

2-2. 普天間飛行場の跡地内の地権者への取組み

取組み方針①：若手の会の段階的な組織の強化・再編を検討する。

取組み方針②：フィールドワークは地権者意見交換会前後に開催し、跡地利用に対する継続的な地権者の興味を促す。

取組み方針③：地権者意見交換会において、全体計画の中間取りまとめ（第2回）の内容に関する情報提供と知識の習得、跡地利用計画に対する興味・関心を促す。

取組み方針④：誰にでも分かりやすい地権者支援情報誌を作成する。

取組み方針⑤：勉強会において、跡地利用計画や事業手法等、返還後のまちづくりを進めていくための基礎的な知識の習得を図る。

（1）若手の会の定例会活動支援

1）取組み概要

これまで若手の会は、跡地利用計画に対する地権者側の検討組織として活動を続けているが、近年の活動状況として参加者の固定化や参加人数の減少がみられ、活動が停滞している状況にある。

一方、令和9年度には「全体計画の取りまとめ」策定が予定されていることから、地権者側の組織として若手の会の活動の活性化を早急に図る必要がある。そのため今年度は「若手の会の組織の在り方について」をテーマとし、若手の会の活動内容や組織の在り方について改めて検討することの必要性・重要性について、定例会で議論を行った。

2) 取組みスケジュール

No	開催日	議題
1	6月11日	・今年度の取組みについて ・県内フィールドワークの概要報告（5/18 実施）
2	9月10日	・地権者意見交換会の実施概要 ・先進地視察会の実施概要 ・アワセ土地区画整理事業の事例紹介
3	12月10日	・勉強会の内容と進め方について ・今年度の取組みの見直し （若手の会の組織の在り方について）
4	3月11日	・地権者意見交換会、勉強会について ・「普天間飛行場の跡地を考える若手の会」再構築プラン（案）について



写真：定例会の様子①



写真：定例会の様子②

3) 若手の会の再構築プランについて

① これまでの経緯

- ・ 令和4年度は、有識者からの意見として「会と名乗るためには組織の存在理由、会員の対象、役員の選任方法などが明確である必要がある」との意見が挙げられた。
- ・ 令和5年度は、会則作成に向けた取組みを行ったが、定例会で会員から若手の会の活動の制約となるのではないかと意見が挙がり議論が十分に進まず、内規として整理するに留まった。

② 今年度の進め方

今年度の定例会を進めるにあたっては、有識者からの意見も踏まえて、若手の会の活動を継続させるために活動目的や内容を明確にすることを意識して取り組むこととした。

その取組みの第一歩として、今年度は改めて会則作成の必要性について若手の会が納得する形で議論を進めることができるよう、議題を「若手の会の組織の在り方について」と設定し、意見交換を行った。

③ 組織の在り方について

組織の在り方については、事務局案をもとに下記の流れで段階的に意見交換を行い、その後若手の会定例会で議題として諮った。

- ・ 若手の会定例会に諮るまでの流れ



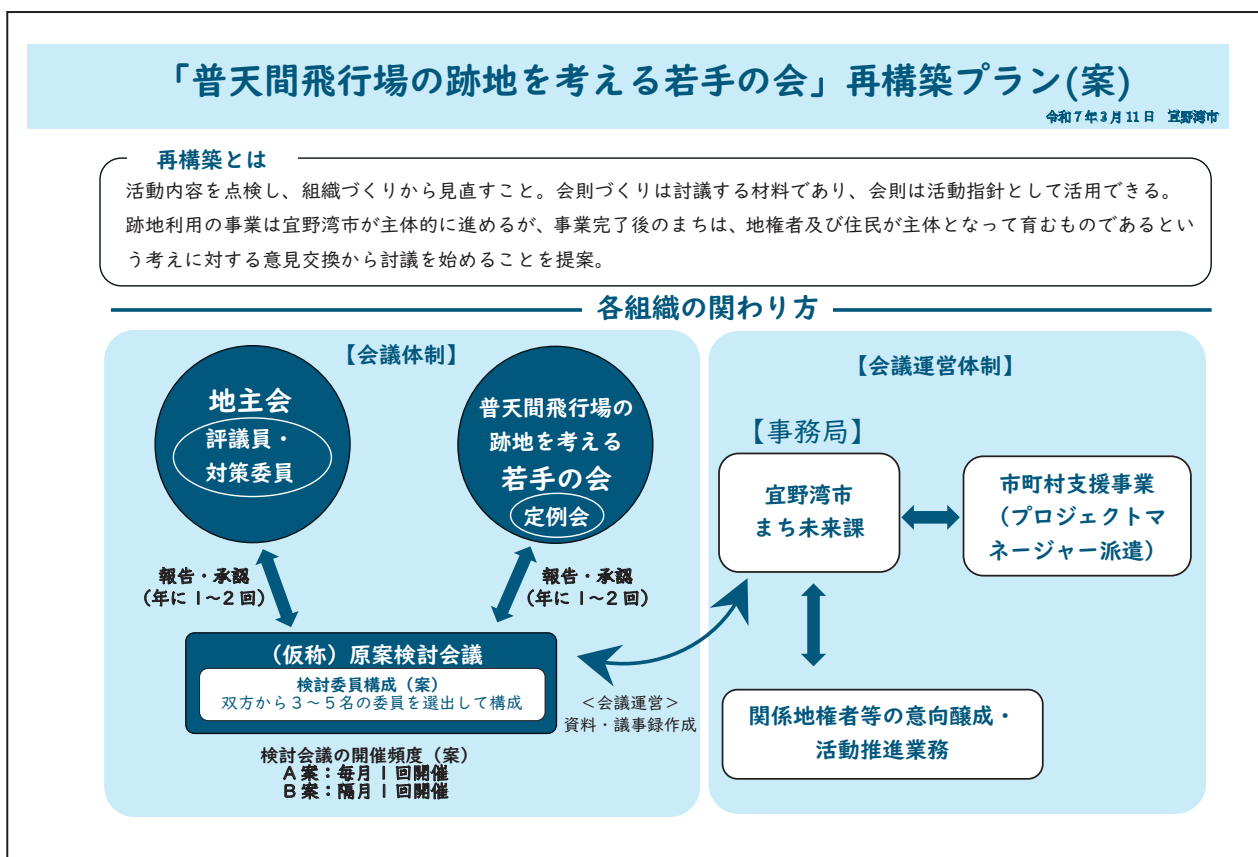
●定例会における提案内容

第3回若手の会定例会において、武プロジェクト・マネージャー（以下、「武PM」と記す。）から組織の在り方等に関する見直しについて以下の提案を行った後、定例会参加者一人一人から考えを伺うことと併せて意見交換を行った。

提案内容に関しては了承され、次年度から下図の「普天間飛行場の跡地を考える若手の会再構築プラン（案）」の考え方にに基づき、検討することとなった。

【提案内容】

- ・若手の会については、将来のまちびらき後のコミュニケーションの在り方まで包括的に議論してはどうか。
- ・組織として、活動目的や内容を明確に示すために、会則を作成してはどうか。
- ・次年度、「（仮称）原案検討会議」を設置し、地主会や若手の会から検討委員を数名選出し、会則作成に加えて、組織の在り方や取組みについても議論を行ってはどうか。



図：「普天間飛行場の跡地を考える若手の会」再構築プラン（案）

4) 取組み成果と今後の課題

【取組み成果】

●若手の会の再構築プラン（案）の立案・確認

- ・地権者等の意向を醸成するための核となる地権者組織を再構築するプランの立案・確認ができた。
- ・再構築にあたっては、若手の会の活動内容を総点検し、会の目的や会の位置づけなど組織づくりから見直すことが報告・承認された。
- ・具体的な再構築プラン（案）は以下のとおり。
 - ・地主会、若手の会双方から構成する会議体を設置し、そこで討議しながら、活動指針となる新たな会則づくりを主体的に取り組めるようにする。
 - ・会則づくりでは、跡地利用の事業を事業施行者（事業主体者）とともに進め、事業完了後のまちづくりは、地権者及び住民等が主体となって育むものであるという考えに対する意見交換から討議を始める。
 - ・討議については、地主会の評議員・対策委員、若手の会の定例会において、報告・承認を得ながら進める。

●効果的な意見収集による各種会議の円滑な運営

- ・定例会において、地権者意見交換会及び第2回勉強会の実施について、事前に概要を説明し、進め方やテーマに対し地権者側の立場としての意見を伺うことで、その後の各会の円滑な運営に繋げていくことができた。同様に、勉強会及び地権者意見交換会開催後にも意見を伺い、会の運営にあたっての課題や対策を明確にした。

【今後の課題】

●地権者等の意向醸成の核となる地権者組織再構築の実現に向けて

- ・若手の会の再構築プランの実現にあたっては、地主会、若手の会双方からの委員選出等、会議体制の構築について地主会・若手の会が連携して主体的に取り組めるよう、事務局が支援する必要がある。
- ・会則づくりにおいては、若手の会が事業完了後のまちづくりの主体者となることを見据え、継続的に活動できる内容とする必要があることから、新たに設置される会議体における議題の進め方には十分留意する。

(2) フィールドワークの企画・開催

1) 目的

跡地利用に対する地権者の興味を促すことを目的とし、昨年度に引き続き「県内フィールドワーク」を開催した。なお、今回は「多世代が交流可能な地域交流拠点」、「返還前の共同利用から事業化段階までの期間における跡地利用状況を知る」をテーマに設定し、それぞれ視察先を選定した。

2) 第1回 県内フィールドワーク開催概要

①視察先

月 日	視 察 先
5/18 (土)	道の駅「ぎのざ」(宜野座村)

(視察先位置図)



②視察スケジュール

日 時		内 容	備 考
5/18 (土)	9:00	宜野湾市役所 駐車場 集合	
	9:00	出発	
		↓貸切バスにて移動(約45分)	
	9:45	道の駅「ぎのざ」到着	
	10:00	座学 開始	・2F 会議室
	10:30	座学 終了	
	10:40	施設見学 開始	
	11:50	施設見学 終了	
	12:00	視察 終了	
	12:10	昼食	
	14:10	道の駅「ぎのざ」出発	・車内にてアンケートと感想を記入
		↓貸切バスにて移動(約45分)	
	14:55	宜野湾市役所 到着	
	15:00	解散	

③参加者名簿

NO	所 属	氏 名
1	普天間飛行場の跡地を考える若手の会	大川 正彦
2		宮城 武
3		宮里 羊子
4		我如古 隆
5		宮城 真郷
6		佐喜真 淳
7		宮城 敏也
8		新垣 裕輝
9	地権者	嘉数 世楠 (若手の会会員からの紹介による参加)
10	宜野湾市役所 基地政策部 まち未来課	津波古 良幸
11		仲本 彩乃
12	内閣府派遣 駐留軍用地跡地利用計画 プロジェクト・マネージャー	武 米治郎
13	昭和株式会社	石井 清志
14		崎山 嗣朗
15		池村 さつき

④案内チラシ

若手の会のメンバーと、令和5年度に開催した県内フィールドワークの参加者に対し、郵送にて案内を行った。

令和6年度 若手の会 第1回 県内フィールドワーク

県内バスツアー

参加無料

注)観光バスを利用します。

普天間飛行場の地下を流れる地下水などの地域資源の活用手法や、多様な人が集い交流を図る拠点形成のあり方について、県内事例の情報収集を図りたいと思います。
 宜野座村にある道の駅「ぎのざ」の取組みについて学び、跡地のまちづくりの参考になればと考えています。
 参加者の年齢制限はありません。若手の会メンバーのご家族や、若手の会の活動に興味がある方!ご参加お待ちしております♪

視察先

道の駅「ぎのざ」



多くの人が訪れる施設のあり方について学びます!



開催日時

2024年 5月 18日 (土) 9:00 ~ 15:00

注)終了時間の変更あり

集合場所

宜野湾市民会館専用駐車場 (水道局裏)

集合時間

AM 9:00

申込期限

2024年 4月 24日 (水)

申込方法

下記の電話番号または二次元コード

注)雨天決行。しかし、天候等で内容の変更もあります。
 注)申込方法等の不明点は、電話にてお問合せください。



参加申込み
二次元コード





出典元:道の駅「ぎのざ」HP

主 催

問 合 せ 先

宜野湾市 基地政策部 まち未来課

TEL:098-893-4401

担当:仲本・永山

メール:kichi01@city.ginowan.okinawa.jp

図：県内バスツアー案内チラシ

3) 道の駅「ぎのざ」

【概 要】

宜野座村の観光拠点施設として平成30年4月にリニューアルオープンした道の駅である。

設備の整った研修室は小人数から大人数まで多様な規模に対応可能であり、施設は全てバリアフリーとなっている。建物に隣接して、小さな子どもが楽しめる水深10cmの水盤プール「水遊び場」があり、服を着たまま水遊びができる。また、広場にある「ぎ〜のくんランド」の大型遊具では様々なアトラクションが設置されており、道の駅「ぎのざ」の目玉スポットとなっている。

【館内マップ】



出典：宜野座村観光協会より提供

【選定理由】

普天間飛行場の地下には地下水が豊富に流れているため、普天間飛行場返還後のまちづくりにおいて、地域資源を活用した公園・施設について検討を行っている。

道の駅「ぎのざ」では、地域特産品の販売をはじめ、漢那福地川沿いにあるバーベキューやピクニックを楽しむことのできる護岸テラス、水遊び場、野外ステージ等の施設があり、普天間飛行場跡地での地下水を活用した公園や施設の在り方、多様な人々が集い交流を図る拠点形成の参考になると考え選定した。

①座学

道の駅「ぎのざ」の取組みについて、宜野座村観光協会の仲間局長と宜野座村観光商工課島袋課長より説明を受けた後、質疑応答を行った。

日 時	令和6年5月18日（土） 12：30～13：00
会 場	道の駅「ぎのざ」2F研修室



写真：勉強会の様子①



写真：勉強会の様子②

【宜野座村について】

全長約8km、人口は約6,500人の国頭郡にある村である。国営・村営の5つのダムを保有しており、湧水が豊富で、パイナップルやサトウキビ、マンゴー、イチゴ等を生産する農業が盛んである。

歴史やエイサー等の芸能を継承し、自然と産業が調和する村であり、コミュニティやスポーツ施設が充実している。

キャンプ・ハンセンやキャンプ・シュワブといった米軍施設が所在しており、村全体の面積31.3km²のうち約50%が米軍基地として使用されている。

【観光施設について】

松田鍾乳洞探検やいちご狩り体験は沖縄県内での認知度が高い。宜野座村いちご組合に加盟している農園では、全施設同一料金でいちご狩りができる。

太平洋を望むゴルフ場の宜野座カントリークラブや、ひらまつホテル宜野座、カンナリゾートヴィラ等の宿泊施設がある。



写真：宜野座カントリークラブ
(出典：宜野座カントリークラブ HP)



