

### 3-3. 跡地利用計画（素案）策定に向けた地権者の意向把握

#### (1) 土地活用意向調査の実施・集計

##### 1) 取組みのポイント

現在の普天間飛行場跡地利用計画の検討内容に関する意見や現時点における地権者の土地活用に関する大まかな意向を把握する事を目的として、アンケート調査を実施した。

実施するにあたっては、今回から地主会未加入者も対象とし、広く地権者の意向を把握する。また、アンケート調査票については分かりやすく、回答しやすい工夫を行うと共に、回収率を上げていくため地主会とも連携を取りながら進めていく。

##### 2) 実施概要

(調査対象)

- ・ 普天間飛行場の全地権者（海外在住者などを除く）

(実施時期)

- ・ 配布：平成 28 年 9 月 30 日発送
- ・ 回収期限：平成 28 年 12 月 31 日（消印有効）

(配布・回収方法)

- ・ 郵送による配布回収
- ・ 郵送後、2 会場でアンケート説明会を開催し、会場内で回収を行った。

【アンケート説明会】

開催日時	会場	参加者数	回収数
平成 28 年 10 月 6 日（木） 19:00~20:00	宜野湾市立中央公民館	46 名	13 件
平成 28 年 10 月 10 日（月） 14:00~15:00	宜野湾マリン支援センター	19 名	7 件

- ・ 12 月に全地権者に対し礼状兼アンケート調査協力依頼文を送付した。

(配布・回収状況)

配布数	回収数	回収率
3,968 (内、市内 2,617)	1,204 (内、市内 728)	30.3% (内、市内 27.8%)

(平成 29 年 1 月 4 日集計)

(参考 平成 15 年度及び平成 23 年度アンケート調査回収状況)

年度	配布数	回収数	回収率
23	3,128	1,051	33.6%
15	2,470	1,729	70.0%

### 3) 調査項目

今年度のアンケート調査項目を検討する上で参考にした、平成23年度アンケート調査における設問は以下の通りである。また、設問内容にあたっては、普天間飛行場跡地利用対策部会（地主会内部組織）懇話会、若手の会から意見を伺った上で作成を行った。

設問項目		今回の調査において 把握する項目
属性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・年齢</li> <li>・現在の住まいの状況</li> <li>・総収入に占める地料の割合</li> <li>・土地（軍用地）所在地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・年齢</li> <li>・現在の住まいの状況</li> </ul>
中間とりまとめ案 に対する意向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくりの目標に対する意向</li> <li>・土地利用配置方針案について</li> <li>・公園・緑地空間配置パターンについて</li> </ul>	※中間とりまとめに対する大まかな意向把握に変更する
現時点での 土地利用意向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の先行的な買い上げ協力要請に対する意向</li> <li>・土地の共同利用に対する参加意向</li> <li>・土地活用の手法に対する意向</li> <li>・希望する土地の活用方法と面積に対する意向</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・希望する土地の活用方法と面積に対する意向</li> </ul> ※過去のアンケートと異なり無記名方式のため、普天間飛行場に所有する軍用地の合計面積を追加で把握しておく
情報伝達状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・これまでの情報提供の活動に対する意向</li> <li>・今後必要な情報に対する意向</li> </ul>	※昨年度に実施した字別意見交換会の周知状況を把握する設問に変更する

#### 4) 調査結果

##### 集計結果についての注記

- ・割合（パーセンテージ）を示すグラフでは、端数処理を行い小数点第1位まで表示している。そのため、表示している各割合の合計が100%にならない表・グラフがある。
- ・各グラフは、その表現目的により、「無回答」カテゴリを省いたり、複数のカテゴリをまとめたりしている。そのため、同設問・同カテゴリであっても、その割合やサンプル数が異なる場合がある。

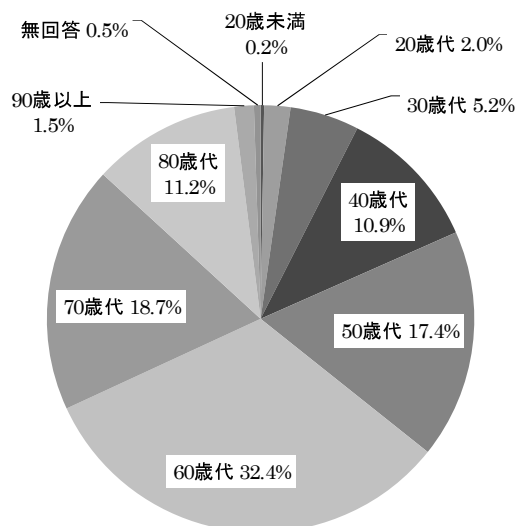
##### ①回答者の年齢（設問1）

問. あなたの年齢について、該当する番号を次の中からお答えください。

- ①20歳未満 ②20歳代 ③30歳代 ④40歳代 ⑤50歳代 ⑥60歳代  
⑦70歳代 ⑧80歳代 ⑨90歳以上

##### ■年齢の単純集計 回答数=1204

選択肢	回答数	構成比
20歳未満	3	0.2%
20歳代	24	2.0%
30歳代	63	5.2%
40歳代	131	10.9%
50歳代	209	17.4%
60歳代	390	32.4%
70歳代	225	18.7%
80歳代	135	11.2%
90歳以上	18	1.5%
無回答	6	0.5%
計	1204	100.0%



##### 【集計結果】

- ・今回のアンケート調査では、「60歳代」（32.4%）の回答が最も多く、次いで「70歳代」（18.7%）、「50歳代」（17.4%）となった。また、「40歳代」以上が全体の90%を占めていた。

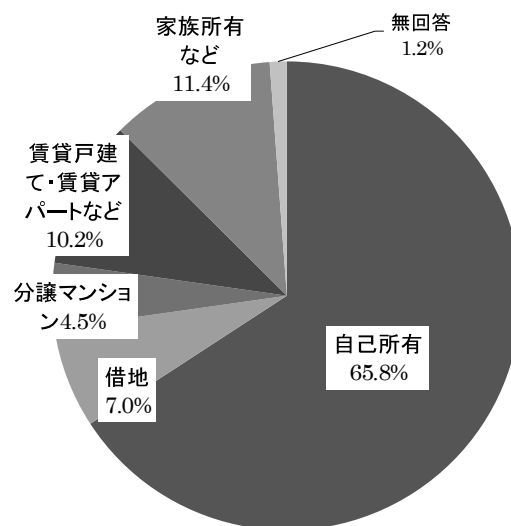
## ②現在の居住形態（設問2）

問. あなたの現在のお住まいについて該当する番号を次の中からお答えください。

- ①自分の土地に建物を建てて住んでいる。（自己所有）
- ②借りた土地に建物を建てて住んでいる。（借地）
- ③分譲マンションを購入して住んでいる。
- ④建物や部屋を借りて住んでいる。（賃貸戸建て・賃貸アパートなど）
- ⑤その他（家族所有など）

■現在の居住形態の単純集計 回答数=1204

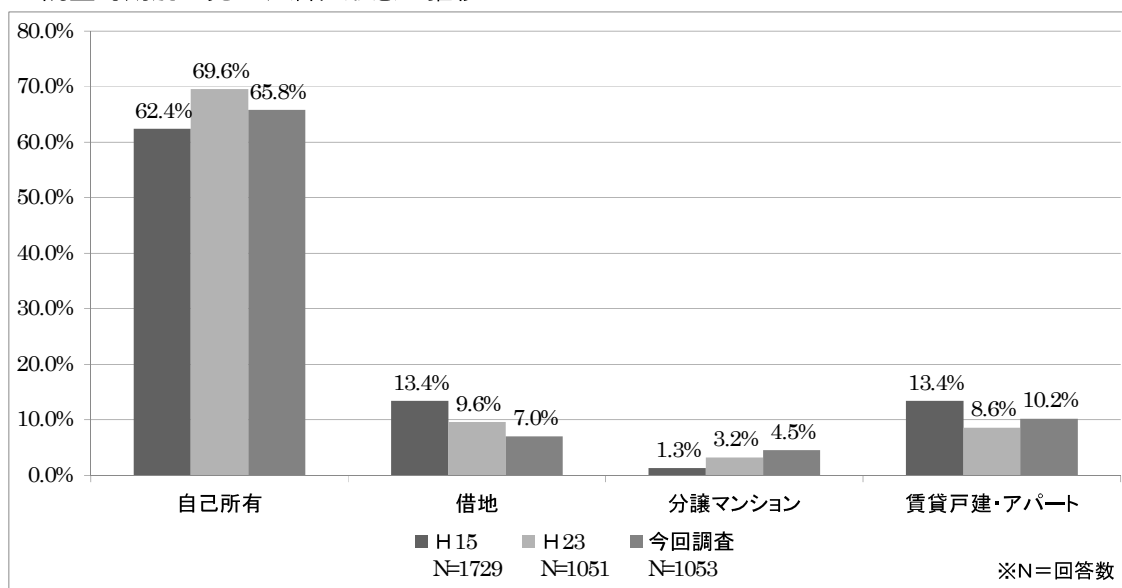
回答内容	回答数	構成比
自分の土地に建物を建てて住んでいる。（自己所有）	792	65.8%
借りた土地に建物を建てて住んでいる。（借地）	84	7.0%
分譲マンションを購入して住んでいる。	54	4.5%
建物や部屋を借りて住んでいる。（賃貸戸建て・賃貸アパートなど）	123	10.2%
その他（家族所有など）	137	11.4%
無回答	14	1.2%
計	1204	100.0%



### 【集計結果】

・今回のアンケート調査の回答者のうち「自分の土地に建物を建てて住んでいる（自己所有）」（65.8%）が最も多く、次いで「その他（家族所有など）」（11.4%）、「賃貸戸建て・賃貸アパートなど」（10.2%）となった。

■ 調査時期別に見た、居住形態の推移



※その他、無回答は除外

**【集計結果】**

- ・平成 15 年度及び平成 23 年度のアンケート調査と比較すると、「分譲マンション」の割合が増加し、「借地」の割合が減少しているものの、「自己所有」が約 6 割と地権者の居住形態は概ね変わっていない。

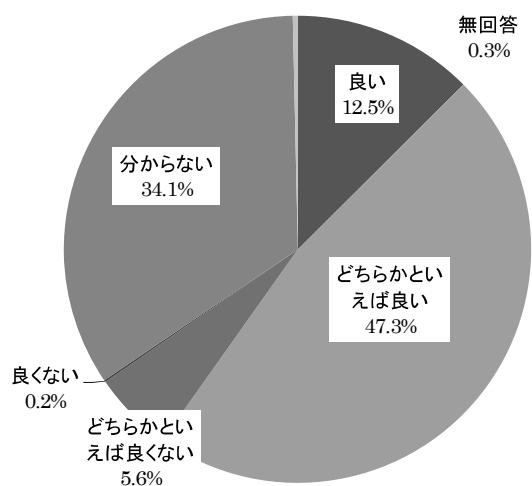
③ 「全体計画の中間とりまとめ」配置方針図について（設問3）

問. 普天間飛行場跡地利用の将来のまちづくりのイメージとしてまとめた「配置方針図」について、あなたはどのように思いますか。該当する番号を次の中から1つお答えください。

- ①良い      ②どちらかと言えば良い      ③どちらかと言えば良くない  
④良くない      ⑤分からない

■配置方針図についての単純集計 回答数=1204

回答内容	回答数	構成比
良い	151	12.5%
どちらかといえば良い	569	47.3%
どちらかといえば良くない	67	5.6%
良くない	2	0.2%
分からない	411	34.1%
無回答	4	0.3%
計	1204	100.0%



【集計結果】

- ・「良い」と「どちらかと言えば良い」の合計は約60%であり、対して「分からない」が34.1%であった。

【考察】

- ・この設問は、アンケート調査説明資料をご覧頂いた上でご回答頂く構成としており、比較的肯定的な回答が多い結果（約60%）となった。しかし、「分からない」（34.1%）が2番目に多く、理由として計画内容の具体的なイメージが掴みにくい事などが考えられる。今後、更に内容検討を進めながら地権者へ分かり易く周知を図る必要がある。

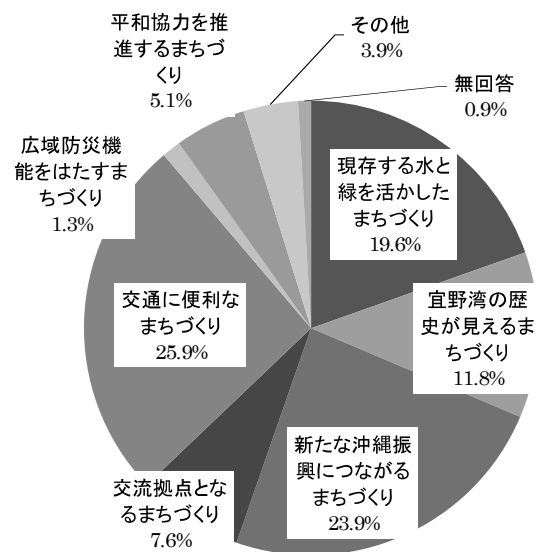
④将来のまちづくりを考える上での重要項目について（設問4）

問. 普天間飛行場跡地利用のまちづくりを考える上で、最も重要だと思うことを、次の中から一つお答えください。

- ①地下水や既存樹木の保存など、現存する水と緑を活かしたまちづくり
- ②文化財の保全や並松街道の再生など、宜野湾の歴史が見えるまちづくり
- ③産業等の創出など、新たな沖縄振興につながるまちづくり
- ④県内外から人が集まる、交流拠点となるまちづくり
- ⑤中部縦貫道路・宜野湾横断道路や鉄軌道等の導入など、  
交通に便利なまちづくり
- ⑥県内外の避難所としての機能や物資受入れの機能を有するなど、  
広域防災機能をはたすまちづくり
- ⑦沖縄戦や土地接収の歴史、米軍基地の存在を伝え、  
平和を尊ぶ心を醸成し、国際交流による平和協力を推進するまちづくり
- ⑧その他

■重要項目についての単純集計 回答数＝1204

回答内容	回答数	構成比
現存する水と緑を活かしたまちづくり	236	19.6%
宜野湾の歴史が見えるまちづくり	142	11.8%
新たな沖縄振興につながるまちづくり	288	23.9%
交流拠点となるまちづくり	91	7.6%
交通に便利なまちづくり	312	25.9%
広域防災機能をはたすまちづくり	16	1.3%
平和を尊ぶ心を醸成し、国際交流による平和協力を推進するまちづくり	61	5.1%
その他	47	3.9%
無回答	11	0.9%
計	1204	100.0%



【集計結果】

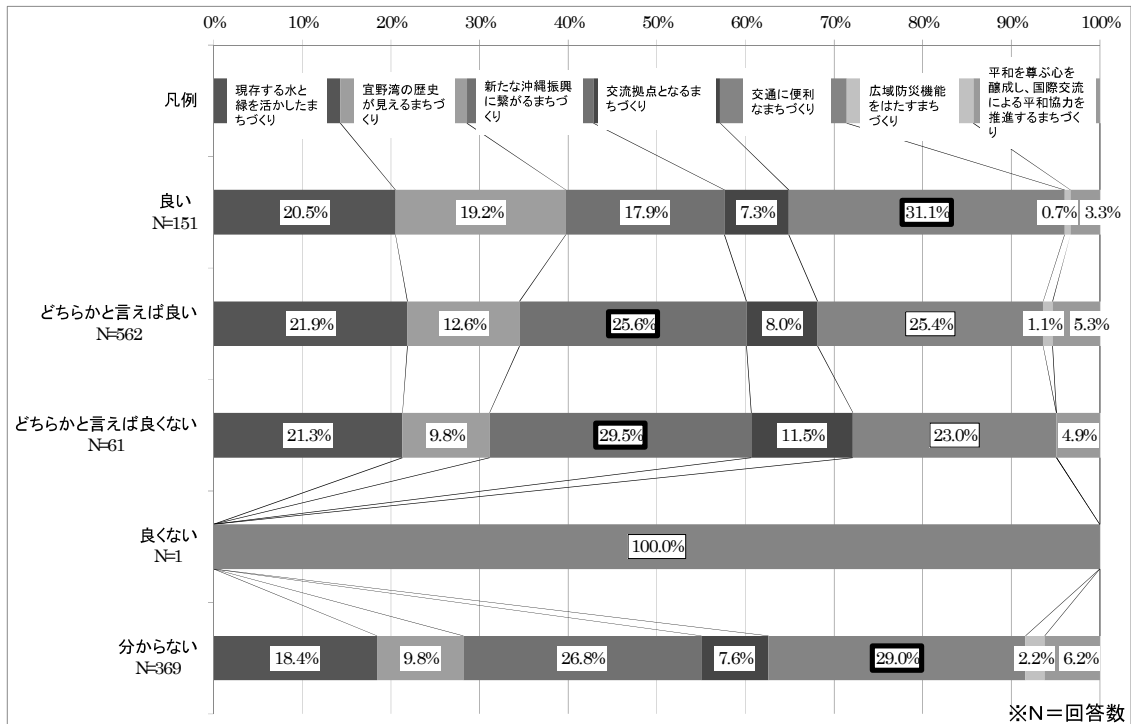
- ・「交通に便利なまちづくり」(25.9%) が最も多く、次いで「新たな沖縄振興につながるまちづくり」(23.9%)、「現存する水と緑を活かしたまちづくり」(19.6%) であった。

【考察】

- ・市の中心に普天間飛行場がある事で回り道をしないと目的地まで辿り着けない、渋滞が発生するなど現状の交通事情に不便さを感じている方が多く、返還後は交通問題の解消を望んでいると考えられる。また、「新たな沖縄振興」については、産業発展による経済活性化

や宜野湾市が更に賑わいのあるまちになる事、また土地活用の一環として「貸したい」（自分で貸したい／共同で貸したい）と望んでいる事などが考えられる。

■ 配置方針図の印象別に見た、まちづくりを考える上での重要項目



※その他、無回答は除外

【集計結果】

・ 配置方針図について「良い」（N=151）「良くない」（N=1）「分からない」（N=369）と答えた方は、普天間飛行場跡地のまちづくりについて「交通に便利なまちづくり」が最も重要と答えた割合が多かった。また、「どちらかと言えば良い」（N=562）「どちらかと言えば良くない」（N=61）と答えた方は、「新たな沖縄振興に繋がるまちづくり」が最も重要と答えた割合が多かった。

