

## ◆字別意見交換会の結果概要

### 1) 実施概要

○開催日：平成 28 年 2 月 4 日（木）、12 日（金）、15 日（月）、18 日（木）、21 日（日）

○内 容：①計画づくりのこれまでの経緯

②- 1 跡地利用計画実現のために

②- 2 若手の会の紹介

②- 3 夢を実現する土地活用に向けた私たちの考え（案）

③質疑応答、意見交換

表：「字別意見交換会」の開催日時、会場、対象地区、参加者数

No	開催日時	会 場	対象地区	参加者数
1	平成 28 年 2 月 4 日（木） 19：00～20：30	宜野湾公民館	宜野湾、佐真下	22 名
2	平成 28 年 2 月 12 日（金） 19：00～20：30	宜野湾市農協会館 （2 階 蘭の間）	野嵩、中原、赤道、上原、神山	25 名
3	平成 28 年 2 月 15 日（月） 19：00～20：30	沖縄コンベンションセンター （会議棟 B2）	大山、伊佐、真志喜、大謝名	23 名
4	平成 28 年 2 月 18 日（木） 19：00～20：30	喜友名公民館	新城、喜友名	11 名
5	平成 28 年 2 月 21 日（日） 14：00～15：30	宜野湾市立中央公民館 （2 階 集会場）	全地区	26 名
合計				107 名

※参加者数に若手の会の参加者の人数は含まない

### 2) 質疑応答・意見交換内容

#### ①1 日目（平成 28 年 2 月 4 日（木））

○開催日時：平成 28 年 2 月 4 日（木）19：00～20：30

○開催場所：宜野湾区公民館

○出席者：地主会：4 名、若手の会：10 名、一般地権者：22 名

質 問 ・ 意 見

現在公民館の近くに住んでいるが、普天間飛行場が返還された際には跡地の中の静かな場所に住みたいと思っている。年齢も 70 才を過ぎているため、何年後に返還され、返還されてからすぐに使えるようになるのか説明して欲しい。また、若手の会は男性だけなのか。女性の方にも若手の会へ参加して意見交換して欲しい。

回

答

普天間飛行場の返還は 2022 年度又はその後と国から示されているが、様々な条件等

	<p>が解決されてからとなる。昨年3月に返還されたキャンプ瑞慶覧の西普天間住宅地区（約51ha）は、普天間飛行場（約481ha）の約10分の1の規模であるが、不発弾処理等の引き渡しまでに3年が予定されている。普天間飛行場では返還から引き渡しまでの作業を国の方でスムーズに進めていただきたいと思っているが、それでも5年以上かかることになると思う。それからさらに5年・10年かけて区画整理等で整備を進めていくこととなる。ただ、跡地の計画はまだ先の話と思われるかもしれないが、早い段階から積み重ねて計画をつくっていただければと考えている。</p>
回 答	<p>現在若手の会の活動に女性が1名参加されている。今後まちづくりの検討を進めていく上で、子ども達を育てていく環境や優しいまちづくり等、女性の参加は欠かせない。若手の会では地権者の子や孫を受け入れる体制は出来ているため、男女を問わず是非参加いただきたい。また、静かな場所に住みたいというご意見等も、若手の会で検討して皆さんと意見交換しながら意向醸成を進めていただければと思う。</p>
質 問 ・ 意 見	<p>若手の会の年齢はいくつまでになるのか。</p>
回 答	<p>普天間飛行場の地権者数は3,000名以上で、平均年齢は70代近いと思うが、それより若い20～60代であれば若手の会で活動出来ると考えている。</p>
質 問 ・ 意 見	<p>字宜野湾が村の中心であったため、元の場所に帰りたいたいと思っているが、自分達の土地がどのような場所に入っていくことになるのか。まちづくりが進められる間も固定資産税等を負担しなければならないが、那覇新都心では道路等が整備されるまでに20年近くかかり、税金を支払うために小規模な地主は土地を売ってしまったという話を伺った。普天間飛行場ではその半分くらいの期間で進められるように検討されていると思うが、収益をあげられるようになるまで固定資産税を免除出来れば共同で貸すこと等も含めて地主も協力しやすいと思う。また、早期にまちづくりが進められることは皆が希望することであるが、道路や公園等に減歩で土地を提供する話を理解出来なければまちづくりへの協力も難しいと思う。どれほどの減歩率になるのか、今後詳細に説明していただかなければ地主は納得出来ないと思う。</p>
回 答	<p>税金に関しては担当ではないためお答え出来ないが、地権者の生活維持に向けて様々な法律が改正され、返還後も補償金や給付金等の軍用地料に代わる収入の確保に努めていることをご理解いただきたい。また、減歩は地主にとって一番大きな問題であると思う。ただ、普天間飛行場の原状では道路等がないため、区画整理の減歩によって用地や事業費等を生み出していくこととなる。西普天間住宅地区でも確定はしていないが、概ね30～35%の減歩率で跡地の整備を進めることについて、地権者の皆さんにご理解をいただきながら進めている。最近の区画整理は概ねその前後の減歩率で進められているが、現時点の普天間飛行場の計画では減歩率の計算は難しいため、詳細をお示し出来る時期にご説明していきたい。</p>
質 問 ・ 意 見	<p>ただ今減歩率のお話があったが、以前の説明会では減歩率が40%程度、あるいは50%程度というお話もあったがどうなのか。</p>

