

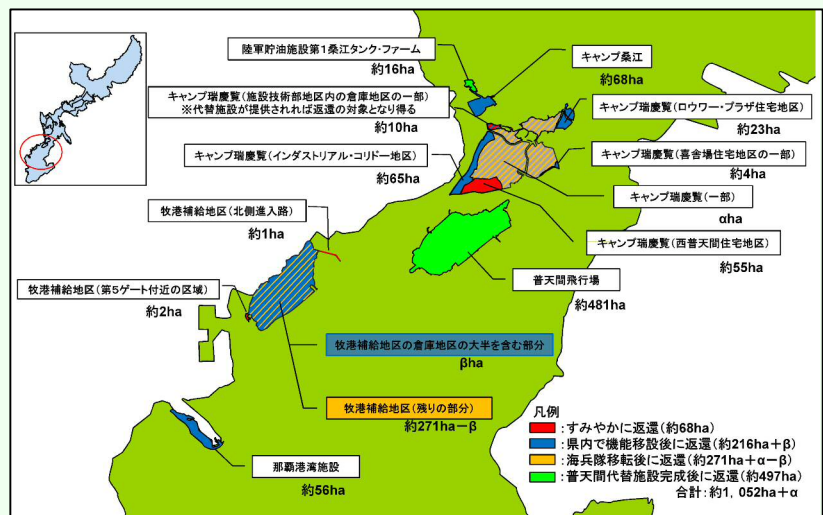
キャンプ瑞慶覧返還予定地区（宜野湾市部分） まちづくり行動計画

【概要版】

キャンプ瑞慶覧（宜野湾市部分）は、他の軍用地に先立って返還される地区とされています。

具体的な返還時期・返還区域はまだ発表されていませんが、突然返還される可能性もあります。

いよいよ返還が迫ってきました。
今後は、より具体的に、跡地利用に向けた調整・検討が必要になります。



出典：外務省 HP（嘉手納飛行場以南の土地の返還）

返還に向けて、今後「具体的な調整・検討」を行うために、
地権者でやるべき「行動計画」を定めました。

平成 25 年 3 月

宜野湾市
宜野湾市軍用地等地主会

1. 地権者が知っておくべきこと

返還に向けて、新法が制定されるなど、キャンプ瑞慶覧を取り巻く状況は大きく変化しています。

ここでは、返還・跡地利用の検討に向けて、地権者が知っておくべきことを整理しました。

1-1. 新法の制定

返還に向けて、平成24年3月に新しい法律「沖縄県における駐留軍用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）が制定されました。

