

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、「駐留軍用地跡地における土地区画整理事業」をテーマに、『土地区画整理事業の概要』についてと題し、跡地利用における土地区画整理事業の有効性と留意点、制度面や特徴などについて講義を行った。

また、駐留軍用地跡地における土地区画整理事業の事例を紹介し、土地区画整理事業における関係者（行政・組合・地主会）に求められる役割や跡地利用に求められるものについてもパネルディスカッションを実施した。

第2回目は、「駐留軍用地跡地における環境影響評価」をテーマに、環境影響評価制度の概要や駐留軍用地跡地における留意点、環境影響評価の実務として、開発と保全のバランスのとり方やスケジュールの整合の図り方などについて、有識者による講演及び土地区画整理事業において実際に環境影響評価に携わった担当者による事例紹介を行い、意見交換を実施した。

なお、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、それぞれアンケート調査を実施した。

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4年10月26日（水）

場 所：沖縄県市町村自治会館

4F 第4～6会議室



2 出席者

①関係市町村（6市町村）17名

東村（企画観光課）、恩納村（企画課）、北中城村（企画振興課・建設課）、宜野湾市（まち未来課）、浦添市（西部開発局・跡地未来課）、那覇市（平和交流男女参画課）

②沖縄県（県土・跡地利用対策課）

③地主会（宜野湾市軍用地等地主会・那覇市軍用地等地主会）

④内閣府（沖縄政策統括官（沖縄政策担当）付政策調整担当参事官室）

3 開催内容

(1) 講義

ア 講師

日本工営都市空間株式会社

技師長 加塚 政彦 氏

イ 演題

「土地区画整理事業の概要」

～跡地利用における土地区画整理事業の有効性と留意点～



ウ 講義内容

《はじめに》

○皆様、こんにちは。ただいまご紹介いただきました日本工営都市空間の加塚と申します。今紹介していただいたように、今年の6月まで玉野総合コンサルタントという会社名でしたが、7月1日に日本工営都市空間という社名に変わりました。社員のほとんどがまだ言い慣れてないので、ときどき言い間違いをすとかあるかと思いますがよろしくお願いたします。

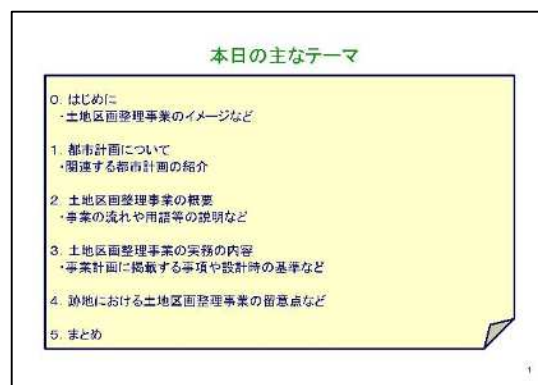
○本日は区画整理事業の概要として、区画整理の仕組みとか、こういうことに注意する必要があるということを、所々跡地利用を絡めながらご説明申し上げたいと思っています。区画整理の細かいことを説明し出すと、本当はものすごく時間がかかり1日でも終わらないと思いますけれども、今日はそのエッセンスをかいつまんで説明しようと思っています。後で質問の時間も設けていただいていますので、分からなかったこと、もう一度聞きたいということがあったら遠慮なく言っていただければと思いますので、よろしくお願いいたします。



○まずこの表紙ですが、今日のために県内の事業に関連するものを少し入れてみました。後でまた説明しますが、区画整理は基本的に公共施設を造ったり、宅地をきれいにしたりというようなことをやる事業です。ですので、今回道路をテーマにして3つ挙げています。

○右側は小祿金城地区で、こちらに見えているのがイオンです。その歩道をこんなふう
に整備しているところを撮ってみました。それから、真ん中が那覇新都心地区です。お
もろまち駅を出たところのデッキからこのように見えるということで、こういう整備も
できるということで撮っております。最後に左側はマニアックですがアワセゴルフ場地
区です。ここに見えているのがイオンモールライカムです。道路整備をこういうふう
に写真を撮るとこう見えるということで、普通に紹介される写真からするとどこの地区な
のかという話になると思うのですが、基本的にこういういろいろなまちのつくり方をす
る中で道路整備をしていくという事例として扉絵としてみました。

○今日説明しようと思っていますのは、まず
区画整理のイメージです。今みたいなもの
もイメージの1つですが、そういうものを
紹介しつつ、いきなり都市計画と出てくる
のですが、関連性が深いものですから都市
計画の話の少しさせていただこうと思いま
す。



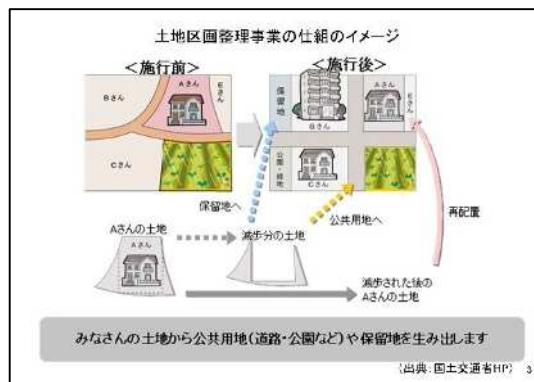
○それから、都市区画整理事業の概要として、
流れですとか、用語の説明とか、留意点みた
いな話をさせていただきます。実務の内容として、実際に事業をやるときはこういうふ
うにやるということを少しだけ説明します。あまりここを深くやると皆さん頭が混乱し
てしまいますので、簡単にやろうと思っています。4つ目が跡地利用をするときの区画
整理の留意点を説明しようと思っています。こんな流れで説明していこうと思っています。

○区画整理のイメージですが、区画整理は何のためにやるのかというと、公共施設の整備、

宅地の整形化、あるいはライフラインの整備をやる事業です。それをやる時に宅地の造成や整地をしたり、建物の補償をして移転をしてもらうことを行います。

○最後の建物の話は、跡地にはあまり建物がないですからそんなに大きな話にはならないことが多いですけれども、ただ跡地だけでなく、その周辺の市街地も含めて事業をやる場合、例えば那覇新都心地区などはそうですが、そういったことをやろうとするときにはこういう話も出てきますので、ここも一通り説明します。こういうことをやって土地の利用価値を高めて、健全な市街地をつくるという事業です。

○区画整理の仕組みとして、国交省のホームページに出てくるのですが、これはある程度区画整理に携わった方は見たことがあるかもしれないですが、よく地主さんへの説明などに使うものです。昔の道路がちょっと狭かったり、変な形で交差していたりして危ないというようなところ、土地も変な形をしていて使いづらいものを、右側にあるようにきれいに整理し直しましょうというのが一つのイメージになっています。



○このときに、少しずつ皆さんの土地を、例えばこのAさんのこういう形の土地、実際にこういう形で削るといことは具体的にはないのですが、イメージとしてこういうところを削らせてもらった分を道路や保留地という事業費に充てるために売る土地、これに換えて事業を進めます。その代わりにAさんにはきれいになった形のいい土地をお返しするというようなやり方をする事業ということになっています。

○区画整理の実績をちょっとだけ説明しようと思っているのですが、国交省のデータが2017年度ですが、その段階で日本全体で約37万ha、ピンとこないので坪にしてみましたら11億2,000万坪と、さらにピンとこないという状況になってしまいましたが、地区数としては1万2,000地区を日本全国でやっている状況です。

○そもそも区画整理はいつからスタートしたのかというと、ルーツは大正12年(1923年)の関東大震災です。その後悲しい話ですが、戦災復興とか震災復興、そういったいろんな災害があったときの復興事業でも活用しています。もちろん旺盛な住宅需要に応えるために宅地を造ったり、団地を造ったり、そういう事業にも使われてきています。

○もちろん沖縄県内でも活用されていて、県内の跡地利用としては116地区、約3,300haの実績ですが、そのうちの3割強に当たる33地区、1,200haを区画整理で整備してき

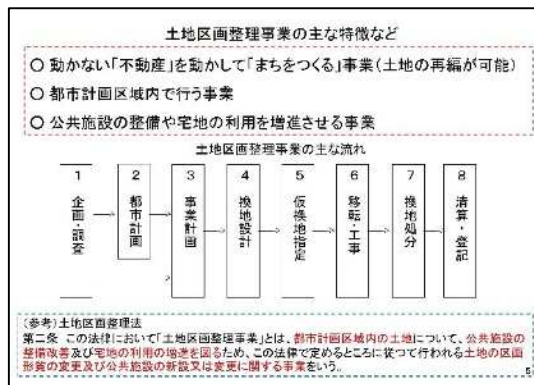
ているということです。最近は国交省なども、まちなかの問題解決、要するに土地の入れ換えができるものですから、それで区画整理を活用してみたらどうかということで、いろんな情報を発信しております。

○その中でこれはよく写真とかがニュースなどで出てくると思うんですが、東京にあるスカイツリーです。どうしてこんなものが出ているのか。真ん中は愛知県名古屋市にあるテレビ塔です。右側はさっき紹介した小祿金城地区にあるイオンです。こういった建築物が建ってますけど、建築物を建てるのは区画整理の本意ではなくて、そのための基盤整備をしているのが区画整理で、実はこれらは基盤整備を区画整理で行っている地区です。

○あまりご存じない方が多いと思うんですが、スカイツリーが建っている下の土地、これは区画整理で整備しています。押上業平地区と言います。真ん中は名古屋の中心街に100メートル道路という道路の幅員が100mある道路があります。その中に公園的な整備をしてテレビ塔も建てているということで、用地的には公園です。これも名古屋市の震災復興の区画整理でつくった基盤の上に建てています。ちなみに日本で最初の電波塔だそうです。東京タワーより古いです。

○小祿金城地区のイオンは、ご存じのとおり小祿駅前の区画整理をしたところにショッピングセンターを造ったという事業になります。こういうところも区画整理でやっているということを知っていただくといいかなということで挙げております。

○区画整理の特徴は何か。1番は私が勝手に言っているんですが、不動産は動かないものだと思っておりますけども、それを唯一動かせる事業が区画整理だと思っております。同じように市街地再開発事業とか土地を動かす事業もありますが、広範囲で動かせるのは区画整理しかないということです。



○もう1つ、これは覚えておいていただきたいのですが、都市計画区域内で行う事業であるということで、都市計画区域の外では使えないということがあります。あと、これは区画整理の要件になっていますけど、公共施設の整備とか、宅地の利用を増進させるということが必要な事業です。

○だから、公共施設の整備、例えば道路とか公園を造る、それから宅地の利用を増進というものは、最初のほうで見ていただいたように、不整形な土地をきれいにして使い勝手をよくする。これも宅地の利用の増進になります。こういったことをやる事業ということで、その話は区画整理の本とかに書いてあるのですが、主な流れとしては、企画調査から始まって都市計画を定めて、事業計画をつくってというふうの流れでいきます。これはまた後で説明します。

○ここがどうしてずれているかという、都市計画決定をする事業としない事業というのがあります。ややこしくなるのでこれも後で説明します。そういうことを覚えていただきたいということで挙げております。

《都市計画について》

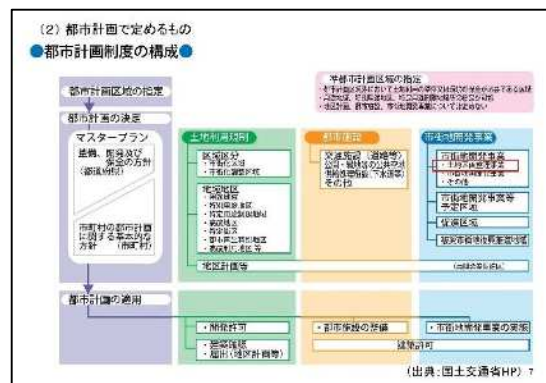
○このように都市計画に深い関連がありますので、ここで少しだけ都市計画の話をしていただこうと思います。都市計画が専門の方もいらっしゃるかもしれませんが、取りあえず復習がてら聞いていただければと思います。

○これも国交省のホームページから持ってきているのですが、ここにあるのは用途地域ですが、実は都市計画は農林漁業と健全な調和を図るということが一つあって、その中で健康で文化的な都市生活、それから機能的な都市活動を確保するために適正な制限をするものだということが決められています。制限の1つがこういった用途地域であるのですが、もう1つはそういったものを整備するために市街地開発事業をやるということが謳われています。市街地開発事業とは何かという中に土地区画整理事業が入ってきます。

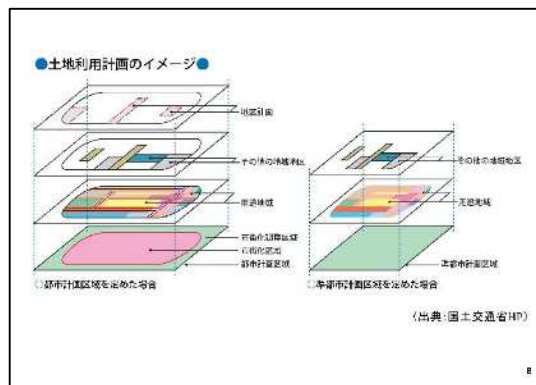
○少し注意が要るのは、「市街地開発事業」と「市街地再開発事業」とがあります。都市計画法で言っている市街地開発事業はグループですが、その中の1つが市街地再開発事業という事業本体の話が入っていますので、再の字が入るか入らないかで変わってきますからご注意ください。

○次に都市計画で決めるものというものを整理しています。まず必要なのは都市計画区域を決める。ここに都市計画を設定するという区域を決める。その後、いろいろな中身を検討して行って、規制をするものとして区域区分、それから市街化区域と市街化調整区域というのをお聞きになったことがあると思いますが、いわゆる調整区域と普通の市街化区域というものを必要に応じて設定します。

○それから地域地区として、用途地域とかを定める。それから都市施設として、道路、公園等の施設を都市計画で決めるということがあります。これは、さきほどの市街地開発事業の中に区画整理が入っているという流れになっています。



○そのイメージがこういうふうに国交省の資料には入っています。まず都市計画区域を定める。必要において市街化区域と調整区域を定める。その上に住宅系、商業系、工業系という用途地域を定める。あとはその他の地域地区とか地区計画を定めていくというものがあります。ここで注意いただきたいのは、市街化区域と市街化調整区域を定めるのは絶対ではないです。



○沖縄県の場合、都市計画区域が7つあります。7つのうち市街化区域と市街化調整区域に分かれているのは、那覇広域都市計画区域だけです。あとは市街化区域と市街化調整区域の区分はしていません。あくまでも調整区域等を設ける・設けないは任意になっています。それはその都市の考え方で設定していただくということになります。



○翻ると、さきほど区画整理は都市計画区域内で行うと申し上げました。ですから、こういった都市計画区域、線引きというんですけど、市街化区域と市街化調整区域が設定されていようがいまいが、都市計画区域の中だったら事業はできます。



○これが市街化区域と市街化調整区域のイメージ図ですが、極端なことを言うと、区画整理は調整区域でもできます。都市計画区域だったらどこでもいいという語弊がありますが、都市計画区域内でやるということになっていますので市街化区域は当然できます。でも市街化調整区域でやってはいけないとは法律には書いていないです。実際にやろうとするといろいろと難しい問題が出てくるので大変な部分はあるのですが、法律上はそういう組み立てになっていますのでご注意ください。



○これは、用途地域とはこういうふうに決まっているということをつけています。ここまでが都市計画の話です。

《土地区画整理事業の概要》

○次に土地区画整理事業の概要です。今日は跡地利用推進セミナーということですが、このセミナーで区画整理を取り上げているのは、跡地利用をするといったときに、先ほど都市計画区域の中であれば区画整理を使うことがほとんどだということで、今日のセミナーになっていると思っています。

2. 土地区画整理事業の概要
 (1) なぜ跡地利用に土地区画整理事業を活用することが多いのか

- 跡地は米軍接收後に現地が改変されている
- 跡地の多くは私有地で道路等の公共用地が少ない
- 昔の道路(跡)が残っていても現在の土地利用(特に車の通行)に適さないことが多い

(写真出典 河津総合事務所HP)

12

○では、なぜ跡地利用に区画整理が使われるかというところですが、例としてアワセゴルフ場地区が昔ゴルフ場だったときの写真を入れてあります。昔はゴルフコースがあったりしているところだったのですが、さらにその前は、ここに集落があったと聞いています。集落があったところを米軍が接收してゴルフ場として整備をしてしまった。それが返還されたときに、きれいに支障物は除去されて更地になっていったということです。

○そうすると元々土地利用をしていた方の土地がどこにあったのか、道路はどこにあったのかみたいな話になるんです。そうすると、現地と実際の登記簿、あるいは公図が全然合わなくなってしまうということがあるものですから、それを整備するのに、何らかの形で使いやすい土地利用になるように整備が必要だという中で、区画整理をやるしかないかというのは、ある意味自然な流れなのかなと思います。

○では、区画整理の定義とか特徴とか、どんなことをやるのかということ国交省のホームページに書いてあるものを持ってきました。細かいところはまた後で読んでいただければいいのですが、さきほどからずっと言っている公共施設を整備・改善して土地の区画を整えるということで、宅地の利用の増進を図るということを目指す事業であるということで、さきほど見ていただいたように少しずつ土地を提供していただく、これを減歩といいます。

(2) 土地区画整理事業の定義・特徴等

- 道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業。
- 公共施設が不十分な区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい(減歩)、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てる他、その一部を売却し事業資金の一部に充てる事業制度。(公共用地が増える分に充てるのが公共減歩、事業資金に充てるのが保留地減歩)
- 事業資金は、保留地処分金の他、公共側から支出される都市計画道路や公共施設等の整備費(用地費分を含む)に相当する資金から構成される。これらの資金を財源に、公共施設の工事、宅地の整地、家屋の移転補償等が行われる。
- 地権者においては、土地区画整理事業後の宅地の面積は従前に比べ小さくなるものの、都市計画道路や公園等の公共施設が整備され、土地の区画が整うことにより、利用価値の高い宅地が得られる。

(以上、国土交通省HPより(赤字は補償資加色))

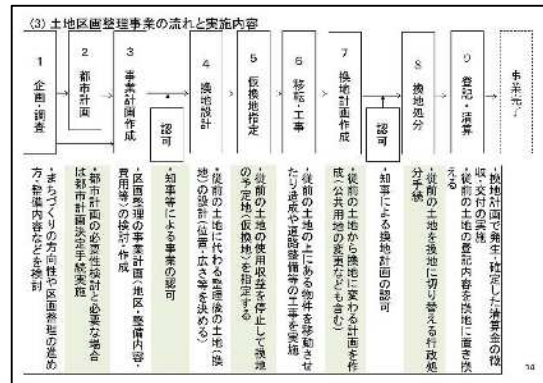
○それを公共用地に充てる、あるいは売却して事業の資金の一部に充てる。そういった土地を生み出すというやり方を減歩と言い、それぞれ公共減歩とか、保留地減歩という言い方をします。これはまた後で用語の説明をします。

○事業にかかるお金をどうするのかというのは、実は法律では施行者、その事業をやる人が用意しなさいとしか書いていないです。どうするのかというと、よくあるのは都市計画道路を造ったり、そういう整備をする費用を国などの補助金、公共側から支出されると書いてありますが、国からの補助金等がありますので、それを使うのと併せて保留地

を売ることによって賄うケースが多いです。

○地権者にとっては、こういった資金や用地に充てるために減歩される土地、ちょっと小さくなるんですけど、その代わりに例えば道路付きがよくなる、あるいは形がよくなる、そういったことで同じ価値になったものをお返しますので、面積は小さくなるけれど価値は同じものをお返するというので、基本的に皆さんには損をさせていないという事業になっています。

○これが区画整理の流れと実施内容です。上の方はさきほど見ていただいた流れです。「企画・調査」、これはどんなまちづくりをしようかという計画をつくっていきます。当然その中でこういった事業の組立てをするか、こういった進め方をするかを検討していきます。



○「都市計画」です。先ほど区画整理は都市計画区域でなければできませんと申し上げました。都市計画の中に市街地開発事業として土地区画整理事業というものが位置づけられているということがあります。だから、区画整理は必ず都市計画事業だというふうに思われるかもしれませんが、実は後で説明する施行主体によっては都市計画事業でなくてもいいという言い方をしています。何を言っているんだろと頭が混乱しますが、要は都市計画事業としてやるということは、都市計画を実現するために非常にパワーが必要になったり、重要な事業だということで、公共団体がやらないといけないということがメインになります。

○一方で、民間が土地の再編をして、住宅地をきれいにしたいとか、そういったような事業をすることも区画整理としては認められていますので、そういう事業の場合は都市計画事業ではないけど区画整理はやっていいというものがあります。ややこしくなるのでまた後で少し説明しますが、要するに都市計画事業としてやる区画整理と都市計画事業としてやらない区画整理の両方があるというのだけここでは覚えてください。

○次に「事業計画作成」、これも後で何を決めるか説明しますが、事業の計画をつくっていくということです。つくった事業計画を知事等によって「認可」をしていただきます。

○「換地設計」というものは、元々の土地を皆さんにどういう土地で返すかという、代わりの土地を設計していくもので、位置とか広さ等を決めます。こういったことを設計して「仮換地指定」というものをします。

○これは元の土地に対して、あなたの土地はこちらに変わるという土地を仮に設定する。仮という言い方をしますが、実はそのまま最後までいくケースが多いですが、そういった形で元の土地から将来的に使ってもらおう土地に切り替える通知をします。通知をすることで前の土地が使えなくなって、新しいほうを使ってくださいということになります。

す。

○その指定をしたら「移転・工事」をして「換地計画作成」、ここで設計した内容を計画に落とし込んで「認可」をいただきます。

○その後「換地処分」という、元の土地の状態から（新しい換地と言っている）元の土地に代わる土地を正式に法律上切り替えるという手続になります。

○その結果を「登記・清算」ということで、法務局で登記して、清算というのは元の土地から換地に切り替えたときにどうしても不整合が出てきますので、今さら土地を削ったり、増やしたりはできないことが多いですから、その分はお金で清算するということをします。この手続が終わると「事業完了」ということになります。ここまでご理解いただけていますか。また後から少しずつ出てきますので、そのときに説明します。

○ここにいろいろ書いてありますが、これはお帰りになって後で見てくださいというのが大半です。用語の説明をするとこのようなことを書いてますけど、今ここでこれを全部読んでいと時間がかかるので、必要のところだけ説明します。

○まず、今申し上げたように、元の土地に代わる新しい道路とか公園とかを整備して切り替わった使いやすい形になった土地、これを換地と言います。どういうふうに変わるというのが換地計画だったり、先ほど説明した換地処分というものはここに出てきます。

○仮換地が事業の途中段階で、最終的にはこちらに変わるけど取りあえずここを使っているということになるのですが、先ほど申し上げたように1回仮換地指定をするとそれで最後までいくというケースが多いです。

○ただ、事業をやっている最中は仮がつきます。換地というものは事業の最後の換地処分を迎えると切り替わるものですから、それまでは仮換地という言い方をします。これぐらいで覚えておいていただければいいのかなと思います。

○それから、減歩は先ほどから申し上げている皆さんの土地を少しずついただいて、公共用地や事業の費用に充てるということです。

○ここで覚えていただきたいのは、公共施設、公共用地、公益施設と書いています。公共施設は区画整理法ではこれを指すと決まっています。ここに書いてあるように道路、公園

(4) 土地区画整理事業の主な用語

用語	概要
画地(かくち)	一筆の宅地において、所有権、地上権、永小作権、賃借権その他土地を使用し、又は収益することができる権利の部分。
換地(かんち)	区画整理の施行により、整理前の宅地の代わりに交付される整理後の宅地。換地計画で確定し、換地処分により、従前の宅地の権利関係が換地に移行する。 (関連)換地計画(かんちけいかく) 整理前の宅地に対して交付される換地や徴収・交付が行われる清算金、公共用地の消滅や帰属といった、地区内のすべての土地が区画整理によって最終的にどうなるかを定めた計画。明細書や換地図といった諸書等で作成され、知事の認可によって計画が確定し、その後の換地処分で実現することになる。 (関連)換地処分(かんちしよぶん)
仮換地(かりか)	認可を受けて決定した換地計画の内容を、各関係権利者に通知すること。換地処分は、初筆の換地処分があった旨の公告により効力を発生する。 (関連)仮換地指定(かりかちしてい)
換地(かんち)	仮換地を指定する行政処分。仮換地指定によって地権者は整理前の宅地を使用収益することができなくなり、仮換地を使用収益することになる。そして施行者は、従前地のある場所について工事を行うことができるようになる。

用語	概要
減歩(げんぶ)	区画整理の施行により新たな公共用地を生み出したり、事業費に充てるために売却する保留地を生み出すために整理前の宅地の一部を充当すること。それぞれ公共減歩、保留地減歩という。従前の宅地に対する減歩した面積の割合を減歩率(げんぶりつ)という。
公共施設(こうきょうしせつ)	土地区画整理法で定める公共施設は以下の通り。 道路、公園、広場、河川、運河、船だまり、水路、堤防、護岸、公共物置場、緑地
公共用地(こうきょうち)	この公共施設の用に供されている土地(公共施設用地)で国又は地方公共団体所有のものを公共用地という。公共施設の用に供されていても私有地(認定道路等)は、区画整理では宅地とされる。
公益施設(こういしせつ)	土地区画整理法においては以下のような施設を言い、換地について特別な配慮が可能とされている。 ・学校、官公庁、図書館、公民館等 ・駐車場、幼稚園、集会所、老人ホーム、診療所等
事業計画(じぎょうけいかく)	区画整理を施行するための施行地区、設計の概要、事業施行期間、資金計画等を定めた計画で、事業の進め方を定めた施行規定等(施行者によっては定款、規約、基準)と共に知事の認可を受ける。
従前地(じゆうぜんち)	区画整理で整理前の宅地のこと。整理後の宅地(換地)に対するもの。

等々、限定されています。これが公共施設です。

○公共施設の用地、これを公共用地と言います。ですので、道路だったとしても個人の土地を道路として利用していたら区画整理では公共用地とは言いません。権利と利用形態で違うということがあるということをご理解ください。

○似ていますが、公益施設というものが別にあります。これも区画整理法の中でいろいろと書いてあります。学校とか官公庁、図書館等の用地、公益の駐車場、それから幼稚園だったり、集会場だったりというものが公益施設として位置づけられています。

○これらは基本的に換地のほうになります。公共用地以外は換地だと思っていただいて結構です。だから、公益施設の用地は換地というか宅地になるということになります。少し端折りましたが換地とか宅地とかいろいろな用語があるので、また説明します。

○区画整理法で宅地というと、公共用地以外の土地全てです。ですから普通に宅地と聞くと家が建っている下の土地、登記所にある登記簿で地目が宅地となっているものが宅地かと思うかもしれませんが、区画整理という宅地というのは、地目が何であろうと公共用地でなければ全部宅地です。ですから、田んぼだったり、畑だったり、雑草地だったり、極端な話、池や沼やため池でもそうです。それも全部宅地です。そこだけ覚えてください。

用語	概要
清算金(せいさんきん)	換地を交付した場合や不交付とした場合に地権者間で不均衡が生ずると認められるときは、金銭により清算(徴収または交付)することを原則とし、換地計画においてその額を定めるものとしている。 (注意)精算(せいさん) 同一権利者の複数の清算金をまとめたり、事業途中で行った仮清算の結果を最後に反映するなどして算出された差額を徴収・交付すること。換地計画に配載して認可を受け、換地処分の日までに金額が確定し、その後で徴収・交付が行われる。
旅行者(せこうしや)	区画整理を施行する者。個人(一人旅行または共同旅行)、組合、株式会社、地方公共団体(県または市町村)、国土交通大臣の他に、都市再生機構、地方住宅供給公社がある。
宅地(たくち)	区画整理では公共用地以外の土地をすべて宅地という。登記の地目と関係なく、例えば地目が畑や山林でも宅地とされ、換地の対象となる。公共用地ではない公共団体所有の市役所用地や学校用地なども宅地となる。
地権者(ちけんしや)	旅行地区内で土地の所有または借地権(建物所有を目的とした地上権又は賃借権)を有する者をまとめて地権者という。

○もう1つ、地権者という言い方をよくするんですけど、要は土地を所有している人とその上に借地権、建物所有を目的とした地上権と賃借権というものがありますが、そのどちらかを持っている人をまとめて地権者という言い方をして、この方たちに対して換地を出すとか、清算とかしますので、この言葉も覚えておいていただければと思います。

○あと審議会とか評価委員会は、そういう組織があるということを読んでおいてください。保留地は施行費用に充てるために少しずつ皆さんから減歩をいただいでつくるものということです。用語の話を少ししました。

用語	概要
土地区画整理審議会(とちくわせいりしんぎかい)	公共団体等が施行する区画整理事業において地区ごとに設けられる諮問機関で、換地計画や仮換地指定等に関する事項について審議する。審議の対象となる事項によって、審議会の同意が必要であったり、意見を聞くことが求められる。委員は宅地所有者及び借地権者より別々に選挙される委員と、市町村长が選任する学識経験委員により構成される。
評価員(ひやうかいん)	公共団体等が施行する区画整理事業においては評価員を選任することが義務づけられている。換地計画で清算金を定める場合や保留地を定める場合などに土地および土地について存する権利の価値を評価するが、その際には評価員の意見を聴かなければならない。評価員は3人以上で、土地・建物の評価について経験を有する者の中から、知事等が審議会の同意を得て選任する。組合施行では評価員を置くことは義務づけられていないが、任意で置くケースも多い。また、審議会と異なり、評価員は独立して一人一人が意見を言う。
保留地(ほりゆうち)	区画整理事業の施行費用の全部または一部に充てるため、事業計画に定めるところにより、一定の土地を換地を定めないで保留地として定めることができる。この保留地は、旅行者が換地処分により所有権を取得し、これを処分して事業費に充当する。個人旅行および組合旅行の場合は、事業費のためだけでなく、定款等で定める目的のために保留地を定めることができる。

○実際に事業をするときの留意点ですが、先ほどから申し上げている都市計画区域内であること。先ほどややこしいことを言いましたが、都市計画事業と非都市計画事業の両方があるということ。ここにある公共団体等の等とは何かというと、都市再生機構（UR）と住宅供給公社が区画整理をやることができると法律に書いてありますが、それを含めてこういった公共団体等がやる事業は必ず都市計画事業でなければいけないということがあります。