※N=回答数

【考察】

・ 配置方針図の印象にかかわらず、交通利便性の向上・新たな沖縄振興を望む方の割合が多いものの、「現存する水と緑を活かしたまちづくり」が最も重要と答えた方は、「良くない」を除くすべての項目で約 20%であり、自然環境に配慮したまちづくりの必要性も窺えた。

・ 「歴史」「交流拠点」についても重要であると考えている方が各項目毎（「良くない」を除く）で一定の割合（約 10%）を占めているが、「広域防災機能」「平和協力」については 10%未未満であり、内容の分かりづらさや十分に周知されていない事などが推察される。



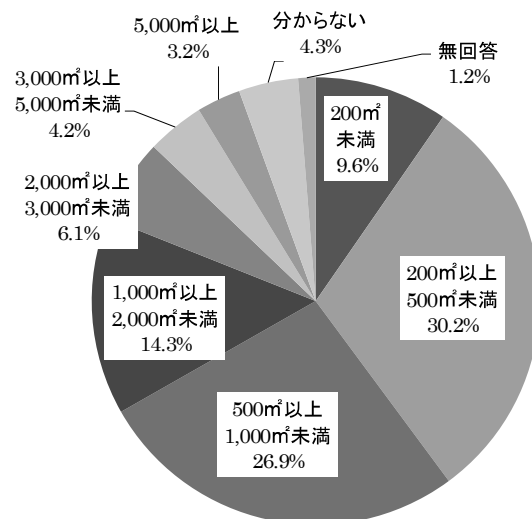
⑤所有する軍用地面積について（設問5）

問. あなたがお持ちの軍用地（普天間飛行場）の合計面積（広さ）について、該当する番号を次の中から1つお答えください。

- ①200㎡(約60坪)未満
- ②200㎡以上500㎡(約150坪)未満
- ③500㎡以上1000㎡(約300坪)未満
- ④1000㎡以上2000㎡(約600坪)未満
- ⑤2000㎡以上3000㎡(約900坪)未満
- ⑥3000㎡以上5000㎡(約1500坪)未満
- ⑦5000㎡(約1500坪)以上
- ⑧分からない

■所有する軍用地面積についての単純集計 回答数=1204

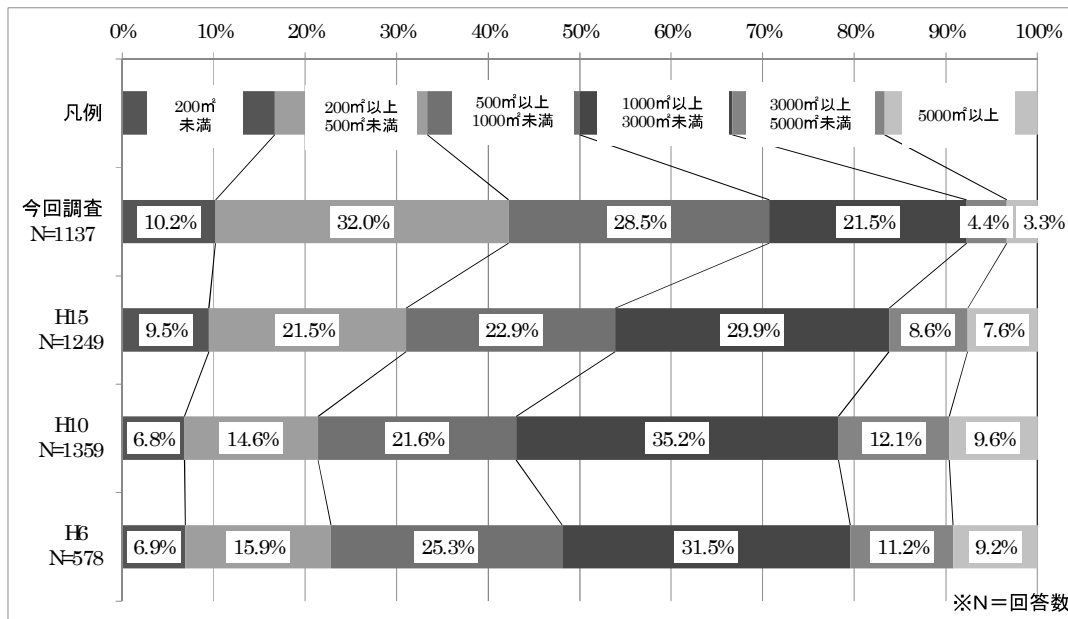
回答内容	回答数	構成比
200㎡未満	116	9.6%
200㎡以上500㎡未満	364	30.2%
500㎡以上1,000㎡未満	324	26.9%
1,000㎡以上2,000㎡未満	172	14.3%
2,000㎡以上3,000㎡未満	73	6.1%
3,000㎡以上5,000㎡未満	50	4.2%
5,000㎡以上	38	3.2%
分からない	52	4.3%
無回答	15	1.2%
計	1204	100.0%



【集計結果】

- ・「200㎡以上500㎡未満」(30.2%)の回答が最も多く、次いで「500㎡以上1000㎡未満」(26.9%)、「1000㎡以上2000㎡未満」(14.3%)であり、200㎡から1000㎡で全体の57.1%を占めていた。

■調査時期別に見た、所有する軍用地面積の推移



※その他、無回答は除外

注) 調査時期により選択肢の表現方法が若干異なるため、「1000㎡以上2000㎡未満」と「2000㎡以上3000㎡未満」を1つにまとめて集計を行った。

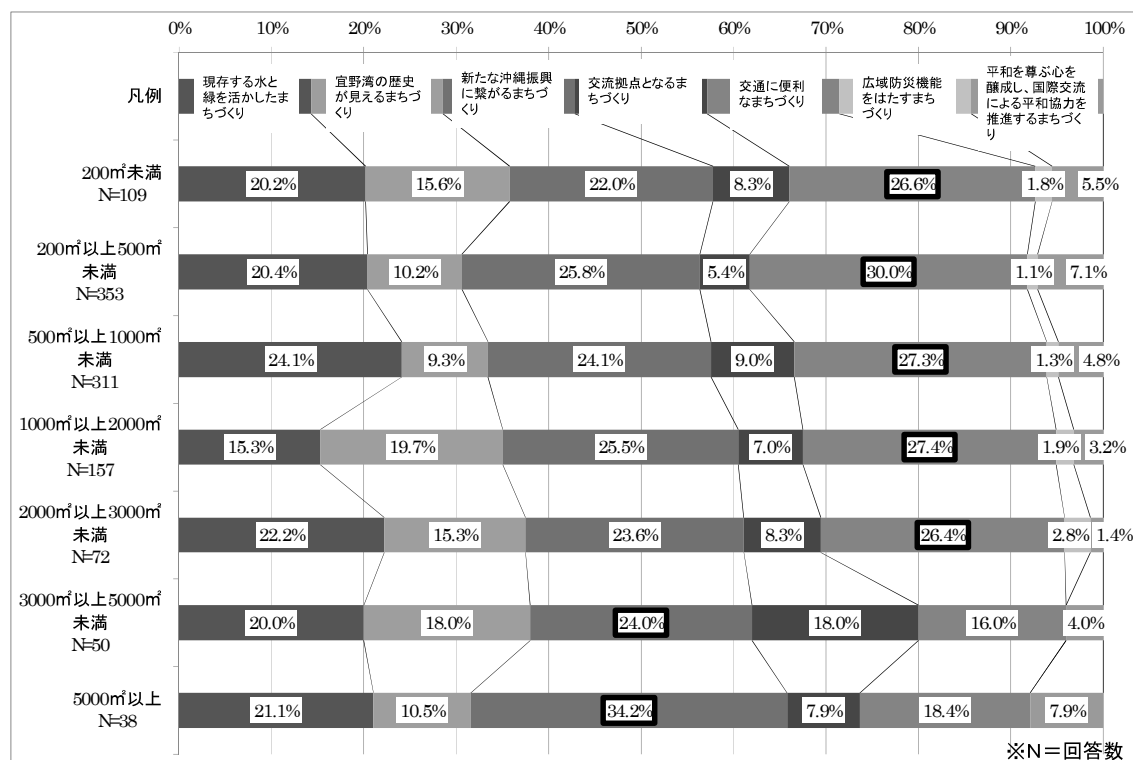
**【集計結果】**

- ・今回の調査で、これまで最も割合が高かった「1000㎡以上3000㎡未満」が減っており、「200㎡以上500㎡未満」と「500㎡以上1000㎡未満」の割合が増えていた。

**【考察】**

- ・1000㎡以上の割合が減り、200㎡から1000㎡以上の割合が増えた要因として、売買や相続による地権者の増加に伴う土地の小口化が考えられる。
- ・土地の小口化、地権者の増加は普天間飛行場の返還後のまちづくりを進める上で重要な合意形成に影響する事から、返還前から地権者の意向を把握し、合意形成に向け取り組む必要がある。

■所有する軍用地面積別に見た、まちづくりを考える上での重要項目



※分からない、その他、無回答は除外

【集計結果】

- ・3000㎡未満の方は「交通に便利なまちづくり」が重要項目であると考えているのに対し、3000㎡以上の方は、「新たな沖縄振興につながるまちづくり」が重要と考えている傾向にあった。

## ⑥土地活用意向について（設問6）

問. あなたはお持ちの軍用地（普天間飛行場）を今後どのように使いたいですか。該当する土地の使い方の、土地活用を行う面積の割合について、○をつけてお答えください。

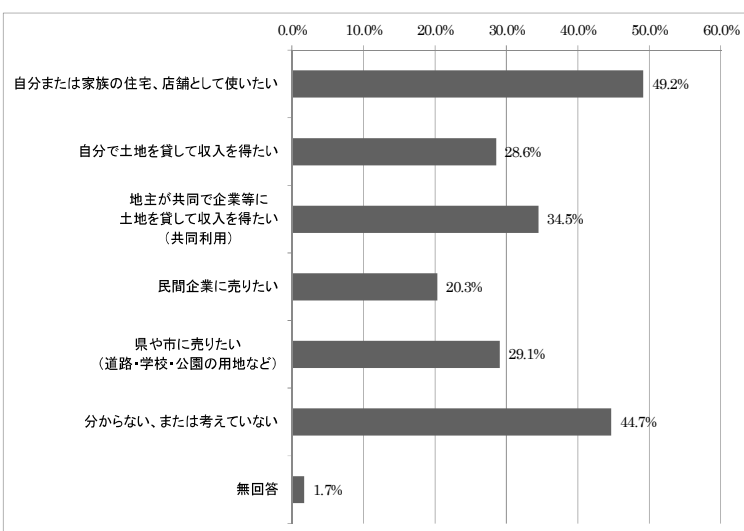
（複数回答可）

- ①自分または家族の住宅、店舗として使いたい ②自分で土地を貸して収入を得たい  
 ③地主が共同で企業等に土地を貸して収入を得たい（共同利用）  
 ④民間企業に売りたい ⑤県や市に売りたい（道路・学校・公園の用地など）  
 ⑥分からない、または考えていない

面積の割合：全部 3分の2 半分 3分の1以下 決めていない

### ■土地活用意向の単純集計 回答数=2505

回答内容	回答数	構成比
自分または家族の住宅、店舗として使いたい	592	49.2%
自分で土地を貸して収入を得たい	344	28.6%
地主が共同で企業等に土地を貸して収入を得たい（共同利用）	415	34.5%
民間企業に売りたい	245	20.3%
県や市に売りたい（道路・学校・公園の用地など）	350	29.1%
分からない、または考えていない	538	44.7%
無回答	21	1.7%
計	2505	



※複数回答のため、回答者 1,204 名に対し回答数 2,505 となっている。

※構成比＝回答数／回答者数

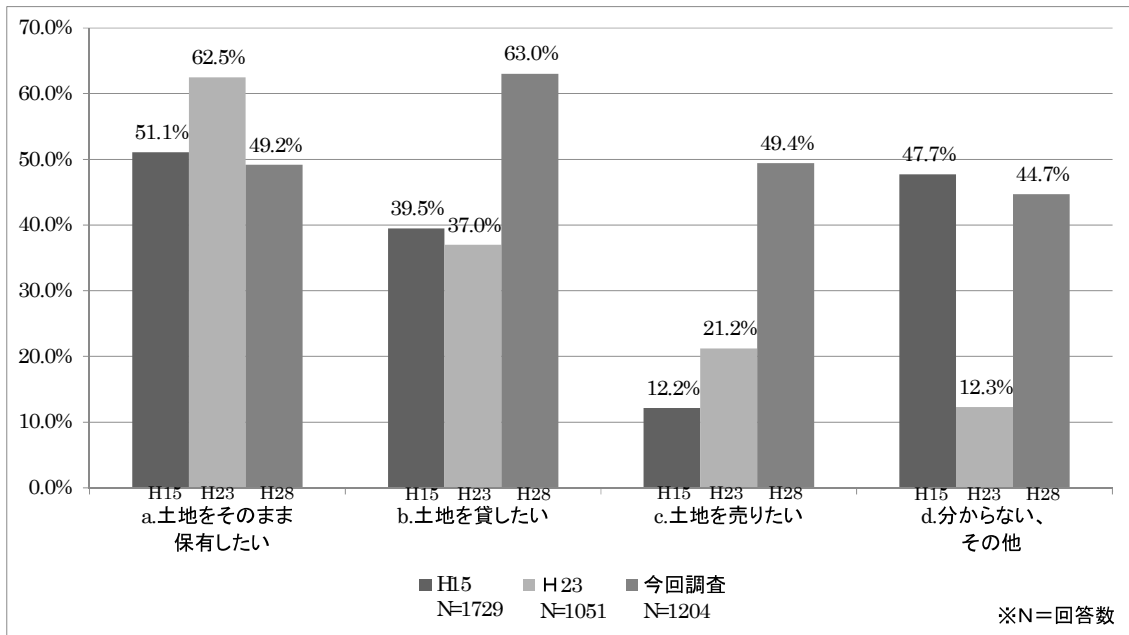
#### 【集計結果】

- ・「自分または家族の住宅、店舗として使いたい」（49.2%）の回答が最も多く、次いで「分からない、または考えていない」（44.7%）、「地主が共同で企業等に土地を貸して収入を得たい」（34.5%）であった。

#### 【考察】

- ・この設問は所有面積に対する活用したい面積割合も合わせて伺っているが、土地の活用方法のみに着目すると、普天間飛行場返還後に自分または家族のために住宅（店舗）を建てて生活したいと望む方が多い一方で、返還時期や所有する土地の現状などが見えない中で考えを保留する方も多いことから、返還が間近になり土地活用に関する情報が増えてきたタイミングで、活用方法を決定していくものと推察される。

■調査時期別に見た土地活用意向の推移



注) 調査時期により選択肢の表現方法が若干異なるため、下表のように H23 年度時点アンケートの表現方法に統一し集計を行った。

凡例 (H23 アンケートと同一表記)	H15 アンケートに おける表記	今回のアンケートに おける表記
a. 土地をそのまま保有したい	自己住宅、自己店舗、自己農地	自分または家族の住宅、店舗として使用
b. 土地を貸したい	賃貸住宅、商業ビル、土地賃貸	土地を貸して収入を得る、共同利用
c. 土地を売りたい	土地売却	民間企業への売却、県や市に売却

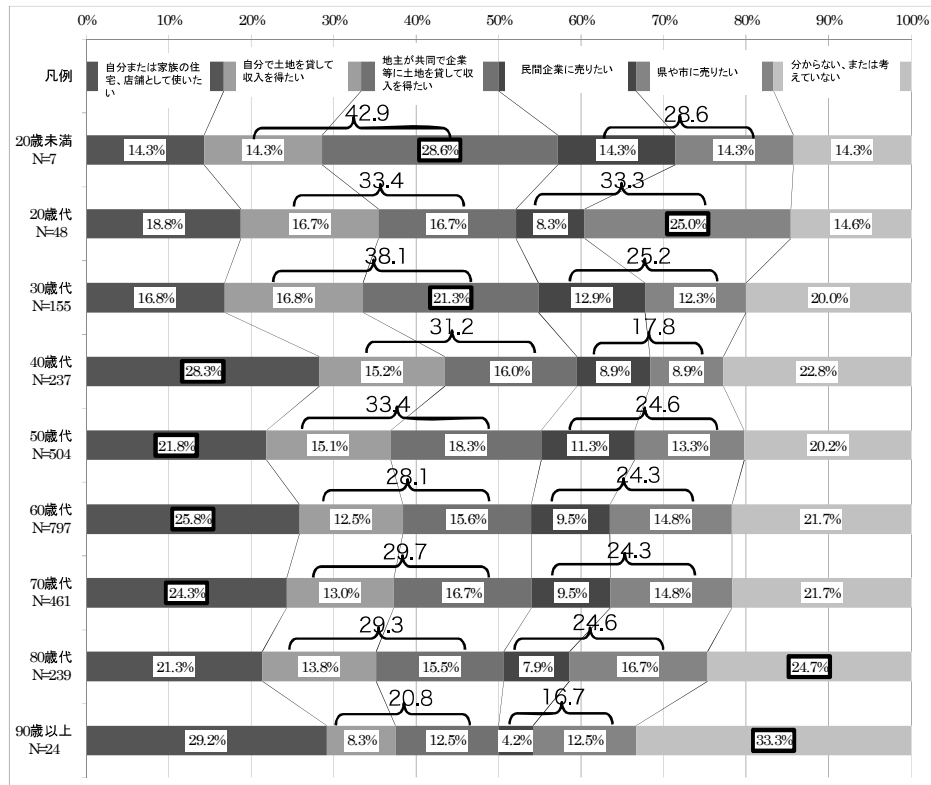
**【集計結果】**

- ・「土地を貸したい」「土地を売りたい」「分からない、その他」意向は、平成 23 年度時点と比べ増加している。
- ・「土地をそのまま保有したい」意向は、平成 15 年度、平成 23 年度時点よりも少なかった。

