

駐留軍用地跡地利用に伴う経済波及効果等 検討調査要旨

沖縄県知事公室基地対策課

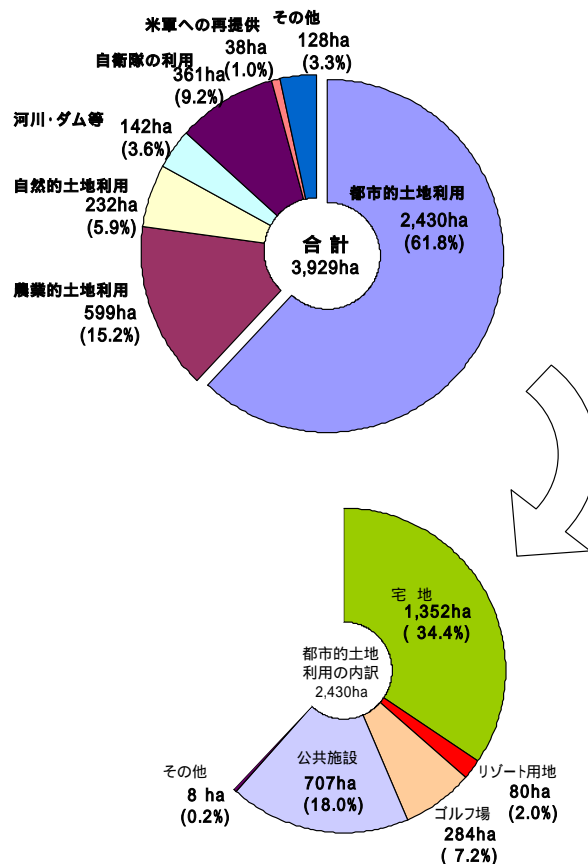
本調査は、これまでに返還された駐留軍用地を対象にその返還及び跡地利用に伴う経済的な影響等をプラス・マイナスの両面から把握・分析するとともに、返還予定の駐留軍用地に起因する経済的効果について一定の仮定の下に推計し、県の振興発展に寄与する今後の基地跡地利用の方向等について検討に資することを目的として実施したものである。

・既返還駐留軍用地の跡地利用に伴う地域経済への影響

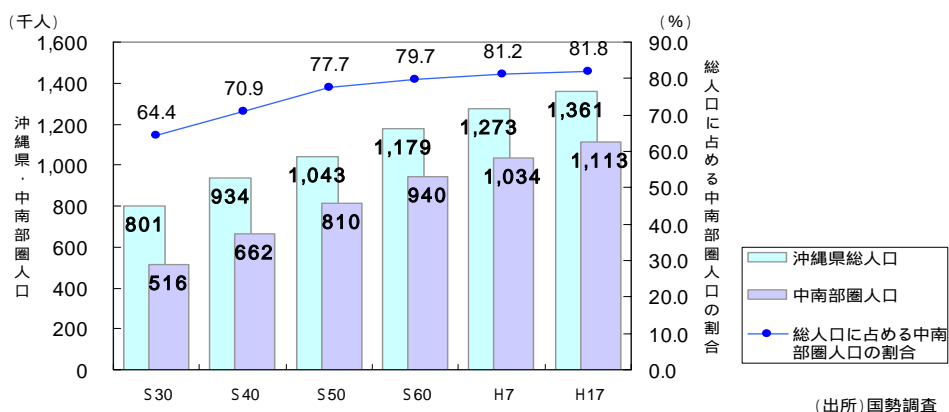
1. 返還された駐留軍用地の市街地形成への影響

平成 17 年 3 月 31 日現在、沖縄本島中南部圏の返還軍用地は、3,929ha となっており、沖縄県全体の返還軍用地 11,933ha の 32.9% を占めている。土地利用面では、宅地、公共施設用地等の「都市的土地利用」が 62% と最も大きい。