(5) 土地区画整理事業施行上の留意点

- 都市計画区域内であること
- 都市計画事業と非都市計画事業の両方がある
ただし、公共団体等の施行は都市計画事業であること
- 既決定の都市計画事業がある場合はそれに適合した事業計画を定める必要がある
- 事業資金は施行者が負担する。この場合、保留地処分金の他、公共側から支出される都市計画道路や公共施設等の整備費(用地費分を含む)に相当する資金を財源とすることができる。
- 施行主体によって事業の進め方などが異なる
→ 次項参照

19

○それから、都市計画の決定がいろいろ決まっているもの、例えば道路が決まっているとかいうものについては、区画整理の事業計画を定めるときにそれを配慮してやらなければいけない、避けてはいけないということが決められています。事業資金は施行者が負担するという事は先ほど申し上げたことです。施行主体によって事業の進め方が違うということがあります。

○こういう表がありますが、見づらいなのでお手元にA3版を用意しています。施行者になれるのは、表の上に乗っているように「個人施行」と呼ばれるものは地権者全員で共同でやろうとか、あるいは1人でもできますけど、そういった地権者が合議でやるものです。「組合施行」というのは、地権者で組合をつくってその組合が主体になってやる場合です。

(6) 施行主体による違い

表の詳細は別紙参照

施行主体	個人施行	組合施行	会社施行	公共団体施行
施行要件	地権者全員の同意	地権者の3/4以上の同意	株主総会の決議	議会の議決
事業資金	個人負担	組合員負担	会社負担	公共負担
事業計画	個人作成	組合員作成	会社作成	公共作成
事業実施	個人実施	組合員実施	会社実施	公共実施
事業完了	個人完了	組合員完了	会社完了	公共完了

20

○それから、「会社施行」というものがあります。これは比較的新しいのですが、これも区画整理をするための会社を地権者たちでつくって事業をするというものです。あと、「公共団体施行」とか「UR施行」があります。そういったところが施行できるということになっています。

○違いは、まず1つは事業の同意要件というものがあります。「個人施行」の場合は地権者全員が同意をしないと事業はできません。「組合施行」の場合は基本的に3分の2の同意があれば、極端な話、残り3分の1が反対していても事業はできます。「会社施行」もほぼ一緒です。

○「公共団体施行」や「UR施行」にはこういった要件はないので、極端な話、かなり反対が多いとしても、どうしても公共上必要だというなら強行突破するという事はできます。ただ、あまり反対が多いと事業の途中でいろいろクレームが入ったりしてなかなか進まないということになるので、どんな事業のやり方でも地権者の合意

形成は重要ですが、法律上はここにありますが、多少反対者がいたり、あるいはかなり反対者がいてもできるとなっております。

- それから見ておいていただきたいのは、反対権利者の扱いと書いてますけど、反対者がいた場合、「組合施行」の場合は組合を設立してしまったら俺は反対だから関係ないというのが通用しなくなるということです。いくら反対していても、組合の中の一員にある意味強制的になってしまうので、反対地権者も組合員の一部になる。組合事業の場合、組合という法人をつくって組合だけでやっていけばいいという世界ではなくて、組合員一人一人が全部事業に対する責任を負うということになりますので、そこは注意していただきたいということがあります。
- 事業を執行するために理事さんとか理事長さんとか決めますけど、これはあくまでもその業務を執行するための人たちであって、事業の責任全体は組合員一人一人全員にかかってくるというような仕組みになっています。
- それが少し緩和されるのが「会社施行」で、会社に関与することが、要するに会社の株を持つかどうか、それで施行者に加わるか加わらないか選択できます。会社の施行に加わらないとなると、施行自体の責任からは免れますが、区画整理でやっていく事業の中身、例えば換地をこちらに移ってくださいとか、そういったようなことについては、会社に同意していようが、同意してしまいが、一緒にやらざるを得ないということになりますので注意してくださいということです。
- あと、見ていただきたいのは施行者と事業の関係です。何が言いたいかというと、組合は区画整理だけをやるための組織ですから、区画整理が終わったら解散します。もう跡形もなくなります。一方、会社というのは、会社ですから法人として残ることができます。ですから元々区画整理をやるための会社だったものを途中で定款を変えて、土地運用しようとか、土地活用しようとか、そういったことに切り替えることもできます。公共団体やURはそのまま組織が残っているので関係ないというところが違うということは覚えておいていただければと思います。
- それから、税務と書いてあるんですが、区画整理はいろいろ税金が免除されているところがありますが、気をつけていただきたいのは、個人施行の場合は結構課税されることが多いということがあります。あと、組合とか公共団体等については基本的に税金を課すことができない団体ですから、その辺は関係ない世界にはなります。
- 都市計画関連では、先ほどから申し上げている都市計画と非都市計画事業があるということがまた出てきます。これは今日ずっとお聞きになっても最後まで頭を悩ませてお帰りになるかもしれないですが、先ほど申し上げたように、公共団体等、あるいはUR、ここには書いてないですけど住宅供給公社もそうですが、これらが事業をやるときは必ず都市計画事業でなければいけないと決まっています。
- ただ、こちらの個人、組合、会社の場合は必ずしも都市計画事業でなくてもいい。要するに都市計画で区画整理を位置づけた上で事業をするかしないかです。ややこしいです

か。後でもう1回出てくるので、その時にやります。

○それから個人、あるいは組合の場合、地権者でやっていただくということなので、区画整理に詳しい人がそんなにいるわけではないですから、そういった方たちが区画整理をやろうとしたときに、自分たち分からないからどうしようかとなったときのために、個人施行の場合は施行能力のある人に同意を与えて、例えば、極端な話URに同意を与えて、あるいは市町村に同意を与えて、あなたたちでやってよということはできます。これは個人施行の同意施行です。

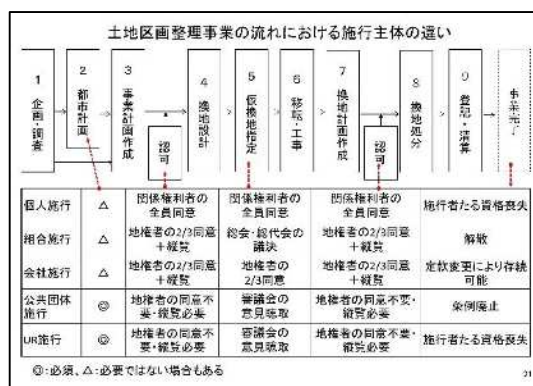
○組合の場合、これは法律にはないのですが、よくある業務代行方式というのがあります。最終的な責任は組合に残るのですが、契約をした上で、ゼネコンとかデベロッパーも含めて区画整理にある程度経験があってやれる法人たちをお願いしてやっていただく。最終的な意思決定は組合がやりますけれど、かなりの手続きを代行業者がやるというシステムもあります。

○あと、同意施行という話をしました。さらに頭が混乱するかもしれないですけど、個人施行を公共団体とかURがやることもできます。何を言おうとしているかという、法律では、例えば市町村が施行する場合、区画整理法の3条4項という条項に従ってやる事業というのがあります。これは先ほどから申し上げている重大な事業だから都市計画事業にして市町村が施行するという事業です。

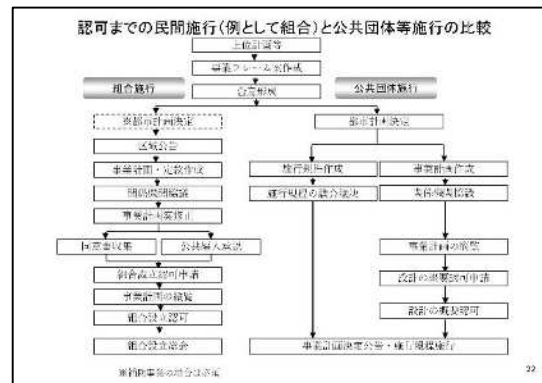
○ただ、一方で市町村という団体も1つの法人というか、公共団体とは言いつつそういう法人なので、法人としての立場で事業を個別にやる、小さな事業を少しだけやる、要するに都市計画みたいな事業までしなくても、少しだけの事業をコンパクトにやりたいといったときに、3条1項という条項の個人施行を選択するということもできます。

○この場合は、やるのが公共団体、あるいはURであったとしても、こちらの流れになりますから、都市計画事業でなくてもできるというふうになります。大丈夫ですか。分かりますか。取りあえず今はこんなものだと思っていただければいいかなと思います。

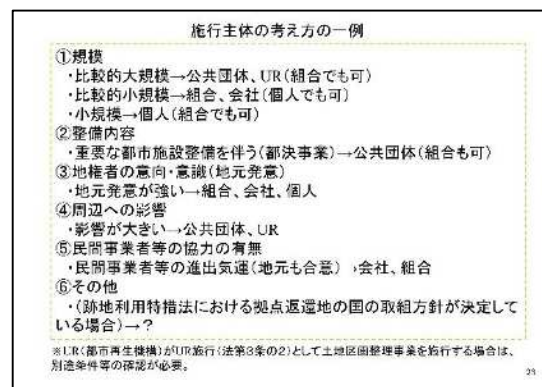
○これを流れの中で言うと、こんな感じになっています。要は都市計画事業かどうか、どういう同意が要るんだとかいう流れでやっていくという。先ほどの表を流れに合わせてかいつまんで書くとこうなるということです。



○これが事業化までの公共団体と組合の流れの比較です。何が違うかという、公共団体はもともと団体としてできているものから、あとは必要な手続を進めていくということです。逆に組合は組合をつくっていただくところからスタートするということです。ここにあるような区域公告、ここで区画整理をやるというもの、事業計画をつくって、ここで同意書をもって、ここで認可をもらう、こういった手続が必要になることが大きな違いということをお覚えてください。



○施行主体が幾つかありますけど、どうやって選ぶのかということがあります。誰が選ぶのかということはかなり難しい問題で、基本的にはまず公共団体、行政がどういったまちづくりをしようか考えていただいて、特に跡地利用の場合はそれが必要になります。その後でどういった施行主体でやるかという、地権者というか住民と話をしながら、市のほうでやるとか、組合をつくってとか、そういう調整をしていくということになります。



○これはあくまでも一つの考え方で、私がある意味勝手につくっていますので、目安としていただければいいのですが、このとおりでなくても絶対大丈夫です。1つは大きい小さいかということ。大きければ公共団体、比較的小さかったら組合、規模は別に決まっていなくても、区画整理はやろうと思えば100㎡からでもできます。世の中的には本当に数百㎡の区画整理もあります。大きいところも決まりはないので、1,000ha、2,000haだってできます。

○その境目が何もないので、どうやって決めるかはその場の状況等でいろいろ検討していただく必要があります。ただ、どのやり方でもできます。大きいから公共団体しかできないわけではなく、大きいけど組合でやる。例えば愛知県で100haの組合がありますので、やれないことはないです。

○ただ、個人施行は極端な話、大きくなると無理です。なぜかという、さっき全員同意でやらなければいけないと言いました。例えば最初に10人ぐらいでスタートした、それでもいいです。ただ換地をどんどん小さく切っていくって分譲したとなったときに、地権者が100人、200人、1,000人と増えてきたら、1,000人全員の同意でやるとなると大変ですよ。ですから、さすがに大きいものを個人施行でやるという選択はないかなと思

っています。

○あとは整備内容として、重要な都市計画事業と一緒にやらないといけないとなれば、これは公共団体でやっていく必要があるんだろうなということです。それから地権者の意向です。自分たちに任せてみたい地元の発意が強いところは組合とか会社でやっていただいてもいいのかなと思います。

○それから周辺の影響です。これはその市町村というか、その地域、区域だけではなくて、例えば極端な話、沖縄県土全体に影響するような事業だったりすると、さすがに地権者にやってもらうのは無理ということになります。

○それから民間事業者が協力してくれるようなところであれば、公共団体の場合、民間が協力するとなかなか難しい世界が出てきますので、こういう場合は会社とか組合が施行者になってやっていただくことになるのかなということです。

○跡地の場合は、拠点返還地とか、そういうものは国が取組の方針を決めているので、そこでどういうふうに決まっていくかということもあるので、ここはいろんな思惑で決まるのかなということです。

○参考としてこれは、先ほど申し上げたようなやり方です。こういうものがあるということです。

⑦参考

- ・個人施行の場合、施行能力のある者(公共団体・法人等)へ同意を与えて施行してもらうことも可(同意施行(法3条1項))
- ・組合の場合、同様に業務の一部をノウハウのある民間企業等に代行してもらうことも可(業務代行方式(任意の契約))
- ・公共団体でも業務の一部を民間企業等に委託することも可(包括委託方式(任意の契約))

○ここからは事例を少しだけ入れています。

あまり細かい話はしませんが宜野湾市我如古4丁目という農住組合というものがやっている個人施行の事業です。組合という名前がついていますが、区画整理の組合ではなくて、農住組合法という法律で、都市の中の農地と宅地開発のバランスをうまく取るために、農住組合というのをつくって整理して土地活用をしようという法律があるので、農住組合が個人施行としてやった事業です。

【施行主体別の事例(個人施行)】

宜野湾市我如古4丁目農住組合地区

地区の概要

- ▶ 旧建設名: 一
- ▶ 農住組合による同意施行
- ▶ 市街化区域内の農地を沿道利用と内割の住宅利用に転換

土地活用(計画)

＜市街化手続圖(整理後)＞

項目	内容
事業名称	宜野湾市我如古4丁目農住組合地区
施行者	宜野湾市我如古4丁目農住組合
所在地	宜野湾市
施行区域	1.45ha
施行年度	2002～2013
総事業費	2.3億円
投資率	0.5億円
投資率	27.0%
投資率	47.2%
面積	25.6ha(総合員地)

【他の個人施行例】

- ・(図)早倉等世帯: 宜野湾市我如古4丁目農住組合地区(建設法、建設法平成19年度官製年報(区画整理促進機構)より一部抜粋)
- ・(別)宜野湾市我如古4丁目農住組合地区(建設法、建設法平成19年度官製年報(区画整理促進機構)より一部抜粋)
- ・(別)宜野湾市我如古4丁目農住組合地区(建設法、建設法平成19年度官製年報(区画整理促進機構)より一部抜粋)
- ・(別)宜野湾市我如古4丁目農住組合地区(建設法、建設法平成19年度官製年報(区画整理促進機構)より一部抜粋)

○他にも例としてここにもありますが、首里の石嶺地区というものがあります。我如古が1.4 haですが、大きいのもあるよということで、最後に愛知県瀬戸市の山手地区という

ところですが、ここで27 haの事業をやったんですが、先ほども申し上げたように権利者が増えすぎて困ったのがここです。

○これは組合施行の例です。アワセゴルフ場地区で、ゼネコン等でJVを組んでいただいて、業務代行で業務を進めたという地区になります。こういったところでやっているのを見ていただければいいので簡単にいきます。

【施行主体別の事例(組合施行)】

アワセ地区

地区の概要

- 旧施設名: キャンプ瑞雲堂(アワセゴルフ場地区)
- 大規模商業施設、医療施設を整備
- 業務代行方式



■ 主要項目	
施行者	多摩地区アワセ地産開発株式会社
所在地	東京都
施行面積	87 ha
施行年度	2014～2016(予定)
総事業費	200億円
総事業費	分譲分 30.9%
	借入分 69.1%
総事業費	200億円
借入分	139.1億円
借入元	200億円
借入元	200億円

【他の組合施行例】
・大宮市地区(22.4ha)

○これは読谷村ですが、今日は大湾東組合の理事長さんに来ていただいています。その割と近くにある大木地区という別の地区ですが、ここも組合でやっています。

【施行主体別の事例(組合施行)】

大木地区

地区の概要

- 旧施設名: 読谷補助飛行場の一部(南側)
- 国道58号バイパスを地区中央部で整備予定
- 地区中央部に大規模商業街区を整備予定



■ 主要項目	
施行者	読谷村大木地区開発株式会社
所在地	読谷村
施行面積	18.3ha
施行年度	2014～2016(予定)
総事業費	200億円
総事業費	分譲分 24.0%
	借入分 76.0%
総事業費	200億円
借入分	152.0億円
借入元	200億円
借入元	200億円

【他の組合施行例】
・大宮市地区(22.4ha)

○会社施行は日本全国でも例が3つぐらいしかなくて、沖縄県内は当然ないです。実は市街地再開発事業にも会社施行がありますが、その事例がこの辺りです。旭橋のバスターミナルの周辺でやっている再開発事業は、実は会社施行でやっています。会社施行は比較的再開発の場合が多いです。

【施行主体別の事例(会社施行)】

旭橋地区(新潟県上市)

地区の概要

- 旭橋地区(新潟県上市)の再開発事業
- 旭橋地区(新潟県上市)の再開発事業
- 旭橋地区(新潟県上市)の再開発事業



■ 主要項目	
施行者	旭橋地区開発株式会社
所在地	新潟県上市
施行面積	17.7ha
施行年度	2007～2010
総事業費	200億円
総事業費	分譲分 37.5%
	借入分 62.5%
総事業費	200億円
借入分	127.5億円
借入元	200億円
借入元	200億円

○ただ、区画整理は今申し上げた3つぐらいしかないの、それを事例として持ってきていますけど、1つは新潟県でやっているもの。これは、こういう土地利用を後からするために会社を使っているということがあります。

○もう1つは、大阪の平林4号池地区というんですけど、もともと貯木場で海の上に材木を並べていたところですが、そこを埋め立てる事業です。埋立事業も区画整理として一緒にできますから、埋立事業を会社でやって、こういった整備をしていったという事業です。

《土地区画整理事業の実務の内容》

○ここから実務の内容を少し説明しようと思います。事業計画にこういうことを書くということで、施行地区とか、どういった事業をするか、その中には保留地の予定面積とか、整理前後の面積とか、そういったものを書く。設計図もつくります。あと、期間とか資金計画、そういったものを書くということになっています。

○書く書類としては、これを見ておいてください。こんな書類ができるということです。これは国がつくっている様式のページから持ってきているのですが、ここに変なことが書いてありますけど、これはこういう色にしてくださいとか、こういう線で書いてくださいという解説が入っているだけなので、実際はこんな文言は書きませんから、これは無視していただいて結構です。

○しかも、ここに書いてある色の話は、絵の具とかマーカーで作っていた時代の話なので、今はほとんどパソコンで作りますから、こんなような色だったら認められるというふうに理解していただければいいと思います。

3. 土地区画整理事業の実務の内容
(1) 事業計画の記載事項

- 施行地区… 地区の位置・字名等
- 設計の概要
 - … 事業の目的
 - … 施行地区内の土地の概況
 - … 施行後宅地積(除く保留地予定地積)合計の施行前宅地積合計に対する割合
 - … 保留地の予定地積
 - … 公共施設の整備改善の方針
 - … 法第2条第2項の事業概要(実施する場合)
 - … 住宅先行建設区等の面積(設定した場合)
- 設計区
- 事業施行期間
- 資金計画… 収入・支出の内訳
- 特別区を設定した場合
 - … 例:住宅先行建設区、市街地再開発事業区、高度利用推進区など

33

(参考) 事業計画の様式

(出典:国土交通省HP(土地区画整理事業適用指針より)) 34

(出典:国土交通省HP(土地区画整理事業適用指針より)) 35

(出典:国土交通省HP(土地区画整理事業適用指針より)) 36

○事業計画に定めるときの地区界はどうやって決めるのかというと、施行前後で位置が変わらない大きな道路とか川、堤防とかで設定することになっているのですが、例外もあるということです。

（出典：国土交通省HP（土地区画整理事業運用指針より） 37

（出典：国土交通省HP（土地区画整理事業運用指針より） 38

（出典：国土交通省HP（土地区画整理事業運用指針より） 39

(2) 区画整理施行上の原則

①地区界

- ・道路、河川、運河、鉄道その他の土地の範囲を表示するに適切な施設で土地区画整理事業の施行によりその位置が**変更しないもの**に接して定めなければならない。
- ・ただし、当該土地区画整理事業によりこれらの施設の整備改善を図ろうとする場合において、この整備改善により利益を受けることとなる**宅地の範囲で施行地区を定める必要がある場合その他特別の事情がある場合**においては、この限りでない。
※土地区画整理法9条1項、施行規則9条1号

（例外の例）

- イ、既成市街地の低未利用地に係る小規模な土地区画整理事業（敷地整理型土地区画整理事業については積極的に推進）
- ロ、大都市地域の市街化区域内農地等に係る土地区画整理事業

〔土地区画整理事業運用指針より〕

40

○どういう例外があるかという、これは南青山二丁目地区というちょっと極端な例ですが、小さな事業などに認められるケースが多いですけど、事業をやりたいと言った人は赤線の中だけだったので、反対する人は抜いて事業化しようとした例です。右側も同じようなことで、千葉県浦安市でいろいろ調整していった中で事業に賛同した方だけでスタートしたのがこの形になります。ちなみにこれは堀江猫実（ほりえねこざね）と読みます。



○極端にいろいろやっていくとここまでできたというのが埼玉県上尾市の大谷北部地区です。いろんなところが中抜けしています。要は開発も進んでいたんで、今さら取り込んで区画整理やっても負担が大きいだけなのでやめようということで全部カットしていています。こういうものは全部敷地界で地区界を設定しています。



○道路幅員は6 m以上、8 m以上という決まりがあります。住宅地だと6 m以上、商業地・工業地が8 m以上。ただしこれも例外があって、支障がなかったりやむを得ないとなるときは最低4 m以上、それ以外では6 m以上でもいいというふうになっています。

②道路幅員

- ・区画道路の幅員は、住宅地にあつては6 m以上、商業地又は工業地にあつては8 m以上としなければならない。
- ・ただし、特別の事情により、やむを得ないと認められる場合においては、住宅地にあつては4 m以上、商業地又は工業地にあつては6 m以上であることをもつて足る。

※土地区画整理法施行規則9条3号

(例外の例)

- 1) 敷地整理型土地区画整理事業
- 2) 特定市の市街化区域内において、市街化が相当程度進んでいる地域に介在的に残されている空地等の低未利用地について、地権者が主体的に行う土地区画整理事業

【土地区画整理市長運用指針より】

○原則はあるんだけど例外もあるということ、これを覚えていただければと思いますが、公園も1人当たり3 m²以上、施行面積の3%以上ないといけないとありますが、これも例外があるということです。

③公園

- ・施行地区内に居住することとなる人口について1人当り3 m²以上であり、かつ、施行地区の面積の3%以上となるように定めなければならない。ただし、施行地区の大部分が都市計画法第8条第1項第1号の工業専用地域である場合その他特別の事情により健全な市街地を造成するのに支障がないと認められる場合及び道路、広場、河川、堤防又は運河の整備改善を主たる目的として土地区画整理事業を施行する場合その他特別の事情によりやむを得ないと認められる場合においては、この限りでない。

※土地区画整理法施行規則9条3号

(例外の例)

- イ 施行地区の大部分が工業専用地域である場合
- ロ 道路、広場、河川、堤防又は運河の整備改善を主たる目的として土地区画整理事業を施行する場合
- ハ 敷地整理型土地区画整理事業を施行する場合
- イ 施行地区が周辺における既存の公園（整備されることが確実と見込まれるものを含む）の誘致距離内にある場合
- ロ 地区計画の地区施設等、総合設計制度の公開空地等により同等のオープンスペースが整備されることが確実な場合

【土地区画整理市長運用指針より】

○換地のやり方ですが、ここにいろいろ書いてありますけど、基本的には従前ですべて使っていたのと同じように使えるような土地を返さないといけない。ただ、いろいろな条件で、例えば位置が変わらざるを得ないケースもありえますから、全体的に見て何となく照応していると思える程度までだったらいいというのが法律、判例を含めてオーソライズされています。

④換地
 ・換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならない。
※土地区画整理法69条

〔例外の例〕
 ・住宅先行建設区、市街地再開発事業区、高度利用推進区、立体換地 等への申出換地（土地区画整理法65条の2～4、93条等）
 ・法律に基づかない申出換地（土地区画整理法適用指針より）

〔留意事項〕
 法律に基づかない申出換地は、より良い市街地の形成のため等事業上必要となる場合に行われる。〔中略〕
 委員が他の土地の換地に影響を及ぼさない限度内において、これらの土地に対する換地の位置、範囲に関する合意をし、この合意による換地を求める旨の申出があった場合に、施行者は、公益に反せず、事業施行上支障を生じない限り、法第89条第1項所定の基準によることなく当該合意されたところに基づいて各土地の換地を定めることができるものである。〔中略〕
 以下の点に留意する必要がある。
 ① 情報提供と権益均等
 ② 権利者の合意確認

45

○これがそのイメージの1つです。これは集約換地とか申出換地というものですけど、本来だったらこの土地はこういうふうに換地される。ほぼ同じような位置に換地されていくのですが、例えばアワセゴルフ場地区などもそうですが、イオンモールに土地を貸したいという人が申し出をすれば、そういった特定のところに換地されるというふうになりますので、こういった手法も使えることがあると覚えていただければと思います。

【照応の原則と申出換地のイメージ】

46

○その申し出を使った一例として、少し話が大きいですが、これは東京駅の近くにある大手町地区です。もともとこの辺りの人たちがここに申し出て、ここで再開発をやり、空いたところにまた違うところから来て再開発をやりということ、今4つの再開発を一緒にやっている地区です。

【法定申出換地（高度利用推進区）の例】（再開発との一体的施行の展開イメージ）

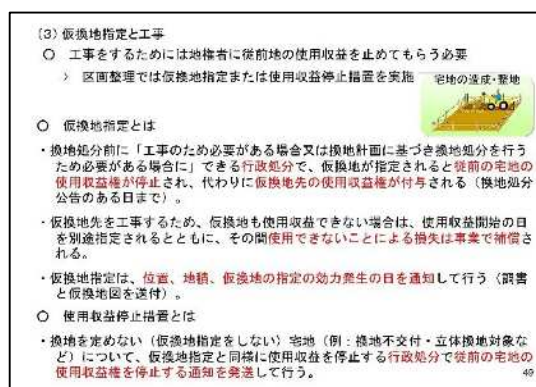
47

○脱線しますが、先ほどあった市街地開発事業の中の区画整理と再開発を一緒にやる事業もありますが、それがこれです。そういうこともできます。再開発で建物を造りますので、区画整理の中で再開発で建物を造る事業を一緒にやるということもできます。かなり複雑なので今日はカットしますが、そういうやり方もあるということ覚えていただければと思います。

○これは滋賀県の彦根市ですが、区画整理をやるときに土地利用ごとに希望を募って換地を決めていったというやり方をしたところです。

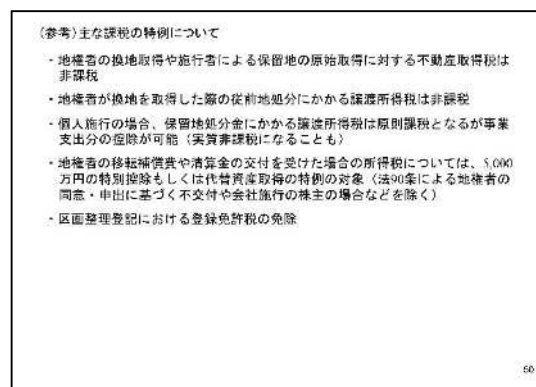


○覚えていただきたいのは、区画整理のためには当然工事をしないとイケない。工事をするために何をするかというと、もともと使っていた人たちの土地を使う権利を1回止めなければいけない。それをやるのが仮換地指定というものです。仮換地指定をすると、もともとの土地の使用収益権、そこを使う権利を法律的に止めることができます。代わりに仮換地指定をした先を使うことができます。その切替えをやるのが仮換地指定というのをここで覚えておいてください。



○換地を決めないケースもあります。新しい土地は要らないからお金で清算するということがありますので、そういった人に対しては使用収益を止めるだけの通知をするというやり方があるということを知っていただければと思います。

○主な税金です。変な書き方をしていますが、保留地を造ったときは、施行者が最初に登記して自分の権利にします。保留地を売る相手先に登記簿ができたなら移転登記をするということになりますので、保留地はまず施行者が取得するというようになります。

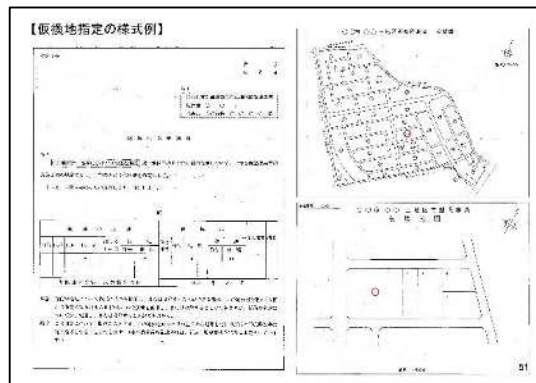


○その原始取得に係る不動産取得税は非課税となっています。ですから地権者が換地をしたときの従前地にかかる譲渡取得税、私たち区画整理をやっている人間からすると、従前地が仮換地でこちらに移るようなイメージですが、実はそうではなく、税務の世界では、従前地を売って換地を買ったとみなされます。ですので細かいことを言うと従前地を売ったことに対して譲渡所得税、換地をもらったことに対する不動産取得税がかかるというのが税務の世界です。でも区画整

理の場合は税金を取らないということが租税特別措置法とかに書いてあります。ただし個人施行は違うという話もあります。

○あと、これは結構使うのですが、移転補償の場合、地権者に対して補償金を払って、建物があったらそれをどかしてもらいます。そのときに補償金を払います。その補償金に対しては5,000万円までの特別控除というものがあります。その分はカウントしないという控除です。そういうものがあります。最後に行く区画整理登記、これに対しては登録免許税は要らないということになっています。

○仮換地指定とはこのような通知がいくという事です。



○この路線価とかは配付資料にはないです。評価のやり方を説明しようと思ったんですけど、時間がないのでカットします。相続税路線価と同じように路線価を振って評価をするという流れで、かなり細かい条件を入れて、この条件に従って換地設計をしていくということを言おうと思っただけです。

《跡地における土地区画整理事業の留意点など》

○跡地の区画整理の特殊性を説明します。先ほど言いましたように県内の3割ぐらいは跡地の区画整理をやっているということです。

4. 跡地における土地区画整理事業の留意点など
 (1) 県内の跡地利用における区画整理の実績
 ○令和元年度末時点で33地区約1,200haを実施(事業中&完了)
 ○県内の約28%(地区数)、約36%(面積)

