

■跡地エリアごとの都市機能の検討・評価表

エリア	基地跡地が担う4つの役割からの検討・評価	都市機能等の方向性(案)
キャンプ 桑江	①国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場として →地域密着型の利便性の高い中心市街地機能を目指している	△ ＜まちづくり・基盤整備の方向＞ ・既存の周辺市街地と連担した機能的な北谷町の中心市街地の形成
	②戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場として →西海岸地区との連携及び機能分担による文化産業等が期待。東西ラダー交通構造の形成が期待	○ ＜都市機能整備・産業導入の方向＞ ・隣接する北谷の商業拠点との機能連携による商業機能、文化産業(エンターテインメント芸術文化、伝統文化等)の導入 ・沖縄らしい賑わいの中にあつて安全・安心の落ち着いた生活を可能にする都市型居住機能の整備 ・職住近接を実現する業務・サービス系機能の整備 など
	③時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場として →水・緑を活かした良好な景観の低層低密度住宅地形成	◎ ＜都市機能整備・産業導入の方向＞ ・高台地帯の環境を活かしたゆとりのある斜面地型居住機能の整備 など
	④周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場として →沖縄らしい賑わいの中にあつて安全・安心の落ち着いた生活を可能にする都市型居住機能が期待	◎
陸軍貯油施設 第1桑江タンク・ファーム	①国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場として →地区面積が比較的小規模であり、大部分が傾斜地	× ＜まちづくり・基盤整備の方向＞ ・まとまった斜面地の保全と広域緑地ネットワークの形成 ・斜面地地形を活かした土地造成
	②戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場として →地区面積が比較的小規模であり、大部分が傾斜地	× ＜都市機能整備・産業導入の方向＞ ・高台地帯の環境を活かしたゆとりのある斜面地型居住機能の整備 など
	③時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場として →斜面緑地の保全・活用を通じた共生モデル構築の可能性大	◎
	④周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場として →緑に包まれた潤いある生活環境実現の場となりうる	○
キャンプ 瑞慶覧	①国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場として →跡地エリア全体を捉えた場合のポテンシャルは比較的高い	○ ＜まちづくり・基盤整備の方向＞ ・水・緑・眺望を活かした癒されるまちの形成 ・県土構造の再編・適正化を促す中部縦貫道路及び中部横断道路等の導入 ・那覇空港や他の拠点間を結ぶ利便性の高い公共交通インフラの導入
	②戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場として →広域交通インフラの結節機能を活かした健康・医療等の戦略産業拠点や広域的都市機能の導入が期待	◎ ＜都市機能整備・産業導入の方向＞ ・自然・眺望などの優れた居住環境を活かした高質の居住機能の導入 ・地区内外の居住機能に必要な安心面での生活の質(QOL)を支える健康・医療関連産業の導入 ・地産地消などの新しいライフスタイルを創造する産業の導入 ・大規模用地と居住環境を戦略的に活用するキャンプ・合宿等の滞在型スポーツ施設・関連産業の導入 など
	③時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場として →改変されずに残っている地形や緑環境等の自然環境との調和が可能	◎
	④周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場として →高台地区だけでなく背後地を含めた地区全体の一体的跡地利用が可能	◎

◎：親和性が大きい ○：親和性あり △：親和性少ない ×：親和性なし

エリア	基地跡地が担う4つの役割からの検討・評価	都市機能等の方向性(案)
普天間飛行場	①国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場として →基地問題解決の平和のシンボルとなり成長のエンジンとなる国際協力・貢献を担う拠点形成が期待	◎ <まちづくり・基盤整備の方向> ・ 県土構造の再編・適正化を促進する中部縦貫道路及び宜野湾横断道路等の整備 ・ 那覇空港や他の拠点間を結ぶ利便性の高い公共交通インフラの導入 ・ 沖縄21世紀ビジョンに位置づけている平和希求のシンボル、広域防災の拠点としての国営大規模公園((仮称)普天間公園)を県が国に対し継続して要望
	②戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場として →那覇都市圏と沖縄都市圏を結ぶ新たな公共交通システムの導入と高次都市機能・戦略産業拠点の多面的な都市機能の展開が期待	◎ <都市機能整備・産業導入の方向> ・ アジア・太平洋地域の国際貢献拠点や人・知識・文化の融和する交流・研究拠点の形成に資する高次都市機能の整備 ・ 豊かな緑や眺望を活かした居住機能の導入 ・ 地区内外の居住機能と連携した健康・医療関連産業、生活サポート産業の導入 ・ 高い集客ポテンシャルを活かしたコンベンション機能、都市型エンターテインメント機能導入 ・ GIX 等の国際的なブロードバンド通信基盤を活用した次世代情報通信産業の導入 ・ 地球規模で求められる低炭素社会モデルの形成に資する環境・エネルギー産業の導入 など
	③時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場として →普天間松並木の復元、大山田イモ栽培地区、西海岸地区等への環境・景観配慮が期待	◎
	④周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場として →高台に位置し水害や土砂災害に強いといった特性を活かせる	◎
牧港補給地区	①国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場として →海浜、沖縄西海岸道路等を活かした国際的エンターテインメント産業の成長拡大、関連産業の創出が期待	◎ <まちづくり・基盤整備の方向> ・ 人・海・文化がずっと輝く都市型ライフスタイルの次世代型西海岸づくり ・ 那覇空港や他の拠点間を結ぶ利便性の高い道路交通インフラの導入及び浦添市都市軸の形成
	②戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場として →隣接する国立劇場や海浜、沖縄西海岸道路、国道 58 号拡幅、外郭環状道路等を活かした戦略産業拠点形成が期待	◎ <都市機能整備・産業導入の方向> ・ 広域的な集客力と国立劇場等の資源を活かした世界に通用する都市型文化産業(エンターテインメント、芸術文化、伝統文化等)の導入 ・ オーシャンビューの環境、周辺との連携ポテンシャルを活かした海洋リゾート型コンベンション機能の導入 ・ 風水(フンシー)の息づく、新しい都市型のライフスタイル創造産業の導入 ・ 那覇空港や中央卸売市場への近接性、港湾機能を活用した高付加価値型の国際物流流通機能の整備 ・ 充実したブロードバンド通信基盤へのアクセス性とビジネス立地ポテンシャルを活用した次世代情報通信産業の導入 ・ 臨海地区の特性を活かした海洋関連の研究開発型産業の導入 など
	③時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場として →水と緑で結ぶ景観まちづくりを導入した新たなライフスタイルの住環境形成が期待	◎
	④周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場として →自然の里海や小湾川河口部等の自然を活用した安全で安心な潤いある生活環境の実現が期待	○
那覇港湾施設	①国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場として →国際空港から最も近く、県都に位置していることから、国際交流・交易を支援する新拠点づくりが期待	◎ <まちづくり・基盤整備の方向> ・ 親水環境、歴史的資源、中心市街地への近接性を活かした次世代の都市型ウォーターフロント都市空間の形成 ・ 那覇空港と他の拠点間を結ぶ利便性の高い公共交通インフラの導入
	②戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場として →立地特性・交通特性を活かした海洋レクリエーション、臨空・臨港型産業を補完する商業機能創出のポテンシャルが期待	◎ <都市機能整備・産業導入の方向> ・ 次世代型の都市型ウォーターフロント空間にふさわしい商業、エンターテインメント産業の導入 ・ 那覇空港への近接性、周辺の都市機能の充実等のポテンシャルを活かした国際交流機能の整備 ・ 那覇空港(国際貨物ハブ)や那覇港との近接性、中南部都市圏のゲートウェイ性を活かした国際物流流通機能、臨空型産業の導入 など
	③時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場として →歴史的資源を活かしたウォーターフロントの形成が期待	◎
	④周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場として →沖縄らしい素材・形態等を取り入れたゲート景観の形成などが期待	△

◎：親和性が大きい ○：親和性あり △：親和性少ない ×：親和性なし

■跡地エリアの整備コンセプト（案）

各跡地	整備コンセプト（案）
(1)キャンプ桑江南側地区	<p>沖縄らしい賑わいと快適な都市生活を享受できる職住接近のコンパクトシティ</p> <p><まちづくり・基盤整備の方向></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 既存の周辺市街地と連担した機能的な北谷町の中心市街地の形成 <p><都市機能整備・産業導入の方向></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 隣接する北谷の商業拠点との機能連携による商業機能、文化産業（エンターテインメント芸術文化、伝統文化等）の導入 ○ 沖縄らしい賑わいの中にあって安全・安心の落ち着いた生活を可能にする都市型居住機能の整備 ○ 職住近接を実現する業務・サービス系機能の整備 など
(2)陸軍貯油施設 第1桑江タンク・ファーム	<p>自然緑地に包まれたゆとりと潤いのある住宅地</p> <p><まちづくり・基盤整備の方向></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ まとまった斜面地の保全と広域緑地ネットワークの形成 ○ 斜面地地形を活かした土地造成 <p><都市機能整備・産業導入の方向></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 高台台地の環境を活かしたゆとりのある斜面地型居住機能の整備 など
(3)キャンプ瑞慶覧	<p>優れた居住環境と交通結節機能を活かした新生活環境都市</p> <p><まちづくり・基盤整備の方向></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 水・緑・眺望を活かした癒されるまちの形成 ○ 県土構造の再編・適正化を促す中部縦貫道路及び中部横断道路等の導入 ○ 那覇空港や他の拠点間を結ぶ利便性の高い公共交通インフラの導入 <p><都市機能整備・産業導入の方向></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 自然・眺望などの優れた居住環境を活かした高質の居住機能の導入 ○ 地区内外の居住機能に必要な安心面での生活の質(QOL)を支える健康・医療関連産業の導入 ○ 地産地消などの新しいライフスタイルを創造する産業の導入 ○ 大規模用地と居住環境を戦略的に活用するキャンプ・合宿等の滞在型スポーツ施設・関連産業の導入 など
(4)普天間飛行場	<p>平和シンボルの国際的高次都市機能を備えた多機能交流拠点都市</p> <p><まちづくり・基盤整備の方向></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 県土構造の再編・適正化を促進する中部縦貫道路及び宜野湾横断道路等の整備 ○ 那覇空港や他の拠点間を結ぶ利便性の高い公共交通インフラの導入 ○ 沖縄21世紀ビジョンに位置づけている平和希求のシンボル、広域防災の拠点としての国営大規模公園（仮称）普天間公園を県が国に対し継続して要望 <p><都市機能整備・産業導入の方向></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ アジア・太平洋地域の国際貢献拠点や人・知識・文化の融和する交流・研究拠点の形成に資する高次都市機能の整備 ○ 豊かな緑や眺望を活かした居住機能の導入 ○ 地区内外の居住機能と連携した健康・医療関連産業、生活サポート産業の導入

	<ul style="list-style-type: none"> ○ 高い集客ポテンシャルを活かしたコンベンション機能、都市型エンターテインメント機能導入 ○ GIX 等の国際的なブロードバンド通信基盤を活用した次世代情報通信産業の導入 ○ 地球規模で求められる低炭素社会モデルの形成に資する環境・エネルギー産業の導入など
(5)牧港補給地区	<p>オーシャンビューや歴史文化を活かした国際的エンターテインメント都市</p> <p><まちづくり・基盤整備の方向></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 人・海・文化がずっと輝く都市型ライフスタイルの次世代型西海岸づくり ○ 那覇空港や他の拠点間を結ぶ利便性の高い道路交通インフラの導入及び浦添市都市軸の形成 <p><都市機能整備・産業導入の方向></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 広域的な集客力と国立劇場等の資源を活かした世界に通用する都市型文化産業(エンターテインメント、芸術文化、伝統文化等)の導入 ○ オーシャンビューの環境、周辺との連携ポテンシャルを活かした海洋リゾート型コンベンション機能の導入 ○ 風水(フンシー)の息づく、新しい都市型のライフスタイル創造産業の導入 ○ 那覇空港や中央卸売市場への近接性、港湾機能を活用した高付加価値型の国際物流流通機能の整備 ○ 充実したブロードバンド通信基盤へのアクセス性とビジネス立地ポテンシャルを活用した次世代情報通信産業の導入 ○ 臨海地区の特性を活かした海洋関連の研究開発型産業の導入 など
(6)那覇港湾施設	<p>沖縄の玄関口にふさわしい交流・交易型ウォーターフロント都市</p> <p><まちづくり・基盤整備の方向></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 親水環境、歴史的資源、中心市街地への近接性を活かした次世代の都市型ウォーターフロント都市空間の形成 ○ 那覇空港と他の拠点間を結ぶ利便性の高い公共交通インフラの導入 <p><都市機能整備・産業導入の方向></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 次世代型の都市型ウォーターフロント空間にふさわしい商業、エンターテインメント産業の導入 ○ 那覇空港への近接性、周辺の都市機能の充実等のポテンシャルを活かした国際交流機能の整備 ○ 那覇空港(国際貨物ハブ)や那覇港との近接性、中南部都市圏のゲートウェイ性を活かした国際物流流通機能、臨空型産業の導入 など

3) 広域インフラの整備方向

(1) 広域インフラ整備の考え方

那覇、コザに普天間を加えた3極構造の連携による新たな中南部都市圏の再構築や、環境にやさしいコンパクトなまちづくりを推進していくために、中南部の広域インフラ、特に交通インフラと公園・緑地インフラが重要となる。

交通インフラについては、基本的には「沖縄県広域道路整備基本計画」で位置づけられている高規格幹線道路や地域高規格幹線道路などが中核となるが、それに位置づけがないもので、新たな中南部都市圏再構築の観点から必要性が高い「中部縦貫道路」、「宜野湾横断道路」、「鉄道ルート」についても整備の方向で具体化していく必要がある。

また、公園・緑地については、特に中南部圏域において、沖縄戦での消失に加え、戦後・復帰後の急激な都市的開発に伴い多くが失われてきた経緯がある。しかし、沖縄本島を南北に走る段丘崖をはじめとする骨格的斜面緑地や基地内の緑地など、多くの緑被地が現在も残っていることから、沖縄県広域緑地計画で示されているように、適切な誘導のもと都市の中の公園・緑地インフラとして積極的に確保していく必要がある。中でも「(仮称) 普天間公園」については、広域防災拠点、国内外交流の拠点さらに平和発信のシンボルとして、公園・緑地インフラの中核に位置づける必要がある。その他、基地内の緑地をできるだけ活かしながら、広域的に緑のネットワークを構築していくこととする。

(2) 広域交通インフラの整備方向

嘉手納以南の基地跡地は、沖縄振興のための貴重な空間であり、中南部都市圏都市構造の歪み解消や新たな成長産業の創出など、都市機能及び県土構造の再編を視野に入れて一体的・計画的に跡地利用を図る必要がある。特に、本島中央部高台に立地する広大な面積を占める普天間飛行場やキャンプ瑞慶覧においては、既存の道路・交通ネットワークが脆弱であり、今後の跡地利用においては、中南部都市構造の再編の観点から「沖縄県広域道路整備基本計画」に位置づけされていない、新たな広域交通インフラが不可欠となっている。

そこで、那覇、コザに普天間を加えた3極構造の連携による新たな中南部都市圏の再構築を支える上で必要な「中部縦貫道路」と、普天間飛行場を東西に貫き、西海岸側と東海岸側を連絡する「宜野湾横断道路」、さらに、広域観光交通やコンパクトなまちづくりを促進する「鉄道ルート」の3つを、新たに創出が求められる広域交通インフラとして位置づける。その概要と位置づけ等は以下に示すとおりである。

なお、「沖縄県広域道路整備基本計画」で整備拡充が求められる広域交通インフラと、広域空港・港湾インフラについては、一覧表に整理するとともに、新たに創出が求められる広域交通インフラを加えた全てを「広域交通インフラ」として図示した。

<新たに創出が求められる広域交通インフラ>

No.	名 称	関係跡地	位置づけ等
A	中部縦貫道路 (検討中)	③瑞慶覧 ④普天間	那覇、コザに普天間を加えた3極構造の連携による新たな中南部都市圏の再構築を支える上で必要な道路。 国道330号のバイパスとして普天間基地を縦貫する。 中部地域と浦添・那覇間の通過交通を捌く通過交通処理機能と沿道アクセス機能に特化した道路。 将来の中南部都市圏及び普天間基地跡地の南北交通の重要な役割を担うことから、「那覇広域都市計画区域マスタープラン(H22.8 沖縄県)」でも位置づけられている。
B	宜野湾横断道路 (検討中)	④普天間	普天間基地跡地中央付近を東西に貫き、西海岸側と東海岸側を連絡する道路。 渋滞原因となっている走行速度を低下させない機能を有する道路。 「那覇広域都市計画区域マスタープラン(H22.8 沖縄県)」でも位置づけられている。
C	鉄道ルート (検討中)	③瑞慶覧 ④普天間	中南部都市圏の一体的な都市づくり・交通政策の目標へ対応し、北部圏域とも連絡する広域公共交通軸形成も視野に入れた、中南部都市圏を縦貫する鉄道軸。 普天間基地跡地を含めた3極構造の連携による新たな中南部都市圏の再構築やエコ、コンパクトなまちづくり支援、広域観光交通への対応等の機能が期待される。 「中南部都市圏における新たな公共交通システム可能性調査(H22.3 沖縄県)」で検討を進めている。今後とも導入システムや詳細ルートの検討の深化が求められている。

<「沖縄県広域道路整備基本計画」で整備拡充が求められる広域交通インフラ>

No.	名称	関係跡地	位置づけ等
1	沖縄自動車道	—	高規格幹線道路としての役割を担う道路。 中南部都市圏と名護市を結ぶ自動車専用道路。 輸送時間短縮、現道の交通混雑緩和、広域生活圏形成促進等 「沖縄県広域道路整備基本計画」
2	那覇空港自動車道	—	
3	沖縄西海岸道路	⑤牧港	地域高規格幹線道路としての役割を担う道路。 高規格幹線道路である沖縄自動車道と那覇空港等の広域交通拠点や那覇新都市等を連絡する。 「沖縄県広域道路整備基本計画」
4	南部東道路	—	
5	那覇インターアクセス道路	—	
6	中部横断道路	③瑞慶覧	
7	那覇都市圏縦貫道路	—	広域道路（交流促進型） 自動車専用道路または交差点の集約的立体化により走行機能を高める道路 「沖縄県広域道路整備基本計画」
8	外郭環状道路	—	
9	中央環状道路	—	
10	東海岸連絡道路（南風原バイパス、与那原バイパス）	—	
11	南部縦貫道路	—	
12	沖縄都市モノレール延長	—	
13	沖縄嘉手納線	—	主なハシゴ道路（中南部都市圏に関する路線のみ／上記との重複は除く） 重複路線 ・沖縄西海岸道路 ・那覇空港自動車道 ・南部東道路 「沖縄県広域道路整備基本計画」
14	沖縄環状線	—	
15	県道 24 号バイパス	①桑江南	
16	宜野湾北中城線	③瑞慶覧	
17	浦添西原線	⑤牧港	
18	2環状7放射線 （上記路線と一部重なる）	⑤牧港 ⑥那覇港	2環状7放射線としての役割を担う道路。（上記と重なる） 「那覇都市圏交通円滑化総合計画」

<広域空港・港湾インフラ>

No.	名称	関係跡地	位置づけ等
1)	那覇空港滑走路増設	—	那覇空港については、将来の需要に対応できなくなるおそれがあることから、滑走路増設が必要と確認された。 構想段階P1等を通して滑走路感覚 1310m案を選定。 今後さらに検討を進めていく。 「総合的な調査及び構想・施設計画段階のとりまとめ」那覇空港構想・施設計画検討協議会（H21.8）
2)	那覇港湾計画	⑤牧港	那覇港湾計画図

広域交通インフラ

凡例

<新たな創出が求められる広域交通インフラ>

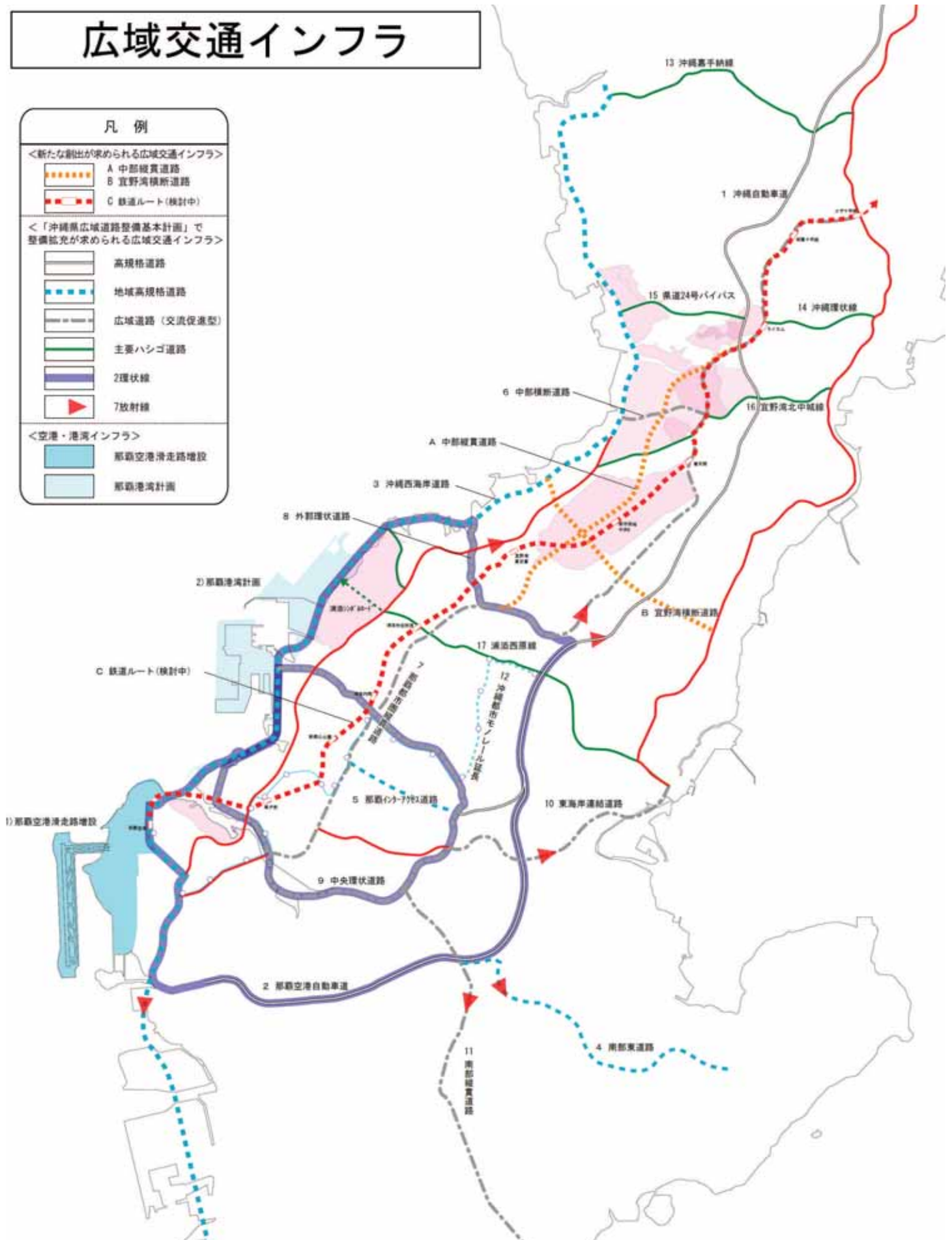
- A 中部縦貫道路
- B 宜野湾横断道路
- C 鉄道ルート(検討中)

<「沖縄県広域道路整備基本計画」で整備拡充が求められる広域交通インフラ>

- 高規格道路
- 地域高規格道路
- 広域道路(交流促進型)
- 主要ハシゴ道路
- 2環状線
- 7放射線

<空港・港湾インフラ>

- 那覇空港滑走路増設
- 那覇港湾計画

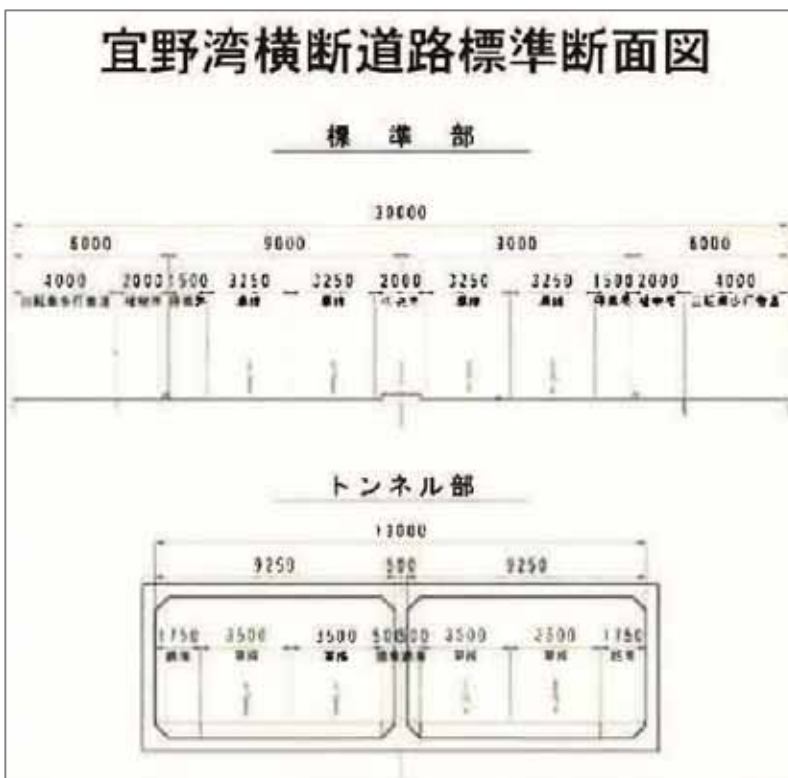
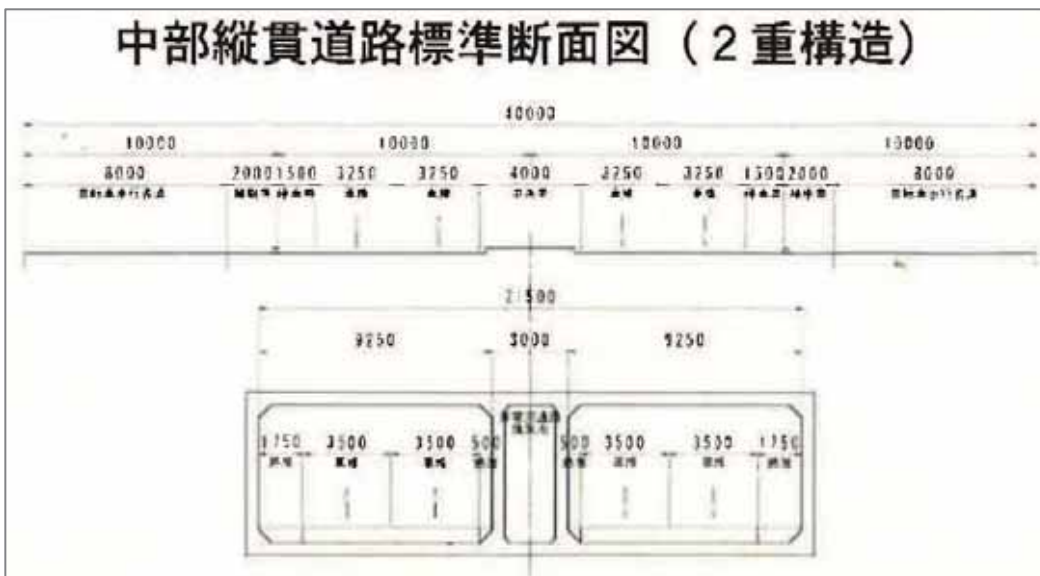


本編P41、P42表中の各計画をもとに作成

■ 中部縦貫道路と宜野湾横断道路（検討中）

項目	中部縦貫道路	宜野湾横断道路
道路規格	第3種 第1級	第3種 第2級
設計速度	本線V=60 km/h 緩速斜線V=40 km/h	V=60 km/h
車線数	4車線	4車線
幅員	W=28.25m	W=16.75m
起点・終点	起点：北中城村瑞慶覧（国道330号） 終点：宜野湾市嘉数（国道330号）	起点：宜野湾市大山（西海岸道路） 終点：中城村津波（国道329号）
計画延長	L=9.0 km	L=5.5 km

資料：沖縄県提供資料



資料：沖縄県提供資料

■ 鉄道ルート（検討中）



<総合評価（暫定まとめ）>

評価項目	概要	備考
ルート	○事業効率・利用者便益・社会的波及効果の面で「嘉手納ルート」よりも「沖縄ルート」が望ましい。	但し、沖縄21世紀ビジョンや新「沖縄総合交通体系基本計画」等との整合を踏まえつつ、導入ルートや詳細システムの検討の深度化が望まれる。
システム	○導入システムとしては総合的に判断して「LRT」よりも「鉄道」が望ましい。	

資料：「中南部都市圏における新たな公共交通システム可能性調査（H22.3 沖縄県）」より作成

(3) 広域公園・緑地インフラの整備方向

中南部都市圏の緑地は、沖縄戦での消失に加え、戦後・復帰後の急激な都市的開発に伴い多くが失われてきた。

今後は、「沖縄県広域緑地計画」で示されているように、沖縄本島を南北に走る段丘崖をはじめとする骨格的斜面緑地や基地内の緑地、身近な緑地などを「広域拠点緑地」や「環境緑地帯」としてできるだけ多く保存するとともに、「新たに必要な広域拠点緑地」を創出する必要がある。

中でも、本島中央部高台に位置する普天間飛行場は、東西及び南北の緑地を結ぶ大切な役割を担っており、広域緑地のネットワークを形成する上で貴重である。「沖縄県広域緑地計画」や「普天間飛行場跡地利用基本方針」でもその重要性が示されているとおり、「(仮称) 普天間公園」を公園・緑地インフラの中核に位置づけることとする(次ページ図参照)。そして、「沖縄21世紀ビジョン」で位置づけている平和希求のシンボルおよび中南部都市圏の広域防災拠点機能としての国営大規模公園((仮称) 普天間公園)については、県が国に対し継続して要望する必要がある。

また、西海岸においても、基地内に残る既存緑地の保全や広大な基地跡地空間を活用した緑地の創出などをおして、環境緑地帯の形成を積極的に図っていくこととする。ちなみに、各跡地の斜面緑地や水辺緑地などの既存緑地を見ると、キャンプ桑江南側地区では約3.6ha、陸軍貯油施設第1桑江タンク・ファームで約11.2ha、キャンプ瑞慶覧で約68.5ha、普天間飛行場で約38.7ha、牧港補給地区で約8.6ha、那覇港湾施設はなし、合計約130.6haもの緑地が残存している。

