

第 6 章

跡地利用推進セミナー

第6章 跡地利用推進セミナー

6-1 跡地利用推進セミナーの概要

1 目的及び開催テーマ

推進セミナーは、関係市町村職員及び地権者等を対象に、専門家等による県内外のまちづくりの事例紹介や土地区画整理事業の仕組みなどについて、跡地利用計画に資する基礎的知識の共有を目的に2回開催した。

第1回目は、「行政担当者としての跡地利用業務への取組」をテーマに、『～キャンブ瑞慶覧・アワセゴルフ場を事例に～、～円滑・迅速な跡地利用が可能となった要因はなにか～』について、行政の立場から跡地利用に携わってきた実務経験者による講演形式で開催し、講演を受けて意見交換を実施した。

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

第2回目は、「跡地利用の変遷と脱炭素社会への手がかかり～読谷村、北谷町の事例を踏まえて～」をテーマに、これまでの主な跡地利用事例の概要や課題等を踏まえ、地権者、行政、住民等の連携や合意形成の必要性、課題、これからの跡地利用の方向性などについて、一貫して沖縄の米軍基地の跡地利用を研究されてきた有識者による講演形式で開催し、講演を受けて意見交換を実施した。

6-2 第1回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3年10月13日（水）
場 所：イオンモール沖縄ライカム
3F イオンホール



2 出席者

①関係市町村（9市町村）23名

東村（企画観光課）、本部町（企画商工観光課）、恩納村（企画課）、読谷村（都市計画課・企画政策課）、沖縄市（都市整備室）、北谷町（教育委員会文化課）、北中城村（企画振興課・建設課）、宜野湾市（まち未来課）、浦添市（跡地未来課・秘書課）

3 開催内容

(1) 講演

ア 講師

前北中城村役場総合調整監兼企画振興課長
石渡 一義 氏

イ 演題

「行政担当者としての跡地利用業務への取組」

～キャンプ瑞慶覧・アワセゴルフ場を事例に～

～円滑・迅速な跡地利用が可能となった要因はなにか～

ウ 講演内容

《はじめに》

○こんにちは。石渡と言います。最初、総合事務局からお話をいただいたときは10名位ということだったので、円卓でやろうかと言ったのですが、30名位来ていただいて、民間になった身としては逆にこんなに発注者様に囲まれてドキドキしていますが、よろしく願いいたします。

○時間的には、パワーポイントを作って1回読んでみたら60分位だったので、途中で質問への回答などを入れると90分ぐらいになるかと思うので、途中で1回ぐらい休憩を入れようかなと思っています。

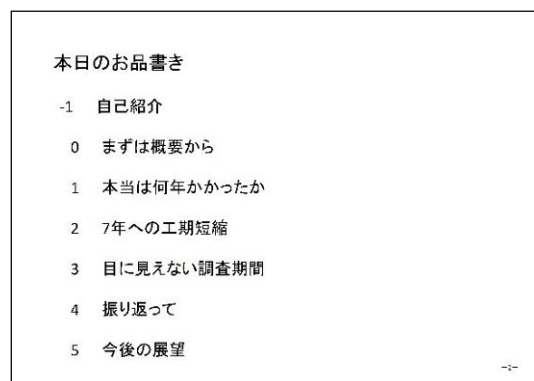
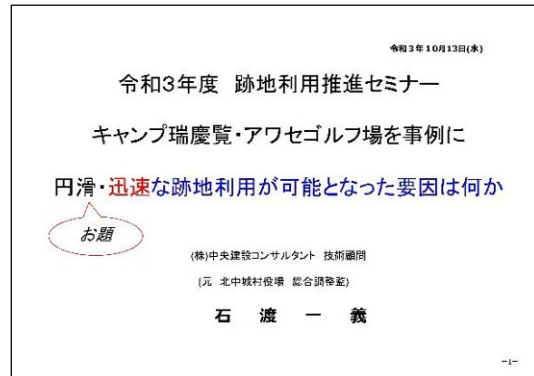
○それと皆さんの机に紙を配ってありますが、YouTubeで大学のオンライン授業などを見ていたら、大学の先生が説明しながらチャットで質問が来て答えるみたいなものがあったて、今日はそのアナログ版のチャットをやってみようかなと思って、私の話を聞いて何か質問したいなと思ったらそれに書いてもらって、一番前の人まで渡してもらえば私が取りに行きます。

○こういうところで手を挙げて、〇〇役場の何々ですと言にくいじゃないですか。だから別に名前を書かなくてもいいし、場合によっては芸名でもいいですから、聞きたいことがあったら、聞いている間に書いて前の人に渡してもらったら、その場で回答していこうかなと思います。また、意見交換は後にもあるということですので、自分の持ち時間の中ではそうしていこうかなと思っています。

○今日は、総合事務局さんから「円滑・迅速な跡地利用が可能となった要因はなにか」というお題をいただいたので、そのお話をしていきたいと思います。今日のお品書きとして-1～5まで考えました。

○出席者名簿を見たら一緒に仕事をしていた方もいたのですが、今日新しく見える方も結構いるので、私がどんな人間かと「自己紹介」させてもらって、あとはみんな沖縄の方だから事業内容は知っているとは思いますが一応「概要」をお話しします。

○そして「1. 本当に何年かかったか」と言いながら、次に「2. 7年への工期短縮」と書いて答えが出てしまったんですけど、どうやって7年に工期を縮めたのか。そしてここから本番になるとは思いますけど、「3. 目に見えない調査期間」の話をした後、今ま



で「4. 振り返って」と「5. 今後の展望」ということでお話をしたいと思います。

○ただ、私は平成 23 年度から北中城村に来ているので調査期間の時にはいないです。その辺のことは武さんに聞いたので、補足しながらやっていきたいと思います。

○まずは自己紹介ですが、23 歳から 50 歳まで国土交通省と沖縄総合事務局にいました。今日の主催者は総合事務局の総務部ですが、開発建設部という建設系にいたんですけど、若い頃は日付が超えてからしか帰れない。今日は 5 時ぐらいで帰るかというとき霞が関からメールが来て、明日のお昼までみたいなこと、朝、女房に今日何時に帰ってくるのと聞かれても何も答えられない。事務所に行ってみないと何時に帰れるか分からない。総合事務局はダムや公園もやっていて毎年異動の希望を出せるんですけど、1 回も希望は通らずにずっと道路だけで終わってしまったということです。

○50 歳になって北中城村役場にお世話になりました。最初の 2 年が出向、2 年経ったときにまだこのアワセ地区のイオンモールの仕事が終わらなかったの、村長から役場に残らないかという話があって、事業を中途半端で帰るのもどうかと思って、残り 8 年は完全に村職員になって事業をやってきたということです。村に行ったら大体定時に帰れるということで、最初からこうだったらもっと子供と過ごせたのになと思ったりしました。

○3 月末に待ちに待った定年退職を迎えて、今お世話になっている会社からここで働かないかと誘われたんですけど、ちょっと半年ほど遊びますと言って、その間に自分がやりたかったことがあって、日本縦断ツーリングということで 74 日間行っていました。

○自分の唯一の趣味がオートバイで、例えば夏休みを取って北海道まで行くんですけど、稚内ぐらいまで行くと、もう帰らないと間に合わないんですよ。そのときに他の人たちは、これから利尻島に行くんだ、礼文島に行くんだと言ってるのを毎回見送って、30 年位待ってやっと俺の番がきたかみたいな感じで、最初は鹿児島にフェリーで渡って、それから九州が梅雨に入っていたので神戸までフェリーで渡って、あとは能登半島です。日本一周ではなくて日本縦断なのでど真ん中の山岳地帯を貫いて行きました。スライドには写真を載せていますが、これから皆さん旅行に行くとき上高地は絶対行ってください。とても綺麗です。

○蔵王のお釜と言われているところや、岩手にある八幡平、そう考えると日本列島は非常に美しいですね。そして我々オートバイライダーの聖地の北海道に渡って、1 か月位ぶらぶらしていましたが、今回、一番行きたかったのが礼文島です。緯度が高いので、道路に咲いている花も普通に高山植物の花が咲いているところです。

○定年で辞めて自由の身になって、ストレスゼロで遊んでいたんですけど、本州を回っているときは周りを見るとみんな働いている。内心何となくうしろめたさがあったんですけど、北海道に行ってもう吹っ飛びましたね。仕事を辞めたとか、早期退職で日本を回っているとか、中にはリヤカーで回っている、自転車で回っている、極めつけは石垣島から礼文島まで歩いてきましたという人もいて、人間の生き様って何でもありなんだと思いました。そういうことを経て、10 月 1 日から現在の会社にお世話になって、やっと

働き始めてまだ社会人4、5日目という状況にいます。

《アワセゴルフ場地区の概要》

○では、本題に移ります。まずは概要 (Before) です。今、皆さんがいるイオンモールの場所がここです。ここがライカム交差点で、全体がゴルフ場でしたということです。ライカム交差点は、こんなにぐにやぐにやしてたんだということは頭に入れておいてください。

0. まずは概要から Before



○これが今の状況 (After) です。Before から7年でAfter になったというお話をします。

0. まずは概要から After



○最初の工事は何をしたかという、平成26年9月からまずは造成工事です。ゴルフ場の高いところを切って、低いところを埋めてという土を動かす工事をしました。それが終わったら、すぐイオンモール沖縄ライカムが着工したということです。



○それから、ライカム交差点の改良工事です。これは村の工事ではなくて沖縄県の工事でしたけど、この交差点が完成しないと交通が捌けなくて、イオンモールが開業できないという非常に重要な工事でした。ただ、自分たちではできないのでお願いベースです。何度も沖縄県にお願いしますと言って間に合わせていただいたということです。

○それと、右上にあるのがLNGサテライト施設ということで、沖縄電力のグループ会社にLNGの会社があって、中城湾に入った液化天然ガスをここへ入れてあります。4日分入っていて、1日分は毎日イオンモールと徳洲会病院で使っています。3日分は災害があったときのために備蓄しているの、この間東京で地震がありましたけど、大きい地震があつて、ここライカム地区へみんな逃げてきても3日間はエネルギーあるよとい

う態勢になっています。

- その後、中部徳洲会病院が完成しましたが、中部徳洲会病院も災害対応で免震構造と言って、地震がきたときに揺れを少なくする構造でできています。あと、ヘリコプターがヘリポートへ来たら、そのまますごく大きなエレベーターで手術室へ直結できる形になっているのと、1階には最近よく聞くトリアージと言って、怪我をした人を言い方は悪いですけど、この人は駄目、この人は早く治療するみたいに災害時の怪我人を選別する部屋があります。それと当然普通の電力と、さっき言ったLNG、ディーゼル発電という、二重三重のエネルギーシステムになっています。



- そしてスポーツクラブ。まだ村に体育館がなかったので、どうしても造らないといけない。でも、皆さんは行政マンだから分かりますと思いますけど、役場は毎年少しずつお金を出すのは平気だけど、あるときにぽんと出すのはきついじゃないですか。それでどうしたかという、スポーツクラブがルネサンスという会社ですが、そこに体育館を造ってもらって、役場のほうでリースする。車の乗るだけセットではないですけど、ずっとリースして、最後は自分のものになるみたいな感じです。そうすると、毎年少しずつの支出で済むという手法で体育館を建設しています。ここまでが今まで完成しているところですよ。



- 次に現時点の構想というか、将来計画ですが、ここに多目的アリーナを造ろうとしていたんですけども、用地買収がうまくいなくて今休止しています。仮に用地買収がうまくいっても既に沖縄市さんが先にアリーナを造っちゃったので、内容は考えないといけない。計画したときは、沖縄市さんでもアリーナの「ア」の字も全然なかったので私たちも計画したんですけど、後から追い抜かれてしまったということです。



- もしアリーナを造ったときには駐車場が足りないの、イオンモールと連絡橋で結ぼうかなという構想をしています。それと、徳洲会病院の前に丸い歩道橋の片割れがあるん

ですけど、これは徳洲会病院がイオンモール側と結びたいという強い要望があって、今、村のほうでも補助事業でできないかといういろいろ調整しているところです。ここは下が県道なので勝手にはできないし、建設費も何億円とかかるので当然補助をもらわないとできないので、今調整しているところです。

○そのような中で、近々にやらないといけないのが公園です。公園の部分は村で早く整備していかないといけないという状況になっています。

○事業の概要です。事業名がアワセ土地区画整理事業です。土地区画整理事業にはいろいろな方法があるんですけど、組合施行だということを頭に入れておいてください。面積は47.9ha。事業期間が平成25年度～平成31(令和元)年度までの7年間でしたということで、これが「何年かかったか」の答えです。

0. まずは概要から		事業概要
事業名	アワセ土地区画整理事業	
施行者	北中城村アワセ土地区画整理組合	
施工面積	47.9ha	
事業期間	平成25年度～平成31(令和元)年度 7年間	
平均減歩率	38.44% 公共 20.96% 保留地 17.48%	
組合員数	303名	
計画人口	2,700人	

○減歩率は高くして約4割です。なぜこんなに高いかといったら、イオンモールの東側に崖があって、そこも全部軍用地跡地で返還になったんです。そこにも地権者がいるわけで、その方たちも取り入れるということで減歩率は高くなっています。組合員が約300名で、計画人口が2,700人です。

《本当は何年かかったのか》

○本当は「何年かかったのか」という話に移ります。平成25年3月に沖縄防衛局から地権者へ土地の引渡しが行なわれ、ここから我々が使えるようになるというところなんです。6月に土地区画整理組合を設立して、8月に事業に着工しています。9月にはすぐ仮換地指定をして、平成27年4月に街びらきとイオンモール沖縄ライカムがオープンして、令和2年3月に土地区画整理組合が解散しています。

1. 本当は何年かかったのか	
平成25年3月	沖縄防衛局より地権者へ土地の引き渡し
平成25年6月	土地区画整理組合設立
平成25年8月	土地区画整理事業着工
平成25年9月	仮換地指定
平成27年4月	街びらき、イオンモール沖縄ライカムオープン
令和2年3月	土地区画整理組合解散

○今さら何年何月と言ってもぴんとこないの、時系列にしています。今回、自分たちで自由に使える地権者への土地の引渡しを仮にスタートとした時に、そこから3か月後に土地区画整理組合を設立して、5か月後に工事に着工して、6か月後には仮換地指定、2年1か月後にイオンモールがオープンして街びらきをしたことになっていま

1. 本当は何年かかったのか	
引き渡しをスタートとして、組合解散をゴールとすると	
スタート	沖縄防衛局より地権者へ土地の引き渡し
3か月	土地区画整理組合設立
5か月	土地区画整理事業着工
6か月	仮換地指定
2年1か月	街びらき、イオンモール沖縄ライカムオープン
7年	土地区画整理組合解散

す。7年目に土地区画整理組合が解散したということです。総合事務局からお題をいただいた時に、多分この期間が早いので、なぜ早いのかということが今日のお話のメインになるかなと思います。

《7年への工期短縮》

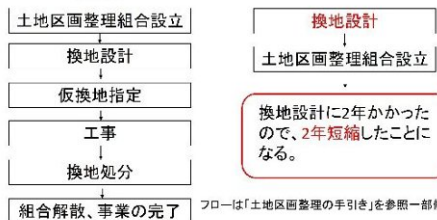
○では、どうやって7年に縮めたのかというと、その1として換地設計の事前着手です。これが今日の一番のお勧めというか、多分どこの事業でも使える手法です。

○跡地というのは、いろいろ場所によって条件も違うし、整備手法もいろいろあるかもしれないけれども、これだけは土地区画整理でやるんだったら使えます。「土地区画整理の手引き」という土地区画整理士を受験するための本がありますが、そこから抜粋すると、普通は土地区画整理組合を設立して、その組合が換地設計をして仮換地の指定をします。

2. 7年への工期短縮

その1 換地設計の事前着手

《通常》



フローは「土地区画整理の手引き」を参照一部修正

○換地とは、もともと自分の土地があるんですけども、一回ガラガラポンにして、あなたはこっち、私はこっちに行きたいというふうに土地を入れ替えることを換地と言ってますけれども、それを設計して指定しないと工事に入れないということです。換地処分というのは、「仮」が消えて決定しましたよということです。それをもって組合が解散して事業は完了になります。

○要はここです。組合を設立してから、普通は換地設計をするのですが、組合が設立する前に既にフライング、野球でいえば盗塁をするのにリードを大きくして換地設計をしたということです。というのは、アワセゴルフ場地区レベルでも換地設計に2年かかっています。ですから、通常のやり方でやっていたら、組合が設立してから2年間は何も工事が動かないで、一生懸命室内で換地設計だけをしていたことになるんだけど、アワセの場合はフライングして先に換地設計したので、この分2年短縮できたということです。これが非常に大きいと思います。

○これは時系列で写真を並べたんですけども、左上が着手前です。最初に見てもらった写真ではゴルフ場になっていましたけど、その後、沖縄防衛局が原状回復ということで、原状の土地に戻す作業を3年位かかってやっています。原状の土地に戻ってから造成して、イオンモールが並行して建ってきて、追って徳洲会病院の工事ができてきているという形になります。



○次に短縮した理由その2です。こちらは短縮した期間は少し短かったんですけども、この地区内で40万 m^3 の土を切ったり盛ったりしました。40万 m^3 がどの位かというとなかなか見当がつかないし、私もぱっと東京ドーム何個分とか言えないんですけど、凄い量です。

○通常の県内の小さい事業者、土木事業者が道路工事でやっているのは、大体1か月で1万 m^3 位しかやってない。それを40万 m^3 を4か月でやる。なぜ4か月かというといオンモールのオープンを逆算したら4か月しかないということです。私も知らなかったんですけど、イオンモールは春か秋にしかオープンしないそうです。春はゴールデンウィーク前、秋はいつか分からないですけど、夏と冬にオープンすることはない、だから半年単位です。

○私たちの方は、いろいろと都市計画の手続が遅れていたから、イオンさんも絶対半年は工期を遅らせるだろうと思っていたら、いきなりオープンは遅らせない、平成27年のゴールデンウィークまでにオープンするんだということを言ってきたので、そこから工程表を組むと、4か月で切り盛りしないと終わらないということになりました。

○この40万 m^3 の土を4か月で運搬するには、その辺で動いているバックホウみたいな標準的な機械を使ったら間に合わないということになって、ダムの工事で使うような大型重機を導入しました。専門的というと名前がスクレープドーザー。ブルドーザーの巨大なやつです。掘削しながら土も運べます。これの26t級を3台入れることで、月に4万 m^3 処理しました。

○それとアーティキュレートダンプという、人間の背丈ぐらいの大きさのタイヤがあるダンプカーです。これを3台入れると月に約6.8万 m^3 、両方足して月に10万 m^3 強動かせるので、4か月以内に40万 m^3 はいけるということです。

○あとは施工管理をしないとイケないんですけど、これは人間が普通にやっていたら間に合わないので、GPSを使って施工管理するという方法でクリアをしています。

○こんな技がどうしてできたかということですが、多分、県内の会社では厳しかったと思います。たまたま業務代行方式を取って本土の大手建設会社と県内の会社のJVだったんですけど、竹中土木という本土の大手会社がメインでやっていて、その会社の組織力をもって施工したということで、7

2. 7年への工期短縮

その2 40万 m^3 を4か月で施工

約40万 m^3 の土を4か月で掘削・運搬・盛土するには、標準的な機械の使用方法和管理方法では困難を極める。



スクレープドーザー26t級 3台 (4万 m^3 /月)



アーティキュレートダンプ 40t級 3台 (6.8万 m^3 /月)

ダム工事で使うような大型重機を導入

+

GPSによる情報化施工

—24—

2. 7年への工期短縮

その2 40万 m^3 を4か月で施工 その背景は

業務代行方式により、大手建設会社がその組織力を持って施工。

7か月見込んでいた工期を4か月で完成 **3か月短縮**

業務代行方式とは、民間事業者が保留地の取得等を条件に、土地区画整理組合等からの委託に基づき、当該組合の運営に関する事務その他の土地区画整理事業の施行に関する業務の相当部分を代行する方式をいう。
民間事業者の資金調達力、技術力等を活用することにより事業の円滑な推進に寄与するもの。

(「土地区画整理の手引き」より抜粋)

—25—

か月を見込んでいた工期を3か月短縮して4か月で完成させました。

○業務代行方式が分からない方のために、「土地区画整理の手引き」に書いてあったんですけど、「民間事業者が保留地の取得等を条件に、土地区画整理組合等からの委託に基づき、当該組合の運営に関する事務その他の土地区画整理事業の施行に関する業務の相当部分を代行する方式をいう。民間事業者の資金調達力、事实力等を活用することにより事業の円滑な推進に寄与するもの」となっています。

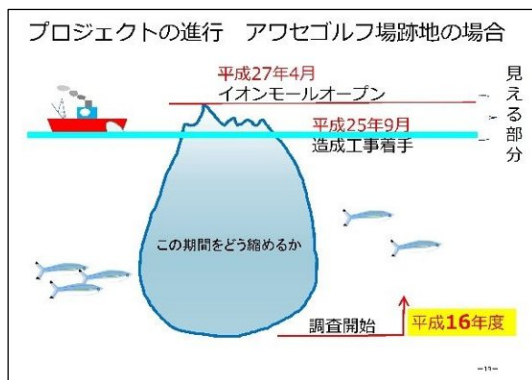
○役所言葉で何を言っているかよく分からないですけど、要は土地区画整理組合は例えば地権者のおじさんたちの集まりじゃないですか。急に自分の土地が返ってきて、みんなで組合を作ってと。でもその方たちは当然、土木とか建築の知識がないわけですよね。どうしようかといったらプロに任せましょうということで、今回は竹中土木にお任せをしたということです。

○それで、組合等から委託してお任せする、相当部分を代行するということです。相当部分ですから、今回は工事などを代わりにやってもらったということになります。これを土工と言うんですけども、土を動かす工事が早くできた理由になります。

○皆さんに知っていてほしいのは、実はイオンモールは1年ぐらいで建物ができているんです。それはイオンさんがあらかじめ鉄骨を発注して、こっちにきて組み立てるだけだったのでできたんですけど、でも一般の人から現場が見えるのは、多分大きいダンプが走ったり、イオンモールの柱が建つぐらいから初めて現場が見える。だから平成25年9月から27年4月のオープン前まで2年位は、あそこで何かやっているなみたいだったんだけど、実は我々行政マンはその下の部分。これは氷山の例えですが、氷山は9割が水の中にありますよということで、実際は平成16年度からいろいろ調査をしているわけです。だから約10年間の期間があるんです。この10年間何をやってたかという話は後でしますが、実はここを縮めるのが結構大きい。ここが縮まると着工も早くなることがあるので、ここをどうやって縮めていくかという話を次にしていきたいと思います。

《目に見えない調査期間》

○3番として目に見えない調査期間の話をしますけれども、話をする前にざくっと経緯からです。平成16年度から調査をしていましたが、基礎調査とか何々調査などいろいろな計画をつくる期間が23年度まであったんですけど、20年度に環境調査、これは



3. 目に見えない調査期間 まずは経緯

平成16～23年度	跡地利用計画基礎調査から各計画策定
平成20年度	環境調査着手、イオンモールと地権者が協定締結 組合設立準備会を組成
平成21年度	環境アセス「方法書」
平成22年度	日本国へ返還、都市計画の広域調整開始
平成22～24年度	防衛局による支障除去期間
平成24年度	環境影響評価準備書
平成25年度	環境影響評価書、都市計画決定

アセスメントの環境調査です。それとイオンモールが地権者と協定を締結。赤字のところがみそですが、組合設立準備会というものをつくっています。

- 21年度から本格的にアセスメントが始まって、22年度に日本国へ返還になっています。これはアメリカが日本に返還したのが22年。このときに都市計画の広域調整を開始して、22から24年度の3年間かけて防衛局の支障除去期間ということで、ゴルフ場にあったいろいろなものを撤去して更地に戻す期間。24年度に環境影響評価準備書。25年度に環境影響評価書と都市計画決定をしている。これが調査期間になります。

- まず我々は地権者に対応していかないといけないんですけど、平成17年度に地権者会が発足しています。19から20年度の間に地権者の意向調査や検討委員会、勉強会、懇談会、あと仮同意書、組合設立準備会を結成していますけれども、多分この跡地でも最初に地権者と向き合ってやるべき3つの方法として、これは変わらないというのが意向調査と勉強会と懇談会。どこでもこの手法しかないのではないかと思います。

3. 目に見えない調査期間 地権者対応

平成17年度	地権者会発足
平成19～20年度	地権者意向調査 アワセゴルフ場跡地利用検討委員会 まちづくり委員会勉強会 地権者活動支援(地権者懇談会) 土地区画整理組合設立準備会への仮同意書95% 組合設立準備会を組成
平成22～24年度	換地設計、地権者説明会(H21d～)
平成24年度	土地区画整理組合設立認可申請への同意書91%
平成25年度	土地区画整理組合設立

- 意向調査というのはアンケート調査です。どんな街にしたいですか、あなたは土地をどうしたいですか、これでちょっと動くんだなということを意識してもらう。勉強会は、区画整理とは何ぞや、仮換地とは何ぞやみたいなことについて勉強会を行う。懇談会というのは、役所で書いたプランは、こんなプランもあるよというのを見て下さいということです。こうやって意識を高めていく。実際に返還のXデーが決まればがらっと変わって、みんな慌てて動き始めるので、返還のXデーが決まるまではこういうことを地道にやっていくしかないかなということです。

- あと、この仮同意書というものを覚えていて下さい。事前に宜野湾市さんから質問があったものに関係してきます。経緯は22年度から先ほど言ったフライングの換地設計と地権者説明会を行い、24年度に区画整理組合設立認可申請の同意書です。これは法的にどうか、多分県の方で90%以上の方が同意しないと認めないみたいなものがあったと思います。そして25年度に組合を設立をしているということです。

- もう1つ、我々が直接ではないですけど、実は首長の役割は大きくて首長にしかできないことがあるんです。北中城村でやったのは機構改革です。この言葉も私は村に来て初めて聞いたんですが、組織改革です。プロジェクト推進室という部署をつくっています。

3. 目に見えない調査期間 首長の役割

首長にしかできないことがある。

機構改革 プロジェクト推進室の設置

プロジェクトマネージャー配置 平成18年度から

道路交通技術職配置 平成23年度から

国、県、進出企業等の幹部との直接交渉

「5年で形をつくり。跡地開発のモデルケースにする。」という意気込み

○例えば皆さんの村や町でいきなり跡地が返還されるから、建設課でやれとか、企画課でやれとか言われたら、多分みんな一旦手を隠しますよね。「なぜ自分の部署で」みたいなことになります。それで、新しい部署をつくって、そこでやりなさいということを村長が決めたということです。

○それと、今まで普通の業務をしてきたのに、跡地なんていう特殊な仕事が入ってきてもノウハウがないわけですから、それでプロジェクト・マネージャーを配置して、平成18年度から高嶺さんが来られているということです。23年度から道路交通技術職配置とありますが、実はこれが私です。イオンモールを造るために道路交通の問題があったので、私が総合事務局から派遣されてきたんですけど、こういうふうに人を配置するとか連れてくるというのは、相手機関と話し合いをしないといけないので、これは首長にしかできないです。多分、課長さんとか部長さんが総合事務局とかに行って、誰か1人出して下さいと言ったって、「はい。いいですよ」とはならない。ここで首長さんが行くと、「そんなに困っているのか」みたいな話になるということです。

○それと、首長ができるのが、国や県、進出企業の幹部との直接交渉です。我々がイオンモールの社長に会いたいと言っても会えないです。でも村長だったら会えるわけです。そういうトップ会談です。徳洲会のトップと会うとか、幹部と直接会うということは首長でないとできない。

○あと、村長がずっと仰っていたのが、「5年で形をつくり。跡地開発のモデルケースにする。」という首長の意気込みですね。これを繰り返し繰り返し仰っていたということです。ここに首長の意気込みがあると思います。

○次に、必ず防衛局との関係が出てきます。

ここは沖縄市さんからの質問に関連してくると思います。平成21年10月から返還に向けた勉強会という名前で、防衛局と仲良くやる、コミュニケーションをとる、情報交換の場をつくっています。これをやったことで原状回復工事前に文化財の試掘調査、土質調査、測量調査などを実施したということです。返還から引渡しまでは防衛局の管理になるので、権利は防衛局にしかない。うまく防衛局と付き合っていくかということです。

3. 目に見えない調査期間 防衛局との関係

平成21年10月より「返還に向けた勉強会」を6回開催。
防衛、村、地主会、準備会で情報交換の場。

成果は、原状回復工事前に、文化財の試掘調査、土質調査、測量調査などを実施。支障除去措置期間内に、必要な作業を実施。

返還後の平成22年11月からは「返還跡地協議会」
防衛、村、準備会で、原状回復措置に関する協議。

成果は、土地が引き渡された後の管理のために役立つ施設の譲り受け。

○ちょうどここがタイムリーなので、宜野湾市さんから3つ質問がきていて、1つ目が「資料23ページに文化財の試掘調査とありますが、約40万㎡の試掘調査ではどの程度の期間で何か所を調査したのか。」という質問です。これは40万㎡を試掘したのではなくて、40万㎡土工をしたということです。期間が22から23年度の2年間で文化財の試掘調査のため、約430か所の穴を掘っています。碁盤目に切って、その頂点のところで穴を掘るということです。

