

「土地連セミナー 2019」報告書

2019(平成31)年3月

一般社団法人 沖縄県軍用地等地主会連合会

目次

「土地連セミナー 2019」の開催について …………… 2

●会長挨拶

一般社団法人 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」

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

北中城村軍用地等地主会 前会長

伊佐 常助 …………… 11

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

宜野湾市軍用地等地主会 会長

又吉 信一 …………… 15

「土地連セミナー 2019」の開催について

一般社団法人沖縄県軍用地等地主会連合会（以下、土地連）では、2019年（平成31年）2月22日（金）に「日本プライダルセンター（NBC）」（沖縄市）にて、国、県、市町村、地主会関係者はもとより、一般の方も含め、約120人の出席の下、「土地連セミナー 2019」を開催しました。

セミナーでは、田中利則氏（沖縄防衛局局長、元沖縄防衛局企画部長、元官房審議官）から基調講演「米軍再編の概要と沖縄防衛局の取り組みについて」、伊佐常助氏（北中城村軍用地等地主会前会長）と又吉信一氏（宜野湾市軍用地等地主会会長）から事例報告「返還跡地の支援に向けた地主会の活動について」を行いました。

本報告書は、沖縄防衛局が返還に関して行っている取り組みについて、また、市町村の地主会が跡地利用のためにどのように関わってきたかについて、専門家から行っていただいた講演を記録として残し、軍用地等に係る諸問題の解決材料となるよう、当日の講演をもとに取りまとめ、編集したものです（文責：土地連事務局）。



会長挨拶

一般社団法人 沖縄県軍用地等地主会連合会

会長 まきし こうめい
眞喜志 康明

本日はご多忙中のところ、会員、関係地主をはじめ、多数の皆様、「土地連セミナー」にご参加頂き、誠にありがとうございます。開会に際し、ご挨拶を申し上げます。

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復興、返還跡地に係る法律、制度のほか、軍用地や返還跡地を巡る実態、米国の国防政策のあり方等についてテーマを取り上げてきました。

6回目となる今回のセミナーでは、「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、沖縄防衛局局長の田中利則氏にご講演いただきます。嘉手納飛行場より南の米軍基地の再編統合計画をめぐっては、昨年3月には牧港補給地区の国道58号沿いの土地約3haが返還されました。このように、返還された施設の紹介や返還された土地の補償等について定めた跡地利用に関する法律についての説明、それに基づいた支障除去措置など、沖縄防衛局がどのような取組みをされているのかについてお話しさせていただきます。

また、返還跡地を有効活用するためには法律制定要請と併せて、地権者の声を集約するなど国と地権者の間を取り持つ地主会の存在が必要不可欠です。今回の事例報告では、これまでの返還事業について地主会がどのような取組みをされてきたか、また、その際、どういった点に苦労したかなど、現場の声をお聞きしたいと考えております。

今回の事例報告は2部構成としております。はじめに、北中城村軍用地等地主会前会長の伊佐常助氏から、平成22年7月に返還され、イオンモールや中部徳洲会病院などの進出によって、大きな発展を遂げているキャンプ瑞慶覧のアワセゴルフ場について、つぎに、宜野湾市軍用地等地主会会長の又吉信一氏から、平成27年3月に返還され、沖縄健康医療拠点を核とした跡地利用が計画されているキャンプ瑞慶覧の西普天間住宅地区についてお話をさせていただきます。

今後とも、土地連では、沖縄の駐留軍用地をめぐる情勢について、情報を発信し、円滑な跡地利用を進める上での課題等について取り組み、参加者の皆様のご理解を深めるため、お助けする役割を担えれば幸いに思う次第でございます。

最後になりますが、今後とも皆様方のご支援、ご協力を賜りますことを祈念して、会長挨拶といたします。本日は、誠にありがとうございます。

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

たなか としのり
田中 利則 氏

皆さま、こんにちは。今日は土地連セミナーにおける講演の機会をいただきましてありがとうございます。今日は米軍再編の概要と沖縄防衛局の取り組みについて、簡単に説明させていただければと思います。

沖縄の基地負担軽減を目に見える形で実現していく

－沖縄の米軍施設区域の返還の概要－

はじめに、沖縄の米軍施設・区域の返還の概要についてご説明をさせていただきます。1972年の沖縄返還当時、83施設、約27,892haの米軍専用施設・区域が沖縄に存在をしていました。この集中が県民の方々の生活に多大な影響を及ぼしてきたということは皆さま周知の事実であり、この米軍施設の整理・統合・縮小が強く要望されてきたところです。

そうした中、1995年、日米両政府によりまして「沖縄に関する特別行動委員会、いわゆる(SACO)」が設置され、翌年に取りまとめられたSACO最終報告によって返還が進められています。2006年には、SACO最終報告の取り組みに加えまして、抑止力を維持しつつ、土地の返還や米軍部の配置を見直し、「再編実施のための日米のロードマップ」というものを策定しています。さらに2013年には、これに従い「沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画」(以下、「統合計画」)によって、嘉手納飛行場より南の沖縄県にとって非常に利用価値の高い施設区域、これらの約7割に相当する約1,048haの基地面積を返還する計画を策定しています。この計画の一番大きな特徴は、初めて返還時期をある程度明示する形で返還計画が示されていたことでもあります。

現在、政府といたしましては、沖縄の基地負担軽減につきまして、できることはすべて行い、目に見える形で実現していくという基本方針の下に、政権の最重要課題の一つとして取り組んでいる状況でございます。