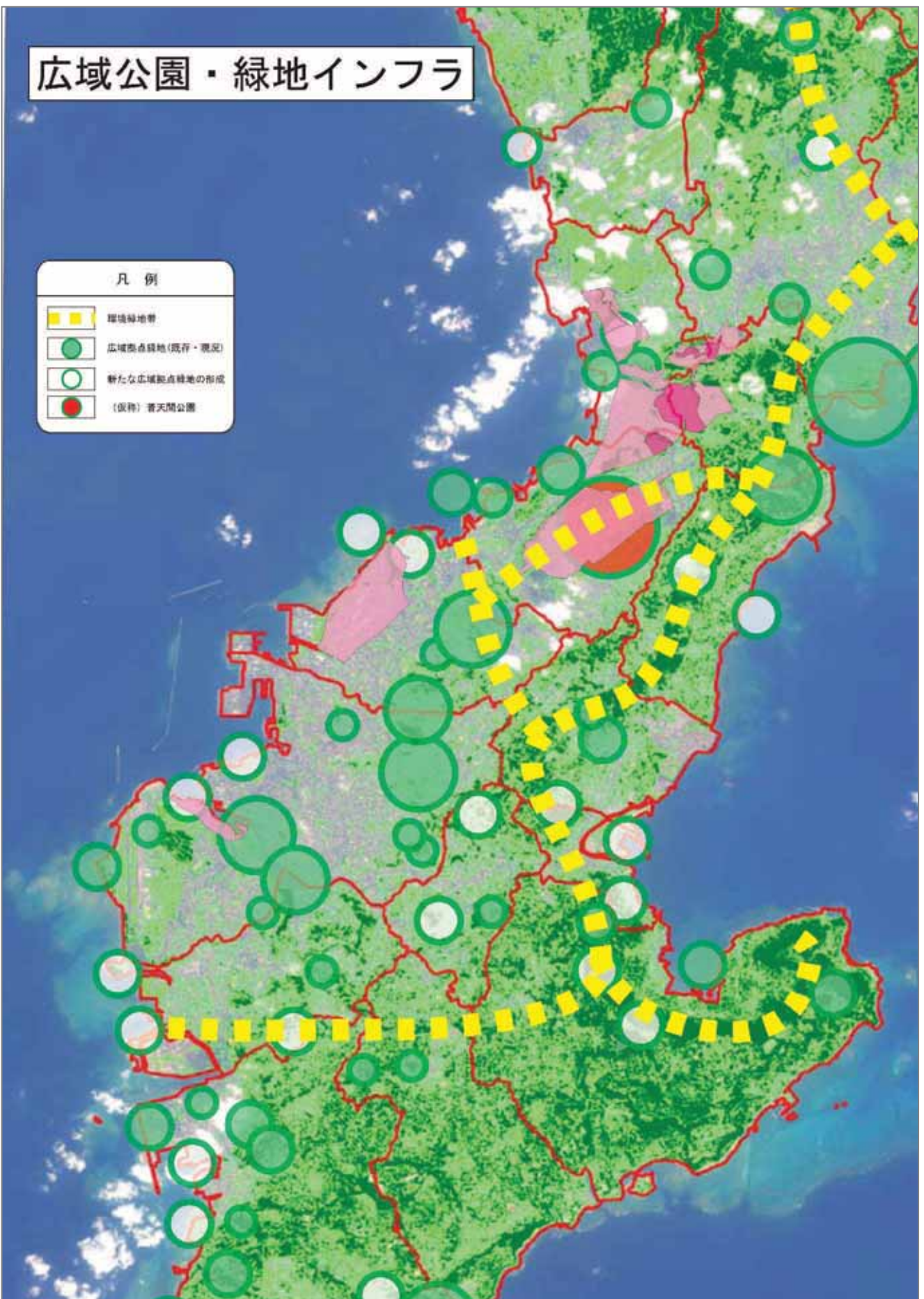
基地内はもとより、その周辺や既存市街地も含めた緑の保全・創出とネットワークの形成を推進し、中南部都市圏において「沖縄県広域緑地計画」が掲げる1人あたり20㎡以上の都市公園確保、将来市街地面積の30%以上の緑地確保を目標とする。

<広域公園・緑地インフラ>

No.	名 称	位置づけ等
(1)	(仮称) 普天間公園	<p>広域における防災性や公園の整備水準を高めるとともに、優れた環境づくりの中核として跡地の魅力を高め、振興の拠点としての産業、高次都市機能の導入を促進する効果などにも期待して、大規模な(仮) 普天間公園を整備する。</p> <p>「普天間飛行場跡地利用基本方針」(H18.2 沖縄県・宜野湾市)</p> <p>普天間飛行場跡地に防災と交流や文化の中心となる広域の拠点緑地と緑の地区を配置する。</p> <p>規模 100ha 以上の広域公園として計画する。広域上の重要な防災拠点になるとともに、南の森と北の緑地をつないで中南部中央部に自然共生回廊の拠点を形成する。</p> <p>大規模軍用地返還の記念となるシンボル公園として創造する。</p> <p>「県と国と関係自治体が協力して具体化を推進する」、「所管未定」、「県営公園を検討」などの記述がある。</p> <p>「沖縄県広域緑地計画」(H14.3 沖縄県)</p>
(2)	<ul style="list-style-type: none"> ○広域拠点緑地(既存・現状) ○新たに必要な広域拠点緑地 ○環境緑地帯 	<p>緑の保全・創出とネットワークを図り、一人当たり20㎡以上の都市公園確保、将来市街地面積の30%以上の緑地確保を目標とする。</p> <p>「広域拠点緑地」: 概ね10ha以上の広域的な規模を持つ都市公園・緑地</p> <p>「環境緑地帯」: 骨格となる緑地、丘陵・斜面の樹林地、水辺の緑</p> <p>「沖縄県広域緑地計画」(H14.3 沖縄県)</p>

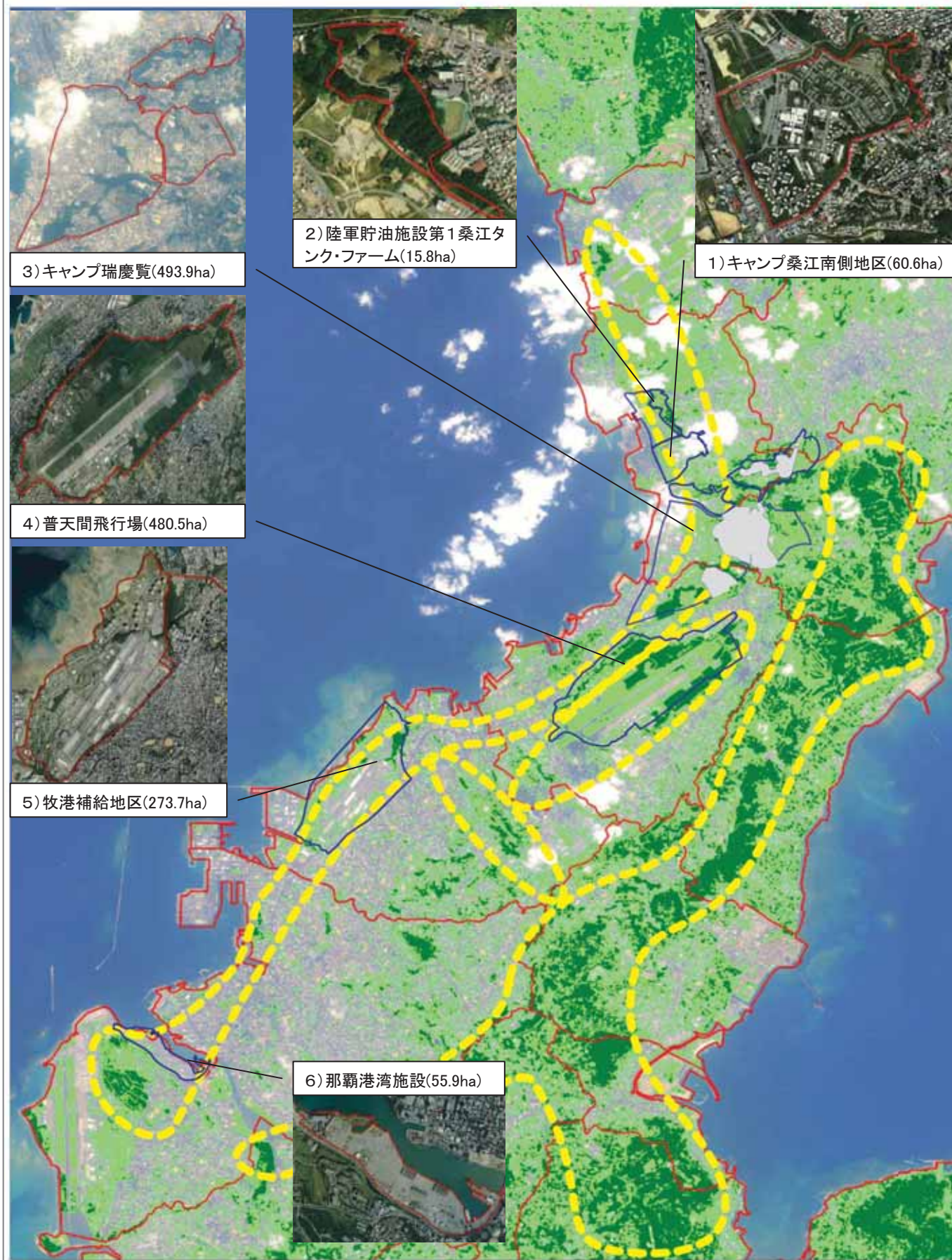
広域公園・緑地インフラ

凡例	
	環境緑地帯
	広域拠点緑地(既存・現況)
	新たな広域拠点緑地の形成
	(仮称) 普天間公園



資料:「沖縄県広域緑地計画(沖縄県)」をもとに作成

中南部都市圏の既存緑地ネットワーク図





1) キャンプ桑江南側地区(60.6ha)
既存緑地：約 3.6ha (5.9%)



2) 陸軍貯油施設第1 桑江タンク・ファーム
(15.8ha)
既存緑地：約 11.2ha (70.9%)



3) キャンプ瑞慶覧(493.9ha)
既存緑地：約 68.5ha (13.9%)



4) 普天間飛行場(480.5ha)
既存緑地：約 38.7ha (8.1%)



5) 牧港補給地区(273.7ha)
既存緑地：約 8.6ha (3.1%)

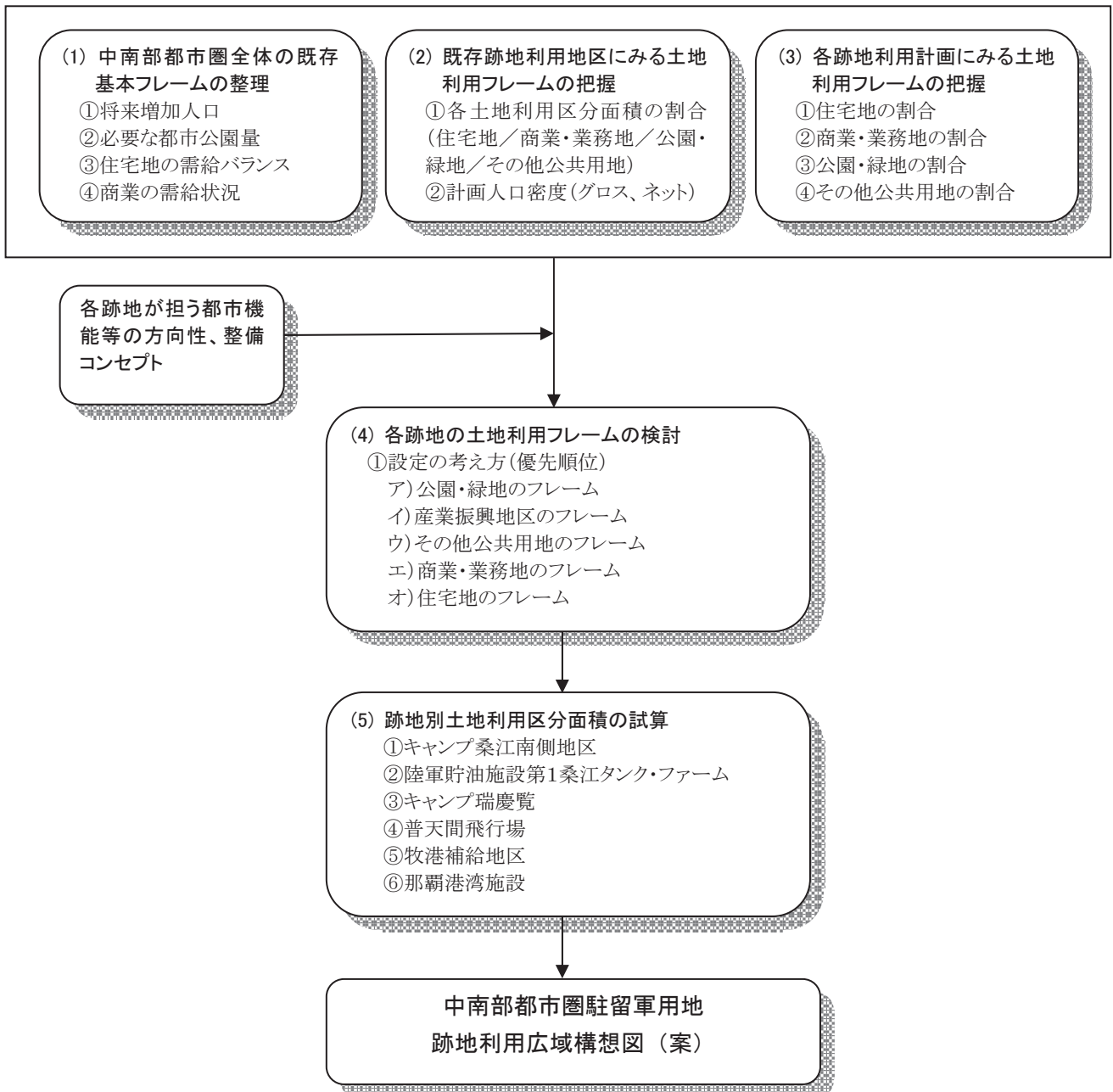


6) 那覇港湾施設(55.9ha)
既存緑地：約 0ha (0%)

4) 跡地別土地利用区分量の検討

ここでは、各跡地の土地利用区分面積を検討し、跡地利用広域構想図（案）につなげていくこととする。検討にあたって、まず、既存の調査・計画書等から、人口及び土地利用に関するフレームを把握整理した。その上で、各跡地が担う都市機能等の方向性や整備コンセプトを踏まえつつ、各跡地の土地利用フレームを検討し土地利用区分面積の試算を試みた。

検討にあたっての流れは、以下に示すとおりである。



(1) 中南部都市圏全体の既存基本フレームの整理

ここでは、土地利用区分面積の試算の参考とするため、中南部都市圏全体に関する基本的な既存フレームを整理する。

- ① 将来推計人口にみる増加人数 → **概ね 7 万人の増加**
- ② 必要な都市公園量 → **概ね 1,000 ha の都市公園が必要**
 将来市街地での目標緑地量 → **将来市街地面積の 30%以上**
- ③ 住宅地の需給バランス → **需要量 349ha**
 (供給量：跡地 500ha、跡地外 124～550ha **全体で 275～701ha の供給過多**)
- ④ 商業地の需給状況 → **商業地需要は概ね充足**
 (大規模小売店舗面積／**中南部都市圏：0.68 m²/人、全国：0.70 m²/人**)

① 将来推計人口にみる増加人数

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（沖縄県）」によると、那覇広域都市計画区域内の平成 37 年（2025）における将来人口推計値は 79 万 6 千人であり、平成 17 年の人口（74 万 8 千人）から約 4 万 8 千人の増加が見込まれる。同様に中部広域都市計画区域内では 2 万 2 千人の増加、南城市都市計画区域では増減なしとなり、中南部都市圏全体で**概ね 7 万人の増加**が見込まれている。

但し、実際には既存の土地区画整理事業等が進行しており、那覇広域都市計画区域だけでみても、今後約 3 万人程度の人口増加が見込まれている（県内部資料）状況である。

■将来人口（人）

都市計画区域		H17(2005)	H27(2015)	H37(2025)
那覇広域	都市計画区域	748,000	784,000	796,000
		H17 からの増加	36,000	48,000
	市街化区域	661,000	694,000	706,000
		H17 からの増加	33,000	45,000
	市街化調整区域	87,000	90,000	90,000
		H17 からの増加	3,000	3,000
中部広域	都市計画区域	318,000	334,000	340,000
		H17 からの増加	16,000	22,000
南城市	都市計画区域	38,500	38,500	38,500
		H17 からの増加	0	0
		H17 からの増加合計		70,000

※人口は平成 17 年度時点(国調をベースに推計)

資料：都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（沖縄県）

②必要な都市公園量

中南部都市圏において将来必要な都市公園量を、「沖縄県広域緑地計画（沖縄県）」より把握する。広域緑地計画では、平成 32 年（2020）を目標年度とし、将来人口を次のように設定している。

■将来人口

（単位：千人）

項 目	平成 10 年（1998）	平成 32 年（2020）
都市計画区域	1,197.7	1,276.3
那覇広域都市計画区域	732.4	780.4
コザ広域・石川都市計画区域	304.1	324.1
名護・本部都市計画区域	69.1	73.7
平良都市計画区域	48.8	52.0
石垣都市計画区域	43.3	46.1
都市計画区域外	75.3	132.7
全県合計	1,273.0	1,400.0

資料：沖縄県広域緑地計画(H14.3 沖縄県)

沖縄県広域緑地計画では、都市公園の目標水準を**1人あたり 20 m²以上と設定**しており、平成 32 年（2020）の将来人口に対して、必要計画量を算定している。これによると、那覇広域都市計画区域での必要計画量は 760.4ha、コザ広域・石川都市計画区域で 227.5 ha、合わせて 987.9 ha となり、中南部都市圏全体で**概ね 1,000 ha の都市公園が必要**となる。また、緑地については、**将来市街地面積の 30%以上の緑地確保**を目指している。

■都市公園の必要計画量

項 目	将来人口 (a) (千人)※3	既存規定計画 (ha)※1	現行水準 量 (a/b) (m ² /人)	目標水準	標準目標量 圏域充足量 (ha)	必要計画量 (ha)※2
都市計画区域	1,276.3	2,287.7	17.8	20.0 m ² /人以上 25.7 m ² /人以上	2,552.6 3,275.6	264.9+α 987.9+α
那覇広域都市計画区域	780.4	800.4	10.3	20.0 m ² /人以上	1,560.8	760.4+α
コザ広域・石川都市計画区域	324.0	420.7	13.0	20.0 m ² /人以上	648.2	227.5+α
名護・本部都市計画区域	73.7	232.4	31.5	20.0 m ² /人以上	147.4 232.4	+α +α
平良都市計画区域	52.0	344.2	66.2	20.0 m ² /人以上	104.0 344.2	+α +α
石垣都市計画区域	46.1	490.0	106.3	20.0 m ² /人以上	92.2 490.0	+α +α
中南部都市圏合計						987.9+α

※1 既存規定計画量は 4 ha 以上の都市計画公園決定範囲＋未決定供用公園の合計

※2 +α は、個別の公園種別に係る整備水準への充足や配置の偏りへの対応、地域で求められているニーズへの対応等

※3 将来人口は沖縄県全体の 140 万人（2021 年予測）を現況の圏域の人口割で割りふっている。

資料：沖縄県広域緑地計画(H14.3 沖縄県)

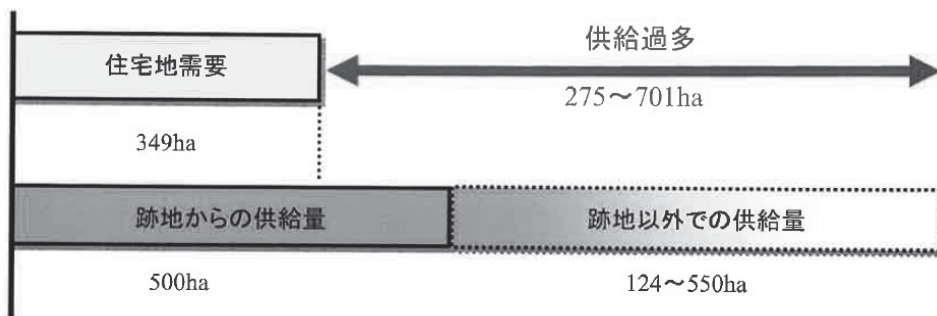
③住宅地の需給バランス

「中南部都市圏住宅関連調査（H16）」及び「駐留軍用地跡地の計画的な利用の枠組み検討調査（H19）」によると、住宅地に関する H41 年（2029）までの中南部都市圏の**住宅地需要は 349ha と推計**している（2015 年～2029 年）。

一方、供給量については、基地跡地を整備して供給される住宅地が 500ha を上回ると予測、基地跡地以外での住宅地の供給量は 124～550 ha と予測しており、合わせると **275～701 ha の供給過多**になるとまとめている。

■住宅需要と開発による供給量

項目	面積 (ha)
住宅地需要量	349ha
住宅地供給量	624～1,050 ha
跡地からの供給量	500 ha
跡地以外での供給量	124～550 ha
需給バランス	供給過多 275～701 ha

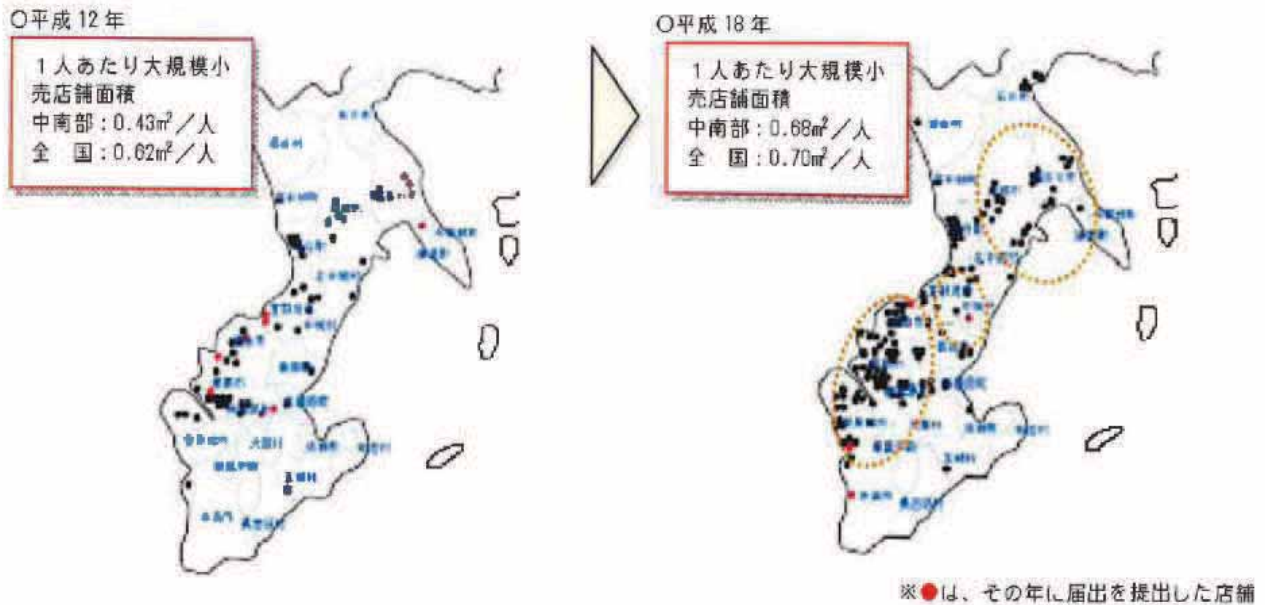


資料：駐留軍用地跡地の計画的利用
推進制度検討調査(H21)

④商業地の需給状況

「駐留軍用地跡地の計画的利用推進制度検討調査（H21）」によると、中南部都市圏の1人あたり大規模小売店舗面積が、平成18年度には $0.68\text{ m}^2/\text{人}$ と、全国平均の $0.70\text{ m}^2/\text{人}$ に近づいていることから、**商業地需要は概ね充足している**と分析している。

■1人あたりの大規模小売店舗面積と大規模小売店舗届出の状況(H12・H18)



資料：駐留軍用地跡地の計画的利用
推進制度検討調査(H21)

(2) 既存跡地利用地区にみる土地利用フレームの把握

ここからは、これまでに返還された跡地がどのように整備活用されてきたかを、土地利用の観点から整理するとともに、跡地利用から見えてきた主要課題を把握整理する。

① 既存跡地利用地区

既存の基地跡地については土地区画整理事業や公共施設整備、土地改良事業・農地開発事業、リゾートホテル等の観光施設利用、自衛隊利用等といった活用がなされているが、中南部地区ではそのほとんどが土地区画整理事業となっている。

平成20年3月末現在、沖縄県内では102地区で土地区画整理事業が実施されており（実施中含む）、このうち、返還軍用地跡地において実施されたものが29地区（28.4%）を占めている。土地区画整理事業が実施された返還軍用地跡地のうち、面積規模が最も大きいのは那覇新都心地区の214haで、次いで小禄金城地区の108.8haとなっている。なお、最も面積が小さいのは北谷町上勢頭第二地区の2.1haであり、本地区は個人施行・非補助の土地区画整理事業となっている。

全体を通して合算減歩率は20~34%程度となっており、合算減歩率が最も大きいのは沖縄市比屋根地区（34.15%）となっている。なお、公共用地率についても20~34%程度となっており、合算減歩率と同程度となっている。

○ **合算減歩率：20~34%程度**
 ○ **公共用地率：20~34%程度**

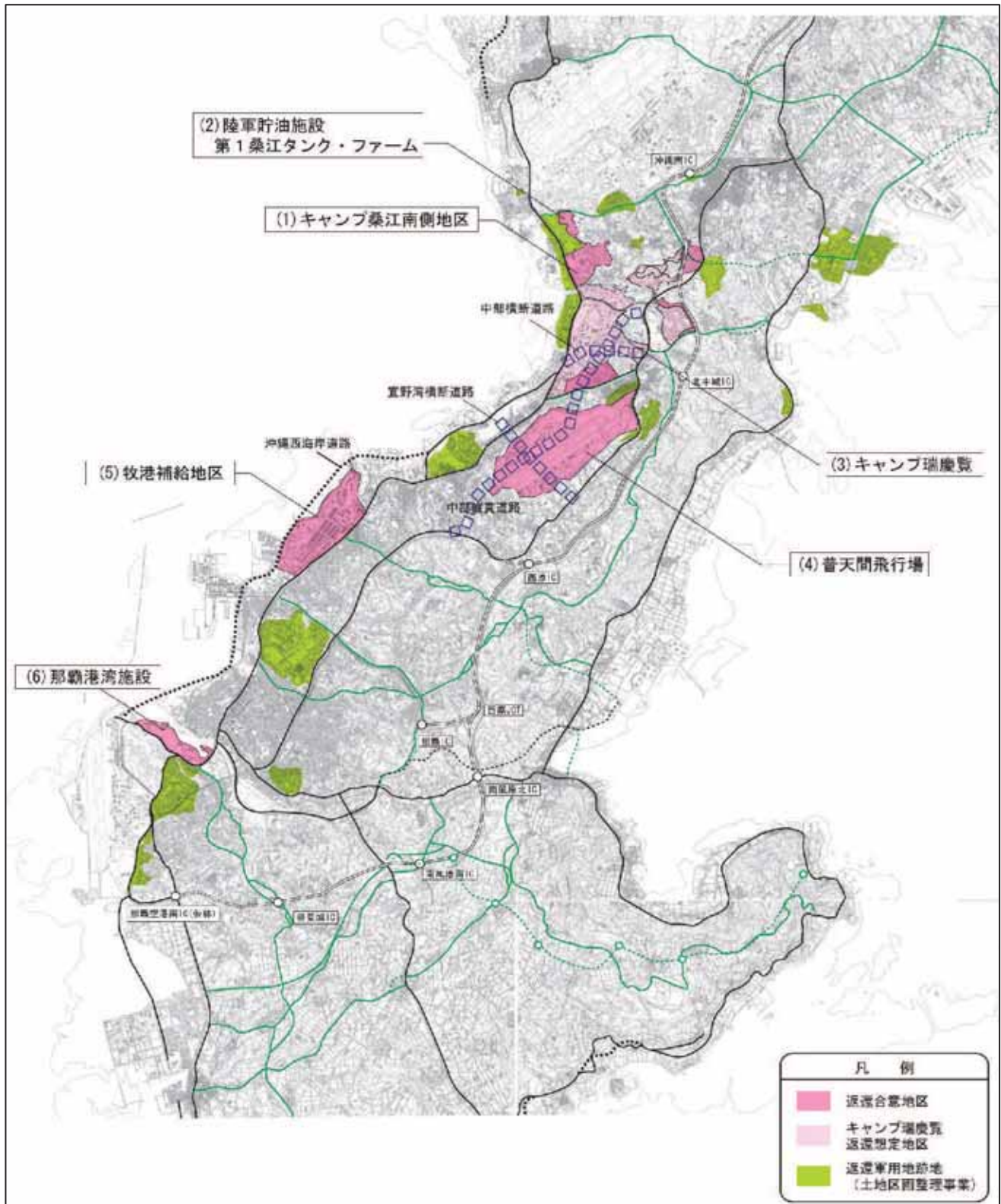
土地区画整理事業一覧表（返還跡地地区のみ抜粋）

平成20年3月末現在

市町村名	NO	地区名	施行者	面積(ha)	施行年度(認可)	補助年度	総事業費(百万円)	基本事業費(百万円)	区域決定(告示日)	事業計画(公告日)	換地処分(公告日)	減歩率(%)			公共用地率(%)	備考
												公共	保留地	合算		
那覇市	1	山下	市	6.7	S43~S51	S47~S48	385	168	S41. 1.11	S43.10. 2	S52. 1.31	16.98	3.22	20.2	20.83	補助
	2	与儀	市	38.8	S48~H9	S47~H 1	4,425	4,269	S48. 3. 1	S48.11.15	H3. 5. 2	23.03	0.34	23.37	24.81	補助
	3	小禄金城	市	108.8	S58~H19	S57~H 4	16,563	7,653	S57.11.22	S58. 8.11	H9. 9.12	26.6	3.22	29.82	30.1	補助
	4	高良宇美原	組合	8.3	S62~H4	—	816	—	—	S62. 7.28	H3. 9. 3	19.57	8.77	28.34	28.77	非補助
	5	具志宮城	組合	27.8	S63~H8	H1~H 2	5,318	622	H2. 2. 9	S63. 6. 7	H6. 8. 2	18.43	12.26	30.69	22.29	補助
	6	那覇 新都心	地域公団	214	H4~H21	S62~H15	50,838	34,200	S63. 3.11	H4. 9.28	H17. 1.21	26.59	3.41	30	31.85	補助
宜野湾市	7	新城	市	15.6	S41~S47	—	124	—	S39. 9.29	S43. 1. 9	S47. 5. 9	24.82	3.64	28.46	29.65	非補助
	8	野嵩	市	33.7	S48~H20	S47~S56	1,778	1,306	S43. 3.26	S48. 6.30	H2.10.26	21.34	2.97	24.31	26.43	補助
	9	宇地泊	組合	16.1	S52~S58	S52~S55	715	480	28480	28481	S58.10.20	18.59	2.27	20.86	29.9	補助
	10	真志喜	市	47	S56~H10	S55~S61	3,563	1,093	S56. 2.16	S56. 7.31	H4.10.30	19.41	5.38	24.79	24.39	補助
	11	上原	組合	8	S58~H3	—	687	—	S58. 9. 6	S59. 1.23	H3. 1.18	22.68	4.3	26.98	25.49	補助
北中城村	12	渡口	組合	12.1	H5~H15	—	1,072	—	H5. 2.16	H6. 3.15	H15.10.17	18.11	16.03	34.14	24.45	非補助
中城村	13	久場	組合	12.3	S62~H2	—	767	—	—	S62. 6.12	H2. 6.22	7.34	23.25	30.59	20.22	非補助
沖縄市	14	泡瀬	県	77.2	S51~H 7	S50~S59	3,633	3,043	S50.12.15	S51.10.28	S63. 3.15	25.21	2.26	27.47	30.2	補助
	15	登川	組合	34.1	S58~H 3	S58~S63	2,362	1,185	S58. 4.12	S58.11. 4	H2. 1.16	22.75	5.29	28.04	26.12	補助
	16	比屋根	組合	87.3	S60~H19	S60~H6	10,981	4,706	S59.12.25	S61. 2. 4	H19. 4. 6	22.93	11.22	34.15	27.85	補助
	17	上地	組合	2.4	S62~H3	—	248	—	—	S62.10.20	H2.12. 4	14.15	10.69	24.84	22.09	非補助
読谷村	18	古堅	組合	12.4	S55~H1	S55~S58	777	230	S55. 9.27	S55.12.18	H1.12. 8	15.94	12.73	28.67	26.24	補助
北谷町	19	上勢頭	組合	30.5	S53~S62	—	684	—	—	S53. 7. 3	S61.10.21	23.55	8.66	32.21	30.97	非補助
	20	北前	町	42.5	S58~H2	S58~S63	2,131	1,217	S58. 4. 7	S59. 3.22	H2. 4.14	27.47	3.59	31.06	28.37	補助
	21	桃原	町	6.8	S58~S62	S58~S60	465	156	S58. 4. 7	S58. 8.19	S62.10. 2	24.29	8.27	32.56	28.46	補助
	22	桑江	組合	22.9	S60~H7	S60~H1	2,368	1,000	S59.12.25	S60.11.19	H7. 4.25	27.16	4.81	31.97	32	補助
	23	砂辺	組合	4.3	S61~S63	—	230	—	—	S62. 3.10	S63. 9.27	21.06	9.15	30.21	22.36	非補助
	24	上勢頭第二	個人	2.1	H8~H11	—	83	—	—	H8.12. 2	H10.11.17	32.42	0	32.42	33.35	非補助
	25	桑江伊平	町	45.8	H15~H24	H14~H22	6,483	4,250	H14. 3.13	—	—	27.65	4.01	31.66	33.46	補助
うるま市	26	天願	組合	97.5	S54~H3	S54~S62	4,812	2,180	S55. 1.21	S55. 1.24	H3. 1.25	20.59	6.72	27.31	25.08	補助
	27	白浜原	組合	10	S51~S54	S51~S53	309	240	S51.12.21	S52. 2. 7	S54.12. 6	20.01	2.63	22.64	26.78	補助
	28	前原	組合	23.6	S52~S61	S52~S59	1,136	770	S52.12.22	S53. 2.13	S61. 9.16	23.16	9.07	32.23	25.09	補助
	29	前原西	組合	12.2	S61~H19	S61~H6	825	404	S61. 6.24	S62. 2. 6	H16. 9.14	24.02	8.23	32.25	26.86	補助

