

令和7年度

内閣府 沖縄総合事務局 総務部

跡地利用対策課 委託業務

**令和7年度
駐留軍用地跡地利用に関する市町村支援業務
（アドバイザー派遣等業務）**

報 告 書

令和8年3月

日本工営都市空間株式会社

目 次

第1章 事業の経緯及び今年度の事業概要

1-1 事業の経緯	1
1-2 今年度の事業概要	5

第2章 関係市町村の検討課題の把握等

2-1 市町村個別訪問の概要	9
2-2 第1回市町村個別訪問	10
2-3 第2回市町村個別訪問	12

第3章 駐留軍用地跡地利用推進懇談会

3-1 駐留軍用地跡地利用推進懇談会	41
--------------------------	----

第4章 跡地関係市町村連絡会議

4-1 跡地関係市町村連絡会議の概要	45
4-2 跡地関係市町村連絡会議	46
《参考》跡地関係市町村連絡会議に対するアンケート結果	54

第5章 跡地利用推進セミナー

5-1 跡地利用推進セミナーの概要	57
5-2 跡地利用推進セミナー	58
《参考》跡地利用推進セミナーに対するアンケート結果	98

第6章 アドバイザー等専門家の派遣等

6-1 アドバイザー派遣	105
6-2 コンサルタント派遣	107
6-3 プロジェクト・マネージャー派遣	115

第7章 跡地利用推進視察研修会

7-1 跡地利用推進視察研修会の概要	121
7-2 各視察研修地の概要	124
7-3 アンケート結果	139
7-4 視察研修会動画の制作	146

第8章 その他の支援事業

8-1 広報普及活動	147
8-2 関係情報の整理	148

第9章 令和7年度のまとめ

まとめ	151
-----------	-----

第 1 章

事業の経緯及び今年度の事業概要

第 1 章 事業の経緯及び今年度の事業概要

1-1 事業の経緯

駐留軍用地跡地利用に関する市町村支援事業（以下「市町村支援事業」という。）は、駐留軍用地又は駐留軍用地跡地（以下「返還跡地等」という。）の跡地利用の推進を図るため、返還跡地等の所在市町村（以下「関係市町村」という。）が実施する返還跡地等の利用に関する取組に対し、適切な支援を行うことを目的に平成 11 年度は直轄事業、平成 12 年度からは委託事業にて実施している。

【関係市町村：21 市町村】

国頭村、東村、名護市、本部町、伊江村、宜野座村、恩納村、金武町、読谷村、うるま市、嘉手納町、沖縄市、北中城村、北谷町、宜野湾市、浦添市、那覇市、久米島町、渡名喜村、北大東村及び石垣市

主な取組に係る経緯は次のとおりである。

・ 専門家派遣

○アドバイザー派遣（平成 11 年度～）

市町村担当者への助言及び地権者勉強会の講師等について、短期的に派遣。

○コンサルタント派遣（平成 20 年度～）制度創設は平成 17 年度

調査・検討等の作業を実施するための専門家を派遣。

○プロジェクト・マネージャー派遣（平成 18 年度～）

返還跡地等の事業に関する専門知識及び経験を有する専門家を関係市町村へ長期的に派遣。関係機関等との調整及び関係市町村職員の人材育成等を担う。

・ 駐留軍用地跡地利用推進懇談会（平成 17 年度～）

駐留軍用地跡地利用に詳しい学識経験者等の有識者により構成し、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することを目的として実施。

なお、前身として、アドバイザー派遣検討会議（平成 12 年度）、市町村支援事業検討会議（平成 13 年度～16 年度）があった。

・ 関係市町村個別訪問（平成 16 年度～）

関係市町村における返還跡地等の取組状況及びその検討課題を把握するとともに、アドバイザー等専門家の派遣等の支援要望を確認するため、対象市町村を 2 回個別に訪問

し、ヒアリングを実施。

- ・跡地カルテの整備（平成 12 年度～）

跡地利用の取組状況及び課題等を対象市町村のヒアリング等を通して整理した「跡地カルテ」の整備。

【個別訪問及び跡地カルテの対象市町村：14 市町村】

国頭村、東村、本部町、伊江村、恩納村、金武町、読谷村、うるま市、沖縄市、北中城村、北谷町、宜野湾市、浦添市及び那覇市

[illegible]

	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年(令和元年)度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	
作業機関	玉野総合コンサルタント	玉野総合コンサルタント	玉野総合コンサルタント	玉野総合コンサルタント	玉野総合コンサルタント	玉野総合コンサルタント	玉野総合コンサルタント	玉野総合コンサルタント	日本工営都市空間部	日本工営都市空間部	日本工営都市空間部	日本工営都市空間部	
専門家派遣 (アドバイザー)	宜野湾市 (普天間飛行場)	金武町 (ギンバル訓練場) 読谷村 (読谷補助飛行場) 宜野湾市 (普天間飛行場)	星納村 (星納運搬所) 読谷村 (読谷補助飛行場) 宜野湾市 (普天間飛行場)	清瀬市 (牧港補給地区) 那覇市 (那覇港南施設)	宜野湾市 (普天間飛行場) 清瀬市 (牧港補給地区)	北谷町 (施設技術部地区)	東村 (廣次次運搬所) 清瀬市 (牧港補給地区)	沖縄市 (ロウワー・ブラザ住宅地区他) 清瀬市 (牧港補給地区)	清瀬市 (牧港補給地区)	読谷村 (國道東地区) 北中城村 (喜会場住宅地区) 宜野湾市 (普天間飛行場) 清瀬市 (牧港補給地区)	清瀬市 (牧港補給地区)	清瀬市 (牧港補給地区) 沖縄県 (普天間飛行場、インダストリアル・コリドー地区)	
専門家派遣 (コンサルタント)	北谷町 (施設技術部地区)	金武町 (ギンバル訓練場) 北谷町 (施設技術部地区) 宜野湾市 (西普天間住宅地区)	星納村 (星納運搬所) 金武町 (ギンバル訓練場) 読谷村 (國道東地区) 宜野湾市 (西普天間住宅地区)	星納村 (星納運搬所) 金武町 (ギンバル訓練場) 読谷村 (國道東地区) 北中城村 (サウスブラザ地区) 宜野湾市 (西普天間住宅地区)	北谷町 (施設技術部地区) 宜野湾市 (西普天間住宅地区) 沖縄市 (ロウワー・ブラザ住宅地区他) 北中城村 (ロウワー・ブラザ住宅地区他) 読谷村 (読谷東地区)	北谷町 (施設技術部地区) 読谷村 (國道東地区、大木南地区) 沖縄市 (ロウワー・ブラザ住宅地区他) 北中城村 (ロウワー・ブラザ住宅地区他) 金武町 (ギンバル訓練場) 宜野湾市 (西普天間住宅地区) 星納村 (星納運搬所) 清瀬市 (牧港補給地区)	星納村 (星納運搬所) 金武町 (ギンバル訓練場) 読谷村 (國道東地区) 宜野湾市 (西普天間住宅地区、インダストリアル・コリドー地区) 読谷村 (國道東地区) 沖縄市 (ロウワー・ブラザ住宅地区他、喜会場住宅地区) 北中城村 (ロウワー・ブラザ住宅地区他) 北谷町 (インダストリアル・コリドー地区) 清瀬市 (牧港補給地区) 東村 (廣次次運搬所)	星納村 (星納運搬所) 読谷村 (國道東地区) 沖縄市 (ロウワー・ブラザ住宅地区他) 北中城村 (ロウワー・ブラザ住宅地区他、喜会場住宅地区) 北谷町 (インダストリアル・コリドー地区) 清瀬市 (牧港補給地区)	星納村 (星納運搬所) 北中城村 (ロウワー・ブラザ住宅地区他) 宜野湾市 (西普天間住宅地区、普天間飛行場) 清瀬市 (牧港補給地区)	北中城村 (ロウワー・ブラザ住宅地区他) 宜野湾市 (普天間飛行場、西普天間住宅地区) 北谷町 (施設技術部地区、インダストリアル・コリドー地区) 宜野湾市 (普天間飛行場、西普天間住宅地区) 清瀬市 (牧港補給地区)	星納村 (星納運搬所) 沖縄市 (ロウワー・ブラザ住宅地区他) 北中城村 (ロウワー・ブラザ住宅地区他、喜会場住宅地区) 宜野湾市 (普天間飛行場、西普天間住宅地区) 清瀬市 (牧港補給地区) 沖縄県		
専門家派遣 (プロジェクト・マネージャー)	宜野湾市 (西普天間住宅地区)	宜野湾市 (西普天間住宅地区)	星納村 (星納運搬所)	星納村 (星納運搬所) 宜野湾市 (西普天間住宅地区)	星納村 (星納運搬所)	星納村 (星納運搬所) 北谷町 (施設技術部地区)	星納村 (星納運搬所) 北谷町 (施設技術部地区)	星納村 (星納運搬所) 沖縄市 (ロウワー・ブラザ住宅地区他) 北谷町 (ロウワー・ブラザ住宅地区他)	星納村 (星納運搬所) 沖縄市 (ロウワー・ブラザ住宅地区他) 宜野湾市 (普天間飛行場(文化財関係))	星納村 (星納運搬所) 沖縄市 (ロウワー・ブラザ住宅地区他) 北中城村 (喜会場住宅地区) 宜野湾市 (普天間飛行場(文化財関係含む))	星納村 (星納運搬所) 沖縄市 (ロウワー・ブラザ住宅地区他) 北中城村 (喜会場住宅地区) 宜野湾市 (普天間飛行場(文化財関係含む))	星納村 (星納運搬所) 沖縄市 (ロウワー・ブラザ住宅地区他) 北中城村 (喜会場住宅地区) 宜野湾市 (普天間飛行場(文化財関係含む))	
その他	推進懇談会												
	跡地関係市町村連絡会議						(開催中止)	跡地関係市町村連絡会議					
	跡地関係市町村個別会議												
	跡地利用推進セミナー												
	市町村個別訪問(関係市町村の検討課題の把握等)												
	カルテ更新												
	跡地利用の促進(パンフレット)の更新												
	ホームページコンテンツの更新												
			派遣跡地・派遣合意施設ガイド更新			派遣跡地・派遣合意施設ガイド更新			派遣跡地・派遣合意施設ガイド更新			派遣跡地・派遣合意施設ガイド更新	
							広報紙 ・まちづくりメルマガ ・広報紙		広報紙		広報紙スマート フォン対応コンテンツ制作		先進地視察 研修会
		手引き書更新							手引き書更新				

1-2 今年度の事業概要

1 事業の名称

令和7年度 駐留軍用地跡地利用に関する市町村支援業務（アドバイザー派遣等業務）

2 事業の目的

本業務は、返還跡地等の跡地利用の推進を図るため、関係市町村が実施する返還跡地等の利用に関する取組を支援するものである。また、沖縄県やその他関係団体の取組が、関係市町村と連携しており、跡地利用の推進に資するものと認められる場合は、本業務の支援対象としている。

3 事業の内容

(1) 関係市町村の検討課題の把握等

関係市町村における返還跡地等利活用の取組状況及びその検討課題等を把握するとともに、アドバイザー等の派遣等の支援要望を確認するため、原則、対象市町村を2回個別に訪問し、ヒアリングを実施した。なお、一部の市町村については、オンライン又は書面によりヒアリングを実施し、そのヒアリング結果は、本報告書等に反映させている。

(2) 駐留軍用地跡地利用推進懇談会

「駐留軍用地跡地利用推進懇談会」は、返還跡地等の跡地利用に精通した学識経験者・有識者により構成され、年1回開催している。推進懇談会では、当該年度に実施した市町村支援事業の報告、関係市町村ごとに異なる課題等について意見交換等を行い、次年度の支援事業や今後の課題等について、有識者の経験や知見から跡地利用に関する取り組みについて助言をいただいている。

今年度の意見交換では、市町村支援事業の実施内容及び今後の跡地利用に向けた課題や留意点等について、推進懇談会委員からアドバイスをいただいた。

【推進懇談会委員】

氏 名	所 属	役 職／専門分野
大澤 真	株式会社フィーモ	代表取締役／金融政策 地域振興
岸井 隆幸	日本大学	名誉教授／都市計画・都市交通
阪井 暖子	Planning & Produce Studio SAI	代表 ／都市景観 市民・住民参加のまちづくり 合意形成
堤 純一郎	琉球大学	名誉教授／都市環境 都市計画
當銘 健一郎	株式会社沖電工	参与／都市計画 基地政策
新田 進	那覇新都心株式会社	顧問／都市開発 事業推進

(五十音順)

(3) 跡地関係市町村連絡会議

関係市町村担当者を対象として、本業務内容の実績報告や本年度実施計画等について情報提供及び意見交換を実施することで関係市町村担当者間の連携強化を図ることを目的に「連絡会議」を1回開催。

(4) 跡地利用推進セミナー

関係市町村担当者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について、跡地利用に資する基礎的知識の共有を目的に「推進セミナー」を対面及びオンライン配信によるハイブリッド形式で開催。

今年度は、「駐留軍用地跡地でのまちづくりの実現に向けて」をテーマに、専門家による跡地利用の実現に向けた取組等について講義いただいた他、今後の跡地利用のモデルケースとして、琉球大学病院及び同大学医学部の移設を中心とする沖縄健康医療拠点の整備が進められてきた西普天間住宅地区の跡地利用の経緯等について、更に、合意形成プロセスを効果的に進めるツールとしてのVRの活用等について事例を紹介いただいた。

また、登壇者とセミナー参加者による意見交換を実施し、今後の参考とするため、セミナー参加者に対してアンケートを実施した。

(5) アドバイザー等専門家の派遣等

関係市町村等からの要請に応じ、返還跡地等の利用等に関する専門的知識を有する者の派遣を行った。

「コンサルタント派遣」は要請のあった恩納村、沖縄市、北中城村（2回）、宜野湾市（6回）、浦添市（2回）、沖縄県へ派遣した。

「プロジェクト・マネージャー派遣」は、要請のあった恩納村、沖縄市、北中城村へ各

1名、宜野湾市へ2名を派遣した。

「アドバイザー派遣」は要請のあった浦添市へ1名、沖縄県へ5名を派遣した。

(6) 跡地利用推進視察研修会の開催

基地跡地利用に関する業務推進のため、地域の特性を生かした施策を展開している県外先進自治体等の取り組みについて現地担当者による講義、意見交換及び視察を行い、跡地利用関係市町村職員の視野拡大と知識向上を図り、跡地利用に関するスキルアップ及び関係市町村のコミュニケーション構築を目的に視察研修会を実施。

視察先としては、①大阪府大阪市のうめきたプロジェクト、②兵庫県姫路市の姫路駅周辺を選定し、現地視察と自治体等による講義・意見交換を実施。

(7) その他の支援事業

ア 広報普及活動

今年度の活動を報告書として取りまとめるとともに、「跡地利用の推進(パンフレット)」及び「跡地カルテ」、「返還跡地・返還合意施設ガイド」の更新、沖縄総合事務局ホームページに掲載している市町村支援事業のコンテンツデータを更新。

イ 関係情報の整理

令和7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及びその他返還跡地等に関連する調査の実績を整理。

第 2 章

関係市町村の検討課題の把握等

第2章 関係市町村の検討課題の把握等

2-1 市町村個別訪問の概要

1 目的

市町村個別訪問は、関係市町村における返還跡地等利活用の取組状況及びその検討課題等を把握するとともに、アドバイザー等の派遣等の支援要望を確認するため、対象市町村を直接訪問するなどにより、ヒアリングするものである。

ヒアリングの結果は、アドバイザー等の派遣等の必要性や、連絡会議及び推進セミナーにおけるテーマの選定として活用していくとともに、推進懇談会で報告を行い、同懇談会の意見交換の手掛かりとしても活用していくこととしている。

2 訪問期間

第1回	令和7年	5月	22日	(木)	～	6月	5日	(木)
第2回	令和8年	1月	19日	(月)	～	1月	29日	(金)

3 対象市町村

対象市町村は、国頭村、東村、本部町、伊江村、恩納村、金武町、読谷村、うるま市、沖縄市、北中城村、北谷町、宜野湾市、浦添市及び那覇市の14市町村でヒアリングを実施した。

なお、一部の自治体についてはWeb会議又は書面でのヒアリングを実施した。

2-2 第1回市町村個別訪問

1 実施日

以下のとおり、令和7年5月22日（木）～6月5日（木）に実施した。

実施日	市町村	部 署	対象施設・区域
5月22日 （木）	本部町	・企画商工観光課（重要政策班）	・上本部飛行場
5月26日 （月）	宜野湾市	・まち未来課 ・基地跡地推進課 ・教育委員会文化課	・キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区、インダストリアル・コリドー地区） ・普天間飛行場
5月27日 （火）	金武町	・企画課 ・商工観光課	・ギンバル訓練場
5月28日 （水）	北谷町	・企画財政課 ・教育委員会文化課	・キャンプ桑江（南側地区） ・陸軍貯油施設第1桑江タンク・ファーム ・キャンプ瑞慶覧（施設技術部地区、インダストリアル・コリドー地区）
5月29日 （木）	那覇市	・技術総務課 那覇軍港跡地利用推進室	・那覇港湾施設
6月2日 （月）	浦添市	・跡地未来課 ・教育委員会文化財課	・牧港補給地区
6月3日 （火）	東村	・企画観光課	・北部訓練場 ・慶佐次通信所
	恩納村	・企画課	・恩納通信所
6月4日 （水）	読谷村	・企画政策課 ・農地活用推進課 ・都市計画課 ・教育委員会文化振興課	・瀬名波通信施設 ・楚辺通信所 ・読谷補助飛行場（補助飛行場地区、大木地区、北地区） ・嘉手納弾薬庫地区（国道東地区） ・トリイ通信施設（大木南地区）
6月5日 （木）	北中城村	・企画振興課 ・建設課	・キャンプ瑞慶覧（ロウワー・プラザ住宅地区、サウスプラザ地区、喜舎場住宅地区）
	沖縄市	・都市整備室（都市計画担当） ・基地政策課	・キャンプ瑞慶覧（ロウワー・プラザ住宅地区）

※国頭村、伊江村、うるま市については書面等でのヒアリングを実施した。

2 ヒアリング結果

(1) 各施設・区域の現状、取組状況及び課題等

市町村個別訪問において以下の項目について事前確認を行い、ヒアリングを実施した。

- ・令和7年度において重点的に実施する取組・箇所等の現況及び予定について
- ・跡地利用推進への取組に関する主な課題について
- ・市町村支援事業に関する意見・要望（専門家派遣、セミナー等テーマ、情報提供）
- ・その他（沖縄総合事務局跡地利用対策課への要望事項等）

※ヒアリング結果については第2回市町村個別訪問に記載。

2-3 第2回市町村個別訪問

1 ヒアリング内容

5月から6月にかけて実施した市町村個別訪問（第1回）以降の各施設・区域の状況等を踏まえ、第1回目のヒアリング結果をもとに以下の項目についてヒアリングを行った。

- ・令和7年度において重点的に実施した取組・箇所等の状況について
- ・今年度の取組を踏まえた今後の跡地利用推進に関する主な課題について
（従前からの課題も含む）
- ・令和8年度以降の主な取組予定について
- ・今年度の市町村支援事業の実施内容に関する意見等について
- ・市町村支援事業に関する意見・要望
（今年度の市町村支援事業の実施内容に対する意見、専門家派遣、セミナー等テーマ、情報提供）
- ・その他（沖縄総合事務局跡地利用対策課への要望事項等）

2 実施日

令和7年1月19日（月）～1月29日（木）に以下のとおり実施した。

実施日	市町村	部 署	対象施設・区域
1月19日 （月）	宜野湾市	・まち未来課 ・基地跡地推進課 ・教育委員会文化課	・キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区、インダストリアル・コリドー地区） ・普天間飛行場
1月20日 （火）	那覇市	・技術総務課 那覇軍港跡地利用推進室	・那覇港湾施設
1月21日 （水）	北谷町	・企画財政課 ・教育委員会文化課	・キャンプ桑江（南側地区） ・陸軍貯油施設第1桑江タンク・ファーム ・キャンプ瑞慶覧（施設技術部地区、インダストリアル・コリドー地区）
1月22日 （木）	浦添市	・跡地未来課 ・教育委員会文化財課	・牧港補給地区
1月23日 （金）	金武町	・企画課 ・商工観光課	・ギンバル訓練場

実施日	市町村	部 署	対象施設・区域
1月26日 (月)	恩納村	・企画課	・恩納通信所
1月28日 (水)	本部町	・企画商工観光課（企画政策実践班）	・上本部飛行場
	東村 (Web)	・企画観光課	・北部訓練場 ・慶佐次通信所
1月29日 (木)	北中城村	・企画振興課 ・建設課	・キャンプ瑞慶覧（ロウワー・プラザ住宅地区、サウスプラザ地区、喜舎場住宅地区）
	沖縄市	・都市整備室（都市計画担当） ・基地政策課	・キャンプ瑞慶覧（ロウワー・プラザ住宅地区）

※国頭村、伊江村、うるま市、読谷村については書面等でのヒアリングを実施した。

3 ヒアリング結果

(1) 各対象施設・区域の状況等

個別訪問において把握した各対象施設・区域の状況等（取組状況・課題等）を整理する。

市町村	【施設・区域名】 現在の地区の状況、今年度の取組及び課題等
国頭村	【北部訓練場】 1. 取組状況等 (1) 令和7年度において重点的に実施した取組・箇所等の状況について ・特になし。 (2) 今年度の取組を踏まえた今後の跡地利用推進に関する主な課題について（従前からの課題も含む） ・特になし。 (3) 令和8年度以降の主な取組予定について ・特になし。 2. 市町村支援事業に関する意見・要望（専門家派遣、セミナー等テーマ、情報提供） (1) 今年度の市町村支援事業の実施内容に関する意見等について ・特になし。 (2) アドバイザー等専門家の派遣等の要望 ・特になし。 (3) セミナー等で情報提供してもらいたいテーマ等の要望 ・特になし。 3. その他（沖縄総合事務局跡地利用対策課への要望事項等） ・特になし。

市町村	【施設・区域名】 現在の地区の状況、今年度の取組及び課題等
東村	1. 取組状況等 【北部訓練場】 【慶佐次通信所】 (1) 令和7年度において重点的に実施した取組・箇所等の状況について 〈北部訓練場〉 ・特に大きな進展はない。全てが国有地であり、村としての計画はない。 ・自然史博物館の誘致構想があるが、特に進展はなく、現在候補地のピックアップを行っている。 〈慶佐次通信所〉 ・令和6年5月20日に慶佐次ロラン局跡地有効利活用事業の再募集を行った。公募主体は「慶佐次ロラン局跡地利用推進委員会」となっており、村はサポートの立場である。募集の結果、優先交渉権者の決定には至らなかった。 ・令和7年10月14日、慶佐次ロラン局跡地利用推進委員会へ訪問（慶佐次区）。引き続き村としてもサポートしていくことを確認した。 (2) 今年度の取組を踏まえた今後の跡地利用推進に関する主な課題について 〈北部訓練場〉 ・特になし。 〈慶佐次通信所〉 ・敷地全ての活用に関して、事業者の応募選定を引き続き行う。ただし、敷地が非常に広大（56ha）なため、全てを網羅した開発計画は難しいという課題がある。 ・新たにサウンディング調査を行う予定はなく、前回調査の企業に対してヒアリングを行っているが、観光やゴルフ場、バギーの施設などの意見があった。 ・村としては、ここに広大な跡地があることを周知しているつもりであるが、知られていない可能性もある。 ・2025年度下半期に入ってから、役場への問合せが増えている傾向がある。 (3) 令和8年度以降の主な取組予定について 〈北部訓練場〉 ・特になし。 〈慶佐次通信所〉 ・敷地全ての活用に関して、事業者の応募選定を引き続き行う。 2. 市町村支援事業に関する意見・要望（専門家派遣、セミナー等テーマ、情報提供） (1) 今年度の市町村支援事業の実施内容に関する意見等について ・特になし。 (2) アドバイザー等専門家の派遣等の要望 ・特になし。 (3) セミナー等で情報提供してもらいたいテーマ等の要望 ・県内外で同規模の自治体が商業施設を誘致した事例や誘致に関するセミナーなど。

市町村	【施設・区域名】 現在の地区の状況、今年度の取組及び課題等
(東村)	3. その他（沖縄総合事務局跡地利用対策課への要望事項等） ・ 特になし。

市町村	【施設・区域名】 現在の地区の状況、今年度の取組及び課題等
伊江村	【伊江島補助飛行場】 1. 取組状況等 (1) 令和7年度において重点的に実施した取組・箇所等の状況について ・特になし。 (2) 今年度の取組を踏まえた今後の跡地利用推進に関する主な課題について ・特になし。 (3) 令和8年度以降の主な取組予定について ・返還時期が未定であることから、現時点で予定している取組はない。 2. 市町村支援事業に関する意見・要望（専門家派遣、セミナー等テーマ、情報提供） (1) 今年度の市町村支援事業の実施内容に関する意見等について ・特になし。 (2) アドバイザー等専門家の派遣等の要望 ・現時点で要望する予定はない。 (3) セミナー等で情報提供してもらいたいテーマ等の要望 ・返還時期の見通しがたっていない市町村の状況。 3. その他（沖縄総合事務局跡地利用対策課への要望事項等） ・特になし。

市町村	【施設・区域名】 現在の地区の状況、今年度の取組及び課題等
本部町	【上本部飛行場】 1. 取組状況等 (1) 令和7年度において重点的に実施した取組・箇所等の状況について ・飛行場跡地で民間が計画しているテーマパークと町が計画している定住促進のための支援住宅について方向性をまとめた。 ・町としては、民間事業者が計画している構想より、町の喫緊の課題である人口減少、子育て世代の定住への対応として、定住促進のための支援住宅を進めたい。 ・民間事業者は観光農業も推進しており、それについては町も賛成している。 ・12月から町のHPで民間による跡地利用のアイデア募集を行っている。 ・提案書はまだ提出されていないが、提案されたアイデアをもとに、令和8年度に事業計画を策定しゾーニングも検討したいと考えている。 ・本部警察署の老朽化に伴う建替えの移転先として、飛行場跡地が候補になっておりその調整を行っている。 ・町内への移住希望者が多く、民間の住宅は稼働率が99%となっている。町としては、町有地を活用して定住を促進したい。 (2) 今年度の取組を踏まえた今後の跡地利用推進に関する主な課題について ・上記、民間事業者との合意形成と町有地及び民有地の集約。土地区画整理事業などで土地を集約しないと現状のままでは活用が難しい。 (3) 令和8年度以降の主な取組予定について ・町有地が集約しているエリアについて、第1期開発として移住・定住促進を図るための住宅整備に着手する予定。 2. 市町村支援事業に関する意見・要望（専門家派遣、セミナー等テーマ、情報提供） (1) 今年度の市町村支援事業の実施内容に関する意見等について ・個別ヒアリングについては、情報共有やアドバイスを頂ける良い機会なので引き続きお願いしたい。その他のセミナーや市町村連絡会議についても積極的に参加したい。また、今年度からの取り組みとして視察研修は直接担当者から事例が聞け、参考になった。更に他市町村の担当者とのコミュニケーションが図られ今後の情報交換などが行いやすくなる。 (2) アドバイザー等専門家の派遣等の要望 ・上記、課題解決に向け専門家の派遣については積極的に活用したい。今年度組織改編があり、次年度から職員を増員する予定。町側の体制を整え、増員後に検討していく。 ・今年度は民間事業者の経緯を整理する予定。 (3) セミナー等で情報提供してもらいたいテーマ等の要望 ・PPP/PFIなどを活用した官民連携による跡地利用についての事例紹介など。 3. その他（沖縄総合事務局跡地利用対策課への要望事項等） ・跡地利用の最大の障壁は、町有地と民有地が混在していることである。区画整理事業も視野に入れているが、出来れば土地の売却を希望している民有地については積極的に購入し町有地を広げていきたい。 土地の取得について町の財源だけでは厳しいため民有地を取得するための財政支援を検討して頂きたい。

市町村	【施設・区域名】 現在の地区の状況、今年度の取組及び課題等
恩納村	【恩納通信所】 1. 取組状況等の確認 (1) 令和7年度において重点的に実施した取組・箇所等の状況について 〈住宅エリア〉 ・「恩納通信所返還跡地利用基本構想」における⑤住宅エリア（約10ha）の利活用の方法については、昨年度、地域活性化検討委員会より答申を受けており、答申に沿って期待できるエリアから利活用の検討を進めたいと考えている。 〈村道の整備状況〉 ・村道勢高線（恩納小学校前）の拡幅工事（北部振興事業）の着工。 ・国道58号を挟んで山側からの雨水が支線を通り、勢高排水路へ繋がる部分で冠水したため、冠水対策として勢高排水路の支線の断面拡大工事の実施設計の発注。また、勢高2号線の冠水対策として、隣接地に沈砂池の整備が可能であるか調査をするため土質調査を実施し、勢高排水路支線断面拡大工事、「下勢高排水路改修工事」について、ボックス改修工事（村単）を着工した。 ・隣接する土地改良区には調整池がなく、勢高2号線の一部が冠水。開発事業者が賃貸している沿道商業エリアに調整池の整備が可能かボーリング調査を実施し、冠水対策工事（調整池の設置）を着工。 〈その他〉 ・恩納村独自の条例で用途・用域を決めているが、今年度は5年に1回の用域見直しがあり、村としては令和元年に設定した中層住居用域に変更する予定である。（令和7年度改定、令和8年度施行） ・開発事業者からリゾートホテル以外の開発計画が出されるか、新たに手を挙げる事業者にとっても事業の展開が可能というメッセージにもなる。 (2) 今年度の取組を踏まえた今後の跡地利用推進に関する主な課題について ・リゾートホテル計画については、令和9年11月のオープンに向け昨年から建築工事が開始されているが、リゾートホテル以外の開発計画については進捗が見られない。 ・令和6年11月に降った大雨により、跡地や跡地周辺の住宅地で冠水が発生。今後の跡地利用推進に向け、勢高2号線、勢高排水路周辺、住宅エリアの災害対策（冠水対策）が必要不可欠である。地域活性化検討委員会からも災害対策を同時に行うよう意見があった。 ・②～④エリアにある里道についても①エリアと同様に等価交換を検討中。地権者も高齢化しており、売却の意向があれば買い取る方向である。 (3) 令和8年度以降の主な取組予定について 〈住宅エリア〉 ・恩納通信所返還跡地周辺に係る地域活性化検討委員会の答申を踏まえ、具体的な検討を実施。 〈村道の整備〉 ・引き続き、勢高2号線と国道58号線を結ぶ村道勢高線の拡幅工事（北部振興事業）を実施。（令和8年度完了予定）

市町村	【施設・区域名】 現在の地区の状況、今年度の取組及び課題等
(恩納村)	〈災害対策〉 - 引き続き、勢高排水路の冠水対策の下勢高排水路改修工事を実施。(令和9年度完了予定) 2. 市町村支援事業に関する意見・要望（専門家派遣、セミナー等テーマ、情報提供） (1) 今年度の市町村支援事業の実施内容に関する意見等について - 特になし。 (2) アドバイザー等専門家の派遣等の要望 - コンサルタント派遣を活用し、令和5年度から令和6年度に実施したアンケート結果や返還跡地活用の検討資料を基にパンフレット及びこれまでの取組の概要版を作成した。 - 次年度も村道整備及び勢高排水路の冠水対策工事等の環境整備を実施しつつ、返還跡地周辺に係る地域活性化検討委員会の答申を踏まえ、住宅エリアのより具体的な検討を行う必要があり、引き続きプロジェクト・マネージャーのアドバイスが必要不可欠であることから、次年度もプロジェクト・マネージャーの派遣を要望する。 (3) セミナー等で情報提供してもらいたいテーマ等の要望 「恩納通信所返還跡地利用基本構想」の⑤住宅エリアについては、袋地となっている箇所が多いため、土地を有効活用するためには区画整理事業等による基盤整備が必要であるが、本村全域が都市計画区域外であることから事業の実施が行えない状況である。類似市町村における事例や本村でも活用できる補助メニューがあれば情報を提供してもらいたい。 3. その他（沖縄総合事務局跡地利用対策課への要望事項等） - 跡地利用における道路整備については、北部振興事業により実施しているが調査・基本設計については、補助メニューがないことから村単独費での実施となっている。跡地利用における調査・基本設計等に対する市町村新規事業の拡充を行って頂くことで、跡地利用の推進に繋がるものとする。

市町村	【施設・区域名】 現在の地区の状況、今年度の取組及び課題等
金武町	【ギンバル訓練場】 1. 取組状況等 (1) 令和7年度において重点的に実施した取組・箇所等の状況について 〈温泉宿泊ホテル及び隣接地〉 ・令和7年度には、今後アスボステイホテルの隣接地に新たな事業展開が行えるよう、事業用定期借地権（期限はアスボステイホテル（30年）と終期を合わせる）を締結している。令和6年3月定例議会で貸付を議決済み。 ・整備予定箇所はアスボステイホテルの隣接地（道路側）・町有地。 ・公正証書が完成後、実施設計、開発申請の流れとなる。 ・アスボステイホテルは、プロスポーツチームのキャンプや各種イベント、大会に加えて国外客の増加が図られ、稼働率は上がっている状況である。 (2) 今年度の取組を踏まえた今後の跡地利用推進に関する主な課題について ・令和6年12月の外資系開発事業者の撤退を受けて、今後の公募の区画整理やスケジュール感等について整理中。 (3) 令和8年度以降の主な取組予定について ・令和8年度からは、具体的な企業誘致活動を進めていきたい。具体的には、これからサウンディング調査を行い、今後の街の方針を踏まえ公募要件を整理し、今年度中に公募を実施したいと考えている。 2. 市町村支援事業に関する意見・要望（専門家派遣、セミナー等テーマ、情報提供） (1) 今年度の市町村支援事業の実施内容に関する意見等について ・具体的な企業誘致活動を進めて行くうえで、どのように進めた方が効率良いか等、類似市町村の事例があれば情報提供して頂きたい。 ・ギンバル地区に類似した（規模など）、県内外の企業誘致を進めている状況があれば、情報提供をお願いしたい。 (2) アドバイザー等専門家の派遣等の要望 ・特になし (3) セミナー等で情報提供してもらいたいテーマ等の要望 ・類似市町村等の情報等があれば提供頂きたい。 3. その他（沖縄総合事務局跡地利用対策課への要望事項等） ・特になし。

市町村	【施設・区域名】 現在の地区の状況、今年度の取組及び課題等
うるま市	1. 取組状況等 【嘉手納弾薬庫地区（旧東恩納弾薬庫地区）】 (1) 令和 7 年度において重点的に実施した取組・箇所等の状況について ・都市建設部にて「沖縄県内所在地変換道路整備事業補助金」を活用し、令和 4 年 3 月 31 日に返還された「山城進入路」を市が公道として管理する。令和 7 年度は当該用地交渉と用地買取を予定。 ・現在、沖縄防衛局にて返還に伴う危険除去工事を行っているが、不発弾が大量に発見されて、沖縄防衛局、沖縄県警、陸上自衛隊には協力していただいているが、その都度の対応に苦慮している。 (2) 今年度の取組を踏まえた今後の跡地利用推進に関する主な課題について ・特になし。 (3) 令和 8 年度以降の主な取組予定について ・引き続き都市建設部において用地交渉・買収を令和 9 年度まで予定している。 【旧東恩納弾薬庫（楚南地区）】 (1) 令和 7 年度において重点的に実施した取組・箇所等の状況について ・特になし。 (2) 今年度の取組を踏まえた今後の跡地利用推進に関する主な課題について ・特になし。 (3) 令和 8 年度以降の主な取組予定について ・特になし。 2. 市町村支援事業に関する意見・要望（専門家派遣、セミナー等テーマ、情報提供） (1) 今年度の市町村支援事業の実施内容に関する意見等について ・特になし。 (2) アドバイザー等専門家の派遣等の要望 ・特になし。 (3) セミナー等で情報提供してもらいたいテーマ等の要望 ・特になし。 3. その他（沖縄総合事務局跡地利用対策課への要望事項等） ・うるま市においては「山城進入路用地取得整備事業」が主な事業で、令和 7 年度も大きな進捗は見込まれない。ヒアリングについては、取り組み進捗や課題等が生じた際に必要に応じて実施していただきたい。

市町村	【施設・区域名】 現在の地区の状況、今年度の取組及び課題等
読谷村	【瀬名波通信施設】 【楚辺通信所】 【読谷補助飛行場（補助飛行場地区）、（大木地区）、（北地区）】 【嘉手納弾薬庫地区（国道東地区）】 【トリイ通信施設（大木南地区）】 1. 取組状況等 (1) 令和7年度において重点的に実施した取組・箇所等の状況について 〈瀬名波通信施設〉 - 一括交付金（ソフト交付金）を活用して開発行為許可申請業務を実施中。 - 元々、瀬名波集落の農地だったところが接収され、家を継ぐ長男以外の子ども達が集落外に出ていった経緯を踏まえて、子ども達が戻ってこられるよう、また、土地利用をし営農する者の宅地として、非農用地部分を設ける方針としている。土地利用の方針は、土地改良事業を実施する際に地権者から合意を得ている。 - 県営土地改良事業で工事を進めているが、基地のフェンス外だったところの黙認耕作地等において、廃棄物等が大量に発見され、一括交付金（ソフト交付金）を活用して廃棄物処理業務を実施中。 〈楚辺通信所〉 - シムクガマ公園については、一括交付金の活用により実施設計業務と土地境界確定測量業務を実施中である。 別途、道路整備事業（用地取得・工事）と事業の進捗を調整する必要があるが、道路整備事業については財源確保に苦慮しており、事業を進捗することが困難な状況であり、次の段階（用地取得）に進むことができないことから、令和7年度の取り組みは白紙の状態である。 〈読谷補助飛行場（大木地区）〉 - 西側及び東側の造成及び宅内擁壁工事（組合発注）。 - 上下水道整備工事、大木喜名線の電線共同溝整備工事（読谷村発注）。 〈読谷補助飛行場（北地区）〉 - 令和7年度は予算関係上、工事等の実施予定なし。 - 令和8年度以降は、防衛補助（9条交付金）を活用し、道路及び排水施設を整備予定。 〈嘉手納弾薬庫地区（国道東地区）〉 - 令和7年8月1日に換地処分公告を実施。 〈トリイ通信施設（大木南地区）〉 - 組合解散認可を行い、事業完了に向けた事務を開始。 (2) 今年度の取組を踏まえた今後の跡地利用推進に関する主な課題について 〈瀬名波通信施設〉 - 瀬名波通信所跡地の非農地部分の宅地整備事業分の補助メニューがないことが課題となっている。 - 県営土地改良事業にて、農地部分の不発弾探査事業を進めているところ。令和4年度に事業認可を受け、県が事業主体として土地改良事業も進み始めており工事に入っている。土地改良事業は5～6年かかるので、順次、農林事業で行っていく。

市町村	【施設・区域名】 現在の地区の状況、今年度の取組及び課題等
(読谷村)	・非農用地部分の切土、盛土のための造成にかかる不発弾磁気探査事業において、市町村支援事業の補助対象となり得ると回答があるが、磁気探査前の伐開及び整地作業については、補助メニューがない状態である。 〈楚辺通信所〉 ・本地区の跡地利用については、本来は区画整理事業のような面整備を実施することが望ましいと考えるが、旧軍用地ということもあり、地主会としては減歩率（村内他地区事例で約 40%）の大きい区画整理を行うことに大きな抵抗感がある状況。そのため、村としては道路整備事業と公園整備事業を組み合わせた整備を行う方向で検討している（道路設計は令和 5 年度に完了。公園は令和 7 年度実施設計を行う予定。）。 ・しかしこの方法では既存の補助メニューを活用することもあり、村の実施する他の事業（学校建て替えなど）と比べても、本地区の優先度を高くすることが困難であるため、確実に本地区の整備は長期化する。 ・地主会役員の高齢化、所有者の代替わりや土地売買など、長期化することで整備の困難さや総事業費の上振れなど種々の問題が想定される。 ・地権者は、村内在住の方が多い。所有する土地の大きさが分からない方も多く、まずは、面積・境界をはっきりさせたいとの要望がある。 〈読谷補助飛行場（補助飛行場地区）〉 ・読谷補助飛行場（補助飛行場地区）の西側、トリイ基地の入り口付近において、不発弾探査ができていない約 2,700 m²の土地（村有地）がある。 (3) 令和 8 年度以降の主な取組予定について 〈瀬名波通信施設〉 ・非農用地部分開発行為許可（都計法第 29 条）申請業務 ・非農用地部分（北エリア盛土搬入部分）不発弾磁気探査委託業務 ・非農用地部分（北エリア盛土搬入部分）伐開委託業務 ・県営土地改良区内の廃棄物処理業務の継続 ・県営土地改良事業の継続 〈楚辺通信所〉 ・本地区の跡地利用のうち、シムクガマ公園については、一括交付金の活用により事業を実施している。令和 8 年度に用地取得を開始し、令和 12 年度供用開始を目標に事業の進捗を図る。 〈読谷補助飛行場（北地区）〉 ・令和 8 年度は、防衛補助（9 条交付金）を活用し、一部の道路及び排水施設を整備予定。 〈読谷補助飛行場（大木地区）〉 ・令和 8 年度以降は、西側供用開始に向けて区画道路や大木喜名線の整備を予定。 〈嘉手納弾薬庫地区（国道東地区）〉 ・令和 8 年度以降は、解散に向けて施設移管等を予定。 〈トリイ通信施設（大木南地区）〉 ・令和 8 年度中に清算事務を実施予定。 2. 市町村支援事業に関する意見・要望（専門家派遣、セミナー等テーマ、情報提供） (1) 今年度の市町村支援事業の実施内容に関する意見等について

