

# 那覇軍港地権者等合意形成活動支援業務

報 告 書

(概 要 版)

令和3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 .....	1
(3) 業務フロー .....	2
<b>2. 地権者等合意形成活動の取り組み.....</b>	<b>3</b>
(1) 跡地利用に関する勉強会の開催 .....	3
(2) 「次世代の会」の定例会の開催 .....	20
(3) 情報誌（がじゃんびら通信）の発行 .....	29
<b>3. 今後の取り組みについて .....</b>	<b>35</b>
(1) 中長期的な視点での活動の考え方 .....	35
(2) 次年度の具体的な実施内容 .....	36



## 1. 業務の概要



# 1. 業務の概要

## (1) 業務目的

那覇軍港（那覇港湾施設）は、平成 25 年 4 月の「沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画」で、返還条件が満たされ、返還のための必要な手続きの完了後、2028 年度又はその後返還が可能と返還時期が明示されており、返還後の跡地利用に向けた取り組みを着実に実施するとともに、地権者との合意形成活動を地道に行っていく必要がある。

平成 27 年度において、第 2 ステージ（跡地利用方針・基本計画・事業計画段階）への移行に向け、有識者、地権者、行政等による合意形成活動推進委員会において検討を行い、その検討結果を踏まえ、平成 28 年度より第 2 ステージに移行し、計画づくりに取り組むこととなった。

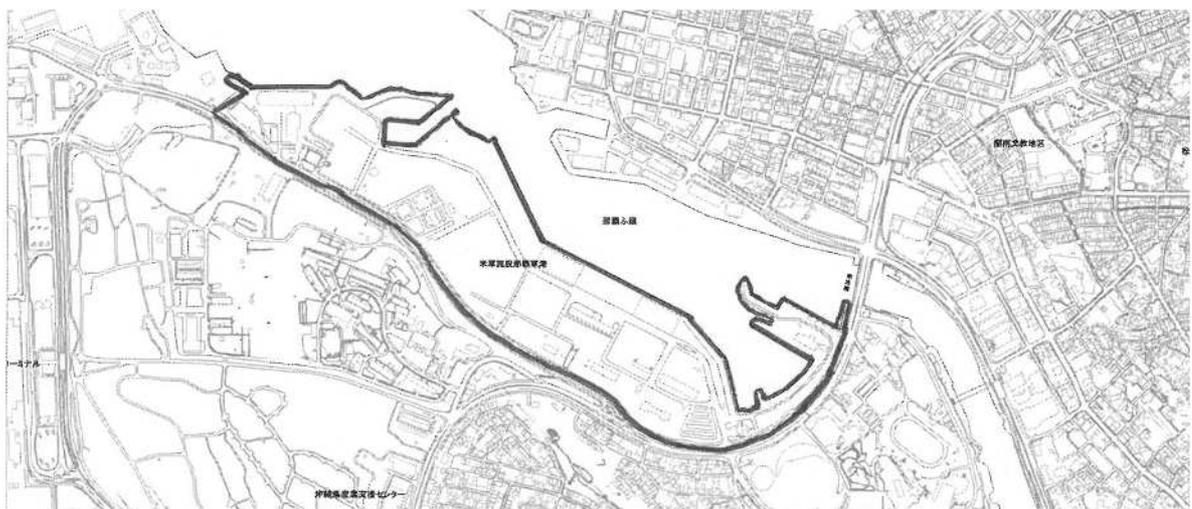
そのことから、平成 28 年度には、第 2 ステージにおける具体的な取り組みを整理し、跡地利用計画策定にかかる検討体制、プロセス、合意形成活動などをまとめた那覇軍港跡地利用計画策定手順書（原案）を作成し、平成 29 年度には、跡地利用計画検討の準備として、関連計画及び周辺動向などを開発条件として整理している。

平成 30 年度及び令和元年度においては、平成 28 年度に作成した那覇軍港跡地利用計画策定手順書（原案）に基づき、これまで行ってきた地権者等との合意形成活動を進めてきた。

今年度（令和 2 年度）についても、地権者等との合意形成活動を中断することなく継続して進めていくこととする。

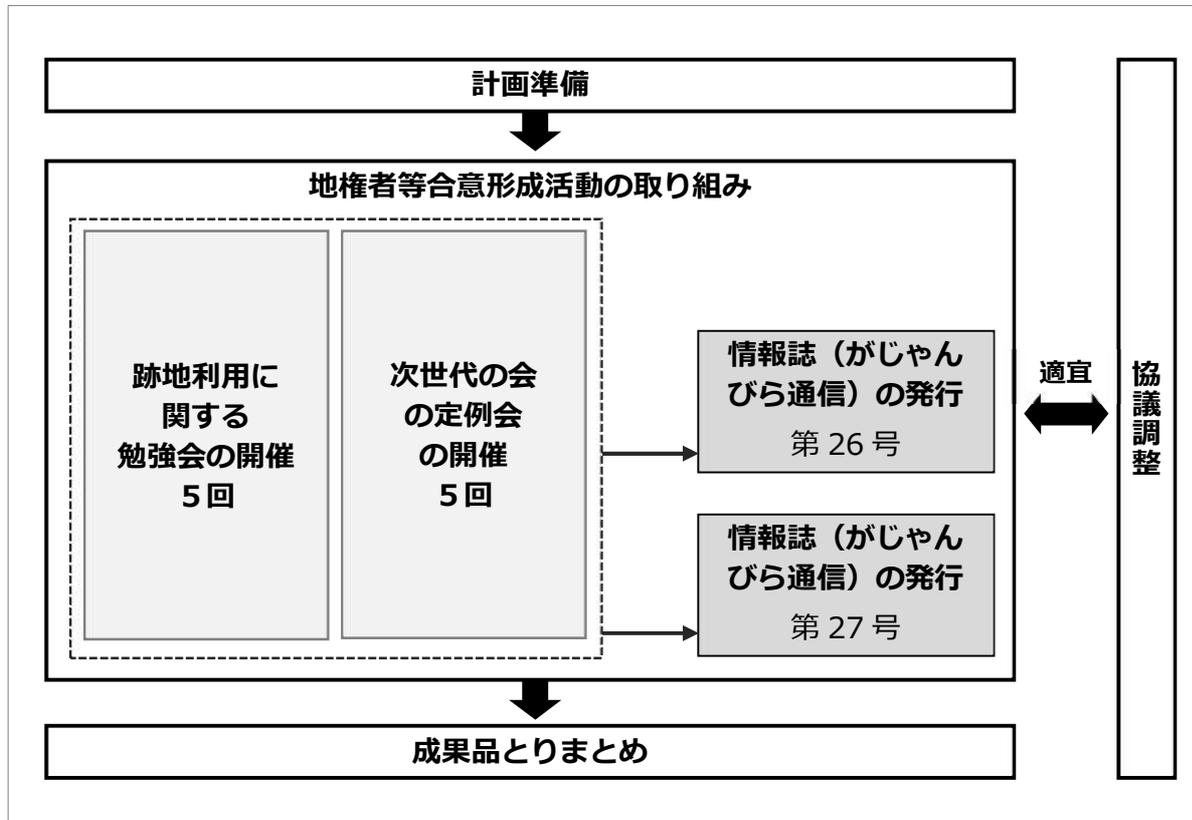
## (2) 業務範囲

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、以下のフローにより実施する。



## 2. 地権者等合意形成活動の取り組み



## 2. 地権者等合意形成活動の取り組み

地権者主役のまちづくりに向けて、これまで実施してきた地権者等との合意形成活動を中断することなく継続して実施した。

### (1) 跡地利用に関する勉強会の開催

#### 1) 開催概要

地権者自身が那覇軍港の将来構想を検討するために必要となる、跡地利用に関する専門的な知識の習得に向けた勉強会を以下のとおり開催した。

##### ●第1回地主会等勉強会

日時：令和2年7月26日（日） 10時00分～11時00分

場所：那覇軍用地等地主会館 2階

内容：（1）勉強会開催にあたって  
（2）那覇軍港における将来構想検討にあたっての開発条件について①

参加者：29名

- ・那覇軍用地等地主会（理事、監事、アジア国際平和経済投資調査検討委員会委員）
- ・次世代の会

##### ●第2回地主会等勉強会

今回は新型コロナウイルスの感染拡大状況を踏まえ、二部制による開催とした。

##### 【第一部】

日時：令和2年10月11日（日）10時00分～11時30分

場所：那覇軍用地等地主会館 2階

内容：（1）前回の振り返り  
（2）那覇軍港における将来構想検討にあたっての開発条件について②  
（3）先進地事例の紹介1（神戸ハーバーランド地区）

参加者：17名

- ・那覇軍用地等地主会（理事、監事、アジア国際平和経済投資調査検討委員会委員）
- ・次世代の会

##### 【第二部】

日時：令和2年10月15日（木）18時30分～20時00分

場所：那覇市役所 5階 庁議室

内容：※第1部と同じ

参加者：7名

- ・次世代の会

### ●第3回地主会等勉強会

本日も新型コロナウイルスの感染拡大状況を踏まえ、二部制による開催とした。

#### 【第一部】

日 時：令和2年12月20日（日）9時30分～10時30分

場 所：那覇軍用地等地主会館 2階

内 容：（1）前回の振り返り  
（2）中南部エリアにおける那覇エリアの位置づけについて  
（3）先進地事例の紹介2（横浜みなとみらい21地区）

参加者：17名

・那覇軍用地等地主会（理事、監事、アジア国際平和経済投資調査検討委員会委員）

#### 【第二部】

日 時：令和2年12月20日（日）10時45分～11時45分

場 所：那覇軍用地等地主会館 2階

内 容：※第1部と同じ

参加者：9名

・次世代の会

### ●第4回地主会等勉強会

本日も新型コロナウイルスの感染拡大状況を踏まえ、二部制による開催とした。

#### 【第一部】

日 時：令和3年3月7日（日）9時30分～10時30分

場 所：那覇軍用地等地主会館 2階

内 容：（1）前回の振り返り  
（2）那覇軍港周辺エリアのまちづくり構想  
（3）その他報告

参加者：18名

・那覇軍用地等地主会（理事、監事、アジア国際平和経済投資調査検討委員会委員）

#### 【第二部】

日 時：令和3年3月7日（日）10時45分～11時45分

場 所：那覇軍用地等地主会館 2階

内 容：※第1部と同じ

参加者：8名

・次世代の会

●**第5回地主会等勉強会（予定）**

今回は新型コロナウイルスの感染拡大により実施できなかった。

**日 時**：※今後調整予定

**場 所**：那覇軍用地等地主会館 2階

**内 容**：（1）前回の振り返り  
（2）次世代の会の活動報告  
（3）その他報告

**対象者**：・那覇軍用地等地主会（理事、監事、アジア国際平和経済投資調査検討委員会委員）  
・次世代の会

〈勉強会の様子〉



## 2) 成果と課題

### <成果>

#### 跡地利用に関する情報等について地権者等に情報共有することができた

- ・次年度以降の跡地利用計画づくり活動に向けた「前提条件」や「中南部都市圏のまちづくり」、「那覇軍港周辺エリアのまちづくり」といった基礎条件や、先進地のまちづくり事例について、那覇軍用地等地主会（理事、監事、アジア国際平和経済投資調査検討委員会委員）及び、次世代の会のメンバーと情報共有することができた。
- ・また、これらの内容について意見交換を行い、地権者を中心とした参加者の意見や考えについて把握することができた。
- ・地権者等を中心とした参加者と行政が情報共有及び意見交換を行ったことで、双方の共通認識と信頼関係、跡地利用計画策定や返還に向けた協働・協調体制の構築につながった。