- 2つ目が「広大な土地において試掘調査を行うに当たり、近世・近代、江戸時代から戦前も含めて遺跡の確認はされていないのでしょうか。もし遺跡が確認されていた場合は、本発掘調査をどのようなやり方で進めたのでしょうか。」という質問です。21年10月から防衛局と打ち合わせを始め、その中で防衛局と調整をしています。結論から言うと、法律上の埋蔵文化財はありませんでした。ですから、本発掘調査はしなくて済みましたということです。ただ、戦前の比嘉集落の屋敷跡や畑の跡が出てきました。
- 3つ目が「最後に大規模な返還地の跡地利用を行うために、文化財調査をできる限り早く終わらせる必要があると思いますが、アワセゴルフ場ではどのタイミングで防衛局との調整をスタートさせ、試掘調査に着手されたのか御教示いただきたい。」という質問です。文化財調査については21年10月からの防衛局との調整の中で話をしています。私も知らなかったんですけど、実は試掘するには地権者の同意が必要だそうです。なかなかうまくいったんですけど、実は試掘するには地権者の同意が必要なんですけど、準備会を設立するときに仮同意を取っているんですけど、その中で試掘の同意も一緒に取っていたというので、これは武事務局長のクリーンヒット、これも1つのテクニックではないかなと思います。
- 宜野湾市さんからの質問が事前にあってよかったです。発掘の質問だから今日いきなり言われたら答えられないです。今朝、慌てて北中城村の文化財係に電話して聞いてきたので、もしもっと聞きたければ、北中城村教育委員会生涯学習課文化振興係の砂川係長に、石渡から紹介がありましたと言えは答えてくれるはずなので、もっと細かいことが聞きたければ聞いてきてください。
- 返還後の平成22年11月からは返還跡地協議会という名称に変えて、防衛局との関係は続けていきました。ここでの成果は、土地が引渡された後の管理のために役立つ施設の譲り受けということで、原状回復で防衛局が全て綺麗にするんですけど、これは置いてとか、これは使えそうだからもらっておきましょうというような話をしたということです。
- 少し雑談になりますが、我々が行う跡地開発は白紙に絵を書いていくような感じです。真っ白なところに制約条件を調査して、考えられる様々な案を比較するんです。実は私も北海道へ行くときに、ここに書いたぐらい北海道に行くフェリーはたくさん出ているんです。
- 当然ライダーとしてどのフェリーに乗るかというのは非常に大きい話であって、各々のフェリーの日程とか時間、お金、予約できるのか空いているのか、港までのアクセスがどうか、入って出る時間。一番いいのは夜乗って到着するのがベストなんです。ホテル代も浮きます。例えばこれが夜に着きますとなると、そこでホテルに泊まらないといけない。こういうことを全部整理し、検討してプランを立てているわけです。だから、跡

跡地開発は白紙に絵を描いていくようなものだが、制約条件を調査し、考えられる様々な案を比較検討することになる。

北海道へフェリーで行くにも、多くの航路がある。日程、時間、費用、予約状況、船の設備、港までのルート、出港入港時間などを調査し、考えられる航路を比較検討してツーリングプランを立てる。



地の仕事もこんな感じです。いろいろな条件を整理してどれがベストか検討する。

《これまでを振り返って》

○ここからこれまでを振り返ってということで、正直、総合事務局から頂いたお題から「円滑」という文字は削除したかったなと思っています。今まで聞いていたらうまくいっているじゃんという話かもしれないけど、舞台裏はもう綱渡りでした。何があったかという、多分これからやる人は同じようなことになりますよということで忠告も含めてのお話です。

4. 振り返って お題から、「円滑」を削除したい気持ち

円滑そうに見えるプロジェクトも舞台裏は綱渡り

- (1) 時間のかかる広域調整会議と環境影響評価
- (2) 道路を整備しないとオープンできない
・ライカム交差点
- (3) 土捨場を確保しないと土工事が進めない
- (4) 4ヶ月で40万㎡の土工をやらないと間に合わない
- (5) 道路を都市計画決定しないと補助金が出ない
⇒ 組合の資金計画が成立しなくなる

○1つ目は、とにかく時間がかかります。広域調整会議とありますが何かといたら、イオンモールのように大きい商業施設がくると、道路が混むじゃないか、環境への影響があるじゃないかということで周りの市町村の同意を取らないといけない。だから、北中城村では沖縄市、宜野湾市、北谷町、中城村などの隣接している市町村から同意をもらわないとイオンモールも建てられないし、都市計画の手続も前へ進めない形になります。

○この間、自民党の総裁選挙があって1回目で岸田さんと河野さんは1票差だったけど、1票差でも岸田さんの勝ちです。これが民主主義だと思うんだけど、この広域調整会議は例えば自分の市町村の周りに仮に5市町村あったとして、2対3で3がOKだったらいいわけではなくて、1市町村でも納得しない限りは延々と続くということになります。だから、同意してくれない市町村があると非常に時間がかかります。

○もっとやっかいなのが環境影響評価です。これは県の条例で何を何日間縦覧して、先生の意見を何日間聞くと全部決まっているので、これは動かしようがないです。先生の意見を聞く期間が100日間だったか、120日間だったか忘れましたが、それを半分ぐらいにできないのかと交渉に行ったけれども、全然駄目です。100日間かかるものを環境部が頑張っても105日間ぐらいだよねみたいな世界なのでほとんど動かせないです。

○コンサルタントから準備書ができました、はい提出します、はいOKではなくて、環境部が1つずつ読んで、これはおかしいんじゃないか、これもおかしいんじゃないかと膨大なやり取りがあった上での縦覧です。これから環境影響評価をやる人はその流れをよく読んで、まずは工程表に当てはめるのが最初だと私は思います。これに全部左右されます。

○2つ目は我々の特別な事情だったんですけど、ライカム交差点を整備しないとイオンモールがオープンできない。イオンモールにはテナント沢山あるじゃないですか。テナントを募集したときに、何月何日にオープンすると言っています。例えば5月5日にオープンすると言っていたのが、ごめんなさい5月7日になりますと言ったら、2日分の違約金を払わないといけない。

- ということは、その前に建築会社はイオンモールに引渡しする日があって、その日が遅れると違約金を払わないといけない。民間はそんなルールになっているので、当然イオンモールは終わりが決まっているから必死なわけです。だから、企業を誘致するときに、進出企業が持っている工程はよく聞いておかないと結構後々に響きます。
- 3つ目は土捨場を確保しないと土工事が進まないということがあって、環境アセスメントの中で土を捨てるというと正直面倒くさいんです。ダンプカー何台がどこを通る、それだけ通るんだったら騒音が何ホンになるけど大丈夫かと全部やられる。
- だから当初の計画ではアワセゴルフ場の土は外へ出さない、全部地区の中で切り盛りバランスをとるということでしたが、実際は徳洲会病院の駐車場が道路よりも少し凹んでいます。本当は道路より高くする予定だったんです。そこに余った土を盛って、外へは持ち出さない予定にしていたんだけど、地元説明会をやったら、徳洲会病院の駐車場の向こう側に住む人が、今までゴルフ場の景色が見えていたのに、前に土を積まれたら見えないじゃないかという話になって、土をそこに積みなくなったんです。
- その土をどこへ持って行って捨てるかということになって、金武町のほうに捨てられるという話があったんだけど、金武町まで持って行って土を捨てたら運搬料だけで組合のお金が吹っ飛んでしまうので、読谷村にお願いして、大湾東地区、今サンエーがあるところに少しずつ捨てさせてもらったのと、実はたまたま国道沿いにジュリガマ地区と言って何も使われていない大きい窪地があったんです。役場のほうでその地権者と交渉して土地を買い取って、そこに土を捨てました。イオンモールから道路を挟んですぐ向こう側、A&Wの向かいなので運搬距離も近いということがありました。
- 4つ目はさっき話した4か月で40万m³の土工をやらないと間に合わない。ただ、私が一番これは駄目だと思ったのが5つ目です。腹をくくるか、辞表を出して役場辞めるしかないかなぐらいまで追い詰められました。これも皆さんこれから事業をやるときに注意してほしいんですけど、組合は保留地を売ったお金を事業費にするんです。だけど、あまり保留地を多くすると減歩率が高くなるので、それだったらできるだけ補助金を入れたいわけです。でも、なかなか区画整理の補助金はなく、その中に今もあるのかどうか分かりませんが、当時は幹線道路を造ってそれを都市計画決定したら、その道路とその道路に取り付く道路（街路）の分も補助金を出しますよということがあったんです。
- それで、このイオンモールを囲む道路を都市計画決定しようとしたんですけども、実はある道路の都市計画決定をしようとしたら、その起点か終点に既に都市計画決定されている道路がないといけないというルールがあって、この場合、国道も都市計画決定されていなくて、徳洲会病院前の県道も都市計画決定されていなかったんです。
- 道路に詳しくない方に話をすると、道路を造るときには都市計画による道路の造り方と道路法による道路の造り方があるんです。都市計画決定して道路を造ってもいいし、道路法によって造ってもいいんですけども、都市計画決定して都市計画道路のお金をもらう場合は、国交省の都市局からお金をもらうということなんです。

○これは縦割りですが、道路法で道路を造るということは道路局がやっているわけです。都市計画決定は結構大変ですから、都市計画決定しないで済むんだったら道路法でやっ
てしまえんってできている道路がライカム地区周囲の国道であったり県道です。

○今回、イオンモールを囲む道路を都市計画決定しようと思ったら、周りが全部都市計画
決定してしていない道路だから駄目です、補助金は出せないですと。補助金が多分 20 億
円位あったと思いますが、その 20 億円が入らないとなったらもう組合は運営できないの
で、そんなことになったら国から来て、おまえ何やってるんだみたいな話になるから、
これが駄目だったら辞めるしかないということがありました。

○たまたま側に都市計画決定されていた村道があって、そこへ繋がますという苦肉の策で
やりました。話が長くなりましたが、皆さんが跡地の中で道路を計画するときには、跡
地を取り囲んでいる周りの道路が都市計画決定された道路かどうかは確認をしておいた
ほうがいいです。これは教訓です。

○本田技研工業の本田宗一郎さんが「見える
部分の影にどれだけ多くの見えない部分があるか」ということを言っています。今回
こうやって総合事務局から依頼を受けたの
ですけど、いろいろなノウハウを伝えたく
ても、跡地開発は 1 つとして同じ条件のも
のがないです。これから返還される所にし
ても、アワセ地区と全く同じですよとい
うところはあるわけなのでケースバイケ
ースです。むしろ一般的なことが大事にな
ります。この辺で 1 時間たったので、10 分ぐらい休憩させてもらいたいと思います。

見える部分の影にどれだけ

多くの見えない部分があるか

本 田 宗 一 郎

ノウハウを伝えたくても、跡地開発は
一つとして同じ条件のものは無く
ケースバイケース

一般的な事が大切だったりする

(午後 3 時 3 分 休憩)

(午後 3 時 14 分 再開)

○一服したところで、自分が日本を走って少し思ったことですが、今、人口が特に山間部
などで減っているじゃないですか。ものすごく山が荒れている。そうするとどうなるか
というと、猿、イノシシ、鹿、熊などがあちこちで出没しているんです。秋田の八幡平
に行ったときも熊が出没するというので林道の入口は閉鎖になっているし、四国のお遍
路を回ったときも、お遍路道ではイノシシがミミズを食べるのでほじくり返されている
んです。上高地に行ったときも野生の猿がいっぱいて、絶対に餌を与えないでくださ
いみたいな感じで、歩いていても猿がうろうろしている感じです。

○極めつけは今、北海道で熊の出没が増えていて、私がいた 2 か月間に 2 人が襲われてい
るんです。林道に入って熊と遭遇してやられただけではなくて、札幌市内とか稚内市内
にも出没してきていて、地元の人に聞いたらハンターも歳をとっていて、そもそも狩り
をする人も少なくなっているから、結構熊が出てきている。オートバイで走っていても

あちこちに熊出没注意の看板があって、何月何日にここに出没しましたというものが沢山ある。

○熊もさることながらもっとびっくりしたのが、実は鹿なんです。何年か前に行ったときはそんなことなかったのに、もうあちこちで「シカ飛び出し注意」というのがあって、ネットで見たら、年間 3,000 件ぐらい鹿とぶつかっている。車だったらいいということはないですけど、ぶつかってもボンネットがへこんだとかですが、オートバイだったら生きるか死ぬかの話になって、現に亡くなった人もいます。

○鹿の場合、急に飛び出してくるのでもう避けようがない。「シカ飛び出し注意」という看板や路面標示が山ほどあるけど注意しようがない。でも実際に走っていて路肩にちょこんと鹿がいたりするわけです。やばいなと思って先に発見したときはクラクションを鳴らして、とりあえずどこかに行かせてから通ります。

○本州でも昔はツキノワグマでも少し小さかったのが、今は巨大化している。これは農家の人から山を下りたときに、桃の木とか柿の木がそのまま庭に残っているので、それを食べて大きくなって、今までとは想像もつかない大きさになっているということで、今回走ってみて、やはり人口が減ると山が荒れるんだなと感じました。

○ここからまとめに入るので、今まで言った話を振り返ってみます。一つ目は、ご承知のとおり、跡地は独立採算制になっています。今まで地権者は防衛局からお金をもらっていて、それがパタッとなくなってしまうわけです。よく公園にしたらどうだと言うけど、公園にしたってお金は入らないですから。

○結局、アワセ地区の場合はイオンモールに

来てもらって、以前と同じぐらいの賃料を地権者に払うということで解決した地区ですけど、今後それがうまくいくかどうかということがありますから、この独立採算制というものが結構ネックです。

○2つ目は、地権者は売りたい、貸したい、自分で使いたいという3ケースに分かれます。その比率は地区の気質によるとというのが高嶺さんのお話です。昔から商業をやっているようなところの人たちは自分で使いたいという人もいますが、北中城村みたいに農業の人が多いところは、やはり貸して今までと同じ賃料が欲しいみたいなことがあるから、イオンモールのような大きな街区になっているということです。こういうことを早めにしつつ意向調査をやって汲み上げていかないと、ゾーニングにも影響してくるということです。

○3つ目は、地権者は減歩をほんの少し上げることも嫌がります。少し上げてもらって、もう少し道路を広げたらあとは楽なのだと思うんだけど、結局イオンモールの幹線側の

4. 振り返って

1. 跡地は独立採算制

2. 地権者は、売りたい、貸したい、自分で使いたい3ケース。
その比率は、地区の気質による。

3. 地権者は減歩を数%上げて道路を広げることより、減歩削減を望む。

4. 役場(行政)の役割は、司令塔。
その役目は、必要な事を、
前もって又は必要な時に、迅速に行う。



イオンモールアワセ地区の跡地利用推進協議会

その前に、信頼関係作る。
期限は守る。呼びつけずに極力自ら出向く。頼まれ事はすぐにやる。

—37—

道路は広いんですけども、セブンイレブンから国道に出るところは少し細いです。そこを少し広くしたかったんですけどできなくて、右折レーンを造りきれないので、イオンモールに入る右折レーンはイオンモールの土地を削ってもらって造った箇所もあります。

○4つ目は、皆さん行政職ですけど、では跡地開発における行政の役割は何かといえば、1つは司令塔だと思います。その役目は、必要なことを前もって又は必要なときに迅速に行うということが行政の仕事かなと思っています。

○私は戦争映画とても好きなのでそういう映画しか見ないんです。ここにイーギス艦と書いてありますが、これは護衛艦です。こんな環境に私たちはいると思ったらいいいです。ここにはいろいろなレーダーがあって、それを見て大砲を撃てとか、魚雷を発射しろとか指示するわけです。

○つまり、このレーダーに当たるものが後で話しますけど、工程表になります。だから、司令塔になって、組合さんこうしてよとか、中部土木さん早く道路造ってよとか、竹中土木さん頑張ってよ、コンサルタントさん早く換地設計してよと、いろいろ指示を出さないといけない。それが多分役場の大きい仕事になると思います。

○ただ、指示したから人間は動くわけではなくて、その前に信頼関係をつくっておかないと動かない。信頼関係をどうやってつくるかというと、1つはやはり期限は守るということです。それと、私は総合事務局にいる時は自分から行くほうだったんです。浦添北道路の仕事で浦添市に行ったときに浦添市の局長さんから言われたんですけど、今までは国に呼び出されて行っていたけど、「こちらからいついつ伺います」と、そうしたら驚かれました。

○要は今までは国のほうから来たことがあまりなかったのに、国のほうから出向く。あとは頼まれたことはすぐやる。こんな積み上げをしてチームの信頼関係をつくっていく。司令塔になるという感じでしょうか。

○いままでのことを整理することになります。今日頂いたお話を整理すると、「円滑・迅速な跡地利用が可能となった要因」は、1つ目は今まで話したとおり地権者との関係です。2つ目は首長のリーダーシップのお話をしました。3つ目に防衛局との関係。4つ目が組合設立前から換地設計をしました。

○実は換地設計だけではなくて、実施設計もしていました。だから、すぐに工事に入れたということですが、ここには書かなかったです。それには費用の問題がってきます。組合が設立されると、銀行もお金を貸してくれるけど、組合設立前の準備会だというと海のものと山のものとも分からないから、

4. 振り返って 整理すると

本日、いただいたお題について整理すると
「円滑・迅速な跡地利用が可能となった要因は何か」

1. 地権者との関係

たもりの「たまたま箱」ではありませんが、
要因は複数考えられます。

2. 首長のリーダーシップ

3. 防衛局との関係

4. 組合設立前からの換地設計

専断の「お祭り込み」ではないが、
「技を待ちつつ、それと変わらないのがよい」
使う場面になる前に、広い視野で状況を事前に読む。

5. 業務代行の施工能力

工程を短縮する技術や技は必要だが、それを使うようなことがない
ように、関係機関、地権者と良好な関係を築くことで、トラブルを未然
防止することが大切。

→次ページ

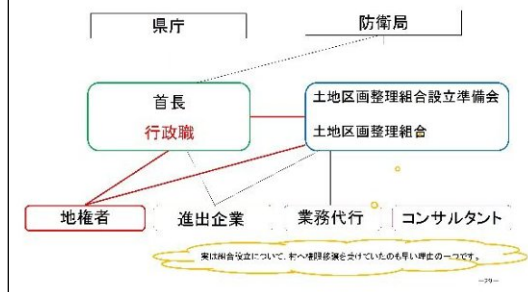
銀行からお金を貸してもらえない。その間のコンサルタントへ払うお金をどうするかという問題は出てきます。

○私は、役場だったら腹をくくって財調を取り崩してもいいのかなと思うけど、多分、議員はまたいろいろ言うんだろなということはあると思います。4つ目はどこでも使える手法です。5つ目は、業務代行の施工能力です。

○やはり事業をやっているのは、いろいろな工程を短縮する技術や技があったんですけど、本当はそれを使うことがないように関係機関、地権者と良好な関係を築いて、とにかくトラブルを未然に防止するのが大切かなと思いました。

○ここで関係性を図にすると、ちょうど沖縄市さんから「企業誘致するに当たってどのような時期に、どのような方法で、誰が決定したのでしょうか。」という質問がきています。イオンモールは先方から来ています。平成18年に「まちづくり三法」が法制化するに当たって、何社かここへ駆け込みで建てたいというのを準備会のほうでプロポーザルで意見を聞いてイオンモールに決定しているということです。

4. 振り返って 整理して図にすると



○徳洲会病院のほうは、村長と地主会のほうで徳洲会の本部へ出向いています。ルネサンスさんは先方からここへ出したいという話で来ています。だからこれは私の個人的な意見ですが、いい街づくりをしたら企業は来たいと言っんじゃないかなと思います。

○北谷町であった講演会を聞きに行ったとき、北谷町さんもアメリカンビレッジの企業誘致で苦労されたんです。たぶんあの当時、沖縄の知名度はあまりなかったと思うんです。でも、今は沖縄の知名度は高いし、唯一人口が増えているからいろいろな企業が着目しているので、基地が返還されてこんな街になるよと言ったら、向こうから言ってくるのではないかという気がしています。

○2つ目が、「事業に関係する国や県の部署とはどのような形で調整を進めたのでしょうか。最初のアプローチの仕方やどのような部署とやり取りをしたか、協議会的なものを設置したか、お聞かせていただければ幸いです。」という質問ですが、まず国として防衛局は欠かせないです。それはもう明白です。防衛局については先ほど話したみたいに、協議会をつくってやっていたということです。

○事業の後半や都市計画決定のときには総合事務局が絡んできました。都市計画決定の中で区域区分の変更というものがあります。市街化調整区域を市街化区域に変えるんです。これは国土交通省の都市局がやるんですけど、環境省に合議が回るんです。そうすると環境省が騒音は何ホーンになるんだとかいろいろな意見を出してきます。それにまたいちいち答えないといけない。これは総合事務局と協力して、環境省の意見をクリアする

というようなことをやりました。

○あと、サンエーのパルコシティができたときもそうかなと思いますが、イオンモールの開業間際になったら、開業をすると道路が混むんじゃないか、大丈夫なのかみたいな話があり、そういうときは南部国道事務所も入れて協議会をつくりました。

○内閣府には村長がたびたび行っていました。私もかばん持ちで行きましたけど、私がいる前では挨拶ぐらいしかしないから、実際は電話で話しているのかなと思います。内閣府とはそんな感じです。

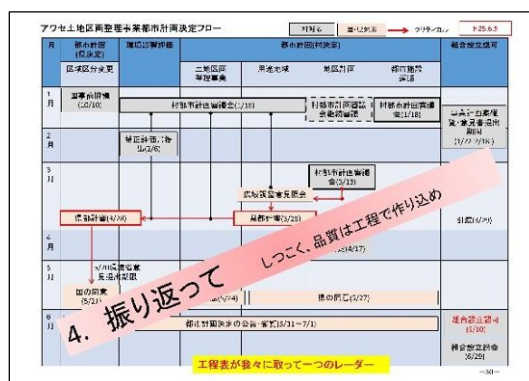
○実は結構ウェイトを占めるのが沖縄県で、都市計画・モノレール課です。広域調整をスタートする時に接触するみたいな感じになってくると思いますし、都市計画決定、用途地域、組合設立など、全部都市計画・モノレール課が絡みます。あとはアセスメントの方で環境部です。アセスの期間を何とか短くしてくれと言ったけど、駄目ですみたいなことがありましたけど、これが大体沖縄県との調整です。

○私たち行政職の上には首長がいて、組合も設立準備会から組合になる。その下にコンサルタントや業務代行者、進出企業、地権者がいるということです。

○大きい字で書けないので小さい字で書いていますが、これからやられる市町村の方、実は組合設立の権限は県から村へ移譲を受けていました。帰ったら自分の市町村は移譲を受けているか調べたらいいです。我々は移譲を受けていたので、準備組合から設立したいと書類がきて、係長が表紙をつけて私がハンコを押して、副村長に組合を設立するからとハンコ押ししてもらって、村長にも組合設立するからねと、村長まで15分ぐらいの決裁で終わります。

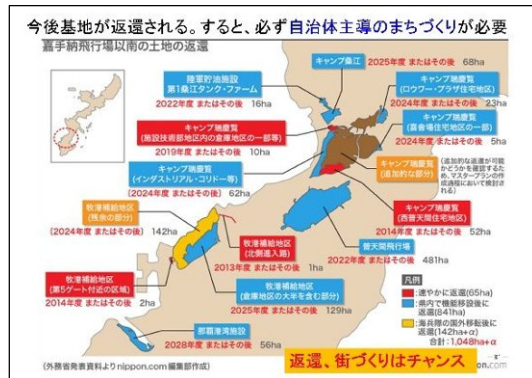
○これが県に権限があると、書類を持って行ったら、県の担当課からあれを直せ、これを直せということが延々とあって、県庁内の山ほどの決裁を通るから非常に時間がかかってしまうので、できれば組合設立に関しては、県から各市町村に権限を移しておいたほうが楽ですよということです。

○我々が使ったものですが、このような各工程を1枚にまとめた工程表があるんですけど、この各項目に沿って別の工程表がありました。環境影響評価のもっと細かい工程表もあったし、区域区分変更の細かい工程表もありました。しつこく言いますけど、製造現場で「品質は工程で作り込め」という言葉があるんです。国交省の工事の検査も、以前は最終検査で出来高がどうだとかで見ていたんですけど、今はプロセスチェックと言って、日々こういうことできているかと現場についている施工監督者が全部チェックして、それを最終検査のときに検査官がやります。



○要は、日々の工程管理がしっかりしていれば、当然出来上がってくるののしっかりしているよねということです。最後に出来たモノだけ見て駄目と言っても手遅れになってしまう。それと一緒に、工程を日々チェックしていくということで、この工程が先ほどの護衛艦の艦橋の話ではないけど、我々にとってのレーダーになります。事業が遅れているのか、何か新しい課題が出そうなのか。これが大事です。

○いずれこれだけの基地が返ってきますけど、そうすると我々自治体主導の街づくりが必要になってきますよということで、「平成17年度の地権者発足から平成25年の組合設立まで約8年かかっています。これは平均的な時間と考えていいんでしょうか。」という質問が出ていますが、私は分からないので、武さんお願いします。



（沖縄市 武アドバイザー）

○私も平成20年度から、アワセの組合設立前から携わっていましたが、返還跡地でございますので、返還までと返還後でかなり地権者の方々の熱量が変わったということです。やはり返還までは計画で留めて、返還されてからスイッチが入るところがあり、7年、8年という具体的な数字ではなくて、返還までに何をして、返還から何をするか、そこがポイントになるかと思っています。

（石渡氏）

○あと、2つ目の質問で「仮同意書を95%取得できたポイントは何ですか。」とありますが、どうでしょうか。

（沖縄市 武アドバイザー）

○これは、北中城村の場合は地主会です。地主会会長及びOBの皆さん、地元の方々など、その中で長老的な方が何人かいたので、「あの人が関わっているから大丈夫。」というようなことがあり、その方々が各家庭を回って仮同意書をcollectingいただきました。そういうところが大きかったと思います。

（石渡氏）

○ありがとうございます。3つ目の質問が、「原状回復について、協議して既存の施設を残すことは可能ですか。その際、その後、仮に環境汚染などが出た場合のリスクはどのように対応されるのか。」とありますが、これは残して下さいと言えれば可能ですし、リスクがあるものは残してとは言っていないです。フェンスとか使えるものを残して下さいという話をしています。

（沖縄市 武アドバイザー）

○工事用の進入路も残してもらっています。

(石渡氏)

○工事用の進入路も残してもらったとのことですが、この辺は防衛局との調整ということになっていきます。

○今回、時間を短縮したメリットですけれども、短縮するメリットとして経費が縮減できます。当然、土地区画整理組合の運営費が少なくていいです。それともう1つ、アセスメントが終わった後に事後アセスというものをやらないといけない。これは何年やるという決まりがなくて、専門家の先生方がOKするまでみたいなことですが、私は概ね5年位かなということで今回けりをつけました。工事に入ったらどこかは先に

完成します。イオンモールが完成した、徳洲会病院が完成したということで、完成したところの事後アセスがどんどん始まっていくわけですから、最後に工事が全部終わったというところからさらに始めるので費用がかかります。

○やはり工期が短くなれば短くなるほど事後アセスに充てるお金は少なく、これは年間何百万円もします。村の単独費だったので結構大きかったです。だから、開発を急いで行くと経費が縮減されます。

○それと使用収益が早くなると、特に進出企業は早く収益を上げたい。それで市町村税が増えます。イオンモールで大体4億円位増えましたが、増えても75%は地方交付税が減らされるということで、4億円入っても実質は1億円の増です。でも、村にとって1億円は非常に大きいです。

○少し脱線しますが、私はこの1億円を本当は積み立てて次の投資に使いたかったんです。待機児童問題が出てきて、新聞社が〇〇町は待機児童が何人とかいう表を出すじゃないですか。それを議員さんが見てどうなっているんだ、早く何とかしろみたいになって、保育園や幼稚園をたくさん造ったんです。

○保育園・幼稚園は運営費にもものすごくお金がかかって、3分の1が国、3分の1が県、3分の1が市町村ですけど、それでも何千万円単位で出ていくんです。それで気がついたらあつという間にこの1億円は福祉課に食われました。

○ただ、人口が増えたのと道路延長が増えたので、その分地方交付税が増えました。今回国勢調査があったので、千何百人か増えたので1億8,000万円ぐらい補正で地方交付税が入りました。ですから開発して人口が増えると、試算してみたら1人増えると1年間で大体14万円位増えます。それが国勢調査の5年間有効だから、多分5年間で1人70万円位掛ける人数分が市町村に入ってくるというメリットがあるから、やはり頑張って急いで開発したほうがいいですよということです。

4. 振り返って 時間短縮のメリット

時間を短縮すると次のようなメリットがある。

1. 経費削減

例えば ・区画整理組合運営費
・事後アセス調査費

2. 使用収益の早期化

例えば ・特に進出企業の収益
・市町村税の増
・地方交付税の増(道路延長、人口)

— 27 —

《今後の展望》

○最後に今後の展望です。「沖縄県は基地を減らしたい。」これは誰も反対しないです。過重負担解消の1つの方法として、「跡地は短時間で素晴らしい街に変わるという実績を作っていく。」これも非常に大事で、これについても誰も反対はしないと思っています。

5. 今後の展望

沖縄県は、基地を減らしたい



そのための、一つの方法として

跡地は、短時間で素晴らしい街に変わるという実績を作っていく。

だが、しかし

そだねー
だれも否定しないよね

そだねー
これについても、
だれも否定しないよね

○しかし、そこに立ちはだかるのは、何度も言っているように環境影響評価です。もう既に開発された跡地なんです。やんばるに何か造るわけではないので、それでもそこまで必要なのか。それと広域調整のルールです。1市町村でも意見が出る限り終わらない。

○さらに、都市計画上の暗黙のルール。極力厳しい用途をかけたがります。LNGで準工業にするとしたときは猛反対をくらいました。それと先ほど話した都市計画決定済みの道路に接続しないと都市計画の補助金を出さないということがあります。これは何か明文化されているのかと思ったんですけど、探しきれないです。それで暗黙のルールと書いています。

5. 今後の展望

そこに立ちはだかるのは

進出を希望する民間企業は
スピードを求めるのに

1. 環境影響評価・・・既に開発された基地跡地で、そこまで必要か。
2. 広域調整のルール・・・一市町村でも意見が出る限りは終わらない。
3. 都市計画の暗黙のルール

- ① 極力厳しい用途・・・開発の足枷
- ② 都決済み道路に接続・・・補助金に影響

○私から現役の皆さんに言いたいことですが、立ちはだかる壁はなくならないと思っていますけど、くじけずに頑張ってくださいということです。そのために理念が必要で、跡地は短時間で素晴らしい街に変わるという実績を作っていく。それで今後は、同じ新しい街を作るなら、一緒に沖縄の課題を解決したらどうかという提案です。

5. 今後の展望

立ちはだかる壁はなくならないと思う。くじけずに乗り越えて欲しい。

そのために、理念が必要。

「跡地は、短時間で素晴らしい街に変わるという実績を作っていく。」

同じ新しい街を作るなら、沖縄の課題も解決を!

