

土地連セミナー 2024



令和6年2月

一般社団法人 沖縄県軍用地等地主会連合会

土地連セミナー プログラム

日 時：2024年（令和6年）2月9日（金）
14時～15時30分
会 場：沖縄市民会館 大ホール

1 開 会

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 又 吉 信 一

3 基調講演

「キャンプ瑞慶覧ロウワー・プラザ地区 返還に向けた取り組みについて」
内閣府派遣 駐留軍用地跡地利用計画

プロジェクト・マネージャー 武 米治郎 氏

4 特別講演

「土地連70年を顧みて」

一般社団法人 沖縄県軍用地等地主会連合会

第4代事務局長

砂川 直義 氏

5 閉 会

はじめに

「土地連セミナー」は、本会の「地域社会の健全な発展に向けた返還及び跡地利用の促進に関する事業」の一環で、地権者をはじめ関係者に向けて跡地利用に関する情報発信等を行うことを目的として実施しております。毎回、参加者から大変な好評をいただいております。今回で10回目を迎えます。

これまでの「土地連セミナー」では、沖縄振興における跡地利用の在り方、軍用地と返還跡地を巡る状況等について取り上げてきました。

今年度のセミナーでは、「キャンプ瑞慶覧ロウワー・プラザ地区の返還に向けた取り組み」と「土地連の発足と軍用地問題への取り組み」をテーマに掲げて、講演をしていただきます。

まず、基調講演では、「キャンプ瑞慶覧ロウワー・プラザ地区 返還に向けた取り組み」と題して、駐留軍用地跡地利用計画プロジェクトマネージャーである武米治郎（よねじろう）氏より、同地区の跡地利用計画の策定に携わる立場から、これまでに携わった跡地利用との相違点や土地利用プラン案等についてご講演いただきます。

次に、特別講演では、今年度、本会が創立70周年を迎えたことから、「土地連70年を顧みて」と題して、第4代事務局長として、約40年の長きにわたり、駐留軍用地等の諸問題の解決に携わった砂川直義氏より、これまでの軍用地問題と本会の取り組みについてご講演いただきます。

本セミナーが将来、返還後の土地を有効的に活用することに繋がり、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。

2024年（令和6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

キャンプ瑞慶覧ロウワー・プラザ地区 返還に向けた取り組みについて



<講師プロフィール>

内閣府派遣 駐留軍用地跡地利用計画

プロジェクト・マネージャー

キャンプ瑞慶覧ロウワープラザ地権者会 事務長

武 米治郎 氏

昭和54年 4月 株式会社オオバ入社
名古屋支店勤務
(土地区画整理事業業務に従事)

平成21年 6月 株式会社オオバ沖縄支店勤務
7月 北中城村アワセ土地区画整理組合設立準備会
事務局へ派遣

25年 6月 北中城村アワセ土地区画整理組合事務局へ派遣

令和3年 5月 株式会社オオバ退職
6月 北中城村アワセ土地区画整理組合事務長就任
7月 キャンプ瑞慶覧ロウワープラザ地権者会事務長就任
10月 内閣府派遣 駐留軍用地跡地利用計画
プロジェクトマネージャー就任
⇒駐留軍用地跡地利用に関する市町村支援業務と
して沖縄市へ派遣

- I 整備条件の違い
- II まちづくり構想の違い
- III 返還までに行うべき事項
- IV 返還から土地引渡しまでに行うべき事項
- V ロウワー・プラザ地区が取り組む課題

