

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、情報提供、事例紹介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、「都市計画区域外等における跡地利用手法の可能性について」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、「跡地利用における文化財活用の可能性について」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29年8月30日（水）

場 所：読谷村地域振興センター
2階 大会議室A B



(2) 出席者

①関係市町村（10市町村）

東村（企画観光課）、本部町（企画政策課）、恩納村（企画課）、金武町（基地跡地推進課）、うるま市（防災基地渉外課）、読谷村（企画政策課・都市計画課）、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）、那覇市（那覇軍港総合対策室）

②オブザーバー

沖縄県（企画調整課）、沖縄振興開発金融公庫（地域振興班）

2 内容

(1) 情報提供

ア 情報提供者

内閣府沖縄総合事務局 経済産業部企画振興課
課長補佐 宮平 勉

イ テーマ

「地域未来投資促進法」について

ウ 情報提供の目的

地域の特性を生かして高い付加価値を創出し、地域の事業者に対する経済的波及効果を及ぼすことにより地域経済を牽引する事業（地域経済牽引事業）を促進し、地域の成長発展の基盤強化を図ることを狙いとして、地域未来投資促進法が公布（7月31日施行）されたことにより、駐留軍用地跡地における、「地域未来投資促進法」を活用した地域経済の活性化等の可能性等について情報提供を行った。

エ 情報提供の概要

<法律の概要>

- 正式名称は「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律」（以下、「地域未来法」）で、7月31日に施行された。本法律は平成19年に施行された「企業立地促進法」（以下、「企業立地法」）の改正法になっている。
- この「地域未来法」は、総務省、財務省、国土交通省、農林水産省、厚生労働省及び経済産業省（主務官庁）の6つの省庁の共管となっている。
- 「企業立地法」自体は、もともと地域の中に外からものづくり企業を誘致・集積することによって地域の雇用促進や地域活性化を図っていくということが大きな目的であった。
- 「企業立地法」が10年目の見直しを迎えるにあたり議論やフォローアップがされてきた中で世の中の流れは、海外から観光客が増え、ITの促進によってその分野でかなり先進的な取組などが出現してきており、外から企業を呼び込んで地域を活性化す

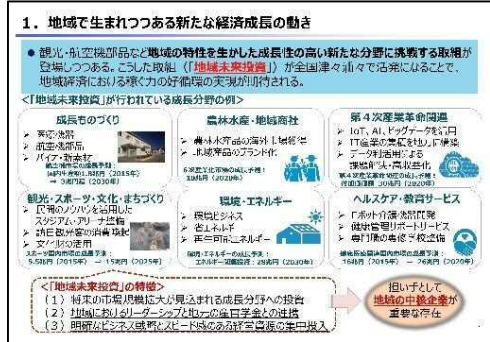
「地域未来投資促進法」について
 地域経済牽引事業の促進による
 地域の成長発展の基盤強化に関する法律
 （平成29年6月2日公布、7月31日施行）

平成29年7月
 経済産業省
 地域経済産業グループ

るだけが、自分たち地域の形に合った地域活性化ではないのではないか、要は農業も観光もIT事業分野もある中で、それぞれ自分たちの地域に合った事業分野を選んで、その事業を活発化していくことによって、地域活性化を図っていこうということが、今回の法律改正の大きな目的になっている。

＜地域で生まれつつある新たな経済成長の動き＞

○「地域の特性を生かした成長性の高い新たな分野に挑戦する取組」が今回の1つの狙いとなっているが、もう1つの狙いとして、成長性の高い分野を地域において育てていくことによって、周りの関連企業も一緒に成長していくという法律のイメージになっている。

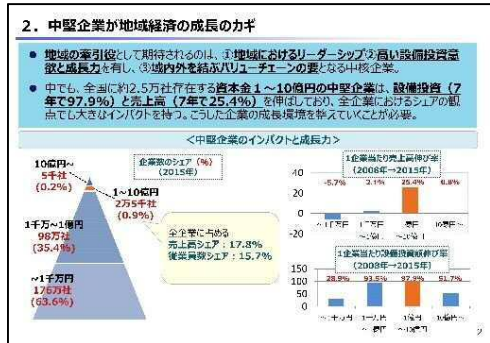


○政府では6つの成長分野を例として設けている。1つ目は「成長ものづくり」、これは医療機器や航空機部品、バイオ新素材などのものづくり分野。2つ目は「農林水産・地域商社」、これは農林水産業の6次化や、海外展開。3つ目は最近新たな言葉として出てきた「第4次産業革命関連」、IoT、AI、ビッグデータを活用した産業の振興、4つ目は地域の面的な取組として「観光・スポーツ・文化・まちづくり」、5つ目は「環境・エネルギー」、6つ目は「ヘルスケア・教育サービス」という分野、これらの地域の特性を活かした成長分野に挑戦する取組によって、地域経済における稼ぐ力の好循環が期待されている。

○法律自体の政府の位置づけとして、1年前から政府では「未来投資会議」という有識者会議を設け、その中で重点6分野の議論も進められたところで、毎年6月に出されている国の成長戦略、今年は「未来投資戦略2017」で、地域活性化に関する1丁目1番地としてこの法律が位置づけられている。

＜中堅企業が地域経済の成長のカギ＞

○法律改正の際につくった資料では、全国に2万5千社存在する資本金1億円から10億円の中堅企業は、設備投資や売上高を伸ばしていくことによって全企業におけるシェアの観点で大きなインパクトを持つというところから、そういう企業をどんどんフォローしていくということがこの法律の1つの狙いとなっているが、必ずしも資本金1億円から10億円の企業だけが今回の法律の中で対象要件とはなっていないので注意が必要。

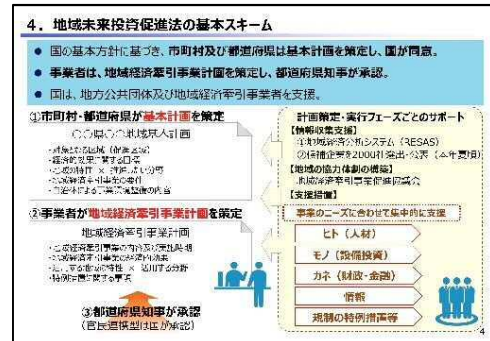


＜地域未来投資促進法の基本スキーム＞

○法律の基本スキームとして、まず国が基本方針を作成するが、この基本方針は既に7

月5日に作成し、ホームページで公表している。基本方針の内容としては、各市町村が基本計画をつくる際にどういったことを書かなければいけないとか、書いたほうがいいとか、いわゆるルールブック的なものになっている。

- その基本計画の内容に沿って市町村と沖縄県が連名でこの計画をつくっていただくことになるが、計画書は基本方針に沿って、対象となる区域、経済的効果に関するどのような目標値（KPI＝重要業績評価指標）を立てるか、地域の特性や取り組みたい分野、例えば工業団地があり、そこに立地する企業のためにものづくり製造業分野を支援していくとか、港があってクルーズ船が寄港するので、外国人観光客を対象とした観光産業分野の育成とか、そういった自分たちのまちに合った産業分野でつくっていただく。



- 基本計画の策定にあたっては、実際に自分たちがイメージしている企業、どういった企業が自分たちのまちを興してくれる、地域を引っ張る牽引企業になるのかというイメージを計画の中に織り込むことによって、今後計画が同意された後に、地域の事業者が自分たちもこのまちの何かしらの役に立てる取組ができるというような、積極的に取り組みやすくなるような計画ができるのではないかと思います。

- また、自治体による事業環境の整備内容として、中小企業支援機構や大学、連携団体があると思うので、そことどういった連携をとって、自分たちのまちを成長させていくかということに記載していただくことになる。

- 具体的なスケジュールとしては、ちょうど国の基本方針が出て、基本計画の第1号同意として募集が始まっており、8月31日が第1号同意申請の締切日になっている。その後、国の各省庁協議を経て、9月下旬ごろに計画の同意がなされる見込みになっている。

- 第2回目以降の同意についても沖縄総合事務局が窓口になって沖縄県と連名の申請書を出していただくという形になっている。

- この法律の大きな特徴は、これまで地域の中で事業を行う場合、直接的に事業者を支援するというスキームが少なかったと思うが、事業計画を受けて、その後事業者が「地域経済牽引事業計画」を策定し、沖縄県の承認を受けた事業者は、市町村が地方創生推進交付金を受けた枠の中で、事業者あての補助金をつくることができ、個社支援できることが、大きな特徴になっている。

<主な支援措置>

- 地域経済牽引事業計画の認定を受けた事業者に対する主な支援措置として、「①人材に関する支援措置」は、海外展開を指向する事業者に対し、実際にアジアや中国などに駐在されている専門家のアドバイスを受れたり、品質の法的なアドバイスなどが受

けられる支援措置となっている。

- 「②設備投資に関する支援措置」は、沖振法の税制優遇措置もあるので、何がいいかということもあるかと思うが、基本的にできるものは選択肢が多いほうがいい。機械装置や建物などに対する特別償却が支援策としてあり、もう1つ、市町村に対して地方税の減免に伴う補てん措置として、4分の3の交付税の減収補てん措置を用意している。

5. 主な支援措置	
① 人材に関する支援措置 ①海外市場展開等の専門人材に関する支援 ・地域中小企業創出支援事業（20年度予算21,000万円） ⇒地域中小企業向けに、海外展開支援センターを設置し、支援を行う。 ②設備投資に関する支援措置 ・機械装置の特別償却 ・先導的設備：必要経費全額に対する66%償却 ・専ら設備：10%特別償却、4%通常設備 ⇒建築費：20%特別償却、26%通常設備 ③地方税の減免に伴う補てん措置 ・固定資産税等も減免し、地方公共団体に対し減収補てん ④財政・金融面の支援措置 ・「地域経済牽引事業」に対する補助等 ・地方創生交付金（29年度予算1,000億円）の活用 ・「地域経済牽引事業」の活用 ・「地域経済牽引事業」の活用 ・「地域経済牽引事業」の活用	④ 情報に関する支援措置 ①補助企業の発掘等のための情報提供 ・地域経済分析システム（RESAS）等を活用 ②IT活用に関する助員の支援 ・情報処理推進機構（IPA）による助員の派遣 ⑤ 規制の特例措置 ①規制改善ニーズへの迅速対応 ・工業立地法の特例措置の活用 ・補助金適法化法の特例措置の活用 ・「地域経済牽引事業」の活用 ②農地転用許可、市街化調整区域の開発許可 ・事業者から地方公共団体に対する事業計画書の提出手続の簡便

- 「③財政金融面の支援措置」が直接的な財政的な措置で、「地域未来法」は紐付けられた予算がなく、今年度は経済産業省と内閣府で協議を行い、地方創生交付金の2次公募から「地域未来法」にかかる事業枠の公募が始まっている。一般については8月31日締切になるかと思うが、その中に地域未来枠を設け、基本計画同意を受けた市町村については、10月5日締切で計画を提出いただき、交付金の手続を行っていただくことができるというような流れになっている。
- また、「リスクマネーの供給促進」ということで財務省と協議中であるが、これは地域経済活性化支援機構（REVIC）の支援措置について数百億円規模のファンドを創設して、地域牽引企業が行う大型事業に対する出資を計画している。
- 「④情報に関する支援措置」は、地域経済分析システム（RESAS）などの情報提供支援になる。
- 「⑤規制の特例措置等」は、工業立地法の緑地面積の緩和や、補助金適法化の対象となる財産処分の制限に関する手続の簡素化があり、新聞報道にもあった農地法転用許可や市街化調整区域の開発許可について優先的に配慮されることになっているが、これは基本的に他の法律のスキームに則った基本的な手続になるので、計画が認定されたからといって簡単に農地転用できる、市街化調整区域の開発許可がすぐできるようになるということではないのでご留意いただきたい。

<制度の活用に向けて>

- この法律自体は、もともと「ものづくりの誘致」から始まった法律で、各市町村ごとに、農業やIT、観光とか、それぞれのまちの特色に合った計画を立ててもらい、地域を活性化してもらいたいという思いから成立した法律となっているので、今回は時間も限られており、十分な説明ができなかった部分もあるので、興味を持たれた市町村の皆様は、ぜひ我々に連絡していただきたい。
- 我々もこの法律が動き出す6月、7月あたりから各市町村を回っていて、皆様に法律の趣旨説明やニーズの拾い上げを行ってきている。今後も引き続きハンズオンで計画策定について支援していきたいと考えている。

才 質疑応答

- 那覇市：この法律の目的が地域を活性化するところにあるということで、1兆円投資してGDPを5兆円増大させることを目指すというフレーズがあるが、実際に市町村が地域を牽引するような産業を特定して、そこに補助金を出すとなった場合に、KPIを設定しておくと思うが、この法律の趣旨の総生産額を5兆円増やすということは具体的にどういうことか。
- 沖縄総合事務局（以下「局」）情報提供者：5兆円というのはあくまでも全国の話で、市町村の中でこういったものをKPIにするか、指標にするかというところから努力目標として計画の中で考えていただくことになる。
- 那覇市：実は市町村レベルで総生産額をはかるような指標というものが無い。実際にどれだけ補助金をもらい、補助金を交付し、どれだけ市町村内の総生産額が上がったかは、実際には計れないと思っている。KPIの設定をどこまで求めるのか少し気になるところである。
- 局情報提供者：その辺はまさしく努力目標になっていて、市の中でこういったもの、地域内の事業者の売り上げを何%伸ばします、雇用者数を何名にします、そういったものでも全然構わない。現在、基本計画策定にあたってKPI設定にご努力されていることは承知している。
- 恩納村：主な支援措置として「規制の特例措置等」というものがあるが、その中に土地利用の調整関係という項目があり、この件について各市町村は非常に悩んでいると思うが、一般的に市街化区域、市街化調整区域あるいはそれ以外のところ、農地法においても非常に厳しい土地利用の規制がある。この中でその改正をする、あるいは可能となる措置をするとあるが、どのように緩和や措置をするかを教えてもらいたい。
- 局情報提供者：土地利用の配慮規定については、個人的な感想だが結構厳しめだなと感じている。通常の法的スキームでこの計画に盛り込むことによって、先んじて各省協議を受け、省庁の理解を得るという流れになっているが、ある程度の時間的猶予を持って当局とも調整いただきたいと思う。
- 恩納村：法律の中では、括弧書きで市街化区域外の分についてはだめですということがよくあり、そういうことでは非常に前向きな事業ですが、非常にガードがあるいはハードルが高い。
- 局情報提供者：経済産業省が結構頑張っていて、他の省庁とも協議を重ねるところですが、やはりなかなか岩盤的なところについては、通常スキームの中で動かざるを得ない部分がある模様である。
- 沖縄県：地域未来牽引企業2,000社のリストとあるが、これは全国から2,000社という形で、資本金1億円以上の企業が対象になるのか。
- 局情報提供者：先ほど申し上げたとおり、資本金とか企業の大きさは特に問題にして

いない。これは自薦じゃなく他薦になるので、この企業は結構いいよというところを推薦してもらった中から、ピックアップして2,000社を選ばせてもらうという形になるので、特に大きい、小さいということは、あまり問題にはしていない。

○**沖縄県**：3ページや4ページを見ると、そういった企業に集中的に投資を進めていくのかということで、県内企業では、実際どうだろうと不安があったが、特にそういったことではないという理解でよいか。

○**局情報提供者**：冒頭で申し上げたとおり、必ずしもこれにきちっと合わせていただく必要はない。

○**沖縄県**：地域未来投資案件の例として、県内での事案も沖縄市のほうで1つあるようですが、何か概要がわかるのであれば教えてもらいたい。

○**局情報提供者**：これは、この法律をつくる際、1つの地域牽引事業のイメージとして挙げさせてもらったもので、まさしく沖縄市は、スポーツによるまちづくりということで、アリーナを中心にしたまちづくりを考えていることを以前ヒアリングでお聞きした関係もあって、全国的にこういうテーマでこういうものがありますというイメージを持ってもらうための例になっていて、必ずしもこれに載っているからといって、これをやらないといけないということではない。

○**沖縄市**：今お話があった沖縄市の案件は初耳だったのですが、沖縄市のほうから何か打診があったのか教えてもらいたい。

○**局情報提供者**：打診ではなく、逆に我々が話を伺って、こういう形でやりたいと考えているということがあったので、これはまさしくスポーツによるまちづくり、スポーツによるものづくりとして、全国的な事例になり得るのではないかとということで、記載させていただいたものである。

○**沖縄市**：それを受けて、沖縄市から何かアクションとかあったのでしょうか。

○**局情報提供者**：別の事業として沖縄市からはテーマが出ていて、まちを活性化するためにどうしていくかという計画を準備中だと伺っている。

○**沖縄公庫**：財政的なところで、地方創生推進交付金の都道府県や市町村の2分の1の地方負担について地方財政措置を講じるとありますが、もう少し具体的に中身を教えてください。

○**局情報提供者**：地方創生交付金が1億であれば、2分の1が補助される。それに裏負担として2分の1残るわけですが、これも何パーセントは普通交付金、また残り何パーセントは特別交付金として戻ってきますという財政措置になっている。ただ、これについてはソフト事業とかハード事業によっても、起債ができる、できないとか、そういった措置になる。

○**沖縄公庫**：これは過疎債とか辺地債のような形で、複数年度にわたって措置されるのか。

○**局情報提供者**：基本的に単年度で補てんされることになる。

(2) 事例紹介

ア 事例紹介の目的

嘉手納飛行場より北の区域においては、その所在する地域の持つポテンシャルによって、様々な土地利用方法を検討していく必要があり、一律の開発手法・事業手法を選択できないという状況にあることから、農振農用地等を含むエリアにおける開発手法の整理・検討が必要となる。そこで、「恩納通信所」、「読谷村内」の跡地利用におけるこれまで及び今後想定されるそれぞれ個別の課題を明らかにし、こうした課題に対してどのように対応してきたか事例を紹介するとともに、それぞれの跡地利用に携わった経験・実績を有する方に提案・助言をいただくことにより、跡地利用計画策定等の事例として、他の跡地利用の参考とすることを目的に事例紹介を行った。

イ 事例紹介 1

①事例紹介者

読谷村
副村長 田島 利夫 氏

②テーマ

読谷村における特徴的な軍用地跡地利用



③事例紹介の概要

<読谷村の軍用地跡地利用の紹介>

○今回は嘉手納飛行場から北のいわゆる都市計画区域であっても農振地域が多いところや、都市計画区域外の跡地利用に参考となる事例ということで、何点か紹介することになるが、読谷村の跡地利用は、返還された軍用地の地主と役場職員の汗の結晶であり、それぞれ主要な点を紹介していきたい。

○読谷村の軍用地跡地利用は四十数年の歴史を持っていて、復帰当時は約2,450ha、村面積に占める割合の70%、これが順次返還されて跡地利用を進めていくことになるが、2006年の段階で37.4%を残してその他は返還された。

○読谷村全体の面積は3,517haで、全域が都市計画区域に入っており、その中で用途地

沖縄総合事務局一跡地関係市町村個別会議（第1回）

読谷村における特徴的な
軍用地跡地利用

2017年8月30日（水）

沖縄県読谷村

域が 598.3ha で、飛び地で用途地域が指定されているのが特徴で、あとは農業振興地域となっている。

- 軍用地と用途地域、楚辺通信所を除いたところが農業振興地域で、今回紹介したいのが、
 - 「①トリエ通信施設部分返還地」で行った渡具知という集落の復帰。「②嘉手納弾薬庫の部分返還地」で行ったヤチムンの里の建設。「③ボローポイント射撃場跡地」で行った田園リゾートの建設。「④読谷補助飛行場」で進めている田園都市拠点整備。「⑤楚辺通信所と読谷飛行場北側民有地の一部」で行っている、地区計画による田園住宅整備の5カ所を紹介していきたい。



<トリエ通信施設部分返還地の事例>

- トリエ通信施設の部分返還地は、ちょうど米軍の上陸地点になっていて、渡具知集落自体が壊滅的な被害を受け、集落跡はほとんど物資集積場や軍の車両で潰されていた。
- 渡具知住民は昭和 27 年に一度帰村するが、昭和 28 年に布令が出て、再接収を受けて、比謝というところに集団移転したが、トリエ通信施設の部分返還が決まると、渡具知の住民はもとの集落へ帰ろうということになった。
- しかしながら、用途地域は一部指定されているが、飛び地でもって用途地域から外れているところと、農業振興地域に入っているところがあったので、いわゆる面的な基盤整備で土地区画整理事業を実施するようなどころではない。そこでどうやって集落復帰を果たすかということが1つ目の事例紹介です。



- 渡具知集落の地籍図はあったが、現地では相当改廃していたものの、ところどころに石垣が残っていたり、屋敷林が焦げた形で残っていたりして、現場を復元するぐらいの状況はあった。
- 土地区画整理事業が適用されないのであれば、みんなで道路を拡幅して、集落の今日的な再現を図ろうという意見で一致して計画を進めていくことになるが、こういった面的に集落を整備する手法はないため、地主の方々と役場の職員が防衛省に日参・交渉して、「復帰先地公共施設整備事業」という特別の特認事業を創設してもらった。
- これは道路と排水路を総合的に整備していくという計画になるが、この整備手法では道路用地や排水路用地が生み出せないで、用地の自主的な提供という形で拡幅している。これは地主の方々の協力を得て、用地を提供してもらう形で事業を進め、整備後は3年ぐらいで集落に帰ってきたという事業で、これが最初の事業です。

<嘉手納弾薬庫部分返還地の事例>

○次に嘉手納弾薬庫部分返還地のヤチムンの里です。ご存じのように今ヤチムンの里は森陰でもって見えませんが、大体このあたりにあり、この山並み部分は全て嘉手納弾薬庫です。



○嘉手納弾薬庫は不発弾の処理場で使われていたが、不発弾の処理方法が非常にずさんで、破片が民間地域に飛んでくるところで、地元では猛烈な反対運動を起こしました。

○米軍車両が進入してくると、座り込みで阻止するという運動を展開して、嘉手納弾薬庫の一部の地域が返還されるという形で返還されたが、山間部であり、いわゆる都市開発はなじまないところだということで、村有地がこの中にあったので、村有地を活用して山間部にふさわしい跡地利用ができないかということで計画をつくっていった。

○読谷村は喜納焼の発祥の地でもあり、那覇市の壺屋でも焼物の登り窯が市街化で使えなくなってきたという状況もあって、それならば新しい生産拠点をつくろうということで、窯元の人たちが集まってヤチムンの里を建設しようということになった。



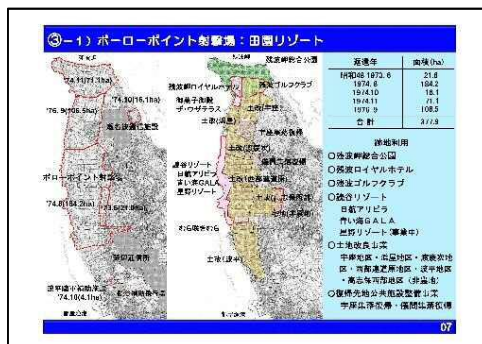
○土地の造成、工房の建築、登り窯の建築という形で順次整備を進めていきますが、工房建築もお金がなかったこともあって、ちょうど電信柱が木造からコンクリートに変わる時期だったので、電力会社をお願いして、木柱を集めて建設するという、かなり自力建設に近い形でのヤチムンの里の建設になっていますが、手法的には開発許可で行っ

ている。

- 最初の建設で就業していた方々がまた独立して北窯を建設しますが、その北窯ができ上がって、ヤチムンの里全体像が見えてきた。
- 南側でも復帰の年の昭和 47 年に金城次郎さんが既にここで作陶生活を営んでいた。金城一族が窯を構えていたことによって、全体で1つのヤチムンの里という拠点になった。
- 最初の頃は、普通の山の中の開発許可道路として使っていたが、その後世界遺産関連事業でヤチムンの里を石畳にして、全体の環境整備を整えていったという経過である。昭和 53 年に返還されたすぐ次の年に造成工事が始まり、その2年後に初窯の窯出しをしている。
- やはり開発許可で既に準備してたということで非常に事業期間が短い、行政のいろんな制度に載せようとする5～6年かかる事業だと思うが、事業者が自ら開発していったという事例です。

<ボローポイント射撃場跡地の事例>

- ボローポイント射撃場は田園リゾートとしているが、合計面積 400ha 近い面積の大きな軍事基地跡地で、これだけの面積の跡地利用は、一括ではとてもできないということで、それぞれの土地利用に落ちついてきた。



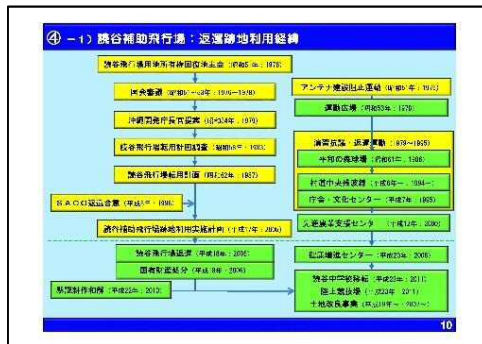
- ボローポイント射撃場には滑走路もあったが、大部分は黙認耕作地になっていて、返還されると現況が農地の評価になるので、農地転用は非常に難しいため、土地改良事業が入るとい形になるが、農地整備に相応しくない土地が岩盤地域として残ったため、そこを地元の方々が長い年月をかけてリゾート系の施設を誘致したという歴史がある。
- 最初は残波岬近くで残波ロイヤルホテルを誘致するが、手法的には借地で、地元の方は土地は売らないということで結束していた。
- 海岸部でも、ホテル日航アリビラを誘致したが、ここは地主の方々が集まって、読谷リゾートという会社に土地を売る人も貸す人もいて、このリゾート会社が全体の土地の権利をまとめて、ホテル日航アリビラを誘致し、それから青い海 GALA という施設があり、今は星野リゾートが事業中ですが、そういう形で海岸部を計画的にリゾート誘致している。
- 宇座ビーチの背後地では、土地改良事業で基盤整備が入ると農地転用はとて難しくなるということがあり、背後地は基盤整備せずかなりポテンシャルが高い場所なので、将来利用できるということで保留して空けておいた。そこには今、御菓子御殿とジ・ウザテラスを誘致しているが、ウザテラスはブセナテラス関連の高級リゾートホテルで、そこが誘致できたということで、沿岸部がリゾート系でまとまっていった。

○むら咲きむらは「琉球の風」というNHK大河ドラマのロケ地となり、いわゆるスタジオパークのような形になった。これを事業後、無償で譲渡したいということで、地元の商工会関係の人たちが組織をつくり、これを譲り受けて自力運営してきた。

○こうして農用地の中にリゾートホテルがあるという田園リゾートという地域が長い年月をかけてつくられてきた経過がある。

＜読谷補助飛行場跡地の事例＞

○読谷補助飛行場はいろいろ歴史があり、大まかに説明すると、旧日本軍が接收した飛行場ということで、復帰後に土地問題として旧軍問題という形で紆余曲折があった。結論から言うと、1979年に沖縄開発庁長官が、今は国有地であるが、地元で開発計画をつくれれば国有地を処分したいという国会発言があり、そこから計画をつくって返還まで進めてきたが、一筋縄の流れではなく、住民の返還運動、米軍の演習に対する抗議運動、そういうものを経ながら返還に結びつけてきた。



○同時に、運動広場や平和の森球場という施設があり、平和の森球場は海邦国体のときの会場ですが、読谷村の庁舎や文化センターは軍用地の中に建設してきた。これは一時使用という形で軍用地を使用しながら返還に結びつけてきた。土地問題については、農業生産法人をつくり、そこへ処分していくという形にしてきた。

○跡地利用としては田園都市拠点と言っているが、読谷補助飛行場跡地では所有権問題があり、旧地主の方々の運動の中で、単純に個人の土地が返るというだけの話ではなく、戦後60年も70年も経っているから、この跡地は村づくりの一環として活用することが了解され、ここに公共施設群を整備している。その他のところは主に農業用地で、この農業用地が所有権を回復する対象用地になっている。



○田園都市拠点として公共施設用地は整備したが、その他に地域振興センターを建設し、農協がゆんた市場と集出荷場を建設していることで、農業系の開発も含めてここが流通拠点になる。

○地域振興センターは農商工連携を目的に各経済分野の団体が全部入っており、ここで民間開発の拠点地をつくっていくこととし、今までそれぞれ農業・商業・工業と分かれていたものを複合させ、いわゆる6次産業といったものの開発につなげていこうということで整備を進めている。

○ここには、軍用地の時に設置した役場や文化センター、平和の森球場の他に、返還後は陸上競技場をつくり、現在パークゴルフ場が整備中で、ここに村民センターとして施設が集積した場所をつくっていくことになる。



○滑走路跡も施設で埋めるより、ここが戦争中滑走路だったという一種のメモリアルとして刻もうということで、滑走路の跡として残っているが、ここをロードパークとして整備していく予定である。

○現在、読谷中学校が新築され、ゆんた市場と、ハルサーをサポートするハルサポ、先進農業支援センター、地域振興センター、集選果場、マンゴー団地が整備されて、マンゴーは今年で2年目の出荷になった。こういう形で跡地全体を整備中である。

<楚辺通信所跡地の事例>

○楚辺通信所の跡地は田園住宅地（都市計画提案地区計画）としているが、ここは土地利用規制現況でいくと、都市計画区域で特殊基準区域となっていて、建ぺい率や容積率を基準で決めている。また、農業振興地域の白地の地域で、跡地周辺の一部で用途地域が設定されており、それに隣接してる。



○面的整備手法を選択したいが、土地改良事業を導入しようにも、担い手がいなくて採択ができないという状況である。

○土地区画整理事業を導入するためには、恐らく減歩率は合算減歩で50%を超えると予想され、中々既存の面的整備手法は使えない。

○ただし、放っておくとスプロール化されるということで、それを防止したいこともあって、用途地域に隣接していることから、田園住宅地として都市計画提案制度による地区計画という手法で整備をしようと役場のほうから地元に対して持ちかけた。

○全部一挙に基盤整備するのではなく、個別的に施設整備していくことで、用地の問題が出てきますが、地元の計画提案ということで、道路用地は提供してもらうことで90%以上の同意を得て、県に同意案件として提出し、審査してもらっている段階である。

<読谷補助飛行場跡地一部地区（私有地部分）の事例>

○読谷補助飛行場跡地の一部地区（私有地部分）についても、楚辺通信所と全く同じ手法で進めている。

○ここは全域が農業振興地域で、旧滑走路部分でつぶれ地になっており、現況非農地となっていることから農地として復活できないため、面的整備手法である土地改良事業では農地をつくるのが困難である。また、土地区画整理事業では、ここを用途地域に

指定する見込みがないことから既存の手法は利用できない。

○ただし、ここも放っておくとスプロール化されるので、それを防止しようということで、楚辺通信所と同じように都市計画提案制度による地区計画という手法で地元と調整していて、ここでも90%を超える同意をもって、県の同意を得る作業中である。



○地区面積も5.7haと小さいところであるため、こういったゆっくりと田園住宅地として整備していくほうがいいのではないかと、また、村の財政負担もあるため、そういう意味では、跡地は全て宅地になるというより、当面は畑と宅地が混在する田園住宅地として長い間整備していこうということになっている。

ウ 事例紹介 2

①事例紹介者

恩納通信所返還跡地契約地主会
仲松 伸 氏

②テーマ

恩納通信所返還跡地利用について



③事例紹介の概要

<恩納通信所返還跡地利用の概要>

○恩納通信所返還跡地の概要として、事業主はベルジャヤ沖縄ディベロップメント株式会社でマレーシアの企業。開発面積は44万4073.87㎡（約13万4千坪）。ホテル及び複合型施設を建築することになっていて、開発区域は返還跡地のうち、国道58号側を除いた部分で、開発区域に隣接して、ふれあい学習センターと沖縄亜熱帯計測技術センターがある。

<恩納通信所返還跡地の経緯>

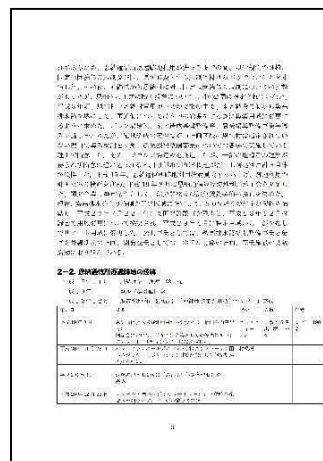
○平成7年11月に返還された後、恩納通信所返還跡地の規制について、恩納村軍用地主会役員と恩納村との間で協議を行い、規制が解かれると乱開発につながり、全体的な開発ができなくなる恐れがあるため、跡地利用が決まるまでの間、現行の規制を維持することで、沖縄県に要請した。その結果、現在でも国定公園には指定されていない。

