

平成25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25年7月12日（金） 9：30～12：00
- 場所：那覇第2地方合同庁舎2号館 沖縄総合事務局2階 共用D・E会議室
- 出席者：荒田座長、大澤委員、高嶺委員、新田委員、川満沖縄県企画部企画調整統括監、久場那覇市総務部長、比嘉宜野湾市基地政策部長、野口浦添市企画部長、金城沖縄市企画部長、謝花北谷町総務部長、安里北中城村企画開発課長、小林外務省沖縄事務所事務官（代理）、徳田沖縄総合事務局財務部管財総括課国有財産審理室長（代理）、塩川農林水産省大臣官房地方課長、増永経済産業省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、尾上国土交通省都市局まちづくり推進課官民連携推進室課長補佐（代理）、松本防衛省地方協力局施設管理課長井上政策統括官（沖縄政策担当）、池田政策統括官付参事官、藤田政策統括官付参事官付企画官

【議題】

- (1) 開会
- (2) 検討委員会開催要綱、委員等紹介及び座長選任
- (3) 本年度の検討テーマについて
- (4) 閉会

【意見交換】

○広大な敷地の再開発には、大きく分けて3つの機能を持った組織が必要になる。

1つ目は、プロジェクトを世界に発信していく機能。これは各市町村が個別に行うのではなく、全体で行ったほうが最適と考える。

2つ目は、事業の選択。基準を作って事業の取捨選択を行うことが必要となる。その基準で一番重要なのは収益性である。その他に環境への配慮、雇用、持続可能性、ビジョンとの適合性、地域や産業の競合等について客観的に評価し、事業を行う人たちに説明していくことが必要だと思う。

3つ目は資金調達。事業の資金調達手段としてエクイティファイナンス（株式等発行による資金調達）とデッドファイナンス（金融機関等からの借り入れによる資金調達）が考えられる。借り入れについては沖縄県の場合、公庫などの支援が考えられるが、ファンドが投資する際にエクイティ投資をお願いして資金調達することも考えられることから、そのリスクを補償する機能が必要になるかと思われる。

そうなると、広告宣伝の専門家、プロパティ・マネジメント、資金調達・金融の専門家等、こうした機能を果たす組織を準備することが求められていると思う。

○国内に類似した組織はあるか。

○金融の機能の面では地域経済活性化支援機構などの政府系ファンドや産業革新機構は近いかもしれない。これらの政府系ファンドの機能に加えて、県や市町村も参加して広告宣伝、情報発信といった機能を持つ組織ということになるとこれまで無かったのではないかな。

○これはかなり大きなテーマであり、沖縄県が中心になって立ち上げていくというような話になると思う。

○県としても跡地利用の重要性を認識している。県民が心配している支障除去や埋蔵文化財、環境への影響などの不安を拭うことが重要である。

跡地利用という大事業が沖縄県全体のムーブメントになっていくと良いと考えている。

世界への発信方法については、知事も強い関心を持っており、世界的なコンペについて話題に上がったことがある。

本日の委員会の意見等を踏まえると、跡地利用を発信することが重要であるかと思う。

財政面についても、一括交付金だけでなく既存のメニューを総動員して、国としても跡地利用の重要性を認識して検討いただき、国と相談していきたい。

○出口戦略を見据えて、区画整理事業主体とは別に基盤整備を行う組織が必要だという話をしたが、具体的に那覇新都心では3つの組織を作った。1つ目は、都市再生機構（UR）

が区画整理事業の事業主体となった。事業主体は法律でしぼりがあり、厳しい面がある。事業主体が企業誘致を行って、企業が撤退した時にその責任が事業主体へ及ばないように倒産隔離する必要がある。

そのために、2つ目の組織として那覇新都心では第3セクターを作り、当時の公団が誘致した企業を第3セクターに紹介して、第3セクターから地主に紹介する方法を採っている。

3つ目は、区画整理事業の事業主体は、区画整理法の外はできないため、県や市、地主にも協力してもらう必要がある。よって、まちづくりでは区画整理事業の事業主体、県と市、地主の4者がまちづくり協議会という組織を作った。那覇市の職員1人を常駐させ、行政としてではなく、まちづくり協議会として調整を行っている。重要なことは地主が入っている点である。