【基調講演】

キャンプ瑞慶覧ロウワー・プラザ住宅地区 返還に向けた取組みについて

【ライカム地区との比較】

＜令和6年2月9日＞

駐留軍用地跡地利用プロジェクトマネージャー
(キャンプ瑞慶覧ロウワープラザ地権者会事務長)
武 米治郎

沖縄市と北中城村に跨る地区



沖縄市と北中城村に跨る地区

【地区面積】

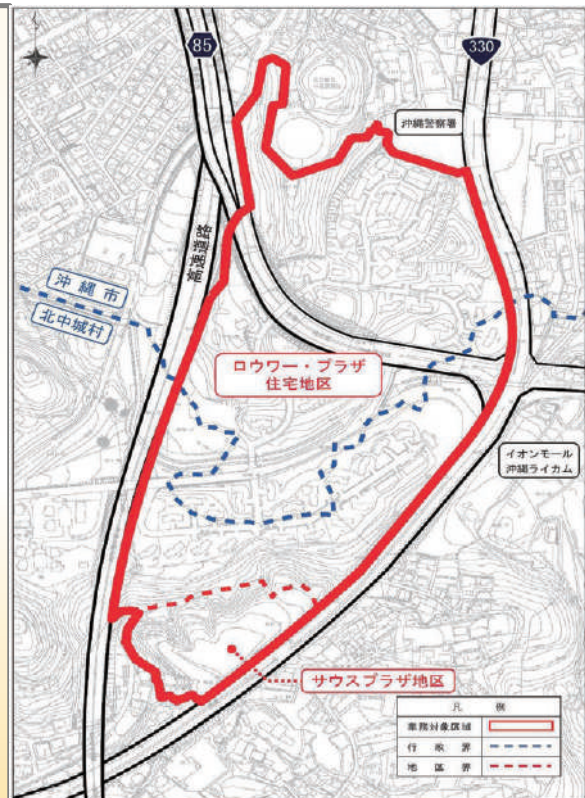
- ロウワー・プラザ住宅地区：約23ha
 - ・沖縄市：15ha
 - ・北中城村：8ha
- サウスプラザ地区：3ha（北中城村）