I 米軍再編の概要及び返還された施設の紹介について

－沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画の概要－

まずは「統合計画」についてです。キャンプ瑞慶覧(西普天間住宅地区、施設技術部地区内の倉庫地区の一部等)、普天間飛行場(東側沿いの土地)、牧港補給地区(北側進入路、国道

58号沿いの土地、第5ゲート付近の区域)については準備でき次第、速やかに、返還可能となる所です。それから陸軍貯油施設(第1桑江タンク・ファーム)、キャンプ桑江、キャンプ瑞慶覧(ロウワー・プラザ住宅地区、喜舎場住宅地区の一部、インダストリアル・コリドー等)、普天間飛行場、牧港補給地区(倉庫地区の大半を含む部分)、那覇港湾施設については、沖縄県の中の他の米軍施設に機能を移設して集約をすることにより、返還可能になってくる所です。キャンプ瑞慶覧(追加的な部分)、牧港補給地区(残余の部分)については、海兵隊の国外移転に伴い、返還が計画されているものになります。

キャンプ瑞慶覧(西普天間住宅地区)、普天間飛行場(東側沿いの土地)、牧港補給地区(北側進入路、国道58号沿いの土地)は、既に返還が実現しています。現在、比較的早期に返還できるところは、キャンプ瑞慶覧(施設技術部地区内の倉庫地区の一部等)、牧港補給地区(第5ゲート付近の区域)です。計画では2019年度又はその後には返還可能になると思います。さらに、キャンプキンザー-牧港補給地区の第5ゲートエリアについては現在、返還に向けた準備を進めており、今年度末にかけて返還できる予定になっています。

この計画は、「現在ある米軍施設・区域を移転して土地を返還する」流れになります。土地や施設区域を集約することで、嘉手納飛行場より南側の使い勝手の良い土地を返還していますが、それにより米軍の機能が損なわれてはいけませんので、米軍の抑止力をきちんと維持するために必要な施設を移設した上で、施設を集約して土地を返還していく計画になっています。

他の施設を再編していくにあたっては、移設先の地元のご了解を進めてまいります。マスタープラン配置計画を策定したうえで、受入先の地元自治体の協力を仰いでいくことで、今後、移設の加速をしていくことになっています。

－これまで返還された跡地はどのように活用されているのか－

西普天間住宅地区は統合計画による最初の大規模な返還地であり、2015年(平成27年)3月に返還がなされております。支障除去措置を経て、昨年(平成30年)3月に土地の引き渡しが行われています。この跡地には、地元の宜野湾市が琉球大学の医学部等を移設する、「沖縄県健康医療拠点」構想が進められています。

普天間飛行場の一部のエリアについては、付近に国道330号が通っていますが慢性的な渋滞を起している状況です。この渋滞を緩和するために宜野湾市で、市道宜野湾11号を以前から計画していたわけですが、なかなか土地の返還は進まない状況でした。これにつきましても、2015年(平成27年)12月の日米共同報道発表で、普天間飛行場の東側沿いの土地の部分返還がまた加速することになり、その結果、2017年(平成29年)の7月に基地内に既存の道路を移設して、市道宜野湾11号用地を返還しています。現在は、返還跡地の支障除去措置を行っています。並行して宜野湾市において、当局の補助事業を活用しながら、市道整備を進めており、今年の(平成31年)末には完成予定です。

牧港補給地区について、国道58号は慢性的な渋滞となっています。これを緩和するために、2015年(平成27年)の日米共同報道発表において、このエリアは前倒しで返還しようと取り組んできました。返還のために工事を急いで進め、昨年(平成30年)の3月に、ようやく返還が実現し、現在は返還地の支障除去措置を行っている状況です。支障除去措置を行った後は、国土交通省が土地を買収し、国道の拡幅を行います。我々としては側面的なサポートということで、

米軍とよく調整しながら返還が円滑に進むように努力していきたいと思っています。この土地の返還によって国道58号拡幅や「西海岸道路」などとの連携で、渋滞もいくらか緩和され、物流機能の強化や地域の活性化など、大きな波及効果が生まれると考えられています。そのような意味では、もうひとつ嘉手納飛行場より南の返還の大きな「玉の部分」となる、普天間飛行場の返還は道路事情が、牧港補給地区に比べ、悪いというのが一般的な見識かと思います。こうしたことから普天間飛行場の返還では、将来を見据えた跡利用計画を策定し、土地の利用価値を高めるような施策を進めていくことが重要ではないかと思っています。

II 跡地利用特措法について

－跡地利用特措法の制定経緯－

米軍施設の返還跡地に関する法制度について、過去の経緯を振り返りたいと思います。ご案内のように、沖縄県に所在する駐留軍施設・区域の土地の大部分というのは、終戦後の米軍による接収というものを経ているものが大半を占めているという状況にあります。接収の過程で米軍が実際に使った土地の形質というものが大きく変更されているという場合が多くみられます。このため、施設・区域が返還されても、土地所有者が土地を使用し、安定的に収益を上げるまでには相当な期間を要します。返還まで地主は賃借料収入を基に生活をしてきたことにより、返還した瞬間に生活に困窮するというような場合も見られました。このような状況から施設・区域の返還の在り方や、返還後の地主へ補償などの特別措置等につきまして、沖縄県をはじめ、それから地元関係者から強い立法化の要望というのがありました。

こうした背景を踏まえて、1995年（平成7年）に「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）」が議員立法で制定をされています。この法律は、沖縄県に施設・区域の跡地が広範かつ大規模に存在している特殊事情を鑑みて、沖縄県の均衡ある発展と住民の生活の安定、それから福祉の向上に資することを目的として制定されており、施設・区域を返還する場合の措置や施設・区域跡地の利用の促進に関する措置を定めています。

