

## 3-2. 「若手の会の活動支援及び地権者の意向把握」の取り組み

### (1) 「若手の会」の活動支援

#### 1) 取り組みのポイント

地権者側の検討組織である若手の会では、設立から10年以上が経過し、継続的に跡地利用に対する検討が行われてきた経緯があるが、地主会においては跡地利用に関する検討が十分になされていない状況がある。今後は跡地利用に関する考え方に対する検討から、より具体的な検討に転換していく中で将来的に地権者全体の意向集約及び合意形成を図っていくためには地主会及び若手の会の連携が必要となる。そのため、今年度は将来の地権者の合意形成を見据え、地主会及び若手の会の連携方策の検討を重点的に行っていくこととする。

若手の会では継続的な活動を行っている一方で、地主会役員の中でも若手の会の存在を知らない方がいる等、地権者間で十分に認知されていない状況がある。そのため、若手の会が対外的な場等で活動内容や跡地利用に対する考え等を紹介できる情報発信媒体の作成を検討する。

また、これまで定例活動及び自主活動の継続的な展開によってコアメンバーが確保され活動が活性化していることから、今年度においても引き続き定例活動の充実及び自主活動の支援を行う。

#### 2) 主な取り組み

##### ①地主会役員との意見交換会を開催し、会としての意見を発信

- ・ 神山地区における地主会役員との意見交換会を開催し、現時点における若手の会としての考えを発信するとともに、地主会との連携体制の強化を図った。

##### ②将来の地権者全体の合意形成を見据え、若手の会と地主会の連携方策を検討

- ・ これまで地主会では、普天間飛行場の跡地利用等に関する検討を行う組織である「普天間飛行場対策部会」が十分に機能していなかったことから、将来の地権者の合意形成を見据え、若手の会と足並みを揃えて跡地利用の検討が行えるよう、若手の会と地主会の連携方策の検討を行った。

##### ③地権者に対し若手の会の認知度向上を図るため、若手の会の活動内容等を紹介した各種パンフレット及び名刺を作成

- ・ 地権者に対して若手の会の認知度の向上に向け、若手の会の活動内容や跡地利用に対する考え等を情報発信できるツールとして活動周知パンフレット、提言パンフレット、若手の会メンバーの名刺の作成を行った。

### 3) 取り組みスケジュール

#### ①定例会

No	開催日	主な活動内容
1	4月8日	・昨年度の活動の振り返りと今年度の活動内容について
2	5月13日	・今年度の活動内容について
3	6月10日	・宜野湾市の歴史や文化財について
4	7月15日	・NB ミーティングとの合同勉強会 (テーマ：宜野湾市の自然環境について)
5	8月12日	・パンフレットの作成について ・今年度の活動内容について ・その他
6	9月9日	・若手の会パンフレットの内容等について ・今年度の若手の会活動内容について ・その他
7	10月14日	・若手の会パンフレットの内容等について ・今後の若手の会の位置づけ等について ・その他
8	11月11日	・平成26年度「先進地視察会」について ・「普天間飛行場跡地まちづくり合意形成懇話会」について ・今後の若手の会の位置づけと方向性について ・その他
9	12月9日	・平成26年度「先進地視察会」の報告 ・今後の若手の会の取り組みについて ・その他
10	1月13日	・普天間飛行場の跡地利用に関する出前意見交換会(神山地区) について ・若手の会と地主会の今後の連携について ・その他
11	2月10日	・平成26年度「先進地視察会」のご報告 ・若手の会と地主会の今後の連携について ・その他
12	3月10日	・第4回普天間飛行場跡地まちづくり合意形成懇話会の 結果報告 ・若手の会・NB ミーティングの意見交換会について ・平成27年度の取り組み内容等について ・その他

②自主会

No	開催日	場 所	主な活動内容
1	平成 26 年 4 月 19 日 (土)	大山公民館	若手の会年間計画の検討
2	平成 26 年 5 月 16 日 (金)	那覇市新都心公園	新都心防災公園等の視察
3	平成 26 年 8 月 16 日 (金) ～8 月 18 日 (月)	シンガポール	海外視察研修
4	平成 26 年 9 月 6 日 (土)	沖縄市防災 研修センター	沖縄市防災研修センターの視察
5	平成 26 年 12 月 16 日 (火)	神山郷友会事務所	字別出前意見交換会 (神山地区)
6	平成 27 年 1 月 17 日 (土)	EM ホテル研修 ルーム	平和公園に関する勉強会 (タイトル: 平和 の礎)



