

平成 19 年度 大規模駐留軍用地跡地等利用推進費
沖縄県知事公室基地対策課委託調査

駐留軍用地跡地の計画的な利用の枠組み検討調査 報告書

平成 20 年 3 月

共同企業体

玉野総合コンサルタント 株式会社（代表企業）

日本工営 株式会社

目次

調査の目的.....	1
第1編 前提条件の整理.....	3
第1章 駐留軍用地の返還予定状況.....	3
第1節 返還予定施設.....	3
第2節 返還予定施設の概要.....	5
第3節 跡地利用構想策定の状況.....	6
第4節 軍用地料が地主に与える影響.....	17
第5節 地主の土地利用意向.....	19
第2編 課題の整理.....	21
第1章 対象区域の検討.....	21
第2章 シミュレーションの前提条件の整理.....	22
第1節 宅地需要量と供給量.....	22
第2節 宅地需要量の配分の考え方.....	26
第3節 返還(開発)時期について.....	26
第3章 事業化検討.....	27
第1節 設定条件.....	27
第2節 各地区の事業フレーム.....	28
第3節 年度ごとの宅地供給量の推移.....	42
第4章 検証と評価.....	44
第1節 宅地利用(市街化状況)の検証.....	44
第2節 ケース区分ごとの状況の検証.....	44
第5章 課題のまとめ.....	47
第3編 計画的な跡地利用手法の検討.....	49
第1章 検討の前提.....	49
第2章 跡地利用手法に係る論点.....	50
第1節 跡地整備に係る論点.....	50
第2節 土地利用規制に関する論点.....	51
第3節 リスク負担や管理に関する論点.....	52
第3章 整備手法に係る論点の検討.....	53
第4章 土地利用規制に係る論点の検討.....	55
第5章 リスク負担や管理にかかる論点の検討.....	58
第6章 論点のまとめと手法の整理.....	61

第4編 計画的な跡地利用に必要な組織等の検討	65
第1章 基地跡地整備推進主体のイメージ	65
第1節 整備推進主体の担うべき権能	65
第2節 権能の細分化	66
第3節 整備推進主体の担うべき権能の整理	67
第4節 現行の整備・運営主体と求められる権能との比較	72
第2章 基地跡地整備推進主体の組織形態	74
第1節 組織化に向けた基本的な考え方	74
第2節 整備推進主体の権能と組織形態	80
第3章 事業収支についての整理	85
第4章 事例整理(参考)	86
第5編 計画的な跡地利用の手法の効果の検証	89
第1章 整備推進主体による基盤整備・土地管理の効果	89
第1節 権利者に対する効果	89
第2節 跡地間バランスに対する効果(跡地間の土地利用バランスと市町村 の合意形成の可能性)	90
第3節 適正なまちづくりの誘導や土地管理の実現性にかかる効果	90
第4節 中南部都市圏、沖縄県の目指す将来像実現に向けて	90
第5節 事業や主体の財政的実現性	90
第6編 整備推進主体のスキームと課題等の整理	93
第1章 整備推進主体のスキームイメージ	93
第2章 整備推進主体の設立に向けての課題等	95

調査の目的

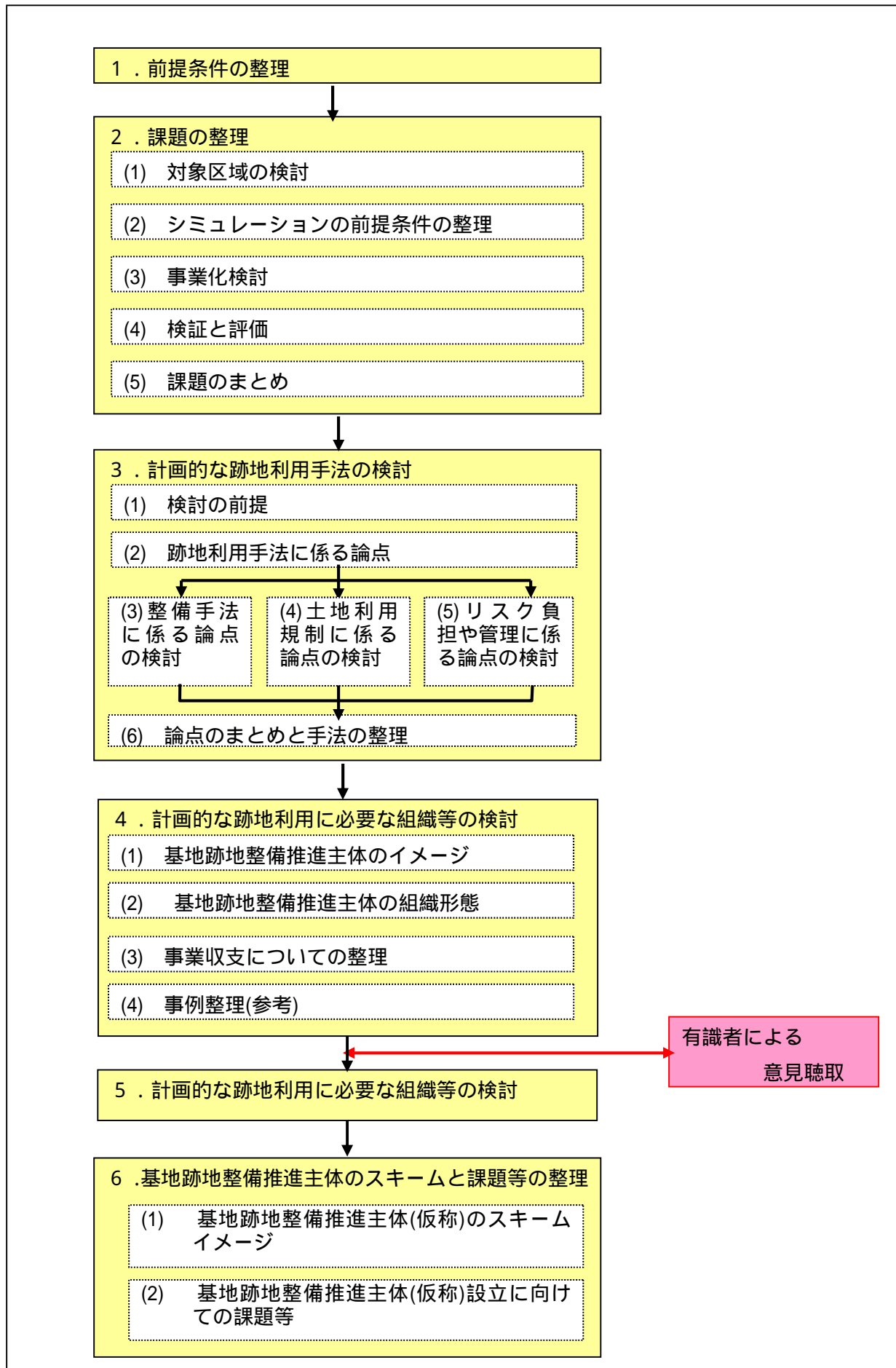
本調査業務は、平成 18 年 5 月の日米安全保障協議委員会（2 プラス 2）において返還が合意された嘉手納飛行場より南の米軍施設・区域（以下、「嘉手納より南の施設等」という。）について、その跡地利用を沖縄振興のために有効かつ適切に実現するために、将来ビジョンや計画の策定のみならず、長期的にその実現を可能にする、土地需要に応じた跡地の計画的な利用の仕組みが必要であるとの認識のもと、今後の県の施策方針の検討に資することを目的として以下の内容について実施するものである。

駐留軍用地跡地（以下、「跡地」という。）の計画的な利用の枠組みの必要性を整理する。

跡地の計画的な利用の手法を抽出してその概要を示した上で、効果、実現可能性、リスク等を検証し、手法の比較評価を行う。

必要となる制度、組織の検討やその実現に向けた取組を含めて今後の課題を整理する。

以下のフローに従い、調査を行う。



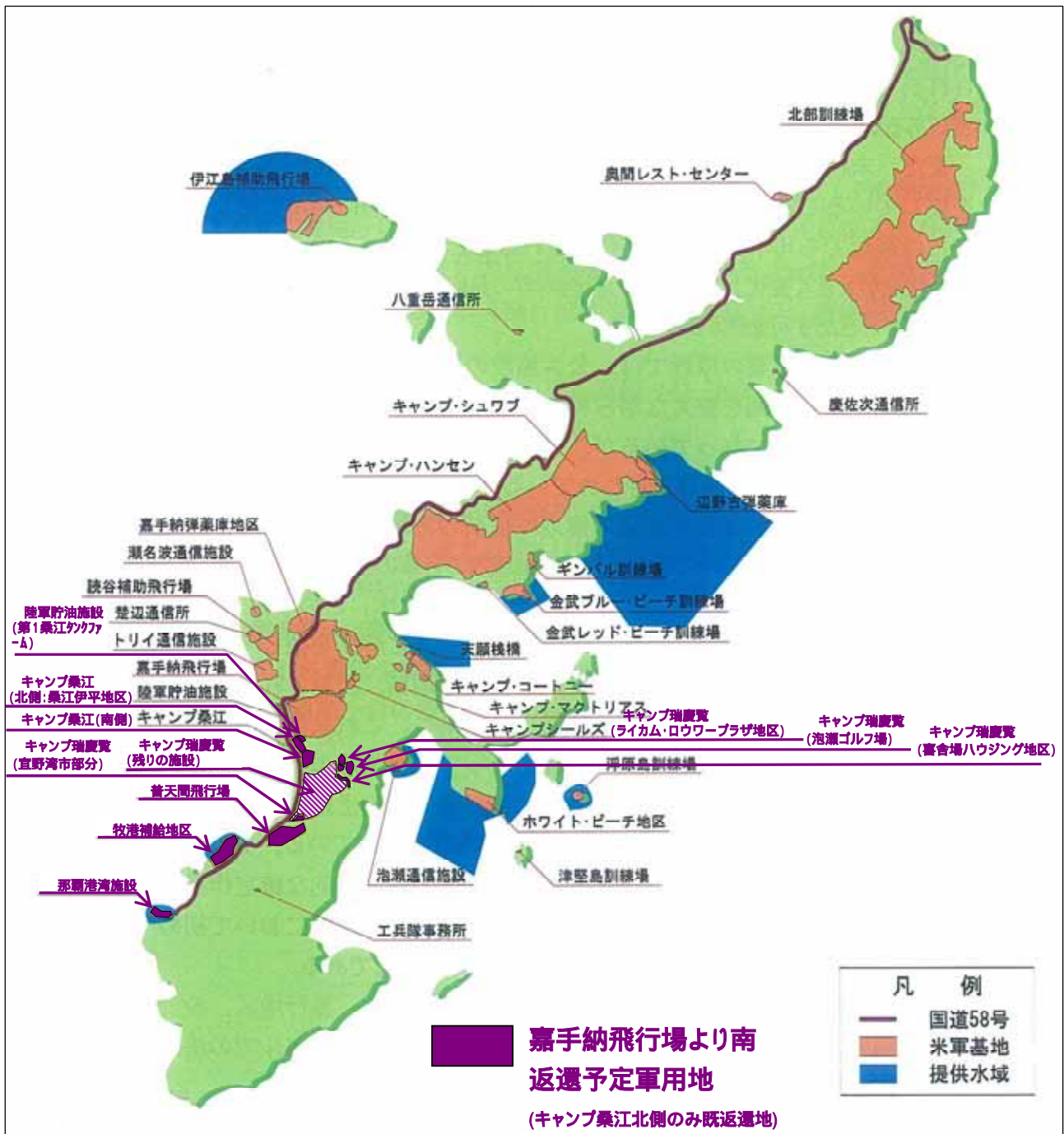
第1編 前提条件の整理

第1章 駐留軍用地の返還予定状況

第1節 返還予定施設

平成18年5月の日米安全保障協議委員会（27/22）までに返還合意された、嘉手納飛行場より南の施設は以下のとおりである。

図1-1 返還合意施設（嘉手納飛行場より南）



主な返還合意は以下の2つである。それぞれの返還合意施設を图示する。

図 1-2 SACO 合意（平成 8 年 1 2 月）

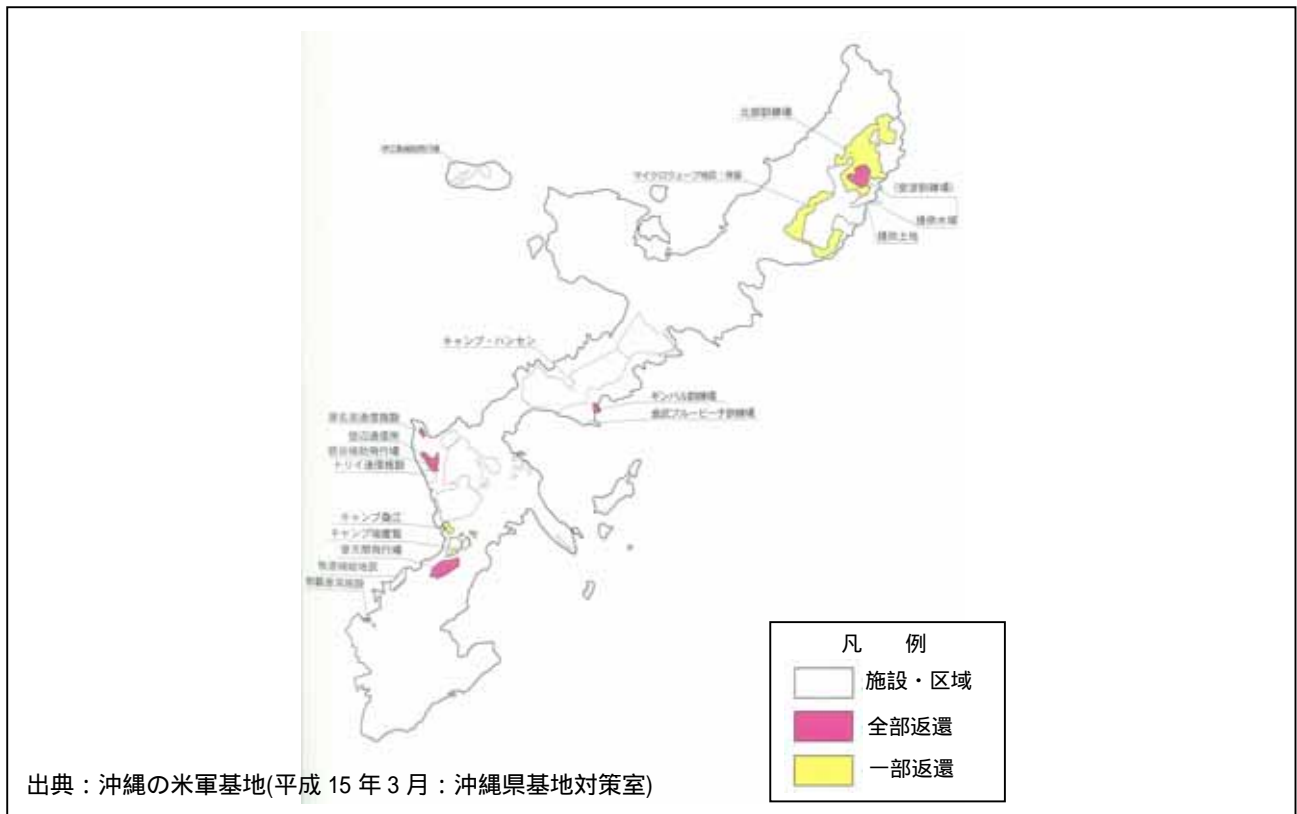
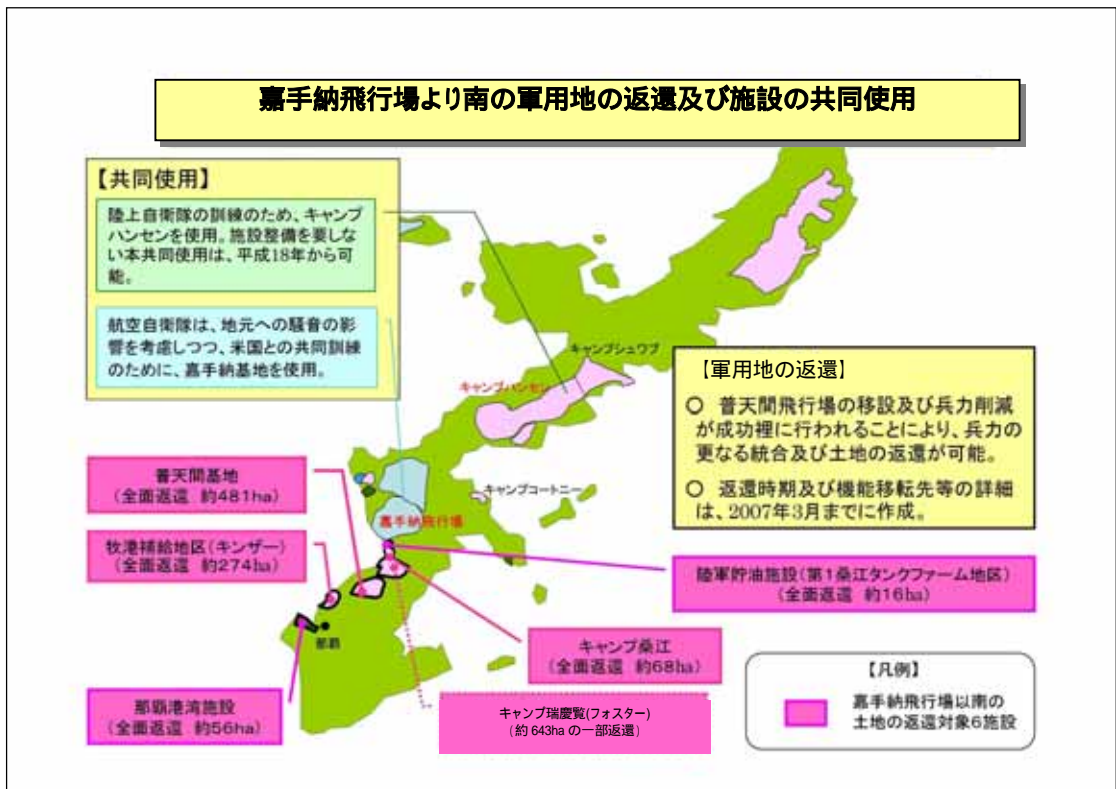


図 1-3 日米安全保障協議委員会（平成 1 8 年 5 月）



第2節 返還予定施設の概要

返還予定施設の概要を以下にまとめる。

表1-1 返還予定施設の概要

返還施設	キャンブ桑江 (南側)		陸軍貯油施設 (第1桑江カガア-4)	(泡瀬ゴルフ場)	キャンブ瑞慶覧 (約643ha)		普天間飛行場	牧港補給地区 (キャンブキンザー)	那覇港湾施設
	(北側) 桑江伊平地区	(南側)			(善言場ワググ地区)	(宜野湾市部分)			
市町村	北谷町		北中城村		沖繩市・北中城村	宜野湾市	宜野湾市	浦添市	那覇市
面積	約38ha	約68ha	約16ha	約47ha	約23ha	約6ha	約55ha	約274ha	約56ha
根拠	~SACO合意		-	-	-	-	-	(国道拡幅部分のみ)	-
返還規模・時期・条件	277A2 [H15.3.31返還]		-		-		全部(約481ha) 5-7年以内	一部(約3ha) 同地区残余部分に移設後	全部(約57ha) 浦添増額地区に移設後
地主数	約350名		約280名		約4,414名		約2,930名	約2,226名	約1,015名
	[H15.3.31返還 (38.4ha)]		[H15.3.31返還 (38.4ha)]		[H15.3.31返還 (38.4ha)]		約6,464百万円	約4,539百万円	約1,968百万円
借地料	年間賃借料	約985百万円	(不明)	約280名	約340名	約130名	約600名	約2,226名	約1,968百万円
	民有地割合	約97%	(不明)	約8,542百万円		約92%		約89%	約53%
	借地料当り	約1,400円/㎡・年	(不明)	約1,300円/㎡・年		約92%		約1,700円/㎡・年	約3,500円/㎡・年
	借地料地主1人当り	約160万円/年	(不明)	約180万円/年		約180万円/年		約180万円/年	約100万円/年
地価	沖繩市：85,200円/㎡、北中城村：49,100円/㎡、北谷町：73,200円/㎡、宜野湾市：92,500円/㎡、浦添市：113,000円/㎡、那覇市：180,000円/㎡		沖繩市：79,200円/㎡、北谷町：49,100円/㎡、北中城村：49,100円/㎡、宜野湾市：92,500円/㎡、浦添市：113,000円/㎡、那覇市：180,000円/㎡		沖繩市：180,000円/㎡、北谷町：73,200円/㎡、宜野湾市：92,500円/㎡、浦添市：113,000円/㎡、那覇市：180,000円/㎡		(各市町村：H19年7月地価調査 最高価格)		沖繩市：180,000円/㎡、北谷町：73,200円/㎡、北中城村：49,100円/㎡、宜野湾市：92,500円/㎡、浦添市：113,000円/㎡、那覇市：180,000円/㎡
跡地利用	取組	取組中	未着手	取組中	取組中	取組中	取組中	取組中	取組中
	構想	未着手	未着手	有	有	有	有	有	有
	事業	未着手	未着手	有	有	有	有	有	未着手

第3節 跡地利用構想策定の状況

返還予定施設のうち、跡地利用に向けた取り組みに着手していない、陸軍貯油施設(第1 桑江タワカ-4)、キャンプ瑞慶覧(残りの地区)、を除く地区について、跡地利用構想策定の状況を以下に整理する。

キャンプ桑江(北側)・・・桑江伊平土地区画整理事業施行中(既返還地、陸軍貯油施設含む。)

対象地域の面積	45.8 ha	・ 国有地	3.9 ha	8.5%
対象地域：返還予定又は既返還済未利用区域	上記面積は桑江伊平土地区画整理事業区域の面積(桑江北側地区38.4 ha + 陸軍貯油施設返還地1.1ha + 既返還地)	・ 県有地	0.3 ha	0.7%
		・ 市町村有地	6.7 ha	14.6%
		・ 民有地	34.9 ha	76.2%
対象地域内の地権者数	約350人<平成19年2月> 桑江伊平土地区画整理事業区域内の地権者数			
跡地利用への取り組み	<ul style="list-style-type: none"> ・ 桑江伊平土地区画整理事業の実施 ・ 土地利用者に関する地権者との合意形成 ・ 住民参加による跡地利用計画の策定 ・ 住民のまちづくりに関する意識啓発 ・ 「北谷町都市計画マスタープラン」(平成19年3月)北谷町 ・ 沖縄県軍用地等地主会連合会が創設した返還跡地助成金が、平成18年11月に北谷町軍用地等地主会に交付された(約38万円)。キャンプ桑江北側地区が対象となる。 			
市町村関連	方針・計画	<p>「伊平地区まちづくり基本計画策定調査報告書」(平成2年6月)北谷町</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 予算内容：区画整理事業補助(国土交通省) <p>・ 当該地区は、第四次北谷町総合計画において、「職住近接型のにぎわいと自然環境が調和した中心市街地の形成をめざして土地区画整理事業を実施していく。」としている。</p> <p>・ 平成15年10月に沖縄振興特別措置法に基づき「特定振興駐留軍用地跡地(特定跡地)」に指定された。</p> <p>「キャンプ桑江北側地区総合整備計画策定調査」(平成18年3月)北谷町</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 予算内容：大規模駐留軍用地跡地等利用推進費 ・ 沖振法に定められた、特定跡地における総合整備計画策定のための調査を実施した。 		
跡地利用構想	 <p style="text-align: center;">桑江伊平土地区画整理事業 設計図</p>			

キャンプ桑江（南側）

対象地域の面積 対象地域：返還予定又は既返還済未利用区域	60.6 ha	・ 国有地	0.3ha	0.5%
	この面積は、SAC0 最終報告において返還が合意されたキャンプ桑江内の約99ha から平成 15 年 3 月に返還済みの面積 38.4ha を差引いた面積（概数）。	・ 県有地	0ha	0%
		・ 市町村有地	0.5ha	0.8%
		・ 民有地	59.8ha	98.7%
対象地域内の地権者数	約 390 人＜平成 19 年 2 月＞			
跡地利用への取り組み	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「キャンプ桑江南側地区まちづくり基本構想」（平成 17 年 2 月）北谷町 ・ キャンプ桑江南側地区まちづくり基本構想策定調査により、地権者との合意形成を図り、返還後のまちづくりを「住民主導」「官民協働」で進めていく。 ・ 「キャンプ桑江南側地区雨水排水調査」（平成 19 年 3 月）北谷町 ・ 「北谷町都市計画マスタープラン」（平成 19 年 3 月）北谷町 			
市町村関連	方針・計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当該地区は、第四次北谷町総合計画において、「キャンプ桑江北側及び西海岸地域を一帯となった魅力ある交流拠点の形成をめざす」と位置付けられている。 ・ 「キャンプ桑江南側地区まちづくり構想」により本地区のまちづくり方針は、「都会的な利便性と伝統的な沖縄らしさを併せ持つ、あたらしい沖縄・北谷生活を提供する都市環境の創出」と設定している。 ・ 「キャンプ桑江南側地区まちづくり基本構想」（平成 17 年 2 月）北谷町 ・ 予算内容：大規模駐留軍用地跡地等利用推進費 <ul style="list-style-type: none"> ・ 返還された北側地区等との一体的な交流拠点の形成を目指すためのまちづくり構想を策定するとともに、地権者の意向把握等を行うための調査を行った。 		

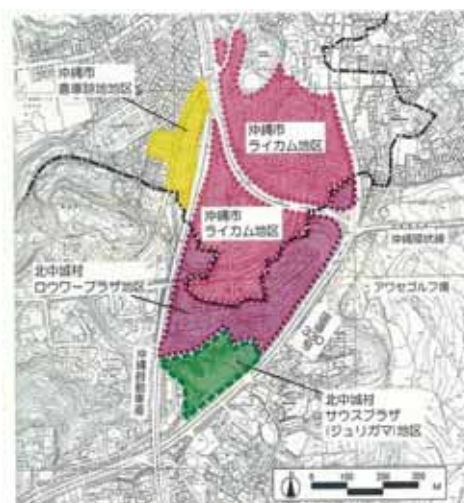
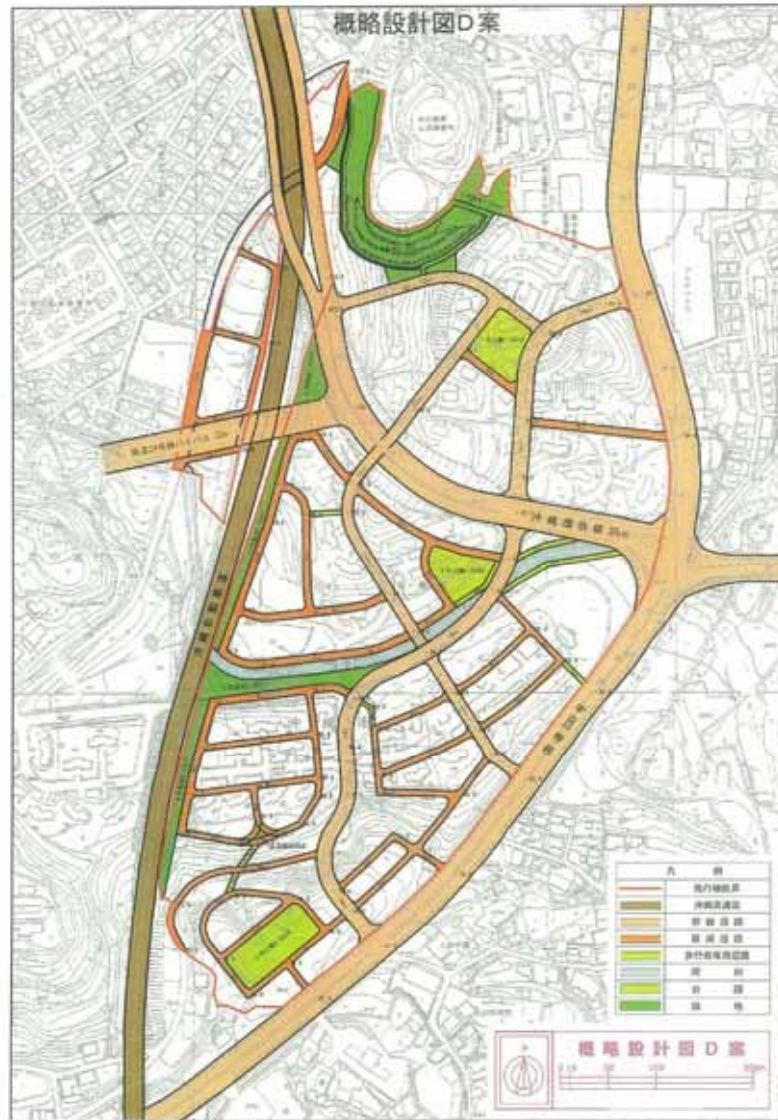
-1. ライカム地区

<p>対象地域の面積 対象地域:返還 予定又は既返還 済未利用区域</p>	<p>約 16ha 対象面積合計は SACO 合意の面積。</p>	<table border="1"> <tr> <td>・ 国有地</td> <td>0.1ha</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>・ 県有地</td> <td>0.6ha</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>・ 市町村有地</td> <td>0.1ha</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>・ 民有地</td> <td>15.6 ha</td> <td>95%</td> </tr> </table>	・ 国有地	0.1ha	1%	・ 県有地	0.6ha	4%	・ 市町村有地	0.1ha	1%	・ 民有地	15.6 ha	95%
・ 国有地	0.1ha	1%												
・ 県有地	0.6ha	4%												
・ 市町村有地	0.1ha	1%												
・ 民有地	15.6 ha	95%												
<p>跡地利用への取 組み</p>	<ul style="list-style-type: none"> 「沖縄市・北中城村キャンプ瑞慶覧返還地区等跡地利用統一策定調査」(平成16年度)沖縄市、北中城村 <ul style="list-style-type: none"> 平成15年度の基礎的調査に引き続き、具体的な立地企業の可能性の把握、概略設計図及び概略事業フレームの検討を踏まえて、沖縄市及び北中城村におけるキャンプ瑞慶覧返還地区等跡地利用基本計画の統一策を策定した。 「沖縄市・北中城村キャンプ瑞慶覧返還地区等におけるまちづくり合意形成促進支援業務」(平成17年度)沖縄市、北中城村 <ul style="list-style-type: none"> 平成17年度は昨年策定された統一策(基本計画)の理解及び合意形成を促進し、まちづくりの機運を高めるとともに、統一策の具現化に向けた企業誘致の基礎作りを行った。 「沖縄市・北中城村キャンプ瑞慶覧返還地区等におけるまちづくり整備計画策定業務」(平成18年度)沖縄市、北中城村 17年度のアンケートで地権者から求められた地権者負担軽減検討を行った。また施行手法、主体、区域の方針を検討するとともに、地権者の一本化に向けた取り組みを行ってきた。 <p>備考</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ キャンプ瑞慶覧(ロウワープラザ地区)と一体となって返還されるため、沖縄市及び北中城村との合同による跡地利用統一策(既返還地区のサウスプラザ地区及び返還未合意地区の高速道路西側地区を含む)を策定。 													
<p>市 町 村 関 連</p>	<p>方針・計画</p> <ul style="list-style-type: none"> 「沖縄市基地転用計画(基本方針)」(平成9年9月)沖縄市 <ul style="list-style-type: none"> ・ 予算内容:市独自で作成(途中省略) 「沖縄市・北中城村キャンプ瑞慶覧返還地区等跡地利用統一策定調査」(平成16年度)沖縄市、北中城村 <ul style="list-style-type: none"> ・ 予算内容:大規模駐留軍用地跡地等利用推進事業 594.8万円(補助率90%) ・ (内容) <ul style="list-style-type: none"> 平成15年度の基礎的調査に引き続き、具体的な立地企業の可能性の把握、概略設計図及び概略事業フレームの検討を踏まえて、沖縄市及び北中城村におけるキャンプ瑞慶覧返還地区等跡地利用基本計画の統一策を策定する。 (策定体制) 沖縄市・北中城村キャンプ瑞慶覧返還地区等跡地利用統一策定調査 合同協議会 「沖縄市・北中城村キャンプ瑞慶覧返還地区等におけるまちづくり合意形成促進支援業務」(平成17年度)沖縄市、北中城村 <ul style="list-style-type: none"> ・ 予算内容:大規模駐留軍用地跡地等利用推進事業 570.9万円(補助率90%) (内容) <ul style="list-style-type: none"> 平成17年度は昨年策定された統一策(基本計画)の理解及び合意形成を促進し、まちづくりの機運を高める。また、統一策の具現化に向けた企業誘致の基礎作りを行う。さらに、当地区は行政界が複雑な上、都市計画区域が異なることから、事業実施に向けたまちづくりを検討していく。 ・ 「沖縄市・北中城村キャンプ瑞慶覧返還地区等におけるまちづくり整備計画策定業務」(平成18年度)沖縄市、北中城村 <ul style="list-style-type: none"> ・ 予算内容:大規模駐留軍用地跡地等利用推進事業 ・ (内容) <ul style="list-style-type: none"> 17年度のアンケートで地権者から求められた地権者負担軽減検討を行った。また施行手法、主体、区域の方針を検討するとともに、地権者の一本化に向けた取り組みを行ってきた。 													