資料：沖縄県 都市計画・モノレール課HPより

■既存基地跡地利用地区(土地区画整理事業)



②土地利用構成

近年の既存基地跡地利用地区の中から、下記の抽出条件でピックアップした土地区画整理事業地区について、土地利用区分の概要を整理するとともに、後に各跡地の土地利用設定の参考とするために、土地利用機能面から類型化区分を試みた。

<抽出条件>

- ① 昭和 54 年以降に土地区画整理事業が着手された地区
- ② 40ha 以上のまとまった規模で事業実施が図られた地区
- ③ 業計画書が入手できた地区

類型化区分は、「複合拠点機能地区」と「住宅系・商業系利用地区」、「住宅系土地利用地区」の 3 つに区分した。

「複合拠点機能地区」は、「那覇新都心地区」や「うるま市天願地区」があてまはり、住宅地の他に、商業機能（拠点商業もしくは沿道商業）と拠点的公共施設（行政施設や広域文化施設等）を有する地区である。

「住宅系・商業系利用地区」は、「那覇市金城地区」や「沖縄市比屋根地区」、「北谷町北前地区」などであり、住宅地と商業機能（拠点商業もしくは沿道商業）を有する地区である。

また、「住宅系土地利用地区」は、「宜野湾市真志喜地区」見るように、住宅地と沿道商業施設からなる地区である。

■ 既存跡地の土地利用の類型化

地区名	那覇市新都心地区	うるま市天願地区	那覇市金城地区	沖縄市比屋根地区	北谷町北前地区	宜野湾市真志喜地区
類型化区分	複合拠点機能地区	複合拠点機能地区	住宅系・商業系利用地区	住宅系・商業系利用地区	住宅系・商業系利用地区	住宅系利用地区
住宅地以外の特筆すべき機能	拠点的公共施設 ※行政拠点機能、県レベルの公的施設、総合公園 ○拠点機能 ・那覇第2合同庁舎 ・那覇市役所新都心銘対庁舎 ・県立博物館・美術館 ・沖縄振興開発金融公庫 ・沖縄職業総合庁舎 ・日銀那覇支店 ・総合公園(新都心公園) 他 ○拠点機能以外 ・県立那覇国際高校 ・市立銘対小学校 ・那覇市消防本部 ・交通広場(モノレールおもるまち駅)	○拠点機能 ・具志川市役所(現うるま市役所具志川庁舎) ○拠点機能以外 ・県立具志川商業高等学校 ・市立天願小学校	○拠点機能以外 ・市立金城小学校 ・市立金城中学校 ・交通広場(モノレール小祿駅)	○拠点機能以外 ・沖縄市福祉文化プラザ	○拠点機能以外 ・安良波公園 ・安良波ビーチ	○拠点機能以外 ・県立宜野湾高等学校 ・市立真志喜中学校 ・宜野湾警察署
	商業機能	○拠点機能 ・サンエーメインプレイス ・天久りうぼう薬市 ・コープ沖縄 ・DFSギャラリア 他 ○沿道商業施設	○沿道商業施設	○拠点機能 ・小祿ジャスコ ○沿道商業施設	○拠点機能 ・ショッパーズ泡瀬(旧ダイエーハイパーマート) ○沿道商業施設	○拠点機能 ・サンエーハンビータウン ○沿道商業施設

次に、既存跡地の土地利用の概要を整理したのが次の表である。

各地区の土地利用状況を詳細にみると、住宅地は42.1～68.9%の範囲内に、商業・業務・沿道型施設用地は、4.1～14.9%の範囲内となっている。また、公園・緑地面積の割合は、3.2～10.7%の範囲にあり、公園・緑地を除くその他の公共用地（公益施設、保留地含む）は24.5～43.3%となっている。

■ 既存跡地の土地利用の概要

類型化区分		複合拠点機能地区				住宅系・商業系利用地区				住宅系利用地区				
地区名		那覇市新都心地区		うるま市天願地区		那覇市金城地区		沖縄市比屋根地区		北谷町北前地区		宜野湾市真志喜地区		
地区面積(ha)		214.0		97.5		108.8		87.3		42.5		47.0		
施行期間		H3～H20年度		S55～平成3年度		s52～H8年度				S58～H2年度		S56～H10年度		
地区内計画人口		21,000		7,900		13,700		8,700		3,800		3,300		
計画人口密度(グロス)		98人/ha		81人/ha		126人/ha		100人/ha		90人/ha		70人/ha		
計画人口密度(ネット)		233人/ha		138人/ha		280人/ha		—		130人/ha		150人/ha		
土地利用計画														
公共用地	公共用地	道路・広場(ha)	45	21.0%	20.3	20.8%	24.8	22.8%	20.1	23.1%	9.3	21.9%	7.2	15.2%
		公園・緑地(ha)	23	10.7%	3.4	3.5%	7.7	7.1%	2.8	3.2%	2.8	6.6%	1.6	3.4%
		河川・水路(ha)		0.0%	0.8	0.8%	0.1	0.1%	1.3	1.5%				
		護岸敷(国)(ha)											0.1	0.2%
		道路(国)(ha)											2.6	5.6%
		水路(国)(ha)												
宅地	民有地	住宅地(ha)	90	42.1%	57.4	58.9%	48.8	44.9%	50.4	57.8%	29.3	68.9%	21.2	45.2%
		商業・業務施設(ha)	18	8.4%	4.0	4.1%	9.1	8.4%						
		沿道型施設(ha)	14	6.5%										
		工業地(ha)												
		農地(ha)												
		その他(ha)										1.4	3.1%	
	公有地			5.5	5.6%	18.3	16.8%	3.4	3.9%	1.1	2.6%	10.5	22.3%	
公益施設		24	11.2%											
保留地				6.2	6.3%			9.2	10.5%					

- **住宅地** : 42～69%
- **商業・業務地** : 4～15%
- **公園・緑地** : 3～11%
- **その他公共用地** : 24～43%

③計画人口密度

計画人口密度を前出の表でみると、グロス（計画人口／地区全体面積）で70～126人／ha、ネット（計画人口／住宅地面積）で130～280人／haとなっており、宜野湾市やうるま市、北谷町では計画人口密度が比較的low、那覇市では計画人口密度が比較的高くなっている。

類型区分別にみると、グロス値では「住宅系・商業系利用地区」で人口密度が90～126人／haと他の区分に比べて特に高い。公共施設や公園・広場の多い「複合拠点機能地区」が81～98人／haでこれに続いており、「住宅系利用地区」が70人／haと、最も人口密度が低くなっている。

また、ネット値では、「住宅系・商業系利用地区」が130～280人／ha、「複合拠点機能地区」が138～233人／ha、「住宅系利用地区」が150人／haとなっている。

- グロス人口密度 : 70～126人/ha
- ネット人口密度 : 130～280人/ha

(3) 各跡地利用計画にみる土地利用フレームの把握

ここでは、まず各跡地でこれまで検討されてきた土地利用別面積を、共通で比較検討できるよう統一的な利用区分に再区分してして一覧表に整理する。

①フレーム把握・整理の考え方

各跡地の利用計画は、それぞれの状況に応じて熟度が異なるため、土地利用区分が一定ではない。そこで、土地利用区分を基本的な項目である、「住宅地」、「商業・業務地」、「公園・緑地」、「その他公共用地」に集約して、各跡地で計画・構想されている土地利用の構成を比較検討できるように再整理しておく必要がある。

共通の土地利用区分と、各跡地の土地利用区分との関係は以下の通りである。

■共通の土地利用区分

各跡地	共通の土地利用区分		住宅地	商業・業務地	公園・緑地	その他公共用地
	住宅地	住宅地				
		低層	中高層			
(1) キャンプ桑江南側地区		低層低密度住宅地／斜面型住宅地	一般住宅地	沿道商業地／業務地	公園・緑地	道路／河川・水路／教育施設用地／地域交流施設用地／賑わい広場／配水池用地
(2) 陸軍貯油施設第1桑江タンク・ファーム	—	—	—	—	—	—
(3) キャンプ瑞慶覧						
ライカム地区・ロウワープラザ地区他		低層・緑住	中低層	複合商業／個別商業	公園・緑地	道路／河川・水路
喜舎場ハウジング他	住宅系用地			商業系用地	公園・緑地	道路／水路
宜野湾市地区		ぎのわん太自然型住宅地／瑞慶覧ハウジングエリア	中層住宅地／中高層住宅地	沿道商業地	公園・緑地	道路／公共施設
(4) 普天間飛行場	居住ゾーン			振興拠点ゾーン／地域産業ゾーン	広域公園	幹線道路／都市拠点ゾーン
(5) 牧港補給地区	住宅用地			商業・業務用地	公園・緑地	公共施設／道路・交通
(6) 那覇港湾施設	住居			商業サービス／業務／複合／レクリエーション／フリートレードゾーン	ハーバー公園	国際交流／プロムナード公園

※(1) H21 年度報告書 (2) 計画なし (3) H17・18 年度報告書、一部図面求積 (4) H21 年度報告書 (5) 平成 7 年度基本計画 (6) 平成 7 年度報告書より

②各跡地の土地利用フレームの把握

各跡地で検討されてきたこれまでの跡地利用計画・構想の土地利用区分及び面積を、前述の考え方で整理したのが次の表である。

■各跡地の土地利用区分ごとの面積と割合

各跡地	共通の土地利用区分	住宅地		商業・業務地	公園・緑地	その他公共用地
		低層	中高層			
(1) キャンプ桑江南側地区(62.9ha)	25.0ha (39.7%)	14.1ha (22.4%)	10.9ha (17.3%)	11.2ha (17.8%)	5.0ha (7.9%)	21.7ha (34.5%)
(2) 陸軍貯油施設第1桑江タンク・ファーム	—	—	—	—	—	—
(3) キャンプ瑞慶覧(88.4ha)	33.9ha (38.3%)	—	—	15.2ha (17.2%)	14.0ha (15.8%)	25.3ha (28.6%)
ライカム地区・ロウワープラザ地区他(30.8ha)	8.6ha (27.9%)	5.8ha (18.8%)	2.8ha (9.1%)	10.8ha (35.1%)	3.3ha (10.7%)	8.1ha (26.3%)
喜舎場ハウジング他(7.6ha)	1.7ha (22.4%)	—	—	1.4ha (18.4%)	1.1ha (14.5%)	3.4ha (44.7%)
宜野湾市地区(50.0ha)	23.6ha (47.2%)	17.3ha (34.6%)	6.3ha (12.6%)	3.0ha (6.0%)	9.6ha (19.2%)	13.8ha (27.6%)
(4) 普天間飛行場(481.0ha)	210.0ha (43.7%)	—	—	90.0ha (18.7%)	100.0ha (20.8%)	81.0ha (16.8%)
(5) 牧港補給地区(285.0ha)	120.0ha (42.1%)	—	—	42.0ha (14.7%)	46.0ha (16.1%)	77.0ha (27.0%)
(6) 那覇港湾施設(57.8ha)	3.2ha (5.5%)	—	—	28.6ha (49.5%)	12.3ha (21.3%)	13.7ha (23.7%)
合計(912.2ha)	392.1ha (43.0%)	—	—	187.0ha (20.5%)	177.3ha (19.4%)	218.7ha (24.0%)

※(1) H21 年度報告書 (2) 計画なし (3) H17・18 年度報告書、一部図面求積 (4) H21 年度報告書 (5) 平成7年度基本計画 (6) 平成7年度報告書より

(4) 各跡地の土地利用フレームの検討

ここからは、各跡地の土地利用区分ごとのフレームについて検討する。

① 各跡地のタイプ分け

まず、各跡地を規模別、土地利用タイプ別に概ね以下の枠組みで把握しておく。

■各跡地のタイプ分け

土地利用タイプ 地区規模	住宅系利用型	住宅系・商業業務系 利用型	複合拠点機能型
小規模地区 (50 ha 未満)	(2)陸軍貯油施設第1桑 江タンクファーム		
中規模地区 (50~100ha)	(1)キャンプ桑江南側地 区	(6)那覇港湾施設	
大規模地区 (200ha~)			(3)キャンプ瑞慶覧 (4)普天間飛行場 (5)牧港補給地区

② 土地利用フレーム設定の考え方（優先順位）

ここでは、土地利用の基本フレームとなる「住宅地」、「商業・業務（産業振興地区／商業地）」、「公園・緑地」、「その他公共用地」について検討する。

土地利用フレームの設定にあたっては、先述のこれまでの状況の把握整理を踏まえつつ、検討を行うこととする。

まず、土地利用区分の中で、**最優先に確保が必要な用地として「公園・緑地」を位置づける**。今後の中南部都市圏において、ゆとりとうるおいある生活環境の確保や沖縄らしい景観の形成、さらに環境共生型の新たなライフスタイルの確立を牽引し実現していく上で、基地内及び周辺の緑地を活用していくことは特に大切と考える。

続いて、産業振興地区を優先的に位置づける。基地跡地は広域的視点と戦略的視点の両面から、今後の沖縄経済を牽引していく新たな成長産業創出の貴重な空間であり、各跡地の有する特性を活かしながら、産業振興地区の適正配置に努める必要がある。

次に、その他の公共用地、商業地、住宅地の順とした。なお、商業地については、すでに商業地需要が概ね充足しているのではないかとの調査報告もあるが、ここでは別の視点から新たに必要な商業地の推計を試みた。

③ 土地利用フレーム設定の検討

ア) 公園・緑地

先述のとおり、中南部都市圏全体で概ね 1,000ha もの都市公園が必要との調査報告があるなど、総量が特に不足していることを踏まえ、各跡地においては、先ず、既存緑地（斜面緑地や水辺緑地等の大切な緑地）が占める面積については少なくとも確保することとする。

同時に、広域緑地計画で示された 1 人当たり 20 m²以上の都市公園確保、将来市街地面積の 30%以上の緑地確保の観点からすると、地区面積の 30%以上となるよう設定することが考えられるが、この緑地には丘陵山地の緑も含まれることから、基地内においては地区面積の概ね 20%以上と設定した。ちなみに、既存跡地での公園・緑地の割合は概ね 3～11%程度である。

また、1 人当たり 20 m²以上の都市公園に概ね 10 m²以上の緑地を加えて、1 人当たり 30 m²以上の公園・緑地面積となるよう設定した。

地区	基地跡地	公園・緑地フレーム
大規模地区 (200 ha 以上)	(3)キャンプ瑞慶覧 (4)普天間飛行場 (5)牧港補給地区	既存緑地の面積量を確保し、かつ、地区面積の 20%以上、1 人あたり 30 m²以上となること
中規模地区 (50～100 ha)	(1)キャンプ桑江南側地区 (6)那覇港湾施設	
小規模地区 (50 ha 未満)	(2)陸軍貯油施設第 1 桑江 タンク・ファーム	

イ) 産業振興地区

各跡地の有する特性を活かしながら、広域的観点から産業振興地区の規模と適正配置に努める必要がある。ここでは、産業振興地区創設調査に基づき、下表のとおり各跡地への産業振興地区導入を想定した。

■駐留軍用地跡地に想定される産業タイプの規模(暫定試算)

産業のタイプ	想定 開発ユニット 面積 (ha)	展開可能 ユニット数	キャンプ桑江 南側地区	キャンプ瑞慶覧	普天間飛行場	牧港補給地区	那覇港湾施設
			産業の想定面積(仮設定) <注1>				
■リゾートコンベンション産業	10	2	0	0	10	10	0
■文化産業	4	4	4	0	4	4	4
■先端情報通信産業	10	2	0	0	10	10	0
■健康産業（サービス系）	3	3	0	3	3	3	0
（製造業系）	5	2	0	5	5	0	0
■医療・生命科学産業	20	1	0	20	0	0	0
■環境・エネルギー産業	20	1	0	0	20	0	0
■都市型農業	5	2	0	5	5	0	0
■国際物流流通産業	10	2	0	0	0	10	10
■スポーツツーリズム	30	1	0	30	0	0	0
■海洋産業	10	1	0	0	0	10	0
産業想定面積合計(仮設定)			4.0	63.0	57.0	47.0	14.0

<注1> 各産業の面積の想定方法:親和性評価結果をもとに、基地跡地間の分担を考慮し、展開可能ユニット数を想定した。

ウ) その他公共用地（公園・緑地を除く）

これまでの土地区画整理事業による跡地利用では、公園・緑地を除くその他公共用地率は概ね24～43%程度である。地区の状況によってばらつきがあるが、ここでは、小規模地区においては20%、中規模及び大規模地区においては25%となるよう設定する。

地 区	基地跡地	その他公共用地フレーム
大規模地区 (200 ha 以上)	(3)キャンプ瑞慶覧 (4)普天間飛行場 (5)牧港補給地区	地区面積の25%程度
中規模地区 (50～100 ha)	(1)キャンプ桑江南側地区 (6)那覇港湾施設	
小規模地区 (50 ha 未満)	(2)陸軍貯油施設第1 桑江 タンク・ファーム	地区面積の20%程度

エ) 商業・業務地

商業地については、県内需要はすでに充足しているのではないかとの調査報告もあるが、ここでは、小売業の単位当たり売り場面積の販売額等から、商業地の必要面積を試算した。

沖縄県の小売業売場面積1㎡当たりの年間平均販売額は53万円であり、卸小売業の年間商品販売額は、卸売業が約6割、小売業が約4割となっている（「商業統計調査確報（H19 沖縄県）」）。

■小売業の販売効率等の推移

項 目	平成 14 年	平成 16 年	平成 19 年
1事業所当たり年間商品販売額(万円)	6,108	6,340	7,400
従業者1人当たり年間商品販売額(万円)	1,525	1,267	1,659
売場面積1㎡当たり年間商品販売額(万円)	58	53	53

資料: 商業統計調査確報(沖縄県)より作成

■卸小売業事業所数、従業員数及び年間商品販売額の推移

区 分		平成 14 年		平成 16 年		平成 19 年	
		実 数	構成比(%)	実 数	構成比(%)	実 数	構成比(%)
事業所数 (店)	合 計	20,123	100.0	19,320	100.0	17,926	100.0
	卸売業	3,289	16.3	3,297	17.1	2,956	16.5
	小売業	16,834	83.7	16,023	82.9	14,970	83.5
従業者数 (人)	合 計	108,486	100.0	110,759	100.0	107,623	100.0
	卸売業	29,702	27.4	30,566	27.6	27,570	25.6
	小売業	78,784	72.6	80,193	72.4	80,053	74.4
年間商品販 売額(万円)	合 計	249,205,672	100.0	248,506,043	100.0	260,525,183	100.0
	卸売業	146,382,949	58.7	146,927,090	59.1	149,740,858	57.5
	小売業	102,822,723	41.3	101,578,953	40.9	110,784,325	42.5

資料: 商業統計調査確報(沖縄県)より作成

次に、卸小売業販売額が「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（沖縄県）」で推計されている。これによると、那覇広域都市計画区域の平成 37 年の卸小売業販売額は 21,454 億円で、平成 17 年からの増加額が 2,483 億円となっている。同様に、中部広域の増加額が 851 億円、南城市の増加額が 64 億円となっている。したがって、中南部広域都市圏の卸小売業販売額の増加分は、概ね 3,398 億円となる。これに卸売業 6・小売業 4 の割合をあてはめると、卸売業は約 2,040 億円、小売業は約 1,360 億円となる。

小売業売場面積 1 m²当たりの年間平均販売額は 53 万円であることから、平成 37 年の販売額増加分からすると、新たに 25.7ha の小売業売場面積が必要となる（1,360 億円／53 万円）。

■産業規模推計

都市計画区域	産業規模	平成 17 年	平成 27 年	平成 37 年
那覇広域	工業出荷額	3,260 億円	3,682 億円	4,084 億円
	H17 からの増加	—	422 億円	824 億円
	卸小売業販売額	18,971 億円	21,081 億円	21,454 億円
	H17 からの増加	—	2,110 億円	2,483 億円
中部広域	工業出荷額	785 億円	1,148 億円	1,112 億円
	H17 からの増加	—	363 億円	327 億円
	卸小売業販売額	3,163 億円	3,668 億円	4,014 億円
	H17 からの増加	—	505 億円	851 億円
南城市	工業出荷額	209 億円	240 億円	252 億円
	H17 からの増加	—	31 億円	43 億円
	卸小売業販売額	241 億円	287 億円	305 億円
	H17 からの増加	—	46 億円	64 億円

資料：都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（沖縄県）

小売業の敷地面積を算出するにあたっては、県内の大規模小売店舗の現状を参考にした。

■県内大規模小売店舗の概要

店舗名	売場面積 (m ²)	敷地面積 (m ²)	敷地面積／ 売場面積	備考
サンエー那覇メインプレイス	32,312	35,564	1.1	5階、店舗は1～2階
サンエー経塚シティ	18,621	24,800	1.3	3階
サンエー大山シティ	8,285	23,092	2.8	1階
サンエーつかざんシティ	10,842	18,004	1.7	3階
サンエーハンビータウン	10,610	16,000	1.5	4階
サンエーマチナトショッピングセンター	8,247	14,000	1.7	4階
イオン北谷ショッピングセンター	18,949	20,204	1.1	3階
イオン具志川ショッピングセンター	27,204	59,751	2.2	3階
イオン南風原ショッピングセンター	23,588	66,000	2.8	3階、店舗は1～2階
イオンタウン読谷ショッピングセンター	8,800	44,000	5.0	3階、店舗は1～2階
ネーブルカテナ	19,023	40,000	2.1	
天久リウボウ楽市	20,119	40,000	2.0	1階
合計	197,800	357,415	1.9	

資料：HPから作成

これによると、売場面積に対する敷地面積の割合は概ね 1.1～2.8 倍の範囲内にあり、平均で 1.9 倍となっている。この平均値を参考に小売業の敷地面積を算出すると、25.7ha×1.9=49haとなる。これはあくまでも中南部都市圏全体の商業地面積であり、その全てを基地跡地に配分するわけにはいかない。しかしながら一方、商業地に業務地が加わることを考えると、その数値は増えることになり、さらに、産業振興地区導入による需要創出も期待されることである。

そこで、既存跡地の土地区画整理事業地区をみると、商業・業務地の地区面積に占める割合は 4～15%程度であるが、ここでは、小祿金城地区の 8.4%程度の水準を基地跡地に占める商業・業務地の面積と想定した。

したがって、中南部都市圏の基地跡地全体で**必要な商業・業務地は概ね 120ha 程度となり、これを各跡地に配分することとする。**

配分にあたっては、各市町村計画・構想にも配慮した。キャンプ桑江南側地区については、職住近接のコンパクトシティの観点から、町計画で示された概ね 17%程度（産業振興地区を含む。以下同様）とし、那覇港湾施設では、商業・業務に特化した機能が望まれていることから約 50%程度とした。キャンプ瑞慶覧と普天間飛行場、牧港補給地区については産業振興地区の配分が大きいことから 20%程度の値とした。なお、第 1 桑江タンク・ファームはほとんどが斜面地であることから配分は行わない。

地 区	基地跡地	商業・業務地フレーム
大規模地区 (200 ha 以上)	(3)キャンプ瑞慶覧 (4)普天間飛行場 (5)牧港補給地区	120ha 程度を、各跡地に配分 地区面積の 20%程度 (産業振興地区を含めた面積)
中規模地区 (50～100 ha)	(6)那覇港湾施設	地区面積の 50%程度 (産業振興地区を含めた面積)
	(1)キャンプ桑江南側地区	地区面積の 17%程度 (産業振興地区を含めた面積)
小規模地区 (50 ha 未満)	(2)陸軍貯油施設第 1 桑江 タンク・ファーム	配分なし

オ) 住宅地

住宅地面積は、供給過多になるとの調査報告書もあることから、基本的に上記土地利用の残りを住宅地にあてるという考え方をとる。

これまでの土地区画整理事業による**既存の跡地利用では、住宅地率は 42～69%程度**であり、地区規模が小さい方が住宅地率は大きくなる傾向にある。

また、計画人口密度は、**既存跡地で 70～126 人/ha (グロス)、130～280 人/ha (ネット)**となっている。

先述の既存調査報告書によると、H41 年 (2029) までの中南部都市圏の住宅地需要は 349ha 程度であるにも関わらず、基地跡地からの供給量は 500ha を上回ると予測していることから、ここでは、住宅地需給の供給過多の状況にできるだけ対応しながらも、新たな需要創出の観点も考慮して住宅地規模のバランスを試みた。

地 区	基地跡地	住宅地フレーム
大規模地区 (200 ha 以上)	(3)キャンプ瑞慶覧 (4)普天間飛行場 (5)牧港補給地区	住宅地面積が合計で 500ha を上回らない範囲とする 計画人口規模想定のために、以下の人口密度と低層・中高層の割合を想定した 低層でネット 125 人/ha 程度 中高層でネット 250 人/ha 程度 低層・中高層の割合は概ね 3 : 1 とした (但し、那覇港湾施設については立地状況等から、中高層のみとした)
中規模地区 (50~100 ha)	(1)キャンプ桑江南側地区 (6)那覇港湾施設	
小規模地区 (50 ha 未満)	(2)陸軍貯油施設第 1 桑江 タンク・ファーム	

(5) 跡地別土地利用区分面積の試算

前述の土地利用フレームの検討を踏まえて、各跡地の土地利用区分面積を概算で次のとおり試算を行った。

なお、今後この試算を参考にして、広域的な観点から市町村、地権者等、関係者間の協議・調整を行い、現在跡地ごとに検討を進めている利用計画と整合を図っていく必要がある。

① キャンプ桑江南側地区 (60.6ha)

項目		内容			
整備コンセプト (案)		沖縄らしい賑わいと快適な都市生活を享受できる職住接近のコンパクトシティ			
都市機能等の整備方向 (案)		<まちづくり・基盤整備の方向> ○既存の周辺市街地と連担した機能的な北谷町の中心市街地の形成 <都市機能整備・産業導入の方向> ○隣接する北谷の商業拠点との機能連携による商業機能、文化産業（エンターテインメント芸術文化、伝統文化等）の導入 ○沖縄らしい賑わいの中にあって落ち着いた生活を可能にする都市型居住機能の整備 ○職住近接を実現する業務・サービス系機能の整備 など			
土地利用区分 (案)		面積(ha)	割合	水準	備考
住宅地 22.7ha (37.4%)	低層	17.0	28.0%	125人/ha	町の既存計画では 39.6%となっている。 町計画とほぼ同じ 37.4%と想定した。内訳を低層3に対して中高層1程度と設定した場合、人口規模が低層 125人/ha、中高層 250人/ha の水準だと計画人口は概ね 3,540人になる。
	中高層	5.7	9.3%	250人/ha	
商業・業務地 10.7ha (17.6%)	産業振興地区	4.0	6.6%		町計画では 17.8%となっている。 産業振興地区導入も含めて、概ね同様の 17.6%と想定した。
	商業・業務地区	6.7	11.0%		
公園・緑地		12.1	20.0%	34.2㎡/人	既存緑地は 3.6ha (5.7%)、町計画では 8.0%となっている。 中規模の桑江南側地区では 20%を想定した。1人当たり 34.2㎡の水準となる。
その他公共用地		15.2	25.0%		既存計画では 31.9%となっている。 中規模の桑江南側地区では 25%を想定した。

※この土地利用区分ごとの面積は概数（試算）である。

※表中の「産業振興地区」、「公園・緑地」、「その他公共用地」には、公共用地先行取得分が含まれている。

② 第1桑江タンク・ファーム (15.8ha)

項目		内容			
整備コンセプト (案)		自然緑地に包まれたゆとりと潤いのある住宅地			
都市機能等の整備方向 (案)		<まちづくり・基盤整備の方向> ○まとまった斜面地の保全と広域緑地ネットワークの形成 ○斜面地地形を活かした土地造成 <都市機能整備・産業導入の方向> ○高台台地の環境を活かしたゆとりのある斜面地型居住機能の整備 など			
土地利用区分 (案)		面積(ha)	割合	水準	備考
住宅地 1.6ha (10.0%)	低層	1.2	7.5%	125人/ha	町計画なし。 緑地に包まれた住宅地として10%程度を想定した。内訳を低層3に対して中高層1程度と設定した場合、人口規模が低層125人/ha、中高層250人/haの水準だと計画人口は概ね240人になる。
	中高層	0.4	2.5%	250人/ha	
商業・業務地	産業振興地区	0	0	—	町計画なし。 狭小かつ斜面地のため、商業・業務地としては想定しない。
	商業・業務地区	0	0	—	
公園・緑地		11.1	70.0%	460.8㎡/人	既存緑地は11.1ha(70%)、町計画なし。 既存の斜面地を保全するため、地区面積の70%を公園・緑地として想定した。
その他公共用地		3.2	20.0%		道路等最小限の公共施設がはいるため20%と想定した。

※この土地利用区分ごとの面積は概数(試算)である。

※表中の「産業振興地区」、「公園・緑地」、「その他公共用地」には、公共用地先行取得分が含まれている。

③ キャンプ瑞慶覧 (493.9ha)

項目		内容			
整備コンセプト (案)		優れた居住環境と交通結節機能を活かした新生活環境都市			
都市機能等の整備方向 (案)		<p><まちづくり・基盤整備の方向></p> <ul style="list-style-type: none"> ○水・緑・眺望を活かした癒されるまちの形成 ○県土構造の再編・適正化を促す中部縦貫道路及び中部横断道路等の導入 ○那覇空港や他の拠点間を結ぶ利便性の高い公共交通インフラの導入 <p><都市機能整備・産業導入の方向></p> <ul style="list-style-type: none"> ○自然・眺望などの優れた居住環境を活かした高質の居住機能の導入 ○地区内外の居住機能に必要な安心面での生活の質 (QOL) を支える健康・医療関連産業の導入 ○地産地消などの新しいライフスタイルを創造する産業の導入 ○大規模用地と居住環境を戦略的に活用するキャンプ・合宿等の滞在型スポーツ施設・関連産業の導入 など 			
土地利用区分 (案)		面積(ha)	割合	水準	備考
住宅地 169.1ha (34.2%)	低層	126.8	25.7%	125人/ha	合意3地区の平均は 38.3%となっている。 広大な平坦地を有しており、34.2%程度を想定した。内訳を低層3に対して中高層1程度と設定した場合、人口規模が低層 125人/ha、中高層 250人/ha の水準だと計画人口は概ね 26,420人になる。
	中高層	42.3	8.6%	250人/ha	
商業・業務地 102.5ha (20.8%)	産業振興地区	63.0	12.8%		合意3地区の平均は 17.2%となっている。 産業振興地区導入を考慮して、概ね 20%程度を想定した。
	商業・業務地区	39.5	8.0%		
公園・緑地		98.8	20.0%	37.4㎡/人	既存の緑地は 68.5 ha (13.9%)、合意3地区計画での平均は 15.8%となっている。 大規模地区である瑞慶覧地区では 20%を想定した。
その他公共用地		123.5	25.0%		合意3地区の平均は 28.6%となっている。 大規模地区である瑞慶覧地区では 25%を想定した。

