

2-2. 若手の会、地権者への取組み

取組み方針①：若手の会の提言事項の検討、取りまとめを支援し、地権者に対する情報発信の機会を設ける事により、地権者の跡地利用計画に対する興味・関心を促す。

取組み方針②：若手の会を中心とした、今後のまちづくり組織のあり方について例示、議論を促す。

取組み方針③：地主会と若手の会の連携強化を図る。

(1) 若手の会の定例会活動支援

1) 取組みのポイント

若手の会の今年度テーマ「経済効果を上げる土地利用」を検討するにあたり、関連する事例や考え方等について定例会で情報提供を行い、地権者の視点、まちづくりの視点を踏まえ支援した。

また、普天間飛行場返還にあたり「事業推進組織」「人材育成組織」などの分化が考えられると示し、現在の若手の会の立場を踏まえた今後の取組みについて議論を促した。更に、若手の会会員に対するアンケートを実施し、(仮)若手の会の手引きについて検討を行った。

2) 取組みスケジュール

①定例会

No	開催日	主な活動内容
1※	4月10日	・今年度の取組みについて
2※	5月8日	・経済効果を上げる土地利用について
3	6月12日	・経済効果を上げる土地利用について
4	7月10日	・経済効果を上げる土地利用について ・若手の会アンケートについて
5	8月14日	・経済効果を上げる土地利用について ・若手の会の組織体制について ・若手の会アンケートについて
6	9月11日	・先進地視察会について ・若手の会の組織体制について ・若手の会アンケートについて

※本業務対象外

No	開催日	主な活動内容
7	10月9日	<ul style="list-style-type: none"> ・経済効果を上げる土地利用、地権者の役割について ・(仮)若手の会の手引きについて ・若手の会アンケートについて
8	11月13日	<ul style="list-style-type: none"> ・若手の会の考える「経済効果を上げる土地利用方法」について
9	12月11日	<ul style="list-style-type: none"> ・若手の会の考える「経済効果を上げる土地利用方法」について ・(仮)若手の会の手引きについて
10	1月8日	<ul style="list-style-type: none"> ・字別意見交換会について
11	2月12日	<ul style="list-style-type: none"> ・字別意見交換会について
12	3月12日	<ul style="list-style-type: none"> ・今年度のとりまとめ ・平成30年度成果と課題、次年度の取組みについて

②自主会等

No	開催日	場 所	主な活動内容
1※	12月5日	宜野湾市役所3階 第一会議室	<ul style="list-style-type: none"> ・講演「経済効果を上げる土地利用とは」 (内閣府アドバイザー派遣等事業を活用した講師招聘による講演会)
2※	12月21日	宜野湾ベイサイド 情報センター2階	<ul style="list-style-type: none"> ・経済効果を上げる土地利用方法について ・(仮)若手の会の手引きについて
3※	3月5日	浦添市てだこホール 市民交流室	<ul style="list-style-type: none"> ・「那覇軍港のまちづくりを考える次世代の会」、「チームまきほ21」との合同意見交換会

※本業務対象外



写真：定例会の様子①



写真：定例会の様子②



写真：自主会の様子



写真：講師招聘による講演の様子



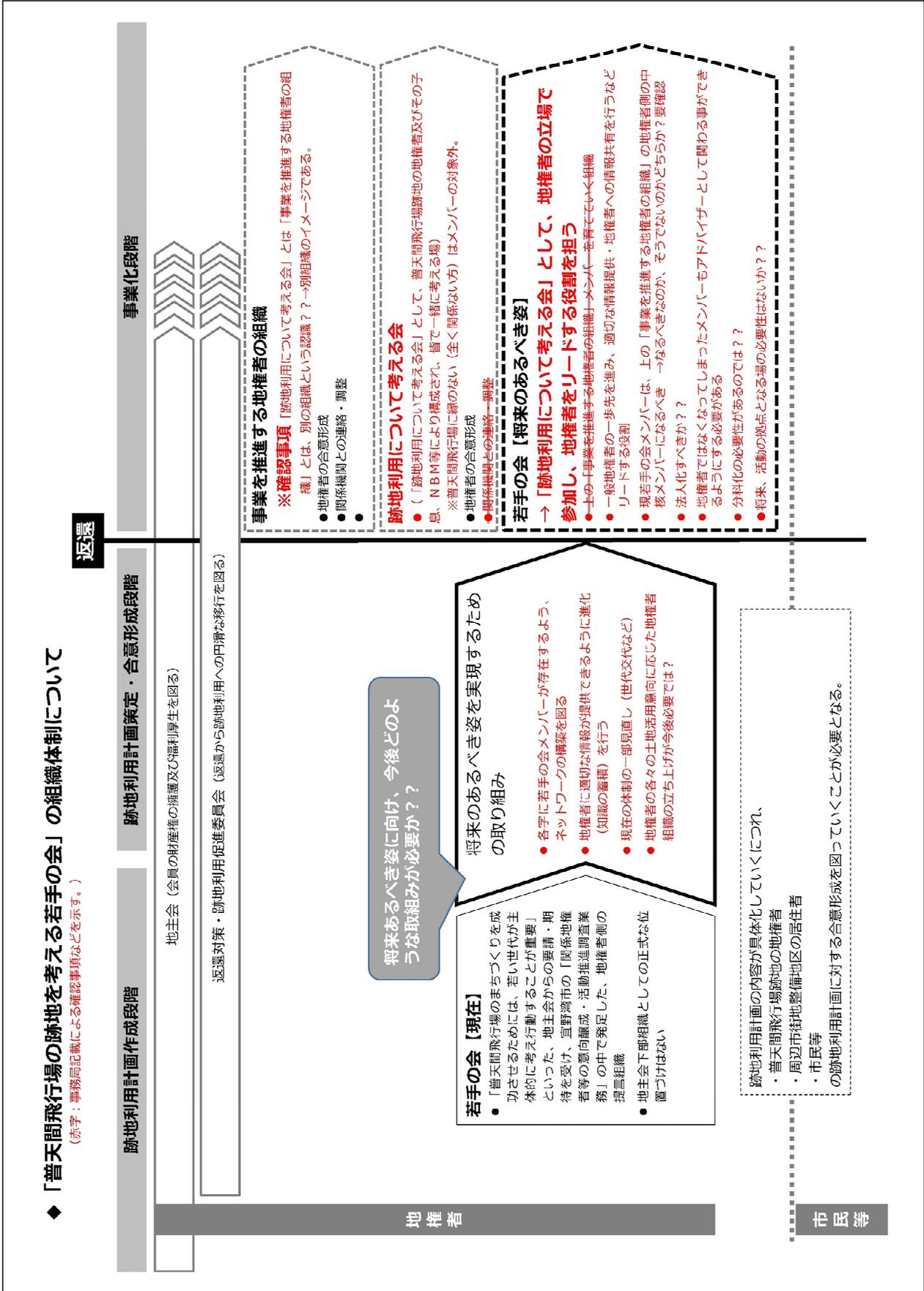
写真：那覇軍港のまちづくりを考える次世代の会、チームまきほ 21 との意見交換会の様子