○平成8年にPCB問題が浮上し、ゴルフ場としての跡地利用計画が頓挫した。

○平成15年に「恩納通信所返還跡地利用検討委員会」を立ち上げ、平成19年8月に「恩納通信所返還跡地利用地主会」が発足した。

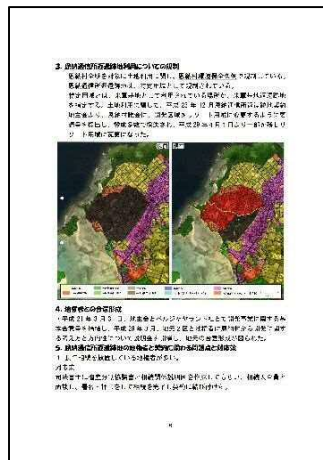
○平成26年7月22日に開発認可を沖縄県より取得し、平成28年12月に恩納村議会で用途変更について採決され、平成29年4月に特定用域から一部を残してリゾート用域に変更した。

○公共事業としては、勢高排水路拡張整備事業と勢高2号線の新設の計画、リゾート開発企業側に関しては、ホテル関係の計画、商業施設の誘致活動に取り組んでいる。



＜恩納通信所返還跡地利用についての規制＞

○恩納村の環境保全条例で特定用域に指定されており、これについては、平成 28 年 12 月に「恩納通信所返還跡地契約地主会」より恩納村議会に、開発用域をリゾート用域に変更するよう要請し、賛成多数で採決されたことで平成 29 年 4 月 1 日より、一部を残しリゾート用域に変更になった。図で表すと、以前は全部黒塗り（特定用途）であったが、現在は一部特定用途が残っているが、海岸側が赤色（リゾート用域）となっている。真ん中の黄色い部分については、下側が南恩納区、上側が恩納区と仕分けされている。



＜地権者との合意形成＞

○平成 21 年 3 月 31 日に「恩納通信所返還跡地契約地主会」とリゾート開発企業との間で開発事業に関する基本合意を締結し、平成 29 年 3 月に地元 2 区と地権者に恩納村から開発に関する考え方と方向性について説明会を開催し、地元の合意形成が図られた。

＜地権者との契約に関わる問題点と対応策＞

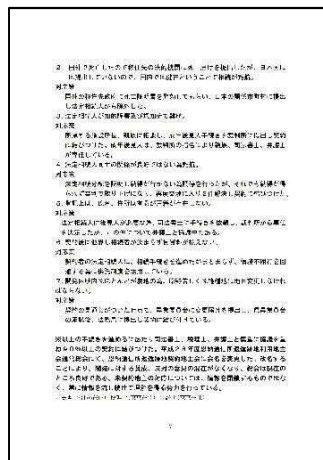
○地権者と契約する際にあった問題点としていくつかあったが、その対応に一番苦労したため、問題点と対応策を詳しく説明したい。

○一つ目は、長年相続を放置している地権者が多かった。対応策としては、司法書士に遺産分割協議書と相続関係説明図を作成してもらい、相続人全員と面談し、署名押印をして相続を完了し、契約に結びつけた。

○二つ目は、国外で死亡した方がいて、移住先の法的機関に死亡届を提出したが、日本国には提出していないので、国内では健在ということで相続が難航した。これについては、日本では 130 歳ぐらいになっているが健在であるという実例で、対応策としては、国外の移住先政府に死亡証明書を発行してもらい、日本の関係市町村に提出し、法定相続人から除外した。

○三つ目は、法定相続人が知的障害及び認知症で難航した。対応策としては、所属する施設所長、親族に相談し、成年後見人手続きを裁判所に提出し、契約に結びつけた。成年後見人は、裁判所の指名により、親族、司法書士、弁護士が専任している。

○四つ目は、法定相続人同士の関係が良好でないために難航した。良好でないとは仲が悪いということで、対応策としては、法定相続の配分を説明し、納得がいかないため調停を行ったが、それでも納得が得られず審判での取り下げになり、再度交渉の結果

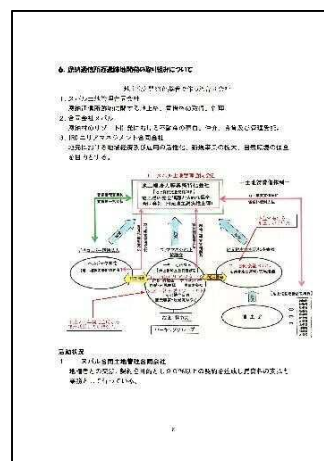


2件解決し、契約に結びつけた。これは、調停、審判、裁判となるが、審判では大体損得がわかってくるので大体が取り下げるといった傾向があった。

- 五つ目は、登記上は、氏名・住所はあるが戸籍が存在しない。これは、沖縄戦に関係があるもので、対応策としては、法定相続人に後見人が必要なため、司法書士に手続を依頼し、裁判所から専任を決定した。ただし、この件については弁護士と今協議中で、実情は進展していない。
- 六つ目は、契約後に他界し、相続人が決まらず、賃貸料が払えない。対応策としては、契約者の法定相続人に相続手続を進めたがまとまらず、債務不履行を回避するために供託制度を活用している。
- 七つ目は、開発区域内はほとんどが農地のため、原野もしくは雑種地に地目を変更しなければならない。対応策としては、契約の見通しが立った時点で農業委員会に変更届を提出し、農業委員会の承諾後、法務局に提出し、契約に結びつけている。
- まとめとして、以上の手続を進めるに当たり、司法書士（沖縄在住）、税理士（東京在住）、弁護士（東京在住）と慎重に協議を重ね、90%以上の地権者と契約に結びつけた。
- 平成28年度恩納通信所返還跡地利用地主会の通常総会にて、「恩納通信所返還跡地契約地主会」に会名を変更したが、跡地利用地主から契約地主に名前を変更したことで、開発に対する賛成・反対の意見の混在がなくなり、総会は現在のところ良好である。
- 未契約地主の対応については、情報を閉鎖するものではなく、常に情報を流し続け理解を得る努力を行っている。

＜恩納通信所返還跡地開発の取組＞

- 地主会と開発企業で3つの合同会社を設立している。①ヌバル土地管理合同会社は、恩納通信所に関する地上権、賃借権の取得、管理する会社で、②合同会社ヌバルは、恩納村のリゾート開発における不動産の売買、仲介、賃貸及び管理受託する会社、③IROエリアマネジメント合同会社は、地元における地域経済及び雇用の活性化、新規事業の拡大、自然環境の保全を目的とする会社である。
- ヌバル土地管理合同会社として地上権契約が100年になっていて、これはだいぶ揉めたんですが、皆さんの同意を得て100年の賃貸契約にしている。
- 活動状況として、①ヌバル土地管理合同会社は、地権者との交渉・契約を目的とし、90%以上の契約を達成し、賃貸料の支払いも業務として行っているが、課題として、契約している地権者が高齢になり、賃貸地上権契約から売



買契約に変更を希望する地権者が増えてきている。将来的に地主会の存在が崩れる可能性があるため、行政の意見を拝聴し、早急な対応を検討していきたい。

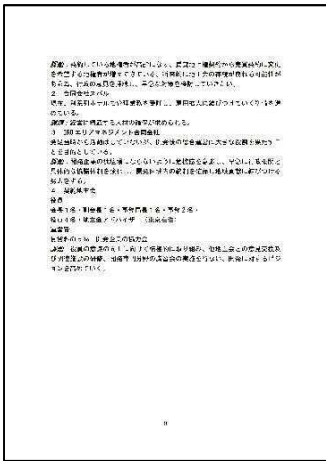
○②合同会社ヌバルは現在、別系列ホテルで管理業務を受託し、雇用拡大に結びつけていく準備を進めているが、課題として、経営に精通する人材の確保が求められる。

○③IROエリアマネジメント合同会社は、発足当時から活動はしていないが、開発後の総合運営に大きな役割を果たすことを目的にしている。課題としては、開発企業の独壇場にならないように危機感を意識し、早急に行政機関と具体的な協議体制を強化し、開発区域内の統制を確保し、地域貢献に結びつける努力をする。

○契約地主会としては、会長1名、副会長1名、事務局長1名、事務2名、役員4名がおり、地主会アドバイザーとして東京在住の方がいて、東京に出張したときに先導役をやってもらっている。運営費は賃貸料の5%を運営費に充てており、あとは開発企業からの協力金で賄っている。課題としては、役員意識の向上に向けて積極的に取り組み、他の地主会との意見交換及び関連施設の研修、開発専門分野の講習会の実施を行い、開発に対するビジョンを高めていくことが求められている。

<まとめ>

○これまでの経緯と現在、将来の取り組みについて報告したが、返還から22年になり、ようやく開発の見通しが立ったように思うが、課題は山積して、民間活力だけでは限界があり、是非とも行政の力が必要不可欠となる。恩納通信所返還跡地契約地主会を含め、これから返還される予定地については、行政と地権者と地域が協力し、スピード感を持って取り組む必要があると痛烈に感じている。



(3) 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

都市計画区域外等における跡地利用手法の
可能性について

ウ 意見交換の目的

都市的利用を行わない都市計画区域外等において、各市町村はどのような跡地利用の手法が有効か、そのためにはどういった取組が必要かなどについて、各市町村や沖縄県の担当者、沖縄総合事務局情報提供者、読谷村及び恩納村事例紹介者も交えて意見交換を行った。

エ 意見交換の概要

<事例紹介に対する質疑応答>

(局情報提供者)

○読谷村では最近の新聞報道でもあったように、ラグビーの日本代表の合宿を誘致するという形で、結構スポーツに関して戦略的に取り組まれている感じがしているが、その辺と跡地利用を絡めた考え方も何かあるのでしょうか。

(読谷村事例紹介者)

○現在、読谷村はスポーツコンベンションという村長政策も含めて村づくりを進めている最中ですが、基盤になったのは、先ほど田園リゾートで紹介したホテルの立地です。残波ロイヤルホテルは 500 室、ホテル日航アリビラも 500 室、その他にもいくつかホテルがあり、キャンプ時の選手受け入れのための宿泊施設があることが非常に大きかったと思う。

○一括交付金でボールパークという、いわゆるラグビーやサッカーの試合ができる芝地を整備したことと、陸上競技場も同様に芝地整備を進めていったことで、ちょうどキャンプを行う条件が整ったということもあったし、誘致するとアスリートたちの評価が非常に良かった。

○そういうこともあって、軍用地が返還されると計画的に整備できるということもあるが、読谷村の立地性と合わさって、今はスポーツコンベンションが急速に伸びており、オフアールが立て続けに来ていて、なかなか施設を回しきれないという状況になっている。この辺

の詳しい話は担当者から説明いたします。

(読谷村)

- スポーツコンベンションについては、古くは中日ドラゴンズの2軍がキャンプを行ってもう二十数年になる。その時はそれほどスポーツコンベンションについてということではなかったが、近年、読谷補助飛行場が返還され、陸上競技場を整備していく中で、2012年から新たにJリーグに昇格したサガン鳥栖というクラブがあるが、非常に地域と密着したサッカーチームで、そこから読谷村にオファーがあり、その時点で陸上競技場が整備されていたので、そこが合致した。
- しかしながら、芝の状態がJ1クラスになっていないということがあり、我々も仕事を離れて、サッカー好きなメンバー15名ぐらいで本物のサッカー場を見に行くべきだということで、直にJ1クラスの芝を見てきた結果、芝のグレードを上げるべきだと村長に直訴した。
- 残波岬周辺の跡地に整備されたゴルフ場のグランドキーパーと意見交換して、地元で芝の管理ができるチームがあったので、そこに委託して陸上競技場を整備していったと同時に、一括交付金を活用して残波のボールパークを整備して、グレードを上げていった結果、現在はJ1のサガン鳥栖とヴィッセル神戸が来ている。
- 村長が元ラグーマンだったということもあり、以前からラグビーに取り組んでいたという経緯もあって、跡地利用とうまく絡めたかどうかは別として、よくよく考えてみると、ホテル、ゴルフ場、陸上競技場、そういったものが複合的に合わさっているのかなと思う。
- また、グラウンドもホテルももちろんですが、沖縄の特性を生かした残波ビーチなどの自然海岸を見ながらラグビーをやって、終わるとそこでクールダウンするというのが、アスリートから非常に注目されていて、オンとオフをうまく使い分けられる、そういった環境になっていると思う。

(進行役)

- 芝の整備や誘致は誰がやっているのか。読谷リゾートが土地を1回集約したと聞いたが、そこがやっているのか。また、スポーツコンベンションをやるときの誘致や施設整備などは誰がやっているのか。

(読谷村事例紹介者)

- 誘致については主に企画政策課が担当し、施設は生涯学習課の管理で、読谷村では2つの部署が合同で調整しながら進めている。ただやはり一番強いのは、村長のトップセールスで、機会があるごとにいろいろなところでトップセールスをしている。
- 現在、ラグビーのワールドカップとオリンピックに向け、常設のキャンプ地として誘致を行っていて、それが大体見通しが出てきたかなというところである。

(進行役)

- お聞きしたかったのは、先ほど「地域未来法」の中であったように、例えば企業に投資してみたいなことができるのかと思ったが、村だとできないのか。

(局情報提供者)

- まさしく合致するテーマじゃないかと思う。重点6項目にスポーツもあるので、スポーツを切り口とした観光分野、地域に所在するものづくりの活性化など、いろいろと書きようがあるかと思う。

(進行役)

- 宿泊を絡めて、そこを起点としてやっていくということであれば、確かにスポーツコンベンションというのは、オリンピックに向けてもかなり動いている。沖縄はプロ野球のキャンプ地として結構成功しているので、読谷村以外の他の市町村でも可能性はある。しかも土地もいろいろ使えるというメリットはありそうである。

<都市計画区域外等における跡地利用手法の可能性について>

(進行役)

- 都市計画区域外でも都市計画区域内でも、例えば面整備など、何か開発行為を行おうとした場合、いろいろ悩むことが多いとか、地主の合意が全部はとれないときにどうするかという話がよく出てくると思うが、読谷村も恩納村も苦勞されながらいろいろ行っている。金武町で計画されているリゾートホテルは恩納村と同じ系列になるのか。

(金武町)

- 直接会ったことはないが、同じマレーシアの企業で親族だと聞いてはいる。恩納村と違うのが、町が町有地を有しているところで、あとは地主側も地区の自治会が大きく土地を持っていたため、企業に貸す前から町が自治会から一括で借り、その部分と町有地を抱き合わせて、企業に貸している。金武町と自治会、その2者分の土地を町がまとめて転貸している。
- ただ、いわゆる相続問題で町も取得できなかった小さい土地が4筆あるが、それがバラバラにあるので、本来の計画の中でいわゆる足かせになることもあるかもしれない。例えば市町村によってゾーン計画があると思うが、その中で1つ土地が残り、何も手がつけられないのか、つけたくないのかというところが出てくると思うので、そういったところで各市町村が抱える問題としてあるかと思う。

(進行役)

- 同じ系列の会社であれば、同じような会社形式をつくって、貸したりしているのかと思ったが、金武町の場合は、町が先ほどの会社のような役割をやっていくということですね。

(金武町)

- まさしくそのとおりで、町が窓口となっており、町がいわゆる民間業者と土地の契約のみを行っている形で、ただ土地を貸しているだけになる。

(進行役)

- 賃借料をもらって、字に返していくのも金武町がやるということになるのか。

(金武町)

- 自治会から町が一旦土地を借りているので、町が民間と契約したときは、その部分に対して転貸分をやっているという流れになっているが、賃料はまだ入ってきていないのが現状です。
- 開発が始まってなく、一部で造成まで建物建設に入っていないので、いわゆる利益が上がらない段階では賃料はもらえないということがあるので、そういったことも含めて、経営的に売り上げ等が発生した時から賃借料をとるという、いわゆる誘致活動的な部分で契約をしているという内容になっている。

(進行役)

- 経営が大きな企業に貸しているが、開発する場合は、一応相手が99年契約だったらちゃんと99年間ずっとやってくれればいいが、途中で倒産したりすると、賃借料は入ってこないということになりますね。

(金武町)

- どうしても企業が民間な上に、外国の企業の考え方は、日本の企業の考え方と多分根本が違う。そういったことで、実際に契約はしたが、大枠の契約しかなくて、運用的なことで、もしかしたらマンションが建って、10階建て1室あたりの権利が発生したりということが今から始まっていくかなということ担当レベルでの話になっている。
- そういったところで、町の顧問弁護士と相手方の弁護士とそういう話になるかと思っている。

(進行役)

- 何か開発行為の危うさみたいなものが結構ある。都市計画の中でいろいろコントロールされていけば、まだやりやすいところもあると思うが、相手に任せてしまって、どこまでタッチできるかという危うさもすごくあると思う。
- 推進懇談会でも、都市計画区域外のコントロール方法について議論している。どうやって基盤を整備してもらうとか、整備した基盤が市町村の既存の計画に沿っていくものになっているとか、そこら辺が結構悩ましいということがあって、逆にどうにかして都市計画のような面整備的なものを入れられる手法はないのかということはずっと探しているが、なかなかいい方法がなくて、悩んでいるところである。

(金武町)

- どうしても他の地域と違うのは、その地域はいわゆる民間住宅が一切ない。軍用地だったところの周辺も農地しかなくて、地域の方々が住んでいるわけではないですし、国道から海に向かって奥のほうにあった基地ですので、まず誰も入らなかったし、住んでいなかった。
- 誰も農業もできない、そこに入り込むアクセスができないところだったので、それを全て町が用地買収して開発しているので、民有地が4筆程度しか存在しない。あとは自治会が持っている土地になる。

○自治会は町の計画に合意して土地を貸しているので、どんどん開発されても、地上権や日照権、そういうものが一切ない。現在は公共的な施設が6件程度建っていて、今はまだ悪い意味で民間がどう転ぶかわからないということで、確かに危機感というものはあるが、その地域の方々がすぐに影響を受けるかといえば、まだ誰も住んでいないので、もう少し危機感を持って対処するべきことだと思っているが、そこまで実感がないのが現状と思っている。

(進行役)

○これから先、何かそういうことが出てくる可能性があるということですね。恩納村の場合は、水路のところも含めて、周りに住んでいる方がいますか。

(恩納村事例紹介者)

○周りに住んでいる人はいません。

(進行役)

○都市計画をやっている者からすると、一定の基盤はちゃんをつくってもらわないといけないと考える。開発行為でも一定のものはつくってもらうと思うが、その辺りは開発業者にどれぐらいまで言える感じなのか。

○もしかしたら村にお聞きしたほうがいいのかもかもしれないが、このぐらいの基盤はちゃんをつくってとか、こういう形で考えてというような、道路とか、下水道とか、いろいろな施設をちゃんとやらしてもらわないといけないというところで、開発許可を出す段階ではある程度見てくれるだろうけど、そこがすごく気になる。村と企業と地主会との関係が、今一つ理解できていません。

(恩納村事例紹介者)

○まず、発足当時から民間活力ということで、民間主導で今日までやってきて、現在は恩納村が関わるようになって、それで水路の整備事業がある。他にも中央線として勢高2号線を恩納村が整備しますが、基盤整備事業に関してはこれからです。

○土地の取りまとめに関しては全て民間でやっているような状況で、誘致に関しても民間でやっているという状況です。

(進行役)

○土地の形状というか、いろいろな形状を企業が出してくるプランに沿って、ここもちゃんとやってくださいという交渉というか、自分たちが将来的にだめになったときでもちゃんと使えるような形にってもらうということもやっているのか。

(恩納村事例紹介者)

○先ほど説明したように、IROエリアマネジメント合同会社というものがあって、上が変わっても下は変わらないということで、地主側が地上権を持って企業に貸している。企業が撤退しても上を変えればいいという状況で、地上権を設定している。

○地主が地上権を設定して、地上権を開発側に貸しているということで、上が変わっても地

上権はそのままの状態、違う企業が入り込めるようなシステムにはつくってある。

(進行役)

○何となくわかりますが、要は地上権を設定して、土地は全部地主側で持っていて、上で企業が何かするということか。

(恩納村事例紹介者)

○賃借権をかけて、賃借権を貸している。それで、企業が撤退したときは、また別の企業にこの地上権を貸し与えるということを考えている。

(進行役)

○そうすると、いよいよ撤退というときは、上が変わって、使ってくれる人も変わるかもしれないから、その時でも使えるようなベース（基盤）はつくっておいてもらわないと困るよとっている。

(恩納村事例紹介者)

○ベースをつくって、それを90%企業に貸している。企業が撤退して、次の企業に差し替えになったときには、その90%の地上権をその新しい企業に貸すということです。そのために「ヌバル土地管理合同会社」が地上権を持って企業に貸している。

(進行役)

○それは、エリアマネジメント会社に貸しているのではないんですね。

(恩納村事例紹介者)

○地主と「ヌバル土地管理合同会社」が契約して、それを企業に貸している。

(進行役)

○土地管理合同会社がベースにあって、エリアマネジメント会社がそこに投資して、企業は地上権を持っているということになるのか。

(恩納村事例紹介者)

○土地管理会社が地上権を持って企業に貸している。

(進行役)

○普通借地をすると、返すときは原状復旧してという話がでますが、原状復旧してと要求するのは土地管理合同会社になるのか。

(恩納村事例紹介者)

○それは契約書によります。

(進行役)

○契約に入っているんですね。なかなか難しいですが、他に基盤整備の関係もありますし、村はどういう関わり方をしているのか。

○あと、これを都市的開発というのかわからないが、ある程度相当な人数が出入りし、暮らすところになるということを考えたとき、都市計画を入れたほうがやりやすいかと思う

が、都市計画を入れていかないのはどうしてなのか。他の地域との関係で、ここだけ何か別の形になるようなことになったときのコントロールは、どうやっていこうと考えているのか。

(恩納村)

○都市計画区域でないということは、都市計画区域外で条例によるしかない。そこで都市計画のいろいろな計画を入れられるかということ、用途としては集落用域とリゾート用域という2つしかない。

○PMとして派遣されて2年目に入っているが、企業の計画は開発許可も既に取りっており、1つの絵というか、1団地のプランです。

○約50ha近い開発が、周辺の集落や村の中で一体どういう関わりを持っているかが非常に乏しいということで、既に開発許可は取っているが、これから具体的な調整をし、いろいろ変更も出てくるが、まずはイニシアチブを村側がとって、周辺の集落や村としての基盤、そういうものはきちんとさせないといけない。

○そういうことで、この地区には幹線道路や河川の整備、その他の基盤整備を早急に入れるべきだということで企業と交渉していて、去年から一括交付金で水路の事業はスタートしていますし、幹線道路として16m道路を1本北部連携事業で予定していて、うまくいけば次年度から用地買収に入るとことになっている。

○したがって、今まで企業が1団地として描いていたプランの中にはプライオリティーがない。一体どこから開発して、どの時点でどういう最終的なプランになるのか見えなかったが、ここに大きな軸を1つ入れて、地区を2つに分割して、その中でプライオリティーをどうするかということは今、企業と相談している。

○それによって、周辺に集落も隣接しているので、集落地域に影響しないような高さの建物、それから基盤になるような道路と集落の繋がりがあるため、その部分をリゾート用域から外し、集落用域と企業がメインでつくるリゾート用域との間に、勝手に「地区計画調整区域」という名前を付けて、その部分はとりあえず特定用域としておきながら、企業と調整をしている。

○まず、基盤になる道路を3年から4年後ぐらいに完成する予定になっており、排水路も今年度から用地買収に入っているので、来年か再来年には基盤ができてくる。まずは、そういう見えることを先にした上で、全体のランドデザインを企業と調整している。

(進行役)

○「地区計画調整区域」というのは、恩納村の環境保全条例に位置づける予定ですか。

(恩納村)

○位置づける予定はないです。ないけど、勝手につけてやっている。

(進行役)

○開発する企業は一応それを聞いてくれている感じですか。

(恩納村)

○それを含めて相談している。

(進行役)

○開発許可をとるときは、1級建築士相当の人がつくった計画でないといけないという規定になっていると思うが、企業が出してきた計画は、少し違った形になっていたということになるのか。

○開発許可を出すときに、かなり大きな面積で、周りにも影響を及ぼすが、それを都市計画とかでコントロールできないので、そこをどう考えて許可を出すのか、申請されてきたら、許可を出すしかないということもあるかもしれませんが。

(沖縄県)

○まず許認可する際は、都市計画法第29条（開発許可）の話だと思うが、都市計画区域外でも、基本的な技術基準は同じ基準でやるので、そこは都市計画区域内も変わらず審査される内容となっている。

○周辺との関わりについては、許可の際に、やはり地元の市町村の意見を伺って許可しますので、例えばこういった開発事業者と事前にいろいろな協定がされる事例がたくさんある。

○その中でインフラの調整とか、道路あるいは特に排水の関係性についての整理は、どこがどういう形でやっていくかという調整を踏んだ上で、おおむね協定等でインフラ整備についての整理がされた上で、県に許可申請という形で進達されてくるので、それで一定の要件の調整がされているという形で考えていますし、申請する際にも市町村には総合計画があると思うので、その辺は整理されているということで許可している。

(進行役)

○地元の市町村と話をしていると、突然大きな企業が来て、こんな計画があると聞かされたとき、それをどう考えればいいか。土地利用ができないかずっと悩んでいたもので、そこに飛びつくということもある。逆に周りとの関係を考え切れないうまに話が出てきたときに、後で禍根を残さない、都市として又は県土としての形を崩さないようにしながら、良好な開発をしてもらうようどこかでコントロールを入れていかなければいけない。

○行政としては、民間企業がやりたいことはわかるが、それを行政の視点からきちっとコントロールしなければいけないとなったときに、都市計画だったらいろいろなポイントがあってチェックができるが、都市計画区域外で、それがなかなかできない。開発許可の場合、まず第1ポイントとして県のほうでそれを見ていただくと、市町村の皆さんも心強いかなと思う。

(沖縄県)

○そういう期待はあるかもしれませんが、都市計画法の開発許可そのものは、いわば技術的な基準の審査に過ぎませんので、そこはちょっと厳しいのではないかと、過去に都市計画の開発許可を担当した身としては、そういう話をさせてもらうしかないと思う。

○一方で、跡地利用という形で考えると、やはり事前に各市町村で、これから返還される、あるいは返還されたと、いろいろあるかと思うが、どういう形の跡地利用をしていくかは、やはりいろいろな企業からオファーは出てくると思うが、そういったオファーが出る前から、地元の地権者の皆様と前もって相談して進めていくことが一番大切かと思う。

(進行役)

○なかなか限界もあるということではあります。今までの中で、それはそうだけど、こうすればいいのではということはないでしょうか。

(沖縄県)

○読谷村ではこれまでたくさんの跡地利用を長年にわたって進められているが、その中で土地利用のあり方を見ると、土地改良も多くされているが、民間のリゾート開発もありますが、個々の地権者が自分で土地利用したいといった場合、どのように対応されてきたか教えていただきたい。

(読谷村事例紹介者)

○土地改良事業や土地区画整理事業の場合は、いわゆる制度的にエリアを区切って、地権者との調整などを進めていくので、それはあまり問題ないと思うが、それ以外のリゾート開発の場合などでは、元々軍用地だったという、一種の運命共同体的な関係がある。個人で「私は嫌だ」というより、みんなで跡地利用を考えようという素地が最初からできている。

○これは役場の指導もあるが、そういう人たちが集まってきて、一緒になって合意形成をしていくというところでは、読谷村は非常によくできていると思う。

(沖縄県)

○嘉手納飛行場より南の開発では、個人個人が事業計画を何とかしたいという話もよく聞くので、そういったところでは嘉手納飛行場より北に関しては、面的な整備を皆さん一緒になって取り組むということがすごく感じられて、その辺に違いがあるかと思った。

(進行役)

○読谷村は集落ごとの計画もつくられているところもあって、すごくまとまりがあるという気がする。例えば那覇市や宜野湾市では、まとめるのが結構大変という話はよく聞く。実は都市計画区域外で面整備をやることの一番のネックはその合意形成をとっていくことが大きいと思っている。

○今日は都市計画区域外では国頭村、東村、金武町、恩納村が出席されていて、他は都市計画区域内で、それぞれで状況が違うと思う。

○テーマを都市計画区域外等としているので、そこで面整備をやること、それから合意形成の部分が大きい。都市計画区域外では面整備に関する事業がないので、反対者を巻き込む手法がないところが一番大きいかと思う。

○逆に都市計画区域でも、事業はできても合意できないから最終的に収用になるとか、権利制限をかけてまでということも中々できないということがあると思う。

○そこは読谷村ではどうやっているのかや、恩納村のように会社をつくってまとめていくやり方は、すごく参考になると思うので、普段悩んでいるようなことを、いろいろ聞いておいたほうがいいのかと思う。

○例えば那覇市も那覇港湾施設でいろいろな取組をしていると思うが、特にあれだけポテンシャルの高いところでは、個々で自己利用したいという話がたくさん出てくると思う。そこをまとめていく方法としてどうやったらいいか、会社をつくるやり方だと、どういうメリットがあるという話は参考になるかと思う。

○面整備をやるようとしているときに、軍港全部でやるのか、周りも巻き込むのか、それとも部分的にやるのかということもあると思うが、何か悩んでいることがあれば聞かせてもらいたい。

(那覇市)

○那覇軍港返還の見通しは2028年度またはその後ということで、返還されてない状況で、今重点的に取り組んでいるのが合意形成活動で、跡地利用計画をこれから策定していくという中で、実際に具体的な話が計画をつくる中で出てくるところもあり、恐らく今までのケースも踏まえて同じような悩みはいろいろ出てくると思うが、まだそこまで至っていないのが現状です。

○現在は、返還に向けて跡地利用計画をつくっていく段階で、計画をつくるには、那覇軍港のポテンシャルを生かした計画をつくっていくことになるが、それにはその進め方や合意形成の手法、あとは検討体制をどう構築した上で計画を立てていくかという手順がないと、なかなか当てずっぽうになってしまうところがある。

○現段階では計画をどうつくっていくかという手順書を地権者と一緒につくった段階なので、その手順書では地主会の理事会などに諮っていく中で、事業主体をどうするかという意見とかも聞かすが、実際の方向性まで行き切れてないので、それはその後の話になるかと思っていて、その中で、こういう意見交換会などで他のケースをしっかりと聞いて、整理してまとめておくといったところである。

(進行役)

○返還前から計画をつくっておきましょうというのですが、なかなかそこは難しいところがあるということですね。北中城村では今、動いているところがありますか。

(北中城村)

○北中城村では、アワセゴルフ場は大体見えてきているし、次のところはまだ全然見通しが立っていない。

(進行役)

○うるま市では特に動きとか、悩んでいることはないですか。

(うるま市)

○うるま市では以前返還された場所で、地権者から市に要望されている地域がありますが、ここ何十年も地権者同士の考えがまとまらないという状況で、現在に至っている。市とし

ては、地権者の意向をしっかりとまとめてから要望してもらいたいといっています。

(進行役)

○例えばそこに大きな企業が進出するとなれば、まとめていくことはあるということですか。

(うるま市)

○そこは地形がかなり問題で、平地ではなく窪地があったりする地形で、また航空機の飛行ルートになっているという地理的条件もあって、なかなか活性化する地域かどうか懸念事項もある。あとは地権者がそこに戻ってきたいという意向がまとまらないことが一番の問題になっている。

(進行役)

○宅地化したい、面整備をしたい、区画整理事業をしたいがなかなかできないということですか。

(うるま市)

○その通りです。そういった計画も今凍結している状態で、進めていきたいという地権者の意向はあるが、まずは地権者同士の同意が整ってから計画を練っていくという状態になっている。

(進行役)

○いろいろ聞いていて思うのが、地元から声が上がってくるところと、行政から話しかけていくところがあるような気がするが、読谷村は、地元の力もあるが、行政からの働きかけも結構あるような気がする。首長の思いもあるかと思うが、行政として地元がなかなかまとまりづらいというときに、どうアプローチしていくか、そのときの発意の仕方は、どのようにしていくのか。

(読谷村)

○配付資料の 34 ページ上段で表示されている黄色の部分は全部農用地で、土地改良事業を実施しましたが、1,400 名の同意をもらわないとできなかった。ボローポイント射撃場跡地はほとんど土地改良事業を実施したが、当時は土地改良部分を 1 次振計、2 次振計、3 次振計でやってきた。

○ボローポイント射撃場跡地は段階的に返還されてきたが、それぞれに地主会がある。この地主会が窓口になって防衛省と復元補償費の交渉をしていた。個別にやると交渉に負けるので、復元補償費をたくさんもらいたいから、みんなで夜集まって、酒を飲みながら作戦を立てて行った。

○我々もその中に入って、防衛省との交渉を一致団結してやっていくが、その繋がりが地主会となって、役場と跡地利用を考えながらやっていくという状況です。

○そういうこともあってうまくいっているが、読谷村は都市計画区域の未線引き地域です。未線引き地域の地区計画というのは今までなかったもので、それを今県と協議を行っているが、これは 21 世紀ビジョンの中に都市計画提案制度があったため、楚辺通信所跡地は

