

(3) 「先進地視察会」の実施

1) 取り組みのポイント

若手の会と NB ミーティングにおけるまちづくり先進情報の収集・蓄積及びそのことによる議論の深化を図ることを目的に先進地視察会を開催することとする。先進地視察会は若手の会及び NB ミーティング合同で開催することにより両組織の交流を図り、地域連携の仕組みづくりにつなげていく。

今年度は「全体計画の中間取りまとめ」が策定されたことを受け、「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」と、「全体計画の中間取りまとめ」に位置づけられている広域防災拠点テーマに先進地視察会を開催することとする。

2) 開催概要

- 開催日時：平成 26 年 11 月 27 日（木）～11 月 29 日（土）
- 視察場所：①三郷インターA 地区（埼玉県三郷市）
②三吉野桜木地区（東京都日の出町）
③立川広域防災基地（東京都立川市）
- 視察テーマ：①共同利用による土地活用事例と組織づくり
②広域防災拠点の役割とその運営について
- 参加者：14 名（若手の会 9 名、NB ミーティング 4 名、地主会事務局 1 名）



写真：三郷インターA地区（1日目）



写真：立川防災センター（2日目）



写真：三吉野桜木地区（2日目）



写真：合同勉強会（2日目）

①目的

「若手の会」、「NB ミーティング」におけるまちづくりの先進情報の収集・蓄積と、そのことにより議論の深化を図り、視察会後のそれぞれの組織における議論に役立てていくことを目的として実施する。

②視察先及び視察ポイント

視察テーマ	視察先
<p>①共同利用による土地活用事例と組織づくり</p> <p>→普天間飛行場の跡地開発においては、地域振興、産業振興等の観点から大規模な土地利用、施設整備が構想されており、この計画を推進していくためには、地権者の土地利用意向に応じた土地の集約・共同利用が大前提となる。そのため、共同利用による土地活用を行っている先進地を視察し、その仕組みや実施上の問題点等を把握し、今後の跡地利用の検討を行う上での参考とする。</p>	<p>①三郷インターA 地区（埼玉県三郷市）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地区面積：約 86.3ha ・ 権利者数：713 人（平成 25 年 3 月） ・ 土地区画整理事業による都市基盤の整備を図るとともに、インターチェンジという広域道路網の結節点のメリットを活用した多機能複合型の商業集積を中心に、工業・流通・業務機能等の誘導を図り、併せて良好な住環境の形成を推進している地区。 <p>②三吉野桜木地区（東京都日の出町）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地区面積：約 28.9ha ・ 権利者数：232 人（平成 21 年組合解散時） ・ 大規模商業施設誘致を核とした都市的土地利用への効率的かつ的確な土地活用誘導の実現を図ることを目的に、①円滑な土地活用誘導の実現、②大規模商業施設の確実な誘致、③安定した事業運営のための民間活力の導入の 3 点を運営基本として区画整理技術を柔軟に活用したまちづくりを行った地区。
<p>②広域防災拠点の役割とその運営について</p> <p>→「全体計画の中間とりまとめ」では「広域防災機能の導入」が位置づけられているため、広域防災拠点となっている先進地の中に整備されている施設を視察し、具体的な機能や、施設の概要、またその運営方法等を把握し、今後の跡地利用の検討を行う上での参考とする。</p>	<p>③立川広域防災基地（東京都立川市）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 立川広域防災基地は米軍が接收していた旧陸軍飛行場の返還を受け、跡地利用の一環として整備されている。国営昭和記念公園に隣接し、南関東地域（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県）に広域的な災害が発生した場合に、人員・物資の緊急輸送の中継・集積拠点として災害応急対策活動の中枢を担っている（今回は立川広域防災基地内にある「立川防災館」を視察し、具体的な機能や、施設の概要、またその運営方法等を把握する）。

③視察スケジュール

日 時		内 容	備 考
1日目 11/27(木)	9:00	那覇空港集合	集合場所:3階 JAL カウンター前 JAL902 便 ※貸切バスにて移動 ピアラシティ交流センターにて、 概要説明及び現地視察
	10:05	那覇空港出発	
	12:15	羽田空港到着 ↓ ※移動 昼食	
	14:30	①三郷インターA 地区 (埼玉県三郷市)	
	17:30	↓ ※移動	
	18:30	宿泊先ホテル到着 夕食	
2日目 11/28(金)	8:00	朝食 宿泊先ホテル出発 ↓ ※移動	宿泊先ホテル ※貸切バスにて移動 東京消防庁「立川防災館」にて、 概要説明及び防災体験 概要説明及び現地視察 ※徒歩移動 TKP 上野ビジネスセンター会議室
	9:00	②立川広域防災基地 (東京都立川市)	
	12:00	↓ ※移動 昼食	
	13:30	↓ ※移動	
	16:00	③三吉野桜木地区 (東京都日の出町)	
	17:00	↓ ※移動	
	18:30	宿泊先ホテル到着 ↓ ※移動 合同勉強会 (テーマ:共同利用について) 夕食	
	18:30		
3日目 11/29(土)	9:00	朝食 宿泊先ホテル出発 ↓ 自由行動 ↓	宿泊先ホテル ※電車移動(昼食は各自) JAL919 便
	14:00	羽田空港集合	
	14:55	羽田空港出発	
	17:40	那覇空港到着	
	18:00	解散	

④参加者名簿

No	所属	氏名
1	普天間飛行場の跡地を考える 若手の会	伊佐 善一 (副会長)
2		新垣 祐輝
3		富川 盛光
4		比嘉 立広
5		宮城 克
6		宮城 政司
7		宮城 武
8		宮城 敏彦
9		宮城 真郷
10	ねたてのまち ベースミーティング	呉屋 勝広 (会長)
11		安仁屋 眞昭
12		川田 重則
13		宮本 智子
14	宜野湾市軍用地等地主会	又吉 真由美
15	沖縄国際大学名誉教授	石原 昌家
16	宜野湾市役所基地政策部 まち未来課	仲村 等
17		渡嘉敷 真
18		内野 陽二郎
19	昭和株式会社	丸山 昭彦
20		立山 善宏
21		石井 清志
22		嶋岡 強太
23		平井 茉美

