

# 北谷町の米軍基地と跡開発

太田 真仁

- |                  |                     |
|------------------|---------------------|
| I はじめに           | 3) キャンプ桑江(南側)       |
| II 調査地 —北谷町について— | 4) その他の開発の見通し       |
| 1) 北谷町の概要        | IV アメリカンビレッジでのアンケート |
| 2) 北谷町の基地        | と聞き取り               |
| a) 基地の沿革         | 1) 概要と目的            |
| b) 基地の現状         | 2) アメリカンビレッジの必要性    |
| III 主な基地跡開発の事例分析 | 3) 回答者が望む跡開発        |
| 1) アメリカンビレッジ     | 4) 返還の必要性           |
| a) 概要            | V さいごに              |
| b) 現状と課題、見通し     |                     |
| 2) 桑江伊平土地区画整理事業  |                     |
| a) 概要            |                     |
| b) 行政の計画と課題、見通し  |                     |

## I はじめに

私は都市の開発がその場所にもたらす経済効果などに関心がある。例えば、近年の不景気のもとでも、次々に出店している郊外の家電量販店は果たしてその地域発展につながるかなどということである。そのために本実習でも開発と絡めて考察できる課題を選択した。さらに沖縄は本土と異なり、特異的に基地が多く存在する。そのため基地跡に関わる開発は本土では得にくい問題点も多く存在し、貴重な題材になるだろうと考えた。さらにアンケートや役場での聞き取りなど、現地ではかできない調査方法を通してその解決方法を探る事を目的とした。同時に、そのなかで本土での他の開発におけるヒントも模索した。

## II 調査地 —北谷町について—

### 1) 北谷町の概要

北谷町は、沖縄本島中部に位置し、北は嘉手納町、東は沖縄市と北中城村、南は宜野湾市に隣接している。西側は全面が東シナ海に面している。県都那覇市からも約16kmと近く、沖縄県の人口が集中する都市圏の域内にある。東西約4.3km、南北5.9kmのほぼ長方形の形で、公示面積は13.62km<sup>2</sup>である。人口は、平成2年が約20,000人、平成7年が約23,000人、そして平成16年7月現在で、26,582人と増加傾向にある。

北谷町の経済状況を所得の観点から見てみる。第1表では1人あたり市町村民所得の平成9年から13年までの推移を示した(便宜上、北谷町に近い那覇市、沖縄市、宜野湾市などを含んだ市部と、北谷町のある中頭郡のみを抜粋)。北谷町は、多少の減少はあるものの、平成12、13年度においては、この中で最も高く、より経済機能が集積している那覇市や沖縄市などよりも高い値を示しており、沖縄の他市町村に比べ、所得の高さが分かる。

第1表 沖縄の一人当たり市町村民所得

	平成9年度	平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度
県計	2,107	2,125	2,108	2,101	2,059
那覇市	2,089	2,080	2,083	2,050	2,031
石川市	1,966	2,012	1,943	1,940	1,868
具志川市	1,921	1,933	1,912	1,924	1,872
宜野湾市	2,249	2,255	2,193	2,198	2,147
平良市	2,341	2,321	2,320	2,321	2,250
石垣市	2,254	2,252	2,209	2,201	2,133
浦添市	2,511	2,536	2,472	2,453	2,410
名護市	2,075	2,141	2,148	2,081	2,059
糸満市	1,916	1,970	1,939	1,937	1,902
沖縄市	2,120	2,146	2,107	2,110	2,053
与那城町	1,527	1,537	1,495	1,479	1,428
勝連町	1,795	1,794	1,805	1,825	1,807
読谷村	2,056	2,080	2,044	2,066	1,998
嘉手納町	2,552	2,573	2,564	2,608	2,520
北谷町	2,470	2,521	2,507	2,614	2,571
北中城村	2,153	2,147	2,152	2,185	2,055
中城村	1,870	1,901	1,928	1,953	1,891
西原町	2,202	2,231	2,215	2,206	2,143

出典)沖縄県庁ホームページ 統計資料閲覧室より作成

では、北谷町の産業構成はどうなっているか、第2表で確認する。表から

明らかなように、第三次産業、特にIの卸売り・小売業、飲食店やLのサービス業が事業所数、従業員数ともにきわめて高い。商業の集積が他産業に比べてとりわけ高いことがわかる。土地区画整理事業の実施や都市圏にあるという地理的条件を生かして、近年大型チェーン店や飲食店が多数進出し、特に西海岸一帯に顧客が多く流入している。過去からの動向を見ると、昭和60年から平成6年までの9年間では、商店数が366店舗から457店舗、従業員数は、1,414人から3,364人、年間商品販売額が約139億円から約380億円へとそれぞれ増加した。県が実施した消費者の(衣料、日用品など17品目の)北谷町での買い物動向調査では、隣接する沖縄市民は、昭和60年調査ではゼロだったのに対し、平成6年では9.6%に上った。北谷町民も平成6年では平成元年調査の2割増の68.6%になった。北谷町への商業集積が進み、それに伴い町外をも含めた需要が増加している。

第2表 北谷町の産業(大分類)、経営組織(4区分)別事業所数及び従業員数

産業大分類	総数										
	総数		個人		法人		うち会社		法人でない団体		
	事業所数	従業員数	事業所数	従業員数	事業所数	従業員数	事業所数	従業員数	事業所数	従業員数	
合計	1,419	11,972	858	3,327	540	8,576	509	7,346	21	69	A-L
A 農業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A
B 林業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	B
C 漁業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	C
D 鉱業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D
E 建設業	99	867	37	170	62	697	62	697	-	-	E
F 製造業	29	162	20	72	9	90	9	90	-	-	F
G 電気・ガス・熱供給・水道業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	G
H 運輸・通信業	36	490	18	23	18	467	18	467	-	-	H
I 卸売・小売業、飲食店	748	6,085	443	2,014	305	4,071	300	4,005	-	-	I
J 金融・保険業	22	410	6	10	16	400	14	144	-	-	J
K 不動産業	76	220	47	80	28	138	28	138	1	2	K
L サービス業	409	3,738	287	958	102	2,713	78	1,805	20	67	L

