



平成22年度

# まちづくり勉強会 (第2回)

## ■■■ 内 容 ■■■

1. 跡地利用に向けた地権者の取り組み事例
2. 跡地利用行動計画において地権者がかわるべき分野

平成22年12月14日

北 谷 町

# 1 跡地利用に向けた地権者の取り組み事例

## (1) 地権者組織

### 1) 北前地区（ハンビー地区）

年月日	出来事及び地権者に関連する組織
S49. 1. 30 (1974)	キャンプ瑞慶覧（国道 58 号西側部分）返還合意 （第 15 回日米安全保障協議委員会）
	<b>北谷町軍用地等地主会</b> ・関係機関との交渉、協議など
S52. 5. 14	一部返還（約 6.4ha）
S52. 10 (1977)	<b>ハンビー跡地利用委員会</b> ・地主会及び各関係機関で構成 ・跡地利用について種々の検討
S54.	ハンビー飛行場の機能が普天間飛行場へ移設
	北谷町軍用地等地主会 ・ハンビー地区の地主会総会 ・ハンビー返還対策委員会 ・ハンビー跡地利用対策委員会
S56. 12. 31	全面返還（約 36.3ha）
S59. 3. 22	土地区画整理事業の事業計画認可 ・跡地利用対策委員が区画整理審議会委員に
H2. 4. 14	土地区画整理事業の完了（換地処分）

### 2) 桑江地区（メイ／モスカラ地区）

年月日	出来事及び地権者に関連する組織
S49. 1. 30 (1974)	キャンプ瑞慶覧（国道 58 号西側部分）返還合意 （第 15 回日米安全保障協議委員会）
	<b>北谷町軍用地等地主会</b> ・関係機関との交渉、協議など
S56. 12. 31	全面返還（約 25.1ha）
	<b>土地区画整理組合準備会</b> ・勉強会、視察会など
S60. 11. 19	<b>土地区画整理組合の設立認可</b> ・地主会事務所の一角に区画整理組合事務所 ・組合理事は、地主会役員との兼務
H7. 4. 25	土地区画整理事業の完了（換地処分）

### 3) 桑江伊平地区（キャンプ桑江北側地区）

年月日	出来事及び地権者に関連する組織
H2. 6. 19	キャンプ桑江返還合意 (日米合同委員会 23 事案の 1 つ)
	<b>北谷町軍用地等地主会</b> ・会員の利益を損なわないよう、関係機関との交渉、協議及び要請を実施
H6. 4.	<b>返還対策・跡地利用委員会</b> ・返還予定地の関係地主で構成（5 郷友会より 14 名選出） ・地主会と委員会が協議をしながら行政機関との折衝、交渉を進める目的で設置
H11	返還対策・跡地利用委員会の分割 ・ <b>返還対策委員会</b> （郷友会より 4 名と地主会） →地主会を中心に返還補償に係る作業を進める ・ <b>跡地利用委員会</b> （5 郷友会より 14 名選出） →当該地権者が主体となり、地権者の意向にそった跡地利用計画を推進
H12	<b>地権者会結成世話人会</b> ・地主会、跡地利用委員会、北谷町で構成
H12. 12. 2	<b>桑江伊平地権者会</b> ・地権者の意向を反映すると同時に、土地区画整理事業の早期実現に努め、地権者全体の融和と利益の保護を図る
H13. 4. 1	◇桑江伊平まちづくり推進協議会 →既返還地も含め土地区画整理事業予定区域に関し、地権者会、地主会、北谷町が抱える課題について、三者が協議、調整し、跡地利用の円滑な推進を図る
H14. 3. 13	土地区画整理事業、都市計画道路の都市計画決定
H15. 3. 31	キャンプ桑江北側部分及び陸軍貯油施設ブースターステーション地区の返還
H15. 5. 31	桑江伊平地権者会の解散
H16. 3. 11	土地区画整理事業の事業計画認可
H16. 12. 24	<b>桑江伊平まちづくり協議会</b> ・土地区画整理事業が円滑に実施できるよう地権者に対し事業に関する指導や助言を行うとともに、地権者の意見や要望を集約し施行者に提言を行うことにより、まちづくりを積極的に支援する
H22. 3. 31	桑江伊平まちづくり協議会の解散