-2. ロウワープラザ地区

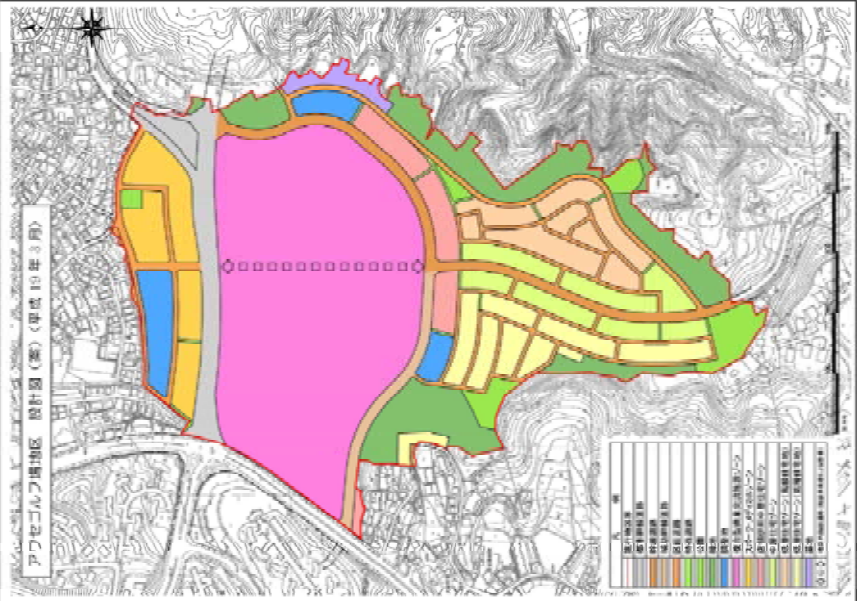
<p>対象地域の面積</p> <p>対象地域：返還 予定又は既返還済 未利用区域</p>	<p>7.0 ha</p> <p>面積は概数である。</p>	<table border="1"> <tr> <td>・ 国有地</td> <td>0.8ha</td> <td>11%</td> </tr> <tr> <td>・ 県有地</td> <td>0ha</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>・ 市町村有地</td> <td>0ha</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>・ 民有地</td> <td>6.2 ha</td> <td>89%</td> </tr> </table>	・ 国有地	0.8ha	11%	・ 県有地	0ha	0%	・ 市町村有地	0ha	0%	・ 民有地	6.2 ha	89%
・ 国有地	0.8ha	11%												
・ 県有地	0ha	0%												
・ 市町村有地	0ha	0%												
・ 民有地	6.2 ha	89%												
<p>跡地利用への取組み</p>	<ul style="list-style-type: none"> 「沖縄市・北中城村キャンプ瑞慶覧返還地区等跡地利用統一策定基礎調査」（平成15年度）北中城村、沖縄市 「沖縄市・北中城村キャンプ瑞慶覧返還地区等跡地利用統一策定調査」（平成16年度）沖縄市・北中城村 「沖縄市・北中城村キャンプ瑞慶覧返還地区等におけるまちづくり合意形成支援促進業務」（平成17年度）沖縄市、北中城村 「沖縄市・北中城村キャンプ瑞慶覧返還地区等におけるまちづくり整備計画策定業務」（平成18年度）沖縄市、北中城村 17年度のアンケートで地権者から求められた地権者負担軽減検討を行った。また施行手法、主体、区域の方針を打ち出すとともに、地権者の一本化に向けた取り組みを行ってきた。 <p>備考</p> <ul style="list-style-type: none"> キャンプ瑞慶覧（ライカム地区）と一体となって返還されるため、沖縄市及び北中城村との合同による跡地利用統一策（既返還地区のサウスプラザ地区及び返還未合意地区の高速道路西側地区を含む）を策定。 													
<p>市町村関連</p>	<p>方針・計画</p>	<p>「北中城村軍用地跡地利用計画策定調査（基礎調査）」（平成9年3月）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 予算内容：対米請求権市町村軍用地跡地利用計画策定事業 （内容） 県の推進する「国際都市形成構想」及び「北中城村新総合計画」の将来像を踏まえながら、本村の地域特性を活かした新たなランドデザインを描くとともに、米軍基地撤去後の将来像の検討を行っている。 （途中省略） ・ 「沖縄市・北中城村キャンプ瑞慶覧返還地区等跡地利用統一策定調査」（平成16年度）沖縄市・北中城村 ・ 予算内容：大規模駐留軍用地跡地等利用推進事業 ・ （内容） 平成15年度の基礎調査に引き続き、具体的な立地企業の可能性の把握、地区特性に応じた整備方策の検討を踏まえて、沖縄市との基本計画の統一策を策定する。 ・ 「沖縄市・北中城村キャンプ瑞慶覧返還地区等におけるまちづくり合意形成支援促進業務」（平成17年度）沖縄市、北中城村 ・ （内容） ・ ・ 「沖縄市・北中城村キャンプ瑞慶覧返還地区等におけるまちづくり整備計画策定業務」（平成18年度）沖縄市、北中城村 ・ 												

跡地利用構想
(ライカム・ロウワー
ザ地区)



沖縄市・北中城村 キャンプ瑞慶覧返還地区等跡地利用統一案策定調査（基本計画）
(平成 17 年 3 月)


・泡瀬ゴルフ場

<p>対象地域の面積 対象地域：返還 予定又は既返還 済未利用区域</p>	<p>46.8 ha 面積は概数である。</p>	<table border="1"> <tr> <td>・ 国有地</td> <td>1.9 ha</td> <td>4.1%</td> </tr> <tr> <td>・ 県有地</td> <td>1.1 ha</td> <td>2.4%</td> </tr> <tr> <td>・ 市町村有地</td> <td>1.9 ha</td> <td>4.1%</td> </tr> <tr> <td>・ 民有地</td> <td>41.9 ha</td> <td>89.5%</td> </tr> </table>	・ 国有地	1.9 ha	4.1%	・ 県有地	1.1 ha	2.4%	・ 市町村有地	1.9 ha	4.1%	・ 民有地	41.9 ha	89.5%
・ 国有地	1.9 ha	4.1%												
・ 県有地	1.1 ha	2.4%												
・ 市町村有地	1.9 ha	4.1%												
・ 民有地	41.9 ha	89.5%												
<p>跡地利用への取 組み</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「アワセゴルフ場地区跡地利用計画」(平成 15 年 3 月)北中城村 ・ 「アワセゴルフ場地区跡地利用計画基礎調査」(平成 16 年度)北中城村 ・ 「アワセゴルフ場跡地利用に関するまちづくり基本構想策定調査」(平成 17 年度) ・ 「アワセゴルフ場跡地利用基本計画策定業務」(平成 18 年度)北中城村 <p>平成 17 年度の基本構想を受け、より実施に向けた基本計画の策定を行った。</p>													
<p>市 町 村 関 連</p>	<p>方針・計 画</p>	<p>「北中城村軍用地跡地利用計画策定調査(基礎調査)」(平成 9 年 3 月)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 予算内容：対米請求権市町村軍用地跡地利用計画策定事業 <p>(内容) 県の推進する「国際都市形成構想」及び「北中城村新総合計画」の将来像を踏まえながら本村の地域特性を活かした新たなランドデザインを描くと共に米軍基地撤去後の将来像の検討を行っている。</p> <p>(途中省略)</p> <p>「アワセゴルフ場地区跡地利用計画基礎調査」(平成 16 年度)北中城村</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 予算内容：大規模駐留軍用地跡地等利用推進事業 <p>(内容) 沖縄新大学院大学の誘致に至らなかったことから、跡地利用計画の再構築にせまられている。このため、地権者の意向及び基本方針を整理し、新たな核となる施設の誘致を検討し、それぞれの事業の可能性を探る。</p> <p>「アワセゴルフ場跡地利用に関するまちづくり基本構想策定調査」(平成 17 年度)北中城村</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 予算内容：大規模駐留軍用地跡地等利用推進事業 <p>(内容) 平成 16 年度に実施した跡地利用計画基礎調査を受け、地主の土地利用意向と企業の要望を確認・調整し「まちづくり基本構想」を作成する。</p> <p>「アワセゴルフ場跡地利用基本計画策定業務」(平成 18 年度)北中城村</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 予算内容：大規模駐留軍用地跡地等利用推進費事業 <p>(内容) 平成 17 年度に行った基本構想策定を受け、企業誘致やゾーニング等より実施に向けた計画づくりを行った。</p>												
<p>跡地利用構想</p>														

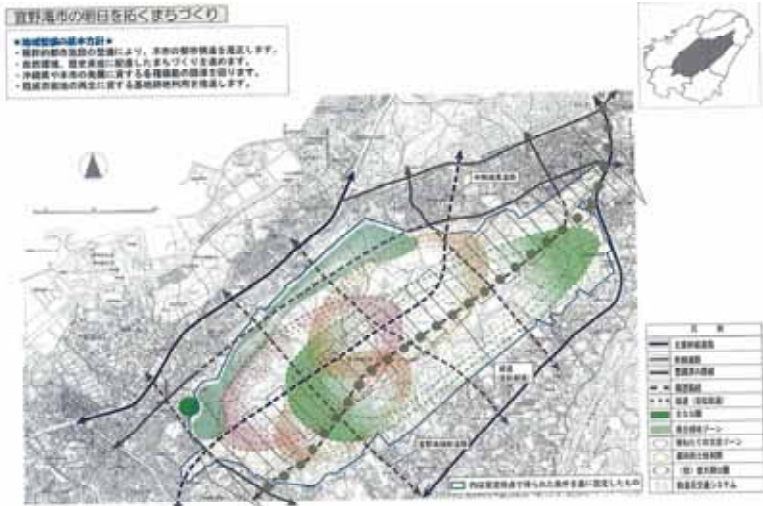
・喜舎場ハウジング地区

<p>対象地域の面積</p> <p>対象地域：返還予定又は既返還済未利用区域</p>	<p>6.0 ha</p> <p>面積は概数である</p>	<table border="1"> <tr> <td>・国有地</td> <td>0.3ha</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>・県有地</td> <td>0ha</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>・市町村有地</td> <td>0ha</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>・民有地</td> <td>5.7 ha</td> <td>95%</td> </tr> </table>	・国有地	0.3ha	5%	・県有地	0ha	0%	・市町村有地	0ha	0%	・民有地	5.7 ha	95%
・国有地	0.3ha	5%												
・県有地	0ha	0%												
・市町村有地	0ha	0%												
・民有地	5.7 ha	95%												
<p>跡地利用への取組み</p>	<ul style="list-style-type: none"> 「喜舎場ハウジング地区軍用地跡地利用基本計画」（平成13年3月）北中城村 「喜舎場ハウジング地区跡地利用計画検討調査業務」（平成16年度）北中城村 「喜舎場ハウジング地区における跡地整備計画検討業務」（平成17年度）北中城村 <p>（内容） 当該地区における喜舎場・瑞慶覧線について費用便益、交差点解析などをふまえより具体的な幹線道路整備に向けた検討を図る。また、残地部分の整備開発手法の検討を図る。</p>													
<p>市町村関連</p>	<p>方針・計画</p>	<p>「北中城村軍用地跡地利用計画策定調査（基礎調査）」（平成9年3月）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・予算内容：対米請求権市町村軍用地跡地利用計画策定事業 <p>（内容） 県の推進する「国際都市形成構想」及び「北中城村新総合計画」の将来像を踏まえながら、本村の地域特性を活かした新たなランドデザインを描くとともに、米軍基地撤去後の将来像の検討を行っている。</p> <p>（途中省略）</p> <p>「喜舎場ハウジング地区軍用地跡地利用基本計画」（平成13年3月）北中城村</p> <ul style="list-style-type: none"> ・予算内容：対米請求権市町村軍用地跡地利用計画策定事業 <p>（内容） 地主の具体的な土地利用に関する意向を踏まえ、将来の土地利用計画、地区内の喜舎場・瑞慶覧線の整備計画等、土地利用計画の実現に向けての検討を図っている。</p> <p>「喜舎場ハウジング地区跡地利用計画検討調査業務」（平成16年度）北中城村</p> <ul style="list-style-type: none"> ・予算内容：大規模駐留軍用地跡地等利用推進事業 <p>（内容） 平成12年度に策定した基本計画を実現化するため、喜舎場・瑞慶覧線の交通のネットワークの計画を踏まえて、残る跡地整理の在り方を地権者の合意の下、検討中である</p> <p>「喜舎場ハウジング地区における跡地整備計画検討業務」（平成17年度）北中城村</p> <ul style="list-style-type: none"> ・予算内容：大規模駐留軍用地跡地等利用推進事業 <p>（内容） 当該地区における喜舎場・瑞慶覧線について費用便益、交差点解析などをふまえ、より具体的な幹線道路整備に向けた検討を図る。また、残地部分の整備・開発手法の検討を図る。</p>												
<p>跡地利用構想</p>	<p>まろづくり計画図（案）の宅地計画部分の概要 ①（仮称）喜舎場・瑞慶覧線 幅員18m 可歩歩道 まろづくり計画図（案）</p> <p>（凡例） ■ まろづくり施行区域（案） ■ 幹線道路 ■ 区画道路 ■ 歩行歩道 ■ 分岐 ■ 緑地 ■ 水 ■ 空</p> <p>（備考）喜舎場・瑞慶覧線の道路幅員（案） 幅員18m計画時</p> <p>（備考）幅員18m計画時では幅員12m計画時と比較して、（仮称）喜舎場・瑞慶覧線の幅員が6m増加する。このため、その6m分の土地部分が減少することとなる。</p> <p>喜舎場ハウジング地区における跡地整備計画検討業務（平成18年3月：北中城村）</p>													

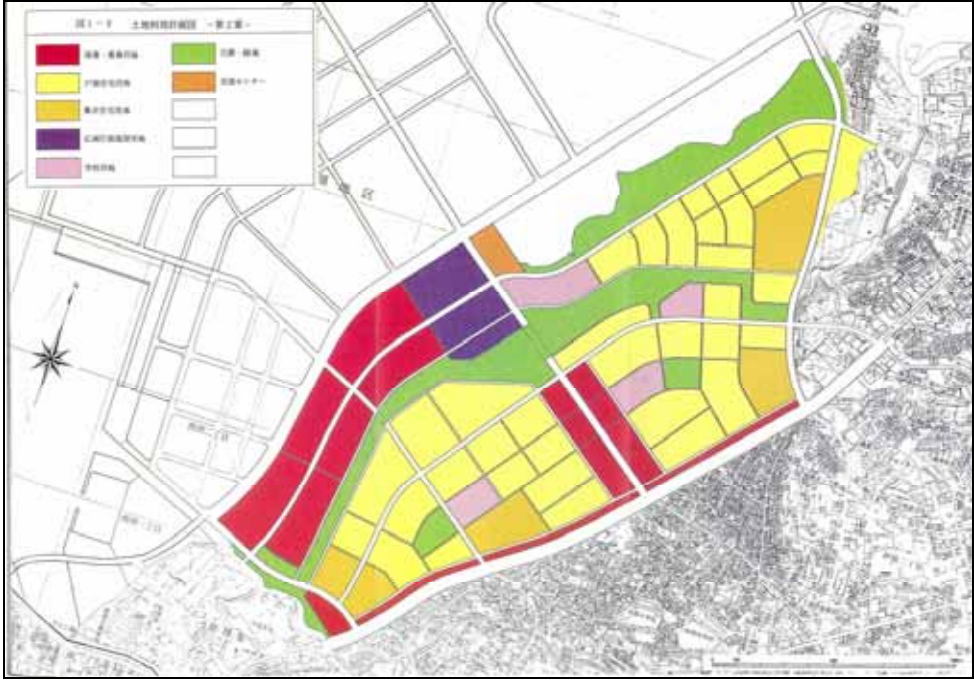
・ キャンプ瑞慶覧（宜野湾市部分）

<p>対象地域の面積 対象地域：返還 予定又は既返還済 未利用区域</p>	<p>55.0 ha 面積は概数である。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国有地 3.4 ha 6.2% ・ 県有地 0 ha 0% ・ 市町村有地 0.4 ha 0.7% ・ 民有地 51.2 ha 93.1%
<p>跡地利用への取 組み</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「瑞慶覧地区跡地利用基本構想」を策定（平成15年6月策定）宜野湾市 テーマ「水・緑・眺望を生かしたいやさされるまち」 基本的な土地利用は、勾配のきつい地区については緑地や公園としての利用を図り、平地においては低層住宅を中心としたまちづくりを図る。 ・ 「瑞慶覧地区跡地利用基本計画」を策定（平成16年5月策定）宜野湾市 （内容）基本構想をベースに具体的な土地利用計画を図る。 ・ 「瑞慶覧地区合意形成促進活動業務」（平成16年度）宜野湾市 （内容）瑞慶覧地区跡地利用基本計画に関連し地権者の合意形成を図るための活動を行う。 ・ 「瑞慶覧地区実現化支援業務」（平成17年度）宜野湾市 （内容）瑞慶覧地区跡地利用基本計画に関連し地権者の合意形成を図るための活動を引き続き行うほか、課題に対する対応策を検討する。 ・ 「瑞慶覧地区事業化準備支援業務」（平成18年度）宜野湾市 （内容）瑞慶覧地区跡地利用基本計画に関連し地権者の合意形成を図るための活動を引き続き行うほか、課題に対する対応策や返還後の速やかな事業実施に向けた検討を行った。 	
<p>市 町 村 関 連</p>	<p>方針・計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「瑞慶覧地区跡地利用基本構想」（平成15年6月）宜野湾市 ・ 予算内容：単費 （内容）テーマ：「水・緑・眺望を生かしたいやさされるまち」 基本的な土地利用は、勾配のきつい地区については保全緑地としての利用を図り、平地においては低層住宅を中心としたまちづくりを図る。 （策定体制等） 跡地利用計画策定委員（人数：16名）による審議 構成メンバー：学識者4名、行政経験者4名、地権者代表、市内各団体代表等 ・ 「瑞慶覧地区跡地利用基本計画」（平成16年5月）宜野湾市 ・ 予算内容：大規模駐留軍用地跡地等利用推進費 ・ 「瑞慶覧地区合意形成促進活動業務」（平成16年度）宜野湾市 ・ 予算内容：大規模駐留軍用地跡地等利用推進費 「瑞慶覧地区跡地利用基本計画」に関連し地権者の合意形成を図るための活動を行うもの。 	
<p>跡地利用構想</p>	 <p>「瑞慶覧地区跡地利用基本計画」（平成16年5月）宜野湾市</p>	


・普天間飛行場

<p>対象地域の面積 対象地域：返還 予定又は既返還済 未利用区域</p>	<p>480.5 ha 面積は概数である。</p>	<table border="1"> <tr> <td>・ 国有地</td> <td>34.8 ha</td> <td>7.2%</td> </tr> <tr> <td>・ 県有地</td> <td>0 ha</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>・ 市町村有地</td> <td>6.5 ha</td> <td>1.4%</td> </tr> <tr> <td>・ 民有地</td> <td>439.2 ha</td> <td>91.4%</td> </tr> </table>	・ 国有地	34.8 ha	7.2%	・ 県有地	0 ha	0%	・ 市町村有地	6.5 ha	1.4%	・ 民有地	439.2 ha	91.4%
・ 国有地	34.8 ha	7.2%												
・ 県有地	0 ha	0%												
・ 市町村有地	6.5 ha	1.4%												
・ 民有地	439.2 ha	91.4%												
<p>跡地利用への取組み</p>	<ul style="list-style-type: none"> 「宜野湾市都市マスタープラン」(平成14～16年度)宜野湾市 (内容)平成14年度：全体構想策定、平成15年度：地域別構想等策定、平成16年度：マスタープラン策定 「普天間飛行場跡地利用基本方針策定調査」(平成15～17年度)沖縄県・宜野湾市 (内容)平成15年度から市及び県で基本方針策定作業を行い、平成18年2月に「普天間飛行場跡地利用基本方針」を策定。 「普天間飛行場跡地利用計画策定基礎調査」(平成18年度)沖縄県・宜野湾市 (内容)跡地利用計画策定までの具体的な取組み内容・手順・役割分担等を明らかにする「行動計画」を策定した。 その他関連調査として、地権者等合意形成活動調査、自然環境調査、埋蔵文化財調査等を実施している。 平成13年度から基地返還跡地転用推進事業(先行買収)に着手している。 													
<p>市町村関連</p>	<p>方針・計画</p> <p>「普天間飛行場跡地利用計画基礎調査報告書」(平成5年9月)宜野湾市 ・ 予算内容：単費 (途中省略)</p> <p>「普天間飛行場跡地利用基本計画(平成9年3月)」宜野湾市 ・ 予算内容：単費 基本構想をより実現性の高いものにするために具体的検討を行うとともに地権者の生活確保に係わる検討を行った。 (策定体制等) 「宜野湾市軍用地跡地利用計画策定委員会(20人/うち地権者代表5人)」 ・ 策定作業においては、地主会役員と字の地主代表との調整を行いつつ、委員会で検討を進めた。</p> <p>「普天間飛行場跡地利用基本方針策定調査」(平成15～17年度)沖縄県・宜野湾市 ・ 予算内容：大規模駐留軍用地跡地等利用推進費 市及び県で基本方針策定作業を行い、平成17年度に基本方針を策定した。</p> <p>「普天間飛行場跡地利用計画策定基礎調査」(平成18年度)沖縄県・宜野湾市 ・ 予算内容：大規模駐留軍用地跡地等利用推進費 跡地利用計画策定までの具体的な取組み内容・手順・役割分担等を明らかにする「行動計画」を策定した。</p>													
<p>跡地利用構想</p>	 <p>宜野湾市都市計画マスタープラン</p>													

・ 牧港補給地区（キャンプキンザー）

<p>対象地域の面積 対象地域：返還予定又は既返還済未利用区域</p>	<p>273.8ha 面積は概数である。</p>	<table border="1"> <tr> <td>・ 国有地</td> <td>29.0ha</td> <td>10.6%</td> </tr> <tr> <td>・ 県有地</td> <td>0.0ha</td> <td>0.0%</td> </tr> <tr> <td>・ 市町村有地</td> <td>0.0ha</td> <td>0.0%</td> </tr> <tr> <td>・ 民有地</td> <td>244.7ha</td> <td>89.4%</td> </tr> </table>	・ 国有地	29.0ha	10.6%	・ 県有地	0.0ha	0.0%	・ 市町村有地	0.0ha	0.0%	・ 民有地	244.7ha	89.4%
・ 国有地	29.0ha	10.6%												
・ 県有地	0.0ha	0.0%												
・ 市町村有地	0.0ha	0.0%												
・ 民有地	244.7ha	89.4%												
<p>跡地利用への取組み</p>	<ul style="list-style-type: none"> 「牧港補給地区跡地利用基本計画」(H8.3) 浦添市 「牧港補給地区跡地利用計画基礎調査業務」(H18.3) 浦添市 「牧港補給地区跡地利用計画策定に向けた戦略プラン検討業務」(H19.3) 浦添市 													
<p>市町村関連</p>	<p>方針・計画</p>	<p>「牧港補給地区跡地利用基本計画」(H8.3) 浦添市 (内容) アジア交流都市の形成 国際化時代を担う新都市業務コア並びにアーバンリゾートの形成 風水(フンシー)の息づくライフサイクルタウンの形成 「牧港補給地区跡地利用計画基礎調査業務」(H18.3) 浦添市 予算内容：市単費 (内容) H8年計画を現行の上位計画に整合させるとともに、現在の社会状況に即した計画に見直すことを目的としており、約10年間でどのような環境変化が起きたのかを把握し、新たに地主及び市民の意向調査等を行い、跡地利用に向けた課題と方向性を整理した。 「牧港補給地区跡地利用計画策定に向けた戦略プラン検討業務」(H19.3) 浦添市 予算内容：市単費 (内容) H17年度に実施した基礎調査業務を踏まえ、事業化に向けて想定される問題点・課題を整理し、持続的発展が可能な跡地利用計画策定のための基本的な方向を示す戦略プランを作成した。 平成17年度を初年度として21年度頃に基本構想、23年度頃に基本計画策定の予定。</p>												
<p>跡地利用構想</p>	 <p>「牧港補給地区跡地利用基本計画」(H8.3) 浦添市</p>													

・那覇港湾施設

<p>対象地域の面積 対象地域:返還 予定又は既返還 済未利用区域</p>	<p>55.9 ha 面積は概数である。</p>	<table border="1"> <tr> <td>・ 国有地</td> <td>21.0 ha</td> <td>37.6%</td> </tr> <tr> <td>・ 県有地</td> <td>3.5 ha</td> <td>6.3%</td> </tr> <tr> <td>・ 市町村有地</td> <td>1.5 ha</td> <td>2.7%</td> </tr> <tr> <td>・ 民有地</td> <td>29.8 ha</td> <td>53.3%</td> </tr> </table>	・ 国有地	21.0 ha	37.6%	・ 県有地	3.5 ha	6.3%	・ 市町村有地	1.5 ha	2.7%	・ 民有地	29.8 ha	53.3%
・ 国有地	21.0 ha	37.6%												
・ 県有地	3.5 ha	6.3%												
・ 市町村有地	1.5 ha	2.7%												
・ 民有地	29.8 ha	53.3%												
<p>跡地利用への取 組み</p>	<ul style="list-style-type: none"> 「那覇軍港跡地利用計画（基本構想）」（平成7年度）那覇市 開発の基本コンセプト（うるおいのある都市型ウォーターフロント開発） 那覇市と地主会の統一案 上記基本構想は、平成7年度に策定したが、今後見直しが必要である。 「那覇軍港地権者等合意形成活動基本方針策定調査」（H17年度）那覇市 16年度の基礎調査に引き続き、地権者の合意形成を図るためのワークショップ等を開催 するほか、合意形成の全体的な計画策定のための基本方針を策定した。 「那覇軍港地権者等合意形成活動全体計画策定調査」（平成18年度）那覇市 16年度の基礎調査、17年度の基本方針調査を踏まえ、地主会加入者への意向調査、合意 形成委員会や地主会理事とのワークショップ等での意見を集約して、地権者の合意形成 を図るための作業計画となる合意形成全体計画を策定した。 													
<p>市 町 村 関 連</p> <p>方針・計画</p>	<p>「那覇港湾施設（那覇軍港）の跡地利用基本計画調査」（平成2年度）那覇市 「那覇軍港跡地及び周辺整備基本計画」（平成4年度）地主会 「那覇軍港跡地利用計画（基本構想）」（平成7年度）那覇市・地主会</p> <ul style="list-style-type: none"> 予算内容：対米請求権市町村軍用地跡地利用計画策定事業 （内容） <ul style="list-style-type: none"> うるおいのある都市型ウォーターフロント開発 国際交流・交易を支援する新拠点づくり 歴史的な港の特色を活かした那覇市のゲート空間の形成 都市型リゾートの快適な居住空間の形成 ウォーターフロントと海洋レクリエーションの形成 <p>（途中省略）</p> <p>「那覇軍港地権者等合意形成活動全体計画策定調査」（平成18年度）</p> <ul style="list-style-type: none"> 予算内容：大規模駐留軍用地跡地等利用推進事業 16年度の基礎調、17年度の基本方針調査を踏まえ、地主会加入者への意向調査、合意形 成委員会や地主会理事とのワークショップ等での意見を集約して、地権者の合意形成を 図るための作業計画となる合意形成全体計画を策定した。 													
<p>跡地利用構想</p>	 <p>図1-3-11 ゾーン計画</p> <p>那覇軍港跡地利用計画（基本構想）</p>													

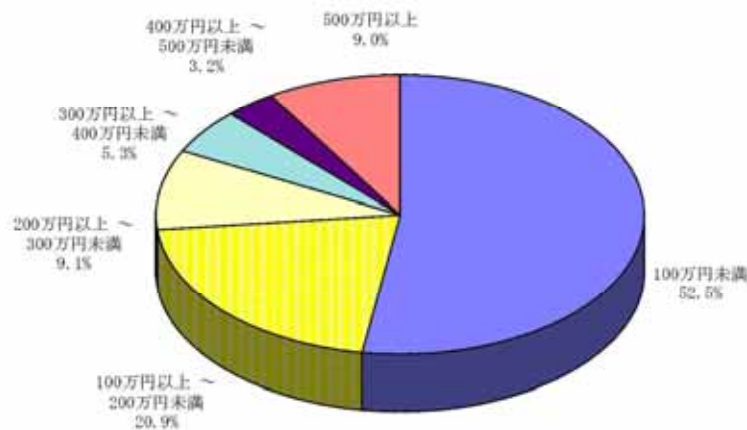
第4節 軍用地料が地主に与える影響

1 軍用地料の支払額別所有者数

那覇防衛施設局（現：沖縄防衛局）の資料によれば、沖縄県内の米軍提供施設（自衛隊分も含む）に係る軍用地料の支払額別所有者数(平成13年度)は、約半数が100万円未満、約3/4が200万円未満となっている。

表1-2 軍用地料の支払額別所有者数（平成13年度）

金額	割合	所有者数
100万円未満	52.5 %	19,266 人
100万円以上～200万円未満	20.9 %	7,682 人
200万円以上～300万円未満	9.1 %	3,344 人
300万円以上～400万円未満	5.3 %	1,933 人
400万円以上～500万円未満	3.2 %	1,164 人
500万円以上	9.0 %	3,305 人
合計	100.0 %	36,694 人



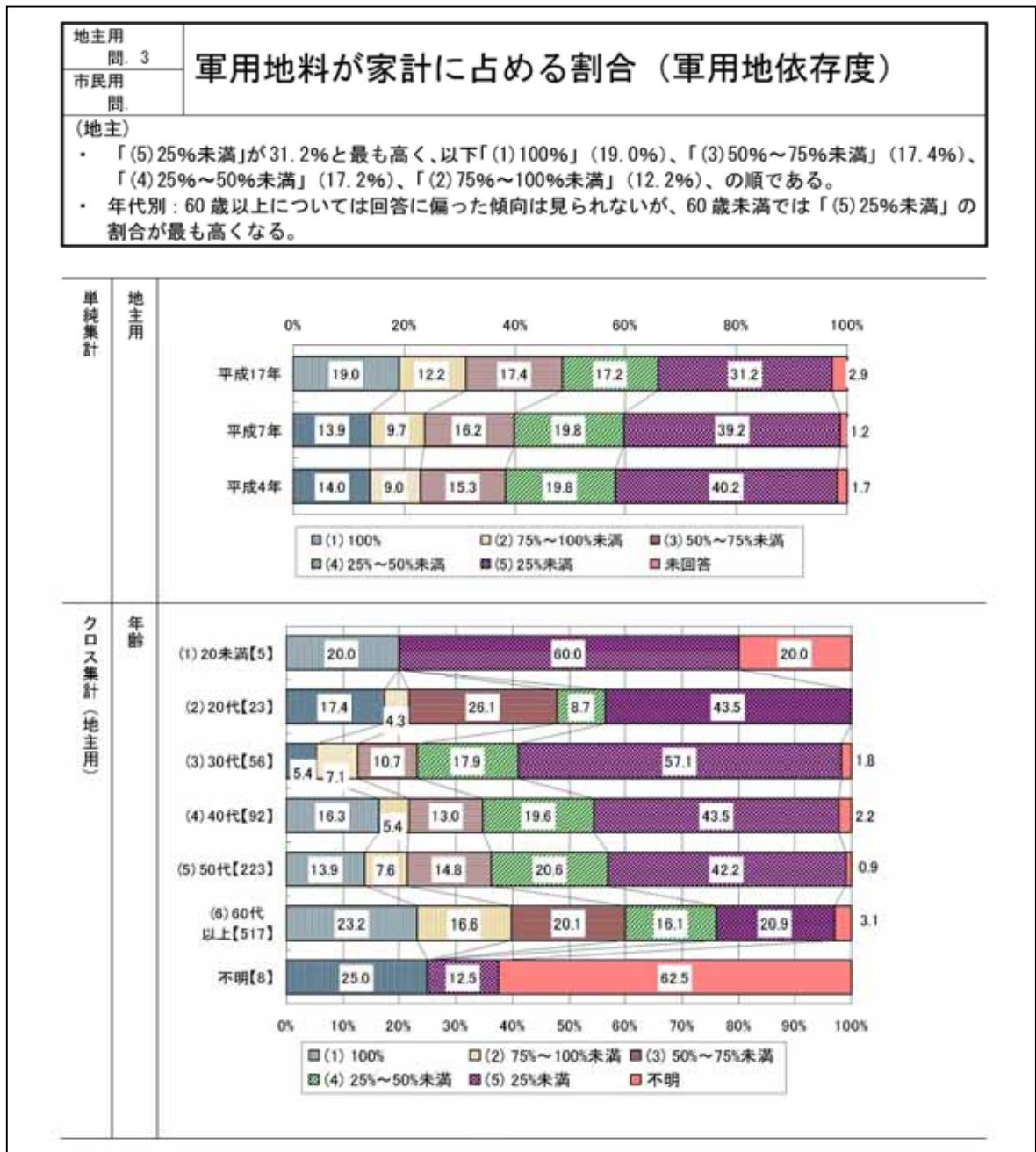
出典：沖縄の米軍基地（平成15年3月 沖縄県基地対策室）

2 生計に占める軍用地料の割合

生計に占める軍用地料の割合は、地主の生活様式や受け取る軍用地料によって様々だと思われる。以下に、平成17年度に牧港補給地区の地主を対象に実施した意向調査結果を示す。