写真：定例会のようす



写真：地主会役員との意見交換会のようす

## (2) 「若手の会パンフレット」の作成

### 1) 取り組みのポイント

地権者側の検討組織である若手の会は、地主会の要請・期待を受けて設立された経緯があり、地主会からの支援を受けながら活動を展開しているが、地主会役員の中でも若手の会の存在が十分に知られていない状況がある。これまで、若手の会では対外的な場での活動周知や、ブログ・facebook等の各種情報発信媒体を用いた情報提供等を行ってきた。対外的な場での活動周知に関しては、これまでは口頭での説明等やスライドによる説明を行っていたが、字別出前意見交換会等の活動を通して、対外的な場で活用できる情報発信媒体の作成が求められていた。

そこで、地権者に対し若手の会のこれまでの活動や跡地利用に対する考えの周知を円滑に行えるよう、パンフレット等の情報発信媒体の作成・活用を行う。

### 2) 各種パンフレットの内容

種 類	内 容
活動周知パンフレット	<ul style="list-style-type: none"><li>・若手の会の発足の経緯</li><li>・活動の目的</li><li>・主な活動内容</li></ul>
提言パンフレット	<ul style="list-style-type: none"><li>・公園づくり、都市拠点、交通、住宅地に関する若手の会の望ましい跡地利用の考え</li><li>・若手の会発足からの活動年表</li></ul>
名 刺	<ul style="list-style-type: none"><li>・若手の会メンバーそれぞれの氏名及び連絡先</li></ul>



図：若手の会活動周知パンフレット（表面）



図：若手の会活動周知パンフレット（中面）



図：若手の会提言パンフレット（表面）



図：若手の会提言パンフレット（中面）

### (3) 「普天間飛行場の跡地利用に関する勉強会」の開催

#### 1) 取り組みのポイント

普天間飛行場の跡地利用に向けては平成 24 年度に「全体計画の中間取りまとめ」が策定されており、今後は事業化に向けてより具体的な検討が行われることとなる。今後の計画づくりに向けては地権者意向等を踏まえて検討できるよう、次年度以降に地権者意向アンケート調査の実施を予定しており、意向把握調査は「全体計画の中間取りまとめ」の基本的な考え方等を理解していただいた上で実施することが重要となる。

また、若手の会では設立から 10 年以上が経過した中でこれまでの定例活動や自主活動を通し、継続的に跡地利用に関する検討・知識の蓄積等がなされてきているが、地主会においては跡地利用に関する活動は限定的となっており、情報量の差が生じている。

そこで、今年度は次年度以降の意向把握調査実施に向けた下地づくりと、若手の会と地主会役員間の情報量の差を埋めるため、「全体計画の中間取りまとめ」の前提の考え方となっている「土地の共同利用」に関する勉強会を開催することとする。

#### 2) 実施概要

- 開催日時：平成 27 年 3 月 16 日（月） 18：00～19：30
- 開催場所：宜野湾市農協会館 2 階
- 内 容：①若手の会からの報告  
②合意形成の大きなテーマとなる土地の共同利用について  
③質疑応答・意見交換
- 参加者：19 名（地主会役員 10 名、若手の会 7 名、地主会事務局 2 名）



写真：若手の会からの活動報告のようす



写真：勉強会のようす

### 3) 普天間飛行場の跡地利用に関する勉強会の概要と意見交換内容

#### ①概要

日 時：平成 27 年 3 月 16 日（月） 18：00～19：30

会 場：宜野湾市農協会館 2 階 でいご・さんだんか

出席者：宜野湾市軍用地等地主会役員 10 名  
普天間飛行場の跡地を考える若手の会 7 名  
宜野湾市軍用地等地主会事務局 2 名  
宜野湾市基地政策部まち未来課 1 名  
昭和株式会社 6 名

