

「土地連セミナー 2024」報告書

2024(令和6)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 2024」の開催について …… 1
- 会長挨拶 …… 2
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
- 基調講演 …… 3
「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 ^{よねじろう} 米治郎
- 特別講演 …… 9
「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

「土地連セミナー 2024」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、跡地利用をめぐる今後の取り組みに対する機運を高め、今後の課題の整理や検討に資することを目的に、本会の政策提言活動の一環で、駐留軍用地の跡地利用に関するセミナーを実施しており、令和6年2月9日（金）、沖縄市民会館大ホール（沖縄市）にて、国、県、市町村、地主会関係者、一般の方々の出席の下、開催しました。

第10回目となる今回のセミナーでは、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」というタイトルで、内閣府派遣 駐留軍用地跡地利用計画プロジェクト・マネージャーの武米治郎氏から、返還までの間は緑地公園として共同使用することが合意されているキャンプ瑞慶覧ロウワー・プラザ地区について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講演いただき、続く特別講演では、「土地連70年を顧みて」というタイトルで、本会第4代事務局長として駐留軍用地等諸問題に携わった砂川直義氏より、米軍統治時代から沖縄復帰時、復帰後を中心として同氏が携わった軍用地問題等について講演いただきました。

本報告書は、今後ライカム地区と共に大きな発展が期待されるキャンプ瑞慶覧ロウワー・プラザ地区の跡地利用の方向性やこれまでの取り組み等について、軍用地等に係る諸問題の解決材料となるよう、当日の報告・講演を記録として取りまとめ、編集したものです。

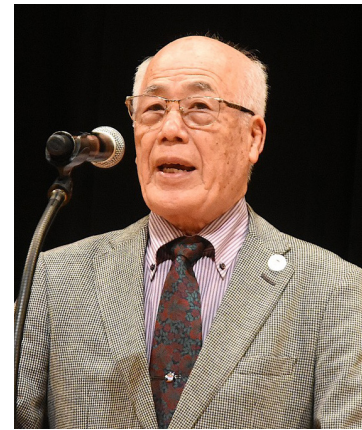
（文責：土地連事務局）



写真左から、仲田實副会長、武米治郎氏（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）、又吉信一会長、砂川直義氏（本会第4代事務局長）、赤嶺馨副会長

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



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。本セミナーは、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。今回の土地連セミナーでは、「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について」と「土地連70年を顧みて」をテーマに掲げており、皆様の関心がある点に迫れる内容となっています。

今回のセミナーが将来、返還後の土地を有効的に活用することに繋がることを期待します。

最後に、今後とも皆様方の本会に対するご支援、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

「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**



皆様、こんにちは。武米治郎と申します。

私と区画整理の出会いは、建設コンサルタントの株式会社オオバの入社試験の面接で配属先の希望を聞かれた際に、とっさに口に出たのが「区画整理部」でした。そして、入社後は、区画整理が盛んな名古屋支店の区画整理部に配属され、それから45年間、沖縄支店への転勤はありましたが、区画整理以外の仕事をすることもなく、30組合以上の区画整理事業の運営に関わって参りました。

アワセ土地区画整理事業の完了を契機に株式会社オオバを定年退職しましたが、縁あって、字ライカムに住民票を移し、令和3年度からキャンプ瑞慶覧ロウワー・プラザ地区の土地区画整理事業の立上げに向けて、プロジェクト・マネージャーと地権者会事務長の2つの役割で従事しております。

ロウワー・プラザ地区の跡地利用についても、2つの行政界にまたがっていることもあり、ライカム地区同様、組合施行で実施してもらいたいとの話から、私の方に声がかかりました。本日の講演では、駐留軍用地の跡地利用の1つの手法である「組合施行の土地区画整理事業」への取り組みについて、隣接地であるアワセゴルフ場地区と比較しながらロウワー・プラザ地区の取り組んでいる現状や課題、今後の展望などについて講演させていただきます。

面積は小さいが地権者数は多い

— キャンプ瑞慶覧ロウワー・プラザ地区とライカム地区の違い —

ロウワー・プラザ地区は米軍による接收までの間、旧里道を行政界として土地利用がされてきており、沖縄市と北中城村に跨っております。そういうことで、組合施行を実施するために、沖縄市軍用地等地主会及び北中城村軍用地等地主会において事務経費について支援をいただいております。また、沖縄市及び北中城村の行政からも支援を受けるなど、行政及び地主会と連携しながら活動しております。

地権者会の主な活動は、跡地利用の方向性を定め「まちづくり基本構想」を作成し、事業化に向けて同意書を収集して組合設立準備会を結成することです。

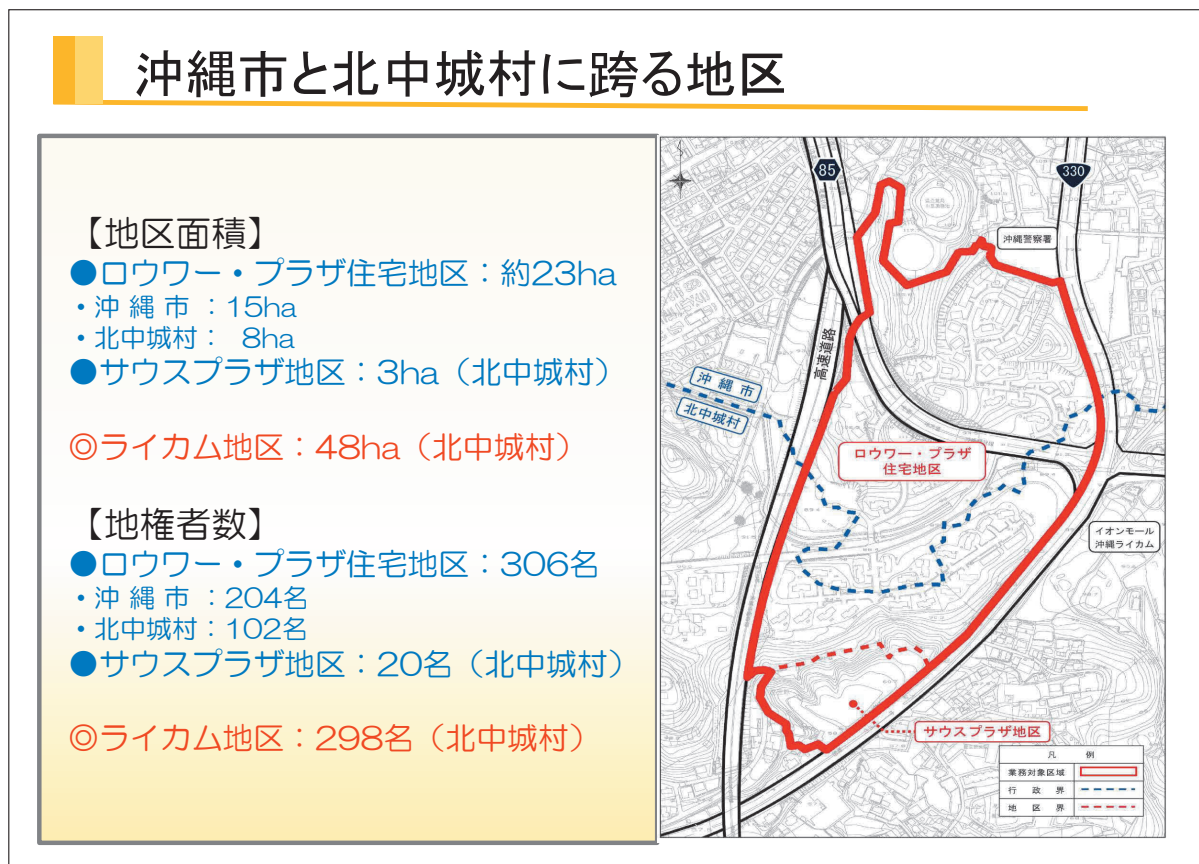
地区の概要について説明します。ロウワー・プラザ地区は、沖縄自動車道と国道330号に挟まれた26haの規模で、地権者数は326名です。そして、南の方にサウスプラザと呼ばれる過去に返還されて、手つかずの状態で放置されている地域がありますが、同地区は、ロウワー・プラザが返還された際に、一体的に活用していこうということで休眠状態でありました。この地区の面積が約3haです。

ロウワー・プラザ地区の東側には、国道330号を挟んでライカム地区が隣接しています。

ご存じの方も多いと存じますが、このライカム地区も返還跡地利用の手法として、組合施行の土地区画整理事業を実施した地区で、返還時はアワセゴルフ場地区と呼ばれていました。現在は、ライカム地区の方が浸透していると思いますので、ライカム地区と言わせていただきます。

ライカム地区は、施行面積48haで、平成25年3月に引渡しを受けてから2か月後に組合の設立認可を得て事業に着手し、令和2年3月に事業を完了させております。

ロウワー・プラザ地区は面積的に見るとライカム地区の55%程度ですが、地権者数はライカム地区を上回る規模となっております。行政界をまたぐことから合意形成の難易度は増すものと想定しております。



全地権者の同意書の収集が最も大変である

— 組合施行の区画整理の流れ —

組合施行による区画整理を行っていくには、地権者会の発足後、設立準備会を結成して、組合の設立認可を受けるという流れになります。

地権者会の発足についてですが、ここが多くの組合施行を経験してきた私に言わせると、発起人会を立ち上げたうえで地権者会を発足させる一般的な地区よりも、返還跡地の方が土地区画整理事業を始めやすい理由の1つであると思います。地主会という組織のおかげで、団結する効果については浸透されており、ゼロからのスタートではなく、1からのスタートで始めることができます。