これによると、60代以上の地主が、生計に占める軍用地料の割合が高いことが明らかになっている。

表 1-3 牧港補給地区の地主を対象とした意向調査結果（平成17年度）



出典：牧港補給地区跡地利用基本計画基礎調査報告書（平成18年3月 浦添市）

第5節 地主の土地利用意向

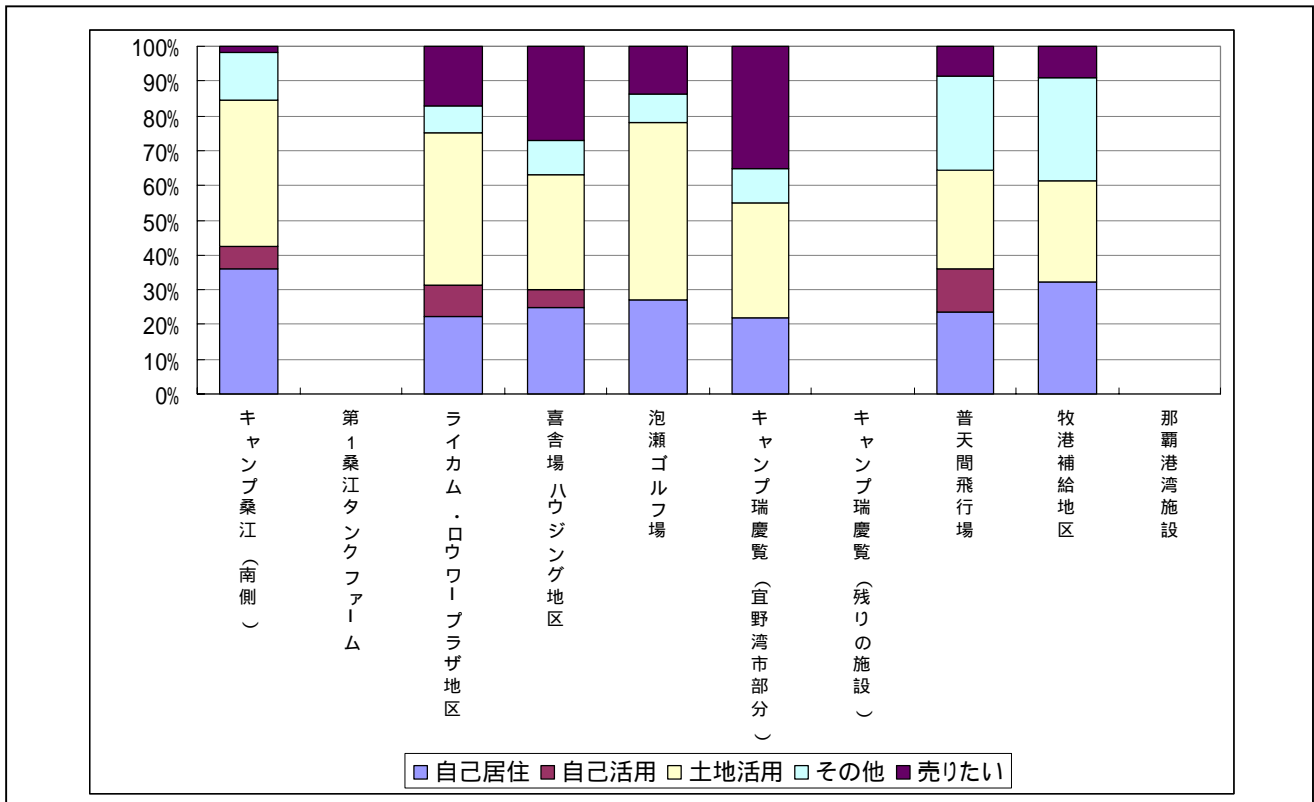
各施設の跡地利用の取組において、返還後の土地利用意向に関する地主意向調査を実施している。それらの結果を、下表のとおり5つの意向区分に分類する。

その結果、各跡地に共通して概ね3割程度は、自己利用（自己居住＋自己活用）を希望する地主が存在することが分かる。

表1-4 地主の土地利用意向の分類

意向区分		定義	主な回答（選択肢）	備考
自己利用	自己居住	自身（または家族）が住む住宅として利用	・住宅を建て、そこに移り住みたい ・子・孫などの住宅用地として利用したい	自己活用と土地活用を区別して設問していない地区：泡瀬ゴルフ場、キャンプ瑞慶覧（宜野湾市部分）、牧港補給地区
	自己活用	自身（または家族）が営む事業用地として利用	・店舗や事務所などの用地として、自分で利用したい ・自身が行う事業用地として利用したい	
土地活用		他人に使用させ収益を得る土地として利用	・企業、店舗などに土地を貸し、地代収入を確保したい ・アパート、マンションなどを自分で建て、家賃収入を確保したい ・方法にはこだわらないが、現在の軍用地代に代わる収入を確保したい	
その他		どれにも該当しない	・現段階ではわからない	
売りたい		土地売却	・だれかに売りたい（土地を手放したい）	

表1-5 地主の土地利用意向調査結果



出典：キャンプ桑江南側地区まちづくり基本構想（平成17年2月 北谷町）
 キャンプ瑞慶覧返還地区等まちづくり合意形成促進支援業務報告書（平成18年3月 沖縄市・北中城村）
 喜舎場ハウジング地区における跡地整備計画検討業務報告書（平成18年3月 北中城村）
 アワセゴルフ場跡地に関するまちづくり基本構想策定調査報告書（平成18年3月 北中城村）
 瑞慶覧地区合意形成促進活動業務調査報告書（平成17年3月 宜野湾市）
 普天間飛行場跡地利用に関する意向調査報告書（平成16年3月 宜野湾市）
 牧港補給地区跡地利用基本計画基礎調査報告書（平成18年3月 浦添市）

第2編 課題の整理

これまで跡地整備にあたっては、区画整理事業を手法のメインとして取り組んできた。ここでは、これから返還される各跡地に対して、これまで通り区画整理事業を準用して整備した場合の課題を検証する。

具体的には、嘉手納より南の返還予定地を対象に、区画整理事業のシミュレーションを定量的に行い、そこから導き出される課題を整理する。

第1章 対象区域の検討

シミュレーションの対象区域は、基本的には平成18年5月の日米安全保障協議委員会で返還合意された嘉手納より南の施設・区域を対象とし、さらにそれぞれの区域の特徴や現在の状況を踏まえた上でシミュレーション対象区域を設定する。各跡地の特徴を以下に整理しているが、普天間飛行場、牧港補給地区、キャンプ瑞慶覧、那覇港湾施設を対象区域とする。

表2-1 シミュレーション対象区域

区分	跡地名	特徴	方針
	普天間飛行場、牧港補給地区(キャンプキンザー)、キャンプ瑞慶覧(ライカムロウワープラザ以外)	<ul style="list-style-type: none"> ・規模が大きい ・返還時期が不明 	シミュレーション対象
	キャンプ桑江(北側・南側)、泡瀬ゴルフ場、ライカムロウワープラザ、喜捨場ハウジング	<ul style="list-style-type: none"> ・比較的小規模 ・早期返還が想定 ・個別事業化検討がすでに進展 	シミュレーションから除外
	那覇港湾施設	<ul style="list-style-type: none"> ・規模が比較的小さい ・他の跡地との土地利用上の競合が少ないが住宅地需要も想定される 	シミュレーション対象

第2章 シミュレーションの前提条件の整理

区画整理事業の実施に当たり、返還時期や宅地需要量、宅地需要量の各跡地への配分などいくつかの不確定要素の整理が必要である。そのためここでは、各不確定要素の前提を数ケース想定してシミュレーションを行う。

第1節 宅地需要量と供給量

1 「中南部都市圏住宅関連調査」の将来宅地の需要量及び供給量

平成16年3月の「中南部都市圏住宅関連調査」では、中南部都市圏の将来の住宅フレームを整理している。この調査結果による2015年及び2020年から2029年にかけての宅地需要量、及び供給量は表の通りとなる。

この場合の宅地供給量に、跡地は含まれない。なお、宅地は住宅地に限定している。

表 2-2 将来の宅地需要量と供給量

項目	2015-2029	2020-2029
宅地需要量	349ha	192.7ha
宅地供給量	550.7ha	326.5ha

(注)

- ・対象都市 = 那覇広域都市計画 + 中部広域都市計画 = 那覇市、浦添市、宜野湾市、糸満市、豊見城市、西原町、与那原町、佐敷町、南風原町、東風平町、北中城村、中城村、大里村、知念村、玉城村、具志頭村、沖縄市、具志川市、与那城町、勝連町、嘉手納町、北谷町、読谷村、石川市
- ・対象年度 = 2015～2029年、及び2020～2029年の2期間を整理
- ・宅地供給量 = 土地区画整理事業(計画地区及び事業実施未利用宅地) + 民間による宅地供給(各個別法開発行為) + 埋立事業(既存開発 + 将来計画)
- ・宅地需要量には新規宅地 + 建替えが含まれる。そのため、跡地の自己利用 = 老朽住宅の建替えによる住み替え、又は世帯分離であり、これは宅地需要に含まれることになる。
注) 自己利用であるため、当然地権者所有の跡地で換地利用が行われることになる。地権者意向結果から、換地の3割ぐらいは自己利用で都市化することになるが、その正確なボリュームが把握できないこと、及びその自己利用分を跡地以外の宅地需要量から除外することは、この後の検討で跡地における宅地需要を多めに見てしまう可能性があるため、今回の検討では除外しない。

表 2-3 宅地供給量の内訳

(単位：年、ha)

供給項目	2015-2029	2020-2029
区画整理(未利用宅地)	42.9	8.7
区画整理(将来予定 + 事業中)	38.7	20.1
民間宅地供給	426.3	282.0
埋立事業	42.8	15.7
宅地供給量合計	550.7	326.5

2 「中南部都市圏住宅関連調査」結果における民間宅地供給量のとらえ方

上記調査における民間宅地供給の推計の考え方は、都市計画法など各個別法による過去の実績値を踏まえ、この民間開発がこれまで同様に将来も続いた場合を想定して、将来の宅地量を推計している。したがって、宅地需要が先細りになった場合に宅地供給にブレーキが掛かることなどを考慮していない。

さらに、跡地における区画整理事業等により大量の更地(保留地等)が供給された場合、民間開発業者は住宅供給を目的として、そこを購入することも想定される。

(市街地開発事業と開発行為の関係)

・下表は、那覇広域都市計画区域及び那覇市の面整備実績(都市計画基礎調査より)であるが、那覇新都心のまち開きが始まった平成13年以降で、那覇市の開発許可面積の減少(前時点比60%)していることがわかる。那覇広域でも同様に、市街地開発事業がH13~H17にかけて急激に増加し、それに対して開発行為は減少(前時点比20%)している。

・那覇新都心開発は、那覇市の開発行為に対し、より直接的に大きな影響を与え、周辺市町の開発行為に対しても少なからず影響を与えていると考えられる。

・これは、那覇新都心開発が、周辺市町から人口を吸引していることから伺われる。那覇新都心の人口増加に同調して那覇市の人口も増加していることから、新都心の入居者は内々移動のほかに、周辺市町からの移住者が多数いると考えられる。

表 2-4 那覇広域及び那覇市の面整備実績

(単位:ha)

	面整備 完了年次	H3~H7	H8~H12	H13~H17	備考
那覇広域	市街地開発事業等	62.2	162.5	530.4	
	開発行為等	142.4	185.6	147.0	-20%の変動
那覇市	市街地開発事業等	12.1	66.6	404.8	
	開発許可等	9.1	19.3	7.7	-60%の変動

表 2-5 那覇新都心と那覇市の人口増加(H13~H17)

(単位:人)

		H13	H14	H15	H16	H17
那覇新都心	人口	3,405	6,018	8,724	11,213	13,243
	人口増	-	2,613	2,706	2,489	2,030
那覇市	人口	302,857	304,854	307,519	310,180	312,521
	人口増	-	1,997	2,665	2,661	2,341

(跡地開発による宅地供給で、民間開発の一部が跡地に流れると想定するが、その民間開発の減少割合をどのように捉えるか)

ケース1：民間宅地供給はすべて跡地開発に吸収される

- ・ これだけ大量の宅地供給が跡地から発生することは、これまでの例にないことであり、可能性として、民間宅地開発が、跡地以外で発生するケースは残されていない、ということも想定できる。
- ・ 民間業者等は、自ら必要な開発行為等を行い、住宅の供給等を行うよりも、跡地での区画整理事業等の用地を購入して住宅を供給する、という選択肢である。(この場合、後者の方が採算性がよいことが想定される)
- ・ この場合、跡地の使用収益開始以降、民間宅地供給は、すべて跡地開発に吸収される、といった仮定である。

ケース2：民間宅地供給のうちの60～20%が跡地開発に流れる

- ・ 上記実績から、次のように仮定する。
- ・ 那覇市では、直近で新都心開発が行われたため、通常発生すると想定される民間宅地供給のうち、60%が那覇新都心に流れたと仮定する。
- ・ 一方、周辺市町は那覇市ほど直接的な影響を受けなかったため、通常発生すると想定される民間宅地供給のうち、約20%が那覇新都心に流れたと仮定する。
- ・ 今回の跡地は、北谷町から那覇市まで広く宅地供給されることから、那覇市の事例(60%流れる)～那覇広域の事例(20%流れる)を踏まえて、通常推計される民間宅地供給のうちの60%～20%は跡地開発に流れる、と幅を持たせて仮定する。

(まとめ)

以上を踏まえ、本ケーススタディでは、上記調査結果通りのケースの他に、上記調査の民間宅地供給に対して補正を加えたケース1及びケース2の推計値も、将来供給量のケースとして検討する。

ケース1：跡地からの宅地の大量供給により、その時点から民間宅地開発がストップする(=民間宅地開発はすべて跡地の更地等で行われる、またはそこで行われるように誘導する)ケース

ケース2：那覇新都心のまち開きによる民間宅地開発の減少傾向を参考に、跡地の宅地の大量供給により、民間開発の60～20%が減少するケース

3 本ケーススタディにおける宅地供給量のまとめ

宅地供給量は、次の3ケースを設定する。

- ケース1：民間宅地供給が発生しないケース
 ケース2：民間宅地供給量が、「中南部都市圏住宅関連調査」結果よりも60～20%減少するケース
 ケース3：民間宅地供給量は、「中南部都市圏住宅関連調査」結果の通りのケース

表 2-6 本ケーススタディにおける跡地以外の宅地供給量のまとめ (単位：ha)

	2015～2029			2020～2029		
	区画整理 + 埋立事業	民間開発	合計	区画整理 + 埋立事業	民間開発	合計
ケース1	124.4	0	124.4	44.5	0	44.5
ケース2	124.4	170.5～341.0	294.9～465.4	44.5	112.8～225.6	157.3～270.1
ケース3	124.4	426.3	550.7	44.5	282.0	326.5
需要量			349.0			192.7

4 跡地における宅地需要量の考え方

1で整理した需要量（「中南部都市圏住宅関連調査」）に対して、今回の跡地でどの程度の供給量を考えるか設定する。跡地以外の供給量は、上記の通り、3つのケースの推計値を設定した。

上記のケース3の場合跡地以外の宅地供給で需要量がすべて賄われるため、跡地に需要は発生しない。さらにケース2の20%が跡地へ流れるとする推計でも同様である。

そこで、跡地以外の供給量のケースを勘案し、跡地の需要量として高位、中位及び低位の3通りについて推計を行うこととし、高位推計としてはケース1の場合、中位推計としてはケース2の60%が流れるとする場合、低位推計としてはケース3のように中南部の需要が全て跡地以外で賄われる場合を想定する。

これにより、跡地の需要量は次の通りである。

表 2-7 本ケーススタディにおける跡地の需要量 (単位：ha)

	2015～2029			2020～2029		
	中南部都市圏の需要量 (A)	跡地以外の供給量 (B)	跡地の需要量 (A-B)	中南部都市圏の需要量 (C)	跡地以外の供給量 (D)	跡地の需要量 (C-D)
高位推計 (ケース1)	349.0	124.4	224.6	192.7	44.5	148.2
中位推計 (ケース2)	349.0	294.9	54.1	192.7	157.3	35.4
低位推計 (ケース3)	349.0	550.7	0	192.7	326.5	0

第2節 宅地需要量の配分の考え方

ここでは、上記で設定した宅地需要量を今回検討する各跡地に配分する考え方を整理する。
考え方としては、

ケース 跡地規模（供給宅地量）に応じて按分（構想による。）

ケース 各基地所在市町村の宅地需要量に応じて按分

の2ケースを想定する。

また、跡地への需要量自体がかなり少ないため、ここで配分する跡地は、面積の大きい
普天間飛行場、牧港補給地区（キャンプキンザー）、キャンプ瑞慶覧、那覇港湾施設の4地
区とする。

なお、上記の低位推計の場合、跡地の需要は0なので、ここでは設定しない。

表 2-8 跡地の需要量の各跡地への配分（単位：ha、上段は2015～2029、下段は2020～2029）

		普天間飛行場	牧港補給地区 (キンザー)	キャンプ瑞慶覧	那覇港湾 施設	合計
ケース	高位推計	76.6ha	43.6ha	95.4ha	9.0ha	224.6
	中位推計	50.5ha	28.8ha	63.0ha	5.9ha	148.2
跡地規模 按分	高位推計	18.4ha	10.5ha	23.0ha	2.2ha	54.1
	中位推計	12.1ha	6.8ha	15.0ha	1.4ha	35.4
ケース	高位推計	47.2ha	65.8ha	111.6ha	0ha	224.6
	中位推計	31.1ha	43.4ha	73.7ha	0ha	148.2
市町村需 要按分	高位推計	11.4ha	15.9ha	26.9ha	0ha	54.1
	中位推計	7.4ha	10.4ha	17.6ha	0ha	35.4
各跡地の面積		481ha	274ha	600ha	56ha	1,411ha
上の比率		34.1%	19.4%	42.5%	4.0%	100.0%
基地所在市町村の宅 地需要量		宜野湾市 = 35.3ha の半分 = 17.65ha	浦添市 = 24.6ha	宜野湾市 = 35.3ha の半分 = 17.65ha、 北谷町 = 14.5ha、 北中城村 = 9.6ha	那覇市 = 0ha	84ha
上の比率		21.0%	29.3%	49.7%	0%	100.0%

第3節 返還(開発)時期について

返還予定時期については、現時点では明確になっていないが、現時点で分かっている情報
から、返還時期及び事業開始時期を仮に設定する。

- ・ 代替施設工事完了 = 2014年
- ・ 返還 = 2015年
- ・ 事業開始時期 = 2016年（事業アセス等は返還前に終了していることを前提
とし、現状回復と事業認可手続きを同時に行い返
還から1年を要すると想定。）

第3章 事業化検討

第1節 設定条件

1 事業フレームについて

第1章で整理した既存調査より、土地区画整理事業による整備検討を実施している跡地についてはそのフレームをベースに、先行事例である小祿・金城地区及び那覇新都心地区の事業の進み方を参考として整備進捗を予想し、年度ごとの宅地の供給量を算出した。

なお、宅地供給量は、宅地を住宅地と非住宅地に区分し、住宅地の供給量を使用する。

既存調査では具体的な跡地の事業フレームの設定を行っていないキャンプ桑江南側地区、泡瀬ゴルフ場、那覇港湾施設、キャンプ瑞慶覧(ライカム・ロウワー地区、泡瀬ゴルフ場、喜舎場ハウジング地区、宜野湾市地区を除く部分)の4地区については、下記のように既存地区の条件を参照にして、事業フレームを算出し、小祿・金城地区及び那覇新都心地区の宅地供給状況を参考にして、保留地、宅地の供給量を積算した。

【事業フレーム参照地区】

- ・キャンプ桑江南側地区：キャンプ桑江北側(桑江伊平)地区の公共用地率、増進率、事業費(単価計算)
- ・泡瀬ゴルフ場：キャンプ桑江北側(桑江伊平)地区の事業費(単価計算、但し整地費単価を2倍)
- ・那覇港湾施設：那覇新都心地区の公共用地率、事業費(補償費を除いて単価計算)
- ・キャンプ瑞慶覧地区(ライカム・ロウワー地区、泡瀬ゴルフ場地区、喜舎場ハウジング地区、宜野湾市地区を除く部分)：那覇新都心地区の公共用地率、事業費(補償費を除いて単価計算)

なお、今回のシミュレーション対象跡地においては、各跡地とも事業成立性を優先するため、保留地部分を先に整備して供給開始するものとして宅地供給量を算出した。

2 宅地供給開始時期

各跡地が返還されてから土地区画整理事業の事業認可を経て、宅地の供給が開始されるまでの期間については、返還後から事業認可までは前章で整理したように1年間とし、事業認可後から宅地供給開始までは小祿・金城地区の例より、5年間とした。

第2節 各地区の事業フレーム

設定条件を基にして、各地区の事業フレームを算定した。なお、既に事業化しているキャンプ桑江北側（桑江伊平）地区については、既存の事業計画である。また、参考として小祿・金城地区、那覇新都心地区の事業フレームも示す。

キャンプ桑江北側（区画整理事業名：桑江伊平）地区

地区名		キャンプ桑江北側地区(区画整理事業名:桑江伊平地区)		
市町村名		北谷町		
跡地面積(ha)		45.8		
設定条件	土地利用面積	事業計画書より		
	住宅系土地利用面積 (住宅・非住宅の区分)	市街化予想図より		
	事業費	事業計画書より		
	補助金	事業計画書より		
	保留地面積	事業計画書より(R/Rmax=60%)		
	増進率	1.52		
施行前	施行前公共用地面積	3.7	8.0%	
	施行前宅地面積	42.1	92.0%	
	地区面積	45.8	100.0%	
施行後	公共用地	道路	13.0	28.3%
		公園	1.4	3.0%
		緑地	0.3	0.6%
		その他	0.7	1.6%
		整理後公共用地合計	15.3	33.5%
	宅地	換地面積計	28.8	62.8%
		保留地面積計	1.7	3.7%
整理後宅地面積合計	30.5	66.5%		
住宅、非住宅の区分	住宅地	13.4	44.0%	
	非住宅地	17.1	56.0%	
住宅地の区分	住宅地での換地面積	12.7	94.5%	
	住宅地での保留地面積	0.7	5.5%	
	住宅地面積計	13.4	100.0%	
事業費	保留地処分金	1,401	21.6%	
	基本事業費	4,250	65.6%	
	その他国費	650	10.0%	
	市町村単費	182	2.8%	
	その他(公管金等)	0	0.0%	
	財政支援	-	-	
	総事業費(百万円)	6,483	100.0%	
	事業単価(百万円/ha)	141		
地価	整理前単価(円/m ²)	63,000		
	整理後単価(円/m ²)	95,900		

出典：中部広域都市計画事業桑江伊平土地区画整理事業 事業計画書（平成16年3月認可）

キャンプ桑江南側地区

地区名		キャンプ桑江南側地区		
市町村名		北谷町		
跡地面積 (ha)		60.6		
設定条件	土地利用面積	キャンプ桑江北側地区(桑江伊平地区)の公共用地率を採用		
	住宅系土地利用面積 (住宅・非住宅の区分)	沿道土地利用を非住宅地とし、面積割合を30%と想定		
	事業費	桑江伊平地区の事業単価を採用		
	補助金	桑江伊平地区の割合を採用する		
	保留地面積	事業費の不足分を保留地処分金とする		
	増進率	1.52(桑江伊平地区の増進率を採用)		
施行前	施行前公共用地面積	0.8	1.3%	
	施行前宅地面積	59.8	98.7%	
	地区面積	60.6	100.0%	
施行後	公共用地	道路		
		公園		
		緑地		
		その他		
		整理後公共用地合計	20.3	33.5%
	宅地	換地面積計	38.4	63.3%
		保留地面積計	1.9	3.2%
		整理後宅地面積合計	40.3	66.5%
住宅、非住宅の区分	住宅地	28.2	70.0%	
	非住宅地	12.1	30.0%	
住宅地の区分	住宅地での換地面積	26.9	95.2%	
	住宅地での保留地面積	1.3	4.8%	
	住宅地面積計	28.2	100.0%	
事業費	保留地処分金	1,846	21.6%	
	基本事業費	5,605	65.6%	
	その他国費	854	10.0%	
	市町村単費	239	2.8%	
	その他(公管金等)			
	財政支援	0	0.0%	
	総事業費(百万円)	8,545	100.0%	
	事業単価(百万円/ha)	141		
地価	整理前単価(円/m ²)	63,000		
	整理後単価(円/m ²)	95,900		

キャンプ瑞慶覧ライカム地区、ロウワープラザ地区、サウスプラザ(ジュリガマ)地区

地区名		キャンプ瑞慶覧ライカム地区、ロウワープラザ地区、サウスプラザ(ジュリガマ)地区		
市町村名		沖縄市、北中城村		
跡地面積(ha)		16.0		
設定条件	土地利用面積	概略設計図D案		
	住宅系土地利用面積 (住宅・非住宅の区分)	事業フレームより、非住宅系土地利用面積の割合を56%とする		
	事業費	概算事業費より		
	補助金	概算事業費より		
	保留地面積	事業フレームより		
	増進率	2.0		
施行前	施行前公共用地面積	1.3	4.7%	
	施行前宅地面積	26.7	95.3%	
	地区面積	28.0	100.0%	
施行後	公共用地	道路		0.0%
		公園		0.0%
		緑地		0.0%
		その他		0.0%
		整理後公共用地合計	8.6	30.7%
	宅地	換地面積計	14.9	53.2%
		保留地面積計	4.5	16.1%
整理後宅地面積合計		19.4	69.3%	
住宅、非住宅の区分	住宅地	8.5	44.0%	
	非住宅地	10.9	56.0%	
住宅地の区分	住宅地での換地面積	6.6	76.8%	
	住宅地での保留地面積	2.0	23.2%	
	住宅地面積計	8.5	100.0%	
事業費	保留地処分金	3,179	53.0%	
	基本事業費	1,002	16.7%	
	その他国費	1,483	24.7%	
	市町村単費	0	0.0%	
	その他(公管金等)	336	5.6%	
	財政支援			
	総事業費(百万円)	6,000	100.0%	
	事業単価(百万円/ha)	214		
地価	整理前単価(円/m ²)	35,000		
	整理後単価(円/m ²)	70,000		

出典：沖縄市・北中城村 キャンプ瑞慶覧返還地区等 跡地利用統一案策定調査(基本計画)(平成17年3月 沖縄市・北中城村)

キャンプ瑞慶覧泡瀬ゴルフ場

地区名		キャンプ瑞慶覧 泡瀬ゴルフ場		
市町村名		北中城村		
跡地面積 (ha)		46.8		
設定条件	土地利用面積	設計図(案)より		
	住宅系土地利用面積 (住宅・非住宅の区分)	計画図より、非住宅系土地利用面積の割合を70%と想定		
	事業費	キャンプ桑江北側地区の事業費で整地費を2倍した事業単価を採用		
	補助金	事業費の10%と想定する		
	保留地面積	事業費の不足分を保留地処分金で充当		
	増進率	2.8(H17年度調査より)		
施行前	施行前公共用地面積	7.4	15.4%	
	施行前宅地面積	40.6	84.6%	
	地区面積	48.0	100.0%	
施行後	公共用地	道路		0.0%
		公園		0.0%
		緑地		0.0%
		その他		0.0%
		整理後公共用地合計	17.9	37.3%
	宅地	換地面積計	16.7	34.8%
		保留地面積計	13.4	27.9%
整理後宅地面積合計		30.1	62.7%	
住宅、非住宅の区分	住宅地	9.0	30.0%	
	非住宅地	21.1	70.0%	
住宅地の区分	住宅地での換地面積	5.0	55.5%	
	住宅地での保留地面積	4.0	44.5%	
	住宅地面積計	9.0	100.0%	
事業費	保留地処分金	6,955	90.0%	
	基本事業費	773	10.0%	
	その他国費			
	市町村単費			
	その他(公管金等)			
	財政支援			
	総事業費(百万円)	7,728	100.0%	
	事業単価(百万円/ha)	161		
地価	整理前単価(円/m ²)	18,600		
	整理後単価(円/m ²)	51,900		

出典：アワセゴルフ場跡地利用基本計画（平成19年3月 北中城村）

キャンプ瑞慶覧喜舎場ハウジング地区

地区名		キャンプ瑞慶覧 喜舎場ハウジング地区		
市町村名		北中城村		
跡地面積 (ha)		6.0		
設定条件	土地利用面積	まちづくり計画図(案)喜舎場・瑞慶覧線幅員 18m 両側歩道		
	住宅系土地利用面積 (住宅・非住宅の区分)	沿道土地利用を非住宅地とし、面積割合を 30%と想定		
	事業費	概略整備費用より		
	補助金	概略整備費用より		
	保留地面積	事業費の不足分を保留地処分金とする		
	増進率	2.8(施行前単価が設定されていないため、泡瀬ゴルフ場地区の増進率を参考とする)		
施行前	施行前公共用地面積	0.4	5.0%	
	施行前宅地面積	7.2	95.0%	
	地区面積	7.6	100.0%	
施行後	公共用地	道路	3.3	43.8%
		公園	0.3	3.8%
		緑地	0.8	10.5%
		その他	0.1	1.4%
		整理後公共用地合計	4.5	59.5%
	宅地	換地面積計	2.5	33.3%
		保留地面積計	0.5	7.2%
整理後宅地面積合計		3.1	40.5%	
住宅、非住宅の区分	住宅地	2.2	70.0%	
	非住宅地	0.9	30.0%	
住宅地の区分	住宅地での換地面積	1.8	82.3%	
	住宅地での保留地面積	0.4	17.7%	
	住宅地面積計	2.2	100.0%	
事業費	保留地処分金	300	28.6%	
	基本事業費	750	71.4%	
	その他国費	0	0.0%	
	市町村単費	0	0.0%	
	その他(公管金等)	0	0.0%	
	財政支援	0	0.0%	
	総事業費(百万円)	1,050	100.0%	
	事業単価(百万円/ha)	138		
地価	整理前単価(円/m ²)	19,600		
	整理後単価(円/m ²)	55,000		

出典：喜舎場ハウジング地区における跡地整備計画検討業務（平成 18 年 3 月 北中城村）

キャンプ瑞慶覧宜野湾市地区

地区名		キャンプ瑞慶覧 宜野湾市地区		
市町村名		宜野湾市		
跡地面積(ha)		55.0		
設定条件	土地利用面積	まちづくり計画図(案)		
	住宅系土地利用面積 (住宅・非住宅の区分)	沿道土地利用を非住宅地とし、面積割合を20%と想定		
	事業費	概算事業費より		
	補助金	概算事業費より		
	保留地面積	事業費の不足分を保留地処分金とする		
	増進率	1.7		
施行前	施行前公共用地面積	10.0	20.0%	
	施行前宅地面積	40.0	80.0%	
	地区面積	50.0	100.0%	
施行後	公共用地	道路		0.0%
		公園		0.0%
		緑地		0.0%
		その他		0.0%
	整理後公共用地合計		22.1	44.2%
	宅地	換地面積計	22.5	44.9%
		保留地面積計	5.4	10.8%
		整理後宅地面積合計		27.8
住宅、非住宅の区分		住宅地	22.3	80.0%
	非住宅地	5.6	20.0%	
住宅地の区分	住宅地での換地面積	18.0	80.6%	
	住宅地での保留地面積	4.3	19.4%	
	住宅地面積計	22.3	100.0%	
事業費	保留地処分金	5,230	48.4%	
	基本事業費	2,300	21.3%	
	その他国費		0.0%	
	市町村単費		0.0%	
	その他(公管金等)	3,270	30.3%	
	財政支援	0	0.0%	
	総事業費(百万円)	10,800	100.0%	
	事業単価(百万円/ha)	216		
地価	整理前単価(円/m ²)	57,000		
	整理後単価(円/m ²)	97,000		

出典：瑞慶覧地区 跡地利用基本計画策定調査(平成16年3月 宜野湾市)

普天間飛行場

地区名		普天間飛行場		
市町村名		宜野湾市		
跡地面積 (ha)		480.5		
設定条件	土地利用面積	跡地整備にかかる事業計画試案土地利用計画フレームの想定		
	住宅系土地利用面積 (住宅・非住宅の区分)	非住宅系土地利用面積割合は、那覇新都心地区を参考に 40%とする		
	事業費	事業計画試案より(広域公園を先行取得、広域幹線道路を減歩)		
	補助金	事業計画試案より		
	保留地面積	事業費の不足分を保留地処分金とする		
	増進率	1.67		
施行前	施行前公共用地面積	134.0	27.9%	
	施行前宅地面積	347.0	72.1%	
	地区面積	481.0	100.0%	
施行後	公共用地	道路	84.0	17.5%
		公園	117.0	24.3%
		緑地		0.0%
		その他		0.0%
		整理後公共用地合計	201.0	41.8%
	宅地	換地面積計	232.0	48.2%
		保留地面積計	48.0	10.0%
整理後宅地面積合計		280.0	58.2%	
住宅、非住宅の区分	住宅地	168.0	60.0%	
	非住宅地	112.0	40.0%	
住宅地の区分	住宅地での換地面積	139.2	82.9%	
	住宅地での保留地面積	28.8	17.1%	
	住宅地面積計	168.0	100.0%	
事業費	保留地処分金	48,100	56.3%	
	基本事業費	37,400	43.7%	
	その他国費		0.0%	
	市町村単費		0.0%	
	その他(公管金等)		0.0%	
	財政支援			
	総事業費(百万円)	85,500	100.0%	
	事業単価(百万円/ha)	178		
地価	整理前単価(円/㎡)	60,000		
	整理後単価(円/㎡)	100,000		

出典：地権者の協調・共同によるまちづくり事業の枠組みに関する調査(平成18年3月 国土交通省 都市・地域整備局)

牧港補給地区(キャンプキンザー)

地区名		牧港補給地区(キャンプキンザー)		
市町村名		浦添市		
跡地面積(ha)		273.8		
設定条件	土地利用面積	道路は23%、公園は跡地利用計画図より		
	住宅系土地利用面積 (住宅・非住宅の区分)	非住宅系土地利用面積割合は、那覇新都心地区を参考に40%とする		
	事業費	概算事業費より		
	補助金	概算事業費より		
	保留地面積	事業費の不足分を保留地処分金とする		
	増進率	1.7		
施行前	施行前公共用地面積	10.9	4.0%	
	施行前宅地面積	261.7	96.0%	
	地区面積	272.6	100.0%	
施行後	公共用地	道路	62.7	23.0%
		公園	46.0	16.9%
		緑地		0.0%
		その他		0.0%
		整理後公共用地合計	108.7	39.9%
	宅地	換地面積計	144.4	53.0%
		保留地面積計	19.5	7.1%
整理後宅地面積合計		163.9	60.1%	
住宅、非住宅の区分	住宅地	98.3	60.0%	
	非住宅地	65.6	40.0%	
住宅地の区分	住宅地での換地面積	86.7	88.1%	
	住宅地での保留地面積	11.7	11.9%	
	住宅地面積計	98.3	100.0%	
事業費	保留地処分金	23,170	57.9%	
	基本事業費	16,830	42.1%	
	その他国費		0.0%	
	市町村単費		0.0%	
	その他(公管金等)		0.0%	
	財政支援	0	0.0%	
	総事業費(百万円)	40,000	100.0%	
	事業単価(百万円/ha)	147		
地価	整理前単価(円/m ²)	70,000		
	整理後単価(円/m ²)	119,000		