これを使おうと決めた。

- これは区画整理ではないので、基盤整備としての施設整備と道路事業の予算がない。21世紀ビジョンの中に一括交付金があったので、軍用地の跡地利用だということでエントリーしたが、採択されなくて非常に困っている。平成18年に返還されてちょうど10年目になる。
- それでも防衛省の9条交付金があるので、これでゆっくり整備していこうと考えているが、この田園住宅地区というのは都市と農村の調和という都市計画で、1898年にイギリスのE.S.ハワードが提案したものです。ロンドンオリンピック跡地のような感じでやっていきたいので。総合事務局にも協力願いたい。

(進行役)

- 行政からある程度働きかけをすることはとても重要。読谷村は様々な新しい事業をつくり出している。都市計画区域の特殊基準区域とは何だろうと思った。「地区計画導入予定区域」もすごいと思った。
- こういう知恵をいろいろ出してくれる人がいると良い。地元と話をしたときに、地元の方々はこういう手法とか、行政的な手続はわからないと思うので、行政から働きかけつつ、いろいろな知恵を出して、かつ同じ行政同士、国なら国、県なら県と話をしていく人がいるということがすごく重要かと思う。
- 事例を聞きながら思ったのが、都市計画区域であっても、都市計画区域外であっても、行政からの働きかけはすごく重要で、民間企業と地権者だけで話をしていると、どこかで周りとうまくいなくなってしまうことが多いと思う。
- そこに行政が入って道筋をつけ、自分たちの自治体全体としておかしなことにならないように将来まで見ていく。
- 行政のメリットは、短期ではなくて長期で見られることである。民間企業はやはり利益が優先されるので、当然目先のことで動いていく。地権者も目の前のことが大事なので、そこを見ていくということだと思うが、行政はその先も見て、全体的にまちとしてどう発展していけるか、この地区が開発されたときの利益を周りにも及ぼしていけるかということを考えてやらないといけない。
- 都市計画区域では、様々な法律や手法が使えて、最終的に個人が公共の利益に協力してもらうという術があるが、都市計画区域外に関しても、きちんとしたコントロールをきかせていくために、より一層行政の力、行政の働きかけがすごく重要かと思う。
- その中で、地域未来投資促進法などで、参入してくる民間企業に対しても、いろいろなメリットがあるから、公共に協力してというように使っていければ、民間企業とも一緒にやっていけるツールになるかと思う。

(局情報提供者)

- 跡地利用の話だけではありませんが、当課は企業立地も担当し、外からの企業誘致を考える中で、結構沖縄は注目されている場所であるが、実際に相談を受けて場所を探した場合、

沖縄には企業立地できる場所はそんなに残っていない。

- 残っているのは、土地利用規制がかかっている所で、実際に企業のオファーに応えられるような土地を十分に提供できている状況ではない。このような中で跡地利用をいかに考えるか、工業団地をつくるのかではなくて、実際のまちづくりの中で、外からくる方とか、その地域にある土地をいかに有効活用していくかは、沖縄の中での基地跡地はいろいろな足かせや規制があるかもしれないが、1つ1つクリアしていくことによって、今後の沖縄の地域活性化につながる部分が大いかに感じた。

(進行役)

- 少し明るい話で締めくくれるようにして下さってありがとうございます。行政の中で情報共有することが一番重要で、やはり、行政の中でいろいろ頑張っていきながら、きちんと未来に県土を発展させていくために跡地を使っていくことが重要だと思う。

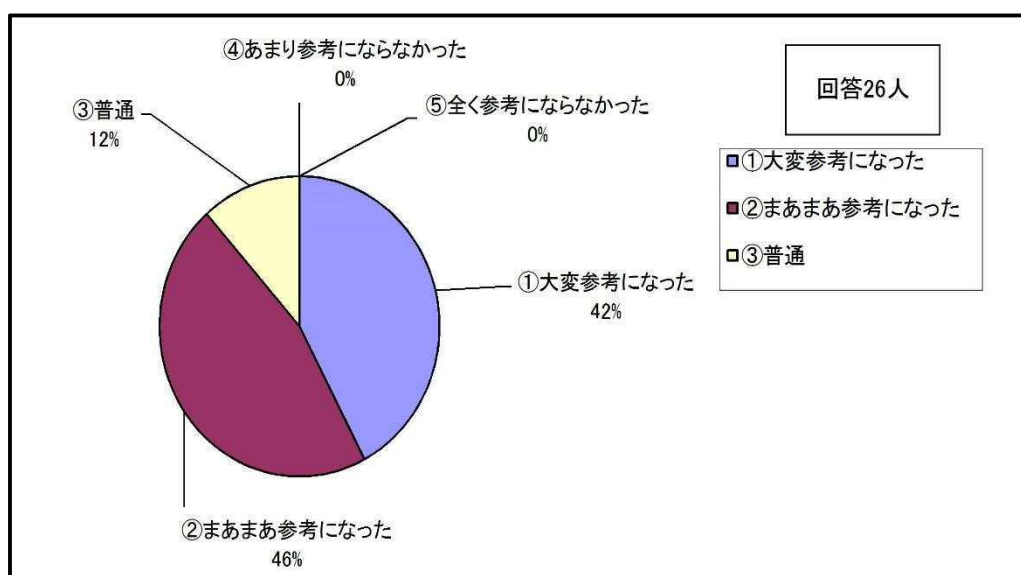
3 《参考》第1回跡地関係市町村個別会議に対するアンケート結果

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。



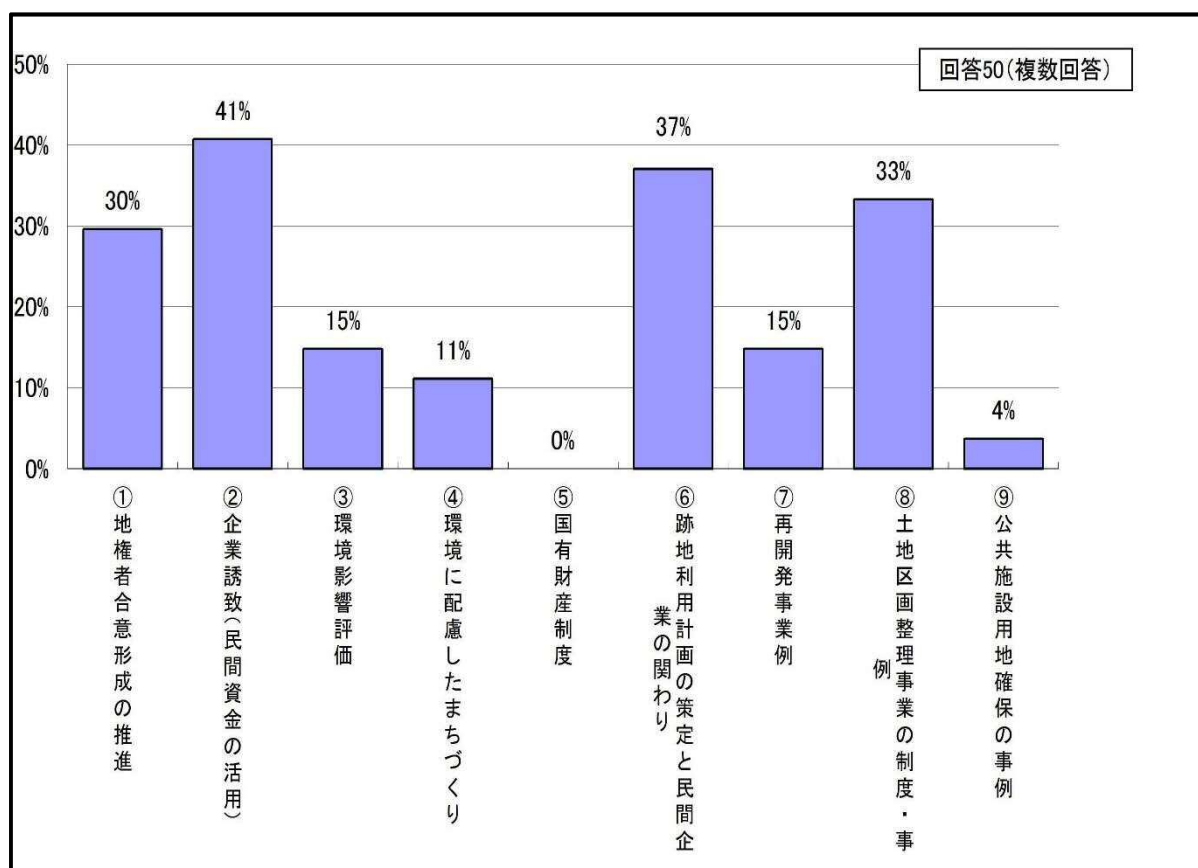
●自由意見

- ・跡地関係市町村との連携の場として非常に大切な会議だと思う。
- ・読谷村の開発手法がよくわかった。
- ・意見交換の場がよかった。
- ・「地域未来投資促進法」に興味がある。村では伝統的工芸品を普及する活動を組合等と協力して行っている。その活動において当該事業を活用し、更に事業の推進が図れるのではないかと思慮した。担当課に周知したい。
- ・こういった会議を企画してもらい、大変よかった。

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。

- ・他の市町村の跡地利用の事例として、日頃の業務に活かしていこうと思う。
- ・開発における官と民の関わり方について、更に調べてみたい。
- ・村の土地利用規制現況から面的事業手法の選定の考え方。
- ・本市では、近い将来返還予定地に活かしたい。
- ・返還時期が不透明な状況で「今できる事は何か」について考える資料としていきたい。
- ・読谷村の様々な跡地利用の紹介が大変参考になった。
- ・各市町村から聞いた話の中で、村でも取り組めるか検討していきたいと思った。
- ・企業と地主の合同会社という手法がためになった。
- ・合意形成のあり方について参考になった。
- ・全体的・総合的土地利用について、非常に参考になる部分があった。

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
①地権者合意形成の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・ 返還時期が不透明な状況での地主会との関わり方。 ・ 他市町村地主会の皆さまが行政に求める事。
③環境影響評価	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事後評価の継続期間について。
⑧土地区画整理事業の制度・事例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広域またぎの事例。

●自由意見

- ・ 横の連携の一環で懇親の場を設置してはどうか。

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。

- ・ 特に意見なし

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30年1月26日（金）
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（10市町村）

名護市（企画情報課）、恩納村（企画課）、うるま市（防災基地渉外課）、読谷村（文化振興課）、北谷町（企画財政課・社会教育課）、沖縄市（基地政策課・都市整備室・沖縄市立郷土博物館）、北中城村（企画振興課）、宜野湾市（市街地整備課・まち未来課・西普天間跡地推進室・文化課）、浦添市（企画課・文化課）、那覇市（那覇軍港総合対策室）

②オブザーバー

沖縄県（企画調整課）、沖縄振興開発金融公庫（地域振興班）

2 内容

(1) 情報提供

ア 情報提供者

内閣府沖縄総合事務局 総務部跡地利用対策課
 専門職 山口 春樹

イ テーマ

「沖縄県における駐留軍用地跡地の有効かつ適正な利用の推進に関する特別措置法施行令の一部を改正する政令案」について

ウ 情報提供の目的

「沖縄県における駐留軍用地跡地の有効かつ適正な利用の推進に関する特別措置法」(以下、跡地法)について、同法第18条第2項における「政令で定める公共の用に供する施設」の位置づけを明確にすることを目的とし、同法施行令の一部改正することについて情報提供を行った。

エ 情報提供の概要

<改正の概要>

○跡地法第18条第1項では、「同法に基づき特定事業の見通しを示したうえで先行取得した土地については、目的として示した特定事業に供さなければならない」としている。

○また、跡地法第18条第2項では、「返還後3年を経過した土地は、将来にわたり買取りの目的として示された特定事業の用に供される見込みがないと認められるものについて、『政令で定める公共の用に供する施設に関する事業』に供さなければならない」と規定されている。

○今般、跡地法の施行令の一部改正し、跡地法第18条第2項の委任を受けた政令の規定を定めることとしている。

<関連条文の概要>

○跡地法第18条の3は、いわゆる特定駐留軍用地跡地に関する規定で、第18条の規定を準用する形になっている。



(2) 事例紹介

ア 事例紹介の目的

土地区画整理事業などで文化財が出現した場合、調査を行って重要なものは保存、それ以外は記録を取って開発を進めることになる。保存となった文化財（埋蔵文化財を含む）の多くは、単に公園や緑地の中に残っているのみで、活用されている状態とは言えないケースもあるため、これからの跡地利用において、文化財を活用した施設、公園・緑地の整備に向けた考え方や事例等、他の跡地利用の参考とすることを目的に事例紹介を行った。

イ 事例紹介 1

①事例紹介者

那覇新都心株式会社
顧問 新田 進 氏



②テーマ

那覇新都心地区における文化財の扱いについて

③事例紹介の概要

<那覇新都心地区における文化財の扱いについて>

- 最近、文化財の利活用ということが大きな話題になっているが、残念ながら那覇新都心地区はあまり参考にならないというか、一生懸命残したが、活用されているとは言いがたい状況である。
- 文化財はよく公園に充てて残すが、区画整理事業での公園の整備は門・柵・塀までとよく言われるが、公園内に遊具等を設置する整備は行わないのが通常である。公園の整備は市町村が行い、その中に残す文化財となると教育委員会の管轄になる。
- 文化財関係部署は資金を潤沢に持っているわけではないので、事業化して人の目に触れるようにして永久保存し、単に残すだけではなくて、それを使って子供たちの教育活動をする、あるいは地元に分人たちの誇らしい文化財があることを教えていくことまでつながっていないのが実情である。

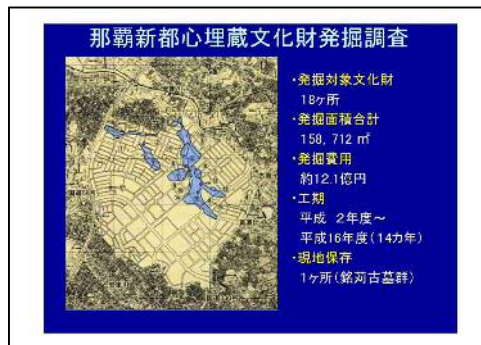
那覇新都心地区における 文化財の扱いについて

沖縄総合事務局主催
跡地関係市町村個別会議(第2回)
平成30年1月26日(金)

沖縄総合事務局跡地利用推進協議会委員
那覇新都心(株)顧問
新田進

<那覇新都心地区埋蔵文化財発掘調査>

- 那覇新都心地区の埋蔵文化財は、主に銘苅川沿いにある。銘苅川には2本支川があり、主にその支川沿いの安謝、天久の一部に文化財があり、戦前の天久集落内の井戸が埋蔵文化財として出てきた。
- 全体で 18 カ所の文化財が確認され、地区面積 210ha のうち、発掘面積が 15 万 8,000 m² で約 7%である。発掘費用は 12 億で、総事業費 508 億円のうち、約 2%である。



- 発掘には 14 年かかっているが、那覇新都心地区を開発した当時は、現在の沖縄県における駐留軍用地の有効かつ適切な利用の推進に関する特別措置法（以下、跡地法）がなかった。
- 現在は埋蔵文化財の発掘費用や発掘責任は防衛省に移りつつあるが、それは、防衛省が跡地法に基づいて支障除去措置を行うので、主に支障除去措置の中で不発弾の撤去、土壌汚染の撤去をしていく中で、どうしても土を扱うので、その直下の埋蔵文化財の発掘責任は防衛省の方に移っている。
- 磁気探査をやる中で、異常点もない場所、かつ土壌汚染もない場所は、依然として防衛省は関係ないので、区画整理事業の施行者に責任が残るということである。
- 那覇新都心地区を開発した当時は、緊急発掘調査の対象として現在の跡地法がなかったため、防衛省は全く関係ないということになり、施行者であるURが 12 億円負担して全て発掘調査を行った。

<着工前の市指定遺跡の取扱い>

- 那覇新都心地区には開発以前から市指定の遺跡が 1 カ所だけあった。これは現在、泊地区の児童公園として残している。
- これは有名な遺跡で、与那覇勢頭豊見親（ヨナハセトウユミヤ）という宮古の王様が、かなり古い時代（1390 年）に中山に服属したが、宮古の方言が全く通じないので、部下を 20 人ほど連れてきて、那覇で言葉を学ばせたそうである。



- その中の高真佐利屋(たかまさりや)という部下が、ここで毎日のように宮古の民謡を歌って宮古島を偲んだということで、王様の子孫が碑を建てたというかなり古い遺跡である。終戦後破壊されたが、復元されて残ってきた遺跡である。
- この遺跡は市指定遺跡であり、最初から存置するという方針で、この碑の中に今言っ

たようなことが書かれている。その部下の名前が今の公園の名前になっていて、タカマサイ公園という名前になっている。

＜文化財現地保存の課題＞

- 参道は平成元年に撮影された写真で、まだ造成工事も始まってない状況である。なぜか神社のように鳥居があり、階段を上がって行くと立派なデイゴ並木があった。
- 標高差 10m ぐらいの断崖の上で見晴らしのいいところに建っていた碑で、山としては残っているが、その参道の一部にでもデイゴ並木は残したかったが、残念ながらほとんど切られてしまい、デイゴ並木は残せなかった。



＜現地保存の実際＞

- 従前の地籍重ね図でみると、造成のため北側から上をカットし、白いところは造成後、切土も盛土もしないということで存置し、フィンチャーと呼ばれる崖に穴をあけてつくったような堀込墓群も全て存置になっている。
- 小さな街区公園を充てて残すようにしたが、地形的に街区公園として使えるところがごく一部の平場である。なかなかおもしろい王様時代の碑であるが、案内板があるわけでもなく、宮古の関係者以外は参見に来られる方はあまりいない。



＜総合公園内に保存した墓＞

- 新都心地区内で一番大きな亀甲墓として、伊是名殿内（イゼナドゥンチ）という王様につながるのがある伊是名家のお墓が現地踏査中に発見された。

○見つけた直後の写真で、一部抜開したのでわかりやすくなっているが、墓の上にガジュマルがたくさん生えていて、森の中に隠れている状態だった。

○それまで全く気がつかず、開発しようとジャングルのようなところを分け入ってみたら亀甲墓の一部が見えて、あまりの巨大さと立派さに大変驚いた。

○施行者としては墓があまりにも立派であったため、墓の9割方は都市公園内に入っていたが、墓の上の一部が公園内から外れていたため、都市計画を変更して、全部残るようにした。その後、那覇市教育委員会の申請により、国指定の文化財になっている。

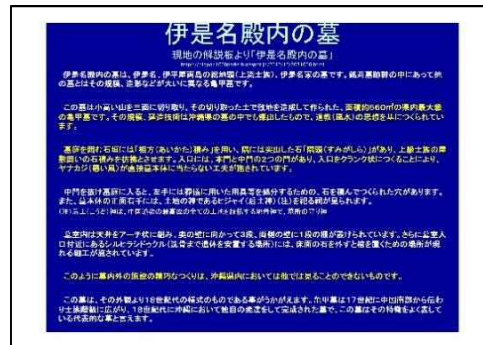
○上から見てもなかなか立派なお墓で、角に特徴的な隅頭（すみがしら）と呼ばれる石があり、昔の首里の王様や豪族がこういう門の碑を置いていたそうである。

○この墓は中国の道教の思想でヤナカジ（悪風）、マジムン（悪いもの）などが直接お墓に入っこないよう入口からクランクしている。石垣は相方（あいかた）積みですり合わせていて、紙も入らないような見事なつくりである。那覇市消防本部のすぐ裏にあるので、時間があれば一度ご覧になっていただきたい。

○現地解説板に書いてあることを紹介すると、「伊是名殿内の墓は伊是名・伊平屋両島の総地頭である伊是名家の墓で、銘苅殿内において他の墓とは規模、造形など大いに異なる亀甲墓である。この墓は小高い山を三面に切り取り、その切り取った土で敷地を造成して、面積約660㎡の県内最大級の亀甲墓で、その規模、建造技術は沖縄県の墓の中でも傑出したもので、道教の思想のもとにつくられている。墓庭を囲む石垣には相方積みを用い、隅には突出した石「隅頭」があり、上級士族の屋敷囲いの石積みを彷彿とさせる。入り口には本門と中門の2つの門があり、入り口をクランク状に作ることで、ヤナカジ（悪い風）が直接墓本体に入らない工夫がされている」と書いてあり、このような墓内外の施設の精巧なつくりは、県内においては他で見ることができない。こういう意味もあって国指定の文化財になっている。

＜銘苅古墓群の現地保存＞

○新都心地区内には他にも国指定文化財の銘苅古墓群があり、フィンチャーと呼ばれる



琉球石灰岩を横から掘り込んで、中には堀込式の立派な亀甲墓もある。これはほとんど土に埋もれていて、突然出てきた状況である。現在もこのままの状態、一部土に戻して残している。

○沢のところに約330基以上あって、今から500年ぐらい前のかなり古い時代の墓がたくさん出てきた。

○平成28年から一般公開すると言っていたが、まだ公開されているような状況ではなく、このままの状況で木に覆われており、利活用しているとは言いがたい。この土地を残すための費用だけでも7億円近いお金がかかっている、もう少し活用すべきと思う。

○発掘中に一般公開して市民の方がご覧になっている状況で、中から出てきたいろいろな遺物もあって、中には墓の起源を記した瓦に線刻されたものもあり、沖縄では瓦証文と呼ぶそうである。

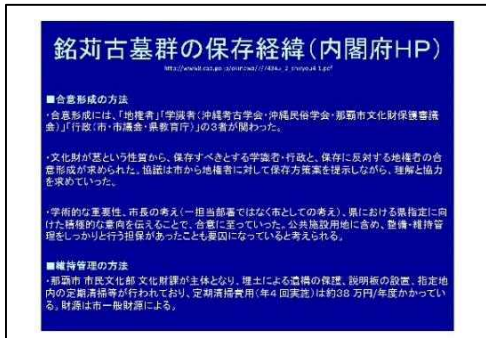


<銘苺古墓群の保存経緯>

○銘苺古墓群の保存経緯は、内閣府のホームページに書かれており、合意形成には地権者、学識者、行政の3者が関わっている。文化財が墓という性質から、保存すべきとする学識者・行政と、保存に対する地権者の合意形成が求められた。

○地権者は保存について反対したが、なぜ反対したかという、一般公開にあたり教育委員会がエジプトに由来して「死者の谷」と呼んだことが地権者を強く刺激して、「死者の谷」とは何だということもあり、絶対反対だということになった。

○最終的には残すことになったが、地主会が発行した本によると、最後に決め手となったのが、墓を残すことに反対だったが、残さなければそこが一般の換地になり、その



上に杭を打ち込んでまで家を建てる人がいるかということが地権者の中で議論があったようである。

○さすがにそれはできないだろうということが地主会の意見を統一する中で大きな決め手になったようで、そのような経緯もあり、最終的には残すことになったが、行政としては市長の考えもあり残す意向であった。維持管理に毎年約 38 万円かかっているようである。

○保存までのプロセスとして、最終的に残すにあたっては街区公園程度の規模では済まないということで、周辺を銘苅小学校、当時の銘苅庁舎、消防署といった公共施設を配置し、面積として約 3.2ha 充てている。

○保存するために 6 億 6,000 万円かけて 3,600 m²分の土地を買収し、検討委員会を設置する費用もかかっている。

<銘苅古墓群の現地保存方法>

○区画整理事業でも基地跡地でも同様に、文化財を残すためには 3 つ作業をやらないといけない。

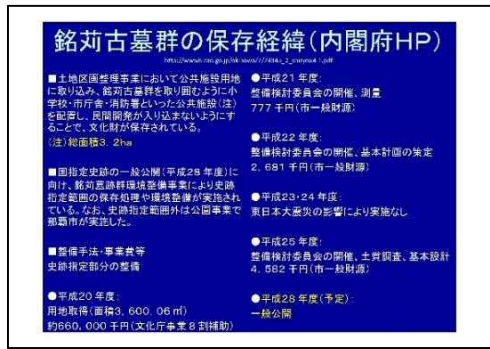
○1 つ目は、土地利用計画を変更しないといけない。那覇新都心地区の場合は、変更前の土地利用計画では、文化財がある敷地は一般地権者のマンション用地にする予定だったが、紫色で表示されている那覇市の行政施設と入れ替えた。

○2 つ目は、換地を変更しないといけない。最終的には文化庁の補助金を充当したが、それまでは先買い用地を文化財を残す場所に充てた。

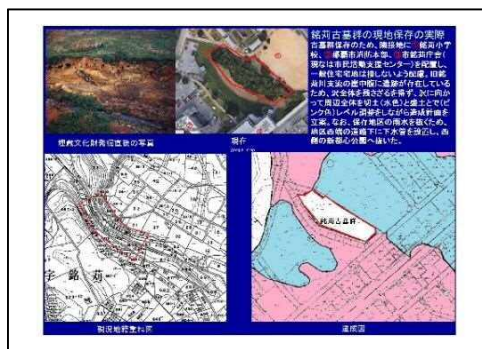
○3 つ目は、造成計画を変更しないといけない。文化財を残すことは、造成計画ではなかなか面倒なことが多い。要するにレベル変更ができないため、盛土も切土もできない。

○このように、土地利用計画の変更、換地の変更、造成計画の変更という 3 つをセットでやらないと文化財は残せないということになる。

○銘苅古墓群の造成計画を見るとわかるが、小さい土地がたくさんある。小さい土地は大体墓で、基地跡地の開発ではこのような小さい土地は地籍図上、墓地の可能性がある。銘苅古墓群のように現況では見えていなくても、土の中から出てくる可能性が極めて高い。それを最終的に残すことになる可能性がゼロではないので注意が必要と思う。



- 那覇新都心地区の小さい土地は大体墓が多かったが、最終的に残すことになったのはこういうところだった。
- 古墓群の部分は造成せずに。周辺全体を切土（水色）と盛土（ピンク）で調整しながら、昔からの沢の部分は一部盛土して残している。ただし、雨水の処理のため、下水管を設置して公園側に水を抜いている。



<文化財以外の現地保存>

- 那覇新都心地区では文化財以外にも巨大なガジュマルが道路敷地に当たっているということに気がつき、都市計画変更を行った。
- これは沖縄県が認定している県内で一番立派なガジュマルである東風平のガジュマルをはるかに超える大きなガジュマルである。
- 那覇新都心地区では恐らく認定はされていないが、沖縄県内で一番大きそうなガジュマルを残している。



- 当初、都市計画決定されていた道路を念のために確認してみると、巨大ガジュマルに当たっていることに気がつき、都市計画変更で道路を手前で曲げてガジュマルを残すようにした。



- 道路を曲げただけでは残すことができなくて、造成計画でもレベル変更しないといけな。しかもガジュマルは根の周りの処理が難しいので、それをうまくトリミングしながらレベル調整をして、恒久的に存置できるよう街区公園（安岡ガジュマル公園）を配置して、ようやく残すことができた。那覇新都心地区では、このような取組を行ってきた。

ウ 事例紹介 2

①事例紹介者

元京都市考古資料館館長
辻 純一 氏



②テーマ

開発における文化財を活用した事例等について

③事例紹介の概要

<開発における文化財を活用した事例について>

○「開発における文化財を活用した事例等について」ということで、全国の事例を紹介していただけないかと言われていたが、あまり知らないところの事例を紹介しても、わかっていただけないかと思い、基本的に私がかかわった場所の方がわかりやすいかということで、今回はこういう形で発表させていただくことにした。表紙にあるような、奈良県田原本町に唐古・鍵遺跡という弥生時代の有名な遺跡があるが、そこが今年の4月から史跡公園として開園される。そういう遺跡を公園にして公開、活用していくような事例が最近多く出てきている。それも踏まえて少し古い話もしていきたいと思う。



<平安京の発掘調査>

- 私自身京都出身ということもあり、平安京の調査も行っている。平安京の発掘調査をしたとき、川のようなものが出てきたことがあった。この場所は平安京の道路が出ないといけない場所だったが、掘ったら川になっていた。
- 平安京の右京は、平安時代中ごろ以降には水がかなり出てきて人が住めなくなる。そのため道路までこういう川にして、都を保っていたという状況が見えるが、これも道路の一部になっている。
- 今でもある押小路という道路や野寺小路という道路があり、邸宅もあった。更に井戸があるという状況がわかると思うが、まだ二十代のころに調査していたが、この場所



を掘るとかなりいろいろなものが出てきた。

○この場所に京都市が中高一貫の学校を建て替えるときに、グラウンド部分を全部校舎にするということで調査をすることになった。その時は調査ではなく庶務で業者と折衝する係をやっていた。



○教育委員会には自分が行った調査も含め、こういうことが予想されますみたいなことを話していたが、私も思ってもみなかったものとして、池がでてきた。泉があって、そこから水が湧き出て、池のほうへ水が蓄えられるというような施設だった。



○これは、雨の日にたまたま水が溜まった状況を見てもらうと、こういう池であったということがわかるし、住居跡も確認でき、周辺には建物があった。このような形の池であった。

○これは墨書土器で、主に齋（いつき）という齋宮の「齋」という字が出てきて、これは雑所というふうに書いている。齋雑所と言うが、この他にも齋宮という墨書が出土している。この場所が齋宮ということで、伊勢神宮へ行く天皇家の娘が住まわれた場所だろうということがわかった。



○齋宮へ行かれるので、元々は平安宮の内裏や朝堂院があった場所で、とりあえず1回潔められるわけである。

○その後、平安京に住まわれて、身を潔め、最終的に嵐山の近くに野々宮というところに行かれて潔斎をされ、伊勢神宮へ行かれるということになる。

○その平安京内の潔める場所であったということがわかり、これは大変貴重なものが出たということで、教育委員会と折衝を重ねてここのグラウンド全部を保存してもらうことにした。

○本来なら校舎を建てないといけないが、校舎を建ててるのをやめて、現在の校舎のところにもう一度建てていただくことにした。その間グラウンドを埋め戻し、プレハブの校舎で3年間ほど高校生に迷惑をかけながら残させてもらった。

- 私も直接かかわって、自分がメインとなって動いていたが、結局は一町四方、120m四方以上の敷地を残させてもらった。
- その時は自分自身すごくよくやったと思ったが、実際残してみるとグラウンドになっているだけで、当時を偲ぶものが何も残っていない。模型等もつくっているが、この場所にはない。模型は展示施設にあり、遺物は考古資料館に展示しているので、現地へ行っても看板が1つあるだけで、それ以外に何も無い。ですから、見学に行かれた方々は看板を読んで帰るだけという、悲しい保存の仕方になってしまった。
- 私も初めて遺跡に関わって、遺跡を残せたという自己満足だけで、結局この残した方ではだめだということがよくわかった。
- 今でも土の中に残っていて、京都市の遺物も含めて市の指定文化財にしてもらっているが、先ほどの那覇新都心地区の事例であったように、これが本当に活用されているのかというと、全く活用されていない。残っただけいいという話もあるが、このような残し方は何の目的で残したかがよくわからない。やはりこういう遺跡があったということを皆さんに知っていただくことがない限り、あまり残した意味がないのかと、私自身これ以降反省したという遺跡である。

<大枝山古墳群の発掘調査>

- 京都というところは盆地状になっていて、京都市の西北側の端に大枝山というところがある。そこで昭和 40 年代から西武鉄道系列の会社が昭和 42 年に約 116ha の宅地開発を計画した。
- 昭和 40 年代当時は、京都市に文化財保護課がまだなかった時で、文化庁と文化財保護課があった京都府が開発のための折衝を始めた。
- 実際に開発が始まるのは昭和 50 年代後半になるが、この開発エリアに遺跡がどれだけあるかという調査をした。その結果、「大枝山古墳群」という 6 世紀後半から 7 世紀初期の古墳群が 23 基あることが判明した。
- この古墳群をどのように保存するかということはずっと折衝を重ねながら、開発の計画も進めていった。



- 昭和 50 年代になってやっとその計画が前向きに進みだし、調査の開始が昭和 55 年になるが、23 基のうち 13 基はある程度密集している場所にあったので、開発の中でそこを残せないかという協議があり、業者のほうも了承した。その 23 基は古墳公園として残すことになったが、それ以外の古墳群は発掘調査して記録保存することになり

調査を開始した。

○遺物も出てきたが、古墳公園として残すことが決まり、ニュータウンの造成も同時に進められて、今では1万2,000人ぐらいの人が住んでいるが、その中にこういう公園を残してもらい、その管理は全て開発業者に委ねることで、この公園がつくられた。



○ただし、できた当初はバブルのまっただ中で、企業もかなり潤沢な資金があったようで、管理するのもそう苦にはならなかったようであるが、すぐにバブルがはじけ、同時に開発業者の経営が悪化していくと管理費がかなり削られていた。