中南部圏における駐留軍用地跡地の土地利用の概況



今後、本県の人口の増加幅は縮小すると予測されており、人口増による市街化の圧力も縮小していくと推測される。そうした中で今後、中南部圏で見込まれる 1,000ha 規模の駐留軍用地の返還は、中南部圏に大きな影響を与えていくと予想されることから、今後は、駐留軍用地跡地と既成市街地との市街化のバランスに配慮した都市づくりを検討していくことが求められる。



2. 駐留軍用地跡地利用に伴う経済効果

中南部圏における過去の駐留軍用地跡地利用の代表的事例として、那覇新都心地区、小禄金城地区、北谷町桑江地区 + 北前地区の3地区を対象に、プラス・マイナス両面から経済効果を検証した。

事例3地区のうち、那覇新都心地区の経済効果は以下のとおり。

プラスの生産誘発額が(活動+整備)の874億円であるのに対し、マイナスの生産誘発額は55億円と約16分の1であった。こうしたことから、地域経済的観点で見ると那覇新都心地区の開発は県経済に大きなプラス。

那覇新都心地区の経済効果(平成14年度)

(単位: 億円)

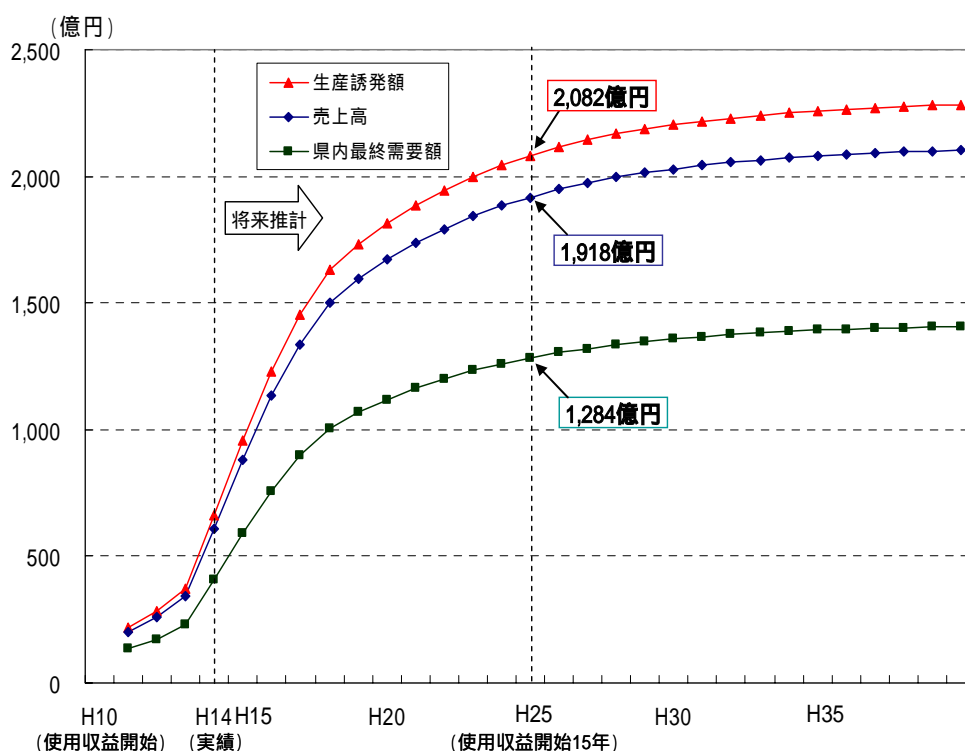
	直接経済効果	生産誘発額	所得誘発額	税収
活動に伴う効果 (注1)	608	660	182	97
整備に伴う効果 (注2)	127	214	69	16
プラス効果 計	735	874	251	113
返還で失われた効果	51	55	17	6

(注1) 活動に伴う効果については、平成14年度の実績額

(注2) 整備に伴う効果については、過去の累積額を17年(H元~H17)で割り年額換算

那覇新都心地区の使用収益開始後 15 年目（平成 25 年）における、地区内に立地する商業・サービス業の経済活動規模は、売上高 1,918 億円/年、県内最終需要額 1,284 億円/年、生産誘発額 2,082 億円/年にまで拡大すると推計され、いずれも平成 14 年時の 3 倍程度にまで拡大することとなる。

