

土地連セミナー

2019



一般社団法人 沖縄県軍用地等地主会連合会(土地連)

TEL:098-923-2258

〒904-0103 北谷町字桑江129番地4

<http://www.okinawa-tochiren.jp>

土地連

検索

土地連セミナー プログラム

日時:2019(平成31)年2月22日(金)

15時30分～17時30分

会場:日本ブライダルセンター【NBC】

大ホール(5階)

1 開 会

2 会長挨拶

沖縄県軍用地等地主会連合会 会 長 眞喜志康明

3 基調講演

「米軍再編の概要と沖縄防衛局の取り組みについて」

沖縄防衛局 局 長 田中 利則

4 事例報告

「返還跡地の支援に向けた地主会の活動について」

北中城村軍用地等地主会 前会長 伊佐 常助

宜野湾市軍用地等地主会 会 長 又吉 信一

5 閉 会

はじめに

「土地連セミナー」は、沖縄における返還跡地をめぐる情勢や実態等について専門家からの意見等を聞いて、地主会関係者・地権者の理解を深めていくために開催しており、6回目を迎えます。

これまでの「土地連セミナー」では、跡地利用をはじめとした沖縄全体の情勢や沖縄振興、返還跡地に係る法律、制度の他、軍用地や返還跡地をめぐる実態、米国の国防政策、土地区画整理事業のあり方といったテーマを取り上げてきました。

今回の基調講演では、「米軍再編の概要と沖縄防衛局の取り組みについて」というテーマで、かつては沖縄防衛局企画部長として活躍され、現在は沖縄防衛局局長としてその手腕を期待される田中利則氏より、米軍再編の概要及び返還された施設の紹介や跡地利用特措法の制定経緯と同法に基づく沖縄防衛局の取り組みについてご講演いただきます。

また、事例報告では、「返還跡地の支援に向けた地主会の活動について」というテーマで、北中城村軍用地等地主会前会長の伊佐常助氏、宜野湾市軍用地等地主会会長の又吉信一氏より、返還された駐留軍用地の跡地利用に向けた地主会の取り組みについて、ご報告いただきます。

本会では、本セミナーを通じて、返還及び跡地利用を通じた沖縄県の健全な発展のあり方について理解を深め、政策提言活動へと繋げていきます。併せて、返還に係る地権者との合意形成手法などの実務についても情報収集し、跡地利用の推進に取り組んでいきます。

本セミナーが、参加された皆様にとって、軍用地等に係る諸問題の解決や跡地利用の推進に向けた一助となれば幸いです。

2019年(平成31年)2月

一般社団法人 沖縄県軍用地等地主会連合会

基調講演

米軍再編の概要と 沖縄防衛局の取り組みについて



〈講師プロフィール〉

防衛省 沖縄防衛局
局長

田中 利則氏

平成2年4月 防衛庁入庁

平成21年9月 防衛省大臣官房企画官

(英国国防大学及び英国国防省研修)

平成23年2月 防衛省防衛政策局調査課戦略情報分析室長
(兼)防衛省情報本部

平成24年10月 防衛省沖縄防衛局企画部長

平成26年7月 防衛省防衛政策局防衛計画課長

平成27年10月 内閣官房内閣参事官(国家安全保障局)

