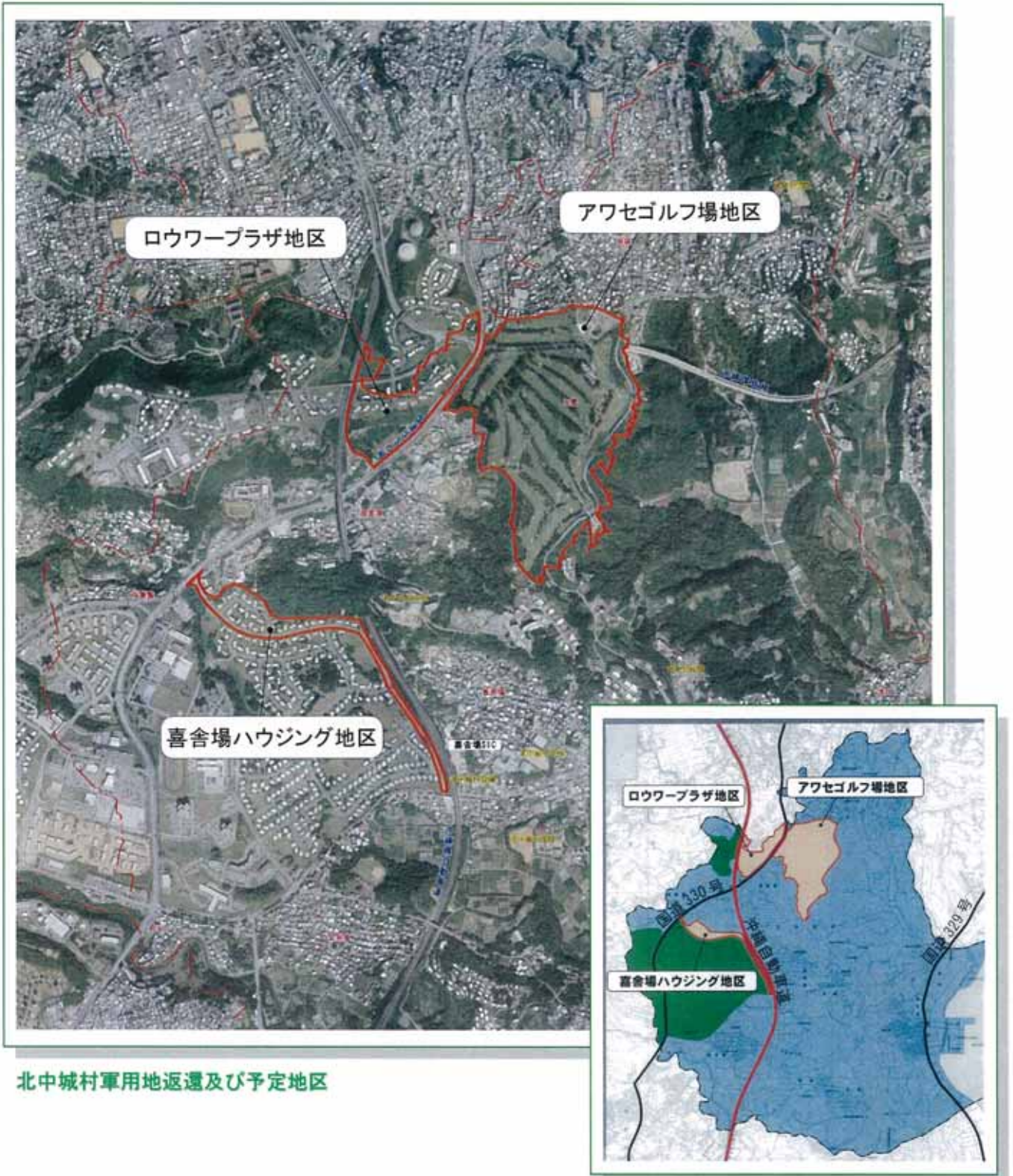


地権者の跡地利用への参画 「組合施行の取り組みから」

北中城村軍用地跡地利用プロジェクト・マネージャー
高 嶺 晃



北中城村軍用地返還及び予定地区

目次

地権者の跡地利用への参画	1
跡地利用意向調査から（アワセゴルフ場跡地・平成11年）	2
（平成15年3月・平成17年3月）	3
まちづくり実現に向けた取り組み	
（平成19年2月—3月・平成19年10月—11月）	4
地権者意向調査結果（意向分布）	
（平成22年6月・平成23年3月）	5
那覇市軍用地等地主会の意識調査（昭和55年2月）	6
牧港住宅地区の開発整備に関する地元の意向（昭和57年12月）	7
那覇新都心地権者意向調査（平成2年8月）	7
那覇新都心の歴史的背景（最初の返還から12年間の部分返還）	8
地区計画とまちづくり方針（那覇市小禄金城地区）	9
小禄金城・まちづくり物語	10—12
独自の指針を作成「地主会や建築士などでの懇話会を結成」	13
返還軍用地のタイプとメンタリティ	14
アワセゴルフ場跡地利用計画地の特徴	15
平成20年度 北谷町(まちづくり勉強会)資料	16
「全国総合開発計画」と「主な出来事」	17

