



「令和2年度 駐留軍用地跡地利用に関する市町村支援事業」

創刊号

まちプランナー

駐留軍用地跡地 **協働de** まちづくり

特集

有識者に聞く

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 氏

漫画でわかる

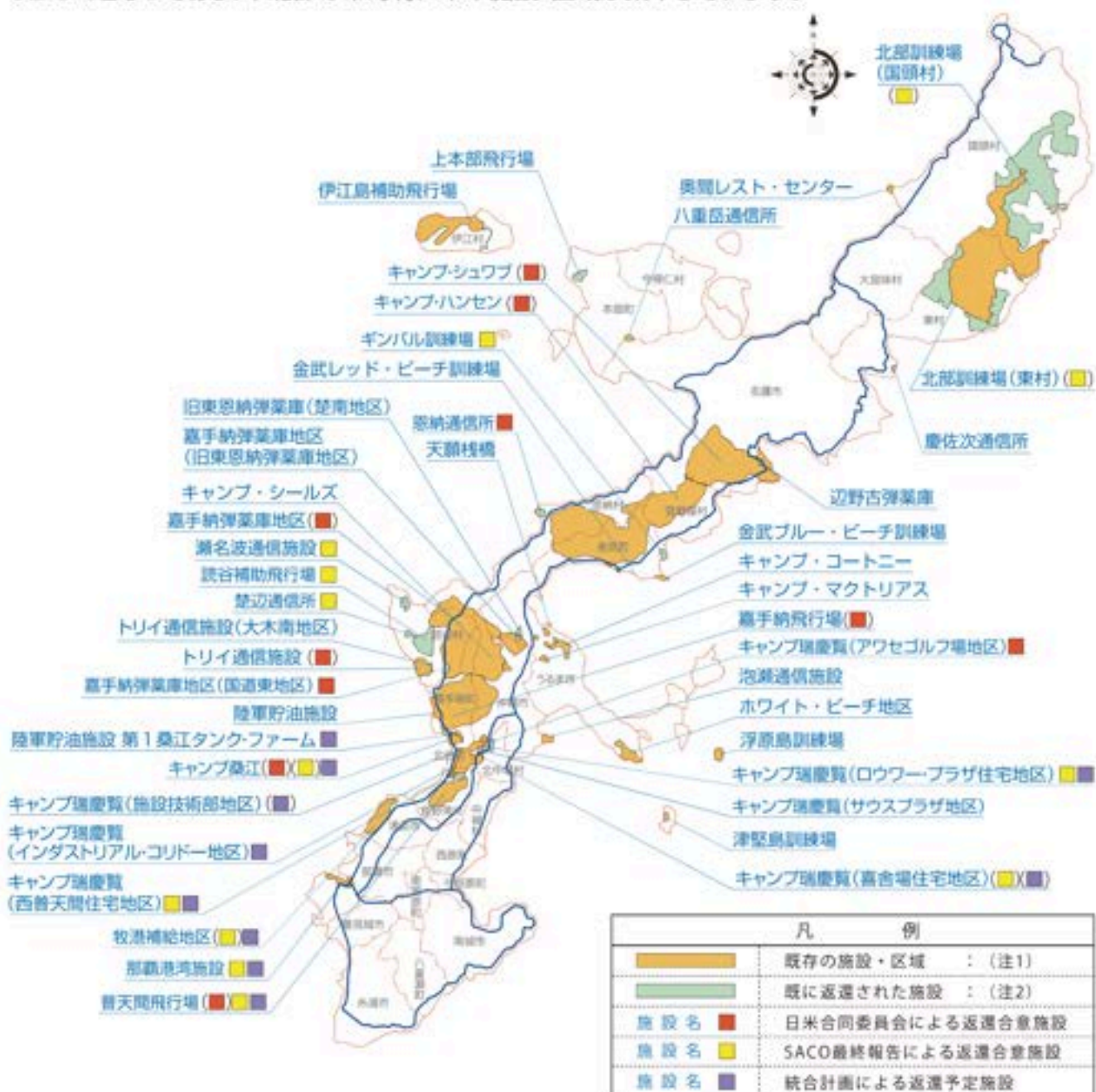
駐留軍用地跡地のまちづくり

～美ら島の未来を拓く～
内閣府 沖縄総合事務局

在沖米軍の施設・区域及び返還施設的位置図

沖縄県に所在する米軍専用施設・区域面積(平成30年3月末現在)は18,709.9ha、施設数33施設で、県土面積に占める割合は8.2%です。復帰後、米軍施設・区域は減少傾向にあるとはいえ、依然として在日米軍専用施設・区域面積の70.3%が沖縄県に集中しており、米軍施設・区域が所在する市町村は21市町村に及んでいます。

市町村面積に占める割合が最も高いのは嘉手納町の82.0%、次に金武町の55.6%、北谷町の52.3%となっており、中北部の市町村に米軍施設・区域が集中しています。



(注1) 沖縄本島及びその周辺地域の施設区域(平成31年3月31日現在)を表示しています。
 (注2) 既に返還された施設のうち、返還後の跡地利用が完了している施設及び返還面積が狭小な施設は表示していません。
 (注3) 施設名横の及びの括弧書きは一部返還合意を示しています。
 (注4) 以下の施設については「日米安全保障協議委員会(2+2)共同発表」(平成24年4月)において施設名が変更されています。
 ・キャンプ瑞慶覧(ライカム地区) } キャンプ瑞慶覧(ロウワー・プラザ住宅地区)
 ・キャンプ瑞慶覧(ロウワー・プラザ地区)
 ・キャンプ瑞慶覧(宜野湾市地区) } キャンプ瑞慶覧(西普天間住宅地区)