○そうすると、せっかく残した遺跡が荒れてきた状況になり、2000年頃にととうこの企業が倒産した。そうすると、この公園自体税金がかかるわけなので、どうするかという話になった。

○企業も京都市に泣きつくような形になったが、最終的にはこの3.7haの古墳公園を全て無償で京都市に譲渡して、京都市が管理することになった。

○京都市は移譲された段階で、古墳公園ということで史跡指定文化財に登録して、京都市が管理もしたが、行政もそれほど潤沢なお金があるわけではないため、年に1回草刈りをするような形でしか管理できていなかった。

○その後、たまたまある企業の方がこの公園を見て、かなり荒れているということで、自社の社員を連れてきて掃除を始めた。森の木とかをある程度切って、草を刈ってきれいにしてもらった。

○その活動を住民の方が見ている、住民の方もこの公園が何なのか、なぜここに古墳公園があるのか全くわからなかったようだが、綺麗にしてもらったことと、なぜそういうものが残っているのかという経緯を知りたいと、その方たちと我々調査した側と一緒に学習会を開きだした。

○古墳群の由来や、古墳がつけられた時期をレクチャーしたり、遺跡の周辺を一緒に歩いて見学会をおこなったり、住民の方にレクチャーをしていくと、住民の方がすごく関心を持ってもらった。

○その後守る会が結成され、先ほどの会社もNPOをつくり、そのNPOと一緒に支援してい



くような形でこの公園を維持管理するようになった。

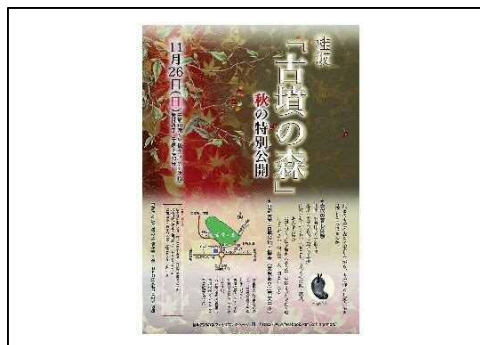
○古墳の森保存会という形で、これは全てこのニュータウンに入居してきた住民の方で、元々ここの土地の人ではないが、ここに住まわれた方たちが有志で集まって保存会がつくられ、こういう清掃活動をされている。

○春と秋には古墳の森の特別公開するという
ことでこういうイベントも実施されていて、
このイベントには、行政区から補助金を出し
て支援している。

○チラシに書いているように、古代の暮らしの
体験というのは、我々元京都市埋蔵文化財研
究所の有志が連れ立って、こういうことを一
緒に行っていて、今もこういう活動はずっと
続いている。

○来た人を案内をしたり、出土した遺物を実際
に見たり、さわったりすることもしている。

○これは古代の探検ですね。これは多分勾玉づ
くりをしているところです。



○古墳公園では演奏会も行っているが、嵐山に嵯峨狂言というものがあるが、京都には三大狂言があり、壬生狂言が一番有名だが、嵯峨狂言がかなり衰退していたので、我々の仲間が有志で集まって、嵯峨狂言を復興しようということで取り組み、今ではかなり復興させている。



○こういう形で、今では地元の方、NPO、京都市という三位一体でこの遺跡を保存活用している。普段行っても保存会に言えば見せてもらえるが、春と秋には体験イベントがあったり、地元の無形文化財を紹介したりという形で、こういう遺跡を利用しながらいろいろな文化財を紹介して、皆さんに楽しんでいただくようなイベントを開催しながら、ちゃんと保存していくということが可能になっている1つの成功例ではないかと思っている。

○このような保存が本当が一番いいのではないかと思うが、そうするためには、やはりかなり覚悟がいるのかなという思いがある。

<唐古・鍵遺跡>

○奈良県の田原本町に唐古・鍵遺跡という遺跡があり、弥生時代中期の楼閣が陰刻された土器が出たことで有名になっている。



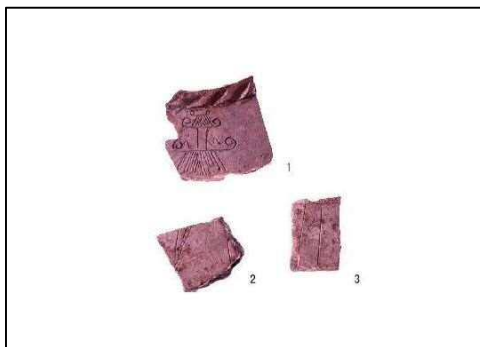
○ここは今年の4月1日から史跡公園として開園され、指定管理制度を使って運営していくことが計画されている。実際には指定管理の選定も終わったようで、準備に入っていると思う。

○これが楼閣で、これは出土した土器に陰刻された楼閣を陰刻した土器をモチーフにしてつくられた建物である。

○この公園の目的としては、基本的に遺跡中心で、他にもいろいろな体験イベントがあったり、あとは町起こしで、他の施設と一緒に賑わいをつくるということもある。



○私が1つおもしろいなと思ったのは、弥生の景観を再現したいということで、土から出てきたものを分析して、どういう植物が植わっていたとか、そういう種類を集めて、それを植えて再現していくことをやっているということである。



○公園管理を指定管理者に任せるということは、ある意味納得できる場所があり、当時の景観を残すための大事な要素ではないかと思っている。ただ単に残せばいいというのではなくて、当時の景観があるということは、非常にいいのではないかと思っている。



○先ほど紹介した古墳公園はそのまま残っているの、そういう意味では景観的には当時をしのぶ1つの要素になる可能性が強いのかなと思う。

○これがこの公園でこういうことをしましよという書き出したもので、校外学習の受け入れ、総合的な学習、その他にも教科学習とか、日の出、名月観賞、いろいろなことを体験イベントでやりますということが書かれている。これは行政もやれるし、指定管理者と一緒に管理することになると思う。

項目	内容	実施時期	実施場所	実施者
1	史跡公園の整備	2018年度	史跡公園	指定管理者
2	史跡公園の清掃	2018年度	史跡公園	指定管理者
3	史跡公園の巡回	2018年度	史跡公園	指定管理者
4	史跡公園の点検	2018年度	史跡公園	指定管理者
5	史跡公園の点検	2018年度	史跡公園	指定管理者
6	史跡公園の点検	2018年度	史跡公園	指定管理者
7	史跡公園の点検	2018年度	史跡公園	指定管理者
8	史跡公園の点検	2018年度	史跡公園	指定管理者
9	史跡公園の点検	2018年度	史跡公園	指定管理者
10	史跡公園の点検	2018年度	史跡公園	指定管理者

○指定管理者に知り合いがいて、文化財について助言してほしいということで、京都市の考古資料館の館長をしていたときに、冊子をつくった。



○アンギン編みを自分たちでつくったり、普通の麻ひもで貫頭衣をつくる体験をしたり、火おこしや土器づくりも行っている。縄文の施文具をどういうふうにつけるかとか、勾玉づ

くり、そして竪穴住居をつくるということを一般の方に体験させている。

- 私は考古学のファンをつくりたかった。私たちの時代はバブル期があり、京都市内のバブル期はひどかった。なぜかという、我々が発掘調査をするときは、1つの現場へ行くと1カ月か2カ月調査をするが、それが終わったらすぐ次の現場へ行く。遺物もそのまま持って行くような形で、1年間ずっと発掘現場にいたという時期があった。バブルがはじけて調査が少なくなったときに、その間の資料が全く整理されていない。何をやっていたんですかとよく言われた時期があった。



- 皆さんも経験されるのではないかと思うが、埋蔵文化財調査というのは発掘調査をやっているなということとはよくわかるが、いろいろな意味でブラックボックスでもある。
- 住民も何か知らないが発掘調査をやっているなとか、行政でも文化財担当部署の方以外はあまり文化財のことがわからない、わかってもらっていないということもあると思うし、何をやっているのかわからないという状況がある。だから、反対に口は出さないということもあるが、ほとんど影響力がない部分もあるのではないかと思う。
- 私は、そこがどうもおかしいなと思っている。わかりやすくいろいろな方に文化財を知ってもらわないと味方になってもらえないのかという思いがあり、40代ぐらいからいろいろなことをやってきたが、最初は全然人が来なかった。
- 人が来ない中でもいろいろなことをやった覚えがあって、少しずつわかってもらえるようになってきて、少し話ができるようになってきたが、やはりブラックボックスである間はなかなかわかってもらえないのかなと思う。

<考古学のファンを増やすための取り組み>

- 「子どもゆめ基金」というものがあり、それに組織の名前を使って個人的に申し込み、補助金をもらって、ものづくり体験ということで、竪穴住居をつくったり、そこで炊飯をやったりとか衣食住に関するイベントを行った。
- 現場見学も行ったが、私は調査員にいつも、現場の近くに学校があれば、学校に挨拶に行って自分がやっている調査を見に来てもら



- えと必ず言っている。やってくれる調査員もいるが、やってくれない調査員のほうが多い。そういう形で出てくるものを見ていただく、触っていただくという形で、やはり小学生、中学生をできるだけ考古学って魅力があるんだという形で伝えたい。ファンになっていただくという形で努力したことがある。

○大人を対象に見学会も行った。平安時代の倉がどうしても残せなかったので、建物の中に柱跡だけつくってということで、物は残っていないが、こういう形でわかるようにしてもらった例もある。



○見学会を行うときは必ず現場をどこか1つ見つけて、必ずそこを見てもらう機会を設けて、こういう活動をしていることを見てもらう。何もないけど見ていただくだけでもいいという形で、あまり時間をかけるとなかなか続かないので、見てもらうだけのイベントも多い。

○目が見えない子を対象にイベントを行ったこともあり、そういう学校で10年ぐらいイベントをさせてもらっている。見てもらうことができないので触ってもらうことをやっている。するとものすごく丹念に触るんです。先生方にこの子たちはわかってるんですかと聞くと、わかると言う。こういう形で遺物を提供することもやりました。



○こういう取り組みは地道にやらないと、なかなかわかっていただけないということがよくわかってきた。特に子どもはそうです。こういうふうに触って、重さを感じたり、土がどういうざらざら感になっているか触れてもらう。子どもはこの後に必ずやるのがあって、何をやるかという、匂いを嗅ぐんです。匂いなんかないが、必ず匂いを嗅ぐ。

○人は五感を使って物を感じたいだろうと思う。先ほど景観が大事ではないかと言ったのはそういうことだと思う。やはり風の音を聞いたり、塗りの匂いを嗅いだり、そういうことも遺跡を残すときには重要ではないか。視覚もそうだと思うし、その雰囲気というのが生きてくるような形で、ものを残していくことがいいんじゃないかと思っている。

○先ほどの「大枝山古墳」は、そういう意味ではある意味ベストな残し方をしているかもしれないと思っているし、「唐古・鍵遺跡」も弥生時代のそういう景観を残したいということも含まれている。

○ただ単に残すということであれば、先ほどの「那覇新都心地区」のように、活用というところまでなかなかいかないが、やはりそこに行くとそういう雰囲気があればすごく行きやすいし、感じやすいものが出てきて、親しまれる可能性が高くなってくると思うので、皆さんが文化財を残すような機会があればそういうことも考慮に入れて、いろいろ残す景観の計画をつくられる方が本当はいいのではないかと、それがやはり活用につながってくるのではないかと思う。

＜西普天間住宅地区の文化財調査の状況＞

○最後に今年度、西普天間住宅地区の調査にプロジェクト・マネージャーとして関わらせていただいているので紹介したい。

○西普天間住宅地区では、大正4年に改修された昔の道路跡が180mぐらい出てきている。向こう側に普天満宮があって、そこから海岸のほうへつながる道が見つかった。すごく状態がいいということがわかり、これだけの規模で残っていると迫力がある。そういう意味で、今後ぜひ残していただけないかと思っている。



○そこではトロッコのようなものが通っていたようで、そのまま痕跡がある。サトウキビか何かを普天満宮に集めて、軽便鉄道の駅へ運ぶというようなものがあつたと考えられている。



○これは「山川原第9遺跡」というところに出てきた縄文時代の遺跡です。ところどころ黒いところがあるが、これは多分住居跡ではないかと思う。遺物もその時代、約3000年前のものが一緒に出土されてて、竪穴住居が4基か5基あつたと思う。



○水が流れていくような窪地になっているところがあり、その周囲に竪穴住居がある。こじんまりとした遺跡ですが、ちゃんと地形も残っているし、いい遺跡ではないかなということで、これもできれば残していただきたいと思っている。何らかの形で残すことができないかと市の方と折衝している。

○ただし、基地跡地で、地権者がかなりおられるということで、そのまま残すのはかなり難しいかと思うが、発掘して記録保存だけで、全て潰すというのは忍びないと思う。跡地には公園もつくるようなので、できれば土の中に残して、そこを公園として、その中にこれを復元してもらえればいいと思う。

○その場合は、先ほど言ったように、やはり景観として目に見える形にしたい。那覇新都心地区の墓や、大枝山古墳も古墳なので、見ればこれは墓だということがよくわか

と思うが、こういう遺跡の場合は、これだけ残してもわからないので、できれば住居跡を復元した状況で残してもら方がいいかと、やはり視覚に訴える部分がないと、なかなか親しみが持てないのではないかと思う。

○先ほどの京都の高校の事例では、見るものが何もない。そうするとやはり当時のことを偲ぶにはつらいということで、やはり何らかの構造物があって、その周りにそれなりの景観をつくって残してもらおう。そしてそこでいろいろなイベントができれば、ある程度活用ができていく。

○それは行政だけではできないと思うので、周りの住民の方にもレクチャーをして、その遺跡に愛着、誇りを持っていただくことが一番大事ではないかと思う。そうなると、ボランティアで掃除をしてもらったりとか、あるいはその説明でガイドになってもらったり、そういうことが可能になってくると思う。

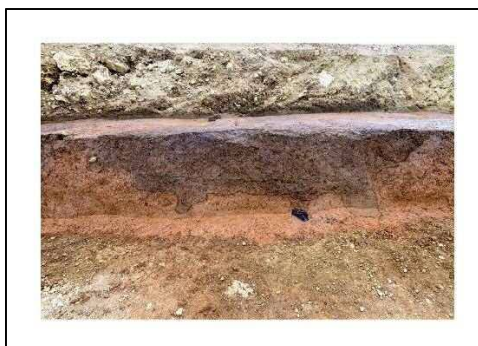
○それがないと、誰にも訴えられなくて、せっかくそこへ見に来られても看板1つ見て帰られることと、人から直接説明されるのでは全然印象が違うと思う。来てよかったと思われるのは、説明してもらおう方だと私は思っているので、そういうことも必要になってくる。

○そのためにはガイドやボランティアを育てないといけない。それは、残す側の我々に責任があると思うし、実際に遺跡を掘った人間がやらないと通じないと思う。言葉ではなかなか伝わらないので、やはり掘った人が一番愛着を持っているので伝えやすいと思うし、理解もされやすいと思う。

○そういう人たちがいないと、残すことができても活用までいかないと思うので、皆さんがそこまでやってもらえれば遺跡が残っていく。1つ残ればまた他のところでも残っていくだろうと思う。

○ゼロか1ということではなくて、0.1でも0.2でも残していくことが最終的に遺跡を認知して、もらうことに持っていけるので、すごく地道な作業になると思うが、それが一番大事ではないかと思っているので、根気よく頑張ってもらいたいと思う。

○これが住居跡の断面図で、かなり状態のいい遺跡で、不幸にも米軍に半分割られているんですが、割られたことによって深さもわかりますし、埋土もわかるのでかなりいい遺跡だということがわかっていただけだと思う。これは剥ぎ取りさせてもらって、断面も記録として残してもらっている。



(3) 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

跡地利用手法における文化財活用の可能性について

ウ 意見交換の目的

跡地利用を進めていく中で文化財が発掘された場合の対応方針や積極的な保存・活用に向けた取組等について、跡地利用の中で文化財を活用する予定がある又は想定される市町村、沖縄県、沖縄総合事務局、事例紹介者も交えて意見交換を行った。

エ 意見交換の概要

<事例紹介に対する質疑応答>

(沖縄県)

○先ほど那覇新都心地区の説明の中で、実際に発掘された文化財が18カ所あり、銘苅古墓群は現地保存という形で整理されたということでしたが、作業中にそういった現地保存ということが出てくると、実際問題として土地利用計画や換地計画、造成計画の変更が生じるということですが、当初の土地利用計画を策定する時点で、ある程度その18カ所の場所は事前に聞き取りとか昔の資料等で把握してスタートされたのか。

(新田氏)

○URにおける通常の計画の進め方として、当時は事業要請というスタイルをとっており、沖縄県知事と那覇市長から、当時の地域公団総裁宛に那覇新都心地区のプロジェクトは公団施行でやってくださいという事業要請をいただいたが、公団としては、事業要請の前に埋蔵文化財の分布調査、試掘調査は終わってくださいというのが通常のルールです。ところが、残念ながら那覇新都心地区は例外中の例外で、ほとんど調査されていなかった状態です。

○事業要請後に公団が事務所を開設したのが平成元年で、その直前ぐらいに銘苅古墓群の辺りに9カ所程度文化財がありそうだという調査を終えていたが、その後は公団が負担して行う本発掘調査と、本来は教育委員会が負担すべき事前の分布調査が同時並行的に行われていて、それが倍になった。ですから、18カ所にいきなり増えたということです。

○本来は分布調査の結果を見て、これはなかなか面倒そうだということになれば、例えば地

区除外するなどのそういう段取りをとったり、あるいは地区除外するまでもなく最初から発掘せずに西普天間住宅地区のようにいきなり緑地指定して、発掘もしないという手は打てた。ただし、基地跡地なので地区除外することはあり得ない。せいぜい緑地指定で避けることだと思うが、残念ながら那覇新都心地区の場合は、全貌のうち半分ぐらいしかわからない状態が入ってきたので、いきなり文化財が出てきて大変戸惑った。実情は地主会も反対をするし、那覇市教育委員会はぜひ残してほしいということで、間に入った那覇市が困ったという状況だったと思う。

- 最終的には那覇市の英断で、行政施設用地と入れ替えたということです。これが最小限のやり方で、他にはほとんど影響がない、例えば道路とかに影響のない状態で、最小限の方法だったと思う。ただし、結果的にそこに至るまでに概略の換地評価が始まっていたので、あれだけの行政施設用地を入れ替えると、アクセスするための評価が全部変わり、その周辺は換地評価が変わっていくことになって、作業はほとんどやり直したと思う。
- 一般市民はなぜああいうところに銘苧庁舎があるのか不思議だったと思うが、それはなぜかといえば、銘苧庁舎周辺の道路は、区画道路という本来住宅地にあるような道路になっていて、本来はサンエーや県立博物館の間を通過してパイプラインにつながる4車線の道路に面するいい場所だったし、国道330号にも至近距離の場所であった。那覇市としては、立地のいい場所に銘苧庁舎を充てたが、結果的に埋蔵文化財が出てきて、土地をわけるのは最小限で済んだけど、那覇市の施設としては大変残念な配置になってしまったと思う。
- 国指定されている文化財で、決して無くなったわけではないので、これからはもう少し力を入れて、単に那覇市民だけのものではなくて、いろいろなタイプのお墓が一堂に集められているのが見られるという、極めて貴重な遺跡のようなので、もう少しわかりやすくガイドしてもらおうとか、今後はそういうことも始まるのではないと期待している。

(北谷町)

- 北谷町は平成15年3月にキャンプ桑江(北側地区)が約45haほど返還されて、事前の試掘調査で埋蔵文化財の遺跡包蔵地が11カ所確認された。そのうちの1カ所が非常に貴重な縄文時代の遺跡ということで現地保存することになり、平成22年に国の史跡指定を受けている。
- この遺跡が那覇新都心地区の銘苧古墓群の事例のように、当初の都市計画を受けた道路に遺跡が及んでいて、その道路の変更を余儀なくされて、街区が変わった事例になっている。
- この遺跡の発見によって、北谷町としては単に遺跡の保存だけではなく、その遺跡とセットになった博物館を隣接地に建設する計画を進めている。
- 博物館は平成31年度開館予定で進めているが、その前段として、博物館だけでなくても、どうしてもそれを運営・管理するマンパワーが必要ですので、ボランティアの育成として、昨年度から講座を開いて町内の方を対象にボランティア育成ガイドをやっている。

(進行役)

- 事例として博物館をつくるどころまでちゃんとやっているということですか。辻先生から、施設の運営とか、こういうことをやっておけばよいと思うことがあったらアドバイス

をお願いします。

(辻氏)

- すばらしいことをやられていると思う。先ほども言いましたが、やはり住民の方が本当に心を込めて、愛着を持ったうえで説明をされれば、すごく通じるものがあると思ってます。単に遺跡ではなく、他の無形文化財などもセットにして取り組まれたらどうかと思う。その遺跡とそういう無形文化財を合わせて、祭りでも芸能でもいいが、そういうものと何か一緒にできることをやっていけば、もう少し観光とかにも利用できるのではないかと思っているので、ぜひそういうことにも取り組んでもらえればありがたい。

(北谷町)

- この保存対象になった「伊礼原遺跡」は、国道58号から東側へ約100m入ったところに位置している。キャンプ桑江は米軍基地だったところで、伊礼には戦前は集落があったが、接収されて以降70年近く地元の人も戻れないという状態であった。もう世代が替わっていて、極端な言い方をすると、県外からこられた方が昔の集落のところにできたアパートを借りて住んでいるとか、土地に愛着がない世代にもなっている。
- そういった状況ではあるが、もともと伊礼という集落に住んでいた方々が今でも郷友会として集まっていて、獅子舞とかもやっている。「伊礼原遺跡」の近くに郷友会が事務所を建てて、今後公園として整備していくが、獅子舞もその公園内でやりたい、ぜひ協力して、もらえないかということで、教育委員会にも声をかけてもらっている。本当に遺跡を残したいという気持ちが教育委員会だけではなく、地元の人たちとセットになっていくことが管理という面でも非常にいいのではないかと思っている。

(新田氏)

- これまで、文化財行政と開発行政というのは、ある意味対立的というか、いつもコンフリクト（衝突）を起こしていた。それは開発側から言うと、失礼な言い方かもしれないが、いわゆる緊急発掘調査でお金も出しているにもかかわらずなぜ残さないといけないのかということがいつもついて回っている。
- もう1つは、時間がない状態で大急ぎで計画している最中に、文化財のために突然事業が止まって、土地利用の大幅な変更が起きることも、ある意味対立的な構造をすごく浮き出たせる。この2つが我々開発側の考えではあるが、文化財サイドは文化財サイドとして当然言い分はある。
- ところがよく考えると、これからの跡地利用はこのコンフリクトということが少なくなっていく。なぜかというとなんて単純で、調査費用は防衛省が持つからです。ほとんど多くの基地跡地では磁気探査の異常点が出るのが通常で、磁気探査をやらないところはほとんどない。
- 土壌汚染は全ての場所に出てくるわけではないが、土壌汚染もしくは異常点が出るところは必ず防衛省が処理するので、そのため当然事前に緊急発掘調査の対象になってくる。そうすると、公共団体施行であろうが、UR施行、組合施行であろうが、開発側は負担せずほとんど防衛局に調査してもらえる。

○防衛局が引き渡し前の支障除去期間中に調査するので、時間もゆっくりとできる。開発側が入るのは引き渡し後3年以内に区画整理事業の認可を取ってから入ってくるので、少なくとも3年以上前には終わっている状態になる。

○これまでのような厳しいコンフリクトはどんどん少なくなって、時間はある程度とれる、お金は負担しない。当然、残すための負担は何らかの形で出てくるが、緊急発掘調査の費用負担はほとんどしなくて済むと思う。

○それで、従来のような文化財サイドと開発サイドが跡地利用でコンフリクトを起こすことは少なくなるのではないかという気がする。

(北谷町)

○今後北谷町には残すべき文化財がもう1つある。キャンプ瑞慶覧(施設技術部地区)が、平成31年度に返還が合意されていて、その中に「北谷城」というグスクがある。このグスクは、これまで発掘調査を進めていてかなり大規模なグスクであるということで、町でも文化財として残していくということで議会でも取り上げられている。

○このように現在は基地の中にあるが、返還対象の施設であり、しかも保存するであろうという遺跡がある場合、磁気探査によって破壊されてしまう。そもそも文化財は残すべきものだけど、磁気探査で壊れるから緊急発掘しましょうということにはもっていきにくいと考えている。

○こういったものを支障除去しないで文化財だけ残していくかということ、それもまた違うような気がするし、どう表現していいかわからないが、非常に難しい事例として今後あるかという気がしている。

○あと、コンフリクトという言葉は普段聞き慣れ言葉ですが、先ほど辻先生から以前発掘に次ぐ発掘でブラックボックスだったということをおっしゃっていたが、まさにキャンプ桑江(北側地区)がそういう状態だった。幸い「伊礼原遺跡」が発見されたことによって博物館の建設も進み、遺跡とそれを紹介する施設がセットになることによって、また次の世代の人たちにこういう遺跡があるという裾野を広げることができれば、開発を待つ地権者も地元に住んでいる人ですので、そういった方々に文化財のことをもっと周知して、一緒に活動していくことができれば、文化財のせいで開発ができないという声ももう少し和らぐのではないかと感じている。

(辻氏)

○我々も遺跡の情報や価値観をあまりにも知らしていないというか、住民の方は全く知らないですし、行政の人にも知らせていないからわからない。これが一番まずいかと思っている。

○そういうふうに覚悟を決めているわけなので、事前にこういう大事な遺跡がある、それは北谷町にとってこれぐらい重要ですということを宣伝することも必要ではないかと思っていますし、実際やっていただいたほうがいいと思う。いろいろな機会を捉えてやっていくことが一番いいと思う。

(新田氏)

- 私が先ほど言ったのは、基地跡地は磁気探査の異常点は多く出るので、ほとんどが磁気探査で掘り起こされる。それに伴って埋蔵文化財の発掘にも入る。ただし、それはあくまでも遺物包含層に届くまでの状態です。遺物包含層が出てきた時点でここは遺跡だといった途端、防衛局は一旦作業を中止する。そして、遺物包含層は手掘りで竹ベラとハケで発掘していく状態でやっていくことになると思う。
- 発掘の途中でこれは重要な遺跡だから保存と決定した途端、もうそこからは防衛局の責任ではなくなる。そのことをおっしゃっていると思うが、要は残そうと思った途端に防衛局はそこで磁気探査をやめる。磁気探査は通常N値 50 ぐらいの岩盤でも6 mぐらい航空機から落とした爆弾は土の中に入っていくので、不発弾が入っている蓋然性のあるところまで岩盤であろうが、遺物であろうがなかろうがどんどん掘っていくので、西普天間住宅地区はほとんど平均3 mぐらい地形地物が飛んでいて、現状は造成工事が始まっているような状態になっている。
- 先ほど申し上げたことは、いよいよ発掘を始めていき、これはどうするか判断しないといけないとなった途端、防衛局は調査を止めるか、あるいは保存が決まった途端にその時点でストップするので、防衛局の磁気探査からは外れていくということだと思う。

(進行役)

- そうすると、やはりそれからの費用は教育委員会がもつことになるということですか。

(新田氏)

- そうです。引き渡しした後は多分そのままになりますから。

(進行役)

- そうすると、認めないでしばらくやっておいてもらったほうがよさそうな感じになりそうですね。

(新田氏)

- そうすると、保存すべきものがなくなってしまう。

(進行役)

- 私が文化財と聞いたときに基地跡地で思うことがあり、1つは、文化財があるかどうか調べるために、いつ調査に入れるかとか、入れるとなった途端慌ててやらなければいけないという時間・期間の問題。さらに人材不足とか、お金がないとかがまずある。その後、残しましょうというのと、先ほどの那覇新都心地区のようにどうやって残すか、何を残すかみたいな話になる。特に沖縄の基地跡地は個人所有の土地が多いので合意形成が難しいという話があって、一体何が残せるかという、その残すというところで2つ目の問題がある。
- そして今日のお話しをお聞きしていると、保存していく、活用していくとか、残した後の話で、残した方がいいが雑草が生い茂っていて、よくわからない状態になっているといった3つ目の問題があると思った。

○北谷町は県内でもいい事例なので、みんなでバックアップして、これからの文化財活用のフロントランナーとして走っていただければいいという感じがした。

<文化財を残す基準について>

(進行役)

○文化財として何を残すかその基準がわからないところもある。北谷町の「北谷城」も聞いただけではすごく重要なものだと思うが、どういうものを残していくかという基準はないのか。

(新田氏)

○県の教育委員会がホームページで、文化財として何を残すべきなのかという基準が公表されている。グスク時代の何を残すとか、既に普天間飛行場の重要遺跡は残すことは決定されているし、それをなぜ残すのかも公表している。

○各市町村の教育委員会でも残すべき文化財のスタンダード、残すための基準、規定を決めているところも多い。何時代のもは貴重だから残す、具体的に何か出てきたら、これは当然残す、そういうスタンダードの基準に該当する、または該当しないから残さないという形で判断し、任意に判断するのではないと思う。最終的にその土地を買わないといけない、個人所有の土地の所有権を制限するなど、面倒な議論もあるため、そういうことをきちんとされていると思う。

(進行役)

○北谷町はこういったものは残すという基準を決めていますか。

(北谷町)

○町の基準はありません。

(進行役)

○那覇市はあるんですか。

(那覇市)

○ないと思います。

(進行役)

○ないところもあるということですね。

(新田氏)

○もう1ついえば、県の教育委員会は他県と違うスタンダードを1つだけ決めていて、それが時代区分です。例えば宮城県では残すべきスタンダードは江戸時代までとか、きちんと決めていることがほとんどです。文化庁から次長通知というものが出ていて、江戸時代末期までは全国一律文化財の対象です。そういう基準があって、あとは県の教育委員会や市町村の教育委員会によって、自ら考えなさいという通達になっている。

○その中で県の教育委員会と他県が違い1つだけ特徴があるのは、沖縄県では近代・現代のごく一部まで入っていることである。それは1945年の終戦直前まで文化財の範囲です。

これが極めて特色ある通達になっている。近世史でいえば普天間飛行場のエプロンの下に埋もれているいくつかの集落も 1945 年の終戦直前まで生きていた集落ですから、これも文化財の発掘対象です。

○ただし、議論になるのは、開発サイドから言えばエプロンの上に 2～3 m 盛土して、そこに下水管などのインフラを入れて、エプロンは残すということにすると、開発サイドからいうと緊急発掘の対象ではなくなってしまう。しかし、旧集落には当然埋没弾があるわけなので、跡地利用特措法からいえば、防衛局はそこに埋没弾がある以上は原則的に昔の集落まで掘り起こして磁気探査をやらないといけない。こういうことになると、緊急発掘の対象になる。そうすると 50 年、100 年たっても普天間飛行場の発掘調査は終わらなくなってしまう。

○1 つだけ強調しておきたいのは、県の教育委員会は 1945 年までは埋蔵文化財の対象ですということになっています。

(辻氏)

○阪井進行役の「残す」と、新田氏の「残す」ということの認識が違っているのではないかと。新田氏のお話しは記録保存の部分が入っているかと思う。阪井進行役のお話しは現実に残すということをおっしゃっているかと思う。

○記録保存という意味では、先ほどお話しがあったように、文化庁は積極的に残すのは江戸時代初めぐらいまでではないかと思っているが、沖縄の方では昭和 50 年ぐらいまでということだと思う。ただし、現実に物を残していくこととは違う。

(進行役)

○「沖縄県における駐留軍用地内の埋蔵文化財取扱方針」に一定のことが書かれているが、これに該当すると防衛局はもう手を出さなくなるということですか。

(新田氏)

○完全に手を出さないということではないと思う。

(進行役)

○これには「発掘調査の迅速化」なども書かれているが、こういうものがあることを開発側の方は知らないかもしれない。平成 27 年 2 月 27 日に県の教育長の決裁となっている。先ほどの文化庁次長通知（平成 10 年通知）というものを踏まえたものになっている。それをもとに沖縄県の埋蔵文化財調査基準をつくって、その後にこの取扱方針をつくっているようです。

○活用していくことを踏まえた上で残すものがあるのか。こういう指針で残っているものがあるのか、北谷町のように昔基地に接収されたところに住んでいた方の記憶が残っているものだから残して、だからこそ活用していくということもあるのかと思う。

○活用を踏まえた上で残していくこともあわせて、跡地利用も踏まえながらというと、文化財全部を公有地にしなくても残していく方法もあるかもしれないと思う。

<文化財を残すときの覚悟について>

(進行役)

○先ほど残すときには覚悟が必要というお話があったが、そのことについてお話を伺いたい。

(辻氏)