その内容を具体的に説明すると、返還する場合の措置として、「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、土地を原状回復する措置」を講じます。それから「所有者等が引き続き土地を使用せず、かつ、収益していないときは、返還日の翌日から3年を超えない範囲で給付金を支給」することが規定されています。

他方、自治体が定める整備計画の実施に対しての支援策についてはあくまでも国の立場としては「配慮する」ということは定めていますが、具体的な範囲、内容は盛り込まれておりません。また、跡地が使用できない間の給付金の支給につきましても、返還から3年間に限定されていることなど、今日の法制度から見ると不十分であると感じられる方も多いのではないかと思います。

1996年（平成8年）のSACO最終報告で普天間飛行場の返還が合意されたこともあり、2002年（平成14年）に制定された「沖縄振興特別措置法（沖振法）」ではその第7章において「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」というものが盛り込まれております。原状回復に相当の期間を要し、沖縄の振興に資すると認められるような「大規模跡地」や「特定跡地」につきまして、返還から3年以降も政令で定める期間、給付金を支給するということが規定されております。このように大規模な返還地等につきまして、再開発事業に長期間

を要することに伴う土地所有者の負担軽減が図られることとなりました。この「沖振法」の成立により、これまで2002年（平成14年）6月までとされていた返還特措法の期限について、沖振法の期限と同様に、2012年（平成24年）3月末まで延長されています。

このように、返還跡地に関する法的措置につきましては、従前は、返還特措法と沖振法第7章の2つの法律に分かれて規定されていたわけですが、2012年（平成24年）の法律制定によりまして、現在では、「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）」に一本化され、これまでの法律に比べると非常に充実した内容が盛り込まれたと考えます。

－跡地利用特措法のポイント－

跡地利用特措法により、旧法には規定されていなかった「基本理念」が定められたほか、これから申し上げるいくつかの新たな内容が規定されています。

まず返還実施計画を定め、所有者に土地を引渡す前に土壤汚染や不発弾の除去等の支障除去措置を講ずること、返還前に内閣総理大臣が拠点返還地を指定しまして、200ha以上の拠点返還地に国に対する取組方針を作成すること、駐留軍用地への立入り申請を受けた場合の国によるあっせんの義務化、駐留軍用地内の土地の先行取得制度の創設、内閣総理大臣が指定した特定駐留軍用地について、地方公共団体又は土地開発公社による土地の取得を円滑に進めるための措置、給付金の支給の規定、さらに沖縄担当大臣、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することが規定されています。

なお、特定駐留軍用地の土地の先行取得制度につきましては、2015年（平成27年）の法改正によりまして、返還までに指定される「特定駐留軍用地」に加えまして、返還から土地の引渡しまでの間に「特定駐留軍用地跡地」の指定をした場合についても特定駐留軍用地と同様の土地の買取りの仕組みが適用されることになっています。



これらの跡地利用特措法に定められた措置の中でも、特に防衛省が実施するものとして、支障除去措置、それから給付金の支給、これについて旧法からどのように充実されたのか、これからご紹介させていただきたいと思います。

一 返還特措法の改正ポイント

まず、支障除去措置について、かつての返還特措法では、土壤汚染等の調査の範囲は、駐留軍の行為に起因した汚染の蓋然性が高く、国が調査を行う必要があると認める場所を対象としており、汚染の除去等も、駐留軍に起因するものに限られておりました。従来は、「土地の原状回復」との観点での措置でありましたが、跡地利用特措法では、「跡地利用の支障になるものを土地の引渡し前に除去する」との考え方の下、措置を講ずることとされました。このため、調査の対象範囲というのは返還が合意された区域の全部となり、確認された土壤汚染等についても、駐留軍に起因するものに限らず、全体を除去することとなります。このように改正をしたことにより、返還後の所有者へ土地を引渡すまでに行う措置について「原状回復」ではなくて「支障除去」と説明させていただいています。

一 土地返還の実情に沿った給付金制度へ

給付金の支給については、旧法における給付金の支給期間については「返還の翌日から3年間」と先ほども説明させていただきました。このため、返還後に国による原状回復措置が実施された場合、土地所有者が引渡しを受けた後、給付金を受給できる期間は実質的に3年間より短くなってしまう問題があります。このような期間というのは土地所有者が跡地利用を考える上での時間的な制約が課されてしまいます。

こういう状況を踏まえて、跡地利用特措法は支給期間の上限について「土地の引渡日の翌日から3年間」に変更されています。

また、沖振法に定められていました「特定跡地給付金」と「大規模跡地給付金」についても、面積要件を廃止し、跡地において土地区画整理事業が行われる場合を対象とした「特定給付金」に一本化されています。なお、特定給付金の支給期間は、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こととなっています。

Ⅲ 跡地利用特措法に基づく沖縄防衛局の取り組み

一 返還跡地を活用するための前準備

沖縄県に所在する米軍施設が返還された場合に、跡地利用特措法に基づいて、跡地を利用する上で支障となるものを除去するといった観点で、沖縄防衛局が支障除去措置を実施しています。

2015年（平成27年）3月に返還されたキャンプ瑞慶覧西普天間住宅地区は、跡地利用特措法の施行後初めて実現した大規模な返還事案です。支障除去措置の実施に当たり、宜野湾市や地主会等の関係機関による跡地利用協議会において、実施内容を協議して進めていった経緯がありました。