◎ライカム地区：48ha（北中城村）

【地権者数】

- ロウワー・プラザ住宅地区：306名
 - ・沖縄市：204名
 - ・北中城村：102名
- サウスプラザ地区：20名（北中城村）

◎ライカム地区：298名（北中城村）



組合施行の区画整理のながれ

<組織の発展>

地権者会



設立準備会



組 合

<手続き&業務>

【地主会の呼掛けで会則の承認】

【情報の収集&勉強会&まちづくり構想】

【同意書(事業計画書等作成に着手)】

【基本計画&計画協議&地区界測量】

【区画整理設計&事業計画書&区域公告
&公共施設用地編入】

【同意書(編入&定款&事業計画)】

【組合設立認可申請】

【組合設立認可:設立総会後に事業着手】

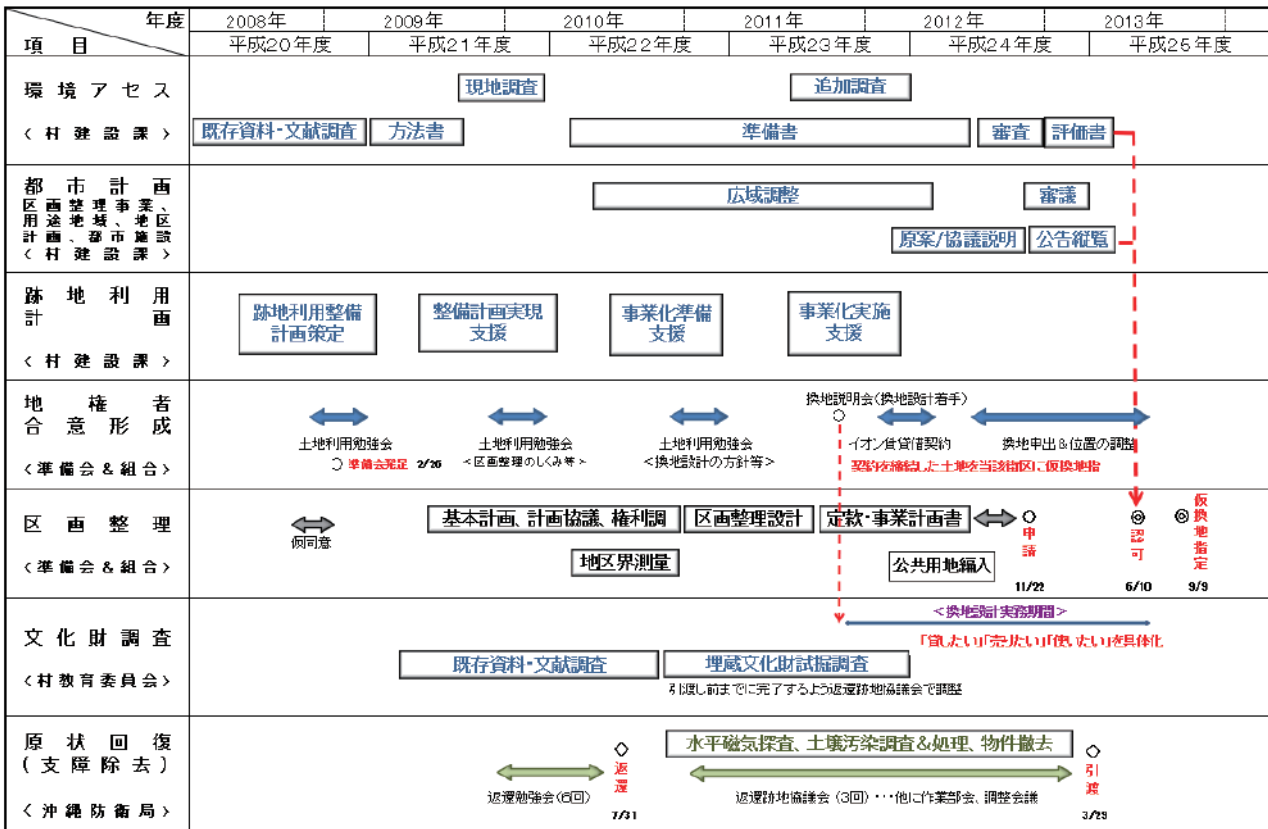
ライカム地区 特措法改正に伴う給付金等比較表

跡地利用 特措法改正に伴う給付金等の比較表(アワセゴルフ場)

年	平成22年度			平成23年度			平成24年度			平成25年度			平成26年度			平成27年度			平成28年度																										
月	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12			
改正前	返還日 H22.7.31						引渡日 H24.3.29																																						
	特別管理費(1年8ヶ月)						管理費(1ヶ月)						給付金(1年3ヶ月) ＜返還から3ヶ年＞						特定跡地給付金(1年4ヶ月) ＜指定を受けた場合＞																										
改正後	返還日 H22.7.31						法改正 H24.4.1			引渡日 H25.3.29																																			
	支障除去期間補償金(2年8ヶ月) <small>(特別管理費未請求の場合は請求可)</small>						3回目 (12ヶ月)						給付金(3年) ＜引渡しから3ヶ年＞						イオンモール建設工事 ＜使用収益開始＞						イオンモール開店 ＜賃貸事業開始＞ (30年間)						特定給付金 ＜政令で定める期間＞ <small>(基準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)</small>														
※原状回復費・境界設定費を実行者へ支払い(同意を得て事業財源)																																													

- 給付金の支給が「返還から3年」が「引渡しから3年」に改正されたことにより賃料収入が途切れることがなくなった。
- アワセ土地区画整理事業の特定給付金の支給期間は、平成30年3月29日までに定められた。
- 賃貸契約を締結した土地の給付金は1年で終了し、新たな土地賃貸料(30年間)が開始された。

ライカム地区 準備段階での連携した取組み



ライカム地区 まちづくり構想【北中城村の新たな顔となる交流拠点づくり】

官民一体型の安全安心な防災機能を兼備した街づくり

駐留軍用地跡地が高品質な街に



換地申出要望の目的

①換地申出要望の目的について

組合設立認可後、速やかに仮換地指定を行うことを目指すため、準備会の段階で仮換地（案）を作成しますので、換地位置についてご要望をお尋ねします。

②換地要望について

- 計画的なまちづくりを推進するため、医療福祉地区及び複合型商業交流地区を定めます。
- 医療福祉地区は、集合保留地となるため、**申出要望の対象外**となります。
- 複合型商業交流地区は、イオンモール(株)が出店しますので、**土地賃貸借契約の締結が必要**となります。
- 上記の制約がある中、皆様の将来の土地活用に応じるため、換地位置について申出要望書の提出をお願いします。
- 個別相談会でも要望又は質問についてお聞きする予定です。



返還までに行うべき事項

将来の事業施行者を決める(R3年7月)

関係機関との連携を構築する(R3年9月～?)