○覚悟というのは、住民や子どもたちもそうですが、遺跡の価値を知ってもらうことを地道にやっていくという覚悟がないと、なかなか遺跡のことを理解してもらえないのではないかと思います。理解してもらわないと、放ったらかしになってしまうことが多いと思う。ですから、その部分での覚悟が必要である。残そうと思うと行政にも助成してもらわないといけない。

○我々専門家が残したいと行政に言ってもなかなか残らない。でも、市民や周囲の方々が残したいと言うと、案外残ることが多い。そのためには、市民が文化財の魅力を共通認識として持ち、理解してもらって、我々にとって重要なものだと声に出してもらえるようになるための取組を地道にしていかなければいけないという覚悟を持ってほしいということである。

<文化財を残す意味について>

(進行役)

○文化財を残すことの意味として今ひとつよくわかっていないところがある。そういうものがあつたということは歴史に刻まれているが、これから先それが残ることや使っていくことにどういうインパクトがあるのか。何のために残す必要があるのか。

○年を重ねていって伊是名殿内のようなものを見ると、やはりすごいと思って、これは残しておかないといけない。こういうものが昔あつた、こういうところでこういう暮らしをしてきた上に、今の私たちの生活があるんだということがわかることはすごく大切だと思うが、それをどう伝えたらいいか、すごく悩ましいと思う。

○辻氏のお話しの中であつた、風景として残す、暮らしの中に溶け込むように残すということをどうすればいいのかということがある。今日のこういう場のように文化財サイドと開発サイドが一緒になることはなかなかないと思うので、まず、文化財サイドは残すということをどう考えているのか教えてもらいたい。

(読谷村)

○わかりやすいようで難しいかもしれませんが、遺跡を残す意義、意味とは、基本的には人の命の繋がり、もちろんその場所を残すことは当たり前です。そこで縄文時代、弥生時代はどういう人たちが暮らしていたんだろうという学びを深めるために残すこともそうだと思うが、基本的にその後生まれた者の1人としてその遺跡を残していく。それは縄文時代、弥生時代、グスク、戦争遺跡だろうが一緒だと思う。

○学校で平和学習をする際は、戦争から生き残ってくれたおじいちゃん、おばあちゃんがいたから、今、我々や子どもたち、またその子どもたちがいる。命の継承がなされていると

いう話をします。戦争で殺されて亡くなった人は、その人でその後が途切れてしまう。その命の大切さも含めて遺跡というものを考える。当時の人たちはどういう生活をしてのか考えることがロマンだと思う。

○しかし、戦争遺跡の発掘は悲惨な状況しか出てこないで、その辺は考古学的に調査していく上で、その命の連続性を子どもたちに伝え、地域の人たちにも理解してもらい、その遺跡を活用していくべきだと思う。

(進行役)

○沖縄市にもお聞きしていいですか。

(沖縄市)

○文化財を残す意味として私が考えるには、まず文化財の重要性として皆さん想像してほしいことが、皆さんのお父さん、お母さんはどなたですか。あるいはもっと辿って、おじいちゃん、おばあちゃんはどうなりましたか。もっと辿ったらどういう人たちがいたか。祖先は侍家系だったとか、ずっと農家だったとか、文化財を残すということは自分のルーツです。

○今生きている我々は誰なのか、どこから来たのか。人類はアフリカから始まりますが、それからずっと東進して沖縄に渡るわけですが、沖縄に人類が到達したのは、今わかっていることで3万2000年前ぐらいです。そこからわかるのは、3万2000年前から沖縄に人はいた。もっと調べていくと、その人たちが連綿と続いているかといえば、絶滅した時期がありそうだと研究でわかっている。具体的な話をすると長くなるので、そういったことで自分たちは誰なのかとわかるということが1つある。

○さらに文化というものは、ある集団の中での生活様式が文化になる。つまり、今は携帯電話を使い、テクノロジーが発達した文化だと思う。これを昔の人たちに置き換えると、土の焼物をつくって土器として使っていたとか、あるいはコンテナ、バックとして使っていたとか、そういった文化です。文化は優劣つけられるものではないが、今の人たちに土器をつくりなさいといってもできない。これは昔の人たちが、頭が悪いのではなく、そういった文化だった。そういう技術の蓄積の段階だった。

○文化がわかると何がわかるかという、私の理解では、みんなが言っている一般ということ、現時点での一般という認識です。ですが、昔はどうだったかという、水道もないので、沖縄ではカーという井戸や泉がすごく大事だった。

○今、世界的にも紛争や戦争があるが、これが大規模になった場合、水道も壊されるのは誰でも想像ができることで、するとまたカーが大事だということになるはず。人類の歴史的に見てもこういう時代の流れが世界的にある。

○文化を深く見たときに、我々はもっと先の文化を考えることができる。どうすれば地球で生活している我々はうまく環境に適応していくのか、食料はどれぐらい保ったほうがいいのか、そういった面で文化というものを考える。深く歴史を見渡した分、遠くの我々はどうしていくべきかということが考えられる。

○3つ目としては単純にロマンだと思っている。私は考古学を専攻していて、ワクワクした

り、新しい発見がある。昔の人たちはどうやっていたらうか、単純にそういった興味です。この3つが文化財を残す意味で大事だと思う。

○私はこれを突き詰めて考えて、最終的にたどり着いたのは、今ある人たちの生活が一番だということは思っている。この3つが文化財の魅力だし保存する意味ですが、例えば生きるために文化財を守るということが二の次になってしまうかと思っている。文化財を守るために我々が死ぬとなるとおかしいことになるので、例えば今戦争が起きたら、国防のために文化財を壊してでも壕をつくったりする。沖縄戦でもそうですが、最初勉強したての時は、文化財を壊されて悔しかったが、生きるために必死で、自分たちが次世代にバトンをつなぐために必要であった。それも含めて、歴史や文化でそれを反省したり、それを研究してどうするかということにつなげられる。それが文化財かと思っている。

(進行役)

○やはり語ってもらう場所が必要ですね。開発サイドの場所ではなかなかこういう話は聞けないのでわからなかったが、すごく大切だと思う。宜野湾市は、今実際に現場で調査していらっしやいますね。

(宜野湾市)

○宜野湾市では、キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）が平成27年3月に返還され、防衛局の支障除去を原因とした埋蔵文化財発掘調査を実施している。

○すべての方に一度見ていただきたいと思うが、磁気探査で最大限まで掘って、埋設管、不発弾、土壌汚染を除去している状況です。それと棲み分けして、宜野湾市の場合はまず埋蔵文化財調査をする場所を事前に防衛局に渡して、その場所以外は支障除去をやってもらう。我々の調査は向こうの調査が終わってからという棲み分けをして、同時並行して完了している。

○西普天間住宅地区の調査は終わったが、普天間飛行場の東側が返還されたことに伴って、市道11号の整備が予定されている。その道路整備の前にまた支障除去措置が始まると思うので、引き続き防衛局と工区分け、棲み分けをして、跡地利用計画に影響がないように進めていきたいと考えている。

○西普天間住宅地区は3月に引き渡しされる予定で、支障除去は2月頃までやっていると思うので、ぜひこういうことをやっているということ一度見てもらってもいいかと思う。

<まとめ>

(進行役)

○今日は、埋蔵文化財関係に携わっている方、学芸員の方の話を聞いていて、文化財はすごく大切だと思うと同時に、私たちが今後やっていく跡地利用はこれからずっと先につながっていくので、昔からの歴史をつないだ形で、できるだけ活かしながら利用を考えていきたいらいいのではないかな。

○今回のテーマでいろいろ文献を見ていたら、オリンピックやパラリンピックがある関係で文化振興の中で、文化財活用といったこともかなり出てくるようだ。保護から活用へ、かつ稼ぐ文化財ということになっているようで、それを考えると、使えるものを残すという

ことも、大切なものをいかに使っていくかというところも含めて、いろいろな場所でみんなが触れられ、かつ今日の話の中にあっただように観光資源にもなる。地域のことをわかってもらえるようになるのではないか。

- これまでのコンフリクトもなくなってきたら、これまでよりも落ち着いて文化財も考えて、かつ活用ということも考えていけるのではないか。例えば庁内で別々のセクションだったところも、いろいろと関係が出てくるような動きもあるようなので、これからは先の沖縄では、今まで壊されていた歴史とかが戻ってくる、戻されてくるような跡地利用が進むといいのではないか。

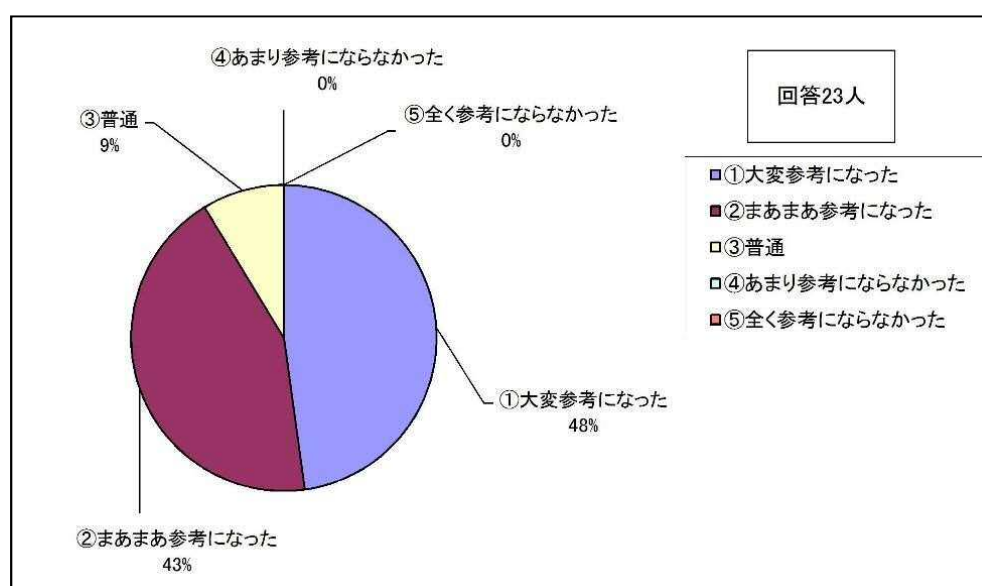
3 《参考》第2回跡地関係市町村個別会議に対するアンケート結果

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。



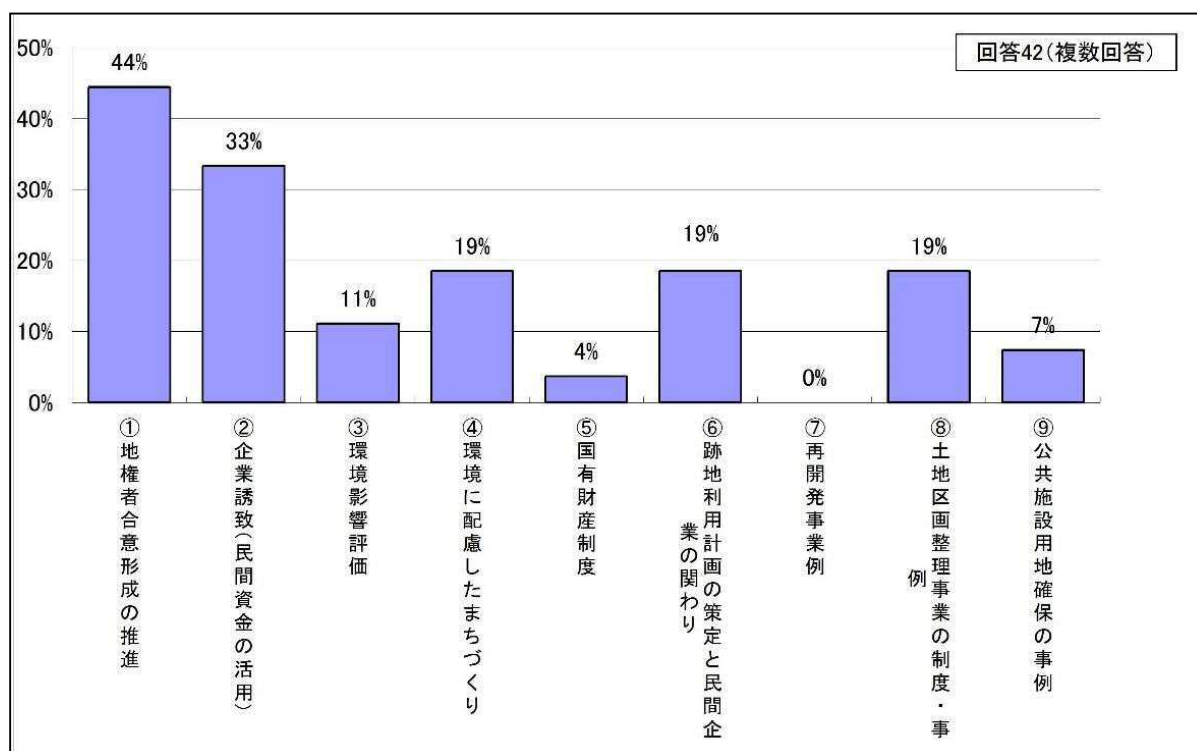
●自由意見

- ・文化財の観光資源化により、文化財保存に悪影響をもたらす、というジレンマがある。この辺りを議論できると、なお良いかと感じた。
- ・文化財側と開発側のセクションが一緒の会議だからこそ聞けた話。なぜ文化財調査があるのか、なぜ保存するのか、テーマによっては、環境部門も一緒の会議もありかと思う。
- ・文化財の活用という、切口が斬新だった。
- ・那覇新都心に文化財があると知らなかったのが参考になった。文化財を活用してまちづくりをしている市町村の具体例の紹介がもっとたくさん聞けたらよかったと思う。

Q2. 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。

- ・開発側の立場であるが、出来る限り文化財を保全・利活用を図るべきと考えている。しかし、計画の期限や様々な要因により開発側の立場として、開発を優先せざるをえない場合がある。
- ・文化財の活用についてまちづくりへ活かして行きたい。
- ・今後の文化財の保存方針検討に際し、本日の話を念頭に考えていきたい。
- ・まずは庁内で情報共有を図りたい。埋蔵文化財の予備調査に関する支援について調べて活用したい。
- ・色々な市町村の事例を聞くことができて良かった。参考になった。
- ・今後、計画のある遺跡の指定と活用の参考にする。
- ・文化財担当部署と協議していきたいと考えている。

Q3. 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
①地権者合意形成の推進	・文化財の保存に対してどう理解を得るか。
③環境影響評価	・どの程度のボリューム感を把握し、取組むべき時期を考えたい。
⑥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土地区画整理事業の制度・事例	・地主との折衝、合意形成活動。

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。

- ・西普天間もしくは、普天間（市道 11 号）の支障除去の進め方、現場事例研究
- ・文化財を利用してまちづくりに成功した市町村と意見交換
- ・成功した事例だけでなく、失敗した事例の紹介。

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はなく、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。

(2) テーマの設定

跡地利用推進セミナーのテーマは、昨年度の推進懇談会において提言された、「跡地利用における合意形成の対象と意見集約方法」として設定した。

（背景）

駐留軍用地の跡地利用を進める上では、地権者の合意形成や地主会等の主体的な取組が重要であり、駐留軍用地跡地を抱える市町村の大きな課題となっている。そのような中、地権者合意形成に関する取組は、一義的には各市町村が実施するものであるが、実際には、地権者や地主会等で決めるべきことや、合意形成に至るプロセスは、地権者や地主会等からは把握しづらいのが現状である。

（テーマ）

那覇新都心地区や小禄金城地区、アワセゴルフ場地区といった土地区画整理事業の経験を元に、事業の各段階における合意形成の対象者と意見集約方法について、地権者の特徴とこれまでに起きた状況を紹介する。あわせて、その課題にどのように対応してきたか、その対応策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 29 年 7 月 26 日（水）
場 所：那覇第 2 地方合同庁舎 1 号館
2 階大会議室



(2) 出席者

①関係市町村（11市町村）

本部町（企画政策課）、恩納村（企画課）、金武町（基地跡地推進課）、うるま市（防災基地涉外課）、読谷村（都市計画課）、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・西普天間跡地推進室）、浦添市（企画課）、那覇市（那覇軍港総合対策室）

②オブザーバー

沖縄県（企画調整課）

③地権者等

一般社団法人沖縄県軍用地等地主会連合会、一般社団法人北谷町軍用地等地主会、沖縄市軍用地等地主会、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、浦添市軍用地等地主会（チームまきほ21）、読谷村大木南土地区画整理組合設立準備会

④県内大学生等

沖縄国際大学大学院、琉球大学大学院

2 内容

(1) 講演 1

ア 講師

那覇新都心株式会社
顧問 新田 進 氏



イ 演題

駐留軍用地跡地利用における合意形成の対象と意見集約方法
～那覇新都心を例に～

ウ 講演概要

<跡地利用の重要なプロセス>

○跡地利用ができ上がってしまうと外から見えないプロセスが極めて重要になるが、ほとんどのことは気がつかない。那覇新都心地区でも3つ大事なことが挙げられるが、3つとも全て目に見えないものである。

○1つ目は申し出換地で、申し出換地とは、区画整理の原位置換地という換地は従前の土地の近くに与えると土地区画整理法（区画整理法）に書いてあるが、それを乗り越えてやっている。要するに地権者に手を挙げさせて、換地先としてどこに行きたいという意見を聞きながら換地を行った。

○2つ目は、共同利用というやり方で、実はサンエーの底地は21人の地権者で成り立っていて、申し出換地と共同利用という2つの方法で行った。他にも例はあるが、ここまで大規模でやった例は初めてだと思う。地権者が21人集まって、サンエーに土地を賃貸するという、わりと画期的なやり方をしないと、1万坪を超えるような大きな底地はできない。

○3つ目は、合意形成で、これはでき上がってしまうと、目に見えないプロセスなのでわからない。そこのところを那覇新都心地区ではどうやって合意形成をして、申し出換地や土地の共同利用などの重要な屋台骨を支えてきたのかというものを振り返りたい。



<那覇新都心地区の概要>

○那覇新都心地区は面積 214ha、縦横が 1.5km あり、合算減歩率が 30%で、地権者全員 3,000 人から 20%の土地を一律買収で先買いをやっている。建付地は米軍時代はゼロだったが基地周辺の 22ha を地区に入れた関係で約 200 軒の建付地があった。地権者数は米軍時代は約 1,000 人だったが、最終的には 3,500 人までであったという間に膨らんでいった。この原因は転売よりは、むしろ相続となっている。

○西普天間住宅地区と同じように、那覇新都心地区も 1 人当たり 1,000 m²の土地を所有していたが、その 2 割を地権者全員から買わせていただいたので 1 人当たりの所有地は平均 800 m²である。これに対して 3 割の減歩で換地後は平均 560 m²となったため、これでは当然、サンエーやリウボウがある大街区が成立しないため共同利用を始めたが、共同利用だけではなく、申し出換地という手法も合わせ技でやっている。

○事業年度は平成元年からおおむね 15 カ年。事業費は最終的に 508 億円で、この外に公営住宅や博物館・美術館の県・市の負担分があり、合計すると 1,110 億円が基盤整備プラスアルファの公共サイドの投資額である。計画人口は 2 万 1,000 人で、平成 28 年時点では 2 万 2,000 人となっていて計画人口を超えている。

<合意形成とは>

○合意形成を調べると、合意形成とは「ステークホルダーの意見の一致を図ること。」とあり、ステークホルダーとは多様な利害関係者、特に議論などを通じて関係者の根底にある多様な価値を顕在化させ、意思決定において相互の意見の一致を図る過程のことをいう。ちょっと社会学的な定義になるが、こういうことである。

○跡地利用でのステークホルダーとは、1. 土地区画整理事業の施行者、これは個人施行や組合施行、UR 施行や、公共団体施行などいろいろある。2. 認可権者、1 の施行者によって認可権者は違うので、県知事もしくは国土交通大臣が認可権者となる。3. 宅地の所有者と借地権者が区画整理のステークホルダーとして現れてくるが、米軍基地跡地には借地権対象の建物はないため、借地権者はまずいないと思っていたでもいいと思うが、周辺の土地も組み入れた途端に借地権者が出てくる。4. 宅地以外の土地を管理する国もしくは公共団体。5.

施行者	認可権者
個人	都道府県知事
土地区画整理組合	〃
区画整理会社	〃
市町村	〃
市の指定行政機関	〃
都道府県	国土交通大臣
国土交通省	〃
UR都市機構	〃

都市計画決定や区画整理事業の認可申請のときに、縦覧時もしくは縦覧後に意見を出すことが可能な利害関係者もステークホルダーとして出てくる。この5番目になると圧倒的に人間が広がり、地権者だけではなく、最近の行政不服審査法（行服法）や行政事件訴訟法などでは拡大解釈されているので、利害関係者がどんどん膨らみつつあるというのが時代の流れである。

- 合意形成に失敗すると、1. 事業の進捗が止まり、中止や計画案の変更を迫られたり、結果として時間と費用が増嵩する。2. 都市計画決定時に意見書が出ると、県の都市計画審議会（都計審）に付議される。3. 土地区画整理事業の認可申請時に意見書が出ると、県の都計審に付議される。那覇新都心地区では意見書が2通出て、この処理だけに4カ月ぐらい費やした。4. 圧倒的に多いのが、仮換地指定のときに、審査庁である県知事に対して審査請求することができる。もしくは、いきなり行政事件訴訟法で施行者を訴えることも可能になっている。

- 那覇新都心地区では事業計画に対して意見書は2通出て、施行地区に関して所有地を地区から除外しろ、編入しろという意見が不採択になっている。また、区画街路の位置がおかしいという意見書も出された。
- 行服法に基づく審査請求は、40件とか50件とか束ねて出てくる場合もあるが、那覇新都心地区はわりと少なく3件の行服が起こされた。自分だけ減歩率が大きいとか、間口と奥行きの比率がおかしいとか、そういう不満を意見書として出すことができる。
- 行政事件訴訟法での訴えも那覇新都心地区ではあったが、最高裁まで争って、一応、勝訴しているが、行政事件訴訟法は3つの対応があって、1つ目は却下、2つ目は棄却、3つ目は認容ということで、訴えた人の意見を一部取り入れるということがある。

<合意形成の手法>

- 合意形成の手法には「アンケート、ヒアリング」、「イベント、コンテスト」、ワークショップ、などがあるが、大事なことはきっかけをつくって参加を促進するのが目的です。跡地利用が地権者のみならず、地域にとっても有意義な計画として進めていくためには、跡地利用の事業を契機として、その有効利用に対するきっかけづくりを行うことが大事になる。

手法	方法の概要	効果、利点	制約、留意点
アンケート、ヒアリング	幅広い関係者から意見を収集し、アンケートやヒアリングを通じて意見を収集する。	多岐にわたる意見を収集できる。	匿名性を保つて意見を収集する必要がある。
イベント、コンテスト	ワークショップやコンテストを開催し、関係者から意見を収集する。	関係者から意見を収集できる。	関係者から意見を収集する必要がある。
ワークショップ	関係者から意見を収集し、ワークショップを通じて意見を収集する。	関係者から意見を収集できる。	関係者から意見を収集する必要がある。

- そのため、構想を検討する初期段階というのが重要で、初期段階から様々なコミュニケーション手法を使って、跡地の環境、それに関わる課題の気づきを進め、関係者で関心を共有していくことが大事になる。

○次に、どういうコンセプトで開発するのか、どういう機能を導入するのか、土地利用はどのようにするのか、道路はどこを通すのかとなる。一番大きな課題は減歩率となるが、先買はするのか、するのであれば先買率や価格は幾らか、大体初期で一番もめるのは減歩率と先買のことで、申し出換地をやるかやらないかということになる。

○また、都市計画決定後になると意見書の提出ができるようになるため、道路が広すぎるとか、逆に狭すぎるとか、そういう意見書を提出できる。

○区画整理事業の認可申請時にも施行規程とか、事業計画に対して意見書を提出することができる制度になっている。

○区画整理事業が認可されると、公共団体施行の場合は公共団体が勝手にいろんなことをやってはいけないということで、地権者の代表だけでなく学識経験者も入れた審議会を設置することが要件になっていて、審議会は言ってみれば間接民主主義みたいなもので、それを通して地権者の意見を代表することができる。

区画整理事業の段階と合意形成事項(2)

<p>4. 土地取得補償補償金・損失の賠償(合意形成、決議後)</p> <p>5. 土地取得補償補償金・損失の賠償(合意形成、決議後)</p> <p>6. 土地取得補償補償金・損失の賠償(合意形成、決議後)</p> <p>7. 土地取得補償補償金・損失の賠償(合意形成、決議後)</p> <p>8. 土地取得補償補償金・損失の賠償(合意形成、決議後)</p> <p>9. 土地取得補償補償金・損失の賠償(合意形成、決議後)</p> <p>10. 土地取得補償補償金・損失の賠償(合意形成、決議後)</p>	<p>1. 換地処分</p> <p>2. 換地処分</p> <p>3. 換地処分</p> <p>4. 換地処分</p> <p>5. 換地処分</p> <p>6. 換地処分</p> <p>7. 換地処分</p> <p>8. 換地処分</p> <p>9. 換地処分</p> <p>10. 換地処分</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

○組合施行の場合は、総会の議決が必要となること
が至るところで出てくるので、ここで組合員の意見を反映させることができる。

○仮換地指定のときは、公共団体施行の場合は、審議会の意見を聞くという制度になっていて、個人施行の場合は地権者の同意、組合施行は総会もしくはその部会もしくは総代会の同意が必要となるが、仮にそこで同意されても最終的には個人が審査請求することができる。

○建物移転補償のときは、基地の中ではあり得ないが、基地の外を取り入れると建物が増えて、移転させる場合は地権者自ら移転してもらうという同意を取ることになるが、同意が取れないと、場合によっては直接施行という形で施行者が自ら公権力に基づいて移転させることができると法律に書かれている。

○換地処分ときは、あなたの換地はここですという行政処分になるが、それに対しても不服申立ができる。

○清算金の段階になるとステークホルダーが少し広がって、抵当権者なども入ってくる場合がある。

<那覇新都心における減歩率 30%と先買>

○県内の公共団体施行の区画整理事業では、減歩率と先買率、先買価格が大きな争点になる。那覇新都心地区では、昭和 60 年 8 月に減歩率 32%で提示したが、那覇市内の他の地区は大体 30%以下なのに、なぜ新都心地区だけ 32%だと大もめしていた。

○最終的に 30%まで下げたが、大規模公園は要らない、40mの広幅員の中環状線は過大すぎるといってのもめていた。

○地主会が市長に対して、①公共減歩は 25%、保留地減歩 3%、合算で 28%以下、②総合

公園は半分。③中環状線は減歩ではなく別事業で。④住居系は第一種住専から第二種住専への切り替え。⑤一律 20%の先買に対して反対。⑥先買の価格が安すぎる。⑦県営・市営住宅は削除。という 7 項目を要請し、その結果、地主会は交渉そのものを拒否して、3 年以上にわたって難航した。

- 当時の那覇市内の区画整理地区では、具志地区 1 カ所だけ 35%という減歩率があるが、大体 30%以下になっていたが、本来減歩率は横並びになるものではなく、その場所のポテンシャルや地価、計画している公共施設の割合などで、おのずと独自に決まってくる数字で、横並びに見て高い低いは基本的におかしいが、地権者としては他と比べて高ければなぜだという意見が当然出てくる。

昭和60年以前の那覇市内区画整理認可地区は概ね減歩率30%以下

地区	種別	面積(㎡)	延床面積(㎡)	減歩率(%)	備考
3丁目	小	11.8	528.19.5	21.35	8.12 28.37 計10区
3丁目	小	222.8	930.6.15	21.36	7.11 28.43 計10区
ハーバーランド	小	5.7	853.7.5	18.31	9.70 27.41 計10区
西原	中	16.5	558.7.71	21.36	15.71 21.74 計9区
山下	中	6.7	518.18.8	18.38	5.52 28.80 計9区 県庁内
中環	中	14.9	544.4.13	22.36	1.74 24.74 計9区
中環	中	22.8	848.11.15	23.03	5.34 23.37 計9区 県庁内
具志	中	7.5	508.12.5	21.82	15.82 35.44 計9区
具志	中	51.2	556.5.5	17.93	3.23 21.18 計9区
具志	中	3.1	531.7.8	21.95	7.64 28.86 計9区
具志	中	18.1	853.7.15	22.40	6.76 28.98 計9区
具志	中	108.6	5568.1.11	26.36	1.77 24.86 計9区 県庁内
具志	中	31.4	5583.3.3	18.54	6.80 23.54 計9区

< 沖縄の地主会の特徴 >

- ①市町村ごとに軍用地主会を組織し、軍用地主の多くが参画している。現在は平均で 94%の参加率。②一般社団法人沖縄県軍用地等地主会連合会という、通称「土地連」という組織が毎年、国と地代交渉を行っている。③国は妥結した地代を地主会に振り込み、地主会は会費を除いて地代を会員に分配する。④地主会は会費収入に基づく予算を場所によっては潤沢に持っている。

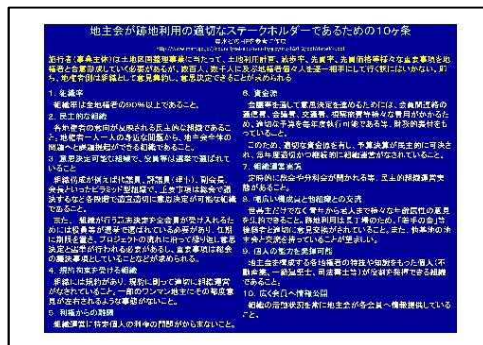
- 地主会はピラミッド組織で、特に那覇新都心地区は推挙や選挙によって代議員・役員制度を取り、ピラミッド型の組織を形成して、最上部に土地連が存在している。
- 跡地開発における合意形成相手は地主会となるが、県外の区画整理事業と比べると、ある意味開発側には極めてありがたい組織で、2,000 人、3,000 人の地権者がいても、一枚岩の組織があれば、そこを相手に合意形成していくことで、地権者にとっても開発側にとっても合意形成が早くなる。
- 必ずしもピラミッド型の組織になっていない地主会もあり、市町村や基地ごとに活動の規模や取り組みに濃淡がある。また基地を構成する字ごとの代表からなる集団であることが多く、それぞれ字ごとにも個性がある。跡地利用を始める前に、その基地の地主会の現在の活動状況や他と比べての個性を確認することが重要だと思う。
- 地主会の役員は「選挙」等で選ばれ、代表権があるため、ピラミッド組織として意思決

定が迅速になるが、規約などの意思決定方法はどうなっているか、多数決の論理がきちんと働いている民主的な組織になっているか確認が必要になる。

- 跡地利用を始めるときには協議の場づくりも極めて重要なことで、跡地利用を円滑に進めるためには、地主会を含むステークホルダーとの協議の場が必要になる。那覇新都心地区の場合は、「街づくり推進協議会」という組織で、その中にいろんな分科会を設け、地主にも勉強してもらい、一緒に視察に行き、いろんな形でターゲットを共有していくことや参加できない地主には広報などで情報を知らせることが大事なことになった。

<地主会が適切なステークホルダーであるための10ヶ条>

- 施行者（事業主体）は土地区画整理事業に当たって、土地利用計画、減歩率、先買率、先買価格等さまざまな重要事項を地権者と合意形成していく必要があるが、数百人、数千人に及ぶ地権者個人々人を逐一相手にしていくと大変時間がかかるため、地権者側は組織として意見集約し、意思決定できることが求められる。



- ①組織率は地権者の9割以上であること。②地権者一人一人の身近な問題が地主会全体の問題へと提起できるような民主的な組織であること。③意思決定可能な組織で、役員等は選挙で選ばれていること。④一度決めたら末端の会員まで全部右倣えにしてもらわないとプロジェクトがなかなか前に進まないため、規約拘束を受ける組織であること。⑤組織運営に特定個人の利権の問題が絡まないこと。⑥組織を運営するためにはかなりお金がかかるため、ある程度資金を持っていること。⑦組織運営実態がきちんとあること。⑧跡地利用は長丁場なので「若手の会」とか、後継者と適切に意見交換がされていて、他の地主会と交流を持つなど、世帯主だけではなく、青年から老人までさまざまな年齢属性の意見を集約できる組織になっていること。⑨地主会を構成する方には一級建築士や宅建業、司法書士など、様々な分野の方がいて、いわゆる跡地利用に関してある意味専門家でもあるため、その人たちがきちんと個人の能力を発揮し、活躍できる場を与えられていること。⑩広く会員へ情報公開している組織であることなど、10項目全部ではなくても、かなりの項目がきちんと達成できている地主会は跡地利用と一緒にやっていくステークホルダーとして申し分ない相手だと思う。

<那覇新都心地主協議会の最大の課題>

- 那覇新都心地区の軍用地主は昭和54年では約1,000人だったが、最終的には相続などであっという間に3,000人に膨らんでいる。
- 軍用地主会時代は「那覇市軍用地等地主会真和志支部」という名称で、昭和62年5月に全面返還され、翌月に「天久地区開発地主協議会」に名称を変更したが、実態は軍用地主会と何ら変わりがなかった。
- 問題は3つあって、①返還後に相続により地権者になった方。②返還後に売買により地

