第６章

跡地利用推進セミナー

第６章 跡地利用推進セミナー

６-１ 跡地利用推進セミナーの概要

１ 目的及び開催テーマ

推進セミナーは、関係市町村職員及び地権者等を対象に、専門家等による県内外のまちづくりの事例紹介や土地区画整理事業の仕組みなどについて、跡地利用計画に資する基礎的知識の共有を目的に開催した。

今年度の推進セミナーは、「跡地利用計画と土地区画整理事業」をテーマに、地権者、行政、事業者それぞれの視点から合意形成段階、跡地利用計画策定段階、事業段階から土地区画整理事業により跡地利用を行う際の各段階の留意点等について、各段階に携わってこられた実務経験者による講演形式により開催し、各講演を受けて意見交換を実施した。

また、講演に先立って、土地区画整理事業の基礎的知識の解説を行ったほか、今後の市町村支援事業をより有意義に進めていくためにアンケート調査も実施した。

２ 開催日及び開催場所

開催日：令和２年 12 月２日（水）
場　所：沖縄コンベンションセンター
　　Ｂ１会議室

３ 出席者　合計 36 名

①関係市町村（10 市町村）19 名

宜野座村（企画課）、金武町（商工観光課）、うるま市（防災基地渉外課・産業政策課）、読谷村（都市計画課）、沖縄市（都市整備室）、北谷町（税務課）、北中城村（企画振興課・建設課）、宜野湾市（まち未来課）、浦添市（企画課）、那覇市（那覇軍港総合対策室）

②オブザーバー　４名

沖縄県（県土・跡地利用対策課）、沖縄振興開発金融公庫（地域振興班）

③一般参加　３名

浦添市地主会（チームまきほ 21）、恩納通信所返還跡地契約地主会

６-２ 跡地利用推進セミナー

１ 開催内容

①はじめに（０限目）　土地区画整理事業について

②講演１（１限目）　地権者合意形成（地権者視点）

③講演２（２限目）　跡地利用計画策定～返還手続き（行政視点）

④講演３（３限目）　跡地事業の進め方（事業者視点）

⑤意見交換　　セミナーのまとめと意見交換

２ はじめに（０限目）

ア 講師

玉野総合コンサルタント株式会社
技師長　加塚　政彦　氏

イ 演題

「土地区画整理事業について（制度概要の紹介）」

ウ 講演内容

≪はじめに≫

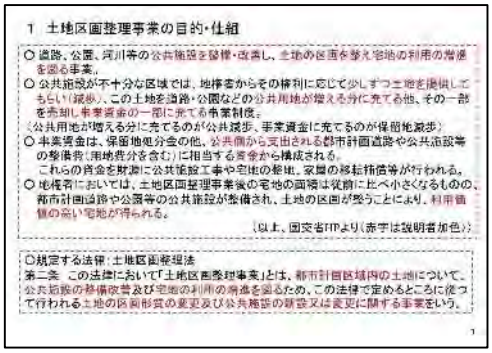
○皆様、こんにちは。ただいまご紹介いただきました玉野総合コンサルタントの加塚でございます。本日は私のほうで進行を務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。まず初めに、今日のテーマは区画整理に関することでありまして、区画整理にお詳しい方もいらっしゃるかもしれませんけれども、ひょっとして初めて区画整理のことを聞くという方もおられるかもしれませんので、15 分程度という短い間でお伝えできる範囲で、区画整理のことを少しご紹介したいと思っております。

○スライドをご覧ください。お手元の資料と全く同じものですので、どちらをご覧いただいても結構ですが、ここにある写真は、今日ご講演いただく３名の講師の方が関わって

いる区画整理地区の写真です。こういうまちができていくというのが、区画整理の最終的な目標になってくるものでございます。

≪土地区画整理事業の目的・仕組≫

○区画整理とは何かというものを国交省のホームページ、それと法律のほうから少し引用しております。ここに赤字で書いてある「公共施設の整備・改善」、それと「宅地の利用の増進を図る」というのが区画整理の大きな目的とされております。



○ここにあります宅地とは、登記簿に宅地という地目で家が建つ土地が皆さんに馴染みがあるかと思いますけれども、区画整理では公共用地以外を宅地という言い方をしております。畑とか雑種地、そういうものも含めて全て宅地と呼んでおります。

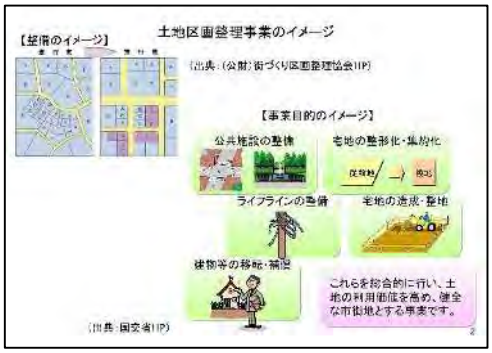
○その次に減歩と書いてありますが、区画整理をするときに宅地の一部を提供していただいて、道路や公園などの整備に充てる土地に充当するもの、それから保留地という形で、それを売って区画整理の費用にするために使う土地、これらを出していただいて進めていくという特徴があります。

○それから、事業資金は保留地を売ったお金の他にも、公共団体等からいただける補助ですとか、都市計画に関する費用を充てることができるというふうになっております。

○減歩によって土地が若干小さくはなるのですけれども、いろんな整備が進むことで価値は高まり、同じ価値の土地をお返しするということで、決して地権者の方に損はさせないという事業になっております。下のほうに書いてあります法律も同じようなことが書いてありますので、これはご覧いただければと思います。

≪土地区画整理事業のイメージ≫

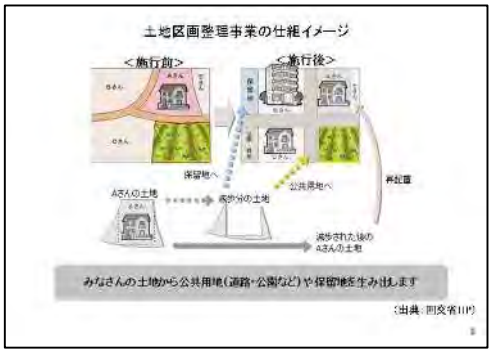
○これは区画整理のイメージとしてよく出てくるものですが、左側が従前の地図と思ってください。道路付きが不十分だったり、形が悪かったりする土地を、区画整理の計画と工事で右側にあるようなちゃんとした道路に付いて整形な土地に切り替えていくというのが大きな基本になります。



○ここにありますように、いろいろな整備をしていくということ、それと必要に応じて建物等があれば、それを移転・補償していくということが区画整理のやり方というふうになります。

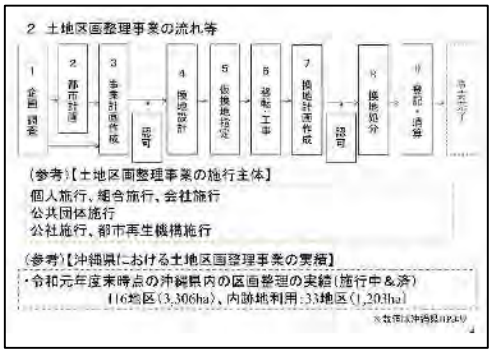
○次もよく出てくる絵ですけれども、これも先ほど見ていただいたような形の悪い土地ですが、例えばＡさんの土地に着目していただければ、形が悪い土地を少し減らさせてい

ただいて、その分を公共用地、道路とか公園の用地に充てるのと、それから一部を保留地ということで売却する土地にして事業の費用に充てるということで、結果的に右上にあるようにＡさんに整形な土地をお返しする。元の土地に比べれば、広い道路に付いたり形がよくなったりするということで、同じ価値の土地をお返しするというのが基本になっております。



≪土地区画整理事業の流れ等≫

○区画整理の主な流れです。まず企画・調査。どういった事業をやろうかという調査からスタートして、ここにありますように都市計画があって、事業計画をつくって認可をもらい、換地設計という、皆さんの土地を従前の土地からどういう形でお返ししようかという設計をやります。



○都市計画の流れは２つあります。これは何かというと、区画整理事業は、必ず都市計画の決定を受けなければいけないものではない部分があるものですから、流れが２つあります。これについては、また後で施行者の違いのところで説明します。

○事業計画をつくって県知事等の認可をいただいて、事業がスタートしていくと換地設計をした上で仮換地指定というものを行います。これは何かというと、元の土地をとりあえず今は使わないでくださいということで、使用収益というんですが、それを止めさせていただいて、代わりにあなたの土地は将来ここに移りますというものを指定させていただきます。

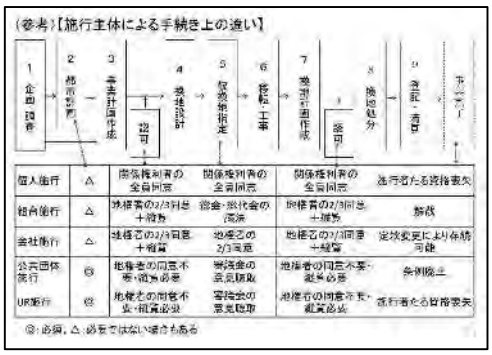
○前の土地を使わないでくださいと止めたことで工事ができることになりますので、それで工事をして、新しい土地に移っていただいて、換地設計の中身を換地計画書という形で書類を取りまとめて、またそれの認可をいただくということで、これで区画整理の中身が従前の形から新しい換地という形に移りますということになります。

○それを皆さんにお知らせするということで換地処分を行います。その結果をもって新しい登記に切り替える、前の土地と不足なく同じ価値の土地をお返しするんですが、ときどき誤差がでるときもありますので、それは金銭で清算する形になりますのでその手続をします。それが終われば、もう事業は完了ということになります。

≪施行主体による手続き上の違い≫

○施行主体については、個人とか組合、会社あるいは公共団体から住宅供給公社、ＵＲ都

市再生機構の施行があります。先ほど都市計画について２つあると申しましたが、上から３つは都市計画決定をするケースとしないケースがあります。細かい話をすると時間がかかってしまいますので、今日はそういうものがあるということだけ覚えてください。公共団体とか都市再生機構が施行するものについては、必ず都市計画事業でなければいけないというふうになっております。

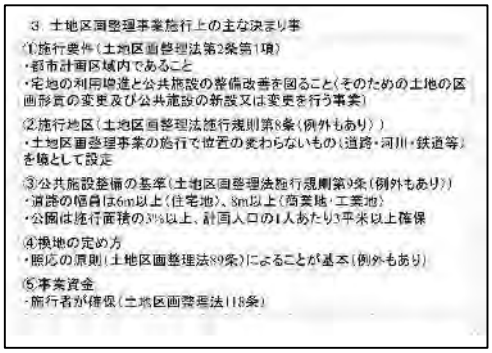


○事業の進め方ですが、事業認可とか仮換地指定、それから換地計画の認可については、上の３つは基本的に地権者の同意を得ながら進めていく必要があります。下の２つは必ずしも同意は要らない、要するに施行者の判断で進めていくことができます。

○ただ、そうは言ってもいろいろな意見を聞くための縦覧手続をしたり、あるいは審議会という地権者の代表者で会議を設けて意見を聞かないといけない、そういうものはあります。ただ、地権者の同意が要るというケースはない、そういう事業になっているということです。

≪土地区画整理事業施行上の主な決まり事≫

○まとめ的な話になるのですが、今まで申し上げたことと、それから若干付け加える話があります。１つ目は施行要件としては、まず区画整理は都市計画の区域内でないとできません。先ほど都市計画事業である必要があるものとないものがありますと申し上げましたが、全ての事業は都市計画区域の中でないとできません。それから冒頭で言いましたように、事業の目的の中に宅地の利用の増進と公共施設の整備改善というものが盛り込まれていないと事業としてはできませんということがあります。



○２つ目は基本的な原則ですが、施行地区は区画整理を施行することで整理前と整理後で位置が変わらないものに接して設定してください。代表的なものは道路とか河川、鉄道です。これに面しているところで決めてくださいというのがあります。ただ、最近は若干例外もあるものですから、今は細かいことは申しませんが、そういう例外もあるということだけ頭に入れておいてください。

○３つ目は公共施設の整備基準も法律で決まっています。基本的に道路は住宅地であれば６ｍ以上、商業地や工業地であれば８ｍ以上の整備をしないといけないというものがあります。公園は施行面積の３％、あるいは計画人口１人当たり３平方メートル以上を確保しなさいというルールはあります。ただ、これも絶対ではなくて若干例外があるという、ややこしいことになっていますが、今日は基本ですのでこれだけ覚えておいてくだ

さい。

○４つ目に換地の定め方は照応の原則があります。これは何かと言いますと、元々の従前の土地の位置とか形状、土地利用といったものが換地のほうでも同じようにできるようにしてくださいという基本があります。これも若干例外がありますが、そういう原則があるということだけは覚えてください。

○最後に事業資金については施行者が用意するものだと法律で決まっております。その中の１つとして保留地を設けてもいいですし、極端な話、自腹を切ってお金を出してもいいですし、あるいは補助等が入れられるのならそれを入れてもいいです。とにかくどんな形でもいいですから、施行者が確保してくださいというのが原則になっています。

≪沖縄県内の駐留軍用地跡地における土地区画整理事業の例≫

○ここからはおまけですが、沖縄県内の跡地利用の中で区画整理をやっている代表的な事例です。今現在施行中のところもありますし、終わっているところもありますが、代表的なものとしてこういう地区があります。これ以外にもありますがとりあえずこういう地区がありますということです。

4. 沖縄県内の駐留軍用地跡地における土地区画整理事業の例

地区名	所在	施行面積（ha）	施行主体	事業期間（予定含む）	事業費（億円）
小禄金城地区	那覇市	108.8	那覇市	1983～1997	168
那覇新都心地区	那覇市	214.0	地域公団（現都市再生機構）	1992～2009	508
嘉手納町地区	北谷町	45.8	北谷町	2003～2020	68
大湾東地区	読谷村	75.4	組合	2009～2021	50
大木地区	読谷村	18.3	組合	2014～2027	28
アワセ地区	北中城村	47.9	組合	2013～2019	85
西普天間住宅地区	宜野湾市	50.7	宜野湾市	2018～2027	113

○それから用語集を入れさせていただいております。後の講師の方のお話を聞くときに、何の話だろうなと思ったときに見ていただくとか、あるいは実際の実務のときに参考にしていただければいいかなということで、今日は説明いたしません。ただ、そういった用語があるということだけで、後でご覧いただければと思っております。簡単ではございますが区画整理の制度の概要については以上になります。

３ 講演１（１限目）

ア 講師

北中城村アワセ土地区画整理組合　事務長
武　米治郎　氏

イ 演題

「合意形成と事業の進捗について」

ウ 講演内容

≪はじめに≫

○ただいま紹介をいただきましたアワセ土地区画整理組合の武と申します。組合事業自体は予定どおり７年で完成して、組合自体は解散しております。組合の場合は解散後、清算事務があります。どこの組合も収入と支出がバランスを取るような事業計画になっておりますけども、事業完成時には若干の資金を残します。清算事務にかかる費用を残して解散ということで、実はコロナの関係で竣工式が出来ずじまいで今日に至っている状態で、今は残った資金をどう清算事務に使っていこうか、そういうことを日々考えている状況です。

○今日はこういう機会をいただきましたので、私がアワセ組合の設立前の段階から、軍用地の跡地利用という条件での組合事業、これに携わってきた経過を皆さんにご紹介がてら勉強していただきたいということでございます。

≪跡地利用に向けた地権者合意形成の手順≫

○ご存じのように軍用地の場合、一般の区画整理と違って組織の母体といいますか、どこの市町村にも軍用地等地主会がありますので、ここに地権者の結束といいますか、集まりがあります。このコミュニティを活用させていただいて、行政が地主会に働きかけて、返還跡地の計画など、いろいろと勉強会を重ね、それで事業主体をどうするか、土地利用計画をどうするか、返還後のイメージを勉強会でいろいろ話していきます。

○そういう中でアワセゴルフ場地区の場合は、対象地に土地を持っている方々で地権者会を組織していただいて、主に勉強が主体ですけども、その中で組合施行かどうかを判断ということになります。それで仮同意書で組合施行の区画整理に取り組んでいいですか、事業計画書を作っていいですか、定款案を作成していいですか、そういったものを仮同

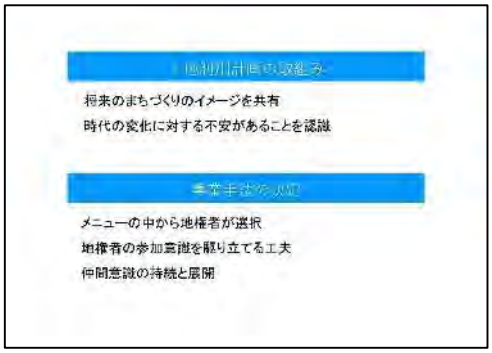
意書ということで、組合施行の場合は法律では３分の２以上の同意ということになっていますけれども、沖縄県の場合は円滑に事業が進むように90%以上の同意率ということが示されております。これも地主会の結束があれば90%というのは全国的に見てもかなりハードルが高いかなと思いましたけども、実際にやってみると地主会の役員さんたちが何人か入っていますので、90%という数字がさほど大きな壁にはならなかったということがあります。

○次に、定款の案と事業計画書の案を作って、皆さんの土地を区画整理事業区域に入れますよ、そしてこの定款と事業計画案で土地区画整理事業を始めていいですかという内容が本同意書に入っていますので、この仮同意書と本同意書に署名捺印いただければ、変な話、後は区画整理法、定款に基づいて事業が進んでいけます。中には仮換地指定に対してハンコを押さないよという方もみえましたけども、中身を理解していただくだけでいいということです。

○地権者合意と言いますけども、地権者にとって土地区画整理事業を進めるにおいて大きなことは２つです。１つは補償はどうなりますか、もう１つは換地はどうなりますかということです。地権者にとって土地区画整理事業の理論をるる話しても、とどのつまり補償費はどうなりますか、私の換地はどうなりますか、その２点に集約されると思います。

≪土地利用計画の取組み≫

○その２点が最後の落としどころですけれども、そこをうまく理解してもらうために、まず最初に土地利用、いわゆる総論です。返還した暁にはこういう土地利用をします、まちのデザインとか将来のイメージを持っていただく。そして各論に入っていく。この土地利用計画に対して、自分の土地をどこに当てはめていくんだ、これが区画整理ですということを順を追って合意形成していく。



○私は組合施行の区画整理を主にやってきておりますけども、先ほどありましたように、照応の原則とか、そういったことも地権者合意です。公共団体施行だとどうしても法律とかの縛りもかなりきついですが、組合施行でいけば皆さんの合意ができていればということがあります。件数的には公共団体施行のほうが圧倒的に多いわけですけども、今後は組合施行の在り方も検討していただければどうかなと思っております。

○若干繰り返しになりますけども、土地利用計画の取組ということで、将来のまちづくり、これをイメージしていただく。役員さんとお話しすると、やはりその地区の歴史的なこと、過去はどうだったということがございます。そういったものもしっかり土地利用計画に反映する。いわゆるウガンジュ（拝所）という拝みの対象が地区の中にありますし、墓地もあります。そういうものの取扱いに注意をしながら、未来志向でイメージしてく

ださい、過去は過去、現在は現在とありますけども、さらにこの地域を発展させるためにはということで、未来志向で意見交換をいただく。そして、未来ということですから、中には不可抗力、不確定なこともあります。それもあからさまに説明したらどうかなと思います。

○アワセゴルフ場地区でいいますと、ご存じのようにあそこにはイオンモール沖縄ライカムという大きな商業施設がございます。ここは主に賃貸事業ということで 16.7ha のほとんどが借地でやっているわけですけども、契約期間 30 年の賃貸借契約ということが前提で話が出ていたわけですけども、そのときに地権者の方々から 30 年後はどうなるんだ、もらった換地がどうなるんだという話がありました。

○30 年後のことは申し訳ないけど分かりません。ただ、30 年の間に時代の変化が起きても、30 年契約をした人たちの組織をつくる。そのエリアには村道も入れるということですから、村の土地抜きでは再利用はできないということで、行政に入っていただいて、この土地区画整理事業では組合は事業が終われば解散してなくなりますけども、地権者会は 30 年間ずっと続く、そういう組織は残っていきます。そして、30 年の間時代の変化に対応していきます。

○中には賃料交渉の話も出るだろうし、30 年契約がさらに 40 年契約、50 年契約と延びることだってあり得るということで、そういう時代の変化にも対応できるような努力はしますけども、保証、担保まではさすがにできるものではないということも、あからさまにお話をさせていただきました。

≪事業手法の決定≫

○そして事業手法の話になります。先ほどありましたように、区画整理は主に公共団体施行と組合施行がメインでございまして、中には那覇新都心地区のようにＵＲ施行もありますけども、公共団体施行とか組合施行が多いかと思います。そういう中で、どこが主体になろうとも、やはり地権者合意、補償の話、換地の話は避けて通れません。行政も組合施行だから組合がやっていること、民間がやっていることというわけにもいかないんです。

○やはり協働作業といいますか、立場は違うけれども土地区画整理法の 123 条とか 125 条で行政として指導、監督する立場もございますので、組合や民間がやっていることと言うわけにもいかない。そこには技術援助申請といった繋がりもございますので、主体は組合であっても、日々の事業運営につきましては行政と一緒になってやっていくことになるということです。たまたま主体が組合か行政かということですけども、協働作業という点においては、これはもう不可欠な要素だということかと思います。

○そういう中で地権者の参加意識を駆り立てる、行政だけに任せるのではなくて、自分たちの土地、自分たちのまちとして、事業が終われば自分たちの財産のことですから、自分たちの財産、資産をどう高めていくのかという資産形成の話をさせていただきまして、まちの発展が自分の資産の向上につながる、地権者の参加意識を駆り立てる工夫としてそういうお話をさせていただきました。

○そういう中で、仲間意識の持続と展開ということですけれども、地主会から脈々と繋がれてきているコミュニティ、役員さんを通じて繋がりがあるからこそ、換地の部分で少し納得がいかない部分であっても、不承不承でも理解していただけるのは、やはりそういう地主会からの繋がりが大きかったのかなということがあります。

○中には、換地の理屈、評価の理屈をお話しさせてもらっても、まさか50%を超えるような減歩はないだろうというふうに思い込んできた方に、すみませんけどあなたの減歩は50%では収まりません、もっと減歩がきつくなります、理由はこういうことだという話をしたところ、私の言っていることは理解できるけども、納得はできないと言って怒って帰った人が２、３人いました。その日は怒って帰っても、後で大きなことにはならなかったですが、平均減歩よりも軽くしなければいけない道路沿いの方とか、そういう方に40%の減歩を求めるのは酷でしょうと。

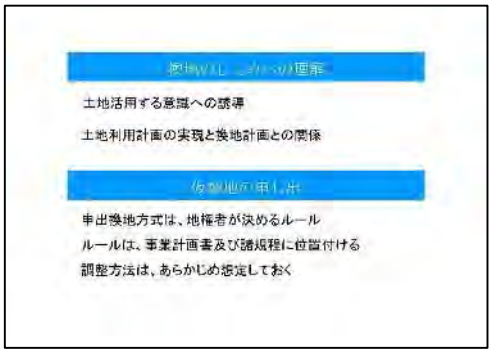
○地区の東側は緑地になっていますけども、ここはすごい谷なんです。造成できないところで、緑地になっていますけど、都市緑地ではなくて、宅地造成できないところを緑地という考え方にしています、あなたの土地はここにありましたと言っても、買ったときはこんなところを案内されていないということをおっしゃるわけです。

○ですけど、法務局で調べてきた公図と現況図を重ねるとここですよ、数年前あなたがこの土地を購入したときに、どういう経過で買ったかは知りません。でも、申し訳ないけど法務局で調べるとあなたの土地はここへきてしまう。だから、あなたの土地の減歩は70%、80%になってしまうんですよということで、地形を見てそういう資料を提示すれば、理解はできる、だけど納得はできないということで、あえて深追いせずに、怒ったまま帰っていただきました。

○だけど、数日後同意書はくれましたので、時間をかけて理解してくれたのかなということです。事業をやっていく上において、自分にとってプラスになることはしっかり頭に残りますけども、嫌なことは聞きたくないというのは人間誰しも持っているものでございますので、そういうところは深追いせずにわかっていただいたと、そういったこともありました。

≪換地のしくみへの理解≫

○次に、換地の仕組みへの理解ということですけども、返還跡地のいいところは、基本的に補償物件が少ない。ゼロとは言いませんけれども更地からのスタート、この辺のところが非常に特徴的で、補償物件があったとしても墓地程度、それこそウガンジュなんかは移転補償を考えるとバチが当たるという状況です。ただし、墓地は整理しなければいけない。



○そういう中で換地の仕組みは、照応の原則、原

位置換地ということがありますけども、皆さんが納得していただければ、飛び換地を前提とした申出換地、更地からの状態ですから区画整理をやる前に土地利用の実態がないわけです。この土地利用計画を実現するためには、皆さん、１、２の３でやりましょうと。

○そのときに、実際には賃貸を継続したいのか、いっそのこと土地を売却したいのか、せっかく 70 年ぶりに返ってくる土地なんだから使いたい。また、軍用地ですから儲かるからということで資産投資のために購入されている方もいます。そういった方々に土地利用計画の次は土地活用、自分の換地はどこへ行きたい、そういったことの転換です。その段階として総論から各論、こういったものが土地活用する意識への誘導ということになってきます。そして、土地利用計画は単なる計画じゃなくて、自分の土地をどこに換地してほしい。原位置換地だったら土地利用計画は実現しない。皆さんが納得した土地利用計画を前提に申出換地ということを提案しております。

○その中でもう１つ大事なことは、平成 24 年４月に法律が変わって先行取得の話もありますけど、従前地の土地の評価と先行取得の評価は違います。物差しが違いますからどうしても違ってきます。区画整理の従前地評価は、整理後の評価と整理前、２つを比べて評価していきますので、従前地だけの評価ではないんです。換地設計の従前地の評価というものは、不動産鑑定ではございませんので、そういったところを理解していただく。

○事業計画で出ている平均減歩というのは、この事業を成立させるためにこれだけの収入が要る。この収入を確保するためにはこれだけの保留地が要る。だから公共用地を新しく増やすためには、これだけの減歩負担をお願いします。そして、事業費を賄うために保留地減歩の負担がこれだけあります。その２つを合わせたのが合算減歩で、事業計画に示す合算減歩は事業を成立させるための減歩であって、個々の土地に対する減歩ではございません。これは換地設計をしてみないと出てこないものですよと、事業計画の平均減歩と一筆一筆の減歩の違い、これもあらかじめお話をしております。

≪仮換地の申し出≫

○換地の申出方式ということで、照応の原則よりも飛び換地を正当化するというと少し語弊があるかもしれませんけど、こちらのほうの気持ちとしてはそうです。申出換地方式も皆さんで決めていただくルールです。そのルールにつきましては、事業計画書及び諸規程に位置づけます。

○事業計画書の中で、設計の方針とか換地設計の方針という項目がございます。ですから、事業計画の換地設計の方針の中に、申出換地方式であるということを書いて、それに対して定款及び事業計画書に同意をもらうわけですから、その事業計画書の中に、換地設計は申出方式にすると書けば、そこで同意をもらったことになります。

○具体的には、換地規程、それから土地評価基準というものが定められますけども、それにプラスして申出換地要領というものを決める。その３つにつきましては、アワセの場合は設立総会の議案書の中に入れたわけです。

○設立総会ですから、換地規程、土地評価基準、申出換地要領を全組合員に配ったわけです。他の諸規程と併せて同意をいただいて議決されているということで、事業計画書と申出換地要領、総会でこのルールの承認をいただいている。このルールに従って、換地の割り込み、設計をするとこうなります。そういうことで段階を追っていますが、中には騙された気分になる方もいるかもしれませんけども、やはり事業を進める側としては、１つ１つ地権者の方々の同意をいただいて駒を進める、そういう考えでございます。

○そういう申出方式の中、全域を申出換地にしますが、全域を申出換地にするときに困ったことが１つあります。連絡の取れない方、申し出をしてくれない方、こういう方が困るんです。悪態ついても何でも文句を言ってきてくれる方は、まだ話をして説明ができますから、ああだこうだと言っても納得したところにいくか、どの程度納得するかは別として、換地の位置が決められるんです。全域を申出換地にしたときに困るのはやはり反応のない方、こちら側にもあらかじめ予定した時間がございますので、いつまでたってもそういう連絡の来ない方については、どこかで決断しないといけないということで、後で仮換地指定変更をします。

○区画整理を進めていく上で、事業計画も定款も換地の内容も総代会という、そういった手続きを取れば変更ができます。だから、仮換地指定はいつまでにしないと事業全体に影響が出てしまうということで、若干積み残しが出ても仮換地指定は行いました。

○平成 25 年６月 29 日に設立総会を開いて総代選挙をやって、９月７日に第１回総代会を開催して、そこで同意をもらって９月９日に仮換地指定、そして工事を進めて、その半年後には建築工事を着工させなければいけないということがございましたので、どうしても９月に仮換地指定をしたかった。

○そういったことで、若干取りこぼしはありましたけども、そういう方々は１年後に仮換地指定変更で全て納得していただく形で収めたということで、その辺の読みというか仮換地指定は行政処分行為ですから、この段階で意見が出るとまたそこで止まってしまう。そういう進め方、地権者の方々の情報、これも地主会の役員さんと話をしていると大体性格が分かってきますので、多少押してもいいかなとか、ここはしっかり轍を踏んでおかないといけないとか、その辺も地主会からの情報で判断ができたと思っております。

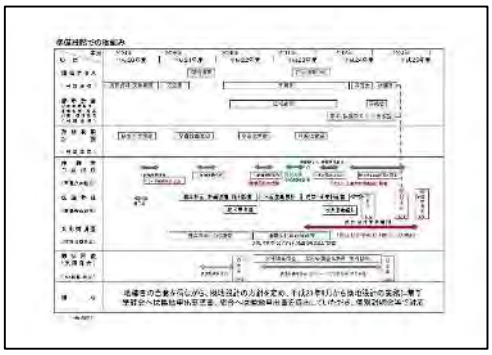
≪アワセゴルフ場地区について≫

○アワセゴルフ場地区についてご説明いたしますけれども、これが国道 330 号、ここがライカム交差点ですけども、ここにいきなり商業の用途ができました。他のところはみんな区画整理を始めるときには第一種住専でしたけれども、商業用途だけは最初から商業用途にしなさいという県からのご指導もあったし、それを前提とした区画整理事業でございましたので、そういう都市計画で進めなさいということが前提であり

ました。

≪事業段階での取組み≫

○事業の準備段階での取組ということで、環境アセスの手続ですが、従前地はゴルフ場でしたからモクマオウが 2,000 本植わっていたんです。それを全部伐採、いわゆる原状回復工事です。環境が大きく変わった、現地調査した後に大きな工事が行われたということで指導があり、追加調査を行ったことで、準備書作成の段階で少し時間がかかりました。



