

## **第 5 章**

### **跡地関係市町村個別会議**



---

## 第5章 跡地関係市町村個別会議

### 5-1 跡地関係市町村個別会議の概要

#### 1 目的

個別会議は、跡地利用の取組や課題等が類似する関係市町村担当者を対象に、跡地利用に資するテーマを選定し、講師による講演と各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開催した。

#### 2 開催状況

##### (1) 開催形態

個別会議は、跡地利用に向けた情報を共有するために、関係市町村を嘉手納飛行場より南の区域と北の区域に分け、それぞれの区域に関連するテーマを設定し、各関係市町村の取組状況及び課題等について意見交換を行った。

また、意見交換に先立ち、専門家を講師に招請し、講演形式で情報提供も行った。

##### (2) テーマの設定

個別会議のテーマは、本事業で別途に取り組む「関係市町村の検討課題の把握等」や会議毎に実施するアンケート結果を踏まえて設定した。

1回目は、嘉手納飛行場より北の区域の関係市町村を対象に、「駐留軍用地跡地利用における緑地・公園の保全・整備・活用の方向性について」をテーマに設定した。

2回目は、嘉手納飛行場より南の区域の関係市町村を対象に、「駐留軍用地跡地利用における土地利用実現のための課題と出口戦略（業務代行方式の活用等）」をテーマに設定した。

## 5-2 第1回跡地関係市町村個別会議

### 1 実施概要

#### (1) 開催日及び開催場所

開催日：平成30年8月7日（火）

場 所：うるま市石川地域活性化センター  
舞天館 多目的研修ホール



#### (2) 出席者

##### ①関係市町村（13市町村）

国頭村（企画商工観光課）、伊江村（政策調整室）、本部町（企画政策課）、恩納村（企画課）、金武町（商工観光課）、うるま市（防災基地渉外課）、読谷村（企画政策課・都市計画課）、嘉手納町（企画財政課）、北谷町（企画財政課）、沖縄市（都市整備室）、北中城村（企画振興課・建設課）、宜野湾市（まち未来課・文化課）、浦添市（文化財課）

##### ②オブザーバー

沖縄県（企画部企画調整課）、沖縄振興開発金融公庫（地域振興班）

#### (3) テーマ

「駐留軍用地跡地利用における緑地・公園の保全・整備・活用の方向性について」

駐留軍用地跡地に残された貴重な自然緑地を、跡地利用の土地利用計画の中でどのように保全・整備し活用していくのか、これまでも検討がなされてきた。緑地・公園には①ランドスケープとしての都市構造、②都市景観、③防災、④憩い、レクリエーションといった機能面での役割の他、その規模（大規模公園、地区公園・近隣公園・街区公園等）によっても担う役割が異なってくる。また、緑地・公園の保全・整備に当たっては、①保全すべきものと、②都市部などにおいては新たに創出するものに大別され、整備後、どのように維持管理し活用していくのかの検討が必要となる。特に嘉手納飛行場より北の区域においては、多くの貴重な自然緑地が残されていることから、緑を活用した（緑に囲まれた）土地利用のあり方も跡地利用のテーマの1つとなり得るものである。

そこで、これまでの駐留軍用地における、公園・緑地の保全・整備について、その関係者を招いて話を聞き、課題や活用のあり方について関係市町村で情報を共有する。併せて、全国の先進事例における緑地・公園、特に大規模緑地・公園についてどのように整備活用されているか紹介し、今後の駐留軍用地跡地における課題解決、保全・整備・活用の方向性について議論・検討を行うことを狙いとして意見交換を実施した。

## 2 内容

### (1) 講演

#### ア 講演者

東京農業大学 地域環境科学部造園科学科  
教授 水庭 千鶴子 氏



#### イ 演題

「環境づくりの哲学」

#### ウ 講演概要

##### 《なぜ緑が必要か》

- 建築や土木系の方々から、緑があればいいが邪魔になるとよく聞く。街路樹なども信号の邪魔になるから切る、植物を植えると根が張って構造物を破壊するので植えたくないをよく聞くので、私たちはなぜ緑を必要とするか常々考えていた。
- 植物は色々と役に立っていること、緑がある空間が心理的にも生理的にも私たちにもたらす効果は高いことを研究していて、緑を見た途端によかった思い出させたり、季節的なものを感じさせてくれたりと、私たちの生活にはなくてはならないものと思う。
- 緑のない環境が私たちの心に強いダメージとなるわけではないが、徐々に私たちの心と体にダメージを与えてくるのがわかり、緑のある環境がいかに大切か、効果を少しずつ見ている。
- 最近都市部では屋上や壁面、室内緑化で緑を取り入れているが、実は植物にとっては非常に過酷な環境で、どういう植物なら生育するかという研究も行って、植物の多面的な機能を解明することが研究室の活動目的になっている。



### 《環境づくりの哲学》

○環境づくりにとても大切な私たちの思想、哲学が深く根づかないと環境づくりをしても上手くいかないことを痛感していて、私たちは生活を便利にしたために色々な環境整備をしている。

○道路やまち、建物もエアコンが効いて快適だという空間をつくってしまうが、それが本当によいものか判断がとても難しい。これから跡地利用を考えていく中で、保全も考えていかななくてはならない。その環境づくりでは根本的に何が大切なのかを私たちは一緒に考えていきたい。

#### 環境づくりの哲学

私たちは、生活が楽で便利になるように、様々な環境整備をしている。ただ、それが本当に良いものなのかなどの判断は難しい。

### 《持続可能な社会づくり》

○「持続可能な社会づくり」も私たちに課せられているテーマと考えていて、まずは「地元の素材を活かし、地域の風土を考えた建築・土木・都市計画・造園を進めていく」ことが大切だといわれている。

○特に沖縄のように自然度が高く、島国ということで固有の環境が整っているところでは、外から持ち込むのではなく、その地域の中で環境を整えていくことが大切で、生態系も外から持つてくるのではなく、内側で充実させていくことが大切だと考える。

#### 持続可能な社会づくり

地域の素材を活かし、地域の風土を考えた建築・土木・都市計画・造園を進めていく。



### 《「地域の魅力」・「沖縄の魅力をどこで魅せるか？」》

○もう1つのテーマとして、沖縄の魅力をどう見せていくか、多分それぞれが尽力されていると思うが、環境が整いつつ便利になっていく中で、これは沖縄らしいかと聞いたときに、すぐ沖縄だという印象が出るかどうかがとても大切だと考える。

○海岸や海が沖縄の良さということで、自然がある地域に行かれるが、そこがコンクリートや鉄というグレーインフラでどこにでもある風景をつくるのではなく、沖縄らしさをもっと強調した風景づくりが大切だと考える。

○同じように整備されたところでも、沖縄らしい風景をつくり出すために、もっと沖縄らしさが出てもいいのではと、少し物足りなく感じている。

#### 「地域の魅力」・「沖縄の魅力」をどこで魅せるか？



### 《沖縄の文化》

○ここしばらく魅力度ワースト1と言われている茨城県出身者から見ると沖縄の魅力はたくさんあり、沖縄の文化、独特の自然、培っている伝統を考えるととても魅力あふれる場所で、そういった方々が沖

#### 沖縄の文化



縄に憧れて観光に来ている。

- 沖縄は昨年度、ハワイを抜いて1,000万人近くの観光客を集客していると聞いており、その中で沖縄の文化・魅力がこれだけ人を引きつけている、もっと沖縄の文化が前面に出てきて欲しい。

《沖縄に気候・風土・植物・風習》

- 沖縄の気候・風土・植物・風習等を全て魅力的なものだと捉えると、これを活かさないわけにはいかない。



- 逆にそういうものが魅力だということを再認識して、その魅力を十分に発揮できる環境づくりも大切かと最初に思い浮かべ、「環境づくりの哲学」その根本には沖縄らしさ、沖縄の魅力をどうやって伝えられるか、どうすれば環境づくりの中に活かしていけるかがとても大切だと思う。

- さらに大変なこととして、つくっただけではなく、いいものをつくり続ける、いいものを良いものとして認識し続けていくことが大切な仕組みづくりになってくる。

- 既に何度も聞いているかもしれないが、私たちはどうしてもつくることに力を注いでしまい、それをいいものとして維持管理することを忘れてしまっていることをよく聞く。

- 公園もつくったはいいが、そこになかなか人が集まってこない。いい公園をつくったと思ってもなかなか認識されない。今はつくるだけではなく、そこに人が集まるようなソフトもプログラムするとか、環境教育をして色々な人たちに来てもらう、そういった中身の問題だといわれていて、いいものをつくるのはその時の一過性で、いいものを維持していくことがとても大切なことと思う。

- まちづくりや社会づくりは仕組みをつくっていくというシステムの構築に繋がっていくので、どうすればそのシステムが上手くできるかがこれからの課題でもあるが、沖縄の環境を上手くつくっていけば、そういったシステムもかなり簡単に構築できるのではないかな。

- 沖縄の魅力をダイレクトに伝えてくれる写真素材がフリーソフトであって、そこに沖縄の良さがたくさん出ている。私たちの環境、沖縄の環境、どうしても譲れないものは風土、気候で、亜熱帯に属している環境は本当に恵まれていると思う。



- サンゴ礁に育まれる青い海と白い砂浜、よくいわれているのが青い空に白い雲が自然環境として沖縄ならではの特征があるが、さらに沖縄ならではの文化がここに乘ってきて、沖縄というものの魅力あふれる環境ができあがっている。

《沖繩らしさを出す工夫》

○沖繩らしさはどうすれば出るか、これですよというのがなかなか出てこないということがあった。ただ、沖繩らしさを出す工夫はしていて、市町村の庁舎や県庁などを見てもらうと、沖繩らしさが少しずつ出てきていて、台風対策をしていたり、強い日射に対して外壁を工夫していたり、日照量がかなりあるので、ソーラーパネルを使っていたり、市町村の庁舎が沖繩らしい風景を少しずつつくっていると思う。



○沖繩らしい建物として、昔は赤瓦に漆喰という風景が並んでいたと聞いているが、台風が多い地域なので、コンクリートの建物に変わってきている。

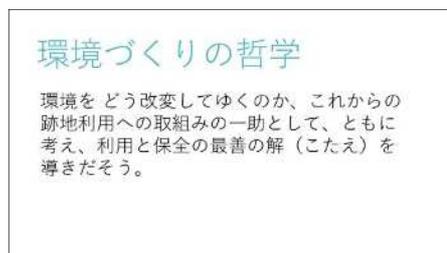
○その中でも沖繩らしいと思うのが、風通しがいいようにそれぞれ特徴のある模様がついた花ブロックをよく使っている。それを沖繩らしいと見ているが、そういう工夫が建築物にも少しずつ出ていて、赤をポイントにしたものやシーサーを多用した建築物もある。石灰岩の漆喰も多用されていて、そういったものでも少しずつ沖繩らしさが出ている。

《これからの社会・地域・環境づくり》

○そういう土台はあるが、これから環境づくりはどうやっていけばいいか、これから跡地利用をどうやっていくかと考えていくかという中で、その取り組みの一助として、その時代時代に合った利用方法、いい緑地環境を保全していく、その最善の答えを一緒につくりあげていくことが大切である。



○国も行政も市民も主体ではなく、みんなが沖繩の環境を考える。1人1人個人が主体となっていてつくっていかないといい答えは出てこない。



○跡地利用もつくっていかなくてはならない。そのままにはできないので何かつくらないといけませんが、沖繩の大切な環境も守っていかなくてはならないことも大切で、それを誰かがつくるとか、任せてつくってもらうとかではなく、1人1人が沖繩の心を持って、沖繩の思想や哲学をもってつくっていかないといけないのではないかと。

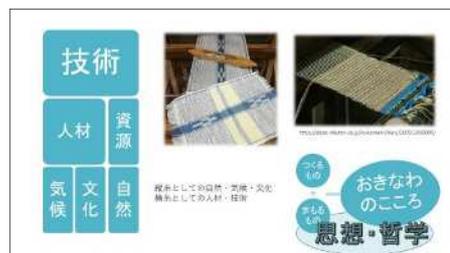


○以前沖繩に来たときに見た海岸地域も周りがコンクリートで護岸されている。これも必要だが、こう

いった風景が沖縄らしさかという、そうではない。近くには自然環境があふれていて、沖縄の風景がそのまま残されているところもある。

○どうすれば守るものに近い、自然に近い形でつくりあげるかが大切なのかと考え、沖縄のここを入れてつくっていくといいのではないか。沖縄の思想、沖縄の哲学があっているのではないか。

○沖縄の風土、伝統文化にはいいものがあり、沖縄認定の文化財として織物があるが、沖縄の織物を考えてみると、縦糸と横糸それぞれが混ざり合ってきたきれいな模様をつくっている。沖縄の気候や文化、自然を縦糸と考えて、そこに人材が横糸として入っていく、そこに技術が伴っていくときれいな織物ができてるのではないか。



○きれいな織物をどうつくっていくかが皆さんの思想の上に成り立っていくもので、必ずしも誰かつくってくださいというものでもなく、みんなが力を合わせて1本1本のものが寄り集まってきれいなものができていく。そうでないと、色々な考えをもって、色々なものをつくっていきたくては、何か1つの方向性をもって織り成していくことが沖縄の大切な環境を守り、つくりあげていくことにつながるのではないか。

《緑地・樹木・街路樹》

○沖縄の環境が都市化によって緑地がどんどん減っている現状もあると思うが、那覇市内で公園などを見ていると、必ずしもいい環境ばかり残されているわけではなく、市街地と公園がせめぎ合った状態であまり使われることもなく、ただ公園があるだけというところもあった。いい公園、人々が集まってくる公園とはどういうものかを探っていかなければならない。



○沖縄の環境を見ていると沖縄の人は結構古いものをもとても大切にしている、例えば金武町伊芸に樹齢400年といわれているガジュマルの大木があって、他にもガジュマルの大木を見ることができる環境がある。那覇市内では少なくなっているが、古いものを大切にしている、精霊が宿っている木といわれている。そういったものを大切にする心も大切だし、最近では少なくなっているが屋敷林や、最近街路樹として使われているフクギの木も生活の中に根ざした植物で、そういうものを大切に活用しながら緑地を形成してもらいたい。

○緑地や公園も最近は迷惑施設と言われていて、人が集まってくると騒いで困るとか、保育園も子どもの声がうるさくて困る、そういうことを言う方もいるが、緑地がどれくらい大切か、緑地があることでその環境が保たれている。

### 《水関連（谷川・湧水・井戸）》

○沖縄ではヒージャーやガーといわれる井戸水、湧水など古いものが残っていると聞いているが、水が出てくる背景に緑地がある。水が循環してそこから出てきて、私たちはその水を利用している。周りに緑地がないと水が枯れたり、水質が汚くなっていくこともあるので、井戸水だけを大切にすることはなく、その背景にある緑地帯もしっかりと保全しないと、こういう水関連も環境を保全することができないといわれている。緑地があることは水をきれいに保つ、私たちの水環境を保つという意味でも大切である。



### 《御嶽・御願所・拝所》

○御嶽や御願所や拝所も心の拠り所になっている場所で、大切にしたいと考えている。私も実際の生活をしているわけではないので、こういう場所があることを見て知って、大切にしている場所だと感じているが、ここでは自然環境が守られている。この場所が神聖だということで、周りを開発するわけではなく、こういうところをしっかりと保全していくことがとても大切なかと思う。



○まちの中にも御嶽や御願所はあり、そこも少しずつ削られているが緑を残しているので、そういうものが一体となった保全が大切だと考えている。それは沖縄の方々が生活する中で大切な心の拠り所としても成り立っている自然に対しての畏敬や畏怖も合せて、私たち人間だけではどうしようもない色々なことをお願いする場所でもあると聞いているので、大切な場所、神聖な場所としてその周りも合せて保全すべきもの、守るものかと思っている。

### 《自然の砂浜・珊瑚礁・イノー》

○沖縄の海を見て、いい環境だと考えているが、自然の砂浜・珊瑚礁、イノー(礁池)といった環境は私たちがつくれるものではない。自然がそのままあるものを守っていかなくてはいけないということで、つくるのではなく、守ることを中心に考えなくてはいけない。



○自然環境を一度破壊すると、それを復元するのはなかなか難しいことも私たちは知っており、なるべくこれを保全していく。できれば壊したものは復元していくことまで取組の中でやっていきたいが、少なくとも今あるものは守っていかうというスタンスを大切に考えなくてはいけない。

### 《農のある風景》

○農業大学に勤めていることから、農業をもう少し振興させていかないといけない、農のある風景をしっかり保たなければいけないと伝えている。沖縄には独特の食文化があり、政策的なことから価値観の高い農作物もつくっているが、伝統的な農の風景を保つならば、伝統食をもっと大切にするべきではないか。



○沖縄にはたくさんの伝統食があって、その伝統食を私たちや観光客に食べてもらって消費量を増やさないといけない、買わないという悪循環ができてしまうので、できれば伝統食をもっと根づかせて、いろんな人にも食べてもらって、沖縄の文化を発信していくような形をとらないといけない。

○伝統食を食べてもらうことで、その地域のアイデンティティーも保てることになり、アイデンティティーが保てれば、それを楽しみにやってくる人たちもいる。

○沖縄は観光が盛んで今年は1,000万人を超えるよう頑張っているのですが、その観光にも力が入っていく。それで収入が得られ、景気が良くなることでいい循環で回ってくると思う。

○そういうことを考えると、農のある風景も大切にしていかななくてはならない。沖縄の大切にすべきもの、そして私たちが守らなくてはならないものなのではないか。

### 《伝統・文化》

○沖縄の伝統・文化を色々楽しんでいるが、祭やエイサー、大綱挽きなどがあると聞いている。沖縄の植物も独特で、素材なども独特なものがあって、沖縄らしいものをもっと全面的に出して、それを楽しむ観光も大切で、観光ができるからこそ風景が保たれ、そして観光客が来ることによって景気が上がっていくという良い循環がある。



○それを考えると何が大切かという、沖縄らしさがあるからこそ、みんな来てくれている。観光客が沖縄の魅力を求めて来てくれていることを考えると、その環境を守っていくことが大切ではないか。

○その環境を守るために、「おきなわのこころ」としたが、私たちは沖縄らしさを再認識して、その中で沖縄のいいところを全面的に打ち出していく。そして沖縄の環境づくりとして、青い海、白い砂浜などが壊されないよう、公園などの保全、緑地づくりをしていかななくてはならない。

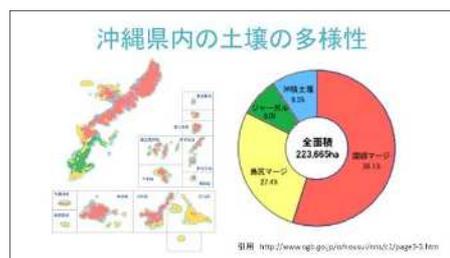


と人の利用が少なくなってしまうので、つくるだけではなくメンテナンスや管理が大切になる。

- そこを考えると、グリーンインフラも最初につくるだけではなく、上手く活用していく場所としていい循環ができてないとあつという間に要らない緑になり、市民からこれは要らない、なんとかしてくださいといわれる緑になってしまうので、そこを考えながら、より良い緑環境もつくっていかないといけない。

#### 《沖縄県内の土壌の多様性》

- 沖縄の土壌も大きく分けて南と北では土壌の多様性があると言われている。その中で、グリーンインフラを推奨していくために、地域別の緑づくりを考え、グリーンインフラも緑の効果を発揮させることを考えてインフラづくりをしていかななくてはならない。



- 最近、台風の問題や時間降雨量が100 mmを超えているとか、時代も環境の中では大きく変わっていつている。その環境に対して強い自然をつくらないといけない。
- 脆弱な自然では私たちの安全安心な生活が崩れ去っていくかもしれない。ここ1カ月で大雨により人の命がたくさん失われたというニュースもあったので、これから安心安全をつくるためには、台風や驚異的なものがあったとしても盤石なしっかりとした土台をつくる。その土台が土壌と考えており、緑づくりの中に土壌の多様性を考えながら多様なまちづくり、それぞれの市町村の個性が出るようなまちづくりに繋がればよいのではないのか。
- 沖縄の環境をどうつくっていくかを色々考えたが、沖縄らしさをまず前面に出すことが大切なことで、沖縄の魅力はやはり沖縄の中でしかつくれないことも痛感している。

## エ 質疑応答

(沖縄県)

- 普天間飛行場でも緑を跡地利用として大事にしようと宜野湾市と共同でやっているが、固有種ではない外来種の緑が残っている。固有種と外来種はそもそも区別が必要なのか。現状で外来種がかなり繁殖しているので、放っておくと固有種が負けてしまうのか。
- 嘉手納飛行場より南の区域で、北谷町ではアメリカンビレッジなど、新しい沖縄らしさみたいなものが出てきたと思うが、仮に沖縄らしさを昔に巻き戻すのではなくて、場所によっては現状として新しい沖縄らしさとしてアメリカンビレッジはどのように感じるか。

(講演者)

- 今社会の中では外来種・在来種を区別して在来種を大切にという風潮がある。私の考えでは、都市ではそういったことを言っていられなく、外来種をたくさん用いているのが現状で、外来種をなくしたらそれこそ何も残らないぐらい活用している外来種が多くある。
- この現状を見るとどこかで区分、線引きして、ここは自然を多用するところ、ここは私たちが利活用するところと、区別をしっかりと考えておく必要があると思っている。
- 時代的には今後、少子化で人口が少なくなったときの過疎化問題も言われているが、今は沖縄ではそういったことがなくて、さらに観光客が来て人の活動の場所が増えていくと思っているので、そういったところでは外来種も活用してもらおう。ただし、自然度の高いところは在来種を活用していくことを今後は大切に考えていかないとダメかと考えている。
- 聞いているところでは、外来種を使った場所で在来種を植えたいとき、その土壌を10cmほど全部はぎ取って在来種に戻したという話があるが、全部の地域でそこまでなかなかできる話ではないので、大切な場所に関しては在来種をかなり多様化していただき、私たちが普段生活するような場所で、どうしても環境が厳しいようなところは外来種を用いても良いかというのが個人的な見解です。
- もう1点は、新しい沖縄として色々と景観も変わってきているということですが、先ほど織物の縦糸と横糸の話をしました。横糸は現在進行形の織物だと考えてもらい、そこに新しいものがどんどん入ってきてもいいと思っている。
- 私が色々な方とお話しさせてもらったときに、沖縄の方々のとても良いと思うところは、新しいものをどんどん取り入れていく力が強いと考えている。そういった土壌も人の交流もあってということで、私たちはこれから新しい沖縄をつくっていつているので、新しいものをどんどん取り入れていく。
- 基地問題もありますが、今ある文化を壊すのではなく、今ある文化の上にさらに私たちが考えていく新しい文化をどんどん織っていくよう、横糸をどんどん通していつて織物を完成させていくことで、今後の新しい沖縄をつくっていくので、私たちは今あるものは壊さずに新しいものをつくっていくことが大切と考えていて、そういった技術も少しずつ生まれ育つのではないかと考えている。

(沖縄県)

- 沖縄県は自然度が高いと言われたが、環境省が定めている自然度は外来種と在来種を分けているというイメージがあまりないがそこはどう考えているか。また、自然度が高い在来種は残した方がいいと言われたが、7から9は自然度があると思うが、高ければ高いほど在来種がたくさんあるというイメージがないので、自然度は外来種と在来種を分けていないのではないかと考えていて、そこはどう考えればいいのか。

(講演者)

- 必ずしも分けてなくて、今の制度ではそういう区分がないのかもしれないが、環境をつくる、環境を改変するときに、なるべく自然度の高いところは在来種を使っていくという方向性ができていると思う。その区分をどこまでというのがないかもしれないが、区分をしていく必要があると考えている。

(恩納村)

- 沖縄の場合、雑草がものすごく生えたりするが、最近は色々な除草剤が市販されているが、市町村も非常に困っている。除草剤を使う場合の環境への影響とその対策はないか。

(講演者)

- 植物の管理で、特に除草剤の扱いということでは、最近は除草剤もかなり技術が優れ、値段も高くなるような話も聞くが、環境に配慮した除草剤もできている。
- 効果的にはほぼ1日で自然の中に分解されて、1日経つと効果が出なくなるとか、地下水への配慮もあるので、種類もたくさん出ている中で、その目的に合ったものを使っていたら除草剤も効果があると思っている。
- 市町村では使っていないと思うが、意外と身近なところで除草剤を使って道路管理をしたり、敷地内の管理をされていると聞いているので、適材適所ではないが、目的に合った除草剤を選べば効果は高いと考えている。
- 街路樹にはなかなか使いにくいと思うが、管理の行き届いたホテルや公園などを見ると、少量ではあるが適量の使い方もしていると思う。
- 雑草の管理については、もしコストがかかってもいいなら、地被植物と呼ばれる地面を覆って雑草を生えさせない植物も技術的に調査ができていて、そういったものを多用することも考えているので、雑草に負けない植物を使うのもひとつのアイデアと考えている。

## (2) 意見交換

### ア 進行役

Planning & Produce Studio SAI  
代表 阪井 暖子 氏  
(駐留軍用地跡地利用推進懇談会委員)



### イ テーマ

駐留軍用地跡地利用における緑地・公園の保全・  
整備・活用の方向性

### ウ 意見交換の目的

跡地利用において、各市町村が貴重な自然の保全・活用についてどのような考え方をしているのか、跡地利用計画にどう取り入れているのか、保全・活用のためにどのような手法があるのかについて、各市町村や沖縄県の担当者、講演者も交えて意見交換を行った。

### エ 意見交換の概要

#### (進行役)

- 自然と公園などつくったものはそれぞれイメージというものがあり、自然で守るものと公園で守るものでは何か違いがありそうな気がする。特に嘉手納飛行場から北の区域は自然が残っているところが多く、それを自然公園にすることになるが、自然として守るものと、近くにある公園として守るものは、守り方やスタンスが違うものなのか。

#### (講演者)

- 私たちがつくってしまう環境は、私たちがそこを利用し改変している。それを私たちが管理しなくてはいけない。先ほど在来種と外来種の話があったが、そこに外来種を植えるのは全然かまわないと思う。
- 管理できる範囲であれば使っていくというスタンスで考えている。都市公園もつくりたいようにつくればよいが、私たちが勝手につくるのではなく、より良いものをつくっていくという考えで、緑を配置し、池、噴水、川の流れなど、そこに合うものであればいくらでもつくればよいと思う。
- 自然公園もたくさんあるが、それは自然を尊重しておかないといけない。私たちがいくらでもどこにでもつくって外来種も植えていいわけではなく、自然の豊かさは非日常的な空間だと思う。その空間を使わせてもらうことで、在来種を使ってその自然を守っていく、

破壊しないように配慮しなくてはならないという分けた考え方があってもよい。

(進行役)

- 管理できるならつくってもいいのであれば、那覇新都心地区に大きい亀甲墓があるのに全然手入れされていない。自然に帰りそうになっているという話があったが、そういうものは最初から公園というより自然のままに任せておいた方がいいかもしれない。
- 西表島では過去に人が住んでいたところでも、何年か経つと自然に帰ったところがあるが、そういうところは自然に任せるという感じなのか。

(講演者)

- 最初に沖縄の自然のことを話したが、沖縄の自然は豊かな部分がある。1年人の手が入らなければ、かなり自然に戻っていくと思う。私たちがどう使いたいか、思想や哲学という少し重い言葉にしているが、それぞれの地域、場所ですべてどうしていきたいかはっきりさせた上で決めていくことが当たり前の話である。
- それがなかなか継続していかないこと、その思想を次の代に伝えていかないといけないことを考えていかなければならない。
- 都市公園を造る場合、それをしっかり管理する方法まで考えないといけないし、一旦つくったものを放棄するなら自然に任せ、なるべく人工物は撤去する。それこそ外来種は排除することを考えてもいい。

(進行役)

- 沖縄も結構色々なものを造ってきて、維持管理がすごく大変である。道路も街路樹も自然が強いが故にメンテナンスしていくことがすごく大変で、最初に造るときの費用は出ても、維持管理費用はなかなか出せない。どうやってそれを繋いでいくかが結構大変である。
- 1回つくればずっと続けられないいけないと思っていたが、捨てることができるという考えはすごく驚いた。たとえば本部町では、公園をつくったが、今は雑草が生い茂っているというようなころはありますか。

(本部町)

- 本部町にはありません。

(進行役)

- 公園をつくっても雑草が生い茂ったり、海は造ることができないので割と自然だと思うが、護岸が崩れたりして結構問題になっていた。そのように、つくったけど破損して見目が悪くなって困っているところはないか。結構色々聞いているが、恩納村ではそういうことはないですか。

(恩納村)

- 一度つくったものを親水性の護岸に戻してくださいという住民からの意見はある。そこは事業化に向けて県と話をしているが、海岸に手を加えることに関しては、漁業権や第三者の意見もあり、単純に住民と行政だけで解決するものではないという問題点もある。

○恩納通信所返還跡地は海岸線に沿ったところで、海岸をそのまま自然を活かしていくという話もあったが、リゾート開発会社から海岸はそのままではなく、養浜やリゾート地としての活用方法も提案されている。それを受けざるを得ないと考えているが、自然の海岸を生かす沖縄の心ということであれば、そこはどう考えていけばよいか。

(講演者)

○活用したいという気持ちがあり、それが経済的に効果的であればという話になる。どうしても環境を改変させたいという強い気持ちが大いいかどうか。護岸の話もあったが、それがちゃんと活用され、効果が高ければつくってもいいかと思う。

○守るべきものと区別をして、ここは自然環境を守るという線引きをしないといけない。全てが護岸になってしまうと環境破壊にも繋がってしまい、それこそ観光資源としての海岸線が失われていくことに繋がっていく。都市計画などのマスタープランで開発すべき場所、自然環境を残す場所と意思決定をしっかりとっていけばいい。

(恩納村)

○先程の話は、自然に残る浜に砂を入れて海岸ではなくしてしまう、いわゆるリゾート地としての見た目を重点にしている、自然のあるがままの形ではないので、砂の流出、自然に及ぼす影響が少なからずあるというところがありながらも、事業者に応えていくかというところで、どう決めていくか迷っていて、行政として厳しいところと考えている。

(進行役)

○開発と保全はすごく難しいと思うが、先ほど「らしさ」というワードがあったが、「らしさ」とは何を「らしさ」と思うかであって、リゾート開発業者なら白い砂浜があることが沖縄「らしさ」になり、それはつくらないとできないところもある。普通はそこまでの砂浜はないが、「らしさ」をより強調するために砂を入れ、別の緑を植えたりしてしまうことがあるが、それはどうか。

(講演者)

○自然度の高いところで、それを疑似的につくってしまっているということであれば、今はいいかと思うが、それをずっと継続させていきますかという話と、それを求めている人が本当にずっと来てくれるかということを考えてもらえれば、その方向性が見えてくるかと思う。

○本物志向の方はもっと違うところを求めているかもしれないし、そういったところを楽しんでくれる方がリゾート地として利用されるかもしれない。私たちも必ずしも自然度の高いところで満足する、リラックスして休暇を楽しむわけではなくて、都市型のリゾートも、自然型のリゾートもあるということで、色々なタイプを巡って楽しんでいると思う。

○どこまで上乘せ部分を綺麗な状態で保てるかということであると、造園や庭園管理もやっているが、どこまで綺麗にすればいいのかいつも気になっている。自然を使って庭園をつくっているので、全て人工的ではないが、自然に任せたらやはり自然に帰っていく。ある程度の管理は必要で、リゾート地でも、どうしてもある程度の砂を入れるとか、自然の植

裁ではないものを入れることは許容されている範囲と考えている。

- 今言われているのは生物多様性のことで、希少動植物がいればそれを守らなくてはならないという線引きを行政側がやっていかななくてはならない。どちらも利用と保全、開発と保全であるが、そこが難しいところで、一度つくってしまったところは自然に帰るのは難しいので、そのまま継続されていってもいいと思う。
- 必ずしも自然に帰る、自然を復元するのではなく、自然との共生をやっていかななくてはならない。それをどこで人工的なものにしていくのか、どこまで自然度を高めていくかということは、その時代背景もあり、今の社会の動きの中で、環境とか目標とするところ。それから市町村の目的として、どういう方向性でこれから社会をつくっていくかという、合意形成ではないが、みんなが満足できるような環境づくりということで、手入れという観点からある程度手が入ってもいいかとは思っている。

(進行役)

- なかなか難しいことで、例えば国頭村は自然が沢山あるという感じですが、そこを守っていくという取り組みは何かありますか。

(国頭村)

