基地返還跡地利用計画提案コンペ作品集

・資料②：沖縄の新たな発展につなげる大規模基地返還跡地利用計画提案コンペ作品集

資料②

## 沖縄の新たな発展につなげる大規模基地返還跡地利用計画提案コンペ

### 第 2 次提案作品及び入選作品

**第 2 次提案作品（5 作品）**

	作品タイトル	作品提案者
最優秀賞	「万国津梁の島(くに)・新沖縄」の実現	トラム&グリーン・リンケージ沖縄 21 代表者藤原敬雄
優秀賞	“臨しの海の輝”と“まちづくりマネジメント” ～世界で最も人間らしく暮らせる都市像と実現化方策の両方に考えましよう～	日本設計-泉設計 代表者大崎裕大
優秀賞	アジアの成長を呼び込み、域内産業を育成する沖縄の新たな社会資本戦略的整備 ～風水空間に支えられた先端技術が交流を生み出す、過去と未来のハイブリッド都市～	琉球大学都市計画研究室有志 代表者小野母子
佳作	沖縄が目指すべき『日本を牽引する成熟地域社会』を実現する 10 の提案!	鎌田誠史-山岸豊 代表者鎌田誠史
佳作	記憶が残る街・住み続けられる街・寄り道したくなる街	金城正紀

**入選（15 作品）** ※作品要付録

受付 No.	作品タイトル	作品提案者
05	東・東南アジアの要としての沖縄の島と人、自然と人、やさし街づくり	株式会社片平エンジニアリング 代表者木村浩晴
12	「琉球回廊」沖縄の自然と歴史から未来へつなぐ道	藤上義典
20	「琉球グリーンライフ」良山プロジェクト。沖縄の誇り高い自産と自産を旨にして	株式会社 緑の風景計画 代表者青藤有典
26	「まちづくり信託公社」を中心とした跡地利用計画の提案	幸宮 浩
34	開発から修復へ ～つながりのあるまちづくり～	株式会社空間設計 代表者徳澤達二
55	まどつて、ひろがる OKINAWA	SO&INS 代表者井上義平
56	琉球リュウキュウミュージアム(琉球)を創る	Urban Innovators Japan 代表者菅原能
57	「おきなわふるさと再生機構」のしごと	鈴木雅雄
59	持続可能な開発 沖縄再生プロジェクト	石巻会社チーム、ニソーム 代表者藤原敬雄
61	OKINAWA SCALE～沖縄島の「身の丈まちづくり」～ ※東南アジアに開かれた那覇等臨海地域の基スタールにあつたまちづくり	有限会社 MUI 舞南 代表者山口洋子
62	「那覇の新しい街」を創るために ～21 世紀のメッセーヂ～ OKINAWA をめざして～	グループエコーリア 代表者高任幸信
65	アジアのゲートウェイ 創発的開発戦略 「Ora City」 ～自然豊かな環境都市づくりを通じて、世界の期待が実現される環境先進都市の実現～	イリエンタルコンサルタンツ&UR リンケージ& インテグレーション 代表者大塚悠二
66	万国津梁 アジアは沖縄で世界と交わる	南山大学環境都市工学部建築学科都市設計研究室 代表者木下光
69	水と共に暮らす都市 川と湧水と海の再生	青島泰典
76	修復の道	東京大学都市デザイン研究室 代表者窪田典夫

**開催趣旨** (沖縄県ホームページより)

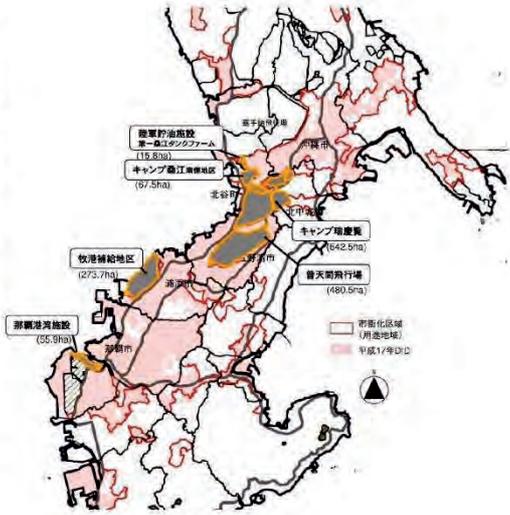
沖縄県では、日本復帰 40 周年記念事業の一環として、「沖縄の新たな発展につながる大規模基地返還跡地利用計画提案コンペ」を開催することいたしました。

沖縄本島中南部は、狭小な地域の中に、政府指定都市に匹敵する人口 100 万人以上の高密度な都市を形成しています。しかし、市街地内に位置する広大な基地の存在は、長期にわたり、望ましい都市形成や交通体系の整備、産業基盤の整備など、地域の振興発展を図るうえで、大きな障害となってきました。

このような状況の中、平成 18 年の口米安全保障協議委員会 (SCC) において、嘉手納飛行場より南の 6 基地、合計 1,000~1,500ha の大規模な基地の返還が合意されました。この基地跡地は、沖縄の新たな発展のための貴重な空間であり、沖縄本島中南部都市圏の都市構造の正(むす)みを是正し、県上構造の再編にもつながる大きなインパクトを持っています。

そのため、県では、この大規模跡地利用を沖縄の振興発展につなげるべく、広域的な観点から各部地の開発の方向性を示した「中南部都市圏駐留用地跡地利用広域構想(案)」を昨年度末に取りまとめました。今後は、この構想からより有効で具体的な計画へと前進させていく必要がありますが、本コンペにより、多方面から未来の可能性を展望した計画案を募り、これからの跡地利用計画の策定における参考として活用していきたいと考えています。

世界に誇れる魅力ある中南部都市圏の形成、ひいては沖縄全体の発展へ向けて、多くの皆様から優れたご提案を頂きますよう期待しています。



**中南部都市圏を一体と捉えた 100 万都市の形成** (「中南部都市圏駐留用地跡地利用広域構想(平成 25 年 1 月)」より抜粋)

**3. 広域構想策定の視点と全体コンセプト**

**1) 広域構想策定の視点**

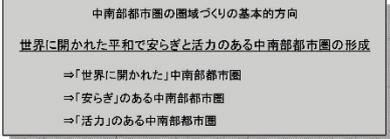
- 広域構想は、次の 3 つの視点を重視して策定する。
  - ①各駐留用地跡地が固有にもつ特性、跡地間の役割分担を考慮し、相互に密接なネットワークを構築していくこと
  - ②中南部都市圏の抱える課題を解消していくために、広域交通インフラの整備、自然(公園・緑地)の確保及び産業の振興を重視すること
  - ③中南部都市圏の人口や住宅供給量の将来見直し、各跡地の市町村計画の内容に留意すること

**2) 中南部都市圏の圏域づくりの基本的方向**

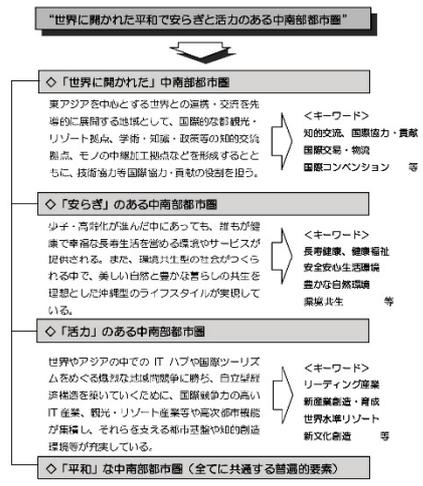
「沖縄 21 世紀ビジョン」(平成 22 年 3 月)においては、沖縄の将来像として次の 5 つが示されている。

- 沖縄らしい自然と歴史、伝統、文化を大切に作る島
  - 心豊かで、安全・安心に暮らせる島
  - 希望と活力にあふれる豊かな島
  - 世界に開かれた交流と共生の島
  - 多様な能力を発揮し、未来を拓く島
- また、中南部圏域の機能整備の方向性としては、
- 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、市街地が溢れ込んでいる。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環境都市圏の形成を目指す。
  - また、アジア・ゲートウェイ機能の一端を担うため、国際的に競争力のある空港や港湾の整備拡充を図るとともに、国際物流拠点を形成し、観光拠点の拡充など新たな産業振興を図る。

以上の沖縄の将来像等を集約するとともに、中南部都市圏の特性である豊かな国際性、経済産業の中心性、県民生活の拠点性、都市文化の創造などを加味すると、中南部都市圏の今後の圏域づくりの基本的方向は、「世界(国際)」、「安らぎ(安全安心、文化)」、「活力(経済産業)」、「平和」をキーワードとする「世界に開かれた平和で安らぎと活力のある中南部都市圏の形成」となる。



図表 中南部都市圏の圏域づくりの基本的方向



3) 中南部都市圏の都市構造の基本的方向

(1) 中南部都市圏の目指すべき都市構造の全体像  
～2つの都市圏が一体となった長大な都市圏軸の形成～

中南部都市圏は、2つの都市圏（那覇市を中心とした那覇広域都市圏と沖縄市を中心とした中部広域都市圏）から構成されるが、両都市圏は、懸隔那覇川が存在により一帯が分断されるものの、政令指定都市直下の密接な両都市圏が南北軸に連綿している状況にある。

さらに今後、中南部都市圏における大規模な駐留用地の整備を契機に、各地の市街地開発や幹線道路、鉄道等の広域交通インフラの整備を進めることにより、都市圏間の隔りを是正しつつ、2つの都市圏が一体となった都市圏軸が形成されるものとなる。

特に、普天間飛行場は、面積が大規模なこと、また中南部都市圏の中間に位置することなどから、今後の沖縄の発展を牽引する大きなポテンシャルを備えており、本構想において、新たな沖縄の振興拠点として位置づけ、キャンパス型開発やキャンパス型商業圏地区と連携しながら、中南部都市圏を促進的な一体構造へと導く中心的拠点として整備する。

また、牧港補給地区及び那覇空港施設は、那覇広域都市圏の中心部に近く、空港や港施設に隣接した優位性を有していることから、特に航空・航空関連との連携などにより、本島のゲート機能の強化を図られる。

以上の将来都市圏の姿を踏まえて、中南部都市圏では、那覇市、浦添市、実業野市、沖縄市、北谷町、北中城村など、重点を置く様々な都市で集まれる社会経済活動が相互に重なり合うながら、連携と交流によって発展していく長大な都市圏軸の形成を目指すことを基本方向とする。

(2) 中南部都市圏における「都市拠点」のタイプと各拠点の位置づけ  
～顔に見える自主的な都市拠点の形成～

長大な都市圏軸の形成に向けては、中核となる様々な顔を持つ都市拠点の育成と整備が不可欠である。その方向は、以下を想定する。

- 中南部都市圏をけん引する「中核都市拠点」の強化  
那覇市から浦添市に至る連綿した街並を、広域行政や本社本支店等の中核的機能の集積により都市圏経済をけん引する「中核都市拠点」として位置づける。その中で、駐留軍用地跡地は、中核都市の拠点に充てられた貴重な開発地であり、那覇空港施設を沖縄の玄関口として、牧港補給地区を新都市形成ゾーンとして位置づける。
- 都市圏の均衡ある発展に資する「中核都市拠点」の強化  
沖縄市（沖縄市中心市街地に近接するキャンパス型開発の「資含む」）を中南部都市圏の均衡ある発展のための「中核都市拠点」として位置づける。
- 「新たな沖縄の振興拠点」の形成  
大規模な土地を有し、将来的に多様な機能が立地する可能性の高い普天間飛行場は、「新たな沖縄の振興拠点」として位置づけ、複合的機能の導入を促進する。
- 高度なサービスを提供する「特定高次機能拠点」  
北谷町臨海部（タカラングート・アメリカンレレッジ）を広域商業・娯楽機能の拠点、實業野市臨海部（同業コンベンションシティ）をMICE機能の拠点、うるま市臨海部（IT洋

菜パーク、特自設）をITサービス機能・生活・娯楽機能の拠点として位置づける。また、開発が予定されているアサヒビル跡地は、将来的な広域商業機能等の拠点として位置づける。

○多様な性格を持つ「地域センター拠点」の育成

玉野高市（内野）、北谷町（内野）、うるま市、嘉手納町、読谷村、中城村、西原町、中部原町、豊見城市、向城市、能良原町、八高瀬町、糸満市中心部等を、上記の「中核都市拠点」や「中核都市拠点」を補完し、地域のサービスを提供する「地域センター拠点」として位置づける。

図表 駐留軍用地跡地を活用した中南部都市圏の目指すべき都市構造



# 万国津梁の島 — 新しい沖縄の実現

アジア諸国の重心に位置する沖縄は、かつてより、これら周辺諸国との交易のなかで、世界を相手に自立する精神—万国津梁—をつちかしてきました。

21世紀に花開いた「アジアの時代」、沖縄の“固有の文化”、“豊かな自然”、“多彩な人材”を礎に—自立する交流展開の島—として生まれ変わります。

沖縄固有の自然を活かす  
 「沖縄の風土・伝統文化」の継承  
 「アジア諸国との交流」を促進  
 「経済競争力の優位性」を確立  
 新しい産業・文化を創出する

3つのネットワーク  
 都市ネットワーク  
 交通ネットワーク  
 環境ネットワーク

### 沖縄に対する課題認識

**経済的な自立の必要性**

- 島3ヶ所を中心とする経済圏の形成
- 「雇用創出の創生」と「失業の克服」
- 付加価値産業の振興と観光資源の向上

**中南部都市圏の環境改善**

- 自動車依存からの脱却
- 都市への一歩引きの発展
- 都市の上昇と郊外の発展を両立させた都市圏の再構築
- 都市の緑地率の向上と完成
- エネルギー自給率の向上

**沖縄のポテンシャル評価**

- 国際競争力による文化発信
- 東アジアにおける地理的優位の再評価
- 都市圏の緑地率の向上と完成
- 観光資源の再評価と活用
- 日本の数少ない人口削減地域

### 新しい沖縄の実現に向けた「3つのネットワーク」の構築

アジアの時代をリードする沖縄を実現するため、中南部都市圏の活力と魅力を高める3つのネットワークを提案します

**都市ネットワーク**

「4つの新都市拠点」を創る

- 各基地跡地の特性を活かし、4つの都市拠点を創出
- 広域行政中核を菅天間に集約し、自立する沖縄を象徴（リージョナルコア）
- 地権者ニーズや社会経済情勢を鑑み、計画的かつ柔軟な土地利用計画を推進

**交通ネットワーク**

LRTを軸に都市拠点を結ぶ

- 国道58号線へのLRTの早期実現とゆいレールとの連携強化をめざす
- 最先端テクノロジーによる高頻度運行の実現と、使いやすいLRTの導入
- ファイダー輸送の充実により駅周辺が拡大することで、利用者の利便性が向上

