

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 3 回) 議事要旨

【開催日時等】

日 時：平成 22 年 2 月 9 日(火) 9:30～12:00

場 所：内閣府沖縄総合事務局那覇第 2 合同庁舎 2 号館 1 階共用 A・B 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、当山委員、山内委員、神山委員、金城委員(代理)、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) 配布資料確認

(3) 意見交換

意見交換(テーマ 3：跡地利用計画の実現に向けた継続的な取組のあり方)

意見交換(テーマ 4：跡地利用の様々な取組を総合的に推進する仕組みのあり方)

(4) 閉会

【配布資料】

資料 第 3 回検討委員会で検討する主な論点

(事務局より第 2 回検討委員会の内容確認)

【意見交換】

テーマ 3 跡地利用計画の実現に向けた継続的な取組のあり方

返還前の跡地開発のための事前立入が可能なのかが最大のポイントであるが、それが難しいのであれば、跡地整備を迅速に行うために最大限取りうる方策は、原状回復と立入調査を同時に行うということではないか。

原則論は、引渡し前に基地に入れてくれということだが、米軍がなかなか認めてくれないということであれば、米軍から基地が日本政府に返還された後、日本政府が一時預かって原状回復を実施し、その期間内に環境調査や文化財調査を政府の責任で全てやった後で地権者に引き渡すということが一番現実的なのではないか。そうすれば、地権者も安心するのではないか。

返還前の立ち入り調査については、今までは日米地位協定の制約でなかなか難しいと思ひこんで協議していなかったが、これからは思い切ってやって少しずつでも許可してもらわないと、跡地整備の時間短縮は難しいのではないか。

土壌汚染については、フィリピンで基地が返還された際に、汚染状況が把握できる資料がなく、調査に非常に手間取ったという話を聞いている。返還前に米軍が運用した期

間の履歴を収集する必要があるのではないか。

文化財等が発見された場合に工事が長期化するが、そのような事業リスクが発生した場合の補償を、明確にルール化することにより、事業主体や地権者の不安を取り除くことができるとともに、民間企業が参入しやすくなるのではないか。

不発弾という基地内の土地の瑕疵について、どこまで国が面倒を見るかということについては、基地外の民有地にも不発弾がありえることから、基地の外と内でバランスが取れなくなってしまうという大きな問題がある。実務的には、補助制度を新たに作るとか、国が行う原状回復の中で措置するという事ではないか。

不発弾、土壤汚染、施設撤去等の原状回復、埋蔵文化財の問題については、対応する省庁が違い、また解決すべきことの性格が異なると思われるため、これらを整理しておくことが大事である。

環境汚染と不発弾については、跡地対策協議会の確認事項で国が行うことになっており、基地が返還されて実際に跡地整備を行う段階では新たに制度をつくってやる必要がある。

地権者を支援するための組織として例えば地権者支援センターを立ち上げ、相続や税金の問題等に対してアドバイスできる機関が必要である。

軍用地の転売や相続により、増加する軍用地のコミュニティの外にいる地権者の合意形成をどう図っていくかが課題である。

地権者に情報発信することは重要だが、何を発信するかである。跡地利用の全体のプロセス、プロセスに伴うリスクとその対応方針等、発信する中身を考えないと、逆に地権者を不安に陥れることになる可能性もある。

地権者は、土地がどのような跡地利用をされていくのか、使用収益の開始時期の開き（那覇新都心で6年5ヶ月）にどのように対応していくのか等に不安を持っているので、それへの対応を示す必要がある。また、土地の瑕疵担保の問題については、軍用地外の地域は、この間使用収益をしてきているが、軍用地は戦後60年間、ある面で一方的に占領されてきたという性格があり、分けて考える必要がある。

地権者は、返還された後の跡地利用が長期間になった場合、国、県、市町村が支援しなくなるのではないかという不安を持っている。国、県、市町村が後ろ盾になり、地権者の拠り所となるような地権者の不安を和らげる仕組み作りが必要である。

使用収益開始時期が異なることについて地権者の理解を得るには、事前に工区の着工順位や換地方法等のルールを明確に示し、納得の上で選択させることである。

跡地における区画整理事業を行う場合には、事業費の確保、マンパワーの確保、工事の安全確保、文化財調査に係る人材や専門業者の確保等の問題があり、工区を分けて順番に進める必要があることから、地区全体を同時に使用収益させることは不可能である。

1,000haの開発を早くやるということは必ずしも是ではない。土地需要が見込めない中では、全体の土地利用計画を調和のあるものにするために需要を考える必要がある。そこがこの6つの跡地の最大の課題である。

テーマ4 跡地利用の様々な取組を総合的に推進する仕組みへの対応

各市町村に任せれば、結果的には同じようなまちづくりになってしまう。それを避ける意味で跡地間での調整は必要である。

跡地間の調整には、時間軸で考えれば入り口である土地利用の調整、途中である事業規模や事業間の進捗調整を行うための事業費の調整、それから出口である土地の販売の調整が考えられる。出口調整については、これだけ大量の土地を売るためには、企業誘致の窓口を一本化することが課題である。

企業誘致の場合には県などが上から配分するより、切磋琢磨の仕組みをどこかのプロセスで入れたほうが、それぞれのレベルが上がってよくなるのではないか。地権者も自分の土地を魅力的なものにするためには、どうしたらいいのかというような危機感を持つ必要があるのではないか。

跡地間の競争と協調は両方とも必要である。沖縄県全体としての企業誘致は一本化して推し進めていけばよい。ただ、個々の跡地にどういう企業を誘致するかというのは、知恵の絞りどころで、各市町村や市町村の下で事業を進める主体が、競争して切磋琢磨することにより、地域の独自性を出すということが大事である。

全体として沖縄の魅力を売るには、一本化する必要があるが、そのためには企業が来やすい仕組みづくりが必要である。各跡地間での具体的な機能分担については、調整が困難な問題も出てくると思うが、地主の同意も得ながら、全体で協働していく必要がある。

産業誘致をリーダーとして中心になってやるのは県であろう。県がこれからの企業誘致に向けて必要な条件を各跡地に提示して、各跡地でどんなことが提供できるのか、コンペをやって見る必要があるのではないか。それぞれの跡地で受け皿を考えて、そこへ県がリードする企業誘致をやるという方法もある。

沖縄は土地のコストが決して安くない。今の軍用地の地代と相当する額を払って立地する企業はない。企業誘致を進めるには、先行的に国で土地を取得し、低利でその土地を供給する仕組みが必要ではないか。

跡地利用の取組みに弾みをつけるためには、跡地にある国有地を活用できる仕組みを工夫する必要があるのではないか。

跡地開発では、全体をあるビジョンのもとで、秩序立てて開発することが重要である。そのための主体としては、金融や不動産の知識をもったプロフェッショナルを雇い、自治体が示したビジョンをもとにマスタープランを作り、マスタープランを実際に計画として遂行する会社が考えられる。その会社が実際の開発主体となるわけではなく、世界中から開発主体を集めるという受け皿会社である。民間だけでできなければ、政府がそういうプロジェクトに対し資金面から支援することはあり得るのではないか。

跡地整備の全てのプロセスで、各跡地に国が出資した第三セクター的な会社が入材を含めているような形で自由な支援ができるというような制度があれば、誘致した企業が撤退した場合等のリスクヘッジになるのではないか。

(以上)