- 今日の話を知っているとなかなか難しいところもあって、水庭先生に回答いただいたことが大変参考になるかと思う。国頭村の自然のキーワードはずっと持続可能です。報道でご存じかと思いますが、世界自然遺産の候補地となっているが、登録が2年延びた。これはこれで我々としてはチャンスとっていて、準備期間が2年延びたことで前向きに捉えている。
- 皆さんのところと違い、残すべきところ、生物多様性、これがキーワードで、ユネスコのIUCNの報告書にも生物多様性は認めてもらっている。ただ、北部訓練場の返還跡地がまだ国立公園になっていないということがあって、その辺をクリアすれば2年後には登録までいけるんじゃないかということで環境省が話をされているようです。
- 我々としても、北部訓練場があったからこそ守られているところもあるとっていて、それまで人が立ち入れなかったので生物も植物もそのまま残されているという一面もあるので、そういう緩衝地帯（バッファ）という形であったのかと思う。
- 地域に住んでいる方々が先祖代々林業を生業としていた。首里城復元の際にも木を伐り出したり、琉球王朝時代には「勅令貸付国有林」というものがあり、そこで伐ったものを出していた。奄美や与論とのつながりもあり、そこにも木材を出していたという歴史もあるので、やはり供給地としての位置づけも、そういう歴史上のこともあり、我々としては本当に残すところは残す、活かすところは活かすということで、うまくゾーニングすればいいかと思う。
- 国頭村には、人が生活しているところでもつくってきたものがあるので、自然は自然として残して、例えば森林ツアーとか、そういう活用を考えている。沖縄県で唯一、森林セラピーの認定もされているので、そういう活用の方法を考えていけばいい。人が入れるとこ

るだけ入れるようにゾーニングしているのですが、今後はガイドの育成とか、ソフト面のところを検討し、準備しているところである。

- あとは山に入る人、自然を求めて来る人、外国人を含めていると思う。そういう人たちに対して、キャパがどれくらいあるのか、何人まで入れていいのかということも検討の余地がある。人が入りすぎると復元するまでに時間がかかるということもあるので、その辺は関係機関と調整しながらやっていかないといけないのかなというのが現状です。

(進行役)

- もうかなり取り組んで活用しているということで、私的には世界自然遺産の登録が遅れたことは残念だったんですが、北部訓練場が国立公園に入ればという条件になっているということですか。

(国頭村)

- ゾーニングはされているが、国立公園の中でも、特別地域、1種、2種、普通地域とある。国頭村でいうと一番森の深いところが特別地域や1種という貴重な地域になっているんですが、その間に北部訓練場が若干かかっているため、そこが国立公園の指定のときに入っていなかった。一昨年の12月に返還され、その後、近々編入されるという話も聞いているので、新たに編入されたところが特別地域なのか、1種なのか、2種なのかという形でゾーニングがされる。

- 北部訓練場があったことで特別地域や1種という部分が飛び地になっていることもあって、その辺がこの狭い範囲の中で生物多様性がうたえるのかということが報告書にはあったようなんですが、一貫性というか、そういうところももう少し考慮して欲しいということがあったようです。

(進行役)

- 北部訓練所が返ってきて良かったというか、ある意味跡地活用的にはすごく良くなったという感じですか。

(国頭村)

- 活用というわけではないが、返ってくることによって国立公園に編入できる。ただ、国立公園に編入される場所はほとんど国有地ですから、特に活用というわけではなく、林野庁の管轄になると思うが、そこら辺があるので、国頭村としては基本的に山の奥まで活用することまで考えてないというか、残すところは残す、そこは触れないので残し続ける。

- 今でも与那覇岳の頂上は登れないようになっていて、8合目までにしようということで、なるべく人が入らないような形にしている。杭が立っているわけではないので、どこからその範囲になるか我々もわからないが、人が立ち入れるところはここまでという基準を設けて、残すところは残すといったゾーニングすることも検討中です。

(進行役)

- 自然公園はそんなに縛りがあるのか。

(講演者)

- そうですね。特別地域だと動植物は絶対持ち込み禁止で、持ち出しも禁止になっている。沖縄もそういう風習がある地域もありますよね。国立公園の中では場所を決めて、ここではこれはやっつけていいけど、ここではこれをやったら絶対だめというしっかりしたルールがあるので、それに則って今行政の方も動いているという話なんですけど、そこでは動植物の持ち込みも持ち出しも絶対禁止、石一個でも持って行ったらだめですよとされている。
- そういった保全をやっている場所もあって、そういったルールができていますので、なおさら保全の方がどうしても強くなっていくので、そこでは人の立ち入りは認めませんというように、利用ができない場所も大切な場所として残っている。

(進行役)

- 人も入れないということは、中々活用はできないですね。

(講演者)

- 研究目的であれば入れますが、人の立入りや利用ではできない。

(進行役)

- そういう場所の保全は誰がお金を出してくれるのか。保全はせずに、そのまま置いておくのか。

(講演者)

- 環境省が出します。

(進行役)

- 環境省が出してくれるのであればいいが、自然というのは放置していたらずっと同じ形で残るものなのか。自然も変異したり、山が崩れたりとか、先日の豪雨のようなことになると変わっていったりしますが、その辺は何かメンテナンスとかやらなくてもいいのか。

(講演者)

- 何もしないです。

(進行役)

- そうなんです。持ち込んではいけないといっても、動物とか勝手に歩いて出て行ったり、入ってきたりするかと思うが、その辺は何か守ったりとかするんですか。

(講演者)

- 基本的にはしないです。

(国頭村)

- 指定された範囲の中ではしないのが基本ですが、動物は移動します。ただ、環境省がマングースの駆除をずっとやっています。東村平良と大宜味村塩屋のラインで侵入防止柵を作るなど、そういう対策もされているようです。あとは定期的に人が入って、罾を仕掛けて、マングースがいるかないかの調査などもやっているようです。

(進行役)

- 今日は跡地における公園などの活用ということなんですが、これだけのものがあるということが沖縄の大きなメリットというか、特徴ということですよ。国頭村にはこれだけのものがあるけれど、他のところは先ほどの恩納村のような利用と保全が一番悩ましいところなのかと思っている。
- 例えば、都市計画区域に入っているところと入っていないところがあって、都市公園だと管理がやり易いが、そうでないとなかなかできないところもある。まちの中で緑を守ることと、開発と緑との関係、メンテナンスを事業者はどうやらせるか、もしくはその住民がどう関わるのか、なかなか難しいと思うんですが、こういうふうにしたらいんじゃないかみたいなアイデアってありますか。
- 例えば恩納村もそうですが、本部町も北中城村も沖縄市も海岸のところを色々と開発されるんですが、守ると言ってもお金がかかるんですが、そこに事業者がいたり、住民の方がいたりということで、どういうふうに関わって開発と保全ができるのでしょうか。

(講演者)

- 沖縄の都市公園に関連してお話しさせてもらおうと、県がスポーツ振興をされていて、今野球とかサッカーのキャンプ地として沖縄はかなり利活用されている。多分いろんな市町村が持っている市営球場とか、サッカー場を使ってもらって、そこがキャンプのベースになっていると思う。
- そこで、戦略的によりよい野球場やサッカー場を造ると、そこにキャンプに関係する人たちがやって来て、それがまた経済効果を生んで、そこにお金がおりてまちが潤って、またいい管理ができるという相乗効果が出てくると思う。
- 都市公園として質の高いものをつくっていくと、実は経済効果にも役立って、公園管理がお金を生み出しているという話もあるかと思うので、そういうところはいろんな業者に来てもらい、質の高い管理を目指してもらえばいいかと思っています、それがまちづくりとか公園づくりにつながって、それが地域づくりにもつながっていくと思う。
- それはただの一例で、市町村ごとの解決の一つにはなりますが、それが全ての市町村の正解ではないので、そのまち毎の作り方をこれから一緒に考えていただければと考えている。

(進行役)

- 質の高い公園を造るとなると結構お金もかかるし、逆に言うとお金がかかった公園はメンテナンスも大変だったりする。ダイレクトに公園で稼ぐことは結構難しい気がする。スポーツで来てくれて、いい公園がある、緑がすごくきれいだねと言っても、それに直接お金を払ってくれないので、なかなかそこにお金を投じ続けるのが難しかったり、最初にいいものをつくりたいと思っていたのでなかなかできなかったりするが、何かその辺で上手く行く方法はありますか。

(講演者)

○県や行政の方たちの方がノウハウを持っているかと思うが、観光の話と繋がってくると、そこにいかに滞在してもらい、そこで生活してもらうか、そこに長くいることがその経済効果に繋がってくる。

○あとは最近の情報発信はネットワークを通じてなので、こういうことがあるよと発信すると人が出てくる。そういうときに、そこにいてもらう空間づくりが、まちづくりの中に出てくるかと思っていて、それも公園で吸収できたらいいし、他の場所でも、民間でもいいが、いかにそこに人を留めて、いい空間づくりの中で生活してもらうか、観光でもそこに滞在してもらうかということが大切なもう一つのキーワードと考えている。

(進行役)

○国が都市緑地法を改正して、パークPFIというものをやっていると聞いたんですが、皆さんお聞きになったことはありますか。あれは沖縄でも上手く使えるかと思うが、パークPFIは民間の力を使いながら公園を整備して、公園の中で稼いでもいいとなっていて、その稼いだ分でまた公園をメンテナンスしていくという仕組みを入れるものみたいです。

(沖縄公庫)

○タイムリーな話ですが、今公庫では沖縄地域PPP/PFIプラットフォームという勉強会を立ち上げていて、ここに参加している市町村もメンバーとして参加しているが、その事例紹介の中でもパークPFIの紹介がありました。少しマクロ的な話をすれば、国も地方も財政状況が厳しい中、都市公園、防災、地域住民の癒し、遊ぶ場など、そういう公共的な役割だけでは公共施設が維持できない時代になってきている。

○そういった中で、それを維持、また発展させていく方法として民間活力を活用する、その中の一つとしてパークPFIが取り上げられています。それが何かというと、都市公園法で建ぺい率がかかなり厳しく規制されているものを、例外として地域でそういったものを緩和して、使えるスペースに民間施設を建てて、それで稼いだ収益を公園の維持管理に充てるというやり方がここ最近だいぶ浸透してきていて、いろんな事例がここ最近出てきています。

○聞いている話では、都市公園の中にスタバがあったり、有名シェフのレストランが公園の中に立地していたりする。都市公園ではないが自然の家というか、青少年の育成を目的とした施設が全国にあって、その緑地の中にグラマラスキャンプみたいな形のグランピング施設をつくったり、ドーム型の宿泊施設をつくったりという形で、民間の発想でもってそこで収益事業をやってもらう。行政はその収益事業の一部の享受を受けて、維持管理費用に充てるというやり方がここ最近増えてきて、今注目されている。

(進行役)

○今の話からすると、結構いろんなところでできそうですが、そういうことを考えられそうな場所はないか。結構、青年の家や自然の家もあると思うが、そういうところが上手く使えるということはないか。企業としてどういうところが入ってくるかもあるが。

(宜野湾市文化課)

- 現在、西普天間住宅地区は区画整理事業に向けて動いていて、そこで感じている部分をお伝えすると、およそ 50 ヘクタールの敷地に 11~12 ヘクタールぐらいの公園緑地がゾーニングされているが、ちょっとやりづら部分というのが、区画整理事業なので住む人がまだ見えない状態がある。
- すごく勾配のきついところに、公園や緑地を配置しているが、そこに結構文化財があったり、地形も残っているので、そこをうまく利活用したい。例えば戦前の耕作地の跡が見えるので、そこを耕作地として復元して利活用したい。あるいは湧水があるので、そこも実際に使えるような状態にしたいと思っているが、住む人がまだ見えないので、その意向を汲み取れないという状況がある。
- 人によっては田園風景があって、農作活動をしたいという人もいるかもしれないが、それは面倒くさいのでやりたくないという人が住む可能性もある。その辺が読めない中で計画しないといけない状況があると思っている、その辺で保全とは違うと思うが、都市部での大型の区画整理事業で実際に公園をつくらないといけないときに、どういうふうに対処すればいいか、何かヒントがあればお聞かせいただけないか。

(講演者)

- 新規の住宅計画であれば、今のうちにつくっておかなければならないという話ですが、なるべく自然をそのまま残す方向性が一つ、あとは元々の農地をもう一度農地にしたいというのですが、農地は市民農園のような形を考えているのか。

(宜野湾市文化課)

- そのまま復元することはとても難しいことなので、本当にごく一部の場所だけでも復元できたり、うまく使えるといいと思うが、面積的にも難しいところがある。残した後も果たして共感が得られるのかが読み取れないと思っている状況です。

(進行役)

- 那覇新都心地区では、自然公園という自然の部分も残しながら大きな公園を地区の真ん中につくられています、そのときも区画整理だからどういう人が入ってくるかわからないという中であれをつくられていたと思うが、そこら辺はどういうふうにされていたのか。

(恩納村PM)

- 那覇新都心地区の公園は当初は 50 ヘクタールを想定していたが、結局 23 ヘクタールになったんですが、そこには谷間やお墓があったり、組踊りの羽衣伝説があるなど、そういう歴史的なものは空間として残そうじゃないかというような残し方をしている。
- 逆に言えばあまり利用できるようなところじゃないが、お墓も公園の側につけたりしている。那覇新都心地区の公園で特徴的なのは風の道をつくったことです。ちょうど南東からと南から北に抜ける道で、最初は真ん中に公園を造る予定だったが、手足を引き伸ばすような形になっていて、真ん中にまとまった広場を防災広場にしています。

○この手足を伸ばしたところから中央に逃げて来られるということと、その手足のところには昔の自然の部分をビオトープのようにそのまま残している部分とかがあって、214ヘクタールという広大な面積ですから、風をどう抜くかということで、最初は真ん中にあった公園を引き伸ばして風の通る道にしたということが那覇新都心地区の特徴です。

(進行役)

○今宜野湾市が悩んでいるような、人が関わって、ソフトが関わるようなものというよりは、骨格として公園を埋め込んでいったという感じですか。自然との共生ということで。

(恩納村PM)

○そうですね。北中城村の例も紹介しますと、宜野湾市には湧水もあったり、昔ながらの拝所もあったりするわけですが、アワセゴルフ場地区の場合も、軍用地になる前は拝所がたくさんあったんですが、軍用地にするために1カ所に集められたところがあって、これを戻そうかということが換地のときに非常に問題になったが、まとまったところを公園に活用しようということで、まさに水庭先生の言われたような沖縄の心みたいなものもきちんと残していきたいと思いますという、そういうことで説得した中で公園ができあがっていった。

○那覇新都心地区の場合も、地主の皆さんか減歩率を下げてくださいということで、一番のターゲットは公園なんです。減歩率を下げるために公園はもっと小さくしたらいいんじゃないかということで、なかなか減歩率に同意してくれないので、那覇市がわざわざ6.7ヘクタールを買って、それに加えて18ヘクタールの総合公園をつくった。

○公園というのは、活用しようという声と、減歩に影響があるものなので減らしたいという声も非常に強い。そこを残すために自分たちの減歩率に影響があるんだったら、そういうのは排除してくれということもあるので、そういう場合、説得するだけの論拠をきちんと立てておかないと、最後には無駄な緑地や公園をつくったというふうになってくるんじゃないかという感じがする。

(進行役)

○ありがとうございます。公園や緑地は大概無駄なもの、そんなことを言われたりします。例えば今いろんなところで保育園が足りなかったら、空き地があるから保育園をつくってということがあったりするが、そのあたりの考えはありますか。

(講演者)

○公園づくりは難しいテーマです。公園は使う分にはいいんですが、生活の近くにあると、騒音があったり、いろんな人の出入りがあったり、安全・安心の環境が崩れますのでつくらないでくださいとか、あと緑地もそうなんですが、遠目に見たらいいんですが、例えば私たちの生活の中に落ち葉が大量に入ってきたり、木を切ってくださいという話をよく聞いたりするので、本当に利用するところは利用したいんですが、自分の生活の中を区別していきたいような性格があるみたいです。

○公園も保育所も近くにあって欲しいんですが、生活とはどこか一步距離を置きたいと皆さ

んの心の中にあるみたいなので、先ほども言っていました、そういったバッファゾーンを作る以外にないのかなと思っていて、どういった形のバッファゾーンが望ましいかわからないが、できれば緑を上手く利用して、芝生の広場を道路側に広めにとってもらったり、少し距離をとってそこから公園の入り口が始まっていくとか、そういったバッファゾーンがあってもいいと考えている。

- 米軍基地だと住宅の周りは全部芝生ですが、あれは防犯上も大変いい効果があって、緑地帯でもあるし、見通しがいいということで防犯になっている。安心・安全な暮らしづくりにも繋がっているし、最近だと比較的簡単な管理もできるので、そういうバッファゾーンを十分とってもらって、生活の中を公共と公共じゃない部分としっかりと分けていただけたらいいという考えを持っている。

(進行役)

- きちっと分けた方がいいということですね。

(講演者)

- 隣接していると喧嘩のもとになってしまったり、お互い困りますという話はあると思います。

(那覇新都心(株)新田顧問)

- 先ほど新都心公園の話が出ましたが、私は都市再生機構（UR）で新都心の設計をやっていましたが、那覇新都心地区の公園と緑地についてお話しすると、新都心公園については、URは区画整理の施行者ですから、公園については門、柵、塀までということで、あとは公園管理者である那覇市に引き継ぐということが基本的なスタンスです。
- 那覇市に引き継ぐに当たっては4つ条件をつけていて、1つは、まず那覇新都心地区には3,000本の樹木がありました。これは樹木調査をやって、1本、1本マーキングして、そのうち約1割の300本を公園と街路樹に使うことをURは意思決定をし、そのうちのかなりの部分を新都心公園の中に仮移植しました。1本移植するのに大体100万円ぐらいかかっている、全部で3億円以上かけて移植をしたが、これを那覇市の公園の中で自由に使ってくださいと言いました。
- 街路樹については、皆さんご存じのように中環状線やモノレール駅の下あたりに大きなガジュマルやデイゴが植わっていますが、あれは全て軍用地時代からの使い回しといいますか、仮移植した300本で、今新都心公園の中に大きなガジュマルとかデイゴを多数見ると思いますが、かなり姿のいいデイゴやガジュマルは全て軍用地時代からのガジュマルとデイゴです。
- 2つ目の条件として那覇市にお願いしたのは、門、柵、塀をつくらないでくださいということです。これはかなり議論になりまして、那覇市は門、柵、塀をつくらないと不良が来たり、管理ができないという意見でしたが、URの意見は真逆で門、柵、塀をつくらなければ不良はいなくなる。たくさんの方が夜遅くまでやってくるので、そういうところでは犯罪は起きないということで門、柵、塀をつくらないで欲しいということです。

- 3つ目の条件は、横浜市の山下公園の例を見て、昔の山下公園は門、柵、塀をつくって、夜間9時か10時にはシャットアウトしていました。今は違うと思いますが、当然の帰結として、3つ目は24時間オープンにして出入り自由にする事です。
- 4つ目の条件は、公園の中にレストランをつくって欲しいということでしたが、そんなことは聞いたことがないと言われましたが、今東京都の都市公園の中にスタバがたくさん入っています。明治時代につくられた日比谷公園にも松本楼というフレンチレストランがあるんです。それをたたき台に都市公園の中でも松本楼のようなフレンチレストランができると言いました。
- 新都心公園はフレンチレストランではなく沖縄そば屋になったんですが、中に飲食ができるレストランをつくって欲しいということをして4つ目の条件として那覇市にお願いしました。現在那覇市内ではおそらく一番使われている公園ではないかというふうに思います。夜遅くまでファミリーの方があの公園を使っています。
- それから緑地の話ですが、この緑地は那覇市もURも元々目的としていた緑地ではありません。新都心公園の北側に4～5ヘクタールぐらい自然の谷の地形がジャングルになったようなところがあります。そういう谷戸地形（沢）の公園は結構珍しいんです。うまくつくれば非常にいい公園になる。
- 山型の公園で一山が公園あるいは緑地になっているところはたくさんありますが、谷戸というのは珍しい。そこを是非谷戸の公園にしたいというのがURの発想で、ジャングルをきれいに下刈りして、芝生を植えて開放したい。銘苅川という昔からの水流が流れていますので、それを浄化してそのまま流したいという発想で、対岸に遊んでる子どもたちが見えるし、芝の斜面でいろんなことができるだろうという発想でやっていた。
- そういう発想だったが、その前にそこにどうしても仮設調整池が必要だということをつくったところ、1年もしないうちに野鳥の巣になった。多数の渡り鳥がやってきて、野鳥が見られることを聞きつけて日本野鳥の会から保存して欲しいという意見が出て、那覇市が最終的に判断して、現在のような少しジャングルみたいな形になっています。
- 残念ながらハブの巣窟になっているので、中に人が入ることはなかなか難しいが、谷戸地形の緑地としてはあれでよかったかもしれないが、一つは那覇市が先行買収して買った土地がああいう状態になっている。それから自然の緑地としてはそれなりに意義があるかもしれないが使用ができない。ハブがいて極めて危険だし、谷戸地形でものすごい湿地帯ですので、中に入っていくことはなかなか難しい。上空につり橋を架けて見せればいいという気もするが、そういうこともされてはいない。
- 谷戸地形の問題は、西普天間住宅地区でもイシジャーという沢があって、そこを残すような計画になっていますが、それなりに緑地を残すことは意味があるが、周辺からは見えない。イシジャーの場合はかなり高木が生えているので周辺からも見えますが、新都心公園の場合はかなり深い谷戸なので周辺からは全く見えない。そこに住んでる人も、もしかしたらそこにあんなに大きなジャングルが残っていることは知らない人もいるかもしれな

い。それは周辺から見えないからです。

○周りにはマンションが林立していますので、マンションに住む人にとってはすごく快適です。私も近くのマンションに住んでいましたが、毎朝ベランダからジャングルが見えるし、鳥もたくさんやってきて鳴きますし、一度だけフクロウの鳴き声も聞いたことがあります。それなりに多数の鳥が来ていることは感じますし、自然が好きな人にとってはとてもいい。

○残念なのは真横のマンションの人だけが恩恵を受けていて、とても那覇新都心地区全体のものになっているわけじゃないこともあって、かなり都心性の高い基地跡地の中で、谷戸地形を残すのは結構大変だというのが、私が那覇新都心地区にかかわった上での経験というか、今でもあれで良かったかどうかは少し悩んでいる事案です。

(進行役)

○ありがとうございます。確かに国頭村のように自然公園にして残すというのであれば、それは一つの形としてあるんでしょうが、街中に突然谷戸で残しても、ハブがいるから自然に防御されているということもあるかと思うが、そういうものがあることは価値でもあるし、つくりたいと思うけどなかなかやっつけられない。

○先ほどジャングルが見えるとおっしゃってたが、それはすごい快適でフクロウの声も聞こえることはすごいメリットだと思う。セントラルパークの事例ではパークマネジメントという、そこに面して自然の恩恵、公園の恩恵を受ける人たちはそこにお金を払う。不動産開発のときに、公園の横の人はちゃんと公園に対してお金を払うという仕組みがあると聞いています。

(那覇新都心(株)新田顧問)

○ブライアントパークは有名な例です。Business Improvement District(BID制度)といって、要するにニューヨーク市の条例で公園の恩恵を受ける土地の所有者、基本的には公園の真横にビルを持つてる者は、その土地に対して固定資産税的な税金をかけて、その税金でパーク経営をしていく。

○従来の日本では、公園は単に管理するもので、行政としては管理の対象でしかなかった。しかし、アメリカやイギリスでは公園はマネジメントするもの、民間にマネジメントさせるものと考えている。公園の中でいろんなイベントをさせて、その原資はその周辺で恩恵を受けるビルのオーナーが出す。

○そこがものすごくいい公園になって、そこでランチをするニューヨーク市民、ビルテナントの従業員がものすごく楽しめる公園になって、コンサートやスケートリンクになるような、そういう公園にすることでその脇のビルはすごい付加価値を生み出して賃料が高くなった。そういうことでお金がうまく回っているということで、ブライアントパークは日本で一番有名なアメリカの公園になっていると思う。

(講演者)

○今セントラルパークの話も出てきたんですが、セントラルパークの周辺に高級ホテルがあ

るんですが、その高級ホテルはセントラルパークが見える部屋は部屋代が何十パーセントかアップして、セントラルパークが見えない部屋はそんなに高くない。高級ですのでそんなに高くないといっても結構な値段ですが、より公園側の緑が見えると価値が上がるということがあると聞いている。

- 東京の例でも、帝国ホテルのすぐ近くに日比谷公園があるが、日比谷公園があるからまた帝国ホテルに泊まりたいというリピーターがいることをよく聞きます。早朝に皇居の周りや日比谷公園の周りを散歩する方が、ホテルの滞在者だと聞いていて、それでホテルの方が日比谷公園のボランティア活動に参加したり、公園の維持管理に支援として少しお金を出してる、そういうことは聞いています。

(進行役)

- そういうものがあるといいが、本当はダイレクトにちゃんとお金が回ることが一番いいと思うが、先ほどからあるように、公園をつくったら管理が大変で、特に沖縄はすごく大変だと思う。しかも自分が管理できる範囲で公園をつくりなさいと言われると、なかなか厳しいなと思っていたが、例えば観光であればホテルと一緒に公園を造るとか、公園の近くに造るホテルにはそういうことを課していく、マンションにもそういうことを課していくとかがあると、少し展開ができるのかと考えたりしますが、今沖縄市では色々と開発されていると思いますが、その辺の何か悩みとか、こういうことをやってみようということはないですか。

(沖縄市)

- 沖縄市では東部海浜開発をやっているが、担当課ではないので詳しくはわかりませんが、運動公園をつくろうかと計画していると聞いています。あとは人工ビーチができてきて、その辺が今後、環境に対する検討は重々されていると思うが、先ほど水庭先生からありました、続けていくべきなのかという議論は少しあるかなと思いました。砂の流出があった場合、それを人工的に続けていくのかという話もまた少しはあるかなと考えたところでは。

(進行役)

- その公園を守っていく、続けていくために、周りに色々と建ってくるものに対して、これがあるから来るといふようなことは何かないですか。

(沖縄市)

- 企業誘致もやられているようで、その辺は把握していないんですが、一つの方法として担当課には伝えたいと思います。

(進行役)

- パークPFIの話もそうですが、緑が持つ価値はあるが、それがフリーライドされているというか、そこにいる人だけが得ている。開発だとそれを意図して開発が行われるが、いわゆる行政が公園や緑地として整備しているところでお金を出していく仕組み、お金の回り方が日本は海外と違うということがあるようですが、その工夫の仕方はあるのか。パークPFIはそのきっかけになると思うが。

(沖縄公庫)

○公園で稼ぐとは結構大変ではあるんですが、ある程度規模の大きい公園、東京ですと昭和記念公園とか、ああいうところは確か入場料を取られて、維持管理に必要な費用をかなり賄っていたりという話を聞いたことがあります。県内でそういった入場料を取ってというまでの施設はなかなか厳しいと思うので、県内でこういった都市公園なり緑地を使ったビジネス展開というところでいくと、それ以外の事業、観光関連ですと宿泊であったり飲食であったり、そういう観光と連動したようなビジネスが、公園や緑地で収益を上げる手法の一番有力な手段なのかと考えています。

(進行役)

○沖縄はこれだけ美しい自然があって、自然の力が強いというのを上手く使って、それをお金に換えるという言葉が悪いが、それで稼ぎながらという方法はある気がします。話は少し変わりますが、先ほどグリーンインフラという言葉が出てましたが、この言葉を聞いたことある方はいらっしゃいますか。

(挙手なし)

(進行役)

○グリーンインフラには私も関わらせていただいた経緯がありますが、先ほど水庭先生からご紹介いただいたときには、都市計画において、天候、土壌、植物などの自然の働きを積極的に活用して道路や施設を造ることというような書き方をさせていただいて、その後の「グリーンインフラの14の要素技術」のところでは、雨水のコントロール、雨の集中的なものをいかに都市の中で処理していくという話です。

○実はグリーンインフラは、アメリカでは基本的に雨のコントロールみたいなものが多かったんですが、グレーインフラといわれているコンクリートで造るインフラに代わるような機能を自然に持ってもらおうという考え方もあるんです。

○一方ではダムのような話になると、緑で人の命が守れるのかという論争に巻き込まれるようなことも実はあるんです。まちの中でやるとか、特に沖縄の場合、先ほど言ったように自然の力が強いので、こういったものを上手く使いながら、緑の力、自然の力を上手く使いながらインフラを整えていくということが、結構ありそうかと思っている。

○漠然と聞いてしまいますが、水庭先生からご覧になって、放っておくとどんどん雑草が茂ってくる、木はどんどん伸びてくる、あと海の方も結構大きいですが、養浜しなくても砂がつくところがあったりとか、いろんな自然の力があるこの沖縄でグリーンインフラ、自然の力を使ったインフラ整備、防災的なことは率直に言ってどんな感じでしょうか。

○一番大きいのはこの間の東日本大震災もそうですし、四国や中国地方の大雨という自然災害には、今までの土木インフラがなかなか耐えられなくなってきている。私も土木の人間なので、だんだん負けていると思うんですが、自然が強い沖縄であれば自然の力を使って、沖縄だったらできそうかと思うんですが、率直な意見としてどうでしょうか。

(講演者)

○やはり昔の人の知恵はすごい賢いというか、いろんな自然と対面しているからこそ出てきた知恵なのかと思っているんですが、例えばガジュマルです。大木になって狭い空間に押し込めると根が上がってきて、邪魔ですというふうになってしまうんですが、沖縄の風土にすごくよく合っていて、人には木陰を提供してくれるという大きな役割があって、そこにたくさん根を張って、水分をそこでしっかりと保っていますので、まちの中のひとつのダムになってくると思う。

○先ほど雑草問題の話をしたんですが、よく見ているとガジュマルの下はそんなに雑草が生えてこなくて、人が集まってるようなところなのか、逆に草が伸びなくて、土がむき出しになってしまうところが多いかと思うが、多分葉っぱが生い茂って光を下に届けないので、雑草もあまり生えてこないと思うが、守っていくということもそうなんです、そういった木を大きく育ててあげることが大切なことでもあると思いました。

○あと、街路樹でフクギとか使っていますが、今まで屋敷林で十分に大きく育てていたものが、街路樹になるとどうしてもみすぼらしい感じというか、ぼつぼつとただ植えてますという形で、機能的な役割を果たせていないので、もう少しまとまった緑、大きめの緑地としてのフクギの活用が必要かと思います。

○それも先人の知恵で今まで屋敷林に使ったものを、私たちは今から街路樹として展開していきたいんですが、そのときの考え方です。もう少ししっかりとした緑地帯をつくってあげて、植物を植えていくことも大切かと思っています。

○グリーンインフラの話をする、まちの中の木がそれぞれ一つのダムのような役割で、しっかり土の中に水を蓄えてくれていますし、もう一つは木や土のところから蒸散してくれるという水の循環がそこで成り立っていますので、緑地というものが水の出入り口になっているので、木1本1本でもなるべく大切に育てていただけたらと思っていますし、今までそういう自然がたくさん身近にあったわけなんです、私たちが便利な都市をつくりたいということで結構安易に切ってしまうんですが、もう少し大切にしてもらって、この強い環境に対してさらに私たちの住みよい環境をつくり上げたらいいのかと考えています。

(進行役)

○皆さんのところでも参考になるんじゃないですか。ガジュマルがダムになっているのはすごく驚きましたが、水を蓄える機能ということですね。

○時間が来てしまったのでまとめになりますが、まとめると言うことでは中々できないかと思っています。難しい課題でもあるのでそう思うんですが、水庭先生がおっしゃっていた新しいものを取り入れるということが沖縄の土壌だと確かにそう思います。

○海洋国家で、色々と外のものを柔軟に取り入れながら歴史を紡いできた。持続可能ということもありましたが、ただ守っているだけだと壊れてしまい守れない。伝統は壊さないと守れないみたいな話もあるように、新しいものを入れないと多分守れないと思います。

○その中で、パーク P F I のように公園の価値を周りの開発と結びつけていくという仕組みを取り入れていければ、これからの沖縄のまちづくりもまた一歩、この魅力的な強い自然を使う一つの方法になるのかと思います。

○最後にグリーンインフラの話が出ましたが、せつかくのこの自然の力を上手く使いながら、今激甚化している災害からちゃんと守っていけるようなまちづくりができればいいし、水庭先生がずっとおっしゃっていましたが、他人事ではなく、みんなが自分のことだと思って、主体的に緑とか自然に関わっていくことが非常に重要だというふうに思います。

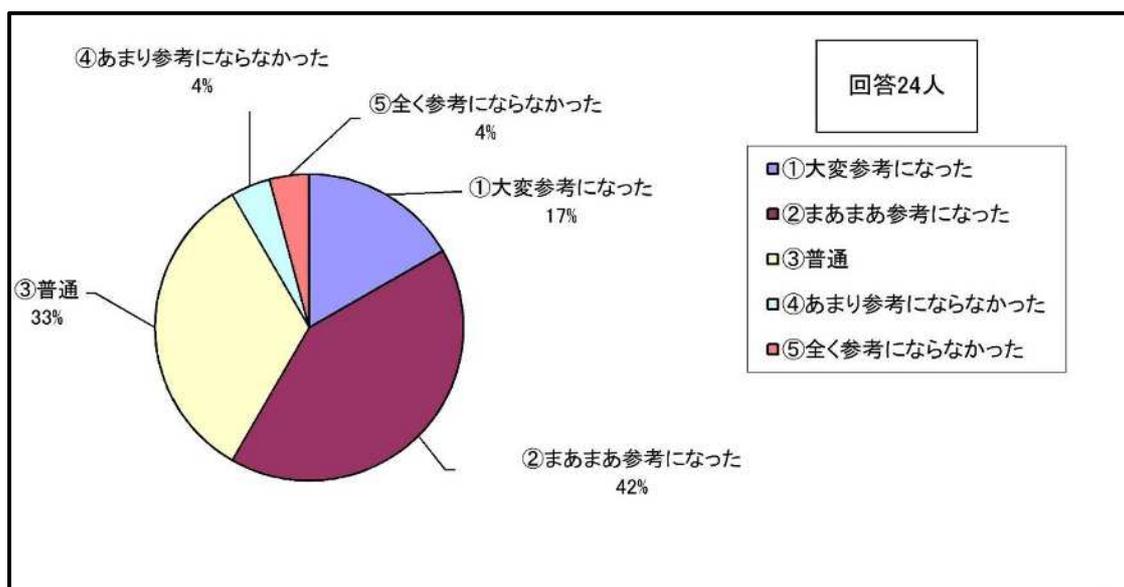
### 3 《参考》第1回跡地関係市町村個別会議に対するアンケート結果

跡地関係市町村個別会議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. 今回の跡地関係市町村個別会議の内容は参考となったでしょうか。
- Q 2. 今回の跡地関係市町村個別会議の内容について、皆さまの今後の跡地利用にどう活かしていきたいと思えますか。
- Q 3. 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 4. 今後の市町村支援事業で取り組んで欲しいこと又はアドバイザー等専門家派遣に関する意見（疑問点等）をご記入下さい。