## (2) 返還及び原状回復

### 1) 北谷町

これまで北谷町における返還に係る対応は、軍用地主会が主体となっている。

#### ①北前地区（ハンビー地区）

・返還後もキャンプ瑞慶覧からの排水に必要な、米軍が埋設した排水路があった。

→地権者の土地に埋設されていたため、米軍が撤去しないならば埋めるなどの対抗措置を伝え、解決を図った。

#### ②桑江地区（メイノモスカラ地区）

・北前地区（ハンビー地区）と同時に返還されたが、11本もの排水路や、海没地の問題があり、原状回復に時間を要した。

→地主会、地権者、町が協力し、解決を図った。

→土地区画整理事業の認可は返還から約4年後となった。  
(ハンビー地区は約2年後に事業認可)

### 2) 北中城村

#### ●アワセゴルフ場跡地

・返還前立入り調査については、地権者会会長、軍用地主会会長、村長が共同で何度も防衛省へ要請した。

→軍の運用に支障のない範囲で許可された。

〔ゴルフ場の営業に支障のない時間帯（05:00～07:00）、目視調査〕

・原状回復措置に関しては、地権者会と村が合同で、防衛省に対し勉強会の開催を要請した。

→H22.1 から月1回ペースで開催し、H22.11からは会議名称を協議会に改めて開催されるなど、実現している。

### (3) まちづくり

#### 1) 地区計画

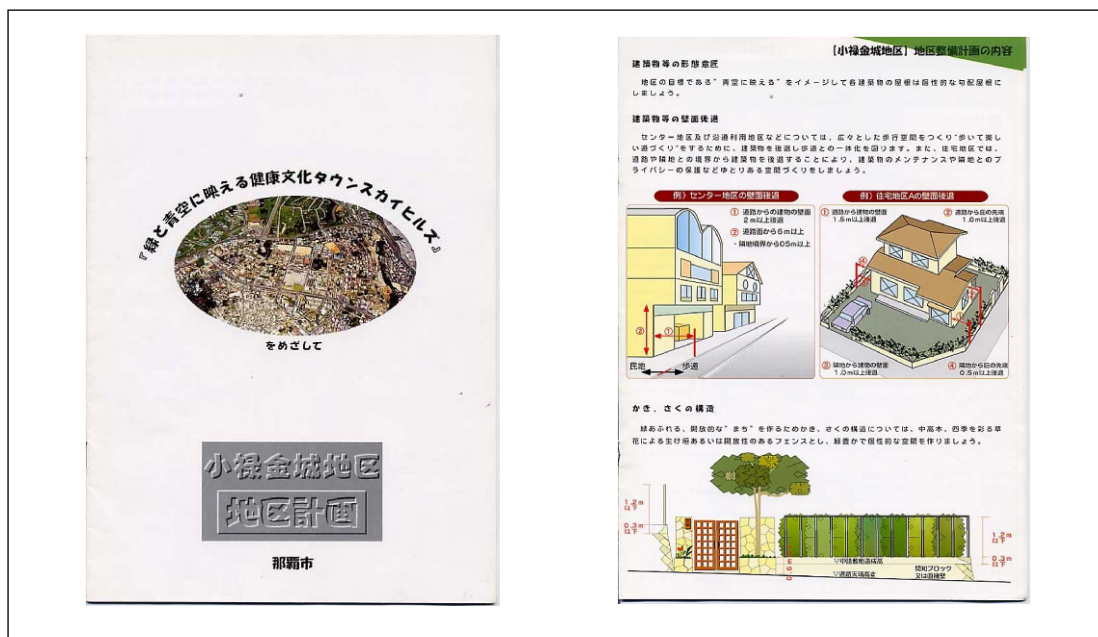