「普天間飛行場の跡地を考える若手の会」の組織体制について（継続して検討中）

◆ 「普天間飛行場の跡地を考える若手の会」の組織体制について

（赤字：事務局記載による確認事項などを示す。）





1. 検討に至るまでの背景

普天間飛行場は面積が大規模なこと、また中南部都市圏の中間に位置することなどから、今後の沖縄の発展をけん引する大きなポテンシャルを備えており、沖縄21世紀ビジョン基本計画において、普天間飛行場跡地を中南部都市圏の「新たな振興拠点」と位置付けている。

また、沖縄県が発表した駐留軍用地返還後の経済波及効果では、普天間飛行場後は、返還前の約32倍の経済効果が生まれる試算となっていることから、普天間飛行場跡地のまちづくりは、県土構造の再編や沖縄県全体の発展に寄与するものとなる。

そのような広域的観点に対して、地権者の土地利用を考えると、大きく「自己利用」「賃貸」「売却」に区分される。

地権者の土地利用の区分

<p>自己利用: 居住を目的に住宅を建てる 経営を目的に土地を利用する</p>	<p>賃貸: 土地を企業等に貸す</p>	<p>売却: 土地を行政や企業等に売る</p>
--	-----------------------------	--------------------------------

地権者としては、普天間飛行場返還後のまちづくりにおいて、どのような土地利用においても地権者がメリットを享受することが重要となる。

そこで、地権者がメリットを享受するためにはどのような土地利用が望ましいのかを主眼とした幅広い視点で、「経済効果を上げる土地利用」について検討を行うことを定例会で決定した。

2. 普天間飛行場における経済効果とは？

普天間飛行場の返還に伴う跡地開発・人口増加・企業進出・雇用創出を背景とした、「土地価格・地代・企業収益・個人所得・税金等の増加」を経済効果と定義する。



3. 検討の視点と進め方

①地権者の目線だけでなく、まちづくりの視点を持って考える！

普天間飛行場の跡地利用は地権者だけのためではなく、宜野湾市や沖縄県全体の発展にも繋がる重要なプロジェクトであるため、地権者の目線だけではなくまちづくりの視点を持って考えることが重要である。

②経済効果を上げるためにはどのようなまちであるべきか？

3つの柱

- ◆人が集まるまち ← 経済効果を上げるためには人口集積が重要であるため、人が集まる仕組みを考えるべき
- ◆个性的で文化豊かなまち ← 地域特有の歴史資源や文化を活用しながらまちの資産価値を高めることで観光客や移住者、富裕層などを呼び込み、宜野湾市全体の価値を高める仕組みを考えるべき
- ◆持続的に発展可能なまち ← まちびらき後、時間の経過と共に衰退しないようにすべき

③3つの柱を実現するため、まず何を考えていけば良いか？

宜野湾市のアイデンティティを見る事ができるまちをつくれば、県外・海外から訪れたいと思われるまちになるのではないかな。

宜野湾市のアイデンティティとは何か？ → 普天満宮、並松街道、羽衣伝説、シマハラサー、洞穴、西海岸を望む斜面、田イモ etc...



④アイデンティティをどのようにまちづくりに活用するか？

アイデンティティをストーリーとして構築し、まちづくりの要素として取り入れることが望ましい。

活用方法、必要な仕掛け・仕組み、地権者としてできる事等について検討

4. 平成30年度の活動内容

上記検討の視点と進め方で、平成30年度は以下の活動を行い検討を進めていった。

定例会（月1回）、自主会（随時）の開催

先進地視察会の実施（関西文化学術研究都市他2箇所）

字別意見交換会での説明、地権者との意見交換（計4回を予定）

「経済効果の上がる土地利用」、「地域全体でのまちづくり」、「防犯に強い住環境」の3項目を視察テーマと設定し、視察を実施した。その中で、企業誘致にあたっての産・官・民の連携の重要性や、時代に応じてまちづくりの基本コンセプトを組み替える柔軟性、まちづくりにおける県民性、まちづくりにおいて人と人との関わりを大切にすることを学ぶことができた。



5. 若手の会の考える「経済効果を上げる土地利用」

①人が集まるまち、個性的で文化豊かなまち 《考え方》

基地がかってそこに存在していた事実を地域特有の歴史資源として活用、示す事により人を呼び込む

- ・市の歴史やルーツを活用し、目に見える形で表現または復元する。
- ・基地のフェンス跡をサイクリングロードとして整備する。
- ・松並木、(仮)基地博物館(資料館)を1つのエリアにまとめ、戦前からの歴史が分かるように整備する。
- ・洞穴は戦時中の避難場所であったという歴史的事実を資源として活用する。
- ・洞穴をカフェや泡盛の貯蔵庫としても活用する。

「全体計画の中間とりまとめ(平成26年3月 沖縄県・宜野湾市)」(以下、中間とりまとめ)との関連性

環境づくりの方針「地域の特性を活かした環境づくり」
●「宜野湾」の歴史が見えるまちづくり ●地下空洞への対応と保全・活用 **に対応**

市の特産品である田イモを利活用し、人を呼び込む

- ・田イモ農業の6次産業化を行う。
- ・田イモ畑で使用する地下水を守るため、普天間飛行場跡地内の緑を確保する。
- ・田イモ畑での農業学習体験、収穫体験を行う。