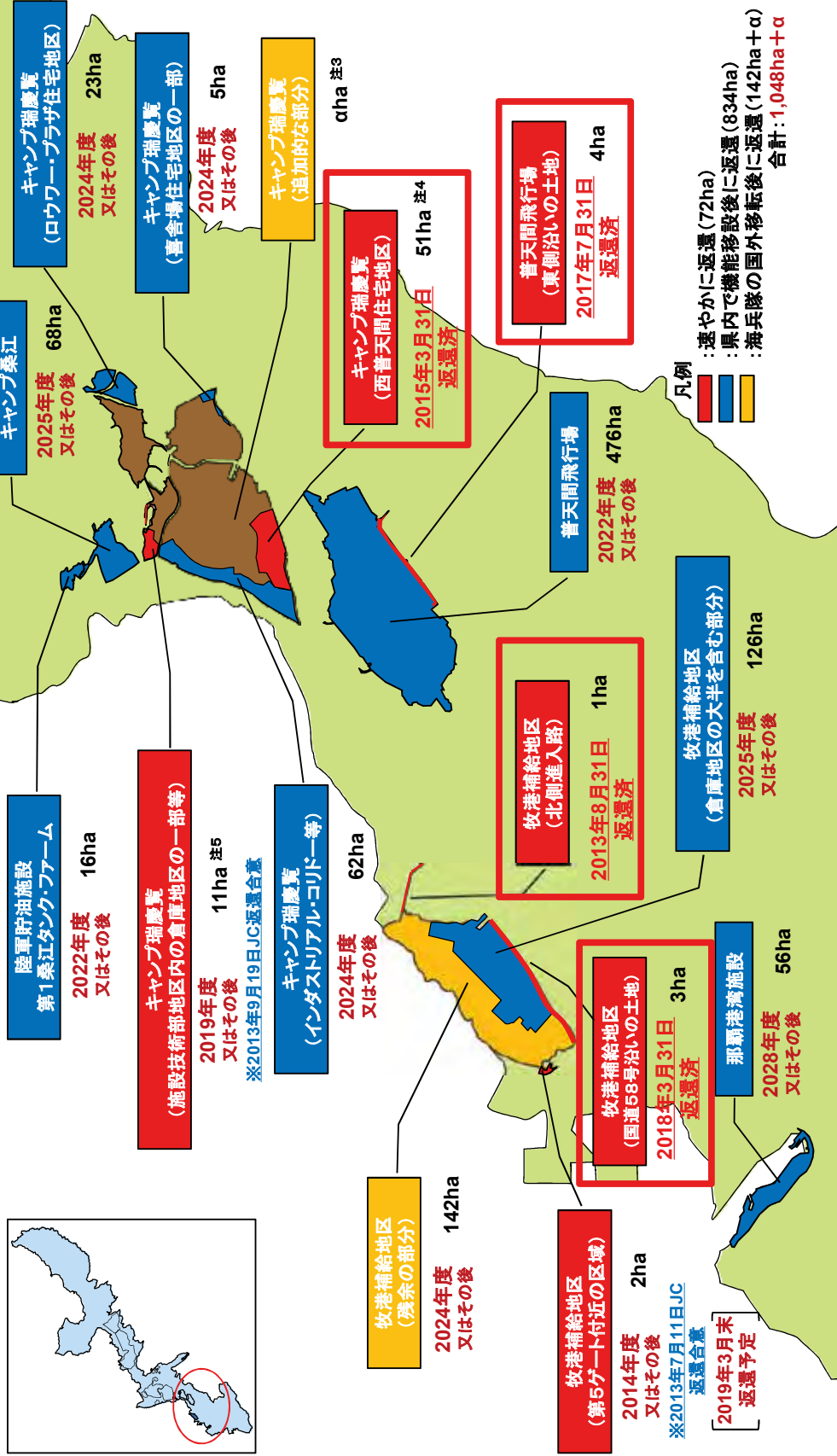
平成30年8月 防衛省大臣官房審議官

平成31年1月 現職

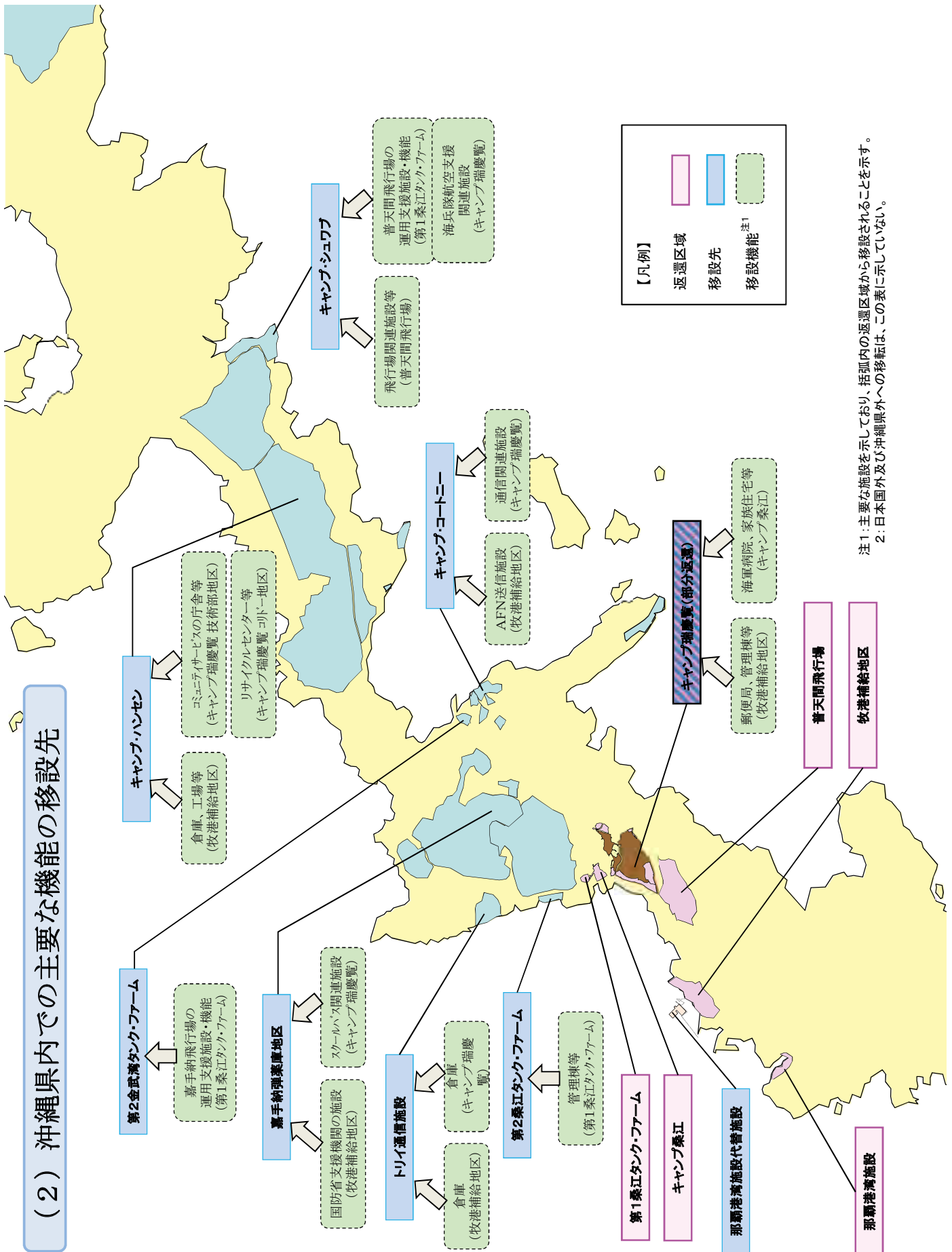
1. 米軍再編の概要及び返還された施設の
紹介について
2. 跡地利用特措法について
3. 跡地利用特措法に基づく沖縄防衛局の
取り組み

1. 米軍再編の概要及び返還された施設の紹介について

(1) 嘉手納飛行場以南の土地の返還 (統合計画)



