

「令和3年度 駐留軍用地跡地利用に関する市町村支援事業」

# まちづくりランナー

駐留軍用地跡地 **協働de** まちづくり 令和4年  
3月号

特集

## 有識者に聞く

那覇新都心株式会社

顧問 **新田 進氏**

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



～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



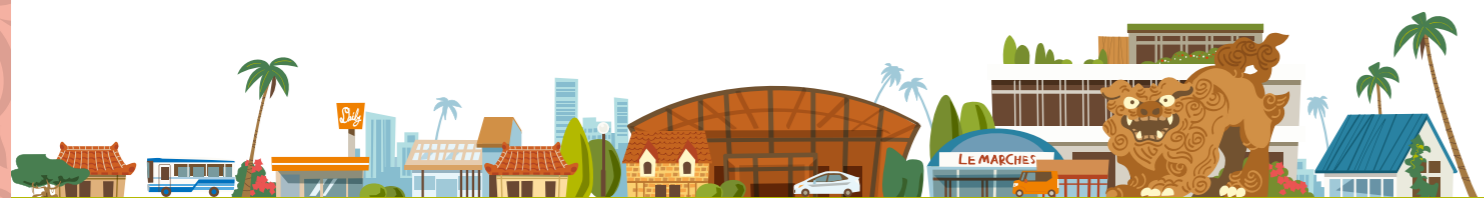
## 【広報誌「まちプランナー」について】

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います。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」を発行しています。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。

## 【目次】

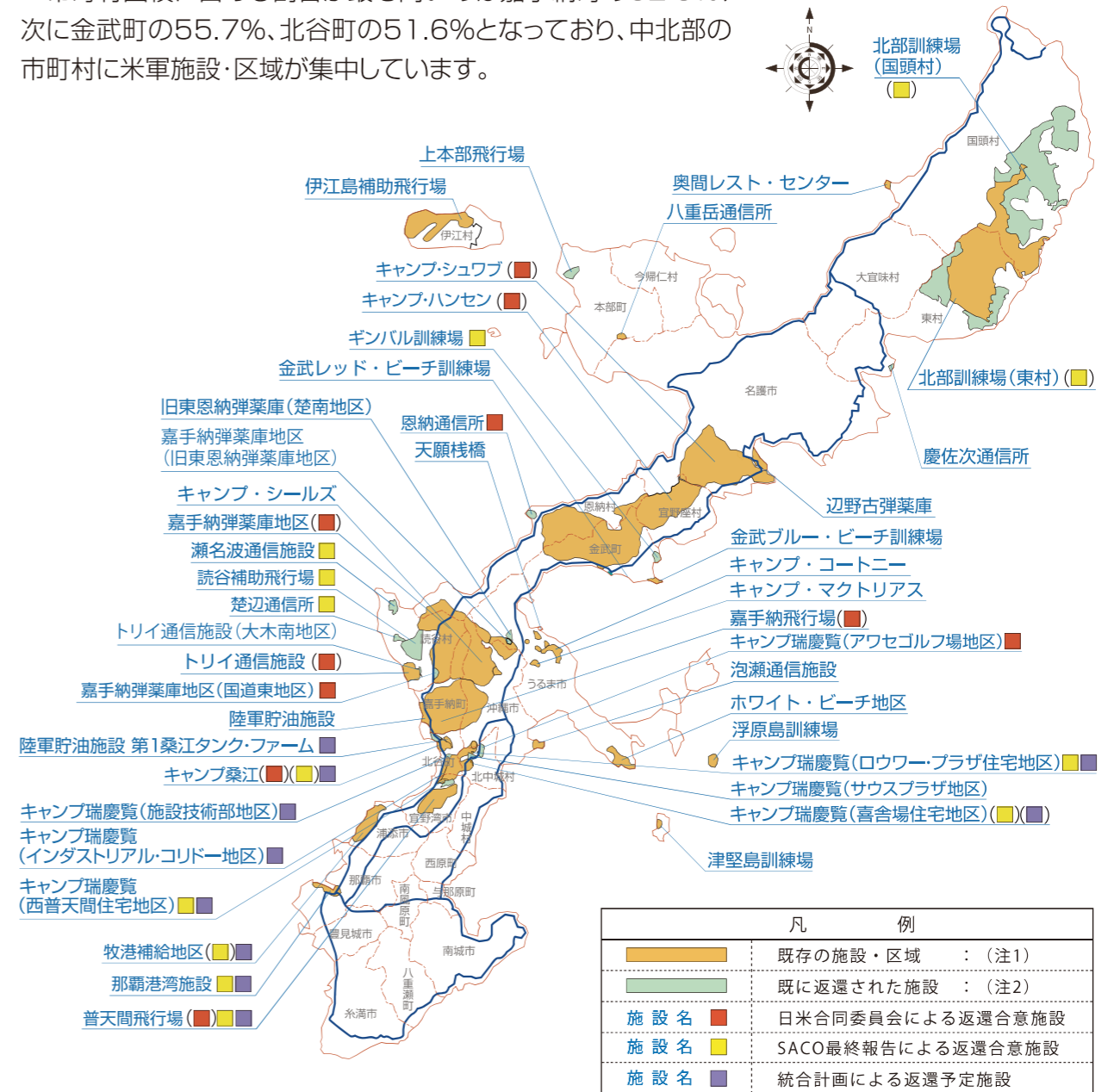
広報誌「まちプランナー」について.....	01
特集 有識者に聞く.....	02～09
跡地利用の事例（読谷補助飛行場地区等）.....	10～11
「漫画でわかる駐留軍用地跡地のまちづくり」.....	12～23
改正法の主なポイント（跡地利用特措法・沖縄公庫法等）.....	24
返還跡地・返還合意施設 嘉手納飛行場以南の返還合意施設.....	25



# 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（令和2年3月末）は18,697.3ha、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55.7%、北谷町の51.6%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（令和2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3年3月）沖縄県知事公室基地対策課

※表紙のイラストはあくまでイメージであり、実際の計画案を示したものではありません。

# 施行者の能力以上に 地主会の組織力が大事だと思います。



那覇新都心株式会社 顧問  
新田 進氏

プロフィール  
 ○神奈川県横浜市出身  
 1975年4月 地域振興整備公団(現UR都市再生機構) 入団  
 1989年4月 地域振興整備公団那覇都市開発事務所 計画課長  
 1999年4月 〃 次長

2000年4月 那覇新都心株式会社 代表取締役専務  
 2005年4月 UR都市再生機構本社 経営企画部担当部長  
 2008年7月 UR都市再生機構本社 地方都市業務部長  
 2010年6月 那覇新都心株式会社 代表取締役社長  
 2016年8月 那覇新都心株式会社 顧問



1977(昭和52)年11月

出典:UR都市機構

那覇新都心地区は県都那覇市の北部に位置し、1987(昭和62)年に全面返還されるまで米軍の「牧港住宅地区」として使用されてきました。返還後1989(平成元)年から「那覇新都心開発整備事業」が開始され、2005(平成17)年に完成。土地利用に際しては〈都心地区〉と〈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。

2004(平成16)年には区内人口が1.1万人を超え、市街化が進行、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ています。

本事業の施行者として計画から完成まで、さまざまな課題に取り組み、提案し、新都心地主協議会と協働でまちづくりに大きく貢献された那覇新都心株式会社顧問の新田 進氏にインタビューしました。

1 平成元年の跡地開発事業当初から携わってこられ、途中に何度か転勤で離れている時期もありますが、那覇新都心(株)を含めると通算20年間も当地で勤務されています。返還直後の荒地状態から那覇の新都心と呼ばれる現在のまちなみを見て、感慨深いものがあると思います。が如何でしょうか。

最初に沖繩に赴任したのは平成元年の4月だったと思います。その後2回あり計3回、沖繩勤務という辞令を貰ったんですね。その当時、仕事で全国を巡っていましたが、実は沖繩だけ来たことがなくて……。

沖繩勤務直前は、地域振興整備公団(以下、公団と記載)の本部において、総務部企業誘致課というところで、公団が北海道から九州まで作った工業団地などを法人相手に分譲するというのが私の仕事でした。当時私は沖繩で新都心のプロジェクトが進んでいること自体も知らなくて、辞令を受けて「えーっ、沖繩に行くんだ、何するんだろっ」と思ったくらいでした。前任者からは「この計画図でやってくれ」と引き継い

ただのですが、その計画図は、まあ言ってみれば、本土でよくある原野を切り開いて大都会のベッドタウンを作る計画でした。そんなこともあり「那覇市って沖繩県の田舎の方なのかな」と勘違いしてしまいそうだったのですが、那覇空港に着いて大きな衝撃を受けました。ビルが林立していて、「これは東京と変わらないじゃないか、こんな大都会であんな設計だ」とこの街の将来の発展はないというのが最初の印象でした。

それで、着任して最初にやったのは、図面を持って、周辺がどんな街になっているのかフェンス際の住宅地すれすれのところを歩き回って、それから返還地の中を車で走り回って、ほかにも腰まで沼にはまったり、1か月ぐらいかけて、現場と地形図がぴたっと合うように頭に入れました。それで改めて当初の計画図を見ると、「これではいけない」という感情がもの凄く湧いてきて、堪えきれない状態になったんです。そこで当時、沖繩県から出向されていた公団の沖繩事務所に「計画を変えるべきではないか」という提案をしたら、「新田君、都市計画決定して1年も経ってないんだぞ。そんなことができるわけないだろ

2020(令和2)年10月



う」というのがお答えで、確かにそうなんだけども、「この計画では、もう間違いなく後悔するな」というのがあって……。

実は私は、公団に入って初めて担当したプロジェクトが、母都市の人口の3割を超えるニュータウンを作るという計画だったんですが、都市から10キロも離れていて、鉄道もないし直結する道路も走っていない。大きな川があっても橋が架かっていないという状況で、こんな強気の計画案はあり得ないと感じました。上司に「地区面積を3分の1以下にしないと成り立たない、面積を大幅に減らすべきだ」ということを若造が訴えたんですけども、なかなか通らなくて、でも最後は役員が緻密に原価計算をチェックしたら「間違いはない、これは大変なことになる」と、その時に3分の2に減らしたんですね。私は3分の1にすべきだったと思ったんですけど、それで結局、問題プロジェクトになって、大きな痛手を被る結果となりました。私は若くして、最初のプロジェクトがそういう状態だったので、今度、管理職になって、自分が設計するプロジェクトがあれば、最初に感じたことは間違いなく最後まで課題として残るから、「ダメと思ったら、徹底的に変えるべ

はり」都市計画決定している以上、無理だ」ということになったんです。確かに都市計画決定しているということは行政法で所有権を縛っているわけで、一度決めたものを簡単に外してまた新しい案で決め直すなんていうのは、許されないうことなのだけども、なんとか方法がないか考えていました。

実は、沖縄の米軍基地跡地というのは、フェンスで囲まれていて、地主さんの中に入れないし、そもそも制限がかかっているんで、周辺の道路との結節点を動かさなければ、中は大胆に動かしても、地主の皆さんが「うん」と言えば変更できる。そう考えました。それで、那覇市と沖縄県を説得したら、当時、ほとんど地主さんが増えて26000人に迫っていたのですが、「26000人の地主さんが了承するのであれば、都市計画をやり直しましょう」と確約してくれました。すぐに地主さんを説得すべく、新しい案と古い案をお見せして、「何故、新しい案の方が優れているのか」を説明したら、多くの方が新しい案のほうがいいとおっしゃってくれました。ただ一つだけ問題なのは、「後戻りせず早く完工してくれ」という高齢者の反対意見が予想さ