#### Q 1. 今回の跡地関係市町村個別会議の内容は参考となったでしょうか。



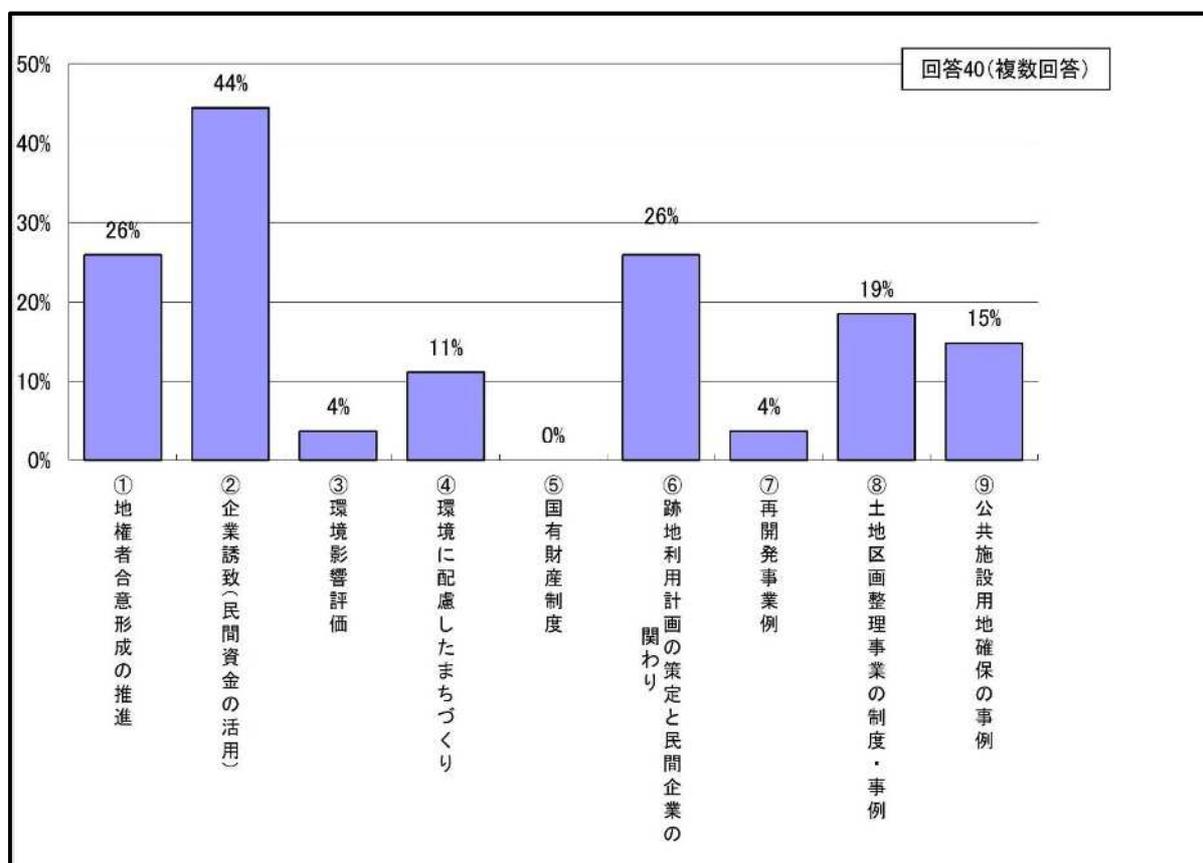
#### ●自由意見

- ・ 沖縄のこころを活かした作るもの+まもるものの融合によって、魅力あるまちづくりができるのではないかと。
- ・ 各市町村のニーズに合ったテーマ設定をお願いしたい。
- ・ 他市町村の状況がわかったので、今後の町づくりに活かしたい。
- ・ 跡地利用の取組は、新たなまちづくりのスタート地点（住宅、公園、インフラ等総合的に整備できる）と捉えると、むしろグリーンインフラの考え方で、どう整備していけるのか。その際に必要となるのが、文化や歴史等を大切にすまちづくりの「哲学」なんだろうと感じる。せっかくなので、そこに焦点化した講演の方が受け入れやすい気がした。（具体的事例をもっと知りたかった）

Q 2. 今回の跡地関係市町村個別会議の内容について、皆さまの今後の跡地利用にどう活かしていきたいと思えますか。

- ・国頭村的には他市町村とちがうので、直接参考となるか分からないが、参考としていきたい。
- ・様々な事例、テーマを提供していただいて、私たちの地域により F i t したものが有れば、検討していきたい。
- ・部署内で情報共有したい。
- ・返還跡地利用に関する基本構想を策定する計画を進めているので、ディベロッパー、地域との協議の際に活かしていきたい。
- ・今回の会議、特に講演内容は、今までと異なった内容であり、大変良かった。
- ・跡地だけでなく、現在ある緑や公園のあり方を考えるきっかけになった。
- ・他市町村及び全国の事例、民間活用についてもっと知りたい。
- ・パーク P F I、都市公園における民間活用等々、公共の既存の手法や考え方を変えるくらいの情報や取り組み情報が欲しい。(新田さんの話など)
- ・緑地・公園整備の際の参考にしたい。活用していきたい。
- ・緑を守るという基本的な内容で、参考にならなかった。どうまもるか、なぜそれが必要か?など具体的な話が聞きたかった。
- ・グリーンインフラ等を検討し、活用していきたい。
- ・事前に大木をキープしておきたい。
- ・自然との共存に活かしていきたい。

Q 3. 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

選択肢	具体的な内容
②企業誘致（民間資金の活用）	・ 病院や、ショッピングモール（小規模）。 ・ 効率が良い町のマネージメント。 ・ 各市町村の取組み等。
⑥跡地利用計画の策定と民間企業の関わり	・ 公共、ディベロッパー、地域との共通した認識に基づく計画の策定手法。 ・ 各市町村の取組み等。
⑦再開発事業例	・ 各市町村の取組み等。
⑧土地区画整理事業の制度・事例	・ 各市町村の取組み等。
⑨公共施設用地確保の事例	・ 各市町村の取組み等。

## ●自由意見

- ・ PPP/PFI 関連分野（公共施設整備、Park-PFI 等）。厳しい財政事情を踏まえた民間活力による公共施設整備（「稼ぐ」公共施設整備）手法の紹介。
- ・ 防災力を含めたまちづくり。
- ・ 区画整理事業の事業認可までの具体的な取組む内容。地権者、行政、組合のそれぞれの役割など。
- ・ 跡地利用に活用できる補助メニューの勉強会。
- ・ 共同使用の事例と手続き。

**Q 4. 今後の市町村支援事業で取り組んで欲しいこと又はアドバイザー等専門家派遣に関する意見（疑問点等）をご記入下さい。**

- ・ 跡地利用を推進するための地域プラットフォーム（市町村単位）の組成、外部専門家の派遣。
- ・ 過去に行ったアドバイザー派遣のテーマと講師の一覧作成して欲しい。参考にしたい。
- ・ 跡地利用計画プレゼン（市町村約 20 分、2～3 市町村/会）各市町村で取組む計画、課題、手法等をプレゼンし、情報の共有を行う。
- ・ プロジェクトマネージャーの派遣方法。

## 5-3 第2回跡地関係市町村個別会議

### 1 実施概要

#### (1) 開催日及び開催場所

開催日：平成31年1月16日（水）  
場 所：沖縄コンベンションセンター  
会議場 B1



#### (2) 出席者

##### ①関係市町村（7市町村）

恩納村（企画課）、金武町（商工観光課）、読谷村（都市計画課）、嘉手納町（企画財政課）、北谷町（企画財政課）、北中城村（企画振興課・建設課）、宜野湾市（西普天間跡地推進室）

##### ②オブザーバー

沖縄県（企画部企画調整課）、沖縄振興開発金融公庫（地域振興班）

#### (3) テーマ

「駐留軍用地跡地利用における土地利用実現のための課題と出口戦略（業務代行方式の活用等）」

駐留軍用地跡地において、具体的な土地利用計画を実現するためには、まちづくり誘導・民間連携のあり方が問われているが、これまでの駐留軍用地跡地においては、それを誰が担ってどう行ったかが明確になっていない。具体的な駐留軍用地跡地利用計画において、まちづくり誘導・民間連携に当たって、如何なる課題が存在しそれを如何にして解決して、現在のまちづくりを実現していったのか整理しておく必要がある。

特に組合事業においては、土地所有者が組合を設立して自ら事業を行うには、資金調達や保留地の処分など様々なリスクが伴うこととなる。この組合のリスクを低減し、良好なまちづくりを推進する手法として、民間企業のまちづくりのノウハウ・技術力・資金力を活用した「業務代行方式」がある。

そこで、業務代行方式について仕組みや全国の事例を紹介して頂くと共に、行政・民間企業それぞれの立場から、具体的な土地利用計画の課題や実現方策について講演頂き、跡地利用を抱える市町村関係者で共有すると共に、基地毎の今後の跡地利用について議論・検討を行うことを狙いとして意見交換を実施した。

## 2 内容

### (1) 講演

#### ア 講演者

公益財団法人区画整理促進機構  
支援業務部 部長 鈴木 雅雄 氏



#### イ 演題

「業務代行方式についての基礎知識」

#### ウ 講演概要

##### <なぜ業務代行方式か？>

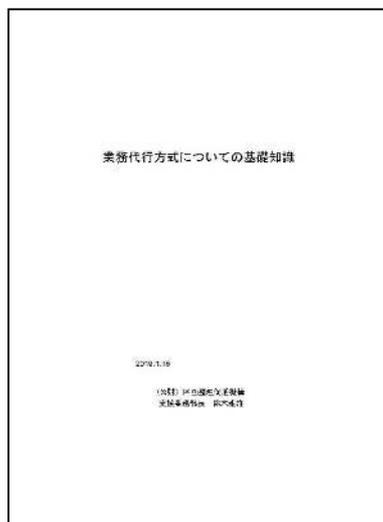
○今日は組合区画整理事業執行の選択肢の1つとして、業務代行方式というものが近年非常にポピュラーになってきている関係で、その基礎知識をご紹介したい。テキストは、区画整理促進機構で毎年1回開催している業務代行組合区画整理講習会で使っているものを利用している。

○通常講習会では、事例紹介は民間事業者の直近の新しい事例を紹介していますが、今日は少し古い事例ですが、私が経験してきた千葉県市川市の業務代行地区の事例を後ほど紹介します。限られた時間ですので、テキストを読み進めるような形で説明します。

○ご存じのように区画整理事業は色々な施行主体があり、大きく分けると公共施行と組合施行が一番多く、促進機構で発行している平成29年度版の年報では沖縄県の場合、区画整理事業の実績が100地区、そのうち60地区が完了し、現在施行中が40地区です。今日のメインテーマである業務代行方式を沖縄県で活用した地区は統計資料ではアワセゴルフ地区1地区しかない。

○最近の日本全国での新規の認可地区では、ここ5年ぐらいでの数字では約5割近くが業務代行方式を使った推進体制をとっていて、10～15年前は全体の十数パーセントだった業務代行方式の活用が非常に一般的になってきている。

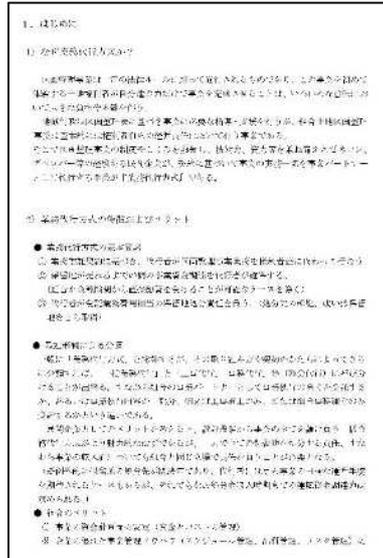
○そもそもなぜ業務代行方式なのか、ご存じのように区画整理事業は区画整理法に則って一定の手続・手順で進められていくので、大抵の地権者は初めてこの事業を体験す



ることになるが、地権者の中に区画整理士、1級土木施工管理技士、測量士、宅建資格者、税理士などがいればいいが、なかなかそういうわけにはいかない。

○当然施行地区がある市町村は指導するし、区画整理専門のコンサルタントもサポートとしてつくと思うが、組合区画整理事業は一旦認可されると、最終的に地権者の責任において最後まで仕上げなくてはならない事業になるので、色々な場面で負担や精神的なプレッシャーを伴う。

○そこで、区画整理事業の制度や仕組みを熟知し、特に業務代行方式を通じてノウハウを蓄えたゼネコンやデベロッパーといった民間事業者が契約に基づいて地権者に代わって事業の実務の一切を代行する手法が業務代行方式です。



<業務代行方式の特徴及びメリット>

○業務代行方式は業務委託契約に基づく契約行為で、単に発注者と受託者という関係ではなく業務代行方式は根底には信頼関係がベースになるので、事業パートナーというふうに考えた方がいいかと思う。文字通り代行者なので組合のエージェントになる。契約の相手方として向こう側にいるのではなく、むしろ組合側、自分たちの代理者として事業を進めていってもらおうという関係になる。

○業務代行方式の基本要素としては、①契約に基づいて代行者の企業が日常的に区画整理の実務を組合の組合員、役員に代わって執り行う。②資金調達を代行者が確保する。これは資金計画の話で、組合区画整理事業はスタートする時点ではお金が1円もない。資金を調達した後に保留地処分金で事業費を賄っていくという仕組みなので、保留地が売れるまでの間の事業資金の調達の段取りを業務代行者が行う。こういう役割に頼るところも非常に大きい。

○③代行者が受託業務費用相当の保留地処分責任を負う（処分先の斡旋、或いは保留地を自ら取得）とあるが、大方の事業資金は保留地が売れるまで入ってこないの、要は台所を預かる仕事は業務代行者に課せられた大事な役割となる。

○稀なケースとして、区画整理事業で優良な宅地がたくさん生まれ、保留地処分に苦勞しないそれこそ引く手あまたで非常にポテンシャルの高い地域では、保留地の購入希望者が早くから手を挙げて、権利金や契約金等も入ってくる。そういう恵まれた事業の場合は、業務代行者に保留地処分の責任を担ってもらう必要はないが、稀にそういう事業もある。

○区画整理事業は何十ヘクタール、大きい事業になると50ha、100haという事業地区も

あるが、基盤整備に係る工事費を中心に事業費は非常に大きな額になる。事業費の内訳としては事務費、調査設計費、一番大きなウエートを占める工事費、負担金、借入れ資金や金利の償還費、そういったもので構成されるが、一般的な業務代行の基本形は一括業務代行である。

- 一括業務代行と部分代行があるが、事業全体を組合と一緒に責任を持って事業を進めていく立場の契約が基本形になる。場合によっては3桁の非常に大きな事業費がかかるとそれが受注金額になる。ただし、大量の業務を何の条件もなく受託できるのではなく、受託金額相当の保留地の処分責任を相対で負うことになるのが一般的です。
- 一方で組合のメリットは①事業の資金計画面の安定。資金調達に組合役員がいつも色々な心配を抱えながら心碎かなくてもいい。業務代行者がそれをしてくれることで、資金とコストの管理のマネジメントをしてもらえる。
- ②企業の優れた事業管理ノウハウ。企業はプロジェクト・マネジメントのプロなので、事業管理ノウハウ（スケジュール管理、品質管理、事業のリスク管理）等について能力を発揮してもらえる。また、大抵の場合は、その工程管理能力から事業期間の短縮も期待できる。
- ③事業運営における精神的負担の軽減。区画整理事業は事業期間中色々な課題を抱えることもあるが、トラブルもなく、権利者も一枚岩で事業を一緒に進めていくという態勢の組合であれば、山を切り崩すような工事でもない限り、4年、5年で終わるのかもしれないが、総論賛成、各論で色々と不満を求める、要は反対者がいたり、合意形成がうまくいかなかったりすると事業期間が非常に長くなることもある。
- 首都圏でも埼玉県で事業が非常に長期化している組合区画整理もある。事業期間が長いということは、地権者にとっては非常に大きな苦痛で、それを上手く事業期間の工程管理をしてもらえるメリットがある。これはお金に換算できないメリットで事業期間が長くなると事務費も増える。
- 業務代行者のメリットとして、①まちづくりのプランニングから事業に参加できる。業務代行方式は一般の請負業務と違い、与えられた仕事を設計図通りにこなすだけの仕事ではない。地元や地権者と一緒にどこに何をどう作るか、まちづくりのデザインから一緒にできるという技術者冥利に尽きるような仕事になる。
- ②大量の業務を一括して受注できる。③建築工事マーケットへの参画チャンスに恵まれる。区画整理事業が完成すると一気に大量の優良宅地が生まれますが、基盤整備である区画整理の業務代行を成功させ、地元から大変な信頼を受けると、上物も地域をよく理解してくれている同じ会社に相談することもあり、次のステップである建築工事のマーケットへの参画のチャンスにも恵まれるというメリットがある。
- ④保留地を所得するエンド・ユーザーとの営業パイプは次のビジネスチャンスに繋がる。ハウスメーカー等が業務代行をする場合と少し違うかもしれないが、保留地を処分する責任を持つので、代行者の民間企業がゼネコンの場合だと土地が欲しくて代行



中 10 組合が業務代行方式を活用して施行中で、面積的には千葉県が一番多い。

○業務代行方式を使い慣れた自治体とそうでない自治体とはっきり分かれて、愛知県は兵庫県、静岡県、埼玉県と並び区画整理の先進県と呼ばれ、事業実績も多い自治体だが、愛知県は静岡県同様これまで業務代行の採用がなかった。

○理由としては、各市町村で区画整理に対する組合へのサポート・支援が非常に濃密で、区画整理コンサルタントの支援も大きく、おそらく民間企業の業務代行者を必要としてみななかったという面があると思う。

○ただし、バブルがはじけて以降、今日まで事業環境が非常に厳しいことは変わっていないので、保留地処分という土地を売らないといけない事業という宿命がある。そういう意味では、愛知県も民間企業の代行者としての能力に頼るという方式に最近是非常に関心を持たれていて、業務代行方式を採用する地区が自動車産業の城下町で有名な豊田市などで出てきている。

岡山県	6	1	27.0	33
愛知県	10	0	0.0	0
徳島県	3	1	3.0	33
山梨県	7	2	2.7	20
長崎県	6	0	0.0	0
岐阜県	15	3	21.0	13
静岡県	15	1	21.0	7
佐賀県	91	1	25.0	2
中部小計	145	10	70.0	110
北関東	5	2	10.0	10
北東北	8	3	17.0	40
近畿圏	0	1	2.0	17
大分県	13	1	10.0	34
沖縄県	10	1	0.0	7
鹿児島	3	0	0.0	0
宮崎県	2	0	0.0	0
中部小計	70	10	27.0	27
鳥取県	0	0	0.0	0
島根県	2	0	0.0	0
岡山県	3	3	24.0	47
広島県	3	3	9.0	100
山口県	2	0	0.0	0
中国小計	10	6	12.0	47
宮城県	0	0	0.0	0
秋田県	1	0	0.0	0
岩手県	1	0	0.0	0
青森県	1	0	0.0	0
北海道小計	3	0	0.0	0
佐賀県	6	3	6.0	30
福岡県	0	0	0.0	0
熊本県	2	0	0.0	0
鹿児島	3	0	0.0	0
大分県	0	0	0.0	0
宮崎県	0	0	0.0	0
鹿児島県	3	1	7.0	33
沖縄県	10	1	47.0	10
九州小計	24	5	17.0	21
全国合計	305	27	171.0	21

<業務代行の契約パターン>

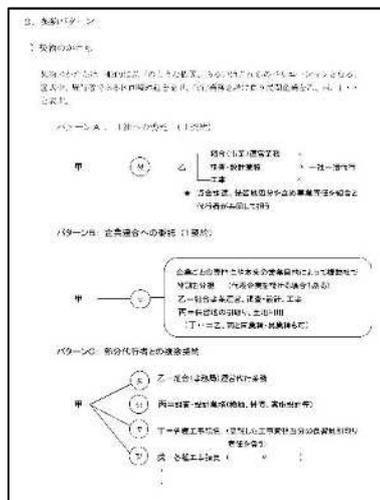
○業務代行方式の契約のスタイルは3つほどパターンがあり、あるいはこれらをベースにしたバリエーションがあって、パターンAとして1社への一括業務代行契約がある。

○組合は業務代行者と1本の業務委託契約を結び、受託した民間企業の代行者が、組合の運営業務、調査・設計業務、工事、そういった全ての業務を代理で実行する。1社でまさに組合の代行者エージェントとなる。

○パターンBは、受託側が複数で、企業連合の形で契約を結ぶが、契約はあくまで1本です。企業ごとの専門性や本来の営業目的によって複数社で役割を分担するスタイルです。

○例えばゼネコンとデベロッパーがダッグを組むというケースがあり、基盤整備の力仕事はゼネコンが、宅地の土地利用、場合によっては保留地以外の地権者の換地も含めて、デベロッパーがまちづくりをする。

○例えば野村不動産は大型の集合住宅や住宅群、プラウドシリーズというブランドイメージを持ってまちづくりに参加する会社で、基盤整備の工事はゼネコンが、出来上が



った土地は野村不動産が引き取る。要はデベロッパーとして必要な保留地をまとめて引き受けるというような形でペアになってやるケースがある。

○野村不動産だけではなく、三菱地所、大和ハウスが入るかもしれないし、三井不動産も業務代行に関わる会社です。それぞれの得意分野で力を合わせて業務代行をする形になる。

○パターンCは部分代行で、組合の運営事務はコンサルタントに、調査・設計業務も別のコンサルタントに、各種の排水工事、造成工事、道路築造工事はゼネコンや地元の工務店へという形で複数契約を管理することになる。ただし、公共事業の発注と一緒に、個別事業発注なのでどこが業務代行か、それぞれの契約によって契約金額、組合の保留地の処分責任を負うことが原則になる。

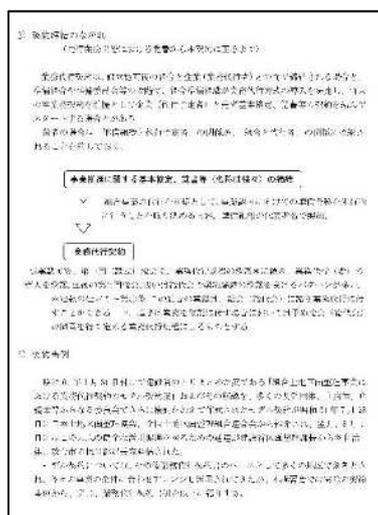
○部分代行だとそれぞれの契約に分散しているの、トータルで区画整理事業の責任を組合と一緒に負ってくれる企業は1社もない。世間では一括業務代行、部分代行のいずれも業務代行方式として呼び分けているが、業務代行方式は本来一括業務代行ではないかと考える。

○契約締結の流れ（先行業務段階から本契約に至るまで）としては、まず業務代行契約は設立認可後の組合と企業との間で締結される場合と、もっと早い段階の準備委員会や準備組合などの準備組織が業務代行方式の導入後を決定しておいて、認可後に本業務として契約することを前提にあらかじめ基本協定や覚書を交わし、パートナーシップをつくっていくケースがある。中には組合の直営方式でスタートしたが、中々上手くいかない。プロの手やノウハウが必要だということで、組合が出来て何年も経ってから業務代行方式を導入することもある。

○組合事業の代行を前提として事業認可に向けての準備業務としては、地区界測量に始まり、あらかじめ文化財調査までやってしまうところもあったり、環境アセスや認可に向けての事業計画書案の作成、定款の作成など、色々な準備業務があると思うが、それを認可前からお手伝いするというスタイルもある。

○正式な業務代行契約は、事業認可後 30 日以内に設立総会を組合が開き、そこで業務代行規程の承認と引き続き業務代行者の導入を議決して受け入れていくパターンが多い。

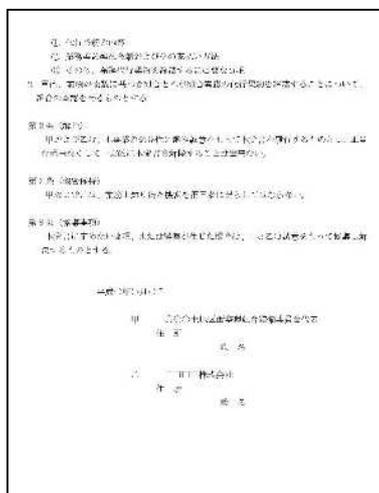
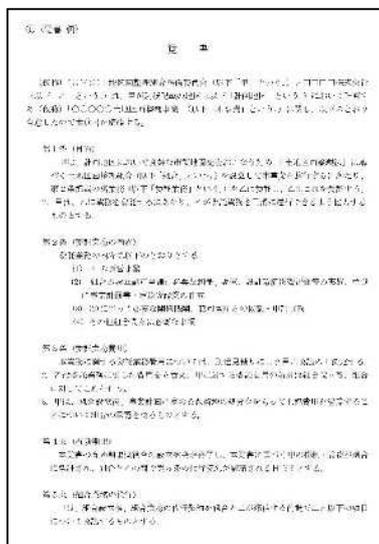
○ただし、業務代行方式を活用する組合は一般的な組合の定款のままではいけないので、定款に「この組合の業務は総会に諮り業務代行に付すことができる」と定めておかないといけない。



○業務代行方式を理解するには実際の覚書や業務委託契約書を見た方がよいので、契約書づくりを説明すると、昭和61年8月に業務代行方式の活用促進という通達が当時の建設省課長通達で、各自治体、政令市の担当部局長宛てに発信されている。

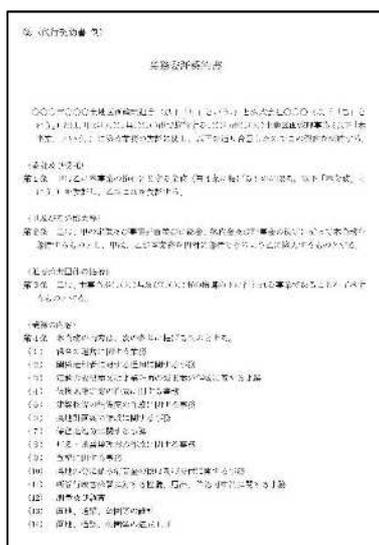
○業務代行方式は恐らく昭和60年以前からそういったスタイルが各地であったと思うが、今でも業務代行法という法律があるわけではなく、民民契約なので色々なスタイル、色々な理解があってトラブルも結構あったと思う。

○それと前後して当時の日本土地区画整理協会、土地区画整理士会、当時はまだそれから全国に連合会があったので、そういうところと国の担当でモデル契約約款というものをつくり、今現在、業務代行方式を採用している組合の業務代行契約書は、おそらくこれをベースにその地区、その地方、その事業の特質に合わせてアレンジしたものを使っているところが殆どだと思う。



○業務委託契約書例はモデル契約約款の流れをくむ割とスタンダードタイプのもので、〇〇市〇〇土地区画整理組合と株式会社〇〇は、組合が〇〇県〇〇市で施行する事業に係る業務の委託に関し合意したので、この契約を締結する。第2条では、甲及び双方の協力事項、第3条は、地方公共団体の指導という項目で、業務代行者は本事業が県及び市の指導の下に行われる事業であることを了承するものとする。これは土地区画整理法の第75条の技術支援と関連している。

○第4条で具体的に業務の内容を羅列していて、この契約書例では、(1)から(18)までの業務内容の各項目を箇条書きにしている。例えば、(1)組合の運営に関する業務。(7)保留地処分に関する事務。(15)建築物等



の補償に関する業務。これは建築物の補償に関する業務と書いてあるが、モデル契約約款では建築物等の移転、その他の工事と書いてある。

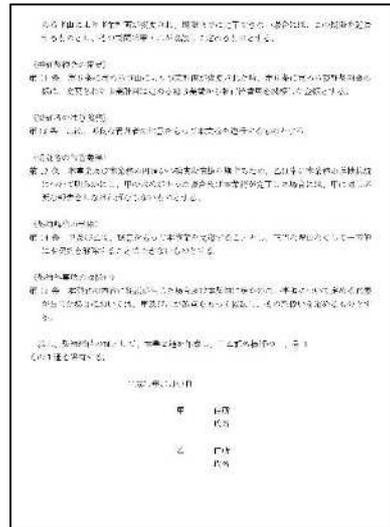
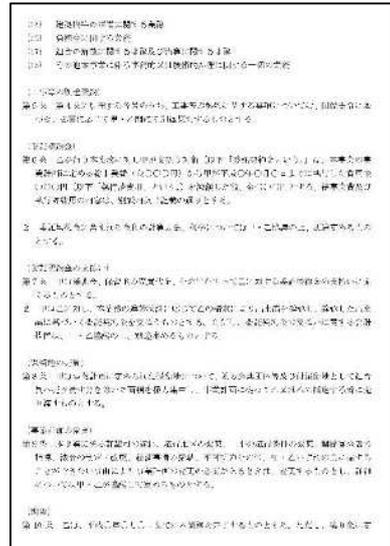
○(16)負担金に関する業務。最後(18)にはその他本事業に係る事務的または技術的処理に関する一切の業務と書いてある。

○実は、区画整理事業では最後に「清算」というものを加えてあって、場合によっては分割徴収・交付という最後のひと山あるが、業務代行者の中には「清算」の場面まで付き合うのを嫌ってこれを省いているものもある。ただし、一括業務代行業を代行者として責任を持ってやるからには、「清算」まで全て含んでやる方がいいと思う。

○第5条には、工事等の別途契約として工事等の契約に関する事項については、関係法令（建設業法）に基づき必要に応じて甲・乙間に別途契約する。つまり、一括業務代行契約書で組合運営事務を組合事務所で行います、調査・設計を行います、換地に関する色々な手続、対外協議も全てやります、工事もやりますとあるわけなので、重ねて契約書を結ぶ必要はないと勘違いされるところですが、これは建設業法の関係で、認可された事業費総額をもって一括業務代行契約をしても、毎年度の総会で定められた予算に則って、毎月の理事会で審議されて発注が決められた都度、工事は個別にまた契約を結んで、それを積み上げて全部の基盤整備を終えることになる。

○第6条では委託契約金として、乙が行う本業務に対し甲が支払う対価とあるが、これは事業の途中から業務代行方式を導入した組合の事例で、認可された総事業費から既に執行済の金額を引いた金額で契約すると書いてある。

○第6条の2項には金利に関しては別途定めるとあり、業務代行者から資金調達・借り入れをするにしても、金融機関から借り入れするにしても、いずれ金利がどこかで発生するので、その取り扱いについて別途覚書を交わしている。その他条文は省略します。



<業務代行方式を導入した組合の経理処理>

○業務代行方式を導入した組合の経理処理ですが、業務代行方式の活用に関して相談に来られる方で勘違いしていることがあるが、50億の事業費で、総額で一括代行を請け負って、それが45億で済んだら5億は業務代行者が利益としていいのか。これは大

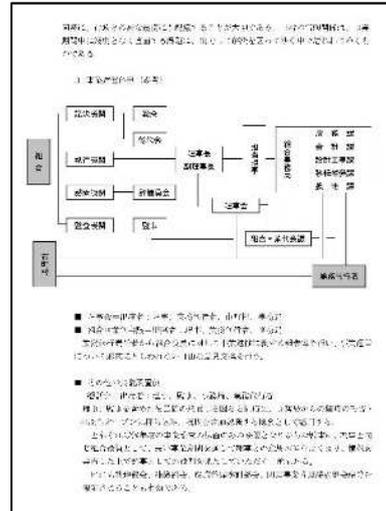


役員、総代、事務局員は公務員に準ずる立場になる。

○業務代行方式によって組合事務所に配置された職員は、事業期間中は区画整理法の罰則規定の対象となる立場であることを意識して、事業期間中はそういう役割に徹することが必要で、組合区画整理事業では事務局の能力は非常に大きな要素になる。

○組合、業務代行者、行政の3者の関係は、特に業務代行方式を導入する組合を指導している市町村、初めて経験される市町村では、業務代行者が付いたことで少し面倒見が楽になったが、いつも困ったときばかり相談にきて、普段の組合事業の状況が把握しづらくなった、その辺を不安に思うと言う市町村もある。