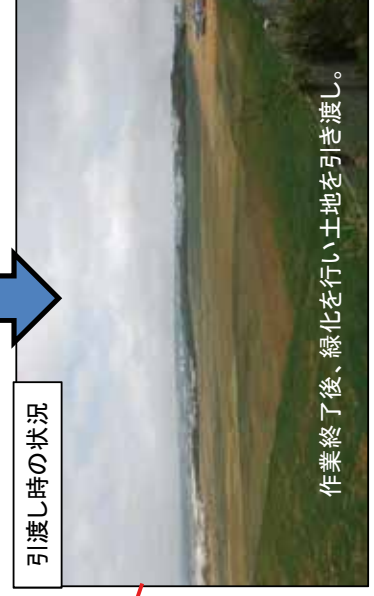
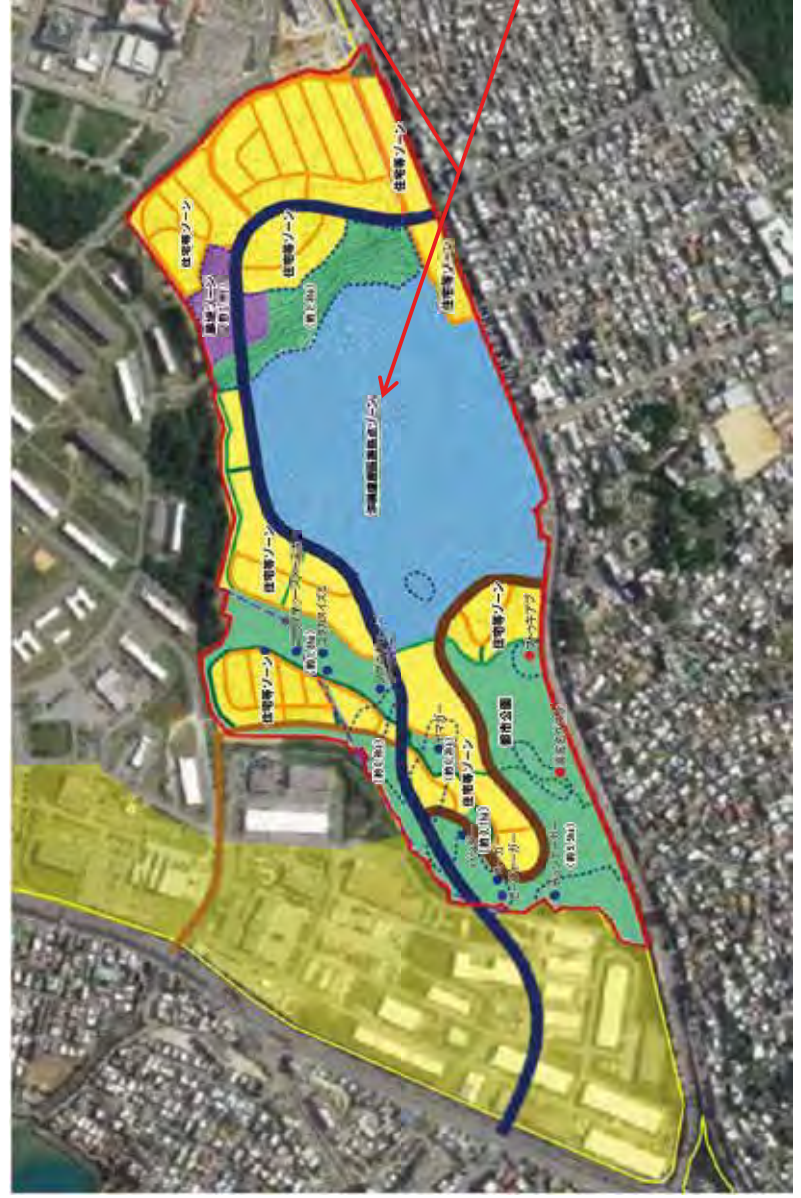
注1: 時期及び年数は、最善の見込みである。これらの時期は、国外を含む移転に向けた取組の進展により遅延する場合がある。
 注2: 各区域の面積は概数を示すものであり、今後行われる測量等の結果に基づき、微修正されることがある。また、計数は単位 (ha) 未満を四捨五入しているため符合しないことがある。
 注3: 追加的な返還が可能かどうかを確認するため、マスタープランの作成過程において検討される。
 注4: キャンブ瑞慶覧 (西普天間住宅地区) の返還面積については、統合計画において52haとしていたが、実測値を踏まえ51haとしている。
 注5: キャンブ瑞慶覧 (施設技術部地区内の倉庫地区の一部等) の返還面積については、統合計画において10haとしていたが、平成25年9月のJC返還合意の返還面積を踏まえ11haとしている。
 注6: JC (Joint Committee) - 日米合同委員会



注1: 主要な施設を示しており、括弧内の返還区域から移設されることを示す。
注2: 日本国外及び沖縄県外への移転は、この表に示していない。

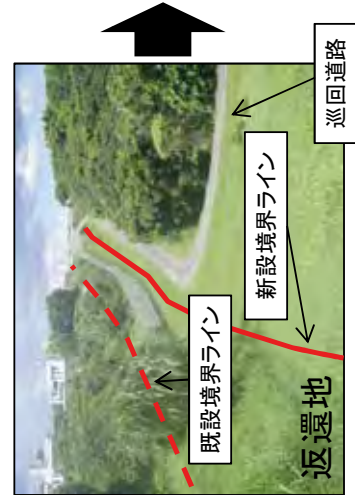
(3) キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）の返還及び土地の引渡し

- 2013年4月、統合計画において、「必要な手続の完了後に速やかに返還可能となる区域」とされる。
- 2013年6月、日米合同委員会合意。
- 2015年2月、返還条件である境界策設置工事完了。
- 2015年3月、西普天間住宅地区返還。
- 2018年3月までに支障除去措置（物件撤去、土壌汚染調査、不発弾探査、廃棄物処分）を完了。
- 2018年3月31日、土地を引渡し。



(4) 普天間飛行場東側沿いの土地の返還

- 宜野湾市の中心に所在する普天間飛行場は、西側に国道58号、東側に国道330号があるが、それぞれの道路で慢性的な渋滞が課題。
- 2013年8月、佐喜眞宜野湾市長から、普天間飛行場の一部返還（右図赤線箇所）に向けた早急な解決を要請。
- 2015年12月、日米共同発表において、普天間飛行場の東側沿いの土地の返還に向けた作業を加速させ、2017年度中に実現することを確認。
- 2017年4月、返還条件である巡回道路、フェンス等が完成。
- 2017年7月31日、返還。
- 現在、返還跡地の支障除去作業を実施しているところであり、2019年3月末に土地の引き渡し予定。並行して、宜野湾市による市道宜野湾11号整備を実施中（当局補助事業により、2019年末完了予定）。