**【考察】**

「貸したい」「売りたい」意向が増えた理由として、自身の土地（資産）を運用し、収入（収益）を得たいという考えが広がってきた事などが考えられる。また「分からない」意向が増えている事について、返還時期の不透明さが要因の一つと推察される。

■年齢別に見た土地活用意向



※複数回答。その他、無回答は除外。  
※N=回答数

注) グラフ及び集計結果の文面における表現について

土地を貸したい = 「自分で土地を貸して収入を得たい」 + 「地主が共同で企業等に土地を貸して収入を得たい」

土地を売りたい = 「民間企業に売りたい」 + 「県や市に売りたい」

として取り扱っている。(本ページ以下についても同様)

【集計結果】

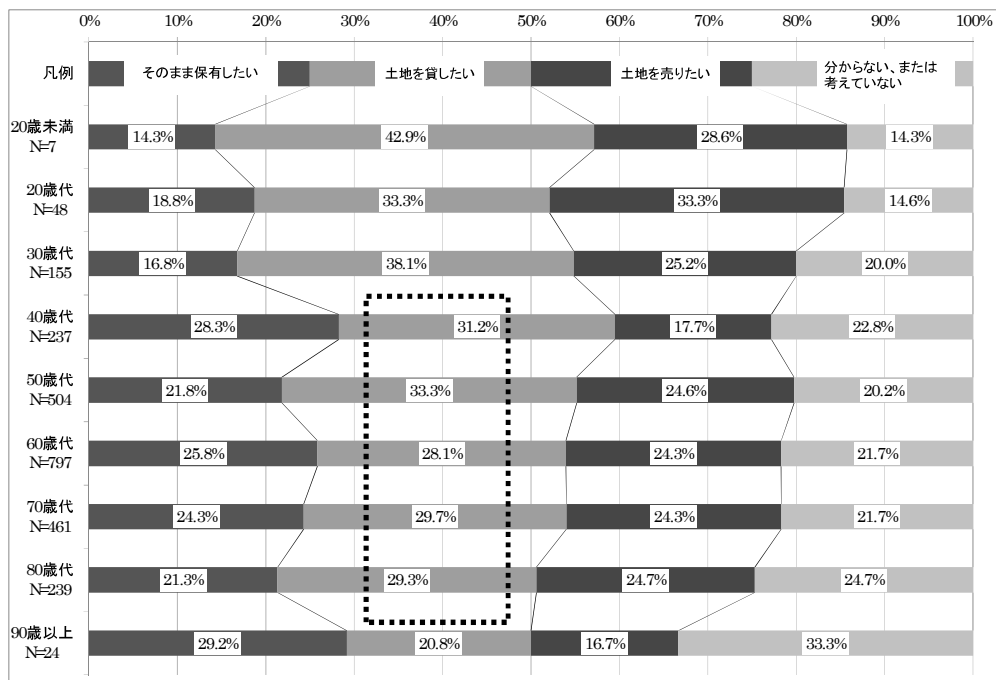
- ・ 90歳以上を除いて、「土地を貸したい」意向が最も高かった。
- ・ 30歳代までは、「土地を貸したい」に次いで、「土地を売りたい」意向が高く、「自分または家族の住宅、店舗として使いたい」意向が低い傾向にあった。
- ・ 80歳代、90歳代については、「分からない、または考えていない」という回答が他の世代と比較して多い傾向にあった。

【考察】

- ・ 世代別で土地活用意向を見ると、比較的若い年代ほど、資産運用し収入(収益)を得たいとの考えが広がっていると推察される。
- ・ 80歳代以上の方について、普天間飛行場跡地返還後の土地活用は自分自身ではなく子や孫の世代で考えて欲しいという意識が少なからずあるのではと推察される。

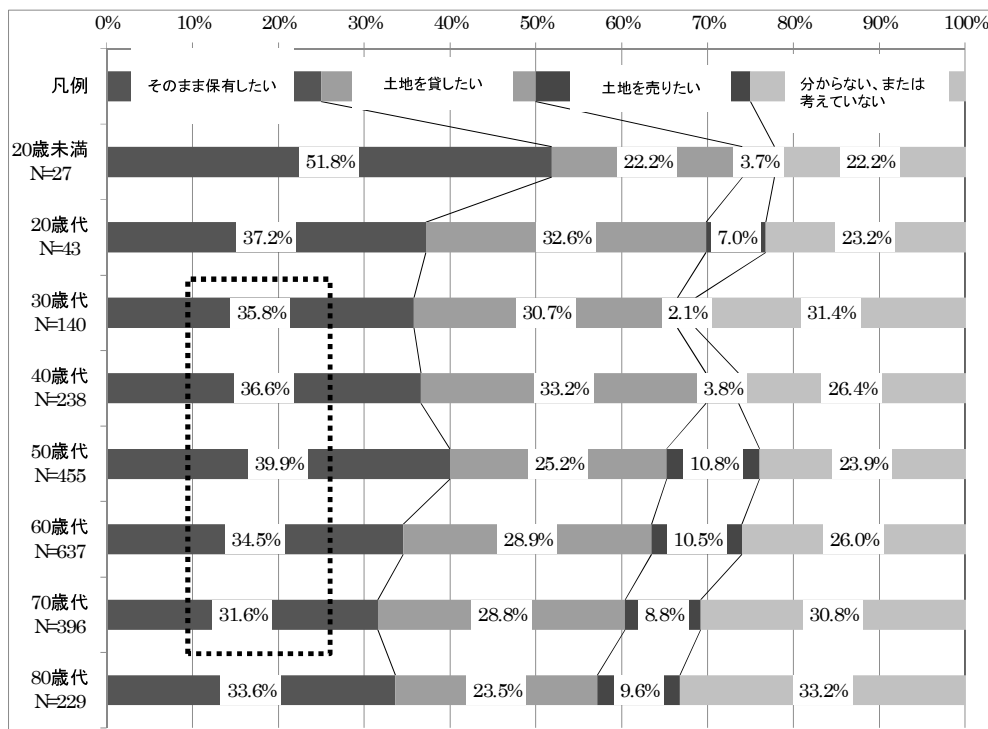
■調査時期別に見た年齢別土地活用意向の推移

【今回】



※N=回答数

【平成 15 年度調査時点】



※N=回答数

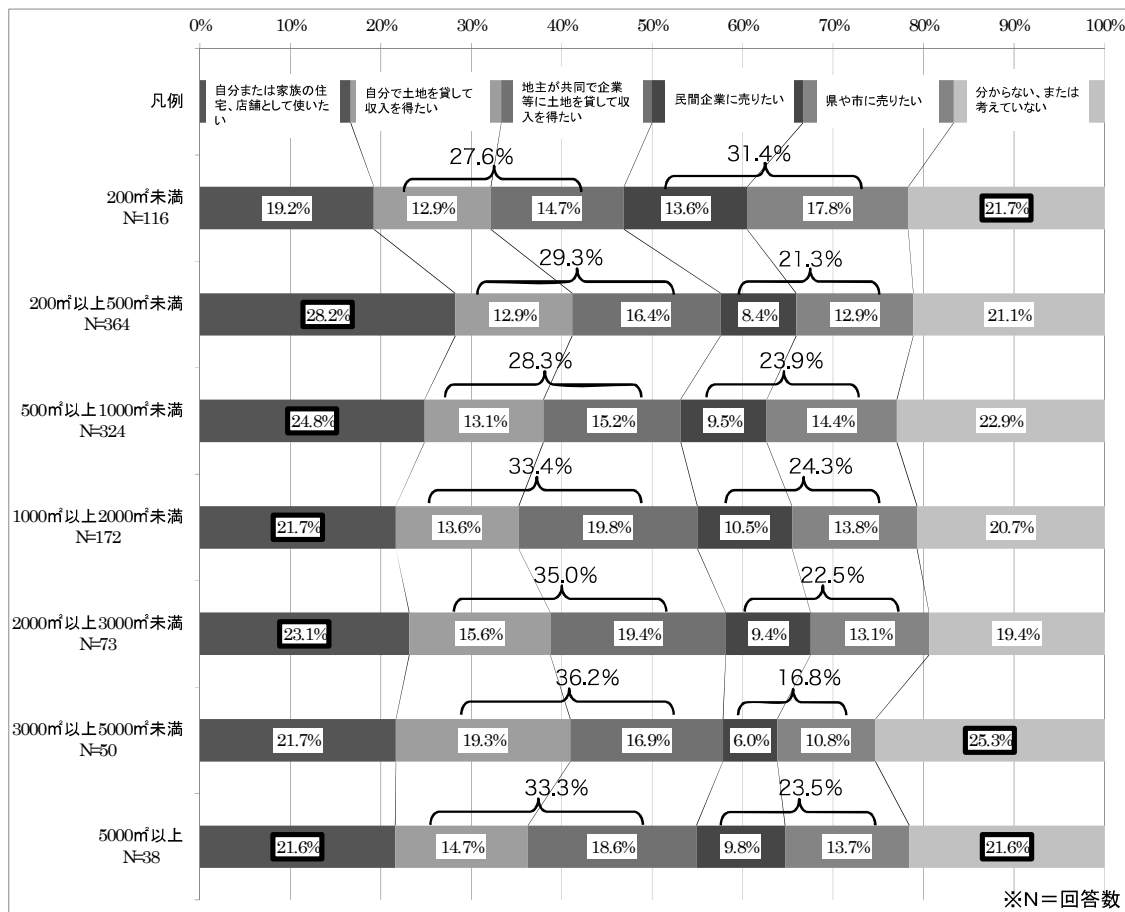
【考察】

・今回のアンケート調査では、40歳代から80歳代で全回答数の9割超を占める。そのため、平成15年度調査時点における30歳代から70歳代の世代がほぼスライドして今回の40歳代から80歳代になっているものと想定し、平成15年度調査時点と今回の年齢別土地活

用意向の推移を見てみると、「土地をそのまま保有したい」から「土地を貸したい」に意向が変化している事が分かる。

- ・これに関しては、資産運用の視点や返還時期の不透明さなどから土地活用に対する考え方が変わってきているものと推察される。今後も定期的な調査が必要と考える。

■所有する軍用地面積別に見た土地活用意向



【集計結果】

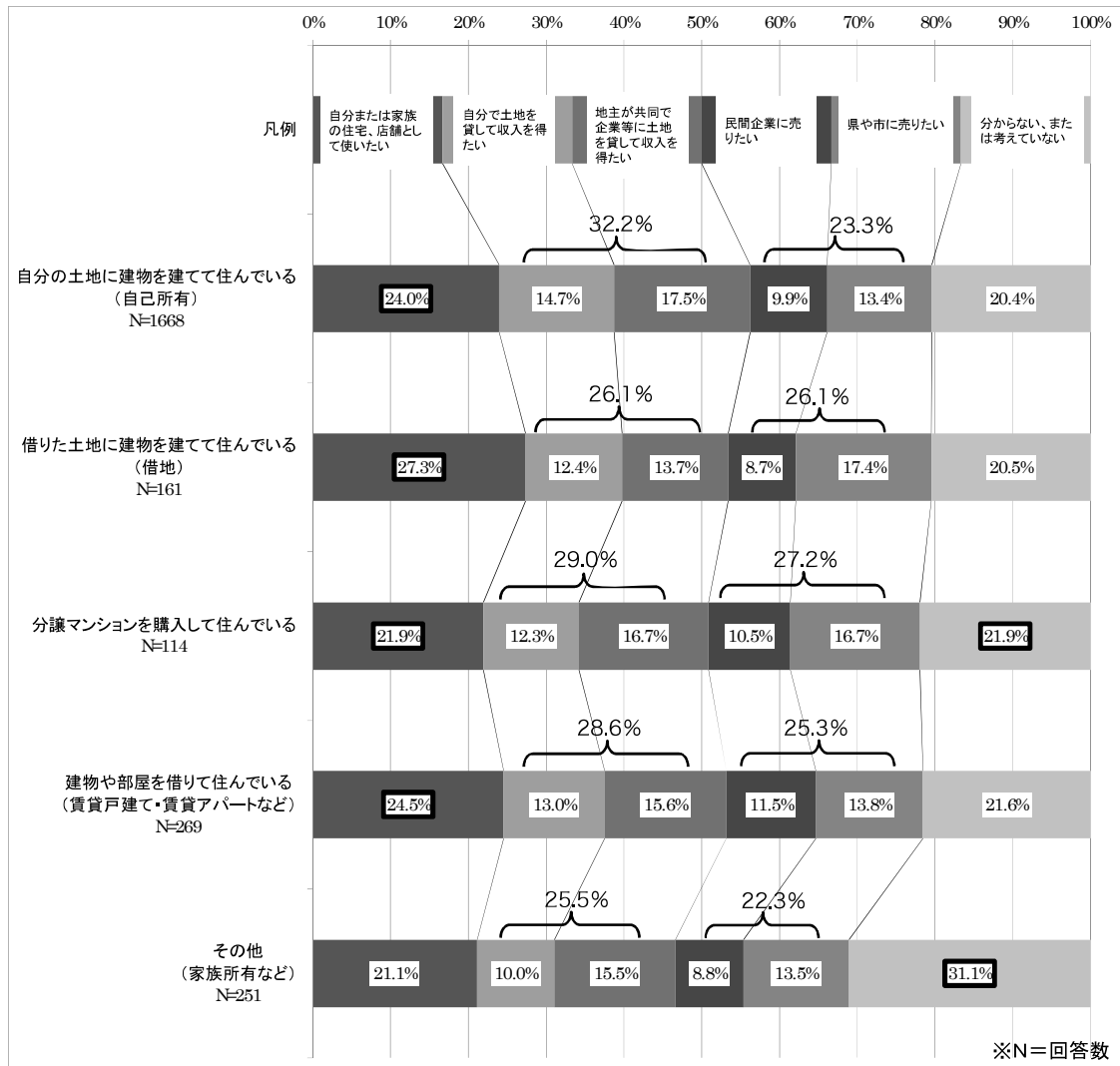
- ・全体的に「土地を貸したい」意向が多い傾向にあるが、所有面積 200 ㎡未満の地権者については、「土地を売りたい」意向が最も多くみられた。
- ・1000 ㎡以上の大規模な地権者に関しては、「土地を貸したい」傾向が 1000 ㎡未満の地権者と比較して多くみられた。

【考察】

- ・返還後の土地活用を考えた場合、単独で小規模な土地は活用しづらいことから、所有面積 200 ㎡未満の地権者については「土地を売りたい」意向が多くなっていると推察される。
- ・アワセ地区など近隣事例も踏まえて、土地を貸す意向が現れているものと推察される。



■現在の居住形態別に見た土地活用意向



※複数回答。その他、無回答は除外。

【集計結果】

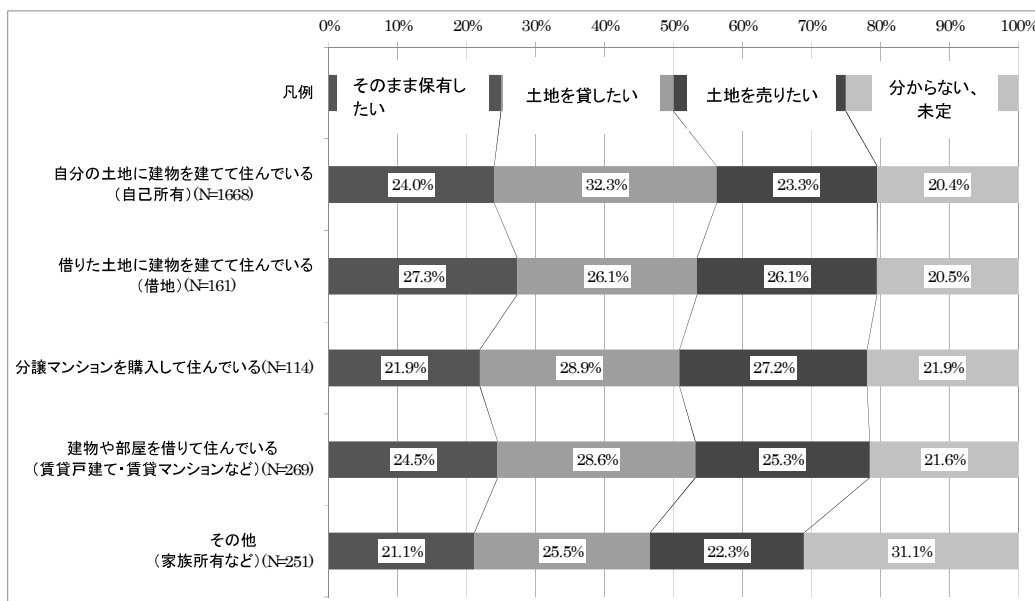
- ・借地以外の方については、どの居住形態別においても「土地を貸したい」意向が最も多く、借地の方のみ、「自分または家族の住宅、店舗として使いたい」が最も多かった。
- ・自分の土地に建物を建てて住んでいる方は「土地を貸したい」割合が他の居住形態別と比較して最も多く、「分からない、または考えていない」割合が最も少なかった。

【考察】

- ・自己所有の方について、自身の所有地に家を建てて住んでいる事から、返還後に自身の生活基盤をあえて移す必要もないため、普天間飛行場の土地活用意向については、他の居住形態の方と比較しても明確な土地活用のプランを立てやすい環境にある。そのため、上記の結果になっているものと見える。