6つの跡地においては、英語担当や外資担当、ファンド担当を置いたり、あるいは那覇新都心の第3セクターとまちづくり協議会を合わせた法人組織を設置するなど、区画整理の事業主体とは別の組織が必要となるだろう。シンガポール政府投資公社のような、外国からみると事業主体がしっかりしていれば、プロジェクトにリスクがあってもこの事業主体は大丈夫だと思われる。一方、自分たちの窓口としても相手に安心を与えられる組織を作っていくことが大切である。

おそらくそういう組織がないと、6つの跡地をくし刺しにして、基金や人員を確保し、予算を持たせて、企業誘致やファンドを引き付けるなどしていかないとまくいかないと思う。

昔、公団の本部が関わっていた東北6県の中にある工業団地、あるいは都市開発を行った都市用地の売却を目的とした協議会があった。当時の仙台通産局が音頭を取って、東北6県の工業団地の販売を一手に引き受けて、みんなで費用を負担して協議会を作った。協議会のメンバーはお互い競争相手であり、6つの基地をまとめてやる場合にも市町村はお互い競争相手となる。

要するに、工業団地をくし刺しにして誘致する組織は日本中探せばあるので、そうした組織をみながら、一番どんな組織が適切なのか、これから議論して行くのが良いのではないかと思う。

○返還が間近に迫っている西普天間住宅地区では、新しい機能誘致なり、投資の呼び込み等の活動を行っているか。

○沖縄県の市町村は非常に規模が小さく、沖縄振興という大きな事業をやるためには、推進体制として、まず市町村レベルで跡地利用を計画し、国の協力を得ながら沖縄県を中心に県土全体の最適性をみるのが大事だと思う。

また、広域的な機能については、一市町村ではなかなか対応が難しいため、上位計画の確立が大事だと思う。

西普天間住宅地区は、まず国、県、市町村が連携を図るための体制として、関係者の実務者レベルでの協議会を立ち上げ、取り組んでいる。

○一番重要なのは、県と市町村だけでなく、国も関与しないと回っていかないだろうというコンセンサス作りである。国の信用力で、例えば機構のような組織を作り、国の保証で資金調達するというのが最適だと思う。

○最終的には、民間から人員を確保するということにならざるを得ないだろうと思う。その場合、機構などの組織を作り、オフィスを沖縄に構えて、地権者との調整や広報活動等を行うことが考えられる。

○イギリスの開発公社のような所が、東京に支店を置いて日本の企業を北東イングランドに誘致するという仕事をしている。この逆の立場で、日本への海外企業誘致のために海外に支店を置いて活動している事例はあるのか。

○日本にはないが、タウンシップを行うときに、世界中の企業を誘致しているシンガポールの会社がある。

日本の商社が海外でタウンシップを行うのであれば、企業を様々な所へ誘致することはあるかも知れない。日本にある事業主体ということで考えれば、商社はそうした機能を持っていると思う。

しかし、政府を巻き込んだ組織として作ったことはこれまでにないので、今後必要だろうと思う。

○昔の公団には、世界中の企業を誘致するための組織があった。ジェトロ（日本貿易振興機構）と当時の日本開発銀行（現：日本政府投資銀行）、公団の3者で組んで、当時の通産省の支援をいただいて、年に1回の外資系企業誘致の大きなセミナーを開き、日本の土地の投資環境の説明会を行っていた。

随時、ゼネコンなど様々な所に声を掛けて世界各地で日本の投資環境の説明会を行っていた。

今でもジェトロは同様の活動を行っているだろうし、様々な所で経産省と共同で日本の投資環境の説明を行い、外資系の企業を日本に誘致する組織はこれまでであった。現在もジェトロ等と共同で誘致する組織はあると思う。例えば、沖縄に外資系の企業を誘致する組織を作ったり、国・県がジェトロに様々なことをお願いすることは可能であり、今後沖縄の投資環境を説明するにあたりジェトロは協力すると思う。

○問題提起のあった文化財調査について、検討テーマとして取り上げて、どんな議論を行うかご意見あるか。

○文化財調査において、マンパワー上の制約があるのであれば、各大学に発掘を専門としている方がいると思うので、そうした人材をどう活用するのか、また、それに必要なお金をどうやって調達するのかといった問題が必ず発生すると思う。