出典:牧港補給地区 跡地利用計画策定に向けた戦略プラン検討業務委託 調査報告書(平成18年度 浦添市)

那覇港湾施設

地区名		那覇港湾施設 (那覇軍港)		
市町村名		那覇市		
跡地面積 (ha)		55.9		
設定条件	土地利用面積	那覇新都心地区の公共用地率を採用		
	住宅系土地利用面積 (住宅・非住宅の区分)	基本構想から非住宅系土地利用面積の割合を80%と想定		
	事業費	那覇新都心地区の事業費から移転費及び整地費を除外した事業単価を採用		
	補助金	那覇新都心地区の割合を採用		
	保留地面積	事業費の不足分を保留地処分金とする		
	増進率	1.5とする		
施行前	施行前公共用地面積	1.5	2.7%	
	施行前宅地面積	54.4	97.3%	
	地区面積	55.9	100.0%	
施行後	公共用地	道路		
		公園		
		緑地		
		その他		
	整理後公共用地合計	17.9	32.0%	
	宅地	換地面積計	35.8	64.0%
		保留地面積計	2.2	4.0%
整理後宅地面積合計		38.0	68.0%	
住宅、非住宅の区分	住宅地	7.6	20.0%	
	非住宅地	30.4	80.0%	
住宅地の区分	住宅地での換地面積	7.2	94.1%	
	住宅地での保留地面積	0.4	5.9%	
	住宅地面積計	7.6	100.0%	
事業費	保留地処分金	2,677	32.8%	
	基本事業費	5,484	67.2%	
	その他国費			
	市町村単費			
	その他(公管金等)			
	財政支援	0	0.0%	
	総事業費(百万円)	8,161	100.0%	
	事業単価(百万円/ha)	146		
地価	整理前単価(円/m ²)	80,000		
	整理後単価(円/m ²)	120,000		

出典：那覇軍港地権者等合意形成活動基礎調査(平成17年3月 那覇市)

キャンプ瑞慶覧(ライカム・ロウワー地区、泡瀬ゴルフ場、喜舎場ハウジング地区、宜野湾市地区を除く部分)

地区名		キャンプ瑞慶覧(ライカム・ロウワー地区、泡瀬ゴルフ場、喜舎場ハウジング地区、宜野湾市地区を除く部分)		
市町村名		沖縄市、北中城村、北谷町、宜野湾市		
跡地面積(ha)		469.2		
設定条件	土地利用面積	基地全体約 643ha の内、陸軍病院の移転先及び住宅統合を見込んで返還面積を 600ha と仮定し、上記各地区の面積(130.8ha)を差し引き		
	住宅系土地利用面積(住宅・非住宅の区分)	非住宅系土地利用面積割合は、小禄・金城地区を参考に 30%とする		
	事業費	那覇新都心地区の事業費から移転費を除外した事業単価を採用		
	補助金	小禄・金城地区を参考に 40%と想定		
	保留地面積	事業費の不足分を保留地処分金とする		
	増進率	1.7 とする(整理前後単価は瑞慶覧地区の設定単価を採用)		
施行前	施行前公共用地面積	37.5	8.0%	
	施行前宅地面積	431.7	92.0%	
	地区面積	469.2	100.0%	
施行後	公共用地	道路		
		公園		
		緑地		
		その他		
		整理後公共用地合計	150.1	32.0%
	宅地	換地面積計	264.3	56.3%
		保留地面積計	54.7	11.7%
整理後宅地面積合計		319.1	68.0%	
住宅、非住宅の区分	住宅地	223.3	70.0%	
	非住宅地	95.7	30.0%	
住宅地の区分	住宅地での換地面積	185.0	82.9%	
	住宅地での保留地面積	38.3	17.1%	
	住宅地面積計	223.3	100.0%	
事業費	保留地処分金	53,067	60.0%	
	基本事業費	35,378	40.0%	
	その他国費			
	市町村単費			
	その他(公管金等)			
	財政支援			
	総事業費(百万円)	88,444	100.0%	
	事業単価(百万円/ha)	189		
地価	整理前単価(円/m ²)	57,000		
	整理後単価(円/m ²)	97,000		

(参考) 那覇新都心地区

地区名		那覇新都心地区		
市町村名		那覇市		
跡地面積 (ha)		214.0		
-	土地利用面積	-		
	住宅系土地利用面積 (住宅・非住宅の区分)	非住宅系土地利用面積の割合は約 40%		
	事業費	-		
	補助金	-		
	保留地面積	R/Rmax = 32.71%		
	増進率	1.59		
施行前	施行前公共用地面積	15.3	7.1%	
	施行前宅地面積	198.7	92.9%	
	地区面積	214.0	100.0%	
施行後	公共用地	道路	45.1	21.1%
		公園	22.8	10.7%
		緑地	0.1	0.0%
		その他	0.2	0.1%
	整理後公共用地合計	68.2	31.9%	
	宅地	換地面積計	139.1	65.0%
		保留地面積計	6.7	3.1%
整理後宅地面積合計		145.8	68.1%	
住宅、非住宅の区分	住宅地	87.5	60.0%	
	非住宅地	58.3	40.0%	
住宅地の区分	住宅地での換地面積	-	-	
	住宅地での保留地面積	-	-	
	住宅地面積計	87.5	100.0%	
事業費	保留地処分金	12,950	25.5%	
	基本事業費	34,200	67.2%	
	その他国費	32	0.1%	
	市町村単費	3,427	6.7%	
	その他(公管金等)	229	0.5%	
	財政支援	-	-	
	総事業費(百万円)	50,838	100.0%	
	事業単価(百万円/ha)	238	-	
地価	整理前単価(円/m ²)	121,000	-	
	整理後単価(円/m ²)	192,000	-	

出典：那覇広域都市計画事業 那覇新都心土地区画整理事業 事業計画書(第5回変更)

宅地供給量の推移

S62年度：返還、H4年度：事業認可

年度	保留地		換地		保留地 + 換地	
	供給面積 (㎡)	割合	供給面積 (㎡)	割合	供給面積 (㎡)	割合
H9年度	0	0%	564585.12	41%	564,585	39%
H10年度	2,126	3%	194176.11	14%	196,302	13%
H11年度	4,126	6%	185413.15	13%	189,539	13%
H12年度	11,627	17%	121012.33	9%	132,639	9%
H13年度	17,088	25%	126576.12	9%	143,664	10%
H14年度	9,140	14%	87490.52	6%	96,630	7%
H15年度	8,198	12%	98479	7%	106,677	7%
H16年度	14,937	22%	13213.99	1%	28,151	2%
H17年度	206	0%	0	0%	206	0%
H18年度	0	0%	0	0%	0	0%
計	67,448	100%	1,360,946	100%	1,458,394	100%

ここでの宅地供給量は、住宅地・非住宅地を合わせた面積を表示する

住宅、非住宅の区分

	項目	面積 (㎡)	割合
住宅地	住宅用地	900,000	61.6%
非住宅地	商業業務地	180,000	12.3%
	沿道型施設用地	140,000	9.6%
	学校、文化、行政施設	240,000	16.4%
	小計	560,000	38.4%
整理後宅地計		1,460,000	100.0%

住宅地面積 = 約 60%

非住宅地面積 = 約 40%

(参考) 小祿・金城地区

地区名		小祿・金城地区		
市町村名		那覇市		
跡地面積(ha)		108.8		
-	土地利用面積	-		
	住宅系土地利用面積 (住宅・非住宅の区分)	非住宅系土地利用面積割合は約 30%		
	事業費	-		
	補助金	-		
	保留地面積	R/Rmax = 35.48%		
	増進率	1.55		
施行前	施行前公共用地面積	5.2	4.8%	
	施行前宅地面積	103.6	95.2%	
	地区面積	108.8	100.0%	
施行後	公共用地	道路	24.8	22.8%
		公園	6.5	6.0%
		緑地	1.5	1.4%
		その他	0.0	0.0%
		整理後公共用地合計	32.8	30.2%
	宅地	換地面積計	72.7	66.8%
		保留地面積計	3.3	3.0%
		整理後宅地面積合計	76.0	69.8%
住宅、非住宅の区分	住宅地	53.2	70.0%	
	非住宅地	22.8	30.0%	
住宅地の区分	住宅地での換地面積	-	-	
	住宅地での保留地面積	-	-	
	住宅地面積計	53.2	100.0%	
事業費	保留地処分金	8,362	50.5%	
	基本事業費	7,543	45.5%	
	その他国費	110	0.7%	
	市町村単費	43	0.3%	
	その他(公管金等)	504	3.0%	
	財政支援			
	総事業費(百万円)	16,562	100.0%	
	事業単価(百万円/ha)	152		
地価	整理前単価(円/m ²)	65,500		
	整理後単価(円/m ²)	101,800		

出典：那覇広域都市計画事業 小祿金城土地区画整理事業 事業計画書(第12回変更)

宅地供給量の推移

S55年度：返還、S58年度：事業認可

年度	保留地		換地		保留地 + 換地	
	供給面積 (㎡)	割合	供給面積 (㎡)	割合	供給面積 (㎡)	割合
S62年度	1,017	3%	201294.2	28%	202,312	27%
S63年度	2,382	7%	70685.68	10%	73,067	10%
H1年度	3,273	10%	64358.88	9%	67,632	9%
H2年度	4,604	14%	86539.05	12%	91,143	12%
H3年度	3,169	10%	77666.98	11%	80,836	11%
H4年度	2,442	7%	57013.96	8%	59,456	8%
H5年度	4,331	13%	46032.96	6%	50,363	7%
H6年度	4,279	13%	45814.79	6%	50,094	7%
H7年度	2,633	8%	26834.38	4%	29,468	4%
H8年度	1,222	4%	10108.34	1%	11,331	1%
H9年度	11	0%	24434.56	3%	24,445	3%
H10年度	27	0%	12071.83	2%	12,098	2%
H11年度	37	0%	145.44	0%	183	0%
H12年度	3,863	12%	4217.89	1%	8,081	1%
H13年度	0	0%	0	0%	0	0%
計	33,291	100%	727,219	100%	760,510	100%

ここでの宅地供給量は、住宅地・非住宅地を合わせた面積を表示する

住宅、非住宅の区分

	項目	面積 (㎡)	割合
住宅地	住宅用地	530,000	69.7%
非住宅地	商業業務地	40,000	5.3%
	沿道型施設用地	90,000	11.8%
	学校施設	100,000	13.2%
	小計	230,000	30.3%
	整理後宅地計	760,000	100.0%

住宅地面積 = 約 70%

非住宅地面積 = 約 30%

第3節 年度ごとの宅地供給量の推移

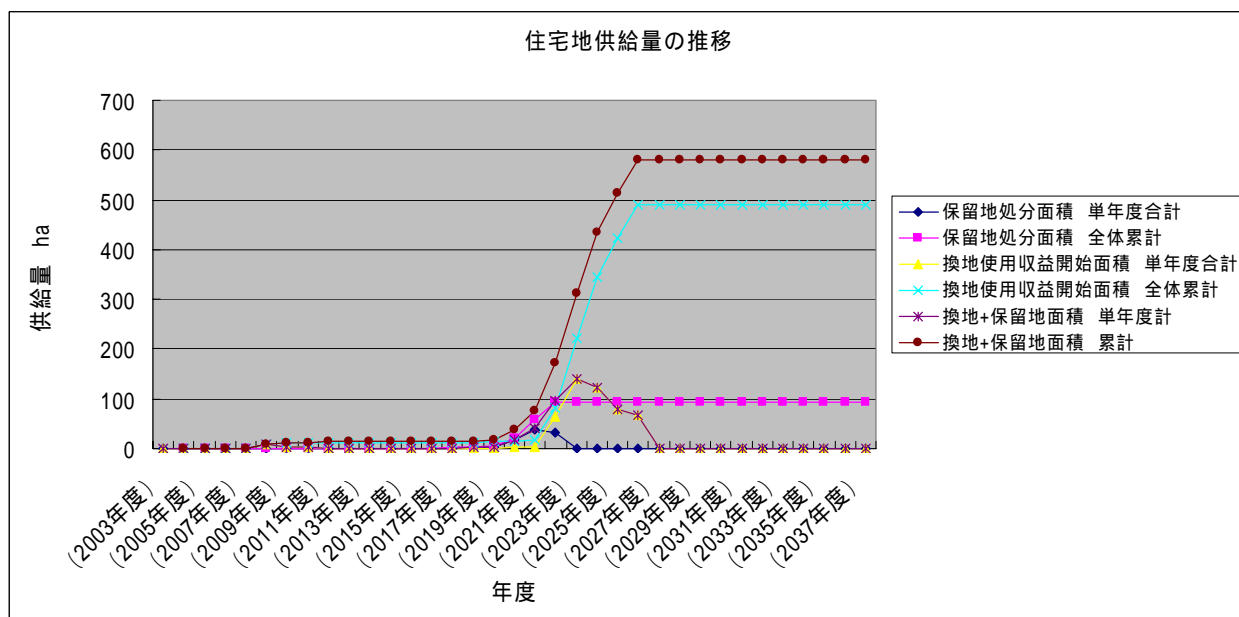
シミュレーションの結果より、各地区の保留地・換地の住宅地供給量は以下の通りとなる。

表 2-9 各地区の保留地・換地の住宅地供給量

地区名	キャン プ桑 江北側 地区	キャン プ桑 江南側 地区	キャン プ瑞 慶覧ラ イカム 地区、ロ ウワー プラザ 地区、サ ウスプ ラザ(ジ ュリガ マ)地区	キャン プ瑞 慶覧泡 瀬ゴル フ場地 区	キャン プ瑞 慶覧喜 舎場ハ ウジン グ地区	キャン プ瑞 慶覧宜 野湾市 地区	普天 間飛行 場	牧港 補給地 区(キャン プキン ザー)	那覇 港湾施 設	キャン プ瑞 慶覧(を 除く部 分)	合計
保留地面積 (ha)	0.7	1.3	2.0	4.0	0.4	4.3	28.8	11.7	0.4	38.3	92.0
換地地積 (ha)	12.7	26.9	6.6	5.0	1.8	18.0	139.2	86.7	7.2	185.0	488.9
計 (ha)	13.4	28.2	8.5	9.0	2.2	22.3	168.0	98.3	7.6	223.3	580.9
供給開始年度	2008	2020	2020	2016	2020	2020	2020	2020	2020	2020	
供給完了年度	2012	2026	2026	2022	2026	2026	2026	2026	2026	2026	

これを那覇新都心地区をモデルとして事業認可からの年度ごとにその供給量の推移を確認すると、下記グラフに示すようになる。

表 2-10 住宅地供給量の推移



一部既返還跡地を除く各跡地が2015年に返還されるとした場合、各跡地でおよそ5年後の2020年から宅地供給が開始される。

前提条件で示したように、保留地の処分を先に進めた場合、そのピークは2022年度で約92haとなる。

その後、換地の供給も急速に進み、2023年度に保留地・換地を合わせた年間供給量が140haとピークを迎え、2026年度までに保留地+換地で約581haと最大供給量に達することとなる。

第4章 検証と評価

第1節 宅地利用（市街化状況）の検証

各跡地に対する宅地需要配分と発生する宅地量の関係から市街化の状況を評価する。評価にあたっての視点は次の通り。

なお、実際の宅地需要は住宅地以外も想定されるが、企業誘致や新産業の立地、国家プロジェクトの動向などボリュームの把握が難しいためここでは考慮していない。

) まちづくりの視点

中南部圏域の過去の跡地開発や埋立事業及びその他の新市街地型土地区画整理事業と比較して、市街化の速度（まちの熟成度合い）がどの程度か？

) 地権者生活再建の視点

地権者の土地利用意向に対して、実際に宅地利用の行われる量があるかどうか？

) 事業成立性の視点

事業のために必要な保留地処分量に見合うだけの宅地需要があるかどうか？

第2節 ケース区分ごとの状況の検証

ここでは、2015～2029年、及び2020～2029年にかけての需要量に対して上記視点に基づいて、ケース区分ごとの状況を検証する。

区画整理事業にあたり、まずは事業を成立させることが必要である。そのため、宅地の処分はまずは保留地からおこない、その後換地の分が市場に供給されると想定する。

なお、前述のように地権者の自己利用分（意向調査結果では概ね3割ぐらい）については換地利用されるはずであるが、保留地分も市場に供給されない状況（事業が成り立たない）の中で換地分が市街化していくことはありえないため、今回の検証では自己利用分を考慮していない。

【評価と考察】

需要量が非常に少ないため、需要量を高位推計で想定した場合に、保留地処分と換地の土地活用の一部が賅われる程度であり、地権者再建はどのケースでもおぼつかない。

表 2-11 2015～2029年にかけての需要量に対する評価

ケース区分		まちづくり総合評価				地権者再建				事業成立性			
需要量	需配分	普天間飛行場	牧港補給地区（キャンプキンザー）	キャンプ瑞慶覧	那覇港湾施設	普天間飛行場	牧港補給地区（キャンプキンザー）	キャンプ瑞慶覧	那覇港湾施設	普天間飛行場	牧港補給地区（キャンプキンザー）	キャンプ瑞慶覧	那覇港湾施設
		ケース1	高位 (需要量)	76.6	43.6	95.4	9.0	76.6	43.6	95.4	9.0	76.6	43.6
跡地規模按分	中位 (需要量)	18.4	10.5	23.0	2.2	18.4	10.5	23.0	2.2	18.4	10.5	23.0	2.2
ケース2	高位 (需要量)	47.2	65.8	111.6	0	47.2	65.8	111.6	0	47.2	65.8	111.6	0
市町需要按分	中位 (需要量)	11.4	15.9	26.9	0	11.4	15.9	26.9	0	11.4	15.9	26.9	0
事業フレームシミュレーション結果	保留地	28.8	11.7	38.3	0.4	28.8	11.7	38.3	0.4	28.8	11.7	38.3	0.4
	換地	139.2	86.7	185.0	7.2	139.2	86.7	185.0	7.2	139.2	86.7	185.0	7.2
	保留地+換地	168.0	98.3	223.3	7.6	168.0	98.3	223.3	7.6	168.0	98.3	223.3	7.6

(数値の単位：ha)

保留地・換地面積の引用先：普天間飛行場（p34）、牧港補給地区（p35）、キャンプ瑞慶覧（p37）、那覇港湾施設（p36）

評価イメージ

- ・ まちづくり： = 地権者再建も事業成立性も成り立つ、 = 事業成立性のみ成り立つ、 = 地権者再建も事業成立性も全く成り立たない
- ・ 地権者再建： = 換地処分が成り立つ、 = 換地処分が多少は成り立つ、 = 換地処分はまったく成り立たない
- ・ 事業成立性： = 保留地処分が成り立つ、 = 保留地処分は成り立たない

評価例) 普天間飛行場の場合、土地需要量が高位推計で76.6haあるので、保留地28.8haは処分可能であり事業成立性は青色となるが、地権者再建の視点では、139.2haの換地は一部のみの処分に留まるため、黄色となる。

【評価と考察】

2020年以降になると需要量がかなり減るため、需要量を高位で推計した場合に事業の成立が期待される跡地もあるが、まちづくりや地権者再建は困難な状況となる。

表 2-12 2020～2029年にかけての需要量に対する評価

ケース区分		まちづくり総合評価				地権者再建				事業成立性			
需要量	需配分	普天間飛行場	牧港補給地区(キャンプキンザー)	キャンプ瑞慶覧	那覇港湾施設	普天間飛行場	牧港補給地区(キャンプキンザー)	キャンプ瑞慶覧	那覇港湾施設	普天間飛行場	牧港補給地区(キャンプキンザー)	キャンプ瑞慶覧	那覇港湾施設
		ケース1	高位(需要量)	50.5	28.8	63.0	5.9	50.5	28.8	63.0	5.9	50.5	28.8
跡地規模按分	中位(需要量)	12.1	6.8	15.0	1.4	12.1	6.8	15.0	1.4	12.1	6.8	15.0	1.4
ケース2	高位(需要量)	31.1	43.4	73.7	0	31.1	43.4	73.7	0	31.1	43.4	73.7	0
市町需要按分	中位(需要量)	7.4	10.4	17.6	0	7.4	10.4	17.6	0	7.4	10.4	17.6	0
事業フレームシミュレーション結果	保留地	28.8	11.7	38.3	0.4	28.8	11.7	38.3	0.4	28.8	11.7	38.3	0.4
	換地	139.2	86.7	185.0	7.2	139.2	86.7	185.0	7.2	139.2	86.7	185.0	7.2
	保留地+換地	168.0	98.3	223.3	7.6	168.0	98.3	223.3	7.6	168.0	98.3	223.3	7.6

(数値の単位: ha)

保留地・換地面積の引用先: 普天間飛行場(p34)、牧港補給地区(p35)、キャンプ瑞慶覧(p37)、那覇港湾施設(p36)

評価イメージ

- ・ まちづくり: = 地権者再建も事業成立性も成り立つ、 = 事業成立性のみ成り立つ、 = 地権者再建も事業成立性も全く成り立たない
- ・ 地権者再建: = 換地処分が成り立つ、 = 換地処分が多少は成り立つ、 = 換地処分はまったく成り立たない
- ・ 事業成立性: = 保留地処分が成り立つ、 = 保留地処分は成り立たない

第5章 課題のまとめ

第4章における評価と検証に基づき、一般的な跡地整備の枠組みを想定した場合にどのような課題が生じるかをまとめる。

(1) まちづくりの視点からの課題

- ・ 跡地の返還量が膨大であることに對し、中南部都市圏の住宅地需要は極端に少ない状況になることが想定される。これは住宅地の供給に比重を置いた跡地利用計画では、まちづくりが計画的に進まないことを意味する。
- ・ シミュレーション結果からは、たとえ、保留地が処分できたとしても住宅地としての土地活用は一部の地権者しか成り立たないため、まちづくりとして成功するケースは住宅地を主用途として考えた場合では期待できないことがわかる。
- ・ 特に2020年以降になると、跡地に配分される住宅地需要量がさらに減ってくるため、更に計画的な市街化の進展が望めない状況となる。
- ・ また膨大な跡地の供給は、現在進行中(計画中)の土地区画整理事業等にも影響を与えることが推測される。

(2) 事業成立性の視点からの課題

- ・ 2015年からのシミュレーションから、牧港補給地区(キャンプキンザー)や那覇港湾施設では、住宅地を主とした土地利用でも事業が成立する可能性があるが、普天間飛行場やキャンプ瑞慶覧では事業が成立しない可能性が高い。2020年以降になると、さらに事業成立性が厳しくなる。
- ・ これまでと同様の事業手法により住宅地を供給すれば、事業成立のためには、少なくとも保留地処分量と需要量が均衡するまで事業面積・費用の縮小検討が必要である。

(3) 地権者再建の視点からの課題

- ・ 地権者の住宅地を中心とした土地活用がスムーズに行かないケースがかなり想定される。2020年以降になると、さらに厳しい状況となる。これは、地権者にとっては跡地からの収益が期待できないことであり、住宅地利用では土地活用を前提とした生活プランは難しくなる。
- ・ 一般的な新市街地開発の場合、従前地が山林・農地といった収益性の低い土地である場合が多く、地権者は土地活用からの収益に対する期待は高くないと思われるが、跡地地権者にとっては、土地からの収益により生計の大きな部分を占めていると想定されるため、生活再建に大きな影響を及ぼす可能性が想定される。

(4) 権利者間の不公平感への対応

- ・ 返還地の供給面積に比べて、需要面積が少なくなる可能性が高いが、需要がゼロではないため、跡地からの収益が確保できる地権者も想定できる。
- ・ 反面、収益性が限りなく低い(土地活用できない)地権者もいるため、権利者間の格差、不公平感が高

まる可能性があり、その対応が必要と考える。

(5) 跡地間格差及び跡地間の競合

- ・ 同様に、各跡地間においても、事業の成立する跡地、地権者再建が多少は可能な跡地とほとんど無理な跡地が発生するため、跡地利用の機会に差が生じることが想定される。シミュレーションでは、牧港補給地区（キャンプキンザー）で辛うじて事業成立の見込みがあるが、それ以外の跡地は事業化に無理がある。
- ・ 更に、同時期に供用開始したとしても、シミュレーション通りに需要配分がなされない場合、例えば立地ポテンシャルの高い那覇港湾施設や牧港補給地区（キャンプキンザー）に需要が集中し、普天間飛行場やキャンプ瑞慶覧の需要が吸収される状況も想定される。

(6) 換地と保留地の競合

- ・ 事業成立のためには、まずは保留地により需要を賄うことが必要であるが、その場合、地権者の生活再建が非常に難しくなる。
- ・ (2)と同様に、事業を成立させ、事業地区内の地権者の生活再建も達成するためには、換地＋保留地量と需要量が均衡するまで事業面積・費用を縮小検討するとともに、事業エリアからはずした跡地の対応を検討する必要がある。
- ・ 事業エリアからはずした跡地の対応として生活再建等の問題であるが、これについては、「跡地利用手法の検討」で整理する。

(7) 従来型の土地区画整理事業以外の手法の必要性

- ・ 従来の新市街地を形成する土地区画整理事業は換地及び保留地を主に住宅地として供給する事業であるが、住宅地需要が右肩下がりであるなど、事業後の住宅地の地価の上昇が期待できない状況下では事業成立が困難となることが予測される。
- ・ このため住宅地以外の土地利用を目指すなど別途手法の検討を行うことで、商業地や業務地など住宅地以外への土地利用転換を進めることが必要となる。

(8) 地権者間及び跡地間の競合による全体不利益の可能性

- ・ 上記のように、限定された住宅地需要に対し、跡地間相互及び権利者相互で格差が生じる可能性があり、限られた需要をめぐり、跡地間・権利者間の競合が生じるおそれがある。
- ・ 競合の結果、次のような全体不利益が生じる可能性がある。
 - ・ 地権者間の競合による地価の下落
 - ・ 換地(地権者)と保留地の競合による保留地の処分リスク（事業成立性リスク）
 - ・ 地権者間又は跡地間の競合による、無秩序・散在的な土地利用 跡地の魅力低下による需要低下といった、更なる悪循環

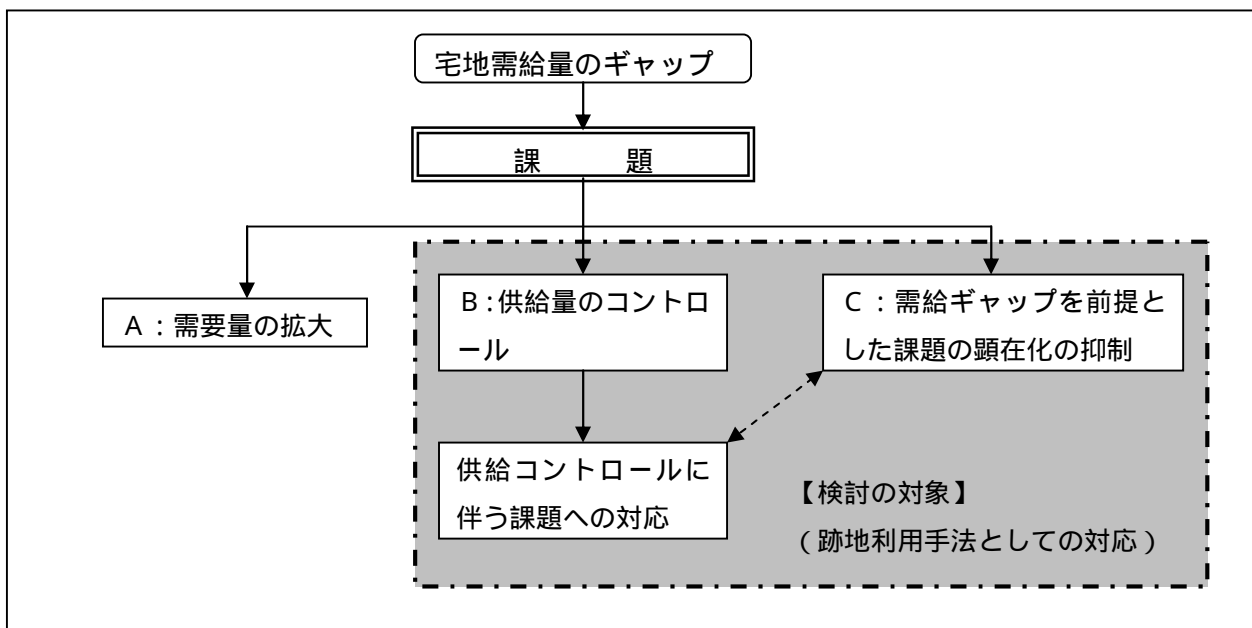
第3編 計画的な跡地利用手法の検討

第1章 検討の前提

跡地利用に伴う、各種の課題が需要に比較して供給過多になることに起因するものであり、これらの対応策は「A：供給量に見合う需要量を開拓する。」「B：需要量に見合う供給量をコントロールする」「C：需給ギャップを前提とした上で課題が顕在化しない方策を工夫する。」の3点に集約される。

Aの需要拡大は非常に重要な視点ではあるが、本調査では需要量を前提にした上で、BまたはCの視点にたつて跡地利用手法としての対応方策を検討する。

図3-1 検討の対象



第2章 跡地利用手法に係る論点

需給ギャップが存在する場合の跡地利用手法に係る論点としては大きく3つに区分される。

跡地整備に係る論点

土地利用規制に関する論点

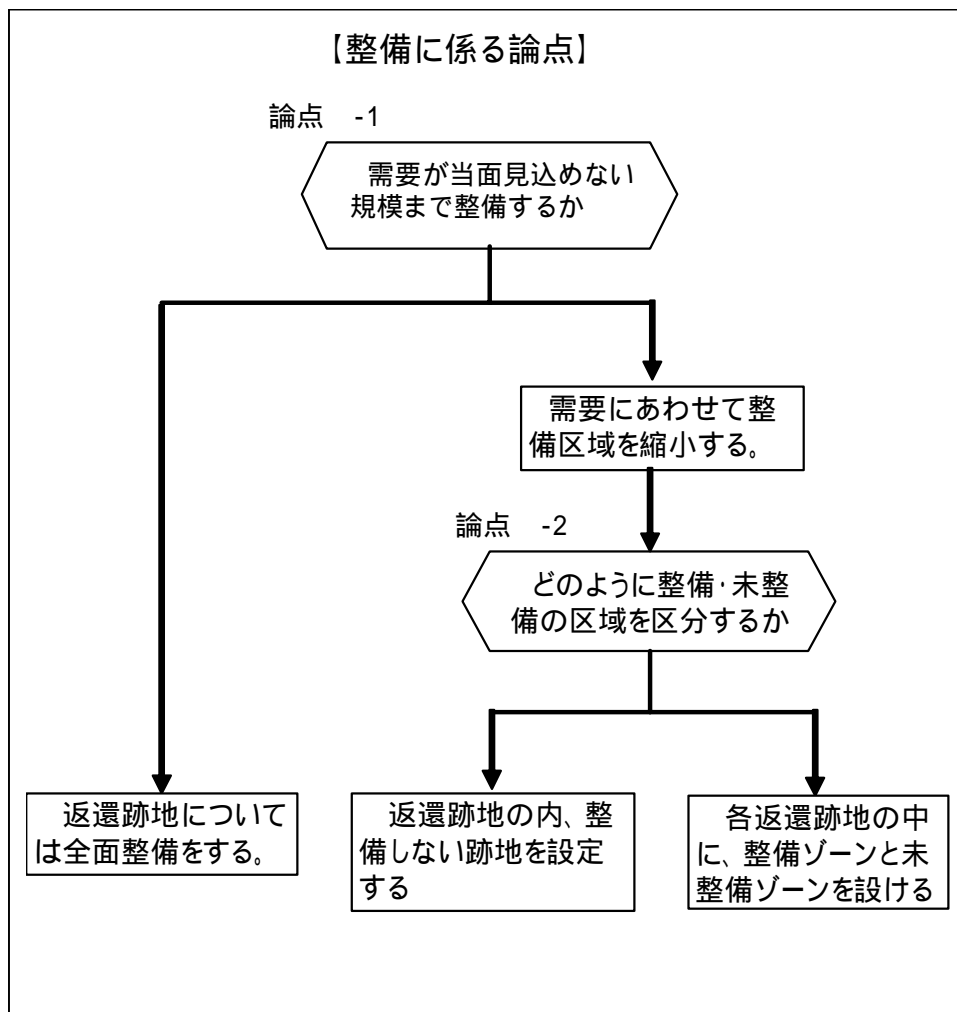
リスク負担や管理に関する論点

第1節 跡地整備に係る論点

これまでの跡地整備は、原則として土地需要フレームの枠内で行われてきた。都市計画としての一般原則は宅地需要の範囲での整備を行うことになるが、跡地の場合にも当該原則があてはまるのか検討が必要である。

また、仮に全部を整備しないとした場合に、跡地によって整備する跡地と整備しない跡地を区分するのか、またはA、B、C・・・の各跡地ごとに整備区域と未整備区域を区分するのかという論点も生じる。