まちづくり基本構想の作成

区画整理設計(概算事業費) (R4年～4年程度)

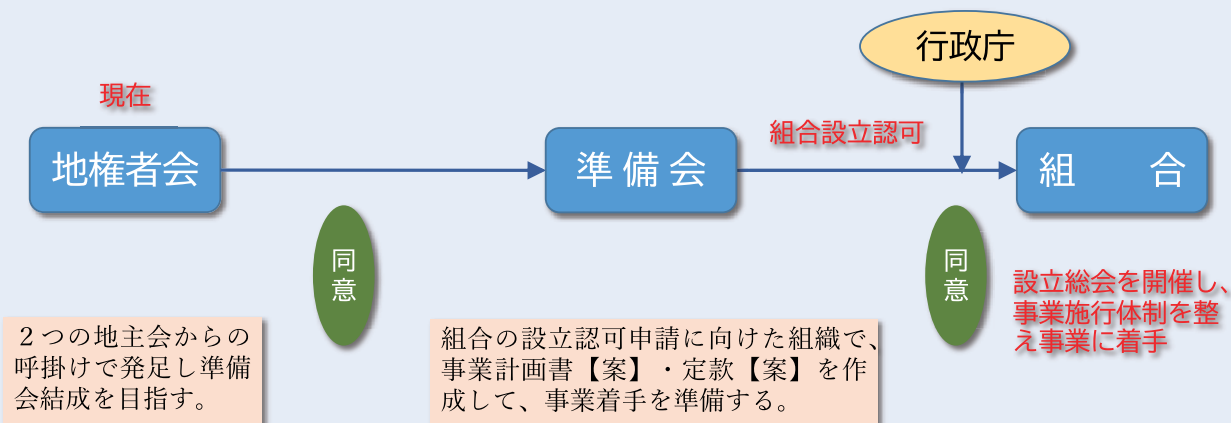
都市計画手続きの整理

組合設立準備会の結成(同意書の取得:R6年秋)

概略事業工程表の作成(進出企業の選定準備)

ロウワー・プラザ地区の取組み (活動方針)

- 本地区に相応しく誘致したい施設について複数の案を立案
- 交通量の変化について推計する業務を委託 (沖縄市及び北中城村)
- 跡地利用計画案の実現性について、関係機関との意見交換
- 跡地利用計画案を示し、準備会結成の同意書の収集
- 地権者会から組合設立準備会へ組織を発展



返還から引渡しまでに行うべき事項

都市計画手続きの着手(市街化編入など)

埋蔵文化財の試掘調査の実施

地区界測量・地質調査・公共用地編入承認申請・
事業計画書&定款作成⇔事前協議

組合設立認可申請(同意書の取得)

事業工程表の作成

進出企業の選定(借地事業者・業務代行者等)