(土地連セミナー2018 元内閣府政策統括官 井上氏の基調講演から)

「サービス業中心で、製造業が極めて脆弱。よって、失業率が高く、非正規雇用が多い。そのため、賃金が低く、所得が低く、一人親家庭を中心とした貧困家庭が多い。貧困家庭が多いと、子どもの教育が十分にできないから、良い職場に就けない子ども世代も、貧困家庭になり得る。」

○2018年の土地連のセミナーで、元内閣府政策統括官の井上さんが基調講演をしています。さすが偉い人はいい所を突いているなと思って、少し読んで紹介します。「サービス業中心で、製造業が極めて脆弱。よって、失業率が高く、非正規雇用が多い。そのため賃金が低く、所得が低く、一人親家庭を中心とした貧困家庭が多い。貧困家庭が多いと、子供の教育が十分にできないから、良い

職場に就けない子供世代も貧困家庭になり得る」ということでだいぶ的を射ていて、多分今もそうだなと思います。

○ではどうしたらいいのかと5つの提案をされています。いろいろ書いてありますけれども、要は一言でいうと産業を興せということです。いい仕事がないからきつい。いい産業を興す方向へ持っていけるのは、そういう方向へ誘導するのは、我々行政マンにしかできないはずで。ということで、今後は同じ跡地開発するならそうしたほうがいいのではないかな。

5. 今後の展望

今後の跡地開発は「魅力ある雇用の場を築き、所得を上げられる」ような街づくりが必要かも。 **井上氏の5つの提案**

1. 観光と情報産業の高付加価値化 このような方向への誘導は行政でしかできない。
2. 高付加価値型ものづくり産業、臨港産業、航空機整備事業といった新しい産業
3. 健康、医療、パイオ、海洋、エネルギーといった地域の特性を生かした産業
4. 農林水産業の6次産業化、沖縄ブランドの確立
5. 感性・文化・エンターテインメント産業

—32—

○最後に、先ほど話したように、2018 年から今も課題は変わっていないのですが、実はこれから新たな道具が手に入るかもしれないという時代です。それが5Gやスマートシティ、society5.0です。また、次回のPRとして、11月に開催される個別会議にスマートシティの凄い先生が来るようです。

○これが跡地に使えないかということをもみなで学んでみましょうということで、私の話を終わりにしたいと思います。もし、もっと個別に話が聞きたいというのであれば、会社に電話してください。どうもありがとうございました。

5. 今後の展望

2018から今も課題は変わっていないが、新たな道具が手に入るかも
5G、スマートシティ、ソサエティ5.0

次回の跡地個別会議が「スマートシティ」とのことなので、跡地に使える道具がみんな学んでみましょう。

次につなげて、今回は終わります。

—33—

エ 意見交換

（事務局）

- 先ほど幾つか質問をいただいております、その場で石渡様に回答していただいておりますが、改めて皆様から今日の講演に関する事などについてご質問を賜りたいと思いますので、ご質問のある方はよろしくお願いいたします。

（沖縄持続的発展研究所 真喜屋所長）

- どなたもいらっしゃらないようなので、口火を切る意味でご質問させていただきたいと思います。石渡先生、本当に大変な工夫があったということがよく勉強になりました。どうもありがとうございます。私は名桜大学で跡地利用などについて研究をしております、現在はオンラインの研究所をつくり、跡地や沖縄の地域開発、公共政策について研究をしています、真喜屋美樹と申します。2点教えてください。
- 1点目は、北中城村はアワセゴルフ場地区の跡地利用をするに当たりまして、総合計画などであらかじめここはどういうふうに進展させたいとかいうビジョンをお持ちだったのか。もしお持ちでしたら、どの時点で、どういう経緯でそれがあったかということ伺いたいと思います。
- もう1点は、本日は多くの自治体の皆さんがいらっしゃっていますが、やはり普天間飛行場やキャンプ・キンザーですと、アワセゴルフ場と違って汚染とかいろいろ心配な要素が多くなると思います。そのときに行政の今の制度の中では事前にチェックしにくいとか、環境汚染の除去に非常に費用がかかるなど、いろいろな問題が出てくると思います。アワセ地区はそういうことは少なかったかもしれませんが、もしそういうことが起きていた場合はどういう対応の可能性があったか、もしありましたらアイデアを教えてくださいたいと思います。よろしくお願いいたします。

（石渡氏）

- 1つ目はビジョンを持っていたかということと、後半の方がよく聞き取れなかったんですが。

（沖縄持続的発展研究所 真喜屋所長）

- 北中城村の総合計画の中で、アワセ地区の跡地利用はどのように位置付けられていたのか。もし位置付けられていたとしたら、どのような時期にどのような背景で位置付けられていたのかを教えてくださいたいです。

（石渡氏）

- 結論からいうと、多分位置付けないと都市計画決定はできないので、位置付けられました。観光、健康、あと高嶺さん、何でしたか。

（高嶺プロジェクト・マネージャー）

- 環境です。

(石渡氏)

○そのときに、我々は「3KB48」と言っていましたが、3つのKは観光、健康、環境、更に少し経ってからBで防災をつけて、48というのは48haのことです。こういうことを位置付けて、村の顔となる拠点にするという位置付けをしています。

○あと、環境汚染ですが一応あったんです。私はゴルフをやらないけど、ゴルフは最後にボールを入れるところはグリーンといって芝生になっている。昔はそれがサンドグリーンと言って、砂にアスファルトか何かを混ぜたものだったらしいです。それがゴルフ場のグリーンの跡にアスファルトが浸透していて、防衛局が掘ったらアスファルトがいっぱい出てきた。要は油です。それを石灰を入れて処理をされていました。

(浦添市)

○今日は貴重なお話をありがとうございました。浦添市の下地と言います。具体的に区画整理の話をお聞きしたいのですが、まずイオンモールのところは多分短冊換地をされたと思いますけれども、そこを共同利用街区にするときは共同貸借式なのか、あるいは転貸方式なのか、信託方式なのか、どちらの方式ですか。それと定借なのか、普通借地なのかでしょうか。

○それともう1つが、仮同意書が95%となっていたのですが、短冊換地をした場合に例えば照応の原則のこともその同意書の中に入っていたのか。その辺を教えていただければと思います。

(石渡氏)

○これは武さんというプロフェッショナルが来ているので、回答をお任せします。

(沖縄市 武アドバイザー)

○換地設計に絡むところですので、私からお答えさせていただきます。まず換地設計を準備会の段階から行いました。その目的は幾つかあるんですけど、1つはイオンモールに撤退されたくないということで、イオンモールと賃貸借契約を締結した土地をその街区に換地することにしました。

○全域申出換地方式ですから、土地利用計画を理解していただいた上で選んでいただいています。だからその街区に換地するには、イオンモールと賃貸借契約を結んだ土地を換地するというルールを決めたんです。契約期間は30年間の定期借地権です。

○共同利用街区で短冊換地ですから、その中にある保留地をイオンモールにも買っていた。ただし、一筆単独で土地が使えるような形状にはしません。だから一抜けたということはありません。そういう原則を貫くために短冊換地にしています。

(浦添市)

○申出換地だと思うんですけど、申出換地の同意書ももらっているんですか。

(沖縄市 武アドバイザー)

○そうです。まず実質的な換地設計するには、換地規程、土地評価基準、換地申出要領と

というルールを決めて、それに基づき行っています。ここに、たまたま持っていますが、こういうゾーニングをして、それぞれの特徴と土地利用計画を示して選んでいただきました。

○さらにもう1枚、これが従前地の評価の考え方、こちらが街区評価の考え方です。イオンモールの街区に換地する場合、これは共同利用街区ですからどこに換地をもらっても街区評価のため、整理後の評価はどれも一緒です。ただし、従前地が崖のほうにあるとか、どこにあるかによって、減歩は違います。ですから、個別説明会の時に闇魔帳を持っています。あなたの土地の従前地の評価はこれです。ここに換地されればこれぐらいの減歩率になりますということがわかるようにしました。

○そうすると最初にイオンモールと賃貸借契約の賃料交渉をしているわけです。月坪いくらで計算すると、あなたは今もらっている賃料に対して増えるか増えないか。地権者の約6割の方がここを希望してもらわないと困るわけです。約6割の方にその気になってもらうためには、具体的に今もらっている賃料が上るのか下がるのか、そういうところまで個別に説明できる闇魔帳を用意して説明会に臨みました。

○ですから準備会の段階でそこまでやっていますが、これはあくまでも実質の作業であって、設立総会のときに改めて換地規程、土地評価基準、換地申出要領を定めて、それから一定期間を置いて、人の意見は変わることもあるので改めて最後の微調整を行って、仮換地指定を行ったということで、実質の作業と法的な手順をしっかり踏まえて、あのスケジュールで行いました。

（浦添市）

○例えば従前地に抵当権があった場合、売買で権利消去されますけど、抵当権はあったのかなかったのか。あった場合は抵当権を外して申出換地を受けたのでしょうか。

（沖縄市 武アドバイザー）

○抵当権はそれぞれついてまして、実際は抵当権と賃借権ですが、イオンモールとしては抵当権よりも賃借権を上位に設定してくれとリクエストされていて、賃貸借契約を結ぶときに司法書士の先生方がついていて、そういう条件もイオンモールのほうから出ていました。

（浦添市）

○浦添市の知念です。先ほどイオンモールを逃がさないために今のような手法を取ったとありましたが、答えにくかったら後でもいいのですが、どのタイミングでどうやってこの方法を考え出したんですか。

（沖縄市 武アドバイザー）

○石渡さんの説明にあったように、やはり広域調整が思ったより時間がかかりました。アセスのほうも当初考えていたスケジュールより1年ぐらい余分にかかっているんです。それでその1年間で不安になってきたので、その1年間を無駄にしたくなかったので、実質の活動をしようという判断をそこでしております。

(沖縄持続的発展研究所：真喜屋所長)

- 聞きたいことがたくさんございますので、もう一度お伺いします。今スマートシティやコンパクトシティ、それから環境に優しい街と言われています。アワセゴルフ場跡地を開発したときとまた時代も変わりまして、ポストコロナの街づくりですとか、いろいろな選択肢が広がってきていますが、やはり跡地利用をするには事前の水面下の準備から、実際に工事が始まってから大変な時間がかかりますよね。
- 10年先の都市計画を考えるのも至難だというときに、宜野湾市の普天間飛行場、浦添市のキャンプ・キンザーは面積も大変大きいですし、時間もかかることが予想されるわけですが、そういうときにどのようにぶれずに跡地利用を村の活性化のためにやっていこうと努力されたのかということと、これからは、こういう街が望まれるのではないかというご意見がございましたら教えてください。よろしくお願いします。

(石渡氏)

- 今後どんな街がいいかという感じでいいですか。確かにおっしゃるとおり時代はどんどん動きますし、アワセ地区は7年でできましたけど、キャンプ・キンザーや普天間飛行場になると面積が桁違いなので当然もっと時間がかかる。ロウワーだったら大体似たようなものだから、同じ位かなと思います。
- でも正直、20年、30年先は予測できないじゃないですか。今分かっているのは人口が減ることぐらいしか分かっていない。だから正直言うと予測はできない。もう1つ我々は補助金などを取ってこないといけないということがあるわけです。調査費であったり、何々費であったり、あと内閣府から応援をもらう。そのときに変な話ですけど、今のトレンドのものをを使うと取りやすいんです。
- だから、今度総合事務局がやるスマートシティ、国が力を入れてあちこちで実証実験をやっているわけですから、例えば今度の街づくりにはこんな課題がある、我々としてはこういう技術で最終的にこんなスマートシティにしたいんだというものを持っていくと、割とそのときの補助が取りやすいかと思います。そういったものを充てていかないと財源が非常に厳しい。
- だから、答えになっていませんが、多分長期的には誰も分からないと思います。ただ、短期的には今のトレンドになっているものをうまく活用して、使えるものは使って採択してもらうのが1つの手かなと思います。

(事務局)

- 私からも1つお聞きしてよろしいでしょうか。講演の中で、環境影響評価で結構ご苦労されているというお話があったんですけども、確かに跡地は防衛局の支障除去で更地に戻されるわけで、そういった中での環境影響評価は何の意味があるのみたいなことは、私も素人なので本気でそう思うこともあるんですけども、そう考えたときに、ここで結論が出るわけではないのは分かっていますが、そのところはどうか。
- 経験された方として、現状の環境影響評価制度というものを跡地の開発に当てはめた場

合に、どうすれば整合性が取れるというか、どう考えていけばいいのか。環境の先生方は、そんな簡単に考えるものじゃないと思うだろうと思うんですが、そこはどうあるべきなんだろうと。そこら辺のご意見あればお聞かせいただきたいです。

（石渡氏）

- 環境アセスの中にはたくさんの項目があるんです。大気汚染や水質、騒音、あと動物や植物。当然、大気汚染や騒音、水質は、開発するんだから普通にやっているといます。ですけど、ここまでやる必要はないんじゃないのというものが、やはり動物と植物です。総合事務局さんがおっしゃったように、防衛局が全て1回更地にしちゃうわけですから。
- これは最終的には県の環境部が跡地についてはそういうことがあるから、この項目は免除するよと決めない限りは、我々はただ条例で決まっているからやれと言われたらやるしかないのが今の現状です。
- もう1つ不思議に思ったのが、対象面積を小さくしたじゃないですか。今まで対象面積はもっと大きかったのにもっと厳しくした。私も先ほど言っているんですが、沖縄県は基地を減らしたいんだよね、基地を減らすには我々が良い街を作って、返還されたらこんな良い街になるんだ、基地の賃料よりも全然いいんだという実績を積み上げないといけない。
- それには企業さんにとっても早く仕事をしないといけない。なのに、なぜわざわざアセスの対象面積を小さくするのかとは思いますが。ここで言ってもしょうがないけど、今日は沖縄県庁の人がいないから言わせていただきました。

（事務局）

- 跡地で防衛局が行う支障除去で更地にした場合の対応というものを、県の環境部が考えて例外規定みたいに作ってもらわないといけないということです。

（石渡氏）

- そういうことです。

（事務局）

- 他にご質問のある方はいらっしゃらないでしょうか。まだ少し時間あるようですので、せっかく今日は高嶺さんもいらっしゃって当地の開発ではご尽力されています。何か補足なり、今までの議論の中でご意見等あればお話いただけますか。

（高嶺プロジェクト・マネージャー）

- いろいろなご質問がありましたけれども、1つは返還されたときに、一体どういう計画がありましたかという位置付けの質問がありました。私は平成18年度からプロジェクト・マネージャーとして関わってきたわけです。そのときの村の意向としては普通の区画整理でいきたいということで、プランもそういう形になったんです。普通の区画整理といえば、北中城村だと住宅を中心にした計画にしたいというスタンスだったんです。
- しかし、意向調査をしてみると6～7割の人たちが貸したいという人たちでした。そう

すると区画整理をやろうとした場合、やはりマネージメントが必要です。保留地をどれだけ売って、そしてどれだけ貸して成立させるかという話になってくると、普通の区画整理では駄目なんです。

○大街区化（スーパーブロック）にすることによって減歩率も下げられますし、企業誘致もできます。それから保留地も処分もしないといけない。最終的に事業費が約80億円になっているんですけども、当初は約60億円だったんです。増えたのは先ほどあった土を排出するのに10億円余りのお金がかかったわけです。

○そのときに徳洲会さんから、既存の病院を建て替えしないといけないが沖縄市と一緒に沖縄市内でいろいろ場所を探したけれども、なかなか見つからない、この返還された場所で何とかできないかという相談がありました。向こうの要求は1万5,000坪ぐらいまとまった土地が欲しいということでしたが、まだ仮換地もされていない中で、それだけまとまった土地を提示するわけにはいかないんです。

○それで地権者の皆さんとどこを保留地として売るかと相談して、先ほどの話にあった環境、健康、観光というキーワードの健康の部分、福祉・医療のゾーンをどこに構えるかということだったので、ちょうど徳洲会さんが1万5,000坪買いたいということで、当初保留地は約60億円ぐらいの事業費のときには約50億円分処分しないといけなかったんですけど、徳洲会さんが約28億円で買ってくれました。

○この事業は借入れなしで終わって、最終的には余剰金として約1億4,000万円ぐらいあったわけです。そういうことで、計画を作るときに事業が成立するマネージメントをどうするかということ、それから地権者の意向をうまく組み合わせてオーダーメイド型にした都市開発です。

○普通の区画整理は使用収益が出きそうな段階で公募をかけたりするわけですけども、企業というのはいつ撤退するか分からない。先ほどの質問でも、何年ぐらい先のことを考えるか話してましたけど、企業は大体5年ぐらいです。5年以内に実現できなければ撤退しますよと。ですから、イオンモールも何回か撤退の話があったんです。

○旧返還特措法では返還から3年間は特別管理費と給付金が支給されることになっていたんですが、アワセ地区の場合は特定給付金がなかったんです。それで地権者の皆さんと、とにかく3年以内に実現できる事業をやりましょうということで、みんなで協力したわけです。

○ちょうど新旧の特措法のはざまでもあったので、あのときにもし地権者の皆さんが特定給付金を受け取りたいという話になったら、もっと事業期間は延びていたと思います。そこら辺はそういう事業をやるときの1つの心構えとして非常に大事だなと思っております。以上です。

（事務局）

○高嶺さん、ありがとうございました。他にご質問のある方はいませんか。

（浦添市）

○高嶺さん、ありがとうございます。多分特定給付金を1年は受け取ったはずなんですね。

（高嶺プロジェクト・マネージャー）

○2か年です。

（浦添市）

○2か年でしたか。あれは地権者が、もっともらえるけれど早く収益を上げたいということとで自ら打ち切ったんですか。何か機運があったんですか。

（沖縄市 武アドバイザー）

○新しい制度で特定給付金については事業ごとに勘案して政令で定めるというように書かれていまして、何をもって勘案するかという具体的なものはないんです。それで初めての事業ということで本省のほうからも何回か視察に来られて、こちら事業スケジュールで、ここで使用収益の開始をしたいといった資料を提供して、防衛局のほうからアワセ地区は2年だと、あまり短くするとこれから出てくるところに影響があるし、給付金の交付期間は3年だから3年以上には延ばせない。だけど、1年では短かろうということで、2年と決められたような感触でした。

（宜野湾市）

○こんにちは。宜野湾市の東江です。質問をお願いしたいのですが、今日のお話で、地権者意向の中で貸したいという意向が強くて6割以上あったということで大型の街区、申出換地で共同街区をつくってやったというお話があったかと思います。

○地権者意向の中で売りたいとか、自分で使いたいという他の意向があったかと思いますが、売りたいという意向についてはどういった動きになったのかということと、自分で使いたいという意向が、当初の結果から、今、分かっている範囲でいいですけども、大体意向どおりに動いているのか。

○計画人口の今後の推移にもなると思いますけれども、計画人口が当初2,700人で計画されているということで、今後宅地などが全部完成していったときに、大体想定どおりの人数ぐらいになるのか、それとももっと増えていくことになるのかというのが、その宅地の密度によっても変わってくると思いますが、その辺の動きがもし分かるようであれば教えていただきたいと思います。

（石渡氏）

○分かる範囲で私が話した後に、武さんに補足をしていただきたいと思います。まず売りたいという人はルネサンスと村の体育館、アリーナ用地に換地しています。だから、この区画は村が買い上げますよということです。自分で使いたいという人は、一般の住宅地です。家を造ったり、アパート経営したりという区分けになっています。

（沖縄市 武アドバイザー）

○資料で見ますと、北側は医療地区です。沖縄環状線から北は集合保留地として位置付け

ますから、ここは選ばないでくださいとしています。ここは賃貸、ここは売却希望の方と分けています。売却希望のエリアは、もともと持っている土地が小さくて、貸しても大したお金をもらえないので処分したいとか、共有者が複数いて顔を見たこともない、そういった事情のある方がそこを選んで、村がそういう計画を持っていますので、今は金額は言えませんが、使用収益が可能な頃に改めて村が買ってくれます。そういうことで一箇所に集めました。あとはご自身で選んでくださいということです。

○もう1つの特徴は保留地の配置に工夫したことです。全部保留地のところもありますが、この2のエリアと1のエリアそれぞれに保留地を設けています。土地利用計画でくくっているわけですが、理論上、そこにドンピシャと希望が埋まるわけではないです。そのために各エリアに保留地を調整として設けています。希望を聞いて埋まらなかった部分は保留地を入れる。だから、ここにも保留地が入っていて、それを村に買っていたいています。

○そういうことで、換地のテクニックとして保留地をそういうものに使った。それから小さな換地の人は、いわゆる付け保留地を希望する方も、ルールの下に申し出てくださいます。ですから、換地の申出と同時に保留地の買受希望も出してもらっています。

○そういういろいろな想定をして、土地利用計画どおりに皆さんの換地が収まって、そういう街ができるようなことも同意書をもらう前から仕込みをしていたということです。それでよろしいですか。

(浦添市)

○今の換地の件ですが、例えば過小宅地も全て換地したのか、換地後に埋まったのですか。

(沖縄市 武アドバイザー)

○過小となる宅地は、換地後はありません。

(浦添市)

○ということは、38.14%の減歩として、大体130㎡ぐらい従前地、区画整理法でいくと100㎡以下は過小宅地だとされていますが、換地が100㎡以下の過小宅地も全て換地をしたんですか。

(沖縄市 武アドバイザー)

○そういう小さな方は、こういったところに換地をして村に買っていただいたということです。よければ後で換地図をお見せしますが、過小宅地であってもイオンモールに大きさの制限を定めないでください、希望があれば全て賃貸借契約を結んでくださいとお願いしています。

○そして、あともう1つ地区計画です。宅地が50坪とか70坪という土地利用計画がありますので、住宅エリアを選ぶなら保留地も希望してください、今持っている土地が30坪しかない、残り20坪分は保留地を買うということで選んでください。それが選べないなら売ってください、貸してくださいということで、最初から土地利用計画のイメージ、コ

ンセプトをずっと位置付けできたおかげで、そういう方はそういうふうを選んでいただきました。

（浦添市）

○ということは、結果として比例清算方式だけれども、清算金は発生しなかったんですか。

（沖縄市 武アドバイザー）

○施工誤差がありますから、清算金は当然あります。

（浦添市）

○施工誤差は保留地で調整しなくて、清算金でやったんですか。

（沖縄市 武アドバイザー）

○はい。そうです。

（浦添市）

○そういうことですか。ありがとうございました。

（事務局）

○ありがとうございました。それでは、本日のセミナーはこれで終了させていただきたいと思います。

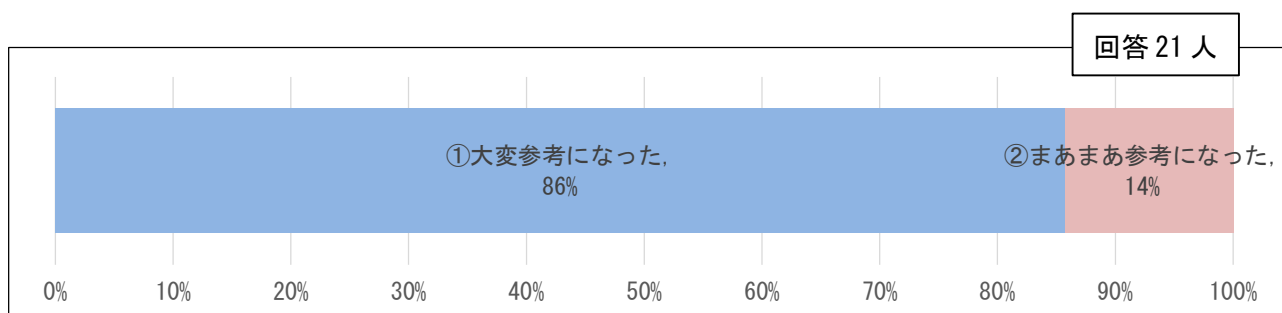
4 《参考》第1回跡地利用推進セミナーに対するアンケート結果

第1回跡地利用推進セミナーに対する出席者の意見・要望等を把握するため、全出席者に対してアンケートを実施した。

質問項目は次のとおり。

- 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、皆さまの今後の跡地利用にどう活かしていきたいと思いますか。
- Q 4. 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は何でしょうか。
- Q 5. 今回の跡地利用推進セミナーの運営面について、それぞれの感想を教えてください。

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。



自由意見

- ・環境アセスについては、今後重要になると思います。跡地利用の次のステップとしては、環境に配慮した街づくりを進める事だと考えます。SDG's等を考えると国としてもその方向になるのではないのでしょうか。
- ・実務的なお話は参考になった。
- ・返還までに各種調査を行っていた事が重要だと思った。