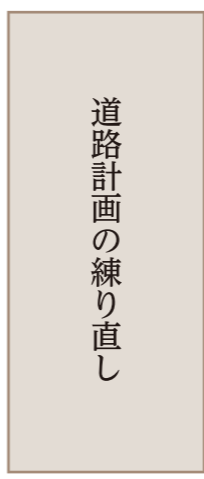
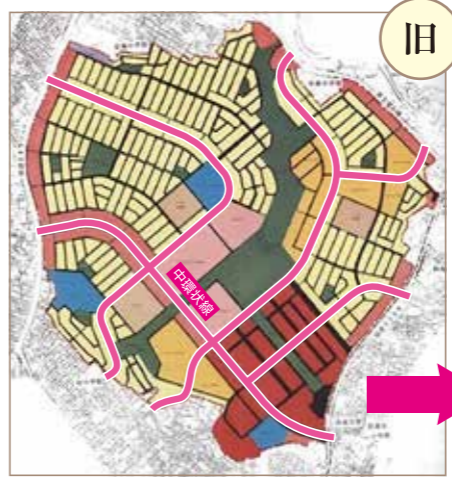
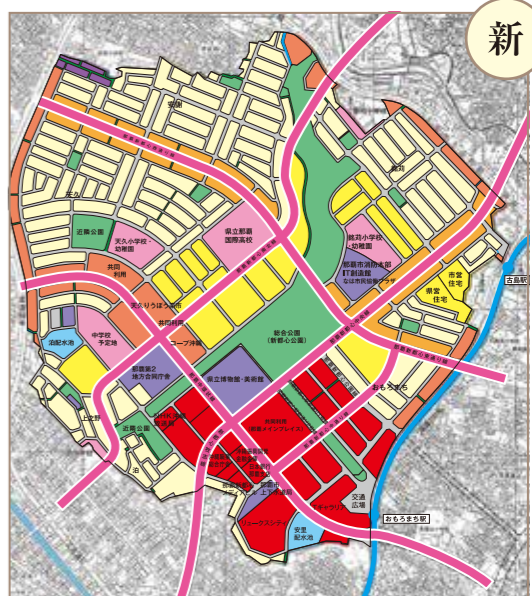
きだ」というのは信念として残ったんです。

それで那覇に着任したときに、都市計画決定してあるからという計画図を見たら、昔の若いときに感じたものが蘇ってきました。当時は、場所が悪いのにあまりにも強気の計画を描きすぎているというのが最大の難点で、これが元で失敗したのですけれども、那覇のプロジェクトは真逆なんですね。場所がいいのに、弱気すぎる案だったというのが、私の考えたことで、「こんなにもつたない計画はない」と。それで所長をはじめ、沖縄県にも那覇市にも相談をしましたけれども、「都市計画決定して1年も経っていないのに、変えるなんて非常識だ、日本で前例がない」と。それで「新しい案の方が良いという、誰が見ても前の案よりも良い案を作って、それで説得しよう」と考えました。それが現在の出来上がった「おもしろまち」なんですけど、その案をもって、所長に、「所長、どちらの案がいいと思いますか」と聞いたら、新たに作った案の方がいいという返事に、「だったら変えませんか」と持ちかけました。沖縄県も那覇市も新しい案を見せたら、みんな異口同音に新しい案の方がいいと。だけどや

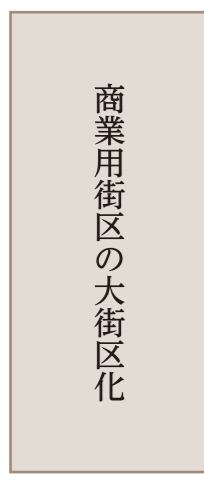
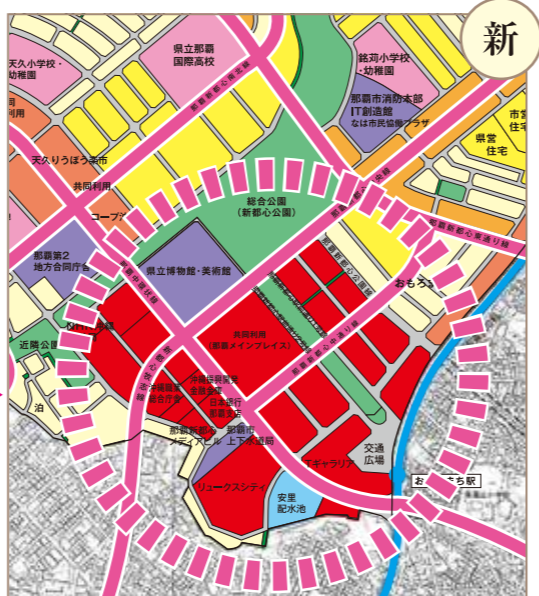
れました。それに対して説得材料を探していたのですが、沖縄で有名な風水を見る方がいて、その先生に古い案と新しい案をお見せして、「どちらの風水がいいか」と問うたら、「間違いなく新しい案の方がいい」とおっしゃってくれました。その通りに地主の皆さんに説明をしたら、高齢のおじいちゃんおばあちゃんも、「何故早くそれを言わんか」というようなこともおっしゃってくれて、背中を押されるようなかたちで、新しい計画図を世の中に認めていただいたことが新都心開発事業の最初の大事でした。

その後、開発が進んで、地主さんから自分の家が建ったとか、あるいは自分の病院を開業したから、開業式に来てくれとか、リウボウの地主さんたちがオープニング式典するから来てくれ、とか、まあとにかく毎日のように起工式だ、竣工式だ、と呼ばれて、地主さんから「新田さん、世話になった」と言われる度に、本当に嬉しかったですね。

私は11年ほど新都心に住んでいます。これまで全国で工業団地とかニュータウンとか、あるいは研究所の団地とか、いろいろな都市開発をやってきましたけれども、



旧計画は、那覇と浦添を結ぶ南北の路線が弱く、東西についても国道58号線と330号線は中環状線のみでしか接続されていないなど、通過交通遮断型ネットワークとなっていた。そこで東西南北の交通網を結びつけるために、「井」の形で道路計画を練り直した。(図の提供はUR都市機構)



旧計画では、商業用の街区が小さなブロックに分かれており、これでは商業地としての発展性に乏しいということで、大規模な商業施設の建設も可能となるよう、既存のブロックを併合して大街区を設定した。

新都心のように自分で設計して、工事も自分自身でやって、自分で住んでいるというのは初めてなんです。道路の一本一本から考え、あまだこうだと毎日のように図面を修正しながら作ってきた。その道路や宅地に、今、人が溢れて、いつの間にかたくさん車が走っている。図面上に書いていたものが、今現実のものとして目の前にあるという、その感覚がなかなか人には伝わらないのですが、懐かしいというのとはまたちよっと違った、一言で言うところと感慨深いと、そういうことになるんだろうと思います。

**2** 全面返還された後、土地区画整理事業認可時には、面積が214haという広さと地権者が2千人を超えるという事業規模でした。そのため、当時としては画期的と言える方法が進められています。具体的には①申出換地の採用、②共同利用街区(大街区)の導入、③那覇新都心街づくり推進協議会と那覇新都心(株)の設立があげられると思います。簡単にそれぞれの概要を解説させていただきますか。

このプロジェクトは、公団が淡々と基盤整備、区画整理事業だけやって、2600人の地主さんに「はい、完工しましたからどうぞ使ってください」というだけでは成り立たない。一歩踏み出して建物の誘導まで含めて、地主さんの生活再建ができるように実施しないとみんなが考える理想的なまちづくりにならないだろうと日に日に強く思うようになっていきました。それはひとえに、着任当時から、土曜日の夕方に地主会から電話がかかってきて、「今、栄町で酒を飲んでいるからちよっと新田くん出て来い」と何度も誘われて、一緒に飲んでいううちに、地主の皆さんが困っている状況を聞いて「その生活再建をなんとかせなにかん」という思いが強くなっていったからなんです。

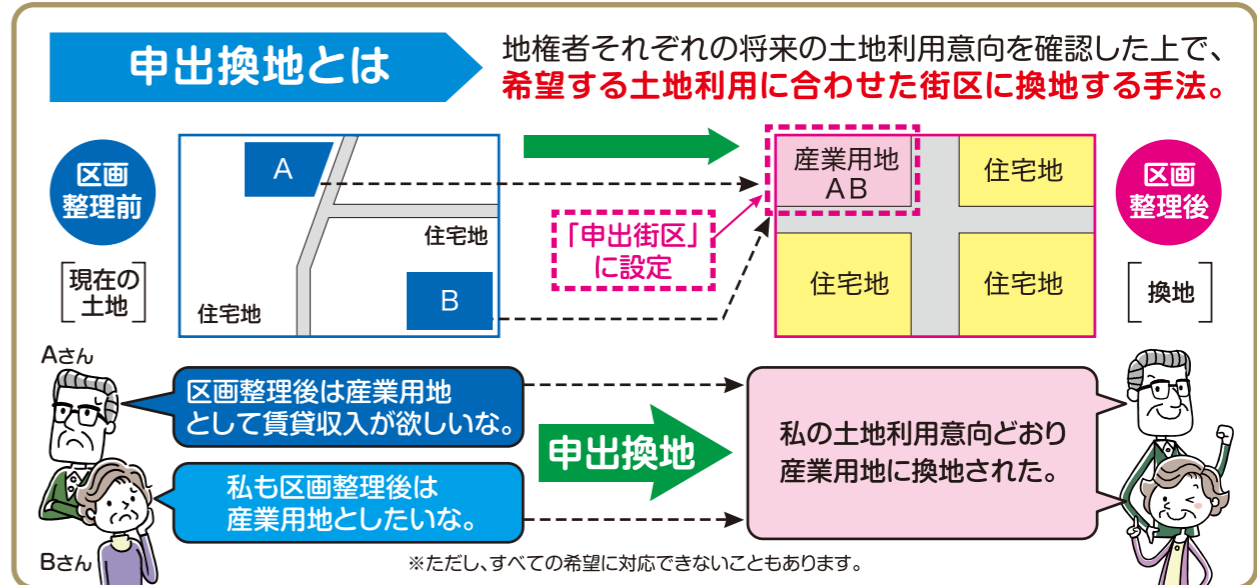
地元の県・市と公団の三者で「街づくり推進協議会」を組織するのは全国あちこちで行っています。ですがこの新都心プロジェクトだけ極めてユニークなのは、県と市と公団の三者に地主協議会という地権者の組織を入れたことなんです。事業区域のほとんどの土地が民有地なので、四者がそろって初めて本当の街づくりができる組織となるわけです。

申出換地は、今では日本全国に実例があります。新都心は何が画期的かということ、これだけ大規模に実施した例はないんです。5haとか10haとか小規模な事業ではあっても、214ha規模の事業で大胆に行っているのは、まず他に例はないです。

跡地利用計画を変更して、それから申出換地と共同利用を同時に導入しないと、今のサンエーが建つような大きな土地は確保できるわけがない。例えば低層住宅地域の地主さんが企業に土地を貸したいという希望があったとしても、同じ意向を持つ地主さんを募集して、土地を集約し一団の土地として共同利用をやらないとこの跡地利用計画は実現できない。だから、共同利用をやるために申出換地を導入するという発想でやっていました。当時、地主の皆さんの理解を得るのが課題でした。そのために地主の皆さんと一緒に本土にあるペンシルビルと呼ばれるような悪い事例を見に行ったりして理解してもらいましたし、同行した皆さんは「新田さん、申出換地と共同利用をやらないと、自分たちの生活再建もないし、いいまちにはならんね」ということで同意をしてくれました。