出典:「沖縄の米軍及び自衛隊基地(統計資料集)」(令和元年8月)沖縄県知事公室基地対策課

広報誌「まちプランナー」について

平成25年に公表された「沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画」に基づき、嘉手納以南の駐留軍用地について、今後、約1,000ヘクタールに及ぶ土地の返還が予定されています。特に普天間飛行場、牧港補給地区及び那覇港湾施設の大規模基地跡地の活用については、その地区のみならず、将来の沖縄社会全体の発展に寄与すると期待されております。そのような中、内閣府沖縄総合事務局では、駐留軍用地跡地利用の実現に向けた取り組みを行っている市町村を支援（駐留軍用地跡地利用に関する市町村支援事業）しております。

駐留軍用地跡地利用計画策定においては、何よりも地権者と地元市町村の意向が尊重され、その合意形成が重要となります。そのため、当局の市町村支援事業の一環として、地権者が積極的に地元市町村と連携して跡地利用計画を検討する意識醸成を図るなど、地元市町村の円滑な跡地利用の推進に資することを目的に、当広報誌「まちプランナー」を創刊することといたしました。定期的に当広報誌にて跡地利用計画策定までの流れ（有識者インタビューや漫画）、県内の返還跡地の事例紹介などを提供してまいります。

内閣府沖縄総合事務局では、今後とも、沖縄県や跡地関係市町村と密接に連携し、駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用の推進に向けて取り組んで参ります。

【目次】

広報誌「まちプランナー」について	01
特集 有識者に聞く	02～07
「漫画でわかる駐留軍用地跡地のまちづくり」パートⅠ	08～11
跡地利用の事例(ハンビー地区等)	12～13
「漫画でわかる駐留軍用地跡地のまちづくり」パートⅡ	14～17
跡地利用の事例(ライカム地区)	18～19
跡地利用の事例(新都心地区)	20～21
「漫画でわかる駐留軍用地跡地のまちづくり」パートⅢ	22～23
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促進に関する特別措置法(跡地利用特措法)の概要	24
返還跡地・返還合意施設 嘉手納飛行場以南の返還合意施設	25



特集 有識者に聞く

地主会は協働でまちづくりに参加するという役目があります。

一般社団法人
沖縄県軍用地等地主会連合会 会長

また よし しん いち

又吉 信一 氏

プロフィール

1943年 7月 宜野湾市生まれ
1999年 6月 宜野湾市軍用地等地主会副会長
2004年 6月 宜野湾市軍用地等地主会会長(現在7期目)
2020年 7月 (一社)沖縄県軍用地等地主会連合会会長

キャンプ瑞慶覧(西普天間住宅地区)は、嘉手納飛行場以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た大規模な地区です。跡地利用の先行モデルとして、沖縄に潜在する発展の可能性を最大限に引き出すとともに、後追いで返還予定のキャンプ瑞慶覧や普天間飛行場の跡地利用をけん引する役割が新たに求められました。

そこで、宜野湾市では、キャンプ瑞慶覧(西普天間住宅地区)の跡地利用の方向性を、「住宅系のまちづくり」から「沖縄の発展をけん引する都市機能を持つまちづくり」へと転換し、地権者と共同で跡地利用に向けた検討の具体化を進めました。

その後、2014(平成26)年4月に県・市が、2014(平成26)年6月に県・市・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要請し、国際医療拠点の形成を跡地利用の中心とする方向性が明確になりました。

これを受けて、2015(平成27)年7月に沖縄健康医療拠点(策定当時は国際医療拠点)の形成を跡地利用を中心とした跡地利用計画を策定し、2回の変更を経て、現在の跡地利用計画を2018(平成30)年4月に策定しました。

2015(平成27)年3月に返還、2018(平成30)年3月に引き渡し、2020(令和2)年2月に土地区画整理事業の造成工事に着手し、新たなまちづくりに向けて動き出しています。

本誌創刊にあたり、宜野湾市軍用地等地主会の会長として西普天間住宅地区の跡地利用推進に大きく貢献された一般社団法人沖縄県軍用地等地主会連合会会長・又吉信一氏にインタビューしました。



又吉会長におかれましては、宜野湾市軍用地等地主会(以後、宜野湾市地主会)の会長として西普天間住宅地区の跡地利用推進に大きく貢献されています。また、今年(令和2年)7月に、一般社団法人沖縄県軍用地等地主会連合会(以後、土地連)の会長に就任されました。これまでとは違う立場から地主会のあり方や役割など、改めて何かお感じになることはありますか。

又吉 土地連には22の地主会が所属していますが、各地主会は、規模も大小あり、取り巻く環境などの違いからそれぞれ固有の課題を抱えています。

地主会の主な役割は、軍用地等に関する諸問題の適正妥当な解決に向けて努力すること、そして会員の財産権の擁護及び福利増進を図ることです。また、それらに加えて返還される土地の跡地利用推進も各地主会の重要な役割の一つと考えています。

西普天間住宅地区については統合計画が公表され、返還時期が不確定な状況から急に前倒しで返還日が示されたことと、嘉手納以南の返還地周辺の状況変化を考慮する必要性から跡地利用計画への取り組みが大きく加速することになりました。平成14年度から関係地権者や宜野湾市とともに、跡地利用に向けて取り組みを続けてきたという下地があったから、そのような状況の変化にも対応ができたと思います。また、西普天間住宅地区の場合は、宜野湾市地主会が会をあげて課題解決にあたりましたが、他の返還地でもその地域の特性を活かしつつ、地主会必要に応じて跡地利用検討組織へとスムーズに移行できるような準備をしておく必要があると思います。

西普天間住宅地区の返還が決まり、宜野湾市地主会と宜野湾市が連携して跡地利用計画を策定しました。行政サイドとしては、返還跡地利用の先行モデルとなる計画を目指すということで、市や県だけではなく国も大きく関与することになり、政府の骨太の方針に西普天間の跡地利用推進が明記されました。当時、宜野湾市地主会に期待されたことは、跡地利用計画に対する地主の皆さんの合意形成だったと思いますが、大変なご苦労もあっただろうと想像しています。どのような状況だったのでしょうか。