写真：志良堂いちご園
(出典：宜野座いちご HP)

【宜野座村観光拠点施設について】

平成10年に「宜野座村加工直売センター」が開業した当時、加工直売センターの広場でフリーマーケットを開催しており、多くの来場者があった。そこからプロジェクトが動き出し、平成30年に宜野座村の観光拠点施設として道の駅「ぎのざ」がオープンした。

地域福祉（漢那福地川リバーパークと連携した地産地消活動の場づくり）や産業振興（宜野座村の農業促進・6次産業化の実施）、交流・連携（漢那ダム・ツーリズムと道の駅「ぎのざ」の連携した地域活性化）の取り組みが評価され、平成27年に沖縄県初の重点「道の駅」に選定された。

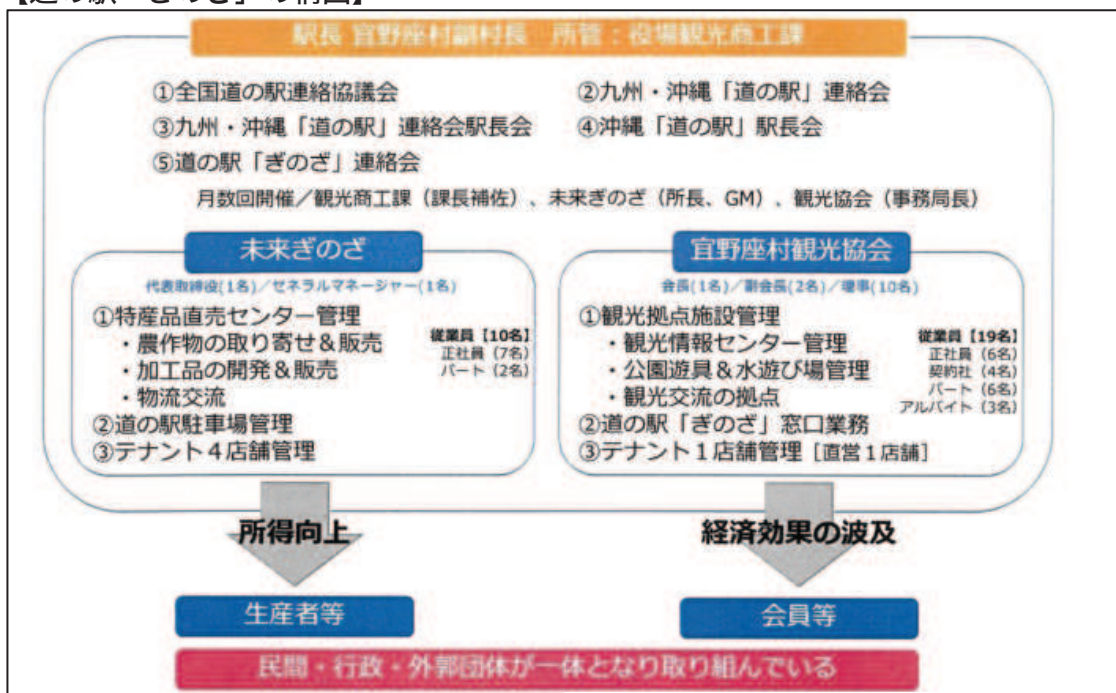
総事業費は、土地取得等も含め護岸整備や拠点施設の整備、公園遊具や駐車場の整備で約22億円である。

道の駅の運営は、一般的に民間主導と外郭団体の2通りがあるが、道の駅「ぎのざ」では行政と協力して、駅長は副村長が兼任し、観光商工課の管轄となっている。

株式会社未来ぎのざは、直売所の農家との繋がりがあり、「じゃがめん」の開発・加工・販売の全工程を独自に行っている。

令和2年4月から、特産品加工直売センターと観光拠点施設の管轄を観光商工課が担当し、道の駅の機能を強化している。

【道の駅「ぎのざ」の構図】



出典：宜野座村観光協会より提供

【ぎのざプロジェクトについて】

宜野座村観光協会は、施設を利用したイベントやアクティビティでの誘客や、修学旅行生約300名の誘致等を行っている。令和6年1月には、初日の出を見るために約500名の来場者があり、早い時間から施設を開放した。

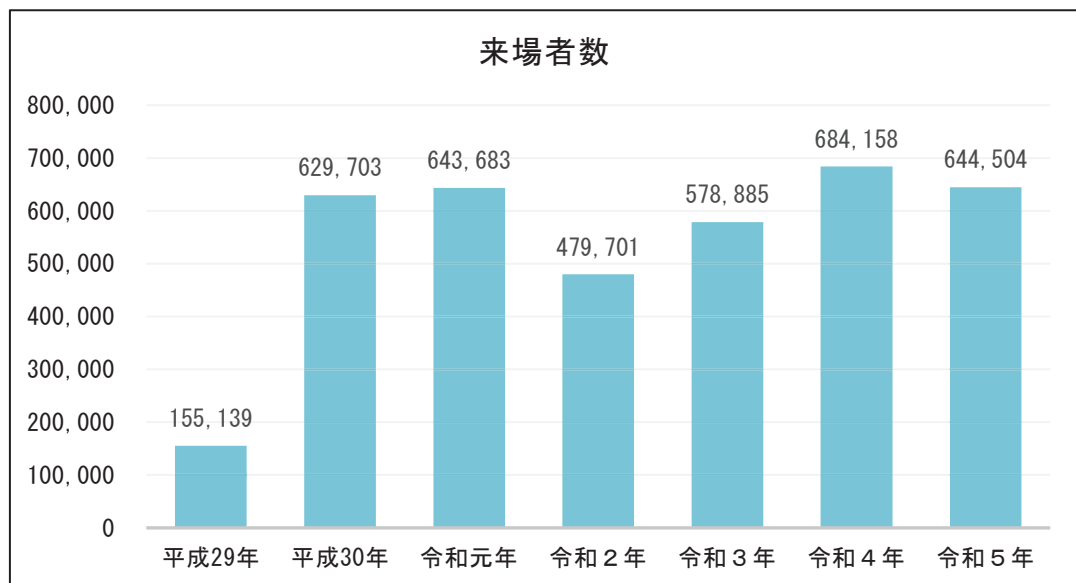
宜野座村は平成15年より阪神タイガースの春季キャンプ地となっており、この道の駅内にも阪神タイガースの展示室がある。また、クリスマスでは子ども向けのイベントを開催する等、「親・子・孫」の3世代で楽しめる空間づくりを常に提供していくことを目指している。この取組みが評価され、令和5年にはGoogleの口コミランキングで道の駅許田を抜き、県内1位になった。

宜野座村観光協会は道の駅施設そのものの魅力に加え、「見て・来て」もらうための仕掛けづくりに積極的に取り組んでいる。

【年間来場者について】

ゴールデンウィーク期間中は例年約5万人の来場者がある。平成30年の施設リニューアル後には年間約63万人が来場した。コロナ禍の令和2年は約48万人に減少したものの、令和5年には約64万人を維持している。

公園遊具や水遊び場は大勢が利用するため、定期的なメンテナンスが必要である。現状では年間100万人の来場者を目指すことは厳しいため、レジ通過人数を増やし、客単価の向上を目指すことが今後の課題となっている。



出典：宜野座村観光協会より提供

※平成29年度は宜野座村観光協会拠点施設工事に一部規制等を行いながら直売所を運営した

※令和2年度は新型コロナウイルス感染症拡大による影響

②質疑応答（一部抜粋）

Q 1. 宜野座村の面積はどれくらいですか。また、人口は増加していますか。

⇒面積は31.3km²で、人口は増加傾向である。出生率は国内3位で、毎年80～90人の新生児が誕生している。

Q 2. 収益はどのように還元され、管理・運営を行っているのでしょうか。

⇒未来ぎのざ株式会社は、独自の収益で運営しており、宜野座村からは1,000万円の補助を受けている。この資金によって、経営アドバイザーのための費用や県外へのPR活動を行う派遣費を確保している。各店舗から多少の家賃収入はあるが割合は大きくない。観光拠点施設については、宜野座村からその管理を委託されており、自主運営と村による負担の中で運営している。

Q 3. 宜野座村にある5つのダムと道の駅との繋がり、また、年間来場者数60万人のうち県内、観光客の割合についてご教示ください。

⇒道の駅のキャッチフレーズは「水と緑と太陽の里」としており、村内には村営のカタバルダム、ナベカワダム、宜野座大川ダム、宜野座ダムと国営の漢那ダムの5つがある。以前、タピックタラソセンター宜野座が海水を取水しようとビーチを掘ったが、海水ではなく水が出てきたほど湧水が豊富な土地である。近年、防災の観点から井戸を復活させる話も挙がっている。

⇒令和元年までの来場者は、県民が大多数を占めていたが、令和3年度より観光協会が県外の道の駅にプロモーション等を行った結果、6月～7月と9月～10月は県外観光客の来場者が増加した。また、宜野座村でのインバウンドは難しいと感じたため、キャンプ・シュワブ等で道の駅のプロモーションを実施したところ、軍属のファミリー層が多数訪れるようになった。

Q 4. 60万人が適正観光客数で、「冬季にかけて閑散期の利用客減少のため、今後検証が必要」と伺いましたが、毎月の来場者数を一定にしたいということでしょうか。

⇒夏季は水遊びを目的とした来場者が非常に多い。その影響により、水質の維持や年間のメンテナンス費用が課題となっている。そこで、水遊びだけでなく、バーベキューやカヌー体験、公園広場では年間を通してさまざまなイベントを開催し、多くの来場者がどのような時期でも楽しめるように工夫している。

③施設内見学

勉強会終了後、宜野座村観光協会 仲間局長と宜野座村観光商工課 島袋課長から施設内を案内いただいた。

ア) 施設紹介（一部抜粋）

【水遊び場】

子どもから大人まで利用が可能で、料金は無料である。令和6年のゴールデンウィーク期間中は1日400人を超える利用があった。水質を保ち、保健所の基準をクリアするために12時には水遊びを一旦停止し塩素を入れる作業を行い、14時から利用を再開している。

さらに、服を着たまま楽しめて、館内を濡れた状態で動き回ることができるため、着替えが不要な点も人気の理由である。



写真：水遊び場の様子①



写真：水遊び場の様子②

【ぎ〜のくんランド・広場】

宜野座村内には大きな公園遊具がなかったため、道の駅に遊具を設置した結果、ファミリー層が多く来場するようになった。

熱中症対策で令和4年度から広場にテントを常設した。ウッドデッキ調のステージがあり、屋外イベント等が頻繁に開催されている。



写真：敷地内にある大型遊具



写真：イベント広場のテント・ステージ

【未来ぎのぞ】

「特産品加工直売センター未来ぎのぞ」では宜野座村の農家や近隣市町村より仕入れた農業生産物等の販売を行っている。

以前は宜野座村産業振興課の所管であったが、販売を強化するため令和2年度から観光商工課の所管となった。未来ぎのぞは、株式会社として自己の収支で運営を行っている。



写真：未来ぎのぞの外観



写真：施設内の様子

【多目的ホール・展示室】

多目的ホールは飲食が可能な無料休憩スペースとして利用でき、エアコンやfree Wi-Fiを完備し、村民の憩いの場となっている。月に1度手作り市を開催しており、多くの出店者や来場者が訪れる。

展示室には宜野座と繋がりのあるスポーツの紹介や、阪神タイガースの選手のユニフォーム等を展示している。また、2月は春季キャンプに訪れる阪神タイガースファンの来場者も多い。



写真：多目的ホールの様子



写真：展示室の様子

4) 第2回 県内フィールドワーク開催概要

①視察先

月 日	視 察 先
11/30 (土)	■ロウワー・プラザ緑地ひろば (沖縄市、北中城村) ■イオンモール沖縄ライカム (北中城村)

(視察先位置図)



②スケジュール

日 時	内 容	備 考
11/30 (土)	8:30 宜野湾市役所 駐車場 集合	・ 4班に分かれて視察
	8:45 出発	
	↓貸切バスにて移動(約15分)	
	9:00 ロウワー・プラザ緑地ひろば 到着	
	9:10 視察 開始	
	10:15 視察 終了	
	10:20 ロウワー・プラザ緑地ひろば 出発	
	10:30 イオンモール沖縄ライカム 到着	
	10:50 視察 開始	
	11:30 ライカム屋上 到着	
	11:50 視察 終了	
	12:00 昼食 開始	
	自由時間	
	13:40 イオンモール沖縄ライカム 出発	
	↓貸切バスにて移動(約15分)	
	13:55 宜野湾市役所 到着	
	14:00 解散	

③参加者名簿

NO	所 属	氏 名
1	普天間飛行場の跡地を考える若手の会	大川 正彦
2		呉屋 力
3		宮城 武
4		我如古 隆
5		宮城 真郷
6		佐喜真 淳
7		宮城 敏也
8		新垣 裕輝
9		岩橋 卓
10	地権者	吉田 繁
11		宮城 勝繁
12		辺土名 純子
13		喜久川 裕晃
14		宮城 敏彦
15		宮城 文子
16		大城 英哲
17	宜野湾市まち未来課	永山 拓朗
18		仲本 彩乃
19	内閣府派遣 駐留軍用地跡地利用計画 プロジェクト・マネージャー	武 米治郎
20	昭和株式会社	石井 清志
21		池村 さつき
22		當間 里花

④案内チラシ

地権者意見交換会会場で、若手の会のメンバーと普天間飛行場の地権者に対し、案内を行った。

令和6年度 関係地権者等の意向醸成・活動推進調査業務【普天間飛行場】第2回 県内フィールドワーク

第2回

県内バスツアー



第2回は、アワセゴルフ場地区に続きロウワー・プラザ住宅地区の跡地利用として、土地区画整理事業に向けて尽力しているキャンプ瑞慶覧ロウワー・プラザ地権者会事務長から『ライカム』のまちづくりについて紹介いただきます。

【ツアーの内容】

1.ロウワー・プラザ「緑地ひろば」を歩いてみよう。

- ◆返還までの期間、一般開放されている状況を見学しましょう
- ◆家族住宅102戸が建っていた跡地を確認しましょう



ロウワー・プラザ「緑地ひろば」

2. イオンモール沖縄ライカムの施設を歩いて見てみよう。

- ◆合意形成によるまちづくりの象徴としての施設を見学しましょう
- ◆賑わいを実践している複合型商業施設の役割を知りましょう



まちづくりの拠点とした地域への貢献や防災機能を兼ね備えた取組みについてお聞きます。



講師：武 米治郎 氏
内閣府派遣 駐留軍用地跡地利用計画
プロジェクトマネージャー
キャンプ瑞慶覧ロウワー・プラザ地権者会 事務長

ロウワー・プラザ緑地ひろばって何？

使用していない住宅を撤去したので、返還までの間、緑地ひろばとして一般開放されています。支障除去工事は、返還後に行われることになっています。

※昼食は各自ライカム店内でお願いします。

日 時

令和6年 11/30 土

9:00~14:00

(集合:8:30)