### <課題>

#### 円滑な跡地利用計画作成及び意向醸成に向けた取り組みが必要である

- ・地主会の理事と次世代の会の合同での勉強会を通して共通認識を図ることが期待されたが、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、地主会理事等と次世代の会を分けた分散開催となったことで両者が関わる機会を持てなかった。
- ・勉強会で提示した那覇軍港周辺の状況等と跡地利用との関係性については、那覇軍港の跡地利用計画案がないことから説明しにくい状況である。地権者が関係性をイメージできるよう具体的な跡地利用計画案を早期に策定していく必要がある。

### 3) 勉強会の議事概要

#### ① 第 1 回勉強会

##### 1. 開会

- (1) 開会あいさつ 那覇市平和交流・男女参画課 課長 濱川 毅  
(2) 地主会あいさつ 那覇軍用地等地主会 会長 我那覇 祥義 様

##### 2. 資料説明

- (1) 勉強会開催にあたって (資料①)  
(2) 那覇軍港における将来構想検討にあたっての開発条件について① (資料②)

##### 3. 意見交換

(● : 意見 / ➡ : 回答)

#### (1) 那覇軍港における将来構想検討にあたっての開発条件について①

- 航空法による建物等の高さ制限について、那覇空港及び那覇軍港の地盤面 (GL) を踏まえると、本地区ではどのくらいまでの高さの建築物を建築することが可能か？  
➡ 地盤面 (GL) については、確認した上で次回紹介する。高さ 45m の階数のイメージは、オフィスビルの場合 10 階程度 (階高 4~5m)、住宅の場合 15 階程度 (階高 3m) が想定される。(昭和)
- 民有地について、筆数や地権者数、地主会会員数といった詳細の情報について調査・分析を行う必要がある。将来的に事業を実施するにあたり、地主会に所属していない地権者は会報誌等が届かないため、那覇軍港の跡地利用に向けたまちづくりの取組みについて周知されていないおそれがある。
- 会員でない地権者が大規模な面積を所有していることも考えられる。  
➡ 現状で可能な範囲で確認し、今後紹介していきたい。(昭和)
- 国有地や県有地の活用に関して、国ではどのように考えているか？  
➡ 現時点では意向までは聞いていないが、那覇軍港のまちづくりの方向性が見えたタイミングで調整することになると思う。(那覇市)
- ➡ これまでステージ移行の際や手順書を作成する際の有識者委員会で、内閣府の沖縄総合事務局の跡地利用対策課の課長や、沖縄県の企画調整課の参事にも委員として入ってもらい、那覇軍港の跡地利用について情報共有を進めてきている。(那覇市)
- ➡ 国有地の活用について市の跡地利用の考え方に沿って進めるという確約は現時点でないが、地権者等の方々と検討した跡地利用の方向性、国有地等の活用方法や活用意向について、跡地利用計画を作成し国や沖縄県に提案していくべきだと考えている。(那覇市)
- 港湾内について、那覇市では将来的に那覇港管理組合とどのような調整が必要となると考えるか。  
➡ 那覇港管理組合には跡地利用計画の策定委員会に入ってもらおうこととなる。現在は情報共有をしている状態であるが、今後那覇軍港のまちづくりが具体化する中で、役割分担していくことになると考えている。(那覇市)
- 那覇ふ頭にこれまで入港したクルーズ船の規模別の割合について次回確認したい。  
➡ 次回までに確認し、紹介する。(昭和)

#### (2) その他

- 国の有識者会議において、長寿健康医療都市をつくるため、普天間飛行場と牧港補給地区、那覇軍港が候補に挙げられていた。また、豊見城市では再生医療拠点の計画が進められているが、市議会から反対されているという新聞記事があった。現在の社会情勢を考慮すると、今後、住宅・商業開発や観光開発を軸としていくことが難しくなるおそれがある。そのため、那覇軍港においても豊見城市の動向も踏まえ、先端医療機能の導入を見据えたまちづくりも考えられる。
- 大型集客施設については、周辺地域に複数立地していることから、那覇軍港には必要ないとも考えられる。
- 沖縄県の再生医療拠点に関して、那覇市で知っている情報があれば聞きたい。  
➡ 那覇市には沖縄県から再生医療拠点に関する情報は入ってきていない。(那覇市)

- ➡内閣府開催の懇談会「基地跡地の未来に関する懇談会」では、今後返還される那覇軍港、普天間飛行場、牧港補給地区には、先端技術産業や先端医療等を取り入れて、未来を見据えた跡地利用を考えてはどうかという提言が示された。次回の勉強会で、社会情勢の一つの話題としてご紹介したい。(昭和)
- ➡「基地跡地の未来に関する懇談会」において、那覇軍港の状況については、久高副市長から説明を行っている。昨年度の懇談会の内容を中間報告として、先程理事の方からお話のあった長寿健康医療都市など、新たな発想として提案されている。この報告書の内容については、昭和(株)と調整して今後の勉強会の中で紹介していきたいと考えている。(那覇市)
- 昭和株式会社の軍用地に関する事業実績について聞きたい。
- ➡現在、那覇市以外にも、宜野湾市より普天間飛行場の地権者や市民等の意向醸成活動に関する業務を受託している。軍用地に関する跡地利用の整備事業の実績はないが、土地区画整理事業は県内及び全国に多数実績を有している。(昭和)

#### 4. 今後の日程について

- ・次回の勉強会は、9月27日(日)10:00～を予定する。

#### 5. 閉会

以上

## ②第2回勉強会

今回は新型コロナウイルスの感染拡大状況を踏まえ、二部制による開催とした。

### 1. 開会

### 2. 資料説明

- (1) 前回の振り返り (資料①)
- (2) 那覇軍港における将来構想検討にあたっての開発条件について② (資料②)
- (3) 先進地事例の紹介 1 (資料③)

### 3. 意見交換

(● : 意見 / → : 回答)

#### 【第一部】

#### (1) 前回の振り返り

- 資料①参考について、航空法による高さ制限を受ける範囲はどこまでであるか。
- 資料②の1ページ目の図面のスケールバーは間違えている。那覇空港から半径4km圏が高さ制限45mのエリアとなっており、那覇軍港においては全域が制限区域にかかっている。(昭和)

#### (2) 那覇軍港における将来構想検討にあたっての開発条件について②

- 鉄軌道について、内閣府においても検討を行っているため、内閣府の資料を追加してほしい。
- 追加させていただく。(昭和)
- 新たな振興計画に合わせて中南部100万都市圏の考え方が示されており、その内容を追加してほしい。
- 追加させていただく。(昭和)
- アジア国際平和経済投資調査検討委員会では交易交流ゾーンについて検討している。那覇軍港跡地のまちづくりにおける現時点での交易交流の考え方について、昨今の経済発展の中では古いと考える。交易交流については、外国を対象としたイメージを持っている。
- 沖縄県では物流拠点として那覇軍港を位置付けているが、曖昧な表現であると感じる。「交易」という要素が不足しているように感じる。那覇軍港跡地のまちづくりにおいて、物流を行ってもいいが、面積を取らない頭脳部門としていきたい。
- 那覇空港が近接することを活かしたものでなければならないと考える。
- 国場川沿いに構想されている「にぎわい」空間について、那覇軍港の跡地におけるまちづくりにも必要であると考えられる。
- 駐留軍用地特措法があと2年で切れることから、沖縄県軍用地等地主会連合会では延長を要請している。返還まで10年しかないことから、那覇軍港の跡地におけるまちづくりは「交易」をテーマとすることを周知する必要があると考えており、新たな振興ビジョンにも盛り込めるよう検討してほしい。
- 跡地返還にあたり地主に不利益とならないよう、勉強会の継続を望む。
- 「沖縄県アジア経済戦略構想」の物流についての内容を見ると、交易に関する検討がなされていない。アジアを含めた国際的な交易機能について、具体的に掘り下げる必要がある。アジア国際平和経済投資調査検討委員会の中でも課題として検討していきたい。(アジア国際平和経済投資調査検討委員会委員)
- 那覇軍港の跡地におけるまちづくりにおいては交易が核となると認識している。今後、それも含めて那覇軍港工エリアの在り方について勉強会のテーマは進んでいく。その中で交易という観点からどのような施設・空間が必要かということを考えていく。未来の経済発展の在り方も視野に入れながら情報提供していきたい。(昭和)
- 資料②の1ページ目、奥武山公園の整備構想を見ると、奥武山公園の面積は限られており、賑わいに関する施設面積を確保することが難しい。飲食などの賑わいを創出する機能については那覇軍港側で受けることは必要だと考える。
- 第1回目の勉強会において、大型集客施設や住宅地は面積が小さいことから、那覇軍港の跡地利用には向かないと考えていると発言した。先ほどの会長の話に同意し、物流以外にもっと利用できる価値が那覇軍港跡地にはあるのではないかと考える。奥武山公園から人が流れてくるような賑わいを生む施設をつくるといいと考える。

➡資料②の13ページ目以降に掲載している内閣府の第一次とりまとめにおいても那覇軍港及び牧港補給地区、普天間飛行場の跡地活用において産業や賑わいづくり等について提言されている。沖縄の玄関口として代表的な場所である立地性を活かしたまちづくりが望ましいと考える。今後の勉強会においてこのような内容も踏まえて資料提供していきたい。

