

慶佐次ロラン局跡地利用計画基本方針作成 -概要版-

本業務の成果報告書から、主な内容を抜粋して普及版として作成しました。

1. 業務の概要

慶佐次ロラン局跡地は、昭和 37 年 10 月より、米軍（沿岸警備隊）においてロラン送信所として使用開始され、復帰に伴い慶佐次通信所として提供施設となり、その後平成 5 年には海上保安庁がロラン C & A 施設として運用が引き継がれてきた経緯があります。

このたび、平成 28 年 3 月末で慶佐次通信所（FC6007・10,000 m²）が返還されました。

このため、平成 27 年 7 月に「慶佐次ロラン局跡地利用推進委員会」を設置するとともに、区として返還後、どの様に活用した方が望ましいかの基本方針（コンセプト）をまとめる方向性を決めるため、本業務を実施するに至りました。

本業務の前提条件としては、以下の通りです。

- ロラン局跡地は、風光明媚でかつ広大（全体 580,954 m²）であることから、東村及び北部圏域においても開発のポテンシャル（潜在的な可能性があり、将来に期待ができる）の高い地域です。
- 跡地の活用が慶佐次区及び東村、北部地域ひいては沖縄県の持続的発展につながることを期待されています。
- 返還に伴い平成 29 年度から地料収入がなくなり、慶佐次区及び地主会では本業務で「ロラン跡地」の価値を高めることが期待されています。
- 慶佐次区は、ロラン局等からの地料収入により運営してきており、今後もロラン局跡地を自ら開発を行うのではなく、土地を賃貸し、地料収入を得て区の持続的発展を図ることとし、跡地利用開発のデベロッパー（開発業者）の公募を計画します。

2. 業務の目的

本業務は、前提の基本的な考え方等を踏まえて、慶佐次ロラン局跡地の基礎調査を行い、価値を見出し、住民要望、類似事例等の各種調査を踏まえ望ましい利活用方法（案）を策定するとともに、デベロッパーの公募のあり方についても検討しています。

慶佐次ロラン局跡地の現状



有銘湾から全景



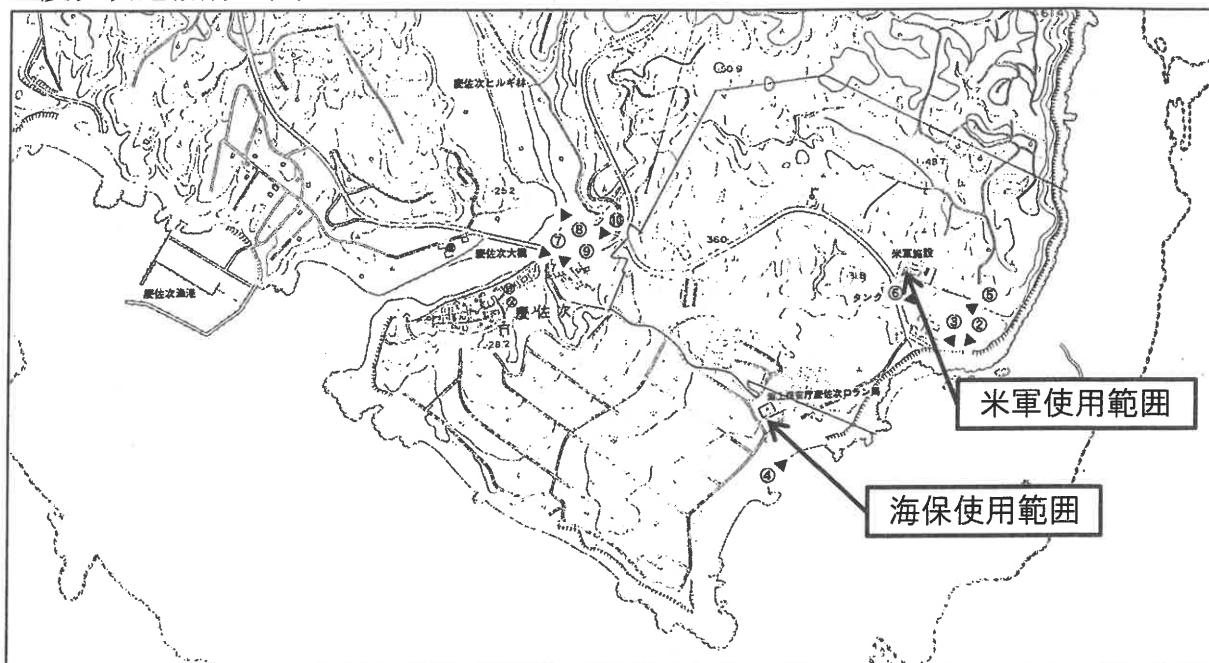
南側地区の景観



中心部全景

3. 慶佐次ロラン局の概要

■慶佐次通信所の範囲(1962(昭和37)年10月15日～1993(平成5)年7月1日)