○商業施設としては、売り場面積１万㎡以上の大型施設ですので、広域調整の対象になるということで、沖縄県の新しいルールでの第１号の広域調整がアワセ地区だということで、都市計画の手続きにも時間を要しました。それから、村のほうでいろいろと事業化に向けて支援業務をしていただき、組合として地権者会から仮同意をもらって準備会を作って、ここでも時間がかかっていました。

○本地区はイオンモールを前提としたまちづくりですので、イオンモールが撤退しないためにいろいろと苦心をしました。その中で絶対撤退しない方法は、賃貸契約をしてもらうことだということで、仮換地指定前に賃貸借契約をしてもらえば、さすがのイオンモールも撤退することはないだろうということで、まだ認可前、組合設立の前に、返還されたということで土地利用は確実なんだ、組合施行の区画整理をやることは確実なんだということで賃貸借契約をしています。

○そこから換地設計の実務ですが、先ほど言いましたように、認可が６月 10 日、仮換地指定が９月９日と、すごく短期間ですけども、実務としてはやはり２年間やっているんです。２年かけて換地設計の実務をやっています。

○その最初の換地設計は賃料を決めることで、だから地権者の方々も換地の話イコール賃料の話なんです。地権者の約６割が貸したいということでしたけど、貸すのはいいけど賃料はどうなるんだ、今もらっている地代に対してどうなるのか、これに答えられないと同意書も集まらないし、賃貸借契約があればイオンモールが撤退することもない。

○そのときにもう１つ確認しないといけないことが防衛局の給付金です。この時も噂が出たんですが、同意書にサインすれば使用収益の開始を認めたことになるから、給付金が出なくなるのではないかという噂があり、地権者から質問が出たんです。

○これについて即座に防衛局のほうに確認して、こういう賃貸借契約を結ぶけど、これはあくまでも予約契約だと。まだ仮換地指定もしていないから、従前地に対して賃貸借契約を結ぶけれども、金額はまだ決まっていない。

○まだ仮換地指定をしていませんから、あくまでも契約の効力が発生するのは換地面積が決まってから、改めて換地面積掛ける坪単価という内容になっています。仮換地指定を

していない、契約は契約だけど予約契約だということに対して、防衛局にそれでいいかと話をしに行きました。これについては、結局返事は来なくて、防衛局との協議の場は一方的な形で終わってしまいましたけども、結果としては給付金は止まることはなかったので、こちらの要望が受け入れられたというふうに理解して進めてきております。

○あと文化財調査については、村の教育委員会のほうに事業着手前までに文化財調査をしてほしいとお願いして、教育委員会も非常に協力的で、自分たちのせいで事業の着手が遅れるのはよろしくないということで、当初は試掘に３年かかるといっていたんですが、それを２年で何とかやっていただけました。

○原状回復についても、防衛局といろいろと協議する窓口を維持したいということで、協議の場を設けました。特徴的なのは、単なる協議会の場ではなくて、実務者の集まり、プロジェクト・マネージャーの高嶺さんにも入っていただきましたし、村のほうも課長クラスで、組合の準備会のほうは役員ではなくて事務局です。将来の事業者である準備会としては事務局が協議会のメンバーです。通常なら役員さんとか、村長さん辺りが入ってくるんですけれども、ここの協議会の特徴は実務の協議ということでさせてもらいました。

≪換地申出要望要領の概要≫

○少し話が飛びますけど換地の実務、申出換地の特徴として、こういう目的で行っております。まず、中部徳州会病院があります。病院というものは借地では困るということで、土地の購入が前提なんです。意向調査のときにこの場所で土地を使いたいという方が若干名いましたが、この事業を確実に進めるため、皆さんのためだということで、そういう方々を説得に行って諦めてもらって保留地にしました。

○仮換地指定と同時に保留地契約ができる、事業当初にかなり高額な保留地処分金が入るということで、85 億円弱の総事業費ですけど、結局７年の施行期間で無借金で事業をやれたのは、初年度から中部徳州会病院の保留地代金をいただきましたから、これと国庫補助金を使って、無借金で事業がやれました。

○そのときには無借金の話はしませんでしたけど、かなり事業が楽になるということで、ここに集合保留地を設けましょう、徳州会病院に売ることができるということを最初の段階で理解してもらって、ここに申し込んだら駄目です、ここはイオンモールと賃貸借契約を結んだ土地を換地しますということで、保留地にする、賃貸希望者をここの土地に換地することが一番最初に取り組んだことでございます。

≪申出要望できる対象地区≫

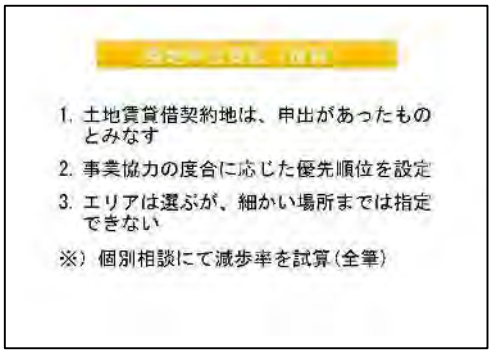
○申出の要望ができる対象地区として、１番はイオンモールと賃貸するところ。２番は北中城村がこの地区内でアリーナや体育館といった村の施設を造りたいということでしたので、将来、村に土地を売ってもいいと手を挙げてくれた方の受け皿としてここを用意しました。３番は沿道沿いで、現在中高層マンション等が建っていますけども、そういう沿道利用を前提とした地区ですよということで順番にエリアを決めました。

○エリアごとに整理後の評価が異なりますが、それを前提で選んでくださいと。低層のところでも地区計画で 70 坪未満にはできない、70 坪以上の土地を集めたい。土地の小さな人はこっちへ行ってください。それでも 50 坪以下にはできません、地区計画で 70 坪以上の土地は８番のエリア、50 坪の土地は９番のエリアということで、それは当然減歩率にも影響します。

○そういう具体的なことを示して、従前地全筆の評価があります。１番と２番については街区評価です。どこに換地されても整理後の評価は一緒です。そういうルールにしておけば１番を選んだ方が従前地の評価を開いて電卓をたたくと、イオンモールと契約した金額、契約した内容で電卓をたたくと幾らになります、そういう個人相談に応じるような資料まで設けて対応しました。

≪換地申出要領（抜粋）≫

○換地申出要領では主なものとして、土地賃貸借契約、予約契約をしたものについては、申出があったものだとみなすとしています。イオンモールと契約した後に、やはり気が変わったと、申出内容を変えられると困りますので、契約したものは申出があったものとしました。

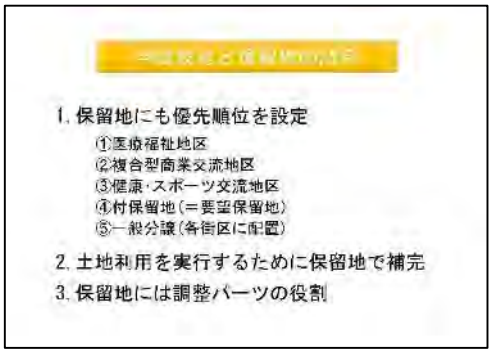


○それから、事業協力の度合いに応じた優先順位を設定と難しいことを書いてありますけども、先ほどの徳州会病院を集合保留地にしますから、ここに土地がほしいと申出した方は他を選んでください、その代わり最優先にしますということで、土地利用のために涙をのんだ人を優先的に決めていきました。

○それから、申出のエリアは選べますけど、細かい場所は指定できない。要するに角地がいいから角地にしてくれとか、そういったことはできません、個別相談に来ていただければ試算はします。だから１番のイオンモールのところだけは、金額が出るところまでの閻魔帳を用意する。あとのところは、幅をつけて大体こんなもんだと試算しています。

≪申出換地と保留地の関係≫

○保留地にも優先順位を設定しました。１番目は医療福祉地区。これは集合保留地ですから、文句なくここは全部保留地にする。それから２番目は複合型商業交流地区でイオンモールのところですけども、全部賃貸といっても 30 年の間に何が起きるか分かりませんので、イオン自身にも全部賃貸にするわけにはいかない、2,000 ㎡ぐらいは保留地を買ってほしいということで２番目にしました。

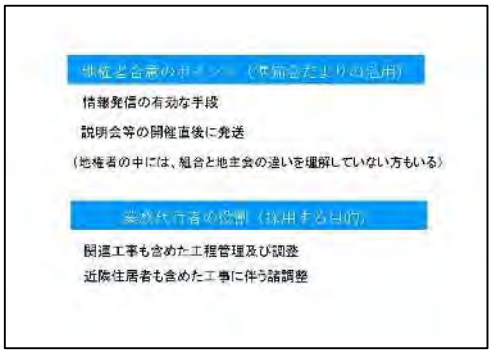


○３番目は北中城村が健康・スポーツ施設を造る構想ですが、売ってもいいよという方でそこが見事に全部埋まればいいんですけど、足らずまいが出たときには残りは保留地にします、それで街区全体を村有地にしますということにしました。４番目は付保留地です。いわゆる要望保留地で、自分の持っている土地が小さい、70 坪までいかないので、購入することを前提に８番、９番に換地がほしい、そういう方に要望保留地ということで設定しています。

○あとは一般分譲ということで各街区に配置するということで、先ほどここで話ししたように土地利用を実行するために、換地だけで賄えない分については保留地で補完するということをしております。これが保留地は調整パーツの役割ということです。

≪地権者合意のポイント≫

○地権者合意のポイントとして、準備会からの「たより」、こういったものを発行したり、いろいろと発信しました。ですが全員が全部理解しているわけではなくて、事業途中でも、地権者の中には組合事業と地主会の事業と混同している人もいますが、それはそれとしてその情報を掴めます。



○あとは相続の話です。事業を進める過程で持ち込まれる話というのは大体相続絡みの話なんです。相続が絡んだ話ですから、換地を行う事業者としても非常に関心の高いことですから、相続登記をしてほしいわけです。費用をかけてでも登記してください、相続登記をすれば給付金が出ます。給付金を当てにしてぜひ相続登記してくださいと、地主会と共同でそういう話をして換地処分のときにはかなり相続登記をしていただきました。

≪業務代行者の役割≫

○最後に業務代行方式です。沖縄県でも初めてのケースと聞いておりますけれども、通常業務代行者の役割というのは保留地の買い支え、保留地が売れなかったときに買ってもらうという印象があるかと思うんですけども、アワセの場合はあれだけの土地利用計画

ですから、そんなに心配はしなかったです。

○それよりも一番の心配は工程管理です。イオンモールとか徳州会病院が何百億円という資本を投入して整備計画を持っているわけです。イオンモールにしても徳州会病院にしても、毎年のように全国どこかでこういう事業を展開している。平成 27 年、28 年にオープンするという順番を確約してくれないと本社のほうで決裁が取れないということがありますので、そういう約束をしたからには何があってもそれを守らなければいけないのが工程管理です。

○現場で起きること、これは組合発注の工事だけではなくて、上水道、下水道、それから建築工事や 76 条申請に絡んだ行為、これも含めて現場で起きたことは現場で責任を持ってほしいと。アワセの場合、業務代行者の役割としてはこっちのほうが強かったです。

○保留地の買い支えというのも、換地処分するまでに残った保留地は定めた金額で買うようにと、そういう一筆も入れていますけど、事業を確実に進めるための担保、保険が業務代行方式ということで、昨今組合施行の認可要件に、業務代行者がつくかを認可要件に入れている認可権者もチラホラ出始めています。

≪賃貸借契約した土地の所在と仮換地≫

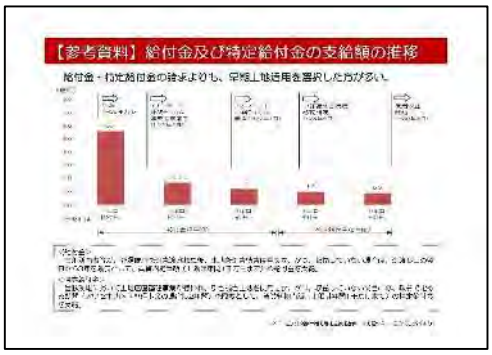
○参考としてこれがイオンモールと賃貸借契約を結んだ土地の従前地です。青いところがイオンモールの街区ですけども、ほとんど赤に見えますけども、減歩をしてこの街区に入れるということです。期間は 30 年で、早期に土地活用ができますということで組合のほうからお願いしています。

○仮換地はいわゆる短冊換地で、ここに約６割の土地を換地しないといけないわけです。ここの６割の土地が換地できれば残りが収まっていきます。色のついたところが保留地ですが、買い手があらかじめ定まっているのが緑です。黄色は一般分譲です。

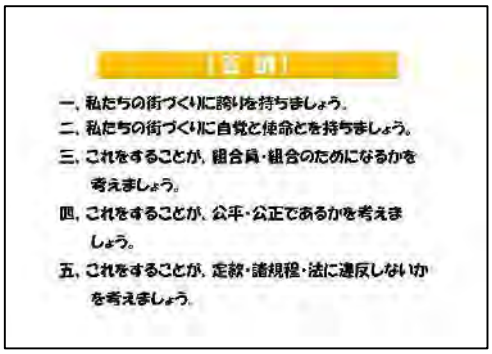
≪【参考】給付金及び特定給付金の支給額の推移≫

○特徴的なものとして、これは防衛局からもらった資料です。平成 24 年４月の法律改正で、土地の引渡しから３年が給付金、アワセの場合はその後２年間特定給付金が出ました。合計５年の給付金がありますが、もらっているのは最初の１年間だけです。といいますのは、ここにあるように、イオンモールの建築着工で大きく給付金を必要としなかった、

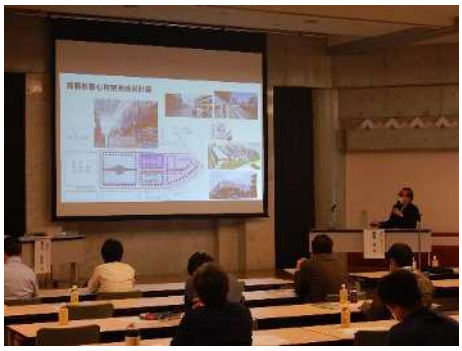
そこが特徴的で、30 年契約を取るか３年間給付金をもらった後に土地活用するのか、そういった議論もなかったこともないですというか、ありましたけれども事業スケジュール、土地利用計画の実現を考えれば、このタイミングで 30 年契約を実行してください、ここまで延ばしたら、さすがのイオンだって、そこにいないかもしれない。



○そういったことで、給付金も１年間だけで、減った分はイオンモールの賃料が発生している。６割の地権者の方々にそういう選択を納得してもらっています。だから、この表も見ようによっては、防衛局は給付金を払わなかったと見えるといって気にしている担当者もいましたけど、事実としてこういうことが起きているということです。



４ 講演２（２限目）



ア 講師

恩納村/北谷町プロジェクト・マネージャー
高嶺　晃　氏

イ 演題

「駐留軍用地跡地利用の背景と取り組み」

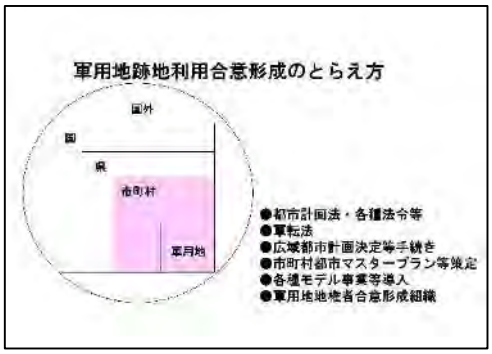
ウ 講演内容

≪はじめに≫

○高嶺です。よろしくお願いします。私は「駐留軍用地跡地利用の背景と取り組み」ということでお話しいたします。背景というのは、政治や経済、それから地震や災害、自然災害も含めて、そういう時代の背景と軍用地の跡地利用は関連がありますので今日はこの題名でお話をさせていただきたいと思います。

≪軍用地跡地利用合意形成のとらえ方≫

○まず、軍用地跡地利用の合意形成の捉え方です。これから跡地利用をする中で、やはり合意形成というのは初期においては非常に大事なものでございます。それでここに書いてありますのは、皆さんよくご存じかと思いますけども、まず丸い円は国外と書いてあります。それから国、県、市町村、軍用地とあります。国外というのは今の段階では軍用地は米軍やアメリカとの関係がありまして、国内だけの問題ではなくて国外との問題が非常に強い。



○それから軍用地は市町村の中にありますので、市町村の役割はとても重要な役割であります。行政の役割として、都市計画法・各種法令等の調整、それから軍転法という国の法律、広域都市計画決定の手続、市町村のマスタープランの策定、各種モデル事業の導入、それから軍用地の地権者の合意形成の組織等の対応、そういう面では、市町村の首長や軍用地地主会、市町村の職員、これは跡地利用の重要なキーになります。

≪時代背景と駐留軍用地跡地利用≫

○ここに私自身の独断と偏見で作った年表がございます。とても小さいので皆さんのお手元に分かりやすくＡ３で配付してあります。私が指す部分を手元のもので見ていただければ少し分かりやすいかなと思います。

○お手元の資料の中で、上に「四全総」と書かれた欄に赤く横線を引いているところがあります。ここが昭和から平成に変わった時期です。それから、真ん中にあります赤い点線は 2000 年になった時期です。それからもう１つ右側にある赤い横線は平成から令和に変わった時期を示しております。今日はこの時代背景の中で、国の施策や政治にどういう動きがあったかということを話します。

○日本の国土計画は上のほうに書いてあります「全総」からスタートしております。最初の「全総」は池田内閣の頃に出たものです。この時期に高度経済成長への移行、それから所得倍増計画があって、日本がまさに上り坂に向かっていて、昭和 30 年代には既に戦後は終わったという時期だったわけです。

○その時沖縄がどういう時期にあったかと言いますと、復帰が昭和 47 年と書かれていますけど、その頃には日本のＧＤＰが世界２位になっています。今は３位に落ちておりますが、そういう中で沖縄が返還されたわけです。それまではアメリカ政府の法律の中で、日本の施政権下にはない時期だったわけです。この返還と同時に日本の都市計画法という法律に基づいたまちづくりをするわけです。昭和 49 年のところに「大店法施行」と書いてあります。ここをなぜ赤い網掛をかぶせたかというと、これは後々軍用地の跡地利用と非常に深い関係があるので特記しておきました。それからベトナム戦争が終わって、海洋博が昭和 50 年にあります。

○私は昭和 50 年に那覇市役所に入りまして、役所に入った１つのきっかけは、那覇市が第一次総合計画をつくるということで、復帰以降に那覇市がこの 10 年間に何をやるべきかという重要な総合計画をつくるときでした。その頃私は大学におりましたけれども、それをきっかけに入所したわけです。昭和 53 年の第一次総合計画のときに那覇市軍用地跡地利用基本計画、同時にこれにも関わって策定しました。その後小禄金城地区や那覇新都心地区が出てきております。

○「四全総」のところで、「商調協(商業活動調整協議会)の廃止」があります。つまり大店法の中で、商業施設についての床の調整というものがあったんです。これは那覇市の中で軍用地の跡地利用にとても重要なものですけど、北の那覇新都心地区、それから南の小禄金城地区、そこに商業施設を造るまでは、中心市街地、つまり国際通り 1.6km の範囲を中心市街地と地元では言っていたわけです。この既得権を守るために、那覇新都心や小禄金城に大型店を立地することは、中心市街地からものすごく反発があったわけです。これをどう解消するかということで、モノレールも含めて再開発事業を同時的にや

るということで、中心市街地の皆さんと大店法などの調整をしたわけです。

○そういう中で、次は「21 世紀の国土のグランドデザイン」のところで「改正まちづくり三法」というものが出てきます。この改正まちづくり三法がアワセゴルフ場に大きく影響してくるわけです。これは大店法と中心市街地活性化法、それから都市計画法の３つを合わせたことでまちづくり三法ができるわけです。

○この三法によってアワセゴルフ場のイオンモールの床面積、それからそのそれに対する広域調整が出てくるわけです。それまではそういうことがなかったわけですけども、このまちづくり三法が出たことで、それに乗り遅れまいと手を挙げてきたのがアワセゴルフ場の大型店で、イオンとかサンエーが手を挙げて進めてきたわけですが、イオンだけが区画整理事業と一緒になってやっていくということでしたので、それで地主の皆さんも協力をしてイオンとの事業を進めることになってきました。

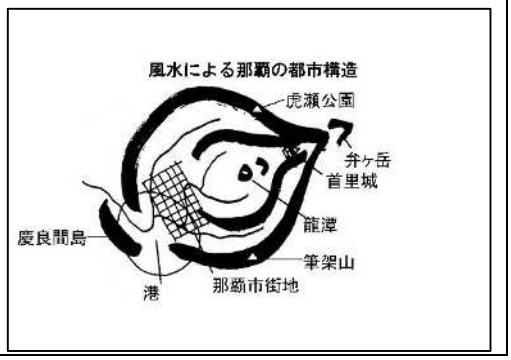
○ちょうどまちづくり三法ができた頃に東日本大震災が起こるわけですが、震災との関係は大きなものがありまして、阪神大震災が 1995 年ですけれども、そのときに公共施設の耐震設計をどうクリアするかということで、建設省がシビックコアというものをモデル事業として出してきたわけです。それで 1999 年にシビックコアを用いて那覇新都心の中で初めて承認してもらいました。

○どういうことかと言いますと、阪神大震災が起こったことによって、いろんな公共施設の建て替え、それから耐震上問題があるということがありまして、それを優先的に造らせるということになる、そのためにはシビックコアをちゃんと示して、那覇市としてそういうことを進めるということをきちんと出しなさいということがあってシビックコアをつくるわけですけど、シビックコアをつくるときに総合事務局あるいはＮＨＫ、その他の公共施設を優先的に進めさせる。これは建設省住宅局が窓口になっておりまして、そこと調整しながらシビックコアの承認をしてもらったという、そういう流れがあります。

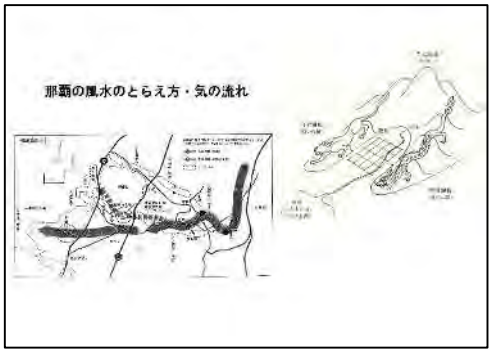
○最後のところにはコロナウイルスのことが出てきているわけですけど、こういう時代背景というのは、社会のいろいろな変化もあるのですけど、時代の流れの中で社会が混乱する大きな要因は、政治の乱れとか経済の乱れ、疫病、災害です。歴史的にもそうです。年表を細かく説明するわけにはいきませんが、ここには熊本の地震もあります。この年表は後々自身でご覧になっていただければいいと思います。

≪風水による那覇の都市構造≫

○第一次那覇市総合計画をつくるに当たって、グランドデザインをどうつくるかということを私なりに考えたわけです。これは風水の１つの基本的なパターンですけど、那覇の場合、首里城があって、その後ろに弁ヶ嶽があって、そしてまちがあって港がある。水辺があるということです。これは風水では「背山面水」といって、

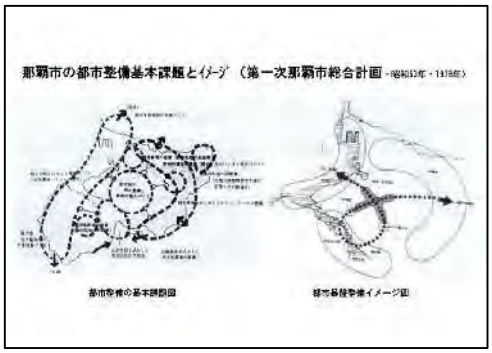


背中に山を控えて目の前には水辺をたたえるというのが風水の基本的な考えです。この中で、右の手、左の手と言っていますが、腰かけに座ったときに、背中にするのを風水の中では「クサティ」、腰当てと言います。座ったときに右手と左手はひざを抱える、こういう安定した状況、これが風水の１つの原点だと言われています。

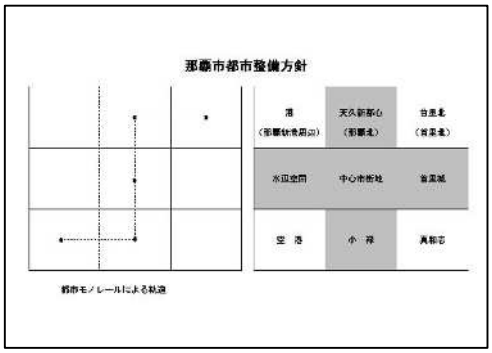


○新都心は虎のところにあって、首里城を中心にして虎瀬公園というものがあります。下のほうは筆架山といって、小禄の市街地に筆を立てたような山があり、それで筆架山という名前をつけられておりますけど、まさにこれは虎の手と竜の手、それで簡単な絵を描きますと、虎と龍があって、青竜、白虎、それから玄武があってその下にまちがあって、朱雀という盾になるもの、私はこれを慶良間と見ておりますけども、大体そういうふうなものです。虎の丘があるところが新都心、竜の丘があるところが小禄金城です。ここに気の流れを描いてありますけど、私が最後に那覇市水道管理者として水道局庁舎を造るときに、こういう気の流れと風水のことを検討して進めたわけです。

≪那覇市の土地整備基本課題とイメージ≫



○第一次那覇市総合計画の中では、基本的にこういうふうな山の手と海の手、それから中心市街地、それから新都心の部分、それから小禄金城の部分、これをもう少しイメージしますと、丘の部分と海辺の部分と国場川の部分、真ん中に国際通りがあります。これを第一次那覇市総合計画の中でアルファ計画という計画にまとめて、文字は出てきませんけどもαという字を１つの呼び名にしてこの計画を進めたわけです。



○この計画を進めるに当たって、那覇市の中での地区の区分を考えてみました。那覇市は東西10km、南北８km と狭い 38 ㎢というまちです。これを国道 58 号、330 号、それから与那原にも行きます。これでもって９つの地区に分けてあります。文字にしてみますと、空港があり、小禄があります。それから中心市街地があり、この頃は天久と呼んでおりましたけど新都心、それから首里があります。その部分をモノレールの駅でつなぐということを第一次那覇市総合計画の中で示したわけです。

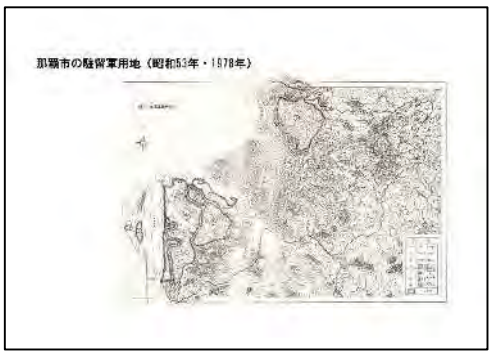
○その計画は、約13.5kmの間に那覇新都心に２つの駅、小禄金城に２つの駅、合わせて15の駅をつくり、駅周辺の開発、これは牧志・安里のさいおんスクエアで、これは久茂地

一丁目の再開発です。それから那覇シンボルロードの計画をつくって、国場川の水辺から水辺へというフレーズでもって沿線の開発をするわけです。

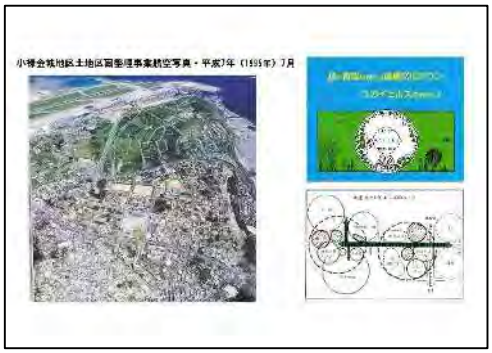
○モノレールは約13.5kmで1,300億円の事業でしたけど、それ以外にも那覇新都心や小禄金城、壺川の区画整理事業、その他の再開発として久茂地一丁目、牧志・安里の再開発を含めて、約1,300億円の５倍ぐらいの事業費を費やし、まさに都市の経営としてのまちづくりを進めてきたわけです。

≪那覇市の駐留軍用地跡地利用≫

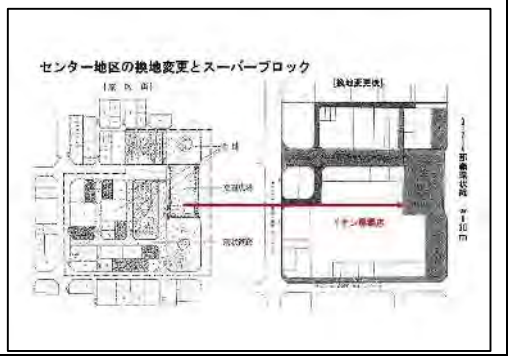
○これは昭和53年、ちょうど私が第一次那覇市総合計画を策定したときに、昭和49年の日米合同委員会で返還が合意された那覇新都心、小禄金城、それから那覇軍港、その他の部分ですけど、軍用地として使われていた部分は那覇市の行政区域の約２割を占めていました。そういう面では、南の小禄、北の新都心というのは重要な位置を占めておりました。



○これは小禄金城地区ですけれども、これが109haぐらいです。ここの地権者皆さんといろいろ話をしたんですけど、ここでは区画整理の原位置換地方式を取られていたわけですが、その弊害の話をします。１つはここには拝所が幾つかありまして、その拝所が１つのコントロールポイントになるはずですけど、拝所のそばに宅地を換地をしたところがあって、それに対してものすごく反対を受けて、換地のやり替えをしました。



○それから、センター地区の部分については、キャッチフレーズが「スカイヒルズをめざして」ということで、地区計画を県内で初めて取り入れましたけれども、それを地主の皆さんに理解させながらやるために、スカイヒルズ、空の見える丘というフレーズでもって皆さんを説得したわけです。

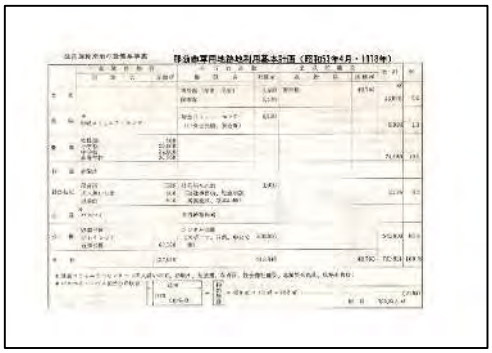


○これが原位置換地方式の弊害と言いましょうか、センター地区の街区があって、一部保留地なんですけども、宅地がこういうふうに配置されて、交通広場があってモノレールが来ますよという話だったんです。いわば近隣商業地域ではあるのですが、このままいきますと商店街ができることになります。商店街ができるはずなんですけど、中には住宅を造りたい、あるいは工場を造りたいという人たちがいまして、これでは地域の核にはなれないということで、これをスーパーブロックにしましょうということで、既にそこには上下水道、それから道路事業などが全て完了していて、建物が２つほど建っていたわけです。