回	答	跡地の計画の検討を詳細に進めなければわからない部分もある。ただ、地権者は減歩を減らしたいと思うが、整備する前と後の土地評価に基づく増進率の考え方で、減歩率が高ければ地権者が損をするというわけではない。そうした内容についても時期がきた際には詳しくご説明していきたい。
質問・意見		新聞等でディズニーランドの計画が報じられていたが、ディズニーランドが出来るのであれば現在の計画は関係なくなってしまうのではないかと。賛成か反対かを地主会長に伺いたい。
回	答	<p>普天間飛行場に誘致する話ではなく、ディズニーリゾートホテル等を誘致したいと市長は言っていた。あくまで、市長のトップセールスによる誘致に政府からも協力の意向が示されているという話で、市長が誘致したいと思っても、地権者が賛成をしなければ誘致は出来ないし、ディズニーランドの運営会社が様々な調査を実施して、商売が成立すると見込めれば進出することになる。</p> <p>地主会が賛成・反対することではなく、これは一つの夢として地権者から様々な意見があげられている。中間取りまとめが策定されているが、地権者が賛成しなければ県・市が描いた跡地利用も実現することは出来ない。そのため、皆さんの意見を伺いながら合意形成を進め、土地を売りたい・貸したい等の意向を踏まえた用地の確保と共同利用や企業誘致等も検討していかなければならない。これは地権者の意向にかかっていると思う。</p>
質問・意見		以前の基本計画では大規模公園が 100ha と示されていたが、若手の会は 150ha 必要ということで、計画が度々変わるのはどうなのか。どのくらいで基本計画が固まるといった見通しはあるか。また、地権者の意向が反映されるように説明会やアンケート等が行われているが、組織的に意向を反映させる観点で現在は地主会が参加していることになるか。今後計画が煮詰まっていく中で、地権者の意向が組織的に反映される仕組み等が検討されているのかどうかを伺いたい。
回	答	平成 8 年に普天間飛行場の返還が発表され、市は県や国と共同で計画づくりに取り組んできた。時代や流れによって変わる部分もあるが、変わらない大事な部分を抑えた上で平成 24 年度に中間取りまとめが策定された。今後は平成 29 年度に向けて跡地利用計画素案の策定に取り組んでいるが、この内容も返還時期との兼ね合い等で変わる要素もあると思う。ただ、文化財の保全やターム畑へ水を供給する役割といった自然を残すこと等、変わらない部分は残した上で、行政だけでなく地権者の皆様へ情報を提示してご意見を伺いながらとりまとめていきたい。また、地権者の組織は大きな開発になるほど重要になる。区画整理を行う際には、地主会やそこから発展した開発を考える会など、段階的な経過を経て法的な組織へ移行していく。現段階では地主会や若手の会との調整を中心に進めているが、内容が煮詰まっていけば組織づくりが必要となる。意見を取り入れて欲しいとの要望があれば、時期と内容をみながら組織づくりの検討も進めていきたい。
質問・意見		若手の会への女性の参加は宇宜野湾地主会も望んでいたことであり、是非女性の方