次に、地権者会から設立準備会を結成することになりますが、ここがロウワー・プラザ地区が苦心しているところでもあります。地権者会は地権者の過半数の同意を以て設立できますが、設立準備会となりますと、具体的に同意書として、全地権者から書類を出してもらわなければならない、これに時間がかかります。また地権者会のもう1つの側面として、将来の事業施行者

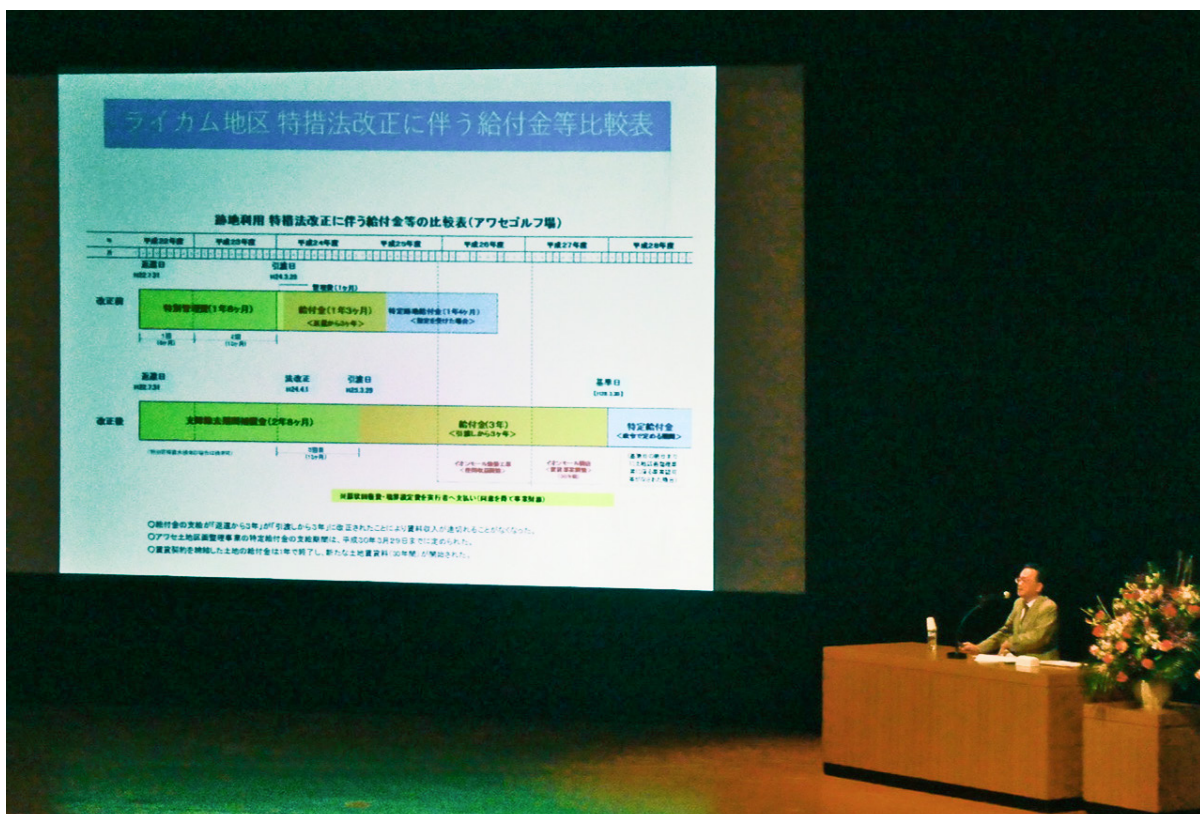
としての役割が出てきます。この段階まで来ると行政がさらに大きく関わってくるため、後戻りが極めて難しくなります。そうしたことから、なるべく早く準備会の設立に向け、同意書の取り付けを進めていかなければなりません。数字で表せる合意形成、これが大きな壁になってきます。

そして、設立準備会を結成して後は、事業計画を作っていく必要があります、事業計画書を作っていくためには、基本計画、計画協議、地区界測量、区画整理設計、資金計画、区域公告、といった具体的な手続きを行政の力を借りながら、こうしたものを作っていきます。そうした中で、事業計画書や定款等について事前協議で了解いただけたら、改めて「あなたの土地をこの内容に則って進めることに同意してください」という2度目の同意書をいただき、それを設立認可申請書に添付して、組合が組織されます。こういった流れが組合施行の手順となっております。現時点でロウワー・プラザ地区については、これから設立準備会を結成しようという流れですので、ここからは少しライカム地区の話をしていただきたいと思います。

跡地利用は地権者による合意形成と行政との連携が不可欠 — ライカム地区での取り組み事例 —

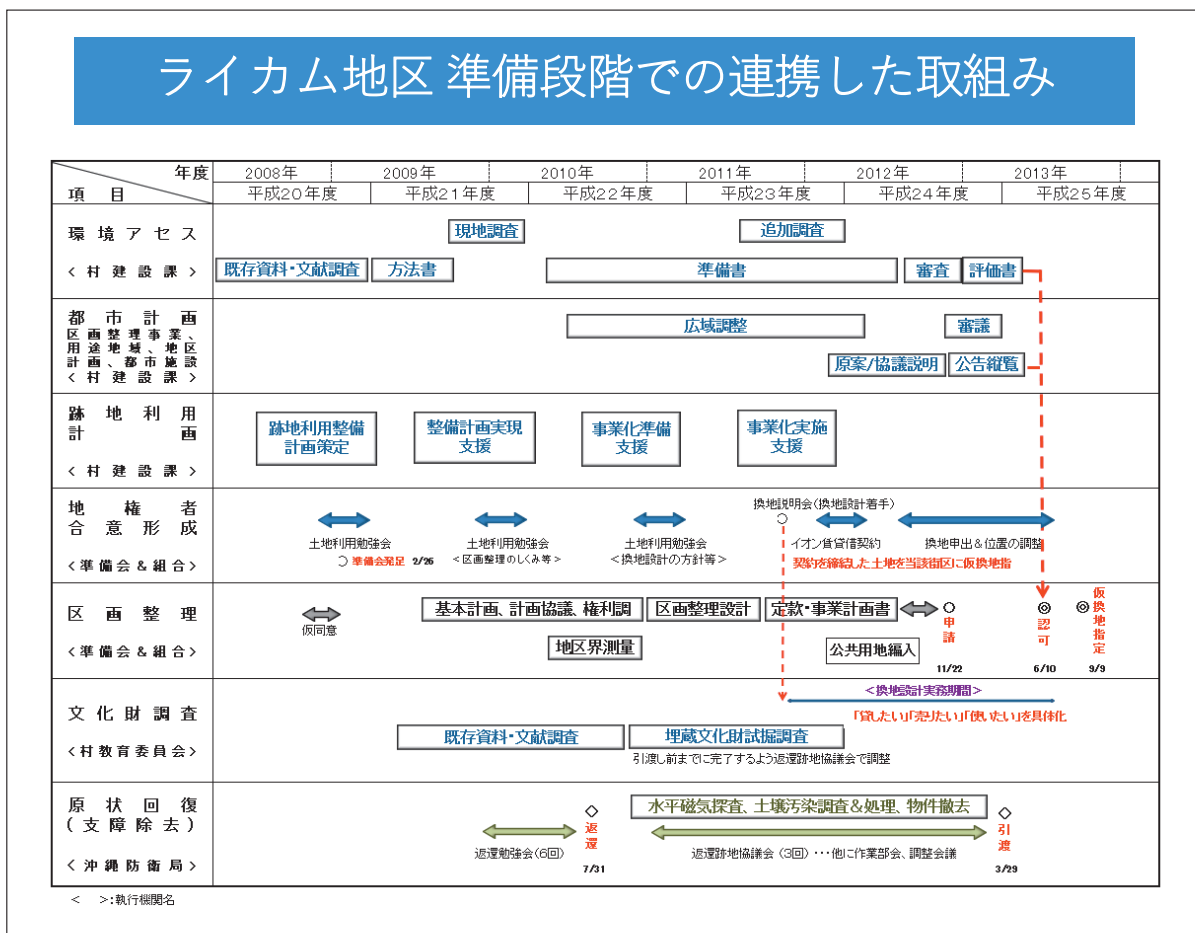
ライカム地区の跡地利用では大きな出来事がありました。皆様も記憶しているかと思いますが、平成24年4月に跡地利用特措法が改めて施行され、これまでの法律に則れば、返還から3年という給付金の支給期間でしたので、工事が終わるまでの間に空白期間が生じ、その間は収入が途絶えてしまっていました。これをどうしたものかと苦慮していたところ、「返還から3年」が「引渡しから3年」に変わりました。これが事業を進める上で非常に気が楽になったというのが背景にありました。

返還されてから支障除去がなされ、そして引渡し直後に組合を設立し、事業を行う。どここの跡地利用においてもこの流れを目指していくべきではないかなと思っております。



ライカム地区の事例では、引渡しから2か月後に組合の設立認可を受けられました。これが返還までにどれだけ仕込んだか、返還から引渡しまでにどういうことをしたか、ここに苦心があるということでございます。引渡しを受けてから3年は事業の進捗等を見ながら、政令に基づいて特定給付金もございまして、これら2つの給付金があるうちにどこまで事業を進められるか、ライカムの事例では特定給付金の期限までに使用収益まで持っていきたい、ということによって事業の集中化に取り組んだということでもあります。