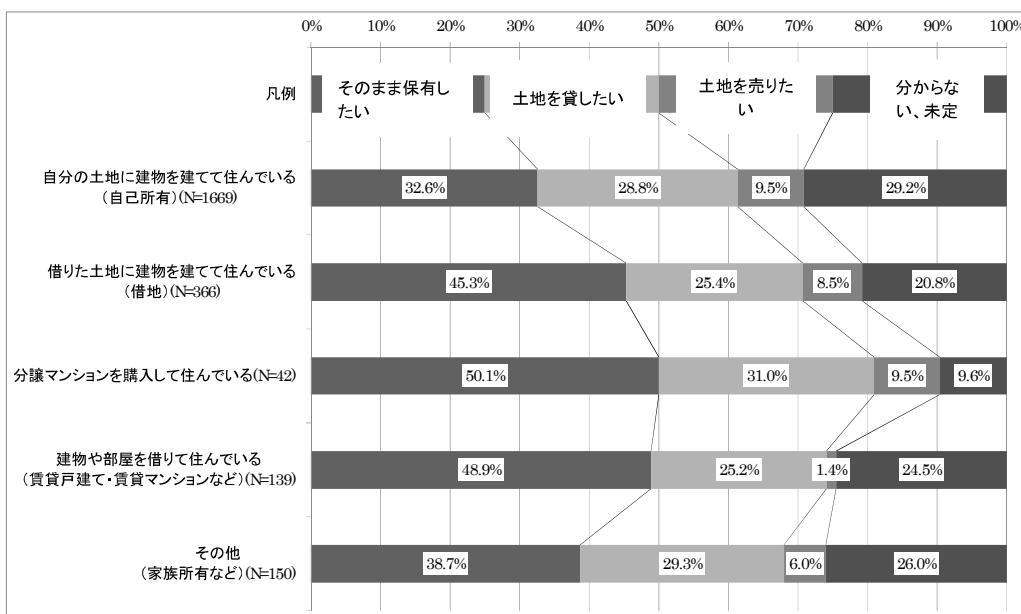
■調査時期別に見た、居住形態別土地活用の推移

【今回】



※N=回答数

【平成 15 年度調査時点】



※N=回答数

【考察】

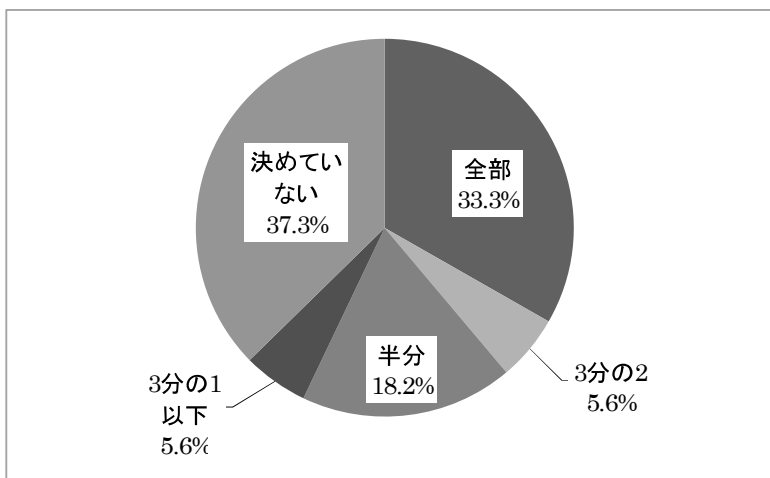
- ・平成 15 年度時点では、「そのまま保有したい」意向がどの居住形態においても最も多くみられたが、今回のアンケート調査では全ての居住形態においてその意向が減少している。
- ・代わりに、「土地を売りたい」意向が平成 15 年度時点では殆ど見られなかったのが、今回のアンケート調査ではどの居住形態においても 20%超の意向としてあがっている。
- ・先程と同様、近隣地区における跡地活用事例が身近にある事により、意向が変化してきているものと視える。

■土地活用面積割合について

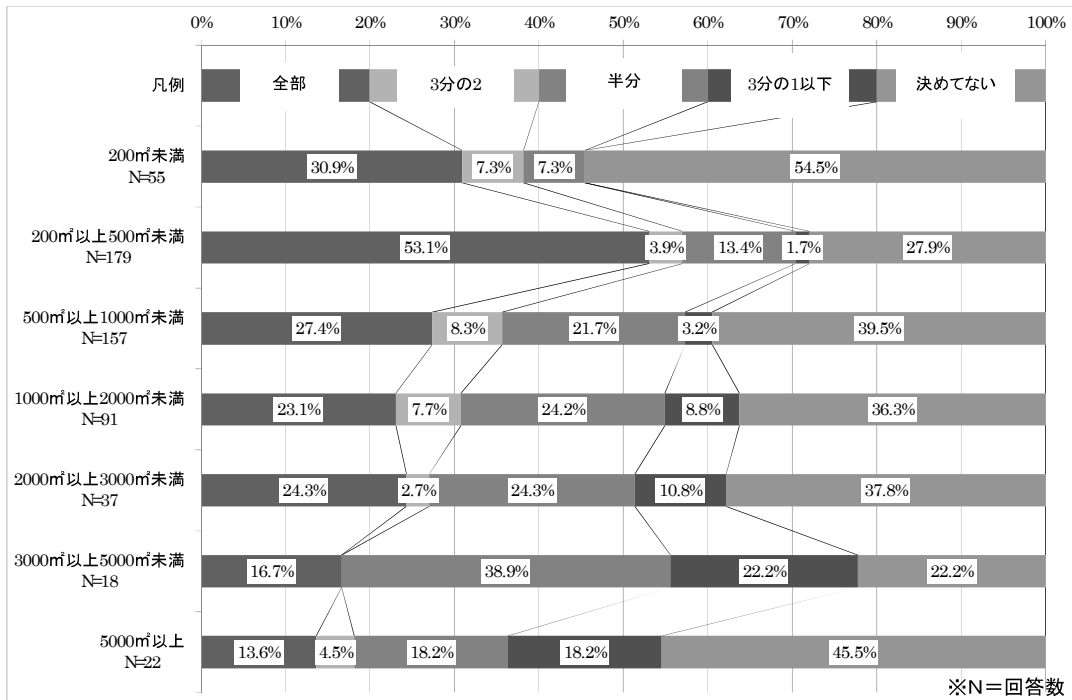
1. 自分または家族の住宅、店舗として使いたい

【土地活用面積割合の単純集計】

回答内容	回答数	構成比
全部	197	33.3%
3分の2	33	5.6%
半分	108	18.2%
3分の1以下	33	5.6%
決めていない	221	37.3%
計	592	100.0%



【所有する軍用地面積別に見た土地活用面積割合】

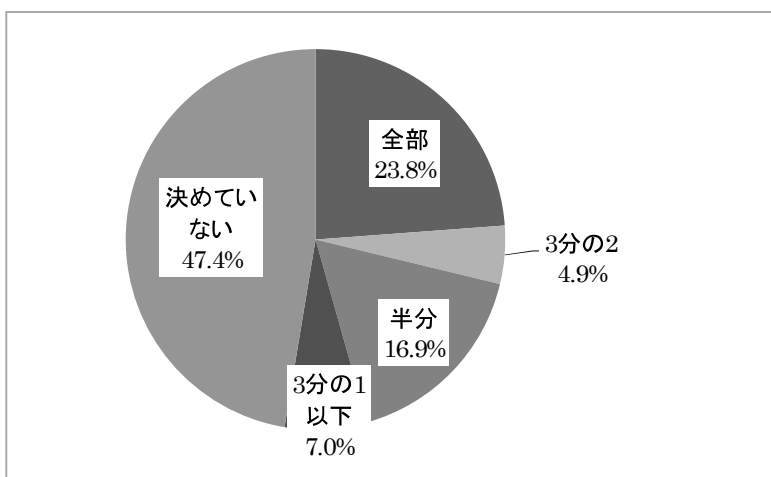


※無回答、所有する軍用地面積が分からないは除外

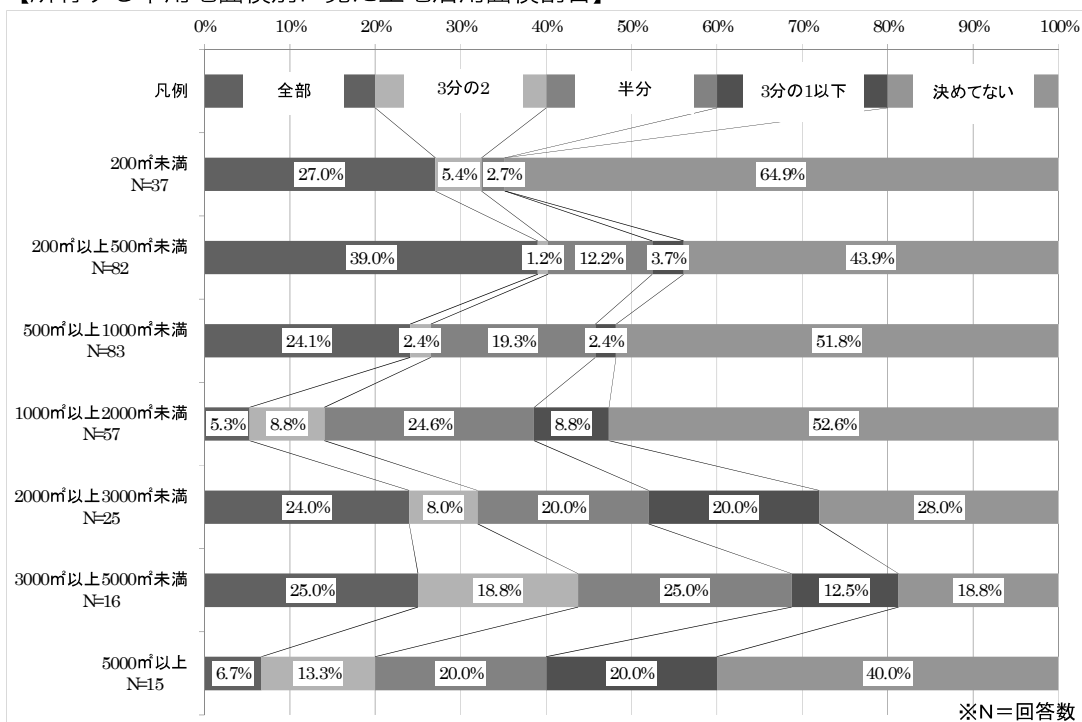
2. 自分で土地を貸して収入を得たい

【土地活用面積割合の単純集計】

回答内容	回答数	構成比
全部	82	23.8%
3分の2	17	4.9%
半分	58	16.9%
3分の1以下	24	7.0%
決めていない	163	47.4%
計	344	100.0%



【所有する軍用地面積別に見た土地活用面積割合】

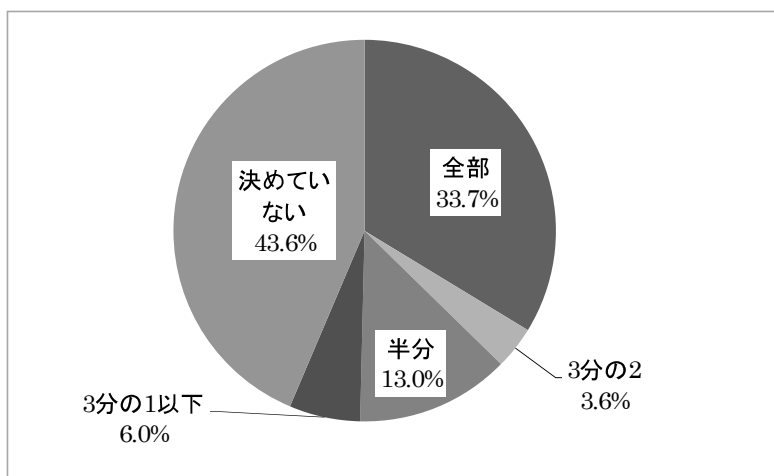


※無回答、所有する軍用地面積が分からないは除外

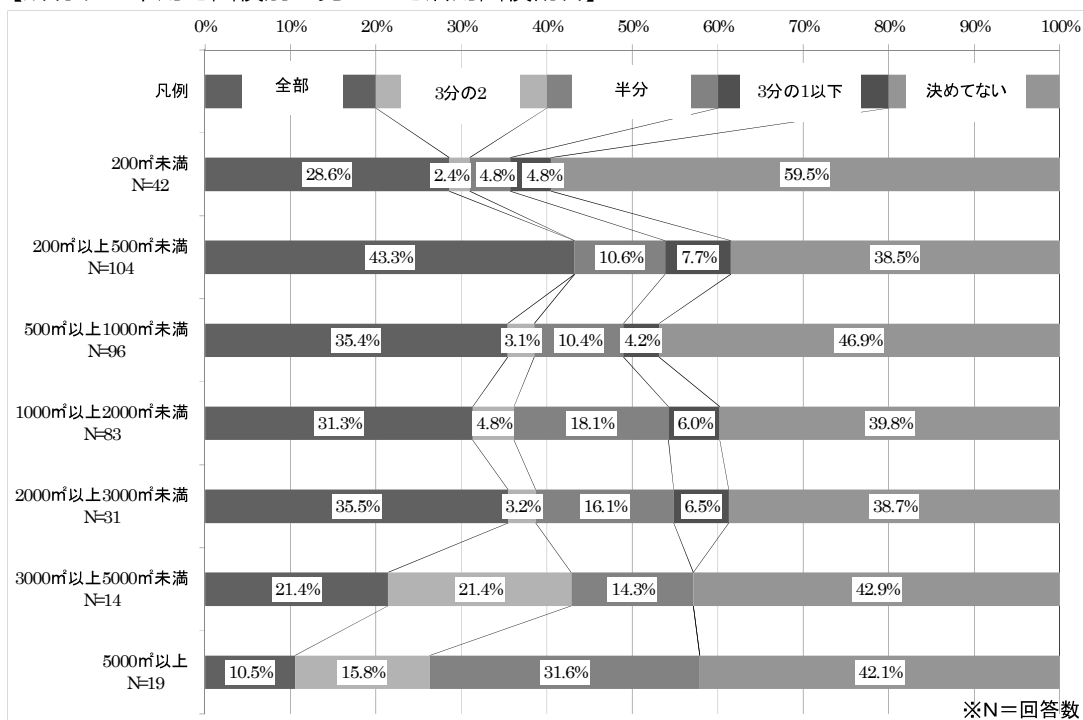
3. 地主が共同で企業等に土地を貸して収入を得たい（共同利用）

【土地活用面積割合の単純集計】

回答内容	回答数	構成比
全部	140	33.7%
3分の2	15	3.6%
半分	54	13.0%
3分の1以下	25	6.0%
決めていない	181	43.6%
計	415	100.0%



【所有する軍用地面積別に見た土地活用面積割合】

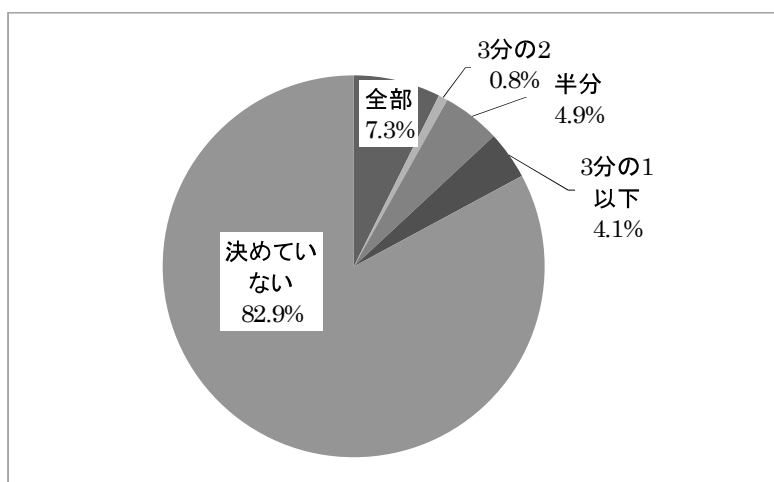


※無回答、所有する軍用地面積が分からないは除外

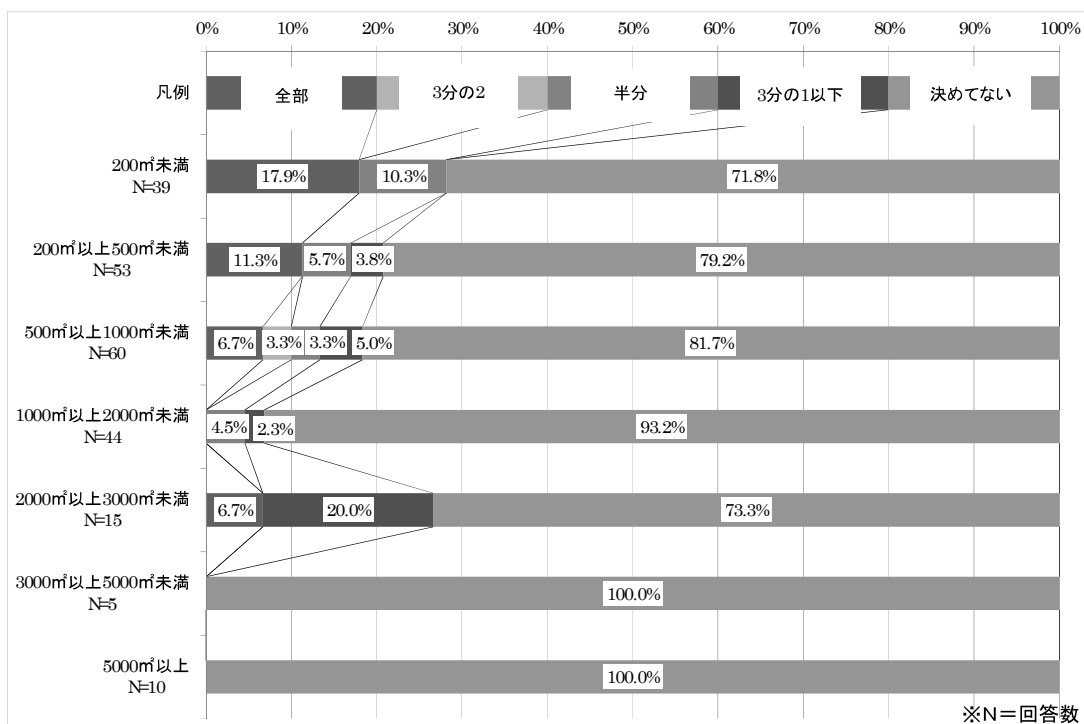
#### 4. 民間企業に売りたい

【土地活用面積割合の単純集計】

回答内容	回答数	構成比
全部	18	7.3%
3分の2	2	0.8%
半分	12	4.9%
3分の1以下	10	4.1%
決めていない	203	82.9%
計	245	100.0%