それから何で第3セクターの「那覇新都心(株)」を作ったのか、これが実はキーポイントなんです。何をする会社かという点、申出換地と土地の共同利用を支援するための会社なんです。何故かと言うと、例えば現在のサンエーが建つ共同街区にサンエーが来るよ、あるいはダイエーが来るよというように企業を誘致してこない、と地主さんはあそこに申出換地を希望してその企業に土地を貸そうという動機が持てないんです。ただ単に「申出換地と共同利用をやるから、共同街区の設定に手を挙げてください」と言っても、企業の顔が見えない限りは地主さんは不安でしょうがないわけですから、手を挙げない。そうすると共同利用は失敗するし申出換地も失敗していく。それで何を言ったかと言うと、平成元年に着任すると同時に、企業誘致も開始しました。最終的に4年間ぐらいで92社、企業を集めてきたんです。また、那覇新都心(株)は、資本金が13億円あって、2分の1は公団の資本ですが、残りは沖縄県、那覇市と沖縄の財界の資本が入っています。それで自前でビルを建てて、単にビルを経営するだけではなく、雇用開発をやっているんです。あのビルの中に企業

地権者それぞれの将来の土地利用意向を確認した上で、希望する土地利用に合わせた街区に換地する手法。



**3** 返還跡地での土地区画整理事業をできるだけ円滑に進めるためには、地権者組織との協働が重要だと思えます。当時の跡地利用開発を円滑に進めた方策をご教授いただきたいです。

を呼び込み、沖縄の若い人たちが2000人の雇用を自ら開発している、ということも公団の一つの仕事としているわけです。

昭和50年代の「牧港住宅地区」の軍用地主は1031人です。昭和62年までに全面返還されて192ha返ってきましたが、平成元年に私が着任した時点で、地主会の組織率というのは、推定ですが64%くらいなんです。地主会役員はきちんと代表権を持っています。言い換えれば、選挙で選ばれてきている代議員の方たちで国会議員みたいなものです。そういう人たちを相手に減歩率であるとか、跡地利用計画であるとか、そういうことを決めていくのは何も問題ないのだけれども、その組織に入っていない地主の人たちが4割程度いるということに不安を感じていました。このままの状態では事業を進めていけないと思い、これは一旦、歴史のある地主会を解体して全

ての地主さんを対象に再組織化すべきと進言しました。当初はえらい剣幕で怒られました。この先ずつと事業を進めていくためには、192haの返還地の地主さん、区画整理区域内で旧軍用地ではない22haの周辺の地主さんも全て入っても「施行者である公団」としては区画整理事業の地主さん全体を相手にしているとは言い難い」ということを1年近くかけて説得して、最終的に理解していただき、私が平成4年に沖繩を発つ前に、新たに「新都心地主協議会」という形で改めて選挙をやっていたら、会長以下役員の方を決められました。

これは鉄壁の組織で、代表権を持った方がいますから、小さいことは下部組織まで降ろさなくても決めていただければ、大きなことは全体会議にかけて公団も乗り込んで、役員さんと一緒になって説明をしました。それは跡地利用計画の変更もしかりだし、共同利用も申出換地もしかりです。新都心地主協議会が素晴らしかったと思う事は組織立って動いてくれたということ、役員の方で強いリーダーシップを発揮する方が何人もおられて、ぐいぐいと他の地主さんを引っ張っていくというよ

うなことが何度もありました。おかげ様で公団自身が大きい助けられたというのが本当のところですよ。

**4** 先ほど解説があった「那覇新都心街づくり推進協議会」と「那覇新都心(株)」の役割は重要だと思えます。当時の行政や地主協議会、そして地域整備公団でどのように設立されたのかご教授いただけますか。

那覇新都心(株)は何をする会社かと言うと、一つ目は企業誘致をする会社、それも公団のためではなく、申出換地と土地の共同利用を行う地主さんのためです。二つ目は、申出換地と共同利用で地主さんを集めると、例えばサンエーの土地なんか人気が高く、地主さんが溢れちゃったとか、自分も行きたいけど、というようなケースも出て来る。それから企業にも人気があった複数の企業がやってくる。そうすると複数の企業の中から地主さんに最終的にコンペで選んでもらわないといけない。そのコンペを主宰すること、地主さんを調整するような仕事をするための会社です。この役割も公団がやればいいじゃないかとい

の中から選ぶのは地主さん自身が責任を持つ。例えばサンエーであれば21人の地主さんが選ぶ。その選んだ企業が撤退しても、それは地主さんたちで責任を持つ。こういう責任の切り分けをやっているわけです。ですから絶妙な仕事の役割分担と、その相応の責任の所在の中で、この事業を進めていくという仕組みです。

そのために街づくり推進協議会には県と市と地主協議会と公団が入り那覇新都心(株)も入ってくる、ということ。そして最終的には街づくり推進協議会が全体を仕切っていますので、上物の誘導も含め、協働で街づくりを進めていくことが地主さんの生活再建に繋がっていく。こういう発想で、このプロジェクトは成り立っているわけです。

**5** 今後、返還される大規模返還地の跡地利用の進め方について、ご自身のご経験から関係者の方々にアドバイスをお願いします。

土地区画整理事業の施行者として何が大事かと言ったら、私の経験上、施行者の能力以上に、地主会の組織力が大事だと思っています。強く結束した地主会がなければ、

大きな基地跡地の施行者として開発事業は扱えないと考えます。例えばキャンピングカーには約2700人という地主さんがいるようですが、この方々一人ひとりを相手にして区画整理事業をやっていくことは無理です。区画整理事業というのは民主的な事業なので、基本的に地主会のような地権者組織によって意見集約していただかないと何一つ実行できない。そのため返還後も地主会が意見集約できる機能を維持できるように、例えば通信費とか会議費とか、そういう事務的な費用を行政側が負担できるようにならないか、あるいは地主会自身で返還前から準備しておく必要があるだろうと感じています。新都心の地主会は、かなりきちっとした組織で、返還後の事務費も自前で潤沢に持っておられました。それくらい組織でないと、ステークホルダーとして協働できないということですよ。

今後、キャンピングカーであるとか、普天間飛行場が返ってきたときに、いわゆる跡地のステークホルダー、県と市と、市町村が施行者になる場合もあるかと思いますが、施行者と地主さん、こういったステークホルダーでもって、街づくり推進協議会

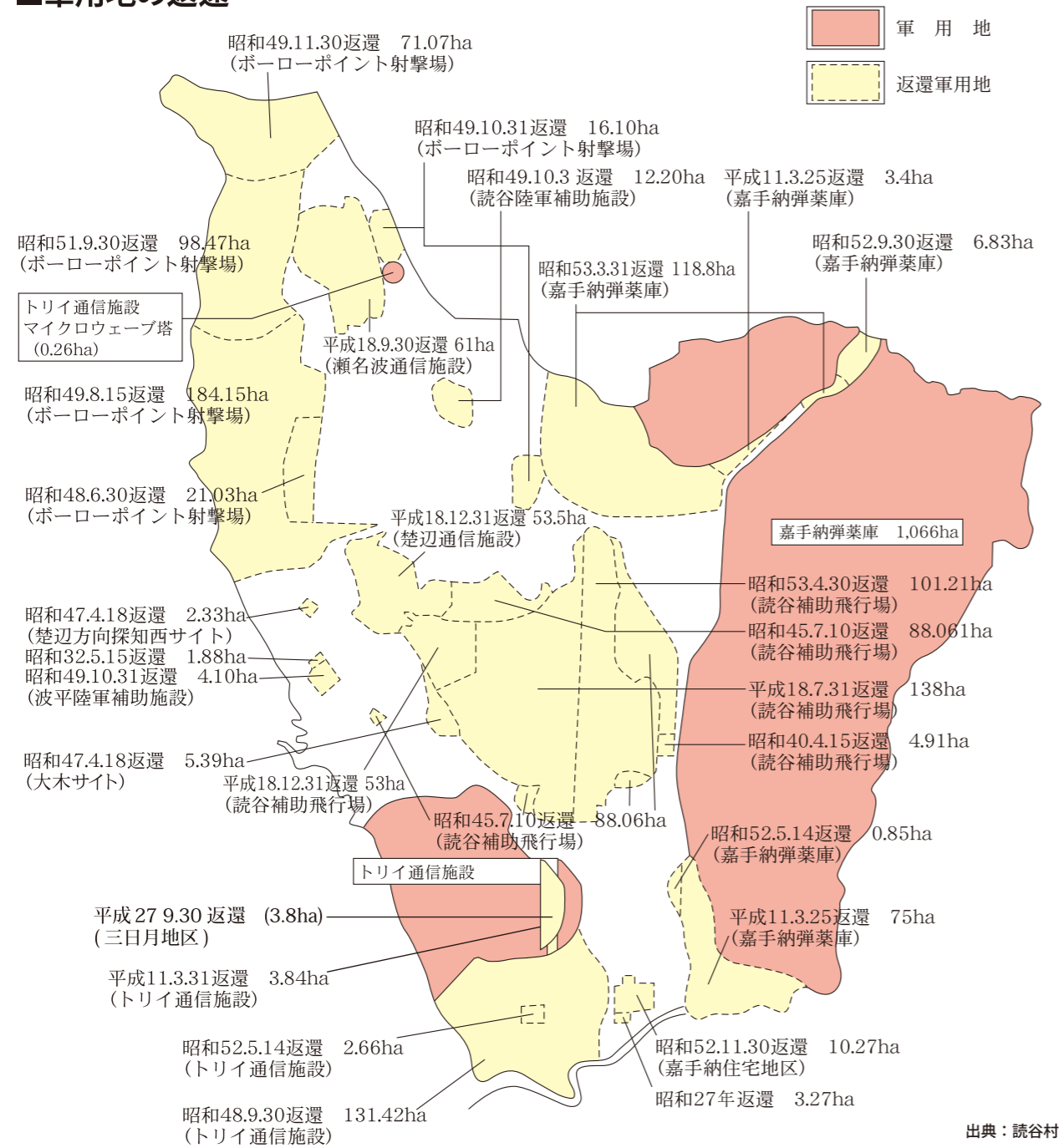
であるとか、那覇新都心(株)のような組織が必要になると思います。そういう組織は単に時々集まる、寄り集めの組織ではなくて、常勤の職員がいて、予算も持っているというようにならなかつたら、組織でないとうまく回っていかないと思います。

また、企業誘致については、嘉手納飛行場以南の施設が順次返還されると、それら跡地間で競合状態になるわけで、企業の引っ張りあいになってしまう。その対策として、返還跡地に横申を入れて企業誘致策を立案・調整する組織が必要ではないかと思っています。しかも英語で契約ができるような組織ですね、日本国内の企業誘致に限らず、東アジアとか世界中から呼び込めないとい、普天間飛行場とかキャンピングカーなど用地が埋まらないだろうし、雇用開発に繋げるためにもそういう発想が必要だろうと思います。

貴重なお話、ご意見ありがとうございました。



## ■軍用地の返還



跡地利用に伴う事例

# 読谷補助飛行場地区等 (読谷村)

## (読谷補助飛行場等)

読谷補助飛行場は、1943(昭和18)年、旧日本軍が沖縄北飛行場として、終戦後は米軍が読谷補助飛行場として使用してきました。1996(平成8)年、SACO(沖縄に関する特別行動委員会)の最終報告で、2000(平成12)年度を目途に返還が合意され、2006(平成18)年12月31日に全面返還されました。読谷村は返還された飛行場内の国有地と嘉手納弾薬庫内の村有地の等価交換を行いました。取得した村有地は、文化・スポーツ・行政機能が集積したむらづくりの拠点として村民センター地区、先進農業集団地区などの整備が進められています。

## ■沿革

- 昭和47年 「読谷補助飛行場」と「中野サイト」を統合し、「読谷補助飛行場」として提供開始
- 昭和51年 第16回日米安全保障協議委員会において、滑走路東側部分移設の移設条件付き返還を合意
- 昭和53年 第16回安保協了承の土地(滑走路の東側部分)を返還  
運動広場開設
- 平成7年 日米合同委員会において、読谷村役場庁舎用地(約3.1ha)の共同使用について合意
- 平成9年 読谷村役場新庁舎完成
- 平成11年 文化センター・ふれあい交流館完成
- 平成14年 日米合同委員会において、返還を合意
- 平成18年 全面返還



