

地権者
関係者
情報誌

がじゃんびら通信 第4号

～那覇軍港跡地のまちづくりにおけて～

発行：那覇市経営企画部那覇軍港総合対策室 協力：那覇軍用地等地主会

今年度活動内容の報告

がじゃんびら通信（第3号）でもお知らせしたとおり、昨年度に策定した「地権者等合意形成活動全体計画」に基づき、有志による地主会等課題勉強会を通じて、将来の跡地利用に向けて想定される問題課題と対応策を地権者ととも勉強・認識し、持続的な合意形成活動のための基礎的環境づくりを行いました。

ここで勉強会の一部内容や結果等を報告いたします。

勉強会まとめ

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

回数	開催日	主な勉強内容
第1回	平成19年10月21日	<ul style="list-style-type: none"> 地権者等合意形成活動全体計画の内容 今年度の活動内容
第2回	平成19年11月18日	<ul style="list-style-type: none"> 地理・地勢等に関する基礎調査及び課題整理 文化財と環境条件の把握及び課題整理 上位計画と跡地利用の条件整理
第3回	平成19年12月16日	<ul style="list-style-type: none"> 小規模土地の把握と課題整理及び活用方法の検討
第4回	平成20年1月20日	<ul style="list-style-type: none"> 土地の共同利用の事例研究 共同利用のシミュレーション 実現に向けた今後の課題

航空写真



①地理・地勢等に関する基礎調査

那覇軍港の跡地利用を考えるには、現状がどうなっているのかを知る必要があります。各種調査を実施し、将来の跡地利用の検討に向けた条件等を勉強しました。

<広域的位置づけ>

那覇軍港は那覇空港及び那覇港に近接し、沖縄の玄関口ともいえる位置にあります。また、港湾機能を活かした新たな観光資源候補地としても、非常に高い開発ポテンシャル（潜在的な開発効果）を有しています。