3) 視察内容

①視察まとめ【概要】

	三郷インターA 地区	立川広域防災基地	三吉野桜木地区
所在地	埼玉県三郷市（三郷インターチェンジ周辺地域）	東京都立川市（国営昭和記念公園隣接地）	東京都日の出町（日の出インターチェンジ周辺地域）
面積	約 86.3ha	約 115.7ha	約 28.9ha
概要	権利者数：713 人（平成 25 年 3 月） 土地区画整理事業による都市基盤の整備を図るとともに、インターチェンジという広域道路網の結節点のメリットを活用した多機能複合型の商業集積を中心に、工業・流通・業務機能等の誘導を図り、併せて良好な住環境の形成を推進している地区。	米軍が接收していた旧陸軍飛行場の返還を受け、跡地利用の一環として整備された。国営昭和記念公園に隣接し、南関東地域（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県）に広域的な災害が発生した場合に、人員・物資の緊急輸送の中継・集積拠点として災害応急対策活動の中核を担っている（今回は立川広域防災基地内にある「立川防災館」を視察し、具体的な機能や、施設の概要、またその運営方法を把握）。	権利者数：232 人（平成 21 年組合解散時） 大規模商業施設誘致を核とした都市的土地利用への効率的かつ的確な土地活用誘導の実現を図ることを目的に、①円滑な土地活用誘導の実現、②大規模商業施設の確実な誘致、③安定した事業運営のための民間活力の導入の 3 点を運営基本として区画整理技術を柔軟に活用したまちづくりを行った地区。
特徴	<p>○開発状況</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成 11 年 2 月に区画整理組合の設立認可を受け、事業開始。 道路事業のほとんどは既に完了しており、来年 5 月の換地処分公告に向けて事業を進めている。 従前の居住人口は約 220 人であり、現在は約 1,900 人が居住。 <p>○事業実施の経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> 東京外環自動車道、常磐自動車道の交差する三郷インターチェンジの北側に隣接する地区。 もともとは農地が大半を占める市街化調整区域であったが、三郷インターチェンジの整備により都市的土地利用への転換が必要となった。 <p>○埼玉県の高次商業都市構想における商業ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> 広域商業、流通拠点を核としたまちづくりを目指すことを目的とした高次商業都市構想の商業ゾーンという位置づけを受け、商業施設の誘致に向けて共同利用を検討。 <p>○共同利用実施に向けた申し出換地の採用</p> <ul style="list-style-type: none"> アンケート調査や地区懇談会を複数回実施し、共同利用への参加や換地先の希望等、地権者の意向を把握。地権者の意向に応じて換地を実施。 <p>○共同賃貸事業実施に向けて、共同利用を希望する地権者で構成される三郷土地管理センター準備会を設立</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業用地となる土地の共同賃貸事業参加に申し込んだ地権者約 180 名によって三郷土地管理センター準備会を設立。 三郷土地管理センターでは賃料改定の交渉、賃料の配布等を実施。 <p>○地権者の自主的な共同利用によって沿道に商業施設が立地</p> <ul style="list-style-type: none"> 大きな面積を確保し、大企業に出店してもらうことによって高い賃料を得られることから地権者同士が連携して共同利用を実施。それにより沿道にも大規模商業施設が立地し、相乗効果がえられている。 	<p>○整備状況</p> <ul style="list-style-type: none"> 国営昭和記念公園の隣接地に大規模な防災基地が整備されている。 有事の際の災害対策本部を設置できる予備施設、自衛隊施設、海上保安庁の試験研究施設、消防関連施設等が集積。 <p>○事業実施の経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> 昭和 52 年の米軍基地の返還を受けて整備開始。 広大な土地が確保できたこと、首都圏との好適な距離にあったこと、大規模な火災時も首都圏からの火災旋風等の影響を受けにくいこと等の理由からこの場所に整備された。 <p>○立地施設間の連携を図るため定期的に会議を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> 立川広域防災基地内に立地している施設の関係者が毎年 1～2 回集まり、「パートナーシップ連絡協議会」を開催。国や東京都の防災関連の動きについての協議を行っている。 各施設が連携した取り組みとして、定期的に立川広域防災基地で訓練を実施している。 <p>○立川防災館について</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成 4 年 4 月開館。 立川防災館は東京都民に対する防災教育施設。防火防災普及活動と防災行動力の向上を目的とし、実際に防災体験をすることで都民の防災行動力の向上を目指している。 運営は東京消防庁から公益財団法人東京防災救急協会に委託している。 平成 25 年度の来館者数は約 9 万 2,500 名。開館日 1 日あたりの来館者数は約 320 名となっている。 公的予算によって整備されていることから施設の老朽化に伴う対応が施設整備上の課題となっている。 幅広い年齢層の来館者がいるため来館者の年齢に合った案内の実施と、体験型施設であるため体験中のけがの防止が運営上の課題となっている。 	<p>○開発状況</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成 18 年 4 月に区画整理組合の設立認可を受け、事業開始。 平成 23 年 3 月に事業完了。 従前はほとんど人がいない地区であったが、現在では宅地化の進行によって計画人口の 840 人を超えている。 <p>○事業実施の経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> 首都圏中央連絡自動車道日の出インターチェンジの西側に近接する地区。 もともとは栗畑、野菜畑、雑木林が中心の土地利用となっていた。 大規模商業施設の出店に向けて土地区画整理事業を実施。 <p>○商業施設出店のための大規模街区を生み出すため、申し出換地を採用</p> <ul style="list-style-type: none"> 本地区では当初より、イオンショッピングモールが出店することが決まっていた。従前は大部分が農地であったため、都市的土地利用への大規模な土地利用転換が必要不可欠であった。 商業施設用地は地区積の約半分を占めることから 7 割以上の地権者から土地賃貸を行う必要があり、大規模な面積を生み出すために申し出換地を採用。調整できなかった部分は保留地の一部をイオンが購入している。 <p>○大規模街区の中に将来の道路予定地を保留地として設定し、町が購入</p> <ul style="list-style-type: none"> イオンとの賃貸契約は 30 年の定期借地となっていたことから一般的な短冊換地ではなく、道路状の保留地を将来の道路予定地として配置し、それを道路とみなして一般宅地を換地する方式を採用。 将来の道路となる部分の保留地は町が購入しており、将来道路整備を行うことについて町と協定を結んでいる。 <p>○町による積極的な支援</p> <ul style="list-style-type: none"> 右左折レーンの増設や地区外の道路等は町が整備を行っている。

②三郷インターA地区【埼玉県三郷市】

【視察方法】

三郷インターA地区においては、三郷インターA地区土地区画整理組合の富永事務局長に現地対応していただき、視察会を実施した。

まず、地区内にある地域の交流センター「ピアラシティみさと」において地区の状況やこれまでの経緯、事業のポイント等の説明と質疑応答を1時間程度行った後、富永事務局長及び視察参加者がバスに乗車し、説明をしていただきながら地区内をバスで走り、視察を行った。



写真：三郷インターA地区（1日目）

【説明】

担当者 ○三郷インターA地区は平成11年2月より事業が開始された東京外環自動車道、常磐自動車道の交差する三郷インターチェンジの北側に隣接する86.3haの区域。

本日は事前にいただいた質問事項に沿って説明をさせていただきます。

本組合事業は平成11年2月に埼玉県知事より認可公告を受け、今年で15年9ヶ月が経過したところである。事業の進捗としては、ほとんどの道路事業については既に完了している。来年度の5月には換地処分の公告を受けられるよう事業を進めている状況である。

まず、三郷市の位置については埼玉県の東南端に位置している。東は一級河川の江戸川を挟んで千葉県の松戸市、流山市に隣接しており、西は一級河川の中川を挟んで埼玉県の八潮市、草加市に隣接している。北は埼玉県の吉川市に接しており、南は東京都葛飾区に接している。地勢としては標高1.6～3.4m程度の平坦な地形となっている。本地区は東京外環自動車道、常磐自動車道の交差する三郷インターチェンジの北側に隣接する86.3haの区域である。

○もともとは全域が市街化調整区域だったがインターチェンジの整備に伴い、都市的土地利用へ転換に向けて取り組みを開始。

区画整理事業の実施以前は全域が市街化調整区域であり、一部工場があるものの農地が大半を占めており、地区内の居住人口は約220人であった。現在は世帯数が708、約1,900人が居住している。本地区の周辺には国道298号、東京外環自動車道、常磐自動車道があり、2つの自動車道を結ぶ三郷インターチェンジの整備により農地としての土地利用から都市的土地利用への転換が迫られ、公共施設の整備改善が望まれていた。

○三郷インター周辺地区はA～D地区の4つに分けて整備。土地区画整理事業の実施に向けては関係地権者等に対し、土地利用意向に関する度重なるアン

ケート調査を実施。

昭和54年には行政の方で関係地権者に対し、第1回目のアンケート調査を行っている。昭和55年には三郷インターチェンジ周辺土地利用構想策定の策定に向けて三郷市の中で庁内会議及び土地利用計画検討委員会を開催し、検討を行っている。土地利用計画の調査はインターチェンジの周辺をA地区、B地区、C地区、D地区に分けて行い、昭和56年に関係地権者に対し、三郷インターチェンジ周辺土地利用構想策定調査の報告会を地区別に開催した。その後、昭和57年には三郷インターチェンジ周辺土地利用計画協議会が設置されている。協議会では先進地の視察や地権者に対するアンケート調査等を実施した。昭和60年には三郷インターチェンジ周辺地区整備構想策定調査を実施し、昭和61年に地区懇談会を開催している。そして11月には地権者に対し3回目のアンケート調査を行っている。昭和62年は、第3回アンケート調査の結果報告のための懇談会を開催したが、12月に三郷インターA地区の地権者に対し個別に聞き取り調査を実施した。昭和63年には三郷インターチェンジ周辺土地利用推進協議会から分離し、A地区土地区画整理推進協議会を発足している。同年8月には三郷インターチェンジA地区土地区画整理基本計画策定の業務委託を行っている。その業務の結果については地区懇談会を開催し、地権者の皆様に意見等を伺っている。また、平成2年にはこれまでやってきた説明会等の内容について取りまとめを行っている。第1回目の説明会や懇談会では区画整理に対する賛成率は約51%であり、2回目では62%、3回目には71%となった。本組合は平成11年に認可を受けているが、認可当時は組合員が約530人のうち489人の同意をいただき、同意率が91.6%といった状況の中、認可申請し事業を進めてきた経緯がある。

