

## 今後の跡地利用施策の展開方策に関する検討委員会報告

### はじめに

現在、沖縄県中南部都市圏の大規模な米軍施設の返還を見据え、県及び関係市町村においては、跡地利用に向けた取組が進められている。中南部都市圏は、狭小な地域に沖縄県の人口、都市機能等が集中しているため、跡地の有効利用は、沖縄全体の振興を図るうえで大きな可能性を有するものである。

このような認識の下、昨年度、跡地の整備に携わってきた有識者、跡地関係市町村、沖縄県等をメンバーに検討委員会を設置し、今後の跡地利用施策の展開方策について検討を行った。もとより、跡地を具体的にどのように利用していくかについては地権者、市町村、沖縄県等が取り組んでいくものであり、本検討委員会は、中南部都市圏に大規模な返還がなされるという新たな状況を踏まえ、具体の跡地利用の取組を円滑に進めるための方策について検討することを目的とするものである。

昨年度は、大規模な返還を踏まえた跡地利用の取組を円滑に進めるための課題を以下のように取りまとめた。

- ( 1 ) 中南部都市圏の振興に向けた跡地の有効活用のためのビジョンの構築
- ( 2 ) ビジョンに基づく広域的な役割と地元意向の両立に向けた跡地利用計画の策定
- ( 3 ) 新たな跡地利用需要の開拓に向け民間と地権者の協働の取組
- ( 4 ) 跡地の有効活用に向けた跡地整備の継続的な取組
- ( 5 ) 跡地利用に向けた様々な取組を総合的に推進する仕組みの導入

これらの課題は、検討範囲が多岐にわたること、これまでの跡地利用の状況等を十分に把握する必要があることなどから、本年度は、検討委員会を4回開催し、課題の具体化や課題への対応方策について取りまとめたところである。

本報告により、跡地利用に向けた関係者の取組が一層推進されるとともに、豊かな県土づくり、まちづくりの観点から沖縄県民等多くの方々の跡地整備への関心が高まれば幸いである。

# 1. 広域的な構想に基づく跡地利用の推進

## (1) 中南部都市圏の跡地利用に対する期待

中南部都市圏において返還される米軍施設は、その面積が6施設全体で1,000haを超える広大な規模となることも見込まれるとともに、全てが既成市街地に隣接している。これらの返還跡地の利用は、中南部都市圏の都市構造の再編や新たな振興策の導入などが期待されることから、沖縄の振興を図る絶好の機会ととらえる必要がある。

例えば、跡地の利用により幹線道路網の再編・強化など広域的な都市基盤施設の整備が可能となる。また、跡地の広大な空間を、新たな振興に向けた産業拠点や環境づくりのための拠点として活用することも可能である。さらに、跡地と既成市街地との一体的整備や既成市街地から跡地への機能移転等により既成市街地の環境改善が可能となる。

沖縄県が策定を進めている「沖縄21世紀ビジョン」においても、「今後、生ずる大規模な基地返還跡地は、沖縄の新たな発展のための貴重な空間であり、中南部都市圏の都市構造の歪みを是正し、県土構造の再編にもつながる大きなインパクトを持っている」とされている。

## (2) 跡地の有効利用の具体的な指針となる広域的な構想の策定

「沖縄21世紀ビジョン」に基づく跡地の有効利用を実現するためには、それぞれの跡地における取組の協働・連携を的確にリードしていく必要があり、沖縄県においては、それぞれの跡地の有効利用の具体的な指針となる広域的な構想を策定する必要がある。

また、跡地利用の取組を進めている市町村においても、跡地利用計画の策定にあたって、市町村の区域を越えた広域的な計画への位置づけや広域的な視点からの調整に対する期待が大きいと見られる。

広域的な構想は、沖縄県が、跡地関係市町村、県民等の意見を踏まえながら策定することが求められており、構想の策定に向けて、具体的な内容などについて、今後、検討を行う必要がある。

## (3) 広域的な構想に基づく跡地利用計画の策定

跡地関係市町村においては、沖縄県が策定する広域的な構想と地元の意向との調整を図りつつ、市町村の将来像の実現を目標に、地権者や住民との協働を促進しながら、跡地利用計画を策定する必要がある。

そのため、広域的な構想の策定に跡地関係市町村の意向を反映する方策や、広域的な構想を跡地利用計画に反映させるための具体的な方策について、今後、検討を行う必要がある。

## 2. 民間活力の活用による跡地利用の促進

### (1) 沖縄県内外からの跡地利用需要の開拓

これまで沖縄県内の跡地においては、その立地条件等に応じて、都市的利用、農業的利用、保全的利用等が行われてきており、中南部都市圏においては、40年余りにわたり、人口の伸びや経済の発展等に支えられ、跡地の利用が進められてきた。

