

まちづくり実現に向けた取り組み

平成18年度跡地利用基本計画策定にあたって、以下の取り組みを行ないました。

【跡地利用基本計画策定に向けた活動】

- 学識経験者・地主会・地権者会役員代表・国・県・村で構成された検討委員会を設置し、本地区のまちづくり実現について検討を行なう。
- まちづくり区域内の全地権者を対象にまちづくり実現に向けた地権者勉強会を開催する。
- 勉強会欠席者にも情報を周知するためにまちづくりニュースを配布する。
- 勉強会の内容を踏まえ、地権者がまちづくりに対しどれくらいの理解があったか、また意向等を把握するために「地権者意向調査」を行なう。

地権者意向調査結果（抜粋）

- 意向調査期間 平成19年2月15日～平成19年3月14日
- 配布数 372名（土地を単有、共有で所有の場合それぞれに送付）
- 回答数 206名（回答率55.4%）

<p>問2)市街化区域へ編入したうえで、「計画的なまちづくり」を実施していくことが必要ですが、この取り組みについて理解されますか？（回答数206名）</p> <ul style="list-style-type: none"> ●理解できる 195名(95%) ●理解できない 8名(4%) ●未回答 3名(1%) 	<p>問5) 返還後、あなたが所有されている土地をどの箇所で土地利用したいとお考えですか？（複数回答あり247件）</p> <ul style="list-style-type: none"> ●複合商業交流施設ゾーン 89件(36%) ●ｽｰﾌﾟﾏｰｲｯﾄﾞ 36件(14%) ●店舗併用中層住宅ゾーン 32件(13%) ●中層住宅ゾーン 30件(12%) ●低層住宅ゾーン 24件(10%) ●わからない 23件(9%) ●その他 12件(5%) ●未回答 1件(1%) 	<p>問6)「返還予定区域を主体に土地区画整理事業」を行なうことが土地利用計画(案)の実現につながります。このことについて理解されますか？（回答数206名）</p> <ul style="list-style-type: none"> ●理解できる 199名(97%) ●理解できない 5名(2%) ●未回答 2名(1%) 	<p>問8)まちづくりを実現していくために「まちづくり委員会」を設立し、活動を行なっていく必要があります。委員会の設立について理解していますか？（回答数206名）</p> <ul style="list-style-type: none"> ●理解できる 196名(96%) ●理解できない 5名(2%) ●未回答 5名(2%)
--	---	--	---

まちづくり実現に向けた取り組み

平成19年度跡地利用まちづくり実現化にあたって、以下の取り組みを行ないました。

【跡地利用まちづくり実現化に向けた活動】

- 学識経験者・地主会・地権者会役員代表・国・県・村で構成された検討委員会により、本地区のまちづくり実現について検討
- 地権者代表によるまちづくり委員会を設置し、まちづくり実現に向けた勉強会を開催
- 地権者活動支援のため地権者懇談会を開催し、情報を周知するためにまちづくりニュースを配布
- 地権者の土地利用及び土地活用についての意向を把握するため「土地利用意向調査」を実施

地権者意向調査結果（抜粋）

- 意向調査期間 平成19年10月17日～平成19年11月15日
- 配布数 382名(単有・共有での所有者は各々送付) ■ 回答数 193名(回答率50%)

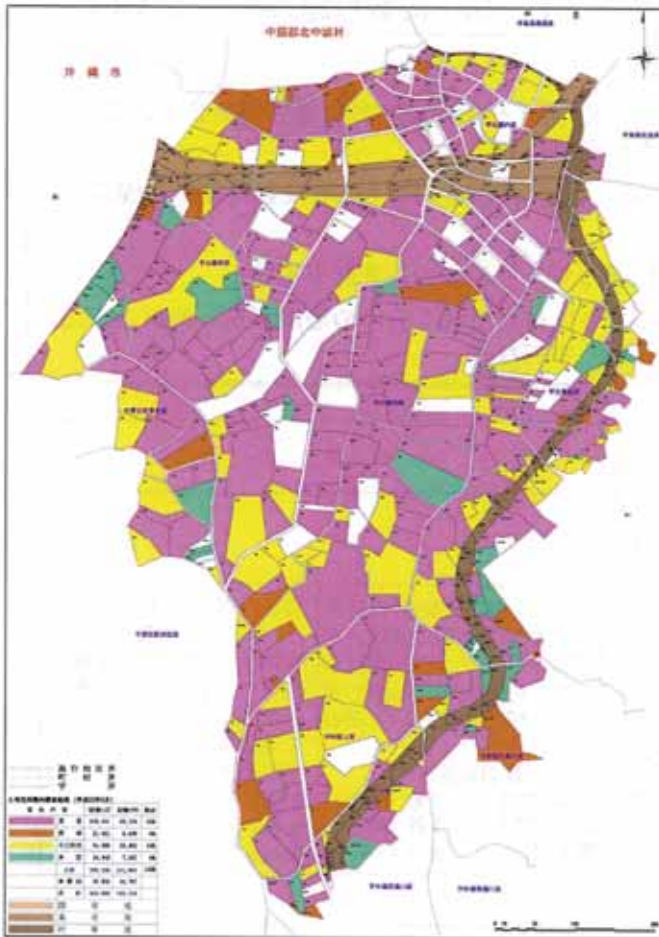
問2 返還後、あなたが所有されている土地をどのゾーニングで、どのように(自己利用、賃貸、売却)利用したいとお考えですか？(複数回答込み:331件)