○三郷インターチェンジ周辺は埼玉県の高次商業都市構想の商業ゾーン。

平成3年には三郷インターチェンジの周辺地区が埼玉県の高次商業都市構想の候補地に選ばれている。高次商業都市構想というのは、県民生活の向上及び地域経済の活性化を目的として民間活力を導入しながら広域商業、流通拠点を核としたまちづくりを目指すことを目的としたものである。そういった中、平成5年に三郷インターA地区土地区画整理推進協議会を解散し、それに代わる組織として土地区画整理準備組合を発足している。また、同年には土地区画整理準備組合、埼玉県、三郷市で構成される高次商業都市構想開発推進協議会という組織を立ち上げており、いかに商業施設を誘致するかといったことが協議された。平成6年には準備会と高次商業都市構想開発推進協議会が中心となって準備会になってから初めてのアンケート調査を実施している。対象者は524名、調査内容としては現在の土地利用状況、土地区画整理事業への賛否、基本計画について、将来の土地利用意向、そしてこの地区は高次商業都市構想では商業ゾーンということで商業施設を誘致する方針となっていることから土地の共同利用について伺っている。

○共同賃貸事業に向けて、共同利用を希望する地権者 180 名で構成される三郷土地管理センター準備会が設立。

平成 8 年には土地利用意向確認調査を実施しており、対象者約 530 名、回答率 91%となっている。この時には土地利用意向確認調査と土地共同賃貸事業の参加申込書を送付している。こうした中、同年には三郷土地管理センター準備会が設立されている。準備会は高次商業都市構想の事業用地となる土地の共同賃貸事業参加に申し込んだ地権者約 180 名が参画している。平成 9 年には商業事業者 8 社からの提案を受け、高次商業都市構想事業の予定者が株式会社ダイエーに決定した。

○三郷インターA 地区土地区画整理事業の都市計画決定及び市街化編入。

その後、平成 10 年に 3 回目の土地利用意向確認調査を実施し、三郷インターA 地区土地区画整理事業の都市計画決定がなされ、同時に市街化編入されている。平成 11 年には埼玉県知事より組合設立の認可を受け、その後第 1 回目の総会を開催している。地権者に土地利用意向調査を行った時の土地利用計画としては商業ゾーンということで用途としては商業地域、建ぺい率が 80%、容積率が 300%となっている。都市計画道路の両側は沿道利用ゾーンということで用途は準住居地域、建ぺい率は 60%、容積率は 200%となっている。また、南側の流通業務ゾーンでは用途は準工業地域、建ぺい率は 60%、容積率は 200%となっている他、一番南側は工業地域の用途となっており、建ぺい率が 60%、容積率は 200%となっている。また、西側は第一種住居地域となっており、建ぺい率 60%、容積率 200%、東側は専用住宅ということで第一種中高層住居専用地域となっており、建ぺい率 60%、容積率 150%となっている。

減歩率に関しては多機能複合型商業地区では 43%、沿道利用地区では 42.8%、流通業務地区では 35.4%、工業地区では 32.1%、一般住宅地区及び専用住宅地区では 32.2%となっている。

○出店企業の撤退を受けて、新たな出店企業を誘致。

平成 13 年には 2 回目の土地利用意向確認調査を実施している。この時には事業もだいぶ進んでいることから換地設計に反映させるための最終的な調査となっている。本地区における換地手法はアンケート調査にもとづく申し出換地を採用している。そういった中で平成 14 年に急にダイエーが撤退することになってしまった。商業用地への換地を申し込んでいた 180 名近くの方々の中には次の事業者が決まらなると不安ということで、共同賃貸事業から抜きたいという意向の方もかなり出てきていた。そのため、三郷市、組合、土地管理センター等が協議を行い、すぐに次の事業者の募集を行っており、29 社程に声をかけ、11 社からの応募があった。そしてコンペを行った結果、最終的には現在のトステムビバ（ビバホーム）とイトーヨーカドーが進出することとなった。本地区では区画整理事業を行っているため当然減歩があり、商業用地の面

積は約 15.7ha あるが共同賃貸事業に申し出を行った約 180 名の減歩計算をすると約 1 万坪が保留地ということになる。そのため、1 坪 40 万円ということで、総計 40 億円で保留地を買ってもらおうということを事業者の出店の条件の 1 つとしていた。そのため、トステムビバに 1 万坪買っていただき、残りの面積については賃貸している。本地区に出店する事業者は平成 14 年に内定しており、その後事業計画を出してもらい、仮換地指定を一括で行っている。

ダイエーの場合もオープン時期としては平成 17 年の夏ごろを予定していたが、次の事業者も同時期のオープンを目指し、仮換地指定を行い、道路工事等を行ってきた。都市計画道路や地区内の道路をオープン時までには整備するという条件で企業が進出することになっていたのだからかなり強硬なスケジュールで道路の整備が進められた。道路についてはオープン前に完成し、平成 17 年 5 月にスーパービバ三郷店とイトーヨーカドー三郷店がオープンしている。

○事業費の余剰分で三郷市立ピアラ交流センター及び近隣公園を整備し、市に寄付。

その後も事業を進めてきており、平成 22 年に事業費の精査を行ったところ事業費もかなり余裕があるということで地域のためになる施設をつくろうと、「三郷市立ピアラ交流センター」と隣接する近隣公園の整備を行っており、組合から市に寄付をしている。「三郷市立ピアラ交流センター」と近隣公園の整備は平成 23 年に着工し、平成 24 年 7 月にオープンしている。そのような状況の中、最終的な事業計画の変更の認可をいただき、来年 5 月の換地処分の公告を待っている状況である。

○本地区ではアンケート調査にもとづく申し出換地による共同利用を実施。

事業の仕組みと事業実施に向けて行った取り組みについては、土地の集約化と共同利用の仕組みに関して説明させていただく。準備組合から組合になる際に全地権者を対象にアンケート調査を行っているとともに、地区懇談会もかなりの回数実施し、地権者の方々に共同利用や申し出換地に対する意向を把握させていただいた。

本地区では総事業費 290 億円でスタートしている。その時の保留地の処分単価は 69 万円/坪となっていた。当然バブルも崩壊していたのでその金額は厳しいということもあり、平成 13 年に事業の再構築を行い、総事業費を 220 億円まで下げ、保留地処分単価も 33 万円程度とした。事業の再構築にあたっては地権者の皆様を対象に地区懇談会を複数回開催し、減歩率を上げさせてもらった。

○組合施行による事業実施。

本事業は組合施行となっている。地権者数に関しては、認可時は 530 名でスタートしているが、現在 750 名いる。また、地権者の中から役員を選定しており、役員の定数は理事が 19 名、監事 3 名となっている。本地区では 100 名以上の組合員がいるので総代制をとっている。総代の定員は 55 名となっており、