【所有する軍用地面積別に見た土地活用面積割合】

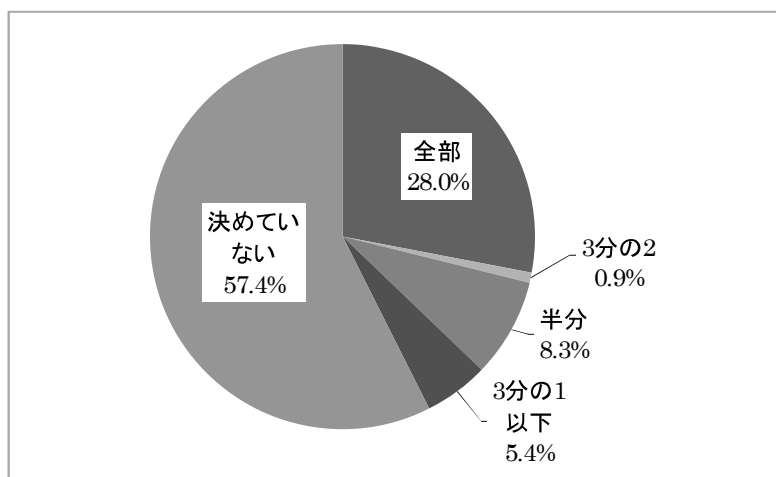


※無回答、所有する軍用地面積が分からないは除外

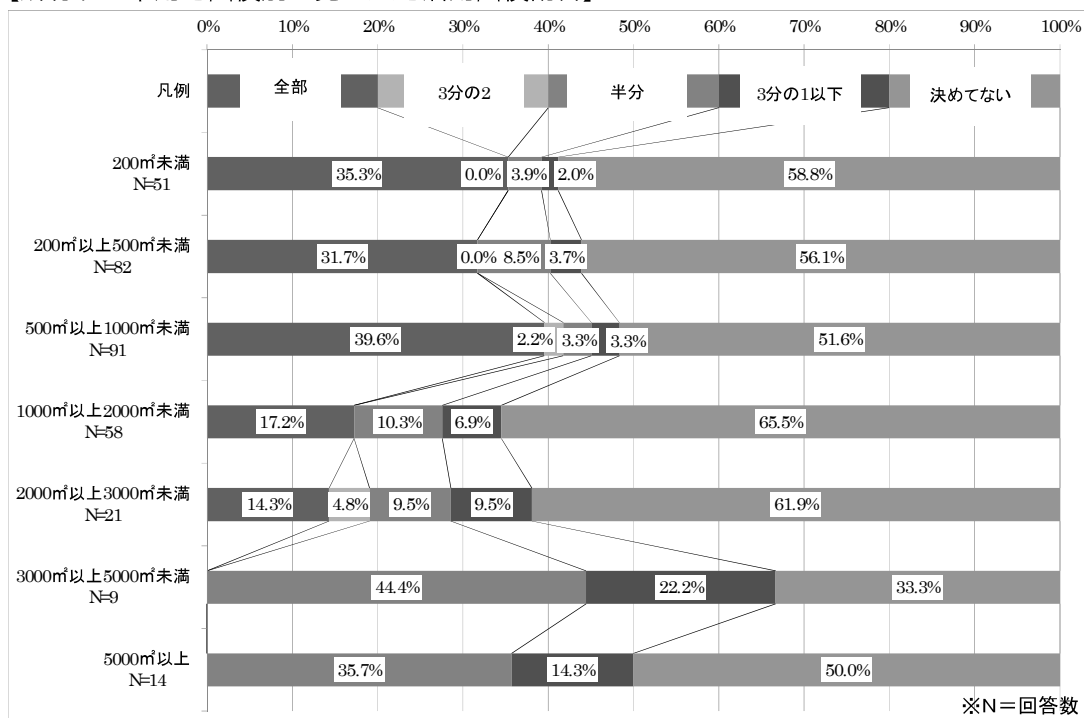
5. 県や市に売りたい（道路・学校・公園の用地など）

【土地活用面積割合の単純集計】

回答内容	回答数	構成比
全部	98	28.0%
3分の2	3	0.9%
半分	29	8.3%
3分の1以下	19	5.4%
決めていない	201	57.4%
計	350	100.0%



【所有する軍用地面積別に見た土地活用面積割合】

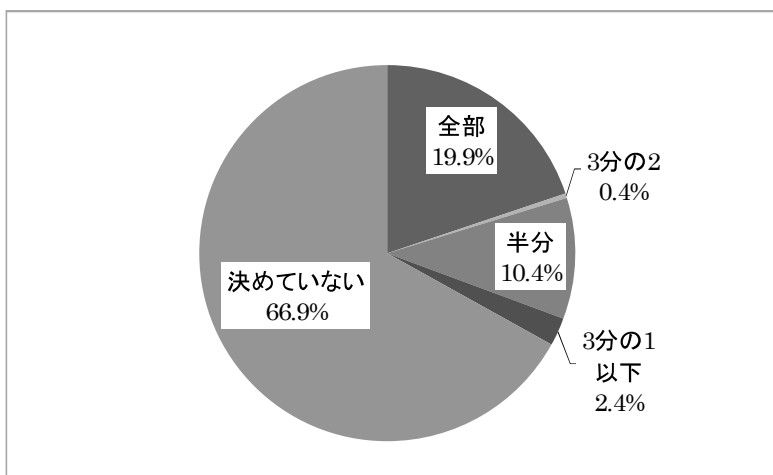


※無回答、所有する軍用地面積が分からないは除外

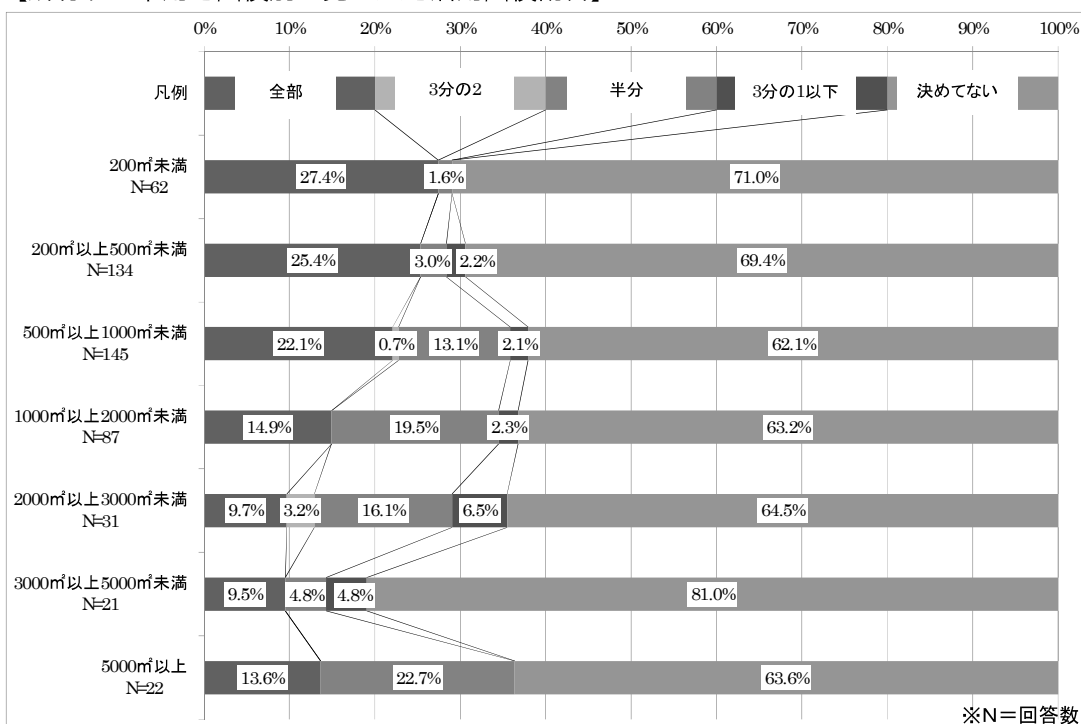
6. 分からない、または考えていない

【土地活用面積割合の単純集計】

回答内容	回答数	構成比
全部	107	19.9%
3分の2	2	0.4%
半分	56	10.4%
3分の1以下	13	2.4%
決めていない	360	66.9%
計	538	100.0%



【所有する軍用地面積別に見た土地活用面積割合】



※無回答、所有する軍用地面積が分からないは除外



■大まかな土地活用意向別の面積試算

今回の回答結果をもとに、大まかな土地活用意向毎の面積はどの程度なのか、試算を行って見た。この試算では、面積についても各選択肢の幅の中間値を採用しており、かつ回答の時点で面積割合が1を超えている回答は除いており、あくまで概略の傾向を見るために試算を行っている。

1. 自分または家族の住宅、店舗として使いたい

(1) 人数

	全部	3分の2	半分	3分の1以下	決めてない
200㎡未満 N=55	17	4	4	0	30
200㎡以上 500㎡未満 N=179	95	7	24	3	50
500㎡以上 1000㎡未満 N=157	43	13	34	5	62
1000㎡以上 2000㎡未満 N=91	21	7	22	8	33
2000㎡以上 3000㎡未満 N=37	9	1	9	4	14
3000㎡以上 5000㎡未満 N=18	3	0	7	4	4
5000㎡以上 N=22	3	1	4	4	10

(2) 面積の試算

	全部	3分の2	半分	3分の1以下	小計(㎡)
200㎡未満 N=25	3,400	533	400	0	4,333
200㎡以上 500㎡未満 N=129	33,250	1,633	4,200	350	39,433
500㎡以上 1000㎡未満 N=95	32,250	6,500	12,750	1,250	52,750
1000㎡以上 2000㎡未満 N=58	31,500	7,000	16,500	4,000	59,000
2000㎡以上 3000㎡未満 N=23	22,500	1,667	11,250	3,333	38,750
3000㎡以上 5000㎡未満 N=14	12,000	0	14,000	5,333	31,333
5000㎡以上 N=12	15,000	3,333	10,000	6,667	35,000
合計(㎡)					260,600

※N=回答数

※参考までに、面積の試算方法に関する実際の計算式の一例を記載する。

$$(200 \text{ m}^2 \times 17 \text{ 人}) + (200 \text{ m}^2 \times 2/3 \times 4 \text{ 人}) + (200 \text{ m}^2 \times 1/2 \times 4 \text{ 人}) + (200 \text{ m}^2 \times 1/3 \times 0 \text{ 人}) \\ = 3,400 + 533 + 400 + 0 = 4,333 \text{ m}^2 \quad (\text{「決めていない」は除外})$$

- ・他の面積区分についても同様の計算式で計算を行った。
- ・各面積区分において採用した面積については、200㎡未満は200㎡、200～500㎡区間は350㎡、500～1000㎡区間は750㎡、1000～2000㎡区間は1500㎡、2000～3000㎡区間は2500㎡、3000～5000㎡区間は4000㎡、5000㎡以上は5000㎡として、計算を行っている。

2. 自分で土地を貸して収入を得たい

(1) 人数

	全部	3分の2	半分	3分の1 以下	決めてない
200㎡ 未満 N=37	10	2	1	0	24
200㎡ 以上 500㎡ 未満 N=82	32	1	10	3	36
500㎡ 以上 1000㎡ 未満 N=83	20	2	16	2	43
1000㎡ 以上 2000㎡ 未満 N=57	3	5	14	5	30
2000㎡ 以上 3000㎡ 未満 N=25	6	2	5	5	7
3000㎡ 以上 5000㎡ 未満 N=16	4	3	4	2	3
5000㎡ 以上 N=15	1	2	3	3	6

(2) 面積の試算

	全部	3分の2	半分	3分の1 以下	小計 (㎡)
200㎡ 未満 N=13	2,000	267	100	0	2,367
200㎡ 以上 500㎡ 未満 N=46	11,200	233	1,750	350	13,533
500㎡ 以上 1000㎡ 未満 N=40	15,000	1,000	6,000	500	22,500
1000㎡ 以上 2000㎡ 未満 N=27	4,500	5,000	10,500	2,500	22,500
2000㎡ 以上 3000㎡ 未満 N=18	15,000	3,333	6,250	4,167	28,750
3000㎡ 以上 5000㎡ 未満 N=13	16,000	8,000	8,000	2,667	34,667
5000㎡ 以上 N=9	5,000	6,667	7,500	5,000	24,167
合計(㎡)					148,483

※N=回答数

3. 地主が共同で企業等に土地を貸して収入を得たい（共同利用）

(1) 人数

	全部	3分の2	半分	3分の1以下	決めてない
200㎡未満 N=42	12	1	2	2	25
200㎡以上 500㎡未満 N=104	45	0	11	8	40
500㎡以上 1000㎡未満 N=96	34	3	10	4	45
1000㎡以上 2000㎡未満 N=83	26	4	15	5	33
2000㎡以上 3000㎡未満 N=31	11	1	5	2	12
3000㎡以上 5000㎡未満 N=14	3	3	2	0	6
5000㎡以上 N=19	2	3	6	0	8

(2) 面積の試算

	全部	3分の2	半分	3分の1以下	小計(㎡)
200㎡未満 N=17	2,400	133	200	133	2,867
200㎡以上 500㎡未満 N=64	15,750	0	1,925	933	18,608
500㎡以上 1000㎡未満 N=51	25,500	1,500	3,750	1,000	31,750
1000㎡以上 2000㎡未満 N=50	39,000	4,000	11,250	2,500	56,750
2000㎡以上 3000㎡未満 N=19	27,500	1,667	6,250	1,667	37,083
3000㎡以上 5000㎡未満 N=8	12,000	8,000	4,000	0	24,000
5000㎡以上 N=11	10,000	10,000	15,000	0	35,000
合計(㎡)					206,058

※N=回答数

4. 民間企業に売りたい

(1) 人数

	全部	3分の2	半分	3分の1以下	決めてない
200㎡未満 N=39	7	0	4	0	28
200㎡以上 500㎡未満 N=53	6	0	3	2	42
500㎡以上 1000㎡未満 N=60	4	2	2	3	49
1000㎡以上 2000㎡未満 N=44	0	0	2	1	41
2000㎡以上 3000㎡未満 N=15	1	0	0	3	11
3000㎡以上 5000㎡未満 N=5	0	0	0	0	5
5000㎡以上 N=10	0	0	0	0	10

(2) 面積の試算

	全部	3分の2	半分	3分の1以下	小計(㎡)
200㎡未満 N=11	1,400	0	400	0	1,800
200㎡以上 500㎡未満 N=11	2,100	0	525	233	2,858
500㎡以上 1000㎡未満 N=11	3,000	1,000	750	750	5,500
1000㎡以上 2000㎡未満 N=3	0	0	1,500	500	2,000
2000㎡以上 3000㎡未満 N=4	2,500	0	0	2,500	5,000
3000㎡以上 5000㎡未満 N=0	0	0	0	0	0
5000㎡以上 N=0	0	0	0	0	0
合計(㎡)					17,158

※N=回答数

5. 県や市に売りたい（道路・学校・公園の用地など）

(1) 人数

	全部	3分の2	半分	3分の1 以下	決めてない
200㎡ 未満 N=51	18	0	2	1	30
200㎡ 以上 500㎡ 未満 N=82	26	0	7	3	46
500㎡ 以上 1000㎡ 未満 N=91	36	2	3	3	47
1000㎡ 以上 2000㎡ 未満 N=58	10	0	6	4	38
2000㎡ 以上 3000㎡ 未満 N=21	3	1	2	2	13
3000㎡ 以上 5000㎡ 未満 N=9	0	0	4	2	3
5000㎡ 以上 N=14	0	0	5	2	7

(2) 面積の試算

	全部	3分の2	半分	3分の1 以下	小計 (㎡)
200㎡ 未満 N=21	3,600	0	200	67	3,867
200㎡ 以上 500㎡ 未満 N=36	9,100	0	1,225	350	10,675
500㎡ 以上 1000㎡ 未満 N=44	27,000	1,000	1,125	750	29,875
1000㎡ 以上 2000㎡ 未満 N=23	15,000	0	4,500	2,000	21,500
2000㎡ 以上 3000㎡ 未満 N=8	7,500	1,667	2,500	1,667	13,333
3000㎡ 以上 5000㎡ 未満 N=6	0	0	8,000	2,667	10,667
5000㎡ 以上 N=7	0	0	12,500	3,333	15,833
合計(㎡)					105,750

※N=回答数

6. 分からない、または考えていない

(1) 人数

	全部	3分の2	半分	3分の1以下	決めてない
200㎡未満 N=62	17	0	1	0	44
200㎡以上 500㎡未満 N=134	34	0	4	3	93
500㎡以上 1000㎡未満 N=145	32	1	19	3	90
1000㎡以上 2000㎡未満 N=87	13	0	17	2	55
2000㎡以上 3000㎡未満 N=31	3	1	5	2	20
3000㎡以上 5000㎡未満 N=21	2	0	1	1	17
5000㎡以上 N=22	3	0	5	0	14

(2) 面積の試算

	全部	3分の2	半分	3分の1以下	小計(㎡)
200㎡未満 N=18	3,400	0	100	0	3,500
200㎡以上 500㎡未満 N=41	11,900	0	700	350	12,950
500㎡以上 1000㎡未満 N=55	24,000	500	7,125	750	32,375
1000㎡以上 2000㎡未満 N=32	19,500	0	12,750	1,000	33,250
2000㎡以上 3000㎡未満 N=11	7,500	1,667	6,250	1,667	17,083
3000㎡以上 5000㎡未満 N=4	8,000	0	2,000	1,333	11,333
5000㎡以上 N=8	15,000	0	12,500	0	27,500
合計(㎡)					137,992

※N=回答数

■試算結果まとめ

前述の表を取りまとめると、大まかな土地活用意向ごとの面積試算結果は以下のようになる。

大まかな土地活用意向	面積(㎡)
そのまま保有したい	260,600
土地を貸したい	354,541
土地を売りたい	122,908
わからない、または考えていない	137,992
計	876,041