集合場所

宜野湾市 水道局裏駐車場（観光バスを利用します。）

※雨天時も決行します。

対 象

普天間飛行場地権者とその家族

定 員

20名

（事前申込・先着順）※定員に達し次第締め切ります。

参 加 費

無料

※昼食代は別途自費となります。

申込方法

事務局まで電話または、二次元コードからも可能です。

※確認したいことは、事務局までご連絡ください。



お申込みはこちらから
(11/26 申込締切)

主 催

宜野湾市 まち未来課

事 務 局

昭和株式会社

TEL:098-876-5107 FAX:098-876-5131

担 当

池村・崎山

図：県内バスツアー案内チラシ

5) ロウワー・プラザ緑地ひろば

【概 要】

令和6年3月31日（日）、沖縄県・キャンプ瑞慶覧内に「ロウワー・プラザ緑地ひろば」がオープンした。

これは平成25年に公表された「沖縄統合計画」で返還予定地となっているロウワー・プラザ住宅地区を、返還までの間も日米の共同使用という形で、多くの人々が利用できる緑地ひろばとして一般開放する取組みである。

現在のロウワー・プラザ住宅地区は、102戸あった住宅は撤去され芝生が張られており、管理事務所から許可を得てソフトボール場の利用をすることができる。また、沖縄防衛局（ロウワー・プラザ緑地ひろば担当）に利用申請をし、許可を得てイベント・各種行事等を開催することも可能である。

返還は「既存の102戸の住宅をキャンプ瑞慶覧の別の場所に移し、移設が完了するまで」が条件となっており、それまでは日米の共同使用となる。なお、返還は令和6年度またはその後となっている。

※共同使用期間は令和6年3月31日から返還まで

開場時間	AM 7 時～PM 7 時 (休場日なし。ただし、臨時休場とする場合あり)
場 所	キャンプ瑞慶覧 ロウワー・プラザ住宅地区内



出典：沖縄防衛局 HP より

【地区の状況】令和4年3月現在
(地区面積：約26ha)

	沖縄市 (ha)	北中城村 (ha)	合計 (ha)
ロウワー・プラザ住宅地区	15	8	23
サウスプラザ地区		3	3
			26

(地権者数：326名)

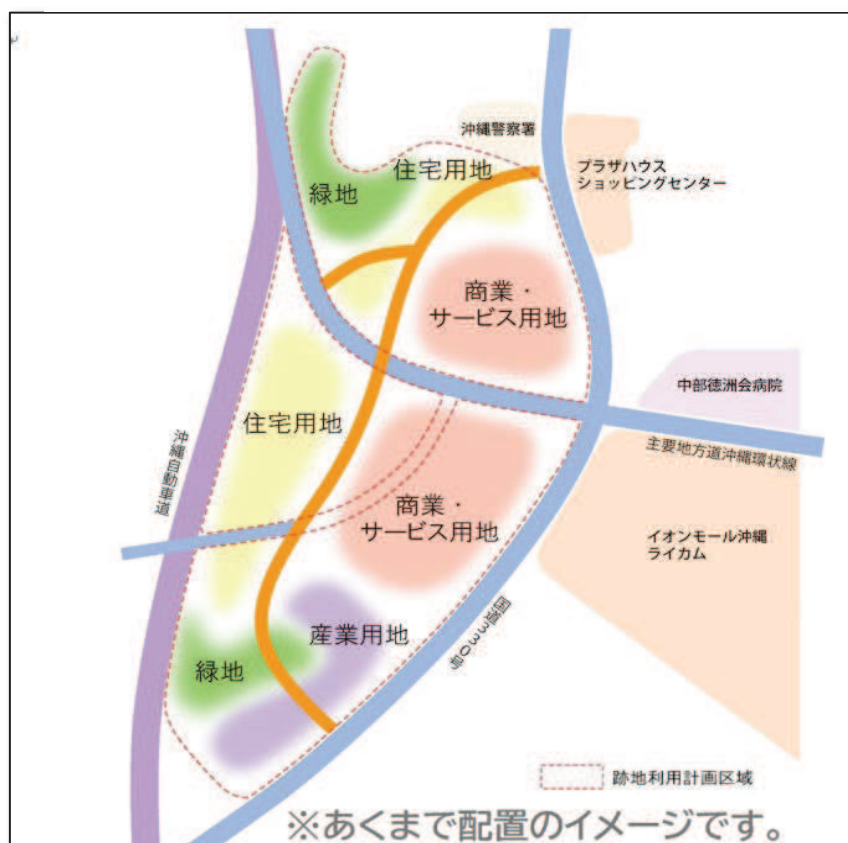
	沖縄市 (名)	北中城村 (名)	合計 (名)
ロウワー・プラザ住宅地区	204	102	306
サウスプラザ地区		20	20
			326

【土地利用プラン (案)】

(跡地利用計画に向けた検討事項)

- ①まちづくり基本構想等との整合性
- ②既設信号交差点への接続の影響
- ③公共施設及び宅地造成計画案

※) 検討内容は、^{ちくじ}逐次関係機関と意見交換し、実現性を確認する。



出典：事務局提供資料より

【選定理由】

返還前の共同使用という状況において、現況やこれまでの経緯、地権者の意向を知り、普天間飛行場跡地の返還に向けた具体的なイメージを養い知見の習得を図ることを目的として選定した。

① 座学

ロウワー・プラザ緑地ひろばについて、講師の武PMより説明後、質疑応答を行った。

日 時	令和6年11月30日（土） 9:00～10:15
場 所	ロウワー・プラザ緑地ひろば内
講 師	キャンプ瑞慶覧ロウワー・プラザ地権者会事務長 武 米治郎氏



写真：パーゴラ前で説明を受けている様子



写真：高台からみた緑地ひろば

【日米共同使用について】

令和6年の3月30日に記念式典が行われ、翌日から一般開放された。従来、沖縄の米軍施設は返還合意から返還までの期間が長く、その間に地元自治体が自由に立ち入ることができないため、跡地利用の計画づくりが進まないことが課題であった。今回のロウワー・プラザ緑地ひろばのように、返還前に一般開放された日米共同利用は初めてである。

返還までの間は防衛局の管理下にある。管理事務所や簡易トイレは防衛局がリースで設置しており、即時の撤去が可能となっている。



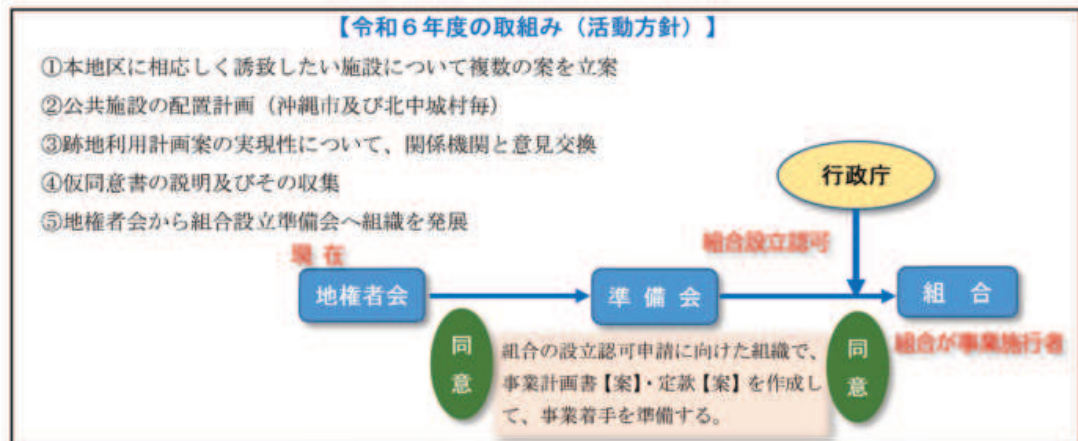
写真：簡易トイレ



写真：管理事務所

【ロウワー・プラザ地権者会について】

ロウワー・プラザ住宅地区は沖縄市と北中城村の二つの行政区域からなる。土地区画整理事業を公共団体で施行する場合、国や県施行でない限りは行政界がまたがっての事業はできないため、組合施行で行われる。沖縄市と北中城村の二つの地主会から呼びかけを行い、3分の2以上の同意を得て地権者会を組織した。今年度は準備会を設立すべく準備中となっている。



出典：事務局提供資料より

②質疑応答（一部抜粋）

Q1. ロウワー・プラザ住宅地区は返還されていないのですか。

⇒一般開放はされているが、まだ「返還」の状況ではない。また、返還までに県道85号線から米軍キャンプ瑞慶覧アッパー・プラザ地区に繋がる道路について検討が必要となっている。瑞慶覧アッパー・プラザ地区へのアクセス機能を代替する道路を確保しなければ、緑地ひろばが返還されてもこの道路は再び米軍使用として復活してしまう恐れがある。このように取り扱いの難しい問題がいくつかあり、回答が難しい内容については防衛局に問い合わせている。

日米共同利用間の軍用地賃料については、まだ返還されていないため賃料は引き続き支払われている。また、ひろばの中には大きな鉄塔が建てられており、うち1つはロウワー・プラザ住宅地区内にある。その鉄塔を移動させるには億単位の費用がかかるため、今後は撤去費用の問題等を含め、組合が引き受けて解決にあたることとなる。



写真：ひろば内にある鉄塔

Q 2. 返還の予定日について教えてください。

⇒キャンプ瑞慶覧の住宅地は西普天間も含めて約900戸ある。返還にあたり代替住宅を準備する必要がある、その作業に取り組んでいる段階であることから、返還予定日についてはまだ明らかにされていない。ロウワー・プラザ住宅地区の跡地利用に向けて、いつ返還されても対応できるよう、ある程度現実的な計画を立てて、今年度中に組合設立準備会を設立したいと考えている。

Q 3. 組合設立までの流れについて教えてください。

⇒組合を設立するには2つの同意書が必要で、1つ目が準備会を設立するとき、2つ目が組合を設立するときである。準備会を設立するときの同意書は、施行区域内の土地所有者・借地権者に対し、「土地区画整理事業を行うことに同意してください」というもので、2回目の同意書は「事業計画書、この定款で事業を進めることについて同意してください」という内容である。準備会設立後に事業計画書を作成するが、「すぐ事業計画書に移行できるくらいの精度で、跡地利用計画を策定してほしい」と、地権者の思いとして行政に伝えている。

Q 4. 返還が決まっていなくても、事業計画書の作成は可能でしょうか。

⇒事業計画書を作成することは可能である。また、返還が延びたとしても事業計画書の内容は臨機応変に対応させることができる。
代替住宅建設の際に特に複雑なのが調査で、文化財や墓地が見つかったと工事が中断されることがある。

6) イオンモール沖縄ライカム

【概 要】

米軍基地キャンプ瑞慶覧の米海兵隊ゴルフ場「アワセゴルフ場」が条件付き返還され、アワセ土地区画整理事業で多機能型複合ショッピングセンターとして建設された。

商業面積は86,000㎡と県内最大の規模で、構成は地上5階建て、吹き抜けスペースには大型水槽「ライカムアクアリウム」が設置されており、水族館を除いた商業施設内の水槽としては日本最大級である。



出典：北中城村 観光情報サイト HP より

【選定理由】

アワセゴルフ場返還跡地にある「イオンモール沖縄ライカム」の賑わいの創出や、地域防災機能を兼ね備えた施設を視察し、跡地における複合型商業交流施設の参考になると考え選定した。

【防災機能を兼ね備えた取組み】

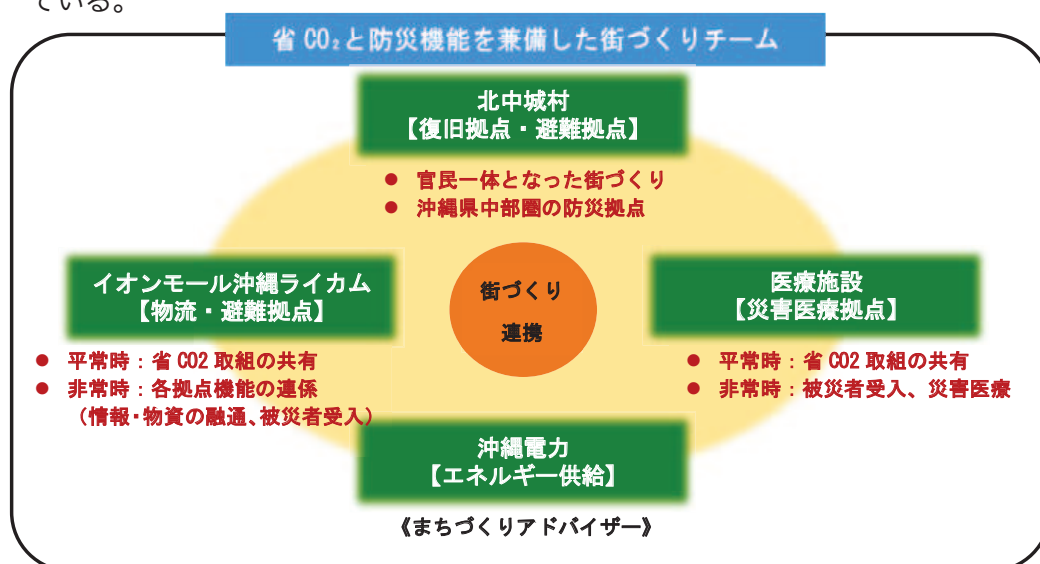
■防災協定を締結し、地域防災に貢献

地震・津波等による大規模災害が発生した場合について、宜野湾市内及びイオンモール沖縄ライカム店舗周辺地域での生活物資の供給・支援や応急活動に係わる協定を宜野湾市とイオン琉球(株)との間で締結している。

これは災害時においての避難場所の提供、及び必要な緊急物資の調達、また被災者への災害概要の情報提供等の支援・協力を行うものである。停電時でも営業が継続でき、避難拠点として避難民約3,000人の収容が可能となっている。

■省CO₂と防災機能について

沖縄県初となるLNG（液化天然ガス）サテライトインフラを活用した熱源システムの構築により、非常時のエネルギー自立に対応した防災拠点の形成を図っている。また、エネルギー供給者側と利用者側（商業施設、医療施設）に自治体（北中城村）も加わった省CO₂推進協議会を整備し、官民一体となったまちづくりを行っている。



① 施設内見学（主な施設）

参加者は4グループに分かれて館内の見学を行った。施設の屋上にてイオンモール沖縄ライカム古川ゼネラルマネージャー、今井マネージャーより、イオンモール沖縄ライカムの取組みについて説明を受けた後、質疑応答を行った。