を推薦して欲しい。男性の意見だけでなく女性の意見も含めて跡地利用の検討に取り組んで欲しい。今回、若手の会から軍用地料に代わる収入の考えが打ち出され、今後も地主に対する検討を進めていただけたらと思っている。ただ、企業誘致について、沖縄では賃金が高いことや休暇を多く取ること等で大手企業の進出は難しいとされており、海外に輸出する製品をつくる企業は東南アジアへ進出している。過去にナショナルが糸満市に土地を買って進出しようとしたが、先程の理由でその土地は糸満市に寄付されて公共施設等が整備された。特別な税法上の処置等も検討しなければ企業誘致は難しいと思う。また、ある地域では国の補助事業を全て洗い出した上で、誘致する企業への補助金、固定資産税の減免、人材確保の支援等が行われて、500名以上の雇用を創出する企業誘致が実現されている。こうしたことも念頭に置いて若手の会に検討いただきたい。

市・コンサルもお互いにしっかり勉強して、法律や様々な国の援助を洗い出しながら、今後とも地権者と行政と一緒に跡地利用に取り組むことで、地権者に不利益がないように取り組んでいただきたい。

以上

② 2 日目 (平成 28 年 2 月 12 日 (金))

- 開催日時：平成 28 年 2 月 12 日 (木) 19:00~20:30
- 開催場所：宜野湾市農協会館 2 階 蘭の間
- 出席者：地主会：3 名、若手の会：8 名、一般地権者：25 名

質問・意見 返還された軍用地は多々あるが、那覇市のおもろまちは軍用地の時と比べて、都市化されてどれくらいの効果があったのかを把握されていれば教えていただきたい。

回答 県の方で経済波及効果を試算しているが、那覇新都心地区について、返還後は返還前と比べて 30 倍以上の経済効果と数万人の雇用が生まれたと記憶している。普天間飛行場においてもそれと同等、またはそれ以上の経済効果が期待されるのではないかと考えられている。

質問・意見 緑地の割合はどれくらいの規模を想定されているのか。

回答 本日も説明した中間取りまとめでは、100ha 前後の大きなまとまりとネットワーク型でつながっていく緑地・公園として、全体で概ね 100~150ha の大規模公園が想定されている。

質問・意見 だいぶ大きな割合になると思うが、維持管理方法や緑地の土地は地権者から買い取りとなるのか借地となるのか、どのようにお考えか。

回答 那覇新都心地区やアワセゴルフ場地区等、これまでの跡地利用は商業ベースで取り

組まれてきた。普天間飛行場跡地の中に商業地区も出来ると思うが、残された緑地を活用し、緑に囲まれたまちを目玉として跡地利用を進めていければと考えている。大規模公園の経営については、緑地を配置するだけでは活用されないことや収益をあげられないこと等も考えられるため、国営公園の可能性も含めて、県と共同で管理方法の検討を進めている。まずはコンセプトを固めてその方向に向けて取り組んでいく段階であり、それほどの用地をどのように取得していくか、地権者の皆さんにもご相談しながら、買い取りか・貸していただくのかを示していければと考えているが、現時点では決まっていない状況である。

質問・意見 共同利用や土地活用は良く理解しているが、返還後に大規模公園が計画されている中で、公園と商業地の地価は返還されて10年・20年後でも一緒になるか。

回答 返還後に土地を取得する際の価格は、公園はいくらということではなく、平坦地や斜面地等の現在土地のある場所が影響してくる。跡地の開発は区画整理が手法として使われることが多く、公園・住宅地・商業地等へ換地されることとなるが、価格は現在土地がある場所が基本となるため、価格の違いが出てくるかもしれない。軍用地の賃借料は宅地と宅地見込み地の2種類であるが、返還後の土地の価格はその時点の評価等によって変わってくる。現時点でいくらになると言える段階ではないため、詳細をお示し出来る時期にご説明していきたい。

