

(2) 世代交流ディスカッションの開催

1) 取り組みのポイント

跡地利用に対する市民の関心の向上を図るきっかけづくりとして、「普天間飛行場跡地の未来を考えよう！」をテーマとして「世代交流まちづくりゆんたく会」と題した意見交換会及びワークショップを開催する。

「世代交流まちづくりゆんたく会」では幅広い世代の方を招き、世代を超えた意見交換及びワークショップを行うことで市民の跡地利用に対する関心の醸成を図る。また、併せてNBミーティングの活動周知を行うことで会の認知度向上、新規メンバー獲得につなげる。

2) 開催概要

○開催日時：平成 28 年 1 月 30 日（土） 13：00～16：00

○開催場所：宜野湾市中央公民館展示室（宜野湾市民会館 2 F）

内 容：①普天間飛行場跡地利用計画に係る取り組み状況の説明

②NBミーティングの取り組み紹介

③宜野湾での思い出を絵に書いてみよう！

④「普天間飛行場跡地の未来を考えよう！」をテーマにしたディスカッション

⑤「私たち市民が跡地利用に望むこと」をテーマにしたワークショップ

○参加者：20名



写真：宜野湾市による跡地利用に関する説明



写真：ディスカッションのようす



写真：ワークショップのようす



写真：世代交流ゆんたく会の参加者

2016年（平成28年）1月30日（土曜日）まちづくり新報

「市民は使い手のプロである」

宜野湾市に住む様々な年代の方々やNBMから参加者を集め、世代を超えて座談会のように気軽に普天間飛行場跡地利用について話し合う「NBM世代交流まちづくりゆんたく会」が行われた。
基地の跡地利用において、地権者や有識者、行政の方々で話し合われている現状に対して「市民は使い手のプロである」というコンセプトを持つことで、市民が参加しやすいまちづくりを目指す。



「プロはゴキョク」



NBM世代交流まちづくり ゆんたく会

與島優貴（20歳・沖縄国際大学）色んな年代の方と写真を見ながら話すことで、残したいとか、宜野湾らしさなど、作るだけじゃない大切なことに気が付いた。

レゴブロックで作る宜野湾市

設計図や模型、白地図、レゴブロックなどを用いてアイディアを可視化！手を動かすことで、頭で思い描いていた宜野湾市が立体的になった！世代ごとに必要だと思っていた施設や道路が違ふことに気づくグループも！大発見☆



世界一危険なまちから
世界一平和なまちへ



佐藤努（62歳・自営業）それぞれの違う視点の人が集まることで、発想が豊かになった。レゴのまちづくりで子ども頃の頃を思い出して楽しくなった。



宜野湾の未来は わたしたちが考える

世代を越えて「ゆんたく」することで、普天間基地跡地利用がより「ジブンゴト」となった今回の交流会、まちを作るのは、他の誰でもないわたしたち。みんなが住みやすいわいたしたち。みんなが未来を考えた宜野湾市の未来を考え、作るきっかけになったのではな（終）



(3) 若い世代間での意見交換会や討論会等のイベントの開催

1) 取り組みのポイント

跡地利用に対する市民の関心向上を図るきっかけづくりとして、「市民目線で跡地利用を考える」をテーマとして「NBM Youth Conference Netate2016 普天間飛行場跡地利用学生円卓会議」と題した討論会及び意見交換会を開催し、市民の跡地利用に対する関心の醸成を図ることと併せ、NB ミーティングの活動周知及び新規メンバー獲得を図る。

「学生円卓会議」では宜野湾市の将来のまちづくりを担う大学生を登壇者として招き、各学生の専門分野にもとづく討論を行う。なお、登壇者については、事前学習会を行い、現在の跡地利用計画、他地域の軍用地跡地利用事例、周辺地域の現地視察会等を通して知識を習得した上で、討論会及び意見交換会に参加を行うものとする。

2) 開催概要

- 開催日時：平成 28 年 2 月 27 日（土） 13：00～18：00
- 開催場所：沖縄コンベンションセンター会議棟 A棟A2
- 内 容：①普天間飛行場跡地利用計画に係る取り組み状況の説明
②登壇学生による議論（11名）
③大学生の議論に対して参加者を交えたディスカッション
- 参加者：39名（大学生の登壇者11名、一般参加者28名）



写真：NB ミーティング会長によるあいさつ



写真：宜野湾市による跡地利用に関する説明



写真：ディスカッションのようす



写真：一般参加者との意見交換のようす

普天間飛行場跡地利用学生円卓会議

11人の大学生が専門分野から考える「世界で一番住みやすいまち」とは

「白熱」
の機会を
交換の意
見とパズ
ルでオ
ペー
は、若
者間
を
進
め
る
。プ
ロ
グ
ラ
ム



若者が跡地利用へ参加し意見を発することにより、一般市民の跡地利用への参加を促進することを目的として開催された「普天間飛行場跡地利用学生円卓会議」。宜野湾市内にある琉球大学、沖縄国際大学、大学院の各専門分野（学部や専攻）から学生を代表登壇者として招待し、若者間で様々な視点で話し合いを進める。プログラム



與島優貴

（沖縄国際大学2年次）
歩行者を第一に考えた「歩いて楽しいまちづくり」を提案。市民が暮らしやすいまちを企業が積極的に取り組んでいく必要がある

上原崇利

（琉球大学3年次）
世界的な観光需要は将来的に伸びがある

瀬長卓哉

（琉球大学3年次）
宜野湾市には多くの歴史的遺がある。歴史的遺産を残すことは、教育においても観光の面においても保全する必要がある。

長谷川清人（琉球大学2年次）

新しいまちづくりを考えるうえで作るだけでなく、歴史文化を守っていくことも大切にして

喜友名奏

（沖縄国際大学2年次）
人口が減ると労働力が減ると言われているが、教育環境を整えることで生産率が上がり経済発展に繋がっている。

島袋真衣（琉球大学2年次）

消費を抑えるまちづくりを提案。環境に優しいまちづくりができるはず

嘉陽宗一郎

（琉球大学3年次）
エンターテインメントを活用した、新しい宜野湾市の魅力発信を中心にまちづくりを！

又吉麻奈美

（沖縄国際大学3年次）
弱者にも優しいモデルになるような宜野湾



緊
張り始めた面持ちでしゃべり始める登壇学生が印象的



な始まり方を示した円卓会議。最初は発散という形で思い思いのまちづくりを話していく。第二部からは「軸」をテーマに会場から出た質問に答えることにより、宜野湾の具体的な話になっていった。会場からは多様な意見を投げかけた。この意見交換の場により、まちをつくるという意識を「作ること」ができた。これからは現段階での理想のまちづくりではなく、自分、そして自分の周りの人たちが誰か、必要とするのか、まちづくりを私たちが意識する必要があるのかかもしれない。

学生円卓会議

この質問に対して。意見を交換

菅野さん
琉球大学所属



昨
年4月、宮城から沖縄の主に被ばくした学生が、被災地から来た私の視点では、防災拠点を作りた

オブザーバー参加型意見交換会

前回引き続き開催された。以前にもあった意見交換会が、今回も開催された。立ち場から、多くの学生に促したい



参加者の声

、ご来場いただきありがとうございましたノ



主催：宜野湾市/ねたてのまちベースミーティング
企画：昭和株式会社/株式会社がちゅん

図：まちづくり新聞

(4) - 1 字別意見交換会の開催

1) 取り組みのポイント

地権者との直接的な対話の場として、平成 24 年度まで「地権者懇談会」を開催してきたが、行政からの情報発信だけでなく、参加した地権者の意見の誘発と関心を高める取り組みが必要となっていた。

そこで今年度は行政の説明に加えて、若手の会で今年度検討してきた「土地の共同利用」に関する情報発信も併せて行う「字別意見交換会」を開催し、中間取りまとめ等の計画づくりに関するこれまでの経緯と進捗状況の報告、地権者の土地活用に関する情報提供・説明・意見交換を実施する。また、次年度に実施予定のアンケート調査の周知を図ることも併せて行う。

2) 実施概要

○開催日：平成 28 年 2 月 4 日（木）、12 日（金）、15 日（月）、18 日（木）、21 日（日）

○内 容：①計画づくりのこれまでの経緯

②- 1 跡地利用計画実現のために

②- 2 若手の会の紹介

②- 3 夢を実現する土地活用に向けた私たちの考え（案）

③質疑応答、意見交換

表：「字別意見交換会」の開催日時、会場、対象地区、参加者数

No	開催日時	会 場	対象地区	参加者数
1	平成 28 年 2 月 4 日（木） 19：00～20：30	宜野湾公民館	宜野湾、佐真下	22 名
2	平成 28 年 2 月 12 日（金） 19：00～20：30	宜野湾市農協会館 （2 階 蘭の間）	野嵩、中原、赤道、上原、神山	25 名
3	平成 28 年 2 月 15 日（月） 19：00～20：30	沖縄コンベンションセンター （会議棟 B2）	大山、伊佐、真志喜、大謝名	23 名
4	平成 28 年 2 月 18 日（木） 19：00～20：30	喜友名公民館	新城、喜友名	11 名
5	平成 28 年 2 月 21 日（日） 14：00～15：30	宜野湾市立中央公民館 （2 階 集会場）	全地区	26 名
合計				107 名

※参加者数に若手の会の参加者の人数は含まない



写真：字別意見交換会のようす①



写真：字別意見交換会のようす②

3) 質疑応答・意見交換内容

①1 日目 (平成 28 年 2 月 4 日 (木))

- 開催日時：平成 28 年 2 月 4 日 (木) 19:00~20:30
- 開催場所：宜野湾区公民館
- 出席者：地主会：4 名、若手の会：10 名、一般地権者：22 名

質問・意見	現在公民館の近くに住んでいるが、普天間飛行場が返還された際には跡地の中の静かな場所に住みたいと思っている。年齢も 70 才を過ぎているため、何年後に返還され、返還されてからすぐに使えるようになるのか説明して欲しい。また、若手の会は男性だけなのか。女性の方にも若手の会へ参加して意見交換して欲しい。
回答	普天間飛行場の返還は 2022 年度又はその後と国から示されているが、様々な条件等が解決されてからとなる。昨年 3 月に返還されたキャンプ瑞慶覧の西普天間住宅地区 (約 51ha) は、普天間飛行場 (約 481ha) の約 10 分の 1 の規模であるが、不発弾処理等の引き渡しまでに 3 年が予定されている。普天間飛行場では返還から引き渡しまでの作業を国の方でスムーズに進めていただきたいと思っているが、それでも 5 年以上かかることになると思う。それからさらに 5 年・10 年かけて区画整理等で整備を進めていくこととなる。ただ、跡地の計画はまだ先の話と思われるかもしれないが、早い段階から積み重ねて計画をつくっていければと考えている。
回答	現在若手の会の活動に女性が 1 名参加されている。今後まちづくりの検討を進めていく上で、子ども達を育てていく環境や優しいまちづくり等、女性の参加は欠かせない。若手の会では地権者の子や孫を受け入れる体制は出来ているため、男女を問わず是非参加いただきたい。また、静かな場所に住みたいというご意見等も、若手の会で検討して皆さんと意見交換しながら意向醸成を進めていければと思う。
質問・意見	若手の会の年齢はいくつまでになるのか。
回答	普天間飛行場の地権者数は 3,000 名以上で、平均年齢は 70 代近いと思うが、それより若い 20~60 代であれば若手の会で活動出来ると考えている。
質問・意見	字宜野湾が村の中心であったため、元の場所に帰りたいたいと思っているが、自分達の土地がどのような場所に入っていくことになるのか。まちづくりが進められる間も固定資産税等を負担しなければならないが、那覇新都心では道路等が整備されるまでに 20 年近くかかり、税金を支払うために小規模な地主は土地を売ってしまったという話を伺った。普天間飛行場ではその半分くらいの期間で進められるように検討されていると思うが、収益をあげられるようになるまで固定資産税を免除出来れば共同で貸すこと等も含めて地主も協力しやすいと思う。また、早期にまちづくりが進められることは皆が希望することであるが、道路や公園等に減歩で土地を提供する話を理解出来なければまちづくりへの協力も難しいと思う。どれほどの減歩率になるのか、今後詳細に説明していただかなければ地主は納得出来ないと思う。