**環境ネットワーク**

豊かな亜熱帯庭園都市を育む

- 風土に即したリズミカルな環境のしくみを導入し、緑土性豊かな庭園都市を形成します
- 地域特性をまかした沖縄ならではの緑土の緑の再生
- 新都市の緑地や既存の緑地をLRT沿道の緑化でつなぎ、緑のネットワークを創出
- 沖縄の気候風土に合った、パッシブで自立的なエコ・スマートシティを構築

### 中南部都市圏再編ビジョンの確立と基盤の先行着手

中長期ビジョンを確立し、基盤整備を踏まえた交通インフラの先行整備を行い、街を育てています。

フェーズ1 計画・基礎整備	総合的な街づくり計画策定 (中長期ビジョン)	基盤整備
フェーズ2 始動期	第一期交通インフラ完成 (LRT・モレール、道路整備等)	基盤整備
フェーズ3 創成期	基地跡地の都市基盤整備 街づくり	基盤整備
フェーズ4 発展期	街が順次完成	基盤整備
フェーズ5 成熟期	亜熱帯庭園都市として成熟	基盤整備

※品控業者名：トラム&グリーン・リンケージ作成21

# “4つの新都市拠点”を創る

6つの基地を4つの都市エリアに再編。  
新しく生まれる都市と既存市街地が連携した、個性あふれる都市ネットワークを実現します。

4つの新都市拠点  
 沖縄リゾートコア  
 沖縄コミュニティビレッジ  
 沖縄エンターテインメントリゾート  
 沖縄ゲートシティ

### 沖縄ゲートシティ スポーツ・文化交流

#### 緑豊かなウォーターフロントを開く—那覇港湾

貴重な都心部の水辺空間を活用した沖縄の玄関口「観光交流拠点」と、奥菜山公園とが連携した「アジアのスポーツ交流拠点」

**那覇市街地を快適な水辺都市空間へ**

- 水辺エリアと車道中心部を「緑の軸（西向通り）」と「緑の帯（セントラルパーク）」と「緑の網（ウォーターパーク）」でつなぎ、水辺都市として再編を新たに促します。

**大規模スポーツイベント拠点**

- 奥菜山公園とつながる国際標準の競技場「スポーツパーク」を整備し、アジア諸国と連携するイベント等で、スポーツ・ツーリズムを促進します。(1)
- ホットウォークや緑地広場を整備し、市民の健康増進を支援します。(2)

**海辺立地を活かすレクリエーション機能**

- 観光客やマリンスポーツ愛好者向けに、観光客が参加可能な体験型施設を整備します。(3)
- ツーリズムの拠点として、文化・産業・自然を結ぶポータルセンターを整備します。

### 沖縄リージョナルコア 広域行政・伝統文化交流

#### 新たな沖縄の中心をつくる—菅天間

広域行政の中枢機能や琉球ナショナルパーク、最先端の研究開発拠点を整備による自立する「沖縄の先端拠点」

**島都機能をもつ水と緑の庭園都市**

- 広域行政の中枢機能を移転集約し、都心部への一歩引きの発展を促します。在野都市の行政サービス機能も集約します。
- 遊歩道や緑地を軸に、緑地を結ぶ都心部ゾーンによって、風光ある都市を創出すると共に、基地跡地の都市再開発の促進につなげます。

**緑土の森とつながる琉球ナショナルパーク**

- 沖縄特有の生態系の再生により、琉球時代の空の森を再現・保護を推進します。(1)
- 自然体験型のテーマパークや琉球文化のオープンスタジアム、博物館で沖縄の魅力を発信します。(2)

**産業振興アレックシア**

- 地元大学と連携した国際研究開発機関や先端産業研究開発拠点を誘致し、次世代ビジネスの基盤を築くアレックシアとします。

### 6つの基地跡地の主体的なマスタープラン策定

公共施設や交通インフラの先行整備

**街づくりの基本方針**

社会情勢に対する柔軟な土地利用計画 既存市街地と共に都市圏を再編整備

街づくり方針の補強

利用目的に応じた手法により計画段階での街づくりを推進

- 商業エリアに活用し、公共施設用途は公共セクターが地権取得を行い、機動的な街づくりを推進します。
- 再編計画・自己所有率の目的に応じて柔軟なゾーニングを促します。
- 基幹施設や民間施設により、一定規模の開発先駆区を誘致し、街づくりの促進による新たな発展の推進を促します。

**基地跡地づくりとリンクした既存市街地の再編整備**

- 新都市と既存市街地との連携を促進し、再編エリアに誘致した公共施設や民間施設を軸に、既存市街地の再編整備を推進します。
- 移転後の跡地を、自然再生や再生可能エネルギー等のためのオープンスペースの緑地として活用し、既存市街地を再編します。

**タクシママネジメントにより環境を維持向上**

- 基地跡地の一定規模のオープンスペースに、街づくりの初期から、地権者・運営事業者・行政・市民が一体となった組織を組織し、プロフェッショナルな環境の維持向上を図ります。

**アジア諸国への展開**

亜熱帯庭園都市の街づくりノウハウをアジア諸国に輸出

再編計画のもと、文化・産業・自然と一体化した街づくりの先進的ノウハウを、アジア諸国の新都市整備、再編に活用します。

※品控業者名：トラム&グリーン・リンケージ作成21

# LRTを軸に都市拠点をつ結ぶ

LRTを軸に交通ネットワークを再構築し、活発な都市間交流を実現。沖縄の風景を感じる親しみやすい交通システムです。



## LRTによる交通網の再構築

### 国道58号を活用してLRTを早期に実現

- 南海バスがバス専用で通過交通量の分担が認められる国道58号を活用し、LRTの早期実現を確保し、鉄道路線をコストに導入します。
- 段階的に公共交通体系を構築します。第1期の路線(約8km)は、基地造成に伴って早期に整備を実現します。中期以降は段階的に整備します。

### 既存交通体系と連携した基幹ネットワークの構築

- モーターバスは経路(数車種)と観光圏へ延伸してLRTに接続し、高周回バスは環状で運行します。
- 主要駅にはパーク&ライド拠点を整備します。

### 急行と各停を組合せて迅速に目的地へ到達

- 急行と各停を組合せて、LRTを軸とした基幹ネットワークを構築し、主要駅間で急行と各停を組み合わせ、さらなる高速運行を実現することで、長距離と短距離の両方の移動を実現します。

### 所要時間

区間	所要時間
1区間	約15分
2区間	約20分
3区間	約25分
4区間	約30分
5区間	約35分

### 自動車台数減少による交通渋滞の解消

バス専用により、他の車種がバス専用車道に優先的に通行し、交通渋滞の解消が期待されます。また、LRTの運行による交通渋滞の解消が期待されます。

### 鉄道整備と運営の分離

項目	鉄道整備	運営
主体	国土交通省	地方自治体
資金	国庫補助金	地方交付金
役割	路線・駅舎の整備	車両・乗務員の確保

## 都市の発展基盤となるLRTの先行整備(第1期)

第1期/旭橋~牧港(約8km)の開通により、人口高密度エリアをカバーし、駅前圏を充実させることで、生活を支える地域や施設へのアクセシビリティを高めます。



## LRTが変えるライフスタイル

### 美ら海の風を感じるLRT

- 沖縄の美しい自然を体感できるLRTは、観光客の再訪、CO<sub>2</sub>削減による環境改善など、自動車中心だったライフスタイルからの転換を促します。

- LRTをモーターバスを利用して新たな観光拠点づくり。**  
観光客はLRTを利用して、観光客の再訪、CO<sub>2</sub>削減による環境改善など、自動車中心だったライフスタイルからの転換を促します。
- LRTに乗ってドライブを楽しむ。**  
LRTに乗ってドライブを楽しむ。LRTに乗ってドライブを楽しむ。
- 通勤の利便性を高める。**  
通勤の利便性を高める。LRTに乗って通勤を楽しむ。
- 仕事をリタイアしてから楽しむ。**  
仕事をリタイアしてから楽しむ。LRTに乗って楽しむ。

### 新しいLRTの4つの特長

- 第一料金システム**  
乗車料金は乗車回数によって変動する。乗車回数が増えるほど料金が安くなる。
- 安全・清潔**  
乗客の安全と清潔を確保する。乗客の安全と清潔を確保する。
- 定時・高頻度運行**  
乗客の利便性を高める。乗客の利便性を高める。
- バリアフリー**  
障害者や高齢者の乗車を容易にする。障害者や高齢者の乗車を容易にする。

作成提案者名：トラム&グリーン・リンケージ沖縄21

# 自然と共生する 亜熱帯庭園都市を育む

自然の生命力や循環のしくみを積極的に取り入れ、亜熱帯の自然と、人々の生活を融合。庭園のような景観をもつ低炭素都市を創出します。

## 沖縄の亜熱帯庭園都市を実現する3大要素

- 1 緑の再生**  
自然の生命力や循環のしくみを積極的に取り入れ、亜熱帯の自然と、人々の生活を融合。庭園のような景観をもつ低炭素都市を創出します。
- 2 緑のネットワークの形成**  
自然の生命力や循環のしくみを積極的に取り入れ、亜熱帯の自然と、人々の生活を融合。庭園のような景観をもつ低炭素都市を創出します。
- 3 都市間を結ぶインフラネットワーク**  
自然の生命力や循環のしくみを積極的に取り入れ、亜熱帯の自然と、人々の生活を融合。庭園のような景観をもつ低炭素都市を創出します。

## 市街地再編で創出する緑の環境ネットワーク—那覇中心

「沖縄ゲートシティ」の整備と「緑の都市軸」の延伸によるウォーターフロントに開かれた新しい那覇中心市街地の再編



- 環境・防災拠点となるセントラルパークの創出**  
環境・防災拠点となるセントラルパークの創出。環境・防災拠点となるセントラルパークの創出。
- 市街地再編と「緑の都市軸」の創生**  
市街地再編と「緑の都市軸」の創生。市街地再編と「緑の都市軸」の創生。
- 環境のマネジメント手法-GID制度による環境管理・運営**  
環境のマネジメント手法-GID制度による環境管理・運営。環境のマネジメント手法-GID制度による環境管理・運営。

## 自然の恵みを活かす「水と緑の庭園都市」—普天間

「緑のコムニティ」から広がる「グリーンデッキ」と建物群、それらを含む「緑土の森」開発に合わせて立体的に緑が増殖する庭園都市 (NO NET LOSS)



- 水循環の保全**  
水循環の保全。水循環の保全。
- 緑の立体的な連続**  
緑の立体的な連続。緑の立体的な連続。
- スマートインフラ**  
スマートインフラ。スマートインフラ。
- エコスマート建物群**  
エコスマート建物群。エコスマート建物群。
- 緑土の森**  
緑土の森。緑土の森。

作成提案者名：トラム&グリーン・リンケージ沖縄21



## 陸交通による中南部広域都市の拠点

### 緑

緑のネットワークを構築し、都市の発展を支える。都市の発展を支えるには、緑のネットワークを構築することが重要である。緑のネットワークは、都市の発展を支えるだけでなく、都市の環境を改善し、都市の生活の質を向上させる役割を果たす。

### 四季を楽しむ都市の花園

四季を楽しむ都市の花園は、都市の発展を支えるだけでなく、都市の環境を改善し、都市の生活の質を向上させる役割を果たす。四季を楽しむ都市の花園は、都市の発展を支えるだけでなく、都市の環境を改善し、都市の生活の質を向上させる役割を果たす。

### 並木の歩道空間

並木の歩道空間は、都市の発展を支えるだけでなく、都市の環境を改善し、都市の生活の質を向上させる役割を果たす。並木の歩道空間は、都市の発展を支えるだけでなく、都市の環境を改善し、都市の生活の質を向上させる役割を果たす。

### 世界への医療と地域への福祉

世界への医療と地域への福祉は、都市の発展を支えるだけでなく、都市の環境を改善し、都市の生活の質を向上させる役割を果たす。世界への医療と地域への福祉は、都市の発展を支えるだけでなく、都市の環境を改善し、都市の生活の質を向上させる役割を果たす。

### 知的交流拠点 MICE

知的交流拠点 MICE は、都市の発展を支えるだけでなく、都市の環境を改善し、都市の生活の質を向上させる役割を果たす。知的交流拠点 MICE は、都市の発展を支えるだけでなく、都市の環境を改善し、都市の生活の質を向上させる役割を果たす。

### 県民の学びのまち

県民の学びのまちは、都市の発展を支えるだけでなく、都市の環境を改善し、都市の生活の質を向上させる役割を果たす。県民の学びのまちは、都市の発展を支えるだけでなく、都市の環境を改善し、都市の生活の質を向上させる役割を果たす。

作品発表者名：筑波大学都市計画研究室有志

## 環境・語学教育機能としての生活広域連繫

### 環境

環境は、都市の発展を支えるだけでなく、都市の環境を改善し、都市の生活の質を向上させる役割を果たす。環境は、都市の発展を支えるだけでなく、都市の環境を改善し、都市の生活の質を向上させる役割を果たす。

### 未来コミュニティ誘導図

未来コミュニティ誘導図は、都市の発展を支えるだけでなく、都市の環境を改善し、都市の生活の質を向上させる役割を果たす。未来コミュニティ誘導図は、都市の発展を支えるだけでなく、都市の環境を改善し、都市の生活の質を向上させる役割を果たす。

### 緑

緑は、都市の発展を支えるだけでなく、都市の環境を改善し、都市の生活の質を向上させる役割を果たす。緑は、都市の発展を支えるだけでなく、都市の環境を改善し、都市の生活の質を向上させる役割を果たす。

### 環

環は、都市の発展を支えるだけでなく、都市の環境を改善し、都市の生活の質を向上させる役割を果たす。環は、都市の発展を支えるだけでなく、都市の環境を改善し、都市の生活の質を向上させる役割を果たす。

作品発表者名：筑波大学都市計画研究室有志

## ⑤第5回定例会

### 実施概要

第4回に引き続き、コンペ提案作品の内容について勉強した。

### 日時

平成26年12月11日(木) 19時00分～20時30分

### 会場

那覇市役所5階庁議室

### 出席者

《メンバー》

宮里 恒美、儀間 真二、我那覇 忠、上原 政宏、宮里 勝美、我那覇 茂

《地主会事務局》

平良 和義

《那覇市 総務部 平和交流・男女参画課 那覇軍港総合対策室》

上原 徳一郎、濱川 毅、又吉 明彦、高良 友博

《昭和株式会社》

丸山 昭彦、伊藤 光

### 議事概要

#### 1. 開会

#### 2. 前回の振り返り

- ・第4回定例会の内容について、議事概要を用いて確認した。

#### 3. 意見交換

##### 《提案コンペ作品について》

- ・提案作品の内容を見ると、沖縄県が基本的な考え方を提示した上で、各提案者が計画を提案したように思える。例えば、普天間飛行場跡地に行政機能を導入する考え方は30年前から言われており、提案内容はそれと同じ考え方となっている。

⇒沖縄県が策定した「中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想」を材料として提示しているが、それに限定はしておらず、様々なアイデアを求めたコンペである。沖縄県が提示した材料に基づき、それを発展させた考え方や少し視点を変えた提案もあれば、まったく違う考え方の提案もある。例えば、中南部都市圏を「農業」と「都市」の二つに分け、普天間飛行場跡地は「農業」と提案している作品もある。