巡回道路移設前



巡回道路移設後



宜野湾市道11号
支障除去措置（不発弾探査）
実施状況



宜野湾市道11号
不発弾探査実施完了区画

(5) 牧港補給地区の一部土地（国道58号沿い）の返還

○ 2015年12月、日米共同報道発表：

国道58号を拡幅し交通渋滞を緩和するため、同国道に隣接する土地（約3ヘクタール）について、日米両政府による必要な措置及び手続きの完了を条件に、2017年度中の返還を実現するために速やかに必要な作業を開始する。

○ 2017年6月、返還条件であるゲート、境界フェンス、ユーティリティの移設工事を開始。

○ 2018年1月、移設工事了。

○ 2018年3月31日、返還。

○ 2018年4月2日、支障除去措置に着手し、現在、経層探査を実施中。



2. 跡地利用特措法について

(1) 跡地利用特措法の制定経緯

1995年(平成7年)6月20日

「沖縄県における駐留軍用地の返還に伴う特別措置に関する法律」(返還特措法) 施行

施設・区域の返還の在り方や返還後の土地所有者に対する補償など、返還に伴う特別措置についての地元からの要望を受け、議員立法として成立。

2002年(平成14年)6月19日までの時限立法

2002年(平成14年)4月1日

「沖縄振興特別措置法」(沖振法) 施行

第7章で「駐留軍用地跡地の利用の促進及び円滑化のための特別措置」を規定

2012年(平成24年)3月31日までの時限立法

返還特措法の期限を 2012年(平成24年)3月31日まで延長

2012年(平成24年)4月1日

「沖縄県における駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用の推進に関する特別措置法」(跡地利用特措法) 施行

「返還特措法」及び「沖振法」第7章に規定されていた駐留軍用地跡地に関する規定を一元化。給付金制度の拡充、引渡し前の土壌汚染・不発弾の除去等の徹底など旧法の内容を拡充。

2022年(平成34年)3月31日までの時限立法

2015年(平成27年)3月 跡地利用特措法の一部改正

特定駐留軍用地跡地の指定及び特定駐留軍用地跡地内の土地の買収の協議等に関する制度を創設

(2) 跡地利用特措法のポイント

1. 法律の題名

○「沖縄県における駐留軍用地の返還に伴う特別措置に関する法律(返還特措法)」から「沖縄県における駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用の推進に関する特別措置法」に変更。

2. 基本理念の明記

- 法律の基本理念を新たに規定。
 - ①沖縄の自立的発展及び豊かな生活環境の創造のための基盤としての跡地の有効かつ適切な利用の推進。
 - ②国は、国の責任を踏まえ、跡地利用を主体的に推進。
 - ③跡地の返還を受けた所有者等の生活の安定への配慮。

3. 返還実施計画に基づく支障除去措置

○国は、返還が合意された駐留軍用地の区域の全部について、返還実施計画を定め、当該計画に基づき所有者等に土地を引き渡す前に、駐留軍の行為に起因するものに限らず、土壌汚染・不発弾の除去等の支障除去措置を講ずる。

4. 拠点返還地の指定

- 従来の大規模跡地及び特定跡地の区分を廃止し、「拠点返還地」に一本化。
- 返還前に内閣総理大臣が拠点返還地(5ha以上)を指定。
- 200ha以上の拠点返還地に、国の取組方針策定を義務付け。
- 200ha未満の拠点返還地は、跡地利用推進協議会における協議により国は取組方針を策定することができることを規定。

5. 駐留軍用地への立入りのあっせんに係る国の義務

- あっせんの申請を受けた場合の国によるあっせんを義務化。
- 申請者の求めがあった場合にあっせんの状況を通知。

6. 駐留軍用地内の土地の先行取得制度の創設

- 返還前に、内閣総理大臣が特定駐留軍用地を指定。
 - 地方公共団体又は土地開発公社による特定駐留軍用地内の土地の取得を円滑に進めるための措置を規定。
- ※この制度に基づき土地が買い取られる場合の譲渡所得については、5000万円の特別控除の対象となる。

7. 給付金の支給

- 給付金支給の始期を、従来の「返還日の翌日から3年間」を「引渡日の翌日から3年間」に変更。
- 給付金支給終了後の特定跡地給付金・大規模跡地給付金については区分を廃止し、「特定給付金」に一本化。
- 特定給付金(引渡日から3年を経過した日の前日までに土地区画整理事業に係る事業認可等がなされた場合に支給)の支給期間の限度は、土地の使用又は収益が可能となると見込まれる時期を勘案して政令で定めることを規定。

8. 駐留軍用地跡地利用推進協議会

- 沖縄担当大臣、沖縄県知事、関係市町村の長等により構成される跡地利用推進協議会を設置。

※この法律は、平成34年3月31日限りで失効

(3) 跡地利用特措置法に基づく支障除去措置について (返還特措置法の改正ポイント)

返還特措置法

【ポイント】

- 土壌汚染等の調査事項は、政令に規定。
- 調査対象範囲は、国が調査を行う必要があると認める場所。
- 駐留軍の行為に起因するものに限り除去。

■ 返還実施計画 (法第6条関連)

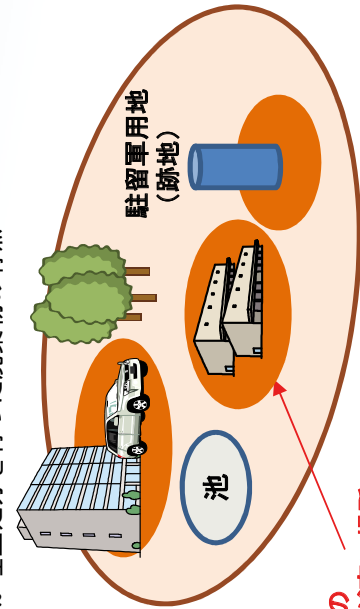
国は、返還が合意された駐留軍用地について、当該駐留軍用地の返還に関する実施計画を定めなければならない。