事業の進捗の前に、必要なのは行政と設立準備会との連携です。行政にとって区画整理事業というのはあまり経験がないものですが、地権者はなおさら、経験がありません。ですから、どのタイミングで専門家であるコンサルを入れるかということが重要になります。都市計画手続に関するものは行政ですし、ライカム地区については、30haを超えていましたから、環境アセスの対象でした。このことから、都市計画に関する行政側の手続を早めに着手してもらいました。そして、行政を動かすためには組合施行による区画整理事業が行われるという担保が必要で、それがあからこそ行政にもスイッチが入るわけであって、連携しないと、進むものも進まなくなります。次の図では、各関係機関との関わりを示しております。



図にありますとおり、返還されますと沖縄防衛局の管理下になるわけですから、そのタイミングで埋蔵文化財試掘調査を行えるようにする必要があります。引渡し後、速やかに事業に着手するためには、やれることは全てやっていく。ということで将来の事業者である設立準備会と沖縄防衛局、それから行政の三者で返還跡地協議会を設置して協議を進めていくことになり、この辺りから地主会の手を離れていきます。返還から引渡しへのタイミングがその過渡期になると言えます。行政が主体になってまちづくりの構想が作られますが、地権者の意見を取り入れつつ、行政側からみても、この地区にはどのようなまちが望ましいかを検討することが

必要であり、ライカム地区では、「複合型商業交流地区」と「医療福祉地区」とを核にした都市開発をしようということになったわけであります。

まちづくり構想は、行政と組合が連携して策定しますが、実現させる役割は組合です。誰の土地をどこに再配置するかという換地に関する業務は、事業実施者である組合の仕事です。地権者の意向を反映した跡地利用計画でなければ、「机上の空論」となりますし、地権者銘々が、自分だけの思いをぶつけ合う環境では事業は進みません。土地区画整理は、地権者による合意形成と行政との連携が不可欠な事業です。

よって、はじめに地権者に構想に納得してもらう必要があります、その実現のためには、皆さんの土地をどのように配置するか。一般の土地だと一定程度土地の用途がバラバラなわけですが、軍用地跡地の場合、支障除去をした更地の状態から地区ごとの用途等、一定のルールを設定した上で、自分の土地をどこに欲しいかを選択してもらう。これが「換地申出」ということであります。

返還跡地での換地設計において「換地申出」という手法は有効だと思います。換地申出の要望を聞く時点で、「仮換地指定したら速やかに保留地を売って財源にしますので、医療福祉地区の土地については、集合保留地として徳洲会病院に用地を売ります。」としてこの部分の土地を選べないものとなりました。これにより、84億円にも及ぶ大きな事業ですが、病院用地を初年度に売却することで事業費を早期に確保・捻出するという方法に理解いただけたために無借金で実施できました。これは事業成功の大きなポイントでもあります。地権者に土地が引き渡される時点は更地状態で、事業着手時点では誰も土地活用がされていないことを考慮すれば、換地申出要領を定め、ルールに従って、地区ごとに優先度を持って地権者が希望する場所に再配置する手法について、準備会の段階で理解を得て、換地業務の実務に取り組むことができ、事業着手後2か月で仮換地指定を行うことができた要因となっています。

返還前を大きく上回る駐留軍用地の跡地利用に伴う経済効果

続いて、返還までに行うことについてご説明いたします。ロウワー・プラザ地区における取り組みの流れでございますが、まずは軸足を持つために、将来の事業実施者を定める事が必要で、令和3年7月に組合施行でやるんだということを決めました。そして、組合施行に必要な手続きとして関係機関と連携を構築していく。これを同年9月より実施しておりますが、これがどの程度かかるのかは現段階では不透明です。

また、まちづくり基本構想の作成、区画整理設計、都市計画手続きの整理については、昨年度より取り組み始めましたが、あと4年ほどかかるだろうといったところです。そして次のステップである設立準備会の結成。これは令和6年度に入りましたら同意書の収集を開始して、秋頃には結成できるようにしたいと考えております。

次に、返還から引渡しまでに行う事項について説明いたします。これには2～3年かかると思います。繰り返しになりますが、返還を経ないと行政も具体的な作業にスイッチが入らないわけです。ですから、返還を経て、都市計画に関する手続きに着手してもらう。それから、埋蔵文化財の試掘調査の実施、事業計画を作り上げる。そして、同意書を取得して事業工程を作成する。これだけのことを引渡しまでに行うということでもあります。そのためには返還までの間にどれだけの準備が必要かということが自ずと見えてくるのかなということでもあります。

アッパー・プラザへの進入路の付替え・国道330号の信号交差点への取付けが出来るか否かが、跡地利用の根幹に影響します。これが現段階での最大の課題と言えます。

また、事業化に向けての課題等ではありますが、沖縄市も北中城村も県知事から許認可事務の委譲を受けているので、2つの自治体それぞれにおいて組合設立に向けた認可申請を行った方が、事業工程の遵守に効果的と判断します。

換地の方針としては、行政界を跨いだ換地はしません。それからインフラ整備についても、行政界ごとにインフラを整備する。当たり前のことを当たり前に進めていきたいということであります。

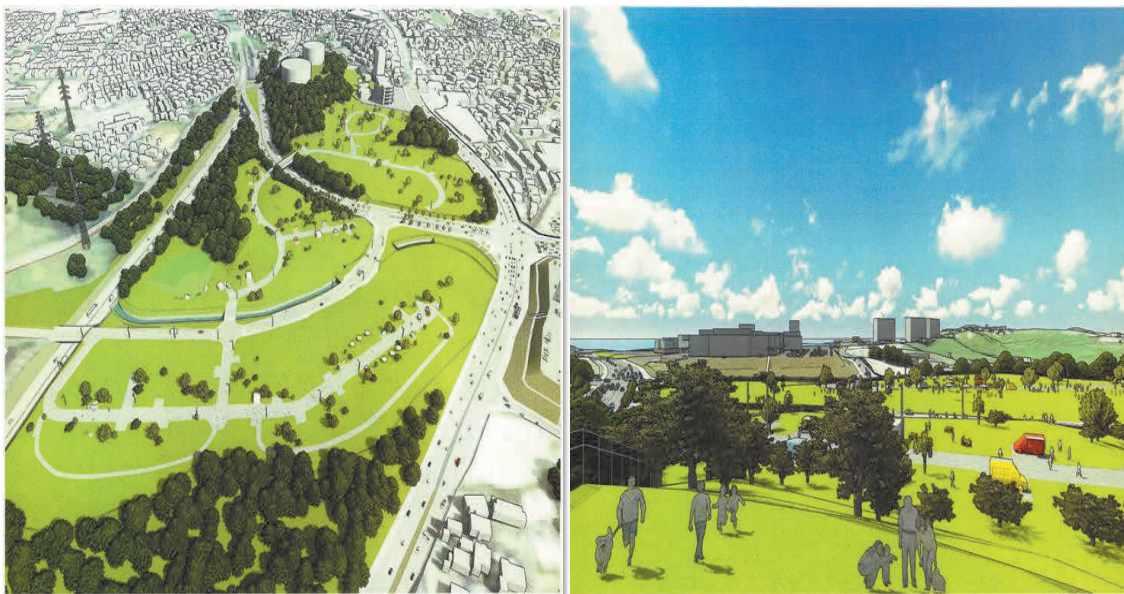
それから参考資料ではありますけれども、ライカム地区の主要施設〔イオンモール沖縄ライカム店、中部徳洲会病院、スポーツクラブルネサンスライカム24、村民体育館〕から令和2年3月末時点の数値を聞き取り、事業の経済効果について令和2年10月に発表しました。実は事業を始める前にも経済効果を予測しています。それに対して、解散認可を受けた時点の数値や県の出しているデータ等を以て、経済効果を算出し直しております。

また、沖縄防衛局とも協議を進めながら事業を進めていくわけですが、事業が早く進めば給付金には頼らなくて済みます。給付金・特定給付金を満額もらってから進めると言っているようでは、ライカム地区の48haのような面積に及ぶ事業は、7年間では進められません。

また、最近、新聞報道を賑わせておりますが、ロウワー・プラザ地区については、返還までの時期が見えないということでそれまでの間、共同使用するという情報が沖縄防衛局より出ております。これに伴い、今年4月になったら敷地内に入れるようになります。返還そのものではありませんけれども、現地を歩き、皆様に情報共有させていただきたいと思っております。

「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のも、返還後の支障除去工事に含まれる。

以上、ロウワー・プラザ地区の現状とライカム地区を比較しながら説明させていただきました。時間の都合上、ここで終了としますが、今回の講演に関するご質問や今回説明した内容以外にも「こういった内容が聞きたい」といった要望がありましたら、それぞれの行政窓口を通じてご連絡いただければ、お応えさせていただきたいと思っております。ご清聴ありがとうございました。

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



特別講演については、講演時間の都合上、中断するかたちとなりましたが、参加者からの「もっと聞きたかった」という声に応え、セミナー当日、お話しできなかった内容について後日、聞き取りを行い、それらをまとめて講演録として取りまとめました。

ただいまご紹介いただきました砂川と申します。本日のテーマに入る前に先ず私自身のことについて少々話をさせていただきます。

私は高校を卒業してすぐに就職したのですが、その就職先が軍用地料の支払いを行う琉球政府の軍用地関係事務所の臨時職員でした。その事務所の中に土地連の事務所もありました。土地連発足時（1953〈昭和28〉年6月）の事務所は那覇市久米町の沖縄青年会館の中にありましたが、その後、軍用地関係事務所の一角を借りるようになったようです。発足時の会長は桑江朝幸さんで、比嘉貞信さん（第二代土地連会長）も職員でした。仕事上の関係から、比嘉さんとは資料提供などを通じ親しくしていました。そういう中で、比嘉さんから「私は、コザ市の議会議員に立候補するので退職することになっている。その後釜として君を推薦するので土地連に来てくれないか」という話があったのです。私は当時、臨時職員でもありましたし、また桑江会長からも「一年くらいでいいから」ということで、お願いされました。そういう気軽さもあって土地連に就職をしたのですが、それから40年近くも勤めることになりました。