### **(3) 先進地事例の紹介 1**

- 神戸ハーバーランド地区について、整備されている施設や建物の中で那覇軍港でも整備可能なものがあれば教えて頂きたい。
- ➡神戸の事例から那覇軍港に参考となる施設や建物については、連続性のある歩行空間やシンボリックな施設をつくることは重要であると考えている。神戸ハーバーランド地区については、ウォーターフロントにある地区で出来上がっている地区として紹介している。「仕掛け」という意味で参考になる部分はあるが、那覇軍港の跡地のまちづくりにおいては、神戸ハーバーランド地区を整備した時とは時代が異なってくるため、整備する施設や整備期間は異なってくると思う。(昭和)
- 神戸ハーバーランド地区は施行期間が16年かかっている。那覇軍港の場合、整備期間はどの程度かかると考えられるか。
- 那覇軍港の場合、長期間の事業となると借地料が減ってくることが予想される。そのため、なるべく短期間での計画を立ててほしい。
- ➡土地区画整理事業は短期間でできる場合でも10年程度かかる。例えば、同程度の規模の土地区画整理事業において、施行期間が20～30年間を要する事例が見られる。これは、地区によって様々なことが起きることが要因と考えられる。(昭和)
- 神戸ハーバーランド地区における土地利用面積について、施行前後の道路面積がとて増えている。那覇軍港では、地主の方々が個人の土地をなるべく道路にしないようにという考え方を持っているが、那覇軍港の跡地におけるまちづくりではどの程度の道路が必要となってくるのか。
- ➡神戸では、駅前広場や主要な幹線道路の整備といった地区の状況に伴い、道路面積が増えていることが予想される。また、昨今の道路の考え方として、車の通過路線としてだけでなく、LRT等の交通機能を導入するための道路空間や、人が歩いてにぎわいをつくるために道路に飲食できるようなスペースを設けるなど、様々な道路の使われ方がなされてきていることから、道路面積については現時点では一概には言えないと考える。(昭和)
- 神戸ハーバーランド地区に物流の機能はあるか。
- ➡神戸ハーバーランド地区のほか、横浜のみなどみらい21にも物流の拠点はないと認識している。(昭和)

### **(4) その他**

- 那覇軍港は遊休化していることから、沖縄県知事が国に早期返還を求めている。早期返還が実現する可能性もあることも含めて検討を進める必要がある。

## **【第二部】**

### **(1) 前回の振り返り**

なし

### **(2) 那覇軍港における将来構想検討にあたっての開発条件について②**

- 沖縄県や那覇市の計画について、新型コロナウイルス感染症による世界情勢を踏まえた柔軟な見直しは行っているのか。
- ➡沖縄県や那覇市だけではなく、全国的に上位計画等については定期的に見直しを行っているが、大きな骨組みは変わっていない。なお、国ではアフターコロナの考え方について少しずつ資料が公開されてきている。(昭和)
- 奥武山公園における「Jリーグ規格スタジアム整備基本計画」について、どのような施設整備が計画されているか。
- ➡FC琉球がJ1に昇格することを想定し、陸上競技場をJ1規格のサッカー場にするのを計画している。那覇軍港跡地のまちづくりにおいても、奥武山公園からの賑わいの連続性が必要であると思う。(昭和)
- 奥武山公園における「Jリーグ規格スタジアム整備基本計画」のスタジアム外側の賑わいイメージは那覇軍港跡地のまちづくりのイメージに近い。

- 那覇軍港跡地のまちづくりにあたり、人々を呼び込むためには、インパクトのあるシンボリックな施設等が必要である  
と考える。
- 大型クルーズ船については、ターミナルに広大な用地が必要となることが考えられる。そのため、那覇軍港跡地のま  
ちづくりにおける港の活用としては、ディナークルー징ができる船やヨットハーバー等の船がいいと考える。
- 新沖縄発展戦略有識者チームとはどのような組織なのか。
- ➔沖縄 21 世紀ビジョンの見直しに向け、沖縄県が有識者による委員会を発足させた。(昭和)
- 新沖縄発展戦略有識者チームでは、那覇軍港についても議論されているのか。
- ➔那覇軍港跡地利用についても、提言の一項目としてまとめられている。(昭和)
- 那覇軍港は全域が航空法による高さ制限区域に指定されているが、どのくらいの高さの建物が建てられるのか。
- ➔建物等の高さ制限が那覇空港の標点から 45m までとなっているため、階高 3m 程度の場合、14 階の建物の建設は可  
能である。(昭和)
- 那覇軍港跡地のまちづくりでは、超高層の高級ホテルやマンションの建設は難しいと考える。高さ制限に対する補償  
等はあるか。
- ➔法律上、航空法による高さ制限を守ることは義務となるため、補償等はない。(昭和)
- 基地跡地の未来に関する懇談会とはどのような組織か。
- ➔内閣府が立ち上げた組織である。令和元年度から 8 回程度懇談会を行っており、第一次取りまとめが 4 月に公表され  
た。メンバーは、吉本興業株式会社代表取締役会長や建築家、学識者等により構成されている。(昭和)
- 基地跡地の未来に関する懇談会で提言された「健康医療都市」や「先端実験都市」は那覇軍港跡地のまちづくりに参  
考になると思う。本内容を念頭に今後も議論していきたい。
- 内閣府の基地跡地の未来に関する懇談会の提言と、県の沖縄県アジア経済戦略構想の内容が共通していないと感じ  
る。
- ➔基地跡地の未来に関する懇談会のとりまとめの中では、那覇軍港と牧港補給地区、普天間飛行場の跡地のまちづくり  
について、懇談会で示された要素も取り入れていくといいと提言がなされている。(昭和)
- 基地跡地の未来に関する懇談会の提言は物流の記載がなく、今までにない新しい形のまちづくりをしていく期待感あ  
ふれるような内容であると感じる。

### (3) 先進地事例の紹介 1

- 神戸ハーバーランド地区では整備に 16 年を要しているが、那覇軍港跡地の開発に際してはどのくらいの期間を要する  
ことが考えられるか。
- ➔一般的に、円滑に開発が進んだ場合でも 10 年かかることが予想される。大規模な整備になると 20~30 年かかること  
がある。長期化する要因については、地区の状況によって様々である。(昭和)

### (4) その他

- 勉強会と地主会で開催しているアジア国際平和経済投資調査検討委員会（以下、アジア委員会）の関係性について、  
アジア委員会の検討内容を勉強会でも共有するということだが、アジア委員会で改定中の跡地利用構想にはどのよう  
に反映していくのか。
- ➔勉強会でのご意見等については、必要に応じて跡地利用構想にも反映できるようにしたい。なお、第 5 回勉強会にお  
いて、跡地利用構想の検討状況の報告を予定している。(昭和)
- 那覇軍港は船の入港も見られることから、遊休化していないと考えられる。

## 4. 今後の日程について

- ・次回の勉強会は、11 月 29 日（日）10:00~を予定する。ただし、新型コロナウイルス感染症拡大状況によっては分  
散開催もあり得る。

## 5. 閉会

以上

### ③第3回勉強会

本日も新型コロナウイルスの感染拡大状況を踏まえ、二部制による開催とした。

#### 1. 開会

#### 2. 資料説明

- (1) 前回の振り返り（資料①）
- (2) 中南部エリアにおける那覇エリアの位置づけについて（資料②）
- (3) 先進地事例の紹介2（資料③）

#### 3. 意見交換

新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、意見等は「ご意見記入シート」への記載にて対応した。

※提出されたご意見等については下記参照

#### 4. 閉会

- ・次回の勉強会は1月24日（日）10:00～を予定する。

#### «ご意見とその対応»

<b>(1) 前回の振り返り</b>
<b>【意見】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● 鉄軌道構想について、沖縄県では作業が進んでいないと認識している。</li></ul>
<b>【回答】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● 沖縄県では、平成30年に「沖縄鉄軌道の構想段階における計画書」を策定し、事業化に向けた取組みに関して、令和元年8月に国に対し、沖縄鉄軌道の事業化に向けた取組に関する要請を実施しています。さらに、令和2年8月には、沖縄鉄軌道費用便益分析検証委員会を設置し、沖縄鉄軌道の費用便益分析の検討内容について専門的見地から検証を進めています。</li></ul>
<b>(2) 中南部エリアにおける那覇エリアの位置づけについて</b>
<b>①中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想について</b>
<b>【質問】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● キャンプ瑞慶覧の産業立地誘導方針に「都市型農業」とあるが、具体的にはどのような産業なのか。</li></ul>
<b>【回答】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● 都市型農業のイメージとして、植物工場やテーマパーク型農林水産業等が挙げられます。</li></ul>
<b>②中南部圏における近年のまちづくり動向（パルコシティ、豊崎タウンプロジェクト）について</b>
<b>【質問】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● 豊崎タウンプロジェクトはどう成功しているのか。</li><li>● パルコシティ（浦添）の状況について確認したい。</li><li>● コロナの問題で不況となっているのではないかと。</li></ul>
<b>【回答】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● イーアス沖縄豊崎に関しては、新型コロナウイルスの影響により、開業日が約2か月延期しました。また、足元の実績では計画比50%程度で推移しているとのことでした。</li><li>● パルコシティの売上データ等は公表されていません。サンエー全体では、2021年2月期第2四半期決算（3～8月）によると、緊急事態宣言が影響し、増収減益となっていました。</li></ul>

### ③那覇軍港跡地におけるまちづくりについて

#### 【ご意見】

- 那覇軍港と牧港補給施設区域について、当該エリアは隣接していることから、那覇空港及び那覇新港の多目的で有機的な繋がりのある利用が望まれる。上位関連計画において、国際物流拠点や臨空・臨海産業、教育文化施設、医療施設の多様な跡地利用が位置づけされており、両地域が総合的・有機的な視点で調整を行い、双方が連携して事業が実施できるよう行ってほしい。
- 中南部エリアの駐留軍用地跡地4か所におけるまちづくりが競合しないようにしないといけないと思うが、現時点では「①リゾートコンベンション」「②文化産業」「③医療」など役割が似ているので、まちづくりを進めていく中で差別化していく必要があると考える。
- 「新沖縄発展戦略：新たな振興計画に向けた提言」において、南部圏域の基本的方向として、「新たな物流拠点や観光拠点を形成」とあるが、那覇軍港は新たな物流拠点ではなく、観光拠点での跡地利用を目指すといいと思う。
- 「中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想」の那覇軍港における産業誘導方針について、「国際物流流通機能、臨空型産業」とあるが、約56haという面積では受け入れることは難しいと考える。