<地理・地勢等の把握>

航空写真で現場の状況を把握しつつ、地理や地勢等について勉強しました。

<埋立地、海没地>

那覇軍港には戦後埋め立てや海没したと推測される土地があります。（図①参照）

<歴史的変遷>

那覇港の歴史的変遷（琉球王国成立当時～現在）について勉強しました。那覇港は琉球王国時代から港湾機能を有しており、東南アジア等との貿易により非常に栄えていました。

<国有地、県有地、市有地>

那覇軍港（約56ha）のうち、約46%が国有地等（国有地21.0ha、県有地3.5ha、市有地1.5ha）が占めています。国有地の大半は埋立地となっています。

<法規制>

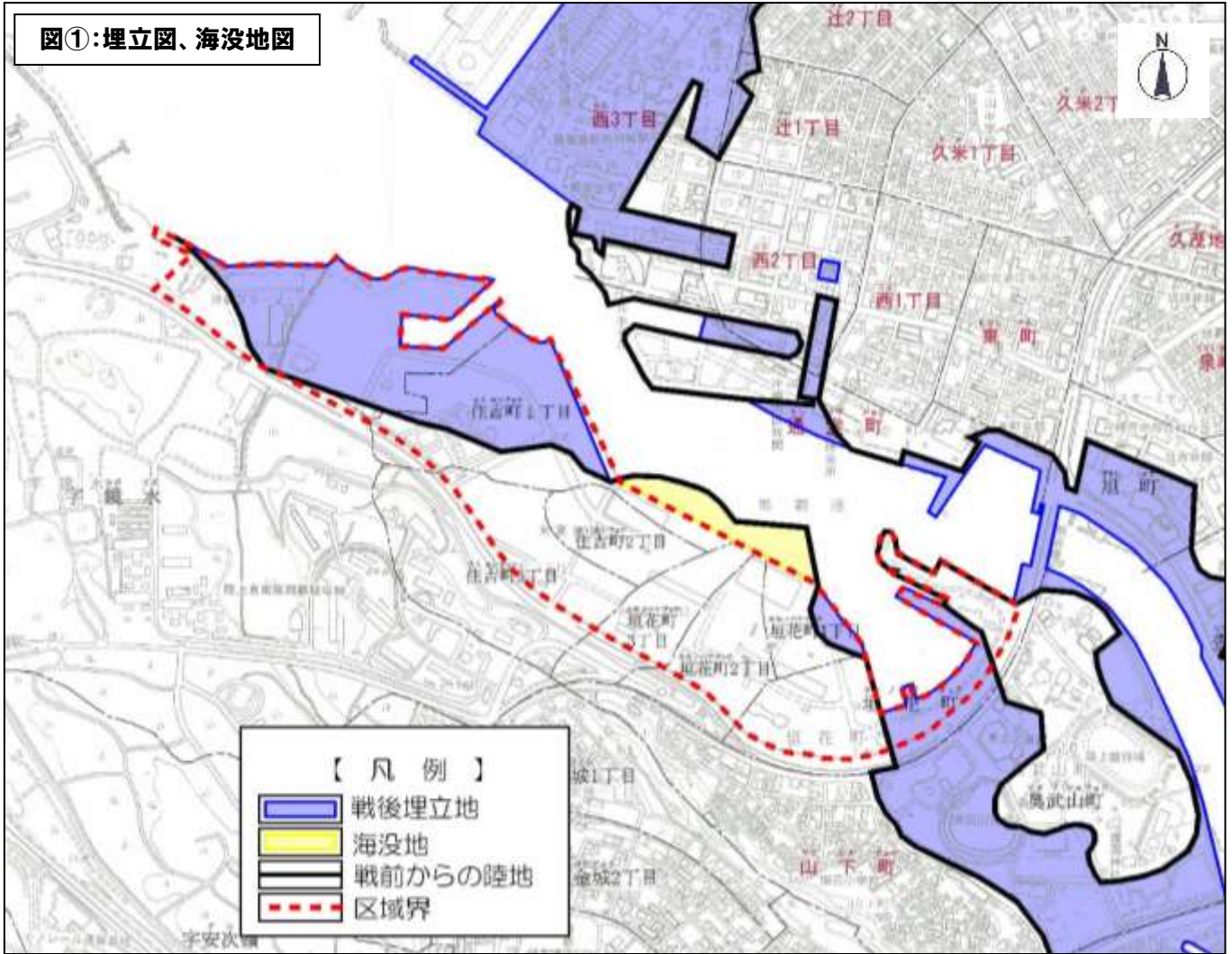
現在、那覇軍港における都市計画法上の用途地域は全域、準工業地域に指定されています。

また、空港周辺は安全に航空機が離着陸できるように航空法の規定による建築物等の高さ制限が設けられており、那覇軍港は全域が垂直上方45mと制限されています。

<位置境界明確化>

那覇軍港の区域に関して、垣花町と住吉町は昭和55年に位置（地籍）が確定していますが、鏡水（区域内部分）が未確定です。（図②参照）

図①:埋立図、海没地図



図②:位置境界図



②文化財と環境条件の把握

地区内に残存する文化財や自然環境を把握し、跡地利用に与える影響について勉強しました。

<史跡・文化財>

那覇市教育委員会の資料によると、那覇軍港内の史跡・文化財は屋良座森グスク、ヤヘザ森、ヤラザ森、やらさもりぐすくの碑、南無阿弥陀仏碑、海蔵院碑、御物グスクが記録として残っていますが、そのうちいくつかは消滅・亡失しています。(図③④参照)

<埋蔵文化財>

那覇軍港内には埋蔵文化財包蔵エリアがあり、将来的に事業を実施する際には発掘等調査が必要です。なお、平成15～16年度にかけて「垣花村跡」の埋蔵文化財発掘調査(那覇市教育委員会実施)が行われており、遺構等が検出されています。(図⑤参照)

<埋蔵文化財の取り扱いの手続き>

埋蔵文化財の取り扱いについては、基本的に『事業から除外するもの(地区除外)』、『事業地区に含めるが、公園、緑地に取り込む等により保存を図るもの(現状保存)』、『発掘調査を行って記録を残すもの』、のいずれかになります。