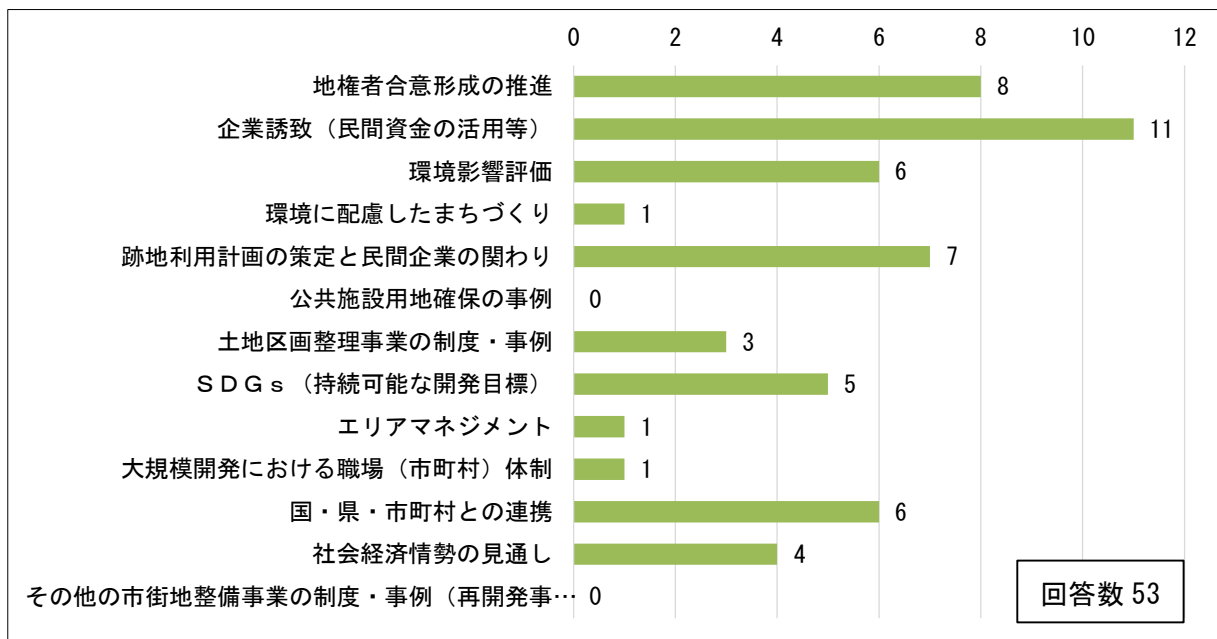
Q 2. 本日のセミナーについて良かったと思う内容について教えてください。

- ・今後想定される事務手続き等が参考になった。
- ・スピードアップして事業執行するポイントが良く伝わった。
- ・区画整理を短期間で実施する内容
- ・当時の苦労話や裏話を聞けて参考になった。
- ・跡地利用を計画していく中でどのようなスケジュール感を持って臨んでいけば良いかが分かり、非常に有意義だった。
- ・「目に見えない調査期間」での具体例、「跡地開発は一つとして同じ条件のものは無くケースバイケース」という教え。
- ・それぞれの立場にキーマンがいて、うまく回す努力をしてきた。地主会が積極的に換地への同意に動いたことや、市町村職員だけでなく、石渡さん、高嶺さんなどのリーダーがいたこと。事前準備の徹底、ビジョンの設定、すべてが大変なことと理解した。
- ・事業経験者の具体的な話がきけたこと。また、取り組む姿勢を含めて説明頂けたこと。
- ・説明内容や資料がとても解りやすく、課題等の説明もあり、イメージしやすかった。
- ・工期短縮の工夫点が聞けてよかった。
- ・跡地利用の事例について、時系列に沿った説明があって分かりやすかった。また、事業の段階ごとに発生した問題と、その解決策を聞くことができて良かった。
- ・事業計画のスケジュールや見えない部分の動きについて、情報を知ることができて良かった。
- ・目に見えない調査期間をスムーズに調査を行うことで期間の短縮につながり、開発が進むことで地域住民の意識も変わってくる事が分かった。
- ・役場（行政）の役割について、ある程度イメージができ、参考になった。「換地」という手法がこれまで全くイメージできなかったが、本セミナーを受け、おおまかではあるがイメージできた。
- ・跡地利用について、どのようなことに今後気をつけていくか考えられた。
- ・説明が分かりやすく、理解しやすかった。

Q 3. 今回の跡地利用推進セミナーの内容について、皆さまの今後の跡地利用にどう活かしていきたいと思いますか。

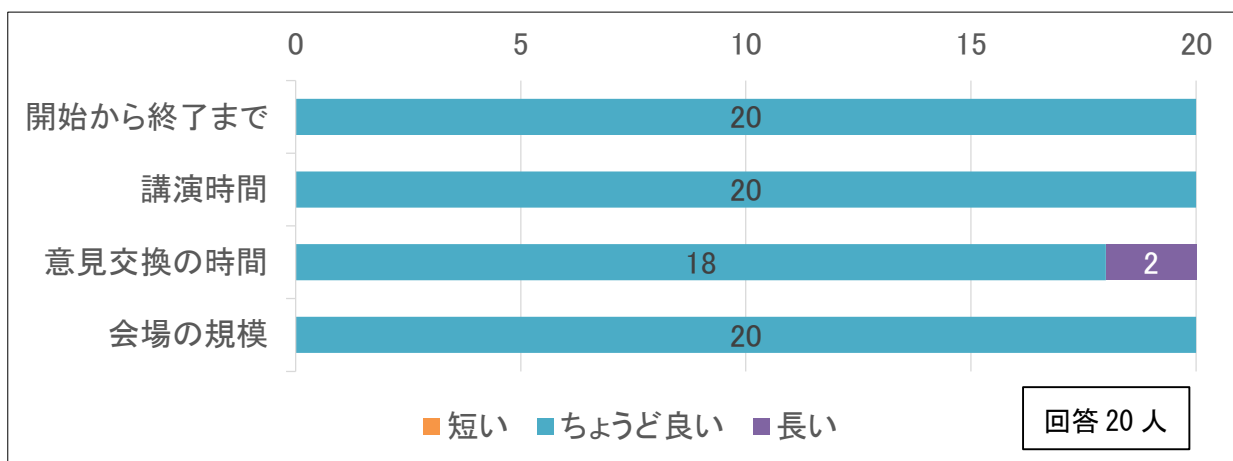
- ・本セミナーを基準にしていきたい。
- ・真似できる所は、真似したいと思う。
- ・早めに関係機関、地主との協議、調整をする。
- ・環境アセスや都市計画決定など、様々な手続きがあることから、工程管理の重要性を知る事ができた。
- ・返還が決まるまでに行っておくべきことの整理に活用。
- ・環境アセスが長期になることに注意し、工程管理を行うよう心掛けたい。
- ・目指すべき街づくりにマッチした跡地利用を進めたい。
- ・参考にさせていただきます。
- ・小さな事でも早期に対応する事を心がけていきたい。
- ・跡地利用については、中部や南部の都市部とやんばる地域ではマネジメントが変わってくると思う。本セミナーでもあったように、意向調査、勉強会、懇談会をふまえて跡地利用をすすめていきたい。
- ・「関係機関、地権者と良好な関係を築くことでトラブルを未然に防ぐことが大切」と「工程管理の重要性」について、改めて重要性を感じたので、この点は特に今後の業務で丁寧な対応を心がけたい。

Q 4. 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は何でしょうか。



自由意見
なし

Q 5. 今回の跡地利用推進セミナーの運営面について、それぞれの感想を教えてください。



自由意見
なし

6-3 第2回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4年1月26日（水）

場 所：オンライン Web 開催



2 出席者

①関係市町村（5市町村）

沖縄市（都市整備室・基地政策課）、北谷町（教育委員会文化課）、北中城村（企画振興課・建設課）、宜野湾市（まち未来課・教育委員文化課）、那覇市（平和交流・男女参画課）

※Web開催のため出席者の実数は集計していない。

3 開催内容

(1) 講演

ア 講師

沖縄持続的発展研究所所長

真喜屋 美樹 氏

イ 演題

「跡地利用の変遷と脱炭素社会への手がかり」

～読谷村、北谷町の事例を踏まえて～

ウ 講演内容

《はじめに》

○皆さん、こんにちは。本日は貴重なお時間どうもありがとうございます。ご参加の皆さんは、基地所在市町村でいろいろな取組をなさっておられるかと思います。私はご紹介いただきましたように、これまで基地の跡地利用を研究という立場で外側から見てまいりました。今日ご参加の皆さんの中には、恐らくベテランの当事者としてずっと関わってこられた方も、最近異動になって、この分野に関わることになった方もいらっしゃるかもしれません。

○ベテランの皆さんには、私が外側から見ていただけでは分からないようなこともあると思いますので、ぜひ教えていただけたらと思います。そして、基地の跡地利用に関する業務にはそれほど関わってなくて、まだ始まったばかりという皆さんにおかれましては、少し私の研究が役に立てば非常にうれしい限りです。

○本日は前半で跡地利用の変遷をご紹介いたしまして、後半では私見でございますが、これからの跡地利用の方向はどういうふうになるのかについてご案内できたらと思いますので、よろしくお願いいたします。

○はじめに、今日はこのような流れでお話しさせていただきますと思っております。「1. 日米合同委員会と跡地利用計画」です。皆さんにおかれましては日米合同委員会という名前はそんなに珍しくないというか、耳慣れない表現ではないかと思いますが、基地に関わっている自治体でなければ国家の問題のような感じで遠いように思われるかもしれませんが、基地所在自治体においては大きな関係がございます。

○そして、「2. 返還合意から土地区画整理事業がスタートまで」をざっとご紹介したいと思います。跡地に関わる行政の皆さんの部署は、多くは基地政策課でいらっしゃる、それから土木建築であったり、都市計画であったり、そのような部署で担当されることが多いようでございます。

○私は土地区画整理に関しましては、工学部で都市計画をご研究されているような先生方とは少し違ひまして、地域開発や都市政策などの経済学寄りのほうで研究をしておりますので、空間論からのアプローチは皆さまより詳しくないかもしれませんが、跡地利用に関わる流れということでご紹介したいと思います。

跡地利用の変遷と
脱炭素社会への手がかり
～読谷村、北谷町の事例を踏まえて～

2022年1月26日（水）
真喜屋 美樹
（沖縄持続的発展研究所）

はじめに

1. 日米合同委員会と跡地利用計画
2. 返還合意から土地区画整理事業スタートまで
3. 跡地利用の変遷と特徴
4. 読谷村の事例：跡地利用は村づくりの集大成
5. 北谷町の事例：地権者と行政の二人三脚
6. 浦添市とキャンゾ・キンザー：都市構造再編の可能性
7. 脱炭素社会への脱炭素の中で
8. 都市マネジメントの転向：スマートシティ、15分シティ
9. おわりに

○続いて、「3. 跡地利用の変遷と特徴」を少し振り返りまして、私が非常に注目しております読谷村と、今日ご参加されていらっしゃいます北谷町の事例をご紹介します。浦添市についてもどのようなことが起きているのかということをご紹介しますと思います。ここまでが前半と考えております。

○続きまして、今後の跡地利用の方向についてのお話でございます。皆さんは跡地利用といますと、大体これまでの経緯でいいますと、外部の大きな商業施設を持ってくることがこれまでの傾向だったということはご承知のことと思います。近年、その方向も変わってきたかなということも肌で感じておられると思いますが、その先です。私は跡地利用にかかわらず、これから都市の再開発というのはこのような方向に進んでいくのではないかと考えておりますので、その方向について少しご紹介して終わりにしたいと思います。

《日米合同委員会と跡地利用計画》

○ご承知のとおり皆さんの自治体にある基地が返還されるためには、日米合同委員会の合意がなければ進まないわけです。ただ、合意があったとしても直ぐに返還されないということは、宜野湾市の普天間飛行場の例を見ても、那覇軍港の例を見ても、いろいろな問題を解決しなければ実際の返還実行には至らないということをご承知と思います。それで、少しこの法律について簡潔にまとめましたのでご覧ください。

日米合同委員会と跡地利用計画

沖縄県における駐留軍用地の返還に伴う特別措置に関する法律

- ・「国は、日米合同委員会において返還が合意された駐留軍用地について、速やかに、当該駐留軍用地の返還に要する施設整備を実施しなければならない。」
- ・「関係市町村の長は、合意された駐留軍用地の返還が合意された駐留軍用地の返還に要する施設整備が必要であると認めるときは、市町村総合整備計画を定めることができる。」
- ・「関係市町村の長は、（中略）速やかに、これを沖縄県知事に報告するものとする。」
- ・「沖縄県知事は、（中略）報告を受けた時は、内閣総理大臣に報告するものとする。」
- ・「関係市町村の長は、市町村総合整備計画を定めようとするときは、あらかじめ、土地の所有者の意見を聴かななければならない。」

○まず、国は日米合同委員会において、返還が合意された駐留軍用地について速やかに実施計画を定めなければなりません。今日ご参加の皆さんは、恐らく返還が決まりましたら、実施計画、跡地利用に関する基本計画を策定しなければならないお立場におられるのではないかと思います。これは自治体の皆さんが主体的にお作りになるものです。

○次に、関係市町村の長は、この合意がありましたら、返還が合意された駐留軍用地又は駐留軍用地跡地を総合的に整備する必要があると認める時は、市町村総合整備計画というものを定めます。これが通常の流れでございます。これは再開発事業であったり、土地区画整理事業であったりでも行われると思いますが、いずれにしても実施計画となる総合計画をお作りにならなければなりません。

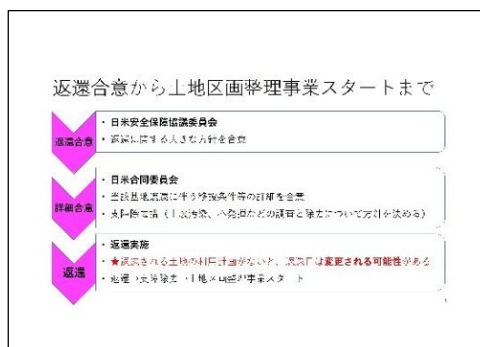
○その際に、最後にありますが、関係市町村の長は、土地の所有者の意見を聴かなければなりません。ご承知のとおり、沖縄の米軍基地は多くが私有地でございますので、地権者の皆さんの合意形成が大変重要になってまいります。私有財産でありながら、しかし広大な公共空間でありますので、自治体に関わらないことにはスムーズな跡地利用というのは難しいと思います。

○他方で、公共の立場としては、その自治体に暮らす人々のためにこういうふうにならねば

くりに活かしたいと思うアイデアがございまして、地権者の皆さんがそれは賛同できないということになると跡地利用が難しくなりますので、地権者の皆さんと自治体の皆さんがどのように協働してつくっていかれるのかということは本当に重要になってまいります。

《返還合意から土地区画整理事業スタートするまで》

○今お話ししましたように、先日も行われましたが、まず日米安全保障協議委員会、2+2というもので返還に関する大きな方針が合意されます。続きまして、日米合同委員会でさらに詳細が決まるわけです。ここで実際にいつ返還しますというような返還期日が確定となります。そこで土壤汚染や不発弾の処理などをどうするかというようなことが具体的に話合われる流れとなります。2+2という日米安全保障協議委員会で返還が合意されましても、ここにくるまでに期日が確定しなければ返還が実行されません。



○その後、返還期日が確定し、「返還」と書いてございますけれども、過去の事例を見ますと、この時点では実際に返還されるかどうかは必ずしも 100%確定とは言い切れないと考えております。というのは、いろいろ外交上の都合や事情で返還日が変更になることは過去にございました。他方、先ほどご紹介しました自治体の皆さんが、返還が決まった時点、もしくは決まる前の時点で、基地がある空間を、将来の皆さんの自治体が発展するためにどのように使いたいかというような総合計画を持っておられると、私たちは既にこういう実施計画をもう作っておりますという具体的なものがありますと、より返還が確定的になると見ております。

○ですので、返還が決まってから返還後についてどうしようか、跡地をどうしようかと考えて動かれるのではなくて、既に沖縄総合事務局さんなどが今回の集まりのように、事前に自治体をサポートするような仕組みもございまして、いろいろな支援制度、使えるツールをお使いになって、早めに実施計画、跡地利用の基本計画というものをお作りになって返還を実現させることが望ましいと思います。

○返還が決まりましたら、それから支障除去と言われる不発弾や土壤汚染についての調査や除去作業が始まっていきます。そして、それが終わってからしか土地区画整理事業が始まらないわけですが、計画はこのような作業よりも先んじて早めになさっておくことが重要です。

○というのは、この土壤汚染については、昨今、新聞などでも非常に注目されて問題になっておりますけれども、返還されるまではあまり分かっていなかったことが、返還後に調べてみると土壤が汚染されていたということになりますと、地権者の皆さんにとっては土地の価値が非常に低くなるわけですし、自治体の皆さんにとっては、例えばそこに

公共用地として学校を建てようと思っていたところに、PFOSとかPCBなどがあるということが分かったら、都市計画そのものを変更しないといけないという非常に手間がかかることになります。

- 支障を見つけるのも大変ですけども、それを除去するにも大変な時間がかかります。そして、それが分かったときに、もしかしたら都市計画を変更しないといけないという困難が生じ、その中で自治体の皆さんは跡地利用を進めなければいけないという状況になると考えております。
- この土壤汚染につきましては、かねてより沖縄県に軍転協という組織があるのはご承知かと思いますが、返還が合意されたら、もしくは期日が合意されたら、早めに基地内に立ち入って調査をさせてほしいということを再三申請して、話し合いの場を設けていただいております。しかし、日米地位協定がございますので、かつてよりは少しずつ進んでいるかと思いますが、まだ積極的に立ち入り事前調査をすることは実現が難しい状況です。
- ですので、計画をいくら美しく描いても蓋を開けてみたら汚染があったとなると、絵を描き直さないといけないことも最悪の場合はございますので、できる限り県民の皆さんと基地がある自治体の皆さんが一緒になって、返還が決まっている空間については、事前の早い段階で具体的な立入調査ができるように働きかけて、将来はそれが確実に実現されるといいなと考えております。
- 現在は、返還の期日が確定してからしか入ることができません。それも、米軍に申請をして、許可があればということになっておりますので、許可がなければ入れないというのが実際でございます。この点についてはどの自治体も悩ましいことだと思います。

《跡地利用の変遷と特徴》

- これまで沖縄で行われてきました跡地利用の変遷をざっと年代別に分けてみました。1972年の復帰前は米軍統治下でございますので、基地が返還されて跡地利用するということは非常に難しいことであったと思います。ここでは復帰後からを区別してみました。

跡地利用の変遷と特徴

年代	特徴
1970年代 (復帰後)	社会発展のための基盤整備「1」
1980年代	那覇市小湾金城で、シャスコを誘致する「商業型」の再開発 丁場が空場
1990年代	北谷野間浜で、「遊楽リゾートと商業施設」による再開発が 行われる
2000年代	那覇市に、新しい駅心「おもろまち」がつくられた

- 日本本土が1960年代から1970年代の初めまでは高度経済成長しているときに沖縄は米軍統治下にあったわけですから、日本政府によって社会インフラを整えるということが難しい時代でありました。ですので、復帰した後に急速に社会発展のために不可欠な社会基盤整備、基礎インフラを整えなければいけなかったということです。そのようなこともあって、復帰した頃に返還された基地の跡地利用は、主に基盤整備が中心という結果になっております。
- 1970年代は大変に苦勞なさったと思うのですが、1980年代はバブル期に入ってまいりま

すし、景気がよくなってまいります。沖縄にもそのような傾向があり、跡地利用の姿も変わっていきます。その代表例が那覇市金城で行われた跡地利用です。

○那覇市金城のような空港に近くて、都心部にあるような大きな空間が返ってくるということで、地権者の皆さんの利益も考えると、那覇市の行政担当者の方々は当時、大変にご苦労なさったと思います。その中で返還された後も那覇市民である地権者の皆さんが不利益を被らないように、どういう跡地利用をしたらいいかということで生まれたのが、ジャスコという県外の資本を持つ大型商業施設を誘致して、商業的な発展をすることで地権者の皆さんにとって、返還前と変わらないような地代が確保できるような仕組みです。

○これにつきましては、新しい手法を編み出した、かつて那覇市の都市計画課にいらっしゃった高嶺さんが大変なベテランでございますので、過去の支援事業で、その手法などをご紹介されていることと思います。これは当時、本当に画期的な方法でした。こうすれば返還された後も地権者に不利益がなく、むしろ商業的に発展すればなお地権者の皆さんの利益が出ると、そして那覇市としても発展して大変いいということで、非常に画期的な方法であったと思います。

○これが素晴らしかったので、その他の跡地で似たような開発が始まります。北谷町の方々もご参加ですのでより詳しいと思いますが、1990年代に入りますと、北谷町美浜で海浜リゾートと商業施設による再開発というものが行われました。ご承知のとおり、美浜のメイモスカラー射撃訓練場の跡地というのは非常に小さな空間です。

○けれども北谷町はその後ろを埋め立ててあれだけの大きな空間をつくって、公共用地として町を発展させるために工夫をされました。そして、その他の地域で商業型の開発が行われているのをご覧になっていたからだと思いますが、少し特色のある開発をなさろうとした時代がここから始まっていると思います。詳細は後で紹介したいと思います。

○そして2000年代に入りますと、長年塩漬けになって再開発が遅れていました那覇市天久の、今はおもろまちと言われているところの開発が完成します。ここは広大な空間ですし、那覇市という都市空間で地権者の皆さんも北谷町美浜で行われたような規模ではなく、地権者の数が北谷町と比較しますと桁が違うほどいらっしゃいました。

○また、沖縄出身者だけではなくて、軍用地ということで投機的なメリットも広く知れ渡っておいりましたから、先祖から受け継いだ土地ではなくて投資目的として購入された方も多く、この跡地利用をどうするかということで地権者の意見をまとめるのは大変な困難があったところです。しかし、最終的におもろまちという新しい都心をつくる新都心型の開発が行われました。

○しかし、1980年代に小禄金城にジャスコができて以来、1990年代、2000年代、そして2010年代に入りまして、北中城村のイオンモール、それから最近では浦添のパルコシティなど、大きな商業施設を持ってきて地域の発展をここに委ねて再開発の核にする方法はほぼ定着してきていると思います。同時に、狭い島しょ地域である沖縄では、金太郎

飴のような商業開発の課題も見えてきました。現在は、今後どのような跡地利用をするかということが手探りで始まっている時期かと思います。

《読谷村の事例》

○ここで読谷村の事例を少しご紹介したいと思います。読谷村は、沖縄本島中南部都市圏というエリアの北側に所在しています。先ほど紹介しました北谷町美浜、北中城村のライカムも中部です。

○北中城村は那覇広域都市計画に含まれている地域です。この計画によると、北中城村は中南部の経済発展の位置付けとしては一番北側になっていて、都市計画上是市街化調整区域です。つまり、商業開発地域という指定はなされていないエリアでありましたが、結果的に跡地利用では現在のような形になっています。

読谷村の事例(1) ～読谷補助飛行場～

- ・位置：島の中央、東シナ海を一望する地域で最も広い平坦な大地
- ・面積＝約191ha
- ・返還合意＝1996年(SACO最終報告による)
- ・返還開始＝2006年
- ・＝軍基地として使用された期間＝67年間(1943年～2007年)

<読谷補助飛行場の跡地利用計画>

跡地利用計画策定までの流れ	
1973年	古堅宗光村長が、読谷補助飛行場の跡地の跡地利用計画策定を志す
1987年	計画中の「読谷飛行場転用基本計画」を策定
2005年3月	読谷村が「読谷補助飛行場跡地利用実施計画」立案
2005年5月	読谷村が、「読谷補助飛行場跡地利用実施計画」発表

○読谷村も中南部都市圏の北のほうにありますが、読谷村は商業発展をしようという選択肢もあつたんだろうと思いますがなさいませんでした。これは戦略的になさっていないんです。それは大変ユニークな例だだと思いますので、少しご紹介いたします。

○現在、読谷村役場があるところは、読谷村の中でも高台で非常に景色がよくて、しかも平坦な土地で、私がデベロッパーさんでしたら、あそこにマンションを建てたらどのくらいの投資価値があつて、どのくらい回収できるだろうとか考えてしまうのではないかと思いますけれども、読谷村はあの読谷村の中でも一等地と言えと思いますが、そこを農地として再利用いたしました。東シナ海を一望する非常にいい空間です。

○面積は191haです。返還合意はSACO最終報告によって1996年に決まりました。実際に返還が始まったのは2006年です。この1996年と2006年という数字を太字にしてございますのは、その下の表と見比べていただきたかったからです。

○読谷補助飛行場の跡地利用計画というのは、返還合意は1996年ですけども、ご覧いただいてお分かりになりますように、1973年の復帰翌年に当時の古堅宗光村長が、読谷補助飛行場の跡地をどうするか計画を作ろうとリーダーシップを取りまして、跡地利用計画策定に着手されるわけです。当時は1996年に返還合意されることは想定されていないわけですから、大変に先見の明があるすばらしいリーダーであつたと私は考えています。

○そして、1987年の時点では既に「読谷飛行場転用基本計画」というものを策定されています。基地がある空間を転用して読谷村の発展のためにこんなふうに使いたいというビジョンを、既にこの頃からお持ちだったということです。そして、返還が開始される前1996年に返還合意がされていますので、その後具体的にお進めになったと思いますが、2005年3月には「読谷補助飛行場跡地利用実施計画」という、より具体的な計画が策定されまして発表されます。

○このように、読谷村はこの基地が返還されるされないにかかわらず、この空間は読谷村にとって重要な場所だから、これはいつか返還してもらって、村の発展に活かさないといけないという強い思いがあった自治体でございます。

○その背景には、読谷村は戦争が終った直後、実に9割以上が基地に接収されておりまして、住むところがなかったんです。復帰時点で70%が基地に占有されておりましたので、もともとの読谷村出身の方々が、戦争が終わって地元に帰るときに住む場所がなくて、本当に困難な時代を過ごされたということなんです。

○ですので、読谷村としては村民が将来も自分たちのアイデンティティーがある土地でどのように住んで、発展して、豊かな暮らしを送っていただけるかを念頭に置いて、基地を返還してもらって、そして跡地利用して村を発展させるということは、早い段階から非常に大きな課題でもあり目標であったわけなんです。そういう土地的・時代的な背景もありまして、早い段階から村の発展ビジョンを描くには基地の跡地利用が不可欠であるという背景があったと考えています。

○次に、返還合意から返還と跡地利用の推移でございますが、先ほどお話したものをもう少し詳しく書いたものです。1996年に返還が合意されて、2006年に返還が開始するわけですが、この表の2段目、1997年には既に役場の庁舎を建設されていっちゃいます。自治体関係者の皆さんは私より詳しいと思いますが、これは本当にすばらしいことだと思いますので、改めてご紹介したいと思います。

読谷村の事例(2)～読谷雄飛飛行場～

<読谷雄飛飛行場返還合意～返還と跡地利用の推移>

	跡地利用/整備事業	備考
1996年	SADO産業により返還合意	
1997年	役場庁舎完成(1,610㎡)	軍用地共同使用
1999年	読谷村文化センター整備 (1,000㎡)	軍用地共同使用
2001年	先進農業支援センター 整備完了	近所(鳥山惣次郎事業)で整備に着手
2006年	返還 7月=131ha、12月=53ha	1)軍事機(空軍)と読谷村の合併 関係の土地(村有地)を売却 2)読谷雄飛飛行場(米軍)を売却
2007年	返還 残部分 先進農業支援センター竣工	先進農業支援センター整備完了は、 1997年に竣工
2008年	読谷雄飛センター竣工(文化センター一部)	
2012年	読谷雄飛センター(4,000㎡)	
2017年	読谷雄飛センター(整備完了)	読谷雄飛飛行場(空軍)を売却

○当時は「自治のとりで」というふうに言って非常に注目されました。返還が決まっているわけですし、黙認耕作地になっているところはもう使わないでしよう、読谷村はここに庁舎を造るというビジョンを元々持っていて、それを造ることが村民にとって利益になるし、これは公共の福祉のために重要だということを米軍と折衝し、また国とも折衝しまして、基地のフェンスを押し込むような形で役場庁舎をお造りになっています。

○ですので、軍用地を一部共同使用するという形を取られたわけです。このことから皆さんの自治体も、返還が合意されてもいろいろな事情で期日が確定しないという困難な問題を抱えるケースが出てくるかもしれませんが、皆さんの自治体で総合計画、それから跡地利用計画を早めにお作りになって交渉するということは、返還を早めて皆さんの自治体の発展に寄与させるために全く不可能なことではなくて、可能性があって重要なことではないかと私は考えております。

○そして、読谷村は1999年には読谷村文化センターを整備します。ここも軍用地を共同使用していることになります。続いて、2001年には先進農業支援センターを役場の後ろ側に整備します。ここは村の予算だけではなくて、通称「島田懇談会事業」と言われます

基地所在自治体に使うことが可能な交付金によって造られたものです。これは基地がある自治体の皆さんのところにもかつてあった事業だと思います。

○読谷村はここで、例えば沖縄市のミュージックタウンのようなものを造るのではなく、第1次産業に関する整備事業にこの予算をお使いになっているんです。それを経まして、2006年に実際に返還が行われます。2007年に最終的な返還が行われて、その後もこの周辺は健康増進センターや中学校を整備したり、陸上競技場を整備したりと、全て公共の福祉としての目的にお使いになっていると考えています。

○ご承知のとおり、読谷村がこんなにうまくいったのは、この土地が国有地扱いになっていたという背景はあります。1970年代から村の発展のために自分たちはこういうまちづくり、地域づくりをしたいんだというビジョンを明確にお持ちになって、村民とも膝を交えてたくさん話し合いの場を持たれて、そして自分たちの地域が発展するためには何が必要かというビジョン、具体的な設備もイメージをされて、使える交付金や財政をうまく当てはめていったという意味で、読谷村は非常に手腕のある自治体だと私は考えています。その結果、できたのがこういう村役場、文化センター、陸上競技場などです。

跡地利用による読谷村の中心地づくり



○読谷村をまとめますと、復帰の早い段階から跡地利用計画を策定しておられた。そして、それを根拠として、私たちはこういうことをやりたから早く返してくださいということを復帰後も米軍、それから国や県とも早くから関わり、話し合いの場を持って要請行動をなさっています。そして、基地の中であっても、黙認耕作地で使ってませんよね、既に訓練の場所は別に移って使用してませんよねというところを見つけては、跡地利用計画に基づいて、こういう計画がありますので早めに返還してくださいと言って、一部だけでも共同使用を認めていただいて整備をされていております。