■土地区画整理事業実績表 (令和2年3月末時点)

政 村 名	事業完了	事業進行中		合 計			
		地区数	面積 (ha)	地区数	面積 (ha)		
公共団体	市町村	20	1,168.2	22	835.7	42	2,003.9
	県	1	77.2	0	0.0	1	77.2
総 計	(19)	(1,245.4)	(22)	(835.7)	(41)	(2,081.1)	
形 式 公 司	1	714.0	0	0.0	1	714.0	
	(20)	(1,042.9)	(4)	(146.2)	(24)	(1,189.1)	
合 計	65	2,360.7	31	1,055.7	96	3,416.4	

注1: 上掲() 数字は、経済産業省に提出する土地区画整理事業実施地区、下部の内数となる。
 注2: 公共団体は、個人所有を単位。
 注3: 完了地区は、地権者の同意を完了している地区とする。進行地区は事業計画を認可した地区。
 (資料提供: 国土交通省)

○跡地利用の場合、気をつけなければいけないのは、先行取得を進めているケースがあります。そうすると先行取得した土地は結局そのときの目的に合わせて、例えば宜野湾市の西普天間住宅地区だとすると、琉大病院のところには換地を集めなければいけない。ですから、そういったものを考慮した設計をしないといけないということが必要になります。

ことを進めていくための検討は地権者のほうにやっていただく必要があります。

○公共団体が施行者になった場合は粛々と必要な手続を進めていただく。公共団体が施行者でないということは、組合でやるという話になるので、このとき組合側は組合をつくるか、事業を組み立てるとか、いろいろな検討をしていただく必要があるのですが、公共団体はどうするのかと言ったときに、区画整理法は、こういった組合等に対しては支援してくださいと書いてありますので、組合をやろうとしているところに対して支援をしていただく必要があります。

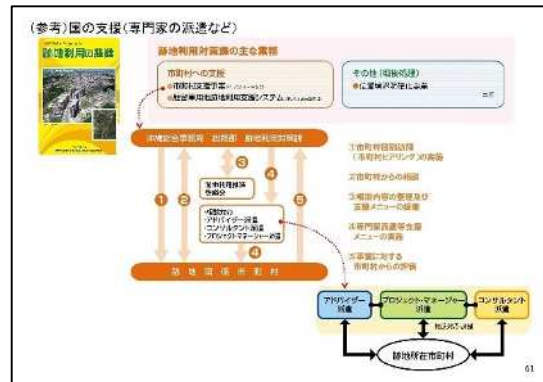
○公共団体施行になったら地権者は何もしなくてもいいのではなく、今度は換地された土地をどう使って、どういうまちづくりをしていくとか、それから事業の中でいろんな手続きが出てきますので、そういったものに協力をしていただくことが必要になってくるということになります。

○これは跡地利用特措法の世界でいろいろな国が支援をする内容が書いてあります。これは読んでおいてください。

(参考) 国の支援(跡地利用特措法)

項目	内容
1 特定駐留軍用地(公衆利用)の指定	<ul style="list-style-type: none"> 国が指定する特定駐留軍用地(公衆利用)の指定 指定された特定駐留軍用地(公衆利用)は、原則として、指定された用途以外に転用することができない。 指定された特定駐留軍用地(公衆利用)は、原則として、指定された用途以外に転用することができない。
2 駐留軍用地への立入の禁止	<ul style="list-style-type: none"> 駐留軍用地への立入の禁止 駐留軍用地への立入の禁止
3 概念認識の調査と、調査結果の公表	<ul style="list-style-type: none"> 概念認識の調査と、調査結果の公表 概念認識の調査と、調査結果の公表
4 支援費措置	<ul style="list-style-type: none"> 支援費措置 支援費措置
5 給付金の支給	<ul style="list-style-type: none"> 給付金の支給 給付金の支給
跡地利用推進協議会の設置	<ul style="list-style-type: none"> 跡地利用推進協議会の設置 跡地利用推進協議会の設置

○沖縄総合事務局では必要に応じて専門家を派遣する制度等があります。ここにありますようにアドバイザー、コンサルタント、プロジェクト・マネージャーというものを派遣するという制度がありますので、そういった支援メニューを使っていれば専門家に分からないことがあればそこで聞いていただくなり、教えていただくということはできます。



《まとめ(土地区画整理事業活用上の留意点など)》

○最後にまとめとして、区画整理の特徴として、計画に合わせた土地の再配置ができるということと、いろいろなインフラが同時に整備できるということがあります。ただ、留意点としては、区画整理は施行者が決まれば勝手に進んでいくものではないですから、どうしても地権者の皆さんたちの協力がないとできません。

○地権者の皆さんは結局、個人個人はある意味小さな権利しかないですから、1人1人が意見を言うというよりは、地権者で組織をつくってまとめて何か意見を言ったり、あるいは協力して何か手続を進めたりということをしていくと効果的ですから、それをやっていただきたい。

○幸い地主会がある跡地が多いですから、地主会を活用していくことも有効ですが、ただ地主会に入っている方だけで事業をするというケースではない場合は、それ以外の周辺の方も取り込んでやっていく必要があるものですから、組織の在り方は別に検討いただく必要があるということです。

○この2つは重要ですが、区画整理は土地の再編まではできるのですが、そこから先、建物を造ったり、例えば店舗を呼んできたりとか、そういったことは結局土地を持っている皆さんでしかできないので、土地利用をしてまちづくりを進めていくというのは、地権者の皆さんが頑張ってくださいという話になります。

○もう1つは、出来上がったまち、最初のインフラまでは整備しますが、区画整理はその後の維持管理までやりませんから、その維持管理もするというのを考えていただく必要があるということです。

○そのための参考例として、最近エリアマネジメントと言われているものを挙げているのですが、いろいろなイベントをやったり、あるいは組織をつくってまち並みを保全していくようなことがやれるということです。その仕組みの1つとして、大手町、丸の内、有楽町、まとめて大丸有という言い方をしますが、そこで実行組織をつくってやっているというものがありますから、こういったものをつくってまちの維持管理をしていただくということも必要ということで最後に紹介させていただきます。少し時間がオーバーしましたがけれども、以上でございます。ありがとうございました。

5: まとめ(土地区画整理事業活用上の留意点など)

(1) 区画整理の特徴

- 計画に合わせた土地の再配置を大規模に機能的に実施可能
- 宅地の利用機手の向上と都市計画施設を含む必要なインフラの整備を同時に実施可能
- 補助金や税控除などの支援策の活用も可能

(2) 区画整理実施上の留意点

- 区画整理の実施には旅行者(予定者)に加えて地権者の皆さんの協力が必要
 - 事業開始前からの情報提供や説明などが重要
 - 地権者で組織を作ってまとめて対応すると効果的
- 区画整理は基盤整備のみで土地利用は地権者の皆さん次第
 - 事業を始める前にどのようなまちづくりをするかなどを行政なども含めて十分に検討して計画を作ることが重要
 - できあがったまちを将来に向かって維持管理していく仕組みを考えることも必要 → 次頁参照

92

【(参考)まちの維持管理(エリアマネジメント)の例】

○実施内容の例

【出典:国土交通省H21より】

○実行組織の例

【出典:大手町・丸の内・有楽町地区のまちづくりとエリアマネジメントH21より】

93

(2) 事例紹介①

ア 事例紹介者

宜野湾市建設部 市街地整備課

イ 演題

「西普天間住宅地区のまちづくりについて」

ウ 紹介内容



《西普天間住宅地のまちづくりについて》

○皆さん、こんにちは。宜野湾市建設部市街地整備課の宮城でございます。私からは西普天間住宅地区のまちづくりについて、本地区の特徴的な取組内容についてお話しさせていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。



《跡地利用の先行モデル地区》

○1ページ目、1. 跡地利用の先行モデル地区ということですが、初めに本地区は宜野湾市の北側に位置しており、平成27年3月にキャンプ瑞慶覧から一部返還された場所でございます。場所的にはこの赤いところになっております。



○本地区においては琉球大学医学部及び病院が移転してくるという予定で、その箇所を沖縄健康医療拠点ゾーンとしておりますが、そのゾーンを中心とした土地区画整理事業を実施しているところで、国からは基地返還跡地等の先行モデル地区として格別なご支援を受けて進めているところでございます。図面で説明しますと、健康医療拠点ゾーンと載っているところが琉大医学部、病院が来るゾーンです。

○現状、本島中南部地域は県土面積の約5分の1に120万、県人口の約8割の人口集中で、住宅が過密化ということになっております。嘉手納飛行場以南の駐留軍用地の返還予定がありまして、約1,048ha、東京ドーム約220個分の都市再編が期待されているところで

す。

- 課題としましては、沖縄県も少子高齢化社会を迎え、大幅な人口増加が見込めないということで、これまでの大型ショッピングモールなどの商業系のまちづくりでは、客の奪い合いになるのではないかとあります。私たち宜野湾市の周りにも幾つかそういったショッピングモール等がありますので、懸念されるところです。
- 方策としましては、先行モデル地区として、平成27年7月に「沖縄健康医療拠点を中心とした都市機能と水・みどり・文化の調和した住環境がつながるまち」をコンセプトとした跡地利用計画を作成しました。
- 主な具体策としましては、平成25年に医療拠点構想として、地権者アンケートの結果、大多数が医療機能を希望され、OHMIC構想などにより国、県、琉球大学等と連携し、医療拠点構想を立案しました。
- 地権者アンケートの結果や本地区の事業タイミングと琉大医学部、病院等の改築のタイミングがちょうど合った、そういったこともありまして、琉大医学部と病院が本地区に移転することになっているということです。
- 平成26年1月に拠点返還地の指定、平成26年度以降、毎年経済財政運営と改革の基本方針（骨太の方針）への掲載とあります。拠点返還地の指定と経済財政運営と改革の基本方針が国の方針ということで、この事業の大きな支援となっているところです。
- 平成27年3月に跡地利用推進法の一部が改正され、土地の先行取得制度の適用期限を返還時から引渡し時まで延長になっています。これまでは返還時までには先行取得をしなければなりませんでした。引渡しまでとなっています。この結果、本地区は3年期間が延長されて、充実した土地取得期間ということになり、先行取得する中でとても役立っております。

《健康医療のまちづくり方策①（拠点用地）》

○現状としましては、都市の過密化、基地存在のいびつな都市構造により、既成市街地では大規模用地の確保が困難ということです。大規模用地の確保には土地買収が必要とありますが、医療拠点の大規模な用地を確保するには市内の既成市街地では難しいということです。跡地において区画整理事業を行う中で、しかも土地買収を行わないと大規模な用地は確保できないということを掲載しております。



○課題としましては、拠点用地として買収した土地を集約換地し、約16haの街区をつくる必要があったということです。土地買収単価と区画整理評価、想定減歩率を分かりやすく説明し、先行買収の促進とありますが、特に本地区の中では斜面地も多くあって、土

地の価格と減歩率や換地後の土地の状況を想定することで売却の方が大勢いたというお話を聞いております。

○また、土地の自己利用を検討していない権利者とか、あとは元々の地主の子供や孫の世代になるとこの地区への執着心が薄れてくるということもあり、こういう方々に結果的に多く交渉をしたということです。何よりも担当者が何度も交渉に足を運んだということが一番の効果だったのかなと思っております。

○また、土地の先行取得制度の適用期限を返還時から引渡し時まで約3年延長する制度の創設、法律改正は先ほどもお話ししましたが、本地区全体では約600人程度の地主さんがいらっしゃいますが、筆数にして大体1,000筆以上あります。その中の17.4haを先行取得で購入いたしました。拠点用地には保留地3.6ha、それと減歩した国有地の1.1haも充てております。

○方策としましては、平成31年2月に沖縄健康医療拠点の用地確保をした土地区画整理事業の計画が認可を受けております。事業概要としましては、施行者が宜野湾市、施行面積は50.7ha、施行期間は平成30年度から令和9年度となっております。総事業費は約113.4億円、都市計画道路は西普天間線と喜友名線の2路線となっております。

○主な具体策としましては、拠点用地の確保として、跡地利用推進法の制度改正も含めた先行買収の促進です。また、地権者負担の軽減として、平均減歩率は公共用地の先行買収により48%を38%に縮減となっております。特に本地区のように大きく公園を確保するためには減歩率が大きくなる傾向があります。そこで公園用地も先行取得で確保して平均減歩率を縮減することができたということです。

○公園につきましては、先行所得面積が約7haほどあります。それと大街区化で減歩低減というものもありますが、琉大敷地内、医療拠点ゾーンの中で道路などの公共減歩がない分、減歩低減にもつながっているということです。

○あとは短期間整備の促進として、拠点により社会資本整備総合交付金の重点活用ということで、現在全国的に公共投資が減る中、重点的に予算配分をいただいて短期間で整備が完了できるように取り組んでいるところでございます。

《健康医療のまちづくり方策②（にぎわい）》

○地区内にはにぎわいを創出する場所として申出街区をつくっております。琉大ゲート側と県道側に計画しております。現状といたしましては、健康医療に寄与するまちのにぎわい創出、健康医療と商業サービスの連携促進が必要となっております。

○なぜにぎわいの空間が健康医療に関係するかと申しますと、後で憩い、あるいは歩行についてもお話ししますが、人とのコミュニケーションが多い地域で助け合い活動に参加している方は、1日当たりの平均歩数が多いと言われております。また友人、仲間がた

くさんいる高齢者や自主的な活動に参加したことがある高齢者には生きがいを感じる人の割合が多い。よって必然的に健康にもつながるのではないかとこのことを思っております。

- 課題としましては、琉大医学部、病院ゲート前の沿道サービスエリアの配置です。先ほど話しました、沿道サービス施設と歩道の一体利用によるにぎわい空間にオープンカフェ、広場等の誘導ができるように考えているところです。イメージ図としまして、こういった感じのイメージを私たちは考えているところです。



- 方策としましては、まちのにぎわいをつくる。令和2年に申出街区を含む土地区画整理の仮換地指定を行っております。特別に申出街区をつかって、そこに換地を希望する方々に申し出させていただきました。
- 主な具体策としましては、申出街区ゾーンを設置し、申し出希望者の仮換地を配置しております。また、景観形成重点地区・地区計画との連携として、まちづくりルールを指定し良好な住環境・景観の形成を行います。
- 申出街区につきましては、景観計画などを考慮して道路境界線から壁面を2m以上後退する。また、1階部分は店舗で低層部にはガラス等を用いるなどのルールを指定し、特別に申出換地を行いました。
- しかし、その結果、大部分が現位置の権利者、地権者というふうになりました。ちなみに、地区計画の都市計画決定にはまだ至っておりません。

《健康医療のまちづくり方策③ (憩い、歩行)》

- 歩行、ウォーキングは健康増進につながる代表的な行動の一つと考えています。ここではウォーキングについてのお話をします。まず現状としましては、ウォーキングを促す憩いの場をつなぐ歩行空間が必要と思っています。



- 課題としましては、歴史文化・自然環境・景観を楽しめる憩いの場をつなぐ歩道と園路のネットワーク化、道路、公園と健康医療ゾーンとの連携促進があります。
- 方策としましては、令和2年度以後順次、歴史文化・自然環境・景観を周遊できる区画整理事業等の整備となっております。

- 主な具体策としましては、環境アセスの実施ということで、環境アセスの手続きに基づき、湧き水群、ガジュマル群落、貴重な動植物の生息地などを公園・緑地で保全があります。代表的なものとして、本地区の東側にインジャーと呼ばれている緑地がございます。昔鍾乳洞が陥没してできた地形と言われていて、希少動植物の生息地にもなっているということで、公園緑地として保全することを考えております。
- 街路につきましても、このインジャーに影響が少ないように、インジャーの上を通る部分を橋梁で検討しているところです。そういった公園緑地の計画の検討のことをここでは記載しております。
- あと、公園用地の確保ということで、湧水、自然環境、文化財の保全等、地区面積の20%の公園・緑地を計画しております。先ほども触れましたが、公園として約7haの先行取得を行い、約11haの公園・緑地を確保しております。
- また、公園内に湧水や文化財などを見て回るルートも計画しております。地区西側に湧水もありますので、湧水も見ながら、文化財も見ながらウォーキングできないか、そういった公園も考えているところです。
- 本地区はこのように自然環境や歴史文化などに恵まれていますので、そういったものを活かしながら、地区全体的をウォーキングに活かせるよう整備していきたいと考えております。

《健康医療のまちづくり方策④（アクセス性）》

- 次はアクセス性についてお話しいたします。現状、総合病院、医療研究施設は後期高齢者や体力に不安を持つ交通弱者等の利用割合が大きいため、交通の便がよい、アクセスしやすい場所に立地させると効果が高く、平時の道路アクセス性が高い場所であれば災害時の防災拠点ともなります。



- 課題としましては、北側、西側が駐留軍用地に囲まれて、国道58号と遮断された形になっています。そのことを課題として挙げております。
- 方策としましては、駐留軍用地内を通過するアクセス道路事業との一体的事業化ということですが、このアクセス道路は駐留軍用地の中を通る形になっておりまして、今は米軍側と共同使用となっております。このアクセス道路の整備に関しましては、道路事業で行っているところです。
- 主な具体策としましては、アクセスの強化ということで、アクセス道路とは喜友名23号線という区画整理で整備する道路であります。それを幹線道路に繋げて行くわけです。それから幹線道路から県道に行きます。緊急輸送路となる国道58号と県道81号線のネッ

トワークが、このアクセス道路を使うことによって強化するということです。

- 次に防災拠点の強化です。津波浸水想定区域となる国道側の西海岸地区一帯の高台避難ルートとなり、防災拠点機能の効果拡大ということで、西海岸側が低い土地になっておりますので、このアクセス道路は津波などの避難ルートにもなるだろうということで、琉大病院の防災拠点の効果も大きくなるだろうということでもあります。
- 配付資料にはありませんが、本地区の将来のイメージ図はこうなっております。これが琉大病院と医学部です。次が国道58号から見たアクセス道路のイメージ図になっております。
- 県道81号線側の申出街区です。こういう感じの歩きやすさ、ウォーキングしやすいような感じ、またショッピングが楽しめるような、にぎわいを創出できるような場所を考えております。
- 西普天間線の沿道です。西普天間線から琉大のゲートに繋がっているわけです。そういうイメージでにぎわえる場所を考えております。
- 区画道路沿道です。これらのイメージ図を見てもお分かりだと思いますが、本地区は地区全体を無電柱化を進めているところです。幹線道路だけではなく、区画道路につきましても無電柱化を進めているところでございます。

《まとめ》

- これまで長々とお話をさせていただきましたが、まとめといたしまして、本地区は先行取得などにより、琉球大学病院、医学部が移転する沖縄健康医療拠点ゾーンを設定したということです。2番目に、にぎわいを創出する街区を申出換地により設定したということです。3番目に、文化や自然環境を活かしながら、地区全体が歩きたくなるようなまちづくりを計画しております。その他としまして、アクセス道路事業との一体的事業化や地区内全体の無電柱化を進めているところです。以上が本地区の特徴的な取組内容であります。
- これまで基地跡地利用計画では、商業、住宅を中心とした計画が主だったというイメージがありますが、本地区では健康医療をテーマとした基地跡地利用計画となっており、これまでにないまちづくりが期待されるのではないかと考えております。
- これから令和9年度まで事業が続いていきますが、いろいろな問題が起こるのではないかと気になるころでもあります。その際には、ぜひ今日お越しの皆さんのお力をお借りしたいと思っておりますので、よろしくお願ひしたいと思います。説明の中で至らないところもあったかと思いますが、これで西普天間住宅地区のまちづくりについての説明を終わります。ご清聴ありがとうございました。

(3) 事例紹介②

ア 事例紹介者

読谷村大湾東土地区画整理組合

理事長 松田 武夫 氏

イ 演題

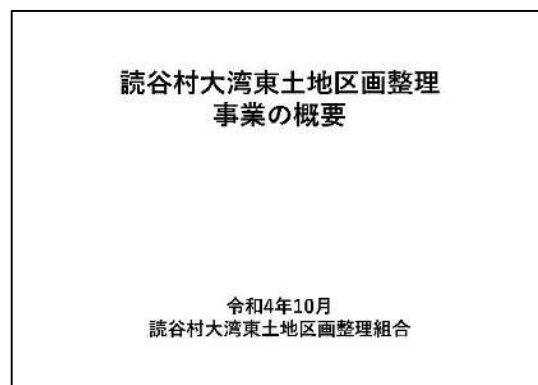
「読谷村大湾東土地区画整理事業の概要」

ウ 紹介内容



《読谷村大湾東土地区画整理事業の概要》

○こんにちは。先ほど西普天間住宅地区のほうで細かな説明がありました。組合事業の説明は、そんなに細くないんですけども、大まかに写真などを見ながら、そして具体的に何をやったかということを実践として皆さんに報告したいと思います。よろしくお願ひします。



《返還の概要》

○読谷村大湾東地区というのはどこにあるかということですが、こういうところです。南側は比謝川という沖縄市から流れてくる川で、こちらにあるもう1つの川は長田川という比謝川の支流になりますが、そこに県の企業局の取水場があるんです。長田川から取水をしている、その範囲が返還されたところです。



○図面を見てお分かりかと思いますが、畑と森しかないところです。道路はほとんど里道です。畑に行く里道が3本しかないです。白いものが横切っているところがあるんですけど、これは米軍が輸送管を敷くために造ったもので、これは本来の里道ではないです。今はなくなっているんですけど、パイプラインと言っていたものです。東側の基地のほうに行っていたと思うんですけど、これが区画整理地区の中であって、パイプラインの跡地に揮発物とか、何かよくないものがあるのではないかとということが地主会から出ていた、そういうところです。

- この辺りは1945年4月1日に米軍が沖縄本島に上陸するために相当の艦砲射撃をされたところで、本地区にも撃ち込まれたところです。私も区画整理をする前に歩いて見ましたけど、闘牛場みたいなすり鉢状になった部分もあったんです。これも艦砲の爆弾なのか知りませんが、そういうところがあって、区画整理をやるときは磁気探査が一番優先されました。
- 平成11年に17施設、23事案の返還合意がありまして、そこで土地の引渡しが行われているんです。それから、この土地をどうするかということになったんですけど、近くにゴルフ場があるんです。このゴルフ場は元々あったのではなくて山や畑だったんです。その名クイーンズ・トラップという名前で沖縄土地住宅という会社がゴルフ場を造っています。
- 戦前嘉手納に沖縄製糖という製糖会社があって、その社長だった人がその土地を大体買っていたんです。それで、そこにゴルフ場を造りたいという要望が出て、返還してほしいという話が出たみたいですが、こちらの土地の人たちは、軍用地はできるだけそのままにしてほしいということで返還を希望しなかったわけですが、このゴルフ場を造るためには返還してもらわないといけないということで、この辺りの線引きをして、返還することになりました。その時、ついでにこちら側も返還されたので、地主会を立ち上げてどうしようかという話で始まったのが、大湾地区の地主会です。
- 中部広域都市計画区域マスタープランというものが沖縄県から出ておりまして、その方針の中で、嘉手納弾薬地区一帯の緑地は保全及び再生に都市環境を創出する、そういう項目が2、3点あります。こちらを大事にしたいということです。それを受けて、読谷村と地主会の方々が、区画整理をやるためにどういうまちにするかという話し合いをしたということが始まりです。
- 平成11年に返還されたんですけど、9月に地主会を立ち上げ、設立総会を行っております。そのときは「嘉手納弾薬庫比謝大湾比謝橋返還地区地主会」とちょっと長いんですけど、その地主会の設立をしたんです。
- 地主会は10年ぐらい続きましたが、そのとき何をやったかということ、まずは地権者の同意と意向調査です。意向調査をする前に、コンサルタントと一緒にあって、ワークショップとか、あるいは先進地域の見学、勉強会とかを行いまして、同意を得るようにしました。
- 同意率が94%ぐらいでしたが、区画整理の場合、法律上は先ほど話がありました3分の2が必要ですが、沖縄県から90%は同意をもらいなさいという指導がありました。組合事業の場合、区画整理で割と失敗するところが多いので、それがないように全員の同意を得てほしいということで、同意書をもらうために理事に頑張ってもらいまして、反対する人は1人もいなかったです。
- 平成19年に、新しくまちができるのでまちの名称を決めようということで募集しました。審査員はコンサルタントと村の担当課、地主会と一緒に審査員となってまちの名前を決

めましたが、現時点ではまだ決定していません。今年12月の村議会で提案されて決めることになってはいますが、それがどうなるか、今のところ分かりません。

○いい名前をつけたつもりですけど、まだ周辺の人には理解できないような感じで、周辺の人が理解できないような名前をつけたら困るんですけども、当時の地主会の会員全員を対象に募集しましたので、地主会の会員は理解していると思います。

《区画整理事業の概要》

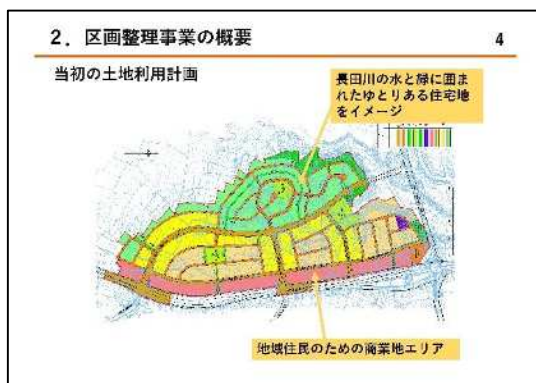
○地主会は平成21年12月に解散総会を行い、その後読谷村大湾東土地区画整理組合になりました。事業名称は中部広域都市計画事業読谷村大湾東土地区画整理事業となっております。施行面積は25.4haで、事業費が46億900万円、それから施行期間は平成21年から令和7年となっているのですが、まだまだかかるんじゃないかなということですが、これはまだはっきりしてないのですが、組合の理事としては早く終わってほしいということで、令和6年までには終わろうという話も出ております。

○組合員数は193名でしたが共有とか相続などを含ますと233名ぐらいになっています。平成12年にまちづくりのためのキャッチフレーズを決めましたけれども、それが「花と緑のまちづくり」という短いキャッチフレーズでした。

○平成17年にまちづくりのテーマを「水、緑があふれる、歴史・文化創出が感じられるまちづくり」と決めまして、基本方針として「地域環境と共生するまちづくり、安全・快適な生活ができるまちづくり、ゆとりと憩いのあるまちづくり、緑と豊かなせせらぎが聞こえるまちづくり、便利な交通・通信網の整ったまちづくり」としました。せせらぎが聞こえるというのは、最初に話しました長田川がそばを流れておりますので、水と緑に関するまちにしようじゃないかということです。

○施行面積はあまり大きくなくて、25.4haですけど、南北の距離が1kmぐらいしかありません。東側に川がありますので、東西は400mぐらいしかありません。水と緑というテーマを決めまして、それに沿って

2. 区画整理事業の概要		3
土地区画整理事業の概要		
事業名称	読谷村大湾東土地区画整理事業	
施行者	読谷村大湾東土地区画整理組合	
事業の目的	本地区で土地区画整理事業を行うことにより、軍用地による帯状の取壊地を改善し、果敢な市街化の広がりを創出するとともに、本県南部地域の都市機能の集約化及び健全な市街地形成を図る	
計画人口	2,080人	
減歩率	49.84% (公共減歩：30.75%、保留地減歩：18.09%)	
事業期間	平成21年12月～令和7年3月	



まちづくりをしようということで、平成24年に起工式を行いました。写真を見てお分かりのように緑が多いんですけども、土地の起伏が多いところで、高低差が一番低いところから高いところまで22~23mあるんです。そこを盛土したり切土したりして整地しないといけないという状況でした。

- 工事を始めるために、まずは磁気探査をやったら不発弾が大分出たんです。一番大きなものは250トンで、その処理を自衛隊にお願いしました。白川に自衛隊の本部があるんですけど、すぐに来てもらって持って行ってもらいました。それから文化財も出ました。文化財が出たためにそこは区域から外しました。それから墓地と井戸の移転もやりました。

- 仮換地指定は平成20年に行っております。集約保留地もつくりまして処分しました。ピンク色の部分が保留地です。集約保留地も全部販売できました。今は1つも残っておりません。



- それから、土地の切り盛りをしたので緑が少ないものですから、平成3年度にマイファミリーツリー助成金という、木を植えたら補助金を出そうということで、住宅を造る人たちに実際に補助金を交付しております。100年後、自分たちの子供や孫のために記念の樹木をそれぞれ屋敷に植えてほしいということで作りました。

《区画整理事業の概要》

- 地区内の中心となる場所には、サンエーさんに来てもらったんですが、そこはほとんど借地です。国道58号沿いにはシナジースクエアという建物が建っていますが、こちらも借地ですし、ダイレックスが建っている場所もほとんど借地で、国道58号沿道はほとんど店舗になっております。



- 最後に、国道58号沿いの一番南側にある土地ですが、これは何かというと国道58号の附帯地です。近辺に国道用地があったものを1箇所にとまとめた土地ですが、この土地を有効利用したいと思っていて、読谷村に買い上げしてもらおう話をしたのですが、まだどうなるか分からない状況です。集会所とか、自治会とか、その周辺を管理する場所がないので、その土地を利用してそういうものを造ったらどうかということにしております。

- 沖縄振興の基本方針の中に軍用地の跡地利用もありますが、地方公共団体に対して無償または時価より低い価格で譲渡し、または貸し付けることができるという借地料の項目

があるのですが、組合としてはこの土地をぜひとも読谷村に譲渡してほしいということですが、組合の仕事ではありませんので、読谷村のほうにやっていただければ、その場所を使って、将来まちの管理ができる場所づくりができるのではないのかなと思っています。少し長くなりましたけども、ご質問があれば、また具体的に説明したいと思いますので、よろしくお願いします。

(4) パネルディスカッション

ア ファシリテーター

Planning & Produce Studio SAI

代表 阪井 暖子 氏

イ 登壇者

宜野湾市建設部 市街地整備課

読谷村大湾東土地地区画整理組合

理事長 松田 武夫 氏

日本工営都市空間株式会社

技師長 加塚 政彦 氏



ウ パネルディスカッションの内容

(阪井氏)

