

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3回議事要旨

【開催日時等】

○日時：平成23年10月25日（火） 15：00～17：30

○場所：那覇第2地方合同庁舎2号館 沖縄総合事務局1階 共用会議室A・B

○出席者：荒田座長、大澤委員、谷口委員、高嶺委員、新田委員、謝花企画調整統括官、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、神里沖繩市企画部長、謝花北谷町総務部長、安里北中城村企画開発課長、石尾財務省理財局国有財産情報分析官（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、吉津農林水産省大臣官房地方課調整係長（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
中政策統括官付参事官、下地政策統括官付参事官付専門職
ペトロブラスグループ 南西石油株式会社 豊村ネルソン コミュニケーション&CSR マネージャー、ベルジヤ沖繩デベロップメント株式会社 陳酊仰 代表取締役

【議題】

(1) 開会

(2) 日本における事業展開

とよむら
(ペトロブラスグループ 南西石油株式会社 豊村ネルソン コミュニケーション&CSR マネージャー)

(3) BERJAYA in OKINAWA

たん てんやん
(ベルジヤ沖繩デベロップメント株式会社 陳 酊仰 代表取締役)

(4) 意見交換

(5) 事務局資料説明

(6) 意見交換

(7) 閉会

【意見交換】

- 沖縄の地理的なアドバンテージの他に、沖縄進出に当たって考えられたメリットがあったか。

また、今後の一番成長地域であるアジアの石油事業をかんがみした場合の、沖縄でのさらなる事業拡大への可能性をどのように見ているのか。

インテグレイテッドリゾートの持つ要素として、カジノも重要な機能であると良く言われるが、将来的なポテンシャルというのをどのように考えているのか。

また、ターゲットとするクライアントについて、この新しいリゾートで海外客と国内客の比率みたいなものをどう考えているのか。その中で、レジデンシャルのイメージを教えてください。

それから資金調達について、建物や開発の費用のファイナンスはどうしようと考えているのか。

- 良いパートナーに恵まれたことが、アジアに拠点を持つきっかけになった。また、ブラジルと日本の間の移民の歴史が長いこともあって、沖縄とのつながりが強いと考える。事業拡大については、現在国内の油田開発に資金を集中しているため、今後どうするかを考えている所である。

- カジノについては、考えられないことはない。観光客は、外国と本土からの観光客とも考えている。レジデンシャルについては、資金調達の1つとして考えている。資金調達については、地元企業や金融ローン等を考えている。日本の金利はマレーシアに比べて低いこともメリットだと考える。

- 東北の震災以降、新しいエネルギーの転換がいろいろ打ち出されているが、エタノールにはどういう変化があるのか。

- ブラジルで使っているエタノールは100%さとうきびから作られている。燃料として、ある程度までは車には影響がないため、ガソリンを供給することと同じ形になる。そのため、変化の必要はあまりないと考える。

- 宮古島の場合は、絞ったさとうきびから砂糖を抜いた残りからエタノールを作っている。一方、ブラジルの場合は、絞ったものからエタノールを発酵しているため、値段として、ブラジルと宮古を比べるといくらかの差はある。また、さとうきびの種類が、沖縄とブラジルとで違いがあり、沖縄のさとうきびに比べ、ブラジルのさとうきび場合は10平米あたり2～3倍程度多く作ることができる。

- 沖縄の議論を考えると、返還時期が見えない状況の中で、短期的な資金、手続きが早

くできるかどうかということ考えた場合に、いろいろ難しい面が出てくる。

昨年度「URのあり方委員会」の議論の中で、「民業圧迫をしない」「負債を回収する」という方向性が挙げられた。

その上で、「民間事業者が行う都市再生を支援する場合」として、以下の実施基準が掲げられた。

- ・都市再生緊急整備地域など、国が管理するところの区域であること
- ・地方公共団体からの要請があること
- ・民間の事業地区内に所有者がいる場合は、所有者からの要請もあること
- ・国や地方公共団体が立てた政策メニューに対する目標を満たすこと
- ・民間の応募者がいない場合はURが主体的に関わること
- ・機構の事業採算性が確保されていること