1945年12月10日

出典：読谷村



大湾東地区商業エリア(嘉手納弾薬庫跡地)  
(国道58号線沿い)



大木バイパス(トリエ通信施設跡地)

出典：読谷村



読谷村役場周辺

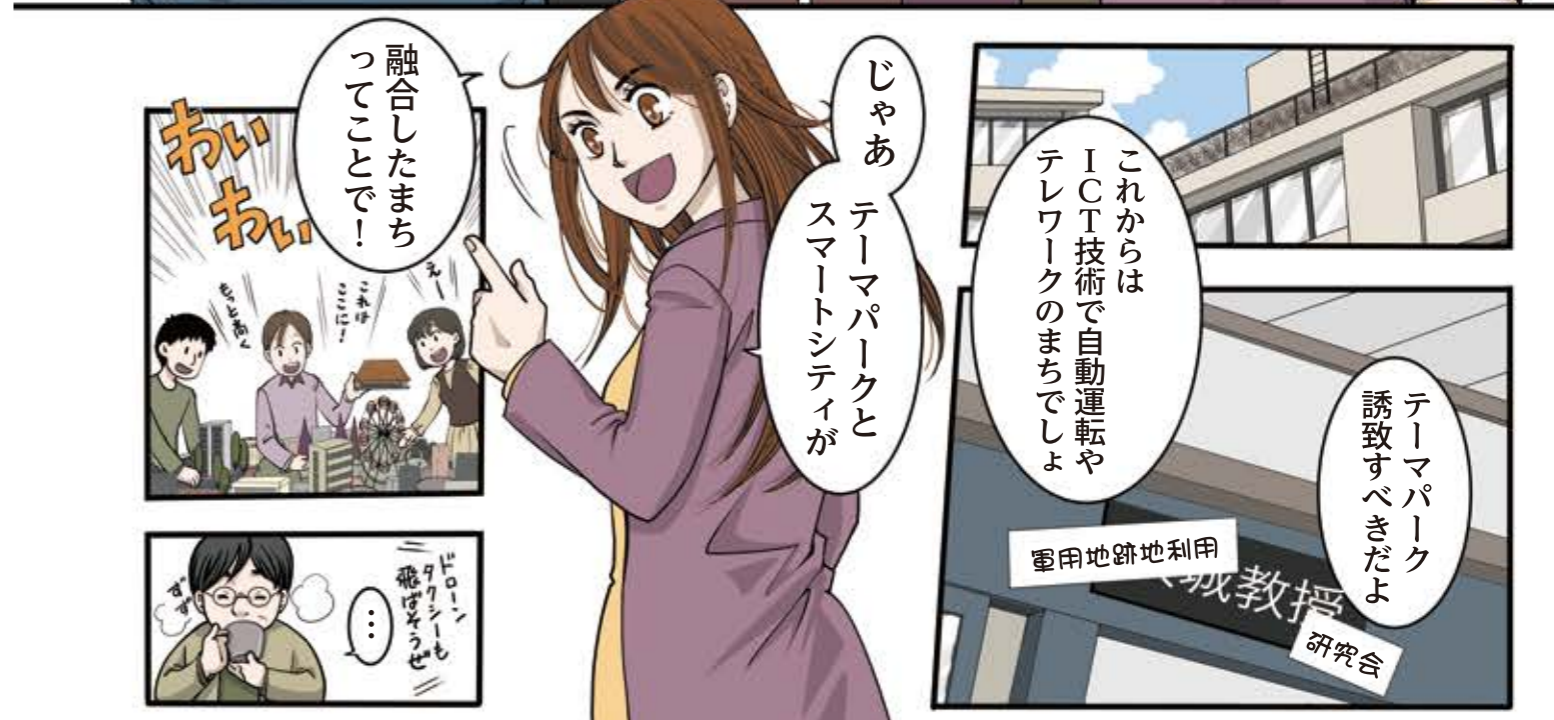
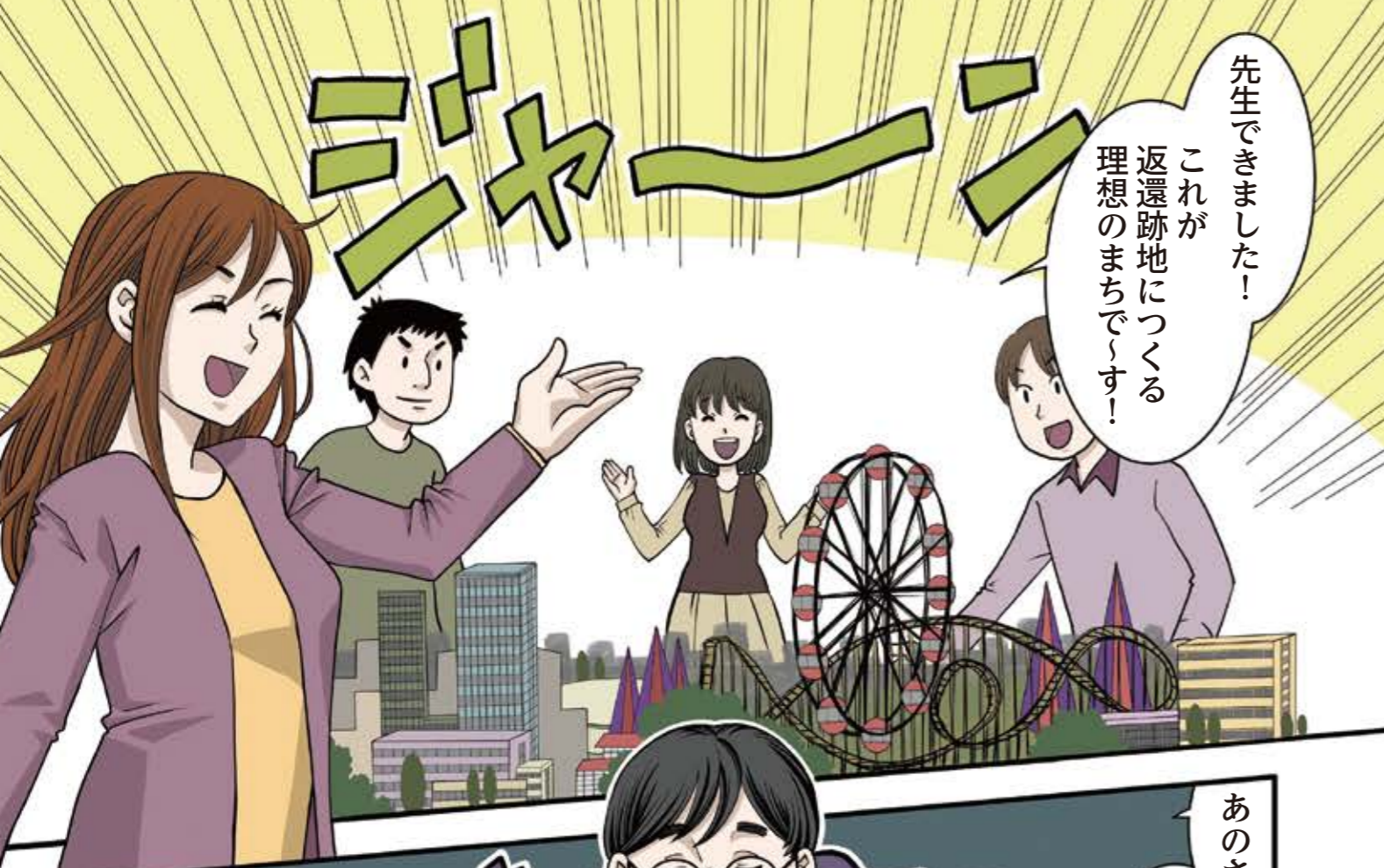


読谷村地域振興センター・JAゆんた市場

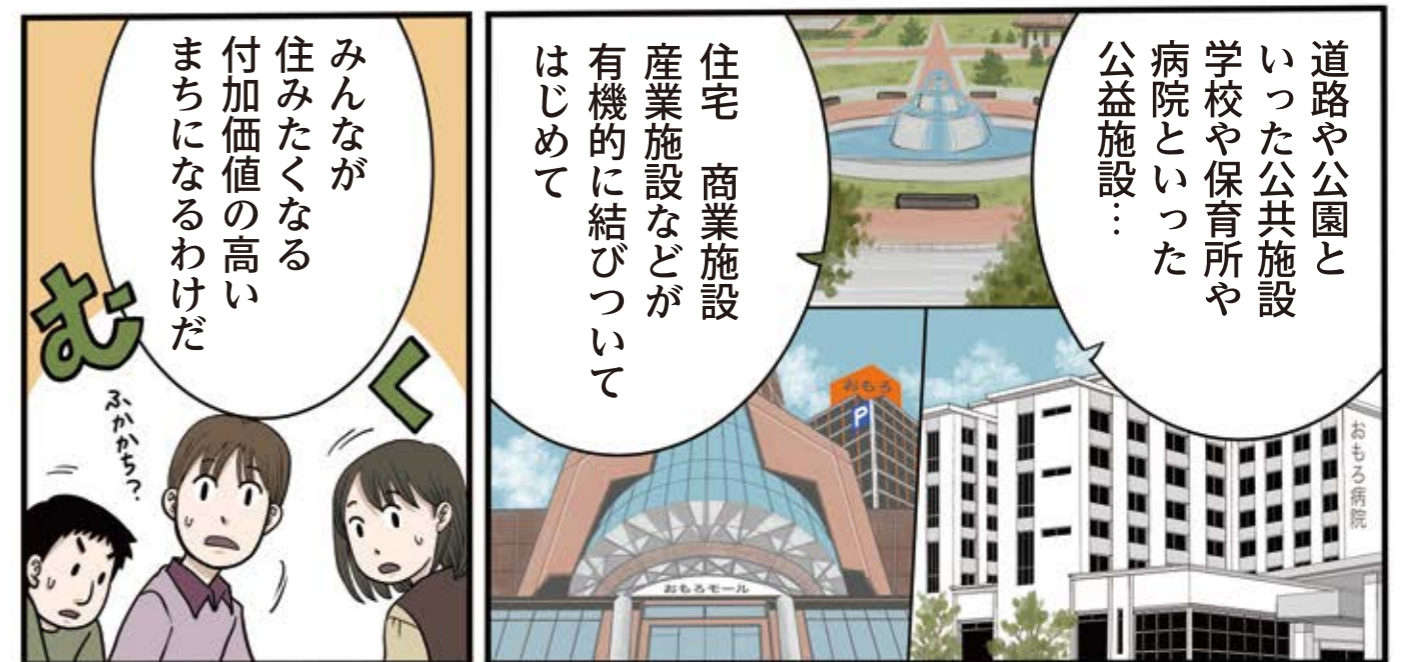
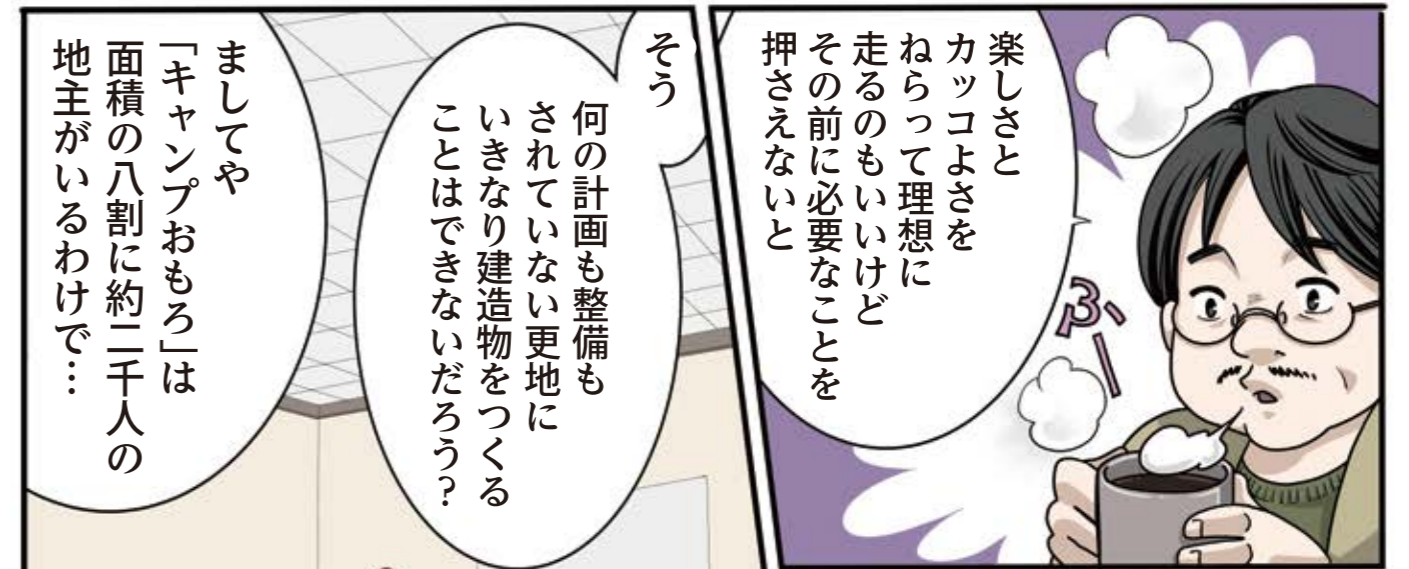
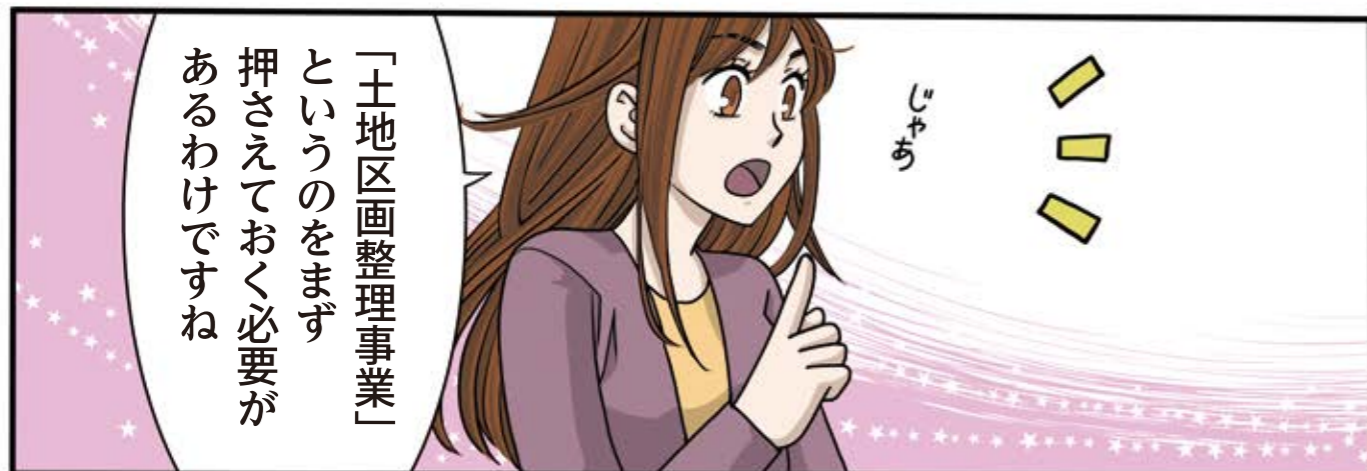
出典：読谷村