○その状況で地主の皆さんと話をしてスーパーブロックをつくって、初めてジャスコがここに出店するわけです。それで資本金を約３億円つくりました。これは事業計画を変更するに当たって、上下水道とかその他の補助金を返さなければいけない。これが１つの条件で、6,800万円ぐらいかかりましたけど、これを返還するわけです。建設省にもその話をして、国に返還することになりました。

○資本金が３億円ぐらいありますから、それを資本にして約30億円の仕事ができたので、こういう建物を地主の皆さんが造ったわけです。それからそこにある保留地を買い取って、これで地主の皆さんは土地代と建物の床代をもらうという条件で建物ができたわけです。こういうふうに、原位置換地をされても、それだとなかなか土地利用がうまくいかないということもあります。

○これは那覇新都心地区の基本計画、第一次那覇市総合計画と同時に私が昭和53年に初めて手がけたものですけど、そのときには美術館とか博物館はまだ計画はなかったのですけれども、これの面積を確保する。それから小学校２校に中学校と高等学校１校ですけど、現在でも中学校はまだ開設されておりません。この時代はまだ少子高齢化という話はないので、中学校ができるだろうと思っていたのですけども、中学校を埋めるだけの人数がいないということで、現在、これは市の普通財産になっていて駐車場として使われております。



○これは高度経済成長、日本列島改造論の後にできた１つの国の流れが、低経済成長、安定経済成長に流れた時代なんです。それでどちらかというと定住型の事業を進めるということで、建設省のほうでも「ふるさとの顔づくり土地区画整理事業」というようなものが出てきて、県内で初めて指定をしてもらいまして、電線の地中化を含めた事業を進

めていったわけです。

○昭和53年につくった先ほどの数字では、公園は約50haです。その頃那覇市は１人当たりの公園面積というのは３㎡ぐらいしかなかったんです。それでぜひ公園は十分に造って、そして美術館、博物館と、こういうものも含めて那覇市の既成市街地に造りましょうと。そのときに、既成市街地の部分と北のほうを結び、一つの軸にして公園を造るという案を出したわけです。

○その後、那覇市と地域公団さんが共同で調査をして、そのときに中環状線がありますけど、その中で公園はスポット型でした。このときの計画はできるだけ定住型と言いましょうか、そのためになるべく大きな道路を通過させないということがありまして、どちらかというとクルドサック方式ということで、通過道路のない計画を進めようという流れがありました。そのときに公園緑地は先ほどの50haから48haになっております。

○これがだんだん計画が煮詰まってくることによって、公園緑地は28haまで縮小されるわけです。南北軸の公園になります。ところがモノレールまでの公園ルートは、このときまだありません。

○昭和55年の小禄金城の計画と新都心の計画です。この両方は大体その年にほぼこういう方向で行きましょうとなったんですけども、さらに変化が出てくるわけです。

○これが最終的な新都心の計画です。公園の手足が伸びておりまして、全体で約18haありますけど、地主の皆さんの減歩率の問題で6.7haは市のほうで減歩率から外すために土地を買って、この約18haの公園用地を獲得したわけです。

○このときに私たちは、この公園のことをフンシーモールと呼んでおりました。モノレール駅に向かうものは南東にあり、風水の中では南東の風が２ｍ/ｓで吹く安定的な風ということで、これを新都心の中にどう取り入れるかというようなことも含めて、公園の計画を進めてきたわけです。

○これが先ほど話をしましたシビックコアの部分ですけど、建設省住宅局から全国で８番目に承認を得ました。現在でもそうですけど、これはモデル事業ですから限定なんです。全国からいろいろ手を挙げていましたけど、九州では初めて承認されたわけです。これが35.5haですが、その頃全国では約15haが１番大きな区域でした。モノレール駅と総合事務局の建設を早めるということもあり、ＮＨＫやその他の公共施設も誘導できる。これで35.5haを取っております。

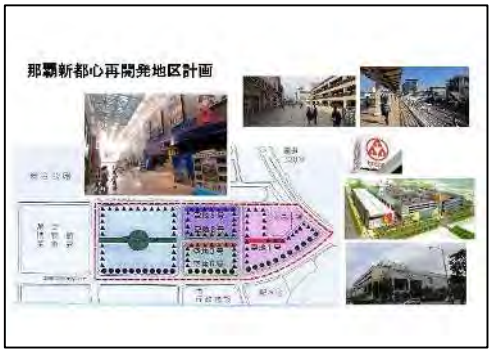
○区域は大きいけども、この土地をきちんとみんなが自由に使えるようにするために公開空地を入れるような計画も同時に進めてきたわけです。新都心のタワーマンションの中に道路と広場を入れて、それであれだけの高い容積ができる、要するにボーナスをあげて造った。これはシビックコアの整備をするときに大街区が一つの障壁にならないように、中を自由に回遊できるというようにしています。

○私は最後に水道管理者を１期やったわけですけど、上下水道局庁舎の建設計画の中で、こういうコンセプトをつくりました。ここにクサティムイという森があって、それから右手の棟、左手の棟、真ん中に水の資料館がありまして、上から水が流れるようにしております。今はこうして木も茂ってきていますが、ここは第２次世界大戦の激戦地で、庁舎を造るときにも壕が出てきたり、遺骨が出てきたりした大事な場所だったので、きちんと祈りの場所になるような計画を進めなければいけないと考えました。

○庁舎建設の中で、地主協議会から7,000万円の寄付を受け取っております。これはなぜかと言いますと、地主の皆さんが公民館を公園の中に造りたいと言ってきたんです。造る

のはいいけど一体誰が管理するんだということになりまして、私も新都心との関わりがありましたので、庁舎の中に7,000万円分の施設を造りましょうということで、地域の皆さんが使えるような自由な部屋も造っております。同時に、そこに新都心の資料や模型を保存するということで、ＵＲのほうからそれを引き受けまして、施設の維持も水道局がやるということで7,000万円を受け取っております。この7,000万円は不明地主の軍用地料がずっと貯まっておりまして、それを新都心の地主協議会が解散する前にこのお金を処分したいということで、当初7,500万円ありましたけど、500万円は記念誌を作ったり、解散のために使って、残りの7,000万円を水道局のほうで受け取って、地域の皆さんが使える公民館のようなものを造ってあります。

○ここには再開発地区計画も指定されています。県内ではここしかないわけですが、当初400％の容積率しかなかったものを600％まで上げようということで指定していますが、この計画をつくるに当たっては、２号施設と呼んでおりますけど、公開空地的なものを入れることが１つの条件です。ここにサンエーメインプレイスがありまして、映画館とサンエーの間にできているのが２号施設です。



○２号施設はＧＬだけではなくて地下に潜ることもできるし、上に出ることもできる。サンエーの場合は上に出ております。よかったと思うのは、映画館を造って防災の区分にもなっていて、ここは24時間自由に使えるようなっています。サンエーが開店した後、そこが使えなければ、人はここの周辺を歩かなければいけない。そこに自由な空間があれば通り抜けられ、あるいはそこで休めるという公開空地的な役割があります。

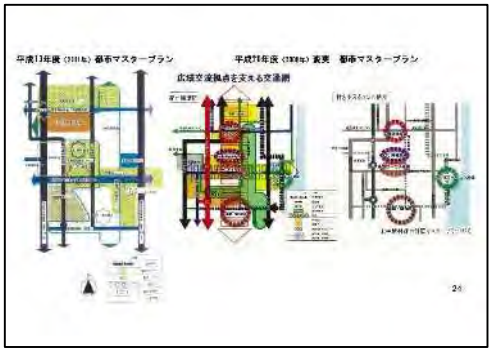
○それから、モノレール駅から空地１号を取っておりますけど、駅からＤＦＳの間を通って使える、これはまさに公開空地で、誰もが自由に通れるということで、モノレール駅からこれを通ってサンエーに行くという形です。願わくば博物館に陸橋か遊歩道でも造って、そのまま真っすぐ行けたらいいなという感じはありますけど、これは現在まだ進んでおりません。

≪アワセゴルフ場の跡地利用≫

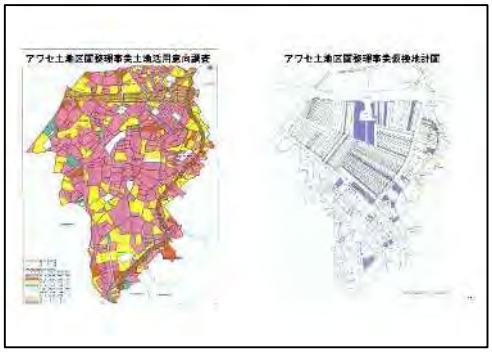
○これはアワセゴルフ場です。昭和30年代はこういう感じです。

○アワセゴルフ場は返還されてから、当初はリゾート計画や大学院大学という計画がありました。地主の皆さんが自分で使うのではなくて、貸したいという意向がありまして、私が今関わっている恩納通信所でもゴルフ場計画は出ておりました。そのまま使いたいという１つの流れです。

○アワセゴルフ場の元々の都市マスタープランでは近隣商業地域の部分があったのですけど、商業地域は全くゼロでした。商業地域をどういうふうにしてやるかということで、沖縄県と那覇広域の調整がありますので、行政の役割は非常に大きいものがあります。こういうふうに新しい都市マスタープランをつくって進めていくわけです。



○換地をする前の意向調査ですけども、ピンク色の部分が貸したいという人です。全体の約６割強はいます。赤色は売りたいという人たちです。こういう結果でしたので、貸したいという分をどうまとめるかということが大きな課題でした。先ほど武さんから短冊換地の話もありましたけど、こういうふうに県内で初めての換地の計画で進めています。



○アワセゴルフ場の場合、グランドデザインとしてどういうまちにするかということで、環境、健康、観光プラス防災ということで計画しました。ここでシンプルにしたのは、中南部における交流の拠点、それから北中城村の新たな顔となる拠点ということで、この２つを軸にして計画を進めました。それから環境、健康、観光、それから防災です。それでこういうような当初計画をつくっております。

○徳洲会側から見たものですけど、モールも住宅地のほうに行くようなルートをつくる。それから一般的にモールはクローズドですけど、オープンなモールも必要だよということで、そういうふうに計画を進めています。

○イオンモールは着工の３年ぐらい前まではこういうプランでした。平屋根造りで、名前も「イオンモール沖縄北中城」だったのが、着工３年ぐらい前から新しい社長が来て、単なるショッピングセンターではなくてリゾートモールにしたいということで、全国でも１つしかないリゾートモールの計画に変更したわけです。

○村長の意向もありまして名前を少し変えたほうがいいのではないか、ではどうしようかということで、村長も一緒に東京で社長に直接会いまして、「ライカム」という名前はどうですかという話をしたら、ライカムとは何かという話があり、ライカムとはこうものですよということで資料も持っていって説明をしたら、あまりピンとこないなと言いながらも、後で聞いたら、社長は沖縄の宮古島出身の社員を呼んでライカムって分かるかと聞いたら、誰だって分かりますよという話をしたので、それで自信がついたということで、ライカムという名前をつけることになったわけです。先ほど言いましたように、首長やトップの判断というのは重要だということです。

○これは令和２年に撮影したものですけど、モールからずっと真っすぐ行くと帯状公園があって、地形的ここがこの中では１番高いところになっております。徳洲会病院、イオンモール、それから村民体育館とスポーツジムがあります。これらを結んだ防災的なもので計画を進めているわけです。それから公園の部分を結んだルート、これがアワセゴルフ場全体の流れになって、イオンモールの中をオープンにすることによって、モールの開店前あるいは閉店後でも、この中を人が自由に歩いて真ん中のバス停まで行けるようになっています。

○これはちょうどイオンモールの前のほうにある比嘉区というところの拝所ですが、跡地利用計画をつくるときに重要なコントロールポイントでした。やはり祈りの場とかそういうものは、合意形成に重要な役割を果たすところであります。これはこの間拝所から撮ってきたものですけど、拝所の中から常にイオンモールが見えるという、そういうような風景を残しているわけです。

○イオンライカムから帯状につながる高い平坦地の部分があるのですが、写真で見るとこういう形になっております。イオンモールからずっと真っすぐ来ると公園のほうに行けるということです。18番ホールが一般的な公園ですけど、できればここに20番ホールのような新しい記念碑のようなものがあって、以前はゴルフ場だったよとわかるようにする。ちょうどこの平坦なところにゴルフ場の中でも景色のいいところがありまして、そこに茶屋があったんです。とても歴史がわかるもので、茶屋があって、残された部分に帯状公園ができていて、現在こういうふうになっております。ここの広場のほうから階段があって、突き当たりにイオンモールがある、イオンモールの中を通ってここにつながるというのが全体の形です。

≪恩納通信所の跡地利用≫

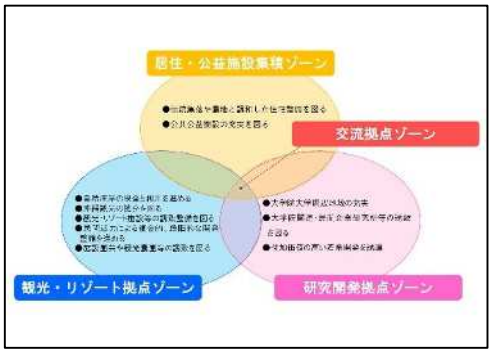
○次に恩納通信所ですけど、62haが返還をされています。赤で囲われたところが返還区域で、黄色い部分がベルジャヤというマレーシアの会社が地権者と100年契約をして地上権を持っているところです。

○ベルジャヤ社が開発行為も含めてずっと進められてきたものがこの絵です。国道58号からは、このように１本しか道路がないんです。基地跡地利用としては、基地のエリアがリゾート基地になるのではないかと心配しまして、これは地域の皆さんと共存できるような計画じゃないといけいない。これで約50haぐらいあります。

○返還されたのは平成７年で21年目になっていたので、私はどうして20年余り動かないかという原因を調べるためにこの図面を描いたわけです。今までは地主会とベルジャヤ社という２つの流れしかなかったんです。行政側はどうかというと、区画整理事業は都市計画区域でないといけないということで、なかなか事業メニューが見つからないということを申し送りして20年過ぎるわけです。

○メニューがないのなら北部振興事業と一括交付金というものがメニューがない事業でできるのではないかということで、北部振興事業、あるいは一括交付金のソフト事業でやりましたけど、こういうふうにして行政が中心にならないと国の予算はもらえないんです。これで動いて、ベルジャヤ社、地主会、そしてエンドユーザーというのがフォーシーズンホテルなんです。初めてこういう関係ができることによってエンドユーザーが具体的に動き出す。これがなければエンドユーザーはなかなか動かないわけです。

○軍用地の跡地利用というのは、単なる軍用地の区域だけじゃなくて、先ほども言いましたように、いろんな社会の背景、そういうことも含めた地域の全体的なものを考えてデザインしなければいけない。ここにはＯＩＳＴがあったり、あるいは自然環境があったり、それから集落があったりするわけです。



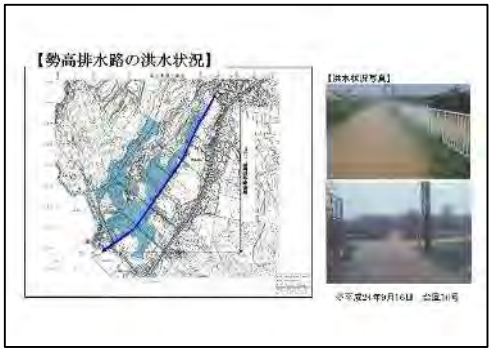
○この大きな３つのものが集まっている部分で跡地利用の１つの方向性を示すべきだということで、右側が国道58号ですけれども、返還地でベルジャヤ社が関わっているのは青色の部分です。集落部分に隣接しているので、集落からものすごく反発があって、開発に対して消極的な対応が長年ずっと続いていたわけです。

○それならば、赤い部分を交流エリアにして緩衝地帯にしましょうということで地域の皆さんの理解を得ましたが、この地域はリゾートエリアになっています。都市計画区域外には用域と言って、リゾートエリアと住宅エリア、この２つしかないんです。ここに準リゾートエリアというものをつくろうということで、そこに規制をかけながら用域の変更を来年度でもやろうと思うのですが、これを今保留にしたままここだけの部分をやりました。

○赤で囲われた部分が返還地の62haですが、計画としてはこの倍ぐらい、万座毛を含めたエリアの中での位置づけということで、ここに北部振興予算で道路を約1.5kmつくる。それから水路がありましたが、これは一括交付金と北部振興予算の両方を入れて基盤整備をやることによって、この事業をもっとスピード感を出そうということです。

○これはベルジャヤ社から出された計画図です。真ん中を道路で切って、上を１工区、下を２工区にしてあります。

○それから水路と道路の計画もやっております。これは平成24年の状況ですが、水路の周辺が恒常的に冠水しているわけです。まずこういうものを解決しないと跡地利用というのは進まないのではないかということで、長さが約１kmありますが、一括交付金約５億4,000万円かけて造って、その側に北部振興事業で造った瀬高１号線をつなげて道路を造っているわけです。



○これは整備前後の写真です。現在はこういう感じで以前約３倍の大きさになっておりますが、周辺は冠水した水がはけなくて残っているような状態だったんです。今、勢高２号線1.5kmのうち500ｍについては土地改良でほぼ完成しております。残りの部分については用地買収も９割方終わっていますから、平成３年度内には1.5kmの道路が開通するわけです。

○これはベルジャヤ社の計画ですけど、勢高２号線があって、これを開発道路にしてやっと県の開発行為の許可が下りたわけです。これがなければ開発行為がなかなか下りないんです。そういう面では、行政の役割というのは非常に重要なものがあります。さらにこの計画を進めるに当たって高さの制限をして、１番高いところで約６階建てぐらいです。残りは全部平屋にしておりまして、環境に合ったようなものにする。周辺の海浜の部分というのは、こういう海浜の使われ方が現在もなされています。2024年の開業を目指して、先月起工式をやりました。低層部がこういうふうにありまして、中は沖縄の景観に合ったような造り方をするということで進めることになっております。

○ここの海岸の部分です。ここは触らないという計画ですが、ビーチになるところについては、これから協議会を設けて、漁協とか地区の皆さんそういう方々を含めて協議する。フォーシーズンの部分では次の工事でコンドミニアムのようなものを整備するという調整をすることになっております。

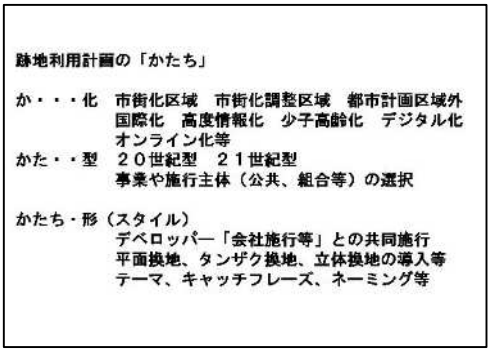
○ユネスコ世界ジオパークというものがありまして、東京の本部まで行って、何とかジオパークに指定できないかという話をしてまいりました。ジオパークというのはどういうものかというと、地質遺産の保護、地質を用いた教育・科学の普及、それからジオツーリズムの推進ということで、東京の本部に行ったらとてもハードルが高いんです。それでも、ここは跡地利用をするのにとても重要なものです。

○これは私が撮った写真ですが、返還地に面する海岸はこういう海岸なんです。そこに万座毛がつながっておりますし、それからこういうような奇岩といいますか、珍しい岩もあります。これらを跡地利用の中でどう取り込むかということです。さらに、環境省の重要湿地に選定されている場所もつながっております。ここも含めた跡地利用の計画になります。

○先月オープンした万座毛会館です。それから体験学習センター、それから先ほどの海岸部分です。これらをうまく含めて、ＯＩＳＴとも宿舎の計画を同時に進めております。

≪跡地利用計画の「かたち」≫

○最後になりますけれども、跡地利用計画の形ということを私なりに考えて、かたちというものを「か・化」「かた・型」「かたち・形」という３つに分けました。「化」というのは、市街化区域とか国際化、情報化、これからはデジタル化、オンライン化という言葉です。コロナ禍を一つの契機に出てきました。「型」というのは、これまでは20世紀型、21世紀型の事業があったんですけど、これからはもっと軟らかいことを考えた跡地利用にしなければいけないんじゃないかと。「型」というのも形なんですけど、この形をつくってスタイルをつくる。「形」というのは、会社施行等との共同施行、それから今までの平面換地とか短冊換地、場合によっては立体換地などもあります。それからテーマとかキャッチフレーズとかネーミング、こういうものも合意形成や計画のいわゆる形を示すのに重要な役割ではないかと思っています。



5 講演３（３限目）

ア 講師

那覇新都心株式会社
顧問　新田　進　氏

イ 演題

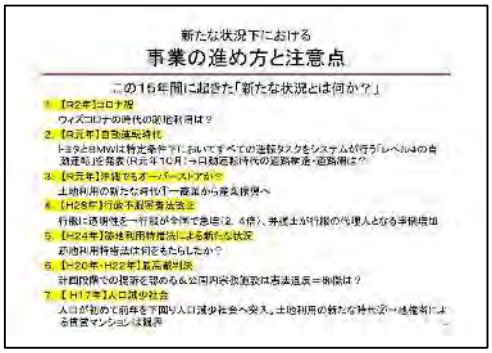
「新たな状況下における事業の進め方と注意点」

ウ 講演内容

≪はじめに≫

○新田でございます。今日は７つほどお話をしますが、代表的な写真を６つ入れておきました。今日話す内容はこれが全てです。写真は１．コロナの時代に都市計画が変わっていく。２．　人口減少社会が始まっている。３．自動運転時代に道路のネットであるとか道路構造が変わっていく、それによって跡地の都市計画が変わっていく。４．沖縄では既にオーバーストアが始まっているのではないか。５．最高裁の重要な判決が２件ほど立て続けに出てきていまして、これで跡地利用が少し変わっていく可能性がある、大きな制約を受ける。６．西普天間住宅地区ですが、跡地利用特措法の第１号適用ということで、すごくいいことがたくさん起きたのですが、実は悪いこと、裏に大変大きな課題を抱えてしまったという話をしたいと思います。

○まず、１つ目はコロナ時代の跡地利用はどう変わっていくのか。実は変わりつつある状況で国交省もまだ結論を得てないのですが、国交省の新しいホームページを今日はご紹介したいと思います。２つ目は自動運転時代が既に始まっていて、中国では実用化されていて、日本でもトヨタが静岡県に造るとか、いろんな話題があるのですが、これによって実は道路ネットの構造、あるいは道路構造の断面が変わりつつある、変わっていくのではないかということが言われています。



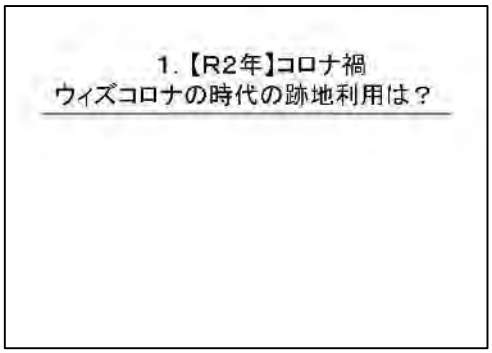
○３つ目は既にオーバーストアの状況で、跡地利用に商業利用を入れ込んでいくという新都心流のやり方ですが、これがもう通用しなくなりつつあるということです。４つ目は

行政不服審査法改正と書いてありますが、これは関係者みんなが大改正と言っていまして、実はこれによって今急激に訴訟関係が出てきています。行政不服審査が次々と出されると、区画整理は非常に困った事態になりますので、今はどういう状況なんだということをお話したいと思います。

○５つ目は跡地利用特措法はいいことばかりではありませんよということがあります。６つ目は最高裁の判決が出ています。特に沖縄でも御嶽が憲法違反になるんじゃないか、公園の中の御嶽はちょっと問題ですよということがあります。７つ目は皆さんご存じの人口減少社会ということです。

≪ウィズコロナの時代の跡地利用≫

○まず、コロナの時代に国交省がこの８月に出しているのですが、その前に今何が変わってきているかというと、コロナでもって働き方が変わって、オフィスが変わって、住まいが変わって、まちが変わっていくという話です。



○新型コロナが奪った命は既に125万人です。これは沖縄県の人口に近づいているんです。そして、東京では人口減少が見られたということです。東京の人口減少は0.08％ぐらいで、ものすごく小さな数字なんですが、１か月で２万人減ってきたと言われています。

○それから在宅勤務ができるマンション、リモートワークスペースを共有部分に設けているというマンションが出てきています。これは在宅で仕事をやっている姿です。自宅のパソコンがあって、食卓の上に会社から支給されたノートパソコンがあって、ここで奥さんと食事して、本人は四六時中ここに座って仕事をやっている。奥さんがこの前を行ったり来たりするので、リモート会議がなかなかできない、集中できない、コピー機がないからＰＤＦ化ができないとか、いろんな支障がある。月に２、３回会社に行ってハンコをつかないといけない仕事がある。これはどこの家かというと実は我が家なんです。私は４月からずっと在宅で仕事をやっていまして、このパワーポイントもここで作っています。

○最後にコロナ禍がインフラを変えていくと言われているんです。過去にもペストとかコレラが上水道とか下水道の普及をプッシュしていまして、新型コロナの時代にどうインフラが変わっていくんだという議論がされています。

○その議論の前に三菱地所のホームページに注目しているんですが、お手元の資料を見ていただくと分かりますが、三菱地所は東京駅の駅前にセンターオフィスというものがあって、それからフリースペース付きのオフィス、それからテレキューブ。これなんか私は実物はまだ見てないですが、東京の大きな駅の駅ナカに設置されていて、テレビで見ていますと、この中で仕事をやっている人がいるようです。それから沖縄には最適だと思うのですがワーケーション、それからワークプレイス付きのマンション、これは先ほど現在の我が家の写真をご覧いただきましたが食卓の上で在宅勤務をやっているような人もいます。

○国土交通省の資料ですが、61人の有識者の方にヒアリングしてまとめて８月末に発表したばかりですが、実はまだ進行形で国交省も結論めいたものは得ていないのですが、何が変わってどういう方向に向かいつつあるのかということが書かれています。まずはテレワークの進展で、それから生活重視に意識が変化してきている。これは当たり前と言えば当たり前です。それから、従来どおり重要なものもありますよということを言っていて、コンパクトシティであるとか、ウォーカブルなまちづくり、あるいはスマートシティとか、そういうものは従来どおり大事なことだと言っています。

○それで、国交省が盛んに言っているのは、いわゆる柔軟性や冗長性を持った都市づくりがこれからは大事だということを言っているわけです。当たり前と言ったら当たり前ですが、実は冗長性という言葉を私が初めて聞いたのは45年前でして、45年前に冗長性という言葉を何に使っていたかというと、コンピューター通信に使っていた言葉です。

○要するに０と１をビット列でもって電話回線みたいな通信回線で流していくと、途中でノイズが入ってビットが化ける。例えば８ビットに１ビットの付加ビットをつけて、０と１の羅列を８文字つなげて、奇数になるか偶数になるか。偶数になったら１番最後に０をくっつけて、奇数になったら１をつけてやる。そうすると、受け取った側が次々と計算機でもってビット列を８ビットで足し算、引き算して、最後のビットとつなぎ合わせると文字化けが分かる。もし化けていたらもう１回送り直すというのが、当時冗長性というふうに使われていたわけです。

○英語でいうとリダンダンシー(redundancy)です。それが45年後に都市計画の世界で使われたというのはかなり衝撃的なことだと私は思ったのですが、これから公園を造るにしても、道路を造るにしても、まちづくりをやるにしても、柔軟性と冗長性に注目してい

くというのが、コロナ時代のまちづくりに必要だと、要するに何が起きるか分からないから少し冗長性をもってつくっておきましょうと考えればよいというふうに思います。

○それからもう１つ、あまり沖縄では考えられませんが、今自転車に注目が当っていまして、東京の多くのサラリーマンは３密の化け物みたいな地下鉄とかＪＲ通勤をやめて、自転車通勤の人が多くなっています。沖縄では自家用車通勤なのでなかなか考えられない、もともとモノレールにはあまり乗らない状態ですから、自転車というのはどうかと思いますが、本土では大きな焦点が当たっているということです。

○その延長線で１番分かりやすいのは、オープンスペースに今焦点が当たっているということです。緑地とかのオープンスペースです。アメリカでは、10ミニッツ・ウォーク、10分の徒歩圏に公園を設置するという計画が、新しい計画として標語のようにうたわれています。

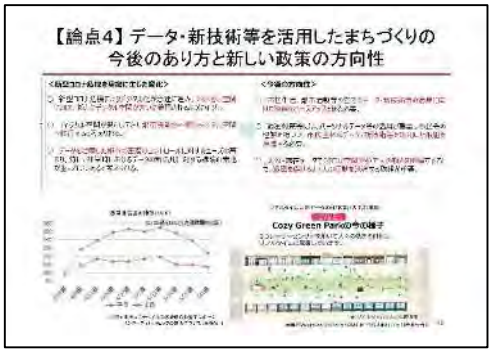
○実は那覇新都心を調べると、５ミニッツ・ウォーク、大体５分以内に大きな公園を造ってあります。ですから新都心の地形図をグーグルか何かでお調べになれば、このぐらいの範囲に造れば大体５ミニッツ・ウォークになっているんだということが分かると思います。５ミニッツというのは、大体人間が１分間で80mと言われていますから、400m距離内に公園を１個置いていくというふうに考えればいいと思います。

○それから論点１として、ここに書いてあるようなことを論点として今国交省は言っています。東京一局集中の是正がもしかしたら進むかもしれませんとか、いろんなことが書いてある。それから、やはり柔軟性と冗長性、少し緩く造っていくというようなことが大きな方向性だと思ってもらっていいかと思います。

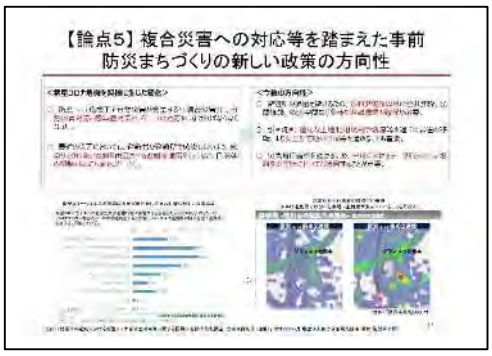
○論点２として、都市交通のネットワークで公共交通の利用者が減少しつつあるということを、国交省はデータをもって言っています。確かに時間をずらしたり、テレワークで通勤する人が減ってきているということがあるわけです。そういうことが多分今後とも起きるだろうということです。それから自転車にも焦点が当たっているということがあると思います。今まで以上にそういったことを前提にまちづくりを考えていかないといけないでしょうねというのが論点２として都市交通の新しい方向ということで国交省は言っています。