出典)沖縄県庁ホームページ 統計資料閲覧室より作成

しかし、第3表では、異なった面も見えてくる。この表は商業(卸売り、小売業)の年間販売額数であるが、見ると北谷町は、前回(平成11年)よりも9.2%下落しており、これは県平均の6.8%よりも下落幅が大きい。平成11年は、その前年も含め、ホームセンター、大型スー

第3表 市町村別年間販売額と構成比, 前回比

市町村	平成11年		平成14年			
	実数 (万円)	構成比 (%)	実数 (万円)	構成比 (%)	平成11年比	
					増減数	前回比(%)
県計	267 513 737	100,0	249 205 672	100,0	△18 308 065	△6,8
市部計	231 447 874	86,5	214 542 141	86,1	△16 905 733	△7,3
那覇市	96 477 824	36,1	86 784 446	34,8	△9 693 378	△10,0
石川市	1 588 124	0,6	1 582 951	0,6	△5 173	△0,3
具志川市	5 967 875	2,2	7 729 025	3,1	1 761 150	29,5
宜野湾市	12 015 677	4,5	12 206 403	4,9	190 726	1,6
平良市	5 732 522	2,1	5 587 157	2,2	△145 365	△2,5
石垣市	4 574 308	1,7	5 694 798	2,3	1 120 490	24,5
浦添市	71 983 641	26,9	63 499 645	25,5	△8 483 996	△11,8
名護市	7 156 750	2,7	7 418 478	3,0	261 728	3,7
糸満市	4 763 330	1,8	5 139 453	2,1	376 123	7,9
沖縄市	15 744 691	5,9	14 106 825	5,7	△1 637 866	△10,4
豊見城市	5 443 132	2,0	4 792 960	1,9	△650 172	△11,9
中頭郡	18 156 369	6,8	16 832 023	6,8	△1 324 346	△7,3
与那城市	420 867	0,2	417 404	0,2	△3 463	△0,8
勝連町	514 920	0,2	561 531	0,2	46 611	9,1
読谷村	1 667 753	0,6	1 693 079	0,7	25 326	1,5
嘉手納町	1 361 079	0,5	1 521 471	0,6	160 392	11,8
北谷町	5 516 188	2,1	5 008 114	2,0	△508 074	△9,2
北中城村	791 225	0,3	731 583	0,3	△59 642	△7,5
中城村	1 623 701	0,6	1 546 745	0,6	△76 956	△4,7
西原町	6 260 636	2,3	5 352 096	2,1	△908 540	△14,5

出典) 沖縄県庁ホームページ 統計資料閲覧室より作成

パーなど、北谷町の主要商業施設であるアメリカンビレッジ内に次々と商業施設が開店した時期であり、平成14年は、その時期の出店ラッシュの効果の反動とも考えられる。よって長期的には減少率も低下するかもしれない。しかし、たとえ1年だけであったとしても、減少率が平均よりも大きかったということは、商業集積が過剰になってきていることを物語っているかもしれない。また、先に見たとおり、北谷町の核となる産業は商業であり、その販売額の減少が

続けば、先の市町村所得などに影響し、町の経済が沈滞化する可能性もある。そこで考えられるのは、商業以外の産業を誘致する、あるいは起こすことが特定産業に偏らないバランスの取れた経済発展へとつながっていくのではないだろうか。

そこで、それらの産業の現状を見てみる。例えば製造業は、ほとんどが小規模零細で生産性が低く、事業所数も平成2年の35事業所をピークに年々減少している。事業所数が最多であった紬製造業を主とした繊維製造業が激減している。北谷町の土地利用の制約や、就業人口の他産業への移動などにより、今後も減少すると思われる。

## 2) 北谷町の基地

### a) 基地の沿革

北谷町の基地の歴史を第4表で追ってみていく。戦前の北谷は農村として栄え、特に米の産地として有名だった。しかし、第2次世界大戦を機に北谷は大きく変貌していく。第二次世界大戦末期の昭和20年4月、米軍が北谷海岸から上陸したため、村民は北部の宜野座や金武に避難を余儀なくされた。戦後は村全体が米軍の占領地となり、村民は帰る場を失ってしまう。昭和21年10月によろやく桃原地域の一部に居住が許され、その後、居住許可地域が嘉手納、謝苺と次第に拡大されたので、村民も次々に戻ってきた。しかし、静かな田園風景は跡形も無く消え、代わりに米軍の兵舎や施設が建設されていた。

村の中心部が米軍のキャンプ桑江、瑞慶覧に接收されただけでは無く、嘉手納飛行場が大幅に拡張されたため村は南北に完全に二分されてしまった。当時は交通機関も発達しておらず、行政に大きな支障をきたしたので、村民の約7割が戻った昭和23年嘉手納地域が分村し、嘉手納村が誕生した。

昭和42年ごろから基地による住宅不足解消のため、山間地の開発がはじまり、現在の栄口区と桑江区が誕生した。昭和45年には嘉手納基地(上勢頭地域)の一部が開放<sup>1)</sup>された。昭和46年には民間活力による浜川地先の公有水面埋め立てが竣工し現在の宮城区が誕生した。昭和51年瑞慶覧通信所、カンジ陸軍補助施設、同52年に砂辺補助施設及びキャンプ

瑞慶覧の一部が開放された。

昭和56年にはハンビー飛行場とメイモスカラー地区が返還されて、西海岸沿いの基盤整備が本格化した。ハンビー地域は、区画整理終了後の平成3年ごろから急速に商業地域として発展した。桑江地先公有水面埋め立てにより誕生した美浜地区は、ハンビー、宮城、砂辺西海岸一体のC・C・Z整備計画<sup>2)</sup>により護岸や公園の整備が行われた。同時にアメリカンビレッジ構想<sup>3)</sup>による民間活力導入により商業施設が立ち並んだ。