大山の田イモ畑

中間とりまとめとの関連性

周辺市街地整備との連携の方針「跡地と周辺市街地にまたがる環境づくりと都市基盤整備」
●周辺市街地における環境づくり **に対応**

プライベート空間を重視したまち並みを作りあげ、人を呼び込む

- ・富裕層が居住する地区を整備し、他地域との差別化を図る。
- ・富裕層がのんびり過ごせる空間を創出する。



高級住宅街イメージ

中間とりまとめとの関連性

土地利用及び機能導入の方針「多様な機能の複合によるまちづくり」
●居住ゾーンの形成 **に対応**

地形を活用したアクティビティを展開し、人を呼び込む

- ・地下洞穴を整備・保全し、洞窟探検(ケイビング)のようなアクティビティとして活用する。



洞窟探検イメージ

中間とりまとめとの関連性

環境づくりの方針「地域の特性を活かした環境づくり」
●地下空洞への対応と保全・活用 **に対応**

大きいイベント広場と鉄軌道等の交通網を整備し、人を呼び込む

- ・年中催事が開かれるような大きいイベント広場を設けることと合わせ、気軽に訪れることができるように交通網を整備する。

中間とりまとめとの関連性

都市基盤整備の方針「幹線道路の整備」、「鉄軌道を含む新たな公共交通軸の整備」

都市基盤整備の方針「緑地空間の整備」
●広域計画にもとづく(仮称)普天間公園の整備 **に対応**

産業各分野の総合的な競争力を上げ、人を呼び込む

- ・東アジアで輝くために、金融、余暇、IR(統合型リゾート)、農業、闘牛の産業化を図る。



統合型リゾートイメージ

中間とりまとめとの関連性

土地利用及び機能導入の方針「多様な機能の複合によるまちづくり」
●振興拠点ゾーンの形成 **に対応**

②持続的に発展可能なまち 《考え方》

将来的な社会ニーズへの対応のため、段階的な整備とする

- ・開発時期が後になるエリアについては、土地の一部を緑地等として確保し、必要な時期に利活用できるようにする。



普天間飛行場内の緑

中間とりまとめとの関連性 ⇒ 記載なし

6. 地権者としてできること

- ◆返還後の跡地利用を円滑にするため、跡地利用計画の内容を理解する
- ◆地権者同士の対話の場を設け、少しずつ跡地利用計画に対する興味を促す
- ◆日常生活の掘り起しから始めていく
- ◆地下に存在する洞穴や地下水等を保護するため、大規模公園の必要性を理解する(緑の確保)

7. 若手の会として今後行うこと

- ・引き続き地権者としての立場で検討を進め、現在検討が進められている跡地利用計画に対して提案を行う。
- ・地権者に対しての意向醸成、啓発及び自由な意見交換の機会を創出する。

3) 取組み成果と今後の課題

【取組み成果】

- 定例会活動を支援した事で、若手の会が今年度テーマ「経済効果を上げる土地利用」について取りまとめる事ができた。
 - ・普天間飛行場返還後のまちづくりにおいて、地権者がメリットを享受する事が重要であるという考えのもと、今年度は「経済効果を上げる土地利用」について検討し、提言事項を取りまとめる事ができた。
- 若手の会を中心とした、今後のまちづくり組織のあり方について議論を進める事ができた。
 - ・定例会参加が少なくなっている状況である事から、若手の会が自主的に会員に対するアンケートを実施し、その結果を踏まえて普天間飛行場返還後のまちづくり組織のあり方、若手の会の将来あるべき姿等について議論を進める事ができた。

【今後の課題】

- 今後も継続して若手の会の提言事項の取りまとめを支援し、地権者に対する情報発信の機会を設ける必要がある。
 - ・今後、跡地利用の計画内容の具体化が進むにつれて、地権者の意向を求められる時期が訪れる事から、地権者側の組織である若手の会の提言事項のとりまとめを継続して支援し、情報発信の機会を設ける事で、地権者が跡地利用計画に対して意見を述べやすい環境を作り上げていく必要がある。
- 定例会の開催方法、会議のあり方について検討する必要がある。
 - ・定例会参加者が少なくなっている状況から、例えば開催曜日や時間の変更、地域別での自主会開催と四半期に一度の定例会開催（定例会で各自主会での検討内容を報告する）など、定例会の開催方法や会議のあり方について検討する必要がある。
- 今後の組織体制について継続して検討する必要がある。
 - ・若手の会の将来あるべき姿やそのために必要な取組みについて議論を行ったが、まだ方向性が確定していない事から、今後も継続して検討する必要がある。
- 若手の会の位置づけについて、新旧メンバー間の認識の差異を解消する必要がある。
 - ・若手の会の位置づけや活動目的等について、新旧メンバー間で認識の差異が生じており、年度初めに決定したテーマを検討する時間が足りなくなる事がある。今後も新メンバー加入のたびに同様の問題が生じるものと考えられる事から、現在若手の会で検討を進めている「(仮) 若手の会の手引き」等を活用して認識の差異を解消する必要がある。
- 地主会との連携をより強化していく必要がある。
 - ・若手の会の自主活動の一環で、平成 26 年度より地主会三役との意見交換会を行っていたが、今年度も地主会との日程が合わないため実施できなかった。今後も地主会との連携をより強化し、跡地利用計画に対する共通認識を持った上で意向醸成活動を進めていく必要がある。

(2) 字別意見交換会の企画・開催

1) 取組みのポイント

公民館で開催する事で地権者が足を運びやすくするとともに、昨年度に引き続き小テーブル形式での意見交換とし、発言しやすい雰囲気づくりに留意して実施した。

開催にあたっては、案内文の発送と合わせて、開催1週間前に案内はがきを再度郵送するとともに、地主会及び若手の会からの参加呼びかけを依頼するなど、複数の方法で周知を行った。

また、地主会役員としての意向を踏まえた上での字別意見交換会とするため、字別意見交換会における若手の会からの報告に先立って、地主会役員等を対象とした意見交換会を実施した。