日 時	令和6年11月30日（土） 10：30～12：00
場 所	イオンモール沖縄ライカム



写真：説明を受けている様子①



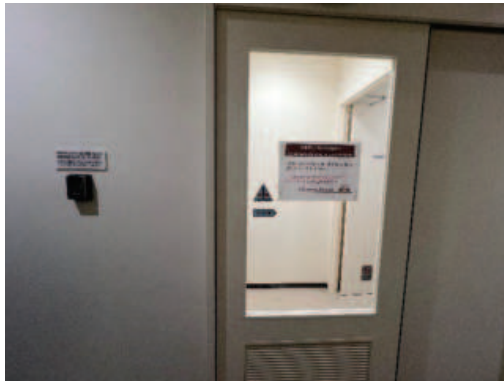
写真：説明を受けている様子②

①-1 施設について（一部抜粋）

【祈祷室】

沖縄県は海外からの観光客が多いことから、1日5回の礼拝が義務付けられているイスラム教徒に向けた祈祷室（礼拝室）が設置されている。祈祷室はひと月あたり数十名に利用されている。

インターフォンで係員を呼び出し、鍵を開けてもらう仕組みとなっており、右は女性、左は男性の部屋に分かれている。



写真：祈祷室の入口



写真：礼拝前に体を清める洗浄スペース

【もくいく広場】

令和6年1月に完成した広場で、3歳～6歳までの子どもが自由に遊べるスペースとなっている。沖縄県産材の木材を一部使用し、木のぬくもりや優しさに触れる「木育」をテーマとしており、多くの子どもたちに利用されている。また、保護者の見守りスペースも完備されている。



写真：もくいく広場



写真：保護者の見守りスペース

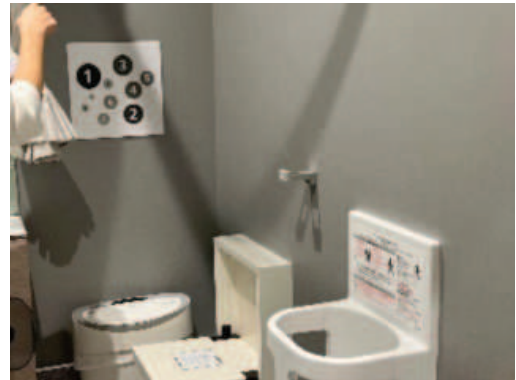
【インクルーシブトイレ】

ジェンダーレス対応のトイレで、トイレ全体のレイアウトを改装し令和6年2月に完成した。国籍、年齢、性別、障がいの有無にかかわらずストレスフリーで使用できる設計となっている。

保護者が落ち着いてトイレを利用できるように、内部の壁にある数字を子どもが触って遊べるといった工夫を凝らしている。



写真：トイレ入口



写真：トイレ内の様子

②質疑応答（一部抜粋）

Q 1. 災害時の機能についてご教示ください。

⇒北中城村と防災協定を締結しており、3日程使用可能な電力と、約38万リットルの水を供給することが可能である。食品等に関してはイオン琉球が請け負っており、飲料水や乾パン等の備蓄を用意している。

Q 2. 東側に見える海の景観は来場者に喜ばれると思いますが、景観を意識したレイアウトにしないのでしょうか。

⇒沖縄は台風が多いため、野外に景観を楽しむスポットを設置することが難しい。景観を落ち着いて楽しんでもいただくには、3階や4階のフードコートの外から見た景観が充実している。

Q 3. これだけの大規模施設の場合、上水を大量に使用すると思うのですが、節水計画や雨水の再利用といった工夫はありますか。

⇒イオンモールによっては、雨水をトイレに使用できる施設もあるが、イオンモール沖縄ライカムではそういった設備はない。県外にはエネルギーの効率的な利用、防災対応等次世代型の「スマートイオン」という店舗がある。

Q4. 信号やバス停を増やす計画はありますか。

⇒現在、増やす計画はない。また、敷地内にシャトルバスやコミュニティバスの進入が可能なのは村道を利用しているためである。

アワセゴルフ場跡地には比嘉郷友会があり、郷友会たつの願いで交差点やバス停に「比嘉西原」や「比嘉東原」の名称を用いている。



写真：イオンモール東通りの
名称がついた道路

Q5. 従業員、また地権者の人数についてご教示ください。

⇒約3,000人が働いている。イオンモール沖縄ライカムは現在約200名の地権者と賃貸契約を結んでおり、地権者との合意形成の結果、賑わいの創出拠点となっている。また、広域避難施設として地域貢献の役割も請け負っている。

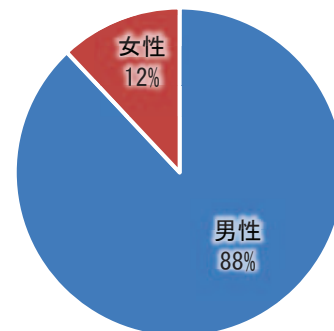
7) アンケート結果（第1回・第2回）

第1回、第2回の県内フィールドワークに参加した25名に対しアンケートを実施した。

問1. お客様ご自身についてお尋ねします。

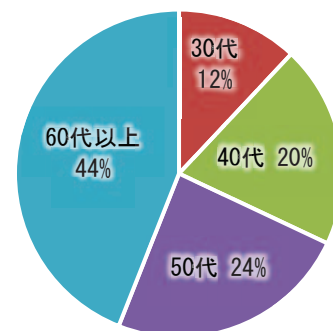
①性 別

選択肢	回答数 (件)	構成比
男性	22	88%
女性	3	12%
計	25	100%



②年 齢

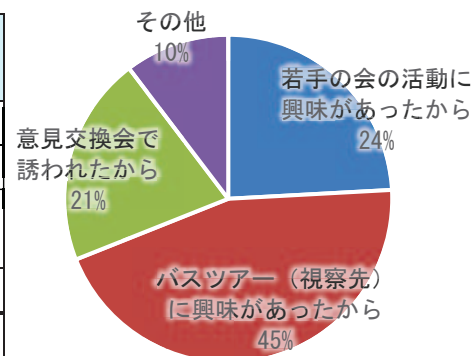
選択肢	回答数 (件)	構成比
20代以下	0	0%
30代	3	12%
40代	5	20%
50代	6	24%
60代以上	11	44%
計	25	100%



問2. 本日の県内バスツアーについてお尋ねします。

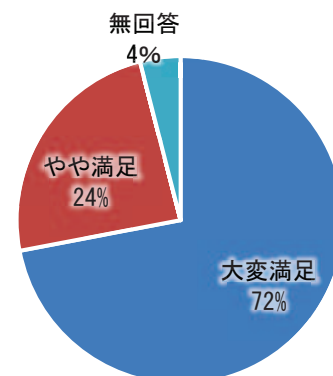
①参加理由（複数回答可）

選択肢	回答数 (件)	構成比
若手の会の活動に興味があったから	7	24%
視察先に興味があったから	13	45%
地権者意見交換会で誘われたから (第2回の参加者のみ質問)	6	21%
その他	3	10%
計	29	100%



②満足度

選択肢	回答数 (件)	構成比
大変満足	18	72%
やや満足	6	24%
やや不満	0	0%
不満	0	0%
無回答	1	4%
計	25	100%



問3. 視察内容についてお尋ねします。

- ①各視察先の事例を聞いて、普天間飛行場跡地の参考になると感じたところをお聞かせください。

◆道の駅「ぎのざ」

- 小さな子どもから高齢者まで「憩える・楽しめる」場所の構築が必要と感じた。
- 宜野湾市でも自然や多目的広場・スポーツ施設等の充実を図ることが必要と感じた。
- インバウンドに頼らず県外や在沖米軍に対し、道の駅「ぎのざ」をアピールすることで来場者の目標をクリアしていること。
- 官民が協力して施設をより良くし、収益を上げるために協力していること。

◆ロウワー・プラザ緑地ひろば

- 普天間飛行場跡地の地権者組織の早期立ち上げの必要性。
- 普天間飛行場跡地の開発にあたり、いろいろとやるべき段階があるため、地権者の合意形成を取りまとめることが大切である。
- 跡地開発において様々な角度から検討していくことの大変さを知る機会になった。
- 自然も大事にした開発を行ってほしい。
- 普天間飛行場跡地では、人工物のない緑地ひろばを多くつくってほしい。

◆イオンモール沖縄ライカム

- あらためて大型商業施設としての機能と規模の大きさを感じた。地主の方々をよくまとめて、イオンモール沖縄ライカムをオープンさせたと感心した。地権者の話も聞いてみたいと思った。
- 他宗教の御拝所や、LGBT用のトイレの設置は初めて知った。働いている人が3,000人以上いるとのことで、雇用面でも貢献していることは大変よいと思う。
- 災害時の避難場所であるため備蓄も完備しており、普天間飛行場跡地にも災害時の拠点となる大型ショッピングセンターが必要と感じた。

- ② 次回以降のイベントで取り上げてほしいテーマがあればお聞かせください。

- 老若男女が魅力を感じ「訪れたいまち」「住みたいまち」「働きたいまち」にするための取組みを、ハード面やソフト面も含め、あらゆる方向から検討していきたい。
- 沖縄県内のこれまでの基地跡地のまちづくりや、土地区画整理事業が終わった後の経緯等について学びたい。
- 北谷町美浜（デポアイランド）や、那覇新都心のツアーもよいと思う。

【自由記入（イベントの感想やご意見）】

◆道の駅「ぎのざ」

- 何気に足を運んでいた施設でも、普段は聞けない説明を受けて利用させていただくと、今までの楽しさに加えて、経済の起点となる施設であるという実感に変わりました。

◆ロウワー・プラザ緑地ひろば

- 官民一体で取り組んでいることが分かり大変良かった。具体的な跡地利用の状況がある程度理解できた。百聞は一見にしかずと感じた。大変勉強になりました。

◆イオンモール沖縄ライカム

- 地域一体化を実感。ロウワー・プラザの再開発とともに凄いまちづくりになっていくことをイメージした。宜野湾市の跡地開発にもぜひ取り入れて欲しいと思いました。

◆その他

- 少子高齢化が急速に進んでおり、特に高齢者は運転免許返納等により活動が不自由となっています。精神的・肉体的に外との交流も減ってしまいストレスがたまる現状があります。宜野湾市にも高齢者や子どもたちが安心して使用することができる交通手段、移動手段が必要です。

8) 取組み成果と今後の課題

【取組み成果】

●官民連携による拠点形成の必要性

- ・ 子どもから高齢者までが楽しめる憩いの場や、地域住民にとって防災拠点となる大型商業施設を併設した施設を訪れることで、官民連携による拠点形成の必要性について学ぶことができた。

●返還前の地権者合意形成の重要性

- ・ 返還まで日米共同使用されているロウワー・プラザ緑地ひろばを視察し、地権者会の設立や組合設立に向けた現状について話を伺うことで、跡地の早期開発に向け地権者合意形成を図り、返還後すぐに開発に取り掛かることができるよう、事業準備を行うことの重要性について学ぶことができた。

【今後の課題】

●参加者への周知方法について

- ・ 若手の会メンバーに対し個別の声掛けと地権者意見交換会で告知を行い、若手の会10名、普天間飛行場の地権者8名の参加があった。次年度は、より多くの地権者に参加いただけるよう地主会役員等に対して声掛けを積極的に行うなど、周知方法を工夫する。

(3) 地権者意見交換会の企画・開催

1) 開催概要

普天間飛行場の地権者に対し、昨年度の若手の会の活動や普天間飛行場跡地利用計画策定に向けた取組み内容等について情報発信及び意見交換を行い、普天間飛行場跡地利用への関心を高めることを目的として、地権者意見交換会を企画・開催した。

2) 地主会役員等との意見交換会の実施概要

開催日：令和6年10月3日（木）14時～15時20分

内 容：1. 地権者意見交換会について

2. 普天間飛行場の跡地利用を考える若手の会について

①主な意見

①-1 地権者意見交換会について

・普天間飛行場跡地利用計画のプロモーションビデオの内容は良くできている。プロモーションビデオを多くの地権者に視聴いただくために、地権者意見交換会の参加者を増やす工夫が必要である。（地主会）

→今年度も「ふるさと」で案内を行う予定である。（事務局）

→第1回まちづくり勉強会において、普天間飛行場内にある所有地が、将来どの土地利用になるのか示して意見交換を行った。自分事のように地権者が感じる呼びかけが必要である。（地主会）

①-2 普天間飛行場の跡地利用を考える若手の会について

若手の会の組織の在り方について事務局より提案を行い、若手の会大川会長及び地主会又吉会長から発言がなされた後、質疑応答を行った。概要は以下のとおり。

（事務局による説明要旨）

・若手の会発足当時の考えに立ち戻っていただくためには、会の活動目的や役割が明文化されている必要があると考えている。令和4年度に有識者から、若手の会は立派な会であるにもかかわらず会則が内部規程にとどまっていることはよくないと意見をいただいている。今後、半年かけて若手の会と調整し、次年度に若手の会の会則作りに取り組むことを改めて提案したい。若手の会は地主会からも支援を受けている組織であるため、作成した会則を評議員の皆様を確認いただき、納得いただきたい。また、若手の会が長く継続する組織にしていきたいと考えている。地主会長及び若手の会会長には事前に趣旨を説明させていただいたが、次回の若手の会定例会は12月に開催されるため、評議員の皆様には本日説明させていただいた。若手の会で承認されれば、翌年度に会則作成に向けて取り組んでいきたいと考えている。会則は返還後の土地区画整理事業が完了し、住民が暮らし始めたときのコミュニティまで視野に入れた内容とし、長期ビジョンや時代の変化に対応できるようにしていきたい。

(若手の会大川会長)

- ・若手の会発足当時について、評議員から「若手の会を発足させたいので参加していただけないか」と話があり、参加した経緯がある。若手の会発足から20年程期間が経ち、その間に評議員もメンバーが代わってしまい、意思疎通ができなくなっていった状況である。しかし、若手の会を継続することに意義があると考え、現在に至っている。
- ・メンバーの高齢化や定例会への出席率の低下もあり、私は危機感を覚えている。そこで初心に帰り、評議員の皆様の方を助けて若手の会を見直していければと考えている。
- ・令和5年度に会則作成に向けて取組もうとしたが、我々は会則作成により新メンバーが加入しづらくなると懸念し、策定しなかった経緯がある。
- ・もう一度、会則作成に取組みたいと考えているため、評議員の皆様もご協力いただければと考えている。

(地主会 又吉会長)