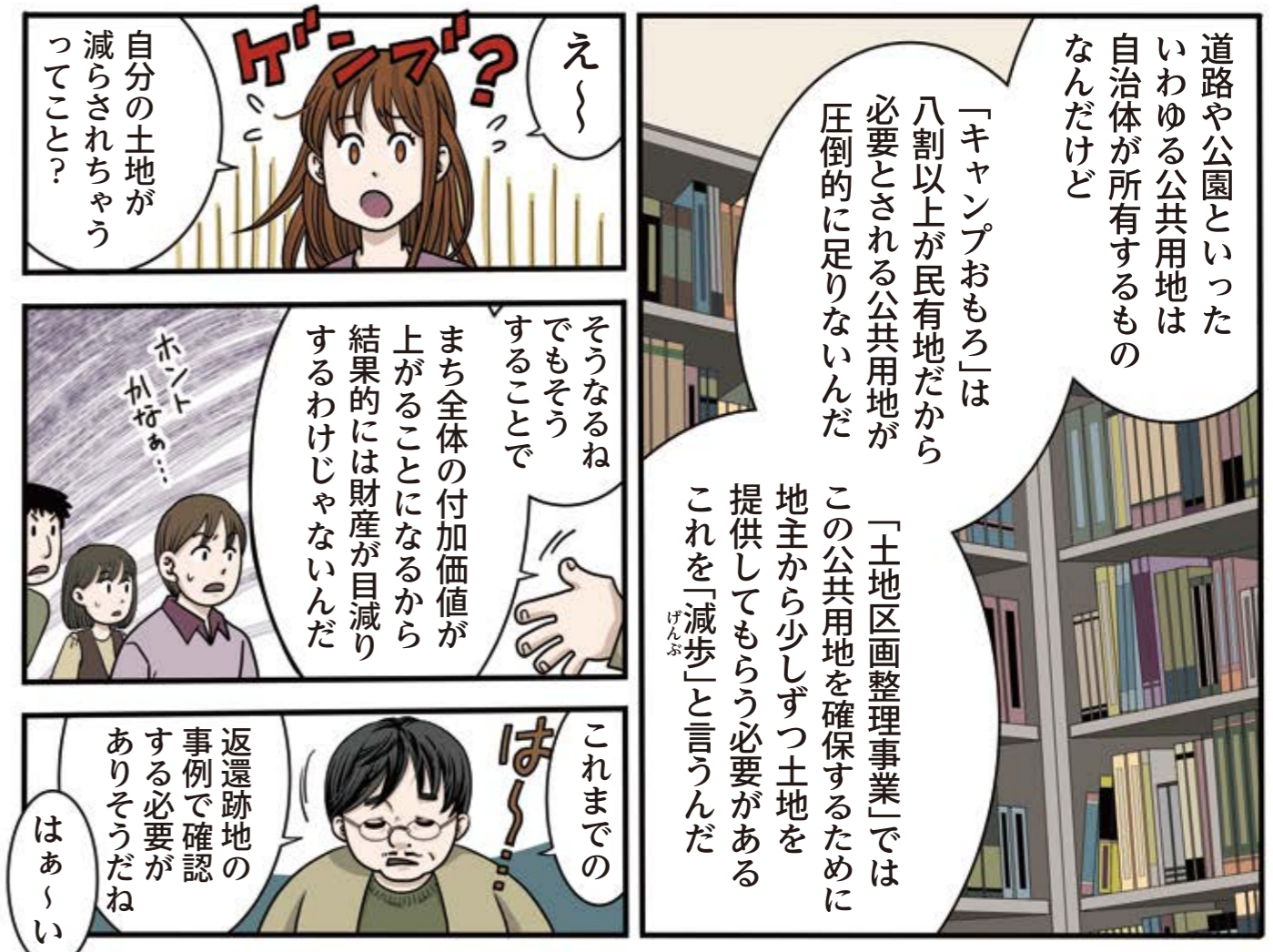
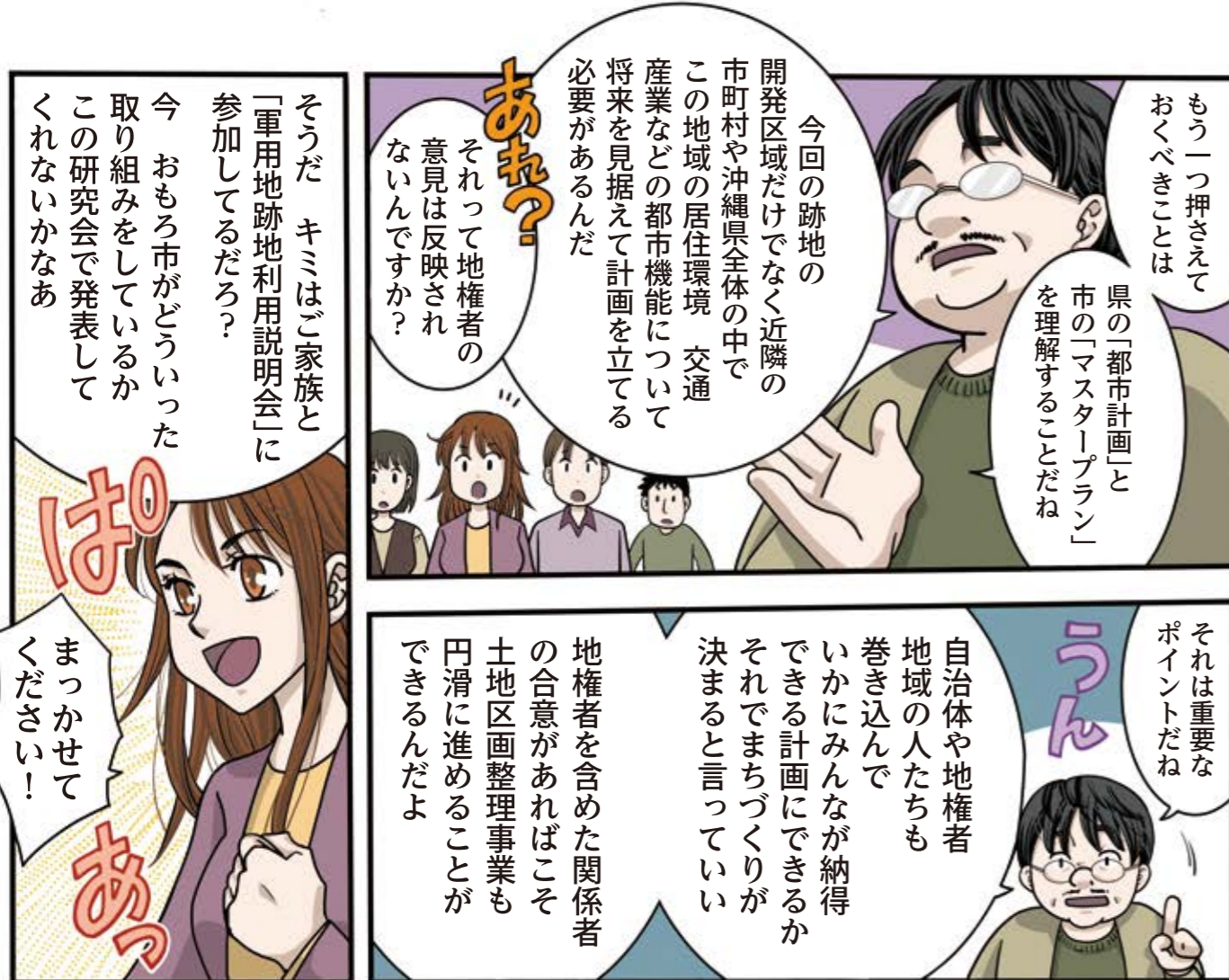
# 駐留軍用地跡地のまちづくり