○業務代行者は、組合と行政との連携、しっかり間に入って調整をとっていくこともできることが非常に大事になってくる。組合の場合、大抵月に1回か2カ月に1回、定例で理事会が開かれると思うが、慣例で市町村にオブザーバーとして同席してもらうが、理事会前にあらかじめ役所で議案を説明し、必要があれば助言を受ける。そういうことで3者間をバランスよく取り持つことも組合事務局の大事な仕事になると思う。三人四脚でやっていく事業になると考えてもらえばいいと思う。

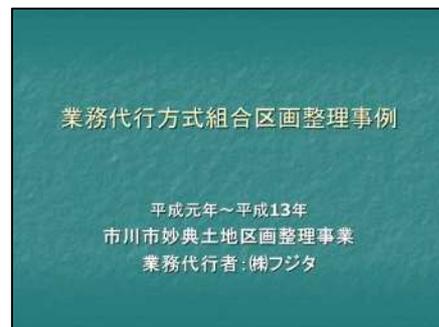


○最後のページに組合区画整理事業と業務代行方式の関係を表している。会議は多ければいいわけではないが、業務代行方式を採用した組合では、理事会のほかに組合・業代会議も組織として定例的にやった方がいいのではないかと。理事会は当然議決・承認してもらうためにやることも多いので、形式的でなかなか自由な発言ができない空気もあるので、もっとフランクに情報共有する会議システムがあった方が業務代行方式はうまくいくのではないかと。

＜業務代行方式の組合区画整理の事例＞

○古い事例ですが、千葉県市川市で行われた業務代行の組合区画整理の事例を紹介するが、平成13年に終わっているので大分古い事例です。

○市川市はあまり馴染みがないと思うが、何年前前にバンコクで JICA (国際協力機構) 関係で業務代行方式の勉強会をやったときの資料で、英字標記の部分もあります。



○東京は地下鉄網が発達していますが、地下鉄東西線に沿って市川市は東京に非常に近いところで、大手町から各駅停車で行徳駅まで約20分で着くという、都心から15キロ圏にある地区です。後ろに江戸川の放水路と呼

ばれていた1級河川の江戸川がある場所です。

○地下鉄東西線が昭和43年に中野から西船橋まで開通したときに、千葉県のパウアンから行徳まで7つぐらゐの区画整理事業が開通を追い風に施行されたんですが、「妙典地区」は行徳と西船橋方面に原木中山という駅があり、その間に挟まれた江戸川を後背地にする土地です。



○写真で見るとわかるが、ここだけすっぽり抜けたように開発が遅れていたところで、川を右から左に渡っている鉄橋が地下鉄東西線の鉄路です。川の手前側に台形に施設が見えていますが、これが営団地下鉄の車両基地になっていた。この場所がこれだけ長い間残っていたのは、多分反対者がいたからだと思うが、東西線開通までに地権者は土地を先行買収で売られたようです。



○そのときに行徳駅の次の新しい駅は、私たちの土地の中に可及的速やかに計画してつくってくださいと営団地下鉄と約束していたようです。地元の方たちは「請願駅」と呼ばずに「約束駅」と呼んでました。そうは言いながらも反対者もいたことから長らくこんな状態になっていて、線路に最も近いところは蓮の田んぼ、土壌がこういう土地でした。蓮というのはほかの畑の作物よりも結構お金になっらしいです。



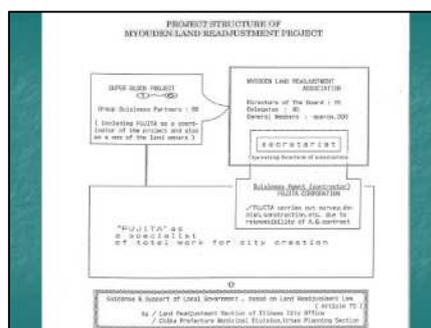
○従前の状態ですが、江戸川沿いに堤防があったんですが、ここは湿地帯でどうしても大雨が降るたびに浸水する地域でした。



○平成元年によく合意形成がある程度とれて、千葉県から組合設立が認可されて設立総会を行いました。



○ところがこの地区は、当時の建設省江戸川河川事務所でスーパー堤防（高規格堤防）が計画されていたところで、スーパー堤防を造ろうとすると土地の手当てからしなくては行けないので、区画整理事業に相乗りして共同事業でスーパー堤防を造るという構想もあったので、単純に宅地造成をしておしまいというわけにはいかず、地元権利者だけで建設省と渡り合い、色々と基盤整備していくのが非常に難しい部分があった。



○そういうことで、4年間ぐらい事業がはかどらない状態で草刈りばかりしていた。一部の地権者からは、区画整理事業は「草を刈ることか」という声まで出るようになっていたところで、市川市の勧めもあって4年目から業務代行方式を導入した。

○業務代行者が入ってきたときに、ここをどういう地域にすることができるか、地権者の土地をどういうまちに変貌させることができるか、アメリカのパス専門会社に絵を書いてもらった。

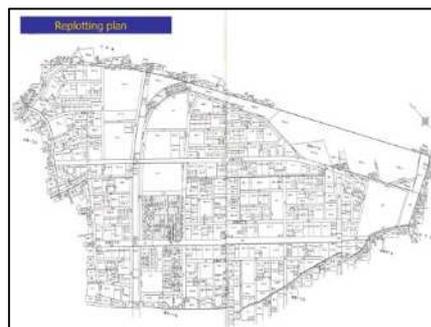


○地元の方はこれを見ていいねということで、こういうゾーニングしてきれいなまちづくりするにはどうしたらいいかといって、申出換地という換地設計の手法をここで取り入れた。

○つまり、土地所有者が百数十名いたが、単純に子どもたちが家を建てる土地ができればいいという方もいれば、収益を生む土地として利用したいという方もいたので、原位置換地の原則で換地設計するとなかなか思いどおりのまちができないので、申出換地を採用して大きなロットを5～6つ作った。



○東西線の軸に沿って右側に妙典駅が平成 11 年に開設されたが、その交通広場に一番近いところに商業ブロック、これは妙典タウンセンターという新会社、地権者法人をつかって、当時のマイカル（現イオン）の開発を誘致した。そういう商業街区や大街区を3つつけて、あとは高層の集合住宅事業を等価交換でやった。



○申出換地なので、いわゆる短冊換地で換地設計を行った。ただし、集合住宅の高層街区はデベロッパーに等価交換で権利を売って、その収益構造の中に入っただけなので、同じ申出換地をした街区でも短冊換地ではないところもある。

Project Budget (Myoshoji land resettlement project case)

Main Item	Sub-Item	Amount (1,000,000)	Unit
1. Construction	Structure (main building)	1,100,000	
	Structure (other)	100,000	
	Interior decoration	2,000,000	
	Equipment	1,000,000	
2. Transportation	Construction of road	200,000	
	Construction of bridge	100,000	
3. Landscaping & Design	Design	100,000	
	Construction of site	100,000	
4. Other expenses	Construction of site	100,000	
	Construction of site	100,000	
5. Contingency & Reserve	Contingency	100,000	
	Reserve	100,000	
6. Total for Resettlement	Construction	1,600,000	
	Other	1,000,000	
TOTAL		2,600,000	

estimated value - 100% to 1.2 price

○これは、事業がまだ始まって間もないころの区域の中央部分です。



○地盤改良も行っているが、特に高規格堤防ということで川側から 30 分の 1 の勾配で高い盛土をした。そうすると特に高規格堤防の盛土とそれをしていない部分との間で不等沈下の心配が大きいエリアもあって、地盤改良に随分手をかけた。



○幹線道路の道路築造工事です。



○これは駅前広場ですが、駅前広場と呼ぶと地元と色々と確執があるので、あくまで交通広場ですが、左上の新駅から下りてきて、改札が左手にあるが、そこからほど近いところにつくった4,000㎡の交通広場の造成状況です。



○こういった点字ブロックも設置しています。



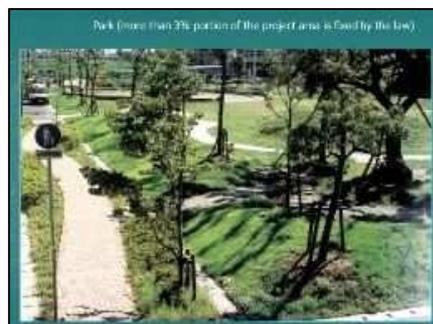
○区域内には地下鉄の車両基地があって、それを跨ぐ橋を架ける工事がありました。



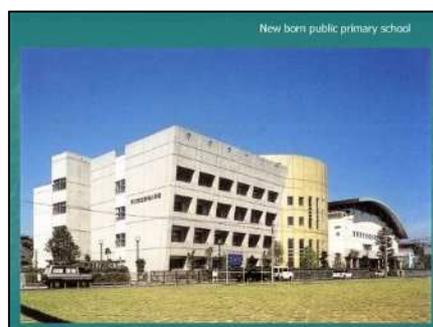
- 幹線道路は循環線ですが、幅員 17m はないです。  
幹線道路循環線は無電柱化を図りました。



- 街区公園です。



- 実は、この組合事業は保留地が飛ぶように売れて、千葉県では浦安からこの行徳にかけて葛南地区と呼んでいるが、千葉県の水道局が非常時に備えて地下タンクをここにつくりたくて、保留地の取得を組合に申し入れてきた。



- ところが同じ時期、平成の初めの頃は、特に東京に近い千葉県の地区では学校の児童数が大変増えていて、市川市からも小学校用地が欲しいという申し入れがあり、県と市で保留地の取得でバッティングした。結局、土地の上下利用をして、小学校の下に何万トンという水がめが地下に入っている。土地を取得したのは千葉県水道局で、その土地の上部を借りる形で市の小学校が出来たという土地利用です。

- 等価交換方式で集合住宅事業に参加された地権者の方たちがつくられた集合住宅です。

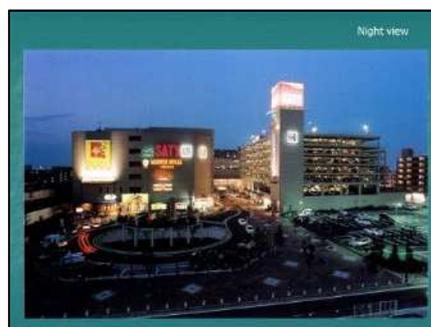


○完成記念碑はモニュメントとして、たしか江戸川上流から水がおりにくるというイメージでつくったと思う。区画整理事業が完了すると、道路や公園はもちろんですが、公共施設を市に移管して組合事業を閉じるわけですが、市はあまりこういうものを公園のど真ん中に置いてくれるなど言いますが目立つところに造らせてもらった。



○この時代は、色々なルールがまだそれほどきつなくて、完成記念碑の揮毫は当時の市長で、裏側には組合の役員も一般の組合員も同じ大きさで名前が刻印されていて、組合の顧問弁護士も名前を刻んでいる。

○完成した交通広場で、夜はこういう感じになります。東西線の駅は二十幾つあるが、駅のホームからシネコンを含め商業施設が正面に見える駅は、この妙典駅だけです。これは1つの業務代行方式の成功体験となるかと思う。



○最後に1つだけ申し上げたいことがあって、実はこの業務代行方式はよく色々な自治体の担当者である県や市の職員から、組合区画整理の業務代行を公共施行でもできればどんなに便利かという、そういう声はよく聞いていた。



○ただし、公共施行の区画整理事業は色々なルールがあって、なかなか組合や民民契約のような自由な契約、民間のノウハウに頼って一括で発注することができないという不自由さがあった。

- その後、東日本大震災があり、ご存じのように東北の小さな市町村では職員も被災者でそういう立場になられたり、職員も少なくなった。また、復興するための行政の仕事は区画整理だけではなく、色々とやらないといけない。
- そういう状況の中では民間の力に頼る、うまく利用する方式が必要だということになって、5～6年前に業務代行方式の公共区画整理版包括委託業務方式というシステムを促進機構でガイドラインを作って、この活用促進に努めている。これは復興区画整理をやっている東北地方だけではなくて、本来そういうニーズはあったので、どの地方のどんな事業でも色々なバリエーションの中でこれが使われる。
- 活用事例も出てきているとはいっても、6つか7つぐらいで、それぞれの自治体の事情に応じて、どの部分でどういう力を民間に頼りたいという事情に合わせて柔軟な契約形態をとって、公共版の業務代行ができる状況になってきていて、これを包括委託方式と言っている。
- そういうものが出来たいきさつだけを紹介しますが、リーフレットも配付しているので、今後もし関心があれば、この後の意見交換の場面とかで、促進機構から担当の企画部長と一緒にこの会議に出ているので、詳しく聞きたいことがあれば問い合わせしてもらいたいと思う。

## (2) 意見交換

### ア 進行役

Planning & Produce Studio SAI

代表 阪井 暖子 氏

(駐留軍用地跡地利用推進懇談会委員)



### イ テーマ

「跡地利用におけるまちづくり誘導・民間連携の可能性」について

### ウ 意見交換の目的

跡地利用計画を実現するために、どのようなまちづくり誘導を行い、どのような民間連携を行えばよいか、各市町村の跡地利用計画を推進するためには民間とどのように連携すればよいかについて意見交換を行った。

### エ 意見交換の概要

(進行役)

- そもそも業務代行や委託契約に関わった方、区画整理の指導に関わっている方、再開発などの開発に関わっている方はどれぐらいいるか。関わっていない方々は、今日の話がどういう話なのか、なかなか難しいところもあるのではないかな。
- 区画整理事業や再開発事業は、色々な権利を持っている方々がたくさんいる。それをまとめて建物をつくったり、整備していくが、そのときに区画整理法や再開発法という法律に基づく事業をしていく。
- そこに手続的にややこしいことが結構たくさんある。それ以外にも大切な権利に関することなので、不公平にならないようにするとか、色々な仕組みがあり、そのために様々なことをやらなければいけない。
- 事業期間中の工事にお金がかかるが、それを個人が払うわけにはいかない。誰かが負担しながら事業完成までもって行って、そこでやっとなり清算となるが、その期間の費用をどうするかがある。そこをどう組み上げていくか、やっていくかで事業がちゃんと進むかどうかの大きなポイントになる。
- 今日紹介されたものは、その部分をどこかの民間事業者に一括でお願いするのか、企業体をお願いするのか、いずれにしても外部に負担してもらいながらやるという話で、事業をする側からは単純にすごくいい話だと思う。

○ただ、あまりマイナスな面が出てなかったが、どういったことを気にしないといけないのかも含めて持ち帰ってもらい、自分たちの事業に使えることができればいいかと思う。単純に言うところの話だが、実際に事業をやっていないと話をするのは難しいと思うので、事業が動き始めているところで何か質問はないか。

○業務代行は沖縄県内ではイオンモールライカムの開発がある北中城村のアワセゴルフ場跡地1事例だけということで、北中城村から業務代行を使われた経緯や使ってみてどうだったか。事例紹介いただいた妙典地区とはまた違った問題もあるので、基地跡地の中で使うときにはこういうところがポイントになるという話ができればいいと思う。

○今日はアワセゴルフ場跡地の事務局次長が来られているので、どういう経緯で業務代行になったのか、一括代行なのか分割なのか、契約の内容とかを教えてくださいと思う。

(北中城村)

○アワセゴルフ場跡地では業務代行方式を一括でやっているが、当時の組合設立準備会において、設立準備に向けた委託業務をコンサルタントに委託していて、その業者から業務代行方式のアドバイスや情報等を聞いていたことで、準備会役員が事業リスクの分散が図られるということで業務代行方式を採用したと聞いている。

(進行役)

○当然判断したのは地権者の組合ですか。段階としては都市計画決定された後ですか。

(北中城村)

○都市計画決定前です。アワセゴルフ場は結構早くまちづくりをしていったこともあるが、実は返還の話があった平成17~18年ぐらいから早期の跡地利用を目標として、地権者が早めに事業に関する取り組みを行っていたと聞いている。

(進行役)

○そもそも論として区画整理事業は都市計画決定が必須ではないが、都市計画決定されると補助金がもらえたりするので、都市計画決定後に事業認可という大まかに言うとそういう流れになる。都市計画決定までは計画で、事業認可されると実際に事業が動き出す。組合が立ち上がるのは都市計画決定後、事業認可された段階で組合になる。

(アワセ組合事務局次長)

○都市計画決定が平成25年5月31日で6月10日に組合を設立した。10日間でしたが実務はその前からやっている。

(進行役)

○区画整理全体の流れの中で、その意思決定をどの段階で決めた方がいいか。

(アワセ組合事務局次長)

○当初、北中城村でどういう跡地利用をするか地権者を集めて勉強会を行った。地権者会を組織して、最初は大学院大学の誘致、そのままゴルフ場を運営しようとか色々アイデアがあった中で、48haも住宅地だけでは埋まらない、やはり核となる施設が欲しいというこ

とで、実際に返還されたのは平成 22 年 7 月末ですが、村は平成 17 年から取り組んでいて、核施設を導入するのであれば、公共団体施行より組合施行の方が自由さがある。地権者の意向も反映しやすいという判断から、平成 20 年に核となる商業施設の誘致、組合施行でやるという方針が決まり、仮同意を収集した。

○その後 95%の仮同意が取れたので、地権者会から準備会に発展していった。その後準備会が防衛局と勉強会や情報交換をしたが、組合が組織されると跡地利用が決定するわけなので、いわゆる給付金が止まるとか色々な噂があって、そこで先進地である北谷町へ行って、防衛局とのやりとりなど色々なことを学び、防衛局とも意見交換をした。

○その後返還が遅れたことで進出企業も撤退するのではないかという話もあったので、進出企業をつかまえておくために準備会組織に対して何らかの資金を出させるということで、先に準備会の運営費を出してもらい、最終的に保留地代金から差し引くという基本合意書を締結して、返還されることを条件に準備会運営費を出してもらい、それをもとに準備会で進めてきた。

○そういう中で、核となる施設はまち開きのシンボルでもあり、事業のシンボルとしてまち開きをスムーズにするためにも業務代行方式の方がいい。事業によって色々リスクがあるので、アワセの場合は保留地処分よりも、速やかに工事を進めて商業施設のオープンに間に合わせる、そこが一番重要視された。

○どういう企業を業務代行者に選ぶかということで、イオンモールの実績のある会社や協賛企業をはじめ、沖縄県は意外と地元企業を優先してくれる地区なので、沖縄県建設業協会へ推薦出向き推薦をお願いした。協会からは推薦はできないが、受注額ランキングの名簿は提供できるということで、名簿から大手県外企業 10 社、県内企業 10 社に事業内容の案内を出した。

○そのうち説明会に来たのは 15 社、名乗りを上げたのは 3 社、最終的に 2 社が地元と共同企業体を組んで応募されたので、準備会で選定委員会を設け、村にも助言をいただいて企業を特定した。

○あとは、県が先行して工事に着手したり、原状回復工事等が行われていったが、返還後土地の引き渡しを受けても組合設立前に半年ぐらい時間がある。そのときに業務代行者が決まっていると、災害や大雨が降ったときや地区内で何か起きたときに手当しやすいということで、引き渡し予定者という形で先に決めて、結局、設立前に要した費用の中で排水施設の先行着手とかの工事を行ってもらった。

○そうすることで、県の工事の中で流末のボックスカルバートの工事があり、県道ができ上がってから県道を横断して入れるわけにはいかないような先行工事があったので、円滑な工事のために業務代行方式を採用した。

○保留地処分についても準備会の段階で中部徳洲会病院が保留地を購入したいと希望されていたので、当初から困ることにはならないと考えていたが、事実、そんなに心配はなかった。また、230 人の方がイオンモールと賃貸借契約を結んでいる。

○商業施設は借地だが、これまでの借地事業の継続が地権者の約6割の方の意思だった。借地希望者の意向を優先して事業を進めるためには、造成工事を早く行って現地の引き渡しが必要だったので、借地事業に早期に着手するための円滑な工事が事業リスクの軽減になるということで、この事業を始めたという経緯がある。

(進行役)

○先ほどの県外の事例では保留地処分リスク回避が多いということだと思うが、基地跡地の場合、売却よりも借地が多い。地権者の意向を聞いていると、借地を希望する方が多い。基地である間は借地料が入ってきて、それが返還された後も、自分たちで使うより借地料が入ってきて欲しいと思う方が結構多い。金額がどれぐらいかということもあるが、売ってしまうより、まとめて借りてもらえる方がいいという希望が結構多い。

○これは多分、県外の一般的な区画整理とは違うところと思うが、県外でも保留地処分リスク回避以外で、アワセのような事業を円滑に進めるため、他の目的で業務代行方式を取入れる事例はあるのか。

(講師)

○確かに業務代行方式を取り入れるケースは、その地区ごとに募集の仕方、応募の仕方、色々な背景があり本当に多種多様ですが、一般的に保留地を処分しないと事業が成立しないので、保留地処分はもちろんです。保留地だけではなく地権者に返される換地についても、土地利用の相談に乗って下さいというパターンが業務代行方式ではある。

○売るというのも1つ土地利用で、選択肢として売る、貸す、自分で使う。場合によっては事業に長い間お付き合いすることを嫌って、代替地をあつせんしてもらい地区から出ていくということもあるが、一般的には売る、貸す、自己利用です。

○アワセ地区ではイオンが地権者と個別に土地の賃貸借契約を結んで、個別の契約でも当然土地利用は成立して運営されていくと思うが、借りる側からすると窓口1つで契約した方が安心というか、多分便利だと思う。

○妙典地区では地権者法人をつくり、イオンから入ってくる収入をどう配分するかの仕組みを作り、それで運営している。だが、長い時間の経過とともに土地の権利者が色々な事情で権利変動が生じることもあるし、手放さなくてはいけないことが出てくるかもしれない。そういうときにイオンがそういう対応を一々するのではなく、地権者法人が優先的に買い取るとか、色々なルールを作って運営をしている。

○それから少し珍しい事例ですが、土地・建物信託方式で運営している。信託法というものがあって、生業としてやるには限られた会社しか土地・建物信託はできないが、繰り返すではなくて、区画整理事業を契機に一回だけの仕組みとして認められることがあるようで、妙典地区は土地・建物信託でイオンと契約して収益の配分システムをマネジメントしている。

○もう1つ関連した話で、イオンは日本の大型商業施設では一番元気かもしれないが、ずっ

と未来永劫元気がわからない。そこを心配して、賃貸借契約で色々と条件をつけても、会社が倒れたときは契約が全部なしになってしまうので、非常に用心深い組合員の事業では、商業施設を誘致するときに、土地は短冊換地ですが、商業施設が撤退したときに備え、「隠し道路」と呼ばれる、市に購入してもらった保留地を大きなロットの中に十文字に入れて、いざとなればそこが公共の道路になるように、別の利用形態がとれるようにしている。市は一般財産としてほかの地権者同様イオンから借地料が入ってくるが、次の土地利用に備えている地区もある。

(講師)

○アワセ地区でも何かそういう備えをしているのか。

(アワセ組合事務局次長)

○アワセ地区は30年契約ですが、やはり30年後はどうなるかわからないということで、会社が変わったり、倒産した場合のことも契約書の条文にはうたわれている。

○実は賃貸希望者が予定より多くあふれてしまったが、どうしてあふれたかといえば、短冊換地の中にイオンにも土地を所有させておいた方がいいということで、イオンに保留地を買ってもらったため、その分だけあふれることになったが、それは役員の土地で対処した。

○もう1つ、30年後に次なる計画をしたときに、やはり行政もそこに不可欠の立場でいなければならないということで区画道路に34mの差し込み道路のような形で入れて、30年後のことはわかりませんが、行政もそこに介入しなければ次の開発ができないような仕組みは考えている。

(進行役)

○それも業務代行者のプランですか。

(アワセ組合事務局次長)

○それよりも村の配慮でしょうね。アワセの場合、工事のほうで対応していただいている。

(進行役)

○そのプランニング自体は村でやっている感じですか。

(アワセ組合事務局次長)

○そうです。相談しながらという感じです。

(進行役)

○やはり業務代行といっても、3人4脚とおっしゃっていた、そういうところが重要だということですか。

○少し話が変わるが、この話は金武町にも関係あると思ったが、金武町では大きなリゾート開発があって、業務代行とはまた違った形ですが外資系企業1社と契約して開発することになっている。

○そういう話を聞いて思うが、業務代行した相手方や金武町のような外資系企業が途中でい

なくなる、業務代行を受けた民間企業が倒産したときはどうするんですか。土地を買ったり、色々な手続きがあったり、それはある意味すごい資金負担になる。

(講師)

○これは行政の方がよくご存じだと思うが、一般の公共工事の発注のときは請け負った責任を負えなくなったときの補償というか、別の会社が連帯担保する仕組みがある。区画整理事業の業務代行は、そこまで踏み込んだ契約書は見たことがないが、そもそも業務代行者を選定するときに、実績はもちろん資産状況、経営状況を十分に吟味して選ぶんですが、そういう心配が非常に小さいところを選ぶことになる。仕事柄たくさん業務代行契約書を見せてもらったが、契約書にそこまでうたい込んだものはあまり見たことがない。

(進行役)

○そういった事例もないということか。

(講師)

○首都圏のある自治体では、業務代行事業期間中に会社が経営不振に陥って民事再生にかかったという事例がある。民事再生のケースでは、その会社の持っている債権・債務が全部凍結される。その会社が区画整理組合の造成工事でかなり出来高を上げていたが、組合がその支払いをする前にそういう状況に陥ってしまったので、組合はその業務代行者に支払いせずに造成工事を一部してもらった、そんなおかしなこともあったように聞いている。ただ、そんなことよりも事業パートナーが途中でいなくなるのが問題です。

(進行役)

○その後、そこは別の業務代行者が入って無事に終わったんですか。

(講師)

○別のところが入りました。

(進行役)

○公共施行であればずっと公共でやれると思うが、多分民間企業が入るというリスクはその辺にあるなと感じていた。しかも膨大な金額でどれぐらいの期間がかかるか。期間は基本的に事業が終わるまでという契約になっているんですね。

(講師)

○工事というの力仕事だけではなくて一括業務代行ですので、事業費ベースで95%終わって、主立った基盤整備の工事は全部済んでも、最後に換地処分、清算を終えて組合がなくなるまで事業の手続、手順的には最後にもうひと山ある。ところが、事業費の金額的にはかなりはかどっているという状況がある。

(進行役)

○その期間はものすごく事業費がどんどん膨れていくと思う。

(講師)

○工事のピーク時には事業費ベースで15%、20%と毎年事業がはかどっていく時期がある。

特に割合平坦な土地柄であれば特別な工事がない。排水工事、道路築造工事、宅地の造成工事があるが、力仕事は順調にいけば5年、10年かかるような事業はあまりない。

(進行役)

○保留地が処分されないと事業としては成り立たないということですね。

(講師)

○今の区画整理事業のトレンドとしては、早く仕上がる場所、土地利用価値的にも非常にポテンシャルの高いところ、街区に残った半端なところを保留地として売るのはではなく、事業を成功させるためには、非常に好条件のところ保留地の場所と面積を設けて、とにかく保留地が処分できるようにする。

○区画整理事業はドライに言いかえると土地を売る事業と割り切って、土地が売れなかったら事業は成功しないわけですから、余りものを保留地にするのではなく、好条件で早く仕上がるころ、企業が立地して来てくれる、エンド・ユーザーとの時間的約束を守れるところに早く力を注ぐということが特に業務代行方式を導入した組合ではトレンドではないかと思う。

(進行役)

○先ほど20社に声がけしても、最終的には2社になってしまったということがあったが、なかなか手を挙げてくれるほうも少ないというか、見えていると思う。どういうところであれば業務代行方式が適している区画整理事業なのか。基地跡地には独特の条件はあるが、沖縄ではまだ土地が売れているところではあるが、こういうところだったら業務代行者に入ってきてもらえる要件みたいなものがあれば教えていただきたい。

(講師)

○当然どの会社の営業マンも仕事として現地説明会には最初は来るかもしれない。20社に声をかけ、資料を取り寄せ、現地説明会に来たのが15社、最終的に検討を重ねて手を挙げたのが2、3社、最後に2社ぐらいになったというのはよくある。

○実は区画整理促進機構も業務代行予定者の紹介制度という業務があり、似たようなことを行っている。やはり望ましいのは、3社、4社ぐらい条件にかなう会社を紹介して、その後は民民のことで、最終的にどことパートナーシップを結ぶかはお任せですが、機構は業務代行予定者としてふさわしい会社を紹介するところまでです。最近は取り組み計画書を提出して、土俵の上に残ってくれる会社が結果として1社、2社ということが多い。

○理由としては、やはりその事業のポテンシャルというか、業務代行者として手を挙げて受注にこぎ着ければ何十億の契約が取れるかもしれませんが、諸刃の剣で受注したらそれに見合った事業の収支を満足させるように、保留地の平均処分単価でエンド・ユーザーに引き渡さなくてははいけないという責任を負うわけです。

○代行者として決定してもらった何十日間に民間の企業がやることは、片方で手を挙げながら、同じ時期に片方でエンド・ユーザーを探している。その時間の約束が守れる、保留地を買ってそこに進出するという会社を保留地面積の7割、8割のメドをつけておこな

いと、民間企業もゼネコンも手を挙げられない。仕事をもらってくるより社内で稟議を通す方がもっと大変だという現実がある。

- 業務代行方式は別に魔法ではないので、事業性としてそれだけの確実性、ポテンシャルのあるところで初めて経験ある業務代行者が力を発揮できる。とにかく業務代行契約すればうまくいくんだという魔法ではない。ましてや、その保留地を処分しないと事業が破綻するという怖い条件でもあり、このリスクを他者に転嫁する方式が業務代行方式と勘違いしている人がいるが、そうではないことが言えると思う。

(進行役)

- 魔法の杖だと思っていました。もう1つ沖縄の場合、公共施行も結構あると思う。金武町も、恩納村もそうだと思うが、民間事業の包括委託方式についても参考になるかと思うんですが、宜野湾市の西普天間住宅地区は公共施行で、そういうところで民間事業の包括委託契約みたいなことは考えられていないか。

(宜野湾市)

- 区画整理事業の直接の担当課ではないので、そういった発注方法をどこまで考えているか把握できていないが、今のところ特にそういった包括委託という形ではしていないと思う。

(進行役)

- 民間事業者包括委託方式を担当している区画整理促進機構の寺島部長がいらっしゃっているようですので、何か沖縄で参考なりそうな事例を紹介いただけないでしょうか。

(促進機構)

- そういう事例はないですが、配付資料として民間事業者包括委託方式をざっくり説明したパンフレットがあります。公共団体施行の場合の民間委託という方式です。発想としては昔からあって、こういう名前をつけて世の中に出たのが東日本大震災の後です。平成24年に紙ベースでこういう方式がありますと提案する形で出している。
- この方式を確定するまでに国交省と相当やりとりをさせてもらい、当初は国の指針という形で出す方向もあったが、最終的に随意契約になる方式ですので、これは国として出せない、アイデアとして出ているということになる。
- ざっくり言うと、公共団体施行も歴史があり、経験者もたくさんいるわけですが、実は区画整理地区が全国的に減ってきていることと、技術者も高齢化や退職などで公共団体でも技術者がだんだん減ってきているという実情がどこの市町村にもある。
- 公共団体施行でもなかなかすぐに対応できない、人員が不足しているという話は多い。どうしても公共団体施行でやらないといけない地区があるときに民間事業者のノウハウを活用するというので、発想としてはごくノーマルな発想だと思う。
- イメージとしては、受託者が換地や補償、総務、経理、計画、工事といった実務をワンパッケージで民間事業者がやるということですが、やるのはいいが、お金がかかるのではと

ということが懸念される。公共団体施行なので、あくまでも公共団体が予算を組んで発注する方式で、ここが組合の代行方式と違うところです。

○組合施行であればゼネコンなどが立て替えることでかなりメリットがあるが、公共団体施行の場合は、事業決定の段階で業者グループを決めることが一番いいと考えており、決め方としては、区画整理の事業計画書を作りある程度数字として事業費も出すが、この事業費でできるか、どういった工夫をするか、どういう施行をしていけばいいかを民間事業者が自分のノウハウでチェックして、事業計画書どおりやるためには大体これぐらいでできそうだと、コンペと似たような形で競争をやってもらおう。

○事業計画書レベルの数字はかなりラフですが、そのラフレベルで落札額を決めて全体協定を結ぶ。民間グループと協定を結び、事業の年度ごとに公共団体が予算を通した発注をやってもらおうことで、年度毎の随意契約がずっと続く形の発注方式になる。そこは細かいかもしれないが、あくまでも公共団体は自分の予算の仕事はきちっとやっていただくことになる。

○特徴としては、民間事業者のノウハウを活かすこと、公共団体の負担を軽減できること。これは人的負担のこともあって、実態を調べたところ、減ることは減るが、劇的には減らないのが実態のようです。

○事例としては震災復興で確定した方式で、仙台と福島で1地区ずつ事例がある。片方はほぼ終了したようで、やはり大手ゼネコンが受けていたが、契約方式は組合の委託方式で幾つかあることを話していたが、1社への一括と、企業連合への委託という方式がある。福島は1社へ委託、仙台は企業連合への委託という形で実施されている。

○制度自体まだ確立していない部分もあるので、事例が増えていけば中身がだんだん充実していくと思う。

(進行役)

