

海外先進事例調査報告

1	実施概要	1
2	調査地区の概要	2
3	調査結果（概要）	3
4	普天間飛行場跡地利用計画作成に向けての示唆	8
5	今後の取組における可能性	8

1. 実施概要

【目的】

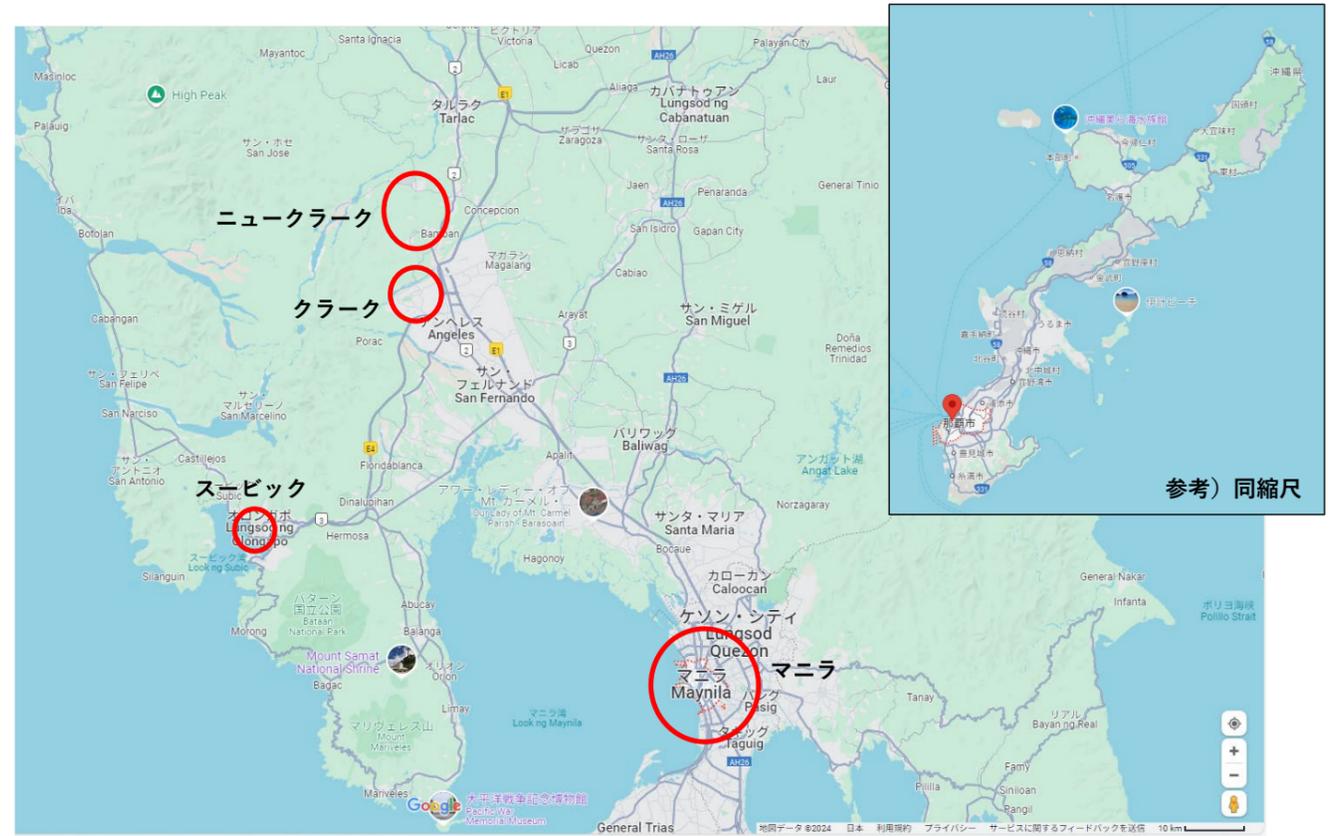
過年度に大規模な米軍基地の返還を受け、当該基地跡地を対象として計画的なまちづくりを進めている海外の先進的な事例について、現地調査および事業実施主体へのヒアリングを行い、普天間飛行場における計画策定や跡地開発の実施に向けた示唆を得ることを目的とする。

【調査行程】

1日目(11月17日)	移動日(那覇～台北～マニラ)
2日目(11月18日)	■マニラ市内視察 ①バイエリア(カジノ、ショッピングモール) ②ボニファシオ・グローバルシティ地区 ③マカティ地区
3日目(11月19日)	■スービック地区視察 ①SBMA(スービック開発公社)ヒアリング、意見交換 ②スービック地区視察(スービック・テクノパーク、スービック・ゲートウェイパーク他)
4日目(11月20日)	■クラーク・ニュークラーク地区視察 ①BCDA(基地跡地開発公社)ヒアリング、意見交換 ②クラーク・ニュークラーク地区視察(クラーク特別経済区、クラーク国際空港他) ■国内移動(クラーク～セブ)
5日目(11月21日)	■セブ島視察 ①市内、リゾート地区視察(SMシーサイドモール、フィリピン国立博物館、サントニーニョ教会他)
6日目(11月22日)	移動日(マニラ～台北～那覇)