読谷村～まとめ～

▲復帰後の早い段階で跡地利用計画を策定していた。

▲跡地利用計画を根拠として

①早期返還を要請

②基地の中でいままでも必要な施設を整備

③返還後もスムーズな跡地利用を実現

▲村と地権者の二人三脚

戦争中に日本軍へ没収した土地が、戦後、国有地扱いとなったために、村と地権者が共同で返還要請や跡地利用計画を策定する流れがあった。

○読谷村がうまくいった理由に、先ほど少し触れましたけれども、戦後、ここが国有地扱いになったことがあります。この空間は戦争中に日本軍が飛行場として使うということで、大急ぎで村民から提供してもらった空間なんです。それが戦中のどさくさで特に証書などを交わしていなかったために、戦争が終った後も証明するものがないので、これは国有地であるということで、国有地扱いとなって現在に至ります。

○ですので、返還されたときも国有地と村有地を等価交換して村有地にというふうに公共空間として返還されましたので、自治体としても地権者合意に、もしかしたら皆さんの

自治体よりのご苦勞がなくできたかもしれません。しかし、読谷村は読谷村で全くご苦勞がなかったわけではなくて、この場所は最終的には村民の土地だから村民に譲り渡す、無償提供はできませんので、村民の皆さんが入手しやすいような形式を取りたいということで農地にしたということがございます。

○宅地や商業地にしますと地価が上がります。村としては商業発展するかもしれませんが、それを地権者の皆さんに買い戻してもらおうと思うと、多額な金額になると思います。そこで読谷村としては、ここは農地指定をなさって、将来、地権者の皆さんに譲るときにも農地の価格としてお譲りするという仕組みを取っています。

○最終的には、土地を村民に返すことが最終目的としてありますけれども、実はそれだけではなくて、読谷村としても土地の特徴上、この空間は商業開発して那覇市のように都市化するのではなくて、自分たちの土地の良さを活かそうではないかということから早くから考えておられまして、最初からここは農地にしたかったというご意向もあったんです。

○ですので、村が考えている将来は第1次産業によって発展するというプランと、それから地権者に返還するときに農地としていたほうが土地単価が低く抑えられるということ、いろいろな条件が合致してうまくいった例ではないかと思います。いずれにしろ、自治体の方が大変な知恵を絞って工夫をされて村づくりをなさっていると思います。

《北谷町の事例》

○続きまして北谷町の事例です。美浜アメリカンビレッジは71.9ha ございますが、ここができる前は「顔のない街」と言われていたと、当時の担当者がおっしゃっておられました。

北谷町の事例(1)

▲美浜アメリカンビレッジ (71.9ha)

- ・「顔のない街」
- ・町面積の53.5%が米軍基地（百別発当時）
（米軍飛行場、キャンプ・高島、キャンプ・高江、米軍別荘施設）
- ・町の東西を分断
- ・町西部の大半は荒地
- ・狭隘な谷間に住宅地を形成
- ・町の核となる都市核を形成できなかった

○というのは、北谷町は美浜アメリカンビレッジができるまでは那覇から名護に向かいますと、左側は基地に取られ、それから国道58号を挟んで右側も基地に取られていまして、北谷町という町の平たいところ、使いやすい、住民が住んだり学校を造ったりするのに一番適したところは、ほぼ米軍に取られて占有されていたわけです。

○北谷町の皆さんは、謝苅辺りのくねくねとした、狭隘な谷間に暮らした場を求めるしかなかったわけです。美浜アメリカンビレッジができる前は、北谷町を代表するエリアはここであるとか、ここが商業地として町の核になるというところがなかったわけです。

○ですので、北谷町のご担当の皆さんも、我々のところは「顔のない街」であるとおっしゃっておられました。再開発されるときには、町面積の53.5%が米軍基地になっていました。そして、58号を挟みまして両方に基地があり、町の東西を分断していますので、戦後のまちづくりは難しかったと思います。

○北谷町はどうされたかといいますと、復帰直後から行政、議会、北谷町軍用地等地主会の3者が連携されまして、基地の返還運動と跡地利用開発をセットで考えて行動されています。非常にすばらしい例だと思っています。

○最終的にできましたのが、都市型リゾート形成と商業核となる複合商業施設の誘導でした。実は今アメリカンビレッジになっているところは、町の企画担当の皆さんが実際にあそこを再開発するときに全国、沖縄中を回ってここに投資しませんかと営業をされたという歴史があります。それ以前はバブルがありましたので、東京の非常に著名な大手開発業者がそこ一帯を引き受けて、すばらしいリゾート商業地にしますという契約があったと伺っております。それがバブルが崩壊して難しいということで、皆さん手を引かれたわけです。

○しかし、もう空間はある。しかもメイモスカラー地域の後ろ側を埋め立てて公共用地も造ってあると、大変お困りになったわけです。そこで自治体のリーダーが自ら営業をなさって、あの場所にいろいろな施設を持ってきたと伺っております。そのときにも、県外ではなくて、できれば県内の事業者を優先したいと考えていたとおっしゃっておられました。地元に着がえがあって、一緒にまちづくりをやってくれるパートナーを選びたかったということを当時伺いました。

○その結果できましたのが、この一帯でございます。

○北谷町も読谷村と同じように、北谷村の時代から、跡地利用計画を村の総合計画の中に入れ込んでおられます。既に1972年～1981年の第1次振興計画の中で、この場所が返還されたら、背後の公有水面を埋め立てて大きな空間をつくってここを町の中心地にしようということを、この時代からお考えになっておられて大変すばらしいと思います。

○続く第2次振興計画では、さらにどういうイメージの町をつくるかということ、このようなテーマでお取り組みになっておられます。多くのところが1980年代から90年代で開発が進む中、やはり海というすばらしい資産を活かして「自然と人間が調和した地域社会＝ニライの都市」というテーマで、ここを海浜リゾートにしようとお考えになったと伺っております。

北谷町の事例(2)

▲北谷町のまちづくりー跡地利用

- ・復帰直後から、
行政、議会、北谷町軍用地地主会の3者が中心
- ・基地返還運動と跡地利用開発をセットで考えて行動

都市型リゾート形成＋商業核となる複合商業施設の誘導

跡地利用による北谷町の中心地づくり ～美浜アメリカンビレッジ～



北谷町の事例(3)

▲北谷町制から跡地利用促進を推進

- ・1977～2014年：第1次振興計画
基地返還と背後の公有水面の埋め立て計画
- ・1982～2014年：第2次振興計画
自然と人間が調和した地域社会＝ニライの都市
海を軸としたリゾート・レジャーと観光を軸とした開発
自然と人間が調和した地域社会＝ニライの都市
- ・1992～2001年：第3次振興計画
「美浜町を元にした一帯を再開発」

「美浜タウンリゾート・アメリカンビレッジ計画」
「アメリカンビレッジ構想」を策定

○そして、1992 年～2001 年にかけての第 3 次振興計画で、「西海岸を活かした特色あるまちづくり」を具体的になさるといいうように進んでまいります。そして、「美浜タウンリゾート・アメリカンビレッジ計画」、「アメリカンビレッジ構想」を策定して、計画を実現されました。

○かつて、アメリカンビレッジという名前はどのようにしてですかと伺いました。ライカムもそうですね、ある意味、米軍基地があったために、地域も自治体も発展がすごく難しかった歴史があるので、元々ある地名などを活かしたり、北谷町らしい歴史的・文化的な名前にするという可能性もあったのではないかと伺いました。そのときに、米軍基地には苦しみられたけれども、それによってミックスカルチャーという独特な北谷という町の空間ができた。ですので、アメリカという言葉を残しておくのがいいのではないかと考えたとおっしゃっておられました。

○他方、北中城村のライカムは、かつて比嘉という集落です。おもろまちも銘苅という歴史的にも「おもろそうし」にも出てくるようなすばらしい地名があります。おもろまちという名前やライカムという名称、ことにライカムの場合は米軍の施設があったことを想起させるので好ましくないのではないかとという研究もございます。こういう視点もございますが、北谷町はアメリカ軍基地があったために作られた地域の歴史を乗り越えて町を再生なさったのだらうと思います。

○このようにライカム、おもろまち、アメリカンビレッジなど、皆さん戦後の歴史を踏まえた上で、自分たちがどのようなまちづくりをするかということ深く検討されて、オリジナリティを出そうとされているところに跡地利用への心意気を感じます。

○北谷町と読谷村を比べてみますと、読谷村の場合は古堅宗光さん以外に山内徳信さんとか、全県的にもお名前が知れ渡っているすばらしいリーダーの方がいらっしやいまして、どちらかというと行政主導で、行政がリーダーシップを取ってまちづくり、跡地利用を進められたかなと思いますが、アメリカンビレッジに関しましては、これはかつて私がヒアリングをしたときには、地権者の皆さんのリーダーシップがすごかったんだという印象を受けました。

北谷町～まとめ～

▲地権者：地主の発案で跡地利用計画を提案し、協議を推進
計画の段階から行政と協働してまちづくりを推した
「まちづくり協定」の制定
緑化協定、景観協定を取り入れて環境を形成
付加価値の高いまちづくりが出来た

▲行政：復興後一貫して、振興計画の中に重要施策として跡地利用計画を組み込む
→着実に町開発を推進した

○というのは、メイモスカラー地域の面積が小さいこともありますし、北谷という地域がこじんまりしていることもあって、地権者の集まりが非常に強固だったんです。それで外部の投資がほとんど入ってこないように地主会が結束を強く持っておられまして、祖先から受け継いだ土地の管理をきちんとなさっておられました。

○そして、地権者の皆さんの発案で、あそこはああいうまちにしたほうがいいのではないかとということ提案して、イメージはアメリカのサンディエゴやハワイなどを参考にしていると聞いていますが、地権者の方々がこんなふうなまちづくりをしませんかと行政のほう

に積極的に働きかけて、現在のようなまちをつくったと伺っております。その際に、ただ開発をするだけではなくて、「まちづくり協定」というものも制定されたところが先見の明があるなと思います。

○北谷町のアメリカンビレッジができる頃には、いろいろなところで跡地利用が始まっておりました。「まちづくり協定」を作られたのは、商業型開発も始まっていたので、商業だけに頼って、例えば町が繁華街的なことになっていくだけのことを避けたかったのではないかと思いますけれども、人々が住む空間としてもよい空間にしたいという取り組みが伺えます。緑化協定であるとか景観協定というものを取り入れて、商業地として外から来る人を楽しませるだけではなくて、住む人にとっても非常に気持ちがいいまちづくりをしようという取組をなさったのは大変すばらしいと思います。

○そして、行政のほうも復帰後一貫して北谷町の振興計画の中の重要施策として跡地利用を組み込んでいて着々と進めていかれたというところは、今日ご紹介いたしませんが、那覇市と大きく違うところです。読谷村と北谷町は本当に早い段階、1970年代からまちの発展ビジョンの中で跡地利用をしっかりと考えてこられています。他方、那覇市は自治体が大きすぎることもありまじょうし、地権者の皆さんが多すぎることもあるかもしれませんが、おもしろまちを開発するときに非常に苦労されております。

○そして、那覇市の総合計画の中では、返還された牧港住宅地区の空間をどのように再開発するかについて、北谷町や読谷村のように具体的に取り組まれていなかったのではないかという印象を持っていますので、皆さんの自治体では早めに積極的にお取り組みになることをお勧めしたいと思います。

＜読谷村と北谷町の跡地利用の課題と特徴＞

○次に、まとめとして、読谷村の場合は戦前の地権者は、戦後、法的には地権者と認められず、現状も村有地扱いになっているわけですが、読谷村と地権者は、地権者の皆さんを集めて農業生産法人の仕組みをつくりました。地権者の皆さんは、最終的に祖先の土地を自分が手にするためには農業生産法人に入って農業発展に関わるという仕組みを取らなければならないようになっております。ですので、地権者の皆さんの集まりは農業生産法人のメンバーということにして跡地利用をお進めになりました。

読谷村と北谷町の跡地利用の課題と特徴

自治体	地権者	行政	行政との関係
読谷村	農家・重税人形成	・村の総合計画で、早い段階から跡地利用の推進を推進 ・跡地利用の推進を一貫した理念と政策	・「まちづくり協定」の締結 ・跡地利用の推進
北谷町	地権者主導の跡地利用	・村の総合計画の推進から、着実に跡地利用を推進	・「まちづくり協定」の締結 ・跡地利用の推進
読谷村	農業生産法人	・跡地利用への取り組みがなかった ・農業生産法人の推進を推進するにあたり、農業生産法人の推進	・跡地利用の推進 ・農業生産法人の推進

○何度も申し上げますように、早い段階で行政は跡地利用を確定しまして、行政の立場としては跡地利用を村の理念に合致させるようにもっていつておられる。こういうところは非常に手腕がおありになると思います。読谷村の場合、行政と地権者の連携としましては、村主導であったと考えています。

○北谷町の場合は、素晴らしい行政マンの方々がいらっしゃったと同時に、当初は地権者

主導で跡地利用が進んだんだと考えております。そして、行政側としては読谷村と同じように、北谷村の時代から総合計画の中に一貫して跡地利用計画を組み込んで考えておられたところは読谷村と近いです。行政との連携もおおむねうまくいったのではないかと思います。

○一方で、那覇市の場合は合意形成が大変困難を極めました。これは跡地利用への取組が遅かったこともあります。そして、広大な跡地を再開発するには那覇市の財政基盤が非常に脆弱であったということもあって、地域整備公団という大きなデベロッパーさんがリーダーシップを取って、いろいろ開発に力をお貸しになられたわけです。

○那覇市の場合は結果的に、やはりいい場所ですから商業地として発展しておりますが、おもろまちの地権者の皆さんは、今後、浦添市のキャンプ・キンザーの跡地がどのように発展するか、それから那覇軍港が返ってきたら、どのように再開発をされるのだろうかについて、大変戦々恐々とされているのではないかと思います。

○ことにキャンプ・キンザーは海もありますし、景観がいいところです。住宅などもすばらしいエリアができたとなると、今までおもろまちに住んでいらっしゃった方々があちらに動くかもしれません。また、商業地としても、空港に近いところに魅力的な空間ができましたら、そこに商業の中心が動くかもしれません。

○島嶼県という閉ざされたところですから、新しいまちができれば、客足が移動するということに対して、常に戦々恐々としておかなければならないことが中南部都市圏の跡地利用の難しいところかなと思います。

《浦添市とキャンプ・キンザー》

○続きまして、浦添市のキャンプ・キンザーです。浦添市では今、跡地利用が具体的に進もうとしていまして、今朝の新聞にも拠点開発の要件について大きく出ておりましたが、それについて進行中のことを少しご紹介したいと思います。

○浦添市は今、大変発展しているところですが、戦争が終わりました頃は那覇市のベッドタウンとして発展したところでした。市として都市計画をしようにも、生活の糧を求めて急増した人口を抱えきれなかった那覇市から溢れ出た人たちが、那覇に隣接する浦添市に住まいを求め、都市計画が整う間もなく無秩序に生活基盤が作られました。それに加えて、米軍基地が拡張されたために、現在のキャンプ・キンザーがある市西側の平坦な部分は使えなくなりました。そのため、戦後のまちづくりは大変苦労されています。

浦添市とキャンプ・キンザー(1)

▲人口急増（基地需要＋那覇市からのスプロール） ＜背景＞

- ・1970年に、兵站部隊が具志川市大嶺から移転
- ・米軍需要の高まりにより、生活の糧を求める人々が短期間に集中
- ・ゲート周辺を中心に、極めて濃縮された部門に人口が集積
- ・人口増加率は、全沖縄で最も急激
- ・1970年7月に市政発足
- ・沖縄で最も人口増加率の高い市（1972年度）

浦添市とキャンプ・キンザー(2)

▲戦後の浦添市の都市化の過程

＜1966～1970年の人口動態＞

自然増－5,200人 人口増加の65%は流入人口
社会増－9,000人

＜人口分布＞

58号線とバイパスラインの間（4kmの範囲）に、総人口の83%が分布。

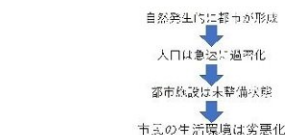
○ご覧のように、戦後の浦添市の都市化の過程は、1966年～1970年の間に人口が増加しまして、人口増加の65%は流入人口になっています。例えば住宅地をここにしたい、上下水道をこうしたいという計画を実行する前に人が住みついてしまったので、住んでいらっしゃる方を動かすことは非常に困難ですから、現在でも都市整備に苦心されている自治体です。

○人口が非常に増えた時期は、国道58号とパイプラインの間の4kmの狭い地域に総人口の83%が集まっている。これを考えただけでもどれだけの人口密度なんだと思いますが、東京を超えるほどの人口密度が当時あったということです。

○なぜ4kmの狭いところと思われるかもしれませんが、これは北谷町と同じで浦添市も東西の土地の高低差が大きくて、平たい場所がありません。平たい場所はキャンプ・キンザーがある一帯です。ですので、人々は平たい場所を目指して住居を構え、商業施設をつくったということになります。

○浦添市とキャンプ・キンザーの流れを見ますと、浦添市は戦後、自然発生的に都市ができてしまいました。人口は急速に過密化しまして、都市施設が未整備状態のまま現在にきてしまいました。市民の生活環境は劣悪化していたわけです。そこでもってきて、キンザーという平坦な部分が返ってくるということは、浦添市にとっては本当に願ってもない話ではないかと思います。

浦添市とキャンプ・キンザー(3)



※キャンプ・キンザーは浦添市の中心部で、1970年代に形成された。この平坦な土地は、戦後の都市化に大きく貢献した。また、この土地は、戦後の都市化に大きく貢献した。また、この土地は、戦後の都市化に大きく貢献した。

○既にでき上っているまちを再編するというのは

大きな困難を伴うと思いますけれども、浦添市では現在、西部開発局の中に跡地未来課という名称のセクションを設けられまして、キャンプ・キンザーの跡地利用とともに、今後、浦添市西部を核としたどのような浦添市づくりをしていこうかということを積極的に考え、総合的な西部開発にお取り組みになっておられます。

○それぞれ自治体の特徴がございしますが、私は今、浦添市に大変注目をしております。というのは、浦添市は今お話ししましたように、非常に人口が多く、都市部でありながら、それを今後の50年、100年後の発展のためにどのように市の再編をされていくかに取り組まれており、また、どのように具体的に着手していくのかというのは実験的でありまして、注目をしています。

○行政の方々の大変なお知恵と工夫、努力がいることと思いますが、あの都市部でできたら本当に素晴らしい。世界的に見ても注目されるような跡地利用になるのではないかと思います。といいますのは、私たちは沖縄に住んでいまして、都市部に大きな基地という空間があるのは見慣れた景色でありますけれども、これを東京や大阪などで考えてみますと、都市部でこれだけのまとまった空間が返ってくる可能性がある例はそうそうないと思います。

○東京の新宿や渋谷辺りでこれだけの開発をしようと思ったら、大変な財政と人口の移動とかいろいろなことが起きると思いますが、幸か不幸か沖縄ではこれから広大な空間が返ってくる、しかも人口と産業の8割が集中する中南部の土地が返ってくるという機会が巡ってまいります。そうすると、これまでできなかった、よその自治体ではあり得ないような都市の再生が沖縄ではできる可能性があるわけです。

○今日、ご参加の皆さん方はその第一線に立たれて、自治体の担当者として地域づくりをなさっていくお立場にあると思いますので、できるだけこの跡地だけをどうしましようかという悩ましい視点ではなくて、広く皆さんの自治体を俯瞰されて、この地域全体を持続可能に発展させるためにはどこをどんなふうにしたほうがいいのか。既にある、できてしまった商業地、住宅地とどのように連結させていくのかを工夫されることが、これからますます必要になっていくと思います。

○これまでは、返還された跡地をとりあえずと言ったら失礼ですけども、頑張って再開発して、ああ終わった、できましたねと、地権者の皆さんにもできる限り不利益を与えなくてよかったねということだったと思いますが、今後は時代も変わっておりますし、もっと広い視点で取り組まなければ、もうこのようなチャンスは二度と回ってきません。一度できてしまった空間を壊して再開発するというのは、財政も大変な負担がありますから、長期の視点で、早い段階で総合計画の中に跡地利用というのを積極的に取り入れてお取り組みになったほうがいいのではないかと考えています。

(午後3時 休憩)

(午後3時10分 再開)

○それでは、続けてまいりたいと思います。先ほどまでは、これまで行われてきました跡地利用の変遷として、このようなことが行われてきていて、私がすばらしい手法を取られたなと思っています読谷村や北谷町の例を中心にご紹介いたしました。

○細かい点では問題があったということもあろうかと思いますが、私は総体的に読谷村や北谷町は非常に努力されて、注目すべき跡地利用を行われたと思います。そして、現在行われております浦添市も大変にご努力されていて、工夫をなさっているところとおります。

《脱炭素社会への潮流の中で》

○では、これから返還が始まるであろう次の跡地利用のモデルになるような再開発をご担当される皆さんに向けて、私が考えている今後の再開発の方向はこうではないかということを紹介したいと思います。

○最近、新聞でもしょっちゅう出ています脱炭素社会という言葉ですけども、2030年度までに

脱炭素社会への潮流の中で(1)

・温室効果ガス排出量削減目標：国、県

	削減率
国の展望値	2030年度において、2013年度から 46% 削減することを目指す。
県の展望値	2030年度において、2013年度から 34% 削減することを目指す。 ※策定中の「新たな振興計画」で掲げる値

・2050年までには温室効果ガスの排出**＝実質ゼロ**を目指す

現在使っているエネルギーを削減して、環境にやさしい仕組みをつくっていかねばいけないということは、実際の担当者の皆さんもいいことだと思いつつも、具体的にどんなふうに取り組んでいこうかと悩ましいことだと思います。

○しかし、確実に国際社会は脱炭素化に向けて進んでいて、実現性が難しい難しくないにかかわらず、確実に脱炭素社会に進むルールに乗っているわけです。殊に、経済的な観点から見ると間違いなく持続可能な社会構築へ進むということが分かっているわけです。ですので、自治体にとって今までは努力目標であり丁寧に進めていたことを、早急に取り掛かる時期に来ていると思います。

○温室効果ガス排出量削減目標は、国の展望値は 2013 年度の分から 46%削減。県はこれより少し低くなりまして 34%削減となっています。これは新たな振興計画で掲げられている値を紹介しています。前に掲げられていた値よりは、国が展望値を上げましたので県の展望値も上がっています。ということは、これらは上位計画でございますので、自治体の皆さんもこれに沿った案を出さないといけなくなります。

○ということから考えますと、これまで中南部都市圏で行われてきた跡地利用としての再開発、それから商業地開発というのは温室効果ガスの観点から見ると、エネルギー的に地域にやさしいか、それぞれの自治体のカーボンニュートラルを目指すときにバランスするかが重視されます。再開発後、財政的には収入が増えるかもしれないけれども、カーボンゼロから考えたら必ずしもハッピーではないようなことも、今後起こってくると思います。

○ここで経済界の動きを見てみますと、経済界の動きは早いですから、このようになっています。企業にとって気候変動への対応というのは、これまでは努力目標というか企業の社会的貢献でした。我々の企業は社会からこれだけの利益をもらっているから、こういう形で還元して社会にも役立っておりますというような、いわゆる CSR、社会的貢献ぐらいの範囲であったものが、これからはカーボンニュートラルをしないと投資価値が下がってしまうので、経営の中心の問題になってくると思います。

脱炭素社会への潮流の中で(2)

・企業にとって気候変動への対応は

- 取引先や金融・資本市場からの企業評価を高めるものへ
- これまでは「社会貢献」、これからは「経営の要諦」

・具体的な動き

- 2022年度6月を目処に、環境関連の基準を取り込んだ世界共通の会計基準が作られる
- 日本主権企業は、国策の推進に貢献を求められ、排出量が多い企業には、気候変動対策を促すよう求められ、
- サステナビリティは、今後、取引先に求められるようになり、それを基に取引先を選定すると家づくり
- パナソニックは、取引先に再生エネルギー100%での製品製造を要請することを表明

○ですから大きな企業になればなるほど、金融資本市場から、お宅の会社はどの程度脱炭素について数値を下げていますか、もしくはゼロにしていますかということ具体的に求められることになります。そして、その結果が企業評価を左右し株価に直結する時代になっていますので、自治体においても、そのスピードに合わせて取り組まなければならないでしょう。

○具体的な動きとしましては、今年 2022 年の 6 月をめどに、環境関連の基準を取り込んだ世界共通の会計基準が作られることが発表されています。ということは、現段階ではアメリカはアメリカ、日本は日本で、独自の環境基準でもって、うちの会社は脱炭素にこ

れぐらい貢献していますと言えたことが、世界共通の会計基準ができますと、それに当てはめて判断されるわけですから、日本のほうが仮に緩かったとする、ドイツが厳しかったとすると、日本で基準をクリアしていても欧米ではクリアしないことになり、そうすると投資先として選ばれないわけです。このような会計基準ができることが発表されているということは、世界的にそれに沿って投資マネーが動くということですから、投資の動きに大きく影響することが分かります。

○先日、地元の新聞で見かけたのですが、日本生命は、世界の投資先に脱炭素を要請することを発表されました。日本生命保険という会社は、国内で 10 兆円分の上場株式や社債を保有している日本でも最大級の民間の機関投資家です。そのような企業が、排出量が多い投資先には具体的な削減策を明らかにしてくださいと求めることを、トップの方が新聞で述べておられていました。ということは、これに対応できなければ投資先から外れるということになりますので、やはり投資が必要な企業は間違いなく努力されると思います。

○この他の例として、アメリカのマイクロソフト社とアップル社の脱炭素社会を見越した対応をご紹介します。マイクロソフト社は今後、取引先に排出量の開示を求めることを発表されています。それを基に取引先を選定すると表明されていますので、いくら技術があつていい製品をつくっていても排出量が高ければ、すみませんお宅とは取引できませんということになる時代がもうきております。

○アップル社もそうです。取引先に再エネ 100%での製品製造を要請していますので、再エネに資金を割いて 100%の状態で作品をつくれなければ、アップル社と取引ができず、納品ができないということになります。

○これだけ見ましても、世界は間違いなく脱炭素に向かっておりますので、それができる企業、そして跡地利用で考えますと、それを実現してくれるような再開発地を提供してくれる場所が、投資先や進出先として選ばれるということになると思います。

○今日、ご参加の自治体の皆さんのところに所在している基地の面積はそれぞれ大きいところも小さいところもあると思いますけれども、今後特に大きなところでは、私どものところに来ていただいたら跡地利用によって脱炭素できる、再エネを使えるだけのこのようなインフラが整っていますということが提供できれば非常に魅力的になりますし、投資が集まる可能性があると思います。

○ただ、これからの社会は北海道とかアジアや近隣の海外を見ましても空間が多いところはたくさんございますので、狭い沖縄の中でこれから返還される空間は大きなものではございますが、もっと俯瞰して見ますと、近隣の海外などと比べると投資するには面積が狭いということもあるかもしれません。他方、いやいやうちのところでは跡地利用によってこれだけのことは先んじて用意できますということを提供できれば魅力的になる可能性は十分にあるのではと思います。

○また、一昨日の地元紙に出ておりましたが、このような社会の仕組みに向けて政府も支援するということを発表しておりますので、皆さんもこのようなものをお使いになるといいかなと思います。政府は、脱炭素事業を手掛ける企業を各地に増やすために、自治体による融資制度を2022年度から拡充するという報道でした。

脱炭素社会への潮流の中で(3)

<政府の支援> 2022年1月24日報道

- 政府は、脱炭素事業を手掛ける企業を各地に増やすため、自治体による融資制度を2022年度から拡充する
- 限度額を引き上げ、企業へ最大67億5千万円を無利子融資できるようにする(同上報道)
- 総務省所管の「ふるさと融資制度」を拡充して対応

○限度額を引き上げまして、企業へ最大 67 億 5,000 万円を無利子融資できるようにするという事です。この 67 億 5,000 万円というのは、自治体によって金額が少し異なるようですが、最大このようなものを用意しているということです。これは何を利用するかというと「ふるさと融資制度」だそうです。これまでもあった制度でございますが、都道府県や市町村が5年～15年間無利子でそのお金を融資することができるわけです。

○1つの財政支援の制度と考えていますが、このようなものを利用したり、皆さんの自治体におかれては跡地利用に関わる多くの交付金などを利用して、商業開発で発展しようというのは時代が古くなってきていると思いますので、どうやって脱炭素社会に適合したようなまちをつくれるかということ、早め早めにお取り組みになったほうがよいのではないかと思います。

《都市マネジメント：スマートシティ》

○その脱炭素社会にいくために、1つの都市マネジメント手法としてスマートシティ、15分シティというものが海外で始まっておりますので、ご紹介したいと思います。建設部門や企画担当の皆さんは既にご承知のことと思いますので、釈迦に説法かもしれませんが、少しお耳を貸していただけたらと思います。