※この土地利用区分ごとの面積は概数 (試算) である。
 ※表中の「産業振興地区」、「公園・緑地」、「その他公共用地」には、公共用地先行取得分が含まれている。

④ 普天間飛行場（480.5ha）

項目		内容			
整備コンセプト（案）		平和シンボルの国際的高次都市機能を備えた多機能交流拠点都市			
都市機能等の整備方向（案）		<p><まちづくり・基盤整備の方向></p> <ul style="list-style-type: none"> ○県土構造の再編・適正化を促進する中部縦貫道路及び宜野湾横断道路等の整備 ○那覇空港や他の拠点間を結ぶ利便性の高い公共交通インフラの導入 ○沖縄 21 世紀ビジョンに位置づけられた平和希求のシンボル、広域防災の拠点としての国営大規模公園（（仮称）普天間公園）を県が国に対し継続して要望 <p><都市機能整備・産業導入の方向></p> <ul style="list-style-type: none"> ○アジア・太平洋地域の国際貢献拠点や人・知識・文化の融和する交流・研究拠点の形成に資する高次都市機能の整備 ○豊かな緑や眺望を活かした居住機能の導入 ○地区内外の居住機能と連携した健康・医療関連産業、生活サポート産業の導入 ○高い集客ポテンシャルを活かしたコンベンション機能、都市型エンターテインメント機能導入 ○GIX 等の国際的なブロードバンド通信基盤を活用した次世代情報通信産業の導入 ○地球規模で求められる低炭素社会モデルの形成に資する環境・エネルギー産業の導入 など 			
土地利用区分（案）		面積(ha)	割合	水準	備考
住宅地 112.1ha (23.3%)	低層	84.1	17.5%	125 人/ha	市計画では 43.7%となっている。公園・緑地、産業振興地区など他土地利用への転換を促すため、既存計画の枠組みより少ない 23.3%と想定した。内訳を低層 3 に対して中高層 1 程度と設定した場合、人口規模が低層 125 人/ha、中高層 250 人/ha の水準だと計画人口は概ね 17,510 人になる。
	中高層	28.0	5.8%	250 人/ha	
商業・業務地 100.2ha (20.9%)	産業振興地区	57.0	11.9%		市計画では 18.7%となっている。産業振興地区導入等を考慮し、市計画の枠組みを上回る 20%程度を想定した。
	商業・業務地区	43.2	9.0%		
公園・緑地		148.1	30.8%	84.6 m ² /人	既存緑地は 38.7ha (8.1%)、市計画では 20.8%となっている。広域的防災拠点となり国際的平和発信の拠点ともなる大規模公園（（仮称）普天間公園）が 100ha 程度、これに地区面積の約 10%(残り 10%は普天間公園に含むものとする)を加え、概ね 30%と想定した。
その他公共用地		120.1	25.0%		市計画では 16.9%となっている。大規模地区の本地区では 25%を想定した。

※この土地利用区分ごとの面積は概数（試算）である。
 ※表中の「産業振興地区」、「公園・緑地」、「その他公共用地」には、公共用地先行取得分が含まれている。

⑤ 牧港補給地区 (273.7ha)

項目		内容			
整備コンセプト (案)		オーシャンビューや歴史文化を活かした国際的エンターテインメント都市			
都市機能等の整備方向 (案)		<p><まちづくり・基盤整備の方向></p> <ul style="list-style-type: none"> ○人・海・文化がずっと輝く都市型ライフスタイルの次世代型西海岸づくり ○那覇空港や他の拠点間を結ぶ利便性の高い道路交通インフラの導入及び浦添市都市軸の形成 <p><都市機能整備・産業導入の方向></p> <ul style="list-style-type: none"> ○広域的な集客力と国立劇場等の資源を活かした世界に通用する都市型文化産業（エンターテインメント、芸術文化、伝統文化等）の導入 ○オーシャンビューの環境、周辺との連携ポテンシャルを活かした海洋リゾート型コンベンション機能の導入 ○風水（フンシー）の息づく、新しい都市型のライフスタイル創造産業の導入 ○那覇空港や中央卸売市場への近接性、港湾機能を活用した高付加価値型の国際物流流通機能の整備 ○充実したブロードバンド通信基盤へのアクセス性とビジネス立地ポテンシャルを活用した次世代情報通信産業の導入 ○臨海地区の特性を活かした海洋関連の研究開発型産業の導入 など 			
土地利用区分 (案)		面積(ha)	割合	水準	備考
住宅地 87.1ha (31.8%)	低層	65.3	23.9%	125人/ha	市計画では 42.1%となっている。 産業振興地区等、他土地利用への転換を促すため市計画の枠組みより少ない 31.8%と想定した。 内訳を低層3に対して中高層1程度と設定した場合、人口規模が低層 125人/ha、中高層 250人/ha の水準だと計画人口は概ね 13,610人になる。
	中高層	21.8	8.0%	250人/ha	
商業・業務地 63.4ha (23.2%)	産業振興地区	47.0	17.2%		市計画では 14.7%となっている。 産業振興地区等の導入も考慮し、市計画の枠組みより高めの 23%程度を想定した。
	商業・業務地区	16.4	6.0%		
公園・緑地		54.7	20.0%	40.2㎡/人	既存緑地は 3.0ha (8.6%)、市計画では 16.1%となっている。 大規模地区の牧港地区では 20%の確保を想定した。
その他公共用地		68.4	25.0%		市計画では 27%となっている。 大規模地区の牧港地区では 25%を想定した。

※この土地利用区分ごとの面積は概数（試算）である。
 ※表中の「産業振興地区」、「公園・緑地」、「その他公共用地」には、公共用地先行取得分が含まれている。

⑥ 那覇港湾施設 (55.9ha)

項目		内容			
整備コンセプト (案)		沖縄の玄関口にふさわしい交流・交易型ウォーターフロント都市			
都市機能等の整備方向 (案)		<p><まちづくり・基盤整備の方向></p> <ul style="list-style-type: none"> ○親水環境、歴史的資源、中心市街地への近接性を活かした次世代の都市型ウォーターフロント都市空間の形成 ○那覇空港と他の拠点間を結ぶ利便性の高い公共交通インフラの導入 <p><都市機能整備・産業導入の方向></p> <ul style="list-style-type: none"> ○次世代型の都市型ウォーターフロント空間にふさわしい商業、エンターテインメント産業の導入 ○那覇空港への近接性、周辺の都市機能の充実等のポテンシャルを活かした国際交流機能の整備 ○那覇空港 (国際貨物ハブ) や那覇港との近接性、中南部都市圏のゲートウェイ性を活かした国際物流流通機能、臨空型産業の導入 など 			
土地利用区分 (案)		面積(ha)	割合	水準	備考
住宅地 2.8ha (5.0%)	低層	0	0		市計画では 5.5%となっている。商業・業務に特化した地区が望まれており、市計画の枠組みとほぼ同じ 5.0%とし、内訳を全て中高層と想定した。人口規模は中高層で 250 人/ha の水準と想定すると計画人口は概ね 690 人になる。
	中高層	2.8	5.0%	250 人/ha	
商業・業務地 28.0ha (50.0%)	産業振興地区	14.0	25.0%		市計画では 49.5%となっている。産業振興地区も含めて、概ね市計画と同様の 50%と想定した。
	商業・業務地区	14.0	25.0%		
公園・緑地		11.2	20.0%	162.0 m ² /人	既存緑地はない。市計画では 21.3%となっている。中規模地区の那覇港湾施設では 20%を想定した。
その他公共用地		14.0	25.0%		市計画では 22.8%となっている。中規模地区の本地区では 25%と想定した。

※この土地利用区分ごとの面積は概数 (試算) である。
 ※表中の「産業振興地区」、「公園・緑地」、「その他公共用地」には、公共用地先行取得分が含まれている。

■跡地別土地利用区分面積の試算

土地利用区分 各跡地	住宅地	商業・業務地		公園・緑地	その他公共 用地	計画人口 (人)	
		産業振興地区	商業・業務等				
(1) キャンプ桑 江南側地区 (60.6ha)	15-30ha (約 37%)	5-15ha (約 18%)	2-6ha	3-10ha	8-16ha (約 20%)	10-20ha (約 25%)	2,500- 5,000
(2) 陸軍貯油施設第1 桑江タンク・ファーム (15.8ha)	1-3ha (約 10%)	—	—	—	8-14ha (約 70%)	1-5ha (約 20%)	100- 400
(3) キャンプ瑞慶 覧 (493.9ha)	140-200ha (約 34%)	80-120ha (約 21%)	50-80ha	30-50ha	80-120ha (約 20%)	100-150ha (約 25%)	1.5-3.5 万
(4) 普天間飛行 場 (480.5ha)	80-150ha (約 23%)	70-130ha (約 21%)	40-75ha	30-60ha	130-170ha (約 31%)	100-140ha (約 25%)	1-2.5 万
(5) 牧港補給地 区 (273.7ha)	60-120ha (約 32%)	45-90ha (約 23%)	35-60ha	10-25ha	40-70ha (約 20%)	50-90ha (約 25%)	1-2 万
(6) 那覇港湾施 設 (55.9ha)	1-5ha (約 5%)	20-40ha (約 50%)	10-20ha	10-20ha	7-15ha (約 20%)	10-20ha (約 25%)	400- 1,000
合 計 (1,380.6ha)	300-500ha (約 29%)	200-400ha (約 22%)	120-250ha (約 13%)	100-140ha (約 9%)	300-400ha (約 24%)	300-400ha (約 25%)	3.5-8.5 万

※この土地利用区分ごとの面積は概数（試算）である。

※表中の「産業振興地区」、「公園・緑地」、「その他公共用地」には、公共用地先行取得分が含まれている。

各跡地の土地利用区分面積については、今後の各跡地の土地利用の目安になるものであるが、確定的な数値ではないことから、上記表の整理にあたっては、各々の数値に幅をもたせて整理を行った。

基地跡地の土地利用区分別面積の算出にあたって、今後の課題となるのは以下の点である。

① 各跡地の土地利用計画との調整を図っていくこと

各跡地では、市町村の将来の望ましいまちの姿を見据えて、跡地利用に関する地権者意向の把握や地権者を含めた各種勉強会を積み重ね、跡地の基本構想、基本計画策定に取り組んでいるところである。したがって、今後とも各跡地の基本構想や土地利用計画等を尊重しながら関係者間協議・調整を進め、跡地ごとのバランスある土地利用区分面積を設定していく必要がある。

なお、表中の「産業振興地区」、「公園・緑地」、「その他公共用地」については、県が要望

している国の先行取得や、県、市町村等による先行取得の分も含まれている。したがって、早い段階から土地の先行取得を推進していくことで、地権者の合算減歩率負担を適正な水準に低減していくことが跡地利用の促進に必須の条件となっている。

② 県計画人口と基地跡地での想定人口の整合性を図っていくこと

本試算における計画人口は3.5～8.5万人の範囲となっており、県の都市計画区域マスタープランで示している増加人数7万人の範囲に収まることも超えることも想定している。しかし、実際には基地外の地域での増加を加えると、都市計画区域マスタープランの人口枠を大きく超えることが懸念される。

一方、基地跡地では、都市圏内からの人口移動や海外を含む県外からの移住者の増加など、新たな需要の創出も期待できる。したがって、今後、広域構想が具体化されていくなかで、状況に応じて県都市計画区域マスタープランの見直しなども視野に入れながら、計画の整合を図っていく必要がある。

③ 産業振興地区や商業・業務地の面積算出の精度をあげていくこと

基地跡地における産業系の立地需要と必要面積については、産業振興地区の開発ユニット面積や開発可能ユニット数の想定、商業・業務機能の立地需要量など、今後基地跡地の開発・利用の時期に合わせて、推計の精度をあげていく必要がある。

④ キャンプ瑞慶覧の土地利用範囲等についての調整を行っていくこと

キャンプ瑞慶覧については、今回ひとまとまりとして捉えているものの、利用可能な土地の一体性が地形等により分断されていることから、広域交通インフラの導入検討状況や返還区域等の状況を注意深く見ながら、今後の対応や取り組みが必要になる。

以上のような課題があることを踏まえた上で、今後検討を深めるとともに関係市町村や地主会、関係機関等と協議を重ね、広域構想の策定に向けて調整を進めていく必要がある。

■各跡地の土地利用イメージ案（暫定：各施設の位置・内容については、今後検討を行います）

1) キャンプ桑江南側地区 (60.6ha)

沖縄らしい賑わいと快適な都市生活を享受できる
職住接近のコンパクトシティ

<産業のタイプ>
① 文化産業



2) 陸軍貯油施設第1桑江タンク・ファーム (15.8ha)

自然緑地に包まれたゆとりと潤いのある住宅地

<産業のタイプ>
なし



3) キャンプ瑞慶覧 (493.9ha)

優れた居住環境と交通結節機能を活かした
新生活環境都市

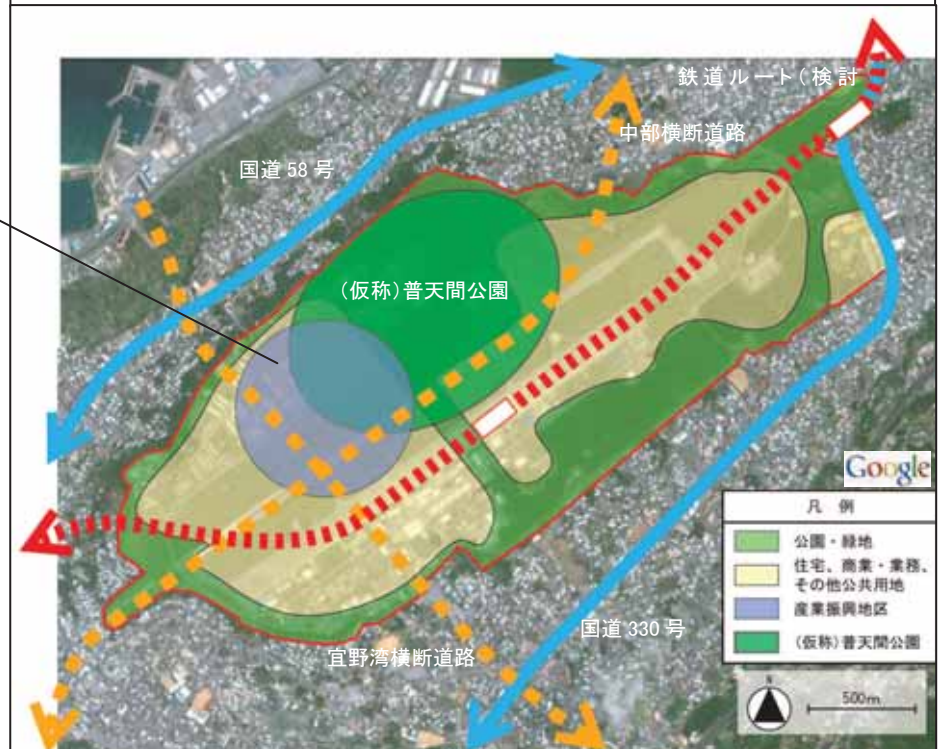
- ＜産業のタイプ＞
- ① 健康産業
 - ② 医療・生命科学産業
 - ③ 都市型農業
 - ④ スポーツツーリズム



4) 普天間飛行場 (480.5ha)

平和シンボルの国際的高次都市機能を備えた
多機能交流拠点都市

- ＜産業のタイプ＞
- ① リゾートコンベンション産業
 - ② 文化産業
 - ③ 先端情報通信産業
 - ④ 健康産業
 - ⑤ 環境・エネルギー産業
 - ⑥ 都市型農業



5) 牧港補給地区 (273.7ha)

オーシャンビューや歴史文化を活かした
国際的エンターテインメント都市

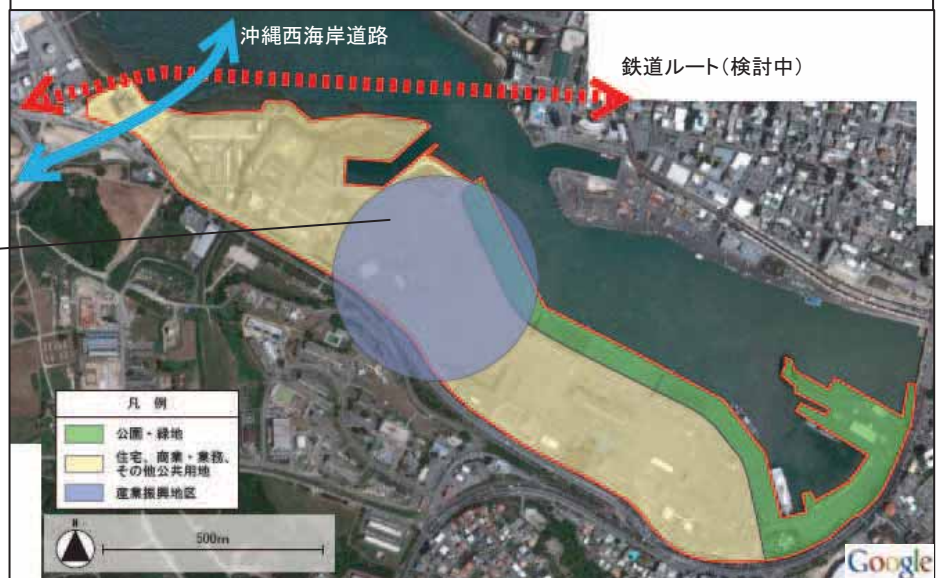


<産業のタイプ>

- ① リゾートコンベンション産業
- ② 文化産業
- ③ 先端情報通信産業
- ④ 健康産業
- ⑤ 国際物流流通産業
- ⑥ 海洋産業

6) 那覇港湾施設 (55.9ha)

沖縄の玄関口にふさわしい
交流・交易型ウォーターフロント都市



<産業のタイプ>

- ① 文化産業
- ② 国際物流流通産業

5) 中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想図 (案)

凡例 (都市計画図)

区分	地域名
[色]	第一種住居専用地域
[色]	第二種住居専用地域
[色]	第一種中高層住居専用地域
[色]	第二種中高層住居専用地域
[色]	第一種住居地域
[色]	第二種住居地域
[色]	準住居地域
[色]	近隣商業地域
[色]	商業地域
[色]	準工業地域
[色]	工業地域
[色]	工業専用地域
[色]	風致地区
[色]	都市計画道路
[色]	公園及び緑地
[色]	その他の都市施設
[色]	土地区画整理事業
[色]	都市計画区域境界
[色]	市界
[色]	市町村界
[色]	自動車道
[色]	幹線地区
[色]	軍用地
[色]	計画都市モノレール路線

凡例 (跡地利用)

- 公園・緑地
- 住宅・商業・業務、その他公共用地
- 産業振興地区
- (仮称) 普天間公園

(6) 新嘉港湾施設 (55.9ha)
 沖縄の玄関口にふさわしい
 交通・交遊型ウォーターフ
 ロント都市

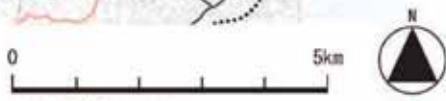
(5) 牧港補給地区 (273.7ha)
 オーシャンビューや歴史文化
 を活かした国際的エンター
 テイメント都市

(2) 陸軍貯油施設 第1条江
 タンク・ファーム (13.8ha)
 自然緑地に包まれたゆとり
 と潤いのある住宅地

(1) キャンプ真江寄留地区
 (90.6ha)
 沖縄らしい賑わいと快適な
 都市生活を享受できる職住
 近接のコンパクトシティ

(4) 普天間飛行場 (480.5ha)
 平和シンボルの国際的拠点
 都市機能を備えた多機能交
 流拠点都市

(3) キャンプ瑞穂 (493.9ha)
 優れた居住環境と交通結節
 機能を活かした新生活環境
 都市



広域交通インフラについては、
 本編P41、P42表中の各計画をもとに作成

4. 構想実施体制の検討

1) 事業推進に必要な機能

中南部都市圏の基地跡地利用に係る事業推進に必要な機能としては、①企画立案機能、②広域インフラ整備機能、③個別基地跡地基盤整備機能、④個別基地跡地管理運営機能、⑤産業振興機能、があげられる。

図表 事業推進に必要な機能

機能	機能概要	備考
①企画立案・調整機能	<ul style="list-style-type: none"> 中南部都市圏の視点に立った対象跡地に係るインフラ整備、土地利用計画等の企画立案 企画内容に係る関係者の調整 基地跡地利用に係る計画、事業内容の進捗状況のチェック 	<ul style="list-style-type: none"> 企画立案を担う組織とあわせて、国、県、関係市町村から組織される協議会組織設置の検討が必要であると考えられる。 現行制度では、基地所在地の市町村が個別に跡地の開発構想を策定しており、広域的な調整が必要。
②広域インフラ整備機能	<ul style="list-style-type: none"> 大規模公園の整備 骨格的な道路網の整備 那覇市から沖縄市に至る公共交通システム（軌道系）の整備 高次都市機能（平和交流機能等）の整備 	<ul style="list-style-type: none"> 現在、軌道系の公共交通システム整備の構想がある。 大規模な公園、骨格的道路、公共交通システムなどの広域インフラの整備は、大規模跡地の利用促進に向けて、県要望にある国家プロジェクトとしての実施の検討を県が国に対し要望することが必要である。
③個別基地跡地基盤整備機能	<ul style="list-style-type: none"> 中南部都市圏の全体的な位置づけを踏まえた大規模跡地等の基盤整備事業の実施 基盤整備事業に伴う原状回復措置、環境アセスメント、埋蔵文化財調査、給付金支給等の実施 	<ul style="list-style-type: none"> 広域インフラとの整合が必要 事業主体は、大規模跡地開発に対応できる技術力、ノウハウが必要
④個別基地跡地管理運営機能	<ul style="list-style-type: none"> 大規模跡地等の開発整備用地の処分、管理運営 地権者の共同利用、土地活用等の支援 	<ul style="list-style-type: none"> 当面需要が見込めず、将来的な需要に応じて整備を行う場合、地権者に対する対応が求められる。 管理運営のノウハウが必要
⑤産業振興機能（インセンティブ付与・プロモーション機能）	<ul style="list-style-type: none"> 特区制度の活用による沖縄県の今後の成長を担う産業振興計画（特区計画）の策定 産業振興計画（特区計画）に基づく産業基盤施設の整備、企業誘致活動、PRの実施等 	<ul style="list-style-type: none"> 減税措置など、強力なインセンティブの付与などに向けた効果的な事業推進手法の適用の検討を県が国に対し要望することが必要である。 沖縄全般を対象とする特区制度に上乗せして、基地跡地を対象とした優遇制度についても検討することを県が国に対し要望することが必要である。 広域インフラ、個別基地跡地開発を踏まえて、効果的な産業振興方を展開する必要がある。

これらの基地跡地の開発推進機能は、県、市町村の都市計画等、他の関連インフラ整備機能等との調整を行えるように展開する必要がある。

2) 跡地利用を総合的にマネジメントするための組織

(1) 事業実施機関の法人形態・組織

県要望に「今後の基地返還跡地建設については、地権者、市町村、県に過重な負担を生じさせることなく、国の責任において、跡地利用が適切に進められなければならない。」と示されていることを前提に、広域的な視点に立って基地跡地利用を推進する事業実施機関として県以外のものとしては、以下が考えられる。

- 株式会社
- 組合
- 公益法人
- 一部事務組合・広域連合
- 独立行政法人
- 国直轄

これらの法人形態のうち、国直轄以外の場合については、法人の設立が必要である。株式会社、組合については関係者の合意が得られれば比較的容易に設立が可能であるが、広域的な地域における相当数の地権者が存在する地域開発であることから、株式会社、組合は運営の困難が予想される。

公益法人（公益社団法人、公益財団法人）は、公益目的に該当する「国土の利用、開発、保全」に係る事業主体としての設立が可能であると考えられるものの、基盤整備としての土地区画整理事業の事業主体となれないことから、同法の制度改正が必要となるといった課題がある。

一部事務組合・広域連合については、構成機関の合意がとれれば設立は比較的容易であるが、構成市町村に依存することになる財政、人員配置の面での困難が予想される。

また、独立行政法人については、現在の都市再生機構が事業を担うケース、新規法人を立ち上げるケースが考えられる。土地の早期取得に当たっては、都市再生機構の土地有効利用事業制度の活用が有効だと考えられる。特定目的を有する新規法人が設立されれば、国家事業として明確な位置づけをもつ事業実施機関となるが、設立に当たり法の制定が必要なことに加え、独立行政法人を巡る近年の議論を踏まえると、新規の設立は困難が予想される。

図表 想定される法人形態

組織タイプ	メリット、デメリット
株式会社	<ul style="list-style-type: none"> ・ 関係者の合意が得られれば、設立は比較的容易である。 ・ 中南部地域全体の相当数の地権者の株主としての参加を想定すると、運営の困難が予想される。
組合	<ul style="list-style-type: none"> ・ 関係者の合意が得られれば、設立は比較的容易である。 ・ 対象区域全体の土地の管理運営など、土地区画整理事業以外の業務の実施について実施可能な体制を構築することは困難が予想される。
公益法人（公益社団法人、公益財団法人）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公益目的「国土の利用、開発、保全」に係る事業主体としての設立が可能 ・ 基盤整備としての土地区画整理事業の事業主体となれないため、土地区画整理法への位置づけのための制度改正が必要となる。

組織タイプ	メリット、デメリット
一部事務組合・広域連合	<ul style="list-style-type: none"> ・ 構成機関の合意がとれば設立可能であり、関係者の協議のもとで事業を執行する機関としての設立が考えられる。 ・ 組織・運営面で県及び構成市町村に依存することになり、人員確保、財政運営面の調整が困難である。
独立行政法人	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市再生機構が担うケースと新規法人を設立するケースが考えられる。 ・ 土地の早期取得に当たっては、都市再生機構による土地有効利用事業の活用が有効だと考えられる。 ・ 新規法人が特定目的で設立されれば、国家事業として明確な位置づけをもつ事業実施機関となる。 ・ 設立に当たり法の制定が必要。土地区画整理事業の事業主体として設立する必要がある。 ・ 独立行政法人を巡る近年の議論を踏まえると、新規の設立は困難が予想される。
国直轄	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国家プロジェクトとしての位置づけが明確になるが、開発実務に通じた人材確保が困難である。 ・ 返還前の早い段階における環境調査等のための基地内立入について、米国との直接交渉が行える。 ・ 政府が直接執行機能を担うことについては、関係者の調整が必要だと考えられる。 ・ 国直轄で大規模プロジェクトを推進した先行参考事例として、プロジェクトを統括する首相直属の組織を立ち上げたフランスのグランド・プロジェクトがあげられる。

いずれの法人形態をとるにしても、①広域における大規模開発を一元的に推進する必要があること、②事業推進にあたり基地跡地の位置づけ・開発方法・特区制度等に係る法制定の必要が生じる可能性があること、③県要望に示された広域インフラ等の国家プロジェクトの検討を踏まえると、事業は国の関与のもとに推進することを県として国に対し継続して要望することが望まれる。

事業を円滑に推進するためには、事業実施機関についても国直轄以外の場合については、国の関与のもとに設立することを県として国に対し継続して要望することが望まれる。

組織的には、先進事例を踏まえると、国直轄以外の法人形態は大差ない。例えば、公益法人、独立行政法人、一部事務組合・広域連合の場合であれば、理事会のもとに、事務局・個別部局を設置する形態が想定される。

また、人員、支援策等については国、県、市町村がそれぞれ支える必要があると考えられる。いずれにしても、詳細は、今後の状況を踏まえて検討する必要がある。

(2) 協議会の組織

中南部都市圏の基地跡地利用に当たっては、広域計画を策定したうえで、インフラ整備、高次都市機能立地、土地利用等に関連して、それぞれの事業の進捗状況を確認するとともに、個々の事業間あるいは市町村や地域間の調整が必要になる場合があると考えられる。

そのため、事業実施機関とは別に、国、県、市町村等関係機関から構成される計画・調整協議会の設置について検討する必要があると考えられる。

■協議会の構成メンバー

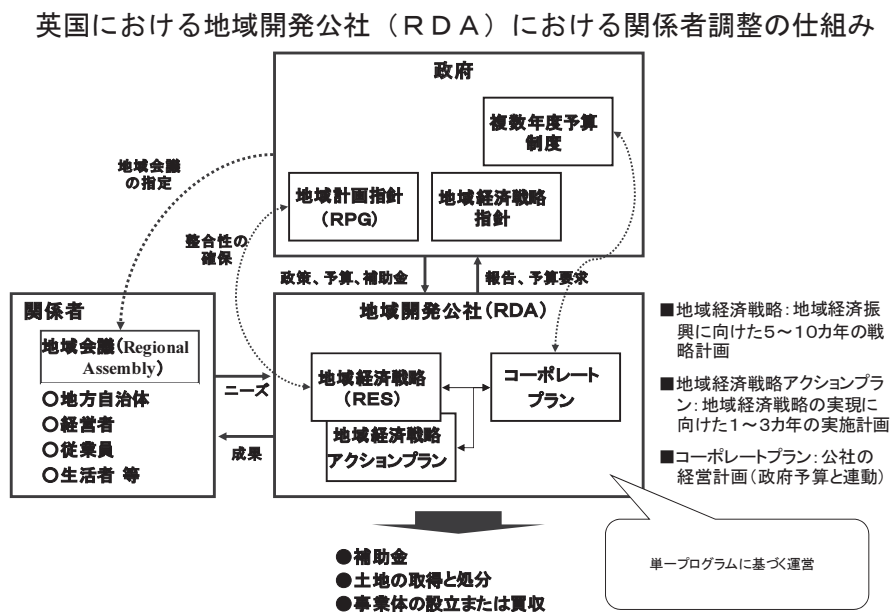
- 国
- 沖縄県
- 関係市町村
- 地権者代表
- 学識経験者

■協議会が担う事務

- 広域的な視点に立った中南部都市圏における基地跡地利用計画の検討
- 関連事業の進捗状況の確認、情報共有
- 中南部都市圏における基地跡地開発と、関連する県、市町村の都市計画、個別事業等との調整

(参考事例)

英国では、地域振興をねらいとする政府機関「地域開発公社（RDA）」の運営にあたり、地域との協議機関としてRA（Regional Assembly）が設置され、関係者間の調整を行っている。



出所) 英国地域開発公社公表資料に基づき作成

5. 構想を実現するための措置の検討

1) 広域インフラの整備に向けて

(1) 想定される事業内容と課題

広域インフラとしては、現時点では下記の内容が想定される。

- 大規模公園の整備

大規模跡地である普天間基地跡地において中南部地域の交流及び都市内緑地の拠点となる大規模公園を整備することが想定される。広域のシンボリックな拠点として機能する公園整備に当たっては、事業の具体化、用地の先行取得等についての検討が必要である。

- 骨格的な道路網の整備

大規模跡地である普天間基地等において、開発のインフラとなる骨格的な道路網を整備することが計画されている。事業計画を具体化した上で、用地の先行取得が必要である。

- 那覇市から沖縄市に至る公共交通システム（軌道系）の整備

中南部都市圏の広域交通インフラとして、公共交通システムの整備が検討されている。整備された場合、普天間基地跡地を縦貫する等、広域的な基地跡地開発のインフラとなると想定される。

整備に当たっては、計画を具体化した上で、用地買収、基盤整備等のために多額な事業費の確保が必要である。

- 高次都市機能の整備

普天間基地等において、平和交流のシンボルとなる拠点施設等を整備することが想定され、事業の具体化、用地の先行取得の検討が必要である。

(2) 考えられる措置

軌道系の公共交通システムを含むインフラの整備は大規模な投資を伴う事業であり、県、市町村の財政で対応することは難しい。実施に当たっては、県要望にある沖縄振興に向けた国家プロジェクトとしての推進について県が国に対し継続して要望することが必要である。

- 沖縄 21 世紀ビジョンで位置づけている広域防災拠点となる国営大規模公園（仮称：普天間公園）
- 跡地を活用した骨格的な道路網（仮称：中部縦貫道路、仮称宜野湾横断道路）
- 跡地を活用した軌道系を含む新たな公共交通システム
- アジア・太平洋地域の交流拠点及び国際貢献拠点の核となる高次都市機能

基地の跡地開発で先行するフィリピンの BCDA (The Base Conversion and Development Authority) によるスービック基地跡とクラーク基地跡を結ぶ道路整備の例にみられるように、大規模な地域再生に当たっては、国家プロジェクトとして、インフラ整備を行う例が多い。

中南部都市圏における広域インフラ整備にあたっては、事業を県の要望にある国家プロジェクトとしての具体化について県は国に対し継続して要望するとともに、円滑な事業の実施に向けて用地の先行取得等についての検討をする必要がある。

2) 基地跡地開発に向けて

個別の基地跡地の基盤整備に当たっては、広域インフラのための用地を確保しつつ、土地区画整理事業を実施する必要がある。土地区画整理事業の円滑な推進に当たっては、以下の点に対処する必要がある。

