

平成 18 年度

内閣府沖縄総合事務局

沖縄県 合同委託調査

## 返還跡地利用に関する海外実態調査報告書



平成 18 年 12 月

株式会社 野村総合研究所

## はじめに

沖縄本島の各地域には駐留軍用地の跡地、今後返還されることが合意された駐留軍用地が点在している。特に今年5月に日米安全保障協議委員会（「2+2」）で返還が合意された嘉手納飛行場より南の施設・区域は大規模であり、沖縄の振興と県民の豊かな生活のためには、これらを有効活用することが重要となっている。

現在、国、沖縄県、関係市町村などが連携して駐留軍用地跡地利用にどのような機能の導入、産業の立地を進めていくべきかについて検討しているところである。

以上を踏まえて本調査は、ADC2006 Annual Conference（2006年7～8月に米国インディアナ州インディアナポリスで開催）への参加を通して、米国における基地跡地利用に関する最新情報を収集するとともに、米国における基地跡地利用及び都市再開発等に関する事例調査を行うことによって、沖縄県における駐留軍用地跡地利用の促進及び円滑化に資することを目的とする。

## 目 次

<b>I 章 海外実態調査の実施要領</b>	<b>1</b>
1. 現地調査スケジュール	1
2. 現地調査訪問先の詳細	2
<b>II 章 ADC の概要及び ADC2006 の報告</b>	<b>3</b>
1. ADC 及び ADC2006 の概要	3
1) ADC とは	3
2) ADC の特徴と活動	3
3) ADC の組織	5
4) ADC2006 年次大会の概要	6
2. ADC2006 の報告	9
1) モバイル・ワークショップ 1	9
2) モバイル・ワークショップ 2	17
3) エデュケーショナルセッション 1	22
4) エデュケーショナルセッション 2	28
5) エデュケーショナルセッション 3	34
<b>III 章 米国における軍用地跡地利用に資する最新事例調査</b>	<b>37</b>
1. 軍用地跡地利用の事例調査	37
1) グリサム・エアロプレックス	37
2) ケタリング・ビジネスパーク	47
3) リッケンバッカー開発地域	56
2. 文化・商業系開発の事例調査	72
1) インディアナポリス・アートセンター	72
2) サークルセンター・モール	77
3) イーストン・タウンセンター	79

# I 章 海外実態調査の実施要領

## 1. 現地調査スケジュール

日	月日(曜日)	訪問地名	現地時間	訪問・視察先
1	7月28日(金)	日本発 シカゴ経由 インディアナポリス着		
2	7月29日(土)	インディアナポリス	11:00	ADC2006(登録)
			午後	インディアナポリス・アートセンター 視察
3	7月30日(日)	インディアナポリス	9:00~12:00	ADC2006 モバイルワークショップ 参加 “Fort Benjamin Harrison Redevelopment Overview Tour”
			13:30~15:00	ADC2006 Educational Sessions 出席
			夕方	サークルセンター・モール 視察
4	7月31日(月)	インディアナポリス	8:30~10:00	ADC2006 General Sessions 出席
			10:30~12:00	ADC2006 Educational Sessions 出席
			14:00~17:30	ADC2006 モバイルワークショップ 参加 “Historic Preservation and Base Redevelopment – Fort Benjamin Harrison Case Study”
5	8月1日(火)	ペルー	13:30~16:00頃	視察: グリサム空軍基地開発事例 <グリサム・エアロプレックス> 訪問: マイアミ郡経済開発公社
6	8月2日(水)	ケタリング	14:30~16:30頃	視察: ジェンタイル空軍基地開発事例 <ケタリング・ビジネスパーク> 訪問: ケタリング市
7	8月3日(木)	コロンバス	9:30~12:00頃	視察: Rickenbacker Air National Guard Base開発事例 <リックンバックー開発地域> 訪問: コロンバス地域空港公社 (CRAA)
			午後	イーストン・タウンセンター 視察
8	8月4日(金)	コロンバス発 シカゴ経由		
9	8月5日(土)	日本着		



## 2. 現地調査訪問先の詳細

訪問日	訪問先	機関名・住所・連絡先	先方対応者
2006/8/1 13:30～	Grissom Air Force Base <グリサム・エアロプレックス> Grissom Aeroplex	Miami County Economic Development Authority  1525 West Hoosier Blvd. Suite 201 Peru, IN 46970 Tel: 765-689-0159 Fax: 765-689-0168	<b>Mr. James E. Tidd</b> Executive Director <b>Ms. Christy K. Householder</b> Deputy Director, Director of Business Development  <b>Mr. Jim Walker</b> Mayor, City of Peru
2006/8/2 14:30～	Gentile Air Force Station <ケタリング・ビジネスパーク> Kettering Business Park	City of Kettering  3600 Shroyer Road Kettering, Ohio 45429 Tel: 937-296-2412	<b>Mr. Don Patterson</b> Mayor <b>Mr. Mark W. Schwieterman</b> City Manager <b>Mr. Albert E. Fullenkamp</b> Public Service Director, City Engineer
2006/8/3 9:30～	Rickenbacker Air National Guard Base <リックケンバックー開発地域> Rickenbacker Development Area	Columbus Regional Airport Authority (CRAA)  4600 International Gateway Columbus, OH 43219 Tel: 614-239-4000	<b>Mr. David Whitaker</b> Vice President, Business Development & Communications <b>Mr. Michael F. Brady</b> Rickenbacker Business Development Manager <b>Mr. Kazuya Kuwayama</b> Specialist, Business Development <b>Ms. Katherine D. Mills</b> Rickenbacker Foreign-Trade Zone Manager  <b>Mr. Matt McCollister</b> Columbus Chamber, Vice President, Economic Development <b>Ms. Cynthia L. Cole</b> Ohio Department of Development, Trade Advisor

## II 章 ADC の概要及び ADC2006 の報告

### 1. ADC 及び ADC2006 の概要

#### 1) ADC とは

ADC (The Association of Defense Communities) は、地域開発関係者、連邦政府・州政府の職員、民間企業、コミュニティ開発業者、コミュニティリーダーなどに対して、アメリカ国内の軍用施設地域の経済開発や課題解決に関わる、アイデア・経験・技術に関する情報交換の場を提供することを目的として創設された機関である。

現在、1,200 人の個人会員と 150 社の企業会員を擁しており、閉鎖軍用施設の活用等に関わるコミュニティを支援する組織としては国内で最大の機関となっている。なお、ADC は 2006 年に組織の名称を変更した。以前の名称は、NAID (The National Association of Installation Developers) である。

ADC は、以下の 3 つの参加グループ間におけるネットワーキング構築のための優れた場を提供している。

- ①現在使用中の軍用施設があり、職の確保、操業コストの削減、軍用施設の活用による地域成長の達成などの革新的な方法に関心のある地域コミュニティ
- ②軍用施設が閉鎖されることによって、既に（あるいはすぐに）深刻な経済的影響を受けている（受けるであろう）地域コミュニティ
- ③地域資源の活用、戦略の立案、基地跡地の取得と再開発などを行うことによってコミュニティを支援している民間セクターのアドバイザー

#### 2) ADC の特徴と活動

ADC の特徴は次の 3 つである。

##### ①支援

- ・ ADC は、過去 30 年にわたり、現基地、閉鎖基地の再編・活用に関して挑戦するコミュニティの声として機能してきた。
- ・ ADC は、会議での交流、出版、オンライン情報の提供などを通して、会員への支援を行っている。

- ・ ADC は、基地再開発、軍不動産、民営化、軍とコミュニティ間の連携などの分野で活躍したい企業や機関にとって、国内で最も整備されかつ大きなマーケットプレイス（市場）でもある。

## ②知識

- ・ 防衛コミュニティの直面する課題は複雑で難しい。このため ADC は、会員のこうした課題に対する知識を高めることを目的として、ニュースレターの発行、独自調査と結果の公表、独自出版物等の図書館サービスなどを通じた「情報のクリアリングハウス」としての役割を担っている。

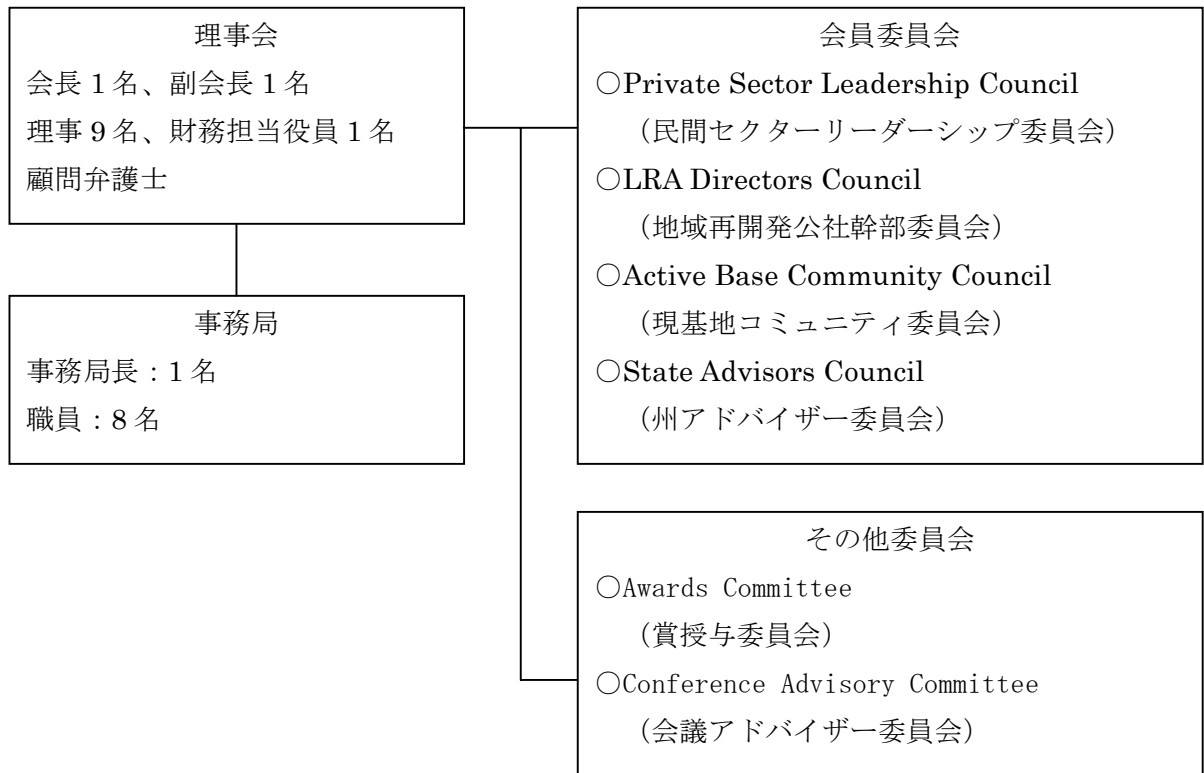
## ③経験

- ・ ADC の会員や指導者は、必ずしもトップの専門家ではないが、現場における活動を通じた経験を有している。ADC は、軍、地域コミュニティ、民間セクターからそうした経験を融合させる役割も担っている。

ADC の主な活動は以下のとおりである。

- ① 年次大会 “Annual Conference” の開催 <年 1 回夏頃開催>
- ② ウィンターフォーラムの開催 <年 1 回 2 月/3 月に開催>
- ③ 特別テーマ会議の開催 <随時開催>
- ④ 電子メールニュースレター “Defense communities 360” の配信
- ⑤ 基地再開発の現状レポート “State of Base Redevelopment Report” の発刊
- ⑥ ディフェンスコミュニティ賞 “Defense Community Awards” の授与
- ⑦ 連邦政府関係者への情報提供サービス活動
- ⑧ ADC の専門スタッフによるアドバイザー・サービス
- ⑨ 出版活動
- ⑩ 会員委員会 “Membership Councils” の活動
- ⑪ リソースセンター <会員に対する資料等の提供>
- ⑫ キャピタルヒル・ブリーフィングの開催 <議員・議会関係者への情報提供>
- ⑬ マスメディアへの情報提供サービス活動
- ⑭ 会員機関への学生派遣研修活動

### 3) ADC の組織



#### 4) ADC2006 年次大会の概要

##### (1) ADC の年次大会 (Annual Conference) の意義

ADC は、毎年アメリカ国内の異なる都市において、年次大会を開催している。

ADC の年次大会は、軍用施設を抱える地域の再開発の計画や実行を効果的かつ協働的に行ないたいと考えている個人や組織に対して、非常にユニークなネットワーキングの機会を提供する場である。

ADC は、軍用施設を抱える地域の専門家が集まる組織としては他に類を見ない規模を有しており、年次大会には多くの専門家が一堂に会する。それによって、ADC の年次大会は、州や地方の関係機関、軍、民間企業を結びつける役割を果たしている。

##### (2) ADC の 2006 年次大会 (ADC2006) の概要

2006 年に開催された年次大会 “ADC2006 Annual Conference” の概要は以下のとおりである。

###### ① 開催期間

2006 年 7 月 29 日 (土) ～8 月 1 日 (火) 4 日間

###### ② 開催場所

ウエスティンホテル & インディアナポリス・コンベンションセンター  
(インディアナ州インディアナポリス)

###### ③ 開催テーマ

- ・ 基地の再開発
- ・ コミュニティと軍の協働関係 (パートナーリング)
- ・ 環境管理と環境浄化
- ・ 基地再編後の地域発展
- ・ 特別フォーラム

###### ④ 開催スケジュール

次頁図表のとおり

図表 ADC2006 のスケジュール

<b>7月29日(土)</b>	
09:30～16:30	: 受付、展示ホール開場
11:00～14:00	: ブートキャンプ・ワークショップ
14:30～17:30	: ブートキャンプ・ワークショップ
<b>7月30日(日)</b>	
07:00～18:00	: 受付、展示ホール開場
09:00～12:00	: モバイルワークショップ <Fort Benjamin Harrison Redevelopment Overview Tour>
09:00～10:30	: エデュケーショナルセッション
10:30～11:00	: 休憩
11:00～12:30	: エデュケーショナルセッション
12:30～13:30	: 基地再開発コミュニティ合同会議
13:30～15:00	: エデュケーショナルセッション <Urban vs. Rural Base Reuse: Indiana Examples, National Trends >等
15:00～15:15	: 休憩
15:15～16:00	: ADC 会員年次会議
16:00～16:15	: 休憩
16:15～17:30	: 会員委員会会議
17:30～19:00	: 歓迎レセプション
<b>7月31日(月)</b>	
07:30～18:00	: 受付、展示ホール開場
07:30～08:30	: 朝食会
08:30～10:00	: エデュケーショナルセッション <From the Trenches - LRA Director War Stories> 等
10:00～10:30	: 休憩
10:30～12:00	: エデュケーショナルセッション <When You Are the Headline> 等
12:00～13:30	: 会長主催昼食会/ディフェンスコミュニティ賞受賞式
13:30～14:00	: 休憩
14:00～17:30	: モバイルワークショップ <Historic Preservation and Base Redevelopment -Fort Benjamin Harrison Case Study>
15:30～16:00	: 休憩
16:30～17:30	: エデュケーショナルセッション
18:00～21:00	: 年次レセプション

**8月1日(火)**

07:00～14:00	: 受付、展示ホール開場
07:30～08:30	: 朝食会
08:30～09:45	: 一般セッション
09:45～10:00	: 休憩
10:00～11:15	: 軍サービスのブリーフィング
11:15～11:30	: 休憩
11:30～13:00	: エデュケーショナルセッション



## 2. ADC2006 の報告

### 1) モバイルワークショップ 1

#### (1) ワークショップの概要

##### ①テーマ

フォート・ベンジャミンハリソン再開発概要ツアー  
(Fort Benjamin Harrison Redevelopment Overview Tour)

##### ②開催日時

2006年7月30日(日) 09:00~12:00

##### ③開催場所

Lawrence Village Center

##### ④発表者

<車中進行役>

**Ehren Bingaman**

(Executive Director, Fort Harrison Reuse Authority, Indiana, IN)

<ホールでの質疑応答での回答者>

**J. Lyn Boese**

(Project Manager, Office of Economic Adjustment, Office of the  
Secretary of Defense, Arlington, VA)

**Ehren Bingaman**

(Executive Director, Fort Harrison Reuse Authority, Indiana, IN)

**Philip C. Genetos**

(Legal Counsel, IceMiller LLP, Indiana, IN)

**April Sparks Pyatt**

(Legal Counsel, IceMiller LLP, Indiana, IN)

## (2) フォート・ベンジャミンハリソンまでの車中にて

案内役の Ehren Bingaman 氏は、フォートハリソン再利用公社（FHRA：Fort Harrison Reuse Authority）の事務局長を務めている。

フォート・ベンジャミンハリソン再開発地域は、インディアナポリスのダウンタウンから 11 マイル（17.6km）の距離にある。高速を 20 分程走る間に、車中にて基地の歴史や周辺の町について以下のような説明があった。

### ①基地の歴史と概要

1903 年に基地としての土地が確保され、1906 年に当地出身の第 23 代大統領の名前にちなんでフォート・ベンジャミンハリソン基地と正式に命名された。基地内の主な建物は 1906 年から 1910 年の間に建設された。第 1 次世界大戦および第 2 次世界大戦中は新兵の短期訓練を行い、ヨーロッパからの捕虜を収容する施設もあった。その後、各種の訓練校として機能し、また陸軍の財務部門の拠点も置かれていた。

1991 年に基地閉鎖の告知があり、1996 年に閉鎖された。基地の閉鎖により 1,100 人が職を失った。基地跡地の全体面積 2,300 エーカー（930ha）のうち、1,750 エーカー（708ha）は州立公園として森林を残し、それ以外の 550 エーカー（222ha）が再開発地域となっている。

### ②基地周辺の状況

この基地の周辺には 9 つの郡（カウンティ）があり、インディアナ州の人口の 3 分の 1 にあたる 180 万人の人口を擁している。周辺地域の中でも閉鎖による最大の影響を受けたのは地理的な理由からローレンス市（2000 年の調査では人口が 39,000 人）であった。このため同市は、基地跡地再開発に関しては中心的な役割を果たしてきた。

ダウンタウンからの高速を降りて間もなく、再開発地に隣接する 56 番通りに入る。この道路は、基地当時は敷地内の道の先は湿地帯で行き止まりとなっていたが、通り抜けることができるようにアップグレードした。アクセスを確保することによって再利用地の利便性を高める必要があったからである。なお、開発当初に整備されたインフラへの投資額は 2,200 万ドル（25.3 億円）であった。

### ③住宅開発

西門から開発敷地内に入る。門を通過してすぐの右手にあるのは介助付き住宅である。その近くに年齢が若い人々のための一戸建て住宅地区が開発されていた。

公立学校の急激な生徒増加による負荷を軽減するために、子供の年齢層が低い世帯、あるいは高齢者世帯が集まるように意図して住宅開発をしたとのことである。

#### ④赤レンガ作りの街並み

さらに敷地内を移動すると、歴史を感じさせる大きな建物が見える。陸軍財務センター（Army Finance Center）である。全米で 2 番目の規模を誇る財務機関で、850 名の雇用がある。その先の鉄道の駅だった建物を通り過ぎ、北側に行くと州立公園の入り口となる。州が所有するレストランやゴルフ専門店などがある。ローレンス市の市役所もここにある。再開発地域全体を通して当初の建物に使用されたレンガづくりを踏襲しており、地域全体として統一感のある開発が実現している。