- ・当初、地権者側の若い組織を発足させたいという行政の意向があった。地権者の人材育成が大事と考え、これまで若手の会の活動を継続してきたが、継承していきたいという思いは、若手の会会長と同じである。危惧している点は、過去NBミーティングという市民側の組織が活動していたが、メンバーが減少し現在休会している状況である。
- ・若手の会についても、一生懸命活動に取り組んでいる方もおり頭が下がる思いはある。しかし、今後も継続していけるのかと考えた場合、少し不安がある。いかにして定例会の参加者を増やすか、継続して若手の会に参加してもらうために何が必要なのか、私も考えている。
- ・若手の会発足当初の思いには後継者の育成という目的が含まれている。誰でも参加でき、地主会からもサポートできる組織にするためにはどうすればよいのか、私としてはこれまでの若手の会の貢献度や培った知識を継承するためにも、組織名を変更し、誰でも入会できる組織にすればよいのではと考えている。
- ・会則を作成することで入りづらくなるという意見もあるが、会則があるからこそ会の目的が明確になり、存続できると考えている。まだ私案であるため、今後提案していきたい。

①-3 質疑応答（または意見）

- ・若手の会は発足後20年が経過し活動が停滞しているため、もう限界ではないかと考えている。以前市と会則の話を行った際に、今後の若手の会の在り方を考えたほうがよいのではないかと伝えたことがある。若手の会は地権者の立場で普天間飛行場跡地利用のまちづくりについて考え、提言する組織である。その提言によって地権者の意見を引き出すべく取組みを行っていたが、地権者意見交換会参加者の若手の会定例会への参加にはいかなかった。(若手の会)
- ・そのため「今年度は勉強会を開催すれば参加する方がいるのではないかと」と若手の会が提案した。勉強会に参加した地権者を、若手の会と別組織として活動していければと思っていった。若手の会を解散した後でその取組みができればと考えていたが、現在の若手の会に

会則を設け、名称も変更し、新たな会員を加入させて地権者側の跡地利用検討組織を構築する流れなのか。(若手の会)

- ・この機会に、若手の会の組織を再構築する必要があるのではないかと考えている。(若手の会)

→今後、調整をしていきたい。この場で決定するのではなく、長期的視野を持って議論していただきたい。(事務局)

→地主会役員会や若手の会三役でも議論し、市に提案したい。皆の意見を伺い、冷静に判断していきたい。(地主会)

→具体的な議論は来年度に議論していきたい。今いただいた意見も踏まえて議論するべきと考える。今、若手の会見直しの時期に来ているということをご理解いただけたと感じた。(事務局)

- ・まちをつくって終わりではなく、未来永劫も続くまちづくりをしていただきたいと考えている。JV方式で地元業者、行政、コンサルタント等交えて検討を進めていくのもよいのではないかと。今の計画は漠然としているが、将来にわたってコミュニケーションが図れ、返還されてよかったと思えるまちにするために、地元のコンサルタントや設計会社等も育てながら検討できないかと思うところがある。(地主会)

→土地区画整理事業は多分野に関わってくるため、あらゆる事業者や知見がないと成立しない。その事業運営方法を今後も示しながら取組んでいければと考えている。これだけの規模の土地区画整理事業は全国でもないため、オリジナルのルールを考える必要があり、そのためには皆さまの考えが大事となる。(事務局)

- ・若手の会は名称変更だけで済むものではなく、20年間継続して検討してきた歴史があるため、その積み重ねや知見等を継承できるようにしておく必要がある。(地主会)

→会則の作成に再度取組むことについて、皆さまのご意見をお伺いすることが本日の目的である。名称の変更を目的とするのではなく、名称を変更する可能性も含めて検討したいと考える。(事務局)

→若手の会の名称が変わると「若手の会はどうなったのか」と思ってしまうことも考えられる。名称が変わってもこれまでの若手の会の歴史等は分かるようにしていただきたいと考える。(地主会)

3) 地権者意見交換会の実施概要

【テーマ】賑わいの空間づくり、まちづくり合意形成

回数	開催日時・場所	内容	参加者数
第1回	11月10日(日) 14:00~15:30 宜野湾市役所 多目的会議室A・B・C	1) 普天間飛行場跡地利用計画の紹介 2) 勉強会の概要報告 3) 昨年度の若手の会の取組紹介 ・賑わいを創出する空間づくり ・先進地視察会	21名 (8名)
第2回	11月19日(火) 14:00~15:30 宜野湾市役所 多目的会議室A・B・C	4) まちづくり合意形成について 5) ワークショップ 「賑わいの空間づくり」と 「まちづくり合意形成」について	16名 (5名)

合計 37名

平均 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: 地権者意見交換会の様子①



写真: 地権者意見交換会の様子②

①周知方法

- ・第1回(11/10開催)、第2回(11/19開催)はふるさと59号で周知した。
- ・ふるさと発送時に三者共催(市・地主会・若手の会)の案内文も同封し、周知した。

日時等	周知方法	周知時期
第1回 11/10(日)	○ふるさと59号 ○ふるさと発送時に案内文も同封	10月末
第2回 11/19(火)	○ふるさと59号	10月末

②実施結果

【第1回（主な意見）】

グループ1	
＜賑わい空間で思い出す場所は？＞ B Jリーグ沖縄アリーナ ＜そこには何がある？＞ 琉球ゴールデンキングスの試合観戦 沖縄アリーナ1万人収容（県内初） ＜メリット・デメリット＞ 経済効果がある・交通渋滞	＜普天間で叶える理想の賑わいは？＞ 防災機能を備えたアリーナ施設 渋滞が発生しない交通体系を考える （定時制交通・鉄軌道） ＜叶えるためには何が必要？＞ 国家プロジェクト（お金が必要）道・鉄道



写真：グループ1の様子



写真：グループ1の意見用紙

グループ2	
＜賑わい空間で思い出す場所は？＞ アメリカンビレッジ ＜そこには何がある？＞ 飲食店・ファッション関係店舗 アミューズメント ＜メリット・デメリット＞ 街の活性化・オーバーツーリズム	＜普天間で叶える理想の賑わいは？＞ 全国規模のイベント ＜叶えるためには何が必要？＞ 企業誘致 スムーズに移動できる交通システム



写真：グループ2の様子



写真：グループ2の意見用紙

グループ3	
<賑わい空間で思い出す場所は？> 公園（いこいの市民パーク） <そこには何がある？> 遊具・バスケットコート <メリット・デメリット> 健康増進・騒音	<普天間で叶える理想の賑わいは？> テーマパーク <叶えるためには何が必要？> マネジメント インフラ整備



写真：グループ3の様子



写真：グループ3の意見用紙

【第2回（主な意見）】

グループ1	
<賑わい空間で思い出す場所は？> 那覇新都心 <そこには何がある？> 美術館・博物館 公園 大型商業施設 <メリット・デメリット> 経済活動が活発になる 騒音・渋滞	<普天間で叶える理想の賑わいは？> 清潔なまち 宜野湾市の特徴・特産品を活かしたまちづくり <叶えるためには何が必要？> ルールづくり 管理組織づくり



写真：グループ1の様子



写真：グループ1の意見用紙

グループ2	
<賑わい空間で思い出す場所は？> 国際通り <そこには何がある？> お土産店・飲食店 <メリット・デメリット> 観光客が訪れ経済的に活性化する ゴミの発生	<普天間で叶える理想の賑わいは？> 老若男女が集まる場所 <叶えるためには何が必要？> 地権者全員の合意形成 公共交通体系の充実



写真：グループ2の様子



写真：グループ2の意見用紙

③アンケート結果

第1～2回地権者意見交換会について、参加者に対しアンケート調査を実施した。

問1. 本日の内容について

(1) プロモーションビデオの内容

選択肢	回答数	構成比
1.理解できた	12件	44%
2.まあまあ理解できた	12件	44%
3.少し難しかった	1件	4%
4.難しすぎた	0件	0%
5.その他	1件	4%
無回答	1件	4%
計	27件	100%

(2) 勉強会の次回の参加意向について

選択肢	回答数	構成比
1.次回是非参加してみたい	11件	41%
2.次回都合が合えば参加したい	16件	59%
3.次回参加したくない	0件	0%
無回答	0件	0%
計	27件	100%

(3) 昨年度の若手の会の取組み紹介について

選択肢	回答数	構成比
1.理解できた	12 件	44%
2.まあまあ理解できた	11 件	41%
3.少し難しかった	1 件	4%
4.難しすぎた	0 件	0%
5.その他	0 件	0%
無回答	3 件	11%
計	27 件	100%

内容について「理解できた」、「まあまあ理解できた」と回答した割合がアンケート回答者の大半となっていることから、プロモーションビデオの内容や昨年度の若手の会の取組み紹介についておおむね理解されていると考えられる。

(4) 「まちづくり合意形成について」の講演について

選択肢	回答数	構成比
1.理解できた	11 件	41%
2.まあまあ理解できた	13 件	47%
3.少し難しかった	1 件	4%
4.難しすぎた	0 件	0%
5.その他	1 件	4%
無回答	1 件	4%
計	27 件	100%

問2. ワークショップの時間について

選択肢	回答数	構成比
1.長かった	2 件	7%
2.ふつう	19 件	70%
3.短かった	1 件	4%
無回答	5 件	19%
計	27 件	100%

時間が「短かった」という回答が1件、「ふつう」は19件であった。今年度は全体で最長90分の時間を設けた意見交換会であったが、丁度よいという参加者の意向が読み取れる。

問3. 今後の意見交換会や情報誌ふるさと、ホームページをつうじて知らせてほしい情報はありますか。(複数回答)

選択肢	回答数	構成比
1.跡地利用計画の検討について	12 件	44%
2.地権者・市民に対する跡地のまちづくりへの関心向上に向けた取組み	11 件	41%
3.土地活用の手法について	12 件	44%
4.跡地利用に関する勉強会等の開催について	10 件	37%
5.その他	0 件	0%
無回答	6 件	22%
計	51 件	—

問4. 普天間飛行場跡地利用に関する最新情報は、年2回発行される「ふるさと」で発信されています(郵送)が、掲載されている情報で何に一番関心を持ちましたか。(複数回答)

選択肢	回答数	構成比
1.地権者意見交換会について	11 件	41%
2.県内バスツアーについて	2 件	7%
3.勉強会について	6 件	22%
4.「賑わいを創出する空間づくり」について	6 件	22%
5.その他	0 件	0%
無回答	5 件	19%
計	30 件	—

問5. 自由意見(一部抜粋)

- ・どのように合意形成を進めていくのか今から考えていく必要がある。
- ・那覇市、浦添市、宜野湾市の3市共同及び企業合同のGW2050 PROJECTS 推進協議会が立ち上げられており、その会議に地権者組織である那覇市の「次世代の会」、浦添市の「チームまきほ21」、宜野湾市の「若手の会」の3者も参加できるようにしていただきたい。
- ・地権者が4,000人を超えるため、とても大変な事業と考えるが、よりよい宜野湾市、沖縄県の実現のために検討を進めていただきたい。

4) 取組み成果と今後の課題

【取組み成果】

●活発な意見交換の実施

- ・意見交換の進行については、全体的に参加者の意見の引き出しやテーマに沿った意見交換をすることができた。
- ・ワークシートを用いて意見を引き出し、積極的な若手の会の発言により、活発な意見交換ができた。

【今後の課題】

●地権者の意向を反映したスムーズな運営

- ・時間配分については、資料説明の時間が多くなり、意見交換の時間が少ないという参加者からの意見が挙がったことから、意見交換の時間を十分に確保できるよう工夫が必要となる。
- ・意見交換の進行については、引き続き全体的に参加者の意見の引き出しやテーマに沿った意見交換ができるように工夫する必要がある。

●積極的な発言に向けた知識習得の必要性

- ・ワークショップの中で参加者の積極的な発言を図るためには、跡地利用計画の内容やまちづくりの手法等の知識を習得する機会をより多く設け、自信をつけていただくことが望ましいと考える。そのため次年度は、知識習得の機会を優先的に提供し、少しずつでも地権者の知識の底上げを進めていく必要がある。

(4) 地権者支援情報誌「ふるさと」の作成・発送

1) 取組み概要

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」を作成し、発行した。

内容に関しては、第59号では若手の会の活動内容報告と併せて地権者意見交換会や地権者勉強会、県内フィールドワークの案内を行い、第60号では各種取組みの概要報告を行った。

2) 情報発信の内容

回 数	発送時期	主な掲載内容
第 59 号	令和 6 年 10 月	○告知事項 ・ 地権者意見交換会のお知らせ ・ 県内フィールドワークのお知らせ ・ 地権者勉強会のお知らせ ○報告事項 ・ 若手の会の活動内容
第 60 号	令和 7 年 3 月	○報告事項 ・ 地権者勉強会の概要報告 ・ 地権者意見交換会の概要報告 ・ 先進地視察会の概要報告 ・ 県内フィールドワークの概要報告

3) 取組み成果と今後の課題

【取組み成果】

●跡地利用等に関する情報発信

- ・ 全地権者に対して、若手の会の取組みや跡地利用に関する合意形成活動の情報を発信する事ができた。

【今後の課題】

●見やすさ及び分かりやすさの工夫

- ・ 誌面の見やすさ、内容については更なる工夫を凝らし、より多くの地権者に見ていただけるよう努める必要がある。
- ・ 誌面だけでは伝わりづらい内容については、動画を撮影してリンク先を記載するなど、必要な情報を効果的に伝えるよう工夫を凝らす必要がある。

●効果的な発送時期

- ・ これまで「地権者意見交換会」の開催時期に合わせて発送時期を設定していたが、「勉強会」等の開催時期も考慮し、参加者の増加に繋げる効果的な発送時期を検討する。

地権者の皆さまを対象とした 勉強会のご案内

今年度から、跡地利用に関する知識を深めることを目的に、地権者の皆さまを対象としたまちづくり勉強会を実施しています。勉強会は、今年度14回の開催を予定しています。

※第1回目は下記の通り開催し、活発な意見交換がなされました。

第1回勉強会の概要報告

日時 7月20日(土) 14:00~15:30

会場 宜野湾市役所多目的会議室A・B

主な内容

・PV設置

・現跡地利用計画の紹介

・将来のまちをイメージしよう(グループワーク)

例：期待していること・不安に感じていること

グループワークで取り組んだこと

★将来の土地活用に関する意見

・将来、どの程度の面積で自分の土地が活用できるのか気になる。

・土地活用計画と自分の活用方針がマッチするかな不安である。

・引き継ぎしたい。(親の土地なのであまり思い入れがない。)

・いつまで権利が入ってくるのか気になる。

★跡地利用計画に関する意見

・地名はどうなるのか。計画策定までの流れを知りたい。

・都市拠点ゾーンにも居住することはできるのか。

・鉄道を絶対に通してほしい。

・中南部は人口が増加しているため、車社会を脱出すべき。

・所有する土地(地帯)の位置と配置方針図を量ね合わせて、該当する跡地の利用を確認しました。

航空写真・地図

配置方針図

跡地利用について様々な知識を増やしてみませんか？

勉強会に参加するメリット

・専門家から跡地利用に関することを学べる

・地権者同士で交流を持てる

・不安なことなど聞きたいことが聞ける など

結果的に...