式 次 第：1. 開 会  
2. 「普天間飛行場の跡地を考える若手の会」からの報告  
3. 合意形成の大きなテーマとなる土地の共同利用について  
4. 質疑応答・意見交換  
5. 閉 会

配布資料：普天間飛行場の跡地利用に関する勉強会 次第  
土地の共同利用と申し出換地  
その他資料

#### ②意見交換内容

まず、若手の会より自主活動を中心とした今年度の活動報告を行った。その後、合意形成の大きなテーマとなる土地の共同利用についての説明及び質疑応答・意見交換を行った。

主な意見については以下のとおり。

##### 【跡地利用の実現に向けた取り組みの進め方について】

- ・まずは返還に向けての方針を国、県、市に出してもらいたい。現時点では事業手法の仕組み等の説明を受けても議論できる段階ではないと思うが、時期が来た際には勉強会等も行ってもらいたい。

##### 【「全体計画の中間取りまとめ」や「土地の共同利用」について】

- ・共同利用を行いたいと考える地権者は少ないのか。もしそうだとすれば、その理由は共同利用を正しく理解していないからではないか。
- ・過年度実施したアンケートでは回収率が 30%程度となっているが、回収率が低いのも跡地利用のことを地権者がよく理解できていないからではないか。
- ・これまでは具体的なイメージや事例等の例示もなく、「共同利用」という言葉が使われていた。「共同利用」と聞くと 2～3 人の地権者で土地を一緒に使うというイメージがあり、そうなると共同利用はできないと感じてしまう。

- ・ 県内の事例等の具体的な例示があれば共同利用をもっとイメージできると思う。平成 27 年 4 月に開業する沖縄市のイオンライカムも共同利用によってまちづくりを行っている良い例である。
- ・ アワセゴルフ場地区に関する具体的な内容を教えてもらいたい。
- ・ 事例を示す際には良い例、悪い例の両方を示してほしい。
- ・ 平成 24 年度に策定された「全体計画の中間取りまとめ」は文字による表現が主であり、地権者は具体的なイメージが持てていない。次回策定される計画ではもっと具体的なイメージが持てるものを示してほしい。

#### **【アンケートの実施方法等について】**

- ・ 若手の会ではこれまで自主活動として、地主会役員を対象に字別の出前意見交換会を開催してきた。若手の会がこの活動を始めたのは地主会役員の方々と跡地利用等に関する意見交換を行うために会合を開いても出席率が伸びなかったことがきっかけとなり、それならばこちらから出向こうということで、地主会役員の方々の地域の会場を借りて意見交換を行っている。字別出前意見交換会では若手の会が出向き、地域の会場に来てもらうのでこれまでの活動では地主会役員の方の出席率は 100%となっている。そのため、アンケートを実施する際も地域に出向いての説明会の実施や、郵送による配布回収だけでなく地域説明会の場でアンケート調査に答えてもらう等の方法も有効なのではないか。

## (4) 「地権者意向アンケート調査表（案）」の作成

### 1) 取り組みのポイント

普天間飛行場の跡地利用に向けては平成 24 年度に「全体計画の中間取りまとめ」が策定されており、今後は事業化に向けてより具体的な検討が行われることとなる。また、平成 28 年度以降には「跡地利用計画（素案）」の策定が予定されていることから、今後の計画づくりに向けてはまずは「跡地利用計画（素案）」のベースとなる「全体計画の中間取りまとめ」について地権者意向を把握する必要がある。