しかしながら、今回の跡地の利用にあたっては、一括して返還されることも想定される面積が広大であること、今後、人口や経済の動向を踏まえると、中南部都市圏における宅地需要の伸びが不確実であること、跡地を一体としてとらえ、広域的な視点から有効活用を目指していることなど新たな状況を十分に踏まえる必要がある。

そのため、従来跡地利用とは異なり、都市圏内における跡地利用需要の掘り起こしと合わせて、沖縄県内外から幅広く跡地利用の需要を開拓する必要がある。

### (2) 民間への情報発信

跡地利用の需要を幅広く開拓していくためには、県内外の民間デベロッパー（開発主体）やエンドユーザー（利用者）等に対して、跡地利用への参画のための情報発信や情報収集が重要であり、これまで以上の積極的な取組が必要である。

これらの取組は、跡地利用計画策定の初期の段階から始め、跡地利用への参画希望者の意向を計画に反映することも重要である。

跡地利用需要の開拓に向けた民間デベロッパー等への情報発信等の具体的な方策について、今後、検討を行う必要がある。

### (3) 地権者と民間による協働の取組の推進

民間デベロッパーやエンドユーザー等の活力（ノウハウ、資金等）の導入にあたっては、今後、地権者と民間の意向を踏まえて、具体的な手法についての検討を行う必要がある。例えば、地権者用地を大規模に取りまとめて民間デベロッパーが跡地整備事業を行うことや民間と地権者による共同開発を実施することなど幅広く想定される。

このように地権者と民間の協働による取組を促進するため、民間が跡地利用に取り組みやすい環境の整備や、相互の意向を円滑に調整するための仕組みづくりなどについて、今後、検討を行う必要がある。

### 3. 跡地利用計画の実現に向けた継続的な取組

#### (1) 跡地整備を円滑に進める上での課題の整理

跡地整備による新たなまちづくりを早期に実現するためには、跡地整備の早期着手や跡地整備を円滑に推進するうえでの課題の解決を図り、計画に基づく跡地利用を実現する必要がある。

本検討委員会においては、委員よりこれまでの跡地整備の経験に基づく意見が述べられるとともに新たに関係市町村の担当者の意見を聴取し、跡地利用を円滑に進めるうえでの課題を以下のように整理した。これらの課題の解決のため、今後、引き続き検討を行う必要がある。

##### (地権者等の合意形成)

- ・ 跡地利用の円滑な推進のためには、地権者等関係者の合意形成が重要であり、跡地関係市町村においては、跡地利用計画等の策定のため地権者の理解を促進することが求められる。これまでも、地権者への情報提供により合意形成に努めているところであるが、特に、駐留軍用地の相続や返還後の売却等による新たな地権者への対応や、まちづくりの観点等から地権者以外の住民の跡地利用への参加が課題である。

##### (返還前の立入調査)

- ・ 返還前の米軍施設・区域への立入については、日米合同委員会合意に基づき、立入が軍の運用や施設・区域の運営等を妨げることなく行われる限りにおいて認められている。これまでに宜野湾市の普天間飛行場(平成11年度～)及びキャンプ瑞慶覧宜野湾市地区(平成10年度)並びに北谷町のキャンプ桑江(平成7年度～平成14年度)において、埋蔵文化財調査のための立入が許可されている。また、跡地関係市町村は、国に対して調査及び測量の実施に関してあっせんが申請できる旨法律に規定されているが、日米合同委員会において返還が合意された駐留軍用地に限定されている。中南部都市圏で当該要件に該当する駐留軍用地は、北中城村のキャンプ瑞慶覧アワセゴルフ場地区のみであり、目視による動植物及び文化財調査が実施されている。返還前に立入調査等を行い、埋蔵文化財の分布等必要な情報を早期に収集することが跡地利用計画の迅速な策定のためには有効であり、立入調査の事例を拡充していくことが課題である。

##### (土壌汚染の除去)

- ・ 駐留軍の使用に起因する土壌等の汚染については、国の責任において原状回復措置として適切に除去した後、必要な処理を行った上、処分することとされている。引き渡し後であっても、駐留軍の使用に起因する土壌等の汚染が発見された場合は、国の責任において、措置することとされている。原状回復における調査は、蓋然性のある区域について行われており、これまでの跡地整備においては、引き渡し後に発見された土壌汚染の処理により、土地区画整理事業等の進捗が遅れが生じた場合があった。原状回復期間中に汚染を十分に除去する方策について、今後、検討を行う必要がある。