○スマートシティは経済発展、それから社会的課題の解決を両立するという位置づけで始まっているものと考えています。スマートシティにすることでそれぞれの分野、例えば先日の名護市の選挙でしたら、経済とか金融のインフラに使うとお話をされていました。ほかの小さい自治体では地域のお年寄りの見守りに使うとか、それぞれの地域が抱えている課題をスマートシティを使うことによって対応がより可能になるということだと思います。

都市マネジメント：スマートシティ

- スマートシティ＝経済発展、社会的課題の解決を両立するという位置づけ

それぞれの分野の課題を、
都市のパッケージの中で解決したいというもの

革新的技術を用いた都市の最適化／効率化

○私は名護市の場合はスマートシティを使って、経済もいいけれども医療にお使いになったらどうかと思っています。というのは、名護市は東側と西側との間に名護岳や多野岳などの山があって、東と西は距離的に離れています。そして西側には北部病院であるとか、医師会病院とか大きな基幹病院がありますが、東側は診療所が1つしかなく、この

診療所も財政難でなかなか難しい運営を行っています。大きな病院をつくるという政策があり、それも重要なことだと思いますけれども、同時にスマートシティを使うとどんなことができるか。

○長野県で行われていることですが、2階建てのマイクロバスみたいなものを使って、運転手さんと看護師さんと簡単な医療機器を載せて、病院から遠い地域の方々の方々のところに行くんです。そこで看護師さんという医療従事者がいますので、その医療従事者を通して病院にいる医師の方々が患者さんを診察をし、ある程度の処置ができるという、踏み込んだ医療行為が可能になるわけです。

○離島でもオンラインで行ったりする例はあるみたいですが、これは患者様とお医者様をオンラインで繋いだもので、長野県がスマートシティでやっているのは医療従事者を乗せているということです。医療従事者を乗せることでより詳しいやり取りができますし、何か注射が必要であるとか、投薬が必要である、呼吸器の交換であるとか、医療機器の交換であるとか、そういう医療従事者しかできないようなことまで、病院まで来なくてもできるわけです。

○名護市の場合ですと、東側から山を越えて西側の病院に行くには小1時間かかります。バスもなかなか来ませんし、運転も大変だと思います。そういうところでスマートシティを利用して、患者が病院に行かなくても、ある程度の医療サービスができるという使い方もできると思います。このように、いろいろ都市が抱えていて難しいなという課題を、スマートシティが解決できる可能性は非常に高いものだと考えています。

○ですので、革新的な技術を用いた都市の最適化／効率化と書いておりますが、これを既存の市街地でやるのは、やはりインフラ整備と同じですから、なかなか手間がかかることかと思えますけれども、跡地のようにこれから土地の基盤整備をするところにおいてはやりやすいのではないかと思いますので、このような新しい都市のマネジメントも想定されるといいのかなと思います。ただ、このスマートシティはネガティブな面も幾つかあると思います。それは後でお話ししたいと思います。

○スマートシティの例をフランスのディジョン市が分かりやすい動画を作ってYouTubeにアップされていますので、ここで少しご覧いただいてイメージをより具体的にさせていただこうかと思います。YouTubeの音が出ないそうなので、動画だけご覧いただきまして、説明はこちらでさせていただきます。

都市マネジメント：スマートシティ

<エネルギーから見たスマートシティ>

ITによるエネルギー・マネジメント・システム（EMN）を通じ、エネルギーの需給を統合的に管理・最適化する。脱炭素化、カーボン・ニュートラルの推進へ貢献

<IoTから見たスマートシティ>Internet of Things

IoTで離れたものを遠隔操作でき、遠隔監視も可能になる

・ノンパルス、ディジョン市の例

→YouTubeでご覧ください

<https://www.youtube.com/watch?v=PGEvF-35kwQ>

（動画開始）

○ディジョン市の動画は、スマートシティを取り入れたらこんな便利な街になるよという紹介のVTRです。画面に出ている若い人たちが、みんなでサッカーの観戦に行こうよとスマホで連絡を取り合って、それぞれがそれぞれの場所から目的地に向かうというシ

ーンです。これは情報のコントロールセンターのようなところで、市内の状況をチェックしているということになっています。

○ある方はシェアサイクルを借りています、すると、ここから出発したということがコントロールセンターで把握できるわけです。ある人は、目的地へ向かう途中で交通事故が発生したのを見つけた。スマホで連絡すると、コントロールセンターのほうで状況を把握して、すぐにパトカーや救急車が現場に向かえるという仕組みです。

○その状況もどういう状況なのか、あちこちにある街頭のカメラでチェックができる。そうすると、現場に行く救急隊員もどのような状況なのか、医療機器は何が必要なのかにより分かりやすいこととなります。そして、通常は車両が入れないようにしているバリアもコントロールセンターで全部調整して、緊急事態には最短距離で現場へ行けるということです。しばらくしたら、ご覧のような対応ができたということになります。

○ある人は車で向かっているわけですがけれども、アクシデントがありましたというサインがそここであって、ルートを回避したりするなど非常に便利だということです。そして、ある人は自転車で向かっている途中で、ごみの不法投棄みたいなものを見つけて連絡したら、このように何台かチェックするカメラが動いて確認をする。このあと、回収に行かれるのかもしれませんが。

○最終的には皆さんが到着地に着く。夜になったら、このように街灯もコントロールしてつける。若い人たちのある1日の行動を通して、スマートシティになるとこんなことが簡単にできますよという紹介のVTRでした。

(動画終了)

○このように大変便利だなと思います。IoTという面から見たスマートシティ、遠くにいても見守ってもらえて、何かあってもすぐに対応していただけるし、情報収集も簡単で自治体の担当者からしますと、自分たちのエリアをきちんと管理できる、コントロールできることになろうかと思います。また、エネルギーの面から見ましても、どこにどれだけの無駄なエネルギーがあって、どうなっているのかということもコントロールしやすいですから、いいことあるだろうかと思います。

○他方で、今ご覧になったように、このデータのコントロールセンターはディジョン市の場合は公共的な分野で扱われているかもしれませんが。スマートシティの問題のときによく出てきますけれども、このデータをどこがどう取り扱うのかというのは大変懸念されるところだと思います。

都市マネジメント：スマートシティ

<エネルギーから見たスマートシティ>

ITによるエネルギー・マネジメント・システム（EMN）を通じて、エネルギーの需給を総合的に管理・最適化する。視覚化、カーボン・フットプリントの最適化へ貢献

<IoTから見たスマートシティ>Internet of Things

IoTで離れたものを遠隔操作でき、情報収集も可能になる

・ ノンムス、ディジョン市の例

→Youtubeをご覧ください→

<https://www.youtube.com/watch?v=PGEvF-35kwQ>

○というのは、やはり個人の行動がこのように全て把握されてしまいますので、考え方によっては監視されている社会のような印象も受けかねません。このデータをどのように管理して、どのように扱うのかということは非常に重要な点だと思います。

○また、都市の最適化・効率化ではありますが、データも自治体がリーダーシップを取って運用されるのか。やはりセキュリティ上心配だから国の力を借りるのかという場合、国が直接皆さんの自治体と関わってくるということになりますので、国と自治体とどのようなバランスを取るのかという点でも、これからいろいろ検討が進んでいく必要があるだろうと思います。これがスマートシティの例でした。

○次に 15 分シティというものです。これは画像がないですが、今ヨーロッパでは始まっています、アメリカでは 10 分シティと言われているそうです。元々はモレノさんというパリ市長が提言して始まった都市マネジメントの考え方です。かつて 1970 年代などは、車に合ったまちをつくるということが都市計画の中心でした。しかし今は、都市を車に適応させるという時代ではなくて、人が暮らしやすいまちづくりが中心になっています。そこでモレノさんは、過去の過ちを繰り返さないというメッセージでこの 15 分シティを提案されまして、いろいろなところで受け入れられているようです。

都市マネジメント：15分シティ

<15分シティ構想>15分-徒歩1km

- ・パリ市長モレノ氏の提言で発端
- ・「都市を車に適応させるという過去の過ちを繰り返さない」
- ・フランスの15分シティ-徒歩15分、自転車5分
- ・「車がなくても生活できる」ことが本質
- ・2021年から市域内に30km/hで走行を義務

<都市計画の財源>

- ・フランスは消費税20%
- ・福祉関係の予算は国が負担するため、自治体は都市に予算を使いきり
- ・自治体全体の予算の30~40%は都市計画に使える

○この考え方は、最近イタリアでも積極的に行われているようです。新型コロナの時期に、皆さん出歩かなくなったことをチャンスと捉えて、イタリアのある地域では道路の整備をされて、自転車が通れる幅を大きくし、自動車が通る幅を狭くして道路の再編成をやっておられます。

○沖縄のような車社会ではすごく難しいかもしれませんが、先ほどお話ししましたように、脱炭素社会にならないといけないということを考えると、沖縄では難しいねと言っていると他の地域に遅れを取ってしまいますので、早め早めに、あの地域だとこれができるすねという跡地利用を行っていかれることが望ましいと思います。

○この 15 分シティというのは、フランスで大体徒歩 15 分圏内、自転車 5 分圏内と考えているようです。車がなくても生活できることが本質です。たしかパリでは、2021 年夏から市内は時速 30 km 以内で走行するという規則が始まっていたと思います。ですから、パリの中心部に入ったら、時速 30 km 以上出すと法定違反になってしまうということがもう始まっています。

○この流れが日本だけ来ないということもありませんし、沖縄だけそうならないということもないと思いますので、このような時代を見据えた跡地利用ということが必要になると思います。

○私も両親が大変高齢になりまして、車がない生活というのが沖縄では本当に大変だと

思っています。近くにスーパーもないですし、週末に誰かが車を出してまとめ買いをするということもできますけれども、車がないと生活に必要な物を買うことができませんし、買っても車がないと荷物を運ぶのが難しいです。また、大型商業施設では、駐車場から売り場に行くまでに高齢の両親を連れて行くのも結構な労力がかかります。高齢の人たちが自分たちで買い物に行こうとするとおのこことだと思います。

○これはどの方にも訪れる未来だと思いますので、経済的な力を持った人たち、パワーを持った方たちだけが住むのではなくて、どんな人も住みやすいまちとなるのが、今後の跡地利用の持続可能な視点からの方向ではないかと思っています。

○他方で、なぜこういうことがヨーロッパでできるかということですが、フランスは消費税が20%です。そして福祉関係の予算は国がほぼ負担なさいますますので、自治体は都市の整備に予算を使いやすいという状況もあって、自治体は全体の予算の30~40%は都市計画に使えるということが少し日本と違います。他方、跡地においては本当にゼロからまちづくりが始められるわけですから、そして様々な財政支援も使える可能性がありますので、既存の考えから大きく飛び出して、脱炭素社会に適合した跡地利用の方法ということを考えていく必要があると思います。

《おわりに》

○最後に、都市の再開発は商業施設を持ってきて、地権者の皆さんもハッピー、地域の皆さんも買い物できる場所ができてすごく助かるというような時代から次の時代に進んでいまして、持続可能な社会のための基盤をつくらなければならない時代にきていると思いますし、また、それは親切的な気持ちというか、社会貢献というような努力的な範囲ではなくて、そうしなければ、その先の未来に投資が集まらないし、人が来ないし、地域を発展させるためには企業も集まりにくいということになるのではないかと考えています。

おわりに

- ・都市の再開発は、持続可能な社会のための基盤を作れなければ、投資が集まらない
- ・自治体の総合計画の中で、周辺市街地との連結を念頭に将来ビジョンを構想し、高々と定める
- ・国土の機能分担をどうするか？
- ・地権者合意、公共用地のための先行取得、汚染除去

○そして、自治体の総合計画の中で跡地の再開発と周辺市街地とどのように連結させるのかの視点が重要です。跡地だけが発展して、自治体の中で既成市街地と再開発地で格差があるというのは好ましくないと思いますので、周辺市街地とどう連携・連結させて、皆さんの総合計画の中で跡地利用を考えられるのかということを着々とお進めになられる方がいいと思います。

○そのときに私が非常に心配しておりますのは、自治体の皆さんが努力されて跡地利用計画を作るわけですが、それが県の総合的な方向が変わって、このエリアはこういうふう to 発展してほしいということがあったりすると、また上位計画が変わるので対応しないといけないことになろうかと思っています。

○各自治体の希望もあって、全ての要望に応えるのは難しいかもしれませんが、県が、例

例えば、中南部の東側はこういうエリアにしたい、西側はこういう役割を持たせたいという機能分担の方向をよりはっきりしてくだされれば、基地所在自治体としてもマクロプランが作りやすくなります。県の方でさらに一步進んだ県土の役割分担の方向性を見せていただかないことには、自治体の皆さんもプランが作りにくいのではないかと思います。

○道路計画一つとっても、跡地はこういうふうにしたいけれども、跡地とその周辺を接続する県の道路計画と合わないということになると、道路を付け替えたり設計図を描きなおしたりと、せっかくのビジョンがうまくいかなかったりすることもあると思います。ですので、県にはさらにリーダーシップを発揮していただいて、それぞれの地域にどんな役割を持たせたいのか、現在広域構想などありますが、より積極的に見せていただきたいなと思っています。

○そして跡地利用では、冒頭でもお話ししましたが、地権者の合意ということが非常に難しいです。けれども、私が浦添市のキャンプ・キンザーに注目していますもう1つの理由は、地権者の皆さんが自分たちはこんなまちづくりをしたいよねと少し動き始めていらっしゃるんです。これは北谷町と似ているかと思っています。

○この方たちは、先祖から受け継いだ土地の所有者としての、いわゆるレガシィとしての地権者だけではなくて、投資目的でお買い求めになった方たちも参加しています。返還された後にいいまちになってくれないと、せっかくそこに投資したのに楽しくないなということもあるようです。投資でお買い求めになった方たちも一部含んで、まちづくりを考えようよという勉強会をなさっておられます。これは非常に心強いし、新しい動きだと思っています。

○現在の地権者の次の世代の活動は普天間飛行場の地権者でも存在していますが、宜野湾の場合は行政の方たちのサポートで始まったと思います。キャンプ・キンザーの場合は自発的に起こっているようですので、こういうことが今後も皆さんの自治体で地権者さんを巻き込んで行われ、行政とうまく連携して地権者合意ができればいいなと思っています。

○そして、公共用地の先行取得は頭が痛い問題だと思います。現在の跡地推進法は今年度で期限が終わるわけですが、その後がどのようになるのか分かりませんが、現在の方法だけでは十分ではないと私は考えておりますので、国の制度があると助かるなと思っています。

○汚染除去についてもそうです。事前の立入り調査をさせていただかないことには、そこから先を描いたものが本当に具体化できるのかが難しいし、また、この跡地利用の計画案もしくは計画図をもって地権者の皆さんに、皆さんの住んでいる地域がこんなふうによくなるので先行取得にご協力いただけませんかと言う場合も、その案に賛同して土地を提供したのに、蓋を開けてみたら汚染除去などの影響で都市計画が変わっていて、全然違うじゃないかということにもなりかねません。そうすると行政の皆さんは難しい立場に立たされることになると思いますので、汚染除去などについては日米地位協定が絡むことではありますが、沖縄から継続的に声を上げていくことが必要ではないかと思っ

ています。

○最終的に、いろいろな計画をなさって実行されると思いますけれども、まちを育てていくのは市民の皆さんなので、行政の皆さんと市民の皆さんは一緒に100年先の未来、その先の未来を考えてすばらしい跡地利用をなさっていただけたらと思います。私のお話しは以上でございます。お耳を貸していただきまして、どうもありがとうございました。

「まちは、
そこで生きる人々が作り上げるもの」



ご参加
どうもありがとうございました。

エ 意見交換

（事務局）

○ありがとうございました。それではただ今のご講演を受けまして意見交換を行いたいと思います。質問、ご意見等あれば、先ほどお話ししましたけれども、チャットあるいは挙手機能を使用していただければよろしいかと思います。よろしくお願いいたします。

（真喜屋氏）

○もしなければ、私から聞いてもよろしいですか。

（事務局）

○はい。どうぞ。

（真喜屋氏）

○皆さん、本当に今日はありがとうございます。私は皆さんに教えていただきたいことがたくさんありますので、教えていただけそうなことがあったらお願いできませんでしょうか。最近、自治体にお伺いしてお話を伺うことも少なくなっていましたので、ご質問させていただきたいと思います。

○いただき名簿の上からでよろしいでしょうか。では、沖縄市の方、この間のセミナーでも最初に指名されてましたけれども、私も沖縄市出身なのでお許しいただきたいと思います。

（沖縄市）

○沖縄市の吉山と申します。本日、基地政策課が出席予定でしたが、出席できませんでしたので、私どもで対応させていただければと思います。

（真喜屋氏）

○ありがとうございます。沖縄市は今、跡地利用に関しましてどのようなことがどのように進んでおられるのか。ご承知の範囲内でいいので教えていただけませんか。他の自治体とも情報共有になるといいかなと思います。

（沖縄市）

○ありがとうございます。沖縄市に位置する基地がロウワー・プラザ住宅という地区になっておりまして、沖縄市だけではなくて北中城村にも跨っている状況になっています。行政界がいびつになっておりますので、どうしても市村別々に開発ということが難しいので、一体で開発する必要がございます。

○それで、沖縄市と北中城村が協働して跡地利用に向けて取り組んでいるところですが、返還時期が令和6年度またはその後と公表されておりますので、その時期に向けて跡地利用の計画を作成しようかと思っているところです。

○今年度につきましては、跡地利用を検討するに当たっての前提条件となるような整理を行っておりまして、当地区が2市村にまたがっていることと、都市計画区域も異なっ

いるなど様々な課題がございますので、今こういった課題を整理している状況で、次年度に跡地利用計画の素案について作成していければと思っています。返還に向けて地権者さんと連携しながら計画を具体化できればというところです。現在の状況としましてはこういったことになります。

(真喜屋氏)

- 貴重な情報、どうもありがとうございます。広域での取組はこれまであまりなかった事例だと思います。後で北中城村の方にもお聞きしたいなと思いますけれども、都市計画区域も異なるとなるとこれは大変ですね。

(沖縄市)

- そうですね。都市計画区域が異なるのと、区域ごとで取扱いも違っていきまして、専門用語になりますが、線引き区域と非線引き区域に跨っております。区画整理事業を実施するにしても手続が異なったりとか、そういった課題もあります。

(真喜屋氏)

- それはどのようにクリアされようと2つの自治体ではお取組みになっておられるんですか。

(沖縄市)

- まだ具体的にどうしていくという結論には至っていないですけれども、今、条件を整理しながら今後方針を決められたらと思っていますところ。
- 沖縄市の金城と申します。少しつけ加えさせていただきたいのが、都市計画区域違いについて、今我々のほうで業務を委託しておりまして、その中で県外での事例などを収集して、こういった状況があるのかを確認しているところでございます。
- その中でメリット・デメリット、こういった状況があるのかを確認しているところでして、そういったことを踏まえて今年度確認している当地区の課題と照らし合わせた上で、今後判断していければいいかなというところがございます。

(真喜屋氏)

- どうもありがとうございます。これをクリアされると、他のところでも大変参考になると思うので、引き続きどうなるのか注目させてください。続いて、北中城村はどなたかいらっしゃいますでしょうか。

(北中城村)

- 北中城村跡地利用担当の仲村と申します。

(真喜屋氏)

- よろしくお願いいたします。今、沖縄市さんから広域での取組について伺ったんですけれども、北中城村さんはこういうことは初めてだと思いますが、ライカムでもうご経験がおありになりますけれども、今回は何が一番難しい点になっていらっしゃいますか。

(北中城村)

○今回はロウワー・プラザ住宅地区の件ですが、もちろん北中城村はアワセゴルフ場跡地で駐留軍用地の跡地利用開発の実績はあるかもしれませんが、ロウワー・プラザ住宅地区につきましては沖縄市さんからお話があったように、行政界を跨いでいる。なおかつ都市計画区域が異なる地区での跡地利用が求められておりまして、今お話があったとおり、都市計画区域の取扱いについて計画的に沖縄県の担当者様と意見交換を行ったりして、課題の整理を進めた上で方向性を検討していく必要があるというところが一番ハードルが高いところになっています。

○なかなか結論が出ない状況ではありますが、県外事例であったり様々な方向から情報収集を行いまして、跡地利用を継続して進めていくというところで取り組んでおります。

(真喜屋氏)

○伺うだけで大変だと思います。両市村でプロジェクトチーム、ワーキングチームみたいなものをおつくりになっているんですか。それとも通常の行政同士の会議のような感じで、担当者でお集まりになってご相談されているんですか。

(北中城村)

○今年度につきましては、沖縄市さんと合同で委託業務を発注させていただいております。コンサルタントさんと沖縄市さん、北中城村で会議を重ねて事業を進めている形になります。また、沖縄市さんがプロジェクト・マネージャーを派遣いただいております。武プロジェクト・マネージャーからもご助言をいただきながらまちづくり、跡地利用の検討を進めております。

(真喜屋氏)

○ありがとうございます。沖縄総合事務局さんの支援事業ですね。武さんのようなプロの方がいらっしゃると進めやすいかなと思います。市村で跡地利用を通して新しい交流ができて、ほかのところにも発展できるのではないかなと勝手に思いました。ありがとうございます。

(事務局)

○沖縄総合事務局の長嶺です。私からもよろしいでしょうか。今ロウワー・プラザ住宅地区の話がございましたけれども、我々として理想的な動きだなと思うのは、行政が跨るというところと地権者の皆さんもそれぞれ別組織ではあるんですが、このロウワー・プラザ住宅地区については垣根を越えて一緒にやっという地権者組織が立ち上がって、それに対して沖縄市さん、北中城村さんの首長さんがトップに立って、その動きを行政として支援していくということをちゃんと公言されているところは、すごく理想的な動きかなと思っております。

○こういった格好で行政を跨るところは、他にも北谷町と宜野湾市のインダストリアル・コリドー地区もあるのですが、そういうところの地権者さんの意識向上にもいいお手本になるのかなと思っているので、そこら辺を私としては期待しているところです。

（真喜屋氏）

○ありがとうございます。勉強になることばかりで、本当に未来を考えると楽しいですね。多分、皆さんのお仕事もこれから自分たちの自治体がどのように発展していくのかなと考えるお立場だと思うので、わくわくするようなことだと思いました。どうもありがとうございます。もうお一方、宜野湾市まち未来課にはいつも大変お世話になっていますが、宜野湾市に伺ってよろしいでしょうか。

（宜野湾市）

○こんにちは。宜野湾市です。

（真喜屋氏）

○普天間飛行場は大きなところでいろいろ政治的なことも絡んで、いつ返還かということが分からずに大変だと思いますが、仮に返還が決まっていると仮定した場合、今、跡地利用を進めて計画をお作りになるにあたって、どのあたりが一番大変とおっしゃるところでしょうか。

（宜野湾市）

○普天間飛行場の跡地利用につきましては、今跡地利用計画の構想段階ということで、跡地利用計画を作る前の段階の全体計画の更に中間段階ということで、平成24年の中間取りまとめを取りまとめたところですが、今年度真喜屋先生にも入っていただいて第2回目の更新を予定しておりまして、それを取りまとめているところです。

○跡地利用計画は、今ゾーニングの配置方針図というものを作っているんですけども、健康拠点ゾーンや都市拠点ゾーン、居住ゾーン、あと大規模公園を想定していますので、緑地などの範囲を想定したゾーニングでのレベルの検討はしているんですけども、そこから次の段階に入っていく中で、それも返還時期を見据えて、返還が確定したら返還前の3年ないし5年前ぐらいから次のステップに進んでいくということで考えていますので、まずは返還期日を示していただいていると思っています。

○返還期日が決まらない中でも総合計画の更新とか、そういうところが見えれば、普天間飛行場は2022年またはその後となっていますので、今年がその年になります。その目標年次が更新されれば、そこに向けてまた総合計画の見直しもできますので、そういう返還期日が示されることが、今一番必要なことだと思っています。そこがなかなか難しいところではありますが、課題は多くありますので、今見えている課題を見ながら進めていくということで跡地利用計画は検討しております。以上です。

（真喜屋氏）

○ありがとうございます。多岐にわたる課題を抱えている中で、多分宜野湾市さんが困っているところは他の市町村さんでも役に立つかなと思いました。どうもありがとうございました。

（事務局）

○他にご質問、ご意見等ございますか。

(真喜屋氏)

○ないようですので、もう一つ伺ってよろしいでしょうか。那覇市は参加していращやいますか。那覇市のおもろまちについて辛口なコメントを申しましたが、那覇市も那覇軍港を抱えて大変だと思います。今、那覇市で軍港について一番どの点がお困りか、もしくはどのようなことが市の中で進んでいるか。お話しいただける範囲内で教えていただけたらと思います。

(那覇市)

○那覇市平和交流・男女参画課の大城です。那覇軍港ですが、平成8年3月に策定しました跡地利用基本構想から20年以上経っていますので、新たな跡地利用計画を作るために地権者の方々と勉強会や次世代を担う方々との定例会を毎年行っていますけれども、地権者さんとの合意形成に課題を感じています。今日お話を伺った中で、北谷町さんの事例で行政と地権者との合意形成がポイントだったとありましたので、その話をもう少し伺えたらと聞いていて思ったところです。以上です。

(真喜屋氏)

○どうもありがとうございました。今、合意形成のことでお答えさせていただきそうなことは、やはり那覇軍港の地権者の皆さんと北谷町の地権者の皆さんとでは人数が違うので難しいかと思いますが、私が調べました当時は地主会の結束が大変固くて、外部に土地を売ってしまいたいという方がいたら、ちょっと待ちなさいと。ある意味高圧的というか、強力過ぎるかもしれませんが、もし資金が必要であれば、地主会のほうで対応できることをサポートするから、土地は外の人たちをできるだけ入れないように、自分たちで扱うようにしませんかと、相互扶助のようなサポートというか仕組みをやってきたみたいです。

○それで外部投機が非常に少なかったのも、沖縄の方言でいうシマ（村落）ですね。もともと同じシマ（村落）の方たちなので意思疎通もしやすく、合意も得やすくうまくいったみたいです。ですので、地権者の皆さんの組織がそもそもどんなふうに運営されてきたのかということも大きな影響を持つだろうと思います。那覇市は地権者の数も多いでしょうし、都市部でもありますし、大変だなとご苦労をお察しします。ありがとうございました。

(那覇市)

○ありがとうございます。

(事務局)

○沖縄総合事務局の長嶺でございます。今日の講演の中で浦添市の事例をお話ししたのですが、浦添市は今、跡地利用推進協議会の準備会ということで活動を始めているところです。最終的な跡地利用推進協議会を今後つくるはずですが、その前段階として、行政と地主会の若手の方々と一緒にこういうふうに進めていきたいねという合意形成を図っているところです。

○その中で真喜屋先生も専門家として、私どもの市町村支援事業のアドバイザーとして派遣させていただいて、この準備協議会の中で過去の事例のご紹介とか、今後の進むべきところの提言をしていただいているところです。

○もう一つ、先ほど沖縄市さんと北中城村さんのお話がございましたけれども、武さんというプロジェクト・マネージャーを同じく派遣しております。そういった格好で我々も支援をやっているところですので、例えばの話ですが、今那覇市さんのほうで地権者合意に関してもっと情報が欲しいというお話がありましたので、那覇市さんが地主会の皆さんと勉強会なりをやっていたらいいと思いますけれども、そういった中で専門家としてアドバイザーを派遣して、その勉強会の中でご意見を披露いただくということは十分可能ですので、その節はどうぞご要望を出していただければと思っております。よろしく願いいたします。

(那覇市)

○ありがとうございました。

(真喜屋氏)

○北谷町さんだけ伺っていませんが、そろそろお時間と思いますので、北谷町さんにはまた別にお話を伺う機会がありましたら、ぜひよろしくお願いします。

(事務局)

○ありがとうございました。ほかにご意見、ご質問等なければ、そろそろお時間となりましたので、この辺で終了したいと思います。真喜屋様、ご出席いただいた市町村の皆様、長時間にわたりありがとうございました。皆様方のご協力に感謝申し上げます。なお、先ほどお願いしましたアンケートについてもご協力をお願いいたします。それでは、これもちまして、令和3年度第2回跡地利用推進セミナーを終了いたします。皆さまありがとうございました。

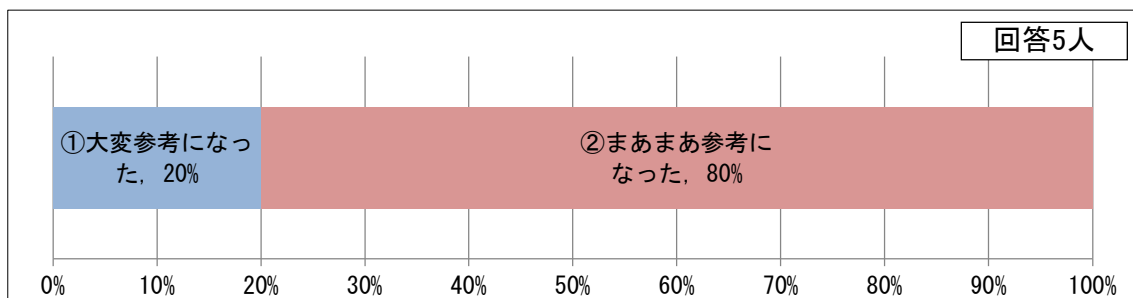
4 《参考》第1回跡地利用推進セミナーに対するアンケート結果

第2回跡地利用推進セミナーに対する出席者の意見・要望等を把握するため、全出席者に対してアンケートを実施した。

質問項目は次のとおり。

- 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、皆さまの今後の跡地利用にどう活かしていきたいと思いますか。
- Q 4. 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は何でしょうか。
- Q 5. 今回の跡地利用推進セミナーの運営面について、それぞれの感想を教えてください。