### (3) 先進地事例の紹介2

#### 【ご意見】

- 那覇軍港跡地のまちづくりにおける一般社団法人みなとみらい21のような協議会については、地主会と実施することが望ましい。
- 横浜みなとみらい21地区は物流港湾機能を持たない再開発となっており、ウォーターフロントとして公園緑地が最大限に造られており、市民が自由に利用できる場所として開発されている。しかし、同地域では東京都市圏との関連性が高く、かつ大規模開発となっていることから、那覇軍港の跡地利用においては一部のウォーターフロントが参考になると考える。
- 横浜みなとみらい21地区は理想的なウォーターフロント開発事例であり、大成功の代表例である。那覇軍港跡地利用においても横浜みなとみらい21地区をお手本に開発できるといい。

### (4) その他

#### ①那覇軍港について

#### 【質問】

- 返還はいつになるのか。SACO合意による2028年の返還について、どのようになっているのか状況を教えてください。
- 那覇軍港の移設について、北側案の方向であると思うが、決定なのか。
- 2028年の返還は可能であるか。返還には20年～50年はかかると思う。国からの予算も年々減少され開発が遅れている。勉強会も絵に描いた餅にならないか。

#### 【回答】

- 平成25年(2013年)4月の沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画において、返還条件が満たされ、返還のための必要な手続きの完了後、2028年又はその後に返還可能とされています。
- 那覇軍港の移設を協議する場としては、国、県、浦添市、本市などを構成員とする那覇港湾施設移設に関する協議会が平成13年に設置されており、これまで26回の協議がなされてきている状況です。本協議会においては、民港の港湾計画との整合性を図りつつ移設の協議を進めていくことが確認されており、那覇港管理組合において港湾計画の方向性が示された後に、今後の移設協議会で代替施設の配置位置が決定していくものであります。
- 今年度実施している勉強会は、地権者自身が那覇軍港の将来構想を検討するために必要となる知識の習得に向けた取組みを支援することを目的に実施しています。那覇軍港は歴史や立地等の様々な点でポテンシャルが高く、その跡地利用は那覇市のみならず沖縄県の発展に資することが期待され、多方面から注視されている状況です。そのため、返還が決まる前から、できるだけ早期に可能な限り具体的な計画を那覇市と地主会が共同で作成し、合意形成や実現可能性の検証を行い、また、変化に応じた見直しを繰り返しながら熟度を高めていく必要があると考えているところです。今後、那覇市と地主会とが共同で跡地利用計画(案)を検討していくこととなりますが、協働で検討を始める際の初案【跡地利用計画(素案)】を今年度の勉強会の資料等も活用しながら、次年度作成する予定としております。

## ②勉強会について

### 【ご意見】

- 理事会と次世代の会との協調性が見えない。
- 新型コロナウイルスの影響がなければ、理事等と次世代の会で同じ時間にて開催することが望ましい。
- 勉強会を通して、前提条件・課題等も少しずつ見えてきた。さらに勉強を進め、地主会と次世代の会の合同勉強会の共通認識を構築できれば、円滑にまちづくりが行えると思う。

### 【回答】

- 新型コロナウイルスの影響を踏まえつつ、できる限り理事等と次世代の会の合同での開催を検討していきたいと考えております。
- 現状況下においては、感染防止の観点から分散・時短での開催としています。ご理解とご協力をお願いいたします。

以上

## ④第4回勉強会

本日も新型コロナウイルスの感染拡大状況を踏まえ、二部制による開催とした。

### 1. 開会

### 2. 資料説明

- (1) 前回の振り返り（資料①、資料①別紙）
- (2) 那覇軍港周辺エリアのまちづくり構想（資料②）
- (3) その他報告（資料③）

### 3. 意見交換

新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、意見等は「ご意見記入シート」への記載にて対応した。

※提出されたご意見等については下記参照

### 4. 閉会

#### «ご意見とその対応»

(1) 前回の振り返り
<b>【ご意見】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● 前回の勉強会に参加できなかったため、状況が把握できありがたかった。</li><li>● 適切に記録・整理されていると思う。</li><li>● 第1回の勉強会から今回の第4回まで勉強してきたが、内容について素晴らしく仕上がっており理解できたが、2028年度又はその後となっている返還時期と大分ギャップがあると感じる。</li><li>● 延期により期間が空いてしまったため、前回の内容を忘れてしまった。</li></ul>
(2) 那覇軍港周辺エリアのまちづくり構想
①資料・テーマ等について
<b>【ご意見】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● 国際貨物ハブ事業等の物流に関するまちづくりについて、那覇軍港と関係してくるのか。資料②は那覇軍港内に物流施設を設けると誤解が生じる可能性があることから、今後の資料づくりには注意する必要がある。</li></ul> <b>【回答】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● 今回の資料については、那覇軍港の外側でどのようなまちづくりが行われているかについて把握することを目的としています。今後ご指摘いただいた点に十分留意して資料を作成いたします。</li></ul>
<b>【ご意見】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● 資料②10ページの最終行「MICTI」は「NICTI」ではないか。</li></ul> <b>【回答】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● ご指摘の通り、「NICTI」が正しい表記です。</li></ul>
<b>【ご意見】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● 那覇軍港周辺のプロジェクトを把握することは重要であるとする。これまでの検討内容が活かされた「跡地利用計画（素案）」となることを望む。</li></ul>
②港湾計画について
<b>【ご意見・ご質問】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● 今後、資料の内容と那覇港湾の関係性について説明してほしい。浦添市への那覇軍港移設に伴い、那覇港湾計画はどのような計画となっていくのか確認したい。</li></ul> <b>【回答】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● 資料について、内容と那覇港湾の関係性に留意して今後作成していきたいと思います。また、那覇港湾計画の改訂内容については、明らかになった際に示していきたいと考えております。</li></ul>

### ③臨空臨港について

#### 【ご意見・ご質問】

- 沖縄県議会において、次期沖縄振興計画に那覇空港と那覇軍港跡地を一体的に整備する臨空臨港構想を盛り込む意向があると示されていた。臨空臨港構想はどのような構想なのか。
- また、県議会では県知事が近々地主と意見交換を行う意向があると示されていた。現時点のアジア平和国際経済投資調査検討委員会の検討の中では県の臨空臨港構想を踏まえた内容でないことから、県の意向と委員会の構想が相違することが想定される。那覇市の考えについて伺いたい。

#### 【回答】

- 次期振興計画について、県議会では「臨空臨港」という言葉が出てきていますが、具体的な構想についてはわからない状況となっています。先日、本市においても次期振興計画（骨子）の内容の確認作業が行われましたが、那覇軍港の跡地利用に関しては臨空臨港に関する記載はなく、臨空臨港は具体の位置がよくわからない表現になっていました。
- 跡地利用の進め方については、県においても市町村が中心となって地権者と一緒に跡地利用を考えていくという方向性となっていることから、那覇市としても沖縄県とコミュニケーション取りながら跡地利用に取り組んでいきたいと思っております。なお、現時点では、県から那覇市に跡地利用に関する連絡等はきていない状況となっています。

### ④LRT について

#### 【ご意見・ご質問】

- 目指すべき将来公共交通ネットワークについて、LRT などの基幹的公共交通が那覇軍港まで伸びていない。那覇軍港と結ばれるかどうかは那覇軍港跡地のまちづくりに影響してくると考える。那覇市の考えについて伺いたい。

#### 【回答】

- LRT などの基幹的公共交通のルートは、那覇市地域公共交通網形成計画をもとに作成されています。当計画の計画期間は 2020 年度から 2024 年度となっています。那覇軍港の返還は 2028 年度またはその後であり、計画期間内の返還が予定されていないことから、那覇軍港まで LRT などの基幹的公共交通のネットワークが伸びていないことが考えられます。

#### 【ご意見】

- LRT などの基幹的公共交通のルートを見ると、既存道路を活用していることが伺える。那覇軍港までルートが伸びていない理由として、国道を通ることが難しい等の物理的な要因もあるのではないかと考えられる。理由について確認してほしい。LRT などの基幹的公共交通のルートが那覇軍港までつながるといい。

#### 【回答】

- LRT などの基幹的公共交通のルートの検討経緯については、今後、交通の担当課にヒアリングを行い、その中で把握していきたいと思っております。

### ⑤その他のまちづくり動向について

#### 【ご意見・ご質問】

- 那覇文化芸術劇場なは一とに展示スペースがあるか確認したい。展示スペースがある場合には、MICE の機能連携を図ることが考えられる。
- 那覇市に那覇軍港以外の再開発の予定があれば教えてほしい。
- 沖縄都市モノレールでは 3 両化導入に向けた取組みが進められている。本事業について、交通機能の増強であり面的な開発でないことから対象としなかったとも理解できるが、資料②に記載する必要があると考える。

#### 【回答】

- 那覇文化芸術劇場なは一とには、ロビーに小規模な展示が可能な展示スペースはありますが、展示に特化した機能は導入されていません。
- 現在、那覇市内で検討されている再開発事業はございません。

## ⑥跡地利用について

### 【ご意見・ご要望】

- 歴史公園的なエリアの構築に向けた構想案が欲しい。また、琉球王国の玄関口であったことをピーアールできるような、歴史史料館等も含めたプランも提案して欲しい。
- 浦添移設の問題が未だ解決してない。絵に描いた餅にならない様、今後しっかりと沖縄県全体として取り組みたい。
- 那覇軍港跡地のまちづくりは民有地の地権者主体の計画で進めることを望む。当該地域の民有地面積が28.7ha(51.3%)国有地面積が21ha(21%)であることから、今後、国・県・市との施設計画が大きく関わり、その調整が課題となる。全体で55.9haの限られた条件の中、基本的な構想としては持続可能(SDGs)で、自然環境の保全(海域水域の埋立をしない)、又先端技術集積の開発という新しい視点での開発が望まれる。先端技術を積極的に導入し、規模は身の丈に合った現有面積での開発及び施設を適正に計画すべきと考える。具体的には、これまでの県内各地の開発で主体となった大型商業施設やホテル、集合住宅等は導入しない方向で検討し、①長寿健康医療施設(研究施設、先端技術を導入した総合病院等)②先端技術都市(IT,AIで創るスマートシティ、トヨタ自動車が静岡県の富士の裾野で本年3月にスタートした町づくり)③海洋研究拠点としての研究機関、教育施設の誘致を計画すべきと考える。
- 那覇軍港周辺エリアにおける既設事業やその他実施段階にある構想等は理解できた。今後は、上位関連計画に残された構想を見極めた上で那覇軍港跡地だからこそできるまちづくりを目指すべきであると考えている。