【参加者】

沖縄県 企画部 県土・跡地利用対策課 岸本主幹、上原主査、十時主事
 株式会社URリンケージ 海外プロジェクト推進室 遠竹、栗村、吉澤
 株式会社国建 まち・しまデザイン部 木下



調査地区位置図(広域)



調査地区位置図(マニラ)



SBMA会長を表敬



現地視察の様子

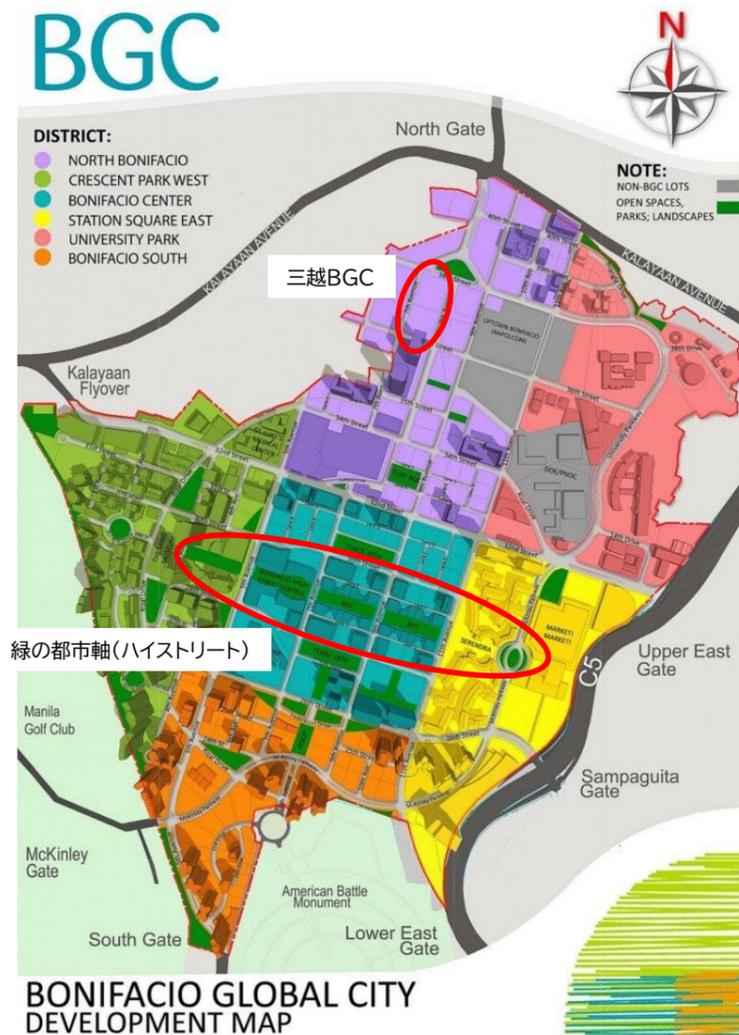
2. 調査地区の概要

	ボニファシオ地区	スービック地区	クラーク地区	ニュークラーク地区
写真等				
概要	ボニファシオ地区は、アメリカ統治時代の1902年に米国陸軍により設置され、1949年にフィリピン軍に移管された軍用地跡地において開発された新都心である。 1990年にマニラの急速な都市化によるインフラ整備の必要性の高まりや政府の財政危機などを背景として、政府機関であるBCDAが主導する形で基地用地の一部売却がすすめられ、1995年より都市開発がすすめられた。	スービック港経済区は、アメリカのスービック海軍基地跡地において開発がすすめられている。地区内には複数の工業団地や住宅地、港湾施設、自然保護区などが整備されている。スービック海軍基地は、1901年に設置され、アメリカ海軍によるアジアにおける戦略的軍港として機能してきた。1992年にフィリピン政府への返還を受けた。	クラーク地区は、クラーク自由港、クラーク国際空港、クラーク特別経済区からなる地区である。かつてのアメリカ軍のクラーク空軍基地の跡地において開発された地区である。 1991年の基地返還を受けた後、フィリピンの政府機関であるBCDAおよびCDCにより開発がすすめられた。地区には、製造業やクラーク国際空港を活用した物流業、ITに関するサービス業、ゴルフ場やカジノといった観光・エンターテインメントなど、1,000社を超える国内外企業が進出している。	ニュークラーク地区の開発は、クラーク米軍基地跡地において、マニラ首都圏の人口過密や交通渋滞、洪水リスクなどを軽減することを目的として、マニラ首都圏の機能分散の観点より、BCDAにより開始された。 開発面積は9,450haであり、地区面積の60%は現況保全や公園施設に充てる予定。現時点ではスポーツ施設と一部の業務、住宅、工場等機能が整備されている。将来的に120万人の居住、60万人の雇用を見込んでいる。
面積	ボニファシオ地区:240ha	スービック港経済区:67,000ha	クラーク地区:4,400ha	ニュークラーク地区:9,450ha
事業者	BCDA(フィリピン基地転換開発公社) アヤラグループ SMグループ	SBMA(スービック湾都市開発庁)	BCDA(フィリピン基地転換開発公社) CDC(クラーク開発公社)	BCDA(フィリピン基地転換開発公社)
開発時期	1995年	1992年	1991年	2016年