○阪井でございます。よろしくお願いいたします。これから30分程度、ディスカッションさせていただきたいと思っておりますが、お話を聞くことが多くて、いろいろと聞きたいと思っていることがたくさんあるかと思えますけれども、最初に講義で加塚さんからお話のあった区画整理全般の話、それから宜野湾市さんと大湾東組合さんの実際の事例のお話をお聞きしたわけですが、何かご質問等があったらお受けしたいと思います。いかがでしょうか。もはや最初のほうは忘れていたかそういうこともあるかもしれないんですけど、大丈夫ですか。

○最初にお勉強させていただいた中で、施行者ごとの主な特徴というものがあったって、今回事例としてご紹介いただいた西普天間住宅地区は宜野湾市の施行ですね。こちらのA3の資料でいうと右から2つ目、公共団体施行というものになります。また松田理事長のところの大湾東地区のほうは組合施行ということで、この2つの事例が挙げられている、大きくはこういうことですね。

○県内ではこの2つの事例が非常に多いと思いますけれども、もう1つ加塚さんのほうから都市計画事業かどうかみたいな話をさんざん言われていましたけれども、当然お勉強したとおり宜野湾市は公共団体施行なので都市計画事業ということですよ。松田理事長のところも都市計画事業という位置づけになっているということですのでよろしいですか。

(松田理事長)

○はい。

(阪井氏)

○ですので、この場合は両方とも都市計画事業ということなので、周辺の地域とかに対しても一定の影響を与えるということで、公に位置づけられた計画で進めているというも

のになります。というようなプロフィールを分かりながら、ご質問大丈夫ですか。どうぞ。

(総合事務局)

○今日は貴重なお話をいろいろ聞かせていただきましてありがとうございます。1つ質問です。加塚さんの説明の中でも、例えば公共団体施行や組合施行だと、規模とかいろいろ分かれるという話がありましたが、今回、松田理事長の大湾東組合は、組合でやるのか公共団体でやるのか、そこに至るまでの村との調整とか、どういう感じで最終的に組合施行になったのかを教えてくださいたいと思います。よろしくお願ひします。

(松田理事長)

○地主会を立ち上げたときに、村の総務課じゃないかと思ひますけど、私はまだタッチしてなかったんですが、総務課からまちづくりをしたらどうかという話があつて、地主会の代表者が村と対応して、じゃ組合をつくってやろうということで決まったようです。

○読谷村では最初は古堅地区というところがあつて、そこも古堅の地主が集まってやっています。読谷村は決まった担当者がいないです。1、2年したら異動してしまうので、前に区画整理をやった担当者がいなくて新しい人がやるので、大湾東の場合は地主会と一緒にやろうとしたということです。

○少し説明したいと思ひます。皆さんは初めてこういうことを聞くとなかなか分かりにくいところがあると思ひます。私たちも最初に組合を立ち上げたときに説明を聞いたんですけど、今日加塚さんが説明した内容は何のことか最初は全く分からなかったです。まず減歩とは何なのか、仮換地とは何なのか、理事はみんな知らないです。私は今日の説明はほとんど、ああそうだそうだという理解はしておりますが、今までやった経験があるから分かるわけです。

○減歩率は約49%です。本来は41%です。なぜかというのと、今までの区画整理ではやってないことを減歩率には入れてあるんです。リスクを考えた7%の減歩率を入れてあるんです。もし保留地が売れなかったときにまた地主から事業費を出してもらふことはできないので、土地で出してもらおうということで、土地の多くを保留地にしたんです。普通の組合事業では保留地にリスクをかけるところはないですよ。そのために少し減歩が多くなっています。

○実際に事業をやってみたら土地の値段がぐっと上がっています。最初の計画は坪単価18～19万円でした。今は都市計画道路に面したところは40万で売買されています。そのぐらい跡地ががらっと変わって、喜んでいるのは地主だと思ひます。そういうことがあつて、減歩率が普通と違うところがあるのは、リスクを考えて入れてあるということです。

(阪井氏)

○では加塚さんのほうから、今の2つの事例をお聞きになられて、専門家の観点からここをもう少し聞いておきたいみたいないところはありますか。

(加塚氏)

○今、宜野湾市さんと松田理事長からお話を伺ったのですが、先ほど説明する中でとどころで申し上げたと思いますが、例えば公共団体施行であっても地権者の合意形成は大事ですし、組合だったら当然皆さん合意をしながら進めていただく事業なので、例えば西普天間住宅地区で何か合意形成で苦労された点があったら教えていただきたいということと、先ほど松田理事長のほうは比較的皆さん協力的だと聞こえましたが、途中で苦労されたことがあれば教えていただければと思いますが、いかがでしょうか。

(宜野湾市)

○私たちは苦労というよりも、西普天間住宅地区に関しては平成16年ぐらいから勉強会とかをやって跡地利用基本計画とかを立てていました。そして平成25年頃ですか、琉大病院が移転開院するというので、それを受けて医療拠点としてはどうですかということので何度も土地利用計画とか、あるいは跡地利用基本計画とか、そういったものを修正して地権者に説明会をする、また修正したら説明会するというふうにしなから、途中で地権者さんにアンケートも取りながら、そういうことで進めてきましたので、苦労というよりも、こういうふうに地権者と対話しながらやってきました。

○それと、平成25年頃には、事業化したら審議会委員になりそうな人たちを勉強会のメンバーとして勉強をしながら、そういう人たちと意見交換あるいは勉強会ということをやっております。ですから私たちのほうでは、琉大さんが来て健康医療拠点を中心にしたまちづくりをするという話になったときには、これは公共性が高いよねと、先行取得とかもあるからいろいろ問題も出てくる。ということは組合という話ではなくて、お互い勉強会とか会話を重ねるうちに自然にこうなったということです。それが経緯です。

(松田理事長)

○私は呑気なほうですからそんなに苦労はしていないんですけども、実は地権者の了解を得るのは大事です。それから、総会を開くときに参加者が少なくなったら成立しないわけです。どうやって皆さんに総会に来てもらうかということを考えて、今特別会計という別の予算があるんです。それで交通費を出そうということで、那覇から参加する方もいらっしゃるの、交通費を出すようになると割と参加者が多くなった。それで、交通費を少し値上げしようかということになって、今は3,000円出しています。

○当初組合の総会では交通費はありませんでした。費用弁償というものは出していなかったんです。途中から2,000円の交通費を出すようになって、今は余裕があるから3,000円にしようかということで、3,000円にしたら60名以上の方々が総会に参加するようになったということです。

○組合施行で一番心配なのは資金運営です。事業をするための資金をどうするか。最初から資金はありませんので、借入れしないとイケない。うちの組合はどうしたかという、JAさんから借入れしました。その利息が、ちょっと考えられないんですけど0.475%です。銀行さんがびっくりしていました。こんな安い金利で貸し付けできるのかと。

○それで2億5,100万ぐらい借りました。その借りたお金も全て平成27年には返済しました。うちの組合には負債はないです。組合施行では負債を抱えることが一番大変なことです。負債がないようにして地権者の方に安心してもらうということで、全部支払いが終わったときにはお土産を準備して総会で渡しました。喜んでいました。以上です。

(阪井氏)

○ありがとうございます。ただ今資金の話がありましたけど、組合施行、A3の紙でいうと資金調達のところですね。組合が資金を調達するが一般的には理事等の個人の連帯保証による金融機関からの借入と書かれていて、だから理事長の責務が結構重い感じですよ。

(松田理事長)

○理事はみんな連帯保証人です。それで早めに返済しないといかんということでしたが、集約保留地が予定していた金額以上に売れたものですから、さっさとすぐ返して安心しました。

(阪井氏)

○よかったですよね。これがうまくいかないと組合だと組合の理事長になっていただく方がとても大変ということになると思います。今大湾東組合は先ほどの加塚さんのお話だと、換地処分が終わったというぐらいになるんですか。段階的にはどの段階になる感じですか。皆さんの手元には資料があると思いますけど、資料の14ページだとどの段階になっているんですか。

(加塚氏)

○松田理事長、土地は全部使える状態になっていますか。工事は終わっていますか。

(松田理事長)

○今は住宅も建っています。

(加塚氏)

○工事は全部終わったんですか。

(松田理事長)

○道路工事も今年で全て終わる予定です。インフラ整備も全部終わっています。あとは電線共同溝がありますので、それをお願いしていますが入線がないんです。沖縄電力のほうで入線するんですけど、それが3、4年経ってもまだなんです。それをしないと、住宅を建てるときに配電できないんですけど、今は仮設の電柱を立ててやっています。

○仮設の電柱を取り払うと地中化した共同溝につながらないといけないんですけど、実際につなぐかというところちょっとあやふやです。つなぐのは補助金も何もないですから自費なんです。そういうことはありますが、予定としては来年には工事自体はほとんど全部終わる予定です。

(加塚氏)

○では、あと換地計画という最後の計画をつくって認可をもらうのが、その工事が終わってからになると思いますので、あと数年ですかね。

(松田理事長)

○2025年か2026年には終わりそうな予定ですけど、換地計画は時間がかかるというんですよ。地権者の了解を得て清算金もちゃんとやらないといかんとということがあって、その清算事務は時間がかかるんじゃないかなということで事業を延ばすのではないかと話ですが、地権者の皆さんをよく知ってるからすぐできるんじゃないかと組合としてはそういう気持ちです。

(加塚氏)

○細かい話をすると、今理事長が言われた工事が終わると、換地で作った土地とか公共用地を全部測量するんです。例えばある土地は50坪換地しますということで設計はできるんですけど、実際に工事をするとどうしてもずれるものですから、ずれた分は清算をするんです。ですから、現地を測ってみたら50坪の予定が51坪になってたら、1坪分のお金をくださいということになるんです。逆だったら1坪分払いますということをするんです。

○それを含めて、まずは測量をしないと分からないですから、測量をした結果と今までの設計の結果を全部書類にまとめて換地計画というものをつくって、最後に知事の認可をもらうという手続があります。今お話があったように、大湾東だと20数haの土地全部を測るということで、測量も結構時間がかかりますし、もう1つは、細かい話ですけど、新しいまちになりますので、新しいまちの町名町界を決めます。

○さらにその土地に対して新しい地番がつきます。今は事業の途中ですから仮の番号がついています。普通は1街区、2街区というつけ方をしていくので、1街区1画地、2街区5画地とかいう仮の番号がついていますが、それを新しい町名地番に切り替える作業をします。町名は村議会の世界、地番は法務局の世界ということがあるので、その調整とかが必要になります。

○そういうものが全て終わると換地計画がつかれます。換地計画をつくって、県と調整して、これで認可してくださいと出して、認可が下りると換地処分という通知を出します。手続はいろいろ大変です。

○こういった手続を進めていかないといけないので、工事が終わったらすぐ事業が終わりというわけにはいかないんです。皆さんの土地を最後は登記までしないといけないものですから、その準備の手続がいろいろかかるということで、工事が終わっても早くて2、3年ぐらいはその準備、計画にかかるというような世界なのかなという感じです。

(阪井氏)

○結構進んでいるから終わりのほう、13ページの8番の換地処分ぐらいまで行っているのかなと思ったら、まだまだ6番の移転・工事の途中ということですね。宜野湾市さんは

もう少し前ということですよ。都市計画決定は終わっていますよね。

(加塚氏)

○工事は入られています。

(阪井氏)

○では同じぐらいのところまでできていると。ただ、工事の進捗レベルが違うんですね。というように、いろいろ事例を聞いていて、まだ終わってない事業でもいろんな段階があってということですね。

○とてつもなく大きな事業が動いているなど、どういうふうこんなことをやるんだよと、自分のところにこんなものが来たらできるのかと、今思われている方も結構いるんじゃないかと思います。皆さんにお話を聞いていいですか。指名される会議だと聞いてないと言うかもしれないですけど、せっかくの機会なので。多分何かやろうとしたときに区画整理というのは絶対1つの検討になると思います。先ほどお話しした東村さんとか、都市計画事業以外でも、考え方としてはこういう手順を踏んでいくと思うので、参考になると思います。

○今日来られている中で、例えば浦添市さんは今どういう状況で、今日の話聞いてどう思われたかみたいな話をお聞きしていいですか。お願いします。よろしければお名前を教えてください。

(浦添市)

○浦添市跡地未来課の大城と申します。浦添市では、今跡地利用計画をつくっている段階になります。返還が早く令和6年度、海側のほうと陸側のほうが2段階に分けて返還されるということになっておりまして、早ければ令和6年、令和7年に返ってくるという計画になっていますので、それに向けて土地利用計画をつくっている段階です。

(阪井氏)

○ありがとうございます。やはり区画整理事業でやっていこうかなというような感じですよ。

(浦添市)

○そうですね。

(阪井氏)

○もう計画の検討とか、事業主体とか考え始めている感じですか。

(浦添市)

○いえ、そこに進むまでのステップはまだ踏んでないので、今はあくまでも土地利用の方針というのをまず決めることが優先ということで、土地利用計画の作成をやっております。

(阪井氏)

○ここは聞いておきたいみたいなことがあったらぜひお願いします。

(浦添市)

- 事業の同意要件で3分の2の同意ということで、素人質問になるんですけど、地権者の数の3分の2という認識について、地権者の中でも所有する土地の面積、大小様々ありまして、結構大きな面積を持っている地権者の方もいらっしゃるって、その辺どういう考え方になるのかというのを教えていただければと思います。

(加塚氏)

- A 3ペーパーの組合のところ3分の2同意と書いてあるんですが、事業をスタートするとき事業計画について3分の2の地権者の方の同意が要するという話ですが、その中身については、まず所有者と借地権者それぞれがあります。所有者の頭数の3分の2以上が同意してくれるということと、併せて同意した人の面積を合計したときに地区面積全体の3分の2を超えていること、この両方になります。
- 同じことが借地権者でも必要になります。借地権があれば借地権の頭数の3分の2以上と面積の3分の2以上というふうになりますので、お尋ねのように大きな地権者がいたとしても、頭数のほうがまず先にきますので、頭数で3分の2以上になって、地権者の数の3分の2以上の方が同意をしてくれて、その面積がさらに3分の2以上になっているという両方かかっているということで覚えていただければと思います。

(浦添市)

- ありがとうございます。

(浦添市)

- すいません。同じく浦添市の知念と申しますけれども、松田理事長に教えていただきたいのですが、例えば今説明があったように、3分の2の同意、それ以前に地権者の方で声の強い方がいるじゃないですか。トーンの高い方もいらっしゃるし、そういったことで、ある意味3分の2で押し切るという公権力を使う以前に仮同意みたいな形で根回しとかそういうことをなされましたか。よろしくお願ひします。

(松田理事長)

- 仮同意はないです。全て同意をもらうようにしました。郵送してくれない人は理事が家庭訪問して、地権者に直接会ってどうですか、同意書を出してくれませんかということでみんな出してもらったんです。
- 皆さん優しいからよかったと思うんですけど、駄目だといったのは1人ぐらいで、そのほかは賛成だけでも同意書は後で出すという人がいるんです。それで100%はいってないんですけど、それ以外はほとんど同意書を出してもらっています。理事の方に頑張ってもらいました。誰々はどこどこ割り当てをして、それで回ってもらいました。

(浦添市)

- ありがとうございます。

(阪井氏)

○ありがとうございます。那覇市さんも来られていると思いますけど、那覇市さんの今の状況とか、何かご質問があればお願いします。

(那覇市)

○那覇市の泉です。那覇市の場合は、昨日も移設協議会のほうで返還に向けた話合いをまだやっている段階で、代替施設ができてからの返還になるものですから、県の試算でもあと17年ほどかかると報道されている段階で、今お話を聞いて、全然まだまだこれから進めないといけないところです。

○市のほうの跡地利用計画をつくる上での方針としては、地主会と共同で計画案づくりからしましょうというところで、今できるところとしては、地主会との合意形成活動を継続的に続けていくというような段階になっています。

○先ほど自治体施行でやるにしても、地主の方の同意が必要になるというところであったんですけども、その中で気になるところが、世代交代の中でどんどん地主数が増えていくというところで、その中で那覇市としては今地主会を中心に合意形成を図っているんですけども、地主会の組織率、加入者率がどのぐらいないと地主会だけの合意形成では厳しいとか、目安になるようなものがありましたらお聞きしたいと思うところです。

(加塚氏)

○すいません。地主会の同意は例えばここにありますように、那覇市さんが市施行でやられるとなると、下から2つ目の公共団体施行になるんです。その場合、説明の中でも申し上げたんですけど、実は強行突破できるんです。同意がゼロと言っては語弊があるのですが、基本的に同意が要らない世界なものですから、やればできます。

○ただ、ここに縦覧と書いてあるんですけど、縦覧というのはつくった計画を一般の方が全員見られるように公開することなんです。そのときに、計画に意見がある方はそれに対して意見書が提出できるんです。ですから、あまり同意を無視してやるとここでたくさん意見書が出てきてその処理に時間がかかる、場合によってはその意見を採択して計画変更をしないとイケなくなるということがあるものですから、公共団体施行とかUR施行であったとしても、地権者の一定の同意は取っておいたほうがいいですよというお話をさせていただきました。

○今お話があったように、地主会の組織率が落ちているという中で、地主会として何かやっていただくことはあまりなくて、地主会の中の一人一人が権利者として事業に参画していただくということになりますから、組織率というよりは地主さん、地主会を含めそうじゃない方を含め全体で合意形成を取っていく必要があります。

○例えば組合施行を選択しようとするすると3分の2という話になってきますので、例えば地主会に入っている方全員が賛成してくれて、地主会の人数が全地権者の3分の2以上いて、面積も3分の2以上になるのであれば、地主会だけのOKで組合は法律上はスタートできます。

○どうしてこんな言い方をしているかという、3分の2というのは法律のぎりぎりの要件なので、これを下回ったら事業はできません。それもありますけど、組合でも縦覧とかそういうものが必要になってきますから、ここでさらに意見書が出るとまずいねということになるものですから、認可する側、例えば沖縄県が認可しようとするときは、大体9割ぐらいは同意がほしいというお話をされます。これは強制できないんですけど、何となくそういう暗黙のルールみたいになっているものですから、そういったものが必要になってきます。同意率が高ければ高いほど動きやすくなります。

○ですので、今おっしゃられている地主会が全体の9割以上を占めていて、地主会全員がOKしてくれましたというのであればできなくはないです。ただ、残りの1割の方が反対をされると事業の進捗に支障が出ますので、そういうことも含めて、なるべくたくさん同意をいただくように努力をされたほうがいいかなということはあると思います。すいません、答えになっていますかね。

(阪井氏)

○分かりました。その辺のやり取りだとか、組合の認可申請が上がってきたときのやり取りとか出てくるのかなとは思ったのですが。那覇市の軍用地地主会の方も来られているので、組織率の話とかいろいろ悩ましいことが多分あると思います。例えば沖縄県とか沖縄総合事務局とか、そういったところへの要望みたいなものも含めて何かありますか。

(那覇軍用地等地主会)

○分かりました。那覇軍用地等地主会の理事をしております宮里です。今那覇市さんからご説明がありましたように、今日の新聞で昨日やっと移設先の合意ができたとありました。そこがスタートでございまして、返還までにまだまだ10年以上、もっとかかるんじゃないかと私も地主会では話しているんですけど、那覇軍港は56ha、軍用地としては割と狭いほうです。ただ、利点は臨港・臨空、空港と港を擁していますので非常にポテンシャルの高い地域です。私有地はそのうちの約52%、あとは国有地、県有地、市有地となっていますので、国、県、市とこれからいろんな調整が必要だと思えます。

○それで、今組織率の話が出ましたが、そこは戦前から住宅地でございましたのでほとんど地主は変わらないです。ただ、子供たちが相続しますので、先ほどもありましたように地主が増えてきているんです。一人一人の土地は狭くなってきているんです。

○今は1,500名余りですが、地主会のほとんどが同じ地域の方なので、今のところは心配していないのですが、ただ1点、軍用地の売買等がありまして、他府県あるいは企業に渡しますと将来少しまずいんじゃないかという懸念はありますが、まだ大きい動きはありませんので、私も地主会としては、那覇市さんおっしゃいましたが、お互いに勉強会を立ち上げてやっております。ただ、返還までの期間が長いものですから、まだ具体的に突っ込んでやっているわけではないです。今後那覇市さんとは足並みをそろえたいと思っております。以上です。

(阪井氏)

○ありがとうございます。先の長い中で、ただ勉強だけやっているというのもつらくなりそうな気がしますね。少し具体的な今日のような事例をお聞きになられたりとか、いろんなところ、成功しているところもありますけど、失敗したところもあるなということをお学ばれるほうがいいのかもかもしれませんね。

(那覇軍用地等地主会)

○1つだけ追加しますと、例えば今あちこちの都市計画で中心になるのは、大型店舗となっていますけど、私どものところはそういったものはあまり必要としないんじゃないかと思えます。那覇市にはあちこちに大型店舗がありますので、むしろ海に関係する、あるいは空港に関係する、例えば海洋大学をつくる、海洋研究所をつくる、そういった方向で特色のある何かができないかと。まだ具体化はしておりませんが、そう考えております。とにかく大型店舗は要りません。後背地に住宅もそんなにございませぬし、国の研究機関を引っ張ってくるとか、海に関するいろんな研究施設ができればと考えています。以上です。

(阪井氏)

○すごく夢のあるお話でいいですね。宜野湾市さんも最初は住宅で考えられていたけれども、琉大の病院が来たということで計画がまとまって、今のような商業施設だけではない計画になっていると思うので、これからそういうのが沖縄に必要なようになってくるかもしれないですね。

○沖縄の大学院大学が世界でもすごいランクが上と言ってますから、そちらのほうもあるかもしれないですね。ありがとうございます。時間がかかり過ぎてしまったんですけど、実は今日内閣府本府のほうから加藤企画官に来ていただいているので、皆さんの地元の意見を聞いていただいたので、お話を一言いただければと思います。

(内閣府)

○内閣府の加藤です。今日はセミナーに参加させていただきましてありがとうございました。講義の加塚さん、事例紹介をしていただいた宜野湾市の宮城課長、読谷村の松田理事長、それぞれ私としても大変勉強になりました。ありがとうございました。改めて土地区画整理事業ということの本格的にというか、ちゃんとお話を聞いたというのは実は私も初めてでして、いろんな文献を読んだりして勉強はしていたものの、改めて頭の整理ができたかなという点もありましたので、大変参考になりました。ありがとうございます。

○最後のディスカッションの点でも、なかなか手は挙がらなかったものの、ファシリテーターの方がご指名されると、皆さんいろいろなことを疑問に思ったり、日々感じていらしたりしたのを改めて感じました。そういう意味では、これからの沖縄県の跡地利用をどういうふうにしていくのかというのは、息の長い取組ではありますものの、大いに発展の可能性のある前向きな事業だと思っています。それがどう花開いていくのかというのは、今日ご出席の皆さんのまさに腕の見せ所だと思いますし、内閣府としても今後と

もしっかりバックアップ、ご支援させていただき、引き続き我々も頑張っていきますので、よろしくお願いいたします。本日は貴重なお時間をありがとうございました。

(阪井氏)

○ありがとうございます。今締めていただいたような感じですが、私は跡地という言葉があまり好きじゃなくて、基地があったから跡地になっているけど、もともとは自分たちの土地じゃないかと思うんです。ですので地主会の方がおっしゃったように、夢のある使い方、どんどん次に発展していけるような使い方をみんなで考えられたらいいなと思っています。

○その1つの手法が今日の区画整理事業ということなので、また皆さんで勉強できるような機会があればと思います。今日はなかなかうまく進行ができなくて申し訳なかったのですが、それでも、これで終わらせていただきます。

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

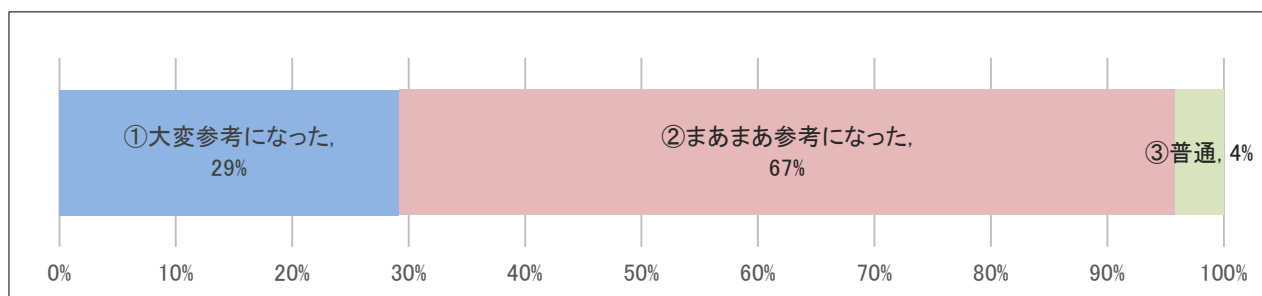
第1回跡地利用推進セミナーに対する出席者の意見・要望等を把握するため、全出席者に対してアンケートを実施した。

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、皆様の今後の跡地利用にどう活かしていきたいと思えますか。
- 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。

回答 24



自由意見

- ・ 今回のセミナーは初回のため、概略の大きな流れを理解する段階で、今後セミナーの開催を継続して行っていただきたい。回を重ねて、具体的な事例等を取り上げてほしい。
- ・ 内容は充実していたが、慌ただしい。
- ・ 公共施行、組合施行の違いがわかりよかった。

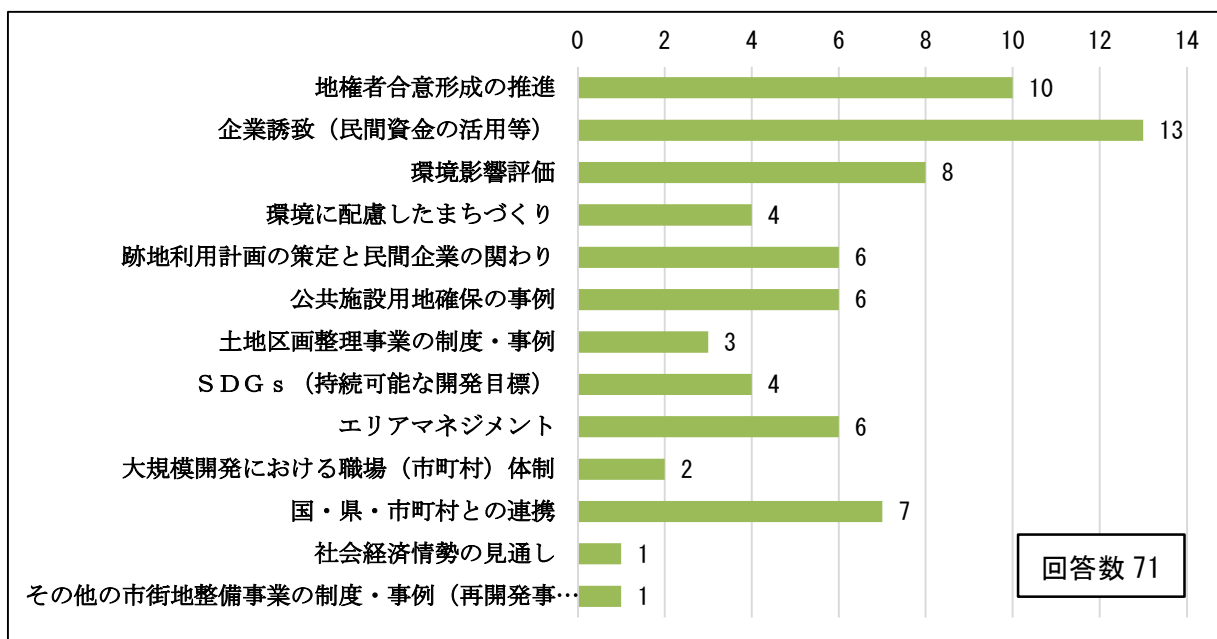
Q2. 本日のセミナーについて良かったと思う内容について教えてください。

- ・区画整理事業の基礎を学ぶ機会が得られて有意義でした。行政職にとっては、区画整理等の開発に関する知識を得られる場があるのは非常に助かります。
- ・時間に制限があり、講師の方もセミナーの進め方、内容の説明が大変だったと思う。
- ・他市町村の事例を知れて良かった。
- ・土地区画整理事業について学ぶことができよかったです。
- ・施行主体の異なる区画整理の事例が知れて、大変参考になりました。
- ・土地区画整理事業について詳細に講義いただき参考になりました。
- ・区画整理の概要が知れて勉強になりました。パネルディスカッションで各市町村の現在の状況を聞いて良かったです。
- ・事業の具体的な関係者の意見が聞いてよかったです。
- ・事業主体（施行者）について整理されていたのが良かった。先進地の状況が知れたこと。
- ・事例があったこと。特に組合側の意見が聞いたことが良かった。
- ・他の市町村の話も聞いた。
- ・詳しく区画整理事業の仕組みがわかり勉強になりました。
- ・実例を用いて分かりやすい内容になっていた。資料もケースごとに整理され、分かりやすかった。
- ・具体的な事例を聞いて参考になりました。
- ・P14 施行主体の考え方の一例、P30 跡地利用を区画整理事業で進める際の主な役割、例など特に良かったです。P30 はさらに深堀があるとなお良かったです。
- ・いろいろな体験談、なやみを聞いたこと。

Q3. 今回の跡地利用推進セミナーの内容について、皆様の今後の跡地利用にどう活かしていきたいと思えますか。

- ・事業について考えながら跡地の計画を検討していきたいと思えます。
- ・都市計画事業について深く勉強していきたいです。
- ・企画・調査時における取組内容などを特に活かしていきたいと思えます。

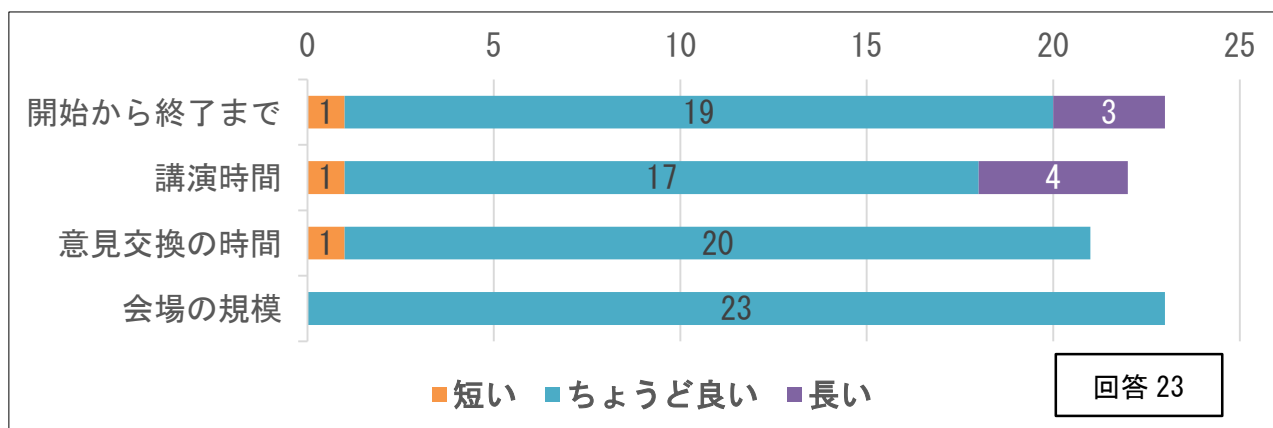
Q 4. 今後の意見交換及び情報提供として取り扱って欲しいテーマは何でしょうか。