ロウワー・プラザ地区 土地利用プラン案

【利用計画に向けた検討課題】

- 既設信号交差点への接続の影響
- 交通量推計による交差点への影響
- 誘致したい施設の候補の選び方
- アッパープラザ進入路の付替え



ロウワー・プラザ地区 事業化の方針

《跡地利用のスローガン》

一団で計画し、2つの事業(組合)で施行する

《換地設計の方針》

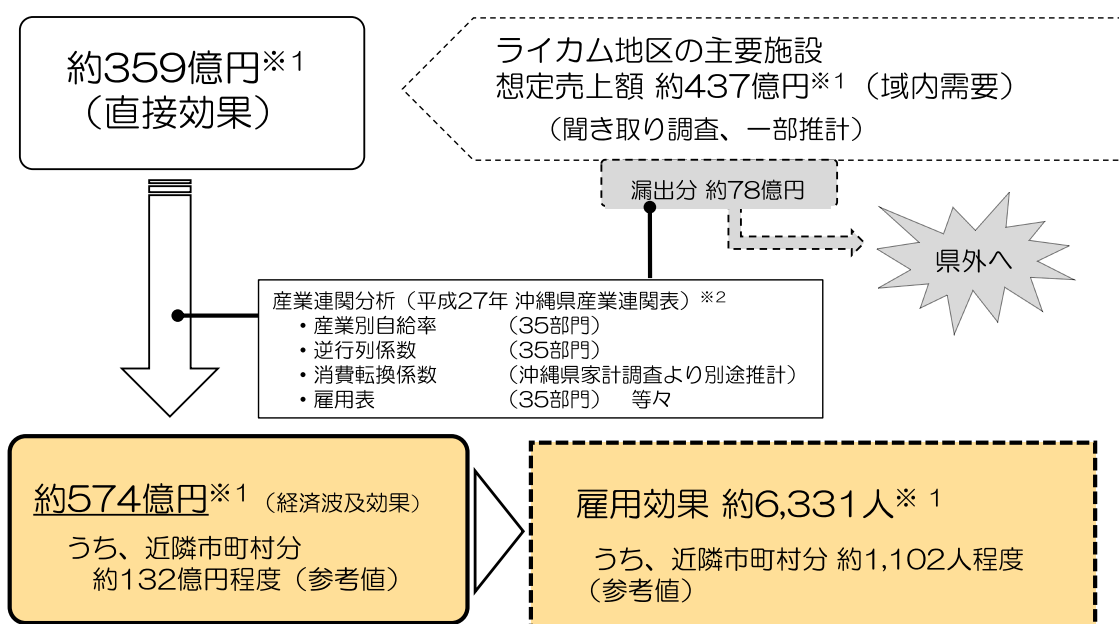
行政界を越えた換地はしない

《インフラ整備の方針》

上下水道&雨水排水は、それぞれで整備する

【参考資料】ライカム地区内主要施設の企業活動による沖縄県全体への経済波及効果

→ 県全体への効果は、約574億円/年（最大値）となる。

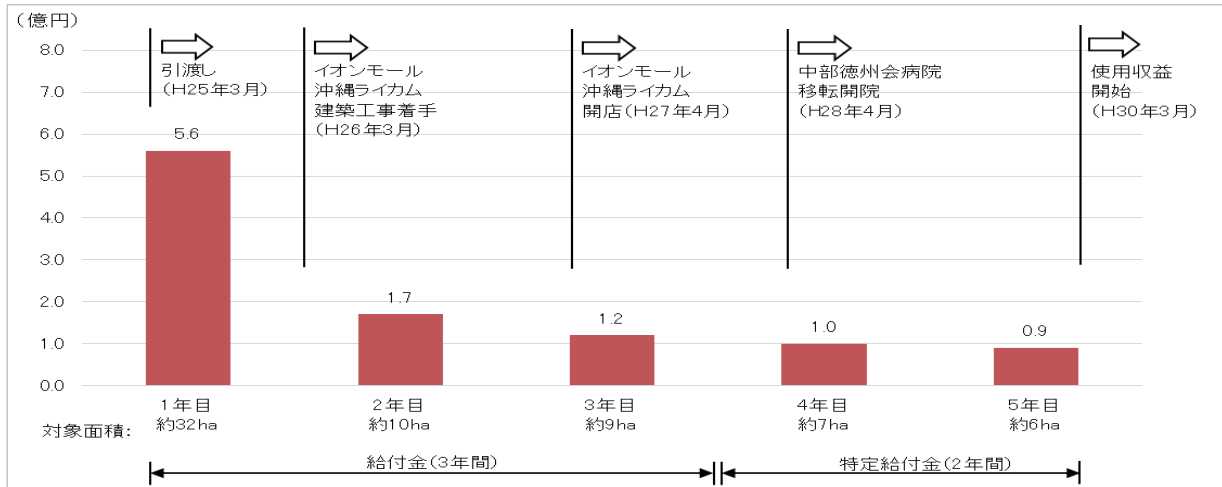


注1：上記の値（金額・人数）については、単位未満の値を四捨五入した上で表記している。

注2：本表は、5年に一度公表される統計表であり、直近年次は平成27年版となっている。また、沖縄県全体表のみ公表され、市町村別では公表（作成）されていないことが多い。

【参考資料】ライカム地区 給付金及び特定給付金の支給額の推移

給付金・特定給付金の請求よりも、早期土地活用を選択した方が多い。



<給付金>

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、賃貸料相当額（上限は年間1千万円まで）の給付金を支給。

