

平成 21 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 2 回) 議事要旨

【開催日時等】

日 時：平成 22 年 1 月 8 日(金) 14:00～17:00

場 所：中央合同庁舎第 4 号館 1 階共用 123 会議室

出席者：荒田座長、高嶺座長代理、大澤委員、新田委員、藤田委員、平良委員、宮里委員、山内委員、当山委員、金城委員(代理)、神山委員、仲本委員、仲村委員

榎谷大臣官房審議官、豊村専門官、加塚技術部長、堀田次長

【議題】

- (1) 開会
- (2) 配付資料確認
- (3) 意見交換
- (4) 閉会

【配布資料】

資料 1 第 2 回検討委員会で検討する主な論点

資料 2 関係自治体へのヒアリングについて(案)

【資料説明】

事務局より配布資料等について説明

【意見交換】

1. 跡地の有効活用のための広域的な構想のあり方

普天間飛行場の跡地利用に関連して周辺市街地整備に関する調査を実施しているが、跡地利用を促進するためには周辺道路との関係が重要と考えている。その場合、周辺の道路整備の整備手法、財源の確保が課題となると考えている。

既存の都市構造の再編として広域的な道路整備等を行う場合、事業主体がどこかが課題となる。

6 施設が同時に返還される状況は返還特措法等では想定されていないため、財政面や人材の確保を含めた新しい枠組みの法律や対応策を検討する必要がある。

返還される跡地を一体的に捉えた場合に想定される振興策として公共交通軸の導入があるのではないかと。公共交通軸がある場合とない場合とでは跡地利用のあり方が異なるため、公共交通軸導入の可能性を明らかにする必要がある。

沖縄では、これまで沿道を中心に市街化が進んできたが、6 施設の返還に伴い、跡地が交通の拠点となるような発想が必要であり、これまでの沿道型都市構造の道路計画とは

違うあり方が必要と考える。

跡地の有効活用により実現できることについて、リアリティを持った説明ができないことには有効活用のための広域的なビジョンを策定する必要は生じないのではないか。

跡地の有効活用により想定される振興策は、厳しい財政状況なども踏まえて示す必要があるのではないか。

1,000haを超える大規模な返還を考えると、県のビジョンで大きな項目だてをし、それに基づき跡地利用計画を策定していくことが重要と考える。

地理的、地形的に有効活用しやすい跡地と、有効活用が困難な跡地があり、跡地整備の事業の進捗が揃わないことが想定されるため、6施設の跡地利用を一体的に捉え、跡地全体の有効利用を図る仕組みが必要である。

大規模な返還に伴う跡地利用は県土構造の再編を伴うものであり、沖縄21世紀ビジョンでも位置付けていく。各跡地の機能を明確にした後に必要なインフラを検討する必要があり、跡地利用全体としてどのようなコンセプトを持たせていくのか議論する必要がある。

また、ビジョンにおいて具体的なメニューを示したときに、地主等との調整、市町村の跡地利用の意向の調整などが大きなテーマであり、着実に行う必要がある。さらにビジョンを確実に今後の跡地整備に生かしていくには、全体をコーディネートする組織が必要である。

1,000haを超える区域の跡地利用では土地需要を増やすことが重要であるため、沖縄が将来、自立する経済のために跡地をどのように使っていくかについて産業政策の視点から捉え、将来を見据えた産業のイメージを持つことが必要である。

跡地利用によるまちづくりに当たっては、沖縄らしいまちとは何かの議論が必要ではないか。

沖縄らしさとは何かが一番議論が難しい。沖縄で最大の産業が観光であるので跡地利用に当たっては、観光客に受け入れられるまちづくりを考慮に入れなければならないが、地権者の理解も得る必要がある。

地権者は跡地所在市町村以外の市町村に住んでいることも多く、土地からの収益を期待しており、跡地利用で商業施設等の誘致を望んでいるが、これらの施設は近隣の市町村に与える影響が大きいため、単独市町村での計画策定は実効性を確保することが困難となる。このようなことから、跡地の有効活用のための広域的な構想は、県が示し、各市町村はそのビジョンに沿った計画を作るといった進め方がいいのではないか。

県が主体となって広域的なビジョンを示すことが重要だが、各地域が持っている人的資源、文化的な資源等を生かしたまちづくりとするためには、各地域が真剣に考えるべきであり、県に依存してもまとまらない。

2. 新たな跡地利用需要の喚起や迅速な跡地整備のための民間活力の導入

地権者の土地利用に対する意識は、跡地利用の進捗とともに変化し、計画当初では自己使用の意向が多いが、返還が近くなると売却、賃貸の意向が増えてくる現象があると

考える。

那覇新都心の開発では、地権者の土地利用意向は毎年変わっていた。跡地整備が進むにつれ様々な情報が入ることにより、土地利用に対し始まる前の漠然としたものから具体性のあるものとなっていく。

ビジョンが示された後、市町村がビジョンに向かって跡地利用を進めることを企業に対してコミットメントする必要がある。

民間活力の導入による跡地利用を促進するために、行政に必要な取組は以下の4点が考えられる。

- ・早い段階から企業への情報を提供（6施設全体を対象としたコンソーシアムを組み、そこに集中して情報提供を行うことも考えられる）
- ・早い段階から地主に対する様々な情報の提供
- ・跡地開発で行う申出換地と共同利用への法的枠組の付与
- ・土地の先行取得を円滑に進めるための法的枠組の付与

民間活力を導入するには企業が必要とする面積の土地の確保が必要であり、区画整理法の照応の原則における原位置換地が課題となる。

地権者に対して、地権者が主役だということと土地活用手段等の情報提供を伝えることが重要である。次に地権者がまとまって会社をつくり跡地利用を進めていくのか、又は公的に認められた主体が民間的な手法で跡地利用を進めていくのかを判断していくことが考えられる。このような跡地利用に関するプロセスについて地権者に繰り返し説明していく必要があるのではないか。

跡地利用の取組において推進費の活用と、プロジェクトマネージャーの派遣により、地権者の跡地利用への機運が高まり地権者間で議論ができる体制が作れたことが効果として挙げられる。

6施設の跡地利用に対してプロジェクトマネージャーを派遣し、各地区に派遣されたプロジェクトマネージャー同士が知恵を出し合いながら推進する仕組みが必要ではないか。

（以上）