自由意見

- ・小規模自治体や、過疎地域における跡地利用の優良事例（企業誘致等）

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5年1月26日（木）
 場 所：沖縄コンベンションセンター
 B1会議室



2 出席者

- ①関係市町村（8市町村）12名
 名護市（企画政策課）、恩納村（企画課）沖縄市（都市整備室）、嘉手納町（企画財政課）、北谷町（企画財政課）、北中城村（建設課）、宜野湾市（まち未来課）、浦添市（跡地未来課）
- ②沖縄県（企画部県土・跡地利用対策課、環境部環境政策課）
- ③地主会等（北中城村軍用地等地主会、浦添市軍用地等地主会）

3 開催内容

(1) 講演

ア 講師

琉球大学
 名誉教授 堤 純一郎 氏

イ 演題

「跡地利用推進のための環境影響評価」

ウ 講演内容



《はじめに》

○ただいまご紹介にあずかりました堤純一郎と申します。どうぞよろしくお願いいたします。ただいま紹介いただきましたが、そんな大層なものではなくて、ごく普通に30年ぐらい前に沖縄に来まして、そこから琉球大学に奉職させていただき、ちょうどコロナがはやり始めた頃に退職いたしました。定年退職して約3年で、現在 68



歳です。コロナの流行と退職が丁度重なったものですから、学校に行かないのはどっちの理由なんだろうと自分でも分からない状態が2年ぐらい続いていましたけれども、最近ようやく落ち着いて仕事ができるようになってきました。

○そういう経過ですが、その中で一番長い間お世話になったのが、実は沖縄県の環境影響評価審査会という組織でございます。2001年から昨年10月まで21年間、環境影響評価審査委員を務めてきました。継続の話もないことはなかったのですが、昨年10月に退任しまして、今は環境影響評価には関わっておりません。一般市民として意見を出すことはできますけれども、それ以上の関わりはございません。

○そういう経験と今は直接審査委員でないという気安さでかなり好き勝手なことを言わせていただきますけれども、どうぞよろしく願いいたします。跡地利用推進ということで、軍用地跡地をどうやって活用していくかということが中心になりますので、その観点からお話ししたいと思います。

○この写真は西普天間住宅地区の跡地です。現在琉球大学病院が建設中です。実は私は大学のほうで、この医学部病院建設の建設評価と言いますか、簡単に言えば入札を実行する委員会の委員長もやりました。ですから、この跡地利用に関しては裏と表の両側から見ているような感じがありまして、なかなか面白いなと思うところもあります。

◀環境影響評価とは？▶

○まず環境影響評価というものについて、もうご存じのことと思いますが簡単におさらいしておきたいと思います。許認可の権利ではございません。許認可ではなくて、開発をする際にできるだけ環境に優しいもの、環境にいいものをつくっていくというプロセス、手続になっています。

環境影響評価とは？ 環境アセス

- **環境影響評価**
 - 英語：Environmental Impact Assessment, EIA
 - 略称：環境アセスメント、環境アセス、アセス
- **環境影響評価の基本**
 - 大規模開発事業：必要性や経済性に加えて「環境性」の検討
 - 環境影響のより少ない開発手続の計画・施工・運営管理・廃棄
 - 環境影響評価は許認可ではなく手続
- **環境影響評価の目的**
 - 環境影響評価法 第一条（目的）
 - この法律は、土地の形状の変更、工作物の新設等の事業を行う事業者がその事業の実施に当たりあらかじめ環境影響評価を行うことが環境の保全上極めて重要であることにかんがみ、環境影響評価について国等の責務を明らかにするとともに、規模が大きく環境影響の程度が著しいものとなるおそれがある事業について環境影響評価が適切かつ円滑に行われるための手続その他所要の事項を定め、その手続等によって行われた環境影響評価の結果をその事業に係る環境の保全のための措置その他の事業の内容に関する決定に反映させるための措置をとること等により、その事業に係る環境の保全について適正な配慮が図られることを確保し、もって現在及び将来の国民の健康で文化的な生活の確保に資することを目的とする。

○よく許認可事項と考えられている方もいらっしゃるんですけど、何かやるときに一般市民の方から工事を止めてくれというお願いがあったりしましたけれど、そういう権限は一切ありません。ですから、プロセスとして、ある開発が決まった段階で、できるだけいい方向を向きましょうというのが環境影響評価の基本理念です。この点が全ての人に十分に理解されているとは思えないときもありました。ですから、この辺を市町村のご担当者の皆様は十分に理解してお進めいただければと考えております。

○基本は大規模開発で、どのくらい大規模かと言いますと、沖縄県条例では20haを一つの基準にしています。20haを超える開発は全て対象になる、簡単に考えればそういう話です。20haがどのくらい大きいかというのは、それぞれ感覚の違いがございますからご自身で判断いただければと思いますが、20haというのはそんなに大きな面積ではありません。

○ですから、ちょっと広い土地が返ってくるというようなことになりますと大体対象になってくる。先ほどの西普天間住宅地区ですと確か 51ha ですが、手をつけない部分もありますので、そういう部分を抜きますともっと小さくなりますけれど、あれで 50ha を超えるという面積です。

○目的ですが、環境影響評価について国とか自治体が持っている責任を明らかにしなければいけないというところがあります。これはやりっ放しではありませんよという話です。つまり環境影響評価をやることによって、国なり自治体、沖縄県になりますけど、県が環境影響評価をやりましたという一つのお墨つきを出すようなシステムになりますので、責任はあるんです。

○要するに、国もやりました、県もやりましたという、責任があるというところを明確に出すために、簡単に言えば自分の責任も認識してますよと、そういう話です。皆さんが跡地をうまく活用していく上で環境影響評価にどう向き合っていくかという点で、県と一緒に、国と一緒に環境に対する方針を決めましたということを認識していただければと思います。

○最後の青字の部分に「事業に係る環境の保全について適正な配慮がなされることを確保」ということで、ここが一番重要な技術的な問題になります。環境保全のための適正な配慮、配慮というのは措置と考えてもいいと思いますが、それが大事ですよということです。これをどうやっていくかという手続きが環境影響評価だと思ってください。

《環境影響評価の歴史》

○歴史を少し振り返りますと、1969 年ですからもう 60 年前になります。その頃アメリカで The National Environmental Policy Act (NEPA) of USA という国家環境政策法みたいなものができまして、EPA というアメリカの環境省みたいなところを中心に動き出した、これが世界最初の環境影響評価と言われています。

環境影響評価の歴史	環境アセス
<ul style="list-style-type: none"> • アメリカで1960年代に始まった <ul style="list-style-type: none"> - 1969: The National Environmental Policy Act (NEPA) of USA - 1970年代から徐々に世界へ（オーストラリア、ヨーロッパ、アジア等） • 日本では1980年代から <ul style="list-style-type: none"> - 1981: 環境影響評価法（旧法案）国会提出 - 1983: 国会解散により廃案 - 1984: 「環境影響評価の実施について」閣議決定（閣議アセス） - 1993: 環境基本法（環境影響評価の推進を規定） - 1997: 環境影響評価法公布 - 1999: 環境影響評価法全面施行（法アセス） - 2011: 改正環境影響評価法公布 - 2013: 改正環境影響評価法施行（配慮書手続き追加） • 沖縄県の対応は2000年から <ul style="list-style-type: none"> - 2000: 沖縄県環境影響評価条例公布 - 2001: 沖縄県環境影響評価条例全面施行（条例アセス） - 2013: 改正沖縄県環境影響評価条例施行（配慮書手続き追加） - 2018: 改正沖縄県環境影響評価条例施行（土地造成20ha以上を対象） 	

○その後 1970 年代にオーストラリアやヨーロッパ、それからアジアではシンガポール等に広がっていきまされたけれど、日本はちょっと遅れまして 1980 年代に入ってから最初の環境影響評価法の法案が出ましたが、廃案になってしましまして、その後 1984 年に、いわゆる閣議アセスと言われる閣議決定で環境影響評価をやりましょうということが出てきました。

○その後、きちんとした法律が公布されまして、法として整備されたのが 1999 年で、これが法アセスの開始です。2011 年に法令の改正等がありましたけれども、現在配慮書手続き、計画段階アセスというものが入っておりますが、これは後で説明いたします。

○沖縄県としましては、法ができた後、2000 年に条例ができ、2001 年から全面施行されま

したが、2001年が環境影響評価審査会のスタートの年になります。その後条例の改正もありましたけれども、一番新しいのが2018年の改正で、このときから20ha以上が対象になって、それから沖縄県ではあまり対象になりませんが、放射性物質の取扱いが含まれるようになってきたということがあります。

《環境アセスの対象事業》

○対象事業というものが幾つかありまして、特に土地区画整理事業が跡地返還では一番多くなるだろうと予想しています。そのほかにもいろいろあって、農地とか工業用地、住宅地等、スポーツ、リクレーションといったものも入りまして、そういう形の利用も考えられますけれども、都市型の開発を考えた場合には区画整理事業が中心になるかと思えます。

環境アセスの対象事業

沖縄県環境影響評価条例の対象事業一覧表

事業の種類	対象事業	対象面積	環境アセスの対象	環境アセスの対象	環境アセスの対象
1. 農地	農地転用(農地転用申請) 農地転用(農地転用届出)	20ha以上	○	○	○
2. 工業用地	工業用地転用(工業用地転用申請) 工業用地転用(工業用地転用届出)	20ha以上	○	○	○
3. 住宅地	住宅地転用(住宅地転用申請) 住宅地転用(住宅地転用届出)	20ha以上	○	○	○
4. スポーツ、リクレーション	スポーツ施設用地転用(スポーツ施設用地転用申請) スポーツ施設用地転用(スポーツ施設用地転用届出)	20ha以上	○	○	○
5. その他	その他(環境アセスの対象となる事業)	20ha以上	○	○	○

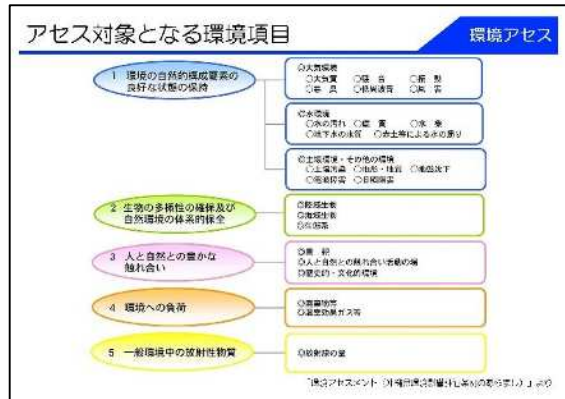
環境アセスメント(沖縄県環境影響評価条例)の概要(2018年) 20頁

○土地の造成を伴う事業で面積20ha以上というものが一つの基本になりますので、この20haという数字が全てに共通する数字として入っております。ですから、例えば区画整理事業は20ha以上あれば対象になる。また20ha以上の改変は対象になる。これは共通項目になるわけです。20haを超えたら環境アセスという感じで覚えていただければいいと思います。

《アセス対象となる環境項目》

○対象になる環境項目についてはご存じかと思えますので深く触れるところはありませんが、ほぼ全ての環境です。

○ただし、後で説明いたしますけれども、沖縄県の環境影響評価審査会の場合、大体半数以上が生物系です。ですから、植物、動物、海域、陸域を含めまして生物系が多いということを念頭に置いておいてもらえばと思います。

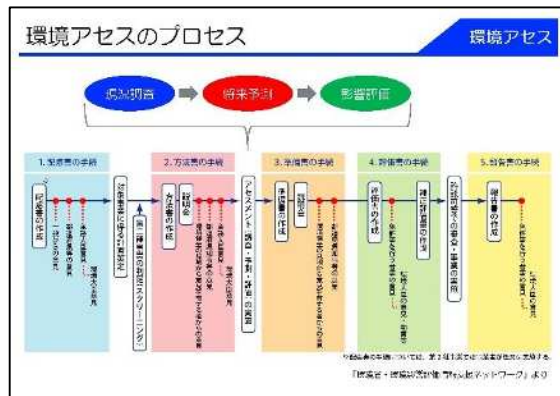


○ですから、県の環境部に自然保護課からレッドデータとか出てますけれども、希少種の問題が非常に大きく取り上げられるケースは多々ありますので、その辺はご理解いただければと思います。

○もちろん人間の生活環境の分もたくさんありますし、環境負荷ということで廃棄物とか地球温暖化対策というところも出てきます。

《環境アセスのプロセス》

○手続きの件は、かなり有名になったのでほぼお分かりのことと思いますが、初めからいきますと、配慮書があり、方法書があり、その後実際のアセスメント事業といますか、仕事がありまして、この中では現況調査、将来予測、最後に影響評価という3段階をやっていきます。それをまとめたのが準備書です。



○準備書でほぼアセスメントは終わります。それが終わった段階でいろいろクレームがついたら、評価書を作り直すときにそれを考慮するという手続になります。ここでほぼ終わりですが、場合によっては補正評価書を作り、最後の事業認可が下りて事業がスタートします。

○その後、報告書の作成と書いてありますが、報告書というのは、いわゆる事後調査報告書になります。ただ、これが沖縄県の条例の場合厳しくて、なんでこんなに厳しくやるのかということもありますが、事後調査の厳しさというのは沖縄県だけではないと思いますけれど、割と特徴的なところですよ。

《環境項目の選定》

○続きまして、これは方法書というところで一番重要になりますけれど、環境影響評価項目、つまりどれを対象にするか、生物を対象にしますとか、騒音を対象にしますとか、地質を対象にしますとか、そういう対象項目を選ぶという作業があります。

環境項目の選定

評価対象とする環境項目の選定
(方法書段階で決定)

項目	選定	理由
気候・気象	○	気候・気象は、環境影響評価の対象となる。特に、気候変動による影響は、環境影響評価の対象となる。
大気	○	大気汚染は、環境影響評価の対象となる。特に、大気汚染による健康被害は、環境影響評価の対象となる。
水質	○	水質汚濁は、環境影響評価の対象となる。特に、水質汚濁による生態系への影響は、環境影響評価の対象となる。
騒音	○	騒音は、環境影響評価の対象となる。特に、騒音による健康被害は、環境影響評価の対象となる。
振動	○	振動は、環境影響評価の対象となる。特に、振動による健康被害は、環境影響評価の対象となる。
地質	○	地質は、環境影響評価の対象となる。特に、地質崩壊による被害は、環境影響評価の対象となる。
地盤	○	地盤沈下は、環境影響評価の対象となる。特に、地盤沈下による被害は、環境影響評価の対象となる。
地形	○	地形は、環境影響評価の対象となる。特に、地形崩壊による被害は、環境影響評価の対象となる。
生物	○	生物多様性は、環境影響評価の対象となる。特に、生物多様性の減少による被害は、環境影響評価の対象となる。
文化財	○	文化財は、環境影響評価の対象となる。特に、文化財の損傷による被害は、環境影響評価の対象となる。
景観	○	景観は、環境影響評価の対象となる。特に、景観の損傷による被害は、環境影響評価の対象となる。
社会環境	○	社会環境は、環境影響評価の対象となる。特に、社会環境の悪化による被害は、環境影響評価の対象となる。
その他	○	その他は、環境影響評価の対象となる。特に、その他による被害は、環境影響評価の対象となる。

○方法書を作るときに、環境アセスをどういう形で進めるかという方法をまとめることになりますけれども、そのときに全く関係ないものは選ばないわけです。例えば山の上に造る施設のときに海域生物を選ぶ必要はない、そういうことです。

○関係ありそうなものを選んでおけばいいんですけども、環境影響評価審査会で経験した話で言いますと、割と多めに選んでおいたほうが後々楽です。つまり関係なさそうだなと思っても、関係あるじゃないかと言われることが結構あります。

○ですから、例えば海岸近くに施設を造る場合、あるいは土地開発の場合、海岸に接していなくても、例えば小さな川が流れていて河口が海岸にあるというような場合は、海域生物も影響を受けるでしょうと言われるケースが出てくるので、そういうところは考慮して選ぶほうが後々のためになるということはおっしゃりたいと思います。

《環境影響評価審査会について》

○環境影響評価審査会そのものについてのお話をしておきますが、これは条例で定めているものです。環境影響評価法という法律の中には審査会を置きなさいという設置義務みたいなものは書かれてないんですけども、沖縄県や他府県あるいは政令指定都市の環境影響評価条例には必ず書いてあります。条例で定められた審査会ということになります。

環境影響評価審査会	環境アセス
<ul style="list-style-type: none"> • 環境影響評価条例に定められた審査会 <ul style="list-style-type: none"> - 環境影響評価法には審査会の規定はない - 都道府県や政令指定都市により設置（沖縄県は環境部環境政策課） - 環境項目別に複数の専門研究者等による委員構成 - 沖縄県環境影響評価審査会は現在13名（内、8人が生物系） - 県の任期制：2001.10～2022.10（3年7期で21年間） • 沖縄県環境影響審査会の職務 <ul style="list-style-type: none"> - 県知事の諮問を受けて方法書等に對する知事意見形成のための答申 - 環境影響評価審査会の答申と県知事意見は微妙に異なる - 知事意見の対象：方法書、準備書、条例アセスの評価書 - 実際には配慮書に対する県の意見形成の補助も行なっている • 沖縄県環境影響審査会の特徴 <ul style="list-style-type: none"> - いろいろな委員（詳細な分野に専門的、アセスの経験が特長等） - 審議が一方通行になりがち（委員の意見・賛成に事務局が答えるだけ） - 全体の雰囲気が開発側よりも自然環境保護側になりがち - 否申案の一つ一つの文が長くて理解しにくい 	

○現在、沖縄県の環境影響評価審査会は、私
が抜けた後は13名おまして、これはずっと変わっていないと思います。13名のうち8名が生物系です。ですから過半数が生物系ということで、あとは地質とか水環境、水の流れを考えているところとか、もちろん地下水も問題になりますし、そういった専門家が集まっています。私自身は2001年10月から2022年10月まで、1期3年の任期を7期続けて21年間やらせてもらいました。

○環境影響評価審査会の職務といたしましては、県知事の諮問を受けて、方法書、準備書、条例対象の場合は評価書までですが、法アセスの場合は準備書までです。これに対する知事意見形成のための答申をします。知事の諮問を受けないと答申できないので、知事からこれこれについて意見を述べなさいという諮問が来た場合に、それに対応して答申案を作っていくのが仕事になります。

○ただ、知事意見と知事に対する答申とは全く同じではありません。最終的に県知事から事業者に向けて知事意見がいくんですが、それが確定した意見ですけれども、見比べますと、審査会が出した知事への答申と知事意見というのは微妙に違っています。政治配慮とか表現の変化とかがありますので、微妙に違うのはしょうがないんだろうなと思いつながりながら見ていることが多かったです。

○そういう中で、環境影響評価審査会としては、できるだけフラットで色につかない立場で、純粹に環境だけの面から、ここが難しいんですけど、跡地利用のほうはそれほどでもないんですけど、逆にこれから何かをつくる、簡単に言えば普天間基地の代替施設を造る話になりますと、どうしても色がついてしまうケースが多いんです。

○そういう点もありましたけれども、跡地利用に関しては割とフラットに皆さんしっかり見てくれているというところはあると思います。そういう内容で知事意見を作ってきたというところなんです。

○実際配慮書と言われる一番最初の計画段階のアセスは非常に簡単なものですが、配慮書につきましては、環境影響評価審査会は会としての意見を出す立場にはないです。ただ、県として意見を形成するために参考意見という形で述べることはありました。で

すから、ちょっとそこは立場が違うんですけども、一応配慮書にも配慮はしています。しゃれではなく、ちゃんと配慮書も見ております。

○環境影響評価審査会の特徴と書きましたけれども、簡単に言えば問題点です。県の担当者がいらっしゃるのでこう言うと怒られそうですけれども、審査会も結構くせがあって、露骨に言えば開発型の人間はほとんどいないので、生物系の人が多いということは自然保護型なんです。このことは心してかかったほうがいいという事例です。どちらかという、産業目線よりは市民目線という立場の人のほうが圧倒的に多いです。

○私自身は出自が工学部ですし、建築を中心に都市開発等をやってきた関係で、どちらかという、開発型の人間ですから、開発しようというふうに進めたいんですけど、ブレーキをかけられることのほうが多かったということはあります。

○そういう中で、バランスを取りながら、ここまでは許容しましょうというようなところを探っていくのが審査会という形になっていました。私がいなくなって、もうちょっと市民目線といいますか、開発よりは保護目線のほうが強まっている可能性はあると思います。その辺はご考慮いただければと思います。

《米軍基地関係の環境アセス》

○沖縄県内の米軍基地跡地でアセスをやった例としましては、西普天間住宅地区が一番最近ですけれども、その前にキャンプ瑞慶覧のアワセゴルフ場跡地、それから恩納通信所跡地、この3つを返還跡地のアセスとしてやっております。

○なんだ、そんなもんかと思われるかもしれませんが、実は米軍基地関係の環境アセスはもっといっぱいあります、基地内の開発に関する案件というのもありました。

米軍基地関係の環境アセス	環境アセス
<ul style="list-style-type: none"> • 基地内の開発に関する案件 <ul style="list-style-type: none"> - 北部訓練場ヘリコプター着陸帯移設事業（自主アセス） - ホワイト・ビーチ地区船舶し尿処理施設建設事業 • 基地の移転新設に伴う案件 <ul style="list-style-type: none"> - 米軍泡盛ゴルフ場移設事業（太陽ゴルフ新設） - 読天間飛行場代替施設建設事業（辺野古海面埋立案） - 普天間飛行場代替施設建設事業（辺野古沿岸埋立案） • 基地に隣接した開発に関する案件 <ul style="list-style-type: none"> - 那覇港（浦添ふ頭地区）公有水面埋立事業（キャンプキンザー海域） • 基地返還跡地の開発に関する案件 <ul style="list-style-type: none"> - アワセ（ゴルフ場跡地）土地区画整理事業 <ul style="list-style-type: none"> • 都市計画決定権者：北中城村（事業者） • 事業竣工者：アワセ土地区画整理組合（組合施工） - 恩納通信所跡地リゾート計画 <ul style="list-style-type: none"> • 業種事業者（バルジャヤ沖縄ディベロップメント・マレーシア資本） - 西普天間住宅土地区画整理事業 <ul style="list-style-type: none"> • 都市計画決定権者：宮野湾市（事業者） • 事業竣工者：宮野湾市（自治体施工） 	

○まだやっておりますけれど、北部訓練場のヘリコプターの着陸帯、いわゆるヘリパッドと言われたものです。これは基地内の建設工事、開発工事ですので、自主アセス、つまりやらなくても文句を言われません。ところが防衛局が皆さんのご意向を伺ってという立場で自主的にやったアセスメントです。

○県内にはもう1つ自主アセスがありまして、沖縄科学技術大学院大学（OIST）が自主アセスです。なぜ自主アセスかという、教育施設というのはアセスの対象になっていませんでした。

○ただ、かなり大規模でももちろん20haを超えていますから、その当時は20haの制限というのはありませんでしたけれど、大きなしっかりとした施設を造って世界最高水準の研究をしようということでしたので、自主アセスとしてOISTもアセスをやっております。

- それから、基地の移転先の新設、これはアワセゴルフ場を移転した先で、沖縄市池原から北のほうに上がったところにある太陽ゴルフというゴルフ場を新設した工事がありまして、これは新しいリゾートというか、ゴルフ場の新設になります。
- それから、有名な普天間飛行場の代替施設ということで、辺野古のアセス、これは2回やっています。1つは沿岸埋立案、稲嶺知事の時代です。そのときにあった計画です。これはかなり工事が難しいということで諦めてやめた経緯がありますけれども、その後現在やっています沿岸埋立案はしっかり進んでいると思いますけれども、賛否両論あるのはよく分かっておりますが、こういう形でアセスを進めながら工事をやってきたということです。現在も事後調査として毎年1回調査に入っているはずで。
- それから、基地ではありませんけれどもキャンプ・キンザーのすぐ南側ですけれども、キンザー海域の埋立、これが那覇港の公有水面埋立ということでやられております。これは基地に直接関係ないですけれども、隣接して埋立を造るというちょっと特殊な例としてありました。
- それまでキャンプ・キンザーの海岸というのは開放海岸で、実は柵も何もありませんでした。ですから海側からキャンプ・キンザーのほうへ歩いて行くと基地に入れたりしましたけれど、現在はフェンスが立てられて入れなくなっています。そういう経緯で、米軍基地に関わる開発とか隣接開発というのがこのくらいありました。
- その中で、基地の返還跡地で跡地利用を進めるというものが青字で書いた3つです。アワセゴルフ場跡地と恩納通信所跡地、それから西普天間住宅地区跡地の区画整理ということです。
- アワセゴルフ場跡地に関しましては、組合施行の土地区画整理事業でした。中心になる施設がイオンモールと決まっていたので、簡単ではなく大変な事業でしたけれども、分かりやすく進められたと思います。そこは次に武様からお話があると思いますので、そこでしっかりお聞きいただければと思います。
- それから、恩納通信所跡地のリゾート計画は、長く間が空いた経緯がありまして、最初の方法書が出てからなかなか後が出てこなかった。その後どうなったのだろうと思った頃、大きく計画が変わってきたという経緯があって、その間の経緯が私もよく分からないですけれども、リゾート計画ということでベルジャヤというマレーシアの資本が中心になって進められたということで、民間事業になっています。
- それから、一番新しい西普天間住宅地区の土地区画整理事業、これに関しましては自治体施行の土地区画整理事業ということで、都市計画決定権者が宜野湾市で、事業施行者も宜野湾市という形になります。中心になる施設が琉球大学医学部ということにさせていただきまして大変感謝しておりますけれども、こういう大型施設が入ることが決まっていたので、比較的進める方針は立てやすかったのではないかと思います。

《環境アセスの特例的事項》

○自治体が進める事業として気になりますのは、土地区画整理事業等は都市計画決定が当然必要になってきますので、アセスと都市計画決定とどういう関係を持って進めるかというところが一つ大きな疑問になろうかと思います。

○アセスの手続きは基本的に都市計画手続きと併せて実施できるということになっています。ですから、順番を踏んで、計画をつくり、都市計画審議会等にかけてというプロセスを取ると思いますが、そういう中で一緒にアセスを進めていって構わないということです。

○環境アセスの結果を都市計画にも反映させてくださいという条件はつきます。ですから、都市計画案を立てるときに、アセスの結果を中に入れ込んでくださいと。つまり、用途地域を指定する場合などにアセスの結果を入れて、それを考慮した上で考えてくださいということです。

○ここが少し変わってきますけれど、実際の事業者、例えばアワセゴルフ場跡地の場合でしたら、事業者は区画整理組合になります。組合が施行団体になります。ところが、アセスのほうの事業者は都市計画決定権者、つまり方法書、準備書、評価書を出す段階の事業者は、アワセゴルフ場の場合だと北中城村になります。実際の工事をやってお金を出し入れするような事業者ではなくて、都市計画決定権者が事業者になるというところがちょっと変わっています。

○事後調査報告書を出すのは実際の事業者です。ですから、計画段階、設計段階で事業を進めましょうというところはまだ都市計画決定権者がやっています、工事免許が下りた場合は、そこから先は事業者として実際にやる人が事後報告書を出していく、ちょっと変な話ですがそんな形になっています。

○それから、対象案件が港湾計画の場合は計画だけです。港湾の場合は、中で埋立てしたり、土地改変したり、掘り込んだりするケースがありますから、それ自体は1個ずつ対象になります。埋立が何haかというようなことで対象になってきますから、港湾計画の場合は2段階になってきます。

○それから、発電所の場合ですが、発電事業者の団体が電気事業連合会でしたか、あそこがものすごい権限を持っていて、自分のことは自分でやるよというような方針で、アセスの段階を踏みますけれど、その後一切受け付けてくれません。ですから、県のアセスの委員会としては事後調査を全くやりません。報告を受けるだけです。

○そういう特殊例はありますが、この港湾とか発電所はともかくとして、都市計画とアセスの関係というのはご考慮いただければと思います。

環境アセスの特例的事項	環境アセス
<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業が都市計画に定められる場合 <ul style="list-style-type: none"> - 環境アセス手続は都市計画手続と併せて実施 - 環境アセスの結果は都市計画にも反映 - 事業者に代わり都市計画決定権者（県山町村）が事業者 - 代表者は県知事または市町村長 - （事後調査）報告書は事業を実際に実施する事業者 ・ 対象案件が港湾計画の場合 <ul style="list-style-type: none"> - 事業ではなく計画についての環境アセス - スクリーニング、スコーピング手続はなし ・ 対象案件が発電所の場合 <ul style="list-style-type: none"> - 方法書・準備書へ経済産業大臣勧告がある等の手続の違い - 環境大臣は準備書についてだけ意見提出（評価書ではできない） - 事後調査報告書は公表だけ（意見提出の機会はない） - 環境影響評価法ではなく電気事業法に規定 - 風力発電所については経産省が迅速化のガイドライン 	

《アワセゴルフ場の状況》

○これはアワセゴルフ場跡地の方法書段階で、2009年時点です。まだゴルフ場としてこのような状況が残っていたときです。



○これは2015年の工事中の状況です。イオンモールもかなり完成してしまっていて、植栽なんかも入れていました。生物保護のために、東側の崖地に下りていくところに通路を挟んでカニが通り抜けるトンネルを作りました。カニさんトンネルと呼んでいましたけれど、こういうのがあったりしました。右上は徳洲会病院を造っているところです。



