

基地対策特別委員会行政視察概要

1 視察月日 令和7年11月17日（月）～11月18日（火）

2 視察先及び視察事項

（1）沖縄県読谷村

基地跡地利用の取組について

（2）沖縄県北谷町

町内米軍施設の現況と跡地利用について

3 視察委員

委員長 山田 一 誠

副委員長 白井 亮 次

委員 渋谷 健

同 伏見 幸 枝

同 松本 研

同 山下 正 人

視察概要

1 視察先

沖縄県読谷村

2 視察月日

11月17日（月）

3 対応者

議長（挨拶）

ゆたさむら推進部企画政策課長（説明）

ゆたさむら推進部企画政策課企画政策係長（説明）

ゆたさむら推進部企画政策課企画政策係職員（説明）

4 視察内容

（1）基地跡地利用の取組について

ア 読谷村の概要

読谷村は沖縄本島中部に位置し、那覇空港から車で約1時間の距離にある。面積は35.17平方キロメートル、人口は約4万2000人で日本一人口の多い村として知られている。約14キロメートルに及ぶ自然海岸が残されており、観光地としても居住地としても高い魅力を持つ。琉球王国時代には読谷山として中山国の一部を構成し、交易の先駆者である泰期や世界遺産座喜味城を築いた護佐丸などの人物を輩出した。焼き物である「やちむん」や「ハーリー」など文化資源も豊富で、人口は増加基調にあり、将来推計では約4万5000人程度までの増加が見込まれている。日本一人口の多い村というブランドを生かした村づくりが進められている。

イ 沖縄戦と基地形成の経緯

昭和18年頃に日本軍が読谷北飛行場を建設したが、翌19年には米軍が制空権を掌握し、昭和20年4月1日には読谷村・嘉手納町・北谷町の海岸から米軍が上陸した。南部では約90日間にわたり激しい地上戦が続き、当時の人口約1万5000人のうち約4000人が戦没した。死因は砲弾などによる直接被害が半数を占め、栄養失調も3割に及んだ。戦後は村域の約95%が米軍に接收され、住民は収容所生活を余儀なくされた。日本復帰時点でも約73%が基地として使用され、事故や事件が多数発生した。曾部・親志・喜名など元の集落に戻れ

ない地域も残り、現在も村域の約36%が米軍基地として存置されている。

ウ 基地跡地利用の取組

返還後の跡地利用では、北側のボーローポイント飛行場跡地が公園、ゴルフ場やリゾートホテルとして整備され、観光拠点となった。村中央部の読谷補助飛行場跡地は約255ヘクタールに及び、戦後国有地化され旧地権者が所有権を失ったことが戦後処理問題の核心となった。平成18年に返還が実現し、国と村の等価交換スキームにより村が広大な土地を農地価格で取得した。農業生産法人方式を採用し、旧地権者が営農収益を得ながら段階的に土地を買い戻す仕組みが整えられた。村民センター地区には役場、中学校、文化センターやスポーツ施設が集約され、PFI方式による総合情報センター、メディカルエリアや防災拠点機能を備えた運動公園なども計画されている。その他返還地を含め合計約181ヘクタールは那覇新都心地区に匹敵する規模であり、観光経済の柱となっている。

エ 基盤整備・財源・経済効果

村中央部に基地が残存したため、戦後長く道路や上下水道などの整備が制約されてきたが、平成18年の返還を契機に本格的な整備が始まった。ただし村の財政規模や補助制度の制約から段階的整備を余儀なくされている。財源は農業系、都市計画系、防衛関係補助事業を組み合わせ確保してきたが、近年は防衛関係補助が主となり、沖縄県全体で限られた枠を分け合う状況にある。経済効果については、返還前の地代収入や基地関連雇用が数十億円規模であったのに対し、返還後の商業・住宅整備による効果は数百億から千数百億円規模に達し、30倍から100倍の効果が確認されている。地価や家賃の高騰、投資目的の土地売買も進み、個々の地権者の選好と地域全体の持続可能性の調整が課題となっている。