調査の視点	<ul style="list-style-type: none"> 先行的に返還されたマニラ中心市街地至近の跡地開発の事例 計画的に整備された都市、インフラ 市街地内の緑空間、オープンスペース 蒸暑地域における緑の空間づくりの先進事例 	<ul style="list-style-type: none"> 米軍基地跡地の再開発先行事例の調査 工業団地、レジャー、アミューズメントの計画的な誘致 工業団地の運営、管理の状況 基地の記憶と遺産の活用 フィリピンの社会、経済発展にむけての効果 政府系機関であるSBMAのはたしてきた役割 	<ul style="list-style-type: none"> 米軍基地跡地の再開発先行事例の調査 工業団地、レジャー、アミューズメントの計画的な誘致 経済特区の運営、管理の状況 基地の記憶と遺産の活用 スマートシティ、低炭素、緑の空間、持続可能な都市開発に向けた取り組み フィリピンの社会、経済発展にむけての効果 政府系機関であるBCDAのはたしてきた役割 	<ul style="list-style-type: none"> 今後、推進する新たな基地跡地の開発計画 工業団地、レジャー、アミューズメントの計画的な誘致 経済特区の運営、管理の状況 基地の記憶と遺産の活用 スマートシティ、低炭素、緑の空間、持続可能な都市開発に向けた取り組み フィリピンの社会、経済発展にむけての効果 政府系機関であるBCDAのはたしてきた役割

3. 調査結果(概要)

【ボニファシオ・グローバルシティ地区】

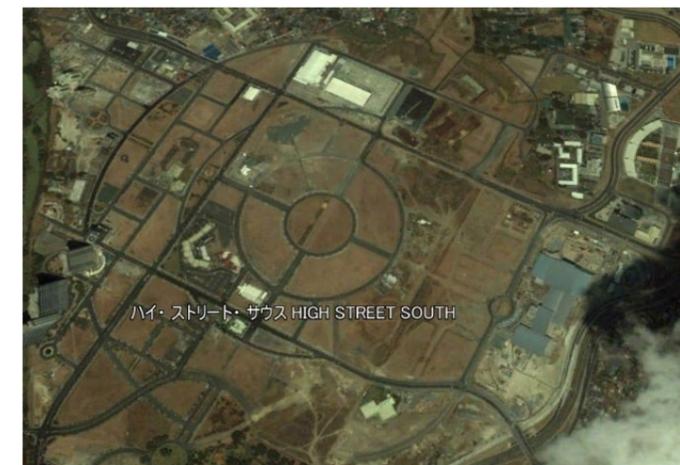
- マニラ首都圏と近接する立地条件を有効に活用し、超大手、財閥系の民間企業2社(SM、アヤラランド)の協力も得ながら、大規模な米軍基地跡地をマニラ最高水準の優良な新都市として整備がすすめられている。従前の基地時代の道路配置を踏襲し、まちづくりがすすめられている。
- 広場や公園、緑地、広幅員の道路、電線地中化、豊かな街路樹、歩きやすい歩行者空間といった都市インフラの整備がすすめられているほか、マニラでは重要となる安全管理面でもセキュリティスタッフを街のいたるところに配置し、地区内の安全管理が行われていた。
- 地区内に整備された緑の都市軸となるオープンスペース(ハイストリート)の周囲には、魅力的な商業機能がオープンスペースに顔を向ける形で配置されており、都市の賑わい形成が図られている。
- 上記の取り組みを通して、マニラでも有数の高級市街地が形成され、大規模な業務、商業、住宅などの立地が進んでいた。
- 日本企業に関しては、野村不動産・三越による大規模な複合開発(三越BGC)が実施されていた。
- 現在、地区内に鉄軌道(MRT)の整備が進められており、今後更なる発展が期待されている。
- 開発主体であるBCDAはあくまでも基地跡地の開発を行う主体であり、基地跡地の開発利益を最大化させることを目指していることから、地区外の既存市街地とは、基地が存在していた時代と同様に、縁を切るような形で整備がすすめられており、連携や一体化の取り組みは見られなかった。