市町村	【施設・区域名】 現在の地区の状況、今年度の取組及び課題等
(読谷村)	・特になし。 (2)アドバイザー等専門家の派遣等の要望 ・現時点では、特になし。 (3)セミナー等で情報提供してもらいたいテーマ等の要望 ・現時点では、特になし。 3. その他（沖縄総合事務局跡地利用対策課への要望事項等） ・特になし。

市町村	【施設・区域名】 現在の地区の状況、今年度の取組及び課題等
北谷町	【キャンプ桑江（南側地区）】 【陸軍貯油施設第1 桑江タンク・ファーム】 【キャンプ瑞慶覧（施設技術部地区）、（インダストリアル・コリドー地区）】 1. 取組状況等 (1) 令和7年度において重点的に実施した取組・箇所等の状況について ＜企画財政課＞ 〈キャンプ桑江（南側地区）〉 ・令和6年度に先行取得の目標面積は達成している中、今年度も数件問い合わせがあるが、目標面積に達成したことを説明して納得いただいている状況。 〈陸軍貯油施設第1 桑江タンク・ファーム〉 ・跡地利用にあたっての特有の課題等について関係機関と共有を図るため、一括交付金を活用して協議資料を作成中。年度内には完成予定。協議資料の活用については、次年度以降を検討中。 ・引き続き地形的な課題や周辺環境（遺跡など）への対応を検討。 〈キャンプ瑞慶覧（施設技術部地区）〉 ・前年度に引き続き土地区画整理事業の基本設計を行う。 ・前年度末に沖縄防衛局より支障除去の遅延に伴い、土地引渡し当初予定（令和8年3月）から1年後ろ倒しになるとの報告を受けており、土地区画整理事業のスケジュール見直しを要する。 ・現在は、令和9年度末の組合土地区画整理事業の認可に向けて、地権者面談の継続と基本設計を進めている。 〈キャンプ瑞慶覧（インダストリアル・コリドー地区）〉 ・令和6年度の「跡地利用基本構想」を踏まえ、方針及び課題等を整理し、「跡地利用基本計画（素案）」を作成中。年度内には完成予定。 ・令和7年度より緑地・公園用地の先行取得を実施。今年度中には、公共登記及び代金の支払い業務を行う。 ・令和6年度に策定した「跡地利用基本構想」について、2月に地権者説明会を予定している。 ＜文化課＞ 〈キャンプ瑞慶覧（施設技術部地区）〉 ・試掘調査及び範囲確認調査で確認された「白比川原遺跡」について、令和7年度調査区分の記録保存調査を実施中。現地調査は本年度が最終年度で、現時点で進捗に問題はない。 (2) 今年度の取組を踏まえた今後の跡地利用推進に関する主な課題について ＜企画財政課＞ 〈陸軍貯油施設第1 桑江タンク・ファーム〉 ・本地区は大部分が急傾斜の斜面地形となっており、宅地利用は困難と予想されることから、これらの区域について、跡地利用整備事業での取り扱いを検討することが大きな課題となっている。 ・地形的な課題を抱えており、土地区画整理事業は難しいと思われる。

市町村	【施設・区域名】 現在の地区の状況、今年度の取組及び課題等
(北谷町)	〈キャンプ瑞慶覧（施設技術部地区）〉 ・土地区画整理事業施行予定地区の西側では国道58号拡幅が予定されており、北側では白比川改修工事が進められている。各事業とのスケジュール調整が跡地利用推進のポイントとなる。また、地区南側には国指定史跡の北谷城跡が隣接しており、景観等に配慮したまちづくりが求められる。 ・特措法第20条に総合整備計画を定めることができる規定があるが、面積も小さく、都市計画施設もなく、補助導入もないことから、町として計画する動きはない。 〈キャンプ瑞慶覧（インダストリアル・コリドー地区）〉 ・昨年度、先行取得の説明会を2月に開催した。 ・返還に伴い地区内を流れる塩川雨水幹線、普天間川（2級河川）の取り扱いについて、跡地利用計画に影響するため、できるだけ早期に把握したいが、県とは具体的な協議は実施していない。 ・防衛省から示されている日米合同委員会合意事案概要について、本地区が南北に分断される可能性および区画整理道路にも影響する可能性があるため、早急に詳細を把握する必要があると考えている。 (3) 令和8年度以降の主な取組予定について ＜企画財政課＞ 〈キャンプ桑江（南側地区）〉 ・返還時期が見えてきたら現計画のブラッシュアップも検討予定。 〈陸軍貯油施設第1桑江タンク・ファーム〉 ・課題について、今年作成予定の協議資料を活用し、町としての活用プランを検討するために、関係機関と情報共有していく。 〈キャンプ瑞慶覧（インダストリアル・コリドー地区）〉 ・令和7年度に作成予定の「跡地利用基本計画（素案）」を踏まえ、「跡地利用基本計画」の作成に取り組む。 ・目標取得面積（37,000㎡）に向けて、引き続き先行取得を実施していく。 ＜文化課＞ 〈キャンプ瑞慶覧（施設技術部地区）〉 ・白比川原遺跡記録保存調査（旧キャンプ瑞慶覧施設技術部地区）の資料整理・報告書作成を予定。 〈キャンプ瑞慶覧（インダストリアル・コリドー地区）〉 ・文化庁補助を活用し、令和7年度から令和8年度にかけて実施する資料整理作業に伴う過年度試掘調査の報告書作成業務を実施予定。 2. 市町村支援事業に関する意見・要望（専門家派遣、セミナー等テーマ、情報提供） (1) 今年度の市町村支援事業の実施内容に関する意見等について ・特になし。 (2) アドバイザー等専門家の派遣等の要望 ＜企画財政課＞ 〈キャンプ瑞慶覧（インダストリアル・コリドー地区）〉 ・合意形成に精通した専門家について、タイミングをみて相談したい。

市町村	【施設・区域名】 現在の地区の状況、今年度の取組及び課題等
(北谷町)	(3)セミナー等で情報提供してもらいたいテーマ等の要望 <企画財政課> 〈キャンプ瑞慶覧（インダストリアル・コリドー地区）〉 ・組合施行に至るまでの経緯、根拠、合意形成等の取り組みについて、県内外問わず参考事例があれば教えてほしい。 3. その他（沖縄総合事務局跡地利用対策課への要望事項等） ・特になし。

市町村	【施設・区域名】 現在の地区の状況、今年度の取組及び課題等
沖縄市	【キャンプ瑞慶覧（ロウワー・プラザ住宅地区）】 1. 取組状況等 (1) 令和7年度において重点的に実施した取組・箇所等の状況について ・北中城村と共同で、行政界等の検討と交通円滑化対策等について委託業務を発注し検討を進めている。行政界等の検討では、変更有無のメリット・デメリットの整理により必要性を検討している。交通円滑化対策等の業務では、現況交通量や定性的な円滑化対策の検討、交通結節機能のあり方等を検討している。 ・コンサル派遣を活用し、まちづくりパートナー選定のための募集要項（案）を作成した。12月からは募集要項（案）をもとに準備会が公募・選定作業を進めている。準備会からは、2月頃にプレゼン、3月頃に選定予定と聞いている。 ・先行取得事業については、これまでの目標面積17,000㎡を超える申出の相談があり、今年度までに16,862㎡を取得。12月1日に特定事業の見通し公表の変更を行い、目標面積を26,900㎡とした。 ・沖縄市、沖縄市ロウワープラザ区画整理組合設立準備会、沖縄市軍用地地主会と3者連盟で沖縄防衛局と防衛省へ返還要請を行った。 (2) 今年度の取組を踏まえた今後の跡地利用推進に関する主な課題について ・地権者準備会から区画整理法に基づく技術援助申請が提出されているため、市として対応について整理が必要。（技術援助に関する要綱やマニュアルの整備が課題。） ・組合施行に対する行政の関与度合。 ・埋蔵文化財調査のための立ち入り調査の可能性について関係機関に確認したが、返還時期が決まっていない中では厳しいのではないかと意見があった。引き続き意見交換を続けていく必要がある。 ・交通円滑化対策の必要性は、準備会も概ね理解を得ていると考えているが、スマートインターチェンジの設置に関しては、減歩負担等の懸念が示されており、調整が必要である。今後は、対策の効果を定量的に示しながら、準備会と調整していきたいと考えている。 (3) 令和8年度以降の主な取組予定について ・今年度に検討する交通円滑化対策について、課題対策の定量評価を実施する。行政界に関する検討は、令和7年度で一旦終了する。 ・まちづくりパートナーが選定された際には、提案内容を踏まえた跡地利用計画を検討していく予定。 ・準備会との意見交換の場は、次年度以降も必要と考えている。 ・準備会の同意率は8割程度であり、準備会が仮同意書収集後も個別訪問等を行いながら、同意率を増やす取り組みを行っていく予定。 2. 市町村支援事業に関する意見・要望（専門家派遣、セミナー等テーマ、情報提供） (1) 今年度の市町村支援事業の実施内容に関する意見等について ・特になし (2) アドバイザー等専門家の派遣等の要望 ・プロジェクトマネージャーを継続して次年度も要望する。 ・アドバイザー派遣の活用を要望する。交通対策に精通した方にアドバイザー派遣を依頼し、交通円滑化対策に関する業務の仕様書作成の支援をお願いしたい。 (3) セミナー等で情報提供してもらいたいテーマ等の要望

市町村	【施設・区域名】 現在の地区の状況、今年度の取組及び課題等
(沖縄市)	・大規模集客施設における周辺環境（交通やアクセス等）への影響と対策について。 ・区画整理事業における、地権者、民間企業、行政のまちづくりとそれぞれの役割。 3. その他（沖縄総合事務局跡地利用対策課への要望事項等） ・沖縄防衛局や沖縄県との調整における助言・フォロー等を要望する。

市町村	【施設・区域名】 現在の地区の状況、今年度の取組及び課題等
北中城村	【キャンプ瑞慶覧（ロウワー・プラザ住宅地区）、（サウスプラザ地区）、（喜舎場住宅地区）】 1. 取組状況等 (1) 令和7年度において重点的に実施した取組・箇所等の状況について 〈キャンプ瑞慶覧（ロウワー・プラザ住宅地区）、（サウスプラザ地区）〉 - 行政界の変更の必要性についてメリット・デメリット等を整理しながら方針を検討、イオンモールの開業前と後のパーソントリップ調査における交通への影響等を整理しながらライカム交差点の交通対策に向けた調査を進めている。 - 埋蔵文化財調査のための現地踏査の実施及び水路断面の計測の可否について防衛局と協議中。 - まちづくりパートナーが3月に決定する予定。地権者活動支援として、コンサル派遣業務を活用してまちづくりパートナーの募集要項案を作成している。なお、まちづくりパートナーの評価や選定は準備会で行う予定。 - 先行取得事業は、今年度に村側の目標面積が達成したことから、基金の解散手続きを進めている。 〈キャンプ瑞慶覧（喜舎場住宅地区）〉 - 喜舎場スマートIC機能拡充に係る関係機関協議を実施し、計画案等に関する意見を得た。 - 高速バス停の移設についてバス事業者と協議予定。 - 地権者数は約77名（居住地の割合は村内外で概ね半々）であり、組織化はされていない。 - マスタープランにより返還予定区域は概ね固まっており、区域内で収まるインターチェンジの計画を検討中。インターチェンジを除く部分（残地）の跡地利用の方針については、2月に地権者説明会で説明を実施。 (2) 今年度の取組を踏まえた今後の跡地利用推進に関する主な課題について 〈キャンプ瑞慶覧（ロウワー・プラザ住宅地区）、（サウスプラザ地区）〉 - 村施行の区画整理事業を経験した職員がいないことや、新たな道路整備、まちづくりに関する事業が市や県と比較すると少ないため、実務経験や専門的な知識を有する職員がいない。 - 返還時期が明確に示されていない中で、整備計画を進めることに対する懸念がある。関係機関との情報交換を積極的に行い、返還時期の情報を早期に把握する必要がある。 - 既存の排水路は移設に要する事業費が大きいと、現況のままの活用を考えているが、まちづくりパートナーの意見も踏まえ、検討が必要である。 〈キャンプ瑞慶覧（喜舎場住宅地区）〉 - 特定駐留軍用地に指定されていないかつ区画整理事業の補助金対象外となる面積規模の返還予定区域がある。 - スマートICの整備効果の定量的な整理が必要。 (3) 令和8年度以降の主な取組予定について 〈キャンプ瑞慶覧（ロウワー・プラザ住宅地区）、（サウスプラザ地区）〉 - まちづくりパートナーの提案内容を踏まえた跡地利用計画案の検討。

市町村	【施設・区域名】 現在の地区の状況、今年度の取組及び課題等
(北中城村)	〈キャンプ瑞慶覧（喜舎場住宅地区）〉 ・令和7年度計画のより具体的な検討。 2. 市町村支援事業に関する意見・要望（専門家派遣、セミナー等テーマ、情報提供） (1) 今年度の市町村支援事業の実施内容に関する意見等について ・特になし。 (2) アドバイザー等専門家の派遣等の要望 〈キャンプ瑞慶覧喜舎場住宅地区〉 ・令和8年度も引き続きアドバイザー等の専門家の派遣を要望する。 ・喜舎場住宅地区では、令和8年度早々に地権者アンケート調査や説明会を実施したいと考えており、コンサル派遣の活用を検討する。 (3) セミナー等で情報提供してもらいたいテーマ等の要望 ・特になし。 3. その他（沖縄総合事務局跡地利用対策課への要望事項等） ・特になし。

市町村	【施設・区域名】 現在の地区の状況、今年度の取組及び課題等
宜野湾市	【キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）、（インダストリアル・コリドー地区）】 【普天間飛行場】 1. 取組状況等 (1) 令和7年度において重点的に実施した取組・箇所等の状況について 〈キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）〉 ・本地区においては、令和6年度に沖縄健康医療拠点の中核である琉球大学医学部及び大学病院の整備が完成し、同病院が令和7年1月に開院、同年4月に医学部が開学した。また、都市計画道路西普天間線が令和7年1月に一部供用開始、宜野湾市道喜友名23号（国道58号から西普天間住宅地区へのアクセス道路）が同年2月に供用開始した。 ・引き続き、土地区画整理事業により道路や公園などの公共施設及び宅地の整備などのまちづくりを継続していく（令和9年度までの事業予定）。 ・令和7年11月に県道81号線沿いのモデル街区の一部を使用収益開始している。 ・県道81号線沿いの残りのモデル街区については、令和8年3月の使用収益開始を予定しており、既に建築確認が完了しているところもある。モデル街区では、地区計画による景観への配慮や歩きたくなるまちづくりを目指している。 ・琉球大学医学部及び大学病院前のモデル街区は、令和8年5月頃の使用収益開始を予定している。 ・喜友名線は、令和9年度の開通を目指して取り組んでいる。 ・交通渋滞の対策については、国道330号の路面表示や信号制御時間の変更などにより、予想よりも渋滞の影響は大きくない。 〈キャンプ瑞慶覧（インダストリアル・コリドー地区）〉 ・令和5年度に「沖縄振興特定事業推進費」を活用して「跡地利用基本計画」（案）として3案を取りまとめた。 ・伊佐浜は銃剣とブルドーザーによる強制接收の歴史もあることから、地権者には複雑な思いを持っている方も多く、令和5年度に結成された地権者組織より、市が取りまとめた3案に対して反対する意見がなされた。 ・同組織が考える跡地利用計画の詳細な意向確認を行うため、令和6年度より宜野湾市軍用地等地主会を含めた3者において、意見交換会を中心とした地権者意向確認を実施している。 ・令和7年度も「沖縄振興特定事業推進費」を活用して、意見交換会を中心とした地権者意向確認を実施している。 ・同組織との協議については、8月に第1回協議を実施し、コリドー地主会の関心が高い防災まちづくりについて事例紹介を行うとともに、意見交換を行った。11月には第2回協議を実施し、西普天間住宅地区の現地視察（コリドー地区の目視等）及び意見交換を行った。令和8年2月～3月頃第3回協議を実施予定。 ・土地の先行取得については、令和5年度より取り組んできたところであるが、令和7年度に目標面積である2.5haを取得したため、次年度以降の募集は行わない。なお、今後必要に応じて特定事業の見通しを検討する。 ※令和5年度→約4,500㎡、令和6年度→約7,200㎡、令和7年度→約13,300㎡ 〈普天間飛行場〉 ・市町村支援事業（プロジェクト・マネージャー派遣）を活用し、組織再編・強化の検討。具体的には、約4,200人の地権者合意形成が課題である中、20年以上続いている若手の会は、参加メンバーの固定化や参加人数の減少などにより、組織力に課題がある。

市町村	【施設・区域名】 現在の地区の状況、今年度の取組及び課題等
(宜野湾市)	プロジェクト・マネージャーに相談しながら、課題の解決について検討を進めている。 (公共用地の先行取得推進について) ・令和7年度予算：約53億円（うち内閣府補助金約43億円） ・令和7年度の土地先行取得状況：約3.5ha（約25.7億円）取得 ・目標面積（特定事業の見通し）に対する取得割合：約69% ・7月と10月に土地の先行取得（軍用地の買取り）に関する説明会を、地権者向けに計4日間実施し、のべ230名の地権者が参加した。10月に実施した説明会については、アドバイザー派遣を活用して司法書士を招いた相談会も併せて開催した。 (関係機関との意見交換会の開催状況について) ・跡地利用推進への取組の強化のため、各分野の関係機関等の意見交換会を継続して実施している。 (GW2050PROJECTSの取組状況について) ・令和7年度は、実施計画としての調査検討が行われている。 ・各拠点の将来像やコンセプトの検討が行われており、沖縄県と共同で取り組んでいる跡地利用計画に関する内容と整合を図りながら検討を進めている。 (地権者リストの整理) ・コンサル派遣を活用して地権者リストの整理を行っている。次年度もコンサル派遣を活用し、継続して地権者リストの整理を行いたいと考えている。 <文化財関係> <キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）> (整備事業) ・「沖縄振興特定事業推進費」を活用して、住宅地区内の公園に所在し文化財指定予定の「新城上殿遺跡」の保存整備に向けた基本設計を策定中である。12月に実施した一般地権者向け現地視察での意見も踏まえながら、3月に基本設計を取りまとめる予定としている。 ・宜野湾市内の琉球王府が整備した「歴史の道」と関連文化財の国指定へ向けて沖縄県文化財課と調整を進めている。（西普天間住宅地区に宿道の一つである中頭方西海道と周辺古道があり、その道を中心にグスクや湧泉などの関連文化財が多数存在している。） ・課題とされていた新城上殿遺跡の石切り場の真偽を確認するため調査を実施したところ、石切り場であることが確認された。シンバルガー周辺の宿道ルートも確定した。 ・「歴史の道」で調査されていない箇所があり、1月から2月にかけて調査を行う。 ・現在、報告書を取りまとめており、整い次第、国指定に向けた具申書作成に着手する。 (予備調査) ・文化庁の補助を活用して、シンバルガー湧泉の試掘調査、新城上殿遺跡、中頭方西海道（Aライン）の範囲確認調査を実施した。 ・新城上殿遺跡の石切場について、切り出し途中と見られる石材などの遺構を検出した。シンバルガー周辺の試掘調査では、シンバルガーは確認できなかったが、宿道（中頭方西海道）の遺構と思われる礫敷と土留めが検出され、宿道のルートについても概ね想定通りであることが確認された。 <普天間飛行場> (予備調査)

市町村	【施設・区域名】 現在の地区の状況、今年度の取組及び課題等
(宜野湾市)	・ 5月19日に現場説明会（内閣府視察）を実施。 ・ 今年度は普天間飛行場への立入が非常に制限されており、許可が得られた場合でも、倒木処理を最小限実施したうえで、可能であれば神山後原丘陵古墓群等の表面踏査を行いたい。 (2)今年度の取組を踏まえた今後の跡地利用推進に関する主な課題について 〈キャンプ瑞慶覧（インダストリアル・コリドー地区）〉 ・ 地元の合意形成を重点課題としており、地権者組織との意見交換を中心とした地権者意向確認を継続予定。 ・ 交通島（三角地帯）については、鉄塔もありその移転がかなうものか大きな課題。 ・ 北側は北谷町部分に連続しているため、同町とも継続的に意見交換・調整が必要。 〈普天間飛行場〉 ・ 地権者の跡地利用に対する意識向上や参画の促進。 ・ 返還前の早い段階から、国・県・市を通じた推進体制の整備、跡地利用を円滑に行うための制度の構築、跡地開発に係る事業手法・実施主体の確立、開発費用等、行財政上の様々な課題を整理できるよう、国・沖縄県・宜野湾市において一丸となり協議を進めていく取組み。 ・ 普天間飛行場跡地内を通る横断道路については、大山土地地区画整理事業と深く関係しているため、まずはその事業とあわせて進めていきたいと考えている。また、国が進めている沖縄西海岸道路（宜野湾道路）との接続にも関係するため、今は大山土地地区画整理事業との調整を含め、課題の整理を行っているところ。 ・ GW2050PROJECTSに向けて、現行制度の課題を整理し、令和14年度の沖縄振興計画改定に合わせて制度改正の動きを踏まえた対応を進めたい。 〈文化財関係〉 〈キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）〉 (整備事業) ・ 中頭方西海道及び関連文化財の国指を目指しているが、国指定から外れた文化財の整備に対する補助等について検討する必要がある。 ・ 具申書に必要な文化財所有者の同意調整（市長ないしは名義上の所有者の同意）が必要である。 (予備調査) ・ 地区内で予定されている公園整備事業について、建物や園路等の開発計画の前に予備調査をおこない、文化財の位置や詳細を把握したうえで、文化財の保護調整を行う必要がある。 ・ 予備調査で確認できなかった埋蔵文化財が工事中に不時発見される可能性がある。その際は工事の一時停止及び文化財の保護調整が必要となる。 〈キャンプ瑞慶覧（インダストリアル・コリドー地区）〉 ・ 返還前立入り調査についての防衛局との調整。 〈普天間飛行場〉 ・ 安定的な立入 ・ エスコートパスの取得 ・ 年間パスの取得 ・ 電気、水道の使用

市町村	【施設・区域名】 現在の地区の状況、今年度の取組及び課題等
(宜野湾市)	(3) 令和8年度以降の主な取組予定について 〈キャンプ瑞慶覧（インダストリアル・コリドー地区）〉 ・「字伊佐・字喜友名コリドー地区軍用地主会」との地権者意見交換会 ・跡地利用に関する情報発信（ニュースの発行等） 〈普天間飛行場〉 ・土地の先行取得推進 ・令和9年度全体計画のとりまとめに向けた骨子案の整理 ・地権者リストの整理 〈文化財関係〉 〈キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）〉 （整備事業） ・湧泉群（バシガー、ミーガー、ヒージャーガー、ノグニグアーヌメヌカー）の保存整備基本設計を予定。 ・具申書作成と文化庁・県担当者との確認、秋ごろには具申書の提出を目標としている。 （予備調査） ・公園整備事業における開発予定地の試掘調査。新城上殿遺跡や喜友名古水田跡などを予定。 〈普天間飛行場〉 （予備調査） ・12月19日に、立入申請書、調査計画書の素案を沖縄防衛局へ提出し、9月より調査を開始したい。 ・調査は、神山クシヌカー古湧泉、神山古集落の確認調査の他、赤道渡呂寒原古墓群の表面踏査を予定している。 2. 市町村支援事業に関する意見・要望（専門家派遣、セミナー等テーマ、情報提供） (1) 今年度の市町村支援事業の実施内容に関する意見等について ・特になし。 (2) アドバイザー等専門家の派遣等の要望 〈キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）〉 ・現在実施している映像撮影、情報発信業務、広報誌作成業務について、継続して実施をしており、次年度も引き続き派遣を要望。 〈普天間飛行場〉 ・令和8年度も地権者リストの整理業務にコンサルタント派遣、若手の会の再構築支援にプロジェクト・マネージャー派遣の活用を要望する。 〈文化財関係〉 ・継続してプロジェクト・マネージャーの派遣を要望する。 (3) セミナー等で情報提供してもらいたいテーマ等の要望 ・特になし。 3. その他（沖縄総合事務局跡地利用対策課への要望事項等） ・特になし。

市町村	【施設・区域名】 現在の地区の状況、今年度の取組及び課題等
浦添市	【牧港補給地区】 1. 取組状況等 (1) 令和7年度において重点的に実施した取組・箇所等の状況について ・拠点機能導入事業については、令和6～8年度で検討している。拠点返還地の指定を見据えつつ、市の課題解決と一体的な開発など、地区の価値を高める内容について検討予定である。GW2050 PROJECTS から牧港補給地区に求められる機能や施策の提言があるため、これを跡地利用計画にどう取り込むかも含めて、本業務で検討予定。 ・GW2050PROJECTS が検討している施策提言の内容については、本市の跡地利用計画との整合を図るよう調整を行っている。 ・地権者合意形成促進事業については、計画的な土地利用の実現に向けて、若手組織である「チームまきほ21」と意見交換を行いながら、跡地利用の具現化を検討している。今年度は東北・関東圏への視察を行い、勉強会も順調に進めているところである。1月には本事業のアドバイザー派遣によりAIを活用し、地権者が考える跡地利用の具体化の検討を実施した。 ・先行取得事業については、今年度約2.8haの相談があった中で、約2.0haの取得が完了している。また、現在の目標値30ha達成が見込まれることから、特定事業の見通しの変更(40ha)手続きを実施した。(R8.1.7公告)。 ・先行取得はソフト交付金を活用していたが、駐留軍用地先行取得補助金の創設により、切り替え実施。 ・土地取得広報推進事業については、「牧港補給地区跡地利用計画(令和6年3月)」をよりわかり易く周知するために、VRを活用して将来像を説明できるようにしている。今年度はVRの完成に向けた取組を行っており、内閣府の「こども霞が関デー」、沖縄県の「跡地利用に関する県民フォーラム」に出展し、広く周知活動を行っている。VRは地権者の関心が高く高齢者も積極的に体験している。操作が不慣れな方のために、体験型VRとあわせて動画に加工したものも使用している。 (2) 今年度の取組を踏まえた今後の跡地利用推進に関する主な課題について ・拠点返還地の指定について、GW2050 PROJECTS では拠点となる公共施設の方針の検討が必要となっている。次年度は、拠点機能導入事業の最終年度となるが、返還の見通しが立っていないことから、社会情勢の変化等にも対応しながら継続的な検討を図りたい。 ・先行取得については、平成28年度から実施しているが、申出者が減少傾向にあり、面積も減少傾向になっている。VRの活用を含めた広報推進を行い微増したので、今後も継続が必要である。また、特定事業の見通しの変更を行ったことから、これまで以上に取り組みを推進する必要があるため、少しでも多くの土地の取得ができるよう、改善策を検討する。特に、目標達成に向けて、年間取得目標面積を1.5haから3.0haに増やす必要がある。 ・合意形成について、機運醸成の一環として、大学生、市、地権者の意見交換や先進地視察などの取組を行っているが、市の財源が厳しい状況であるため、今後はより効率的に進める必要がある。大学生との意見交換は継続している。 ・埋蔵文化財調査の対応(時期、規模、人員等)について、具体的な時期が不透明な中、体制や配置を含め、動きづらい。全体返還・部分返還によっても対応が変化する。倉庫が立地しているので、立ち入り許可されていないのが現状である。

市町村	【施設・区域名】 現在の地区の状況、今年度の取組及び課題等
(浦添市)	(3) 令和 8 年度以降の主な取組予定について ・拠点機能導入事業は、次年度が最終年となるため、とりまとめに向けた業務委託を予定している。GW2050PROJECTS 推進協議会からの提言を受けて、跡地利用計画への追加・修正を検討する必要がある。時期は未定だが、提言公表後、議会等に対して提言内容を踏まえた意見聴取を行い、跡地利用への反映等を検討予定。 ・先行取得事業は、特定事業の見通しの変更に伴い、次年度の目標値を 3.0ha とし、目標達成に向けた効果的な広報活動に一層取り組んでいく。また、今年度完成する VR については、跡地利用や先行取得の広報素材の一つとして、積極的に活用していく。 ・合意形成については、通常の勉強会実施に加え、今年度実施する AI を活用した勉強会など、新たな取組についても検討する。 2. 市町村支援事業に関する意見・要望（専門家派遣、セミナー等テーマ、情報提供） (1) 今年度の市町村支援事業の実施内容に関する意見等について ・今年度は、国内視察、専門家派遣など、多くの支援をいただいた。市の財政状況が一段と厳しくなる中、今後も本事業を継続又は拡充をしていただきたい。 (2) アドバイザー等専門家の派遣等の要望 ・今年度、跡地利用の広報支援、AI を活用した勉強会、地権者を含めた先進地視察の対応について専門家派遣を活用させていただいている。次年度以降も継続して、跡地利用や地権者の合意形成等に寄与する取組を検討したい。 (3) セミナー等で情報提供してもらいたいテーマ等の要望 ・本地区は高低差があることから、「地下街の整備」についても検討を進めており、関連する情報等があれば提供いただきたい。 ・米軍基地の共同使用、開発地の一部を暫定利用している先進事例があれば教えていただきたい。返還まで長い時間を要することから、軍用地の一部を暫定的に活用したまちづくり検討したいと考えている。 3. その他（沖縄総合事務局跡地利用対策課への要望事項等） ・これまで通りの継続的な支援を要望。 ・将来の財源確保の手法検討や法 29 条の内容変更（大規模跡地に合わせた制度拡充）について。 ・法律上は 2 分割での返還は可能であるが、返還時期のズレによって区画整理事業の認可など、不都合が生じる恐れがある。地権者からこうした意見の高まりがあることを情報共有させて頂く。

市町村	【施設・区域名】 現在の地区の状況、今年度の取組及び課題等
那覇市	【那覇港湾施設】 1. 取組状況等 (1) 令和7年度において重点的に実施した取組・箇所等の状況について ・今年度は、ソフト交付金を活用し、地権者等との合意形成活動の実施、及び、地権者台帳を作成した。地権者台帳及び区域図においては、次年度から検討を始める跡地利用計画策定業務に活用する。 ・合意形成活動としては、①地主会理事WGとの勉強会（2回）、②次世代の会との定例会（4回。うち1回は県内視察）、③地主会理事WGと次世代の会との合同勉強会（1回）、④地主会理事と次世代の会との合同意見交換会（1回）、⑤情報誌「がじゃんびら通信」の発行（2回）を実施した。 ・今年度の合意形成活動は、GW2050が動き出したこともあって、そこと並走する形で地主会の意見を伝えている。また、次年度以降の跡地利用計画策定に向けた検討体制をどうするか検討した。 ・GW2050PROJECTSが5月にグランドデザインを公表した後、9月末に意見交換を行った。今年2月下旬から3月上旬にも意見交換が予定されている。今後も引き続き意見交換をする予定。 ・那覇港湾施設内に所在する国際物流拠点産業集積地域那覇地区（以下、「物流拠点地域」という。）の施設建替事業に関する沖縄県企業立地推進課との意見交換を実施した。那覇市及び地主会としては、返還後の土地利用に支障がないようにすることを要望しているため、沖縄県とは、今後も継続して意見交換を実施していく。 〈文化財関係〉 ・文化財調査の早期立入に関する調整を実施（今年度は立入許可申請書の内容に関する調整、及び、人員体制整備を進めた）。 (2) 今年度の取組を踏まえた今後の跡地利用推進に関する主な課題について ・沖縄県企業立地推進課が実施している物流拠点地域の施設建替事業について、本市の跡地利用計画に影響することが考えられるため、地主会、那覇市及び県のそれぞれの意向をすり合わせるため、引き続き意見交換を行っていく。 ・跡地利用計画づくりに向け、那覇市軍用地跡地利用審議会（以下、「審議会」という。）の立ち上げを令和8年度から予定しているが、会議の進め方など整理したい。近年跡地利用計画を策定した浦添市や宜野湾市を参考にする予定である。また、地権者から、先行取得に向けた要望もあったため、早めに策定したいと考えている。 〈文化財関係〉 ・これまでも文化財調査の早期立入に関する調整をしてきたが、許可の見通しが立っていない。 (3) 令和8年度以降の主な取組予定について ・令和8年度から令和9年度の2ヵ年をかけて跡地利用計画を策定する予定。 ・合わせて地権者等との合意形成活動についても、跡地利用計画策定業務と並行して実施する。 ・跡地利用計画策定と並行して、GWの取り組みとの連携（GWの提案を踏まえて跡地利用計画策定後のアクションプラン作成など）。 ・跡地利用計画策定業務等に係る財源としては内閣府の駐留軍用地跡地利用推進事業費補助金の活用を検討している。

市町村	【施設・区域名】 現在の地区の状況、今年度の取組及び課題等
(那覇市)	・跡地利用計画策定に向けた審議会は、令和8年度に2回、令和9年度に4回開催する予定である。 2. 市町村支援事業に関する意見・要望（専門家派遣、セミナー等テーマ、情報提供） (1)今年度の市町村支援事業の実施内容に関する意見等について ・今年度から実施された国内視察研修会は、先進地の担当者による講義及び現場視察を通じ、今後の跡地利用計画策定に向けた様々な知識を深めることができたため、今後も継続的に実施していただきたい。 (2)アドバイザー等専門家の派遣等の要望 ・土地区画整理事業に関する地権者等との勉強会を開催したいため、アドバイザー派遣を要望したいと考えている（特に小規模土地の利活用方法や合意形成の進め方等について）。 ・実施時期については、事前に地主会と調整し検討する必要がある。 (3)セミナー等で情報提供してもらいたいテーマ等の要望 ・セミナー等で跡地利用計画策定作業に関する他の自治体との意見交換や情報共有を要望する。本市が抱える課題や疑問点について、他の各自治体へ質問書を送付し、セミナー等で回答及び議論させていただきたい。 ・脱炭素や再生エネルギー等に関する最近の潮流または自然環境に配慮したまちづくりの事例等をテーマにしたセミナーを要望したい。 ・スタートアップ企業支援の考え方や企業誘致のための企業優遇措置。 ・事業計画の作り方（コンサルの選定方法など含めて）。 3. その他（沖縄総合事務局跡地利用対策課への要望事項等） ・令和8年度から跡地利用計画策定のために審議会を立ち上げることから、関係機関として参加いただきたい。 ・地主会の跡地利用に関する機運も高まっていると感じるため、引き続きアドバイザー派遣などの市町村支援事業について相談させていただきたい。

第 3 章

駐留軍用地跡地利用推進懇談会

第3章 駐留軍用地跡地利用推進懇談会

3-1 駐留軍用地跡地利用推進懇談会

1 目的

推進懇談会は、返還跡地等の跡地利用に精通した学識経験者及び有識者で構成し、今年度において当局が関係市町村へ実施した駐留軍用地跡地利用に関する市町村支援事業について報告するとともに、次年度の支援事業や今後の課題等について意見交換を行い、有識者の経験や知見から跡地利用に関する取り組みについて助言いただくことを目的としている。

2 開催日

令和8年2月17日（火）

3 開催場所

那覇第二地方合同庁舎2号館
沖縄総合事務局 6階 特別会議室



4 出席者

【推進懇談会委員】

大澤 真	株式会社フィーモ	代表取締役
岸井 隆幸	日本大学理工学部	名誉教授
阪井 暖子	Planning & Produce Studio SAI	代表
堤 純一郎	琉球大学	名誉教授
當銘 健一郎	株式会社沖電工	参与
新田 進	那覇新都心株式会社	顧問

（五十音順 敬称略）

【プロジェクト・マネージャー】

高嶺 晃	恩納村/沖縄市プロジェクト・マネージャー
------	----------------------

【内閣府】

増野 健一	内閣府政策統括官（沖縄政策担当）付参事官（政策調整担当）
-------	------------------------------

【沖縄総合事務局】

波平 康	沖縄総合事務局 総務部	部長
池村 幸介	沖縄総合事務局 総務部	跡地利用対策課 課長
立津 智史	〃	課長補佐
村山 陽一	〃	専門官

中村 敏昭	〃	専門官
末次 敦	〃	専門職

5 議題

- (1) 跡地利用に関する動向
- (2) 令和7年度の取組み内容（報告）
- (3) 令和8年度の取組み方針（報告）
- (4) 今後の跡地利用に関する取組みについて（意見交換）

6 内容

(1) 跡地利用に関する動向

ア 事務局からの主な報告事項

《県内の動向》

- 令和7年2月にキャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）において国道58号から西普天間住宅地区へのアクセス道路（市道喜友名23号）が供用開始。また、令和7年4月に琉大医学部が開学している。
- キャンプ瑞慶覧（ロウワー・プラザ住宅地区）において、返還後の区画整理事業を見据えた土地区画整理組合設立準備会が令和7年3月に発足。
- 令和7年10月に読谷補助飛行場（補助飛行場地区）において、村立図書館などを併設した総合情報センター、ゆんラボ・未来館がオープンしている。また、嘉手納弾薬庫地区（国道東地区）、トリイ通信施設（大木南地区）で実施されていた区画整理事業について換地処分が行われた。
- 基地返還跡地の一体的な利用と那覇空港の機能強化を図ること等を目的とした県内経済団体を中心とする取組「GW2050PROJECTS」において、令和7年5月にグランドデザインが策定・公表。現在、各跡地における機能分担等について検討し、成長戦略として取りまとめるべく、取組が進んでいる状況。

(2) 令和7年度の取組み内容

ア 事務局からの主な報告事項

《令和7年度の主な取組》

- 令和7年度に実施した取組について順次報告を行った。
- （関係市町村の取組状況・検討課題）
- 市町村ヒアリング等を通じて把握した、関係市町村の主な取組状況・課題等について報告を行った。

(跡地関係市町村連絡会議)

○令和7年5月に実施した、跡地関係市町村連絡会議の概要について、参加者からのアンケート結果も含めて報告した。

(跡地利用推進セミナー)

○令和7年8月に実施した、跡地利用推進セミナーの概要について、参加者からのアンケート結果も含めて報告した。

(跡地利用推進視察研修会)

○令和7年11月に実施した、跡地利用推進視察研修会の概要について、参加者からのアンケート結果も含めて報告した。

(アドバイザー等専門家派遣)

○令和7年度における専門家派遣の状況について、派遣概要等を報告した。

(プロジェクト・マネージャーとの意見交換)

○令和7年度に自治体へ派遣しているプロジェクト・マネージャーとの意見交換の概要について、報告した。

(3) 令和8年度の実施方針

ア 事務局からの主な報告事項

1 基本方針

令和7年度に実施した施策を維持しつつ、跡地利用特措法の下、関係市町村とコミュニケーションを密に図り、内閣府本府を始めとする関係機関とも連携して市町村支援事業に取り組む。近年市町村等からのコンサルタント派遣需要が増加しており、令和8年度においても更なる増加が見込まれることから、コンサルタントを始めとする専門家派遣をより重点的に実施することとする。

なお、令和7年度において実施した視察研修会については、令和8年度は実施しないこととし、先進地の視察については、市町村等からの個別要望に応じ、コンサルタント派遣を活用することとする。

2 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。
具体的には、年2回(上期・下期各1回)の関係市町村個別ヒアリングを実施し、取組状況、課題、支援要望の把握に努める。

(2) アドバイザー等派遣

関係市町村等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令和8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、跡地利用計画に必要な基礎知識（土地区画整理事業の仕組みなど）を身につける研修的な位置づけとして開催する。

(5) 跡地利用推進懇談会

令和8年度の跡地利用対策課の取組結果をご報告し、取組内容及び次年度（令和9年度）以降の業務取組方針等についてアドバイスを頂く。

(4) 今後の跡地利用に関する取組みについて

（これまでの報告事項を踏まえ、今後の取組みについて意見交換を実施した。）

《意見交換の概要》

○専門家派遣の在り方について

- ・プロジェクト・マネージャーの方々の意見で人材育成が大変とのことであるが、育成だけではなく、当人自身もとても苦勞されていると思われる。プロジェクト・マネージャーの業務には、様々なリスクも存在する。
- ・プロジェクト・マネージャーの横の連携やノウハウの共有が必要と思われる。
- ・人材の確保に苦慮している自治体では、全体的なコーディネートができる人が必要。
- ・特に民間開発が想定される場合等に、各種調整等を適切に行える人材を派遣する仕組みが必要。
- ・各種状況が変わりつつある中で、これまでのようなアドバイザー等の派遣だけではなく、更に専門性の高い人材を紹介していく必要があるのではないか。
- ・全体の跡地の相談を受けるような専門家チームのようなものが必要ではないか。特に跡地利用に参入する事業者の業種等によっては、かなり専門的な人材派遣が必要。

○地権者の所有状況及び所有者不明土地について

- ・事前に各地区の地権者の所有状況等を把握しておくことは、とても重要なこと。
- ・所有者不明土地の問題は、基地返還予定跡地の中にも存在する。事前に所有者不明土地の状況を把握して、どのように対応していくか検討が必要となる。
- ・既存の制度で区画整理事業の実施が難しいとされてきた地区においては、構造改革特区の制度を活用する方法もあるのではないかと。特に基地跡地の場合は非常に複雑な状況のため、このような制度の活用を検討するという視点も必要だと思われる。

第4章

跡地関係市町村連絡会議

第4章 跡地関係市町村連絡会議

4-1 跡地関係市町村連絡会議の概要

1 目的

連絡会議は、関係市町村担当者を対象として、市町村支援事業の実績報告や本年度実施計画等について情報提供及び意見交換を実施することで関係市町村担当者間の連携強化を図ることを目的に開催した。

2 開催状況

本年度の連絡会議は、前年度における市町村支援事業の取組の報告と駐留軍用地跡地利用推進事業費補助金や駐留軍用地跡地利用支援システム等について情報提供を行うとともに、関係市町村の取組状況や課題等の共有を目的として、座談会による意見交換を実施した。