《恩納通信所の状況》

○これは恩納通信所の方法書の段階で、2011年8月の状況です。ここはそれほど問題になることはなかったですけど、ここに一軒だけ家がありまして、(実はこれは琉大の先生の家だったんですけど、) こんなところによく建築許可を下ろしたなという状況でしたが、最終的に移転しました。



○多分恩納バイパスを造っている頃でしたので、建設残土を置く場所にも一部使われていたように思います。ですから、かなり改変されてしまっていたので、自然環境の保護という点ではあまり大きな問題はありませんでした。

○ただ、排水系統の雨水排水路がちょっと狭かったんです。ここは恩納村が改修しますということで、排水溝とか水門とか、改修工事をしていただきました。

○これは事業調査の段階で、先ほどの排水路が出来上がった後です。排水路がこれだけきれいに大きくなりまして、水門も2倍ぐらいの広さになって十分使えるようになっています。

○ただ、ベルジャヤ社が設計してきたものが当初と全く違う図面になってしまってびっくりしましたけれど、2m近くかさ上げしているんです。残土が残っていたのも事実ですけれども、通路に面したところがかなりかさ上げされて、こういう擁壁が立てられるような状況になっていて、これはちょっと危険性があるなという気はしています。



恩納通信所・事後調査 (2022.8)

環境アセス

《西普天間住宅地区の状況》

○これは西普天間住宅地区の方法書の段階ですが、ここはもともと住宅地だったので、住宅の中にある資材、断熱材等を剥がして出していたのですが、結構アスベストなんかが入っていたみたいです。その処理にどういう形を取ったのか詳しくは聞いていませんけれども、適正処理されましたということです。

○それから、ここで大きな問題になったのは「インジャー」という枯れ谷、鍾乳洞の屋根が陥没した地形が残ってしまっていて、そこをどう保全するかという問題と、それから西側に湧き水がいっぱいあるんです。宜野湾市は普天間の高台から吸い込んだ雨水が下のほうで湧き出すものですから、湧き水がたくさん出てきて、「チュンナーガー」と呼ばれる史跡があって、これをどう保全するかということで話題になりました。



西普天間住宅・方法書 (2016.8)

環境アセス

○これは事業調査の段階です。右下にあるのは「チュンナーガー」ではありません。別の湧き水ですけれども、このまま保全するというので、手をつけないという手もあるということです。開発しないというところですよ。

○それから、琉大病院の建設工事、ここは「インジャー」と呼ばれる枯れ谷地形の上を通すために橋を架けています。工事途中の仮設橋ですけれども、最終的にはこういう形で道路を通すわけです。「インジャー」



西普天間住宅・事後調査 (2022.7)

環境アセス

の上を通すという手法を取っています。

○また、ここでは昔の遺跡が出てきましたので、それにどう対応するかということが一つの問題になっていました。

《環境アセスの要点》

○環境アセスの要点についてお話しします。要点というのは、アワセゴルフ場跡地と恩納通信所跡地、西普天間住宅地跡地と3つの例を挙げましたけれども、それぞれの対象案件に対しましていくつかポイントになるものが必ず出てきます。

○アセスをやる上でこれをクリアすれば何とかなるといえるところがあります。それをどうやって探って、どこをポイントに置いて進めるかというのがアセスを有効に進めるいい手なんです。

○アワセゴルフ場でしたら平らなところはゴルフ場で開発されているから大体済んでいるんです。問題となったのは崖地のほうです。要は人が入らない部分、そこにいろんな生物がいたりしますので、そこをどうやって保全するかという問題になります。

○それから、徳洲会病院のすぐ脇に小さな祠がありまして、ウガンジュと言いますか、それをどうやって保全するかということです。あれはなかなか動かせないものですから、それが問題になりました。最終回答は手をつけられないという回答になるわけですが、開発しないということです。

○それから、もう1つ問題になったのは、周辺低地への排水です。方向としてはアワセゴルフ場の南側という言い方でいいのかもしれませんが、ゴルフ場の脇の崖の下の住宅地のほうに向かって排水が落ちていくものですから、雨水排水の経路をうまく取ろうというところが問題になりました。

○それから、植栽計画です。イオンモールはご存じのとおり環境に力を入れています。それでかなり雑多な植物をいっぱい植えるんです。商業施設ですから多くの人に来ていただくためにいろんな植物を植えていくということをやりますけれど、雑多な植物を一遍に植えるものですからうまく整合が取れなくなる。この辺をどうするかというのが問題になりました。

○恩納通信所跡地の場合は雨水排水路、これは恩納村が整備したということでうまくいったのですが、もう1つは海岸の保全です。リゾートから直接海岸に出られるところがありますけれど、海岸を整備して海水浴場を造るのはやめてくださいという話をしていました。その辺をどうするかという問題が話題になりました。

○西普天間住宅地の場合は、「イシジャー」の保全と湧水群の保全が問題になりました。こ

環境アセスの要点	
<ul style="list-style-type: none"> • 各事業の特徴的な観点（問題点） <ul style="list-style-type: none"> - 広い対象地域の中に多くの評価対象となる環境項目 - その中でも特筆的な対象物と環境項目に注目 - その注目点の環境を保全または環境影響を削減・緩和 - その他の環境項目については一般的な方法で対応 • アワセ（ゴルフ場跡地）土地区画整理事業 <ul style="list-style-type: none"> - ゴルフ場として開発済み（ゴルフ場部分の自然度は低い） - 問題点：周辺の崖地と持所の保全（手をつけない） - その他：周辺の低地への排水、植栽計画（外来種の問題） • 恩納通信所跡地リゾート計画 <ul style="list-style-type: none"> - 臨時的に建設養生場（恩納バイパスの建設工事？） - 問題点：施設排水及び雨水排水（整備済み）、海岸の保全 - ただし、この開発計画は環境影響評価時点とは大きく変化 • 西普天間住宅土地区画整理事業 <ul style="list-style-type: none"> - 芝生の中の密度の低い低層住宅地（比較的自然は残るが人工的開発地） - 開発用地は地気調査による支障除去で表面は全て改変 - 問題点：イシジャーと岩割崖部の湧水群（手をつけない） 	環境アセス

ういうところをうまくポイントとして選んでしっかりとした対応を取っていけば、比較的簡単にアセスができるということです。

《跡地利用の環境アセス》

○このスライドが一つの象徴的なところですが、軍用地の返還跡地の場合、返還後に防衛局が支障除去等を行いまして、一応開発の下準備をしてから返してくれるわけです。そういう段階を見ますと、ほぼ手がついているんです。人工の土地なんです。

○ですから自然度が高いというわけではない。その辺をうまく使ってアセスに持っていければというところがあります。ただ、市町村の計画とか、それから地権者の人々との事前協議というものがありますから、これをどう活かしていくかというのは、また別の難しさになると思います。

○それから、意外な盲点として古代の遺跡、それから拝所や墓地がありますが、これらも厄介です。墓地は所有者が分かれば移転をお願いして動かすことも可能ですけれど、拝所に関しては大体そのまま保全になります。この辺も注意したいところです。遺跡は時間がかかりますけれど、遺跡調査をとにかく丁寧にやれば、あとは何とかなるということです。

《環境アセスのまとめ》

○アセスについて簡単にまとめておりますけれども、とにかくいろんなものがアセスとして関わってきます。その中でポイントとして挙げられるのはそんなに多くない。ポイントをきちんと押さえたアセスをしっかり仕上げていけば、割とスムーズに進むということと言えます。

○ただ、先ほど申し上げましたように、環境影響評価審査会そのものは、どちらかというと自然環境保護派がたくさんいますので、それを念頭において考えていただくほうがいいだろうと思います。ただし、軍用地の返還跡地ですから、ほぼ人工的に手がついているということもきちんと分かるように示していただければそれほど難しくないだろうということです。

○配慮書への配慮というのは、複数案を出して、複数案の中から一番いいのを1つ選ぶという方向です。大体2つぐらい案が書かれています。どうしてもこっちのほうの案をつくりたいということでしたらそれでいいんです。

環境アセス

跡地利用の環境アセス

- ・ 軍用地返還跡地の特徴
 - 返還後、支障除去等は防衛局の責務
 - 跡地の利用可能な部分はほぼ人工的に改変済み
 - 現在では違法（昔は合法）な物質や外来種の存在
 - 市町村の計画や事前協議等の成果と反映
- ・ 意外な盲点
 - 跡地内にも散在する遺跡、拝所、墓地
 - 墓地は移設可能、遺跡は長い調査時間、拝所はそのまま保全




環境アセス

環境アセスのまとめ

- ・ 配慮書への「配慮」
 - 計画段階の複数案提示・選択
 - 複数案の作り方は・・・
- ・ 環境影響評価審査会恐るるに足らず
 - 審査会委員は学識はあるがほとんど開発事業は未経験者
 - 審査会の意見のほとんどは評価図書に記載済み
 - 跡地利用ではないが、墓地関係には特に厳しい意見が多い
- ・ アセスの実施（調査・予測等）は真摯に
 - 環境コンサルタントの選択が非常に重要
 - 調査はできるだけ詳細かつ丁寧に（重要な部分は丁寧に説明）
 - 審査会や事務局と対立することなく信頼関係の構築が重要
- ・ 評価図書はメリハリをつけて
 - 方法書は根拠を明示（事前調査、環境項目の選択等）
 - 簡潔な表現でできるだけ少ないページ数（読みやすさが大事）
 - 環境保全措置として無理なことはやらない（開発しない選択も）
 - 要点（問題点）を明示して審査会から適正な助言を獲得

○土地区画整理事業の場合、ほとんど対案というのはいないです。ですから、対案をやらな
いという案にするのか、やるという案にするのか、あるいは住宅を中心にする案、商業
を中心にする案がある中で、どういったものを対案として考えていくかということも今
後の対応として必要なと思います。

○ざっばくな話ですけれども、最終的にメリハリをつけてポイントを絞って分かりやすく
評価図書を書くということが、アセスを順調に進めるための一つの方策になると思いま
す。最後は駆け足になりましたけれど、どうもありがとうございました。

エ 質疑応答

(事務局)

○先ほど堤先生が恩納通信所跡地のリゾート計画の件で、最初に方法書が出てから長い間進展がなかったというようなお話をされておられましたけれども、本日は恩納村のほうから高嶺プロジェクト・マネージャーも参加しておりますし、その辺の経緯みたいなことはご存じでしょうか。何か補足できるのであれば教えていただければと思います。

(恩納村)

○恩納村企画課です。よろしくお願ひします。今私のほうで把握していることは、平成7年に恩納通信所が返還されて、平成10年にゴルフ場の計画があったのですが、地権者の合意が得られなくて頓挫した。その後、パシフィックホールディングスのリゾート計画があったのですが、それもまたリーマンショックということで開発が進まなくて、その後プロポーザルでベルジャヤ社が選定されましたが、それで開発計画が長引いたというところが経緯だと考えています。

(事務局)

○どうもありがとうございます。先日も恩納村にお伺ひして現地を見せていただきましたけれども、かなり順調にというか、開発が進んでいる、だんだん形が見えてきたところなのかなというふうに感じておりました。ありがとうございます。

○それでは堤先生に少しお話をお聞きしたいところですが、最後のまとめというところでいろいろ記載をさせていただきます。かなり踏み込んで書かれている部分もあろうかと思いますが、実は我々がアセスをテーマにするセミナーは10年振りぐらいの開催という状況でございまして、市町村の担当者の皆様もなかなかアセスに携わることがない状況もあろうかと思ひます。そういう意味で、市町村の担当者がポイントとして押さえていかなければいけない点などについて、堤先生からアドバイスなどをいただければ大変助かります。

(堤氏)

○最後のほうで駆け足になってしまっただけで申し訳ありませんでした。アセスを実施する際に多くの環境要素を網羅的にいろいろやっていくわけですが、一通りのことは大体書けると思ひます。方法書だと、この項目はこういう方法で調査しますとか、予測しますとか書いていくわけですが。

○それはいいんですけど、その中で特に先ほど挙げました例で分かりやすいものを言ひますと、西普天間住宅地区でしたら「インジャー」という枯れ谷地形がありまして、ここをどうするかということが最大のポイントになったわけですが。

○実は埋め立てて全部平らにしてしまえという話もありました。それと「インジャー」をきちんと保全しようという案がありました。こういう形で分かりやすい2例が出てくると、保全しようという話になるわけですが。なってしまうのが必然か、故意にそ

うしたのかは分かりませんが、そういうふうになりました。

- 1つのポイントとしては、保全すべきところを保全するという案をしっかりと出すということが1つの手なんです。対案として全部埋めようという案を出せば、これは駄目ですよという話になるわけで、それは分かりやすい例です。ポイントをつかんでおけば割と配慮書の段階はすっと終わるわけです。
- 次の方法書に関しましては、アセスの項目として多数ある中で何を選んでいくかという話をしましたけれど、あまり遠慮せずに、あまり絞らずに、関連しそうな項目を全部挙げておいたほうが後々楽ですよという話をしました。
- 網羅的にやれという話ではなくて、全体を見渡して漏れのないようにしましょうということです。その上で、ごく一般論的にできる部分がほとんどですから、それをやってあげれば大体環境保全というか、環境に対する措置ができたということになるわけです。
- ただ、その中で特にここというものが、先ほど言った西普天間住宅地区の「インジャー」ですとか、アワセゴルフ場跡地の場合でしたら東側の崖地とか、ああいうところになるわけです。そういうところをどうするかということの特に出っ込んで書いておくということが1つのポイントになってきます。
- 方法書の段階でしたら、どういう調査をやってどんな予測をするかということを中心に書いておくことが一つの大きなポイントになるわけです。周りの他の要素については、通り一遍の普通の書き方でも済むわけですが、そうではない部分をどこで見つけておくかということがポイントです。
- 恩納通信所跡地の場合は、私の経験で言いますと、当初ベルジャヤ社がリゾート計画でホテルとコンドミニウム、居住型のリゾートとホテル型のリゾートを組合わせて造るという話がありまして、その場合、海岸に下りたいという人が沖縄ですから当然いるわけです。
- 彼らの意向としては、海岸も開発してある程度のビーチを造りたいみたいな話をチラチラ匂わせていましたけれど、海岸保全林もありますし、いろんな状況が重なりまして海岸には手をつけないでくれという要求もあったものですから、海岸をどう保全するかということが1つのポイントになっていました。
- その辺をうまく説明したつもりでしたけれど、なかなか理解が進まずにうまく整合が取れない時期が若干ありました。ところが、最終的にそれに手をつけずにうまく処理しますということで今回工事に移られていますので、実施体制としてはうまくいったのではないかと思います。
- ただ、海岸保全をきちんとしますという方向を、方法書なり、あるいは準備書できちんと出してあげれば、割と早めにすっといけるところもあるわけです。ですから、どこがポイントになるかというところを、土地の特性とか土地利用の方向性を見ながら把握しておく、その辺が環境アセスのみそになるのではないかと考えております。

(2) 事例紹介

ア 事例紹介者

北中城村アワセ土地区画整理組合
事務長 武 米治郎 氏

イ 演題

「アワセ土地区画整理事業における環境影響評価の取組みについて」



ウ 紹介内容

〈はじめに〉

○先ほど紹介していただきましたが、民間のコンサルタントに44年勤めて、今はアワセ組合の清算事務を行っております。コンサルタントでは、主に庶務会計担当理事のお手伝いから始まって、組合運営そのものをお手伝いする役員さんの助手を務めてきまして、どちらかというと事業者からの目線、役員さんの立場に関わることが多くなって、時には社内の人間からどっちの間人だと言われるぐらい組合寄りで幾つかの事業に関わってきた経緯もありまして、このアワセ土地区画整理事業の事務局に派遣されて返還前から関わってきています。

【事例紹介】

アワセ土地区画整理事業における
環境影響評価の取組みについて

<令和5年1月26日>

駐留軍用地跡地利用プロジェクトマネージャー
(北中城村アワセ土地区画整理組合事務長)
武 米治郎

〈アワセ土地区画整理事業の概要〉

○青とグレーの交わるところがライカム交差点になりまして、アワセゴルフ場地区は約48haの区域でございます。今はプロジェクト・マネージャーとして派遣されている地区が、ロウワー・プラザ住宅地区という、これから返還される予定になっている国道330号を挟んだアワセ地区の反対側で、沖縄市と北中城村にまたがった区域の準備等を行っています。

位置図

国道330号ライカム
交差点の東

施行面積 約48ha
施行期間：H25年6月～R2年3月

【事業名】
那覇広域都市計画事業
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



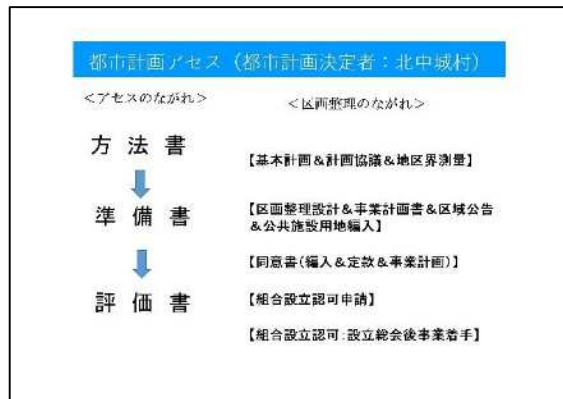
○アワセゴルフ場の跡地利用は、返還前から何をやって進めたか。返還から引き渡しまでの間のこの準備期間をどのように活用するかがポイントで、この48haの総事業費約84億円の事業を7年間でを行うために、その準備期間をどのように活用するか、その段階から実務に向けた取組みをさせていただきま

した。

- 当初の事業スケジュールとしては、施行期間は7年ですが、補助期間が4年間、工事期間は5年間、そして残り2年間で換地処分をするという事業スケジュールの下で取組みをさせていただきました。

〈アセスの流れと土地区画整理事業の流れ〉

- 先ほど堤先生からもありましたように、沖縄県独特の流儀で、都市計画のアセスということで都市計画決定者の北中城村でアセスをやっていただきました。

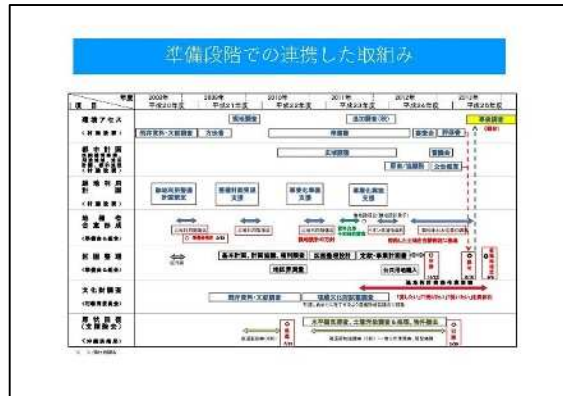


- この方法書、準備書、評価書は都市計画決定者である行政の北中城村でやっていただいて、その流れに合わせて区画整理事業の流れを活用しながら方法書、準備書を作っていただいたということで、この関わりが次に出てきます、準備段階で連携した取組みとなります。

- 土地区画整理事業は多岐にわたります。1つの分野だけでは事業計画書1つ作れません。まず取り組んでいただいたのが48haということですので、このアセスの流れ、それから北中城村は都市計画区域は那覇広域になりますので、区画整理をやるためには市街化編入の都市計画の手続が必要になってきます。

〈準備段階での連携した取組み〉

- 16ha相当の大規模商業施設を前提とした区画整理ですので、都市計画の中では最初に広域調整が必要になってきます。区画整理事業の事業計画書を作る場合にアセスと都市計画の手続等が必要になってきます。



- そういったものに対して村でこういう業務を委託して支援をしていただきました。組合施行ですから準備会の段階ではお金がありません。お金も借りられません。組合になってはじめて銀行からの借入れができますが、準備会の段階では何もお金がないということで、何をしたかという、イオンモールから将来、保留地を売るから出店保証金として準備会としての事務経費の数千万円を先に保証金として出してください。

- そして、比嘉郷友会という地元の団体、後から出てきますが「トゥヌヤマ御嶽」という御嶽を保存している郷友会の方々からも無利子でお金を借りて、また、地主会からの支援もあって準備会はそういうお金で細々とやっていました。やることはやらないといけないので、行政がアセスに関する業務を委託していただきました。

- そういう中での連携としては、もう1つ業務代行方式があります。いろいろな目的があって業務代行を採用するわけですが、アワセの場合は事業工程の管理や大規模造成工事が関わってきますので、工事を計画どおりに進める力、それから組合となってお金が借りられるようになるまでの立替えを目的に業務代行方式を準備会の段階で採用しました。
- そういうことで最終的には84億円の7年間の事業ですが、結果として借入金はずeroでやりました。これは準備会の段階で徳洲会病院に保留地を買っていただくことに着手し、イオンモールに対しても仮換地指定をしたら速やかに保留地の位置を決定するから、早い段階で保留地を売り、土地を引き渡す条件として全額お金を払ってくださいということで、大きな支払いの前に保留地処分金が初年度早々に入ったことが大きかったです。
- また、防衛局から地主会を通じて原状回復費、境界設定費等の初年度に億の単位で入金することができましたので、区画整理としては非常に珍しく初年度の段階で数十億の収入があったという、ラッキーな状態で進められました。ですから、これからお話しするアセスのいろいろな難問題に近い状態に対して事業計画の変更という手法で対応ができたということです。
- 準備段階でもう1つ忘れてはならないのが文化財の試掘調査と支障除去に関する防衛局の協力です。ですから土地の引き渡し前に現地の文化財の試掘調査ができたし、それから環境アセスの現地調査も返還前・返還後それぞれ現地に入ることができました。それが大きかったです。
- 返還後からは防衛局の管理になりますので、その他に地区界測量や現地の歩測、ボーリング調査も返還と引き渡しの間に調査もさせてもらって、事業着手のための実施設計、換地設計を粛々と実務が行えたということです。
- 返還跡地ということですので丸っきりの更地です。一般の土地と跡地利用の大きいな違いは、17基のお墓は確かにありましたが、ほぼ更地の状態、誰も土地活用を大っぴらにしていない状態からスタートできるということで、土地利用計画を作って、ここに誰の土地をはめ込むのかということで、具体的に土地利用計画に対して、あなたはどこに換地を求めるのか、平たく言うと、あなたは賃貸事業を継続したいのか、貸したいのか、いっそのこと手放し、売りたいのか、時間はかかるけれど自分で土地活用したいのか。
- この土地利用については、長年かけてこういうことを村の業務でいろいろお示しして、いよいよ具体的に換地設計に入る前にどうしたいのか、それを申出換地方式といいます。飛び換地を前提に好きなのところをある一定のルールの下に選んでくれ、土地を貸したいという継続を望むならイオンモールと賃貸借契約を結ぶ土地に換地しますよ、そういう具体的な実務を進めることができました。
- 84億円の事業を7年間で行ったということですから、いろいろな工夫があってできたわけですが、その中で今日はこのアセスにどう取り組んだのか、その切り口で事例紹介をしてくださいという話ですので、その辺を中心に話していきます。

○村で評価書までやっていただいたので、正直あまり関心がなかったというか、立場上、設立総会から自分のスイッチが入るところかなと最初は思っていましたので、評価書は村でやってくれているんだという感覚でずっと見ていて、いよいよ組合の設立認可が近づいてきたときに、村から認可が受けられたら事後調査、アセスの事業者は組合になりますからよろしくという話になりまして、そこで慌て出して評価書に対する知事意見を読みだしたのが実情でございます。

○その評価書に書かれた知事意見の中に幾つか項目はあるのですが、その中で3つほど大きな要素としてありましたが、審査会の副会長でもあった堤先生の記憶にあるということは、それだけ重要なことだったということですが、知事意見に対して特に対応して印象に残っていたのがこの3つです。

環境評価書の知事意見で特に対応した事項

- ①事業計画書の変更認可申請(用地&事業費の変更)
- ②仮換地及び保留地の変更
- ③道路下横断路(カニさんトンネル)の新設

事後調査報告書の保全措置要求で特に対応した事項

- ①クスノハカエデの本移植
- ②タウナギの移動
- ③道路下横断路の事後調査の継続

○事業計画書を変更し、対応したか。それをどう取り扱ったかというのと、ここは埋立てしないでください、水の流れを止めないでください、そういったことの対応として事業計画を変更しました。

○保全をするためには、当初は宅地にする予定だったものを埋立てるなどということは、そこは緑地にするしかない、公共用地にするしかない。そうすると最初に作った事業計画に対して公共用地を増やすということは、公共減歩を増やすことになります。その辺は次に説明しますが、事業計画に大きな変更を与えるだけの知事意見の内容でした。このカニさんトンネルについても迷った挙句、造ることになったという話です。

○あとは事後報告書の中で毎回毎回、保全措置要求という形で出てきますので、それについて取り組んだのがクスノハカエデの本移植、タウナギの移動、それからカニさんトンネルの事後調査の継続等が取り組んだ中で非常に印象的だったということです。

《環境アセス事後調査について》

○事後調査の実施時期については、組合は平成25年6月10日に設立認可を受けて、6月29日に設立総会、その後に事業がスタートして事業者を引き継いで、調査、報告書、調査、報告書ということで、1年次、2年次、3年次という扱い方のほうが分かりやすいかと思いますが、引き継いだ時期が7月でしたので7月からスタートして、このときには14か月の現地調査、それから報告書のまとめで半年、ですから調査1年、報告書の取りまとめが半年、こういうサイクルで調査、報告書の取りまとめ



を進めてきました。

- 最初に評価書の知事意見を見て、ここの報告書の取りまとめの段階で県とのやり取りの中で指摘されていたり、現地を調査していただいたときにクスノハカエデの生育が悪くなっているという指摘もあって、急いで対応しなければいけなくなった事業がありました。事業計画を変更する前に仮換地指定をしなければならない、そういったこともありましたので、仮換地指定を行い、換地設計の内容に対して後追いで事業計画書を変更しています。
- その順番が違うじゃないかという指摘もありましたが、そんなことを言っていたらできないので、事業を工程どおり進めるためには設立認可を受けて総代選挙を行って速やかに仮換地指定をしなければならない、そうでなければ事業にかかれぬ。保留地収入が得られない事情もあって、事業計画を変更する前提で仮換地指定をして、後追いで事業計画の変更を行ったというやり方で進めました。
- それから、カニさんトンネルについても造った位置は地区外です。村道（現道）と組合が造る新設道路の擦付け区間の工事のときについでにやっしまえば、現道ですから警察の道路使用の許可を取るための段取りを考えれば、今やっている工事にトンネルを造っしまえということ、そのタイミングで造っています。
- クスノハカエデは枯らしてはいけないということで、気がついたときにはすぐに対応させてもらって、拝所のトウヌヤマ御嶽はそのまま残すということですので、見に行ったら同じような大きな木があった横に少し隙間があったので、その土地所有者の比嘉郷友会の役員さんをお願いして移植してもらいました。事業者からバトンタッチを受けたタイミングで行って、その後は調査、報告、調査、報告を繰り返しています。
- 組合も事業が終わればこの事後調査を村に引き継ぐということで、工事が終わったことで引き継ぎをし、5年次、6年次は村に継承しました。そういう進め方で、事業着手してから解散までにきちっと計画どおり終わらせました。
- 次に事業計画の変更をどのようにしたかという、埋め立ててはいけないと言われたのはこの沢です。これは現道であり、ここは緑地になっていますがすごい崖地です。崖地は費用対効果がありませんので宅地にできないところは緑地としています。
- これだけの大街区を造っても、公共減歩は21%ぐらいあります。こういったところに緑地を配置しなければならない。この周辺部を緑地にするしかなかった、これだけの大街区を造っても、公共用地率、公共減歩の21%は避けられなかったです。
- そういう中で、ここの沢を守るために埋立てをしてはならないということが知事意見で



ありましたので、ここに新たに公共用地の緑地として約1,000㎡を残さなければならないということで、1,000㎡分の公共減歩が増えてくる課題が与えられました。

- そのタイミングで村から、村の体育館やアリーナなど、ここ全体を村有地にしたいという意向があり、今は線が消えていますが、ここには設立時点には6mの区画道路が計画されていました。この6mの区画道路の面積が約1,000㎡で、偶然ですが19号緑地として新たに造らなければならない緑地の面積も約1,000㎡でした。
- ここを保留地にして緑地を増やすことにすれば、換地設計上、皆さんに負担していただく減歩率には、いってこいの関係になるから減歩負担増はありません。ただし、ここが埋められなくなると流域が少し変わってきますので、直接放流が増えます。直接放流が増えれば調整池の容量を増やさざるを得ない。
- 運が良かったのかどうか知りませんが、この調整池の必要規模の周辺部は宅地にできないので、必要な調整池の部分は緑地にしていました。ですから、お金は確かにかかりますが、調整池も大きくしなればなりません。
- 大きくする面積の増分は緑地を縮めればよいということで、偶然ですが設立認可を受けて仮換地指定する前にそれを見越して、最初は保留地にして仮換地指定をして、その後に事業計画の変更で入れ替えましたが、公共用地同士の中でいってこいの関係で処理したということです。
- 事業費としては増えましたが、初年度に数十億を収入できたということですので、多少費用がかかっても事業を進めるためには避けていけないということで、この段階で事業計画で増額を見込んだのですが、最初の事業費は59億円でした。
- 増やした事業費はプラス13億円、72億円にしたのですが、初年度で保留地収入があったので、当初見込んでいた平均の価格よりも高く徳洲会病院に買っていただいた保留地、イオンモールに買っていただいた保留地があり、それから防衛局からいただいたお金という財源がありましたので工事費がかかっても何とかなるということで、12億円の増額をしています。
- それから「トゥヌヤマ御嶽」という拝所ですが、実は4人名義の共有地で、いわゆる民有地です。比嘉郷友会が管理していますが、ゴルフ場を造るときに地区の中に4か所ぐらいうガンジュがあったので、そのウガンジュをここに集めて拝所にしたという経緯がございました。
- しかも、民地ですので換地の対象となります。いわゆる特別換地として、環境アセス側からの指摘がありましたので、ここについては現地調査をして、今使っている範囲プラス道路付きにするための隙間、いわゆる増換地をしています。
- 現地立ち会いをしてその範囲を比嘉郷友会に特別換地とするということで、ここは触らないで済むように周辺を石積みで工事を行って、きちっと拝所の位置を拡充しました。事業計画を変更する前提で仮換地指定を行い、これで評価書に対する知事意見に対処し

たということです。

○これが今の19号緑地です。本来は橋梁を撤去してこちら側に擁壁を造ってここを宅地にする予定だったのですが、そのまま橋を残しました。

○ただ、こちら側が宅地ですので、ここを崖地にしておくと、ここに換地をされた方から、この崖面は大丈夫かという話になりますので、工作物確認申請を行って宅地擁壁の構造で緑地用地の中にこれだけのブロック積擁壁を造っています。

○要はここは換地ですから、換地をもらった方に安心して使ってもらうために、ここに擁壁を造らせてもらい、そして、この沢はそのまま保全して緑地を増やしました。この擁壁を造ったときに現地を視察したときには、ここはのっぺらぼうでしたが、その後、木が生えてきている状況です。

○それからカニさんトンネルも造った当初は、コンクリートで造った道路で、はたしてここを小動物が通ってくるのかということでしたが、そのまま放置していたらこういう状態になって、長い月日が経てばどこがカニさんトンネルだったのかなということ、現地を見に行っても分かりません。それほど自然と一体化されている状態になっていると思っています。

○ただここで1つ言いたいのは、知事意見書のときに書かれていた内容はロードキルの防止ということで、工事中及び供用開始時における環境保全措置の1つとして、一般車両によるロードキル防止のための注意喚起の内容について詳細に示すことでした。

○看板による注意喚起では不十分だということで、道路下の横断道を新設することを示唆されました。意見書で明確に造ってくれということではなかったのですが、ロードキル防止対策、ロードキルの調査の段階では実績はなかったのですが、この山手と海側にはカニの生息があるから多分つながっているだろうと、ロードキルが発生するのではないかという懸念があるということだったので、その防止に努めるようにという知事意見に対してトンネルを造ったということです。

○クスノハカエデは現場事務所の近くで仮植えをして水やりをしていましたが、平成27年

■ 19号緑地(橋梁を残し埋立てを回避)



2015年12月14日撮影

■ 道路下横断路(評価書知事意見に対する処置)



2015年12月14日撮影



2015年12月14日撮影

生息地を結ぶ位置に設置



2015年12月14日撮影

3月31日の審査会の現地調査で見ると弱ってきているという話があったので、本植えしようということで、4月22日に移植をさせてもらっています。

○その後、事後調査の対象物になっておりますので心配でしたけれども、その年の夏に水やりと管理をしたおかげで今ではこのように大きく育ってきていまして、ここは比嘉郷友会の拝所として、民有地として換地をさせていただいたところの状況です。

■クスノハカエデの移植
(1年次の事後調査報告の保全措置要求に対する処置)

沖縄県環境審査会現地視察(平成27年3月31日)での発言を聞き、木移植を決断

おだの木(平成26年)

小杉林(平成27年4月22日)

小杉林(平成27年4月22日)

トウモロコシ畑は保合計画が実施できるよう特別換地として荒廃の杜開区域に換地した

トウモロコシ畑(平成25年12月)

4年次事後調査時に計10株植栽(平成26年4月)

8年次事後調査時

○それからタウナギの移動ですが、最初に捕獲したのは12匹でしたが、徐々に減ってきました。これは水槽で飼うものではなくて、沼地で生息するものですから、沼を再現するようにとの指摘があったのですが、その審査会の内容をたまたま新聞記者が取材していまして、ちょうどこのときにタウナギが希少動物に位置づけられたタイミングで新聞記事になりました。

■タウナギの移動
(2年次の事後調査報告に対する環境保全措置要求への対応)

安慶田中学校ビオトープへのタウナギの放流

- ・アワセ土地区画整理事業のまちづくりの場所にタウナギがいました。
- ・工事で池がなくなるために、平成25年に捕獲して保護しました。
- ・適切な移動先が見つかるまで、4年間(!)室内で飼育しました。
- ・捕獲時は10cm未満 → 現在、30cm程度まで大きくなりました!