そこで今年度は次年度以降の地権者意向アンケート調査の実施に向けた準備段階として、地権者意向アンケート調査票の骨子づくりを行うこととする。

### 2) 「地権者意向アンケート調査」実施の流れ（案）

#### ①調査実施の目的

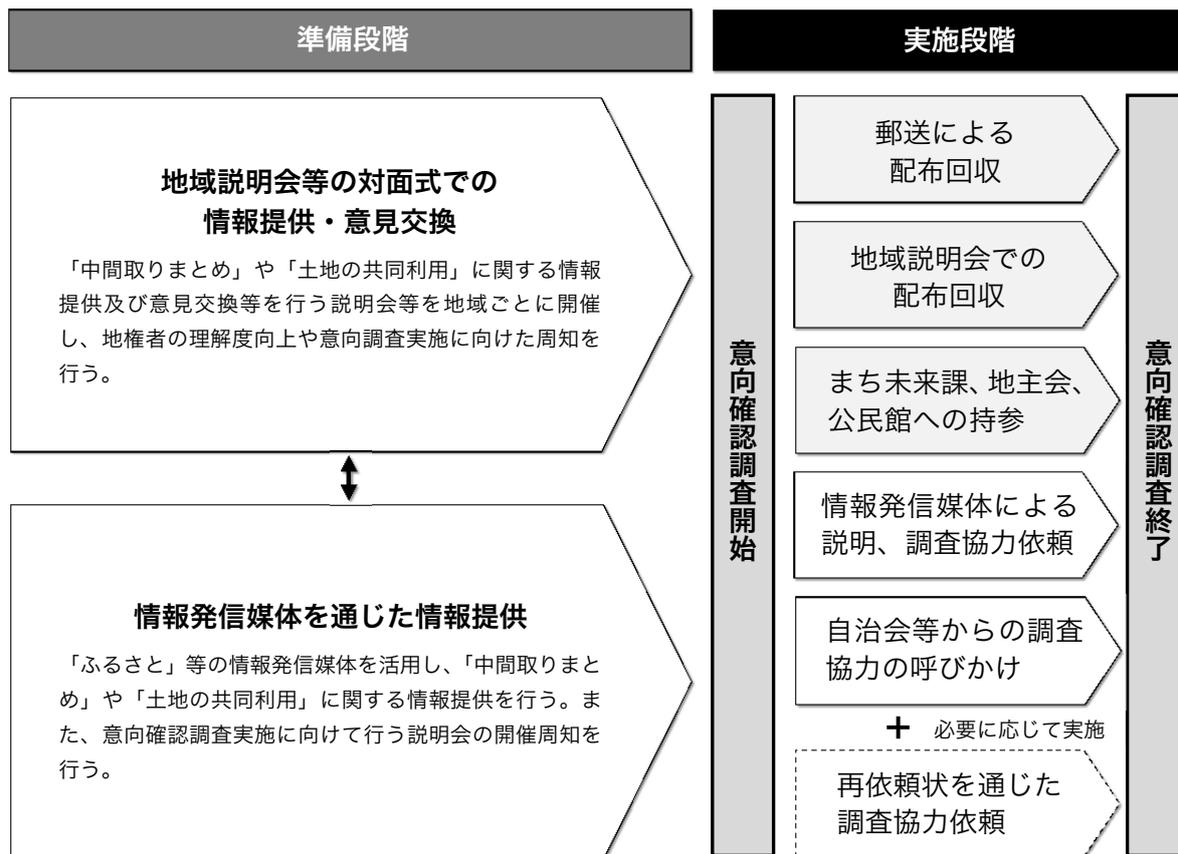
平成 25 年 3 月に策定された「全体計画の中間取りまとめ（以下、中間取りまとめ）」では、跡地利用の考え方（ゾーニング）が示されており、「中間取りまとめ」を実現させるためには「土地の共同利用」を行うことが前提となっている。また、平成 28 年度以降には「中間取りまとめ」をベースに具体的な検討が進められた「跡地利用計画（素案）」の策定が予定されている。

これらの状況を踏まえ、現在の計画の実現性を確認し、地権者意向が反映されたより良い「跡地利用計画（素案）」が策定できるよう、現在の計画の前提条件となっている「土地の共同利用」に対する地権者意向や現在の計画内容を踏まえた将来の土地活用意向を把握・確認することを本調査の目的とする。

#### ②調査実施に向けた取り組み（案）

意向確認調査の実施に向けてはまず準備段階として「中間取りまとめ」や「土地の共同利用」に対する地権者の理解度の向上を図るため、地域ごとの説明会や「ふるさと」等の情報発信媒体を活用した情報提供を行う。