自己利用 112名(34%)	賃貸(共同利用) 141名(42%)	賃貸(個別利用) 33名(10%)	売却 45名(14%)
-------------------	-----------------------	----------------------	----------------

複合型商業 83件(25%)	ｽｰﾌﾟﾏｰｲｯﾄﾞ 63件(19%)	店舗併用 52件(16%)	中層住宅 49件(15%)	低層住宅 78件	墓地 6件(2%)
-------------------	------------------------	------------------	------------------	-------------	--------------

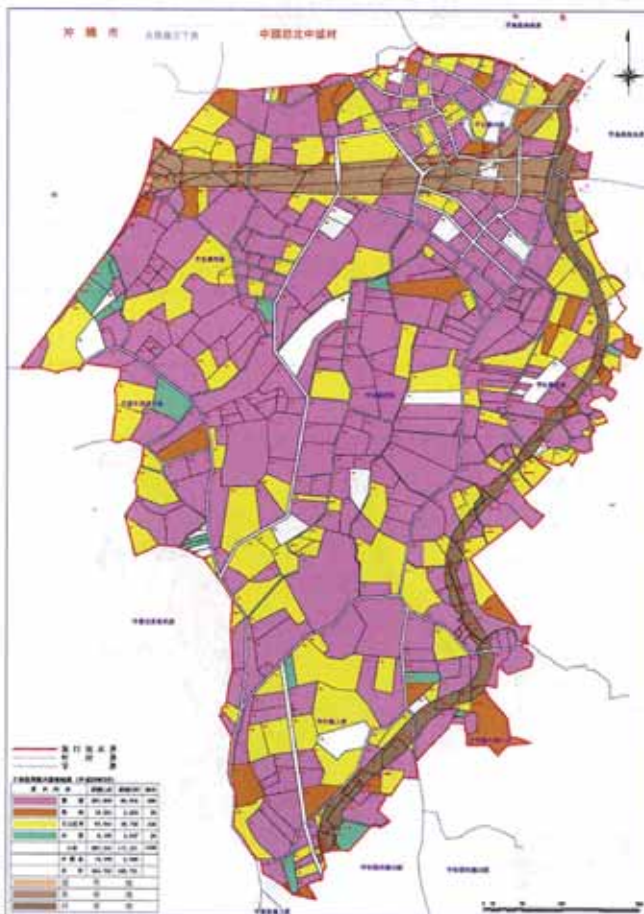


地権者意向調査結果（意向分布）



土地活用意向調査結果（平成22年6月）

意向内容	面積(m ²)	面積(坪)	割合
貸貸	230,491	69,724	62%
売却	21,481	6,498	6%
自己活用	94,088	28,462	24%
未定	24,045	7,247	6%
小計	370,105	111,957	100%
未提出	35,593	10,767	
合計	405,698	122,724	
国有地			
県有地			
村有地			