私は土地連職員として長年軍用地問題に携わってきましたが、その間、沖縄における軍用地問題などをまとめた「土地連30年のあゆみ」及び「土地連50年のあゆみ」（記念誌）を編集してきました。そうしたいきさつもあって本日呼ばれたと思っています。今回は特に「米軍統治時代から沖縄復帰時、復帰後を中心として携わった軍用地問題等」について話をして欲しいとのことです。私の話が皆様にとって、いくらかでも参考になれば幸いと思っている次第でございます。土地連を退職してから約30年、また年齢も90歳になっております。記憶がおぼつかないところもありますが、私の知る範囲においてお話しさせていただきたいと思っております。

軍用地の発生と軍用地料請求

去る大戦の結果、沖縄は米軍の上陸によって「占領」されました。占領で沖縄の土地は、先ず米軍の上陸によって100パーセント基地化されたのです。米軍は占領と同時に住民を各地域の収容所に強制隔離して沖縄全域を直接支配下に置き、その間に基地を思うように造ったわけですね。現在のほとんどの軍用地はこのような背景によるもので、「はじめに基地ありき」であったということです。

終戦後、ある時期に住民は収容所から解放され地元に戻るわけですが、戻っては来たものの、元住んでいた土地は米軍によって金網で囲まれていたということですね。そこで米軍

は「割当土地制度」（米国海軍軍政府指令第29号（住民再定住計画及び方針）1945〈昭和20〉年10月）というものを発布したのです。その大まかな内容は「基地でない民間の土地を割当て無償で住まわす。所有者はこれを立退かせ地料を取り立てることができない」というものですね。

ところが、その割当土地制度なるものも日が経つにつれて、その土地の所有者からは「いつまでも無償では困る」ということで、割当て住んでいた人達に対し借地料を請求するようになるわけですね。しかし、割当られた人達は自分の土地を軍用地に取られているものだから、自分の土地に戻れないのです。また、その時分は軍用地料という収入が一銭もありませんので、土地所有者に対し借地料の支払いもままならなかったのです。

1946（昭和21）年末、内地の疎開先で終戦を迎え復員していた桑江朝幸さんは沖縄に引き揚げてきますが、この沖縄の状況を見て「占領間もなくならまだしも、いつまでも軍用地料が支払われないのはおかしい」、また「ハーグ陸戦法規」（「陸戦の法規慣例に関する条約」）上でも、「戦争で負けても財産権は保障されるようになっている」という理由から、各地をまわって「軍用地主への適正補償」、つまり、軍用地料の請求を訴えていったのです。

そして、1950（昭和25）年の初めには実践活動に入ります。「軍用地料の早期支払い」「軍用地主に住宅地と耕作地を与えること」「現使用地（割当土地）の借地料免除」などのスローガンを掲げ、軍用地の多い北谷、読谷、越來、小禄、浦添、美里、石川、勝連などを一人で歩きまわり約2,000名の署名を集めています。引き続き、私費で当時の沖縄タイムスに「軍用地所有者の各位に告ぐ」というタイトルで広告を出して、軍用地料の早急な支払いなどについて「軍用地地主大会」（1951〈昭和26〉年12月）を越來村（現沖縄市）嘉間良の劇場で開きました。ところが、地主大会に集った地主は僅か37名でしかなく、このことについて桑江さんは相当落胆し、「自分はやけいなことをしていたのだろうか」と、自問自答して数日を過ごしたとのこと。しかし、桑江さんはめげずに再び各市町村をまわって、地主に対し「自分の財産は自分で守っていかんと駄目だ」と呼びかけ、署名運動を続けた結果、先の倍近い約3,700名の署名を集めています。

そういう桑江さんの運動が周りから認められて、後に軍用地問題解決のための組織である市町村軍用土地委員会連合会（土地連）が設立され、初代会長に就任することになるのですね。

土地接収と住民運動等

ところで終戦後、徐々に行われた軍用地の解放も1949（昭和24）年以降は中華人民共和国の成立や朝鮮動乱などの勃発で極東における国際情勢の変化が生じたため、一転して基地拡張のため、土地の再接収へと変わっていきます。米軍はこのような占領状態における軍用地の接収については国際法上、当然に与えられた権利であるとし、その根拠としては「ハーグ陸戦法規」を挙げ、何らの法律上の措置も必要としない考えであったのです。

1952（昭和27）年4月28日、対日講和条約が発効され、その条約第3条によって、沖縄は日本本土から分断され、米軍の施政権下に置かれました。もし、この講和条約による施政権分離がなければ、当然沖縄も本土と同様にすべての権利があったでしょうが、分断されたことからいわゆる「沖縄問題」というのが出て来たのです。即ち、米軍としては講和条約発効までは占領状態であるから、その間（終戦から講和条約発効まで）の軍用地に対する対価の補償は行う必要はないということでの、基地の無償使用が続いていったということですね。

講和条約が締結されたことから、米軍は「ハーグ陸戦法規」による占拠の根拠を失うことに

なります。そのため、米軍は講和条約発効後の基地の継続使用を図るための新たな法的根拠が必要となり、その根拠を作りだすために次々と布告、布令等を出し、軍用地使用についての法的追認を行うと同時に新たな土地接収を行っていきます。米軍は、施政権があることから勝手放題に布告、布令等を乱発したのです。

1953（昭和28）年3月に契約とは切り離れた布令第105号を出して、1年10か月分（「1950〈昭和25〉年7月1日から1952〈昭和27〉年4月27日まで」）の地料のみの支払いをしたのです。これは講和条約発効前のことであることから、本来であれば米軍は地料を支払う必要はないけれど、施政権を有するという立場から「恩恵的」に支払いをしたということですね。これが初めて支払われた地料だったのです。しかしその額となると、それこそ「涙金」そのもので、山林・原野は何千、何万坪所有していても、一筆につき10円（B円）というものでした。当時の物価は煙草1箱がB円で10円、食塩1斤7円、白米1斤44円53銭でしたから、これは地料とはいえ、まったく話にならない金額だったのです。

1953（昭和28）年4月、米軍は布令第109号「土地収用令」を出します。これは「地主との契約が不調に終わった場合は、強制的に使用権原を取得することができるほか、緊急の場合には使用権原取得前にも立退き命令を発することができる」という内容です。米軍の軍用地使用については原則的には契約によるものとするが、それが不成功に終わったときはあらかじめ地主に対し、収用の告知を行い、そして地主が拒否をした場合にも米軍は一方的に「収用宣告書」を発することにより、その使用権を確保することができるというものです。ところで、この布令は講和発効前の接収地についての使用権原を取得することの目的で公布されたものでした。しかし、当時は米軍基地の建設強化の状況にあったことから、もっぱら新規接収のみに適用されます。住民の反対にもかかわらず、新規接収のために米軍が武装してブルドーザーで次々と土地を強制的に接収していくという事態が頻繁に出てきたのです。今の新都心である天久などをはじめ、読谷村渡具知、小禄村具志、伊江島、宜野湾村伊佐浜などがそれで、大きな社会問題に発展していきます。

このような状況下、軍用地問題解決のための地主の組織が求められ、当時の立法院に關係市町村代表（市町村長）、立法院軍用地特別委員、沖縄土地委員（市町村当局、議会、各字の地主代表の三者で構成）ら超党派の約50名が集まり立ち上げたのが、軍用地関係地主の財産権を守ることを掲げた「市町村軍用土地委員会連合会」（通称：「土地連」、1953〈昭和28〉年6月16日設立）ですね。初代会長は越来村（現沖縄市）の桑江朝幸さん（35歳）、副会長は元金武村長の池原新蔵さん（68歳）と現役の佐敷村長の津波元八さん（56歳）です。桑江さんと副会長のお二人は親子ほどの年齢差があったのですが、両副会長からは「一生懸命補佐するから心配するな」と激励の声をいただいたようです。

1953（昭和28）年12月、米軍は「布告第26号」（「軍用地域内における不動産の使用に対する補償」）なるものを出してきます。この布告は、米軍の必要な新たな土地は先の布令第109号でもって接収できるようになりましたが、すでに使用している土地について法的根拠を欠いたままでしたので、この布告で土地使用の合法化を図ったのです。これは「黙契」という形ですね。要するに「講和条約発効前から引き続き使用してきた土地に対しては、当事者間の契約はなくても既に米軍が使用しているという実績に基づいて、当事者間に事実上黙認による使用期間がある」ということですね。いわゆる暗黙の合意（黙契）による賃貸借権の成立を一方的に宣言したのです。これこそ、まさしく施政権者たる米軍だからできた「理屈」でしょうね。そして、この布告にかかる地料についてですが、異議がある場合は米軍に対し「異議申立て」ができるということで、当時の米国土収用委員会に「訴願」という形で申立てがで

きたのです。この布告による地料は、年間坪当たり平均2円3銭(B円)でしたが、これはコカ・コーラ代にも足りないとして、ほとんどの地主は訴願(約98パーセント。当時の地主は約5万7,000人)をしています。

訴願は適正な賃貸料を審理し決定するというものですが、訴願をする場合は、地料額の25パーセントの供託金を出さなければなりません。したがって、地主は75パーセントの地料しか受け取れなかったのです。