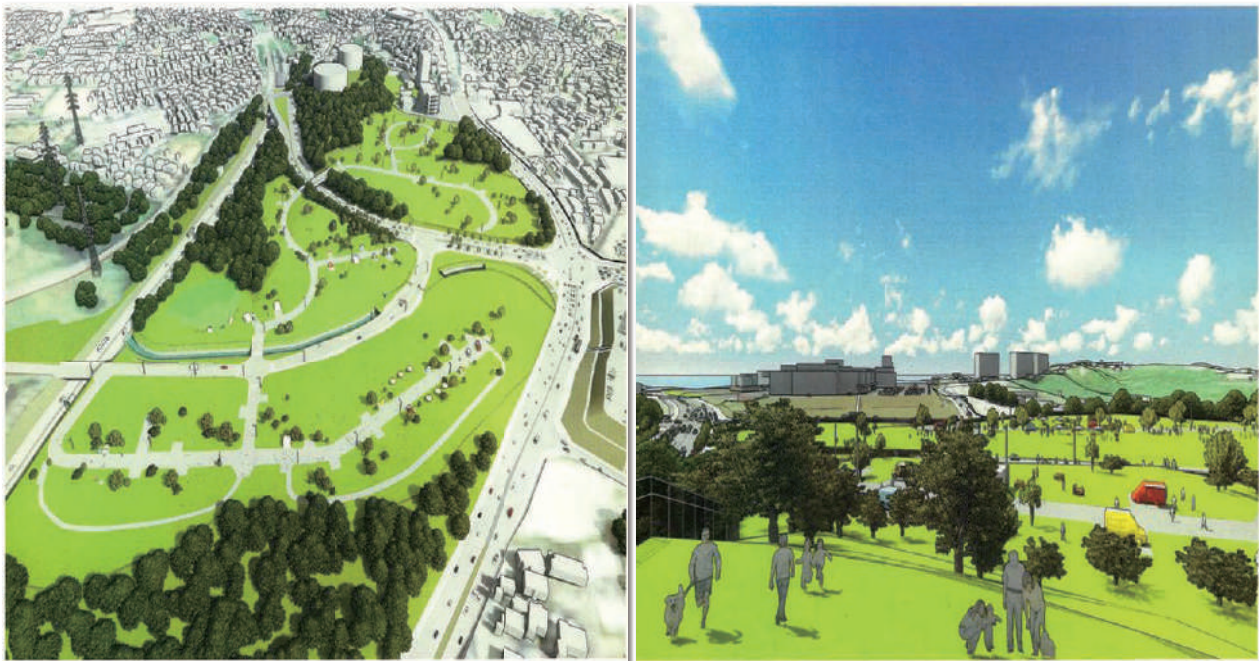
<特定給付金>

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（アワセ土地区画整理事業の場合は2年間）を限度として、賃貸料相当額（上限は年間1千万円まで）の特定給付金を支給。

※（一社）沖縄県軍用地等地主会連合会「土地連セミナー2019」資料より

「緑地ひろば」として共同使用することについて

緑地ひろばとして共同使用した際のイメージパース(沖縄防衛局提供)



共同使用期間は返還までで、共同使用のために設置したものの、返還後の支障除去工事に含まれる。

特別講演

土地連70年を顧みて



<講師プロフィール>

一般社団法人

沖縄県軍用地等地主会連合会

第4代事務局長 **砂川直義**氏

昭和32年（1957年）9月 土地連就職

昭和37年（1962年）5月 土地連事務局長就任
（初代桑江会長、2代比嘉会長、3代徳元会長、
4代新城会長に仕える）

平成9年（1997年）3月 土地連退職

- I 土地接収と住民運動等
- II 不合理な軍用地の評価
- III 土地連の設立
- IV 講和発効前補償問題
- V 復帰時の賃貸料要求と契約締結

土地連70年のあゆみ

昭和20年(1945年)

8月：日本、連合国に無条件降伏（第二次世界大戦終戦）

昭和24年(1949年)

7月：米国、本格的な基地建設開始

昭和25年(1950年)

