

## 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1回議事要旨

### 【開催日時等】

○日時：平成23年7月27日（水） 14:00～17:00

○場所：中央合同庁舎第4号館4階共用第2特別会議室

○出席者：荒田座長、大澤委員、高嶺委員、新田委員、謝花沖縄県企画部企画調整統括監、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、関口外務省北米局日米地位協定室課長補佐（代理）、橋本財務省理財局国有財産審理室長、今井農林水産省大臣官房地方課長、中村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長、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、稲嶺防衛省地方協力局地方協力企画課企画官（代理）、及川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）、槌谷大臣官房審議官、中政策調整担当参事官、細田跡地利用促進室長

### 【議題】

- (1) 開会
- (2) 検討委員会開催要項（案）、委員等紹介及び座長選任
- (3) 地権者の跡地利用への参画「組合施行の取り組みから」（高嶺委員）
- (4) 那覇新都心における地権者の参画を得た跡地利用（新田委員）
- (5) 意見交換
- (6) 休憩
- (7) 民間活力を活用した跡地利用の可能性（大和ハウス工業株式会社 宗雪部長）
- (8) 意見交換
- (9) 閉会

## 【意見交換】

- 地権者に潜在する様々な意識が土地利用の合意形成に影響するという指摘は、跡地利用の特性を良く表している。

ただし、那覇新都心の場合と組合施行で進めてきたアワセゴルフ場の場合とでは、事業主体が受ける圧力が多少は違うのではなかろうか。
- 那覇新都心の場合は、かなりの公共公益施設を先行買収しており、公共減歩率にそれが反映されている。アワセゴルフ場の場合は、地形が厳しく一部緑地が使えない所があるが、それ以外は道路を造り、公共公益施設はほとんどない。そういう点で、都市再生機構による施行と組合施行とでは、合算減歩の内訳に違いがあると感じる。
- 那覇新都心地区の場合とは異なり、アワセゴルフ場の場合は組合施行であり、事業者に向き合う時の地権者の意識や態度には、違いが見られると思う。
- アワセゴルフ場では、公益施設や公共施設がないことで、住民意識の対立軸が少ない。
- 那覇新都心の場合は、地主全体の約6割が自分で使いたいという人であり、アワセのゴルフ場の場合は、6～7割が貸したいという人であった。

アワセゴルフ場の返還が決まった時、買い取りの目途が立たない中で、大規模商業施設から全体の3分の1を借りたいという話が出たため、地代にして、一括で借りるものという合意を先行して進めてきた。
- アワセゴルフ場の場合、大規模商業施設を誘致することになるまでに、いろんな可能性があったと思うが、どのような事業者からアプローチがあり、そこでどのような話がされていたのか。

また、仮に契約となった場合、撤退リスクも考えられる。地主や組合の中で、どのような手立てを打つべきなのか議論をしているのか。

それから新都心の場合は、まちづくり協議会でまちづくりについてのビジョンについて作られたということだが、まちづくり協議会で作成したビジョンを開発段階へ落とし込んでいく際に、どのような作業をしたのか。
- 平成18年に改正まちづくり3法が施行される直前に、日本全国で駆け込みのショッピングセンターができていた。アワセゴルフ場の場合も、様々なショッピングセンターが手を挙げていた。その中で地主は、まとまった土地が扱えるということで積極的に誘致に動き、2008年にアワセゴルフ場地権者と事業者との事業推進の協定書を交わした。その後、2009年には基本合意書を締結している。

企業の撤退リスクについては、撤退した場合の文言や、定借の期間、それに反した場

合についても基本合意書の中に入れている。

- 那覇新都心のケースでは、県と市と公団の3つの主体が、それぞれ関係する法律に基づいて事業を進めていくというやり方では、うまく開発がいかないという考え方があり、意見調整機関としてまちづくり協議会を組織することが必要という考えに至った。

また、大規模な土地開発をするために、地主の土地を使ってくれる会社を多く連れてくる必要があり、公団では撤退リスクを背負うには無理があり、まちづくり協議会でも難しいと考え、誘致費や活動費を公団やまちづくり協議会が出し、第3セクターを設立した。

第3セクターが連れてきた企業にどの画地が欲しいか意見を聞き、そのメンバーを見ながら、地主が申し出換地の共同利用を持ち込むという仕組みを考えた。また、申し出換地をやるために、第3セクターは地主の意見調整も行った。

- 跡地は長期利用になるため、しっかりした支えになるものが必要だと感じた。そういった中で来年期限切れとなる軍転法について、今年に入り県は関係市町村と新しい法律の要綱案を出している。また、新しい法制度により先行取得というインセンティブを与えることで、任意の先行取得が可能になる仕組みができないかと思っている。

- 開発する立場として沖縄の魅力はどこにあるのか。また、沖縄ならではの支障はあるのか。

- 3大都市圏以外の地方都市の中では、沖縄が一番ビジネスチャンスがあると思っている。それは、自然増の人口が高いことに加え、沖縄に住みたいという人が多いためである。ただ、牧志・安里では、購入者の70%が地元の方であり、県内にも需要があると思っている。なお、那覇新都心で、650戸のマンションを着工しているが、これは特別であり、他の地方都市ではなかなか需要と合わない。それだけ沖縄は発展しているとみている。今回の跡地についても、同じような条件だと思う。

2点目の支障については、都市銀行がまだ一行しかないことや、いろんな提携ができるような金融機関の後押しがあると民間企業も非常に取り組みやすいと感じている。

- 普天間を想定した場合、道路も水道も電気も何もないところである。

一般に、工区を分けて開発を進めた場合、換地指定された段階で、土地建物の補償がされる。それがなくなった場合に民間企業としてどのように交渉するのか。

また、民間企業も早期の段階で参画をとという話が出たが、どのような段階での参画なのか。

- 補償の件について、民間企業が全部背負うことは実質不可能である。行政機関と連携

をしないと難しいと思う。

早期の段階での参画について、普天間の場合、周りの密集市街地や位置を含め非常に優良な場所だと思うが、地区外を入れると大変な補償費が発生することはわかっている。その中で、道路の線形、街区の取り方について、コンサルを含めて行政と一緒に意見を言いながら、良いまちができるような土地利用段階から入っていきたいと思っている。

- 現状では、県内からの住宅需要が40%程度、県外からの住宅需要が60%程度の可能性があると思っている。しかし、牧志・安里について、購入者の70%が県内であることから、県内にも根強い需要があると感じている。
  
- スケジュールについて、民間としては5年くらい先が経済環境が見えやすく、リスクの取れる期間だと思う。これが10年15年となると、経済、世界がどう動いていくかわからない。10年20年先の予測ができない状態の中で、沖縄は、発展するアジアにおける日本の窓口として大切なエリアであり、航空会社を始め、物流拠点にしようなど、様々な産業で様々な動きが見られる。そういった意味で、ディベロッパーとして、1つの追い風になるかと思っている。

(以上)