土地収用委員会の委員は3人でしたが、訴願書の分量が膨大なこともあって、思うように審議は進みません。何しろ、毎年のように土地収用委員会へ訴願書が持ち込まれていくわけですから。そこで、米軍はいちいち毎年の地料算定を決定するのは大変なことで得策ではない。また長期にわたって土地を使用するという方針もあり、1954(昭和29)年3月、オグデン民政副長官が「軍用地料は一括払いする」と発表します。これは要するに、土地の所有権は地主にあるが、地料は毎年支払ではなく一回で、一括して払ってしまおうということですね。そしてその一括払いの金額が、年間地料の16.6年分ということです。これは、年間地料が地価の6パーセントとみた場合に、16.6倍が地価相当額だという見方ですね。これはあくまでも米軍側の見方です。この発表で地主・住民と米軍との間で問題が出てきます。この一括払いは、土地相当額の金額であることから、実質は「買上げ」だということで、米軍との全面对決に入っていくわけですね。所有権は地主にあるといっても他の使用权、占有権などの権利は米軍側にあるのですから、この所有権自体何の意味もないわけです。米軍にとってこれはまた、長期にわたって使用が見込まれる軍用地(約45,000エーカー)は全て一括払い方式を適用し、土地を失った住民(約3,500世帯)は八重山へ移住させ、一括払いされた地代をそのための資金に充てさせるという考えであったのです。この年の1月にはアイゼンハワー米国大統領が年頭教書で「共産主義の脅威がある限り、我々は沖縄にある基地を無期限に保持する」と発表するなど、沖縄の基地がより重要視されていました。

県民の期待を裏切った「プライス勧告」

米軍の「布告第26号」による地料問題や一括払いも住民の反対で思うように進みません。そういうことから、米軍は沖縄現地ではこの軍用地問題はもう解決ができなくなった、権限を越えている、ということで、その解決のためとして1955(昭和30)年5月、渡米代表団(第1回)を米国へ派遣することになるのです。比嘉秀平行政主席、瀬長浩経済企画室長、大山朝常・長嶺秋夫・新里銀三立法院議員、桑江朝幸土地連会長の6名がメンバーで、米国で四原則実現のために折衝し、意見を述べることになるのです。その結果、「一括払いの一時中止」と「米下院軍事委員会・特別分科委員会調査団」(プライス団長ら7議員を中心とする軍用地調査団一行)の来沖が決めます(同年10月、プライス調査団一行来沖。3日間にわたり現地調査)。

そして翌年(1956<昭和31>年)の6月、モーア民政副長官は「プライス勧告」の骨子を発表します。しかし、その内容は「一括払い、新規接収は継続する」というもので、住民の期待は大きく裏切られました。要するに同調査は一括払いや新規接収の正当性を強調し、沖縄の基地確保が米国にとっていかに重要であるかを再確認するために行われたようなものだったのですね。

それがきっかけで沖縄は騒然となります。四者協議会は、プライス勧告に対抗するために①琉球住民はプライス勧告による一括払い並びに新規接収に対しては絶対に承服できない、

②これを阻止するためにあらゆる手段をつくす、③この問題に対する行政府、立法院、市町村長会、土地連の四者協議会は重大なる決意をせざるを得ない、④米本国が本勧告を強行するならば、土地問題はますます紛糾し、米国の期待する方向とは逆の結果を招来するであろう、⑤モア民政副長官はこの決意を米国政府に伝え、事態収拾の最後の努力をなすべきである、と反発しモア民政副長官へ決意表明書を手渡し、プライス勧告が強行された場合は、総辞職をもって対抗することを決めます。

また、モア民政副長官は「プライス勧告は立派なものであり、事実であり、完全であり、米国の納税者にも琉球の地主達にとっても正当なものである」との声明を出すのですね。そういうことから、住民の中ではこれはもう全面对決だ、ということで「島ぐるみ闘争」へと発展していったのです。抗議の住民大会が毎日のように開催されます。その中で、同年6月には全島一斉の「各市町村住民大会」（64市町村のうち、56市町村が開催）が開催されるのですが、同大会に集まった群衆は全島で約20万人に達しました。これは当時の沖縄の人口が約80万ですから、相当な数ですね。その状況を当時の新聞は、「祖先伝来の土地を失うな。屈服は子々孫々までの歴史に残る汚点だ」などと絶叫し、盛況を極めたと報道しています。米軍政の不当な抑圧に耐えてきた住民の怒りが爆発したのですね。

私も那覇高校における「四原則貫徹県民大会」（同年7月開催。約15万人が参集）に参加しましたが、沖縄にこれほどの人がいるのかと思うくらいに、沢山の人が集っていましたね。大学生なども動員されていました。

その当時、主席は比嘉秀平氏が急逝（同年10月）し、那覇市長であった當間重剛氏に代わるのですが、當間主席は那覇市長時代からそうですが、米側の政策に賛同し「一括払いを取って、資金として活用した方がいいよ」などと、一括払い賛成を言い出します。この発言に対し、住民から批判が高まります。しかし、その影響で経済界も一括払い賛成を主張するようになります。金融機関も預金獲得という営業上の観点などから積極的に勧誘に動くのです。当時は、琉球政府や沖縄県民の絶対的な経済開発の資金量が足りないということもあって、米軍は銀行に対し特命で一括払い受領を督促させたんですね（後に、金融機関も一括払い阻止について協力する）。商工会議所も當間主席の土地問題に対する政策を実業人として支持するとして「軍用地問題については、四原則なるものに拘束され、無為無策のまま事態を混迷に陥れている現状に対し、譲り合いの線で解決に当らうとする當間主席を我々は全面的に支援する」と声明を出し、声明書への署名運動を行うのです。

このような状況を招いた當間市長に対して土地連は、「政治責任をとれ」と要求し、金融機関や商工会議所の行動、言論に対しても言語道断であると反発します。そして、地主に対しては「長い目で見ると毎年払いがよいですよ。一括払い受領は駄目です」と説得をするのですが、これがなかなか止められないのです。地主も目の前で、実際に「16.6年分のお金はこれ位になりますよ」と言われたら、「そんなにたくさんのお金が貰えるのか」ということにもなるんでしょうね。

プライス勧告については米極東軍総司令部のレムニツァー民政長官も「1年間にわたる周到な調査研究の成果であり、これ以上努力した報告書は見たことがない」との意思を示していましたが、住民の激しい抵抗の中、1957（昭和32）年1月、「一括払い及び新規土地接収は米合衆国の最終方針である」と発表します。そして、それを受けて布令第164号「米合衆国土地収用令」（同年2月）が出されます。その内容についてですが、土地の所有権は残されるものの、その土地の地価に等しい額を一括して支払う代りに土地所有権は永久に拘束されるということになっていました（「限定付土地保有権」と言われていた）。また、米国政府が

直接地主と協議して契約をするが、協議がまとまらない場合は強制収用となっていました。そのことから、住民においては「沖縄に対する日本国の領土権をも侵す由々しき問題だ」などとして、島ぐるみ闘争はますます燃え盛る、という状況になっていくのです。

そのような中で、保守系の民主党は「四原則は、交渉の原則であって条件ではなく、幅のあるものとする」との声明を発表します。これに対し、桑江土地連会長は「一括払いは、絶対に食い止めてくれという地主からの委任状も取ってある」と批判します。

四原則貫徹運動も思うようにはいかない、一括払い受領者も数多く出て来る、久志村辺野古で新規接収賛成も出てくるなどという状況下、従来主張してきた四原則ではその対応に無理があるので、具体的に解決を図ろうということから四原則を一部修正した、沖縄土地を守る会総連合（全県民を丸とする組織。1956〈昭和31〉年9月発足。会長沖縄市町村長会長吉元栄真、事務局長土地連会長 桑江朝幸）の「軍使用土地問題解決具体案」が1957（昭和32）年3月、総会へ提案され、可決されます。

これは従来の四原則が、ある意味で地元の現実の声を全く無視したものであり、また当時の情勢からしてますます問題を混乱させるばかりだったんですね。そこで止むなく現実に即した「具体案」が出されたのです。その内容は「軍用地問題に対し、米軍は直接市町村や地主と折衝するというのを改めて、琉球政府の責任において行うこと。新規接収については、必要やむを得ない場合においても、宅地、田・畑を避け接収地関係住民の生活に不安を与えない不毛の原野に限ること。一括払いについては、どういうことがあっても譲れないが、5年毎に賃貸料の更新をなすこと」となっていました。

県民の思いが一括払いの中止へと繋がった

1958（昭和33）年4月、立法院本会議でモア高等弁務官は「土地収用計画については、現在ワシントンで再検討が行われている」旨のメッセージを発表し、一括払いの中止をD・E「米国陸軍工兵隊」に指令したことを明らかにします。

このメッセージは、不安ながらも住民に期待をもたらします。桑江土地連会長も「心から感謝申し上げたい。この結果は、抵抗とか反米の空気といったようなもので達成されたものではなく、各界が一致協力してアメリカに理解を求めた。そういう意味のもとで生まれたものと信じる」と述べています。

そして、次期のブース高等弁務官が第2回の渡米団（同年6月）をワシントンへ派遣することになるのですが、これは土地問題解決具体案である程度の軌道修正をしたものですから、米軍もそうであれば話し合えるということで、歩み寄りを見せたことから渡米折衝へと移っていったということですね。

渡米団の構成メンバーには、當間重剛行政主席、赤嶺義信法務局長、立法院議員代表の安里積千代立法院議長、与儀達敏民主党総裁、地主代表の桑江朝幸土地連会長、渡慶次賀善市町村長会副会長（北谷村長）が選ばれています。その中で桑江さんだけが二度渡米することになります。