手続きは、埋蔵文化財包蔵地が周知されているか、あるいは事業主体が国の機関等であるか、それ以外の者であるかによって異なります。

<自然条件等>

那覇軍港付近の風況、波浪、潮位、潮流等について勉強しました。

鳥獣保護区の指定区域や天然記念物は指定されておりません。



図③:埋蔵文化財発掘調査概略図(垣花村跡)



図④:御物グスクの石門



図⑤:垣花村跡の発掘状況

③上位計画と跡地利用の条件整理

各種上位計画における那覇軍港の位置づけや計画期間等を把握し、上位計画の見直しが行われる際に、地権者が希望する跡地利用の内容を言えるように、上位計画と跡地利用の条件について勉強しました。

<上位計画の位置づけ整理>

既存の上位計画『沖縄振興計画（内閣府）、都市計画マスタープラン（那覇市）、那覇市総合計画（那覇市）、那覇港港湾計画（那覇港管理組合）』における那覇軍港の位置づけを整理しました。現時点において、これら上位計画には那覇軍港の跡地利用に関しての方向性が示されています。

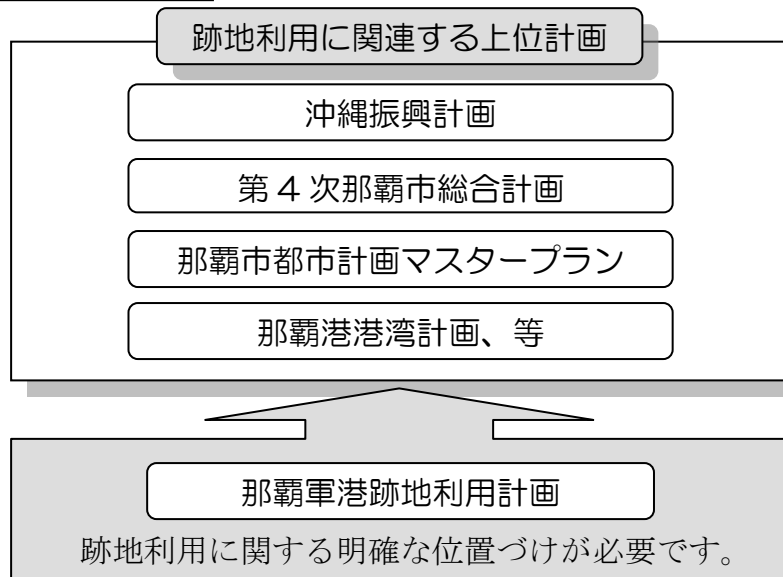
<都市計画マスタープラン等上位計画への位置づけ>

都市計画マスタープランとは、那覇市のまちづくりの理念となる「那覇市総合計画」等をもとに、那覇市全体の将来像や基本目標、土地利用、都市施設整備のあり方などを明確にするとともに、都市計画の具体的な方針を策定するものです。

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

以上のことから、都市計画マスタープラン等上位計画に対して跡地利用計画を位置づけていくことが不可欠です。（図⑥参照）

図⑥：上位計画への位置づけ(概念図)



	策定主体	策定年次	計画期間
沖縄振興計画	内閣府	H14.7	H14年度～H23年度
第4次那覇市総合計画	那覇市	H20.2	H20年度～H29年度
那覇市都市計画マスタープラン	那覇市	H11.4	H11年度～20年間
那覇港港湾計画	那覇港管理組合	H15.3	H20年代後半 (2015～2018年)

④小規模土地の活用方法の検討

那覇軍港は開発ポテンシャル（潜在的な開発効果）が非常に高いものの、小規模土地が多いため土地活用に様々な制限が発生することが考えられます。過去に実施したアンケート調査においても「土地の規模が小さく、自己所有地が活用できるのか不安である」との回答が多くありました。そこで将来の地権者の土地活用を見据え、現時点で想定される小規模土地の活用方法等について勉強しました。