基地当時の司令官の家は大きなレンガ造りの家となっており、今も一般の住居としてそのまま残っている。敷地内の歴史的な建造物の再開発については、専門家の意見を仰ぎながら進められる。92 年間の歴史のあるこの基地では多数の建物が保護の指定を受けており、内部の改造費用などについての優遇措置が提供されている。

### (3) ローレンス・ビレッジセンターにおけるプレゼンテーション

公民館として使われているローレンス・ビレッジセンター（Lawrence Village Center）の中で、開発に関わるプレゼンテーションが行なわれた。

ビレッジセンターでは、パワーポイントを使用して「都市型再開発の例」Bingaman 氏のプレゼンテーションがあった。以下はパワーポイントの翻訳および同氏のコメントである。

#### ①閉鎖

- ・ 1991 年に陸軍から「基地再編及び閉鎖」（BRAC：Base Realignment and Closure）による基地閉鎖の発表があった。
- ・ 国防財務会計サービス（DFAS：Defense Financial and Accounting Services）は継続されることとなった。
- ・ 1996 年に基地は正式に閉鎖された。

#### ②土地

- ・ もともとの基地跡地の敷地面積は 2,300 エーカー(930ha)であった。

- ・ そのうち、1,750 エーカー（708ha）はインディアナ州天然資源局（DNR : Department of Nature Resource）の管理による公園及びゴルフコースとして使用されることになった。
- ・ 残りの 550 エーカー（222ha）が再開発の対象となった。

### ③再開発

- ・ 初めに再開発チームが結成された。
- ・ その後基地跡地利用の計画策定や管理を行う、フォートハリソン再利用公社（FHRA）が設立された。正式職員は 3 名。時によりパートの職員を含む。理事会は以下の 5 名のメンバーから成り立っている。3 人はローレンス市の市民である必要があるとされた。
  - －市の市長による指名の 2 名
  - －市の市議会による指名の 2 名
  - －郡の郡政委員による指名の 1 名

### ④法案の制定

- ・ インディアナ州の法案（36-7-30）により正式に基地跡地の再開発を定義した。その後、経済開発に伴う資金調達、税制に関する幾つかの改定事項があった。

### ⑤開発の目標

- ・ 管理された成長を達成する（住宅開発数などの制限など）
- ・ 学校制度へは最小限のインパクトとする（住宅開発における対象者の年齢を考慮し、学齢期の子供の数を制御するなど）
- ・ 経済的インパクトに焦点をあてる
- ・ 雇用の促進を図る
- ・ 商業的開発を行う（北部を中心として開発。ただし、商業的な開発規模は全体的には小さい）

### ⑥1999 年から今日までの状況

- ・ 敷地に隣接する 56 番通りが改善された。
- ・ 道幅を拡張した、また新しく道路や橋を設け敷地と周辺へのアクセスを改善した。（道路の一日の使用車数は 25,000 車両にのぼっている）
- ・ 1,230 万ドル（14.1 億円）の債券が発行された。
- ・ ビレッジセンター（Village Center）の構想が生まれた。

(身近にインディアナポリス市が控える街。必要なものがなんでも揃っている都市型環境を作る。80～85 エーカー程度の開発構想)

- ・ 軍関係者用の売店 (PX / Commissary) を確保する。

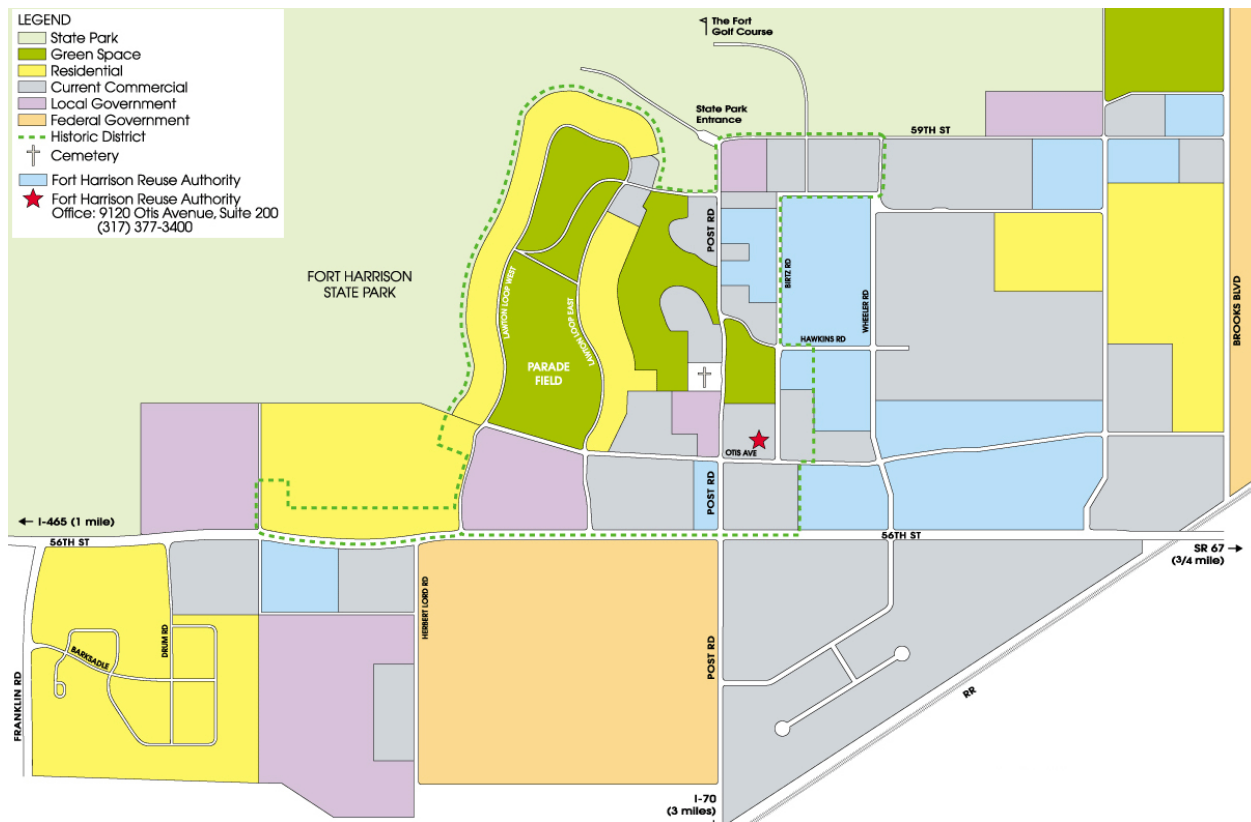
#### ⑦結論

- ・ 雇用の促進：基地閉鎖により 1,100 名が失業したが、現在までに 1,800 名分の新規雇用を実現した。
- ・ 土地の価値：1996 年当時は 1,600 エーカー (648ha) の土地評価額は 1,000 万ドル (11.5 億円) であったが、2005 年現在では 115 エーカー (46.5ha) の土地評価額が 1,050 万ドル (12.1 億円) となっている。およそ 14 倍の値上がりである。
- ・ 総投資額：およそ 25,000 万ドル (288 億円) から 35,000 万ドル (403 億円)
- ・ 将来：今後 5 年から 10 年でフォートハリソン再利用公社 (FHRA) は、その役目を終了する予定である。

ローレンス・ビレッジセンター



図表 フォート・ベンジャミンハリソンの開発計画図



出所) フォートベンジャミン再利用公社 HP<<http://www.fhra.org/>>より作成

#### (4) ローレンス・ビレッジセンターにおける質疑応答

プレゼンテーションの後に、いくつかの質問に回答する形式であった。そのうちの主な質問を記す。

##### ①フォートハリソン再利用公社（FHRA）の規模と法人格は？

フルタイムの職員が 3 人と 2 人のパートの職員で構成されている。非営利団体である。

##### ②歴史的建造物の取り扱いはどうしたのか？

ここには 1906 年から 1910 年の間に建設された建物が 48 棟、そして第 2 次建築ブームと言える 1930 年から 40 年代にかけて建設された建物が 27 棟残っている。こうした建物は“21days Standard Review Commission”という名の委員会により審査された。

また、改築を必要とするものについては 20%の改築費用が戻る“Federal Historic Renovation Tax Credit”という連邦政府による税金の優遇措置がある。インディアナ州にも独自の優遇措置があるが連邦政府とは比べ物にならないほど規模が小さい。

新しく建築するものに関してはこれらの建物との統一感を考慮した設計とした。開発にあたり、フォートハリソン再利用公社（FHRA）は、基地跡地に残された多くの歴史的建造物が生活の質や開発地全体の雰囲気我代表する魅力であると認識した。

##### ③再利用地の所有者は誰か？

土地は陸軍より譲渡され、フォートハリソン再利用公社（FHRA）の所有となっている。

##### ④環境問題はあるか？

基地内には殺虫剤による環境汚染が見られたが、大きな問題はないと判断した。

##### ⑤これまでの開発に要した資金の額は？

現在までに 35,000 万ドル（403 億円）を必要とした。開発の終了時では合計で 65,000 万ドル（748 億円）を想定している。今後 8 年から 9 年後に開発完了を想定している。

##### ⑥開発終了後、再利用公社（FHRA）は解散するのか？



恐らく解散するとは思いますが、今後 8 年から 9 年の計画の経過をみてから決定する。

⑦基地にいた軍人との現在の関係は？

緊密な関係を継続している。再利用公社（FHRA）は、PX や Commissary（軍関係者のための日用品を販売する店）に対して軍と 50 年間無償貸与の契約を結んでいる。かつての基地の存在を懐かしく思い訪ねる人々だけではなく、こうした施設の存在により日常的に多くの退役軍人もこのダウンタウンに足を運ぶ結果となっている。

モバイルワークショップ 1 の写真

フォート・ベンジャミンハリソン再開発地域内の建物



## 2) モバイルワークショップ 2

### (1) ワークショップの概要

#### ①テーマ

歴史的重要な物保護および基地再開発

～フォート・ベンジャミンハリソン・ケーススタディ～

(Historic Preservation and Base Redevelopment

—Fort Benjamin Harrison Case Study)

#### ②開催日時

2006年7月31日(月) 14:00～17:30

#### ③訪問場所

フォート・ベンジャミンハリソン基地再開発地域のローレンス・ビレッジセンター内に立地する以下の施設を訪問し、建物内部の案内と説明を受けた。

- ・シュナイダー社 (The Schneider Corporation) <設計事務所>
- ・ロートンループ・コンドミニアム (Lawton Loop Condos) <分譲集合住宅>
- ・ダスケ保険エージェンシー (Daseke Insurance Agency) <保険代理店>
- ・ケンダールイン (Kendall Inn) <ホテル>

#### ④発表者

案内進行担当者

**Mr. Ehren Bingaman**

(フォートハリソン再利用公社の事務局長)

<Executive Director, Fort Harrison Reuse Authority, Indiana, IN>

### (2) 視察の趣旨

Fort Benjamin Harrison の再開発については、前日その概要についてのワークショップ1(概略視察)が開催され、大半の参加者は前日から引き続き本ワークショップ2に参加した。この日のワークショップの目的は、実際に再開発された建物の内部を視察し説明を受けることにある。

1906年から1910年の間が基地内では第1回目の建築ブームで、上級士官の宿舎およびバラックが建てられた。1930年代に第2回目の建築ブームがあり、その時期には運動広場やその他の25%の建物が建築された。現在では第1回目のブーム

で建設された建物のうち 48 棟が、第 2 回目のブーム時の建物のうち 27 棟が残されている。

### (3) シュナイダー社 (The Schneider Corporation) <設計事務所>の視察

最初の視察先は、設計事務所のシュナイダー社 (The Schneider Corporation) である。同社は、現在一族の 3 代目が所有する会社で、Vincent Schneider 氏により 1962 年に設立された。同社は、エンジニア、測量技師、コンピュータスペシャリスト、建築家、造園設計士、プログラマーを擁し、土地管理記録作成、ウェブサイト開発などを行っている。

インディアナ州の他に、北カリフォルニア州のエイボン、カーメル、ウェストラファイエット、メリビル、エイムスアイオワ、テネシー州のナシュビルに営業拠点を持っている。

同社はこの再開発地に 2 つの建物を所有し、1 つは 1939 年に 239,000 ドル (2,750 万円) で建設された。この建物は、1970 年には一度改築されて、独身士官の宿舎とされた。

もう 1 つは、その西側に隣接する元ベーカリースクールでパン焼きの技術を学習する者が使用した建物である。床面積 58,000 平方フィート (5,388 m<sup>2</sup>) の建物の改築に 400 万ドル (4.6 億円) を投じた。

1 階部分は主にオフィスとして利用されている。地下部分は 1 階と同様に一般オフィスとなっているが社員の休憩室もある。その近くの壁には古い冷蔵室の扉がインテリアとなっている。長い年月の間に何層にもわたって塗装されたものを剥がし、元の赤レンガの壁を出している。最上階の 3 階部分は屋根裏部屋のように天井が両端に行くにつれて低くなっている。改造時に意図的に当時の壁を残しているところがある。むき出しの天井の会議室などがユニークな様子を見せている。

なお、シュナイダー社のホームページは以下にある。

<http://www.schneidercorp.com/>





#### (4) ロートンループ・コンドミニアム (Lawton Loop Condos) <分譲集合住宅> の視察

次に訪問したのは、かつてはパレード広場と言われた公園の周辺にあるロートンループ・コンドミニアム (Lawton Loop Condos) の再開発現場である。

再開発を行っているのは、VLB & Associate 社である。同社は、Virginia Basham 氏が所有する会社であり、1975 年に設立され、インディアナ州全体で 200 以上の住宅の改築を手がけている。

同社は、敷地の西部と北端にある元士官の住居であった建物、パレード広場、広場周辺地域を買収し、開発を手がけている。そこには、BOQ (独身士官宿舎)、基地本部、裁判所、消防署、刑務所等が含まれる。第 1 期の開発は、42 棟が対象であり、当初計画よりも 14 ヶ月ほど早く進捗しているとのことである。

パレード広場の周辺にある建物は、1904 年から 1910 年の間に建設されたものであり、高級コンドミニアムとして再開発されつつある。現在は 4 棟を開発中であり、まず案内されたのは古い壁を落としている最中の建物であった。案内役のコンドミニアム・プロジェクト担当の Bret 氏は、「改築前と改築後の違いを見てほしいので古い建物を先に見せた」とのこと。古い建築資材が足元に山積みで階段は取り壊しの最中であった。

次に、改築が終ったコンドミニアムの内部を視察した。ゆったりとした空間で 1 階と半地下部分からなるモデル住宅ユニットに案内された。コンドミニアム全体では、99 ユニットが供給される予定である。2 ベッドルームの住宅が中心で、価格は日本円に換算すると 2,000 万円から 3,000 万円程度とのことである。



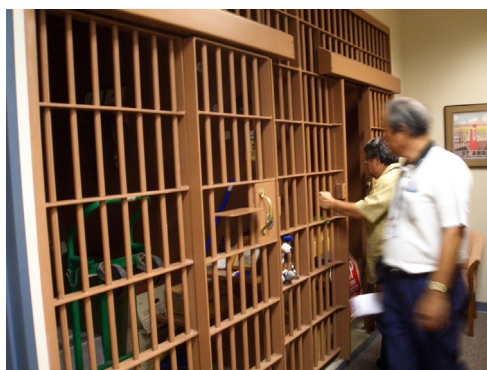
## (5) ダスケ保険エージェンシー (Daseke Insurance Agency) <保険代理店>の視察

次に案内されたのは、元陸軍のガードハウスと留置所であった建物である。現在の所有者は、1947年に設立されたダスケ保険エージェンシー (Daseke Insurance Agency) という保険代理店である。同社は、インディアナ州、イリノイ州、オハイオ州の3州で農業関連事業（穀物エレベーター、飼料製粉所、肥料工場）の保険販売をビジネスとしている。

建物は1908年に建設され、1998年に改築された。建物延床面積6,300平方フィート（585㎡）の改築に45万ドル（5,175万円）の費用がかかった。

同社は、以前はインディアナポリスのダウンタウンに立地していたが、オフィスが手狭になったために新しい場所を探していた。その際に、この建物の情報を得て移転を決定した。その理由は、ちょうど手ごろな大きさであったこと、改築費に税制優遇措置が適用されること、などであった。ただし、石綿を使用していたこと、30フィート（9.1m）の高さの天井があるため冷暖房費がかさむことなどの問題もあった。現在も冷暖房費の問題はあまり改善されていないようである。

地下には基地時代に14あった留置所の一部がそのまま保存され、今は物置として利用されている。



(地下室の写真)



## (6) ケンダールイン (Kendall Inn) <ホテル>の視察

最後に訪問したのは、元基地の病院で、ある時期には陸軍本部であった建物である。現在は、3階建てのホテル、ケンダールイン (Kendall Inn) として利用されている。1908年に建設され、2000年に改築された。

ホテル内には、それぞれにユニークなデザインになる28のスイートルームがある。建物全体の延床面積は44,600平方フィート(4,143 m<sup>2</sup>)である。ホテルの従業員は、8人のフルタイムの職員と4名のパート職員がいる。案内役は、イベントコーディネーターのCrystal Norman氏であった。

ホテル1階の一端は陸軍司令官の部屋であったものを、現在は2002年からレストランとして使用している。今回の視察に同行してくれたメンバーの中にかつてその部屋で指揮をとっていた司令官がいて懐かしそうに「毎日ここで仕事をしたものだ」と話していた。

1階の反対側には、元は小さな事務所が多数あったところを改装した110名収容の宴会場があり、レストランと共にこのホテルの主な収益を上げている。

ホテルの客室の料金は116ドル(13,300円)から219ドル(25,200円)程度に設定されている。また、ホテルの客室稼働率は年間で30%程度とかなり低い状況である。しかし、最近では結婚式などに人気があるとのことである。

ケンダールインのホームページは以下を参照：

<http://www.thekendallinn.com/>



### 3) エデュケーショナルセッション1 (教育セッション1)

#### (1) セッションの概要

##### ①テーマ

都市部対地方部の基地再利用：インディアナの事例および全国的トレンド  
(Urban vs. Rural Base Reuse: Indiana Examples, National Trends)

##### ②開催日時

2006年7月30日(日) 13:30~15:00

##### ③開催場所

ウエスティンホテル

##### ④発表者等

<司会進行役>

**Drew Howk**

(Intern, Fort Harrison Reuse Authority, Indiana, IN)

<発表者>

**Ehren Bingaman**

(Executive Director, Fort Harrison Reuse Authority, Indiana, IN)

**R. Marc Elliot**

(Executive Director, River Ridge Development Authority,  
Jeffersonville, IN)

