

今後の跡地利用施策の展開方策に関する検討委員会

# 民間活力を活用した跡地利用の可能性

平成23年7月27日(水)

大和ハウス工業株式会社 東京都市開発部長

(那覇市牧志・安里地区 市街地再開発組合 事務局長)

宗 雪 正 和

# 開発ポテンシャルが高い

便利である

地価が高い(土地評価)

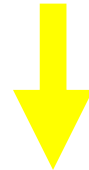
土地利用の選択が多い

## 生活している人の要望

渋滞もなく通勤したい。生活利便施設が徒歩圏

住環境を良くしたい。(安全に。便利に。)

将来の事・老後や病気の事が不安(安心して住みたい)



魅力ある街づくりへ

# 民間企業の役割

関係権利者に対して、目的・利益に合った開発事業  
提案

どれだけ多くのメニュー(選択肢)を提案できるか？



関係権利者への利益誘導  
合意形成

# 公共団体の役割

関係権利者に対する信用・安心できる開発計画内容  
と仕組み提案。

どれだけ多くの安心や信用力を提案できるか？



関係権利者への信用力安心感

事業推進

合意形成

敷地40坪 築45年木造2階建て 車庫なし  
夫婦 二人暮らし 夫78才 妻76才  
接道状況により再建築不可

近隣相場50万円／坪

区画整理・再開発事業を行なうと

土地・建物等評価（資産価値2000万円）



提案 1

権利床で2DKのマンション一室 1500万円

残りの土地を 資金として500万円を老後の生活資金として準備

提案 2

権利床＋増し床 5LDKのマンション（必要資金3000万円）

2世帯住宅 娘家族と同居（1500万円 娘家族の自己資金とローンで調達）

提案 3～∞

跡地敷地200坪  
夫婦 二人暮らし 夫78才 妻76才

近隣相場10万円／坪

区画整理・再開発事業を行なうと

土地・建物等評価（資産価値2000万円）



提案 1

商業施設にて、定期借地賃貸（安定収入確保）

年間 万円

提案 2

戸建住宅用地にて換地取得

2世帯住宅 娘家族と同居（建築費 自己資金と娘夫婦がローンで調達）

提案 3～∞

## 民間事業者としてできること



土地建物を所有している人に土地活用提案。  
自分の土地や建物がどのようになるのかが重要！  
どんな活用が出来るのか？ 資産価値は？



現在の自分の住んでいる住環境を良くしたい。(新築・リフォーム)  
将来安全・安定に暮らしたい。老後の不安。(土地活用・安定収入)  
土地建物(資産)を未来を担う子供たちに残してあげたい。(相続対策)

事例

牧志・安里地区第一種市街地再開発事業  
DVD



# 民間企業が取り組むために

早期の段階で参画

権利者の意向・合意形成

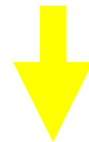
行政等との連携

## 土地利用計画段階

民間企業の考え方(デベロッパー)→大規模対応

ビジネスとして成り立つか(進出テナント)

安心して活用できる提案(安心して住みたい)



魅力ある街づくり(地域活性化に貢献できる街づくり)