Vol.2



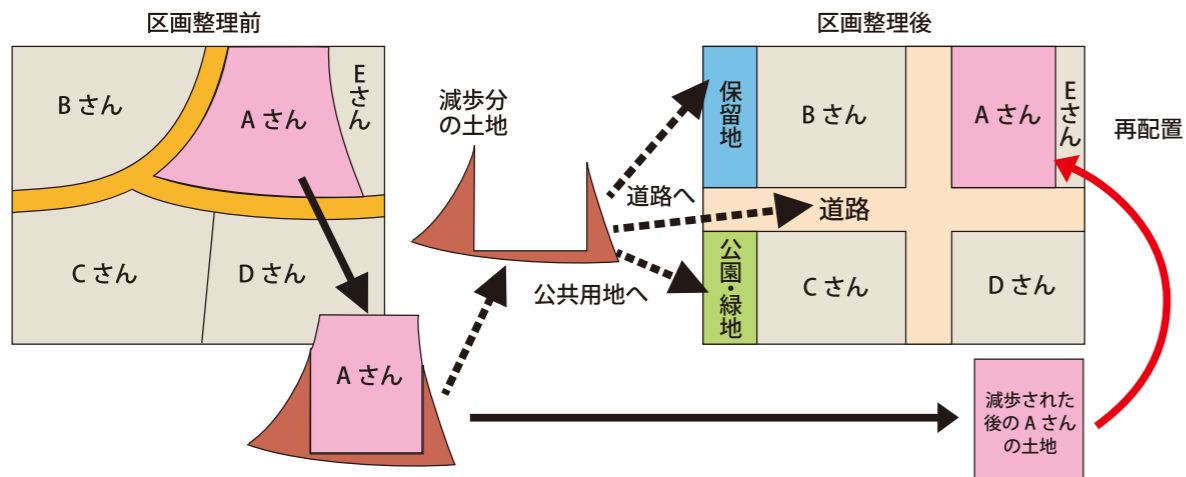






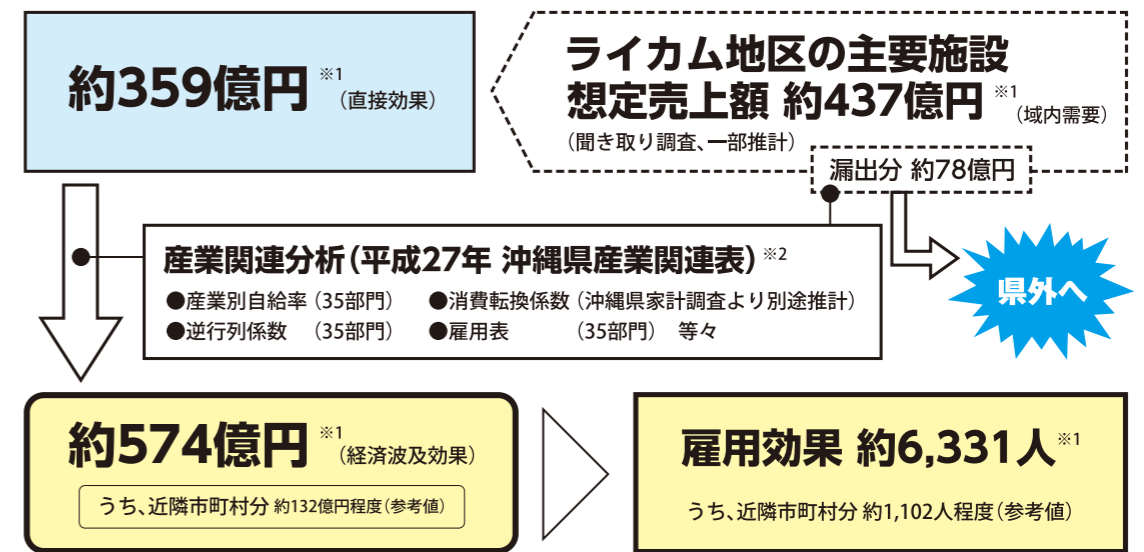
### 土地区画整理事業；概説

- 土地区画整理事業とは、土地の再配置と合わせて、道路・公園などの公共施設を面的・総合的に整備するまちづくり手法です。良好な宅地等を整備するための造成工事も同時に行います。
- 道路・公園などの公共施設は区内の地権者の土地を少しずつ出し合うことにより生み出します。この土地の負担を「減歩(げんぷ)」といいます。
- 「減歩」には、道路・公園・その他の公共施設の用地を確保するための「公共減歩」と、事業費の一部に充てるために売却する土地(保留地といいます)を確保するための「保留地減歩」があります。



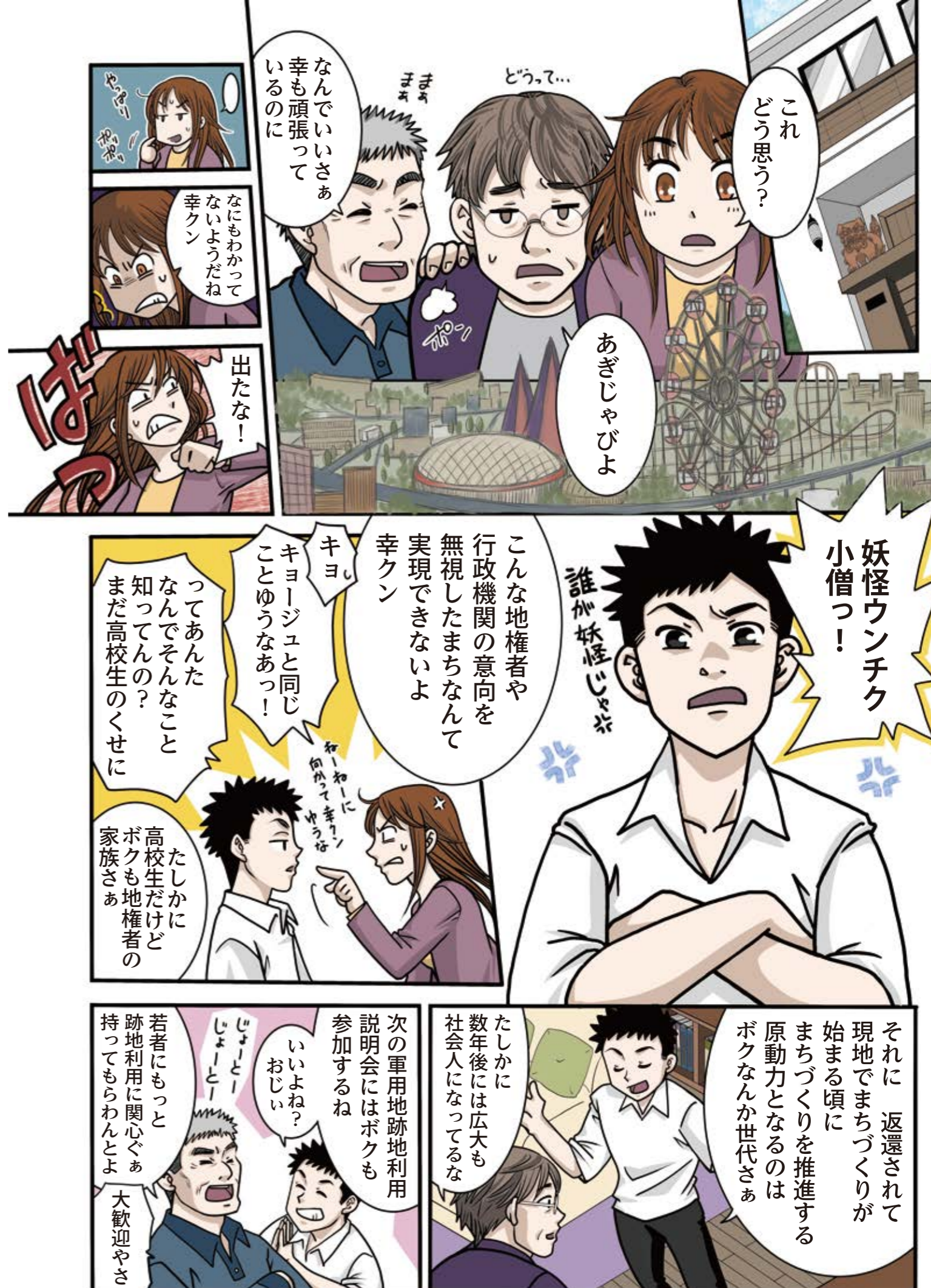
### 経済効果について(ライカム地区)

ライカム地区における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年に一度公表されている統計表であり、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。

出典:アワセ土地区画整理事業による経済効果分析報告書/北中城村・北中城村アワセ土地区画整理組合



那覇新都心の場合  
現在の跡地利用特措法に  
基づく先行取得制度が  
ありませんでした  
そのため「減歩」とは別に  
「一律買い上げ」を実施して  
用地確保しましたが  
地権者と行政 事業施行者  
との合意形成が難航  
しました

現在では特定駐留軍  
用地であれば返還前から  
先行取得が可能となりました  
制度はできましたが  
なによりも皆様のご理解と  
ご協力が跡地利用を  
推進する肝となります

**開発後の土地利用**  
(総面積214ha)

- 商業・業務施設**
  - 土地利用/商業・業務
  - 面積/20ha
  - 比率/9.3%
- 沿道型施設**
  - 土地利用/沿道施設
  - 面積/14ha
  - 比率/6.5%
- 一般住宅地**
  - 土地利用/住宅
  - 面積/90ha
  - 比率/42.1%
- 学校用地**
  - 土地利用/学校用地
  - 面積/22ha
  - 比率/10.3%
- 公園**
  - 土地利用/公園
  - 面積/68ha
  - 比率/31.8%

これまでの跡地利用の  
事例では公共用地の  
割合はどのくらい  
なんですか？

良い質問  
ですね

すでに  
土地区画整理  
事業が完了した  
那覇新都心の  
例で見ても  
しょう

公共用地を土地区画整理事業の  
減歩だけで確保しようとする  
減歩率が高くなり 合意形成が  
難航し 跡地利用が遅れていく  
恐れがあります

そのために※跡地利用特措法で  
「公共用地の先行取得制度」が設けられ  
これにより公共用地を確保できれば  
減歩率を抑えることが期待できます

この制度では土地を民間へ譲渡する  
場合は市町村へ届け出る義務もあり  
ますが市町村等が買上げた場合には  
税制度上の特例として五千万円の  
所得控除を受けることができます

多くの方のご参加  
ありがとうございます  
沖縄県の駐留軍  
地の面積の多くが  
民有地です

まず  
地権者の皆さまには  
ご自身の財産をどのように  
活用したいのか意見を  
まとめていただくことが  
必要になります

具体的には  
①「自分で使う」  
②「企業へ賃貸する」  
③「売却する」  
という選択に  
なると思います

問題になるのは  
民有地がほとんどを  
占めており道路や  
公園などの土地  
いわゆる公共用地が  
圧倒的に足りない  
ということです

跡地利用で

※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

支障除去措置が完了  
して土地が地権者へ  
引き渡されると  
それまでの軍用地の  
賃借料相当の収入  
がなくなります  
そういった地権者は  
どうすればいいんで  
しょうか？

土地が引き渡されてから  
収益が可能となるまでに  
それなりの期間が必要に  
なると考えられます

そのため跡地利用特措法で  
「給付金制度」が設けられています  
給付金の支給可能期間は  
三年間と定められていますが  
制度上その後の特定給付金の  
支給を受けることも  
可能です

### 公共用地の先行取得制度；概説

- 跡地利用特措法に基づき、公有地の確保が必要と認められる返還予定の駐留軍用地又は駐留軍用地跡地において市町村や県等が返還前から土地の引き渡しまでの間に土地を先行して取得する制度です。
- 先行取得制度に基づき市町村や県等に土地を売却した場合、譲渡所得は5千万円の特別控除の対象になります。(民間に売却する場合には市町村への届け出が必要です)  
※先行取得事業の実施状況等については、土地の所在する市町村窓口へご確認ください。