○論点３として、これは先ほど言いました10ミニッツ・ウォークではありませんが、オープンスペースに焦点が当たっているということです。沖縄でも今まで以上に10ミニッツ・ウォークではありませんが、公園をいろんな形で造っていかないといけない。それから、公園自身も柔軟にと書いてある。ですから冗長性とか柔軟に転用できるような公園です。ご存じの方もいらっしゃると思うのですが、新都心公園は防災公園でもあるわけで、地下に２万人分ぐらいの食料が埋まっています。飲料水も常時新しい水が循環するような形で蓄積されていますし、１か月に１回ぐらいは防災ヘリが医者を乗せて訓練をやっています。新都心公園は、遊ぶ公園だけではなくて、ヘリコプターが離着陸できるように上空には電線を張っていませんし、樹木も真ん中は空けて植えてあるというのは、実は防災ヘリのために空けてあるんです。

○論点４として、今ＫＤＤＩがネットでもって、いわゆる人間のデジタルデータをオープンにしています。料金が発生しているようですが、こんな形で都市計画で使えるようなデータがだんだん増えていくというようなことがあって、しかもリアルタイムで人の動きが分かるということがあります。ＫＤＤＩのサイトへいくと、モノレール県庁前駅の人の動きなんかが見えるようになっています。そんな形でデジタルデータがこれからの新しい都市計画のツールとして使えるようになりつつあります。



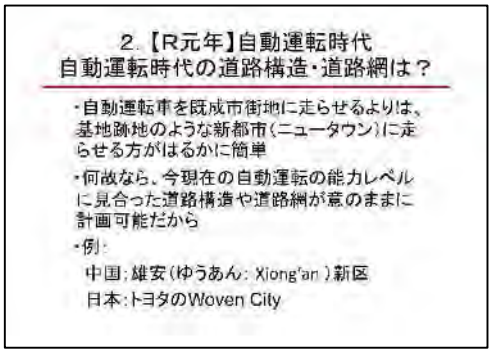
○論点５として、ここにも書いてありますように、今までの防災にプラスコロナが入ってくるというのが国交省の考え方のようです。



○以上のことをまとめたものがこういう形でネットに出ています。

≪自動運転時代の道路構造・道路網≫

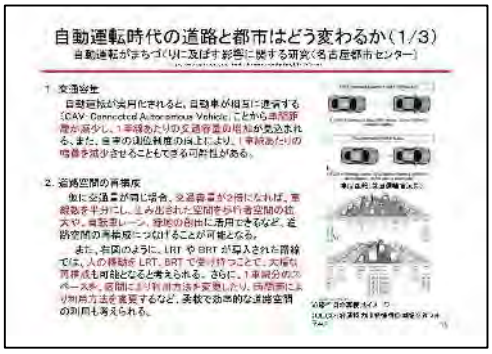
○次に、自動運転時代に道路構造とか道路網がどんな形で変わっていくのかということですが、ここにも書いてありますように、自動運転車を既成市街地で走らせるよりは、ニュータウンで走らせるほうが実ははるかに簡単なんです。これは考えてみれば分かりますが、自動運転の現在の能力レベルに見合った形で、ネットとか道路断面を意のままに計画可能だからです。現在世界で１番有名になっているのは雄安新区、中国読みでショウアンというふうに読むんだそうですが、雄安新区とトヨタの例を簡単にご紹介したいと思います。



○まずその前に、自動運転レベルというのはどこで決まっているんだということですが、レベル３までは実は国連で決まっています。これ以上は国際基準がありませんが、レベル４とかレベル５は大体世界でこのようなことを言っています。現在どこまで来ているのかというと、現在の技術はレベル４ぐらいまではおおむね来ています。実用化レベルにあるのはレベル３です。

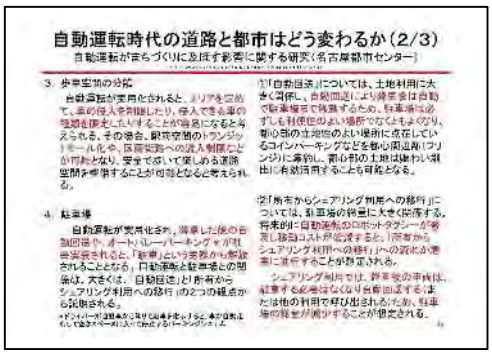
○１番下に書いておきましたが、今年国交省は世界で初めてホンダのレジェンドに大量生産の型式指定を出しています。高速道路で時速50km以下とかいくつか条件は付いているんですが、大量生産していいよということをレベル３で出しています。これは世界で初めての大量生産です。現在世界はほぼレベル４まで来ていますが、レベル５になると完全に既成市街地で走れる自動運転車が出てくるということです。

○自動運転になると何が変わるのかということですが、まず車間距離が減少して１車線当たりの交通量の増加が見込めるので、車線当たりの幅員を減少させることができるんじゃないかということがよく言われています。それからもう１つ、仮に交通容量が２倍になれば、車線数を半分にして生み出された空間を歩行者に開放できるとか、そんなことも考えられます。



○それから、人の移動をＬＲＴとかＢＲＴで受け持つことで大幅な断面の再構成ができます。１車線分のスペースを区間によって変更したり、時間帯によって変更できる。今は面倒な信号機を使って、あるいはサインを使って、午前と午後で車線変更なんかさせても、車自身が認識していますので今とは格段にレベルが違うことができるということです。

○ここにも書いてあるように歩車空間の分離があります。自動運転になるとエリアを定めて車の進入を制限したり、進入できる車の種類を限定したりすることが容易になる。ですからトランジットモール化とか、区画道路の流入制限が、例えば時間によって、曜日によって自由自在に変える、そんなことができるということです。



○それから１番ドラスティックに変わるのは実は駐車場です。降車した後の自動回送、あるいはオートバレーパーキングが社会実装されると、駐車という労務から人間が解放されるということです。車を降りた後は車自身が駐車場まで自動運転で戻っていきますので、必ずしも駐車場というのは利便なところ、あるいは自分の目的の場所の近くになくても構わない。行きたいところで降りて、あとは車が勝手に動いて必要な駐車場に自分で入っていく、そういうことが起きるということです。

○それから、自動運転のロボットタクシーが普及して移動コストが低減する。所有からシェアリング利用への移行が加速されるということです。シェアリング利用では、降車後の車両は駐車する必要がなくて、自動回送してまた別の客を拾っていきますので、圧倒的に駐車場の総量が要らなくなる、そういうこともささやかれています。

○今言ったようなことを絵にすると大体こんな絵になりますが、ここに注目されるようなことが書いてあります。後で見ていただければ分かりますが、例えば２番目の準幹線道路、ミニバスが電子連結で走っているということです。それから、３番目の区画道路は歩行者とパーソナルモビリティのみとして、歩いて楽しい空間になるというのが区画道路とか、そんなことが起きていくということがあります。

○これは中国の雄安新区の自動運転バスです。実はもう実物があるのですが模型的な写真も入れてあります。２階のデッキ部分で人間が行ったりするように見えるのですが、実は車道のどこで人間が渡っても構わないんです。車のほうがよけてくれますからどこを渡っても構わない。だから、人間中心のまちになるというふうに言ってもいいかもしれません。

○雄安新区がどこにあるかというと、北京と天津の両方から130㎞ぐらい離れたところにあります。最終的には2,000㎢キロと言いますから、50㎞四方というものすごい大きな街になるというふうに言われています。現在はそのうちの一部、10haぐらいです。大した大きさではありませんが10haというと新都心の商業業務用地が大体30haですから、サンエーを中心にした半径300ｍぐらいの３分の１ぐらいが出来上がって開放されているということです。

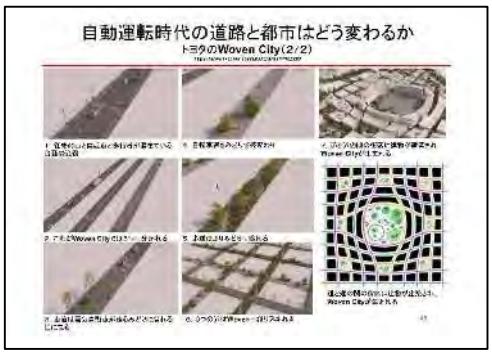
○見ていただければ分かりますが、横断歩道はあるんですが最終的に横断歩道はなくなると言っています。これを見て気がつくのは信号機がないことです。車は自動運転されていますから、どこを人間が渡ってもかまわない。たまたま横断歩道があってここを渡ると書いてありますが、最終的にはなくすと言っていますので、どこを渡っても自動運転車のほうが避ける。

○それから、このエリア全体は自動運転車以外入れさせないということのようです。それで、先ほど言ったように造りやすい道路、要するにグリットパターンになっているのは注目すべきだと思います。一部変なパターンが入っていますが、グリットパターンが今１番やりやすいだろうということだと思います。

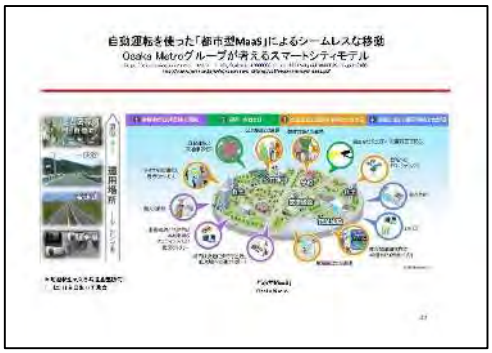
○最終的にレベル５になれば既成市街地に自動運転車が入ってきますから、グリットパターンで造る必要はないのですが、レベル５は一体いつできるんだということはありますけれども、当面我々はレベル４ぐらいを目指して造らないといけないかもしれないので、雄安新区とかこういったところが参考になるかなという感じはしています。

○これはトヨタのウーブン・シティ(Woven City)です。ウーブン・シティというのはここに書いてありますように織り込むと言うことです。都市内の道路は、(1)完全自動運転車専用の道路。と言っても立体ではありませんが、この水色の道路が要所要所に入っています。(2)歩行者とパーソナルモビリティが共存する道路。(3)歩行者専用の道路。この３つが網の目のように織り込まれているということでウーブン・シティという名前がついているようです。これが今東富士で建設中の70ha余り、西普天間住宅地区より少し大きいぐらいになるかと思います。

○ウーブンされた道路の間のブロックに建物が建っていくと、こんな形のイメージのようです。

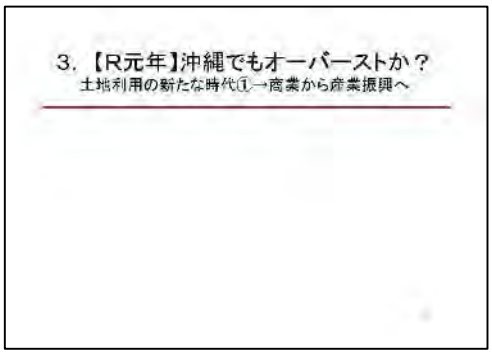


○ここにも入れておきましたけどもこういう形です。要するに駐車場があって、高速道路があって、一般道があって、ごちゃごちゃした町なかでは下から順に自動運転車を走らせるのは難しくなるということになるわけです。今我々がやろうとしている跡地利用はどの辺りにあるかというと、ちょうど高速道路と一般道の間、この辺りが我々がつくろうとしているこれからの跡地利用のターゲットになるかと思います。ですから、自動運転のレベルで言えば、そんなに難しくないところにあるというふうに考えたほうがいいと思います。



≪土地利用の新たな時代≫

○次に、実は沖縄でもオーバーストアが始まっているのではないかということです。このデータは本土のレベルが100とすると、沖縄の総合スーパー、食品スーパー、コンビニのレベルが書いてありますが、２つがこの100を突破しています。要するに本土レベルよりも密になっているということです。



○昨年の沖縄タイムスの記事に、サンエーパルコシティの集客が伸び悩んでいるということで、４つの理由を挙げておりました。ただ、私から言わせると１番重要なことが欠けているんじゃないか。それはもう既にオーバーストアになっているということです。

○これぐらいの巨大なスーパーは、本当はもう少し商圏は広いのですが、本土的なスーパーの業界から言わせると10kmから20kmというふうに言われています。那覇のメインプレイス、サンエーパルコシティ、サンエー宜野湾コンベンションシティ、イオンモールライカム、この４つは全て商圏がダブっているということです。

○これから６つの基地が返還されますが、全てこの円の中に入っています。ですから、もう完璧にオーバーストアになっているということが言えると思います。サンエーはパルコシティを造る時点でオーバーストアの状態は分かっていて、今まで以上に商圏が長い業態を目指してやってきたと思いますが、残念ながらそんなに伸びてはいないということのようです。

○それから、跡地利用特措法の中にはこう書いてあります。面積200haを超えるいわゆる拠点返還地は産業の振興にかかることをちゃんと書いてくださいと。要するにこれがターゲットの１つですというふうに書いてあります。ですから、産業振興するためには何をしたらいいのかということを本当に悩んで考えないといけないのですが、非常に重要なことがありまして、実はその用地は先買い対象ではないということなんです。

○これは非常に重要なことで、要するに法律上はこれからの拠点返還地は産業振興を目指

していかないといけないんだけど、そのための用地は先買いできないという大きな制度的な欠陥というと怒られますが、制度的に難しい状況にある。これを何とか工夫していかないといけないということです。

≪行政不服審査法の改正≫

○行政不服審査法の大改正が平成28年に行われています。どんな点が改正されたのか。このことによって行服が急増しています。それから行服に弁護士が関与してきて、区画整理事業の施行者、あるいは行政サイドとしてはなかなか面倒な話がたくさん出てきているということです。

○新都心の場合は新法の前の旧法の状態で、行服が３つありました。それ以外に２本都市計画法に基づく意見が出てきて、それは不採択になっています。行政事件訴訟法という法律でＵＲが訴えられたものもありましたが、最高裁まで行ってＵＲが勝っています。３つの行服の中身は大体減歩か換地の不満なんです。これが区画整理事業の典型的な行服の内容です。ですからここで頭に入れておいていただきたいのは、区画整理の行服というのは、大体個人の地主さんの減歩率、あるいは換地の位置、そういったところの不満が大きい、ほとんどそれが出てくるということが重要な点です。

○これは行服を担当している総務省が平成14年に調査したものですが、これは旧法です。都道府県において不服申立てがどんなところであったかというと、お手元の資料を見たら分かりますが、結論は１番下に書いてあります。要するに、地方公務員の方が、人事委員会あるいは公平委員会に出した不服申立てを除くと、圧倒的に区画整理事業で行服が出されているということなんです。ですから、区画整理をやる場合は、行服が出てくる可能性があること、特に新法になって出てくるのが増えていますので注意が必要だと思います。

○平成28年に改正されたのですが、平成30年ベースと比べると、１年で裁決しませんので、裁決ベースだと2.4倍、１年間の新しい申立てベースだと1.5倍になっています。ここに書いてあるように公平性の向上、これは総務省のホームページですから公平性と書いてありますが、何を言っているかというと、行服で地主さんが訴えても行政のほうが強い。上級官庁が判断しますので、市の区画整理事業を訴えれば県が判断しま

す、言ってみれば身内というと怒られますけれども、身内がやったことは間違いないだろうというようなこともあって、９割５分以上は行政が勝つんです。

○10年以上前に総務省の中に委員会ができて、ずっと勉強会を開いていたのですが、これだけ行政側ばかり勝つというのはやはりおかしいのではないか、もう少し法律を改正して、行服をする側に使いやすい法律にすべきだというのが大きな論点だったんです。そうは書いていませんが、この裏というのはそういうことなんです。

○それで28年と30年の裁決件数を見ていただければ分かりますが、認容というのは行政側が負けたものです。30年はほんの少し負けた側が増えています。圧倒的に減っているのは却下です。却下というのは門前払いです。要するに書類が整っていないとか、１日過ぎてしまっているとか、門前払いしたのが少なくなっています。ある意味民主的になっているということです。これは母集団が全然違いますから、かなり増えているということです。これが今後どんどん微妙に地主さんの方、行服をする側に有利に働いていく。しかも裏に弁護士がつき出したということなんです。

○何を注意すべきかということですが、まず、最近は弁護士が代理人になることが増えています。なぜかというと、１つは弁護士人口の増加、法科大学院制度ができたため弁護士が増えてきています。それから平成28年の行政不服審査法の改正で中立性が増したこと、審査請求も逆に専門性が求められたということがあって、弁護士がこのことをビジネスとして認識し出してきているということです。

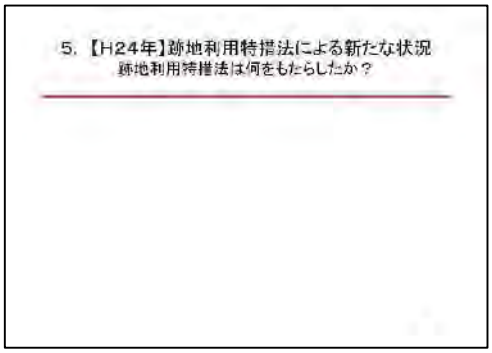
○ではどうやって対処しないといけないかというと、まず説明会は誰もが参加可能な日時として、ウィークデーだけではなくて休日も複数日程で行うとか、字ごとに近隣の公民館でやるとか、参加しやすい場所でやる。新都心は30年前の地主説明会はみんなこれでやっています。何度もやって、字ごとでもやっています。こういうことをやらないと後で訴えられるし、ちゃんと記録も取らないといけない。

○２つ目は、訴えられる内容は土地利用計画とか仮換地、特に飛び換地をやるような場合、あるいは申出換地をやるような場合、それから減歩率、そういうことはきちんと説明をして、出席者にはできるだけ自筆で出席のサインを求める。あなたはちゃんと聞いていましたよねということを後で言えるようにしないといけない。それから中身も細かく記録を取っておくということです。先ほど言ったように換地関係の説明会は特に注意して、あらかじめ出ることを考えてやらないと駄目だということです。

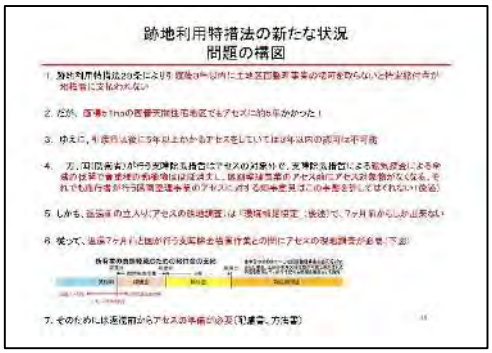
≪跡地利用特措法による新たな状況≫

○跡地利用特措法によって新しい状況、困った状況が出てきているということです。問題の構図はまず、跡地利用特措法第29条で、引渡し後３年以内に区画整理事業の認可を取らないと特定給付金が地主に払われない。だけど、例えば面積51haの西普天間住宅地区

でもアセスに５年もかかっているんです。まともにやるとみんな大体５年以上かかります。ゆえに、引渡し後に５年以上かかるアセスをしていては３年以内の認可は不可能だということになるわけです。



○一方で、国が行う支障除去措置はアセスの対象外で、支障除去措置による磁気探査によって、全域の伐開で貴重種の動植物はほぼいなくなってしまいます。実は区画整理事業のアセス前にアセス対象物がなくなってしまうんです。それでも、施行者が行う区画整理事業のアセスに対する知事意見はこの事態を許してはくれません。



○現に西普天間では知事意見はノーだと言っています。しかも、返還前の立入りの現地調査はいわゆる日米地位協定に基づく環境補足協定で７か月前からしかできない。したがって、返還前７か月と国が行う支障除去作業との間にアセスの現地調査をやらないとアウトになるということです。

○図で言うと返還日と地主への引渡し日の間のピンク色が防衛省が行う支障除去期間です。この期間は西普天間では３年ぐらいです。51haの西普天間で３年ですから、恐らくキャンプ・キンザーとか普天間飛行場では当然６年とか７年、８年か分かりませんが、それぐらいかかる可能性があるということなんです。そうするとアセスの現地調査をどこでやるかというと、支障除去措置に入るといきなり伐開が始まりますから、伐開が始まる前と７か月前、この間にやってしまわないといけない。

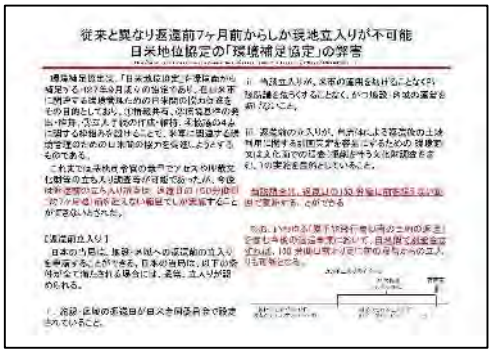
○しかも、現地調査は西普天間で１年ちょっとしかかかっていませんが、４シーズンを１年ちょっとぐらいでやっています。280haのキャンプ・キンザー、あるいは480haの普天間飛行場で１年で４シーズンできるのかというとそれは少し疑問ですが、トータルすると大体５年以上かかります。そうするとこれを３年でやらないといけないんです。それは無理でしょう、誰が考えても無理です。

○ではどうしたらいいのということなんですが、要するに防衛省が行う支障除去には法律上決めがないんです。何年間と書いていません。だから、防衛省が５年必要だと言えば５年かかる、７年必要だと言えば７年かかる。なので、防衛省と事前に協議をして、防衛省の伐開作業の前に、現地調査を含めてアセスの５年を入れてしまわないと、並行作業で入れてしまわないと、県知事から駄目と言われてしまう、こういう構図なんです。

○跡地利用特措法というのは、先買い制度をつくっていただいたり、いいことはたくさんあるんです。例えば磁気探査も新都心はＵＲ自ら６億円もお金を使ってやっていましたけども、これも今後は西普天間も含めて防衛省がやってくれるわけです。それから磁気

探査で伐開をやるということは、埋蔵文化財の発掘も防衛省がお金を出してやっているんです。新都心はＵＲが13億円出して、那覇市の教育委員会にやってもらいました。今後は恐らく、キャンプ・キンザーも普天間飛行場も全域を防衛省がやらざるを得ないということになると思います。ですから、いいことはいっぱいあるんです。いっぱいあるんだけど、アセスだけは実はものすごく大変になったということなんです。そのことに注意が必要です。

○ではどうしたらいいのかということですが、これは環境補足協定を書いておきました。要するに返還日の７か月前しか入れませんということです。防衛省も当然７か月前に入ってきますので、とてもじゃないけど施行者もこの前に決めていないといけないということです。アセスをやる人が誰だか分からないということになってしまいますから、都市計画アセスだといったって、施行者がほとんどやって、その資料を都市計画決定権者に渡すだけですので、実際はこの前に施行者は決めてしまわないといけないということです。



○ただし、環境補足協定には別途日米間で合意すれば、150日労働日からフリーになれるということが書いてあるんですが、これを今までやった試しはないし、これからできるか。日米地位協定も含めて同じですが、ほとんどが書いてあるけどできないのと一緒ですから、これが適用されるということは今までの事例では考えられません。

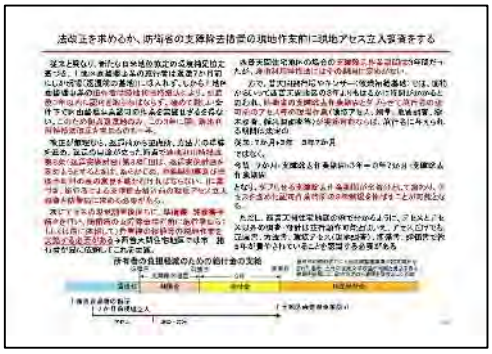
○西普天間の公開された資料から作ったものですが、これが西普天間の現地調査をやったところです。現地調査の前に２年もかかって配慮書と方法書を作成して、現地調査に入ってきているわけです。先ほどの日米地位協定の環境補足協定というのは、平成27年９月発効ですから、実は西普天間は環境補足協定からは自由になれているのですが、現地に入っているのは返還された後です。資料調査は２年前からやっていますが、実際には返還後に入っています。

○沖縄県知事の意見は何と言っているかというと、これは県のホームページに書いてあります。「支障除去措置等に先だって沖縄防衛局により貴重動植物の移動・移植等の環境保全措置が実施されているが」と書いてあります。要するに防衛省は支障除去でどかすとか、穴を掘ったりしていますから、実はこの時点で、並行作業で宜野湾市のアセス調査は行われているのですが、やったと同時に防衛省にお願いをして、貴重な動物、植物の移植を宜野湾市が指定した場所に、防衛省自身に動かしていただいているんです。

○そういうことを宜野湾市と防衛局は協議してやったのですが、「当該環境保全措置は、環境影響評価を実施した上で」、要するに配慮書と方法書までやっているけれども、最後の評価書まで終わってないじゃないか、途中段階で防衛省に頼んで移植しただけじゃないのと沖縄県知事は言っているわけです。それは事実といえば事実です。

○そして、今後の駐留軍用地跡地における事業を、支障除去措置も含めてより環境に配慮したものとするためには、より早期に環境影響評価を実施させることが望ましいと、最後にちょっとトーンダウンしているのですが、それは制度的に欠陥があることを知っているからです。残念ながら、今後も望ましいみたいに取りあえず許して、パスして、後の人には言うぞみたいなことを言っているけど、これを県は今後どういうふうに判断していただくか知らないけれども、やはり我々としてはちゃんとしたことをやっていかないといけないわけです。

○どうしたらいいのかということをここに書いておきましたが、ここをよく読み直すと２つのことが書いてあるんです。まず、３年の法改正を求めるか、要するに３年ではできるわけがないから４年にしてもらう、５年にしてもらうとか書いてあるのですが、３年を４年、５年にしても、防衛省の先行作業でアセスの対象として残すべきものがなくなってしまう事実は変わらないんです。そのことをうっかりして表現を間違えていますが、大事なことはここに書いておきました。



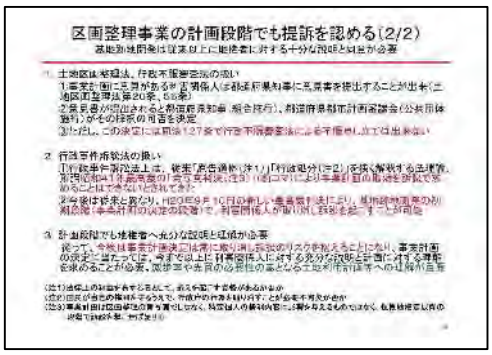
○跡地利用特措法第８条に、防衛省は返還実施計画を立てるときは、県と市に協議しなさいというのが条件になっているんです。それで西普天間ではこの条項を使って、沖縄県が防衛省に対して、宜野湾市がアセスをやるからそのことで協議してという要望を出したんです。法律に基づいて防衛省に要望書を出して、それを認めたからこそさっき言ったような芸当ができたわけです。

○要するに防衛省が宜野湾市の意向を酌み取って、アセスの対象となるものを防衛省自身が移植先まで持っていくとか、そういうことをやっていただいた。それでも沖縄県知事の意見は、アセスとしては不十分と言っているのですが、まずは同じ条項を使って、同じことを言っていかざるを得ないということを書いてあります。

○そういうことをすれば、従来は３年７か月、要するに返還前の７か月とそれからの３年でアセスをやることを目指してきていたんだけども、実際はここではちゃめちゃになって、後でアセスなんかやったって意味がないわけですので、この間を一気通貫で、７か月と支障除去中の５年になるか７年になるか知りませんが、その月数と３年を加えたこの間でアセスをやっていく。そして防衛省とかなりタイトに打合せをしながらアセスをやっていかないと、アセス問題はクリアできない、こういうことになるわけです。もうこれしかないとそういうことを言っています。

≪最高裁の判決≫

○平成20年と22年に重要な最高裁の判決が出てきています。１つは、土地区画整理法、行政不服審査法の扱いですが、①事業計画に意見がある利害関係人は都道府県知事に意見を提出することができます。これは区画整理法に書いてあります。②意見書が提出されると、組合施行の場合は都道府県知事、それから公共団体施行の場合は都道府県の都市計画審議会が意見の採択の可否を決定します。そして②で決まったことは行服の対象としてはできませんというのが区画整理法第127条に書いてあります。



○重要なのはここですが、新しい判決が平成20年９月10日に最高裁で出ています。行政事件訴訟法上は、従来「原告適格」、「行政処分」を狭く解釈する法理論、いわゆる昭和41年の最高裁の青写真判決によって、事業計画の取消しを訴訟で求めることはできない。要するに事業計画書の段階では、例えば新都心の土地利用図みたいなものでもって、あなたの換地がどこにいくか分からないじゃないか、大体この辺というのはあるかもしれませんが、具体的に仮換地指定をした、あるいは換地処分をしたわけじゃないから、あなたの換地がどこにいくか分からない状況で、自分の利害に抵触しているといったようなことは言えません。土地利用計画とか事業計画なんていうのは青写真にすぎないんだという判決だったんです。

○ところが、実際の判決は全然違って、事業計画の段階で駄目なものは駄目だと地主の言ったことを通さない、後で覆すことはほとんど実務上無理なんです。最高裁もさすがにそのことに気がついて、平成20年９月に新しい判決を出したわけです。要するに事業計画の段階でも審査の対象にしますということを言ったわけです。これによって一気に区画整理事業の訴訟リスクが大きくなったということがあります。

○それからもう１つ、これは先ほどの判決よりももっと注目していただきたいんですが、実は平成22年に憲法違反判決が出ていまして、これは実例がたくさんあるんです。最高裁の判例もこれだけじゃないのですが、１番分かりやすい例を持ってきました。北海道砂川市の空知太神社の敷地として市有地を無償提供しているのは、政教分離原則を定めた憲法に違反するか否かの最高裁大法廷が開かれました。

○最高裁は憲法問題は小法廷を通って必ず大法廷でやります。要するに国家の一大事については大法廷で判決を下されるのですが、判決は、違憲かどうかは宗教施設の格や提供の経緯、これらに対する一般人の評価などを考慮し、社会通念に照らして総合的に判断すべきだという判示をして、従来とは異なる判断基準を示した後に、本件は神社を利用した氏子らの宗教活動を容易にし、一般人の目で見て、特定の宗教に特定の便宜を提供し援助していると評価されてもやむを得ないと指摘し、市が地元連合町内会に無償で市有地を神社施設敷地に提供していることは違憲だということを言っています。

○ただし、合憲だという裁判官も１人だけいらっしゃいました。これはなかなか難しい判断ですが、圧倒的に違憲判断が多かったということです。実は、公有地に宗教施設があるケースは、空知太神社だけではなく数千件以上あると言われています。

○憲法は89条のほうが分かりやすいのですが、公金その他の公の財産は、宗教上の組織若しくは団体の使用、便益若しくは維持のため、又は公の支配に属しない慈善、教育若しくは博愛の事業に対し、これを支出し、又はその利用に供してはならない。要するに、宗教施設に無償で貸してはいけないというのが判決の１番重要なところなんです。

○ところが、これは那覇市小禄にあるその名も御嶽公園、実はこういう公園はいっぱいあるんです。公園の中に御嶽があります。多分地代は払っていません。それから、皆さんご存じかどうか知りませんが、沖縄県の県警本部の裏にも御嶽があります。私も見に行ったことがありますが、これが御嶽だなと思いました。小学校の片隅に御嶽があるところは沖縄県内ざらにあります。これは大丈夫なのかということなんです。