事業地

池があった場所

飼育の様子(平成25～29年)

捕獲の様子(平成25年)

放流の様子(平成29年)

※平成29年10月13日に放流しました。

○同じ頃に、たまたま沖縄市の安慶田中学校で地元の方々がビオトープを造って、子供たちの自然との触れ合いにだいぶ力を入れているという新聞記事も見まして、うちのタウナギを放流してはどうかと直接校長先生にお願いに行きました。

沖縄市立安慶田中学校及び地域コーディネーター他の方々が見守る中で「安慶田中学校ビオトープ」へ放流

安慶田中学校
ビオトープ

○偶然ですが、タウナギを放流したいけれどなかなか放流先が見つからなかった。放流した後もしっかり生きていこう

か観察しなさいということもあって、なかなか放流先がなかったです。

○また、辺土名高校でも生物のことが新聞等に掲載ぐらい盛んにやっていたので、美ら島財団経由で辺土名高校までお願いに行こうと思っていた矢先に、灯台下暗しで安慶田中学校のビオトープの情報があって、そこにめでたく放流ができたということです。そのときの新聞記者がこの放流場面にはいますが、これも偶然得た情報によって安慶田中学校のビオトープに無事放流ができたということです。これだけの大事業ですが、情報やいろいろな後押し等の風に乗って事業工程を守ることができたということです。

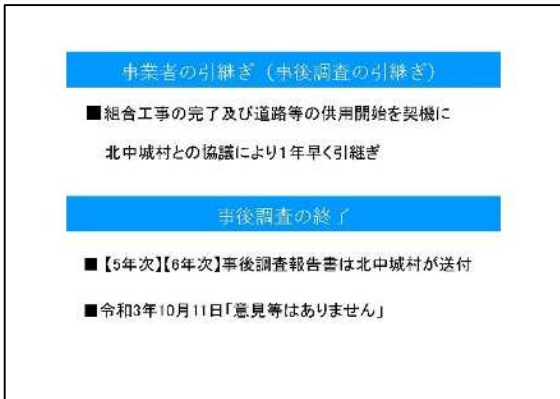
○このように6月10日に設立認可を受けて、6月29日に設立総会を行って、理事・監事の就任公告が7月8日、7月10日に事業者が交代し、そして組合が調査、報告、調査、報告ときて、平成29年度の段階で事後調査を引き継ぎ、平成29年9月末に組合としての工事は終わりました。



○電線共同溝の工事が思いのほか早く事業化が実現できました。ご存じかと思いますが、電線共同溝には優先順位があり、県内で手を挙げても順番がなかなか回ってこないということで、多分アワセの事業が終わってからになるだろうということで、関連事業に位置づけていなかったのですが、電線共同溝を組合の存続中にできることになったので、村といろいろと協議をしました。

○当初は補助期間4年で工事をスタートしていますが、電線共同溝の工事を引き受けることによって補助期間が7年になりました。それでも事業期間の7年は延ばしたくないということで、これが最大に気にしたことで、6年次までアセスの事後調査に関わっていると組合の解散に影響が出るのではないかと。

○我々事業者としては返還されてからあれだけ準備に苦労したのですから、引き渡しを受けたら予定どおり7年で事業は終わらせたいとの思いが強く、懸念材料は全て片付けておきたいということで、4年次までは組合で報告書まで作ります。それから事業の引き継ぎを県と相談して、この段階で村にバトンを投げ返しましたということで、保全措置命令は村宛てに出してもらいました。



○組合は参考として報告は受けましたが、今振り返ってみれば1年早く引き渡してしまったかなという感じがありますが、これも村と納得ずくで1年早くバトンを渡すことによって、こういったところに影響させることなく、換地処分公告、解散認可を迎えること

ができたということです。

○この事業者の引き継ぎ（事後調査の引継ぎ）ですが、これは組合施行ですから、最初は都市計画決定者が取組みますけれども、実際の工事期間中は組合が事後調査を行います。どこで村に継承するかということがありましたけれども、結果においては1年早く引き受けてもらったということです。

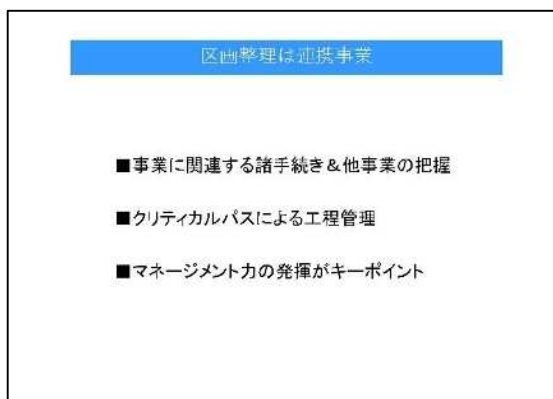
○道路の供用開始は組合としての工事はもう終わったということで、協議によって引き継ぎをさせてもらっています。今はどういう状況になっているかというと、5年次、6年次の報告書は村が事業者となって県に送付していただいて、令和3年10月11日付で5年次、6年次は「意見等はありません」ということになっています。

○これも偶然ですが、この4年次のときにいつまで事後報告をしないとイケないんだろうということが見えてい didn't でしたが、結果としてこの6年次で収めることがアワセの場合はできたということです。

《まとめ》

○最後に、これだけの区画整理事業ですからいろいろな要素が連携して1つの事業を成せるということですから、その手続に抜かりがあってははいけません。

○手戻りが出てはいけないということで、その事業に関連してくる諸手続はどれだけのことがあるんだ、また関わる事業がどれだけあるんだ、それも全部あらかじめ洗い出して把握しておいて、それぞれの手続き、他事業との関係をクリティカルに工程管理をする。



○そして、その情報を一元化して共有する。この管理、コントロールのマネジメント、それぞれの専門分野の方と情報共有しながら困ったことがあればみんな相談して、解決していく体制が84億円の事業を7年間で仕上げる一番の心がけかなと思います。

○これは組合施行であっても公共団体施行であっても、また区画整理事業でなくても大きなプロジェクト事業の場合には原理原則だと思いますので、たまたまアワセ地区もそういう人たちがうまく機能できて、あのタイミングだったから成功裏に収めることができたのではないかと思います。

○あれが1年でもずれたら大変なことになっていたし、本当に良かったのは、社会資本整備総合交付金という補助金が競合する事業がなかったのか、要望どおりほぼ満額の補助金がつきましたし、対象路線も都市計画道路とそれに接続する道路まで補助金対象にしてくれたましたし、いろいろな追い風があったと思います。

○最後に1つ残念なのは、コロナの影響で竣工式の式典ができなかったことです。みんな

でお祝いができなかったのが心残りですが、それでも皆さんに喜んでいただきながら清算事務を行っているので、関係者の方には改めてお礼を申し上げて、次のロウワー・プラザ住宅地区に何とか活かしたい、そういうことで清算事務をやっている状態でございます。これで私の事例紹介を終わらせていただきます。どうもありがとうございました。

エ 質疑応答

(事務局)

○一番最後の部分でマネジメント力の発揮がキーポイントだとおっしゃっていましたが、それぞれ専門の担当者の方がそれを見つけていくというか、そういうものがポイントなんだろうなと思いますし、マネジメント力が重要だと分かりました。北中城村の事業においてそういう方々が集まるような組織体や会議体等は設けられたのでしょうか。

(武氏)

○アワセ地区の場合は業務代行方式で行っていますので、業務代行者とは毎月会議を行って事業の進捗状況、そのときの課題を話し合っ、誰がいついつまでに処理するんだということを毎月毎月洗い出して対応を行っていました。

○組合の工事だけではなくて、事業区域の中で発生している建築工事、場合によっては県道工事等の内容も会議の中に取り入れて、場合によっては中部土木事務所に出向いて調整も頻繁に行うような体制を取っておりました。

○組合の事務局にも事務局長がいて、そのとき私は事務局次長という立場で実務的な組合運営、役員会や三役会など、そういった会議の運営、それから業務代行者の現場サイドの進捗等の橋渡しを主にやってきましたが、それがマネジメント力かなと思っております。

(事務局)

○ありがとうございました。もう1点、事業が終わって5年次、6年次と事後調査をやっておりますが、この資料によりますと令和3年10月11日に意見等はありませんということで報告して、県のほうから特に意見はないということでしたが、この事後調査そのものは今現在もやっているのか、それとももう終わったのか、を教えてくださいませんか。

(武氏)

○この報告書は5年次については令和元年6月17日付で県に送付しております。6年次は令和2年7月30日に県に送付して、その後県でいろいろ取り扱っていただいて2年分、5年次、6年次をまとめて令和3年10月11日付で保全措置要求が出なかったのが6年で終わらせて、調査も6年次で終わっております。

(事務局)

○現在は事後調査も含め、そういった調査はしていないということですか。

(武氏)

○いつまで事後調査をすべきかというのもまさに議論の俵で、どうしても組合側の立場で発言していたので、当時の県の環境政策課の方とも若干ぶつかった点もありました。

(事務局)

○堤先生から何か補足はありませんか。

(堤氏)

- 県の条例ではいつまでやると決まっています。毎年出していただいて、変化している状態があるときは取りあえずモニタリングすることが基本になっていますが、定常状態だと思われる形、もう変化せずに落ち着いたら一応終わりですが、事業者からある年に出した報告書で、もうこれで大丈夫そうだからここで終わりにしたいということをつけて出てくることもあります。
- それについて納得できるから終わらしましょうということになる場合もありますし、まだここが変化するからここだけをもっと見てくれという場合もあります。事務局である県の環境政策課が判定できる程度でしたら、そちらにお任せで審査会にはかけないという判定をする場合もございます。ですからそのときの判断になりますので何年間やるとは決まっています。

(事務局)

- どうもありがとうございました。そういう意味では明確に何年までというのはないけれども、変化があるのか、今後も予測されるのかを目途に事後調査はやっているということで、事業が終わってもいつまでやるのか、かなり気になるころだと思っておりました。

(3) 意見交換

ア 登壇者

琉球大学工学部

名誉教授 堤 純一郎 氏

北中城村アワセ土地区画整理組合

事務長 武 米治郎 氏



イ 意見交換の内容

(事務局)

- これから意見交換を行わせていただければと思いますが、先ほどの堤先生のご講演、それから武事務長の事例紹介の際に質疑応答の時間を設けましたけれども、それらも含めまして今日のセミナー全体について聞きたい、確認したい、ご意見がありましたらぜひ意見を述べていただければと思います。どなたか何かございますでしょうか。
- 私ども総合事務局でも環境アセスをテーマにしたセミナーや講演会がほぼ10年ぶりの開催になっております。環境アセス等に初めて携わるようになった担当者の方もいらっしゃると思いますが、何か感じていることや思っていることがありましたら遠慮なく手を挙げていただければと思いますし、また北中城村や浦添市の地主会の皆様にもご参加いただいております。
- 挙手をされる方がいらっしゃらないので、僭越ですが当方から少し指名をさせていただいて、本日のセミナーの感想等も含めて聞きたいことや何でも結構ですので何かあればお願いしたいと思います。それでは、高嶺プロジェクト・マネージャーをお願いします。

(高嶺プロジェクト・マネージャー)

- 今日は堤先生、それから武さんのお話を聞きまして、説明できなかった部分も多々あると思いますので私から少しサポートをさせていただきたいと思います。
- プロジェクト・マネージャーとしてアワセゴルフ場地区と西普天間住宅地区に関わってきましたが、今は恩納通信所でプロジェクト・マネージャーをやっております。堤先生のお話の中でも、この3つの案件について非常に細かく説明をしていただきましたが、アワセゴルフ場地区で配慮書を作る際は堤先生が副委員長で非常に苦勞したことをお話ししておきたいと思います。
- 環境アセスは軍用地の跡地利用だけではなくて、沖縄県全体の事業でもやります。審査会を開きますと案件は非常に限られたものになりますし、軍用地跡地利用だからといって特別に優先してやれるわけではないです。
- アワセゴルフ場地区にも事業スケジュールがありますから、アセスの審議会も配慮書、方法書も含めて進めていかないといけない。特に方法書になりますと非常に限られた時

間で四季の調査もまとめないといけないということで、堤先生に非常に骨を折ってもらって、アワセゴルフ場地区の現地調査の後で審議会を開くなど、いろいろウルトラCとしてこの審議会の回数を何とか少なくしてもらおうように汗をかいてもらってありました。

○それから西普天間住宅地区の場合は、イシジャーやチュンナーガーの問題も先生がご指摘されたように、これは絶対駄目だという2つの案と、これは何とか進められそうだなという中で、正直言って宜野湾市の中でもイシジャーを埋め立てて使ったほうが費用対効果はいいのではないかという話もありましたが、委員会を設けて案を作ってそれを審査会にかけて判断してもらいました。

○環境アセスの審議会は今後、市町村がこれに対峙しないといけないわけですから、その辺りは事業スケジュールを準備した上でプッシュして効率的にやらないといけない。

○審査会はそんなに開かれるものではなくて、先生方も全県にわたって、今日は石垣、今日は宮古と日程がつぶれていく。そういうこともありますので、それから環境アセスは事業計画とも非常に関係が深いものですから、そこは汗をかいてスケジュールを合わせるような努力をしていただきたいと思います。

(事務局)

○高嶺さん、どうもありがとうございました。堤先生から何かコメントはございますか。

(堤氏)

○スケジュールリングに関しまして素晴らしいご提案をありがとうございます。基本的に案件は結構詰まっています。特に沖縄県の環境影響評価審査会は案件が多いものですから、かなり詰まっていて、これは直接関係ありませんが、辺野古基地関係では毎週開いた状況もありました。

○とんでもない委員会になって、通称ブラック委員会と呼ばれていましたけれども、そういう厳しい状況でも何とかこなそうということで県の環境影響評価審査会の担当者、環境政策課の皆さんには非常に頑張っていたっていました。

○先ほどは詳しく言いませんでしたけれども、アセスに関しては県の環境政策課の環境アセスメント班の皆さんと事前協議をきちんとして味方につけるのが一番いい手です。

○それと最も大事な点は、これも言いにくかったので言わなかったのですが、担当する環境コンサルタント、実際にアセスメントを実施する業者さんはいい人を選ぶのが最大のポイントです。日程を含めてうまく調整できることが大変重要な要素になろうかと思います。これは私からのアドバイスです。

(事務局)

○ありがとうございました。今日は県の環境政策課の皆さんにもご参加いただいているところです。高嶺さんと堤先生のお話も含めまして感想でも結構ですが県から何かお話はございますでしょうか。

(沖縄県環境政策課)

- 今日のセミナーに対する感想になりますが、我々環境政策課は審査をする側で、審査される側の立場との違いはあるのですが、まず武講師のアワセ地区の土地区画整理事業については、昨年度の事後調査報告書の提出をもって事後調査手続も終了したところですが、我々はその中でもいろいろ意見を述べています。
- クスノハカエデの移植、タウナギの移動、カニさんトンネル等も評価書の意見や事後調査の意見の中で述べているところですが、それを受けて事業者として事業計画の変更や換地の手続等、いろいろご苦労があったというお話を聞いて、事業者の立場の難しさといいますか、その部分が聞いて非常に興味深いなと思いました。
- 堤先生は21年間、審査会の委員を務めていただいて、ブラック審査会というお話もありましたが、確かに時期によっては毎週とか、中には夜から来ていただいたときもあつたりしたのですが、長い間審査に携わっていただいて、沖縄県のアセス行政の推進に非常にご協力いただけた部分はとてもありがたく思っております。今は審査会委員を退任されていますが、今日お話になった部分に配慮しながら審査会は運営していきたいと思えます。
- アセス審査会の事務局という立場でもあるのですが、アセス法やアセス条例はあくまでも環境保全について適正な配慮を求めていく手続になっているので、事業者側からすればなかなか厳しい意見や難しい意見、取り組みにくい部分もあるかと思いますが、アセス法もアセス条例も、事業にかかる影響をできるだけ回避・低減した上で進めていくという、決して止めるようなものではなくて、良くしていくことが目的になっていますので、その辺に留意していただいて、対象事業の事業者側になられたときはその辺りを念頭に置いて手続きしていただければと思います。

(事務局)

- どうもありがとうございました。確かに立場の違いで運営が大変だと思いますし、また先ほど堤先生からお話があったように、スケジュール的にも大変厳しい時期もあろうかと思えます。そういう中で本当にお疲れさまでございました。
- このアセスにはこれから関わらざるを得ない市町村もあろうかと思えます。そういう意味で、北中城村さんはアワセ地区で携わっている経験がおありだということですが、これから環境アセスに取りかかる沖縄市さんはロウワー・プラザ地区の関係でこれからアセス等も出てこようかと思えますけれども、アセスに関して何かご質問、またどのように取り組むのか、今後の話だと思いますが、今日の感想などを含めてお話をお聞かせいただけると助かります。

(沖縄市)

- 貴重な講演を本当にありがとうございました。とても勉強になりました。私は環境アセスをやったことがないので言葉や事例が全て新鮮で、こういうことを今後我々沖縄市で控えているロウワー・プラザ地区でも役割を担うことが出てくるのかなと思いました。

○沖縄県としての立場の意見も先程あったのですが、事業者の立場、審査会の立場、いろいろな立場の人が集まって前に進めていくのかなと思います、目的としては良好なまちづくりに向けて取り組んでいくことは共通しているのかなと思ったので、その辺りは共通認識をもって、役割は違うんですが、その役割を担うために何をやっていくべきかを勉強しながら進めていければいいかなと感じました。

(事務局)

○どうもありがとうございました。確かに良好なまちをつくっていく、そのために実際にこれからつくっていくまちが今後も地域の魅力を向上させていく、そういったまちづくりに向けて取り組むのは同じ目線だと思いますので、ぜひ今後ともご協力をいただきながらまちづくりに取り組んでいただければと思います。

○今日は地主会の皆さんもお越しです。北中城村の地主会の皆さん、アワセ地区で実際の事業の展開の中でこういうふう環境アセスも取り組んでこられた中で感じたことや今日のセミナーのことも結構ですが、何かお聞かせいただければ助かります。

(北中城村軍用地等地主会)

○環境アセスについてはアワセ地区で聞いてはいたんですが、私たちはその取組と一緒に参加するということはないのですが、カニさんトンネルの件も情報としては聞いていました。

○堤先生や武さんのお話、そして一般の事業に関わらない者、私たち地主会としてはほとんど補償金の問題や地権者会を立ち上げたり、情報共有することに重きを置いているのですが、今でもロウワー・プラザ住宅地区の件で地主会のメンバーも一緒に勉強会に参加しながらやっています。

○今日の感想として、環境アセスの情報が取り上げられることがなかなかないので、一般の皆さんは環境アセスが何であるかはあまり分かっていないと思います。堤先生や武さんのお話を聞くと、私たち一般の人からすると、審査会がなぜ頻繁に行われないのか、それをやればもっと早く進むのにと感じる感覚しかなかったのですが、先生たちはすごい件数を抱えてご苦労されているんだなと思いました。

○武さんたちも喧々諤々しながら事業を進めていったと、同じ事務所で今も一緒に仕事をしていますが、そういうことも初めて聞きましたし、県当局もすごいご苦労をされていることを身近に聞いてよく分かりました。本当に皆さんご苦労さまでしたという言葉をおかけしたいなと思いました。

(事務局)

○どうもありがとうございました。これからアセス、一義的には市町村や組合がそれを担ってやっていくかと思いますが、こういう情報や取組を地権者や地主会の皆様にもご理解をいただくことは今後のまちづくりや実際の事業を進めていく上で必要だろうと思っていて、今回のセミナーも地主会の皆様方にも参加をいただきたいと思って呼びかけをさせていただいたところです。

○もう時間が迫っていますが、浦添市の地主会の皆様、キャンプ・キンザーを今後どうしていくかと市役所でも勉強会をやっていると耳にしておりますが、浦添市の地主会の皆様方から感想でもご意見でもございましたらお話をお聞かせいただければと思います。

(浦添市軍用地等地主会)

○どうもありがとうございます。地主会の立場ですが、今回いろいろな勉強させていただきました。環境アセスに関して、スケジュールを見るとキンザーが返還された場合、相当なことになると感じております。そういった意味で、事業のタイムスケジュールと環境アセスのタイムスケジュールをしっかりと並行してやれば解決できるのかなと思っております。参考になりました。ありがとうございました。

(事務局)

○どうもありがとうございました。

(浦添市軍用地等地主会)

○キャンプ・キンザーの地主ですが、遅れてきたので前半部分はあまり聞けなかったのですが、このタイムスケジュールを見ると土壤調査に相当な時間を要するだろうと感じています。これと並行して地主さんにいろいろ意見を聞いたり、そういうものも全部並行してやると土壤調査等に時間を取られ、区画整理の終わりが見えな気がします。

○どれぐらいの期間調査をするのか、まだ明確な期間が定まっていないとの話ですが、区画整理後にいろいろなものが出てきたときは何か補償はあるんですか。調査が終了したことを明確にちゃんとした書類でやり取りするのか、それとも区画整理されて、地主さんに返した後、その後に土壤から何か出てきたりすることは今までにもあったのか、アワセ地区はあまり聞いていないのですが、そういったものがあつた場合はどうしたらいいのでしょうか。

(武氏)

○アワセ地区で保留地を売る際に、保留地購入予定者から今と同じ質問が出ました。そのときにアワセ組合としてお答えしているのは「ここは軍用地跡地です。返還後は沖縄防衛局の管理地になって、物件調査、土壤調査などの支障除去等を2年8か月かけて処理しました。その上で引き渡しを受けていますので、もし何かあれば仲介に立ちます。我々も防衛局が手間暇かけてきれいにしてお返ししますと言われて受け取っていますので、物事に絶対ということはありませんし、組合で補償しますとは言えませんが、もし万が一そういうものが出たときには仲介に立ちますから、それで納得して保留地を買ってください」、そういう言い方で重要事項説明にもその旨を記載して契約を結んでおります。

(事務局)

○堤様、武様ありがとうございます。お二方に盛大な拍手をお願いいたします。皆さま、長時間にわたりありがとうございます。以上を持ちまして、本日のセミナーは終了いたします。皆さま方のご協力に感謝いたします。

4 《参考》第2回跡地利用推進セミナーに対するアンケート結果

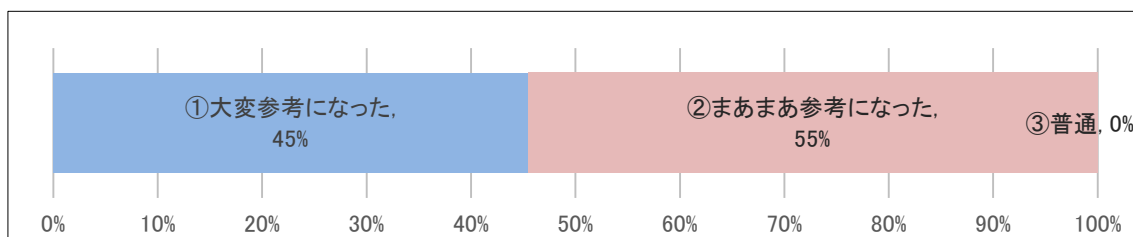
第2回跡地利用推進セミナーに対する出席者の意見・要望等を把握するため、全出席者に対してアンケートを実施した。

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、皆様の今後の跡地利用にどう活かしていきたいと思えますか。
- 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。

回答 23



自由意見

- ・セミナーありがとうございました。
- ・環境アセス審査会委員であった堤先生のお話について、今後のアセスの取組について参考になった。

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。

- ・環境アセスの重要性を実例を基にお話し下さったのでためになりました。
- ・全般的に良かったです。
- ・環境アセスについて、話を聞く機会があまりないので、話を聞けて良かった。
- ・今後、環境影響評価対象地となる、返還跡地を控えている為、大変参考になりました。今後の業務に活かしていきたいとおもいます。
- ・プロジェクターを使っての説明で分かりやすかった。
- ・環境アセスの要点やまとめにおいて、ポイントを押さえて対応を明確にすることが重

要であるということが理解できた。

- ・知事意見に対する実際の対応が聞けたのが良かった。
- ・堤先生の本音が聞けたこと。
- ・環境影響評価について基本的なことを学べたことが良かった。
- ・アセスについては、開発を誘導していくための評価とっていたが、自然保護について特に重点的に考えている事が分かった。
- ・環境アセス≒生態系の保存という内容は意外だった。土壌調査がメインだと勘違いしていた。
- ・アセスの概要、審査のポイントが良く分かった。アワセは事例をまじえ、課題や対策を分かりやすく説明いただいた。
- ・アセスについて、あやふやの面があったが、ある程度理解できた。
- ・武先生の講演はお話がおもしろいのに加え、難解な土地区画整理のしくみがとてもわかりやすかった。
- ・アワセ土地区画整理事業に対する知事意見や措置要求に対する対応の説明（事業計画変更、タウンギ移動）などの話はとても興味深かったです。
- ・環境影響評価は許認可とっておりました。本セミナーを通して多くのことを知り、大変有意義でした。
- ・環境アセスについての知識が増えた。

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

- ・普天間飛行場のアセスに活用していきたい。
- ・情報共有の大切さが分かったので、共有していきたい。
- ・スケジュール感が参考になったので、活かしていきたい。
- ・跡地利用はまだ先ではあるものの、その時に備えてセミナーで得た知識を活かせるようにしたい。
- ・返還跡地はこれまで、今後の利用についてまちづくりがすべてと考えていたが、環境アセスの時点で、自然を保護する面積を多く取る必要があると感じた。
- ・アセスのイメージがつかめた。対応事例や講師にお示しいただいたポイントを参考に跡地利用に取り組みたい。
- ・地主の方々へのある程度の説明等ができると思う。
- ・本町には 20ha 以上の対象地が2つあることから、本セミナーでありました留意事項、ご苦労なされたことを活かしながら環境アセスに取り組みたいと思います。
- ・事業計画のタイムスケジュールにしっかりと環境アセスのタイムスケジュールを合わせていきたい！クリティカルパスを活用していきたい。