**James Tidd**

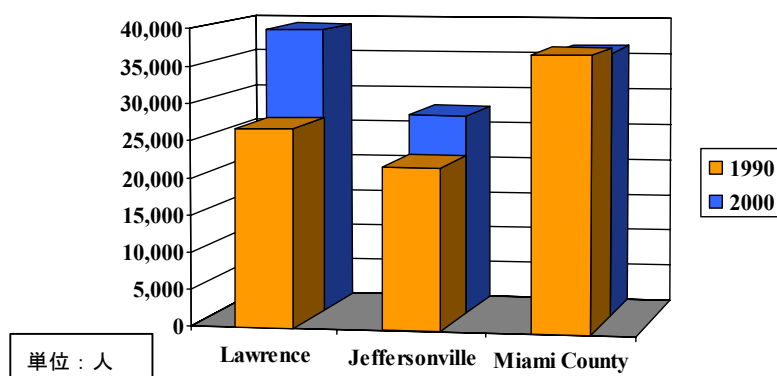
(Executive Director, Miami County Economic Development Authority,  
Peru, IN)



## (2) 都市部基地と地方部基地のトレンド (Drew Howk 氏のプレゼンテーション)

これから、今回の出席者の関連する地域についてのトレンドについて述べる。都市部基地と地方部基地における環境の違いなどの理解に役立てば幸いである。

次の図はそれぞれの人口を表す。



フォート・ベンジャミンハリソン基地 (Fort Benjamin Harrison) の跡地開発が行われているローレンス市は 1990 年から 2000 年にかけて大きな人口の増加を見せている。州都のインディアナポリスのダウンタウンから 10 数キロの距離にあるこのローレンス市は都市型の再開発の例としてあげられる。

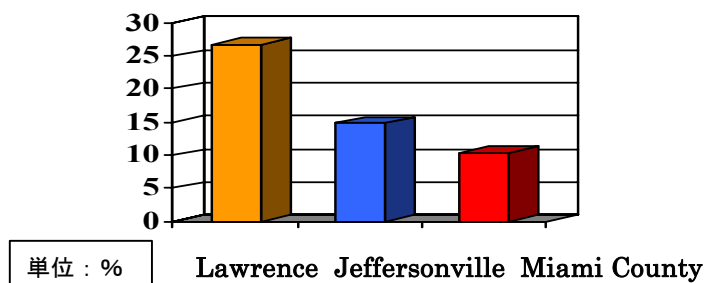
ジェファソンビル市はインディアナ陸軍兵器工場 (INAAP : Indiana Army Ammunition Plant) の跡地にリバーリッジ商業センター (River Ridge Commerce Center) の開発が行われた市である。インディアナポリスまでは約 100 マイル (160 キロ) の距離にある。

さらに都市部から距離があり地方部に属するのは、マイアミ郡である。ペルー市を中心としたグリサム空軍基地跡地にグリサム・エアロプレックス開発を行っている地域である。

1990 年から 2000 年における人口の増減率は次の通りである。

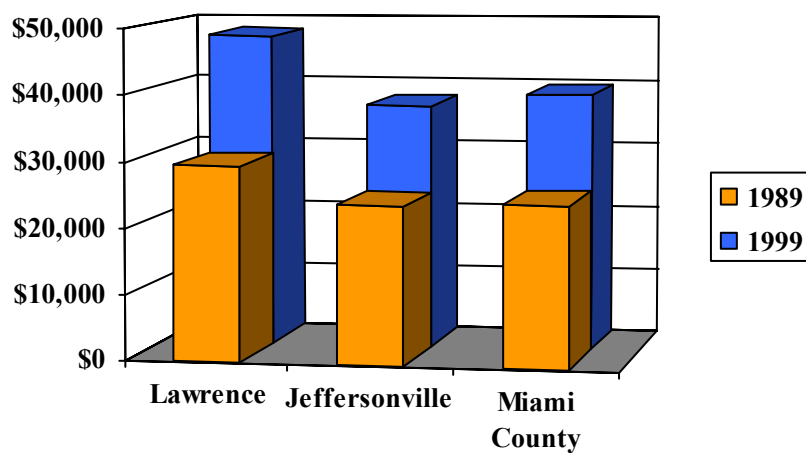
- ローレンス市： 45.4%
- ジェファソンビル市： 25.3%
- マイアミ郡： -2.2%

次の図は 4 年生大学卒業者の率を表している。以下のように都市部の教育レベルが大幅に高くなっている。



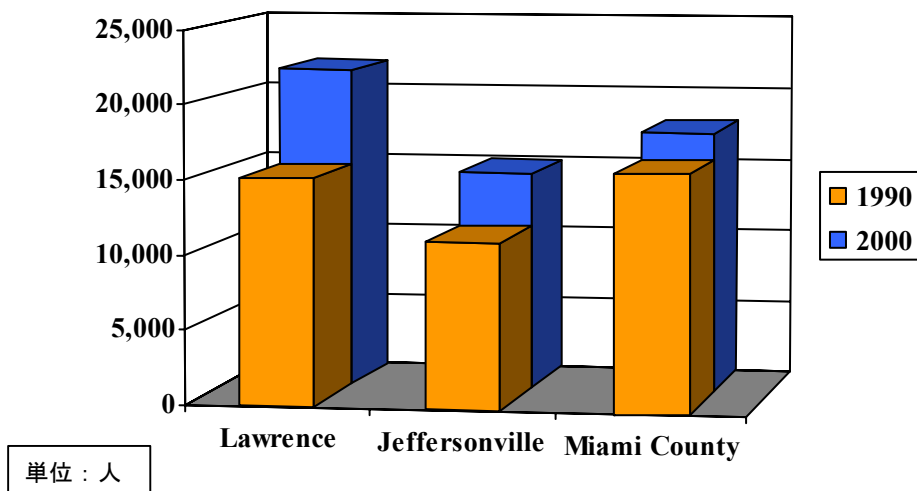
次図は、各市・郡の平均収入を示している。1989 年から 1999 年における収入の増加割合は次の通りである。

- ローレンス市： 61.3%
- ジェファソンビル市： 55.3%
- マイアミ郡： 60.3%



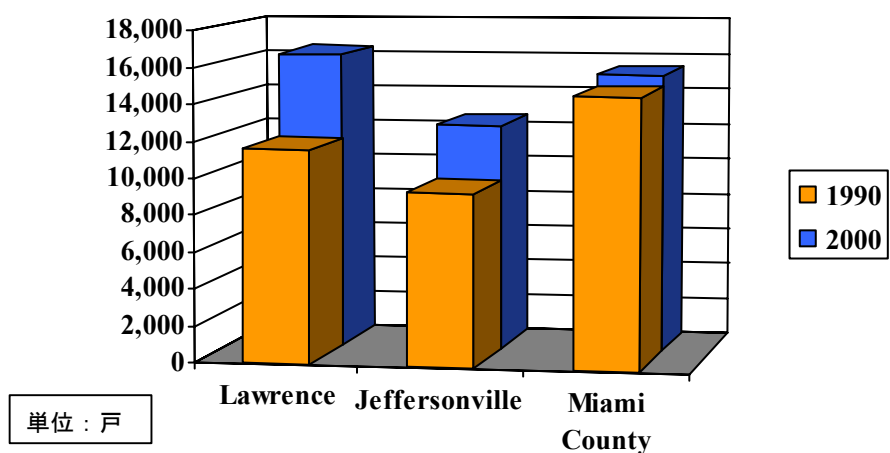
次図は労働人口を示す。1990年から2000年の増加割合は次の通りである。都市部の労働人口の増加が著しい。

- ローレンス市： 42.7%
- ジェファソンビル市： 32.7%
- マイアミ郡： 11.5%



次図は住宅戸数を比較したものである。1990年から2000年の増加割合は次の通りである。

- ローレンス市： 40.2%
- ジェファソンビル市： 32.3%
- マイアミ郡： 4.5%



以上が3つの基地跡地の再開発地を都市・地方別に比較した結果である。都市部では急増する人口に対応して住宅を開発する必要に迫られている。一方、地方部では住宅開発の計画は意味をなさない。以下は上記事例の開発の実態について、それぞれが説明をする。

### (3) ローレンス市の事例

典型的な都市型の基地跡地開発の例としてあげられるのは、ローレンス市のフォート・ベンジャミンハリソン基地開発の事例である。同事例については、フォートハリソン再利用公社の Ehren Bingaman 氏 (Executive Director, Fort Harrison Reuse Authority) により説明があった。

(詳しくは9ページの視察先でのマスタープランの説明を参照のこと)

### (4) ジェファソンビル市の事例

都市部型と地方部型の間隔的な事例として、ジェファソンビル市内のインディアナ陸軍兵器工場 (INAAP: Indiana Army Ammunition Plant) の跡地に開発されたリバーリッジ商業センター (River Ridge Commerce Center) があげられる。

本事例については、リバーリッジ開発公社 (River Ridge Development Authority) の R. Marc Elliot 氏 (Executive Director) により、以下の説明があった。

#### ①ジェファソンビル市概要

ジェファソンビル市の事例は、この3例の中で言えば都市部型と地方部型の間隔的な存在となる。近隣の人口5万人以上の都市としては、隣のケンタッキー州ルイスビル市がある。当市はインディアナ州の南端に位置する。市の広さは13.6平方マイル (35.2k m<sup>2</sup>) ある。

人口は2005年の時点で28,621人。平均年齢は36.7歳。平均収入は2000年度の調べで年収が37,234ドル (428万円) である。同じく2000年度調べによる、この地域の住宅の平均価格は85,900ドル (988万円) である。

#### ②リバーリッジ商業センターについて

リバーリッジ商業センターは、かつてはインディアナ陸軍兵器工場であった。INAAPは、クラーク郡に位置する。インディアナ州のジェファソンビル市および

チャールスタウン市の中の州道 62 号沿いにある。開発地域はオハイオ川の東側にあり、ケンタッキー州ルイスビルの北東 12 マイル (19.3 km) に位置する。INAAP は、4 車線道路から州間高速道路へのアクセスがある。ルイスビル国際空港へは 16 マイル (25.8 km) の距離である。

INAAP では、第 2 次世界大戦、朝鮮戦争、ベトナム戦争の間、弾薬を製造していた。1998 年に国会は 6,000 エーカー (2,428ha) のこの土地を経済開発のためにリバーリッジ開発公社へ譲渡することを決定した。

譲渡後土地の一部はチャールスタウン州立公園 (Charlestown State Park) の拡張のために使用された。リバーリッジ開発公社は、クラーク郡、ジェファソンビル市、チャールスタウン市、ウティカ町、インディアナ空港委員会の 5 者から構成されている。

リバーリッジは現代的なビジネスパークを目指しており、開発の主な用途は、工業・商業・業務オフィスとなっている。現在 50 近くのテナントが立地している。教育トレーニング、消防署、修理工場、リサイクリング、溶接工場などである。土地は買い取り、賃貸、買い取りを前提とした賃貸が可能となっている。

## (5) マイアミ郡の事例

地方部型の事例として、ペルー市のグリサム空軍基地跡地に開発されたグリサム・エアロプレックス (GA : Grissom Aeroplex) があげられる。

本事例については、マイアミ郡経済開発公社 (Miami County Economic Development Authority) の James Tidd 氏 (Executive Director) より説明があった。

(詳しくは 36 ページ以降のグリサム・エアロプレックスの事例のまとめを参照)

#### 4) エデュケーショナルセッション2 (教育セッション2)

##### (1) セッションの概要

###### ①テーマ

塹壕から－LRA<注>ディレクター 戦争体験記

(From the Trenches - LRA Director War Stories)

<注>LRA とは、地域再開発公社 (Local Redevelopment Authority) のこと。

###### ②開催日時

2006年7月31日(月) 08:30~10:00

###### ③開催場所

ウエスティンホテル

###### ④発表者等

<司会進行役>

**Jeffrey Simon** (Senior Vice President, Actus Lend Lease, Boston, MA)

<発表・参加者>

**Dan Goddard**

(Executive Director, Kansas Army Ammunition Plant Local Redevelopment Planning Authority, Parsons, KS)

25年間、空軍に勤め、2005年までインディアナ州ペルー市 Grissom 基地開発公団の Executive Director だった。

**Jon Grafton**

(Executive Director, England Economic & Industrial Development Authority, Jeffersonville, IN)

ルイジアナで、1993年12月以来 England Economic & Industrial Development Authority, Jeffersonville で Executive Director をしている。

**Alberta Hipps**

(President, Hipps Group, Inc., Jacksonville, FL)

2005年2月から2006年7月まで Duval County Commissioner をしていた。現在は Higgs Group, Inc の社長として再開発のコンサルタントをしている。

#### **Irene Kornelly**

(President, Kornelly & Associates, Colorado Springs, CO)

1998年はコロラド州のプエブロ、1999年はデンバーのロウリー基地の閉鎖、フィッツシモンズの再開発に携わる。

#### **Christine Shingleton**

(Assistant City Manager, City of Tustin Marine Corps Air Station: Tustin Reuse, Tustin, CA)

1991年より、カリフォルニア州で3つの基地の閉鎖を経験。

#### **Thomas Rumora**

(Vice President & Chief Operating Officer, REACT USA, Inc., Marquette, MI)

オハイオ州のリッケンバッカー基地、テキサス州のサンアントニオなどで都市型、郊外型の開発を手がけた。12年間この業界で仕事をしている。あるとき、レストランで食事していると、男が話しかけてきた。「おまえを知っているよ。おまえはまだ撃たれもせず生きているのか」と言って立ち去った。「危ない仕事にかかわっていると思う」とは紹介時の本人の言葉。

## **(2) 発言・討議の内容**

### **～基地再開発は気が遠くなるほどの道のり～ (Jeffrey Simon)**

閉鎖された基地を再開発するのは並大抵のことではない。訳の分らない土地利用、古ぼけた建物、一般道路と接続していない土地、建築基準に合っていない建物、なかなか終らない環境浄化などの問題が山積しているからである。

今日はこうした課題を実際に手がけ、成功に導いた方々から話を聞くとともに、いくつかの問題を検討してみたい。



## ①それぞれの役割を明確にすること

地域の人々は、基地の閉鎖を知って愕然とするのが一般的である。当初は、一体誰が何をしたらよいかかわからないのではないか。そこで質問である。「基地の再開発にあたって関係者はどのように自分の役割を知るのか？」

■Tom：オハイオ州のコロンバスでは、再開発への期待は大きく、ダイナミックではあるが、基地のあるカウンティ（郡）にはまったく再開発の資金がなかった。そこで地域コミュニティ、郡政府、州政府等が計画を実際に手がける前に話し合いをもった。

■Chris：カリフォルニア州の Tustin では国防総省経済調整局(OEA：Office of Economic Adjustment)が中心的な役割を担い、最終的な決定は州知事が行った。

■Irene：コロラド州のプエブロ市では、基地再利用委員会（Base Reuse Commission）にはプエブロ市議会から3名が参加した。

■Alberta：1993年、デュバル郡とジェファソンビル市は34名の委員会を発足した。

■Jeff：いずれの開発に際しても、マスター計画作成の前に役割を明確にするための会議を必要とする。

## ②犠牲者意識を捨てて成功に導く方法 - 国への働きかけ

上記に関連して、基地の閉鎖は失業を生み、税収入を失うなど地域に大きなインパクトをもたらす。軍の基地は開設後100年もの間存続してきたのであるから地域に根付いており、閉鎖後のインパクトが大きいのは当然のことだ。

基地閉鎖後の再利用を成功するには行動を起こす必要がある。その主なものの1つが国への働きかけであると考えがどうか？

■Irene：とにかく、国会議員の半数くらいはコロラドのプエブロ市の存在すら分っていなかった。まず、自分達の存在を知らせること。そして、何が大切かリストアップする。細かすぎたはいけない。みんな、多忙であるため大きな事柄だけを一覧できるようにすることが重要である。

■Jon : 基地の閉鎖後の再開発は地域に 100%の利益をもたらすべきだ。国会への働きかけは大切なことだ。地元と地元選出国會議員の関係構築に努力する必要がある。その際には、できるだけ早めに行動すること、できる限り頻繁に連絡を保つこと、会って話す前にしっかり準備をしておくことが重要である。特に、事実と課題を正確に調べ、非常に明確に、自分達の要望についてとりまとめておくことが必要である。

### ③報道関係者とうまくやっていくための方法

Public Relations (広報) の力は大きい。誰しも、思ったように記事が書かれていない苦い経験を持つだろう。メディアと敵対して地域住民と大きく反目し合うことになることもある。ここではその報道関係者との関係の大切さについて話してほしい。

■Alberta : 再開発の第 1 日目から私たちは報道関係者と共に働いてきた。

■Tom : 報道関係者は、その事実が何たるかを理解していない時は決して正確に報道してくれない。新聞社は、大体毎日午後 2 時には次の新聞の記事の内容を決定しているものだ。だから、たとえば午後 1 時半に重要なことが発生した場合には、自分から電話をしてそれを知らせる必要がある。正確な情報を掲載してほしいければ、自らそれを伝えることが重要である。それは自分達の責任でもある。

■Dan : できの悪い記事というのは、答える側の問題もある。私たちは、専門家を雇って報道対応のスタッフをトレーニングした。

■Alberta : 記者会見のコツのひとつは、質問のすべてに答える必要はないという点である。言わなかったことは普通、問題にならない。もし、できあがった記事が思ったように書かれていなかったら、編集者に直接連絡をすること。恐れる必要はない。訂正してもらうことが大切だ。

■Jon : いつか新聞記者に質問をしたことがある。「これを“記事”と呼ぶのか」と。すると新聞記者が答えてこういった。「50 セントに一体何を期待するといふのだ」。とにかく、起こっていることを細かく知らせることが重要である。オープンであり、ベストを尽くすことも大切である。

■Jeff: 意見の違いはどこにでもある。誰しも他者に反対することはある、しかし、反目する必要はない。常に「Proactive(主体的)」であることだ。彼らが書く材料をこちらから提供することが重要である。

#### ④この業界・仕事の魅力

困難の数々を経験した参加者の皆さんは、なぜ未だにこの業界に留まっているのか、その理由を聞かせていただきたい。

■Dan: 私はインディアナ州のグリサムやカンザス州の基地開発プロジェクトで働いてきた。結局は地域のために働くことが好きだという点につきる。それから、私はスライドを用意してご覧頂くつもりだったが、お見せできなかったのものでウェブサイトにアップされたものを見てほしい。

■Chris: 「達成感」が何にも勝る報いであると思う。

■Irene: 「構想の実現を見届ける」ことが私にとって一番報われることである。

■Jon: 私はウディアレンの映画が好きなのだが、その中で「些細なことが重要なことでもある」という表現が出てくる。それがこの仕事の醍醐味でもあると思う。

■Tom: 私はプロジェクト全体をパズルに例えている。そしてそのパズルを解いていくのが楽しいと感じている。

■Alberta: 基地跡地 17,000 エーカー (6,880ha) は、空港となり 4,000 人分の学校となった。それらは、地域にとって本当に必要なものであった。子どもたちの待ち望んでいたものが実現したことがうれしい。

■Jeff: ここにいらっしゃる全ての皆さんに「その機会を地域に与える」ことができる。この ADC の会議に参加して、全員がポジティブな気持ちを持って会場を去ることができるかと信じている。

⑤なぜ民間組織の参加が必要なのか（会場からの質問に対して）

- Jeff：「悪い政府、悪い民間組織」というのもあるだろうが、「良い政府、良い民間組織」というのがあるのも事実である。これは良い政府と民間組織の存在は、基地再開発における成功要因のひとつであり、両者の協力は不可欠である。良い民間組織とは、金儲けだけの目的でなく、基地再利用計画の中で意欲を高め、計画を推進していく良き参加者であると言える。