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。



自由意見

- ・資料が見やすく、説明も適格で非常に分かりやすかったです。

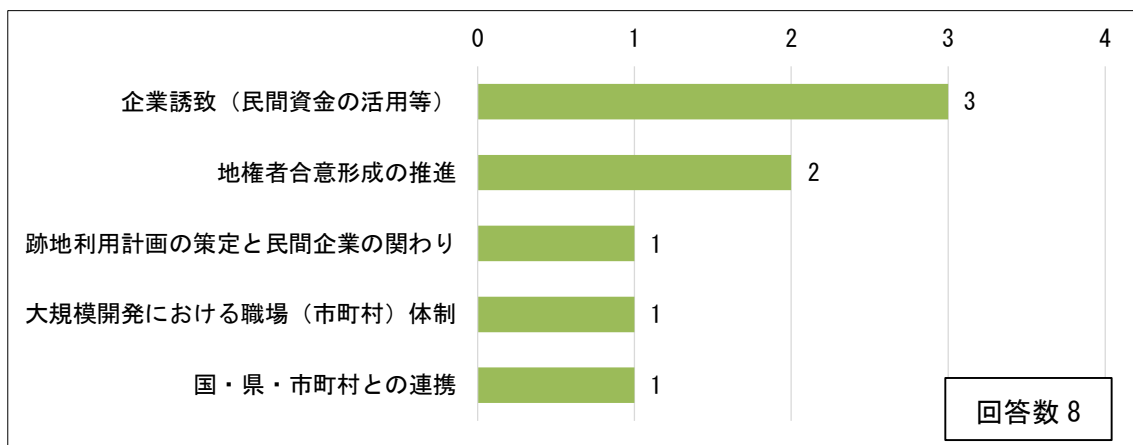
Q 2. 本日のセミナーについて良かったと思う内容について教えてください。

- ・セミナーの内容が「返還の流れ、跡地利用の変遷と事例、社会の潮流」でしたが、跡地利用を検討する上でのポイントを押さえた内容となっており、非常に参考になりました。
- ・基本的な事柄が多く、跡地利用計画策定についての実務経験が乏しい私にも理解しやすかった点。
- ・従来の跡地利用手法とこれからの社会潮流について、両方学ぶことができた点。
- ・脱炭素社会に向けた大手企業の動向と今後の潮流を窺い知ることができた。
- ・読谷村の跡地利用について、経緯的な話や計画段階の取り組みについてとても参考になった。

Q 3. 今回の跡地利用推進セミナーの内容について、皆さまの今後の跡地利用にどう活かしていきたいと思いますか。

- ・「持続可能」といったワードが印象に残りました。跡地利用にどのように落とし込めるのかはわかりませんが、このことを念頭に置きつつ、跡地利用に取り組んでいきたいと思っています。
- ・地権者との合意形成活動では、これからの社会潮流の視点を踏まえたい。
- ・何を軸にまちづくりを進めるか、地歴要素と地権者意識の把握が重要になると感じた。そのため、文化財の有無を早期に把握することと、確認された文化財を地権者の理解を得ながら跡地計画にどの程度落とし込んでいくか、関係部署と検討を図っていきたい。
- ・跡地利用を進めるためには、早い段階での計画が必要であると感じた。

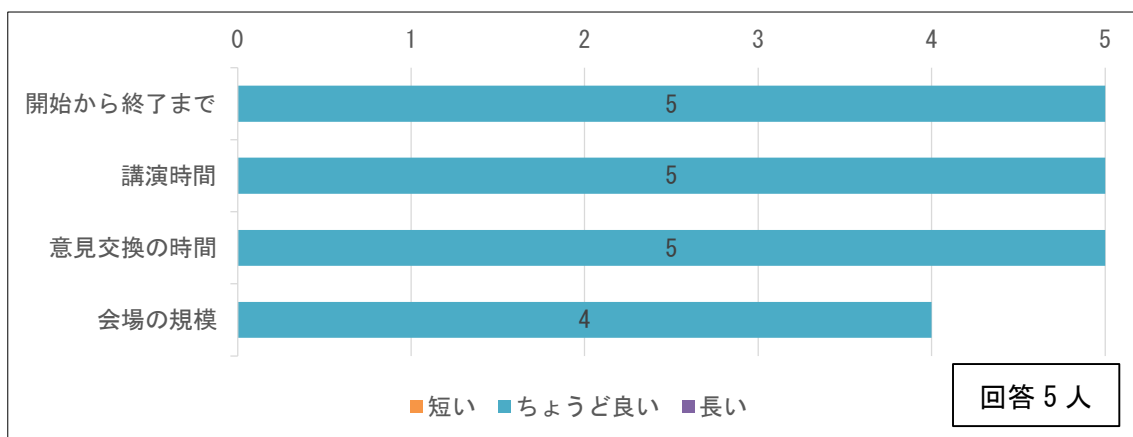
Q 4. 今後の意見交換及び情報提供として取り扱って欲しいテーマは何でしょうか。



自由意見

なし

Q 5. 今回の跡地利用推進セミナーの運営面について、それぞれの感想を教えてください。



自由意見

なし

第 7 章

アドバイザー等専門家の派遣等

第7章 アドバイザー等専門家の派遣等

7-1 専門家派遣の概要

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

1 アドバイザー派遣実績

沖縄市及び浦添市から要請を受け、アドバイザーを派遣した。

派遣先	派遣日/期間	所属・氏名	目的
沖縄市	令和3年 8月1日～ 令和3年 10月31日	元北中城村アワセ土地 画整理組合 事務長 武 米治郎 氏	キャンプ瑞慶覧（ロウワー・プラザ 住宅地区）の跡地利用の推進にあたり、 関係機関及び地権者会等との協議・調 整を円滑に進めるためのアドバイスを 計13回実施した。
浦添市 (1回目)	令和3年 7月30日	沖縄持続的発展研究所 所長 真喜屋 美樹 氏	牧港補給地区跡地利用計画の見直し に向けた勉強会において、講演を実施 した。
浦添市 (2回目)	令和3年 10月1日	株式会社リウボウホール ディングス 代表取締役会長 糸数 剛一 氏	牧港補給地区跡地利用計画の見直し に向けた勉強会において、講演を実施 した。
浦添市 (3回目)	令和3年 3月1日	沖縄持続的発展研究所 所長 真喜屋 美樹 氏	牧港補給地区（キャンプ・キンザー） 跡地利用に関する準備協議会におい て、講演を実施した。

2 コンサルタント派遣実績

金武町、読谷村、北谷町、沖縄市、北中城村、宜野湾市及び浦添市から要請を受け、コンサルタントを派遣した。

派遣先	派遣期間	派遣コンサルタント	目的
金武町	令和3年 7月1日～ 令和3年 11月30日	株式会社国建	ギンバル訓練場跡地において整備中の金武湾港海岸（ギンバル地区）及びギンバル海浜公園を町が運営するにあたり、安定経営に向けての計画案検討のため、県内外のビーチの事業運営を調査し、有効な事業計画案の作成及び収支の想定案等を含めた調整・協議資料等の作成を実施した。
読谷村 教育委員会 (1回目)	令和3年 7月1日～ 令和3年 9月30日	有限会社MU I 景画	嘉手納弾薬庫地区（国道東地区）の大湾アグリヌウガン遺跡の国指定史跡に向け、比謝川・長田川流域グスク群に関する有識者会議の実施、アグリヌウガン遺跡とメーダグシクとの関連性に関する戦前状況の把握調査、別途発注測量に関する遺跡状況の検討解析、現地踏査等を実施した。
読谷村 教育委員会 (2回目)	令和3年 10月20日～ 令和4年 1月31日	有限会社MU I 景画	嘉手納弾薬庫地区（国道東地区）の大湾アグリヌウガン遺跡の国指定史跡に向け、比謝川・長田川流域グスク群に関する有識者会議の実施、アグリヌウガン遺跡とウフグシクとの関連性に関する戦前状況の把握調査、現地踏査等を実施した。
北谷町	令和3年 10月18日～ 令和4年 1月28日	株式会社パスコ	キャンプ瑞慶覧（インダストリアル・コリドー地区）において、返還前の立入調査が困難な状況であることから、返還後の環境影響評価の手続きに時間を要することが想定される。返還後速やかに跡地利用を推進するため、既存資料の収集及び整理、環境面での課題抽出など、環境影響評価を実施する際の基礎資料の作成を実施した。
沖縄市	令和3年 7月5日～ 令和4年 1月31日	昭和株式会社	キャンプ瑞慶覧（ロウワー・プラザ住宅地区）と今後一体的な跡地利用が想定されているサウスプラザ地区において、環境影響評価を速やかに実施できるよう、既存資料の収集及び整理、環境面での課題の抽出等、環境影響評価を実施する際の基礎資料の作成を実施した。

派遣先	派遣期間	派遣コンサルタント	目的
北中城村 (1回目)	令和3年 7月26日～ 令和4年 2月28日	株式会社オオバ	キャンプ瑞慶覧（ロウワー・プラザ住宅地区）において、地権者主導のまちづくりを推進するため、地権者組織の設立に向けた勉強会及び土地区画整理組合設立準備会の結成に向けた活動支援を実施した。
北中城村 (2回目)	令和3年 7月28日～ 令和3年 12月28日	玉野総合コンサルタント株式会社	キャンプ瑞慶覧（喜舎場住宅地区）において、過年度までに検討してきたフルインター化実現に向け、円滑に事業を推進し地権者合意形成を図るため、返還予定区域及びフルインター化計画範囲の整理及び跡地利用検討の方向性の整理を実施した。
宜野湾市 (1回目)	令和3年 6月1日～ 令和4年 2月28日	株式会社シネマ沖縄	キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）において、将来の宜野湾市のまちづくり、または今後返還が予定される嘉手納以南の駐留軍用地に対する跡地利用計画の参考になる動画の作成のため、事業実施中の状況等の撮影を実施した。
宜野湾市 (2回目)	令和3年 11月24日～ 令和4年 2月28日	株式会社シネマ沖縄	キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）における円滑な土地利用の推進等を目的に、工事の様子や進捗状況の情報を発信するための動画を作成した。
浦添市	令和3年 10月1日～ 令和4年 3月4日	昭和株式会社	平成25年に策定された牧港補給地区の跡地利用基本計画見直しにあたり、返還跡地の有効かつ適切な利用の推進に向け、地権者や各関係機関との意見交換・情報共有を目的とした「牧港補給地区（キャンプ・キンザー）跡地利用に関する準備協議会」を設置し、協議会の運営及び様々な質問・質疑等に対する専門的知見からの回答・助言等を実施した。

3 プロジェクト・マネージャー派遣実績

恩納村及び沖縄市から要請を受け、プロジェクト・マネージャーを派遣した。

派遣先	期間	氏名	目的
恩納村	令和3年 4月1日～ 令和4年 3月17日	高嶺 晃 氏	恩納通信所跡地に計画されている「恩納通信所跡地リゾート計画」及び隣接する万座毛周辺の整備を含めた村の施策について、派遣先である恩納村役場内各部署との調整、リゾート計画推進に向けた関係機関や地主会、開発事業者等との対外的な各種調整、跡地利用計画及び地権者合意形成への助言等を行った。
沖縄市	令和3年 11月1日～ 令和4年 3月17日	武 米治郎 氏	2024年度返還予定のキャンプ瑞慶覧（ロウワー・プラザ住宅地区）及び今後一体的な跡地利用が想定されているサウスプラザ地区において、異なる都市計画区域、行政界に位置しているなど、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。

7-2 アドバイザー派遣

1 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）とされ、返還時期が近付いている状況であり、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。

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、多くの課題があることから、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との調整を進める必要があるが、それら関係機関との調整には跡地利用に関する幅広く専門的な知識を要することから、駐留軍用地跡地利用の推進に実績のある専門家よりアドバイスを受けたいことから、アドバイザー派遣を要請する。

(2) アドバイザー

元北中城村アワセ土地区画整理組合
事務長 武 米治郎 氏

(3) 派遣期間

令和3年8月1日（日）～令和3年10月31日（日）

(4) 派遣概要

キャンプ瑞慶覧（ロウワー・プラザ住宅地区及びサウスプラザ地区）の跡地利用の推進にあたり、関係機関及び地権者等との協議・調整を円滑に進めるためのアドバイスを計13回実施した。

2 浦添市への派遣（1）

(1) 浦添市からの要請内容

浦添市では、牧港補給地区跡地利用計画の見直しに向けて勉強会を予定しており、民港形状の変更等、新たな条件整理やこれからすべきことを整理し、跡地利用計画の見直し等についてディスカッション等を行うことを計画している。

令和3年度に開催する勉強会において、地域経済も踏まえて議論していく必要性が生じたため、有識者による講演を実施したいことから、アドバイザーの派遣を要請する。

(2) アドバイザー

沖縄持続的発展研究所
所長 真喜屋 美樹 氏

(3) 派遣日

令和3年7月30日（金）

(4) 派遣概要

牧港補給地区跡地利用計画の見直しに向けた若手組織「チームまきほ21」の勉強会において、「跡地利用計画決定に向けて ～読谷村、北谷町の事例から～」と題して講演を行った。

3 浦添市への派遣（2）

(1) 浦添市からの要請内容

浦添市では、牧港補給地区跡地利用計画の見直しに向けて勉強会を開催し、読谷村、北谷町の跡地利用先行事例を参考に、地権者と行政の協働による跡地利用計画の必要性を学んだ。

次のステップとして、地権者の土地活用や今後の方向性を踏まえ、地権者自らが跡地利用を提案しなければならないが、それには地域経済も踏まえた検討が必要となるため、沖縄経済を牽引し、地域経済・産業分析等に精通する有識者による講演を実施したいことから、アドバイザーの派遣を要請する。

(2) アドバイザー

株式会社リウボウホールディングス
代表取締役会長 糸数 剛一 氏

(3) 派遣日

令和3年10月1日（金）

(4) 派遣概要

牧港補給地区跡地利用計画の見直しに向けた若手組織「チームまきほ21」の勉強会において、海外の特徴あるまちづくりの事例紹介や今後の牧港補給地区におけるまちづくりブランディングについて講演を行った。

4 浦添市への派遣（3）

(1) 浦添市からの要請内容

平成24年度に牧港補給地区跡地利用基本計画が策定されてからこれまでの間、牧港補給地区を取り巻く社会情勢は大きく変化しているため、跡地利用計画の見直しが必要となっている。このような状況の中、地権者及び各関係機関との合意形成に向けた協議の場として「牧港補給地区（キャンプ・キンザー）跡地利用に関する準備協議会」を設立した。

現在浦添市では跡地利用計画の策定業務を発注しているが、地権者及び各関係機関ともこれからの跡地利用を見据え臨む必要がある。

本協議会においても「これからのまちづくりの潮流」として、今の時代背景やこれからのまちづくりに求められるものを学び、情報共有する必要があるため、有識者による講演を実施したいことから、アドバイザーの派遣を要請する。

(2) アドバイザー

沖縄持続的発展研究所

所長 真喜屋 美樹 氏

(3) 派遣日

令和4年3月1日（火）

(4) 派遣概要

「牧港補給地区（キャンプ・キンザー）跡地利用に関する準備協議会」において、「跡地利用を進める連携 ～これからのまちづくりの潮流を念頭に～」と題して講演を行った。

7-3 コンサルタント派遣

1 金武町への派遣

(1) 金武町からの要請内容

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

そこで、金武湾港海岸（ギンバル地区）及びギンバル海浜公園を町が運営するにあたり、安定経営に向けての計画案検討のための基礎的な調査を実施したいため、コンサルタントの派遣を要請する。

(2) 派遣コンサルタント

株式会社国建

(3) 派遣期間

令和 3 年 7 月 1 日～令和 3 年 11 月 30 日

(4) 派遣概要

金武湾港海岸（ギンバル地区）及びギンバル海浜公園の安定経営に向けての計画案検討のため、県内外のビーチの事業運営を調査し、有効な事業計画案の作成及び収支の想定案等を含めた調整・協議資料等の作成を実施した。

2 読谷村（教育委員会）への派遣（1）

(1) 読谷村からの要請内容

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

令和 2 年 2 月に行われた同会議において、比謝川・長田川流域グスク群（アガリヌウガン遺跡とウフグシク、メーダグシク）との関連性の調査検討の必要が指摘され、令和 2 年度に引き続き今年度も調査を実施するが、当該調査を迅速に実施し、周辺の跡地利用を進める必要があることから、コンサルタントの派遣を要請する。

(2) 派遣コンサルタント

有限会社MUI 景画

(3) 派遣期間

令和3年7月1日～令和3年9月30日

(4) 派遣概要

大湾アガリヌウガン遺跡の国指定史跡に向け、比謝川・長田川流域グスク群に関する有識者会議の実施、アガリヌウガン遺跡とメーダグシクとの関連性に関する戦前状況の把握調査、別途発注測量に関する遺跡状況の検討解析、現地踏査等を実施した。

3 読谷村（教育委員会）への派遣（2）

(1) 読谷村からの要請内容

令和3年度1回目のコンサルタント派遣では、主にメーダグシクやその周辺についての調査を行い、地形や写真資料を確認することができたが、そのメーダグシク試掘調査の現場助言指導などを踏まえ、ウフグシクの調査を行い、メーダグシク・大湾アガリヌウガン遺跡との関連をより明確に取りまとめる必要性などが生じたため、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

有限会社MUI 景画

(3) 派遣期間

令和3年10月20日～令和4年1月31日

(4) 派遣概要

大湾アガリヌウガン遺跡の国指定史跡に向け、比謝川・長田川流域グスク群に関する有識者会議の実施、アガリヌウガン遺跡とウフグシクとの関連性に関する戦前状況の把握調査、現地踏査等を実施した。

4 北谷町への派遣

(1) 北谷町からの要請内容

キャンプ瑞慶覧（インダストリアル・コリドー地区）は土地区画整理事業によるまちづくりを想定しており、対象規模から沖縄県環境影響評価条例の対象となることが想定される。

返還期日が示されていない当該地区は立入調査が困難であるため、環境影響評価に係る現地調査が行えない状況であり、返還後に環境影響評価の手続きに時間を要することが予想される。

返還後速やかに跡地利用を推進するために、既存資料の収集及び整理、環境面での課題の抽出などを行い、環境影響評価を実施する際の基礎資料の作成を行いたいことから、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

株式会社パスコ

(3) 派遣期間

令和3年10月18日～令和4年1月28日

(4) 派遣概要

キャンプ瑞慶覧（インダストリアル・コリドー地区）の返還後、速やかに跡地利用を推進するため、既存資料の収集及び整理、環境面での課題抽出など、環境影響評価を実施する際の基礎資料の作成を実施した。

5 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）の返還時期は2024年度（令和6年度）とされ、返還時期が近づいている状況であり、今後、一体的な跡地利用が想定されているサウスプラザ地区を含めた環境影響評価の手続きや、跡地利用計画の策定が予定されている。

そのため、これらの実施に向けて環境配慮事項についての既存資料収集及び整理、課題の抽出を行い、基礎資料として取りまとめを行うことで、円滑な事業進捗に活用したいことから、コンサルタント派遣を要請する。

(2) 派遣コンサルタント

昭和株式会社

(3) 派遣期間

令和3年7月5日～令和4年1月31日

(4) 派遣概要

2024年度返還予定のキャンプ瑞慶覧（ロウワー・プラザ住宅地区）及び今後一体的な跡地利用が想定されている既返還のサウスプラザ地区において予定されている環境影響評価の手続き等について、円滑な実施に向けた環境配慮事項についての既存資料の収集及び整理、課題の抽出などの基礎資料の取りまとめ等を実施した。

6 北中城村への派遣（1）

(1) 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）の返還時期は2024年度（令和6年度）とされており、返還時期が近づいている状況であるが、平成18年に返還が見送られたことで地権者会が活動休止となり、それから10年以上が経過することから、地権者のまちづくりに対する意識低下や世代交代によって、跡地利用に関する取組みの周知不足などが懸念されている。

しかし、令和2年末頃から、沖縄市・北中城村の地主会を中心に地権者会設立に向けた調整が進められており、地権者のまちづくりに対する機運が高まってくることが期待できる。

そこで、地権者会設立後における早期の組合設立準備会の結成に向けた取り組みを支援することで、本地区で想定している地権者主導のまちづくりを推進し、円滑な跡地利用に向けて取り組みたいことから、コンサルタント派遣を要請する。

(2) 派遣コンサルタント

株式会社オオバ

(3) 派遣期間

令和3年7月26日～令和4年2月28日

(4) 派遣概要

ロウワー・プラザ住宅地区及びサウスプラザ地区において、地権者のまちづくりに関

する機運を高め、地権者主導のまちづくりを推進するため、地権者組織の設立に向けた勉強会及び土地区画整理組合設立準備会の結成に向けた活動支援を実施した。

7 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）においては、統合計画で示された返還予定面積が 5ha 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。

作業部会には、沖縄防衛局もオブザーバーで参加を依頼し情報共有を行っていたものの、現時点（平成 30 年度）の日米合意のマスタープランで計画されている返還予定区域とフルインター化計画が異なる範囲で計画が進められていることから、フルインター化計画の実現には返還予定区域の変更が必要だが、変更について米軍側から難色を示されており、本地区の跡地利用の具体的な検討が困難な状況にある。

返還内容の詳細が不明確な中、これまで進めてきたフルインター化計画の可能性を検討すると同時に、現在、マスタープランで示されている返還予定区域内での跡地利用の検討についても進める必要があることから、フルインター化計画範囲及び本地区の返還予定区域の整理を行うことで跡地利用に向けた検討を進めたいため、コンサルタントの派遣を要請する。

(2) 派遣コンサルタント

玉野総合コンサルタント株式会社

(3) 派遣期間

令和 3 年 7 月 28 日～令和 3 年 12 月 28 日

(4) 派遣概要

過年度までに検討してきたフルインター化実現に向け、円滑に事業を推進し地権者合意形成を図るため、返還予定区域及びフルインター化計画範囲の整理及び跡地利用検討の方向性の整理を実施した。

8 宜野湾市への派遣（1）

(1) 宜野湾市からの要請内容

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

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

令和2年度から土地区画整理事業の造成工事や、琉球大学医学部、大学病院等の移転工事着手し、令和3年度にはアクセス道路の工事に着手する予定となっており、事業完了予定の令和9年度までの映像を撮影することで、沖縄健康医療拠点が形成されていく様子を具体的にイメージしやすいよう記録に残したい。

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

(2) 派遣コンサルタント

株式会社シネマ沖縄

(3) 派遣期間

令和3年6月1日～令和4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、令和2年度から着手している土地区画整理事業の造成工事や、琉球大学医学部、大学病院等の移転工事、令和3年度から着手しているアクセス道路の工事の状況について撮影を実施した。

9 宜野湾市への派遣（2）

(1) 宜野湾市からの要請内容

令和2年度から着手している西普天間住宅地区土地区画整理事業の造成工事や、琉球大学医学部、大学病院等の移転工事、また、令和3年度に着手しているアクセス道路の工事など、本地区における工事の様子や進捗状況を情報発信し、整備中から本地区への興味・関心を高め、地権者が土地利用の準備を早い段階から行うことにより、円滑な土地利用を推進したい。

同時に周辺住民に対しては工事の様子や進捗状況を情報発信することにより宜野湾市におけるまちづくりへの取り組みに対する関心を高め、ひいては、今後の跡地利用等に対する市民の積極的参加を促す効果も期待している。

そこで、昨年度及び今年度の西普天間住宅地区返還跡地映像記録撮影業務において撮影した映像に、音楽、ナレーション、テロップを加えた動画を作成したいため、コンサルタントの派遣を要請する。

(2) 派遣コンサルタント

株式会社シネマ沖縄

(3) 派遣期間

令和3年11月24日～令和4年2月28日

(4) 派遣概要

昨年度及び今年度の返還跡地映像記録撮影業務において撮影した映像に、音楽、ナレーション、テロップを加えた動画の作成を実施した。

10 浦添市への派遣

(1) 浦添市からの要請内容

昨今の浦添ふ頭地区の民港形状案、軍港移設位置の決定や、西海岸道路サンエーパルクシティの建設等、牧港補給地区を取巻く環境が大きく変化していることから、平成25年に策定された跡地利用基本計画の見直しが必要となっている。

そこで、返還跡地の有効かつ適切な利用の推進に向け、地権者や各関係機関との意見交換・情報共有を目的とした「牧港補給地区（キャンプ・キンザー）跡地利用に関する準備協議会」の設置、運営のため、コンサルタントの派遣を要請する。

(2) 派遣コンサルタント

昭和株式会社

(3) 派遣期間

令和3年10月1日～令和4年3月4日

(4) 派遣概要

返還跡地の有効かつ適切な利用の推進に向け、地権者や各関係機関との意見交換・情

報共有を目的とした「牧港補給地区（キャンプ・キンザー）跡地利用に関する準備協議会」を設置し、協議会の運営及び様々な質問・質疑等に対する専門的知見からの回答・助言を実施した。

7-4 プロジェクト・マネージャー派遣

1 恩納村への派遣

(1) 恩納村からの要請内容

恩納通信所跡地は、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一括交付金を活用し、勢高排水路改修工事、村道勢高 1 号線整備事業が完了している。また、北部振興事業を活用し、村道勢高 2 号線整備事業が令和 3 年度に完了する予定である。

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 号線に隣接する北勢高排水路整備、住宅エリアにおける下勢高排水路整備、併せて国道 58 号から勢高 2 号線につながる生活軸となる住宅エリア内の新設道路整備事業も推進していく必要があり、今後計画を取りまとめ、北部振興事業などにエントリーを目指している。

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

(2) 派遣先

恩納村企画課

(3) 派遣者名

高嶺 晃 氏

(4) 派遣期間

令和 3 年 4 月 1 日～令和 4 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）とされ、返還時期が近付いている状況であり、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。

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、多くの課題があることから、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との調整を進める必要があるが、それら関係機関との調整には跡地利用に関する幅広く専門的な知識を要することから、駐留軍用地跡地利用の推進に実績のあるプロジェクト・マネージャーを本市に設置し、課題解決の推進を図るため、プロジェクト・マネージャーの派遣を要請する。

(2) 派遣先

沖縄市都市整備室（都市計画担当）

(3) 派遣者名

武 米治郎 氏

(4) 派遣期間

令和 3 年 11 月 1 日～令和 4 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。

第 8 章

広報誌の発行

第8章 広報誌の発行

8-1 広報誌「まちプランナー」

1 広報誌発行の目的

関係市町村及び地権者を対象に跡地利用検討の機運向上及び、関係市町村の円滑な跡地利用の推進に資することを目的とした。

2 広報誌の構成

広報誌の構成としては以下の通り。

＜誌面構成＞

1. 表紙、裏表紙
2. 導入
3. 特集「新田進氏インタビュー」
4. 跡地利用の事例紹介
5. 漫画でわかる駐留軍用地跡地のまちづくり
6. 改正法の主なポイント
7. 県内の返還跡地・返還合意施設等

3 有識者インタビューの実施

特集として、那覇新都心地区のまちづくりに大きく貢献された那覇新都心株式会社顧問の新田進氏へインタビューを実施し、インタビュー結果は広報誌面へ反映した。実施概要は以下の通り。