■ 原状回復措置 (法第7条関連)

国は、駐留軍用地の所有者等に当該土地を返還する場合においては、その者の請求により、周囲の土地利用の状況に応じた有効かつ合理的な土地利用が図られるよう、土地を原状に回復する措置を講ずるものとする。

■ 返還実施計画に定める事項 (政令)

- ① 駐留軍が使用している建物その他土地に定着する物件の除却等に関すること。
- ② 下記の事項について、国が調査を行う必要があると認める場合における調査を行う区域の範囲及び調査方法等、調査の結果に基づいて国が講ずる措置に関する方針
 - ・ 駐留軍の行為に起因する土壌汚染の状況
 - ・ 駐留軍の行為に起因する水質の汚濁の状況
 - ・ 駐留軍が遺棄した不発弾その他の火薬類の有無
 - ・ 駐留軍が埋立処分を行った廃棄物の有無



汚染等の
蓋然性が高い場所

跡地利用特措置法

【ポイント】

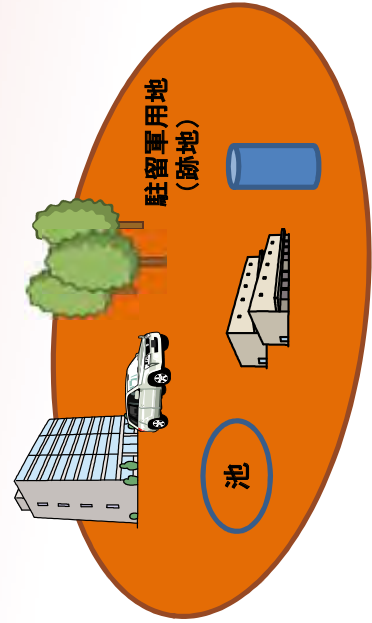
- 土壌汚染等の調査事項は、法律に規定。
- 調査対象範囲は、返還が合意された区域の全部。
- 駐留軍の行為に起因するものに限らず除去。

■ 返還実施計画及び支障除去措置 (法第8条関連)

国は、返還が合意された駐留軍用地の区域の全部について、駐留軍用地の返還に関する返還実施計画を定め、返還後において土地を利用する上での支障の除去に関する措置を土地所有者へ引き渡す前に講ずるものとする。

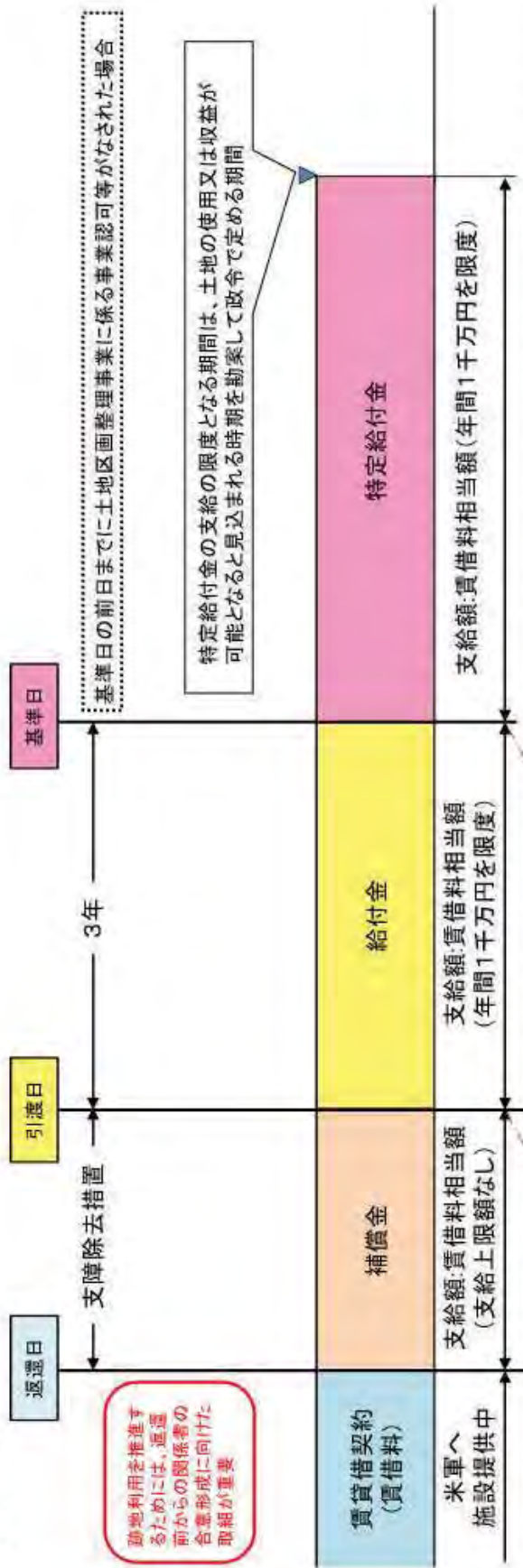
返還実施計画に定める支障除去関連の事項は、次のとおり。

- ① 駐留軍が使用していた建物その他土地に定着する物件の除却等に関すること。
- ② 下記の事項について、調査を行う区域の範囲及び調査方法等、調査の結果に基づいて国が講ずる措置に関する方針
 - ・ 土壌汚染の状況
 - ・ 水質の汚濁の状況
 - ・ 不発弾その他の火薬類の有無
 - ・ 廃棄物の有無