オ 人口動態と子育て・定住施策

読谷村は周辺都市部の地価高騰や住宅不足を背景に県内外からの転入者が増加しており、人口の自然増・社会増ともにプラスを維持している。子育て施策として認定こども園の整備や学童クラブ支援などを重点化しているが、需要増に対して十分ではないとの自己評価もあり、今後もハード・ソフト両面で充実を図る方針である。

カ 質疑概要

Q 農業生産法人スキームの趣旨は何か。

A 旧集落単位をベースに農業経験のある旧地権者が中心となっていること、そして村が農地として取得することで広い面積を安価に取得できたことの双方が背景にある。農業振興と戦後処理を両立させるための仕組みである。

Q 将来的に用途地域変更の可能性はあるのか。

A 農業振興地域や土地改良事業の制約上、当面は農地として利用することが前提となる。ただし一部の公共施設（図書館やメディカルエリアなど）については制約を外す形で整備を進めており、農地と非農地のゾーニングを図っている。

Q 地権者数や権利関係はどのように把握しているのか。

A 戦前の地籍図が失われているため、どの家がどの場所を何坪持っていたかという詳細は完全には残っていない。復帰後の復帰先地整備では地権者総出の立会いで地籍を明確化してきた経験があり、同様に合意形成には多大な労力と時間を要している。

Q 返還に要する時間と財源についてはどうか。

A 返還合意から実際の返還、さらに跡地整備完了までには数十年単位の時間を要する。読谷村では返還前から跡地利用計画を策定し、返還される頃に整備を始められるよう準備してきたが、それでも財源確保や事業化には長期的な取組が必要である。

Q 軍用地料と返還後の資産価値・相続の問題はあるのか。

A 軍用地は相対的に安定した収入源である一方で地価上昇の余地は限定的である。返還後に宅地化や商業化された土地は地価や家賃が大きく上昇し、高い資産価値を持つようになる。そのため相続税や投資家による買い取りも絡み、「今のままの地代がよい」と考える層と「返還後の価値向上を志向する層」との間で意識の差が生じている。

(2) 委員所見

読谷村の取組は、戦後処理と地域振興を同時に扱う視点の重要性を示している。土地の履歴に応じて異なるスキームを採用し、返還前から長期的計画を立てて整備を進めてきた点は、本市における基地跡地利用にも大いに参考となる。単なる経済開発ではなく、行政・教育・文化・スポーツ・防災・医療を集約し「住み続けられる村」としての魅力を高めているように、本市でも子育て環境、公共交通、防災、緑地・環境を含めた総合的なまちづくり方針の中で跡地利用を位置づけることが重要である。

また、返還から整備完了までには数十年単位の時間を要し、地権者の合意形成に多大な労力が必要となることが確認されている。財源確保や事業化には国・県との連携、多様な補助制度の活用、さらに民間投資の導入を組み合わせる長期的な戦略が不可欠である。加えて、軍用地料の安定性と返還後の資産価値向上をめぐる意識の差、地権者意見の集約や「自分たちで町をつくる」という意識の醸成なども課題として浮かび上がっている。

本市においても、根岸地区や上瀬谷通信施設の事例に見られるように、民有地と国有地が混在する大規模跡地の整理や区画整理の難しさが存在する。読谷村の経験は、こうした課題に取り組む際に「長期的に描いた線を着実に実行する」姿勢と、地権者と行政が共にまちづくりを担う意識の醸成が不可欠であることを示唆している。



(読谷村会議室にて説明聴取)



(読谷村役場前にて)

視察概要

1 視察先

沖縄県北谷町

2 視察月日

11月18日（火）

3 対応者

議長（挨拶）

建設経済部都市計画課係長（説明）

建設経済部都市計画課職員（説明）

総務部企画財政課係長（説明）

総務部企画財政課主査（説明）

総務部基地・安全対策課長（説明）

総務部基地・安全対策課係長（説明）

総務部基地・安全対策課職員（説明）

4 視察内容

（1）町内米軍施設の現況と跡地利用について

ア 北谷町の概要

北谷町は面積13.91平方キロメートル、令和7年10月末時点で人口約2万9000人である。町域を縦断する国道58号が主要幹線道路として機能している。産業構造は第一次産業が0.8%と小規模で、第二次産業は建設業が中心、第三次産業は商業・サービス業・観光業が7割強を占める。町域の約51%にあたる718.1ヘクタールが米軍基地に占有されており、嘉手納飛行場、キャンプ桑江、キャンプ瑞慶覧、陸軍中部訓練場などが存在する。西海岸の美浜地区では、返還地や埋立地を活用してサンセットビーチ、運動公園、大規模駐車場、商業施設、ホテルなどが集積し、県内有数の観光・ショッピング拠点として発展している。