## 5) エデュケーショナルセッション3 (教育セッション3)

### (1) セッションの概要

#### ①テーマ

あなたが見出しに載った時 ～危機管理について～  
(When You Are the Headline)

#### ②開催日時

2006年7月31日(月) 10:30～12:00

#### ③開催場所

インディアナポリス・コンベンションセンター

#### ④発表者等

<司会進行役>

**R. Marc Elliot**

(Executive Director, River Ridge Development Authority,  
Jeffersonville, IN)

<発表者>

**Larry Smith**

(President, Institute for Crisis Management, Louisville, KY)

### (2) 講演の内容 (Larry Smith氏によるプレゼンテーション)

～どんな業界にも危機は訪れる～

危機がいつ訪れるかは誰にも分らないが、どんな危機が発生しうるかを予測し備えることはできる。そして不幸にも発生した時はその影響を最小化する準備をしておく必要がある。

一般的危機管理について述べる(省略)。企業における危機管理の例として、フォードのタイヤ事故でのリコール、マラソンオイルカンパニーの事故などをあげる(省略)。

基地跡地開発に関連する危機管理の例としては、インディアナ州リバーリッジの例があげられる。

(このセッションの進行役を勤める R. Marc Elliot 氏からリバーリッジの開発におけるトラブルと危機管理について説明があった)

インディアナ陸軍兵器工場 (INAAP: Indiana Army Ammunition Plant) の跡地に開発されたリバーリッジ商業センター (River Ridge Commerce Center) の開発では、基地に元兵器工場があったことから環境汚染の問題が発生した。

陸軍は敷地内に 350 の建物を所有していた。これらの建物はほとんどが弾薬粉に汚染されていた。このため、リバーリッジ開発公社 (River Ridge Development Authority) は、外部の調査機関と契約し、これらの建物を焼却するのがよいのかなどを調査した。

その際、弾薬粉の汚染のことを耳にしたインディアナ州とケンタッキー州の近隣の住民は大きなショックを受けた。汚染の問題と住民の反応は、メディアに大きく取り上げられた。その結果、環境問題の活動家グループが現地で活動を開始した。

こうした事態に対して、陸軍による広報活動は活発とは言えず、例えば、連絡先として公表してあった電話番号にかけても、誰も答える者がいないなどの失態を演じていた。このため、リバーリッジの環境汚染問題は、メディアからネガティブな注目を浴びることとなった。軍の広報はこの点では危機管理ができていなかったと言える。

問題が起こる前からメディアとの良い関係を持つておくこと、問題が発生した場合には情報提供等の面で真摯に対応することが、危機管理のひとつとして重要である。

リバーリッジ開発公社は、軍の対応のまずさの反省を踏まえて、メディアとの良好な関係の構築に努力した結果、問題は収束した。

## Ⅲ章 米国における軍用地跡地利用に資する最新事例調査

### 1. 軍用地跡地利用の事例調査

#### 1) グリサム・エアロプレックス (Grissom Aeroplex)

○訪問日時

2006年8月1日(火) 13:30~16:00

○先方対応者

Mr. Jim Tidd

Executive Director, Miami County Economic Development Authority

Ms. Christy K. Householder

Deputy Director, Director of Business Development, Miami County Economic Development Authority

Mr. Jim Walker

Mayor, City of Peru

○資料・情報

・訪問時のヒアリング情報、配布資料情報、ホームページ掲載情報

#### (1) グリサム・エアロプレックスの概要

- ・グリサム・エアロプレックス (GA: Grissom Aeroplex) は、インディアナポリス市から北へ65マイル(105km)に位置するグリサム空軍基地 (GAFB: Grissom Air Force Base) の跡地開発である。
- ・グリサム空軍基地全体の面積は3,000エーカー(1,214ha)であり、そのうちGAの占める面積は約4割の1,300エーカー(526ha)である。残りの土地1,700エーカー(688ha)は、現在も空軍によって利用されている。
- ・GAはビジネス&インダストリアルパークとして再開発され、40のビジネスと州立矯正施設が立地しており、基地再編前の雇用数を超える約1,200人が雇用されている。
- ・GAは、重工業地域、軽工業地域、住居地域、レクリエーション地域等から構成されている。
- ・住居地域の広さは300エーカー(121ha)であり、住宅計画戸数は約1,100戸が予定されている。隣接区域は、区域住民のために、商業・サービス業などの機能を持つ商業地域として開発されている。
- ・レクリエーション地域には、現在9ホールを備えるゴルフコースがある。この

地域の土地は、マイアミ郡経済開発局（MCEDA：Miami County Economic Development Authority）から初めて民間に売却された土地である。

- 軽工業地域には、商業地域も含まれている。重工業地域には、ローカル空港関連施設として確保されている場所が含まれている。
- 空軍が所有する滑走路は、長さ 12,500 フィート（3,810m）あり、民間使用も可能となっている。
- 再編後も空軍が残っていることによって、基地に直接及び間接的に関連するビジネスや従業員給料などの地域への経済効果は、2004 年には 1 億ドル（約 115 億円）に及んでいる。
- GA の跡地の再利用率は、現在 68%程度であるが、将来的には、様々な用途に使用される予定である。
- GA への初期投資には、2 億ドル（約 230 億円）が使われている。

図表 グリサム・エアロプレックスの上空写真



出所) マイアミ郡経済開発局 HP<<http://www.miamicountyeda.com>>



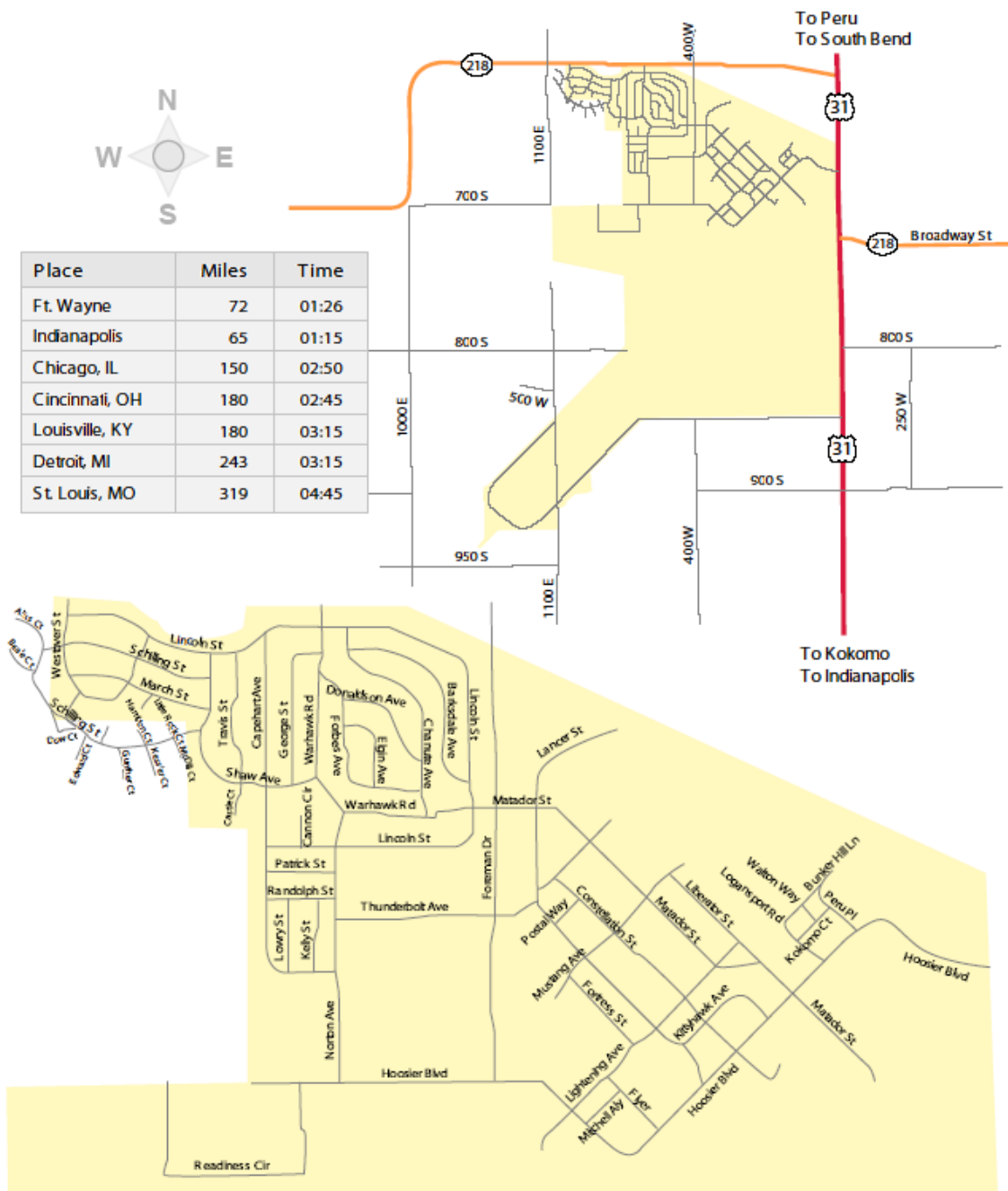
図表 グリサム・エアロプレックスの位置図



**Miami County**  
ECONOMIC DEVELOPMENT AUTHORITY



1525 West Hoosier Blvd. • Peru, IN 46970-3645 • ph 765.689.0159 • fax 765.689.0168  
www.miamicountyeda.com • info@miamicountyeda.com



出所) マイアミ郡経済開発局 HP<<http://www.miamicountyeda.com>>

## (2) グリサム・エアロプレックス開発の経緯

- ・ 再編前のグリサム空軍基地 (GAFB : Grissom Air Force Base) の主要な役割は、航空機の燃料補給であった。
- ・ 1991年にGAFBは、BRAC (Base Realignment And Closure) により、基地再編の対象として指定された。また同年には、GAFBの再編に備え、グリサム地域再開発公社 (GCRA : Grissom Community Redevelopment Authority) が設立された。GCRAは、メンバー32名で構成されるマイアミ郡政府の組織である。GCRAは、国防総省 (DoD : Department of Defense) から地域再開発公社 (LRA : Local Redevelopment Authority) として認められ、空軍から譲渡資産を受け取ることが許可された。
- ・ 1994年9月30日にGAFBは、グリサム空軍基地で活動していた軍人全てが転属となり、空軍予備隊が使用する宿舎エリアを残し再編となった。GAFBは、地域の主要な雇用機会の提供先であったが、1994年の基地再編により、民間人約800人が基地での仕事を失った。
- ・ 1996年5月にGAの再開発が着手された。GAの再開発に向けては、不動産・動産などの所有権移転、敷地の環境浄化、水道などのインフラ管理権の移管とその発展など、時間を要する課題が山積していた。
- ・ 1998年に空軍からの最初の土地の譲渡が行われ、初の譲渡となった土地約1,300エーカー (526ha) の権利は、国防総省 (DoD) からマイアミ郡経済開発局 (MCEDA) に移された。また、GAFBは、軍から郡・州政府、公益事業などへ無償で資産移管が許可された「費用負担のない経済開発譲渡」 (No-Cost Economic Development Conveyance) が初めて認められたケースとなった。
- ・ GAFB再編は、地域コミュニティにとって、影響が大きいということで、無償譲渡となった。土地の譲渡は、約20ヶ所に区分されて行われた。区分化した理由は、環境調査が実施されていない箇所は譲渡できないため、区分化することで、問題のない区画から先に譲渡できるからである。ただし、1ヶ所50エーカー (20ha) の土地については、環境調査は現在も行われ、譲渡手続きは終了していない。
- ・ GAFB再編は、小規模な地方都市のペルー市に重大な影響を与えた。再編により基地規模は縮小され、失業は直接及び間接を含め約4,500人となり、経済的損失は年間1億500万ドル (121億円) となった。
- ・ 1999年に開設された州立矯正施設の建設のため、早期の資産移管が行われた。GAFB跡地は、国防総省 (DOD) のFOSET (Finding of Suitability for Early Transfer) の最初の適用地となった。
- ・ GAFBの面積3,000エーカー (1,214ha) のうち、1,700エーカー (688ha) は空軍が保有し、残りの1,300エーカー (526ha) は再開発指定地域となった。現

在、空軍の所有地は、空軍予備隊、海軍小隊本部などが使用している。

### (3) グリサム・エアロプレックスの地区・施設構成及び基盤

- GA の土地利用用途区分は、住居地域、商業地域、レクリエーション地域、軽工業地域、重工業地域、航空関係地域などから構成されており、全体として多機能エンタープライズゾーンとなっている。
- 住居地域では、分譲住宅と賃貸住宅が供給されている。住宅のタイプには、タウンハウス、家族用の一戸建て住宅などがある。現在、住居地域には約 1,100 戸の住宅が建設されており、そのうち約 900 戸が分譲または賃貸済みである。
- GA 内で最も大きな建物である駐機場施設は、いずれ航空機保守の場所として使用される予定である。707 型機が一度に 4 機ほど駐機できる大きさがある。現在は、自動車関係の倉庫として使われている。近隣のココモ市には、クライスラー社の工場があり、そこで作られたトランスミッションがここに運ばれており、最大 8 万個まで保管が可能である。
- 空軍の寮であった施設は、寮としての機能は終了し、地域コミュニティに返還される予定である。連邦政府に新しく国土安全保障省 (Department of Homeland Security) ができ、そのため警官もしくは救急隊のトレーニングの場所として利用することを予定している。それが実現できない場合には、教育機関の誘致も想定している。
- 警察のトレーニングセンターとして使われている建物がある。南はインディアナポリスから、かなり北の方からも、警察官がここに来て、訓練のために使用している。
- 航空博物館 (エア・ミュージアム) には、毎年約 9 万人の訪問者がある。GA が航空に関係することを象徴する施設となっている。
- GA 内にある空地では、インドアサッカーなどができる地域コミュニティのためのレクリエーションセンターの建設を計画している。
- グリサム飛行場 (Grissom Airfield) には、インディアナ州最長の滑走路がある。この滑走路は、MCEDA と空軍の共同使用合意により、商用航空機の乗り入れが可能となっている。空軍は、軍用機の燃料供給の場所として使っている。民間利用については、アメリカン・アビエーション社と契約しており、空輸貨物、航空機保守整備などアビエーションサービスを提供できるようになっている。
- GA では、上・下水道システム、高架水槽、新たな道路、街路灯、高圧ガス管、最先端の光ファイバーネットワークや地中電気サービスなど、インフラが高度に整備されている。

- ・ GA と外を結ぶ輸送交通ネットワークは、4車線ハイウェイ、鉄道、多目的空港とつながっている。
- ・ GA 内の土地の評価額は、平均 16,250 ドル/エーカー (462 円/㎡) である。ちなみに、ノースマイアミ・インダストリアルパーク (GA と同じペルー市内) の土地評価額は、平均 5,500 ドル/エーカー (156 円/㎡) であり、GA の地価は周辺のおよそ 3 倍の水準にある。

#### (4) グリサム・エアロプレックスの開発・運営の方法

##### ①跡地利用の調査研究及び計画の策定

- ・ 一般的に空軍の基地跡地に関する研究に対しては、2つの機関から助成がある。1つは国防総省からで、もう1つは商務省からである。GA の調査費用は、2つの助成で全体の約 90%を占めたが、残り 10%は地域コミュニティからの出資となった。
- ・ GA のマスタープラン (基本計画) の作成費用の 90%は、空軍の経済調整部 (Economic Adjustment Department) から提供された、助成金 474,000 ドル (5,400 万円) で賄われた。
- ・ 地域コミュニティ、州、連邦レベルで、経済状況が変わったため、都市計画を頻繁に変更することとなった。

##### ②跡地の譲渡 (所有権移転)

- ・ 現在、GA の 1,300 エーカー (526ha) の土地については、一部 (環境調査中の一部区画) を除き、空軍からマイアミ郡経済開発局 (MCEDA) へ所有権の移転 (譲渡) は完了している。
- ・ 譲渡にあたっては、土地全部を対象に一括譲渡契約を結んだのではなく、土地を 20 ヶ所程度に区分し、それぞれについて譲渡契約を交わした。対象土地内で環境調査が実施されていると、その調査結果が出るまでは、土地の所有権を移転できないという規定があるためである。
- ・ また、MCEDA は、軍より土地の所有権が譲渡される以前に、政府と 50 年間の無償リース契約を交わした。このリース制度は、「費用負担のない経済開発譲渡」(No-Cost Economic Development Conveyance) と呼ばれるものである。
- ・ 「費用負担のない経済開発譲渡」の指定を受けると、開発側は費用負担をせず資金を全く投入しないで経済開発が可能となる。ただし、当該地域のコミュニティでは、例えば、敷地の草刈り、建物の維持管理などの費用については別途負担しなければならない。
- ・ 「費用負担のない経済開発譲渡」の導入によって、MCEDA は完全な土地の権

利移転を待たずに開発を実際に行うことができた。また、MCEDA から再開発業者に転貸することもできた。

### ③跡地の環境浄化

- ・ 軍から MCEDA へ土地が譲渡される際には、「環境浄化」の済んでいること、あるいは多少の環境汚染があっても、それを監視し浄化作業を継続することが契約の条件となっている。
- ・ 譲渡の前には、土地に対する環境調査を実施した。環境調査の費用は空軍が負担した。調査の結果に基づき空軍が環境浄化を実施した。環境浄化の内容は一律ではなく、工業団地には工業団地向けの、住宅地域には住宅地向けの環境浄化方法が採用された。
- ・ 空軍の環境浄化の結果については、次の2つの機関で確認した。インディアナ州環境局、連邦環境保護庁（EPA：Environmental Protection Agency）の2つである。
- ・ 実際には、GAFB の跡地については、地域コミュニティで専門機関に環境浄化調査の依頼はできたが、他の基地と比べ汚染の度合いが低いことから、州環境局及び EPA が確認して問題がなかったため、あえて地域コミュニティによる調査は行わなかった。
- ・ なお、連邦法には、再開発が始まり、事前調査では見つからなかった汚染が後に発見され、環境浄化作業が必要な汚染であると分かれば、連邦政府が責任を持って処理するという規定がある。

### (5) グリサム・エアロプレックスの管理・運営主体

- ・ GA の管理・運営主体は、マイアミ郡経済開発局（MCEDA）である。MCEDA は、マイアミ郡における唯一の経済開発機関である。任務は、マイアミ郡と周辺地域の経済の回復と強化のため再開発を推進することである。
- ・ MCEDA の担当地域には4つの開発地域があり、GA はその中の1つである。MCEDA では、これら4つの開発地域を1つのグループとして捉え、全体の利益になるように開発を進めている。例えば、近隣にビジネスパーク開発地域として成功しているココモ（kokomo）という都市がある。ココモが成功すれば、マイアミ郡にいい影響がある。マイアミ郡が成功すれば、ココモにいい影響がある、というような相乗効果を期待している。