組合員の中から選挙で選出している。また、従前の土地の評価等を行う評価員が5名いる。三郷市の方からは技術指導ということで、平成13年～21年までは2～3人組合事務所の方に出張という形で朝から夕方まで勤務してもらっていた。事務局は平成13年までゼネコンが担当していたが、平成13年からはコンサルが事務局となり、平成13年～26年までコンサルの方から多いときは10名、現在は5名の事務局員が派遣されている。理事会については毎月最低1回、多い時には2回開催しており、理事、監事、事務局、三郷市の方から担当課長に出席いただいている。理事会の中には総務係、会計係、設計・工事係、補償係、換地係の5つの係があり、理事会に挙げる前の案を検討している。監事については年4回、年度別の支出の決算書や金銭物品の出納に関するもの等の監査を行っている。また、組合の最高議決機関として総会がある。地権者は750名もいるので、組合設立総会、理事・監事選挙、総代選挙の際に総会を開催している。

○地区の景観を向上させるため景観検討委員会を設立。

当組合では多少事業費も余裕が出てきたことを受け、公共施設のグレードアップを図ろうと、平成20年に景観検討委員会が設けられている。委員会のメンバーとしては、理事から6名、市の職員2名となっており、委員会は理事会の下部組織ということでスタートしている。職務としては、公共施設の建設と近隣公園の整備、公共施設の修景、都市計画道路における自転車歩行者専用道路の整備、視覚障がい者誘導のための設備の設置等、地区内の景観に関すること検討し、実際に整備を行っている。

○組合、三郷土地管理センター、行政等の連携による事業の実施。

各段階で関わった組織と役割分担について、一部行政からコンサルに委託したのもあると思うが、地権者に対するアンケート調査や協議会の発足等については行政にやってもらっている。事業の実施については、区画整理事業の認可後になるので換地処分、登記、清算までは行政より技術指導を行ってもらいながら組合が主体となって業務を行っている。事業終了後、組合は解散するので最終的には町会や行政に継続してまちづくりを行ってもらい、住みよいまちにしてもらう流れになっている。

土地の集約化、共同利用に向けた地権者の合意形成に関しては、平成6、8年に地権者を対象とした土地利用意向確認調査を実施している。共同利用についての地権者との合意形成に向けては、アンケート調査の結果にもとづき、事業用地への換地を希望する方を会員として三郷土地管理センターの設立準備会をまとめている。出店企業者決定後、賃貸借に関する承諾書を地権者用にいただき、合意形成を図った経緯がある。

三郷土地管理センターは共同利用を行っている場所の地権者の委任を受けて代理行為を行う会社となっている。役員は10名程おり、賃料改定の交渉や賃料の配布等を主に行っている。

○共同利用実施後は所有権移転が問題となる。

共同利用実施後に発生している問題点とその対応については、三郷土地管理センターから伺った話によると、長期間を見据えると相続や売買等が発生するため、所有権移転の問題があると聞いている。事業者、土地管理センターの間では賃貸借契約を結んでいるが、契約書の中には契約期間中は本契約を解約しないことを前提とするため相続人にもその契約を履行してもえるような文言が入っているとのことであった。また、相続人ではなく、第三者に売却しようとする人もいる。事業者に賃貸借を行っている土地は短冊換地を行っているため、短冊換地を行っているところの地権者が土地を売却する場合、まずは両隣の地権者に話をして売却を勧めるが、それもできない場合は土地管理センターが優先的に買い取る機会を与えているようである。これまで10件ほどこういったケースがあったが、全く関係が無い方が共同利用を行っている土地を購入した事例はなく、関係者の方が権利を取得している状況である。今後色々なケースが生じると思うので、最初に様々な想定をした中で対策等を決めておいた方が良いのではないかとのことであった。

○地権者の自主的な共同利用によって都市計画道路沿道に商業施設が立地。

組合が設立する時から現在の事業用地に関しては共同利用を行おうということで事業がスタートし、あれだけの大きな施設ができています。共同賃貸事業を行った土地で商業施設ができた後、広い道路の沿道にもヤマダ電機等のお店が出店しており、そのことによる相乗効果で賑わいを見せています。沿道のお店は当初計画の中には無かったものである。沿道には申し出換地によって沿道を希望した地権者がはりついている。地権者は当初自分でお店を持ちたい、沿道なので高く売れるだろうということで希望したと思うが、現実的には小さい土地でお店を誘致するのはなかなか難しい。大手の企業に出店してもらうためには広い面積を用意しなければならないが、大手企業に来てもらえると高い賃料で賃貸することができる。そういったこともあり、沿道に換地された地権者の中から換地を集合させ広い面積を確保した上で大手に貸したいという話が出て、各街区の中での話し合いで一緒にやっということが決まっている。出店企業からは組合の方に問い合わせ等が来ることから、こういった企業から話が来ているが広い面積を必要とするので、皆さんが集まって面積を確保しなければならないという話をさせてもらった。そのため地権者と組合が連携したことによって今のようによくお店が立地していると思う。

現地視察

○高次商業ゾーン

- ・180名の地権者がスーパービバホーム、イトーヨーカドーに賃貸で土地を貸している。
- ・土日は駐車場が満車になるような状況であり、今年で9年目を迎えている。

○都市計画道路沿道

- ・ヤマダ電機やワンダーグーのある都市計画道路の沿道も共同利用による賃貸を行っている。
- ・地区内の都市計画道路沿道は大手企業が出店しているところもあるが、倉庫や駐車場等の土地利用が図られているところもある。

○流通ゾーン

- ・ほとんどの地権者が共同で賃貸を行っている。
- ・もともと地区内で工場等をやっていた方が区画整理の換地移転ということで新しい場所で操業しているところもある。
- ・西友の物流センターは組合の保留地を買ってもらっている。この物流センターは西友の拠点となっており、一晩中車が入り出しているような状況である。

○工業ゾーン

- ・もともと地区内で工場等をやっていた方が区画整理の換地移転ということで新しい場所で操業しているところもあるが、共同利用による賃貸で操業しているところもある。
- ・工業ゾーンでは倉庫や段ボール工場等が立地している。
- ・工業ゾーン及び流通ゾーンの道路は最低 8m確保している。

○調節池

- ・面積は 6.8ha となっている。
- ・平常時水はほとんどない状態となっている。
- ・現在、多目的広場（公式の 400mトラック、サッカー場の整備）としての整備を計画しており、来年度から市の方で工事を行う予定となっている。

【質疑応答】

- | | | |
|---|---|---|
| 質 | 問 | 減歩率が 35.7%となっており、公共が 19.8%、保留地が 15.9%となっているが、保留地はどういった名目のためにあるのか。 |
| 回 | 答 | 土地区画整理事業なので、事業資金に充てることが大きな目的である。事業資金としては行政の補助金等もあるが、地権者の皆さんが出しあった保留地を一般の方へ売却することによって得られる収入が主たる事業費となる。そのため、売地として減歩によって生み出されたものが保留地である。 |
| 質 | 問 | 公共の 19.8%というのは道路や公園に使われるということか。 |
| 回 | 答 | そうである。
保留地については集約を行い、大きな面積にして処分しようかとも考えていたため、商業ゾーン等では 1 万坪程度の保留地をつくっている。しかし、住居用 |

のゾーンでは換地を行う中でどうしても指定された場所ではないところに移動させてほしいといった要望があり、保留地との場所の変更等を行っているためゾーンによっては保留地がバラバラになっている。保留地はまとめた方が望ましいので、本地区ではできる限りまとめている。

質 問 ゆくゆくは道路が狭くなるのではないかという印象を持ったのだが、そういったことはないか。

回 答 住宅地については一般的には 4m道路となっているが、本地区では 4m道路はつくらず、6m以上の道路をつくっている。工業・流通エリアでは 8m以上の道路をつくるという基準がある。都市計画道路については、幅員 29mのかなり広い道路をつくっている。そのため、埼玉県の中でも広い道路設定を行っていると考えている。