平成8年のSACO(日米特別行動委員会)の最終報告により、キャンプ桑江と陸軍貯油施設が返還される事となった。平成10年に謝苺区にあった役場庁舎をキャンプ桑江地域内に新築した。最終報告を受けて、平成15年にキャンプ桑江の北側と陸軍貯油施設が返還された。また、最終報告では、キャンプ桑江の南側は平成19年に返還が予定されている。

#### b) 基地の現状

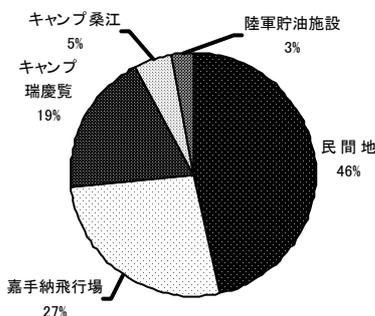
現在、町内にはキャンプ瑞慶覧、キャンプ桑江、嘉手納飛行場、陸軍貯油施設の米軍基地があり、町面積の約53.5%に及び(第1図)、そのほとんどが平地で国道58号沿いの利便性に富む地域に集中している(第2図)。

基地は事故などによる不安を住民にもたらし、居住地域は分断され、まちづくりの上でも大きな障害となっている。そのため、基地整理の縮小、その跡地利用による平和で豊かな活力あるまちづくりをしていくことが町の基本方針となっている。

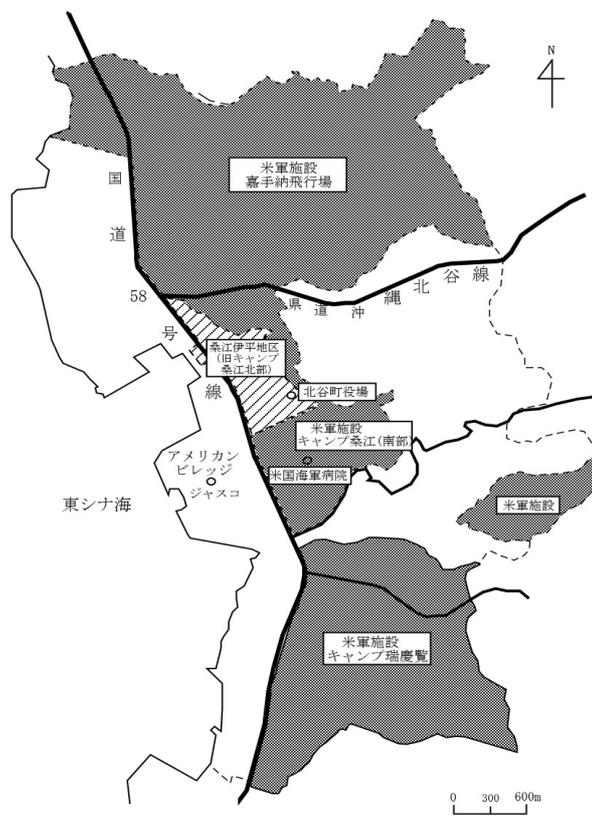
第4表 北谷町の基地の歴史

昭和20年	米軍が北谷海岸から上陸
昭和21年4月	越来村に仮役場設ける
昭和21年10月	桃原地域の一部に居住許可
昭和23年	嘉手納地域が分村、嘉手納協誕生
昭和28年	北前返還
昭和29年	砂辺、浜川地域返還
昭和36年	謝苺二区(現謝苺区)に役場完成(～平成10年)
昭和42年	栄口区と桑江区誕生
昭和45年	嘉手納基地の一部開放
昭和46年	宮城区誕生
昭和51年	瑞慶覧通信所、カンジ陸軍補助施設開放
昭和52年	砂辺補助施設、キャンプ瑞慶覧の一部開放
昭和56年	ハンビー飛行場、メイモスカラー射撃場返還
平成8年	SACO最終報告、キャンプ桑江と陸軍貯油施設返還決定
平成10年	役場庁舎をキャンプ桑江内に新築
平成15年	キャンプ桑江北側と陸軍貯油施設返還
(平成19年)	キャンプ桑江南側返還予定

出典:沖縄県北谷町町勢要覧2004 ニライの都市北谷より作成



第1図: 北谷町に占める米軍基地の割合(平成15年現在)  
出典: 北谷町ホームページより作成



第2図 北谷町の基地

出典)ライトマップル沖縄県道路地図(2004年、昭文社)より作成

### Ⅲ 主な基地跡開発の事例分析

#### 1) アメリカンビレッジ

##### a) 概要

アメリカンビレッジは、昭和56年に米軍から返還されたメイモスカラー射撃場の基地跡を開発したものである。「まちづくり協定」、地区計画制度の導入により、商業、業務施設中心の都市環境が整備された。さらに、背後地に49haの海浜埋め立てを同時進行させ、公園、住宅用地、商業・業務用地、駐車場も確保し、日帰りリゾートができる「美浜タウンリゾート・アメリカンビレッジ」を計画した。

開発に当たっては、県民の余暇活動の調査、交通、西海岸に面した地理的優位性、沖縄の歴史的背景を考慮したという。県民の余暇活動では、ドライブが顕著で、県内に多いリゾート施設の利用は少数であった。リゾート施設の多くは、県外観光客向けで、割高なためだと考えた。よって、県民誰もが楽しめる施設を作る必要があった。また、北谷町は、沖縄市、宜野湾市に隣接し、那覇市からも約16kmで、人口が集中する都市圏内にある地理的に有利な場所であるため、都市型リゾートの開発を考えた。さらに沖縄中部は、軍事基地の存在から、沖縄とアメリカの文化が混在し、独自の文化、県民性が培われてきたためそれらを生かした特色ある開発を検討した。平成9年12月の複合映画館の開業を皮切りに、スーパーマーケット、衣料品店、レストラン、DIYセンターなど商業を中心にして施設が集積し、平成16年7月に宿泊施設のザ・ビーチタワー沖縄の開業をもって事業が完成した。