出典「慶佐次通信所跡地利用 基本構想・基本計画」(平成9年2月, 東村)

■跡地の経緯

年月日	経緯
1962(S37)年 10月15日	米軍(沿岸警備隊)によって「慶佐次ロラン(LORAN)C局」として使用開始。約200mの高い塔から発射される電波が、他局と協力して西太平洋全域をカバーした。
1978(S53)年 2月1日	11管区海上保安本部が、ロランA業務を米軍から引き継ぐ。
1991(H3)年 7月	米軍の日本本土の通信システムと沖縄の通信システムを光ファイバーにより接続するため、長崎県佐世保基地と慶佐次通信所間830kmに、海底ケーブルを敷設。
1993(H5)年 7月1日	米軍(沿岸警備隊)によって運用されていたLORAN C局が、米国での運用廃止に伴い、海上保安庁(第11管区海上保安本部)へ移管され、運用を始める。光ケーブル通信用の1ヘクタールは継続使用。
1995(H7)年 3月31日	海上保安庁が引き続きロランC施設及びA施設として使用するため、土地約548,000㎡と水域約30,000㎡の返還。
2015(H27)年 2月1日	午前9時、慶佐次ロランC局は運用を停止。海上保安庁、地元関係者が出席して慶佐次ロランC局閉局式。慶佐次区などに感謝状。
同2月27日	米軍が、長崎佐世保基地と結ぶ海底ケーブルの通信施設として使用していた残り部分(1ヘクタール)が返還。
同4月15日	慶佐次ロランC局の現状回復措置工事始まる。
2016(H28)年 3月31日	地権者への引き渡し完了。

6. 住民要望調査（地主・戸主アンケート）及び区民説明会

アンケート調査は、第1回で、返還後の跡地利用の基本的な考え方について、第2回では、跡地利用の事業化に向けた取り組みや今後の進め方について確認しました。また、区民説明会の主な要望等を以下に整理します。

（1）返還後の跡地利用の基本的な考え方について（全体意見）

- ・慶佐次区の発展につながる整備として、観光リゾート地としての整備（36.1%）、次いで区民が参加し協力できる企業の誘致（27.8%）が多かった。
- ・産業の振興、雇用の創出につながる整備として、自然環境を守り雇用を生む整備（41.7%）、次いで、定住人口の増加を生む産業振興のための整備（36.1%）、そして村の主要産業のための整備（22.2%）が多かった。
- ・跡地及び地域の資源を活かした観光リゾート地として、慶佐次川・ウパマビーチ等とともに保全と活用（38.9%）、次いで、ゆっくりと時間が流れる癒やしの空間（30.6%）、そして海への眺望や広大な敷地を活用し自然を満喫する空間（25.0%）が多かった。
- ・具体的な整備のイメージについては、中・長期滞在宿泊施設（44.4%）、ビーチの整備（47.1%）、星空・天体観察施設（30.6%）が多かった。

（2）跡地利用の事業化に向けた取り組みや今後の進め方について（全体意見）

- ・跡地の事業着手の時期については、特に限定しないが、十分検討して着手する（56.7%）、次いで、できるだけ早く着手する（30%）、今後10年以内に進める（10%）。
- ・今後の取り組み活動の進め方については、跡地利用推進委員会で十分検討し、その結果を公開する（66.7%）、新たな情報等があれば随時、公開する（26.7%）。
- ・跡地利用の実現化に向けた取り組み体制については、地権者団体と行政が協力して取り組む（60%）、次いで、地権者の意向に基づき開発業者に任せる（36.7%）。
- ・最後に事業を行う開発業者については、国・県・村等の推薦により、跡地利用推進委員会で選定する（70%）、公募を実施して、次いで、跡地利用推進委員会で選定する（26.7%）。

（3）区民説明会

- ・事業化を円滑に進めるには、地権者、区民、推進委員会が相互に協力し、一体となって取り組んでいかなければならない。
- ・5年、10年を目途に具体的な事業の進展がみられるよう取り組んでいきたい。
- ・本計画では県内外の観光リゾートの需要を考慮して作成したが、他のテーマに基づく計画を妨げるものではなく、有効な提案があれば推進委員会で十分検討していく。
- ・ふれあいヒルギ公園の受入容量が限界をきたしており、区民の生活に影響を及ぼさない計画づくりが求められる。
- ・人口減少に歯止めをかける若年定住者を受け入れる、また、沿岸部の住宅地を台風による増水や津波被害等から守る、新規及び移設住宅の整備を希望する。