権者になった方。③旧軍用地ではなく、基地の外から区画整理に編入された方たちが、地主会メンバーをはるかに上回っていて、地主会を相手にしていると那覇新都心の事業は前に進まないことが最初から明らかだった。

- 結果的に軍用地主会に解散してもらいたいというお願いをしたが、当然何を言っているんですかということになったが、このままでは絶対うまくいかないという説得を1年半ぐらい続け、最終的には地主会の判断で解散し、①、②、③全員を入れた新しい組織を構成して役員も選挙で選出した。

那覇新都心地主協議会の最大の課題

■ 旧地主会以外の団体が協議会を占める課題
 ① 協議会が旧地主会以外に拡大する傾向がある
 ② 協議会が旧地主会以外に拡大する傾向がある
 ③ 協議会が旧地主会以外に拡大する傾向がある

■ 「次期協議会（地主協議会）のURの提案
 ① 協議会が旧地主会以外に拡大する傾向がある
 ② 協議会が旧地主会以外に拡大する傾向がある
 ③ 協議会が旧地主会以外に拡大する傾向がある

■ 軍用地主会からの区画整理地権者への
 ① 協議会が旧地主会以外に拡大する傾向がある
 ② 協議会が旧地主会以外に拡大する傾向がある
 ③ 協議会が旧地主会以外に拡大する傾向がある

<那覇新都心地区の先買い面積の緩和措置>

- 一律先買いに応じないという地主会の意見があったため、最終的にURが地権者と那覇市の間に入って調整をして、緩和措置をとりますという提案をしたが、所有面積が300㎡以上は一律買取で、全員20%は売ってもらい、区画整理法という過小宅地となる100㎡未満に間違いなくなる土地は全面買取する。100㎡~240㎡は過小宅地になる可能性があるため20%の一律買取に応じなくてもいいが、240㎡~300㎡は漸減する率で買い取るという緩和措置を設けて地主会と合意した。

最終合意条件となった先買面積の土地所有面積別の緩和措置
 小規模地主の先買率の緩和

No.	土地所有面積(㎡)	買収方針
1	<100	全面買収 (100%)
2	100 ≤ <240	買収せず (0%)
3	240 ≤ <300	累進方式で買収 (1.2~18.3%買収)
4	300 ≤	買収 (20%)

(注)1. 条件1~3は過小宅地対策
 $240m^2 \times (1 - 先買率) \times (1 - 平均減歩率) \times 0.3 = 168m^2$
 $300m^2 \times (1 - 先買率) \times (1 - 平均減歩率) \times 0.3 = 168m^2$
 一律買収しない100~240㎡の土地を除き、先買後においても換地後168㎡以下の宅地になり残りの土地は過小宅地対策を要する。
 (注)2. 換地決定日前に買取に同意した地主は、その面積を先買から控除

- 価格が安すぎると言われていたが、他の軍用地から見れば圧倒的に高い。それでも安いということになったため、不動産鑑定を入れて、2割アップで最終合意を取りつけた。

先買の合意形成過程(個別地主)
 個別地主説明会と個別契約の実施

先買は県・市・URと地主会とが合意しても、個々の地主と合意(売買契約)しないと買収できない。そのため、実際、大阪でも同様、買収率のために互換地でも同様

年月日	説明会・個別契約
平成4年 01/25~02/08	第1回 地主説明会
01/29~02/15	第1回 地主説明会(個別地主と個別契約の実施)
02/26~03/27	第2回 地主説明会
03/28~04/01	第2回 地主説明会(個別地主と個別契約の実施)
平成5年 02/11~02/24	第3回 地主説明会及び個別地主と個別契約の実施
04/12~04/23	第4回 地主説明会及び個別地主と個別契約の実施
07/14~07/15	第5回 地主説明会及び個別地主と個別契約の実施

- 地主会がURと先買に合意しても、個々の地権者も説得するため、URと県・市で大阪や東京、県内離島でも説明会を開催した。その方々と何度も会うわけにはいかないので、その場で売買契約を結んでしまうというやり方も行った。

<那覇新都心地区の合意形成対象の変化>

- 那覇新都心地区は平成4年に事業認可されたが、この前後から先買いと減歩率は同意していた。しかし、その後は申し出換地と共同利用に合意形成の対象が変化し、用途地域や地区計画、街並み整備など、まちづくりに合意形成が移ってきた。
- 初期段階の認可申請前は先買率、先買価格、減歩率の3つが大きな争点だったが認可後はまちづくりのやり方、従来の原位置換地がいいのかという申し出換地と共同利用を導入すべきという議論、街並み整備計画や地区計画、そういうなじみのある議論に移って

きている。

都決後の新都市での事業段階別地主協議会との合意形成の対象
減少率・売買（権利、等）から申し用取地、土地の共同利用、物販計画、可能な範囲に合意対象を拡大

年度/期	事業段階	合意/協議内容	結果/備考
H 2			計画協議会発足（協議開始）
H 3	敷地内/周辺 住宅売却準備へ移行		年内に敷地内/周辺売却開始
H 4	「米軍基地 再開発」 中核地区 再開発		米軍基地再開発協議会発足（協議開始）
H 5		米軍基地再開発協議会発足（協議開始）	米軍基地再開発協議会発足（協議開始）
H 6		米軍基地再開発協議会発足（協議開始）	米軍基地再開発協議会発足（協議開始）
H 7	H25計画 再開発		米軍基地再開発協議会発足（協議開始）
H 8	米軍基地 再開発		米軍基地再開発協議会発足（協議開始）
H 9	米軍基地 再開発		米軍基地再開発協議会発足（協議開始）
H10			米軍基地再開発協議会発足（協議開始）
H11			米軍基地再開発協議会発足（協議開始）
H12			米軍基地再開発協議会発足（協議開始）

<基地周辺地区を編入した理由と結果>

- 基地周辺地区を地区に編入した理由として、①道路と基地跡地との土地が残るため、入れざるを得ない。②すでに区画整理が終わっている土地と基地跡地との土地が残ってしまうため、なんとかしてほしいという那覇市からの申し出があったために入れざるを得なかった。

基地跡地周辺を開発区域に編入すると異なるステークホルダーが入ってくる
基地外（水色青色区域22haの既存建付地）を開発区域へ編入

編入の理由:
①基地跡地と道路（国道330、環状2号）との間
②基地跡地と区画整理済みの既存建付地との間（安野1号の間の道路・下水道等が未整備で埋頭のある既成市街地、市の強い編入要請）

結果:
①事業費の増大
基地跡地でゼロだった施行前22戸（約1,010人）の住宅等を抱え、事業費508億円のうち移転費105億円を負担
②事業期間の長期化（急ぐ基地内工事と先行、基地外はその後）

○編入した結果、米軍基地にはなかった建付地がいきなり225戸に増えたことと、約1,000人の地権者を抱え込んだ。ただ抱え込むだけではなく、総事業費508億円のうちの105億円の移転補償費が発生するということが起きる。そのため基地周辺地区を入れざるを得ない場合が出てくる。それは当然、事業費の高騰と事業期間の長期化になるため、極めて慎重に判断しないとイケない。

- 基地内外の地権者としてのステークホルダーとしての違いは、1つは補償交渉で、米軍基地内には建付地はなく、補償物件がないため補償交渉は要らないが基地の外はほとんど密集市街地なので建物や墓の補償交渉が出てくる。

基地外周辺を開発に取り込む課題
基地内には異なるステークホルダーを抱える課題

地権者	基地内 (専用地主)	基地外
補償交渉	概ね不要 (権利関係がない)	必要 (①-移、墓等)
事業速度	早急に	不急
生活の継続性	継続される (住宅等として使用収益していない)	継続されない (現在も使用収益中)
減歩	最小限は受け入れ (道路・公園は別問題)	受け入れ難い (今後計画申請時に必要あり)
地主会	加入 (協議会員数人、未加入地8%)	不参加 (未出資ではない)

- 2つ目は事業速度で、米軍基地は長い間使用収益が停止されているため、早急に進めていかないとイケないが基地の外は現在も使用収益されているため、特に急ぐ必要はない。

○3つ目は生活の継続性で、米軍基地は住宅地として使用収益していないため地権者の生活は継続性が保障されるが、基地の外は現に生活の拠点として使っているため、継続されない可能性が高く、不安の中に落とし入れてしまう。

- 4つ目は減歩で、基地内は道路も公園も戦前と同じ状況で、当然最低限の減歩は受け入れてくれるが、基地の外は今でも使えるのになぜ減歩されないといけなくのかという地権者がたくさんいて、これは受け入れがたいということになる。

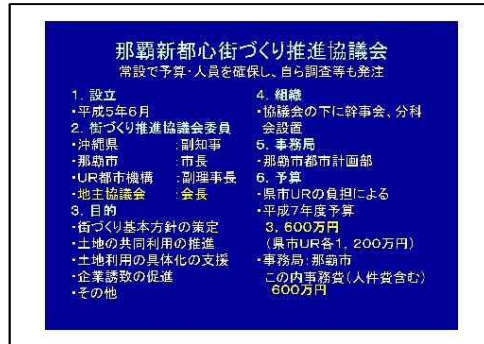
- 5つ目は地主会で、基地内では当然地主会に加入しているが、基地の外は軍用地ではないため不参加となっている。
- このようなことで同じステークホルダーとして入ってくるが、属性は真逆になっているため、基地の外を取り込むと難しさが出てくる。

＜円滑な合意形成を図る場づくり＞

○那覇新都心地区では、円滑な合意形成を図る場（街づくり協議会）を設立したが、メンバーとしては、施行者であるUR、それから地元の行政である沖縄県、那覇市と地主会もメンバーに入っている。



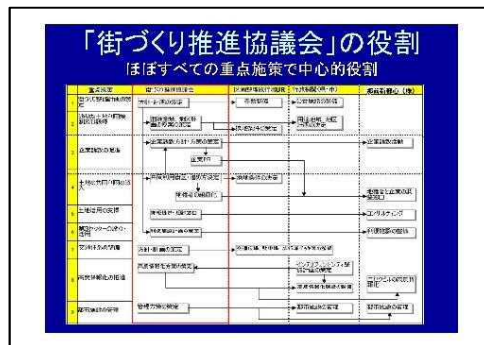
○URの場合、地元の行政である県や市といった三者でもって、日本全国で様々なプロジェクトをやっているが、地主会を入れたのは、このプロジェクトが初めてで、区画整理で基盤を整備し、使えるようになったから、勝手に使ってくださいということでは、米軍基地の跡地開発はなかなかうまくいかないため、URが建物の立ち上がりまで地権者と一緒にやっというということで、「那覇新都心街づくり推進協議会」を設立した。



○協議会は月1回程度会議をやっていたが、下部組織もあり実務担当者がまちづくりの基本方針の策定、土地の共同利用の推進、企業誘致の促進などを行った。

○土地の共同利用を推進しても企業誘致をしないと前に進まない。地権者に共同利用をお願いします、企業は自分で見つけてくださいとなると、なかなか前に進まないということで、街づくり推進協議会が企業誘致もやっている。そこまでやるために関係機関がお金を出し合い、予算を確保し、那覇市が事務局として常駐で事務員も1人雇っているというように、協議会という名称だが常設の機関となっていた。

○この常設の機関がトップになり、ありとあらゆる街づくりの重点施策、企業誘致、土地の共同利用の推進をやっているが、この組織で決まったことをURや県・市に命令し、あるいは第三セクターである那覇新都心株式会社に命令しており、まさにここが街づくり、上物を誘導していた。



○URは基盤整備、区画整理事業の事業主体で、底地の確保はURがやるが、上物の誘導はすべ

てこの組織でやるというやり方でやっていた。このため、那覇新都心地区は街の立ち上がりが日本でもトップクラスに早く、わずか4～5年でほとんど街が立ち上がっていて、この5年間はほとんど那覇新都心地区だけで沖縄県の経済を引っ張ってきたと銀行は言っているが、それもこの組織のおかげである。

<合意形成を図るツール>

- ステークホルダーの合意形成には、模型や完成予想図、VR等も大事で、平成5年に描かれた完成予想図と現在の街並みがほとんど瓜二つになっている。全く何も決まっていなかったときに勝手に描いた絵がそのとおりになっている。25年前に勝手に描いた絵のとおりになっている理由として、街づくり推進協議会がそういう構想に基づいて誘致をしてきているし、土地の共同利用や申し出換地もその絵を見ながらみんなで議論してやってきたから、結果としてそのとおりになっている。



- 模型も作成したが、それには完成予想図が描いてあって、ベースとしては米軍時代の地形図から、3枚も4枚も取り外しができるようにしてあり、初期の頃はその模型を地権者に提示して、模型を見ながらみんなで議論したこともあった。

<同意型申し出と法的申し出>

- 那覇新都心地区が申し出換地をやったときは法律の応援がなかった。現在は、区画整理法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（大都市法）、大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法（宅鉄法）、被災市街地復興特別措置法の4つの法律が7つの申し出換地を応援している。

「同意型申し出」と「法的申し出」 申し出換地の分類	
名称	法律
1. 住宅先行整備区	区画整理法6条2項、第89条の2
2. 市街地再開発事業区	区画整理法4条4項、第89条の3
3. 高度利用推進区	区画整理法6条6項、第89条の4
4. 共有住宅区	大都市法12条1項、14条 大都市法17条1項、18条
5. 災害被災地区	大都市法17条1項、18条
6. 鉄道施設区	宅鉄法12条、13条 国土交通省「国土利用計画法の施行細則」第10条第1項第2号
7. 復興共有住宅区	被災市街地復興特別措置法11条、12条

同意型申し出（法的申し出とは）
 土地収用法等（宅鉄法）：換地計画において換地を定める場合には、換地及び取換の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならない。
 法的申し出とは
 換地を申し出た後、換地を定める手続。申し出換地には下記の換地が存在
 ①換地を申し出た換地
 ②換地を申し出た換地の申し出換地
 ③換地を申し出た換地の換地
 ④換地を申し出た換地の換地の換地
 ⑤換地を申し出た換地の換地の換地の換地
 ⑥換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地
 ⑦換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ⑧換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ⑨換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ⑩換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ⑪換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ⑫換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ⑬換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ⑭換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ⑮換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ⑯換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ⑰換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ⑱換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ⑲換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ⑳換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ㉑換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ㉒換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ㉓換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ㉔換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ㉕換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ㉖換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ㉗換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ㉘換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ㉙換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ㉚換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ㉛換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ㉜換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ㉝換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ㉞換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ㉟換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ㊱換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ㊲換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ㊳換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ㊴換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ㊵換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ㊶換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ㊷換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ㊸換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ㊹換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ㊺換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ㊻換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ㊼換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ㊽換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ㊾換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地
 ㊿換地を申し出た換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地の換地

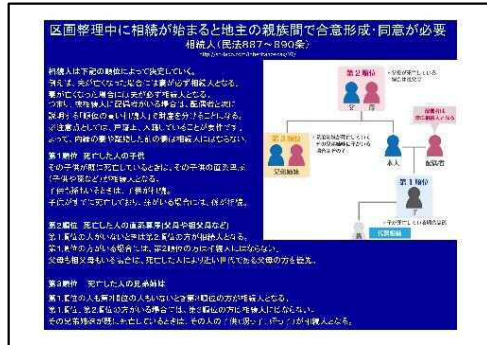
- 区画整理法第89条では、換地計画において換地を定める場合においては、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならないが、申し出換地は地権者の申し出に基づいて換地を定める手法で、法律に基づく申し出換地と、法律に基づかない運用上の申し出換地がある。
- 那覇新都心地区の場合は2,600人の地権者全員の同意を取りつけて申し出換地を行ったが、なぜ同意を取りつけたかという法律がなかったからで、かなり大胆に2,600人を

説得して、これだけ大規模にやったのは日本で初めてだと思う。

- 共同利用もあわせて導入したことで今の街づくりがあることから、合意形成、申し出換地、共同利用という、跡地利用はこういう見えないところが大事だということをぜひ理解してもらいたい。

<区画整理中に発生する相続>

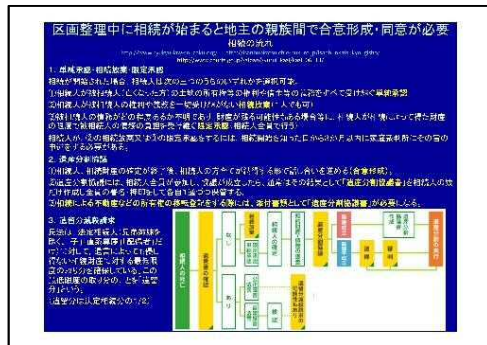
- 区画整理中に相続が始まると、地権者の親族間で合意形成が出てくる。地権者としては心配な面があるが、民法では、夫が亡くなった場合は妻が、妻が亡くなった場合は夫が必ず相続人になると書かれている。



- 亡くなった方に配偶者がいる場合は、配偶者と順位の高い相続人で財産を分けることになるため、死亡した人の子供、その子供が既に死亡しているときは、その子供の直系卑属(子供や孫など)が相続人になる。子供も孫もいるときは子供が相続をするが、子供がすでに死亡しており、孫がいる場合は孫が相続するということで、子や孫が第1順位になる。

- 第2順位は、死亡した人の直系尊属(父母や祖父母など)がなるが、第1順位の人がないときに限って、第2順位になり、第2順位もいなければ第3順位になるというのが民法に規定されている相続の順番になる。

- 相続が始まるとどのような流れになるかというと、まず相続が開始された場合、相続人は ①土地の所有権等の権利や借金等の義務をすべて受け継ぐ(単純承認)。②相続人が被相続人の権利や義務を一切受け継がない(相続放棄)。③被相続人の債務がどの程度あるか不明な場合、財産が残る可能性もある場合等に相続人が相続によって得た財産の限度の範囲で債務の負担を受け継ぐ(限定承認)のいずれかを選択することができる。ただし、相続放棄の場合は1人でも可能だが、限定承認の場合は相続人全員でないといけない。



- その後、遺産分割協議になるが、相続放棄した人を除き、相続人を確定して、最後は遺産分割協議により、相続による不動産などの所有権の移転登記をする際に、添付書類として「遺産分割協議書」が必要になる。

- 遺留分減殺請求もできるが、民法は、法定相続人(兄弟姉妹を除く、「子」「直系尊属」「配偶者」)に対して、遺言によっても侵し得ない相続財産に対する最低限度の取り分を確保していて、この最低限度の取り分のことを「遺留分」という。

- 遺留分は法定相続分の2分の1だが、簡単にいうと夫婦間の仲が悪く、自分が死んだら

女房には一切遺産は分けない、全て自分の子どもに遺産をあげるという遺言書を書いてもだめだということになる。配偶者にも最低限は相続の請求権がありますということが民法に規定されている。

- どのぐらいの権利があるかという、配偶者しかいない場合は、相続財産全てになる。配偶者と第1順位の子、または孫の場合は、配偶者が2分の1で、第1順位者が2分の1で、配偶者と第2順位の場合は配偶者が少し多めで3分の2と3分の1、配偶者と第3順位の場合は4分の3と4分の1ということになる。

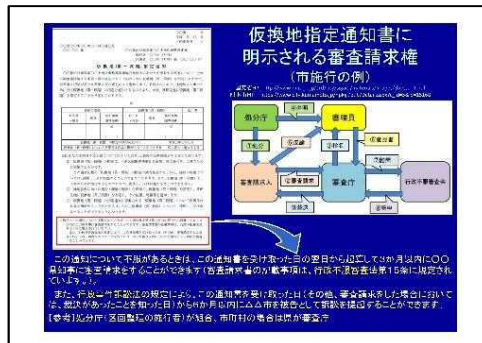
相続人	相続分
配偶者のみ	相続財産すべて
配偶者と第1順位	配偶者 1/2 第1順位 1/2
配偶者と第2順位	配偶者 2/3 第2順位 1/3
配偶者と第3順位	配偶者 3/4 第3順位 1/4

① 配偶者のみで第1～3順位者もいない場合は、配偶者がすべて取得
② 配偶者と第1順位(子または孫)が相続人の場合、第1順位者が2分の1の相続分を受け、残り1/2は配偶者が受け継ぐ
③ 配偶者と第2順位(父母)が相続人の場合、第2順位者が1/3の相続分を受け、残り2/3は配偶者が受け継ぐ
④ 配偶者と第3順位(兄弟姉妹)が相続人の場合、第3順位者が1/4の相続分を受け、残り3/4は配偶者が受け継ぐ

- ただし、現在、民法の相続規定は改定作業中で、配偶者の相続分の引き上げを図る方向で、被相続人に対して相続人が介護で貢献したとか、そういった寄与分の算定など、配偶者の取り分を多くする方向で高齢化社会に対処しようということになっている。例えば配偶者に自分が住んでいた家を相続させる、従来は家を引き継いだ分だけ相続分として、また新たに相続分をもらった分として改めて分配しないといけませんが、もらった分を除くというウルトラC的な条項も入ってくると言われている。最終的にまだ決まっていないが、改正法の可決が来年春の予定で、その後、施行されるまでは数年かかると言われている。

<行政不服審査法の概要>

- 行政不服審査法は昭和 37 年に制定した古い法律で、平成 26 年に改正し、平成 28 年 4 月から施行されている。改正点は①公正性の向上、②使いやすさの向上、③国民の救済手段の充実・拡大の3つである。



- 仮換地指定に対して審査請求を出された場合、行政処分として地権者に、あなたの換地はどこですと地番と面積が書いてあるが、この通知に不服があるときは、通知書を受け取った日の翌日から起算して3カ月以内に沖縄県であれば沖縄県知事に審査請求をすることができる。

- 行政事件訴訟法の規定により、通知書を受け取った日から6カ月以内に、公共団体施行であれば△△市を被告として訴訟を起こすことができますということが書かれている。

- 審査請求人は地権者のことで、処分庁は区画整理でいえば施行者になる。例えば西普天間住宅地区であれば、処分庁は宜野湾市になり、審査請求人は西普天間住宅地区の地権者ということになる。

- 宜野湾市が区画整理事業をやって仮換地指定を行い、その仮換地指定に対して意見がある人は、審査庁である沖縄県に審査請求を行うが、沖縄県は審理員を指名して、審理員が処分庁である宜野湾市に弁明書の提出を求め、その弁明書に対して地権者は反論する

ことができるが、最終的に審査庁が審査請求人の意見は却下します、棄却します、あるいは認容しますという裁決を行う。

<那覇新都心地区の地権者の反省点>

○那覇新都心地区の地主会が発行した「那覇新都心物語」には事業に対する反省点が書かれており、注目すべきことが書かれている。



○1つ目は、公共性の認識と将来を見据えた検討が必要で、もっと減歩率を上げて道路を広くとればよかったという声が聞こえる。これはたかさんの方が言っているが、減歩率30%であれだけ県や市、URと大げんかしたが、今から考えると、あれはやめておけばよかった。なぜかという、30%を31%にするだけで中環状線は4車線から6車線になり、那覇国際高校前の道路も2車線から4車線になった。「それを実施していれば、渋滞はかなりなくなった」と地権者は反省をされている。

○URや行政側も、地権者が納得できるまで、将来こうなることをきちんと説明できれば、現在の状況はなかったと思うので、地権者が一方的に悪いわけではないが、大変反省しているようである。

○2つ目は、地権者側で総意のとりまとめができない場合は、事業が進まなくなる。要するに地主会が総意をとりまとめる意思決定ができなかったら、地主会として存在する意味がないということも書いてあり、これは地主会としては大反省です。しかし、那覇新都心地区の地主会は極めて決断力が早く、早めの意思決定をしていた。

○3つ目は、街づくりへの積極的な参加で、「住みよい街をつくりたい」、「沖縄を代表するような街にしたい」、「誇りの持てるふるさとにしたい」と夢を持って事業に取り組んできた。このことが十数年にわたる持続的な活動に結びついたということを総括している。

○4つ目は、街づくり推進協議会といった組織の設立、要するにステークホルダーの意見調整をする機関、そういう関係者の円滑なコミュニケーションを図る仕組みづくりが非常に有効であると書いてある。

○結論としてこれらをまとめると、①減歩率は高い低いではなくて、将来の街のあるべき姿で議論すべきで、1%上げるだけで4車線が6車線に、2車線が4車線になるという、あるべき姿の中で議論をすべき。②地主会は意見集約し、総意をまとめる。③地権者自身がまちづくりへ参加し、街を育てていくべき。④基地跡地利用では地権者が参加する街づくり協議会は極めて重要だというのが地主会の総括である。

<駐留軍用地跡地利用における合意形成の対象と意見集約方法の10の重要ポイント>

- ①減歩率、先買率、先買価格が跡地利用の初期の段階では最大の争点になる。
- ②実施者が決まる前のプロジェクトの初期段階で最大の争点を合意すべきであるが、合意不可能であれば、お互いどうしても譲れない件と譲歩可能な件を混ぜて1パッケージで合意すべき。

○施行者が決まる前に決めないといけない理由としては、公共団体やURという行政が施行する場合は、地権者の協力は不可欠で、地権者が協力してくれなければ、行政はとてもしゃないけどやっていけない。組合施行というやり方もあって、自分たちでやってくださいという言い方もできるが、普天間飛行場や牧港補給地区を組合施行でと言う人は多分いないと思う。少なくとも公共団体やURが施行する場合は、決まる前に合意したい、決まらなかったら延ばす、地権者の協力が得られるまでやりませんという言い方もできると思うが、決まる前に1パッケージで合意していないとうまくいかない。



○③合意形成は跡地利用の初期段階ほど重要で、この段階でステークホルダーで争点をとことん議論し、意見集約を徹底し、不満を残さず、そのプロセスの中で、お互いの信頼関係を確立していくことが、その後のプロセスにとって極めて重要。

○④合意事項は直ちに文書化する。

○⑤地主会が意思決定可能な組織になっていないと跡地利用での合意形成は無理。そのためには役員が選挙で選ばれ、規約に則って決議する組織であるか否かが重要。

○⑥一律買収(先買い)は地主会がその必要性を理解し、それに応ずる意思決定ができなければ無理。そのためには施行者が決まる前に合意すべきで、先買いに協力が得られないのであれば、公共団体施行でやる場合、先延ばしや当面やりませんということになる。

○⑦先買いは買う側の説得よりも、売る側(地主会)の説得がはるかに有効で、これがないと無理。いくら機関決定しても、個々の地権者自身が心を動かしてくれないと無理。

○⑧都決や仮換地指定等で意見書や行政不服審査請求が出るのは多数の地権者を抱えていれば不可避で、重要なことは公平、公正性に注意を払いつつ、地権者との面談等は全てフォーマットを決めて、データベース化(記録化)し、弁明可能にしておくことが重要。

○⑨「街づくり協議会」といった協議会を初期に設置し、跡地利用の各段階でステークホルダーで利害調整が可能な場を設ける。

○⑩合意形成には街づくりの目標イメージを共有することが重要で模型、完成予想図、VRも有効。

○最後に極めて重要なことは、沖縄県における駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用の推進に関する特別措置法(跡地利用特措法)が施行されているが、これはほとんどの方は気が付きませんが、地権者の協力を前提に制度設計されている。例えば西普天間住宅地区の引き渡し日は来年の3月末日で、現在、防衛省が支障除去措置をやっているが、来年の3月末日に地権者に引き渡しをする。この引き渡し日から基準日までの3年以内に区画整理事業の認可が下りることを条件に特定給付金を支払う制度設計になっている。

○組合施行であれば組合が、公共団体施行であれば公共団体が、素早く(3年以内)事業化することに地権者が協力しなければ特定給付金を地権者自身がもらえなくなるという制度設計になっている。

○そのため、地権者もこのことをよく考えて、当然、行政も考えないといけないが、素早くやらないと間に合わなくなり、地権者が不利益を被る、特定給付金をもらえなくなってしまうので、みんなが反対をしていると、どんどん時間がたって、3年を超えたらいくら事業が認可されても、特定給付金は止められてしまい、支払えないという制度設計になっている。

(2) 講演 2

ア 講師

北中城村
政策参与 高嶺 晃 氏

イ 演題

駐留軍用地跡地利用の背景と展望



ウ 講演概要

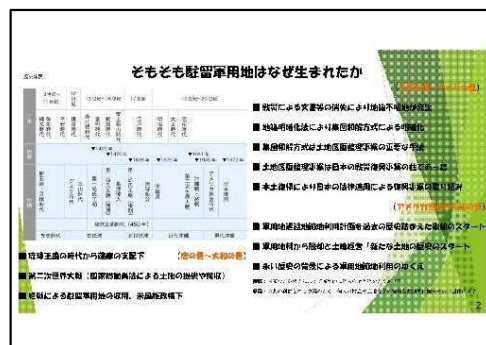
<そもそも駐留軍用地はなぜ生まれたか>

○韓国の議員団がライカムの跡地利用をぜひ見てみたい、説明してもらいたいということで、初めて外国の方が沖縄の基地を見ることになった。韓国にも軍用地があり、その軍用地を跡地利用に転用しなければいけないので、その参考にしたいという理由だったが、そのときの質問で、琉球という言葉を使い、そもそも軍用地はどうしてできたのかという、非常に素朴な疑問を投げかけてきた。



○韓国の軍用地の場合は、国が土地を買ってそれを米軍に貸しているようで、北中城村や沖縄県内の軍用地は、どうして私有地が軍用地になっているかという素朴な疑問だったが、多分皆さんも今後いろんな質問の中でこういう歴史的な経過も1つ頭の中に入れておかなければいけないのではないかと感じた。

○沖縄の歴史としては、16世紀頃に島津の侵入があり、第2次世界大戦によって終戦を迎え、1945年からアメリカ統治下になり、日本国から切り離されて軍用地が生まれた。それも強制執行的に行われたため、疎開先から帰ってきたら自分の土地に入れれないという状況があった。



○歴史的には、「唐の世から大和の世」と言って、中国の時代から日本の大和の世に変わり、それから「大和の世からアメリカ世」に変わり、その後「アメリカ世から大和の世」に変わったということで、「アンシカワタルクヌウチナー(こんなに変わったよ、沖縄は)」という歌もある。

- この中で琉球王国時代の薩摩の支配下について、なぜ特記したかということ、那覇新都心地区の「おもろまち」という名称は町界町名変更のときに公募をしたが、「おもろまち」とした理由を見たら非常におもしろい理由だった。
- 「おもろさうし」という日本の万葉集に匹敵するものが、13世紀から14世紀ぐらい編纂されたが、それがだんだんだんだん廃れていくが、島津の侵入で琉球の王府がなくなるときに、「おもろさうし」が復活した。
- 那覇新都心地区は軍用地として長い間接収され、それが返還されたら、やはり私たち沖縄のものにするために「おもろさうし」という言葉を残していきたいというものが、このおもろまちの愛称です。いつか時が経って、おもろまちとは一体何かというときに、こういう時代のことを思い出して、基地の返還というものと照らし合わせたものが残ってもらいたいということで「おもろまち」という名前ができた。
- 戦後の米軍施政権下の前に、国家総動員法というのがあり、土地の提供や接収があったが、那覇新都心地区も約1万坪の土地が接収された。その土地は後に沖縄協会が譲り受け、それを那覇市が買い取った。当初は沖縄県が買うということで、県庁を那覇新都心地区に移転しようという経過もあったが、那覇市が買い取った。
- 終戦とともに米軍によって土地が接収されたり、収用されたりする中で一時期大和の世だったものがアメリカ世に変わっていった。
- 戦災により公文書が消失し、地籍不明確化の時代が始まるが、当然軍用地も土地が明確化されていないため、沖縄県全体で沖縄県の区域内における位置境界不明地域内の各筆の土地の位置境界の明確化等に関する特別措置法（位置境界明確化法）に基づき、集団和解方式による明確化がされ、周辺の土地5名ぐらいの印鑑をもらって確定をした。
- 土地区画整理事業もまさに集団和解方式で、減歩率を決めたり、跡地利用をするために地権者といろいろ和解をしながら、いわゆる妥協の産物と言ったら言い過ぎだが、そういう集団和解方式です。
- 土地区画整理事業も戦災復興事業として全国的に行われたが、沖縄県も本土復帰によって日本の法律が適用されるが、それまではいわゆる琉球政府の政令によって様々な都市計画をやっていたが、復帰を境にして日本の法律でやっとそういう土地区画整理事業や道路などの都市計画決定とかがスタートした。
- アメリカ世から大和の世ということで、復帰後に基地の返還も始まり、那覇市は那覇新都心地区や小禄金城地区が返還され、那覇軍港もアメリカとの返還合意が成立したが、地権者はそのときから軍用地料にかわる地料として、いわゆる土地経営に変わっていく。この土地経営というものがまさに区画整理事業による減歩によって、残された土地をいかに価値のある土地にするかという土地経営の方向に変わっていくことになる。

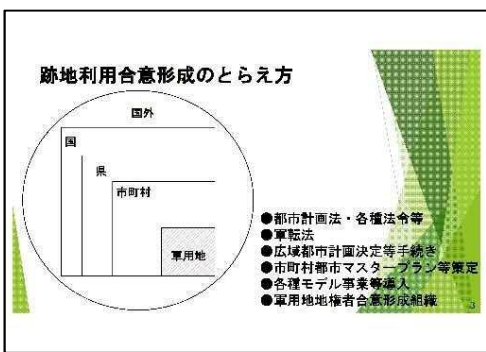
<跡地利用合意形成のとらえ方>

- 軍用地というのは、市町村の計画あるいは県土計画、今はもうなくなったが国土利用計画という、いわゆる上位計画に沿って跡地利用を進めるので、那覇新都心地区も小禄金

城地区も含む、自治体の駐留軍用地跡地利用は市町村の上位計画やマスタープランを前提につくられていく。

- これからは新たに国外もでてくるが、恩納通信所は約 50ha の返還地で、平成 7 年に返還され、もう 20 年余りなるが、この土地の地上権をマレーシアの会社が押さえている。

- 地権者とその会社が契約したのが約 100 年の契約ですが、日本の借地借家法からすると全く違う状態で、現在いろいろと交渉しているが、今後はこういう枠組みが出てくることになる。軍用地も売買され、外国人も多くなってくるが、そうなってくると国内だけの調整ではなくて、外国人や外国のディベロッパーとの交渉が始まってくる。



<跡地利用と時代の背景>

- 軍用地の跡地利用は政治や経済、地震などの災害ともものすごく関係がある。池田内閣の時代は、沖縄はまだ返還の最中だったが、本土では既に殖産興業という高度経済成長へ移行していた。昭和 31 年には「もはや戦後ではない」という有名な言葉があるが、その頃の沖縄は、まだ米軍の施政権下の時代だった。

The table lists historical events from 1945 to 1975, categorized by year and month. It includes dates, events, and locations. Key events include the end of US military administration in Okinawa (1945), the start of the 'High Economic Growth' period (1950s), and the 'Second National Comprehensive Development Plan' (1960s).