図3-2 跡地整備に係る論点



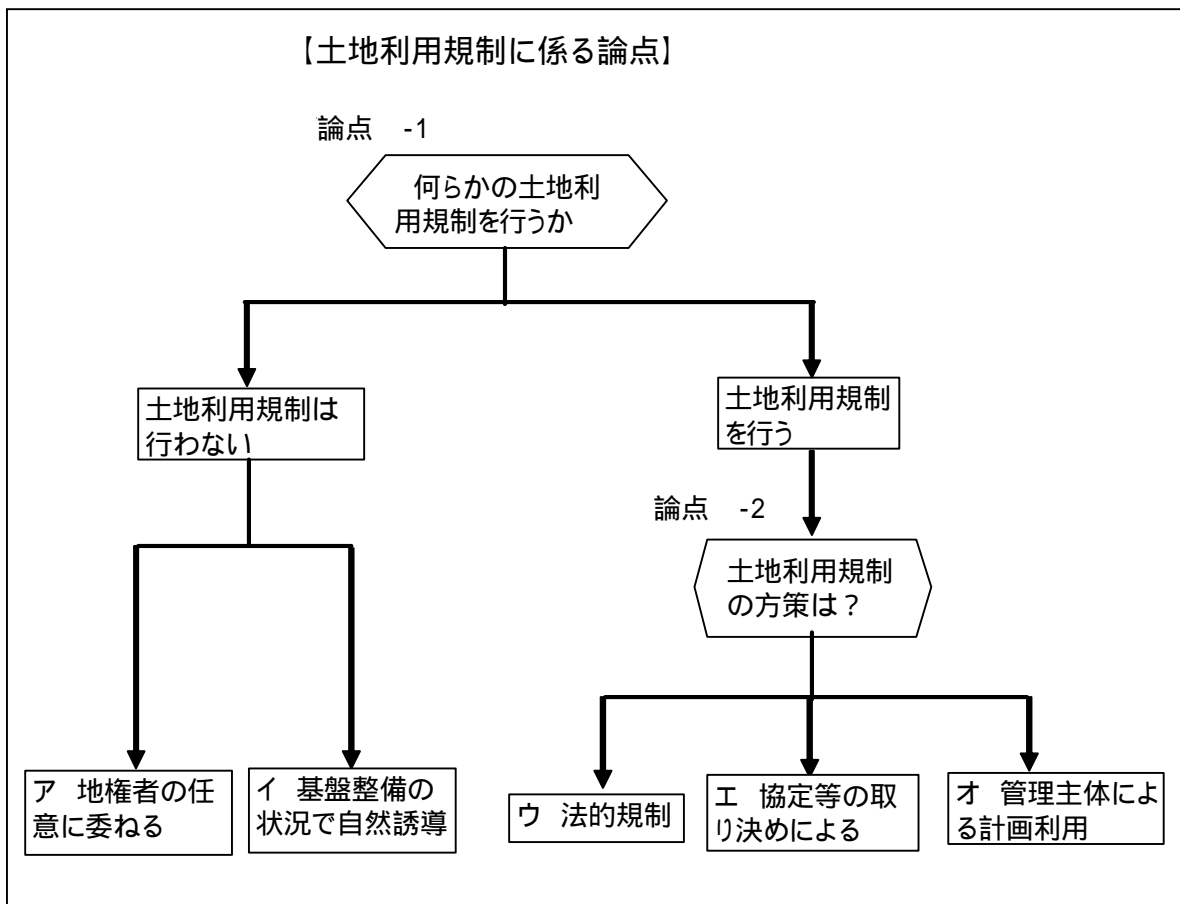
第2節 土地利用規制に関する論点

土地の供給量をコントロールする手法としては、整備の有無による方法のほかに、土地利用の規制または誘導による方法が考えられる。

整備手法と組み合わせることで、特段の土地利用規制によらず、未整備区域の土地利用を抑制することも考えられるが、別途土地利用規制を組み合わせる場合も考えられる。

また、土地利用規制の方策も、法的な規制から任意の協定によるものまで考えられる。

図3-3 土地利用規制に係る論点



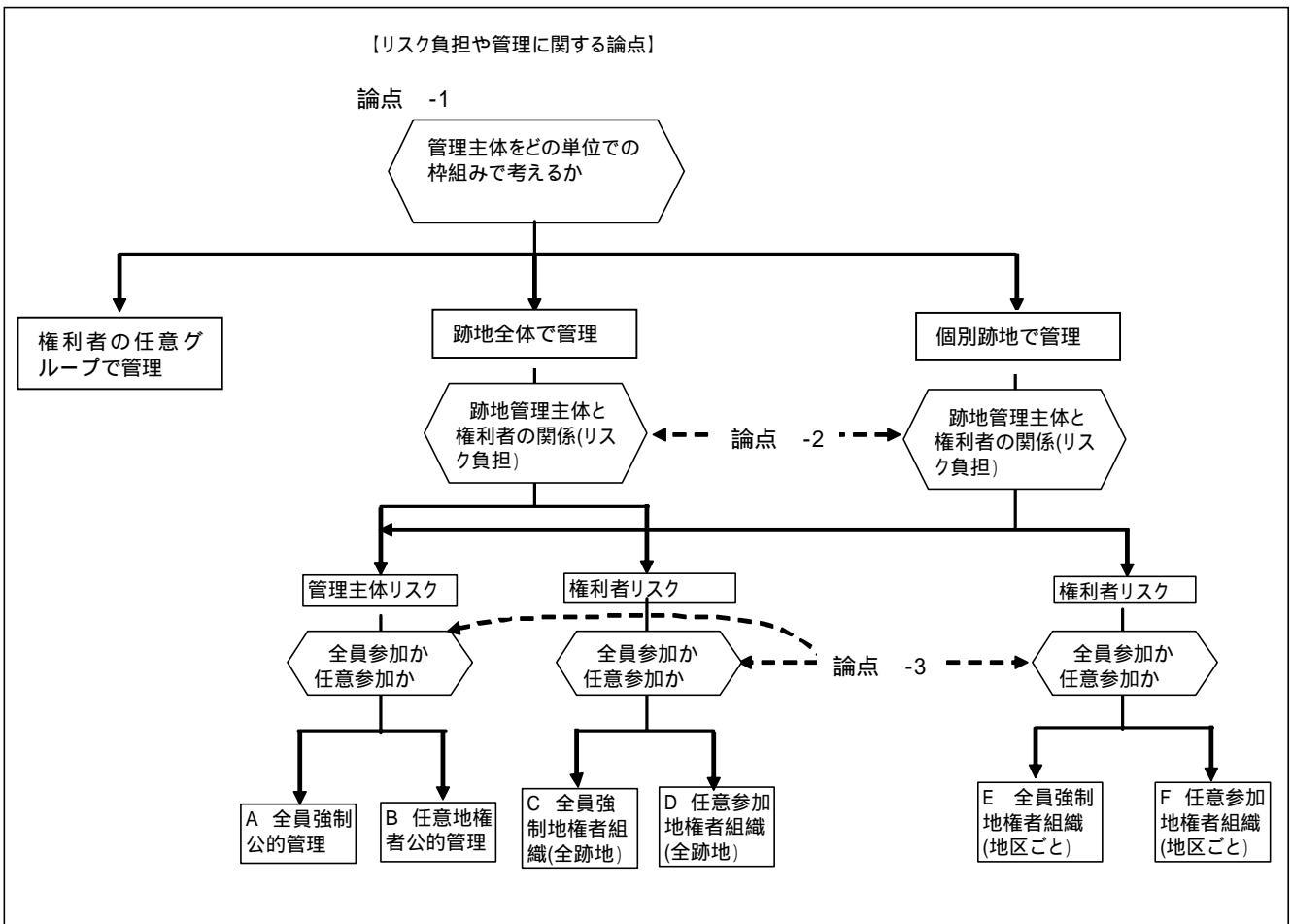
土地利用規制：建物を建築できない等、土地利用を制限すること

第3節 リスク負担や管理に関する論点

整備範囲や土地利用規制により、返還跡地に差異が設けられた場合には、それぞれの地権者に対しての土地利用機会も不均衡になることになる。この不均衡についてどのように考えるかが返還跡地における大きな論点であり、リスクを個別の地権者にゆだねる場合や、全体でリスクを負担する仕組みまで多岐にわたる。

また、これらの仕組みに付随して、土地を管理する主体の問題や、管理単位等の多様な論点が生じ、その結果としての方策は様々なバリエーションが考えられる。

図 3-4 リスク負担や管理に関する論点



第3章 整備手法に係る論点の検討

論点 - 1 需要が当面見込めない規模まで整備するか

【検討】

都市計画の原則として、宅地利用が見込めない量までを整備することは一般的にはないが、返還跡地の場合には、地権者の生活再建上の要請から、未整備とすることが困難な状況も存在する。このため、全域を整備して整備後の土地利用は地権者の自由に委ねるといった対応が考えられる。

しかし、課題の検証で見たように、こうした対応は以下の点から好ましくないものと考えられる。

(地権者対応に係る視点)

- 1) 全域整備しても、需要が全地権者の望む生活再建等に必要な分だけ見込めないのであれば、全域整備でも部分整備でも土地利用できる権利者ボリュームに変わりはなく、部分整備の場合は未整備部分が土地利用不可能な地権者であると特定できるが、全域整備では整備区域全域に散らばって特定できないことになる程度での相違でしかない。
- 2) 全域整備の場合は、土地利用が不可能な権利者が特定できないため、整備区域内で土地利用ができないことが全体の需要に基づくものか、権利者個々の事情によるものかの判断が難しくなるため対応も困難になる。
- 3) 全域整備の場合は権利者の土地利用機会は一見均等にも見えるが、現実的には跡地の多くは広大であることから土地の使用収益開始時期に差異が生じることが想定されるため、全域整備が必ずしも権利者の機会均等につながらない。

(まちづくり・都市計画に関する視点)

- 4) 少ない需要が整備区域内に拡散するため、計画的な市街地形成が見込めず、コミュニティ形成や治安維持等において好ましくない市街地の形成が危惧されるとともに、学校、商業施設やバス等の関連都市機能の誘導上の阻害要因になる。
- 5) 将来の土地需要等は不明確であり、今後の土地利用状況に応じた基盤整備が必要である。これらの土地利用の内容が明確でない段階で整備し一部市街化すると、土地利用の可能性を固定してしまう、または再整備に多額の費用を要するなどの非効率が生じる。

(事業成立性の観点)

- 6) 整備区域が増えるほど、当然のことながら事業費は増加する。しかし、整備区域に拘わらず、需要は一定のため、例えば跡地整備を事業資金を保留地処分に依存する土地区画整理事業で行う場合では、各整備区域の事業収入確保が困難になる可能性は増加する。

【結論】

跡地利用であっても、需要を超過した整備区域の設定は問題点が大きく、逆に全域整備によるメリットはほとんどない。このため、需要を超えた全域整備は想定しないことが適切であると思われる。

一方、部分整備による地権者の土地利用機会不均等の課題は、別途の方策により対応すべきものと考えられる。

論点 -2 どのように整備・未整備の区域を区分するか

【検討】

整備・未整備を区分する場合には、整備区域を特定の跡地に集約する集中戦略か、それぞれの跡地ごとに整備区域・未整備区域を区分する分散戦略かという2つの論点が存在する。

この論点については、整備の論点というよりむしろ土地利用の論点として捉えることができる。このため、基本的には県土全体または中南部都市圏の地域戦略やマスタープランに基づき決定されるべきものである。

集中戦略においては、県または中南部都市圏の全体の効率性が利点として上げられるが、都市間の均衡という観点では各跡地に分散させることが望ましい。

【結論】

本調査は、これらの地域開発戦略を検討することを目的としていないため、両方策についての詳細な検討や判断は行わず、それぞれの場合における対応を示すこととするが、一般論として、集中戦略は理論的には成立するが、仮に市町村と地権者がそろって整備意欲が高い場合に、この動きを明確に否定できる担保はないため()、分散戦略として各跡地とも開発余地を確保することが現実的な対応と考えられる。

市街化調整区域であっても、組合施行での区画整理は可能

第4章 土地利用規制に係る論点の検討

論点 - 1 土地利用規制を行うか

【検討】

整備・未整備を区分する場合には、未整備区域では基盤も整備されておらず、また土地形状も宅地利用を行うのにふさわしくないことが想定されるため、土地利用がなされる蓋然性は低い。

しかしながら、未整備区域について土地利用規制を行わないとすると次の点で問題がある。

- 1) 整備区域に隣接した区域では、個別の宅地利用が可能な場合もある。この場合の問題点は個別の宅地利用がなされることではなく、個別の宅地利用がなされた土地の後背地の将来的な整備や土地利用機会を著しく困難にすることにある。このため、規制を伴わない部分整備であれば、むしろ全面整備のほうが好ましい場合もありうる。
- 2) 同様に、任意の権利者相互が協力して、小規模な区画整理などの面整備を行うことも可能である。この場合も同様に、区画整理に含まれない、周辺の一般的には土地利用上の条件が低いといえる区域の土地の将来的な整備や土地利用を困難にする恐れがある。

【結論】

整備・未整備を区分する場合であれば、土地利用規制をあわせて行わないと、未整備区域の中での散発的な開発等を否定できず、他の権利者の土地利用機会を減少させることになるため、何らかの土地利用規制を行うことが望ましいものと考えられる。

論点 -2 土地利用規制をどのような方法で行うか

【検討】

(法的規制による方法)

権利者の土地利用を法的に拘束するためには例えば市街化調整区域制度のような土地利用規制制度による対応が考えられる。

制度内容にもよるが、公益上の理由からの土地利用規制は可能であっても、緑地保全地区・生産緑地地区のように、個別の土地利用規制の結果に対しての補償や買取請求制度は必要になる場合もある。

一方、市街化調整区域は、絶対的な土地利用規制でなく、開発許可制度の運用上の条件に委ねることになるため、補償を要せず、一定の条件下では宅地利用（開発行為）は許容される。

このため、法的規制を行おう（ ）とする場合には、次のような課題が考えられる。

ここでいう法的規制は既存法の利用のほかに新規制度制定を含む。

1) 一定の宅地利用を許容する代わりに補償や買い取り請求を付与しない

法的規制にあたっては、権利者合意が大きな課題になるものと考えられるが、一定の宅地利用を許容することにより、課題に比較して規制の実効性が低い（ -1 での 1 ）個別宅地利用や 2 ）小規模任意区画整理は市街化調整区域でも可能）。

2) 厳密な土地利用規制を行う代わりに補償や買取請求権を付与

対権利者に限定すればこのような制度も可能性としては考えられる。しかし、返還跡地であることを理由に土地利用しない代わりにの補償等の措置が付与されることについて、権利者以外の住民からの合意が得られるかという問題も生じる。

(協定による土地利用)

土地利用協定の例は全国的にも見られるが、これらの協定は土地利用の内容についての合意であり、土地利用をしないことの協定は見られない。また、全国的に見られる土地利用規制の内容の多くは、環境保持等の共通目的のために、全員が同じ内容の土地利用規制を行うことについての協定であることに留意する必要がある。

跡地においては、「宅地供給量のコントロールによる需給調整」は権利者の共通目的や共通利益と考えられるが、土地利用を行うことができる区域（者）とできない区域（者）が生じるため、個々の権利者における影響度合いは大きく異なり、制約を受ける権利者と制約を受けない権利者と両方生じることになる。

制度的には、全員合意が得られれば、土地利用をしない協定を締結することも不可能ではないが、跡地の状況から何らかの条件を付与せずに行う土地利用協定による規制の実現性は低い。

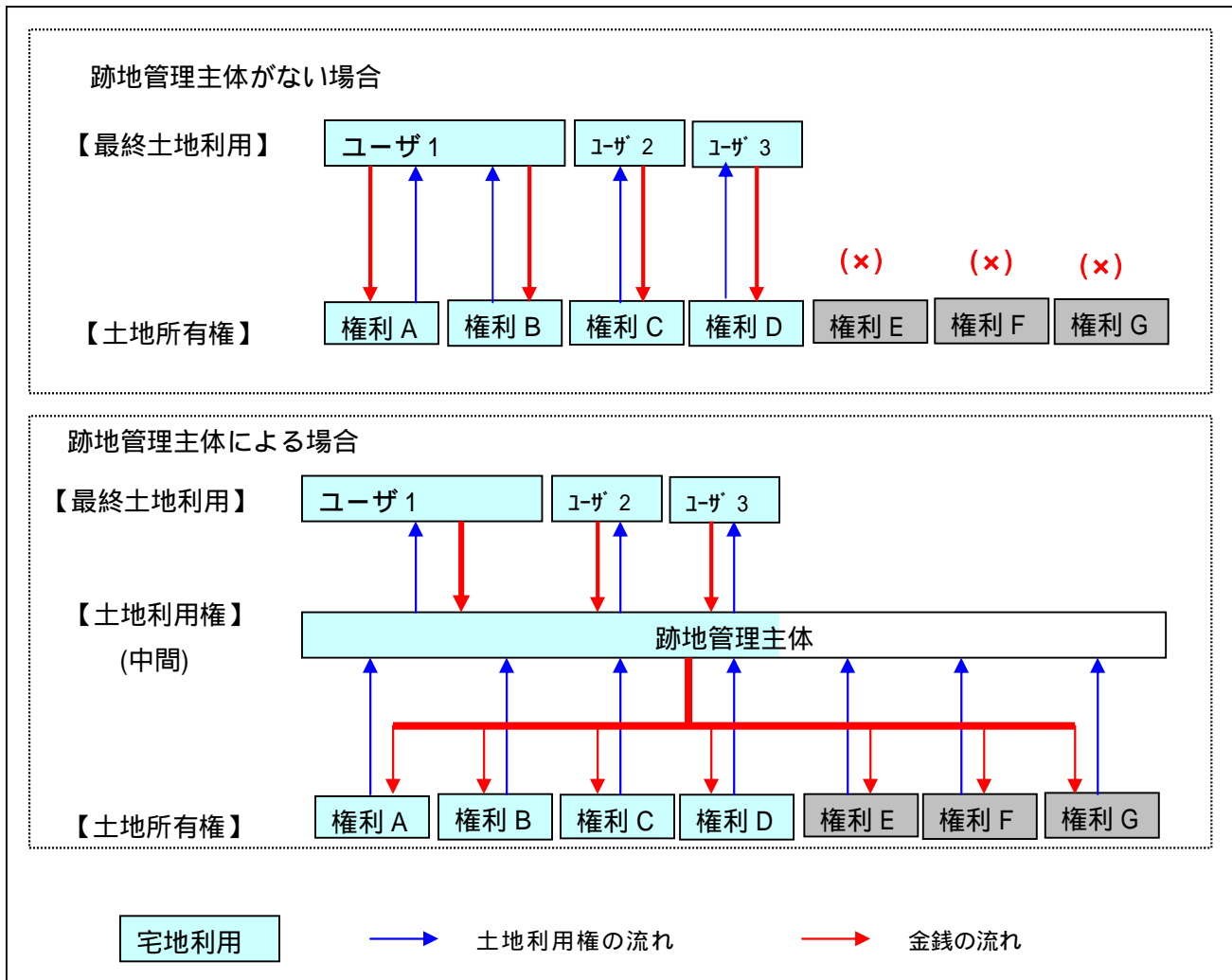
こうした協定締結を可能とするための条件としては、土地利用可能な者から困難な者に対する“規制を受忍するための見返り”が必要であり、これを制度的に担保するための仕組みが必要となる。

(跡地管理主体)

土地利用コントロールは、権利者相互の任意の契約・協定によっても行うことは不可能ではないが、跡地であることを考えると権利者が多数に上り個別の契約では煩雑化しすぎて現実性がないことや不履行に対する担保措置の必要性を考えると、土地を一括して管理する主体により、土地利用を行う仕組みが考えられる。

土地利用コントロールによる宅地需給の均衡確保が権利者全体の利益につながるものとなれば、規制とあわせて土地利用収益も権利者全体で配分する仕組みが跡地管理主体の考え方の1つである。

図3-5 土地利用の仕組みの考え方



【結論】

土地利用規制を行う場合には各種の方策が考えられるものの、土地利用規制が公平、公正に行われるためには、跡地利用の全体の枠の中で捉えることが重要であり、このためには、跡地管理主体の設置が必要である。

第5章 リスク負担や管理にかかる論点の検討

論点 - 1 管理主体をどの単位での枠組みで考えるか

【検討】

跡地管理主体の規模については、大きく次の3つの枠組みが考えられる。

- 1) 原則として嘉手納より南の返還跡地を大きな枠組みとして捉える。
- 2) 各跡地の跡地単位ごとの土地利用の枠組みで捉える。
- 3) 各跡地の跡地単位の中での権利者の任意の組み合わせにゆだねる場合

これらについては、おおむね次のようなメリット・デメリットがある。

表3-1 跡地管理主体の枠組みについてのメリット・デメリット

	嘉手納より南全域	跡地単位ごと	跡地単位の中の細分化											
	<table border="1"> <tr><td>A地区</td><td>B地区</td></tr> <tr><td>C地区</td><td>D地区</td></tr> </table>	A地区	B地区	C地区	D地区	<table border="1"> <tr><td>A地区</td><td>B地区</td></tr> <tr><td>C地区</td><td>D地区</td></tr> </table>	A地区	B地区	C地区	D地区	<table border="1"> <tr><td>A地区</td><td>B地区</td></tr> <tr><td>C地区</td><td>D地区</td></tr> </table>	A地区	B地区	C地区
A地区	B地区													
C地区	D地区													
A地区	B地区													
C地区	D地区													
A地区	B地区													
C地区	D地区													
合意形成の容易性	不可能ではないが、合意形成に多くの努力が必要 1)権利者数が多くなること 2)これまでの地主会の枠組みを超えること 3)関連市町村が複数にわたること ()	過去の経緯から比較的まとまりやすい 1)地主会等既存組織と概ね一致していること 2)全体土地利用という認識が得られやすいこと 3)市町村の協力・指導が得られやすいこと ()	細分化したなかでの集約・共同利用は、那覇新都心地区等でも事例があり、実現性は高い。 ()											
公平性の確保	全域を一体化するため基本的には公平性は高い。 条件の異なる跡地を一体化することが逆に不公平という意見の生じる可能性がある。 ()	跡地単位での公平性は担保。跡地ごとに土地利用が異なる場合には対応できない。 ()	共同利用の枠の中での公平性はあるが、権利者全体で捉えた場合には個人利用と同じ。斜面緑地等の対応課題は残る。 (×)											

【結論】

最低限の単位として、跡地単位で捉えないと公平性は担保されず、土地利用規制とセットとしての管理主体の枠組みとはならない。

跡地ごとの単位で捉えるか、嘉手納より南全域で考えるかは一長一短ある。現実的には、跡地単位で考えることが合意形成上有利であると考えられるが、跡地単位では対応できない場合もあるため、嘉手納より南全域で捉えることも選択肢として必要であり、両方のケースで検討する。

論点 -2 跡地管理主体と権利者の関係をどのように考えるか(リスク負担)

【検討】

跡地管理主体と権利者の関係について、以下の2タイプの仕組みが考えられる。

表3-2 跡地管理主体と権利者のリスク負担の仕組み

	A 地権者負担方式	B 跡地管理主体負担方式
基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> 跡地管理主体は管理のみで、収益・損益は発生しない。 全体の収益は、権利者に公平に配当する。 	<ul style="list-style-type: none"> 跡地管理主体が、権利者に一定額を支払う。 全体の収益から権利者に一定額を支払った差額により、管理主体に利益が発生する場合もあれば、損益が生じる場合もある。
変動リスクの主体	権利者	跡地管理主体
跡地管理主体	跡地管理主体は収支リスクを負わない	跡地管理主体が土地利用の収支リスクを負う
権利者	土地利用の状況に応じて、収益性が変化する。	土地利用の状況によっても、収益性自体は安定。
手法(権利関係)	土地の証券化的なイメージ	土地の買収又は定期借地
主体	民間会社による証券化も考えられるが、権利者相互の出資での土地管理会社が現実的。	基本的なイメージは買収または定期借地。 収益性が高い場合であれば民間に委ねることが考えられる。

権利者にとっては、これまでの軍用地代からの考え方からすれば、安定的に収益の担保されるBタイプが望まれるものと考えられる。

ただし、Bタイプでは、管理主体のリスクを回避する必要があり、このため収益性は低い水準になることも考えられる。

【結論】

主体の問題も含めて詳細検討が必要。特にBタイプの場合には、リスクがどのように生じて、その負担が可能かも含めた検討が必要。

今後、定量評価も含めて、方式の検討が必要。

論点 -3 跡地管理主体への参加は全員強制か任意参加か

【検討】

全体で土地の供給コントロールをしようとする場合でも、個人利用の要望がある権利者は少なからず存在するものと考えられる。

第一に個人利用のノウハウや成算があり、自己活用することでより高い収益性を得ようとする者がおり、第二には自己または次・三男用住宅等のために権利者そのものが最終ユーザーとして自己利用したい場合である。

これらの権利者に対しても、跡地管理主体への参加を考えるかどうかは大きな論点である。

この場合の検討の前提としては以下のことが言える。

- 1) 現行の法制度では、土地の共同管理を強制させる制度はない。
- 2) 最終利用以外の高い自己活用意欲の者を除くと、より一層少ない土地需要を残りの者で配分することになり、跡地利用組織等の収益性をより一層悪化させることになる。
- 3) 現時点で土地活用意向が強いことが土地利用可能な区域に換地されることは直結するものではない。
- 4) ただし、自らが最終ユーザーになる場合については、土地利用 = 需要であり、土地利用可能な区域に換地することも許容されるものと考えられる。

【結論】

以上から、基本的にはアパートなどの自己活用や、自己又は家族用住宅等の自己利用などの最終ユーザーとして利用することを計画する者を除いて跡地管理主体への全員参加を検討することが望ましい。ただし、最終ユーザーとしての利用であれば、当初に除外された後に、他の利用を行うことも想定されるため、このケースでは跡地管理主体へは一旦全員参加とした上で、要望に応じて跡地管理主体が利用についての再指定することが望ましい。

一方、収益のための土地活用を望む者にも自由な土地利用を許容することは、全体の最適性を悪化させることになるため好ましくはないものと考えられる。ただし、少なくとも現行法ではこれを否定できないため、こうした状況への対応を検証しておく必要がある。

第6章 論点のまとめと手法の整理

(1) 論点のまとめ

論点 -1 ~ 論点 -3 までの検討結果を整理すると、次のように整理される。

表3-3 論点のまとめ

区分	論点	結論
整備手法	-1 需要が当面見込めない規模まで整備するか	需要に応じた整備区域の設定を原則
	-2 どのように整備・未整備の区域を区分するか	県全体の土地利用構想の中で、集中または分散のどちらにも対応できるように検討する。
土地利用規制	-1 土地利用規制を行うか	何らかの土地利用規制は原則必要
	-2 土地利用規制をどのような方法で行うか	規制された者に対する補償のあり方が課題 補償のあり方の一つとして、跡地管理主体による収益の再分配等も想定される。
リスク負担や管理	-1 管理主体をどの単位での枠組みで考えるか	開発区域ごとが基本と考えられるが、県（嘉手納より南）全体の枠組み検討も必要。
	-2 跡地管理主体と権利者とのリスク負担の関係をどのように考えるか	跡地管理主体がリスクを負担するケースと権利者全体でリスクを負担するケースあり。
	-3 跡地管理主体への参加は全員強制か任意参加か	全員強制参加が望ましいが、強制参加手法がないため、両者の検討が必要。

(2) 手法の整理

論点整理での選択肢をベースに想定される手法を整理すると次のようになる。

表 3-4 手法の整理

跡地管理主体と権利者 (論点 -2)	論点による区分		適用可能性	ケース名	
	跡地利用の枠組み (論点 -1)	参加権利者 (論点 -3)			
跡地管理主体がリスクを負担する場合	嘉手納より南	整備・未整備区分 区分する均等配分 強制参加	自己利用、自己活用等の最終ユーザーについては跡地間で移動が必要だが、強制にはならない。	A-1	
		特定の跡地を集中整備する偏在配分 任意参加		×	
		それぞれの跡地で区分する均等配分 強制参加		A-2	
		特定の跡地を集中整備する偏在配分 任意参加		A-3	
	跡地ごと	それぞれの跡地で区分する均等配分 強制参加		跡地ごとに管理主体を設置してリスクを負担することは、強制参加、任意参加のいずれにおいても対応困難	×
		特定の跡地を集中整備する偏在配分 任意参加			
		それぞれの跡地で区分する均等配分 強制参加			
		特定の跡地を集中整備する偏在配分 任意参加			
権利者がリスクを負担する場合	嘉手納より南	整備・未整備区分 区分する均等配分 強制参加	自己利用、自己活用等の最終ユーザーについては跡地間で移動が必要だが、強制にはならない。	B-1	
		特定の跡地を集中整備する偏在配分 任意参加		×	
		それぞれの跡地で区分する均等配分 強制参加		B-2	
		特定の跡地を集中整備する偏在配分 任意参加		B-3	
	跡地ごと	それぞれの跡地で区分する均等配分 強制参加		特定の跡地を集中整備する偏在配分の場合は跡地ごとの枠組みでは対応困難	C-1
		特定の跡地を集中整備する偏在配分 任意参加			×
		それぞれの跡地で区分する均等配分 強制参加			C-2
		特定の跡地を集中整備する偏在配分 任意参加			×

(3) 計画的な跡地利用の時系列モデルの提示

上記で整理したケースの考え方について、時系列で図示（概略）する。

表3-5 計画的な跡地利用の時系列モデル

A跡地	A-1 全域管理		A-2 部分管理		A-3 跡地集約管理		B 全県地権者がリスクを負う跡地管理主体による管理		C 跡地ごとに地権者がリスクを負う管理		D 個別利用	
	全体を跡地管理主体が管理		跡地管理主体が管理		跡地管理主体が管理		全体を跡地管理主体が管理		跡地管理主体(A) 跡地管理主体(B)		個別利用	
	個別利用要望 土地活用未定等	個別利用要望 土地活用未定等	個別利用 跡地管理主体が管理	個別利用 跡地管理主体が管理	個別利用 跡地管理主体が管理	個別利用 跡地管理主体が管理	個別利用 跡地管理主体が管理	個別利用 跡地管理主体が管理	跡地管理主体(A) 跡地管理主体(B)	跡地管理主体(A) 跡地管理主体(B)	個別利用	個別利用
B跡地	[総論]		個別利用要望者は全跡地に委ねる。その他の者は跡地管理主体が管理	個別利用要望者は全跡地に委ねる。その他の者は跡地管理主体が管理	個別利用要望者は全跡地に委ねる。その他の者は跡地管理主体が管理	個別利用要望者は全跡地に委ねる。その他の者は跡地管理主体が管理	個別利用要望者は全跡地に委ねる。その他の者は跡地管理主体が管理	個別利用要望者は全跡地に委ねる。その他の者は跡地管理主体が管理	個別跡地ごとに、地権者による跡地管理主体をつくり、管理	個別跡地ごとに、地権者による跡地管理主体をつくり、管理	個別利用要望者は個別利用に委ねる。その他の者は跡地管理主体をつくり管理	個別利用 全て、個別利用に委ねる
方法	(STEP1) 事前要望把握と権利調整	全面買収等による跡地管理主体が取得	個別利用者要望者以外の者からのバラ買い	個別利用者要望者以外の者からのバラ買い	個別利用者要望者以外の者からのバラ買い	個別利用者要望者以外の者からのバラ買い	個別利用者要望者以外の者からのバラ買い	個別利用者要望者以外の者からのバラ買い	個別利用者要望者以外の者からのバラ買い	個別利用者要望者以外の者からのバラ買い	個別利用者要望者以外の者からのバラ買い	個別利用者要望者以外の者からのバラ買い
	(STEP2) 跡地間の権利調整	土地利用要望に応じた跡地間の権利集約	土地利用要望に応じた跡地間の権利集約	土地利用要望に応じた跡地間の権利集約	土地利用要望に応じた跡地間の権利集約	土地利用要望に応じた跡地間の権利集約	土地利用要望に応じた跡地間の権利集約	土地利用要望に応じた跡地間の権利集約	土地利用要望に応じた跡地間の権利集約	土地利用要望に応じた跡地間の権利集約	土地利用要望に応じた跡地間の権利集約	土地利用要望に応じた跡地間の権利集約
	(STEP3) 整備(及び権利調整)	需要に応じて、必要な区域を整備	需要に応じて、必要な区域を整備	需要に応じて、必要な区域を整備	需要に応じて、必要な区域を整備	需要に応じて、必要な区域を整備	需要に応じて、必要な区域を整備	需要に応じて、必要な区域を整備	需要に応じて、必要な区域を整備	需要に応じて、必要な区域を整備	需要に応じて、必要な区域を整備	需要に応じて、必要な区域を整備
	(STEP4) 整備後の権利調整	個別利用要望に応じて、利用区域を設定	個別利用要望に応じて、利用区域を設定	個別利用要望に応じて、利用区域を設定	個別利用要望に応じて、利用区域を設定	個別利用要望に応じて、利用区域を設定	個別利用要望に応じて、利用区域を設定	個別利用要望に応じて、利用区域を設定	個別利用要望に応じて、利用区域を設定	個別利用要望に応じて、利用区域を設定	個別利用要望に応じて、利用区域を設定	個別利用要望に応じて、利用区域を設定

第4編 計画的な跡地利用に必要な組織等の検討

第1章 基地跡地整備推進主体のイメージ

前編までの検討で、需要の見込めない返還跡地が発生し、それらへの対処が跡地利用を推進する上での大きな課題として整理された。ここでは、それらへの対処も含めて、跡地の整備や管理等を担うことが想定される基地跡地整備推進主体（以下、「整備推進主体」という。）の担うべき権能を整理する。

第1節 整備推進主体の担うべき権能

膨大に広がる返還跡地の利用を推進する上で求められる権能をまず押さえた上で、整備推進主体が担うべき権能を検討する。

（返還跡地利用の推進に当たり、求められる項目）

1. 全体コーディネート：嘉手納より南の跡地全体を対象に、全県的な視点に基づく跡地利用の誘導を進めること＝各跡地の利用の全体調整・コーディネート（企画立案については、ある程度各跡地ごとに既に検討してきており、それを踏まえた上での調整がメインになると考える）
2. 基盤整備：国家プロジェクト的な位置付けのもとに返還跡地の整備(または保全)事業を推進すること
3. 不動産管理・運営：当面需要が見込めないため、将来の需要に応じて整備を行うエリア（以下「リザーブ用地」という）の地権者に対して、不動産の運用等により収益の還元を図ること
4. インセンティブ：宅地需要の見込めない状況の中で、跡地利用の促進あるいは保全の規制・誘導を推進するため、相応のインセンティブを税制面など法的な規制誘導策により付与すること