（1）新法の概要

新法の制定により、支障除去や土地の先行取得、給付金など、地権者の土地利用に直接関する項目が変更されています。

＜新法（沖縄県における駐留軍用地の有効かつ適切な利用の推進に関する特別措置法）の特徴＞

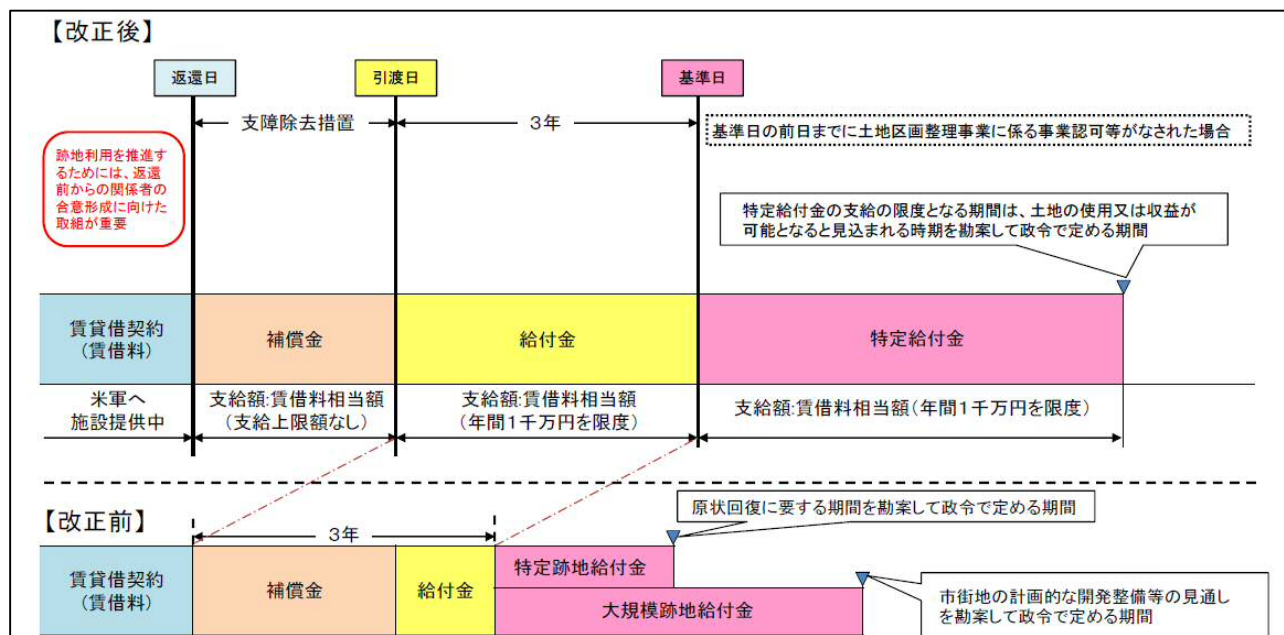
項目	内容
名称	・ 法律の名称は、単なる「返還」だけでなく、「跡地利用」にまで踏み込んだ表現となっています。
基本理念	・ 法律の基本理念として、国の責任と地権者への配慮が明記されました。
支障除去	・ 返還後、地権者に土地を引き渡す前に、国が土壌汚染や不発弾の除去等を実施することとなりました。
立ち入り調査の斡旋	・ 返還前であっても、軍用地内で調査・測量をおこなう必要がある際には、国に対して立ち入りの斡旋を求めることが出来ることとなりました。
土地の先行取得	・ 事業に先立ち、沖縄県や宜野湾市等が先行的に用地買収をおこなうための措置が定められました。
給付金	・ 給付金の支給期間が、「土地の引渡し日の翌日から3年間」に延長されました。 ・ 更に、引渡し日から3年以内に区画整理が認可された場合、土地を使えるようになる時期を勘案した期間、「特定給付金」が給付されます。（従来の特定跡地給付金・大規模跡地給付金は廃止）