また、休憩時間を活用し、担当者間での名刺交換を実施することで、市町村間の連携強化を図った。

さらには、今後の市町村支援事業をより有意義に進めていくためのアンケート調査も実施した。

4-2 跡地関係市町村連絡会議

1 実施概要

(1) 開催日及び開催場所

開催日：令和7年5月13日（火）

場 所：P's SQUARE D会議室



(2) 出席者

①関係市町村（9市町村）

宜野座村（企画課）、恩納村（企画課）、うるま市（防災広報対策部総合防災課）、沖縄市（建設部都市整備室、企画部基地政策課）、北谷町（総務部企画財政課）、北中城村（企画振興課）、宜野湾市（基地政策部まち未来課、基地跡地推進課、教育部文化課）、浦添市（企画部港湾基地政策局跡地未来課）、那覇市（まちなみ共創部技術総務課那覇軍港跡地利用推進室）

②関係機関

内閣府政策統括官（沖縄政策担当）付政策調整担当参事官室

③オブザーバー

沖縄県（企画部県土・跡地利用対策課）

(3) 開催趣旨

年度当初において、市町村支援事業の実績報告や本年度実施計画等についての情報提供及び意見交換に加え、関係市町村の跡地利用担当者間の連携強化を図り、本年度の支援事業や跡地返還関係業務に資することを目的として、以下の内容で実施した。

（報告）

令和6年度市町村支援事業の取組について

（情報提供）

①令和7年度市町村支援事業の取組について

②駐留軍用地跡地利用推進事業費補助金について

③駐留軍用地跡地利用支援システムについて

（意見交換）

関係市町村の取組状況・課題等について（座談会）

2 内容

(1) 令和6年度市町村支援事業の取組について（報告）

<市町村個別訪問>

○関係市町村（14市町村）における返還跡地等の取組状況及び検討課題等を把握するとともに、市町村支援事業に対する要望の有無等についてのヒアリングや、意見交換を目的に「市町村個別訪問」を2回実施した。

第1回実施時期：令和6年5月22日から6月24日

第2回実施時期：令和7年1月20日から2月6日

<アドバイザー等専門家の派遣>

○関係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、アドバイザー派遣1件（浦添市）、プロジェクト・マネージャー派遣5件（恩納村、沖縄市、北中城村各1件、宜野湾市2件）、コンサルタント派遣13件（北中城村、浦添市各1件、沖縄市2件、北谷町4件、宜野湾市5件）の専門家派遣を実施した。

<跡地関係市町村連絡会議>

○関係市町村において跡地利用の実務に携わっている担当者を対象に、市町村支援事業の前年度の実績や当該年度の実施計画等について、情報提供及び意見交換を実施することで、跡地利用担当者間の連携強化と市町村支援事業の活用を図ることを目的に実施した。（令和6年5月14日開催）

<跡地利用推進セミナー>

○関係市町村担当者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、駐留軍用地跡地利用に資する基礎的知識の共有を目的に開催した。

○「跡地利用計画と民間企業のかかわり」の1つとして「PPP/PFI事業」をテーマに、専門家の方を招き、PPP/PFIの取り巻く状況、活用事例等を講義頂くことで、PPP/PFIに関する基礎的知識の習得と理解を深め、跡地利用を検討する上での参考となることを目的に開催した。また、各自治体に対して事前アンケートを実施し、跡地利用においてPFI活用の可能性や希望、今後整備予定の施設の概要及び跡地へ導入を想定している機能などを把握したうえで、講義や活用事例等の紹介を行った上で、登壇者と市町村の参加者との意見交換会を実施した。（令和6年8月26日オンライン開催）

<広報活動>

○関係市町村担当者及び地権者を対象に、跡地利用の実現に向けた取組を広く周知するため、これまでに作成した広報誌「まちプランナー」計4冊について、スマートフォン対応コンテンツを制作した。

○コンテンツの制作にあたっては、快適にWebサイトを閲覧できるよう、レイアウトや文字の大きさ、画像サイズ、余白、行間などのデザイン、コンテンツ内容などを調整

し、スマートフォン用に最適化を図った。

＜駐留軍用地跡地利用推進懇談会＞

○跡地利用に詳しい学識経験者や有識者に対して、ヒアリング等で得た関係市町村の現状、課題について当局から説明を行い、それに対する意見交換や、跡地利用を推進する際の留意点、新たな支援方法の検討等を目的に開催した。

（令和 7 年 2 月 21 日開催）

（2）令和 7 年度市町村支援事業の取組及び制度等について（情報提供）

＜市町村個別訪問＞

○今年度も個別ヒアリングを 2 回予定している。

＜アドバイザー等専門家の派遣＞

○アドバイザーは、駐留軍用地跡地利用の支援を図ることを目的に、専門家を短期間派遣。

○プロジェクト・マネージャーは、土地区画整理事業等に関する専門知識及び経験を有する専門家が市町村に対し、職員へのアドバイスや返還跡地等の利用推進に関する関係機関との調整、職員の人材育成等を行うことを目的に長期派遣。

○コンサルタントは、調査、検討などの作業を実施するために市町村に専門家を派遣。

＜関係市町村へのアドバイザー等専門家の派遣実績＞

（浦添市）

○アドバイザー派遣は、牧港補給地区内にあった旧小湾集落の「小湾みらいの会」という郷友会が開催する勉強会の講師として、派遣を要望させていただいた。開発利益に関することとして、価値が高まるまちづくりの事例や効果等を中心に助言をいただいた。勉強会には約 20 名が参加し、分かりやすく説明いただき好評だった。個別質問に対しても丁寧に対応いただいたと伺っている。

○コンサルタント派遣では、昭和株式会社を派遣いただいた。跡地利用計画と先行取得事業等を行っているため、分かりやすく説明するためのパンフレットの作成を依頼した。掲載内容の総合的なアドバイスやデザイン案の作成に助言をいただき、分かりやすいパンフレットを作成できた。今年度印刷、窓口配布等を別途予定している。

（北中城村）

○コンサルタント派遣では、ロウワー・プラザ住宅地区の地権者支援業務で活用し、準備会設立に向けた仮同意書の取得支援等を行った。

○プロジェクト・マネージャー派遣では、今後返還予定のロウワー・プラザ住宅地区と喜舎場住宅地区の一部の 2 地区について、それぞれが抱える様々な課題に対して、ま

ちづくりに関する専門的な知識や行政機関等の調整等の経験を有する方の力を借りたいということで要望させていただいた。

(沖縄市)

- 1回目のコンサルタント派遣については、先程、北中城村が説明したロウワー・プラザ住宅地区の地権者支援業務を同村と共同で依頼し、実施した。
- 2回目のコンサルタント派遣では、令和3年度までに作成した跡地利用区域の区域図について、令和3年度から地権者の変更や分筆があったため、区域図を更新する業務をお願いした。区域図は、準備会が結成されたときに提出する仮同意書との照合や先行取得などの確認のために活用するので、今回依頼させていただいた。
- プロジェクト・マネージャー派遣は令和3年度から継続してお願いしており、令和6年度もアワセゴルフ場跡地の土地区画整理の経験のある方の派遣をお願いし、北中城村との調整や地権者の合意形成など、跡地利用計画の内容について助言をいただいた。

(北谷町)

- コンサルタント派遣の1、2、3回目については企画財政課ではなく文化課から派遣依頼をさせていただいた。内容は、返還された北谷グスクの落石等々の調査となる。
- 4回目の株式会社パスコを派遣いただいた環境影響評価の基礎資料の作成については、インダストリアル・コリドー地区の環境影響評価における配慮書の前段となるような基礎資料や、返還後の跡地利用の円滑な検討に資する資料の整理をお願いさせていただいた。
- 具体的には、公害問題、大気環境や騒音、水、土壌の環境。別の年度では陸生生物など、広い環境の調査をお願いした。現地の立ち入り調査がまだできない状況なので、既存の資料整理にはなるが、環境面から跡地利用計画に落とし込むことで、今後の跡地利用計画の策定に活用できる資料となった。また、将来の環境影響評価等の手続の事務的負担の軽減にもつながると考えている。

(宜野湾市)

- コンサルタント派遣の1回目、2回目は、西普天間住宅地区の返還から跡地利用の変遷までの映像記録を撮影するため、平成27年より継続的に株式会社シネマ沖縄を派遣していただいている。琉大医学部及び病院を中心に沖縄健康医療拠点の地区全体をドローン撮影及び地上撮影をした上で映像に編集してYouTube等にて配信している。
- 令和6年度は琉大開院・開学、沖縄健康医療拠点開所の節目に当たる年度のため、3回目、4回目として追加で派遣していただいた。3回目がこれまで撮りためた映像・写真の総括動画を作成するために、同じくシネマ沖縄を派遣していただき、4回目は西普天間住宅地区の返還から現在までの取組内容を集約したパンフレットデータの作成のため、日本工営都市空間株式会社を派遣していただいた。
- 作成した映像は、沖縄健康医療拠点の開所式や西普天間線喜友名23号の開通式の際に上映したり、作成したパンフレットを配布したりと大いに活用させていただいた。
- 5回目では、令和5年から6年の2年間にかけて、普天間飛行場周辺市街地の道路網

の整備可能性調査において活用した。宜野湾市はまちのど真ん中に普天間飛行場があるため、道路や上下水道が真ん中を通せない状態なので、普天間飛行場返還後の周辺の道路網も含め、接続箇所などについて可能性を検討していただいた。とても有効な内容だった。

- プロジェクト・マネージャー派遣では、令和6年度、7年度も派遣いただいている。普天間飛行場は地権者の数が多く、一人一人に関わるのが厳しいので、約20年前から若手の会という組織を立ち上げて、継続的に進めていたが、返還時期が見えず、組織が形骸化、弱まりを見せている状況であった。そこを武氏に去年から入っていただき、今後、返還時期も見据えながら組織をどういうふうに強化等したほうがいいのか、宜野湾市の地主会とも相談しながら進めている。
- 去年の段階ではその見直しが必要ということで、地主会、若手の会からそれぞれ代表を募って検討会議を立ち上げに向けて検討を始めた。今年度からはその会議体を中心に見直しの方向性を検討していきたいと考えている。
- 教育委員会でもプロジェクト・マネージャーの派遣をいただいております、西普天間住宅地区内の文化財の保全活用を図る保存整備事業を行っている。中頭方西海道については、学術的な価値が高いと判断し、その周辺に点在している湧き水、湧泉などを含めて国の史跡として指定するために沖縄県や文化庁と調整を進めているが、国指定に向けた調整について経験がないため、文化庁との調整を行っても、なかなか進展がみられていない状況があった。
- この状況を進展させるため、令和5年度からプロジェクト・マネージャーを派遣していただいている。プロジェクト・マネージャーからは国指定に向けた取組については、教育委員会だけで進めるのではなく、市民を巻き込むことが重要とのアドバイスをいただき、以前から定期的に教育委員会で実施していた現地見学会に加えて、昨年度は講座を実施したほか、その内容をYouTubeでも公開している。今年度も秋頃に講座を予定している。
- また、新規で国の指定を受けることはハードルが高いということで、浦添市の国指定史跡である中頭方西海道及び普天間参詣道の安波茶橋や当山の石畳道の延長上に宜野湾市の中頭方西海道があるので、これの追加指定という形で調整したほうが現実的ではないかというアドバイスがあり、現在はこの方針で調整を進めている。
- プロジェクト・マネージャーの派遣をきっかけに国指定の可能性が見えてきたのは大きな成果だと考えている。
- その他にも、発掘調査や普天間飛行場の調査計画などについても様々なアドバイスをいただいております、月10日間程度、一緒に業務に取り組んでいるので、実情に合う具体的なアドバイスをいただいていると考えている。

(恩納村)

- プロジェクト・マネージャー派遣では、恩納通信所返還跡地の土地利活用に関して平成28年度から継続して派遣していただいている。本村では、リゾートホテル開発の計画が決定したが、返還跡地の国道58号側の集落エリアと接するエリアについては、整備計画がたっており、返還跡地全体として跡地利用の整備の進捗が停滞している

ことから、跡地の土地利用について幅広い知見を有する専門家派遣を依頼したものである。

- 跡地利用を進める上でインフラの整備が重要とのアドバイスをいただき、返還跡地を横断する村道の新設及び返還跡地内の既存村道の改修工事を行っている。また、国道58号からリゾートホテル開発エリアに通じる新たな村道の整備を計画している。
- 恩納村では、これまで返還跡地はリゾートホテル開発に限定していたが、整備が滞っていた住宅エリアについて、地域主導の跡地利用を推進する必要があるというアドバイスをいただき、地権者を構成員とする恩納通信所返還跡地住宅エリア内及び周辺に係る土地利用推進並びに地域活性化検討委員会を設置した。そして、令和6年度には同検討委員会へ住宅エリア周辺土地の利活用について諮問を行い、検討委員会から答申を受け、今後は住宅エリア周辺の整備に向けた検討を進めることができると考えている。令和7年度は、その住宅エリア周辺の整備に向けた検討を本格的に始めていきたいと考えている。

＜跡地関係市町村連絡会議＞

- 本日（令和7年5月13日（火））開催。

＜跡地利用推進セミナー＞

- 昨年度同様に開催予定。

＜駐留軍用地跡地利用推進懇談会＞

- 昨年度同様に開催予定。

＜跡地利用推進視察研修会の開催＞

- 地域の特性を生かした施策を展開している先進自治体等の取り組みについて視察を行い、跡地利用関係市町村職員の視野拡大と知識向上を図り、跡地利用推進に関するスキルアップ及び関係市町村のコミュニケーション構築を目的として、視察研修会を開催予定。

(3) 駐留軍用地跡地利用推進事業費補助金について（情報提供）

- 内閣府が所管している駐留軍用地跡地利用推進事業補助金の交付要綱等について、内閣府政策統括官（沖縄政策担当）付政策調整担当参事官室から情報提供を行った。

(4) 駐留軍用地跡地利用支援システムについて（情報提供）

- 当局で運用する跡地利用支援システムにおける、掲載情報、利用方法等について、実際にデモンストレーションを行いながら、説明を実施した。

(5) 関係市町村の取組状況について（意見交換）

<関係市町村が抱える主な課題>

○関係市町村間の連携や取組状況・課題の情報共有を図ることを目的として、3つのグループに分かれて、座談会を実施した。

○座談会の様子

(A グループ)



(B グループ)



(C グループ)



(6) その他

(事務局)

○令和7年5月22日から市町村個別訪問を予定している。また、今年度は例年同様、夏頃に跡地利用推進セミナーの開催を予定している他、秋頃には跡地利用推進視察研修会を計画している。詳細について現在検討しており、実施日、内容等が決まり次第連絡するので、参加を検討いただきたい。

《参考》跡地関係市町村連絡会議に対するアンケート結果

跡地関係市町村連絡会議に対する出席者の意見・要望等を把握するため、出席者に対してアンケートを実施した。(回答数 20)

質問項目は次のとおり。

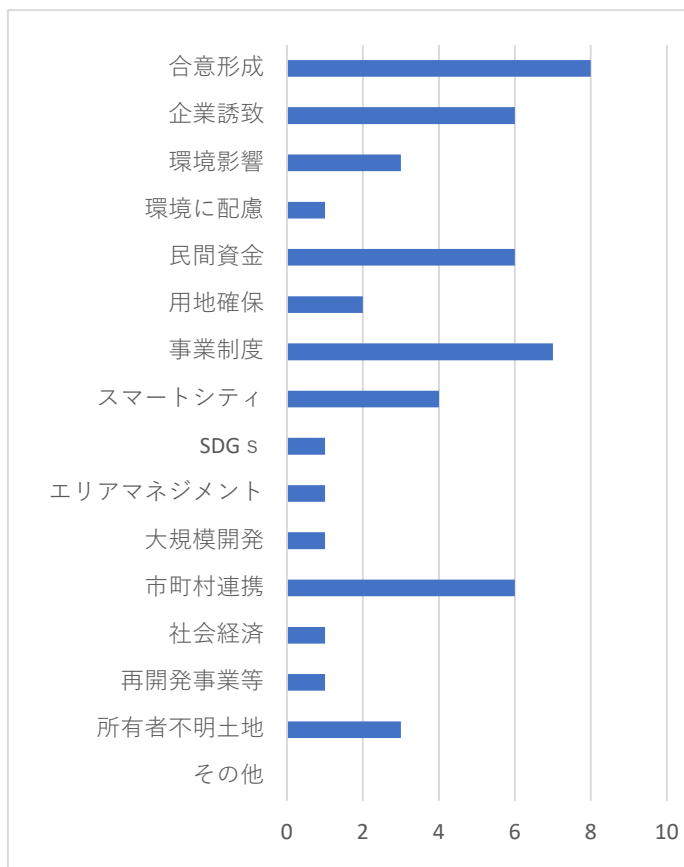
■今後の会議開催について

Q1：(回答された市町村名)

- ・宜野座村、恩納村、うるま市、沖縄市、北谷町、北中城村、宜野湾市、浦添市、那覇市、沖縄県

Q2：今後の意見交換及び情報提供として取り扱って欲しいテーマ（複数選択可）

項目	回答数
地権者合意形成	8
企業誘致（資金活用等）	6
環境影響評価	3
環境配慮	1
民間企業の関わり	6
公共施設用地確保事例	2
土地区画事業制度・事例	7
スマートシティ	4
SDG s	1
エリアマネジメント	1
大規模開発、市町村の体制	1
国県市町村連携	6
社会経済情勢の見通し	1
市街地整備事業制度・事例	1
所有者不明土地	3
その他	0



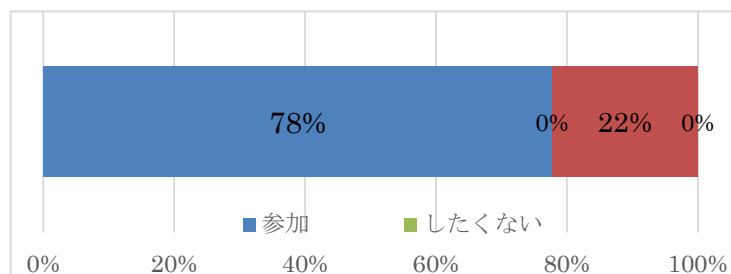
Q3 今後の市町村支援事業で取り組んでほしいこと又はアドバイザー等専門家派遣に関する意見（提案等）

- ・民間開発事業者とのマッチング事業等。
- ・海外視察。
- ・返還予定区域や市町村ごとに課題は様々であると感じるため、それぞれに対応した支援を要望する。

- ・開発困難な地権者（区画整理区域外）に対する対応、救済措置。
- ・他市町村でアドバイザー等専門家の事例を共有して欲しい。

Q4 座談会（意見交換会）への参加

項目	回答数
参加したい	14
参加したくない	0
どちらでもない	4
その他	0



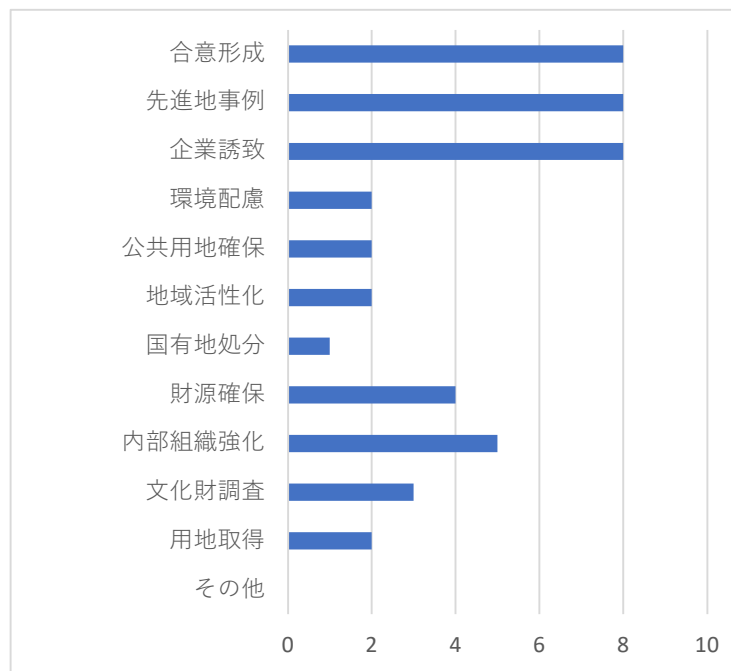
Q5 その他、今年度の事業内容や会議等開催についての提案や要望等

- ・座談会は事前にテーマを設定した方がよい。

■跡地利用に関する調査

Q：跡地利用を推進するに当たっての課題、今後のためにも把握しておきたい事や、役立つと思われる事（複数選択可）

項目	回答数
地権者合意形成	8
先進地事例調査手法	8
企業誘致	8
環境配慮	2
公共施設用地確保事例	2
地域活性化	2
国有地処分	1
財源確保	4
内部組織体制強化	5
埋蔵文化財調査	3
用地取得	2
その他	0



上記の選択理由、上記以外の課題、または複数市町村の跡地利用に役立つと思われるもの等、調査を希望する内容

- ・返還を見据え、内部組織体制強化は課題
- ・統合計画において、返還予定となっているが、実際はいつ返還となるかがわからない状況の中で、地権者の合意形成や企業誘致の準備や展開の方法・タイミングが悩ましい。

- ・土地区画整理にて、組合施行としたい場合、地権者にどのように促すか、リスクヘッジを踏まえ、具体的な合意形成方法があるか知りたい。

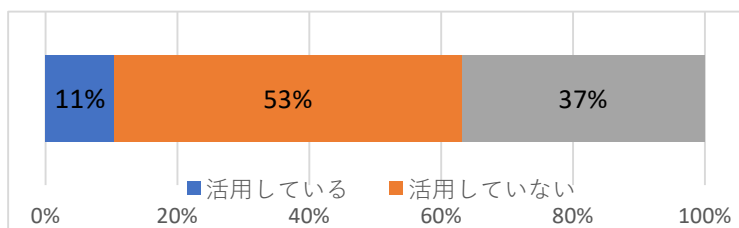
■跡地利用支援システムの活用拡充に向けて

Q1：現在の「跡地利用支援システム（関係市町村向け）」の活用状況

活用している	2
活用していない	10
知らない	7

19

活用の頻度：1回／年



Q2：「活用している」方の、具体的な活用事例

- ・跡地利用計画策定の参考に他市町村の業務報告書を閲覧している。

Q3：「活用していない」方の、その要因

- ・活用する機会が少ない。
- ・1年目のため。
- ・使う機会があまりない。
- ・使う場面がなかった。
- ・システムの機能を把握できていないため、活用に至っていなかった。今後使用してみたい。
- ・現時点では、支援システムの必要性を感じていないため。
- ・本町のGISにて対応できているため。
- ・業務で頻繁に使うわけではないから。今年度、使いこなせたらいいなと思っている。

Q4：地図データや戦前後写真データのほか、跡地利用を進める上で必要と思う資料やデータ、システム機能の拡充への要望

- ・改めて、機会を設けて説明して欲しい。
- ・広域都市計画区域や用途地域の重ね図。
- ・地図データにて、対象筆から地権者情報が確認できると嬉しい。

Q5：連絡会議で説明があった内容についてのご意見・ご要望

- ・特になし。

第 5 章

跡地利用推進セミナー

第5章 跡地利用推進セミナー

5-1 跡地利用推進セミナーの概要

1 目的及び開催テーマ

跡地利用推進セミナーは、駐留軍用地跡地利用に資する基礎的知識の共有を目的として、関係市町村担当者や地権者等を対象に、専門家による県内外のまちづくり事例や土地区画整理事業の仕組みなどを紹介するセミナーである。

駐留軍用地の返還跡地は、地域にとって新たに生まれた利用可能な空間となり、返還時期が不透明な状況もある中、迅速かつ効果的に跡地利用を進めていくにあたっては、跡地利用計画の策定、地権者や関係機関との合意形成、法手続きなど、様々な検討や課題を解決しながらまちづくりを推進する必要がある。

そこで、今年度は「駐留軍用地跡地でのまちづくりの実現に向けて」をテーマに、これまでに様々な開発や公共政策等に携わってきた専門家から、プロジェクトの進め方、留意点、計画検討の助言、さらに、駐留軍用地跡地の新たな可能性等について講義を受け、参加者にとって今後の参考となる内容を提供することを目的として、令和7年8月27日に会場およびオンライン配信によるハイブリッド形式で開催した。

第1部では、これまでに様々な開発や公共政策に携わってきた講師によるプロジェクトの進め方、留意点、計画検討の助言、さらに駐留軍用地跡地の新たな可能性等について講演、第2部では、今後の跡地利用のモデル事例として、沖縄健康医療拠点の整備が進められ、今年その中核となる琉球大学病院及び同大医学部が開院・開学した「キャンプ瑞慶覧西普天間住宅地区」における跡地利用の経緯や取組について宜野湾市からの紹介、および跡地利用を行うに当たっての市町村の課題の一つである合意形成を効果的に進める支援ツールとしてのVRの活用について概要や事例等の紹介を実施した。また第3部では、各自治体に対してセミナー開催前に事前アンケートを実施し集めた質問事項等をもとに、登壇者と市町村等の参加者との意見交換会を実施した。

なお、本推進セミナーは、遠方等からの参加者の参加率の向上を図るため、オンライン配信するとともに、今後の市町村支援事業の参考とするため、開催後にアンケート調査を実施した。

5-2 跡地利用推進セミナー

1 開催日及び開催場所

開催日：令和7年8月27日（水）

場 所：浦添市産業振興センター・結の街
（大研修室＋オンライン配信）



2 出席者

①関係市町村（8市町村）

恩納村（企画課）、沖縄市（建設部都市整備室都市計画担当）、読谷村（ゆたさむら推進部企画政策課）、北谷町（総務部企画財政課）、北中城村（建設課、企画振興課）、宜野湾市（基地政策部まち未来課・基地跡地推進課、教育部文化課）、浦添市（企画部港湾基地政策局跡地未来課）、那覇市（まちなみ共創部技術総務課那覇軍港跡地利用推進室）

②沖縄県（企画部県土・跡地利用対策課）

③地権者等（沖縄市軍用地等地主会、沖縄市ロウワープラザ土地区画整理組合設立準備会、浦添市軍用地等地主会、宜野湾市軍用地等地主会、北中城村軍用地等地主会、那覇軍用地等地主会）

④オブザーバー（内閣府政策統括官（沖縄政策担当）政策調整担当参事官室）

3 開催内容

(1) 講義

ア 講師

北海道大学公共政策大学院 客員教授

石井 吉春 氏

イ 演題

「駐留軍用地跡地を活かしたまちづくりを考える」



ウ 講義内容

《はじめに》

- 皆さん、こんにちは。ただいま御紹介をいただきました北海道大学の石井と申します。どうぞよろしくお願い申し上げます。
- 沖縄の駐留軍施設に関わるようになったのは昨年からです、北海道では最近一番の話題となっているエスコンフィールドという日ハムの新拠点があり、まちづくりのかなり複合的な大規模開発施設で、直接ではありませんが、様々な形で関わってきました。その経験をもとに、本日はお話しさせていただきます。



- 元々、私は北海道東北開発公庫など、北海道の開発に長く携わってきました。北海道と沖縄は事情が異なりますが、全国水準から遅れている中で、いかに発展させていくかが私の仕事の大きな課題でした。そのため、昔から年に数回は沖縄に足を運び、現地の状況を見たり、関係者の皆様と意見交換をさせていただいてまいりました。
- 現在、兼職で佃苦東（第三セクター企業）の会長も務めていますが、苦東地域は日本最大級の工業団地で、その規模は約 11,000ha の非常に広大な土地です。この事業は一度破綻を経験しましたが、再建を進め、ようやく軌道に乗り始めています。工業用地は約 5,000ha ですが、分譲済みは 1,000ha ほどで、残りの土地を分譲し終えるまでには、非常に長い年月がかかる見込みです。
- 私が実感しているのは、資源・食料・エネルギーの需給バランスが世界的に崩れてきている中、土地の持つポテンシャルは非常に大きくなっているということです。しかし、日本全体として、まとまった土地を維持するのは難しい局面にきていると感じています。一方で、大規模な土地を有効活用するためには、様々な視点から複合的に考える必要があります、簡単ではありません。沖縄の駐留軍用地施設についても、返還時期がはっきりしないなど、土地の使い方を検討するプロセスが難しい状況です。ですが、全体としては、こうした土地の可能性をどう追求するかが重要だと考えており、私自身も関わっていきたいと思っていますところです。
- 本日の話は、私自身が長年、地域開発の分野で仕事をしてきた経験を踏まえ、最近の言葉でいうと「まちづくり」にあたる領域から、駐留軍用地跡地の活用について考えます。具体的には、駐留軍用地跡地をどのように活用していくか、そのアプローチを考える視点について、順を追ってお話ししたいと思います。資料も用意していますが、まずは駐留軍用地の現状を整理するところから始めます。

○まちづくりという観点では、地域ごとにサービスや機能の充実度に差があります。日本全国どこでも同じように整備されているわけではなく、かなり地域格差があり、ある地域では機能が集積している一方で、明らかに不足しているものもあるのです。沖縄の場合、特に不足している分野が多いというのが私の認識です。昨年、広範囲に調査した結果、後ほど、具体的に説明しますが、過不足の状況がかなり明確になりました。現在、提供水準が低い分野は、手がければ成功する可能性が高いというのが基本的な考え方です。

○次に、最近のまちづくりの潮流について、時間の関係で簡単に触れます。これは、地域整備の供給側がどのようなことを意識して取り組んでいるかという話です。

○その上で、北海道のエスコンフィールドの事例を紹介します。さらに、こうした開発において行政がどう関わるかも重要なテーマです。例えば、庁舎を建てる際に、単なる庁舎だけでなく、地域ににぎわいを生み出す機能や不足している機能を併設する取り組みがあります。こうした事例もご紹介します。時間は 40 分程度ですので、最後は少し駆け足になるかもしれませんが、できる限り丁寧にお話しします。

《01 沖縄における駐留軍施設所在市町村の現況》

○まず、最近の施設数と土地面積について確認します。2016～2017 年頃からようやく返還が進み、新しい開発が動き始めています。ここで示すデータは、駐留軍施設が所在する市町村の状況をまとめたものです。なお、数字はすべてが公表されている数字そのものではなく、基地ごとに公表されている数字がある場合は、市町村の割合に応じて配分し、仮に試算したものです。したがって、あくまで目安としてご理解ください。

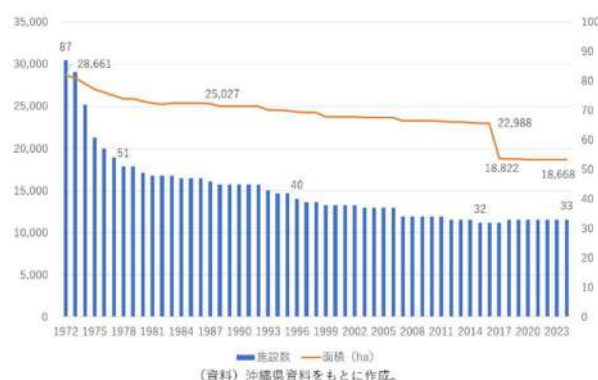
○駐留軍施設がある市町村では、平均で市町村面積の約 15%が軍用地となっています。中には、面積の 5 割を超える地域も存在します。

○今後の利用ということでポイントとなる現在の施設にかかる賃借料については、年間総額約 900 億円に達します。表に記載の地主数や年間の地代から、面積当たりの賃借料単価が最も高いのは、那覇市であり、3,870 円/㎡という数字になっています。

○この賃料を不動産業界の基準で評価すると、一般的に賃料の利回りは約 4%とされています。最近はやや上昇傾向にあるため、少し合わなくなっている面もありますが、この基準で計算すると、那覇市の場合、約 10 万円/㎡、坪換算で約 30 万円/坪という評価額になります。しかし、30 万円/坪

01-01 施設数と土地面積の推移

○沖縄県内の駐留軍施設は、1972年の87施設が2024年には33施設に減少し、この間、土地面積も28,661haから18,668haに、△34.9%減少している。



という価格は、開発を進める上で高すぎるため、利用が難しくなる可能性があります。

○ただ、施設用地を現実に使用する際は、道路や公共施設用地の整備が不可欠であり、その分を差し引くと利用可能な面積は約5～6割に減少します。それを割り戻すと、先ほどの30万円/坪という数字は、結果として、50万～60万円/坪程度になると考えられます。この水準になると、跡地の活用には相当な工夫と知恵が必要です。

《02 跡地活用の可能性について～これまでの整備状況からみた諸機能の展開可能性～》

○次に、跡地利用の可能性を検討するにあたり、細部にこだわりすぎると複雑になるため、まず都道府県別の整備状況を確認し、必要に応じて駐留軍施設所在地の市町村の状況を補足する形をとっています。

○沖縄は、住宅と道路の整備水準が全国的に見て極端に低いという仮説を持っていました。統計によると、人口1,000人当たりの住宅戸数は全国で低い方から6番目、平均延べ面積も東京都に次いで低く、住環境は全国平均を大きく下回っています。皆さんも実感として感じているかと思いますが、さらにこれを施設所在地別にみると、駐留軍施設がある地域は、ない地域に比べて住宅事情が悪いという評価になってしまいます。

○次に工業出荷額について、沖縄は工業集積が乏しいため、人口一人当たりでは全国で下位3番目ということになります。

01-02 施設所在市町村の現況

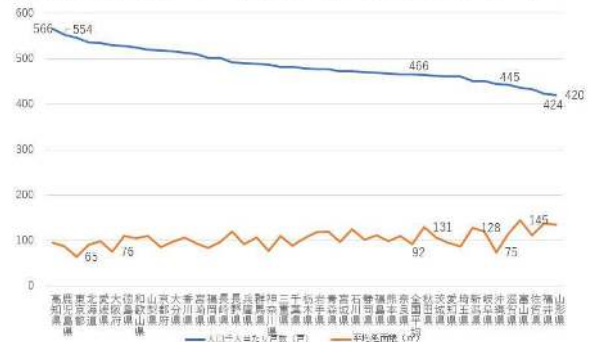
○市町村の土地面積に占める駐留軍施設の比率は、施設が所在する市町村平均で14.5%に達し、なかでも、嘉手納町、金武町、北谷町、宜野座町では50%を超えている。
○施設にかかる賃借料は、年間総額で909億円に達しているが、面積当たり単価が最も高い那覇市で3,870円/㎡となっており、利回り4%で割り戻すと、土地評価額は97千円/㎡となっている。

	人口(千人)	土地面積(千㎡)	施設面積(千㎡)	うち面積(%)	うち延べ(千㎡)	うち延べ(%)	地価(円/㎡)	年間賃借料(億円)	面積当たり単価(円/㎡)	面積当たり単価(円/㎡)	面積当たり単価(円/㎡)	面積当たり単価(円/㎡)
那覇市	317.625	41,420	571	214	48	35	395	1.4	1,431	2,210	3,870	92
宜野座町	108.175	19,800	5,821	465	194	215	4,985	29.4	5,290	9,648	1,658	605
嘉手納町	87.637	229,150	915	41			874	6.6	1			19.2
北谷町	115.690	19,440	2,675	285	25	178	2,101	13.8	2,705	5,444	2,035	918
金武町	63.554	21,940	21,730	198	1,948	14,176	5,411	18.3	871	3,266	150	282
浦添市	182.755	49,720	16,995	766	15	4,297	11,818	34.5	8,459	17,384	1,039	118.4
うるま市	125.361	87,070	5,876	476	1	1,107	4,343	4.6	4,479	4,899	834	331
読谷村	4.517	191,800	16,466	13,681	6	96	771	7.4	540	238	16	113
東村	1.998	81,880	32,570	22,670				27.7	2	0	0	14,186.5
本部町	12.530	54,370	82			33		0.5	1	1	108	1.0
糸原町	16.869	93,840	14,847	112		12,015	2,721	29.2	1,406	3,370	227	209
宜野村	5.831	31,300	19,863	958	146	14,312	447	56.7	3,112	2,121	172	229
志賀町	10.806	37,840	21,111	322	21	14,516	6,243	55.8	2,812	3,620	172	299
伊江村	4.118	22,780	8,013	1,456	64	368	6,177	25.2	1,849	1,576	197	29
浦添市	41.206	35,280	12,551	841	9	3,203	8,496	26.5	3,891	6,969	559	630
嘉手納町	12.521	15,120	12,484	1,690	44	1,824	9,453	82.2	7,247	15,492	1,240	1,291
本部町	28.201	13,910	7,182	395	6	128	6,862	51.6	6,132	11,377	1,584	1,664
志賀町	17.868	11,540	1,642	102	16	23	1,501	14.7	1,661	2,680	1,632	708
読谷村	346	3,870	245			245		6.3	1	14	57	708.1
北谷町	590	13,010	1,147				1,147	8.8	1		0	1,344.1
嘉手納町	7,192	63,650	43			43		0.1	2	2	47	6.0
その他	395.498	984,260	186,681	43,536	2,520	66,739	73,459	14.5	48,691	90,931	487	8,927
合計	2,647,490	2,282,202	298,083					8.2				127.2

(注) 基地別の数字を面積按分して、市町村別の地主数、年間賃借料を試算した。
(資料) 沖縄県資料をもとに作成。

02-01 都道府県別にみた住宅整備水準

○沖縄県の人口千人当たり住宅戸数は445戸となっており、昇順で6番目の低い水準にとどまっている。
○平均延べ面積も75平方メートルと、東京都に次いで低い水準になっている。



(資料) 統計情報開発センター「市区町村基礎データファイル」をもとに作成。

02-02 施設所在市町村の住宅整備状況

○施設所在市町村の人口当たりの持ち家数は、その他の市町村に比して低位にとどまっている。

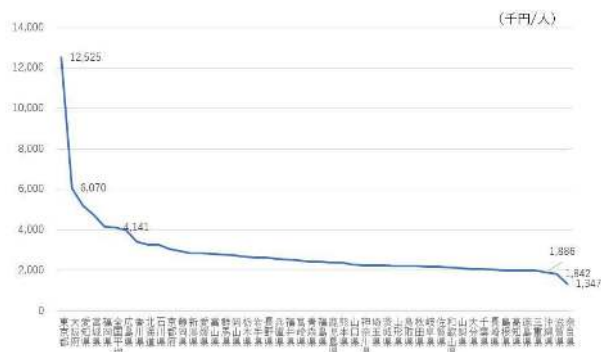
	戸数	住宅				持ち家				賃貸			
		人口千人	1戸当り	延べ面積	戸数	人口千人	1戸当り	延べ面積	戸数	人口千人	1戸当り	延べ面積	戸数
那覇市	156,130	319	80	30,148	48,940	161	100	4,896	84,490	287	49		
宜野座町	44,290	313	89	2,839	14,770	167	100	1,447	24,230	278	46		
石川町	23,690	547	79	1,848	9,100	187	114	623	10,600	245	50		
嘉手納町	50,100	488	74	3,707	18,930	184	104	1,969	28,262	246	51		
金武町	33,120	595	72	2,385	10,840	191	103	1,117	14,080	249	49		
浦添市	80,180	505	78	4,717	22,620	389	107	2,420	26,020	217	50		
うるま市	50,270	457	85	4,273	22,960	309	112	2,872	18,490	188	51		
読谷村	15,340	425	92	1,411	8,560	238	111	952	4,100	116	92		
北谷町	13,260	519	84	1,114	5,240	205	108	566	4,700	184	58		
北中環町	6,470	411	96	621	3,130	199	125	301	2,610	166	61		
その他	403,390	498	73	33,164	163,430	179	105	17,213	214,860	236	48		
合計	150,880	474	79	11,674	70,810	223	105	7,427	60,010	189	49		
平均	604,270	492	75	49,138	234,240	191	105	24,640	274,670	223	49		

(注) 上表では、施設が所在する21市町村のうち、11市町村のデータが欠損している。
(資料) 統計情報開発センター「市区町村基礎データファイル」をもとに作成。

○卸・小売業についても全国で低いほうから4番目です。ただし、東京は卸・小売業といっても卸売業が突出して高いため、小売業だけを見ると少し数字が異なることから、比較には注意が必要です。

02-03 都道府県別にみた人口1人当製造品出荷額等

○沖縄県の人口1人当たり製造品出荷額等は1,886千円/人と、奈良県、滋賀県に次いで低い水準になっている。

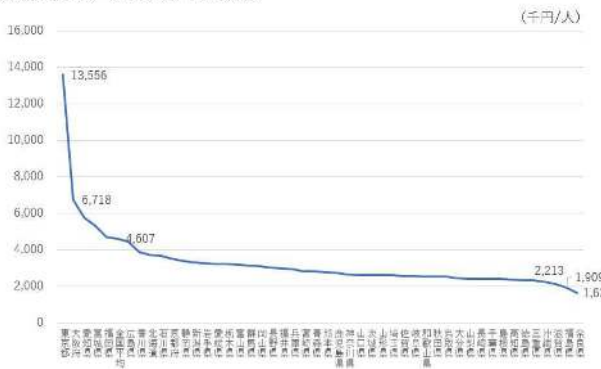


(資料) 統計情報開発センター「市区町村基礎データファイル」をもとに作成。

○沖縄は観光県なので、宿泊や飲食売上げで見ると、東京、山梨、大阪に次ぐ高水準に位置しています。これは、沖縄が観光県として強い集積力を持っていることを示しています。