この項目すべてを整備推進主体が担うべきかどうかについては、現行組織で対応可能であれば、その項目は現行組織に任せ、現行組織では対応することが望ましくない又は不可能な項目等については整備推進主体が担うことになると思う。

そういった中で、4のインセンティブ付与は、国あるいは県の施策の類であり、整備推進主体が担うべき項目ではないと考えるので検討対象から除外する。また1の全体コーディネートは、全県的な視点が求められる機能であり、今後整備推進主体にその機能を持たせるかどうかも検討する。

そこで、以降では

- ・ 1の全体コーディネートを現在ある組織に担わせるか、あるいは整備推進主体で担うか
- ・ 2の基盤整備、3の不動産管理・運営は、現在ある組織・団体に担えるか、あるいは新たに整備推進主体で担うべきか

について検討を行う。

第2節 権能の細分化

前項の整理より、今回掘り下げる権能は、1.全体コーディネート、2.基盤整備、3.不動産管理・運営である。特に2及び3についてはリザーブ用地から上がる不動産運用益等の地権者等への配当に関連した課題がある。

<1.全体コーディネート>

- ・ 全県的な視点からの構想策定（上位機関としての権能）

<2.基盤整備>

- ・ **基盤整備**：土地区画整理事業等により跡地の都市基盤の整備を行う。
- ・ **建物整備**：通常、都市機能を実現するために建物整備を行うが、今回のケースでは、需要のない返還跡地の地権者に対して、需要のある土地・建物等からの収益を還元するための賃貸建物等の整備をイメージしている。

<3.不動産管理・運営>

- ・ **不動産買収**：事業目的に応じた先買いを行う。今回のケースでは公共用地充当分の先行取得のほか、需要の見込まれない返還跡地の地権者の要望(買い取り請求)に応じた買い取りが発生する可能性も想定する。
- ・ **不動産売却**：不要となった土地や民間の需要に応じた土地の売却を行う
- ・ **不動産賃貸**：土地・建物の賃貸事業である。今回のケースでは、需要の見込まれない返還跡地の地権者に対して収益を還元するため、需要のあるエリアで土地の借地、建物賃貸事業を行う。
- ・ **不動産管理**：土地・建物の資産運営を行う。今回のケースでは、複数の地権者の土地・建物を一括管理し、収益と配当の管理をおこなう。収益元は当然需要が見込まれる返還跡地であるが、配当先には需要のない返還跡地の地権者が含まれる。
- ・ **資金調達**：土地買収、建物建設等事業資金確保のため、債券の発行、ファンドを行う。今回は、事業費用、公共用地の先行取得費用のほか、需要のない返還跡地の買い取り請求に応じた買収費用を工面するための資金調達も想定する。
- ・ **企業誘致の調整・折衝**：跡地間での誘致企業の配置等都市機能の適正配置
- ・ **跡地を越えた土地活用(不動産管理)コントロール**：数跡地をまとめた資産運営を行う。今回のケースでは、上記の不動産管理等を跡地間を越えて実施する。

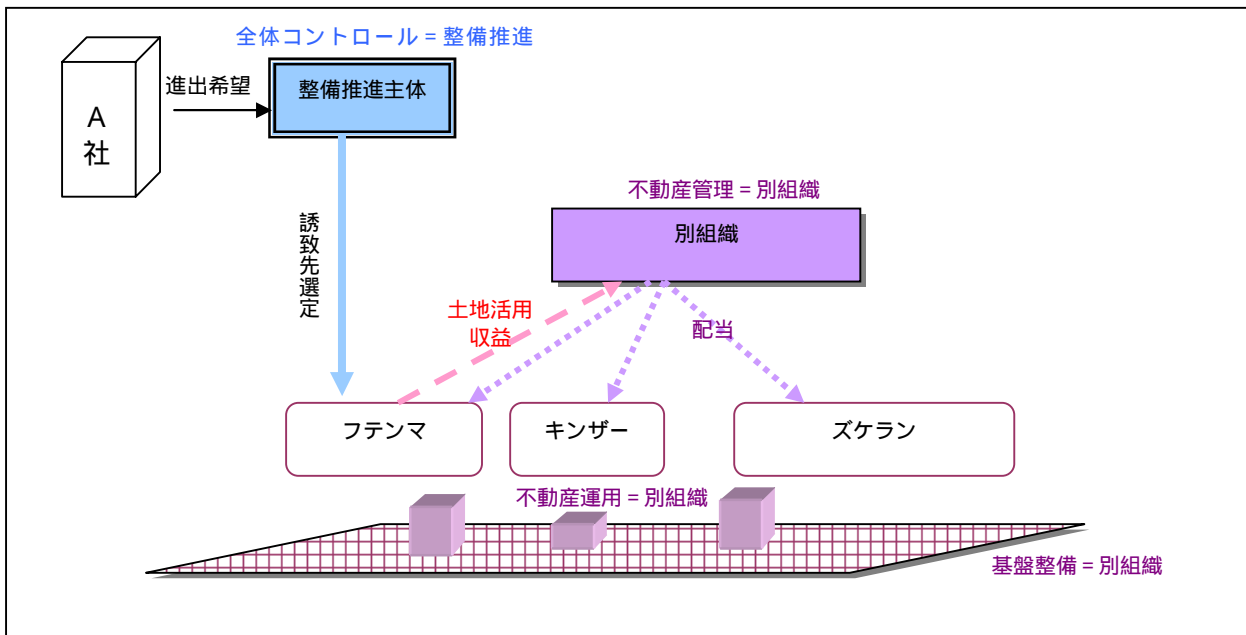
第3節 整備推進主体の担うべき権能の整理

ここでは、整備推進主体が担うべき権能として、次の5ケースについて検討するとともに、跡地整備主体のあるべき姿について整理する。

1 ケース1: 整備主体、運営主体、全体コーディネートを分割するケース

- ・ 整備推進主体が担うのは全体コーディネートのみであり、残りは独立行政法人等の別組織が担う。
- ・ 整備主体と不動産管理・運営主体を一体とする場合、一番近いのは、前節の検討の「パターン1：独立行政法人主導型」で、独立行政法人に権能を付加し、その権能を担う。整備推進主体は全体コーディネートのみとするパターンであった。このケースでは、別組織に付加する権能としては、「土地管理会社機能」である。
- ・ この逆のケースがケース2である。

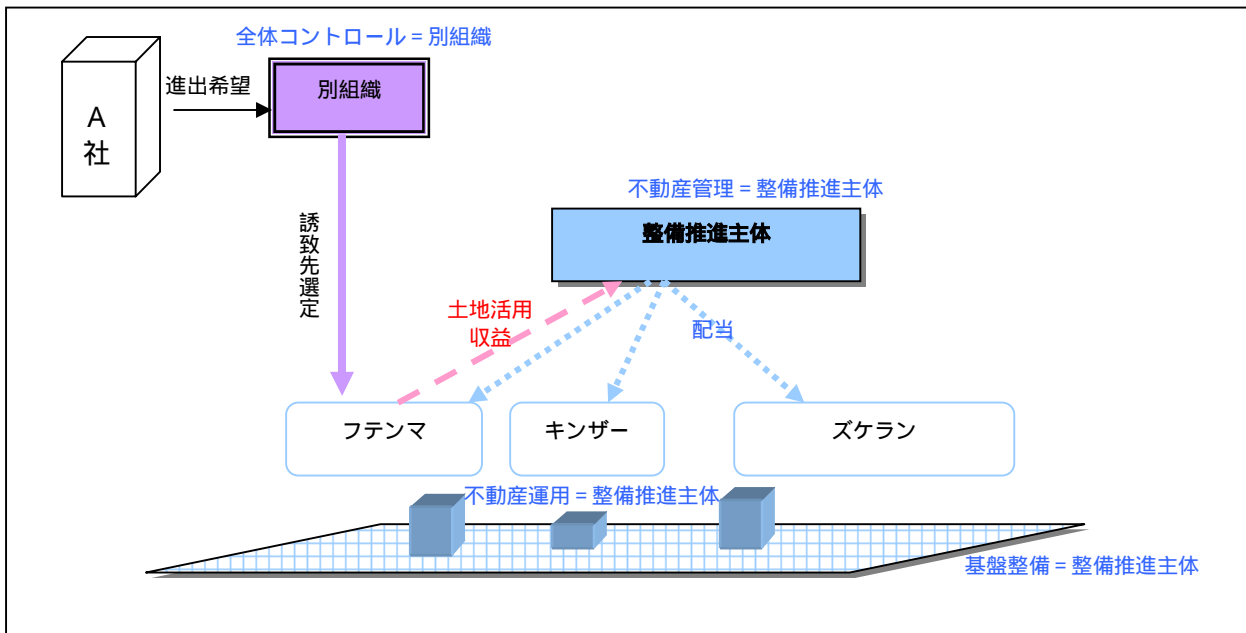
図4-1 ケース1：整備主体、運営主体、全体コーディネートを分割するケース



2 ケース2:整備主体、不動産管理・運営主体と、全体コーディネートを分割するケース

- ・ 整備推進主体が担うのは、全体コーディネート以外であり、基盤整備と不動産管理・運営を一体的に担う。
- ・ 現在の独立行政法人の権能に、跡地を越えた不動産管理の権能を付加した組織が、整備推進主体のイメージである。
- ・ 全体コーディネートは別組織が担うことになる。
- ・ ケース1の逆の役割分担を整備推進主体が担うケースである。

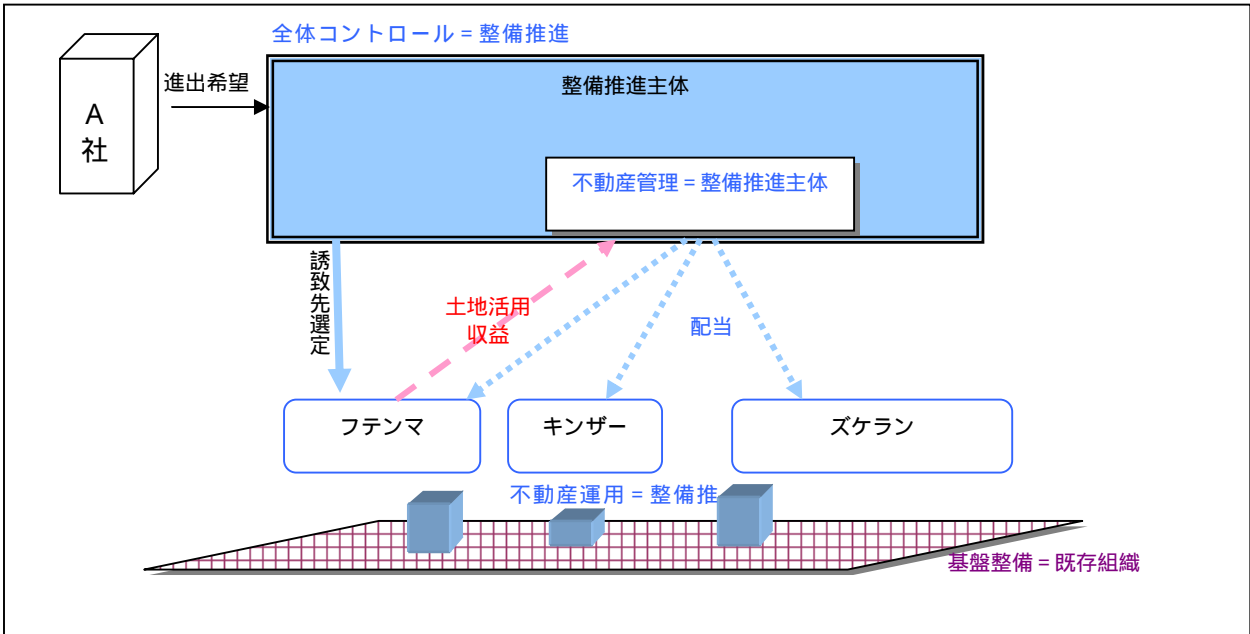
図 4-2 ケース2：整備主体、不動産管理・運営主体と、全体コーディネートを分割するケース



3 ケース3:整備主体と不動産管理・運営主体(+全体コーディネート)を分割するケース

- ・ 全体コーディネート及び不動産の管理・運営主体を整備推進主体が担うケースである。前節の検討で一番近いのは、「パターン2：公的セクター・独立行政法人権能分担型」で、全体コーディネートから不動産の運用、不動産管理まで整備推進主体が担う。
- ・ 基盤整備事業は、独立行政法人等既存の組織が担う。

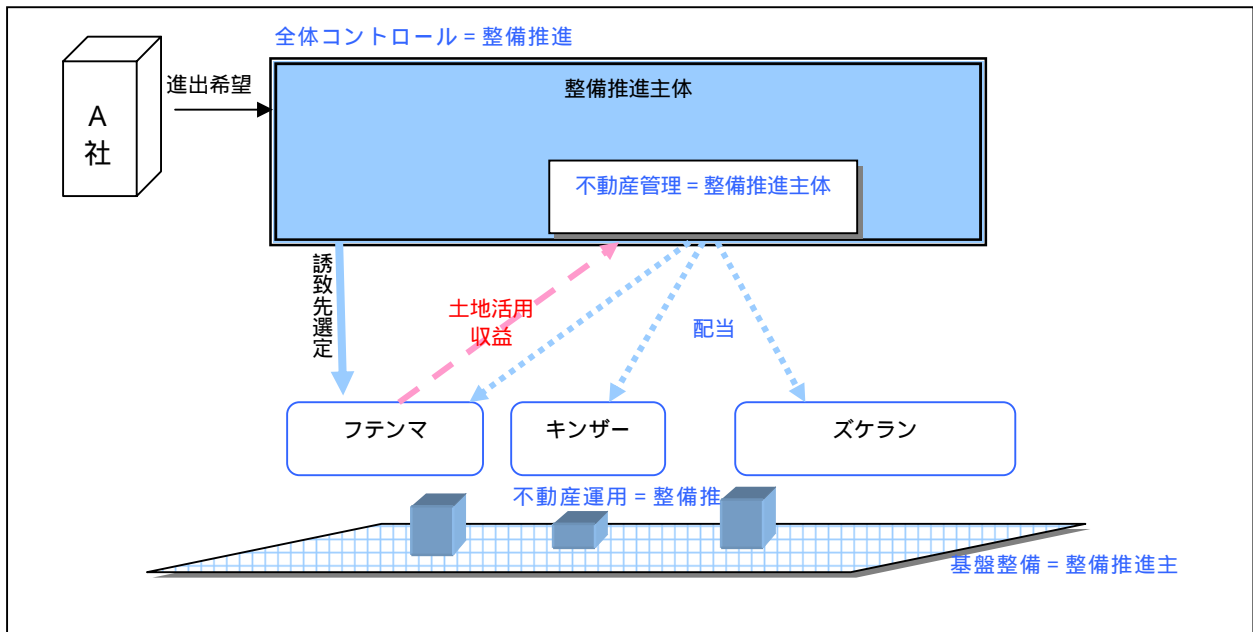
図4-3 ケース3：整備主体と不動産管理・運営主体(+全体コーディネート)を分割するケース



4 ケース4:すべてを整備推進主体が担うケース

- ・ ケース1、ケース2、ケース3すべてを担うバリエーションとして、独立行政法人等整備主体にさらに「全体コーディネート機能」を付加させるケースである。しかし、独立行政法人等が全県的な調整を行うというのはイメージしづらい面があり、少なくとも全体コーディネートには、県関係組織が含まれるべきと考える。
- ・ これは、ケース3に整備の権能を付加するバリエーションでもある。この場合、少なくとも整備推進主体の構成メンバーの中に、都市基盤整備の専門部隊を配置する必要がある。
- ・ そこまで、人員、ノウハウ、資金力等を付加してまで、権能を持たせる必要性が求められる。

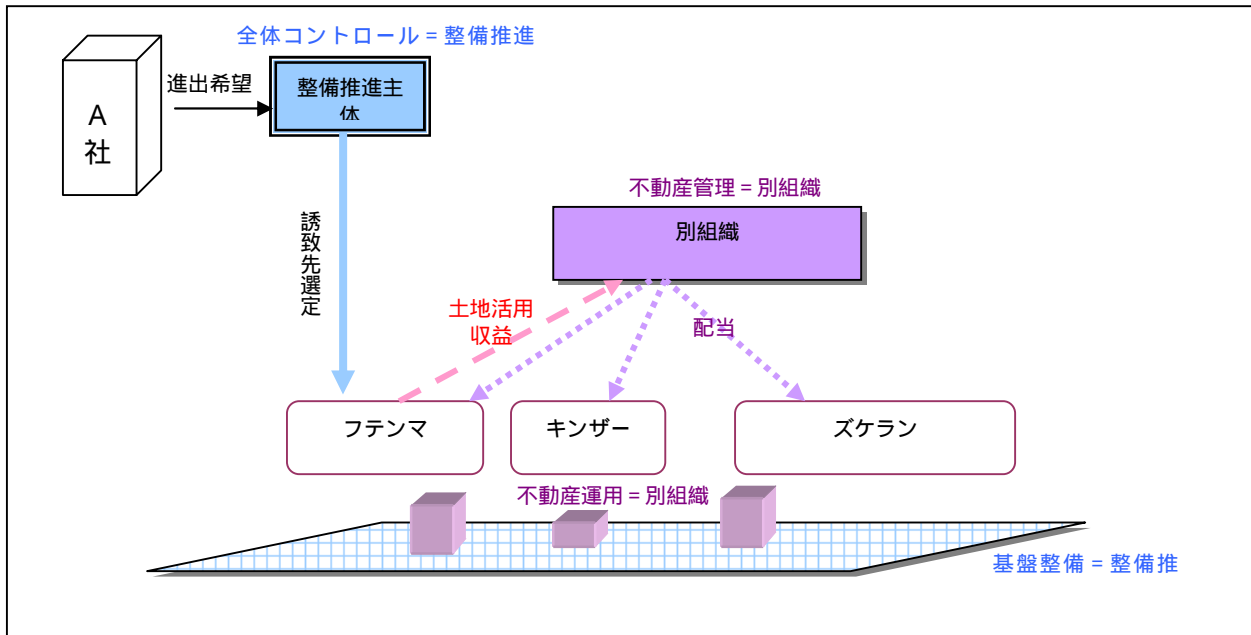
図4-4 ケース4：すべてを整備推進主体が担うケース



5 ケース5:全体コントロールと基盤整備を整備推進主体が担うケース

- ・ 整備推進主体は、全体コントロール機能と基盤整備を担うケースである。
- ・ 不動産の管理・運営は、公共ではなく、民間が実施する。この場合、権利者による土地管理会社等がベースとなり、民間のノウハウを取り込むことが想定される。
- ・ 公共が不動産管理・運営に関わる場合、市場の競争原理から大きな事業展開が行いづらいといったリスクもありことから、不動産の管理・運営に対する意思決定もリスクも権利者に帰属するという考え方である。

図 4-5 ケース 5：全体コントロールと基盤整備を整備推進主体が担うケース

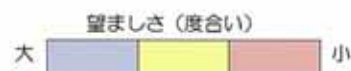


6 整備推進主体のあるべき姿とは

以上で整理した5ケースについて比較し、どの役割分担を担うのが整備推進主体の望ましい姿であるか整理する。

表4-1 整備推進主体のあるべき姿の検討

項目	ケース1	ケース2	ケース3	ケース4	ケース5	
役割分担	全体コーディネート	○	×	○	○	○
	基盤整備	×	○	×	○	○
	不動産管理	×	○	○	○	×
跡地利用推進に当たって、求められる権能(課題)への対応	全体的視点からの跡地利用	これを目的とした組織である。	例えば整備もしくは未整備の選択など、跡地全体をトータルに管理する必要性、が本来整備推進主体に求められる。その選択をする上での判断材料のひとつが事業性であること、そして跡地間の事業調整を踏まえたうえでの整備・未整備の判断であることを踏まえると、全体コントロール機能を有さない=整備、不動産管理に徹するのは、整備推進主体として物足りないと考え。	全体的な視点からの跡地利用計画、及びそれと一体的な不動産管理を行う組織であり、目的に合致する。	ケース3と同じ	これを目的とした組織である。
	基盤整備への対応	国家プロジェクト的な位置づけの整備に対する担保性を担えない。	現行の組織をベースに考える場合、もっとも目的に合致する。	国家プロジェクト的な位置づけの整備に対する担保性を担えない。	ケース2と同じ	ケース2と同じ
	リザーブ用地問題への対応	最重要課題のひとつであるリザーブ用地問題に対し、上位機関としては関わるが、現場担当としての権能が物足りない	不動産運用と基盤整備を一体的に行うため、リザーブ用地問題に対し、ケース3に比べて柔軟に対応できる可能性がある。	整備推進主体の目的のひとつであるが、リザーブ用地問題を基盤整備と関連付けて対処できない点は、ケース2よりも柔軟性にかける。	ケース2と同じ	リザーブ用地問題に公共は直接関わらないが、民需圧迫の防止、民間による市場原理に則った柔軟な事業展開が期待できる。
	資金調達	跡地全体の企画・立案・調整に必要な費用が必要となる。 県、関係する市町村、あるいは独立行政法人で予算をつけることにより可能と考える。	基盤整備については既存整備主体をベースにした資金調達だが、特にリザーブ用地等不動産の取得・管理・運用等に係る資金調達が、組織化と権能を備える上での重要課題となる。 他に跡地全体の不動産管理部門の人員、専門性確保に要する費用がかかる。	ケース2と同様、リザーブ用地への対応は不採算になる可能性が高く、更に採算の取れる権能を備えないことから、資金調達は重要課題となる。	ケース2と同じ。さらにケース1の費用も要する。	基盤整備については既存整備主体をベースにした資金調達となる。
総合評価	結局は、どの権能を優先させるかにより、選択が変わってくる。					
	△	○	△	◎	◎	
	跡地間調整に徹するならばこのケースで良いが、跡地利用の実現性の面を担保できない組織となるため物足りない。 跡地利用実現のための事業主体等の担保が必要である。 また、このような権能は県が担うことも考えられる。	既存の事業主体をベースとした組織化を想定したもので、広域調整事項であるといえる跡地全体の利用調整は、機能分担を明確化できるのであれば、このケースは望ましい組織形のひとつと考える。 ただし、資金調達が最大の課題といえる。	企画から利用面まで全体的な調整は可能となるが、基盤整備を他団体へ任せること、資金調達が難しいこと等を考慮すると評価はさがる。	全機能を有するいわばスペシャル組織であり、権能的には理想的であるといえる。 資金調達面の課題はケース2と同様であり、あとの評価は組織化の可能性次第と考える。	跡地間調整及び跡地整備の面を担保できる組織である。 跡地利用面については、全体コーディネートを行うことにより管理・運営主体の支援を行う。 管理・運営主体は民間のノウハウに委ねることにより、柔軟な事業展開が期待される。	



第4節 現行の整備・運営主体と求められる権能との比較

ここでは、現在ある整備・運営主体で、整備推進主体に求められる権能を担うことが可能かどうかについて整理する。

表 4-2 現在ある組織・団体と、整備推進主体に求められる権能の関係

	1.全体 コーデ イネー ト	2.基盤整備		3.不動産管理・運営					
		基盤整 備	建物整 備	不動産 買収	不動産 売却	不動産 賃貸借	不動産 管理	資金調 達(投資 ファン ド)	企業誘 致の調 整・折 衝
公共団体 (県・市町村)			×				×	(地方債等 1)	
土地開発公社	×		×			×	×	×	×
県市等共同体 (公的セクター) 2								×	
区画整理組 合・公益法人	×		×	×	(保母地に 公的施設整 備してセッ ト)	(事例あ り)	×	×	(換地費用 に対する事例 あり)
区画整理会社 3	×							×	
独立行政法人	×						×	(財投機関費)	
株式会社 3	×								
権利者による 土地管理法人	×	×	×	×	×			×	

1：地方債の発行目的には、出資金及び貸付金の財源とする場合（出資又は貸付を目的として土地又は物件を買収するために要する経費の財源とする場合を含む）も含まれる。

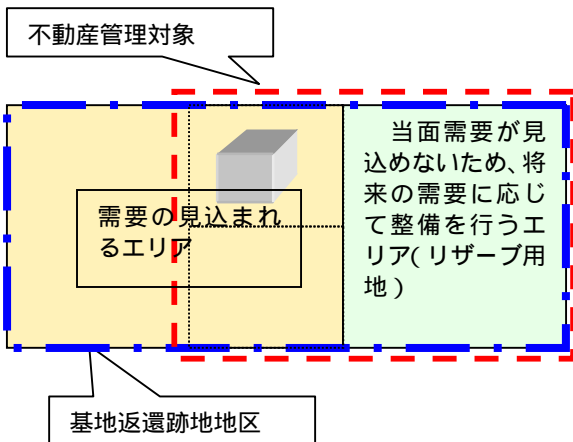
2：公的セクターとしては、沖縄県と関係市町による広域連合を想定している。

3：区画整理会社の基盤整備施行中は、主たる目的が区画整理事業であるため、それ以外の業務は限定される。また一般の会社が区画整理を施行するためには、上記のように主たる目的を区画整理とする必要があり、他の業務は制限される。

○：できる △：可能だが条件あり ×：できない

以下では、不動産の管理・運営について整理する

図 4-6 不動産の管理対象イメージ



<図の説明>

- ・ ———— : 返還される跡地
- ・ この地区には、需要の見込まれる エリア(黄色)と需要の見込めない エリア(緑)が生まれる。
- ・ 今回の不動産管理対象：需要の見込まない エリアと収益を生むためのエリア、
 エリアからの収益を、 エリア地権者に配当するイメージ
 跡地全体を管理対象することも考えられるが、エリアのみの管理はありえない。
 地権者への土地活用金は配当か定期借地かは、別の検討事項。
- ・ 、 の事業イメージ：不動産賃貸借事業
 : 建物テナント料が収益
 : 土地の借地料が収益

- ・ 不動産の運用の目的は、需要の見込めないエリアの権利者に対しても土地活用の収益を配当することにある。
- ・ その意味で、建物整備()、不動産買収()の全部または一部)、不動産賃貸借()、不動産管理(赤点線エリア)もその目的は同じで、需要の見込めないエリアの権利者を救済するためであり、これらはワンセットで考える内容の権能である。(ワンセットというのは1主体でという意味ではなく、一連の流れで繋がる権能という意味)
- ・ 不動産買収()~建物整備()~不動産賃貸借()までの流れは、民間等でもできるが、その収益を一端管理法人に預けて、そのあがりの一部が需要の見込めない エリア権利者にも配当されるとなると、主体になるとは考えづらい。そういった主体は エリアで土地活用を行うと考えられる。

第2章 基地跡地整備推進主体の組織形態

第1節 組織化に向けた基本的な考え方

前章では、整備推進主体が持つべき権能を実行する組織について、まずは現在の法制度で設立される法人をベースにしてイメージをつくった。

本章では、組織化にあたっての前章における各ケースの機能を有する組織を現在の法制度で設立可能かどうかについての整理を行う。

- ・ケース1：全体コーディネートのみの機能
- ・ケース2：基盤整備＋土地管理機能
- ・ケース3：全体コーディネート機能＋土地管理機能
- ・ケース4：全体コーディネート機能＋土地管理機能＋基盤整備機能
- ・ケース5：全体コーディネート機能＋基盤整備機能

なお、現行法制度下においては、以下の組織形態（法人）が考えられる。

- ・会社法による会社（地権者主体又は地権者以外が主体：扱う地区の規模及び土地区画整理事業の施行が可能であることから株式会社とする）
- ・財団法人
- ・地主組合
- ・中間法人
- ・独立行政法人
- ・第3セクター（組織上は株式会社とする）
- ・公共団体（県・市町村）
- ・一部事務組合又は広域連合

整理の内容・項目については以下のように考えるが、今後の検討により加除も想定する。

- ・設立の容易さ
- ・事業成立性（各事業）
- ・公益性の確保
- ・社員の責任の範囲
- ・他事業とのリンクの容易性
- ・資金の確保のしやすさ
- ・税控除の有無（収益性の向上、権利者への配分への影響）

以上をまとめると次表のとおりとなる。

表 4-3 基地跡地整備推進主体の組織化検討比較表 - 1

ケース1 (全体コーディネートのみ)

法人の形態	株式会社			財団法人	地主組合	中間法人	独立行政法人	市町村	県	一部事務組合 又は 広域連合
	地権者により 設立した場合	地区外投資家等 地権者以外により 設立した場合	第3セクター (株式会社の場合)							
設立根拠 設立の容易 さ	会社法 地権者の共同出資設 立。 地権者の引き受け合 意があれば比較的容 易に設立可能。()	会社法 外部の投資家等の出 資により設立。 投資家の出資意欲を 引き出すようナリス クとターゲットのバラ ンスが必要だが、収益 の期待できる事業で はないため積極的な 参加は期待薄。()	会社法、市町村条例 地元の投資家等と公 共団体の共同により 設立。議会承認が可能 かどうかによる。()	民法 寄付行為が必要なた め出捐者を募る必要 あり。()	民法 任意の団体のため、設 立は比較的容易。()	中間法人法 有限責任と無限責任 の2種類があるが、い ずれも設立は比較的容 易。ただし、平成20 年予定の公益法人制 度改革にともない一 般社団法人に移行が 必要。()	個別法 個別の法律によって 設立されるため、立法 手続きが必要。()	-	-	地方自治法 ・市町村のみの一部事 務組合・広域連合：知 事認可 ・県を含む一部事務組 合・広域連合：総務大 臣認可 ()
事業成立性	地権者主体の組織の ため、広域的なコー ディネートは困難 ()	複数の広範囲な地区 を公平に扱うことが 必要となるため、公的 な組織の関与が必要 となるため、利益を求 める一般の法人等で は困難()	国・県も含めた公共団 体の関与により成立 性は高い。()	国・県も含めた公共団 体の参加があれば事 業は可能だが、対外的 な信用性が得られる かどうか不明()	地権者主体の組織の ため、広域的なコー ディネートは困難()	国・県を含めた公共団 体の参加があれば事 業は可能だが、対外的 な信用性が得られる かどうか不明()	目的にあった機能を 持たせて設立すれば 可能()	各市町村で他の市町 村を跨いだコーディ ネートは困難 ()	市町村間のコーディ ネートは可能 ()	市町村のみの組織で は困難() ・県が参加する組織で はコーディネートは 可能()
資金確保可 能性	一般法人として多様 な資金集めが可能だ が、地権者が出資可 能な額とすると資本 金額が低く、対外的 な信用付与が困難で 対象とするエリアと 比較して資金不足と なる可能性が高い。 ()	一般法人として多様 な資金集めが可能。外 部の一定の信用力の ある法人等の参加で 信用付与による資金 調達が可能だが、収益 性が低いいため期待薄 か。()	多様な資金集めが可 能。さらに国・県の出 資による対外的な信 用力で資金調達が可 能。()	一般の法人として多 様な資金集めが可能。 公共団体の参加や信 用力のある法人等の 参加で採算性の確保 が可能。()	通常事業と同様に資 金調達は可能だが、行 う事業規模に対して 組織としての信用力 が問題となる()	一般の法人として多 様な資金集めが可能。 公共団体の参加や信 用力のある法人等の 参加で採算性の確保 が可能。()	資金については根拠 法制定時に検討()	新たな予算措置は必 要だが、議会承認等が 得られれば資金確保 は可能 ()	新たな予算措置は必 要だが、議会承認等が 得られれば資金確保 は可能 ()	新たな予算措置 & 公 共団体間の分担の取 り決めは必要だが、議 会承認等が得られれ ば資金確保は可能 ()
公益性の確 保	一般の会社であるた め、何らかの規制が必 要()	一般の会社であるた め、何らかの規制が必 要()	公的な関与は強いが、 何らかの規制は必要 ()	公共団体の出捐など による関与が可能で あれば公益性の確保 が可能。()	何らかの規制が必要 ()	公共団体が出捐する など、関与が可能であ れば公益性の確保が 可能。()	公益性を確保するよ うに設定して設立す れば公益性の確保は 可能()	公益性確保は可能 ()	公益性確保は可能 ()	公益性確保は可能 ()
社員・出資 者の責任の 範囲	株式の範囲内での有 限責任()	株式の範囲内での有 限責任()	株式の範囲内での有 限責任()	法人と連帯しない ()	組合員は基本的に無 限責任()	2種類あり (有限責任： or 無 限責任：)	基本的に非連帯で設 立可能()	-	-	(公共団体と同じ)
税控除	基本的に課税だが、 収益が想定しづらい ため実質非課税か ()	基本的に課税だが、 収益が想定しづらい ため実質非課税か ()	基本的に課税だが、 収益が想定しづらい ため実質非課税か ()	基本的に課税だが、 収益が想定しづらい ため実質非課税か ()	基本的に課税だが、 収益が想定しづらい ため実質非課税か ()	基本的に課税だが、 収益が想定しづらい ため実質非課税か ()	基本的に課税だが、 収益が想定しづらい ため実質非課税か ()	非課税()	非課税()	非課税()

表 4-4 基地跡地整備推進主体の組織化検討比較表 - 2
ケース2 (管理運営 + 基盤整備)