開発計画図



航空写真(現在)



基地返還直後の航空写真



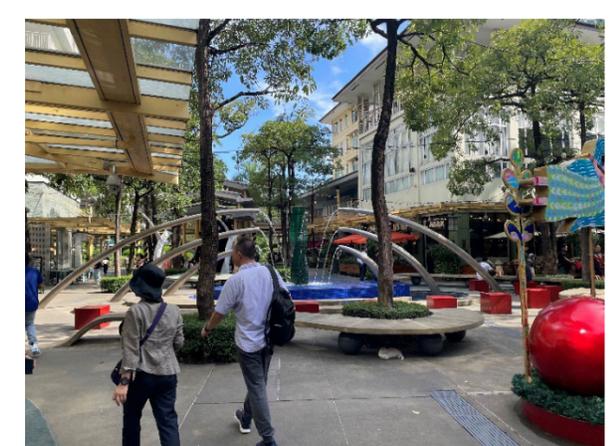
返還前、基地時代の様子



高層マンションが立ち並ぶ街並み

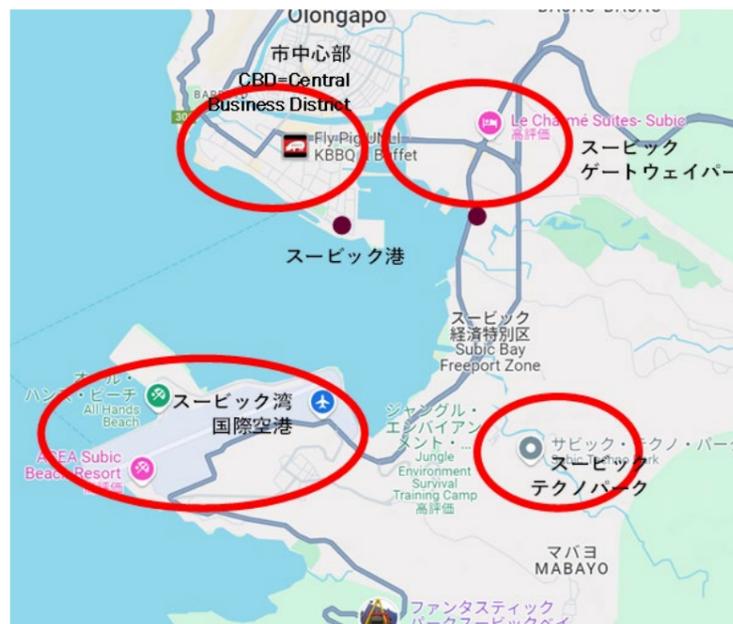


地区内の緑軸(ハイストリート)