02-04 都道府県別にみた人口1人当卸小売上

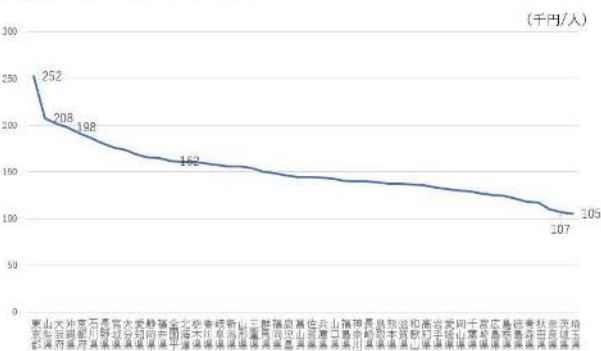
○沖縄県の人口1人当たり卸小売上は2,213千円/人と、奈良県、福島県、滋賀県に次いで低い水準にある。



(資料) 統計情報開発センター「市区町村基礎データファイル」をもとに作成。

02-05 都道府県別にみた人口1人当宿泊飲食売上

○沖縄県の人口1人当たり宿泊飲食売上は198千円/人と、東京都、山梨県、大阪府に次いで高い水準にある。

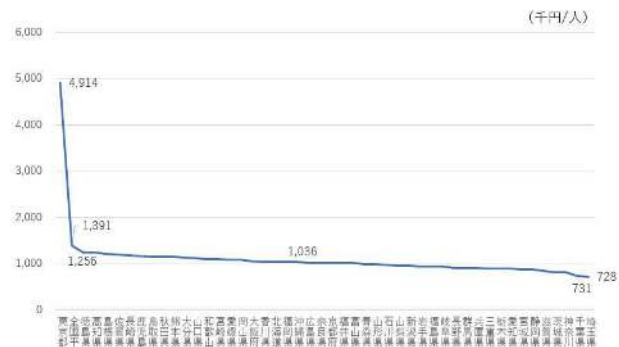


(資料) 統計情報開発センター「市区町村基礎データファイル」をもとに作成。

○医療福祉の関連は、私はもう少し低い水準かと思っていたのですが、中位程度で、予想より整備水準は高いです。

02-06 都道府県別にみた人口1人当医療福祉売上

○沖縄県の人口1人当たり医療福祉売上は1,036千円/人と、降順で21番目の水準になっている。



(資料) 統計情報開発センター「市区町村基礎データファイル」をもとに作成。

○次に道路についてです。人口1人当たりの道路延長を比較すると、沖縄は4.5m/人、全国平均は8.2m/人であり、沖縄は全国平均の約半分しかありません。東京などでは地下鉄など別の公共交通機関が整備されており、自動車普及率も低いため、問題はありませんが、沖縄のように自動車中心の地域にとっては、際立って道路不足という状況になっています。沖縄では、道路延長が現在の約2倍で、やっと全国並みになるという意味です。

02-07 都道府県別にみた道路の現況

○沖縄県の人口1人当たり道路実延長は4.5m/人で、全国平均(8.2m/人)の54.9%にとどまっており、自動車依存が高い地方圏のなかでは、際立って低い水準になっている。

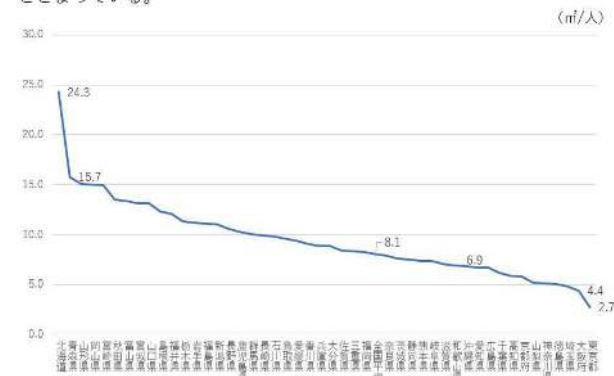


(資料) 総務省「公共施設状況調査」をもとに作成。

○沖縄の公園整備については、極端に少ないわけではありませんが、土地利用に制約があるため、全国平均の約8割程度にとどまっています。

02-08 都道府県別にみた都市公園の現況

○沖縄県の人口1人当たり都市公園面積は6.9㎡/人と、全国平均の85.2%にとどまっています。

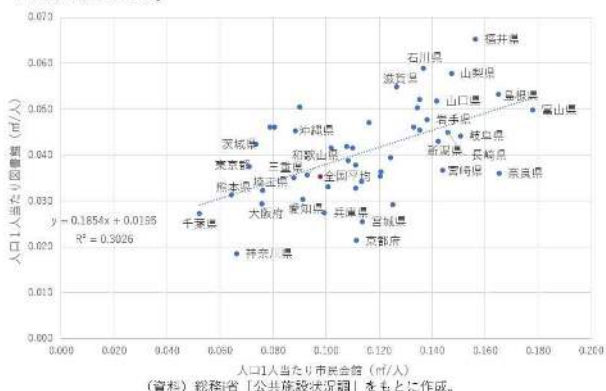


(資料) 総務省「公共施設状況調査」をもとに作成。

○公共施設の整備状況について、主な項目を確認しました。市民会館や図書館は、古い・新しいといった条件を除けば、人口1人当たりの面積は全国平均とほぼ同水準です。

02-09 都道府県別にみた市民会館、図書館の現況

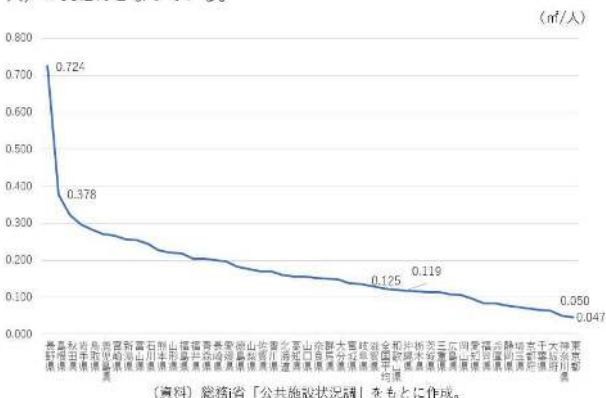
○沖縄県の人口1人当たり市民会館面積は0.088㎡/人と、全国平均（0.098㎡/人）の89.8%となる一方、同図書館面積は0.045㎡/人と、全国平均（0.035㎡/人）の1.29倍になっている。



○体育館もほぼ全国並みの整備水準となっています。

02-10 都道府県別にみた体育館の現況

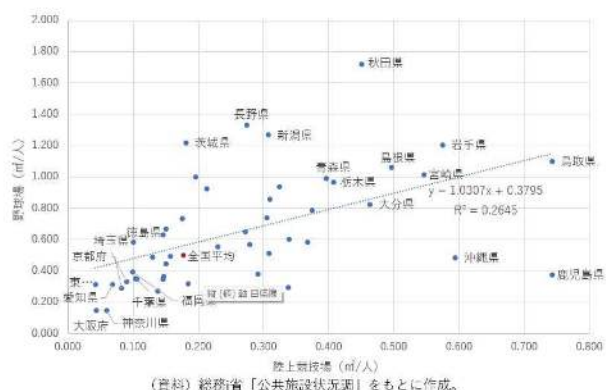
○沖縄県の人口1人当たり体育館面積は0.19㎡/人と、全国平均（0.119㎡/人）の95.2%となっている。



○運動施設では、陸上競技場は全国平均の約3倍、野球場はほぼ全国並みという数字になっています。

02-11 都道府県別にみた陸上競技場、野球場の現況

○沖縄県の人口1人当たり陸上競技場面積は0.595㎡/人と、全国平均（0.177㎡/人）の3.4倍となる一方、同野球場面積は0.481㎡/人と、全国平均の95.8%となっている。



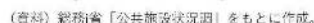
○公営住宅については、先ほど、1人当たり住宅戸数は少ないと申し上げたのですが、公営住宅については全国平均並みの整備水準となっています。

○駐留軍施設がある市町村に限定して見ると、道路、公園、本庁舎などの整備水準は県内平均より低く、市部ではその傾向がより強いことが確認できます。

○沖縄県の人口1人当たり本庁舎面積は0.241㎡/人と、全国平均（0.147㎡/人）の1.6倍となっている。



○沖縄県の人口1人当たり公営住宅面積は0.764㎡/人と、全国平均（0.742㎡/人）をわずかに上回っている。



地区	地区生产总值		地区生产总值增长率	地区生产总值构成		地区生产总值构成增长率	地区生产总值构成		地区生产总值构成增长率	地区生产总值构成	地区生产总值构成增长率
	地区生产总值	地区生产总值增长率		地区生产总值构成	地区生产总值构成增长率		地区生产总值构成	地区生产总值构成增长率			
全国	13.10	10.0	3.7	3.070	0.02	0.042	0.00	0.080	0.121	1.002	
东部地区	14.11	11.6	4.0	3.444	0.00	0.069	0.00	0.101	0.049	0.084	
中部地区	7.0	4.7	0.8	0.139	0.021	0.170	0.029	0.048	0.159	0.084	
西部地区	14.1	14.6	8.8	0.141	0.020	0.100	0.235	0.014	0.059	0.069	
东北地区	6.5	3.6	10.0	0.000	0.071	0.130	0.049	0.110	0.141	0.049	
中部地区	6.5	3.6	10.0	0.000	0.071	0.130	0.049	0.110	0.141	0.049	
西部地区	3.7	26.6	8.7	0.110	0.010	0.089	0.93	0.068	0.028	0.020	
东北地区	10.8	105.1	0.3	0.256	0.04	1.71	0.640	0.002	0.811	0.820	
中部地区	28.0	116.6	0.0	0.410	0.000	0.782	0.781	0.000	0.719	0.686	
西部地区	91.7	88.3	1.8	0.088	0.000	0.978	0.800	0.000	0.812	0.810	
东北地区	10.0	38.3	0.0	0.170	0.000	0.929	0.781	0.113	0.800	0.800	
中部地区	9.1	86.7	0.0	0.000	0.000	0.979	0.780	0.000	0.871	0.815	
西部地区	9.1	86.7	0.0	0.000	0.000	0.988	0.918	1.781	0.113	0.810	
东北地区	10.0	290.2	0.0	0.151	0.000	0.848	0.000	0.849	0.010	0.111	
中部地区	9.2	23.2	6.7	0.118	0.029	0.022	0.889	0.816	0.118	0.039	
西部地区	9.6	25.1	10.1	0.139	0.000	0.989	0.989	0.529	0.719	0.810	
东北地区	9.6	25.1	10.1	0.139	0.000	0.989	0.989	0.529	0.719	0.810	
中部地区	4.9	29.2	8.9	0.000	0.725	0.000	0.000	0.000	0.118	0.000	
西部地区	76.1	102.4	0.0	1.170	0.000	0.000	0.000	0.000	0.708	0.010	
东北地区	87.6	87.6	0.0	0.087	0.000	0.802	0.791	0.000	0.888	0.810	
中部地区	4.9	198.1	0.0	0.000	0.799	0.893	0.90	0.794	0.794	0.810	
西部地区	8.8	25.0	8.8	0.003	0.101	0.089	0.025	0.025	0.025	0.810	
东北地区	4.9	37.9	8.8	0.009	0.028	0.119	0.989	0.481	0.421	0.742	
中部地区	8.0										

○駐留軍施設所在市町村の状況を見ると、道路、都市公園、本庁舎などで、特に低い整備水準となっている。

○市部で上記傾向がより顕著になっている。

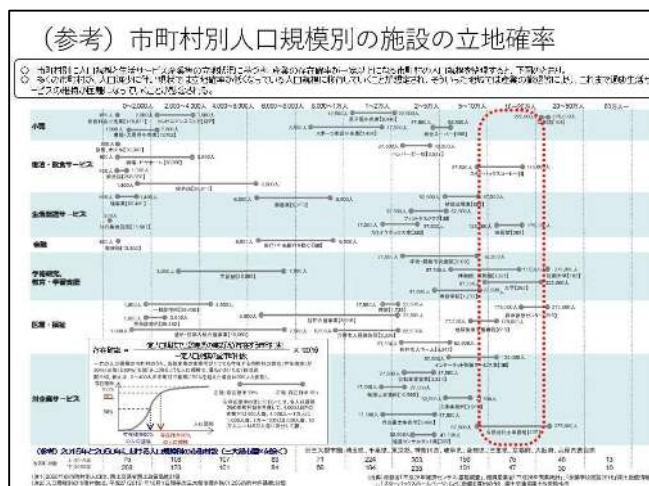
○これまでの統計から見る不足分野としては、住宅はさらなる整備が必要ということ、製造業などは企業誘致や内発的な産業の形成は難しい面もありますが、一定の集積は期待できます。従来は土地がない、電気も高い、水資源が不足しているなどの理由から、工業には不向きとされてきましたが、近年、製造業はだいぶ変化してきており、不足している要素をどのように補い、製造業の誘致を検討することが、今後の重要なターゲットになり得ます。

02-15 跡地における諸機能の展開可能性

○沖縄県の人口(世帯数)数は下から6番目であり、1人(世帯)当たり面積もかなり狭くなっており、さらなる整備が必要とみられる。
○経済面では、宿泊飲食は全国平均よりも集積する一方で、製造業や商業は全国平均を大きく下回っており、さらなる集積が期待できる。
○公共施設のうち、道路は、人口当延長が全国平均の半分程度にとどまっているほか、都市公園も、人口当面積が全国平均を下回っており、さらなる整備が必要とみられる。
○一方、文化施設、体育施設については、おおむね全国平均に近い整備水準にある。
○駐留軍施設所在市町村の公共施設の整備状況をみると、総じて低い整備水準にとどまっているが、なかでも、那覇市、宜野湾市、浦添市、沖縄市が低位にとどまっている。

○公共施設、道路、都市公園は面的に見ていかなければならず、県内でも駐留軍施設が所在する市町村では、これらの整備水準が低いため、このような点をより意識していく必要があります。

○この図表は細かくて見づらいですが、内容は「どの施設がどの程度の人口規模で成立するか」を示したものです。感覚的に言えば、大型商業施設は数十万人規模の支持人口が必要ですが、コンビニであれば3,000人から5,000人程度で成立可能といった目安が記載されています。時間があれば後ほど確認していただければと思います。



○今のところは単に一般的な需給面から可能性を述べましたが、日本全体では最近、人口減少が課題となっており、東京一極集中の是正が大きなテーマになっています。これは、民間企業の本社機能をどう地方にもってくるかという話であり、大規模な土地活用を沖縄で考える場合、東京の上場企業の本社機能を沖縄に移転させるような思い切った発想や、いわば政策的な支援の仕組みづくりも重要かと思います。

○沖縄の教育機能も全体的にもう少し充実させる余地があり、近年、外国人をどのように日本に定着させるか、が大きな課題になっています。この観点から、沖縄はアジアのゲートウェイという立地をもっており、教育施設整備の可能性も高く、政策的な後押しを得られる可能性も高いと思います。

○最近、日本では大阪で全国初の I R 施設が建設中で、2030 年開業予定です。さらに、私のいる北海道など他地域でも I R 誘致の動きがあります。沖縄では I R 施設はおそらく

挙げっていないと思うのですが、ある意味、娯楽・レジャー施設は土地活用もありますし、同時に付加価値も高く、集客のベースもかなり大きいため、跡地利用検討の可能性としては考えられるかなということを、付け加えて申し添えておきたいと思います。

《03 これからのまちづくりの方向》

○これからのまちづくりの新たな視点についてですが、現状の考え方に対するアンチテーゼとして、いろいろな要素が出てきています。一番大きな要素は、世界的な温暖化対策や脱炭素の取り組みであり、これらはまちづくりの基本的な仕組みに大きく影響しており、「車を取り回す」から「歩く」というのが現在の潮流になっています。

○次に、人口減少の問題です。沖縄は比較的健闘している地域なので感覚的に薄くなる問題ですが、それでもかなり構造的に人口が減少していきます。

03-01 まちづくりに求められる新たな視点

- 人が住み、生るまちづくり
- よきとなるまちづくり
- 変化し続けられるまちづくり
- 仮設活用、固定利用できるまちづくり
- 多様な共存できるまちづくり
- 仮設空間を活用したまちづくり
- 食を囲むまちづくり
- アート、デザインに包まれるまちづくり
- スポーツを楽しむまちづくり
- イノベーションを促せるまちづくり
- 官と民が協働するまちづくり

○まちづくりの観点でいうと、コンクリート構造物は50年、60年持つのですが、人口減少のスピードは今やそれより速くて、20～30年で需要が大きく減少します。要は人口があつという間に3割、4割減ることも想定されるので、こうした前提を踏まえると、頑丈なパーマナントな施設をつくるのは合理的ではありません。一方、あるものを上手に使うて何かに利用するなど、「仮設」が近年、特に注目されています。用途がまだはっきり決まらない場合や、何十年も使う目途が立たない場合に、逆に、10年、15年の期間限定で活用するという「ポジティブな仮設文化」も最近出てきています。両面あるとは思いますが、人口減少の課題を考えると、今後のまちづくりに必要な最も分かりやすいキーワードの一つとなります。加えて、アートとかスポーツとかイノベーションなどの活用もあります。

○あとは、まちづくりは難しい時代になっていますので、官と民が上手に連携して一緒にリスクを分担して取り組むことも非常に大きなポイントになっています。

《04 事例①～エスコンフィールド北海道～

(キーワード) ドーム、まちづくり、公民連携など》

○そうした背景の中で、事例を2つ紹介します。1つは「エスコンフィールド北海道」です。これはドーム球場を核としたわりと大規模なまちづくりの事例です。土地開発のポイントとして重要なのは、中核施設の集客力です。例えば、今まで人が全然来なかったところに年間200万人が訪れるようになれば、それは土地の付加価値は大きく向上します。概念としては、集客力が土地の値段を上げてくれるという考え方です。

04-01 Fビレッジ開発の経緯

(事業の主な動き)

- 2016年05月 新球場建設がメディアで記事化
- 2018年03月 立地場所がきたひろしま総合運動公園に内定
- 2018年11月 球団が新球場の基本計画を公表
- 2019年10月 新球場の所有・運営会社となるファイターズスポーツ&エンターテインメント(FSE)設立
- 2020年05月 新球場着工(2022年12月に竣工)
- 2023年03月 Fビレッジ開発(都市計画の動き)
- 2021年03月 札幌市都市計画区域区分の変更
→市街化区域へ編入及び商業地域の指定
- 2021年04月 札幌市都市計画公園の変更
→公園の名称変更(北海道ボールパークFビレッジ)

(関連施設の動き)

- 参画パートナーにより、これまで農業学習施設、キッズエリア、認定こども園、マンション、サービス付き高齢者住宅、レジデンス(北広島駅直下)などが完成している。
- 現在、北海道区立大学(学生数3,400人)及び附属病院の移転(1.8ha、建築面積65千㎡)、ホテル建設(177室)などが決定しているほか、今後さらにさまざまな施設誘致が進む見込みにある。

○それを一般的には「開発利益」というのですが、立派な建物を建てることだけでは開発利益が上がるわけではありません。全てではないのですが、人が多く訪れると、その人が消費を行うため、地域の収益力が高まり、結果として土地代が上がる。これを開発利益というわけです。

○ある意味では、いかに上手に開発利益を生み出せるかというのが、大型開発のポイントになります。もちろん、単になにがなんでも多くの人を集めればよいというわけではなく、物によっては少し考え方が違うものがあります。しかし多くの場合は、交流人口の増加を一つのきっかけにして、その土地の付加価値が高まる、というイメージです。

○これからいろんな具体的な事例を理解する上で重要なイメージですので、覚えておいていただければと思います。

04-02 これまでの整備状況

- ボールパークの敷地は32ha(うち球場5ha)
- 球場は、開閉式ルーフ/天然芝フィールド、建築面積約50千㎡、延面積約100千㎡、収容人数約35千人、構造RC地下2階地上6階建
- 周辺エリアの開発は、順次、複数の事業パートナーが実施する予定(現在はほとんどの用地が駐車場)
- すでに立地している主要施設は、子供向け遊戯施設(ボーンランド)、ドックラン、農業学習施設(クボタ)、認定こども園、ペーカリーレストラン、ヴィラ、シニアレジデンス、レジデンスなど



(資料) エスコンフィールドHPより引用。

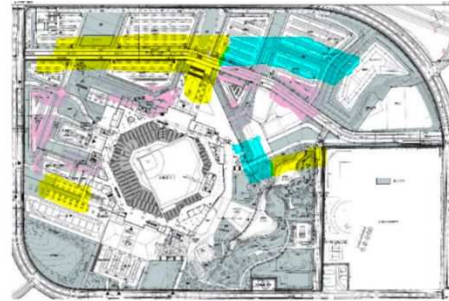
28

○プロ野球はプロスポーツの中では最も集客力があります。12球団の平均で年間約200万人来場します。しかし野球の試合は年間365日行われるわけではなく、ホームゲームは年間約70試合です。つまり200万人訪れるといっても、人が来るのは70日間だけです。

○だから立派なドーム球場を建設しても、油断したら 70 日間しか人が来ない。例えば 70 日間しか来ないところで飲食店をやったら、さて、儲かるでしょうか。ちょっと考えていただいたら分かるのですが、なかなか儲かりにくいわけですね。どんと来るときにいっぱい来場しても、年間の 5 分の 4 は閑古鳥が鳴いていて、わずか 1 年のうち 5 分の 1 しか人が来こないイメージです。

04-03 今後の整備予定

○敷地32haのうち、球場約5ha、開発済エリア約5haを除き、今後の開発可能エリアは5.3ha
○すでに公表済なのが、大学及び附属病院（上部の青エリア）、ホテル（中間の青エリア）で、黄色が当面の計画地、ピンクがその後の開発可能エリア



（資料）エスコンフィールドHPより引用。

29

○Jリーグはさらに厳しく、試合数は年間 30 試合程度で、J 1 の平均観客数は 30 万人弱です。1 日当たりに換算すると約 1 万人程度の集客となります。年間を通して、観客が訪れるのは 30 日間だけで、365 日のうちわずか 10 分の 1 しか稼働していません。

○最近「アリーナまちづくり」という言葉が使われていますが、JリーグやVリーグにしても、年間何日開催しているのかと冷静に見てください。最大 30 日しか開催していません。この条件で、その場所の付加価値が上がり、みんな儲かるかという言葉が悪いかもしれませんが、地域経済が潤うかどうかは非常に厳しいのではないかと、というのがわかります。

○私はスポーツを核とするまちづくりを否定しているわけではありません。しかし地域の方々も含めて経済効果を広く波及させるのは、実は難しい。華やかな面だけを見ると全然そういうふうに感じない方も多いと思いますが、しかし、冷静に数字を見ていただくとわかります。

○今やバレーボールやバスケットボールも評価されているのですが、野球などとは規模が桁違いです。逆に言えば、そこをベースにしっかり考えればやり方はいろいろあります。すべてを民間商業ベースで利益を追求する必要はないので、官民連携など多様な取組が考えられると思います。実際、エスコンフィールドは官民連携をきっちり行い、公共サイドが一定の支援をしてトータルで回っているところがあります。地域全体の利益と事業体の利益が矛盾しない形で調和できるなら、それでトータル成り立つという世界、これがスポーツの世界です。

○結局、先ほど申し上げたとおり野球は年間 70 日しか開かれませんが、野球目的以外の来場者もまだ半分程度います。よって、しばらくの間は世界的にも最高水準のドーム球場ということで通年開放し、あと 5 年ぐらいは通年稼働する施設として投資回収できそうです。その意味でいうと投資総額は約 550 億円ですが、多分 10 年で投資回収できる見込みです。うまく進めば事業として成り立ちます。

○さらに、人が安定的に来る仕組みをつくるため、大学や大学病院、ホテルを誘致し、これも開発利益が生まれるのですが、地域に人が循環することを徹底して構築しています。非上場企業なので数字は定期的に公表されませんが、当初は「本当にうまくいくのか」と言われていました。しかし実際は札幌ドーム時代と比較し売り上げは100億円増、キャッシュフローも約50億円増加していますので、大変順調に進めたと思います。数字は具体的に書いてありますので、後ほど見ていただければと思います。

○北広島市での事例の地区は、地道にインフラ整備を進めていますが、その投資はいずれ市税で回収できるとされています。ただし、民間事業と比べたらおそらく期間は約3倍長く、回収に20～30年かかる見込みです。それでもトータルとしては、札幌圏内では「北広島市はただのベッドタウンで何の特徴もない」というイメージがありましたが、それを完全に覆し、むしろ先端的なまちという印象を地元の人たちにも与えています。市としてはものすごく高い効果があったといえます。最近では人口もかなり増加している動きが見られます。

○球団利用の話もありますが、もともとドームは野球で利益を上げているのではなく、コンサートやイベントで収益を得るのが一般的でした。しかし、エスコンフィールドは天然芝を採用したため、そうしたイベントはほとんど開催できません。だからこそより難しかったのですが、その中では上手に進めている状況です。

04-04 ボールパークの持続可能性

○日本ハムのIR資料によれば、エスコンフィールド移転以降の指標は、売上が2019年の157億円から2023年には251億円へと1.6倍に増加したほか、営業利益も8億円から36億円へと4倍以上に増加している。
→「ファースト・スポーツ&エンタテインメント」単体では、23年12月期の売上高215億円、経常損失△23億円、24年12月期には売上高239億円、経常利益41億円に
○施設建設にかかる減価償却費は、平均耐用年数を20年に仮おきすると30億円程度増加する一方、ほとんど経費が発生しない広告関連の売上が43億円（うち親会社30億円）から86億円へと増加したことから、キャッシュフローも50億円を超える増加になっているとみられる。
○事業パートナーによる周辺開発（5ha）で10億円程度の売上をあげたとみられる上、今後さらなる増収も見込まれ、今次開発の収益力を高める要因の一つとなっている
○上記を前提にすれば、投資回収は10年程度で可能となり、かなり高い収益力を確保できている。

	2019	2023	増減額	増減率
売上高	157.0	251.0	94.0	59.9
うち広告関連	42.5	86.0	43.5	102.4
うちその他	114.5	165.0	50.5	44.1
営業費用	149.0	215.0	66.0	44.3
うち減価償却費		30.0	30.0	
営業利益	8.0	36.0	28.0	350.0
CF	8.0	64.2	56.2	702.5

04-05 立地地域の支援と期待される経済効果

（北広島市が行った支援）
○用水提供及び土地利用料の減免（公園区域17.2haは10年免除で計21億円、公園区域外14.3haは3年間免除で計0.6億円、合計21.6億円）
○用地（39.4ha）の市街化区域への編入及び商業地区への指定
○北海道屋外広告物条例（公園は、看板などの広告物が表示できない地域に該当）について、道から産廃移譲を受け、市独自の条例を制定して、人権な規制緩和を実施
○公園区域内施設について、固定資産税などの免除（10年間、評価額を工事費の6割として、計60億円程度）
○関連インフラ整備として、公園整備（5億円程度）、道路整備（130億円程度）、上下水道整備（15億円程度）、JR駅整備（40億円程度）を実施（計190億円、うち80億円程度が市負担）
（北広島市における経済効果）
○三菱UFJリサーチ&コンサルティングのレポートによれば、Fビレッジがもたらす統合的価値として、①経済活性化（北広島市への直接効果は年間500億円以上、北海道全体では年間約1千億円）、②不動産価値の向上（最大150%以上）、③ビジネス機会創出（パートナーシップによる多様な施設開発）
○北広島市における収収効果は、年間10～15億円と試算されており、一定年数で、市の負担費用は回収可能に

（参考03）ドーム経営とコンサート

（ドーム経営におけるコンサート）
○オープン戦なども含めて、プロ野球での年間使用日数は70日程度にとどまっており、収益性の高いコンサートが経営の柱の一つになってきたとみられる。
○コンサートは、準備なども含めると開催日数の倍以上の利用となるほか、物販の収益性も高い。
○ドームのコンサート利用は、ジャニーズ系、エクザイル系、韓流、有力歌手に限られ、東京、大阪に件数が集中していたが、足元では開催件数の減少も目立っている。
（札幌の状況）
○札幌ドームは、交通条件や気候条件などから、主要都市のなかでも際立って開催件数が少なくなっている。
○こうした経済環境が、市の公共施設として建設された要因の一つと考えられる。
○一方、エスコンフィールドは、天然芝のため、コンサート開催は難しいとみられ、他ドームとは異なる収益構造となっている。

（各ドームのコンサート件数）

	2019	2023	増減
東京ドーム	55	26	-29
大阪ドーム	42	26	-16
ナゴヤドーム	35	9	-26
福岡ドーム	32	15	-17
札幌ドーム	14	6	-8
計	178	82	-96

（資料）<https://www.livebu.com> の情報をもとに作成。

○スタジアムやアリーナは、サッカー、バスケットボール、バレーボールをベースにしていますが、単純な民間ベースの事業は、最近の事業費高騰を織り込まない数字で計画されているものであるため、今時点でスタジアム、アリーナは当初の倍程度かかるイメージになっており、算出するとこのままでは事業として成り立つのは難しい状況です。だからこそ、どうやって全体のお金を回すかが、重要になってきています。

04-06 スタジアム、アリーナの事業性

(2020年度の価格実勢をもとにした試算)

○15千人を収容するサッカースタジアム(建設費100億円)を公設民営で整備した場合、J1ホームゲーム年間20試合に加え、年間61日のライブ観戦を見込むことができれば、収支相償の可能性はある。

○一方、民設民営(借入金50億円)で同様の施設を整備した場合、利用料金を2倍に引上げ、J1年間20試合に加え、年間101日のライブ観戦を見込んでも、収支相償は難しい。

○5千人を収容するアリーナ(建設費64億円)を公設民営で整備した場合、B1年間3011試合に加え、ライブ興行及び展示会年間2011を見込むことができれば、収支相償の可能性はある。

○一方、民設民営(借入金30億円)で同様の施設を整備した場合、利用料金を2倍に引上げ、B1年間30試合に加え、年間79日のライブ興行、20日の展示会を見込むことができれば、なんとか収支相償の可能性はある。

(昨今の工事費値上がりなどの影響)

○昨今の建築単価の値上がりは3割~5割と言われるほどの水準に達しており、スタジアム、アリーナの事業性はより厳しくなっており、官民連携による適切な役割分担が組まなければならない、事業性確保はできないものと考えられる。

04-07 スタジアムの収支相償の可能性

スタジアム整備の前提条件

	前提条件	算出根拠
収容人数	5千人	類似の施設を参考に算出
延床面積	10千㎡	同上
建設単価	0.64 百万円/㎡	同上
建設費	64 億円	
稼働費	39 百万円	先導事例を参考に算出
最大稼働日数	300 日	
利用料単価	2 百万円/日	スポーツチーム利用は半額

公設、民設別スタジアムの事業収支(百万円)

	公設		民設	
	世帯	算出根拠	世帯	算出根拠
維持管理費	210		210	
稼働費	-		39	
公設整備費	-		93	
民間整備費	-		212	
支払利息	-		90	借入金50億円、金利3%
計	210		644	
利用料計	177		803	
スポーツチーム利用	38	全席利用率15%時、全席利用率15%時	75	全席利用率25%時、全席利用率15%時
ライブ利用	139	全席利用率50%時、全席利用率15%時	728	全席利用率50%時、全席利用率15%時
広告利用	20	全席利用率15%時、全席利用率15%時	50	全席利用率15%時、全席利用率15%時
その他	9	15%時	4	15%時
計	34	全席利用率15%時、全席利用率15%時	41	全席利用率15%時、全席利用率15%時
計	210		644	
収支	0		0	

04-08 アリーナの収支相償の可能性

アリーナ整備の前提条件

	前提条件	算出根拠
収容人数	15千人	類似の施設を参考に算出
延床面積	26千㎡	同上
建設単価	0.38 百万円/㎡	同上
建設費	100 億円	
稼働費	60 百万円	先導事例を参考に算出
最大稼働日数	100 日	
利用料単価	3 百万円/日	スポーツチーム利用は半額

公設、民設別アリーナの事業収支(百万円)

	公設		民設	
	世帯	算出根拠	世帯	算出根拠
維持管理費	131		131	
稼働費	-		60	
公設整備費	-		152	
民間整備費	-		333	借入金30億円
支払利息	-		150	借入金30億円、金利3%
計	131		676	
利用料計	66		166	
スポーツチーム利用	38	全席利用率15%時、全席利用率15%時	75	全席利用率25%時、全席利用率15%時
ライブ利用	27	全席利用率50%時、全席利用率15%時	90	全席利用率50%時、全席利用率15%時
広告利用	-		-	
その他	2	15%時	2	15%時
計	64	全席利用率15%時、全席利用率15%時	66	全席利用率15%時、全席利用率15%時
計	131		234	
収支	0		-676	

◀05 事例②～小清水町防災型複合庁舎「ワタシノ」～について

(キーワード) にぎわい、スポーツ、ランドリー、フェーズフリー、公民連携など》

○もう1つの事例として紹介するのは、知床近くの小清水町です。自治体関係者では話題になっているのですが、「防災複合型庁舎」ということで、庁舎の中にランドリーやスポーツジムまで設置した事例です。

○従来の感覚ではこういう庁舎は絶対つくってはダメというジャンルだったのですが、まさにまちづくりの観点から見ると、役場というものは大体中心部にあるのですが、実際は閑古鳥が鳴いていて、役場は閑散としていて、ほとんど人が訪れない状況でした。

○それを何とかしたいというのが町長の長年の思いでした。そこで「役場に人が来る施設をつくらう」ということになったのです。イメージは分かりにくいかもしれませんが、コインランドリーのような場所には人が集まるのです。コインランドリーとスポーツジムはセットにしました。コインランドリーはコインを入れて仕上がるまでに1時間かかるのですが、1時間というのはちょうどスポーツジムで汗を流す時間とフィットするのです。洗濯を始めてスポーツジムで運動し、終わった頃には洗濯が出来上がるというサイクルをつくり、さらに、カフェや休憩スペースも設け、夏休みに子供たちがそこに勉強に来るとか、おじちゃん、おばちゃんもお茶を飲みに来るなど、私も以前から訪れていますが、町民の来訪は以前の約10倍に増えています。

05-01 「ワタシノ」のコンセプト



(資料) 小清水町資料より引用。

05-02 「ワタシノ」の施設概要



(資料) 小清水町資料より引用。

○もう一つの特徴は「フェーズフリー」という概念を取り入れたことです。最近、防災をどうするかという大きなテーマがありますが、特に食料品の備蓄はコストが非常に高く、賞味期限が3年後や5年後で切れるため、期限が来ると全部捨てないといけない。そこで、小清水町の場合は、かなり賃料を抑え、庁舎の隣にドラッグストアを誘致しました。ドラッグストアと連携協定を結び、ドラッグストアの商品を防災用品としてストックしてもらう仕組みを約束しています。

○これは「日常に防災を織り込む」という話ですが、その他、施設自体もコインランドリーを設置した理由も、いざというときの避難施設として必要だからです。こうした考え方で、いろいろな機能を再整理してつくりました。従来の公共施設は目的にしばられてこれしかできないという意識でつくることが多いのですが、役場はまちづくりの核なので、今や発想を変えれば、結構まちづくりの核になり得る、人が来る施設になります、ということが、ご説明したかったポイントです。

05-03 「ワタシノ」でのフェーズフリーの取組み①



(資料) 小清水町資料より引用。

05-04 「ワタシノ」でのフェーズフリーの取組み②



(資料) 小清水町資料より引用。

05-05 「ワタシノ」でのフェーズフリーの取組み③

サッドラ誘致（2024年）



ワタシノ近隣にドラッグストアを誘致

- ・共用駐車場 ⇒ 物資荷捌き場
- ・ドラッグストア ⇒ 備蓄庫（行政備蓄が不要となる）

(資料) 小清水町資料より引用。

05-06「ワタシノ」でのフェーズフリーの取組み④

フェーズフリーの意義は

- 庁舎建設は戦争の具？ ⇒ 住民の理解を得やすい（命、財産を守る）
- 限られた職員数 ⇒ 災害対策本部 = 1次避難所である利点
(※指定避難所の開設準備までの間)
- 避難所ってどこ？ ⇒ 普段づかいの施設（ワタシノ）である認知度
- 行財政改革 ⇒ 政策間連携は必須（健康＋防災＋コミュニティ）
- ※「備えない防災」⇒ 同程度のコストで日常時と非常時を兼ねる仕組み
いつ利用するか分からないものを備蓄？
定期的な更新が不要（無駄な業務の排除）
複雑化する需要 ⇒ 持続的な財政規律を

→「ウェルビーイングの視点」「防災への取組姿勢」「無駄の排除」など

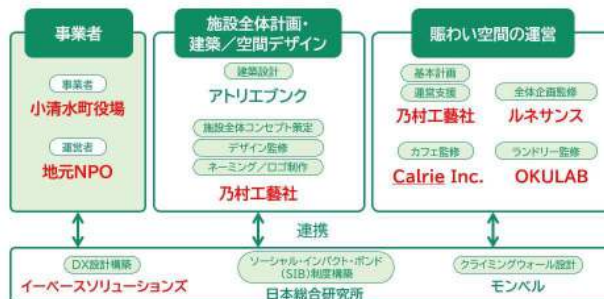
○事例自体はこれが全体を代表するものではありませんが、まちづくりは上手に目的を複眼的に持ち、様々な側面から整備を考えていくことが重要です。官民の分担を上手に得意分野で連携しながら進めることで、結構思ったよりいろんなことがスムーズに進むことがあります。これは大規模でも小規模でもあり得ることで、むしろそういう例がどんどん出てきている時代になっていますの

で、これからの駐留軍施設の跡地活用も、裾野を広げて、アイデアを出して、いろんな関係者を巻き込んでやっていくことが非常に重要になってくるかなと思っています。

○私自身も微力ながら関わらせていただいております、年に数回は伺う予定です。何かありましたら遠慮なくお声がけください。引き続き、大した力にはなれませんが、人をお連れしたり、つなげたりすることはできます。なお、同じ方をお連れする場合でも、色がつかない形でお連れするのと、色付きでお連れするのは、意味合いが異なることがあります。そのため、その点をご理解いただき、ぜひうまくご活用いただければありがたいと思っております。

05-07「ワタシノ」での公民連携

「ワタシノ」プロジェクト参画企業



赤字は運営組織参画企業（NPO）

（資料）小清水町資料より引用。

05-08「ワタシノ」運営のポイント①

（運営主体）

- 賑わい空間（ジム、ランドリー、カフェ）の指定管理者の受け皿として、NPOを3、商工会、ルネサンス、OKULABなどで設立した。
- 役員は、理事長（商工会）、理事（ルネサンス、OKULAB）、監事（小清水町）で構成している。
- （職員）
- 各会員組織より職員を派遣するとともに、町から地域活性化推進人制度（総務省所管）を活用した人材派遣を受けている（1名590万円上限の特別交付税措置、最長3年間）。
- 同時に、地域おこし協力隊として、立上りから2名、開業1年前から6名、計8名を採用している（3年間の特別交付税措置）。
- （フィットネスジム（ルネサンス監修・協力））
- インストラクター指導の下で各種トレーニングを実施している。
×会費は町内会員6600円、町外8800円、シニア4950円、中学生3300円
→会員数は約250名（月売上1,300千円）
- 町が従事推進事業等を実施している（本館の木曜日を町事業で活用）。
→特定保健指導対象者に対する運動指導828千円、介護予防教室1,400千円、産後フィットネス195千円、高齢者元気教室1,440千円
- その他、安定的な売上を目指し、町事業の受託を推進している。
→2025年度 保育園児に対する運動教室1,800千円などを予定

○本当はもっと丁寧に説明したかったのですが、最初から40分という限られた時間でしたので、駆け足になってしまいました。ただ、ポイントは今申し上げたとおりです。これをご縁にまた引き続きどうぞよろしくお願いいたします。どうも御清聴ありがとうございます。

05-09 「ワタシノ」運営のポイント②

(ランドリー (OKULAB計修))
 ○全国初のモンベル脱水コースを設定している (OKULABとモンベルとの共同ラボによるコース設定)。
 ○設備は、洗濯乾燥6台、乾燥4台、洗濯1台、シーズ1台、布団乾燥1台、計13台となっている。
 ○月額上は700円となる一方、機械は7年間リースで月500円となっている。
 (カフェ (カローリ計修))
 ○町内産じゃがいもを使用したコロッケ、フライドポテトなどを販売している。
 ○ふるさと納税商品の開発も行う予定となっている。
 ○年間売上は、16,665千円となっている。
 (今後の課題)
 ○内閣府交付金 (2025年度～2027年度) 及び地域おこし協力隊の期限切れによる財源確保が必要となる。
 ○ジム会員の増が望めない状況から安定的な売上確保の手法を検討する。
 ○カフェで販売する商品の在庫高、労務費の増なども課題となっている。
 ○NPO構成民間企業との持続的な関係構築も重要となっている。

05-10 「ワタシノ」運営のポイント③

○有利な財源の活用
 総工事費 2,939,656千円 ※設計等業務含む
 (事業費)
 設計等業務 130,339千円
 本體工事 2,388,243千円
 温泉施設整備 182,287千円
 その他 238,789千円
 (充当財源)
 市町役場機能緊急仮設事業費 1,427,200千円 (普通交付税:元利償還金の22.5%措置)
 過疎対策事業費 740,900千円 (普通交付税:元利償還金の70%措置)
 基金 598,724千円
 地熱井掘削支援事業補助金 (道) 50,000千円 → 温泉熱の活用
 一般財源 122,832千円
 ○賑わい空間の設置に係る財源確保
 ・地方創生推進交付金の活用
 フィットネスジム機帯 (20,000千円)
 ジム、ランドリー、カフェの運営スキーム (オペレーションマニュアル作成)
 人材育成経費