##### ①小禄金城

##### ◆導入経緯

年月	出来事
S58. 8	土地区画整理事業認可
S60. 12	一般宅地の仮換地指定
S61. 4	地区計画調査を開始（那覇市）
S62. 5	建築士と地主会役員(*)との会議スタート (*)小禄金城地区土地区画整理地主会
	<b>※市、地主会役員、建築士による協議を重ねる</b>
S63. 6	地区計画素案を記載した「まちづくりガイド Part2」を発行
	<b>※市、地主会役員、建築士による活動（勉強会、全地主への説明会等）を継続</b>
H3. 10	ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業の承認を受ける (顔づくり計画の詳細展開に地区計画を位置づけ)
H5. 3	地区計画条例の制定及び施行

参考文献：小禄金城まちづくりの歩み（那覇市都市計画部・建設部）

##### ◆計画内容（一部）



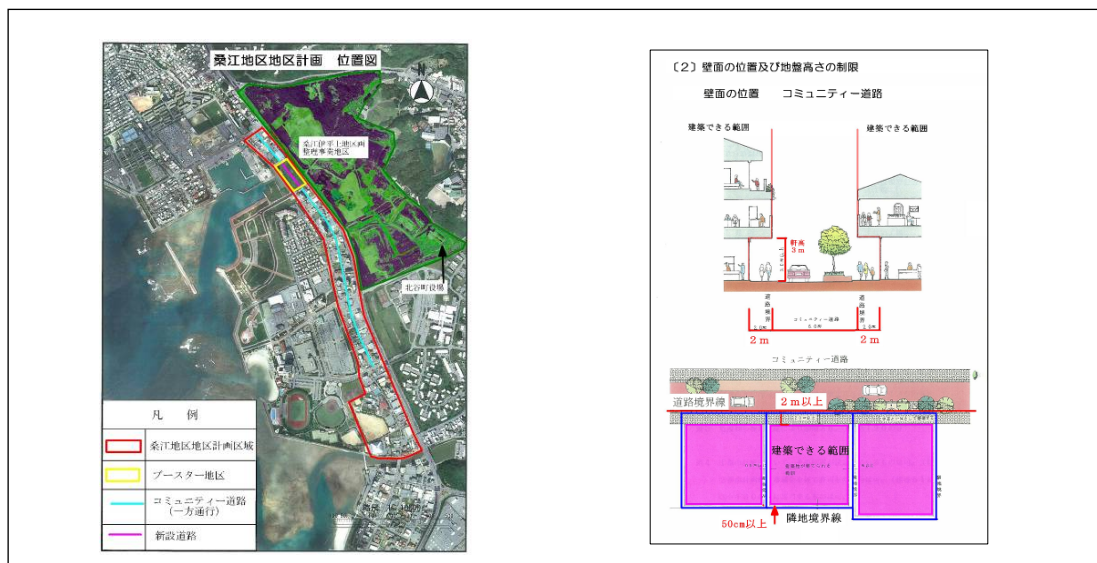
出典：那覇市ホームページ

## ②桑江地区（メイ／モスカラ地区）

### ◆導入経緯

- ・組合設立準備段階における勉強会や視察を経て、理事らが地区計画導入の必要性を感じ、県内で先駆けて導入することとなった。
- ・使用収益開始とほぼ同時に施行された。