- ・ 基地跡地利用計画の策定
- ・ 公共用地の先行取得
- ・ 用地の集約
- ・ 財源の確保
- ・ 機能の立地促進と土地利用のコントロール

それぞれに関連した課題及び課題解決に向けて考えられる措置として下記があげられる。

(1) 基地跡地利用計画の策定

○ 想定される課題

現行制度での基地跡地利用は、面積 300ha 以上の大規模跡地（普天間基地）と面積 5ha 以上の特定跡地（普天間基地以外の基地跡地）で、事業化に向けたプロセスが異なる。前者については、国の取組方針、県総合整備計画を定めなければならないとされており、後者は市町村総合整備計画を定めなければならない（ただし、県総合整備計画が定められる場合は、この限りでない。）とされている。両者間で国の関与に差異が生じている。

● 考えられる措置

中南部都市圏の基地跡地開発については、対象となる基地跡地について、全体としての位置づけのもとで一括して指定し、計画、整備を進める仕組みを県が国に対し継続して要望する必要がある。

(2) 公共用地の先行取得

○ 想定される課題

根幹的な施設などの用地の確保に向けて、返還前から先行的な用地取得を行う必要がある。

しかし現状では、土地先行取得については、任意の土地売却を行った場合と、土地収用法適用事業における買収を行った場合との間の所得税控除額の違いにより、必要な土地面積が確保できない可能性がある。

また、根幹的な公共施設などの用地の確保に向けては、買収対象用地が大きいいため、地権者の合意のもとに進める必要がある。

● 考えられる措置

円滑な基地跡地の整備に必要な開発用地の取得に向けて、県の要望にある国の用地先行取得、県、市町村の用地先行取得制度の充実を県が国に対し継続して要望する必要がある。具体的には以下のような措置が考えられる。

▶ 国による用地先行取得等の推進制度の創設

国の用地先行取得の推進に向けて、跡地利用促進のための国の基金設置等の検討を県から国へ継続して要望する必要がある。

▶ 市町村、県による用地先行取得支援制度の充実

市町村、県による公共施設用地の先行取得等による財政的負担を軽減するための措置として、土地開発公社等による用地先行取得の際の無利子融資等の制度や、用地先行取得に係る所得控除対象額の引き上げなどの制度の改正を県が国に対し継続して要望する必要がある。

また、都市再生機構（UR）による「土地有効利用事業（低未利用地をURが取得し、都市計画の見直し、道路・公園等の建設や敷地の整形・集約化等により、活用しやすい敷地に整備して、提供する事業）」の活用を検討することもひとつの方策であると考えられる。

▶ 事業実施機関の用地先買いに関わる税制特例等

事業実施機関の用地先買いを円滑に推進するため、土地を売却した地権者に対して、少なくとも他の公共事業と同様の税制特例措置を付与することを県が国に対し継続して要望する必要がある。

また、事業実施機関の財政的能力を向上させるための措置として、用地買収にかかる資金については、事業実施機関に対する出資等の形をとった財政上の支援を行うことを県から国に対し継続して要望する必要がある。

▶ 県・市町村等への国有財産譲与・無償貸付制度

現行の「沖縄振興特別措置法」第 109 条は、「国は、関係地方公共団体その他政令で定める公共の利益となる事業を行う者（以下この条において「関係地方公共団体等」という。）が沖縄振興計画に基づく事業で公共の用に供する施設に関するものを実施するため必要があるときは、政令で定めるところにより、国有財産（国有財産法（昭和二十三年法律第七十三号）第二条に規定する国有財産をいう。）を関係地方公共団体等に対して、無償又は時価より低い価額で譲渡し、又は貸し付けることができる。」と規定している。産業振興地区の整備等の中南部都市圏の基地跡地開発を円滑に推進するためには、この規定を適用する必要があると考えられる。

また、平成 23 年度末で沖縄特別振興措置法が失効する中で、国有財産法の規定にかかわらず、こうした国有財産の譲与、無償貸し付けが可能となる制度の創設を県が国に対し継続して要望する必要がある。

国有財産の譲渡・貸付制度の適用範囲、無償・価格等については、今後、新たな制度創設の中で適切な措置を県が国に対し継続して要望する必要がある。

（3）用地の集約（市街地整備事業における大規模集約換地制度の適用）

○ 想定される課題

円滑な土地区画整理事業の推進、産業振興地区整備に向けて、公共用地等を先行取得し、集約する必要がある。

例えば、跡地管理に係る集約換地は土地区画整理法の法定申し出換地制度に該当しない可能性がある。地権者の合意を前提とした任意の申し出換地となる場合、底地権者の移転を始め地権者の合意が得られない可能性がある。

土地区画整理事業で実施するためには、照応の原則に基づかない任意の申し出換地を区域全体

で実施するための仕組みの創設を県が国に対し継続して要望する必要がある。また、土地の所有権の債権化等による対応を県が国に対し継続して要望する必要がある。

● 考えられる措置

先行取得した土地を基盤整備事業、産業振興地区整備の際に、集約して換地または権利変換することを可能とする事業手法、関連制度の創設を県が国に対し継続して要望する必要がある。

▶ 集約換地の制度化

対象基地跡地における申し出換地の適用に向けて、土地区画整理法に申し出換地制度を位置づけるか、特別法で土地区画整理法の例外規定を設けることが考えられる。

制度の適用範囲を踏まえて対応を県が国に対し継続して要望する必要がある。

▶ 土地の債権化

円滑な土地利用を実現する手法のひとつとして、土地信託制度の適用によって土地を債券化することによって、都市開発事業の信託配当を分配する仕組みを適用することが考えられる。借地方式で問題になりがちな地権者の個々の土地の位置や面積へのこだわりを緩和する手法として適用を主に民間において検討することが望まれる。

図表 用地集約の方法例

土地利用方式	メリット、デメリット
借地方式	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地所有権が残るため土地区画整理に当たり権利者として対応する必要がある。 ・ 短冊換地等を適用しない場合、地権者の換地の位置や形状に対するこだわりから、土地利用が困難になる可能性がある。
信託方式	<ul style="list-style-type: none"> ・ 個々の土地の位置や面積へのこだわりが緩和され、使用目的の円滑な実現が期待できる。 ・ 特定された土地の所有権が、信託受益権に変わることに對して地権者が抵抗する可能性がある。

(4) 財源の確保

○ 想定される課題

大規模公園、骨格道路網、鉄軌道、高次都市機能などの広域インフラに加えて、土地区画整理事業の対象地域では、地区内の道路、公園・緑地、小中学校等の関連公共施設など、公共・公益施設等の整備を行う必要がある。那覇新都心の場合、関連公共施設の整備に基盤整備と同程度の事業費が必要になった。そのため、大規模な都市開発・基盤整備のための財源の確保が課題である。土地区画整理事業に際しては、国庫補助金、保留地処分金などが財源となるが、関連公共施設整備等も含めると地方自治体の財政負担が大きくなる可能性が高い。

● 考えられる措置

先述のとおり、市町村、県による公共施設用地の先行取得等による財政的負担を軽減するため

の措置として、用地先行取得や関連公共施設整備に対する無利子融資等の制度や、用地先行取得に係る所得控除対象額の引き上げなどの制度の改正を県が国に対し継続して要望することが必要である。また、公共施設については、事業実施機関による関連公共施設の直接施工を可能にする仕組みの導入についても県が国に対し要望することが必要である。また、可能であれば PFI 等の民間資金の導入を検討することが考えられる。民間資金の活用を可能とするために、事業の目的を明確にするとともに、民間企業からみても魅力のある事業を構想することが望まれる。

(5) 機能の立地促進と土地利用のコントロール

○ 想定される事業内容と課題

基地跡地における土地区画整理後の早期の土地処分に向けて、土地需要創出のための取組を推進する必要がある。

また、これまでの基地跡地開発の状況を踏まえると、土地利用規制が不十分な場合、土地区画整理済み用地や宅地の隣接地などで、意図しない開発行為が発生する可能性があり、土地利用規制、誘導方法を検討する必要がある。

● 考えられる措置

▶ 「産業振興地区」制度の創設の要望

中南部都市圏における産業の国際競争力の強化及び地域の活性化に関する施策の総合的かつ集中的な推進に向けて、県要望にある「産業振興地区」制度を創設し、規制特例、税制特例（法人税、所得税）、財政支援、金融支援を県が国に対し要望することによって、企業等の立地を推進することが望まれる。

▶ 土地利用コントロールの仕組みの検討

基地跡地の望ましい土地利用の実現に向けて、周辺地域も含む地域を「特別整備地域」として指定すること、地区計画制度の適用等を県が国に対し継続して要望することが考えられる。

3) 円滑な事業推進に向けて

(1) 事業主体の早期設立

○ 想定される課題

これまでの駐留軍跡地開発では、計画策定時の地権者の合意形成はもとより、環境調査、埋蔵文化財発掘調査、不発弾処理等による工事の遅れが問題となっている。今後の返還跡地開発についても事業実施に当たり、環境アセスメント、埋蔵文化財調査で時間を要する可能性がある。

● 考えられる措置

事業実施機関を小さくてもよいので早期に設立し、返還前から地下空洞等自然環境調査、埋蔵文化財調査等を実施するとともに、公共用地の先行取得を推進することが望まれる。

(2) 利用計画策定を踏まえた計画・調整協議会の設立

○ 想定される課題

事業実施にあたり、広域インフラの整備、基地跡地基盤整備と、県や関連市町村等による公共施設等の整備内容、整備時期等の整合がとれない事態を招く可能性がある。

- 考えられる措置

県・市町村による中南部都市圏の整備計画の立案を踏まえて、早期に協議会組織を設立することを検討する必要がある。

また、基地跡地と整合した周辺地域の整備を推進するため、周辺地域を「特別整備地域」として整備するスキームの創出も検討が望まれる。

4) 関係地権者、地域住民の合意形成を円滑に進めるための方策

(1) 地権者の合意形成の推進

- 想定される課題

これまでの駐留軍跡地開発では、開発整備のための計画策定に当たり、地権者の合意形成が進まず、開発整備に長期間を要する場合が多かった。

また、利用構想、利用計画が策定されても、用地の集約化にあたり、地権者等の合意形成が進まず、中核施設の整備、円滑な土地利用が進まない可能性がある。

- 考えられる措置

利用構想、利用計画の策定、事業の実施に向けた関係者の合意形成に向けて、個々の軍用地地主会、沖縄県軍用地等地主連合会との協議・調整の場を早期の段階から持つことによって、計画への関係者の意向の反映、土地の集約化に向けた合意形成を促進することが望まれる。

特に、中核機能の整備に必要な用地の集約化に向けて、集約換地の制度化について県が国に対し継続して要望するとともに、土地の債権化に向けた合意形成の可能性を早期に主に民間において検討することが望まれる。

(2) 住民の合意形成の推進

- 想定される課題

広域インフラ、基地跡地整備に向けて、地権者を含む周辺住民の合意形成が進まない可能性がある。

- 考えられる措置

広域インフラ、基地跡地の整備内容について、地域住民に対して逐次わかりやすい情報を多様なメディアを通じて提供することによって、事業実施に向けた地域としての合意形成を推進する必要がある。

5) 法制度を含む支援のあり方

中南部都市圏の基地跡地利用の実施に当たっては、大規模跡地（普天間基地）と特定跡地（普天間基地以外の基地跡地）に分かれていたこれまでの基地跡地開発の枠組みを見直し、中南部都市圏の基地跡地の一括指定のもとで、特区制度を含めた措置を通じて開発整備を推進する仕組みを県が国に対し継続して要望する必要がある。

その条件整備に向けて、今後の中南部都市圏の基地跡地利用に係る開発のあり方を規定する「新跡地利用推進法（仮称）」の制定を県が国に対し継続して要望する必要がある。

< Ⅱ. 産業振興地区創設調査 >

Ⅱ. 産業振興地区創設調査

1. 産業振興地区のあり方の検討

本節では、沖縄全体の産業振興に寄与するというマクロ的視点、各駐留軍用地跡地利用における中核事業となるというミクロ的視点から「産業振興地区」の基本的考え方を整理し、外国の先進成功事例のスタディ等をもとに「産業振興地区」の枠組みを検討する。また、現行及び今後の県全体における「地域地区制度」（観光振興地域、情報通信産業特区、産業高度化地域等）との関係や連携の方向を検討する。

1) 産業振興地区の意義と基本的考え方

(1) 検討の前提

沖縄県は平成 22 年 9 月に、「駐留軍用地跡地利用に関する新たな法制度提案の基本的考え」を国に提出した。その中で、「3. 特別立法に盛り込む新たな制度・施策」の「(4) 跡地利用を推進するための行財政上の特別措置」の一つとして、「3) 跡地における産業振興地区制度の創設」を提案している。その内容は、次のとおりである。制度の詳細な内容については、示されていない。

3) 跡地における産業振興地区制度の創設

- ・跡地内で国が新規取得した国有地等を集約換地して産業振興地区を設定
- ・産業振興地区内に企業立地を促進し、新たな産業拠点の形成を図るため、国が新規に取得した国有地を県、市町村へ無償譲渡する制度を創設

以上を踏まえて、本調査では、現在沖縄県が国に要望している駐留軍用地跡地を対象とした「産業振興地区制度」を前提に、上記提案では示されていない制度の基本的考え方、枠組み、他制度との関係などについて検討することとする。

(2) 産業振興地区の意義と必要性

沖縄県中南部都市圏の駐留軍用地跡地利用（嘉手納飛行場より南のキャンプ瑞慶覧等 6 地区）に想定する「産業振興地区」は、次の意義を持つものとする。

① 沖縄の産業振興に向けて戦略的な産業集積空間を提供する（マクロ的視点）

沖縄の自立的経済発展に向けてはリーディング産業の集積と成長が必要であり、そのためには、国内及び世界から産業進出を誘引するに適した、国際競争力を持った戦略的な受皿空間の整備が必要である。産業振興地区は、そうした「戦略的な産業集積空間」を提供するという意義を持っている。

② 駐留軍用地跡地利用の促進と熟成を先導する基幹プロジェクトとなる(ミクロ的視点)

駐留軍用地跡地の利用に向けては、土地区画整理事業等の開発事業及び跡地地区の管理運営事業の成功が不可欠であり、そのためには、各跡地の土地利用促進と地区の熟成化を先導する基幹プロジェクト(フラッグシップ・プロジェクト)が必要である。産業振興地区は、そうした「基幹プロジェクト」の役割を担うという意義を持っている。

また、沖縄全体の産業振興に資するために、駐留軍用地跡地に限定して産業振興地区を創設する必要性は以下のとおりである。

中南部都市圏を中心とする駐留軍用地跡地は、産業集積と活動の面で他にはない以下に示す高い潜在力(ポテンシャル)を有しており、その顕在化と効果の最大発揮のために「産業振興地区」の創設を県が国に対し継続して要望する必要がある。

【駐留軍用地跡地の潜在力】

- 都市圏構造の中で枢要な位置にあること(シンボル性、市場性が高い)
- 特定のまとまった(区域が明確な)大規模な空間が供給されること
- 鉄軌道等の広域インフラ整備(将来)による優れたアクセス条件を持つこと
- 跡地周辺に集積する都市機能・都市型産業を活用できること

(3)産業振興地区の基本的考え方

沖縄の駐留軍用地跡地において展開すべき「産業振興地区」の要件としては、以下を想定する。

【機能的要件】

①戦略産業分野にターゲットを絞った「専門産業集積区」とする

産業振興地区は、集積を誘導する産業分野を特定し、戦略的分野専門の産業集積区の集合体とする。

近年成長の著しいシンガポールでは、戦略分野専門の工業団地、開発が相次いでいる。環境技術やバイオメディカル、デジタルメディアなど、成長戦略分野に特化した専門工業集積区の開発が急ピッチで進んでおり、成果をあげている。また、韓国の「自由経済地域(FEZ)」においても、知識創造型産業、国際物流産業、最先端医療産業、観光・レジャー産業などの戦略産業を明確に掲げて誘致する制度となっている。

こうしたことから、産業振興地区が、近隣東アジア諸国と対等に競争し、産業集積を高めていくためには、戦略産業分野にターゲットを絞った「専門産業集積区」としていくことが求められる。

②国際競争力の高い産業立地環境を提供する

産業振興地区は、国際競争力を持った立地環境を整備し、外国企業の誘致や外資の誘導を促進する制度とする。

韓国や欧州などの諸外国で成功している「自由経済地域 (FEZ)」などでは、税制面での手厚い優遇、人材育成への支援、充実したビジネスサポーターサービス、ワンストップ行政支援サービス、設備投資に対するファイナンス支援、生活サービス支援などがパッケージとして提供されており、それが成功の重要な要因となっている。

したがって、産業振興地区が、近隣東アジア諸国と対等に競争し、産業集積を高めていくためには、国際競争力の高い産業立地環境を提供していくことが求められる。

③専門運営ノウハウの導入による高度な開発・運営を展開する

産業振興地区の運営は、世界との競争のもとで国際的な展開が必要になることから、高度なノウハウが必要とされる。このため、産業集積地区のビジネススペースでの運営において、専門性と多くの実績を持つ、専門事業者のノウハウ導入による高度な開発と運営を展開していくことが望ましい。

最近、東アジアの工業団地、産業団地（インダストリアルパーク、サイエンスパーク等）の開発・運営では、国際的な専門事業者が参画するケースが増えている。こうした海外の専門事業者も産業振興地区の開発・運営を委ねる一つの候補となる。

以上より、産業振興地区においては、ビジネススペースの開発・運営に強みを持つ専門事業者の参入を視野に入れた、事業の仕組みを構築していくことが重要である。

【制度的要件】

①法律によって定められる制度とする

上記の機能的要件を備え、国際的に高い競争力を持った制度とするためには、他地域では難しい各種の規制緩和や最優遇措置の提供、事業者ニーズに合致した新しい事業方式の導入などが必要となる。

このため、産業振興地区は、別途沖縄県より要望されている「新跡地利用促進法（仮称）」の中で、明確に定められる「地区制度」として措置されるものと想定する。

②公の事業（施設）として運営する

産業振興地区は、駐留軍用地跡地利用の促進と熟成を先導する基幹プロジェクトであり、跡地利用の推進に極めて重要な役割を担うことから、公の事業（施設）としての運営することを想定する。

2) 産業振興地区の基本構成

(1) 沖縄 21 世紀ビジョンに示される新しい産業集積の方向

産業振興地区に集積する産業のイメージを描くにあたっては、「沖縄 21 世紀ビジョン」(平成 22 年 3 月、沖縄県)に示される、新しい産業振興の方向を踏まえることが重要である。

下図表は、沖縄 21 世紀ビジョンの中で、産業振興・集積に関わる部分を抜き出したものである。これらを産業のまとまりとして集約すると、概ね次の産業群となる。

- リゾートコンベンション産業 (MICE、滞在型リゾート産業 等)
- 文化産業 (芸術産業、エンターテインメント産業、食文化産業 等)
- 情報通信産業 (ASP・SaaS、クラウド、データセンター、ソフトウェア開発等)
- 健康産業 (健康バイオ産業、健康ケアサービス産業、スパ産業 等)
- 医療・生命産業 (創薬、ライフサイエンス、高度医療サービス 等)
- 環境・エネルギー産業 (環境ビジネス、再生可能エネルギー産業 等)
- 都市型農業 (植物工場、テーマパーク型・エンターテインメント型農林水産業 等)
- 国際物流産業 (臨空型産業、臨港型産業 等)
- 海洋産業 (マリンバイオテクノロジー産業 等)

図表 「沖縄 21 世紀ビジョン」に示される新しい産業集積形成の方向

<(1) 「沖縄らしい自然と歴史、伝統、文化を大切にする島」推進戦略>

将来像実現に向けた展開方向	主な産業集積の方向
2) 沖縄伝統文化・芸術の創造と活用	
<p>● 沖縄の観光リゾート地としての質の向上、新たな産業と雇用の創出に向けて、芸術文化、エンターテインメント文化、食文化など文化産業を戦略的に創造・育成する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 芸術家の集積と活動促進のために、「アーティスト・イン・レジデンス」、「芸術公園」等を整備 ・ ショービジネスや音楽・演劇ライブ等の「街なかエンターテインメント産業・施設」の集積を促進 ・ 音楽文化の振興と拠点の形成および音楽の産業化を推進 ・ 芸術文化、琉球音楽、琉球舞踊や組踊、エイサーなど伝統芸能、エンターテインメント文化などの文化コンテンツ産業の創出

<(3) 「希望と活力にあふれる豊かな島」推進戦略>

将来像実現に向けた展開方向	主な産業集積のイメージ
1) 21 世紀の「万国津梁」形成	
<p>● 沖縄がアジアの経済発展の恩恵を享受し、かつアジアの発展に寄与できる「互恵」の理念にもとづく「アジア・ゲートウェイ」を早期に実現し、相互の発展を加速する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国際物流関連企業の集積 ・ 先導的科学技术拠点 (知的集積拠点) を構築し、高い技術水準と国際展開力を持った新産業群や先端的研究機関等の集積
2) 持続的発展の基礎となる地域産業の振興	
<p>● 優位性のある地域資源を持続的に活用するための戦略的な地域密着型産業の育成・支援を図る。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 健康／リゾート／伝統文化を複合化したエルダービジネスや健康バイオ等の地域密着型産業群の育成

3) 沖縄新・リーディング産業育成	
<p>●観光投資や観光客を世界中から呼び込む核となる世界水準の「デスティネーションリゾート」(目的地型リゾート)を、環境収容力(キャリング・キャパシティ)への配慮のもとで形成する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテル、コンベンション、ショービジネス、音楽・演劇ライブなど多様な機能を備えた統合リゾート施設の導入推進 ・リゾートコンベンション産業(MICE等)、滞在型リゾート産業(長期宿泊産業、体験学習サービス等)を重点的に振興 ・スポーツを活用した関連ビジネスの創出 ・スパ産業の振興
<p>●情報サービス、ソフトウェア開発、コンテンツ制作、金融など情報通信関連産業のさらなる高度化・多様化を進める。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ASP・SaaS産業、クラウドコンピューティング関連ビジネス、高機能データセンタービジネス、バックアップセンター等の新しい情報産業を振興 ・BPOセンター(ビジネス・プロセス・アウトソーシング拠点)、アフターサポートセンター(緊急部品等のストック・配送拠点)の一体的集積を促進 ・沖縄ニアショアセンターの形成とソフトウェア開発産業の育成
<p>●那覇空港および那覇港を基軸とする国際物流拠点の形成を促進するとともに、公租公課の軽減など国際競争力のある空港機能の強化等により、その利点を活用した国際物流や流通加工等の新たな臨空・臨港型産業の集積誘導を図る。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・国際航空ネットワークを活用した高付加価値の臨空・臨港型産業等の集積 ・中城湾港新港地区では、健康バイオテクノロジー産業などライフサイエンス産業および臨港型産業の集積
<p>●21世紀の沖縄を担う戦略的産業として、我が国を含むアジア地域の消費者ニーズや気候変動など様々な環境変化に対応できるフロンティア型の農林水産業を振興する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・体験滞在型施設等を備えたテーマパーク型・エンターテイメント型農林水産業の推進 ・計画生産が可能な植物工場や地下浸透海水を利用した陸上養殖および省エネルギー型の生産施設等の導入
<p>●21世紀の成長産業として世界的に期待される再生可能エネルギー等の環境関連産業を、沖縄の基幹産業の一つとして振興する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・スマートグリッド(次世代型高効率送電網)の実用化、太陽光発電・風力発電・バイオマスエネルギー関連の産業を育成 ・次世代型環境ビジネスの創出・育成 ・国内外からの環境ビジネス関連の企業や研究機関等の誘致
<p>●沖縄科学技術大学院大学等を中核とし、国内外の研究機関、企業等を取り込んだ「知的クラスター」の形成の推進により、ライフサイエンス、医療・健康分野の最先端科学技術を応用した新たな産業創出を図る。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・大学院大学等と連携したライフサイエンス(創薬、先端医療等)の産業の立地誘導やベンチャー企業の創出 ・ゲノム創薬開発、治験プラットフォームや先進医療機関など高度医療サービスの機能、健康食品の研究開発、統合医療や健康増進など健康ケアサービスの機能を持った「健康・医療産業クラスター」形成
<p>●海洋島しょ圏沖縄の強みである「海洋資源(鉱物・エネルギー・生物等)」の開発・利用を促進し、関連する「海洋産業」を振興する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「マリンバイオテクノロジー産業」(海洋生物の機能を生物・細胞・分子・遺伝子レベルで解明し他分野に活用する産業)の創出と育成

(2) 想定される産業振興地区と産業集積のイメージ

産業振興地区は、「沖縄 21 世紀ビジョン」に示される沖縄の次世代を担う戦略産業をターゲットとした立地誘導拠点とする。

戦略産業に対応した産業振興地区の類型（タイプ）として、以下が想定される。

- リゾートコンベンション産業
- 文化産業
- 先端情報通信産業
- 健康産業
- 医療・生命科学産業
- 環境・エネルギー産業
- 都市型農業
- 国際物流流通産業
- スポーツツーリズム
- 海洋産業
- 複合産業

駐留軍用地跡地の産業振興地区においては、制度設計上、集積対象とする産業を特定する必要はないが、効果的な地区のマネジメントの面で誘致ターゲットとする産業群のイメージを明確にすることが望ましい。

各産業振興地区に集積を想定する産業のイメージは、沖縄 21 世紀ビジョンに示される新しい産業集積形成の方向をベースに可能性の高い産業を追加すると、概ね次図表のとおりとなる。

図表 想定される産業のタイプと産業集積のイメージ

産業のタイプ	産業集積のイメージ (沖縄 21 世紀ビジョンをベースに可能性の高い産業を追加)
リゾートコンベンション産業	<ul style="list-style-type: none"> ■ MICE 施設・産業（会議・研修・セミナー、報奨・招待旅行、大会・学会・国際会議、展示会等の関連） ■ 滞在型リゾート産業（長期滞在宿泊産業、ツーリズムサービス業等）
文化産業	<ul style="list-style-type: none"> ■ 芸術文化産業（アート、音楽、舞踏等） ■ 都市型エンターテインメント産業（ショー&レストラン、音楽バー、シアター、アミューズメント等） ■ 食文化産業（世界各国料理、郷土料理等） ■ 伝統文化産業（観光資源型） 等
先端情報通信産業	<ul style="list-style-type: none"> ■ 情報サービス産業（データセンター、ASP・SaaS 事業者、クラウドサービス事業者、高度コールセンター等） ■ ソフトウェア開発業 ■ デジタルコンテンツ業 等
健康産業	<ul style="list-style-type: none"> ■ 健康ケアサービス産業（エステティック、スパ、スポーツ健康教

	授業、フィットネス等) ■健康バイオ産業、健康食品産業、健康関連研究機関 等
医療・生命科学産業	■高度（先進）医療機関（再生医療、がん治療等） ■医療ベンチャー産業（創薬等） ■ライフサイエンス産業 ■医療ツーリズム受入医療機関（人間ドック、リハビリ等）等
環境・エネルギー産業	■スマートグリッド関連産業 ■再生可能エネルギー関連産業 ■リサイクル関連産業 等
都市型農業	■植物工場、アグリコンビナート ■テーマパーク型農林水産業 等
国際物流流通産業	■臨空型交易産業（物流、製造業、倉庫、流通等） ■臨港型交易産業（物流、加工・製造、倉庫、流通等） 等
スポーツツーリズム	■スポーツ施設（サッカー、野球、陸上、屋内競技等） ■キャンプ・合宿関連施設・サービス 等
海洋産業	■マリンバイオテクノロジー産業
複合産業	■産業分野を特定せず、立地需要に応じた多様な産業の集積

(3) 想定される産業タイプと駐留軍用地跡地の親和性評価

上記の各産業がどの程度個々の駐留軍用地跡地に親和するか否かについて、次の視点から評価した。

<立地親和性評価>

跡地の主な地区特性（立地・地形、周辺環境等）が、各産業振興地区に想定される産業群の展開条件（立地条件）に照らして親和しているか否かを定性的に次のように評価した。

- | |
|------------|
| ◎：親和性は高い |
| ○：親和性はある |
| △：親和性はややある |
| ×：親和性は低い |

上記の方法にて定性的に評価した、駐留軍用地跡地と各産業（タイプ別）の親和性は、次図表のとおりまとめられる。

全体として、「キャンプ瑞慶覧」、「普天間飛行場」は土地面積が大きいなど地区のポテンシャルが高く、多くの産業タイプとの親和性が高い。一方、「キャンプ桑江南側地区」、「那覇港湾施設」は土地面積がそれほど広くないなどの制約により、親和する産業のタイプはやや限られる。

なお、本調査の対象である「第1 桑江タンク・ファーム」は、面積が16haと小さく傾斜地であることから、産業振興地区の指定には適さないと判断し、評価の対象から除外している。

図表 想定される産業タイプと駐留軍用地跡地の親和性評価（暫定イメージ案）

想定される産業タイプ	キャンプ桑江南側地区	キャンプ瑞慶覧	普天間飛行場	牧港補給地区	那覇港湾施設
	約60.6ha	約493.3ha	約480.5ha	約273.7ha	約55.9ha
■リゾートコンベンション産業	○	◎	◎	◎	◎
■文化産業	◎	◎	◎	◎	◎
■先端情報通信産業	○	◎	◎	◎	◎
■健康産業	○	◎	◎	◎	○
■医療・生命科学産業	○	◎	◎	◎	○
■環境・エネルギー産業	△	◎	◎	○	○
■都市型農業	×	◎	◎	◎	×
■国際物流流通産業	×	×	×	◎	◎
■スポーツツーリズム	×	◎	◎	○	○
■海洋産業	△	○	○	◎	○
■複合産業	◎	◎	◎	◎	◎

(4) 駐留軍用地跡地に想定される産業の規模（暫定試算）

駐留軍用地跡地に想定される産業の規模を、親和性の評価結果と跡地間の役割分担を考慮して想定すると下図表のとおりとなる。

「キャンプ瑞慶覧」ではスポーツツーリズム、医療・生命科学産業など合計で 63ha、「普天間飛行場」では環境・エネルギー産業、リゾートコンベンション産業など 57ha、「牧港補給地区」では国際物流流通産業、海洋産業など 47ha、「那覇港湾施設」では国際物流流通産業、文化産業など 14ha、「キャンプ桑江南側地区」では文化産業 4ha などの展開が想定される。

なお、産業規模の試算は、現時点の想定であり、今後、跡地利用計画策定に向けた作業が具体化していく中で、想定される産業のタイプ、各地区の面積、想定開発ユニット面積と展開可能ユニット数、展開する跡地の分担を再検討していく必要がある。

図表 駐留軍用地跡地に想定される産業タイプの規模（暫定試算）

			キャンプ桑江南側地区	キャンプ瑞慶覧	普天間飛行場	牧港補給地区	那覇港湾施設
産業のタイプ	想定開発ユニット面積 (ha)	展開可能ユニット数	産業の想定面積 (仮設定) <注1>				
■リゾートコンベンション産業	10	2	0	0	10	10	0
■文化産業	4	4	4	0	4	4	4
■先端情報通信産業	10	2	0	0	10	10	0
■健康産業（サービス系）	3	3	0	3	3	3	0
（製造業系）	5	2	0	5	5	0	0
■医療・生命科学産業	20	1	0	20	0	0	0
■環境・エネルギー産業	20	1	0	0	20	0	0
■都市型農業	5	2	0	5	5	0	0
■国際物流流通産業	10	2	0	0	0	10	10
■スポーツツーリズム	30	1	0	30	0	0	0
■海洋産業	10	1	0	0	0	10	0
産業想定面積合計 (仮設定)			4.0	63.0	57.0	47.0	14.0