2) 地主会役員等との意見交換会の実施概要

○開催日：平成31年1月22日（火）19：00～20：30

○会場：JAおきなわ宜野湾支店2階 蘭の間

○内容：(1) 普天間飛行場跡地利用計画策定に向けた取組みについて

プロモーションビデオの放映（平成29年度）

(2) 普天間飛行場の跡地を考える若手の会の報告

若手の会の活動紹介と「若手の会を考える経済効果を上げる土地利用」に関する報告

(3) 質疑応答、意見交換

○参加者：25名（地主会役員等12名、若手の会10名、地主会事務局3名）



写真：意見交換会の様子①



写真：意見交換会の様子②

3) 主な意見（地主会役員等との意見交換会）

意見 「経営を目的に土地を利用する」方法として、貸病院を追加して頂きたい。医師法改正により、資金、土地の両方が必要なくとも病院の開業が可能となっている。地権者にとっては、アパートや駐車場を建設するよりも利益も得やすい。

意見 企業誘致、地元雇用、税収増等について、今後より具体的に検討してみてもどうか。

意見	見	教育が充実、向上したまちになればと考える。教育に力を入れると、教育を重視する高学歴の人達が集まる事につながる。
意見	見	地主会に対して改善点や要望があれば遠慮なく若手の会から言って頂きたい。処遇をもっと良くしていきたいと考えている。
意見	見	根気強く継続していく事が重要で、その結果良い方向に繋がる事となる。

4) 実施概要（字別意見交換会）

- 開催日：平成 31 年 2 月 21 日（木）、25 日（月）、27 日（水）、3 月 3 日（日）
- 内 容：（1）普天間飛行場跡地利用計画策定に向けた取組みについて
プロモーションビデオの放映（平成 29 年度）
- （2）普天間飛行場の跡地を考える若手の会の報告
 - 1）若手の会の活動紹介
 - 2）今年度検討テーマ「経済効果を上げる土地利用」について
- （3）小グループに分かれての意見交換

表：「字別意見交換会」の開催日時、会場、参加者数

回数	開催日時	会場	参加者数
第 1 回	2 月 21 日（木） 19：00～20：30	喜友名区公民館 1 階	17 名 (4 名)
第 2 回	2 月 25 日（月） 19：00～20：30	宜野湾区公民館	29 名 (6 名)
第 3 回	2 月 27 日（水） 19：00～20：30	大山区公民館	14 名 (4 名)
第 4 回	3 月 3 日（日） 16：00～17：30	宜野湾市立中央公民館 2 階 集会場	45 名 (5 名)
合計			105 名 (19 名)

※（参加者数について）上段：参加者総数

下段：参加者総数の内、若手の会からの参加者



写真：字別意見交換会の様子①



写真：字別意見交換会の様子②

5) 主な意見と回答（字別意見交換会）

① 1回目

- 開催日時：平成 31 年 2 月 21 日（木） 19：00～20：30
- 開催場所：喜友名区公民館 1 階
- 出席者数： 17 名（うち、若手の会 4 名）

（字別意見交換会に対する意見）

- | | |
|----|---|
| 意見 | 見 返還時期が不明確なためか、参加者が少なく寂しい。 |
| 意見 | 見 親に言われて参加した。今回で 2 回目の参加であり、内容が少しずつ分かるようになってきた。今後、何ができるのか考えていこうと思う。 |

（跡地利用計画に対する意見）

- | | |
|----|--|
| 意見 | 見 普天間飛行場返還後、まちづくりを進める段階において、我々はいないかもしれないので、若い人達に頑張ってもらいたい。 |
| 意見 | 見 集まる場所は公民館でもよい。高齢者は正直、跡地利用計画に関心がないと思う。若い世代に情報提供していく事が重要である。 |
| 意見 | 見 中間取りまとめ策定以降、どのような取組みを行っているのか。 |
| 回答 | 答 より具体的な計画づくりに向けて、中間とりまとめの内容更新作業を進めている。 |
| 意見 | 見 文化財調査の件について、基地内への立入を却下されたのか。 |
| 回答 | 答 現在立入できない状況であるが、文献上の調査はできている。 |

（プロモーションビデオについて）

- | | |
|----|---|
| 意見 | 見 全体的に良いイメージの PV なので、意見を述べる事はない。道路や住宅の事であれば意見を言いやすいが、全体的な話のため意見はない。 |
|----|---|

(若手の会に対する意見)

- 意見 見 女性の意見も取り入れてほしい。
- 意見 見 イオンモールライカムのような大きな商業施設を活用して経済発展させる事は必要である。
- 意見 見 産業として、田イモを活用して発展させる事が大事である。

(その他)

- 意見 見 循環バスを走らせてほしい。

②2回目

- | |
|---------------------------------|
| ○開催日時：平成31年2月25日(月) 19:00~20:30 |
| ○開催場所：宜野湾区公民館 |
| ○出席者数：29名(うち、若手の会6名) |

(字別意見交換会に対する意見)

- 意見 見 字別意見交換会が年に何回開催しているのか分からないが、皆が思っている事を話す機会があれば良い。

(跡地利用計画に対する意見)

- 意見 見 返還時期が見えない中、将来自分の土地をどう活用したら良いか分からない。
- 意見 見 誰が鉄軌道の計画と跡地利用計画をマッチングさせるのか。
- 回答 鉄軌道ルートをはじめ、県と市で跡地利用計画検討を進めている。
- 意見 見 道路沿いに緑(公園)が配置されているが、なぜ住宅沿いに計画していないのか。
- 意見 見 どのような企業を誘致するのか。
- 回答 (中間とりまとめの中で) 研究施設、医療関係等という考えがある。
- 意見 見 返還後も同面積の土地が返ってくるのか心配である。
- 回答 事業手法による。土地区画整理事業では減歩により土地面積が小さくなるが、公共施設が整備され土地の区画も整うため、土地の価値は変わらない。