### (3) その他報告

#### ①「那覇軍港跡地利用構想」の改定について

##### 【ご意見】

- アジア国際平和経済投資調査検討委員会の跡地利用構想について、「見直し」ではなく、「改定」が正しい。

##### 【回答】

- 了承いたしました。記載について修正致します。

##### 【ご質問】

- アジア国際平和経済投資調査検討委員会の「那覇軍港跡地利用構想」は今年改定する予定なのか。

##### 【回答】

- 「那覇軍港跡地利用構想(改定版)」は令和3年4月を目途にまとめられ、那覇市に提供される予定となっています。

#### ②その他

##### 【ご質問】

- 令和3年度は「跡地利用計画」の策定に入るという認識でいいか。
- また、当計画はアジア国際平和経済投資調査検討委員会の「那覇軍港跡地利用構想(改定版)」を踏まえて検討するという認識でいいか。

##### 【回答】

- 那覇市では令和3年度に「跡地利用計画(素案)」を作成する予定です。
- 素案はアジア国際平和経済投資調査検討委員会の「那覇軍港跡地利用構想(改定版)」や今年度の勉強会資料、次世代の会で検討してきた資料などをもとに検討していきます。

##### 【ご意見・ご質問】

- 沖縄県が示している臨空臨港の内容が不明である。
- 地主の意向と県の意向の調整が重要となると考える。今後、アジア平和国際経済投資調査検討委員会の跡地利用構想と県の方向性のギャップについて確認したい。

##### 【回答】

- 臨空臨港については、今後、次期振興計画において具体的にになってくることが予想されることから、情報が分かり次第紹介していきたいと考えています。
- アジア平和国際経済投資調査検討委員会において、人や物の誘導を意図している点は、臨空臨港という表現の意味合いに近いと考えます。那覇軍港跡地の臨空臨港はビジネス・イノベーションや交易・交流等として展開していくことが考えられます。

## その他ご意見

### ①返還について

#### 【ご意見】

- 那覇軍港跡地の返還可能時期について、2028年度又はその後とあるが、今から2028年度となるとあと7年後となる。返還スケジュール等について、勉強会で詳しく説明してほしい。
- 那覇軍港全面返還は2028年度又はその後に返還が可能とされているが、返還時期が明示されない。今後の進行について説明してほしい。

#### 【回答】

- 返還時期については、2028年度又はその後という公式情報しかこちらでも把握できていない状況です。

### ②勉強会について

#### 【ご意見】

- 土地活用における地主の利点について説明してほしい。
- 今後も情報提供してほしい。
- 未だコロナの終息が見えない状況の中で那覇市・昭和(株)の一生懸命さに敬意を表す。
- 地主側の那覇軍港跡地利用構想を早急に那覇市へ提出し、市と地主との前向きな協議に入ることを希望する。

以上

## (2)「次世代の会」の定例会の開催

### 1) 開催概要

若い世代の組織が、那覇軍港の将来のまちづくりについて、若い世代の立場からの意見交換や検討する場として、「次世代の会」の定例会を以下のとおり開催した。

なお、今年度は全5回を予定していたが、新型コロナウイルス感染拡大に伴う開催延期により、計3回の開催となった。

#### ●「那覇軍港のまちづくりを考える次世代の会」定例会

日 時：隔月第2木曜日 18時30分～20時00分（原則）

場 所：那覇市役所本庁舎5階 庁議室

定例会の内容：

今年度回数	通算回数	開催日	主な内容
①	第51回定例会	令和2年 10月8日（木）	・新メンバーの紹介 ・今年度の活動について ・地域資源の検討について
②	第52回定例会	令和2年 12月10日（木）	・スケジュールについて ・地域資源の検討について
③	第53回定例会	令和3年 3月11日（木）	・地域資源の検討について ・その他

〈定例会の様子〉



## 2) 成果と課題

### <成果>

#### 地域資源の9つのテーマについて、検討が完了

- ・活動計画において設定した目標のとおり、位置資源と土地資源、人資源の活用について検討し、活用の考え方をまとめた。今年度の検討を以て、平成 29 年度より検討してきた地域資源の9つのテーマ（歴史、文化、自然、交通、港、周辺、位置、土地、人）についての検討が完了した。
- ・組織の将来的なあり方（位置づけや体制、次の世代への継承の仕組み等）や今後の発展を見据え、人員拡充を行った。

### <課題>

#### 学習や視察等の積極的・計画的・継続的な実施

- ・次年度の活動については、これまでの地域資源の検討内容を踏まえ、次のフェーズ（まちづくりのテーマ・位置づけの検討等）の取組みを進めることが必要である。
- ・跡地利用検討にあたっては様々な事例を見ること、体験することも重要であるため、引き続き、先進地への視察やフィールドワークの積極的な実施が望まれる。視察先については、那覇軍港跡地のまちづくりを見据え、最先端のまちづくりを学ぶ観点から日本全国のほか世界各国を対象とすることが望まれる。
- ・新メンバーと既存メンバーが跡地利用について共通認識を持ち、新メンバーが積極的に発言できるよう、これまでの活動内容に係る情報共有が必要である。

#### 活動内容の情報発信

- ・今後の円滑な跡地利用に向け、地権者に対して、次世代の会で検討する那覇軍港跡地のまちづくりに対する考えを発信する手段を検討していく必要がある。

位置・土地・人資源を活用したまちづくりの考え方 (次世代の会による検討成果)

那覇軍港における位置・土地・人資源を活用したまちづくりの考え方

資源	特徴	活動イメージ・役割	必要となる施設・設備・仕掛け
アジアの玄関口	国内で一番アジアに近い ・ 最速システムにより国際的拠点を形成することが可能 ・ 那覇の都市に開けることが可能	アジアと日本の中継点としての立地を生かす	アジアと国内を結ぶ中継施設 ・ 物流のハブ拠点、数連射のターミナル、ビジネス施設の集積、沖縄観光の拠点、海上交通のハブ拠点
沖縄の玄関口	県庁所在地 ・ 沖縄の観光へのアクセス拠点 ・ 沖縄県民の生活拠点	沖縄本島を訪れるほとんどの人が訪れる拠点を築く	アジア・日本・沖縄の食・文化に触れることができる施設 ・ 飲食店、フィッシュマーケット
交通アクセスが容易にできる	・ 陸（那覇バスターミナル）・海（那覇港） ・ 空（那覇空港）に近接 ・ 老若男女の交通拠点	県内外の多くの人が集まる特性を生かす	多世代が楽しめる施設 ・ ショッピング、エンタメを兼ねるクルーズ船、シンボルタワー
大きな都市圏に位置している	・ 那覇市街地に近接 ・ 人口が多い	沖縄の経済発展をリードする	海を活かした施設 ・ マリンスポーツ、フィッシュマーケット（再掲）
琉球王朝時代からのアジアのゲート	・ かつては海外との交易港 ・ 歴史遺産（御台、護国寺、皇居跡、三軒城、御物庫、皇居跡） ・ 百里からのエネルギーが運ばる	琉球の歴史を顕し出す	琉球王朝時代を体感できる施設・仕掛け ・ 大正海時代の港と現代の空港を融合、山岳の活用、展示施設、歴史遺産、歴史資源の展示、百里郷に人々を導く案内 ・ 観光バグ（体験）、風水を活用した施設（おみくじ、光り、健甕地施設）
資源	特徴	活動イメージ・役割	必要となる施設・設備・仕掛け
地区の約半分が公的用地（公有地、市有地）	・ 一定規模の国有地の存在 ・ 琉球王朝時代からの史跡が点在	公的用地を生かす	公的利用可能な公民が連携した施設 ・ 公園（那覇公園、那覇公園、那覇公園）、物産施設 ・ 公園（那覇公園、那覇公園、那覇公園）、物産施設 ・ 公園（那覇公園、那覇公園、那覇公園）、物産施設
亜熱帯気候	・ 年間を通じて温暖な気候 ・ 年間降水量が多い ・ 夏は暑く、冬は涼しい ・ 多量の日照時間が多い	亜熱帯の特性を踏まえて活用する	・ 公園（那覇公園、那覇公園、那覇公園）、物産施設 ・ 公園（那覇公園、那覇公園、那覇公園）、物産施設 ・ 公園（那覇公園、那覇公園、那覇公園）、物産施設
大規模かつ平坦な土地面積を有	・ 土地面積に対して平坦が多い ・ 海岸線 ・ 建築物の建築コストが軽減 ・ テレワークの注目の高まり	多様な形状の一定程度のまとまった新たな土地を生かす	周辺地域にはない機能 ・ 高層マンション、商業施設、エンターテインメント場、イベント開催、オフィスを兼ね、テニスコート、ドーム球場/カブ場等（再掲の場） ・ 公園（那覇公園、那覇公園、那覇公園）、物産施設 ・ 公園（那覇公園、那覇公園、那覇公園）、物産施設
細長い形状	・ 起伏を抑える必要がない ・ 大きな区画での土地利用が可能 ・ 東西に細長く、南北は狭い ・ 明治橋と山下交差点間の狭い ・ 対岸との接続ラインが脆弱 ・ 系統面構に対して、用途が多目的	高潮位への対応が求められる	周辺地域にはない機能 ・ 高層マンション、商業施設、エンターテインメント場、イベント開催、オフィスを兼ね、テニスコート、ドーム球場/カブ場等（再掲の場） ・ 公園（那覇公園、那覇公園、那覇公園）、物産施設 ・ 公園（那覇公園、那覇公園、那覇公園）、物産施設
海・河口に面する	・ 高潮の発生 ・ 国産川 ・ 橋の全てで海を渡る ・ 内陸の軍用地域にはない特性	水辺空間の特性を生かす	周辺地域にはない機能 ・ 高層マンション、商業施設、エンターテインメント場、イベント開催、オフィスを兼ね、テニスコート、ドーム球場/カブ場等（再掲の場） ・ 公園（那覇公園、那覇公園、那覇公園）、物産施設 ・ 公園（那覇公園、那覇公園、那覇公園）、物産施設
2辺が国道に面する	・ 他エリアへのアクセス性	広域道路の特性を活かす	周辺地域にはない機能 ・ 高層マンション、商業施設、エンターテインメント場、イベント開催、オフィスを兼ね、テニスコート、ドーム球場/カブ場等（再掲の場） ・ 公園（那覇公園、那覇公園、那覇公園）、物産施設 ・ 公園（那覇公園、那覇公園、那覇公園）、物産施設
資源	特徴	活動イメージ・役割	必要となる施設・設備・仕掛け
地区関係者（はるかに居住している方々）	・ 地区の昔を知るおじい、おばあ ・ 地区の歴史文化を継承 ・ 戦争に伴う強制移住の歴史	地区の歴史文化を継承する	歴史、文化を伝える場 ・ おじい、おばあを伝える場、ガイドの育成
歴史人物	・ 備前興隆の地 ・ 袋中上人、師名利山	歴史人物の偉業を伝える	歴史人物の偉業を発信する場 ・ 銅像建立、展示施設（再掲）、エイサー披露
知人	・ 歴史はかつて海人のまちであった ・ 世界から人が集まる ・ 若者がいる ・ 一日中人がいる	古くから海とのつながりを持つ特徴を活かす	海をつなかりを体感できる施設 ・ フィッシュマーケット（再掲）、観音形鑑
労働者が移住者、遊びに来る人、仕事に来る人		多様な人々が変化する	多様な人々が交流を生み出す仕掛け ・ 活気が生まれるまちづくり（再掲のイベント、国際交流拠点施設） ・ 居住近接のまちづくり