##### b) 現状と課題、見通し

アメリカンビレッジは、基地の跡利用の成功例としてよく取り上げられている。実際に北谷町による、美浜アメリカンビレッジ整備効果分析調査報告<sup>4)</sup>によると、年間商品販売額や、雇用は、平成13年度には、それぞれ138.8%、161.5%の達成度を記録しており、一定の経済効果、雇用効果を上げていることが窺える。

役場でのヒアリングでは、独自の制度導入が、成功の要因だと述べていた。例えば、1,500台収容の無料公共駐車場の整備がある。確かにそれだけのスペースの無料駐車場があれば、消費者も足を運びやすくなる。更に、その駐車場の管理費用の問題もある。しかし、それは、各進出企業自前の駐車場の面積などにより各企業から負担金を取っているとの事である。例えば、自前の駐車場の面積が小さいほど、負担金は大きくなるといったやり方である。他の制度としては、シンボルロードに植栽を設置したり、建築用途や壁面後退等の制限を設けた地区計画制度を条例化するなど、環境、町並みに配慮したことも考えられると述べていた。

一方、ヒアリングをした北谷町総務部企画課課長補佐の亀谷学氏の個人的な懸念としては、那覇市に平成17年、新都心地区の商業施設がオープンすることがあると述べていた。そのため、よりアメリカンビレッジを魅力的にする必要があり、そのためにも、アメリカンビレッジの横を埋め立てし、ヨットハーバーを設置する計画をしていると述べていた。アメリカンビレッジの課題は更に存在するとも考えられるが、それについては次で述べる。

## 2) 桑江伊平土地区画整理事業

### a) 概要

当該地区は、平成8年のSACOの最終報告により返還が決定されたキャンプ桑江と陸軍貯油施設のうち、キャンプ桑江の北側にあたる。その最終報告を受け、平成15年3月末に米軍提供施設から返還された区域で国道58号と県道24号線バイパス計画に沿ったラインと東側緑地斜面に囲まれたエリアである。又、当該地区には県道沖縄北谷線沿いの既返還地及び昭和56年に返還が保留されたブースターステーションの約1.1haも含まれており、合計で約45.8haとなっている。

### b) 行政の計画と課題、見通し

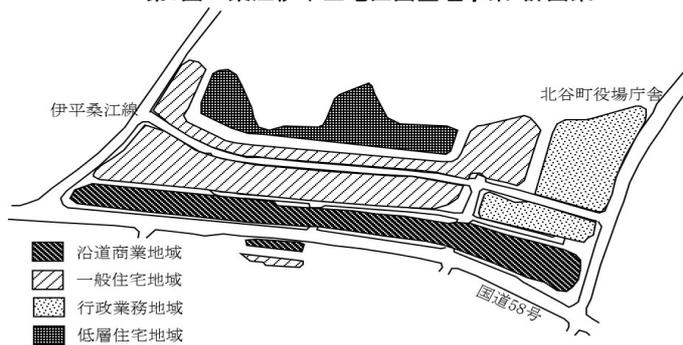
当該返還予定地域は地理的に北谷町の中心地にあり、町域を東西南北に分断する形で位置しているため、これまで都市軸の形成が行えず、町の発展に大きな障害となっていた。また戦後、米軍によって土地を接収された住民は利便性の低い狭隘な山間地域での生活を余儀なくされていた。このため、返還前に基地の共同使用により建設された町役場庁舎を中心とした業務拠点や住宅地の整備、隣接する美浜地区と連携をすることにより地域活性化を図り、利便性の高い都市機能を備えた職住近接型の新しい都市空間として整備することが望まれている。

4種類の具体的な地区の割り当てを見ていく(第3図)。まず低層住宅地域であるが、一般住宅地の背後は、地区外に自然緑地も形成されていることから、住環境を重視した土地利用の実現が可能になる。よって低層の住宅が立地する低層住宅地域を計画している。次に、一般住宅地域だが、行政業務地域や沿道商業地域の背後には、

それらの施設立地に伴い、関連する施設の立地需要が存在する。また、幹線道路の背後地であることから、騒音等もある程度抑えられ、一定の住環境も確保できる。よって、戸建て住宅はもちろんのこと、中高層住宅や一定規模の店舗、業務施設等の立地も許容した一般住宅地として計画している。沿道商業地域予定地の国道58号沿いは、7万台/日を越える交通量を抱えている。「暮らす場所」として適しているとは言い難いが、それだけ、車(=人)が通るといことは、人(=車)を集めやすい立地条件であるといえる。よって、その立地条件を生かし、沿道商業地として計画している。最後に中核ゾーンとなる行政業務地域は、町役場をはじめとする行政機能を中心とした業務系の土地利用を計画し、職住近接型の都市環境の創出及び地域活性化を図る地域として位置づける。なお、中核ゾーンについては、町の上位計画に位置づけられており、町全体の将来像を実現する上でも重要な役割を担うことになる。

すでに開発が終了したアメリカンビレッジやハンビータウンは商業地域中心の開発であった。しかし、本事業は、住宅地域や行政業務地域も含んだバランスの取れた開発を計

第3図 桑江伊平土地区画整理事業 計画案



出典)北谷町ホームページより作成

画しており、商業施設の過剰立地を防ぐ配慮をしているものとも考えられる。だが、地主の中には商業施設を志向する人が多い。そのため、私は利害関係者の反対があるのではないかと考えていた。しかし、ヒアリングでは、桑江伊平地区の開発計画においては、地主や議会は賛成していると述べていた。