○この包括委託方式は恐らく区画整理だけではなく、例えば社会基盤などのインフラ整備でも包括契約みたいなものも出てきていると思うが、複数年1事業者に依頼して、ある程度の金額の中でやっていくことのメリットはある。

○もう1つ、インハウスというか、行政に技術者や経験者がなかなかいないということで、そういうノウハウがないところで事業や維持管理をやらないといけないときにすぐ役立つものだというのですが、そんなにコストが下がらない、あまり行政コストは変わらないものなのか。

(促進機構)

○コストのうちの1つは手間のほうです。職員の手間は庶務、換地、補償、工事と仕事が大体分けられるが、役所として班長は置きたい。普通は2人、3人の係員がいて自分たちが最初から最後までやるが、人がいないので1人ずつしか置けないという場合がある。そのときその2人目、3人目の分を補完する、イメージ的にはそんな形になると思う。

○しかし、仕事量はそんなに減らないというのが、今まで調べた感じでは実態としてあって、受託者、委託者双方が大変忙しいという状況があるようで、少し制度的にまだこなれてない部分があるのかもしれない気はしますが、そこは追々進めていくことになる。

(進行役)

○お願いしたらもう少し楽になるとか、行政は行政でなければできない予算取りだとかの手続など、そういうところだけに注力できるのであれば少しいいと思うが、他に何か質問はありませんか。金武町は今日の話聞いていかがですか。

(金武町)

○金武町では面的な整備はほぼ終わりました、ほとんど町が用地購入して、公共施設の整備も行い、60haのうちの16haを外資系のホテル開発業者に貸して今後の開発を待っている状況です。

○それとは別に、町有地になった一部の1.2haは東京の温泉ホテル開発事業者との事業定期借地権設定が終わっているので、純粋に民設民営の部分は大きく分けて2カ所となり、どちらも町が用地購入したり、自治会が持っている土地を町が借りて外資系に転貸借している、そういう事業展開をしているので、民間活用ができるかなかなか難しい部分もあって、大体町が中心になって進めてきた。今後に関しては、またこういった事例を勉強して色々なところに活用できればと思っている。

○内閣府から金武町に地方創生の政策調整監として派遣されている立場でひと言だけ申し上げると、できれば今の状況に即した話を聞きたかったと思っている。今この場にいるほとんどの人たちが区画整理、特に金武町はそもそも区画整理法の対象外で、区画整理にこれから挑まれるところも多分ほとんどないと思う。

○さらに返還が非常に難しい話だと認識していて、その中で今我々が求めているのは何かというと、区画整理のこともとても大事な話だと思うが、特に今日の話にあった、大規模な地震とかが起きた後、そこを再開発するとかであればとても使い勝手のいいものだと思う。

○できれば、私もそういったもので使えるかという認識はあったが、ただ、沖縄県の基礎自治体の中で大規模な再開発を予定しているところがどこがあるのかと考えたときに、今日お聞きした内容は、我々が今欲しい情報とは離れてしまっていたのかというのが残念でした。

○さらに言うと、我々金武町の軍用地に対するあり方はまた特殊で、個人地主はあまりいない。町とか区がほとんどのところを所有している。これは多分沖縄県の中でも極めて特殊ではないかと思う。

○そういった中で、そもそも区画整理といったときに、できれば業務代行してもらおうということで、よりスピーディーに軍用地を持っている方々に理解してもらえるような土地の未来像とかにもっとフォーカスした話であれば、それはそれでおもしろかったと思う。

○今我々が求めている情報として、これから軍用地がたくさん返還される状態であれば、今日のお話はとても有意義だったと思うが、特に金武町の立場としてはどちらかというところ跡地の開発において、民間の活力を活用してまちづくりをどうしていくのか、まち全体として跡地をどう考えていくのか。特に跡地の開発はどうしても他の地域より後発的になる。

○それまで開発が進んできたところとスタートラインがそもそも違うところをその中でうまく、どのようにフィットさせるのか。新しい新興住宅地と商業地とそれ以外の格差、これは別に県外においても同じで、沖縄においても同じです。その中で県外事例として沖縄でも活用できそうな事例、そういったところを次にお聞きできればうれしいと思う。

(進行役)

○民間活力を導入していくのは、跡地利用においてもずっと課題になっているところで、特に沖縄の場合、それをどうやって活用していくかすごく課題です。突然、外資の方に来てもらっても、外資にいいようにされているのではないかという恐れも、実はこういった場の中ではずっと議論しているということもあるので、多分ノウハウは色々あると思う。他の市町村はどうですか。

(読谷村)

○読谷村では大湾東地区と大木地区の2地区で区画整理を進めている。大湾東地区は順調に進んでいるが、大木地区では跡地特有の特殊事情があり、事業に支障が出ている部分があって進捗が遅れている。また、オールジャパン的な補助メニューが地域によってはなかなかすぐわなないことが多く、その辺りで活用ができていないのかと考えている。

○また、新規に小さい規模で区画整理事業を行うところがあって、業務代行も視野に入れながらということでは来たが、やはり民間企業はそれなりに土地のポテンシャルがないと来ないのかなと感じたので、魔法の杖ではないという意味ではまた考えていかないと感じている。

(恩納村)

○恩納村の跡地利用では、外資系企業がホテル関係の事業をするために、100年という地上権等の設定、借地権の設定がされている中で、都市計画区域外なので区画整理もできないところですが、そういった都市計画区域外でも活用できるのであれば、色々なお意見を聞いて、できれば参考にしたいところではあるが、なかなか難しいと思っている。

○跡地以外でも村内には袋地で土地の利活用が厳しい場所があり、各市町村にもあると思う。そういった中で、こういうことを入れることで土地の利活用できるのであれば跡地以外でも活用できるかなということでは聞いていた。

(進行役)

○多分跡地だけではなく、跡地プラス周りの土地も含めながら色々な事業を考えていくことが重要かと思うが、区画整理法なので都市計画区域外ではなかなか難しい感じなのではないか。他にありませんか。

## (嘉手納町)

○嘉手納町では平成 18 年度頃に跡地利用計画は策定しているが、実際そこから改定もされていないので、そのときの状況で止まったままです。跡地の返還予定も今のところ見えないので、私たちはどういうふうに進めていくかという素案はないです。

○かつて昭和 50 年代に一部返還されたことはあるが、それは公用施設等のための一部として、すごく狭い土地の返還でしかなかったなので、町としては大規模な土地利用はまだ想定もできていない状況で、今後もし返還される可能性があれば、皆さんのご意見や経験、ノウハウ等を色々と教えていただけたらと思っている。

## (北谷町)

○現在、北谷町においては 1 年後に約 3 ha 程度の施設が返還される予定です。その権利者の方々と勉強会を重ねているんですが、そもそも地権者の方々は返還されれば町のほうで何とかやってくれるだろうという考えが根底にあって、なかなか合意形成が図れていない状況で、業務代行方式のことも勉強会で行っているが、なかなか前に進めていないという状況です。

## (宜野湾市)

○宜野湾市では、返還された西普天間住宅地区が今年度には事業認可を予定していて、平成 32 年度の仮換地指定に向けて進めているところですが、西普天間住宅地区以外では隣接地の国道 58 号に面しているインダストリアル・コリドー地区も今後返還が予定されているので、その開発を進めるに当たって今回いただいた色々な情報なども活用、検討していきたい。

## (進行役)

○最後に簡単にまとめると、すぐに使えるかなかなか難しいかもしれないが、跡地だけではなくて他の土地も市町村の中にはたくさんあるので、そういったところにも使えるということも含め、今日の内容を活用してもらえればいい。恐らく色々な情報が入ってきづらいところがあると思うので、こういった場で情報収集されたり、市町村の横同士のつながりの中で色々と情報交換しながら、様々なやり方を試してみる、検討することが良いのではないかな。

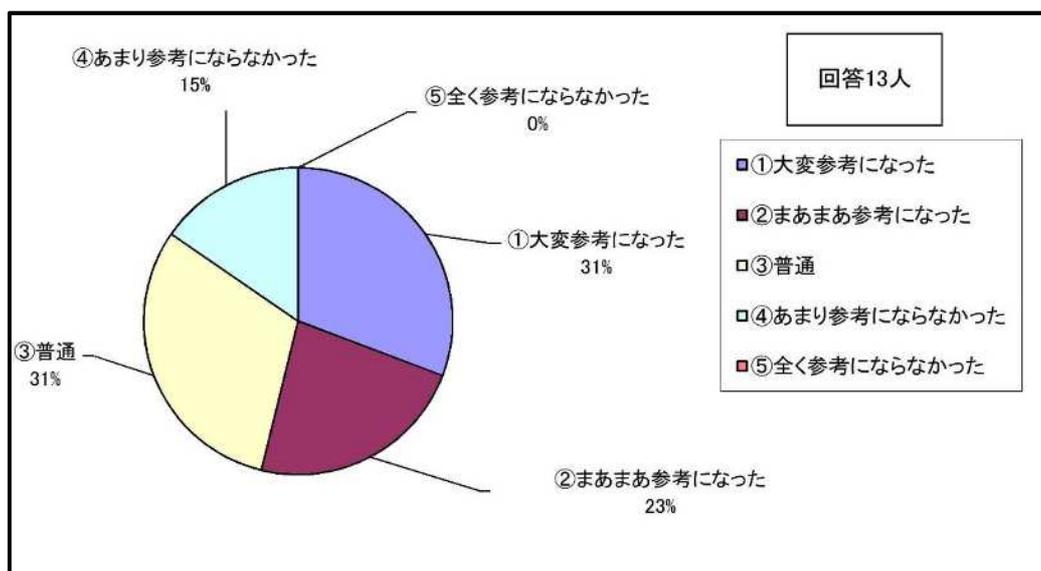
### 3 《参考》第2回跡地関係市町村個別会議に対するアンケート結果

跡地関係市町村個別会議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. 今回の跡地関係市町村個別会議の内容は参考となったでしょうか。
- Q 2. 今回の跡地関係市町村個別会議の内容について、皆さまの今後の跡地利用にどう活かしていきたいと思えますか。
- Q 3. 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 4. 今後の市町村支援事業で取り組んで欲しいこと又はアドバイザー等専門家派遣に関する意見（疑問点等）をご記入下さい。

#### Q 1. 今回の跡地関係市町村個別会議の内容は参考となったでしょうか。



#### ●自由意見

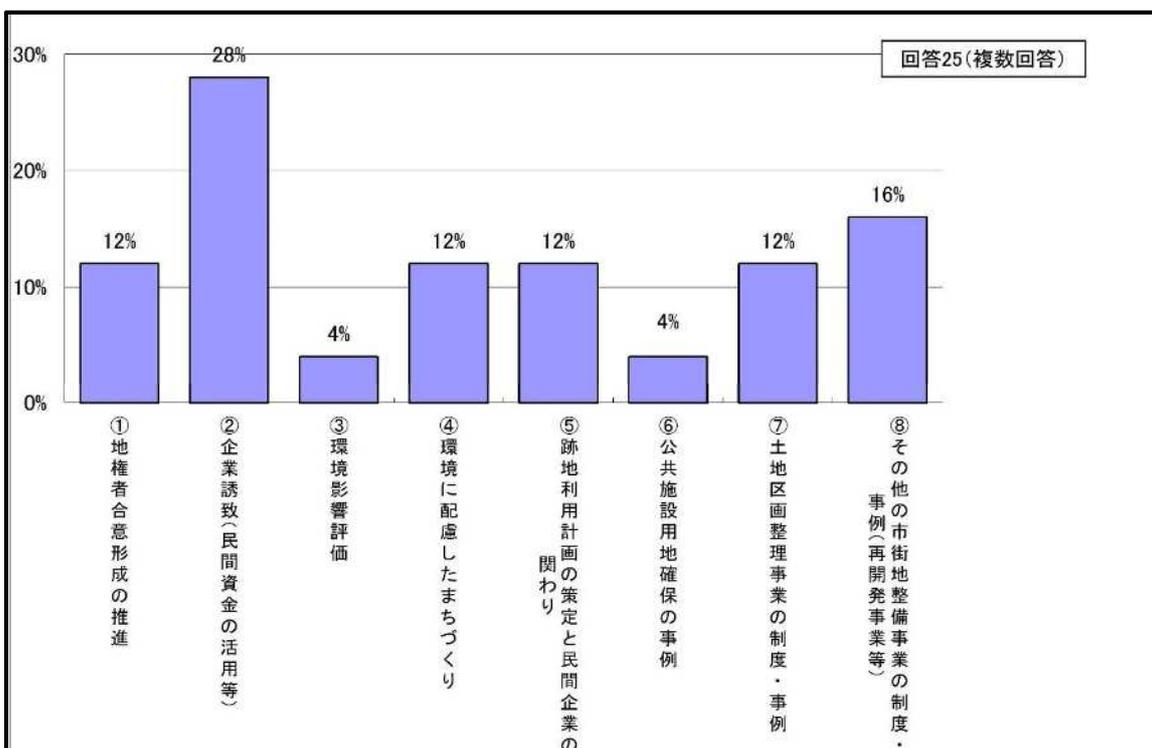
- ・今回は都市計画関連での区画整理なので、区画整理法、都市計画法等に関わらずに行える区画整理の手法等が参考にあると良い。(PPP/PFIの活用等)
- ・民間事業者包括委託方式の活用事例について、もう少し詳しく聞きたかった。
- ・土地区画整理事業が専門外だった。
- ・対象となる事業がないため、イメージが湧かなかった。
- ・講師に「時間がなかった」と言わせてしまうのはよくないのではないかと。
- ・土地区画整理事業を新たに行うことは予定されていないため、あまり役立つ講演とは言えなかった。必要なのは跡地のハード整備よりはソフト整備の方ではないかと。

- ・何を伝えたいのかももう少し最初に話してほしかった。数多く開催する会議ではない分、より丁寧な運営に努めて欲しい。（「返還が進んだら活用できる制度としての業務代行方式の紹介」という案内はできるのではないか）

**Q 2. 今回の跡地関係市町村個別会議の内容について、皆さまの今後の跡地利用にどう活かしていきたいと思えますか。**

- ・業務代行方式を知らなかったが、メリット・デメリットを把握することができ、機会があれば採用を検討していきたい。
- ・今後の新規地区の計画等について、今回の内容を検討していきたい。
- ・都市計画区域外で適用可能であれば企業開発予定地以外での区画整理ができるのであれば参考としたい。（特に袋地となっている箇所について）
- ・今後の事業にあたり、検討すべき事項と思う。
- ・“業務代行方式”という制度のメリット・デメリットについて理解を深め、跡地利用の開発に取り入れていけないか検討していきたい。
- ・区画整理があれば是非参考にしたい。
- ・担当者レベルで今後相談できるような会となればいいと感じた。
- ・出席していない市町村との接点があれば情報提供したい。
- ・区画整理については、津波の被害や大規模地震の被害への対応で活用できるのかもしれない。
- ・もしも返還が進んで、土地区画整理法の対象となれば活かせるのかもしれない。

**Q 3. 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

選択肢	具体的な内容
②企業誘致（民間資金の活用等）	・ 商業施設、医療機関 etc. ・ 企業誘致の方法等
④環境に配慮したまちづくり	・ 導入方法と事例など
⑤跡地利用計画の策定と民間企業の関わり	・ 跡地有効活用として、国有地の活用法を考えるきっかけとしたい。
⑧その他の市街地整備事業の制度・事例（再開発事業等）	・ 住民の意見をまちづくりに活かした事例

●自由意見

- ・ 跡地については、全国的な事業メニューがそぐわないことがあるので、補助や制度を提案して頂きたい。
- ・ 防災を兼ねたエネルギー拠点（商業施設、ホテル）
- ・ 跡地を中心として、周辺施設の有効活用の方策。
- ・ 跡地利用のトラブル、区画整理事業中のトラブル・事例など。
- ・ 参加市町村の求めていることをもっと真剣に把握すべき。
- ・ 返還が容易でないことは明白であるにも関わらず、返還を前提とした講演・意見交換を実施するということがどうなのか。もっと現実に即した講演を実施して欲しい。
- ・ 「内地の制度をそのまま沖縄に持ち込めるのか」という、よく耳にするフレーズの良い例となるような会議だった。
- ・ 後発の開発地となる跡地と、それ以外の自治体内地域とのうまい連携のあり方については聞いてみたい。

**Q 4. 今後の市町村支援事業で取り組んで欲しいこと又はアドバイザー等専門家派遣に関する意見（提案等）をご記入下さい。**

- ・ 様々な地区の事例をもっと知りたい。またその際、業務遂行に当たりぶつかった課題などを具体的に知りたい。
- ・ 引き続きアドバイザー等派遣をしてもらいたい。
- ・ 誘致した企業と継続的に連携している良いモデル地区があれば教えて欲しい。

## 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

推進セミナーは、関係市町村の跡地利用計画の策定に関わる職員及び関係者等を対象に、専門家等による県内の跡地利用計画の実例紹介や土地区画整理事業の仕組みなどについて、跡地利用計画に資する基礎的知識の共有を目的に開催した。

#### 2 開催状況

##### (1) 開催形態

推進セミナーは、関係市町村の跡地担当者だけでなく、跡地利用に関わる関係者（地主会など）も対象に、専門家等による県内の跡地利用計画の実例紹介や土地区画整理事業の仕組みなどについての情報提供等を実施した。

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

なお、今回、地権者等の参加に配慮し18時30分開会とした。

##### (2) テーマの設定

推進セミナーのテーマは、「土地区画整理事業の特徴と事業主体の種類」として設定した。

（背景）

これまで土地区画整理事業による基地跡地利用では、公共団体施行や組合施行、都市再生機構（UR（旧公団））施行と、主に3つの施行主体により事業が行われてきた。

今後の跡地利用においても、地区特性等に応じてこれら3つの施行主体による土地区画整理事業の施行が考えられるが、加えて、平成17年に制度化された会社施行を含めた様々な施行主体が検討されることと思われる。

しかしながら、これまで施行主体を定めるに当たって、跡地の特性を踏まえた施行主体のあり方に関する議論はほとんど行われてきていないことから、この議論を踏まえた上で施行主体を定める取組が必要と考えられる。このため、公共団体と組合、UR、会社といった様々な施行主体にどのような特徴があるのか、またそれぞれのメリットやデメリットを整理することで、各基地跡地の特性に合わせた施行者の検討が可能となる。

(テーマ)

基地跡地利用に関する土地区画整理事業に知見のある講師の説明を聞き、地元市町村あるいは権利者として、ステークホルダーごとにどのような特徴や留意点があるのかを明らかにすることで、今後の跡地利用における施行主体の考え方について解説することとした。

## 6-2 跡地利用推進セミナー

### 1 実施概要

#### (1) 開催日及び開催場所

開催日：平成30年8月30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）

伊江村（政策調整室）、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・社会教育課）、北中城村（企画振興課）、宜野湾市（まち未来課・文化課）、浦添市（企画課・里道潰地事業推進室・美らまち推進課・区画整理課・西海岸開発課）、那覇市（那覇軍港総合対策室）

##### ②その他市町村

西原町（都市整備課）

##### ③地権者等

うるま市石川軍用地等地主会、沖縄市軍用地等地主会、北谷城及び白比川倉庫地区地権者会、宜野湾市軍用地等地主会、普天間飛行場跡地を考える若手の会、ねたてのまちベースミーティング、浦添市軍用地等地主会、チームまきほ21、那覇軍港のまちづくりを考える次世代の会、那覇軍用地等地主会

##### ④一般参加

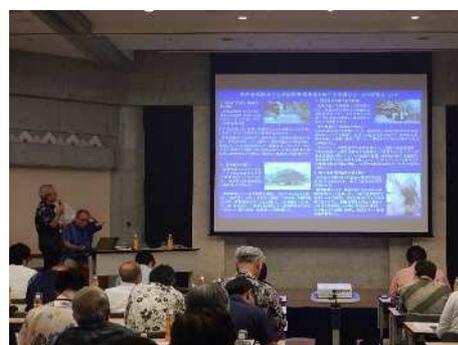
都市再生機構、その他民間企業等

## 2 内容

### (1) 講演

#### ア 講師

那覇新都心株式会社  
 顧問 新田 進 氏  
 玉野総合コンサルタント株式会社  
 技師長 加塚 政彦 氏



#### イ 演題

「土地区画整理事業の特徴と事業主体の種類」  
 ～駐留軍用地の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 講演概要

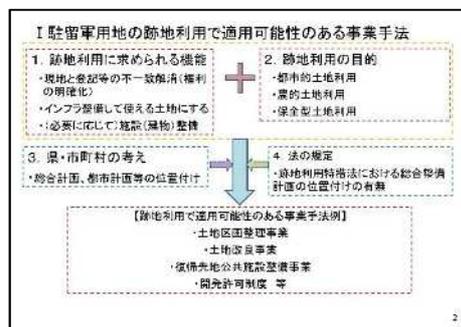
##### 《駐留軍用地の跡地利用の中で適用可能性のある事業手法》

○駐留軍用地の跡地利用に適用可能性のある事業手法は区画整理だけではない。跡地利用に何を求めるかというところで、基本的には米軍が使っていたところなので、現地と登記等の状態が全然合っていない。

○一応、公図等もあるが、現地では自分の土地がどこかわからない状況で、支障除去措置で見た目は建物等がない形で返還されるが、インフラ等が全然ない。

○跡地利用の中で何らかの施設が欲しいということもあるが、もう一方でどういった土地利用をしていくか、都市的土地利用、農的土地利用、それから公園という保全型土地利用などの目的があると思う。これらを合わせて想定される事業手法としては、土地区画整理事業、土地改良事業、復帰先地公共施設整備事業、開発許可制度が考えられる。

○当然ながら跡地利用を進めていく中で、地元の自治体等が何らかの計画の位置づけや法律の中でこういったことをやるべきということで位置づけられることもあるので、そういったことを含めてどの手法を使うか検討されると思う。



《土地区画整理事業》

○土地区画整理事業の場合、土地区画整理法という法律で何をやるかが決まっている。都市計画区域内で公共施設の整備・改善、あるいは宅地の利用増進を図る。要は宅地利用が良くなるために行う土地の区画形質の変更と公共施設の新設、変更に関する事業だということが法律に書いてある。

○公共施設が不十分な区域では、公共施設の整備・改善という法律の目的のために、減歩という地権者から少しずつ土地を提供してもらうことになる。これを公共用地あるいは保留地として事業資金の一部に充てる形になっている。

○事業資金は保留地処分金のほか、公共側から支出される都市計画道路などの公共施設等整備費が資金として充てられる形になっている。地権者の場合は土地を抛出されるが、利用価値の高い土地として、従前と同じ価値の土地が返されるという事業である。

○イメージとしては、もともと形が悪い、道路付きが悪いようなエリアにきちっとまちをつくるという事業で、個々の地権者に着目すると、Aさんの土地の一部として、鍵型のところを減歩する代わりに、きれいな土地を返すことになっている。土地は減るが、価値は変えないよう同じ価値の土地を返す形の事業になっている。

《土地改良事業》

○土地改良事業は農地を改良して農業生産を効率よくやる事業で、1つの事業というより色々な事業を組み合わせる事業ができる。その中に土地改良事業があるが、田んぼや畑をきれいな形にして効率よく農業ができるようにする、あるいは色々な場設備等を新設することができる事業で、土地改良法の中で規定されている。

○土地改良事業は 15 人以上の事業参加資格を持っている権利者が全体の3分の2以上の同意を得て、土地改良区を設立してやる事業で、国や都道府県も実施できるがその場合でも地元の同意を得た上で事業計画を作ることになる。

**各事業の概要【土地区画整理事業】**

- 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う(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も、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、家屋の移転償還等が行われる。
- 地権者に対しては、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、国交省NIPより(赤字は強調者加色))

○規定する法律：土地区画整理法  
第二条 この法律において土地区画整理事業とは、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、この法律で定めるところに従って行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業をいう。

**土地区画整理事業の概要**

これを総合的にを行い、土地の利用価値を高め、健全な市街地とする事業です。

(出典：国交省NIP)

**土地区画整理事業の概要**

みなさんの土地から公共用地(道路・公園など)や保留地を生み出します

(出典：国交省NIP)

**各事業の概要【土地改良事業】**

- 農業の生産性の向上、農業生産の増大、農業生産の選択的拡大及び農業構造の改善を図るためには、農業の生産基盤を整備し、開発することが必要不可欠。このための土地改良法は、農用地の改良、開発、保全及び集約化に関する事業(土地改良事業)を確立かつ円滑に実施するために必要な事項を定めている。
- 土地改良事業の種類  
(一)農用排水施設、農業用道路等の施設の建設、管理、廃止又は変更  
(二)区画区画(農地を含む)農用地の集約化、非農用地区域の設定  
(三)農用地の造成  
(四)墾立て、干拓  
(五)農用地又は土地改良施設の災害復旧  
(六)交雑分合  
(七)農用地の改良又は保全(客土、晒きと排水、床積)
- 事業主体  
土地改良区、国、都道府県、農協、市町村等

(以上、農林水産省NIPより)

○規定する法律：土地改良法



ではないかという話もあるが、都市計画法で規定されているものである。

- 市街化区域と市街化調整区域の区域区分がされているところを担保して、良好かつ安全な市街地の形成と無秩序な市街化の防止を目的として、市街化区域、あるいは市街化調整区域をむやみやたらに開発されないよう、一定の規制をかけて、基本的に特殊な施設、大きな施設等を整備するときは許可を得てくださいというものである。

**各事業の概要【開発許可制度】**

○市街化区域及び市街化調整区域の区域区分(いわゆる「線引き制度」)を担保し、良好かつ安全な市街地の形成と無秩序な市街化の防止を目的

○開発行為とは、主として、(1)建築物の建築、(2)第一種特定工作物(コンクリートラフト等)の建設、(3)第二種特定工作物(ゴルフコース、1ha以上の公園等)の建設を目的とした土地の活用利便の増進をいう。

○許可権者

- ・都道府県知事、政令指定都市の長、中核市の長、特例市の長(法第29条)
- ・地方自治法第252条の17の2の規定に基づく事務担当事務所の長

○許可対象外の開発行為

- ・国憲法、公衆衛生の公益上必要な建築物のうち周辺の土地利用に支障がないものの建築のためのもの。
- ・土地改良年度等事業等の施行として行うもの 等

(以上、国交省HPより)

○規定する法律：都市計画法

- 規制の対象外になっているのがあり、公的な図書館、公民館などで周辺の土地利用に支障がないものと、こういった事業を土地区画整理事業として行うものについては対象外となっている。

- 開発許可の対象要件は、線引き都市計画区域と非線引き都市計画で若干違うが、線引きの場合は市街化区域で1,000㎡以上、市街化調整区域は原則として全ての開発行為、非線引きの場合は3,000㎡以上、準都市計画区域で3,000㎡以上、それから都市計画区域及び準都市計画区域外は1ha以上の開発行為ということで規定されている。

**各事業の概要【開発許可制度】**

**開発許可の規制対象規模**

市街化区域	第一種市街化区域	1,000㎡以上(第一種市街化区域)又は、第二種市街化区域(2,000㎡以上)の開発行為	市街化調整区域
	第二種市街化区域	開発行為	
準都市計画区域		3,000㎡以上の開発行為	
都市計画区域外		3,000㎡以上の開発行為	
都市計画区域及び準都市計画区域外		1ha以上の開発行為	

(出典：国交省HP) 13

《(参考)市街地再開発事業》

- 参考として市街地再開発事業というものがあり、市街地内の老朽木造建築物等が密集している地区で、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るという事業で、都市再開発法で規定されている。

(参考)市街地再開発事業について(跡地での適用は難しい...)

○都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、総合的な敷地の健全・高度化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。

○規定する法律：都市再開発法(第3条(施行区域の要件))

- 二 当該区域内にある耐火建築物で次に掲げるもの以外のものの建築面積の合計が、当該区域内にある全ての建築物の建築面積の合計のおおむね三分の一以下であること又は当該区域内にある耐火建築物で次に掲げるもの以外のものの敷地面積の合計が、当該区域内の全ての宅地の面積の合計のおおむね三分の一以下であること。
- イ 地震危険(階数が二以下であるもの)
- ロ 法令で定める耐用年数の三分の二を経過しているもの

(以下略)

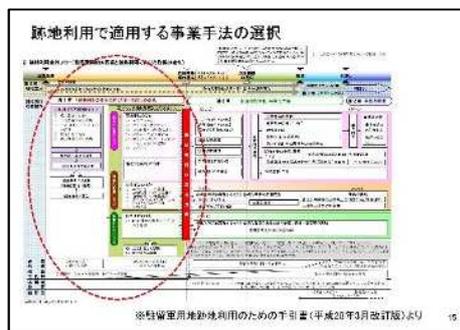
- 基本的に耐火建築物でないものが多いところで、耐火建築物が地域内の3分の1以下である場合や、そうでないものが3分の1以下であるということになり、基本的には古い建物があるエリアということになる。

- 「跡地での適用は難しい」のは、跡地の場合、返還後に支障除去でききれいにされて引き渡しされて、基本的に建物がないということで、再開発事業は成り立たないということになる。

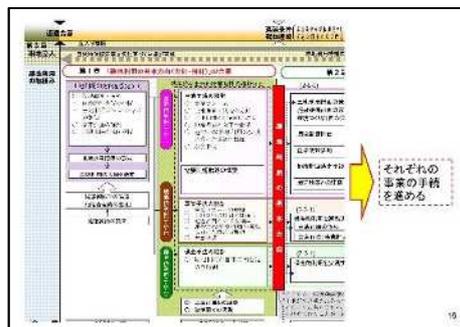
- そもそも再開発事業はそういう建物を建てる事業で、使い方によっては効率的な高度利用が図られるため、沖縄県内でも那覇市の旭橋バスターミナル周辺、あるいは国際通りの牧志駅周辺も市街地再開発事業で、嘉手納ロータリーの防衛局がある建物も再開発事業である。

《跡地利用で適用する事業手法の選択》

○可能性のある事業をどうやって選んでいくかという、沖縄総合事務局が平成 28 年 3 月に「駐留軍用地跡地利用のための手引書」を発行し、各市町村に配付されている。その中にまず何をすべきかを考えた上で事業手法を固め、その手続を進めていくという表がある。

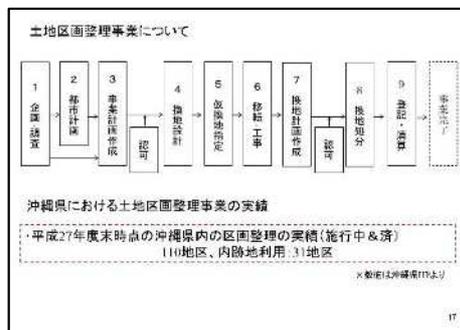


○まず土地利用の方向性として、その跡地がどこにあるか。例えば山のそばにある、あるいは市街地にある、そういったことで状況が違うが、その中で何をやるかということ、那覇新都心地区のような都市的利用をしたいのか、あるいは土地改良事業をやるための農業的利用をしたいのか、あるいは公園のような状態で保全しておきたいのか。そういったものを決めた上でどういった手法を使うかを決めていくことで方向性が決まる。大体使える手法は決まってくるので、そういう決め方をしてもらうことになる。



《土地区画整理事業について》

○本日の主題となる土地区画整理事業の施行者はいくつか種類があり、土地区画整理事業の基本的な流れとして、「1. 企画・調査」で、どこでどういった事業をするか、何を整備するかを検討し、それを「2. 都市計画事業」としてするかしないかという選択がある。



○土地区画整理事業の場合、必ずしも都市計画事業でなくてもいいケースがあるので、どちらにするかを決めてもらい、その後、都市計画事業であろうとなかろうと「3. 事業計画」を作成する。この事業計画は、どこで、どれだけの規模で、何を整備するのか、あるいは減歩をどれぐらいにするのか、あるいは事業費は何に幾ら使うのか、その事業の資金をどこからどうやって持ってくるのか、そういったことが書いてあるもので、この事業計画は、認可権者となる公共団体から認可してもらう必要がある。

○認可を受けて「4. 換地設計」で、施行前の従前の土地をどこへ何㎡で換地するかを決めていく。その換地設計の後「5. 仮換地指定」を行うが、これは今まであった土地の代わりにあなたの土地はここに換わりますということ指定する行政処分としての行為のため、基本的に行政不服審査法の対象になる。行政行為のため、個人施行は該当しません。



○施行数そのものは若干減っていて、平成19年の認可が80地区、そのうち組合が34地区、公共団体等が25地区、個人が21地区だったが、平成28年は少し減っている。絶対数は減っているが、個人施行の数はあまり変わっていない。組合施行と公共団体施行が減っている状況になっている。割合からすると個人施行が比較的堅調になっている。

○公共団体や都市再生機構が自ら行う事業と、同意を得て行う事業、これは適用される法律の条項が違うので、公共団体や都市再生機構は、地権者全員の同意ではない違うやり方をするので、適用条項が違う。例えば同じ公共団体がやっている事業だとしても、適用条項が違うと性格が違う。

○施行主体として個人、組合、会社、公共団体、URとあったが、それぞれの違いを法律に書いてあることで説明すると、「①個人施行」は地権者が全員同意で事業を行うもの。人数の制限はないが、都市計画決定は必ずしも必要でない事業で、関係権利者の全員同意で行うため、個人施行以外の方は事業計画や換地計画、縦覧という一般の方に見ていただく機会を設けないといけないが、個人施行の場合は関係権利者の全員同意で行うので、縦覧という行為はない。