回	答	税金に関しては担当ではないためお答え出来ないが、地権者の生活維持に向けて様々な法律が改正され、返還後も補償金や給付金等の軍用地料に代わる収入の確保に努めていることをご理解いただきたい。また、減歩は地主にとって一番大きな問題であると思う。ただ、普天間飛行場の原状では道路等がないため、区画整理の減歩によって用地や事業費等を生み出していくこととなる。西普天間住宅地区でも確定はしていないが、概ね 30～35%の減歩率で跡地の整備を進めることについて、地権者の皆さんにご理解をいただきながら進めている。最近の区画整理は概ねその前後の減歩率で進められているが、現時点の普天間飛行場の計画では減歩率の計算は難しいため、詳細をお示し出来る時期にご説明していきたい。
質問・意見		ただ今減歩率のお話があったが、以前の説明会では減歩率が 40%程度、あるいは 50%程度というお話もあったがどうなのか。
回	答	跡地の計画の検討を詳細に進めなければわからない部分もある。ただ、地権者は減歩を減らしたいと思うが、整備する前と後の土地評価に基づく増進率の考え方で、減歩率が高ければ地権者が損をするというわけではない。そうした内容についても時期がきた際には詳しくご説明していきたい。
質問・意見		新聞等でディズニーランドの計画が報じられていたが、ディズニーランドが出来るのであれば現在の計画は関係なくなってしまうのではないかと。賛成か反対かを地主会長に伺いたい。
回	答	普天間飛行場に誘致する話ではなく、ディズニーリゾートホテル等を誘致したいと市長は言っていた。あくまで、市長のトップセールスによる誘致に政府からも協力の意向が示されているという話で、市長が誘致したいと思っても、地権者が賛成をしなければ誘致は出来ないし、ディズニーランドの運営会社が様々な調査を実施して、商売が成立すると見込めれば進出することになる。 地主会が賛成・反対することではなく、これは一つの夢として地権者から様々な意見があげられている。中間取りまとめが策定されているが、地権者が賛成しなければ県・市が描いた跡地利用も実現することは出来ない。そのため、皆さんの意見を伺いながら合意形成を進め、土地を売りたい・貸したい等の意向を踏まえた用地の確保と共同利用や企業誘致等も検討していかなければならない。これは地権者の意向にかかっていると思う。
質問・意見		以前の基本計画では大規模公園が 100ha と示されていたが、若手の会は 150ha 必要ということで、計画が度々変わるのはどうなのか。どのくらいで基本計画が固まるといった見通しはあるか。また、地権者の意向が反映されるように説明会やアンケート等が行われているが、組織的に意向を反映させる観点で現在は地主会が参加していることになるか。今後計画が煮詰まっていく中で、地権者の意向が組織的に反映される仕組み等が検討されているのかどうかを伺いたい。
回	答	平成 8 年に普天間飛行場の返還が発表され、市は県や国と共同で計画づくりに取り

組んできた。時代や流れによって変わる部分もあるが、変わらない大事な部分を抑えた上で平成 24 年度に中間取りまとめが策定された。今後は平成 29 年度に向けて跡地利用計画素案の策定に取り組んでいるが、この内容も返還時期との兼ね合い等で変わる要素もあると思う。ただ、文化財の保全やターム畑へ水を供給する役割といった自然を残すこと等、変わらない部分は残した上で、行政だけでなく地権者の皆様へ情報を提示してご意見を伺いながらとりまとめていきたい。また、地権者の組織は大きな開発になるほど重要になる。区画整理を行う際には、地主会やそこから発展した開発を考える会など、段階的な経過を経て法的な組織へ移行していく。現段階では地主会や若手の会との調整を中心に進めているが、内容が煮詰まっていけば組織づくりが必要となる。意見を取り入れて欲しいとの要望があれば、時期と内容をみながら組織づくりの検討も進めていきたい。

質問・意見

若手の会への女性の参加は宇宜野湾地主会も望んでいたことであり、是非女性の方を推薦して欲しい。男性の意見だけでなく女性の意見も含めて跡地利用の検討に取り組んで欲しい。今回、若手の会から軍用地料に代わる収入の考えが打ち出され、今後も地主に対する検討を進めていただけたらと思っている。ただ、企業誘致について、沖縄では賃金が高いことや休暇を多く取ること等で大手企業の進出は難しいとされており、海外に輸出する製品をつくる企業は東南アジアへ進出している。過去にナショナルが糸満市に土地を買って進出しようとしたが、先程の理由でその土地は糸満市に寄付されて公共施設等が整備された。特別な税法上の処置等も検討しなければ企業誘致は難しいと思う。また、ある地域では国の補助事業を全て洗い出した上で、誘致する企業への補助金、固定資産税の減免、人材確保の支援等が行われて、500 名以上の雇用を創出する企業誘致が実現されている。こうしたことも念頭に置いて若手の会に検討いただきたい。

市・コンサルもお互いにしっかり勉強して、法律や様々な国の援助を洗い出しながら、今後とも地権者と行政と一緒に跡地利用に取り組むことで、地権者に不利益がないように取り組んでいただきたい。

②2日目(平成28年2月12日(金))

- 開催日時：平成 28 年 2 月 12 日 (木) 19:00~20:30
- 開催場所：宜野湾市農協会館 2 階 蘭の間
- 出席者：地主会：3 名、若手の会：8 名、一般地権者：25 名

質問・意見

返還された軍用地は多々あるが、那覇市のおもろまちは軍用地の時と比べて、都市化されてどれくらいの効果があったのかを把握されていれば教えていただきたい。

回答

県の方で経済波及効果を試算しているが、那覇新都心地区について、返還後は返還前と比べて 30 倍以上の経済効果と数万人の雇用が生まれたと記憶している。普天間飛行場においてもそれと同等、またはそれ以上の経済効果が期待されるのではな

		いかと考えられている。
質問・意見		緑地の割合はどれくらいの規模を想定されているのか。
回答		本日まで説明した中間取りまとめでは、100ha 前後の大きなまとまりとネットワーク型でつながっていく緑地・公園として、全体で概ね 100～150ha の大規模公園が想定されている。
質問・意見		だいぶ大きな割合になると思うが、維持管理方法や緑地の土地は地権者から買い取りとなるのか借地となるのか、どのようにお考えか。
回答		那覇新都心地区やアワセゴルフ場地区等、これまでの跡地利用は商業ベースで取り組まれてきた。普天間飛行場跡地の中に商業地区も出来ると思うが、残された緑地を活用し、緑に囲まれたまちを目玉として跡地利用を進めていければと考えている。大規模公園の経営については、緑地を配置するだけでは活用されないことや収益をあげられないこと等も考えられるため、国営公園の可能性も含めて、県と共同で管理方法の検討を進めている。まずはコンセプトを固めてその方向に向けて取り組んでいく段階であり、それほどの用地をどのように取得していくか、地権者の皆さんにもご相談しながら、買い取りか・貸していただくのかを示していければと考えているが、現時点では決まっていない状況である。
質問・意見		共同利用や土地活用は良く理解しているが、返還後に大規模公園が計画されている中で、公園と商業地の地価は返還されて 10 年・20 年後でも一緒になるか。
回答		返還後に土地を取得する際の価格は、公園はいくらということではなく、平坦地や斜面地等の現在土地のある場所が影響してくる。跡地の開発は区画整理が手法として使われることが多く、公園・住宅地・商業地等へ換地されることとなるが、価格は現在土地がある場所が基本となるため、価格の違いが出てくるかもしれない。軍用地の賃借料は宅地と宅地見込み地の 2 種類であるが、返還後の土地の価格はその時点の評価等によって変わってくる。現時点でいくらになると言える段階ではないため、詳細をお示し出来る時期にご説明していきたい。
質問・意見		現在予想することは困難かと思うが、中央エリアや北側エリア等にわけられ、緑地帯や幹線道路等が配置されている中で、地主は価格に関することが気になるため、そうした観点も考慮して検討されているのか。
回答		地権者の皆様の財産であるため、価格や区画整理の減歩等が気にかかるところだと思う。ただ、先程ご覧いただいた絵は構想の段階であるため、価格や減歩率等の詳細をお示しすることは難しい。そうした状況の中で、現在の跡地の計画を出来るだけお示ししてご意見をいただきながら、土地利用の方法や考え方を持っていただく活動に取り組んでいるため、情報が不足している部分もあるかと思うが、ご理解をいただければと思う。

③3日目（平成28年2月15日（月））

- 開催日時：平成28年2月15日（木）19：00～20：30
- 開催場所：沖縄コンベンションセンター会議棟B2
- 出席者：地主会：4名、若手の会：5名、一般地権者：23名

質問・意見	跡地利用を進める際に様々な問題があるかと思うが、汚染物質や不発弾等はどのように調査を行い、改善されていくのか。
回答	過去に返還された沖縄市のサッカー場等では様々な廃棄物や汚染物質が問題となっているが、平成24年度に跡地利用の法律が改正された。キャンプ瑞慶覧の西普天間住宅地区（約51ha）は昨年3月末に返還されたが引き渡しはまだされていない。その理由は国の責任で不発弾、廃棄物や汚染物質等がないかを調査し、必要があればその除去・回復を行うことが法律で義務付けられているためである。西普天間住宅地区では現在沖縄防衛局が作業を進めているが、引き渡しの予定は平成30年3月頃とされている。また、国任せではなく市や県の環境部局等も作業の方法等について、内容を確認しながら進められている。ただ、普天間飛行場は面積が大きいいため、相当の時間がかかるかもしれない。現時点ではその段階まで進んでいないが、国の責任で出来るだけ早く取り組んでいただきたいと考えている。
質問・意見	土地の共同利用でデパート等が出来た後に撤退してしまった場合、地権者が自分達で区画整理や売買等を行わなければならないか。また、税金も固定資産税が割高になると思うが減額等は可能なのか。
回答	土地を共同で利用される方々について、短冊型や企業の撤退後も継続して使い続けられる形の配置など、区画整理を行っていく上で様々な土地の配置等を検討することで、地権者の皆様に不利益が生じないような形で事業が進められていくこととなる。
回答	土地の共同利用において撤退は一つのリスクであるが、それを出来るだけなくすことやしっかりとした企業を呼び込むこと、撤退してしまった際にすぐに対応出来るように共同利用の方々に組織づくり等も必要かと思う。企業が撤退しても固定資産税は路線価等で決められるため、すぐに安く出来るということとは出来ない。ただ、そうした部分も含めて地権者の方々が今後どのような土地利用をしていければ生活の維持が出来るか、地主会や若手の会でも様々な検討が進められており、行政だけでつくる跡地ではなく、地権者の皆様方の土地利用も一緒に検討していければと思う。土地の共同利用は手法の一つであり、今後も様々な提案を行いながらご意見を伺っていければと思う。