まとめ

駐留軍用地跡地利用でもっとも重要なことは、「地権者の合意形成と参画」につき

る。
去る大戦後、土地を強制収用をされた地権者に潜在する被害者意識は、跡地利用を進める中で常に付きまとう「合意形成の難しい課題」である。

その課題は、跡地利用計画のゴールを目指して地権者相互が理解を深め「軍用地料からの脱却」と、「新たな土地利用に向かうための運命共同体」としての体制に移行しなければならない。

そのための誘導方策として、「各種意向調査」や「地域の歴史や文化などからの地域性」を学び、そこから見えてくる地権者潜在意識の中から「合意形成の仕組み」の糸口を見つけ出し、跡地利用実現への取り組みがなされていくと思われる。

しかし、長期にわたる跡地利用計画と実現には、その過程における背景「政治や経済、制度、等の変化」にともない、計画スケジュールに大きく影響をあたえて事業の見直しにも繋がっていくケースがある。

小禄金城地区はバブルに向かっていく時期に「大型商業施設を地権者自らが立ち上げた」。那覇新都心地区は20世紀の時代の計画から21世紀の国土デザインへと変化していった。

北中城村アワセゴルフ場跡地は、地権者の「早期使用収益の実現への期待」と「基地跡地利用推進の大儀」と「新たな制度、東日本大震災・原発事故、普天間移設問題等」、国内・国際社会のさまざまな動きの中「まちびらき」のゴールを目指している。

地権者の跡地利用への参画 「組合施行の取り組みから」

地権者意向把握と跡地利用参画へのキーワード

- 1) 地権者を取り巻く諸環境（歴史、風土、生活環境変化等）（P14, P17）
 - ・軍用地土地接收後の地権者の動向
 - ・受け継がれてきた産業（農水産業の産業構造転換）
 - ・「近郊農水産業地域」と「その他地域」との意識の違い
 - ・土地活用に対する活用認識の違い（土地経営として）
- 2) 時代を取り巻く政治・経済・法制度による変化（P14, P17）
 - ・国土利用計画による土地利用構想の変化（新全総、三全総等）
 - ・高度成長期から低経済成長、バブルと崩壊等
 - ・20世紀から21世紀への移行（国際化、情報化、少子高齢化等）
 - ・まちづくり三法の制定
- 3) 基地返還のタイプによる跡地利用の分類（P8, P9, P10～P13, P14, P16）
 - ・全面返還型、部分返還型、行政またぎ型、細切れ返還放置型
 - ・タイプによって地権者合意形成や参画への影響がある
- 4) 返還地区のメンタリティーの認識（P2, P3, P4, P6, P7, P14, P17）
 - ・地権者会の組織体制構築の取り組み
 - ・地域の持つ意識構造
- 5) アワセゴルフ場跡地利用計画地の特徴（P2, P3, P4, P5, P14, P15, P17）
 - ・サトウキビと自給作物生産による農業地域
 - ・集落の歴史が浅い
 - ・軍用地料の生活給としての比率が高い
 - ・地形的起伏があり、開発に適しない地区が一割強ある
 - ・既成市街化地域との一体性に欠ける
 - ・跡地利用関連事業としての事業費が増える
 - ・地権者の六割から七割が賃貸借を希望している
 - ・土地の減歩率の理解はあるが、調整中
 - ・開発地域全体の三分の一を有するイオンとは基本合意書を取り交わしている
 - ・保留地処分について、おおむね処分の目処を確認している

□ 跡地利用意向調査から

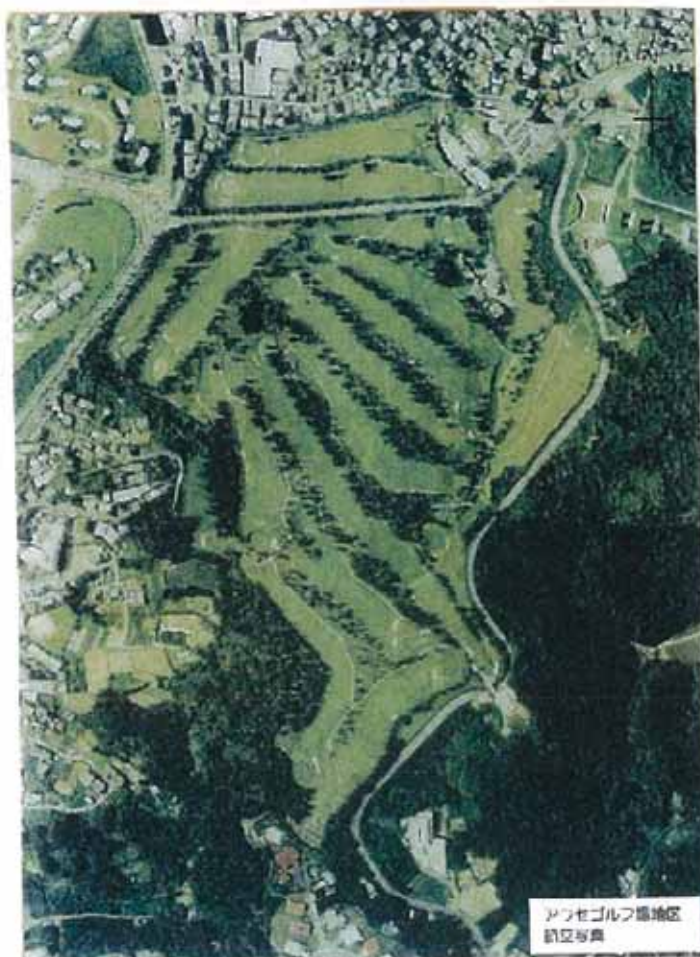
アワセゴルフ場（約48ha）は、平成2年に日米合同委員会により返還合意され、移設条件付で平成15年返還予定となった。