土地区画整理事業の施行主体による違い	
2. 各施行主体の主な特徴	
①個人施行(法3条1項)	<ul style="list-style-type: none"> <li>関係権利者の全員同意で事業実施(人数制限は無し)</li> <li>都市計画決定は必ずしも必要ではない</li> <li>事業計画や換地計画の縦覧不要</li> <li>1人でも殺人共同でも施行可能—所有権移転などにより地位承継</li> <li>施行能力のある者に同意を与えて施行可能(地権者以外でも可能)</li> </ul>
②組合施行(法3条2項)	<ul style="list-style-type: none"> <li>地権者7人以上で組合設立</li> <li>認可申請には地権者の2/3以上の同意必要(地権者全員が施行主体の構成員)</li> <li>総会又は総代会の議決により事業運営</li> <li>都市計画決定は必ずしも必要ではない</li> <li>事業計画や換地計画は縦覧必要</li> <li>土地区画整理事業以外の事業は不可—事業完了後は解散</li> <li>組合は非課税団体</li> </ul>

○個人施行という言い方をしているが、人数制限はないということで、何人か共同の場合もあるし、1人の場合もある。例えば1人の方に相続が起きて5人の方に所有権移転すると、その5人の方全員が地位を承継することになり、一旦スタートしたら施行する権能は継承されることになっている。

○地権者だけで行うことになるので、素人だけではとてもできないとなれば法律で「施行能力のある者」とあるが、例えば市町村、あるいは都市再生機構に同意を与えて施行してもらえる。

○「②組合施行」の場合は地権者が組合を設立して行う事業で、基本的に7人以上で組合は設立される。設立した組合の事業は、市や県という認可権者に認可申請していくが、認可申請する際は地権者の3分の2以上の同意が必要になっている。

○法律上3分の2以上とあるが、逆にいうと3分の1が反対していても認可申請ができる。その場合反対者が多いと組合がうまく機能しないことが危惧されるので、認可権者の考え方で3分の2ではなく、8割や9割ぐらいの同意が必要となるケースもある。

○3分の2が賛成したから、3分の2だけが組合の施行主体ではなく、3分の2以上の同意で組合が設立され、反対している3分の1も含めた地権者全員が施行主体になり、施行に関する責任を負うことになる。

○組合施行の場合、意思決定は総会なので、地権者数が多いと総会で審議が進まないこと

もあるので総代会を設置することができる。選挙で何人か代表を決めてもらい、その総代が総代会で決めていくシステムで、それで事業を運営していく。

○組合施行の場合も必ずしも都市計画決定しなくてもいいが、補助金を受けたり、重要な都市施設、幹線道路、大きな公園をつくる場合は都市計画決定が必要となってくるケースがある。個人施行で不要だった事業計画、換地計画の縦覧も、組合施行では事業計画や換地計画を作成し、認可申請する場合は縦覧が必要になってくる。

○組合は区画整理事業のためだけにつくられる組織なので、区画整理事業以外の事業をしてはいけない。事業が完了し、役目を終えたら解散する。組合は公共法人で、ある意味準公共事業をやるための組織なので、基本的に税金がかからない非課税団体扱いになっている。逆にいうと個人施行の場合は個人の資格で行うので、事業の中で行うことに対して税金がかかる。保留地を売れば譲渡所得税がかかることがある。

○「③会社施行」は区画整理を多少ご存じの方でも聞き慣れないかもしれないが、比較的最近の平成18年の法改正でできた仕組みで、区画整理を目的とする株式会社を設立し、その会社が区画整理を行う。「区画整理の施行を主たる目的とした株式会社を設立」とあるが、ある会社が区画整理の施行を主たる目的に定款を変えて行うことも可能である。

#### 土地区画整理事業の施行主体による違い

##### 2. 各施行主体の主な特徴

##### ③会社施行(法3条3項)

- ・土地区画整理事業の施行を主たる目的とした株式会社を設立
- ・株主総会の議決権の過半数が地権者であることが必要
- ・認可申請には地権者の2/3以上の同意必要
- ・取締役会・株主総会の議決により事業運営
- ・地権者は出資の有無により施行主体となるかどうかの選択が可能
- ・都市計画決定は必ずしも必要ではない
- ・事業計画や換地計画は縦覧必要
- ・土地区画整理事業以外の事業は原則として不可→事業完了後は定款変更により別途事業可能
- ・施行会社は課税団体、出資者と非出資者で課税特例の適用が異なる部分あり

29

○株式会社なので当然株主がいるが、議決権を持っている株主の過半数が地権者か土地の借地権者であることが必要になる。事業計画の認可申請も必要で、地権者の3分の2以上の同意が必要となり、組合施行と同じであるが、3分の2の同意とは頭数のことで、地権者が99人だと66人以上いけばよいが、一方でその人たちが持っている土地の面積が3分の2以上を占めることが必要になり、組合施行も一緒である。

○会社の事業内容については取締役会や株主総会の議決で運用することができる。組合施行では一旦設立されると、反対者も施行主体になるが、会社施行の場合は議決権の過半数が必要で、出資の有無で施行主体として会社の中に入るか、会社に入らずに一権利者として施行責任をとらないただの権利者になるかの選択ができることが大きな違いである。都市計画決定は必ずしも必要ないが事業計画と換地計画の縦覧は必要となる。

○会社施行の場合も区画整理事業以外の事業は原則できない。「区画整理の施行を主たる目的とした」ものなので、主たる目的でない従たる目的として若干の事業はできる。事業が完了すると、組合は解散するが、株式会社は定款を他の目的に変えることで違う事業をしつつ存続していくことができる。

○株式会社なので課税対象で、例えば清算金は払う方と貰う方の両方あって、貰う方は基本的に譲渡所得の対象になるが、区画整理であれば5,000万円まで控除できる租税特別

措置法の規定があり、それは認められるが、会社施行はそれが一部認められないケースもあって、若干違いがある。特に出資して施行主体の中に入っている権利者と、出資をせず施行主体の中に入っていない権利者では取り扱いに違いがある。

- 「④公共団体施行」は都道府県や市町村が施行するが、その場合は条例をつくって事業を実施する。認可に際しては、組合や会社のように3分の2の同意要件はない。公共団体がやる場合は、都市計画事業でないといけないと区画整理法に書いてあって、事業計画や換地計画は縦覧が必要となる。公共団体なので当然解散はないが、事業が完了すると条例を廃止して、事業からは離れることになる。

土地区画整理事業の施行主体による違い

2. 各施行主体の主な特徴

④公共団体施行(法3条4項)

- ・都道府県又は市町村が条例を制定して事業実施
- ・認可に地権者の同意要件はなし
- ・都市計画決定が必要
- ・事業計画や換地計画は縦覧必要
- ・事業完了後は条例廃止

⑤都市再生機構(UR)施行(法3条の2)

- ・国土交通大臣の認可により事業実施、地権者の同意要件はなし
- ・都市計画決定が必要
- ・事業計画や換地計画は縦覧必要
- ・法で施行可能な事業限定
- ・施行権能とは別に土地の取得を行うことが可能な場合もある

⇒URについては別途説明します。(by新田)

- 市町村であれば県の認可を得るか、認可権が委譲されていれば自ら認可するケースもある。

- 「⑤都市再生機構(UR)施行」の場合は国土交通大臣が認可をする。地権者の同意は特に必要なく、都市計画事業であることが必要で、事業計画や換地計画は縦覧が必要となる。

- 「法で施行可能な事業限定」とは、区画整理法では重要なことをやる場合は都市再生機構がやってくださいと書いてあるが、都市再生機構法で行う事業が限定されているので、やれる場合が変わっている。昔の地域振興整備公団や住宅都市整備公団であれば大規模開発などもできていたが、都市再生機構になってからは都市再生限定に目的が縛られている。

- 都市再生機構はいろんな権能を持っていて、施行とは別に土地を買収して活用することもできる。「地権者の同意要件はなし」とあるが、地権者を放ったらかしではなく、公共団体施行もUR施行も審議会を設けることになっている。

- 審議会は選挙で選ばれた地権者が委員になって参加するシステムになっていて、地権者の同意要件はないが、地権者の目が光る仕組みになっている。

《UR都市再生機構施行の土地区画整理事業の特徴》

- UR都市再生機構とは国土交通省の独立行政法人で、独立行政法人通則法では「国民生活及び社会経済の安定等の公共上の見地から確実に実施されることが必要な事務及び事業であって、国が自ら主体となって直接に実施する必要のないもののうち、民間にの主体に委ねた場合には必ずし

UR都市再生機構とは

UR: Urban Renaissance Agency  
ウレキス(ウレナギ)

大都市や地方中心都市における市街地の整備改善や賃貸住宅の供給支援、UR賃貸住宅(旧公団住宅)の管理を主な目的とした、国土交通省所管の独立行政法人である。

独立行政法人は独立行政法人通則法第2条第1項に規定される「国民生活及び社会経済の安定等の公共上の見地から確実に実施される」ことが必要で事務及び事業である。国が自ら主体となって直接に実施する必要があるもののうち、民間の主体に委ねた場合には必ずしも実施されない(おそれがあるもの)又は一の主体に委ねして行わなければならないものを効率的かつ効果的に行わせることを目的として、この法律及び関係法の定めるところにより設立される法人をいう。

日本の行政機関である省庁から独立した法人組織であって、かつ行政の一端を担い公共の見地から事務や国家の事業を実施し、国民の生活の安定と社会および経済の健全な発展に役立つもの、省庁から独立していると言っても、主務官庁が独立行政法人の中長期間計画を年々半次計画をチェックし続ける。

も実施されないおそれがあるもの」となっており、省庁から独立した法人で、主務官庁である国交省が独立行政法人の中長期計画策定や業務運営のチェックに携わっている。

○都市再生機構はこれまで住宅公団、宅地開発公団、地域振興整備公団の3つの公団が合併して1つの組織になっていて、資本金が約1兆円、職員数は発足時で約5,000人ぐらいだったが、今は次々と減らしてきて約3,000人となっている。

○今までつくった団地が1,732団地で約75万戸、分譲住宅は28万戸となっている。開発したニュータウンの総数が大都市圏で272ヶ所、地方圏で20ヶ所、この20のうちの1つが那覇新都心地区で、開発した総面積は4万4,000haで那覇新都心地区の193ヶ所分、普天間飛行場の86ヶ所分という、かなり大規模な開発をやっていて、都市再開発も173地区やっている。



○URは関係会社26社を抱えている政府系のデベロッパーで、珍しいところでは羽田から京浜急行で成田までの約30kmをつないでいる北総鉄道という鉄道会社もURの子会社となっている。



○URの業務は4つの柱があり、一つ目が「都市再生」で大手町の連鎖型の区画整理もやっているが、再開発みたいなもの。二つ目が「災害復興」で、阪神・淡路、あるいは東日本、中越と震災復興にかなりの人を出して支援している。三つ目が「賃貸住宅」で、これが一番大きくて約75万戸つくって、現在もかなりの部分を管理している。四つ目が「ニュータウン」という4つの柱がある。



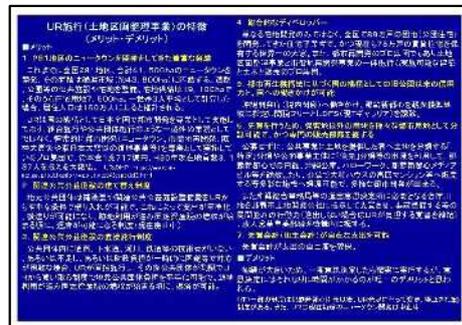
○財務諸表では平成29年度の経常収益が1兆781億円、そのうち経常利益が約1割の1,000億円強で、76万戸の賃貸住宅から収益の半分近くが上がっている。





いわき明星大学という大学もある。

○UR施行のメリット・デメリットとして、1つ目のメリットは281地区のニュータウン開発してきているので手慣れている、プロ集団だと言っているかと思う。他の公共団体と違って常時継続的にやっていて、片手間にやっていない。そこは圧倒的に大きな違いで、常時専属でやっている。



○2つ目は、今は制度がなくなってしまったが、関連公共公益施設の建て替え制度がありました。これは那覇新都心地区では適用されているが、地元公共団体では補助裏が間に合わないとか、学校、下水道、公園をつくる資金がなかなか出せない場合に、かなり低利な条件でURが融資をする制度があった。那覇市はこの制度で35億円使っています。その後市街化が進み、固定資産税が上がった状況で返済していくというような、かなり有利な条件の制度です。

○3つ目は、関連公共公益施設の直接施行制度で、公共団体にはエンジニアや鉄道技師、下水道や河川の技術者がいないなど、市町村の規模によってはなかなか手が回らないときに、直接URが施行して割賦で買ってもらう制度で、これは現在もあります。

○4つ目は、宅地開発をやっているだけではなくて、現在88万戸の団地、公団住宅を開発してきているので、建築と土木両方セットでやっている。

○5つ目は、国の機関ですので国にも色々働きかけ、法律を新しくつくってもらったり、改正してもらったり、新しい制度をつくってもらったり、ありとあらゆることを国と相談しながらやってきている。

○6つ目は、ここが公共団体施行とかなり違う部分で、ほとんどの地区で先買いをやるので、専属の販売部隊を持っている。那覇新都心地区のように沖縄公庫、日銀、ハローワーク、メディアビルの底地は全てURが先買いした土地を譲渡したものでできている。ですから、都市にバリエーションを与えることができるのが圧倒的に他の公共団体施行とは違う点です。

○7つ目は、同じことの裏返しですが、先買会計、要するに地主会計と言っているのですが、先買いを行うので、この収益をいろんな形で使うことができる。先買会計が補助だけではない、いわゆる収入の自由度をもらっているんで、いろんな形でいろんな支出ができる。

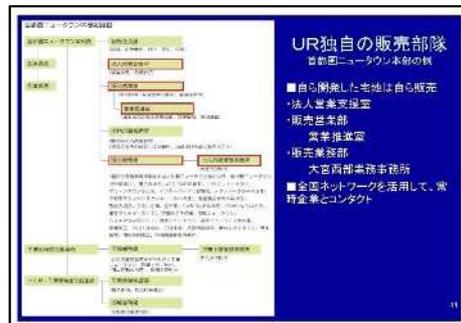
○デメリットとして一番わかりやすいのは、かなり大きな組織なので動き出すのにかなり時間がかかったり、法的な拘束とか色々あります。戦艦ヤマトみたいなもので、舵を切っても半年ぐらいたたないと効いてこないという、悪くいえばデメリットがあると思う。

○那覇新都心地区のURの保留地はどこに分譲したかという、DFSギャラリー、ライオンズマンション、天久クレセントと呼ばれている一戸建ての住宅地 30 戸分です。先買会計のバリエーションとしてURが先買いした土地の分譲先としては、あまり知られていませんが、沖縄総合事務局の底地を用意したのはURです。URが信用保証して那覇市の土地開発公社に買っていただいた。それから日銀、ハローワーク、沖縄公庫、メディアビルの底地もURの土地です。それから今はヤマダ電機の底地になっているところもURの土地です。それからダイワハウスのD' グラフポートと呼ばれている 25 階ぐらいのマンションもURが分譲した土地です。

<b>【地産者の土地】</b> ガンシー 駐職インプレイス(共同利用) DFSギャラリー(共同利用) コーポあふめるタウン(共同利用) 天久クレセント NIKKII 開発地(UR:URは保有地を賃貸) TOURAYA	<b>【那覇市の先買用地】</b> 総11: 6ha(市分2: 4ha) 県立体育館(新築) 那覇市役所(個人所有) 小中高校 高齢・市営住宅 仮設公園
<b>【URの保留地】</b> 面積約: 7ha DFSギャラリー(共同利用) コーポあふめるタウン 天久クレセント(URとバス事業者による共同利用)	<b>【URの先買用地】</b> 面積約: 8ha 沖縄県立総合体育館(新築) 日本銀行那覇支店 沖縄建設協会庁舎 沖縄県立総合体育館 那覇市役所(個人所有) タワーハイツ(共同所有) タワーハイツ(共同所有) 天久クレセント(共同利用)



○URは先買いもやりますし、保留地も売らないといけないので独自の販売専門の部隊を全国ネットで持っています。自分の作った土地については自分で責任をもって売っていく形です。



○那覇市と沖縄県がなぜURに那覇新都心事業を頼んだのかという記録が残っていて、1つ目は技術力の支援、大規模開発に手慣れている。2つ目はURの先買用地や第三セクターがいろんな形で関与して、企業誘致しながらURの土地も売る。URの販売の別動部隊みたいなものです。3つ目は、URの立替資金の活用で那覇市は 36 億活用しました。4つ目は、組織の活用でURが延べ何千人というふうに人を投入していくので、その分、県・市は人を増員しなくて済む。5つ目は、国の機関ですから、関係省庁と調整が有利である。6つ目は、他地区の実績から大規模な地区でもかなり早めに仕上げている。

- 何故沖縄県・那覇市はUR都市機構に那覇新都心の事業委託をしたのか
- 1 技術力の支援  
大規模開発及び施設建設のノウハウを生かし、総合的なづくりが実現できる
  - 2 計画的な市街地の開発  
UR(先買)用地、第三セクターを活用した、計画的な市街地が実現される
  - 3 URの立替資金の活用  
関連公共施設整備資金を市の負担分を、UR資金を活用して立て替えることにより、負担軽減が図れる
  - 4 組織の活用  
UR、県、市の職員で組織し事業を推進していくため、県市職員の負担(業務量)が軽減される
  - 5 国との調整能力  
国の機関であるため、関係省庁との調整に有利である
  - 6 早期の事業完成  
他地区のUR事業の実績から、施行期間3000ha前後の地区は8~10年程度で完成させることが出来る

○区画整理事業におけるURの役割としては、機構施行（UR施行）または個人施行がある。那覇新都心地区は自ら施行ですからUR施行に該当します。個人施行は先ほど説明があったように、地権者として施行する場合と地権者から同意を得て同意施行の場合の二通りある。それから参加組合員として参加するやり方と、区画整理事業を丸々受託するやり方、この3つをやっている。

**土地区画整理事業におけるURの役割**

UR (Urban Redevelopment) による区画整理

1. 機構施行または個人施行  
都心再開発・旧の土地利用に基づいて市街地の整備改善を促進する地域圏内において、機構自らが施行者となり、伊勢市独自の資金・人員ノウハウを活用して事業を実施します。  
①土地区画整理法第3条の2による機構施行  
②土地区画整理法第3条第1項による個人施行（地権者として施行する場合と地権者から同意を得た施行者として施行する場合の2通りあり）
2. 参加組合員として参加  
自らが土地を所有している場合だけでなく、土地を所有していない場合であっても、参加組合員制度により、組合が施行する土地区画整理事業に参加し、組合員として参加することができます。
3. 土地区画整理事業の受託  
公共団体施行等の土地区画整理事業に係る施行業務を受託し、事業を推進します。

《土地区画整理事業の施行主体の比較》

○個人施行、組合施行、会社施行、公共団体施行、UR施行の主な違いをまとめてみると、事業の同意要件は、地権者の同意が要るのか要らないのかということ、個人では全員の同意が必要、組合は3分の2、会社も3分の2、公共団体とURは特になしです。反対権利者の扱いは、組合、会社の場合は3分の1が反対してもできるが、個人の場合は事業に同意しない人がいるとできません。組合と会社は3分の1以下の反対者がいても施行主体に取り込みます。公共団体とURはもともと同意がないので、反対だろうが強制的に入っていただくざるを得ません。

**土地区画整理事業の施行主体の比較表**

施行主体	同意要件	反対権利者の扱い	事業の推進
個人施行	全員の同意が必要	同意しない人がいると事業ができません	同意を得た場合のみ施行可能
組合施行	3分の2以上の同意が必要	3分の1が反対しても事業は可能	同意を得た場合のみ施行可能
会社施行	3分の2以上の同意が必要	3分の1が反対しても事業は可能	同意を得た場合のみ施行可能
公共団体施行	同意要件なし	同意要件なし	公共団体の権限で事業を推進
UR施行	同意要件なし	同意要件なし	URの権限で事業を推進

○権利者の選択肢とは会社が施行主体になるかならないかの選択ができるということで、その比較として、個人はとにかく共同事業者になるしかない。同意施行の場合は特定の事業ができて、公共団体やURに同意して事業をやっていただくことになれば、その事業の同意した権利者となる。事業に全く関わらないことになると、この事業に参加しないという選択肢ができる。

○組合の場合は反対者であっても入らざるを得ないので、組合の決まり事に対しての権利や義務など、組合員にならざるを得ない。会社の場合は施行主体になる場合と出資せずただの権利者になる場合がある。ただの権利者でも当然換地を受けたり、縦覧もあるので、そこで物を申したりできる立場にもなれる。公共団体やURの場合は、権利者は事業の施行にはかかわらないが、施行者がやることに対して換地を受けたりする対象になる。

○権利者以外の方が事業に参画できるかどうかということで、個人や組合は基本的に参画できない。URの場合は参加組合員制度がありましたが、もともと地権者ではなく、土地の権利は持っていないが、参加組合員になることはできる。これは資格要件が限定されているので、一般的には土地の権利を持っている人以外は組合員になれないと考えてもいいかと思う。

○会社の場合は、地権者が過半数の議決権を持っている必要があるので、過半数に達しな

い分については全く権利のない方でも参加できる。例えばどこかの開発業者が参画して、お金を出すから一緒にやらせてくれということが入ってくることもできる。公共団体やURは施行主体には全然関わりがない。

○事業費用ですが、法律は事業に必要な費用は施行者が負担すると書いてあるだけで、基本的には施行者が用意しないといけない。ですから、個人の場合は施行者である個人が、組合の場合も施行者である組合が、会社も公共団体もみんな施行者としてお金を用意する必要がある。

○事業に参加するリスクとしては、要はお金を負担しないといけないという中で、例えばうまくいかないときにどうするかという話もあるので、そういったリスクをどう負うかということです。個人の場合は合意した皆さんでやるものなので、事業リスクは全部負担する。同意施行の場合は同意施行者が費用等を負担するので、同意した権利者はリスクは発生しない。

○組合の場合は反対しようが全員組合員になるので、事業のリスクは組合員全員が負担する。賦課金というお金を組合員から1人幾らとか、あるいは面積に応じて㎡当たり幾らとか、それが必要になったときはその負担が必要になる。

○会社の場合は、出資をするしないで選択が分かれていて、出資するのであれば株を買っていることになり、会社が上手くいかなくて倒産すれば当然その株は紙切れになるが、出資していない人は別にそのリスクは負わない。公共団体やURの場合は、公共団体やURが全部行っていくので、地権者が事業のリスクを負うことはない。

○施行者の権能として、一つ目は施行者と事業の関係で、個人の場合は、事業が終われば施行者である地位はなくなりますが、個人ですから個人がなくなるわけではない。組合の場合は、事業が終了したら解散して組合そのものはなくなる。会社の場合は事業が終了しても会社の目的を変えるということで、同じ会社がそのまま存続していくことはできる。ただし区画整理をやる地位はなくなります。公共団体も条例を廃止するので、施行者の地位はなくなりますが、当然ながら団体としては存続します。URも同じで事業が終われば施行者の地位は離れます。

○土地区画整理事業以外の事業ができるかということ、個人の場合は、もともと会社や法人がその土地をもってやるケースもあり、本来の法人の事業は当然できるので、施行者とは別の人格でやり続けることはできる。組合は区画整理限定の組織なので区画整理以外はできない。会社は主たる目的が区画整理ですが、ほかの事業も若干できます。

○実は同じシステムが市街地再開発事業にもあって、施行主体の区分はほとんど同じです。再開発事業にも会社施行があり、区画整理と再開発事業を一緒にやる一体的施行という特殊な事業もあって、そのときには同じ会社が区画整理と再開発事業の両方ができると整理されている。まだ事例はないので、多分やるときには色々検討が必要だと思うが、同じ施行主体でやることができるので、要は主たる目的がどうかというところで、一緒にできると理解されている。公共団体やURはもともと区画整理以外のことをやってい

る組織なので、別にそれを妨げない。

- 資金調達には施行者が負担するが、調達方法は別段決まっていない。色々と方法はあると思うが、個人の場合は保留地を取ってもいいし、事業を施行する法人や個人が自腹を切ってもいい。組合の場合は一般的に最初はお金を借りて、後で保留地が売れたら返していくやり方が多く、保留地でお金を用意するケースが多い。
- 会社の場合も色々やり方はあるが、保留地を作ることもあるし、将来的に違う業務をやるので、とりあえず借りておいてやるか、ファンドを組むことも可能だと理解されているので、資金調達にはいろんな方法がある。公共団体やURはそれぞれが持っているお金を使うとか、あるいは保留地を売ってお金に換えてやることもできる。
- ちなみに保留地は必ず設けなければいけないものではなくて、設けることができると法律には書いてある。個人、組合、会社などの民間施行と公共団体施行の違いは、公共団体が保留地を設ける場合は事業費に充てるためだけです。一方で民間は定款や基準に特別な目的、例えば公民館を作るための公民館用地とか、そういう目的を設ければ資金に充てる以外にも保留地を設けることができる。
- 税金については、組合は公共法人だから非課税団体です。当然ながら公共団体、URも基本は非課税で、税金がかからない。ただ個人や会社の場合、特にこれは株式会社ですから普通に課税されます。個人も基本的には課税されます。
- ただし、個人の場合は、課税といっても保留地は事業終盤にならないと売れないケースが多いので、前半は借金で事業を運営して、最後に保留地が売れたときに借入れた分を返すこととなりますが、個人の場合、借金をしてお金がないとなれば所得税は免除されますが、お金が入れば今まで免除されていたものを無視して、お金が入ったことに対して課税しますので、保留地が売れると一気に税金を取られるのが基本です。
- これは区画整理という公共的な色合いの強い事業ということで、税務署から事業の終盤で精算してもらって、例えば5年かかった事業であれば、5年間のトータルで儲けがあったら課税するが、そうでなければ課税しないという通達が出ていて、そういう運用がされている。会社にはそれが無いので、基本的に課税されると考えもらった方がいい。
- 都市計画関連については、公共団体とURの場合は都市計画事業でないといけないが、民間の場合は必ずしも都市計画事業でなくともできる。少しややこしいですが、公共団体は法3条4項によって区画整理事業の施行者になるが、公共団体とURは個人の同意施行者になれるので、同意施行者としては法3条1項になる。そうすると、都市計画事業でなくともできる。ややこしいですが、こういうものだと思うし、なかなかいい。
- 規模や地権者数との関連については、全て規模等に制限はない。公共団体だから大きくないといけないとか、個人だから小さくないといけないということはないが、おのずと色々な縛りの中で決まっていく。
- その他として、個人の場合は同意施行者を選んで同意してもらってやることのできる。

なので地権者でない人でもやってもらえる。この同意施行というシステムは区画整理法で規定されている。組合の場合も地権者で組合を作るとはいつでも個人と同じで、区画整理をやったことがない人たちばかりが集まることが多いので、専門家に依頼してやるケースもある。例えば設計や保留地処分を民間の企業に業務代行という委託してやってもらうやり方もある。ただし、これは法律ではないので任意の契約行為になる。

○会社の場合は課税特例があり、会社としては課税されるが、地権者は清算金あるいは建物移転をするときに支払われる補償金等については、基本 5,000 万円の控除がある。これは基本的に会社であっても地権者には適用されるので 5,000 万円控除はある。ただし、施行主体に入るか入らないか、要は出資するかしらないかで立場が違って、出資した地権者の移転補償金には税金がかかる。それがほかの施行主体とは違う。公共団体の場合は同意施行者となることがある。

○もう少しわかりやすく事業の流れで説明すると、先ほど都市計画を定めなければいけないところもあれば定めなくてもいいところもあると話したが、公共団体とURは必須で、民間の場合は必ずしもなくてもいい。全員同意や3分の2同意の場合は、事業計画を作って認可をもらうときに個人だと全員の同意が必要で、組合と会社の場合は3分の2の同意と縦覧行為が必要です。公共団体とURの場合は地権者の同意は必要ないが、縦覧行為は必要です。



○仮換地指定するときには内部での同意が必要かどうかは、個人の場合は関係権利者の全員の同意、組合は総会又は総代会の議決を得て決める。会社は地権者の3分の2の同意が必要です。公共団体とURは審議会の意見を聞く必要がある。

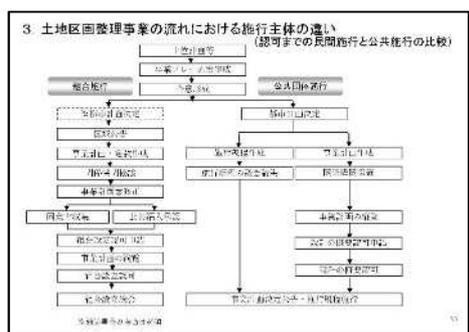
○事業終盤で、元の土地を換地、あるいは清算金額を定めた換地計画の認可をもらう場合も、個人は全員同意、組合と会社は3分の2の縦覧が必要、公共団体とURは同意は要らないが縦覧が必要です。

○事業が完了したときには、個人としては施行者たる資格は無くなり、組合は解散する。会社は解散してもいいが、せつかく会社を作ったのに解散するとあまりメリットがないので、定款を変更して会社を存続させて別の事業をやることもできる。公共団体は条例を廃止して終わり、URは施行者たる資格を喪失して終わる形になっている。

○参考までに組合と公共団体でももう少し細かく事業が認可されるまでどう違うかを比較すると、スタートは区画整理という都市計画の事業の中の1つで、都市計画決定していきようがまいが都市計画を無視できる事業ではないので、それを考慮してやらないといけない。

○上位計画、都市計画、マスタープラン等をどう位置づけてあるかということ、事業フレームとしては減歩がどれぐらいになりそうだとか、どのエリアでやるのか、どういった施設を造るのか、そういったことを作成して合意形成を図っていく。

○先ほど公共団体施行は地権者の同意は不要と言いましたが、全く無視して勝手に進めていくと縦覧で意見書がたくさん出てきて反対運動が起こったりするので、公共団体施行といえども地元の合意形成をしていかないと上手くいかないケースが多々ある。UR施行の那覇新都心地区でもご苦労されたと聞いているが、ここが結構重要な話になってくる。



○その後の手続きで公共団体と組合では違いがあって、まず都市計画決定をやるかやらないかです。重要な都市施設、幹線道路あるいは公園等の整備をする、あるいは補助をもらう事業だと都市計画決定が必要になってくるが、比較的コンパクトなところで宅地の造成だけをやってさっさと終わる事業ではそこまで必要ない。一方で、公共団体の場合、都市計画決定は必須です。

○組合の場合はここで区画整理をするという区域公告が必要で、その後に事業計画や定款を作成するが、これも組合の規則を作って関係機関と協議する。要は組合でやる事業といっても、道路を建設することができるので、従前の公共用地も取り込むことができる。

○公共用地の管理者、認可権者、法務局と協議をしていく必要があるので、そういった関係機関協議をやっていき、作成した事業計画を協議結果で修正した後、1つは公共編入承認という事業計画に従って、従前の土地として公共団体が管理している土地を事業に取り込む承認をいただくと同時に、区画整理の施行同意書を収集して組合設立の認可申請をする。

○その後事業計画の縦覧を公共団体にやってもらい、組合の設立が認可される。実は本当の設立は総会を開かないといけないので、設立総会を開いて組合が成立する流れになる。公共団体は施行規程や事業計画を作って、それぞれ議会承認や関係機関協議をやって、事業計画を縦覧し、設計の概要は補助をもらったりするときに認可申請して、認可されれば事業を施行する。そのときに事業計画決定の公告や施行規程が有効になる。こういった手続の違いがある。

《土地区画整理事業の施行主体の考え方》

○ここからは施行主体の考え方としての一例で、必ずしもそうでない部分もあるかもしれないが、参考までに聞いてください。1つは規模が大きいかどうかで、例えば普天間飛行場のように大規模な土地を組合で施行するのは多分無理ですので、比較的大きい土地は、基本的には公共団体かURでないが無理です。比較的小さい土地から、ある程度の大きさであっても組合でやれなくはないということで、例えば愛知県のある地区では、九十ヘクタールの組合事業もある。

○比較的小規模ですと基本的には民間施行になるので、組合や会社で施行する。当然、公共団体がやれないわけではないが、個人でもある程度の規模までは施行できる。本当の小規模で、特に組合の場合、7人以上の発起人が必要ですので、権利者が2～3人にしかいないところであれば個人施行になってくる。

4 施行主体の考え方(一例)

- ①規模
  - ・比較的大規模→公共団体、UR(組合でも可)
  - ・比較的小規模→組合、会社(個人でも可)
  - ・小規模→個人
- ②整備内容
  - ・重要な都市施設整備を伴う(都市事業)→公共団体(組合も可)
- ③地権者の意向・意識(地元発意)
  - ・地元発意が強い→組合、会社、個人
- ④周辺への影響
  - ・影響が大きい→公共団体、UR
- ⑤民間事業者等の協力の有無
  - ・民間事業者等の進出気運(地元も含意)→会社、組合
- ⑥その他
  - ・(跡地利用特措法における拠点返還地の国の取組方針が決定している場合)→?