街区の長さを広く設定してしまうと旗ざおを入れて土地利用を凶らなければならなくなってしまうが、本地区では街区の長さを短くし、正背で使えるような土地にしている。そして最低宅地規模を約 150 m²としている。この面積はサラリーマンの家では建物を建て、2 台分の駐車場を確保できるような規模となっている。

質 問 ダイエーが撤退することになり、共同利用を申し出ていた地権者以外にも全体的な影響はあったのか。

回 答 事業者が出店するということで土地の共同賃貸事業への希望者を募り、換地設計を行っていたため、共同賃貸事業を辞めて他の場所に換地を行うとなると入る余地が無い状況があった。ダイエーの撤退を受けて地権者への説明を行ったところ、共同賃貸事業から抜きたいという人が数十名いたので個別に訪問し、なんとか残っていただきたいと説得を行った経緯がある。その時に出た問題としてはやはり賃料である。当時の賃料と現在の賃料はだいぶ差があり、当時の方が高かった。

質 問 財源の根拠を教えてください。

回 答 基本事業費が約 19 億 1,000 万円、地方特定道路に関する補助金が約 9 億 900 万円、三郷市からの補助金が約 8 億 3,970 万円、公共施設管理者負担金（地区内に調整池があり、開発の際の調整池としての役割も兼ねているが近隣を流れる一級河川の水を一時的に溜める役割があるため、用地補償費として支払われるもの）が約 45 億 4,000 万円となっている。工事については県にやってもらっているので、組合から負担金を出している。一番大きい事業費は保留地処分金であり、計画上では 140 億 9,000 万円となっている。現在処分した金額としては 130 億円程度となっている。残りの約 10 億円に関しては工場跡地が

ある部分が全て保留地になるので、それを処分することによって約 140 億円程度の収入が得られると考えている。総事業費としては 231 億 8,700 万円となっている。

質 問 保留地処分金が計画段階では 140 億円となっており、現在 130 億円程度は処分できているということであった。もし保留地が売れなければ財源の確保はできないと思うが、保留地処分の見込みはどのようにしているのか。

回 答 当初の事業計画の中では保留地処分の単価を設定する。この金額については不動産鑑定等を参考にして金額を算出しており、当初は坪当たり 69 万円となっていたが、結果的には平均して 40 万円/坪となっている。この金額については計画段階では少し低くしておいた方が良くと思う。昔はどんどん金額が上がっていったが、最近では下がっていく傾向にあるため慎重に設定していかねばならないと思う。

質 問 農地が点々と残っているが、どういったことで農地を残しているのか。

回 転 農地としておくには税金が高いため土地利用がなかなかできないということではないか。地区の周辺に関しては生産緑地になっている。生産緑地でなければ農地にしておくのは税金が高くなるので色々な理由があって農地にしていると思う。

【視察のようす】



三郷インターA 地区の概要説明を受けた「三郷市立ピアラ交流センター」
(近隣公園側)



三郷インターA 地区の概要説明を受けた「三郷市立ピアラ交流センター」
(道路側)



「三郷市立ピアラ交流センター」内の
体験学習室で担当者から説明を受ける
視察会参加メンバー



「三郷市立ピアラ交流センター」内の
体験学習室



「三郷市立ピアラ交流センター」内の
フリースペース



「三郷市立ピアラ交流センター」
ロビー



「三郷市立ピアラ交流センター」に隣接する芝生広場（近隣公園）



「三郷市立ピアラ交流センター」に隣接するコミュニティガーデン



「三郷市立ピアラ交流センター」に隣接するコミュニティガーデンを見学する視察会参加メンバー



バスで地区内を見学しながら担当者が説明を行っているようす



共同利用によってできた商業施設
(イトーヨーカドー)



共同利用によってできた商業施設
(スーパービバホーム)



都市計画道路沿道の地権者による共同
利用によってできた商業施設



流通ゾーンに立地する倉庫



地区内にある彦野調節池

③立川広域防災基地（立川防災館）【東京都立川市】

【視察方法】

立川広域防災基地においては、立川都民防災教育センター（立川防災館）で視察会を実施した。まず、立川防災館内でオリエンテーションを行った後、約1時間半程度をかけて防災ミニシアターで東日本大震災をテーマにした映像の視聴、東日本大震災の際の震度を想定した地震の体験、火事が起こった際の避難方法を学べる煙体験を行った。その後、立川防災館 館長より立川広域防災基地全体の概要と立川防災館の役割、目的、運営方法、整備にあたっての問題点等についての説明と質疑応答を30分程度行った。



写真：立川防災センター（2日目）

【説明】

担 当 者

○立川広域防災基地は米軍基地の跡地利用として整備。

立川広域防災基地については立川防災館の運営の範疇ではなく、内閣府によって立川広域防災基地が設置されている。

これまでの経緯としては第二次世界大戦後、アメリカ軍がこの辺りの敷地一帯を使用していた。昭和52年にはアメリカから土地が返還され、返還に伴って国の方でこの土地を何かできないかを検討した結果、立川広域防災基地として整備することになっている。

○有事の際、首相官邸等で災害対策本部を設置できない場合の予備的な施設。

立川広域防災基地の役割としてはまず、近年危惧されている首都直下型地震等の発生の際に首相官邸等で災害対策本部を設置できない場合の予備的な施設としての利用がある。関東エリアにおける災害時の予備的な基地としては、立川広域防災基地の他に有明地区（東京都江東区）と東扇島地区（神奈川県川崎市）の2つがある。有明地区も東扇島地区も埋立地に立地している。首都が災害による被害を受け、災害対策本部を違う場所に設置しなければならなくなった場合、第一義的には立川広域防災基地を使うと思う。

○米軍基地の返還に伴い広大な面積を確保できたこと、首都圏との好適な距離、首都圏からの火災旋風等の影響を受けにくいこと等の理由で整備。

広域防災基地をこの場所につくった理由としては、広大な土地があったということもあるが、首都圏から概ね30km圏内にあり隣には国営昭和記念公園があることも影響している。昭和記念公園は災害時には大規模な避難所として受け入れられるような施設となっている。また、この場所は火災時に火災旋風等の大量の煙が発生した場合も飛行機を飛ばす際に風の影響を受けにくい地域

であるということもあり、この場所に整備したとされている。

○自衛隊、警視庁、海上保安庁、東京消防庁等の管轄の施設が集積。

JR 立川駅の南側のエリア一帯が立川防災基地として利用されており、その中に国もしくは東京都の施設が立地している。具体的には一番大きな面積を占めているのは自衛隊の立川駐屯基地である。自衛隊は全国に大きな拠点が5カ所あるそうだがそのうちの1つとなっており、航空部隊を始めとする色々な部隊が集結、常時している。立川広域防災基地の西側一帯は立川駐屯基地となっており、広大な面積を有している。自衛隊の学校等も中に併設されている。

その他、警視庁の機動隊の施設や、海上保安庁の試験研究センター等もある。海上保安庁の施設に関しては、海洋関係の調査研究を行っている施設となっており、年1回行っている庁舎開放の際には色々な実験施設を見学できる。

立川広域防災基地の中央にある立川防災合同庁舎は、主に有事の際に災害対策本部が移転してきた場合の中核施設となるものである。

さらに立川広域防災基地の東側には備蓄倉庫等がある他、日本赤十字センター等の医療施設も立地している。備蓄倉庫に関しては昨今、東京都知事が舛添知事になった際に、備蓄倉庫が空いているということで、東京都が国に対してもっと有効的に活用してほしいと要望しており、国も承諾していることから今後多機能的な備蓄を行ったり、他の用途で施設を使用する等の検討がなされている。