## (6) グリサム・エアロプレックスにおける優遇措置

- ・ GA は、インディアナ州の「エンタープライズゾーン」、「閉鎖・再編軍事基地」、「計画的な増加税収財源措置（TIF）地域」の指定が重なっている。
- ・ こうした地域指定によって、様々な地域経済開発優遇措置（Local Economic Development Incentives）が提供されている。GA の立地テナントが得られる特典としては、減免税措置、職業訓練ファンド、インフラストラクチャー改善ファンドなど多様なものがある。

### ①エンタープライズゾーン・プログラム

- ・ エンタープライズゾーンに指定されることによって、以下の優遇措置が受けられる。
  - 棚卸品に対する資産税義務の全額相当の貸付
  - 基準年から受取額の増加分に対するインディアナ州の所得税の控除
  - エンタープライズゾーン・ビジネスの株式を購入した個人に対する州投資費用の貸付（購入価格の 30%まで）
  - エンタープライズゾーン限定のローンからの貸付金利収入（5%）に対する州融資金利貸付
  - 条件を満たした地区定住従業員へ支払われた賃金額に基づく州雇用費用貸付。この貸付は、基準年以降の支払い賃金増加分の 10%、あるいは条件を満たした従業員 1 人当たり 1,500 ドル（17 万円）の少ない方に適用となる。
  - 条件を満たした地区定住従業員への税控除額は、調整所得額の 50%、あるいは 7,500 ドル（86 万円）より少ない方に適用となる。

### ②閉鎖／再編軍事基地（Closed / Realigned Military Base）

- ・ GA に立地する新規ビジネスと投資に対する、直接的かつ長期間に渡る費用を削減するインディアナ州の法律が近年制定された。
  - 5 年間の公益的事業に対する売上税免除
  - 最初の 5 年間、法人調整所得の税率を 8.5%から 5%に減額
  - エンタープライズゾーン投資費用貸付と同様に、単なる株式投資でなく、閉鎖／再編成軍事基地への投資であることが認められる軍事基地投資費用貸付という優遇措置の提供

### ③増加税収財源措置地域（TIF : Tax Increment Financing District）

- ・ TIF とは、開発利益による財産税の増加分を、対象事業のために自治体が発行した債券の償還財源とするものである。GA の公共事業は、TIF による

財源をもとに実施された。

#### ④自由貿易地域 (FTZ : Foreign Trade Zone Availability)

- ・ FTZ とは、原材料を海外から輸入し、税法上の特典や金融支援措置が認められた特別地域内で加工し、付加価値を付けて再輸出等する機能を中心とした制度である。

#### ⑤財産税減額 (Property Tax Abatement)

- ・ マイアミ郡議会の決定により、進出企業は、1年目から10年目まで財産税減額措置の利用が可能となっている。

#### ⑥土地費用の削減 (Reduced Land Cost)

- ・ 土地譲渡価格は、当該プロジェクトの経済地域へのインパクトの度合いで決定される。インパクトが大きいと判断されれば、価格は低くなる。インパクトの度合いは、雇用機会創出量、プロジェクト投資額などによって判断される。

### (7) グリサム・エアロプレックス再開発の課題

- ・ GAの再開発の過程では、以下のような課題が発生し、対応してきた。

#### ①資産譲渡

- ・ 基地の再編当初は、立地企業に対して土地の譲渡ができず、主にリースが行われていた。このため、長期間に渡り企業が土地・建物を購入できない不安定な状態が続き、多くのビジネスがGAに立地することなく去った。
- ・ 再開発を進めるためには、不動産の譲渡問題の解決が重要であった。譲渡が開始されるまでに長い時間を要したが、結果として、GAFB跡地は、「費用負担のない経済開発譲渡」の指定を受けたアメリカ国内で最初の基地跡地となり、その後の企業等に対する土地の分譲はうまくいっている。

#### ②環境浄化

- ・ 資産譲渡が遅れたのは、軍から譲渡する前に、必要な環境浄化を実施する必要があったからである。どのように環境浄化を行い、どんな基準を用いるかについて、環境保護庁 (EPA : Environmental Protection Agency) とインディアナ州との間に、意見の相違があった。
- ・ こうした環境浄化の問題は、関係者の努力の結果、経済開発のレベルに応じ

て土地のクリーンナップを実施することで解決となった。

### ③公益事業インフラ整備

- 公益事業（電気・ガス・水道など）の管理権の移管が進まないことで、サービス利用者の不安が大きくなり、企業の GA への立地意欲が削がれた時期があった。
- しかし、この問題については、地元事業者が公益事業の管理権を担うことで解決した。

### グリサム・エアロプレックスの写真



航空関係施設



コミュニティ・センター



航空博物館（屋外）



戸建住宅



駐機施設（現在は倉庫）



オープンスペース



## 2) ケタリング・ビジネスパーク (Kettering Business Park)

### ○訪問日時

2006年8月2日(水) 14:30~16:30

### ○先方対応者(ケタリング市)

Mr. Don Patterson

Mayor

Mr. Mark W. Schwieterman

City Manager

Mr. Albert E. Fullenkamp

Public Service Director, City Engineer

### ○資料・情報

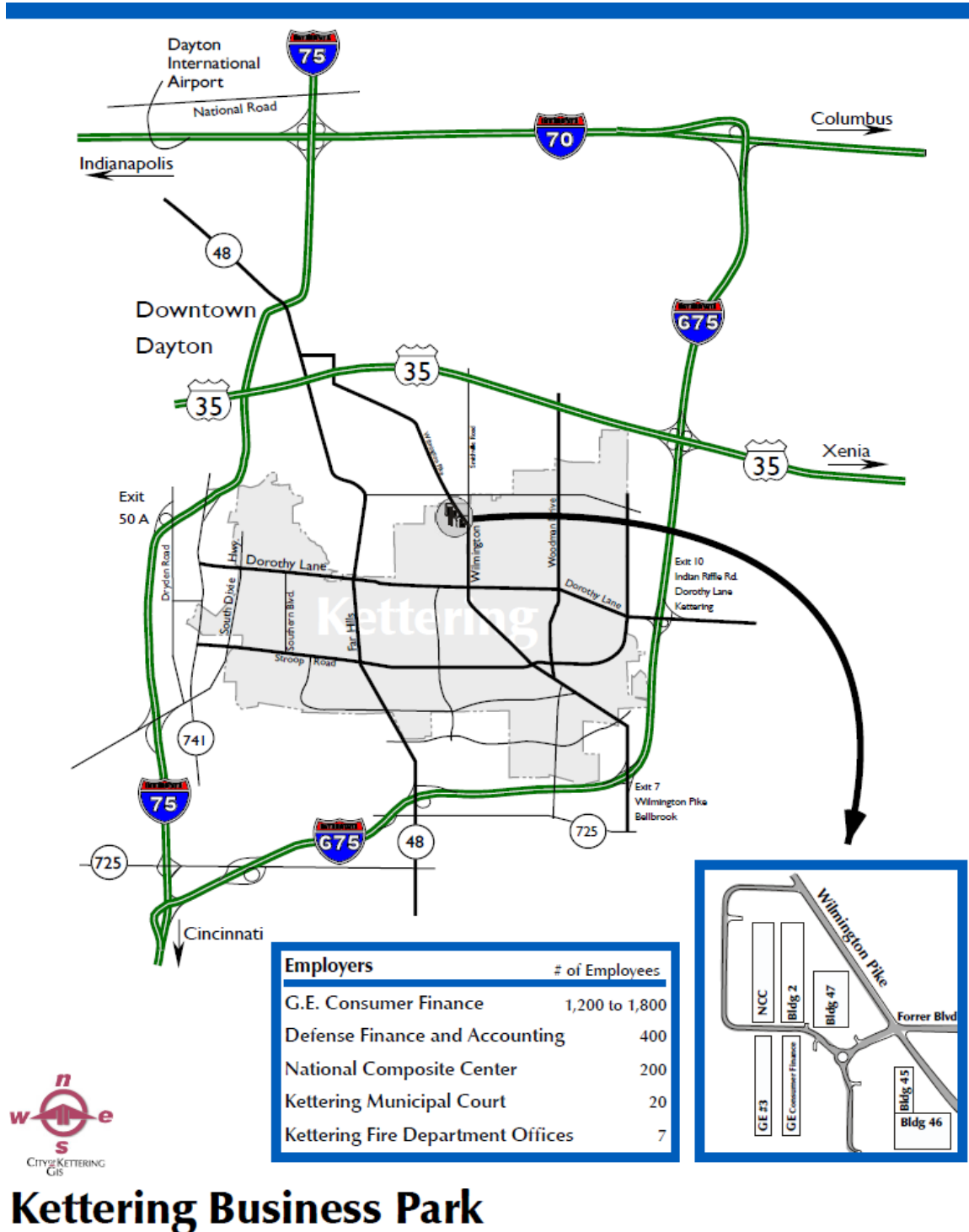
- ・訪問時のヒアリング情報、訪問時配布資料情報、ホームページ掲載情報

### (1) ケタリング・ビジネスパークの概要

- ・ケタリング・ビジネスパーク(KBP: Kettering Business Park)は、オハイオ州ケタリング市にあるジェンタイル空軍基地(GAFS: Gentile Air Force Station)の跡地に開発された産業団地である。
- ・GAFSの再利用計画は1994年に策定され、計画に従って跡地整備が進められ、1997年にKBPはオープンした。
- ・KBPの敷地面積は、165エーカー(67ha)であり、敷地は、大きくオフィス地区と軽工業地区にゾーニングされている。
- ・KBPの開発にはインフラ整備及び取壊費用等に2,000万ドル(23億円)が費やされた。このうち、ケタリング市は1,400万ドル(16億円)を負担している。
- ・KBPに立地する企業には、GEカードサービス(General Electric Card Services)、ナショナルコンポジットセンター(National Composite Center)、DFAS(the Defense Finance and Accounting Service)、ケタリング地方裁判所、ケタリング消防本部などがあり、現在約1,800人が雇用されている。2006年末には全体で2,200~2,400人が雇用される予定になっている。
- ・再利用計画における施設の総延床面積は、全体で160万平方フィート(14.9万㎡)である。現在は、再利用計画があるビルのうち2つのビルが残っており、施設全体の再利用率は60%である。
- ・ケタリング市の年間財政収入に占めるKBPからの税収の割合は、約3.8%である。
- ・KBPは、NAID(the National Association of Installation Developers)の“the 1998 Facility of the Year”に選定されている。この賞は、イノベティブ

な転換に成功した基地跡地に贈られるものである。

図表 ケタリング・ビジネスパーク (KBP) の位置図



## Kettering Business Park

出所) ケタリング市 HP <<http://www.ketteringoh.org>>



図表 ケタリング・ビジネスパーク (KBP) の上空写真



出所) ケタリング市 HP<<http://www.ketteringoh.org>>



## (2) ケタリング・ビジネスパークの経緯

- ・ 1993年、軍の基地再編閉鎖委員会（Base Realignment and Closure Commission）は、ジェンタイル空軍基地（GAFS）を閉鎖対象とし、同基地にあった防衛電子部品供給センター（DESE：Defence Electronic Supply Center）の機能を、コロンバス近くにある防衛建設供給センター（Defence Construction Supply Center）へ1996年10月に移転させることを発表した。
- ・ ケタリング市にとって、GAFSは地域の大規模な雇用主であり、基地閉鎖は、3,000人の雇用と年間200万ドル（2.3億円）の税収の双方を失うことを意味した。このため、同市はそれらを回復させるための最善の跡地利用の方向を探り、それを示した基地跡地再利用計画を1994～95年に策定した。
- ・ 再利用計画により、基地跡地を軽工業地域へと用途転換することが決まった。
- ・ ケタリング市は、再開発計画策定と並行して、KBPのテナント探しを開始した。また、その間に空軍は跡地の環境浄化に取り組んだ。
- ・ 1996年12月末に、GAFSは閉鎖された。同時に、ケタリング市は、基地跡地の環境回復事業を進めながら、地下光ファイバー通信網、地下公共インフラ、道路網などの基本的な基盤整備を短期間で行った。
- ・ 1997年にKBPは一部オープンし、以降施設整備等を進めながら企業誘致に取り組んできた。
- ・ ケタリング市では、KBPの開発に10年を費やしたが、今後5年で再利用率が100%に達すると考えている。5年という数字は、これまでのケタリング市の経験から出たきた年数である。土地の引合いはあるので、建物は取り壊し更地にして、土地を分割して売り出すことで、小さなビジネスの誘致も可能と考えている。

## (3) ケタリング・ビジネスパークの計画概要

### ①跡地再利用計画の策定

- ・ ケタリング市では、GAFSが1993年に閉鎖対象になった以降、1994年から1995年にかけて、コンサルタントを雇い2年かけて再開発計画を作成した。基地閉鎖前には、GAFSの敷地内に入ることはできたが、建物の内部には入ることはできなかった。このため、計画策定に必要な建物の実態把握に関しては、推測によって補った。なお、本格的に建物の調査を実施できたのは、基地閉鎖後であった。
- ・ 跡地再利用計画は、インフラ整備だけでなく、その当時の建物の状態を前提に、これらをオフィス等に変えるにはどうすべきかという視点から策定された。
- ・ GAFS跡地には、旧軍事施設として使われていた大きな建物があり、その周囲に

小さな建物が数多く存在していた。再利用計画では、小さな建物は非常に状態が悪いためそれらを取り壊すこと、一方7つの大きな建物はケタリング・ビジネスパーク（KBP）の中心施設として存続し、施設内を改装することによって再利用することが示された。

- ・ 再開発から 10 年経過しているが、再利用計画における基本的計画の内容は変わっていない。ただ、実際には、企業の希望により、計画に手を入れる必要がある場所もある。

## ②計画策定にあたっての住民への配慮

- ・ KBP の周辺の住民は、計画される産業団地が、こういったものになるのか非常に懸念していたが、再利用計画の策定過程で市民を説得する様々な手段が講じられた。
- ・ 跡地再利用計画委員会は、ケタリング市議会により指名された委員で構成された。計画委員会は、3 回ほど公聴会を開き、市民の意見を聞いた。市議会でも、途中の計画書の内容を発表し、市民に知らせた。
- ・ さらに、リージョナルプレイヤー（州ほどの規模ではないが、周辺のいくつかの郡を含んだ地域のキープレイヤー）が支援に当たり、一般の人々から支持を得ることができた。

## （4）ケタリング・ビジネスパークの地区・施設構成及び基盤

- ・ KBP は、企業本社機能、研究開発（R&D）機能、あるいは軽工業向きの立地条件を備えている。敷地は、大きくオフィス地区と軽工業地区にゾーニングされている。
- ・ 現在 KBP に立地する企業・施設は、以下のとおりである。
  - GE カードサービス（General Electric Card Services）のコールセンター
  - ナショナルコンポジットセンター（National Composite Center）
  - DFAS（The Defense Finance and Accounting Service）
  - ケタリング地方裁判所
  - ケタリング消防本部など
- ・ 以上の企業・施設により約 1,800 人が雇用されている。今年末に、GE カードサービスのコールセンターが本格的に進出すると、全体で 2,200～2,400 人が雇用されることになる。
- ・ GE カードサービスのコールセンターが KBP に進出した理由の一つとして、近隣住民に軍人の妻が多いことがあげられる。軍人は定期的に転属するため、勤務

地の移動が多く、家族もそれに伴い移動する。そのため軍人の妻は教育があるにもかかわらず、一般企業には勤めにくい。数年でもきちんと働け、結果を出せるコールセンターは、軍人の妻の仕事には非常に適している。

図表 ケタリング・ビジネスパーク (KBP) の施設配置



出所) ケタリング市 HP<<http://www.ketteringoh.org>>

#### (5) ケタリング・ビジネスパークの開発方式

- ケタリング市は、基地閉鎖後に空軍から土地建物を無償譲渡された。市は譲渡された土地を整地するとともに、インフラ整備、建物改修を実施した後に、民間企業等に対して売却あるいは賃貸している。
- 土地の売却にあたってケタリング市は、周辺市場の状況などを考慮して、土地の適正価格を算出し価格設定を行った。価格設定の際に重視した点は、企業立地によってもたらされる雇用量はどのぐらいになるかという点であった。雇用量の多寡により、市の税収入が大きく変わるからである。
- 建物の賃貸の方式としては、大きな建物をインキュベーター（新企業支援センター）として改装し小スペース単位で企業に貸出す場合や、1棟の大きな建物を2、3の企業に貸出す場合がある。

- ・ 市は、跡地の土地は無料で入手できたが、インフラ整備をして売却できる状態にするために 1,400 万ドル（約 16 億円）の費用を負担した。ケタリング市議会は、連邦政府、オハイオ州政府にも、再開発援助の協力要請をした。そのおかげで、経済開発局から、かなりの資金を得ることができた。
- ・ 基地跡地が、オフィスパークとして使用されてから、除去が必要な汚染はほとんど見つかっていない。しかし、長期的なモニタリングは、人的健康と環境保護にとって必要であるため継続して行われることになっている。

## （6）ケタリング・ビジネスパークの融資制度

- ・ KBP には、以下に示すような企業に対する様々な優遇措置制度が用意されている。

### ①ケタリング市ビジネスローンプログラム（City of Kettering Business Loan Program）

- ・ このプログラムは、ケタリング市への立地や、事業拡大、既存施設の修復などを計画している企業に対して、融資する制度である。
- ・ 融資は、先着順に利用できる。希望者は、市職員により調査され、融資調査委員会が、融資の承認または非承認を決める。

### ②経済開発／政府ファンド（Economic Development/Government Equity(ED/GE)）

- ・ この全モンゴメリ郡に渡るプログラムは、2つの要素から構成されている。ひとつは、経済開発に対して直接的かつ大規模な融資を行うこと。もうひとつは、税収入のシェアリングプログラムである。
- ・ ED ファンドは、モンゴメリ郡の経済開発助成金<475 万ドル（約 5 億 4 千万円）>のファンドであり、プロジェクトに対して助成される。
- ・ GE ファンドは、モンゴメリ郡の管轄権が及ぶ新規の経済開発から生じる経済利益の一部をプールしたファンドであり、そこから助成される。

### ③ビジネス・ファースト！（Business First !）

- ・ このプログラムは、ビジネスと地域コミュニティの資源を結び付けることを目的とし、経済開発に対して顧客重視の取組法を用いている。
- ・ ビジネス・ファースト！チームは、50 以上の政府機関、開発組織と非営利企業が協調するグループである。
- ・ このプログラムの目的は、あらゆるビジネスの需要に対して、接触できる機会を提供すること。

④リンク預金プログラム (Linked Deposit Program) <注>

- ・ 企業、建設業者、開発業者は成長するために、外部資金を必要とする。そのニーズに応えるため、モンゴメリ郡は、リンク預金プログラムを進めている。

<注>郡が預金申請企業等を審査し適格と判断した場合には、資金の一部を任意の金融機関に預金する。金融機関は、預金にもとづいて（リンクして）申請企業等に対して融資を行なう。

⑤小規模企業局 504 融資プログラム (Small Business Administration (SBA) 504 Loan Program)

- ・ SBA504 ローンプログラムは、小規模企業の事業拡大に対して、固定資産への融資を行っている。この融資は、新規建設や修繕プロジェクトに適している。

⑥オハイオ雇用創出所得税クレジット (Ohio Job Creation Income Tax Credit)