那覇新都心地区の活動による経済波及効果の長期推移推計

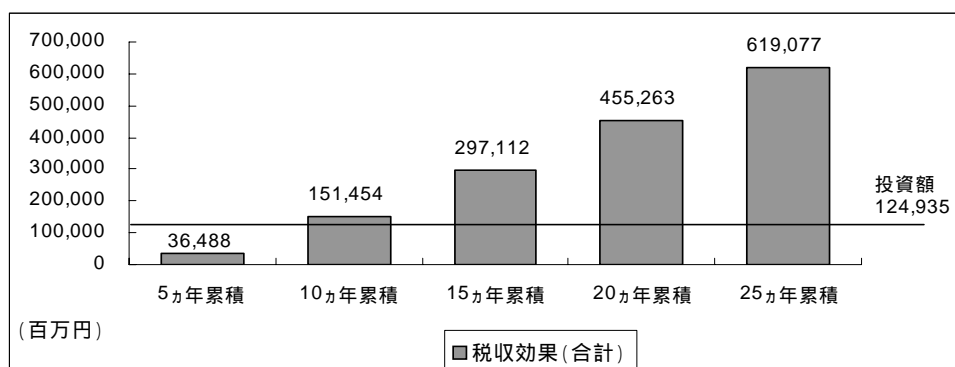


(注) 平成 14 年以外の年の生産誘発額、売上高、県内最終需要額は、平成 14 年の値（実績値）を基準に、各年の人口の対平成 14 年比を元に推計。

- ・平成 12～平成 18：実績（住民基本台帳）
- ・平成 19以降：平成 12～平成 18 年の実績に合わせ推計

区画整理事業、公共施設建設等に要した投資額と活動による税収のバランスを単純累積比較でみると、国・県・市合計では使用収益開始後 5～10 年の間において税収の累積が支出合計を上回る。

那覇新都心地区投資額と税収の累積比較（国、県、市合計）



．現中南部駐留軍用地の県経済への影響の推計

1．現中南部圏における現駐留軍用地の現状

平成 17 年 3 月末現在で沖縄県全土には、37 施設、23,671ha の米軍基地（「専用施設」と「一時使用施設」の合計）が存在する。そのうち中南部圏には 23 施設（全県の 62%）、7,229ha（31%）が存在している。

2．現中南部圏駐留軍用地の経済効果の推計

中南部圏の現駐留軍用地から発生している直近年度における経済効果は地代収入等総額で約 1,900 億円、生産誘発額 2,647 億円、所得誘発額 769 億円、また税収額は 298 億円となる。

．返還予定駐留軍用地の跡地利用に伴う地域経済・地方財政への影響の推計

1．返還予定駐留軍用地の跡地利用の想定

今後、嘉手納飛行場より南において返還が見込まれる駐留軍用地が全て那覇新都心並みに整備・発展するという前提に立って跡地利用を想定し、それによって発生する経済効果を推計した。