○これは横浜市が最高裁判決を出す前に出したもので、ホームページに載っています。宗教性の有無や施設の設置状況、過去の経緯などが案件ごとに異なるため、引き続き調査を進めるとともに、状況によっては今後札幌高裁、実は札幌高裁でも違憲だと言われて最高裁まで上がってしまったんですが、札幌高裁が示す判断を踏まえるなど、個別具体的に改善策を検討しますといっていますが、横浜市は49か所の市有地に無償で鳥居とか祠があるということで、御嶽どころじゃなく珍しくもないです。

○もう１つは、最高裁判決はまだ出ていないですが、高裁までは判決が出ています。新聞でも話題になったので読んだ方もいるかもしれませんが、那覇市の孔子廟です。市有地の一部を無償で貸与したことは憲法違反だという女性に訴えられて、数年間の地代181万円を徴収していないのはおかしいということで、那覇地裁も福岡高裁も全て違憲判決が出ています。令和２年７月

29日に最高裁小法廷から大法廷に回付されています。違憲判決は全て小法廷で判決を得ないというのが最高裁のルールですので、大法廷に回っていずれ判決が下される。私の個人的な考えだと、これは違憲判決が出るのではないかというふうに思っています。

○では、今後どうしたらいいのかというと、私案ですが、新都心公園の中に緑地部分に一部、それから黄金森公園という那覇市の公園の中に御嶽が１つ残っています。祖先崇拝を元にした那覇市の公園を無償使用している儒教施設が最高裁で仮に違憲となっても、儒教同様、祖先崇拝を基にした御嶽信仰が憲法第20条あるいは第89条の宗教施設に当たるか否かは不明。要するに御嶽が宗教施設だとなると大変なことになる、我々の考えでは宗教施設でしょうと思うけど、那覇市が高裁まで負けている儒教施設の特異性というのがあるんです。判決を読めば分かりますが、これはかなり踏み込んで使っているので、御嶽と同列に扱えるのかということに少し疑問が残るんです。

○もう１つは、基地跡地で公園・緑地内に残置した御嶽は、もともと御嶽があった場所を公園・緑地にしたときに残置したもので、公園・緑地内に後から御嶽の建設を無償で許可したものではなく、問題の構図が基本的に違うんです。だけど、結果としては、公園を無償使用させているということに変わりはないんです。

○そして、御嶽は戦前の基地跡地における旧集落の井戸そのもの、もしくはその周辺に多く存在することが多い。御嶽は沖縄県内ではアセスの対象であり、文化財であることがある。それから、御嶽周辺は湿地帯であり、動植物の貴重種が存在することが多く、アセス上保存が望まれることが多い。西普天間の場合は特にそうです。このような点を考慮し、今後は予防的措置として、次のような取扱いをすることを考えますが、これはあくまでも私案です。

○１つ目は最終的に御嶽を含む周辺環境を保存することが必要と、文化財保護法または環境影響評価法上、２つの法律を所管している当局が明らかにした場合は、公園・緑地予定内に残置しても問題ないだろう。というのは、首里城公園の中に御嶽があるのをご存じですか。これは国営公園の中に、昔からあった位置に御嶽を再現したんです。要するに国営公園に堂々と御嶽を再現しているんです。実は文化財だからこういうことができるんです。

○２つ目は、上記１に該当しないものは原則として御嶽関係者の了解を得て公園・緑地内から関係者が指定した場所へ移設する。これは予防的な措置です。だけど依然として御嶽は宗教施設かということに疑問がある。那覇市の儒教施設がかなり踏み込んでやっていますので、多分これはもう宗教施設であることは間違いないだろうという感じです。だけど、御嶽が宗教施設であるかどうかは分からない、要するに憲法で言っている宗教施設に当たるかどうかは分からない。文化人類学者は間違いなくこれは宗教施設だと言

っているんだけど、憲法で言っている宗教施設に該当するかどうかは別の判断です。

≪人口減少社会≫

○最後に、人口減少社会です。2025年には沖縄県も人口減少社会になるということです。40年先の2065年にはどのぐらい減るかというと、145万が125万、要するに20万人も減る。ものすごい減り方です。10%を超えているということになるわけです。

○そういうことがあると何が起きるかというと、那覇新都心は210haで、地区の42%にあたる90haが住宅地です。平成27年に計画人口２万1,000人を突破しています。沖縄県の空き家率は平成25年時点で47都道府県中46番目の低さですが、空き家率が10.35%もあるんです。東京都は11.1%ということですが、かなり下位ではあるけれども、10%以上既にもう空いていますということなんです。令和７年以降の人口減少社会では、地主のマンションビジネスは要注意ということです。ですから今後は、従来であれば住宅地として計画していた面積は、本当のニーズがあるかどうかをもう少しチェックしないといけないということです。

６ 意見交換

ア 講師

北中城村アワセ土地区画整理組合　事務長
　武　米治郎　氏

恩納村/北谷町プロジェクト・マネージャー
　高嶺　晃　氏

那覇新都心株式会社
　顧問　新田　進　氏

イ 進行役

玉野総合コンサルタント株式会社
　技師長　加塚　政彦　氏

（進行役）
○それでは時間になりましたので意見交換に入りたいと思います。お三方の講演を受けまして、ご質問とかご意見がありましたらいただきたいと思います。冒頭の区画整理の説明のところでも結構です。なお、新型コロナウイルス感染防止のため、前方に２つスタンドマイクを用意しております。ご発言される場合、申し訳ないですがそこまでご足労いただいて、所属とお名前をおっしゃっていただいた後、ご発言をお願いしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

○では、ご質問等ありましたら挙手をいただけますでしょうか。どなたでもどんなことでも結構です。ございませんか。ないようでしたらこちらから指名させていただきたいと思います。感想でも結構ですのでご発言いただければと思います。それでは出席者名簿の上から順に、宜野座村さんマイクのところまで来ていただいてお願いします。

（宜野座村）
○宜野座村役場企画課の漢那と申します。今日は貴重なお話をありがとうございます。感想になるんですれけども、宜野座村は今村土の50％がキャンプ・ハンセンという軍用地になっております。返還のめどは立っていませんが、返還があったときのことを踏まえて聞きに来ました。とても勉強になる内容でした。今日は本当にありがとうございました。

（進行役）
○ありがとうございました。次にうるま市さんお願いします。

（うるま市）
○うるま市防災基地渉外課の知念です。私も感想になりますが、行政として今日特に思ったのは、改正があって行政不服審査が増えているということで、特に区画整理に関する

ものが増えているということでしたので、今後は審査請求が出ないようにといいますか、そういった対策として説明会などもきちんとやる必要があるということでしたので、区画整理に限らず、跡地利用とか基地に関することについても、地権者とか市民に対する説明も十分していかないといけないなということを感じました。本日はありがとうございました。

（進行役）
○ありがとうございました。次に沖縄市さんお願いします。

（沖縄市）
○沖縄市役所都市計画担当の吉山と申します。本日は貴重なご講演をいただきましてありがとうございました。質問させていただきたい点がありまして、高嶺様から「駐留軍用地跡地利用の背景と取り組み」というご講演いただいたのですが、その中で25ページに那覇市の軍用地跡地利用計画案がありまして、他にもあると思うんですけど、跡地利用計画案について地権者の意見をどういうふうに反映させたか、具体的な内容をお聞かせいただけたらと思います。よろしくお願いします。

（高嶺氏）
○先ほど説明した中で、都市地域の意向と、アワセ地区や今私が関わっている恩納村を含めたそれ以外の地域の意向がものすごく変わっているんです。例えば小禄金城地区も新都心地区も自分で使いたいという人が大体６割ぐらいなんです。アワセの場合は６割以上が貸したいという人たちで、恩納村では100％に近いぐらい貸したいという人なんです。だから、軍用地によって地主の意向が全然違いますので、どこにターゲットを絞って説明をするかということは非常に大事だと思います。

○それともう１つは、小禄金城もアワセも新都心もそうですが、地権者の中ではまだ初代の人たちが高齢ではありますが結構多かったんです。それで地域の皆さんをまとめてくれるということもありまして、少々反対していた人たちがいても、そういうところを収めることができたわけですが、軍用地は投機物件として土地取引がされているような状態がありますし、外国に住んでいる人たちもいます。そういう面では、合意形成というのは今後相当変化して、大変難しい状態になってくるのかなと思います。

（沖縄市）
○ありがとうございます。

（進行役）
○よろしいですか。次に北谷町さんお願いします。

（北谷町）
○北谷町税務課の比嘉と申します。今日は大変貴重なお話をありがとうございました。私は税務課にいますけど、実はキャンプ桑江北側地区で、現在桑江伊平区画整理事業をしている地区が返還されるときにちょうど担当として関わっていました。当時防衛施設局が支障除去作業をする際に大規模な汚染が見つかり、文化財包蔵地が汚染されていて、

その調査費をどこが負担するのか、そういったところで大変苦労をした経験がありましたので、今回貴重なお話としてその後の状況を聞ける機会がありまして大変勉強になりました。

○先ほど今後の返還跡地事業についてということで、人口減少社会が訪れていたり、既にオーバーストア気味だというお話があって、今後の返還跡地での賃貸マンション経営について問題があるという意見がありましたが、北谷町でも宅地開発されてきてはいるのですが、今後の事業自体の方向性として、人口は伸びない、オーバーストアとなると、採算をどうやって取っていくかというときに、どういった産業、方向性が今後のまちづくりの中で可能性があるかと非常に危惧しているところではあるのですが、全国的な知識、経験、情報がある皆様のほうで、今後の沖縄振興はどういった方向が望ましいのか、アドバイスがあればお聞かせ願いたいと思います。よろしくお願いします。

（進行役）

○ありがとうございます。これは新田さんよろしいですか。

（新田氏）

○これはなかなか難しいし、私自身も答えは持っていないわけで、私は以前ＵＲの企業誘致課というところで、ＵＲがつくった工業用地とか商業用地を売却する仕事を３年やりました、言ってみれば営業マンです。もともと技術のほうだったんですが、営業をやれと言われて３年間アタッシュケースを持って走り回っていました。当時１日に２社とか３社ぐらい回って、年間数百社をまわるわけです。

○土地の売買ですから、飛び入りをやっても意味がないので、事前にダイレクトメールを年間13万通ぐらい打ち込むんです。当時、日本の株式会社が150万社、そのうち土地を買う能力がある会社は３分の１ぐらいだと言われていました。ですから50万社ぐらいに毎年13万通打ち込んでいくわけです。そうすると年間数千社が引っかかって、それを手分けして回っていくわけです。

○そういうことをやっていて気がついたのは、沖縄に土地を探す人がほとんどいないです。沖縄じゃ駄目なんですかと聞くと駄目と言うんです。なぜかというと５つぐらい理由を挙げていました。どの会社に聞いてもみんな同じで土地が高いと言うんです。やはり沖縄県の土地は高いと調べているんです。どのぐらい高いかというと、例えば那覇新都心の宅地に工場を造るという人はいないと思うんですが、那覇新都心の宅地は横浜市の宅地とほぼ一緒、ほぼ同格です。皆さんが思っている以上に高いんです。

○那覇新都心のメディアビルの社長をやっていて、そこには沖縄タイムスの本社が一時入っていましたけれども、あのビルの賃料は東京の山手線の内側と同等です。東京でも一等地と同じ賃料なんです。なんでそんなに高いのとみんな言うわけですが、それは沖縄に土地がないからです。

○２つ目に、水や電気が高い。調べたらいいですが、沖縄県は日本で１番電気料金が高い県だったんです。今は東電が原発の負担金で値上げしたので、上から何番目かに下がり

ましたけれども、東京は水も電気も安い。それから私は東京で何年か暮らしていましたけど、野菜なんか沖縄よりよっぽど安いわけです。半額以下で売っています。沖縄県は県産品以外はみんな運賃がかかっていて、それがコストとして入っている。

○それから、沖縄県は嫌だという企業が何を言うかというと、横引きが長いと言うんです。横引きというのは、沖縄のマーケット、当時は人口120万ぐらい、今は146万ぐらいですが、それを相手に成立するビジネスというのはほとんどないんです。要するに本土から部品やら材料やら持ってきて、そしてまた本土に持っていったら往復の料金がかかってしまうわけです。

○沖縄をマーケットにすればいいじゃないって、今は146万人ぐらいですか。146万人といえば滋賀県とほぼ同じ人口です。要するに140万人のマーケットで何ができるか。自動車産業なんか無理です。

○みんな異口同音に言ったのは、メーカーは金物を扱うメーカーがほとんどなんです。彼らは海から７km離れろというわけです。沖縄の工業団地で海から７km離れているところを列挙しろと。沖縄県は海から７km離れたら海に入ってしまう。太平洋から７km離れたら東シナ海に入ってしまうし、東シナ海から７km離れたら太平洋に入ってします。要するに塩害フリーな県ではないんです。だから、工業系は基本的に成り立たない。

○それから金型屋があるかと言うわけです。当時沖縄県に金型屋は１件もないですが今は違います。例えば蒲田辺りに工場地帯があり、そこに金型屋がいっぱいあるんです。沖縄県が必死にあそこから引き抜いて、東海岸の埋立て、沖縄市の沖合に誘致しようとしているからです。少しずつ金型屋が出てきているんじゃないかと思いますけども、要は裾がなければトップはないわけです。組立産業の車とかバイクは金型を扱うメーカーがほとんどなんです。そうすると、やはり工業系は無理だねと言うわけです。そのうえ水も電気も高い。

○こう言うと私は沖縄の認識を間違えていると言っているんですけど、なぜか沖縄のワーカーは左が多いという印象を与えているんです。だから本土の中小企業の社長とか、あるいは工業系のメーカーの方というのは、異口同音に沖縄には労務リスクがある、そういう言い方をする。いやそれは違いますよと私はよく言うんだけど、どうもそういう認識もある。

○要するに土地が高いとか何が高い、みんな高いばかりで、参入障壁ばかり。メディアビルの中のお客様の８割方は20年ぐらい前からコールセンターなんです。「もしもしホットライン」という三井物産の子会社で、今は「りらいあコミュニケーションズ」という会社がメディアビルの６割の床を借りているんです。残りは日立さんであったり、マイクロソフトなんかも入っていますけど、割と業態として使っているのはコールセンターなんです。

○コールセンターといってもピンキリなんです。スキルの低いコールセンター、昔で言えば名護にあったＮＴＴの電話番号案内、今はみんなネットでやっているから、あの商売

はなくなってしまうかもしれませんが、20年前はどうかというと、東京で飲み屋の場所を知りたい場合、ＮＴＴに電話して、かけた途端に名護に転送されて、名護のコールセンターで沖縄のお嬢さんが標準語を使って、そこは新宿区何丁目の何番地にありますということをやっていたわけです。

○なぜコールセンターを誘致できたかというと、沖縄県はなかなかいいところに着眼したと思うのは、コールセンターというのは横引きが電話回線で来るわけです。それから返送も電話回線で情報という商品を送り届ける。この電話回線料を沖縄県は国費をもらってタダにしたんです。ですから、名護のＮＴＴセンターもみんな電話回線は無料でやってきているわけです。

○あとはワーカーも女性を雇って床を借りればいいビジネスです。塩害も関係ない。電気代は関係するかもしれないし、横引きもあるけど、料金はタダになっている。商品の配送もコールセンターはタダになっている。だから誘致できたんです。

○沖縄県は今、別のことを考えて、コールセンターだけでは無理だし、今はコールセンタービジネスそのものがオート化しつつあるんです。ロボットで、ＡＩが答えてくれる。そういう時代になっているわけです。皆さんがコンピューターを買ってＯＳがうまく動かないからとか言って、ＤＥＬＬとか、川崎のコールセンターにかけると知らないうちにロボットが出てきているわけです。そういうことが起きるわけです。ロボットだったら日本にいる必要はないわけです。

○そんなこともあって、正直言ってこれから跡地に何を誘致していくのかというのは、本当に知恵を絞らないといけない。私自身も答えを持っていない。それからもっと面倒なのは、100年続いた大会社はないんです。戦前の糸偏の会社はみんな駄目になった。日本には今糸偏で大会社なんかないです。

○造船も駄目になってみんな韓国に持っていかれた。三菱造船は戦艦大和を造っていたのに、戦後一時的によかったですが、私は横浜に住んでいたので、桜木町の駅前に三菱の大きなドックがあって、そこで船体の頭を造って、長崎の造船所で造って、横浜の沖合で溶接して、５万トン、10万トンのタンカーを造っていたわけです。そのビジネスはもうないです。造船がなくなった。車は大丈夫か。自動運転自動車でトヨタはどこまで追いついているのか。今日はホンダの話をしましたけど、ホンダはレベル３をクリアして大量生産に入ると言っています。

○何が言いたいかというと、コールセンターだって20年前にできたビジネスなんです。本当にこれからまだやっていけるのか。要は100年続いたビジネスって本当に少ないです。今あるビジネスではなくて、これから誘致するビジネスは、将来もできるビジネスの可能性だってあるわけですし、もしかしたら５年かそこらで駄目になることだって可能性としてはあるわけです。

○だから今、沖縄県も跡地に何を持ってくるかということで、リゾートがいいんじゃないかとか、いろいろなことをやっていますけど、唯一実績として当てたのはコールセンタ

ーです。ただ、コールセンターも沖縄県が独り勝ちしているわけではないです。私はメディアビルで営業をやっていました。社長として床を埋めないといけないので、札幌や福岡のコールセンターと床の賃料で戦っているわけです。要するに沖縄県内じゃなく、他県と条件で戦っているわけです。

○私は床の賃料の上げ下げはできるけれども、コールセンターの電話回線の賃料はハンドリングできないので、沖縄県にかかっているわけです。札幌市は北海道が、福岡市は福岡県が裏にいるわけです。全力で民間企業と県がタイアップして戦っていく。そんな世界です。

○先ほどの話の答えに戻らないといけないのですが、残念ながら私も何がいいかというのは全く分からない。これからどうしたらいいのかを考えていかなければいけない。ただ、１つだけアイデアがあって、前から沖縄総合事務局や内閣府には申し上げているけど、沖縄県がこれからやっていかなければいけない嘉手納以南の６基地、普天間飛行場が１番後になるのかもしれないけど、普天間飛行場、陸軍貯油施設、桑江南、キャンプ・キンザー、キャンプ瑞慶覧、那覇軍港、そういった６つの基地を１つ１つの市町村に企業誘致を任せるべきではないんじゃないか。そうしたら、６つの基地で戦いになってしまいます。多分同じ時期にみんな返還になって企業誘致がぞろぞろと出てくる。

○だから、６つの基地に横串を入れるような１つの組織を沖縄県としてつくって、それに国も一生懸命お金を手当したり、あるいは人材を投入する。英語がしゃべれて英語の契約ができる人、不動産の証券化ができる人、あるいは企業誘致ができる人、ビルを建てる能力がある人、そういうごった混ぜの商社みたいな会社をつくって、10年か20年運用することによって、沖縄県の６つの基地跡地を有効活用するようなビジネスを、日本とは言いません、世界中から誘致するような組織をつくるべきです。

○だから、特定の市町村が頭を抱え込んだり、あるいは県が頭を抱え込むような形じゃなくて、その組織に任せればいいんだと、専門の仕事は専門家に任せたらいい、そういうことを前から申し上げているんです。

（進行役）
○ありがとうございます。高嶺さんからも、今のことで何かあればお願いします。

（高嶺氏）
○最近の動きを少し言っておきますけど、県は今年の３月ぐらいに広域の緩和を始めました。つまり今までは、広域の中で商業地とかいろんなものを図るのに、軍用地の跡地の部分をストックした上で規制をかけていたんです。ところが市町村の中で、もっと調整区域を使いたいという意向が出てきて、既存の市街地の中でも、例えば商業的なものも増やしたいというような動きが全県であるわけです。

○そこで南城市のほうも那覇広域から外れたりしましたけども、そういう中で、軍用地を前提に用途をストックしているといつまでも発展性がないということで、県は地区計画とかを含めて緩和の方向で動いているんです。今年の３月ですから、あと５年後にまた

見直し時期が来ますけど、その間でも緩和をしようという動きがあるわけです。

○したがって、軍用地の跡地利用で必要だとか、あるいは計画をする前に、場合によっては既成市街地の中で、企業の誘致やいろいろな事業が展開される可能性が非常に強くなっていると思います。そこで、区画整理というのは、まさに事業計画としては保留地を処分しなければいけないわけです。ＲｍａＸで今までは53％ぐらいを処分しなければいけなかったんですけど、今社会資本整備事業も基幹事業のみになってきているわけです。

○そうなると保留地を売らないと事業は成立しないということになってくるわけです。そういう面では、保留地は事業計画とも非常に関係があるのですけども、どういうふうにして企業を誘致して保留地を処分するかというのは、これから大きな軍用地の跡地利用の大事なところになるのではないかと思います。

（進行役）

○ありがとうございました。少し時間が押してきました。せっかくですので地主会から来ておられるチームまきほ21の会長さんにも、よろしければ一言いただければと思います。

（チームまきほ21）

○各先生、本日は貴重なご意見ありがとうございました。チームまきほ21は平成23年から９年活動しております。キャンプ・キンザーの返還がもう間近にきているということで、地権者も2,800名近くいまして、合意形成に関してもかなり時間を要するような状況もあると思うのですが、今日、各先生方がお話しされた内容で、今後のキャンプ・キンザーでのポイントというか、こういうことを意識すべきだというところを教えていただければと思います。よろしくお願いします。

（進行役）

○これは武さん、お願いします。

（武氏）

○今地主会ではそういう専門チームというか、勉強を始めているということで、面積からしても組合施行ではしんどい面積で、しかも２段階で返還。今は小さい面積のものが２つ３つ返ってきていて、今度は大物が２つ、時間差で返ってくる。

○そういう宿命に対しては、いずれにしても地権者の方と行政のどちらがというよりも、ハイブリッドといいますか、先ほど県と手を組んで、企業と手を組んでやっていかないと戦えないという話がありますように、浦添市と地主会、また県、どちらが主導権を取るにしたって、お互いの協力関係がなければ区画整理事業は進みませんので、そこの意思の疎通も大切にしていかなければならないのではないか、それは感じています。

（進行役）

○ありがとうございました。それでは、長時間にわたってご協力いただきありがとうございます。今日の取りまとめですが、武さんには現実の事業の進め方、高嶺さんには跡地利用計画の考え方、新田さんには今後の跡地利用をしていく上での注意点をそれぞれ講演していただきました。

○まとめというのはなかなか難しいと思うのですが、総じて私が感じたのは、業務を進める上で、何となくその地区に対しての愛情を持って一生懸命やるというようなことを少し感じたところがございます。

○いろいろためになるお話をしていただきましたので、今日の講演の中身を何らかの参考にしていただいて、今後の跡地利用を進めていただければいいのかなということでございます。

７ 《参考》跡地利用推進セミナーに対するアンケート結果

跡地利用推進セミナーに対する出席者の意見・要望等を把握するため、全出席者に対してアンケートを実施した。

質問項目は次のとおり。

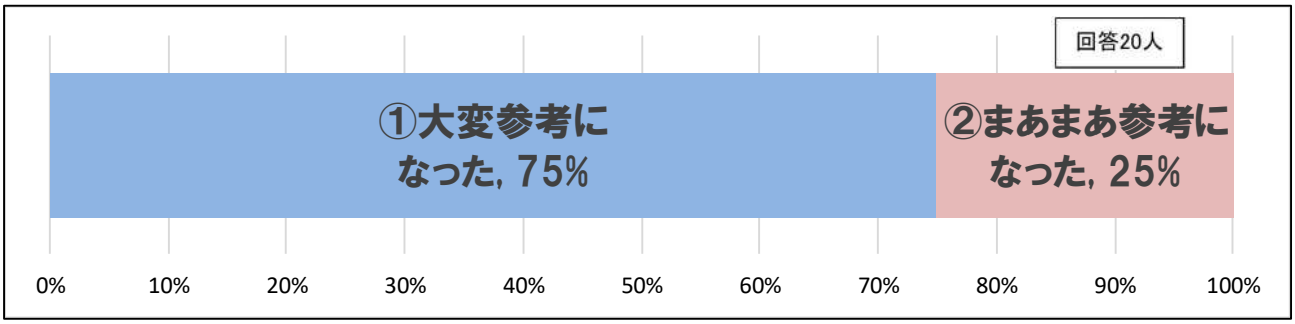
Ｑ１．今回の跡地利用推進セミナーの内容は参考となったでしょうか。

Ｑ２．今回の跡地利用推進セミナーの内容について、皆さまの今後の跡地利用にどう活かしていきたいと思いますか。

Ｑ３．本日のセミナーについて良かったと思う内容について教えてください。

Ｑ４．今回の跡地利用推進セミナーの運営面について、それぞれの感想を教えてください。

Ｑ１．今回の跡地利用推進セミナーの内容は参考となったでしょうか。



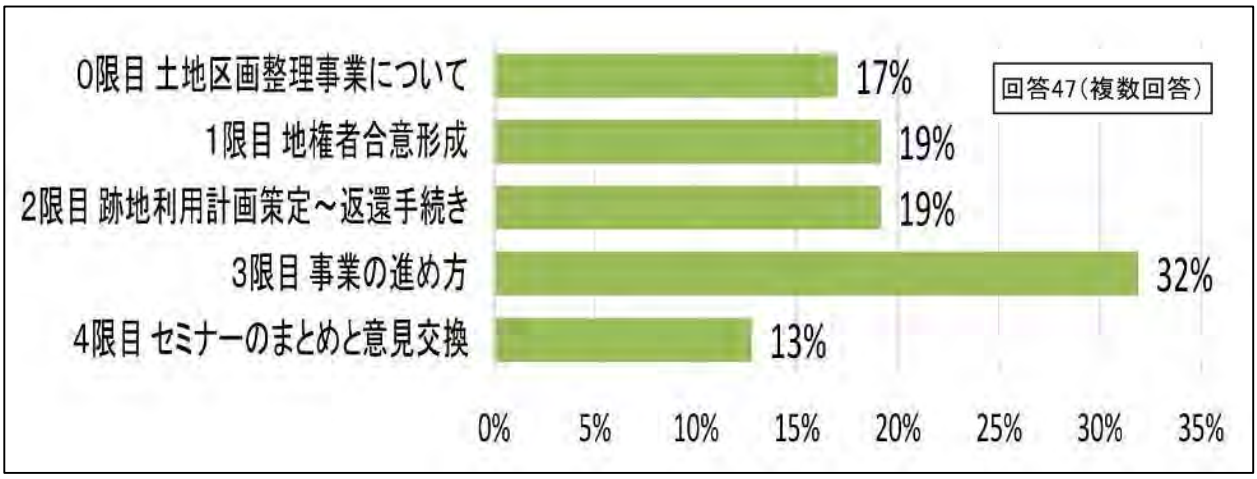
自由意見

・今後のまちづくりについて、これまでの考え方ではできない。いろいろと情報収集をして考えて行く必要があると感じた。
・那覇新都心㈱新田顧問のお話はとても参考になった。
・地主会総会等で、地主が問題としていることを議題として講演会を開催してもらいたい。
・土地区画整理事業の組合施行の方法が学べた。

Ｑ２．今回の跡地利用推進セミナーの内容について、皆さまの今後の跡地利用にどう活かしていきたいと思いますか。

・地権者との問題や各種法令との問題が数多くあり、早くから様々な視点を持って取り組まなければならないと分かった。今後も継続してセミナー参加や情報収集を密に行い、今後の跡地利用に活かしたいと思う。
・過去の事例を踏まえた実践的なアドバイスを聞けたので、今後の返還が予定されている地区の跡地利用計画策定に向けた取り組みに活かしていきたい。
・跡地利用に際しての参考として、民間事業者のビジネスのあり方を考えていきたい。
・早急に協議会を立ち上げて前に進めていきたい。
・土地活用を考える際に導入したいと思う。

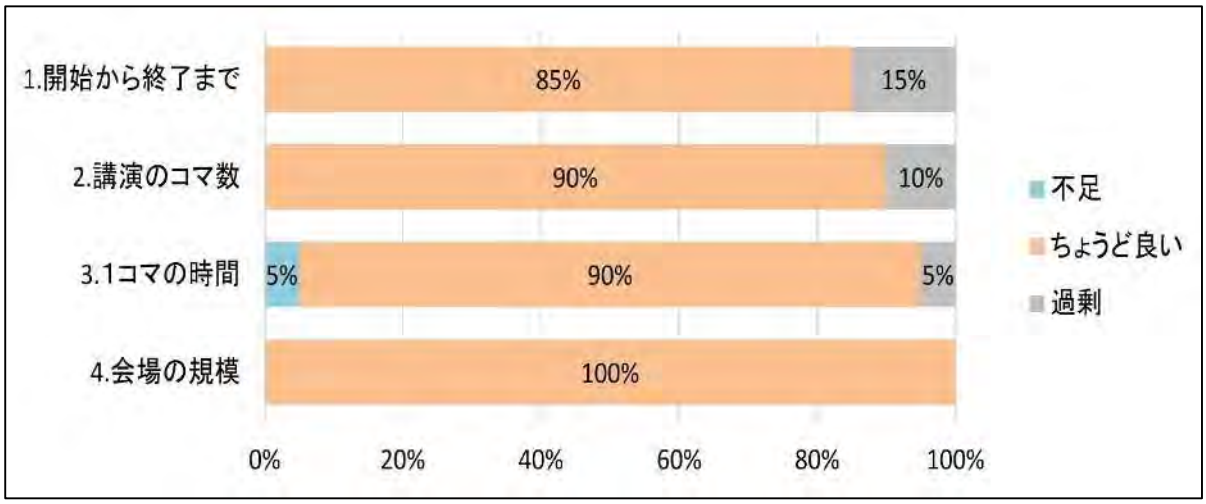
Ｑ３．本日のセミナーについて良かったと思う内容について教えてください。



※上記を選んだ理由について、お聞かせください。　【自由意見】

・ウィズコロナ、自動運転など新しい情報収集が必要だと感じた。
・新田顧問の軍用地の跡地を利用した沖縄振興について「分からない」という回答にとても奥が深いと感じた。
・今後の業務を考える機会になった。先進事例を参考とする土地利用計画では要注意だと感じた。
・跡地利用に係るまちづくりについて、幅広い観点から学ぶことができたのでとても参考になった。
・新たな状況下での注意事項、留意事項が参考になった。
・様々な視点での問題や課題の捉え方があることが分かった。今後の跡地利用を進める上で課題になりそうなことが数多くあり、注意して進めていかなければならないと感じた。
・新田顧問のお話がより具体的で非常に参考になった。
・日頃、見聞きすることのない情報で楽しく、興味深く拝聴させて頂いた。
・返還後は地主会独自の活動から行政が関わるような流れの説明で感銘を受けた。
・地権者目線の内容はなかなか伺うことができないため、大変勉強になった。
・当市で計画している土地区画整理事業計画の参考になった。もっと話が聞きたい。