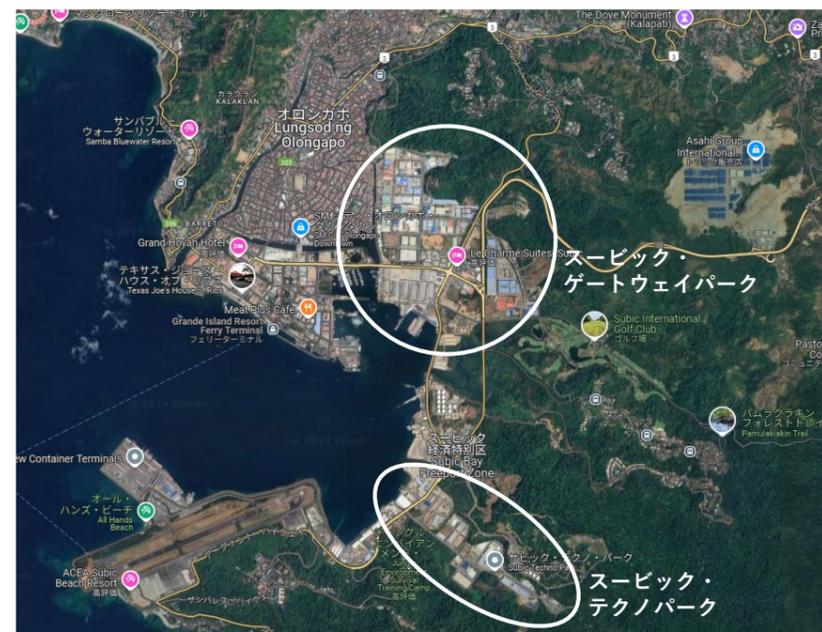


【スービック地区】

- ・ 67,000haにおよび広域な米国のスービック海軍基地跡地の開発をスービック港湾都市開発庁(SBMA)がインフラ整備、機能誘導、工業団地運営など一気通貫で取り組んでいた。
- ・ 地区内に存在する港湾機能、空港機能を効果的に活用し、大きく2つの工業団地整備を行い、工業機能の集積がすすめられていた。
- ・ 同時に、地区内の海、山といった自然環境を効果的に活用して、観光やリゾート機能の誘導も計画的に進められ、リゾートホテルやカジノ、動物園や水族館などの機能誘致も進められていた。
- ・ 近年では、フィリピンにおける有数の観光地として認知されているとのこと。
- ・ スービック・テクノパークには、日本企業が中心となり立地が進んでいる。(67社)
- ・ スービック・ゲートウェイパークには、多国籍の企業が立地している。
- ・ 各工業団地には、厳格なセキュリティゲートが整備されており、安全管理が徹底されていた。
- ・ 企業誘致は税制優遇やワンストップサービスなどを提示し、SBMAが主体的役割を果たし進めている。
- ・ スービック・ゲートウェイパーク内には、SBMAが整備し、運営する大規模なコンベンションセンターが立地している。
- ・ スービック地区の更なる機能強化に向けて、JICA支援により新たなマスタープランが作成されていた。
- ・ SBMAは、様々な国際的なイベントに参加し、海外からの投資家の誘致活動などを積極的に進めている。



位置図



航空写真



返還前、基地時代の様子



SBMA本社にて会長との面談



コンベンションセンターの視察



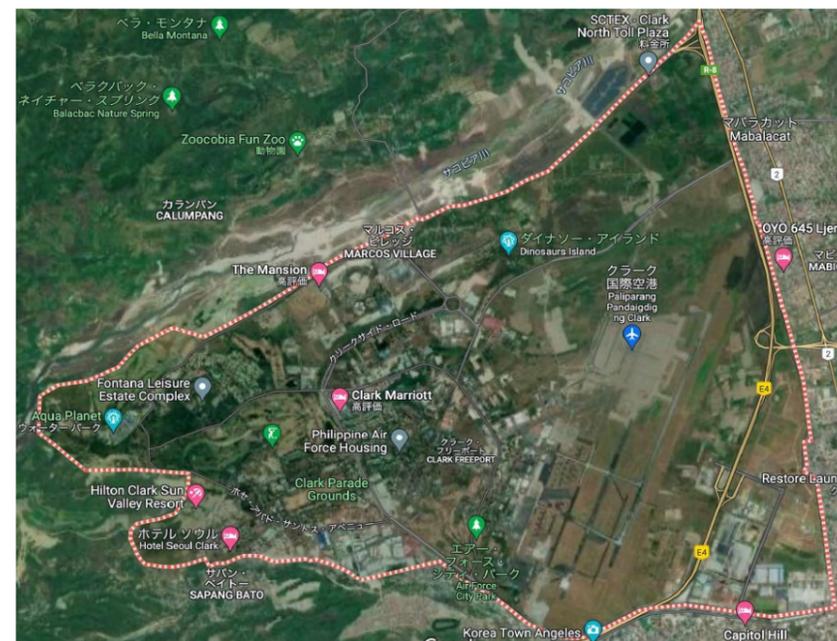
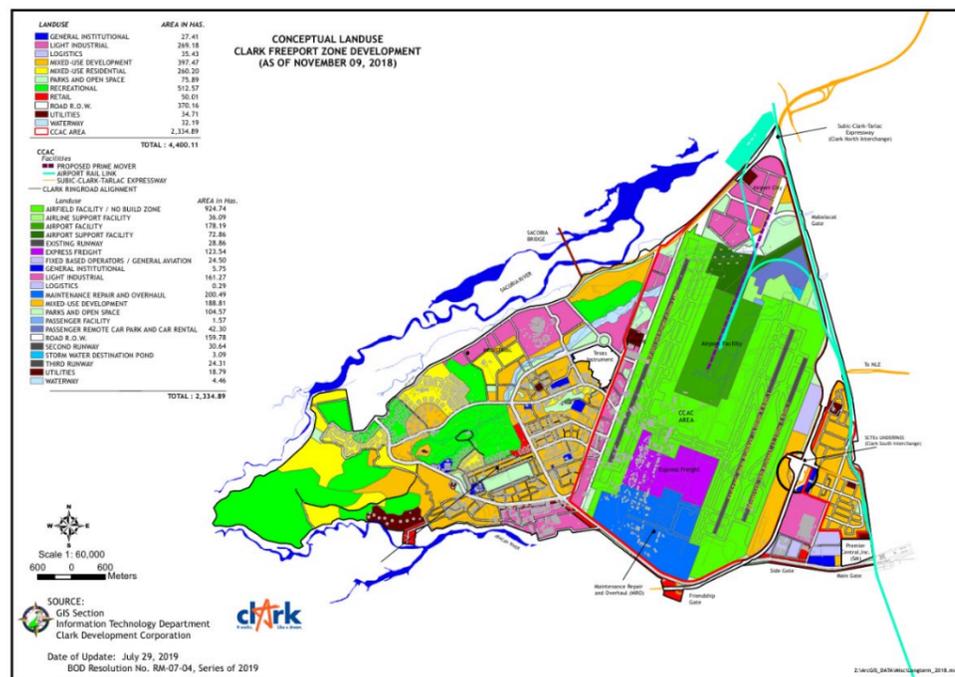
SBMA担当者からの事業紹介