- ・浦添市においては、キャンプキンザー沖の埋立地をリゾート地にする計画が20年前からあったように思う。

⇒浦添市では、その構想は今でも変わっていない。提案作品の中でもその考え方を踏襲している作品もあるように、ある部分は同じであったり、ある部分は異なっていたりと、自由に提案できるコンペとなっている。

- ・ある程度は現実的な考え方が示されているのか。

⇒こうありたいという考え方が提案されている。

提案では、農地にしても住宅地にしても規模が大きすぎ、スケールアウトしている。例えば、普天間飛行場500ヘクタールすべてを農地にするのは現実的ではない。極端な話、今の人口が140万人しかいない中で、そこで生産したものを誰が食べるのかということになる。

ただし、中南部都市圏を一つの大きな都市として捉えるという考え方は共通している。

ここで我々が学ぶべきことは、跡地利用にあたっては周辺への影響が生じるということであり、自

分たちの跡地だけが良くなっても、どうしようもなく、周辺との関連があるということである。

- これらの提案作品は、関係市町にも示されているのか。  
⇒それぞれの地主会においても勉強会が実施されている。普天間飛行場における若手の会では、コンペが開催される前から、独自で跡地利用の考え方をまとめている。普天間飛行場と隣接する既成市街地などの関連する部分については、市民から組織される「NBミーティング」にて話し合わせ、年に数回の合同勉強会が行われている。ただ、返還時期が明確ではないため、深く詰めるということではなく、広く浅くということである。  
平成27年3月に返還される西普天間住宅地区では、最先端のがん治療施設の誘致及び琉球大学付属病院と普天間高校の移転が進められている。  
そういった中、普天間飛行場では、あと3年での土地利用計画原案作成に向けて県市共同事業が進められており、周辺との関係を十分に留意しながら検討を進めている状況である。

- 那覇軍港よりキャンプキンザー沖の埋立地の方が先に動く可能性があり、リゾートホテルなどが建設された場合や、また、沖縄県が計画している大型MICE施設が豊見城に建設された場合など、先に出来てしまうと同じような施設が那覇軍港にはつくれなくなってしまうことが懸念される。  
⇒那覇軍港よりも先に周辺地域に施設が建設されようとしている状況ではあるが、宜野湾市に沖縄コンベンションセンターがあるにもかかわらず大型MICE施設をつくろうとしているといったように、既にあるからいらぬということではなく、規模や質が必要に合わなくなってきたから新しくつくるということが常に社会の中ではある。  
沖縄県では、特にアジア市場をターゲットに考えていくことが重要と思われるため、常にアンテナを張っておけば様々な起業やビジネスが生れるほか、最先端の技術を導入できる可能性はたくさんあると思う。そのためには、様々なことを見たり聞いたり情報収集し勉強していくことが間違わない方向に進んでいくことだと思う。

- 提案作品から那覇軍港に関する部分を抜き出して比較すると、共通する部分や良い所が見え、たくさんのアイデアがストックできると思う。

#### 《交通について》

- 交通機能は、広域構想の中でしっかりと考えていく必要がある。たとえ良いものを造ったとしても、そこへアクセスできなければ意味がない。  
⇒鉄道の計画があるが、鉄軌道に接続するための手段は考えられていない。そこは大事な点であるため、交通に関して講師の方を招くなりして勉強してみることも良いと思う。  
沖縄県はまだ人口が増加しているが、いずれは減少することから公共交通は大事になってくると思う。
- 新たに路面電車を通して、国際通りや那覇市内を周るのも良いと思う。  
⇒鉄道ができると、内地と同じく駅からバスで移動するという交通の形ができ、駅を中心とした区域だけをバスが走れば頻度も増えて便利になると思う。
- 交通に関しては、中南部都市圏における住民の一日の行動を把握するパーソントリップ調査を基にして道路計画や公共交通計画をまとめた交通マスタープランが策定されている。
- パーソントリップ調査は、ゆいレールを計画する際にも活用され、ゆいレールは利用客が多く見込める場所を通るように計画された。

#### 4. 次回の定例会について

- 次回の定例会は、大規模基地返還跡地利用計画提案コンペの各作品から那覇軍港に関する部分を抜粋し、各提案を比較しながら勉強する内容とする。なお、宿題として、各作品を一読し、一番良いと思う提案内容や勉強したいと思う内容を考えてきてもらうこととする。

日時は1月15日（木）19時から、那覇市役所5階庁議室にて開催を予定する。

## 5. 開会

以上

## 配布資料

・次第

・資料①：第4回定例会議事概要（省略）

**那覇軍港地権者等合意形成活動 「那覇軍港のまちづくりを考える次世代の会」**  
**平成26年度 第5回 定例会**

日 時：平成26年12月11日（木）19時00分から  
会 場：那覇市役所5階庁議室

**次 第**

1. 開 会
2. 前回の振り返り
3. 意見交換  
(1) 跡地利用計画提案コンペ作品について
4. 次回の定例会について
5. 閉 会

【配布資料】

- ・資料①：第4回定例会議事概要
- ・資料②：沖縄の新たな発展につなげる大規模基地返還跡地利用計画提案コンペ作品集（図説版）

・資料②：沖縄の新たな発展につなげる大規模基地返還跡地利用計画提案コンペ作品集（追加分）

## “麗しの海の邦”と“まちづくりマネジメント”～世界でも人間らしく暮らせる都市像と実現化方策を同時に考えよう～

### 麗しの海の邦

「麗しの海の邦」を創ります。美しい自然環境を、世界でも人間らしく暮らせる都市像と実現化方策を同時に考えよう。

### “ブルー＆グリーン”で沖縄は世界とつながります

国際化やグローバル化を加速させる。美しい自然環境を、世界でも人間らしく暮らせる都市像と実現化方策を同時に考えよう。

### “建地地・基地地・緑地・緑地帯”を一体的に両輪します

都市計画や都市設計を、自然環境と一体的に両輪して進めます。美しい自然環境を、世界でも人間らしく暮らせる都市像と実現化方策を同時に考えよう。

### 都市像と実現化方策を提案します

都市像と実現化方策を同時に提案します。美しい自然環境を、世界でも人間らしく暮らせる都市像と実現化方策を同時に考えよう。

---

### 1. 産業戦略…地域特性×沖縄文化×成長産業により“オール沖縄”の発展をリードします

#### ブルーゲートシティ：産業開港と国際交流の場（交易）

産業開港と国際交流の場を創ります。美しい自然環境を、世界でも人間らしく暮らせる都市像と実現化方策を同時に考えよう。

#### グリーンファームシティ：アグリビジネスを核とした創造の場（生産）

アグリビジネスを核とした創造の場を創ります。美しい自然環境を、世界でも人間らしく暮らせる都市像と実現化方策を同時に考えよう。

---

### 2. 実現化手法…“まちマネ会社”による事業の早期実現と継続的な価値増進を図り地域と沖縄を豊かにします

#### 計画段階 2つのまちづくりマネジメント組織を考えます

計画段階のまちづくりマネジメント組織を考えます。美しい自然環境を、世界でも人間らしく暮らせる都市像と実現化方策を同時に考えよう。

#### 整備・事業段階：一体的利用を実現する仕組みとまちづくり財源を創ります

整備・事業段階のまちづくりマネジメント組織を考えます。美しい自然環境を、世界でも人間らしく暮らせる都市像と実現化方策を同時に考えよう。

#### 維持・管理段階：公民連携と地価価値の維持・増進を図ります

維持・管理段階のまちづくりマネジメント組織を考えます。美しい自然環境を、世界でも人間らしく暮らせる都市像と実現化方策を同時に考えよう。

### ブルーゲートシティ：医食同源と国際交流の場（交易）

医食同源と国際交流の場を創ります。美しい自然環境を、世界でも人間らしく暮らせる都市像と実現化方策を同時に考えよう。

### グリーンファームシティ：アグリビジネスを核とした創造の場（生産）

アグリビジネスを核とした創造の場を創ります。美しい自然環境を、世界でも人間らしく暮らせる都市像と実現化方策を同時に考えよう。

### STEP 1 (3～5年)

STEP 1 (3～5年)のまちづくりマネジメント組織を考えます。美しい自然環境を、世界でも人間らしく暮らせる都市像と実現化方策を同時に考えよう。

### STEP 2 (5～10年)

STEP 2 (5～10年)のまちづくりマネジメント組織を考えます。美しい自然環境を、世界でも人間らしく暮らせる都市像と実現化方策を同時に考えよう。

### STEP 3 (10～15年)

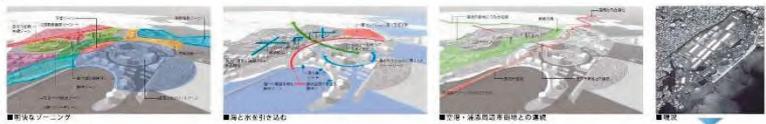
STEP 3 (10～15年)のまちづくりマネジメント組織を考えます。美しい自然環境を、世界でも人間らしく暮らせる都市像と実現化方策を同時に考えよう。

### STEP 4 (15～20年)

STEP 4 (15～20年)のまちづくりマネジメント組織を考えます。美しい自然環境を、世界でも人間らしく暮らせる都市像と実現化方策を同時に考えよう。

### ブルーゲートシティ ～牧港補給地区を例に～

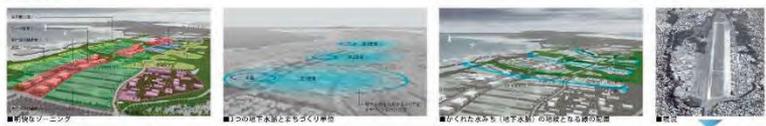
ブルーゲートシティは、海と空を結ぶ交通の要衝にあり、その発展がもたらす社会的効果は、従来の都市開発とは異なり、人と自然が調和し、交通利便性に優れた、多くの人を惹きつける魅力があります。ヒト・モノ・情報が交差する点に集まることで、新しい産業やサービスが生まれ、都市の発展が加速します。特に、牧港補給地区は、その発展の中心となる重要なエリアです。ここでは、都市の発展と自然環境との調和を図り、持続可能な都市を実現します。また、交通利便性の向上により、都市の発展が加速します。また、交通利便性の向上により、都市の発展が加速します。



作品発表番号：日本設計一社様

### グリーンファームシティ～普天間飛行場を例に～

グリーンファームシティは、人々の暮らしの中心にある「食」をテーマに、持続可能な都市開発のモデルとして提案されています。ここでは、都市の発展と自然環境との調和を図り、持続可能な都市を実現します。また、交通利便性の向上により、都市の発展が加速します。また、交通利便性の向上により、都市の発展が加速します。



作品発表番号：日本設計一社様

# 沖縄の新たな発展につなげる大規模基地返還跡地利用計画コンペ

## 沖縄が目指すべき『アジアにひらかれた成熟地域社会』を実現する10の提案！

### 沖縄

沖縄は、戦後復興として大規模基地がもたらした発展を享受し、高度成長期を通じて日本経済の発展に大きく貢献してきた。しかし高度成長期が終わり、高度成長期を通じて日本経済の発展に大きく貢献してきた。しかし高度成長期が終わり、高度成長期を通じて日本経済の発展に大きく貢献してきた。...

### 提案の基本理念

「つなぐ」「いなく」「になう」の3つのキーワードを軸とした提案の基本理念。...

### 善用基地跡地利用広域連携の提案

基地跡地の活用と広域連携の提案。...

### 10の提案と基本理念との関連性マトリクス

10の提案	つなぐ link	いなく hold	になう bear
1. 緑のネットワークの構築	○	○	○
2. 地域産業の振興	○	○	○
3. 教育・文化施設の充実	○	○	○
4. 防災・防災機能の強化	○	○	○
5. 観光・観光資源の活用	○	○	○
6. 高齢者・子育て支援	○	○	○
7. 防災・防災機能の強化	○	○	○
8. 観光・観光資源の活用	○	○	○
9. 高齢者・子育て支援	○	○	○
10. 防災・防災機能の強化	○	○	○

# 300年生きつづける緑の骨格づくりをめざした「フクギ銀行」の創設

### アジアをつなぐ世界をつなぐ万国津梁の架け橋となる新時代の文化・交流・経済活動の形

アジアと世界をつなぐ万国津梁の架け橋となる新時代の文化・交流・経済活動の形。...

### 元氣な「おしい・おほあ」が生活圏を元気にするコミュニティづくり

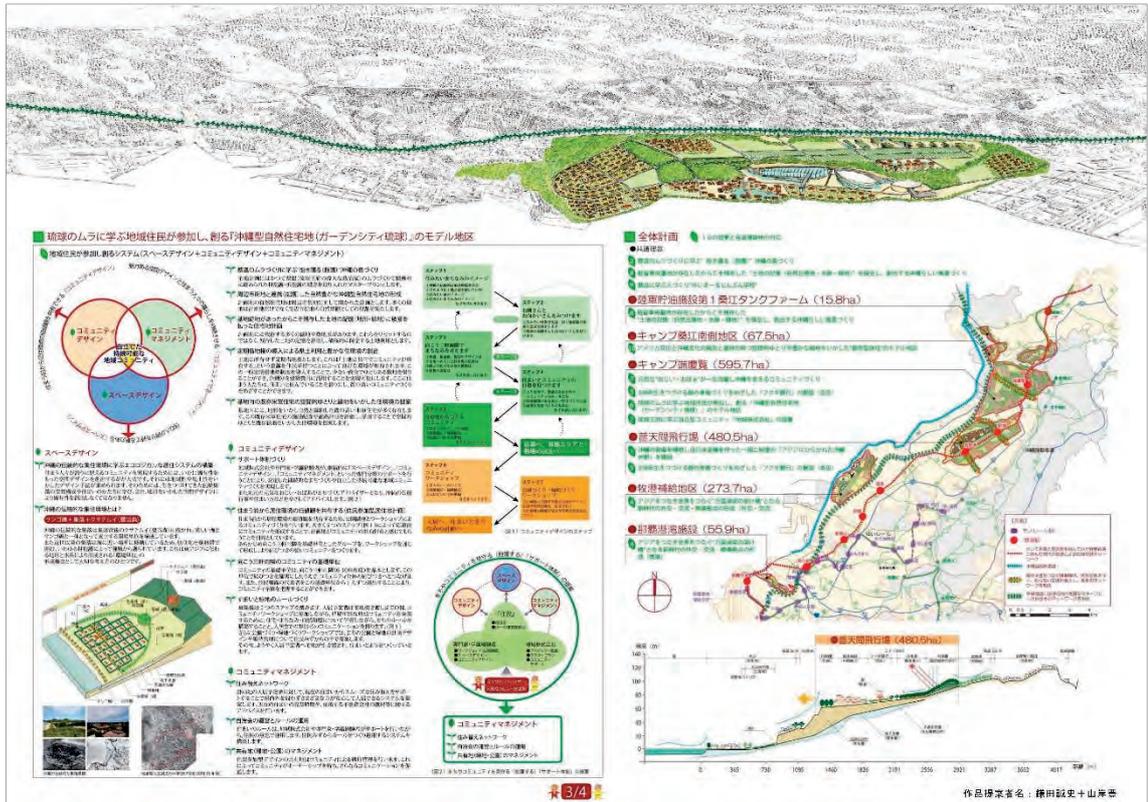
元氣な「おしい・おほあ」が生活圏を元気にするコミュニティづくり。...