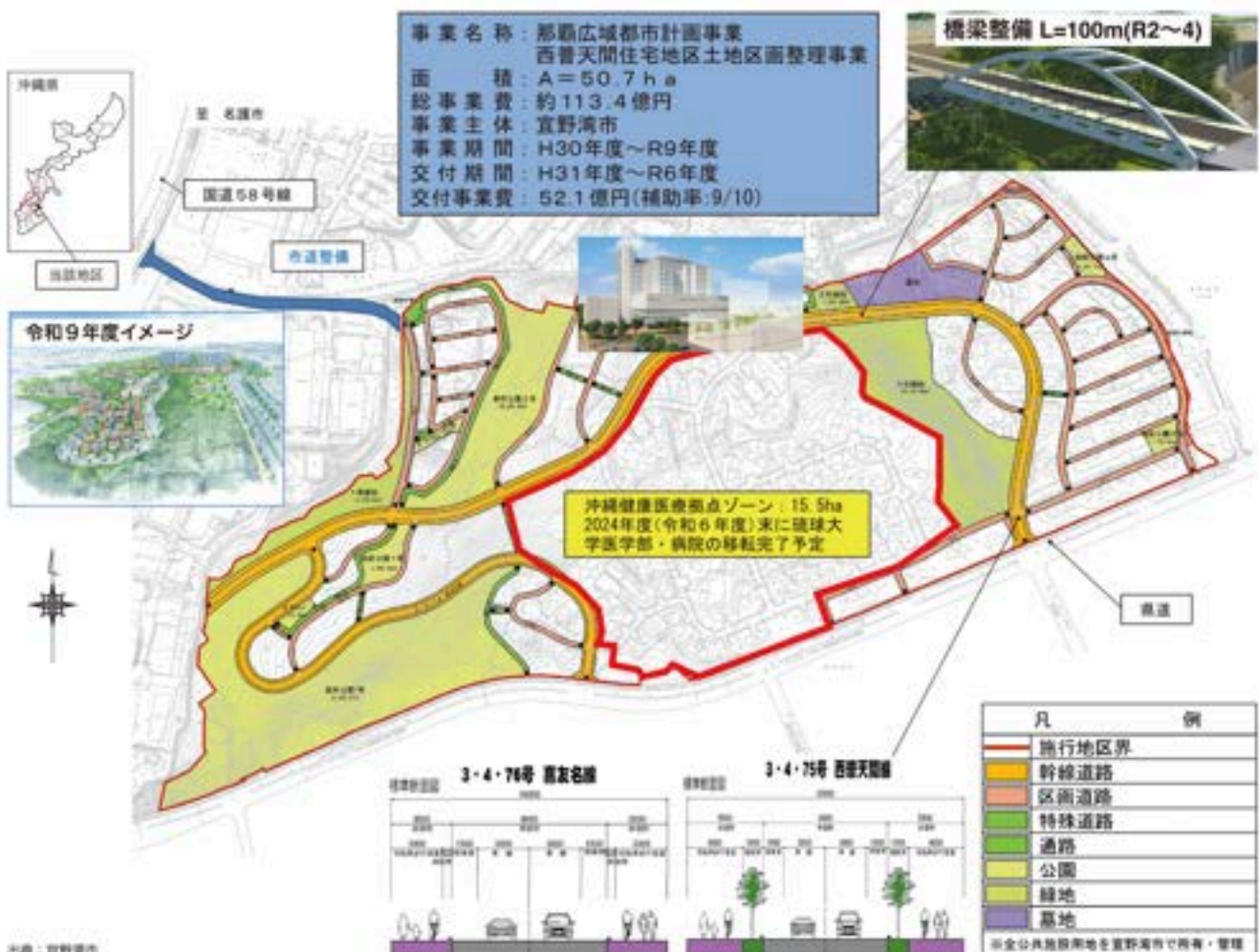
又吉 西普天間住宅地区の地主の皆さんからは、行政などに対する窓口として、地主会に大きな期待が寄せられました。ですが、地主会の規定では、地主の会員資格が返還されるまでとなっており、返還後は別組織を立ち上げてもらう必要がありました。しかし、西普天間住宅地区の取り組みを進めていくなかで、会員の声を受けて会員資格規定を見直し、特定給付金の支給を終えるまで本会の会員として位置づけることにしました。また、地主会長の立場としては、地主の意見を国に対して明確に伝えるよう努めました。具体的には、一点目として、いびつなまちづくりとならないよう部分返還ではなく「コリドー地区」との一括返還を求めました。二点目として、公共用地の先行取得制度を返還前から返還後の土地引渡しまで拡充することと、これに併

せて所得税の控除適用も受けられるよう跡地特措法改正を要望しました。そして三点目に確実な支障除去の実施を要請しました。

西普天間住宅地区の場合は、結果として部分返還であったこと、そして開発が困難視された斜面緑地部分があったことが大きなネックとなりました。そこで、地主の負担を軽減するためにも、核となる公共的な都市機能を持つまちづくりが求められ、宜野湾市が中心となって課題解決に向けた検討がなされました。また、国や県、宜野湾市とともに地元協議会(西普天間住宅地区の跡地利用に関する協議会)を設置することで、跡地から派生する諸問題について、情報の共有や対策を議論する場が持てたという意義は非常に大きかったと思います。その地元協議会には、地主会の正副会長、そして返還された4字(喜友名、新城、安仁屋、普天間)の支部長が参加しています。当初は地元協議会に参加するのいろいろな議論がありました。「部分返還反対と言っておきながら協議会に参加することは、宜野湾市地主会が部分返還を推進することになるのではないか」という一部の地権者から抗議も受けました。でもそうではなく、返還は既に

沖縄県宜野湾市 西普天間住宅地区土地区画整理事業

西普天間住宅地区は、駐留軍用地キャンプ瑞慶覧の一部返還地であり、跡地利用の先行モデルとして沖縄健康医療拠点ゾーンを中心とした土地区画整理事業により整備を進めている。