調査実施段階では、引き続き説明会や情報発信媒体を通じて調査の回答方法や調査内容に関する情報提供を行う。調査票の配布回収は基本的には郵送によって行うが、説明会会場での配布回収やまち未来課、地主会、公民館への持参も可能とする。また、回収率の向上に向けては自治会等からの呼びかけを依頼するほか、再依頼状を通じた調査協力依頼を行う。



図：地権者意向アンケート調査実施に向けた取り組み

### 3) 「地権者意向アンケート調査表（案）」の構成内容

地権者意向アンケートは地権者に「全体計画の中間取りまとめ」の周知を図るため、調査項目と併せて、「全体計画の中間取りまとめ」の概要、「全体計画の中間取りまとめ」の前提となっている「土地の共同利用」の仕組み、先行的なまちづくり事例等の情報を掲載する。また、調査項目としてはできるだけ簡易な調査票とすることで回収率の向上を図るため、地権者の基礎情報の他、現時点での土地活用意向に関する設問等に絞る。

#### 【地権者意向アンケート調査票（案）への掲載内容】

##### ①情報提供

- ・「全体計画の中間とりまとめ」の概要
- ・「土地の共同利用」の仕組み、メリット等
- ・「土地の共同利用」によるまちづくりを行った先進事例

##### ②調査項目

- ・所有する軍用地の面積や所有している軍用地の所在地等の地権者の基礎情報（軍用地料等の地権者が回答しにくい項目に関しては検討が必要）
- ・現時点における土地の活用方法



図：地権者意向アンケート調査票（案）（表紙、P11）



図：地権者意向アンケート調査票（案）（P1、P2）

沖縄県、宜野湾市の発展に向けた夢のあるまちづくりの実現に向けて

- 前頁でご紹介した「全体計画の中間取りまとめ」では、まとまった広大な用地を必要とする都市拠点ゾーンや振興拠点ゾーン等を計画しています。
- これらの実現のためには、共同で活用する「土地の共同利用」という手法の導入が必要となります。



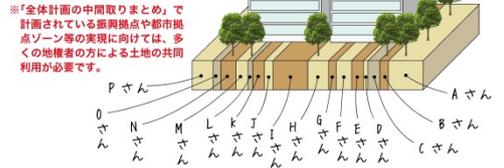
沖縄県、宜野湾市の発展に向けた夢のあるまちづくりを実現する上では、「土地の共同利用」が必要になります！

【「土地の共同利用」の考え方】

「土地の共同利用」とは、同じ土地利用意向を持った複数の地権者の土地を集め、まとまった土地を確保し、同じ目的で土地を利用することをいいます。

例えば…

- 右の図は、申出により A～P さんの土地を集約し、共同で施設事業者に土地を賃貸する場合のイメージです。



3

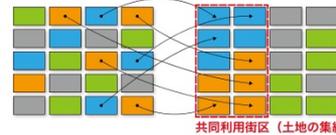
【「土地の共同利用」を行うための手法】

地権者の土地利用意向は様々で、土地をまとめなければ大規模な用地を確保できません。



- 地権者の土地利用意向は様々で、同じ意向の人が隣接、集合しているわけではありません。
- そのため、同じ意向の人を集め、土地をまとめなければ広大な用地を確保することはできません。

地権者の土地利用意向に応じて土地を集約化することにより、共同利用街区を形成します。



- 地権者の土地利用意向に応じて同じ意向の人を集めることで土地の集約が可能となります。
- 集約することで広大な用地を確保するための共同利用街区を形成することができるようになります。

【「土地の共同利用」を行うことによるメリット】

- 土地利用計画の実現**
  - 地権者の土地利用意向を土地利用計画に整合させることが可能となり、計画的な土地利用が図られます。
- 市街化の推進**
  - 共同利用街区への企業立地、事業意欲のある地権者の換地を適地に誘導することにより早期の市街化が図られます。
- 地権者の意向反映による事業の円滑な推進**
  - 地権者意向に沿った土地利用が可能となり、現位置換地の場合に懸念される不公平感を払拭でき、事業の円滑な推進が図られます。
- 小規模宅地の土地活用機会の創出、資産価値の向上**
  - 小規模宅地も共同化により規模の拡大、利用可能性の多様化が生まれ、高収益の土地利用機会を得ることとなり土地の資産価値の向上が図られます。
- 土地の付加価値の形成**
  - 土地の共同化を図り大街区を形成した場合、形成しなかった場合に比べ土地利用のコンセプトが統一され、土地の付加価値の形成が図られます。