### フクギ銀行

フクギ銀行の創設と活動の概要。...

### 300年生きつづける緑の骨格形成

300年生きつづける緑の骨格形成の具体的な計画と展望。...



作品提案者名: 種田誠史・山岸孝



作品提案者名: 種田誠史・山岸孝

### 記憶が残る街・住み続けられる街・寄り道したくなる街

#### 街のつくりを読む

町域の中心部には、歴史ある街並みが残っており、商業や文化の中心地としての機能を果たしている。また、近年の都市開発（再開発）によって、新しい街並みが生まれ、街のイメージを刷新している。また、近年の都市開発（再開発）によって、新しい街並みが生まれ、街のイメージを刷新している。

#### 交通渋滞の原因

中心部は、商業中心とした道路網・交通網・交通の便・歩道の整備が図られている。また、近年の都市開発（再開発）によって、新しい街並みが生まれ、街のイメージを刷新している。

#### 新しい街並みの交通体系

中心部と周辺部を結ぶ新しい交通体系を構築する。また、近年の都市開発（再開発）によって、新しい街並みが生まれ、街のイメージを刷新している。

#### 土地利用の進化を促す

中心部と周辺部を結ぶ新しい交通体系を構築する。また、近年の都市開発（再開発）によって、新しい街並みが生まれ、街のイメージを刷新している。

#### 基地利用の質を高める

中心部と周辺部を結ぶ新しい交通体系を構築する。また、近年の都市開発（再開発）によって、新しい街並みが生まれ、街のイメージを刷新している。

#### 産業の多様性を支える都市構造

中心部と周辺部を結ぶ新しい交通体系を構築する。また、近年の都市開発（再開発）によって、新しい街並みが生まれ、街のイメージを刷新している。

#### 住居性や街並みを活かした産業と勤労利用

作品提案者名：金城正紀

### 記憶が残る街・住み続けられる街・寄り道したくなる街

#### 産業構造と交通機能の連携

産業構造と交通機能の連携を図る。また、近年の都市開発（再開発）によって、新しい街並みが生まれ、街のイメージを刷新している。

#### 住居性や街並みを活かした産業と勤労利用

住居性や街並みを活かした産業と勤労利用を図る。また、近年の都市開発（再開発）によって、新しい街並みが生まれ、街のイメージを刷新している。

#### 産業の多様性を支える都市構造

産業の多様性を支える都市構造を構築する。また、近年の都市開発（再開発）によって、新しい街並みが生まれ、街のイメージを刷新している。

作品提案者名：金城正紀



## ⑥第6回定例会

### 実施概要

第4回から第5回にかけて勉強したコンペ提案作品の内容を踏まえ、今後勉強していくべき点や那覇軍港のまちづくりにおける考えについて意見交換を実施した。

### 日時

平成26年1月15日（木）19時00分～20時30分

### 会場

那覇市役所5階庁議室

### 出席者

《メンバー》

宮里 恒美、上原 政宏、宮里 勝美、我那覇 茂

《地主会事務局》

平良 和義

《那覇市 総務部 平和交流・男女参画課 那覇軍港総合対策室》

上原 徳一郎、濱川 毅、又吉 明彦、高良 友博

《昭和株式会社》

丸山 昭彦、伊藤 光

### 議事概要

#### 1. 開会

#### 2. 前回の振り返り

- ・第5回定例会の内容について、議事概要を用いて確認した。

#### 3. 意見交換

##### 《提案コンペ作品について》

##### 【「万国津梁の島（くに）・新沖縄」の実現】（最優秀賞）

- ・都市、交通、環境が体系的にまとめられており分かりやすい。
- ・沖縄に対する課題認識とポテンシャル評価からきちんと考えられている点が良い。
- ・4つの都市拠点がバランス良く配置されている点が良い。
- ・那覇軍港の位置づけとして、“沖縄の玄関口”との考え方が共感できる。
- ・ウォーターフロントを活用した商業施設をつくることにより、地域の人も利用できる施設になると感じた。
- ・“アジアの成長を呼び込む”視点が不足していると感じた。
- ・スポーツイベント施設については集客が見込めるか疑問に感じた。
- ・大規模スポーツイベント拠点は、周辺にあれば良く、立地条件の良い那覇軍港内にある必要は低いと感じた。
- ・6つの基地跡地全体のマスタープランの策定にあたっては、各市町での中核の取り合いや地主意向の反映を考えると相当の時間を要することになると思った。

##### 【“麗しの海の邦”と“まちづくりマネジメント”】

- ・まちづくりマネジメント会社をつくり、土地の一括借り上げにより運営するという考えが良いと思った。
- ・ブルー（交易）とグリーン（生産）の役割分担による考え方は極端であり、特に普天間飛行場を広大なグリーンエリアとしても需要があるのか疑問に感じた。
- ・国道58号と国道330号の間は交通量が多くなることが想定されるため、農業の場としては適さ

ず、人が集まる施設づくりができると思った。

#### 【アジアの成長を呼び込み、域内産業を育成する沖縄の新社会資本戦略的整備】

- ・那覇軍港における“中国人観光客向け商業施設の誘致”の考え方は良いと思うが、アワセのイオンモールとの競合が懸念される。
- ・中国における経済成長や人口増加から今後も外国人観光客の増加は見込めるため、“中国人観光客向け商業施設の誘致”に視点を置いている点が良い。
- ・住宅需要が今後減っていくとの視点も良いと感じたが、行政の立場においては周辺都市における計画的な都市の縮小は難しいと感じた。

#### 【沖縄が目指すべき『日本を牽引する成熟地域社会』を実現する10の提案！】

- ・フクギ銀行は新しい考え方で良いが、普及させていくためには意識醸成が大事になると感じた。
- ・ウォーターフロント景観を彩る親水公園の考え方は良いと思った。
- ・免税が一体となった国際的なエンターテイメント空間については、新都心のDFSとの競合が懸念される。

#### 【記憶が残る街・住み続けられる街・寄り道したくなる街】

- ・交通渋滞の原因が分析されている点が多く、交通体系を念頭に入れて都市づくりを考えていくことが大事だと感じた。
- ・緑の豊かなまちづくりという考え方も良いと感じた。
- ・那覇軍港に“スポーツ&メディア関連施設”を配置した根拠が不明である。
- ・那覇軍港に人を一番多く集めるといった視点で見たときに、スポーツ&メディア施設と国際展示場関連施設といった集客の核と、交通ターミナルにより人が集まりやすい環境が考えられている。

#### 《勉強していくべき点》

- ・まちづくりマネジメント会社や BID 制度（特定の地区を対象に行政が特別税として負担金を集め、安定したまちづくり財源を確保する仕組み）について先進事例などから勉強していきたい。
- ・現在の地料に見合う利用方法があるのか疑問を感じるが、ビジネス仕様や民間企業に出資したいと思わせるまちづくりが必要である。
- ・横浜中華街のような飲食店街には常に多くの人が集まっていることから、参考にすべき点があると思う。

#### 《那覇軍港のまちづくりにおける考え》

- ・後になるにせよ MICE 施設は必須である。
- ・物流の拠点ではなく、人が集まる華やかな拠点となるべきであり、そのための条件も県内で一番整っている場所である。
- ・立地条件の良さを活かし、金融や交易などに資するビジネス街のようなまちづくりが適していると思う。那覇軍港にお金や情報が集まり、それらが波及するようになれば良い。
- ・ペリー来航の拠点となった事実があることから、日本の歴史のターニングポイントとなった歴史をもっと活用しても良いと思う。
- ・交通体系を先に考えていくことが大事だと思う。
- ・離島との連携により経済の相乗効果が見込める場所であると考えており、那覇空港からモノレールで那覇軍港まで行き、そこからすぐに離島に行けるといった交通体系ができると、那覇軍港は乗り換えの場として人が集まる場所となる。
- ・海辺については、親水公園やマリナーなどシーフードマーケットを組み込んだ複合観光商業施設が並びと良い。空港側については、沖縄に入国しなくても入場できる各国から直接乗り入れ可能な国際展示場や関連施設があると良い。奥武山公園側については、アジアとのスポーツ交流拠点、旭橋駅側については LRT の駅など交通結節機能があると良い。そして、グスクなど中国との交流歴史を核とし、中国人観光客向けの商業施設や宿泊施設等もあると魅力が向上すると思う。

- 人が集まる核と、そこへ人を運ぶ方法、そこで降りてもらおう仕掛けがあると人が集まりやすい場所となると思う。そのような考えから那覇軍港に適した考えが生まれると思う。

#### 《総括》

- 那覇軍港においては、住宅利用に関しての提案はなく、交流拠点やゲート機能といったように県内外から人が集まる場所としての考えが共通している。
- コンペ作品を勉強することにより、那覇軍港の跡地利用に活かせる下地づくりができ、それぞれの考え方の良いところを組み合わせたものがつくれるとの期待を持たた。
- 跡地同士の連携は触れられているが、跡地の周辺都市との関係が触れられていない。現実まちづくりをしていく上では、跡地の連携だけでなく周辺の既存市街地との関係性も考えていく必要がある。
- 交通面において、移動することだけを考えるのではなく、沖縄の魅力を出すために海側の公共交通の導入により、海・空・夕日が楽しめる環境も考えるべき。
- 中国やアジアだけでなく、これからは世界を見ていく必要があると思う。
- 新しくまちを創るにしても、沖縄文化の継承・発信を取り入れていく必要がある。
- 既存市街地と新市街地の入れ替えができるようなリザーブ地として確保するといった視点も考えられる。

#### 4. 次回の定例会について

- 次回の定例会は、2月に予定している地主会理事会との合同意見交換会の準備として、発表内容や進め方について検討する。  
日時は2月5日（木）19時から、那覇市役所5階庁議室にて開催を予定する。

#### 5. 開会

以上

配布資料

・次第

・資料①：第5回定例会議事概要 (省略)

**那覇軍港地権者等合意形成活動「那覇軍港のまちづくりを考える次世代の会」**  
**平成26年度 第6回 定例会**

日 時：平成27年1月15日(木) 19時00分から  
 会 場：那覇市役所5階庁議室

**次 第**

1. 開 会
2. 前回の振り返り
3. 意見交換  
 (1) 大規模基地返還跡地利用計画提案コンペ 第2次提案作品における那覇市跡地利用の比較・整理について
4. 次回の定例会について
5. 閉 会

【配布資料】

- ・資料①：第5回定例会議事概要
- ・資料②：沖縄の新たな発展につなげる大規模基地返還跡地利用計画提案コンペ 第2次提案作品における那覇市跡地利用の比較・整理

・資料②：沖縄の新たな発展につなげる大規模基地返還跡地利用計画提案コンペ 第2次提案作品における那覇軍港跡地利用の比較・整理

沖縄の新たな発展につなげる大規模基地返還跡地利用計画提案コンペ 第2次提案作品における那覇軍港跡地利用の比較・整理					資料②
<b>提案コンセプト</b>	「万国津梁の島(くに)・新沖縄」の実現 新しい沖縄の実現に向けた「3つのネットワーク」の構築 都市：「4つの新都市拠点」を語る 交通：LRTを軸に都市拠点を結ぶ 環境：自然と共生する垂熱帯潤滑都市を育む	「麗しの海の都」と「まちづくりマナシメント」 ①：「ブルー＆グリーン」で沖縄は世界とつながります ②：「再建地+基地跡地+既存市街地」で一体的にまちを再編します ③：都市像&実現化方を提案します	アジアの成長を呼び込み、城内産業を育成する沖縄の新社会資本戦略的整備 戦略①：歴史・文化・自然を活かした都市空間の質的向上 戦略②：水・エネルギーの安全保障・雇用の創出と地域流通による地域内サービス循環の構築 戦略③：医療福祉に重点を置いた生活重視の空間整備 戦略④：普天間を中心とした文教型広域拠点の整備	沖縄が目指すべき「日本を牽引する成熟地域社会」を実現する10の提案！ 「成熟地域社会」の形成 ①つなぐ：自立した社会・コミュニティをつくる ②いづく：包み込むやさしさの精神と「抱護」という考え ③いなる：まちづくりを自ら考え、判断し、責任をもって推し進めていく	記憶が残る街・住み続けられる街・寄り道したくなる街 本島中南部の交通体系を再構築するきっかけとなる基地跡地の利用
<b>中南部都市圏の目指すべき都市像</b>	普天間に広域行政中枢を集約し「ソーショルコア」(自立する沖縄の象徴)とした多極連携型都市圏 グートシティ (那覇市南地区) エンターテインメントリゾート (牧志跡地地区) リーディングコア (普天間飛行場) コミュニティレジック (東江・南地区)	「交易」(那覇市南地区・牧志跡地地区)と「生産」(普天間飛行場・キャンプ跡地・キャンプ北江良港地区・東江タンクフォーム)が連携し北東アジアを中心に世界に向けて「流通」を展開	普天間飛行場を生活拠点に。歴史・自然を活かした地球空間、エネルギー系ゆいまるモデル、がんじょうな医療・福祉産業、未来の若い手を育てる文教都市が連携し、みんなが生き生きと生活できるような沖縄	那覇市・沖縄市・沖縄州都拠点(普天間)・交通線沿自然住宅拠点(キャンプ跡地)・国際商業拠点(那覇市南地区)などとの連携による海邦交流拠点(牧志跡地地区)	交通線沿を促す交通体系と、合理的な物流を支える交通体系による多様な産業を支える都市構造(キャンプ跡地は物流の結核点、普天間は人々の出会いの場)
<b>那覇軍港跡地利用の考え方</b>	観光交流拠点とアジアのスポーツ交流拠点	ブルーゲートシティ： 医食同源と国際交流の場(交易) (キングザーとの連携)	迎賓・交流機能としての港湾広域連携(キングザーとの連携) 那覇軍港：文化財に彩られた歴史港湾	アジアをつなぎ世界をつなぐ“万国津梁の架け橋”となる新時代の観光拠点の形成	展示・コンベンション機能 沖縄のゲート
<b>導入機能</b>	大規模スポーツイベント拠点 ・奥武山公園とつながる国際基準の競技場「スポーツパーク」 ・ボードウォークや緑地広場 海辺立地を活かすレクリエーション機能 ・観光遊覧やマリナー。シーフードマーケットを組み込んだ複合観光商業施設 ・文化、産業。自然を紹介するピクチャーセンター	物流・文化・スポーツ産業拠点	歴史公園 ・中国との交流ある歴史性を核とした公園 中華系観光客向けショッピングセンター 物流(空輸)拠点	港・空港・カジノ・スタジアム・免税が一体となった国際的なエンターテインメント空間の形成 ・名国から直接乗り入れ可能なエンターテインメント空間 ・空港・港・カジノ・スタジアムが一体化される空間形成 ・国際旅客ターミナルの整備 ・利益が他の基地跡地利用や沖縄全体の益づくりに活かされるシステム ウォーターフロント景観を彩る観水公園	スポーツ&メディア関連施設 ・奥武山運動公園と連携する施設エリア&宿泊施設 南部交通ターミナル ・那覇からの直やバスから鉄軌道に乗り換える交通結節点エリア 国際展示場&関連施設 ・空港からの利便性を活かした機能、沖縄県のゲートとして兼用 ペイサイドの緑化 史跡の保全と活用