スービック地区へのゲート

【クラーク地区】

- ・ 1991年に返還を受けたクラーク空軍基地跡地の開発であり、政府機関のBCDA(基地跡地開発公社)が主体となり事業がすすめられている。
- ・ 具体的な現地レベルの開発は、BCDAの子会社であるCDC(クラーク開発公社)が実施しており、米軍の空港を再利用して整備されたクラーク国際空港は、同じくBCDC子会社のCIACが実施している。
- ・ 経済特区としての税制優遇や地区内空港の有効活用などの取り組みを展開し、国内外から1000社を超える製造業の誘致を実現している。
- ・ 日本からも横浜ゴムやSMK、日本板硝子、アデランスなど多くの企業が進出している。
- ・ 優位性としては、ネイティブに英語を話す安価な労働人材を豊富に確保できることがあげられる。
- ・ 地区内には、米軍利用時の住宅も保全され、再利用されている。
- ・ 今後、地区の更なる機能強化に向けて、「国際フードハブ」、「公共交通との一体化」、「クラーク中央ビジネス地区」、「中間層向け住宅整備」といった4つの大型プロジェクトを向こう5年間程度で展開すべく取り組みを進めている。また、マニラとクラークを結ぶ鉄道の整備がすすめられており、完成後にはマニラまで約1時間でアクセス可能になるとのこと。
- ・ これらの取り組みは、政府や大統領主導のもとで進められている。
- ・ 地区外の既存市街地とは、基地時代と同様にフェンスなどで区切られており、既往のゲート部のみ通行ができるような形で区分されている。