意見	見	小さい坪数の所有者から減歩は無理ではないか。
回答	答	土地区画整理事業において、過小宅地についても減歩は発生する。その場合、設定された付保留地を購入する等の方法はある。
意見	見	新都心は完成まで 20 年要したため、そういう事がないようにしたい。固定資産税を払うため、土地を少しずつ売るといったことがあった。収益が上がるまちづくりをしたい。
意見	見	大規模公園として普天間飛行場跡地の約 1/4 の面積が必要となると、地主の利用できる土地は減るが、プロモーションビデオを見ると必要と感じた。課題は土地をどう確保するかである。地主からの提供（減歩）では無理である。
回答	答	大規模公園については用地取得を行い、国営公園として整備する事を検討している。

(若手の会に対する意見)

意見	見	富裕層を集めると税収が上がる。集めないとまちが発展しない。そのため、いかに集めるか今後も検討してほしい。
意見	見	歴史、基地があったという事実、宜野湾の特色を残してほしい。その事が集客につながる。
意見	見	普天間の中に、企業を配置したほうが良い。
意見	見	大きなガマやカーは観光地となるポテンシャルがある。きれいにしておく必要がある。水を観光に活用できるのでは。

(その他)

意見	見	宜野湾市内に県立・市立の室内プールがほしい。健康にも良い。
意見	見	大学院大学等の施設を誘致してほしい。

③ 3回目

- 開催日時：平成31年2月27日（水）19：00～20：30
- 開催場所：大山区公民館
- 出席者数：14名（うち、若手の会4名）

（跡地利用計画に対する意見）

- | | |
|----|---|
| 意見 | 見 大山湿地という表現は適正なのか。外部の人から見ると、湿地という表現では価値のないものに見えてしまうのでは。 |
| 意見 | 見 鉄軌道について、駅舎が2つか3つの場合は人が分散されるため、運営できないのでは。1つに集約する方がよいかもしれない。検討頂きたい。 |

（若手の会に対する意見）

- | | |
|----|--|
| 意見 | 見 若手の会の考える「大規模公園の考え方」について、普天間飛行場跡地全体を1つの公園と考えるのか。あるいはその中の一部につくるのか。 |
| 回答 | 答 一部である。緑の中のまちづくりと考えている。 |

（その他）

- | | |
|----|-------------------------|
| 意見 | 見 返還後の固定資産税がどうなるのか知りたい。 |
|----|-------------------------|

④ 4回目

- 開催日時：平成31年3月3日（日）16：00～17：30
- 開催場所：宜野湾市立中央公民館2階 集会場
- 出席者数：45名（うち、若手の会5名）

（跡地利用計画に対する意見）

- | | |
|----|---|
| 意見 | 見 並松街道は良いが緑が多すぎる。 |
| 意見 | 見 人の手でつくる自然に魅力は感じない。庭づくりをしているように感じた。 |
| 意見 | 見 雨水の排水計画は考えているのか。 |
| 回答 | 答 基地内の立ち入りができないため、今後現地調査を行い、検討を進めていきたい。 |
| 意見 | 見 地権者として、地下が空洞ならば土地が使用できないため、情報をしっかりと持って返還に望んで頂きたい。 |

意見	見	そもそも返還されるのか。
回答	答	返還が決まってからでは遅いため今から検討が必要である。
意見	見	大規模公園はまだ継続して検討するのか。
回答	答	引き続き検討する事になる。

6) 取組み成果と今後の課題

【取組み成果】

- 開催数や会場、周知方法を再検討した事により、昨年度より参加人数を増やす事ができた。
 - ・昨年度と比べ開催数を増やし、公民館を会場とした。また、案内文と案内ハガキによる2度の周知を行う事により、結果として延べ100名を超える参加人数となった。
- 参加した地権者から意見を引き出しやすい状況を作り出し、活発な意見交換を行う事ができた。
 - ・若手の会会員が今年度検討テーマの説明を行い、その後の意見交換で若手の会会員が自ら進行を行った事で、参加した地権者から意見を引き出しやすい状況を作り出す事ができ、これまでよりも活発な意見交換となった。

【今後の課題】

- より多くの地権者へ跡地利用計画に対する興味・関心を促し、意見等を引き出す必要がある。
 - ・地権者の意向醸成を進め、また、普天間飛行場返還後の円滑な跡地利用を促進するため、今後も継続して開催し、より多くの地権者へ跡地利用計画に対する興味・関心を促し、意見等を引き出す必要がある。
- 意見交換の時間を長く確保する必要がある。
 - ・跡地利用計画策定に向けた取組みの説明や、若手の会の活動紹介及び検討テーマの報告に時間を要したため、意見交換の時間を十分に確保できない事があった。そのため、今後は説明や報告の時間をコンパクトにし、地権者との意見交換の時間を長く確保する必要がある。

(3) 地権者支援情報誌「ふるさと」の作成・発行

1) 取組みのポイント

地主会未加入者も含めた地権者に対し、跡地利用に関する行政側の情報や若手の会の活動等に関する情報の提供を目的として、地権者支援情報誌「ふるさと」の発行を行った。

2) 情報発信の内容

回数	発送時期	主な掲載内容
第 48 号	平成 30 年 9 月	○告知事項 ・ 普天間飛行場跡地まちづくり講座開講のお知らせ ・ 字別意見交換会開催のお知らせ ・ 若手の会参加者募集のお知らせ ○紹介事項 ・ 跡地開発事例（那覇新都心地区）紹介
第 49 号	平成 31 年 3 月	○報告事項 ・ 字別意見交換会の概要報告 ・ 若手の会活動内容 ・ 普天間飛行場跡地まちづくり講座の概要

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。宜野湾市では、普天間飛行場の跡地利用に向けて沖縄県と共同で跡地利用計画の検討を進めているほか、地権者等の合意形成活動や土地の先行取得に取り組んでいます。今年度の合意形成活動では、「普天間飛行場の跡地を考える若手の会」への活動支援や字別意見交換会を継続するとともに、新たな取組みとしてまちづくりについて有識者を招いた講座や、まちづくりの先進事例視察を通して学べる、まちづくり講座(全4回)をスタートしました。