(2) 事例紹介

ア 事例紹介者

宜野湾市基地政策部基地跡地推進課

課長 嶺井 実克 氏

イ 演題

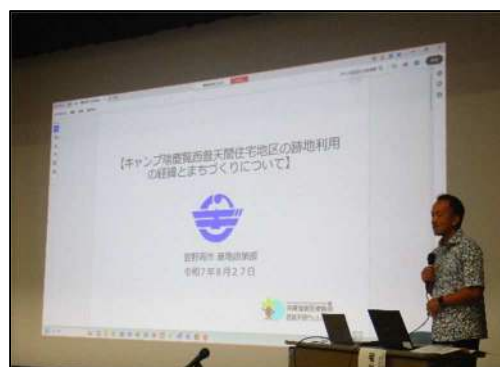
「キャンプ瑞慶覧西普天間住宅地区の跡地利用の
経緯とまちづくりについて」

ウ 紹介内容



《はじめに》

○ただいま御紹介に預かりました宜野湾市基地政策部基地跡地推進課の嶺井でございます。本年1月6日に琉球大学病院が開院いたしました。それに向けてこれまで私が携わってきた駐留軍用地跡地のモデル地区であります西普天間住宅地区の御紹介をさせていただきます。よろしくお願いいたします。本地区の特徴的な取組の内容をお話しさせていただきます。



《跡地利用の先行モデル地区について》

○1 ページ目です。跡地利用の先行モデル地区、沖縄本島の中南部地域は狭い範囲に人口が集中しております。過密化が進んでおり、平成25年に嘉手納飛行場より南の軍用地における1,000ヘクタール余りの返還が示され、返還跡地を活用した都市の再編が期待されております。西普天間住宅地区は其中で最初に返還された大規模な地区となっております、今後返還される



る基地跡地利用の先行モデルとして事業を進めているところです。今後、少子化が進み、沖縄県においても人口減少が叫ばれる中、当初は商業系だけのまちづくりだけでは県内経済の奪い合いとなるばかりか、全体の発展にはつながらないことが懸念されました。

○そこで、これまでの跡地利用計画にはない新たな都市機能を有するまちづくりを検討し、

平成 27 年度に「沖縄健康医療拠点を核とした都市機能と水・みどり・文化の調和した住環境がつながるまち」をコンセプトとした跡地利用計画を策定しました。この健康医療拠点を中心としていることが本地区の大きな特徴となっております。

○具体策といたしまして4点を挙げています。まず初めに、医療拠点の構想、国、県、琉球大学等と連携し取り組んで、本地区の事業と琉球大学の改築のタイミングがちょうど合ったということもあり、今年1月、琉球大学病院、4月には医学部の移転が行われました。2つ目としては、拠点返還地の指定です。沖縄県でも初めての拠点返還地の指定を受けて、このように国からの指定を受けることにより、様々な手続や関係機関との調整がより円滑に進められてきたところでございます。

○3つ目です。骨太の方針です。正式名称は、経済財政運営と改革の基本方針といい、政府の主要計画として毎年閣議決定されますが、平成 26 年度から令和元年度まで毎年、本地区の内容を掲載いただくなど重点的に進めることができました。4つ目であります。4つ目は跡地利用推進法の一部改正です。土地の先行取得の期限が本地区の場合、3年延長されることにより、土地の取得を確実に進めることができました。

○このように今後控えている基地跡地の先行モデルとして国からも格別な支援を受けながら事業を実施しているところでございます。

○2ページ目です。ここからは本地区の特徴である健康医療をテーマとしたまちづくりを、土地区画整理事業の中でどのように実現していくか、その方策を御紹介いたします。

○1つ目は「用地の確保」です。過密化した既成市街地では大規模用地の確保は難しく、それに比べ基地跡地は確保はしやすいのですが、それでも十分な用地確保のためには用地買収が必要であり、地権者の皆様の御理解が不可欠でした。



○拠点用地として琉球大学病院及び医学部の先行取得を進めるにあたり、約 16 ヘクタールの大規模街区をつくる必要がありました。その際、地権者の皆様には、返還から引き渡し、引き渡しから事業開始までなど、地権者に対して土地を売却した場合と売却せずに区画整理事業を待ち、使用収益開始を行うという2つのパターンを分かりやすくお伝えしました。地権者の皆様には、ご自身の土地利用の方針を確認していただき、御理解をいただいた上で、用地の取得をすることができました。

○また、用地取得期間を確保できるように、これまでは返還までが先行取得の期限だったものを法律改正していただき、引き渡しまでの間、可能となりました。その結果、大街

区化に必要な先行取得を無事終え、区画整理事業の事業認可を受けることができました。事業面積 50.7 ヘクタール、事業期間は平成 30 年度から令和 9 年度までの 10 年間、総事業費は概算で 143.9 億円となっております。

○主な具体策について 3 つ挙げます。先ほどお話したとおり、拠点返還地の用地確保が一番困難でした。法制度の改正なども含め先行取得を促進し、用地を確保することができました。

○次に、この先行取得をすることにより、当初計画していた区画整理事業の平均減歩率が公共用地の供用地が増えたことにより 10% 縮減し、地権者の負担が軽減され、これは地権者にとって大きなメリットとなったと思います。また、琉球大学用地として 16 ヘクタールを確保し、さらに公園用地も先行取得することにより確保しており、大街区化によって道路などの整備が不要となり、その結果、減歩率の低減につながりました。

○3 つ目は期間短縮の促進です。全国的に公共投資が減る中、重点的に予算配分をしていただき、短期間で整備を完了できるように取り組んでいるところです。

○続きまして 3 ページ目は、まちづくり方策の 2 つ目です。まちのにぎわいは人々の交流を生むことから、健康増進につながるものと考えております。そこで、県道沿いや琉球大学病院のゲート前に沿道サービスエリアを配置しました。このエリアには歩道と一体的に利用できるように、にぎわい空間を誘導できるようにしたいと考えております。



○そのための具体策として 2 つ挙げております。1 つは「申し出街区ゾーン」の設置です。街区の配置はもともとあった土地の近くに配置する「原位置換地」が原則であります。本地区は沿道サービスエリアという特別な申し出街区をつくり、そこに換地を希望する方を募り、申し出換地を実施しました。

○2 つ目は景観計画との連携です。まちづくりルールを定め、規制をかけることで良好な住環境・景観の形成を図りながら、まちのにぎわいを促進していきたいと考えており、そのためにはまちづくりルールの遵守を申し出換地の要件とすることにしました。区画整理事業の申し出換地の手法とまちづくりのルールを組み合わせ、一体的に運用することで、にぎわい空間の創出を目指しております。

○ちなみに、地区計画の都市計画決定は令和 6 年 1 月に行っております。地区計画の主な取組は、壁面を 1.5 メートルセットバックしたり、1 階部分は店舗とし、表に駐車場を設けないなどです。地区計画のルールを定め、地権者から同意が得られるように話し合

いを重ね、理解していただけているところです。

○続きまして4ページです。まちづくり方策の3つ目です。ウォーキングを促す憩いの場をつなぐ歩行空間をつくることは、健康増進につながるものと考えております。そこで、歴史文化・自然環境・景観を楽しめる憩いの場をつなぐ歩道と園路のネットワーク化を考えました。

○こうした課題を反映させるため、区画整理事業と連携して整備を順次進めております。小さいのですが、図に示すように地区内各所を琉大の敷地内も利用しながら快適な歩行空間としてネットワークさせていきたいと考えております。道路ではインジャー緑地をまたぐ橋梁から緑地の景観や西海岸への眺望がよく見える計画となっております。公園では湧水、文化財等を巡るルートの形成を図っていきます。



○主な具体策を3つ挙げます。1つ目は環境アセスの実施です。本事業による環境への影響を評価し、その結果も踏まえ、湧水群や動植物の生息地などを公園等で保全する計画を行いました。インジャー緑地はもともと鍾乳洞であった箇所が陥没してできたと言われる枯れ谷地形となっており、重要なカルスト地形となっております。小動植物の生息地でもあることから、中間に橋脚を設けるインジャーをまたぐ橋梁の計画となっております。また、工事中の作業でもインジャーを改変しないような鉄塔やケーブルを利用し、全て上空で作業を実施する方法を採用いたしました。

○2つ目は文化財の保全です。文化財指定も見据え、公園等の計画を行ってまいります。

○3つ目は公園用地の確保です。湧水、自然環境、文化財の保全も含め、地区の約20%に当たる12ヘクタールの公園・緑地を計画し、先ほどもお話ししましたが、公園としても先行取得を行い、土地の確保を行いました。

○最後に、まちづくり方策の4つ目です。アクセス性や防災拠点の強化についてお話いたします。病院は高齢者や体力に不安を持つ方などの利用が多いことから、交通の便が良い、アクセスしやすい場所が求められます。しかしながら、本地区の周辺は未返還の軍用地に三方囲まれており、区画整理事業だけでは国道58号とのアクセスができないことが課題でありました。そこで方策といたしまして、駐留軍用地跡地内を通過する道路事業との一体的な事業を実施しました。左は今年2月末に国道58号から見たアクセス道路、市道喜友名23号の開通後の様子です。



○主な具体策、成果について2点挙げます。1つ目はアクセス性の評価です。区画整理事業と道路とを一体的に整備することにより、国道58号と県道81号線とのネットワーク化が評価されました。アクセス道路用地も軍用地となっておりますが、共同使用にて道路整備を行いました。

○2つ目は防災拠点の強化です。アクセス道路である市道喜友名23号は、津波浸水想定区域の西海岸側からの避難ルートにもなっており、防災拠点としての病院の機能効果が拡大いたします。

○最後に防災と関連して記載しておりますが、本地区では地区内全域について無電柱化に取り組んでおります。歩道のない区画道路にも電線共同溝を設置することにより、防災性の向上とともに、先ほどお話しした快適な歩行区間の確保や良好な景観形成にもつながり、本地区の健康まちづくりに大きく寄与するものと考えております。

○以上、西普天間住宅地区のまちづくりについて健康医療のまちづくり方策の視点からご説明しました。また、最後に公共用地の少ない中で跡地利用計画を進めるには地権者の減歩率が大きくなることが想定されます。先行取得事業を活用し、公共用地の確保を計画的に進めていくことが今後ますます重要であると考えております。

○終わりに、昨年度までの西普天間住宅地区跡地の変遷が分かる動画を紹介して私の説明とさせていただきます。

○(動画)

○以上になります。ご清聴ありがとうございました。



(3) 事例紹介

ア 事例紹介者

パナソニック株式会社エレクトリックワークス社
ライティング事業部 中央EC 都市・空間VR推進課
鈴木 康史 氏



イ 演題

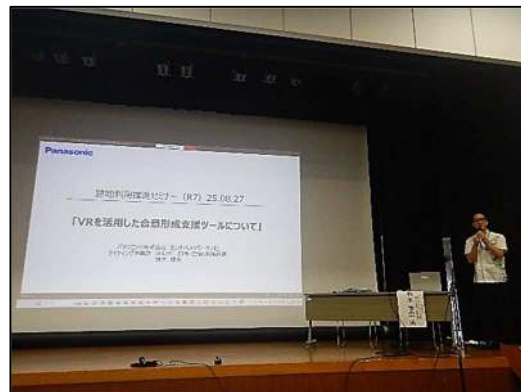
「VRを活用した合意形成支援ツールについて」

ウ 紹介内容

《はじめに》

○皆様、こんにちは。ただいま御紹介に預かりました、パナソニック株式会社エレクトリックワークス社の都市・空間VR推進課鈴木と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

○今日は跡地利用推進セミナーということで、僭越ながらVRを活用した合意形成支援ツールについて紹介させていただければと思います。



○本日説明させていただく内容は、3つあります。1つ目はまちづくりVRの概要について、2つ目は実際に御活用をいただいた事例について、最後に最近増えてきております参加型のワークショップでのVR活用の事例を紹介できればと思っています。

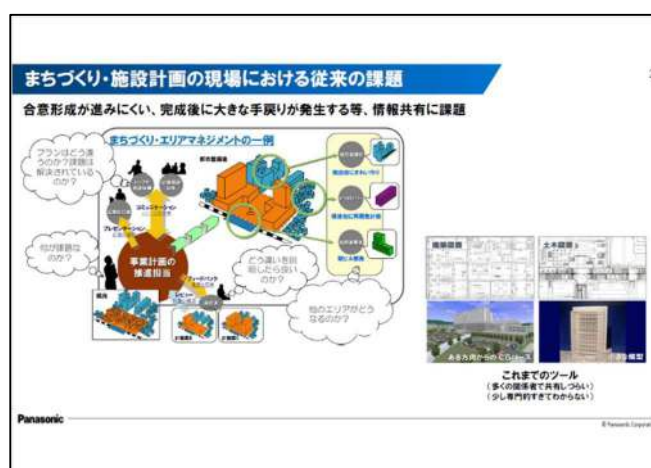
○お手元に資料を配付いただいておりますが、動画等の紹介も交えておりますので、可能であれば前の画面を見ていただければと思います。



○まず、パナソニック VR の概要についてになります。3D空間の中で様々な検討や検証が可能な事業推進ツールというコンセプトで行っております。これは決まったものを絵にして可視化するというよりは、「事業を前に進めるための意思決定に活用いただくツール」をコンセプトに、課題や目的に応じて空間情報を分かりやすく可視化することにより、関係者間の円滑なコミュニケーションを支援する事業を行っております。



○こちらは、まちづくりなどの現場における従来の課題を表しています。まちづくりは長期的かつ様々な利害関係者の方々が関係しているという状況の中で、これまでは土木図面、建築図面、あるいは特定の方からのイメージパースや模型などが多く、なかなか一般の方においては専門的すぎて少し分かりにくいところがあるのではないかと感じております。



○その中で、誰もが直感的に見て分かるような空間データをお作りしています。こちらをご覧くださいますと、A案、B案、C案、複数の案を切り替えて瞬時に比較検討していただくということで、より具体的な御意見を頂戴することができるのではないかと考えております。

○こちらは跡地利用計画におけるVR活用のメリットをあげています。VR技術を使うことによって自治体様・地権者様の双方にとって未来の姿を共有することが可能になります。具体的には目に見えない将来像を直感的に共有することによって議論の質、スピード感の向上に貢献できるのではないかと考えております。

3

跡地利用計画策定におけるVR活用のメリットについて

VR(AR)等の技術を活用した跡地利用の可視化・合意形成は、自治体様・地権者様の双方にとって「未来の共有」を可能にする有効な手段と考えます

目に見えない将来像を直感的に共有できる点は、土地利用に関する議論の質とスピード感の向上を支援します

① 跡地利用のビジュアル化

【①-1】VR/ARで跡地の将来像を立体的に可視化

- ・例えば、「公園」「商業施設」「住宅地」といった用途ごとの完成イメージを3Dで提示。
- ・段階的な返還に向けた時系列でのストーリー表示。

【①-2】住民説明会やワークショップでの活用

- ・通常の資料では伝わりにくい「従前従後の比較検討」「空間の広がり」などを体感的に理解できる。

② 多様な利害関係者との合意形成

【②-1】VRによるシナリオ比較提示

- ・A案：住宅中心／B案：商業中心／C案：緑地重視など、複数の土地利用案を比較可能。
- ・ワークショップ開催や、投票による意見集約ツールと連動により、より民主的な意思決定が可能に。

【②-2】全世代へ分かりやすく説明

- ・ICTに不慣れな方に対しては、QRコードやYoutube動画などシンプルな体験も可能。
- ・地権者様が現場でARゴーグルやスマートフォンを使って未来の街並みを見ることが可能。

Panasonic © Panasonic Corporation

○具体的なメリットは大きく2つ、

1つ目は、分かりやすくビジュアル化すること。例えば用途ごとの完成イメージの提示や、段階的な返還に向けた時系列でストーリーごとにお示ししたり、従前従後の比較検討を可能とするなどが大事だと思っております。2つ目は、複数シナリオの比較と意思決定の支援です。先ほど少し見ていたA案、B案、C案といった複数の利用案を比較できることや、VRを活用し市民や地権者の方が参加するワークショップを開催し、意見収集ツールと連動することによって、皆さんの意見を投げげていただくことができるのではないかと考えております。

○全世代への分かりやすい説明とするため、デジタルに不慣れな方でもQRコードやYouTubeなどのリンクから閲覧できるシンプルな体験も可能です。また、地権者様が現場でゴーグルを使って未来のまち並みを見ていただくことも可能です。

○次は、まちづくり事業におけるVRの関わり方についてです。企画、広報、計画段階から設計、運営、周知のための広報活動、空間データの継続活用など、様々なフェーズで活用可能となります。

4

まちづくり事業におけるVRのかかわり方(フェーズ)

まちづくりの各フェーズ・プロセスで活用可能

- 初期段階からの活用によりステークホルダー・地域住民を巻き込み、事業を円滑に推進
- 3Dデータを継続的に活用し、周辺への面的な展開・継続的な活用が可能

グランドデザイン・企画構想・計画	基本設計・実施設計	広報・PR	空間データの継続活用
地域イメージの3D可視化・デザイン共有	経路案内による関係者の歩道整備化	わかりやすく説明可能なプレゼンテーション、工場のイメージの可視化・目に見える未来の街並み	出た場所の場所と合わせて、マップデータ・設計データの提供

Panasonic © Panasonic Corporation

5

まちづくり事業におけるVRのかかわり方(領域)

【施設検討】	【駅前再開発】
【まちづくりプラットフォーム】	【企業連携】
【庁舎・ホール計画】	【企業連携】

まちづくりのプラットフォームで、自治体・民間企業・関係者間の合意形成を支援

まちづくりのプラットフォームで、自治体・民間企業・関係者間の合意形成を支援

Panasonic © Panasonic Corporation

○弊社のVRは、ベースにゲームエンジンを使っており、本日はパソコンのみで紹介しますが、スマートデバイスやARゴーグル、また、東京本社にはサイバードームという1対1の等身大スケールで将来の計画を体験可能な施設があり、課題や目的に応じて、適切なデバイスを使い分けることが一番効果的であると思っています。



○沖縄の県内事例を紹介させていただきます。

○普天間基地跡地利用の将来ビジョン構想ということで、481ha の非常に広大な計画を三次元の VR イメージで作成しております。



○上記データの利活用としては、宜野湾市の図書館で行われましたイベントでも活用いただき、お子様がジョイスティックを使って自由に将来空間内を歩き回れるようなイベントにも展開しております。

○こちらがVRのイメージ動画です。沖縄県様のホームページにリンクを貼っていただいております、そこから同じコンテンツをご覧いただけます。



○非常に広いエリアですので、ゾーンごとにどのような機能を配置するかを、可視化しています。

○本日は動画でご覧頂いていますが、自由に歩き回れるVRコンテンツが大元データとしてございます。

○そちらを皆さんに広く体験していただくようなコンテンツとして「バーチャル普天間未来シティ」も制作しております。こちらも沖縄県様のホームページから発信され、だれでも触っていただけるものになっています。

○具体的には、テーマを3つ設定しており、「知:飛行場探検」で跡地の資源を3Dで可視化、「見:タイムスリップ」で原風景として暮らしや遺跡を可視化、最後に「歩:みらいまちまーい」で将来のまち並みについてシーサー探しなどの要素を取り入れ、ゲーム性を持たせた形で遊びながら将来のまちを体験できます。

○続いて、先ほど宜野湾市の嶺井課長様のご発表にもありました、西普天間住宅地区の事例です。課題のひとつである「眺望」や「ロードサイドの賑わい検討」においてVRを活用いただいております。右側に記載しているのは、先ほどの発表で紹介されたVR動画の一部です。



出典：宜野湾市 西普天間住宅地区より

○具体的には、土地利用における擁壁の低減化などの検討にVRを活用いただいております。「現設計から変更案にした場合の圧迫感の減少」などを分かりやすくお示ししています。



○こちらはVRコンテンツを操作している画面を動画でキャプチャーしております。(動画)

○VRコンテンツは弊社が操作するのではなく、職員の方がご自身で直接ストーリーに合わせて自由に操作いただけるコンテンツになっております。

○現在、鳥瞰視点でご覧いただいておりますが、道路上に立った人の目線で見た場合に、どのような変化があるかの確認もできます。

○建物については、当時の概略検討の内容をもとにしているため、白箱で表現しています。また、VRは空間内のどこからでも見る事ができますので、例えば、重要な視点場から建物の高さを検討するときに、「海がしっかり見えるか」を確認できます。具体的には、展望台からの視点で、例えば12メートルや15メートルでは問題なく、20メートルでも海が見えることを確認できる、といった検討にも活用されています。

- 視点は自由に作成・追加が可能です。視点をクリックすると、あらかじめ設定した視点に飛んでいくようなイメージになっています。
- このエリアには非常に重要な遺跡が数多く残っておりますので、計画がその遺跡とどう調和されるかを表現できるように、遺跡も丁寧に表現しています。
- こちらはヒルズ通りにおける建物配置の検討で、歩行空間をどうするか、またセットバックをどうするかという話にも、この VR コンテンツが活用されています。

○続いて、那覇市様の事例を紹介させていただきます。こちらは、跡地利用とは異なりますが、都市景観形成地域の壺屋やちむん通りにおいて、景観形成検討ツールとして、“放置された将来”やそうならないように“関係者の各々ができること”などを可視化し、通りのあるべき姿の議論に活用いただいたものとなります。



○次の事例です。これは茨城県建設技術公社様の事例を紹介させていただきます。ワークショップに関連する取組みになります。駅と高校を結ぶ通学路の整備を検討する中で、利用者である高校生から VR コンテンツを活用したビジュアルな意見を収集し整備計画へ反映したものとなります。VR 活用の効果としては、参加者アンケートより、図面、パースと比べて、VR はかなり高い数字で整備内容



○次はAR技術です。「整備予定地において将来こういうまち並みを計画しています」という体験を可能とするものです。タブレットを通して周囲を見回すと、将来のイメージが背景に重なって見える仕組みになっています。返還前の基地では立ち入りできない部分もあると思いますが、このような使い方も有効だと思います。



○(動画)VRコンテンツは、閲覧するだけではなく、対話型のインタラクティブな動作を行っている事例となります。また、360度動画のほか、パンフレットやチラシなどの紙面のマーカーにタブレットをかざすとデジタル模型のように表示される仕組みもあります。さらに時系列毎に「3年後、5年後以降はこうなります」といった将来への変遷も表示できます。

○空間のベースデータのみを用意し、予め用意した建物・樹木・ストリートファニチャ等を空間内に自由に配置、大きさ・レイアウト変更を可能とすることで、例えば協議会などのその場で検証可能な機能を備えています。

○これらは「どうすればまちなかに賑わいをつくることができるか」について、VRを操作しながら職員の方が自由に検討可能とするための機能です。このようなものを触っていただきながら議論を進めるためのベースとして活用いただいています。

○最後に、VRの最大の効果は「分かりにくいところを分かりやすく最適な可視化手法を用いることによる合意形成促進により、事業を前に進めていただくこと」が一番大事かと思っております。フェーズや課題、目的に応じで最も効果的な見せ方や体験を通じて活用いただくことで、非常に有効的な手段になると考えております。

○長くなりましたが、ご清聴いただき誠にありがとうございました。

(4) 意見交換会

ア ファシリテーター

跡地利用推進懇談会委員

阪井 暖子 氏

イ 登壇者

北海道大学公共政策大学院 客員教授

石井 吉春 氏

宜野湾市基地政策部基地跡地推進課

課長 嶺井 実克 氏

パナソニック株式会社エレクトリックワークス社
ライティング事業部中央E C都市・空間V R推進課

鈴木 康史 氏

ウ 意見交換



(沖縄総合事務局)

- ここからは、先ほど講師を務めていただきました石井様、嶺井様、鈴木様、また、会場の皆様にも加わっていただきまして、意見交換会を行いたいと思います。
- 意見交換会の進行は、ファシリテーターとしまして、市町村支援事業の有識者会議であります跡地利用推進懇談会委員の阪井暖子様をお願いしております。
- 阪井様は、那覇市の中心市街地活性化や、国土交通省、沖縄県の各種審議会・委員会委員、アドバイザー等を歴任されておりまして、現在は東京都におきまして大規模都市開発調整や総合治水などの施策実施を行っておられます。当局の市町村支援事業におきましても各種会議、セミナー等のファシリテーター等を何度も務めていただいております。
- それでは、阪井様どうぞよろしくお願いいたします。

(阪井氏)

- 阪井と申します。ここから大体30分ぐらいしか時間がないのですが、ディスカッションをやりたいと思いますので、よろしくお願いいたします。できるだけフロアの方々にもご発言いただけるような形で進めていきたいと思っております。
- 今日は、行政の方と地主さんも来ていただいているので、せっかくの機会ですので、双方いろいろご意見を言っていただければと思っております。
- まず、お3人の素晴らしいお話をお聞きしたわけですが、質疑応答が後になっておりましたので、ここで質問やこれを聞いておきたい、ここは分からなかったというようなことがあったら、Webの方含め、質疑があったらよろしくお願いいたします。

(参加者)

- 宜野湾市の嶺井課長に、お尋ねしたい点がございます。
- 資料の34ページに、市道喜友名23号のうち、350メートルが日米共同使用というふうに書かれております。これがどういう意味かちょっと理解ができなくて、これは返還されたということなのか、返還されていないということなのか。仮に返還されたということであれば、共同使用というまでもなく、単に米軍の方も利用できるということでしょうし、返還されていないということであれば、例えば道路の維持管理、誰がどういうふうにするという予算で行うのか。その辺のことについて、あるいは道路の拡張とかも恐らく今後、問題になるだろうと思われるので、その辺について、どういうお話になっているのかということをお教えいただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

(嶺井氏)

- 喜友名23号は、区画整理事業とは別の道路事業ということでご説明させていただいたのですが、対象となるのは、まだ未返還地のキャンプ瑞慶覧のインダストリアル・コリドー地区と言われる場所です。この約350メートルの区間については、未返還地でなおかつ普通に米軍施設の倉庫があったり、道路があったり、河川があり、その河川の上を橋梁で道路を整備したのが本事業です。この区域は「共同使用」とされ、政府の日米合同委員会の取り決めで共同使用が決定され、それから整備を進めていくのですが、もちろん沖縄防衛局、現地の米軍施設、部隊等々と調整して工事を行ったところです。現在は供用開始されていますので、供用開始された後の橋梁部分、上の部分は宜野湾市が管理、河川についても上下水道局の雨水幹線と位置づけていたため、上下水道局が下の雨水のボックスカルバート等は管理しております。完全に閉め切っていますので、米軍仕様のフェンス、米軍仕様の道路標識などは、全て向こうの指示通りに設計・施工しているところです。
- 以上です。

(参加者)

- 例えばそれを改修するときに米軍の許可は必要になりますか。

(嶺井氏)

- もちろん米軍施設内なので、パスが必要になってきます。現在は立入りが結構厳しく、通常は3か月前とか半年前から申請が必要です。緊急時には、上下水道局や建設部の職員は全員、1年更新のパスを取得しているため立ち入り可能です。一方、維持管理を担当する業者については、パスの取得状況は把握していませんが、原則としてパスは1年単位で更新する形になっています。職員も全員このルールに従っています。

(阪井氏)

- 他にないでしょうか。
- 石井先生の話もスポーツまちづくりだとか、もっといろんな施設を複合的にやるとか、いろんな施設の経験をされていると思いますので、この機会ですのでぜひお聞きにされたらと思います。

○私は先生のお話をお聞きして、沖縄でもスポーツのまちづくりは結構取り組んでいるとは思っていたのですが、エスコンフィールドの話聞いてみると、実は野球を見に来る人よりも他の目的の客が多いということを知って、なるほどと感じました。その一方で、どのように周りを巻き込んで、施設に呼び込んでいるのかが気になりました。野球なら観戦目的で来場しますが、他の施設の利用者というものは、どのように集客されているのでしょうか。

(石井氏)

○変な話ですが、全国にはドーム球場というのは5つ、6つありますが、いずれもプロ野球で使っています。しかし、実はどの球場も一番の収益は、プロ野球ではなくてコンサートなのです。これはあまり御存じない方も多いのですが、要はプロ野球の日数は最大70日しか使われず、あと295日は空いているわけですから、コンサート絡みというのは集客力が多い。だから逆に言うと、スポーツのまちづくりというのは、スポーツ以外のまちづくりもやらないとうまくいかないよというのが、本当は言わせていただきたいことです。

○エスコンフィールドはもっと深刻でして、ドーム球場は天然芝で、天然芝はすごく傷みやすいので、実はコンサートができないのです。だから集客にすごく苦勞するんですけども、エスコンフィールドという野球場自体が、ものすごく全国の人にとって観光地化してしまっていて、極端にいうとそっちの方が野球を見に来た人よりも多いという話です。

○とはいえ、それはいつまでも続かないので、周りに人が来る大学を誘致したり、全部ではないですが、エスコンの飲食店は野球をやっていないときも365日開けようということをやっていて、いろんなイベントもやっており、施設全体もしくは地域全体で呼び込む努力をしているという、そういう話です。やっぱり、いろんな関係者が相互的な波及ということにつながってくるので、いろんな施設が周辺に立地しているということもだんだん効いてきているかなと思います。

○一番行列ができるのは、エスコンフィールドから一番遠い開発地区にあるパン屋だったりするのです。パンを買いに来る人は全然関係ないのですが、全体エリアの中で一番その行列が激しいみたいな、そういう面白い施設になっています。

(阪井氏)

○ありがとうございます。

○沖縄でも結構アリーナができたり、冬場はプロ野球のキャンプとかもあるのですが、やっぱりスポーツだけになっているなと思っていて、先生のお話をお聞きしたらその活用の仕方とか、いろいろあるのかなというふうに思いました。

○ちょっとセクションが違ふかもしれないですけども、沖縄市もアリーナを造ってスポーツのまちづくりを進めていらっしゃると思うのですが、その辺りで何かご質問はないですか。アリーナの活用のところで、こんな工夫とか、今悩んでいるところなどありましたらいかがでしょうか。

(沖縄市)

○実際エスコンの事例のように、当初はバスケットボールメインでというイメージを持た

れていたんですけれども、やはりそれだけでは収支が賄えないので、コンサートですか、MICEイベント、そういったところを活用して、現在は指定管理料を市から払わずに自主運営ができていますという状況に至っております。

- ただ課題としては、アリーナだけの収支がうまくいくだけではなくて、沖縄市の中心市街地、胡屋十字路とか、そういったところにもっと経済的な波及が及ぶことが当初の目的でございますので、まだ完全にそこに至っていないというところが少し課題として残っております。

(阪井氏)

- ありがとうございます。石井先生、何かございますか。

(石井氏)

- 頑張っておられるほうだと言うのも失礼な言い方ですが、まずは第一ステップはクリアされたのだと思います。両方あって、スポーツは単にアイデンティティということだけではなくて、地域でのそういう取組がさらに広がっていく流れがあります。一方で面的な整備は難しいですけれども、少し面的な回遊性を高めるためには、サービス色をどう進めるかというところが、これからポイントになってくるところで、多分そこが一番難しいところなのでぜひ頑張ってくださいというふうに思いました。

(阪井氏)

- 先ほど嶺井さんへ質問がありましたが、私からもお聞きしたいことがあります。琉球大学が移転してきましたが、当初計画から一気に方向転換しましたよね。この転換が非常に迅速に進んだと感じていますが、そのポイントは何だったのでしょうか。また、特措法の改正もあったと思うのですが、そこはやっぱり市としても積極的に働きかけたのか、その辺りもお伺いしたいです。

(嶺井氏)

- 琉球大学病院と医学部の老朽化に伴う移転が決まったのが平成26年頃です。それ以前までは西普天間住宅地区の跡地利用計画を地主の皆様方と計画しておりました。返還がだんだん見えてきた段階で「すごい病院が来る」ということで、合意を得ることができました。当初から「沖縄健康医療拠点は令和9年には工事を完了する」と言われ続けていていましたが、区画整理事業は通常10年、20年は当たり前で、今宜野湾市で施工している地区も30年、35年とか経過している地区があります。西普天間住宅地区については10年で終わるということは、先ほど阪井さんが言われたように、国の法改正なり、補助金の手厚いバックアップとか、本当に国と沖縄県もですが、皆さんとともにやってきたところが一番大きかった要因かと思います。特に、仮換地指定まで本当に時間がかかるのですが、地権者の皆様に3年も待たせずに仮換地指定ができたというところは、法改正も含めて国の支援が一番大きかったのかと思っています。

(阪井氏)

- 跡地利用の中でもかなり特徴的だし、早さもすごく目を見張るものがあると思っておりますので、これからの参考になるのではないかと思います。

- 事前に質問を北谷町よりいただいておりますので、こちらで読み上げさせていただきます。
嶺井さんへの質問ですが、「事業認可前、基本計画段階等に地権者より同意などを得ていますでしょうか。取得している場合、どの程度、取得されていますでしょうか。」
- 2番目「合意形成における課題や御苦勞されたこと及び解決方法について御教示いただけますでしょうか。」
- 3番目「海外など遠方に住んでいるため接触が困難な地権者に対する取組等ございましたら、御教示いただけますでしょうか。」
- 4番目「軍用地という性質により赤の他人同士の共有名義といった特殊な事例がまれにあるかと思われませんが、本事業においてそのようなケースはございましたら、行政としての関わり方について御教示いただけますでしょうか。」
- 5番目「合意形成にて効果的だった取組等を教えていただけますでしょうか。」
- 6番目「保留地について13地区の保留地は地権者より要望等はございましたでしょうか、経緯など教えていただければ幸いです。」
- 最後に、「公営墓地について保留地売却した土地の管理主体について御教示いただけますでしょうか」といったところです。

(嶺井氏)

- 事業認可前に地権者より同意はどの程度いただいたのかというところですが、区画整理事業の合意形成、仮換地指定に向けての合意形成と先行取得を同時並行で行っていました。
- 「仮換地指定まで10年以上かかりますよ」「皆さんの土地はどういったところで、想定減歩率は幾らですよ」また「先行取得のところでは、今売っていただくと租税特別措置法の5,000万円控除が3回、4回使えますよ、年度をまたいでも使えますよ」など、いろいろありますが、一番は個別訪問です。もちろん区画整理事業に大賛成で売る気はない方たちも同時並行でやったので、それを聞いた中で70代、80代の10年以上待てないという方たちに売っていただいたり、区画整理事業で10年以上待てるという方たちは、もちろん区画整理事業で宅地をあてはめたり、そういったことで合意形成を図って、3年で仮換地指定ができたというところです。
- 海外に住んでいる方への接触は、西普天間ではなかったのですが、宜野湾市の他地区であったのですが、ブラジルに住んでいる方とかは親族を通して連絡を取っていたり、今はLINEでやり取りをしたりしました。
- 軍用地で共有名義、持ち分で赤の他人がいるのは軍用地ならではのようですが、その方たちについても、共有者お一人お一人に個別に対応していったところです。1番、2番と同じように、一人の地権者というところに対応していきました。
- 先行取得についても、丁寧に説明しました。はがきや手紙でも可能ですが、お一人お一人に会って、期限が定まっていたこともあり、これを逃すと琉球大学の移転ができないとか、そういうプレッシャーとかがあったので、本当に毎日、昼夜間わず地権者にお会いしに、人海戦術で行いました。
- 次に13街区の1ヘクタール保留地についてです。当初は琉大病院の看護師、医師の宿舎だったのですが、琉球大学が断念したために1ヘクタール保留地が残ったわけですが、

今現在は一般企業に公募をかけているところです。

- 最後に、公営墓地については市が管理して、他部署になりますが、市民経済部で管理を行い、いずれ指定管理になる予定です。

(阪井氏)

- 今、合意形成というところで、丁寧にご説明していかれたということですが、その次の鈴木先生のお話にも行きたいと思いますが、西普天間住宅地区でもこのVRとかを使用されたのですよね。それはやはり合意形成にかなり有効だったと思われますか。

(嶺井氏)

- そうですね。行かれた方は分かると思いますが、県道から国道58号まですごい高低差があって、普通なら平面的なことではかご説明できないのですが、VRまではいかないですが、動画を使って「幹線道路はこうなります」「公営墓地はこうなります」と未来的な、まだまだ造成する前の段階でそういう絵を見せると、地権者の理解が得やすかったというところは大いにありました。

(阪井氏)

- そうですね。そこは本当に段差があるから、平面で見ていると全然分からないので、ここを全部つなげばいいというふうになるのですが、あれだけ段差があると絶対つながらないことが、VRとかで見ると大変分かりやすいですね。さっき絵を見せていただいて、そう思いました。
- 本日ご参加されている方で、実際にこのVRとか、そういうものを体験されている地権者の方々はいらっしゃいますか。もしよかったら、ちょっと手を挙げていただいて、どうだったかの感想もお聞きしたいと思いますけれども。
- 実際にどんな感じだろうと思っているか、あと今のいわゆる若い人たちは、ゲームであいうものは見慣れていると思いますが、私も含めて少し年齢が高いと、慣れていなかったり、VRを見ても「何これ」って思ったりするのかとも思うんですけども、実際先ほどの鈴木先生のお話をお聞きになられて、どんな感じだったかをお聞きしたいのですが、よろしいでしょうか。

(参加者)

- バーチャルについては何度か見たことはあるのですが、これを地権者、私も含めて年配の方々の所有者が多いので、土地所有者に関しての説明会等に幅広く使えれば、一役買うのではないかと考えています。かなり見ていて楽しかったです。

(阪井氏)

- そうなのですね。逆に、こういうものは慣れないのかなと思ったけど、役に立ちそうな感じなんですね。やっぱり期待が持てますね。本当にイメージがわからないから、図面を見ても分からないじゃないですか。だからいいなと思うのですが、これはゲームみたいなものとか、うそじゃないのと思う人がいたらと思ったのですが、役立ちそうという感じですね。ほかの方にもお聞きしてよろしいでしょうか。

(参加者)

- 私が特に感じたのは、VRを活用した合意形成活動につきましては、まだ体験したことはございませんが、これは非常に有効なツールだとは思っております。合意形成活動でいわゆる将来像を可視化し、スピード化するという点では非常に重要です。
- ただし、合意形成活動にはそういった将来像だけではなくて、現在の地権者の権利といえますか、今私どものところでは軍用地が金融商品化されまして、いろいろと売買の対象になりまして、他の地域から、あるいは投資を目的とした人たちが入って来ているんです。
- そういった面で合意形成活動が今後非常に難しくなるのではないかと懸念されていて、将来像を示すという点ではこのツールはよろしいのですが、現在のこの状況がずっと続きますと、いわゆる個人の権利あるいは法的な問題、それからこの人たちが合意形成活動で私どもの計画にちゃんと乗ってくれるかどうか非常に不安なんです。投資目的の売買で購入した人が多いんです。ですから、そこら辺を合意形成活動でそのVRが使えるのかどうかも含めて、今後検討してみたいと思います。
- 将来像につきましては、それは非常にスピード感があるし、すごく分かりやすいです。ただ合意形成活動というのはそれだけではございません。将来を見せるだけではございません。投資目的の売買で購入した人が多い実態が、今の合意形成の状況を非常に難しくしている、金融商品化されたことがあることだけは、お伝えしておきたいです。

(阪井氏)

- おっしゃるとおりで、一緒に考える仲間であればこれは役に立つけれども、視点が違う方だとこれを見てもちょっと違うということで、これで幾らになるのという話しか考えられない方だと違いますよね。状況によって使い方も変わるし、おっしゃる通りだと思います。
- 次に、鈴木さんに事前にご質問が来ているので、先にそちらをご紹介します。沖縄県さんから、「VR関連ということで、規模当たりの作成に要する期間、費用について確認したい。また貴社で作成したVRは、業界では広く一般的に使われているシステムが使用されているのか。後年度に更新したり、範囲を拡大したりすることは他社でも可能なのか。専門知識がない行政職員でも、多少の更新やアレンジが簡単にできる機能が備わっているのですか。VRを用いた広報について、Web上で公開した場合でも、スムーズな挙動や理想的な表示を実現できる技術的な方法はありますか。3Dデータモデルのファイル形式について、汎用性や更新等のしやすさなど、各型式の特徴を御紹介いただきたい」。
- かなり実務的なお話ですが、よろしいですか。

(鈴木氏)

- 上から順に回答させていただきます。まず、規模当たりの作成に要する期間や費用についてですが、様々ではありますが、ご参考として多い価格帯としては初年度で200万円から500万円ぐらいが目安かと感じております。
- 期間につきましては、先ほどのお話同様にどこまで詳細につくるかということになりますが、おおよそ1か月～2か月でたたき台を提出し、さらに1か月くらいで微調整し、納品という形が多いです。

- また、システムにつきましては、弊社はゲームエンジンをベースにしたVRを活用しており、そこにまちづくりに特化した独自のプログラムを入れているので、回答としては、そのまま他社さんでは使えないということになります。
- ただ、大元の3Dデータは納品物として提出するケースもありますので、そちらを他社さんで活用いただく事による範囲追加などは可能となります。
- 2つ目について、専門知識がない方でも触れるかという話ですが、通常はマウス操作のみで触っていただけるものになっていますので、基本的には職員の方が御自身で簡単に操作できるものとなります。
- アレンジについても、先ほど動画で紹介しましたが、大きさ変更や色味変更、メニューに用意しているオブジェクトを自由に配置などのアレンジは自由にしていただけます。
- 3つ目について、Web上で公開時のスムーズな挙動についてのご質問になりますが、これはネットの回線速度も大きく影響してくるものとなります。大規模エリアの場合、回線速度が間に合わず動作が難しくなる可能性はありますが、先ほど御覧いただいた西普天間住宅地区ほどのデータ量であれば、通常のネット回線でもスムーズに動くのではないかと考えております。
- 最後に、3Dデータのファイル形式についてご質問をいただいております。データ形式は汎用的な拡張子に書き出すことができれば、どの会社さんでも対応できると思います。具体的にはOBJやFBXという拡張子が一般的となります。

(沖縄県)

- 先ほど嶺井課長のお話にあったように、今、私たちも普天間飛行場で先行取得のために個別訪問を行っているのですが、例えば職員がモバイルで持っていくような端末でこのVRの表示を地権者の方々にお示しすることはできるのでしょうか。