<注1> 各産業の面積の想定方法: 親和性評価結果をもとに、基地跡地間の分担を考慮し、展開可能ユニット数を想定した。

図表 想定される産業タイプの開発面積の想定と根拠（暫定試算）

産業タイプ	想定開発ユニット面積 (ha)	展開可能ユニット数	開発ユニット面積及び展開可能ユニット数想定の根拠
■リゾートコンベンション産業	10	2	<p>■コンセプト: アジアのビジネスイベント(国際会議、展示会)を誘致する国際交流拠点 ■想定産業: MICE施設・産業、滞在型リゾート産業 ■想定規模: コンベンション施設(6万㎡)+ホテル(4万㎡) <用地:10万㎡></p> <p>根拠 ・沖縄県の調査(※)によれば、アジアからのビジネスイベントを誘致するために、新たにコンベンション機能(ボールルーム、イベント・アリーナ)の充実が必要とされ、複合開発地区において必要となる床面積は、66,400㎡と試算されている。 ・これに、ホテル500室(床面積約40,000㎡)を併設すると想定。施設延床面積約10万㎡と同規模の敷地面積を想定(県内リゾートホテル事例より)。 ・沖縄のポテンシャルと今後の県のMICE振興戦略に期待し、中南部都市圏における新たなコンベンションコンプレックスの形成可能数を2カ所と想定。 ※「平成20年度カジノ・エンターテインメント検討事業調査報告書」(沖縄県、平成21年6月公表)</p>
■文化産業	4	4	<p>■コンセプト: 観光リゾートと連携した都市型エンターテインメント拠点 ■想定産業: 芸術文化産業、都市型エンターテインメント産業、食文化産業、伝統文化産業(観光資源型)等 ■想定規模: シアター&エンターテインメント機能(1.3万㎡)+アミューズメント機能(2.5万㎡) <用地4万㎡></p> <p>根拠 ・沖縄県の調査(※)によれば、複合開発地区においては、シアター&エンターテインメント機能(12,900㎡)及びアミューズメント機能(25,400㎡)の開発が可能とされている。上記の施設延床面積約4万㎡と同規模の敷地面積を想定。 ・中南部都市圏の基地跡地開発では、観光客の集客拠点づくりを想定する地区において展開可能と想定。 ※「平成20年度カジノ・エンターテインメント検討事業調査報告書」(沖縄県、平成21年6月公表)</p>
■先端情報通信産業	10	2	<p>■コンセプト: 東アジアと日本を結ぶICTプラットフォームサービス拠点 ■想定産業: 情報サービス産業(クラウドサービス、DC等)、ソフトウェア開発業、デジタルコンテンツ業等 ■想定規模: クラウドサービス施設(10万㎡) <用地10万㎡></p> <p>根拠 ・当面の有望需要として、クラウドサービスの中核施設となるクラウドデータセンター(DC)等の先端産業の集積を想定。 ・1地区当り、5施設程度のクラウドDC(床面積2万㎡/DC)の立地を想定。敷地面積は、床面積と同規模を想定。 ・将来的なポストクラウドのICT産業の立地需要を見通し、中南部都市圏では上記ユニットを2カ所程度展開可能と想定</p>
■健康産業(サービス系)	3	3	<p>■コンセプト: 東アジア及び国内からのヘルスツーリズムの拠点 ■想定産業: 健康ケアサービス産業(エステティック、スパ、スポーツ健康教授業、フィットネス等) ■想定規模: 健康ケアサービス産業(3万㎡) <用地3万㎡></p> <p>根拠 ・沖縄県の調査(※)によれば、今後沖縄で成長が期待される健康ケアサービス業(エステティック業、スパ、療術業、スポーツ・健康教授業、フィットネスクラブ、スポーツ施設提供業等)の集積は、中南部都市圏で2006~2021年度の間で7,600人増加すると推計されている。 ・これらのうち5割程度を健康産業地区で受け止め、床面積ベースでは95,000㎡(3,800人×25㎡)の需要が発生すると想定。 ・中南部都市圏では3カ所程度(1カ所3ha程度)に分散して立地誘導することが望ましいと想定。 ※「駐留軍用地跡地に係る有効利用ビジョンの検討調査」(沖縄県、平成21年3月)<野村総研、都市科学受託></p>
■健康産業(製造業系)	5	2	<p>■コンセプト: 沖縄の資源を活かした健康食品R&D拠点の形成 ■想定産業: 健康バイオ産業、健康食品産業、健康関連研究機関 等 ■想定規模:</p> <p>根拠 ・沖縄県の調査(※)によれば、今後沖縄で成長が期待される健康食品産業の集積は、中南部都市圏で2006~2021年度の間で10,000人増加すると推計される。 ・これらのうち5割を健康産業地区で受け止め、床面積ベースでは100,000㎡(5,000人×20㎡)の需要が発生すると想定。中南部都市圏では2カ所程度の拠点形成が可能と想定。 ※「駐留軍用地跡地に係る有効利用ビジョンの検討調査」(沖縄県、平成21年3月)<野村総研、都市科学受託></p>
■医療・生命科学産業	20	1	<p>■コンセプト: 沖縄科学技術大学院大学と連携したライフサイエンス研究開発の拠点 ■想定産業: 高度(先進)医療機関、医療ベンチャー産業、ライフサイエンス産業、医療ツーリズム受入医療機関等 ■想定規模: 医療・生命科学中核施設(用地10ha)+関連産業集積(用地10ha)</p> <p>根拠 ・国内成功事例である「神戸医療産業都市」の中核施設集積地区の敷地面積が概ね10ha程度。 ・医療・生命科学産業の面積は、上記10ha+関連産業立地用地の面積(同規模)と想定。 ・中南部都市圏では1カ所の展開を上限と想定。</p>

図表 想定される産業タイプの開発面積の想定と根拠（暫定試案）〈続き〉

産業タイプ	想定開発ユニット面積 (ha)	展開可能ユニット数	開発ユニット面積想定根拠
■環境・エネルギー産業	20	1	<p>■コンセプト: スマートコミュニティ形成のため物財・サービスを供給する産業の集積拠点 ■想定産業: スマートグリッド関連産業、再生可能エネルギー関連産業、リサイクル関連産業 等 ■想定規模: 環境・エネルギー産業 <用地20ha></p> <p>根拠 ・環境・エネルギー関連産業の立地需要を見通すことが現時点では難しいため、国内外のサイエンスパークの事例より、比較的小規模な産業集積空間を想定し、20haとした。 ・既存集積がないため、中南部都市圏では1カ所の展開を想定。</p>
■都市型農業	5	2	<p>■コンセプト: アジア都市・国内市場向けの高級野菜・果物等の生産 ■想定産業: 植物工場、アグリコンビナート、テーマパーク型農林水産業等 ■想定規模: 植物工場コンプレックス <用地5ha></p> <p>根拠 ・農水省の調査(※)によれば、国内の「太陽光・人工光併用型」の植物工場の設置敷地面積は、5,000㎡以上が55%を占める。 ・したがって、1植物工場当り建築面積を5,000㎡、敷地面積を10,000㎡と想定。 ・国内立地例をもとに、当面1地区当り5施設の立地を想定。用地面積は、5ha(10,000㎡×5施設)を想定。 ・将来的にはアジアからの需要が拡大すると予想し、中南部都市圏で2カ所の展開を想定。 ※「植物工場の事例集」(農林水産省、経済産業省、平成21年11月)</p>
■国際物流流通産業	10	2	<p>■コンセプト: 那覇空港の国際貨物ハブ機能(ANA)や港湾機能を活用した国際物流拠点 ■想定産業: 臨空型交易産業、臨港型交易産業 等 ■想定規模: 臨空型の物流・流通関連企業 <用地20ha></p> <p>根拠 ・沖縄県の調査(※)によれば、2020年における那覇空港周辺の自由貿易地域への潜在的企業立地需要は、約23.1ha(176企業×1,315㎡)と推計されている。 ・現在の沖縄自由貿易地域(那覇)の面積は、約2.7haであることから、今後中南部都市圏においては20haの新規立地需要が発生。これを国際物流流通産業地区2カ所で受け止めると想定。 ※「対アジア輸出生産拠点検討業務調査」(沖縄県、平成22年3月) <野村総研受託></p>
■スポーツツーリズム	30	1	<p>■コンセプト: プロからアマに至る多様な競技スポーツのキャンプ・合宿拠点 ■想定産業: スポーツ施設(サッカー、野球、陸上、屋内競技等)、キャンプ・合宿関連施設・サービス 等 ■想定規模: 総合的なスポーツ施設 <用地30ha></p> <p>根拠 ・スポーツツーリズムの振興に向けた施設としては、サッカー場、野球場、陸上競技場、テニスコート、屋内競技場、宿泊施設等が必要。 ・国内のスポーツ合宿等に対応した総合運動公園の事例では、20~50haの規模が多い。 ・中南部都市圏では、30ha規模1カ所を想定。</p>
■海洋産業	10	1	<p>■コンセプト: 沖縄の海域に賦存する海洋資源を活用した研究開発拠点 ■想定産業: マリンバイオテクノロジー産業 ■想定規模: マリンバイオテクノロジー等の研究開発型企業 <用地10ha></p> <p>根拠 ・海洋関連産業の立地需要を見通すことが現時点では難しいため、国内外のサイエンスパークの事例より、比較的小規模な産業集積空間を想定し、10haとした。 ・既存集積がないため、中南部都市圏での展開可能数を1カ所と想定。</p>

3) 産業振興地区と既存地域・地区制度の関係の整理

上記の「産業振興地区」と県内の地域地区制度の関係を整理し、連携のあり方を検討する。

(1) 沖縄県全体で想定される産業振興に関わる地域・地区制度の現状と展望

【現行の地域・地区制度】

現在、沖縄振興特別措置法のもとで、沖縄に設置されている産業振興に関わる地域・地区制度としては、以下の7つがある。

- ① 観光振興地域
- ② 情報通信産業振興地域
- ③ 情報通信産業特別地区
- ④ 産業高度化地域
- ⑤ 自由貿易地域
- ⑥ 特別自由貿易地域
- ⑦ 金融業務特別地区

図表 現在沖縄に設置されている産業振興に関わる地域・地区制度

地域・地区制度名	概要
①観光振興地域	観光の振興を図るため観光関連施設の整備を特に促進することが必要とされる政令で定める要件を備えている地域 【16市町村、17地域】
②情報通信産業振興地域	情報通信産業の振興を図るため必要とされる政令で定める要件を備えている地域 【24市町村：本島は、国頭村・東村・大宜味村・今帰仁村を除く全て。離島は、宮古島市および石垣市】
③情報通信産業特別地区	情報通信産業のうち特定情報通信事業を実施する企業の立地を促進するため必要とされる政令で定める要件を備える地域 【4市町村：那覇市、浦添市、名護市、宜野座村】
④産業高度化地域	産業高度化事業を行う企業の集積を促進することにより、その地域における製造業等そのほかの事業を行うものの産業高度化が相当程度図られると見込まれる地域であって政令で定める要件を備えている地域 【13市町村：那覇市、宜野座村、浦添市、糸満市、豊見城市、中城村、西原町、南風原町、うるま市、名護市、沖縄市、金武町、読谷村】
⑤自由貿易地域	沖縄における企業の立地を促進するとともに、貿易の振興を資するために必要な地域 【那覇市字鏡水崎原地先：2.7ha、1号棟・2号棟】
⑥特別自由貿易地域	企業の立地が進んでいない地域であって、相当数の従業員を使用する企業などの集積を促進することが沖縄における産業及び貿易の振興に資するために必要とされる地域 【うるま市字洲崎：122ha】
⑦金融業務特別地区	金融業務の集積を図るため必要とされる政令で定める要件を備えている地区【名護市】

【県が要望している新沖縄振興法制度】

沖縄振興特別措置法の改正にともない、沖縄県が新たな沖縄振興のために提言している制度の中で、産業振興の地域地区制度に関わるのは、以下の制度である。（「新たな沖縄振興の全体像」平成22年12月20日、沖縄県企画部）

＜産業振興分野＞

- ① 観光振興地域（拡充）
- ② 情報通信産業振興地域（拡充）
- ③ 情報通信産業特別地区（拡充）
- ④ 産業振興地域制度（拡充：既存の産業高度化地域を改称）
- ⑤ 国際物流経済特区（新規：既存の自由貿易地域、特別自由貿易地域を含む）
- ⑥ 金融業務特別地区（拡充）

＜環境エネルギー分野＞

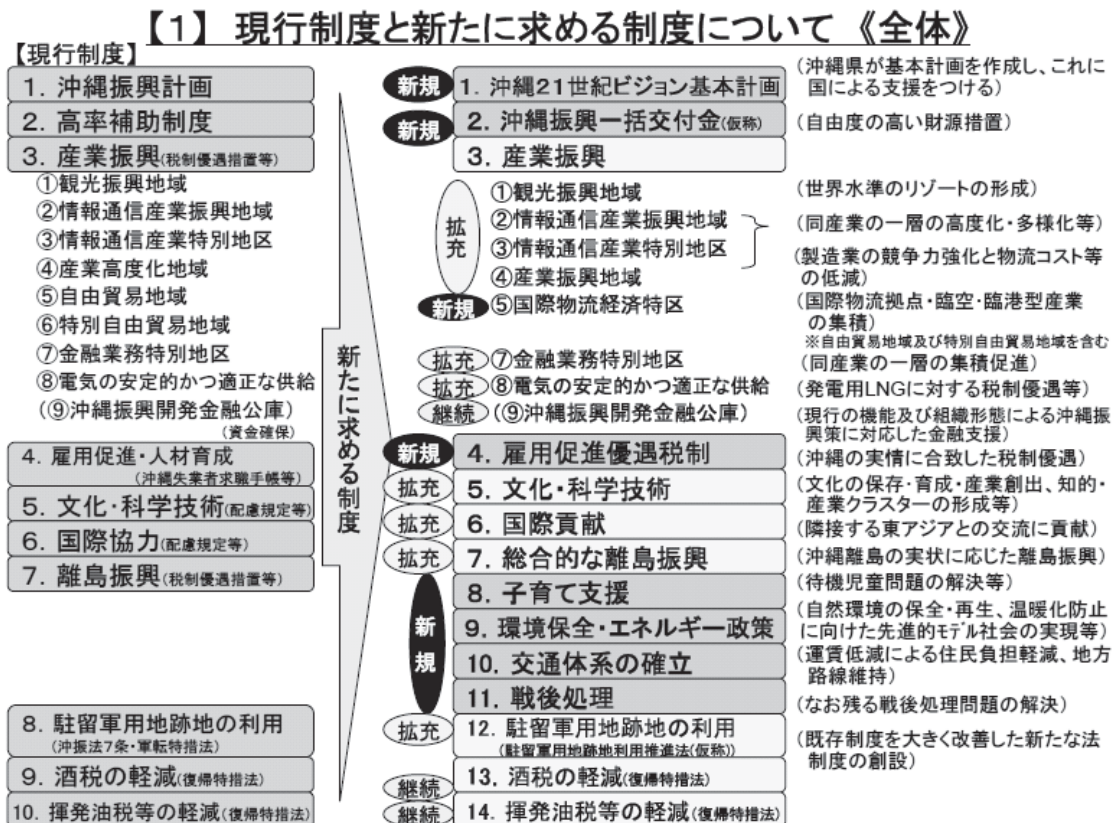
- ⑦ エコアイランド特別地区（新規：宮古島を対象）
- ⑧ 再生可能エネルギー等導入促進支援制度（新規）

＜文化・科学技術分野＞

- ⑨ 文化産業振興地域（新規）
- ⑩ 科学技術振興制度（新規）

以上の10を本調査では、「新沖縄振興法制度」と呼ぶこととする。

図表 沖縄県が要望している新沖縄振興法制度（参考）



【2】 現行制度と新たに求める制度 《産業振興分野》

現行制度	新たに求める制度
①観光振興 (ア)観光振興地域 (イ)沖縄型特定免税店制度 (ウ)共通乗車船 (エ)環境保全型自然体験活動 (オ)航空機燃料税の軽減	①観光振興地域 新規 (ア)国際観光推進制度 (航空機燃料税の軽減の拡充を含む) 新規 (イ)環境配慮型観光地形成支援制度 拡充 (ウ)観光振興地域 (拡充) (エ)沖縄型特定免税店制度
②情報通信産業 (ア) 情報通信産業振興地域 (県内24市町村が対象地域) (イ) 情報通信産業特別地区 (県内4市村が対象地区)	②情報通信産業 拡充 (ア)情報通信産業振興地域 ※地域の拡大及び税制優遇措置の新設・拡充 拡充 (イ)情報通信産業特別地区 ※地区の拡大及び税制優遇措置の新設・拡充
③産業高度化 (ア) 産業高度化地域 (県内13市町村が対象地域)	③産業振興 拡充 (ア) 産業振興地域 ※地域の拡大及び税制優遇措置の新設拡充等
④自由貿易地域等 (ア)自由貿易地域 (イ)特別自由貿易地域	④国際物流 新規 (ア) 国際物流経済特区 ※自由貿易地域及び特別自由貿易地域を含む
⑤金融業務特別地区 (ア) 金融業務特別地区	⑤金融業務特別地区 拡充 (ア) 金融業務特別地区
⑥農林水産業の振興 分野別計画に基づく事業への資金確保等に関する配慮規定	⑥農林水産業の振興 新規 (ア)農林水産物流通条件不利性解消 (イ)含みつつ生産総合支援 (ウ)沖縄型農業共済制度 (エ)沖縄農業担い手育成基金
⑦電気の安定的かつ適正な供給の確保 (ア) 電気安定供給支援	⑦電気の安定的かつ適正な供給の確保 拡充 (ア) 電気安定供給支援
⑧中小企業の振興 (ア) 中小企業経営基盤強化支援	⑧中小企業の振興 拡充 (ア) 中小企業経営基盤強化支援
⑨沖縄振興開発金融公庫	継続 ⑨沖縄振興開発金融公庫

《参考》 新たに求める制度の構造

現行制度	新たに求める制度の全体像	制度創設・拡充・継続の理由
(1) 沖縄振興計画	(1) 沖縄21世紀ビジョン基本計画 新規	(1) 県としての施策展開を円滑かつ強力なものとするため、新たな計画を県の策定する計画とし、これに国による支援をつける
(2) 高率補助制度	(2) 沖縄振興一括交付金 新規	(2) 現行の沖縄振興計画で措置された額と同等以上の自由度の高い財源措置とする
(3) 産業振興	(3) 産業振興	(3)
① 観光振興地域	① 観光振興地域 拡充	① 魅力ある観光地の形成や世界水準の目的型リゾートを形成する
② 情報通信産業振興地域	② 情報通信産業振興地域 拡充	②③ 同産業の一層の高度化・多様化を促進するとともに、高度技術者の育成及び確保を図る
③ 情報通信産業特別地区	③ 情報通信産業特別地区 拡充	④ 県内製造業の投資促進や物流コスト及び電気料金コスト低減を図り、競争力を強化する
④ 産業高度化地域	④ 産業振興地域制度 拡充	⑤⑥ 那覇空港・那覇港を基軸とする国際物流拠点の形成と臨空・臨港型産業の集積を図る
⑤ 自由貿易地域	⑤ 国際物流経済特区 新規	※自由貿易地域及び特別自由貿易地域を含む。
⑥ 特別自由貿易地域	⑥ } 拡充	⑦ 抜本的な拡充・規制緩和による一層の企業集積
⑦ 金融業務特別地区	⑦ 金融業務特別地区 拡充	⑧ 発電用LNGに対する税制優遇による安定供給
⑧ 電気の安定供給	⑧ 電気の安定供給 拡充	⑨ 現行の機能及び組織形態による沖縄振興策に対応した金融支援
⑨ 沖縄振興開発金融公庫	⑨ 沖縄振興開発金融公庫 継続	(4) 独自の税制創設等により雇用創出を強力に促進する
(4) 雇用促進・人材育成	(4) 雇用促進税制等による雇用促進 新規	(5) 芸術文化活動を支える仕組みや文化産業創出の取り組みを戦略的に展開する。知的・産業クラスターの形成
(5) 文化・科学技術	(5) 文化・科学技術 拡充	(6) 成長する東アジアに近接する地域として、今後の日本の成長と東アジアとの交流に貢献する
(6) 国際協力	(6) 国際貢献 拡充	(7) 沖縄離島の実状に応え、移動コストの低減をはじめ、教育・福祉・医療・水道など総合的な離島振興を進める
(7) 離島振興	(7) 総合的な離島振興 拡充	(8) 全国でも突出している沖縄の特機児童の問題を解決できる、新たな子育て支援制度を構築する
(8) 駐留軍用地跡地の利用 (沖振法第7章・軍転特措法)	(8) 子育て支援 新規	(9) 自然環境の保全・再生の推進、3R促進による循環型社会の構築、温暖化防止の先進的モデル社会の実現
(9) 酒税の軽減(復帰特措法)	(9) 環境保全・エネルギー政策 新規	(10) 航空・航空路の運賃低減による住民負担の軽減と地方路線維持を図る
(10) 揮発油税の軽減(復帰特措法)	(10) 交通体系の確立 新規	(11) 戦後60余年を経過しても、なお残る戦後処理問題の解決に向けた制度を構築する
	(11) 戦後処理 新規	(12) 既存制度を大きく改善し(別枠予算確保、給付金延長、国の事業実施主体、環境浄化など)新たな法制度を創設する
	(12) 駐留軍用地跡地の利用 (駐留軍用地跡地利用推進法(仮称)) 拡充	
	(13) 酒税の軽減(復帰特措法) 継続	
	(14) 揮発油税の軽減(復帰特措法) 継続	

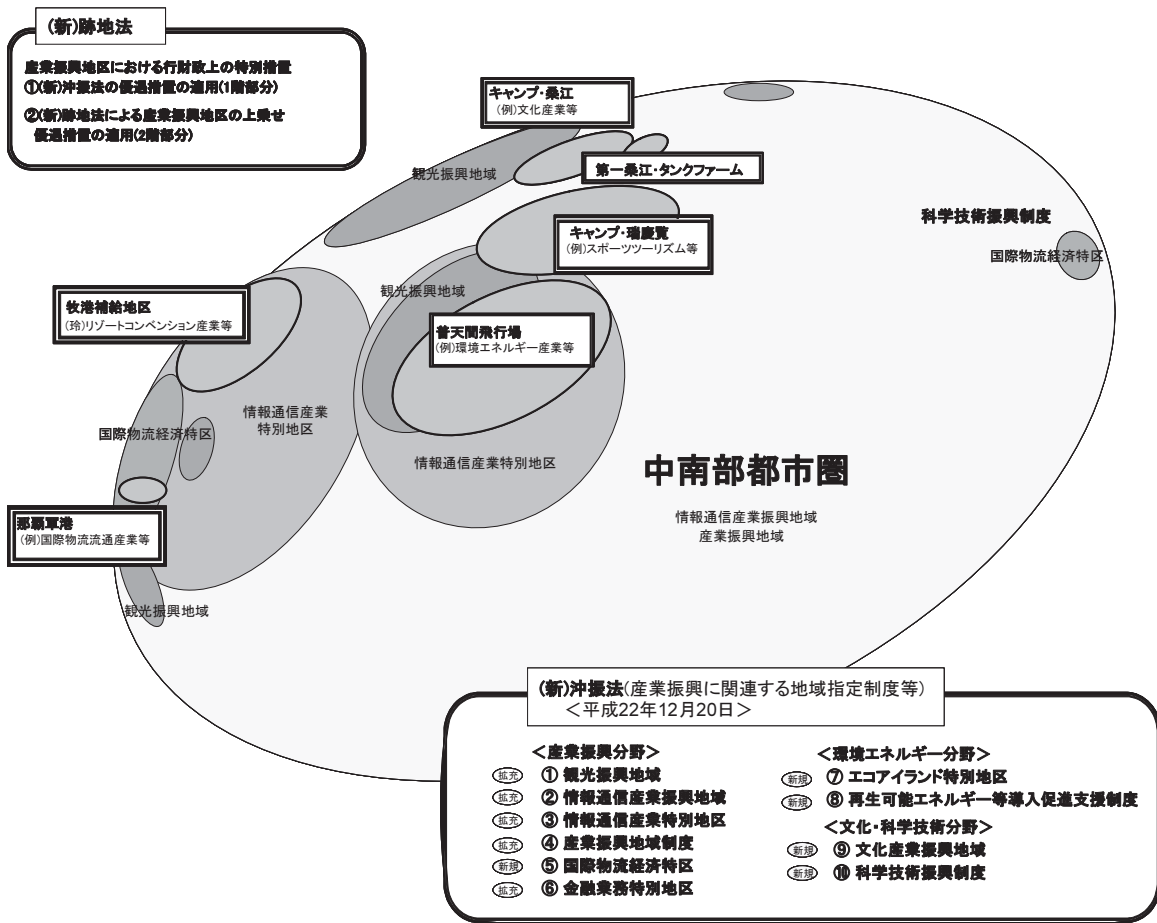
(出典) 「新たな沖縄振興の全体像」平成22年12月20日、沖縄県企画部

(2) 「産業振興地区」と「新沖縄振興法制度」との関係の整理

「新沖縄振興法制度」の指定範囲（現行及び要望による範囲変更を考慮）と、本調査対象の駐留軍用地跡地の対応関係を踏まえて、「産業振興地区」と「新沖振法」における産業振興に関する地域指定制度との関係を次のように整理し、県が国に対し継続して要望する必要がある。

- ①「産業振興地区」においては、「新沖縄振興法制度」の地域・地区の対象範囲となっている場合には、当該優遇措置（新沖振法により規定）が適用されるものとする。
- ②さらに、「産業振興地区」においては、「新沖縄振興法制度」の優遇措置を上回る特別な優遇措置（新跡地法により規定）が上乗せして適用されるものとする。

図表 「(新)沖振法」と「(新)跡地法」における産業振興の制度(案)



(出典) 沖縄県資料

2. 産業振興地区の技術的側面の検討

本節では、中南部都市圏の駐留軍用地跡地に産業振興地区を導入し、各々の地域特性に応じた産業集積を誘導していくにあたっての制度設計面（技術的側面）の検討を行う。

1) 産業振興地区形成の要件の検討

「産業振興地区」の形成に向けては、「需要要件」（産業立地ニーズへの適合）と「供給要件」（駐留軍用地跡地の整備方式、地権者ニーズ等への適合）の双方の検討が不可欠である。

(1) 需要要件

最近のアジア諸国における産業集積地区（工業団地、科学園区、自由経済地域等）との競争に勝ち、世界からの産業立地を誘引するために魅力的な「土地利用方式」を提供することが重要となっている。

- 用地分譲ではなく用地賃貸が原則（企業ニーズが所有から利用優先へシフト）
- フレキシブルな区画の提供（事業規模に対応して区画を迅速に拡大できる）
- 低廉な不動産利用コスト（土地・建物の賃貸料が相対的に安いこと）
- 低廉な基盤整備コスト（立地企業が負担する基盤整備費用が安いこと）

(2) 供給要件

産業振興地区では、上記の立地企業のニーズ及び跡地地権者のニーズに対応した、効率的・効果的な「用地供給方式」を構築していくことが重要である。

- 迅速かつ高度な管理運営（事業）のために土地所有者の数を減らす仕組み
- 売却ではなく賃貸が可能な用地供給の仕組み

2) 産業振興地区の用地供給方式の検討

産業振興地区の用地供給方式としては、以下が想定される。

- ① 国有地型：国が用地を先行取得し所有→集約換地により地区用地を確保
- ② 国公有地型：国及び自治体が用地を先行取得し所有→集約換地により地区用地を確保
- ③ 民有地型：地権者の申出換地×飛び換地/集約換地により用地を確保
- ④ 混合型：上記の国・公有地＋民有地の混合による用地確保

これについては、以下の事例等を踏まえて、今後望ましい方向性を県として検討する必要がある。

① 旧軍港市転換法等における事例

国はこれまで戦災復興のための旧軍港市転換法等（特別都市建設法のひとつ）により、地域の振興を推進するため、自治体に対して国有地を大量に譲与（無償譲渡）してきた<注>。こうしたことから、長年にわたって国が使用してきた基地の跡地

においても、これと同等の措置を講ずることについて今後県が国に対し継続して要望する必要がある。

<注> 旧軍港市転換法のもとで、1950～1976 年度の間に、旧軍港市（横須賀、舞鶴、呉、佐世保の4市）において処分された旧軍用地は約 1,782ha であり、そのうち約 42%、740ha が、4 市（自治体）に譲与（無償譲渡）された。一方で、1,782ha の約 49%、867ha は、法人・個人に有償譲渡された。

同法では、地方自治体が旧軍用地を公園、上下水道、学校、ごみ処理施設等の公共施設や公益施設として使用する場合には、用地は譲与された。これに対して、産業系用途（工場・倉庫）での使用が多い法人・個人へは、ほとんどが有償譲渡であった。

（出典）「横須賀・呉・佐世保・舞鶴における旧軍用地の転用について」

日本都市計画学会 都市計画論文集 No.43・3 2008 年 10 月

② 国家的プロジェクトとしての位置づけの要望

産業振興地区は、沖縄の産業振興による自立的経済発展に大きく寄与すると期待される。沖縄の自立的経済発展は、単に沖縄という地域の振興にとどまらず、国全体のアジア太平洋地域との連携と競争による経済的発展にも大きく貢献するものである。こうしたことから、産業振興地区の事業は国家的プロジェクトとして位置づけることも可能であり、県は国に対し要望することが必要である。

3) 産業振興地区の開発・管理運営方式の検討

(1)我が国の産業集積地区の開発・管理運営の実態

我が国の産業集積地区事業（工業団地、産業団地、ビジネスパーク等）の開発・運営の実態は以下のとおりである。

①産業集積地区の開発と管理運営は一体的に行われる例が多い。

我が国の工業団地事業においては、開発と管理運営が一体的に行われる場合が多い。例えば、地方自治体や中小企業基盤整備機構の工業団地や産業スペースは、団地の造成から販売までを自治体や機構が一貫しておこなっている。

②産業集積地区の管理運営主体は、公的主体が中心であり、民間は限定的である。

我が国では、工業団地等の管理運営は、公的主体が行っている場合が一般的である。公的主体とは、地方自治体（都道府県、市町、土地開発公社、地域振興公社等）、国（中小企業基盤整備機構、都市再生機構等）などである。民間主体は、個別企業（株式会社）や財団法人がやる場合もあるが、官民協働型の第3セクター方式で運営される場合が多い。国内では、工業団地等の産業集積地区の専門運営事業者（オペレーター）は、ほとんど存在しない。

③PFI等の新しい事業方式の導入による産業集積地区の事例もあるが少ない。

我が国では、PFIによる本格的な工業団地事業の事例は、ほとんどない。なお、PFI準用型の工業団地開発事例として、岐阜県の「テクノプラザ（南エリア）」がある。

図表 PFI準用型による日本初の工業団地開発事業例（テクノプラザ南エリア）

事例名	テクノプラザ（南エリア）
所在地	岐阜県各務原市
開発運営主体	岐阜県土地開発公社
事業内容	PFI準用型による日本初の工業団地開発事業。産業用地の提供の他、テクノプラザ・ベンチャーファクトリー（貸工場）が整備されており、ベンチャー企業育成支援から貸工場・産業用地提供による生産拠点形成までを総合的に支援・コーディネートする。
開発内容	<p>（テクノプラザ） 総面積：16.3ha 分譲価格：70,506円/m²（リース可） 対象業種：ソフトウェア業、情報処理・提供サービス業、高度技術工業、バイオテクノロジーを利用する事業、情報技術を活用した製造業の高度化・情報化のための事業</p> <p>（テクノプラザ2期） 総面積：33.0ha 分譲価格：40,840円/m²（リース可） 対象業種：知識産業（ソフトウェア、情報処理・提供サービス）事務所、高度技術工業（業種指定）、バイオ・ナノテク・VR等の技術利用の製造工場及び研究所</p>
その他	「テクノプラザ北エリア」はVR技術やロボット技術など、科学技術に関する各種研究開発機能の集積拠点として平成10年に完成。本館、アネックス・

	テクノ2、産業団地から構成され、「ITとモノ作りの融合」による産業の高度化、情報化及び新産業創出を推進している。
--	--

(出典) 岐阜県公開資料

(2)海外における産業集積地区の管理運営の実態

①台湾における産業集積地区の管理運営の特徴

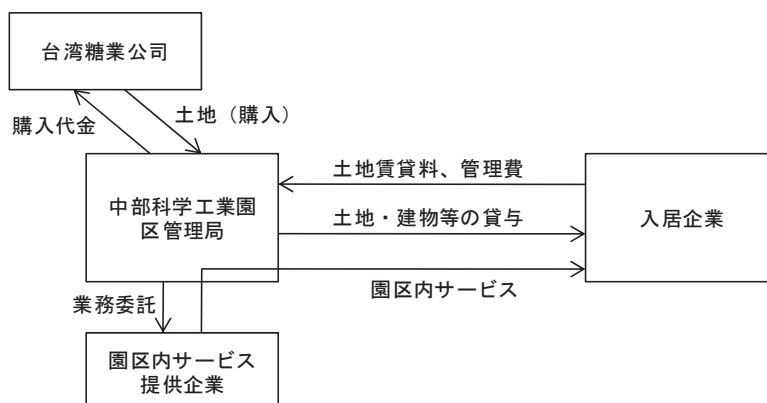
台湾の産業振興地区は、いずれも、各地区の管理・指導・運営にある程度権限を与えられた地区管理局（国の行政機関）によって管理・運営されている。国（経済部等）が土地を取得して産業振興地区として整備し、その後、地区管理局（国の行政機関）が企業誘致や施設管理を継続していくという形態が主流である。しかし、近年では、産業振興地区の整備及び運営に民間企業の資金やノウハウを活用するケースも出てきている。