④4日目(平成28年2月18日(木))

- 開催日時：平成28年2月18日(木) 19:00~20:30
- 開催場所：喜友名公民館
- 出席者：地主会：4名、若手の会：10名、一般地権者：11名

質問・意見 今回の字別意見交換会の説明の趣旨をお聞きしたい。また、中間取りまとめは決定しているが、内容はまだ固まっていないとご説明があったが、今後どのように事業計画に経過していくのかをお聞きしたい。

回答 字別意見交換会の目的として、1点は県と市が共同で平成24年度に策定した中間取りまとめの情報発信が不足しており、パンフレットでは内容もわかりづらいため、PV等で内容を説明出来ればと考えている。ただ、現地の立入調査を実施出来ないため、立入調査や文献調査等を進め、もう少し具体化させた跡地利用計画素案を平成29年度までに策定していきたいと考えている。そのためにこうした説明会等を開催して様々なご意見等を確認しながら取り組みを進めている。もう1点は、普天間飛行場には4,000人近い地権者がおられる中で、軍用地料を収入とされている方々の生活を維持・継続していくため、地主会や若手の会は地権者の立場から検討されている。立場は違うが連携して取り組んでいることから、検討された内容を発表いただいて、地権者の様々な土地活用の参考に出来ればと考えて意見交換会を開催している。

質問・意見 地権者にとって重要な財産であるため、出来るだけ活かしていただきたいと思う。その中で関心があることとして、ディズニーランドを持ってくる話はどなたが発想されたのか。政府の提案か、市長が提案されたのかを教えてください。

回答 我々跡地の部署で調整している内容ではなく、市長選で2期目の政策としてあげられて国と調整している内容である。我々が確認している内容として、ディズニーランドのようなエンターテインメント施設ではなく、普天間飛行場や西海岸等も含めた市内へホテル等を誘致出来ないかという政策があげられている。今後跡地に誘致することになれば県や地主会も含めた地権者の皆さんとも調整が必要になるが、現在はその段階ではないため、一つの可能性としてご理解いただければと思う。

質問・意見 私はヨーロッパの歴史を研究している。東京ディズニーリゾートは約100haであるが、フランスのディズニーリゾートは2,000ha以上あり、フランス政府・パリ市・民間も含めた様々な人達がディズニーと交渉してきた中で、フランス・パリのアイデンティティは何かを真剣に議論してあのような施設がつけられた。佐喜眞市長の公約であれば是非実現していただきたい。その際に沖縄のアイデンティティをしっかりと確認した方が良いと思う。2万年以前に我々の先祖が大山に住みついたが、沖縄の人達は14・15世紀頃にレキオと呼ばれる勝負の民として活躍していた。そのような私達の本当の意味でのアイデンティティは調べてみなければわからないと思う。沖縄の人達は素晴らしい歴史を持っているが、薩摩の侵攻や琉球

処分以降はアイデンティティが否定されてきた。そのため、ここでもう一度回復する必要があるのではないかと。

それを実現させるため、東アジアを中心とした中で沖縄のアイデンティティを見える化した街並みを実現させた中にパリのようなディズニーリゾートの誘致に取り組んでいただきたい。宜野湾市民全員で皆が納得する形のアイデンティティをつくる事が出来れば、翁長知事も賛成されると思うし、政府も早く返還した方が良いと思われると思う。そうした取り組みを広げることが、中部も含めた跡地の返還を早めることにつながっていくと思う。市長が本当にディズニーリゾートを誘致するのであれば、組織をつくって積極的に行動した方が良いと思う。

回 答 市長の2期目の公約としてあげられた話で、我々も細部まで調整されていない部分もあるため、普天間飛行場に誘致されるのかどうかも含めて今後調整を進めていければと思う。今後そのような情報等が出てくればお知らせする機会もあるかと思うので、ご理解いただければと思う。

⑤5日目(平成28年2月21日(日))

- 開催日時：平成28年2月21日(日) 14:00~15:30
- 開催場所：宜野湾市立中央公民館2階集会場
- 出席者：地主会：3名、若手の会：7名、一般地権者：26名

質問・意見 若手の会の資料の27頁に、「売却も含めた共同利用の可能性」で『相当なリスクもある』と記載されているが、どのような内容を示しているのか。

回 答 地権者が集まった組織で自分達で共同利用を進めていく際に、うまくいかなければ期待した利益を得られず、借地料を下回ることも考えられる。組織でまとまって取り組んでいかなければ、期待よりも安くなってしまうリスクや、社会情勢を踏まえて企業は動いているため、撤退のリスク等も考えられることを示している。

回 答 補足として、県や市の先行取得で売却する場合は5,000万円控除が適用されるが、返還後に地権者が自分達で土地活用する場合はその控除が適用されないため、土地の価格が上昇しなければ県や市の先行取得で売却して5,000万円控除を適用した場合に対してリスクがあるという意味合いである。

質問・意見 若手の会の資料の19頁の図面に住宅地や緑地・公園等もあるが、その中に人材育成に関する施設等も含まれているのか伺いたい。近くに大学があり、返還された場所で国際医療拠点の話もあるが、周辺との関連は考慮されずに普天間だけで検討されているのか。

回 答 若手の会の図面は若手の会で考えられた必要な部分を取り上げているため、県と市で考えている跡地の大まかなゾーンとして配置方針図をご覧いただきたい。振興拠

		<p>点・都市拠点・居住ゾーン等がある中で、緑に囲まれた振興拠点ゾーンは、西普天間住宅地区へ移転予定の琉球大学医学部等と連携した研究施設や人材育成施設を取り込むこと等も検討されている。そのような様々な施設等も取り込みながら今後計画をより具体化させる作業を進めていきたい。</p>
回	答	<p>宜野湾市は学園都市であり、そういったところの意見も大いに取り入れていきたい。また、医療拠点等との関連について、皆様のご意見も取り入れながら若手の会でも検討を進めていければと思う。</p>
質問・意見		<p>イオンライカムの共同利用は約 200 名と説明があったが、借地料はどのように決められ、現時点でいくらなのか。また、保留地の売買はいくらかを把握されているか。</p>
回	答	<p>アワセゴルフ場地区の地権者組織は軍用地料並みの賃借料を求めたが、企業側は安く借りて収益をあげたいということで、一対一では調整が難しいところを地権者の組織が企業と調整を行い、軍用地料には届かないが一定の理解のもとで調整された金額とお聞きしている。また、軍用地は宅地と宅地見込み地で地料が決められ、売買の価格もそれに見合った形で決まってくるが、返還されると地目や現況等の実情によって異なるため、価格が高くなる場所もあれば低くなる場所もある。区画整理ではそうしたところも加味して、損得がないように土地が整理され、元の土地の機能を移転させることで減歩率も変わってくる。</p> <p>現在の借地料を生活費とされている方も多くおられるかと思うので、売買する際にいくらで取引されるのか、区画整理の減歩率がどれくらいになるのかが一番気になることかと思う。ただ、普天間ではそこまでお示し出来る段階ではないため、その前段の説明に対するご意見等を伺いながらまとめている状況である。詳細をお示し出来る時期にまたご意見を伺うことになると思うので、宜しく願いたい。</p>
質問・意見		<p>土地のことが気になり、どのように検討されているかを知りたくて若手の会に参加するようになった。アンケートも最初は関心がなかったが、回答することは必要なことと思った。若手の会の資料の 26 頁に「期待や不安」があげられているが、不安から吸い上げるように出来れば様々な意見が出てくると思う。地権者が意見を言わずに計画づくりが進められても困るため、同じ地主の様々な意見を教えて欲しい。70 年前に貸したいと言って貸したわけではなく、勝手に借りられて勝手に返されては困るため、皆さんの意見がとても大事になると思う。</p>
回	答	<p>市や県は行政の立場で跡地を考えているが、普天間飛行場には 4,000 名近い地権者がおられ、地権者の方々と調整していかなければ跡地をつくっていくことは難しい。いつ返ってくるのかわかりづらいところもある中で、これだけの面積と地権者のおられる開発となるため、時代や流行で変わる部分もある一方で、緑・歴史・文化等の変わらない部分を固めていき、返還がみえてくるまでに地権者の皆様がこのようにしていきたいという方向性を固めていければと考えている。地権者の皆様には次年度のアンケートにご回答いただくとともに、こうした意見交換会等の機会にご意見等をいただければと思う。</p>

(4) - 2 地主会役員との意見交換会の開催

1) 取り組みのポイント

若手の会と地主会の連携強化を図りながら合意形成に向けた取り組みを進めるため、「字別意見交換会」での一般地権者に対する若手の会の検討結果の発表に先立って、地主会役員等を対象とした意見交換会を開催する。

2) 実施概要

- 開催日時：平成 28 年 1 月 28 日（木）19：00～20：30
- 開催場所：宜野湾市農協会館 2 階
- 内 容：①字別意見交換会の実施概要について
②「普天間飛行場の跡地を考える若手の会」からの報告
- 参 加 者：18 名（地主会役員等 9 名、若手の会 7 名、地主会事務局 2 名）