(鈴木氏)

- 弊社が取り組んでおりますVRは、職員の方がノートPCで対外的にご説明いただくことを前提としています。一方で普天間飛行場のように非常に大きなデータ量のプロジェクトについては、通常のパソコンでスムーズに動かすというのは、少々厳しいケースもあります。その場合はスペックの高いパソコンを買っていただくか、もしくはデータを切り分けて、部分的に表示させるような仕組みにするか、そういった形への対応は可能かと思っております。

(沖縄県)

- ありがとうございます。これからの技術開発に期待ですね。

(阪井氏)

- まさしく今日スペックの高いパソコンを持ってきていただいていると思うので、せっかくなので、こんなことができるのかあんなことができるのか、こんなことをちょっとやってみてというようなことがあれば、デモンストレーションしていただこうと思いますが、自分たちがこんなことを考えていて、こんなことができるのかというご質問はありませんか。この機会なので、こんなことができるのか、ベースのものが多分あって、そこにこういうものがくっつけられる、こんなことが試せるとか。例えば、まちの中を

歩くときにでも振り返って見るとか、建物の中に入れるのかとか、そんなことを見てみたくないですか。

(鈴木氏)

○これは神奈川県横須賀市様が、まちづくり3DシミュレーションということでYouTubeに上られている動画を紹介させていただきます。(動画)

○これは職員の方が自身でVRを操作しているものを動画にしてテロップなどをつけて紹介されています。

○つまり、先に紹介しました西普天間や普天間飛行場などのコンテンツも同様に、職員の方がVR操作画面を動画にして自由に発信頂けるものとなっています。

(阪井氏)

○これは朝昼夜とかそういうものは変えられるのですか。

(鈴木氏)

○技術的には可能です。ただ夜景の場合は別途諸々の準備が必要となるため、現状デフォルトで準備はしておりません。ただし、日影はパラメータを動かすことで変更可能です。

(阪井氏)

○天気が変わったりとかはどうですか。

(鈴木氏)

○例えば雪が降るなどのエフェクトは可能です。

(阪井氏)

○台風のとときとかも分かるのですか。

(鈴木氏)

○防災関連でいうと、その場で浸水域の高さを変更してみるという可視化も行っています。

(阪井氏)

○建物はもともとあるものを置いているんですか。それともここで作っているんですか。

(鈴木氏)

○どちらでもできます。

(阪井氏)

○自分の家をここで建てたいということもできるということですね。

(鈴木氏)

○そうですね。そういったものもできます。

(阪井氏)

○ありがとうございました。残念なのですが時間の都合上、ここで終了させていただきます。

○最後に石井さんにお伺いします。まちづくりの話でいろいろVRとかARのツールは

次々と出てくるけれども、先ほど参加者からのお話にもあったように、まちづくりのビジョンをしっかりと考えて、どのように進めるかを共有しなければ、こうしたツールも十分に活用できないと思いました。

- 先ほどお話でも、まちづくりの観点が重要であること、いろんなものを複合的に考えていく必要があること、そして、変化の時代であるため今は例えば暫定だとか、そういうものが重要だというお話をいただいたのですが、このVRやARの活用も含めて、最後に一言お話をいただければと思います。

(石井氏)

- 計画が大事ではないという話ではありません。ただ、もともとの話が「スケジュール化できない」というのがスタートラインの一番問題点なんですけど、日本はもともと30年間デフレ時代だったので、ある種時間が止まっているのが当たり前の時代だったので、何も変化しない中で時間が止まっているのはあまり問題がありませんでした。しかし今は多分確実にインフレの時代になって、何でも値段が上がる時代になっている。
- 何が言いたいかというと、時間の損失が大きいから、遅くなればなるほど関係者はみんな損をするという、非常に変な言い方だけれども、そういう問題として捉えていただきたいという話です。だからもちろん、戻すこと自体を計画的に早く戻してくれという類の運動も必須になって、必要なんだろうということと、戻ってきたらどうスピーディーにやるかについて、少なくともそこに関しては、合意形成を急ぐ必要があるかと。だんだん時間が合わなくなってきたんですけども、行政というのはますます予算がなくなってきたから、以前よりも時間がかかるようになってきます。
- 逆に民間はインフレだから、逆に言うとどんどんスピード感を持たなければならないと思っているので、官民が適切に連携といったのですが、時間の観念が今どんどん離れているので、余計に一緒にやるということが難しくなっているということがありますので、一言で言うとスピード感ということが、今の時代にとって大事なということを最後に申し上げたいと思います。

(阪井氏)

- ありがとうございます。非常に重要なお話で最後に締めていただいたかと思います。これで、このパネルディスカッションは終わらせていただきたいと思います。石井先生はじめ、嶺井先生、鈴木先生ありがとうございました。
- 皆様、ありがとうございました。

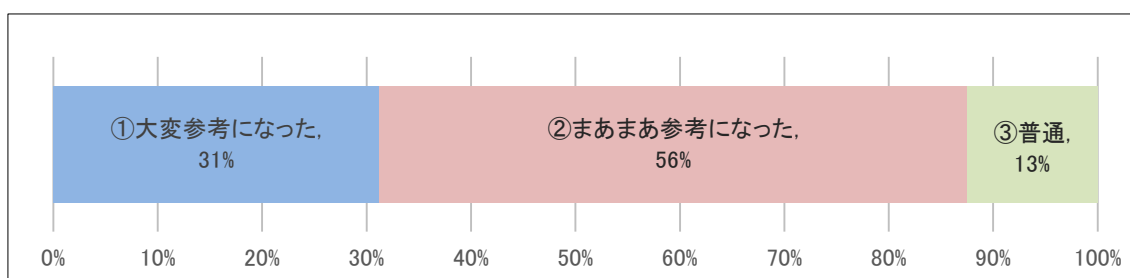
《参考》跡地利用推進セミナーに対するアンケート結果

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、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。

- Q 1. 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。
- Q 2. 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。
- Q 3. 今回の跡地利用推進セミナーの内容について、皆様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。
- Q 4. あなたの部署で跡地利用に関して課題・問題となっているテーマは何でしょうか。
- Q 5. 本日のセミナー参加を通じて、駐留軍用地跡地でのまちづくりに対して感じている印象や期待、または不安に感じていることをご記入ください。

Q 1. 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。



回答 32 人

自由意見

- ・各市町村のまとまった計画があれば、もっと参考になるのでは。
- ・まちづくりの基本的な考え方や、県内の跡地利用を先行している西普天間を参考にすることで、わかりやすい内容となっていた。資料も簡潔で良かった。
- ・広域的な視点（例えば交通対策、ドームとの競合等）も話を聞きたかった。
- ・具体例や、バーチャル視点でのイメージを住民、地権者や県民視点で取り入れ、変化に強いまちづくりとはという事を学びました。
- ・データ統計で明示いただき、改めて認識できたのが良かったです。
- ・VR AR は、合意形成も含めすごく有効だと思いました。
- ・講義の時間が 40 分は短いと感じた。石井様の講義内容が興味深いものであったので、また機会があればお聴きたい。
- ・専門の先生方の研究、仕事、ご苦勞があった中での、成果をご教授頂き、ありがとうございました。

- ・VRシステムに基づく合意形成支援は、多くの利害関係者をつなぐツールになると思う。
- ・どうやったら人が集まるか、人が住みたいか。今一度、考えるキッカケになった。
- ・合意形成に特化したセミナーを開催いただけると嬉しいです。
- ・最初の講義は、声がマイクに入ってなく聞き取りにくかった。
- ・エスコンフィールドによる札幌ドームへの影響について聞きたかった。

Q2. 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。

- ・VR。
- ・VRを活用した合意形成支援ツールについて（跡地利用計画策定への活用：目に見えにくい将来像を可視化しスピード化することによる住民・地権者の理解の向上。但し合意形成には、現在の地権者の方向性が一致する必要がある、地権者全員が多様化した現状がある。）。
- ・参考事例があるとわかりやすい。
- ・スポーツ・スタジアムのポテンシャルを理解できた。
- ・VRの利用例があり、わかりやすかった事と、どう利用するかヒントを得た。
- ・発表者による事前準備がよかった。
- ・地主が関心のある土地買収単価、区画整理評価（想定減歩率）を分かり易く明示が肝。地主に理解いただく事が重要と理解。また、フェーズフリーの考え方（住人の満足度、災害対策）無駄の排除を意識する。
- ・防災型複合庁舎の事例を知れて良かった。
- ・具体的な事例を紹介いただいたので、イメージしやすかった。
- ・データ統計で明示いただき、改めて認識できたのが良かったです。
- ・VR AR は、合意形成も含めすごく有効だと思いました。
- ・登壇者の意見交換会が良いと思った。
- ・意見交換会において、パネリストだけでなく、参加者も一体となった話ができたと。
- ・講義、事例紹介、VRと多様な視点での構成であったので良かった。
- ・3先生の内容は良かったです。いろいろな角度からのまちづくりについて、考える事が出来ました。
- ・公民連携の具体例が聞けた事。
- ・西普天間における先行モデルが確認出来たことで、今後の情報交換先として連携を図りたい。
- ・石井先生の事例、時間のとらえ方。
- ・先行取得による地権者負担軽減。
- ・国との協力体制。
- ・西普天間地区全体が行政が進めていると思った。以外に早いと思った。区画整理事業もひとつの手段とわかった。
- ・宜野湾市さんの跡地利用が知れて参考になりました。
- ・VRが全世代の方を対象に合意形成をスピード感を持って対応する際に有効と感じま

した。

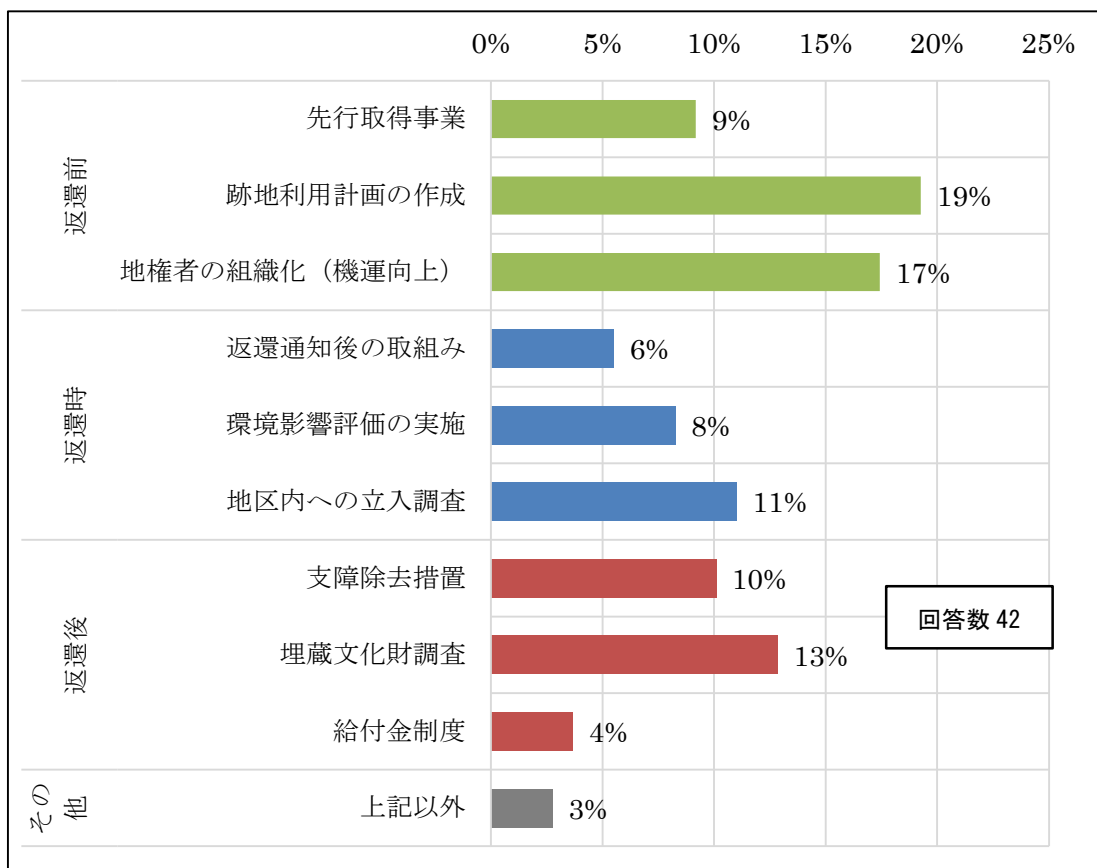
- ・大規模開発では、文化財保存の調整の際、庁内で保存後の良い状態をイメージ共有にもいかせるのではないかと感じました。
- ・先行事例の説明。
- ・全部良かった。
- ・全国のまちづくりの実績などを見て聞けて良かった。
- ・VRの進化におどろいた。まちづくりに効果的だった。
- ・事例紹介が分かりやすかった。
- ・宜野湾市、キャンプ瑞慶覧の跡地利用取組みの実例は、今後の我が方の取組みに大変参考になった。
- ・身近な西普天間の件が聞けて良かった。

Q3. 今回の跡地利用推進セミナーの内容について、皆様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。

- ・石井先生の講義では、多角的視点から、簡潔に分析内容が示されていた。これを参考に今後の跡地利用に活かしていきたい。
- ・西普天間の事例は、各市町村の今後の跡地利用の参考になる（先行モデルとして）。良かった点だけでなく、問題や課題となった点、よりよくすべき点なども今後のまちづくり（跡地利用）に継承してもらいたい。全体スケジュールも知りたい。
- ・整備の検討に利用したい。
- ・結果ばかりの説明ではなく、当初からの取組み状況等も聞きたい。
- ・人が住みやすく、歩いて楽しい多様性、仮想空間を活用しアート、デザイン、余暇を得るためスポーツやイベントなど活かして行きたい。
- ・VRの利用については、有用であろうと思われるので、利用を検討したい。
- ・石井先生のご講演について、ご紹介いただいた事例を研究したい。また、ドームの稼働率のお話にあったように、冷静に経済効果を測った上で、計画すべきという点が大変参考になりました。
- ・GW2050をはじめ、公民連携の観点から、跡地計画は、長期的ですが、今から進めていきたいと思います。
- ・本日の講義で得た新しい視点を持って、跡地利用計画を策定する場で意見を述べたいと思う。
- ・地域に不足しているものは何かを考えながら、跡地利用を検討していきたい。
- ・これは、合意形成には必要な事だと感じました。
- ・先行事例の収集と合わせて、最新の跡地活用に資する制度を調査・研究しながら、有効に活かしていきたい。
- ・関係者の周知。
- ・ウォークアブルなまちづくり、文化財、自然環境との一体化。
- ・地権者に分かりやすい映像など、必要だと思いました。

- ・住民参加型の意見を直に入力できるのは良いアイデアと思った。今は、スマホ、インターネットの時代なので、若者には分かりやすいと思う。
- ・インスタグラム・・・、動画・・・。
- ・将来的には、本町の跡地利用計画策定段階で VR を活用し合意形成ツールとして地権者へ説明することは有効と感じました。
- ・まちづくりにおいて、地権者が二分化している事が重要になると思います。ルール作りの提案ができるとういのです。
- ・VR 等を利用し、造る前のイメージをブラッシュアップできると思う。

Q 4. あなたの部署で跡地利用に関して課題・問題となっているテーマは何でしょうか。



上記以外のテーマの要望

- ・国、県等関係機関調整。
- ・跡地利用の地権者意思結集、全体取組み等。

※特に優先度が高い項目について具体的な課題・問題を教えてください

【跡地利用計画】

- ・拠点返還地の指定。
- ・返還前から取り組むべき課題への対応等。
- ・跡地利用計画に基づく拠点返還への推進、地権者への合意形成から返還後スムーズに行くにはどういった課題が必要か懸念される事を、時限立法など開発しやすい状況を整備する。
- ・鉄軌道の線形、主要幹線道路の線形、大規模公園の配置等がなかなか決まらない。
- ・組合施行での区画整理事業が予定されるなか、行政として上位計画等のビジョン、施策の実現をどう取り入れていくかが課題である。
- ・予算が限られている中、有効な計画作成の手法や考え方など。
- ・跡地利用計画の作成においては、行政・地権者・事業者の連携・共働の元に固める必要があるが、関係者間の合意に基づく計画作成が出来るのか懸念がある。
- ・国有地の跡地利用計画並びに早期の返還スケジュール。

【地権者の組織化】

- ・返還に伴う、跡地利用計画、地権者の合意形成は最重要で一番難しい事項と認識し、会員の資格の適正化を講じる作業を実施しております。軍用地の不動産が金融商品化し、不動産業者等を介してその取引等により、新規の地権者（投資目的の個人・法人・県外在住者）が増加しており、今後の地主会の運営、将来の計画にも影響を及ぼす事が懸念されます。この対策について専門家の意見を取り入れながら、会員資格の適正化を行う為、会員資格の規程、定款の改正を進めております。
- ・地権者の組合設立に向けた合意形成。
- ・組合施行に向けた合意形成。
- ・土地区画整理組合設立までの過程。
- ・地権者の年齢が高くなっているため、関心が無くなっている様を感じる。
- ・跡地利用計画の実戦として、組合設立準備会との連携の仕方について、行政としての支援内容。
- ・組合事業としての区画整理事業の場合、組織の事務・管理の負担が大きく、適切な手当てがあれば、区画整理事業は円滑に進むものと思われる。

【返還通知後の取組み】

- ・返還予定年月日等示されているけど、どのような状況になっているのか、国からの説明が不十分な面が多いと思う。

【環境影響評価】

- ・環境影響について。
- ・環境影響評価の実施。

【地区内への立入調査】

- ・米軍の立入りが難しい事が課題。また、支障除去があることで、埋蔵文化財が壊されて

しまうので、調査が増加することが問題となる。

- ・立入り調査ができるかどうかで、返還後の跡地利用のスケジュールが大きく変わってしまう。

【支障除去】

- ・支障除去措置。

【埋蔵文化財調査】

- ・埋蔵文化財調査。
- ・地区内への埋蔵文化財を含む調査が進まないことにより、跡地利用計画の作成が思うように進んでいない。
- ・開発に伴い、文化財の保護、管理体制に少し難がある。文化財保護の観点も踏まえて開発できるように進めていけるといい。
- ・文化財調査。

【その他】

- ・まちびらき後の交通渋滞対策。
- ・市と村、ビジョンをひとつに。
- ・行政と地権者。
- ・沖縄市アリーナが出来たことで、人があつまり物を買ひ、飲食が他の地域にも良い効果を上げている。
- ・若者が広める（SNS、インスタ）。
- ・Funは物を買う、もっとライブ、コンサート。
- ・有名なアーティスト絶対効果あり。
- ・官民一体となったまちづくり。
- ・大型並びに優良企業の誘致。

Q 5. 本日のセミナー参加を通じて、駐留軍用地跡地でのまちづくりに対して感じている印象や期待、または不安に感じていることをご記入ください。

- ・拠点返還地指定への取組み。
- ・大規模跡地の場合、国や県の協力がなければ、早急な整備は難しいのではないかな。
- ・20年、30年後の街がどうなっているのかまで考えないと、親達でなく子供達世代が残る、もしくは戻ってくる可能性が高くなるものを入れていかないと継続可能とはならないのではとおもわれる。その辺りに不安を感じる。
- ・返還地主の跡地利用勉強会等の参加が少ないのが気になります。
- ・地権者からすると、開発するにあたり自身の土地がどのような価値になるのかをわかり易く説明していただく事が重要。不安は地権者の合意なしで基本計画が進んでいく事が不安。
- ・返還までに立入りができない（難しい）ことにより、跡地利用計画の策定の支障にな

っている。計画サイドの立入りもなんとか米に認めてもらい、返還後にスムーズに開発ができることを期待したい。

- ・ 国、県、市が一丸となって取組むとともに、公民連携の必要性を改めて強く感じました。
- ・ 返還までに計画が間に合うか不安。
- ・ 今回のセミナーでは地権者の組織化について聞けなかったので、セミナーが次回あれば具体的に聞いてみたい。
- ・ エスコンのような多目的で多様な人を呼び込むまちづくりが必要だと感じた。
- ・ 返還時期が明確に示されない中での事業に対する向き合い方（スケジュール管理等）が難しい。
- ・ 計画策定の重要性や地権者との合意形成の必要性を感じた。
- ・ スケジュール化できない（返還時期が不明）ことが不安。
- ・ 返還予定地、行政（界）がまたがっている場合、一か所は区画整理事業ですすめたい。一か所は、その以外で・・・と、分れた場合、ひとつの目標にするためにはどのような事をはじめたら良いのか。
- ・ 行政は、最後には、自分の街になる事なのに、もう少し区画整理事業にするにも、最初から参加して、関心をもってほしい。
- ・ 返還時期に対する不安。
- ・ 皮肉にも基地に取られていた跡地には、原風景が残っていたりもします。開発が遅れたからこそ、自然や文化財を残しつつ開発が進められる部分もあると思います。これからの跡地利用のモデルとなるといいと思います。
- ・ 跡地利用とのまちづくりは、土地所有者と行政が連携して進めるものとするが、関わる全ての方が事業化及び事業完成後までのイメージが共有化できるか不安。ロードマップの作成及びその検証に留意して行きたいが。

第6章

アドバイザー等専門家の派遣等

第6章 アドバイザー等専門家の派遣等

6-1 アドバイザー派遣

1 浦添市への派遣

(1) 浦添市からの要請内容

沖縄県では、戦後 80 周年平和祈念事業の一環として、令和 7 年 11 月 15 日に中南部都市圏における駐留軍用地跡地利用の取組みを広く情報発信することを目的とした県民フォーラム・パネル展の開催を予定している。

浦添市においては、牧港補給地区の跡地利用計画の周知や跡地利用の機運醸成を目的に、当該イベントへの後援を行うとともに、パネル展示へ出展する。また、浦添市では独自の取組みとして、先行取得事業の広報活動の一環として跡地利用計画の内容をわかりやすく体験できる VR の作成を行っており、当該イベントにおいて VR 体験会を実施する。VR 体験会を実施するにあたっては、VR 機器操作等に係る技術支援、体験者への操作等のレクチャーが必要であることから、当該業務に対応するためのアドバイザーの派遣を要請する。

(2) アドバイザー

昭和株式会社 都市調査事業部 第2都市調査室 副室長 河村 健人 氏

(3) 派遣日

令和 7 年 11 月 15 日（土）

(4) 派遣概要

県民フォーラム・パネル展での VR 体験会の実施にあたり、VR 機器の調達及び操作に関する技術的な支援及び、体験者への VR 操作等のレクチャーを行った。

2 沖縄県への派遣

(1) 沖縄県からの要請内容

令和 7 年度内閣府予算において駐留軍用地跡地先行取得事業費が新設されたことにより、基地跡地の先行取得が推進されている。必要な公共用地の確保を実現するためには公共施設用地としての提供の意思がある所有者等の課題を解決する必要がある。

過去に実施した地権者向けの説明会及び個別相談会では、①相続問題、②共有者の問題、③境界不明地の問題、④税金に対する不安等の相談があった。

これらの地権者からの相談に対応するため、地権者向け説明会において講演及び個別相談を行えるアドバイザーの派遣を要請する。

(2) アドバイザー

沖縄県司法書士会所属

司法書士 太田 博一 氏、崎間 考史 氏、上原 圭裕 氏、大川 達郎 氏、
浦崎 優菜 氏

(3) 派遣日

令和7年10月1日（水）～10月2日（木）の2日間

(4) 派遣概要

沖縄県・宜野湾市が共同で実施した「令和7年度第2回普天間飛行場及びインダストリアル・コリドー地区地権者向け土地の先行取得軍用地買取説明会」において、先行取得に応じる意思のある地権者の課題を解決するため、個別相談会を行い、地権者の課題に対して個別相談やアドバイスなどを行った。

6-2 コンサルタント派遣

1 恩納村への派遣

(1) 恩納村からの要請内容

恩納通信所跡地は、平成 21 年 3 月に恩納通信所跡地利用地主会と外資系事業者との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%（地権者数の割合）の用地使用権限を売買及び賃貸にて確保するに至っている。

令和元年 5 月に策定した「恩納通信所返還跡地利用基本構想」におけるリゾートエリアについては、令和 6 年 3 月にフォーシーズンズホテルの建設が着工し、令和 9 年 11 月の開業を予定しており、リゾートエリア以外の商業エリア等については、ホテルの建設・開業によりディベロッパー等の動きが出てくることが想定される。

一方、住宅エリアについては、具体的な利活用方法が定まっていないことから、住宅エリアの利活用に向けこれまでに、住宅エリアの地権者に対し土地の活用等について、アンケート調査を行い調査結果の取りまとめを行った。また、令和 5 年度からは、住宅エリアにおける定住促進を含めた土地の活用方法の検討を行うため「恩納通信所返還跡地周辺に係る地域活性化検討委員会要綱」を設置し、検討委員会を立上げ、総務省の地域活性化企業人制度を活用しコンサルタントの派遣を受け、住宅エリア内における定住促進住宅等の需要調査及び PPP/PFI への事業関心調査を実施した。

また、令和 6 年 5 月には住宅エリア内の地権者に対し記名式による土地利用意向アンケート調査を実施し集計・分析を行い、委員会において、住宅エリアにおける土地の利活用及び事業推進エリア等について検討が行われ村へ答申が行われた。

「恩納通信所返還跡地利用基本構想」の住宅エリアについては、これまで土地の利活用に向けた複数の調査業務等を実施してきたが、調査業務等の成果も複数にまたがっていることから、これまで実施した調査業務等の成果を要約したパンフレット等を作成することにより、今後の住宅エリアの利活用の推進を図る説明資料としたいことから、コンサルタント派遣を要請する。

(2) 派遣コンサルタント

株式会社国建

(3) 派遣期間

令和 7 年 9 月 1 日～令和 8 年 2 月 28 日

(4) 派遣概要

恩納通信所返還跡地周辺土地利用に係る各調査業務の概要版の作成及びパンフレットの作成を行った。

2 沖縄市及び北中城村への派遣

(1) 沖縄市及び北中城村からの要請内容

キャンプ瑞慶覧（ロウワー・プラザ住宅地区）は、令和 7 年 3 月に沖縄市と北中城村のそれぞれにロウワープラザ土地区画整理組合設立準備会が結成され、地権者のまちづくりに対する機運が高まってきている。

前年度は本地区のテーマやインフラ整備の方針等について、関係部局と意見交換を行い跡地利用計画（案）のブラッシュアップを行った。

今後は、企業の参入意向や企業からの提案（本地区の地形や立地を活かした計画等）も取り入れ、実現の可能性を鑑みながら、跡地利用計画の策定に向け取り組みたいと考えている。

そこで、まちづくりパートナーの選定に関する支援を行い、市と村、準備会が連携した円滑な跡地利用の推進へ繋げていくために、コンサルタント派遣を要請する。

(2) 派遣コンサルタント

日本工営都市空間株式会社

(3) 派遣期間

令和 7 年 9 月 1 日～令和 7 年 12 月 26 日

(4) 派遣概要

跡地利用計画の経緯や市村の上位計画におけるまちづくりの前提条件整理等を行い、まちづくりパートナーに求める役割を踏まえ、沖縄市、北中城村及び沖縄市・北中城村組合設立準備会との合同会議の開催、まちづくりパートナー選定の募集要項（案）及び様式（案）の作成支援等を行った。

3 北中城村への派遣（2）

(1) 北中城村からの要請内容

キャンプ瑞慶覧（喜舎場住宅地区）は、統合計画で示された返還予定面積が 5 ha と、一体的な跡地利用の推進が困難な地区であることに加え、県道宜野湾・北中城線の慢性的な交通渋滞の緩和を図るため、平成 25 年度より、関係機関（沖縄総合事務局、沖縄県、西日本高速道路株式会社等）で構成される喜舎場スマート IC 作業部会においてフルインター化計画を検討してきた。

過年度の検討結果を踏まえ、インターチェンジの機能向上を図るとともに、公共施設集約の可能性などを含めた跡地利用の有効活用に向けた検討を行い、それに伴う跡地利用の基本方針について検討し、今後の跡地利用を円滑に進めるために、コンサルタント派遣を要請する。

(2) 派遣コンサルタント

日本工営都市空間株式会社

(3) 派遣期間

令和7年10月20日～令和8年1月30日

(4) 派遣概要

「令和6年度キャンプ瑞慶覧喜舎場住宅地区跡地利用検討業務」等過年度の検討結果を踏まえ、インターチェンジの機能及び利便性の向上、公共施設集約の可能性などを含めた跡地利用の有効活用、それにともなう跡地利用の基本方針について、当地区に配置すべき施設機能を整理、検討を実施した。

4 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27年度に返還され、今後返還される基地跡地利用の先行モデル地区として取り組みを進めてきた。

返還時からの経年変化を映像記録として連続的に撮影しており、この撮影は令和9年度末の土地地区画整理事業完了まで続ける予定である。直近では、琉球大学病院が令和7年1月に開院、同年4月に琉球大学医学部が開学し、都市計画道路西普天間線が令和7年1月に一部供用開始、宜野湾市道喜友名23号が同年2月に供用開始した。

これらの取り組みの成果は多くの関心を集めており、基地跡地利用の先行モデル地区としての今後の取り組みに関して、市民・県民等の期待が高まっているところ。この機会に、返還からこれまでの軌跡をまとめた動画を作成・更新し広く周知・広報を行うことで、今後返還が予定される駐留軍用地の跡地利用について、市民・県民等の理解促進に繋がると期待できることから、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

株式会社シネマ沖縄

(3) 派遣期間

令和 7 年 6 月 2 日～令和 8 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、返還時からの経年変化を映像記録として撮影し、返還からこれまでの軌跡を辿った動画の作成・更新を行った。

5 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（西普天間住宅地区）は、令和 6 年度に沖縄健康医療拠点の中核となる琉球大学医学部及び大学病院の整備が完成し、同病院が令和 7 年 1 月に開院、同年 4 月に医学部が開学した。また、都市計画道路西普天間線が令和 7 年 1 月に一部供用開始、宜野湾市道喜友名 23 号（国道 58 号から西普天間住宅地区へのアクセス道路）が同年 2 月に供用開始した。

これらの取り組みの成果は多くの関心を集めており、基地跡地利用の先行モデル地区としての今後の取り組みに関して、市民県民等の期待が高まっているところ。この機会に、返還からこれまでの軌跡をまとめた西普天間住宅地区に関する広報誌（パンフレット）更新するとともに、文化財リーフレットを作成し広く周知・広報を行うことで、今後返還が予定される駐留軍用地の跡地利用について、市民県民等の理解促進に繋がると期待できることから、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

日本工営都市空間株式会社

(3) 派遣期間

令和 7 年 6 月 10 日～令和 8 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）に関する広報誌（パンフレット）及び文化財リーフレットの作成を行った。

6 宜野湾市への派遣（3）

(1) 宜野湾市からの要請内容

令和7年度より、沖縄振興予算において駐留軍用地跡地先行取得事業費が新たに創設され、土地の先行取得に係る予算が拡充された。普天間飛行場における先行取得事業の周知広報の強化のため、地権者向けパンフレットを作成したく、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

日本工営都市空間株式会社

(3) 派遣期間

令和7年6月24日～令和8年2月28日

(4) 派遣概要

普天間飛行場の土地先行取得にかかる地権者向けのパンフレットの作成を行った。

7 宜野湾市への派遣（4）

(1) 宜野湾市からの要請内容

普天間飛行場の跡地利用計画策定に向けて、令和4年7月に「全体計画の中間とりまとめ（第2回）」を公表した。現在、計画内容の具体化を進めており、令和9年度には「全体計画の取りまとめ」を予定している。

返還後の跡地利用の実現に向けて、権利者情報の把握等が必要であるが、普天間飛行場は地権者数が多く、返還前から地権者属性の整理等を行い、課題の抽出及び地権者意向調査の基礎資料を作成する必要があるため、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

日本工営都市空間株式会社

(3) 派遣期間

令和7年9月18日～令和8年2月28日

(4) 派遣概要

普天間飛行場内の登記簿を取得し、権利者意向調査のための基礎資料として地権者

台帳、区域図（地権者確認図）、不突合調書等の作成、課題抽出等を行った。

8 宜野湾市への派遣（５）

(1) 宜野湾市からの要請内容

普天間飛行場の文化財調査において、GIS を活用することにより切土・盛土の範囲や程度の可視化につながると考えられる。そのため、これまでに県・市が実施した一部の予備調査等の調査成果をもとに、GIS の活用が効果的であるかどうかの実証を行うため、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

株式会社パスコ 宜野湾営業所

(3) 派遣期間

令和 7 年 11 月 26 日～令和 8 年 2 月 13 日

(4) 派遣概要

GIS 活用検討にむけた調査結果のデジタル化作業等を実施した。

9 宜野湾市への派遣（６）

(1) 宜野湾市からの要請内容

普天間飛行場における跡地利用計画を進める上で、文化財調査の進捗管理が大きな課題となる。跡地利用計画を策定するにあたり、より具体的な調査期間を開発側に提供することができるか検証するため、これまでの調査成果から、遺跡の調査についての難易度を数値化し、GIS によって可視化することが効果的であるかどうかの実証を行うため、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

株式会社パスコ 宜野湾営業所

(3) 派遣期間

令和 7 年 11 月 26 日～令和 8 年 2 月 13 日

(4) 派遣概要

GISによる文化財調査実施に係る試掘情報判断基準の策定等を実施した。

10 浦添市への派遣（1）

(1) 浦添市からの要請内容

小湾郷友会は、自治会の区域すべての土地が接収された歴史があり、世代を超えて、自治会活動や牧港補給地区の跡地利用の勉強会など、精力的な取り組みを通じて、地域の人のつながりを継承している自治会組織である。

今年度、小湾郷友会の有志のメンバーを対象として、跡地利用への理解促進や地域づくりに関する知見を深めることを目的とした県外視察を実施することとしており、本視察をより有意義なものにするために、地主会を代表する組織チームまきほ 21 との連携や、市の跡地利用への反映も視野に入れた取り組みにしていこうことを検討したい。

以上を踏まえ、跡地利用の検討と関連性が高い視察先の選定や視察先に関する専門的知見を持ったアドバイスが必要であることから、コンサルタント派遣を要請する。

(2) 派遣コンサルタント

昭和株式会社 沖縄支社

(3) 派遣期間

令和7年12月15日～令和8年2月17日

(4) 派遣概要

跡地利用の検討に資する国内事例を踏まえ、視察先の選定や現地講師との調整等について専門的な助言を行い、視察の企画・運営の支援を実施した。

11 浦添市への派遣（2）

(1) 浦添市からの要請内容

牧港補給地区では令和5年3月に「牧港補給基地跡地利用計画」を策定し、現在は地権者間の合意形成を進めている。

しかしながら、跡地の将来像を検討するにあたっては、既存のまちの姿や従来の発想にとらわれず、地権者が真に求める「これまでにない新たなまちの将来像」を導き出すことが課題となっている。

この課題に対応するため、生成 AI を活用し、地権者の多様な意見を効率的かつ網羅

的に集約し、さらにその意見を基に将来像を具体的に検討・可視化する取り組みを行い、地権者間の共通認識を深め、合意形成の円滑化と将来像の実現可能性向上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

昭和株式会社 沖縄支社

(3) 派遣期間

令和 7 年 12 月 15 日～令和 8 年 2 月 10 日

(4) 派遣概要

生成 AI を活用した意見整理の方法について助言を受けるとともに、地権者代表組織「チームまきほ 21」の構成員を対象とした AI 活用に関するワークショップの企画・実施、結果取りまとめ等を行い、今後の跡地利用における地権者の合意形成を促進する将来像のイメージや検討資料を作成した。

1 2 沖縄県への派遣

(1) 沖縄県からの要請内容

戦後 80 周年祈念事業の一環として、嘉手納飛行場より南の返還が予定されている中南部都市圏における駐留軍用地跡地利用の取組みを広く情報発信することを目的とした「戦後 80 周年祈念事業跡地利用県民フォーラム及びパネル展」の開催を予定している。同イベントの周知広報の強化のためポスター、チラシを作成したいことから、コンサルタント派遣を要請する。

(2) 派遣コンサルタント

株式会社URリンケージ 沖縄事務所

(3) 派遣期間

令和 7 年 9 月 16 日～令和 7 年 11 月 28 日

(4) 派遣概要

「戦後 80 周年祈念事業跡地利用県民フォーラム及びパネル展」開催の周知のため、ポスター及びチラシのデザインを作成した。

6-3 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、プロジェクト・マネージャーの協力のもと、「観光リゾートを核として多くの人が集まり、とどまり、交流することができる場所」をサブタイトルとして「リゾート・コミュニティ・ビレッジ」をキャッチコピーとした新たな基本構想を策定したことにより、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たことで、跡地の開発について住民への理解が深まったように感じられる。

本地区においては、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 号線整備事業が令和 3 年度に完了した。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 号線につながる生活軸となる住宅エリア内の新設道路整備を推進していく必要があり、令和 9 年度からの実施を目指し調整を進めていく予定である。

令和 7 年度は、前年度に行った恩納通信所返還跡地周辺に係る地域活性化検討委員会の答申を元に、集落エリアの利活用について、より具体的な検討が必要となる。計画の検討や地域との調整を行っていく上でプロジェクト・マネージャーの力添えが必要であると考えている。

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 7 年 4 月 7 日～令和 8 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等を実施した。

2 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（ロウワー・プラザ住宅地区）の返還予定時期は 2024 年度（令和 6 年度）又はその後とされ、既に返還されたサウスプラザ地区を含めて一体的な跡地利用に向けた取り組みを行っているところである。

また、当地区は異なる都市計画区域、行政界に跨って位置していることや、返還が不透明な道路があるなど、多くの課題があり、多岐に渡る関係機関との調整を進めながら、跡地利用計画や整備スケジュールの検討、地権者の合意形成を行う必要があることから、駐留軍用地跡地利用の推進に実績のあるプロジェクト・マネージャーの派遣を要請する。

(2) 派遣先

沖縄市建設部都市整備室（都市計画担当）

(3) 派遣者名

高嶺 晃 氏

(4) 派遣期間

令和 7 年 4 月 7 日～令和 8 年 3 月 17 日

(5) 派遣概要

多くの課題解決に向け、派遣先である沖縄市を始め、一体的跡地利用に向けた取り組みを行っている北中城村との調整、沖縄防衛局や地権者会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等を実施した。

3 北中城村への派遣

(1) 北中城村からの要請内容

返還時期が 2024 年度（令和 6 年度）またはその後とされているキャンプ瑞慶覧喜舎場住宅地区においては、円滑な跡地利用に向けて取り組む必要があるものの、返還面積が約 5 ha と小さいことから、土地利用の検討が難しい状況にある。

駐留軍用地返還跡地の検討においては、都市計画に係る法的手続きや跡地利用特措法などの専門性の高い知識を必要とすることに加え、沖縄防衛局や沖縄県などの行政機関との調整や地権者との合意形成など、幅広く専門的な知識や経験を要するため、駐留軍用地跡地利用の推進に実績のあるプロジェクト・マネージャーの派遣を要請する。

(2) 派遣先

北中城村企画振興課

(3) 派遣者名

下地 節於 氏

(4) 派遣期間

令和7年4月7日～令和8年3月17日

(5) 派遣概要

小規模土地開発における有効性の高い土地利用検討について、実現性のある事業手法の検討や返還時期を想定した整備スケジュール、土地利用計画等の作成について助言し、跡地利用検討における様々な課題の解決に向けた関係部署との協議、調整の支援等を実施した。

4 宜野湾市への派遣（1）

(1) 宜野湾市からの要請内容

本市の跡地利用に係る文化財調査は、引き続きキャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）における文化財の保存・整備事業の推進や当該保存整備に係る予備調査のほか、令和6年度に再開した普天間飛行場の予備調査などを計画している。

特に西普天間住宅地区における文化財の保存・整備事業については、歴史の道とその周辺文化財の国指定に向けた調整や書類・説明資料などの作成が大きな業務となり、文化財保護の知識に長けた専門家からのアドバイスが不可欠である。

また、普天間飛行場の予備調査については、令和6年度より再開したが、諸調整に時間を要し十分な調査が進められていない状況である。そのため、令和7年度も引き続き確認調査や表面踏査を実施し、その状況をプロジェクト・マネージャーにも確認してもらい、スピード感を持った調査を実施するための効率的な調査エリアの絞り込みや、効果的なトレンチの設定についてアドバイスを頂きながら、令和8年度以降の調査計画を立てたいと考えている。

これらの課題を解決し、円滑に事業を推進するために、豊富な知識と経験を持つ人材をプロジェクト・マネージャーとして派遣していただき、助言や指導を仰ぎたいことから、文化財調査に実績のあるプロジェクト・マネージャーの派遣を要請する。

(2) 派遣先

宜野湾市教育委員会 文化課

(3) 派遣者名

特定非営利活動法人平安京調査会 理事長 辻 純一 氏

(4) 派遣期間

令和7年4月7日～令和8年3月17日

(5) 派遣概要

西普天間住宅地区における文化財の保存整備や試掘調査の指導、今後の歴史の道およびその周辺文化財の国指定に向けた助言を行った。また、普天間飛行場における予備調査（確認調査・表面踏査）の指導、遺跡の範囲を確定するための効果的な調査区の設定や、今後の調査方法、実施スケジュールなどについての助言を行った。さらに、インダストリアル・コリドー地区における今後の予備調査や文化財の保存整備事業についての助言を行い、関連する会議にも出席した。

5 宜野湾市への派遣（2）

(1) 宜野湾市からの要請内容

統合計画に示される今後返還予定の駐留軍用地のうち、大規模なまとまりで返還が予定される「普天間飛行場」については、沖縄振興への寄与や大規模プロジェクトも考慮しながら、返還前の早い段階から跡地利用計画の策定に向けた様々な取り組みを行っているところである。