質問・意見 現在予想することは困難かと思うが、中央エリアや北側エリア等にわけられ、緑地帯や幹線道路等が配置されている中で、地主は価格に関することが気になるため、そうした観点も考慮して検討されているのか。

回答 地権者の皆様の財産であるため、価格や区画整理の減歩等が気にかかるころだと思う。ただ、先程ご覧いただいた絵は構想の段階であるため、価格や減歩率等の詳細をお示しすることは難しい。そうした状況の中で、現在の跡地の計画を出来るだけお示ししてご意見をいただきながら、土地利用の方法や考え方を持っていただく活動に取り組んでいるため、情報が不足している部分もあるかと思うが、ご理解をいただければと思う。

以上

③ 3日目(平成28年2月15日(月))

- 開催日時：平成28年2月15日(木) 19:00~20:30
- 開催場所：沖縄コンベンションセンター会議棟B2
- 出席者：地主会：4名、若手の会：5名、一般地権者：23名

質問・意見 跡地利用を進める際に様々な問題があるかと思うが、汚染物質や不発弾等はどのように調査を行い、改善されていくのか。

回 答 過去に返還された沖縄市のサッカー場等では様々な廃棄物や汚染物質が問題となっているが、平成 24 年度に跡地利用の法律が改正された。キャンプ瑞慶覧の西普天間住宅地区（約 51ha）は昨年 3 月末に返還されたが引き渡しはまだされていない。その理由は国の責任で不発弾、廃棄物や汚染物質等がないかを調査し、必要があればその除去・回復を行うことが法律で義務付けられているためである。西普天間住宅地区では現在沖縄防衛局が作業を進めているが、引き渡しの予定は平成 30 年 3 月頃とされている。また、国任せではなく市や県の環境部局等も作業の方法等について、内容を確認しながら進められている。ただ、普天間飛行場は面積が大きいため、相当の時間がかかるかもしれない。現時点ではその段階まで進んでいないが、国の責任で出来るだけ早く取り組んでいただきたいと考えている。

質問・意見 土地の共同利用でデパート等が出来た後に撤退してしまった場合、地権者が自分達で区画整理や売買等を行わなければならないか。また、税金も固定資産税が割高になると思うが減額等は可能なのか。

回 答 土地を共同で利用される方々について、短冊型や企業の撤退後も継続して使い続けられる形の配置など、区画整理を行っていく上で様々な土地の配置等を検討することで、地権者の皆様に不利益が生じないような形で事業が進められていくこととなる。

回 答 土地の共同利用において撤退は一つのリスクであるが、それを出来るだけなくすことやしっかりとした企業を呼び込むこと、撤退してしまった際にすぐに対応出来るように共同利用の方々に組織づくり等も必要かと思う。企業が撤退しても固定資産税は路線価等で決められるため、すぐに安く出来ると言うことは出来ない。ただ、そうした部分も含めて地権者の方々が今後どのような土地利用をしていければ生活の維持が出来るか、地主会や若手の会でも様々な検討が進められており、行政だけでつくる跡地ではなく、地権者の皆様方の土地利用も一緒に検討していければと思う。土地の共同利用は手法の一つであり、今後も様々な提案を行いながらご意見を伺っていければと思う。

以上

④ 4 日目（平成 28 年 2 月 18 日（木））

- 開催日時：平成 28 年 2 月 18 日（木）19：00～20：30
- 開催場所：喜友名公民館
- 出席者：地主会：4 名、若手の会：10 名、一般地権者：11 名

質問・意見 今回の字別意見交換会の説明の趣旨をお聞きしたい。また、中間取りまとめは決定しているが、内容はまだ固まっていないとご説明があったが、今後どのように事業計画に経過していくのかをお聞きしたい。