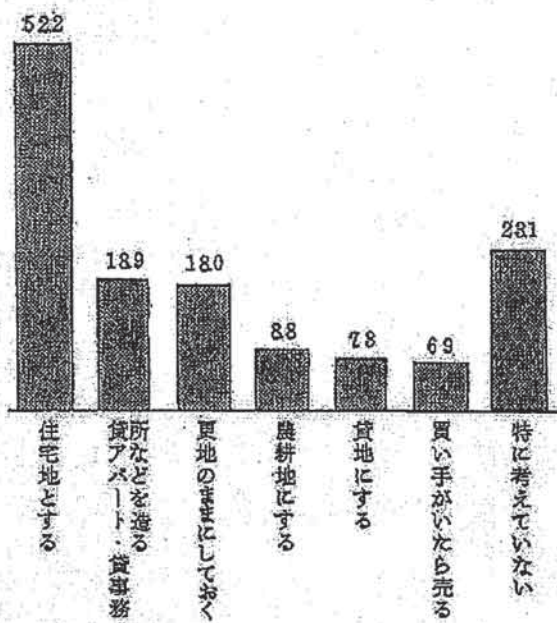


土地活用意向調査結果（平成23年3月）

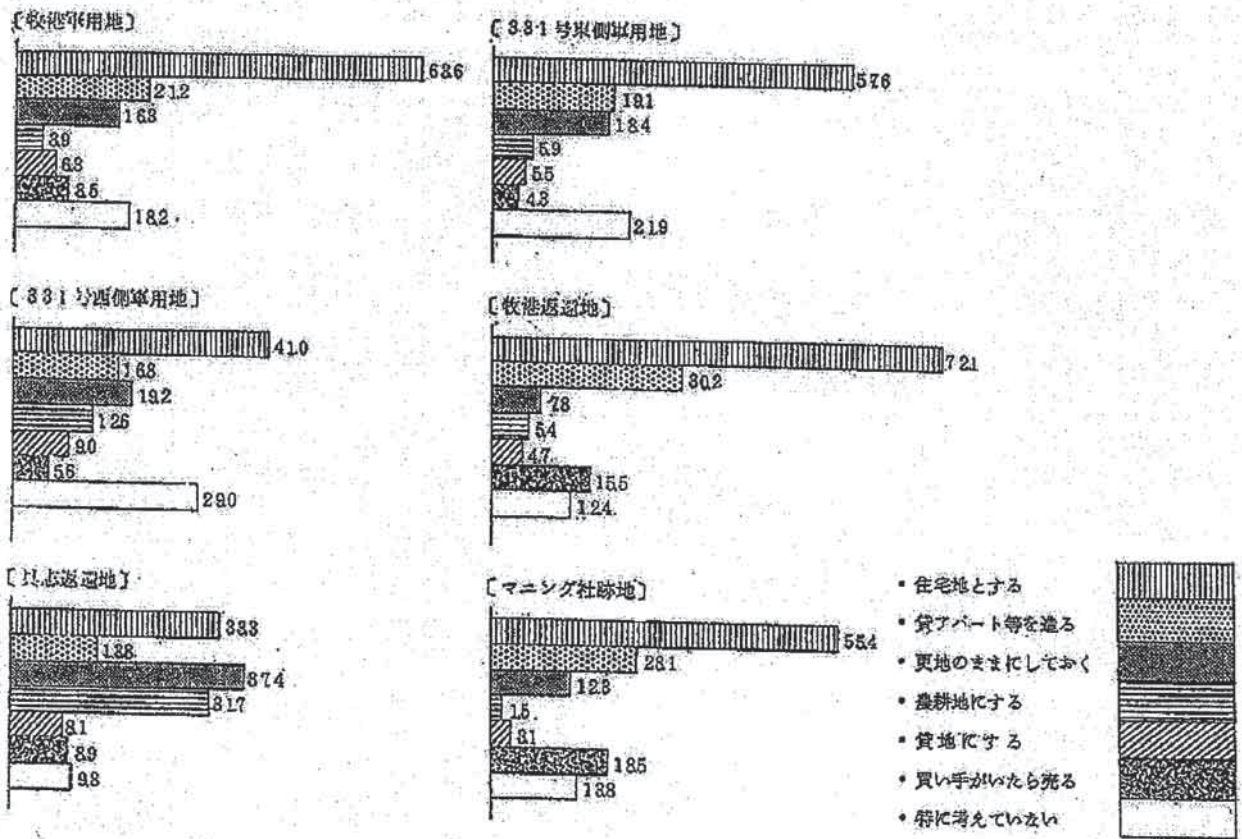
意向内容	面積(m ²)	面積(坪)	割合
貸貸	267,690	80,976	69%
売却	18,524	5,604	5%
自己活用	95,024	28,745	24%
未定	6,105	1,847	2%
小計	387,343	117,171	100%
未提出	18,379	5,560	
合計	405,722	122,731	
国有地			
県有地			
村有地			

跡地の利用意向

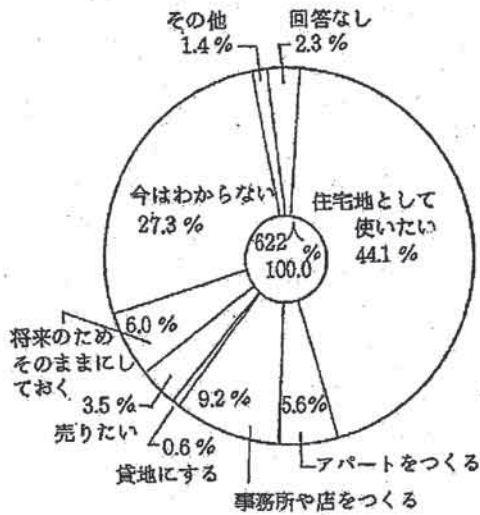
最も多いのは「住宅地（52.2%）」で半数以上の方があげている。この点に関しては、先にみた『跡地への移転』で「住みたい」という回答が54.7%を占めていたこと、また、『跡地の将来像』で、「住宅地」という回答がほぼ5割を占めていたこととも一致している。