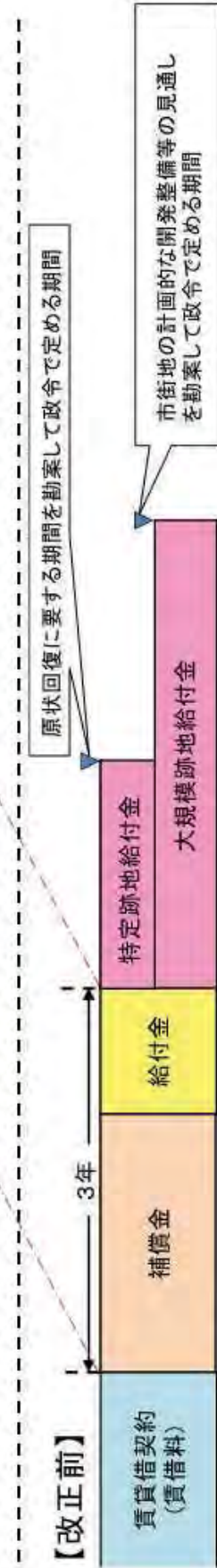


(4) 給付金制度の拡充について

【改正後】



【改正前】



改正のポイント

- 給付金の始期を、「返還日の翌日から3年間」を「引渡日の翌日から3年間」に変更
- 特定跡地給付金・大規模跡地給付金の区分及び面積要件を廃止し、「特定給付金」に一本化
- 特定給付金の支給の限度となる期間は、土地の使用又は収益が可能となると見込まれる時期を勘案して政令で定める期間

3. 跡地利用特措法に基づく沖縄防衛局の取り組み

(1) 支障除去措置について

米軍から駐留軍用地が返還された時は、「跡地利用特措法」に基づき、所有者等に土地を引き渡す前に、返還跡地を利用する上で支障となるものを調査して、その除去(支障除去措置)を行います。

返還時の全景(平成27年3月31日)

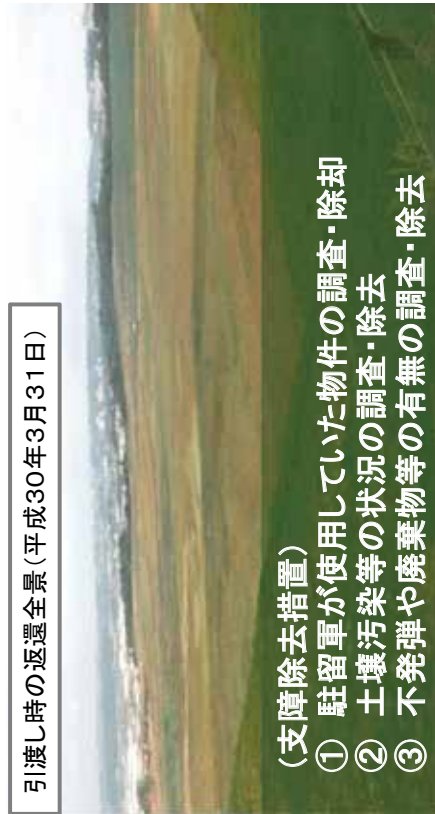


(返還当時)
建物、地下工作物、舗装、外灯等が存在。

西普天間住宅地区(返還時)



引渡し時の返還全景(平成30年3月31日)