また、当地区は、宜野湾市のまちなど真ん中にあり、市面積の約 1/4 を占め、地権者数は約 4,200 名にも及ぶことから、当地区周辺市街地整備との連携や、地権者、市民をはじめ多岐に渡る関係者・機関との調整を進め、跡地利用計画や整備スケジュールの検討、地権者の合意形成を行う必要がある。こうした状況を踏まえ、跡地利用に関する幅広い知識を有し、跡地利用の推進に実績のあるプロジェクト・マネージャーの派遣を要請する。

(2) 派遣先

宜野湾市基地政策部まち未来課

(3) 派遣者名

武 米治郎 氏

(4) 派遣期間

令和7年4月7日～令和8年3月17日

(5) 派遣概要

普天間飛行場の跡地利用計画策定に向けた「計画内容の具体化」の取組みにおいて、地主会や若手の会など地権者との合意形成の促進を図るため、継続的な様々な周知や意見交換の場を通じ、現在の地権者組織の活動内容の整理や今後の地権者組織の在り方などを含めて、行政と地権者の調整等を実施した。

第 7 章

跡地利用推進視察研修会

第7章 跡地利用推進視察研修会

7-1 跡地利用推進視察研修会の概要

1 目的

跡地利用推進視察研修会は、基地跡地利用に関する業務推進のため、地域の特性を生かした施策を展開している県外先進自治体等の取り組みについて、現地担当者による講義、意見交換及び視察を行い、跡地利用関係市町村職員の視野拡大と知識向上を図り、跡地利用推進に関するスキルアップ及び関係市町村間のコミュニケーション構築を目的に開催した。

2 実施概要等

(1) 概要

県外先進自治体等の取り組みについて、現地自治体等による講義、担当者との意見交換及び現地視察を実施した。また、今後の跡地利用の取り組みへの参考として活用するため、視察研修会の様子を撮影した、動画を作成した。

今年度の視察研修会では、大阪府大阪市北区の「うめきたプロジェクト」において、都心の中の公園整備や民間活力の活用のあり方について、また、兵庫県姫路市の「姫路駅周辺」において、ウォークアブル空間のあり方について、それぞれ現地視察等を行った。

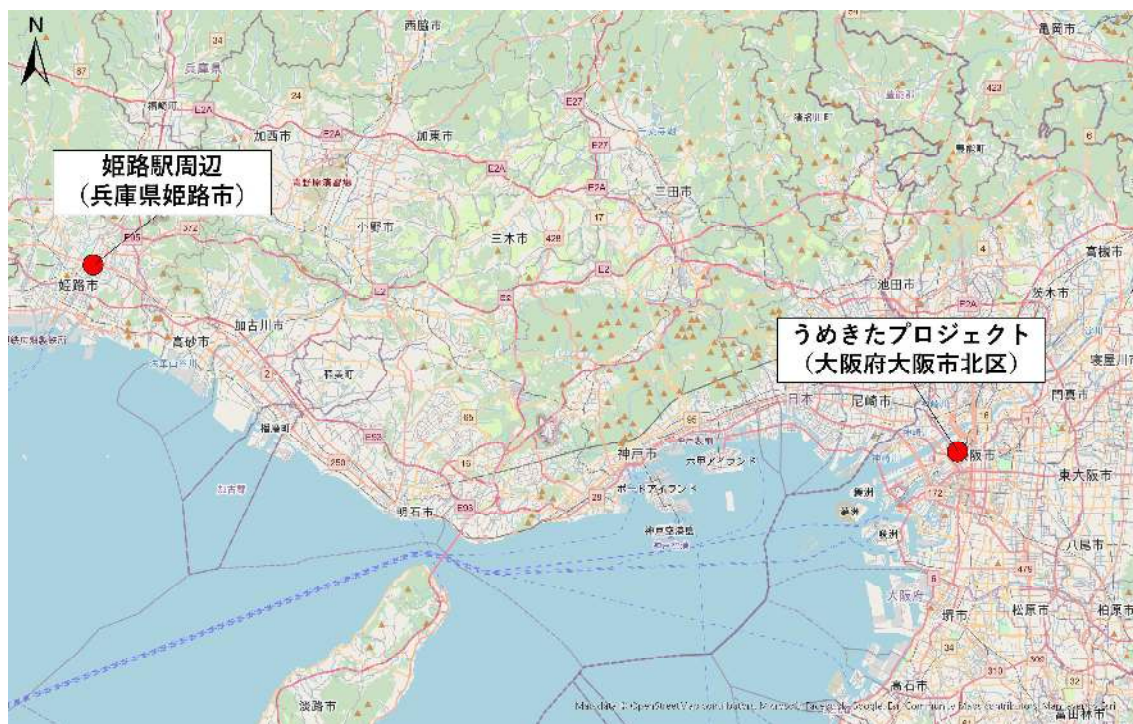
(2) 日程等

日 程：令和7年11月12日（水）～11月13日（木）（1泊2日）

場 所：【1日目】うめきたプロジェクト（大阪府大阪市北区）

【2日目】姫路駅周辺（兵庫県姫路市）

図 視察先位置図



出典：Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Google, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

(3) 現地対応者**① うめきたプロジェクト（大阪府大阪市北区）**

独立行政法人都市再生機構西日本支社 うめきた都市再生事務所

② 姫路駅周辺（兵庫県姫路市）

兵庫県姫路市役所 観光経済局、都市局

(4) 参加者**① 関係市町村（11市町村：20名）**

国頭村（企画政策課）、伊江村（企画課）、本部町（企画商工観光課）、金武町（企画課、商工観光課）、うるま市（防災広報対策部総合防災課）、読谷村（ゆたさむら推進部企画政策課）、北谷町（総務部企画財政課）、沖縄市（建設部都市整備室）、宜野湾市（基地政策部まち未来課、基地跡地推進課）、浦添市（港湾基地政策局跡地未来課）、那覇市（まちなみ共創部技術総務課那覇軍港跡地利用推進室）

② 沖縄県企画部県土・跡地利用対策課（2名）**③ プロジェクトマネージャー（1名）****④ 内閣府沖縄総合事務局総務部跡地利用対策課（2名）****(5) 行程**

視察研修会の行程は以下のとおりである。

視察研修会行程

月日	時間			日程
11/12 (水)	15:00	～	16:00	①-1 デジタル等を活用したまちづくり事例 「大阪市：うめきたプロジェクトについて」 (講義、質疑応答、意見交換)
	16:00	～	17:00	①-2 デジタル等を活用したまちづくり事例 「大阪市：うめきたプロジェクトについて」 (現地視察等)
11/13 (木)	10:00	～	11:00	②-1 ウォーカブルなまちづくりの事例 「姫路市：姫路駅周辺プロジェクトについて」 (講義、質疑応答、意見交換)
	11:00	～	12:00	②-2 ウォーカブルなまちづくりの事例 「姫路市：姫路駅周辺プロジェクトについて」 (現地視察等)
	13:00	～	14:00	姫路駅周辺視察
	14:00	～	14:30	研修会総括

7-2 各視察研修地の概要

1 うめきたプロジェクト（大阪府大阪市北区）

(1) 概要

うめきた地区は、大阪の「都心に残された最後の一等地」とも称される場所であり、関西最大のターミナルである大阪駅・梅田駅前に位置し、梅田貨物駅（約 24ha）の跡地である。

その跡地を利用して、土地区画整理事業（UR 施行）、防災公園街区整備事業（UR 施行）、土地有効利用事業（UR 施行）、JR 東海道線支線地下化事業及び新駅設置事業の 4 つの事業が行われている。また、まちづくり方針として『「みどり」と「イノベーション」の融合拠点』を掲げており、世界の人々を惹きつける比類なき魅力を備えた「みどり」と、新たな国際競争力を獲得して世界をリードする「イノベーション」の拠点を創出することを目指している。

うめきた地区は、最先端技術の導入・実証実験の実施を行いやすいグリーンフィールドとしての特性を活かし、豊富なデータの利活用の実現を目指し、事業創出・市民の QOL 向上・マネジメントの高度化に資する施策に官民の枠を超えて取り組んでいる事例である。

■大阪駅北大深西地区土地区画整理事業（第 2 期土地区画整理事業）

【施行面積：約 19.3ha】

大阪駅前にふさわしい土地利用を支える道路や交通広場などの公共施設等の整備改善および都市の再生に資する開発との連携により、都市機能の更新を図ることを目的として土地区画整理事業を実施。

■都市公園事業（防災公園街区整備事業）

【区域面積：約 4.4ha】

本公園整備により大規模災害時の避難者の安全確保、帰宅困難者の一時退避スペース等の防災機能の強化を図ることを目的とし、周辺市街地の整備改善と一体的に事業を実施。

■土地有効利用事業

当地区では、「まちづくりの方針」に基づく質の高いまちづくりを実現するため、土地を先行取得した上で民間の開発事業者を募集する。その後、募集により選定した開発事業者と連携し、国際競争力を備えた『「みどり」と「イノベーション」の融合拠点』の実現を図る。

■JR 東海道線支線地下化事業及び新駅設置事業

これまで鉄道により分断されていたまちを一体化し、踏切事故の解消や、交通の円滑化を図る目的で実施される事業。

出典：UR 都市機構 HP／うめきたプロジェクト（2 期区域）パンフレットより引用

<https://www.ur-net.go.jp/produce/case/umekita/fehv9e0000000zqr->

(2) 意見交換等

うめきたプロジェクトについて、UR 都市機構西日本支社うめきた都市再生事務所より説明を受けた後、質疑応答・意見交換を行った。

①講義概要

1. うめきたプロジェクトの経緯について

- JR・阪急・阪神・大阪メトロが乗り入れる西日本最大のターミナル駅に直結し、約24haの区域でうめきたプロジェクトが進行している。
- うめきた周辺は、JR 大阪駅の開業を皮切りに、阪急・阪神の駅整備が進み、鉄道の要所として発展してきたエリアである。大正後期頃からは貨物需要の増加に伴い、旅客駅と貨物駅を分離する計画が立ち上がり、梅田貨物駅が整備された。
- 本格的にうめきたプロジェクトが議論され始めたのは昭和 62 年の国鉄民営化が契機であり、貨物機能の移転が大きな転換期となった。さらに、平成 14 年には都市再生緊急整備地域に指定され、まちづくりの議論が加速した。

2. UR 都市機構の役割について

- うめきたプロジェクトにおける UR の役割は、大きく 4 つに整理される。
- 1 つ目が、計画策定支援である。平成 14 年に大阪市からコーディネート要請を受けて、産官学連携による国際コンセプトコンペ運営、基本構想及び基本計画策定等の支援を行っている。
- 2 つ目が、土地取得である。大阪市が求めるコンセプト実現のため、約 13ha の大規模土地を取得し、保有している。
- 3 つ目が、民間誘導である。取得した土地の一部を活用し、民間の自由な発想を最大限発揮しつつ、コンセプト実現を図るための開発事業者の適切な誘導を行っている。
- 4 つめが、基盤整備である。先行開発区域（うめきた 1 期）では土地区画整理事業、うめきた 2 期区域では土地区画整理事業に加え、防災公園街区整備事業を実施している。

3. 国際コンセプトコンペについて

- 国際コンセプトコンペは、21 世紀のまちづくりのモデルとなるような提案や多様なアイデアを広く世界から求め、開発基本構想及び今後のまちづくりに活用することを目的として実施している。作品の応募は、世界 52 か国から 966 件の提案があった。

4. まちづくり基本計画について

- プロジェクト推進主体として、「大阪駅北地区まちづくり推進協議会」が設立され、産官学連携による計画づくりが進められ、大阪市がまちづくり基本計画を策定している。まちづくりの 5 つの柱として、「世界に誇るゲートウェイづくり」、「賑わいとふれあいのまちづくり」、「知的創造活動の拠点づくり」、「公民連携のまちづくり」、「水と緑あふれる環境づくり」を設定し、開発を進めてきた。

5. 先行開発区域（うめきた 1 期）について

- 面積約 9ha の先行開発区域（うめきた 1 期）では、UR が土地区画整理事業により周辺道路や大阪北口広場等を整備している。また、特徴として、開発事業者募集時に、タウンマネジメント組織による施設管理を前提とした計画提案を条件付けることで、まちの一体的運営を実現している。また、土地区画整理事業の整備内容または負担額を超える部分については、開発事業者が負担するなど、質の高い公共空間を創出している。

6. うめきた 2 期区域について

- 大阪駅周辺地域部会において、「みどり」を中心とした、斬新で独自性が高く、世界に

強く印象づける「大阪の顔」となる都市空間を持つまちづくりを実現する方向性が示された。これを踏まえ、より事業実現性の高いまちづくり方針を策定するため、2段階募集を実施し、民間企業との対話を通じて方針を決定している。

- 開発事業者募集において、概ね 8ha の「みどり」の確保を条件としつつ、公園区域の変更提案も可とするなど、民間企業の独創的なアイデアやノウハウを求めた。
- 防災公園（約 4.5ha）は、非常用照明やマンホールトイレ、備蓄倉庫等を整備し、災害時には一時避難者約 3.4 万人を 3 日程度収容可能としている。また、隣接する民間宅地施設から非常時電力供給を受けることが可能となっている。
- うめきた公園は、一般社団法人うめきた MMO が管理運営を担っており、企業側の提案により指定管理期間は 50 年と長期間に設定されている。また、公園の管理運営は、大阪市からの代行料なしで、開発事業者資金により実施されている。

②質疑応答

1. プロジェクトの背景や経緯について

- まちづくり方針の策定は行政側で行ったのかお聞かせ願います。
⇒まちづくり方針の策定は、大阪府で実施しており、UR は策定支援を行っている。なお、策定にあたっては、まちづくり検討会（大阪府・市、UR 及び学識経験者）を立ち上げ、議論・検討を行っている。
- 民間企業がまちづくりへ参画したタイミング（基本構想策定段階、基本計画策定後等）とその理由をお聞かせ願います。
⇒大阪駅周辺が 2012 年特定都市再生緊急整備地域に指定されたあと、大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域都市再生緊急整備協議会が設立され、その下部組織として位置付けられた大阪駅周辺地域部会のメンバーに民間企業も参画している。

2. 「みどり」と「イノベーション」の融合拠点について

- 1 期と 2 期に分けて整備を進めている中で、当初から都市公園を配置するコンセプトを基に開発が始まったのか、都市の中心部に大規模緑地・公園を設けた背景をお聞かせ願います。
⇒まちづくり基本構想及び基本計画段階では、公園の配置予定はなく、2011 年以降、大阪市内に「みどり」が不足していた事や災害時の大規模避難場所の必要性から議論が進んだ。
- 「みどり」を中心としたまちづくりについて、まちづくり方針や計画策定に際しての行政の役割、民間参画をどのような経緯で進められたかお聞かせ願います。
⇒まちづくり方針は、まちづくり検討会で検討しており、UR は策定を支援している。策定にあたってはデザイン等の提案募集を 2 段階で実施しており、一次募集により選定された民間企業と計画案等について対話している。
- 緑地空間のデザインや機能で特にこだわった点などをお聞かせ願います。
⇒民間事業者募集では、民間（に譲渡する）敷地も含めた一体的な公園デザイン提案を条件としており、デザインコンセプトは、民間企業が設定している。
⇒南側は芝生広場が広がる交流・にぎわいの拠点となる公園、北側は池や木々が生い茂る憩いの場所となる公園となっている。また、防災公園でありながら高低差があり、立体感のある空間を創出している。
- 大規模緑地・公園の周辺経済への効果についてお聞かせ願います。
⇒周辺への波及効果等は、不動産価値、シビックプライドなどの向上が想定されるが、

公園開業後まだ1年経過したところであり、具体的な効果は今後見えてくるものと思われる。

- 都市機能（ライフサイエンス等の先端技術分野）の導入、企業や大学の誘致をどのように進められたかお聞かせ願います。
- ⇒都市機能の誘致や MICE の導入は、民間事業者募集の公募条件としている。国の機関や大学、イノベーションの創出に必要な機能の誘致促進を図るため、床の単価を安価にすることも条件にしている。

3. 防災機能について

- 防災機能を備えた 4.5ha に及ぶ都市公園の整備により、避難者の安全確保や帰宅困難者の一時退避スペース等とありますが、防災機能として他の機能が予定されていればお聞かせ願います。
- ⇒機能面では予定はないが、例えば、デジタルサイネージを利用して、市の危機管理室の情報発信を行っている。
- 近年の災害状況を踏まえ防災性の向上とありますが、どのような仕組みがあるかお聞かせ願います。
- ⇒短時間豪雨への対応として、公園周辺の建物の電源や重要設備は中層、屋上へ設置する工夫を行っている。また、津波避難ビルに指定される可能性がある高層マンションには、防災倉庫を分散して配置するなど、エリア全体で取り組んでいる。

4. 土地区画整理事業について

- 公民連携のまちづくりによる土地区画整理事業において、行政と民間の役割をお聞かせ願います。
- ⇒基盤整備は UR（公共）が実施しているが、うめきたプロジェクトは都心の開発であり、高質な公共空間の整備が求められているため、道路・歩道の公共施設は民間企業の一部負担でアップグレードしている。
- 土地区画整理法第 75 条の技術援助について、行っている場合は具体的な支援内容をお聞かせ願います。
- ⇒土地区画整理法第 75 条の技術援助申請は行っていない。
- 地区外周辺とのインフラの連携で工夫した点などがあればお聞かせ願います。
- ⇒下水道等の地下埋設インフラはエリア単独では処理できないため、インフラ事業者とは密に連携しながら実施している。都心は、インフラ関係が網目状に配置されており、配置図とは異なる場所に管が布設されているなどのリスクがあるため、予め試掘して遅延リスクを回避するなどの工夫をしている。
- 貴機構が土地区画整理事業に参入する際の判断基準などがあればお聞かせ願います。
- ⇒独立行政法人都市再生機構法第 11 条に業務範囲が示されており、規定に基づいて判断している。

5. 各組織について

- タウンマネジメントやイノベーション支援等のソフト面の取組み、組織設立の経緯、継続的な運営に際して必要な資金確保の仕組みをお聞かせ願います。
- ⇒エリアマネジメント組織及びイノベーション支援機関の設置は、民間事業者公募時に「民間事業者において、自ら設置する事」を条件付けし、設置されたもの。運営資金は、民間企業が設立した団体であるため、詳細は不明だが、民間の資金提供によって

運営されている。

6. 合意形成について

○うめきたプロジェクトでは、どのように市民の声を反映していますか。市民参加の具体的なしくみをお聞かせ願います。(広報や公式 SNS を通じて公募で意見を募集しているのか、また意見が出されたらどのような審議をへてプロジェクトとなるのか。ワークショップ等が行われているのか等)

⇒計画策定時には市がパブリックコメントを実施している。

○民間アイデアの採用や、『「みどり」と「イノベーション」の融合拠点』をまちづくりの方針に決定するにあたって(特に「みどり」を地区全体の約 4 割としたことについて)、利害関係者間の合意形成はどのように行われましたか。ご苦労された点や工夫された点等も併せてお聞かせ願います。

⇒利害関係者は大阪市、開発事業者(民間)及び地権者となるが、用地の大半は UR が所有しており、特筆すべき利害関係に関する苦労等はなかった。

○4 つの事業(①土地区画整理事業、②防災公園街区整備事業、③土地有効利用事業、④JR 東海線支線地下化事業・新駅設置事業)を同時並行的に実施するにあたって、複数の施行者や制度等の違いでご苦労された点や工夫された点等をお聞かせ願います。

⇒大阪万博の半年前に先行してまちびらきすることが必須条件であったため、新駅設置は JR、建築は民間企業、基盤整備は UR など、同時並行的に複数の事業が発生しており、それぞれの事業をうまくコントロールしながら進めることが最大の課題であった。

⇒様々な関係者が同時並行的に進める必要があるため、各事業者のスケジュールや竣工のタイミングなどの情報を一元的に UR が吸い上げ、整理して、一つの開発フォーマットにすることによって、各事業者とうまく調整して取り組むことができた。

○その他、地元住民の合意形成(反対意見)、行政と民間それぞれ担うべき役割(責任範囲の定め方)や調整での苦労した点があればお聞かせ願います。

⇒基本各事業主体(区画整理に関する対応は UR、民間開発部分の対応は民間企業)が行っている。道路や歩道の幅員、信号の設置場所、都市計画に関する意見は行政が対応している。

7. 国際コンセプトコンペや民間公募について

○国際コンセプトコンペに向けた組織づくりや行政の役割、提案内容の実現に向けた検討組織や留意点などをお聞かせ願います。

⇒行政と経済界が連携して実施しており、UR は支援する立場であった。基本計画は、コンペ提案を受けて、国、大阪府、大阪市、経済界、UR のまちづくり協議会で議論して策定している。

○貴機構と民間提案者が行う事業の違いについてお聞かせ願います。

⇒UR は公共施設整備(道路、広場等並びに公園)、民間企業は取得した宅地開発である。なお、うめきたに関しては、公共施設の一部については民間資金も活用して整備を行っている。



講義の様子①



講義の様子②



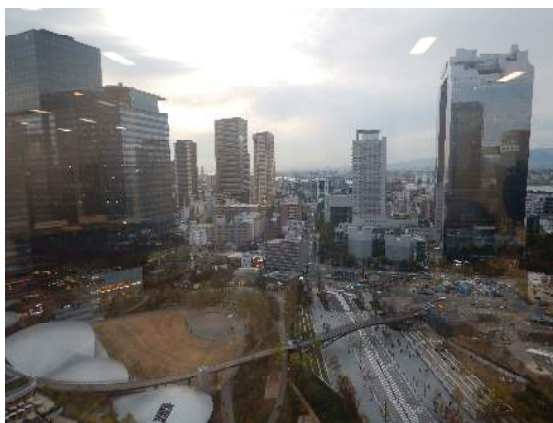
講義の様子③



講義の様子④

(3) 現地視察

講義・意見交換等実施後、現地視察を行った。現地視察の様子は以下のとおりである。



うめきたプロジェクトの全体像



新たな価値を創出する知的創造・交流の場
(ナレッジプラザ)



一般社団法人コ・クリエーションジェネレーター（CCG）が管理・運営する文化体験施設①（VS.（ヴィエス））



一般社団法人コ・クリエーションジェネレーター（CCG）が管理・運営する多目的施設②（マルチスペース）



公民連携によるシームレスな官民界①



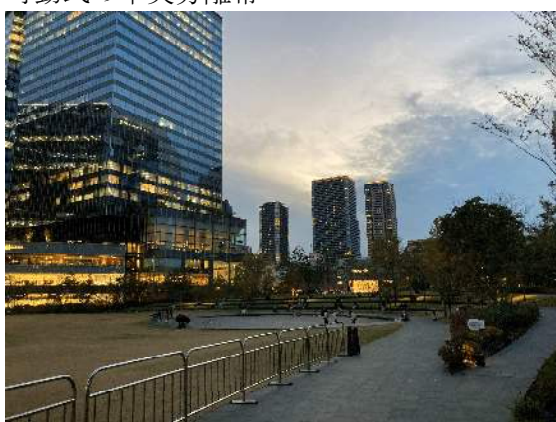
公民連携によるシームレスな官民界②



可動式の中央分離帯



道路舗装のグレードアップ



池・水盤整備



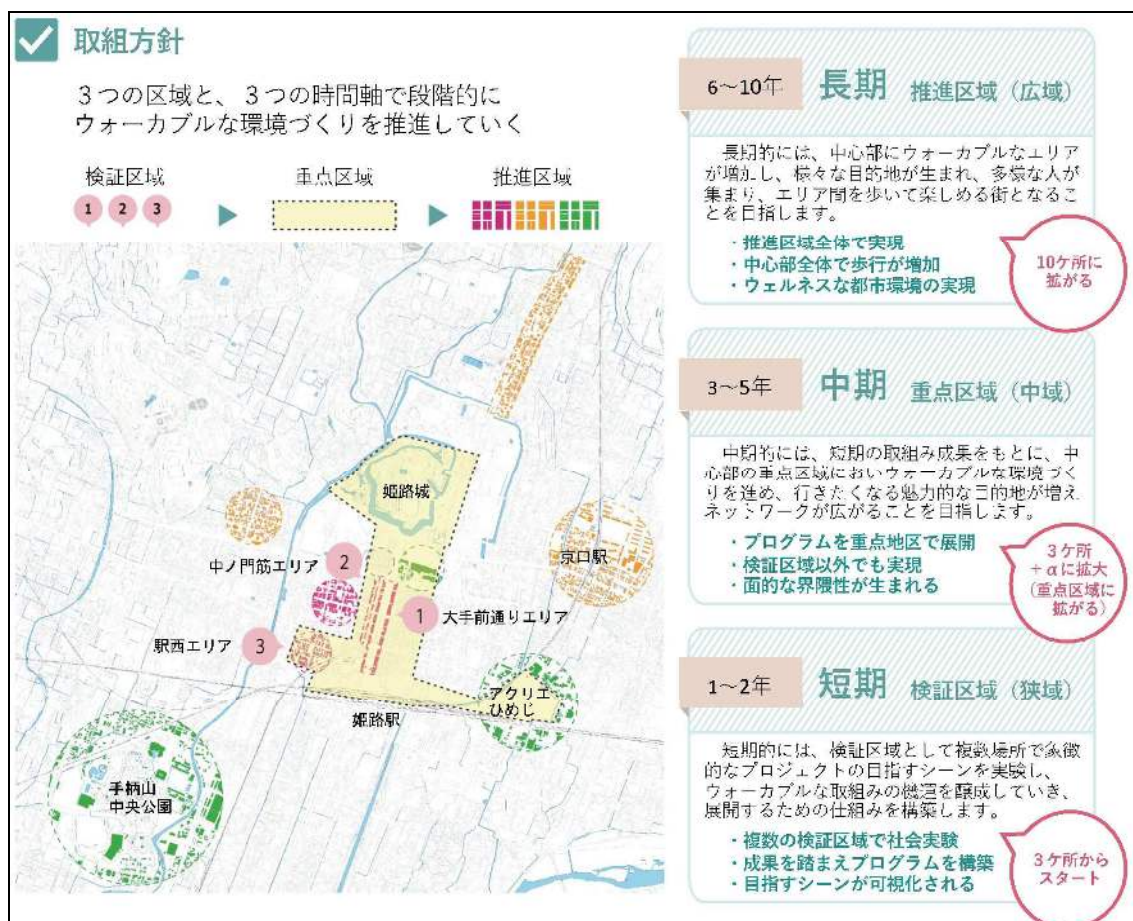
大屋根整備

2 姫路駅周辺（兵庫県姫路市）

(1) 概要

姫路駅周辺地区は、JR 山陽本線等姫路駅付近連続立体交差事業に合わせ、姫路駅周辺土地地区画整理事業により駅前広場と駅ビルを再配置し、一部駅ビル敷地に立体的な広場の範囲を定め、一体的に整備することで歩行者空間を拡充している。また、連立事業に合わせた駅前空間の再編整備に合わせ、姫路駅を中心とした環状道路網を整備することにより、姫路城へ繋がる大手前通りの一部のトランジットモール化を実現した事例である。

また、姫路市ウォーカブル推進計画では、「街に選択多様性をつくり、豊かな生活シーンを生む」ことを目的とし、姫路に暮らす人、訪れる人が、街の中に多様な居場所の選択肢をもち、街への誇りと愛着がもてる魅力的なまちなかを実現することを掲げている。



出典：姫路市 HP／姫路市ウォーカブル推進計画（概要版）

<https://www.city.himeji.lg.jp/sangyo/cmsfiles/contents/0000017/17111/gaiyou.pdf>

(2) 意見交換等

姫路駅周辺プロジェクトについて、姫路市観光経済局及び都市局より説明を受けた後、質疑応答・意見交換を行った。

①講義概要

1. 姫路駅周辺整備事業の概要について

- 鉄道が市街地の南北を分断する形で通っており、慢性的な交通渋滞や踏切の遮断時間が半日以上に及ぶなど、市街地の発展を阻害する状況が続いていた。この問題を解消するため、昭和48年に国鉄高架化基本構想が策定され、平成23年3月にはJR山陽線等連続立体交差事業が完了した。
- 高架用地の確保にあたっては、兵庫県が施行する連続立体交差事業と合わせて、姫路市が約45.5haの姫路駅周辺土地地区画整理事業を実施した。さらに、県・市で関連する道路事業を推進することで、広域圏の中核都市にふさわしい、にぎわいとうるおいにあふれた交流都心「キャストイ21」の整備を進めてきた。

2. 駅前広場整備の特色について

- 姫路城への眺望を確保するとともに、中央コンコースから駅前広場まで新駅ビルを介さない歩行空間を確保するため、駅前広場の区域変更に加え、新駅ビル1階部分に立体都市計画制度を活用し、交通広場を整備した。これらの駅前広場の計画は、市民アンケートの結果、各種団体からの提案、そして「姫路駅北駅前広場整備推進会議」による駅前広場のデザインコンセプトを踏まえて、進められたものである。
- 整備前の環境空間（歩行者空間）が占める割合は約26%であったが、整備後は約67%へと大幅に拡大し、歩行者中心の駅前広場が実現している。これは、バス・タクシープールを高架下に配置することで、駅前の環境空間を広く確保したことによる工夫である。
- JR姫路駅を中心に、内々環状、内環状及び中環状を骨格とする幹線道路網を構築する中で、内々環状道路より内側は「人にやさしい交通環境づくり」をコンセプトに整備が進められ、大手前通りではトランジットモール化が図られた。平成24年6月には駅前工事の本格化に伴い、姫路市が道路法による24時間の通行制限を実施し、工事の円滑な進行や一般車の通行制限による影響調査を行った。その結果を踏まえ、平成27年4月1日から道路交通法により、路線バス・タクシーを除く車両通行禁止が開始され、トランジットモール化が実現した。

3. コアゾーンについて

- コアゾーンは、土地地区画整理事業によって形成された3つの大街区であり、姫路市が一旦先行取得したうえで、事業コンペを通じて民間企業に売却・活用させる街区である。
- 特色として、事業コンペの条件に民間企業がデッキを整備することを盛り込み、各街区を2階レベルでつなぎ、道路を横断することなく歩行者が安全かつ円滑に移動できる空間を整備している。

4. 大手前通り再整備事業について

- 駅前広場の整備に合わせ、「姫路城を見ながら歩ける歩道」というコンセプトのもと、車道幅員を縮小し、歩道幅員を約2倍に拡幅した。また、トランジットモール区間から姫路城までの区間を3つのゾーンに区分し、それぞれのコンセプトに基づいて再整備を行っている。
- 再整備後の大手前通りの活用にあたっては、社会実験を実施し、その検証結果を踏まえて、令和2年5月の道路法改正で創設された「歩行者利便増進道路制度」の適用を

検討した。その結果、令和 3 年に全国で初めて同制度の指定を受け、令和 4 年には占用予定者の公募により、大手前通り街づくり協議会が選定された。これにより、歩行者空間に椅子やテーブルを設置し、飲食やくつろぎが可能な空間を創出している。

5. 姫路市ウォーカブル推進計画の概要について

- 姫路市では、「居心地がよく歩きたくなるまちなかの形成」を目的として、令和 3 年 3 月に姫路市ウォーカブル推進計画を策定した。街での多様な過ごし方や選択肢をつくることによって、身近な生活圏が豊かになり、住みたい街・住み続けたい街、選ばれる街を目指している。また、ウォーカブルな環境になることで、健康寿命の延伸や医療費の削減、エリア価値の向上などの効果も期待されている。
- 公共空間利活用の仕組みとして、計画では 3 つの具体施策を位置づけている。
- 1 つ目は、車と歩行者が共存した沿道活用と車両通行止めによる道路活用である。車と歩行者が共存した沿道活用については、警察から安全性が懸念されていることから、現状では車両通行止めによる道路活用を採用している。引き続き、安全に道路を活用したイベント実施の実績を積み重ね、将来的には車と歩行者が共存した沿道活用の実現を目指している。
- 2 つ目は、活用団体の拡充である。現行制度では、国や市が認めた特定団体のみが道路空間を活用できる仕組みとなっている。姫路市としては、地域住民や個店など、多様な主体が公共空間を活用できるよう、新しい単位の仕組みづくりを進めている。
- 3 つ目は、公共空間を利活用するためのワンストップ窓口である。現在、情報の共有をスムーズに行えるように庁内連携を強化しているところである。

6. 姫路市ウォーカブル推進計画に基づく社会実験について

- 計画区域と展開イメージについては、3 つの区域と、3 つの時間軸で段階的にステップを踏みながら、街に少しずつ変化を生み出しながら、ウォーカブルなまちづくりを展開することを考えている。その中で短期検証区域として位置づけたエリアでは、2 か所で社会実験を実施した。アンケート結果からは、魅力的な目的地があると街歩きを誘発し、滞在時間や回遊性の向上に寄与することが確認された。また、街に出かける動機として十分に機能していることも確認された。さらに、別の社会実験の実施により、平日の滞留者数は約 2.9 倍、土日は約 3.1 倍に増加し、街中での会話など社会活動の増加にも寄与する結果となった。

②質疑応答

1. プロジェクトの背景や経緯について

- 本事業には、地権者、民間企業、国など複数の関係機関が関与しているかと思われますが、まず始めにどのような形でスタートしたのか（誰からどのように）、それぞれの役割及びその決定に至るまでについてお聞かせ願います。
- ⇒姫路駅周辺の連続立体交差事業を契機として、高架事業の完成後に姫路駅北駅前広場の都市計画変更への意見集約のための“姫路駅北駅前広場整備推進会議”における関係権利者や関係機関との議論により決定した。
- 駅前広場や駅ビルの再配置にあたって、最も重視された都市政策上の目的をお聞かせ願います。
- ⇒中央コンコースを北に出て姫路城が正面に見えること。
- 車両の制限、バス・自転車との共存・すみ分けはどのように調整されたかお聞かせ願います。
- ⇒白銀交差点以南の路線バス・タクシーを除く車両通行禁止の交通規制は内々環状道路網の整備により南北交通を確保した。

2. ウォーカブルなまちづくりについて

○貴市のウォーカブルなまちづくりでは日常的な賑わいの創出に対し、どのような期待と課題があるかお聞かせ願います。また、にぎわい創出のために特に工夫している点をお聞かせ願います。

⇒【期待】市外からの来街者の動きは駅から姫路城の線の動きになりがち。姫路城以外に目的地になり得る場所、来街者が滞留したくなる場所が民間活力により徐々に増えている。

⇒【課題】大手前通りに路面店が少なく、オフィス、金融中心の構成になっている。「ほこみち」認定を受け、活用を促しているが、現時点では限定的な展開になっている。

⇒【工夫している点】民間事業者からの相談にワンストップで対応できる体制を庁内で構築している。

○整備後、特に成功している点、改善が必要な点をお聞かせ願います。

⇒【成功点】リノベーションまちづくりをすすめている姫路駅西エリアでは、リノベーションスクールを機に事業を始めた方々の想いに共感した人が集まり、来街者や新しいお店が目に見えて増えている。人々の活動が自律的にまちを活性化させているのが特長。

⇒【要改善点】事業の継続性（マネタイズ）。特に民間が主体の場合、収益性がなければ活動は続かないため、明確なビジョンと、継続していくための収益化の仕組みをしっかりと考えることが今後の重要な課題だと認識している。

○計画推進のためのプログラムのうち、「健康ポイント制度の創設」について、どのような取り組みを実施しているかお聞かせ願います。

⇒未着手。

○今後もウォーカブルのエリアを広げることや、新たなモビリティの導入などを検討されているかお聞かせ願います。

⇒姫路市ウォーカブル推進計画では、取り組みを3つの時間軸と3つのエリアで進める計画となっている。現在は「中期」の段階として、主に中心市街地での取り組みを進めているが、将来的（長期的）には、その成果を手柄山平和公園や旧街道沿い、JR京口駅周辺へと展開していくことを構想している。これにより、魅力的な拠点を歩行者ネットワークでつなぎ、まち全体の回遊を楽しめるようにすることを目指している。新たなモビリティについては、今のところ検討はしていない。

3. 歩行者利便増進道路（ほこみち）制度について

○ほこみち制度を、全国で初めて大手前通りで指定しているとお聞きしていますが、どのような申請があったのかお聞かせ願います。また、想定と異なるような内容や課題があればお聞かせ願います。また、申請者から歩道整備に対しての要望等があればお聞かせ願います。（最近の熱中症対策のための日除け設置等）

⇒【経緯】大手前通りの改修後、広くなった歩道を滞留場所として活用することを目的に、社会実験を実施（ミチミチ）していたところ、ほこみち制度が新設されることになったため、関係者と協議を重ね申請することとなったもの。

⇒【申請内容】イス、テーブル等の常設占有物の設置、キッチンカーの設置、イベントの開催

⇒【想定外・課題】一部の路面店による活用は継続しているが、イベント使用等による一時的な使用が伸び悩んでいる。

⇒（行政側）

- ・民間事業者による創意工夫を引き出せていないこと
- ・一括占有によってデザインコントロールを狙ったができていない

- ・一部の路面店による活用は継続しているが、イベント使用等による一時的な使用が伸び悩んでいる

⇒（占有者側）

- ・許可申請や鍵の受け渡しなどの手続きが煩雑
- ・運営にかかる事務負担が大きい
- ・SNSでの発信や、現場での看板等による直接的なPRが必要
- ・倉庫や駐車場がないこと
- ・人員や予算をかけられない

○ほこみち制度の活用にあたり、車線を減らすことについて、どのような方法で周囲の住民や店舗等の理解を得ることができたのかお聞かせ願います。

⇒白銀交差点以南のトランジットモール区間については、歩行者中心のまちづくりが姫路駅北駅前広場整備推進会議を中心とした市民を交えた議論により決定した。姫路市商店街連合会は歩行者中心の駅前広場を望んでいた。

4. 合意形成について

○平成元年の事業認可から長期的な事業となっているようですが、時代や環境等の変化に合わせて幾度かの計画変更等を行うにあたって、利害関係者間の合意形成等はどのように行われたかお聞かせ願います。また、ご苦労された点や工夫された点等も併せてお聞かせ願います。

⇒公共施設の変更は、高架事業に伴うもののほか、移転促進のための変更であるので、合意形成は得られやすかったと思われる。北駅前広場の変更の合意形成は推進会議等の経緯を経て合意形成された。

○設計段階など、住民参加・合意形成はどのように進められたかお聞かせ願います。

⇒姫路駅北駅前広場整備推進会議、市民フォーラム、市民ワークショップ等により合意形成を進めた。

○推進計画を促進するにあたって、市民・事業者との協力体制や協働の考え方についてお聞かせ願います。

⇒姫路駅北駅前広場整備推進会議、市民フォーラム、市民ワークショップ等により合意形成を進めた。

○その他、地元住民の合意形成（反対意見）、行政と民間それぞれ担うべき役割（責任範囲の定め方）や調整での苦労した点があればお聞かせ願います。

⇒姫路駅北駅前広場整備推進会議にて議論した。推進会議を短期間で多くの回数を実施したこと。

5. その他

○大手前通りはキャスルビューが臨めるということで、商業拠点における景観に関する一風変わった独自の基準または配慮した点などがあればお聞かせ願います。

⇒「高度地区」の手法によって、大手前通り沿いの建築物の高さを制限している。この規制により、通りの両サイドに建つ建築物の高さが揃い、姫路城への視線の抜け（ビスタ景観）を構築している。また、連続性・統一感のある沿道建築物のファサードの形成、屋外広告物の掲出場所に応じた規制誘導による、姫路城と調和のとれた広告景観の形成などを推進している。例えば屋上広告物の地色は、明度 7.5 以上 8.5 以下の無彩色としているが、これは、姫路城より明るすぎないようにするための規制（姫路城の漆喰のマンセル値について、壁の漆喰の明度は約 8.0～9.5、瓦の目地の明度は約 4.2～9.0）。また、キャスルビューの 2 階の床の高さが 6.5m で、2 階に立つ人の視線

が約 8m となることから、地上からの高さ 8m を基準として、中高層部は景観を整えるため規制を強化し、低層部は歩道空間の賑わい創出のため、規制を緩和している。

○50 年後、100 年後の未来を見据えて、何か工夫されたアイデア等があればお聞かせ願います。

⇒【仕組みや体制づくり】民間活力なくして、賑わいの創出・維持は難しい。民間事業者等のプレイヤーが参加しやすい仕組みや体制を作り、スタートアップの支援を行うことで民間が自走する活動が増えるよう、意識している。

⇒【計画策定における工夫】目指すまちの姿をイラストで豊富に表現したこと。言葉だけの説明では、人によって受け取り方が異なったり、時代の変化でニュアンスが伝わりにくくなったりすることがある。その点、楽しそうな人々の様子が描かれたイラストは、誰の目にも分かりやすく、理想とするまちの姿をストレートに伝える力がある。これにより、市民の皆様や事業者の方々と「目指すゴールの姿」を明確に共有し、時代を超えて同じ未来を描き続けることができると考えている。



講義の様子①



講義の様子②

(3) 現地視察

講義と意見交換のあと、現地視察を行った。現地視察の様子は以下のとおりである。



駅やバス停を連結する姫路駅連結デッキ
(公共整備)



姫路ターミナルスクエア
交通広場 (立体都市計画制度)



社会実験による滞留空間創出



大手前通りトランジットモール
車両通行禁止 (路線バス・タクシーを除く)



建物の高さ制限等により姫路城への視線の
抜け (ビスタ景観) を構築



宿泊施設と商業施設、専門学校等の連結デ
ッキ (キャストウォーク) (民間整備)

