

# 夢を実現する土地活用に向けた私たちの考え（案）



## 1. 地権者が夢を描けるまちづくりとまちの魅力づくり

※普天間飛行場の跡地利用では、北谷町美浜地区や那覇新都心地区とは異なったまちづくりを実現させていきたいと考えています。

そのため、まちの核となる魅力づくりと地権者の有効な土地活用の手法の1つである**共同利用**について検討しました。

### ◆共同利用の仕組みに望むこと

1. 核となる魅力づくりのための必要性（地権者の参画による土地活用の実現）  
⇒ネットワーク型の緑地と連携して、まちの核となる魅力を生み出す
2. 地権者の土地活用意向と生活再建策としての必要性（軍用地料に代わる収入の確保）  
⇒地権者の参画による土地活用の実現  
（移住者や進出企業等へ供給する用地の可能性を提示することが必要）

### 【若手の会の主な意見】

- ・大規模公園が魅力的に活かされる
- ・大規模公園と連携し、観光客や県外のマーケットも見据えて人を引き寄せる
- ・普天間飛行場にしかないもの（地域資源・基地の記憶）を活用し、継続して人を集める
- ・海外も含め、まちの将来像にあった企業誘致
- ・その時点の最先端のものを取り込んでいく

## 2. 共同利用の検討の経過

返還後の地権者の土地活用として、「自己活用したい」、「貸したい」、「売りたい」、「保有しておきたい」、「現時点では未定」など、現時点で様々な意向が考えられます。

地権者の参画による跡地利用を実現させていくためには、

**地権者1人1人が自身の土地活用意向を明確にしていく必要があります**

まず、若手の会の現時点の土地活用意向を確認しました。

### 参考) 現時点の個人としての主な土地活用意向

- ・現時点では共同利用に参加したい
- ・土地を分割して共同利用に参加したい
- ・良い話があれば共同利用に参加したい
- ・興味はあるが現時点では判断出来ない
- ・公共のためなら全部売っても良い など

「貸したい」・「売りたい」・「未定」の方々には**共同利用の可能性**が考えられます

## 3. 共同利用についての検討結果

地権者にとって共同利用でどのようなことが考えられるのか、若手の会が地権者の視点から、**判断材料となる期待や不安等**を検討しました。

### ◆地権者が集まって共同利用を行うことで…

- 「地権者の土地活用の選択肢を広げることが可能」
- 「まちの魅力づくりに結びつけることが可能」

### 【期待】

- （大街区化により）資産価値の向上が可能
- 組織で動くため資金面の心配が少なく安心
- 小規模敷地の集約によって有効活用が可能
- まちの核となる魅力をつくることで、まち全体の付加価値を高められる

### 【不安】

- 関係する地権者等を取りまとめる労力的な負担が大きい
- 自己活用出来ない
- 出店企業の撤退リスク
- 相続等によるトラブルの可能性

不安を解消する取り組みは今後検討が必要

## 4. 夢を実現する土地活用のために

※現時点で共同利用については跡地利用によるまちづくりの手法の1つです。

多くの地権者が共同利用に協力することによって、土地活用の可能性が広がっていきます。

### ○様々な意向のチームづくり

- ・意向に沿うことで参加しやすい（参加者多くなれば規模が大きくなる）
- ・複数のチームで並行した検討・誘致活動・企業交渉  
⇒（今後の検討事項）チーム間の競合が懸念

### ○売却も含めた共同利用の可能性

- ・売却する場合は先行取得\*が一般的であるが、売却希望の土地を集約する方法もある。  
⇒（今後の検討事項）相当のリスクも考えられる  
※行政に売却すると譲渡所得の特別控除が受けられる

### ○今後さらに検討の可能性が考えられること

- ・地権者による土地管理組織の設立の検討
- ・地権者によるベンチャー企業等の誘致の検討

若手の会では、地権者の参画による跡地利用の取り組みとして、様々な可能性を引き続き検討していきます。

地権者が夢を描ける跡地利用を実現させるため、**地権者皆で協力して**考えていきましょう。

⇒アンケート調査は共同利用への参加に限らず、地権者の意思を示す重要な機会です。地権者の声を反映させていくため、皆様のご協力を宜しくお願いします。