なお、この項目については将来返還されたことを見越したものであり、すぐに実行できるものではありません。

<那覇軍港の土地規模の現状>

那覇軍港は 300 m²以下の土地面積が約 7 割を占めており、比較的小規模な土地が多いことが特徴です。

<小規模土地の利用方法>

小規模な土地を単独で利用することは、利用方法が限定されてしまいます。土地を有効利用するためには、単独で利用する以外に「土地を集約」して利用することが考えられます。

ある程度まとまった土地にすることで、土地利用がしやすくなります。所有者の異なる土地を集約して利用する場合は「共同利用」することが考えられます。

<土地を有効利用するためには？>

土地を単に集約するだけではそれほど利用価値が高まりません。そこで、土地の利用価値を上げるための都市基盤整備（道路、公園、上下水道等の整備）を行いつつ土地を集約する必要があります。

<都市基盤整備の手法>

都市基盤整備の手法としては、土地区画整理事業が一般的であり、那覇新都心地区や小祿・金城地区なども土地区画整理事業により整備されています。

【土地区画整理事業とは】

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

<土地を集約する手法>

土地を集約する手法としては、土地区画整理事業における申出換地を行うことが一般的であると考えられます。（図⑦参照）

那覇新都心地区では申出換地の手法により一つの街区に土地を集約し、共同利用することで土地の有効活用を図っています。

右上に続く

<集約された土地の共同利用方法>

集約された土地の共同利用の方法として、主に以下の2つが考えられます。

【土地だけを貸す】

集約された土地を企業等へ借地し収益を上げる方法。収入は地代のみですが、企業等と借地契約を締結することで安定収入を図ることができます。

【地権者が建物を建築して貸す】

集約された土地に地権者が建物を建築し、企業等に賃貸する方法。収入は建物質料となります。建物を建築する際、企業と連携し資金調達や管理・運営を委託することでわずらわしさを省くことができます。