### ◆計画内容（一部）

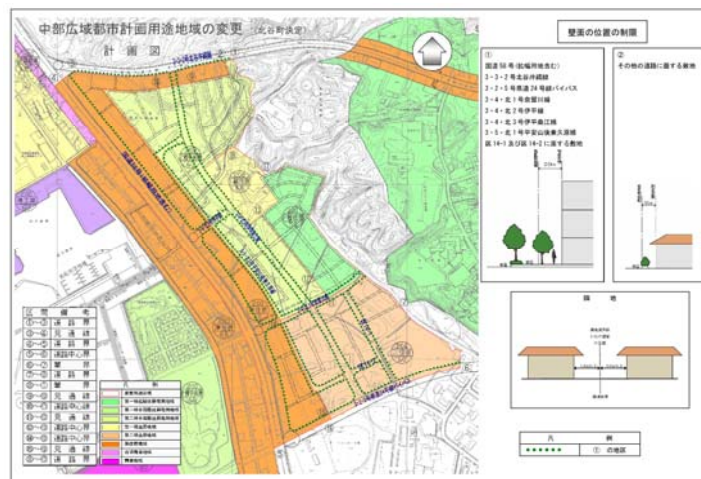


## ③桑江伊平地区（キャンプ桑江北側地区）

### ◆導入経緯

- ・まちづくり協議会との意見交換、地区別説明会を経て導入された。

### ◆計画内容（一部）



## 2) 企業誘致

### ①小祿金城

(那覇ジャスコ)

- ・地権者有志による地区センターの開発を目的とする会社が設立され、保留地街区（地区センター用地）を購入。
- ・地権者有志による会社が建物設置者となり、ジャスコがテナントとして入居した。



大型商業施設(ジャスコ)

### ②北前地区

(サンエーハンビータウン)

- ・地主会より企業へ打診し、土地区画整理事業の認可前には、概ね話がまとまっていた。



大型商業施設(サンエー)

### 3) 申出換地・共同利用

#### ●那覇新都心

- ・地権者の多様な土地利用意向の反映や、小規模土地所有者の土地の共同利用を実現のため、各地権者の申し出により換地を定める「申し出換地」を実施した。
- ・土地区画整理事業の施行者（地域公団、現在の都市機構）だけでなく、地主協議会、街づくり推進協議会（県・市・地権者・施行者）、那覇新都心(株)が、それぞれの役割を担って実施された。



出典：那覇新都心開発事業のあゆみ（都市機構）



## 2 跡地利用行動計画において地権者かかわるべき分野

### (1) 行動計画における分野（案）

#### 1) 返還及び原状回復

- ・ 返還時期の把握
- ・ 原状回復措置

#### 2) 必須の調査関係

- ・ 文化財調査
- ・ 環境影響評価（環境アセスメント）

#### 3) 基盤整備

- ・ 土地区画整理事業
- ・ 道路計画  
（国道 58 号拡幅、県道 24 号バイパス、謝苅北線、他）
- ・ 雨水排水
- ・ 上下水道
- ・ 公園緑地

#### 4) 土地利用及び機能導入

- ・ 用途地域、地区計画、建築協定
- ・ 申し出換地
- ・ 共同利用
- ・ 企業等の誘致
- ・ 賑わい広場
- ・ 教育施設（小学校 or 中学校）

#### 5) 合意形成

## (2) ワークショップの内容

今年度の勉強会のテーマ

**「跡地利用における地権者の役割を考えよう」**

今回のワークショップの議題

**「跡地利用で地権者がかわるべき分野について」**

跡地利用は、

- ・地権者の皆さんの財産（土地）にかかわります。
- ・全てを、人まかせ、行政まかせ、にはできません。
- ・しかし、地権者だけ、1人だけでもできません。
- ・地権者、行政、専門家（学識経験者、建築士、コンサルタント等）の協力が必要です。
- ・では、地権者の皆さんは、何をすべきでしょうか。
- ・皆さんの意見について、話し合いながら、整理（分野分け）をしていきます。

## (3) ワークショップのルール

- ①2つのグループ（8名ずつ）に分かれて行います。
- ②全員が発言できるようにします。  
（1人だけが長く話さないようにしましょう）
- ③言葉を文字に残しましょう。  
（言葉だけでは記録に残りません）
- ④時間配分を守りましょう。
- ⑤グループごとに、話し合った結果を発表します。