4

図：地権者意向アンケート調査票（案）（P3、P4）

県内の「土地の共同利用」によるまちづくり事例をご紹介します！

【事例1】アワセゴルフ場地区

- 全地権者の約6割が土地を提供し、「土地の共同利用」による大街区を形成。
- 県内最大級のショッピングモールを誘致した地区です。



- アワセゴルフ場地区は、戦後駐留軍用地として接収され、米軍のゴルフ場として利用されてきました。
- 平成8年に日米で返還合意がなされ、平成22年7月の返還後、跡地利用に向けて平成25年から土地区画整理事業によるまちづくりが行われています。

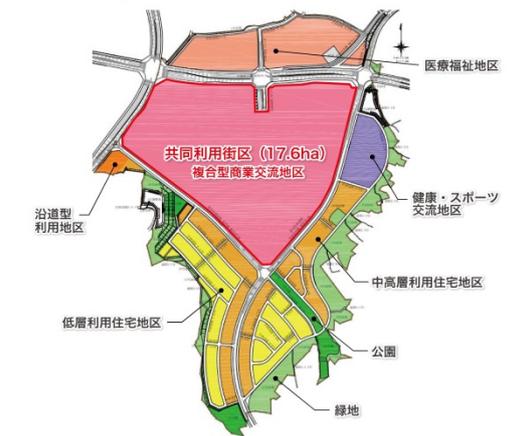
【事業の概要】

事業名称	アワセ土地区画整理事業
事業目的と理念	「広域交流拠点」、「村の新たな顔となる拠点」として新しい街をつくる 【新しい街の形成のための4つの理念】 ①公園・緑地の整備による環境の創造 ②医療施設・スポーツ施設による健康の増進 ③リゾートショッピングモールによる観光の振興 ④病院、商業施設、スポーツ施設、LNG設備による地域防災拠点
施行者	北中城村アワセ土地区画整理組合
施行面積	約47.9ha
地権者数	370人（共有者、相続人含む）
平均減歩率	約38.44%（公共減歩約20.96%、保留地減歩約17.48%）
事業期間	平成25年度～平成31年度

5

地権者の土地利用意向にあわせて土地の集約化により大規模な共同利用街区を形成

- 本地区では、医療福祉地区、複合型商業交流地区、健康・スポーツ交流地区、住宅地区等から構成される土地利用計画を設定しています。
- 地権者意向を踏まえ土地利用計画に合った場所に換地を行っており、地区の大部分を占める複合型商業交流地区では、「土地の共同利用」によって大街区を形成し、県内最大級のショッピングモールの誘致が実現しています。



図：土地利用計画図

- 本地区では、もともと「土地を貸したい」という意向の地権者が約70%存在していました。
- 実際には約60%の方が共同利用街区に土地を提供しており、「土地の共同利用」に対して多くの地権者の合意が得られたため、商業施設を誘致するための大街区の形成が可能となっています。

※アワセゴルフ場地区に関する情報の出典先：北中城村ホームページ「アワセゴルフ場地区土地利用計画」より

【地権者の土地活用方法】

土地活用方法	地権者数
賃貸（イオンモールへ賃貸）	204人（61%）
売却	23人（7%）
自己活用	105人（32%）

6

図：地権者意向アンケート調査票（案）（P5、P6）

## 【事例2】那覇新都心地区

● 共同利用義務街区の設定により、大型商業施設を誘致した地区です。



- 本地区は、戦後駐留軍用地として接収され、米軍の住宅地として使用されていました。
- 昭和40年に2.5ha返還された後、昭和48年に返還合意がなされましたが、5回に渡っての細切れ返還となり、昭和62年に全ての土地が返還されました。
- 返還後は那覇市の新たな都市拠点づくりとして土地区画整理事業によるまちづくりが行われ、新しい街の姿が形づくられています。