イ キャンプ桑江北側地区の跡地利用

キャンプ桑江北側地区では、土地区画整理事業が令和4年度の換地処分公告を経て令和6年2月に清算業務を完了し、事業が終了した。土地利用計画の基本理念は「職住近接型のまちづくり」であり、町役場を核とする業務・行政ゾーン、国道沿いの商業ゾーン、背後

の一般住宅地、さらに静穏な低層住宅地が設定されている。地区計画制度を活用し、用途制限や最低敷地面積、道路接道義務、建物高さ制限などを定めている。返還後の調査では不発弾や土壌汚染など102件が確認され、平成24年度施行の沖縄跡地利用促進特別法により返還地全域の原状回復が国の義務とされた。これにより処理に時間と費用を要し、事業進捗に影響を及ぼした。

ウ キャンプ桑江南側地区の跡地利用と全体戦略

キャンプ桑江南側地区は平成25年の日米統合計画において、海軍病院や中学校の移設、家族住宅の統合を条件に返還可能区域とされた。しかし令和7年5月時点でも返還時期は未定である。令和2年3月改定のまちづくり基本計画では7つのゾーンが設定され、斜面住宅、うるおい住宅、複合住宅、タウンコア、沿道商業(にぎわい)、知の拠点、自然緑地が含まれる。知の拠点については、当初海外大学誘致が検討されたが、日米地位協定等の制約により断念され、現在は地域教育施設としての活用可能性が検討されている。返還の不確実性を踏まえ、計画は骨格を維持しつつ社会状況と進捗に応じて見直す方針である。地権者説明会や「まちづくりニュース」の発行を通じて情報提供が行われ、住民の意見反映が図られている。インフラ整備は国交省補助、防衛省補助、県・町負担を組み合わせる方針であり、県内他自治体の事例も参考にされている。

エ 騒音・安全対策の現状

北谷町では町設置3局、県設置2局の計5局で騒音を常時監視している。嘉手納飛行場に最も近い砂辺地区は町内で最も深刻であり、令和6年度は全ての月で環境基準値を超過した。深夜早朝は一定の抑制が見られるものの、日中は90デシベル以上の騒音が高止まりし、飛行ルート逸脱も頻発している。住民からの苦情は年間120件前後で推移していたが令和5年度には170件に達し増加傾向にある。町は防衛省、県、米軍に対し騒音削減、低空飛行抑制、深夜早朝の原則禁止徹底、飛行ルート遵守と情報公開を要請している。防音工事や移転補償制度はあるものの対象区域や建築時期に制約があり、新築住宅の防音は自己負担となるため制度改善を求める声が強い。安全面では戦闘機の緊急着陸や米軍関係者による飲酒運転事故、パラシュート訓練の頻発などの事例があり、原因究明、再発防止、情報公開、町民の安全確保を求めている。