実施日：2021年12月8日（水）

場所：内閣府沖縄総合事務局 10階会議室

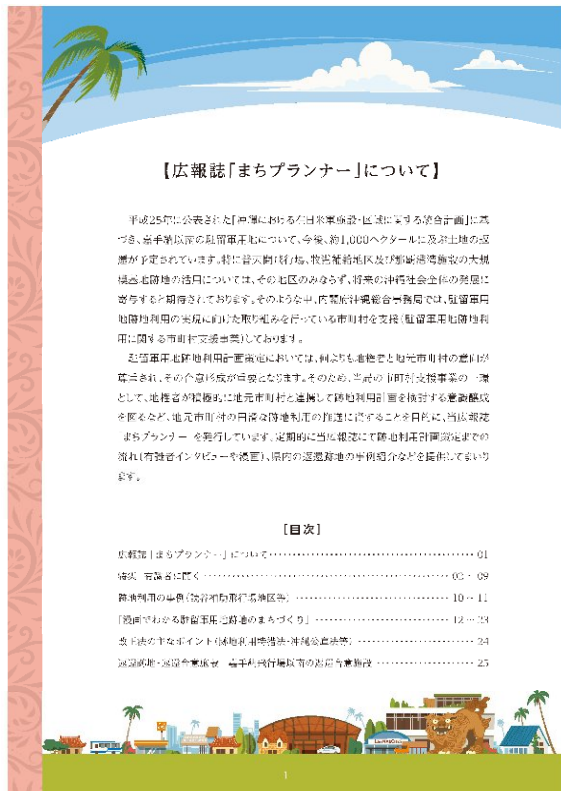
参加者：沖縄総合事務局跡地利用対策課、玉野総合コンサルタント(株)、(株)宣伝

広報誌最終版（イメージ）

(1) 表紙・裏表紙



(2) 導入



(4) 跡地利用の事例紹介

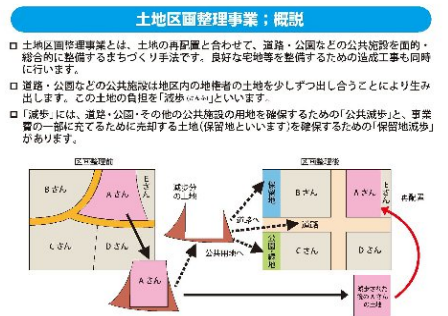
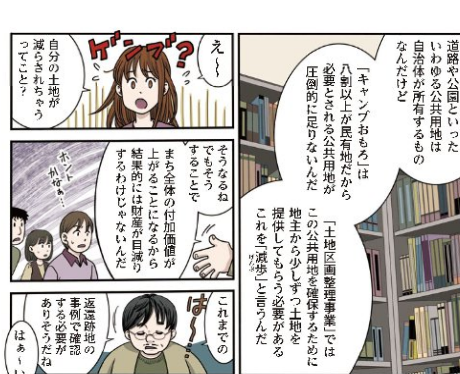




15



14



17



16



公共用地の先行取得制度：概説

- ※先行取得事業の実施状況等については、土地の所在する市町村窓口へご確認ください。





23



22

(6) 改正法の主なポイント

(7) 県内の返還跡地・返還合意施設等

県内の返還跡地・返還合意施設

返還跡地・返還合意施設位置図

嘉手納飛行場以南の返還合意施設

嘉手納飛行場以南の土地の返還(統合計画)

改正法の主なポイント(跡地利用特措法・沖縄公庫法等)

1 跡地利用特別措置法

① **拠点返還地の指定要件を緩和**し、日米安全保障協議委員会(SCC)で返還が合意された駐留軍用地が段階的に返還される場合は、**合同委員会(JC)**における返還合意前の区域も含め指定できる特例を創設(26条2項)

※特例による指定は、一体的な土地利用が見込まれ、相当部分についてJCで返還が合意されている場合、当該合意部分の返還後1年まで可能

【参考】拠点返還地の概要

- ✓ 沖縄県の自主的な発展の拠点となる区域等について、JCにおける返還合意後に、内閣府または返還合意地として指定
- ✓ 指定した拠点返還地において、国が取り組むべき方針を「国の取組方針」として策定

拠点返還地の面積	国の取組方針の策定
200ha以上	要策
200ha未満	可能(跡地利用推進協議会の協議による)

②法の期限を**10年延長**(令和14年3月31日まで)(第98附則7号)

2 沖縄振興開発金融公庫法等

① **駐留軍用地跡地に係る産業開発資金の貸付対象を拡大**し、跡地において民間事業者が商業施設等を開発しようとする場合、自己所有方式による開発に加え、**譲渡方式**による開発も貸付対象に追加(公庫法19条1項1号イ)

※事業者が新しい建物を建築する際、従前の土地所有者には新しい建物の所有権を付与した上、保留地部分を第三者に譲渡するため、所有者が多数存在する駐留軍用地において有効なスキーム

②沖縄振興開発金融公庫の日本政策金融公庫への**統合時期を10年延長**(令和14年3月31日まで)(附則第1条1項)

※行基推進法に基づき、沖縄公庫は、現行の沖縄法の期間経過後に、新政策金融公庫(日本政策金融公庫)に統合するものとされていた

※上記は、沖縄振興特別措置法の一部を改正する法律(令和4年2月8日閣議決定)のポイントより一部抜粋。

第 9 章

その他の支援事業

第9章 その他の支援事業

9-1 広報普及活動

1 跡地利用の推進（パンフレット）の更新

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

2 跡地カルテの更新

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

「跡地カルテ」は12市町村を個別訪問しそのヒアリング結果と、一部の市町村についてはオンラインによるヒアリングと書面等での確認結果を基に更新した。

3 関係機関への情報提供

令和3年度に行った「推進懇談会」、「個別会議」、「推進セミナー」及び「広報活動」の各活動の他、アドバイザー、コンサルタント、プロジェクト・マネージャーの専門家等の派遣状況といった情報を、沖縄総合事務局跡地利用対策課のホームページ（<http://atochi.ogb.go.jp/>）にて公開するため、「ホームページコンテンツ」を更新した。

9-2 関係情報の整理

駐留軍用地の跡地利用に関係する関係資料等として、令和3年度の沖縄振興特別推進交付金（一括交付金）による跡地関係調査の実績を整理した。

番号	交付対象事業等の名称	交付対象事業等の概要	
1	大規模駐留軍用地跡地利用推進費	普天間飛行場等駐留軍用地跡地の円滑な利用を図るため、返還前の早い段階での跡地利用計画策定等に向け、関係市町村と連携した調査検討を行う。	沖縄県
2	未来に羽ばたく臨港型都市再開発事業	那覇軍港返還後の土地活用を円滑に進めるための跡地利用計画の策定に向け、地権者等との合意形成を図る。 ※新型コロナウイルス感染症急拡大により、活動目標（指標）としていた活動が全て実施できず、それに伴い成果目標（指標）が達成できないため取り消し。	那覇市
3	普天間飛行場跡地利用計画策定事業（地権者意向調査）	普天間飛行場の跡地利用推進のため、関係地権者や市民の合意形成に向け、情報提供や意向把握等の調査を行う。また、市民によって構成される「NＢミーティング」や若手地権者等によって構成される「若手の会」の活動を支援し、合意形成についての取り組みを行う。	宜野湾市
4	普天間飛行場跡地利用計画策定事業（共同調査）	普天間飛行場の跡地利用計画策定に向けて、跡地利用の骨格に係る分野別計画の検討及び市民・県民・地権者との合意形成、情報発信等を実施する。また、普天間飛行場跡地利用計画検討委員会を開催し、「第2回全体計画の中間取りまとめ」を作成する。	沖縄県 宜野湾市
5	牧港補給地区跡地利用まちづくり活動支援事業	地主会若手組織の活動体制づくり、地主相互及び地主と行政の連携強化を通して牧港補給地区の跡地利用の円滑な推進を図るため、牧港補給地区地主会若手組織による勉強会等の活動を支援する。	浦添市
6	牧港補給地区返還跡地転用推進基金事業	駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用を推進するため、牧港補給地区の土地の先行取得を実施するための基金を造成する。	浦添市
7	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	瀬名波通信施設跡地（非農用地部分）基本設計策定事業	瀬名波通信施設跡地の土地利活用を促進するため、非農用地部分の基本設計を行う。	読谷村
9	読谷補助飛行場跡地「先進農業支援センター」利活用促進事業	読谷補助飛行場跡地「先進農業支援センター」の今後の土地利用の安定化を図るため、当該地区の分筆・合筆に伴う地籍測量を行う。	読谷村
10	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
11	北谷町特定駐留軍用地内土地取得基金事業	駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用を推進するため、基金を造成し、キャンプ桑江（南側地区）の土地の先行取得を実施する。	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	
12	キャンプ瑞慶覧特定駐留軍用地推進基金事業	キャンプ瑞慶覧ロウワー・プラザ住宅地区の跡地利用を促進するため、これまで積立てた基金を活用し、公有地の先行取得を行う。	北中城村
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、跡地利用計画（素案）の見直しを行う。	北中城村
14	喜舎場ハウジング地区跡地利用推進事業	キャンプ瑞慶覧喜舎場ハウジング地区の跡地利用を推進するため、跡地に発生する空地部分の有効活用策の検討及び地権者意向調査を実施する。	北中城村

第 1 0 章

令和 3 年度のまとめ

第10章 令和3年度のまとめ

まとめ

1 跡地関係市町村の検討課題の把握等

跡地関係市町村における跡地利用に係る検討課題を把握するため、関係する12市町村を対象に個別訪問を実施、加えて一部の市町村については新型コロナウイルス感染拡大の影響により、オンラインWeb会議及び書面等による確認にて、跡地利用の取組状況や現時点の課題等についての意見交換を行った。

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

なお、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、改善・追加要望等について意見交換を実施し、支援メニューや情報提供のテーマを検討する際の参考にすることとした。

また、意見交換の結果から跡地関係市町村共通の課題・意見を抽出し、課題の解決及び可能性等について検討するため、「跡地利用の3D都市モデル活用可能性検討」、「埋蔵文化財調査に係る課題検討」という2つのテーマを抽出し、既存資料の収集、関係機関等のヒアリングを経て、関係市町村と意見交換等を実施し、検討内容の取りまとめを行った。

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。

今年度は新型コロナウイルス感染拡大防止の観点からオンライン Web 会議にて 2 回開催し、1 回目は「本年度の市町村支援事業の年間スケジュール（予定）について」報告し、「駐留軍用地跡地利用推進の取組の現状と課題について」平成 24 年の跡地利用特措法（跡地利用推進法）施行後を中心とした跡地利用計画、土地の先行取得、調査立入、支障除去措置等の跡地利用推進の各取組の現状について、関係市町村や沖縄県へのヒアリング調査の結果等に基づき整理した結果を報告し、意見交換を行った。

2 回目は「跡地利用に関する動向」及び「令和 3 年度の取組み内容」を報告し、以下のとおり「次年度の取組方針」について説明がなされ、意見交換を行った。また、「今年度のテーマ」として、今年度の新しい取組みとして、年度当初に市町村に対してヒアリングを実施し、市町村が今抱えている共通の課題や跡地利用に関する意見を取り上げ、それを深掘りし、解決するための手段や跡地利用にどう取り入れるか検討したことを報告し、意見交換を行った。

<次年度の取組み方針>

1 基本方針

跡地利用対策課は、令和4年度が本土復帰50周年の節目であることを踏まえつつ、改正が予定されている跡地利用特措法の下、関係市町村及び内閣府本府を始めとする関係機関との連携を強化し、市町村支援事業の効果的な取組を促進させていく。

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とともに課題・意見等を2テーマ程度拾い上げ、調査・検討を実施し、その成果を関係市町村と共有する。

※想定される共通課題の事例

- | | |
|------------|--------------|
| ①埋蔵文化財（継続） | ②3D都市モデル（継続） |
| ③先進地事例 | ④環境アセス関連 |

(2) アドバイザー等派遣

関係市町村からの要請に応じて、内容を精査のうえ、迅速に派遣する。

(3) 跡地関係市町村連絡会議

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

(4) 跡地関係市町村個別会議

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

(5) 跡地利用推進セミナー

関係市町村職員及び地権者等を対象に、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。セミナーは年度中2回開催を目処とする。

(6) 広報業務

主に嘉手納以南の大規模返還地の地主を対象とし、跡地利用検討の機運向上に資するべく、関係者インタビューや「まちづくり」に関する情報提供を行う。年1回の発刊を目処とする。

(7) 駐留軍用地跡地利用推進懇談会

令和4年度の跡地利用対策課の取組結果をご報告し、取組み内容及び次年度（令和5年度）以降の業務取組方針等についてアドバイスを頂く。

<今年度の新しい取組>

1 跡地利用の3D都市モデル活用可能性検討

2024年度以降、返還が予定されている駐留軍用地を有する関係市町村において、跡地利用計画策定及び地権者との合意形成等が急務となっており、それらの促進を図る方策として、3D都市モデルの整備・活用の基本的な考え方及び跡地利用計画等の都市計画策定時において必要な情報等について検討・整理し、また、国土交通省が推進している3D都市モデル整備・活用・オープンデータ化プロジェクト「PLATEAU（プラトー）」の活用を視野に、跡地利用計画策定及び地権者との合意形成等促進ツールとして、関係市町村担当者が利用する際の活用方法や期待される効果、活用できる環境・機能等の調査・検討を行った。

2 埋蔵文化財調査に係る課題検討

2024年度以降、返還が予定されている駐留軍用地を有する関係市町村において、跡地利用を進めるにあたり文化財調査をいかにスムーズに進めるかが大きな課題となる。埋蔵文化財は掘ってみないとわからないという側面があると共に文化財関係者以外の人達には何をしているのかわかりにくいという面も持ちあわせ、当初予定していた事象に問題が生じた場合には都度協議となり文化財調査の長期化が推測されることから、これらの問題を事前に把握・検討・整理し、問題解決となる支援策の調査・検討を行った。

意見交換の結果として、令和3年度の取組み内容及び次年度の取組み方針については、「キャンプ瑞慶覧（ロウワー・プラザ住宅地区）の跡地利用への取組みが動き出したが、山積している課題が多いため、他地区の事例を参考に情報提供しながら進めていくことが大事である。」、「広報誌は、跡地だけではなく、まちづくりに関わる方に読んでもらえれば、もっと関心を持ってもらえる。」、「いくつか地区が動き出しかけているが、広域的な計画と個別の地区の議論をどうやって重ねていくかは結構大きなテーマではないか。」という意見があった。

今年度の新たな取組については「3Dによって特に景観計画は地権者にうまく説明できるのではないか。」、「文化財調査の課題はぜひ沖縄防衛局にも共有した方がよい。」、「文化財調査の支援体制をきちんと構築していくことが文化財調査を短期間で終わらせることにつながるのではないか。」という意見があった。

3 跡地関係市町村連絡会議

連絡会議は、年度当初に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、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跡地利用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、意見交換の中で事業を推進している地区の課題等の把握ができたことにより、新たに専門家等を派遣することにも繋がった。

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 跡地関係市町村個別会議

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

個別会議のテーマとして、新型コロナウイルスの危機がもたらしたニューノーマルという新たな生活様式への変化のなかで、テレワークによるオフィス需要やオープンスペースの重要性の見直しなど、まちづくりの方向性にも変化を促している。このような状況において、昨今のまちづくりにおいてよく耳にするスマートシティの実現によるニューノーマルへの対応や、変化する人々の行動様式を反映したまちづくり、跡地における機能導入の検討に資することを目的にテーマを設定した。

今年度は「ニューノーマル ～新型コロナとこれからの跡地利用まちづくり～」と題し、令和3年1月に公開された『スマートシティガイドブック』に基づき、スマートシティの実現によるニューノーマルへの対応や、変化する人々の行動様式を反映した今後のまちづくりなどについて、有識者による講演形式で紹介するとともに、県内まちづくりに精通している専門家を迎え、本県でのニューノーマルに対応したまちづくり、跡地利用の考え方について様々な視点から意見交換を実施した。

出席者からの主な意見・要望等としては、以下のものがあつた。

- ・スマートシティは当初どう理解したら良いか分からなかったが、ディスカッションが理解の手助けになった。また、ディスカッションで幅広く参考になる意見があつたので、今後の参考にしたい。
- ・跡地利用は更地からのスタートなので、地権者の合意形成によって可能性は広がると思う。
- ・跡地利用を検討していく中で、課題解決の手法の一つにスマートシティという方法があるという認識を持ち、次世代のモデルを踏まえた跡地利用を検討したい。

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

5 跡地利用推進セミナー

推進セミナーは、関係市町村職員及び地権者等を対象に、専門家等による県内外のまちづくりの事例紹介や土地区画整理事業の仕組みなどについて、跡地利用計画に資する基礎的知識の共有を目的に2回開催した。

1回目は、「行政担当者としての跡地利用業務への取組」をテーマに、『～キャンプ瑞慶覧・アワセゴルフ場を事例に～、～円滑・迅速な跡地利用が可能となった要因はなにか～』について、行政の立場から跡地利用に携わってきた実務経験者による講演形式で開催し、講演を受けて意見交換を実施した。

2回目は、「跡地利用の変遷と脱炭素社会への手がかり～読谷村、北谷町の事例を踏まえて～」をテーマに、これまでの主な跡地利用事例の概要や課題等を踏まえ、地権者、行政、住民等の連携や合意形成の必要性、課題、これからの跡地利用の方向性などについて、一貫して沖縄の米軍基地の跡地利用を研究されてきた有識者による講演形式で開催し、講演を受けて意見交換を実施した。

出席者からの主な意見・要望等としては、以下のものがあつた。

- ・跡地利用を計画していく中でどのようなスケジュール感を持って臨んでいけば良いかが分かり、非常に有意義だった。
- ・跡地利用の事例について、時系列に沿った説明で分かりやすかった。また、事業の段階ごとに発生した問題と、その解決策を聞くことができて良かった。
- ・行政の役割について、ある程度イメージができ、参考になった。
- ・脱炭素社会に向けた大手企業の動向と今後の潮流を窺い知ることができた。
- ・従来の跡地利用手法とこれからの社会潮流について、両方学ぶことができた。

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

6 アドバイザー等専門家の派遣等

(1) アドバイザー派遣

アドバイザーは、以下のとおり派遣した。

1) 沖縄市（13 回）

キャンプ瑞慶覧（ロウワー・プラザ住宅地区）の跡地利用の推進にあたり、関係機関及び地権者会等との協議・調整を円滑に進めるためのアドバイスを計 13 回実施した。

（派遣に対する意見・課題等）

沖縄市	・当地区は令和 6 年度の返還に向けて、取組内容が具体化しており、派遣期間中は主に県や防衛局等の関係機関との意見交換を行ったが、その際に跡地利用に関する幅広い助言を効果的に頂き、本事業の推進にご支援頂いた。
アドバイザー	・特になし。

2) 浦添市（3 回）

牧港補給地区跡地利用計画の見直しに向けた勉強会及び牧港補給地区（キャンプ・キンザー）跡地利用に関する準備協議会において講演を実施した。

（派遣に対する意見・課題等）

浦添市	・勉強会を終え、地権者からは今後も同様の講義を受けたいとの意見を多数頂いた。今後もアドバイザーを招いた講義を行い、地権者との合意形成に取り組む。 ・地域経済・産業等の専門家の視点による跡地利用の考え方を学んだ。跡地利用の知識を深めるためにも、今後も各分野の専門家視点による幅広い助言を受けることが必要である。 ・過去の跡地利用の推進事例から、各関係機関と連携した対応が必要と感じた。跡地利用推進に向けた連携を行うためにも、今後も準備協議会を通し、意見の合意形成に努めたい。
アドバイザー	・現行計画では 2024 年度から返還が始まる牧港補給地区の跡地利用を遅滞なく進めるために、地権者と行政のより積極的な協働が求められる。 ・「沖縄の独自性を活かし、人が集まるエリアにするにはどうあるべきか」という発想からの街づくりを助言。 ・跡地利用特措法の見直し及び関係機関との連携強化。

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

(2) コンサルタント派遣

コンサルタントは、以下のとおり派遣した。

1) 金武町

ギンバル訓練場跡地において整備中の金武湾港海岸（ギンバル地区）及びギンバル海浜公園を町が運営するにあたり、安定経営に向けての計画案検討のため、県内外のビーチの事業運営を調査し、有効な事業計画案の作成及び収支の想定案等を含めた調整・協議資料等の作成を実施した。

（派遣に対する意見・課題等）

金武町	・丁寧な町の意見を汲み上げて報告書を作成していただいた。 今年はコロナの影響を加味した数値を反映させなくてはいいけない中、専門知識を駆使して収支計画を作成していただいた。
コンサルタント	・今後の課題として、駐車場など周辺環境の整備及び地区全体のブランディング、実際のビーチ運営に即したサポートや指定管理のあり方の検討などが挙げられる。

2) 読谷村教育委員会（2回）

嘉手納弾薬庫地区（国道東地区）の大湾アガリヌウガン遺跡の国指定史跡に向け、比謝川・長田川流域グスク群に関する有識者会議の実施、アガリヌウガン遺跡とメーダグシクとの関連性に関する戦前状況の把握調査、別途発注測量に関する遺跡状況の検討解析、現地踏査等を実施した。

また、アガリヌウガン遺跡とウフグシクとの関連性に関する戦前状況の把握調査、別途発注測量に関する遺跡状況の検討解析、現地踏査等も実施した。

（派遣に対する意見・課題等）

読谷村	・今回もとても丁寧に対応していただき、本村の文化財保護行政に大きく貢献していただいた。
コンサルタント	・特になし。

3) 沖縄市

キャンプ瑞慶覧（ロウワー・プラザ住宅地区）と今後一体的な跡地利用が想定されているサウスプラザ地区において、環境影響評価を速やかに実施できるよう、既存資料の収集及び整理、環境面での課題の抽出等、環境影響評価を実施する際の基礎資料の作成を実施した。

（派遣に対する意見・課題等）

沖縄市	・今年度は環境配慮事項について、既存資料の収集・整理を行った。これまで開発の視点からの調査業務が行われてきたが、保全の視点からの調査業務は今回が初めてであり、業務を通
-----	---

	してその重要性と環境配慮に関する制度の実態を実感することができた。本制度はこのような業務を事業が具体化する前段で実施することができることから、円滑な跡地利用に向けての大きな支援となっている。
コンサルタント	・当地区内に重要種となっている動植物が生息している可能性があり、今後どのように保全しながら土地利用を検討していくか。サウスプラザ地区及び周辺に設けられている重要な動植物のための保全エリアについて、今後の土地利用計画を検討する上でどのように取り扱っていくか。今後実施する可能性のある環境影響評価手続き（国、県との事前協議）に向けた準備。

4) 北中城村（2回）

キャンプ瑞慶覧（ロウワー・プラザ住宅地区）において、地権者主導のまちづくりを推進するため、地権者組織の設立に向けた勉強会及び土地区画整理組合設立準備会の結成に向けた活動支援を実施実施した。

また、キャンプ瑞慶覧（喜舎場住宅地区）において、過年度までに検討してきたフルインター化実現に向け、円滑に事業を推進し地権者合意形成を図るため、返還予定区域及びフルインター化計画範囲の整理及び跡地利用検討の方向性の整理を実施した。

（派遣に対する意見・課題等）

北中城村	・ロウワー・プラザ住宅地区においては、令和3年7月に地権者会が発足し、地権者主導のまちづくりに対する機運が高まっている状況にある。今回、本制度を活用し、地権者会に対し地権者の意欲醸成、合意形成に係る活動支援を実施することで、地権者主導のまちづくりの推進が図られ、本地区の円滑な跡地利用に向けた取組みの一助となった。 ・喜舎場住宅地区においては、令和6年度又はそれ以降の返還に向けた跡地利用を検討する必要があるが、返還時期や区域が具体的に示されていないことで、地権者合意形成や土地利用計画の検討が困難な状況にある。今回、本村が検討しているフルインター化計画範囲及び統合計画で示された返還予定区域の整理を行うことで、跡地利用検討に向けた準備を進めることができ、今後の地権者合意形成に向けた取組みの一助となった。
コンサルタント	・ロウワー・プラザ住宅地区は設立準備会の結成に向け事業方針を決める段階を向えており、情報収集、関係機関協議を実施し、本地区の課題に対する方針を地権者に発信しなければ

	ならない。合意形成と仮同意の取得のためには実効性にある跡地利用計画の作成が課題となる。 ・喜舎場住宅地区は、計画範囲の整理の結果、フルインター化に必要な範囲と返還予定地の範囲が異なっており、返還予定地の方が小さくなっている。そのため、フルインター化の時期が見通せない他、返還予定地の土地利用計画もフルインター化が可能なまでの暫定利用とするのか、恒久的な利用とするのか課題となっている。また、時期が見通せないこと、恒久的利用か暫定利用か明確になっていないため、地権者の合意形成の促進を図る上で課題となっている。さらに、コロナ禍における説明会等の開催方法について検討が必要である。
--	---

5) 北谷町

キャンプ瑞慶覧（インダストリアル・コリドー地区）において、返還前の立入調査が困難な状況であることから、返還後の環境影響評価の手続きに時間を要することが想定されるため、返還後速やかに跡地利用を推進するため、既存資料の収集及び整理、環境面での課題抽出など、環境影響評価を実施する際の基礎資料の作成を実施した。

（派遣に対する意見・課題等）

北谷町	・施設返還前の現時点において、環境影響評価の基礎資料を作成できたことは、今後の跡地利用推進業務の加速化につながる有益な事業となった。
コンサルタント	・本業務は、環境影響評価を実施する際の基礎資料としてまとめたものであるが、環境影響評価の手続きを促進させるのみならず、その前段である「まちづくり基本計画」などの跡地利用計画段階において、環境面の検討に資する資料となっている。また、跡地利用計画段階における環境面の検討については、あらゆる環境面での現状整理と課題を把握しておく必要がある。現状は、環境課題の一部を整理したにすぎず、次年度は、陸域生物、生態系、景観、人と自然のふれあい活動の場、歴史的・文化的環境等について現状整理と課題の抽出を行うなど、引き続きの調査が必要である。

6) 宜野湾市（2回）

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

また、これまで撮影してきた返還跡地映像記録を将来の宜野湾市のまちづくり、

または今後返還が予定される嘉手納以南の駐留軍用地に対する跡地利用計画の参考になる動画として活用するため、これまで撮影してきた映像に音楽、ナレーション、テロップを加える編集作業を実施した。

(派遣に対する意見・課題等)

宜野湾市	・様々な事案に活用でき、専門の知見を有したコンサルタント等に対応いただけるため、大変有難い制度であり、今後も継続をお願いしたい。
コンサルタント	・撮影は天候に左右されやすいため、返還跡地の工事スケジュールについて確認を行い、良い条件のもと撮影を行う。 ・西普天間住宅地区返還跡地の工事進捗状況を広く周知するため、次年度以降は撮影後タイムリーに編集し情報発信するなど検討が必要。

7) 浦添市

平成 25 年に策定された牧港補給地区の跡地利用基本計画見直しにあたり、返還跡地の有効かつ適切な利用の推進に向け、地権者や各関係機関との意見交換・情報共有を目的とした「牧港補給地区跡地利用に関する準備協議会」を設置し、協議会の運営及び様々な質問・質疑等に対する専門的知見からの回答・助言等を実施した。

(派遣に対する意見・課題等)

浦添市	・会の運営にあたり、企業の経験及び専門的知見からアドバイスを受け、充実した会議内容となった。また、開催準備においても、迅速かつ適切な会場設営が行われた。
コンサルタント	・牧港補給地区の有効活用かつ適切な利用の推進を図るため、今後も継続的な地権者等との意見交換が必要と考えられる。

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

(3) プロジェクト・マネージャー派遣

プロジェクト・マネージャーは、恩納村へ1名、沖縄市へ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	・合意形成を図るために地域住民に対し粘り強く説明会を行う必要があることを学んだ。 ・何事にも明確なスケジュールが大事であることが理解できた。 ・行政が積極的に関わることで、地域と一体となったまちづくりができることが理解できた。 ・開発区域内に存在する法定外公共物の廃止を行い土地を有効活用することにより開発がスムーズに行えることが学べた。 ・些細な状況報告事も意思疎通を図らなければいけない必要性を感じた。
プロジェクト・マネージャー	①令和3年度北部連携事業（勢高2号線）の令和4年6月完了に向けての取組み。 ②令和4年度以後の新たな北部振興事業への取組みと展開。 ③フォーシーズンズホテル着工に向けた各種調整。

2) 沖縄市

2024年度返還予定のキャンプ瑞慶覧（ロウワー・プラザ住宅地区）及び今後一体的な跡地利用が想定されているサウスプラザ地区において、異なる都市計画区域、行政界に位置しているなど、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県や防衛局等との調整が必要となりますが、派遣期間中は主にこれら関係機関調整の際に、跡地利用に関する幅広い助言を効果的に頂き、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	①行政界の変更を前提とした土地利用計画の作成。 ②事業施行方法（1組合 or 2組合）の企画検討。 ③地権者会活動の活性化（課題解決に向けた情報の共有）

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

7 広報誌の発行

(1) 広報誌「まちプランナー」

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

内容としては、大規模な返還跡地として2005年に完了した那覇新都心地区において、通算20年間もの期間を土地区画整理事業の施行者として携わられた那覇新都心株式会社の新田顧問へのインタビューを行い、施行者として事業を円滑に進めるため、地権者合意形成、関係機関との協議等で苦労した点や留意点や課題、今後返還される大規模返還跡地の跡地利用の進め方へのアドバイス等について紹介するとともに、返還跡地のまちづくりへの参加や意識醸成の必要性及び土地区画整理事業の制度や跡地に関連する法律や制度を跡地コミックとしてマンガにすることで、地権者にわかりやすく伝えることとした。

その他にも、返還跡地のまちづくりの事例として読谷補助飛行場跡地を紹介し、航空写真等でむかしと現在を比較できるようにした。

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

8 その他の支援事業

(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)」及び「跡地カルテ」並びにホームページコンテンツの更新等を行った。

また、跡地利用に関係する情報の整理として、令和3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。