定例会の様子



視察会の様子



BBQ (自主的活動)の様子

普天間飛行場跡地を考える
若手の会
 一緒に考えませんか

「若手の会」発足の経緯
 「普天間飛行場のまちづくり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」との地主会等から要請・期待を受け、宜野湾市の「関係地権者等の意向醸成・活動推進調査業務」の中で平成14年に発足した組織です。

活動の目的
 地権者側の提言組織として、普天間飛行場の跡地利用に對する意見を発信することで、より良いまちづくりを実現する事を活動の目的としています。

- 主な活動内容
- 平成24年度に策定された普天間飛行場跡地利用における「全体計画の中間取りまとめ」を基に話し合いをしています。
 - 平成30年度は、「経済効果の上がる土地利用」と「今後の若手の会の組織のあり方」などを中心に検討しています。

新メンバーを募集しています

- 普天間飛行場の地権者、その家族であれば、どなたでも「若手の会」のメンバーとなることができます。(年齢・性別は問いません。)
- 毎月第2火曜日の午後7時15分から2時間程度、宜野湾市役所にて定例会を開催しています。

土地先行取得事業を実施しています

宜野湾市と沖縄県では、普天間飛行場跡地の跡地において、新たな住まいまづくりを進めることを目的に、早い段階から公有地(学校用地、道路)を確保するため、「沖縄県における駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用の推進に関する特別措置法」に基づく土地先行取得事業を実施しています。詳しくは宜野湾市ホームページをご覧ください。

【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 沖縄県宜野湾市野間一丁目1番1号
 電話 098-893-4401(直通) FAX 098-892-7022

跡地開発事例特集 **那覇新都心地区**
基地返還後の跡地利用と周辺住民の関わりについて

沖縄県内で既に返還された米重基地について、跡地開発はどのように行われたのでしょうか?また、跡地開発に影響を受ける基地周辺の住民は跡地開発にどのように関わっていたのでしょうか?普天間飛行場返還後の跡地利用で参考となる「那覇新都心地区」についてご紹介します。

那覇新都心地区の変遷
 那覇新都心地区は戦後、米軍幹部が暮らす「牧港住宅地区」として利用されてきました。昭和62年の全面返還を受けた翌年に那覇新都心開発事業が開始し、それから約17年が経った平成17年に跡地処分公告が行われ事業が完了しました。現在の地区人口は約2万人を越え、県立博物館・美術館や新都心公園などの公共施設、共同利用によるサンエー那覇メインプレイスといった大型商業施設等が立地し、賑わいのあるまちになっています。



那覇新都心開発整備事業の概要
 ●事業手法: 土地区画整理事業
 ●面積: 約214ha
 ●権利者数: 約3,500人(地権者約半)
 ●事業期間: 平成4年度~16年度

基地返還後の跡地において事業を進めるにあたっては、地権者の合意形成は欠かせないものとなります。那覇新都心地区では、事業開始当初に約1,600人だった地権者は事業が終了する頃には約3,500人となっており、地権者の総意の取りまとめにあたり、地主会による主体的な活動と努力により成り遂げられました。



動く! 普天間飛行場跡地未来予想図のご紹介
 みんなで考え、動き出している跡地利用計画の様子を動画でご覧いただけるサイトです。

▶ QRコードで簡単アクセス

 ▶ 「普天間未来予想図」で検索
 普天間 未来予想図 検索
 ▶ URLを直接入力
<http://www.pref.okinawa.jp/futenma-mirai/>

図：地権者支援情報誌「ふるさと」Vol.48(表面)

普天間 飛行場跡地 まちづくり講座

参加無料

普天間飛行場跡地の検討は着々と進んでいます。返還後のまちづくりを進めるにあたっては、地権者の皆さまの参加がとても重要となります。皆さまと一緒に普天間飛行場跡地の未来をつくっていくために、今年度よりまちづくりについて学べる講座を開催いたします。今年度は全4回の講座を予定しておりますので、ぜひご参加ください。

第1回

平成30年**10月13日** 土

午後**3時～4時30分**

宜野湾市農協会館2階 でいご

講師 **紹介** 上江洲 純子 教授

沖縄国際大学 内閣府にて跡地に關する法律の作成に携わり、現在は沖縄国際大学にて民事訴訟法に関する研究に従事。普天間飛行場跡地の跡地利用計画検討や関係地権者等の合意形成活動に携わる。

テーマ 沖縄県宜野湾市 野嵩 736

『まちは誰がつくるのか?』

～普天間飛行場跡地利用に係る合意形成活動の経緯と今後の市民参加の意義～

※当日参加でも構いませんが、席に限りがございますので可能な限り事前にお申込みください。

- 第2～4回の内容(予定)
- 第2回 市民がまちづくりに参加しないとならぬ? 開催時期: 11月
 - 第3回 市民参加のまちづくり成功例 県内事例の見学 開催時期: 12月
 - 第4回 駐留軍用地の跡地利用は他人事ではない! 開催時期: 2月
- ※講座内容等については変更が生じる可能性もあります。あらかじめご了承ください。
- ※第2回以降の開催日時と会場等については、第1回の時にご案内するほか、市ホームページにて掲載します。

お問い合わせ 宜野湾市役所 まち未来課 電話: 098-893-4401 (直通)

申し込み窓口 基地政策部 担当: 下地, 高良 メール: kichi01@city.ginowan.okinawa.jp

字別意見交換会

地権者の皆さまの意見を
お聞かせください!

2月頃開催予定

意見交換会当日は、跡地利用計画の策定に向けて取組む「若手の会」にて検討している跡地利用に関する内容について、ご紹介させていただきます。その後、地権者の皆様との意見交換を予定しております。ぜひご参加ください。

■日時や会場等につきましては、開催が近づきましたら、別途案内ハガキにて詳細をご案内します。



土地の共同利用: 複数の土地所有者で資産の有効活用

那覇新都心地区では、複数の土地所有者で、大規模な建築物の整備を行うことを前提とした共同利用義務街区を設定し、一体的な土地の利用が図られています。

地権者による共同利用義務街区への企業誘致

土地の共同利用に向けては、地権者が中心となり企業誘致に取り組み、「天久らうぼう業市」「サンエー那覇メインブレイス」「コープおきなわあっぷるタウン」などの立地が実現しています。



那覇新都心地区 周辺住民との意見交換会

昨年度、「基地周辺住民と跡地のまちづくりとの関わり」をテーマに那覇新都心地区周辺住民と意見交換会を行いましたので、その時の内容をご紹介します。

Q 周辺住民が跡地利用について考える機会はあったのか?