今回は、はじめてのアンケート調査を実施しました。質問項目について、分かりづらい内容や判断・回答しにくいものもみられた等の声も聞かれました。今後は、さらに皆さまの理解を深め、意見・要望等の集約を図れるよう工夫してまいります。

7. 望ましい利活用方法について

(1) 施設整備の考え方、主要導入機能

地権者・戸主アンケート、推進委員会、関係団体等のヒアリングから施設整備の考え方、主要導入機能について以下の通り整理しました。

施設整備の考え方

- ・やんばる地域の東海岸に位置し、慶佐次ロラン局跡地の魅力を最大限に活かし、広大な土地の持つ魅力を高め、さらに付加価値を加えて、持続可能な事業を推進。
- ・55.2ha（法人用地 2.9ha は含まず）の広大な敷地を一体的に活用することが可能です。（※1ha=3,025 坪）
- ・中・長期滞在型観光リゾート地として、主に富裕層等をターゲット（観光客の対象）に魅力的な高級ホテルの整備。
- ・農業・観光等の地場産業振興のビジネスモデル（事業で収益を上げるための仕組み）を構築。
- ・村内の基盤産業である、第一次・第三次産業を担う地域雇用の創出を目指す。
- ・「東村の第5次総合計画」「東村むら・ひと・しごと創生総合戦略」等との整合を図り、若年層の定住促進、子育て層の人口増加につなげる。



主要導入機能

- ・特に美しい海への眺望を最大限に活かした魅力あふれる非日常の癒し空間、ゆったりと時間を過ごす、施設全体は大人の観光・リゾート施設の整備を核とする。
- ・主に富裕層をターゲット（顧客の対象）にした、最上級のサービス提供、高級感ある低層の宿泊施設と関連する施設整備を想定します。例えば、ショップ、レストラン、スパ（特に癒しとしての温浴施設）等を配置。
- ・起伏が緩やかで広大な敷地を活用し、中間層をも対象とした健康スポーツ施設（芝生広場等）の整備。
- ・海と山の連続する景観を分断する高層施設は避け、海の眺望を確保し、美しい夜空の星々を望み、広い敷地の緑に囲まれた分棟型低層ホテルを配置。
- ・南側に隣接するウップマビーチとの連携を確保するプロムナード（遊歩道）等の整備。
- ・四季の花々が咲き誇る花畑、夜空の星々を観察する設備、観劇、音楽、絵画、読書等が楽しめるイベントホール等の整備。
- ・花卉、果樹、地場野菜等の栽培農園（通年型ハウス、観賞用施設）を整備。



分棟型低層ホテル



夜空に輝く星々を眺める施設



健康スポーツ施設(花畑)

(2) 基本構想の設定

① 基本テーマの考え方



計画地の高台から太平洋の広大な眺望が開け、大幅な起伏が少なく土地利用及び施設配置が容易な敷地の特性を最大限に活かした**国際的な観光・リゾート施設の整備**。

隣接する慶佐次川、海浜リゾート地の再開発、朝日が昇り星空の美しい自然の浜・ウッパマビーチ、世界自然遺産に登録するやんばるの山並み、ヒルギの森等の隣接する地域資源との相乗

効果を図り、やんばる・東村の将来につなぐ村づくりを主導するビジネスモデルとしての跡地利用を推進。

■基本テーマ

ニライカナイの彼方から朝日が昇り、東の海岸から慶佐次川のヒルギの森へ広がり穏やかな一日が始まる。静寂の森から目覚めは鳩（平和象徴）の声が緑の山肌に響き渡り、自然の奥深い豊かさ、癒しの空間として実感できる慶佐次は、訪れる人々を優しく包み込んでくれる里森（サトムイ）です。

この地にふさわしい跡地利用の考え方を以下の言葉に表しました。



ヒルギの森から 鳩の声響く ^{ティダ}太陽の里 ^{げさし}慶佐次

② 基本目標

1) 普遍的な地域資源の活用

- ・世界自然遺産に続くやんばるの森、太平洋に続く大パノラマ、マングローブ林が茂る慶佐次川の水景等、地域の土地の基盤となる地域資源を地域循環のサイクルで持続可能とする保全・活用する里山としての計画整備。

2) 国際的観光・リゾート地としての魅力創出

- ・清らかな海と水と森が織りなす手づかずの自然がそのまま感じられる居心地の良い非日常の環境を訪れる人々にサービスとして提供します。国際的な基準の高い施設構成、成熟した大人の観光・リゾート地の魅力を演出するプログラムを創出。

3) 目指すべき整備のあり方

- ・ありのままの自然に近い環境づくり、環境に負荷のかからない規模の施設導入、自然と共鳴し健康的な生活を実感する衣食住（生活の基本的な要件を振り返る、肌で感じる）を提案するプログラム及び施設を整備。