東京消防庁のエリアでは立川防災館が立地している他、立川消防署、ハイパーレスキュー隊のいる第八消防方面本部、航空隊の4施設が併設している。立川消防署については都内にある83消防署の1つとなっている。第八消防方面本部については、役割が2つある。都内には東京消防庁管轄の消防署が83署あり、それらは10個の方面に分けられているため、多摩エリアの消防署の指導助言等を行う役割と、ハイパーレスキュー隊としての役割がある。ハイパーレスキュー隊に関しては全国的にも非常に有名となっており、東日本大震災や御嶽山の噴火に対しても出動している。ハイパーレスキュー隊では様々な装備を持っており、重機関係の車両や1km以上離れた所まで送水ができる消防車等がある。東京以外の場所で大災害があった場合、ほぼハイパーレスキュー隊は何らかの形で出動しており、緊急援助隊として活動している。航空隊に関しては立川の航空隊以外に江東区にもあるが、立川の航空隊では大小様々な航空ヘリを8機所有している。東京都には島しょもあることから島しょ地域での急病人の搬送や林野火災の際の消化対応、地方で生じた大規模災害時の人員輸送や上空からの情報収集活動等を行っている。

主な立地施設は以上ようになっており、日本国内を見てもこれだけ大規模な広域防災基地は類を見ないのではないかと思う。

○各組織の連携を図るため、年1~2回立地施設の関係者が集まる「パートナ

ーシップ連絡協議会」を開催。

立川広域防災基地には立川駐屯基地、警視庁の機動隊、海上保安庁、東京消防庁、災害対策本部を設置する施設、備蓄倉庫等が立地しているが、それらの施設の関係者が毎年1～2回集まって「パートナーシップ連絡協議会」を開催している。協議会では国や東京都の防災関連の動きについて協議したりしている。また、定期的に立川広域防災基地で訓練を行っている。

○東京都民に対しての防災教育施設として立川防災館が誕生。

立川防災館がつくられた経緯としては、あくまでも東京都民に対しての防災教育施設として設立されている。設立された時期は平成4年4月であり、今年で23年目を迎えている。東京消防庁が管轄する施設の中で名称に「防災館」とつく施設は3カ所あり、立川防災館、豊島区にある池袋防災館、墨田区にある本所防災館となっている。これらは東京消防庁の方から委託を受けて運営している施設となっている。立川防災館の運営については東京消防庁から公益財団法人東京防災救急協会に委託を行っている。東京都以外からも来館者はいるが、本来は都民のために設立した施設であり、防火防災普及活動と防災行動力の向上を目的とした施設となっている。立川防災館では体験をしていただくことで都民の皆さんの防災行動力の向上に貢献するために日々運営をしている。

○立川防災館には年間約9万2,500名が来館。

立川防災館の入館者については、平成25年度は約9万2,500名となっており、開館日1日あたり約320名の方が来館している。傾向としては東日本大震災があった翌年がピークであり、それまでの来館者数から比べると何万人も増加したが、ここ最近はやや減少傾向にある。しかし、開館当初と比べるとかなり多くの方に来ていただいている状況である。

○施設整備上の課題は施設の老朽化に伴う対応。

立川防災館を整備する際の問題点としては、年月が経つことによって来館者のニーズが変わるのでニーズに応じてやっていきたいこともあるが、公的な予算を使っている以上、施設に新しい設備等を入れづらいということがある。そのため、施設の老朽化に伴う対応が問題となっている。

○運営上の課題は来館者の年齢に合った案内の実施とけがの防止。

また、来館者は小さい子どもから高齢の方までいるので、幅広い年齢層の方々にどのような対応ができるのかということも問題となっている。本日もインストラクターがご案内をしたが、日々来館者の方の声を聞き、なるべく来館者の方のリクエストに応えられるよう案内を改善している。

立川防災館供用開始後の問題点としては、立川防災館は体験型の施設なので来館者がけがをすることに対して注意しなければならない。開館後20数年間の間には大けがをされた人はいないが、小さなけがをされた方は散見されている。体験型施設ということであまり緩い体験では効果が無くなってしまいが、逆に激しすぎてしまうとけがをしてしまうので、その点を考えながら運営を行

っている。大きな問題点というのは今のところ特に発生はしていないが、日々
けがなく来館者の方が学んでいただけるよう、配慮している。

【質疑応答】

質 問 災害に休みはないと思うが、この施設の勤務体制はどのようになっているのか。

回 答 立川防災館は東京消防庁の委託を受けて財団法人東京防災救急協会が運営して
いる。職員に関しては所長と課長補佐は東京消防庁から派遣されているが、そ
の2名以外は東京防災救急協会の職員となっている。東京消防庁の職員は災害
時に参集義務があるが、東京防災救急協会の職員はそのようなことはない。例
えば開館時に何かあった場合は当然来館者の安全管理を行う。また、この施設
は東京都の一時滞在者施設であるため、地震等の発生後東京都の要請を受け
ると帰宅困難者の受入れ施設となる。有事の際にはそのような対応を取ること
になっている。

東京消防庁の場合は、震度5弱以上の地震が都内で発生すると必ず指定された
消防署に参集するシステムになっている。私も東京消防庁から派遣されてい
るので、有事の際には立川防災館に来て一時滞在者施設として利用できるよう開
設の準備等を行わなければならない任務がある。

質 問 ハイパーレスキュー隊については東京都以外にも出動しているとのことであ
ったが、依頼があった際に出動しているのか。

回 答 国の法律で決まっており、被災した所の知事から要請があつて出動する場合と、
要請を待つことなくこちらで判断して出動する場合がある。先日長野県で発生
した北部地震の際は国の要請を受けて緊急援助隊として出動している。一般的
には被災した所の知事からの要請を受けて出動している。

緊急援助隊の活動は被災のあった都道府県に応じて行う任務が事前に決まっ
ている。それをもとに国から要請が来るようになっている。

質 問 海外にも出動しているのか。

回 答 海外にも出動している。国際緊急援助隊（IRT）という組織がある。ハイパー
レスキュー隊は東京都内に4隊ある。海外に出動する隊員は登録制の国際的な
資格がなければならない。ハイパーレスキュー隊に関しては全ての隊員がその
資格を持っているので、普通の消防署から海外に行くことは無いがハイパーレ
スキュー隊は要請があった際には誰かが行くようなシステムになっている。

質 問 少年消防隊の募集を行っているパンフレットがあつたが、どれくらいの年齢の
子がどのような活動をしているのか。

回 答 消防少年団については、小学校 1 年生から中学校 3 年生までを対象に、東京都内の消防署を 1 つの組織として運営を行っている。どこの消防署でもおよそ 20～30 名程度の団員がいる。例えば、秋の火災予防運動等のイベント時に消防少年団の方々に参加してもらい、初期消火訓練の実演や毎年 1 月 6 日に行っている出初式の中でパレードを行ってもらったりしている。また、毎月 1 回以上はどこの消防署でも消火訓練や結索訓練（ロープワーク）、応急救護訓練等の活動を行っている。子ども達の組織なので夏休み期間中はキャンプ等に行き、そこで訓練を行ったりもしている。

質 問 この施設ができてから最大でどの程度の震度の地震を経験しているのか。

回 答 東日本大震災の際の震度 5 弱が最大である。
地震発生時は開館中だったの来館者も多数いたが、その中には帰れない方もいたのでそういった方には夜 7～8 時ごろまで施設内に滞在していただき、交通機関が復旧してから帰宅してもらった。

【視察のようす】



防災体験及び立川広域防災基地に関する説明を受けた立川防災館



立川防災館で防災体験に関するオリエンテーションを受けているようす



ミニシアターで東日本大震災に関する映像を視聴する視察会参加メンバー



地震発生時の避難行動について説明を受けているようす



地震発生時に使用する機材等について説明を受けているようす



東日本大震災時の地震を体験する視察会参加メンバー（地震発生前）



東日本大震災時の地震を体験する視察
会参加メンバー（地震発生中）



火災発生時の避難行動について説明を
受けているようす



煙体験についての説明を受けているよ
うす



立川防災館 館長より立川広域防災基地及び立川防災館の概要について説明を受けているようす



立川防災館 館長より立川広域防災基地及び立川防災館の概要について説明を受けているようす



立川防災館 館長より立川広域防災基地及び立川防災館の概要について説明を受けているようす



立川防災館内の展示を見学しているようす



東日本大震災や、阪神大震災に関する展示



防災に関する図書コーナー

④三吉野桜木地区【東京都日の出町】

【視察方法】

三吉野桜木地区においては、地区内を歩いて視察を行った。本地区の従前のようすや区画整理事業実施に至った経緯、土地利用別の現在の状況等についての説明を受けながら、イオンショッピングモールを出発点として30分程度地区内を歩きながら視察した。