## ⑦第7回定例会

### 実施概要

2月下旬に開催予定の地主会理事会との合同意見交換会について、進め方や報告内容について確認した。

### 日時

平成26年2月5日（木）19時00分～20時30分

### 会場

那覇市役所5階庁議室

### 出席者

《メンバー》

宮里 恒美、儀間 真二、我那覇 忠、上原 政宏、宮里 勝美、我那覇 茂

《地主会事務局》

平良 和義

《那覇市 総務部 平和交流・男女参画課 那覇軍港総合対策室》

上原 徳一郎、濱川 毅、又吉 明彦、高良 友博

《昭和株式会社》

丸山 昭彦

### 議事概要

#### 1. 開会

#### 2. 地主会理事会との合同意見交換会について

合同意見交換会の進め方及び活動報告の内容について説明後、説明内容について検討した。

#### 《説明内容について》

- ・他の地区も若手の組織があることを強調すると理解が深まると思う。⇒スライド6～8頁で普天間飛行場の若手の会との意見交換会について説明する際に留意する方が良い。
- ・スライド29頁：“那覇軍港のまちづくりのキーワード”は重要な点である。
- ・スライド31以降：“今後の活動”を説明するにあたっては、コメント内容のメモが必要と考える。
- ・スライド34頁：先進地視察については、市の予算により活動できるよう調整を考えている旨を説明する。
- ・スライド35頁：“今後の活動イメージ”が地主会理事会と合意できれば、次の意見交換がスムーズになると思う。

#### 《当日の説明者》

- ・“次世代”の意味もあり、若い方が良いと考える。⇒説明者は、全員承認のもと、我那覇茂氏に決定。

#### 《事前調整について》

- ・コメント内容のメモを作成し、本番前に我那覇茂氏とリハーサルを実施する。

#### 3. 合同意見交換会当日について

- ・合同意見交換会当日は、関係者全員、9時集合とする。

## 4. 開会

以上

### 配布資料

#### ・次第

**那覇軍港地権者等合意形成活動 「那覇軍港のまちづくりを考える次世代の会」**  
**平成 26 年度 第 7 回 定例会**

日 時：平成 27 年 7 月 5 日（木）19 時 00 分から  
会 場：那覇市役所 5 階 1 会議室

**次 第**

1. 開 会
2. 議題  
(1) 地主会理事会との合同意見交換会について
3. 次回について
4. 閉 会

【配布資料】

- ・資料①：合同意見交換会の進め方
- ・資料②：【配布資料②】那覇軍港のまちづくりを考える次世代の会について
- ・資料③：【説明資料】次世代の会 活動報告

・合同意見交換会の進め方（案）

(案) 平成27年2月5日

**那覇軍用地等地主会と  
那覇軍港のまちづくりを考える次世代の会との合同意見交換会  
の進め方（案）**

**1. 合同意見交換会の目的**  
那覇軍港の跡地利用の実現に向けて、跡地利用の計画づくりから返還後のまちづくりまでを見据え、活動を継続していくための体制を構築する一環として、次世代の会と活動内容についてご理解いただくことを目的とする。

**2. 合同意見交換会の内容**

(1) 日 時：平成27年2月22日（日）10時～11時半（1時間半程度）  
 (2) 場 所：那覇軍用地等地主会館2階  
 (3) テーマ：「那覇軍港のまちづくりを考える次世代の会」の活動について（予定）  
 (4) 次 第：(案)

①開会 (2分)  
 ②挨拶 (合同意見交換会の趣旨説明) (3分)  
 ・那覇市 総務部 平和交流・男女参画課 那覇軍港総合対策室 上原課長  
 ③事務局及び出席者紹介 (3分)  
 ④意見交換会

A. 次世代の会の活動報告 (25分)  
 ●次世代の会の趣旨説明【資料①】  
 ●これまでの活動報告

B. 今後の活動について (50分)  
 ●今後の活動の説明  
 ●意見交換

⑤閉会

(5) 資 料（予定）  
 【次席】  
 【資料①】次世代の会の趣旨と活動年表  
 ※「これまでの活動報告」及び「今後の活動」はパワーポイントで用意

**3. 会場の配置**

3. 準備物

品名	サイズ	設置	備考	担当	
				昭	他
お茶	350ml	3.5	350ml ペットボトル	—	—
ゴミ袋		3		—	—
マイク		3	地主会から借用	—	—
1Cレコーダー		1		—	—
デジタルカメラ		1		—	—
パソコン		1		—	—
プロジェクター		1	地主会から借用	—	—
スクリーン		1	地主会から借用	—	—
ペグスタンド		3.5		—	—
ポインター		1		—	—
足指コード		1		—	—
【次席】	A 4 版	3.5		—	—
【資料①】次世代の会の趣旨と活動年表	A 4 版	3.5		—	—
これまでの活動内容、今後の活動			パワーポイントで用意	—	—
			※配布有無の記載	—	—

**5. 進め方（案）**

10:00～11:30を予定

所要時間	プログラム内容	担当	備考
0. 準備	1時間前～	■会場づくり ■プロジェクター等のセッティング	会員
1. 開会	10:00 2分	■開会 ■資料の確認	昭 or 昭
2. 挨拶	10:02 3分	■合同意見交換会の趣旨説明 ・那覇市の委託業務にて次世代の会を発足 ・これまでの活動報告と今後の活動に対する助言・指導を地主会理事より周知したい旨を説明	那
3. 事務局及び出席者紹介	10:05 3分	■事務局総合対策室及び昭和那 ■次世代の会	昭 or 昭
4. 意見交換会			
<b>(1) 次世代の会の活動報告</b>			
10:08 5分	■次世代の会の趣旨説明 ・会の趣旨を説明 ・活動年表により、会の始まりと月1での開催、大まかな活動内容を説明	昭	【資料①】
10:13 20分	■これまでの活動報告 ・主に、意見交換会や視察についての活動を報告	次世代	パワーポイントによる説明
<b>(2) 今後の活動について</b>			
10:33 10分	■今後の活動の説明 ・今後の活動展開（地主会との関係）と予定する活動内容（勉強会、視察、他組織との意見交換等）を説明 ・これまでの活動を踏まえ、那覇軍港の将来を考えるにあたって今後勉強すべき内容を説明	次世代	パワーポイントによる説明
11:43 40分	■意見交換 ・今後の活動を継続していくにあたっての助言・指導を理事からいただく ※助言は昭し、次世代の会から昭答	昭、昭 次世代	
5. 閉会	11:23 1分	■閉会	昭 or 昭

・[配布資料①]那覇軍港のまちづくりを考える次世代の会について

平成 26 年 2 月 5 日

(案) 資料①

### 那覇軍港のまちづくりを考える次世代の会について

■「那覇軍港のまちづくりを考える次世代の会」の趣旨

那覇軍港の返還は「2028年度またはその後」とされており、跡地利用の実現に向けては次の世代も含めた活動が必要となります。

現在の地主の皆さまが、次の世代のことも考えながら取り組んでいる活動が途切れることなく、そして、次の世代までもが将来に希望を持てるまちづくりの実現に向けて、早い段階から将来のまちづくりを考えることを目的として、「那覇軍港のまちづくりを考える次世代の会」(以下、「次世代の会」)を発足しました。

「次世代」とは、地士の「次の世代」や「次の次の世代」とします。

■これまでの活動内容

「次世代の会」は平成 26 年 1 月 23 日(木)の「次の世代の懇談会」をきっかけに発足し、まずは、活動の必要性の認識や活動のあり方を考えるきっかけづくりとして、他組織との意見交換会や先進地視察及び那覇軍港内の視察を実施しました。

平成 26 年度は前年度の活動を振り返りながら、継続的な活動への展開に向けた活動のあり方や今後の活動内容を検討しました。

そして、先進地の視察及び意見交換や、中南部都市圏全体における跡地利用の様々な考え方を勉強することからはじめ、那覇軍港のまちづくりについて考えはじめました。

1

### ■活動年表

		開催日	内容
平成 25 年度			
①	懇談会	1月23日(木)	次の世代の懇談会 ・次世代の会の趣旨説明 ・那覇軍港について ・活動についての意見交換
②	視察会	2月21日(金)	「普天間飛行場の跡地を考える石手の会」との意見交換会
③	視察会	3月2日(金)	ギンノリ訓練場跡地の視察
④	視察会	3月16日(木)	那覇軍港内の視察
平成 26 年度			
⑤	第1回自主会	5月15日(木)	・今後の活動について ・平成 25 年度の活動の振り返り
⑥	第2回自主会	6月12日(木)	・地主会による検討内容の紹介 ・平成 25 年度の活動の振り返りについて ・名刺デザイン案について
⑦	第1回定例会	7月10日(木)	・平成 25 年度の活動報告について ・平成 26 年度業務内容及び次世代の会の活動内容について ・名刺デザイン案について
⑧	第2回定例会	8月14日(木)	・アワセゴルフ場地区について ・名刺デザイン案について
⑨	視察会	9月27日(土)	アワセゴルフ場跡地の視察及び意見交換会
⑩	第3回定例会	10月9日(木)	・アワセゴルフ場跡地の視察及び意見交換会を終えて
⑪	第4回定例会	11月13日(木)	・跡地利用計画提案コンペ作品について
⑫	第5回定例会	12月11日(木)	・跡地利用計画提案コンペ作品について(続き)
⑬	第6回定例会	1月15日(木)	・那覇軍港のまちづくりを考えるにあたって
⑭	第7回定例会	2月5日(木) (予定)	・地主会理事会との合同意見交換会について
⑮	第8回定例会	3月12日(木) (予定)	・平成 26 年度の活動のまとめについて

2

・[説明資料]次世代の会 活動報告

(案)



那覇軍港のまちづくりを考える次世代の会

## 那覇軍港のまちづくりを考える次世代の会



### 活動報告

1

**那覇軍港の返還は2028年度またはその後であり、跡地利用の実現に向けては次の世代も含めた活動が必要となります。**

**地主の皆さまが取り組む活動が途切れることなく、**  
**また、**  
**将来に希望が持てるまちづくりに向けて、**

**早い段階から、**  
**将来のまちづくりを考えていきます。**

2

# はじめ

3



**1月 次の世代の懇談会**

平成25年度      平成26年度

4

# 平成25年度

5



2月 普天間 若手の会との意見交換

平成25年度 平成26年度

6



スライドによる活動紹介

2月 普天間 若手の会との意見交換

平成25年度 平成26年度

7



意見交換の様子

2月 普天間 若手の会との意見交換

平成25年度 平成26年度

8



3月 ギンバル訓練場跡地の視察

平成25年度 平成26年度

9



3月 ギンバル訓練場跡地の視察

平成25年度 平成26年度

11



3月 ギンバル訓練場跡地の視察

平成25年度 平成26年度

10



3月 那覇軍港内の視察

平成25年度 平成26年度

12

## 平成26年度

13



5・6月 今後の活動について（自主会）

平成25年度 平成26年度

14

## 「次世代の会」活動方針

- 月1回の定例開催  
（毎月第2木曜日19時から）
- 那覇市の支援により活動を行う
- 跡地利用に関する知識の習得
- 先進地視察や他組織との意見交換

15



7月 平成25年度の振り返りについて

平成25年度 平成26年度

16

## 将来のまちづくりを考えるにあたって

- 那覇軍港が沖縄県全体の発展に影響を与える可能性
- 那覇市の将来をイメージ
- 他の駐留軍用地跡地の動向を注視
- 急がず、焦らず、着実に

17



7月 平成25年度の振り返りについて

平成25年度 平成26年度

18



8月 アワセゴルフ場跡地の事前学習

平成25年度 平成26年度

19



9月 アワセゴルフ場跡地 視察・意見交換

平成25年度 平成26年度

20



9月 アワセゴルフ場跡地 視察・意見交換

平成25年度 平成26年度

21



9月 アワセゴルフ場跡地 視察・意見交換

平成25年度 平成26年度

22



9月 アワセゴルフ場跡地 視察・意見交換

平成25年度 平成26年度

23



10月 視察・意見交換を終えて

平成25年度 平成26年度

24

### 視察・意見交換会で学んだこと

- 大きさの体感
- 跡地利用計画は紆余曲折する
- 跡地周辺とのつながりも考える
- 専門家や関係者を巻き込んだ体制づくり
- 大企業の誘致が重要

25

### 那覇軍港のまちづくりを考えるにあたっての留意点

- 常に柔軟に考える
- 多様な土地利用の事例をじっくり見て、良いところ取りをする
- 土地の共同利用を考える

26



11・12月 跡地提案コンペ作品について

平成25年度 平成26年度

27



1月 提案コンペ作品を踏まえて

平成25年度 平成26年度

28

### 那覇軍港のまちづくりのキーワード

- 人・カネ・情報が集まり、投資を呼び込む都市
- アジアだけでなく世界を視る
- 交通体系を含めた周辺市街地（離島含む）との連携
- 海辺の活用
- 沖縄文化の継承