- ・ ケタリングでの事業拡大もしくは立地ビジネスに対する州と地方自治体の税優遇措置である。企業は、企業フランチャイズ/州所得税法に基づく新規の正規従業員から源泉徴収した所得税に対して、税金の払い戻しを受け取ることができる。

⑦オハイオ州職業訓練投資プログラム (Ohio Investment in Training Program)

- ・ このプログラムは、新規事業と事業拡大に伴う従業員に関する目的別の職業訓練に、財政的援助と技術手段を提供するものである。
- ・ このプログラムは、教育コスト、教材と職業訓練関連活動への借入に対する返済額の 50%まで援助する。雇用創出と確保に関連する重要な職業訓練と資本投資をしている製造業と雇用セクターを中心とする。

**(7) ケタリング・ビジネスパークの地域への経済効果**

- ・ 基地閉鎖前には、基地内外を含め軍からの収入は、ケタリング市の年間財政収入の 7%を占めていた。これに対して、現在の KBP からの税収の割合は、約 3.8%である。ただし、3.8%という数字は跡地内の経済活動から発生している税収入だけであり、周辺への間接経済波及効果を含めると、基地閉鎖前の 7%にかなり近い水準まで回復していると推測されている。
- ・ 雇用の面では、基地閉鎖前には基地内に 3,000 人の雇用があった。これに対して、KBP では現在約 1,800 人が雇用され、2006 年末には 2,200~2,400 人程度



に増加すると予想されている。単純な雇用数の比較の点では、基地閉鎖時の雇用水準には達していない。

- ライトパターソン空軍基地（WPAFB:Wright-Patterson Air Force Base）が、KBP から車で 15 分ほどの所にあり、そこに勤めている軍人が近隣に多く住んでいる。2 万 3,000 人の雇用のある WPAFB は、オハイオ州では軍と軍以外の企業を含めて、最も大きな雇用創出組織である。GAFS は閉鎖されたが、WPAFB がこの近隣にあるため、地域コミュニティにおいては、軍の存在は大きいままとなっている。

### ケタリング・ビジネスパークの写真



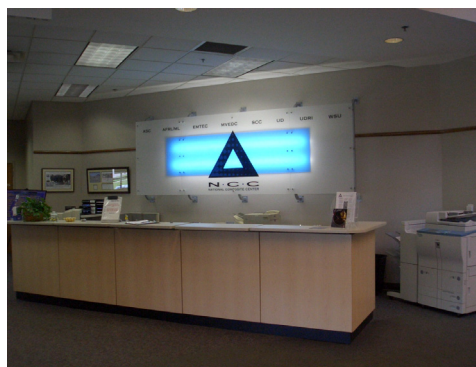
ビル（改装中）



ビル遠景（利用中）



ナショナルコンポジットセンター



ナショナルコンポジットセンター内部



ケタリング地方裁判所



ケタリング地方裁判所内部

### 3) リッケンバッカー開発地域

#### ○訪問日時

2006年8月3日(木) 9:30~12:00

#### ○先方対応者

Mr. David Whitaker

Vice President, Business Development & Communications  
Columbus Regional Airport Authority (CRAA)

Mr. Michael F. Brady

Rickenbacker Business Development Manager, CRAA

Mr. Kazuya Kuwayama

Specialist, Business Development, CRAA

Ms. Katherine D. Mills

Rickenbacker Foreign-Trade Zone Manager, CRAA

Mr. Matt McCollister

Columbus Chamber, Vice President, Economic Development

Ms. Cynthia L. Cole

Ohio Department of Development, Trade Adviser

#### ○資料・情報

- ・訪問時のプレゼンテーション資料情報、配布資料情報、ホームページ掲載情報

#### (1) リッケンバッカー開発地域の概要

- ・リッケンバッカー開発地域は、オハイオ州の州都であるコロンバス市の中心部より南南東約15マイル(24km)に位置する、リッケンバッカー空軍州兵基地(RANGB: Rickenbacker Air National Guard Base)の跡地及び周辺を含めた広域の開発地域である。
- ・現在のリッケンバッカー開発地域は、軍の施設(燃料補給施設等)、軍民共用のリッケンバッカー国際空港(RIA: Rickenbacker International Airport) <注1>、空港周辺に位置するグローブポート・コマースセンターなど計14の産業団地(インダストリアルパーク)、及びリッケンバッカー・グローバル・ロジスティックスパーク(RGLP: Rickenbacker Global Logistics Park) <注2>によって構成されている。また、その周辺にはフランクリン郡とピッカウエイ郡の産業開発予定地も周辺に広がっている。
- ・リッケンバッカー国際空港の管理運営及び周辺開発の主導的役割を担っているのは、「コロンバス地域空港公社」(CRAA: Columbus Regional Airport

Authority)である。CRAAは、コロンバス市内にあるポートコロンバス国際空港(CMH)、ボルトンフィールド空港(TZR)も合わせて管理運営している。

- 産業団地の集中している空港北側エリア(約290ha)には、航空貨物会社、物流ロジスティクス関連会社、航空サービス業、ハイテク製造業、流通業などの業種を中心に150社以上の企業が立地している。代表的な企業・施設としては、大手企業のクラフト、フィリップ、ギャップ、エディ・バウアー等の流通センターなどがあげられる。これらの企業の多くは、自由貿易地域(FTZ: Foreign-Trade Zone)の制度の恩恵を受けて活動している。
- リッケンバッカー・グローバル・ロジスティクスパーク(RGLP)は、CRAAとデューク・リアルティ社が共同で進めている現在進行中のプロジェクトであり、最終的に2,000万平方フィート(186ha)以上の用地が供給される予定である。

<注1>IATA(国際航空運送協会)により定められている空港認識コードは「LCK」(以前の空港名であるLockborneより割り当てられたコード)を使用している。

<注2>ロジスティクス(logistics)とは、顧客ニーズなどに応じて、製品及びサービスや関連情報のライフサイクル全体を、効率化・最適化する企業間取引と物流の仕組みである。

図表 リッケンバッカー開発地域の上空写真



出所) リッケンバッカー国際空港 HP <<http://www.rickenbacker.org>>



## (2) リッケンバッカーの開発経緯

- 1942年6月、リッケンバッカー空軍州兵基地 (RANGB) の前進であるロックボーン陸軍空軍基地 (Lockbourne Army Air Base) が、グライダーとB-17の訓練施設として開設された。
- 1950年の朝鮮戦争勃発後の1951年1月、ロックボーン空軍基地 (Lockbourne Air Force Base) として再活動した。
- 1974年、第一次世界大戦時の飛行部隊エースで、コロンバス出身の“名誉勲章”受賞者のエディー・リッケンバッカー (Eddie Rickenbacker) にちなんで、リッケンバッカー空軍基地 (RAFB:Rickenbacker Air Force Base) と名称が変更された。
- 1978年に基地閉鎖委員会 (the Base Closure Commission) は、リッケンバッカー空軍基地の閉鎖を公表した。
- 1979年にリッケンバッカー空港公社 (RPA:Rickenbacker Port Authority) が、フランクリン郡政府によって設立された。
- 1980年4月、RAFBは閉鎖された。その時点での基地の面積は、4,300エーカー (1,740ha) であった。閉鎖後に基地施設は、オハイオ州空軍州兵隊へ引き渡され、リッケンバッカー空軍州兵基地 (RANGB) と名称を変えた。
- 1982年1月、州空軍とリッケンバッカー空港公社は、滑走路の共同利用協定とリース契約を結んだ。この協定のもと、空港公社には民間航空機による飛行場を利用できる権限が与えられ、1987年1月までに飛行場の運営管理の責任を引き受けることが合意された。
- 1985年にフライング・タイガー社 (Frying Tiger) の空輸貨物ハブ施設が建設された。これは、リッケンバッカーでの最初の開発行為であった。
- 1987年には、より企業進出を促進するため、自由貿易地域 (Foreign-Trade Zone No. 138) を設定した。
- 1990年10月、空軍省 (Department of the Air Force) は、飛行場の管理権をリッケンバッカー空港公社に移管した。
- 1992年からリッケンバッカー産業団地 (RIP:Rickenbacker Industrial Park) の開発が開始された。同時に、シーメンス社及びスピーゲル/エディ・バウアー社のディストリビューションセンター (流通センター) が立地し、民間企業の本格的進出が始まった。その後、空港北側にインダストリアルパークが開発され、加速度的に開発が進んでいった。
- 1994年10月、RPAが策定した「リッケンバッカー・コミュニティ再利用計画」 (Rickenbacker Community Reuse Plan) が承認された。基地閉鎖から14年を費やしてマスタープランができたことになる。
- 2003年1月にRPAとコロンバス市営空港公社 (CMAA:Columbus Municipal

Airport Authority) の合併が承認され、現在の「コロンバス地域空港公社」(CRAA: Columbus Regional Airport Authority)が設立された。CRAA は、デューク・リアルティ社とキャピタル・スクエア社と提携し、リッケンバッカー地域の開発を主導している。

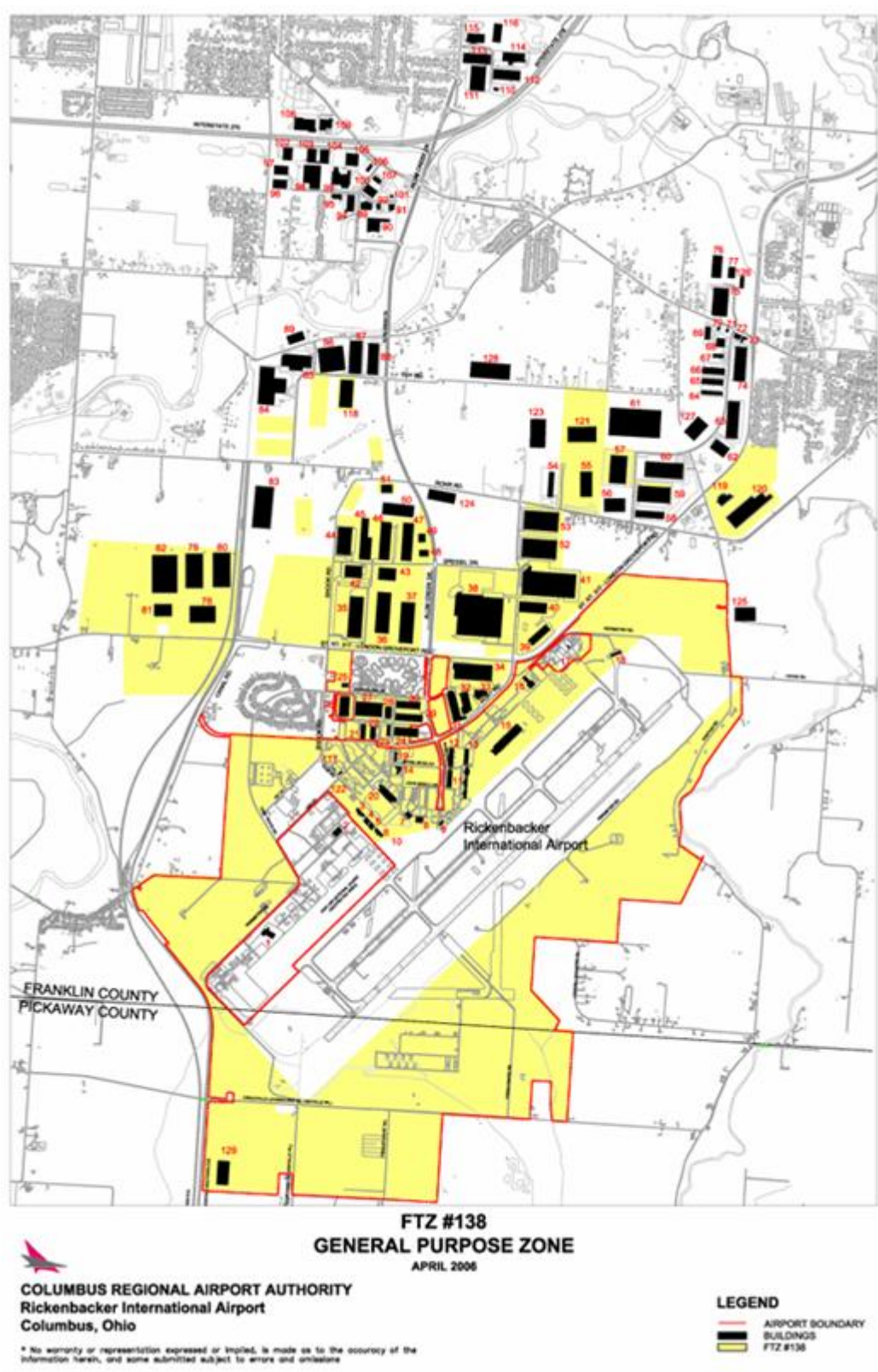
### (3) リッケンバッカー開発地域の強みと特徴

- ・ リッケンバッカー開発地域の最大の強みは、地理的優位性である。リッケンバッカーは、アメリカ合衆国の全人口の約 60%、工業生産量の 60%、カナダの全人口の約 50%、及び米国内の複数の大規模港湾都市に、地上運搬なら 1 晩で到着可能な “one day’ s drive” (500 マイル=805km) の範囲にある。この範囲には、ニューヨーク、シカゴ、アトランタ等の大都市が含まれている。
- ・ また、リッケンバッカーは、道路（高速道路網）・鉄道・航空の 3 つの主要輸送手段を利用できるインターモーダル機能を備えており、物流・流通面での適地となっている。
- ・ さらに、リッケンバッカーの制度的強みとして、自由貿易地域 No. 138 (FTZ : Foreign-Trade Zone No.138) に指定されていることがあげられる。
- ・ 以上のような地理的優位性を活かして、リッケンバッカーの物流・流通機能は拡大している。たとえば、中国及びベトナムからの織物の輸入高は、全米でトップクラスとなっている。

#### 図表 リッケンバッカーにおける自由貿易地域 (FTZ) の概要

- ・ FTZ は、一旦アメリカ国外から国内に搬入された製品等が再輸出される場合にそれに対する税金が免除あるいは減免されるという連邦政府のプログラムである。
- ・ リッケンバッカーの FTZ は産業と航空の 2 種類があり、CRAA により管理され、RIP の多くの企業にコスト削減と利益増大の機会を提供している。
- ・ FTZ に立地した企業は、関税免除で部品を輸入でき、製品を組立て、最終的に完成した製品に対する関税を支払うだけである。製品に対する連邦物品税は支払う必要はない。また、オハイオ州の在庫品税と商業活動税も免除される。

図表 リッケンバッカー開発地域における FTZ 指定範囲（黄色部分）



出所) リッケンバッカー国際空港 HP<<http://www.rickenbacker.org>>

#### (4) リッケンバッカー開発地域の地区・施設構成

##### ①リッケンバッカー開発地域の構成

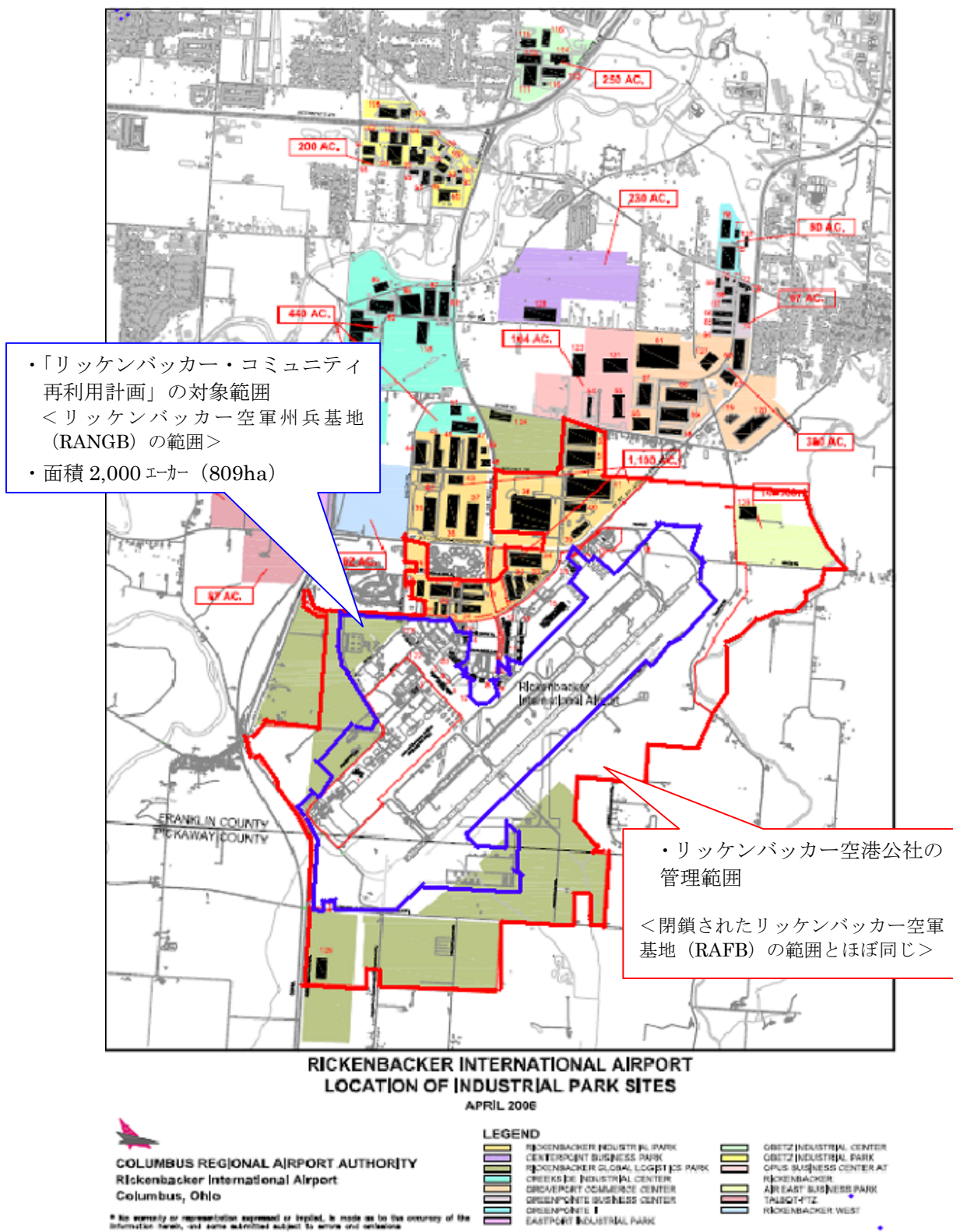
- ・ リッケンバッカーの開発対象地域は、軍の基地跡地にとどまらず周辺地域も含んでいる。将来の利用構想も含め、開発対象となっている面積は全体で 6,550 エーカー (2,651ha) に及ぶ。
- ・ 1980 年にリッケンバッカー空軍基地 (RAFB:Rickenbacker Air Force Base) が閉鎖された時点での基地面積は、4,300 エーカー (1,740ha) であり、そのうち滑走路を含む 2,000 エーカー (809ha) が、オハイオ州空軍州兵隊へ引き渡され、リッケンバッカー空軍州兵基地 (RANGB) と名称を変え利用されていた。
- ・ 1994 年に「リッケンバッカー・コミュニティ再利用計画」(Rickenbacker Community Reuse Plan) が策定され、リッケンバッカー空軍州兵基地 (RANGB) を対象とした再利用の方向が承認された。
- ・ このコミュニティ再利用計画では、RANGB の基地面積 2,000 エーカー (809ha) のうち、300 エーカー (121ha) は軍で引き続き使用し、300 エーカー (121ha) を産業団地とし、同 300 エーカー (121ha) を航空関係に、残り 1,100 エーカー (445ha) を国際空港として使用することが示された。
- ・ 現在のリッケンバッカー開発地域は、上記の RANGB の基地跡地を中心にその周辺を含めた広範囲に及んでいる。開発地域は、軍の施設 (燃料補給施設等)、軍民共用のリッケンバッカー国際空港 (RIA:Rickenbacker International Airport)、空港周辺に位置するグローブポート・コマースセンターなど計 14 の産業団地 (インダストリアルパーク)、及びリッケンバッカー・グローバル・ロジスティックスパーク (RGLP:Rickenbacker Global Logistics Park) などによって構成されている。また、さらにその周辺にはフランクリン郡とピッカウエイ郡の産業開発予定地も広がっている。