写真：三吉野桜木地区（2日目）

【説明】

担 当 者 現地視察

○従前の土地利用について

- ・もともとはほとんどが畑と雑木林であった。平成15年ごろでも地区内の公図上の道路が現況と合っていないという状況であり、ほとんど人が入っていない地区であった。

○商業施設

- ・本地区は三吉野桜木地区というが、もともとあった名称を使用している。桜の木が生えていたことが名前の由来となっている。イオンでは木を大事にすることをコンセプトとしているので、地区にもともとあった木の中でも残せるものは残そうと、イオンの敷地内にもともとあった木を残している。
- ・本地区は全体で約30haあるが、イオンの面積が約15ha弱あるので地区の約半分がイオンとなっている。区画整理では減歩があるので、本地区の地権者の7割程度の方がイオンに土地を貸している。残りの3割はその周囲に換地されている。

○住宅

- ・区画整理事業でつくられた公園の周りは戸建住宅のエリアとなっている。
- ・戸建住宅は、もともとは区画整理の財源となる保留地であった。

○道路沿道

- ・隣接する街区に商業施設が立地しているところでは、道路沿道は複合商業地域として位置づけられており、商業系の施設が建てられる用途となっているが、現状ではあまり商業施設は無く、アパートや戸建住宅が主となっている。
- ・道路沿いに木が沢山植えられているが、東京都の条例等で緑地率が決まっており、大きな商業施設をつくる際には緑地を広く確保しなければならないことになっている。そのため、イオンによって木が植えられている。

○農地

- ・本地区の事業はイオンショッピングセンターを誘致するということから始ま

っているが、地権者の中には農業を続けたいという意向の方もいた。農業を継続する方に関しては、地区内の第二種中高層住宅専用地域のエリアに集まってもらえるよう話をし、そのエリアに換地を希望してもらった。現在はアパート等を建設した方もいる。

- ・本地区はもともと農業振興地域の農用地区域であったが、全員同意ということで町の別のところに農用地を移し、農振農用地から除外して市街化編入している。

○保留地

- ・保留地は戸建住宅として販売している。
- ・ショッピングセンターの街区の確保が調整できなかった部分は保留地の一部をイオンが購入している。東京都の中でも山に近い地域なので、1 坪約 30 万円程度で売られたと思う。

○周辺地域

- ・地区周辺には亜細亜大学が立地している。
- ・本地区の外周に隣接している道路は昔から整備されている道路である。しかし、左折レーン等はイオンショッピングセンターができる時に改めて整備しており、その費用は町とイオンモールが出し合って賄っている。
- ・本事業実施にあたっては町の大きな協力を得られ、地区外の道路に関しては結構町の方で整備してもらった経緯がある。

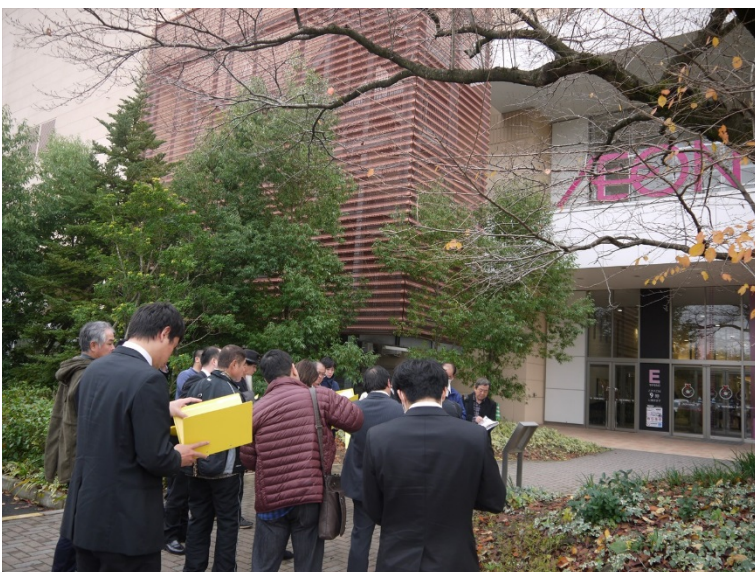
【視察のようす】



三吉野桜木地区の概要について説明を受けているようす



共同利用によってできた商業施設（イオンショッピングモール）



イオン敷地内に植えられた木について説明を受けているようす



三吉野桜木地区の概要について説明を受けているようす



商業施設周辺に立ち並ぶ戸建住宅やアパート



地区内を歩きながら視察を行っているようす



土地区画整理事業によってできた公園
の竣工記念碑



土地区画整理事業によってできた公園



三吉野桜木地区に隣接する道路につい
ての説明を受けているようす

3-4. 「地権者・市民等への継続的な情報提供」に向けた取り組み

(1) 地権者支援情報誌「ふるさと」の作成・発行

1) 取り組みのポイント

地権者に対しては一昨年度まで、跡地利用に関わる行政側からの最新情報や地権者側の検討組織である若手の会の活動状況等に関する情報の提供、各種説明会等への参加の促進を目的に、地権者支援情報誌「ふるさと」が発行されており、地権者が跡地利用等に関する最新情報を得るための重要な情報発信媒体となっていた。しかし、昨年度は普及啓発用絵本や漫画本、「お笑い普天間劇場」の開催等、「全体計画の中間取りまとめ」に関する情報提供を行うための情報発信媒体の作成等に注力したため、情報誌の発行を行わなかった。

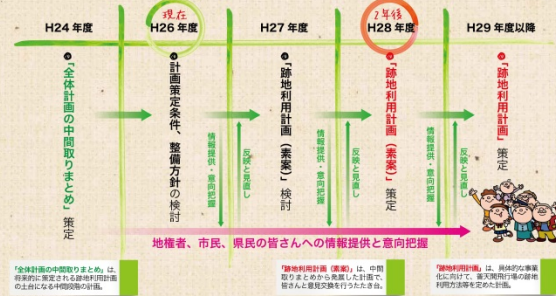
そこで今年度は情報誌による情報提供を再開させることで、地権者を対象とした継続的な情報発信媒体としての確立を目指す。また、地権者支援情報誌「ふるさと」の発行によって、「全体計画の中間取りまとめ」の計画内容や跡地利用の実現に向けた前提の考え方となっている「土地の共同利用」についてわかりやすい情報提供を行うとともに、次年度以降に予定している地権者意向把握調査についての周知等を行うこととする。

2) 情報発信の内容

回数	発送時期	主な掲載内容
第40号	平成27年2月	<p>○報告・紹介事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「全体計画の中間取りまとめ」の概要紹介 ・跡地利用計画（素案）策定に向けた今後のスケジュールの紹介 ・若手の会と地主会の連携により実施した字別出前意見交換会（神山地区）の実施報告
第41号	平成27年3月	<p>○報告・紹介事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「全体計画の中間取りまとめ」の前提となる「土地の共同利用」に関する概要紹介 ・跡地利用計画（素案）策定に向けた今後のスケジュールの紹介 ・地主会役員を対象に行った「土地の共同利用」をテーマとした勉強会の実施報告 <p>○告知事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地権者意向アンケート調査実施のお知らせ

平成 28 年度に跡地利用計画の素案が取りまとめられる予定です！

本誌の表でご紹介したとおり、沖縄県と宜野湾市は、平成 25 年 3 月に「全体計画の中間取りまとめ」を策定しました。今後は、平成 28 年度を目途に、跡地利用計画の素案が取りまとめられます。計画策定に向けては、地権者、市民、県民の皆さんへの継続的な情報提供と意向把握を行いますので、ご協力をお願いします。