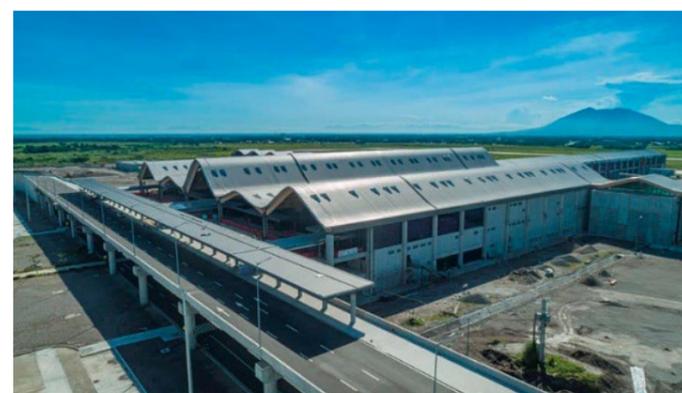


返還前、基地時代の様子

土地利用計画図



BCDAクラークオフィス



クラーク国際空港



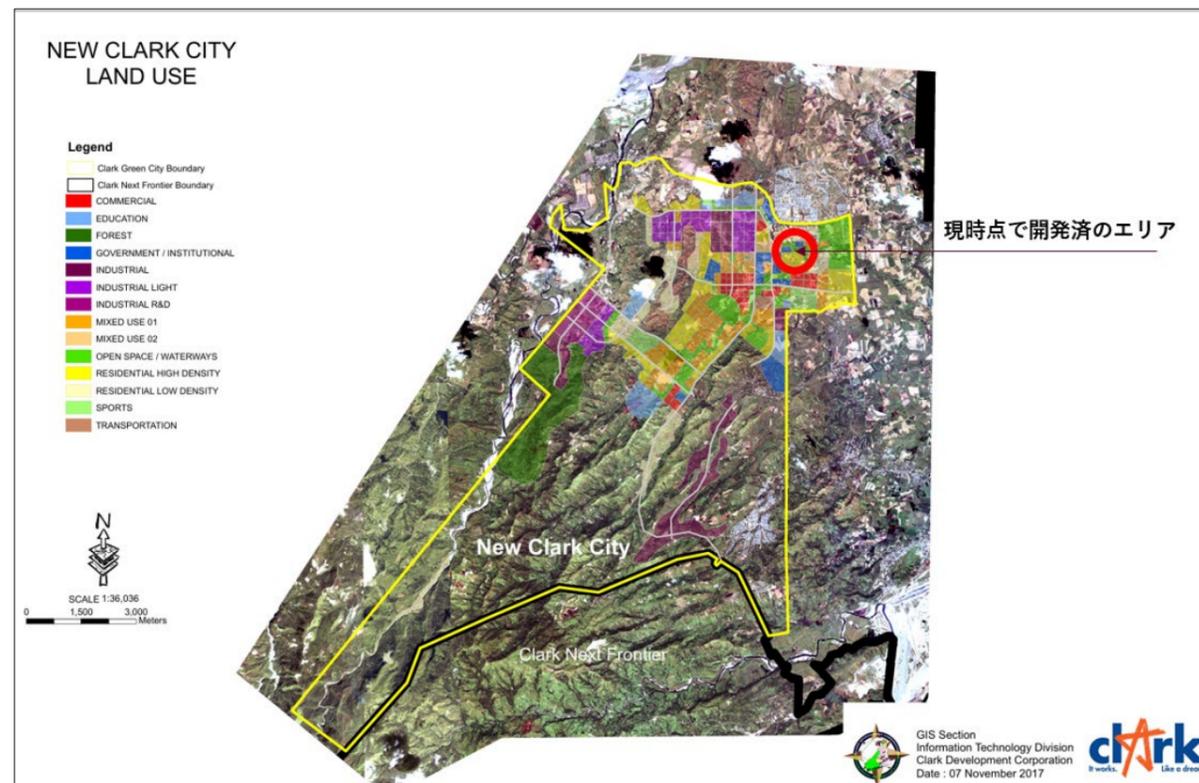
BCDA副社長からの事業紹介



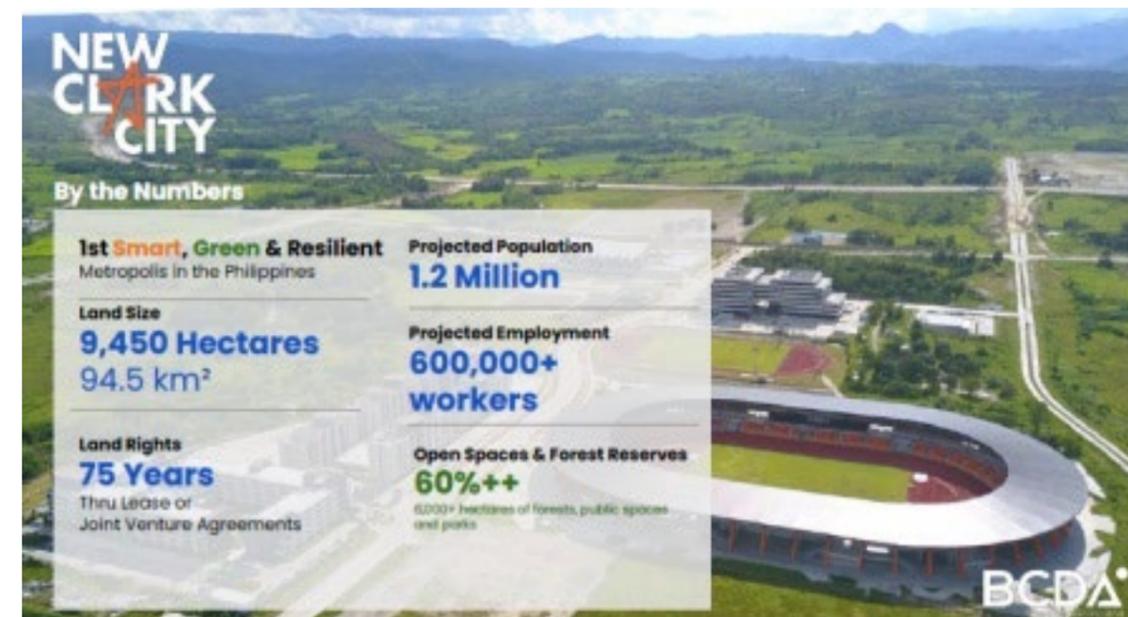
プロモーションセンターの視察

【ニュークラーク地区】

- ・ マニラ首都圏の人口過密や交通渋滞、洪水リスクなどを軽減することを目的として、マニラ首都圏の機能分散の観点より、2016年に国家的プロジェクトとしてBCDAにより事業が開始された。
- ・ 将来的には、マニラに次ぐ拠点都市として、同都市に120万人が居住し、60万人の雇用が創出されると見込んでいる。
- ・ ニュークラークシティは大統領直轄のプロジェクトとして、中央政府が主体的な役割を果たしながら機能の移転や誘致を進めているほか、インフラ整備等が積極的に行われている。
- ・ 今後、中央政府の機関や国立大学などの教育機関の移転が予定されており、フィリピン中央銀行(BSP)の複合施設、種子技術に関する農業省の研究施設、科学技術省のウイルス研究施設、宇宙庁本部などがフィリピン大学やフィリピン工科大学の新キャンパスなどの移転計画がある。また、中間層向け住宅の整備や高級ゴルフリゾート・カジノ整備などの計画も行われている。
- ・ 既に設立された施設としては、2019年の東南アジア競技大会で使用された陸上競技場(20,000人収容可能)や、水泳競技場(2,000人収容可能)、選手村、ビジネスセンターなどがあり、同施設はフィリピンナショナルチームの合宿や練習、国内外の大規模スポーツ大会などで活用されている。
- ・ また、フィリピンの大手ディベロッパーであるフィルインベストが、主に物流、軽工業、ハイテク企業を対象とした100haの工業団地の開発を進めており、すでに企業の入居が開始されている。
- ・ スマートシティにかかる取組みも進められており、日本企業によるスマート交通の実証実験などが実施されている。



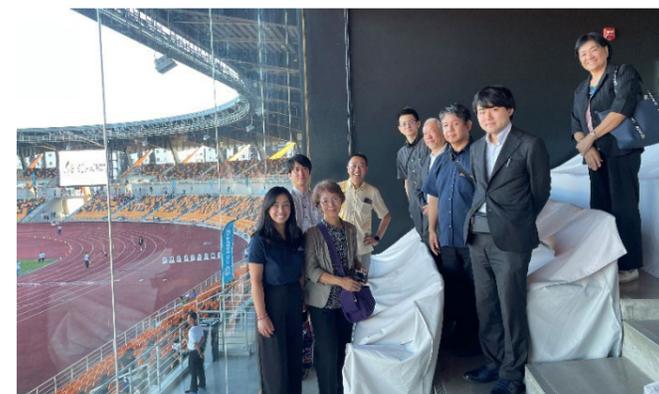
位置図・土地利用計画図



ニュークラーク地区の概要



整備済のスタジアム



スタジアムの視察



選手村として整備された住宅