(2) 給付金について

新法の制定により、給付金の期間が延長されました。

また、区画整理で整備する場合は、土地の引渡し日から3年以内に区画整理が認可されると、特定給付金が給付されます。

<給付金制度の拡充>



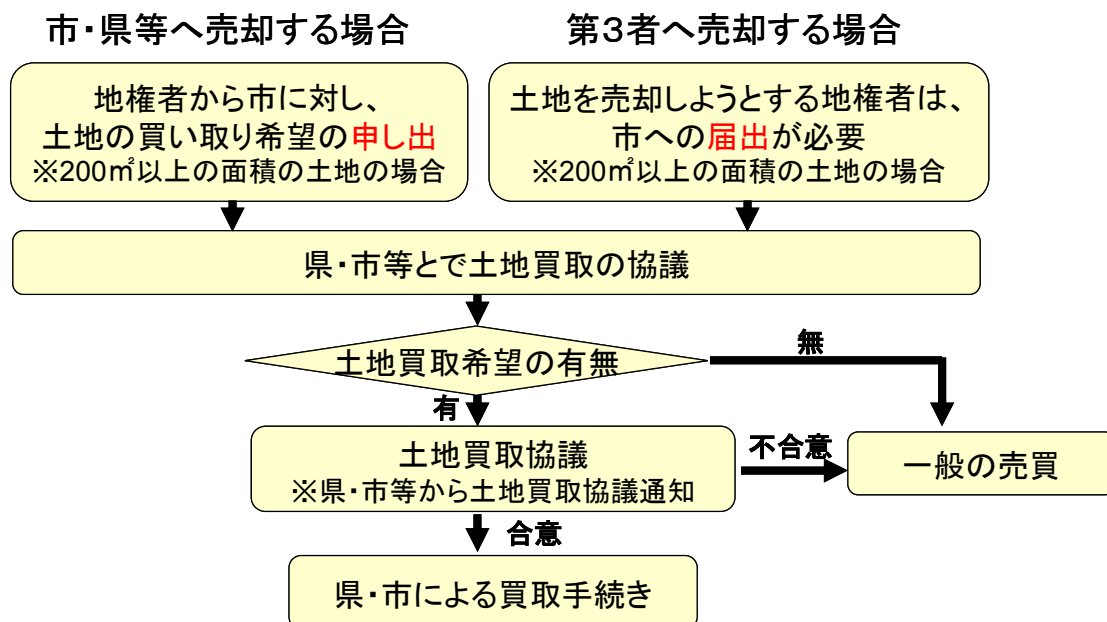
(3) 土地の先行取得について

新法の制定により、事業に先立ち、県・市等が先行的に用地買収をおこなうための措置が定められました。

今後、国が「特定駐留軍用地」の指定をおこない、県または市が「特定事業の見通し」を定めた場合、200㎡以上の土地を売買するときに「市への届出」が必要になります。

また、土地の先行取得に応じて土地を売却した場合、「譲渡所得は5,000万円の特別控除」の対象となります。

<土地の先行取得の手続き>



1-2. まちづくり計画と10の課題

本地区では、まちづくり勉強会・まちづくり懇談会を経て、平成15年に「まちづくり計画」を作成しています。

(1) まちづくり計画

まちづくり計画では、地区の地形や特徴を考慮し、以下のような計画が示されています。

＜まちづくり計画＞



区分	考え方
①ぎのわん多自然型住宅地	湧水・緑・文化財等の地域色を生かした低層住宅地。
②瑞慶覧ハウジングエリア	ゆとり・緑・眺望・高級感のある低層住宅地。
③利便性とゆとりを備えた中層・中高層住宅地	様々な居住ニーズに対応した中層・中高層住宅地。
④居住者のニーズを満足させる商業地	周辺居住者を満足させる商業地。県道からの眺望に配慮し、低層または中層程度の建物を想定。
⑤普天間宮周辺との連携を図った商業地	普天間宮周辺の商業地と連携した商業地。眺望のメリットを活かすため、高層の建物も想定。