字別に地主会役員と跡地利用を語る！「若手の会」が活発な活動を展開！

「普天間飛行場の跡地を考える若手の会(通称:若手の会)」は「普天間飛行場の跡地を成功させるためには、若い世代が主体的に考え、行動していくことが重要」との地主会等からの要請、期待を受けて平成 14 年に発足した組織です。

今年度は、毎月 1 回の定例会(第 2 火曜日の午後 7 時 30 分から宜野湾市役所で開催)に加え、自主的な活動にも力を入れており、その一つとして昨年度に引き続き、字別に地主会役員の方々と普天間飛行場の跡地利用に関する意見交換会を行っています(今年度は神山地区、昨年度は、新城、大山、宜野湾地区で開催)。

今後も自主活動の一環として、「若手の会」が各字を回り、意見交換会を開催していく予定です。



普天間 若手の会 検索

「若手の会」では、Blog や Facebook で日頃の活動を公開しています！ぜひチェックしてみてください！
こちらはブログの QR コードです！

【地権者支援情報誌「ふるさと」発行元】
宜野湾市役所 基地政策部 まち未来課
〒901-2710 沖縄県宜野湾市野島 1 丁目 1 番 1 号
電話 098-893-4401 (直通) FAX 098-892-7022

普天間飛行場跡地利用に係る情報は、宜野湾市ホームページや情報提供窓口(宜野湾市基地政策部まち未来課)でも提供しております。情報収集や跡地利用に係る要望・ご意見を伝える場としてお気軽にご利用ください。



ふるさと

vol.40
2015
3月 March
発行
宜野湾市基地政策部まち未来課

地権者支援情報誌「ふるさと」では、普天間飛行場跡地利用に係る最新情報をお伝えします。



未来の普天間飛行場跡地は、こんなまちにしようと考えています！

沖縄県と宜野湾市では共同で普天間飛行場跡地のまちづくりの検討を進めており、平成 25 年 3 月に普天間飛行場跡地利用計画の策定に向けた「全体計画の中間取りまとめ」を策定しました。未来の普天間飛行場のまちづくりに向け、これからも地権者や市民、県民の皆さんの意見を聞きながら更に進化させていきます。



図：地権者支援情報誌「ふるさと」40号(表面)

「全体計画の中間取りまとめ」概要紹介

平成 25 年 3 月に、沖縄県と宜野湾市が共同で策定した「全体計画の中間取りまとめ」をご紹介します。今後はこの「全体計画の中間取りまとめ」をベースに平成 28 年度に跡地利用計画の素案を取りまとめる予定です。

沖縄らしい「緑・水、歴史・文化」と国際的な「新しい都市」をひとつにしたまち



「緑の中のまち」をつくる

これまでの調査の結果、普天間飛行場には自然(緑地や地下水脈)や歴史・文化等の多くの資源が残っていることがわかっています。普天間飛行場の跡地利用に向けては、それらの資源をひとつにし、「特色のある環境」を生み出すために、大規模公園を中心とした「緑の中のまち」をつくりたい。



まちがつながる



これまで市の真ん中にあった普天間飛行場の跡地利用が進むことにより、道路がつながり交通の便が良くなるだけでなく、水と緑がつながることによって良好な環境や景観が形成されます。これにより、地域全体がひとつの都市となり、高度な都市機能を持つ 100 万都市が形成されることとなります。

人々が集まるまちができる

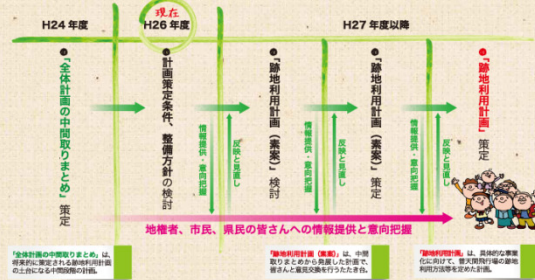


- | | | |
|---|--|---|
| 産業機能
医療・生命科学
環境・エネルギー
リゾートコンベンション
国際協力・貢献
研究開発、広域防災など | 商業利用
ショッピングモール
ホテル・駅
行政・教育・文化
医療・福祉など | 風景生活
「旧集落」の空間再生
多様なライフスタイルなど |
|---|--|---|

図：地権者支援情報誌「ふるさと」40号(中間)

今後、跡地利用計画の素案が取りまとめられる予定です！

沖縄県と宜野湾市は、平成25年3月に「全体計画の中間取りまとめ」を策定しました(平成26年3月改訂)。今後は、跡地利用計画の素案に向けた検討を行い、最終的に跡地利用計画が取りまとめられます。計画策定に向けては、地権者、市民、県民の皆さんへの継続的な情報提供と意向把握を行いますので、ご協力お願い致します。



地主会役員の皆様を対象に「土地の共同利用」をテーマとした勉強会を開催！

地権者全員で普天間飛行場の跡地利用を考えていくための第一歩として、平成27年3月16日(月)に「宜野湾市軍用地等地主会」の役員の皆様を対象に「土地の共同利用」をテーマとした勉強会を開催しました。

勉強会へは「普天間飛行場の跡地を考える若手の会」も含め17名の方々に参加頂き、「土地の共同利用」に関する説明を行った後、質疑応答・意見交換を行いました。

普天間飛行場の跡地利用は今後、より具体的な計画を検討していく段階となるため、地権者の皆様とともに検討を進められるよう、「ふるさと」や各種説明会を通じた情報提供や意見交換等を継続的に行っていきます。



【地権者支援情報誌「ふるさと」発行元】
宜野湾市役所 基地政策部 まち未来課
〒901-2271 沖縄県宜野湾市東一丁目1番11号
電話 098-893-4401(直通) FAX 098-892-7022

普天間飛行場跡地利用に関する情報は、宜野湾市ホームページや情報公開窓口(宜野湾市議会議事録等)でも提供しております。情報公開や跡地利用に係る要望、ご意見を述べるときはお気軽にご活用ください。



ふるさと

vol.41
4月 2015 April
発行
宜野湾市基地政策部まち未来課

地権者支援情報誌「ふるさと」では、普天間飛行場跡地利用に係る最新情報をお伝えします。



今後、皆様の土地利用意向をお聞きするアンケート調査を実施する予定です！

沖縄県と宜野湾市では共同で普天間飛行場跡地のまちづくりの検討を進めており、平成25年3月に普天間飛行場跡地利用計画の策定に向けた「全体計画の中間取りまとめ」を策定しました(平成26年3月改訂)。今後「全体計画の中間取りまとめ」をさらに発展させた計画づくりに向けて、地権者の皆様の土地利用意向をお聞きするアンケート調査を実施する予定です。ご協力を宜しくお願い致します。



図：地権者支援情報誌「ふるさと」41号(表面)

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！

今後策定される跡地利用計画「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。



「土地の共同利用」が必要になります！

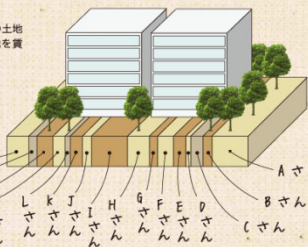
【「土地の共同利用」の考え方】

「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。

※「全体計画の中間取りまとめ」で計画されている振興拠点や都市拠点ゾーン等の実現に向けては、多くの地権者の方による土地の共同利用が必要です。



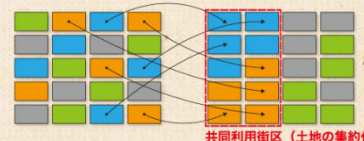
【「土地の共同利用」を行うための手法】

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、同じ意向の人が集まっ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】

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 土地の付加価値の形成
 - 土地の共同化を促り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。

図：地権者支援情報誌「ふるさと」41号(中面)