工業団地のゲート

4. 普天間飛行場跡地利用計画作成に向けての示唆

- ・ 今回視察を行った、フィリピンの基地跡地開発のポイントとしては、以下の通り。

- 地元の行政機関ではなく、大統領直轄の開発公社が事業の主体となり、インフラ整備、広報・企業誘致、管理・運営、マネジメントなどを一気通貫で実施する体制を有していた。
- 不動産価値の高い立地条件を有するボニファシオ地区では、大手の民間企業との共同での事業実施体制が構築され、民間資金やノウハウを活かしたまちづくりがすすめられていた。
- 港や空港といった物流基盤を有効に活用していたほか、経済特区制度を導入し多様なインセンティブ付与を行いながら国内外の多くの企業誘致を進めていた。
- 大統領直轄で中央政府が強力な指導力を発揮し、国の機関などの移転を推進しているほか、鉄道や道路などのインフラ整備を国が積極的に進めていた。
- 対象地は、基本的に国有地であり、一般の地権者は存在していない状況であった。
- 地区外の既存市街地との連携や一体化については、考慮されていない状況であった。その理由としては、開発公社が地区外の計画や整備に権限を有していないこと、地区内を他と差別化された高級なエリアとして整備したいという意向があったことなどがあげられる。

- ・ これら調査結果から、普天間飛行場の跡地利用計画作成に向け、以下の項目等について検討を進めていく必要があると考える。

- 国、県、市の役割、行政サービスの一環として取り組むのではなく、実際に事業主体となる組織体構築の必要性、民間活力の導入
- 沖縄振興の核となる公的な機能や機関、施設などを先行的に、戦略的に地区内へ移転
- 地区外との連携、一体化の在り方について(地区のポテンシャル向上、周辺市街地の利便性向上など)

5. 今後の取り組みにおける可能性

- ・ 米軍駐留軍用地跡地開発を国を挙げて積極的に推進しているフィリピンでの豊富な経験と実績を有する大統領直轄公社 BDCA とのパイプの構築
- ・ BDCAと沖縄県の間での関係構築を進め、フィリピンでの先行的な取組みについてより詳細な情報の享受
- ・ BDCAから多様な情報提供や助言、アドバイスを受けながらの普天間飛行場の跡地計画策定に向けた取組を推進
- ・ BDCA が持つ基地跡地開発先駆者としてのノウハウを学びながら、普天間飛行場跡地利用に向けた開発事業主体となる組織体の構築を検討

以上