写真：意見交換会のようす①



写真：意見交換会のようす②

3) 質疑応答・意見交換内容

質問・意見	資料③の最後にアンケート調査の説明があったが、若手の会が調査を実施されるのか。
回答	平成 28 年度に市の方でアンケート調査を実施する予定である。現時点の地権者の皆様の土地活用意向を把握させていただき、その結果をとりまとめて計画づくりに反映させ、地権者と協働で計画づくりを進めていくことを考えている。
質問・意見	「3. 共同利用の検討結果」の不安材料として『出店企業の撤退リスク』とあるが、商業施設をイメージされているか。冒頭に『北谷町美浜地区や那覇新都心地区とは異なったまちづくり』とあり、3では商業ビルの捉え方をされていると思うが、どのような考え方をされているのか伺いたい。
回答	冒頭部分はまち全体のイメージが大規模公園や豊かな自然など、テーマが異なる魅力という意味合いである。跡地利用の中には商業施設も必要になると考えており、地権者が集まってサンエーやイオン等を誘致することになれば撤退のリスクも考えられる。ここでは出店企業としているが、商業施設に限らず研究機関等を誘致する際も、企業の業績が悪くなれば撤退のリスクは考えられると思う。
回答	出店企業にこだわっているわけではなく、アンケート調査等で意向を把握し、その結果等も踏まえて様々な共同利用を検討していければと考えているが、これもまだ決定事項ではなく今後の検討と考えている。
質問・意見	若手の会の皆さんには一生懸命跡地のまちづくりを考えていただき感謝している。地権者は今どうしたら良いか、まちづくりはどうなるのかといった跡地利用の全体構想がわかりづらい。地権者は何がくるのかわからない中で、自分がどうしたいという考えは出てこないと思う。海外も含めた大企業等への誘致を働きかけることも大事であるが、それ以前に国・県・市がどれだけ財政を投入出来るか、交通アクセスや駐車場・公園の整備等のまちづくりが進められなければ、現状のままでは来られないと思う。地権者も非常に多いため、国・県・市が土地の買い上げを進めなければ難しいと思う。現状では小規模の買い上げ等が行われているが、大規模な所有者は税金をとられるので売りたくても売ることが難しい。そのため、国や県に全額控除等も働きかけなければまちづくりがうまくいかないと思う。 <u>まずはどのようなまちづくりを進めるのか、そのために必要なことを上から全部整理していかなければ地主は動きようがないと思う。観光客を呼び込むことや沖縄の中心地になるためにはどれくらいの面積が必要になるか、そうしたことも基礎から考えていかなければ、個人の話をしているだけでは前に進まないと思う。</u>
回答	ただ今ご提言をいただいたが、跡地利用は市と県が共同で計画策定を進めている中で、平成 25 年度に基本的な構想を示した中間取りまとめを策定した。さらに平成 29 年度を目途に跡地利用計画素案を策定する予定である。ただ、返還がみえていない中で、時代に合わせて誘致される企業等もあることから、踏み込んだ内容には至

	<p>っていないが、行政もしっかり取り組んでいこうと考えている。国からも積極的な関与をいただいている中で、若手の会や地主会役員の皆様とも連携を図りながら取り組んでいる状況である。先行取得については全額免除とまではいかないが、5千万円控除が適用されている。土地の取得費用もだいぶ増額されており、ある程度の面積まで取得出来るような状態で進めているため、是非ご活用いただければと思う。まだまだがっちりとした計画は出来ていないが、1つ1つ積み重ねて取り組んでいる状況であり、是非ご理解とご協力をいただければと思うので宜しくお願いしたい。</p>
質問・意見	<p>計画を進めている話はよく聞くが、本当にまちづくりを進めるのであれば、なるべく早い方が財政的にも計画を立てやすいと思う。どのような企業が来るのか決定した後では土地の単価も上がってくると思う。5千万円控除では軍用地の単価を15万円/坪としても300坪程度である。ある程度市や国が先行投資して、このようなまちづくりを進めていくと発表出来れば、早い段階から応募してくる企業も多いと思うので、是非跡地利用の推進を早めて検討いただきたい。</p>
回答	<p>ただ今のご意見をお聞きしてなるほどと思ったが、県の方でも21世紀ビジョン等で普天間の跡地について検討されている。上から示されなければ地権者も動けないと仰られていたが、そうした側面がある一方で普天間は90%以上が個人所有地であるため、先行取得で公共用地等を増やしていかなければ企業誘致も難しいと思う。そうした中で個々の地主の皆さんも今の段階から何名ぐらいが貸して収入を得たいかといった意向を把握しておかなければ、実際の返還が決まった際に、イオンモールライカムのような施設の誘致を計画出来ないため、そのようなことを考えて私達は提言している。</p>
質問・意見	<p>組織づくりの活動を進めることで、まちづくりがスムーズに動いていけると思う。両方が並行して動いていければ良いと思う。</p>
回答	<p>中間取りまとめの配置方針図には大規模公園が示されており、地主会でも賛同されているが、若手の会でも普天間の跡地利用は美浜地区や那覇新都心地区とは異なった魅力ある公園を目指していきたいと考えている。その中でネットワーク型の大規模公園の魅力を活かしながら、共同利用の魅力も売りにして様々な企業等呼び込んでいければと考えている。そのような点をご理解いただき、方向性を皆さんに提案して意見やアドバイス等を伺っていければと考えている。</p>
質問・意見	<p>2月に5箇所で行う字別意見交換会では、若手の会の考えの報告とアンケート調査の協力を依頼したいと考えているが、地主会として若手の会が発表する内容について、問題やご意見等はいかがか。</p>
回答	<p>先程アンケート調査を行政が行うのか・若手の会が行うのかというご質問があったが、返還時期が決まっていないため、平成29年度に跡地利用計画素案が策定された後であれば、どのような企業を誘致するのもある程度わかってくると思う。地権者には返ってくるのかどうかという不安もあると思うので、返還が決まってから</p>

逆算して検討していくことでも良いと思う。ただ、我々地権者は返還された時のために、組織づくりに取り組んでいかなければ、どのような企業や研究施設等を誘致するとしても、地権者が本当に土地を提供する意思があるのかどうか。売りたい・貸したい等の意向を示すことも地権者のまちづくりに対する大きな務めだと思う。アンケート調査によって地権者の意識を高め、1人1人が努力して社会の要請に応じていく義務があると思うので、若手の会が考えてデータを集めていくのであれば是非取り組んで欲しい。

考え方が発展するかもしれないが、若手の会の会員には様々な職業の方がいらっしゃる。これまで培ってきた能力を活かしていくためにも、そうした人材を活用して、返還までに若手の会でベンチャー企業を立ち上げて、雇用等にも発展させて欲しい。大規模商業施設も必要かと思うが、銀行さえも倒産する時代では商業施設による発展や撤退等も考えられるため、50年・100年先を見据えて検討していただきたい。また、跡地利用計画が決定したらそれで進めるということではなく、時代に合わせた変更も可能であるため、後輩に対する人材育成にも取り組んで欲しい。

まだ道路網や大規模公園の方向性等が検討されている段階で、企業誘致等は先のことになると思うが、今から夢を語っていくためには、地権者の中でどれだけの方に協力してもらえるか、貸したい人が集まって管理組合や企業をつくり、地権者の借地を活用していくこと等も含めて、若手の会の方で勉強会等も行って欲しい。

我々地権者や役員も高齢でついていけない方々もたくさんいらっしゃると思うが、皆さんに対する評価も期待もしている。皆さん方に全て預けるというわけではなく、役員も一緒に知識を高めて取り組んでいきたい。結論を出して良いかは別として、回答としては是非取り組んで欲しい、そして、皆さんに対する努力は惜しまないという考えである。次の評議員・役員会の際に、若手の会から要望があったということで私の方から説明し、理解を得たいと思う。

質問・意見

土地活用に関するアンケート調査を平成28年度に予定されているということであるが、計画が流動的な部分もあるため、現時点の調査では、自分で使いたい・売りたい・貸したいなど、その程度かもう少し派生した程度の内容で良いと思う。何故かという、まだ返還の期日が決まっていないため、これまでの状況を踏まえると、おそらく回収率は20%程度になるかと思う。西普天間地区の過去の例をみると、平成27年度に返還されたが、直近のアンケート調査で我々が電話の依頼をかけても60%程度の回収率であった。それ以前は平成14年度に勉強会を立ち上げて、当時は平成19年度の返還予定となっていたため最初は100人程度集まったが、返還時期が曖昧になってからは多い時でも20人程度で、アンケート調査も20・30%程度の回収率であった。地権者も高齢化しているため、今の段階でアンケート調査を実施するのであれば、ざっくりとした答えやすい項目で実施した方が良いと思う。

また、字別意見交換会を若手の会が実施するということであるが、今の段階で人集めは難しいと思う。しかし、若手の会が勉強してきた成果を地道に地権者の皆さんに説明して、集まった人だけにでも理解してもらえるように活動していかなければならないと思う。2年前くらいに各字持ち回りで、評議員が声をかけやすい人を集

	<p>めて若手の会との意見交換会を実施したが、今回地主を対象としているということで、人数が集まることは期待出来ないが、がっかりせずに実施することに意味があるという形で取り組んでいただきたい。</p>
<p>回 答</p>	<p>ご意見ありがとうございます。過去に実施した出前意見交換会は、直接地域に出向いた方が良いということで若手の会で実施していたが、字別意見交換会は若手の会の主催ではなく市の方から話があった。また、アンケート調査も市の方で次年度に実施する際に共同利用も含めて把握していきたいということで、若手の会も共同利用についてとりまとめている。アンケート調査はざっくりとした内容が良いというご意見であったが、地権者の共同利用に対する意識なども伺えればと考えている。ただ、若手の会で共同利用の意向を確認したところ、興味を示す意見もあったということで、若手の会の少ない会員の比率を全地権者にあてはめて検討することは困難かと思うが、多からずいらっしやと思う。共同利用に関する意向を伺うことで、今後まとまった土地で何が出来るかを若手の会で引き続き検討する材料にもなる。先程アンケート調査に回答することは地権者の義務というお話があった中で、字別意見交換会では事務局からアンケート調査への協力の話があり、若手の会からも協力を依頼するので、是非地主会からもお願いしていただければと思う。</p>
<p>質問・意見</p>	<p>自分の大事な財産について、<u>地権者個人意思表示をする手段はアンケート調査以外にない</u>。100%意向に沿うことは難しいかもしれないが、個人の意見を最大限に反映させていくためにも回答いただき、大多数の意見に集約していくことがアンケート調査の取り方ではないかと思う。今はその段階ではないと思うが、根気よく積み重ねていくためにも、そうしたメッセージを発信しながら取り組んで欲しい。先程のご意見でもあった通り、平成8年に普天間の返還が決まった際の回収率は、当初は約50%であったが役員が地元を周って協力を依頼したところ、最終的に約80%であった。それから約20年が経過して地権者も高齢になっており、<u>皆が共同利用を理解しているわけではないことから、丁寧に説明していかなければアンケート調査だけでは回答出来ないと思うので、協力して取り組んでいければと思う。</u></p>
<p>回 答</p>	<p>平成23年度に実施したアンケート調査は回収率が30%程度であった。ただ、今後跡地利用計画を策定していく際には地権者の皆様の声を反映していく必要がある中で、次年度に実施予定のアンケート調査では、おおまかな土地活用意向と土地の共同利用の可能性等について伺えればと考えている。アンケート調査については今後検討を進め、事前に内容を皆様に報告させていただければと思う。また、字別意見交換会では跡地利用に向けた現在の状況と、土地活用手法の一つである共同利用、また、アンケート調査への協力も説明させていただくので、地主会の皆様におかれましてもご協力とご参加を宜しくお願したい。</p>
<p>質問・意見</p>	<p>若手の会から資料③の説明を予定しているが、普段軍用地の跡地のことをあまり考えていらっしやらない方々に、どの程度理解いただけると思われるか。この資料は案であり、難しいようであればもう少し優しくしなければならぬため、お考えを</p>