### 3) キャンプ桑江（南側）

当該地区は、平成8年にSACOの最終報告により平成19年度に返還がされることになったキャンプ桑江の南側に当たる地区である。また、この地区の返還は現在当該地区内にある海軍病院の北谷町、宜野湾市、北中城村にまたがるキャンプ瑞慶覧への移設が条件となっている。

南側の土地の具体的な開発計画は、まだなされていないそうだが、その計画の大体の見通しや利害関係者の意見をどのように取り入れるのかをさらに亀谷氏にヒアリングした。その説明によると、返還自体は、SACOで決まったので、利害関係者の激しい反対はないそうだ。しかし、返還から土地利用を開始するまでの期間を短く、基地があった当時の軍用地代と同等の地代の収入が入るようになどといった要望はあるという。そのため、地主の中でも権力を持った地主の人などを中心として、多くは商業地の開発を希望するという。

一方で家をつくりたい人からは、住宅中心の落ち着いた町並みの開発を希望することもあるという。実際に、ハンビー飛行場跡地を開発したハンビータウンには、商業施設が集積したが、その周辺には露店が集まるようになり、ハンビータウンの出店関係者などから苦情が出たという。アメリカンビレッジ周辺でも住民などからアメリカンビレッジが出来たことにより起きた渋滞に苦情が出ているという。

実際に開発計画を進める上では、いずれも利害関係者の極端な反対は無かったという。その理由として、利害関係者に、元からの住民が多かったことがあげられる。

だが、以前よりは権利意識が強くなったため、難化しており、そのためにも、反対者に対する説明会をしているそうだ。キャンプ桑江北側の跡開発においては、各地主の減歩率（公道など公共用地のために各地主の土地を供用する割合）の平均は、31.2%程度でこれは平均的な数字であるという。この数字が高ければ反対者が出ることもあるという。

### 4) その他の開発の見通し

まだ返還が決まっていない基地(嘉手納飛行場など)は、これから返還される予定はあるのかを亀谷氏に聞いてみたところ、あったとしても数ha程度で、大規模な返還は今のところ予定されておらず、その見込みもないと述べていた。計画的な返還はいいが急に返還されたとしても、役場のほうも財政面などで不都合が多いという。また地主も、これ以上の要望は無いと述べていた。

北谷町は、過去十年ほどで以前に無いほど基地跡に商業施設が集中し、よく跡利用の成功例として取り上げられている。更に新たにキャンプ桑江北側の一部も商業施設として開発することが計画されている。しかし、商業施設中心の開発では地代は高く取れるが、限界があり、既存の商業施設にも悪影響をもたらすのではと私は考えた。商業<sup>5)</sup>以外の製造業やサービス業などの事業所があれば、労働者の為の住宅施設ができ、その住宅に住む人が消費者となり商業施設を支える。今の北谷町の基地跡開発には、そういった事業所が必

要だと考えた。そこで役場の方にその誘致、開発の有無、見通しを聞いてみた。

まず現状では、ハンビー地区の北側は、準工業地域に指定されたが、実際にはステンレス工場が1社あるのみだという。また、町内の海水を淡水化する施設では、その塩水を利用した製塩工場が出来た。他には家内工業が少しあるのみである。また、アメリカンビレッジでも商業施設でない事業所としてコールセンターは存在するが、コールセンターでは正社員としての雇用は難しく、定着した雇用は生まれていないと言う。

商業以外の事業所について、地主の要望は無く、行政側も大きな計画はしていないという。だが、確定はしていないながらも、多少の構想や、優遇策は考えているそうである。また、誘致したそれらの事業所を、持続的に存続させるためには、税制面での優遇などが必要だと述べていた。アメリカンビレッジでは、進出企業を長期に固定させるために、10年間の転売禁止などの事項を盛り込んでいる。

また、それらの事業所は、町の発展のために必要ではないのかを尋ねたところ、地代収入を考える必要があると述べていた。やはり、地主の土地である為、その意向を優先しなければならないようだった。

桑江北部では、跡地の一部に住宅開発が予定されている。その需要について、役場の方によると不明だと述べていた。しかし、北谷町の住民は、町内の平地の多くを米軍基地に接收され、多くは山間部に住んでいて、さらに町の人口も増加していることから、需要はあるかもしれない。今回実施したアンケートでも、基地跡に住宅地を造って欲しいと言う声もあった。海岸部の住宅の売れ行きは、海が見えるマンションなど若い世帯向けのものもあり、好調だと言う。また、跡地開発として、農業をするのはどうかと尋ねたところ、スペースがないと述べていた。