- 田中内閣の時代の第 2 次全国総合開発計画（新全総）の中で日本列島改造論があったが、その時代である昭和 47 年に沖縄が日本へ復帰した。この日本列島改造論によって、地方から都市に人が移動し、都市に人口が集中するという変化があった。

- その後高度経済成長をうまくコントロールしなければいけないということで、安定経済成長に移行していくが、大平内閣の時代の安定経済成長というものは定住圏構想で、そのときに小禄金城地区が返還され、区画整理が始まる。小禄金城地区はどちらかというと定住型の区画整理になっていて、那覇新都心地区と比べても人の出入りが少ない、住環境がいいこともあるが、そういう時代背景があって、安定経済成長に向けた定住圏構想が進められてきた。そのときにダイエーが 1 兆円の企業にのし上がっていった。

- 同時に、情報化の時代になり、当時の建設省がインテリジェントシティという構想があり、光ファイバーを整備することになるが、那覇新都心地区もインテリジェントシティ計画をもとに光ファイバーをものすごいスピードで埋設した。

- しばらくするとバブル景気になり、那覇新都心地区はちょうどバブルの時代に始まっているが、この中で注目されるものは、大規模小売店舗法（大店法）の商業活動調整協議会（商調協）が廃止されたことと、改正まちづくり 3 法がある。アワセゴルフ場は、このまちづくり 3 法の県のガイドラインによって行われたが、大店法時代には中心市街地

がものすごく力を持っていて、中心市街地の中での大型店はコントロールされた。那覇市の場合はダイエーの床面積もコントロールされて、実際につくられた箱の一部は使えないようになった。これは大店法が握っていたが、その後商調協は廃止されるが、その時代から一気に郊外にスーパーができ始めた。

- そうすると、今度は中心市街地がどんどんしぼんで、新たに改正まちづくり3法で郊外に進出した商業施設をコントロールしたが、ガイドラインの中では床面積の調整ではなく、交通の問題などが中心になって今のアワセゴルフ場地区の開発ができたように、中心市街地と基地の跡地利用とはものすごく深い関係があった。

<那覇市の都市整備方針>

- 那覇市は、横 10km、縦 8 km で、中心市街地が真ん中、水辺の部分と首里城があって、那覇新都心地区と小禄金城地区という、北と南によって中心市街地が廃れることにものすごい抵抗があるため、中心市街地も新しい計画をつくることになった。
- モノレールのルートは約 13km あり、モノレールの安定的な経営のため 15 の駅をつくることとし、駅周辺整備事業というものをつくった。中心市街地の部分にはパレット久茂地の再開発をモノレールのルートに合わせ、昭和 59 年に都市計画決定し、牧志・安里地区は再開発が既にでき上がっている。
- 平成 11 年 4 月に策定した那覇市都市計画マスタープランでは、中心市街地から水辺に向かってシンボルロードとして整備する構想をつくっているが、このときにはまだクルーズ船が来るという想定はしてなくて、アクアポリスをつくろうということでシンボルロードをつくった。
- こういうふうに関心市街地と那覇新都心地区、小禄金城地区が共存できる計画を示してきた。

<小禄金城地区のまちづくり>

- 小禄金城地区は地区計画を導入しているが、沖縄県で初めての計画で、道路や公園という基盤に上物を誘導するための計画だった。地権者は減歩率 30%、一律買収 20%、合せて 50%の土地を提供した形になっていて、その上に地区計画をかぶせることは非常に反発があり、更に鞭を打たれるんじゃないかということだった。しかし、その地区計画を「スカイヒルズ」という名前で青空が見えるまちをつくるということで、今のイオン琉球や学校をまとめ、公園や公営住宅をつなげるようなルートをつくり、近隣住区として非常に住みやすいまちをつくるということで、田中内閣の列島改造の激しいまちづくりから、定住構想に移行した第 1 号の土地区画整理になった。
- 小禄金城地区は原位置換地で、元々の土地の周辺で換地したが、那覇新都心地区の場合は申し出換地という飛び換地で自分の行きたいところを選択することができたが、小禄金城地区は原位置換地方式だったため、商業地区に換地された人たちが、商業活動をしたくない人じゃなかった。実際に事業が始まると、整備工場ができるなど、混在が始まったので、これではいけないということで地区計画をつくり、商業地区の地権者と相談して周辺の土地と交換し、そこにスーパーブロックをつくってモノレールの駅と連結させ

た。

- 現在のモノレール駅の部分に交通広場を設け、周辺にあった道路を付け替え、交通広場をつくったりした結果、今のイオン那覇店となった。その時にプランが3案あったが、イオンの部分をどうするかということで、スーパーブロックの中にこれだけの大きな建物ができた場合に、モノレールからおりた後、施設を遠回りすることになるため、スーパーブロックをいかに日常生活の中に取り込むかが大事になる。
- 最終的には事業の途中で、下水道も水道も整備され、建物も建ち始めていたが、事業計画変更をするに当たって資本金を3億集め、建物の整備を行った。地権者は土地の借地料と建物の床をもらうことで、当初は全く商業活動という計画がない人たちもいて、そのままの計画ではシャッター通りになっていたものが1つのスーパーブロックにすることで、地区の中心としてイオンをつくることになる。こういうことも事業の中では対応しないといけないことで、モノレール計画もあったので、それと連結をしてつくっている。

<那覇新都心地区のまちづくり>

- 那覇新都心地区は、元々牧歌的で畑を中心にした集落だったが、ここで注目したいのは公園で、昭和50年頃の整備計画をやり始めたころは113.4haで計画され、地区全体の半分ぐらいを公園にしたいという計画から入った。それが91haになり、最終的には23haになったが総合公園と街区公園を合わせていった。
- 総合公園の事業費が約167億円、用地買収が120億円だったが、この頃はすごく金利の高いときで、建設省の防災緑地緊急整備事業で都市再開発資金を約4%に近い金利で借りてこの公園をつくった。
- 地権者は公園が減歩率にもものすごく影響すると言っていたが、公園はぜひ必要だということで、現在のような公園をつくるために約120億円分の用地を先行取得した。
- 那覇新都心地区から中心市街地に向かう約600mの道路はなかなか那覇市の予算では整備することができないので、県にお願いして整備してもらったが、この道路は浦添を通過して宜野湾まで行く那覇宜野湾線という道路になっているが、これを県道に格上げしてこの約600mは整備した。
- 沖縄県における駐留軍用地の返還に伴う特別措置に関する法律（軍転法）は平成7年に施行されたが、那覇新都心地区も小禄金城地区も軍転法の適用のない時代に事業が始まったため、基地が返還されたと同時に軍用地料はそこで途切れてしまった。その後、平成7年に軍転法が施行され、支障除去や軍用地給付金の問題が出てきたが、平成14年と平成24年に一部法改正されることになったが、そういう時代に那覇新都心地区と小禄金城地区がまとまった。
- 那覇新都心地区では、1999年に全国では8番目、九州では初めての計画として約35.5haをシビックコア地区に指定したが、これは総合事務局の建設を早めるにはどうしたらいいかということで、シビックコア地区に指定することによって、そのプライオリティを上げてもらい、公共施設を整備した。

- NHKや郵政の計画もあって、小泉内閣の時代の郵政民営化によって、メルパルクの構想が潰れることになったが、当初はNHKとメルパルクを一緒にして、NHKホールをつくるという計画もあったが、そういう政治の変革によって大きく計画を変えないといけないということもある。
- スーパーブロックについては、地区内の生活に不便のないようにしたほうがいいという計画の中で、建物の中に歩行者専用道路や公開空地を設け、スーパーブロックを回って行かなくても中を通れるような計画になっている。
- サンエーがある街区は、再開発地区計画として容積率を400%から600%まで上げたが、当初ダイエーが進出予定で、ホテルを併設したいがどのぐらいの建物ができるかということがあって、普天間飛行場の航空制限、それから那覇市内の航空制限から、那覇新都心地区であれば100mの高さは何とか航空法上クリアできるというようなことがあった。
- そのため再開発地区計画を掲げて、スーパーブロックの中に2号施設というものがあるが、この2号施設が、現在映画館とサンエーとの間にある自由に通れる道路で、モノレールの駅から博物館まで、サンエーが閉店した時間でも横切って行ける2号施設をここでつくっている。

<北中城村のまちづくり>

- 北中城村は、沖縄の軍用地の特徴を全て持っていて、1つはアワセゴルフ場のような全面返還型の土地、それからキャンプ瑞慶覧の部分返還の土地、ロウワープラザ住宅地区のような行政跨ぎの土地、サウスプラザ地区のように返還されたまま放置されている土地がある。
- 特にロウワープラザ住宅地区は沖縄市と北中城村の両方にまたがっている土地で、これからどういう開発をしていくかという大きな課題がある。
- アワセゴルフ場は2010年に返還され、その後地権者へ引き渡しされるが、旧法の軍転法と新法に変わるさなかにあった。旧法では引き渡しから3年間しか給付金が払われなかったが、新法では使えるまで支払われることになる。当然、支障除去をして、その間に事業計画をつくってからのことになるが、アワセゴルフ場をこの新法に適用させようとした場合、計画が全て最初に戻る可能性があった。
- アワセゴルフ場地区は、ゴルフ場の地形をそのまま活かしたいという計画が平成2年であって、平成15年には大学院大学も誘致したが、共通するのは、自ら使いたいわけではなくて、貸したいという意向である。
- 平成13年にできた都市マスタープランでは第一種住専の構想だったが、平成20年に都市マスタープランの見直しを行い、2つのテーマを設けた。1つは中部圏域における交流拠点、もう1つは北中城村の新たな顔として、単に軍用地の返還だけではなく、周辺と連携した交流の場所にしたかった。
- アワセゴルフ場地区の地権者の意向調査では、貸したい人が全体の6割いた。那覇新都

心地区では自分で使いたい人が6割で、那覇新都心地区や小禄金城地区とは違う意向になっていて、借りてくれる人を探さないといけない計画だった。

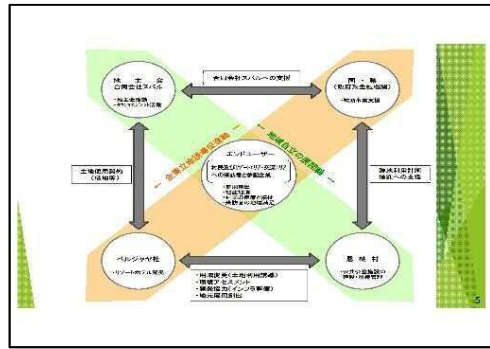
- 一部の土地は斜面緑地として使えない土地があり、地主会の中ではそこを切り離さないと減歩率が高くなるということで、地権者の中で議論が始まり、今まで一緒に軍用地料をもらってきた仲間を、減歩率を下げるために切り離してもらいたいという話が出てきた。これを何とか説得して、この緑地の部分の減歩率が高くなるのが条件で一緒にやっていくことにした。
- 大型ショッピングセンターに貸せる場所の換地は短冊換地と言う、この土地が自立できない状態にして、貸したいという人たちをそこに集合させているが、残りの部分はちゃんと使えるような状態にしている。この短冊換地は30年ぐらい前に横浜の港北ニュータウンで見たが、こういうことが本当にできるかと思ったが、それは途中でだめになったことがあり、この短冊換地をやるかどうか非常に注目のところだった。
- アワセゴルフ場地区の整備方針としては、アワセゴルフ場の48haだけではなくて、周辺に隣接するコザや北谷町、うるま市も含めて、そことの相乗効果をだすために、環境、健康、観光という3つのテーマで、中南部における広域交流拠点の形成とした。
- また、防災も1つのテーマとして、北中城村の海側では津波が起こったときに被害に遭うと想定される部分があり、そこに約3,000名の人たちが住んでいる。こういう人たちの避難所として使える場所にするということで、村の防災拠点としての整備をやることになった。
- ここでは覚えやすいように「3KB48」と呼んで、観光・健康・環境、防災と48haの地区ということで、このまちの姿が頭に残るように名付けた。
- 公園の考え方も那覇新都心地区の考え方を利用していて、那覇新都心地区の公園は真ん中にある公園だけではなく手足が伸びていて、中心市街地からも防災拠点にたどりつくことができるよう、防災緑地としての機能を持たせている。アワセゴルフ場地区でも緑地部分に帯状の公園をつくり、沖縄は南東から非常にいい風が吹くため、この帯状公園もちょうど南東に向けて、東海岸も眺望できる状態になっている。
- 2号施設も那覇新都心地区を参考に、普通ショッピングセンターは箱になるが、それをオープンモールとして外にも開けられるようにした。福岡のキャナルシティのように外部と内部が一体になったような2号施設をつくり、大街区の中にもそういう空間をあけた。
- 店舗計画も当初は2極1モールという、2つの核をつくって1つのモールをつくるというものだったが、沖縄らしさをもっと出してもらいたいということで、普通のショッピングセンターからリゾートモールに変えたプランに変えてもらったが、単なる箱を型どおりにつくらせるのではなく、沖縄独特な形をつくってもらった。

<恩納通信所の跡地利用>

- 恩納通信所には去年の5月からかかわっているが、恩納通信所では地権者の土地に外国のディベロッパーが約100年間の地上権を設定している。平成7年に返還された後は、

20 年余りこの計画はほとんど動いていない状態で、このディベロッパーがリゾート計画をつくっているが、周辺の集落近くに高い建物をつくる計画に対して、周辺住民がものすごく反対をしている。

- 近くに大学院大学もあり、万座毛などの観光拠点もあり、周辺に集落もあるので、トライアングルでみんなが共存できるような開発にすべきじゃないかということで、リゾート計画の集落の隣接部分に調整区域をつくっている。



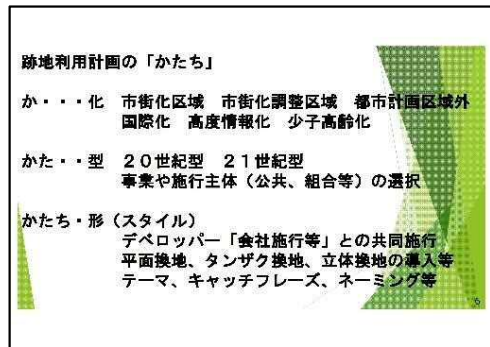
- さらに、地区の真ん中に村道を整備することで、当初の計画から、もっとみんなが使えるような道路を整備することになっている。万座毛には年間約 100 万人が訪れていて、その人たちは国道 58 号からアクセスしているが、地区内に道路を整備することで、両方の施設をパッセージさせるような計画を進めている。

- これまで 20 年余り動かなかった理由として、地権者とディベロッパーだけで話が進められたことがある。今回、行政として恩納村、それから国、県と沖縄公庫にも入ってもらい、最終的にエンドユーザーをどう早目にこの計画の中に導入するかという点で、実際にいつ完成するかということがあるが、現在、村も入って、国の補助金や公庫の基地跡地利用に対する特別金利等も含めて、エンドユーザーと調整している。

- 恩納村での一番の弱点は都市計画区域じゃないということで、都市計画区域外というのは、都市計画法の区画整理も入れられない、都市計画の道路も入れられない。恩納村では集落用域とリゾート用域の 2 つしかない。そういう面では恩納村だけではなく、国頭村とかほかにも都市計画区域外の地域があるが、恩納村では今、用域を変更して、集落用域とリゾート用域の部分に少し緩衝地帯を入れている。

<跡地利用計画の「かたち」>

- 最後に跡地利用の「かたち」を分解して「か」、「かた」、「かたち」という話でまとめている。「か」としては市街化区域、市街化調整区域、あるいは都市計画区域外、国際化や情報化、少子化というこの「化」という変化をする過程の「化」になる。



- 「かた」としては、当初の区画整理は原位置換地方式で、これが那覇新都心地区のように申し出換地も出てくるが、一般的に 20 世紀型というのは原位置換地方式だった。これが 21 世紀になって、短冊換地や申し出換地が出てきた。

- 「かたち」としては、事業の施行主体は公共団体、組合とあるが、那覇新都心地区は公

団の事業で、この公団事業でよかった点は、立替施行というものがあつた。つまり費用を公団が立替えてつくつたため、ものすごく早く進められたが、今は公団施行はなくなつてしまい、公共団体施行と組合施行が残つている。区画整理法の中で会社施行というものがあるが、まさに恩納村でやるのはディベロッパーがやる会社施行である。

- 行政がいかにもその中に入って会社施行を誘導するかということが、この共同施行の大きなポイントになり、平面換地というものがありますが、区画整理は大体平面換地ですが、那覇港湾施設のようなところは、土地所有面積の平均が約 30 坪ぐらいなので、平面換地するのは非常に厳しくなってくると思う。
- 今後は立体換地のように、土地を床に変えていくことも考え、短冊換地の検討も必要になる。テーマ、キャッチフレーズ、ネーミングも非常に大事で、イオンモールも当初は沖縄北中城モールということだったが、ライカムでどうかという話の中で、ライカムという名前に変わった。
- ライカムという名称は軍用地の延長上にあるんじゃないかということで、地元も地権者も反対したり、商工会も反対したが、実はライカムという土地の名前はない。この辺は琉球コマンドという、司令官が集まっていた地域で、ライカムという交差点の道路標識が残つてるだけですが、こういうふうになんか名前をつけるのも非常に重要なものだと思う。
- 形というのは単に見えるだけの形ではなく、政治や経済の変化、そこに携わる人たちの価値観の変化で、今後5年先、10年先どうなるかという話の中での価値観の変化は大きく変わってきて、土地利用も変わっていくと思う。

(3) 質疑応答

(普天間若手の会)

○合意形成の重要性ということで、特に初期の合意形成が重要ということですが、普天間飛行場の場合も合意形成に至る前の地主の意向の動向というか、どんな考えがあって、貸したい、売りたい、自分で使いたいとか、いろいろ返還された後の土地の使い方についてアンケート調査を過去3回行っているが、最初が平成15年に行って回収率が70%、その次が平成23年度に行って回収率が33.6%と下がっていく傾向があって、去年の10月から約1カ月かけて第3回目の調査を行ったが、回収率が30.3%だった。統計学的には意向を把握するための有効な数字ということではあるが、せめて50%ぐらいにする方法はないか。

(新田氏)

○有効な案というものはなかなかないが、那覇新都心地区でも毎年のように地権者アンケートを行っていたが、普天間飛行場とほとんど人数的には変わらないと思うが、普天間飛行場は現在、2,700人から3,000人ぐらいでしょうか。

(普天間若手の会)

○現在はもっと増えていて、約3,900人です。

(新田氏)

○那覇新都心地区も最終的に2,600人から2,700人ぐらいで、似たりよつたりの大変多い人数の地権者を抱えていたが、事業を始める前から毎年のようにアンケートをやっていた。

○よくても3割ぐらいの回収率で、土地利用計画を決める大事な会議でも、アンケートをとっても3割ぐらいしか返事は来ないし、出席率も3割ぐらいで、土日開催とか、出席できるようにしても3割ぐらいしか出席されない。

○3割とか4割ぐらいあれば統計としてはそんなに悪い数字ではないが、事業の実施段階になると、全員出席してほしいぐらいのつもりでやっていたが、最後まで9割とか10割にはいかないという状況だった。

○いろんな形で興味を持っていただけるよう新聞を発行したり、重要な会議は必ず出席してくれと地権者からも声かけしてもらったり、説明会で説明した事項や資料は全員に送ったりと、いろいろなことをした。

○それでも忙しいのか、あるいは興味がないのか。自分の財産ですからまったく興味がないことはほとんどあり得ない。

○県外の地権者がたくさんいるというわけでもないで、大体10%ぐらいが県外の地権者だったのでなかなか出てこれないが、ほとんどが那覇新都心地区の近くに住んでいたのでは出ようと思ったら出れるし、なるべく土日とか、公民館もいろんなところで分けて開催したが、残念ながら5割とか7割、8割という出席率にはなかなかいかない。

○有効な手当というのは、昔営業にいた35年ぐらい前の20代の時の話ですが、当時日本の

株式会社が180万社と言われている時代で、今はもっとたくさんあると思うが、そのうちアクティブな会社が100万社から120万社と言われていたが、工業団地を売るために、その120万社に対して当時のURは年間15万社にダイレクトメールを出しても大体返答率は10%ぐらいで、少ないと5%ぐらいしか返ってこなくて、10%超えるとすごくいい数字である。

- 大体10%超えるときは、経済産業省の協賛と名前を使ったりした時で、当時は役所の名前を使うと少しよくなったりしたこともあったが、区画整理事業は事業主体や行政がアンケートをとることが多いと思うが、あるいは地主会かもしれないが、なかなか自分の重要な財産でありながら、いかなる理由かわからないが、出席率やアンケートのリアクション率は残念ながらもなかなか数字が上がらないという感じです。
- どこの基地でアンケートをやっても大体、自分で住みたいが3割、貸したいが3割、売りたい、まだ迷ってるなど意見が3割ぐらいあるが、注意しないといけないのは、事業化に向かってだんだん地権者の意見は揺らいで変わっていくので、アンケートは毎年行って個人のデータベースとしてきちんと記録していく。
- URが必ずやっていたのは、地権者と打ち合わせをしたら、決められたフォーマットできちんと記録をとって引き継いでいくこと。当時は、換地処分までに地権者と打ち合わせを10回以上やらないと、最終的に地権者から意見書が出てくるねという感じでよく言っていた。
- 最低1回は会わないとだめで、いろんな意見のある人は10回でも20回でも会ってきちんと説明していく。説明したことをきちんと記録をとっていくということが大事なことだろうと思う。
- 区画整理事業は合意形成でありながら、2,000人、3,000人の地権者を抱えていれば、やはり多数決の論理がないといけない。一部の1人、2人の反対する地権者の意見でもって大きく行政の考え方が歪められることはあってはいけないことで、土地の所有権というものは公のためには制約を受けるということが憲法にも書かれていますし、区画整理法にも書いてる。
- だからといって1人、2人の意見は無視してもいいというつもりでやってるわけではないので、出席率を上げていくというのは本当に大変なことで、日々努力してやってきましたけども、なかなか難しいのが結論です。

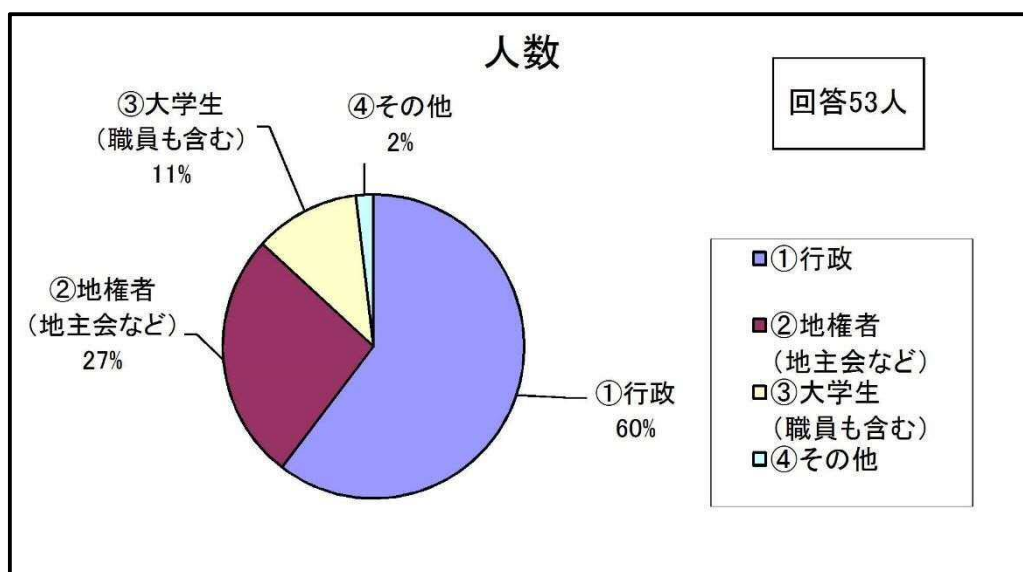
3 《参考》跡地利用推進セミナーに対するアンケート結果

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。

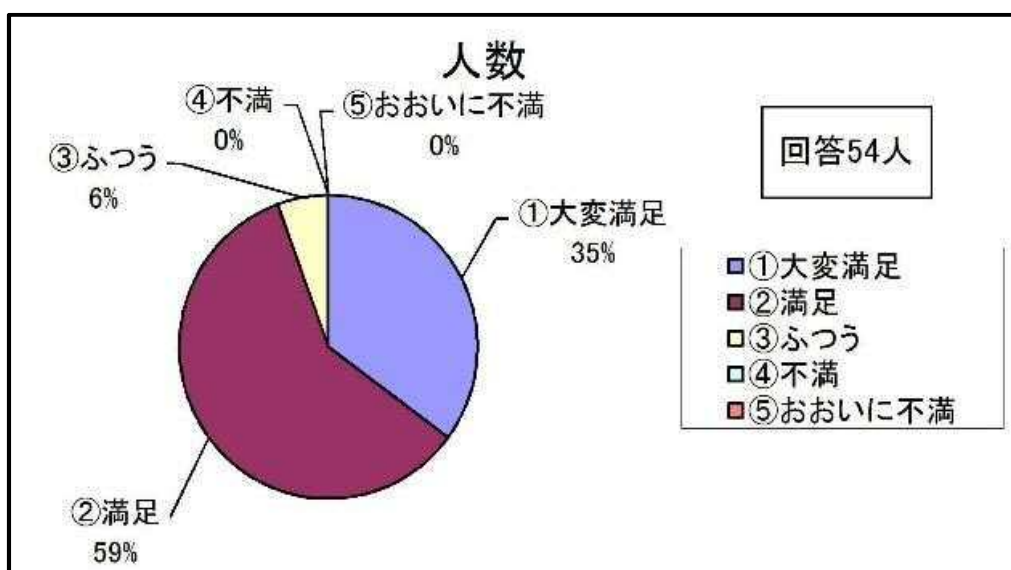
質問項目は次のとおり。

- Q 1. あなたのご所属について、該当するものに○をしてください。
- Q 2. セミナーは今年度初めての取り組みでした。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？該当するものに○をしてください。
- Q 3. 今回のセミナーでよかったところを教えてください。
- Q 4. 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。
- Q 5. 本日のご講演について、ご意見等があれば、ご自由にご記入ください。
- Q 6. 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、該当するものに○をしてください。



Q 2. セミナーは今年度初めての取り組みでした。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？該当するものに○をしてください。



Q3. 今回のセミナーでよかったところを教えてください。

(合意形成)

- ・ 事業を始める前や開発前の合意形成が大事なことがわかった。また、地主との協議の中でもめた点、更に地主の話等、聞くことができてよかった。減歩とパッケージの話は面白かった。
- ・ 合意形成の対象と意見集約の方法について、細かな項目ごとに詳しく、重要ポイントを教えて頂けてよかった。今後の跡地対策について参考になった。
- ・ 合意形成において地主会との協力が必要だが、納得して合意いただくには、段階を経て懸念を払拭できる話し合う事が大事だという事が理解できた。
- ・ 合意形成の過程について、地主側の役割について知ることができた。
- ・ 県内では跡地返還が多く予定されている中で、那覇新都心地区の合意形成、集約の方法は、詳細な説明で、実態そのものでイメージ形成に役立った。
- ・ 新都心において、地権者合意の重要性、特に減歩率を下げる為に、公共用地（道路）が減少したことを後悔しているとの話が心に残った。行政としても、将来的な具体像を地権者に示すことが重要だと感じた。
- ・ 地権者との合意を得るための主体（協議会など）の重要性がわかった。
- ・ 幅広く、事例にそって話をきくことができ、先買の合意形成の重要性を感じた。

(跡地利用の事例)

- ・ 跡利用の実際の具体例、過去の経緯、地主側の考えを学ぶ機会になった。
- ・ 新都心での実際の事案を元に、具体的に減歩のことなども話していただきわかりやすいセミナーだった。
- ・ 施設周辺一体となることで借地権の問題も生じてくる。これまで跡地研修にも参加したが、そこに目を向けたことがなかった。当たり前の話であるが、跡地のみでというよりは周辺地域との調和が成功のカギを握っていることがわかった。
- ・ 新都心やアワセなど、現在の形になるまでの大変な取組を知ることができた。
- ・ お二人の講師による豊富な経験と知識に基づいた講演で跡地利用の実践・経験が参考になった。
- ・ 政治や経済にかかわり、歴史も背景にある事を知れてよかった。
- ・ 開発中の計画の話が聞けてよかった。

(その他)

- ・地主会、若手の会も参加可能だったのは大変よかった。初めて参加したが、色々な情報が入ってきてよかった。
- ・具体的な内容で、また一般では知り得ない情報が聞けてよかった。
- ・内容が簡潔でまとまっており、とても具体的でわかりやすく、理解がしやすかった。
- ・パワーポイントで図や写真を示しており、理解しやすかった。
- ・土地区画整理上の内面も知ることができ参考になった。
- ・相続の仕組みなど、通常なかなかわかる機会のないものがわかった。行政不服審査法についてもよく知る機会だった。
- ・様々な法律を適用すること。我が街の将来を見据えて考えることが重要であることなどがわかった。

Q 4. 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。

(配付資料)

- ・用語が難しいので、語句の説明を入れて欲しい。
- ・ボード（パネル）の文字が小さすぎて、5列目からでも見づらかった。
- ・配付資料の容量に差がありすぎた。スライドは全て載せたほうがいいのではないか。（載せられない資料が多いのは理解できるが、バランスは大事であると思った）
- ・配付資料が少ないのではないか。
- ・跡地利用、計画に伴う国や県、市町村の補助、支援策（財政的措置）のメニュー、資料の提供が望ましい。
- ・制度（跡地利用）の法的条文（第〇条第〇項＝〇〇〇〇）の明示を望みたい。
- ・配付されていないデータ等を市町村のシステムで閲覧可能にしていただけると参考になる。

(運営)

- ・時間管理、スケジュール通りに運営をしてもらいたい。
- ・可能であれば通常日ではなく、土・日の開催を希望したい。
- ・会議室が暑くて集中力を欠いた。
- ・情報量を一定程度抑え、ポイントを絞った説明をしたほうがよいのではないか。

(その他)