(2) まちづくり計画を実現するための10の課題

これまでの活動により、「まちづくり計画を実現するための10の課題」が整理されています。

現在、これらの課題に対する状況が大きく変わりつつあります。現在の状況を理解し、今後のまちづくりにつなげていきましょう。

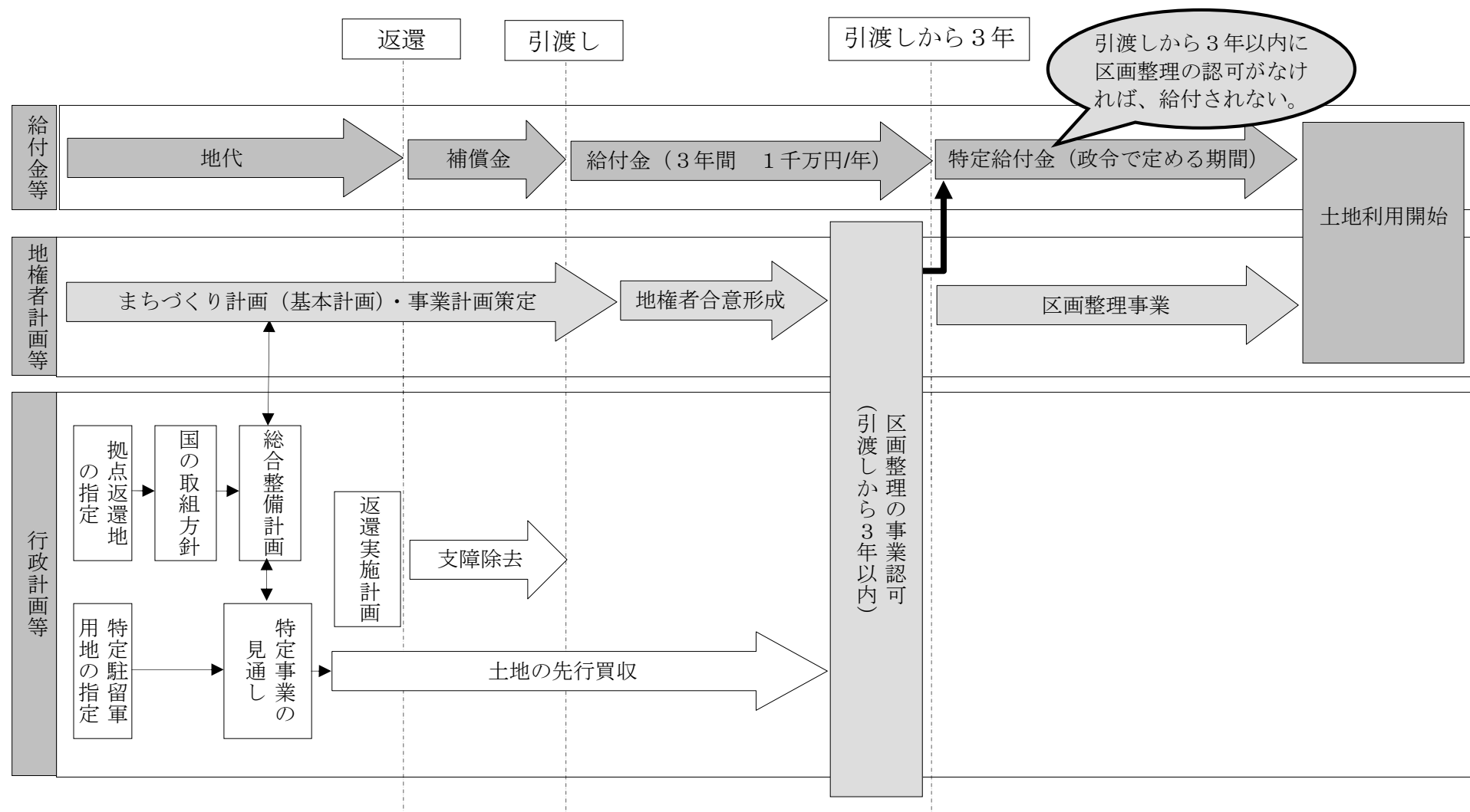
＜まちづくり計画を実現するための10の課題と、現在の状況＞

	これまでに整理した課題	現在の状況
課題1	跡地利用まで長期間を要するため、軍用地料に代わる措置が必要。	状況が変化！ 新法により、「補償金」「給付金」「特定給付金」が設立された。 区画整理で整備する場合、「特定給付金」を受給するためにも、土地の引渡しから3年以内に区画整理の認可を受ける必要がある。