**現状**  
返還跡地の円滑な跡地利用の為に、公有地の確保が必要です。

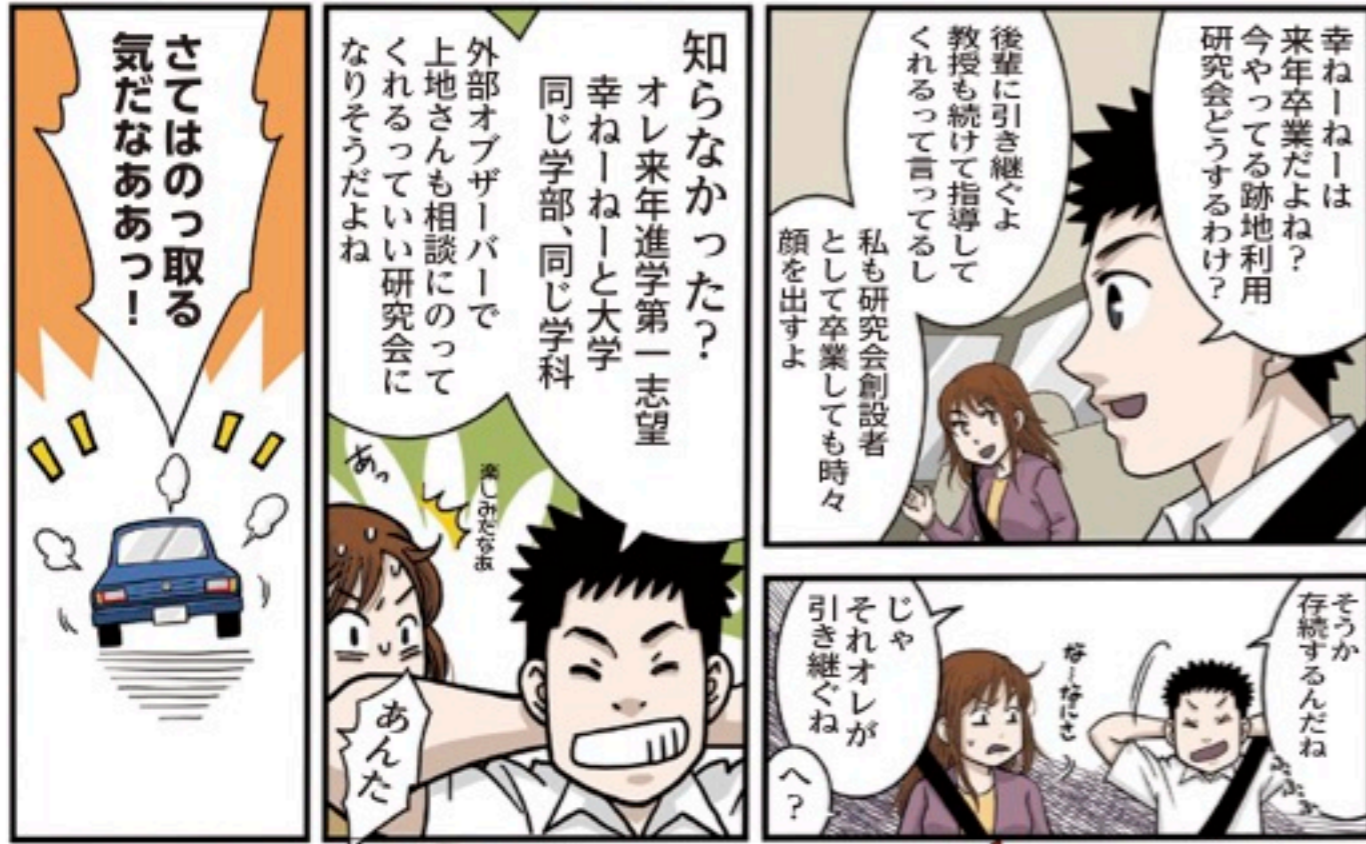
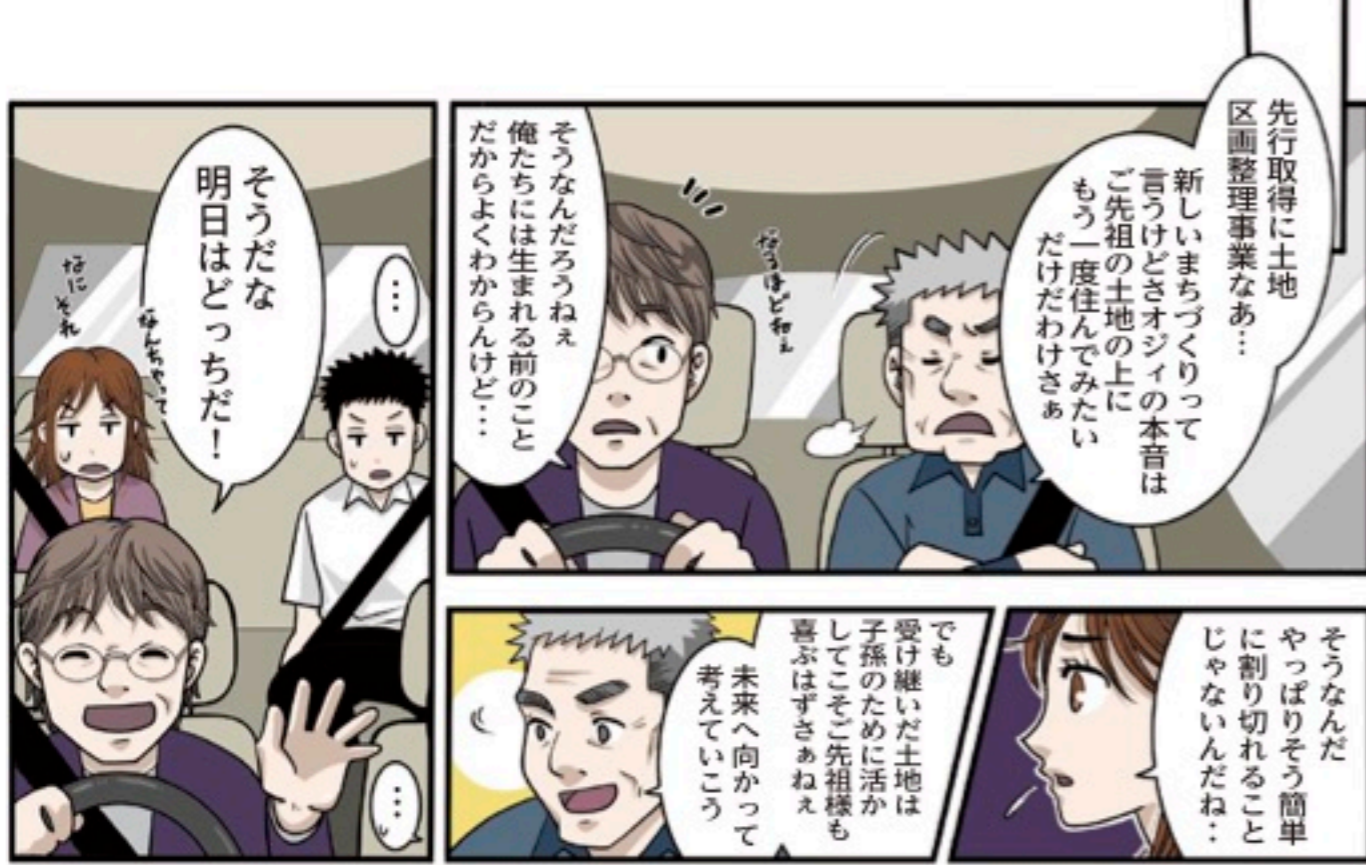
**特定事業の見通しの公表**  
学校用地、緑地・公園用地、道路用地

市町村や県は、跡地利用特措法に基づき、特定事業の見通しを公表すると、返還前から土地の先行取得が可能となります。

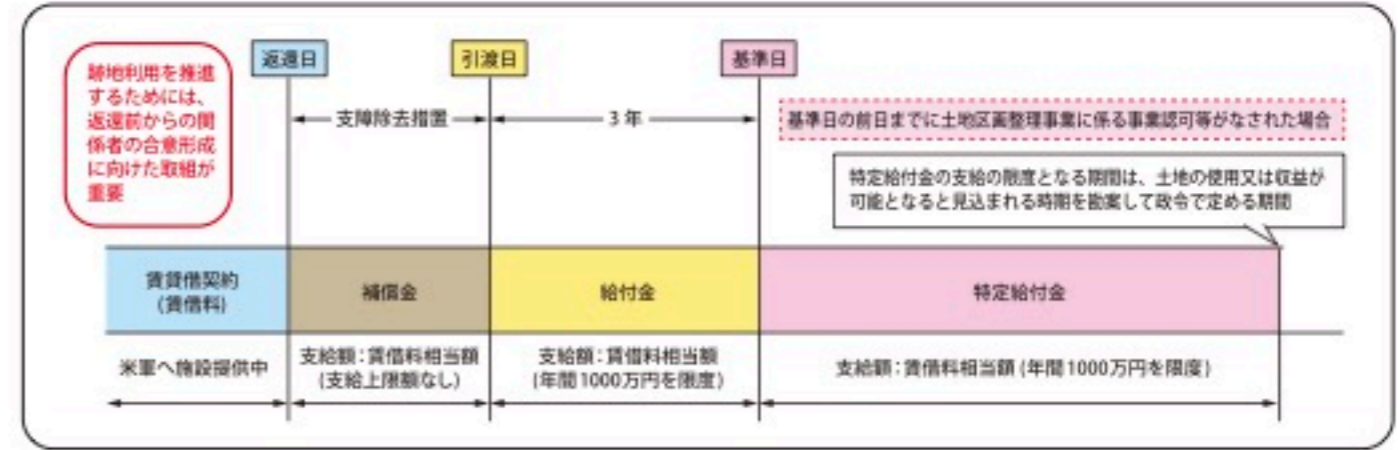
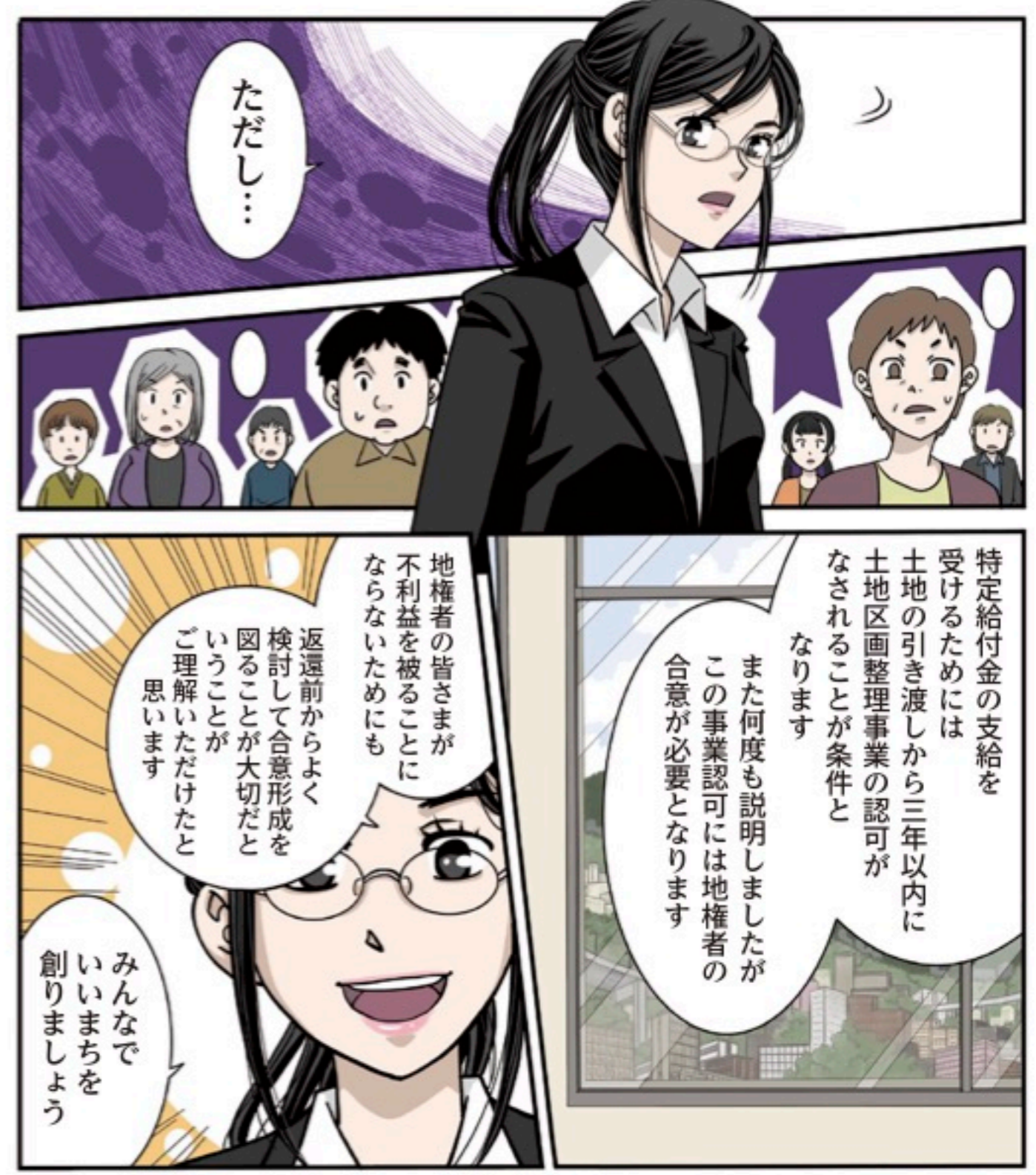
**土地の先行取得の実施**  
売却希望者、売却希望者