様々な知識を得ることや将来のまちづくりのイメージが湧いてくるなど

⇒

イメージが湧いてくるなど

イメージが湧いてくるなど

イメージが湧いてくるなど

イメージが湧いてくるなど

イメージが湧いてくるなど

イメージが湧いてくるなど

イメージが湧いてくるなど

イメージが湧いてくるなど

イメージが湧いてくるなど

イメージが湧いてくるなど

イメージが湧いてくるなど

イメージが湧いてくるなど

イメージが湧いてくるなど

イメージが湧いてくるなど

イメージが湧いてくるなど

イメージが湧いてくるなど

イメージが湧いてくるなど

イメージが湧いてくるなど

地権者 支援情報誌 Vol. 59 2024 10月 October 発行

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関する最新情報をお伝えします。

宜野湾市基地政策部まち未来課

地権者意見交換会を開催します！

普天間飛行場の跡地利用に関する地権者の皆さまのご意見を伺い、いただいたご意見を今後の跡地利用計画策定の参考にすることを目的に、今年も地権者意見交換会を開催します。

今年度は、跡地利用計画のご紹介、「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

「まちづくり合意形成」の2つをテーマとしたワークショップを実施します。

図：地権者支援情報誌「ふるさと」Vol.59(表面)

地権者情報誌「ふるさと」では、普天間飛行場跡地利用に関する最新情報をお伝えします。

地権者の皆さまを対象とした勉強会を開催しました

新たに今年度から、跡地利用計画やまちづくり事業の知識を深めていただくことを目的に、まちづくり勉強会を全4回開催しました。各勉強会の主な内容は以下をご覧ください。

特に第2～3回では、土地区画整理事業の説明に加えて、内閣府派遣 駐留軍用地跡地利用計画プロジェクトマネージャーの武氏と質疑応答セッションを行いました。アワセゴルフ場跡地のまちづくりの実例を交えての解説等は、参加者の興味関心の幅を広げ、知識習得に繋がりました。

令和6年7月20日(土)

第1回 目的：ご自身の土地について知ってもらう

- ・現跡地利用計画の紹介
 - ・自分の所有する土地が配置方針図のどこに該当するかを確認
 - ・不安に感じていることや知りたいことをグループ毎で話し合い
- ※第1回勉強会の実施概要は、ふるさと第59号に詳しく掲載しています。



令和6年12月14日(土)・令和7年1月25日(土)

第2～3回 目的：土地区画整理事業を知ってもらう

- ・まちづくりの一般的な手法の説明
 - ・土地区画整理事業（徒歩・換地）の説明
 - ・専門家に質疑応答セッション
- ※下記に質疑応答セッションを抜粋してご紹介します。



令和7年2月15日(土)

第4回 目的：年度総括と今後の進め方の確認

- ・跡地利用計画策定に向けた取組状況の説明
- ・第1～3回勉強会の振り返り
- ・次年度の進め方や取り上げる内容の説明



Q1 なぜ、返還後のまちは土地区画整理事業で整備するの？

A1 軍用地は返還後に交際除去が行われ、更地の状態で引き渡されることになり、そのため、基本的に更地からの開発となり、交際となる建物などの地上物件等がなく、土地区画整理事業が望ましい手法となっています。(第2回)

Q2 現在の土地から移動したくないが、別の場所に換地されることはあるの？

A2 換地を定める際にあたっては「照応の原則」に基づき、元の土地の位置や地籍、利用状況等を総合的に勘案して換地を定めることとなります。そのため、元の土地から別の場所に換地されることはあります。(第3回)

若手の会メンバーを対象とした先進地視察会を実施しました

普天間飛行場跡地のまちづくりの参考とするため、情報収集・蓄積を図ることを目的として、10月に県外へ視察を実施しました。各視察先では、現地見学や勉強会を実施しました。主な内容は以下をご覧ください。



- ①人と自然が調和したまちづくりの手法について
- ②賑わいと交流を育むウォーカブルなまちづくり



① 三重県津市・津市防犯公園・津市防犯公園
約1.5haの防災公園と老朽化して建替えの必要な公共施設を集約した約0.5haのエリアで構成されています。防災公園の地下にはスポーツセンターがあり、毎日多くの市民が利用しています。平常時は「元氣創造拠点」、災害時には「防災拠点」となり、避難場所や災害対策本部として機能します。



② 宇都宮市・宇都宮LRT
日本初の「全線新設のLRT」として、2023年8月に開業しました。高齢者の移動手段の確保や、誰もが移動しやすい公共交通として導入され、LRTへの乗降をスムーズにするため、段差がないホームのつくりとなっています。また、市内全小中学生へICカードの無料配布や、地域内交通の乗車通賃に利用できる福祉ポイントカードを70才以上で付与する取組み等もしています。



③ 谷川町・谷川町LRT
次世代交通システムを活用した交通のあり方をテーマに、早稲田大学谷川町LRT研究会よりご講演いただきました。宇都宮LRT構想の経緯・LRTを含む地域内交通のネットワークの他、「市民との対話ツール」としてVRを活用した事例について、お話を伺いました。



④ パナソニック・パナソニック・パナソニック
2003年にオープンした「汐留サイードーム」は、VR投影装置として多くのまちづくりで活用されています。半球型の大規模スクリーン内に入り、仮想空間の中に入り込んだ臨場感のある体験ができます。



現地に赴きまちづくりの手法を体感し、実際にまちづくりに関わっている方々のお話をお伺いすることができたことにより、さらなる知識の習得につながりました。今後とも先進地視察会をおとし、まちづくりの事例収集、知識の蓄積を図ります。



地権者支援情報誌「ふるさと」発行元
宮野湾市役所 基地区政策部 まち未来課
〒901-2710 沖縄県宮野湾市野原一丁目1番1号
電話 098-893-4401(直通) FAX 098-892-7022

普天間飛行場跡地利用に係る情報は、宮野湾市ホームページや情報提供窓口（宮野湾市基地区政策部 まち未来課）でも提供しております。情報収集や跡地利用に係る要望・ご意見をいただくとしてお気軽にご活用ください。

(5) 勉強会の企画・開催

1) 開催概要

地権者に「跡地利用について当事者意識を持って考えてもらう」ためのきっかけとして、跡地利用計画及び土地区画整理事業に関する勉強会を今年度新たに開催した。勉強会では、各回の狙いを明確にするとともに、土地区画整理事業に関する基礎的な知識習得ができるようにした。

2) 開催スケジュール

回数	開催日時・場所	内容	参加者数	既存 ※ ¹	新規
第1回	7月20日(土) 14:00~15:30 宜野湾市役所 多目的会議室 A・B・C	1) 概要説明 2) プロモーションビデオ鑑賞 3) 現跡地利用計画の紹介 4) 意見交換 (将来のまちをイメージしよう)	25 (8)	—	25
第2回	12月14日(土) 14:00~15:30 宜野湾市役所 多目的会議室 A・B・C	1) 概要説明 2) プロモーションビデオ鑑賞 3) まちづくりの一般的な手法について 4) 土地区画整理事業について 5) 質疑応答セッション	8 (5)	6	2
第3回	1月25日(土) 14:00~15:30 宜野湾市役所 多目的会議室 A・B・C	1) 概要説明 2) プロモーションビデオ鑑賞 3) まちづくりの一般的な手法について 4) 土地区画整理事業について 5) 質疑応答セッション	6 (3)	4	2
第4回	2月15日(土) 14:00~15:30 宜野湾市役所 第一会議室・ 建設部会議室	1) 跡地利用計画策定に向けた取組状況 2) 勉強会について 3) 第1~3回勉強会までの振り返り 4) 令和7年度の取り上げる事項(予定) 5) 質疑応答	13 (4)	8	5

合計 52 名

平均 13 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。実人数は34人。

※¹ 勉強会に参加したことが1回以上ある方。



写真: 勉強会の様子①



写真: 勉強会の様子②

3) 周知方法

日時等	周知方法	周知時期
第1回 7/20(土)	○先行取得事業のお知らせと併せて案内文を送付	6月中旬
第2回 12/14(土)	○ふるさと第59号	10月末
第3回 1/25(土)	○ふるさと第59号	
第4回 2/15(土)	○ふるさと第59号 ○案内文の送付(第1～3回までの参加者に限る)	2月初旬

4) 実施概要

①第1回

【進め方】

- ①勉強会の概要について、資料を用いて説明
- ②普天間飛行場跡地利用計画のPVを鑑賞
- ③普天間飛行場跡地利用計画の内容について、資料を用いて説明
- ④地番図を用いて「自分の所有する土地の位置」を確認した後、配置方針図と重ね合わせて「自分の所有する土地が配置方針図のどこに該当するのか」を確認
- ⑤グループ毎で「将来のまちをイメージしよう」をテーマに「不安に感じていること」や「知りたいこと」等について意見交換

【狙い】

- ・「自分の所有する土地の位置」を知り、「自分の所有する土地が配置方針図のどこに該当するのか」を確認することで、自分自身の土地活用について興味関心を高め、当事者意識を持って跡地利用計画を考えるきっかけとする。



写真：地番図



写真：配置方針図

【意見交換】

グループ1

- ◆ 地元が住みやすいまちづくり。企業誘致の規制。(県外企業ではなく県内企業のほうがよい)
- ◆ 普天間飛行場跡地利用計画と自分の土地活用方針がマッチするか不安。
- ◆ 普天間飛行場を中継地点として交通を発展させたい。
- ◆ 沖縄のモノレールはスピードが遅いため、鉄軌道構想は絶対必要と思う。
- ◆ 普天間飛行場が市の中心部にあり、全ての公共施設が普天間飛行場の周辺にあるため、移転計画等を知りたい。
- ◆ 普天間飛行場ができる前に所有していた場所に家を建てたい。
- ◆ 鉄軌道を通してほしい。中南部は人口が増加しているため、車社会からの脱却が必要。



写真：グループ1の様子



写真：グループ1の意見用紙

グループ2

- ◆ 自己活用したい。
- ◆ 普天間飛行場跡地の魅力は、夕焼けである。段差を活かした居住空間。
- ◆ 自分が所有する土地の場所を知ることができてよかった。
- ◆ 所有している土地は都市拠点にあるので、土地の価値を確かめてみたい。
- ◆ 地名はどうなる。計画策定の流れを知りたい。
- ◆ みどりの着色部分は、全て公園になるのか。
- ◆ 都市拠点ゾーンにも居住することはできるのか。
- ◆ イングストリアル・コリドー地区は、返還までどの程度進んでいるのか。
- ◆ 土地は賃貸にしたい。(親の土地なのであまり思い入れがない)



写真：グループ2の様子



写真：グループ2の意見用紙

グループ3

- ◆ 減歩率を知りたい。
- ◆ 所有している土地の場所を、使用することはできるのか。
- ◆ 土地の活用方法について知りたい。
- ◆ いつまで軍用地料をもらえるのか。
- ◆ 普天間飛行場跡地利用計画のゾーニングが変わる可能性はあるのか。
- ◆ 那覇新都心の土地と比べて、土地の値段は何倍になるのか。
- ◆ 説明会や勉強会の開催について。



写真：グループ3の様子



写真：グループ3の意見用紙

②第2回

【進め方】

- ①勉強会の概要について、資料を用いて説明
- ②普天間飛行場跡地利用計画のPVを鑑賞
- ③まちづくりにおける一般的な手法や土地区画整理事業（減歩・換地等）の基本的な項目について、資料を用いて説明
 - ・資料は、参加者が専門的な内容について抵抗感を感じないよう、説明文を端的に示し、かつイラストや模式図を多く用いて分かりやすく作成
- ④③の内容について、司会者と講師の対話による質疑応答セッションを実施
 - ・質疑応答セッションの内容は、勉強会の理解を深める設問を選定
 - ・組合区画整理事業に数多く携わり、アワセ土地区画整理事業の組合事務長の経験もある武PMが講師となることで、自身の経験も踏まえて地権者に理解しやすい形で説明
- ⑤参加者から質問を受けて講師が回答

【狙い】

- ・第1回の意見交換において減歩率や土地の価値に関する意見が挙がったことを受け、地権者の興味・関心が高い内容を基礎から学べるよう、まちづくりにおける一般的な手法や土地区画整理事業（減歩・換地等）の基本的な項目を説明し、知識習得に繋げる。
- ・セッション形式による質疑応答を行うことで、事務局による対話形式で平易な用語を活用して話を進めることで参加者の理解を深めるとともに、専門知識や専門用語への抵抗を軽減させる。



写真：勉強会の様子①



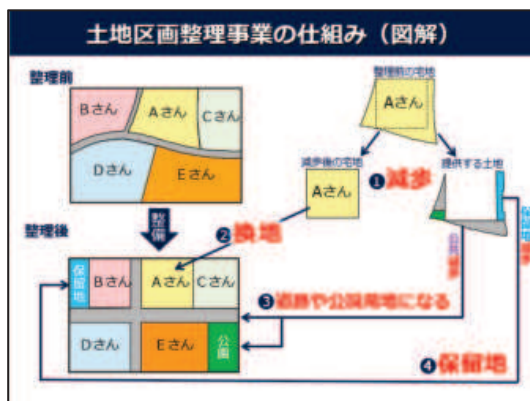
写真：勉強会の様子②



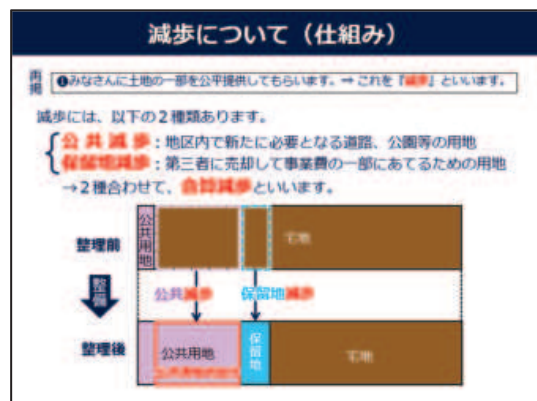
図：勉強会資料①



図：勉強会資料②



図：勉強会資料③



図：勉強会資料④

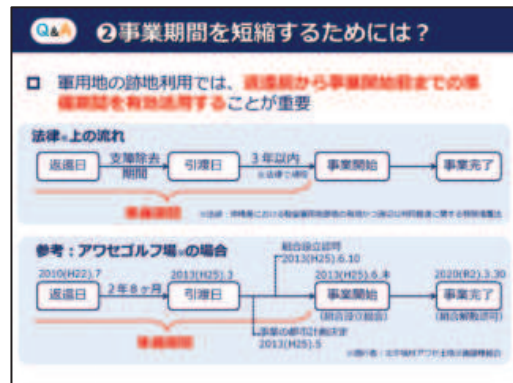
【質疑応答セッション】

Q.なぜ、土地区画整理事業を選ぶのでしょうか。

→土地区画整理事業は、面的に都市を開発する手法として優れているためである。特に返還跡地では、支障となる物件等がないため、開発しやすいと考える。

Q.事業期間を短縮する方法は何かありますか。

→軍用地の跡地利用では、返還前から事業開始前までの準備期間を有効活用することが重要である。



Q.公共事業をする際は必ず磁気探査（支障除去）が必要となりますが、アワセゴルフ場の場合、支障除去の実施主体は土地を引渡す側が実施したのでしょうか、それとも事業の中で事業認可を受けた側が実施したのでしょうか。