平成11年2月「アワセゴルフ場跡地利用市場調査報告書（意向調査）」において、返還後の跡地利用の意向は、「全部をゴルフ場として利用する」が5割強（52、5%）、「全部を宅地利用する」が2割弱（16、4%）「全く考えていない」1割（9、6%）「一部を宅地、残りをゴルフ場」約1割（8、7%）となっている。

平成3年に北中城村軍用地等地主会が、「アワセゴルフ場施設の無償払い下げの陳情要請」がされているが、市場調査報告書においての課題から意向調査の内容に変化が見られる。

課題として

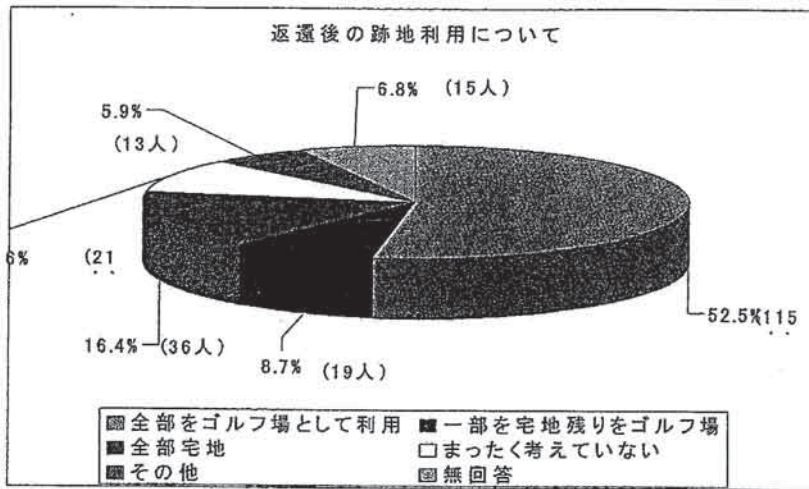
- ・ ゴルフ場の市場性の分析
- ・ 事業収益や地代に代わる権利者の収益と事業運営について
- ・ クラブハウスには浴室・シャワールーム等返還施設の改修が必要
- ・ 駐車場が狭い
- ・ 沖縄環状線整備によるゴルフ場面積の減少とコースの分断の対応
- ・ 沖縄環状線以北を宅地化し、18ホールを確保するには南西部に新たな用地確保が必要である



跡地利用の意向

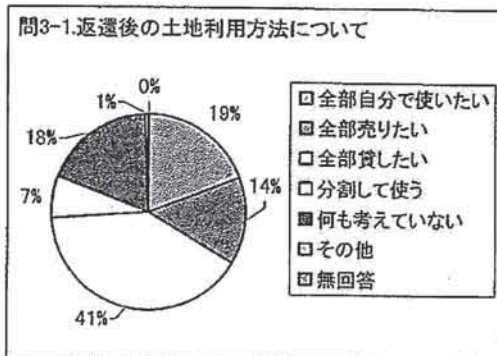
「全部をゴルフ場として利用」が5割強（52.5%）と最も高く、「全部宅地にする」2割弱（16.4%）が続いている。一方、「全く考えていない」「無回答」合わせて2割弱（16.7%）の意向がつかみきれない状況にある。

	全部をゴルフ場として利用	一部を宅地残りをゴルフ場	全部宅地	まったく考えていない	その他	無回答	全体
30歳未満	1	0	0	0	2	1	4
30代	5	1	1	1	1	0	9
40代	17	4	7	4	1	1	34
50代	21	4	9	4	2	1	41
60代	32	6	10	5	4	0	57
70歳以上	32	4	5	5	2	9	57
不詳	7	0	4	2	1	3	17
合計	115	19	36	21	13	15	219



平成 15 年 3 月「アワセゴルフ場跡地利用基本計画」

返還後の土地利用方法について



返還後の土地利用に関しては、「全部貸したい」と回答した地主が41%と最も多くなっている。

次いで「全部自分で使いたい」19%、「何も考えていない」が18%、「全部売りたい」14%と続く。

平成 17 年 3 月「アワセゴルフ場跡地利用計画基礎調査」