4月：米軍、土地所有権証明を發布、施行

昭和27年(1952年)

4月：対日講和条約発効

4月：日米安全保障条約発効



昭和28年(1953年)

3月：初めての地代支払い

4月：「土地収用令」（布令109号）發布（小禄村具志、伊江村真謝、西崎、宜野湾市伊佐浜など）

6月：市町村軍用地委員会連合会（現在の土地連）が発足

昭和29年(1954年)

3月：オグデン民政副長官、軍用地料の「一括払い計画」発表

4月：立法院「軍用地処理に関する請願」を全会一致で採択、土地四原則を打ち出す（米議会が沖縄の軍用地買上げを協議との報道に対処。四原則＝一括払い反対、適正補償、損害賠償、新規接收反対）

昭和30年(1955年)

5月：四原則による土地問題折衝のため渡米（桑江会長ほか5名）

昭和31年(1956年)

6月：プライス勧告発表

6月：第1回各地区軍用地四原則貫徹住民大会開催「島ぐるみ闘争」に発展



昭和32年(1957年)

2月：米合衆国土地収用令（布令164号）發布

3月：一括払い反対運動を精力的に展開

昭和33年(1958年)

6月：第2次渡米（桑江会長ほか6名）

昭和35年(1960年)

6月：日米安全保障条約改定

昭和44年(1969年)

11月：那覇市久米に土地連会館建設

昭和45年(1970年)

4月：本土基地調査（地主代表60名）

昭和46年(1971年)

3月：米軍用地賃貸借契約について要望書を政府に提出

昭和47年(1972年)

5月：沖縄が本土復帰して新生「沖縄県」誕生

5月：土地建物等賃貸借契約の原契約締結



昭和52年(1977年)

5月：位置境界明確化法施行

昭和57年(1982年)

5月：県内の返還跡地の実態調査

昭和59年(1984年)

9月：土地連共済会設置



平成2年(1990年)

6月：日米合同委員会において、「23事案」（17施設）について、返還に向けた必要な調整、手続を行うことを確認

平成3年(1991年)

11月：軍転特措法案を防衛庁ほか関係省庁に要請

平成4年(1992年)

5月：土地建物等賃貸借契約の再契約施行

平成7年(1995年)

6月：軍転特措法施行

8月：「桑江朝幸の像除幕式典並びに建立祝賀会」開催



平成8年(1996年)

12月：日米両政府、返還等を内容とする「SACO」（11施設）最終合意

平成13年(2001年)

10月：軍転特措法の見直しに関する7項目を防衛施設庁に要請

平成14年(2002年)

4月：沖振法施行

平成19年(2007年)

8月：米軍再編特措法施行

平成21年(2009年)

1月：賃貸料算定研究委員会設置

平成22年(2010年)

12月：駐留軍用地等跡地利用に関する新たな法律の制定について防衛大臣へ要請

平成23年(2011年)

1月：返還特措法等について県知事へ要請
2月：賃貸料算定研究委員会、会長へ報告書答申
11月：軍用地主総決起大会開催
12月：予約締結同意書の写しの取り扱いについて
防衛大臣に抗議



平成24年(2012年)

4月：跡地利用特措法施行
5月：土地建物等賃貸借契約の再契約施行

平成25年(2013年)

4月：日米両政府、「沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画（統合計画）」（6施設）公表

平成27年(2015年)

3月：跡地利用特措法改正施行

平成30年(2018年)

2月：「桑江朝幸生誕100周年記念式典・祝賀会」開催

令和元年(2019年)

10月：「土地連共済会創設35周年記念講演会」開催



令和3年(2021年)

1月：跡地利用特措法の期限延長及び見直しを
国・県へ要請
11月：軍用地主等総決起大会開催
12月：軍用地主等総決起大会の決議を防衛大臣等に要請

令和4年(2022年)

3月：賃貸料年1回払いに向けて沖縄防衛局長と覚書手交
4月：跡地利用特措法の期限延長及び改正施行
4月：跡地利用特措法の改正等への謝意伝え、未達成事項の継続協議を国へ要請



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

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

〒904-0103 北谷町桑江一丁目6番29号

土地連

検索