○これまで聞いた話では、人材を含め技術が一番の障害になるようである。文化財発掘ができるといっても、沖縄県の文化財を発掘するのはまた異なるらしい。
この話を検討テーマとして取り上げるには、調査を実施するにあたって様々な問題点に対し、活路を見い出せるように考えることが必要であると思う。

○沖縄は沖縄独特の文化財のため、本土の文化財の発掘担当者、文化課の人が来ても難しいと言われる。ただし、民間において教育委員会の文化財の専門家にも負けない人材を育て、教育委員会の下に入って、委託あるいは請負で調査を行っている。出てきた成果の責任をどこまで負うかなど、いろいろ課題はあるが、これからは民間を使っていくべきという見方がある。また、県内の大学などに文化財の専門家を育てる学科を要求するという視点もある。

○人材育成の問題ということも含め、文化財関係を検討テーマの1つとして取り上げることはあると考える。ここで話題を変えて、広域的計画に対し、手続きや緑地の確保など、それらを各施設の跡地利用計画にどう反映させるかということも、大事なことだと思う。県が中心となって中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想を作った際の体制について、関係市町村と協議会のような体制があるとのことだが、長期間に渡る跡地利用において、どう継続させ、維持していくのか。その辺りも1つのテーマとしてあるかと思うが、ご意見あるか。

○県では、関係市町村と協力して（中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想を策定し）、全体としての最適配分を目指しており、構想段階でおおまかではあるが、各跡地ごとの特色は出ているのではないかと考えている。
西普天間住宅地区については、返還が間近に迫っており、具体的な課題について詳細な検討を進めており、他の地区に影響を及ぼさないような構造になっていると考えている。

○普天間飛行場も中間取りまとめをし、ニーズと需要、地権者の合意形成など様々なものを練り上げる準備をする段階に来ている。
中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想についておおまかに設定しているが、周辺の状態変化に対応すべく、継続的に県も含めて取り組みながら、具体的な行動が必要だと思う。

○跡地関連と西海岸について、観光に重点を置いた取組として学識者をアドバイザーとして迎えた。助言を受けながら、基本的には自然や緑地がどのように経済的にお金を生むかといったような視点で、今後跡地と西海岸の開発に取り組んでいきたいと考えている。

○アワセゴルフ場の跡地利用については進捗しているが、工事で発生した残土を、既に返還されているが、窪地で活用されていないジュリガマ地区に運び、この区域も含めて活用の取組をしたいと考えており、検討課題として議論出来ればと思う。

○斜面地や緑地、文化財が埋蔵されている場所など、活用が困難な場所の利用方法は、おそらく公園以外にも考えられ、例えば再生可能エネルギーであり、沖縄の特色を生かして太陽光発電や風力発電などを設置することで収益は生み出せると思う。
公園の場合、整備後の管理にかかる財源の問題は必ず発生する。利用者が少しずつ資金を出す方法も使うことによって、公共のお金を使わずに持続的に管理ができる形というものも検討の余地はある。

○斜面住宅の最大の問題は、売ろうとした時に、地権者が持っている価格では売れない点である。地権者が想定する昔の地代から逆算する転売価格と、区画整理上の評価では、斜面は当然安くなるため、区画整理評価と売買価格の評価がなかなかリンクしない。
また、嗜好的な製品のため、不動産鑑定評価では評価の対象にならず、買った時の価格では売れないという大きな課題がある。

○緑化についての問題の中で、活用が困難な斜面地は何%ぐらいあるのか。県の中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想では、各跡地において地区全体面積の 20%程度を「公園・緑地」として確保するとの方針が示されている。

跡地によっては、非常に斜面地が多い所と斜面がない所をどのように共存し合うかということがある。一方で 20%の緑地を購入する際の財源の話もある。いずれにせよ、返還が近い西普天間住宅地区が斜面を抱えており、その開発手法について急いで考えなければならぬと思う。

○緑地を公開空地のように、ホテルなどの民間が管理するという、プライベート緑地の方法もある。

○緑地の向きが良い場合、それを景色に見立ててビルや高層ホテルを建てるなど、色々な工夫はある。

○緑地の 20%確保は、単に原生林を残すというだけでなく、例えば屋上緑化などを通じてやる方法など色々なアイデアがあり得る。

○跡地の緑地は、基地使用後に出来たものが多いが、長年親しまれてきて非常に大事にされている。緑地の確保とは別に、こうした今ある緑地を壊すことに対する抵抗感は相当ある。

(以上)