

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3回議事要旨

【開催日時等】

- 日時：平成26年1月24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1階 共用A・B会議室
- 出席者：荒田座長、大澤委員、高嶺委員、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、新城沖縄市企画部次長（代理）、仲松北谷町総務部企画財政課跡地利用担当技幹兼跡地利用推進係長（代理）、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）、瑞慶覧沖縄総合事務局財務部管財総括課長（代理）、塩川農林水産省大臣官房地方課長、大塚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課長補佐（代理）、中村国土交通省都市局まちづくり推進課官民連携推進室長、脇坂防衛省地方協力局施設管理課返還対策室長（代理）  
藤田政策統括官付参事官付企画官  
新垣読谷村建設経済部都市計画課区画整理係長

【議題】

- (1) 開会
- (2) 傾斜地（緑地）を活かした跡地利用
- (3) 意見交換
- (4) 閉会

## 【意見交換】

○傾斜地を区画整理事業内に含める場合と、区画整理事業から外して整備する場合の判断基準は、公共減歩率がどのくらいの率となるかだと思われる。

○傾斜地という元々価値の低い土地を含めることで、地域として価値を高めていくような包括的開発も必要である。地主を含め、地域で雇用創出等の恩恵を受けられる必要があるのではないか。

そこで、アワセゴルフ場地区において、包括的開発が順調に進んでいる要因や、苦労した点・制度面での課題は何だったのか。

そして、大きな事業体があった中で、金融面での課題はなかったのか。また、周辺地域間との調整をどのように進めてきたのか。

○傾斜地が市街化調整区域なので、区画整理事業の区域から外すと、将来的には放置される可能性があった。緑地として指定すれば良いが、時間が相当かかるというようなこともあった。地主会は長年協力しあいながら組織運営してきたため、減歩率が高くても区域内に含めることを理解してもらえた。

制度の面では、約40億円近くの保留地を処分する必要があり、事業実施から清算まで時間がかかると不利益を被るので、最初の段階から売る側・貸す側を決める必要があったが、徳洲会が決まったことで概ね事業費の6割は保留地処分できまかなうことが出来た。

また、イオンとの借地契約については時間がかかったが、上手く調整した結果、決着がついた。これまでの区画整理事業とは異なり、貸す側・借りる側が話し合って計画をつくるという面ではめずらしい例である。

広域調整は沖縄市と時間をかけて行った。最終的には県・沖縄市・北中城村で覚書を交わしており、交通の面で問題が生じた場合は対策を練ることとしている。また、観光客の観光経路が、那覇から本部という西海岸側になっている中で、沖縄市及び東海岸の観光は落ち込んでおり、イオンが出来ることで共生できることはないか、商工会議所と話し合ってきた。現実的には、整備前も工事・宿泊等で経済効果があり、整備後はイオンで約3,000名、徳洲会でも雇用が予定されている。

○読谷村の嘉手納弾薬庫地区／国道東南部地区は、当初39haが返還されたが、事業の採算性をみて、苦渋の決断で開発の規模を縮小し、斜面地を除くこととした。今後、区域外とした箇所は、跡地利用を検討しており、区画整理区域内・外の相互で、自然環境保護、住環境向上の両面から相乗効果が生み出せるようにしたいと考えている。

○傾斜地は、跡地利用でなければ、誰も触らないところであるが、跡地利用の場合は、傾斜地を含めて計画づくりや事業が行われ、緑地保全につながる。埋蔵文化財についても同様である。それが、跡地利用の特性であり、優れた点である。

○アワセゴルフ場地区では、期間内に跡地利用を行うスケジュールで進めていた中で、地主もどこかで腹をくくらなければならない部分があった。いずれにしても、市街化調整区域である傾斜地部分が区画整理事業の区域から切り離され、永遠に使えなくなる場合への心配が随分あった。

アリーナの予定地については、給付金をもらえるため、区画整理事業前の買取希望の意向はなかった。今後、買ってもらいたい方々の土地を徐々に買いながら、将来全て買いとる予定である。

○嘉手納弾薬庫地区／国道東南部地区での区画整理事業の区域決定の考え方は、筆界で南側の境界を決めている。斜面地でも平地が半分以上残っている土地は区域内に含めたという考え方である。区域外の土地については、村としても、現在、跡地利用の調査を進めているところである。地権者からは、買取要請もあるが、今回の調査では、あくまで円滑な跡地利用計画を検討する。

○アワセゴルフ場地区の近くにあるジュリガマ地区は昭和49年に返還された窪地で、市街化調整区域でもあり使いようがなかったが、アワセゴルフ場地区で発生した残土で盛土することにより、土地の価値が高まる。近くなので運搬費用もかからず、連携した事業の一例だと思う。

○傾斜地は、収益を生まない公園等の利用もあれば、リゾートマンションの建設等により収益事業へとつながる利用方法もある。民間が収益を生みながら傾斜地を活用するとうことが、沖縄でも成り立つのか。