#### (不発弾の処理)

- ・ 原状回復期間中においては、駐留軍の使用に起因する不発弾の蓋然性のある範囲において行われる磁気探査によって発見された不発弾の処理が行われているほか、原状回復に係る工事の安全確保上必要な不発弾処理が行われている。また、引き渡し後の跡地整備事業においても、不発弾の処理が行われており、これにより事業が中断され長期化につながった場合があった。

中南部都市圏に返還される跡地の規模を踏まえると、事業実施主体が行う磁気探査事業のための費用等が増大することが予想され、磁気探査事業を円滑に実施し跡地整備を速やかに行うための方策について、今後、検討を行う必要がある。

#### (埋蔵文化財調査)

- ・ 埋蔵文化財調査については、試掘調査、確認調査を迅速に行うことにより、跡地整備の事業着手を早めるとともに、本発掘調査を円滑に実施することにより、跡地整備が速やかに行われるものである。調査の実施に当たっては、沖縄県の特殊な歴史・地域性等の専門的な知識が必要であり、沖縄県内では対応できる人員が限られている。中南部都市圏に返還される跡地の規模を踏まえると、調査を円滑に実施し跡地整備を速やかに行うため体制を含めた方策の検討を今後、行う必要がある。

### (2) 計画的な用地の供給

中南部都市圏に返還される跡地の利用は、県内外からの新たな需要に対応する必要があり、需要に即応して、供給時期、位置、規模等の条件を備えた用地を供給することが重要である。

また、跡地利用を円滑に進めるには、民間等が参入するまとまった土地や、公共公益施設のための土地が必要である。

これらに対応するためには、地権者用地の共同利用や土地の先行取得等を活用することが重要であり、中南部都市圏の跡地利用において、これらが円滑に実施できるための方策について検討を行う必要がある。

### (3) 跡地利用の長期化への対応

跡地利用は計画に基づき円滑に行われる必要があるが、都市構造の改善等に長期的な視野から取り組む場合や、不測の事態の発生による事業の遅延が生じる場合なども想定され、跡地利用の長期化に備える必要がある。

那覇新都心の土地区画整理事業では、最初の使用収益開始から最終の使用収益開始までに6年5月要しており、長期化した場合の地権者間の公平性の確保のあり方について、今後、検討を行う必要がある。

また、跡地関係市町村においては、地権者調整、文化財調査、跡地整備事業の推進などにかかる行財政需要が生じるが、長期化した場合の市町村行財政に及ぼす影響を十分把握した上で、その負担軽減方策について、今後、検討を行う必要がある。

## 4 . 跡地利用の総合的な推進体制の検討

広域的な構想に基づく跡地利用を実現するためには、跡地そのものの整備、都市構造の再編・強化や新たな振興策の導入など大規模かつ多種多様な事業に取り組む必要がある。そのためには、個々の跡地整備において実施される市町村、県、国及び民間の事業の調整や、広域的な構想に基づく跡地整備を推進するための各跡地間における事業の調整が想定されることから、総合的な推進体制を構築する必要がある。

総合的な推進体制については、広域的な構想に基づく跡地利用の内容や、民間の参画のあり方など、1、2及び3の検討成果を踏まえるとともに、跡地関係市町村、県、国及び地権者等の役割を明らかにし、次年度以降、具体的に検討を行う必要がある。

### おわりに

中南部都市圏に返還される跡地の利用は、沖縄の振興の観点から極めて重要であり、関係者の意向を踏まえ計画に基づく跡地利用を迅速に行うことが求められる。そのためにはこれまで取り組まれた跡地利用の現状を踏まえるとともに、関係者が連携して跡地利用の実現に向けて取り組むことが重要である。

今年度は、課題の具体化や課題への対応方策について検討を行ったところであり、来年度以降さらに、対応方策の具体化について県及び跡地関係市町村の提案等も踏まえ、検討を深めていく必要がある。

## 今後の跡地利用施策の展開方策に関する検討委員会委員

荒田	厚（座長）	株式会社日本都市総合研究所代表
大澤	真	プライスウォーターハウスクーパース株式会社パートナー
高嶺	晃	北中城村軍用地跡地利用プロジェクト・マネージャー
新田	進	那覇新都心株式会社 代表取締役専務
藤田	陽子	琉球大学法文学部准教授
平良	敏昭	沖縄県企画部企画調整統括監
宮里	千里	那覇市総務部長
山内	繁雄	宜野湾市基地政策部長
当山	裕	浦添市企画部長
屋宜	宣良	沖縄市企画部長
神山	正勝	北谷町総務部長
仲本	善通	北中城村企画開発課長
仲村	吉広	内閣府沖縄振興局跡地利用促進室長併任 政策統括官（沖縄政策担当）付企画官（政策調整担当）