オ 質疑概要

- Q キャンプ桑江南側地区における新たな公共交通システムの具体イメージはあるか。また、バス運転手不足の状況はどうか。
- A 返還時期が不透明なため、具体的なシステム導入は決まっていない。計画策定当時は県の鉄軌道構想を念頭に交通結節点となる駐車場用地を先行取得してきた。現在は県による観光二次交通の結節点整備（バス等）の動きがあり、自動車依存から公共交通活用への模索が進んでいる。沖縄でもバス運転手不足は深刻であり、交通事業者と連携して人材確保に努めている。
- Q キャンプ桑江南側地区の地権者情報は把握しているか。
- A 当該地区についての地権者情報は把握済みであり、地権者説明会の案内や「まちづくりニュース」の発送等に活用している。
- Q 砂辺地区以外の騒音被害への対策や町独自の防音支援はあるか。
- A 防音工事と移転補償では対象区域が異なっている。防音は砂辺地区以外にも広い範囲を対象としているが、昭和58年以降の建物は対象外である。新築住宅の防音は現状自己負担となっている。また、米軍家族も同じ騒音環境下で生活しているが、町に直接苦情が寄せられることは少なく、基地内での共有状況は不明である。
- Q 70デシベルや90デシベルは生活上どの程度の音か。深夜早朝の飛行はどういう状況になっているのか。
- A 90デシベルは、電車が通過する際のホーム上での音量と同程度であり、会話が困難なレベルである。役場庁舎内は防音サッシ等で抑制されているが、窓を開けると会話が困難な場面もある。深夜早朝の飛行について米軍は原則として行わないと説明しているが、実際には長距離移動のためやむを得ない離発着が行われており、訓練ではないとの名目で制限が緩んでいる実態がある。
- Q 新たな住宅地の居住者層や人口動態はどのようになっているのか。
- A 計画人口4600人に対し、現時点で住民票上の人口は未達である。一方で、軍人・軍属向け賃貸住宅として利用されるケースが多く、住民登録が町外のままの世帯もある。社会増は主に県内他市町村からの転入と基地関係者向け住宅需要に支えられている。
- Q 大学誘致や教育施設の整備状況はどうなのか。
- A 当初は海外大学誘致を構想したが、日米地位協定の制約から断念した。町内には県立北谷高校があり、新たな高校設置の具体計画はない。南側地区の人口増を見据え、小中学校用地は確保済み

であり、教育施設の配置・連携を検討している。

Q 北谷町として基地の将来像はゼロか共生のどちらなのか。

A 西海岸側の基地は返還が進み観光・商業地として発展しているが、嘉手納弾薬庫の一部など返還時期が示されていない区域もある。現時点で町内から基地を完全にゼロにすることは現実的ではなく、返還可能な平地部分の返還を着実に進めつつ、残存基地との共生を図らざるを得ない状況である。返還により商業・住宅地が拡大すれば、人口・税収の増加や産業構造の変化が見込まれる。

(2) 委員所見

今回の視察を通じ、北谷町における基地返還地の跡地利用計画と、それに伴う公共交通、地権者合意形成、騒音対策、教育環境整備等の課題について具体的な状況を確認することができた。返還時期が不透明であることから、計画は骨格を維持しつつ柔軟に見直す必要がある一方、町は地権者情報の整備や説明会の開催、「まちづくりニュース」の発行などを通じて、着実に合意形成を進めていることが印象的であった。公共交通については、鉄軌道構想や観光二次交通の結節点整備を念頭に置きながらも、バス運転手不足という全国的課題が沖縄でも顕在化していることが示され、交通人材の確保が今後の大きな鍵となることを再認識した。騒音対策については、砂辺地区を中心に深刻な被害が続いており、防音工事や移転補償制度の制約が住民生活に影響を及ぼしている。騒音レベルの具体的な生活感覚が共有され、住民が日常的に直面する困難を実感する機会となった。また、住宅地の人口動態については、計画人口に未達である一方、軍人・軍属向け賃貸住宅としての利用が多く、住民登録が町外にある世帯も存在することが確認された。これは跡地利用の成果を人口統計に直結させる難しさを示している。教育環境については、海外大学誘致が断念された経緯があるものの、小中学校用地の確保など、将来の人口増を見据えた準備が進められている。

さらに、基地の将来像については、本市が掲げる最終的な全面返還・基地ゼロとは異なり、北谷町としては現実的に返還可能な区域の着実な返還と残存基地との共生を選択せざるを得ない状況であることが示された。返還が進めば商業・住宅地の拡大により人口・税収の増加が見込まれ、町の産業構造も変化していくとの展望が語られた。

以上の視察を通じ、跡地利用の推進と住環境の改善は、沖縄における地域振興と安全・安心の確保に直結する課題であることを改めて認

識した。本市としても、基地返還後の土地利用や公共交通の在り方、騒音対策の制度改善、人材確保の課題などを自らの都市政策に照らし合わせ、今後の議論に生かすべきである。今回得られた知見は、基地問題に限らず都市の持続可能な発展を考える上で重要な示唆を含んでいると考える。



(会議室にて挨拶及び説明聴取)



(北谷町役場前にて)