29

jiSEDA

30

## 今後の活動

31

### 跡地まちづくりを取り巻く将来環境

- 返還後のまちづくりは、まだ先
- 駐留軍用地跡地の返還が進む
- 社会経済情勢の変化



時代や周辺環境の変化を的確に捉えた柔軟な考えが必要

32

### 取り組むべきこと

#### 様々な考え方のストック

- 土地利用に関する多様な考え方
- 世界が求めるマーケット
- 成功のポイント、失敗の原因

33

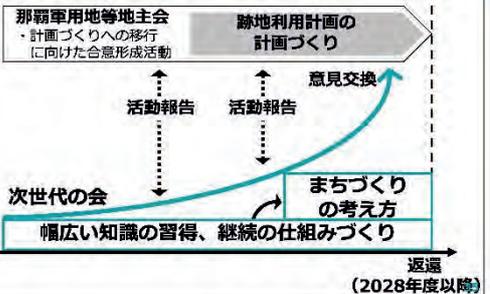
### 活動のテーマと内容（案）

#### 急がず、焦らず、着実に

- 勉強会（月1回の定例会）
- 先進地視察（県外）
- 他組織との意見交換会

34

### 今後の活動イメージ



36

jiSEDA

## ⑧第8回定例会

### 実施概要

平成26年度に活動してきた中で良かった点や反省点、今後に活動したい内容等について意見交換を実施した。

### 日時

平成26年3月12日（木）19時00分～20時30分

### 会場

那覇市役所5階庁議室

### 出席者

《メンバー》

宮里 恒美、儀間 真二、我那覇 忠、上原 政宏、宮里 勝美、我那覇 茂

《地主会事務局》

平良 和義

《那覇市 総務部 平和交流・男女参画課 那覇軍港総合対策室》

上原 徳一郎、濱川 毅、又吉 明彦、高良 友博

《昭和株式会社》

丸山 昭彦、伊藤 光

### 議題

- ・今年度の振り返りと今後の活動について

## 議事概要

### 1. 開会

### 2. 前回の振り返り

- ・第4回定例会の内容について、議事概要を用いて確認した。

### 3. 意見交換

#### 《今年度の振り返り（良かった点・反省点）》

- ・先進地視察により、跡地利用が進む現場を実際に見て、当事者から生の声を聞くことができ良かった。
- ・跡地提案コンペ作品を勉強することにより、まちづくりの考え方を学べたことが良かった。また、那覇軍港のポテンシャルの高さを改めて認識した。
- ・地主会理事会との合同意見交換会にて「次世代の会」の活動報告を行うことで、次世代の会を少し認知していただけたと思う。一番の成果である。
- ・先進地の視察及び意見交換会では、跡地利用の進め方についてもう少し深いところまで知りたかった。
- ・毎月1回、継続して活動できたことが良かった。
- ・那覇軍港のまちづくりについて、他の跡地と比較して何が足りないかが考えられるようになったことが良かった。
- ・メンバーの発言内容が進展しており、それぞれの想いが伝わるようになったことは大きな成果だと思う。

#### 《今後の活動について》

- ・地主会理事会との合同意見交換会をとおして、那覇軍港の歴史についても学ばなければいけない。
- ・歴史を勉強することは大事なことであるが、まちづくりには直接関係しないと思う。
- ・歴史については、主に文化という視点で、吸収される前における周辺地域との関係性を学ぶことが重要である。過去を知っている方は貴重な情報元であり、話を聞いてしっかり形として残していくことが必要である。
- ・県内の変化が目まぐるしく、他の返還地の状況や交通事情などの周辺状況の変化についてもたくさん勉強していく必要がある。
- ・具内的な学習内容を検討した上で勉強を重ね、地主会から信頼される環境をつくり、今後とも合同意見交換を行っていく必要がある。また、地主との合同勉強会もあると良い。
- ・県内外及び海外における先進地の視察が必要である。10年から15年先を見据えて海外事例を参考にすべきである。
- ・昨年度に実施した「普天間飛行場の跡地を考える若手の会」との意見交換から1年が経ち、その間に勉強して様々なことが分かってきたので、再度意見交換をしたい。
- ・普天間飛行場や牧港補給地区など、他の跡地における次の世代の活動を知ることは必要である。

#### 《次世代の会について》

- ・地主会の中において、次世代の会の認識がまだずれているように感じる。地主に対して、次世代の会に関するアンケート調査を実施することで、徐々に認知されるようになると思う。
- ・那覇市市内においても「次世代の会」の周知活動をしてほしい。広報誌等で取り上げていただければ、外に対しても広まると思う。
- ・東北の女川町では、60歳以上は口を出さないとといったように若手に復興まちづくりが委ねられている。究極はそこを目指せると良いと思う。

#### 《那覇軍港の跡地利用に向けた取り組みについて》

- ・那覇軍港の返還が早くてもあと14年と迫る中、地主会と那覇市で跡地利用に関する検討をどんどん進めるべきだと思う。
- ・西普天間住宅地区や普天間飛行場の跡地利用にて国・県・市が共同で取り組むように、那覇軍港に

においても三位一体での取り組みが必要だと思う。

- ・那覇市として本気で取り組む必要があり、跡地利用計画は策定しても二転三転すると思うが、まずは案をつくる必要があると思う。
- ・普天間飛行場の跡地関連で実施しているフォーラムのような取り組みも必要だと思う。

#### 4. 次回の定例会について

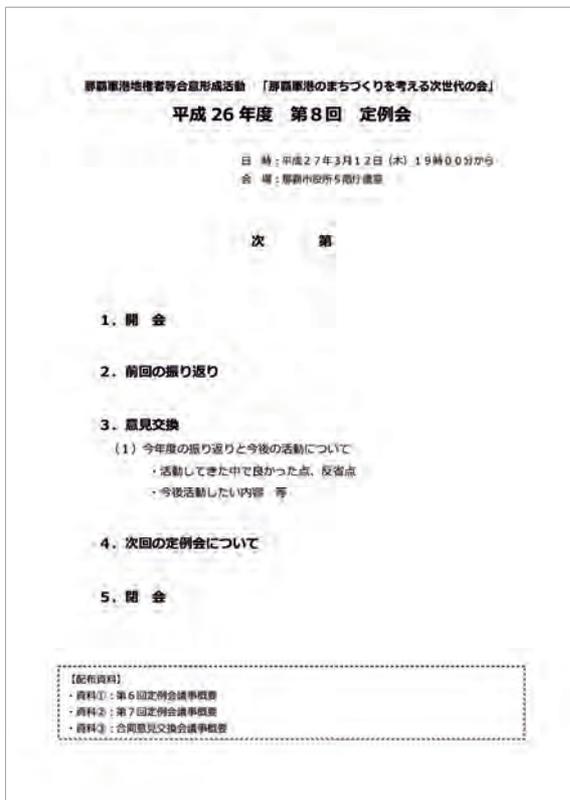
- ・4月と5月は自主会としての活動を予定する。
- ・次回は、4月9日（木）19時からを予定し、場所は決まり次第、メール等での案内とする。

#### 5. 開会

以上

### 配布資料

- ・次第



- ・資料①：第6回定例会議事概要 （省略）
- ・資料②：第7回定例会議事概要 （省略）
- ・資料③：合同意見交換会議事概要 （省略）

## (5) 県内先進地の視察等の記録

### ① アワセゴルフ場跡地の視察及び意見交換会

#### 実施概要

整備中の現場を視察し、北中城村とアワセゴルフ場土地区画整理事業組合から、現在の跡地利用に至るまでの経緯や土地活用の仕組み、組織づくりについて意見交換を実施した。

#### 日時

平成26年9月27日（土）14時00分～16時30分

#### 会場

アワセゴルフ場跡地内および北中城村あやかりの杜

#### 出席者

《メンバー》

宮里 恒美、上原 政宏、我那覇 忠、宮里 勝美、我那覇 茂

《地主会事務局》

平良 和義

《那覇市 総務部 平和交流・男女参画課 那覇軍港総合対策室》

上原 徳一郎、濱川 毅、又吉 明彦、高良 友博

《昭和株式会社》

丸山 昭彦、伊藤 光

#### 視察

・アワセゴルフ場跡地内の医療福祉地区及び複合商業交流地区





## 意見交換会

### 1. 開会

### 2. 挨拶

- ・那覇市 上原課長

### 3. 出席者紹介

- ・北中城村 石渡総合調整監兼建設課長、高嶺政策参与、城間技査
- ・北中城村アワセ土地区画整理組合 仲本理事長、山川事務局長



### 4. 意見交換

- ・アワセゴルフ場跡地の将来イメージ映像観賞

- ・意見交換

○地権者の土地活用意向について、地権者の希望がほぼ100%叶っているということであったが、売却を希望していた地権者が持つ土地の合計面積と計画していた売却面積と合致したのか、あるいはその調整はどのように行われたのか。



⇒土地所有者の希望を聞くにあたり、まず、地区北側は集合保留地として事業費の一部を生み出すために売却される土地とすることを理解いただいた。そして、賃貸を希望する場合はイオンモールが建設される街区に換地し、売却を希望する場合は地区東側の体育館やアリーナが建設される街区に換地、自己活用を希望する場合は残りの街区に換地されることを説明した。

また、それぞれの街区には保留地を設けており、希望面積と計画面積とに差がある場合の調整用地とした。

土地所有者の希望は2段階で行い、1回目の意向調査により、賃貸・売却・自己活用のあたりをつけ、事業化が近づいた段階で2回目の意向調査を実施した。希望を聞く際には優先順位を設けており、希望どおりにいかない方も納得した上で他の街区に移ってもらっている。そういう意味で100%の理解を得ていると解釈している。

つまり、土地利用計画を明確にするとともに、申出換地にあたっての条件も明確にした上で土地の活用方法を選んでもらい、各街区に設けた保留地で調整したということである。

⇒返還が決まった段階で、平成16年度に地主の意向調査と企業の進出意向を調査し、平成17年度に基本構想、平成18年度に基本計画を策定した。

平成16年度の意向調査では、自己活用するよりも賃貸で収益を得たいという意向が多かった。また、企業の進出意向では、イオンモールが進出したいという要望があった。そこで、土地利用計画で複合商業交流ゾーンを設定するとともに、医療・福祉もあるまちでないとい将来的に誇れるまちにならないということで医療福祉ゾーンを設定した。

アワセゴルフ場跡地は市街化調整区域であり、土地利用するためには市街化区域への編入が必要であった。市街化区域へ編入するためには良好なまちづくりが条件であり、そのための事業手法として土地区画整理事業を選択した。土地区画整理事業の実施にあたっては、申出換地、飛び換地を前提条件としており、事業スピードが速く、またオーダーメイド型が可能な組合施行とした。

○希望の優先順位はどのように決めたのか。

⇒底地に土地を持っている方が1番、次に集合保留地に土地を持っている方が2番、次に売却する街区に土地を持っている方、賃貸する街区に土地を持っている方の順である。同じ条件の場合は、土地の面積が大きい方を優先とした。換地先の街区は選んでもらうが、その中での位置は従前地の位置関係を考慮して決めている。

**○土地区画整理事業の実施にあたり、行政施行ではなく、組合施行とした場合にどのようなメリットがあって選択したのか。**

- ⇒多くの地権者が沖縄市の久保田で生活していることから、返還地に住もうと考えている方は少なく、賃貸により収益を得たいという意向があった。一方、企業の進出意向を調査したところ、イオンモールの進出意向があり、地権者意向と合致していた。行政施行による土地区画整理事業では都市基盤を整備してから誘致することから、オーダーメイド型とするためには組合施行による土地区画整理事業が適していた。
- ⇒行政施行では手順がある程度決められており、事業認可してから仮換地指定まで2年程度の時間を要するが、2～3ヶ月で出来たのは組合施行により準備段階から取り組むことができたからである。
- ⇒村の立場から見ると、公共施行で実施できる組織がないということもある。

**○予定されていた返還時期の延長や大学院大学の誘致に至らなかったことなど、過去に検討した土地利用計画を改めて見直すことになったときに苦労された点などがあれば教えていただきたい。**

- ⇒大学院大学の誘致については、返還スケジュールがはっきりしないということから誘致に至らなかった経緯がある。また、ゴルフ場として経営する計画もあったが収支が合わなかった。
- そして、まちづくり3法の改正による大規模小売店舗の規制がされる時に、駆け込みでアワセゴルフ場に出店したいという動きがあった。そういった動きの中で、イオンモールが土地区画整理事業によりオーダーメイドと一緒に実施していきたいということが決め手のひとつとなった。このように、返還スケジュールと時代の変化との関係を見据えて計画を進めることが重要なポイントである。
- ⇒大学院大学の誘致に至らなかった後、行政側では県立芸大の誘致にも動いたが、県立芸大が誘致された場合には借料がゼロになるに等しい条件であった。イオンモールは土地区画整理事業の中で土地を確保するにあたり、返還時期の軍用地料は保障するという条件であったため同意した。

**○組合施行により実施するためには相当の専門家がメンバーとして必要と思われるが、組合の構成メンバーを教えてください。**

- ⇒本人が望む、望まないにかかわらず、事業区域の中に土地を持っている方全員が組合員となる。会費は、38.44%の減歩率という形で納める形となっている。
- アワセゴルフ場地区では、はじめに95%の仮同意を得た上で準備会を立上げた。そして、行政に結成届や援助申請をし、準法人格となりコンサルタントと契約行為ができるようになり、コンサルタントの技術を活用しながら進めてきた。また、事業破たんリスクを避けるため一括業務代行方式を採用した。
- ⇒平成18年度に、軍用地地主会から分かれアワセゴルフ場跡地だけの地権者会をつくり、平成21年度に組合の設立準備会をつくった。準備会となるまでは軍用地料の1000分の3を会費として徴収するとともに、不足分は比嘉集落のキョウユウカイが所有している軍用地料から1050万円を事務費として無利子で貸していただいた。組織の主体は地権者であり、行政側ではプロジェクトマネージャの派遣など専門家の知恵を活用できる仕組みを整備してくれ、組織としてはスムーズに体制がつくられたと思われる。

**○準備段階で力を入れておくべき点を教えてください。**

- ⇒那覇軍港では返還時期の目途が経っていないことから組織をつくるという流れができないということがあろうと思う。また、土地の売買が進んでいることから、地縁の方が少なくなっていると思われる。組織づくりに向けては不安定な状況にあると思う。那覇軍港は県内で一番高い軍用地料であることから投機的に土地が動いている中で、どのように話し合いの場に引き込んでいくかが課題だと思う。次世代の会が軍用地に関係のある人たちを仲間に入れ、意見を聞くということが今の段階で取り組むことだと思う。
- ⇒準備段階では行政が体制をつくらざるを得ないと思うが、アワセゴルフ場跡地では地権者がまとまり組合施行で実施するという方向が明確であったため、イオンモールのような大規模商業施設の誘致ができたと思う。また、地主と行政が一体となって取り組めるかが重要な点である。
- ⇒土地利用計画を明確にしておき、コンサルタントが変わった場合でも土地利用計画の変更はせずに、

知恵を活用するということで取り組んだ。

**○那覇軍港内の21haは国有地であり、私有地30haの中に地権者数が1000名弱であるが、合意形成を図っていくための知恵があれば教えていただきたい。**

⇒狭小宅地の土地所有者が多いことを考えると、立体換地でないと床が生み出せないと思う。小禄金城地区でイオンを誘致した際には、地権者で3億円の株式会社をつくり、土地をまとめて建物も造ってイオンに貸した形である。

⇒アワセゴルフ場地区のように土地活用の選択肢を示して選んでもらうことが早いと思う。

**○イオンモールからの賃貸料は、軍用地料と比較してどうだったのか。**

⇒賃貸料の交渉は組合とイオンモールで行われ、軍用地料相当ということで交渉が行われた。土地区画整理事業により減歩されると従前地よりも面積が小さくなり、その面積に対して軍用地料相当の賃貸料となっているが、単価調整により、全員が下がらないようにというのは難しいが概ね下がらないようになっている。

また、斜面地の場合には減歩率が高くても活用できる土地になるということから、しっかり説明すると地権者も納得し、高い減歩率であっても斜面地から賃貸できる街区に換地を希望する方が多かった。