活用の観点①  
ヒト・モノ・情報  
等を発信する

活用の観点②  
新たな魅力を  
創造する

活用の観点③  
地区の  
ポテンシャルを  
発揮させる

- ◆ 発信の場を設ける  
Ex) 歴史資料館、飲食店等
- ◆ ビジネス機能、交易機能の導入  
Ex) オフィス、MICE施設等
- ◆ インターテインメント機能等の導入  
Ex) ショーケース等
- ◆ 地区の価値を高める  
Ex) 海の眺望を活かした施設、シンボルタワー等
- ◆ 交流を生み出す機能導入  
Ex) 公園、観音バグ等
- ◆ 周辺との連携機能  
Ex) 交通ターミナル、奥武山公園の水辺空間との連携施設等

- ◆ 地域内を快適に移動できる環境  
・ 駐車場、新交通、国道と一体となったアクセス道
- ◆ デザインについて  
・ 地区の魅力を高める建築物等のデザイン
- ◆ 地主が不利にならない土地利用  
・ 公共の活用  
・ 暫時的な港湾区域の設定  
・ 私有地一帯借用者への貸し付け
- ◆ 既存条件に配慮した土地利用  
・ 気象条件に考慮した土地利用、建築物の配置  
・ 海洋環境の機能を活かす  
・ 航空法を考慮した建築物の高さ

航空法による建築物等の高さ制限がある  
（まちづくりにあがる地区の除外）  
地区55.9haの約4割が国有地  
※那覇市21ha (37.6%) 那覇市44ha (82%) 那覇市19ha (27%) 那覇市10ha (18.3%)  
海軍区域に設定される建築物  
用途が制限されること

### 3) 定例会の議事概要

#### ①第51回定例会

##### 1. 開会

##### 2. 前回の振り返り

- ・第18回自主会議事録(資料①)にて内容を確認した。
- ・資料①で言及されている勉強会はどの会議体のことか。  
⇒市主催の地主会理事と次世代の会等による勉強会を指している。(昭和)
- ・地主会が主催しているアジア国際平和経済投資調査検討委員会(以下、アジア委員会)でまとめた内容を「勉強会」に報告すると聞いていたが、勉強会で出た意見をアジア委員会にフィードバックすることがあるのか。  
⇒地主会の跡地利用構想はアジア委員会にてとりまとめることとなる。勉強会での意見については、アジア委員会においても、必要に応じて参考にすることが考えられる。(昭和)
- ・アジア委員会と勉強会の関係性が明確でないと感じる。アジア委員会と次世代の会は直接的な関係性はないと考えていいか。  
⇒跡地利用に関する意見については、各組織から那覇市に対して提案することとなるため、それぞれが独立していると考えていい。(昭和)

##### 3. 意見交換

###### (1) 新メンバーの紹介

- ・令和2年度より、メンバーに渡嘉敷匡彦氏と上原光理氏が加入した。
- ・資料②のスケジュール表は、進捗にあわせて更新しながら、毎回資料配布すると思う。

###### (2) 今年度の活動について

###### <スケジュールについて>

- ・昭和(株)より、資料③をもとに令和2年度のスケジュール案について説明を行い、内容について了承をいただいた。
- ・今後の勉強会についても分散開催となるのか。  
⇒新型コロナウイルス感染症の感染拡大状況を踏まえ、その都度検討する。(那覇市)

###### <県内フィールドワークについて>

- ・視察先について、道の駅であれば「道の駅おおぎみ」や「道の駅ぎのぞ」、「道の駅許田」、「道の駅おんな」等を候補に複数見学することが考えられる。
- ・東浜を視察先とする場合はマリーナや海浜公園の見学が考えられる。
- ・実施日は11月21日(土)と12月5日(土)を候補とする。

⇒視察先は道の駅を予定する。

⇒実施候補日は11月21日と12月5日(土)とする。

###### (3) 地域資源の検討について

- ・昭和(株)より、地域資源の検討経緯について説明を行い、今年度の検討テーマである「位置」「土地」「人」の活用について議論を行った。

###### <位置>

- ・アジアの玄関口という観点から、那覇空港の滑走路2本は地域資源となると考える。
- ・那覇空港の発着枠の拡大が予定されており、LCCのハブ拠点として、東南アジアへのアクセスが容易になることから、那覇軍港跡地は「アジアのてんばす(おへそ)」ともいえると考えられる。
- ・物流のハブ拠点として、単なる物流倉庫でなく、どのような機能が果たせるかということを考えていきたい。
- ・那覇軍港跡地を那覇空港に集まってくるモノを県内に運ぶための鉄軌道のターミナル拠点とすることも考えられる。

### <土地>

- ・国有地があることも地域資源の1つだと考える。国有地があることで、初期投資が抑えられるのではないか。国有地は公園と道路、物流機能に活用できるといい。那覇市でも、過去に有償で国有地を譲り受けて公園にした場所があると聞いている。

→国有地の活用にあたっては、沖縄県における駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用の推進に関する特別措置法の中で、国有財産の譲与等という項目があり、総合整備計画に基づく事業で公共の用に供する施設に関するものを実施するため必要があるとき、政令で定めるところにより、国有財産を無償又は時価より低い価額で譲渡し、又は貸し付けることができると定められており、この場合は総合整備計画を市が定める必要がある。現時点で総合整備計画を策定するかは未定であるが、現在検討している跡地利用計画については、総合整備計画の項目と合致するような内容で考えている。(那覇市)

### <全体>

- ・現在、新型コロナウイルス感染症の影響により那覇港にはクルーズ船等が寄港していないが、以前のような状況に戻る前提で那覇軍港跡地におけるまちづくりを考えていいか。
- 今後、生活様式は変わるかもしれないが、新型コロナウイルス感染症が収束すればいずれ観光客は戻ってくるという見方がされているため、外国人観光客が訪れることを想定したまちづくりを検討していいと考える。(昭和)
- ・港湾区域の土地利用制限について勉強したい。

### <今後の検討について>

- ・「位置」「土地」「人」についての地域資源活用検討は次回の第52回定例会までの宿題とする。本日の内容を更新したシートは昭和(株)より後日メールにて送付する。
  - ・地域資源のまとめのどの部分を跡地利用計画の検討時に反映させるか教えて欲しい。
  - ・地域資源に関するワークシートの記入にあたり、新メンバーにこれまでのサンプルを提供して欲しい。
- 了承した。(昭和)

**⇒地域資源（位置・土地・人）の活用検討について、第52回定例会までを目途に各自検討する。**

## 4. 今後の日程について

- ・次回の定例会は、12月10日（木）18:30～を予定する。
- ・次世代の会の第2回勉強会は10月15日（木）18:30～を予定する。
- ・県内フィールドワークは、11月21日（土）と12月5日（土）を候補に調整し、日程が決まり次第連絡する。

## 5. 閉会

以上

## ②第52 回定例会

### 1. 開会

### 2. 前回の振り返り

- ・第 51 回定例会議事録（資料④）にて内容を確認した。
  - ・2 ページ目の「てんむす」について、地域によって表現は様々であるが、「てんぶす」が正しい表記である。
- 修正する。（昭和）

- ・地域資源の「土地」の検討に際し、跡地利用特別措置法の内容は重要となると感じており、総合整備計画についても勉強したいと考える。跡地利用検討にあたり、国有地を公園として活用する場合は、計画等に位置づける必要があると聞いている。そのため、総合整備計画に国有地の活用に向けて必要となる位置付けについて勉強して意識しながら議論していく必要がある。

→総合整備計画の内容や国有地活用との関係性等について、勉強する機会を検討したい。（昭和）

### 3. 意見交換

#### （1）スケジュールについて

- ・12 月 20 日（日）の勉強会について、新型コロナウイルスの新規感染者数の増加を踏まえ、実施時間を 1 時間半から 1 時間に短縮する。また、感染拡大防止の観点から少人数で開催するため 2 部制とし、地主会理事等は 9 時半～、次世代の会は 10 時 45 分～を予定する。
- ・12 月 5 日（土）に予定していた県内フィールドワークの延期開催については、新型コロナウイルスの感染状況を踏まえ判断する。

#### （2）地域資源の検討について

- ・昭和(株)より、宿題の結果について説明を行い、「位置」「土地」「人」の活用について議論を行った。

##### <検討について>

- ・これまで検討した地域資源と重複している意見があることから、いずれこれまで検討してきた内容を整理する必要がある。

##### <位置>

- ・航空法の制限をはじめとしたまちづくりにあたっての制約条件も地域資源の一つとして記載しておく必要があると考える。
- ・那覇軍港は、海に面している立地や交易という役割を担ってきた歴史を踏まえると、普天間飛行場や那覇新都心等の軍用地跡地にはない特性があると考えられる。
- ・周辺都市から見ると、那覇は洗練されたイメージがあると思う。那覇軍港跡地のまちづくりではその中でもさらに洗練さを追求する必要があると思う。
- ・沖縄は自動車渋滞が著しいことから、本地区は自家用車ではなくバスツアー等で訪れる場所になるといい。
- ・県内の来場者を呼び込むためには、駐車場は必須となるとも考えられる。