回 答 字別意見交換会の目的として、1点は県と市が共同で平成24年度に策定した中間取りまとめの情報発信が不足しており、パンフレットでは内容もわかりづらいため、PV等で内容を説明出来ればと考えている。ただ、現地の立入調査を実施出来ていないため、立入調査や文献調査等を進め、もう少し具体化させた跡地利用計画素案を平成29年度までに策定していきたいと考えている。そのためにこうした説明会等を開催して様々なご意見等を確認しながら取り組みを進めている。もう1点は、普天間飛行場には4,000人近い地権者がおられる中で、軍用地料を収入とされている方々の生活を維持・継続していくため、地主会や若手の会は地権者の立場から検討されている。立場は違うが連携して取り組んでいることから、検討された内容を発表いただいて、地権者の様々な土地活用の参考に出来ればと考えて意見交換会を開催している。

質問・意見 地権者にとって重要な財産であるため、出来るだけ活かしていただきたいと思う。その中で関心があることとして、ディズニーランドを持ってくる話はどなたが発想されたのか。政府の提案か、市長が提案されたのかを教えていただきたい。

回 答 我々跡地の部署で調整している内容ではなく、市長選で2期目の政策としてあげられて国と調整している内容である。我々が確認している内容として、ディズニーランドのようなエンターテインメント施設ではなく、普天間飛行場や西海岸等も含めた市内へホテル等を誘致出来ないかという政策があげられている。今後跡地に誘致することになれば県や地主会も含めた地権者の皆さんとも調整が必要になるが、現在はその段階ではないため、一つの可能性としてご理解いただければと思う。

質問・意見 私はヨーロッパの歴史を研究している。東京ディズニーリゾートは約100haであるが、フランスのディズニーリゾートは2,000ha以上あり、フランス政府・パリ市・民間も含めた様々な人達がディズニーと交渉してきた中で、フランス・パリのアイデンティティは何かを真剣に議論してあのような施設がつけられた。佐喜眞市長の公約であれば是非実現していただきたい。その際に沖縄のアイデンティティをしっかりと確認した方が良いと思う。2万年以前に我々の先祖が大山に住みついたが、沖縄の人達は14・15世紀頃にレキオと呼ばれる勝負の民として活躍していた。そのような私達の本当の意味でのアイデンティティは調べてみなければわからないと思う。沖縄の人達は素晴らしい歴史を持っているが、薩摩の侵攻や琉球処分以降はアイデンティティが否定されてきた。そのため、ここでもう一度回復する必要があるのではないか。

それを実現させるため、東アジアを中心とした中で沖縄のアイデンティティを見える化した街並みを実現させた中にパリのようなディズニーリゾートの誘致に取り組んでいただきたい。宜野湾市民全員で皆が納得する形のアイデンティティをつくる事が出来れば、翁長知事も賛成されると思うし、政府も早く返還した方が良いと思われると思う。そうした取り組みを広げることが、中部も含めた跡地の返還を早めることにつながっていくと思う。市長が本当にディズニーリゾートを誘致するのであれば、組織をつくって積極的に行動した方が良いと思う。

回 答 市長の2期目の公約としてあげられた話で、我々も細部まで調整されていない部分もあるため、普天間飛行場に誘致されるのかどうかも含めて今後調整を進めていければと思う。今後そのような情報等が出てくれればお知らせする機会もあるかと思うので、ご理解いただければと思う。

以上

⑤ 5 日目 (平成 28 年 2 月 21 日 (日))

- 開催日時：平成 28 年 2 月 21 日 (日) 14:00~15:30
- 開催場所：宜野湾市立中央公民館 2 階集会場
- 出席者：地主会：3 名、若手の会：7 名、一般地権者：26 名

質問・意見 若手の会の資料の 27 頁に、「売却も含めた共同利用の可能性」で『相当なリスクもある』と記載されているが、どのような内容を示しているのか。

回 答 地権者が集まった組織で自分達で共同利用を進めていく際に、うまくいかなければ期待した利益を得られず、借地料を下回ることも考えられる。組織でまとまって取り組んでいかなければ、期待よりも安くなってしまうリスクや、社会情勢を踏まえて企業は動いているため、撤退のリスク等も考えられることを示している。