課題2	地区内への立ち入り調査を認めてもらうことが必要。	状況が変化！ 新法により、国に対し立ち入り調査の斡旋を求めることが出来るようになった。 今後、必要な立ち入り調査を申請し、認めてもらう必要がある。
課題3	中部縦貫道路の具体的な計画を早期に決めてもらうことが必要。	状況変わらず 中部縦貫道路・中部横断道路の計画は、まだ決まっていない。 今後、早急に計画を決めてもらう必要がある。
課題4	中部横断道路の具体的な計画を早期に決めてもらうことが必要。	
課題5	中部横断道路の実現が遅れる場合、国道58号につながる別の道路計画が必要。	
課題6	跡地利用のための公共用地の一部を先行的に用地買収することが必要。	状況が変化！ 新法により、土地の先行取得の制度が制定された。今後、地権者が土地の先行取得に応じていくことが必要。
課題7	国や県の財政支援を具体化することが必要。	状況が変化！ 新法により、「国で取り組むべき方針」を定めてもらうことが出来るようになった。今後、「国で取り組むべき方針」を定めてもらう必要がある。
課題8	地権者意向を踏まえた返還地区の決定が必要。	状況が変化！ 現在、返還区域の案を要請する段階ではなく、返還の具体的発表を待つ状況となった。 今後、実際の返還地区に応じてまちづくり計画の精査が必要である。
課題9	普天間宮との間に返還合意されていない地区がある。普天間宮周辺との一体的な商業地の形成が必要。	
課題10	まちづくり活動の継続と充実が必要。	いよいよ返還が現実味を増してきました。 引き続き、検討を進めていきましょう！

1-3. 今後の流れ

(1) 地権者の土地利用開始までの流れ

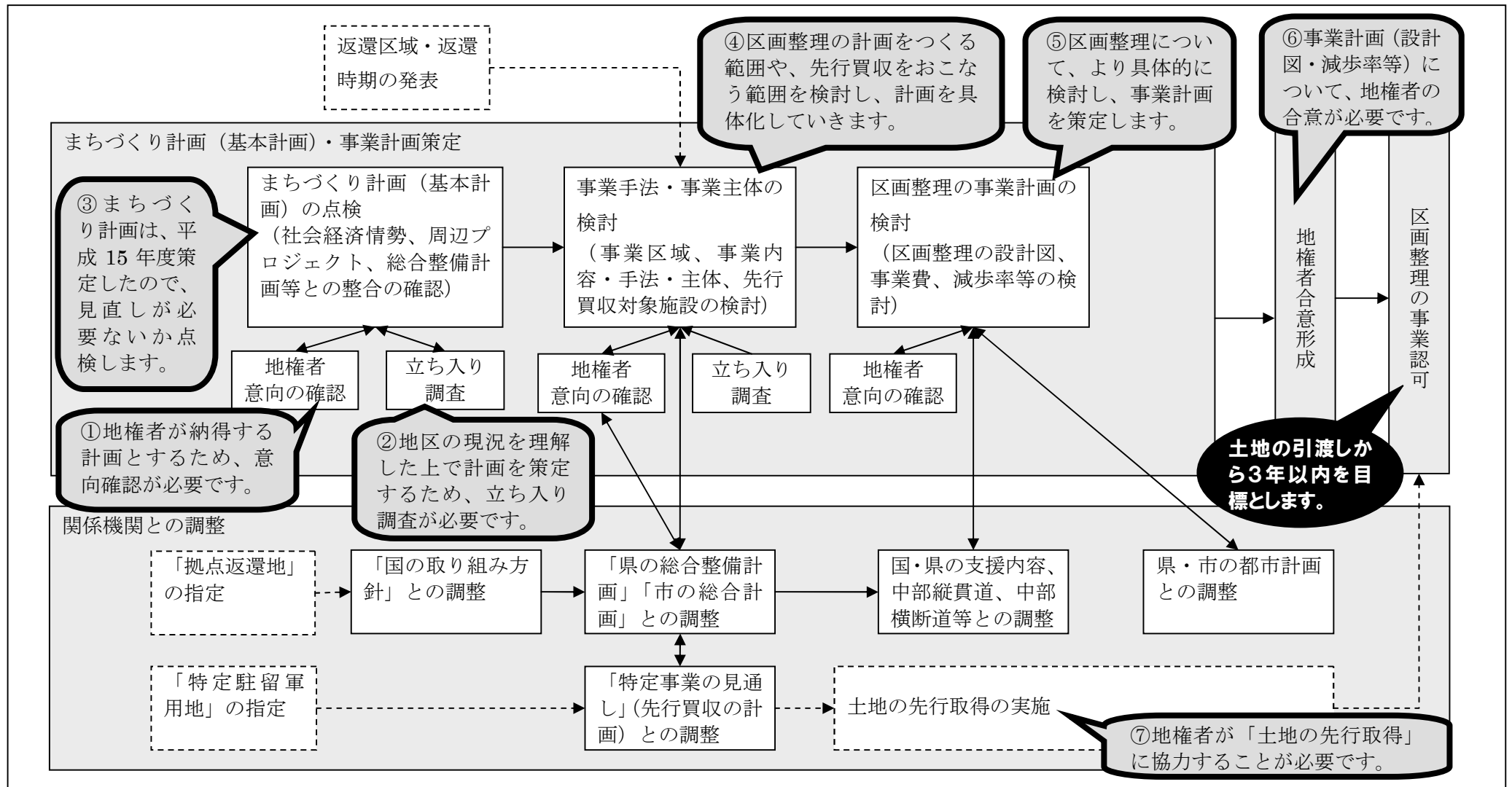
今後、区画整理により整備をおこなう場合、特定給付金の給付を受けながら整備を進めるためには、土地の引渡しから3年以内に区画整理の事業認可を受ける必要があります。