		伺いたい。
回	答	返還が決まらないことには話しづらいと思う。地権者の多くが年配の方なので、まだまだ先のことだから後で考えると思われるのではないか。
質問・意見		そのような考え方が前提にあると、なかなか頭に入ってこないということになるか。
回	答	売りたいか・共同利用はどうかといった内容でアンケート調査を実施した方がわかりやすいと思う。 今は財産を持っているのでどうしようかと考えている方もいらっしゃると思うが、 <u>相続して子の代になればそれぞれの意向が出てくるため、その人達に任せるということ</u> で、 <u>その時はその時という感じではないか</u> と思う。
質問・意見		私も初めは共同利用という言葉に馴染めなかったが、 <u>噛み砕けば皆で協力してまとまっていくことによって魅力のあるまちとなり、収益も上げていくことが出来るという考え方</u> である。共同利用という言葉を初めて耳にされた方には今回の説明は難しいだろうか。
回	答	まちづくりの意識を高める上で皆も関心を示されるので重要なことだと思う。ただ、軍用地は返還されれば民有地になるが、たまたま公民館をつくるので土地を貸して欲しいという話があり、公的な施設なので安い賃貸料で協力して欲しいと言われた。皆さん方ならどうなされるか。貸す・売るにしても自分で活用した方が良いのか、貸して同等の収益が得られるのであれば貸したい人も多いと思う。腹を割って話せば財政的なものを中心になってくる。アンケート調査も重要かと思うが、 <u>金額がわからなければ回答出来ない方がほとんどだ</u> と思う。そうしたことも念頭に入れていただいた上で、アンケート調査を多く回収するためにはどうすれば良いか、良いまちづくりが出来れば貸す人も多いだろう。 <u>形式ばって議論するよりも腹を割って話さなければ前に進まない</u> と思う。
質問・意見		共同利用は生々しい言葉で、2・3年後に使われるように解釈されるかと思う。私も若手の会で共同利用を勉強する際に違和感を覚えた。普天間の跡地でどういった理念にもとづいてまちをつくっていくのか、いつ返還になるかわからない状態で共同利用と言われても現実として考えづらい。 普天間の跡地では美浜や那覇新都心と違った魅力をつくっていききたいということで、中間取りまとめて謳われている大規模公園に若手の会も賛成している。大規模公園がどのようなになるのかわからない状態であるが、魅力あるまちづくりをするために様々な課題がある中で、悩みを抱えながら若手の会も勉強している。今回は共同利用の説明を地権者に行いたいという話があげられて検討してきたが、皆さんにご理解いただきたいことは、 <u>決まっていない状態の中でも良いまちをつくっていくことは皆が望むこと</u> である。返還されて事業が出来る段階になって、各々の土地を売りたい・貸したい・自分で使いたい等、皆が好き勝手に利活用されると虫食い状態になってしまう。そうならないために、様々な手法が考えられる中で共同利用街

区ではどのようなことが行われるかを若手の会では勉強している。この言葉を真剣に捉えられ、何も決まっていないうちで共同利用と言われても悩まれてしまうと思う。ただ言えることは、具体的にどのようにしていこうということではなく、良いまちをつくるために皆で協力してまとまった土地利用を考えていこうといった説明を行い、共同利用街区の考え方をご理解いただきたいと考えている。

また、美浜や新都心に変わるまちをつくりたいと謳っている中で、大規模公園又は緑地がシンボルになると思うが、公園又は緑地を行政任せにしてしまうと他人任せになってしまう。そうではなくて、献木や記念樹などの地権者一人一人が参加型の取り組みが出来れば愛着がわいて立派な公園になると思う。そうしたことを若手の会でも検討していくが、地主会の対策委員の方々にも研究していただき、行政に提案・提言が出来れば良いまちづくりを実現出来ると思う。

回 答 素晴らしいご意見をありがとうございました。現在 150ha の緑地が計画されているが、国や県が何 ha 程度確保しているのかを心配している。また、個人が投資する際は無料投資になってしまうのか、そうした現実的なことまで考えてもらいたい。共同利用は素晴らしいと思うし、そうでなければ都市計画等を関連付けたまちづくりは出来ないと思う。若手の会の構想を実現出来るように市等が早めに協力して財政投資も行っていただかなければ 150ha の緑地は難しいと思う。

回 答 若手の会でアンケート調査を実施して良いかということであるが、イオンモールが一つの素晴らしい事例だと思う。アワセでは当初から貸したい意向の方々が多かったため、核となる企業を検討した結果、イオンモールが誘致されて地権者の思いが果たされていると思う。貸したい意向の方々にはイオンモールへ、住宅をつくりたい方々は個人で住宅をつくり、売りたい方々は徳洲会病院へ売却している。そのためにも地権者が自ら協力しなければならないと思う。

普天間公園も若手の会から提案があって決めたことではなく、地主会の総会で承認を行い、市や県の公園では難しいということで国営公園として、それだけの財政を投資して管理・運営も皆で考えていくことが今の時代の流れだと思う。

提案の仕方として、率直な意見として文章では役員の方々に理解しづらいと感じた。例えば共同利用としてアワセの事例の絵を示すこと等で説明を行って欲しい。行政・コンサルの方はなるべく専門用語は使わず、活字を少なくして中学生でも理解出来るように説明してもらえれば会員も理解しやすいと思う。地権者への説明として以前に描かれた漫画はわかりやすいと好評であった。共同利用は A さん～P さんまで集まってこのように行われるといった説明であれば、高齢者でも理解出来ると思うので、説明は一工夫加えて欲しい。

回 答 各字で説明者は異なるが、本日で説明した内容で5日間頑張らせていただきたい。

4-3. 「若手の会」「NB ミーティング」の活動支援の取り組み

(1) 「若手の会」の活動支援

1) 取り組みのポイント

若手の会は設立から10年以上が経過した中で、まちづくりに関する知識を習得し、中間取りまとめ等に対して、地権者側の検討組織として提言を行ってきた。平成26年度は将来的な地権者全体の意向集約等に向けて、地主会及び若手の会の連携方策について重点的な検討が行われた。こうした状況の中、平成29年度に跡地利用計画（素案）が策定された後は、事業化に向けた検討が具体化していくことから、円滑な合意形成と地権者意向を反映した跡地利用計画を実現させるため、平成29年度までの3ヶ年において、事業手法や共同利用に関する知識の習得を重点的に行っていくこととする。

また、地権者全体に対し、跡地利用計画のこれまでの経過と、地権者の土地活用に関する若手の会の検討結果の発信を図るため、平成24年度まで開催されてきた「地権者懇談会」に代えて、今年度は行政と若手の会による説明・意見交換の場として「字別意見交換会」を開催する。

2) 主な取り組み

① 「土地の共同利用」に関する知識の習得と若手の会の考えが取りまとめられた。

- ・アワセゴルフ場地区や県外視察の事例研究等を踏まえ、「土地の共同利用」が地権者の有効な土地活用手法の一つとして見識が深まった。
- ・その上で、若手の会が地権者の視点から期待や不安等を検討し、「夢を実現する土地活用に向けた私たちの考え（案）」として取りまとめられた。

② 先進地視察会等を通じて事業化段階における合意形成のポイントが認識された。

- ・港北ニュータウンのまちづくりのプロセスを学習したことで、地権者が参画した申出換地と土地利用規制を組み合わせることによって、計画的なまちづくりを実現出来ることが認識された。
- ・定例会においても継続して区画整理や申出換地等の知識の習得が図られたことで、事業化に向けた合意形成の中で、地権者間の不公平感への対応や地権者の協力の必要性等も認識された。

③ 知識の共有を図る取り組みが実施され、基礎知識の底上げが図られた。

- ・若手の会の内部でも知識の差が広がりつつある状況の中で、若手の会の発意により、継続して事業化に関する知識の習得を図ることを目的として、「若手の会の知恵袋」を案内文に同封することで、基礎知識の底上げが図られた。

④ 「字別意見交換会」で初めて検討結果を一般地権者に発表したことで、若手の会の知名度の向上が図られた。

- ・「字別意見交換会」は若手の会の検討成果を初めて一般地権者へ直接的に発表する機会となった。
- ・若手の会内部の役割分担により、対象地域毎に説明者が選出された。説明者が自身の

- 言葉で伝えたことで、参加者へ跡地利用に関する理解や関心の向上に結びついた。
- ・説明者を含めた若手の会においても、説明に対する責任と理解の深化が図られた。
 - ・今後会の活動を発展させていくにあたって会のあり方や継承方法等、新たな合意形成活動に向けた認識が生まれた。

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14日	・昨年度の振り返りと今年度の活動について
2	6月9日	・平成26年度 海外視察報告 ・平成26年度 県市共同調査のPVについて
3	7月14日	・「普天間跡地利用」PVについての感想・意見交換
4	8月11日	・今年度の活動内容について ・平成26年度視察会「共同利用」について
5	9月8日	・今年度の取り組みスケジュールについて ・共同利用の事例紹介（アワセゴルフ場地区）について
6	10月13日	・アワセゴルフ場地区関係者との意見交換会の結果概要及びとりまとめ ・若手の会が考える共同利用
7	11月10日	・若手の会が考える共同利用
8	12月8日	・平成27年度「先進地視察会」の結果報告 ・字別意見交換会に向けて ・「共同利用に対する私たちの会の考え（案）」
9	1月12日	・字別意見交換会の実施概要 ・「共同利用に対する私たちの会の考え（修正案）」
10	2月9日	・字別意見交換会（宜野湾公民館）経過報告 ・若手の会が跡地利用に望む理想像の検討に向けて
11	3月8日	・若手の会が跡地利用に望む理想像の検討に向けて ・若手の会・NB ミーティングの意見交換会に向けて

②自主会

No	開催日	場所	主な活動内容
1	9月16日(水)	大山公民館	・過年度県市共同調査と今後の方向性の把握
2	9月26日(土)	あやかりの杜 多目的ホール	・アワセゴルフ地区関係者との意見交換会
3	10月21日(水)	大山公民館	・若手の会が考える共同利用について



写真：定例会のようす



写真：アワセゴルフ場 意見交換会のようす

平成28年1月時点
夢を実現する土地活用に向けた私たちの考え(案)

1. 地権者が夢を描けるまちづくりとまちの魅力づくり

※普天間飛行場の跡地利用では、北谷町美浜地区や那覇新都心地区とは異なったまちづくりを実現させていきたいと考えています。

そのため、まちの核となる魅力づくりと地権者の有効な土地活用の手法の1つである**共同利用**について検討しました。

◆共同利用の仕組みに望むこと

- 核となる魅力づくりのための必要性 (地権者の参画による土地活用の実現)
⇒ネットワーク型の緑地と連携して、まちの核となる魅力を生み出す
- 地権者の土地活用意向と生活再建築としての必要性 (軍用地料に代わる収入の確保)
⇒地権者の参画による土地活用の実現
(移住者や進出企業等へ供給する用地の可能性を提示することが必要)

【若手の会主な意見】

- ・大規模公園が魅力的に活かされる
- ・大規模公園と連携し、観光客や県外のマーケットも見据えて人を引き寄せる
- ・普天間飛行場にしかないもの(地域資源・基地の記憶)を活用し、継続して人を集める
- ・海外も含め、まちの将来像にあった企業誘致
- ・その時点の最先端のものを取り込んでいく