支障除去措置の内容について簡単に説明すると、返還跡地において①駐留軍が使用していた物件の調査・除却、②土壤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・除去となります。

西普天間住宅地区においては、返還当時、住宅などの建物が149棟、埋設管、地下工作物、舗装、外灯等が存在していました。これらの物件を撤去するとともに、跡地において各種調査というものを実施しています。これらの作業については、どのような手順で実施したのかを説明します。

まず始めに、返還地の米軍接収以前からの土地利用履歴等を調査する「資料等調査」を実施しました。それから土壤汚染、水質汚濁、不発弾等および廃棄物の存在の蓋然性を把握し、調査計画を立案しました。また、建物や工作物を撤去するために、既設構造物の調査、撤去に係る設計、返還地の地質調査、不発弾の埋没が想定される地中の深度などの検討を行いました。これらの作業というのは2015年（平成27年）3月の返還前から実施しています。

返還後は、地表面付近の不発弾の有無を調査しながら、土壤汚染の概況調査を行い、安全を確認した上で、2年程度を要し、建物や地中工作物の撤去作業を行いました。その間も、土壤汚染の調査や不発弾等の探査を並行して行っています。地中の探査や土壤の処理につきましては、建物等の撤去がすっかり片付いた最後の1年間で本格的に実施しており、返還後、丸3年間で支障除去措置を完了しました。

次に、各項目について具体的な措置状況や主な結果を説明します。物件撤去については、住宅149棟の解体のほか、道路舗装や電柱の撤去、また、地中に埋設されていた管路等の構造物の撤去を行っています。それから土壤汚染調査については、土壤のサンプルを採取して、鉛のほか土壤汚染対策法に規定された汚染物質ではない、油分と油臭、これらについても分析を行っており、一部の区画において異常値を確認しています。鉛につきましては、基準値不適合が確認された6区画の汚染土、約800m³を掘削しまして場外に搬出して処分しました。また、油に関しても、油臭、あるいは、油分の異常値が確認された土壤、約7,150m³を掘削し場外に搬出して処分しています。不発弾探査については、2015年度（平成27年度）に地表付近の水平探査、それから2016年度（平成28年度）からは、地中を段階的に掘削して探査を行う経層探査を実施しました。この調査によって、80発の不発弾及び5,300発の小銃弾が発見されています。この中には、現場で信管を破壊する必要がある5インチ砲弾が2発ありましたが、幸い、影響範囲が返還区域内に収まったので、隣接する県道の通行止め等を行うことなく現場処理を実施できました。その他の発見された不発弾等についてもすべて回収が完了しています。

廃棄物探査・処分については、西普天間住宅地区の全域を対象として、地表及び地中の廃棄物を調査しています。地中の調査については、不発弾の経層探査を実施する区域に経層探査を併せて実施しています。斜面緑地等の区域は、レーダー探査により地中の廃棄物の有無の確認作業を行いました。

地表それから地中より、鉄くず、埋設管、コンクリート基礎、古タイヤ、プラスチック類のゴミ等の廃棄物が確認され、これら全ての廃棄物を回収・処理をしています。

西普天間住宅地区につきまして、2018年（平成30年）3月31日に支障除去措置を終え、土地所有者の方々への引渡しを行っています。この当該返還跡地につきましては、先ほど申しましたように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。

— 給付金の改正によって落ち着いて跡地利用を考えられるようになった —

給付金について、現行法では、引渡し後、土地を引き続き使用せず、かつ、収益していない場合に、引渡しの翌日から3年を限度として、賃借料相当額を支給するという規定です。旧法時代も含めまして、これまで21施設の40の返還事案があり、これに関して給付金の支給を実施し、その総額は昨年末時点で、約48億円となっています。

また、土地区画整理事業が行われる場合に、土地を使用せず、かつ、収益していないならば、政令で定める期間を限度として、賃借料相当額の特定給付金を支給しています。

この特定給付金は、沖振法第7章に定められていた大規模跡地給付金と特定跡地給付金を一本化したものですが、かつてのように面積要件はなく、土地区画整理事業の実施の有無が支給の要件となっています。跡地利用特措法の施行後、これまでに、キャンプ瑞慶覧のアワセゴルフ場について支給を行っています。

跡地利用特措法の制定時の制度改正により、それまで「返還から3年間」ということでしたが、支給期間が、「引渡しから3年間」ということになっています。引渡し後に、土地所有者が落ち着いて跡地利用を考えることができるようになったと思います。

アワセゴルフ場の返還面積約47haのうち、民公有地は約44haあります。1年目の給付金については、約32haの土地について約5.6億円の支給をしています。しかし、ここはイオンモール沖縄ライカム用地として使用・収益が始まったことから2年目には支給額が大幅に減少しております。その後も、年々、支給対象が少なくなっており、特定給付金の最終年度には、支給対象の土地は、当初の5分の1にまで縮小しております。

給付金の制度については、返還跡地を有効に活用していただくために、その利用方法を落ち着いて検討できるよう、そのサポートをすることを考えています。給付金の支給期間は跡地の利用が進まないのでは、という声を聞くこともあります。跡地利用が足かせにならないよう、今後とも、必要に応じて制度を活用していただければと考えております。

— 国防への協力を鑑みて最後までお手伝いする —

今後、統合計画に基づき、嘉手納飛行場より南の基地の返還が進んでいくことになります。沖縄の中南部の都市開発が進んでいるエリアにおいては、大規模な開発が行える非常に貴重な機会であり、きちんとした準備をして取り組みがなされれば地域経済に与える影響は非常に大きく、地権者の方々にとっても非常にメリットが大きいのではと期待をしております。