- 地権者以外の周辺住民は、跡地利用についての意識は低かった。
- 地区内と地区外の両方に土地を所有していることから関わっていたが、最初は興味が無かった。
- 「新都心」というネーミングに皆が心を惹かれ、協力するようになってきたと思われる。

Q 開発されて良かったことは? また、良くなかったことは?

- 【良かったこと】
- 新都心公園ができたことは非常に良く、子どもたちや地域住民のスポーツ推進、健康増進に繋がっている。
 - 公園ができたことを一因として、周辺に商業施設が整備されたことにより地価が上昇したと恐われる。
- 【良くなかったこと】
- 生活道路においても交通量が増え、歩行者の危険性が増した。歩車分離は絶対に必要だと思う。
 - 地価が上昇した一方で、固定資産税(も上がったため、住民にとって負担が大きくなった)。

図: 琉球中央情報誌「ふるさと」Vol.48(中面)

字別意見交換会を開催いたしました

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。

地主の皆さまを対象とした「字別意見交換会」を2月下旬から3月初旬にかけて4箇所で開催し、延べ100名を超える皆さまにご参加いただきました。

字別意見交換会では、普天間飛行場跡地利用計画策定に向けた取組みや「普天間飛行場の跡地を考える若手の会（以下、若手の会）」の活動等について報告後、ご参加いただいた皆さまと意見交換を行いました。報告の概要は下記のとおりです。なお、意見交換で挙がった主な意見と回答は裏面にて紹介しています。

普天間飛行場跡地利用計画策定に向けた取組み

・平成8年12月のSACO最終報告による普天間飛行場の全面返還決定後、沖縄県と宜野湾市はこれまで「全体計画の中間とりまとめ（平成25年3月）」策定などの取組みを進めてきました。

・普天間飛行場の大規模性や立地特性を踏まえ、中間とりまとめでは跡地利用の目標として「新たな沖縄の振興拠点の形成」「宜野湾市の新しい都市像を実現」「地権者による土地活用を実現」を掲げています。

・現在は計画内容の具体化に取組んでおり、平成29年度は鉄軌道導入の考え（ルート、駅位置など）や周辺市街地との連携（既存公共施設の再配置、普天間公園（仮称）に期待される役割）について検討を行いました。

・普天間飛行場未採予定図「緑の中のまじくり」編を放映しました！

・編があることにより暮らしやすくなる、働きやすくなる、訪れやすくなることとなり、人口増加、企業誘致、観光促進につながることなどで人々が集まり経済が動き、土地の価値が上がるといった観点で作成しています。

・普天間飛行場の跡地を考える若手の会の報告

・若手の会会員により、会の活動紹介と今年度の検討内容「経済効果を上げる土地利用」について報告を行いました。今年度の検討内容については中に掲載しておりますので、ご覧ください。

【開催概要】
2/21(木) 喜友名区公民館、2/25(月) 宜野湾区公民館、
2/27(水) 大山区公民館、3/3(日) 宜野湾市立中央公民館



字別意見交換会で挙がった主な意見と回答

・普天間飛行場跡地の約4分の1が大規模公園になると、地主が利用できる土地が減ってしまうことを懸念しているが、プロモーションビデオを見て必要性を感じた。課題は大規模公園とする土地の確保であり、地主からの提供（減歩）では無理があると思う。

→大規模公園は、国営公園として整備することを検討している。(宜野湾市)

・鉄軌道の駅が普天間飛行場跡地内に2つ又は3つあると、人が分散してしまい鉄軌道の運営面に支障をきたすと思われるため、跡地内は1つに集約する方が良いのではないか。

→駅の数や位置について、跡地利用の観点から望ましい方向性の検討を進めている。(宜野湾市)

・全体的に良いイメージだと感じた。住宅や道路等の身近なものになれば、意見が言いやすく、様々な意見がでてくると思う。

→駅の数や位置について、跡地利用の観点から望ましい方向性の検討を進めている。(宜野湾市)

・普天間飛行場返還後のまじくりを進める段階においては、我々の世代が中心になると考えられることから、若い人たちに頑張ってもらいたい。

・イオンモール沖縄ライカムのような大規模な施設の整備により、経済の活性化を図っていくことが必要だと思う。

・現存する大きなガマやカヤは観光資源として活用可能だと思うが、活用するためには橋を架かせる必要がある。また、地下水も観光資源として活用できると思う。

・産業振興として、田イモを活用して発展させたいと思う。

・跡地利用にあたっては、市の歴史や特色、墓地があったという事実を残して欲しい。そのことが集客にもつながると思う。

・普天間飛行場の跡地を考える若手の会の報告

・若手の会会員により、会の活動紹介と今年度の検討内容「経済効果を上げる土地利用」について報告を行いました。今年度の検討内容については中に掲載しておりますので、ご覧ください。

【開催概要】
2/21(木) 喜友名区公民館、2/25(月) 宜野湾区公民館、
2/27(水) 大山区公民館、3/3(日) 宜野湾市立中央公民館

・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(宜野湾市基地除染部まち未来課)でも提供しております。

・情報収集や跡地利用に係る要望、ご意見を述べる場としてお気軽に活用ください。

・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(宜野湾市基地除染部まち未来課)でも提供しております。

・情報収集や跡地利用に係る要望、ご意見を述べる場としてお気軽に活用ください。

・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(宜野湾市基地除染部まち未来課)でも提供しております。

・情報収集や跡地利用に係る要望、ご意見を述べる場としてお気軽に活用ください。

図：地権者支援情報誌「ふるさと」Vol.49(表面)

若手の会 の活動内容

普天間飛行場の跡地を考える
若手の会とは

- 普天間飛行場跡地利用に向けた地主側の組織として、普天間飛行場返還後のまちづくりをけん引する人材の育成と若い世代の意向把握を目的として平成14年に発足しました。
- 跡地利用について地権者の立場で検討し、意見を発信する場として活動しています。