SACO合意で決まったことです。部分返還反対ということはこれまで何度も地主会と商工会、市議会、市も一緒に要請をしてきました。まちづくりというのは、市や県が計画を作って、国が財政支援をする。地主会は協働でまちづくりに参加するという役目があります。もし、地主会がその責任を放棄すればまちづくりに対して大きな損失になります。実際に、斜面緑地という問題に対して、宜野湾市と議論して、「喜友名の斜面緑地は都市公園にしましょう」ということになり、そして「その斜面緑地を先行取得で、財源は一括交付金を活用しましょう」ということで、行政と地主会と知恵を絞りました。お互いにどうすれば解決できるかということ、行政は行政で、地主会では4支部を中心に協力して初めて実現可能となったわけです。

西普天間住宅地区は跡地利用の先行モデル地域として利用計画が検討されていきましたが、でも地主の100%合意ではない。100%というのは、行政に対しても、地主会内部に対してもあり得ないことです。意見を出し合って4支部の納得のいくところを探ってきたということです。そのやり取りで、よく説明し、いかに理解してもらえるか、それが大事だと気付きました。4支部において一斉に先行取得が開始できたのも宜野湾市、国、地主会との信頼関係があったからできたわけで、これらの取組に対して、地主の皆さんも各支部長と地主会に一任してくれました。いろいろな経緯があったわけですが、会員との信頼関係が私にとって一番の宝物になっています。

会長から見て、当時、個々の地主の皆さんの意識はどのようなものだったと思われますか。

又吉 各地主においては、それぞれ事情が違うので難しい面があります。返還後の補償金や給付金、先行取得などの制度の理解が不十分な方も多くいました。跡地利用計画については賛成しても、自身の土地をどう利用していくのか、「自分で使いたいのか」「企業などに貸したいのか」「公共用地などのために売却したいのか」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ました。私はいつも地主の皆さんに対して「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、特に説明会には地主本人だけではなく、お子さんなど家族で参加してください」と話しています。他にも、まちづくりは行政が中心となって進めて欲しいという意見もかなりありました。しかし、よいまちづくりは行政だけでも、地主だけでもうまくいくものではないと思います。

西普天間住宅地区の場合は、返還地である4つの地権者支部が、宜野湾市と連携してアンケートや支部単位の説明会を実施しています。今、振り返ってみて、地主の皆さんの意見集約や合意形成を得る方法として有効だったとお考えでしょうか。

又吉 地主会も市と一緒に説明会やアンケートなどを実施することで、地主の理解へつながらるように努めていきました。やはり、跡地利用計画をスムーズに推進するには地主の合意形成が

一番大事です。どんなに素晴らしい跡地利用計画でも、地主との合意形成が難航すれば計画は進みません。地主個々の意向を反映させるにはアンケート調査が一番の手段ではないでしょうか。統合計画の公表から返還まで3年、支障除去期間の3年、合計6年間という短い期間で現在の跡地利用計画を策定できたことは大きな成果だと思います。

返還日が決まり、次に引き渡しの日程が決まる頃には、跡地利用計画も固まっていないと、土地区画整理事業など、次の段階へスムーズに進むことが難しくなります。西普天間住宅地区での経験を踏まえて、これから返還される施設に関わる方々にアドバイスをいただけないでしょうか。

又吉 返還対策と跡地利用については長期的なビジョンで取り組むことが大切だと考えています。行政にも100年先、200年先を見据えて計画をしていただきたい。

■将来のイメージ

※現段階でのイメージであり、今後、変更される可能性があります。
イメージバース提供：琉球大学 宜野湾市



宜野湾市地主会では平成23年度から、普天間飛行場跡地の基本構想策定に向けた勉強会をしています。そして地主の子や孫を対象にした若手の会員の育成にも取り組んでいます。現在、地主の皆さんの多くが60代以上です。私は今後の跡地利用計画に取り組むには人材育成が大事だと思っています。行政が主宰する都市計画の委員会や文化財審議委員会などの委員会に私たちが参加して、地主の立場で不利益を被ることはないかと気を配っています。しかし、残念ながら会議の議題になかなか追いついていけない場面が多々あります。有志で形成された若手の会の方には普段から経験を積み、そして知見を高めてもらって、外部の委員会や会議で対等に議論ができる状況を作らなければ、今後、行政との合意形成は難しいのではないかと危機感を感じています。

若手の会では、月1回の定例会を開催しています。例えば普天間飛行場跡地計画の中に、国営を目指している100ha規模の普天間公園の計画があります。若手の意見として、「ただの公園ではなく、海洋博公園や首里城公園など、お金を生む公園にするにはどうしたらいいのか」という意見がありました。また、市や県の事業に対して、その中の問題点を若手の会でまとめて、そして地主会の役員への報告と意見交換を実施しています。その後、若手の会が地域の公民館で地主の皆さんに対して意見交換会を実施しています。

地主との意見交換会で「普天間飛行場はいつ返還されるかわからないのに毎年同じことをやってもしょうがないだろう」という声が上がると、「いや、そういうことではないですよ。今だから、こういう議論もできる。今、議論をしなかったら、自分たちの子や孫に、負の遺産を残すことになるのですよ」と話しています。「私たちの責務として、子どもたちのために、まちづくりのルールをちゃんと引いておかないと、いざ返還となった時に、一からのスタートになりますよ」と。政治の世界や今の社会というのは、どう変化するかわからない。もしかすると2、3年後に返還されるかもわからない。そういう状況になったときでも、いつでも対応できるという前向きな姿勢をもって、今の大事な時間に地主の合意形成に向けて意見交換を重ねることが大事です。

地主と地主会といは先祖代々の財産できました。「この大き

うのは、大きな財産を預かっていますけれども、これは。私は自分の親父からそういうふうには指導されてな財産を自分たちの子孫のためにいかに活用できるか」ということが大切なことだと思っています。