先ほどもありましたようにアワセゴルフ場跡地、牧港住宅地区であった新都心、北谷町ハンビー地区、このような場所が返還に伴って開発されており、沖縄は素晴らしい活気を帯びております。先ほど紹介した西普天間住宅地区についても、これから沖縄健康医療拠点になる予定なので、このような開発が十分に浸透していくことを願っています。

私どもとしましては、元々の沖縄の歴史的な経緯、軍用地として先祖からの大切な土地を国防に貢献、ご協力いただいておりますので、使っている間はもちろんのこと、その返還、返還後の使用収益に至るまで、最後までお手伝いをさせていただきたいと思っております。以上で私からの説明を終わります。

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」

— 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 —



北中城村軍用地等地主会 前会長

い さ じょうすけ
伊佐 常助 氏

皆さんこんにちは。今日の事例報告は、アワセゴルフ場の返還に向けて、そして跡地利用に関する事務的な問題や課題について、「返還前の活動」と「返還から引渡しまでの活動」の段階ごとに、それぞれの支援内容についてお話しいたします。

— アワセゴルフ場の概要 —

アワセゴルフ場の返還は、北中城村において7番目の返還になります。平成22年7月の返還当時の北中城村軍用地等地主会の会員数は、1,500人で、アワセゴルフ場の地主は、約400人でした。

元々、接収される前は比嘉区の集落があり、農作等が行われた肥沃な土地でありました。そして、大正時代には馬車軌道が開通し、交通の便利な場所でした。このように暮らしていた比嘉区の人々は、去る大戦によって住むところもなくなり、現在の沖縄市の近隣の久保田に住まいを余儀なくされたところでもあります。

昭和23年に米軍専用のゴルフ場「メドースゴルフクラブ」、いわゆる「アワセゴルフ場」が開業されました。米軍関係者からの紹介、もしくは空きがあれば、県民もゴルフをプレイできたそうです。

アワセゴルフ場は、嘉手納弾薬庫地区内に新たにゴルフ場を建設し、それを代替え施設とすることを条件に、平成22年2月に営業終了となり、同年7月31日に返還となりました。返還後の沖縄防衛局が物件撤去工事では、クラブハウス等の建物、防球ネット、駐車場やカート道等の舗装、2,000本のモクマオウをはじめ、植樹されたすべての樹木の伐採撤去、汚染土壌の県外搬出などを行い、平成25年3月29日、地主の方々へ土地が引渡されました。

ここから、返還跡地の支援に向けた地主会の活動の本題に入ります。返還時期がまだ、不透明だった頃を返還前前期。返還されることが現実視されるようになった頃を返還前後期に分けてお話しいたします。

I 返還前の取組みについて（前期）

―跡地利用計画策定のため、研究活動に注力―

返還前前期の取組みとしては、平成3年1月に地主会とアワセゴルフ場世話人会から那覇防衛施設局に対し、ゴルフ場をそのまま無償払い下げしてもらい、地主会または地主会と民間との共同でゴルフ場を経営する計画もありました。その案には、地主の約98%の同意を得ていました。当時、ゴルフの会員権が1,000万円ほどでしたからナイター設備を設ければ採算が取れるということで一生懸命取り組んでまいりました。しかし、バブルも弾けてこうした話もだんだん無くなってしまいました。

平成11年には「地権者会」を発足させ、県外の大学教授を招いて「軍用地跡地フォーラム」を開催し跡地開発に関して模索していました。

大学院大学誘致の話があった際は、アワセゴルフ場跡地に是非誘致しよう、となり、平成13年9月に地主会から村長、議長へ大学院大学の誘致を要請しました。その後は村議会においても「大学院大学の誘致に関する要請決議」が全会一致で決議されました。

それからは、シンポジウムの開催や県知事、防衛施設庁、国会議員への要請、「誘致実現村民総決起大会」、「中部地域立地実現住民総決起大会」の開催をして、地主の総意を終結しました。

平成14年も「シンポジウム」や「セミナー」を開催するなどして、9月には地権者の94%の同意を得ました。そして「大学院大学誘致実行委員会」を立ち上げ、誘致運動を継続していました。

しかし、平成15年恩納村への誘致が決定したので、すごく残念ではありましたが断念致しました。

それからまた跡地利用計画の仕切り直しを行いました。村ども協力しながら「返還跡地のまちづくり」を模索していましたが、企業誘致の話が持ち上がりました。平成16年には、大規模商業施設誘致の話がありましたので約30社の企業別にヒアリングを行いました。それから、返還引用地の跡地開発で成功している北谷町及び北谷町引用地等地主会に出向きノウハウを教えて頂きながら徐々に組織づくりを進めていきました。

II 返還前の取組みについて（後期）

―活動するために必要な財政的支援に注力―

返還前の後期の取組みとしては、北中城村が設置した「跡地利用検討委員会」に参加し、地権者の跡地利用に対する意向調査結果に意見を述べることや進出希望企業に対する個別ヒアリングにも立会いました。

平成18年2月には、当該土地所有者による跡地利用の研究及び意見交換を目的とした「アワセゴルフ場地権者会」が発足し、その運営資金に充てるため、「北中城村軍用地等地主会補助金交付規程」を策定し、地主会の総会の承認を得て、賃貸料の1,000分の3を地主会の会費として合算して徴収することを通じて、金銭的サポートを行いました。地権者会への補助額は、5年間で1,100万円となり、その金額は地権者会の運営資金となりました。