さて、折衝についてですが、当初米国側は強硬でしたが、最終的には「沖縄住民の納得いく新政策を採りたい。詳細な問題については時間がかかることでもあるから、沖縄現地で高等弁務官と沖縄側代表で具体的な検討を行い、結論を出す」ということで双方、意見の一致を見ました。

そのことを踏まえ同年7月末、ブース高等弁務官は琉球政府において、今後の限定付土地

保有権の取得取り止めと過去に収用された一切の限定付土地保有権を廃棄し、一括払い方式を完全に放棄する用意であることを宣言。地代の毎年払いを行う準備のため、琉球側の適当な指導者と討議（現地折衝）する旨の声明を行います。長い間沖縄と米国、さらには日米関係で問題となっていた「土地問題」がようやく解決に近づいたのですから、この声明は大変重要なものでした。

その後、沖縄での「現地会談」（正式名称「琉米合同土地問題現地折衝会議」）においては、それぞれの専門分科委員会を設け、具体的に議題を出して検討していくことになります。

メンバーは米・琉それぞれ12名で、琉球側からは桑江土地連会長、渡慶次市町村長会副会長も入っています。現地会談は同年8月中旬から11月上旬までの約3か月間行われました。

そこで決定した内容ですが、重要なので全部を述べさせていただきますが、①地主との契約は「不定期賃借権」と「5年の賃借権」の2種とする。いわゆる「不定期賃借権」というのは期限を決めないということですね。但し、5年以内で返還の可能なものは5年間の賃借権とするということです。②契約は琉球政府と地主が結んで、それを米国側に転貸する。③一括払いの布令第164号（「米合衆国土地収用令」1957〈昭和32〉年2月23日）に基づく「限定付土地保有権」（その土地の地価に等しい額を一括して支払う。その反面、土地所有権は永久に拘束される）は廃止する。但し、契約が結ばれない場合も想定されることから、その場合は強制収用ができるというものです。④年間の賃貸料については、市町村別、地目毎、等級毎に決めていくということで、それは原則として田んぼ3等級の生産高を基準として算出し、そしてその評価は、5年毎に行っていく。⑤原状回復などの補償については、いままで講和条約第19条に基づいて請求権が放棄されていたのですが、返還時に適正な方法により解決していく。⑥土地借賃の安定を図るために琉球政府が「土地借賃安定法」を制定する。⑦使用料は毎年払いとし、長期前払い希望者に対しては、「前払い制度」も講じる。⑧軍用地問題に関して起りうる諸問題を調査検討し、高等弁務官に勧告するための恒久的な委員会を設置する。⑨この新土地計画は1958（昭和33）年7月1日から施行する。

以上が現地会談の内容ですが、特に⑦の「前払い制度」はいわゆる10年を限度とする地料の前払い制度を創るというのですが、当初現地会談では一括払い受領者については、米側は「そのまま処理すべき」という方針でした。一方、桑江土地連会長は「10年前払いで処理し、期限が切れたら毎年払いに切り替えるべきである」と主張したことから相当にもめました。しかし、結果として米側も桑江会長の意見を取り入れ、「10年前払い制度」というものが実現し、一括払いを受領した地主にも適用されるということになりました。

ただ一括払い額は地料の16.6年分でしたから、前払い制度を適用しても全額返済はできないのです。ところが、現地会談の結果、地料は新しく決めるということで約2倍に引き上げられたのです。そうすると、約8年で償還できることになったのです。一括払いを受領した地主は8年分の前払いを受けた形にして、清算されたのです。一括払いを受領した地主からすると、以後の地料は貰えないと思っていたはずですが、8年後からはまた地料が貰えることになったのです。

そういうことで、現地会談の内容は十分ではなかったにせよ、土地闘争の一つの大きな成果だったと思います。1954（昭和29）年3月にオグデン民政副長官が一括払い方針を表明、これに対し住民が反対を唱え、四原則貫徹運動に入ってから実に5年ぶりで見えたということになったのです。もし、米軍による一括払いが強行されていたら、地料の打ち切りはもとより米軍占有のもとに基地の永久固定化が図られていたことでしょうし、ひいては沖縄の本土復帰に大きな影響を与えたかもしれません。これも住民、地主の団結による運動の成果であ

ったと言えます。

現地会談以後は、土地借賃安定法（1959〈昭和34〉年1月公布）、アメリカ合衆国が賃借する土地の借賃の前払いに関する立法（同日）、布令第164号の限定付土地保有権の廃止（同日）、琉米合同土地諮問委員会の設置（弁務官の諮問機関）、布令第20号「賃借権の取得について」の公布（同年2月）と軍用地の取得、地代の評価、支払い方法などについての制度が次々と確立されていきます。そしてこれが沖縄復帰まで続いていくことになるのです。

国際的にも前例がない講和発効前補償

次に「講和発効前補償問題」についても重要でありますので幾らかお話をさせて下さい。

講和発効前補償とは、第二次大戦後（1945〈昭和20〉年8月15日）から対日講和条約（1952〈昭和27〉年4月28日）までの期間に米軍・軍属の不法行為等によって引き起こされた沖縄県民への人身及び財産の損害等に対する補償のことで、その補償要求については日本政府、米国政府に対するものがあります。

日本政府に対する補償要求については、四原則貫徹運動時の1955（昭和30）年頃から土地連の陳情活動の一環として本格化しました。

さて、その調査結果ですが、補償項目が土地、物件などの20項目、要求額は日本円換算で約171億6,300万円になりました。

要求額が決定したことに伴い、土地連、沖縄市町村長会、沖縄市町村議会議長会が本格的な要請運動を展開していきます。

1957（昭和32）年3月、衆議院予算委員会で見舞金として、11億円の支出を決定します（内、10億円は講和発効前における米軍による土地等の接収に基づき損失を蒙った者に対する見舞金）。このことについて、吉元沖縄市町村長会長は「見舞金の形ではあるが、一応日本政府から支払われることになったのは、土地連の桑江会長、池原副会長、諸君の努力のおかげである。同時にその裏に瀧上房太郎（戦前沖縄県知事）、高岡大輔、床次徳二、穂積七郎の各代議士の努力も大きい」と、感謝の言葉を述べていますね。

そして、この日本政府からの見舞金支給がきっかけとなり、次は米国政府に対して補償請求を行うことになったのです。

1958（昭和33）年3月、沖縄市町村長会、沖縄市町村議会議長会、土地連の三者を一体とした「講和発効前損失補償獲得期成会」が結成されます。会長は、沖縄市町村長会副会長の渡慶次賀善（北谷村長）さんでした。

まず、アメリカにおいて講和発効前補償を獲得するには、議員に対する陳情、説得を行うための「ロビイスト」（法定代理人）がどうしても必要であるということから、国際的に有名な米国の弁護士ノーエル・ヘメンディンガー氏を雇うなどをして調査研究を重ね、米国政府に働きかけました。この弁護士への依頼については南方同胞援護会（会長：渋沢敬三）が行いました。弁護士料は年間1万ドルでしたが、これも当初は南方同胞援護会に補助してもらいました（後に、講和発効前損失補償獲得期成会との契約に切り替えられる）。

この講和発効前の要求項目は土地使用料、復元補償、漁業補償など21項目、約18万件に上り、まとめた要求額は2,187万4,000ドル（約78億7,000万円）でした。米国政府は「補償の法的義務に基づくものではない。施政権を有し、かつ道義的立場からの恩恵的な補償である」としながらも、1965（昭和40）年10月の「講和発効前損失補償支払権限法」により総額2,100万ドル（約75億6,000万円）の要求額を一部修正したことで解決しました。

ところで、この講和発効前補償の獲得については有力な外交関係者らも「こういうことは国際的にも事例がない。民間外交として特筆すべきことである。敗戦国民が戦勝国に対して、しかも講和条約に織り込まれた請求権放棄を突破して補償を獲得したということは大きな業績として評価されるべきである」と称賛していましたね。以上の講和発効前補償問題は10年余を経て解決されましたが、その後も補償漏れなどから「対米放棄請求権」問題として、沖縄復帰後まで補償要求運動が続けられました。その結果、1981年（昭和56）年度から8年間にわたって、日本政府から政治的配慮として120億円が交付され、それを基に県が「沖縄県対米放棄請求権事業協会」を設立して色々な事業をやっています。

本土復帰対策と土地連の組織強化

1969（昭和44）年11月の日米共同声明で、1972（昭和47）年には沖縄復帰が実現するだろうということから、土地連は「復帰対策」や「組織体制強化」の必要に迫られました。

そこで先ず、本土の基地や復帰した場合の国との賃貸借契約、賃貸料算定などの調査と共に、これだけは是非とも措置すべきであるという観点から「軍用地問題に関する提議書」を関係機関へ提出しておく必要があるということで、復帰2年前の1970（昭和45）年4月に11日間の日程で関係市町村、地主会代表からなる総勢60名の「調査団」を編成して本土の主な基地（福岡、名古屋、横浜、横田、立川など）や各地区の防衛施設局、関係機関などへ出向きました。

この「軍用地問題に関する提議書」について、項目（9項目）だけを述べさせていただきますと、①「軍用地の移管方法について」、②「賃借料の適正評価について」、③「軍用地の解放に伴う復元補償について」、④「基地公害の対策について」、⑤「国家総動員法によって強制接収された土地の元所有者への返還について」、⑥「土地所有権喪失者の救済について」、⑦「軍用地の接収に伴う損失補償について」、⑧「基地交付金について」、⑨「防衛施設局の設置について」です。この9項目について日米両政府が十分な対策を講じるよう提議したのです。時の中曽根防衛庁長官にも要請しましたが、「沖縄復帰問題の中で、経済と軍用地問題が一番大きなものである」と言明していました。国において如何に軍用地問題が大きな課題であったか、と言えます。