2. 共同利用の検討の経過

返還後の地権者の土地活用として、「自己活用したい」、「貸したい」、「売りたい」、「保有しておきたい」、「現時点では未定」など、現時点で様々な意向が考えられます。

地権者の参画による跡地利用を実現させていくためには、

地権者1人1人が自身の土地活用意向を明確にしていける必要があります

まず、若手の会の現時点の土地活用意向を確認しました。

【参考】現時点の個人としての主な土地活用意向

- ・現時点では共同利用に参加したい
- ・土地を分割して共同利用に参加したい
- ・良い話があれば共同利用に参加したい
- ・興味はあるが現時点では判断出来ない
- ・公共のためなら全部売っても良い など

「貸したい」「売りたい」「未定」の方々は**共同利用の可能性**が考えられます

普天間飛行場の跡地を考える
若手の会

3. 共同利用についての検討結果

地権者にとって共同利用でどのようなことが考えられるのか、若手の会が地権者の視点から、**判断材料となる期待や不安**を検討しました。

◆地権者が集まって共同利用を行うことで…

「地権者の土地活用の選択肢を広げることが可能」
「まちの魅力づくりに結びつけることが可能」

【期待】

- (大街区化により)資産価値の向上が可能
- 組織で動くため資金面の心配が少なく安心
- 小規模敷地の集約によって有効活用が可能
- まちの核となる魅力をつくることで、まち全体の付加価値を高められる

【不安】

- 関係する地権者等をとりまとめる労力的な負担が大きい
- 自己活用出来ない
- 出店企業の撤退リスク
- 相続等によるトラブルの可能性

不安を解消する取り組みは今後検討が必要

4. 夢を実現する土地活用のために

※現時点で共同利用については跡地利用によるまちづくりの手法の1つです。

多くの地権者が共同利用に協力することによって、土地活用の可能性が広がっていきます。

○様々な意向のチームづくり

- ・意向に沿うことで参加しやすい(参加者多くなれば規模が大きくなる)
- ・複数のチームで並行した検討・誘致活動・企業交渉
⇒(今後の検討事項)チーム間の競合が懸念

○売却も含めた共同利用の可能性

- ・売却する場合は先行取得が一般的であるが、売却希望の土地を集約する方法もある。
⇒(今後の検討事項)相当のリスクも考えられる
※行政に売却すると譲渡所得の特別控除が受けられる

○今後さらに検討の可能性が考えられること

- ・地権者による土地管理組織の設立の検討
- ・地権者によるベンチャー企業等の誘致の検討

若手の会では、地権者の参画による跡地利用の取り組みとして、様々な可能性を引き続き検討していきます。

地権者が夢を描ける跡地利用を実現させるため、**地権者皆で協力して**考えていきましょう。
⇒アンケート調査は共同利用への参加に限らず、地権者の意思を示す重要な機会です。地権者の声を反映させていくため、皆様のご協力を宜しくお願いします。

図：夢を実現する土地活用に向けた私たちの考え(案)

(2) 「NB ミーティング」の活動支援

1) 取り組みのポイント

普天間飛行場を含めた宜野湾市のまちづくりに関わる市民側の検討組織である NB ミーティングでは、定例会での活発な意見交換を進めると共に、会の認知度向上に向けて対外的な場に積極的に参加し、会の活動周知や活動への参加勧誘等を行うことと併せて、会の活動周知を目的としたパンフレットを制作する。

2) 主な取り組み

- ①まちあるきと座談会を開催し、住民から直接意見を伺う事ができた。
 - ・普天間飛行場周辺市街地の現状のまち並みを散策し、地域を知り地域の意見を収集するために、「我如古区のまちあるき」を開催した。
 - ・まちあるきを通して、地域住民の中でも新たな発見等があり、まちづくりを考えるきっかけづくりに繋がった。
- ②市民参加型のイベントとしてアートインファーム講演会を開催し、オープンスペースの新たな活用手法を考える事ができた。
 - ・「全体計画の中間とりまとめ」の中で、大規模公園の検討がなされていることを踏まえ、オープンスペースを市民が利用するにあたってどのような活用が考えられるか、アートインファーム（農地を活用したイベント）経験者を講師に招いて講演会を開催した。
 - ・都市部にある緑地や農地等のオープンスペースの新たな活用の可能性及び自然環境の重要性を再認識する事ができた。
- ③活動周知パンフレット作成により、対外的な場で活用できる情報発信媒体の拡充を図った。
 - ・これまでNB ミーティングの活動周知を行うための情報発信媒体はパワーポイントによる活動紹介等であったため、対外的な場で活用できるパンフレットを作成し、認知度向上を促すための情報発信媒体の拡充を図った。



写真：定例会のようす①



写真：定例会のようす②

3) 取り組みスケジュール

No	開催日	主な活動内容
1	4月21日	・今年度の活動予定の検討
2	5月19日	・今年度の活動の検討
3	6月16日	・まちあるきの具体的な内容
4	7月21日	・まちあるきの具体的な内容の確認（日時等） ・タームカフェ（夜）の検討
5	8月18日	・我如古まちあるき確認 ・今後のスケジュール検討
6	9月15日	・まちあるきを振り返って ・アートインファーム開催に向けた検討
7	10月20日	・アートインファーム講演会開催に向けた最終確認
8	11月17日	・アートインファーム講演会の振り返り ・NBミーティングパンフレット掲載内容の検討 ・平成27年度「先進地視察会」について
9	12月15日	・前回の議論について（概要報告） ・「世代交流まちづくりゆんたく会」の内容について ・NBミーティングパンフレット掲載内容の検討・確認 ・今後の活動内容について ・平成27年度「先進地視察会」の概要報告
10	1月19日	・「世代交流まちづくりゆんたく会」開催に向けた最終確認 ・NBミーティングパンフレット掲載内容の検討・確認
11	2月16日	・「世代交流まちづくりゆんたく会」の概要報告 ・「学生円卓会議」開催に向けた最終確認 ・NBミーティングパンフレット掲載内容の検討 ・若手の会・NBミーティングの意見交換会の開催について
12	3月15日	・「学生円卓会議」の概要報告 ・NBミーティングパンフレットの確認 ・若手の会とNBミーティングの意見交換会 ・今年度の振り返りと次年度活動計画

4) 我如古区のまちあるき実施概要

○開催日時：平成 27 年 8 月 22 日（土） 9：00～13：30
 ○開催場所：我如古区公民館、我如古区内
 ○内 容：①まちあるき ②座談会
 ○参加者：16 名（NB ミーティング、宜野湾市民 等）

①当日のタイムスケジュール

時間	内容	備考
09：00	受付	我如古公民館にて受付
09：30	まちあるき開始	史跡や湧水、地形の観察等含む
12：30	座談会	我如古公民館にて開始
13：30	解散	

②まちあるきマップ（当日参加者に配布）



③まちあるきのようす



写真：事前説明のようす



写真：まちあるきのようす①



写真：まちあるきのようす②



写真：まちあるきのようす③



写真：まちあるきのようす④



写真：まちあるきのようす⑤



写真：まちあるきのようす⑥



写真：座談会のようす①

④座談会の内容について

一般参加者へ質問を投げかけながら座談会を進めた。質問に対する一般参加者からの意見は以下の通りとなる。

【質問1】 地元で何が大切なのか、何を大事にしているのか。

- ・人の交流とコミュニケーション。
- ・文化財とそれを大切にす為のコミュニケーション（スンサーミー保存会等）。
- ・自分の子や孫がここで育って成長していくこと。（地元愛）

【質問2】 普天間飛行場が返還された後、どんなまちにしていきたいか。

- ・普天間飛行場跡地開発と合わせた比屋良川の開発。
- ・貴重な川を活かして、河川敷や土手のような地形を利用した開発。
- ・普天間飛行場跡地内だけでなく、その周辺環境も同時に整備してほしい。

【質問3】 今後どういうまちになるか。

- ・現在の環境と調和のとれたまちづくりが重要。
- ・住民が住みやすくなったと感じてもらえるまちづくりを目指すべき。
- ・石灰岩層の浸透性を活かした開発が必要。
- ・カー（湧水）等の文化財を保存するだけでなく、大人が付き添い子供の遊び場として活用する方法もあるのではないか。
- ・まちづくりと水、文化財を活かしたコミュニティが出来るような、遊べる、使える、見れる、学べる場を創出する。

⑤我如古区のまちあるきに関するNBミーティングの意見

【良かった点】

- ・地元で守っていききたいもの、活かしていきたいもの等、地元の声が聞けた。
- ・地元の方とまちを歩き意見交換を行い、同じ行動をとる事でコミュニケーションが図れた。

【反省点】

- ・NBミーティング及び地元からの参加人数が少なかった。（地域の行事と同日開催が理由のひとつに挙げられる。）
- ・NBミーティングの具体的な活動内容がうまく伝えられていない。（座談会等の場で活動紹介を行っても、参加者へ短時間で説明を行い記憶に残すことは難しい事が理由のひとつに挙げられる。）
- ・まちづくりについて考えるまでに至っていない。（一般参加者は「まちづくり」が身近な話題となっていない。）

5) アートインファーム講演会

- 開催日時：平成 27 年 11 月 1 日（日） 17:00~19:30
- 開催場所：大山公民館
- 内 容：①講演会
②意見交換会
- 参加者：20 名（NB ミーティング、若手の会、大学生、宜野湾市民 等）

①当日のタイムスケジュール

時 間	内 容	備 考
16:40	受付	大山公民館にて受付
17:00	講演会	
18:30	意見交換会	
19:00	解散	

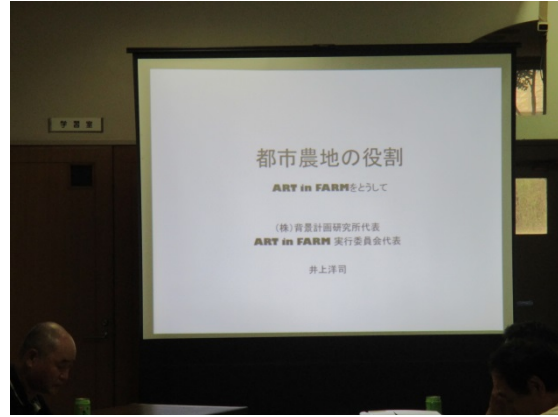
②事例資料（当日参加者に配布）



③講演会のようす



写真：講演会のようす①



写真：講演会のようす②



写真：意見交換のようす①



写真：意見交換のようす②

④意見交換の内容について

講演会后アートインファームについて意見交換を行った。主な内容を以下に示す。

【主な意見】

- ・単にイベントを行うのではなく、骨子を創る。(決める。)人を集めて発信するという手段で使うならよい。計画としてアートインファームを考えていく必要がある。
- ・普天間周辺のまちづくりを考える為のメッセージとして参加者へ水をどう把握して頂くか。
- ・普天間の水の位置づけ、まちづくりの為の農地の活用について骨格を作らないと、単なるイベントだけで終わってしまう。
- ・地元が元気を取り戻す為のイベントの一つとしてのアートインファームが理想である。
- ・水の循環システム、雨水を貯めていく方法。水をテーマにした作品募集を考える。
- ・タイモ畑の生産場としての美しさをみてもらうのが良いのではないか。
- ・大山のターム畑を残すか、残さないのか。残すならターム畑を残せるよう水の残し方を考えていく必要がある。
- ・「自然環境を残すまちづくり」は抽象的なため、具体的に、「バン(大山田芋畑に飛来する鳥)のあるまちづくり」をテーマにしてはいかがか。