実現に向けては、同額程度の県内経済の拡大、もしくは県内他地域からの需要移転が必要となる点に注意が必要となる。

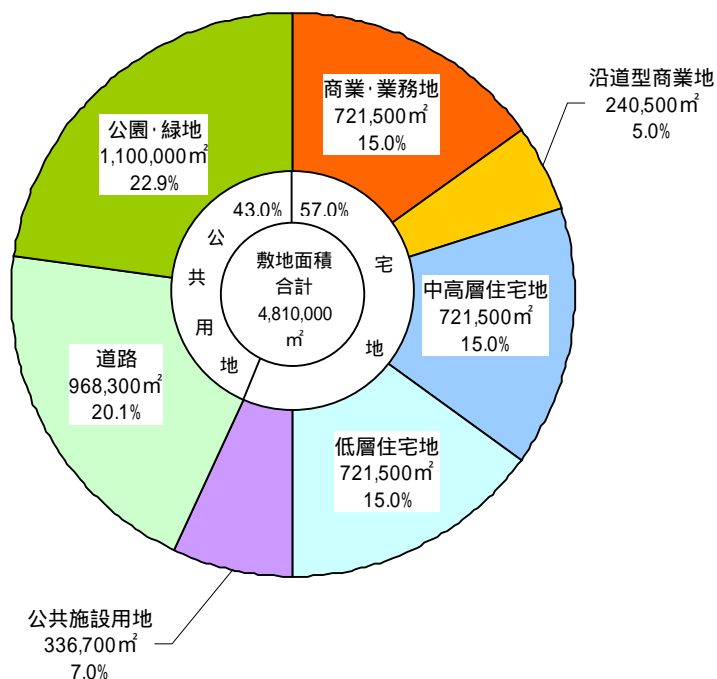
推計する返還予定駐留軍用地

施設名	所在市町村	返還面積 (ha)	返還形態
普天間飛行場	宜野湾市	約481	全部
キャンプ桑江(南部)	北谷町	約68	全部
キャンプ瑞慶覧	宜野湾市 沖縄市 北中城村	約131 (注)	一部
牧港補給地区	浦添市	約274	全部
那覇港湾施設	那覇市	約57	全部
合計		約1,011	

(注)SACOまでの既存合意分

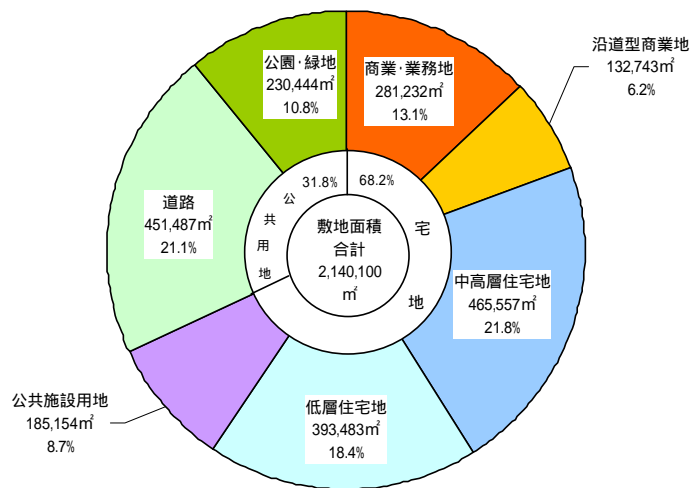
普天間飛行場跡地については地権者意向の反映、大規模公園（100ha）の導入等を前提に土地利用構成を想定し、それを基に建物延床面積を想定した。その他の跡地についても、一定の仮定のもとに土地利用構成と建物延床面積を想定した。

普天間飛行場跡地の土地利用構成（想定）



上記の土地利用構成は、大規模公園を100haとし、それに地権者意向と那覇新都心地区の土地利用構成を加味して想定した。公園・緑地の近隣公園（1.5ha）と街区公園（0.25ha）の箇所数は、地区面積が那覇新都心地区のほぼ2倍となることを根拠に想定した（近隣公園4箇所<6ha>、街区公園16箇所<4ha>）。

参考図表 那覇新都心地区の土地利用構成



2. 返還予定駐留軍用地の跡地利用による経済効果の推計

以上のような土地利用の想定及び建物延床面積の想定をもとに、嘉手納飛行場より南の返還予定駐留軍用地（普天間飛行場等5施設）の経済効果を推計した。

返還予定駐留軍用地跡地の整備による経済波及効果(累積)

(単位:億円)

	直接経済効果	生産誘発額	所得誘発額	税収
普天間飛行場	4,826	8,084	2,563	616
キャンプ桑江 (南側)	683	1,143	362	87
キャンプ瑞慶覧	1,314	2,202	698	168
牧港補給地区	2,749	4,605	1,460	351
那覇港湾施設	572	958	304	73
合計	10,143	16,991	5,386	1,295

四捨五入の関係上、合計額は必ずしも一致しない。

返還予定駐留軍用地跡地立地企業の販売活動等による経済波及効果(年間)

(単位:億円)