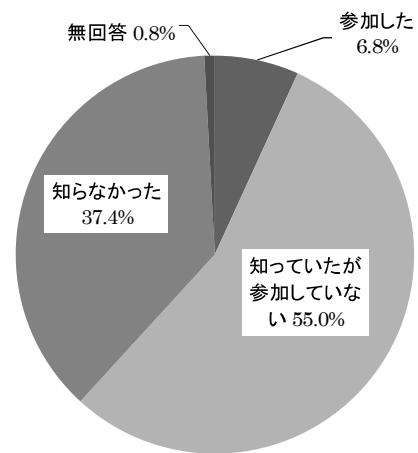
⑦字別意見交換会の参加状況について（設問7）

問. 今年の2月（平成28年2月）に「字別意見交換会」を開催致しましたが、ご参加されましたか。

- ①参加した    ②知っていたが参加していない    ③知らなかった

■参加状況の単純集計 回答数=1204

回答内容	回答数	構成比
参加した	82	6.8%
知っていたが参加していない	662	55.0%
知らなかった	450	37.4%
無回答	10	0.8%
計	1204	100.0%



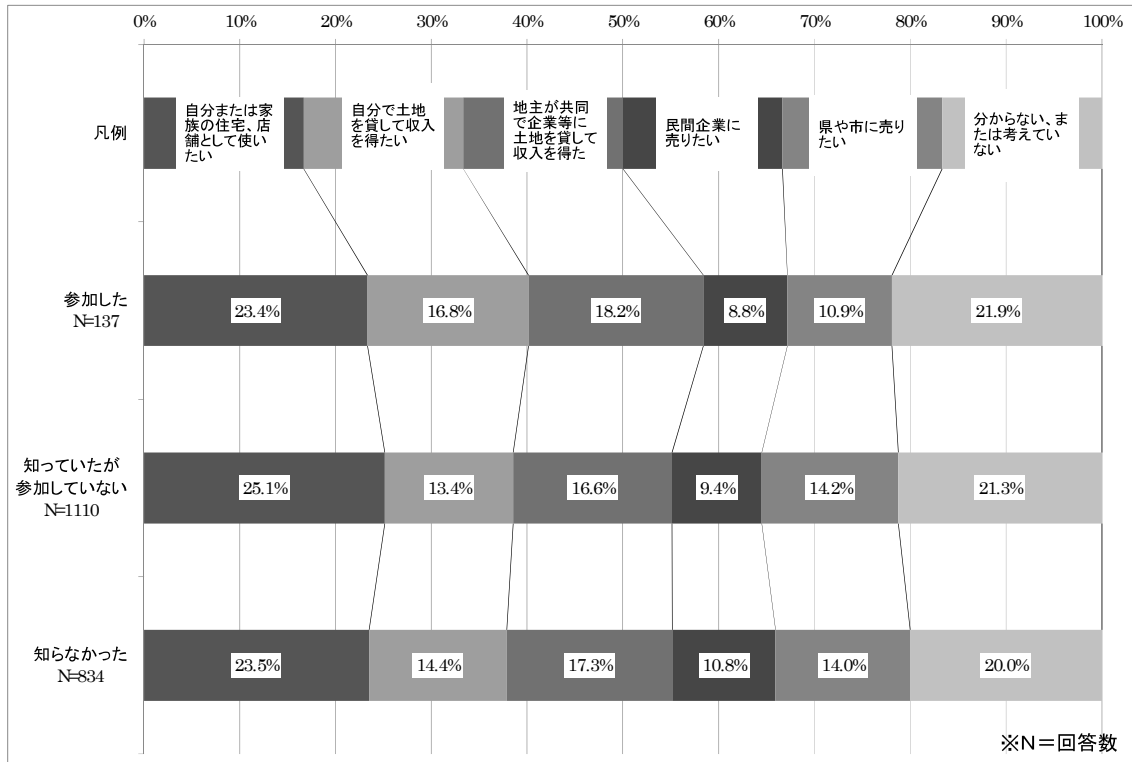
【集計結果】

- ・「知っていたが参加していない」「知らなかった」を合わせると90%を超えていた。

【考察】

- ・字別意見交換会実施にあたっての周知方法及び開催時期について、地権者の興味を引く内容を取り上げる、あるいは開催時間を変更するなど今後充分検討していく必要がある。

■ 「字別意見交換会」の参加状況別に見た土地活用意向（参考）



**【集計結果】**

- ・参加、不参加に関わらず「自分または家族の住宅、店舗として使いたい」が最も多く見られ、次いで「分からない、または考えていない」であった。

**【考察】**

- ・平成 28 年 2 月の字別意見交換会の中で、「土地の共同利用」について説明を行ったが、当時の会の参加不参加に関わらず割合の変化はあまり見られなかった。
- ・返還時期が具体的に見えない状況のため、平成 27 年度に「土地の共同利用」の説明を受けていても、なかなか活用方法を判断しづらい状況にある事が要因としてあるのではと推察される。今後は、土地の共同利用の具体的な説明を繰り返し行う、あるいは伝わりやすい説明や取組みを進めていくなど、工夫を凝らして土地活用手法を具体的にイメージできるような取組みが必要である。



■土地活用意向の複数回答状況（参考）

1種類	①自己活用	②土地を貸す	③共同利用	④民間企業に売る	⑤県や市に売る	⑥分からない	計
回答者数	230	61	123	10	92	254	770
割合	19.1%	5.1%	10.2%	0.8%	7.6%	21.1%	63.9%

2種類	①自己活用	②土地を貸す	③共同利用	④民間企業に売る	⑤県や市に売る	⑥分からない	計
①		25	37	7	13	44	126
②			13	1	5	7	26
③				2	3	5	10
④					3	2	5
⑤						7	7
⑥							0
回答者数計		25	50	10	24	65	174
割合		2.1%	4.2%	0.8%	2.0%	5.4%	14.5%

3種類	①自己活用	②土地を貸す	③共同利用	④民間企業に売る	⑤県や市に売る	⑥分からない	計
①②			7	0	1	3	11
①③				1	3	1	5
④⑤						1	1
回答者数計			7	1	4	5	17
割合			0.6%	0.1%	0.3%	0.4%	1.4%

4種類	①自己活用	②土地を貸す	③共同利用	④民間企業に売る	⑤県や市に売る	⑥分からない	計
①②③					2	0	2
①②⑤						1	1
回答者数計					2	1	3
割合					0.2%	0.1%	0.2%

5種類	①自己活用	②土地を貸す	③共同利用	④民間企業に売る	⑤県や市に売る	⑥分からない	計
①②③④					6		6
②③④⑤						2	2
①②④⑤						1	1
①②③⑤						1	1
①③④⑤						1	1
回答者数計					6	5	11
割合					0.5%	0.4%	0.9%

6種類	208
割合	17%

※表内の数字は以下の意向を示している。

①自己活用②土地を貸す③共同利用④民間企業に売る⑤県や市に売る⑥わからない

**【集計結果】**

・「1種類」が最も多く、次いで「2種類」となっており、「自己活用」と「分からない」、「自己活用」と「共同利用」の組み合わせが比較的多く見られた。また、「6種類」が多い理由としては、まだ意向が固まっていない事が要因としてあるものと窺える。

## 【アンケート総括】

アンケートの全体回収率は 30.3%（うち市内回収率では 27.8%）という状況であり、配布数の増や質問・回答がまだ複雑と感じられた事などから、過去（平成 15 年度：70%、平成 23 年度：33.6%）と比較して低かったと考えられる。

また、現時点で普天間飛行場の返還時期が明確になっていない事もあり、「まだ先の話」という意識を地権者が持っている事も要因の 1 つとして考えられる。

設問 3 の「全体計画の中間とりまとめ配置方針図について」では、肯定的な意見が約 6 割を占めているが、「分からない」という回答も 3 割超あった。地権者としては、大まかな配置方針では判断しづらく、自身の土地がどうなるか分からない事や跡地利用計画がより具体化された段階で判断する傾向にある事から、跡地利用計画の検討を進めながらより具体的なイメージや考え方を地権者へ提供できるよう取り組んでいく必要がある。

設問 4 の「将来のまちづくりを考える上での重要項目について」では、「交通に便利なまちづくり」が最も多い結果であり、現状の交通事情に不便さを感じている方が多く、返還後は交通問題の解消を望んでいると考えられる。今後の跡地利用で、鉄軌道を始めとする新たな公共交通体系及び広域幹線道路の整備等により慢性的な交通渋滞の解消が期待される所である。

調査時期別の土地活用意向としては、全体的に「土地を貸したい」、「土地を売りたい」の割合が増加している傾向にある事から、資産活用し、収入を得たいという意識が過去と比較して高まっていると考えられる。

今回のアンケートでは、現時点における地権者の大まかな土地活用意向と、跡地利用計画の検討内容に対する意見を調査したが、今後も引き続き地権者の土地活用意向に関するアンケートを継続して実施し、必要な部分は跡地利用計画に反映していくなど、より良い跡地利用計画を地権者と共に作り上げていくべく取り組みを進めていく必要がある。

## 3-4. 先進地視察

### (1) 先進地視察会

#### 1) 取組みのポイント

普天間飛行場の跡地利用に向けて、若手の会と NB ミーティングにおけるまちづくりの先進情報の収集・蓄積及び議論の深化を図る事や両組織の交流により、地域連携の仕組みづくりに資する事を目的として先進地視察会を実施する。

今年度は、防災・減災のまちづくりの視点を学び、(仮称) 普天間公園の整備の考え方を今後学んでいくにあたってのヒントを習得する事、また、まちの価値を高める取組みのヒントを習得する事を目的として、「防災のまちづくり」「エリアマネジメントによるまちの魅力づくり」をテーマとして実施した。

また、視察会の中で、若手の会と NB ミーティングの合同勉強会も実施し、両組織間の知識の習得及び今後の議論の深化を図る。

#### 2) 開催概要

○開催日時：平成 28 年 11 月 24 日 (木) ～11 月 26 日 (土)

○視察場所及び視察テーマ

①宮城県石巻市内

テーマ「防災のまちづくり」

②仙台駅東エリアマネジメント協議会 (宮城県仙台市)

テーマ「エリアマネジメントによるまちの魅力づくり」

○参加者：12 名 (若手の会 9 名、NB ミーティング 2 名、地主会事務局 1 名)

①視察スケジュール

日	時	内 容	備 考
1 日目	6:00	那覇空港集合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3F 日本航空カウンター前集合</li> <li>・J T A050 便</li> <li>・乗継</li> <li>・J A L3531 便</li> </ul>
	7:05	那覇空港発	
	8:40	福岡空港着	
	9:20	福岡空港発	
	11:00	仙台空港着 ↓ ※貸切バスにて移動	
	12:30	昼食	
	13:30	出発 ◆宮城県石巻市視察（約 150 分）	
	16:00	出発 ↓ ※移動	
	18:00	宿泊先ホテル到着	
18:30	夕食	・バスによる現地視察（佐須、日和山公園、防潮堤）	
2 日目	9:00	朝食 ホテル発 ↓ ※移動（徒歩）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ホテルにて朝食</li> <li>・TKPガーデンシティPREMIUM 仙台東口（会議室）に集合、その後現 地を1時間弱歩きながら概要説明、そ の後会議室にて説明</li> <li>・徒歩にて視察</li> <li>・会場：TKPガーデンシティPREM IUM仙台東口（会議室）</li> <li>・講師：東北大学 増田教授</li> </ul>
	9:30 ～	◆仙台駅東エリアマネジメント協 議会視察	
	12:00		
	12:10	昼食	
	13:00	仙台市内まちなみ視察（徒歩）	
	16:30 ～	◆合同勉強会 ・テーマ：これからのエリアマネ ジメントのあり方、防災のまち づくり（講師による講義、視察 を踏まえての意見交換会）	
	18:00	↓ ※移動	
	18:15	宿泊先ホテル到着	
	19:00	夕食	
3 日目	9:00	朝食 ホテル発 ↓ ※移動（徒歩）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ホテルにて朝食</li> <li>・仙台空港鉄道</li> <li>・J A L3530 便</li> <li>・J T A061 便</li> </ul>
	9:53	仙台駅発 ↓ ※移動（電車）	
	10:20	仙台空港駅着	
	11:30	仙台空港発	
	13:40	福岡空港着	
	15:55	福岡空港発	
	17:40	那覇空港着	
	18:00	解散	

②参加者名簿

No	所 属	氏 名
1	普天間飛行場の跡地を考える 若手の会	あらかき ひる き 新垣 裕輝
2		おおかわ まさひこ 大川 正彦
3		おおかど たつや 大門 達也
4		なかお よしたか 中尾 義孝
5		なかむら けんいち 仲村 健一
6		みやぎ せいじ 宮城 政司
7		みやぎ たけし 宮城 武
8		みやぎ としひこ 宮城 敏彦
9		みやぎ まさと 宮城 真郷
10	ねたてのまち ベースミーティング	こ や かつひろ 呉屋 勝広
11		まつかわ ひろしげ 松川 寛重
12	宜野湾市軍用地等地主会	みやぎ たつふみ 宮城 達史
13	宜野湾市役所基地政策部 まち未来課	た わ た いきお 多和田 功
14		しおかわ ひろし 塩川 浩志
15		しもじ えいき 下地 英輝
16	昭和株式会社	まるやま あきひこ 丸山 昭彦
17		いしい きよし 石井 清志
18		さみやま しろう 崎山 嗣朗

### 3) 視察内容

#### ①防災のまちづくり（宮城県石巻市）

東日本大震災による甚大な被害を受けた石巻市の防災、減災の取組みが進められている特徴的な現場の視察を行った。

説明者：石巻市復興事業部集団移転推進課 大壁課長 今野技術課長補佐

昭和株式会社 石巻事務所 西久保所長

#### 【概要】

#### 石巻市視察ルート図



#### ●日和山

- ・市内中心部の旧北上川河口に位置する丘陵地であり、石巻市内を一望できる場所として知られている。
- ・東日本大震災時には、一時避難先の1つとして位置づけされていた。





公園内の案内板



日和山公園から海側を望む



拡大

2011年3月11日15時26分日和山公園 津波の様子を見守る人たち  
写真提供: (株)石巻日日新聞社



津波による海水深の状態  
※海水深は平成23年6月までの現地調査結果による。

●津波避難タワー（魚町1丁目津波避難タワー 高さ17.25m 収容人数約200人）



6. 復旧・復興に向けた取組状況

(1)みんなで築く災害に強いまちづくり  
～避難施設～

津波避難ビル・津波避難タワー

津波からの避難は、津波が来ない場所や高台へ逃げることでありますが、近くに高台がない場合や海岸から遠く離れた場所に避難する時間がない場合には、一時避難場所として避難ビル・避難タワーへの避難をします。

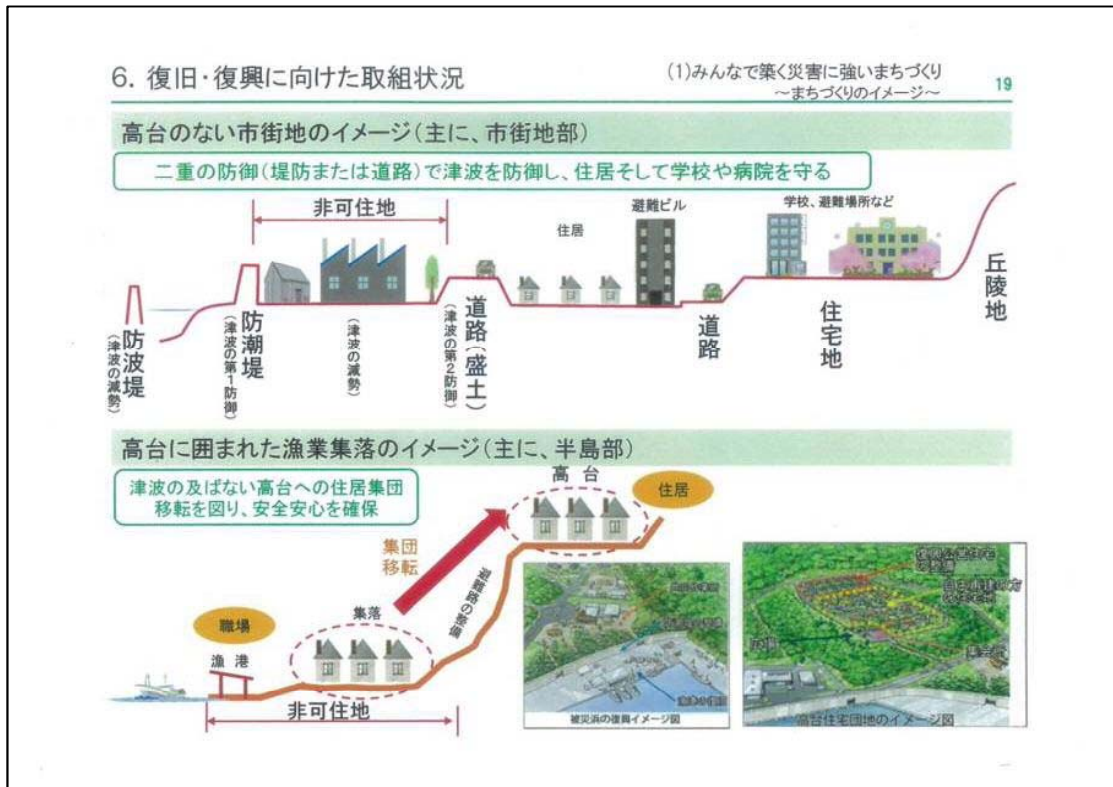
津波避難ビル	津波避難タワー
津波からの避難が困難な区域内にある民間企業等所有の施設で、要件を満たす施設を津波避難ビルとして指定します。	居室部と屋上に約200人が避難することができます。飲料水・食料の備蓄と、太陽光発電による電力確保を行います。