法人の形態	株式会社		財団法人	地主組合	中間法人	独立行政法人	市町村	県	一部事務組合 又は 広域連合
	地権者により 設立した場合	地区外投資家等 地権者以外により 設立した場合							
設立の容易さ	会社法 地権者の共同出資設立。 地権者の引き受け合意があれば比較的容易に設立可能。()	会社法 外部の投資家等との共同出資により設立。 投資家の出資意欲を引き出すよう努力が必要。()	民法 寄付行為が必要となる場合あり。()	民法・区画整理法 区画整理以外については任意の団体のため、設立は比較的容易。ただし、区画整理施行に必要となる設立が必要。()	中間法人法 有限責任と無限責任の2種類があるが、いずれも設立は比較的容易。平成20年予定の公益法人制度改革にもない一般社団法人に移行が必要。()	個別法 個別の法律によって設立されるため、立法手続きが必要。()	-	-	地方自治法 ・市町村のみの一部事務組合・広域連合・知事認可 ・県を含む一部事務組合・広域連合・総務大臣認可 ()
基盤整備の 施行主体と なりうるか どうか	区画整理施行は出資要件、面積要件を満たすために一定の地権者の参画が必要()	区画整理施行は出資要件、面積要件を満たすために一定の地権者の参画が必要()	区画整理施行は不可()	区画整理については、施行主体(組合)として要件を満たし認可を受ければ可能。()	区画整理施行は不可()	区画整理施行は不可()	可能()	可能()	可能()
事業成 立性	通常の事業と同様に保留地処分が可能であれば事業成立性は高い。()	通常の事業と同様に保留地処分が可能であれば事業成立性は高い。()	事業不可()	通常の事業と同様に保留地処分が可能であれば事業成立性は高い。()	事業不可()	事業不可()	通常の事業と同様に成立性は高い()	通常の事業と同様に成立性は高い()	通常の事業と同様に成立性は高い()
資金確保 可能性	一般法人として多様な資金集めが可能だが、地権者が出資可能な額とすると資本金が低く、対外的な信用付与が困難。()	一般法人として多様な資金集めが可能。外資集めが可能な場合もあるが、信用付与による資金調達が容易。()	区画整理施行は不可()	通常事業と同様に資金調達可能だが、調達の可能性は個々の事業ごとに異なる()	区画整理以外()	区画整理以外()	新たな予算措置は必要だが、議事承認等が得られれば資金確保は可能()	新たな予算措置は必要だが、議事承認等が得られれば資金確保は可能()	新たな予算措置と共同団体の分担の取り決めは必要だが、議事承認等が得られれば資金確保は可能()
公益性の確保	基盤整備については地区ごとには認可手続き等で全地権者の一定の同意が必要となるがそれ以外については何らかの規制が必要()	基盤整備については地区ごとには認可手続き等で全地権者の一定の同意が必要となるがそれ以外については何らかの規制が必要()	法人と連帯しない()	単独の基盤整備地区については事業認可や主手続きで全地権者の一定の同意が保たれるが、それ以外の業務は不可()	基盤整備が事業不可。()	公益性を確保するよう設定して設立すれば()	公益性確保は可能()	公益性確保は可能()	公益性確保は可能()
社員・出資者の責任の範囲	株式の範囲内での有限責任()	株式の範囲内での有限責任()	法人と連帯しない()	区画整理については組合も施行主体の立場であるため、事業に責任を負う()	2種類あり()	基本的に非連帯で設立可能()	-	-	(公共団体と同じ)
各事業の連携の容易性	区画整理施行中は区画整理以外の事業は困難()	区画整理施行中は区画整理以外の事業は困難()	区画整理は不可。管理運営は可能。()	区画整理組合では別事業はできない。()	区画整理は不可。管理運営は可能。()	UR以外、区画整理は不可。管理運営はそのように設立すれば可能()	容易()	容易()	容易()
税控除	区画整理は一定の範囲で税控除があるがそれ以外はなし。()	区画整理は一定の範囲で税控除があるがそれ以外はなし。()	基本的に課税()	区画整理では非課税団体だが、区画整理以外はできない。()	基本的に課税()	基本的に課税()	非課税()	非課税()	非課税()

表 4-5 基地跡地整備推進主体の組織化検討比較表 - 3

ケース3 (全体コーポレート+管理運営)

法人の形態	株式会社			財団法人	地主組合	中間法人	独立行政法人	市町村	県	一部事務組合 又は 広域連合	
	地権者により 設立した場合	地区外投資家等 地権者以外により 設立した場合	第3セクター (株式会社の場合)								
設立の容易さ	会社法 地権者の共同出資設立。 地権者の引き受け合意があれば比較的容易に設立可能。()	会社法 地区外投資家等外部の出資により設立。 投資家の出資意欲を引き出すようナリスが必須。()	会社法、市町村条例 地元の出資者等と公共団体の共同により設立。議事承認が可能かどうかによる。()	民法 寄付行為が必要なため出捐者を募る必要あり。()	民法 任意の団体のため、設立は比較的容易。()	中間法人法 有限責任と無限責任の2種類あるが、いずれも設立は比較的容易。ただし、平成20年予定の公益法人制度改革にともない一般社団法人に移行が必要。()	個人法 個別の法律によって設立されるため、立法手続きが必要。()	-	-	地方自治法 ・市町村のみの一部事務組合・広域連合：知事認可 ・県を含む一部事務組合・広域連合：総務大臣認可 ()	
事業成立性	地権者主体の組織のため、広域的なコーポレートは困難(×) イネートは困難(×)	複数の広範囲な地区を公平に扱うことが必要となるため、公的な組織の関与が必要だが、一定の利益確保が可能であれば、何らかの規制により一般の法人等でも可能()	国・県も含めた公共団体の関与により成立性は高い。()	地権者主体の組織のため、広域的なコーポレートは困難(×) イネートは困難(×)	国・県を含めた公共団体の参画があれば事業は可能だが、対外的な信用性が得られるかどうか不明()	目的にあった機能を保持させて設立すれば可能()	・市町村間の全体コーポレートは困難。 ・管理運営は不可能ではないが民間ほどには管理運営のノウハウが少ない。 (×)	・市町村間の全体コーポレートは可能。 ・管理運営は不可能ではないが民間ほどには管理運営のノウハウが少ない。 ()	可能()	可能()	
資金確保可能性	一般法人として多様な資金集めが可能だが、地権者が出資可能な額とすると資本金額が低く、対外的な信用付与が困難と比較して資金不足となる可能性が高い。(×)	一般法人として多様な資金集めが可能。外部の一定の信用力のある法人等の参画で信用付与による資金調達が可能。()	一般の法人として多様な資金集めが可能。事業ノウハウのある法人等の参画で採算性の確保が可能。()	通常事業と同様に資金調達は可能だが、行う事業規模に対して組織としての信用力が問題となる()	一般の法人として多様な資金集めが可能。公共団体の参画や信用力のある法人等の参画で採算性の確保が可能。()	資金については根拠法制定時に検討()	新たな予算措置は必要だが、議事承認等が得られれば資金確保は可能()	新たな予算措置は必要だが、議事承認等が得られれば資金確保は可能()	新たな予算措置 & 公共団体間の分担の取り決めは必要だが、議事承認等が得られれば資金確保は可能()	新たな予算措置 & 公共団体間の分担の取り決めは必要だが、議事承認等が得られれば資金確保は可能()	新たな予算措置 & 公共団体間の分担の取り決めは必要だが、議事承認等が得られれば資金確保は可能()
公益性の確保	一般の会社であるため、何らかの規制が必要()	一般の会社であるため、何らかの規制が必要()	公共団体の出捐などによる関与が可能であれば公益性の確保が可能。()	何らかの規制が必要()	公益性を確保するよう設定して設立すれば公益性の確保は可能()	公益性を確保するよう設定して設立すれば公益性の確保は可能()	公益性確保は可能()	公益性確保は可能()	公益性確保は可能()	公益性確保は可能()	
社員・出資者の責任の範囲	株式の範囲内での有限責任()	株式の範囲内での有限責任()	法人と連帯しない()	組合員は基本的に無限責任(×)	2種類あり (有限責任：or 無限責任：×)	基本的に非連帯で設立可能()	-	-	-	(公共団体と同じ)	
税控除	基本的に収益があれば課税(×)	基本的に収益があれば課税(×)	基本的に収益があれば課税(×)	基本的に収益があれば課税(×)	基本的に収益があれば課税(×)	基本的に収益があれば課税(×)	非課税()	非課税()	非課税()	非課税()	

表 4-6 基地跡地整備推進主体の組織化検討比較表 - 4
ケース4 (全体コーディネート+土地管理運営+基盤整備)

法人の形態	株式会社		財団法人	地主組合	中間法人	独立行政法人	市町村	県	一部事務組合 又は 広域連合
	地権者により 設立した場合	第三者により 設立した場合							
設立の容易さ	地権者の共同出資設立。 地権者の引き受け合意があれば比較的容易に設立可能。()	外部の出資者等により設立。 投資家の出資意欲を引き出すようバランスが必要。()	民法 寄付行為が必要のため出捐者を募る必要あり。()	民法・区画整理法 区画整理以外の団体のため、設立は比較的容易。ただし、区画整理施行には区画整理組合としての認可による設立が必要。()	中間法人法 有限責任と無限責任の2種類があるが、いずれも設立は比較的容易。ただし、平成20年度改革にもとまな一般社団法人に移行が必要。()	個別法 個別の法律によって設立されるため、立法手続が必要。()	-	-	・市町村のみの一部事務組合・広域連合；知事認可・県を含む一部事務組合・広域連合；総務大臣認可()
基盤整備の施行主体となるかどうか	区画整理施行は出資要件、面積要検討を満たせば可能だが、同時に複数の主体は不可能()	区画整理施行は出資要件、面積要検討を満たせば可能だが、同時に複数の主体は不可能()	区画整理施行は不可()	区画整理については、施行主体として要件を満たし認可を受ければ可能だが、同時に複数の主体は不可能()	区画整理施行は不可()	区画整理施行は不可()	可能()	可能()	可能()
事業成立性	通常の事業と同様に保留地処分が可能であれば事業成立性は高い。()	通常の事業と同様に保留地処分が可能であれば事業成立性は高い。()	事業不可()	事業不可()	事業不可()	事業不可()	通常の事業と同様に成立性は高い()	通常の事業と同様に成立性は高い()	一般の公共団体施行と同様に成立性は高い()
資金確保可能性	一般法人として多様な資金集めが可能だが、地権者の出資可能な額とすると資本金額が低く、対外的な信用付与が困難。()	一般法人として多様な資金集めが可能。外部の一定の信用力のある法人等の参加で信用付与による資金調達が可能。()	区画整理施行は不可()	通常の事業と同様に資金調達可能だが、連可能性は個々の事業ごとに異なる()	区画整理施行は不可()	広域連携等の機能を持たせて設立すれば可能()	・市町村間のコーディネートは可能。 ・管理運営は不可能ではないが民間ほどには管理運営のノウハウが少ない。()	・市町村間のコーディネートは可能。 ・管理運営は不可能ではないが民間ほどには管理運営のノウハウが少ない。()	新たな予算措置と公共団体間の分担の取り決めは必要だが、議事承認等が得られれば資金確保は可能()
公益性の確保	基盤整備については地区ごとには認可手続き等で全地権者の一定の同意が必要のため公益性は保たれるがそれ以外については何らかの規制が必要()	基盤整備については地区ごとには認可手続き等で全地権者の一定の同意が必要のため公益性は保たれるがそれ以外については何らかの規制が必要()	区画整理事業不可。 区画整理以外では、公共団体が出捐するならば、公益性の確保が可能な法人と連携しない()	単独の基盤整備地区については事業認可や主要手続きで全地権者の一定の同意が必要となるため、公益性の確保が可能な()	区画整理については、区画整理組合員も施行主体の立場であるため、事業に責任を負う()	資金については根拠法制定時に検討()	公益性確保は可能()	公益性確保は可能()	公益性確保は可能()
社員・出資者の責任範囲	株式の範囲内での有限責任()	株式の範囲内での有限責任()	区画整理は不可。管理運営・跡地間管理は可能()	区画整理については、区画整理組合員も施行主体の立場であるため、事業に責任を負う()	区画整理は不可。管理運営・跡地間管理は可能()	基本的に非連帯で設立可能()	-	-	(公共団体と同じ)
各事業の連携の容易性	区画整理施行中は区画整理以外の事業は困難()	区画整理施行中は区画整理以外の事業は困難()	区画整理は不可。管理運営・跡地間管理は可能()	区画整理については、区画整理組合員も施行主体の立場であるため、事業に責任を負う()	区画整理は不可。管理運営・跡地間管理は可能()	容易()	容易()	容易()	容易()
税控除	区画整理は一定の範囲で税控除があるがそれ以外はなし。()	区画整理は一定の範囲で税控除があるがそれ以外はなし。()	基本的に課税()	区画整理では非課税団体だが、区画整理以外はできない。()	基本的に課税()	基本的に課税()	非課税()	非課税()	非課税()

表 4-7 基地跡地整備推進主体の組織化検討比較表 - 5

法人の形態	株式会社		財団法人	地主組合	中間法人	独立行政法人	市町村	県	一部事務組合 又は 広域連合	
	地権者により 設立した場合	第三者により 設立した場合								
設立の容易さ	地権者の共同出資 設立。地権者の引き受け合意があれば比較的容易に設立可能。()	外部の出資家等の出資により設立。投資家の出資意欲を引き出すようなリスクとリターンが必要。()	民法 寄付行為が必要ないため出捐者を募る必要あり。()	民法・区画整理法 区画整理以外については任意の団体のため、設立は比較的容易。ただし、区画整理施行には区画整理組合として認められなければならない。	中間法人法 有限責任と無限責任の2種類あるが、いずれも設立は比較的容易。(平成20年予定の公益法人制度改革にとりまわらない社団法人に移行が必要) ()	個別法 個別の法律によって設けられるため、立法手続きが必要。()	-	-	市町村のみの一部事務組合・広域連合：知事認可 ・県を含む一部事務組合・広域連合：総務大臣認可 ()	
基盤整備の施行主体となりうるかどうか	区画整理施行は出資要件、面積を満たせば可能だが、同時に複数の主体は不可能()	区画整理施行は出資要件、面積を満たせば可能だが、同時に複数の主体は不可能()	区画整理施行は不可能()	区画整理は、施行主体として要件を満たし認可を受ければ可能だが、同時に複数の主体は不可能()	区画整理施行は不可能()	区画整理施行は不可能()	可能()	可能()	可能()	
事業成立性	通常事業と同様に保留地処分が可能であれば事業成立性は高い。()	通常事業と同様に保留地処分が可能であれば事業成立性は高い。()	事業不可()	通常事業と同様に保留地処分が可能であれば事業成立性は高い。()	事業不可()	事業不可()	通常事業と同様に成立性は高い()	通常事業と同様に成立性は高い()	通常事業と同様に成立性は高い()	
資金確保可能性	一般法人として多様な資金集めが可能だが、地権者が出資可能な額とすると資本金額が低く、対外的な信用付与が困難。()	一般法人として多様な資金集めが可能。外部の一定の信用力のある法人等の参画で信用付与が容易。()	区画整理施行は不可能()	通常事業と同様に資金調達可能だが、調達可能性は個々の事業ごとに異なる()	通常事業と同様に資金調達可能だが、調達可能性は個々の事業ごとに異なる()	区画整理施行は不可能()	新たな予算措置は必要だが、議会承認等が得られれば資金確保は可能()	新たな予算措置は必要だが、議会承認等が得られれば資金確保は可能()	新たな予算措置と公共団体間の分担の取り決めが必要だが、議会承認等が得られれば資金確保は可能()	新たな予算措置と公共団体間の分担の取り決めが必要だが、議会承認等が得られれば資金確保は可能()
公益性の確保	区画整理では地区ごとに全地権者の一定の同意が必要のため公益性は保たれるがそれ以外については何らかの規制が必要()	区画整理では地区ごとに全地権者の一定の同意が必要のため公益性は保たれるがそれ以外については何らかの規制が必要()	区画整理は不可能。地区間管理は可能()	単独の基盤整備地区については事業認可や主要手続が全地権者の一定の同意が必要だが、それが認められれば公益性の確保が可能()	区画整理事業不可()	区画整理は不可能()	公益性確保は可能()	公益性確保は可能()	公益性確保は可能()	
社員・出資者の責任範囲	株式の範囲内での有限責任()	株式の範囲内での有限責任()	区画整理は不可能。地区間管理は可能()	区画整理については組合員も施行主体の立場であるため、事業に關しては基本的に責任を負う()	2種類あり(有限責任： or 無限責任：)	基本的に非連帯で設立可能()	-	-	(公共団体と同じ)	
各事業の連携の容易性	区画整理施行中は区画整理以外の事業は困難()	区画整理施行中は区画整理以外の事業は困難()	区画整理は不可能。地区間管理は可能()	区画整理組合では別事業はできない()	区画整理は不可能。地区間管理は可能()	UR以外、区画整理は不可。地区間管理は可能()	容易()	容易()	容易()	
税控除	区画整理は一定の範囲で税控除があるがそれ以外はなし(収益が想定されなため、実質的には非課税か)()	区画整理は一定の範囲で税控除があるがそれ以外はなし(収益が想定されなため、実質的には非課税か)()	基本的には課税(収益が想定されなため、実質的には非課税か)()	区画整理では非課税団体だが、区画整理以外はできない()	基本的には課税(収益が想定されなため、実質的には非課税か)()	基本的に課税(収益が想定されなため、実質的には非課税か)()	非課税()	非課税()	非課税()	

第2節 整備推進主体の権能と組織形態

1 整備推進主体の権能

整備推進主体に求められる権能と、跡地及び公共団体等との関連は下図のように整理される。前章で整理したように、その機能の組み合わせによってケース1～5が考えられる。

このうち、全体コーディネート機能については、全県的な視野に立ってのコントロールが要求される。また、土地の管理・運営については、豊富なノウハウを有する民間に任せることで望ましい結果が得られることも考えられる。

基盤整備や土地管理については地区ごとに権利者が中心となって進めることが基本であり、国を含む公共団体は必要に応じて支援を行うという立場が望ましいとも考えられるが、大規模跡地の基盤整備は民間での施行は困難が予想されるため、整備推進主体が施行することが望ましいと考えられる。

大規模以外の跡地の基盤整備については、基本的に各市町村での対応となり、民間施行も想定される。

しかし、リザーブ用地を含んで基盤整備を行う場合に整備推進主体が施行者となるケースや、各自治体が施行主体となる場合でも整備推進主体が業務代行として基盤整備を行うケース、リザーブ用地を含んで管理・運営を行う場合は整備推進主体が行うケースが考えられる。

図4-7 求められる権能とその関係のイメージ

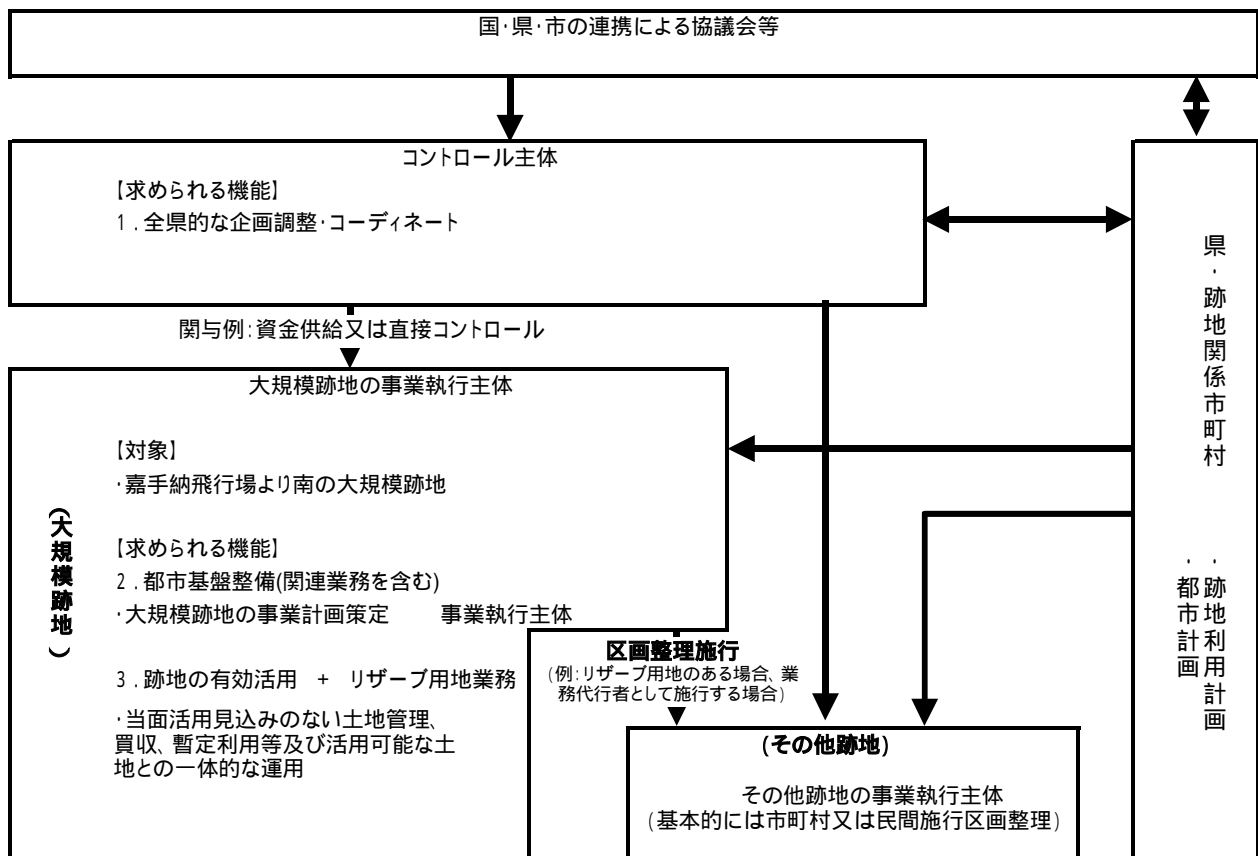
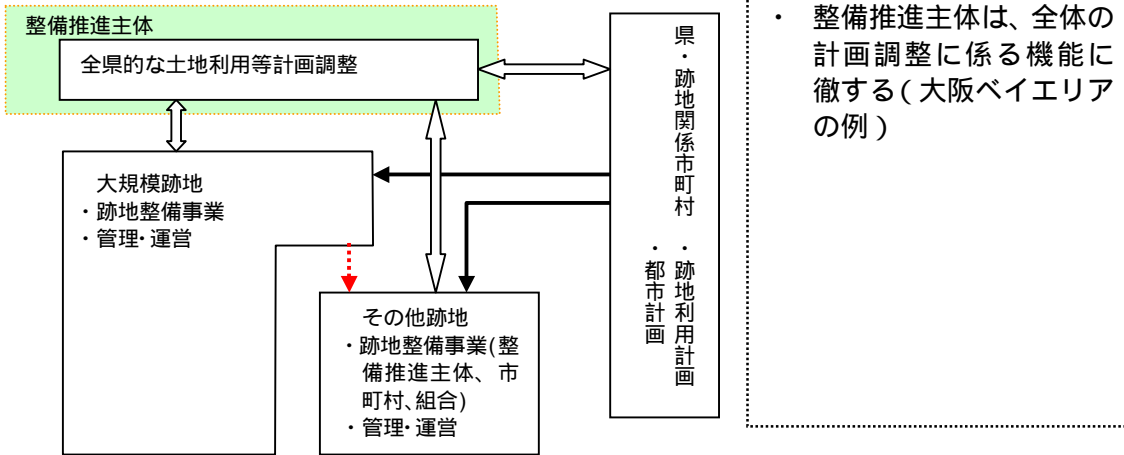
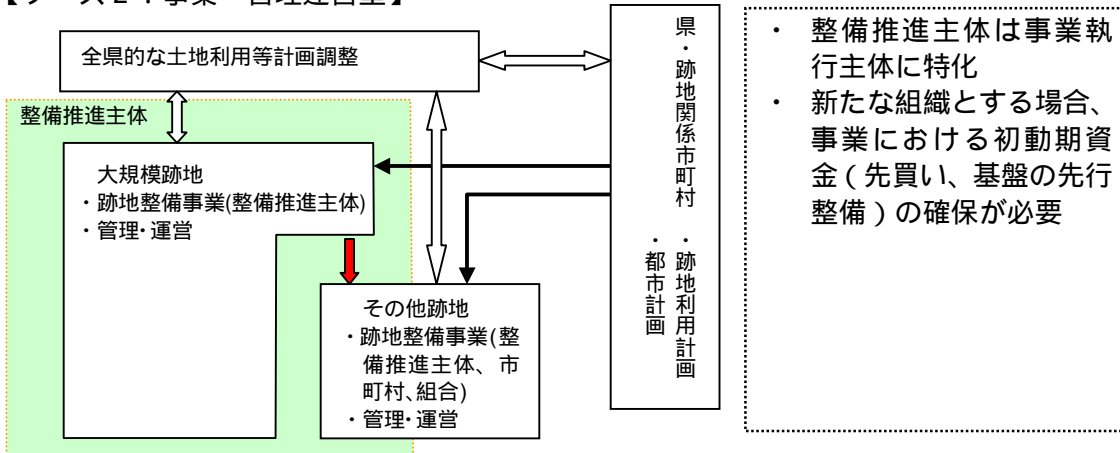


図4-8 ケースごとの整備推進主体の権能のイメージ

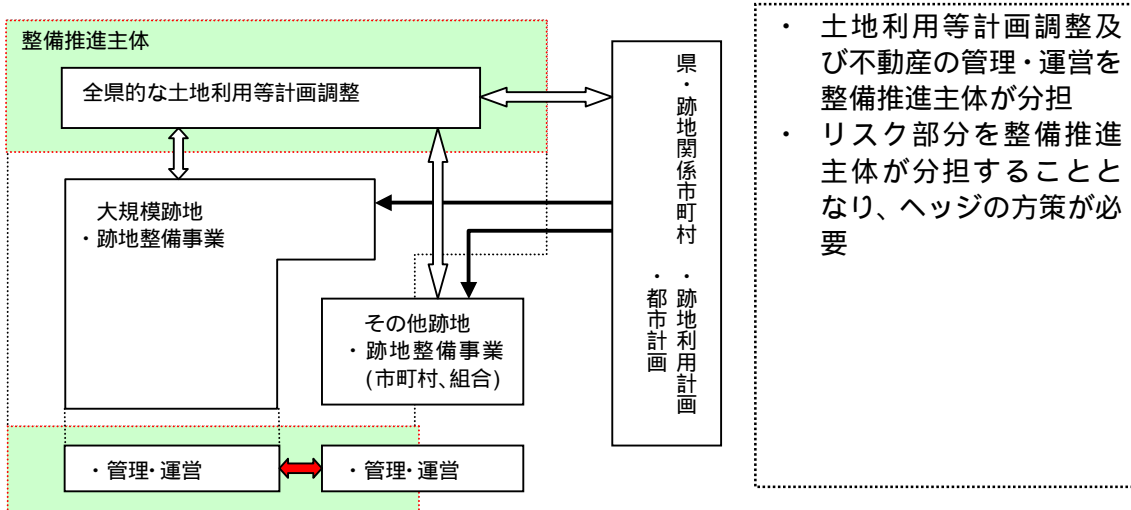
【ケース1：計画調整型】



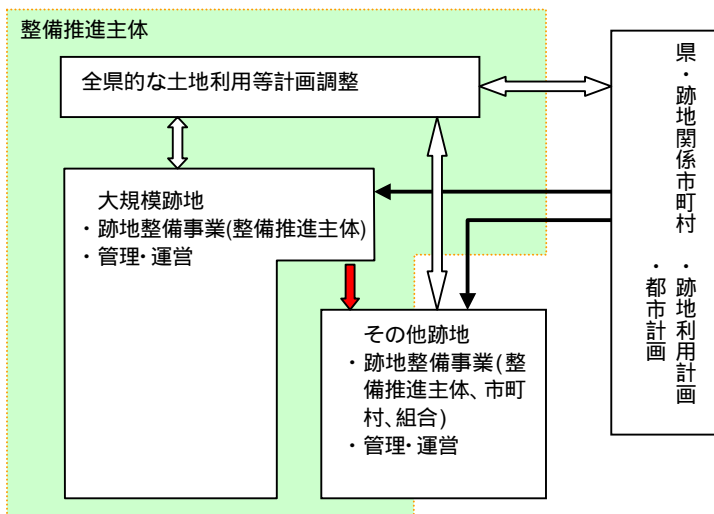
【ケース2：事業・管理運営型】



【ケース3：計画調整・管理運営型】

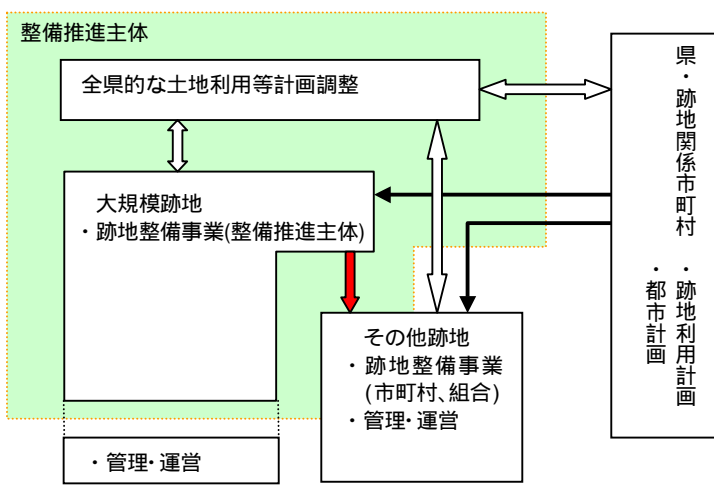


【ケース 4：一元管理型】



- 土地利用等計画調整、基盤整備事業及び不動産の管理・運営の全てを整備推進主体が分担
- 新たな組織とする場合には、初動期資金（先買い、基盤の先行整備など）が必要

【ケース 5：計画調整・基盤整備型】



- 土地利用等計画調整、基盤整備事業を整備推進主体が分担
- 新たな組織とする場合には、初動期資金（先買い、基盤の先行整備など）が必要

ケース 2、ケース 4 およびケース 5 における整備推進主体の事業対象は、基本的に大規模跡地(300ha以上)について実施するものとし、その他跡地については要請に基づき施行主体となるものとする。

2 整備推進主体の形態

法人の形態としては、各機能との比較検討からはベストのものは見いだせないものの、各法人形態について、以下のように整理できる。

独立行政法人

独立行政法人は立法措置を必要とすることに加え、特殊法人改革が進められている現状で新たな独立行政法人の設立は容易ではない。

さらに土地区画整理事業については現行の法制度下では施行主体になれないため、法改正が必要となる。

第3セクター

資金融通の利く株式会社を基本として、公的関与の可能な第3セクターが組織形態としては望ましいものの1つと考えられる。ただし、基盤整備としての土地区画整理事業では同時複数施行は出来ないため、その部分の制度改正などが必要となる（課題の詳細は第6編で整理する）。

公共団体等

広域的に市町村をまたがってコントロールすることから、地方自治法第284条に基づき県及び関係市町村で一部事務組合または広域連合を設けて、実行することも考えられる。

考えられる柔軟な組織形態例

- ・第3セクター型：公共団体の関与が可能なように、県及び関係市町村が出資する株式会社組織とする。基盤整備には法改正が必要。
- ・独立行政法人型：設立に法の制定が必要。
- ・一部事務組合理型：県及び関係市町村で一部事務組合を設ける。

3 事業展開に応じた組織(規模)の変化

返還対象とされている跡地の返還時期が、すべて同時か、いくつかまとまってか、あるいはバラバラに実施されるかどうかによって、一時期の整備推進主体の業務量が異なるため、その時々で返還される跡地の量や事業の進捗状況によって整備推進主体の組織の大きさを変える必要がある。

特に基盤整備の実施にあたっては、事業の準備段階及び換地処分後の事業収束段階ではそれほど人員を必要としないが、認可前後に権利者対応を行う場合や、土地区画整理事業の終盤となる換地計画・換地処分の段階では、その扱う事務量が膨大となるため、相当の人員配置が必要となる。

そのため、組織を必要に応じて拡大、縮小させることが可能となるような組織運営が必要となる。

那覇新都心では、施行主体である地域振興整備公団（現独立行政法人都市再生機構）を中心として、沖縄県や那覇市、民間企業から出向を募り（最大時約30人）、各事業段階の業務量に応じてその人数を調整することで効率的に事業を推進してきた。

整備推進主体においても、このような柔軟な対応を行うことが必要となる。

考えられる柔軟な組織対応例

- ・派遣型：社員の多くを派遣で雇用する。派遣元は複数のコンサルタント等でコンソーシアムを組み各社の社員を派遣させる。各企業が業務量に応じてその都度必要な人員を配置する。
- ・出向型：那覇新都心の例にあるように、公共団体、民間企業から出向を募り、必要な人員量をコントロールする
- ・アウトソーシング型：整備推進主体内部の人員は一定とし、業務の内容・分量に応じて柔軟に複数の企業に事務等を委託することで、効率的な活動を行う