##### <土地>

- ・潮位への対応を踏まえると、国道 331 号及び 332 号に向けて地盤を上げることとなると思うが、海側から道路側を眺望する際に圧迫感がないよう工夫できるといい。
- ・まちづくりにあたり、エリアの中が見えないと見たくなくなるという心理を利用する方法もある。来訪者にとって魅力的に見える仕掛けがあるといい。
- ・海岸から道路に向かって傾斜をつけ、エリアを眺望する際に高揚感をもたらすような仕掛けがあるといい。
- ・土地利用や建物の配置にあたっては、沖縄の気象条件を踏まえて検討する必要があると考える。
- ・那覇軍港跡地のまちづくりにおいては、沖縄県のシンボルをつくる必要があると考えている。国有地を活用し、公共が管理するシンボルタワー等を整備し、景色を望める場所（展望台）や歴史を感じることができる情報発信の場、災害時の避難等の多様な機能を有する建物があるといい。

- ・那覇軍港跡地の土地が「広大」という表現について、「大規模」と表記するといひ。

→修正する。(昭和)

- ・台風の際の観光客の避難所という活用アイデアについて、ニーズがあると思う。
- ・大型クルーズ船の入港は旋回や喫水不足であることから難しいとされているが、今後の技術の進歩によっては入港できる可能性もあると考える。
- ・大型船の入港に伴うバックヤードの確保により、土地が多く占有される可能性がある。他にも必要な機能の整備に土地活用したいのであれば、大型船は若狭に集約するという考えもある。若狭と本地区を結ぶ海上交通等によるアクセスを確保し、若狭で大型客船に乗り換えるということも考えられる。
- ・スーパーヨットの停泊についても考えたことがあるが、配置に際してはCIQ（税関・出入国管理・検疫）等の施設についても整備する必要があるということだった。

### **(3) その他**

- ・欠席者に本日の定例会の結果を提供して欲しい。

→了承した。(昭和)

- ・新メンバーに次世代の会の役割や様子を別途説明する機会を設けた方がいい。

→第 51 回定例会の開催前に事前説明を行っているが、必要に応じて説明する機会を設けたい。(昭和)

## **4. 次回の日程について**

- ・次回の定例会は、2月10日(水) 18:30~を予定する。新型コロナウイルスの感染拡大状況によっては日程が変更となる可能性がある。

## **5. 閉会**

以上

### ③第 53 回定例会

#### 1. 開会

##### 《今後のスケジュールについて》

- ・今年度の地主会等勉強会は計 5 回を予定していたが、新型コロナウイルスの影響により、第 5 回の開催は見送ることとした。
- ・また、次世代の会定例会及び県内フィールドワークについても、新型コロナウイルスの影響により予定回数（5 回）の実施は難しくなったため、今年度の活動は本日まで（計 3 回）とする。
- ・令和 3 年度の次世代の会の活動については、定例会 6 回（県内フィールドワーク含む）、勉強会 5 回、国内先進地視察 1 回（10～11 月頃）を予定している。
- ・次年度は跡地利用計画（素案）の円滑な作成に向け、定例会を 4 月から実施していきたいと考えている。そのため、次回の定例会は 4 月 8 日（木）または 4 月 15 日（木）を予定しているが、詳細が決まり次第市から連絡する。

#### 2. 前回の振り返り

- ・第 52 回定例会議事録（資料①）にて内容を確認した。内容について了承いただいた。

#### 3. 意見交換

##### （1）地域資源の検討について

- ・「那覇軍港における位置・土地・人を活用したまちづくりの考え方」（案）（資料②）について意見交換を行った。
  - ・勉強会から学んだことについて、航空法による高さ制限の内容に関する表現を工夫してほしい。また、国有地については土地の規模をイメージできるよう、面積も示すとよい。港湾エリアについては「港湾区域に設定されると建物用途が制限」と表現するとよい。
  - ・人資源について、歴史資源と重複する内容もある。人資源の考え方について確認したい。
- みなさんに地域資源を挙げていただき、それを分類した際、「おじい、おばあ」は地区に関わる人という観点で「人資源」として整理したと考えられる。歴史人物は歴史資源の際にも検討しているが、新たな視点で再度アイデア等を出していただければと思う。整理については検討する。（昭和）
- ・儀間真常などの歴史人物については、歴史とのつながりを踏まえ活用していくことが考えられる。
  - ・すでに戦前の垣花の様子を覚えている方はいらっしやらない。そのため、地域の歴史資料を収集すること自体が難しい状況となっている。
  - ・垣花はかつて海人が多く、地区内にあった住吉神社は航海安全の神様を祀っていると聞いている。
  - ・かつて海人のまちであったことを踏まえると、現在那覇軍港跡地のまちづくりにおいてウォーターフロントを意識している点では、本地区は昔も今も海とのつながりがあると感じる。
  - ・海人という地域資源の活用については、フィッシュマーケットが考えられる。
  - ・また、海人の蠟人形館を設けることも考えられる。
  - ・歴史人物については、エイサーの祖とされる袋中上人や、琉球王国の政治家であった謝名利山も挙げられる。
  - ・活用の視点②について、イノベーション機能はビジネス機能に含まれると考える。表現について検討するとよい。
  - ・那覇軍港跡地利用構想のコンセプトについて、現在那覇軍用地等地主会にて改定中の内容についても可能であれば記載するとよい。

##### （2）その他

- ・駐留軍用地跡地における国有地活用と総合整備計画について（参考資料②）、昭和(株)より説明を行い、意見交換を行った。
  - ・国有地の活用にあたり、交渉等において必要となる条件等について確認したい。
- 軍用地跡地における国有地の活用事例について確認し、経緯等が分かれば情報提供したい。（昭和）

- ・ 国有地の活用について、表現は「利活用」とした方がいいと思う。また、今後の跡地のまちづくりを検討していく上で国有地の存在を意識することは重要であるとする。
  - ・ 総合整備計画の作成主体は那覇市となるのか。
- その通りである。ただし、一般的な国有地の活用は国有財産法によるものとなる。跡地利用推進法は特別措置法で令和3年度までの時限立法であり、延長を求める動きがある。国有財産法による一般的な活用で十分ならば特別措置法の適用は必要ないということになる。国有地の検討については、現時点では跡地利用計画がなく、どの施設に国有地を充てるかを想定できる状況にないため、今後跡地利用計画が具体的にってから検討することになる。国有地をどの法律にもとづいて活用していくは今後検討していく必要があるとする。（那覇市）
- ・ 総合整備計画の内容は跡地利用計画と同じものとなるのか。
- 平成28年に作成した「(仮称)那覇軍港跡地利用計画策定手順書(原案)」において、那覇軍港の跡地利用計画の内容については総合整備計画に記載する項目と同様の内容を整理することが示されている。将来的に総合整備計画が必要となる場合には、跡地利用計画の内容を踏まえて作成することが考えられる。（那覇市）

#### 4. 今後の日程について

#### 5. 閉会

以上

### (3) 情報誌（がじゃんびら通信）の発行

#### 1) 発行概要

地権者への情報提供と啓発活動を図ることを目的に、情報誌（がじゃんびら通信）を以下のとおり発行した。

##### ●第26号

発行月：令和2年12月

内 容：○那覇軍港地権者等合意形成活動支援業務について  
○跡地利用に関する勉強会（第1回、第2回）について

発行数：1,300部

##### ●第27号

発行月：令和3年3月

内 容：○那覇軍港地権者等合意形成活動支援業務について  
○跡地利用に関する勉強会（第3回、第4回）について  
○次世代の会の活動報告  
○那覇軍用地等地主会における跡地利用に向けた取組

発行数：1,300部

#### 2) 成果と課題

##### <成果>

###### 跡地利用に関する情報を提供

- ・合意形成活動支援業務内容について、地権者へ広く周知することができた。
- ・特に、跡地利用に関する勉強会については、各回で提供した情報や参加者の意見内容を掲載することで、参加者以外の地権者にも跡地利用に係る具体的な情報を共有することができた。

##### <課題>

###### より充実した内容と幅広い発信手段による継続発行

- ・地権者等への情報提供手段として継続して発行していく必要がある。
- ・跡地利用に関する情報等を現段階から次の世代に伝えられるよう、地権者の関心が高いと考えられる「土地活用に関する内容（手法や事例等）」や「那覇軍港の周辺動向」に関する内容を記載するなど、より充実した情報誌として発行していく必要がある。
- ・地権者の親族にも情報が伝達される仕組みなど、幅広い関係者に情報が伝達されることが課題として残されている。

・ 跡地利用に関する勉強会での主なご意見のご紹介 ・

第 1 回 開発条件について 1

【主なご意見】

- 航空法による建物等の高さ制限について、那覇軍港跡地ではどのくらいいままでの高さの建築物を建築することが可能なのか。  
(→45mの高さ制限においては、一般的に10階～15階程度(階高による)の建築物を建設することが可能です。)
- 現在の社会情勢を考慮すると、今後、住宅や商業、観光以外の要素を開発の軸としていくことが考えられる。
- 大型集客施設については、那覇軍港の限られた面積や、既に周辺地域に複数立地していることを踏まえ、那覇軍港跡地のまちづくりにおいては、必要生について十分に検討していく必要があると考える。

第 2 回 開発条件について 2 / 先進地事例の紹介 1  
(神戸ハーバーランド地区のまちづくり)

【主なご意見】

- 那覇軍港跡地におけるまちづくりでは、立地や歴史的背景から見て、「交易」の要素が特に重要であると考ええる。
- 那覇軍港跡地には、物流以外の価値のある利用方法があると考ええる。
- 地区には、奥武山公園から人が流れてくるようなにぎわいを生み出す施設をつくらなければならない。
- 那覇軍港跡地におけるまちづくりにあたっては、人々を惹きつけるような地区のシンボルに資する施設等が必要であると考ええる。
- 那覇軍港跡地返還後の開発にあたっては、なるべく短期間で事業を行うことができる方がいい。

がじゃんびら通信 Vol. 26  
2020.12  
那覇軍港の将来のまちづくりに向けて  
情報誌

発行：那覇市 総務部 平和交流・男女参画課 那覇軍港総合対策室

跡地利用に向けた合意形成活動を

引き続き進めています!!

那覇市では、那覇軍港返還後の跡地利用に向けて、令和2年度も引き続き地権者の皆さまへの情報発信として情報誌「がじゃんびら通信」の発行や、那覇軍港のまちづくりを考える次世代の会の活動を実施するとともに、那覇軍用地等地主会理事と次世代の会等による合同での跡地利用に関する勉強会を開催しています。

地主会理事と次世代の会等による

跡地利用に関する勉強会を開催しています!