（２）区画整理の事業認可までの流れ

区画整理の事業認可に向けては、地権者が、①地権者の意向確認、②立ち入り調査、③まちづくり計画の見直し、④事業手法の検討、⑤区画整理の事業計画の検討、⑥地権者合意形成、⑦土地の先行取得への協力をおこなう必要があります。

これらの取り組みにより、特定給付金を受給しながら整備を実施できるように、土地の引渡しから3年以内の区画整理の事業認可を目指しましょう。



2. 地権者の行動計画

今後、跡地利用に向けた具体的な検討を進めるために、地権者がやるべきことを「行動計画」として取りまとめました。

2-1. まちづくり計画（基本計画）を点検しましょう

現在の「まちづくり計画」（基本計画）は、平成15年（2008年）に策定してから、10年が経過しています。そこで、周囲の状況の変化にあわせて見直しが必要ないか、点検をしましょう。



点検内容

- ・ まちづくりのテーマは良いか？
- ・ ゾーニングの考え方、配置、大きさは良いか？
- ・ 道路・公園・緑地の考え方、配置、大きさは良いか？

点検の視点

（1）上位計画と整合しているか？

- ・ 平成15年度以降、県の広域的な計画がいくつか策定されています。これらの計画との整合を確認する必要があります。

（2）社会経済情勢の変化に対応しているか？

- ・ 人口減少社会の到来、環境問題の高まり、地震・津波防災問題の高まり、海軍病院の移転など、社会経済情勢の変化を踏まえて計画を確認する必要があります。

（3）周辺プロジェクトを考慮しているか？

- ・ 周辺における幹線道路の整備、区画整理の進展、大型商業施設の開業等を踏まえて計画を確認する必要があります。

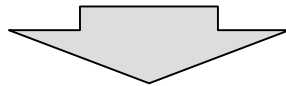
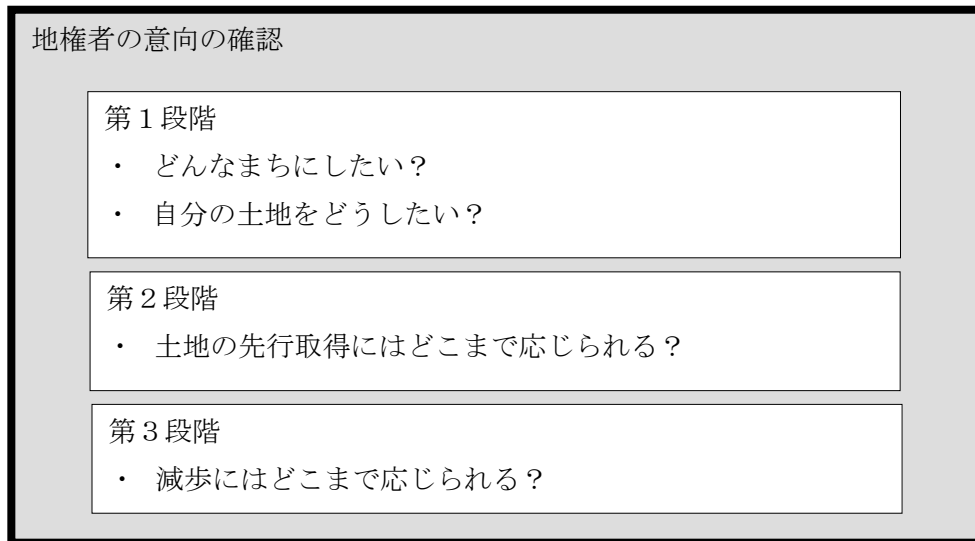
（4）地権者意向と整合しているか？

- ・ 地権者の意向を踏まえて、計画を確認する必要があります。

2-2. 地権者の意向を確認しましょう

「まちづくり計画」（基本計画）を見直し、「事業計画」を策定するためには、地権者の意見を踏まえた検討が必要です。

地権者の合意が得られる計画を作るために、地権者の意向を確認しましょう。



地権者合意が得られる「事業計画」の作成

2-3. 地区の立ち入り調査をしましょう

「まちづくり計画」（基本計画）を見直し、「事業計画」を策定するためには、机上で計画を考えるだけでなく、実際の地区の状況を体感したうえで、まちづくりを考えることが重要です。

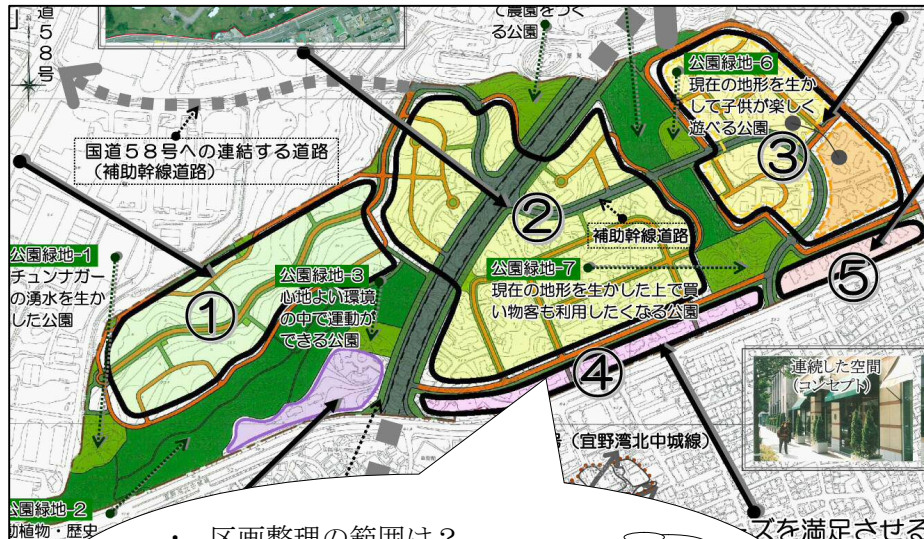
そこで、地区の立ち入り調査を実施し、地区で実際に感じたことを基に、計画を具体化していきましょう。