(3) 若手の会・NB ミーティング合同勉強会

1) 取り組みのポイント

若手の会とNB ミーティングでは、地権者・市民の検討組織としてそれぞれ跡地利用等に関する検討が行われてきている。そのため、さらなる組織間の連携強化や、立場が異なる中での意見をそれぞれの検討に活かすことを目的として、若手の会・NB ミーティングの合同勉強会を開催する。

2) 開催概要

- 開催日時：平成 27 年 12 月 4 日（金） 17：00～18：30
- 開催場所：東横イン横浜スタジアム 2 会議室
- 内 容：①港北NTの講義及び視察を踏まえた意見交換
②まちづくりと市民組織
- 講 師：川手 昭二（筑波大学名誉教授）
- 参 加 者：13 名（若手の会 10 名、NB ミーティング 2 名、地主会事務局 1 名）



意見交換のようす①



意見交換のようす②

3) 若手の会・NB ミーティング合同勉強会の概要と講義内容

①概要

日 時：平成 27 年 12 月 4 日（金） 17：00～18：30

会 場：東横イン横浜スタジアム 2 会議室

出 席 者 《普天間飛行場の跡地を考える若手の会》

大川 正彦（会長）、伊佐 善一（副会長）、新垣 祐輝、伊佐 力、富川 盛光、
宮城 政司、宮城 武、宮城 敏彦、宮城 真郷

《ねたてのまちベースミーティング》

呉屋 勝広、松川 寛重

《宜野湾市軍用地等地主会》

伊佐 貴子

《事務局（宜野湾市基地政策部まち未来課）》

多和田 功、内間 穂高

《事務局（昭和株式会社）》

丸山 昭彦、石井 清志、押田 記一

テ ー マ : ・ 港北NTの講義及び視察を踏まえた意見交換
・ まちづくりと市民組織

②港北NTの講義・視察を踏まえた意見交換

【意見交換】

- | | |
|------|---|
| 若手の会 | 普天間の計画を川手先生に講評してもらうことが出来て良かった。琉球石灰岩台地の居住が生み出した歴史的環境の説明がわかりやすいとお褒めの言葉をいただき、水・生物・自然等の方向性は間違っていなかったため、これまで以上に勉強していく必要がある。交通計画では中部縦貫道路や宜野湾横断道路等が位置づけられているが、道路が自然の生態系等を壊すことがないように、道路について今後の課題が多く残っていると感じた。港北NT建設対策協議会が「対策」であったことに対し、普天間においても対策協から組織を発展させる目標を見出すことが出来た。
現地の視察では、遊歩道が連続してつながっている中で、葛が谷公園の場所に道路が通される可能性があったこと等も真摯に受け止めて、今後のまちづくりの検討の際は十分考慮していかなければならないと思う。 |
| 若手の会 | 港北NTは歩行者や障害者にも配慮されたまちであると感じた。歩道が広く、緑道や公園も魅力的で住みやすいまちだと感じた。発展した場所でありながらあれ程の自然が残されていることに感動した。 |
| 若手の会 | 勉強になった点が2点ある。1点目はどのようなまちにしていきたいか十分検討を行い、計画を立てて進めることが大事ということである。道路ありきの計画を立てて、道路を通した後からまちが出来ていく進め方は不味いと感じた。2点目はつくり方をどうするか考えなければならぬと感じた。横浜はお洒落なまちだったからこのような計画を立てて推進することが出来たのか、計画を立てて頑張ってきたからお洒落なまちが出来たのかを考えさせられた。グリーンマトリックスは初めて聞いたので勉強していきたい。 |
| 若手の会 | 港北NTを初めて視察した際は若手の会も発足したばかりで、川手先生の講義を理解出来ない部分もあったが、今日は十分理解出来て大変勉強になった。道 |

路ありきではなく人が主体でいかに自然を残していけるか。第一ステップに「哲学を持った地元の人材」とあり、我々も知識が必要であり、どのようなまちをつかっていきたいかを持たなければならない。普天間では沖縄国際大学の石原先生や上江洲先生、琉球大学の池田先生もいらっしゃる。先生方の理想も吸収しながら進めていくことで、失敗しないまちづくりが出来るのではないかと思う。

若手の会 港北 NT を初めて訪れた。これまで4年間先進地を視察してきた中で、今回も越谷レイクタウンやみそのウイングシティを視察したが、大型商業施設を核として区画整理でまちづくりが進められていた。一方で港北 NT はまちのつくり手の哲学や思想等が色濃く現れており、施工にも反映されていると感じた。普天間は比較的平坦なため、敢えて盛土等で起伏をつくり、自然の地形に持つていくような開発の考え方もあるかと、現地を視察する中で先生に尋ねた。そうではなくて、宜野湾市の地形は海岸段丘で、大山の田芋畑から国道 58 号、普天間飛行場があって宜野湾・神山・赤道等のまちがあり、周辺も含めて一体的なまちづくりを検討してなければならないというお言葉をいただいた。跡地利用に付随して周辺も整備する考え方かと思っていたが、従来のまちと新しいまちがつながっていかねば良いまちは出来ないのではないか。理想を掲げて皆がこういうまちにしたいと強い想いを持たなければ良いまちはつukれない。安易に区画整理でまちをつくれればありきたりのまちになってしまう。

若手の会 現地を視察し、大きな団地がたくさんある中から少し歩けば原風景が残されていた。普天間では大規模公園が考えられているが、緑の残し方や公園のつくり方として、文化財と一体的に原風景を残しながら公園をつかっていくことが参考になった。これを活かして今後も公園のあり方等について勉強していきたい。

若手の会 だいぶ昔に港北区新羽町に住んでいたが、このような綺麗なまちが整備されていることを知らなかった。現地を視察し、駅前には人と車が分離されて公園や広場等が設けられており、地区内は子ども達がのびのびと遊べる場所が多く、交通事故等も少ない良いまちだと感じた。

N B M 先生のお話で繰り返して理想論を展開すべきだという話に興味を持った。理想の考えがあったからこそあれだけの緑を残すことが出来ていると感じた。緑があることは良いことだと感じた。
質問として、理想を追求するとそれに伴う経済効果が問題になると思うが、その部分をお聞かせいただきたい。

N B M 人と車をすみわけられたまちをどのようにつukっていくか。公園では子ども達が遊んでいて懐かしく思う。学校から帰る子ども達を大人が見守り、子ども達は大きな声であいさつしていた。このようなまちをつukることが出来れば安

	全になると感心した。普天間においても安全なまちを考えていければと思う。
若手の会	<p>港北 NT は二度目の視察で、歩行者が安全に歩いて車との接点が少ないので信号待ちのストレス等もあまり感じないことが、住民のために考えられたまちだと再認識した。</p> <p>まちづくりを進めるためには知識を持つ人材を育てなければ次のステップに進めないというご説明があった。若手の会は 10 年以上活動しているが、若い世代がまちづくりに参加していく環境が必要と感じた。普天間は私達の世代でどうなるだろうかと思うこともあるが、私達が次の世代が人材づくりを後押しすることも必要と感じた。</p>
若手の会	<p>港北 NT は二度目の視察で、歩行者と道路の交差部は地形を活かされている部分が素晴らしいと感じた。傾斜地も活かされ、都市の中を少し歩けば豊かな自然が残されていた。</p> <p>私は神山に住んでいるが、私が小さい頃はいこいの市民パークの場所に小川があった。今は暗渠で覆われているが、フェンスの内側に流れ込み、滑走路の下の洞窟につながっている。そうした自然を癒される空間として残して欲しい。残せる自然もたくさんあるし、計画にも具体的に踏み込んだまちづくりをした方が良くと思う。</p>
地主会事務局	<p>港北 NT を初めて視察し、人と車が交差しないまちを実際に歩いて感心した。歩道は広くて歩きやすく、両側に団地や中低層の住宅があったが、広い歩道によって圧迫感がないように感じた。緑を残しつつ住宅をつくることを普天間に取り入れていければ良いと思う。また、緑は日かげになるため、沖縄では夏でも気持ち良く歩いて良いと思う。既存緑地を保全・管理されている部分は、西普天間の緑地の残し方の参考にもなった。子どもや女性、自転車に乗る方も多くみられたが、歩道が広いので声掛け出来れば大丈夫かと思う。歩いている皆さんが安心して過ごせることで、気持ちもゆったり過ごされているのではないか。</p>

【質疑応答】

質問	経済効果の質問について、港北 NT ではどのように考えられていたか。
回答	<p>港北 NT を設計した頃、国から標準宅地は 50 坪にするよう指導があったが、港北 NT では 80 坪 (250 m²) とした。理由は 80 坪の敷地に 30 坪の住宅の建築を想定した時に、縁側で夕涼みして道路を通る人が気にならない面積を研究したところ、80 坪以下では難しいことがわかった。本当は 100 坪にしたかったが、経済的な観点から 80 坪で計画した。国から指導された際は、小学校程度の面積で 50 坪と 80 坪の宅地が面する道路の総面積を比較すると、80 坪</p>

の方が道路が少なく済むため、経済的であると説得した。

国がお金を出す際は経済性の指導が入るため、普天間で理想論を述べるためには様々な工夫が必要である。縁側で夕涼みする価値を考えること等、そこまで議論した方が良い。短絡的にいくらで売れるかを考えるより、そうした生活がどれほどの価値を持つかを試算して豊かさが持つ価値を説明出来れば良い。そのような土地を売り出すためにこれだけの投資をしても良いということを国に説明するべきだと思う。

普天間は平坦なので港北 NT のように設計することは難しいが、普天間の西側と東側の海岸まで続く斜面も含めた区画整理も考えられないか。詳しくわからないが、斜面等の中に住んで良い場所や歴史的な価値のある場所等があり、それらを全て洗い出した上で、その魅力が活かされる土地利用計画を作ることが出来れば、普天間だけでなく沖縄全体で区画整理しても良いのではないか。

沖縄は 70 年前の戦争で内地の代わりに犠牲になったという思いがある。沖縄全土を理想的な場所とするため、区画整理には非常にお金がかかるが、そのためのお金を内地は出すべきだと思う。地面の下まで調査されている先生方を中心に、北から南まで沖縄固有の価値を洗い出し、歩いて楽しめるルートをつくり上げることが出来れば、その中の最も美しい場所で世界から求められる貸し家経営が考えられるのではないか。

私が戦後疎開した軽井沢は、戦後 20 年くらいは軽石の道路を歩くことが出来る素晴らしい環境であった。高度経済成長で人が増え、自動車社会で軽石がアスファルトで舗装されて台無しになってしまった。それまでは星野温泉が戦前の別荘地を貸し家として管理し、素晴らしい貸し家経営が成り立っていた。