→アワセゴルフ場の場合は両方である。

Q.那覇新都心（牧港住宅地区）は文化財が発掘され長期化しましたが、アワセゴルフ場の場合はどうでしたか。

→試掘調査で2年、報告書取りまとめに10か月を要した。

Q.減歩率はどのように決めるのでしょうか。

→減歩率は平均減歩率を事業計画書で算出し、その後、個々の減歩率を定める。

Q.減歩率はどれくらいでしょうか。

→減歩率は、土地の利用価値が増進する範囲内で定まる。

Q.減歩率は一律でしょうか。

→減歩率は一律ではなく、個々の宅地毎の増進の度合いに応じて定まる。



Q.アワセゴルフ場の場合、減歩率と増進率はどうでしたか。また、他の地区で10倍程度になった地区はありますか。

→アワセゴルフ場の場合、減歩率は38.9%、増進率は2.8倍だった。増進率が10倍程度になった事例はピンポイントで見ればある可能性はあるが、そこまで地区全体の増進率が高くなる事業はないと考える。

Q.土地区画整理事業では、今の地目に関係なく全て宅地になりますか。

→土地区画整理事業は良好な宅地の造成（宅地化）が目的であるため、整理前の地目が畑、雑種地、山林等も、整理後の地目は基本的に宅地となる。

Q.普天間飛行場は面積が大き過ぎるため、段階的な部分返還も考えられないでしょうか。

→部分返還となると、事業を進める際に工区を分けることがあるが、その際に境界線をどこに設けるかといった新たな検討事項が増えることになり、制限をもたらす可能性がある。

Q.土地の価値はどのように決まりますか。

→土地の価値（評価）は、土地区画整理事業の換地設計において「路線価」で決まる。

Q&A

7 土地の価値はどのように決めるのか？

□ 土地区画整理事業の換地設計において「**路線価**」で決める。

□ 主な3つの要素により路線価を計算し、整理前後の点数の差で減歩計算を行う。

① **土地の形状や地形**（**宅地係数**）
例：土地の形状が整形or台形、高低差 等

② **道路との関係**（**地価係数**）
例：道路の幅員、歩道の有無 等

③ **ある施設からの距離**（**用途係数**）
例：プラスとみる施設（バス停・公園・学校 等）
マイナスとみる施設（污水处理場・墓地 等）

③第3回

【進め方】

- ①勉強会の概要について、資料を用いて説明
- ②普天間飛行場跡地利用計画のP Vを鑑賞
- ③まちづくりにおける一般的な手法や土地区画整理事業（減歩・換地等）の基本的な項目について、資料を用いて説明
 - ・内容は、第2回勉強会と同一
- ④③の内容について、司会者と講師の対話による質疑応答セッションを実施
- ⑤参加者から質問を受けて講師が回答

【狙い】

- ・第2回と同様の内容を説明することで、初めて参加される方でも同一の知識習得の機会を提供する。



写真：勉強会の様子①



写真：勉強会の様子②

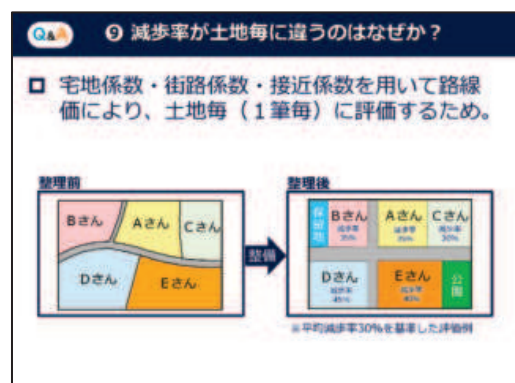
【質疑応答セッション】

Q.減歩率が土地毎に違うのはなぜでしょうか。

→宅地係数・街路係数・接近係数を用いて路線価により、土地毎（1筆毎）に評価するからである。

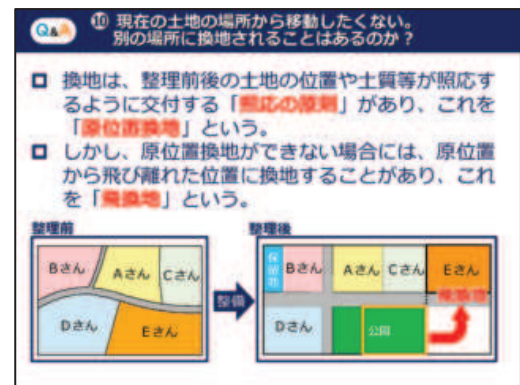
Q.土地はいつから使用できますか。

→宅地造成工事が終わり、引き渡しを受けたときから使用できるようになる。ただ、仮換地指定後は、使用収益開始の通知まで、従前地も仮換地も使用することができない。



Q.現在の土地の場所から移動したくありません。別の場所に換地されることはありますか。

→可能性はある。基本的な考えとして、換地する際は整理前後の土地の位置や土質等が照応するように交付する「照応の原則」があり、整理前の土地の位置またはそれに近い位置に交付（原位置換地）される。しかし、原位置換地ができない場合には、整理前の土地の位置から飛び離れた位置に換地（飛換地）することもある。



Q.仮換地指定までの流れについて教えてください。

→事業計画書を作成し、換地設計準備、換地設計、仮換地指定の流れとなる。

Q.「仮換地」と「換地」の違いを教えてください。

→「仮換地」とは、従前の宅地に代わって仮に使用収益をすることができる宅地として施行者から指定された土地のことである。「換地」とは、地区全体の工事が完了した後に行われる換地処分によって、最終的に従前の宅地とみなされる土地のことである。

Q.地区内に複数土地がありますが、換地で1つにまとめることは可能ですか。

→条件がそろえば可能である。複数の土地を1つへ、1つの土地を複数へ換地することも可能である。共有の場合、5人の1筆の共有地を5筆に換地することはできるが、権利は5人共有の名義となる。

Q.1筆の地積が大きい過少宅地にあたる場合は、換地不交付（土地区画整理事業の施行区域内にある土地について、換地を定めず、清算金が交付されること）になることがありと考えられますが、アワセゴルフ場の事例も併せて知りたいです。

→換地が交付されない理由は、大きく分けると「本人都合」と「事業者都合」の2つある。まず、本人都合の場合は、所有する土地の面積が小さく十分な利益を生み出せないと見込まれた場合などに、土地の所有者が換地を選ばずに施工業者に土地を売却したとみなされることがあり、その場合は贈与税が発生することがある。一方、事業者都合による原因としては、組合施行より公共団体施行の場合に確率が高くなる。例を挙げると、元の土地の面積が100㎡あるいは120㎡以下の場合に、特別措置として減歩を行わず救済する制度がある。

→アワセゴルフ場の事例では、イオンモール（株）との賃貸借契約について、イオンモール（株）側としては人数を制限したいため、面積条件を考えていたが、「過少宅地に関わらず契約希望者全員と契約することを要望」し、承諾いただいた。結果的に地権者の選択肢は、イオンモールと賃貸借契約を結ぶ、あるいは村がアリーナの用地買収に応じるか、換地不交付にするかの3つであった。

Q.まちづくりの一般的な手法に都市公園整備事業がありますが、普天間飛行場では大規模公園整備が整備される予定となり、都市公園の位置付けになると思います。土地区画整理事業の中で整備する都市公園は、土地区画整理事業の中で整備するのか、都市公園整備事業で整備するのかどちらでしょうか。

→土地区画整理事業は、複数の事業や制度を使うことができるため、土地区画整理事業の中で都市公園整備事業の補助金を使用し、都市公園を整備することもできる。

Q.組合施行の人数規模は何人くらいでしょうか。

→組合施行の人数については、法的なガイドラインはなく、1,000人超でも認可申請は可能である。私が関わった組合の最高人数は123haの地区で約1,000人だった。組合施行の場合は組合員数だけでなく、面積規模も指標にして限度を超えているか否かで判断する必要もある。目安として、面積は100haを超えると組合施行は難しくなるため、面積50haまで組合員数は500人程度までが望ましいと考える。

④第4回

【進め方】

- ①下記項目について、資料を用いて説明
 - ・跡地利用計画策定に向けた取組状況
 - ・勉強会と地権者意見交換会の違い等について
 - ・第1～3回勉強会の振り返りと総括について
 - ・次年度の進め方や取り上げる内容について
- ②参加者から質問を受けて事務局等が回答

【狙い】

- ・跡地利用計画策定に向けた取組状況を説明したうえで、勉強会と地権者意見交換会の違い等について説明することで、継続した勉強会の必要性について理解を図る。
- ・第1～3回勉強会の振り返りと総括を行うことで、勉強会に参加したことがない人にもおむねの知識の共有を図る。
- ・次年度の進め方や取り上げる内容について周知することで、次年度への継続的な参加に繋げる。



写真：勉強会の様子①



写真：勉強会の様子②

【質疑応答】一部抜粋

Q.跡地利用計画策定に向けた取組状況のスケジュールに返還時期を記載いただきたいです。

→返還時期がいつ頃になるのか、現段階で明確となっていない状況である。返還時期等の新たな情報が示された場合は、スケジュールをブラッシュアップしていく。(事務局)

Q.参加者を増やす工夫については、参加者が家族や知人に勉強会で配布された資料を見せても内容を理解することは難しいと思います。例えば、土地区画整理事業や普天間飛行場跡地利用計画についてまとめているDVDがあれば、家族や知人等と一緒に視聴ができ、まちづくり勉強会への関心が高まると感じました。

→市としては、まちづくり勉強会に実際に参加いただくことで理解が深まると考えている。次年度に向けた検討の1つとさせていただきたい。(事務局)

Q.最も興味深かったのは第1回の「地番図と配置方針図の重ね図」でした。これにより、自分の土地の配置が明示され、地権者の皆さんの土地への関心が高まり、多くの意見が出ました。令和7年度にも同様の取組みをぜひ続けてほしいです。まちづくり勉強会でこの重ね図を常に活用し、いつでも確認できる資料を用意してもらえると効果的に感じます。

→次年度のまちづくり勉強会の参考とする。(事務局)

Q.引渡し日から3年以内で土地区画整理事業の事業認可を受けるために、地権者の協力体制をつくることだと思います。自分たちの息子、孫たちに向けての一番の責任は、いつ返還されてもよい仕組みをつくることです。行政とコンサルタントは、人材育成に取り組んでいただきたいです。

→家族でまちづくり勉強会に参加できる工夫について検討を行う。(事務局)

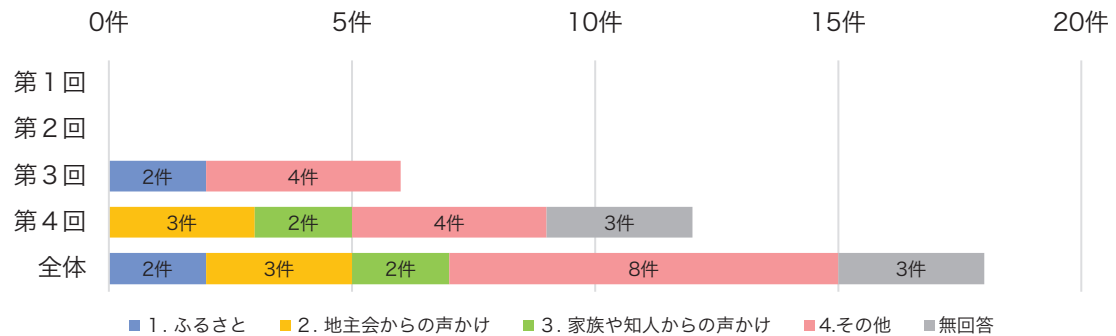
5) アンケート結果

第1～4回勉強会について、参加者に対しアンケート調査を実施した。

【勉強会について】

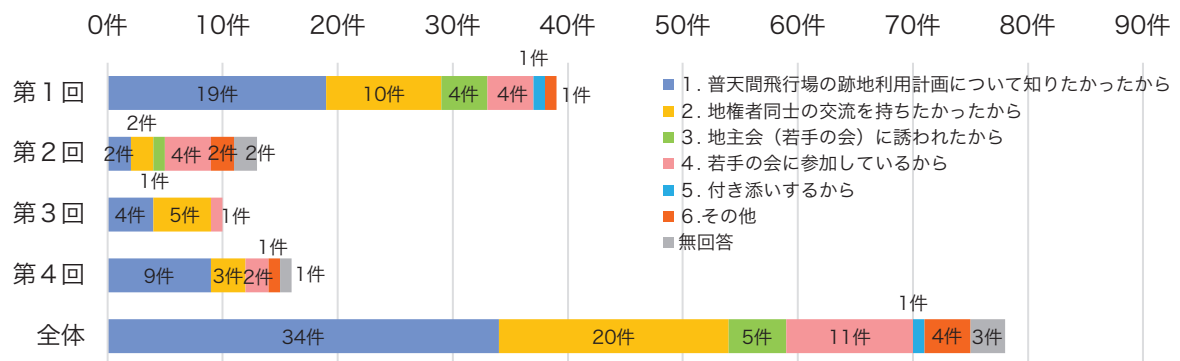
問1. 勉強会の開催を何で知りましたか。(複数回答可)

選択肢	第1回	第2回	第3回	第4回	全体
1. ふるさと	—	—	2件 33%	0件 0%	2件 4%
2. 地主会からの声かけ	—	—	0件 0%	3件 27%	3件 6%
3. 家族や知人からの声かけ	—	—	0件 0%	2件 18%	2件 4%
4. その他	—	—	4件 67%	4件 36%	8件 16%
無回答	—	—	0件 0%	3件 27%	3件 6%
計	—	—	6件 —%	12件 —%	18件 —%