入居企業は、地区管理局に対して入居申請を行い、地区管理局から土地及び建物（自社建物を建設しない場合）を賃借し、業務を実施することとなる。なお、地区によっては、入居企業が土地のみを賃貸し、その土地に自社で建物（工場、研究施設等）を建設することも可能となっている。

地区管理局は、国内のみならず、国外の産業振興地区との競争や提携を視野に入れながら、各産業振興地区の価値を高めるための取組み（高付加価値サービスの提供、入居候補企業との個別交渉等）を自発的に考えながら推進しており、その結果、台湾の産業振興地区全体の価値が高まっていると考えられる。

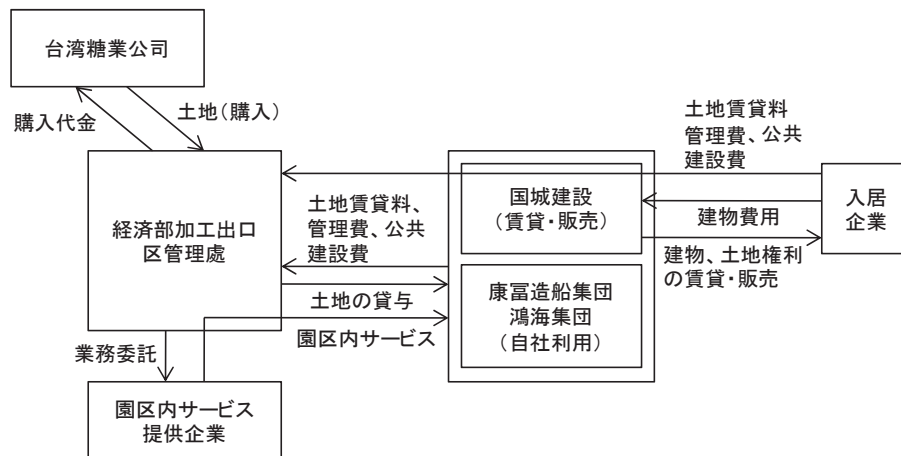
各産業振興地区が独立して、他の産業振興地区も視野に入れながら積極的な活動をしていくためにも、産業振興地区を一括して政府が管理するのではなく、各産業振興地区個別の管理者を設置し存在させ、ある程度の権限と責任を付与することが重要と考えられる。

図表 中部科学工業園区の整備・運営スキーム（政府機関による直接運営の例）



(出典) 野村総研作成

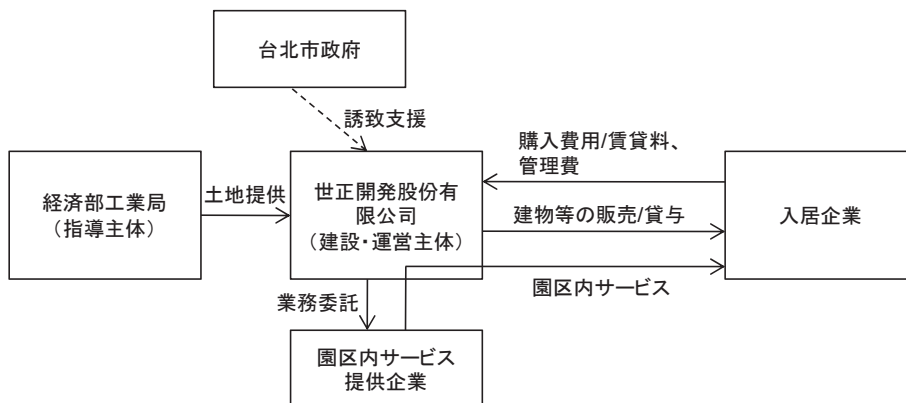
図表 高雄軟体工業園區の整備・運営スキーム（民間への一部運営委託の例）



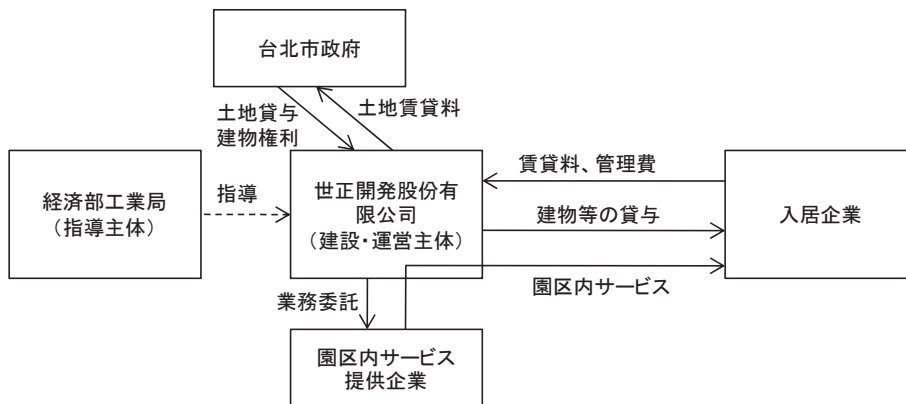
(出典) 野村総研作成

図表 南港軟体工業園區の整備・運営スキーム（民間委託運営の例）

第1期・第2期



第3期



(出典) 野村総研作成

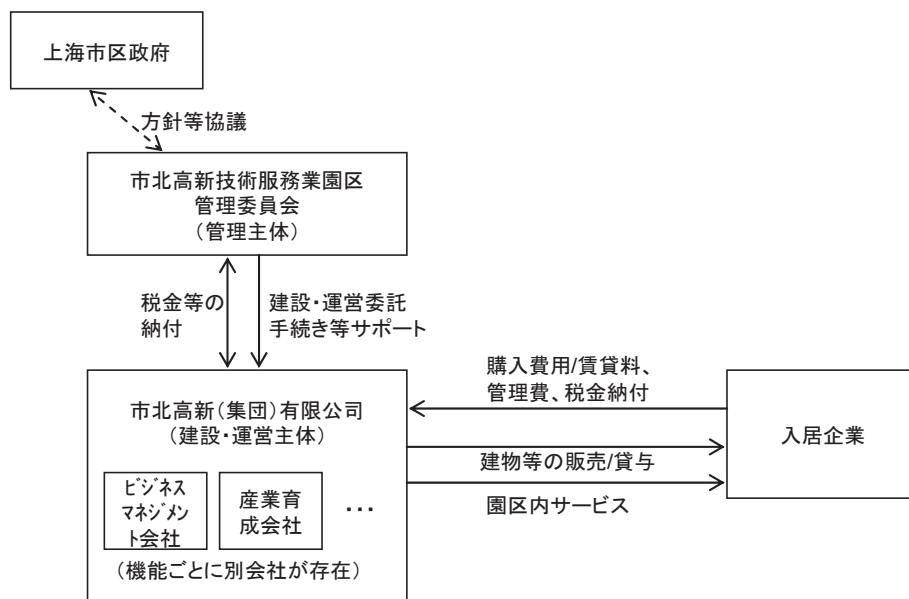
②中国（上海）における産業集積地区の管理運営の特徴

上海の産業振興地区は、いずれも、国もしくは地方自治体（省、市）の行政機関である産業振興地区の管理委員会によって計画・管理され、産業振興地区の建設・運営を目的として設立された国営の運営会社によって運営されている。但し、多くのケースにおいて、管理委員会のメンバーと運営会社のメンバーは同じである。また、運営会社の下部には、産業新興地区内の導入産業やサービス内容（投資管理、人材育成等）ごとに子会社が設立されるケースが多い。

入居企業は、運営会社に入居申請を行い、運営会社から土地もしくは建物を購入もしくは賃貸するという形をとる。但し、上海（中国）において、土地は原則的に国有のため、入居企業が運営会社から土地を購入するという場合にも、正確には、土地の使用権を期限付きで購入するという形となる。

なお、上海（中国）においては、原則として土地は国有であるため、産業振興地区設立の際の土地取得のスキームについては、特に大きな工夫は存在しない。

図表 北高技術サービス園区の整備・運営スキーム（民間企業による運営）



（出典）野村総研作成

上海における産業振興地区運営の特徴としては、以下の点が挙げられる。

a) 運営会社による独立した産業振興地区運営の実施

- 上海の産業振興地区の運営（運営会社による運営）は、現時点では、ほぼ入居企業からの支払のみで成り立っている。産業振興地区の運営開始後数年間は、運営会社が国及び地方自治体に納める事業税の減免等の優遇措置も存在したが、いずれの産業振興地区も、運営開始から10年以上経過しており、現時点では、国や地方自治体から運営会社への補助はほとんど存在しない状況である。

- ・ 近年、上海の産業振興地区では、産業のグレードアップ（従来の製造業から、クリエイティブ産業等の、より高付加価値産業への転換）が図られているが、各産業振興地区で注力していく産業の見直しについては、産業振興地区の運営会社が方針案を作成し、それを各産業振興地区の管理委員会と協議して決定するという流れとなっている。また、クリエイティブ産業等の振興産業の立ち上げの際に必要な投資（企業への優遇措置、インキュベーションセンターの設立・運営等）についても、運営会社が自ら実施しているケースが多い。（但し、これら振興産業に対しては、国や地方自治体からの優遇施策も提供されている。）
- ・ 入居企業への優遇施策に関して、産業振興地区で実施可能な施策については自ら実施し、また、国や地方自治体による実施が必要な施策（国税、地方税の優遇等）についても、まず運営会社が施策案を作成し、その案を国や地方自治体に提案するという形をとっている。

b) 外部ノウハウの積極的活用

- ・ 上海の産業振興地区では、積極的に外部のノウハウが活用されている。
- ・ 一例として、蘇州工業園区（国家級産業振興地区）については、中国政府とシンガポール政府とが連携を協議し「蘇州＝シンガポール工業園区」として設立された。蘇州工業園区の運営会社は、シンガポールと連携して運営を進める中で、シンガポールの産業振興地区運営ノウハウを吸収し、現在は、運営会社が自力のみで産業振興地区運営を実施できるようになっている。
- ・ また、蘇州工業園区の運営会社は、その運営ノウハウを、今度は、中国国内の他の産業振興地区に展開するという取組も積極的に進めている。

c) 運営会社ごとの人材採用・育成の実施

- ・ 各産業振興地区の運営会社において、その上層部人材こそ国や地方自治体からの出向者となっているが、実際に運営に携わる職員は、すべて、各産業振興地区の運営会社で採用・育成された人材となっている。

③アジアにおける産業団地等の開発・管理専門事業者の実態とニーズ

シンガポール、インド、中国、韓国、ベトナム、マレーシア、フィリピン等のアジア諸国の産業集積地区（産業団地、工業団地等の広義のビジネススペース）は、専門事業者によって開発・運営される事例が多い。代表的な専門事業者（ビジネススペース・プロバイダ）としては、シンガポール籍の2社があげられる。これらの企業は独自の運営ノウハウ・人材・経験を武器に、工業団地、産業団地、サイエンスパーク等のビジネススペースを対象とした開発・管理運営ビジネスを展開している。

図表 ビジネススペースの開発・運営を専門にする主な事業者の概要

社名	A社
国籍	シンガポール
会社概要	シンガポール通産省の外郭機関であるジュロン・タウン・コーポレーション（JTC：Jurong Town Corporation）が100%出資する子会社（政府系企業）
事業内容	アジアを代表するビジネススペース専門のディベロッパーとして、アジア地域における工業団地、ITパーク、インフラストラクチャーの開発、管理運営を事業として展開。
事業展開地域	アジアを中心に11カ国30都市以上で事業を展開（シンガポール、インド、中国、韓国、ベトナム、マレーシア、フィリピン等）特に近年では、インドの北部、南部でITパークなどを開発しており、日本企業をはじめインドに進出する外国企業の受け皿となっている。
事業事例	シンガポール・サイエンス・パーク（シンガポール） インターナショナル・テックパーク・バンガロール（インド） 大連アセンダス・ITパーク（中国） シンガポールー杭州サイエンス&テクノロジー・パーク（中国） 北京経済技術開発区（中国） CJ GLS ロジスティックセンター（韓国：京畿） 第2カーメルレイ工業団地（フィリピン・ラグーナ州）等
管理資産	91億シンガポールドル
管理面積	4,200万平方フィート

（出典）A社のホームページ

社名	B社
国籍	シンガポール
会社概要	工業区と居住区、商業区を統合した都市開発を特徴とし、完全自給を可能にする中央集中型の公共設備や環境管理システムなど、様々な設備を用いて国際的レベルの都市環境作りを手掛ける。
事業内容	ベトナム、中国、インドネシアにおいて、シンガポール政府が推進してきた大型工業団地開発案件の権益を保有し、ランドマーク型の街区整備および工業団地の開発、管理、売買を行っている。公共設備や海洋土木・船舶工学も主要事業に含まれる。
事業展開地域	アジアを中心とした19カ国。
事業事例	バタミンド工業団地 Batamindo Industrial Park（インドネシア） ビントアン工業団地 Bintan Industrial Estate（インドネシア） カリムン臨海区工業団地 Karimun Marine and Industrial Complex（インドネシア） 江蘇省無錫市新加坡工業園区 Wuxi-Singapore Industrial Park（中国） 中国新加坡蘇州工業園区 China-Singapore Suzhou Industrial Park（中国） ベトナム・シンガポール工業団地（ベトナム）

（出典）B社のホームページ

以上のような専門事業者の沖縄でのビジネス展開の可能性等については、以下のように評価されている（外国の専門事業者へのヒアリング調査より）。

全体として、外国の専門事業者の沖縄進出のニーズと可能性はある。沖縄において産業振興地区を成功させるためには、知的労働力の確保、国際接続性の向上、トータルコストの低減などの基礎条件の改善とともに、コンセプトづくり、ターゲット産業のポジショニング、強力な優遇措置の付与、マーケティングの展開、資金調達などの実行が必須の条件となる。

それらの効果的な実行にあたり、外国専門事業者の知識・ノウハウの活用は極めて有効であり、事業者側もそれらの提供を望んでいる。また、進出にあたっては、日本側の事業主体との共同参画（出資）によるコンソーシアム/JV、あるいは特別目的会社の形態が望ましい。

図表 専門事業者 A 社の実態とニーズ（ヒアリング調査より）

項目	ヒアリング内容
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> 同社は、「ビジネススペース・プロバイダー」と称し、ビジネススペースを開発・運営するビジネスを行なっている。 これまで、中国、インドに進出しており、最近では「インテグレートッド・コミュニティ」（ビジネススペース×住宅×商業等の複合機能空間）のコンセプトで開発を展開している。
日本への進出スタンス	<ul style="list-style-type: none"> 機会があれば、日本への進出を考えている。投資に対する適切なリターンが見込めるなどにより、投資家が日本へ興味を示すなら、同社の不動産分野のプラットフォームを使い日本へ進出したい意向を持っている。
沖縄の可能性と問題	<ul style="list-style-type: none"> 沖縄が狙っている「知識産業」（ICT、メディカル、ライフサイエンス等）の立地には、「知的労働力（タレント）の存在」と「国際的接続性（インターナショナル・コネクティビティ）」が重要な要因になる。 <ul style="list-style-type: none"> 知的労働力については、沖縄は人口規模が 130 万と小さく、労働力調達の面で限界がある。ただし、県外から知的労働力を調達できればよい。 国際的接続性については、知識産業は人のトラベルが多いため、国際便の数とネットワークが重要な立地要件になる。沖縄は、中国の主要都市などと比較してもこの点が相対的に弱い。 世界から知識産業を誘致する場合、日本の中で沖縄に来るメリットは何かを明確にする必要がある。沖縄の強みである自然、歴史、リゾート環境と知識産業がどう関連するのかをクリアにしアピールすることが望ましい。 沖縄では、「ツーリズム」及びそれに関連した「ヘルスケアビジネス」は国際的にみて有望である。文化産業、エンターテインメント産業も可能であるが、新しい文化を創造する若者（大学生）の存在が重要な要因となる。
沖縄の備えるべき条件	<ul style="list-style-type: none"> 沖縄は、上記の知的労働力の確保、国際的接続性の向上を図る必要がある。 加えて、多くの中国の都市が用意しているような強力なインセンティブ（優遇措置を沖縄は持つ必要がある。例えば、無償/廉価での土地提供、免税（個人所得税、法人税）などである。特に、重要なのは外から人材を誘引するための優遇策である
沖縄へ進出するにあたっての条件・関わり方	<ul style="list-style-type: none"> 同社にとって、日本（沖縄）への進出は大きなチャレンジになるが、関心はあるので前向きに検討していきたい。 同社が沖縄の「産業振興地区」でのビジネススペースビジネスに参入するとするなら（仮定）次のようなイメージとなる。

	<ul style="list-style-type: none"> －同社と日本企業のコンソーシアム形態が望ましい（日本企業が主で、同社が支援に回るほうが望ましい） －同社の役割は、コンセプトづくり、開発のデザイン、備えるべき優遇措置への助言、開発投資誘導（ファンドレイジング）、世界の企業へのプロモーションとマーケティングなどである。 －日本企業パートナーの役割は、産業団地等の設計・建設、地区／不動産管理等である。これらは、日本企業がやるほうが効率的である。 <p>・ 同社が仮に「産業振興地区」へ投資する場合には、ファンドを立ち上げ、投資家を募る形式で資金を調達することになる。その際には、日本の投資家が必要である。</p>
--	---

図表 専門事業者 B 社の実態とニーズ（ヒアリング調査より）

項目	ヒアリング内容
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ 同社は、主に発展途上国の工業団地開発をビジネスとして行っており、これまでインドネシア、中国、ベトナムに進出している。 ・ 世界的な都市化の流れの中で、そのソリューションとして「インテグレイテッド・タウンシップ (Integrated Township)」をコンセプトとする開発を展開中である。
日本への進出スタンス	<ul style="list-style-type: none"> ・ 同社のこれまでの経験は、日本を始めとする先進国の企業を、インドネシア、ベトナム等の新興国の工業団地に進出させることであり、今回のようにアジアの企業を先進国（日本）に進出させるという経験はない。 ・ しかし、沖縄の産業振興地区事業への協力という考え方には興味がある。
沖縄の可能性と問題	<ul style="list-style-type: none"> ・ 同社が進出する場合には採算性等ビジネス面での詳細な検討が必要となるが、おもしろいテーマなので前向きに取り組みたい。 ・ 同社のこれまでの経験から、製造業の視点で沖縄をみると、次のような課題が指摘できる。 <ul style="list-style-type: none"> －沖縄は、トータルコストの面でアジアの新興国と比較して相対的に不利である。産業振興地区の土地は低廉で提供されるとのことであるが、土地のコストは決定的要因とはならない。人件費、輸送費、生活費などのトータルコストの低さと生産性で判断される。 －沖縄のコストやベネフィットの水準を知る／アピールするためには、中国等のライバルとなる他都市のベンチマークが必要である。 －沖縄に投資家や産業を呼び込むには、まず「なぜ日本か」という問い、及び「日本の中でもなぜ沖縄か」という問いに回答を用意する必要がある。最近の投資家の関心国は、インド、ロシア、東欧などで、日本はリストに入っていないからである。
沖縄の備えるべき条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 沖縄の産業振興地区の開発には、都市づくりのコンセプトが必要である。例えば、シンガポールの One North 開発における“work, live, play and learn”のような訴求点である。 ・ 沖縄が追い求めようとしている産業（ICT、環境・エネルギー等）は、中国の都市も追っており、競合都市との差別化が必要である。その際、ターゲット産業を3～4程度に絞り込み、ターゲットとする理由（ポジショニング）を明確化することが重要である。
沖縄へ進出するにあたっての条件・関わり方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 同社が沖縄の「産業振興地区」でのビジネスに参入するとするなら（仮定）次のようなイメージとなる。 <ul style="list-style-type: none"> －軽い関わり方として、コンセプトづくりの段階で、同社がコンサルタントとして参画することは可能である。特に、本事業ではどの産業をターゲットにするか、そのポジショニングを決めることが重要であり、その際に同社が知恵を出すことができる。 －より深い関わり方としては、プロジェクト推進の特別目的会社（SPC）を現地側（自治体、企業等）と共同で設立し、同社が主要株主（パートナー）

	<p>となり、プロジェクトへコミットする方法もある。これまでは、こうした出資の方法で工業団地ビジネスに関与してきた。</p> <p>—いずれにせよ、現在同社は他プロジェクトに人員が割かれておりリソースがない状態である。沖縄プロジェクトが次の段階に入れば、社内のリソースを割くことも検討したい。</p>
--	--

(3) 「産業振興地区」に想定される開発・管理運営方式のメニュー

①産業振興地区の基本的事業スキーム（前提）

産業振興地区の土地所有と事業主体の関係からみた事業スキームの前提は、以下のとおりと想定する。

- ・ 産業振興地区の土地所有主体は、国を中心として、自治体、一部地権者によって構成されると想定する（＝国公有地＋民有地の混合型）。
- ・ 地権者は共同で、産業振興地区の土地の管理方法等を協議・決定する「産業振興地区土地保有機構（仮称）」を設置する。
- ・ 「産業振興地区土地保有機構（仮称）」が、土地を一括して産業振興地区の「開発・管理運営」を行う事業主体に業務をゆだねる。

②想定される開発・運営方式のメニュー

上記の基本的事業スキームを実現するために、候補となる開発・管理運営方式・主体としては、以下が想定される。

a) 行政主体による開発・管理運営方式

行政主体（国、自治体等）による開発・管理運営方式としては、以下の方式が想定される。なお、土地供給方式が「混合型」（国・公有地＋民有地の混合）の場合、民有地の部分は、公的主体へ貸与の形になる。

方式	主な主体
■自治体直轄方式	都道府県、市町、土地開発公社、振興公社 等
■国の機関直轄方式	中小企業基盤整備機構、都市再生機構 等

行政主体による直轄運営の場合、メリットとしては「①行政の意思が反映できる、②行政自らが運営内容を変更できるため柔軟な施設運営が期待できる、③使用料の強制徴収などの全ての行政権限を行使できる」などがある。

一方、デメリットとしては「①民間に比べて運営コストが高くなる可能性がある、②運営ノウハウが乏しい」などがある。

b) 民間主体による開発・管理運営方式

民間主体による開発・管理運営方式としては、以下の方式が想定される。なお、これは、産業振興地区の土地所有者で組織される「産業振興地区土地保有機構（仮称）」が、民間事業者を活用して開発・管理運営を行う方式のメニューである。

方式	主な主体
■定期借地方式	専門事業者単独、JV、特別目的会社 等
■事業委託方式	専門事業者単独、JV、特別目的会社 等
■民主導共同事業方式	JV、特別目的会社へ土地保有機構が出資 等
■PFI方式	専門事業者、JV、特別目的会社 等

■指定管理者制度 ■立地事業者の共同運営方式	指定管理者 協同組合、合同会社 (LLC)、有限責任事業組合 (LLP) 等
<注> ○定期借地方式： 10年以上50年未満の期間で事業用借地権を設定したうえで民間事業者に土地を貸与し す方式。民間事業者が、資金調達、建設、管理・運営を行う。 ○事業委託方式： 土地所有者が民間事業者に一括して産業振興地区の開発・管理運営事業を委託する方 式。 ○民主導共同事業方式： 民間事業者が中核となって共同企業体 (JV) や、特別目的会社 (SPC) を設立し、土 地所有者が土地貸与、出資等の形で事業に参画する方式。 ○PFI方式： 民間事業者に資金調達、建設、所有、運営等を一体的に委ねる方式。PFIは、プライベ ート・ファイナンス・イニシアチブ(民間資本主導)のこと。	

民間主体による開発・管理運営の場合、メリットとしては「①民間のノウハウが活用できる、②行政のコストが低減される、③事業の企画運営の自由度が高まる」などがある。一方、デメリットとしては「①委託先の選定業務等が煩雑となる、②業務範囲や仕様等を詳細に決めるため柔軟な運営がしにくい (指定管理者制度)」などがある。

c) 行政と民間の協働による管理運営方式

行政と民間の協働による開発・管理運営方式としては、以下の方式が想定される。

方 式	主な主体
■第3セクター方式	共同出資株式会社 等

行政と民間による協働運営の場合、メリットとしては「①民間のノウハウが活用できる、②行政のコストが低減される」などがある。一方、デメリットとしては「①行政と民間のリスクが不明確である、②公的信用の過大評価によって事業採算性が悪化する懸念がある」といったデメリットがある。

第3セクター方式は、様々な事業において、官民の機能分担・責任分担があいまいであることにより、失敗している事例も多いことから、この手法を活用する際には注意が必要である。

図表 開発・管理運営手法のメリット・デメリットの比較

手法	メリット	デメリット
行政主体による開発・ 管理運営方式	<ul style="list-style-type: none"> ・行政の意思が反映できる ・行政自らが運営内容を変更できるため柔軟な施設運営が期待できる ・全ての行政権限を行使できる 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間に比べて運営コストが高くなる可能性が高い ・運営ノウハウが乏しい
民間主体による開発・ 管理運営方式	<ul style="list-style-type: none"> ・民間のノウハウが活用できる ・行政のコストが低減される ・事業の企画運営の自由度が高まる 	<ul style="list-style-type: none"> ・委託先の選定業務等が煩雑となる ・業務範囲や仕様等を詳細に決めるため柔軟な運営がしにくい(一部)
行政と民間による協 働開発・運営方式	<ul style="list-style-type: none"> ・民間のノウハウが活用できる ・行政のコストが低減される 	<ul style="list-style-type: none"> ・行政と民間のリスクが不明確である ・公的信用の過大評価によって事業採算性が悪化する懸念がある

(出典) 野村総研作成

(4) 「産業振興地区」への導入が望ましい開発・管理運営方式

①望ましい開発・管理運営方式

上記の想定される開発・運営方式のメニューの中で、産業振興地区への導入が望ましいのは、「民間主体による開発・管理運営方式」である。

なぜなら、高い国際競争力を持った産業振興地区の運営には、企業誘致のためのマーケティング力、優れた空間開発力などの専門的ノウハウが必要であり、それらを備えているのが民間主体だからである。

先にみたように、国内の産業団地や工業団地の開発・管理運営主体は、公的主体（地方自治体、中小企業基盤整備機構、都市再生機構等）が多いが、その事業内容は用地を造成し企業に分譲するという産業用不動産開発が中心である。

「産業振興地区」では、これまでの産業団地や工業団地とは大きく異なる、世界を視野に入れた戦略産業分野にターゲットを絞った専門産業集積区を目指すことが想定される。したがって、行政主体や官民協働による管理運営方式では、高い水準でのオペレーションを展開することは難しいと判断される。

民間主体の具対的な開発・管理方式としては、ビジネス展開面で自由度の高い「定期借地方式」、「事業委託方式」、「民主導共同事業方式」、「PFI方式」が適していると判断される。

一方で、「指定管理者制度」は、産業振興地区の不動産管理事業には適しているが、戦略的企画運営事業（企業誘致、プロモーション等）には適さない。立地事業者の「共同運営方式」も国際的な企業誘致事業等には適さない。

「定期借地方式」、「事業委託方式」、「民主導共同事業方式」、「PFI方式」の中で、どの方式が適切であるかについては、現段階では評価が難しい。各産業振興地区のタイプ（集積誘導戦略産業）の違い、参入を望む民間事業者の意向、基地跡地の地権者の意向等に大きく左右されるからである。

したがって、産業振興地区の具体的な開発・管理運営手法については、産業振興地区整備の段階において、詳細に検討することを想定する。

なお、参考までに、現在（平成 22 年 6 月時点）の国有財産（未利用国有地等）の有効活用の方向として財務省より、定期借地が有効な手段の一つとして推奨されている。

借地の場合、初期投資のコストが下がり、事業への参入が容易になり、事業者にとって優遇措置に当たる。

国が未利用国有地の貸付を行う場合、その方法としては、通常の貸付契約による貸付と定期借地権による貸付が考えられる。前者においては貸付契約を締結する際に権利金の授受を行うことが一般的であり、事業者の初期投資削減につながらないことや、一旦貸付契約を締結すると借地権が発生し解約も困難となるなどの問題があるため、定期借地権による貸付とすることが望ましい。

（出典）「新成長戦略における国有財産の有効活用について」財務省、H22 年 6 月

②望ましい開発・管理運営事業者

前述のとおり、産業振興地区の現時点で望ましい開発・管理運営方式としてあげられるのは、「定期借地方式」、「事業委託方式」、「民主導共同事業方式」、「PFI方式」である。

いずれの方式を採用するにしても、重要になるのは事業者の形態である。現時点で、産業振興地区の開発・管理運営に適していると想定されるのは次の事業者・組織形態である。

【事業者の形態】

- 国内専門事業者（民間ディベロッパー、商社、ゼネコン、産業別専門事業者 等）
- 外国専門事業者（ビジネススペース専門事業者、産業別専門事業者 等）

【事業組織の形態】

- 特別目的会社（SPC）
- 共同企業体（コンソーシアム、JV）

これらの中で、産業振興地区の開発・管理運営の主体として、どの事業者・組織形態がふさわしいかについては、産業振興地区のタイプ（産業）の違いによって、異なってくる。ここでは大きく「主に外国企業（外資系）の立地誘導を想定する場合」、「主に国内企業の立地誘導を想定する場合」に分けて基本的考え方を示す。

ただし、産業振興地区が実現するまでには長期間を要し、実現時点では状況が大きく変化している可能性がある。したがって、望ましい開発・管理運営事業者については、その時の状況に合わせて再検討することが必要である。

a) 主に外国企業（外資系）の立地誘導を想定する場合

産業振興地区の中で、先端情報通信産業地区、医療・生命科学産業地区、国際物流流通産業地区などでは、外国の知識産業、最先端医療産業、国際物流産業などの集積誘導が重要になる。

このような主に外国企業の立地誘導を重視する産業振興地区においては、外国の専門事業者の参画を想定することが望ましい（国内の事業者の参加を排除するものではない）。

<外国専門事業者を参画させる理由（現時点での判断）>

産業振興地区の成功には、コンセプトづくり、ターゲット産業のポジショニング、強力な優遇措置の付与、マーケティングの展開、投資資金の調達などの実行が必須の条件となる。それらの効果的な実行にあたり、以下のような利点を持つ外国の専門事業者の参画は、極めて有効であり、事業者側も参画のニーズがある。

- 国際的な産業集積地区（ビジネススペース）の運営の経験とノウハウ、人材をもっている。
- 産業振興地区への誘致対象となる外国企業等の顧客への、マーケティングのノウハウと情報を持っている。
- 国際的な資金調達の手段（自社・関連会社を通じた REIT、不動産ファンド等）を持っている。

また、日本ではそもそも民間工業団地や産業団地の開発事例が少なく、国内に先進

的な産業集積スペース（知識産業等を対象としたビジネススペース）の供給を業務として展開している専門企業がみあたらないことも、外国専門事業者を参加させる大きな理由である。

なお、一部の大手ゼネコンや商社が産業団地等の事業を手がけているが事例は少ない（参考例）。

<外国専門事業者と沖縄側事業者の役割分担と事業組織形態（現時点での判断）>

外国専門事業者の担う役割は、コンセプトづくり（協働）、開発のデザイン、備えるべき優遇措置への助言、開発投資誘導（ファンドレイジング）、世界の企業へのプロモーションとマーケティングなどである。

一方、日本・沖縄側事業者（民間ディベロッパー等）の役割は、産業振興地区（空間）の設計・建設、地区／不動産管理等である。これらの業務は、言語や慣習の問題もあり、日本の事業者が実施するほうが効率的である。

以上の役割分担を担うにあたっての最適な事業組織形態は、沖縄側の事業者と外国専門事業者の共同企業体（コンソーシアム／JV、又は特別目的会社が望ましい）。

b) 主に国内企業の立地誘導を想定する場合

産業振興地区の中で、文化産業地区、健康産業地区、都市型農業地区、スポーツツーリズム地区などでは、沖縄県内外の国内企業の立地と事業展開が中心になると想定される。

このような主に国内企業の立地誘導を重視する産業振興地区においては、国内の専門事業者の参画を想定することが望ましい（外国の事業者の参加を排除するものではない）。例えば、地区全体を開発・管理運営事業委ねる場合には、民間ディベロッパー、商社などが想定される。