第3章 事業収支についての整理

組織形態の違いによって異なる想定される事業収支上のリスクを以下に整理する。

(1) 両形態共通のリスク

- ・事業資金は保留地処分（基盤整備）や土地活用等（広域調整）により確保されるため、処分可能な土地や活用可能な土地が出現するまでの初期費用調達リスク

(2) 一体で両機能を有する組織のリスク

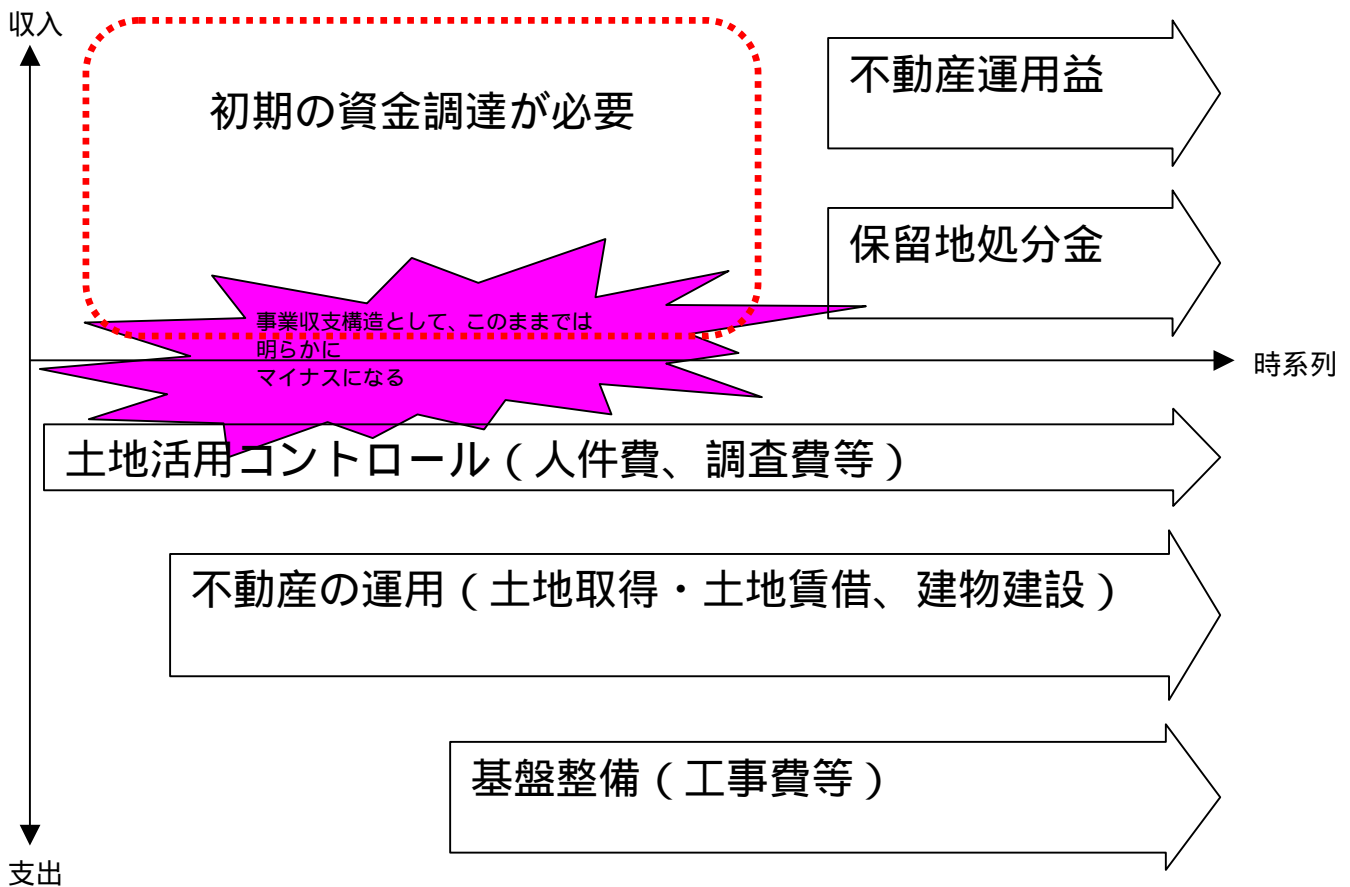
- ・リスク分散が不可能なため、一方の収支構造が他方へも影響を及ぼす結果となる。
（どちらかが資金ショートした場合に融通しあうことが可能だが、一方の不足分が大きい場合には同時に資金的に立ちゆかなくなる可能性がある）

(3) 別組織の場合のリスク

- ・両組織間の意志疎通、連携不足リスク。
特に権利者における窓口の複数化で意向把握等の対応が不十分となるなど連携不足の可能性
- ・広域連携機能の事業資金（土地運用益）と基盤整備の事業資金（保留地処分金）が異なるため、どちらかが資金ショートした場合の融通が困難。

(4) 組織運営上のリスク

- ・事業収支構造は、明らかに支出過多となることが明らかである。それを前提として、整備推進主体の事業収支がマイナスにならないような方策の検討が必要。



第4章 事例整理(参考)

ここでは、今回の整備推進主体の整備にあたって、参考となりそうな「大阪湾ベイエリア開発」「筑波研究学園都市」「関西文化学術研究都市」「苫小牧東部開発」について、整備主体と運営主体を中心に整理する。

表4-8 事例整理(参考)

プロジェクト名	大阪湾ベイエリア開発	筑波研究学園都市	関西文化学術研究都市	苫小牧東部開発
プロジェクトの目的	関西の環・字・産の総意のもと、大阪湾ベイエリアを世界都市"関西"形成のフロントティアとして、その発展と実現を目指す。	科学技術の振興と高等教育の充実 ・ 東京の過密対策	産・官・学・学の連携の強化と、文化・学術・研究の国際的・学際的・業際的な交流の推進	鉄鋼業や石油精製など、本州では用地の確保が困難となりつつあった重厚長大産業の基地として工業地帯の創設を目指す
事業規模、事業費	大阪臨海地域開発整備法に基づき開発面積 = 9地区、2024ha、 港湾区域における開発プロジェクト = 24地区、6926.4ha その他整備計画は多数	新住事業 = 3地区 260ha、区画整理 = 11地区 2400ha、公園事業 = 29ha 一団地の官公庁施設事業 = 1465ha(区画整理地区内)、都市計画研究施設 = 2地区 93ha	文化学術研究地区 = 12地区、約 3,600ha	当初予定 = 約 10000ha 実際分譲面積 = 約 800ha
返還跡地への導入イメージ	全県の返還跡地(今回は1500ha)を対象に跡地利用計画の立案、地区間の調整	国策として跡地整備を推進	国策として跡地整備を推進	3セクで基盤整備、整備後の管理運営を実施
今回の検討の想定ケース	ケース1の整備推進主体部分	ケース2の基盤整備部分を住宅都市整備公団が担っている	ケース2の基盤整備部分を住宅都市整備公団が担っている	ケース1の別組織部分。ケース3に近い
全体調整・コーディネート	大阪湾ベイエリア推進機構が総合的開発に関する調査研究、企画立案、合意形成を行った	国土庁 全体調整 = 国土庁 マスタープラン作成 = 住宅都市整備公団	「(財)関西文化学術研究都市推進機構」が調査研究、企画立案、合意形成、建設計画への意見、を行った	北海道開発庁が「苫小牧東部開発基本計画」を策定した
整備主体	兵庫県、大阪府、兵庫県下大阪府下市町村、都市基盤整備公団、第3セクター、民間他が、基盤及び施設を整備した	住宅都市整備公団、その他都市機能に係る省庁、地方公共団体が、基盤及び施設を整備した	住宅都市整備公団、地方公共団体が基盤及び施設を整備した	主体は苫小牧東部開発株式会社(3セク) 開発に必要な土地の取得、用地造成、苫小牧東部地域全体の関連公共事業を整備した
管理運営主体	第3セクターなど各プロジェクトごとに異なる。	各関係省庁	各関係省庁	主体は苫小牧東部開発株式会社 用地の分譲・賃貸、関連施設の管理・運営を行った
当該機関の構成その他	大阪、兵庫、和歌山県、京都等関係市の首長、関西経済連、商工会議所、住友銀行、学識等	建設推進体制は 筑波学園都市建設推進本部(重要事項の決定) I 国土庁(全体の調整) I 住宅都市整備公団、茨城県、つくば市、荏崎町、筑波地方広域行政事務組合、筑波水道企業団、国、民間	基本方針=内閣総理大臣 建設計画 = 市町、住宅都市整備公団、推進機構等の意見を聞いて府県知事が作成、 関西経済連、大阪、京都、奈良県知事、関係市町、商工会議所、学識	・ 株主構成は次の通り 国(北海道東北開発公庫) 地方公共団体(北海道、1市3町) 民間金融機関(24行) 民間企業その他
今回の参考事項	・ 地域開発にかかる立法措置がなされ、国、関係自治体の関与のあり方が明確化。	・ 国家的なプロジェクトの推進にあたり、国の機関である住宅都市整備公団を活用 ・ 都市建設に係る立法措置(筑波研究学園都市建設法)で、住宅都市整備公団の計画・事業への関与を法定事項としている	・ 都市建設に係る立法措置(関西文化学術研究都市建設促進法)で、(財)関西文化学術研究都市推進機構、住宅都市整備公団の計画への関与を法定事項としている	・ 3セク行き詰まり問題の国家的プロジェクトにおける代表例 ・ 開発にかかる基盤整備から土地マネジメント、関連施設の管理運営まで総合的に担当する組織として出資、経営の成立は膨大な投資に見合う土地利用、企業立地が進むことで成立 ・ 返還跡地利用は、事業収支構造がマイナステータスとなりそうな状況であり、それを前提とした整備推進主体の事業収支構造を検討することが重要となる。

図4-9 【筑波研究学園都市の推進体制 筑波研究学園都市建設法】

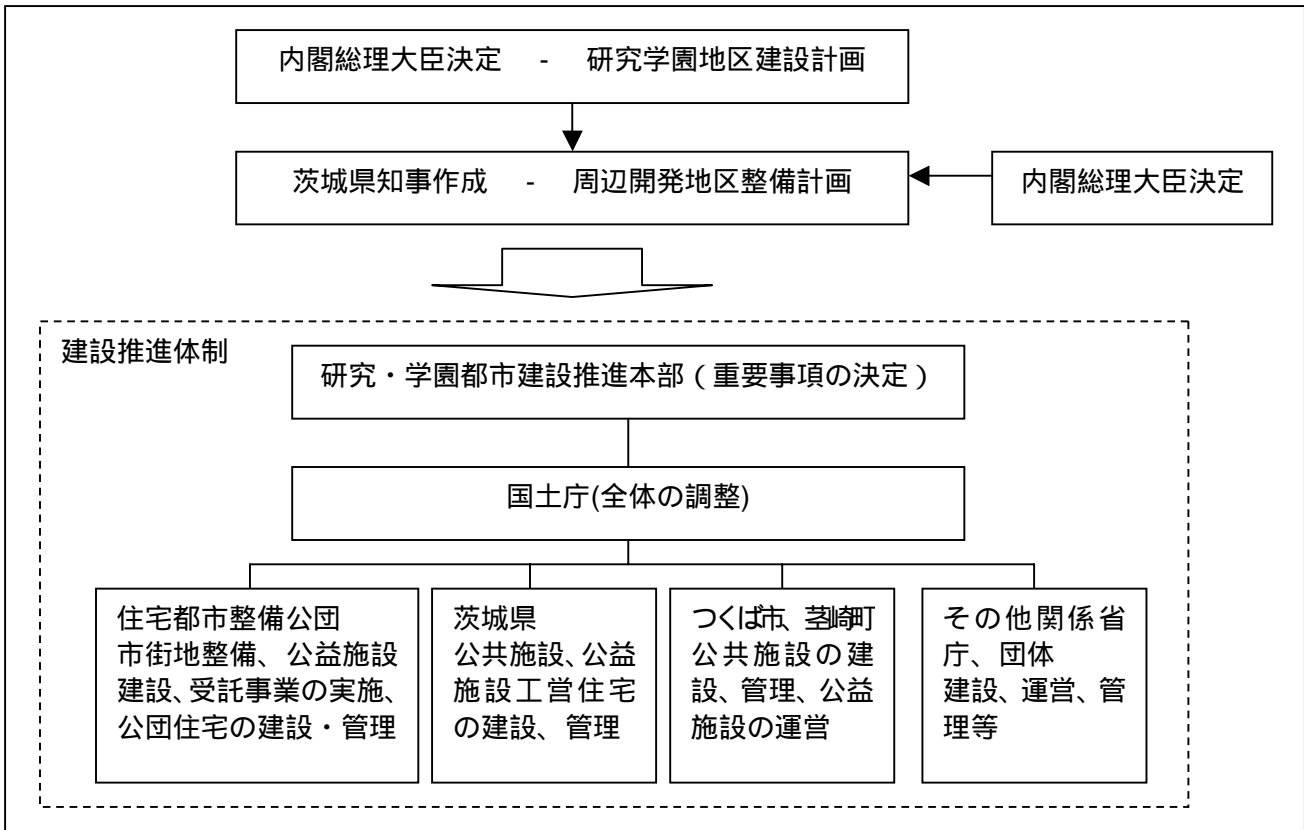
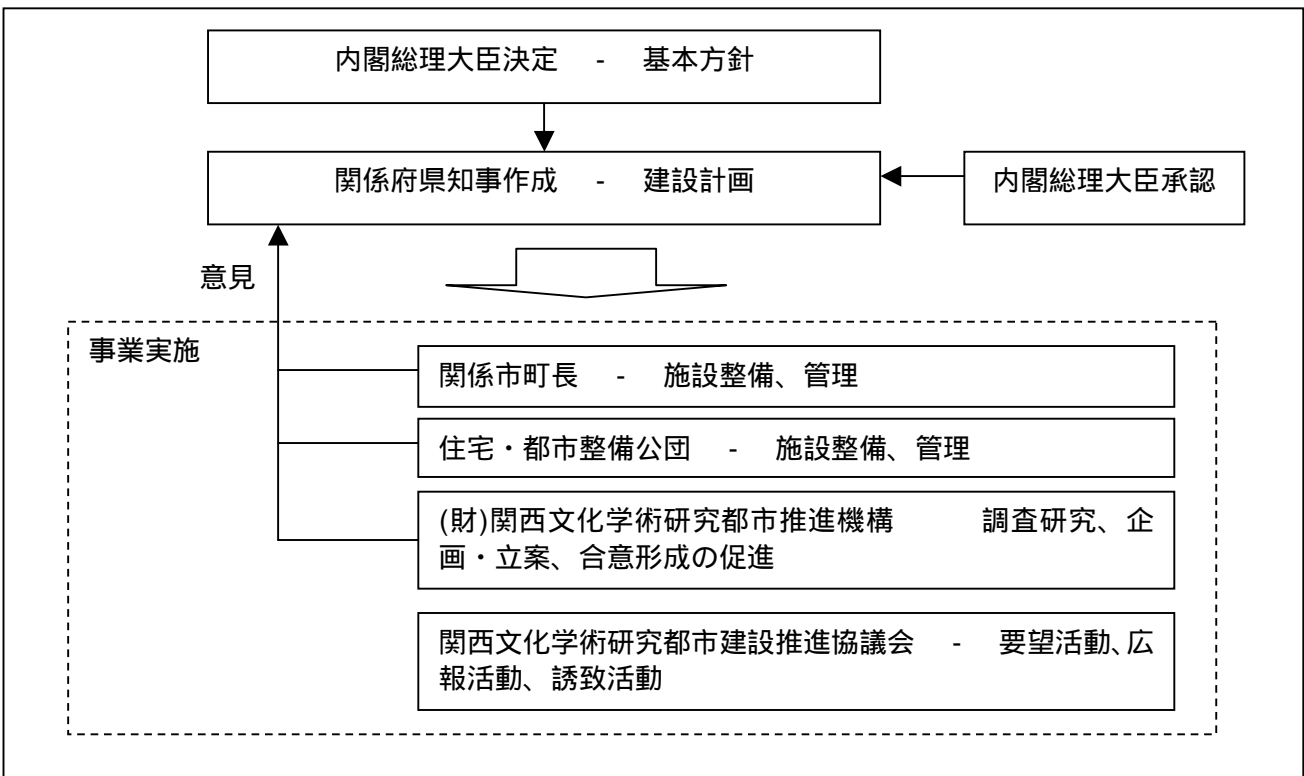


図4-10 【関西文化学術研究都市の推進体制】



【参考：URがもつ権能の整理】

那覇新都心の事業主体である地域振興整備公団の地方都市開発整備部門は、平成16年7月に都市基盤整備公団と合併し、現在は「独立行政法人 都市再生機構」として業務を行っている。

合併に伴い、都市再生機構が行うことができる業務分野や対象エリアは、「大都市及び地域社会の中心となる都市の再生」に関するものに特化され、規模も5ha前後（業務方法書より）で行うことが原則となった。その結果、沖縄の米軍返還予定地は、都市再生機構が行うことができる業務からは外れることが基本的な考え方だといえる。

また、都市再生機構法第13条（国土交通大臣の要求）では、以下のように定められている。ただし、この場合でも「既に市街地を形成している区域」で行うことが前提となっている。

（国土交通大臣の要求）

第13条 国土交通大臣は、国の利害に重大な関係があり、かつ、災害の発生その他特別の事情により緊急の実施を要すると認めるときは、機構に対し、第11条第1項第1号から第3号まで、第13号又は第16号の業務（これらに附随する業務を含む。）に関し、当該業務に関する計画を示して、その実施を求めることができる。

2 国土交通大臣は、前項の規定による求めをしようとするときは、あらかじめ、当該業務に関する計画について関係地方公共団体の意見を聴き、その意見を尊重しなければならない。

3 機構は、国土交通大臣から第1項の規定による求めがあったときは、正当な理由がない限り、その求めに応じなければならない。

第5編 計画的な跡地利用の手法の効果の検証

第1章 整備推進主体による基盤整備・土地管理の効果

第1節 権利者に対する効果

生活再編のリスクヘッジの可能性

開発しないエリアの権利者には一定期間の無収入状態を経て、従来の地代より低い収益の提供が可能となる。

自己利用意向権利者への影響

返還後の給付金の停止から一定期間は自己利用の権利者に対しても使用不可能となるが、その後は順次土地の利用が可能となる。

権利者間の公平性の確保について

自己利用を予定しておらず金銭給付を希望する権利者に対しては、例え自己所有地が開発区域内であっても自己利用ができない代わりに一定の金銭給付を受けることができることに對し、開発しない区域に土地の存する権利者に対しても同様の金銭給付を受けられるということでの一定の公平性は確保される。

また、自己利用希望者については利用できるように配置されるが、金銭給付は行われなため、自己利用者とそうでない権利者間の公平性も確保される。

合意形成の可能性

自己利用希望者の意向は実現可能 + それ以外の権利者についても一定の収入は確保可能であることから、すべて権利者の自由競争等に任せ、従来の地代以上の収入を得られる可能性のある人間もいるがそうでない権利者も出る可能性が高い等ハイリスクハイリターンとなる場合と比較しての有利性を丁寧に説明して合意形成を図ることが可能と考えられる。

この場合、事業化を既存の制度で行う場合は権利者の合意は必要としないものもあるが、管理事業についても、権利者の合意形成を要しない又は、一定の範囲での合意形成をもって足とする（例えば組合施行区画整理の2/3同意）などの対応が必要と考えられる。

対象権利者とその他の権利者の公平性

対象権利者は整備推進主体の管理下で自己所有地といえども自由に使えないが、一定の収入は得られる。

一方、その他の権利者は自由に使用収益可能だが、発生するリスクは自己負担となり、収益も保証されていない。

こうしたリスクとリターンのバランスで一応の両者間の公平性は確保されていると考えられる。

また、跡地権利者が自らのリスクで土地活用を図ろうとする場合は、通常土地との任意の交換を行うことで実現可能となる。そのため、整備推進主体に斡旋に関する機能を持たせることも有効となる。

第2節 跡地間バランスに対する効果（跡地間の土地利用バランスと市町村の合意形成の可能性）

跡地間の土地利用バランスは土地需要に基づく全県的な跡地間の調整を行うことで、各跡地のポテンシャルに応じた適正な土地利用計画の実行が可能となり、そのバランスが保たれる。

そのため、各市町村における整備区域と未整備区域の配分についての合意が比較的得やすいものとするが、そのためには各市町村間又は跡地間で不公平感の発生しないように、明確な基準等を作成し、それに基づく整備区域の設定及びその過程における情報の開示が重要となる。

なお、こうした機能を整備推進主体に備えるかどうかについては今後の検討によるものとなるが、いずれにしてもそのような機能を果たす組織は必要であるため、整備推進主体が担わない場合でも自治体ベースのコントロール組織等によって調整されることになると考えられる。

第3節 適正なまちづくりの誘導や土地管理の実現性にかかる効果

各権利者の自由意思に任せただけの場合は活用可能性のある場所に土地を所有する一部の権利者のみが開発を行い、それ以外の場所では開発には消極的となるかもしくは開発しても収益が上がらない状況となる。

また、同じように需要が見込まれるなど開発可能性のある区域の土地でも、権利者の活用意向がない限り、開発対象とはならない。

そのように開発意向のある者とならない者が混在している状況では、計画性、統一性を欠いた虫食い状態の都市開発となり、まちとしての魅力も半減してしまうが、整備推進主体の下では整備区域を適正に誘導することが可能となると共に、未整備区域においても単なる荒野・原野状態ではなく、公共団体等との協力によって暫定的に公園等の利用をすることでまちのイメージアップが可能となる。

さらには、土地管理においても、バラバラの土地を管理するよりも効率的な管理が可能となり、管理コストの低減（＝権利者の地代収入の増加）にもつながる。

第4節 中南部都市圏、沖縄県の目指す将来像実現に向けて

一定規模の開発による基盤整備の実施や宅地利用の実現によって、区域マスタープランなどに示されている都市機能配置による都市機能の偏在の是正という目標に対してその実現に向けた効果が期待可能となる。

こうした開発を機動的、誘導的に実施可能となるため、権利者のバラバラな土地利用に任せるよりも効果的な開発が可能となる。

第5節 事業や主体の財政的実現性

基盤整備事業の成立性

基盤整備事業の成立性については、土地需要に併せて開発区域を設定するため、保留地処分による事業の成立は可能となる。

ただし、事業の安定的な遂行に向けて、保留地の設定にあたっては可処分性の高い区域に設定するなど、設計上の工夫を行うことが求められる。

初動期資金の確保

初動期資金については、一般的には整備推進主体が金融機関等からの借入によることも考えられるが、金利負担によって地代収入の低下を招くため、国や県、市町村による支援や、既存の無利子貸付の拡充による対応なども必要となる。

また、整備推進主体の事業で収益が期待でき、借入金の返済能力が十分ある場合は、公庫の融資の活用や、ファンドによる資金調達も想定される。

土地管理事業の財政上の安定性

土地管理事業を実施しても、権利者は従来の地代の一定割合の収入しか確保できない。

加えて管理に要する費用の確保が必要となるため、土地管理事業の財政上の安定性を確保するためには、開発区域の地代収入の向上と、負担の軽減などが求められる。

負担の軽減に関しては、特に固定資産税の減免措置などが有効と考えられる（軍用地並み課税の継続等）。

権利者が地代収入を確保できるのは、土地の使用収益が開始された以降となり、そのため、計画通りの地代の確保が可能となるのはすべての開発地の使用収益が開始された後となるが、その間は無収入～低収入の状態となる。

整備推進主体は同時に複数の跡地を管理するが、その管理は跡地ごとに行うものと考えられる。

その場合、各跡地のポテンシャルによって地代収入に差が出るため、整備推進主体は複数の跡地の地を一括で管理し、跡地間にまたがって分配することも有効となる。

この場合、需要のある跡地の権利者から不満の出る可能性もあるため、事業化に際しての説明からそのような仕組みについて十分権利者に説明し、了解を得ておくことが重要となる。

想定される変動要因とリスクに対する整備推進主体の有効性
表5-1 想定される変動要因とリスクに対する整備推進主体の有効性

変動要因	発生するリスクとヘッジされる内容	影響する対象			
		権利者	当該市町村	県	国
土地需要の変動 (縮小方向)	リスク	土地の運用や処分リスクが高くなり、売れないケースや借り手のないケースが発生するなど権利者間の不公平感も発生	通常の基盤整備事業の施行では土地需要によって保留地等の処分が進まず事業資金の調達に困難となり施行者への支援の必要性		-
	ヘッジされる内容	一定で公平な収入の確保が可能となる	需要に応じた開発となるため、一定の成立性は確保可能		-
返還時期の遅延	リスク	土地需要のタイミングが開発の成否を分けることになり、開発可能であった土地の権利者と不可能であった土地の権利者との間での不公平感が広がる	返還後に予定する公共施設整備や市街地の改善が遅れる	目標としている県土の形成が遅れる	地代の支払い期間が伸び、財政上の負担となる
	ヘッジされる内容	開発が遅れても対象跡地トータルで収益配分することで、後発区域の権利者にも一定の収益の配分が可能			-
土地の収益性の低下	リスク	立地条件等によって土地活用が可能となる者とそうでない者の不公平感が発生			-
	ヘッジされる内容	全体での配分が低下するが公平な配分によって不公平感の是正は可能			-
金利変動	リスク	金利の増加によって事業費の増大を招くため、例えば組合等の民間施行で事業化した場合は経費の上昇による事業成立性の低下を招く			-
	ヘッジされる内容	公的支援の下で設立した組織として金利によらない資金を確保することで、金利変動の影響の回避が可能			-
権利者の土地利用・処分との競合	リスク	保留地処分への影響など基盤整備事業の成立性が低くなり、事業遂行のために追加負担等の必要性が発生する	基盤整備事業で保留地処分が進まずに途中で破綻が懸念される場合、支援が必要となる		-
	ヘッジされる内容	自己利用地以外については一定の要件下で一括管理を可能にするれば、安定した事業化が可能	自己利用地以外については一定の要件下で一括管理を可能にするれば、安定した事業化が可能		-

第6編 整備推進主体のスキームと課題等の整理

第1章 整備推進主体のスキームイメージ

これまでに整理した事項から、整備推進主体に求められる機能と組織のあり方等を整理する。

1 整備推進主体の担うべき機能

第4編で整理したように、整備推進主体は全県的な全体コーディネート、基盤整備及び不動産管理・運営を担うことが想定される。

これらの機能のうち、整備推進主体に求められる機能の組み合わせについては第4編で整理したように、以下の5つのケースに分けられる。

表6-1 整備推進主体の機能イメージについての5ケース

ケース	イメージ	全体 コーディネート	基盤整備	不動産 管理・運営
ケース1	全県的な視点での、跡地間の計画調整機能のみ		-	-
ケース2	跡地整備事業の施行主体が不動産の管理運営を併せて実施。	-		
ケース3	全体の計画調整と不動産の管理運営を行う。跡地整備事業は個別の地区ごとに適切な実施主体が対応。		-	
ケース4	計画調整から跡地整備事業、不動産の管理・運営までの全てを執り行う。			
ケース5	全体の計画調整と跡地整備事業を行う。不動産の管理運営は、ノウハウを活かして民間が実施。			-

2 整備推進主体・国・県・市及び民間の役割分担

整備推進主体に求められる役割に対し、国、県、市及び民間のスタンス、役割分担について整理する。

表 6-2 整備推進主体・国・県・市及び民間の役割分担

	全体 コーディネート	基盤整備	不動産管理・運営
国	・制度面、資金面からの支援を行う。	・国は直接的に施行できないため、制度面、資金面からの支援を行う。	・制度面、資金面からの支援を行う。
県	・沖縄振興計画における施策を背景として、県土全体の振興を図る視点から、基地以外の地域も含めた調整、また各基地間の調整を図る。	・大規模跡地のような施行リスクの伴う地区については、県が主体となって事業を実施する場合が想定される。	・制度面、資金面からの支援を行う。
市町村	・地域の跡地に関する情報管理及び整備推進主体への情報提供を図る。	・地権者対応や先行取得など事業の円滑な運営のための取り組みを行う。 ・自ら施行主体となることも想定される。	・自ら不動産管理を行うケースもある。
民間		・保留地や土地活用のための部分的な基盤整備が想定される。	・民間の土地活用や事業展開に関する専門性を生かし、土地管理会社や企業誘致等を担うことが想定される。

第2章 整備推進主体の設立に向けての課題等

第1章で示したように下記パターンでの組織化におけるイメージと、組織化にあたっての課題を整理する。

新たな組織の設立
機能の拡充による既存の組織の活用

1 新たな組織の設立の場合

(1) 設立について

公的な組織としての設立の手続き等が必要

事業の遂行にあたっては、公共との綿密な調整が必要となるなど、公的な位置づけも必要なため、公共団体が関与するような設立が必要である。

設立にあたって必要となる対応、留意点

a 第3セクターの場合

- ・第3セクターのように本体は株式会社等の一般法人として設立するとしても、公共団体の関与が必要
- ・昨今の第3セクターを取り巻く状況から、各公共団体の議会对応が重要

b 独立行政法人の場合

- ・独立行政法人の設立には、そのための法制定が必要
- ・特殊法人改革が進められている昨今では、こうした法人の新規設立には留意が必要

c 地方公共団体等の場合

- ・一部事務組合及び広域連合の場合は、総務大臣の許可が必要（市町村のみで設立する場合は県知事の許可が必要）

(2) 各種機能について

全体コーディネートについて

- ・そのような権能を付与して組織化すれば特に問題なし

不動産管理・運営について

- ・そのような権能を付与して組織化すれば特に問題なし

基盤整備について

a 公的機関以外での施行の場合

土地区画整理法では、公共団体や都市機構などの公的機関以外が区画整理を施行する場合は、1地区1主体となっている（明示はしていないが認可に際しての地権者の同意要件等からそうならざるを得ない）。

そのため、公的機関以外で新たに整備推進主体として設立する場合に区画整理を施行可能となる組織は組合若しくは株式会社（区画整理会社）であるが、そのどちらも1地区に1つずつの組織化が必要となり、複数の地区を同時に基盤整備することは不可能となる。

また区画整理施行中はそれ以外の権能が極端に制限されるため、想定しているような活動を行うことも困難となる。

b 一部事務組合、広域連合での施行の場合

一部事務組合または広域連合の場合は、区画整理法上の施行主体に位置づけられていないが、地方自治法第292条により都道府県又は市町村の規定を準用することで施行可能となる。

2 資金調達について

整備推進主体の活動資金は機能ごとに採算を確保することで、基盤整備の場合は地権者負担を基本に、公的な側面を有することから各公共団体の支援、国・県による支援も想定する。

その項目としては以下のものが挙げられる。

設立時の国、県、関連市町村の支援

基盤整備事業の保留地処分金

有効活用の運用益からの経費（ただし、設立から使用収益開始までのつなぎ資金が別途必要）

ただし、初動期の資金確保については、公的な支援を必要とするため、以下のような対応が考えられる。

- ・基金を前提とし、沖縄振興開発金融公庫等政策金融の活用（ただし利用目的が事業用に限定されるため、不動産管理・運営に必要となる不動産の買収資金は別途調達が必要）
- ・プロジェクトごとに運営資金を調達
 - 財投、民間借入、政府保証債権の導入、無利子貸付の新設、直接又は間接補助の実施
- ・保留地等公有地の処分金の地区間融通の実施（経営の自主性を付与）
- ・建物の運用や土地活用プロジェクトを中心にファンドを組成して資金調達

3 運営について

整備推進主体の事業運営にあたっては、機能ごとに以下のような点に留意が必要となる。

基盤整備については保留地分を優先して事業の安定を図る

採算性の高い事業からの資金による運営

有効活用事業で得た収益をリザーブ用地の地権者にも配当する。なお、リザーブ用地でも暫定利用により収益をあげることが考えられる。

ex.リザーブ用地の暫定利用案：公園、キャンプ場、農地、サイクリングロード、サーキット

収益向上策の検討

基盤整備事業では、基本的に事業費に充てるために保留地設定を行うが、その後の収益事業の資金確保を目的として中心市街地の活性化に関する法律（以下、「中活法」という。）上の保留地イメージによる公的用地等、別途特定の目的の保留地を設定して処分することも考えられる。

この場合、中活法の例によると全員同意が要件となるが、整備推進主体の関与を想定している大規模な地区では困難であるため、緩和された要件での制度化が求められる

(参考) 中心市街地の活性化に関する法律

(土地区画整理事業の換地計画において定める保留地の特例)

第十六条 認定基本計画において第九条第二項第四号に掲げる事項として定められた土地区画整理事業であって土地区画整理法第三条第四項、第三条の二又は第三条の三の規定により施行するものの換地計画(認定基本計画において定められた中心市街地(以下「認定中心市街地」という。)の区域内の宅地について定められたものに限る。)においては、都市福利施設(認定中心市街地の区域内の住民等の共同の福祉又は利便のため必要な施設に限る。)で国、地方公共団体、中心市街地整備推進機構その他政令で定める者が設置するもの(同法第二条第五項に規定する公共施設を除き、認定基本計画において第九条第二項第五号に掲げる事項として土地区画整理事業と併せてその整備が定められたものに限る。)又は公営住宅等(認定基本計画において第九条第二項第六号に掲げる事項として土地区画整理事業と併せてその整備が定められたものに限る。)の用に供するため、一定の土地を換地として定めず、その土地を保留地として定めることができる。この場合においては、当該保留地の地積について、当該土地区画整理事業を施行する土地の区域内の宅地について所有権、地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利を有するすべての者の同意を得なければならない。

また、上記と同様の機能を付与する場合、会社組織であれば必ずしも全員同意の必要性はなくなる。

権利者対応等について

整備推進主体が各業務を行う場合、地権者との協力関係の下に実施することが重要となる。

a 地元の負担等について

地権者負担の直接的な負担としては、基盤整備における減歩負担が考えられるが、その後の地代収益とのバランスから必要に応じて事業費の一部を権利者が負担することも考えられる。

b 権利者への対応内容等

整備推進主体が返還後の基盤整備を実施する場合、権利者にとって整備後の土地の利用形態としては以下のようなメニューが選択可能となるため、なるべく早期にメニューを提示すると共に、意向確認・同意書取得等を実施する。

提示メニュー例：自己利用、買収、コントロール下での配当(地代取得)

この場合の課題は、買取希望者が多い場合の対応と買取資金の手当であるが、買取資金も整備推進主体の業務範囲とすると負担が大きいため、組織の立ち上げ時に地元自治体、県、国との調整で資金の準備を行うことが必要となる。

その他の対応について

基盤整備実施時に特に必要な対応としては以下のものが挙げられる。

- ・意向調査、申し出換地の実施

この場合、自己利用希望者の土地は整備部分へ換地、それ以外は原位置換地を基本とすることが望ましい。

- ・保留地を優先的に需要のある区域へ設定し、早期処分を目指す