また、土地連合会から返還跡地利用助成金の交付があり、次に報告する土地区画整理組合設立準備会に振込みいたしました。

アワセゴルフ場地権者会が発足してからは、跡地利用の研究や意見交換等の活動の支援を行うことよりも、地権者会が十分な活動が行えるよう財政的な支援を行うことに重点を置きました。

アワセゴルフ場地権者会では、返還後の跡地利用の施行形態について、組合施行による土地区画整理事業が適していると判断したことにより、「北中城村アワセ土地区画整理組合設立準備会」を結成しました。準備会が行う業務を地主会が後押ししていくことによって、地権者合意がやり易くなったのではないかと考えています。

その他にも、北谷町の例を参考に、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6回開催し、情報交換の場として活用することができました。返還後の事務内容や組合施行による土地区画整理事業を行うために事前に確認したい事項等について、活発なやり取りが行われました。

III 返還から引渡しまでの取組みについて

―組合設立準備組合の活動と成果―

土地の引渡し約1年遅延したことで、平成24年4月1日に10年間の時限立法である「跡地利用特措法」が施行され、地主会が扱う事務に変化がありました。

金額としては返還時点の賃貸料額であることには変わりはありませんが、特別管理費から支障除去期間補償へと名称及び考え方が変わり、その支給期間も「返還から3年間」から「引渡しから3年間」に変更されました。また、地主への補償金支払については、地主会が地主から委任を受けて沖縄防衛局へ請求するという事務的役割が大きかったと感じます。これにより会費の代行徴収が出来ることから地権者会への支払いもスムーズに出来ました。

また、北中城村アワセ土地区画整理組合設立準備会と沖縄防衛局との協議によって、施行者に原状回復費及び境界設定費が支払われることになったことから、地権者からの委任状に基づいて沖縄防衛局へ請求し、組合設立認可後に組合の口座に振込むことができました。

返還によって、組合設立準備会が開催する説明会への参加人数は大幅に増え、跡地利用に対する具体案を求める声が大きくなりました。

跡地利用という独特な土地活用の方法に戸惑っている準備会への支援として、当時の沖縄防衛局長に対し、将来の事業施行者である準備会、北中城村、沖縄防衛局の三者で跡地利用に向けた実務者による協議会が発足するよう要請しました。

発足後は原状回復措置に関する協議を主題に3回開催しました。その成果としては、引渡し時期を1年遅らせて、地中内の不発弾等までをしっかりと除去できたこと、原状回復費の支給や特定給付金の期間が2年間となったことが挙げられます。

返還から土地引渡しまでの期間は、跡地利用を円滑、且つ早急な事業着手には非常に大切な期間です。街づくりの将来像を具体的に発信することで、地権者の合意形成も強くなります。そして、その活動を行うのは地主会ではなく、土地区画整理事業施行予定者である準備会だと思われ、準備会を後見人的立場で支援することといたしました。

IV 行政及び防衛への働きかけについて

返還跡地利用の検討段階では、地主会がかかわりを持つべきであると考え、検討委員会の役員によって、地権者会から準備会へ発展するよう行政である北中城村及び防衛に働き掛けをいたしました。北中城村とともに、跡地利用基本計画の策定、地権者の合意形成、アワセゴルフ場地権者会の発足等に手助けを行いました。

沖縄防衛局には、「返還に向けた勉強会」の開催及び「返還跡地協議会」の発足について要請を行いました。また、大規模進出企業と土地賃貸借契約を締結した土地について、給付金が終了する使用収益開始日はいつあるべきかとの課題に対し、準備会とともに沖縄防衛局を通じて防衛省地方局まで出かけたことが特に印象に残っています。

－これから返還される跡地を最大限に活用するために必要なこと－

以上が、返還跡地の支援として、当地主会が活動した内容ですが、アワセゴルフ場地区には「比嘉郷友会」があって、比嘉郷友会の役員の方々と共に準備会を支えたことが、返還跡地の「まちづくり」の成功に繋がったと言っても過言ではありません。いずれにしても、返還跡地の「まちづくり」において地主会は、地主の合意形成に「汗をかく組織」を立ち上げ、年配者は、それを支援することに徹すべきだと実感しています。

最後に、これから嘉手納飛行場より南の軍用地が返還される予定です。地主会は常に情報収集に努め、地主に不利益にならないような組織運営が求められます。

たとえば、ロウワー・プラザ地区は、早ければ2024年度中に返還の手続きが進められるとの新聞報道がありましたが、この地区は沖縄市と北中城村という2つの行政にまたがっておりますので、早い段階から2つの地主会が共通の認識を持ち、取り組むことが必要ではないでしょうか。

返還された跡地がどこもかしこも同じような開発がされれば、近隣市町村で競い合いも起こってくるでしょう。そうならないように各地主会は、土地連、防衛局、軍用地が存在する市町村との情報の共有が大事なことだと思います。もちろん日頃から地主の方々とコミュニケーションも大切です。セミナー等を通して一緒に問題解決していく方法も良い方法だと思います。益々、土地連を中心に各地主会が発展していくことを祈念いたしまして、私の報告といたします。

「返還跡地の支援に向けた地主会の活動について」

－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－



宜野湾市軍用地等地主会 会長

またよし しんいち
又吉 信一 氏

本日は、平成27年3月31日に返還された「キャンプ瑞慶覧(西普天間住宅地区)」の跡地利用における宜野湾市地主会の取り組みについて、報告の機会をいただきましてありがとうございます。