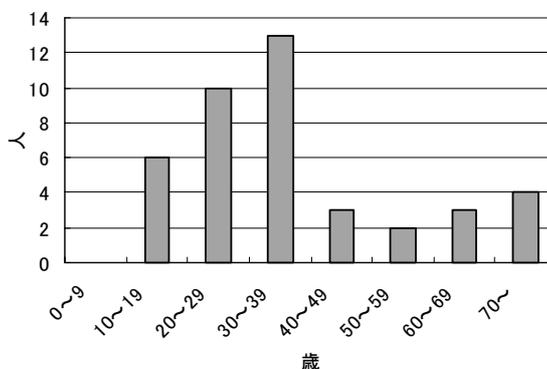
#### IV アメリカンビレッジでのアンケートと聞き取り

##### 1) 概要と目的

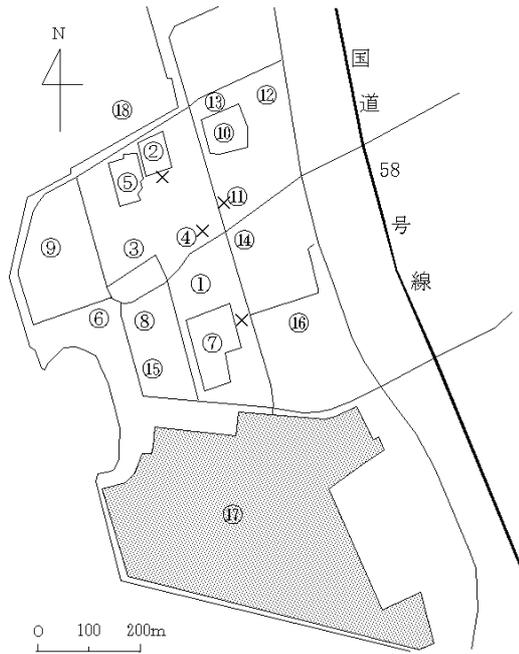
実習4日目の2004年12月9日、アメリカンビレッジ内で現地にいた人計41人にアンケートを行った。また、当地内の店の店員にもアメリカンビレッジの現状、見通しなどを伺った。アンケートの回答者の年齢構成は第4図、性別は男17名、女24名である。

実施場所はアメリカンビレッジ内の3ヶ所（ジャスコ、カーニバルパーク、メイクマン前、第5図の×印の地点）で各10人、アメリカンデポ前で11人の計41人を対象にした。

調査は、跡開発の成功例と言われているアメリカンビレッジに対する消費者の意識、消費者が必要とするタイプの店、住民が望む基地開発などを調べる目的で行った。なお、居住地は、町内や近隣の市町村以外、県外の人も多かった。（第6図）



第4図 回答者の年齢構成



①	ミハマセブンプレックス プラスワン
②	メイクマン美浜店
③	ビバリーパレス
④	アメリカンデポ
⑤	シーサイドスクエア
⑥	ライブハウスカラハイ
⑦	琉球ジャスコ北谷店
⑧	ワールドスクエア
⑨	国民年金健康センター 「サンセット美浜」
⑩	ドラゴンパレス
⑪	カーニバルパーク・ミハマ
⑫	ベルシステム24コールセンター
⑬	グルメ館
⑭	美浜メディアステーション
⑮	ザ・ビーチタワー沖縄
⑯	町営美浜駐車場
⑰	北谷公園
⑱	フィッシャリーナ整備事業

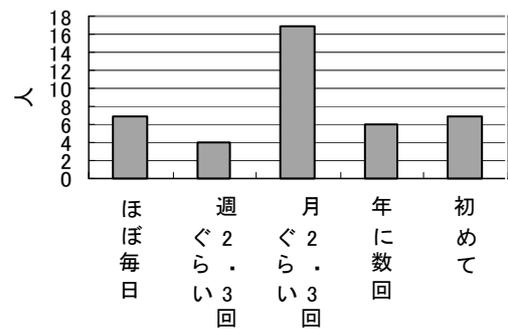
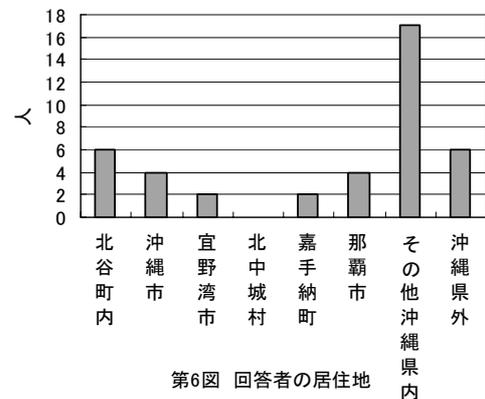
第5図 アメリカンビレッジの施設と周辺図

出典)美浜タウンリゾートアメリカンビレッジ・完成報告書(2004年、北谷町)、goo地図より作成

## 2) アメリカンビレッジの必要性

北谷町内の基地跡開発では小売業が中心となっている。そのため、Iの1)で見たとおり、北谷町の産業の中心は商業であり、そのシェアはかなり高い。しかし、日本全体で見ると長引く不況で、個人消費は落ち込んでおり、経営の苦しい商店も多い。跡開発の成功例と言われているアメリカンビレッジだが、実際の消費者の意識はどうなっているかを調べるため、3つの質問をした。

まず、アメリカンビレッジ行く頻度を尋ねた。これは、町が開発計画の基本としていた「県民誰もが気軽に訪れることができる」空間の創出が実践されているかどうか、すなわちリピーターを確保できているかを調べるためのものである。第7図では、7人が初めて来たとなっているが、そのうち5人は県外の人であり、県内の人が多くリピーターになっていることが分かる。しかも、リピーターの34人中28人がつき2、3回以上は来ている事が分かり、ある程度の頻度を持ったリピー