今後返還予定の駐留軍用地に関わる方々に対して、大変貴重なアドバイスだと思います。今後のご活躍にも期待しております。

本日はありがとうございました。

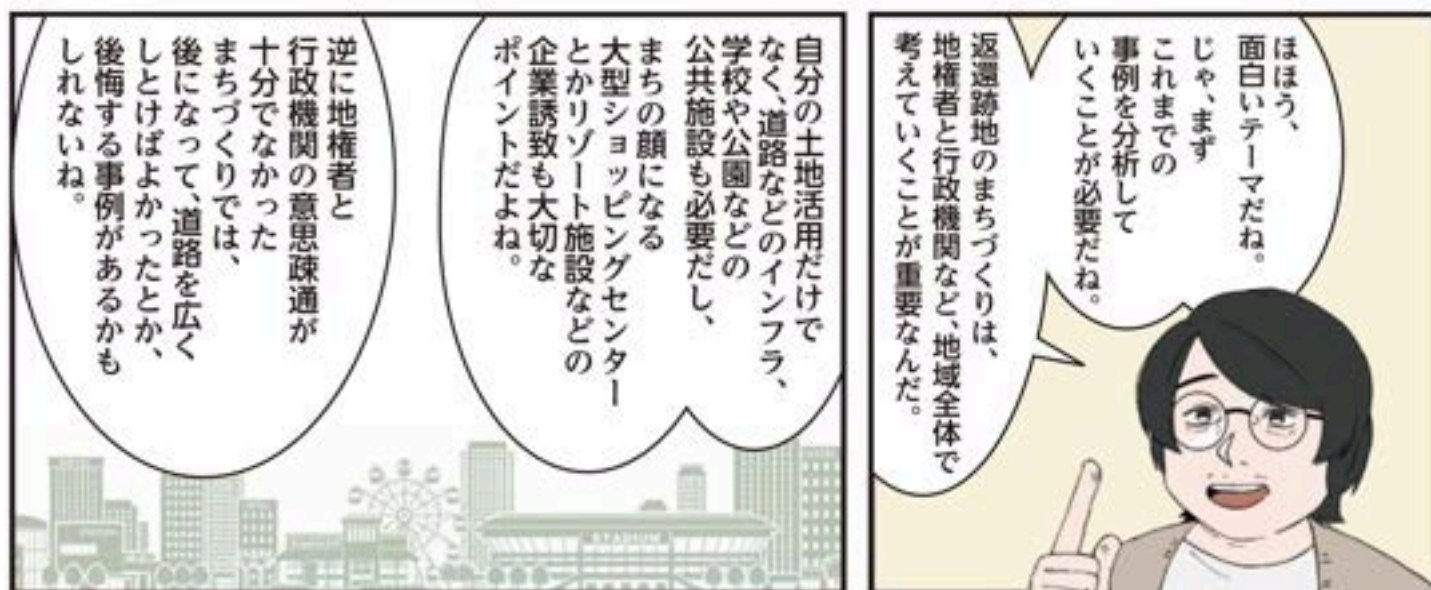
漫画でわかる

駐留軍用地跡地のまちづくり









ハンビー飛行場とメイモスカラー射撃訓練場の2地区は、1945(昭和20)年、米軍の沖縄上陸と同時に占領されました。沖縄本島の動脈である国道58号に接し、どちらも利便性の高い平坦部であることから、北谷町では町の発展の重要な課題としてその解放要請に取り組み、両地区は1981(昭和56)年までに全面返還されました。返還軍用地面積は65.4haです。

ハンビー飛行場地区は、住宅地(主に中高層の住居専用地域)を中心とした一部準工業地域から構成されています。街の活性化を図るため、核となる大型ショッピングセンターの誘致を計画すると、つぎつぎと主要幹線沿いに専門店街が立地し、商業集積が進みました。メイモスカラー射撃場地区は当初、宅地開発が検討されていましたが、隣接するハンビー地区や美浜埋立リゾート地区(アメリカンビレッジ)と連坦して、商業業務施設を中心とした土地利用が図られました。

両地区は、駐留軍用地跡地利用の成功事例として内外から注目されています。

■沿革(ハンビー飛行場)

昭和52年 ハンビー飛行場一部返還
昭和56年 ハンビー飛行場全面返還
昭和59年 土地区画整理事業本工事着手
平成2年 サンエーハンビータウン開業
平成3年 土地区画整理事業完了

■沿革(メイモスカラー射撃訓練場等)

昭和56年 メイモスカラー射撃訓練場返還
昭和62年 土地区画整理事業本工事着手
平成7年 土地区画整理事業完了
平成19年 フィッシャリーナ整備事業竣工
平成26年 ヒルトン沖縄北谷リゾート開業



ハンビー飛行場(航空写真)

「キーストンスタジオ蔵 那覇市歴史博物館提供」

■ハンビー地区



土地区画整理事業中(写真提供:北谷町公文書館)



2020年10月

■メイモスカラー地区  メイモスカラー地区



開発当初(写真提供:北谷町公文書館)



2019年5月(写真提供:北谷町)

■埋め立て地区



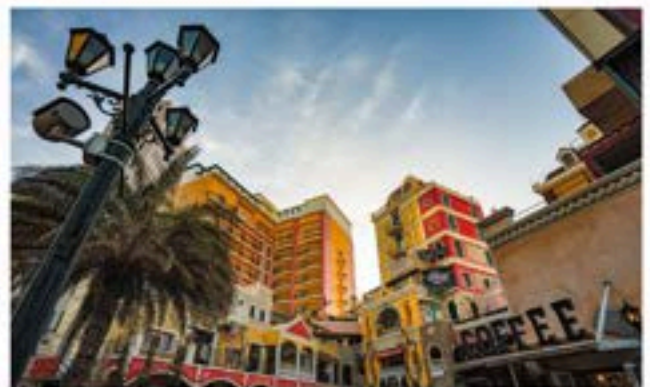
フィッシャリーナ地区(写真提供:北谷町)