行政や業者による文化財調査・測量調査だけでなく、地権者が実際に地区で感じたことを基に計画を考えることが重要です。

2-4. 事業手法・事業主体を考えましょう

(1) 事業区域・事業内容・事業主体

区画整理や、区画整理以外の手法で整備する事業の内容、区域、主体を検討しましょう。



- ・ 区画整理の範囲は？
- ・ 区画整理以外で整備する範囲は？
- ・ 整備内容は？
- ・ 整備主体は？

整備内容、公平性、地権者負担等を
考慮して検討しましょう。

(2) 先行買収対象

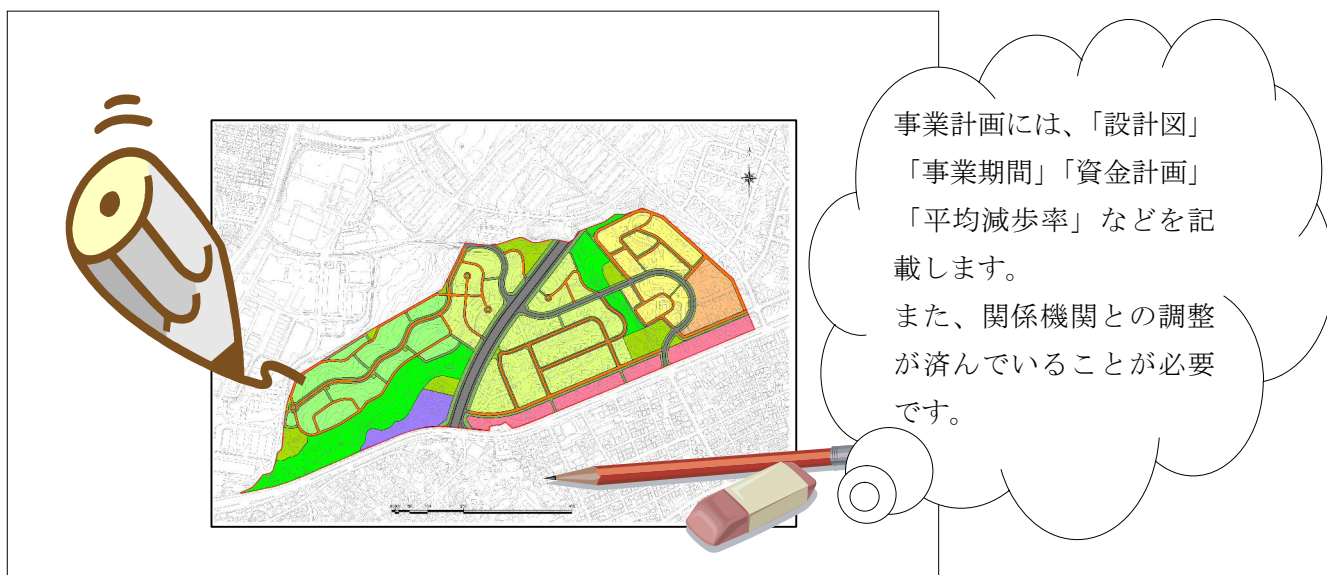
事業の成立性を高めるために、土地の先行買収の対象とする施設、対象者、対象面積の検討をしましょう。

- ・ 地区全体で一律〇〇%等として先行買収に応じるか？
- ・ 幹線道路や公園用地に重なる人だけが先行買収に応じるか？

整備内容、公平性、地権者負担等を
考慮して検討しましょう。

2-5. 区画整理の事業計画を考えましょう

関係機関とも調整しながら、区画整理の事業計画を、具体的に作成しましょう。



2-6. 区画整理の事業計画の地権者合意形成をしましょう

区画整理の事業計画について、地権者合意形成を進めましょう。

- ・ 地権者の意見がまとまっていなければ、手続きの途中で反対意見が提出され、対応に多くの時間を要する可能性があります。
- ・ 事業計画について、地権者の理解を得たうえで、スムーズな手続きをおこなうことが必要です。

2-7. 「土地の先行取得」に協力しましょう

土地の先行取得について、地権者の協力を進めましょう。

「減歩」だけでは、良いまちをつくることが出来ません。

- ・ もともと公共用地が非常に少ないため、減歩だけでまちをつくると、減歩率が高くなる傾向があります。
- ・ 減歩で「道路」や「公園」を整備する他にも、「公益施設」などの整備が必要です。