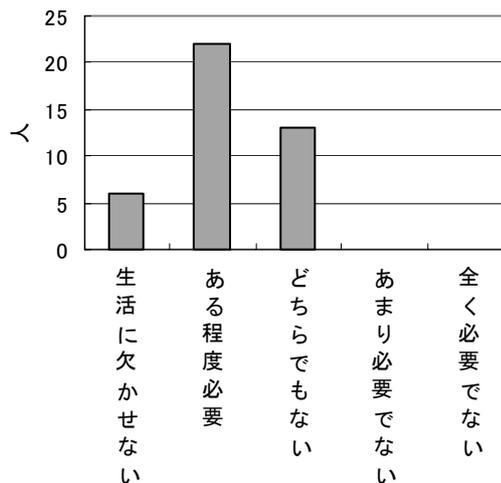
第7図 アメリカンビレッジへ行く頻度

ターであることが分かる。それは、施設内に大型スーパー、無料の大型駐車場があることが大きいと考えられる。

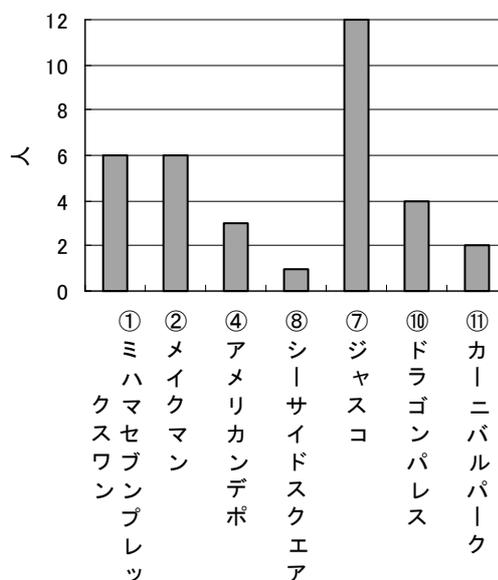
次にアメリカンビレッジが必要かどうかを率直に聞いてみた。この答えでは、第8図からも分かるように必要でないと感じた人はゼロということが分かった。先の質問とあわせて考えると当地に来ている人は、それなりにアメリカンビレッジを必要とし、また実際に足を運んでいることが多いと分かる。すると、それらの人にとって、アメリカンビレッジは、必要性がある方に近いのではないだろうか。

次に、具体的にはどのような店が必要とされているのかを調べるために当地の中でリピーターの人だけによく行く店を一つ選んでもらった(第9図)。すると、上位3つは大型スーパー、ホームセンター、複合映画館が並び、店舗数の多い飲食店、衣料品店は最も良く行く店として挙げられることは少なかった。衣料品店や飲食店は生活必需品でないために「必要」とまでは言えないのかもしれない。そのため、リピーターは生活必需品だけを買うに来ているという予測も立ちうる。実際に、回答者の中にはそういう人がおり、当地の端にあるメイクマンにいた回答者には、メイクマンがアメリカンビレッジの中の施設だと知らない人もいた。

また、アメリカンビレッジ内の店で働く人にも現状を聞いてみた。聞いた店は衣料品店が2つ、それとレストラン、アイスクリーム屋の計4店である。聞いた店はいずれも今の時期は売り上げは良くないが、夏休み、クリスマス、ライブが開催される時など時期によっては良いと述べていた。その中の衣料品店の1つでは、店から近いところの駐車場が有料化されてから売り上げが悪くなったと述べていた。当地では大型の無料駐車場があるにもかかわらず、たまたま近くの駐車場だけそうなることにより、影響を蒙ることもあるのである。立地や方針が売り上げに影響していると言える。また、消費者はアメリカンビレッジに対し肯定的な見方をする人が多い一方、店側としては必ずしもそうとはいえない。すでに商業集積が進んでいる北谷町では、今後、跡地に商業施設をつくるときには、さらに商業施設をつくること自体が有効であるか否かも慎重な判断が必要になってくるといえる。



第8図 アメリカンビレッジはあなたにとって必要ですか



第9図 アメリカンビレッジで最も良く行く店

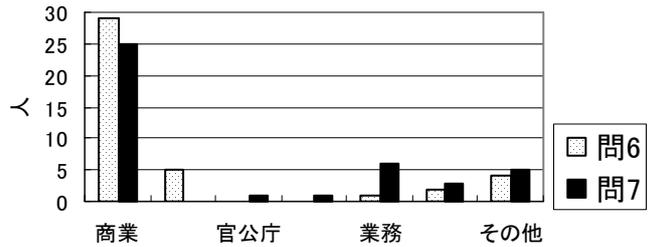
### 3) 回答者が望む跡開発

地主などの利害関係者にかかわらず、一般の人がどういう跡開発を望んでいるかを調べるために第10図のタイトルになっている2つの質問をした。

私は先述の通り、北谷町には商業以外にも事業所（あるいは農地）がより必要であり、キャンプ桑江北部

の跡地にもそれらをつくるべきだと考えていた。しかし、第10図で明らかなように商業施設の開発を望む声が圧倒的であった。この傾向は、北谷町が実施した町民意識調査（1996）にも見られる。そこでの北谷町の（解決していかなければならない）課題では、商業・サービス業の育成は8.2%に比べ、中小企業対策（5.6%）、工業の育成（1.9%）、農業・畜産業・水産業の育成（1.5%）はそれぞれより低くなっている。

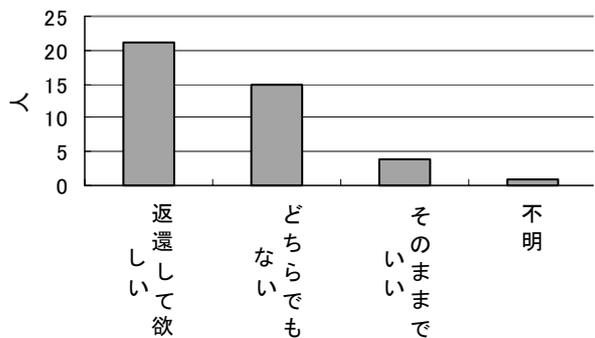
しかし、第10図において例えば業務施設<sup>6)</sup>では、問6の答えとしては1名だったが、問7では6名と少し数が増えており、発展のためにはより必要性を感じる人が多いという結果になっている。また、その他の回答としては、公園、立体道路、交通アクセスなどがあつた。だが、商業施設の数に圧倒的であり、ハンビータウンやアメリカンビレッジなどの商業施設がすでに集積している今の北谷町でもその開発を望む人が多いといえる。北谷町の方が住民の反対も少ないとヒアリングで述べていたのもこの結果が表しているといえる。



第10図  
問6: キャンプ桑江北部跡地に何ができるか  
問7: 北谷町の発展にはどれが必要か

### 4) 返還の必要性

最後に、町内の返還が未決定の基地（キャンプ瑞慶覧など）の返還の必要性があるかどうかを回答してもらった。第11図を見ると返還して欲しいと答えた人は21名で最多であったが、どちらでもない、そのままでもいいと答えた人もある程度おり、誰もが返還を望んでいるわけではないことが分かる。どちらでもいいと答えた人の理由とし