○整備する内容が何かによっても違ってくる。要は都市計画決定しなければいけないような重要な施設を整備するのであれば、基本的には公共団体で、同じように都市計画決定するのであれば組合でもできる。地元の地権者がやる気満々な地区については、民間施行として組合や会社があるかもしれないし、人数によっては個人でもあるかもしれない。

○そこを開発することで周りへの影響が大きい事業は公共団体やURが施行するケースが考えられる。組合が責任を負うのが難しいのであれば公共施行でやっていくということです。それから民間事業者であるデベロッパーやゼネコンから協力が得られ、地元の合意があれば、会社や組合、業務代行といったやり方が考えられる。

○跡地の場合は特殊な部分があって、跡地利用特措法で拠点返還地については国が取り組み方針を決定するところがあるので、そこは違う世界で何かが決まるようです。

○参考までに個人の場合、同意を与えた同意施行ができる。要するに法律に「区画整理の施行能力のある者」と書いてあるものでできる。ややこしいが、例えば地権者が3人いて、1人に対して他の2人が同意して、あなたがやってよという、その1人が同意を受けた同意施行者としてやるケースもある。要するにまずは地権者なら施行できるという前提があるので、その中で誰か1人に全部任せることができる。組合の場合は、ノウハウのある民間事業者に代行してもらうという業務代行方式もある。

4 施行主体の考え方(一例)

- ①参考
  - ・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)

○特殊なケースとして、東日本大震災のときに整理されたもので、公共団体であっても一部といってもかなりの部分を民間に委託してもいいのではということで、包括委託方式というやり方もある。これも法律にはないので契約によって施行能力があるところをお願いすることになるが、公共団体だからといっても公共団体が100%自前でやらないケースもあるなど、そういった整理がされている。これは区画整理促進機構がマニュアルを出しているの、それをごらんいただきたい。

《土地区画整理事業の施行主体の事例》

○それぞれの施行主体で事例としては、まず個人施行の場合は、最近終わった宜野湾市我如古四丁目地区で、農住組合を作ってそこに地権者が同意して施行していたケースで、1.4ha という小さな地区ですが、こういった事業がある。

**5 施行主体別の事例 【個人施行の事例】**

**宜野湾市我如古4丁目居住組合地区**

地区の概要

- ▶ 旧名称名：一
- ▶ 農住組合による農舎施行
- ▶ 市街化区域内の農地を沿道利用と内側の住宅利用に転換

土地区画整理

土地区画図

項目	内容
地区名称	宜野湾市我如古4丁目居住組合地区
地区種別	農住組合による農舎施行
所在地	宜野湾市我如古4丁目
面積	1.4ha
施行年度	2014～2017
実施主体	農住組合
減歩率	46.0%
農地転換率	10.0%
農地転換率	10.0%

【この個人施行例】  
 農住組合による農舎施行(農地転換率10.0%)  
 農地転換率10.0%  
 農地転換率10.0%

○組合の例としてはアワセゴルフ場跡地です。イオンモールライカムがあるところです。組合の業務代行方式で、ゼネコンに業務をお願いしてやっている。イオンモールの大きなエリアと北側に医療施設用地を確保したのが特徴で、規模は48ha で、減歩率は4割弱となっている。

**【組合施行の事例】**

**アワセ地区**

地区の概要

- ▶ 旧名称名：キャンプ地区(アワセゴルフ場跡地)
- ▶ 大規模商業施設、医療施設を併設
- ▶ 業務代行方式

土地区画整理

土地区画図

項目	内容
地区名称	アワセ地区
地区種別	農住組合による農舎施行
所在地	宜野湾市アワセ
面積	48.0ha
施行年度	2014～2017
実施主体	農住組合
減歩率	38.0%
農地転換率	10.0%
農地転換率	10.0%

【この個人施行例】  
 農住組合による農舎施行(農地転換率10.0%)  
 農地転換率10.0%  
 農地転換率10.0%

○もう1つ組合の例として、読谷村大木地区がある。地区の中心に商業施設を設けると、真ん中には国道58号バイパスが通るといった整備をしているところで、規模は18ha で、減歩率は少し高くて46%の地区です。読谷村には近くに大湾東地区という同じように組合で行っている事業があるが、ここは業務代行ではない。

**【組合施行の事例】**

**大木地区**

地区の概要

- ▶ 旧名称名：読谷補助路の一部(南側)
- ▶ 国道58号バイパスを地区中央部に整備予定
- ▶ 地区中央部に大規模商業施設を準備予定

土地区画整理

土地区画図

項目	内容
地区名称	大木地区
地区種別	農住組合による農舎施行
所在地	読谷村大木
面積	18.0ha
施行年度	2014～2017
実施主体	農住組合
減歩率	46.0%
農地転換率	10.0%
農地転換率	10.0%

【この個人施行例】  
 農住組合による農舎施行(農地転換率10.0%)  
 農地転換率10.0%  
 農地転換率10.0%

○会社施行は特殊なので幾つか事例を紹介しますが、新潟県村上市でやっている村上駅西という地区で、地元が会社を作ってやっている。規模は5ha 弱の小さな地区ですが、駅から少し離れたところで住宅等をつくる事業を行っている。資本金3,000万円の株式会社で行っていて、これが会社施行の第1号とされている。

**【会社施行の事例】**

**村上駅西地区(新潟県村上市)**

地区の概要

- ▶ 商業施設、住宅等を併設
- ▶ 商業施設、住宅等を併設
- ▶ 商業施設、住宅等を併設

土地区画整理

土地区画図

項目	内容
地区名称	村上駅西地区
地区種別	農住組合による農舎施行
所在地	村上駅西
面積	5.0ha
施行年度	2014～2017
実施主体	株式会社
減歩率	46.0%
農地転換率	10.0%
農地転換率	10.0%

【この個人施行例】  
 農住組合による農舎施行(農地転換率10.0%)  
 農地転換率10.0%  
 農地転換率10.0%

○同じく会社施行で大阪市住之江区の平林というところですが、東地区と西地区の2つの地区があるが、これは同じ会社がやっている。もともと貯木場の埋め立てで土地利用をしようということでやっているところで、埋め立て地に物流倉庫をつくっている。資本金 5,000 万円の株式会社が両方の事業をやっている。

○規模は東地区が 3 ha、西地区が 2.5ha で、もともと公共用地がほとんどないところに道路をついたりしているので減歩率は結構高い。特殊な話ですが、1つ目の東地区と2つ目の西地区は権利者が結構ダブっているから1つの会社でできた。先ほど説明した要件があって、過半数を地権者が占めている要件を充たすためにやらないといけないが、たまたま同じ会社が持っていたのでできたと聞いている。

○市街地再開発事業の会社施行です。旭橋のバスターミナルの再編事業で、沖縄の事例です。あの周辺の建て替えは会社施行の再開発事業です。

○公共団体施行の事例としては、小祿金城地区があって、これは那覇市が施行したもので、ご存じのとおりモノレールの小祿駅が整備されたところで、基地跡地です。

**【会社施行の事例】**  
平林町専売倉庫跡地・南西地区(大阪市住之江区)

■ 事業の概要  
 ・ 住之江区(東区)平林町貯木場跡地跡地(平林町)の再開発(資本金 5,000 万円)  
 ・ 事業内容: 物流倉庫の建設(約 10 棟)と店舗・事務所・住宅の建設(約 10 棟)の事業  
 ・ 物件の概要: 平林町(住之江区)の再開発(資本金 5,000 万円)

■ 概要  
 敷地面積: 約 5,000 ㎡  
 延床面積: 約 10,000 ㎡  
 完成予定: 2023 年

(出典: 大阪府庁)

**【会社施行の事例】**  
平林町専売倉庫跡地・南西地区(大阪市住之江区)

■ 概要  
 敷地面積: 約 5,000 ㎡  
 延床面積: 約 10,000 ㎡  
 完成予定: 2023 年

(出典: 大阪府庁)

**【参考】会社施行の事例(市街地再開発事業)**  
モノレール東部駅周辺地区第一種市街地再開発事業(那覇市)

■ 概要  
 敷地面積: 約 10,000 ㎡  
 延床面積: 約 20,000 ㎡  
 完成予定: 2023 年

(出典: 那覇市)

**【公共団体施行の事例】**  
小祿金城地区

■ 概要  
 敷地面積: 約 10,000 ㎡  
 延床面積: 約 20,000 ㎡  
 完成予定: 2023 年

(出典: 那覇市)

○北谷町の桑江伊平地区も基地跡地です。

**【公共団体移転の事例】**  
桑江伊平地区

地区の特徴  
 ▶ 旧築陸軍・海軍桑江の一部(北側)  
 ▶ 北谷町役場を併設  
 ▶ 重要施設(例)に近接(総用地確保)  
 ▶ 道路・構造物整備予定

項目	内容
名称	北谷伊平地区
所在地	北谷町
面積	約10ha
建設費	約10億円
完成予定	2024年度
担当	国土交通省
設計	国土交通省
施工	国土交通省
備考	北谷町役場(約100名)・北谷町立図書館(約100名)・北谷町立公民館(約100名)・北谷町立体育館(約100名)・北谷町立図書館(約100名)・北谷町立公民館(約100名)・北谷町立体育館(約100名)

※(注)重要施設(例)は、北谷町立図書館(約100名)及び北谷町立公民館(約100名)。  
 ※(注)重要施設(例)は、北谷町立図書館(約100名)及び北谷町立公民館(約100名)。

○UR施行としては那覇新都心地区があります。施行主体による違いの話はここまでで、あとは基地跡地で区画整理をやる場合には特殊な部分があるので、それを説明します。

**【都市再生機構(UR)移転の事例】**  
那覇新都心地区

地区の特徴  
 ▶ 旧陸軍倉庫・夜須住宅地区  
 ▶ 那覇市の新しい都市拠点づくり(公的施設、大規模商業施設、駅前広場、博物館・美術館など整備)  
 ▶ 東西の徒歩を結ぶ幹線道路や大規模公園整備

項目	内容
名称	那覇新都心地区
所在地	那覇市
面積	約100ha
建設費	約100億円
完成予定	2024年度
担当	国土交通省
設計	国土交通省
施工	国土交通省
備考	那覇市立図書館(約100名)・那覇市立公民館(約100名)・那覇市立体育館(約100名)・那覇市立図書館(約100名)・那覇市立公民館(約100名)・那覇市立体育館(約100名)

※(注)重要施設(例)は、那覇市立図書館(約100名)及び那覇市立公民館(約100名)。  
 ※(注)重要施設(例)は、那覇市立図書館(約100名)及び那覇市立公民館(約100名)。

《駐留軍用地跡地で土地区画整理事業を施行する場合の留意点》

○基地跡地で区画整理をやる場合、普通の区画整理とは少し違います。まずは不発弾が出てくることで、那覇新都心地区では写真のような不発弾が2,600発ぐらい出てきた。ただ、今後は平成24年度に施行された跡地利用特措法で支障除去措置は国の責務となっており、ほとんど沖縄防衛局が行うため、区画整理の施行者はほとんど負担がなくなると思う。



○遺骨に関してもどこの基地跡地でも遺骨が大量に出てきます。遺骨は戦前のお墓から出てきた遺骨と、もう1つ沖縄戦の戦闘により亡くなった方の遺骨がある。これは扱う法律が違っていて、お墓から出てきた遺骨は墓地埋葬法に基づいて取り扱い、基地跡地から出てくる遺骨は戦没者遺骨収集推進法という法律が平成28年に施行されているので、これで扱うことになる。

県内基地跡地で土地区画整理事業を施行する場合の12の留意点(1/4)

1. 遺骨の取り扱い  
 戦前のお墓から出てきた遺骨は墓地埋葬法に基づいて取り扱い、基地跡地から出てくる遺骨は戦没者遺骨収集推進法に基づいて取り扱う。戦没者遺骨収集推進法は平成28年に施行されているので、これで扱うことになる。

○いずれにせよ遺骨が出てくると、どの場所から出てきたかが極めて重要になるので、昔の地権者を追跡しないと行けない。那覇新都心地区では必ずXY座標を出すために平板

測量をやって、地籍現況重ね図で従来の地権者を割り出して、心当たりがあるかないかを聞いている。

○御嶽（ウタキ）・拝所の取扱いでは、那覇新都心地区の場合は御嶽が 17 カ所あったが、どこの基地の中にも御嶽はたくさんある。これを残すことはほとんど難しいので、移転先を探したりして、多くは地区外移転となる。地区内で地権者の了解がとれたり、ウガンしている方でなおかつ地権者がいれば、そこに持っていくことになる。

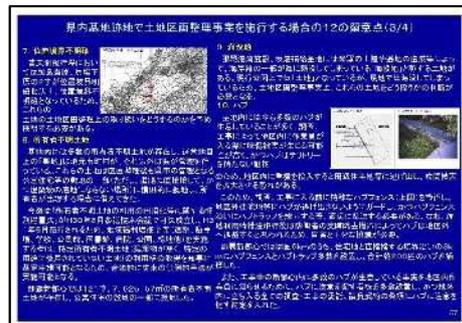


○既存樹木の扱いは、普天間飛行場にも多数の樹木があるが、那覇新都心地区では樹木調査の結果、約 3,000 本あった。地権者 2,600 人に樹木の放棄をお願いして、そのうち約 1 割の 300 本を公園や街路樹として移植している。

○周辺井戸と地下水の保全では、普天間飛行場は特に周辺に井戸が多数あるということで心配されるが、那覇新都心地区では地区外周辺に 240 カ所の井戸があった。開発すると雨水の地下浸透ができなくなるので、240 本の井戸が涸れる、若しくは塩水くさびで塩水が入ってくる可能性があって、大変まずいことになるということで、井戸の保存のためにポーラス舗装したり、公園や学校は裸地の土地をそのままグラウンドとして使え、浸透性がいいので公園の位置の変更なども行った。

○地下空洞（鍾乳洞）の取扱いでは、那覇新都心地区には 4 カ所あって、徹底的な調査をやって、新聞記事になったのでご存じの方もいると思いますが、那覇国際高校のグラウンドの地下に人間が立って歩けるぐらいの大きさの空洞も見つけて徹底的に伐開して転圧した。

○位置境界不明確地では、普天間飛行場は位置境界が不明確な土地、いわゆる位置境界明確化法で合意されていない 2 字があるので、これを区画整理で扱うときにどうするか結構問題になると思う。



○所有者不明土地では、那覇新都心地区にかなり多く、121 筆、7,000 ㎡以上の不明土地があって、所有者がわからなかった。ただ、これは最近新しい所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法が 6 月の参議院本会議で可決成立して、来年の 6 月から施行されるので、それに基づいて処理をすると従来よりも少し楽になる。法的な裏付けがある状態になる。従来のやり方では公営住宅の土地に建物の底地にならないところにくっつけるような違法的な状態でやっていたので、それに法律が追いついてきている。

○海没地も那覇港湾施設と牧港補給地区にある。これをどう扱うのか判断が必要になる。

○ハブの問題では、普天間飛行場にも多数のハブがいると思うが、那覇新都心地区にも約1,000匹のハブがいるといわれていたが、そのうち200匹はURが捕獲した。

○基地内鉄塔では、普天間飛行場には既に6～7基の鉄塔があって、西普天間住宅地区でも色々と話題になっているが、これをどう扱うかも結構大きな問題で、那覇新都心地区には沖電の7基の鉄塔があったが、中環状線の下に全て地下化している。



○最後に重要無線伝搬路では、牧港補給地区には電波法に基づき重要無線伝搬路が上空を走っているので、これに引っかかると沖縄県庁の屋根みたいに切り取られてしまう。これをサバニのカーブだと言っている人がいますが、これは電波法で半径100mを切り取られたものです。那覇新都心地区にも2カ所走っていて、全て電波管理局と相談して撤去している。

## (2) 質疑応答

(宜野湾市)

○那覇新都心地区の送電線は地中化なされたということだったが、それに関する費用等について教えてもらいたい。

(新田氏)

○URは送電線の費用は負担していません。全て沖縄電力の費用で移設しています。

(宜野湾市)

○それは話し合いですか、交渉の結果ということですか。

(新田氏)

○交渉です。

(普天間若手の会)

○「土地企画整理事業の施行主体の比較表」の「事業費用」で、UR施行と公共団体施行は「地権者は事業リスクを負担しない」となっていますが、URが全部負担するということですか。10年、20年完成しない場合でも地権者には軍用地料相当額が支払われるということですか。

(加塚氏)

○土地が返還されると基本的に軍用地料は無くなります。その代わり区画整理事業をやっている間、土地が使えない間は補償金が支払われます。これは区画整理事業の中から払われます。ただ、施行者が使用収益開始という換地先を使っていいという通知を出したところから補償金はありません。あとはその土地の所有者で活用してもらおう形になります。

○事業リスクとは、例えば事業費が予定より膨らんだときにどうするかという話で、そういうときでも公共団体施行やUR施行の場合は、公共団体やURがなんとかする、地権者は特別リスクを負わないということで、リスクを負わないという書き方になっています。

(浦添市)

○URが先買いされているということなのですが、先買いするタイミングはどの時点でしょうか。

(新田氏)

○那覇新都心地区の場合は平成元年に事務所を構え、平成4年に区画整理事業の認可を取っていますが、平成元年の3年ぐらい前から沖縄県土地開発公社に委託して先買いを進めています。

(浦添市)

○それは仮換地指定前ということでしょうか。

(新田氏)

○当然仮換地指定前です。

(浦添市)

○仮換地指定前に先買いされて、仮換地指定後、ある程度まちができた段階で売却したんでしょうか。

(新田氏)

○そうです。

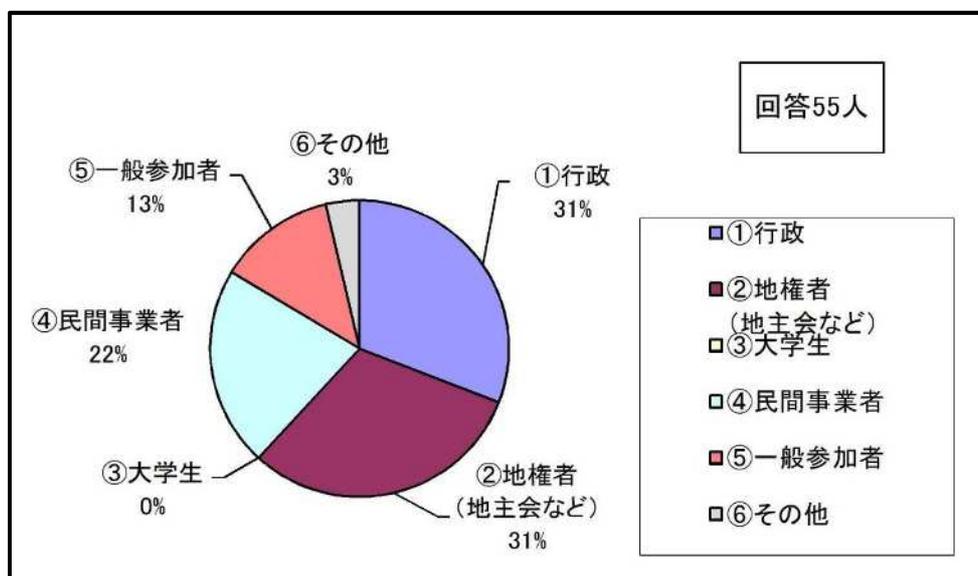
### 3 《参考》跡地利用推進セミナーに対するアンケート結果

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

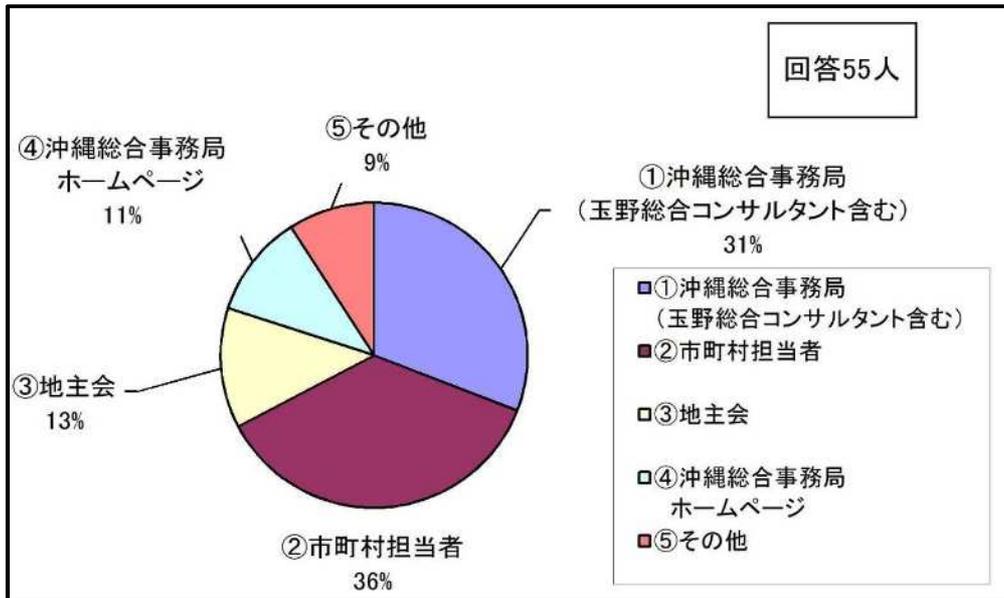
質問項目は次のとおり。

- Q 1. あなたのご所属について
- Q 2. 今回のセミナーの開催を何で知りましたか？
- Q 3. 今回のセミナーの内容について、総体的にご満足いただけましたか？
- Q 4. 今回のセミナーでよかったところを教えてください。
- Q 5. 今回のセミナーで改善した方がいいのではと思われたところを教えてください。
- Q 6. 本日も講演について、ご意見等があれば、ご自由にご記入ください。
- Q 7. 今後、セミナーを開催するにあたり、取り扱って欲しいテーマは何でしょうか。

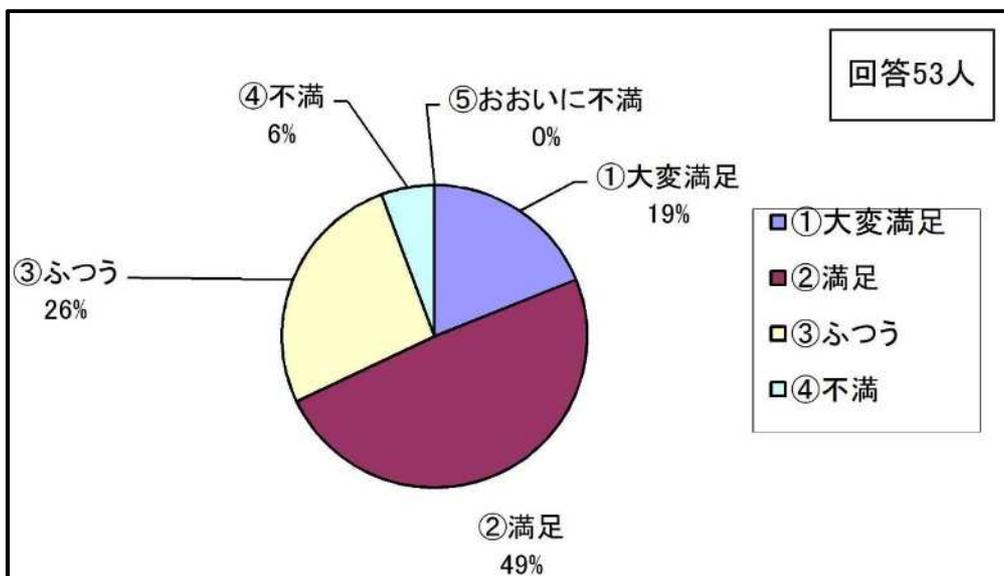
#### Q 1. あなたのご所属について



Q2. 今回のセミナーの開催を何で知りましたか？



Q3. 今回のセミナーの内容について、総体的にご満足いただけましたか？



**Q 4. 今回のセミナーでよかったところを教えてください。**

- ・ 初歩的な内容で理解しやすかった。基本的な内容がわかりやすかった。初心者へのセミナーで大変理解できた。
- ・ 各事業の定義の説明がわかった。
- ・ UR施行の特徴がわかりやすかった。URの事業内容・概要が知ることができた。
- ・ UR施行のメリット・デメリット、特徴を聞いたことがよかった。
- ・ 那覇新都心の詳しい内容が理解できた。(URの優先性)
- ・ 土地区画整理事業の主な特徴の説明、土地区画整理事業の主体、法的根拠を学ぶことができてよかった。
- ・ 土地区画整理事業が施行者によってどのような違いがあるのか大まかに確認できた。
- ・ 施行者ごとの比較が分かりやすかった。施行者の区分が理解できた。
- ・ 網羅的に施行者別の知識が整理できた。
- ・ 様々な区画整理の事例があることがわかった。
- ・ 資料がうまく整理されていた。資料を改めて復習したい。
- ・ 古い事例をまとめていただいたので勉強に役立った。
- ・ 区画整理について詳しく理解できた。
- ・ 説明が丁寧でとてもわかりやすかった。第2回として次のステップに進んだ実務的なセミナーも聞きたい。
- ・ 跡地での12の留意点が参考になった。駐留軍用地の跡地利用の概要がわかった。
- ・ 都市計画の企画から完了までの流れを丁寧に説明していた。土地区画事業の仕組みの説明がよかった。
- ・ 内容が難しい上、時間が足りない。内容自体はとても良かった。

(その他)

- ・ 開催時間が昼間ではなく夕方からという点がよかった。
- ・ 夕方の開催、駐車場の充実した会場であった。
- ・ 市町村支援事業の概要がわかった。

**Q 5. 今回のセミナーで改善したほうがいいのではと思われたところを教えてください。**

(内容)

- ・ わかりやすく理解できたのでより一層PR・周知を行い、県民に参加を促すと良い。
- ・ セミナーなので主たるテーマがあり理解すべきポイントがあると思うが、全体的にポイントがよくわからず何を理解して帰れば良いのかがわからなかった。
- ・ 個別の事例についてももう少し詳しく聞きたかった。
- ・ 一部は拡大されているが資料が縮小されている部分が多い。(資料が膨大になる可能性があるが検討して欲しい)
- ・ 対象者のレベルを分けて実施してはどうか。
- ・ 各事例等は他県等の事例が多く、沖縄特有の条件に合った事例をより詳しく(難しい点や留意点等)解説して欲しかった。
- ・ URが中心(URのPR)となっていた。URの施行主体の説明が多いと感じた。

(運営)

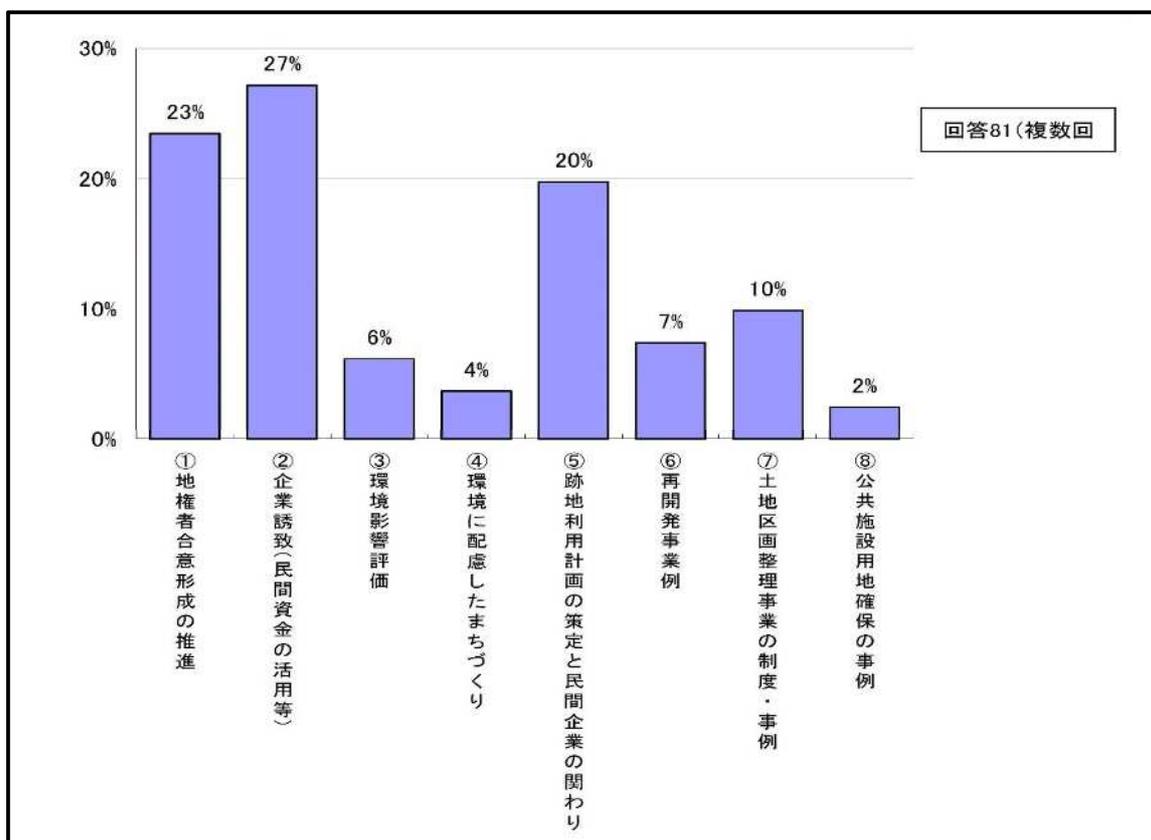
- ・ 時間が足りない。時間配分。
-

- ・ 質疑の時間を増やした方がよい。

**Q 6. 本日まで講演について、ご意見等があれば、ご自由にご記入ください。**

- ・ 資料がわかりやすかった（事例等が多数）
- ・ 施行主体の比較は簡単に調べられる。どのような場合にどの施行主体でやるべき又はやった方がいい等の事例を使って教えてほしかった。どの施行主体でやるのかが一番迷うところだと思う。施行主体の考え方の部分を重点的にやってほしかった。
- ・ もう少し具体的に聞きたかった
- ・ 資料が頂けて助かる。
- ・ 全体像から小テーマを切り出しているその内容が見えないので、ひとつひとつの情報が何に必要なのか見えにくいと感じた。（自分で勉強すればわかるとは思いますが、セミナーに来たことで理解が深まったかと聞かれると??という感じです）テーマにある有効性については、どの部分で特に説明されていたのかよくわからなかった。
- ・ 施行者ややり方が色々あることが分かった。
- ・ 非常にわかりやすい講演で大変勉強になった。ただ、終始しゃべっている出席者がおり、講演を完全に聞くことができなかった。もちろん、運営側にまったく非はないので、またセミナーに参加したいと思う。
- ・ 近くの席の方がずっとおしゃべりしているため、なかなか集中できなかった。少しお声かけしていただければよかった。
- ・ 新田氏の講義時間があっても良かった。
- ・ セミナーの内容に満足した。
- ・ 昨年度も1回開催されたと記憶しているが、年に複数回（2～3回）行って欲しい。
- ・ 県内外の事例紹介は役立った。
- ・ 基地跡地の12の慰留点は役立った。
- ・ 18:00開始でもよいと思う。
- ・ とても内容の良い講演だった。もっと話を聞いて意見交換したかった。
- ・ 「跡地利用で適用可能性のある事業手法例」の説明はあったが、各事業のメリット・デメリット等の比較検討がないため、目的である”なぜ土地区画整理事業が有効なのか”の説明が必要と思う。（どこの説明かわかりにくい）
- ・ 地権者の立場や市町村担当者の立場での考え方や特徴、メリット・デメリット、留意点等の説明がほしかった。（一般論が多い気がした）

Q7. 今後、セミナーを開催するにあたり、取り扱って欲しいテーマは何でしょうか。



●具体的な内容

選択肢	具体的な内容
①地権者合意形成の推進	・ 期間、手法
②企業誘致（民間資金の活用等）	・ どうリストアップしたのか ・ PPP/PFI について ・ 誘致方法、地域の魅力とは？
③環境影響評価	・ P フォス、有害物質の環境浄化
⑤跡地利用計画の策定と民間企業の関わり	・ 民間ノウハウの活用について
⑥再開発事業例	・ 他県を含めての事業例等 ・ 各市町村による、成功・失敗例など

●自由意見

- ・地政学的にもポテンシャルの高い沖縄県だと思われるので、立地を活かした再開発事業例などを聞いてみたい。(インバウンドと沖縄のこれからも)
- ・PFI 事業
- ・最後の 12 の留意点は大変良かった。
- ・減歩について
- ・跡地利用特措法について
- ・跡地事業での失敗、成功例等が知りたい。現状と比較した話が欲しかった。
- ・軍用地返還に伴う跡地利用に関しては、返還後の地料に相当する利益(収入)が軍用地料と同等以上になる様な経済効果の期待出来る開発方法の事例や方法をテーマとして希望したい。
- ・跡地利用特措法と土地利用の実現化について
- ・持続的都市づくりを推進する上での沖縄の展開方法。(具体策等)