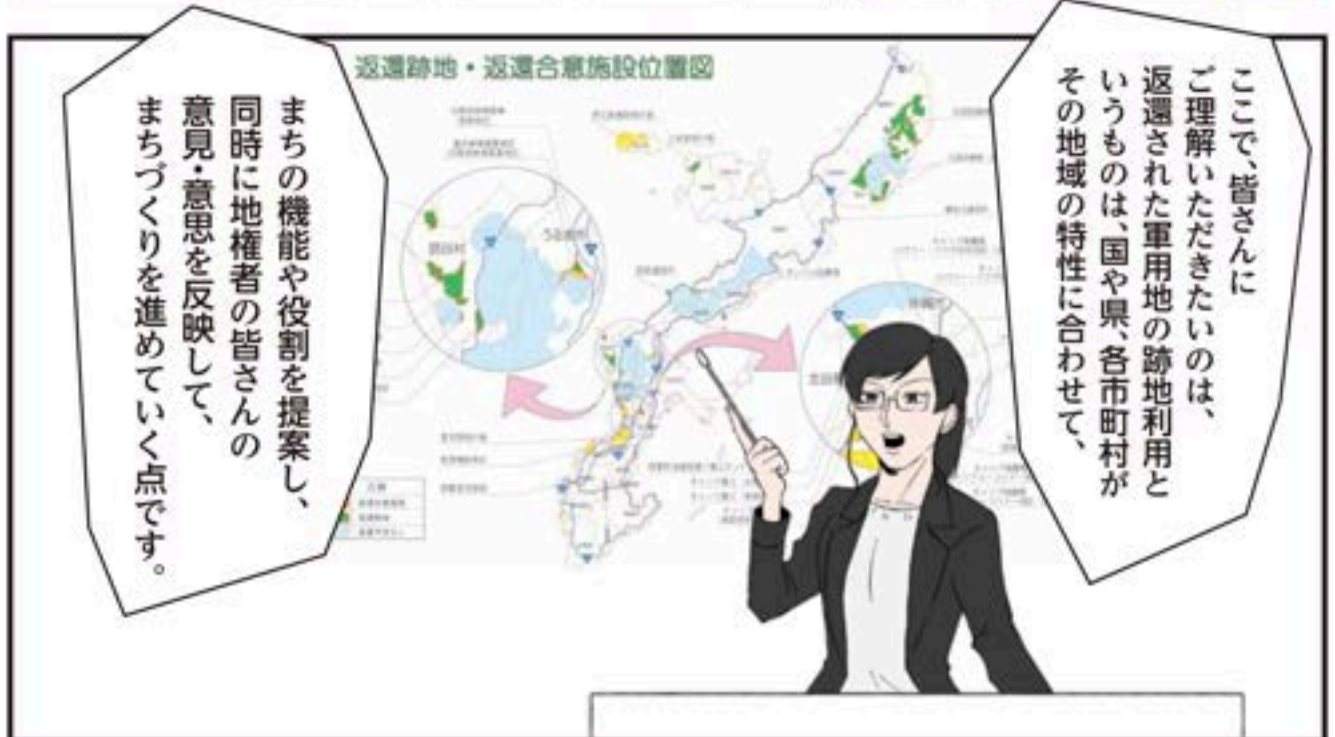
サンセットビーチ



アメリカンビレッジ











北中城村字比嘉の国道330号ライカム(※)交差点東側に位置します。米軍関係者によって1948(昭和23)年から使用されていたゴルフ場で、2010(平成22)年に返還されました。返還軍用地面積は46.8ha(区画整理施行面積47.9ha)です。

跡地利用基本計画では、「沖縄県中部圏域の拠点となる地域の形成」及び「北中城村の新たな顔となる拠点の形成」を目指しました。国道沿いには2015(平成27)年に県内最大規模のショッピングセンター「イオンモール沖縄ライカム」が開業し、2016(平成28)年に「中部徳洲会病院」が開院、2018(平成30)年には「スポーツクラブルネサンスライカム24」が開業しました。開発により中部圏域のみならず、沖縄県全体に大きな経済波及効果が生まれています。

ショッピングセンターを核に、市街化が進んでいますが、安全安心な防災機能を兼備した街として、災害時のエネルギー供給拠点、避難拠点、救援部隊集結拠点、物資供給拠点、医療拠点を兼備したまちづくりが行なわれています。

※ライカム(Rycom)は、復帰前に近接してあった琉球米陸軍司令部 Ryukyu Command headquartersの略

■沿革

- 昭和23年 米軍のゴルフ場として利用開始
- 昭和63年 沖縄県知事が訪米し返還を要請
- 平成8年 日米合同委員会で
移設条件付返還を合意
- 平成22年 アワセゴルフ場の土地返還
- 平成25年 沖縄防衛局より地権者へ
土地が引き渡され、
土地区画整理事業に着手
- 平成27年 まちびらき
- 令和2年 土地区画整理事業完了



沖縄県公文書館所蔵

■進捗状況 2020(令和2)年3月



■ゴルフ場として使用中



2009(平成21)年

■事業完了後の状況



2020(令和2)年

土地利用図



■進捗状況 2013(平成25)年10月



■進捗状況 2020(令和2)年3月



那覇市おもろまち・銘苅・安謝・天久・上之屋で主に構成される本地区は、1953(昭和28)年に米軍により強制収用され、1987(昭和62)年に全面返還されるまで牧港住宅地区(天久地区)として使用されていました。返還軍用地面積は195.1haです。

本地区は那覇市の中心市街地の北側に隣接しており、人口密度が高く、市域が狭隘な那覇市にとって貴重な大規模再開発となりました。土地利用においては〈都心地区〉〈住宅地区〉に大別し、総合公園との一体化を図りながら快適な立地環境の形成に取り組みました。総合公園は「憩いと防災の拠点」として位置づけられ、飲料水と食料を確保する機能を有しています。公園・緑地(総合公園を含む)の面積比率は13.3%。

土地区画整理事業は1992(平成4)年に着手され、1998(平成10)年に第一次の使用収益が開始され、6年後には、地区内人口が1.1万人を超え、市街化が著しく進行しました。その結果、それまで周辺市街地への流出で減少していた那覇市の人口が増加に転じ、2020(令和2)年9月現在、32万人を超えています。