Ｑ４．今回の跡地利用推進セミナーの運営面について、それぞれの感想を教えてください。



自由意見

・今回は講師の方の講演内容が非常に良かった。
・集中力からして2～2．5時間以内でしょうか。
・各自治体や関係者と名刺交換や意見交換ができる機会があればありがたい。
・少し室内が寒かった。

第７章

アドバイザー等専門家の派遣等

第７章 アドバイザー等専門家の派遣等

７-１ 専門家派遣の概要

対象市町村の要請に基づき、駐留軍用地跡地利用の支援を図るため、アドバイザー等専門家を派遣した。派遣実績は以下のとおり。

１ アドバイザー派遣実績

東村及び浦添市から要請を受け、アドバイザーを派遣した。

派遣先	派遣日/期間	所属・氏名	目的
東村	令和２年 10 月 1 日～ 令和３年 2 月 26 日	恩納村プロジェクト・マネージャー 高嶺　晃　氏	今後の慶佐次ロラン局跡地利用推進に係る具体的取組方策策定へのアドバイスを計５回実施した。
浦添市	令和２年 10 月 23 日	名桜大学准教授 真喜屋　美樹　氏	令和 2 年度「牧港補給地区跡地利用に関する懇話会（第１回）」において、講演を実施した。

2 コンサルタント派遣実績

恩納村、金武町、宜野湾市、読谷村、沖縄市、北中城村、浦添市及び東村から要請を受け、コンサルタントを派遣した。

派遣先	派遣期間	派遣コンサルタント	目的
恩納村 （１回目）	令和２年 ４月６日～ 令和２年 ８月 31 日	一般社団法人沖縄しまたて協会	恩納通信所において計画されている勢高２号線整備事業について、関係機関との協議を実施し、概略設計の軽微修正と事業費及び事業工程表の作成を実施した。
恩納村 （２回目）	令和２年 11 月 10 日～ 令和３年 ３月 10 日	玉野総合コンサルタント株式会社	恩納通信所において計画されている勢高２号線整備事業について、住宅エリア内の新設道路整備を検討するための地域住民及び地権者への意向調査の支援を実施した。
金武町 （１回目）	令和２年 ６月８日～ 令和２年 ８月 31 日	株式会社東陽エンジニヤリング	ギンバル訓練場において計画されている「ギンバル海浜公園の駐車場整備」について、県内外の類似施設管理調査を基に、駐車場整備についての調整・協議資料作成、基礎調査、報告書の作成等を実施した。
金武町 （２回目）	令和２年 11 月 25 日～ 令和３年 ２月 26 日	株式会社沖縄総研	ギンバル訓練場において実施している「金武町ふるさとづくり整備事業」について、計画策定時の内容と現状が変更しているため、現状にあった計画書を作成するにあたり、ギンバル訓練場返還跡地に係る新たな計画策定のための基礎調査等を実施した。
宜野湾市 （１回目）	令和２年 ７月 13 日～ 令和３年 ２月 28 日	株式会社シネマ沖縄	キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）について、将来の宜野湾市のまちづくり、または今後返還が予定される嘉手納以南の駐留軍用地に対する跡地利用計画の参考になる動画の作成のため、事業実施中の状況等の撮影を実施した。
宜野湾市 （２回目）	令和２年 12 月 15 日 ～ 令和３年 ２月 26 日	株式会社パスコ	2024 年度に返還が予定されているキャンプ瑞慶覧（インダストリアル・コリドー地区）において、返還後環境影響評価を速やかに実施できるよう、既存資料の収集及び整理、環境面での課題の抽出等、環境影響評価を実施する際の基礎資料の作成を実施した。

派遣先	派遣期間	派遣コンサルタント	目的
読谷村 教育委員会	令和２年 ７月 20 日～ 令和２年 12 月 28 日	有限会社ＭＵＩ景画	嘉手納弾薬庫地区（国道東地区）の大湾アガリヌウガン遺跡の国指定史跡に向け、流域グスク群に関する有識者会議の実施及びアガリヌウガン遺跡等の戦前状況の把握調査等を実施した。
沖縄市	令和２年 ８月 17 日～ 令和３年 ２月 26 日	玉野総合コンサルタント株式会社	沖縄市のキャンプ瑞慶覧返還予定地区等において、土地区画整理事業の基本的な仕組み等について解説する説明資料や動画を作成し、地権者に周知することで、地権者の跡地利用に対する意識醸成を図るための支援等を実施した。
北中城村	令和２年 ８月 17 日～ 令和３年 ２月 26 日	玉野総合コンサルタント株式会社	北中城村のキャンプ瑞慶覧返還予定地区等において、土地区画整理事業の基本的な仕組み等について解説する説明資料や動画を作成し、地権者に周知することで、地権者の跡地利用に対する意識醸成を図るための支援等を実施した。
浦添市 （１回目）	令和２年 ９月７日～ 令和３年 ２月 26 日	昭和株式会社	牧港補給地区の跡地利用の推進に資する様々なテーマについて、合意形成に向けた情報の共有と信頼関係の醸成を図ることを目的として設置された「牧港補給地区に関する懇話会」の会議運営の補助等を実施した。
浦添市 （２回目）	令和２年 10 月１日～ 令和３年 ２月５日	株式会社大東エンジニヤリング	牧港補給地区の返還を見据え、若手組織が策定する「提言書」の素案に地権者意向を反映させるため、市内地権者への意向調査（調査票の発送、回収、集計、とりまとめ）を実施した。
浦添市 （３回目）	令和２年 10 月１日～ 令和３年 ２月５日	株式会社大東エンジニヤリング	牧港補給地区の返還を見据え、若手組織が策定する「提言書」の素案に地権者意向を反映させるため、市外地権者への意向調査（調査票の発送、回収、集計、とりまとめ、市内及び市外地権者の意向調査の総括）を実施した。
東村	令和２年 10 月１日～ 令和３年 ２月 26 日	株式会社国建	慶佐次通信所跡地において、慶佐次区が立ち上げた跡地利用推進委員会が平成 28 年度に策定した「慶佐次ロラン局跡地利用計画基本方針」の具体化方策に係る検討調査を実施した。

3 プロジェクト・マネージャー派遣実績

恩納村及び北谷町から要請を受け、プロジェクト・マネージャーを派遣した。

派遣先	期間	氏名	目的
恩納村	令和 2 年 4 月 1 日～ 令和 3 年 3 月 17 日	高嶺　晃　氏	恩納通信所跡地に計画されている「恩納通信所跡地リゾート計画」及び隣接する万座毛周辺の整備を含めた村の施策について、派遣先である恩納村役場内各部署との調整、リゾート計画推進に向けた関係機関や地主会、開発事業者等との対外的な各種調整、跡地利用計画及び地権者合意形成への助言を行った。
北谷町	令和 2 年 4 月 1 日～ 令和 3 年 3 月 17 日	高嶺　晃　氏	2019 年度末に返還された「キャンプ瑞慶覧（施設技術部地区内の倉庫地区の一部等）」において、跡地利用計画の策定に向けたアドバイス、跡地利用のアドバイス及び地権者との合意形成、関係機関との協議等への助言を行った。

7-2 アドバイザー派遣

1 東村への派遣

(1) 東村からの要請内容

慶佐次通信所跡地では、行政主導ではなく慶佐次区が跡地利用推進委員会（以下「委員会」）を立上げ、区の住民の意見を取り入れた跡地利用計画の基本方針を策定しており、平成 27 年と平成 29 年に開催の地主会臨時総会において、委員へ一任する事や、跡地の一括使用の原則についての合意がなされている。

また、区民への説明会を平成 27 年度 3 月に臨時戸主総会において、ロラン局跡地返還作業に関する事項（基本方針作成業務の進捗状況、業務目的、業務内容、作業スケジュール、業務の進め方）について説明を行っている。

委員会を発足後、現在に至るまでの間、企業から提案されている中、慶佐次区内の村有地大規模跡地が先行開発している状況にあり、隣接する慶佐次区跡地利用基本計画・基本方針に盛込んだ計画とのバランスが思考されることから、この度、村担当者及び委員会を対象に有識者からの助言やアドバイスを頂き、跡地利用の推進を図りたいと考えていることから、アドバイザー派遣を要請する。

(2) アドバイザー

恩納村プロジェクト・マネージャー
　高嶺　晃　氏

(3) 派遣日

令和 2 年 10 月 1 日（木）～令和 3 年 2 月 26 日（金）

(4) 派遣概要

今後の慶佐次通信所跡地における跡地利用の推進に係る関係者（慶佐次ロラン局跡地利用推進委員会、東村役場、関係機関等）に対する具体的な取組方策策定へのアドバイスを計５回実施した。

2 浦添市への派遣

(1) 浦添市からの要請内容

浦添市では、令和元年度に発足した「牧港補給地区跡地利用に関する懇話会」において、沖縄、日本を取り巻く社会経済情勢に関することをはじめ、同地区の跡地利用の推進に資する様々なテーマについて、有識者等を招いた講演会のほか、ワークショ

ップ、関係者間のディスカッション等を行うことを計画している。

令和２年度に開催する第１回懇話会では、有識者による牧港補給地区の特性を踏まえた跡地利用及び地域経済に関する専門知識の情報提供について講演を実施したいため、アドバイザーの派遣を要望する。

(2) アドバイザー

名桜大学准教授
真喜屋　美樹　氏

(3) 派遣期間

令和２年 10 月 23 日（金）

(4) 派遣概要

「牧港補給地区に関する懇話会」において、牧港補給地区の特性を踏まえた跡地利用及び地域経済に関する専門知識の情報提供を行うため「牧港補給地区における可能性」をテーマに講演を行った。

7-3 コンサルタント派遣

1 恩納村への派遣（１）

(1) 恩納村からの要請内容

恩納通信所返還跡地は、平成 21 年 3 月に恩納通信所跡地利用地主会とリゾート開発会社間で跡地開発の基本合意に至り、平成 25 年 3 月にはリゾート計画地区の９３％の用地使用権限を売買及び賃貸にて確保し、開発に向けた申請手続きとして、平成 24 年 11 月に開発許可本申請、平成 25 年 10 月に環境影響評価の一連の手続きが完了し、平成 26 年 7 月には開発許可の認可を得たところであるが、開発計画の変更に伴い開発許可本申請が令和元年 11 月に提出されている。

本年度より、本地区の開発計画に関連した周辺部のインフラ整備（電線地中化を含め）として、勢高２号線整備事業を実施しており、本地区への進入は防衛補助にて整備された勢高線（以下、「当該区間」とする。）を介して勢高２号線へつながるが、当該区間は片側歩道で自転車道計画もない狭い道路の状況にある。また、当該区間と国道５８号との連結部に、恩納小中学校、南恩納集落が隣接しており、リゾートホテルが完成することにより、ホテル利用者及び従業員等が当該区間を利用するため交通量が増加することは明らかであることから、安全確保を図る必要は必須である。

昨年度、当該区間を改良することで本地区への安全な進入や、地域住民や児童生徒の安全確保につなげるため、返還跡地の開発を推進するうえで、現状を踏まえた調査検討、概略設計業務を実施した。

本年度は、その業務を受け、地元との意見交換や関係機関との協議のもと、概略設計の軽微な修正を図りつつ、事業費や事業工程表の作成が必要であることから、コンサルタントの派遣を要請する。

(2) 派遣コンサルタント

一般社団法人沖縄しまたて協会

(3) 派遣期間

令和 2 年 4 月 6 日～令和 2 年 8 月 31 日

(4) 派遣概要

昨年度実施した調査検討、概略設計図作成及び概算工事費算定業務を受け、地元との意見交換や関係機関との協議資料を作成し、協議を行うとともに、概略設計の軽微な修正、事業費及び事業工程表の作成を行った。

2 恩納村への派遣（２）

(1) 恩納村からの要請内容

昨年度実施した調査検討、概略設計業務を受け、勢高線は児童生徒の安全性を確保するため今後も概略設計を基に整備を推進していくこと、併せて勢高線以外にも国道 58 号から勢高 2 号線につながる生活軸となる住宅エリア内の新設道路整備も推進していく必要があることから、住宅エリア内の環境整備を検討するための関係区評議員説明会及び地権者への意向調査を実施するため、コンサルタントの派遣を要請する。

(2) 派遣コンサルタント

玉野総合コンサルタント株式会社

(3) 派遣期間

令和 2 年 11 月 10 日～令和 3 年 3 月 10 日

(4) 派遣概要

昨年度実施した調査検討、概略設計図作成及び概算工事費算定業務を受け、住宅エリア内の環境整備を検討するための関係区評議員説明会及び地権者への意向調査を実施するため、現況整理及び意向調査を行った。

3 金武町への派遣（１）

(1) 金武町からの要請内容

ギンバル訓練場では平成 23 年 7 月の返還後に様々な事業展開を行ってきたが、金武湾港海岸（ギンバル地区）海岸環境整備事業（事業主体：沖縄県）の背後地にギンバル海岸周辺環境整備事業（事業主体：町）としてギンバル海浜公園を整備する計画となっており、着工している状況である。

しかしながら、ギンバル地区内では、土地が限られており、ギンバル海浜公園の専用駐車場として計画はなかったことから、同海岸整備と同時に、窪地であった土地を資材置場等で整備し、活用していた土地について駐車場を整備することとしている。

そこで、ギンバル海浜公園の駐車場整備」について、県内外の類似施設管理調査から町がどのような形で駐車場を整備した方がいいのかを含めた調整・協議資料作成、基礎調査を実施したいため、コンサルタントの派遣を要請する。

(2) 派遣コンサルタント

株式会社東陽エンジニヤリング

(3) 派遣期間

令和 2 年 6 月 8 日～令和 2 年 8 月 31 日

(4) 派遣概要

「ギンバル海浜公園の駐車場整備」について、県内外の類似施設管理調査を基に、駐車場整備についての調整･協議資料作成、基礎調査、報告書の作成を行った。

4 金武町への派遣（２）

(1) 金武町からの要請内容

「金武町ふるさとづくり整備事業（改訂）報告書」策定時の内容と現状が変化しているので、現状にあった計画書の作成をするにあたりギンバル訓練場返還跡地の現状の整理等が必要である。

そこで、ギンバル訓練場返還跡地の現状の整理等を行い、新たな計画書案検討のための基礎的な調査を行いたいため、コンサルタントの派遣を要請する。

(2) 派遣コンサルタント

株式会社沖縄総研

(3) 派遣期間

令和 2 年 11 月 25 日～令和 3 年 2 月 26 日

(4) 派遣概要

ギンバル訓練場返還跡地に係る新たな計画策定のため、ギンバル訓練場返還跡地に係る現状の整理、今後町がどのような形で同地区を計画、整備した方がいいのかを含めた調整・協議資料作成、基礎調査、報告書の作成を行った。

5 宜野湾市への派遣（１）

(1) 宜野湾市からの要請内容

キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）は、平成 26 年 1 月 17 日に跡地利用推進法による唯一の「拠点返還地」の指定を受け、返還後において広域的な見地から、沖縄県の自立的な発展が期待できる地域であると国から示された。

本地区の跡地利用計画は、平成 27 年 7 月に跡地利用計画が庁議決定され、その核となる医療拠点ゾーンについては、国主導のもと、西普天間住宅地区における国際医療拠点の形成に関する協議会が開催されるなど、「拠点返還地」の跡地利用について計画が進められているところである。

平成 27 年度より市町村支援事業にて、本地区の現状の変化及びまちづくり活動等を映像記録として残しているところであるが、今年度から着手している土地区画整理事業の造成工事やアクセス道路の工事、琉球大学医学部及び大学病院等の移転工事についても事業完了予定の令和 9 年度までの映像を撮影することで、沖縄健康医療拠点が形成されていく様子を具体的にイメージしやすいよう記録に残したい。

そこで、沖縄健康医療拠点が形成されていく過程の映像を活用し、後に返還される駐留軍用地の跡地利用の参考になる資料の作成を図りたいため、コンサルタントの派遣を要請する。

(2) 派遣コンサルタント

株式会社シネマ沖縄

(3) 派遣期間

令和 2 年 7 月 13 日～令和 3 年 2 月 28 日

(4) 派遣概要

キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）において、今年度から着手している土地区画整理事業の造成工事やアクセス道路の工事、琉球大学医学部及び大学病院等の移転工事について撮影を行った。

6 宜野湾市への派遣（２）

(1) 宜野湾市からの要請内容

キャンプ瑞慶覧（インダストリアル・コリドー地区）は、平成 25 年 4 月に「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、返還時期が「2024 年度（令和 6 年度）またはその後」、南側部分はできる限り早期に行う取組を、段階的返還を考慮することにより行うと示されている。

また、当該地区は、平成 25 年 5 月に「沖縄県における駐留軍用地の有効かつ適切な利用の推進に関する特別措置法」に基づく特定駐留軍用地に指定されている。

そのような中、当該地区は土地区画整理事業によるまちづくりを想定しており、対象規模から沖縄県環境影響評価条例の対象となることが想定されるが、返還期日が示されていない当該地区は立入調査が困難であるため、環境影響評価に係る現地調査が行えない状況であり、返還後の環境影響評価の手続きに時間を要することが予想される。

そこで、返還後速やかに跡地利用を推進するために、既存資料の収集及び整理、環境面での課題の抽出などを行い、環境影響評価を実施する際の基礎資料の作成を行いたいため、コンサルタントの派遣を要請する。

(2) 派遣コンサルタント

株式会社パスコ

(3) 派遣期間

令和 2 年 12 月 15 日～令和 3 年 2 月 26 日

(4) 派遣概要

キャンプ瑞慶覧（インダストリアル・コリドー地区）の立入調査が困難である状況を鑑み、立ち入りを要さない既存資料の収集及び整理、課題の抽出などを行い、予め環境影響評価の基礎資料を作成するため、本地区に関する既存資料の収集及び整理や、当該地区において想定される課題の抽出等を行い、基礎資料の作成を行った。

7 読谷村（教育委員会）への派遣

(1) 読谷村からの要請内容

大湾アガリヌウガン遺跡は、当初読谷村大湾東土地区画整理事業区域であったが、遺跡の重要性から区画整理事業区域から除外し、文化財保護部局による史跡保存整備事業が求められている。

また、平成 28 年度に実施した有識者会議において、遺跡整備検討委員会を立ち上げるよう助言を受け、平成 29 年度に読谷村文化財保護委員会の専門委員会として「大湾アガリヌウガン遺跡調査検討会議」を立ち上げ、平成 29 年度から国指定史跡に向けた検討会議を開催しているが、令和 2 年 2 月に行われた同会議において指摘された、比謝川・長田川流域グスク群（アガリヌウガン遺跡とウフグスク、メーダグスク）との関連性の調査検討の必要があることから、コンサルタントの派遣を要請する。

(2) 派遣コンサルタント

有限会社ＭＵＩ景画

(3) 派遣期間

令和 2 年 7 月 20 日～令和 2 年 12 月 28 日

(4) 派遣概要

嘉手納弾薬庫地区（国道東地区）の大湾アガリヌウガン遺跡の国指定史跡に向け、前年度開催の「大湾アガリヌウガン遺跡調査検討会議」での指摘重要事項に対応するため、長田川流域グスク群に関する有識者会議の実施、アガリヌウガン遺跡等の戦前状況の把握調査、報告書の作成等を行った。

8 沖縄市への派遣

(1) 沖縄市からの要請内容

キャンプ瑞慶覧返還予定地区等では、地権者会の休止から約１０年が経過することから地権者のまちづくりに対する意欲低下や世代交代によって、跡地利用に関する取組みの周知不足などが懸念される。

そこで、過年度に実施した地権者セミナーの開催に続き、地権者の意欲醸成を図るため、跡地利用の整備手法として想定される土地区画整理事業の基本的な仕組みの解説資料等を作成し、地権者の跡地利用に対する意識醸成を図りたいことから、コンサルタント派遣を要請する。

(2) 派遣コンサルタント

玉野総合コンサルタント株式会社

(3) 派遣期間

令和 2 年 8 月 17 日～令和 3 年 2 月 26 日

(4) 派遣概要

沖縄市のキャンプ瑞慶覧返還予定地区等において、地権者の跡地利用に対する意識醸成を図るために、跡地利用の整備手法として想定される土地区画整理事業の基本的な仕組み等について解説する説明資料や動画作成を行った。また、まちづくり活動に対する地権者の参加意向等を把握するため、アンケート調査を行った。

9 北中城村への派遣

(1) 北中城村からの要請内容

キャンプ瑞慶覧返還予定地区等では、地権者会の休止から約１０年が経過することから地権者のまちづくりに対する意欲低下や世代交代によって、跡地利用に関する取組みの周知不足などが懸念される。

そこで、過年度に実施した地権者セミナーの開催に続き、地権者の意欲醸成を図るため、跡地利用の整備手法として想定される土地区画整理事業の基本的な仕組みの解説資料等を作成し、地権者の跡地利用に対する意識醸成を図りたいことから、コンサルタント派遣を要請する。

(2) 派遣コンサルタント

玉野総合コンサルタント株式会社

(3) 派遣期間

令和 2 年 8 月 17 日～令和 3 年 2 月 26 日

(4) 派遣概要

北中城村のキャンプ瑞慶覧返還予定地区等において、地権者の跡地利用に対する意識醸成を図るために、跡地利用の整備手法として想定される土地区画整理事業の基本的な仕組み等について解説する説明資料や動画作成を行った。また、まちづくり活動に対する地権者の参加意向等を把握するため、アンケート調査を行った。

１０ 浦添市への派遣（１）

(1) 浦添市からの要請内容

牧港補給地区では、令和元年度に「牧港補給地区に関する懇話会」を立ち上げ、沖縄、日本を取り巻く社会経済情勢に関することをはじめ、牧港補給地区跡地利用の推進に資する様々なテーマについて、有識者等を招いた講演会のほか、ワークショップ、関係者間のディスカッション等を行うとともに、合意形成に向けた情報の共有と信頼関係の醸成を図っており、今年度も「牧港補給地区に関する懇話会」を開催するにあたり、懇話会の運営の補助等行うため、コンサルタントの派遣を要請する。

(2) 派遣コンサルタント

昭和株式会社

(3) 派遣期間

令和 2 年 9 月 7 日～令和 3 年 2 月 26 日

(4) 派遣概要

「牧港補給地区に関する懇話会」の開催のための会議資料の整理及び作成、会議の議

事録等の作成を行った。

１１ 浦添市への派遣（２）

⑴ 浦添市からの要請内容

牧港補給地区では返還を見据え、地主会の若手組織（チームまきほ２１）の勉強会支援事業において、跡地利用計画に対する「提言書」の策定に取り組んでいるが、「提言書」の策定にあたり、素案に対する地権者への意向を反映させるため、市内地権者に対して「意向調査」を実施したいことから、コンサルタントの派遣を要請する。

⑵ 派遣コンサルタント

株式会社大東エンジニヤリング

⑶ 派遣期間

令和 2 年 10 月 1 日～令和 3 年 2 月 5 日

⑷ 派遣概要

牧港補給地区の返還を見据え、若手組織が策定する「提言書」の素案に地権者意向を反映させるため、市内地権者への意向調査（調査票の発送、回収、集計、とりまとめ）を実施した。

１２ 浦添市への派遣（３）

⑴ 浦添市からの要請内容

牧港補給地区では返還を見据え、地主会の若手組織（チームまきほ２１）の勉強会支援事業において、跡地利用計画に対する「提言書」の策定に取り組んでいるが、「提言書」の策定にあたり、素案に対する地権者への意向を反映させるため、市外地権者に対して「意向調査」を実施したいことから、コンサルタントの派遣を要請する。

⑵ 派遣コンサルタント

株式会社大東エンジニヤリング

⑶ 派遣期間

令和 2 年 10 月 1 日～令和 3 年 2 月 5 日

⑷ 派遣概要

牧港補給地区の返還を見据え、若手組織が策定する「提言書」の素案に地権者意向を反映させるため、市外地権者への意向調査（調査票の発送、回収、集計、とりまとめ）を実施し、市内及び市外地権者への意向調査の総括を行った。

１３ 東村への派遣

⑴ 東村からの要請内容

慶佐次通信所跡地においては、行政主導ではなく、慶佐次区が跡地利用推進委員会（以下「委員会」）を立上げ、区の住民の意見を取り入れた跡地利用計画の基本方針を策定し、平成 27 年及び平成 29 年に開催した地主会臨時総会において、委員へ一任する事や、跡地の一括使用の原則についての合意がなされている。

また、区民への説明会を平成 28 年 3 月に開催した臨時戸主総会において、ロラン局跡地返還作業に関する事項（基本方針作成業務の進捗状況、業務目的、業務内容、作業スケジュール、業務の進め方）について説明を行っている。

同委員会発足後、跡地利用計画基本方針を策定し現在に至るまでの間、企業から４件の提案がなされているが、同行政区内の村有地大規模跡地が先行開発している状況にあり、隣接する慶佐次通信所跡地の跡地利用基本計画・基本方針に盛込んだ計画とのバランスが思考されることや、委員会に一任した土地を慶佐次区に相談無く、地主が土地を売却することが懸念されるため、村担当者及び委員会を対象に有識者からの助言やアドバイスを頂くとともに、平成 28 年度に委員会で策定した「慶佐次ロラン局跡地利用計画基本方針」の具体化方策について検討調査を行い、今後の跡地利用の推進を図りたいため、コンサルタントの派遣を要請する。

⑵ 派遣コンサルタント

株式会社国建

⑶ 派遣期間

令和 2 年 10 月 1 日～令和 3 年 2 月 26 日

⑷ 派遣概要

慶佐次通信所跡地において、「慶佐次ロラン局跡地利用計画基本方針」の具体化方策に係る検討調査を行った。

7-4 プロジェクト・マネージャー派遣

1 恩納村への派遣

(1) 恩納村からの要請内容

恩納通信所跡地では、平成 28 年度からプロジェクト・マネージャーの派遣を受け、跡地への村道計画やタウンマネジメント等、事業への関わり方・進め方の専門的なアドバイスを頂いている。

また、恩納通信所周辺にある万座毛とのリンクや沖縄科学技術大学院大学（OIST）関連施設整備に関する検討を含めた「恩納通信所返還跡地利用基本構想」を策定することにより、跡地だけでなく、地域のまちづくりとして跡地を位置づけることで、跡地の開発について住民への理解が深まるものと確信している。

現在、本地区においては、一括交付金事業と北部振興事業を活用し、基盤整備の一環として、勢高排水路改修工事、村道勢高 1 号線整備事業、村道勢高 2 号線整備事業に着手しているところであるが、さらなる基盤整備の一環として、今後開発されるリゾートホテル計画や勢高 2 号線における電線地中化、勢高 2 号線の接続道路となる村道勢高線の改修と電線地中化の計画を取りまとめ、北部振興事業などにエントリーを目指している。

以上のことから、本地区の地域づくり、まちづくりとしての開発が円滑に進むよう、プロジェクト・マネージャーの派遣を要請する。

(2) 派遣先

恩納村企画課

(3) 派遣者名

高嶺　晃　氏

(4) 派遣期間

令和 2 年 4 月 1 日～令和 3 年 3 月 17 日

(5) 派遣概要

昨年度に引き続き、恩納通信所跡地に計画されている「恩納通信所跡地リゾート計画」及び隣接する万座毛周辺の整備を含めた村の施策について、派遣先である恩納村役場内各部署との調整、リゾート計画推進に向けた関係機関や地主会、開発事業者等との対外的な各種調整、跡地利用計画及び地権者合意形成への助言を行った。

2 北谷町への派遣

(1) 北谷町からの要請内容

2019 年度末に返還されたキャンプ瑞慶覧（施設技術部地区内の倉庫地区の一部等）については、未だ開発手法や施行主体などの合意形成が図れていない状況であり、当該地区における有効な開発手法の再検討を行うことで地主会と合意し、円滑な合意形成を進めていくことが求められている。

また、当該地区の隣接地においても様々な事業（国道５８号拡幅、白比川拡幅）が予定されていることから、関係機関との協議・調整についても指導・助言が必要となる。

令和元年度にプロジェクト・マネージャーの派遣を受け、跡地利用計画の策定に向けた専門的なアドバイスを頂いているが、地権者と合意形成を図った上で開発手法及び施行主体を決定し、整備計画を策定するため、今年度も引き続き跡地利用に関する専門的知識を持つプロジェクト・マネージャーの派遣を要請する。

(2) 派遣先

北谷町企画財政課

(3) 派遣者名

高嶺　晃　氏

(4) 派遣期間

令和 2 年 4 月 1 日～令和 3 年 3 月 17 日

(5) 派遣概要

昨年度に引き続き、2019 年度末に返還された「キャンプ瑞慶覧（施設技術部地区内の倉庫地区の一部等)」において、跡地利用計画の策定に向けたアドバイス、跡地利用のアドバイス及び地権者との合意形成、関係機関との協議等への助言を行った。

第８章

広報活動

第８章 広報活動

８-１ 広報活動の概要

１ 目的

今年度の新たな取組である広報活動は、関係市町村などの行政機関等とともに連携し、より多くの県民に跡地利用を検討する気運の向上及び関係市町村の円滑な跡地利用の推進に資することを目的とした。

２ 開催内容

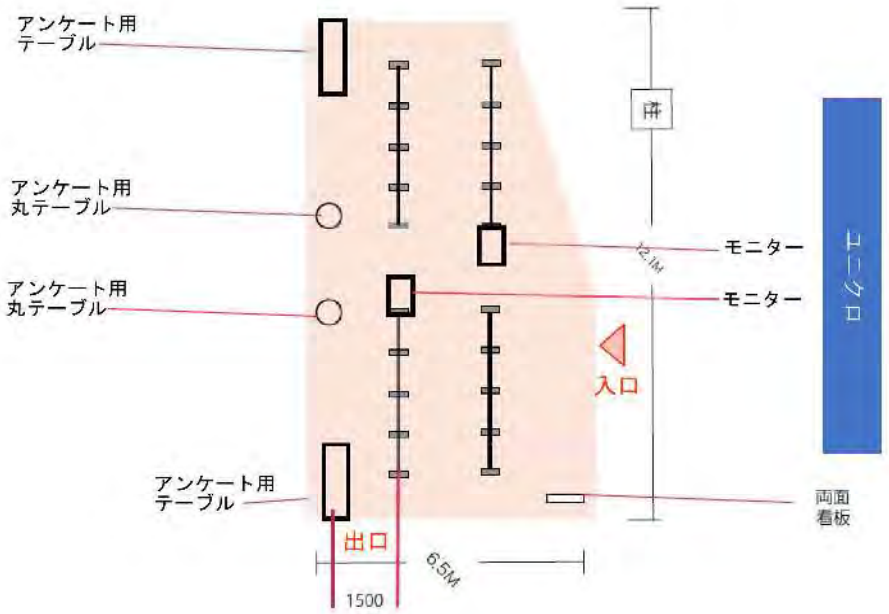
本年度の広報活動としては、広く一般の県民を対象としたイベントとしてまちづくりパネル展を開催し、パネルの製作上で情報提供等にご協力いただいた市町村にてミニパネル展を実施した。さらには、行政関係者や地権者に向けた情報提供と跡地利用の機運向上を目的とした広報誌「まちプランナー」を作成し、関係市町村等へ配布した。