ところで「調査団」についてですが、今だから話せますが、防衛施設庁は60名もの人が集団で来るということになったもんだから、「これは大変なことになった」ということで大騒ぎしたわけですね。そのため、担当官2名が土地連に来て「この調査を止めてくれんか」と言ってきたのです。彼らは「むしろ旗」でも掲げて抗議に来るんじゃないか、と心配しているわけですね。それで「いや、土地連は『軍用地地主』の団体だが、決して反戦運動で行くのではない。心配しないで欲しい」ということで、説得をして帰したことがあります。復帰前は土地連という組織がどういうものか全く知らなかったわけですね。

現在においても、一般的に本土の人は沖縄の基地のことをよく知りませんね。「軍用地」や「軍用地地主」についても、その感覚がないことから、よく知られていません。逆にそれは何ですか、と聞かれます。沖縄ではほとんどの土地が米軍の占領からそのまま「軍用地」になったわけですが、本土ではそうではなく法律で「駐留軍の用に供する…」ということで使用されていることから、「軍用地」ではなく「駐留軍用地」という言い方をするので。

また本土の基地は、ほとんどが国有地ですね。一方、沖縄は民・公有地が多いです。沖縄では民・公有地が77パーセント、国有地が23パーセントです。この国有地と言ったって

国頭村の北部訓練場がほとんどです。民・公有地が多いのは基地が米軍の占領から続いていることと、小さな島ですから民・公有地を使用することしかできなかったからだとも言えます。そういうことから、地主との契約、賃貸料、補償問題などという「軍用地問題」も頻繁に発生します。しかし、本土ではそういうことがないし、またわからないですね。

令和4年の賃貸料についても全国では約1,300億円ですが、その内、約1,040億円が沖縄県分で、8割近くを占めているわけですね。沖縄県のようなところは本土のどこにもなく、賃貸料があっても幾ら入っているかわからないくらい微々たるところが多いのです。ですから、この「賃貸料問題」というのもほとんど生じないということです。

土地連事務局は1953（昭和28）年6月の設立以来「仮住まい」で過ごしていましたが、1969（昭和44）年11月、自前の「土地連会館」を那覇市久米に建設しました。そして、従来の「軍用地委員会」制度についても地主主体の「地主会」制度に移行しようということになりました。それは、復帰後においては軍用地地主の財産権や生活権を守り、地主の要求を勝ち取るためには更なる活動が求められるという必然性からですね。1960（昭和35）年頃から地主会は、軍用地等の所在する各市町村（37市町村）に設立するということで推進してきました。

また土地連の運営費については、地主会設立に伴い抜本的な財政立て直しを図る必要があるということで、地主会から会費を出して貰うということになりました（地主会も地主からの会費で運営されている）。

この土地連の運営費については、復帰前は地主からの会費徴収がなかったことから、会員である軍用地関係市町村が土地連設立時から全額会費を負担していました。そして地料増額のための訴願費用や補助金などについては琉球政府が、講和発効前補償要求のための補助金は南方同胞援護会（現：公益財団法人 沖縄協会）が負担していました。要するに復帰前は、土地連自体財源がないために行政、団体等からの援助等で維持されていたわけですね。この運営費については、土地連発足時から「土地連は地主の財産や生活を守る地主が作る地主のための団体であるから当然のことながら、地主自らの負担によるべきである」という意見が多数ありました。しかし、米軍時代においては、地主の受け取る地料があまりにも少なく、この中から会費を募るのも酷なことからできなかったということですね。

復帰時の土地連による賃貸料交渉

賃貸料については、本土では講和条約発効後「損失補償等要綱」（「駐留軍の用に供する土地等の損失補償等要綱」という法律に基づいて算定され、地主に賃貸料が支払われています。しかし、沖縄では先ほども話しましたとおり、復帰前は「軍用地の評価は高等弁務官の承認を必要とする」という「借賃安定法」に基づいて算定し、支払われたために賃貸料は低く抑えられていました。もし、講和条約において沖縄が本土に復帰していれば、当然、本土と同じ法律の適用がなされ、賃貸料もそれなりにあったはずですね。そのことから講和条約発効から沖縄復帰までの20年間は、賃貸料に大きな格差があったと言えますね。

そういうことから、土地連は復帰時に約6倍の賃貸料を防衛施設庁に要求しました。これは本土において行われている賃貸料の「損失補償等要綱」に基づけば、米軍時代の賃貸料は約6倍に値上げするというのが相当であるという結論から導き出したものです。この要求額については、土地連内に設置した学識経験者、不動産鑑定士などの専門家からなる「地料算定研究委員会」にまとめてもらいました。細かくなりますが、賃貸料算定の原則として「同一

施設同一単価」方式を採りました。

例えば、嘉手納飛行場という施設の場合、沖縄市、嘉手納町、北谷町の三か市町にまたがっていますが、復帰前の賃貸料算定では、市町村毎に細分化されていたわけですね。それで、これを「プール制」にし「同一施設同一単価」としたのです。また評価方法については、復帰前の軍用地料が土地借賃安定法によって土地接収時の地目、等級によって評価がなされていたため、現状とのバランスに欠け、民間地域や本土における賃貸料より極端に低くなっているということから、基地周辺の発展状況に見合う、時勢に沿った評価が妥当ということで「価格方式」と「生産方式」にしました。「価格方式」とは、基地周辺の民間地域がある程度住宅地域の形態を有し、かつ開発可能な地域に適用するということです。一方、「生産方式」とは基地周辺の民間地域が、農地、農地見込地、山林・原野となっている地域に適用する、ということですね。

そして、「価格方式」は基地周辺の民間における土地の売買推定額、銀行評価額、賃貸料実例額を基礎にして算定する。「生産方式」は基地周辺の民間地域における田、畑、山林・原野の生産高を基礎にして算定する、としたわけです。

また、価格方式適用施設の地目は「宅地」と「宅地見込地」（準宅地）の2種類としたのです。元々「宅地」であったのはそのまま宅地で、それ以外の田、畑、山林・原野などは周辺の状況を加味し、返還されたならば宅地の可能性があるだろうということから「宅地見込地」にするということでした。この評価地目というのは算定上の地目で、台帳上の地目ではありません。

結果として、そういうことを採用したことから、約6倍の値上げ要求になりましたが、大きな要因は「宅地見込地」という評価地目を採り入れたことですね。復帰前は、畑、田、山林、原野などは区別して評価されていましたが、それを一本化して「宅地見込地」としたからです。それで防衛施設庁や大蔵省などに対しては、これは決して無謀な要求ではなく、正当な算定方法によるものであるが、復帰後の地主との契約が必要であれば、条件としてこの6倍の賃貸料額を了承していただきたいと要求したわけですね。

土地連にとって「本土復帰」というのは、「千載一遇」のチャンスでした。今までは一方的に米軍によって決められていた賃貸料が、自らの要求で勝ち取ることができる、ということですからね。

ところが、米軍が支払っていた約30億円の賃貸料がいきなり188億円、約6倍になったこともありますでしょうが、防衛施設庁や大蔵省などは、なかなか了承しないわけですね。逆に「6倍も引き上げられるわけですか」と、言うわけです。そうすると、こちらとしては仕方なく「どうしても駄目であれば、契約はしませんよ」と言わざるを得ないわけですね。ある面で駆け引きとも言えますね。少なくとも国にとっては、沖縄の米軍基地機能を損なわないでスムーズに引き継ぐというのが復帰の大前提ですよね。そのためにはどうしても約32,700人という地主の同意（契約）がなければ引き継ぎができないのです。

そこで土地連は、防衛施設庁や大蔵省が駄目ならば政権与党の自民党に掛け合う必要があるということから、自民党本部に乗り込むことにしたのです。当時、桑江さんは、土地連会長を辞めて立法院議員の自民党県連政調会長に就いていましたが、全国政調会長会議が自民党本部で行われた際に土地連からの賃貸料要求を是非とも実現してくれ、と強く要求したわけですね。これに対し、小坂善太郎政調会長が「土地連会長をすぐ呼ぶように」ということで、比嘉貞信土地連会長が急遽上京することになったのです。そこで政調会長から「君らの要求額全部を了承したら、契約は100パーセント大丈夫だろうな」と言われたのです。しかし、いくら何でも中には反対する地主もいるわけですから「100パーセントは無理ですよ」と返事をし

たようですね。「ではどの位だったら大丈夫か」と言うので、比嘉会長は「これから地主会に諮らないといかないけれども、土地連の組織を挙げてまとめていけば大体90パーセントは可能と思います」と答えたようです。これに対し政調会長は「よし、わかった。俺が責任をもって予算措置する」ということで、事実上、約6倍の賃貸料が確約されたのです。そういうことからして、政調会長という権限が如何に大きいかです。大蔵大臣以上ということですね。

こうした経緯を経て、復帰時の賃貸料については約6倍の値上げに成功しました。この賃貸料については「なぜ、約6倍もの大きな額になるのか」という疑問の声も周りからはありましたが、これに対しては、先ほどから話していますが「戦後20年間も、地主は6分の1の賃貸料を米軍に押し付けられていたんですよ」ということで、理解を求めてきたのです。

復帰時の賃貸料188億円が防衛施設庁予算として計上され、それに伴い防衛施設庁からは新しく単価が示され各地主会も承諾するということになり、防衛施設庁と賃貸借契約をすることになりますが、その際、地主会長は各地主から委任状を取り付け、それを添えて防衛施設局長と契約をすることになりました。そういうことで、契約の権限一切については地主会に任されたということですね。一方、復帰後の土地連の業務は、国などに対して沖縄全体の賃貸料要求や交渉、獲得などを任されるということになったのです。賃貸借契約については当初、各地主会長が更に土地連会長に委任してはどうかという議論もありましたが、「契約はやはり当事者である地主会長が行うべきだ」ということで決定したいきさつがあります。そういうことで、復帰後の地主会長の権限はより強化されることになったわけですね。