Q4. 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。



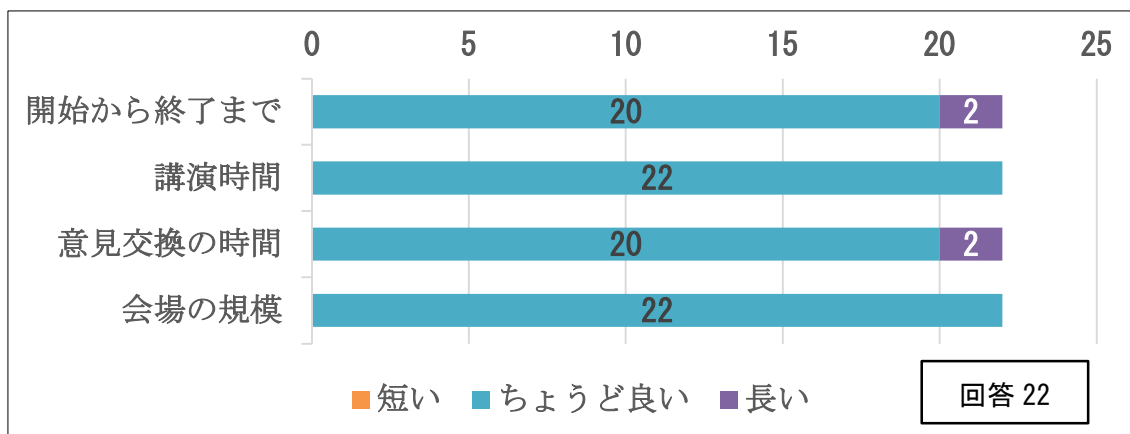
●具体的な内容

- ・企業誘致（民間資金の活用等）
→（成功事例、借地料決まらない中での誘致に至る方法、地権者機運醸成）
- ・SDGs（持続可能な開発目標）
→（SDGsを取り入れたまちづくり事例）
- ・社会経済情勢の見通し
→（まちづくりで押さえておくべき情勢）

●上記以外のテーマの要望がありましたら、下記にご記入ください。

- ・基地周辺の市街地整備、先行買収・減歩以外での公共用地確保。
- ・跡地の区画整理事業主体（UR？）、鉄道との一体型区画整理、琉球石灰岩層上のまちづくりなど都市基盤整備の事業手法・実施主体について

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

- ・ 16 時終了にしていただければありがたい。

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 アドバイザー派遣

1 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策定に向けた勉強会を予定しており、民港形状の変更及び軍港の移設位置や形状の発表等、新たなる条件や今後の課題を整理しながら、まちづくりに関する知見を深める必要がある。

令和4年度に開催する勉強会においては、本地区の存在意義を地権者間で共有し、その後の土地利用を考えるベースとなる学びを行うため、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。

また、講演により知識をインプットするだけでなく、習得した知識を基にチーム内でディスカッションをする等のアウトプットの場を加えることで、知見を深めつつ、跡地利用に対する自主性を高めていく必要があることから、ファシリテーターとしての専門家の派遣も要請する。

(2) アドバイザー

株式会社ファイブタランツ・コンサルティング
代表取締役 大塚 勝弘 氏

(3) ファシリテーター

沖縄持続的発展研究所
所長 真喜屋 美樹 氏

(4) 派遣日

令和4年7月12日（火）

(5) 派遣概要

牧港補給地区跡地利用計画の策定に向けた若手組織「チームまきほ21」の勉強会において、「これからのエリアイノベーションについて ～CSVの視点からの土地の有効利用を考える～（共通価値創造）Creating Shared Value」と題して講演を行い、出席者によるディスカッションを行った。

2 浦添市への派遣（2）

(1) 浦添市からの要請内容

浦添市では、一括交付金を活用した土地の先行取得を実施し、将来必要な公共用地（公園/緑地）の取得に取り組んでいる。他方、これからの公共空間については、行政のみでなく、市民や民間と連携した活用が主流となることが見込まれることから、公共空間の利用について、エリアマネジメント等の視点を踏まえた考え方を学び、牧港補給地区整備後の公共空間（特に公園/緑地）の利活用について最新の取組を学ぶため、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。

た、講演により知識をインプットするだけでなく、習得した知識を基にチーム内でディスカッションをする等のアウトプットの場を加えることで、知見を深めつつ、跡地利用に対する自主性を高めていく必要があることから、ファシリテーターとしての専門家の派遣も要請する。

(2) アドバイザー

a n d s c a p e

CEO 堀江 佑典 氏

(3) ファシリテーター

沖縄持続的発展研究所

所長 真喜屋 美樹 氏

(4) 派遣日

令和5年2月15日（水）

(5) 派遣概要

牧港補給地区跡地利用計画の策定に向けた若手組織「チームまきほ 21」の勉強会において、「公共空間の利活用について」と題して講演を行い、出席者によるディスカッションを行った。

7-2 コンサルタント派遣

1 恩納村への派遣

(1) 恩納村からの要請内容

恩納通信所返還跡地は、平成 21 年 3 月に恩納通信所跡地利用地主会とリゾート開発会社間で跡地開発の基本合意に至り、平成 24 年 11 月に開発許可本申請、平成 25 年 10 月に環境影響評価の一連の手続きが完了し、平成 26 年 7 月には開発許可の認可を得たところであるが、開発計画の変更に伴い開発許可本申請が令和元年 11 月に提出され、令和 2 年 7 月に沖縄県より開発許可書が発行されている。

令和元年度より、本地区の開発計画に関連した勢高 2 号線整備事業を実施しているが、当該区間は片側歩道で自転車道計画もない狭い道路の状況にあり、勢高線と国道 58 号との連結部に、恩納小学校、南恩納集落が隣接しており、リゾートホテルが完成することにより、ホテル利用者及び従業員等が当該区間を利用するため交通量が増加することは明らかであることから、安全確保を図る必要は必須である。

令和元年度に、勢高線を改良し本地区への安全な進入や、地域住民や児童生徒の安全確保につなげるため、現状を踏まえた調査検討、概略設計業務を実施し、令和 2 年度には恩納小学校校長及び保護者、地域住民へ説明会を行った。併せて国道 58 号から勢高 2 号線につながる新設道路整備も含め、今後も整備を推進していく必要がある。

また、令和 3 年度には村が作成した「恩納通信所返還跡地利用基本構想」の説明を予定していたが、新型コロナの影響により未実施となっているため、今年度住民説明会を実施し、その基本構想に係る意向調査としてアンケート調査及び調査結果の集計・分析を行いたいため、コンサルタントの派遣を要請する。

(2) 派遣コンサルタント

日本工営都市空間株式会社

(3) 派遣期間

令和 4 年 9 月 1 日～令和 5 年 2 月 28 日

(4) 派遣概要

恩納通信所返還跡地利用基本構想に係る意向調査業務として、意向調査（アンケート調査）、調査結果の集計・分析（整備手法の検討）を実施した。

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

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う必要があり、昨年度は主に公害関連である「大気環境、騒音、水・土壌環境」等の既存資料を収集し、環境影響評価では通常取扱わない既存資料の収集や既返還地ヒアリングを通じて、当該地区に関する最新の環境面などの課題について収集整理した。

そこで、今年度は昨年度に調査を実施していない自然環境の項目（陸域生物、生態系、景観、人と自然の触れ合い活動の場）を中心に、継続して調査を行いたいため、コンサルタントの派遣を要請する。

(2) 派遣コンサルタント

株式会社パスコ

(3) 派遣期間

令和4年9月1日～令和5年2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）は現時点で立入調査が困難である状況を鑑み、立ち入りを要さない既存資料の収集及び整理、課題の抽出などを行い、環境影響評価の基礎資料の作成等を実施した。

3 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3年7月に、沖縄市・北中城村の地主会を中心に地権者会が設立され、

地権者のまちづくりに対する機運が高まってきている。

そこで、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4年7月1日～令和5年2月28日

(4) 派遣概要

ロウワー・プラザ住宅地区において昨年7月に地権者会が設立され、地権者のまちづくりに関する機運が高まっている中、地権者主導のまちづくりを推進し、組合設立準備会の結成に受けた活動支援として、勉強会の開催及びまちづくりニュースの作成等を実施した。

4 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、日米合意のマスタープランで示されている返還予定区域とフルインター化計画範囲が異なっており、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になる。

しかし、返還区域の変更の見通しが不透明な状況にあり、令和6年度またはそれ以降の返還が迫っている中、返還区域の変更ができなかった場合の跡地利用も並行して検討する必要があることから、マスタープランで示されている返還区域内での跡地利用を検討したいため、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

日本工営都市空間株式会社

(3) 派遣期間

令和4年9月20日～令和5年2月28日

(4) 派遣概要

日米合意のマスタープランで示されている返還予定区域においても、喜舎場スマートインターチェンジの機能向上（フルインター化又はハーフインター化）について可能性を検討するため、フルインター化及びハーフインター化についての比較検討を実施した。

5 宜野湾市への派遣（1）

(1) 宜野湾市からの要請内容

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

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

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に着手、令和3年度にはアクセス道路の工事に着手し、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4年4月21日～令和5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も含め、沖縄健康医療拠点が形成されていく過程

について撮影を実施した。

6 宜野湾市への派遣（2）

(1) 宜野湾市からの要請内容

キャンプ瑞慶覧（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に着手、令和3年度にはアクセス道路の工事に着手しており、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すると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の作成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4年4月21日～令和5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。

7 宜野湾市への派遣（3）

(1) 宜野湾市からの要請内容

普天間飛行場においては、一括交付金を活用した基金制度の10年間継続延長、跡地利用計画の中間とりまとめ（第2回案）、西普天間住宅地区の実績（減歩率、土地先行取得率、公園緑地・拠点整備率）などを踏まえ、跡地利用計画の実現に必要な「新たな特定事業の見通し及び土地の先行取得計画」の立案を検討しているため、その基礎調査・資料作成（既存資料調査、関係者ヒアリング、各種シミュレーション等）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

玉野総合コンサルタント株式会社

(3) 派遣期間

令和4年7月1日～令和4年10月31日

(4) 派遣概要

跡地利用計画の実現に必要な「新たな特定事業の見通し及び土地の先行取得計画」の立案の検討のための基礎調査として①区画整理事業の概略的フレームの方向性（減歩率、公共用地率、概算資金、資金別等）として、普天間飛行場の跡地利用計画策定に向けた「全体計画の中間取りまとめ（第2回）（委員会案）」等に基づき、本地区のこれまでの検討状況等を把握・整理するとともに、那覇新都心地区や西普天間住宅地区など、跡地利用における先進地区の実績から、土地区画整理事業の減歩率や土地の先行取得率、公園緑地や拠点等の公共施設の整備率などの状況等の整理を実施した。

また、②先行取得が必要な市公共用地候補抽出（基地内に移転・集約すべき市域的公共施設の検証等）として、①の検討結果を踏まえ、本地区における公共施設の整備の考え方や、概略事業フレームを試算するための前提条件（施行後公共用地率及び減歩率、施行前後の土地の単価、事業費単価等）について、先進地区の事例等も参考にしながら整理し、また、事業の実現性向上のため、主体ごとの先行取得が必要な公共施設用地の候補の抽出について検討を実施した。

8 宜野湾市への派遣（4）

(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に着手しており、地権者や市民から、電話にて進捗状況を尋ねられること、県道沿いからまちづくりの進捗を見ている様子を目にすることがあり、跡地利用への関心が高いことが伺えることから、事業に対する理解促進（価値を高めるための手法紹介（共同利用導入検討等）を含む）と、跡地利用への関心をさらに深める（相乗効果の高いまちづくりの機運醸成等）ため、市民見学会を開催したいため、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

日本工営都市空間株式会社

(3) 派遣期間

令和4年9月21日～令和5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）の事業に対する理解促進（価値を高めるための手法紹介（共同利用導入検討等）を含む）及び跡地利用への関心をさらに深める（相乗効果の高いまちづくりの機運醸成等）ため、市民見学会を2回実施した。

9 宜野湾市への派遣（5）

(1) 宜野湾市からの要請内容

普天間飛行場においては、一括交付金を活用した基金制度の10年間継続延長、跡地利用計画の中間とりまとめ（第2回案）、西普天間住宅地区の実績（減歩率、土地先行取得率、公園緑地・拠点整備率）などを踏まえ、跡地利用計画の実現に必要な「新たな特定事業の見通し及び土地の先行取得計画」の立案を検討しているため、その基礎調査・資料作成（既存資料調査、関係者ヒアリング、各種シミュレーション等）を実施した。

そこで、今年度を実施した「令和4年度普天間飛行場跡地における概略事業フレーム等検討業務（その1）」での検討結果を踏まえ、減歩率や概略事業費等の支出や、今年度を実施した補助金や保留地処分金等の収入に係る各種諸元を設定したうえで、本地区の概略事業フレームを試算したいことから、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

日本工営都市空間株式会社

(3) 派遣期間

令和4年11月14日～令和5年1月31日

(4) 派遣概要

普天間飛行場における跡地利用計画の実現に向け、今年度を実施した「令和4年度普天間飛行場跡地における概略事業フレーム等検討業務（その1）」での検討結果を踏まえ、①事業費等算出のための各種諸元の設定として、本地区における概略事業フレームを試算するため、減歩率や、工事費及び補償費、事務費等の事業費単価、国庫補助金や保留地処分金、市助成金等の財源の単価等といった各種諸元の設定を行った。

また、②概略事業フレームの試算として、①の各種諸元を用い、概略事業フレームを試算するとともに、その1業務での検討結果を踏まえ、公共施設用地の先行取得による事業フレームへの影響（減歩率の低減効果等）等について検証を行った。

10 浦添市への派遣

(1) 浦添市からの要請内容

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」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4年8月1日～令和5年3月10日

(4) 派遣概要

「牧港補給地区跡地利用に関する準備協議会」の運営補助及び同協議会での様々な質問・質疑等に対する専門的知見からの回答・助言を実施した。

7-3 プロジェクト・マネージャー派遣

1 恩納村への派遣

(1) 恩納村からの要請内容

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

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

本地区においては、基盤整備の一環として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、北部振興事業へ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 4 年 4 月 1 日～令和 5 年 3 月 16 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。

また、当地区は異なる都市計画区域、行政界に跨って位置していることや、返還が不透明な道路があるなど、多くの課題があることから、多岐に渡る関係機関との調整を進めながら、跡地利用計画や整備スケジュールの検討、地権者の合意形成を行う必要があることから、駐留軍用地跡地利用の推進に実績のあるプロジェクト・マネージャーを本市に設置し、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 4 年 4 月 1 日～令和 5 年 3 月 16 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（在沖縄米軍の施設・区域及び返還施設の位置図）
2. 導入（案内文、目次）
3. 特集「高嶺 晃氏インタビュー」
4. 跡地利用の事例紹介（ギンバル地区）
5. 漫画でわかる駐留軍用地跡地のまちづくり（プロット：地権者勉強会を通じた合意形成への取組み）
6. 沖縄県における駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用の推進に関する特別措置法（跡地利用特措法）の概要
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、長年駐留軍用地の跡地利用（小禄金城地区、那覇新都心地区及びアワセゴルフ場地区）に関わってこられたプロジェクト・マネージャー（恩納通信所返還跡地担当）の高嶺 晃氏へインタビューを実施し、これまでの取組み及び今後の跡地利用に関する留意点等のインタビュー結果を広報誌面へ反映した。実施概要は以下の通り。

実施日：令和4年10月24日（水）

場所：内閣府沖縄総合事務局 6階会議室

参加者：沖縄総合事務局跡地利用対策課、日本工営都市空間(株)、(株)宣伝

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 返還跡地・返還合意施設ガイドの更新

平成31年（令和元年）度に更新された「返還跡地・返還合意施設ガイド」について、各跡地・施設の情報を更新するとともに、現在取り組んでいる跡地利用構想等を更新した。

4 関係機関への情報提供

令和4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係る関係資料等として、令和4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の策定等に向けた調査・検討を行う。	沖縄県
2	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
3	普天間飛行場跡地利用計画策定事業（共同調査）	宜野湾市と沖縄県が平成19年5月に策定した「行動計画」に基づき、跡地利用の骨格に係る分野別計画の検討と、市民・県民・地権者等に対して情報発信を行い、普天間飛行場跡地利用計画に反映させる。	沖縄県 宜野湾市
4	宜野湾市基地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、基金を造成し、土地の先行取得に取り組む。	宜野湾市
5	浦添市特定駐留軍用地等内土地取得事業	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
6	キャンプ瑞慶覧返還地区等跡地利用推進事業	キャンプ瑞慶覧ロウワー・プラザ住宅地区の跡地利用を推進するため、跡地利用計画（素案）の作成を行う。	沖縄市
7	瀬名波通信施設跡地（非農用地部分）実施設計策定事業	瀬名波通信施設跡地の土地利用を促進するため、非農用地部分の実実施設計を行う。	読谷村
8	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
9	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
10	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
11	キャンプ瑞慶覧返還地区等跡地利用推進事業	キャンプ瑞慶覧ロウワー・プラザ住宅地区の跡地利用を推進するため、土地利用計画（素案）の検討を行う。	北中城村
12	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、フルインター化計画を推進しながら、返還予定区域の見直しが認められなかった場合に備え、返還後に円滑な跡地利用を進めるために検討を行う。	北中城村

第10章
令和4年度のまとめ

第10章 令和4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、「効果的な先進事例調査手法の検討」、「跡地利用の推進に向けた取組等の整理検討」という2つのテーマを抽出し、関係市町村等のヒアリングや意見交換等を経て、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1回開催し、「跡地利用に関する動向」及び「令和4年度の取組み内容」を報告し、以下のとおり「令和5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、「今後の跡地利用に関する取組みについて」と題して、上記報告事項や令和5年度の取組方針から、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に対して、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について意見交換を行った。

<次年度の取組み方針>

1 基本方針

跡地利用対策課は、跡地利用特措法の下、関係市町村とコミュニケーションを密に図り、内閣府本府を始めとする関係機関との連携を強化し、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）
- ②先進地事例（継続）
- ③手引書改訂（継続）
- 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権者等を対象とし、跡地利用検討の機運向上に資するべく、関係者インタビューや「まちづくり」に関する情報提供を行う。年1回の発刊を目処とする。

(7) 駐留軍用地跡地利用推進懇談会

令和5年度の跡地利用対策課の取組結果をご報告し、取組内容及び次年度（令和6年度）以降の業務取組方針等についてアドバイスを頂く。

意見交換の結果として、「県内の建築需要が落ち込む中、これからの跡地では商業と住宅で埋め尽くすのではなく、産業振興に結び付くような跡地利用の検討も必要ではないか。」「そのためには、これまでの工場型の産業ではなく、DXやGX、デジタルツインなどを活用し、沖縄という環境の良さを踏まえ、環境を壊さない産業振興を目指すことも必要ではないか。」「今後返還される大規模な基地の跡地利用を推進することができるような、若い人材を育てていく取り組みも必要ではないか。」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として、本業務内容の実績報告や本年度実施計画等について情報提供及び意見交換を実施することで跡地利用担当者間の連携強化を図ることを目的に Web 形式により 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。

個別会議は、駐留軍用地（跡地）の埋蔵文化財調査をテーマとした令和3年度課題検討業務の調査で得られた、課題や対応策等について深掘りする会議と位置付けて開催した。

令和3年度課題検討業務においては、埋蔵文化財調査に関して、跡地関係市町村や関係団体等へのヒアリングを実施した。ヒアリング結果に基づき課題を確認し、対応策を検討した。

個別会議を開催するにあたっては、専門家による講演や、関係市町村等との意見交換等を実施し、埋蔵文化財調査を円滑に実施するための課題等に対する対応策を検討し、埋蔵文化財を活用した跡地利用まちづくり等の参考に資することを目的にテーマを設定した。

今年度は「大規模開発と埋蔵文化財保護」と題し、駐留軍用地又は駐留軍用地跡地の跡地利用を検討するにあたっては、今後、大規模駐留軍用地の返還が予定されている中、埋蔵文化財調査が重要な位置を占めていることから、有識者の講演により見識を深めると共に、令和3年度課題検討業務報告や、跡地関係市町村等からの現状報告や意見交換を踏まえ、調査を円滑に実施するための対応策や、埋蔵文化財を活用した跡地利用まちづくり等につい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。

- ・埋蔵文化財をまちづくりに活かす事例を知ることができた良かった。
- ・文化財担当部局、計画側、開発側双方の情報共有や意見交換が計画の構想段階から重要であると改めて感じた。各セクションとの連携を継続していきたい。
- ・大規模跡地開発において、文化財調査を見据えて事前に準備をしておくことが大事であるご指摘があつた。併せて、環境調査等においても同様と考えており、準備を進めていきたい。

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、「駐留軍用地跡地における土地区画整理事業」をテーマに、『土地区画整理事業の概要について』と題し、跡地利用における土地区画整理事業の有効性と留意点、制度面や特徴などについて実務経験者による講義を行い、駐留軍用地跡地における土地区画整理事業の事例を紹介し、土地区画整理事業における関係者（行政・組合・地主会）に求められる役割や跡地利用に求められるものについてパネルディスカッションを実施した。

2回目は、「駐留軍用地跡地における環境影響評価」をテーマに、環境影響評価制度の概要や駐留軍用地跡地における留意点、環境影響評価の実務として、開発と保全のバランスのとり方やスケジュールの整合の図り方などについて、有識者による講演及び土地区画整理事業において実際に環境影響評価に携わった担当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。

- ・区画整理事業の基礎を学ぶ機会が得られて有意義だった。行政職にとっては、区画整理等の開発に関する知識を得られる場があるのは非常に助かる。
- ・実例を用いて分かりやすい内容になっていた。資料もケースごとに整理され、分かりやすかった。
- ・環境アセスについて、話を聞く機会があまりないので、話を聞けて良かった。
- ・アセスの概要、審査のポイントが良く分かった。事例をまじえ、課題や対策を分かりやすく説明いただいた。

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) 浦添市 (2回)

牧港補給地区跡地利用計画の策定に向けた勉強会において講演及び意見交換を実施した。

(派遣に対する意見・課題等)

浦添市	<p>(ファシリテーター)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐留軍用地跡地に関する広い知見から、年間を通し、ファシリテーターとして会議を導いてくれた。また、牧港補給地区の跡地利用についての熱意も感じることができ、今後も引き続きアドバイスを頂きたい。 <p>(講師)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一方的な講義のみでなく、参加者同士でのディベートの時間が設けられるなど、構成に工夫がみられた。他方、参加者からは、これまでの勉強会で積み上げてきた内容に逆戻りするようだという意見も出された。 ・まちづくりにおけるエリアマネジメントについて、全国の事例を多用しながら講義をされた。参加者からも好評だったため、今後も機会があれば別テーマで講演いただきたい。
アドバイザー	<p>(ファシリテーター)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地権者の方々は、先行事例の視察や本支援事業による勉強会の成果として、大規模再開発について多くの知見を得てきた。次へのステップとして、以下のことが課題となるのではないか。これまで学んできた跡地の潜在力を最大化する再開発の手法とともに、再開発後も発展を維持できる地域経営を行う仕組みや、どのように「都市格」を作るかという視点で跡地利用を検討する事である。今後の社会基盤として避けて通れないエネルギー・インフラと持続可能な地域経営を考える、産官学と地権者・市民の協働やマネジメントの仕組みをどう作るかなど、更に視野を広げる機会が必要となるだろう。 <p>(講師)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・チームメンバーが、牧補地区が有する“Sense of Place”に共感する人たちがつながることによって新たな価値が醸成されるという、ローカルファーストな地域デザインのプロセスを理解した上で、まずはエリアのビジョンを描く必要がある。

	<p>・公共空間の利用価値について理解はしているものの、「車社会」「高温多湿」などの外部要因がボトルネックになっているという意識が根強くあることから、意識のパラダイムシフトが特に重要と考えます。</p>
--	---

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

(2) コンサルタント派遣

コンサルタントは、以下のとおり派遣した。

1) 恩納村

恩納通信所返還跡地利用構想に係る意向調査業務としてアンケート調査及び調査結果の集計・分析（整備手法の検討）を実施した。

（派遣に対する意見・課題等）

恩納村	<ul style="list-style-type: none"> 今回のコンサルタント派遣事業によって住宅エリア内の地権者に対し土地活用についてのアンケート調査を行うことができた。土地活用について「分からない」の回答が高かったが、売却・貸付の意向が全体の7割との高い結果も見られた。今後も地域住民及び関係者からの更なる合意形成を図り、事業実施に向けて跡地利用を推進していく。
コンサルタント	<ul style="list-style-type: none"> 本調査結果を踏まえ、地権者意向の明確化、地区内含めた周辺からの視点での必要とされている事項の明確化、合意形成を図るべく地権者組織等の組成の検討が必要である。

2) 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。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	<ul style="list-style-type: none"> 返還予定地における環境課題を返還前の現時点で抽出し、整理ができたことで、将来の環境影響評価の手続きの時間的負担を軽減することができた。
コンサルタント	<ul style="list-style-type: none"> 本業務では、昨年度に引き続き、環境影響評価で取り扱う環境項目の現状整理と課題の抽出を行った。本業務により、現状について把握できる環境項目は揃ったことになる。今後は、環境項目間の関係性を整理し、複合的な影響や課題を検討することで、より環境影響評価に資する資料となる。これに加えて、北谷町のかつての姿や地域特性との関係性を整理することによって、環境面から「まちづくり基本計画」などの跡地利用計画段階への活用が行えると考えられる。そのため、インダストリアル・コリドー地区の返還を見据えた本事業の継続的な実施が必要である。

3)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、令和3年度に設立された地権者会の活動を支援し、組合設立準備会の結成に向けた活動支援を実施した。

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計画と返還範囲が異なることを受け、返還予定区域における、喜舎場スマートインターチェンジの機能向上(フルインター化又はハーフインター化)についての比較検討を実施した。

(派遣に対する意見・課題等)

北中城村	<p>(ロウワー・プラザ住宅地区)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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ります。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りました。 <p>(喜舎場住宅地区)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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ります。今回、日米合意のマスタープランで示されている返還予定区域においても、喜舎場スマートインターチェンジの機能向上の可能性について検討することができ、返還後の跡地利用検討を進める一助となりました。
コンサルタント	<p>(ロウワー・プラザ住宅地区)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地権者会は、各行政と協働で関係機関協議を実施し、本地区特有の条件とそれに対する対策について検討中です。令和6年度の設立準備会結成に向け仮同意を取得するために実効性のある跡地利用計画の方針について地権者に発信し、合意形成と意識醸成を図らなければならない。 <p>(喜舎場住宅地区)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本調査の結果を踏まえ、跡地利用の円滑な推進に向けて、インターチェンジ整備区域外の跡地利用の検討を進めること。

4)宜野湾市 (5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、昨年度及び今年度撮影したキャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）の事業実施中の状況等の映像に音楽、ナレーション、テロップ等を加えた動画の作成を実施した。

また、普天間飛行場において跡地利用計画の実現に必要な「新たな特定事業の見直し及び土地の先行取得計画」の立案を検討しており、その基礎調査となる資料として、①区画整理事業の概略的フレームの方向性（減歩率、公共用地率、概算資金、資金別等）、②先行取得が必要な市公共用地候補抽出（基地内に移転・集約すべき市域的公共施設の検証等）などを実施し、概略的事业フレーム等の検討結果を踏まえ、減歩率や概略事業費等の支出や、今年度を実施した補助金や保留地処分金等の収入に係る各種諸元を設定したうえで、概略事業フレームの試算を実施した。

更に、土地区画整理事業を実施中のキャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）の進捗状況について、地権者や市民からの関心が高いことから、事業に対する理解促進と跡地利用への関心を更に深めるため、市民見学会を実施した。

（派遣に対する意見・課題等）

<p>宜野湾市</p>	<p>（西普天間住宅地区：映像記録撮影・情報発信映像業務）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・様々な事案に活用でき、専門の知見を有したコンサルタント等に対応いただけるため、大変有り難い制度であり、今後も継続をお願いします。 <p>（西普天間住宅地区：市民見学会）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・専門の知見を有したコンサルタント等に対応いただけるため、大変有り難い制度であり、今後も継続をお願いします。 <p>（普天間飛行場）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・様々な事案に対して柔軟に対応が可能であり、非常に使いやすい制度である。今後も制度の継続をお願いします。
<p>コンサルタント</p>	<p>（西普天間住宅地区：映像記録撮影業務）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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った。 <p>（西普天間住宅地区：情報発信映像業務）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、撮影後タイムリーに編集し情報発信する等、今後も継続する事が望ましい。 <p>（西普天間住宅地区：市民見学会）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今回の見学会開催支援は結果として、参加者に高評価を頂き、特に事故等もなく実施できた。ただし、今回の実施結果を踏まえ、次回以降の開催案内方法、引率方法に不備がないよう努めたい。 <p>（普天間飛行場）</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ・本調査結果を踏まえ、今後の特定事業の見通し及び土地の先行取得計画の立案に向けた検討を進めること。
--	---

5) 浦添市

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」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	<ul style="list-style-type: none"> ・コロナ禍の中で会議の開催が難しい状況であったが、本市の業務の進捗等を適切に把握しており、専門的な知見から適宜助言を受けることができた。また、会議の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	<ul style="list-style-type: none"> ・牧港補給地区返還後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	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民へ基本構想の説明会を行ったことで勢高線道路拡幅工事に対し合意することができました。 ・地域住民でまちづくりを検討する組織づくりを行う必要があると感じました。 ・情報共有の必要を特に感じました。
プロジェクト・マネージャー	<ul style="list-style-type: none"> ・返還残地（約10ha）の整備手法検討（令和5年度総務省予算確保）と北部振興策による事業導入についての地権者への理解と協力の取り組み。ベルジャヤ社借地における計画の促進に取り組んだ。

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わたる関係機関、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	<ul style="list-style-type: none"> ・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きました。
プロジェクト・マネージャー	<ul style="list-style-type: none"> ・行政界の変更を前提とし、交通量推計を基とした土地利用計画の検討を行った。 ・事業施行方法（1組合 or 2組合）の比較検討を行った。 ・地権者会活動の活性化（情報の共有と仮同意書の取得準備）に取り組んだ。

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、那覇市職員として小禄金城地区や那覇新都心地区の土地区画整理事業に関わり、その後、プロジェクト・マネージャーとしてアワセゴルフ場地区、西普天間住宅地区の跡地利用にも貢献し、現在も恩納通信所の跡地利用にプロジェクト・マネージャーとして携わられている高嶺晃氏へのインタビューを行い、時代背景と共に変化するまちのかたちをどのような形でそれぞれの跡地で取り入れるのか、地権者の合意形成や関係機関との協議等で苦労した点、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、地権者勉強会への支援メニュー等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ギンバル訓練場跡地を紹介し、航空写真等で昔と現在を比較できるようにした。

このように、広く地権者等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、ひいては地権者等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)、「跡地カルテ」及び「返還跡地・返還合意施設ガイド」並びにホームページコンテンツの更新等を行った。

また、跡地利用に関する情報の整理として、令和4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。