宜野湾市地主会においては、「返還跡地利用に関する取り組み」を最重要課題として位置付けて、会をあげて取り組みを行っております。本日はご報告します「西普天間住宅地区」を始め、平成29年7月末に返還された「普天間飛行場(東側沿い)」の、さらに今後返還される予定の「普天間飛行場」や「キャンプ瑞慶覧(インダストリアル・コリドー地区)」のまちづくりについても行政と一緒に取り組みを行っているところでございます。

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

初めに「西普天間住宅地区」の概要と経緯について、ご説明します。面積は、およそ51ヘクタールであり、喜友名、新城、安仁屋、普天間の4つの字で構成されております。地区の位置ですが、宜野湾市の北側にあり、地区の三方を駐留引用地に囲まれ、一部県道81号(宜野湾北中城線)に接している部分があります。

接取前は、田園地帯があり、返還前は、米軍の住宅地として開発がされた部分と、手つかずの斜面緑地部分がありました。

－急な部分返還に反発、地元の見解に耳を傾けて－

平成8年12月のSACOの最終報告において、キャンプ瑞慶覧(宜野湾市部分)については「平成19年度末を目途に返還する」と合意がされましたが、キャンプ瑞慶覧とキャンプ桑江にある古い住宅部分を出来るだけ集約し、余った土地を返還していこうということになったため地主会では関係地権者に集まってもらい、状況を説明するとともに意見の取りまとめを行いました。

対象地区は部分的な返還であることや開発が困難と予想される傾斜地がおおよそ3分の1を占めていること、また、跡地利用について地元との調整のないままに返還発表があったことなどから、当初、地主会としては国に対して、部分返還に反対し、土地を継続使用するよう、国に求めていました。また、地主会の内部では返還対策と跡地利用に対する調査検討を行うために「返還対策・跡地利用促進委員会」の立ち上げをいたしました。

平成12年度に入って、宜野湾市が整備の可能性を探る「ズケラン地区整備可能性調査」を行っ

た結果は予想以上に厳しいものでした。特に斜面緑地部分の開発の厳しさが示されたため、平成13年、宜野湾市と一緒に国に対して、斜面緑地部分については、返還区域から外し、キャンプ瑞慶覧本体の返還と同時期とするよう、国に求めてまいりました。

しかし、同(当時の那覇防衛施設局)の回答としては、SACO合意を着実に進める姿勢を示すとともに、「まず宜野湾市と地主会が跡地利用の形を作ったうえで、具体的に何が困難であるのか、国に対して望むことはどのようなことなのかを示して欲しい。国として出来ることを十分検討する。返還ラインについても一方的な決定はしない」旨の回答がありました。平成14年度から宜野湾市と共に跡地利用に関する取り組みを行うようになり、今日に至るまで続いています。

－返還時期の棚上げにも対応、着実に進む跡地利用計画－

返還予定まで2年を切った平成18年5月、日米両国の間で「統合のための詳細な計画」が合意されました。いわゆる「再編実施のための日米ロードマップ」というものです。具体的に申し上げますと、キャンプ瑞慶覧は部分返還で、残りの施設とインフラの可能な限り統合がなされていくことになりました。また、再編案は統一的なパッケージとなっていたことから、キャンプ瑞慶覧の平成19年度末の返還は、実質的に棚上げされました。返還時期が棚上げされたことで、土地利用に関する意向調査をしても参加者がなかなか集まらなくて苦労しましたが、いかなる状況の中でも対応できるように、ひきつづき宜野湾市と一緒にまちづくり活動を取り組むとともに、地主会独自の要請行動として国に対し、「キャンプ瑞慶覧の宜野湾市部分で新たな返還が検討された場合、SACOで合意された地区の返還を同時期にしてもらいたい」と求めました。

平成24年4月、日米両政府による在日米軍再編の見直しによって、キャンプ瑞慶覧の「宜野湾市部分」から「西普天間住宅地区」へと名称も変更となり、「速やかな返還が可能な区域」となりました。また同施設の一部としてインダストリアル・コリドー等が県内移設後に返還が可能な区域としてあげられ、キャンプ瑞慶覧は段階的に返還されることが発表されました。

この共同発表を受けて、地主会は宜野湾市と密に意見調整を図り、現行の返還計画では返還後のまちづくりに支障をきたす、との結論に至りました。このことから平成24年8月、宜野



湾市と地主会の共同で「返還時期や跡地利用の支援、そして地権者の負担軽減について」国に対する要請行動を行いました。これに並行して、宜野湾市では平成16年に策定した既存の「跡地利用基本計画」の見直し作業に着手していきました。平成25年4月、「沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画」において、西普天間住宅地区は平成26年度またはその後に返還されることが示されました。同地区は、嘉手納飛行場より南の駐留軍用地のうち他の返還予定地に先駆けて返還される大規模な地区であり、国によって「跡地利用の先行モデル」として位置づけがされました。

また、西普天間住宅地区の返還跡地の有効かつ適切な利用の推進に資するための、当該地区の返還跡地に係る諸問題などについて、宜野湾市、沖縄県、沖縄防衛局、沖縄総合事務局、地主会の実務担当で協議を行う「キャンプ瑞慶覧(西普天間住宅地区)の跡地利用に関する協議会」が設置されました。

－跡地利用特措法施行によって跡地利用が大きく動いた－

平成25年5月、内閣府は跡地利用特措法に基づいて、キャンプ瑞慶覧の西普天間住宅地区とインダストリアル・コリドー南側部分に隣接する区域を「特定駐留軍用地」と指定しました。そこで、宜野湾市と一緒に、平成15年度に策定した「住宅系のまちづくり計画」が「沖縄の発展をけん引する都市機能を持つまちづくり計画」へと転換し、検討を深めていくことになりました。