施設名	所在地	収容人数	協定締結日
①大興水産	魚町二丁目	1,100人	平成24年12月4日
②はなことば石巻	駅前北通り一丁目	150人	平成25年2月14日
③宮城エクスプレス	魚町二丁目	788人	平成25年5月13日
④東海カーボン	重吉町	216人	平成25年6月27日
⑤日野測量設計	浦屋敷	94人	平成25年10月15日
⑥石巻祥心会フェイス	湊字島井崎	285人	平成25年11月29日
⑦石巻港湾合同庁舎	中島町	516人	平成26年6月5日
⑧阿部勝自動車工業	三ツ股	138人	平成26年10月23日
⑨上野総建	鹿妻南五丁目	116人	平成26年12月22日
⑩特別養護老人ホームはしうら	北上町橋浦字大須	1,519人	平成27年3月13日
⑪湊水産	吉野町二丁目	130人	平成27年3月16日
⑫アムズガーデン石巻洋店	湊字根上り松	2,122人	平成27年4月14日
⑬吉野町復興住宅	吉野町一丁目	466人	平成27年4月30日
⑭黄金浜第一復興住宅	湊字黄金浜	647人	平成27年4月30日

施設名	共用開始日
①大宮町津波避難タワー	平成27年3月27日
②(仮称)魚町一丁目津波避難タワー	平成27年秋頃
③(仮称)魚町三丁目津波避難タワー	平成27年秋頃
④(仮称)西浜町津波避難タワー	平成27年度末頃



●復旧・復興に向けた取組み状況



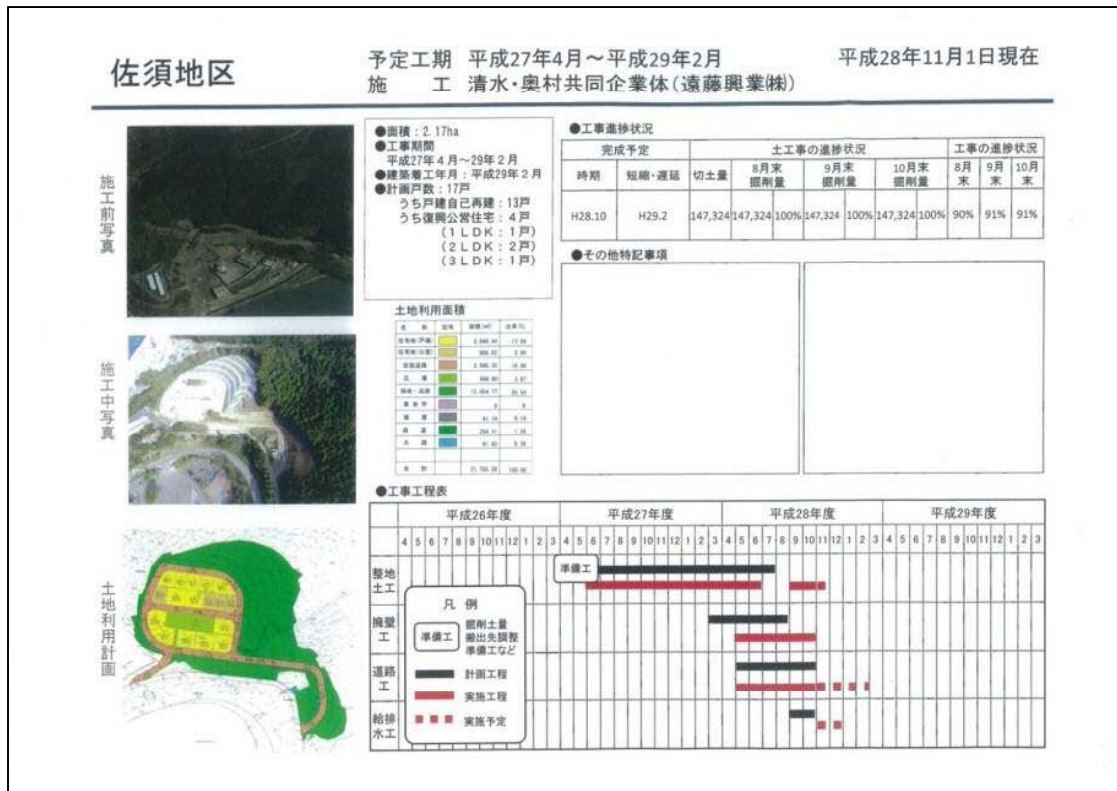
高盛土道路建設 (標高 4.5m、延長 2.6 km)



防潮堤 (標高 7.2m、延長 970m)



●佐須地区



石巻市担当者より地区の概要説明を受けているようす

説明者：石巻市復興事業部集団移転推進課 大壁課長

【説明の概要】

○佐須地区はカキ養殖が盛んな漁村集落だったが、東日本大震災による津波で被災した。市の防災集団移転促進事業等で佐須地区近くの山を切り開き、造成工事を行っているが、高台移転を行うにあたり、計画段階から住民の意見を頂き、移転先の候補を挙げてもらった。また、用地買収時の権利、登記関係の交渉難度についても住民からのアドバイスを受け、移転先の候補から除外するかどうか一緒になって検討を行った。

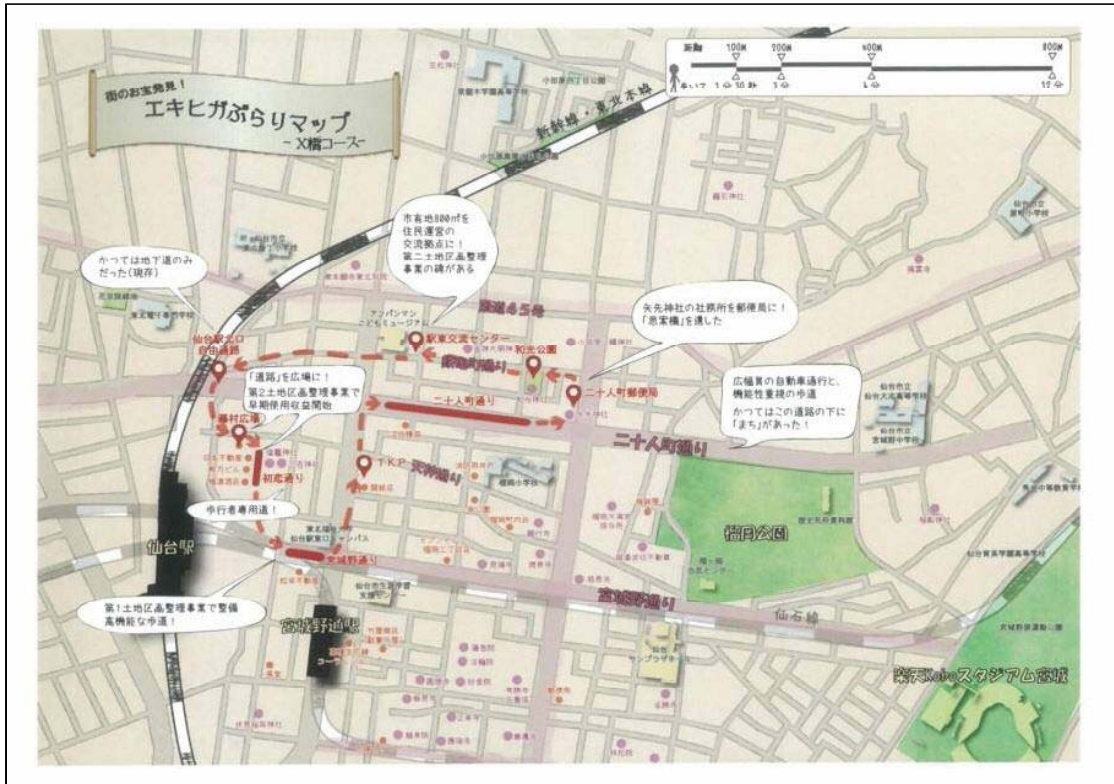
### 【質疑・応答】

- ・埋蔵文化財の分布はあったのか。  
⇒本地区は埋蔵文化財調査により文化財が発掘されているため、昔は本地区にも人が住んでいたと思われる。
  
- ・戸数については、現在移転を希望している世帯数で考えているのか。あるいは、余分に戸数を設けているのか。  
⇒ニーズがある分だけを作るという考えである。
  
- ・用地交渉はどういった形で進めたのか。  
⇒移転先の土地の権利者数は多いものの、被災者へ安全な宅地を供給したいとの意識が大きく協力的であった。しかし、未相続のため、市の買い上げ代金以上に、相続登記費用が超過する場合もある。
  
- ・様々な復興事業を行っていると思われるが、その達成率を教えてください。  
⇒防災集団移転事業だけで 1000 億円の交付金となり、その中の半分が工事費に充てられ、後の半分は元地（被災地）の買取り、引越し代などの支援金に充てられている。宅地造成工事などの達成率は 7、8 割達成している。支援制度の申請は移転先で宅地が出来てから行うため、現在 3 割程度となっている。その内、市街地に関しては 6 割が完了している。
  
- ・半島部においては人口減少傾向にあった場所であると思うが、その中で新たに住宅供給を行う事についてどうお考えか。  
⇒地元に残りたい方の意志を無視するわけにはいかない。今回の住宅振興対策と過疎対策は別個の問題として、切り離して考えている。

## ②エリアマネジメントによるまちの魅力づくり（宮城県仙台市）

仙台駅東エリアマネジメント協議会事務局長案内のもと、仙台市駅東エリアのまちなみを歩いて見学した。見学後は集合会場に戻り、エリアマネジメント協議会の取り組みについて事務局長から、また、仙台駅東土地区画整理事業の概要を仙台市担当者から説明頂いた。

### 【まちあるき】



仙台駅東エリアマネジメント協議会  
会長のあいさつ



旧 J R 仙石線の踏切跡を記した案内板



和光公園の防災かまど



駅東交流センター



矢先神社 社務所及び郵便局  
(建物の1Fを郵便局に賃貸し、賃料を管理費に充当している)



矢先神社 「旧跡案橋」



藤村広場  
(島崎藤村が仙台で過ごした三浦屋旅館の跡地含む広場で藤村の作品「若菜集」の表紙の蝶がカラーブロックで表現されている。フリーマーケットなどのイベントが開かれている。)



歩行者専用道路「初恋通り」  
(島崎藤村の代表的な詩である「初恋」から命名。)



全幅 40m 道路で、歩道、自転車道が分離されている。



昔は東西を結んでいた地下道

説明者：仙台駅東エリアマネジメント協議会 足立事務局長

**【説明の概要】**

○当初、仙台駅東第二土地区画整理事業の収束期に、まちの課題やこれからのまちづくりの在り方について話し合う場として、同事業区域に係る全町内会・まちづくり団体・商業団体にまちづくり懇話会が発足した。その後、分科会の発足や地権者・住民・市民有志を交えた30回をこえるワークショップの開催、地域活動やPR活動を経て町内会等との関係構築を進め、多くの活動賛同者を得て平成26年3月に仙台駅東エリアマネジメント協議会が設立した。

協議会の活動として、広い歩道空間を活かした飲食店、マルシェ、防災企画等多様なイベントの実施や新聞配布によるPR活動、人や文化、資源の交流の場の提供など仙台駅東エリアの魅力向上に繋がる取組みを行政・住民・事業者・教育機関と協働・連携しながら実施している。

**【質疑・応答】**

・協議会の5つの活動効果（コミュニティの場をマネジメント、小さな事業をたくさん、背伸びしすぎず「出来るところ」から、様々な地域・有識者との方々と一緒に行動、メディアへの露出度増）を設定するに至るまでのプロセスを教えてください。

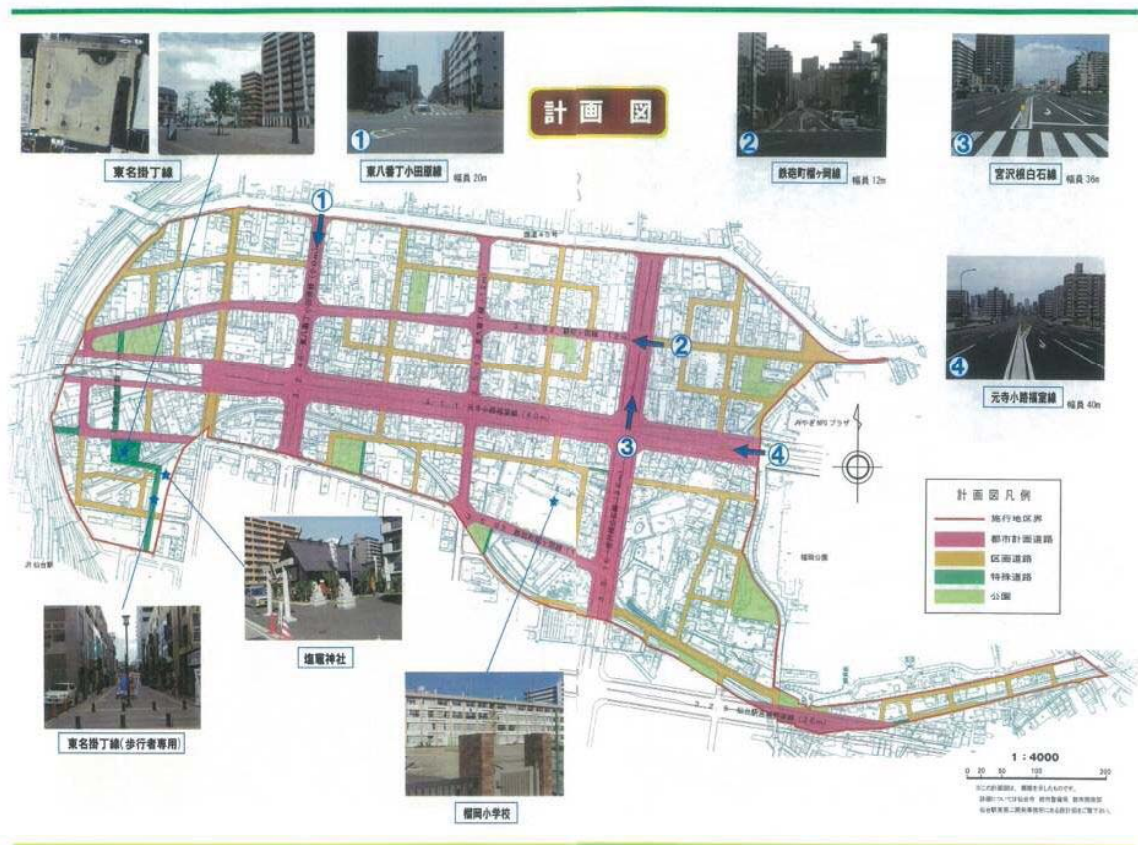
⇒最初の3つの課題（地域企業・事業者との密な連携、収益性確保による活動の持続性獲得、公共空間の利活用に際した規制緩和）はすぐに出た。残りについては、1年かけて地域や全国のエリアマネジメント協議会と連携を取り、アドバイスを頂きながら考えた。

・何がきっかけでまちづくりに参加したのか。

⇒参加のきっかけとしては、懇話会の話し合いから生まれた所がある。懇話会の構成メンバーは、地権者・町内会の会長等である。その下部組織として分科会が発足され、興味関心のある方を集めた。活動自体に対する反対者もあり、住民の総意を取れている団体としての認識はなされていないという事が反省点である。

【仙台駅東第二土地区画整理事業】

説明資料より抜粋



### ■事業の概要

名称：仙塩広域都市計画事業  
 仙台駅東第二土地区画整理事業  
 施行者：仙台市  
 施行面積：約45.3ha  
 施行期間：昭和63年度～平成32年度(清算期間5年を含む)  
 総事業費：79,100百万円  
 計画人口：4,980人  
 建築物戸数：1,282戸(棟数：2,182棟)  
 要移転戸数：1,068戸(棟数：1,963棟)  
 減歩率：平均減歩率 27.35%  
 (減価補償金導入による実質平均減歩率 19.21%)

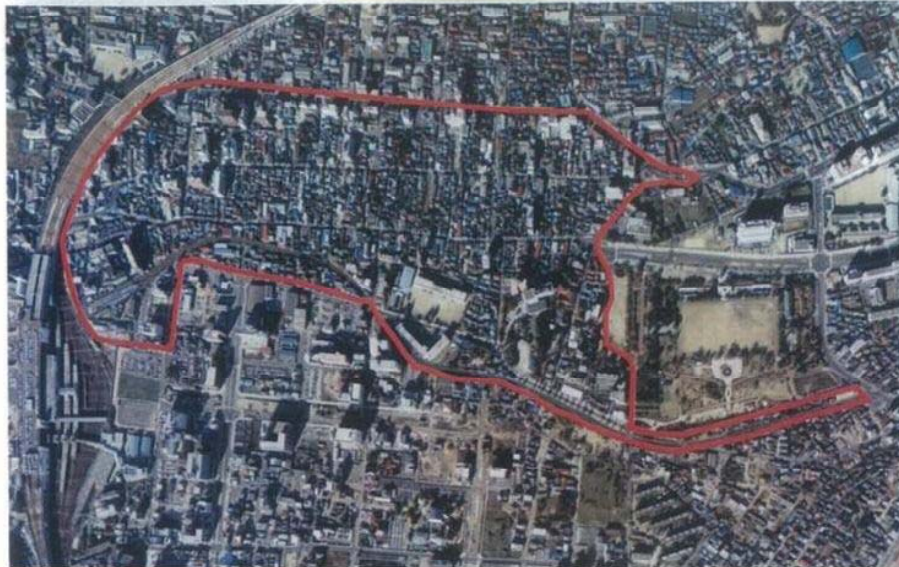
### ☆土地利用現況及び土地利用計画

区分	施行前		施行後		
	面積(m <sup>2</sup> )	割合(%)	面積(m <sup>2</sup> )	割合(%)	
公共用地	道路	44,600.87 (5,910m)	9.84	144,967.85 (10,147m)	31.98
	公園	3,029.13 (1箇所)	0.67	14,990.75 (10箇所)	3.30
	水路	1,862.03	0.41		
	公共用地計	49,492.03	10.92	159,958.60	35.28
宅地	民有地	349,295.00	77.03		
	公有地	59,913.00	13.21		
	宅地計	409,208.00	90.24	293,480.29	64.72
保留地	0.00	0	0.00	0	
測量増減	-5,261.14	-1.16			
合計	453,438.89	100.00	453,438.89	100.00	