回 答 補足として、県や市の先行取得で売却する場合は 5,000 万円控除が適用されるが、返還後に地権者が自分達で土地活用する場合はその控除が適用されないため、土地の価格が上昇しなければ県や市の先行取得で売却して 5,000 万円控除を適用した場合に対してリスクがあるという意味合いである。

質問・意見 若手の会の資料の 19 頁の図面に住宅地や緑地・公園等もあるが、その中に人材育成に関する施設等も含まれているのか伺いたい。近くに大学があり、返還された場所で国際医療拠点の話もあるが、周辺との関連は考慮されずに普天間だけで検討されているのか。

回 答 若手の会の図面は若手の会で考えられた必要な部分を取り上げているため、県と市で考えている跡地の大まかなゾーンとして配置方針図をご覧いただきたい。振興拠点・都市拠点・居住ゾーン等がある中で、緑に囲まれた振興拠点ゾーンは、西普天間住宅地区へ移転予定の琉球大学医学部等と連携した研究施設や人材育成施設を取り込むこと等も検討されている。そのような様々な施設等も取り込みながら今後計画をより具体化させる作業を進めていきたい。

回 答 宜野湾市は学園都市であり、そういったところの意見も大いに取り入れていきたい。また、医療拠点等との関連について、皆さんのご意見も取り入れながら若手の会でも検討を進めていければと思う。

質問・意見	イオンライカムの共同利用は約 200 名と説明があったが、借地料はどのように決められ、現時点でいくらなのか。また、保留地の売買はいくらかを把握されているか。
回答	<p>アワセゴルフ場地区の地権者組織は軍用地料並みの賃借料を求めたが、企業側は安く借りて収益をあげたいということで、一対一では調整が難しいところを地権者の組織が企業と調整を行い、軍用地料には届かないが一定の理解のもとで調整された金額とお聞きしている。また、軍用地は宅地と宅地見込み地で地料が決められ、売買の価格もそれに見合った形で決まってくるが、返還されると地目や現況等の実情によって異なるため、価格が高くなる場所もあれば低くなる場所もある。区画整理ではそうしたところも加味して、損得がないように土地が整理され、元の土地の機能を移転させることで減歩率も変わってくる。</p> <p>現在の借地料を生活費とされている方も多くおられるかと思うので、売買する際にいくらで取引されるのか、区画整理の減歩率がどれくらいになるのかが一番気になることかと思う。ただ、普天間ではそこまでお示し出来る段階ではないため、その前段の説明に対するご意見等を伺いながらまとめている状況である。詳細をお示し出来る時期にまたご意見を伺うことになると思うので、宜しくお願いしたい。</p>
質問・意見	土地のことが気になり、どのように検討されているかを知りたくて若手の会に参加するようになった。アンケートも最初は関心がなかったが、回答することは必要なことと思った。若手の会の資料の 26 頁に「期待や不安」があげられているが、不安から吸い上げるように出来れば様々な意見が出てくると思う。地権者が意見を言わずに計画づくりが進められても困るため、同じ地主の様々な意見を教えて欲しい。70 年前に貸したいと言って貸したわけではなく、勝手に借りられて勝手に返されては困るため、皆さんの意見がとても大事になると思う。
回答	市や県は行政の立場で跡地を考えているが、普天間飛行場には 4,000 名近い地権者がおられ、地権者の方々と調整していかなければ跡地をつくっていくことは難しい。いつ返ってくるのかわかりづらいところもある中で、これだけの面積と地権者のおられる開発となるため、時代や流行で変わる部分もある一方で、緑・歴史・文化等の変わらない部分を固めていき、返還がみえてくるまでに地権者の皆様がこのようにしていきたいという方向性を固めていければと考えている。地権者の皆様には次年度のアンケートにご回答いただくとともに、こうした意見交換会等の機会にご意見等をいただければと思う。

以上