沖縄の気候や美しさを活かし、世界に類のない美しい環境をつくり上げることが出来れば、そうした場所に申出換地して、貸し家から高い家賃をもらう根拠をつくるのが考えられる。そうした場所を自分達で管理し、その結果高い収益が上げられる、そうした経済性の考え方があっても良いと私は考える。

質 問 マンションの民有地の緑地を管理する組織があったが、管理して動いていくまで、どのように住民のモチベーションを上げていかれたのか。

回 答 団地のすそ野にある緑を保全してもらうため、横浜市と団地の管理組合が保全に関する協定を結んでいる。協定を結んだ緑地の面積の分は固定資産税相当額が戻ってくるため、緑地の管理のために使われている。そこで 2 種類の団地が出てくる。返ってきたお金の使い方を工夫し、道具や材料等を購入して管理が行われている団地では、自分達の土地でバーベキューなど、皆で楽しみながら活用されている。一方で植木屋に管理させよう等といった団地もあるが、そうした団地の斜面はお粗末で差が出ている。

質 問 最初の住民の意識はそのような状態ではなかったのではないか。意見交換等を

積み重ねていくことでまちに対する意識が高まり、管理等も皆で楽しめるような体制が出来ていかれたのではないか。

回 答 今日歩いた緑道は市有地で斜面は団地の私有地である。緑道も綺麗だったかと思う。周辺に住んでいる家族が、公園愛護会に参加して月1回程度集まって清掃が行われている。管理に対して支払われた費用で道具を購入し、手が届く部分は綺麗に清掃が行われ、手が届かない部分は市の方で清掃が行われている。80坪の宅地に住む人達が緑道を歩いて楽しんでいるため、緑道の99%で愛護会が結成されている。80坪で設計したことで住宅が豊かになり、自宅の庭だけでなく家の外まで綺麗するような関係が現れている。

質 問 豊かさをどのように捉えるか。ゆったりした敷地を設定したことが住んでいる方々の啓発につながった。そのために理想を深く検討していかなければならないということか。

回 答 そうではなくて、公園愛護会とは別に自治会や町内会でもコミュニティ道路等のゴミ拾いや清掃が行われている。呼びかけた時にやろうと思えるような環境が必要で、綺麗にすれば子ども達も綺麗な場所で遊ぶことが出来る。そのためにも良い環境をどのようにつくっていくのかを考えなければならない。住民参加の決め手は良い環境をつくることであり、良い環境をつくらなければ住民参加はなかなか難しいと考える。

質 問 申出換地の説明をどのように理解されていかれたかを教えて欲しい。

回 答 出来上がった設計図で申出換地の経済性として、もらった換地をどう利活用していけるかを研究会で議論し、マンション経営が収入になるだろうと考えた。マンション経営を行うためには頭金をどうするか。一般宅地を売ったお金を頭金に出来れば良い。マンションを建てたことで裏の住宅が日かげになると困るため、土地に条件を付けることが出来ないかという議論が進められた。また、センターに駅が出来るので、そこで商売すれば儲かるのではないかと考えた。ただ、センターの駅前の土地利用はとても難しかった。センターに換地を希望する際に、どの道路沿いに一番良い商店街が出来るのかわからない。様々なまちの駅前商店街について議論した結果、吉祥寺のようなまちが良いということになった。港北 NT の2本の幹線道路の間の距離は、新宿駅や大久保駅等の事例から商店街が栄える距離の限度は700mという調査結果から、センターの駅から両側に350mで計画した。そうした土地利用を考え、どの道路沿いが儲かるかは競争していくということで了解が得られた。センターに換地が欲しい人は、遠い場所に土地を持つ人でも申出が出来るようにした。従来の区画整理は関東大震災や第二次世界大戦等からの復興区画整理等であった。昔の隣関係を崩さないで換地することが国の原則で、皆から少し

ずつ平等に減歩して昔の道路を拡幅させていた。現位置換地であれば憲法違反にならないことはわかっていた。センターへ申出する際に誰が責任を持つか、不公平ということでは責任のとりようがない。そこで市場経済のような競りをしたらどうかと考えた。50%や 70%の減歩でも行きたいか等と様々な議論をして、それで収まったところに換地すれば、誰も行政訴訟を起こすはずがない。そのようにすれば良いだろうという議論に落ち着いた。誰々の場所はどうかと決めたわけではなく、それぞれの現位置が仮に 100 点であれば、2,000 点の価値の場所へ行くためには、10 倍程度の土地が必要となることをわかるように整理してはどうかと。国には地元で責任をとることを約束し、それを乗り越えて取り組んだ結果、不満はなく収めることが出来た。申出換地を収めるためには、そのような様々な議論をしていかなければならない。

質 問 沖縄全体を考えるとということで、沖縄県には 21 世紀ビジョンという上位計画があり、中南部地域では普天間の跡地利用で 100ha 以上の大規模公園が核となる計画が描かれている。そうした県の考えに対して、国を引き込んでいく方法についてどう思われるか。

回 答 沖縄全体を素晴らしい街並みにしていく際に、核をつくらうと考え、核を結ぶ骨太の幹線道路があげられ、必ず直線を要求してくる。道路と喧嘩すると、国益とは何かの議論になる。港北 NT から移動する途中に小机城という有名なお城があった。第三京浜がその場所を通るとということで地元は反対したが、東名高速道路の実験線である第三京浜も直線で通さなければ実験にならないと裁判で負けてしまった。核をつくって道路で結ぶことに核をつくることの危なさがある。国益と闘うので裁判にかけても負けてしまう。どうしたら良いかわからないが、核がわからない設計にすれば良いだろうか。
港北 NT はどこを歩いても良いが、それぞれ少し違うように感じられなかったか。沖縄全体にどこを歩いても全て味の違う環境が続いていく島が出来たとする。皆が歩く道が出来て絶対に守らなければならないということになれば、核を出して直線道路と闘っても勝つことが出来ると思う。そうした空間を沖縄全土でつくっていくために、国も含めて皆が協力するべきであり、それが沖縄に対するお礼になると私は思う。

質 問 普天間では 100ha 以上の大規模公園が想定されているが、地元ではあまりに大きいので国立公園にしようという話が主流となっている。跡地利用は宜野湾市や市民を中心に進められると思うが、国立公園は国がこうした方向で進めていくとなった時に、市民が進めるまちづくりとの整合性が保たれるだろうか。

回 答 港北 NT の経験を踏まえ、普天間全体を公園にする区画整理を東海岸から西海岸までかけて、国が買い上げた事業費をもとに、斜面を美しい場所に出来ない

かと考えた。沖縄全体を美しい空間にしていくためにはどうしたら良いか。土地の所有権と地上権をわけて、地上権を地元の人達が核となった組織が所有する。国立公園の場所は国へ土地を高く売却して、地上権を所有しているので土地利用に意見を言うことが出来る。そうした関係をつくる事が出来れば守れるのではないかと考えた。

ただ、そのようなことを言うためにも良い計画をつくらなければならない。地元のグループが本当に沖縄全土が良くなるという絵を持てば、そうしたことも言い出せる。そこに向かって真っすぐに頑張ることが一番幸せにつながるのではないかと思う。

③まちづくりと市民組織

質 問 原園景を残しながらまちをつくっていくご意見や、跡地の周辺も含めて考えていく必要があるといったご意見をいただいた中で、まちづくりと市民組織が跡地と周辺のまちづくりに関わってくる。跡地だけのまちづくりでは周辺と差が出てしまうため、周辺を取り込んでいけるかを考えていく際に、市民組織の成長や知識の積み重ね等を今後どのように進めていくことが望ましいか、先生の見解をお聞かせいただきたい。

回 答 普天間の報告書には歴史に詳しい美術館の館長や、地面の下に詳しい先生や水に詳しい先生など、素晴らしい先生がたくさんいらっしゃった。港北 NT では樹木を中心に調査したが、沖縄の島の構造に詳しい先生を中心に、歴史を活かした美しいまちをつくれるか、専門の先生を交えて沖縄全体を良くしていくことに踏み込むべきではないかと思う。

現在の普天間の案は道路が中心で、道路を除くことは難しいと思う。まずは地面や歴史を反映させていくことから考えていくので、道路は少し待って欲しいと伝えなければ、道路に引っ張られる可能性がある。道路に引っ張られると美しい島が復元出来ないまちになってしまうと思う。

質 問 昨年から NB ミーティングや行政区を対象としたまち歩きを実施している。まずは自分達の住む地域を知ることから始めようと、少しずつ地縁を母体とした組織づくりに取り組んでいるが、そうした積み重ねに取り組まなければ周辺に居住する市民の意識は変わっていかないと思う。

回 答 港北 NT では5年前に皆でどこを歩くと楽しいかという散歩マップを作成した。それから5年が経過したため、改訂しようと再び皆で歩き出した。今度は港北 NT の周りまで歩くようになり、隣接した区で作成された散歩マップとも付き合せて、横浜北部の連合会へ拡大させ、どのような道になるかを考えようとしている。意見を拡大させることは楽しいのでいくらでも広がっていく。こ

れを鶴見川全域に広げていき、地元の声として都市計画マスタープランに反映させ、歩行者専用道路がつながっていく手順を考えている。あわせて生態系の空間を都市計画マスタープランに反映させてつくっていく。港北 NT ではそういう手順を拡大させていくことを考えている。

質 問 第一ステップの対策協という地主の組織から、第二ステップの建設研究会は若い世代に移っていったというお話があった。港北 NT もそうであったかと思うが、地主は権限や判断等が強いため、息子の判断等では二の足を踏んでしまうこともあるかと思う。港北 NT で次の世代に計画的な検討を任せることになったきっかけ等があれば教えていただきたい。

回 答 2 頁に哲学をもった地元の人材とあり、初めは人脈と金脈で地域をリードしている方が多かったが、そこに横浜市が6大事業をぶつけた。若手の人達にも意見を聞こうかと考えている間に、まずは人脈と金脈を持ったリーダーが手を結んで対策協が組織された。市は対策協と議論しやすくなったが、議論の結果を皆に伝えていかなければならなくなった。その際に理屈が必要となって突き詰められていき、どうしようかと考えているところで、5頁③-①の飛鳥田市長の原理「地域の基本方針は地域の自己責任で決めてもらうべし」ということを断言した。

市街化調整区域は今後永久に都市的施設の建設を行わないという前提で、市街化区域と市街化調整区域の線引きの地元案をつくるようにとぶつけた。市街化調整区域では農業を続けるしか手はない。どうしようかと地元が揺れ動いたところまでが第一ステップである。揺れ動いたところへハードの理想主義のプランナーが登場し、市街化区域では理想論の理屈で土地利用を考えていくということで、線引きされることが示された。

ハードで一人抜けていた理想主義者として、農業専用区域を提案した横浜市の方がいる。元々港北 NT の土地は薪炭でしか使えないような山と急な斜面地の下に水田があったが、農業専用区域では畑以外への転用があり得ないことを前提に、薪炭でしか使えなかった場所を畑にするための費用を市で全て負担するという提案を行った。

このような2つが提示されたことで、地元が皆で本気で議論し、真面目にやれば恩恵が受けられると検討されたところまでが第一ステップであった。その結果を具体的にしようと第二ステップへ進む関係であった。