8-2 まちづくりパネル展

1 開催概要

まちづくりパネル展においては、より多くの県民に跡地利用を検討する気運の向上の為に、県内における跡地利用の全体像や地域別の傾向、今後返還予定の施設について図やグラフで示すとともに、内閣府の「基地跡地の未来に関する懇談会」の概要資料をパネルとして取りまとめた。

また、関係市町村の円滑な跡地利用の推進に資するべく、県内の代表的な跡地利用事例等について、施工前後写真による比較や事業の経緯、跡地利用の効果等について取りまとめた。開催概要は以下の通り。

開催概要
実施日：令和２年 11 月 21 日（土）-令和２年 11 月 23 日（月） 場所　：イオンモール沖縄ライカム２F　「ネイチャー」コート 時間　：10 時～18 時　※期間中、18 時以降は警備を配置 配置等：下図の通り    その他：来場者に対し、その場で記述・回収形式のアンケートを実施した。

2 テーマの設定

まちづくりパネル展のテーマとして、これまでに公開されている資料や報道内容等を用いて返還跡地でのまちづくりの取組みを示した。

特に、各市町村における跡地事例の検討にあたっては、県内の代表事例である那覇新都心地区の他、比較的近年の事例又は施行中の事例を選定し、各市町村より情報提供等の協力をいただいた。

概要説明	**イントロ** ・米軍施設返還跡地利用の概要 ・跡地利用の推進（圏域別の跡地利用） **返還合意施設の状況** ・県内の返還跡地・返還合意施設 ・嘉手納飛行場以南の返還合意施設
事例紹介	**跡地事例の紹介** ・那覇新都心地区（那覇市） ・西普天間住宅地区（宜野湾市） ・ハンビー地区等（北谷町） ・ライカム地区（北中城村） ・読谷補助飛行場地区等（読谷村） ・ギンバル地区（金武町）
未来	**跡地利用の未来について** ・基地跡地の未来に関する懇談会

3 開催場所

開催場所については、より多くの県民の目に触れることが期待でき、かつ返還跡地に立地していることから、大規模集客施設であるイオンモール沖縄ライカムで開催した。

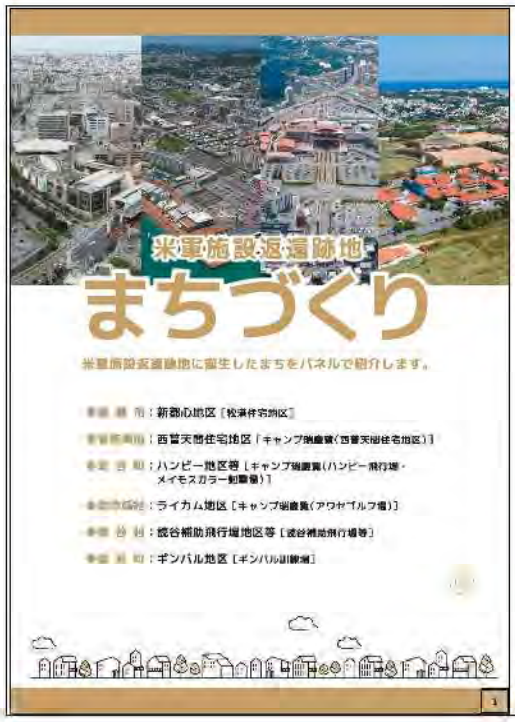
4 周知方法

まちづくりパネル展開催の周知方法としては、イオンモール沖縄ライカムのホームページに記載した。また、情報提供のあった市町村のホームページ上でも開催を周知した。

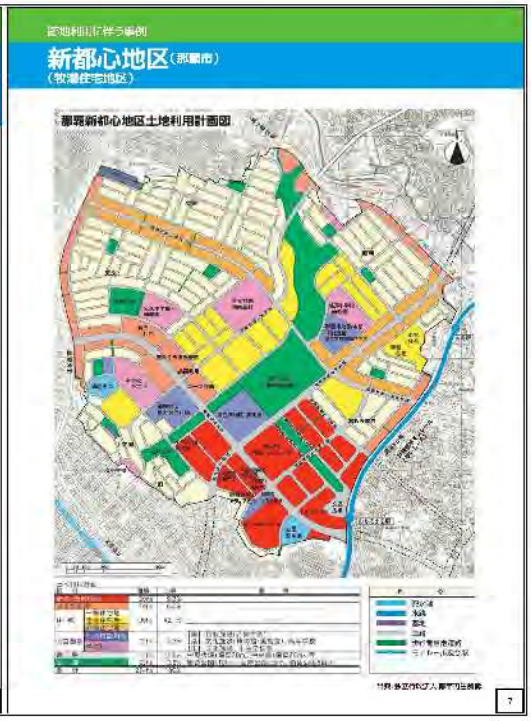
5 パネル最終版（イメージ）

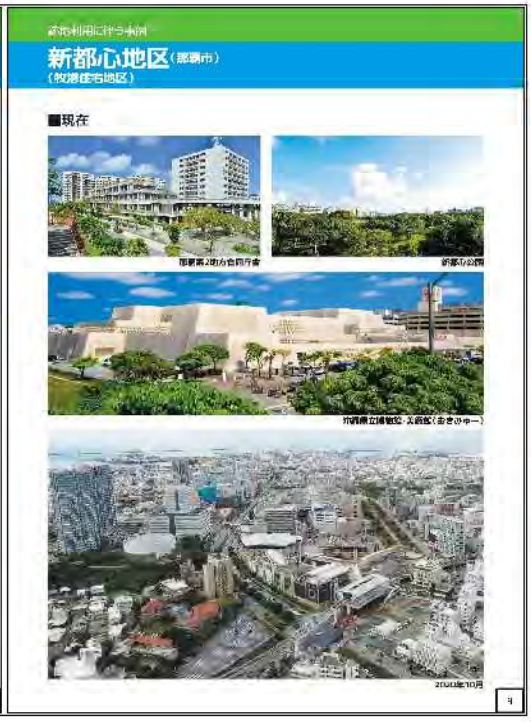
当日使用されたパネルについては以下の通り。

【概況説明；イントロ、返還合意施設の状況】

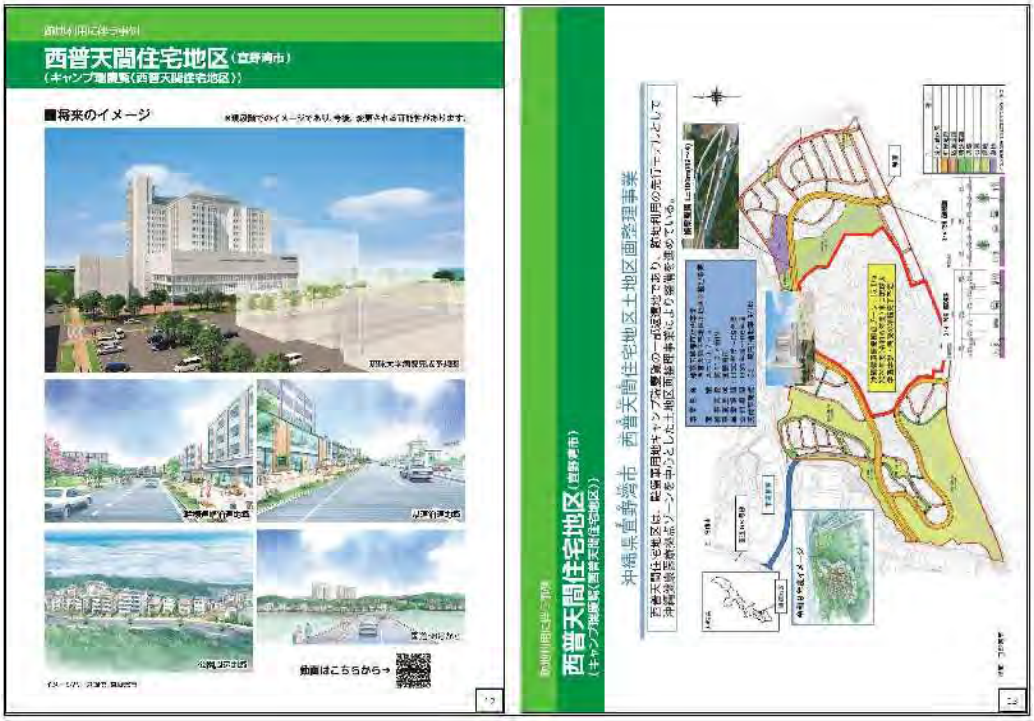


【事例紹介；跡地事例（新都心地区）】



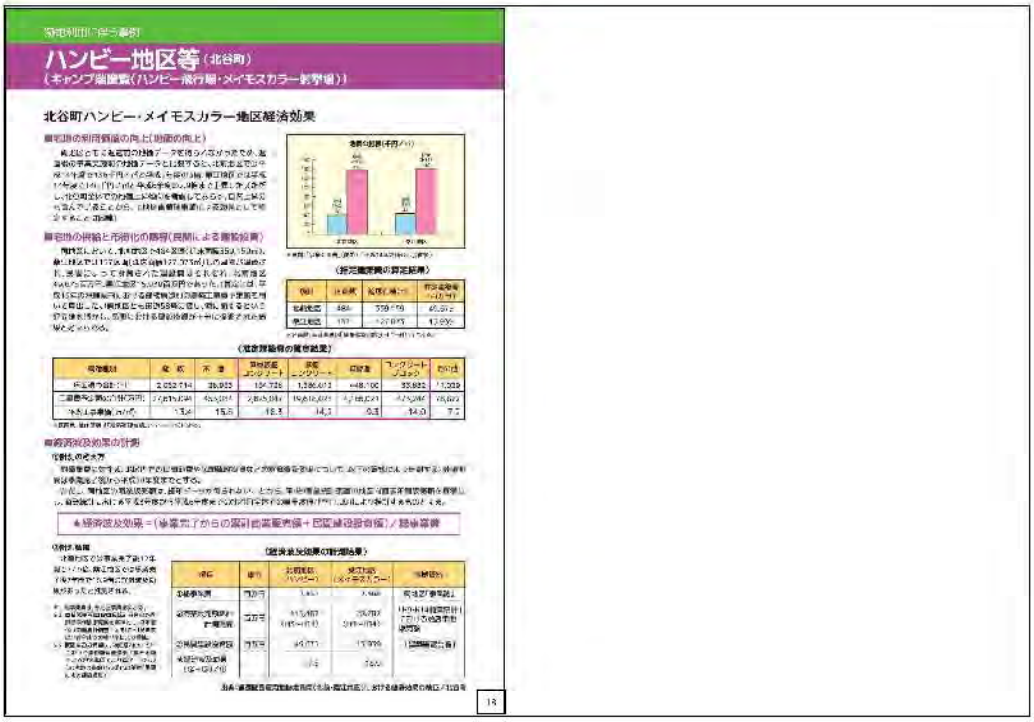


【事例紹介；跡地事例（西普天間住宅地区）】



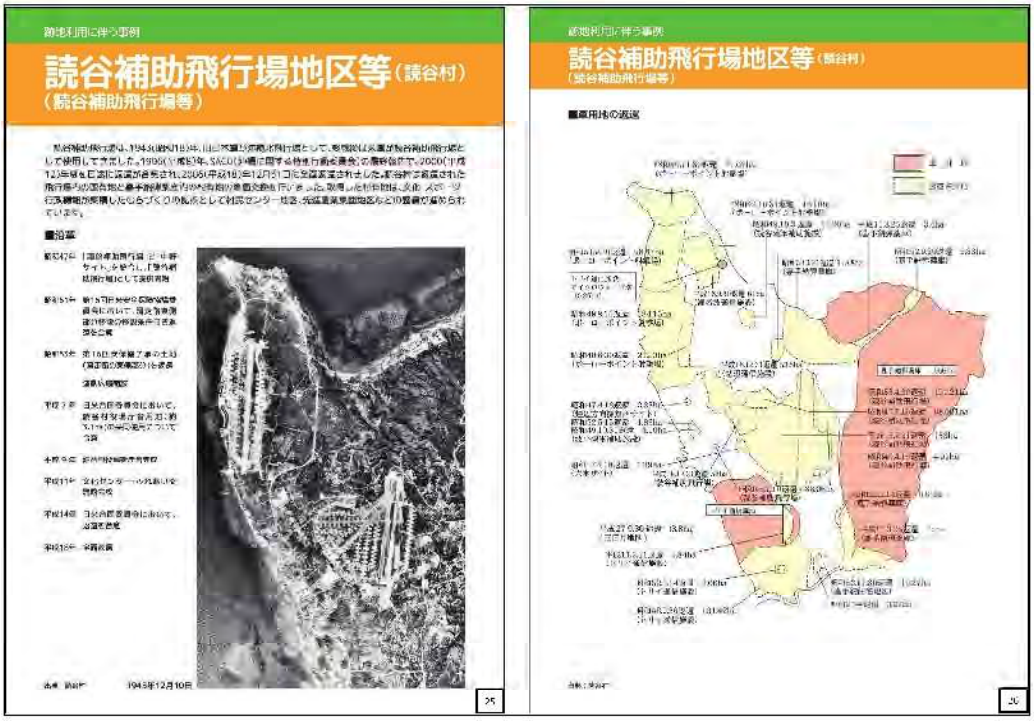
【事例紹介；跡地事例（ハンビー地区等）】

【事例紹介；跡地事例（ハンビー地区等）、（ライカム地区）】

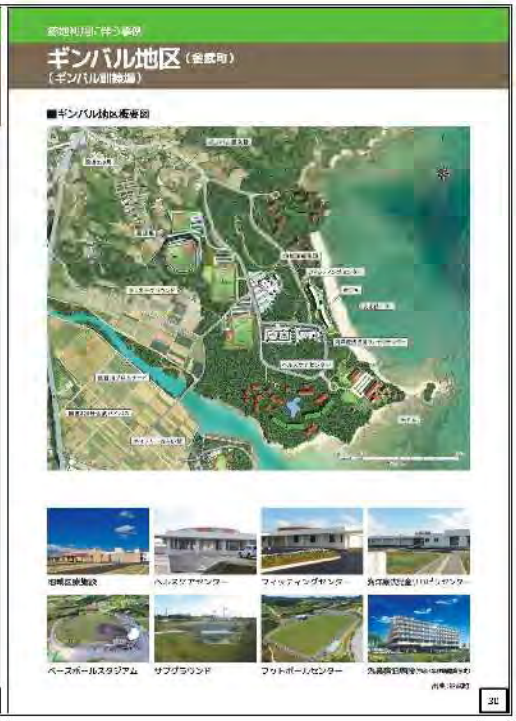


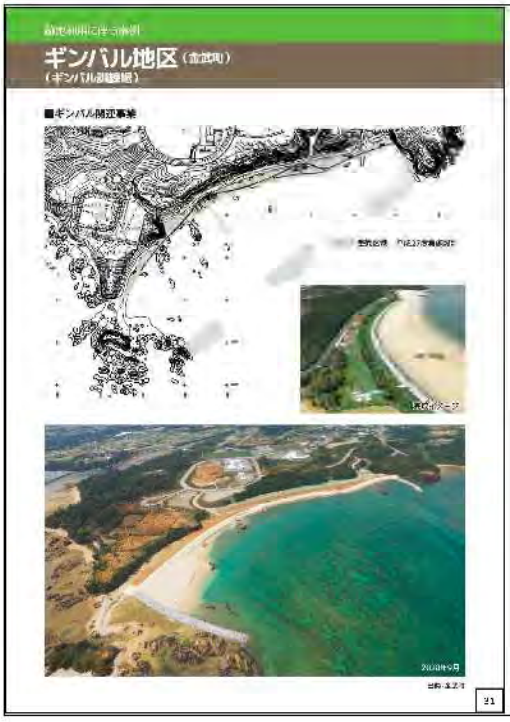
【事例紹介；跡地事例（ライカム地区）】

【事例紹介；跡地事例（読谷補助飛行場地区等）】



【事例紹介；跡地事例（ギンバル地区）】





【未来；跡地利用の未来について（基地跡地の未来に関する懇談会）】

6 開催結果

(1) 来場者数等

パネル展の開催期間中における総来場者数は 915 名となり、そのうち、記入式のアンケートについては 622 件を回収した（回収率；約 67.9%）

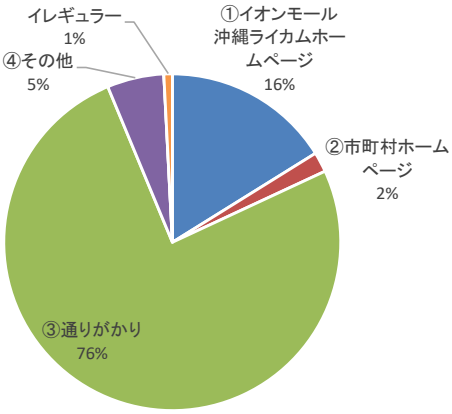
日・曜日	来場者	アンケート
11月21日（土）	220	162
11月22日（日）	352	252
11月23日（月）	343	208
合計	915	622

※アンケート結果は以下より記載

(2) アンケート結果

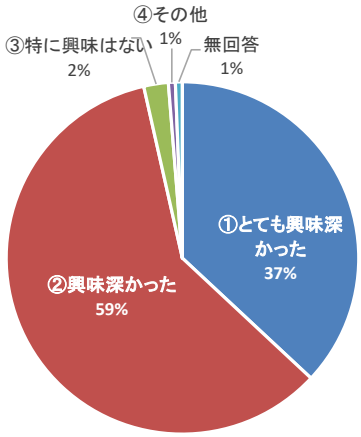
問 1:「まちづくりパネル展」を何で知りましたか？（単一回答）

選択肢	件数
①イオンモール沖縄ライカムホームページ	101
②市町村ホームページ	12
③通りがかり	473
④その他	34
無回答	0
イレギュラー	5
合計	625



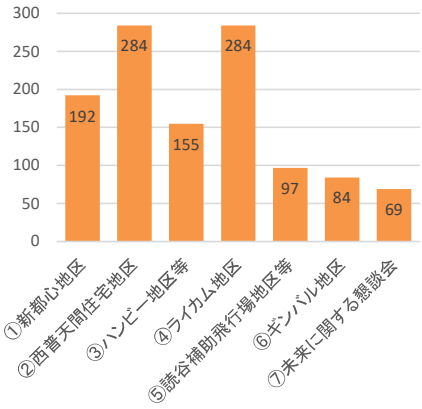
問 2:「まちづくりパネル展」の感想を教えて下さい。(単一回答)

選択肢	件数
①とても興味深かった	231
②興味深かった	372
③特に興味はない	14
④その他	4
無回答	4
イレギュラー	0
	625



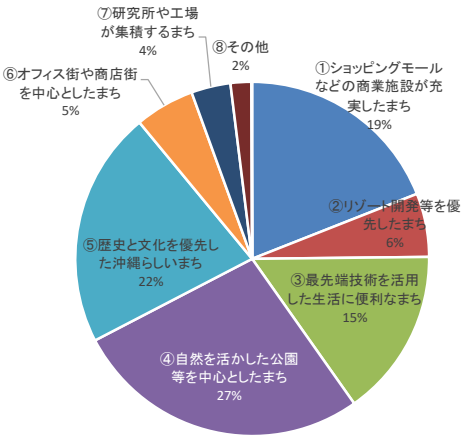
問 3:どのパネルに関心がありましたか？(複数回答)

選択肢	件数
①新都心地区	192
②西普天間住宅地区	284
③ハンビー地区等	155
④ライカム地区	284
⑤読谷補助飛行場地区等	97
⑥ギンバル地区	84
⑦未来に関する懇談会	69
無回答	1



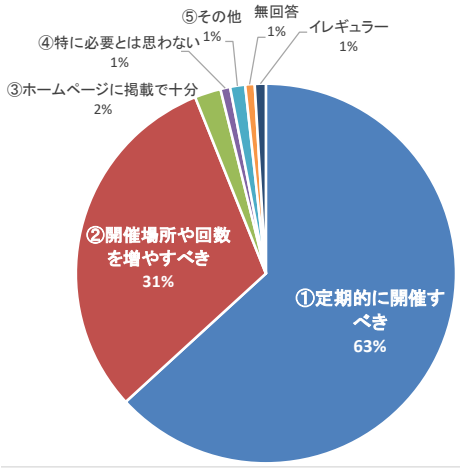
問 4:これからの未来の「まちづくり」はどのようになったらいいと思いますか？(複数回答)

選択肢	件数
①ショッピングモールなどの商業施設が充実したまち	242
②リゾート開発等を優先したまち	74
③最先端技術を活用した生活に便利なまち	196
④自然を活かした公園等を中心としたまち	346
⑤歴史と文化を優先した沖縄らしいまち	275
⑥オフィス街や商店街を中心としたまち	69
⑦研究所や工場が集積するまち	46
⑧その他	24
無回答	1



問 5：今後の「まちづくりパネル展」について(単一回答)

選択肢	件数
①定期的に開催すべき	395
②開催場所や回数を増やすべき	192
③ホームページに掲載で十分	14
④特に必要とは思わない	5
⑤その他	8
無回答	5
イレギュラー	6
	625



問 6：今回のパネル展を見てご意見やご感想を自由にお書きください。(自由回答)

【主な意見を抜粋】

- 少しばかり知っていた事だったけど、写真を見たり説明書きを読むことで、もっと知ることが出来ました。
- 以前どんな様子だったかを写真で残している事は素晴らしいです。これからも、返還前後の記録を残していって欲しいです。
- 改めて変わっていく様子が知れるので良かった
- 知らないことが多い、知る機会が少ない。どういうふうに興味を持ってもらえるかを考え、企画を増やして欲しいと思う。
- 基地跡地のまちづくりについて、分かりやすく説明されてて空撮で、移り変わりが見れたのが良かった。興味深かった。
- 通りがかりでしたが、とても興味深い内容で面白かったです。これからの沖縄の発展に期待したいです。
- 未来が住み易い沖縄になってくれると思える希望を持てました。
- 観光に依存しない自立的な経済活動の場があるといいと思う。若者の集まる場での、このような取り組みは効果的だと思う。
- 現地の沖縄がどのような過程を経て作られているのか、大変興味深いものがありました。未来に向け私達の子供達が生活の便利さだけでなく心身共に健やかに生活できるような、「福祉」を意識したまちづくりが出来ればと思います。
- 西普天間住宅地区やその他地区について知れてよかった。
- もっと返還地のあと利用を広く知る機会が欲しいとは感じます。
- 自分が住んでいる地区の昔の雰囲気が知れて勉強になりました。
- 前と昔の比べるのに子供にも教えられるので、是非またやってほしいです。
- 沖縄出身ですが、分からなかったことも多く、勉強になった。
- 金武町に住んでいるが、ギンバル地区については知らなかったので、見れて良かった。

8-3 ミニパネル展

まちづくりパネル展にて情報提供のご協力をいただいた市町村（北谷町・読谷村・宜野湾市）において、ミニパネル展を実施した。

ミニパネル展の周知については、まちづくりパネル展と同様に関係市町村のホームページ上にてフライヤーを掲載し周知を図った。

市町村	場所	期間
読谷村	村役場１Ｆ　ロビー	2020 年 12 月 14 日～12 月 18 日
宜野湾市	市役所１Ｆ　ロビー	2020 年 12 月 21 日～12 月 25 日
北谷町	町役場１Ｆ　ロビー	2021 年 1 月 4 日～1 月 8 日

8-4 広報誌「まちプランナー」

1 広報誌発行の目的

今年度より、関係市町村及び地権者と連携して跡地利用を検討する機運の向上と関係市町村の円滑な跡地利用の推進に資することを目的に広報誌を作成し、関係市町村へ配布した。次年度以降も継続して行う予定。

2 広報誌の構成

広報誌の構成としては以下の通り

【広報誌の目次と概要】

1. 導入;

広報誌発刊の目的と目次、在沖米軍施設･区域の位置図

2. 特集「又吉会長インタビュー」;

西普天間住宅地区の跡地利用における地権者合意形成として苦労したことや今後の課題について

3. 跡地コミック;

地権者の孫（関係者）を主人公に跡地まちづくりへの参加、意識醸成の必要性を伝える

4. 跡地むかし･現在;

跡地コミックと連動して県内の返還跡地まちづくりを事例として紹介。航空写真等でむかしと現在を比較

5. 返還予定施設等;

跡地利用特措法の概要と統合計画等における今後の返還予定について紹介

3 有識者インタビューの実施

広報誌記載の特集として、沖縄県軍用地主会連合会会長の又吉信一氏へインタビューを実施し、インタビュー結果は広報誌面へ反映した。実施概要は以下の通り。

実施日：2020 年 11 月 17 日（火）
場所　：宜野湾市軍用地地主会事務局
テーマ：西普天間住宅地区の跡地利用に対し合意形成での苦労や今後の課題等
参加者：沖縄総合事務局跡地利用対策課、玉野総合コンサルタント㈱、㈱宣伝

4 広報誌最終版（イメージ）

広報誌の作成として、有識者のインタビュー及び漫画ページの他、跡地事例としてまちづくりパネル展で使用した内容を掲載した。内容は以下の通り。

(1) 表紙・裏表紙

(2) 導入

(3) 特集「又吉会長インタビュー」

(4) 跡地コミック、跡地むかし・現在

(5) 返還予定施設等

■将来のイメージ

漫画でわかる跡地利用
まちづくり 沖縄の未来はここからはじまる
いった～！
どこ見て歩いてんの！危ないよ。
お前こそ！
年ごろの女のコには、悩みごとたくさんあんの！
どーせ うくんあーじゃないんだろ？
しっつれいね！ゼミの研究テーマで悩んでんのに！
今週中に決めなきゃいけないの！
お前、そりゃ悪かった。学生さんも大変だ。
ってか おじいちゃんこそ、なにそんなむずかしい顔してんの？
お前、それそれ。
ほれ、ウチは米農家の中に、土地を持ってるんだ。その商業事業が好いてるんだ。
ああ、そういえばそうだったよね。それで？
その跡地をどう利用するか、役所の説明会が始まってるんだ。
ところがなあ…
ところが？
どうしよう…
ぱーっと決めなくちゃ！
どうしよう…
ぱーっと決めんと…
ドンッ

沖縄　軍用跡地利用
社会の発展
今日、ずいぶんおつかれだったね。
はい！ご心配おかけしましたが、テーマこれです！ジャーン！
これが地主説明会
これはねあなたがただけの問題でなく、社会のねメ…
あっ！
それだ！そーよ！社会よ！テーマは社会よ！
よし！
幸の通り大学
なんかスッ…アーマ広ったりました。
自分の土地活用だけでなく、地域全体のインフラ、学校や公園などの公共施設などの考えだし、まちの顔になる大型ショッピングセンターとかリゾート施設などの企業誘致も大切なポイントだよね。
次に社会者と行政関係の意思疎通が十分でなかった。まちづくりでは後になって意見を広くしとけばよかったとか、後悔する事例があるかも、しれないね。
まとめとして、地域の人がどのように関わって、これからの沖縄の社会可能を発展計画として提案できればとても明るい深いレポートになると思うよ。
それが沖縄社会全体への貢献があると思うんだ。
次に、今後の跡地利用地の具体的な計画として、商業の社会情勢を見据えて、どんな機能を持たせるのか、
ただ、今後の跡地予定地の計画は参考資料にできるかどうか。
ですよねえ。跡地利用計画の跡地利用計画…
あ、そーだ！

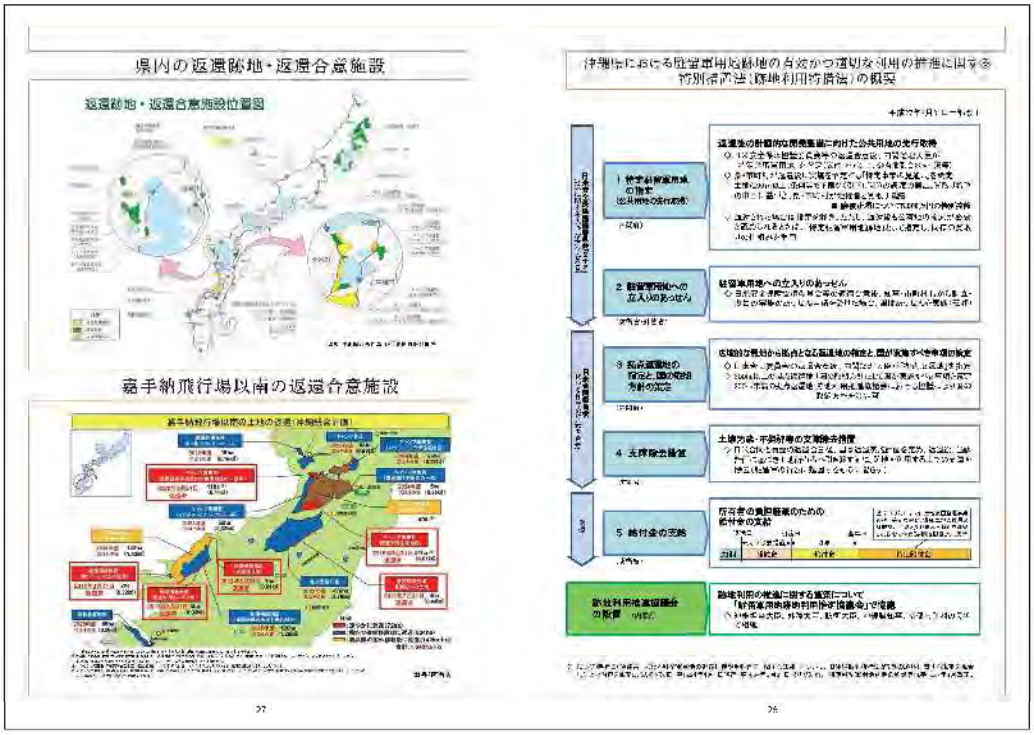
■ハンビー地区
土地区画整理事業前（H12.3撮影）
2020年10月
■メイモスカラー地区　メイモスカラー地区
開発前（H8.9撮影）
2018年5月
■埋め立て跡地
フィッシャリーナ地区
サンセットビーチ
アメリカンビレッジ
15

跡地利用の事例　ハンビー地区等（北谷町）
ハンビー飛行場とメイモスカラー射撃訓練場の跡地
■沿革（ハンビー飛行場）
■沿革（メイモスカラー射撃訓練場）
ハンビー飛行場（航空写真）
「キースストンスタジオ跡」（那覇市国際通り商店街）
14

地主会
「土地評会報」
おもろ市まちづくり課
土地
北谷町軍用地跡地利用説明会 会場
わっー
そのために「跡地利用特措法」などの法律に基づいた
つまりは、行政だけで決定するものではなく、
旺心なのは、皆さんの「声」です。過去の例でお話しすれば
たとえば、那覇新都心の場合は全面返還後の土地引き渡しから開発着手まで6年を要しました。
これは、返還面積が広大、かつ地権者が約3千名でもいたこと、加えて、現存の法制度との違いもあって、支障除去や関係者との合意形成に時間を要したためです。
反対に、今盛除中の宜野湾市西普天間住宅地区の場合ですと、これが一年です。
最も進行の早かったアワセゴルフ場の場合は、ほとんどの地主さんが企業への賃借を希望し、需要を再建的に実施した結果、土地引き渡しと同時に事業着手しています。
地権者がリーダーとなって、まちづくりが行われることがポイントです。
地元会への説明やアンケート調査など地権者の皆さん全体の合意形成にご協力をいただいたことにありました。
この一つのまちづくりの進行がかかったのは、周囲の方々、お地主さんたちのように世代を超えたご家族が、