<共同利用のシミュレーション>

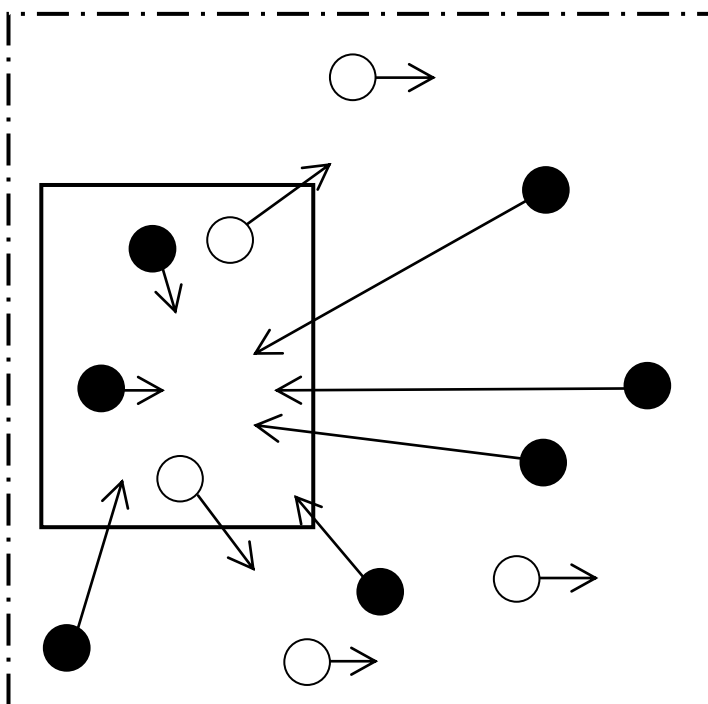
土地の共同利用のシミュレーション（概算）について勉強しました。

<実現に向けた今後の課題>

これまでに述べた小規模土地の活用方法は、事例調査等を踏まえた一般的な考え方です。今後、実現に向けて下記事項を検討していく必要があります。

- 申出換地のルールづくり
- 共同利用のための合意形成
- 地権者の土地管理組織の設立
- 企業誘致、等

図⑦：申出換地の概念図



凡 例	
	施行地区
	申出地区 (共同利用街区)
	申出した土地
	申出していない土地
	換地の流れ方向

通常の土地区画整理事業では、土地は基本的に原位置付近に換地（配置）されます。

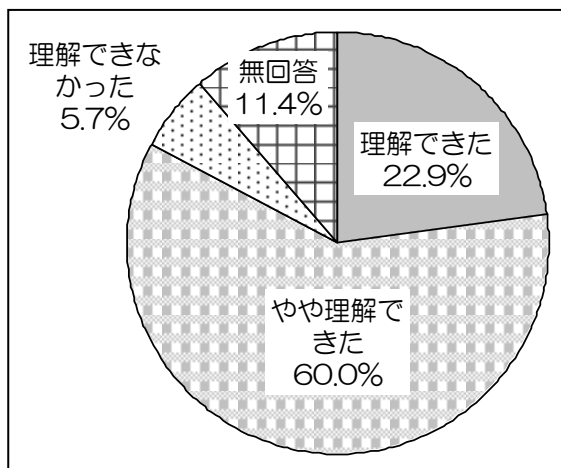
しかし、『申出換地（集約換地）』の手法を導入する場合は、整理前の位置にしばらくは申出街区（共同利用街区）へ集約（換地）することができます。

ただし、実現に向けては地権者の合意形成や申出換地のルールづくりが必要です。

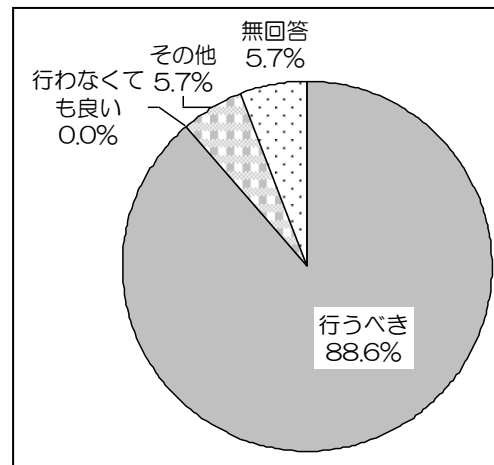
アンケート調査の実施と結果

今年度は計4回の勉強会を実施しましたが、最終回の参加者に対し今年度の活動（勉強会）の評価と来年度以降の活動内容を検討することを目的として簡単なアンケート調査を実施しました。

その主な結果として、約80%が勉強会の内容を理解しており、約89%が来年度以降も継続して勉強会を開催すべきとの回答を得ることができ、「有意義であった」との意見を多く頂くことができました。



今年度の活動(勉強会)の内容の理解状況
について



来年度以降の活動(勉強会)の開催
意向について

さいごに

今年度の活動（勉強会）を通じて「自分の土地が将来どのような形で活用・運用できるのか」「土地の評価はどうなるのか」「事業の経済効果はどうなるのか」「国有地等は有効に利用できるのか」といった意見が多くありました。

また、上記アンケート結果によると、来年度以降に具体的に勉強したい事項として、「土地の資産運用に関わる事例」や「概算シミュレーション」並びに「情報の共有化手法」について勉強したいとの声が多くありました。

これらを踏まえると参加者（地権者）は、「所有する土地（財産）の活用・運用」に関することに関心が強いことが伺えました。

今後は引き続き、このことを中心に勉強会を通じて、地権者の皆さんとともに勉強していくことが必要であると考えております。

「がじゃんびら通信」の内容及び那覇軍港の跡地利用に関するお問い合わせは下記までおたずねください。

那覇市 経営企画部 那覇軍港総合対策室 担当：新垣、澤岬、宮川

TEL：098-861-6906 FAX：098-862-4263

E-mail：m-gyousei001@neo.city.naha.okinawa.jp