平成30年度の活動概要
定例会、自主会、講演会、視察の開催

「経済効果を上げる土地利用」をテーマに勉強、視察、検討したほか、将来的な組織のあり方、会の活動を説明する「手引き書」について検討しています。

新メンバーを募集しています！！

- 普天間飛行場の地権者、その家族であれば、どなたでも「若手の会」のメンバーとなることができます。
- 本会に興味・関心のある方は、宜野湾市まち未来課までご連絡下さい。

「経済効果を上げる土地利用」の考え方

土地価格・地代・企業収益・個人所得・税収等の増加を経済効果と定義しています。

地権者がどのような土地利用をしても利益を享受できるようにするためには、**跡地利用による経済効果を上げることが重要！**



実現するために...
宜野湾市のアイデンティティをストーリーとして構築し、まちづくりの要素として取り入れる

※宜野湾市のアイデンティティ
普天間、並松街道、羽衣伝説、シマハラセー、洞穴、西海岸を望む海面、田イモ etc...

人が集まるまち、個性的で文化豊かなまち		持続的に発展可能なまち			
<p>基地が存在していた事実を歴史資源として活用</p> <ul style="list-style-type: none"> 目に見えない形で表現又は復元 戦前からの歴史が分かるエリアの整備 基地フェンス跡をサイクリングロードとして整備 洞穴を戦争を伝える資源として活用 	<p>市の特産品である田イモを活用</p> <ul style="list-style-type: none"> 田イモ農業の6次産業化 田イモ畑で使用する地下水を守るため、普天間飛行場跡地内の緑の確保 田イモ畑での農業学習体験、収穫体験の美池 大山の田イモ畑 	<p>プライベート空間を重視したまち並みを作る</p> <ul style="list-style-type: none"> 他地域との差別化 富裕層居住地区の整備、富裕層がのんびり過ごせる空間創出 	<p>大きなイベント広場と鉄道等の交通網を整備</p> <ul style="list-style-type: none"> 年間を通じた催事の開催 気候に合わせた公共交通の整備 	<p>産業各分野の総合的な競争力を上げる</p> <ul style="list-style-type: none"> 東アジアで輝くために、金融、余暇、IR(統合型リゾート)、農業、闘牛の産業化 	<p>将来的に発展可能なまち</p> <p>将来的な社会ニーズへの対応のため段階的な整備</p> <ul style="list-style-type: none"> 開発時期が後になる地区の一部の土地について、必要な時期に活用できるように緑地等として確保
<p>経済効果を上げるためには、どのよなまちであるべきか？</p>		<p>イベント広場イメージ</p>		<p>洞窟探検イメージ</p>	
<p>高段住宅街イメージ</p>		<p>洞窟探検イメージ</p>		<p>統合型リゾートイメージ</p>	

普天間飛行場跡地まちづくり講座 開催概要

地権者も市民も一緒に、普天間飛行場跡地のまちづくりに取り組めるよう、今年度よりまちづくりについて学べる講座を開催し、約50名の方々に参加いただきました。

第1回 平成30年10月13日(土)開催
「**まちは誰がつくるのか？**」
～普天間飛行場跡地利用に係る合意形成活動の経緯と今後の市民参加の意義～

講師 上江洲 純子 様 中経国際大学教授

- 市民が今できることは、日常生活に「？」や「！」を持つこと
- 一歩進むことは何かを考えること

第2回 平成30年11月17日(土)開催
「**これまでの設置専用跡地利用と市民参加型まちづくりの事例**」
～市民がまちづくりに参加しないといけない？～

講師 池田 孝之 様

- まちづくりは、地権者や市民が主体となること
- とが望ましい

第3回 平成30年12月15日(土)開催
「**市民参加のまちづくり成功例**」
～市民参加はどのようにして進められたのか～
事例見学：浦添市仲間地区(仲間自治会)

講師 磯崎 洋平 様 琉球大学名誉教授/NPO法人沖縄の風景を継ぐ会 会長理事

- 子どもや孫たちの手本になつて自分たちがまちづくりが成功

第4回 平成31年2月23日(土)開催
「**市民参加 まちづくりの考察**」
～設置専用跡地の跡地利用は他人事ではない！～

講師 菅野 雅之 様 普天間飛行場跡地の緑

- 地権者が積極的に参画していきなさい
- 国際的な魅力づくりが企業誘致につながる

◆ 返還後の跡地利用を円滑にするため、跡地利用計画の内容を理解する
◆ 地権者同士の対話の場を設け、少しずつ跡地利用計画に対する興味を促す
◆ 日常生活の細り起しから始めていく
◆ 洞穴や地下水等を保護するため、大規模公園の必要性を理解する(緑の確保)

図：地権者女性情報誌「ふるさと」Vol.49(中面)

3) 取組み成果と今後の課題

【取組み成果】

- **跡地利用に関する他地区の事例や行政・若手の会の取組みについて情報を発信する事ができた。**
- ・ 地主会未加入者に対しても「ふるさと」を発行し、より多くの地権者に対して跡地利用に関する他地区の事例や行政・若手の会の取組みについて情報を発信する事ができた。

【今後の課題】

- **継続した情報発信と合わせて、見やすさや分かりやすさを工夫する必要がある。**
- ・ 今後の計画づくりの進捗等も考慮しながら、時期を捉えた的確な情報発信を継続して行っていく必要がある。
- ・ 高齢の地権者も含めて、地権者全体に幅広く興味・関心を持ってもらえる情報発信媒体として、見やすさや分かりやすさの工夫等、継続して検討していく必要がある。
- **掲載内容について地権者の意見を聞き出す必要がある。**
- ・ これまで「ふるさと」郵送後、地権者が紙面を読んでいるかどうかの追跡調査は行っていない状況である。そのため、「ふるさと」に跡地利用計画の内容を掲載したとしても、読まれなければ地権者への周知が十分できていないと言えないため、例えば字別意見交換会における意見交換の場で、「ふるさと」の内容について意見を聞くなど、紙面構成及び内容について地権者からの意見を聞き出し、より良い情報誌とする必要がある。