令和2年度の勉強会は、地権者の皆さまご自身が那覇軍港の将来構想を検討するため必要となる専門的な知識の習得に向けた取組みを支援していくことを目的に、地主会の理事や次世代の会等の皆さまを対象に開催しています。

令和2年度の勉強会では、下記のポイントをテーマに進めています。

＜令和2年度勉強会のテーマの視点＞

- 開発条件の整理（社会経済情勢、歴史文化、港湾機能、周辺環境等）
- 中南部エリアにおける那覇エリアの位置づけ
- 那覇軍港周辺エリアのまちづくり構想

第1回及び第2回の開催概要については次ページ以降に記載しておりますので、ご覧ください。

勉強会のようす



※新刊「がじゃんびら通信」の発行に合わせ、活用して頂きます。

「がじゃんびら通信」の内容及び那覇軍港跡地利用に関するお問い合わせ・ご相談  
 那覇市総務部 平和交流・男女参画課 那覇軍港総合対策室 担当：瀬川、泉、大塚、安里  
 TEL：098-861-6906 FAX：098-861-4092  
 E-mail: s-heidan001@city.naha.jp  
 那覇市 軍港 検索  
 2020.12.10発行 100冊

# ～跡地利用に関する勉強会の概要をお知らせします～

勉強会の第1回と第2回の内容について概要をご紹介します。ご意見については4ページに掲載しておりますので、ご覧ください。

## 第1回 開発条件について1

(那覇軍港の位置、土地、歴史文化、港湾機能、法制面等について)

### 那覇軍港の位置等



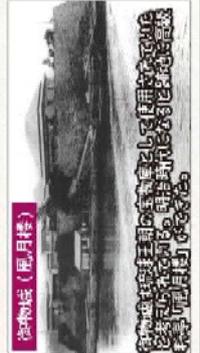
- **那覇軍港の位置等の特徴を見ると...**
  - ▽ 沖繩の玄関口である那覇空港や那覇港に近接
  - ▽ 地区全体が航空法による建築物等の高さ制限区域に指定
  - ▽ 交通結節点(那覇バスターミナル、旭橋駅等)に近い
  - ▽ 地区の隣にはスポーツ機能を有する奥武山公園が立地
  - ▽ 国際通り等を中心とした那覇市街地に近い

### 那覇軍港の土地



- **那覇軍港の土地の特徴を見ると...**
  - ▽ 面積は約56ヘクタール
  - ▽ 地区の西側を中心に国有地が広がっており、全体の約4割を占める
  - ▽ 那覇軍港の地主数は1,376人(平成31年3月現在)

### 那覇軍港の歴史文化



- **那覇軍港の歴史文化の特徴を見ると...**
  - ▽ かつてアジア諸国との琉球貿易の拠点として栄えた歴史を持つ
  - ▽ 那覇軍港にも御嶽城などの琉球王朝時代に関連する史跡・旧蹟がある

## 第2回 開発条件について2

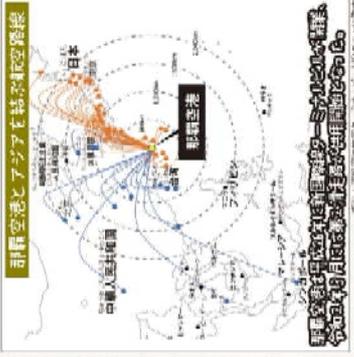
(周辺環境、社会経済情勢等について)

### 那覇軍港の周辺環境



- **那覇軍港の周辺環境の特徴を見ると...**
  - ▽ 隣接する奥武山公園では、沖縄県にて「Jリーグ規格スタジアム整備基本計画(平成29年)」が策定されている
  - ▽ 地区から旭橋駅に向かう沿道はにぎわいの運動性が不足している

### 社会経済情勢等について



- **社会経済情勢等を見ると...**
  - ▽ アジア地域の経済発展が進んでいる
  - ▽ AIやロボット等の技術革新の進展
  - ▽ インバウンド需要やクルーズ観光の増加
  - ▽ 那覇空港の滑走路増設による国内外航空ネットワークの拠点性強化
  - ▽ 「新沖縄発展戦略・新たな振興計画に向けた提言(沖縄県/令和2年3月)」の申し送り事項では、「アジアのダイナミズムを取り込むエアポートシティの形成」等において、那覇軍港の活用が提案されている

### 神戸ハーバーランド地区のまちづくり



- **神戸ハーバーランド地区は...**
  - ▽ 旧国鉄の湊川貨物駅や周辺工場の跡地を再開発してつくられたウォーターフロントのまち
  - ▽ 地区内を回遊できる仕掛けが充実
  - ▽ 再開発後もイベントの開催など、まちのマネジメントに取組んでいる







### 3. 今後の取り組みについて



### 3. 今後の取り組みについて

#### (1) 中長期的な視点での活動の考え方

那覇市の第5次那覇市総合計画においては、那覇軍港の跡地利用を施策のひとつに掲げ、那覇軍港の特性を活かしたまちをつくるため、地権者との合意形成活動を基礎とした跡地利用計画づくりを進めることとしている。

那覇軍港は、沖縄の玄関口である那覇空港や那覇港周辺に位置し、バスターミナルやモノレール等の公共交通機関が充実、中心市街地にも近く、商業や観光、宿泊等のキャパシティを備えるなど、他の駐留軍用地にはない良好な立地環境で、様々な点でポテンシャルが高いという特性があげられる。

早い段階から、地主会との協働により、具体的な跡地利用計画を作成し、合意形成や実現可能性の検証を行い、開発条件の変化に応じた見直しを繰り返しながら熟度を高めていく計画づくりを進めていく必要がある。

そのため、今後、地主会との跡地利用計画（案）づくりに向けた作業を始める際に、そのたたき台となる素案を那覇市は準備する必要があるものとする。

現在、那覇軍用地等地主会の「アジア国際平和経済投資調査検討委員会」において、平成26年に策定した「那覇軍港跡地利用構想」の改定作業が行われており、今後、本改定版は那覇市に提供される予定となっている。

次年度においては、地主会から提供される「那覇軍港跡地利用構想（改定版）」や、今年度及び次年度にかけての跡地利用に関する勉強会の資料、次世代の会でこれまで検討してきた地域資源の活用案などを活用して、跡地利用計画案づくりのたたき台となる、「那覇軍港跡地利用計画（素案）」を作成する必要があるものとする。

## (2) 次年度の具体的な実施内容

### 1) 地権者等合意形成活動の取り組み

#### ① 跡地利用に関する勉強会

・地権者自身が那覇軍港の将来構想を検討するために必要となる、跡地利用に関する専門的な知識の習得に向けた勉強会を引き続き開催することが望まれる。

■対象者：那覇軍用地等地主会関係者、次世代の会メンバー

#### ② 次世代の会の定例会の開催

・那覇軍港の将来のまちづくりについて、若い世代の立場からの意見交換や検討する場として、次世代の会の定例会の継続的な開催が望まれる。

■対象者：次世代の会メンバー

#### ③ 先進地視察

・那覇軍港跡地利用計画策定に向けて、那覇軍港の立地状況や特性及び跡地利用の方向性等を踏まえ、参考となる先進地視察を行うことが望まれる。

■対象者：次世代の会メンバー、那覇軍用地等地主会関係者等

#### ④ 情報誌（がじゃんびら通信）の発行

・地権者への情報提供と啓発活動として継続的に発行している情報誌（がじゃんびら通信）を発行し、跡地利用計画策定に関する情報共有を図ることが望まれる。

■対象者：地権者・関係者

## 2) 那覇軍港跡地利用計画（素案）の作成

- ・ 那覇軍港跡地利用計画（素案）の作成にあたり、以下の内容の検討等を行うことが望まれる。

### ①前提条件の整理

- ・ 計画検討にあたっては、地区の状況等を把握するため、以下の事項について整理する必要がある。
- ・ また、広域的な観点から検討を進めるため、中南部エリアにおける那覇エリアの位置づけと那覇軍港周辺エリアのまちづくり構想を整理することが望まれる。
  - 地権者に関すること
  - 国有地に関すること
  - 埋立地に関すること
  - 歴史文化に関すること
  - 港湾機能
  - 周辺環境
  - 沖縄県及び那覇市の将来像
  - 法制度
  - 社会情勢

### ②まちづくりの基本的な考え方

- ・ 前提条件や中南部エリアにおける那覇エリアの位置づけ、那覇軍港周辺エリアのまちづくり構想を踏まえ、跡地利用及び整備の方針と都市機能の導入の方針について整理することが必要である。検討にあたっては、以下の事項に留意することが望まれる。
  - 国際的な交流拠点、交通結節点、都市型ウォーターフロント、賑わい中心軸の形成
  - 大規模施設が立地可能な大街区の設定
  - 民間開発の促進、計画的な施設立地の誘導
  - 狭小宅地の集約化、共同利用による土地利用

### ③分野別の方針の検討

- ・ 開発に関する事項の検討にあたり、跡地利用特措法（第二十条）に規定されている市町村総合計画において定める以下の項目を整理することが望まれる。

#### ア) 交通通信体系

《留意すべき事項》

- 交通結節点を起点とする地区幹線
- 公共交通を中心とする交通機関相互の乗換・乗継が可能な交通ターミナルの整備
- 域内循環公共交通システムの整備
- 大規模駐車場の確保

## イ) 自然環境の保全及び回復

《留意すべき事項》

- 歴史・文化的資源の保全・活用

## ウ) 生活環境

《留意すべき事項》

- 海に面した公園・緑地の整備
- 都市景観の向上、都市災害の防止を図る共同溝の整備
- 保健・医療・福祉環境の充実

## エ) 産業振興並びに観光等

《留意すべき事項》

- 国際交流
- 自立的な経済社会
- 高水準の雇用
- 地権者による事業経営

## オ) 良好な景観形成

《留意すべき事項》

- 眺望に配慮した建物配置・形態
- 都市型リゾート空間

## ④実現に向けた課題の整理

- ・ 上記③の方針の実現に向けた課題を整理する必要がある。

## ⑤作業部会開催

- ・ 那覇軍港跡地利用計画（素案）の策定に向けた調整や情報共有を図るため、庁内関係部局と協議を行うことが必要である。

## ⑥跡地利用研究会開催

- ・ 那覇軍港跡地利用計画（素案）の策定に向け、専門的な立場からの意見を聴取するため、有識者と意見交換を行うための会議を開催することが望まれる。

## ⑦那覇軍港跡地利用計画（素案）の作成

- ・ 上記①～④の結果をもとに、那覇軍港跡地利用計画（素案）の作成を行うことが望まれる。