

平成23年度「今後の跡地利用施策の展開方策に関する検討委員会」第2回議事要旨

【開催日時等】

○日時：平成23年8月29日（月） 14：00～17：00

○場所：中央合同庁舎第4号館4階共用第四特別会議室

○出席者：荒田座長、大澤委員、高嶺委員、新田委員、古波蔵沖縄県企画部参事（代理）、知念那覇市総務部長、山内宜野湾市基地政策部長、野口浦添市企画部長、神里沖縄市企画部長、謝花北谷町総務部長、安里北中城村企画開発課長、橋本財務省理財局国有財産審理室長、杉本経済産業相経済産業政策局地域経済産業グループ立地環境整備課課長補佐（代理）、英国土交通省都市局まちづくり推進課官民連携推進室長、平形農林水産省大臣官房地方課課長補佐（代理）、中村防衛省地方協力局地方協力企画課長、松本防衛省地方協力局施設管理課長  
清水政策統括官（沖縄政策担当）、藤本大臣官房審議官、中政策調整担当参事官、細田跡地利用促進室長  
椎名バンヤンツリーホテルズ&リゾーツウエイブレジデント、廣谷バンヤンツリーホテルズ&リゾーツビジネスデベロップメント・マネージャー、岡田ヒルトン・リゾーツ・マーケティング・コーポレーションマネージングディレクター ジェネラルマネージャー、布施セコム医療システム株式会社代表取締役社長、野田プライウォーターハウスカーパス株式会社パートナー PPP・インフラ政府部門アジア太平洋地区代表

【議題】

(1) 開会

(2) 事業者から見た魅力ある跡地利用の姿について

(バンヤンツリーホテルズ&リゾーツ 椎名祥子ウエイブレジデント

廣谷麻子ビジネスデベロップメント・マネージャー)

(3) 事業者から見た魅力ある跡地利用の姿について

(ヒルトン・リゾーツ・マーケティング・コーポレーション 岡田俊夫マネージングディレクター ジェネラルマネージャー)

(4) 意見交換

(5) 事業者から見た魅力ある跡地利用の姿について

(セコム医療システム株式会社 布施達朗代表取締役社長)

(6) 意見交換

(7) 魅力ある跡地利用について

(プライウォーターハウスカーパス株式会社

野田由美子パートナー PPP・インフラ政府部門アジア太平洋地区代表)

(8) 意見交換

(9) 事務局資料説明

(10) 閉会

## 【意見交換】

- 沖縄でリゾート開発に取り組んできた中で、一番大きな問題点とは何であったか。また、事業者の側から、ホテルを建てる・運営する場合と、タイムシェア（バケーションオーナーシップ）をする場合の違いは何かあるのか。
- 土地が取得できないと開発が進まないという点で、地権者の方々との交渉が一番大きな問題点である。なお、沖縄でのリゾート開発は地元の方々や市の方々、携わっている方々との話が前向きな状態になればいつでもスタートしたいと考えている。
- ホテルとタイムシェアは基本的に部屋の広さが違う。今後は小グループでの旅行が増えてくると予想しており、そのため滞在室としてコンドミニアムタイプが有効と考えている。  
沖縄はホテルもタイムシェアも非常に魅力がある土地だと考えている。
- リーマンショック以降、沖縄のホテルは工事の放置や撤退が増えており、ホテルの経営も厳しい状態である。この経済不安の中での、沖縄進出について意見を伺いたい。
- リーマンショック以降、レジデンスの売り上げが下がったことで、全体の売上の低下につながった。しかし、ホテルの所有運営については、世界の富裕層というニッチな客層を持っているため、売上は伸び続けている。沖縄にはこうしたホテルはないため、現在の客層でみると難しいが、高齢化社会を踏まえ長期的には開発していきたいと考えている。
- リーマンショックや東日本大震災の影響で、販売が苦戦した時期もあるが、その後は回復傾向にある。リゾートライフを楽しみたい方にとって、タイムシェアへの出費は大きな負担にならないのではと考えている。
- 中国ではすでにホテル展開しており、一番重要なマーケットであると認識している。そうした中国との関係の中で、沖縄でホテルを展開する上で戦略的に非常に良い場所であり、韓国や台湾を含め、飛行機で4時間圏内というアクセスの良さがある。タイやインドネシアなどを含め、アジアリゾートの中でも1ランク上の開発ができると考えている。
- メディカルシティをつくる場合、そこで働く若年層の教育が問題であると考え。提案では、研究機関の開発も想定されており、研究という面での相乗効果があると思われるが、何か具体的なアイデアがあれば伺いたい。

- 医療や介護の臨床の場が増えれば症例も増え、それに伴った専門の指導医が沖縄に来て、指導医のもとに勉強する若者が集まるという流れがあると考えられる。沖縄には琉球大学等の教育機関があり、教育機関と連携した教育システムの構築が必要と考えている。
- 沖縄で提携病院や介護サービスの事例がないのはなぜか。また、新たに介護施設をつくる上では、自治体の負担も大きなものになる。今後展開するための必要条件としては何があるのか。
- 医療患者や介護対象者の母数が増えないと、それを担う新たな雇用の創出は難しい。母数を増やすためには、高齢者に来ていただくことが必要となる。  
 そのため、高齢者や勉強する若者にとって、経済や教育などの面で様々なメリットがあり、また、良い先生やリーダーが来るようなまちづくりが必要と考えている。  
 なお、介護施設については、沖縄に限らず日本全体が抱える問題であり、国の施策のなかで、市町村に負担が掛からないような特区を作るということが考えられる。沖縄は、温暖で高齢者にとって過ごしやすいと考える。
- アドバンテージが高い付加価値のある開発というコンセプトは、基地跡地開発の中で考えると、大きな面積を初期段階で一括確保し、事業主体をあらかじめ決める事ができないと難しいのではないか。事業主体がどこまで初期の段階で関われるかが一番大きな課題と考える。しかし、区画整理事業は法律に守られた公平性の高い事業のため、初期段階で最後の出口を決めるには困難なところがある。
- 事業者の視点から、初期段階から手を挙げるためには何を整えれば良いか。
- 自社で土地を取得し開発する場合は、土地の金額と認可関連に係る期間がどのくらいなのかが必要となる。また、他事業者が土地を取得・開発し、そこを運営委託を行う場合は、他事業者にとってリゾート開発するメリットがあるかどうかが必要となる。
- 昨今のアジアにおいては大規模なタウンシップ開発が広まり、色々なサービスをパッケージとしてつくるのが、大きな流れになってきている。そういうアプローチを取った方が日本あるいは沖縄にとって良いのであれば、区画整理事業などにしぼられてしまう前に、方法の検討や、特区を設置するという事を考えてみるべきではないか。
- 如何に民間ニーズを初期段階で取り込むかが大きなポイントであり、初期段階でいる

んなことをオープンにして議論しながら進めなければならない。

(以上)