##### ②リッケンバッカー開発地域の立地企業

- ・ 産業団地の集中している空港の北側エリアは、約 3,100 万平方フィート (288ha) の広さを持ち、航空貨物会社、物流ロジスティックス関連会社、航空サービス業、ハイテク製造業、流通業などの業種を中心に 150 社以上の企業が立地している。代表的な企業・施設としては、大手企業のクラフト、フィリップ、ギャップ、エディ・バウアー等の流通センターなどがあげられる。立地企業は、流通と倉庫に関する業種で 90%以上を占めている。
- ・ また、国際空港敷地内には、主要企業のフェデックスが地域空輸貨物・トラック輸送配達センターを持っている。その他の主要企業として、UPS、エバーグリーン、ポーラー・エアーカーゴ、日本通運 USA などが立地している。

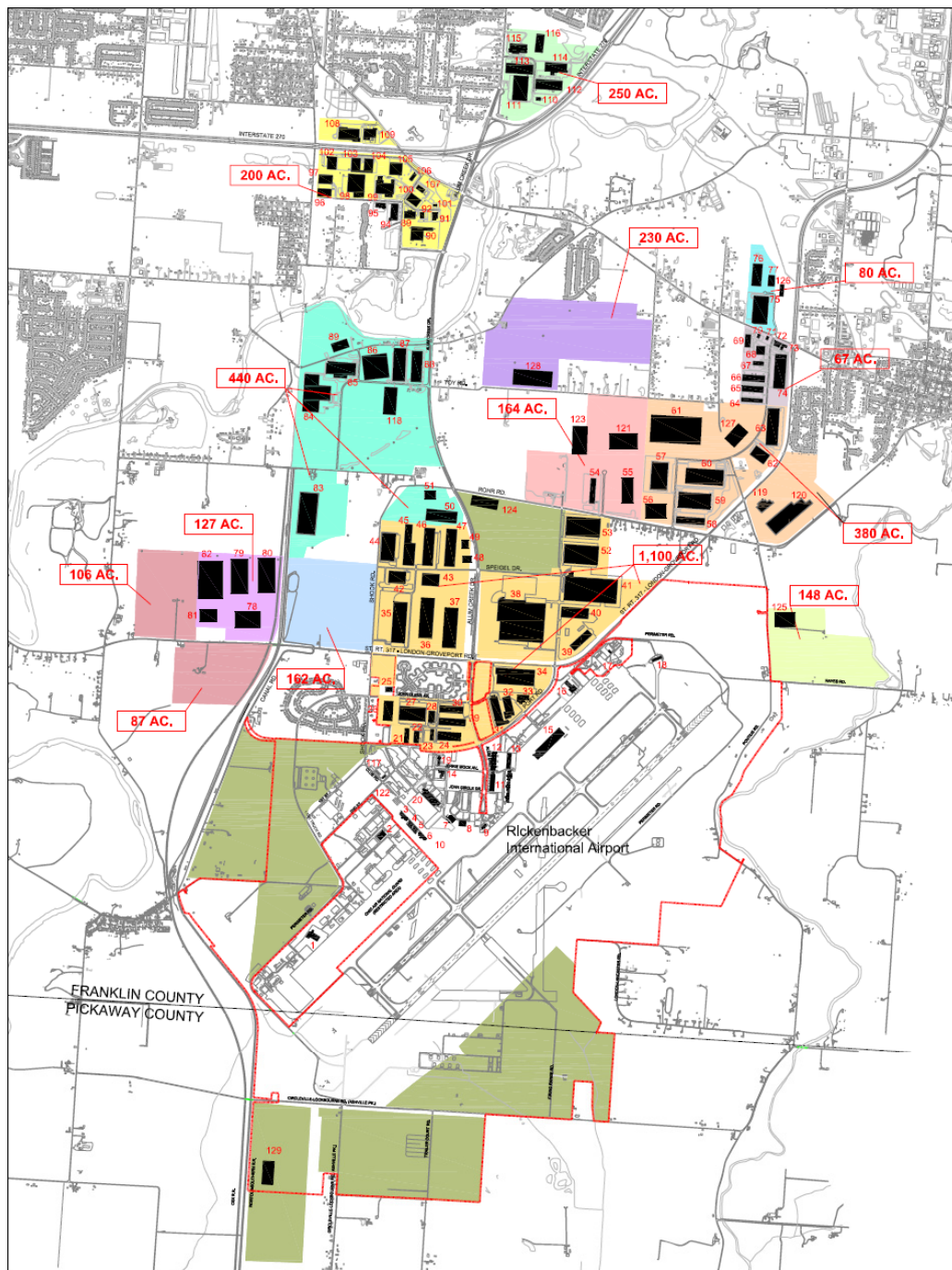


図表 リッケンバッカー開発地域の構成



出所) リッケンバッカー国際空港 HP<<http://www.rickenbacker.org>>の図に加筆

図表 リッケンバッカー開発地域内のインダストリアルパーク配置図及び立地企業配置図



**RICKENBACKER INTERNATIONAL AIRPORT  
LOCATION OF INDUSTRIAL PARK SITES  
APRIL 2006**



**COLUMBUS REGIONAL AIRPORT AUTHORITY**  
Rickenbacker International Airport  
Columbus, Ohio

\* No warranty or representation expressed or implied, is made as to the accuracy of the information herein, and same submitted subject to errors and omissions

**LEGEND**

- |  |                                    |  |                                      |
|--|------------------------------------|--|--------------------------------------|
|  | RICKENBACKER INDUSTRIAL PARK       |  | OBETZ INDUSTRIAL CENTER              |
|  | CENTERPOINT BUSINESS PARK          |  | OBETZ INDUSTRIAL PARK                |
|  | RICKENBACKER GLOBAL LOGISTICS PARK |  | OPUS BUSINESS CENTER AT RICKENBACKER |
|  | CREEKSIDE INDUSTRIAL CENTER        |  | AIR EAST BUSINESS PARK               |
|  | GROVEPORT COMMERCE CENTER          |  | TALBOT-FTZ                           |
|  | GREENPOINT BUSINESS CENTER         |  | RICKENBACKER WEST                    |
|  | GREENPOINT II                      |  |                                      |
|  | EASTPORT INDUSTRIAL PARK           |  |                                      |

出所) リッケンバッカー国際空港 HP <<http://www.rickenbacker.org>>

図表 リッケンバッカー開発地域内における主な立地企業

○航空貨物会社
UPS (ユーピーエス)
Fed Ex (フェデックス)
DHL (ディー・エイチ・エル)
○貨物専用航空会社
Polar Air Cargo (ポーラー・エアー・カーゴ)
○物流サービス業
Evergreen International (エバーグリーン・インターナショナル)
Exel Logistics (エクセル・ロジスティックス)
Nippon Express USA, Inc. (ニッポン・エクスプレスUSA)
○ハイテク製造業
Xerox (ゼロックス)
Whirlpool (ワールプール)
Siemens (シーメンス)
○衣料品小売業
Eddie Bauer (エディ・バウアー)
Laura Ashley (ローラ・シュレイ)
Gap, Inc. (ギャップ)
○家電小売業
Circuit City (サーキット・シティ)
○食品業
Kraft (クラフト)

出所) リッケンバッカー開発地域資料より野村総合研究所作成

### ③リッケンバッカー開発地域の新規プロジェクト

- ・ 現在リッケンバッカーでは、2つの新プロジェクトを推進中である。1つは、インターモーダルファシリティ (Intermodal Facility) であり、もう1つは、リッケンバッカー・グローバル・ロジスティックスパーク (RGLP: Rickenbacker Global Logistics Park) である。どちらも CRAA が民間業者とパートナーを組んで、開発しているプロジェクトである。

#### a) インターモーダルファシリティ

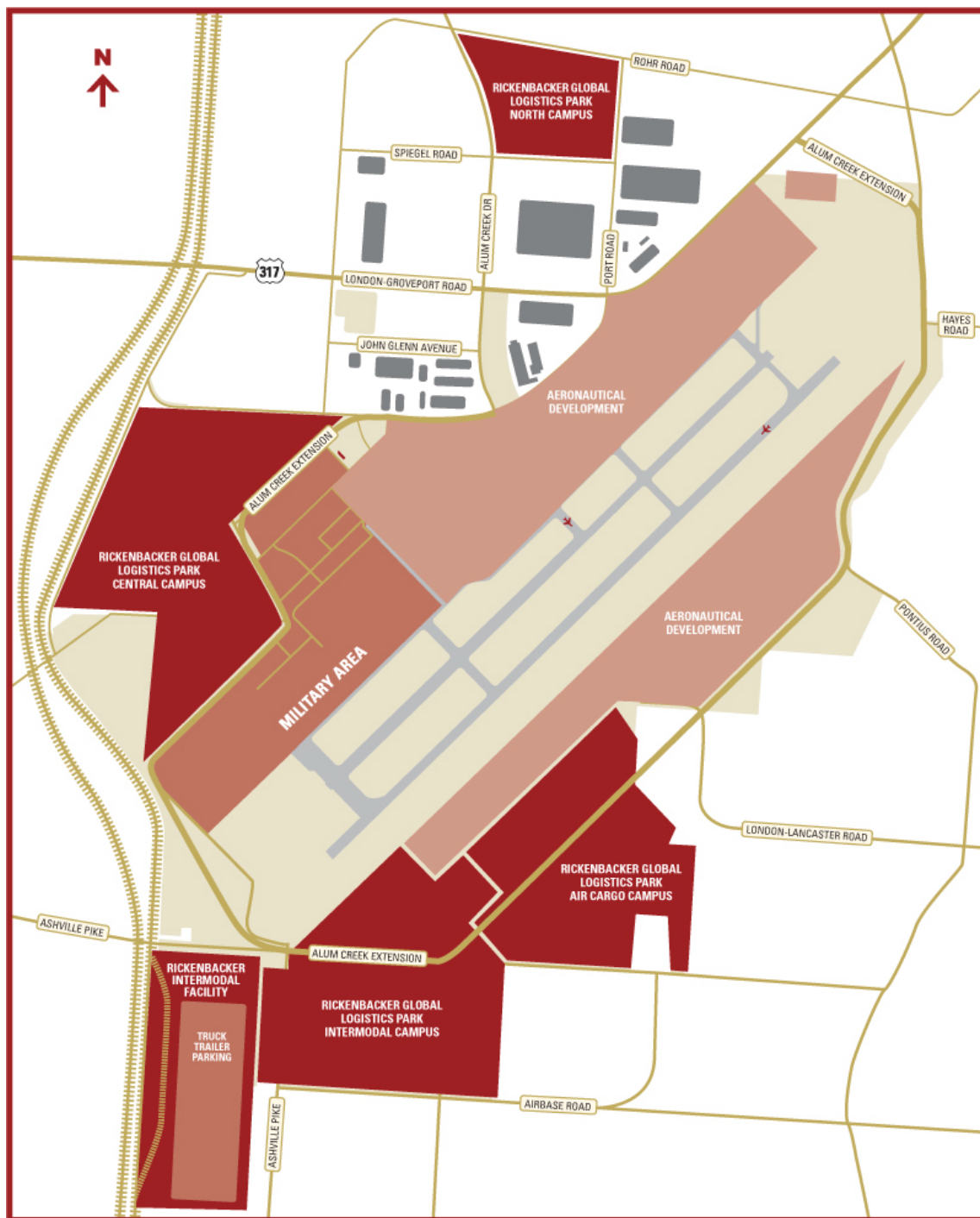
- ・ CRAA は、ノーフォーク・サザン社 (Norfolk Southern Corporation) とパートナーを組み、リッケンバッカー国際空港に隣接するインターモーダルファシリティの開発を進めている。その中の中心的施設がリッケンバッカー・インターモーダルターミナル (Rickenbacker Intermodal Terminal) であり、2007年中に操業開始が計画されている。
- ・ インターモーダルファシリティの利点としては次の点があげられる。

- リッケンバッカーのロジスティックス・インフラの大きな強みとなり、国内及び国際サプライチェーンにおけるオハイオ州中部の影響力を拡大させていく。
- 今後30年にわたり、2万人以上の新規雇用と151億ドル(1兆7,300億円)の経済効果を創出すると予想される。
- 国内及び国際運送業者にとっては、全般的な輸送コストを削減できる。中西部の流通中核地として、リッケンバッカーの地位を確固たるものにできる。
- リッケンバッカー開発地域における、既存のインターモーダル施設(Discovery Park)は限界にきており、新しい供給力を提供できる。

#### b) リッケンバッカー・グローバル・ロジスティックスパーク

- ・ CRAAは、滑走路に隣接しリッケンバッカー・インターモーダルターミナルに近い、1,300エーカー(526ha)の工業用地を開発するため、デューク・リアルティ社及びキャピタル・スクエア社とパートナーを組んだ。
- ・ リッケンバッカー・グローバル・ロジスティックスパーク(RGLP)と名付けられた開発事業は、最終的に2,000万平方フィート(186ha)以上の土地開発となる予定である。
- ・ ロジスティックスパークは、CRAAが土地を提供し、デューク・リアルティ社が建物を提供し、利益を折半することになっている。
- ・ ロジスティックスパークは、北キャンパス(North Campus)、中央キャンパス(Central Campus)、エアカーゴ・キャンパス(Air Cargo Campus)、インターモーダルキャンパス(Intarmodal Campus)の4つのキャンパスから構成される。
- ・ 中央キャンパスには、直接鉄道の線路を引き込んでいる。エアカーゴ・キャンパスでは、現在、航空と鉄道での貨物輸送をタイアップさせた開発が行われている。
- ・ ロジスティックスパークには、世界中のあらゆる場所への効果的な製品輸送を可能にするために必要な、発達した国際空輸貨物空港、鉄道インターモーダル施設、自由貿易地域、流通ハブ(中心地)等の施設・基盤が整っている。このため、立地企業(テナント)は、道路・鉄道・空輸の3大輸送手段を利用したインターモーダルヤードに近い恵まれたロケーションを享受できる。
- ・ 今後立地が想定されるのは、製造業、倉庫・流通活動施設、インターモーダル関連サービスなどである。

図表 リッケンバッカー・グローバル・ロジスティックパークの地図



出所) リッケンバッカー国際空港 HP<<http://www.rickenbacker.org>>



## (5) リッケンバッカーの開発・管理運営主体

### ①コロンバス地域空港公社 (CRAA : Columbus Regional Airport Authority)

- ・ リッケンバッカーの地域開発及び管理運営を統括的に行っているのは、コロンバス地域空港公社 (CRAA : Columbus Regional Airport Authority) である。CRAA は、メンバー 9 名で構成される理事会により管理される独立したオハイオ州の政府組織である。
- ・ CRAA は、ポートコロンバス国際空港 (Port Columbus International Airport) とボルトンフィールド空港 (Bolton Field Airport) を管理していたコロンバス公営空港公社 (Columbus Municipal Airport Authority) とリッケンバッカー国際空港 (Rickenbacker International Airport) を管理していたリッケンバッカー空港公社 (Rickenbacker Port Authority) が合併し、2003 年に設立された公社である。
- ・ 現在、CRAA では、リッケンバッカー国際空港、ポートコロンバス国際空港とボルトンフィールド空港を運営している。
- ・ リッケンバッカー空軍州兵基地 (RANGB : Rickenbacker Air National Guard Base) の跡地については、空軍から無償で提供され、現在では CRAA が跡地を所有し、管理・運営している。
- ・ また、CRAA はリッケンバッカーの 2,000ha を抱合する自由貿易地域 No. 138 (FTZ : Foreign-Trade Zone No. 138) の運営者でもある。
- ・ CRAA は、2012 年には、フランクリン郡からの資金援助を終了させる予定であり、それ以降は、CRAA が自己収入の範囲内で運営していくことになっている。

### ②CRAA と協力関係にある第三者機関 (Third Party Relationships)

- ・ コロンバス地域空港公社 (CRAA) は、以下の会社や機関と協力関係を結び、開発事業等に取り組んでいる。
  - フランクリン・コミュニティ・インプローブメント社  
(Franklin Community Improvement Corporation)
  - エアロターム (Aeroterm) / AFCO
  - デューク・リアルティ社 (Duke Realty Corporation) / ノーフォーク・サザン社 (Norfolk Southern)
  - ミリタリー・イン - カインドサービシーズ  
(Military In-kind Services)

### ③コロンバス商工会議所 (Columbus Chamber)

- ・ コロンバス商工会議所は、CRAA と協力してリッケンバッカー地域の経済開発を進めている。また、商工会議所は、政府との調整を行う役割を担っている。
- ・ 商工会議所の使命は、広い範囲のビジネスや数多くの企業をサポートすることによってリッケンバッカー地域の経済発展をもたらすことである。商工会議所が重点を置く業種としては、倉庫、製品製造、ディストリビューション（流通）がある。
- ・ 商工会議所は、国内企業及び国際的企業の活動を手伝い、多くの産業見本市に参加し、どこに企業を誘致するかという用地選定の手伝いなども行っている。
- ・ コロンバス商工会議所は、民間団体であり、民間企業により資金が集められている。商工会議所の予算は、年間 150 万ドル（1 億 7 千万円）であり、他の場所からコロンバス地域に企業を誘致するような、経済開発を目的に使用されている。

## (6) リッケンバッカーの開発資金及び収入

### ①リッケンバッカーの開発資金

- ・ リッケンバッカーの開発プロジェクトの大きな資金源となったのは連邦政府からの補助金である。幹線道路管理局からは、道路整備と鉄道整備に関して、航空管理局からは、空港改善などに関する補助金が出ている。
- ・ オハイオ州の開発局及び運輸局、地方自治体からも主に道路等のインフラ整備事業に対する補助金が出ている。
- ・ 補助金の交付は、以下の機関が行っている。

#### ○連邦政府

- ・ 国防総省 (Department of Defense)
- ・ 連邦幹線道路管理局 (Federal Highway Administration)
- ・ 連邦航空管理局 (Federal Aviation Administration)
  - － 空港機能向上プログラム
  - － 軍用空港プログラム
  - － 自由裁量のプロジェクト

#### ○オハイオ州

- ・ 開発局 (Department of Development)
- ・ 運輸局 (Department of Transportation)