また、産業別専門事業者としては、産業振興地区のタイプ別に例えば以下の事業者が想定される。

- 文化産業地区：芸術文化事業者、都市型エンターテインメント事業者 等
- 健康産業地区：健康ケアサービス事業者 等
- 都市型農業地区：植物工場事業者 等
- スポーツツーリズム地区：大規模スポーツ施設運営事業者 等 など

<参考例>：住友商事(株)が開発した「亀山・関テクノヒルズ」

■場 所：三重県亀山市

■開発主体：住友商事株式会社

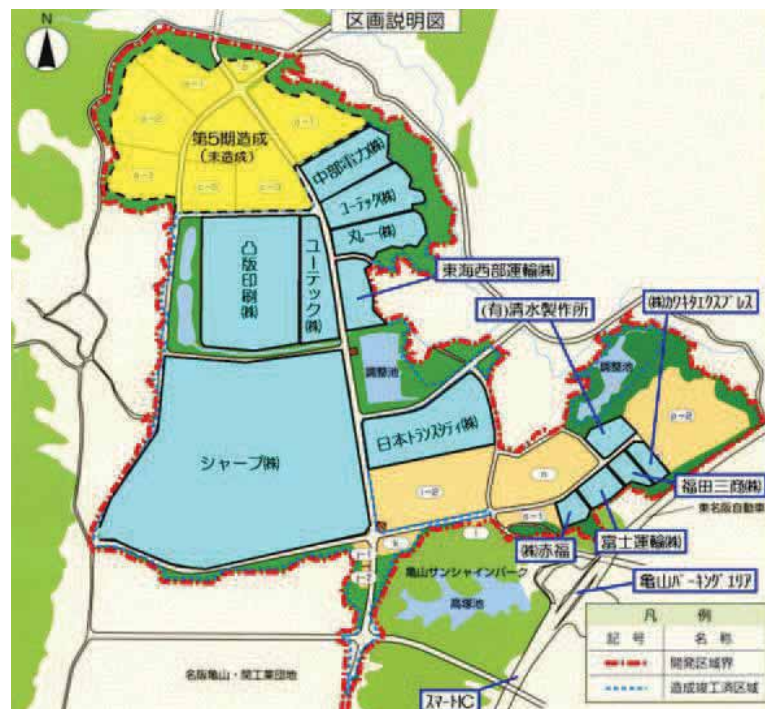
■開発面積：約 147 ヘクタール（第 1 工区）

■進出企業：シャープ、凸版印刷、ユーテック等 12 社（進出決定含む）

■特 徴：

住友商事（株）が開発する民間産業団地で、高速道路からのアクセスの良さをはじめ、民間ならではのオーダーメイド方式による宅盤形成などが特徴。

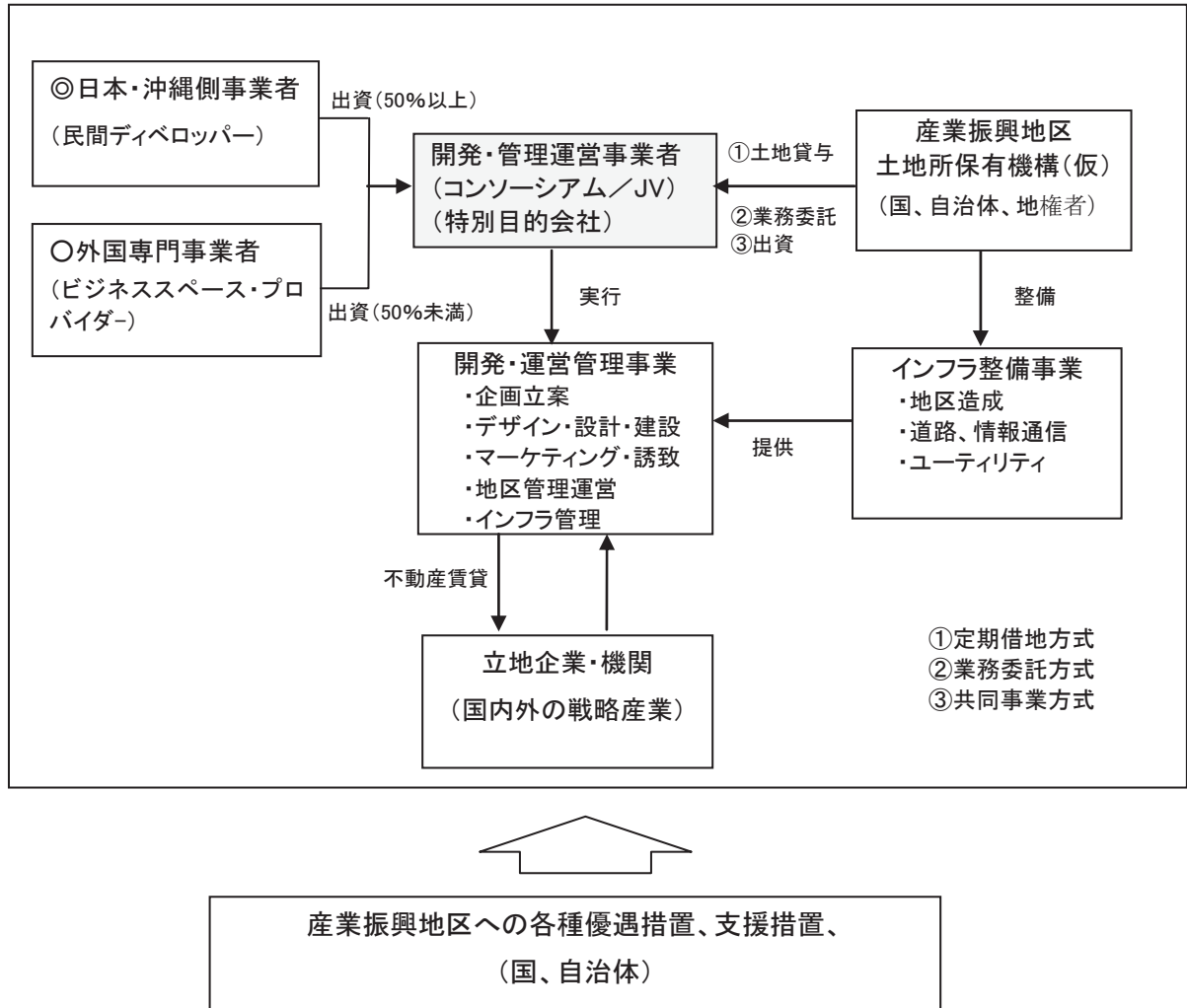
既に三重県クリスタルバレー構想の拠点地区として液晶関連企業の一大集積地となっている。



(出典) 住友商事ホームページ

図表 産業振興地区の開発・管理運営方式と事業主体のイメージ（暫定例示）

【主に外国企業（外資系）の立地誘導を想定する産業振興地区の場合】



3. 県外・国外からの産業導入促進方策の検討

1) 海外の先進事例にみる産業導入促進方策

(1)台湾における産業導入促進方策

産業振興地区において適用される制度には、「各産業振興地区に適用される制度」と「特定の産業や業種・業態に対して適用される制度」が存在し、それぞれの制度に基づいた金銭的な産業導入促進方策（税制優遇、財政上の優遇等）が提供されている。

- 各産業振興地区に適用される制度には、設置目的や導入されるべき産業、同地区に入居する企業に対する税制及びその他の優遇措置が定義される。（例：科学工業園区設置管理条例（科学工業園区に対して適用）、輸出加工区設置管理条例（輸出加工区に対して適用）等）
- 特定の産業や業種・業態に対して適用される制度には、該当する産業や業種・業態に対する特別税制やその他の優遇措置が定義される。（例：産業創新条例（2010年4月立法、2009年末までは「促進産業昇級条例（1991年立法）」として存在）等）

上記制度において定義されている金銭的な優遇施策については、(i) 税制優遇、(ii) 財政上の優遇とに大別される。

- (i) 税制優遇については、産業振興地区の性格¹によって内容が若干異なるが、主に、園区内への物品輸入税の免除や営業税の免除等が挙げられる。

図表 台湾産業振興地区における税制優遇措置（一部）

税制優遇措置	内容	提供主体
輸入税、貨物税及び営業税の免除	輸入税、貨物税及び営業税の免除。特に免除のための申請手続き不要	中央政府（經濟部など）
製品・サービス輸出に関する営業税及び貨物税の免除	輸出に関する営業税及び貨物税全免	中央政府（經濟部など）
房屋税に対する補助	2年間は全額補助、その後4年間は50%補助（上限は総計で5,000万NTDまで）	地方政府（高雄市など）

（出典）各園区提供資料

¹ 台湾の産業振興地区として代表的なものとして、輸出加工区（經濟部加工出口区管理處）、科学工業園区（行政院国家科学委員会）、一般工業区（經濟部工業局）、環保園区（行政院環境保護署）、生物科学技術園区（行政院農業委員会など）、自由貿易港区（交通部）等が挙げられる。

- (ii) 財政上の優遇については、園区内企業への土地・建物取得（賃貸）費用の一定期間減免や融資利息優遇などが挙げられる。また、特定の研究開発を実施している事業主体への研究費用補助金等も存在する。

図表 台湾産業振興地区における財政上の優遇措置（一部）

財政上の優遇措置	内容	提供主体
555 優恵	土地を賃貸の上で、自社で建物を建築した場合に適用される優遇措置。土地を賃貸し始めての3年間は、土地賃貸料が50%割引かれる。	中央政府（經濟部など）
6688 優恵	建物に入居する企業に対する優遇措置。入居後2年間は土地賃貸料が40%割引かれ、その後2年間は20%割引かれる。	中央政府（經濟部など）
融資利息に対する補助	最長5年間、毎年600万NTDを上限として入居企業に提供。	地方政府（高雄市など）
土地賃貸料に対する補助	土地賃貸料の優遇期間内において、優遇前の賃貸料（100%の賃貸料）に対して30%を補助。	地方政府（高雄市など）
研究発展目的支出の所得控除	企業の研究発展支出金額の15%限度内の投資について、当年度の納入営利事業所得税額の控除にあてられる。控除金額は所得税額の30%を超えないこと。	中央政府
ハイテク設備・先端技術発展計画	1件当たり、1,000万NTD以上の補助金を付与。	中央政府
サイエンスパーク研究開発精進産学協力補助計画	産学協力をした園区内の企業を対象に、1,000万NTDを上限として補助金を付与。	中央政府

※研究費用補助金については、上記の他にも、「主導性新産品開発輔導計画」「業界開発産業技術計画」「小型企業創新研究計画（SBIR）」「創新科技応用與服務計画」等がある。

（出典）各園区提供資料

また、各産業振興地区は、前述のような金銭的な優遇施策の他にも、付加サービスの提供などを積極的に展開。立地の良さなど園区の立地環境自体とも併せて定性的な訴求点とし、それを以って国内外の企業誘致を展開している。

図表 台湾産業振興地区における定性的な訴求点（一部）

定性的な訴求点	内容
人材育成・人材供給の可能性	近隣に立地する大学と連携し、人材育成センターを園区内に整備。大学との共同研究や人材交流を促進。政府主導で特定産業の中小企業を育成するための施設（インキュベーションセンター）を設置する例もあり。 また、園区内企業が必要な人材を園区周辺から斡旋する仕組みを構築している園区もある。
個別企業対応の実施	特に、特定産業の代表企業誘致に向けて、個別企業の要望等への対応を柔軟に実施する例も散見される。具体的には、「提供区画に対する要望への対応（中部科学工業園区）」や「日本語での対応（高雄軟体工業園区他）」、「対政府手続き支援（屏東農業生物科技園区）」等。
ワンストップサービスの提供	園区への入居申請時に、官民諸機関への手続き（投資審議会への申請、医療保健、銀行口座開設、電話線開設等）も同時に受け付ける仕組み。
インフラ整備	交通インフラの整備や、国際展示場等のビジネスチャンスの創出につながる施設の整備等を政府主導で実施。
施設の充実	オフィス、工場、研究施設等以外にも、多くの商工サービス施設や休憩施設等を整備。園区内企業の従業員にとって、働きやすく、かつ生活しやすい環境を整備。
立地の良さ	市街地から近い距離に立地していること、大学が近くに立地していることなどを訴求点とする園区が多く見られる。特に、ソフトウェアパーク（本調査においては、南港軟体工業園区、高雄軟体工業園区）では、市街地中心から程近い立地を積極的に打ち出している。

（出典）各園区へのインタビュー調査（野村総研）

なお、産業振興地区への企業誘致においては、産業の川上から川下までを一貫して誘致する方針を採用。導入対象となる産業における代表的な企業を最初に積極的に誘致し、その誘致成功を以って、関連企業の立地を加速させるという手法を採っている。

図表 台湾産業振興地区における代表企業誘致例

代表企業の例（地区名）	内容
鴻海集団 慶富造船集団 小学館 （高雄軟体工業園区）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 鴻海集団は、今後、高雄軟体工業園区において整備予定のクラウドコンピューティングセンターや環境保全技術発展センターの中心企業としての位置づけ。 ・ 慶富造船集団は、船舶デザイン R&D センターの中心企業。 ・ 小学館はデジタルコンテンツデザインセンターの中心企業。

AUO（友達） 台湾 Corning （中部科学工業園区）	<ul style="list-style-type: none"> ・ TFT-LCD 及び液晶テレビ製造企業の AUO（友達）は光電産業の核企業。AUO は研究開発・製造拠点としての広大な土地を希望したため、中部科学工業園区管理局は、複数の区画をまとめて AUO に提供。 ・ 硝子板製造業の台湾 Corning は、AUO と物理的に近い場所を希望したため、道を挟んで対面に土地を提供。 ・ 現在、この両社が中部科学工業園区の核となっている。
-------------------------------------	---

（出典）各園区へのインタビュー調査より（野村総研）

（2）上海における産業導入促進方策

上海の産業振興地区において適用される制度には、台湾と同様に、「各産業振興地区に適用される制度」と「特定の産業や業種・業態に対して適用される制度」が存在し、それぞれの制度に基づいた金銭的な産業導入促進方策（税制優遇、財政上の優遇等）が提供されている。また、上海の産業振興地区における産業導入促進方策の特徴として、国家、地方自治体（省、市、区）、産業振興地区の運営会社の各主体が、それぞれ異なる優遇施策を提供するところにもある。そのため、各産業振興地区における産業導入促進方策の内容はいずれも類似しているものの、詳細では異なるというケースが頻繁に見られる。

上記制度において定義されている金銭的な優遇施策については、（i）税制優遇、（ii）財政上の優遇に大別される。

- （i）税制優遇については、産業振興地区の性格によって内容が若干異なるが、主に、産業振興地区に入居する企業の事業税の減免が挙げられる。

図表 上海産業振興地区における税制優遇措置（一部）

税制優遇措置	内容	提供主体
事業税の減免（2 免 3 減） （一般的な減免）	ハイテク産業や文化産業等、国家及び地域的に重点的に発展させる必要があると認められた産業に従事する企業のうち、特に定められた企業について、産業振興地区内の企業が支払うべき事業税（利益の 25%）の一部が減免される制度。 一般的な減免については、事業税のうち、地方留保分（事業税のうち 40%）を、利益が出始めて 2 年間は全額、その後 3 年間は半額免除される。	中央政府
事業税の減免（2 免 3 減） （特別な減免）	上記 2 免 3 減施策について、特に指定された産業振興地区（浦東新区、珠江、ア	中央政府

	モイ等)においては、地方留保分に限らず、事業税全体が減免対象とされる。	
インキュベーション対象企業 (中小企業)への事業税減免	ハイテク産業や文化産業等、国家及び地方的に重点的に発展させる必要があると認められた産業のうち、特に事業開始直後の中小企業に対して、その事業税を減免する制度。 減免は、利益が出始めて1年目は全額、2年目は50%が減じられる。 当制度を享受できる条件は産業振興地区によって異なるが、概ね、①資本金300万～500万元以下、②産業振興地区内に立地する企業、③知的財産を有する企業であること、が条件として挙げられる。	地方自治体 産業振興地区

(出典) 各産業振興地区へのインタビュー調査より (野村総研)

- (ii) 財政上の優遇については、産業振興地区内企業に対する支援は多く見られないが、保護育成が求められる産業(本調査範囲内では農業等)に対しては、融資利息補助や各種費用補助などが存在する。また、特定の個人に対しての金銭的補助や報奨金制度が存在することは、上海産業振興地区の特徴として挙げられる。

図表 上海産業振興地区における財政上の優遇措置 (一部)

財政上の優遇措置	内容	提供主体
融資利息に対する補助、PR費用補助等	農業委員会から「農業ベンチャー企業」と認定された企業に対して提供される補助。	中央政府(農業委員会)
(対個人)家賃補助、マンション購入費用補助	地域(市、区)及び産業振興地区として、特に誘致したい人材に対して、家賃補助金(約8万元/人・年)やマンション購入補助金が提供される。	地方自治体、産業振興地区
(対個人)報奨金制度	特筆すべき実績を残した個人に対して報奨金が与えられる。呉江経済開発区では、毎年旧正月明けに呉江市と経済開発区で協議して報奨対象を決定。最大で200万元を個人に与えるケースもある。	地方自治体、産業振興地区(呉江など)

(出典) 各産業振興地区へのインタビュー調査より (野村総研)

また、各産業振興地区は、前述のような金銭的な優遇施策の他にも、付加サービスの提供などを積極的に展開。立地の良さやアクセスの良さなど産業振興地区の立地環境自体とも併せて定性的な訴求点とし、それを以って国内外の企業誘致を展開している。

図表 上海産業振興地区における定性的な訴求点（一部）

定性的な訴求点	内容
ワンストップサービスの提供	産業振興地区への入居申請時に、官民諸機関への手続き（投資審議会への申請、医療保健、銀行口座開設、電話線開設等）も同時に受け付ける仕組み。
入居企業の業務支援、従業員の生活支援（プラットフォームサービスの提供）	<p>入居企業及び従業員が、業務上及び生活上の困ったことがあった場合に、全面的に支援する専門部署を設置。例えば、企業の税務上の相談受付や各種申請の支援、従業員健康診断実施、従業員の子息の就学相談受付などのサービスを提供している</p> <p>また、入居企業同士の交流を実施したり、特定のトピックでのフォーラムを開催し、外部との交流を促進したりする産業振興地区もある。</p> <p>なお、このような取組を確実に推進するために、入居企業一社ずつに、専任の担当者をつけている産業振興地区もあった。</p>
人材育成・人材供給の可能性	産業振興地区内に大学や専門学校を誘致し、産業振興地区内で人材を育成。また、特定産業の中小企業を育成するための施設（インキュベーションセンター）を設置する例もある。さらに、産業振興地区内企業の人材採用を支援している産業振興地区もある。
インフラ整備	交通インフラの整備や、国際展示場等のビジネスチャンスの創出につながる施設の整備等を産業振興地区で実施。
施設の充実 （ビジネスセンター、商業施設・生活施設等）	<p>オフィス、工場、研究施設等以外にも、多くの商工サービス施設や休憩施設等を整備。園区内企業の従業員にとって、働きやすく、かつ生活しやすい環境を整備。</p> <p>また、多くの産業振興地区において、入居企業従業員の労働環境を向上させるためのジムやボールルーム、植物園を設置したり、来訪客をもてなすための接待所を設置したりするケースが見られた。</p>
立地の良さ	<p>「上海中心地に非常に近いが、上海中心部よりも過ごしやすい」ということを積極的に打ち出す産業振興地区が多い。</p> <p>また、呉江経済開発区のように、クリエイティブ産業の集積を図ろうとしている産業振興地区においては、観光地の近くに位置しており、クリエイティブ産業の現場を見学に来る人が多いことを積極的に前面に打ち出しているケースも存在する。</p>

（出典）各産業振興地区へのインタビュー調査より（野村総研）

2) 産業振興地区へ産業導入を促進するための方策

(1) 産業導入促進方策の基本的考え方

アジアにおける都市・地域間の産業誘致競争は激化しており、競争に勝ち残るために、各国の都市・地域は強力な優遇措置（インセンティブ）を用意している。例えば、無償／廉価での土地提供、免税（個人所得税、法人税）、不動産賃料の補助（レンタルリベーツ）などである。

その中で、今後特に、重要になってくるのは、外から人材を誘引するための優遇策である。アジアのどの都市も知的労働力（タレント）は、外からの流入に頼らなければ供給できない状況にある。そのために、特別プログラムを組んで外からの人材誘引に力を入れている。例えば、人材（従業員）に対する良好な住宅の提供、住居費用の一部負担、個人所得税の減免、個人へのカスタマーサービス提供などである。こうした人材誘致策は、直接的な産業誘致策とともに重要となっている。

沖縄は、歴史、自然があるなど、他のアジア諸国の都市・地域と比べて、比較優位な条件をもっているが、それだけでは力不足であると外国の専門事業者（ビジネススペース・プロバイダ）から認識されている。

したがって、産業振興地区に国内外の企業を惹きつけるためには、近隣アジアの都市・地域と比較して遜色のない、あるいはそれ以上の特別な優遇条件を提供していくことが望まれる。

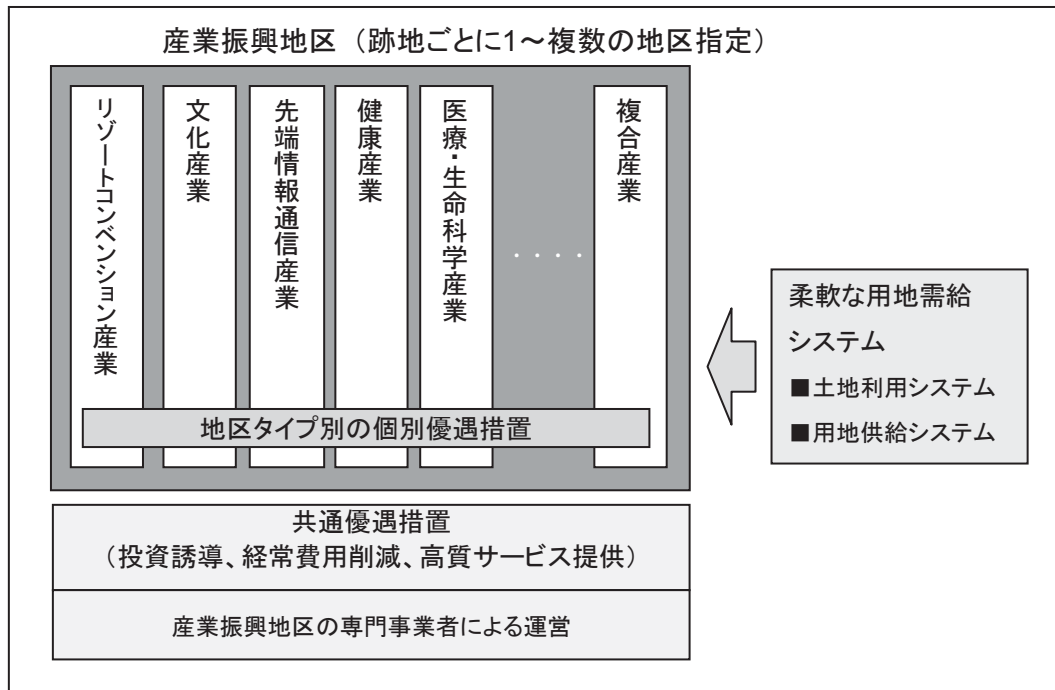
(2) 産業導入促進方策の具体的内容

近隣アジア諸国に対抗できる国際競争力を持った優遇措置（支援メニュー）のイメージは、以下のとおりである。

法人税や個人所得税の減免、投資や雇用等に対する助成措置、ワンストップサービス等の高質サービスの提供等の優遇措置は、全ての産業振興地区に共通の「共通優遇措置」として拡充し、対象事業者であれば立地場所や地区指定の如何に関わらずに、インセンティブを受けられるよう県は国に対し継続して要望する必要がある。

加えて、産業振興地区のタイプごとに、それぞれの業種特性に対応した「個別優遇措置」を用意するよう県は国に対し継続して要望する必要がある。

図表 産業振興地区制度の全体イメージ（今後の要望検討事項）



4. 産業振興地区創設の基本的な考え方とのりまとめ

1) 産業振興地区の意義と基本的考え方

(1) 産業振興地区の前提

沖縄県が平成 22 年 9 月に国に提出した「駐留軍用地跡地利用に関する新たな法制度提案の基本的考え方」に示される「跡地における産業振興地区制度の創設」の提案を前提とする。

産業振興地区の導入の対象は、中南部都市圏の駐留軍用地跡地（嘉手納飛行場より南のキャンプ瑞慶覧等）とする。

(2) 産業振興地区の意義

産業振興地区は、次の意義を持つものとする。

- ①沖縄の産業振興に向けて戦略的な産業集積空間を提供する（マクロ的視点）
- ②駐留軍用地跡地利用の促進と熟成を先導する基幹プロジェクトとなる（ミクロ的視点）

(3) 産業振興地区の基本的考え方

産業振興地区の基本的考え方は、以下のとおりである。

- ①戦略産業分野にターゲットを絞った「専門産業集積区」とする
- ②国際競争力の高い産業立地環境を提供する地区とする
- ③専門運営ノウハウの導入による高度な開発・運営を展開する地区とする
- ④法律によって定められる制度とする
- ⑤公の事業（施設）として運営する

2) 想定される産業の類型（タイプ）と立地産業のイメージ

産業振興地区は、「沖縄 21 世紀ビジョン」に示される沖縄の次世代を担う戦略産業をターゲットとした立地誘導拠点とし、戦略産業に対応した産業の類型（タイプ）として、以下を想定する。

- | | |
|----------------|-------------|
| ■リゾートコンベンション産業 | ■文化産業 |
| ■先端情報通信産業 | ■健康産業 |
| ■医療・生命科学産業 | ■環境・エネルギー産業 |
| ■都市型農業 | ■国際物流流通産業 |
| ■スポーツツーリズム | ■海洋産業 |
| ■複合産業 | |

図表 想定される産業振興地区のタイプと産業集積のイメージ

産業振興地区のタイプ	産業集積のイメージ (沖縄 21 世紀ビジョンをベースに可能性の高い産業を追加)
リゾートコンベンション産業	<ul style="list-style-type: none"> ■ MICE 施設・産業（会議・研修・セミナー、報奨・招待旅行、大会・学会・国際会議、展示会等の関連） ■ 滞在型リゾート産業（長期滞在宿泊産業、ツーリズムサービス業等）
文化産業	<ul style="list-style-type: none"> ■ 芸術文化産業（アート、音楽、舞踏等） ■ 都市型エンターテイメント産業（ショー&レストラン、音楽バー、シアター、アミューズメント等） ■ 食文化産業（世界各国料理、郷土料理等） ■ 伝統文化産業（観光資源型） 等
先端情報通信産業	<ul style="list-style-type: none"> ■ 情報サービス産業（データセンター、ASP・SaaS 事業者、クラウドサービス事業者、高度コールセンター等） ■ ソフトウェア開発業 ■ デジタルコンテンツ業 等
健康産業	<ul style="list-style-type: none"> ■ 健康ケアサービス産業（エステティック、スパ、スポーツ健康教授業、フィットネス等） ■ 健康バイオ産業、健康食品産業、健康関連研究機関 等
医療・生命科学産業	<ul style="list-style-type: none"> ■ 高度（先進）医療機関（再生医療、がん治療等） ■ 医療ベンチャー産業（創薬等） ■ ライフサイエンス産業 ■ 医療ツーリズム受入医療機関（人間ドック、リハビリ等） 等
環境・エネルギー産業	<ul style="list-style-type: none"> ■ スマートグリッド関連産業 ■ 再生可能エネルギー関連産業 ■ リサイクル関連産業 等
都市型農業	<ul style="list-style-type: none"> ■ 植物工場、アグリコンビナート ■ テーマパーク型農林水産業 等
国際物流流通産業	<ul style="list-style-type: none"> ■ 臨空型交易産業（物流、製造業、倉庫、流通等） ■ 臨港型交易産業（物流、加工・製造、倉庫、流通等） 等
スポーツツーリズム	<ul style="list-style-type: none"> ■ スポーツ施設（サッカー、野球、陸上、屋内競技等） ■ キャンプ・合宿関連施設・サービス 等
海洋産業	<ul style="list-style-type: none"> ■ マリンバイオテクノロジー産業
複合産業	<ul style="list-style-type: none"> ■ 産業分野を特定せず、立地需要に応じた多様な産業の集積

3) 産業振興地区の跡地への展開と規模のイメージ

駐留軍用地跡地に想定される産業の規模を、親和性の評価結果と跡地間の役割分担を考慮して想定すると下図表のとおりとなる。なお、産業規模の試算は、現時点の想定であり、今後、跡地利用計画策定に向けた作業が具体化していく中で、想定される産業のタイプ、各地区の面積、想定開発ユニット面積と展開可能ユニット数、展開する跡地の分担を再検討していく必要がある。

図表 駐留軍用地跡地に想定される産業タイプの規模（暫定試算）

産業のタイプ	想定 開発ユニット 面積 (ha)	展開可能 ユニット数	キャンプ桑江 南側地区	キャンプ瑞慶覧	普天間飛行場	牧港補給地区	那覇港湾施設
			産業の想定面積(仮設定) <注1>				
■リゾートコンベンション産業	10	2	0	0	10	10	0
■文化産業	4	4	4	0	4	4	4
■先端情報通信産業	10	2	0	0	10	10	0
■健康産業（サービス系）	3	3	0	3	3	3	0
（製造業系）	5	2	0	5	5	0	0
■医療・生命科学産業	20	1	0	20	0	0	0
■環境・エネルギー産業	20	1	0	0	20	0	0
■都市型農業	5	2	0	5	5	0	0
■国際物流流通産業	10	2	0	0	0	10	10
■スポーツツーリズム	30	1	0	30	0	0	0
■海洋産業	10	1	0	0	0	10	0
産業想定面積合計(仮設定)			4.0	63.0	57.0	47.0	14.0

<注1> 各産業の面積の想定方法: 親和性評価結果をもとに、基地跡地間の分担を考慮し、展開可能ユニット数を想定した。

4) 産業振興地区の事業方式のイメージ

(1) 産業振興地区の用地供給方式

「公の事業(施設)」として位置づけられることを前提とした場合の用地供給方式としては、「国有地型」、「国公有地型」、「混合型(国・公有地+民有地)」が想定される。

今後、産業振興地区の位置づけと併せて県が国に対し要望する必要がある。

(2) 産業振興地区の開発・管理運営方法

①望ましい開発・管理運営方式

産業振興地区の開発・管理運営方式として、最も望ましいのは、「民間主体による開発・管理運営方式」である。民間主体の具対的な開発・管理方式としては、ビジネス展開面で自由度の高い「定期借地方式」、「事業委託方式」、「民主導共同事業方式」、「PFI方式」が適していると判断される。これらの中で、どの方式が適切であるかについては、現段階では評価が難しい。したがって、産業振興地区の具体的な開発・管理運営手法については、産業振興地区整備の段階において、詳細に検討することを想定する。

②望ましい開発・管理運営事業者

産業振興地区の中で、外国の知識産業、最先端医療産業、国際物流産業などの立地誘導を重視する地区においては、外国の専門事業者(ビジネススペースプロバイダ等)の参画を想定することが望ましい。一方、主に国内企業の立地誘導を重視する産業振興地区においては、国内の専門事業者(民間ディベロッパー、商社等)の参画を想定することが望ましい。ただし、産業振興地区が実現するまでには長期間を要し、実現時点では状況が大きく変化している可能性がある。したがって、望ましい管理運営事業者については、その時の状況に合わせて再検討することが必要である。

5) 産業振興地区の備える産業導入方策（優遇措置）

産業振興地区に国内外の企業を惹きつけるためには、近隣アジアの都市・地域と比較して遜色のない、あるいはそれ以上の特別な優遇条件を提供する方策を検討する必要がある。

国際競争力を持った優遇措置（支援メニュー）のイメージは、以下のとおりである。

- ①法人税や個人所得税の減免、投資や雇用等に対する助成措置、ワンストップサービス等の高質サービスの提供等を、全ての産業振興地区に共通の「共通優遇措置」として用意する。
- ②産業振興地区のタイプごとに、それぞれの業種特性に対応した「個別優遇措置」を用意する。

図表 産業振興地区制度の全体イメージ（今後の要望検討事項）