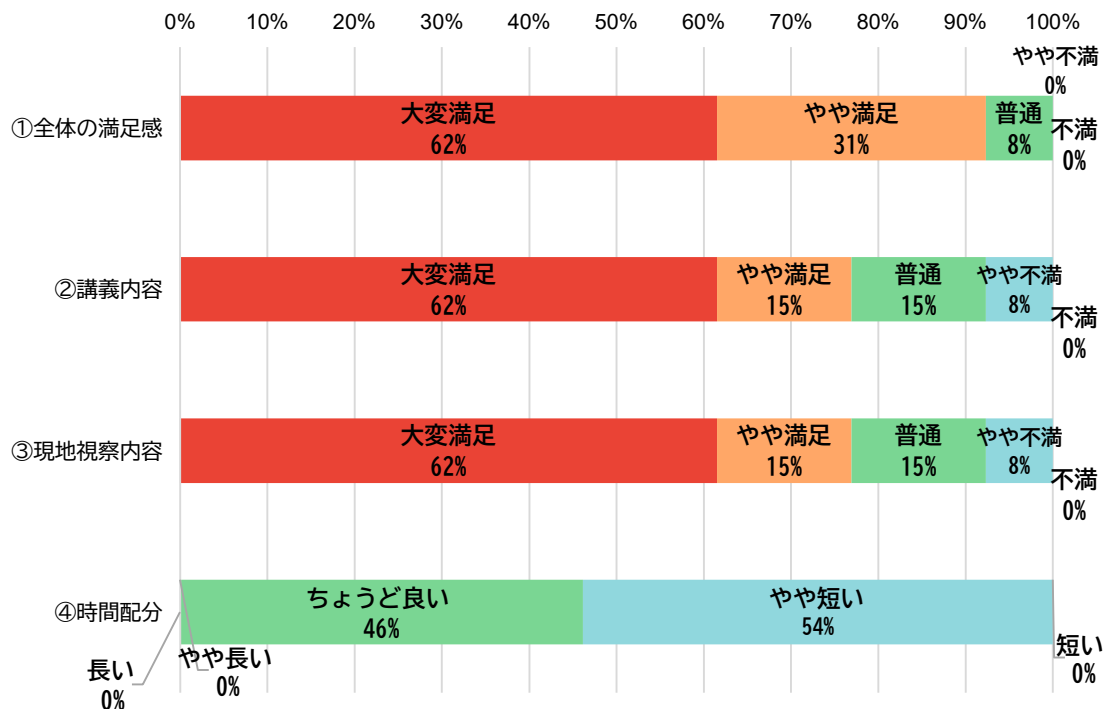
7-3 アンケート結果

視察研修会終了後、参加者に対してアンケート調査を実施した。

この調査結果を踏まえて、今後の効果的かつ円滑な事業実施を図る上での参考とする。調査結果は以下のとおりである。

Q1.「うめきたプロジェクト（大阪市）」の満足度を教えてください。

選択肢	項目（件数）			選択肢	項目（件数）
	①全体の満足感	②講義内容	③現地視察内容		④時間配分
1. 大変満足	8	8	8	1. 長い	0
2. やや満足	4	2	2	2. やや長い	0
3. 普通	1	2	2	3. ちょうど良い	6
4. やや不満	0	1	1	4. やや短い	7
5. 不満	0	0	0	5. 短い	0
合計	13	13	13		13



Q 2. 「うめきたプロジェクト（大阪市）」の特に参考になった点があれば記載ください。

○防災機能を兼ね備えた大規模公園を民間活用にて整備から管理まで行うことが出来ることは魅力のある街づくりを計画しないといけなと感じました。今後の跡地利用計画に生かしていきたい。

○壮大なプロジェクトであったが、他県の事例が聞けたので、企業誘致の参考にしたい。

○うめきた公園を整備するにあたり、官民連携のスキームがしっかりと作られていることにより、魅力ある公園が整備されており参考となった。また、事業施行者と公園管理者、開発事業者、公園指定管理者の連携が取れていることにより、市民にとって過ごしやすい空間が整備されていると感じた。

○UR 施行による民間の力を大いに活用した都市開発。

○土地利用のゾーニングについて

○「みどり」と「イノベーション」の融合拠点をうめきた 2 期区域まちづくりの目標とし、UR において、公民連携のもと、計画策定、土地取得、基盤整備、民間誘導が着実に進められており、ハードな取組としては、特に、概ね 8ha もの「みどり」を確保し、質の高い公共空間を実現や有効避難面積を確保していることについて、大変参考になった。

みどりの配置や規模（広場：交流を生み出し活性化する場所など）、種類（守る緑、創る緑、つなぐ緑。普段は分け隔てる効果を持ちつつ、イベントなどでは交流する空間に場面を変化する等）、使い方や使われ方（誰がどう使うか）について、しっかりとデザインしたうえで、まちづくりとしては、みどり空間が全体にうまくとけこみ、広がっていた。

こうしたみどりの空間は、その整備や維持管理（みどりを育てる）は、多様な主体でなされるものとする考えが根底にあるからこそ成立しているように思う。

「なぜ、みどりなのか？」ということについて、うめきたプロジェクトのように、しっかりと捉えられるようにしたい。

例えば、みどりがあるからこそ、他の社会課題との掛け合わせができ、そこから住みやすさを追求すると環境への配慮につながるといったように、大切なのは暮らしが豊かになるかどうかへの答えを、明示できるように、引き続き取組みを進めたい。

（例）

- ・社会・地域課題への対策のなかで気候変動対策にもアプローチ
- ・地域産業活性化や雇用創出、失業・貧困・格差問題、防災・レジリエンス向上、交通の問題、etc.
- ・“環境対策＝慈善事業”ではなく“環境対策＝成長戦略”として儲ける意識へ

○まちづくりの規模感は違えど、自治体と P-PFI 事業者の考え方などが大変参考となった。

○ターミナル（交通結節点）直結という立地特性を活かし、公共空間（公園・広場）を核に民間開発を誘導している点。段階的開発と暫定利用により、まちのにぎわいを途切れさせずに価値を高めている点。エリアマネジメント組織が一体的に運営し、持続的な魅力創出を図っている点。

○整備コストは行政、ランニングコストは民間負担という手法。公園内部にレストラン

や各種施設が設置されかなりの人間が集まっていたが、清掃や緑地の手入れが行きとどいていた。また、設備は机とか椅子程度で管理コスト低減にも気を使っている印象を受けた。行政が全てを設置でなく整備段階から民間事業者が入っている効果が特に参考になった。

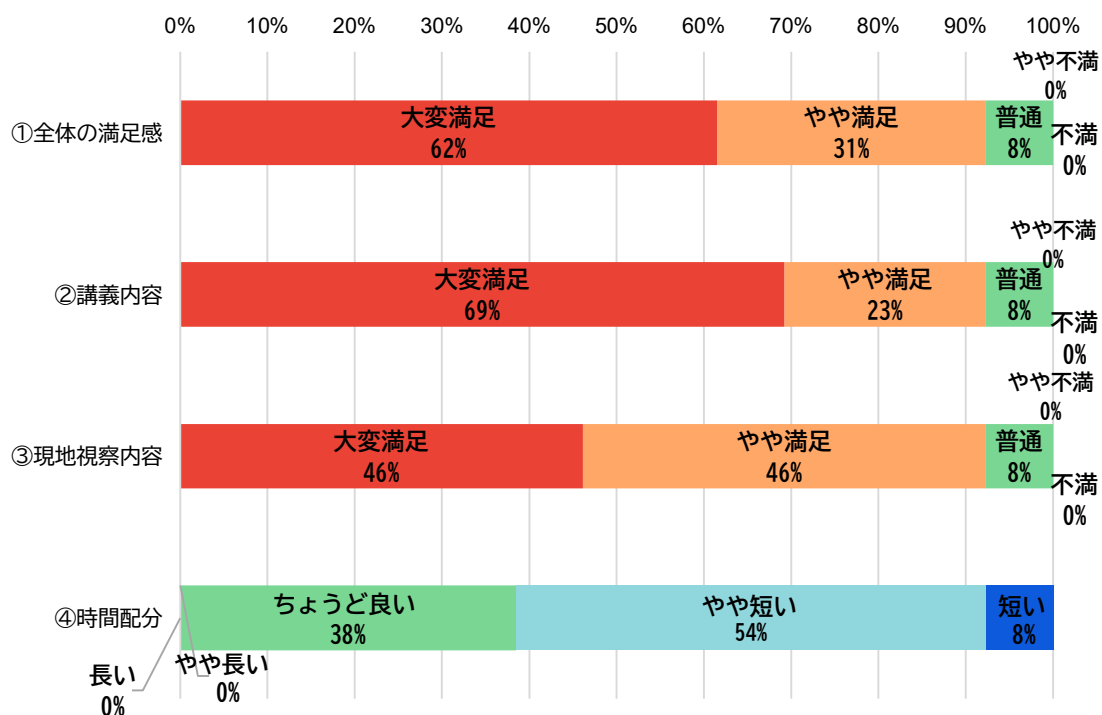
○跡地の利活用を通じて都市の新たな価値創出を図る官民連携の仕組みが構築されており、町の将来像や地域特性を踏まえた跡地の活用方針を検討する際には、うめきたのように「公共性と民間活力の両立」の意識が重要になってくると感じました。

○芝生等の緑地が単なる景観要素ではなく、ライブイベントなどを実施し、人々が交流する場として利用されていました。これにより、自然が都市の一部として機能し、単なる観賞用の「みどり」ではなく、「都市の資産」としての価値が生みだしていると思いました。

○事業規模や人流に大きな違いはあるが、周辺地との跡地利用とのつながりや、特に広い緑地を核とした開発については、返還跡地を活かす手法として参考となった。

Q 3. 「姫路駅周辺プロジェクト（姫路市）」の満足度を教えてください。

選択肢	項目（件数）			選択肢	項目（件数）
	①全体の満足感	②講義内容	③現地視察内容		④時間配分
1. 大変満足	8	9	6	1. 長い	0
2. やや満足	4	3	6	2. やや長い	0
3. 普通	1	1	1	3. ちょうど良い	5
4. やや不満	0	0	0	4. やや短い	7
5. 不満	0	0	0	5. 短い	1
合計	13	13	13		13



Q 4. 「姫路駅周辺プロジェクト（姫路市）」の特に参考になった点があれば記載ください。

○ほこみち制度にて役所内での連携がスムーズになり、いろいろなイベントが打てるんだなと思いました。

○壮大なプロジェクトであったが、他県の事例が聞けたので、企業誘致の参考にしたい。

○交通と地下鉄跡地を活用した空間を作っているところや、姫路城というシンボルとのエリアをウォーカブルなまちづくりをしているところが参考となった。

○高低差を不便としてではなく、特長として活かした建物等の整備。

○景観についての考え方やゾーニングについて。

○姫路駅周辺プロジェクトは、姫路市の中心市街地の活性化を目的として進められ、3つの目標である、交通利便性の向上、商業エリアの活性化、観光資源の活用がしっかりと体现されており、大変参考になった。

交通利便性の向上では、駅周辺の道路網整備や電線類地中化、歩行者空間の拡充、商業エリアの活性化では商業施設の新設や既存店舗のリノベーション、新規出店の促進、そして、観光資源の活用としては、姫路城を中心とした観光資源の魅力向上と観光客の回遊性が向上されており、姫路駅周辺の再整備を通じて、市民や観光客にとってより魅力的で利便性の高い都市空間を創出し、地域経済の活性化が図られていた。

本プロジェクトは、姫路城という「コア」を最大限活かすことでプロジェクトが成立しているように思う。

○城下町の風景を活かした現代のまちづくりと、ウォーカブルな歩道はすごく素敵であった。

○世界遺産・姫路城を正面に捉えた明確な都市軸を形成し、景観と回遊性を高めている点。駅前広場や歩行者空間の再編により、市民・観光客の双方にとって使いやすい空間としている点。歴史的資源と現代的都市機能を調和させ、都市の顔としての拠点性を強化している点。

○車と歩行者が共存した沿道活用における、駅前に一般車両の進入禁止とバス・タクシーの待機スペース減少による、駅前広場の改修による歩道の確保。特に2階デッキにより歩行者動線が切れず、歩くことの理由付けになっている取組が参考になりました。

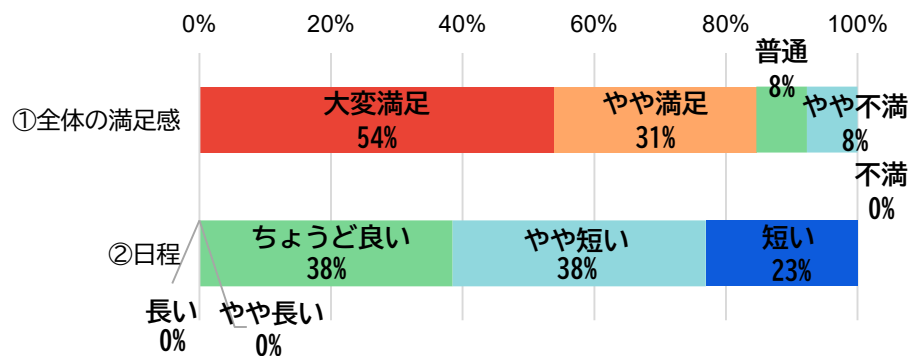
○『城を望み、時を感じ人が交流するおもてなし広場』というテーマを掲げ、町全体で姫路城に調和するまちづくりをされていて、うめきたと同じように、公共性と民間活力の両立が重要になってくると感じました。

○沿線の建物の高さが揃えられていることにより、姫路駅から姫路城を見ると、姫路城を中心に吸い込まれるような統一された美しい景観を楽しむことができました。これが地域の魅力をさらに引き立てる大きな要因となっていると感じました。

○今後の跡地利用において、交通結節機能の設置をイメージしていることから、トランジットモールや立体的な広場整備、歩行者空間の拡充など、その人の移動や流れをにぎわい創出につなげる取組み（回遊性・安全性）など、参考としたい。

Q 5. 視察研修会全体の満足度を教えてください。

選択肢	項目（件数）	選択肢	項目（件数）
	①全体の満足感		②日程
1. 大変満足	7	1. 長い	0
2. やや満足	4	2. やや長い	0
3. 普通	1	3. ちょうど良い	5
4. やや不満	1	4. やや短い	5
5. 不満	0	5. 短い	3
合計	13		13



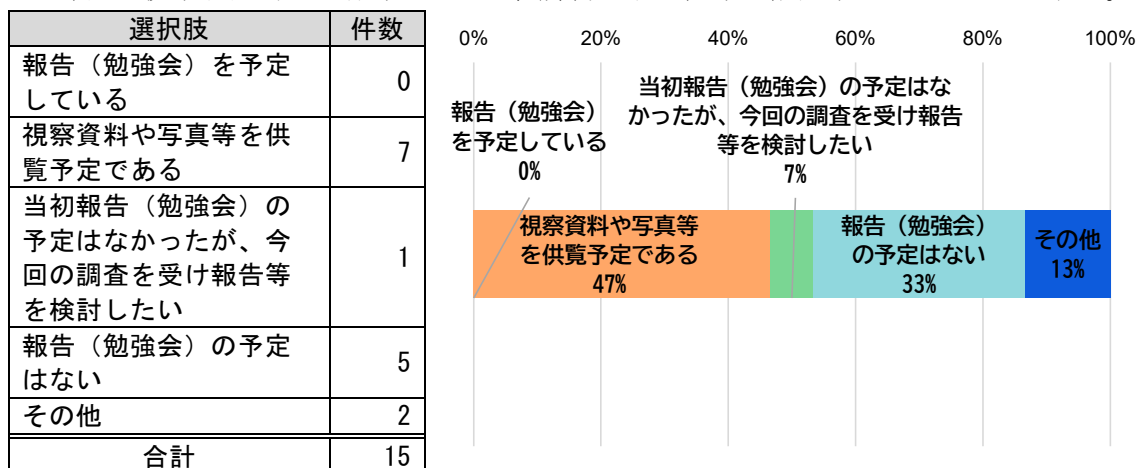
Q 6. 今回の視察研修会を通して、改善してほしい点があれば記載してください。

- 駆け足の日程であった。予算の都合もありしょうがない面はあるが、もう少し質疑の時間があればよかった。
- 視察先については大変満足しているが、日程が短く意見交換が難しかった。
- 姫路駅周辺での現地視察時間が短いと感じた。
- 素晴らしい視察でした。ありがとうございます。
- 研修時間がやや短い部分で、講師含め急ぐかたちとなった。
- 今回の現地視察に関しては、限られた時間の中で実施いただき有意義であった一方、視察時間帯が夜間となった点や、全体として滞在時間がやや短かった点については、空間の使われ方や人の動きを十分に把握しきれなかった部分もありました。可能であれば、昼間の時間帯や、一定の滞在時間を確保いただくことで、より多角的な検討につながるのではないかと考えます。
- バス移動が多い関係上時間調整が難しいのは理解しますが、日程が詰まっており少しの遅れが研修先への迷惑になっていました。特に二日目は、出発時間を早めても問題のない時間帯でしたので早めに出発し、早く着いたら駅で待っても良かったのではないのでしょうか。
- 駅を中心とした開発が主となっており、小規模町村の事例が視察できなかったのが残

念でした。

- 全体の日程として、1泊2日でコンパクトに納めるのは有り難いが、訪問先での滞在時間の確保や移動に時間を費やす必要があれば、行程的な日数を考慮してもよかったと思う。

Q 7. 今回の視察研修会の内容等について、所属の市町村等に報告等の予定はありますか。



「その他」の意見

- 視察資料及び所感について、供覧をすでに行った。両地区の参考になる部分については、今年度の跡地利用業務（内閣府補助）の成果へ活用したいと考えている。

- 視察資料や写真等を供覧済みです。

Q 8. 今回の視察研修会全体を通して、ご意見をご自由に記載してください。

- 視察選定箇所はすごくよかった。来年度もぜひ参加したい。
- 現地での移動手段が貸切バスであったことが、負担も少なく、荷物等を気にする必要もなかったため非常に良かった。
- 大変参考になりました。
- 今回の視察では、大規模跡地や駅周辺再編における先進的な取組を実際に体感することができ、資料や説明だけでは得られない多くの学びがありました。企画・実施していただいた沖縄総合事務局及び受託コンサルの皆さまに改めて感謝申し上げます。
各事例は本市とは条件が異なるものの、まちの魅力を高めるための工夫や、長期的な視点で取り組む姿勢は、今後の検討を進める上で大変参考になりました。
今回の視察で得た知見を活かし、跡地利用が市民にとって価値のある空間となるよう、検討を深めていきたいです。
- まちづくりにおける「公民連携」「みどりの確保」「ウォーカブル」という県内の街づくりの参考になる取組への研修会を企画していただきありがとうございます。
- 行政と民間が連携し、地域特性を活かした跡地の再利用が進められていることを学んだ。跡地利用を地域振興や雇用創出につなげるため、関係機関との連携体制の強化

や、長期的なまちづくりの視点をもつ必要があると感じました。また、研修期間は 1 泊 2 日と少しタイトなスケジュールでは有りましたが、他市町村の方と意見交換を深める事ができ、今後の業務においても、引き続きよい関係を保つことができるように努めたいと思います。素晴らしい機会をありがとうございました。

○1 泊 2 日の弾丸視察で、余裕を持つての視察・考察ができなかった。

○大阪市と姫路市の両プロジェクトに見られるようなコンセプトは、沖縄が抱える観光資源の活用、歩行者にやさしい交通インフラの整備及び地域住民の生活向上などの諸課題において非常に参考になりました。

○跡地利用にかかる関連市町村との合同での視察研修を企画・実施していただき、大変ありがとうございました。また継続して実施していただけると有難いです。

7-4 視察研修会動画の制作

1 制作の目的

視察研修会の動画については、今後の取組への参考とするための記録として制作した。制作した動画については、今後の市町村支援業務において実施する各種会議での紹介等を通じ、視察に参加できなかった市町村担当者に共有し、各市町村等の今後の取組の参考としていただくことを想定している。

2 動画の構成

視察動画の構成は以下のとおりである。

(1) うめきたプロジェクト（大阪府大阪市北区）

- ①独立行政法人都市再生機構西日本支社 うめきた都市再生事務所による講義・意見交換等の様子
- ②現地視察の様子

(2) 姫路駅周辺（兵庫県姫路市）

- ①兵庫県姫路市役所 観光経済局、都市局による講義・意見交換等の様子
- ②現地視察の様子

(3) 参加者の感想

第 8 章

その他の支援事業

第8章 その他の支援事業

8-1 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14市町村を個別訪問（一部の市町村についてはオンライン又は書面）し、そのヒアリング結果を基に更新した。

3 返還跡地・返還合意施設ガイドの更新

令和4年度に更新された「返還跡地・返還合意施設ガイド」について、各跡地・施設の情報を跡地関係市町村個別ヒアリングの結果を基に更新した。

4 関係機関への情報提供

令和7年度に行った「跡地利用推進懇談会」、「跡地利用推進セミナー」、「跡地利用推進視察研修会」等の各活動の他、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の派遣状況等の資料を作成した。また、沖縄総合事務局ホームページ（<http://atochi.ogb.go.jp/>）の「跡地利用の推進」にて公開している市町村支援業務のコンテンツデータを更新した。

8-2 関係情報の整理

駐留軍用地の跡地利用に係る関係資料等として、令和7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	機関名
1	大規模駐留軍用地跡地利用推進費	普天間飛行場等駐留軍用地跡地の円滑な利用を図るため、返還前の早期の段階で跡地利用計画の策定等に向けた調査・検討を行う。	沖縄県
2	未来に羽ばたく臨港型都市再開発事業	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、計画策定のための条件、課題、手続等の整理、資料の策定や各種調査等を行うとともに、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、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（共同調査）	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。	宜野湾市
5	牧港補給地区地権者合意形成促進事業	牧港補給地区返還後の跡地利用の円滑な推進を図るため、地主会若手組織による勉強会等の支援また市民向けのイベント等を開催することにより、地主・市民と行政の連携を強化する。	浦添市
6	キャンプ瑞慶覧返還地区等跡地利用推進事業	キャンプ瑞慶覧ロウワー・プラザ住宅地区の跡地利用を推進するため、跡地利用整備計画推進支援事業を行う。	沖縄市
7	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
8	楚辺通信所跡地シムクガマ戦跡・カー森広場整備事業	悲惨な戦争を引き継ぐとともに、ガマという特徴的な事前資源を保全し、均衡のとれた整備・保全により、戦跡・平和学習を核とした総合的な学習の場として新たな観光地づくりを図る。	読谷村
9	読谷村駐留軍用地跡地廃棄物処理事業	読谷村駐留軍用地跡地（瀬名波通信施設）において、県営土地改良事業の工事を実施しているが廃棄物が発見され返還跡地利用が阻害されている。そのため、廃棄物処理を迅速に行うことで返還跡地利用を図る。	読谷村
10	瀬名波通信施設跡地（非農用地）利用推進事業	瀬名波通信施設跡地（非農用地）の土地利用を促進するため、非農用地の開発許可申請手続きを行う。	読谷村
11	北谷城跡活用促進事業	駐留軍用地跡地に所在する国指定史跡「北谷城跡」の公開活用を促進するため、課題の整理や各種調査を実施する。	北谷町

番号	交付対象事業等の 名称	交付対象事業等の概要	機関名
12	跡地利用推進事業	今後返還が予定される駐留軍用地の有効かつ適切な跡地利用計画策定に向けた跡地利用推進調査及び説明会等を実施する。	北谷町
13	キャンプ瑞慶覧返還地区等跡地利用推進事業	キャンプ瑞慶覧ロウワー・プラザ住宅地区の跡地利用を推進するため、土地利用計画(案)の検討を行う。	北中城村
14	喜舎場住宅地区跡地利用推進事業	キャンプ瑞慶覧喜舎場住宅地区の跡地利用を推進するため、返還予定区域の跡地利用の検討を行う。	北中城村

(出典：沖縄県 HP「令和7年度沖縄振興特別推進交付金事業計画」、「沖縄振興特別推進市町村交付金」より抜粋)

第 9 章

令和 7 年度のまとめ

第9章 令和7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

関係市町村における返還跡地等利活用の取組状況及びその検討課題等を把握するため、関係する市町村を対象に個別訪問を実施、加えて一部の市町村についてはオンラインWeb会議又は書面等による確認により、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、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、意見交換では、市町村支援事業の支援メニュー（アドバイザー派遣等）に関しての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、関係市町村共通の課題・意見を抽出し、調査・検討を行い、把握した内容及び調査・検討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1回開催し、「跡地利用に関する動向」及び「令和7年度の取組み内容」を報告し、以下のとおり「令和8年度の取組方針」について説明の上、意見交換を行った。また、「今後の跡地利用に関する取組みについて」と題して、意見交換を行った。

＜次年度の取組み方針＞

1 基本方針

令和7年度の実施策を維持しつつ、跡地利用特措法の下、関係市町村とコミュニケーションを密に図り、内閣府本府を始めとする関係機関とも連携して市町村支援事業に取り組む。近年市町村等からのコンサルタント派遣需要が増加しており、令和8年度においても更なる増加が見込まれることから、コンサルタントを始めとする専門家を派遣をより重点的に実施することとする。

2 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。具体的には、年2回（上期・下期各1回）の関係市町村個別ヒアリングを実施し、取組状況、課題、支援要望の把握に努める。

(2) アドバイザー等派遣

関係市町村等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、跡地利用計画に必要な基礎知識（土地区画整理事業の仕組みなど）を身につける研修的な位置づけとして開催する。

(5) 駐留軍用地跡地利用推進懇談会

令和8年度の跡地利用対策課の取組結果をご報告し、取組内容及び次年度（令和9年度）以降の業務取組方針等についてアドバイスを頂く。

3 跡地関係市町村連絡会議

連絡会議は、年度当初に関係市町村において跡地利用の実務に携わっている担当者を対象として、本業務内容の実績報告や本年度実施計画等について情報提供及び意見交換を実施することで担当者間の連携強化を図ることを目的に1回開催した。

主な意見交換の内容としては、専門家等の派遣で行われたアドバイス等により、跡地利用計画の策定や地権者の合意形成等をスムーズに推進することができたとの報告等があった。また、3つのグループに分かれて実施した座談会では、取組状況や課題、解決策のアイデアを情報共有することにより、関係市町村間の連携強化に繋がった。

今後も、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から、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る。

4 跡地利用推進セミナー

推進セミナーは、関係市町村担当者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1回開催した。なお、今回は会場及びオンライン配信によるハイブリッド形式で開催した。

セミナーのテーマは「駐留軍用地跡地でのまちづくりの実現に向けて」とし、第一部ではこれまでに様々な開発や公共政策に携わってきた講師によるプロジェクトの進め方、留意点、計画検討の助言、さらに駐留軍用地跡地の新たな可能性等について講義を行った。

第二部では今後の跡地利用のモデル事例として、沖縄健康医療拠点の整備が進められ、令和7年その中核となる琉球大学病院及び同大医学部が開院・開学した「キャンプ瑞慶覧西普天間住宅地区」における跡地利用の経緯や取組について宜野湾市からの紹介、および跡地利用を行うに当たっての市町村の課題の一つである合意形成を効果的に進める支援ツールとしてのVRの活用について概要や事例等の紹介を実施した。その後、各自治体に対してセミナー開催前に事前アンケートを実施し集めた質問事項等をもとに、登壇者と市町村等の参加者との意見交換会を実施した。

セミナー参加者からの主な意見・要望等としては、以下のものがあった。

- ・地主が関心のある土地買収単価、区画整理評価（想定減歩率）を分かり易く明示することが肝。地主に理解いただく事が重要と理解。また、フェーズフリーの考え方（住人の満足度、災害対策）無駄の排除を意識する。
- ・西普天間における先行モデルが確認出来たことで、今後の情報交換先として連携を図りたい。
- ・VRが全世代の方を対象に合意形成をスピード感を持って対応する際に有効と感じた。
- ・本日の講義で得た新しい視点を持って、跡地利用計画を策定する場で意見を述べたいと思う。

全国の事例や制度の紹介など行政の担当者として必要な視点と、実際にまちづくりに携わった専門家からの視点による講義、県内における先進事例の紹介等を通じて、参加者に多くの気づきを与えるセミナー内容となった。また、駐留軍用地跡地の規模に関わらず、どの地区でも取り入れることが可能なVRを活用した合意形成についても学べる良い機会になったと思われる。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。

5 アドバイザー等専門家の派遣等

(1) アドバイザー派遣

アドバイザーを以下のとおり派遣した。

1) 浦添市

県民フォーラムでの VR 体験会の実施にあたり、VR 機器の調達及び操作に関する技術的な支援及び、体験者への VR 操作のレクチャーを実施するため 1 回派遣した。

(派遣に対する意見・課題等)

浦添市	・本アドバイザーには、VR の設置・使用方法、跡地利用の説明など、専門的な内容について、県民にわかりやすく、丁寧に対応していただいた。今後も、本事業を活用し、牧港補給地区の跡地利用に向けた取り組みの推進に努めたい。
アドバイザー	・より多くの市民、地権者、関係者の方々に対して、今回のような VR 体験会等を活用し、跡地利用に関する検討内容を周知する機会を継続して多数設けていく必要がある。今回の体験会の参加者からは、わかりやすかったという声や、具体的な検討内容に関する質問等を頂き、興味関心が高まったことを実感した。

2) 沖縄県

先行取得に関する地権者向け説明会での個別相談会（宜野湾市と共同開催）にて相続問題、共有者の問題等の相談に対応するために、司法書士（5 人）を 1 回派遣した。

(派遣に対する意見・課題等)

沖縄県	・専門家からの地権者向け助言は、他の軍用地にも活用できると感じたので横展開は有効だと思う。
アドバイザー	・特になし。

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

コンサルタントを以下のとおり派遣した。

1) 恩納村（1回）

恩納通信所跡地の返還跡地利用基本構想の住宅エリアについて、これまでの土地の利活用に向けた複数の調査業務等の概要版及び成果を要約したパンフレット等の作成を行った。

（派遣に対する意見・課題等）

恩納村	- 今回のコンサルタント派遣によって、これまで返還跡地の住宅エリア周辺で実施した複数の調査・検討業務の成果等を概要版に集約することができた。 - また、パンフレットの作成によって、返還跡地の経緯、基本構想、既存調査・検討業務の成果、検討委員会の答申等が要点整理された。
コンサルタント	住宅規模や事業スキーム（簡易 PPP 等）の具体化を進める必要がある。また、民間事業者の参画を促進するため、固定資産税の免除等を含む助成制度の検討が課題である。

2) 沖縄市/北中城村（1回）

ロウワー・プラザ住宅地区において、まちづくりに関する前提条件を整理し、まちづくりパートナー選定に関する検討及び沖縄市・北中城村組合設立準備会との合同会議の開催を行った。

（派遣に対する意見・課題等）

沖縄市/北中城村	（沖縄市） - 今回のコンサルタント派遣では、跡地利用計画の経緯や市村の上位計画におけるまちづくりの前提条件整理等を行い、まちづくりパートナー選定の募集要項（案）の作成を行った。 - 本募集要項（案）を基に、準備会において要項を作成し、公募を開始している。 - 本市としても、継続した地権者支援活動を実施することができ、跡地利用を円滑に進める上で大きな支援となっている。 （北中城村） - 今回、本制度を活用し、組合設立準備会へまちづくりパートナー選定の募集要項（案）及び様式（案）の作成支援を行うことで、市と村、準備会が連携した円滑な跡地利用の推進の一助となった。
コンサルタント	「まちづくりパートナー」の決定後、両輪となって事業を推進する「業務代行予定者」を募集することが想定されるが、募

	集にあたっての前提条件の整理、公募の時期や要項の作成が課題となる。
--	-----------------------------------

3) 北中城村（1回）

喜舎場住宅地区において、インターチェンジの機能及び利便性の向上、公共施設集約の可能性など、跡地利用の有効活用に向けた基本方針の検討を行った。

（派遣に対する意見・課題等）

北中城村	・喜舎場スマートインターチェンジ周辺では、「令和6年度キャンプ瑞慶覧喜舎場住宅地区跡地利用検討業務」等の過年度の検討結果を踏まえ、インターチェンジの機能拡充や、公共施設集約の可能性を含む跡地利用の方向性について検討を進めている。今回、本制度を活用し、返還予定区域に配置すべき施設機能の整理を行うことで、跡地利用方針の検討の一助となった。
コンサルタント	・返還時期や関連計画等の動向を踏まえた機能導入の具体化。

4) 宜野湾市（6回）

キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）において、返還時からの経年変化を映像記録として撮影し、返還からこれまでの軌跡を辿った動画を作成した。また、広報誌（パンフレット）の更新及び文化財リーフレットの作成を行った。

普天間飛行場において、土地の先行取得についての地権者向けパンフレットの作成、登記情報を整理した上で課題の抽出、権利者意向調査の基礎資料の作成、文化財調査迅速化のためGIS活用検討にむけた調査結果のデジタル化作業等及び文化財調査実施の判断基準の策定を行った。

（派遣に対する意見・課題等）

宜野湾市	（映像記録及び動画作成） （広報誌更新及び文化財リーフレット作成） ・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、今後も継続をお願いしたい。 （土地の先行取得パンフレット作成） （権利者意向調査の基礎資料作成） ・様々な事案に対して柔軟に対応が可能であり、非常に使いやすい制度である。今後も継続をお願いしたい。 （GIS活用に向けたデジタル化） ・GISを活用することによって、普天間飛行場における文化財調査を迅速あるいは円滑に行うことが可能かどうかの検討・実
------	---

	証方法を提案していただいた。加えて、提案のあった方法で検討・実証するためのプロセスや必要な資料等について説明を受けた。 (文化財調査判断基準策定) ・GIS の活用に関して、跡地利用計画に沿って普天間飛行場における文化財調査を効率的あるいは効果的に行うための1つの手段として、「試掘坑の評価」を提案していただき、これを具体化するためのプロセスや今後必要となる資料、その資料を評価する仕組みなどの説明を受けた。なお、成果品として現時点での試掘坑評価表と、その説明資料の納品があった。これらは、次年度以降沖縄県教育委員会とも内容を共有し、次の段階に向けて評価基準を固めたい。
コンサルタント	(映像記録及び動画作成) ・特になし。 (広報誌更新及び文化財リーフレット作成) ・広報誌を活用した地権者をはじめ市民や関係者の機運醸成(土地の先行取得パンフレット作成) ・パンフレットを活用した土地の先行取得事業の推進(権利者意向調査の基礎資料作成) ・当該業務では登記簿調査のみ実施しているため、権利者状況の判別ができていない。住民票調査を実施し、権利者情報の確度を上げていく必要がある。 (GIS 活用に向けたデジタル化) ・広域での実証実験の実施。 (文化財調査判断基準策定) ・近代集落に関わる遺跡について地形・地物の係数化による再評価。過年度試掘結果を使用した実証実験。

5) 浦添市 (2 回)

地権者組織において先進地視察を検討する中で、視察先の選定や現地講師との調整等、視察の企画・運営の支援を行った。

また、牧港補給地区内において、生成 AI を活用した「これまでにない新たなまちの将来像」を導き出すために、AI 活用に関するワークショップを開催し、地権者の合意形成を促進する将来像のイメージや検討資料の作成を行った。

(派遣に対する意見・課題等)

浦添市	(先進地視察) ・視察先の選定、視察行程の検討、座学の実施など、コンサルタントの専門性を発揮していただき、実のある視察を実施す
-----	--

	ることができた。また、視察の実施に向けて、資料作成や事前勉強会、視察先との調整、当日の種々の手配、結果とりまとめなど、丁寧にご対応いただいた。 (AI 活用) ・生成 AI を活用し、意見整理の方法やイメージ図の作成を勉強会の中でわかりやすく実践していただいた（当日の派遣技術者 4 名）。また、勉強会の準備に向けて、資料作成や生成 AI のソフト準備、事前テスト、打合せ、とりまとめなど、丁寧に対応いただいた。
コンサルタント	(先進地視察) ・牧港補給地区地権者合意形成促進を考えていく際、地権者が知見を深めるために、今後も継続的な地権者等との事例視察が必要と考えられる。 (AI 活用) ・牧港補給地区地権者合意形成促進を考えていく際、地権者の意見を跡地利用計画に反映させることで、今後も継続的な地権者の合意形成に活かしていく事が必要と考えられる。

6) 沖縄県（1 回）

「戦後 80 周年祈念事業跡地利用県民フォーラム及びパネル展」開催の周知のためのポスター及びチラシのデザインの作成を行った。

(派遣に対する意見・課題等)

沖縄県	・跡地に関する県民フォーラムの開催にあたり、多くの県民等に周知する広報ポスター・チラシ作成のため、本事業により派遣されたアドバイザーからポスター等のデザインについて助言をいただいた。来場に繋がるポスター等デザイン作成について知見がないことから、アドバイザーによる助言は非常に有効であった。
コンサルタント	・特になし。

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、沖縄市、北中城村、宜野湾市（まち未来課及び文化課）へそれぞれ1名派遣した。

1) 恩納村

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等を行った。

（派遣に対する意見・課題等）

恩納村	・プロジェクト・マネージャーから住宅エリアの推進にあたり、これまで住宅エリア周辺で実施した複数の調査・検討業務の成果等をまとめた概要版、要点を整理したパンフレットの整備が必要との助言を頂き、コンサルタント派遣を活用しパンフレット、概要版を作成することができた。今後は作成したパンフレットを用い住宅エリアの推進に活用していきたい。
プロジェクト・マネージャー	・返還地における未利用地の開発事業促進（令和8年度用域変更による上物誘導）の取り組み。既返還地（集落エリア）における定住促進事業。

2) 沖縄市

キャンプ瑞慶覧（ロウワー・プラザ住宅地区）において、多くの課題がある中で、円滑な跡地利用を図るために返還前の早い段階から多岐に渡る関係機関、地権者会等との協議・調整を円滑に進めるための助言等を行った。

（派遣に対する意見・課題等）

沖縄市	・当地区は行政界及び都市計画区域跨ぎをはじめ、多くの課題があることから、返還前の早い段階から国、県、防衛局等との調整が必要になる。派遣期間中はこれら関係機関調整や土地利用計画の検討等、跡地利用に関する幅広い助言を頂き、本事業の推進にご支援頂いた。
プロジェクト・マネージャー	・準備組合における「まちづくりパートナー」優先交渉権企業との意見交換と今後の取り組み。交通関連調整（国、県、NEXCO、バス協会）等との調整。

3) 北中城村

キャンプ瑞慶覧（喜舎場住宅地区）において、小規模土地開発における有効性の高い土地利用検討について、実現性のある事業手法の検討や返還時期を想定した整備スケジュール、土地利用計画等の作成について助言し、跡地利用検討における

様々な課題の解決に向けた関係部署との協議、調整の支援等を行った。

(派遣に対する意見・課題等)

北中城村	・特になし。
プロジェクト・マネージャー	・関係機関との協議。利害関係者の合意形成に向けた取り組み。

4) 宜野湾市（教育委員会文化課）

平成 25 年度から継続して予備調査や緊急発掘調査を行っている西普天間住宅地区、普天間飛行場及び文化財保存整備事業を計画しているインダストリアル・コリドー地区において、緊急発掘調査・試掘調査の指導及び今後の文化財保存整備事業についての助言等を行った。

(派遣に対する意見・課題等)

宜野湾市	・原課に席を設けて一緒に業務に取り組んでいただけるため、実情に合う具体的なアドバイスをいただけている。次年度も引き続き派遣をお願いしたい。
プロジェクト・マネージャー	・普天間飛行場内への立入に関する関係機関との調整と調査進展の効率化。 ・西普天間住宅地区の歴史の道の国史跡への具申書提出に向けた取り組み。 ・インダストリアル・コリドー地区の文化財調査における調査方法の取り組み。

5) 宜野湾市（基地政策部まち未来課）

今後大きなまとまりで返還が予定されている普天間飛行場について、跡地利用の推進にあたり、地権者、市民をはじめ多岐に渡る関係者・機関との調整を進めながら地権者の合意形成を行う必要があることから、調整を円滑に進めるための助言等を行った。

(派遣に対する意見・課題等)

宜野湾市	・地権者合意形成業務にて、跡地利用に関する幅広く専門的な知識を有するプロジェクト・マネージャーと共に、関係機関及び地権者会等との協議・調整を円滑に進めることができた。次年度も引き続き、プロジェクト・マネージャーの派遣をお願いしたい。
プロジェクト・マネージャー	・若手の会再構築検討会議を開催できるようになったので、更に回数を重ね、会則作りを題材に長期間継続させる必要性について自覚を持つよう誘導する。

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。

また、今後プロジェクト・マネージャーの需要増が見込まれることから、人材の確保等について検討する必要がある。

6 跡地利用推進視察研修会

基地跡地利用に関する業務推進のため、地域の特性を生かした施策を展開している県外先進自治体等の取り組みについて、現地担当者による講義、意見交換及び視察を行い、跡地利用関係市町村職員の視野拡大と知識向上を図り、跡地利用推進に関するスキルアップ及び関係市町村間のコミュニケーション構築を目的に開催した。

視察先としては、大阪府大阪市北区の「うめきたプロジェクト」において、都心の中の公園整備や民間活力の活用のあり方について、また、兵庫県姫路市の「姫路駅周辺」において、ウォークアブル空間のあり方について、それぞれ現地視察等を行った。

また、今後の取組への参考とするための記録として視察研修会の様子を撮影し、動画を作成した。

視察を通して、跡地利用関係市町村職員の視野拡大と知識向上、跡地利用推進に関するスキルアップ及び関係市町村間のコミュニケーション構築が図られ、有意義な視察研修会となった。

7 その他の支援事業

(1) 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）」、「跡地カルテ」、「返還跡地・返還合意施設ガイド」及び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7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。