**○跡地内の土地の評価は、どこ土地でも同じなのか。**

⇒軍用地の場合は一団としての評価であることから同じであるが、今後は変わっていくと思われる。ただし、自分たちの土地を出し合い価値のあるまちを創ろうとしていることから、従前よりも価値が下がることはないと考えている。

⇒換地設計上の整理前の評価の仕方と整理後の路線価の振り方は分かるが、固定資産税評価という点で見ればまだ分からない。換地処分後に評価を見直すこととしている。換地設計上ではイオン街区は一体評価としているため、換地先が街区内のどこであっても整理後の評価は同じであるが、固定資産税という視点から見たときに県道や国道によって評価するかどうかは今後の課題である。

**○那覇軍港は県内で一番高い軍用地料であるため、跡地利用後も同じだけの賃貸料を得ることができると懸念されている。**

⇒付加価値の高いまちづくりをイメージし、それを実現してることが重要だと思われる。

⇒今後跡地利用を検討する際には、航空法の規制や水際までのどの範囲までが実際に活用できるのかといったことも考慮する必要があると思う。

以上

資料

・事業計画書（概要版）

### 那覇広域都市計画事業 アワセ土地区画整理事業 事業計画書（概要版）

- 1. 土地区画整理事業の名称**  
那覇広域都市計画事業 アワセ土地区画整理事業
- 2. 施行者の名称**  
北中城村アワセ土地区画整理組合
- 3. 土地区画整理事業の目的**  
本地区は、北中城村都市計画マスタープランにおいて青森県中津軽地方における広域交流拠点として位置づけられており、生活・交流・防災としての拠点となるよう定められている。また、本地区は、整備用地として確保されたため、60年有期専有土地活用がまず社会情勢や経済動向による発展から取り残されてきており、土地所有者に土地が引渡されると同時に、都市基盤を整備し、多岐的な交流拠点及び防災拠点としての街なみを形成させることを期待されている。  
本事業は、複合型商業交流施設ゾーンを地区の核として位置づけ、北中城村内の南北に分断された市街化区域を結ぶ地区幹線道路を中心として、区画道路、公園・緑地等の公共施設を適切に配置する。また、無秩序な開発が起らないように配慮するために、まちづくりの整備方針に基づいた地区計画を定め、より安全で良好な市街地の形成を図り、北中城村及び青森県中津軽地方の経済や社会の発展に寄与することを目的とする。
- 4. 設計の方針 土地利用計画（市制化予想図）**  
本地区の土地利用計画は、北部に医療福祉ゾーンを配置し、複合保留地にて対応する。中央部には、複合型商業交流ゾーンを配置し、土地賃貸借契約締結者の換地及び複合保留地にて対応する。都市計画道路南側延伸線及び区画道路16-1号沿いの街区は、中高層利用住宅ゾーンとし、その他の街区は、低層利用住宅ゾーンと定め、調和のとれた街並み形成を目指す。また、地区北部の既存の課所は、原則的に存続する。
- 5. 事業施行期間**  
自 平成25年 6月10日（組合設立認可公告の日）  
至 平成32年 3月31日

ロ. 土地の種目別施行前後対照表

種目	施行前		施行後		備考
	面積(m <sup>2</sup> )	面積比	筆数	面積比	
道路	276.40	0.00%	4筆	391.21	0.00%
道路	22,097.35	4.62%	88筆	26,797.21	5.60%
緑地	776.21	0.16%	—	—	—
公園	3.48	0.00%	—	—	—
小計	22,874.24	4.78%	88筆	26,797.21	5.60%
住宅	19,325.57	4.04%	85筆	61,534.23	12.86%
住宅	28,375.75	5.93%	—	—	—
住宅	825.00	0.17%	—	8,696.04	1.82%
住宅	—	—	—	14,556.96	3.04%
住宅	—	—	—	45,199.89	9.45%
小計	48,526.32	10.18%	85筆	129,346.14	27.03%
公共用地	71,476.56	14.94%	117筆	186,532.56	32.71%
商業	326.00	0.07%	3筆	—	—
商業	216,577.55	45.47%	212筆	—	—
商業	31,574.51	6.60%	69筆	250,447.26	52.34%
商業	27.42	0.01%	2筆	—	—
商業	12,576.00	2.63%	24筆	—	—
商業	41,766.19	8.73%	89筆	—	—
商業	3,836.00	0.80%	16筆	—	—
商業	835.87	0.17%	5筆	—	—
商業	96,977.00	20.27%	122筆	—	—
商業	156.00	0.03%	1筆	—	—
小計	406,657.54	84.96%	513筆	350,447.26	72.34%
北中城村	181.00	0.04%	2筆	100.00	0.02%
小計	181.00	0.04%	2筆	100.00	0.02%
総計	406,657.54	85.02%	515筆	250,547.26	52.36%
分	478,317.10	99.96%	722筆	407,079.82	85.07%
保留地	—	—	—	71,430.00	14.93%
測量地	192.72	0.04%	—	—	—
総合計	478,509.82	100.00%	—	478,509.82	100.00%

7. 減歩引当表

整理前 宅用地積 (0.25倍換算)	整理後 宅用地積 (1.0倍換算) +加減した分	整理後 宅用地積 (1.0倍換算)	差引減歩地積	換算率
(A)	(B)	(C)	(D)	(E)
406,838.54	407,062.46	321,977.26	85,025.20	71,430.00
			156,455.20	20.89
				17.55
				38.44

ロ. 資金対照表

区分	金額(円)	概要
保留地処分金	4,221,513,000	71,430m <sup>2</sup> ×56,100円/m <sup>2</sup>
社会資本整備総合交付金	1,638,992,000	
その他	39,495,000	アワセ土地区画整理組合、北中城村、青森県、国土交通省からの補助金及び民間事業者からの寄付金
合計	5,900,000,000	

事項	単位	事業費(円)	概要
公共施設整備費一式	式	1,701,000,000	道路、水路、調整池、公園、緑地
借地料	式	1,000,000	借地料
借地料	式	80,000,000	借地料
借地料	式	1,000,000	借地料
借地料	式	2,702,000,000	借地料
工事雑費	式	42,000,000	
調査設計費	式	634,000,000	
雑費	式	210,000,000	執行に伴う雑費等
工事費計		5,370,000,000	
借入金利息	式	120,000,000	
事務費	式	110,000,000	
合計		5,900,000,000	

・防災拠点化の実施状況

### アワセゴルフ場跡地における防災拠点化の実施状況

**A LNGサテライト設備**

**【防災上の役割】**

- ・地域3日分の供給量を備蓄
- ・自家発電、医療継続のための熱源、炊き出しに使用

**【計画概要】**

- ・LNGサテライト設備 約24t
- ・イオンモール、徳州会、アリーナに供給
- ・イオンモール開業に合わせて供給開始

**B 避難エリア**

**【計画概要】**

- 災害時の避難民の収容エリア
- 平常時はスポーツ交流エリア
- ・村立多目的アリーナ(バスケコート×2面、観客席3,000席、建築面積約4,000㎡)
- ・サブアリーナ(バスケコート×2面)
- ・スポーツクラブ(アール・ジム)

**C イオンモール沖縄ライカム**

**【計画概要】**

- ・敷地面積 17.3ha
- ・建築面積 4.6ha
- ・延床面積(立体駐車場含む) 16.2ha
- ・広域調整上の面積(商業) 12.5ha
- ・駐車台数 約4,000台
- ・5F建
- ・コンセプト「リゾートモール」
- ・H27 春 開業

**D 中部徳州会病院**

**【計画概要】**

- ・敷地面積 4.0ha
- ・建築面積 1.0ha
- ・延床面積 5.2ha
- ・SRC造 免震構造 12F建
- ・600床
- ・H28 春 開院

**【防災上の役割】**

- ・避難民の収容
- ・津波による村民の予想避難人員は約3,100人(試算結果)

**【防災上の役割】**

- ・観光客や来店客の収容
- ・物資の提供

**【防災上の役割】**

- ・負傷者の治療
- ・ヘリポート

・イオンモール沖縄ライカムの概要

**ここだからその沖縄体験で迎える本格的リゾートモール  
イオンモール沖縄ライカムが、いよいよ来春誕生!!**

沖縄独特の文化や豊かな自然を感じることができ、沖縄に住む人、国内外から訪れる観光客が、同じ空間で同じ「トキ」を過ごせる場所「イオンモール沖縄ライカム」。日々の暮らしがもっと便利に、もっと豊かになるような体験と、ワクワクするようなショッピングをご提供するとともに、海外からもあこがれの「メイトインジパン」の文化を発信、日本発沖縄発の後のエンターテインメントもご堪能いただけます。東アジアを代表する想いと楽しみにあふれたリゾートモールがいよいよ来春誕生します。

**AEON MALL**  
イオンモール沖縄ライカム

**■計画概要**

- 所在地：沖縄県中郡北中郷アワセ土地区画整理事業地内(ライカム交差点隣接)
- 敷地面積：約175,000㎡
- 駐車台数：約4,000台
- オープン予定：2015年春

**■アクセス**(沖縄県道9号)

- 沖縄自動車道→北中郷IC(約23km)
- 那覇空港→那覇空港自動車道→沖縄自動車道→北中郷IC(約30km) 沖縄県ICから約2km
- 鉄道ご利用の場合  
那覇空港→国道58号線→県道130号線→国道330号線→ライカム交差点

## アワセゴルフ場地区視察及び意見交換会にかかる質問事項について

### 《土地活用意向について》

- Q. 土地活用意向（賃貸、売却、自己活用）の希望が叶った割合はどの程度でしょうか。
- A. 全てのエリアについて申出換地方式を採用しており、（賃貸、売却、自己活用）という意向に対しては、100%叶っていると認識している。
- Q. 土地の一部を自己活用し、残りは賃貸するといったように、分割して希望できたのでしょうか。また、土地の場所は選ぶことができたのでしょうか。
- A. 換地の決まり事どおりそのような組合せも可能であることを説明し、将来、従前地を分筆することを前提に、複数のエリアを要望することにも対応した。
- Q. 地権者との話し合いはどのように行われたのでしょうか。
- A. 全体説明会で説明した後に、2か所の公民館と組合事務所において個別相談会を開催した。午前9時30分から午後5時まで、4班体制で対応した。

### 《イオンモール㈱との土地賃借契約について》

- Q. イオンモール㈱とは地権者が直接契約している形なのでしょうか。
- A. 直接、土地所有者がイオンモール㈱と土地賃貸借契約を締結している。
- Q. 契約年数は何年なのでしょうか。
- A. 30年。
- Q. 契約までにどのような交渉がされたのでしょうか。
- A. 土地賃貸借契約締結者で組織する「地権者会」の準備委員と一緒に賃料を始め、契約書の各条文について、約1年掛けて双方が協議しながら作成した。契約締結と給付金との関係について、沖縄防衛局を通じて防衛省の見解を確認しながら進めたために、協議が長期間になった。

### 《中部徳洲会病院について》

- Q. 中部徳洲会病院は保留地を購入したのでしょうか。あるいは、業務代行者が購入した土地を賃借しているのでしょうか。
- A. 要望する場所を保留地にすることについて総会で決定したうえで、組合と保留地の売買契約を締結した。

#### 〈大学院大学誘致土地利用計画について〉

- Q・大学院大学の誘致は、どこが（誰が）窓口となって交渉していたのでしょうか。
- A. 北中城村軍用地等地主会から「大学院大学の誘致」として北中城村長と村議会議長に要請があり北中城村役場 企画開発課が窓口として行っていました。
- Q・平成13年3月の都市マスタープランには、「新大学院大学を核とした街づくり」として将来構造図に位置づけられており、平成15年には大学院大学誘致土地利用計画が描かれています。土地利用計画はどのようにして進められたのでしょうか。地権者の合意形成のもとで進められたのでしょうか。
- A. 大学院大学の誘致に対し地権者 262 人中、94%にあたる 250 人が同意。
- Q・大学院大学の誘致に至らなかった主な理由は何だったのでしょうか。返還とのタイミングが合わなかったのでしょうか。
- A. 用地の面積及び取得費、用地の利便性・環境性、沖縄らしい自然環境が恵まれた場所がふさわしいとの検討から恩納村が選ばれたと聞いています。

#### 〈現在の土地利用計画について〉

- Q. 返還時期が明確になってから計画されたのでしょうか。
- A. 平成18年度から北中城村が取組んだものを地権者が、平成21年に組合設立準備会を組織してそれを引継ぎ、設計図及び市街化予想図に展開した。返還後、速やかに組合設立の認可を得て、事業に着手するつもりで、毎年2回以上の勉強会を開催して、地権者の理解を深めながら進めた。その一方、返還時期についてはなかなか明確にならず、明確になったのは、平成22年3月。（実際の返還は、平成22年7月31日）
- Q. 土地利用計画図の完成形ができるまでには、どのような経緯（地権者との合意形成、土地利用計画の変化）があり、どのくらいの期間を要したのでしょうか。
- A. 地区界立会いを行い、改めて施行地区界の位置を定め、区画整理設計を行ったうえで事業計画をまとめた。区画整理設計の過程及び情勢の変化によって、土地利用計画が一部変更したことも含め、事業計画書と定款について説明し、同意書の提出を求めた。そして、その後に、換地規程(案)、土地評価基準(案)、換地申出要領(案)を使って換地設計の仕組みを説明し、換地申出要領書の提出を求めた。土地利用計画に対する合意形成だけでなく、減歩率を示した事業計画書及び事業執行の約束事を示した定款についても合意形成を果たし、約91%の同意書を添付して、組合設立認可申請書を提出した。

《換地計画について》

Q. 短冊型換地の場合、土地の評価はすべて同じとなるのでしょうか。それとも、複合商業交流地区内でも主要地方道沖縄環状線に接する土地と村道南部延伸線に接する土地とでは評価が異なるのでしょうか。

A. 該当する街区内の整理後の評価は、共同利用街区として一体評価とした。ただし、街区内のどこの場所においても同一の評価としているが、従前地の評価が違う場合には、当然減歩率の違いは生じている。

《交通計画について》

・イオンモール沖縄ライカムでは約 4,000 台の駐車台数が計画されていますが、自家用車以外での交通アクセスとしてシャトルバスの運行などは計画されているのでしょうか。