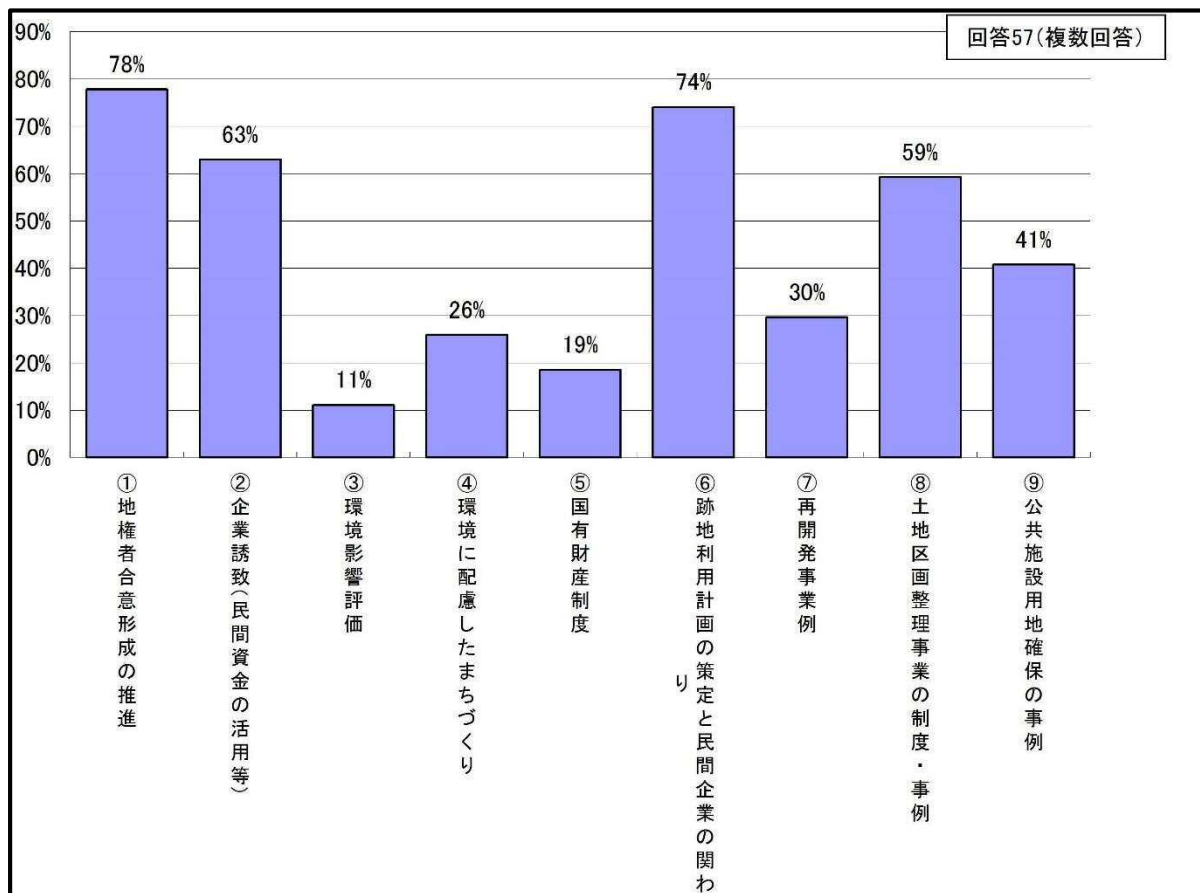
- ・組合施行の跡地利用の例（セミナー）も聞きたい。
- ・地権者の話が聞きたかった。

Q 5. 本日のご講演について、ご意見等があれば、ご自由にご記入ください。

- ・時間厳守でお願いしたい。
- ・今後区画整理の計画があるので、地権者組織や会費等の問題を講演会にて講習してほしい。
- ・新都心、アワセ両地区の経緯を知ることができてよかった。事業を開始する際は地権者の意向調査を行うと思うが、事業完了後に地権者が感じている事や反省点等をまとめた事例があれば、紹介してほしい。

- ・表面には見えない話を聞いてよかった。

Q6. 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
①地権者合意形成の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・合意形成を行ううえでの問題点や解決策等 ・地権者の約60%以上が町外者で、どう合意形成するかが問題
②企業誘致(民間資金の活用等)	<ul style="list-style-type: none"> ・業種(立地企業) ・企業選出～誘致の細かい流れ
④環境に配慮したまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・景観に配慮したまちづくり
⑤国有財産制度	<ul style="list-style-type: none"> ・買収の減税等について ・補助メニュー、支援制度の資料など
⑥跡地利用計画の策定と民間企業の関わり	<ul style="list-style-type: none"> ・企業の選定手段について ・行政との関わり ・財源確保の手法など
⑧土地区画整理事業の制度・事例	<ul style="list-style-type: none"> ・法体系の資料の提示

●自由意見

- ・ 交通関係のテーマを扱って欲しい（跡地利用の交通計画など）。
- ・ 跡地に大規模公園（100ha 以上）を設ける場合のメリットとデメリットを学習したい。
- ・ テーマ別の講座が年間通してあると、段階的に理解ができていいと思う。
- ・ アンケートの取り方、データベース化、引きつぎ方など、最初の設定が大事と思った。
- ・ 地主の関心が最も高い①事業化予算の問題（地主負担額）②換地③減歩率④保留地処分の問題などの説明資料（関連条文資料が望まれる）。
- ・ 今回の講演セミナーの出席者へ①アンケートの結果、②記入されている内容の資料等を整理集約して、提供して頂きたい。

第7章

アドバイザー等専門家の派遣等

第7章 アドバイザー等専門家の派遣等

7-1 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

浦添市、那覇市から要請を受け、アドバイザーを派遣した。

派遣先	派遣日	所属・氏名	目的
浦添市	平成30年 1月24日	沖縄国際大学産業総合研究所 特別研究員 伊敷 豊 氏	平成24年度に組織された次世代地権者等の勉強会に、「リゾートとまちづくり」と題して講演を行い、購買人口や吸引力の予測と推移、具体事例を用いた「マーケティング」という視点から、まちづくりを考えるうえでのポイントについて意見交換を実施した。
那覇市	平成30年 2月25日	一般社団法人日本能率協会 金田 翔吾 氏	「那覇軍港地域におけるMICE誘致の可能性とその効果」と題して、那覇軍用地等地主会に設置した専門部会に対する「MICE」に関する専門的な知識を習得するため、講演会を実施した。

2 コンサルタント派遣実績

恩納村、金武町、読谷村、北中城村及び宜野湾市から要請を受け、コンサルタントを派遣した。

派遣先	派遣期間	派遣コンサルタント	目的
恩納村 (1回目)	平成29年 10月2日～ 平成29年 11月30日	株式会社国建	北部振興事業にて道路整備を協議中であるが、適切に事業を展開するための調査、路線の検討など、今後の調整協議（①設計条件設定、②比較路線抽出、③最適路線選定）の方向性を概略で取りまとめを実施した。
恩納村 (2回目)	平成29年 12月1日～ 平成30年 1月31日	株式会社国建	北部振興事業の協議に必要となる道路計画平面図、縦断図、横断図、主要構造物等に関する設計図の作成及び概算工事費の算定を実施した。
恩納村 (3回目)	平成30年 1月24日～ 平成30年 2月28日	株式会社国建	北部振興事業の協議に必要となる関係機関との協議及び協議資料の作成、事業費算出、事業工程表の作成等を実施した。
金武町	平成29年 10月1日～ 平成29年 12月28日	有限会社め～ばる設計工房	ギンバル訓練場跡地海岸の管理について、沖縄県の関係機関、管理施設管理者等との調整・協議資料作成、報告書作成等を実施した。
読谷村	平成30年 1月4日～ 平成30年 3月9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専門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実施した。
北中城村	平成29年 12月1日～ 平成30年 2月28日	玉野総合コンサルタント株式会社	キャンプ瑞慶覧（サウスプラザ地区）における交通結節機能の可能性の検討のため、上位計画の位置付けを整理し、周辺交通の現状を把握、サウスプラザ地区における都市機能導入の方針（案）、交通結節機能整備計画（案）、基本計画図等の作成を実施した。
宜野湾市	平成29年 9月1日～ 平成30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、将来の基礎資料としての活用を目的に、地区の調査等の状況、勉強会活動等の撮影を実施した。

3 プロジェクト・マネージャー派遣実績

恩納村、宜野湾市から要請を受け、プロジェクト・マネージャーを派遣した。

派遣先	期間	氏名	目的
恩納村	平成 29 年 4 月 3 日～ 平成 30 年 3 月 23 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。
宜野湾市 (文化課)	平成 29 年 6 月 1 日～ 平成 30 年 3 月 23 日	辻 純一 氏	キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）において実施した埋蔵文化財発掘調査へ従事する職員への助言及び指導、西普天間住宅地区に所在する文化財の保存整備に関し、関係機関との調整、利活用の手法についての専門的見地からの助言等を行った。

7-2 アドバイザー派遣

1 浦添市への派遣

(1) 浦添市からの要請内容

平成 24 年度に結成された若手組織（チームまきほ 21）では、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リゾート地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

沖縄国際大学産業総合研究所
特別研究員 伊敷 豊 氏

(3) 派遣日

平成 30 年 1 月 24 日（水）



(4) 派遣概要

「リゾートとまちづくり」と題して、①まちづくりも「人の心理理解」から始まる。②北谷町まちづくり分析評価、イオンライカムまちづくりの影響度評価。③沖縄観光市場の将来予測。④那覇市の平成 28 年度の観光収入（3,187 億円）をモデルにする。⑤ハワイへの視察が必修、をテーマに講演を行い、購買人口や吸引力の予測と推移、イオンライカムの影響調査結果等の具体事例を用いて「マーケティング」という視点から、まちづくりを考えるうえでのポイントについて意見交換を実施した。

2 那覇市への派遣

(1) 那覇市からの要請内容

那覇軍用地等地主会では、那覇軍港の跡地利用について具体的なイメージを検討するため、組織内部において、(仮称) アジア国際平和経済投資調査検討部会（専門部会）を設置し、国際交流・交易機能のひとつである「MICE」に関する学習を進めている。この度、地主会部会のメンバーから、専門家による講演会を開催するなかで専門的な知識を習得したいとの意向を受けたことから、アドバイザー派遣を要請する。

(2) アドバイザー

一般社団法人日本能率協会 金田 翔吾 氏

(3) 派遣日

平成30年2月25日(日)

(4) 派遣概要

那覇軍用地等地主会「(仮称)アジア国際平和経済投資調査検討部会」に対する「MICE」に関する専門的な知識を習得するため、「那覇軍港地域におけるMICE誘致の可能性とその効果」をテーマに講演形式で情報提供を行った。



7-3 コンサルタント派遣

1 恩納村への派遣（1）

(1) 恩納村からの要請内容

恩納通信所は平成 21 年 3 月に恩納通信所跡地利用地主会とリゾート開発会社との間で跡地開発の基本合意に至り、平成 25 年 3 月にはリゾート計画地区の 93%（地権者数の割合）の用地使用権限を売買及び賃貸にて確保するに至っている。

また、開発に向けた申請手続きとして、平成 24 年 11 月に開発許可本申請、平成 25 年 10 月に環境影響評価の一連の手続きが完了し、平成 26 年 7 月には開発許可の認可を得たところである。

今後は、具体的な開発計画に対し、恩納村及び周辺住民と合意を得たうえで、開発計画に関連した周辺部のインフラ整備を実施していく必要があり、村道として、開発計画地と恩納村の景勝地である万座毛とをつなぐ予定であるが、適切に事業を展開するうえでの調査及び検討が必要である。

そこで、現在、北部振興事業にて道路整備を協議中であるが、適切に事業を展開するための調査、路線の検討など、今後の調整協議の方向性を概略で取りまとめるためにコンサルタントの派遣を要請する。

(2) 派遣コンサルタント

株式会社国建

(3) 派遣期間

平成 29 年 10 月 2 日～平成 29 年 11 月 30 日

(4) 派遣概要

北部振興事業にて道路整備を協議中であるが、適切に事業を展開するための調査、路線の検討など、今後の調整協議（①設計条件設定、②比較路線抽出、③最適路線選定）の方向性を概略で取りまとめを行った。

2 恩納村への派遣（2）

(1) 恩納村からの要請内容

現在、北部振興事業にて道路整備を協議中であるが、適切に事業を展開するうえでの調査及び検討の一環として路線選定を行ってきたところ、北部振興事業の協議に概略設計図の作成等が必要となったことから、コンサルタントの派遣を要請する。

(2) 派遣コンサルタント

株式会社国建

(3) 派遣期間

平成 29 年 12 月 1 日～平成 30 年 1 月 31 日

(4) 派遣概要

北部振興事業の協議に必要となる道路計画平面図、縦断図、横断図、主要構造物等に関する設計図の作成及び概算工事費の算定を行った。

3 恩納村への派遣（3）

(1) 恩納村からの要請内容

現在、北部振興事業にて道路整備を協議中であるが、前回の設計図作成及び概算工事費算定業務を受けて、関係機関との協議を行うため、事業費算出及び事業工程表の作成が必要となったことから、コンサルタントの派遣を要請する。

(2) 派遣コンサルタント

株式会社国建

(3) 派遣期間

平成 30 年 1 月 24 日～平成 30 年 2 月 28 日

(4) 派遣概要

北部振興事業の協議に必要となる関係機関との協議及び協議資料の作成、事業費算出、事業工程表の作成等を行った。

4 金武町への派遣

(1) 金武町からの要請内容

金武町では、平成 23 年 7 月のギンバル訓練場の返還後に跡地において、様々な事業展開を行ってきた。

平成 29～32 年度にかけて沖縄県が海岸整備を行う予定となっているが、整備後の海

岸管理については、町が行うこととなっており、その管理等が課題となっている。

平成 28 年度には、コンサルタント派遣により、海岸管理に関する基礎計画の調査・整理を行っているが、今年度はギンバル訓練場跡地海岸の管理施設等の計画について、県内ビーチ施設に関する調査・分析作業を行い、今後の海岸管理を検討していくためにコンサルタント派遣を要請する。

(2) 派遣コンサルタント

有限会社め～ばる設計工房

(3) 派遣期間

平成 29 年 10 月 1 日～平成 29 年 12 月 28 日

(4) 派遣概要

ギンバル海岸の管理について、沖縄県の関係機関、管理施設管理者等との調整・協議資料作成、報告書作成等を行った。

5 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来年度に立ち上げるよう助言を受けている状況である。

以上の経緯から、今後国指定史跡を目指すにあたって平成 29～30 年に遺跡調査検討専門会議を開催し、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、昨年度に引き続き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 1 月 4 日～平成 30 年 3 月 9 日

(4) 派遣概要

大湾アガリヌウガン遺跡調査検討専門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。

6 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（サウスプラザ地区）周辺において、アワセ土地区画整理事業の完了以降、住宅が増加し、交通量が増大すると予想されること、また今後ロウワープラザ住宅地区の返還により開発が進み、当地区の始発便の需要が増大すると予想されるため、サウスプラザ地区における交通結節機能の可能性の検討が必要となる。

検討に向けては関係機関との協議等の資料作成が必要になるが、基本方針の整理、計画図等を作成できる専門的な知識を有する職員がいないため、資料作成に苦慮している状況である。

しかし、村にとって返還跡地の有効かつ適正な利用は重要、且つ緊急な課題である、本村における跡地利用をスムーズに推進していくためにも、サウスプラザ地区における交通結節機能の可能性を検討するために、コンサルタントの派遣を要請する。

(2) 派遣コンサルタント

玉野総合コンサルタント株式会社

(3) 派遣期間

平成 29 年 12 月 1 日～平成 30 年 2 月 28 日

(4) 派遣概要

キャンプ瑞慶覧（サウスプラザ地区）における上位計画の位置付けを整理し、周辺交通の現状を把握、サウスプラザ地区における都市機能導入の方針（案）、交通結節機能整備計画（案）、基本計画図等の作成を行った。

7 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、返還後において市域を超えた広域的な見地から、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、その核となる国際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議論を進めているところである。

本地区では、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きたところであるが、今年度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となるほか、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することから、コンサルタントの派遣を要請する。

(2) 派遣コンサルタント

株式会社シネマ沖縄

(3) 派遣期間

平成 29 年 9 月 1 日～平成 30 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するため、地区の調査等の状況、勉強会活動等の撮影を行った。

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、リゾート開発事業者により県の環境影響評価、開発行為認可は得ているが、当該開発計画に対する地元住民との合意形成に苦慮している。

平成 28 年度にプロジェクト・マネージャーの派遣を受け、跡地への村道計画や集落に近いエリアのタウンマネジメント等、村として事業への関わり方・進め方の専門的なアドバイスを頂き、沖縄振興開発金融公庫との業務助言協定書の締結にもご尽力頂いた。

また、周辺の万座毛や OIST を含めた、恩納村「学び・育て・支える」観光リゾート地域連携事業（仮称）として次年度、基本計画を策定し、跡地のタウンマネジメントではなく、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からの理解が深まるものと確信しており、開発地区住民の合意形成を得る手法と、開発地区に隣接する万座毛周辺の整備を含めた村の施策について、開発事業者との交渉及び本事業の進め方について専門的なアドバイスが必要となることから、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 29 年 4 月 3 日～平成 30 年 3 月 23 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事業者の間で調印された「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、開発事業者等との対外的な各種調整、跡地利用計画及び地権者合意形成への助言を行った。

2 宜野湾市への派遣

(1) 宜野湾市からの要請内容

平成 27 年 3 月に返還されたキャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）における文化財発掘調査は、沖縄防衛局が実施している支障除去措置及び引渡しの前段であり、平成 29 年中には現地での調査を完了させる必要がある。

平成 29 年度は、執行体制を現在の 2 名から 5 名体制で実施予定であるが、本市は大規模な調査の経験が無く、工程的にかなり厳しい状況となっている。

そこで、文化財発掘調査に関する専門的な知識及び大規模な調査経験を有し、従事する職員への助言が行える専門家が必要となること、また、引渡し後には、同地区に所在する約 50 箇所文化財の保存整備に関する関係機関との調整を行うことが想定されるため、対応可能な専門家が必要となることから、プロジェクト・マネージャーの派遣を要請する。

(2) 派遣先

宜野湾市教育委員会文化課

(3) 派遣者名

辻 純一 氏

(4) 派遣期間

平成 29 年 6 月 1 日～平成 30 年 3 月 23 日

(5) 派遣概要

西普天間住宅地区における平成 29 年度実施の埋蔵文化財発掘調査へ従事する職員への助言及び指導、同地区に所在する文化財の保存整備に関し、関係機関との調整、利活用手法についての専門的見地からの助言等を行った。

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29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係る関係資料等として、平成 29 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	事業年度	交付対象事業等の名称	交付対象事業等の概要	団体名
1	平成 29 年度	大規模駐留軍用地跡地利用推進費	普天間飛行場等駐留軍用地の跡地の円滑な利用を図るため、返還前の早い段階での跡地利用計画の策定等に係る調査・検討を行う。	沖縄県
2	〃	未来に羽ばたく臨港型都市再開発事業	那覇軍港返還後の土地活用を円滑に進めるための跡地利用計画の策定に向け、計画策定のための条件、課題等を整理するとともに、地権者等との合意形成を図る。	那覇市
3	〃	牧港補給地区跡地利用まちづくり活動支援事業	牧港補給地区の地権者等が自立し、跡地利用が円滑に進められるよう、地権者等が主体となったまちづくり活動を支援する。	浦添市
4	〃	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
5	〃	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
6	〃	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
7	〃	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
8	〃	基地関係映像等資料作成事業	市の中心部に普天間飛行場を抱える本市の実情を、正確に分かりやすく対外的に発信するために、新たに映像等の資料を作成する。映像等で本市の実情を発信することにより、多くの人に普天間飛行場返還合意の原点と、返還の必要性への理解を深めてもらい、普天間飛行場の早期閉鎖・返還に繋げる。	宜野湾市
9	〃	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、同跡地周辺区域について、跡地利用計画の推進に向けて基盤整備を実施する。	恩納村
10	〃	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

番号	事業年度	交付対象事業等の名称	交付対象事業等の概要	団体名
11	〃	(仮称) 読谷村パークゴルフ場整備事業	駐留軍用地の跡地利用を推進するため、平成 24 年度に策定された第 2 次読谷補助飛行場跡地村民センター地区跡地利用計画にて示された(仮称) 読谷村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
12	〃	読谷村地域振興センター機能強化事業	読谷村の観光振興を担う施設である、読谷村地域振興センターの機能を強化し、更なる観光振興を図る。	読谷村
13	〃	米軍施設返還に伴う雨水排水増加の既設水路現況調査及び排水計画策定事業	読谷村では、返還後の跡地利用計画を策定し土地利用を進めているところであるが、その結果、既設水路の能力を超える排水が流れ込み下流側において、道路冠水や家屋への床上浸水・床下浸水が発生している。これらの既設水路の能力を評価するとともに必要な排水計画を策定することで、返還軍用地の本格的な跡地利用を円滑に実施するための基礎資料とし、生活環境の改善を図る。	読谷村
14	〃	トリイ通信施設跡地「大木・大湾地区」区画整理事業調査事業	トリイ通信施設跡地の跡地利用を図るため、トリイ通信施設跡地「大木・大湾地区」の区画整理事業に向けた施行地区の設定、区画整理設計、事業計画の作成、実施計画の作成を実施。	読谷村
15	〃	跡地利用推進事業	今後返還が予定される駐留軍用地の有効かつ適切な跡地利用計画策定に向けた跡地利用推進調査及び説明会等を実施。	北谷町
16	〃	北谷町特定駐留軍用地内土地取得基金事業	駐留軍用地跡地の有効かつ適切な跡地利用を推進するため、沖縄振興特別推進市町村交付金を財源とした基金を活用して特定駐留軍用地内の土地の先行取得を実施する。	北谷町
17	〃	アワセゴルフ場地区歴史・まちづくり映像保存事業	アワセゴルフ場地区は、戦後、強制的に土地が収用され米軍娯楽施設のゴルフ場として使用され、平成 22 年 7 月に返還された。 そのような戦前の営みからゴルフ場利用、返還合意から土地利用までの歴史文化の継承を図るため、映像記録、編集を実施する。	北中城村
18	〃	喜舎場ハウジング地区跡地利用推進事業	駐留軍用地キャンプ瑞慶覧「喜舎場ハウジング地区」内における跡地利用を推進するため、現在、那覇向け入口しかない喜舎場スマート I C をフルインター化にするため、インターチェンジのレイアウト案を絞り込む。	北中城村
19	〃	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のこれまで積立てた基金を活用し、公有地の先行取得を行う。	北中城村

第9章

平成29年度のまとめ

第9章 平成29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、市町村個別訪問において把握した対象市町村の跡地利用を推進する上での課題を受け、「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、昨年度の意見交換を踏まえ、「過去に実施した沖縄独特又は基地跡地独特の返還跡地事業を今後実施される返還跡地事業へ継承」するための取組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うえで、特に都市計画区域外ではどのような事業の仕組みを考えたらいいか」という課題や「都市計画区域外での事業を市町村担当者はどう捉えるべきかということをしかりと伝えるべき、さらに専門家による相談窓口の必要性」についての意見があった。

また、基地跡地を整備する際に必ず出てくるような課題として、廃棄物や文化財が出現した場合の対処法について、どのような対処法があるか過去の事例も含めて学ぶべきとの意見があった。

その際には、地元の地権者組織の活躍も期待されるため、そのような組織の組成には従来の地主会を母体とすることが必要となるが、地権者すべてが地主会員とは限らない場合には、一旦地主会を解体して組織を再組成するなどの対応も必要となるなど、返還後もうまく運営できる母体にするためのマネジメント方法についての意見もあった。

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組成された事例を整理し、何に気をつけるべきかを理解してもらうとともに、行政も含めた窓口として相談できるスタッフのあり方をつくり上げる方向に向かっていくための支援方法も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。

嘉手納飛行場より北の区域においては、土地区画整理事業による開発ではなく、農振農用地等を含むエリアにおける開発手法の整理・検討が必要であることから、今一度法的制度に基づかない土地の交換等での開発手法や、防衛省等の補助制度を活用した事業手法等、これまでのように「土地利用サイド」からではない開発・事業手法について、情報提供や事例紹介を踏まえたうえで、どのような跡地利用手法

の可能性があるかについて意見交換を行った。

また、意見交換に先立ち、嘉手納飛行場より北の区域における、「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律」（地域未来投資促進法）を活用した地域経済の活性化等の可能性等について情報提供を行った。同法は地域の特性を生かして高い付加価値を創出し、地域の事業者に対する経済的波及効果を及ぼすことにより地域経済を牽引する事業（地域経済牽引事業）を促進し、地域の成長発展の基盤強化を図ることを狙いとしたもので、平成29年7月に施行された。

さらに、恩納通信所及び読谷村内の跡地利用におけるこれまで及び今後想定されるそれぞれ個別の課題を明らかにし、こうした課題に対してこれまでどのように対応してきたかを事例として紹介するとともに、それぞれの跡地利用に携わった経験・実績を有する方に提案・助言をいただくことにより、跡地利用計画策定等の事例として、他の跡地利用の参考とすることを目的に事例紹介を行った。

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都市計画区域外における跡地利用手法の可能性について、一概にはいえないが、事例紹介であつたようにそれぞれの工夫や苦労がある。
- ②都市計画区域外ということで、民間企業による開発も選択肢の一つであり、大企業の計画を採用することもあるが、良好な開発をしてもらうよう行政のコントロールが必要となる。
- ③行政からの働きかけは大変重要で、民間企業と地権者だけで進めていくと、周辺の地権者とうまくいなくなってしまうことがあるため、行政が入って道筋をつけるなど、指導・監督も必要である。
- ④行政は、短期ではなく長期で計画を考えることができるが、民間企業は利益優先で地権者も目先のことを優先したがるため、行政は長期的視点に立って、全体的なまちの発展や開発後の利益の周辺への波及効果を考える必要がある。その中で、地域未来投資促進法は参入する民間企業にもメリットがあるため、民間企業とも一緒にやっていけるツールになる。

(2) 第2回会議

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。

跡地利用を進めていく中で文化財が発掘された場合の対応方針や積極的な保存・活用に向けた取組等について、跡地利用の中で文化財を活用する予定がある又は想定される市町村の担当職員に沖縄県の担当者と事例紹介者も交えて意見交換を行った。

また、意見交換に先立ち、土地区画整理事業などで文化財が出現した場合の事例紹介を行った。そこでは、文化財調査を行って重要なものは保存、それ以外は記録を取って開発を進めることになることや保存となった文化財（埋蔵文化財を含む）の多くは、単に公園や緑地の中に残っているのみで、活用されている状態とは言え

ないケースもあるため、これからの跡地利用においては、文化財を活用した施設、公園・緑地の整備の重要性について、事例を含めて紹介された。

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那覇新都心地区では、出現した文化財を他に影響のないように那覇市の行政施設用地と入れ替えて残す方法を取ったが、現時点であまり活用されているとはいえない。
- ②北谷町では、確認された埋蔵文化財のうち1箇所が非常に貴重な縄文時代の遺跡であったため、現地保存することや国の史跡指定を受けることになり、道路変更や街区変更を行った。また、遺跡の発見により、単に遺跡の保存だけではなく、遺跡とセットになった博物館の建設も進めている。
- ③これまで開発行政と文化財行政は計画変更や調査費用の問題でコンフリクト（衝突）を起こしていたが、引き渡し前の支障除去期間中に調査を行うことで、時間的余裕や調査費用の負担軽減もあることから、コンフリクトを起こすことが少なくなるのではないかと。
- ④文化財行政側も遺跡や文化財の魅力、情報や価値観を様々な機会を通して開発行政側や住民に知らせていく取組も必要となる。
- ⑤遺跡や文化財を残す意義・意味とは、人の命の繋がりや自らのルーツを知ることにもなる。これからの跡地利用でもできるだけ遺跡や文化財の利活用を考えていければよいのではないかと。

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）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、駐留軍用地の跡地利用を進める上では、地権者の合意形成や地主会等の主体的な取組が重要であり、駐留軍用地跡地を抱える市町村の大きな課題となっていることから、那覇新都心地区や小禄金城地区、アワセゴルフ場地区といった土地区画整理事業の経験者から、事業の各段階における合意形成の対象者と意見集約方法、地権者の特徴とこれまでに起きた状況を紹介するとともに、その課題にどのように対応してきたか、その対応策について解説した。

跡地利用に関わる関係者（地主会など）等からも、跡地利用の実際の具体例、過去の経緯、地主側の考え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、浦添市へ1回、那覇市へ1回派遣した。

1) 浦添市

若手組織の勉強会において、「リゾートとまちづくり」と題して、①まちづくりも「人の心理理解」から始まる、②北谷町まちづくり分析評価とイオンライカムまちづくりの影響度評価、③沖縄観光市場の将来予測、④那覇市の平成28年度の観光収入（3,187億円）をモデルにする、⑤ハワイへの視察が必修、をテーマに講演を行い、購買人口や吸引力の予測と推移、イオンライカムの影響調査結果等の具体事例を用いて「マーケティング」という視点から、まちづくりを考える上でのポイントについて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。

2) 那覇市

那覇軍用地等地主会では、那覇軍港の跡地利用について具体的なイメージを検討するため、組織内部において、（仮称）アジア国際平和経済投資調査検討部会（専門部会）を設置し、国際交流・交易機能のひとつである「MICE」に関する学習を進めている。今回の派遣では、同専門部会に対し、「MICE」に関する専門的な知識を習得するため、「那覇軍港地域におけるMICE誘致の可能性とその効果」をテーマに講演形式で情報提供を行った。これらは、那覇軍港（那覇港湾施設）における跡地利用計画策定のため活用される。

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、恩納村に3回、金武町に1回、読谷村に1回、北中城村に1回、宜野湾市に1回派遣した。

1) 恩納村

恩納村への1回目の派遣は、平成26年度に認可を得た開発計画に対し、恩納村及び周辺住民との合意を得た上で、開発計画に関連した周辺部のインフラ整備を実

施していく必要があり、村道として、開発計画地と恩納村の景勝地である万座毛とをつなぐ予定であるが、適切に事業を展開する上での調査及び検討が必要であることから、北部振興事業にて道路整備を協議中である。そこで、適切に事業を展開するために、調査及び路線の検討など、今後の調整協議の方向性を概略で取りまとめるために専門的ノウハウを有するコンサルタントを派遣し、今後の調整協議（①設計条件設定、②比較路線抽出、③最適路線選定）の方向性を概略で取りまとめを行った。

2 回目の派遣は、適切に事業を展開する上での調査及び検討の一環として路線選定を行ってきたところ、北部振興事業の協議に概略設計図の作成等が必要となったことから、専門的ノウハウを有するコンサルタントを派遣し、北部振興事業の協議に必要な道路計画平面図、縦断図、横断図及び主要構造物等に関する設計図の作成並びに概算工事費の算定を行った。

3 回目の派遣は、適切に事業を展開する上での調査及び検討の一環として路線選定を行ってきたところ、設計図作成及び概算工事費算定業務を受けて、関係機関との協議を行うため、事業費及び事業工程表の作成が必要となったことから、専門的ノウハウを有するコンサルタントを派遣し、北部振興事業の協議に必要な関係機関との協議及び協議資料の作成、事業費及び事業行程表の作成等を行った。

2) 金武町

金武町への派遣は、ギンバル訓練場跡地では平成 29～32 年度にかけて沖縄県が海岸整備を行う予定となっているが、整備後の海岸管理については、町が行うこととなっていることから、海岸の管理施設等の計画について専門的ノウハウを有するコンサルタントを派遣し、沖縄県の関係機関、管理施設管理者等との調整・協議資料作成、報告書作成等を行った。

3) 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部局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を受けている状況であるため、今後遺跡の国指定に向けて、専門的ノウハウを有するコンサルタントを派遣し、遺跡調査検討専門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。

4) 北中城村

北中城村への派遣は、キャンプ瑞慶覧（サウスプラザ地区）周辺において、アワセ土地区画整理事業の完了や今後予定されるロウワープラザ住宅地区の開発により、同地区における交通結節機能の可能性の検討が必要となることから、専門的ノウハウを有するコンサルタントを派遣し、同地区における上位計画の位置付けを整理し、周辺交通の現状を把握、サウスプラザ地区における都市機能導入の方針（案）、交通結節機能整備計画（案）、基本計画図等の作成を行った。

5) 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、宜野湾市（文化課）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は完了しているが、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。

2) 宜野湾市

宜野湾市（文化課）への派遣は、平成27年3月に返還されたキャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）における文化財発掘調査が、沖縄防衛局が実施している支障除去措置及び引渡しの前段であり、平成29年中には現地での調査を完了させる必要があることから、執行体制を2名から5名体制で実施予定であるが、市は大規模な調査の経験が無く、工程的にかなり厳しい状況となっていた。

そこで、文化財発掘調査に関する専門的な知識及び大規模な調査経験を有し、従事する職員への助言が行える専門家が必要となること、また、同地区に所在する約50箇所の文化財の保存整備に関する関係機関との調整を行うため、プロジェクト・マネージャーを派遣し、埋蔵文化財発掘調査へ従事する職員への助言及び指導、同地区に所在する文化財の保存整備に関し、関係機関との調整及び利活用の手法についての専門的見地からの助言等を行った。

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 29 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。