### 整備の状況

#### 事業着手前

昭和59年11月撮影



#### 事業中

平成26年1月撮影



説明者：仙台市都市整備局市街地整備部 市街地整備調整課 反畑課長



図：仙台市担当者から説明を受けているようす

### 【説明の概要】

○仙台駅東第二区画整理事業の地域は、古くからの武家屋敷で建物が密集しており、戦争の被害を受けておらず木造の密集地が残っていた。現在、事業としては完了し、最後の清算期間に入っている。昔は狭い道路などが多く賑わいの無い状況だったが、数年前から楽天の本拠地となり、それ以降専門学校も建ち若い人たちも通るなど賑やかになってきた。将来、住宅地として利便性が高く魅力的なエリアとして注目されている。

### 【質疑・応答】

- ・ 商業を誘致して賑やかにして住宅を増やす方法もあるのではないか。  
⇒本地区は減価補償地区のため保留地が無く、利用できる宅地がない（商業エリアを設ける事が出来ない）。新市街地では商業を誘致して、住宅地を張り付けるなどの手法を取る事ができるが本地区ではそれが出来ない。また、商業者も町が熟成しないと来ない事などから、本地区は住宅地を熟成させ賑やかさを目指していく方法を採用した。
  
- ・ 仙台駅東エリアを3地区に分けた理由を教えてください。  
⇒本地区は密集市街地であるため段階的に整備を行った事と、地区の性格（寺、工場など）が異なるため、3地区に分けた。
  
- ・ 土地区画整理事業のハードやソフト面で気を付けた事を教えてください。  
⇒藤村広場から駅前広場へ向かう、歩行者専用道路の広場という事例は少ないと思う。和光公園の整備については、若い人からの意見等も聴取して進めた。



## (2) 若手の会・NB ミーティング合同勉強会

### 1) 取組みのポイント

若手の会とNB ミーティングは、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を行っている。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事を目的として、若手の会・NB ミーティングの合同勉強会を先進地視察会の中で開催する。

### 2) 実施概要

- 開催日時：平成 28 年 11 月 25 日（金） 16：30～18：00
- 開催場所：TKP ガーデンシティ PREMIUM 仙台東口会議室
- 内 容：①これからのエリアマネジメントのあり方  
②防災のまちづくり
- 講 師：増田 聡（東北大学教授）
- 参 加 者：12 名（若手の会 9 名、NB ミーティング 2 名、地主会事務局 1 名）

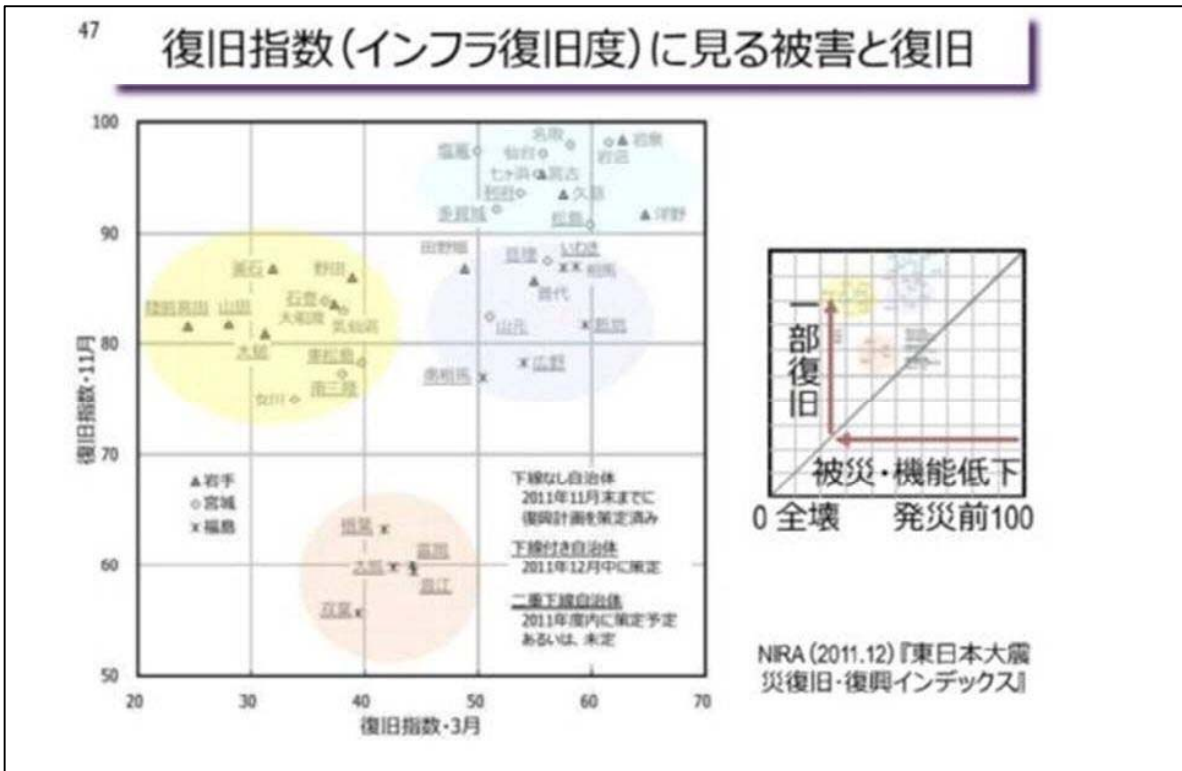


合同勉強会のようす①

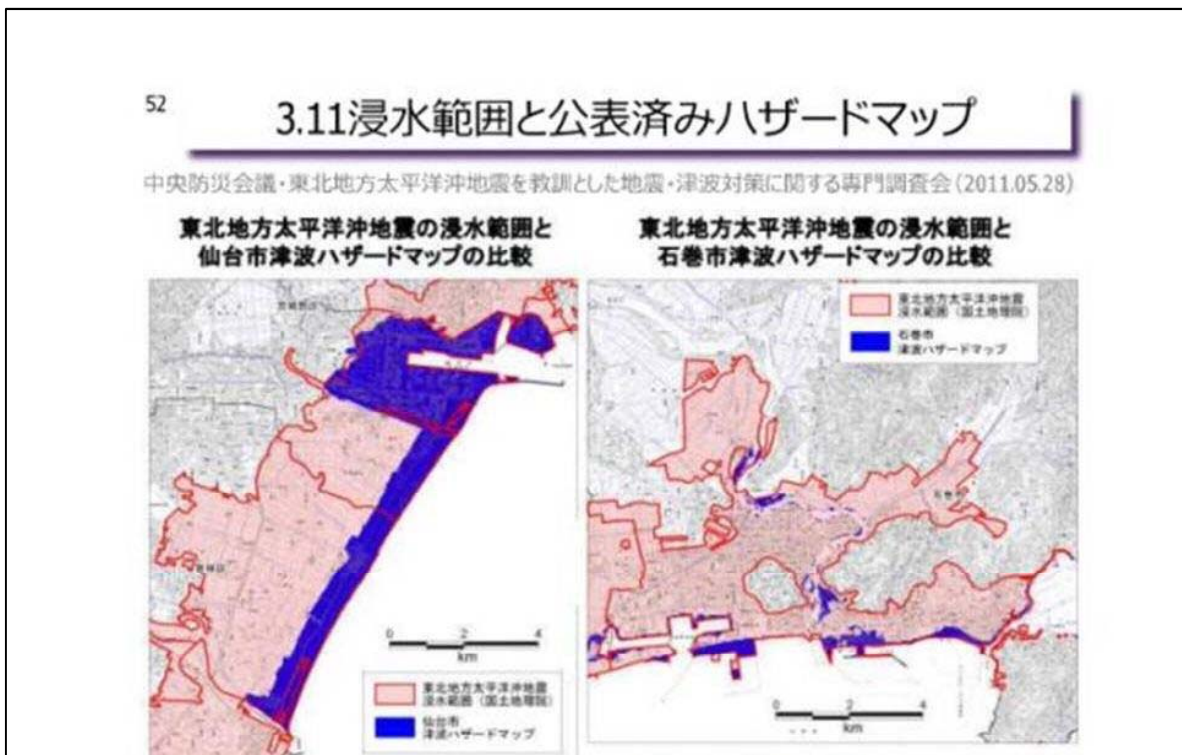


合同勉強会のようす②

3) 講義内容 (講義資料の抜粋)

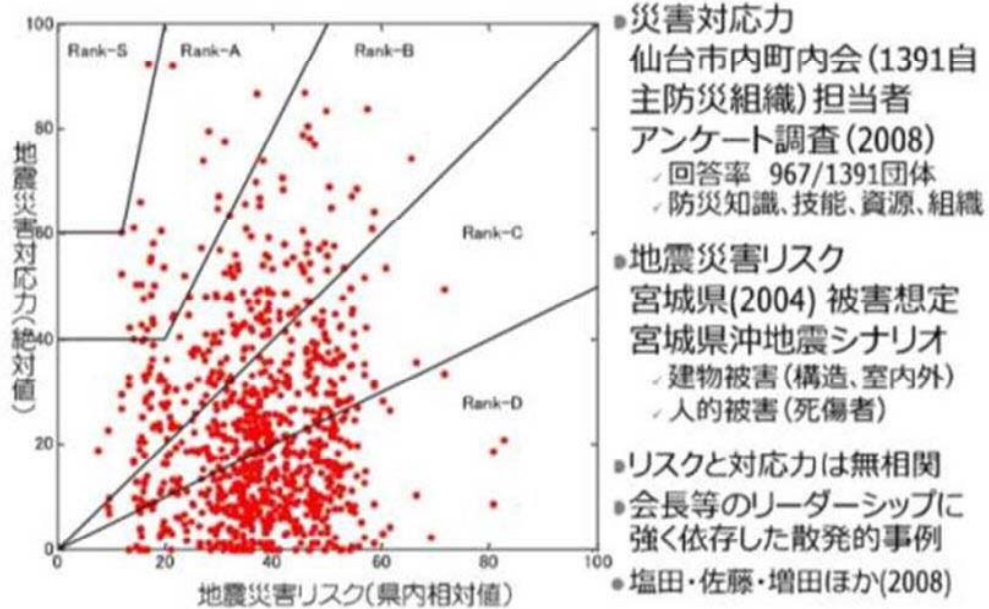


被災時の機能低下状況（横軸）と半年後の復旧割合（縦軸）を示したグラフ  
ピンクエリアは原発エリアとなり、イエローエリアは三陸の被害が大きい地域となる。



震災前の危険予想区域と実際の被害区域の比較図  
青色が予想区域、ピンクが実際の被害区域

## 町内会の防災まちづくり活動と災害リスク



横軸が地域毎で宮城県沖地震が来た場合の揺れの程度を示し、縦軸が自主防災組織の準備度(備蓄、避難訓練、要支援者のプログラム等)を示したグラフ  
 災害リスクの高低と自主防災準備状況は異なる事が分かる。

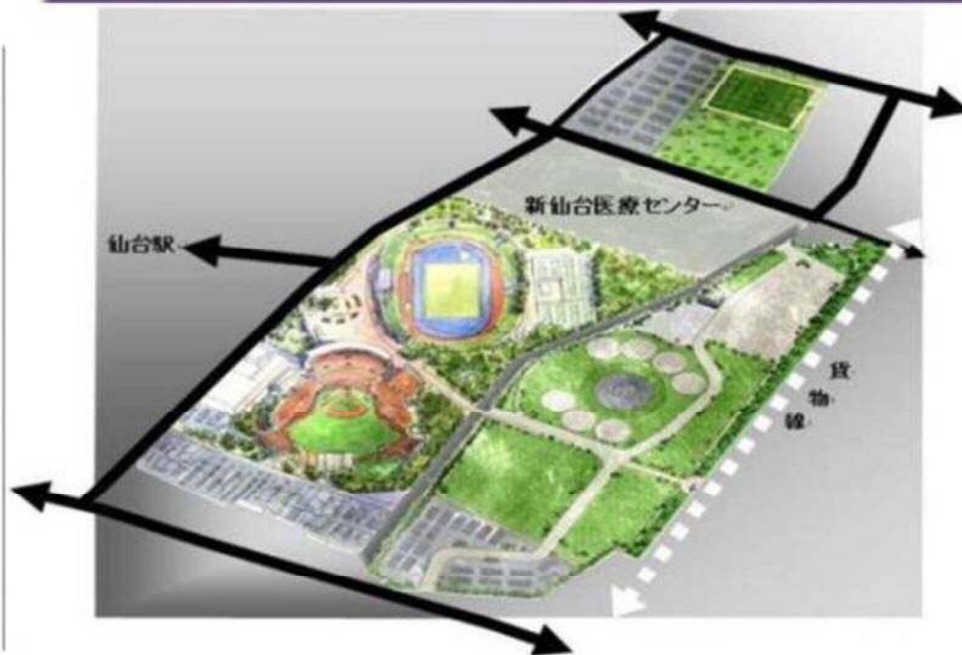
## 広域防災拠点整備

宮城県仙台市・宮城野原JR貨物ターミナル跡  
 沖縄県宜野湾市・普天間飛行場移転跡

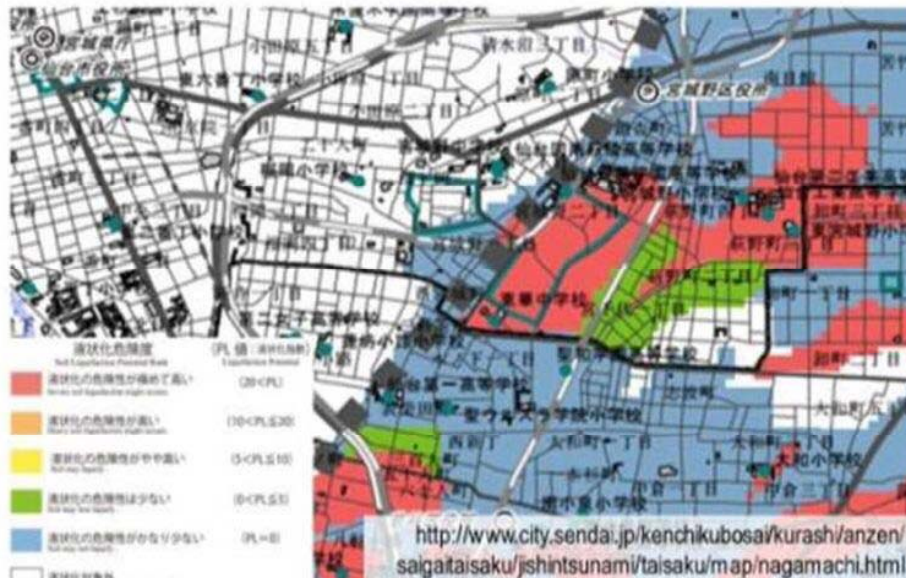


広域防災拠点として、赤枠で囲まれた宮城野原公園総合運動場(15.4ha)、JR 貨物仙台貨物ターミナル駅(17.5ha)で計画が進められている。

## 宮城県広域防災拠点基本構想・計画

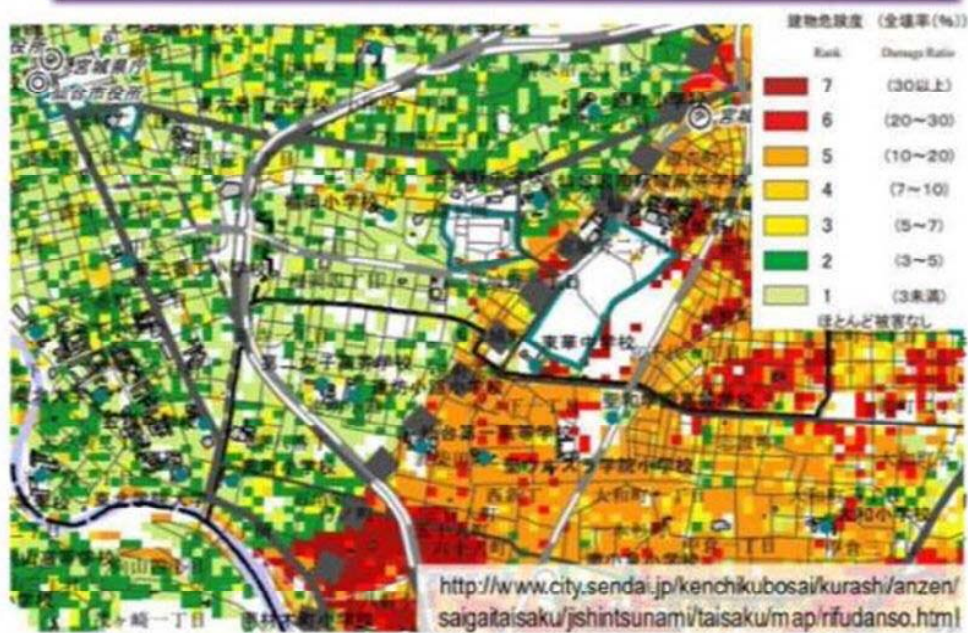


74 長町-利府断層による地震「液状化予測マップ」



液状化の危険度予測を示した図  
 断層を示したグレーの点線（右斜め）を境に東西で危険度が異なる。東(右)側が危険度高。

73 長町-利府断層による地震「地域の危険度マップ」



地震の全壊率を色分けして示した図（震災前に作成）  
 断層を示したグレーの点線（右斜め）を境に東西で危険度が異なる。東(右)側が全壊率高。

#### 【説明の概要】

- ・資料の図、グラフを基に、ハザードマップと震災時の浸水範囲の比較や復旧指数等の具体的な数値を挙げた説明を受けた。
- ・宮城県の広域防災拠点については、長町ー利府活断層に近い場所に防災拠点をつくる事に対して地域から疑問視されており、宮城県としても長期的な考え方を示している事などの説明を受けた。
- ・宜野湾市地域防災計画についても人的被害の解説がなされ、普天間飛行場の跡地利用計画についても上位計画を整理し、配置方針図と照らし合わせた上で考えていくべきと助言を受けた。

#### 4) 講義を踏まえた質疑・応答

- ・エリアマネジメントネットワークについて、国としての位置づけはどのような形なのか、また各都道府県に配置されているのか。  
⇒国としての位置づけはないが、いずれ一定の役割は出来てくると考えられる。また、各組織は自主的に集まっているため、加入していない都道府県もある。沖縄の団体は、まだ加入していない。