また、「地方公共団体が行うまちづくりを支援もしくは補完する場合」として、以下の実施基準が掲げられた。

- ・地方公共団体からの要請があること
- ・機構と地方公共団体との役割分担がしっかりしていること
- ・まちづくりをどのように評価するのか考えておくこと
- ・公共のまちづくりとして、民間事業者ができないこと
- ・機構の事業採算性が確保されていること

以上のような話の中で、どのような都市計画手法を活用するにしろ、地方公共団体側がまちづくりをどう考えるかということがポイントになる。返還時期がいつかということにらみながらしっかり議論していく必要があるのではないかと考える。

- URが市街地再開発事業で使っている再開発共同事業者エントリー制度を、区画整理でも流用して使うことによって、この出口戦略がやりやすくなる、そういう意図で出されていると考える。

しかし、区画整理事業とは違い、都市再開発事業は、「面積当たりの投資金額が大きいこと」「認可後の期間が短いこと」「建物の減価償却がすぐに始まり、住宅支援機構からのファイナンスが付かなくなる」という点で、かなりハイリスクな事業である。そのために、特定事業参加者制度あるいは業務代行制度あるいは特定建築者制度というリスクにヘッジをかける制度がある。

ただ、普天間を含めた嘉手納以南の6つの基地は面積が大きく、時間がかかる上に地主の数も多く、国内のニーズも限られている点で、ハイリスクだろう。そのため、世界中にニーズを捕まえて、それを取り込んでいかないと無理だと考える。

つまり、土地利用計画の初期段階からニーズを聞きながら、早めに出口を固めていくというやり方でないとうまくいかないと考ええる。

- 非常に大規模な開発を進めていく時には、リスク分担の仕方がポイントになり、ファ

イナンスの話も非常に重要と考える。

東南アジアの場合、公的なセクターが運営しているファンドによるまちづくり事例があると聞いている。

大規模開発をやっていく上での民と官との協調というのを促すような仕組みとして、何か参考になるようなことはないか伺えればありがたい。

- 地権者やステークホルダーの人たちとの交渉について、円滑に進むような方法があるのかどうか。また、沖縄で取り組まれている時に、地権者の方々をどう巻き込んでいるのか。工夫や仕掛けが何かあれば教えていただきたい。
- 地主会との合意書の中にいろいろと取り組みが書かれている。
- 計画段階で出口を早めに入れ込むという話と、資金調達について、これからの沖縄の6つの基地では考えるべきではないか。その上で、世界中から計画と資金を集めるのが良いのでは。

東南アジアの国営ファンドでは、土地が出来て建物が出来て、その建物がうまく運営されてどのくらいの年利でインカムが入ってくるというのが見えて初めて、国の金を100億単位でつぎ込んでくる。まだ何も決まらない状態ではお金はつぎ込まない。要は国を背景にしていかなないと、海外の国営ファンドとの付き合いは難しい。
- どのような計画手法であれ、昔のように公団にお願いするという形が難しくなっているということと、自治体が自立して考えるということが求められているということ。今、直面している問題は、誰が主体になるかということ。
- 資金調達の話と、先に出口を決める（利用者を決める）という2点があり、両方がリンクしてくる話である。事業制度についても、基盤整備だけではなく、ちゃんとモノが来て使う人がやってくるというところまで、あらかじめ想定もしくは確実にして、事を進めていくことが一番良いと考える。
- 新都心の場合では、区画整理事業の他に県や市の単独事業を含め、ものすごいお金になる。その時、公団が長期にわたりお金を立て替える、立替制度があった。つまり、大きなお金が必要になった時、県市という事業主体だけではできないということ。お金の立て替えや金利無しで融資するというような制度設計をしなかったら、こうした大きなプロジェクトは成り立たない。
- 区画整理の事業主体だけではまちづくりができないということが重要だと思う。

(以上)