#### ○地方自治体

- ・フランクリン郡

## ②コロンバス地域空港公社（CRAA）の収入

- ・ CRAA の営業収入は、空輸貨物のランディングフィー（空輸貨物便を中心とする着陸料）、施設賃貸料、燃料販売収入、旅客利用者からの空港使用料及び駐車場使用料等で構成される。
- ・ また、非営業収入は、用地分譲収入、自由貿易地域からの収入である。

## （7）リッケンバッカー開発地域の課題

### ①ディストリビューションセンター間の競争

- ・ リッケンバッカーは全体として全米屈指のディストリビューションセンターになることを目指しているが、国内にはダラスフォートワース、アトランタ、メンフィスなど強力なライバルが多い。
- ・ こうした競争に打ち勝っていくことが課題であるが、コロンバス地域空港公社（CRAA）は、リッケンバッカーは地理的優位性を活かして米国の中西部を代表するグローバル・ロジスティックスセンターと位置づけた開発・投資を積極的に行なっており、善戦しているとの認識を持っている。

### ②産業用地の地価上昇

- ・ 現在、リッケンバッカーの産業用地の平均価格は、1エーカー当たり10万ドルである（1㎡当たり2,842円）。この土地価格の水準は、近隣地域の類似状況地に比べて概ね2倍である。
- ・ 地価の上昇をもたらしている理由の1つは、開発業者が土地の将来性を見越して買い入れているという投機的行動があげられる。もう1つは、ロジスティックスに必要なインフラが整備されている開発可能地域が限られているという供給制約があげられる。



リッケンバッカー・インダストリアルパークの写真



飛行場内貨物輸送機



飛行場内物流センター



飛行場内航空関係施設



民間企業流通センター



民間企業流通センター



民間企業流通センター

## 2. 文化・商業系開発の事例調査

### 1) インディアナポリス・アートセンター (Indianapolis Art Center)

- |        |                      |
|--------|----------------------|
| ○視察日時  | : 2006年7月29日(土)午後    |
| ○資料・情報 | : インターネット掲載情報、現地入手資料 |

#### (1) インディアナポリス・アートセンターの概要

- ・ インディアナポリス・アートセンターは、非営利組織であり、芸術を全ての人々にとって身近なものにし、芸術を通じて人々の生活の質を高めることを目的とした、地域コミュニティの複合芸術施設を運営している。
- ・ アートセンターは、主に芸術学校 (The Marilyn K. Glick School of Art)、芸術公園 (ARTSPARK)、カルチュラル・コンプレックス (Cultural Complex) から構成される。
- ・ アートセンターは、以下のような多様なプログラムとサービスを提供している。

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・ 芸術クラスとワークショップ (各学期 200 以上提供)</li><li>・ レクチャー</li><li>・ 展示会</li><li>・ 見学ツアー</li><li>・ コンサート、映画、その他のパフォーマンス</li><li>・ Broad Ripple 芸術祭</li><li>・ ArtReach/Outreach プログラム</li><li>・ 図書館とリソースセンター</li><li>・ ビデオ通信教育プログラム</li><li>・ 設備レンタル</li><li>・ Frank M. Basile ギャラリーショップ</li></ul> |
|---|

- ・ 特に芸術クラスとワークショップについては、以下のような多様な分野が開催されている。

#### ①短期間の芸術クラス (Short-Term Classes)

陶芸 (Ceramics)、コンピューター (Computer)、素描 (Drawing)、繊維 (Fiber) ガラス (Glass)、宝飾 (Jewelry)、絵画 (Painting)、写真撮影 (Photography) 版画制作 (Printmaking)、彫刻 (Sculpture)、特殊メディア (Special Media) 木工 (Wood Working)

②ワークショップ

- ガラスビーズ (Glass Beads&More)
- ハンドメイドのペーパーランプ (Constructing a Handmade Paper Lamp)
- 染色 (Discharge Dyeing&Over-Dyeing)
- アフリカンアート鑑賞 (African Art Appreciation)
- かご細工：小枝編み細工 (Basketry Basics: Wickerwork)
- アクリル絵の具でマーブル模様 (Acrylic Marbling on Paper&Fabric)
- 木彫 (Woodcarving)
- コラージュと水彩画 (Collage&Watercolor)
- 鉄鋼組立彫刻 (Steel Fabrication Sculpture) など

③若者と10代向け (Youth and Teen) プログラム

- 素描 (Drawing)
- アートの冒険 (Art Adventure)
- 陶器 (Ceramics)
- クレイ・アニメーション (Clay Animation)
- ガラス吹き (Glass Blowing)
- 10代向けの素描 (Drawing for Teen)
- 幼児向けの混成メディア (Mixed Media for Young Children)
- 水彩画 (Watercolor)
- 日本のアニメーション (Japanese Animation)
- ファッション・デザイン (Fashion Design)
- 10代向けの絵画 (Painting for Teens)
- 入学前の混成メディア (Pre-school Mixed Media)
- 中世のファンタジー素描 (Medieval Fantasy Drawing)
- 写真撮影 (Photography)
- 10代向けの鉄鋼彫刻 (Steel Sculpture for Teens) など

## (2) 芸術学校 (The Marilyn K. Glick School of Art) の概要

- 芸術学校 (The Marilyn K. Glick School of Art) は、著名な建築家であるマイケル・グレーブスにより設計された建物である。
- 学校の内部には、最新設備を持った絵画、素描、写真、版画、コンピュータ・グラフィックス、彫刻、陶芸、木工等の13のアートスタジオが設置されている。

### <アートスタジオ>

- Joan K. Taggart Portrait studio
- Drawing/Painting Studio West
- Drawing/Painting Studio East
- Photography
- Printmaking
- Computer Graphics
- Glass Studio
- Ceramics Studio West
- Glaze Room
- Ceramics Studio East
- Metalsmithing Studio
- Woodworking Studio
- Sculpture Studio

- スタジオの他には、エキシビジョンホール (224 席)、ギャラリースペース (5 箇所)、図書館、ギフトショップ等から構成されている。

## (3) アーツパーク (ARTSPARK) の概要

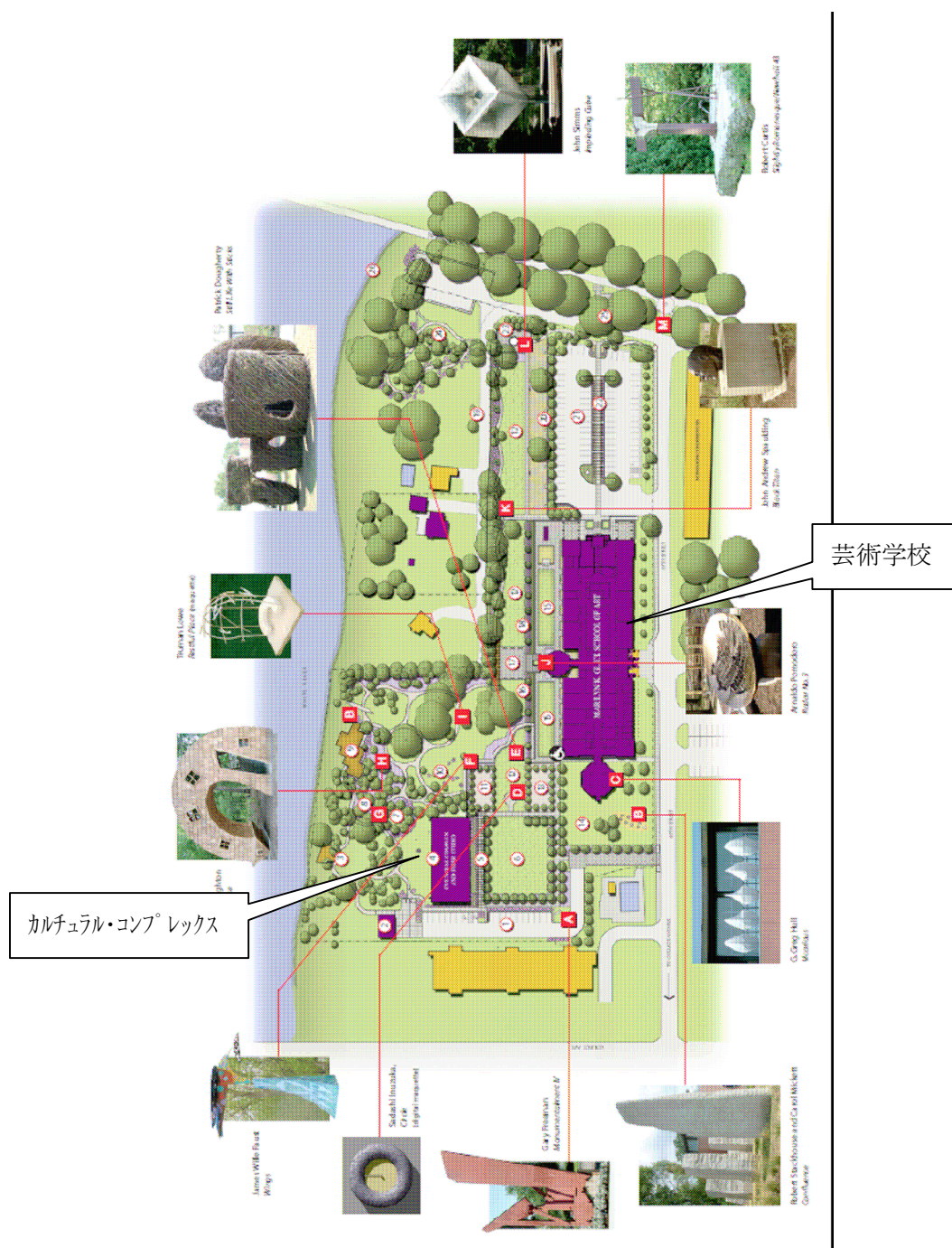
- 2005年にオープンしたアーツパークは、芸術学校 (The Marilyn K. Glick School of Art) に隣接して設置されている、約12エーカー (48,560 m<sup>2</sup>) の広さを持つ公園型の屋外美術館である。
- パークはホワイトリバー (川) に接しており、リバーフロントデッキ、屋外ステージ、彫刻の庭などを主な構成施設としている。
- アーツパークの彫刻の庭には、インディアナ州内や国際的に知られるアーティストによって創作された27体以上の彫刻が置かれ、野外空間の中で芸術に接することができる仕掛けとなっている。
- アーツパークはまた、芸術教育の伝統的な考えに囚われず、壁のないスタジオとギャラリーを提供し、芸術と自然の調和の取れた空間を提供している。



#### (4) カルチュラル・コンプレックス (The Cultural Complex) の概要

- ・ カルチュラル・コンプレックス (The Cultural Complex) は、アーツパーク内に設置されているファイバースタジオ (Fiber Studio) と個人芸術家スタジオ (Individual artist's studio) から構成される施設群である。

図表 アートセンターの鳥瞰図



出所) インディアナポリス・アートセンターHP<<http://indplsartcenter.org>>

インディアナポリス・アートセンターの写真



芸術学校内部



芸術学校外観



アーツパーク

## 2) サークルセンター・モール (Circle Centre Mall)

○視察日時	: 2006年7月30日(日)午後
○資料・情報	: 視察、インターネット掲載情報、現地入手資料

### (1) サークルセンター・モールの概要

- ・ サークルセンター・モールは、インディアナポリス市の中心地区にある屋内型ショッピング&エンターテインメントモールである。
- ・ 1979年より市中心部でのモール建設計画は実行に移され、その後開発が進み1995年10月にサークルセンターはオープンした。
- ・ 開発投資額は約320百万ドル(352億円)、ディベロッパーはThe Simon Property Groupである。

### (2) サークルセンター・モールの施設構成

- ・ モール内の中心的な店舗は、百貨店のNordstromとParisianである。それに加えて、100以上の専門店、レストラン、ナイトクラブ、シネマコンプレックス(9つのスクリーン)、バーチャル・リアリティ・テーマパーク、インディアナポリス・アーツガーデン等によって構成されている。
- ・ サークルセンターは、隣接・近接する7つのホテル、インディアナ・コンベンションセンター(Indiana Convention Center)、RCAドーム、インディアナ州政府センター(Indiana Government Center)、オフィスビル等と空中回廊(スカイウォーク)でつながっている。このため、来訪者は屋外に出ずとも、中心部にある主要施設に屋内移動が可能になっている。
- ・ サークルセンターは、ハードロックカフェといくつかの高級レストランの立地を促し、隣接地区での開発ブームに拍車をかける存在となっている。



サークルセンター・モールの写真



サークルセンター・モール外観



サークルセンター・モール内部



### 3) イーストン・タウンセンター (Easton Town Center)

○視察日時	: 2006年8月3日(木)午後
○資料・情報	: 視察、インターネット掲載情報、現地入手資料

#### (1) イーストン開発の概要

- ・ イーストン (Easton) は、オハイオ州コロンバス地区における最大のオフィス・ショッピング・飲食・エンターテインメントの複合機能開発であり、全体の開発面積は、1,300 エーカー (526ha) に及ぶ。
- ・ 1990 年に開発がスタートし、1998 年までにインフラ整備が終了した。98 年以降今日にかけて企業の本社オフィス、サッカー場、ホテル、コンドミニウム等の施設立地、イーストンマーケット、タウンセンター地区等の開発が進んできた。
- ・ 2004 年現在、地区全体で約 30,000 人超の雇用を生み出しており、年間約 8,000 万ドル (88 億円) の税収をもたらしている。また、イーストン全体の商業施設には年間 3 千万人の購買客が訪れている。
- ・ ディベロッパーは、Limited Brands 社と The Georgetown Company 社の共同企業体(パートナーシップ) である。

#### (2) イーストン・タウンセンターの概要

- ・ イーストンの中の中心地区がイーストン・タウンセンターである。屋外型のショッピングとエンターテインメント機能が集積しており、コロンバスにおける最大の買物ショーケースの場として知られている。タウンセンターには、年間 1,800 万人の来訪者がある。
- ・ タウンセンターの開発面積は 90 エーカー (36ha)、建物延床面積は 150 万平方フィート (13.9 万㎡)、開発投資額は 225 百万ドル (247.5 億円) となっている。
- ・ ディベロッパーは、The Limited, Inc、The Georgetown Company、Steiner Ventures の共同企業体 (パートナーシップ) である。
- ・ タウンセンターは、2つの地区(南地区、北地区) から構成される。南地区は 1999 年に、北地区は 2001 年にそれぞれオープンした。街並みや建築物は、クラシック・アメリカンスタイルのデザインを基調としている。
- ・ イーストン・タウンセンターは、商業不動産開発業界では、地域商業モール開発の成功モデルとして認知されており、全米各地の郊外型大規模ショッピングモールの手本となっている。

### (3) イーストン・タウンセンターの機能・施設構成

#### ①AMC シアター (AMC Easton 30)

- ・ AMC が運営する 6,200 席と 30 のスクリーンを持つ巨大シネマコンプレックス。世界最初のプラネットムービーに人気がある。

#### ②百貨店・小売店舗

- ・ タウンセンターには、百貨店のノードストローム (Nordstrom) とメイシーズ (Macy's) を中心に、120 近い専門店等の小売業が立地している。主な業種は以下のとおりである。

アパレル (Apparel)、アクセサリ (Accessories)、シューズ (Shoes)、  
メガネ店 (Optical)、家庭用&レジャー (Home&Leisure)、  
ホビー、クラフト&トイズ (Hobby, Crafts&Toys)、  
健康&美容 (Health&Beauty)、娯楽 (Entertainment)、  
飲食・名物料理 (Dining, Drinks&Specialty Foods)、  
小規模サービス店 (Service Retailers) 等

#### ③ホテル

- ・ ヒルトン・コロンバス、コートヤード・マリオット、レジデンスイン・マリオットの 3 つのホテルが立地

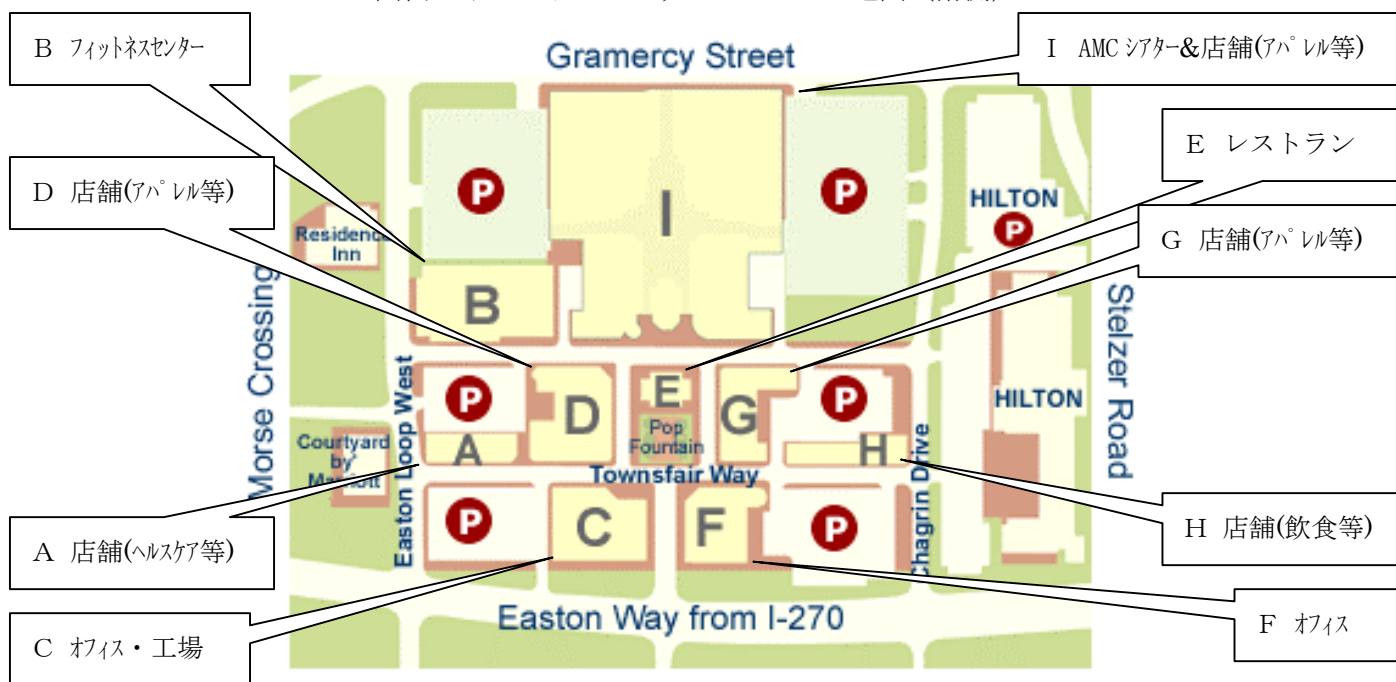
#### ④その他施設

- ・ コロンバスで最大規模のフィットネスセンター (Life Time Fitness)

図表 イーストン・タウンセンターの地図 (北側)



図表 イーストン・タウンセンターの地図 (南側)



出所) イーストン・タウンセンターHP<<http://www.eastontowncenter.com>>

イーストン・タウンセンターの写真



イーストン・タウンセンター（北側）の街並み





イーストン・タウンセンター（南側）の街並み



タウンセンター内最大の複合商業施設の内部  
(AMC シアター&店舗)