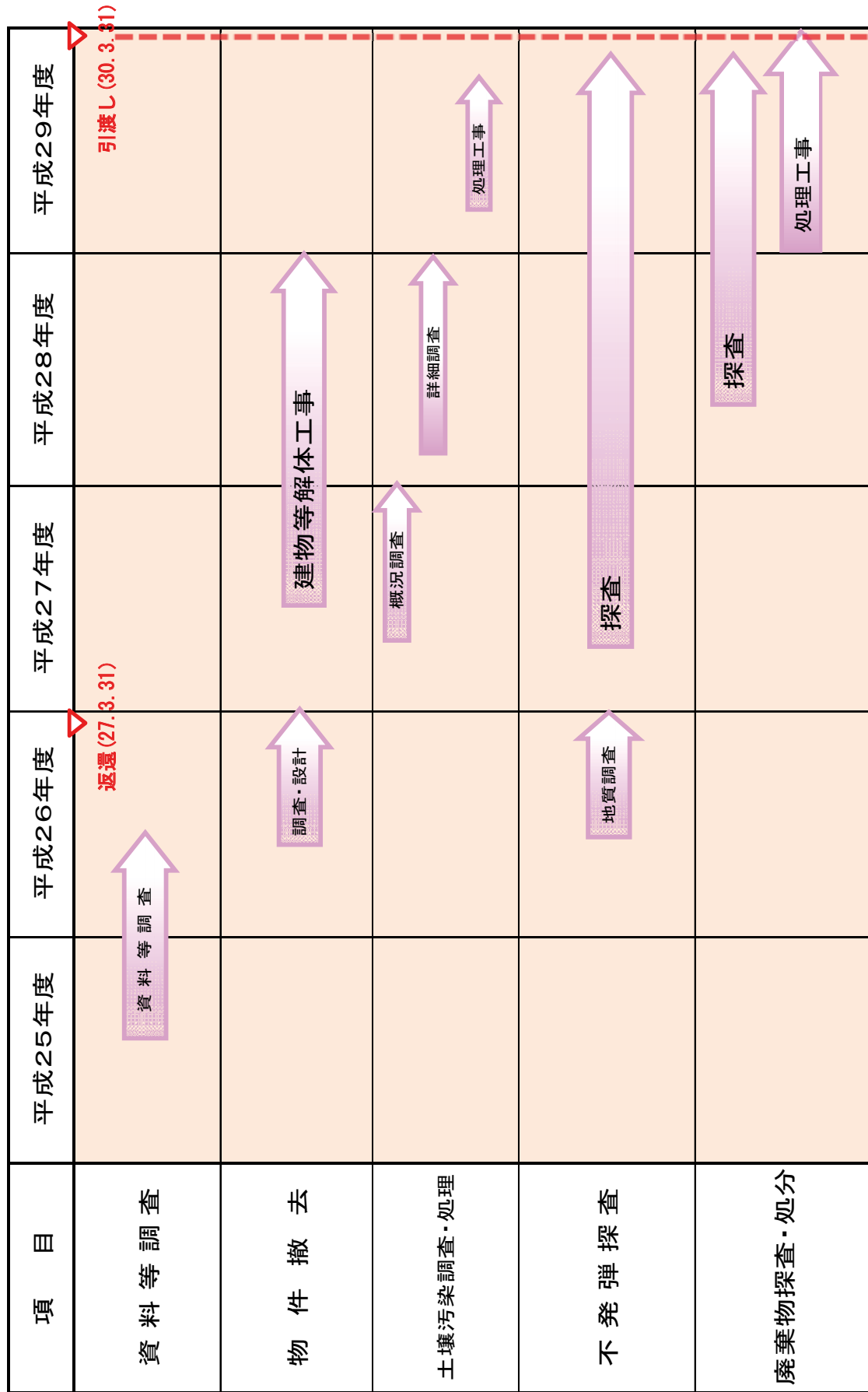


(支障除去措置)
① 駐留軍が使用していた物件の調査・除却
② 土壌汚染等の状況の調査・除去
③ 不発弾や廃棄物等の有無の調査・除去

西普天間住宅地区(引渡し時)



(2) 西普天間住宅地区における支障除去措置の流れ



(3) 支障除去措置の主な結果

	物件撤去	土壌汚染調査・処分	不発弾探査	廃棄物探査・処分
措置状況	 地中埋設管等の撤去状況  住宅の解体状況	 調査状況 (地中の土壌をサンプリング)  汚染土の回収状況 (回収した汚染土は場外へ搬出処分)	 探査状況 (探査センサーを吊り下げて、不発弾の有無を調べる)  掘削状況 (平均で約5m程度掘り下げ)	 調査状況 (金属探知機等を用い地表及び地中の磁気を確認)  掘削・除去処分 (感知した地中の磁気異常点を掘削)
主な結果	・住宅の解体及び道路、電柱、地中埋設管等の構造物の撤去。	・鉛汚染及び油汚染を確認。 ・汚染土を場外処分。	・砲弾類、小銃弾等を確認。 ・警察又は陸上自衛隊に通報の上全て処理。	・鉄くず、埋設管、コンクリート基礎、ゴミ等を確認。 ・全ての廃棄物を回収・処理。

(4) 土地の引渡し～跡地利用に向けて～



西普天間住宅地区

支障除去措置

西普天間住宅地区は平成27年3月31日に米側から日本側に返還され、土壌汚染調査、不発弾探査、廃棄物探査等のいわゆる支障除去措置を終え、平成30年3月31日をもって土地所有者の方々へ引渡しを行いました。

当該返還跡地は、沖縄健康医療拠点の形成を跡地利用の中心として、病院、住宅等が計画されており、跡地利用のモデルケースとして期待されています。



西普天間住宅地区 跡地利用計画 (平成30年4月)



跡地利用のイメージ

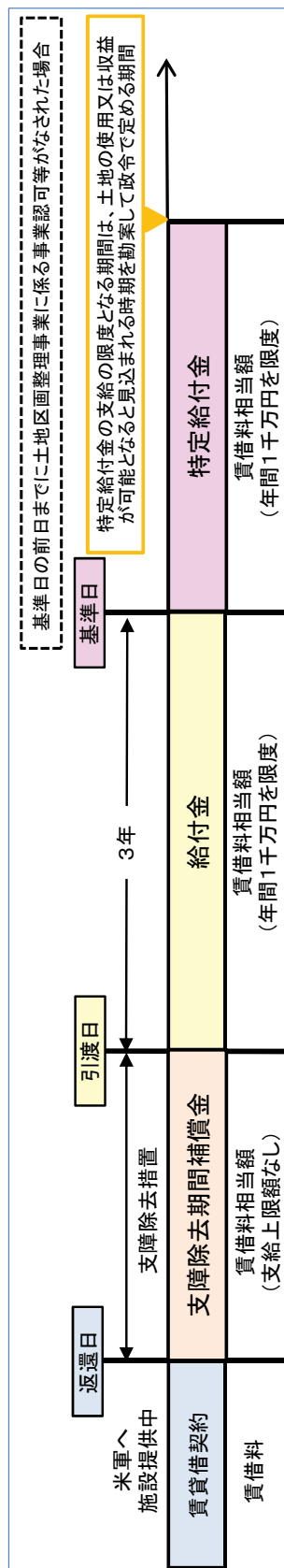
宜野湾市作成

(5) 給付金の支給について

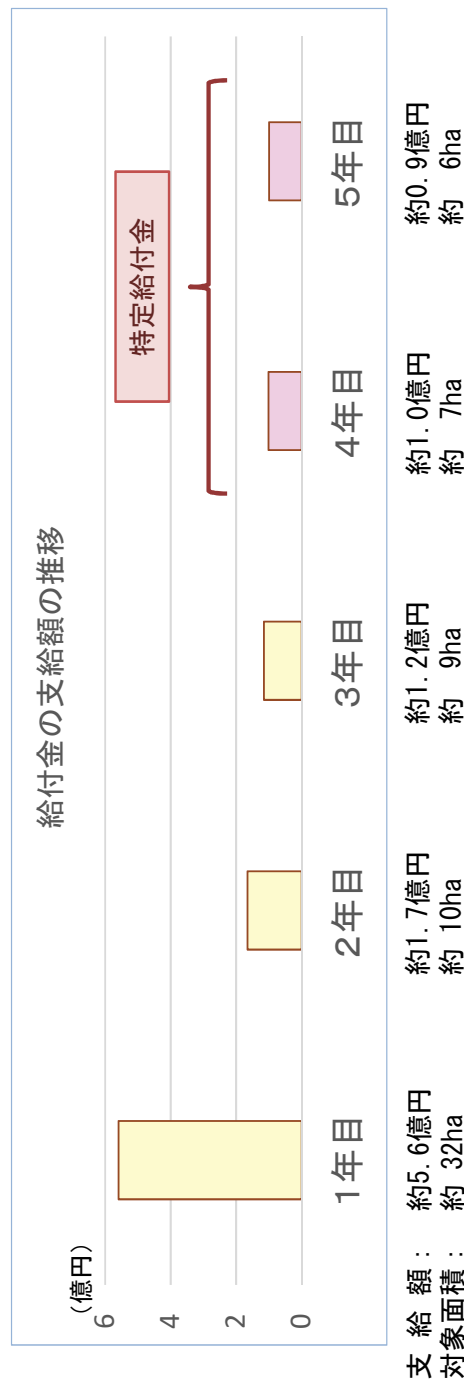
土地所有者等が、返還跡地を引き渡された後、土地を引き続き使用せず、かつ、収益していない場合は、引渡し日の翌日から3年を限度として、賃借料相当額※の給付金を支給しています。