その後、都市機能として沖縄県と宜野湾市の間で「西普天間住宅地区における国際医療拠点構想」が検討され、沖縄県と宜野湾市、そして琉球大学が「国際医療拠点」形成に向けた支援をそれぞれ国に求めてまいりました。

地権者に対しては「説明会」や「意向調査」などを通して意向確認を重ねていき、平成26年度には、宜野湾市において「琉球大学医学部及び同附属病院を中心とする国際医療拠点ゾーン」「普天間高校の移設を想定した人材育成拠点ゾーン」「地権者の土地利用を想定した住宅ゾーン」を設定いたしました。「跡地利用基本計画案」を検討するとともに、開発が困難である斜面緑地を、自然を保全するための都市公園として位置づけて「跡地利用特措法」適用のもと土地の先行取得がなされました。

また、譲渡所得における5千万円の税控除の適用期間について、「土地の返還まで」から「土地の引渡しまで」とするよう、国に対して要請を行いました。その後の法改正を受け、「西普天間住宅地区」は平成27年3月31日の返還と同時に特定駐留軍用地跡地の指定を受け、土地の引渡しまで跡地利用特措法のもと先行取得の期間延長がされることとなりました。返還後は、沖縄防衛局による建物除去や不発弾探査などの支障除去措置が行われ、平成30年3月31日には土地所有者へ土地が引渡されました。

その間、宜野湾市では関係機関や地権者と継続してまちづくりに関する協議と検討を行ってまいりました。また、平成28年11月から琉球大学により「国際医療拠点ゾーン実現」のため、そして、平成29年8月末から沖縄県により「普天間高校移設」のためのそれぞれ用地を確保するための先行取得が行われました。琉大川地についてはほぼ11倍とする面積に達したとのことでありますが、一方で沖縄県については琉大用地に比べて買取期間が短かったことや先行取得による用地確保や現高校用地の換地等を地権者に示していきましたが大変厳しい結果となり、

普天間高校の西普天間住宅地区への移設については事実上の断念となりました。

平成30年4月には、沖縄県による普天間高校の移設見直しや地権者の土地利用意向を踏まえ、宜野湾市によってさらなる「跡地利用計画」の見直しが行われました。

そして、平成31年2月現在は宜野湾市による区画整理事業のための準備として、埋蔵文化財の調査や環境アセスメント、測量などの調査が進んでいるところでございます。

II 返還跡地の支援に向けた宜野湾市地主会の特色

—給付金の支給期間は会員資格を継続して切り捨てない—

宜野湾市地主会では、SACO最終報告のあった平成8年から今日に至るまで、西普天間住宅地区の返還対策・跡地利用促進のために取り組んでまいりました。これは宜野湾市にある西普天間住宅地区に限らず、普天間飛行場などほかの返還予定地及び跡地も同様です。

西普天間住宅地区の返還と土地の引渡しに際しては、調査と検討を行う内部組織である跡地利用促進委員会や地権者の声を受けて希望に沿うために2度にわたって一部会則の変更を行っております。今日では給付金の支給が終わるまでは、地主会の会員として位置づけをされています。

西普天間住宅地区の跡地利用計画の策定に係る流れについてお話しましたが、具体的に検討がなされていく過程のなかで、跡地利用促進委員会が宜野湾市に意見を述べ、計画づくりに反映させていました。琉球大学や沖縄県の先行取得が行われる際も同様であり、宜野湾市とともに継続して跡地利用に取り組んでまいりました。

III 跡地利用に向けた取り組みに対するメッセージ

—スムーズな跡地利用には地権者の合意が必要不可欠—

返還対策と跡地利用については中長期的なビジョンを持って取り組むことが大切だと考えております。跡地利用特措法に基づく公共用地でも先行取得ができるのは、長くても土地の引渡しまでとなっています。それに加え、跡地利用特措法は平成34年3月31日限りで失効するものであり、その後の延長はまだ決まっていません。

地権者は跡地利用計画自体に賛成しても、自身の土地をどの様に利用していくのか「自分で使いたいのか」「企業などに貸したいのか」それとも「公共用地として売却したいのか」などを判断するのに時間が必要だという声が多数寄せられています。そこで、私はいつも地権者に対して「まちづくりの説明会やアンケート調査には、ぜひ参加してください。特に説明会には地権者本人だけではなくお子さんや家族で参加をしてください」と申し上げております。これは、跡地利用をスムーズに進めていくためには地権者の合意形成を図っていくことが一番大事なことからです。どんなに素晴らしい跡地利用計画をつくったとしても、地権者との合意形成が困難であれば計画は進んでいきません。個々の意向を反映させるにはアンケート調査にぜひ参加していくのが一番の手段ではないでしょうか。

以上を私の報告とします。長時間に亘りまして、話をお聴きいただきましてありがとうございます。これから返還を迎える各地主会において、少しでも私の報告が参考になれば幸いです。

ご清聴ありがとうございました。

MEMO

「土地連セミナー2019」報告書

2019 (平成31) 年3月

発行 一般社団法人 沖縄県軍用地等地主会連合会 〒904-0103
沖縄県中頭郡北谷町字桑江129番地4
電話 (098) 923-2258
FAX (098) 923-2257

編集・印刷 新星出版株式会社 〒900-0001
沖縄県那覇市港町2丁目16番1号
電話 (098) 866-0741
FAX (098) 863-4850



セミナーの資料(基調講演・事例報告)
は本会ホームページの「資料編」にて
ご確認いただけます。

土地連

検索

スマートフォンでかんたんアクセス

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