### 【事業の概要】

事業名称	那覇広域都市計画事業那覇新都心地区区画整理事業
事業目的	恵まれた立地条件を活かし、都市問題の解決及び都心部の再編、並びに今後の沖縄県の発展を支える新しい拠点として、行政、商業業務の各種中枢機能、総合公園と一体となった文化機能及び住環境の優れた住宅地等複合的機能を持つ魅力ある新都心開発を目的としている。
施行者	独立行政法人 都市再生機構
施行面積	約214ha（うち返還軍用地192ha）
地権者数	約3,500人（換地処分時）
平均減歩率	約30%（公共減歩約26.6% 保留地減歩約3.4%）
事業期間	平成4年度～平成21年度

7

## 那覇新都心のまちづくり方針を実現するために、共同利用を義務化した街区を設定

- 本地区では、商業・業務施設用地、沿道型施設用地、行政施設用地、学校用地、住宅地等から構成される土地利用計画を設定しています。
- 地権者の土地利用意向を踏まえて、換地場所が決められています。また、商業・業務施設用地の一部では共同利用義務街区を設定しており、複数の大型商業施設が立地しています。



※那覇新都心地区に関する情報の出典先：しまいたいNo48「那覇市の都市計画事業のあゆみと展望」より

8

図：地権者意向アンケート調査票（案）（P7、P8）

今後の事業化に向けましては、皆様考える土地利用意向を適宜、確認することになりますが、これからお聞きする内容は、あくまでも現時点での  
**お考えで結構です。**

「全体計画の中間取りまとめ」に沿って跡地利用が進められていくとした場合、返還後のように土地を活用したいですか。あてはまる番号をすべて選び、☑をつけてください。  
また、選択いただいた土地活用ごとに、あなたが所有している土地のどの程度の面積を希望したいですか。おおよその割合を一つ選び☑をつけてください

※本設問回答後は、矢印に沿って次の設問にお答えください。

□1. 自分や家族で土地を使いたい

□全部 □2/3 □半分 □1/3

□2. 土地を貸したい

□全部 □2/3 □半分 □1/3

□3. 土地を売りたい

□全部 □2/3 □半分 □1/3

□4. 利用の予定はないが、土地を財産として残しておきたい

□全部 □2/3 □半分 □1/3

□5. その他 ( )

□全部 □2/3 □半分 □1/3

9

「1. 自分や家族で土地を使いたい」を選んだ方にお聞きします。どのような目的で使いたいですか。あてはまるもの一つ選び☑をつけてください。

住宅  店舗・事務所  農地  わからない  
 その他 ( )

「2. 土地を貸したい」を選んだ方にお聞きします。どのような貸し方が良いと思いますか。あてはまるもの一つ選び☑をつけてください。

借地を希望する個人に貸したい  
 個別に土地を開発する民間企業に貸したい  
 複数の地権者の土地を業約し、共同で活用したいため、それらの土地を一括で管理してくれる組織に貸したい  
 わからない  
 その他 ( )

「3. 土地を売りたい」を選んだ方にお聞きします。誰に売りたいと思いますか。あてはまるもの一つ選び☑をつけてください。

購入を希望する個人に売りたい  個別に土地を開発する民間企業に売りたい  
 国・沖縄県・宜野湾市等の公共機関に売りたい  わからない  
 その他 ( )

「3. 土地を売りたい」を選んだ方にお聞きします。いつ頃売りたいと考えていますか。あてはまるもの一つ選び☑をつけてください。

今すぐでも  跡地利用計画等が示された段階  
 土地が返還された段階  軍用地料が無くなった段階  
 跡地の整備が完了した段階  わからない  
 その他 ( )

1～5を選んだ方にお聞きします。あなたは土地活用を行う場所として、どのような場所を望みますか。あてはまるもの一つ選び☑をつけてください。

自分が所有する土地から移動したくない（現在の場所で土地活用をしたい）  
 土地活用の目的を果たせるのが良い（跡地利用計画に合わせて移動したい）  
 土地を売ってしまうから場所は関係ない  
 わからない  
 その他 ( )

10

図：地権者意向アンケート調査票（案）（P9、P10）