また、当該跡地において土地区画整理事業が行われ、引き続き土地を使用せず、かつ、収益していない場合には、政令で定める期間を限度として、賃借料相当額※の給付金を支給します。

※ 上限額は年間1千万円まで



【例】 キャンプ瑞慶覧(泡瀬ゴルフ場)(平成25年3月引渡し)の場合



～ 米軍用地跡地の活用事例 ～

キャンプ瑞慶覧(泡瀬ゴルフ場)(北中城村)

返還跡地は、北中城村アワセ土地区画整理事業が実施され、複合型商業交流地区に建設された大型ショッピングモールと医療福祉地区とが連携した多様な広域交流拠点として街づくり図られている。



・平成22年に返還

返還面積：468千㎡



返還後



イオンモール沖縄ライカム
と中部徳洲会病院



牧港住宅地区(那覇市)

返還跡地は、那覇新都心地区土地区画整理事業が実施され、那覇新都心銘苅庁舎、県立博物館・美術館などの公共施設、大型商業店舗が建設され、那覇市の新たな都市拠点に変貌している。



・昭和62年に大規模な返還により、
全面返還

返還面積：1,951千㎡



返還後



交通広場とモール

大型商業店舗等が立ち並ぶ

キャンプ瑞慶覧(ハンビー飛行場部分)(北谷町)

返還跡地は、北前地区土地区画整理事業が実施され、公園などの公共施設や、飲食店、大規模商業施設などが建設され、地域住民を含め幅広く利用されている。



・昭和56年に返還

返還面積：382千㎡



返還後



ハンビータウン



安良波公園



事例報告

返還跡地の支援に向けた地主会の活動

ーキャンプ瑞慶覧(アワセゴルフ場)跡地における取り組みについてー



〈報告者プロフィール〉

北中城村軍用地等地主会
前会長

伊佐 常助氏

昭和37年4月	北中城村役場採用
昭和47年12月	北中城村収入役
昭和47年	北中城村軍用地等地主会評議員
昭和56年4月	北中城村商工会事務局長
昭和57年4月	北中城村軍用地等地主会監事
昭和57年9月	北中城村議会議員
平成10年	北中城村議会議長
平成15年4月	北中城村軍用地等地主会会長
平成16年4月	沖縄県軍用地等地主会連合会理事
平成30年	北中城村軍用地等地主会相談役

I 返還前の取り組み(前期)

II 返還前の取り組み(後期)

III 返還から引渡しまでの取り組み

IV 行政及び防衛への働きかけ

返還跡地の支援に向けた地主会の活動

平成31年2月22日

北中城村軍用地等地主会
前会長 伊佐常助

返 還 前 の 取 組 み

□アワセゴルフ場地権者会への支援

- ・ 跡地利用の研究及び意見交換を目的に
土地所有者で発足
- ・ 会費の代行徴収 (H20～H24)
- ・ 返還跡地助成金の代行交付 (H23. 土地連)

一部を組合事業財源に繰入（その他収入に計上）

□土地区画整理組合設立準備会への支援

- ・組合施行の土地区画整理事業に向けて取組む組織を結成
- ・準備会業務に協力することで、地権者の結束に影響力を発揮

□返還に向けた勉強会を開催

- ・地主会、準備会、北中城村、沖縄防衛局で返還に向けた勉強会を発足
- ・情報交換の場として6回開催

⇒事業手法の方向付けに貢献



□土地区画整理組合設立準備会への支援

- ・組合施行の土地区画整理事業に向けて取組む組織を結成
- ・準備会業務に協力することで、地権者の結束に影響力を発揮

□返還に向けた勉強会を開催

- ・地主会、準備会、北中城村、沖縄防衛局で返還に向けた勉強会を発足
- ・情報交換の場として6回開催

⇒事業手法の方向付けに貢献

□返還跡地協議会の発足

- ・準備会、北中城村、沖縄防衛局で跡地利用に向けた実務者の協議会発足を要請
- ・原状回復措置に関する協議を主題に3回開催

⇒事業施行予定者である準備会を後押し

（この準備期間の活動が重要）

行政及び防衛への働きかけ

□北中城村との協働作業

- ・跡地利用基本計画策定、地権者の合意形成、アワセゴルフ場地権者会の発足

□沖縄防衛局及び防衛省地方局への要請

- ・返還に向けた勉強会の開催、返還跡地協議会の発足、使用収益開始日の判断への回答

⇒北中城村アワセ土地区画整理組合設立準備会が機能するまで地権者合意及び防衛協議等が円滑に進むよう後押し役を担う

事例報告

返還跡地の支援に向けた地主会の活動

ーキャンプ瑞慶覧(西普天間住宅地区)跡地における取り組みについてー



〈報告者プロフィール〉

宜野湾市軍用地等地主会
会長

又吉 信一氏

平成11年6月 宜野湾市軍用地等地主会副会長

平成16年4月 沖縄県軍用地等地主会連合会理事

平成19年6月 宜野湾市軍用地等地主会会長

平成22年4月 沖縄県軍用地等地主会連合会副会長

平成26年4月 沖縄県軍用地等地主会連合会副会長

- I. キャンプ瑞慶覧(西普天間住宅地区)
の概要と跡地利用に向けたこれまでの
経緯
- II. 返還跡地の支援に向けた宜野湾市地
主会の特色
- III. 跡地利用に向けた取り組みに対する
メッセージ

Memo

Memo