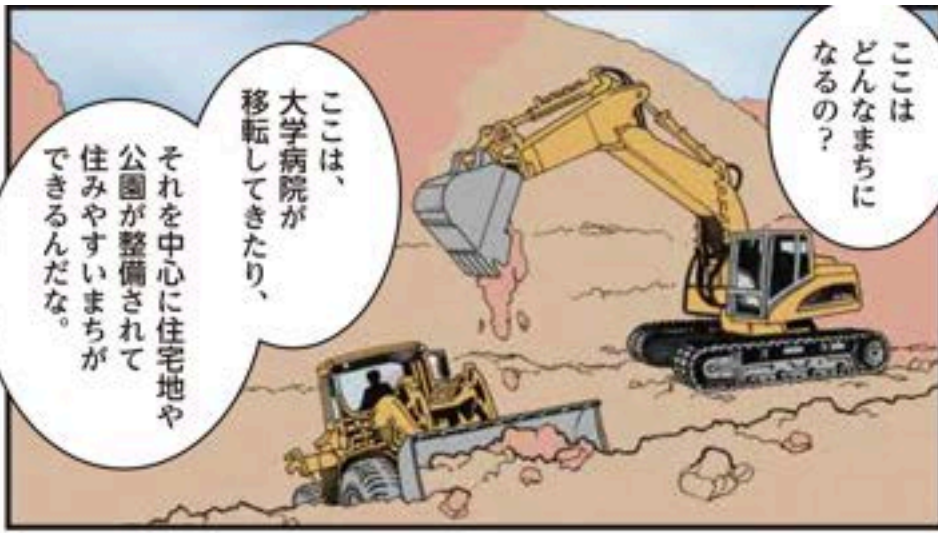
■沿革

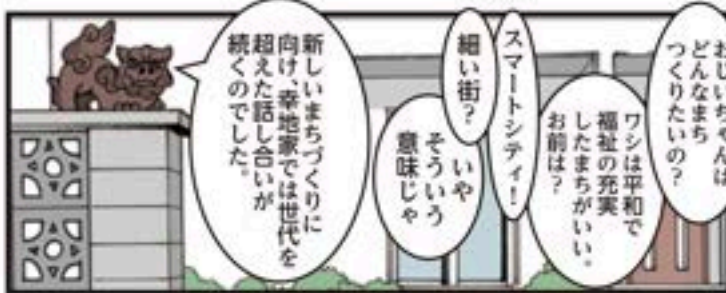
昭和48年	アメリカ政府と日本政府との間で 牧港住宅地区の返還が合意	...	平成10年	沖縄県立那覇国際高等学校が開校
昭和50年	土地の一部が返還	...	平成14年	サンエー那覇メインプレイス開店
昭和62年	全面返還が実現	...	平成19年	沖縄県立博物館・美術館が開館
昭和63年	那覇新都心土地区画整理事業施行区域 の都市計画決定	...	平成20年	内閣府沖縄総合事務局の本局が 那覇市前島から 那覇第2地方合同庁舎2号館へ移転
平成9年	那覇中環状線が開通し、那覇新都心が 一般開放(一部のみ)	...		



牧港住宅地区(航空写真) 旧1号線(現在の国道58号線)

「キーストンスタジオ蔵 那覇市歴史博物館提供」





【次回以降のストーリー】

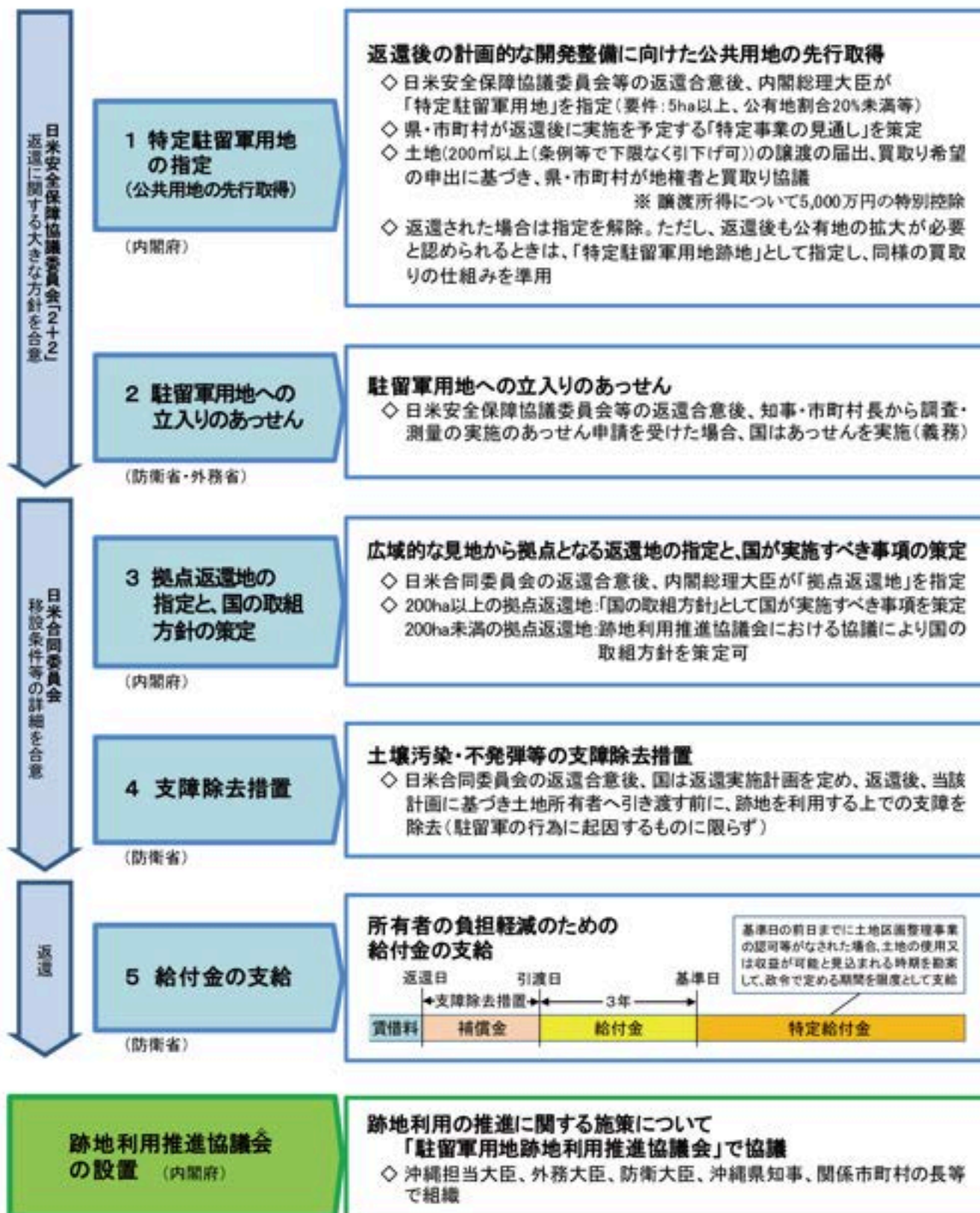
その後、大学のゼミで、跡地利用計画に自分の勝手な夢を描く主人公の幸ですが、まちづくりに不可欠な公共施設、法律などに基づいた制度など、知らなければならぬ事がたくさんあることに気づきます。今回は、ゼミの教授や家族、おもしろ市の担当者に体当たりで疑問を投げかけ、夢の実現に向けて奮闘する姿を描いていきます。