跡地の利用意向（所有地域別）



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)



土地の利用計画については「住宅地として利用する」が44.1%、また、「アパート、事務所や店、貸地にする」が15.4%、「売却したい」が3.5%となっている。

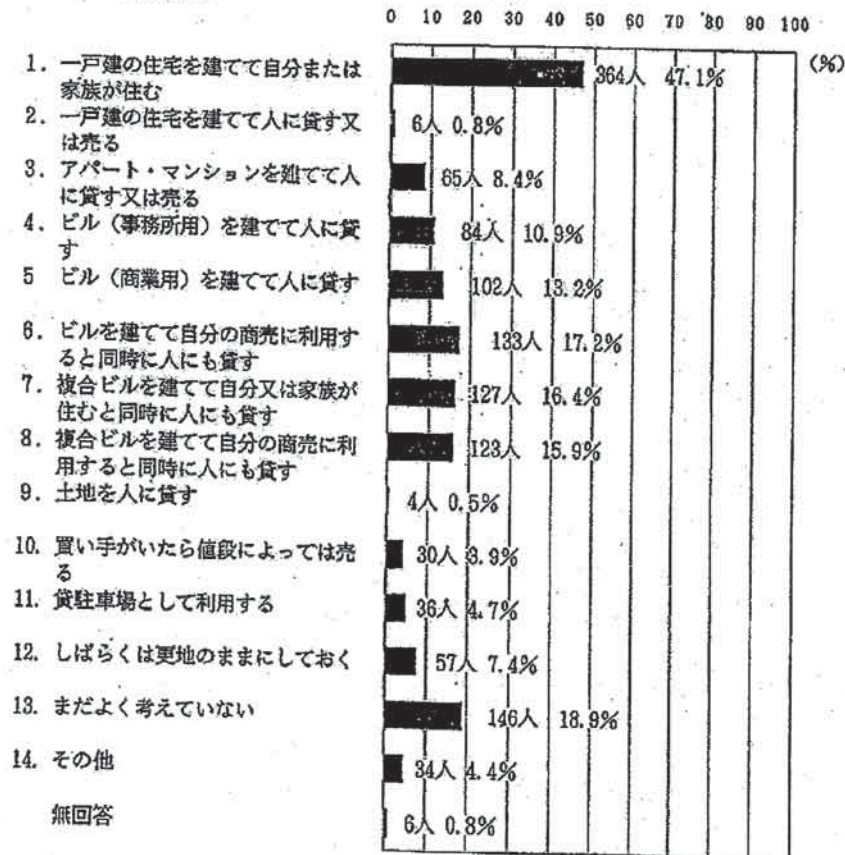
全体的には、「そのままにしておく、今はわからない、その他、回答なし」37.0%を除く63.0%の人が、土地の利用計画を持っているといえる。

那覇新都心地権者意向調査(平成2年8月)

(3) 所有土地の利用意向

将来の所有土地の利用としては、「一戸建の住宅を建てて住む」で約半数を占め、住宅地利用への考えが突出している。しかしながら、所有土地を活かしてビル、複合ビル、アパート・マンションなどを建設し、収益事業を検討している地権者もかなりの実数にのぼる。

所有している土地は将来どのような利用を考えていますか。
(複数回答)



第1編 那覇新都心の歴史的背景

第14回 安保協で牧港住宅地区とともに返還合意された那覇空軍海軍補助施設(小禄金城地区:返還後、市施行により土地区画整理事業を実施)は、1回目の返還となる昭和55(1980)年度に施設面積の9割強にあたる91.6haが事実上一括返還された。いわば、予算面で空軍海軍施設の移設に経費が割かれ、牧港住宅地区についてはキャンプ・コートニーなど移設先との絡みがあったものの、後回しにされたようである。

また、移設先の1つである嘉手納飛行場においては、保存すべき緑地や文化的価値のある古墓群が発見され、移設の折衝が難航した。このことも、返還が遅れた要因の1つになった。

結局全面返還されたのは、最初の返還から12年が経過した昭和62(1987)年5月31日(施設面積の約87%にあたる約166.6ha)であり、12年間計6回に渡る部分返還であった(図1・8)。

参考文献:「那覇市と基地(昭和55年2月)」(那覇市総務部基地渉外室)

「沖縄の米軍基地(平成10年3月)」(沖縄県総務部知事公室基地対策室)

「軍用地および軍用施設 転用の基本的考え方(1971年6月)」(琉球政府企画局)

「沖縄タイムス [127万人の実験]」(平成8年8月8日)

図1・8 返還箇所図