土地利用図
ライカム地区
■沿革
■ゴルフ場として利用中
■進捗状況 2020(令和2)年3月
■進捗状況 2013(平成25)年10月
■進捗状況 2020(令和2)年3月

行政
地域
地権者
「まちの評価を上げるには行政と地権者プラス地域の人達の知恵と努力次第だ」って
セミナーもキャージュも言ってたし！
ここは、どんなまちになるの？
ここは、大きな新都心になるの。
それを中心に住宅地や公園が整備されていくイメージ。
そーゥなんだあ…
ちょっと、現場の状況を見ていこうか。
どうだった視察会は？
研究テーマとしての視察に立ち寄ろうかって。
うん、自分の実体験をそのままテーマにできるって、いい内容になりそう。
もっと、現場で説明会に参加するよう、頑張ってみることも人事だし…
ボクも自分の事業をまちづくりから。
地主さんのことに安心・生活・ライフ。
みなさんは、どんなまちがつくりたいの？
スチューデンティ
遊び術？
いや、そういう興味じゃ
よろしくお願いします!!
この人に任せ、地域を越えて、地域を一体化、活動を盛り上げることが出来ると思います。
仮称地区のまちづくりには、
なるほど、ここからも視察会に出る。
もちろん！だって！
目の前に開かれるチャンスだし！
だから、大学でもこの視察と研究は続けていくつもりでいる。
地域的に関わりあいがどんどんまちづくりは育っていく。


県内の返還跡地・返還合意施設
返還跡地・返還合意施設位置図
嘉手納飛行場以南の返還合意施設
行政庁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（跡地利用特措法）の概要

第９章

その他の支援事業

第９章 その他の支援事業

９-１ 広報普及活動

１ 跡地利用の推進（パンフレット）の更新

跡地利用の実現に向けた取組を広く周知するため、「跡地利用の推進（パンフレット）」を更新した。

２ 跡地カルテの更新

年２回実施している跡地関係市町村個別ヒアリングを踏まえて作成されている「跡地カルテ」を更新した。

「跡地カルテ」は 12 市町村を個別訪問しそのヒアリング結果と、加えて 2 村については書面での確認結果を基に更新した。

３ 関係機関への情報提供

令和２年度に行った「推進懇談会」、「個別会議」、「推進セミナー」及び「広報活動」の各活動の他、アドバイザー、コンサルタント、プロジェクト・マネージャーの専門家等の派遣状況といった情報を、沖縄総合事務局跡地利用対策課のホームページ（http://atochi.ogb.go.jp/）にて公開するため、「ホームページコンテンツ」を更新した。

9-2 関係情報の整理

駐留軍用地の跡地利用に関係する関係資料等として、令和２年度の沖縄振興特別推進交付金（一括交付金）による跡地関係調査の実績を整理した。

番号	交付対象事業等の名称	交付対象事業等の概要	
1	大規模駐留軍用地跡地利用推進費	普天間飛行場の返還後、速やかに事業着手するため、基地返還後の跡地利用計画（普天間飛行場跡地利用計画（宜野湾市との共同調査）策定、中南部都市圏の跡地利用広域構想更新）に向けた調査を行う。	沖縄県
2	未来に羽ばたく臨港型都市再開発事業	那覇軍港返還後の土地活用を円滑に進めるための跡地利用計画の策定に向け、地権者等との合意形成を図る。	那覇市
3	普天間飛行場跡地利用計画策定事業（地権者意向調査）	普天間飛行場の跡地利用推進のため、関係地権者や市民の合意形成に向け、情報提供や意向把握等の調査を行う。また、市民によって構成される「ＮＢミーティング」や若手地権者等によって構成される「若手の会」の活動を支援し、合意形成についての取り組みを行う。	宜野湾市
4	普天間飛行場跡地利用計画策定事業（共同事業）	宜野湾市と沖縄県が平成 19 年５月に策定した「行動計画」に基づき、跡地利用の骨格に係る分野別計画の検討と、市民・県民・地権者等に対して情報発信を行い、普天間飛行場跡地利用計画に反映させる。	沖縄県 宜野湾市
5	牧港補給地区跡地利用まちづくり活動支援事業	地主会若手組織の活動体制づくり、地主相互及び地主と行政の連携強化を通して牧港補給地区の跡地利用の円滑な推進を図るため、牧港補給地区地主会若手組織による勉強会等の活動を支援する。	浦添市
6	牧港補給地区返還跡地転用推進基金事業	駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用を推進するため、牧港補給地区の土地の先行取得を実施するための基金を造成する。	浦添市
7	恩納通信所跡地活用基盤整備事業	駐留軍用地跡地である恩納通信所跡地の円滑な利用の推進に向けた浸水被害の防止を図るため、排水路を整備する。今年度は、第３期改修工事を行う。	恩納村
8	読谷補助飛行場跡地「大木地区」崖地対策事業	読谷補助飛行場跡地（大木地区）の土地利活用を促進するため、区画整理地と境界が隣接する崖地法面の整備を行う。	読谷村
9	跡地利用推進事業	跡地利用推進調査及び勉強会等を実施し、跡地利用計画を策定する。	北谷町
10	北谷町特定駐留軍用地内土地取得基金事業	駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用を推進するため、基金を造成し、キャンプ桑江（南側地区）及びキャンプ瑞慶覧（施設技術部地区内の倉庫地区の一部等）の土地の先行取得を実施する。	北谷町
11	アワセゴルフ場地区歴史・まちづくり映像保存事業	歴史を後世に伝えるため、駐留軍用地としての利用から返還合意、跡地利用に至るまでの映像の記録、編集を実施する。	北中城村
12	キャンプ瑞慶覧特定駐留軍用地推進基金事業	キャンプ瑞慶覧ロウワープラザ地区の跡地利用を促進するため、これまで積立てた基金を活用し、公有地の先行取得を行う。	北中城村

第１０章

令和２年度のまとめ

第１０章 令和２年度のまとめ

まとめ

１ 跡地関係市町村の検討課題の把握等

跡地関係市町村における跡地利用に係る検討課題を把握するため、関係する 12 市町村を対象に個別訪問を実施、加えて 2 村を書面による確認にて、跡地利用の取組状況や現時点の課題等についての意見交換を行った。

また、開発整備が進んでいる一部の市町村においては、返還跡地等における埋蔵文化財調査の課題を把握するため、文化財調査の担当部署との意見交換も行った。

なお、個別訪問では、市町村支援事業の支援メニュー（アドバイザー派遣等）に関して、改善・追加要望等について意見交換を実施し、支援メニューや情報提供のテーマを検討する際の参考にすることとした。

本事業の効果的な実施と、各種支援策の柔軟な検討を継続していくため、今後も対象市町村の個別訪問を実施し、その取組における検討課題を把握するとともに、把握した内容に応じた専門家の派遣及び記録として「跡地カルテ」に反映させることが必要となる。

2 駐留軍用地跡地利用推進懇談会

推進懇談会は、関係市町村ごとに異なる課題について意見交換し、跡地利用を推進する際の留意点及び新たな支援方法を検討し、その内容を取りまとめ、情報提供することで、関係市町村の跡地利用計画策定等に資することを目的として開催している。

関係市町村においては、跡地利用計画の策定段階や、実際に事業着手する際にも様々な課題があり、跡地利用が予定どおり進捗しない場合がある。「推進懇談会」においては、これらの課題に対する適切なアドバイスが求められている。

今年度は新型コロナウイルス感染拡大防止の観点からオンライン Web 会議にて 1 回開催し、「今年度の取組について」報告し、意見交換を行うとともに、以下のとおり「次年度の取組方針」について説明がなされ、意見交換を行った。

Ⅰ　基本方針

今後返還される大規模返還跡地利用計画の重要性、並びに跡地利用推進法の期限が迫っていることから、関係市町村及び内閣府本府を始めとする関係機関との連携を強化し、市町村支援事業の効果的な取組を促進させていく。

Ⅱ　個別・具体的取組

(1) 跡地関係市町村の意見・課題の把握

関係市町村毎に跡地利用対策課職員を割当て、各市町村の状況把握に努めるとともに課題・意見等を拾い上げる。また、2021 年度より、市町村ヒアリングから共通する課題を抽出し、その解決に向け、調査・検討を実施し、その成果を関係市町村と共有する。

※想定される共通課題の事例

①用地確保・企業誘致　　②先進地事例調査

③埋蔵文化財調査　　④環境アセス関連

(2) アドバイザー等派遣

関係市町村からの要請に応じて、内容を精査のうえ、迅速に派遣する。

(3) 跡地関係市町村連絡会議

前年度の事業報告と今年度の事業計画に対する意見交換を目的に年度当初に 1 回開催する。

(4) 跡地関係市町村個別会議

市町村ヒアリング等での課題、又は昨今の社会情勢を鑑み、跡地利用計画策定に資する講演を企画開催する。年度中 1 回開催を目途とする。

(5) 跡地利用推進セミナー

関係市町村職員及び地権者等を対象に、土地区画整理事業の仕組みといった跡地利用計画に必要な基礎知識を身につける研修的な位置づけとして開催する。セミナーは 4 時間×2 回開催を目処とする。

(6) 広報業務

関係市町村及び地権者等を対象とし、跡地利用検討の機運向上に資するべく、

関係者インタビューや「まちづくり」に関する情報提供を行う。年１回の発刊を目処とする。

(7) 駐留軍用地跡地利用推進懇談会

2021 年度の跡地利用対策課の取組結果をご報告し、取組み内容及び次年度（2022 年度）以降の業務取組方針についてアドバイスを頂く。

なお、年２回の開催となった場合、その内の１回は、個別テーマを設定し、テーマに沿ったご意見を頂戴し、関係市町村等と共有するものとする。

意見交換の結果として、今年度の取組については「今年度から実施した広報活動は大変いい取組であるが、もう少し見やすいものにした方がよい」、「新型コロナウイルスのため、地主会の合意形成の進め方や計画内容に影響が出ていないか、今後は跡地利用の取組みについてオンライン実施の検討も必要」、「with コロナでは経済が激変すると予想され、それに向かっていろいろ変えようとしていることを地主や市町村も認識を共有してもらうことが必要」、「with コロナの時代では、5G が非常に重要なインフラになって、そこで都市の競争力が決まると言っても過言ではない」という意見があった。

次年度の取組方針については、「プロジェクト・マネージャーの後継者が必要」、「用地確保について、5,000 万円控除により、先行取得しやすい状況であるため、先行取得に対する先行している市町村の情報提供も必要」、「跡地利用特措法の期限が迫っており、市町村の意見・要望を取りまとめることも必要」、「新しくプランニングできる基地跡地では、時代の最先端を行く新しいまちづくりのモデルとなる跡地利用ができればよいのではないか」という意見があった。

3 跡地関係市町村連絡会議

連絡会議は、年度当初において関係市町村の担当者間の連携を図ること及び市町村支援事業の活用の促進を目的として、昨年度の市町村支援事業の取組についての報告、今年度の市町村支援事業の取組及び制度等についての情報提供を行い、関係市町村において実施している跡地利用の取組等の報告及びそれに対する意見交換等を行う予定であったが、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から開催を中止した。

今年度は中止となったものの、連絡会議は、それぞれの跡地利用に向けた取組や課題等が関係市町村間で情報共有できること、関係市町村の担当者が一堂に会する場を設けることは重要であり、各市町村担当者からもの担当者間のつながりについて必要性を認識していることから、次年度はオンライン Web 会議での実施も視野に入れ、開催することが必要となる。

４ 跡地関係市町村個別会議

個別会議は、関係市町村担当者を対象に、跡地利用に資するテーマにて、講師による講演と関係市町村の取組状況報告及び意見交換を行い、より具体的に、深掘りした情報の共有を目的に１回開催した。

個別会議のテーマとして、関係市町村は公園・緑地といった公共用地確保を目的に先行取得を進めているが、昨今の自治体の財政状況から、公共施設の整備に要する費用を捻出することが厳しい状況にある中で、返還後の跡地利用を検討していく上でも、公共施設の整備が必要になってくることから、近年注目されている都市公園におけるＰａｒｋ－ＰＦＩ事業を活用した公園整備を行った事例を紹介し、Ｐａｒｋ－ＰＦＩ事業を実施するためのノウハウや留意点等について解説し、より高度かつ一体的な跡地利用につながるよう関係市町村の跡地利用に資することを目的にテーマを設定した。

今年度は「ＰＦＩとＰａｒｋ－ＰＦＩ」と題し、全国の自治体が実施しているＰＦＩ事業の取組、公民連携によるＰＦＩ事業の考え方やノウハウ等の紹介を含むＰＦＩ事業の事例等について、有識者による講演形式で紹介するとともに、事前に市町村から収集した取組み内容及び質問事項に関して講師との意見交換を実施した。

意見交換の主な内容としては、以下のものがあった。

①リゾート開発の課題として、自治体として全体の公共施設インフラ整備にどれぐらいのお金を投入することができるのかわからないが、自治体が負担することが厳しい。そこで将来を見据えて、ＳＤＧｓと同様に持続的に 40 年先までの開発をサウンディングしながら全部民間に任せてしまうことも考えられないか。インフラだから自分でやらなければならないわけではなく、民間に任せてそれを長期割賦で支払っていくことも十分考えられるし、そうしないとやっていけないと思う。

②事業者とのマッチングが非常に大事になる。自治体でこういう事業があることを知らなければアイデアも出せない。「ＰＦＩインフォメーション」などのプラットフォームに掲載することで、日本中でこういった事業に興味がある人は必ず見る。沖縄公庫も「地域プラットフォーム」としての活動を行っている。

③図書館を核とした複合施設について、サウンディング型の市場調査を行い、意見交換を行った。それを繰り返し行うことで民間が乗ってくることが確認でき、ＰＦＩ事業として進めることができた。

④博物館事業は観光事業なのか文教事業なのか見極めが大事で、文教施設であればお金を投じてやるべきだろうし、観光施設であれば儲けなければいけないため、それに投じるインフラ整備費等も稼げるぐらいの観光施策でないと公共がやるべきではないのではないか。

以上のように、いずれも、関係市町村の要望や跡地利用計画において検討していくべき事項をテーマとしており、今後も、関係市町村担当者のニーズに対応したテーマを取り上げていくことが重要である。

5 跡地利用推進セミナー

推進セミナーは、関係市町村の跡地利用計画の策定に関わる職員及び関係者等を対象に、今後返還が予定されている大規模な基地跡地について、より高度かつ一体的な跡地利用につながる情報提供等を行うことを目的に1回開催した。

今年度は、「跡地利用計画と土地区画整理事業」と題して、今後跡地利用で活用が想定される土地区画整理事業について、返還跡地において土地区画整理事業に携わってこられた経験者より、返還前から事業実施（完了）までの一連の流れにおける地権者の視点、行政の視点、民間の視点から、1限目から3限目に分け、土地区画整理事業を実施する際に留意する取組み等について、講演形式により開催し、各講演を受けて意見交換を実施するとともに、講演に先立って、土地区画整理事業の基礎的知識の解説を行った。

1限目では、地権者の視点から「合意形成と事業の進捗について」と題し、アワセゴルフ場返還跡地で実施された組合施行の土地区画整理事業において、地権者とどう向き合ったかなど、地権者合意形成の取組等を紹介した。

2限目では、行政の視点から「駐留軍用地跡地利用の背景と取り組み」と題し、跡地利用とその時々の時代背景にどういった関連があるか、また、返還跡地である「小禄金城地区」、「那覇新都心地区」、「アワセゴルフ場地区」で実施した土地区画整理事業の経緯や背景、行政としての取組等を紹介するとともに、「恩納通信所」で実施中のリゾート開発について、様々な制約がある中でどのような取組等を行ったかについて紹介した。

3限目では、事業者の視点から「新たな状況下における事業の進め方と注意点」と題し、コロナ禍や自動運転に向けた都市形成、県内のオーバーストア、人口減少社会の状況下で、今後の跡地利用の考え方や注意点等について紹介した。

いずれのテーマも跡地利用に携わる行政の担当者として必要な視点となっており、過去の事例を踏まえた実践的なアドバイスであったことから、今後の跡地利用における土地区画整理事業の基礎的知識が学べるよい機会になったと思われ、参加者からも好意的な意見を得られたことから、今後も継続していくことが重要である。

６ アドバイザー等専門家の派遣等

(1) アドバイザー派遣

アドバイザーは、以下のとおり派遣した。

1)東村（5 回）

今後の慶佐次ロラン局跡地利用推進に係る具体的取組方策策定へのアドバイスを実施した。

（派遣に対する意見・課題等）

東村	・他地域の跡地利用の事例、リゾートホテル建設や観光の現状を慶佐次ロラン局跡地利用推進委員に紹介することで、地元の課題と照らし合わせた事業の提案や、委員の意見を広く拾っていける機会ができ、多くの意見を伺うことができた。
アドバイザー	・国・県・村・慶佐次区の連携した跡地利用の取組（委員会等）や跡地利用区域の短期・中期・長期計画の区分や工区に分けた取組が必要。

2)浦添市

浦添市において令和元年度に発足した「牧港補給地区跡地利用に関する懇話会」の令和 2 年度に開催された第 1 回懇話会において、「牧港補給地区における可能性」をテーマに講演を実施した。

（派遣に対する意見・課題等）

浦添市	・沖縄県の跡地利用に関する知見を深めることができた。本県のまちづくり及び嘉手納飛行場以南の跡地利用における本市の位置付けや役割について研究を深めていくためにも、引き続き専門家による継続的かつ幅広い助言が必要であると感じた。
アドバイザー	・キャンプキンザーの跡地利用は、跡地となるエリアのみの再開発としてだけではなく、1)浦添埠頭地区の埋め立てに関わる景観の持続可能性、2)浦添市全体の持続可能な都市再生の 2 点からも検討される必要があります。

アドバイザー派遣は、今後も継続することが求められており、かつ、アドバイザーの指導・助言は、他の跡地関係市町村へも共有情報として発信していることから、今後の跡地利用の参考となるため、今後も継続していくことが重要である。

(2) コンサルタント派遣

コンサルタントは、以下のとおり派遣した。

1)恩納村（2 回）

恩納通信所において計画されている勢高２号線整備事業について、関係機関との協議を実施し、概略設計の軽微修正と事業費及び事業工程表の作成を実施した。

また、住宅エリア内の新設道路整備を検討するための地域住民及び地権者への意向調査の支援を実施した。

（派遣に対する意見・課題等）

恩納村	・地元住民説明会を開催することができ、今後も地域住民及び関係者からの更なる合意形成を図り、事業実施に向けて推進していくことができる。 ・住宅エリア内の現況把握と地元区評議員への説明会を開催し、意向調査の実施準備ができたことで、住宅エリア内地権者に対しての説明会及び意向調査の実施、調査結果の集計・分析を行っていくことができる。
コンサルタント	・説明会において、工事開始時の恩納小学校生徒の安全確保のため、工事車両通過時間の制限、誘導員の配置等を考慮してもらいたいとの要望や、新設の交差点も検討してもらいたい旨の要望があった。 ・跡地利用基本構想の実現化方策検討調査の結果を踏まえ、今後の意向調査実施や地権者合意形成に向けた検討を進めることが必要。

2)金武町（2 回）

ギンバル訓練場において計画されている「ギンバル海浜公園の駐車場整備」について、県内外の類似施設管理調査を基に、駐車場整備についての調整・協議資料作成、基礎調査、報告書の作成等を実施した。

また、「金武町ふるさとづくり整備事業」について、計画策定時の内容と現状が変更しているため、現状にあった計画書を作成するにあたり、ギンバル訓練場返還跡地に係る新たな計画策定のための基礎調査等を実施した。

（派遣に対する意見・課題等）

金武町	・特になし。
コンサルタント	・今回の事業整備予定地周辺の他の計画は現在工事中であることから、施工区分や施工時期及び取付け等の協議が必要。 ・大型誘致先企業の進出計画が未定のまま他事業が計画・実施されているため、誘致先企業との早急な協議が求められる。

3)宜野湾市（2 回）

キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）について、将来の宜野湾市のまちづくり、または今後返還が予定される嘉手納以南の駐留軍用地に対する跡地利用計画の参考になる動画の作成のため、事業実施中の状況等の撮影を実施した。

また、2024 年度に返還が予定されているキャンプ瑞慶覧（インダストリアル・コリドー地区）において、返還後環境影響評価を速やかに実施できるよう、既存資料の収集及び整理、環境面での課題の抽出等、環境影響評価を実施する際の基礎資料の作成を実施した。

（派遣に対する意見・課題等）

宜野湾市	・様々な事案に活用でき、専門の知見を有したコンサルタント等に対応いただけるため、大変有り難い制度であり、今後も継続したい。
コンサルタント	・撮影は天候に左右されやすく、良い条件のもとで撮影を行うには、返還跡地の工事スケジュールの確認が必要。 ・本業務により取りまとめた基礎資料は、環境影響評価の手続きを促進させるのみならず、その前段である「まちづくり基本構想」などの跡地利用計画段階において、環境面の検討に資する資料となっている。また、跡地利用計画段階における環境面の検討については、あらゆる環境面での現状整理と課題を把握しておく必要がある。現状は、環境課題の一部を整理したにすぎず、次年度以降は、陸域生物、生態系、景観、人と自然のふれあい活動の場、歴史的・文化的環境等について現状整理と課題の抽出など、引き続き調査が必要である。

4)読谷村教育委員会

嘉手納弾薬庫地区（国道東地区）の大湾アガリヌウガン遺跡の国指定史跡に向け、流域グスク群に関する有識者会議の実施及びアガリヌウガン遺跡等の戦前状況の把握調査等を実施した。

（派遣に対する意見・課題等）

読谷村	・平成 29 年度から継続して派遣してもらっており、村の文化財保護行政に大きく貢献している。
コンサルタント	・特になし。

5)沖縄市（北中城村と合同で実施）

沖縄市のキャンプ瑞慶覧返還予定地区等において、土地区画整理事業の基本的な

仕組み等について解説する説明資料や動画を作成し、地権者に周知することで、地権者の跡地利用に対する意識醸成を図るための支援等を実施した。

（派遣に対する意見・課題等）

沖縄市	・新型コロナの影響により、跡地利用の整備手法として想定されている土地区画整理事業の解説動画を作成し、地権者へ配布することで、家庭で時間帯問わずに視聴できることから、地権者への負担軽減や周知率の向上が期待できる。本制度はこのような業務内容にも柔軟に対応できることから、跡地利用を進める上で、大きな支援となっている。
コンサルタント	・H23 跡地利用計画素案作成以降、周辺環境の変化、地権者意向の変化等を踏まえた計画の見直しが必要。また、上記計画の検討、跡地利用の推進に向けた地権者意識の醸成が必要。

6)北中城村（沖縄市と合同で実施）

北中城村のキャンプ瑞慶覧返還予定地区等において、土地区画整理事業の基本的な仕組み等について解説する説明資料や動画を作成し、地権者に周知することで、地権者の跡地利用に対する意識醸成を図るための支援等を実施した。

（派遣に対する意見・課題等）

北中城村	・新型コロナの影響で円滑な業務を行うことが困難な中、本地区で想定している整備手法（土地区画整理事業）の基本的な仕組み等について解説する説明動画を作成し、地権者に周知することで、地権者合意形成に向けた取組の一助となった。また、土地区画整理事業だけではなく、都市計画手続きや環境影響評価など、跡地全体に関連する各種法的手続き等について詳細に助言できるコンサルタントが増えれば、より活用しやすい制度になる。
コンサルタント	・H23 跡地利用計画素案作成以降、周辺環境の変化、地権者意向の変化等を踏まえた計画の見直しが必要。また、上記計画の検討、跡地利用の推進に向けた地権者意識の醸成が必要。

7)浦添市（3 回）

牧港補給地区の跡地利用の推進に資する様々なテーマについて、合意形成に向けた情報の共有と信頼関係の醸成を図ることを目的として設置された「牧港補給地区に関する懇話会」の会議運営の補助等を実施した。

また、牧港補給地区の返還を見据え、若手組織が策定する「提言書」の素案に地権者意向を反映させるため、市内地権者への意向調査（調査票の発送、回収、集計、とりまとめ）と市外地権者への意向調査（調査票の発送、回収、集計、とりまとめ、

市内及び市外地権者の意向調査の総括）を実施した。

（派遣に対する意見・課題等）

浦添市	・当初計画していた開催数を実施することができなかったことについて、課題を整理するとともに、当該事業を活用しながら、引き続き地権者との合意形成に取組んでいきたい。 ・当該支援事業を活用できたことにより、地権者意向調査を円滑に進めることができ、今後も円滑な跡地利用の推進に向けて、連携を図っていきたい。
コンサルタント	・牧港補給地区返還跡地の有効活用かつ適切な利用の推進を図るため、今後も継続的な地権者等との意見交換が必要と考えられる。 ・牧港補給地区の返還を見据え、若手組織が作成した跡地利用計画に対する「提言書（案）」を地主会及び地権者に周知していく必要がある。

8)東村

慶佐次通信所跡地において、慶佐次区が立ち上げた跡地利用推進委員会が平成 28 年度に策定した「慶佐次ロラン局跡地利用計画基本方針」の具体化方策に係る検討調査を実施した。

（派遣に対する意見・課題等）

東村	・慶佐次ロラン局跡地利用推進委員会の運営補助をはじめ、委員会での意見の取りまとめ等、計画書どおり実施されており、今後の本村と慶佐次区の取組に活用できる。
コンサルタント	・東村、慶佐次区、区民等の意向を十分把握し、ロラン局跡地利用と地域の課題解消に向けた、具体化方策の検討を推進する（仮称）慶佐次ロラン局跡地利用審議会の設置が望まれる。また、事業化を推進する体制の拡充、跡地利用に係る事業パートナーとの連携、導入の可能性など、支援事業の活用についての検討が必要。

コンサルタント派遣は、関係市町村が行う跡地利用計画の事業化の前の基礎的な調査、事業推進段階での追加検討事項に対する調査・資料作成等に活用されており、今後も継続していくよう要望されている。

(3) プロジェクト・マネージャー派遣

プロジェクト・マネージャーは、恩納村へ１名、北谷町へ１名派遣した。

1)恩納村

恩納村への派遣は、昨年度に引き続き恩納通信所跡地に計画されている「恩納通信所跡地リゾート計画」及び隣接する万座毛周辺の整備を含めた村の施策について、派遣先である恩納村役場内各部署との調整、リゾート計画推進に向けた関係機関や地主会、開発事業者等との対外的な各種調整、跡地利用計画及び地権者合意形成への助言を行った。

（派遣に対する意見・課題等）

恩納村	・合意形成を図るために地域住民へ粘り強く説明会を行うこと、何事にも明確なスケジュールが大事であること、行政が積極的に関わることで、地域と一体になったまちづくりができることが理解できた。
プロジェクト・マネージャー	・令和 3 年度の北部連携事業の完了に向けた取組や令和 4 年度の北部連携事業の確保が重要。

2)北谷町

北谷町への派遣は、昨年度に引き続き 2019 年度末に返還された「キャンプ瑞慶覧（施設技術部地区内の倉庫地区の一部等)」において、跡地利用計画の策定に向けたアドバイス、跡地利用のアドバイス及び地権者との合意形成、関係機関との協議等への助言を行った。

（派遣に対する意見・課題等）

北谷町	・特になし。
プロジェクト・マネージャー	・地権者組織体制の構築や組織運営に必要な資金の調達、事業手法選定に向けた取組などが必要。

プロジェクト・マネージャー派遣は、関係市町村が行う跡地利用を推進していくための総括的なアドバイスが求められており、地権者や関係機関等との協議・調整を円滑に進め、返還跡地及び返還合意施設の跡地利用を推進するため、今後も継続していくよう要望されている。

7 広報活動

(1) 返還跡地等まちづくりパネル展

まちづくりパネル展は、より多くの県民に跡地利用を検討する気運の向上及び地元市町村の円滑な跡地利用の推進に資することを目的に、返還跡地であるアワセゴルフ場地区に立地するイオンモール沖縄ライカムで 3 日間開催した。

展示したパネルは、県内の代表的な跡地利用事例等について、これまでに公開されている資料や施行前後の写真の比較、事業の経緯、跡地利用の効果等について取りまとめた。

開催期間中は 3 連休ということもあり、およそ 900 名の方に来場いただき、約 600 名の方にアンケートの回答をいただいた。

アンケート結果からは内容に興味深かったという感想が多く、「自分が住んでいる地域が米軍基地だったことを知らなかった」、「基地跡地のことを初めて知ったことが多く、良い機会になった」という意見もあり、パネル展を通して、跡地利用に関する知識を得たことで、跡地利用やまちづくりを身近なことだと捉え、高い関心を持たれていることを再認識することになった。

また、まちづくりパネル展に引き続き、情報提供等の協力をいただいた宜野湾市、北谷町及び読谷村の庁舎内においてミニパネル展も開催した。

(2) 広報誌「まちプランナー」

広報誌「まちプランナー」は、まちづくりパネル展と同様に、今後の跡地利用を検討する気運を向上させるために作成し、関係市町村に配付した。

内容としては、現在跡地利用を実施中の西普天間住宅地区において、地権者代表として跡地利用を推進してきた地主会会長へのインタビューを行い、地権者合意形成を行う上で苦労した点や留意点・課題等について紹介するとともに、返還跡地のまちづくりへの参加や意識醸成の必要性を跡地コミックとしてマンガにすることで、地権者にわかりやすく伝えることとした。

その他にも、跡地コミックと連動した返還跡地のまちづくりを事例として紹介し、航空写真等でむかしと現在を比較できるようにした。

このように、広く県民に跡地利用を周知し、気運を向上させることは、今後返還が予定されている駐留軍用地の跡地利用の推進の一助となることが期待されることから、広報誌「まちプランナー」を継続して発行することも含め、何らかの形で跡地利用に対する取組や状況を行政関係者や地権者、ひいては県民に紹介していくことが必要である。

８ その他の支援事業

広報普及活動と関係情報の整理

跡地利用に関する広報普及活動と関係情報の整理は、跡地利用の実現に向けた取組を広く周知すること、跡地間の連携や各地区状況の共有化の面で重要であることから、「跡地利用の推進」（パンフレット）」及び「跡地カルテ」並びにホームページコンテンツの更新等を行った。

また、跡地利用に関係する情報の整理として、令和２年度の沖縄振興特別推進交付金（一括交付金）による跡地関係調査の実績を整理した。

今後も日常的な情報収集と整理を進めるとともに、広報普及活動を行うことが必要である。