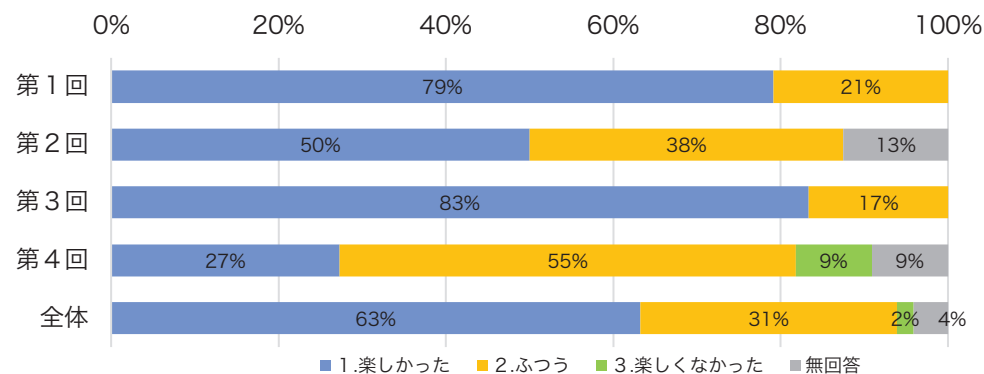
問2. 説明会に参加したきっかけは何ですか。(複数回答可)

選択肢	第1回	第2回	第3回	第4回	全体
1. 普天間飛行場の跡地利用計画について知りたかったから	19件 79%	2件 25%	4件 67%	9件 82%	34件 69%
2. 地権者同士の交流を持ちたかったから	10件 42%	2件 25%	5件 83%	3件 27%	20件 41%
3. 地主会（若手の会）に誘われたから	4件 17%	1件 13%	0件 0%	0件 0%	5件 10%
4. 若手の会に参加しているから	4件 17%	4件 50%	1件 17%	2件 18%	11件 22%
5. 付き添いするから	1件 4%	0件 0%	0件 0%	0件 0%	1件 2%
6. その他	1件 4%	2件 25%	0件 0%	1件 9%	4件 8%
無回答	0件 0%	2件 25%	0件 0%	1件 9%	3件 6%
計	39件 —%	13件 —%	10件 —%	16件 —%	78件 —%



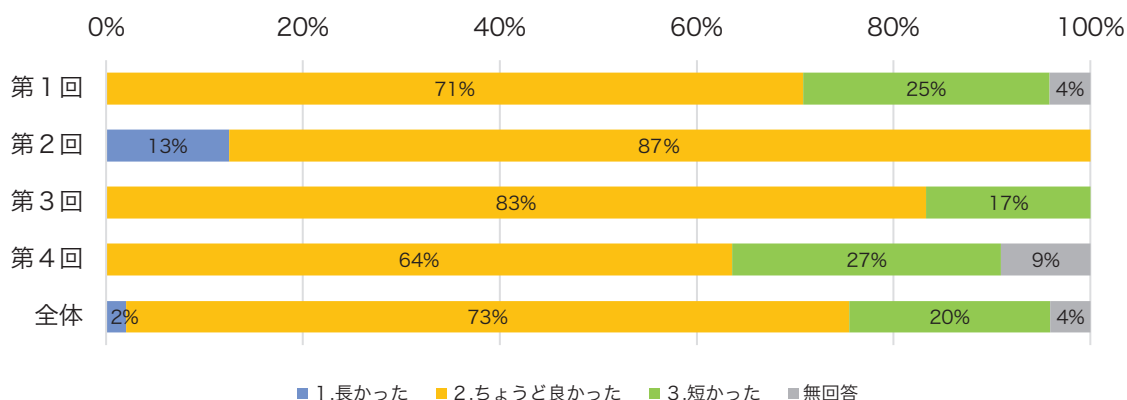
問3. 勉強会は楽しかったですか。1つだけ○をつけてください。

選択肢	第1回	第2回	第3回	第4回	全体
1. 楽しかった	19件 79%	4件 50%	5件 83%	3件 27%	31件 63%
2. ふつう	5件 21%	3件 38%	1件 17%	6件 55%	15件 31%
3. 楽しくなかった	0件 0%	0件 0%	0件 0%	1件 9%	1件 2%
無回答	0件 0%	1件 12%	0件 0%	1件 9%	2件 4%
計	24件 100%	8件 100%	6件 100%	11件 100%	49件 100%



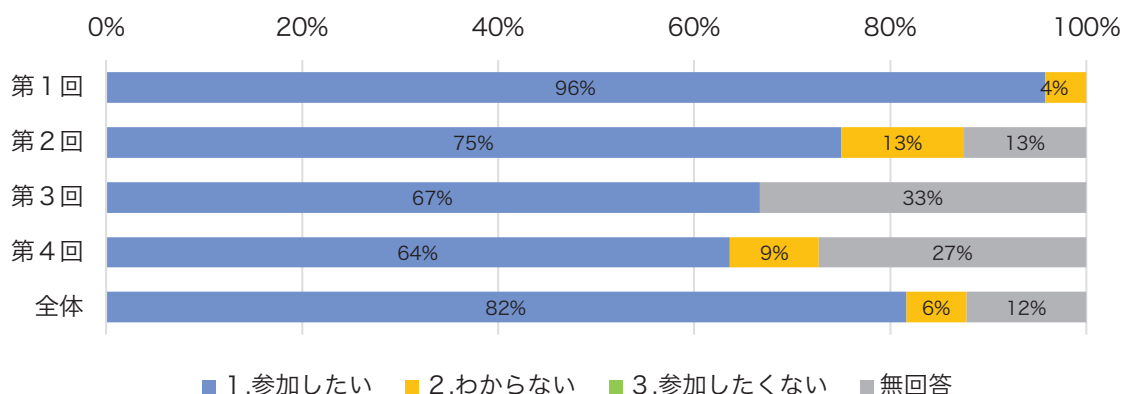
問4. 勉強会の時間はいかがでしたか。1つだけ○をつけてください。

選択肢	第1回	第2回	第3回	第4回	全体
1.長かった	0件 0%	1件 13%	0件 0%	0件 0%	1件 2%
2.ちょうど良かった	17件 71%	7件 87%	5件 83%	7件 64%	36件 73%
3.短かった	6件 25%	0件 0%	1件 17%	3件 27%	10件 21%
無回答	1件 4%	0件 0%	0件 0%	1件 9%	2件 4%
計	24件 100%	8件 100%	6件 100%	11件 100%	49件 100%



問5. 次回の勉強会も参加したいと思いますか。1つだけ○をつけてください。

選択肢	第1回	第2回	第3回	第4回	全体
1.参加したい	23件 96%	6件 74%	4件 67%	7件 64%	40件 82%
2.わからない	1件 4%	1件 13%	0件 0%	1件 9%	3件 6%
3.参加したくない	0件 0%	0件 0%	0件 0%	0件 0%	0件 0%
無回答	0件 0%	1件 13%	2件 33%	3件 27%	6件 12%
計	24件 100%	8件 100%	6件 100%	11件 100%	49件 100%



問6. 自由意見（一部抜粋）

第1回

- ・跡地利用計画について自分事として考えるきっかけになりました。
- ・自分が持っている土地の場所と、跡地利用計画図の位置関係が理解できて良かったです。
- ・これからも継続して、勉強会等を実施して欲しいです。
- ・公園（緑地帯）の在り方や、跡地の利活用を市民レベルで考えて進めていきたいです。
- ・普天間飛行場跡地の整備計画も重要ですが、その価値を高める機能向上の為に沖縄都市モノレールの普天間飛行場への延伸や、宜野湾横断道路など早期整備が必要と思います。

第2回

- ・議論の深化を図るためにも、既に過去の勉強会等に参加している方々には資料を郵送することを希望します。

第3回

- ・勉強会の内容が土地区画整理事業等の具体的な話を聞いて大変勉強になりました。
- ・勉強になりました。今後も継続して開催してほしいです。

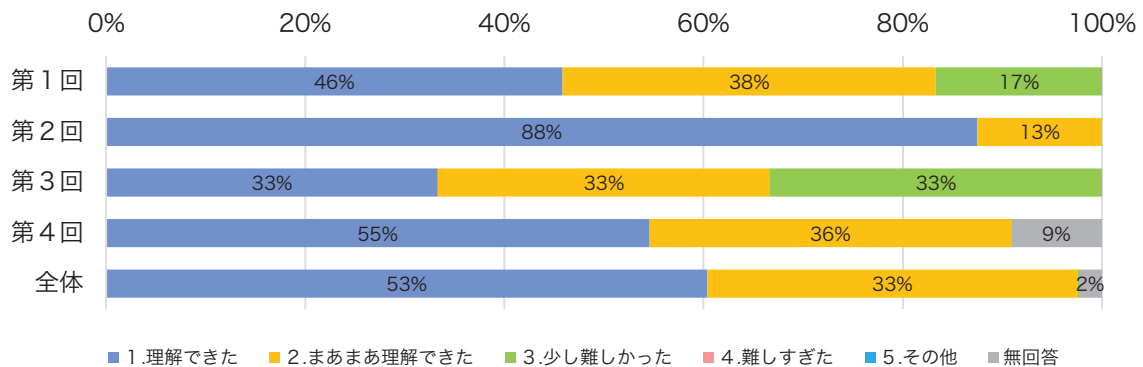
第4回

- ・参加し始めの頃は、跡地利用計画に関する内容が難しく理解しづらかったが、勉強会の参加回数が増えるにつれ、ある程度理解できるようになってきました。
- ・大変勉強になりました。地権者の様々な意見が聞いて良かったです。

【勉強会の内容について】

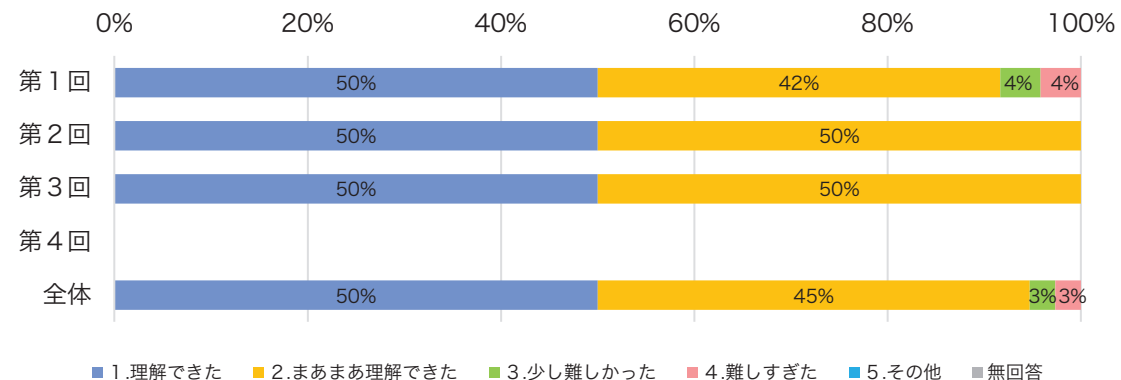
問7.「勉強会の目的、自分事とは等」について、1つだけ○をつけてください。

選択肢	第1回	第2回	第3回	第4回	全体
1.理解できた	11件 46%	7件 87%	2件 33%	6件 55%	26件 53%
2.まあまあ理解できた	9件 37%	1件 13%	2件 33%	4件 36%	16件 33%
3.少し難しかった	4件 17%	0件 0%	2件 33%	0件 0%	6件 12%
4.難しすぎた	0件 0%	0件 0%	0件 0%	0件 0%	0件 0%
5.その他	0件 0%	0件 0%	0件 0%	0件 0%	0件 0%
無回答	0件 0%	0件 0%	0件 0%	1件 9%	1件 2%
計	24件 100%	8件 100%	6件 100%	11件 100%	49件 100%



問8. プロモーションビデオの内容について、1つだけ○をつけてください。

選択肢	第1回	第2回	第3回	第4回	全体
1.理解できた	12件 50%	4件 50%	3件 50%	—	19件 50%
2.まあまあ理解できた	10件 42%	4件 50%	3件 50%	—	17件 44%
3.少し難しかった	1件 4%	0件 0%	0件 0%	—	1件 3%
4.難しすぎた	1件 4%	0件 0%	0件 0%	—	1件 3%
5.その他	0件 0%	0件 0%	0件 0%	—	0件 0%
無回答	0件 0%	0件 0%	0件 0%	—	0件 0%
計	24件 100%	8件 100%	6件 100%	—	38件 100%



問9. 第1回勉強会のグループワークについて、1つだけ○をつけてください。

選択肢	回答数	構成比
1.自分事として考えることができた	20 件	84%
2.よく分からない	2 件	8%
3.自分事として考えることができなかった	0 件	0%
4.その他	2 件	8%
無回答	0 件	0%
計	24 件	100%

問10. 第3回勉強会のまちづくりの一般的な手法・土地区画整理事業について、1つだけ○をつけてください。

選択肢	回答数	構成比
1.理解できた	1 件	17%
2.まあまあ理解できた	2 件	33%
3.少し難しかった	1 件	17%
4.難しすぎた	0 件	0%
5.その他	0 件	0%
無回答	2 件	33%
計	6 件	100%

6) 取組み成果と今後の課題

【取組み成果】

●跡地利用に関する当事者意識の醸成

- ・地番図を用いて自身の所有している土地の位置を確認することで、当事者意識を持ちながら将来のまちをイメージすることができた。
- ・経験豊富な専門家が講師となり、事例を交えたセッション形式による勉強会を行うことで、これまでの取組みよりも分かりやすく参加者の土地区画整理事業に関する知識習得に繋げることができた。

【今後の課題】

●当事者意識を持つ地権者の広がり

- ・返還時期が未定であることが、地権者の興味や関心の向上になかなか繋がらない要因の一つと考えられる。そのため、返還に向けた動きが加速していることを認識してもらい、自身の土地活用を検討する時期に差し掛かっていることを分かりやすく伝える等、継続して当事者意識を持つ地権者を広げていくよう働きかける必要がある。

●参加者数を増やす工夫

- ・第2回、第3回は、ふるさと第59号で周知を行うことで、参加者は事前にスケジュールを組みやすくなったが、周知から開催日までの間で効果が薄れることも考えられる。そのため、開催日前には連絡先・メール等を利用し再度案内を行う等の工夫が必要と考える。
- ・参加者数の増加に向け、周知段階で参加するメリット等をうまく伝えとともに、興味が沸く勉強会テーマを設定する必要がある。

●勉強会の内容と進め方

- ・取り上げるテーマについては、土地区画整理事業の減歩や換地といった事業の特徴に関する内容であったため、土地区画整理事業に対する体系的な知識習得が十分にできなかった部分がある。そのため、各回で取り扱うテーマについては段階を踏んで知識の向上を図ることができるよう、整理する必要がある。
- ・質問することに抵抗を感じる参加者に対して、個別の質問を受け付ける時間や場を設けるなど、対応が必要である。