	直接経済効果	生産誘発額	所得誘発額	税収
普天間飛行場	4,522	3,716	1,024	520
キャンプ桑江 (南側)	557	999	269	132
キャンプ瑞慶覧	991	1,129	304	153
牧港補給地区	1,977	1,844	508	259
那覇港湾施設	660	1,421	391	189
合計	8,707	9,110	2,497	1,253

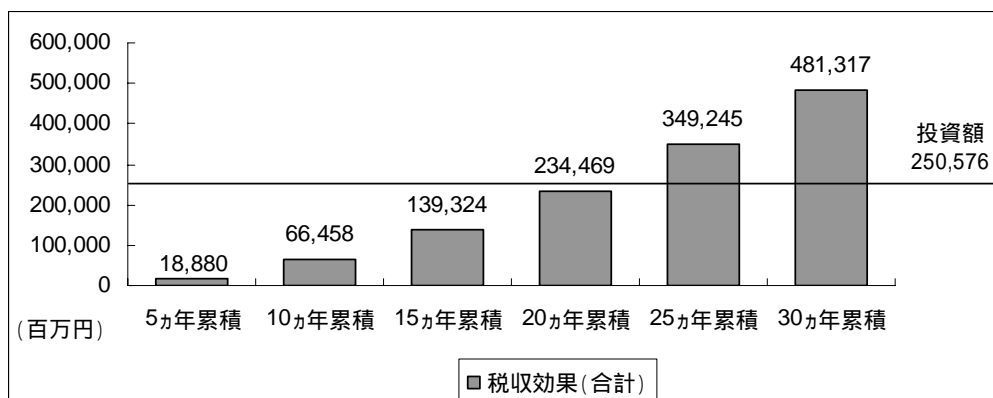
四捨五入の関係上、合計額は必ずしも一致しない。

3. 普天間飛行場跡地整備に係る投資額と税収額の推計

普天間飛行場跡地については、人口予測などから市街化のスピードが那覇新都心の約6分の1程度になると想定した。

区画整理事業、公共施設建設等に要した投資額と活動による税収のバランスを単純累積比較でみると、国・県・市合計では使用収益開始後20～25年の間において税収の累積が支出合計を上回る。

普天間飛行場跡地整備に係る投資額と税収の累積比較（国、県、市合計）



(注) 投資額は、金利や行政コスト等含まず

駐留軍用地跡地利用からみた地域振興策の検討

1. 基地跡地利用への取組みの考え方

これまでの中南部圏における返還基地跡地利用は、市街地形成や経済活動に大きなプラスの経済効果をもたらしたことが明らかになった。

今後も返還基地跡地を有効に利用していくことは、沖縄県中南部圏の良好なまちづくり、ならびに自立的経済構造の構築にとって極めて重要である。

今後嘉手納飛行場より南の普天間飛行場等5施設が返還されると、中南部圏において大規模に新たな用地が供給されることになる。仮にこれらの跡地が、土地区画整理事業等によりこれまでの返還跡地と同等の水準で開発されるとするなら、商業・業務施設、住宅ともに、現在的那覇新都心地区における立地量の約4から6倍という膨大な量になる。

返還跡地間での住宅や商業・業務機能をめぐる需要(パイ)を奪い合わないようにするために、立地需要の予測や跡地間での機能分担を踏まえた、長期的かつ広域的な跡地利用の戦略の立案が必要になる。

2. 今後の駐留軍用地の跡地利用の方向（要約）

駐留軍用地の跡地利用は、以下の点に留意して進めることが望ましい。

県内経済全体の拡大に資するよう、跡地への新たな需要を生み出すような産業・機能等の導入

中南部圏全体における長期的かつ適切な土地利用の実現

中南部圏のビジョン策定及びビジョンと整合し、個々の跡地の個性を活かした利用の方向性の確定

商業・業務、住宅等の中南部圏全体の需要動向に柔軟に対応し、段階的な土地利用を可能にする仕組みづくり

ビジョンの共有と市町村間の調整のルールづくり

跡地整備の初期段階における地元自治体の急激な財政出動への配慮

跡地利用の経済波及効果が現れるまでの駐留軍用地返還に伴う経済のマイナスの影響への対応