復帰時の軍用地のあり方

さて、復帰をして沖縄は27年にわたるアメリカの軍事支配から解放されますが、それに伴い米軍が軍用地使用の法的根拠としていた布令、布告はすべて効力を失うことになりました。そして、復帰後の米軍基地は日米安保条約並びに地位協定に基づいて継続使用されることになったのです。すなわち、復帰後、米軍の用に供することについて日米間の合意がなされた土地は、地位協定に基づく「施設及び区域」となり、また沖縄県における防衛と災害救助活動などのための必要限度の土地は、自衛隊の施設となりました。そのため、先ほども話しましたが、国は軍用地関係地主と契約締結が必要になり契約を進めていきます。しかし、中にはどうしても契約に応じない地主がいるのです。そこで国は、必要な土地については、5か年を超えない範囲内で、権原を取得するまでの間使用することができる旨を定めた「公用地等暫定使用法」（「沖縄における公用地等の暫定使用に関する法律」1971〈昭和46〉年12月31日）という法律を制定し、強制的に使用できる措置を講じました。そういうことから、復帰時の地主約32,700人のうち、93パーセントの約30,400人は契約に同意しましたが、残りの7パーセント、約2,300人は契約を拒否したことから、公用地等暫定使用法が適用されたとされています。

本土復帰後も米軍基地、自衛隊施設の継続使用を余儀なくされたこともあって、軍用地関係地主の個人財産が大きな制約をうけていることに、変わりはありません。現在、土地連加入の地主数は、約4万人であります。

そのため、軍用地問題の未解決事案が依然、山積しており、土地連においては、それらの解決を図るべく、最大限の努力を傾注しているところです。

一つ目に、賃貸借料についてですが、1972（昭和47）年5月15日、本土復帰の際、締結した軍用地等に係る国との賃貸借契約が、1992（平成4）年5月をもって20年の期間が

満了することから、土地連においては、その準備のため「賃貸料算定研究委員会」を設置し、契約更新の条件として、賃貸料要求総額を988億6,500万円とすることを決定しました。

しかしながら、防衛施設庁の概算予算額は、568億2,000万円となり、土地連要求を大幅に下回るものであります。

また、2013年（平成25年）度には実現可能な要求額として、1,285億円を掲げ要求しましたが、実現には至りませんでした。

政府においては、「財政が厳しい」、または「地価が下落している」との理由で、賃貸料予算を抑制していますが、日米安保条約に基づく、施設提供に大いに貢献している軍用地関係地主の立場に理解を示すべきであります。

その観点で、今後とも、防衛省はじめ、関係省庁と精力的に交渉を続けていくことが肝要であります。

二つ目に、跡地利用についてです。米軍基地の返還は沖縄県の復帰以前から行われていましたが、返還直前の通知や細切れ返還、返還後の利活用に配慮されていない等の理由から、関係地主が経済的に困難な状況に陥ることも多くありました。

このため、これまで、跡地利用に関する法律の制定及び見直しが行われてきました。

まず、「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（軍転特措法）」（1995年6月20日施行、7年の時限立法）が、約17年の歳月を要し、議員提案によって立法化されました。

その内容は、地主補償について①区画整理事業に供せられる跡地だけでなく、県全土を対象とする、②返還後3年を限度に賃貸料相当分を分割で支払う、③契約拒否地主も対象とする方向で考える、④性格は「謝金」でなく「管理費」とするなどで、十分な内容とはいえませんでした。その成立は軍用地関係地主の長年の悲願でした。

その後、2002（平成14）年6月で期限切れとなった軍転特措法は、沖縄振興特別措置法（沖振法）の付則でもって10年の延長措置が講じられ、更に、同法の中に「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（第7章）」が盛り込まれました。

また、大規模跡地（200ヘクタール）や特定跡地（5ヘクタール）の指定や給付金の要件、返還後の地主補償、文化財や汚染等の問題が、政令等で措置されることになりました。

なお、2012（平成24）年4月に施行された「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」。令和4年4月改正）では、基本理念として、①沖縄の自立的な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と、初めて「国の責任に基づいて跡地利用を推進する」ことが明記されました。このことは今後の跡地利用において、関係地主等の不安要因が緩和され、跡地利用がスムーズに進むものとして期待されるところであります。

しかしながら、跡地利用については、給付金の上限撤廃など、解決すべき問題も残されており、今後も国、県、市町村、地主会との連携した取り組みが必要となってくると思います。

土地の提供については、復帰後は安保条約、地位協定などに基づいて行っていますが、基地を必要とするかどうかは、日米間で決めるということになります。

そういうことから、土地連傘下の地主会は国との賃貸借契約については、復帰時の1972（昭和47）年が最初の契約、20年後の1992（平成4）年が第1回の契約更新、更に20年後の2012（平成24）年が第2回の契約更新ということで現在まで続いています。その中で土地連は、国に対しては協力すべきところは協力する、要求すべきところは要求するというスタ

ンスで活動をしてきているところです。

軍用地問題の解決には地主及び地主会の団結が必要不可欠

ところで、組織も長くなると色々な問題も出てくるようです。土地連も創立から70年になりますが、最近聞いた話では賃貸料の算定方法をめぐって地主会で意見の相違があるようです。ただ私としては、現状の算定方法がよいと考えます。要するに先ほども話しましたが基地として使用されている間は少なくとも「同一施設同一単価」が望ましいということですね。これは復帰時の要求の際に決めたことです。一つの施設が異なる市町村にまたがっても、単価は一つにするということです。確かに同一施設でも市町村によっては地価も高低があります。そういうことから、単価も市町村毎に分類した方がいいという考え方があるようです。軍用地も返還された場合は区画整理事業などが行われ、一筆毎に評価されます。返還された場合はしょうがないでしょうが、私は「同一施設で軍用地として使用されている間は平等」であるべきではないかと考えます。これは、米軍によって同時期に、同事情によって、同地域が接収された経緯から見て同一単価でよいではないか、という考え方からであります。したがって、この「同一施設同一単価」の算定方法は土地連、地主会において、是非とも継続して貰いたいと思っています。

土地連は創立以来これまで、複雑多岐な軍用地問題を逐一克服し、解決してきましたが、これは全て地主及び地主会が一致団結してなし得た結果であります。現在、土地連傘下の地主会には約4万人地主が加入し、その所有土地について国と賃貸借契約を行っています。このことは国への協力にもなりますが、一方において国への要求などに対しても強みとなります。協力すべきところは協力する、要求すべきところは要求するということですね。

今後も大規模な米軍基地が沖縄に存在する以上、色々な「軍用地問題」が生じることと思います。これらの解決に当たっては先ず、組織の統一が何よりも不可欠であります。組織がバラバラでは力も弱くなって、どうしようもありません。土地連の更なる結束を望むものであります。

さて、私は土地連在職中において初代会長の桑江朝幸さん、第二代会長の比嘉貞信さん、第三代会長の徳元正信さん、第四代会長の新城馨さんと、四代の会長に仕えてまいりました。この際ですから、それぞれの会長が取り組んだ業績などを簡単に述べさせていただきたいと思っています。

先ず、初代会長の桑江朝幸さんについては、35歳という若さで土地連会長に就き、以後軍用地地主等が抱える諸問題を逐一解決してきました。そして、これらのことについては、大部話をさせていただきましたので、ここでは割愛させていただきましたと思います。

第二代会長の比嘉貞信さんは、米軍統治時代の補償問題解決や沖縄復帰時の軍用地料の約6倍獲得、地籍明確化法（今次大戦により公簿・公図が焼失したことから地籍が不明になったため、改めて法律を定め地籍を明確にした）の成立などに貢献しました。また、土地連会館建設、地主会設立などにも当たってきました。

第三代会長の徳元正信さんは、土地連共済会制度設立、事業税問題（軍用地料も不動産貸付業による収入とみなし個人事業税を賦課するという問題）などの解決に当たりました。

第四代会長の新城馨さんは、特に長年の懸案事項であった「軍転特措法」の成立に当たってきました。

以上、それぞれの会長の業績を述べましたが、これは全体の中のほんのわずかな業績であることを申し添えておきます。

私も改めて四代の会長に仕えて来たことを振り返ると、感慨無量なるものがあります。複雑多岐の軍用地問題等がありましたが、その解決に向かって微力を注いで来ました。それぞれに印象深いものがあります。特にその中で、米軍統治時代や復帰時における問題などの解決については、生涯忘れられない思い出となっています。

沖縄県も復帰から50年余が過ぎ、軍用地をめぐる問題も変遷しております。次第に土地が返還されており、その跡地利用が期待されておりますが、土地が返還されても当時の故郷の姿はありません。今後は、返還跡地に関する取り組みが大変重要であります。

これからも土地連は一致団結し、地権者に寄り添い、活動に取り組んでもらいたいと思います。

長々とお話をさせていただきましたが、この辺で終りたいと思います。話し足りないところもあったかと思いますが、ご了承のほどお願いいたします。

なお、詳細な軍用地問題の経緯等については「土地連30年、50年のあゆみ」(土地連発行)をご覧くださいければ幸いです。

ご清聴ありがとうございました。

「土地連セミナー2024」報告書

2024 (令和6) 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桑江一丁目6番29号
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



スマートフォンでかんたんアクセス

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
ご確認ください。

土地連

検索

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