第11図 北谷町内の返還が決まってない基地を返還して欲しいか

て、返還すると困る人もいと述べた人がいた。その一方、基地内に住んでいながら、できれば全部返還して欲しいと回答した人もいた。北谷町役場でのヒアリングでは、今後の返還に関しては、地主の要望もなく行政側と同様の意見であると述べていたが、町外、県外の住民も含めたこのアンケートでは返還して欲しいと回答した人が多く、この対立が大きいとさらに難しい問題になるだろうと思った。

## V さいごに

北谷町の跡開発では、今まで商業施設中心の開発が行われてきた。(桑江北部においてはバランスの取れた開発を計画しているが) さらに、桑江南部の広大な基地が平成19年に返還を予定されている。そのほかにも北谷町はまだ半分ほどが米軍基地で占められており、その跡開発計画はまちの将来を左右するといってもいい重要な課題である。

私は、商業以外の事業所の誘致を開発の一番の目玉とすべきだと考えていた。例えば私の住む町の周辺でも電気量販店などが次々とでき、そして、既存の同形態の量販店が次々と閉店していくのを目にする。そんな光景を見ていると、商業施設の過剰な誘致は共倒れを招く結果ともなりかねないと思う。

しかし、今回の実地調査では、北谷町役場では、跡開発は商業施設の誘致を重視しているように思えたし、アンケートの結果でも、商業施設の開発を望む声が多かった。町や地主の立場としては、やはり地代収入を重視しているのだろう。アンケートの回答者としては、より都会化して欲しい、便利な町がいいということが考えられる。

確かに、地主の土地は個人の土地である。どのような開発をしようが自分の土地だから好きに決められる権利があるというかもしれない。しかし、それを完全に許して好きなように開発したら、まとまった開発にはならず、バランスの取れた発展を阻害するかもしれない。まとめて商業地に開発すると、長期的に見れば撤退する店が出てくる可能性もある。それに伴って地代の減少につながる恐れもある。それに既存の店の人たちからするともう商業の開発は不要と考える人もいるかもしれない。その一方で、今回のアンケートでは商業開発を望む声が高かった。果たして、跡開発は単に地主、一般の人の意見を取り入れるだけで真に理想的で、またその意見を言う人たちが本当の発展を予測しうるのだろうか。

新規の開発というものはある意味賭けみたいなものである。だから、ただ単に様々な人の意見を取り入れた理想論ではなく、本当の発展を考えるため、より専門家や居住地以外の第三者の意見も取り入れるべきである。さらに、一時の発展ではない、地代収入としては少なくとも、雇用・所得などの面で長期的に町の経済を支える開発を検討すべきである。そのためには、やはり国の支援が不可欠になってくるだろう。

今回の調査では、様々な人の意見を統合して実現していくことの難しさが分かった。また、アンケートを進めていると、県外などの普段基地と接することが少ない人のほうがより基地問題に関してマスメディアの影響を受けているなど感じた。そして、基地にかかわっている人や接している人のほうがより、切実な意見が多いと思った。

### 《付記》

今回の調査でご協力して頂いた北谷町役場総務部企画課の方々、アメリカンビレッジの店の方々、アンケートに答えてくださった方々にはこの場を借りて深く御礼申し上げます。

## 注

- 1) 参照した北谷町役場総務部企画課(2004a)では、「開放」、「返還」の両方の記述があった。@nifty辞書によると、「開放」とは、「禁止したり制限したりせず、だれでも自由に出入りするのを許すこと」であり、「返還」とは、「もとに戻すこと。もとの持ち主に返すこと」となっている。

いる。

- 2) C・C・Zとは、アメリカンビレッジ事業の事業推進戦略上の地域指定として、昭和62年6月4日に建設省(当時)が認定した「北谷海岸コースタル・コミュニティ・ゾーン」のことである。
- 3) 昭和56年に返還されたメイモスカラー射撃場の跡地について、日帰りでリゾートを楽しむことができる商業、業務施設を中心とした「美浜タウンリゾート・アメリカンビレッジ」の計画のことである。
- 4) 北谷町役場総務部企画課（2004b）内に記載。
- 5) 北谷町役場総務部企画課（2004b）では、「ブティック、飲食店、フリーマーケットなどが立ち並び商業集積が急速に進展しました。」とある。そのため、ここでいう「商業」とは、総務省統計局の日本標準産業分類(1993年改定)の大分類なかでも特に「小売業、飲食店、サービス業の中の娯楽業」などと考えられる。
- 6) 今回のアンケートでは、商業以外の事業所として、主に娯楽業以外のサービス業として「業務施設」、製造業を中心とした「工場など」という概念を質問項目とした。

## 文献・資料

沖縄県庁ホームページ（2004）：統計資料閲覧室

<http://www.pref.okinawa.jp/toukeika/>（2004年11月25日閲覧）

沖縄タイムス社（1997）：『127万人の実験』沖縄タイムス社。

昭文社（2004）：『ライトマップル 沖縄県道路地図』昭文社。

総務省統計局（2005）：日本標準産業分類（1993年改定）

<http://www.stat.go.jp/index/seido/sangyo/>（2005年2月20日閲覧）

北谷町役場総務部企画課（1996）：『北谷町民意識調査』北谷町。

北谷町役場総務部企画課（2004a）：『沖縄県北谷町町勢要覧2004 ニライの都市 北谷』北谷町。

北谷町役場総務部企画課（2004b）：『美浜タウンリゾート・アメリカンビレッジ完成報告書』北谷町。

@nifty辞書（2005）：<http://www.nifty.com/dictionary/>（2005年2月18日閲覧）

goo地図（2005）：<http://map.goo.ne.jp/>（2005年1月10日閲覧）