## 第7章

### アドバイザー等専門家の派遣等



## 第7章 アドバイザー等専門家の派遣等

### 7-1 専門家派遣の概要

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

#### 1 アドバイザー派遣実績

宜野湾市及び浦添市から要請を受け、アドバイザーを派遣した。

派遣先	派遣日	所属・氏名	目的
宜野湾市	平成30年 12月5日	琉球大学国際地域創造学部 教授 瀬口 浩一 氏	地権者合意形成の中核組織となる「若手の会」等の勉強会において、既返還駐留軍用地の土地利用を参考に若手の会が検討を進めている「経済効果を上げる土地利用」に関して、経済効果を上げるための土地利用のあり方や普天間飛行場跡地で効果的な土地利用を実現するために地権者が取り組むべき事項等についてアドバイスを受けるため、講演会を実施した。
浦添市	平成31年 1月30日	名桜大学国際文化研究科 国際学群 観光産業教育研究学系 上級准教授 大谷 健太郎 氏	次世代地権者等による「チームまきほ21」の勉強会に、「観光客と地域住民を「幸せ」にする観光開発と観光政策のあり方を考える」と題して講演を行い、浦添市の西海岸についてどのようなまちにするか、どのような可能性があるかについて意見交換を実施した。

## 2 コンサルタント派遣実績

北谷町、宜野湾市、沖縄市、北中城村及び読谷村から要請を受け、コンサルタントを派遣した。

派遣先	派遣期間	派遣コンサルタント	目的
北谷町 (1回目)	平成30年 5月11日～ 平成31年 1月31日	佐藤 寛之 氏 (沖縄大学非常勤講師)	キャンプ瑞慶覧(施設技術部地区)内に位置する北谷城の文化財調査を円滑に実施するため、事前に保護対象種を確認する生物調査を実施し、調査報告書の作成等を実施した。
北谷町 (2回目)	平成30年 8月10日～ 平成31年 2月28日	有限会社MU I 景画	キャンプ瑞慶覧(施設技術部地区)内に位置する北谷城及び周辺に関する文献資料等の調査、北谷城調査審議委員会の資料作成等を実施した。
宜野湾市	平成30年 5月18日～ 平成31年 2月28日	株式会社シネマ沖縄	キャンプ瑞慶覧(西普天間住宅地区)の現状の変化、まちづくり活動等を映像として残すことで、今後の経年変化を長期的にわたって記録し、地区の調査等の状況及び勉強会活動等の撮影及び過年度までに撮影した映像の編集を実施した。
沖縄市	平成30年 10月1日～ 平成31年 1月31日	玉野総合コンサルタント株式会社	キャンプ瑞慶覧(ロウワー・プラザ住宅地区、高速道路西側地区)において、今後の跡地利用計画を円滑に進めるために、アンケートの作成、調査、収集、分析を行い、今後の跡地利用の進め方の整理等を実施した。
北中城村	平成30年 10月1日～ 平成31年 1月31日	玉野総合コンサルタント株式会社	キャンプ瑞慶覧(ロウワー・プラザ住宅地区、サウスプラザ地区)において、今後の跡地利用計画を円滑に進めるために、アンケートの作成、調査、収集、分析を行い、今後の跡地利用の進め方の整理等を実施した。
読谷村	平成30年 12月1日～ 平成31年 2月28日	有限会社MU I 景画	嘉手納弾薬庫地区(国道東地区)に所在する大湾アガリヌウガン遺跡調査検討会議開催の運営補助として会議資料の整理・準備、会議記録等の作成等を実施した。

### 3 プロジェクト・マネージャー派遣実績

恩納村から要請を受け、プロジェクト・マネージャーを派遣した。

派遣先	期間	氏名	目的
恩納村	平成30年 4月2日～ 平成31年 3月15日	高嶺 晃 氏	「恩納通信所跡地リゾート計画」に関して、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沖縄県などの関係機関や地主会、リゾート開発会社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。

## 7-2 アドバイザー派遣

### 1 宜野湾市への派遣

#### (1) 宜野湾市からの要請内容

普天間飛行場は、宜野湾市面積の約1/4を占めるとともに、市の真ん中に位置することから周りを取り囲むように歪な市街地が形成されており、普天間飛行場返還跡地利用については、地権者のみならず周辺市民の合意形成が必要となっている。

平成14年度に地権者合意形成の中核組織となる「普天間飛行場の跡地を考える若手の会（若手の会）」を組織し毎月1回の定例会を実施し、跡地利用に関する勉強会を支援している。また、市民の合意形成活動の中核組織となる「ねたてのまちベースミーティング（NBミーティング）」を平成19年度に組織し、若手の会と同様に毎月1回の定例会を実施し、人材育成を行っている。

今後、沖縄県と宜野湾市共同の調査で事業の具体化に向けた検討を行うことに伴い、市民並びに地権者の更なる参加者意識の向上が必要になるため、若手の会・NBミーティングの定例会や自主会などにまちづくりの専門家や有識者などを講師として迎え、知識の習得や意向醸成に取り組みたいと考えていることから、アドバイザー派遣を要請する。

#### (2) アドバイザー

琉球大学 国際地域創造学部  
教授 瀬口 浩一 氏



#### (3) 派遣日

平成30年12月5日（水）

#### (4) 派遣概要

地権者合意形成の中核組織となる「若手の会」等の勉強会において、既返還駐留軍用地の土地利用を参考に若手の会が検討を進めている「経済効果を上げる土地利用」に関して、経済効果を上げるための土地利用のあり方や普天間飛行場跡地で効果的な土地利用を実現するために地権者が取組むべき事項等についてアドバイスを受けるため、「経済効果を上げる土地利用とは」をテーマに講演形式で情報提供を行った。

## 2 浦添市への派遣

### (1) 浦添市からの要請内容

浦添市では若手組織による勉強会を通して、西海岸の立地特性を活かしたまちづくりの視点から、跡地利用基本計画への提言について検討を進めており、西海岸の立地特性を活かしたまちづくりとして、「観光リゾート」の考え方を起点に生活や産業等と連携し、提言を取りまとめることを想定している。

そのため、牧港補給地区の特性を踏まえた産業、交流、環境(自然保護、交通環境)等の各分野におけるまちづくりの方向性について、観光リゾートの考え方及びリゾート開発に関する専門知識の情報提供が必要となることから、アドバイザー派遣を要請する。

### (2) アドバイザー

名桜大学 国際文化研究科  
国際学群 観光産業教育研究学系  
上級准教授 大谷 健太郎 氏



### (3) 派遣日

平成31年1月30日(水)

### (4) 派遣概要

次世代地権者等による「チームまきほ21」の勉強会に、「観光客と地域住民を「幸せ」にする観光開発と観光政策のあり方を考える」と題して講演を行い、浦添市の西海岸についてどのようなまちにするか、どのような可能性があるかについて意見交換を実施した。

## 7-3 コンサルタント派遣

### 1 北谷町への派遣（1）

#### (1) 北谷町からの要請内容

今後、嘉手納以南の大規模な駐留軍用地の返還が予定される中、当該基地（北谷城含む）にある自然、文化財の保全に努める。当該基地跡地と町内都市機能との融合を図り、特色ある魅力的なまちづくりを行うことは、これからの駐留軍用地の跡地利用を考える上で非常に重要な課題である。

このような中、北谷町では、当該地区の特色ある機能として、自然緑地、そして文化財の豊かな国指定城公園を目指しており、その具体策として北谷城の国指定に取り組んでいるが、教育委員会では北谷城以外にも多数の事業を抱え、北谷城に専属で対応することが困難な状況であり、その対応が喫緊の課題となっている。

そこで、米軍基地内に所在する北谷城の文化財調査を実施するにあたり、協定書で示された生物調査をひいては文化財調査を円滑に推進するため、コンサルタントの派遣を要請する。

#### (2) 派遣コンサルタント

佐藤 寛之 氏（沖縄大学非常勤講師）

#### (3) 派遣期間

平成 30 年 5 月 11 日～平成 31 年 1 月 31 日

#### (4) 派遣概要

キャンプ瑞慶覧（施設技術部地区）内に位置する北谷城の文化財調査を円滑に実施するため、事前に保護対象種を確認する生物調査を実施し、調査報告書の作成等を行った。

### 2 北谷町への派遣（2）

#### (1) 北谷町からの要請内容

今後、嘉手納以南の大規模な駐留軍用地の返還が予定される中、当該基地（北谷城含む）にある自然、文化財の保全に努める。当該基地跡地と町内都市機能との融合を図り、特色ある魅力的なまちづくりを行うことは、これからの駐留軍用地の跡地利用を考える上で非常に重要な課題である。

このような中、北谷町では、当該地区の特色ある機能として、自然緑地、そして文化財の豊かな国指定城公園を目指しており、その具体策として北谷城の国指定に取り組ん

でいるが、教育委員会では北谷城以外にも多数の事業を抱え、北谷城に専属で対応することが困難な状況であり、その対応が喫緊の課題となっている。

そこで、北谷城の国指定に関する基礎条件を調査・整理し、今後の北谷城国指定、保存整備を円滑に推進するため、コンサルタントの派遣を要請する。

## (2) 派遣コンサルタント

有限会社MUI 景画

## (3) 派遣期間

平成 30 年 8 月 10 日～平成 31 年 2 月 28 日

## (4) 派遣概要

キャンプ瑞慶覧（施設技術部地区）内に位置する北谷城及び文献資料等の調査、北谷城調査審議委員会の資料作成等を行った。

# 3 宜野湾市への派遣

## (1) 宜野湾市からの要請内容

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

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

平成 27 年度より市町村支援事業にて、本地区の現状の変化及びまちづくり活動等を映像記録として残しているところであるが、今年度以降も紙媒体だけでなく映像としての記録をしっかりと残すことで、将来の宜野湾市のまちづくりのヒントになるほか、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返還モデルとして活用できる。

また、平成 30 年 3 月に土地の引渡を受けたところであり区切りとなる段階であるため、中間報告として今までに撮りためた映像集について編集を行い、対外的な進捗の説明等に活用するため、コンサルタントの派遣を要請する。

## (2) 派遣コンサルタント

株式会社シネマ沖縄

### (3) 派遣期間

平成 30 年 5 月 18 日～平成 31 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）の現状の変化及びまちづくり活動を映像として残すことで、今後の経年変化を長期的にわたって記録するため、地区の調査等の状況及び勉強会活動等の撮影を行った。

また、平成 30 年 3 月に土地の引渡を受けたところであり区切りとなる段階であるため、中間報告として今までに撮りためた映像集について編集を行った。

## 4 沖縄市への派遣

### (1) 沖縄市からの要請内容

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

また、平成 23 年度の土地利用計画検討業務から数年が経過し、地権者支援活動も途絶えている現在、今後の跡地利用計画の進め方や地権者の合意形成活動の進め方について苦慮している状況である。

当該地区の早期返還が実現した場合、平成 36 年度に返還されることになるため、事前に跡地利用に向けた取組みを行い、円滑な跡地利用を推進する必要がある。

そこで、アンケート調査を実施し各地区（高速道路西側地区、ロウワー・プラザ住宅地区）の現在の地権者ニーズを分析することで、跡地利用計画の検討に活用し、今後の跡地利用計画を円滑に進めるため、コンサルタント派遣を要請する。

### (2) 派遣コンサルタント

玉野総合コンサルタント株式会社

### (3) 派遣期間

平成 30 年 10 月 1 日～平成 31 年 1 月 31 日

### (4) 派遣概要

沖縄市のキャンプ瑞慶覧返還予定地区等において今度の跡地利用計画を円滑に進めるために、過年度調査の整理や現在の地権者意向を把握する必要があるため、アンケート調査を実施し、調査結果の分析により各地区（高速道路西側地区、ロウワー・プラザ住宅地区）の地権者ニーズを把握することを目的として、過年度調査等を踏まえたアン

---

ケートの作成、調査、収集、分析を行い、今後の跡地利用の進め方の整理等を行った。

## 5 北中城村への派遣

### (1) 北中城村からの要請内容

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

また、平成 23 年度の土地利用計画検討業務から数年が経過し、地権者支援活動も途絶えている現在、今後跡地利用計画の進め方や地権者の合意形成活動の進め方について苦慮している状況である。

当該地区の早期返還が実現した場合、平成 36 年度に返還されることになるため、事前に跡地利用に向けた取組みを行い、円滑な跡地利用を推進する必要がある。

そこで、アンケート調査を実施し各地区（ロウワー・プラザ住宅地区、サウスプラザ地区）の現在の地権者ニーズを分析することで、跡地利用計画の検討に活用し、今後の跡地利用計画を円滑に進めるため、コンサルタント派遣を要請する。

### (2) 派遣コンサルタント

玉野総合コンサルタント株式会社

### (3) 派遣期間

平成 30 年 10 月 1 日～平成 31 年 1 月 31 日

### (4) 派遣概要

北中城村のキャンプ瑞慶覧返還予定地区等において今度の跡地利用計画を円滑に進めるために、過年度調査の整理や現在の地権者意向を把握する必要があるため、アンケート調査を実施し、調査結果の分析により各地区（ロウワー・プラザ住宅地区、サウスプラザ地区）の地権者ニーズを把握することを目的として、過年度調査等を踏まえたアンケートの作成、調査、収集、分析を行い、今後の跡地利用の進め方の整理等を行った。

## 6 読谷村への派遣

### (1) 読谷村からの要請内容

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

また、平成 28 年度に実施した有識者会議において、遺跡整備検討委員会を立ち上げるよう助言を受け、平成 29 年度に読谷村文化財保護委員会の専門委員会として「大湾アガリヌウガン遺跡調査検討会議」を立ち上げた。

以上の経緯から、今年度も引き続き同会議を開催し、国指定史跡への申請事務のあり方について取り組んでいく必要があることから、コンサルタントの派遣を要請する。

## (2) 派遣コンサルタント

有限会社MU I 景画

## (3) 派遣期間

平成 30 年 12 月 1 日～平成 31 年 2 月 28 日

## (4) 派遣概要

大湾アガリヌウガン遺跡の国指定史跡に向けた「大湾アガリヌウガン遺跡調査検討会議」開催の運営補助として会議資料の整理・準備、会議記録等の作成等を行った。

## 7-4 プロジェクト・マネージャー派遣

### 1 恩納村への派遣

#### (1) 恩納村からの要請内容

恩納通信所跡地では、開発に向けた申請手続きとして平成24年1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、村条例の用域変更及び開発申請に伴い、開発地区住民の事業計画に対する合意形成に苦慮してしている。

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、村としての事業への関わり方・進め方の専門的なアドバイスを頂いている。

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

なお、平成30年度には、排水路工事着手や村道（勢高2号）のための実施設計を予定しており、当該地の地域づくり、まちづくりとしての開発を円滑に進めるために、今年度も引き続き跡地利用に関する専門的知識を持つプロジェクト・マネージャーの派遣を要請する。

#### (2) 派遣先

恩納村企画課

#### (3) 派遣者名

高嶺 晃 氏

#### (4) 派遣期間

平成30年4月2日～平成31年3月15日

#### (5) 派遣概要

昨年度に引き続き、平成21年3月末に地主会と開発会社の間で調印された「恩納通信所跡地リゾート計画」に関して、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沖縄県などの関係機関や地主会、開発会社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。



## 第 8 章

### その他の支援事業



---

## 第8章 その他の支援事業

### 8-1 広報普及活動

#### 1 跡地利用の推進（パンフレット）の更新

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

#### 2 跡地カルテの更新

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

「跡地カルテ」は14市町村を個別訪問し、そのヒアリング結果を基に更新した。

#### 3 関係機関への情報提供

平成30年度に行った「推進懇談会」、「連絡会議」、「個別会議」及び「推進セミナー」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。

## 8-2 関係情報の整理

駐留軍用地の跡地利用に関係する関係資料等として、平成 30 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	団体名
1	大規模駐留軍用地跡地利用推進費	普天間飛行場の返還後、速やかに事業着手するため、基地返還後の跡地利用計画（普天間飛行場跡地利用計画（宜野湾市との共同調査）策定、中南部都市圏の跡地利用広域構想更新）に向けた調査を行う。	沖縄県
2	返還跡地等解体作業石綿飛散防止事業	円滑な跡地利用の推進や基地周辺住民等の健康被害の防止を図るため、返還予定地等の解体する建築物の屋根材、床材などの建材に石綿が含有しているか解体現場で分析できるようにポータブル式石綿含有分析機器を整備する。	沖縄県
3	基地返還に係る環境対策事業	円滑な跡地利用を図るため、返還予定基地について過去の使用状況を把握するとともに、米軍基地由来の環境問題について県民の理解を深める。	沖縄県
4	未来に羽ばたく臨港型都市再開発事業	那覇軍港返還後の土地活用を円滑に進めるための跡地利用計画の策定に向け、地権者等との合意形成を図る。	那覇市
5	牧港補給地区跡地利用まちづくり活動支援事業	地主会若手組織等の跡地利用についての各種取り組みを支援することにより、当該組織の跡地利用に向けた活動体制づくりと連携強化を図り、跡地利用の円滑な推進を図る。	浦添市
6	牧港補給地区返還跡地転用推進基金事業	駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用を推進するため、牧港補給地区の土地の先行取得を実施するにあたり、基金を造成する。	浦添市
7	宜野湾市基地返還跡地転用推進基金事業	本市の面積の約3割を占める広大な米軍基地は、住みよいまちづくりをする上で最大の阻害要因となってきた。土地を住民から強制接収した経緯から土地の約9割以上が私有地となっており、公共用地が極端に少ない状況であり、駐留軍用地の返還後の跡地利用推進を図るため、宜野湾市特定駐留軍用地内土地取得事業基金を設置し、早急に公共用地を確保する。	宜野湾市
8	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
9	普天間飛行場跡地利用計画策定事業（共同事業）	宜野湾市と沖縄県が平成19年5月に策定した「行動計画」に基づき、跡地利用の骨格に係る分野別計画の検討と、市民・県民・地権者等に対して情報発信を行い、普天間飛行場跡地利用計画に反映させる。	沖縄県 宜野湾市
10	恩納通信所跡地活用基盤整備事業	恩納通信所跡地において、跡地の活用促進を図るべく、基盤整備を実施する。今年度は排水路の整備を行う。	恩納村

番号	交付対象事業等の名称	交付対象事業等の概要	団体名
11	ギンバル海浜公園整備事業	平成23年7月に返還されたギンバル訓練場において田園と海と川を活かしたウェルネスの里をテーマに跡地利用のための整備を進めている。そのギンバル訓練場跡地において、地域住民及び観光客等が安全で快適に利用できる海浜公園を整備し誘客を図る事で、跡地利用を促進し、観光リゾートの実現を目指す。	金武町
12	(仮称) 読谷村パークゴルフ場整備事業	パークゴルフ場を整備し、観光誘客と地域住民の福祉の向上を図る。	読谷村
13	読谷補助飛行場「大木地区」廃棄物処理委託事業	大木地区の土地区画整理事業を進捗させるため、廃棄物の処理を行う。	読谷村
14	跡地利用推進事業	キャンプ瑞慶覧の返還後、速やかに事業着手できるよう、跡地利用基本構想の策定等を行う。	北谷町
15	北谷町特定駐留軍用地内土地取得基金事業	駐留軍用地跡地の円滑な跡地利用を推進するため、基金を造成し、キャンプ桑江の土地の先行取得を実施する。	北谷町
16	アワセゴルフ場地区歴史・まちづくり映像保存事業	駐留軍用地の返還から跡地開発までの一連の流れを後世に伝えるため、アワセゴルフ場跡地の返還合意から跡地利用までの映像による記録及び編集を行う。	北中城村
17	キャンプ瑞慶覧特定駐留軍用地推進基金事業	キャンプ瑞慶覧ロウワープラザ地区の跡地利用を促進するため、これまで積立てた基金を活用し、公有地の先行取得を行う。	北中城村
18	アワセゴルフ場周辺まちづくり整備事業	アワセゴルフ場跡地を中心に、返還予定のロウワープラザ地区やその周辺一体が村の観光交流拠点としてまちづくりが行えるよう基本構想の検討を行う。	北中城村



## 第9章

平成30年度のまとめ



## 第9章 平成30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

市町村個別訪問は、14市町村を対象に実施し、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い、課題の把握に努めた。

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

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

本事業の効果的な実施と、各種支援策の柔軟な検討を継続していくため、今後も対象市町村の取組における検討課題を把握するため、個別訪問を今後も実施するとともに、把握した内容を「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、対象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た。

対象市町村においては、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、跡地利用が想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、「今後の市町村支援事業の取組について」をテーマに、今後の市町村支援事業においてどのような取組が有効かについて、2回にわたり意見交換を行った。

具体的には、昨年度の意見交換の結果を踏まえ、「跡地における地権者組織等の組織づくり」や「都市計画区域外において事業主体（民間）が行う土地利用のあるべき姿」について意見交換を実施した。

全体の議論としては、「今後返還跡地事業を進めていく上で、特に都市計画区域外での跡地の開発・整備をコントロールするために必要となるガイドラインをどう構築していくか」という課題や「実際に市町村がどういう基本構想を持ち、全国の都市計画区域外の事例を参考に、それぞれの地域の状況に照らした方法を考えるべき」との意見があ

った。

また、「今後跡地利用においては地権者組織が必要となるが、組織を維持するためには運営費をどうするか」という課題や「実際にうまく組織転換した事例や手続の方法をモデルとした仕組みづくりが必要となる」との意見もあった。

今後は、個別セミナーや講演会の開催を通じて、過去の事例や具体に取り組んでいる有識者等から都市計画区域外の事例や組成された地権者組織の事例を整理し、都市計画区域外でどのようなコントロールができるか、跡地利用を推進するための地権者組織はどのような組織で、どういった運営ができるか、いずれも現行制度の範囲内で何ができるか、参考となる事例を収集して支援方法を検討していくべきとの提言があった。

### 3 跡地関係市町村連絡会議

連絡会議は、米軍施設・区域が所在する 21 市町村の跡地利用の実務に携わっている担当者を対象に 1 回開催した。

年度当初において関係市町村の担当者間の連携を図ること及び市町村支援事業の活用を目的として、昨年度の市町村支援事業の取組についての報告、今年度の市町村支援事業の取組及び制度等についての情報提供を行った。また、関係市町村において実施している跡地利用の取組等の報告及びその取組等に関して意見交換等を行った。

意見交換の概要としては、専門家等の派遣について、派遣による専門的なアドバイス等により、スムーズに事業を推進することができたとの報告等があった。

今後も、専門家派遣等を活用していきたいとの要望が聞かれること、また、それぞれの跡地利用に向けた取組がお互いに参考になることから、関係市町村の担当者を対象にした情報提供・意見交換は重要である。

### 4 跡地関係市町村個別会議

個別会議は、跡地利用の取組や課題等が類似する関係市町村ごとにそれぞれの担当者を対象として、跡地利用に資するテーマを選定し、講師による情報提供、事例紹介と各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 2 回開催した。

#### (1) 第 1 回個別会議

##### 1) 概要

1 回目は、嘉手納飛行場より北の区域の跡地関係市町村を対象に開催した。

跡地利用において、各市町村が貴重な自然の保全・活用についてどのような考え方をしているのか、跡地利用計画にどう取り入れているのか、保全・活用のためにどのような手法があるのかについて、各市町村や沖縄県の担当者、講演者による意

見交換を行った。

また、意見交換に先立ち、これまでの駐留軍用地における、公園・緑地の保全・整備について、課題や活用のあり方について情報を共有し、併せて全国の先進事例における緑地・公園、特に大規模緑地・公園についてどのように整備活用されているか紹介し、今後の駐留軍用地跡地における課題解決、保全・整備・活用の方向性について、「環境づくりの哲学」と題して、講演を行った。

## 2) 意見交換の内容

意見交換の主な内容としては、以下のものがあつた。

- ① 沖縄の自然は豊かな部分があり、それぞれの地域、場所でどうしていきたいかはっきりさせた上でどう利用するか決めていくことが必要である。
- ② 造るものと守るべきものと区別して、自然環境を守る線引きをしないといけない。海岸線も全てが護岸になってしまうと環境破壊にも繋がり、観光資源が失われることに繋がっていく。都市計画マスタープランで開発すべき場所、自然環境を残す場所と意思決定をしっかりとしていけばいい。
- ③ 質の高い都市公園を造ると経済効果にも役立ち、最近では公園管理がお金を生み出しているという施設もあると聞いている。質の高い管理を目指してもらえば、それがまちづくりと公園づくりに繋がり、地域づくりにも繋がっていくので、パークPFIなどで民間の力を使いながら維持管理や公園の価値を周りの開発と結びつけていく仕組みも取り入れていけばよい。

## (2) 第2回個別会議

### 1) 概要

2回目は、嘉手納飛行場より南の区域の跡地関係市町村を対象に開催した。

跡地利用計画を実現するために、どのようなまちづくり誘導を行い、どのような民間連携を行えばよいか、各市町村の跡地利用計画を推進するためには民間とどのように連携すればよいかについて意見交換を行った。

また、意見交換に先立ち、駐留軍用地跡地において、具体的な土地利用計画を実現するための出口戦略として、組合事業における民間企業のまちづくりノウハウ・技術力・資金力を活用した「業務代行方式」の仕組みや全国の事例について、具体的な土地利用計画の課題や実現方策について情報共有するため、「業務代行方式についての基礎知識」と題して、講演を行った。

### 2) 意見交換の内容

意見交換の主な内容としては、以下のものがあつた。

- ① 沖縄県県内唯一の業務代行の事例としてアワセゴルフ場跡地がある。導入に当たっては、県外では保留地処分リスク回避が多いが、アワセゴルフ場跡地では保留地処分リスク軽減よりも、事業のシンボルとなる各施設の速やかなオープンに向けた工事の進捗が最も重要視された。

- ②区画整理事業は土地を売る事業と割り切って、事業を成功させるため、早く仕上がって土地利用価値的にも非常にポテンシャルの高い好条件のところ  
に保留地の場所と面積を設けて、とにかく保留地が処分できるようにして、  
企業が立地してくれる、エンド・ユーザーとの時間的約束を守れるところに  
早く力を注ぐことが、特に業務代行方式を導入した組合ではトレンドになっ  
ている。
- ③ただし、業務代行方式は事業としてそれだけの確実性、ポテンシャルのある  
ところで初めて経験ある業務代行者が力を発揮できる。業務代行契約すれば  
うまくいくという魔法ではない。ましてや区画整理事業は保留地を処分しな  
いと事業が破綻するというリスクもあり、そのリスクを他者に転嫁する方式  
が業務代行方式ではない。

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

## 5 跡地利用推進セミナー

推進セミナーは、関係市町村の跡地利用計画の策定に関わる職員及び関係者を対象に1回開催した。

関係市町村の跡地担当者だけでなく、跡地利用に関わる関係者（地主会など）及び民間企業等も対象に、専門家等による県内の跡地利用計画の実例紹介や土地区画整理事業の仕組みなどについての情報提供等を行った。

情報提供の概要としては、土地区画整理事業による駐留軍用地跡地利用では、公共団体施行や組合施行、都市再生機構（UR（旧公団））施行と、主に3つの施行主体により事業が行われてきて、今後の跡地利用においても、地区特性等に応じて様々な施行主体が検討されると考えられることから、駐留軍用地の跡地利用で適用可能性のある事業手法の概要、土地区画整理事業の施行主体による違い、UR都市再生機構施行の土地区画整理事業の特徴及び駐留軍用地跡地で土地区画整理事業を施行する場合の留意点などについて解説した。

跡地利用に関わる関係者（地主会など）等からも、土地区画整理事業の主な特徴、法的根拠などを学ぶよい機会になったとの意見もあったことから、今後も、跡地利用に関わる関係者（地主会など）等を対象にした情報提供は重要である。

## 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、宜野湾市へ1回、浦添市へ1回派遣した。

#### 1) 宜野湾市

「普天間飛行場の跡地を考える若手の会」及び「ねたてのまちベースミーティング」の勉強会において、既返還駐留軍用地の土地利用を参考に検討を進めている「経済効果を上げる土地利用」に関して、経済効果を上げるための土地利用のあり方や普天間飛行場跡地で効果的な土地利用を実現するために地権者が取り組むべき事項等について、「経済効果を上げる土地利用とは」をテーマに講演形式で情報提供を行った。これらは、普天間飛行場における跡地利用計画策定のため活用される。

#### 2) 浦添市

次世代地権者等の組織である「チームまきほ21」の勉強会において、西海岸の立地特性を活かしたまちづくりの視点から、牧港補給地区の跡地利用として「観光リゾート」の考え方を起点に生活や産業等と連携した提言を取りまとめる検討を進めていることから、「観光客と地域住民を「幸せ」にする観光開発と観光政策のあり方を考える」と題して、浦添市の西海岸についてどのようなまちにするか、どのような可能性があるかについて講演方式で情報提供・意見交換を実施した。これらは、今後の若手組織による西海岸の立地特性を活かしたまちづくりの視点から、跡地利用基本計画への提言について検討を進めるために活用される。

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、今後の跡地利用への参考となるため、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、北谷町に2回、宜野湾市に1回、沖縄市に1回、北中城村に1回、読谷村に1回派遣した。

#### 1) 北谷町

北谷町への1回目の派遣は、キャンプ瑞慶覧（施設技術部地区）に所在する北谷城について、基地跡地と町内都市機能との融合を図り、特色ある魅力的なまちづくりを行うため、当該地区の特色ある機能として、自然緑地、そして文化財の豊かな国指定城公園を目指しており、その具体策として北谷城の国史跡指定に取り組んでいる。

このような中、平成30年2月に米軍・防衛局・町教育委員会の三者で基地立入協定書を締結し、協定内容に植物伐採時には保護種の有無を確認する生物（動植物）調査の実施が盛り込まれたことから、北谷城の文化財調査を円滑に実施するため、

事前に保護対象種を確認する生物調査を実施し、調査報告書の作成を行った。

2 回目の派遣は、北谷城の国史跡指定に取り組んでいる中、県内外の国史跡城跡に関する参考事例（規模・範囲等）を調査・整理し、北谷城及び周辺に関する文献資料等の調査、資料整理を行い北谷城の特徴を整理した上で、「北谷城調査審議委員会」開催に向け、事務局と調整の上、委員会資料の作成、議事録作成、課題等を整理し、開催結果等を報告書として取りまとめを行った。

## 2) 宜野湾市

宜野湾市への派遣は、前年度に引き続き、キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）の現状の変化及びまちづくり活動等を映像として記録することで、まちづくりの状況を長期にわたって残すことが可能となり、将来における開発・保全の実績報告の基礎資料として活用できる。そのため、映像撮影のコンサルタントを派遣し、地区の調査等の状況、勉強会活動等の撮影及び過年度までに撮影した映像の編集を行った。

## 3) 沖縄市

沖縄市への派遣は、地権者会の休止から約 10 年が経過し、地権者支援活動も途絶えている現在、今後の跡地利用計画の進め方や地権者の合意形成活動の進め方について苦慮している状況であるロウワー・プラザ住宅地区の早期返還が実現した場合、平成 36 年度に返還されることになることから、事前に跡地利用に向けた取組を行い、円滑な跡地利用を推進する必要がある、今後の跡地利用計画の検討に活用するため、過年度調査の整理及び計画立案、各地区（ロウワー・プラザ住宅地区、高速道路西側地区）の現在の地権者ニーズの分析を目的としたアンケート調査・集計・分析、今後の跡地利用の進め方についての提案、地権者周知用ニュースの発刊等を行った。

## 4) 北中城村

北中城村への派遣は、地権者のまちづくりに対する意欲低下や世代交代によって、地権者支援活動も途絶えている現在、今後の跡地利用計画の進め方や地権者の合意形成活動の進め方について苦慮している状況であるロウワー・プラザ住宅地区の早期返還が実現した場合、平成 36 年度に返還されることになることから、事前に跡地利用に向けた取組を行い、円滑な跡地利用を推進する必要がある、今後の跡地利用計画の検討に活用するため、過年度調査の整理及び計画立案、各地区（ロウワー・プラザ住宅地区、サウスプラザ地区）の現在の地権者ニーズの分析を目的としたアンケート調査・集計・分析、今後の跡地利用の進め方についての提案、地権者周知用ニュースの発刊等を行った。

## 5) 読谷村

読谷村への派遣は、嘉手納弾薬庫地区（国道東地区）において発見された大湾アガリヌウガン遺跡が文化財保護担当部署による史跡保存整備事業が求められており、平成 28 年度に実施した有識者会議において、遺跡整備検討委員会を立ち上げ

るよう助言されたことを受け、平成29年度に「大湾アガリヌウガン遺跡調査検討会議」を立ち上げ、今後遺跡の国史跡指定に向けて、専門的ノウハウを有するコンサルタントを派遣し、同会議開催の運営補助として、会議資料の整理・準備、会議記録の作成等を行った。

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名派遣した。

#### 1) 恩納村

恩納村への派遣は、平成21年3月末に調印された地主会と外資系企業との基本合意書に基づき、外資系企業が開発事業者として「恩納通信所跡地リゾート計画」を策定し、県の環境影響評価や開発行為認可申請等の一連の手続きが完了しているが、村条例の用域変更等に伴い、開発地区住民の事業計画に対する合意形成に取り組んでいる状況である。

そこで、昨年度に引き続きプロジェクト・マネージャーを派遣し、庁内各部署との調整、リゾート計画推進に向けた関係機関や地主会、開発事業者等との対外的な各種調整、跡地利用計画及び地権者合意形成への助言を行った。

## 7 その他の支援事業

### 広報普及活動と関係情報の整理

跡地利用に関する広報普及活動と関係情報の整理は、跡地利用の実現に向けた取組を広く周知すること、跡地間の連携や各地区状況の共有化の面で重要であることから、跡地利用の推進（パンフレット）や跡地カルテの更新、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、平成30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が、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。