土地売却希望者から、市町村等が土地を取得します。

**まちづくりの実現**  
市町村等が取得した土地をもとに、計画的かつ付加価値の高いまちづくりが実現します。

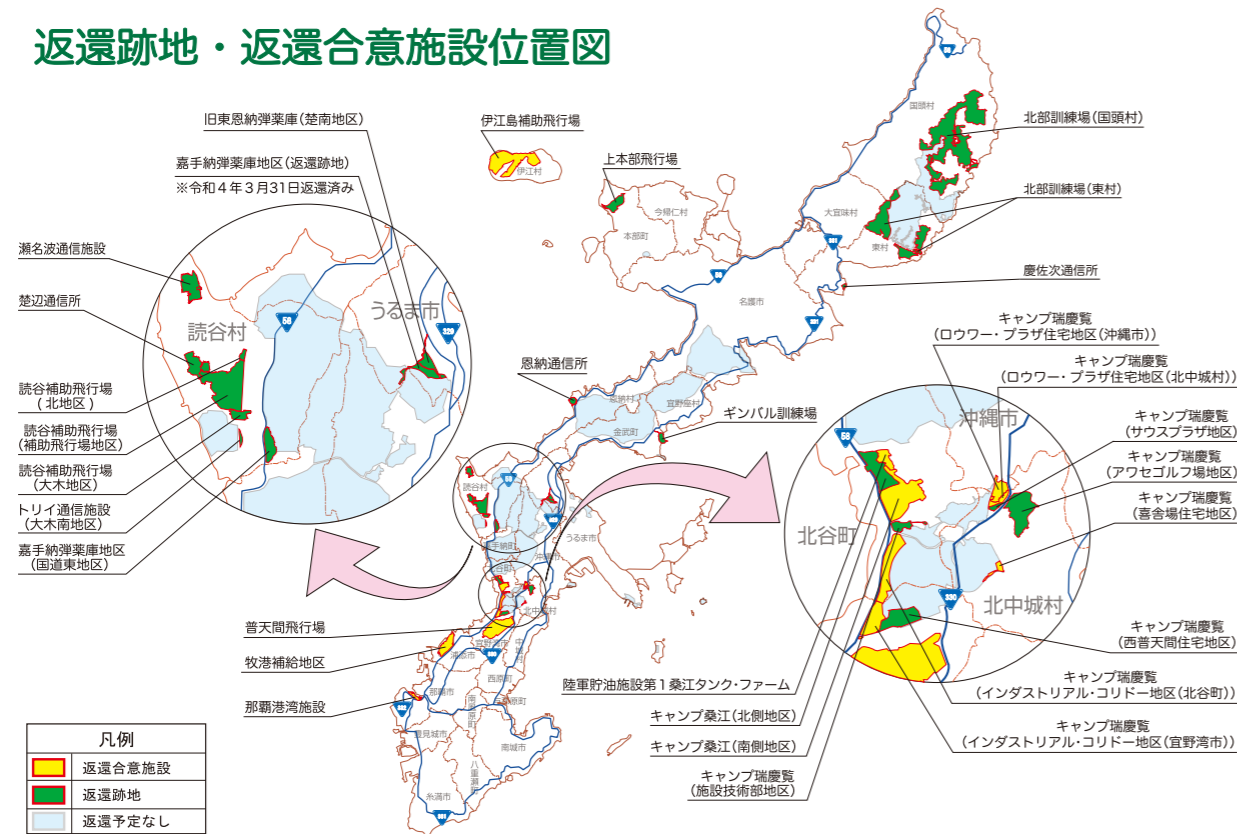


※この漫画はフィクションです。実在の人物や団体などとは関係ありません。



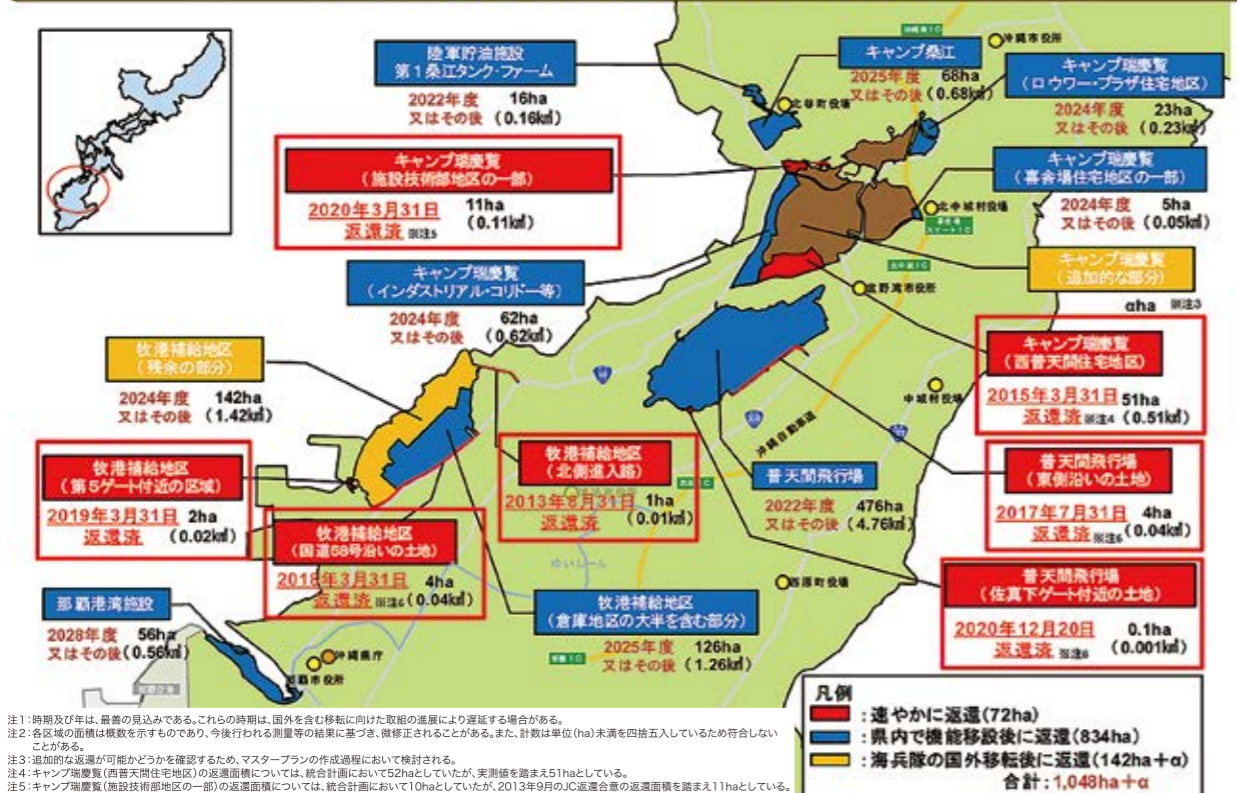
# 県内の返還跡地・返還合意施設

## 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

### 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可能性がある。  
 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合算しないことがある。  
 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: キャンプ瑞慶覧(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とされていたが、実測値を踏まえ51haとしている。  
 注5: キャンプ瑞慶覧(施設技術地区の一部)の返還面積については、統合計画において10haとされていたが、2013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: 普天間飛行場(東側沿いの土地、佐良下ゲート付近の土地)、牧港補給地区(国道98号沿いの土地)については、別途の日米合意により前倒しで返還されることとされた。  
 注7: JC(Joint Committee)＝日米合同委員会

出典:防衛省

# 改正法の主なポイント(跡地利用特措法・沖縄公庫法等)

## 1 跡地利用特別措置法

① **拠点返還地の指定要件を緩和**し、日米安全保障協議委員会(SCC)で返還が合意された駐留軍用地が段階的に返還される場合は、**合同委員会(JC)における返還合意前の区域も含め指定できる特例を創設**(26条2項)

※特例による指定は、一体的な土地利用が見込まれ、相当部分についてJCで返還が合意されている場合、当該合意部分の返還後1年まで可能

### 【参考】拠点返還地の概要

- ✓ 沖縄県の自立的な発展の拠点となる区域等について、JCにおける返還合意後に、内閣総理大臣が拠点返還地として指定
- ✓ 指定した拠点返還地において、国が取り組むべき方針を「国の取組方針」として策定

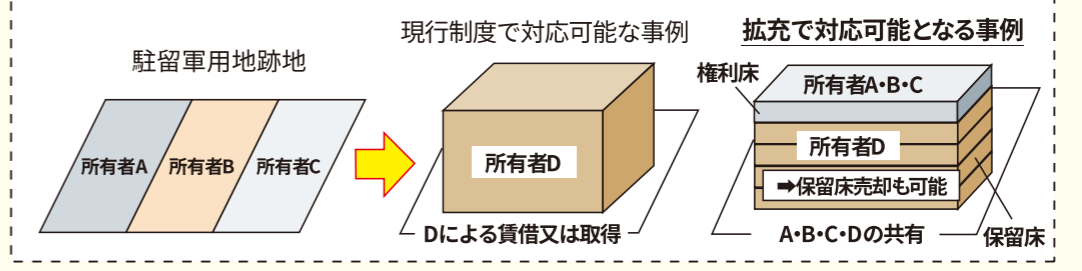
拠点返還地の面積	国の取組方針の策定
200ha 以上	義務
200ha 未満	可能(跡地利用推進協議会の協議による)

② **法の期限を10年延長**(令和14年3月31日まで)(原附則2項)

## 2 沖縄振興開発金融公庫法等

① **駐留軍用地跡地に係る産業開発資金の貸付対象を拡大**し、跡地において民間事業者が商業施設等を開発しようとする場合、自己所有方式による開発に加え、**譲渡方式**による開発も貸付対象に追加(公庫法19条1項1号イ)

※事業者が新しい建物を建築する際、従前の土地所有者には新しい建物の所有権を付与した上、保留床部分を第三者に譲渡できるため、所有者が多数存在する駐留軍用地において有用なスキーム



② 沖縄振興開発金融公庫の**日本政策金融公庫への統合時期を10年延長**(令和14年3月31日まで)(行革推進法11条1項)

※行革推進法に基づき、沖縄公庫は、現行の沖振法の期間経過後に、新政策金融機関(日本政策金融公庫)に統合するものとされていた

※上記は、沖縄振興特別措置法等の一部を改正する法律案(令和4年2月8日閣議決定)のポイントより一部抜粋。