つづく



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)の概要

平成27年3月31日一部改正



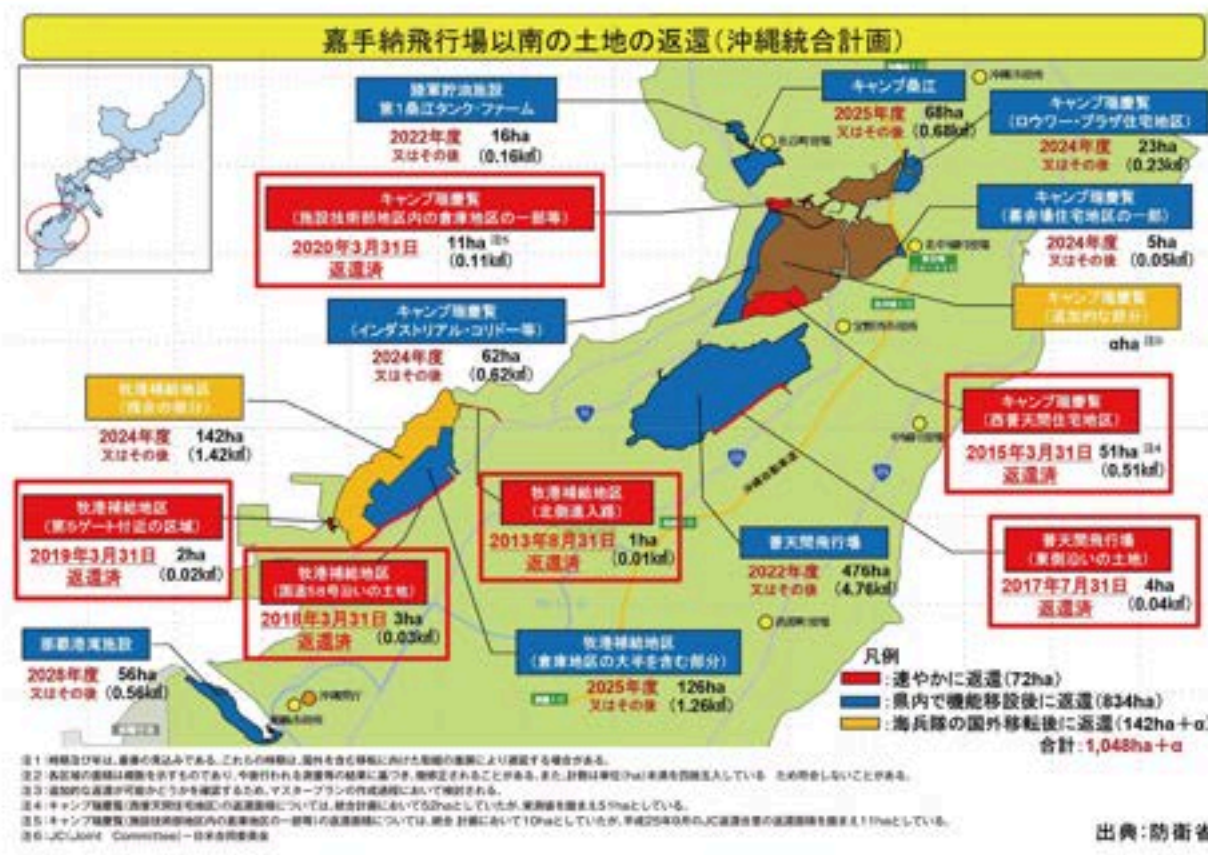
※ 旧返還特措法(沖縄県における駐留軍用地の返還に伴う特別措置に関する法律)について、旧沖縄振興特措法第7章の跡地に関する規定を統合した上で内容を拡充し、題名を改正。平成24年4月1日施行(平成34年3月31日限りで失効)。特定駐留軍用地跡地の創設等は平成27年3月改正。

県内の返還跡地・返還合意施設

返還跡地・返還合意施設位置図



嘉手納飛行場以南の返還合意施設





～美ら島の未来を拓く～
内閣府 沖縄総合事務局

内閣府 沖縄総合事務局 総務部 跡地利用対策課

〒900-0006 沖縄県那覇市おもろまち2丁目1番1号
那覇第2地方合同庁舎2号館
TEL098-866-0048 FAX098-860-1025



詳しくはこちら