A. 交通量緩和対策として、現在イオンモールが路線バスの導入に向け、第一交通と調整を行っている状況であります。また、村の方としても巡回バスを検討している状況です。

## (6)地主会理事会と次世代の会の合同意見交換会の記録

### 実施概要

那覇軍用地等地主会理事会に、次世代の会のこれまでの活動内容と今後の活動イメージを報告し、今後の活動について意見交換を実施した。

### 日時

平成27年2月22日(日) 10時00分～11時45分

### 会場

那覇軍用地等地主会館 2階

### 出席者

〈地主会役員・事務局〉

我那覇 祥義会長、上原 一夫副会長、理事12名、幹事2名、事務局2名 計18名

〈メンバー〉

宮里 恒美、儀間 真二、我那覇 忠、上原 政宏、宮里 勝美、我那覇 茂

〈那覇市 総務部 平和交流・男女参画課 那覇軍港総合対策室〉

上原 徳一郎、濱川 毅、高良 友博

〈昭和株式会社〉

丸山 昭彦、伊藤 光

### 議事概要

#### 1. 開会

#### 2. 挨拶

那覇市 総務部 平和交流・男女参画課 那覇軍港総合対策室 上原課長より挨拶。

#### 3. 事務局及び出席者紹介

#### 4. 意見交換会

- ・次世代の会の活動報告及び今後の活動について、次世代の会から地主会理事会に報告した後、意見交換を行った。

#### 〈次世代の会の活動について〉

- ・次世代の会のメンバーは何名いるのか。  
⇒6名である。毎月の活動には、地主会の事務局長にも参加していただいている。
- ・まちづくりのキーワードは、地主会と同じ方向だと考えている。ただし、地主会では、あと14年しかないということで急いでいる。焦る必要はないと思うが、方向性を決めてある程度の成果品をつくり、それを時点修正していく形で進めていくことが良いと考えている。その点は、地主会と次世代の会が一緒に考えていかなければいけないと思う。  
⇒地主会の跡地利用計画作成について、“急がず・焦らず”ということではなく、次世代の活動としてひとつずつ取組んでいくとのことで活動方針を掲げたところである。
- ・次世代の会は幸せである。理事の中には軍港内を見ていない方もいることから、みなさんの方が進んでいる。お互いに手を取り合って進めていきたいと思う。
- ・次世代の会では那覇軍港内を視察したとあるが、那覇軍港についての勉強はどの程度されたのか。那覇軍港の歴史として戦前にどのような人が住んでいて、どのように使われていたのか、沖縄のな

かでの位置づけや接収されてどのように土地の形が変わったのか、現在の契約関係がどうなっているのかなど、勉強しなければならないことが多数ある。それらを学んだ上でないと、他の跡地との比較や跡地利用のことも考えられないと思っている。

⇒前回の勉強会にて、那覇軍港の歴史についてもテーマとすることを予定していたが、時間の都合上、再開発事業のみをテーマとした。戦前の写真等の資料もあることから、機会があれば那覇軍港の歴史をテーマとした勉強会を開催したいと思う。

- ・地主会では、様々な資料や先輩方の意見を基にして歴史を整理しているところである。一緒に勉強していかなければならないと考えている。

⇒次世代の会は活動を始めてまだ1年であり、難しい勉強から始めると続かないと考え、まだざくばらんな意見交換しかしていない。今後は様々なことを勉強することも始めたいという考えであり、地主会のご意見を踏まえ、那覇市と協議しながら勉強していきたいと思う。

- ・次世代の会の活動記録を冊子としてまとめ、地主会に提供いただきたい。

⇒まとめた段階で提供させていただく。

- ・地主会では、那覇軍港の歴史について整理を始めたところであり、今後も資料収集や勉強を重ね、お互いに交流しながら進めていければ更に高揚すると思う。

#### 《資料提供について》

- ・跡地利用提案コンペ提案作品の資料提供をお願いしたい。

⇒平成24年度に沖縄県が開催したコンペであり、資料の提供は可能であるので後ほど提供させていただく。

- ・那覇軍港内の文化財に関する資料について、市教育委員会から市へ提供しているものと同じ資料を地主会へも提供をお願いしたい。

⇒市教育委員会では、軍港内の施設を建替える際に埋蔵文化財の調査を行う。その資料があるので、提供可能部数やデータ提供が可能かを確認し、地主会事務局に提供する形で対応させていただく。

- ・文化財関係については、昨年4月から市民文化部の文化財課に変更されていると思う。我々も昔の垣花について調査しているところである。

⇒その通りであり、現在は市民文化部文化財課となっている。

#### 《大型MICE施設について》

- ・大型MICE施設について、那覇市で把握している情報を教えていただきたい。

⇒当初は去年の7月に決定する予定とされていたがまだ決定されていない。最近の新聞報道によると、今年度中ではなく来年度とされている。豊見城や与那原が有力とされているが、地主会からの要望も踏まえ、那覇市にも可能性があるということで推進している。那覇市に建設するためには、那覇軍港の共同使用ができるかが課題となっており、その可能性について探っているところである。共同使用は日米合同委員会を決めることであるため、まずは防衛省と内閣府に働きかけが必要であり、県都那覇市の振興に関する協議会で議題として提案できれば可能性が見えてくるのではということで、協議会の開催に向けて調整を続けているところである。

- ・那覇市が手を挙げているという情報を報道機関にリークさせるようなことは考えないのか。

⇒記者会見にて、市長から、共同使用について取組んでいくことを発表している。また、議会でもMICE施設に関する質問があるので、徐々に報道されるのではないかと思う。

#### 《那覇軍港跡地利用の考え方について》

- 土地の共同利用について教えていただきたい。  
⇒地権者での話し合いのもと、各人の土地を集めることで大きな街区をつくり土地利用を展開していくことである。
- 金武町のギンバル訓練場跡地や北中城村のアワセゴルフ場跡地で行政が土地を購入したように、那覇市として那覇軍港内の土地を購入する考えはあるか。仮に購入した際の土地利用の考えはあるか。  
⇒ギンバル訓練場跡地は金武町が土地を購入して進めた形であるが、アワセゴルフ場跡地は地権者が保留地を生み出しそれを売却する形で事業が進められている。那覇市として那覇軍港内の土地を購入する考えは現在のところない。まずは国有地の活用について働きかけていくべきと考えている。国有地は公共施設や道路として活用するために取得をしていくことになると思う。

#### 5. 開会

以上

# 配布資料

## ・ 次第

**那覇軍港地権者等会派形成活動**  
**那覇軍用地等地主会理事会和**  
**那覇軍港のまちづくりを考える次世代の会との**  
**合同意見交換会**

日 時：平成27年2月22日（日）10時00分から  
 会 場：那覇軍用地等地主会 2階

**次 第**

1. 開 会
2. 挨拶  
那覇市 総務部 平和交流・男女参画課 那覇軍港総合対策室 上原課長
3. 事務局及び出席者紹介
4. 意見交換会  
(1) 次世代の会の活動報告  
(2) 今後の活動について  
(3) 意見交換
5. 閉 会

【配布資料】  
・資料①：那覇軍港のまちづくりを考える次世代の会について

## ・ 資料①：那覇軍港のまちづくりを考える次世代の会について

資料①

**那覇軍港のまちづくりを考える次世代の会について**

■「那覇軍港のまちづくりを考える次世代の会」の趣旨

那覇軍港の返還は「2028年度またはその後」とされており、跡地利用の実現に向けては次の世代も含めた活動が必要となります。

現在の地主の皆さまが、次の世代のことも考えながら取り組んでいる活動が途切れることなく、そして、次の世代までもが将来に希望をもちまちづくりの実現に向けて、早い段階から将来のまちづくりを考えることを目的として、「那覇軍港のまちづくりを考える次世代の会」（以下、「次世代の会」）を発足しました。

「次世代」とは、地主の「次の世代」や「次の次の世代」とします。

■これまでの活動内容

「次世代の会」は平成26年1月23日（木）の「次の世代の懇談会」をきっかけに発足し、まずは、活動の必要性の認識や活動のあり方を考えるきっかけづくりとして、佐組協との意見交換会や先進地視察及び那覇軍港内の視察を実施しました。

平成26年度は前年度の活動を振り返りながら、継続的な活動への展開に向けた活動のあり方や今後の活動内容を検討しました。

そして、先進地の視察及び意見交換や、中南部都市圏全体における跡地利用の様々な考え方を勉強することからはじめ、那覇軍港のまちづくりについて考えはじめました。

1

■活動年表

	開催日	内容
<b>平成25年度</b>		
①	懇談会 1月23日（木）	次世代の懇談会 ・次世代の会の趣旨説明 ・那覇軍港について ・活動化についての意見交換
②	視察会 2月21日（金）	「當天間飛行場の跡地を考える若手の会」との意見交換会
③	視察会 3月 2日（金）	ギンバル訓練場跡地の視察
④	視察会 3月16日（木）	那覇軍港内の視察
<b>平成26年度</b>		
⑤	第1回 自主会 5月15日（木）	・今後の活動について ・平成25年度の活動の振り返り
⑥	第2回 自主会 6月12日（木）	・地主会による検討内容の紹介 ・平成25年度の活動の振り返りについて ・名刺デザイン案について
⑦	第1回 定例会 7月10日（木）	・平成25年度の活動報告について ・平成26年度業務内容及び次世代の会の活動内容について ・名刺デザイン案について
⑧	第2回 定例会 8月14日（木）	・アワセゴルフ場地区について ・名刺デザイン案について
⑨	視察会 9月27日（土）	アワセゴルフ場跡地の視察及び意見交換会
⑩	第3回 定例会 10月9日（木）	・アワセゴルフ場跡地の視察及び意見交換会を終えて
⑪	第4回 定例会 11月13日（木）	・跡地利用計画提案コンペ作品について
⑫	第5回 定例会 12月11日（木）	・跡地利用計画提案コンペ作品について（続き）
⑬	第6回 定例会 1月15日（木）	・那覇軍港のまちづくりを考えるにあたって
⑭	第7回 定例会 2月 5日（木）	・地主会理事会和との合同意見交換会について
⑮	第8回 定例会 3月12日（木）（予定）	・平成26年度の活動のまとめについて

2

説明用パワーポイント



那覇軍港のまちづくりを考える  
**次世代の会**



## 活動報告

**那覇軍港の返還は2028年度またはその後であり、跡地利用の実現に向けては次世代も含めた活動が必要となります。**

**地主の皆さまが取り組む活動が途切れることなく、  
また、  
将来に希望が持てるまちづくりに向けて、  
  
早い段階から、  
将来のまちづくりを考えていきます。**

# はじまり



**1月 次世代の懇談会**

平成25年度 平成26年度

## 平成25年度

- ① 懇談会
- ② 視察会
- ③ 視察会
- ④ 視察会
- ⑤ 第1回自主会
- ⑥ 第2回自主会
- ⑦ 第1回定例会
- ⑧ 第2回定例会
- ⑨ 視察会
- ⑩ 第3回定例会
- ⑪ 第4回定例会
- ⑫ 第5回定例会
- ⑬ 第6回定例会
- ⑭ 第7回定例会



**2月 普天間 若手の会との意見交換**

平成25年度 平成26年度

## スライドによる活動紹介



**2月 普天間 若手の会との意見交換**

平成25年度 平成26年度

## 意見交換の様子



**2月 普天間 若手の会との意見交換**

平成25年度 平成26年度



3月 ギンバル訓練場跡地の視察

平成25年度 平成26年度

9



3月 ギンバル訓練場跡地の視察

平成25年度 平成26年度

10



3月 ギンバル訓練場跡地の視察

平成25年度 平成26年度

11



3月 那覇軍港内の視察

平成25年度 平成26年度

12

平成26年度

- ① 懇談会
- ② 視察会
- ③ 視察会
- ④ 視察会
- ⑤ 第1回自主会
- ⑥ 第2回自主会
- ⑦ 第1回定例会
- ⑧ 第2回定例会
- ⑨ 視察会
- ⑩ 第3回定例会
- ⑪ 第4回定例会
- ⑫ 第5回定例会
- ⑬ 第6回定例会
- ⑭ 第7回定例会

13

「次世代の会」活動方針

- 月1回の定例開催  
(毎月第2木曜日19時から)
- 那覇市の支援により活動を行う
- 跡地利用に関する知識の習得
- 先進地視察や他組織との意見交換

15



5・6月 今後の活動について(自主会)

平成25年度 平成26年度

14



7月 平成25年度の振り返りについて

平成25年度 平成26年度

16

**将来のまちづくりを考えるにあたって**

- 那覇軍港が沖縄県全体の発展に影響を与える可能性
- 那覇市の将来をイメージ
- 他の駐留軍用地跡地の動向を注視
- 急がず、焦らず、着実に

17

**名刺デザインの検討**



**7月 平成25年度の振り返りについて**

平成25年度 平成26年度

18



**8月 アワセゴルフ場跡地の事前学習**

平成25年度 平成26年度

19



**9月 アワセゴルフ場跡地 視察・意見交換**

平成25年度 平成26年度

20



**9月 アワセゴルフ場跡地 視察・意見交換**

平成25年度 平成26年度

21



**9月 アワセゴルフ場跡地 視察・意見交換**

平成25年度 平成26年度

23



**9月 アワセゴルフ場跡地 視察・意見交換**

平成25年度 平成26年度

22



**10月 視察・意見交換を終えて**

平成25年度 平成26年度

24

### 視察・意見交換会で学んだこと

- 大きさの体感
- 跡地利用計画は紆余曲折する
- 跡地周辺とのつながりも考える
- 専門家や関係者を巻き込んだ体制づくり
- 大企業の誘致が重要

25

### 那覇軍港のまちづくりを考えるにあたっての留意点

- 常に柔軟に考える
- 多様な土地利用の事例をじっくり見て、良いところ取りをする
- 土地の共同利用を考える

26



### 11・12月 跡地提案コンペ作品について

平成25年度

平成26年度

① ②

27



### 1月 提案コンペ作品を踏まえて

平成25年度

平成26年度

①

28

### 那覇軍港のまちづくりのキーワード

- 人・カネ・情報が集まり、投資を呼び込む都市
- アジアだけでなく世界を視る
- 交通体系を含めた周辺市街地（離島含む）との連携
- 海辺の活用
- 沖縄文化の継承

29

## 今後の活動

31



30

### 軍港のまちづくりを取り巻く将来環境

- 返還後のまちづくりは、まだ先
- 他の駐留軍用地跡地の返還が進む
- 社会経済情勢のめまぐるしい変化



時代や周辺環境の変化を的確に捉えた柔軟な考えが必要

32

### 取り組むべきこと

#### 様々な考え方のストック

- 土地利用に関する多様な考え方
- 世界的なニーズ（マーケット）
- 成功のポイント、失敗の原因

33

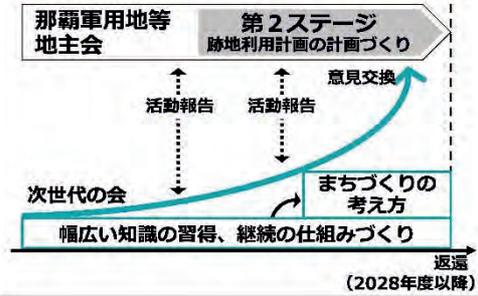
### 活動のテーマと内容（案）

#### 急がず、焦らず、着実に

- 勉強会（月1回の定例会）
- 先進地視察（県外）
- 他組織との意見交換会

34

### 今後の活動イメージ



35

ご清聴  
ありがとうございました。

jiSEDA

宮里 恒美 儀間 真二 上原 政宏  
我那覇 忠 宮里 勝美 我那覇 茂

36