○緑地としての活用方法が基本だと思うが、公が全てを公共緑地として管理するのではなく、制度的担保をつくり、民間にも管理するメリットを持たせた方が良い。私有地にとっては、自分の土地の価値を高める魅力になるだろうが、今後多くの返還があり、傾斜地まで利用しなければならないほど需給がひっ迫しているわけではないため、傾斜地を建物の敷地とする必要性は低いのではないかと。

○多くの土地が返ってくる中で、傾斜地まで活用する必要はないという考え方がある一方で、今の沖縄をみていると、斜面に多くの家が建っている印象がある。緑地に対して助成金を出して支援すれば、減歩率も下がり地代も多く入るという考え方もあり得ると思うが、そこまで行う価値はないのか。

○アワセゴルフ場地区では、立体換地を検討したこともある。例えば、緑地を含めた敷地にして、高層建築物を建て立体換地することも考えたが、眺望の良い場所に高い建物を建てることになるため、景観の問題が生じてくる。ただし、区画整理事業の中で緑地を

残す1つの手法であると思う。

○斜面を利用するメリットとコストがうまく見合えば使える手法であり、地価が高い土地では有効であろうが、沖縄では、そこまでして容積を稼ぎたいとは思わないだろう。

○ナショナルトラストは、あまり馴染まないのではないかと思う。

○アワセゴルフ場地区は、傾斜地も平地も軍用地料の単価はほぼ差異がなく、地目だけ違いがある。

○ほぼ同じ軍用地料で今まで資産運用できていたのに、区画整理になるとなぜ駄目なのかという考えは、自然だと思う。

○地主会の歴史が合意形成を支えているのだと思う。

○信頼ある事業者が入ってくることが、地主の説得にうまく働いたのではないかと推察するが、どのように進めてきたのか。

○徳洲会が入ってくる土地は、従前の土地の値段が高く場所も良いため、保留地として与えて自分たちは別の場所へ行くとなると、やはり拒否する。また、事業者側も、採算性により、借地料が合わなければ撤退するというところで、綱引きをする場面があった。地主側も契約を交わすまでは不安があり、そこに申し出をしてもいいのかと非常に迷うのだが、お互いに利益は反するため、どこかで腹をくくっている感じである。

○事業に手を挙げた先に交渉権を与え、駄目であればまた次というようなことが普通だが、アワセゴルフ場地区は、1つの事業体に決め、粘り強く交渉した。

○商業テナントが入る時期は、ちょうど、まちづくり3法の駆け込み時期と重なっていたため、他の事業者も手を挙げていた。地主の方々が事業者を決めた要因は、区画整理事業に参画する意向があったためで、他の事業者は、ある一面をそのまま使いたいというだけであった。

○沖縄県が関係市町村と連携・協力して策定した中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想において、全体の20%以上の公園緑地を配置することを目標としているが、この考え方は、返還跡地には斜面緑地が多く存在するということが考え方の基本にある。工夫次第で非常に優れた価値を持つ場合もあるが、基本的に斜面緑地は土地利用しづらいため、関係市町村とも協力し、先行取得を進めようとしている。また、埋蔵文化財調査や自然

環境調査がこれまでできなかったという軍用地の特殊事情があることから、県としては、円滑に跡地利用を推進するため、返還前から実施できるよう、関係市町村と連携しながら政府に求めているところである。

○過度な先行取得は、公共施設管理者負担金等が入ってこなくなるため、財源が減り事業が苦しくなる可能性もある。先行取得の規模を考える必要があると思う。

○今後まちづくりを行う中で、中・小規模の核だと、公でマスターリースをしてほしいと要望がでるのではないかと感じた。アワセゴルフ場地区では、イオン区域の減歩について、将来の借地が終わった後の開発も配慮した考え方があったのか。

○基本合意を交わす際に話があった。30年の定期借地の基本合意の中で、30年後もう一度区画整理をした場合に減歩率がどのくらいか確認したいという地主もいた。しかし、30年後を考えてやると時間もかかる。随分議論になったが、当面は30年の定期借地の中で進め、後々考えようという決着になった。

○宜野湾市は軍用地以外が全て市街化区域になっているため、返還される土地は全て地主に対して支援していかなければならないところが非常に難しい部分である。返還された密集住宅地については全て何らかの形で整理して街にしていかなければならないのが西普天間住宅地区の特色であると思う。さらに部分返還であるため、傾斜地の緑地の比重が増している。21haが傾斜地で、9年前の土地利用計画では、約半分を多自然型住宅という形で、急傾斜地については、都市公園となっている。公共減歩率は実質、一括の区画整理では変わらないが、実質的な地主の負担軽減につながることだと捉え、先行取得制度を活用していきたい。

○斜面緑地の割合は地区ごとに違うため、嘉手納以南全体で20%緑地を目標とする場合には、二酸化炭素の排出権取引のように、お互いの地区が融通し合い調整できるような枠組みがあれば良いと思う。

(以上)