

平成 20 年度 大規模駐留軍用地跡地等利用推進費
沖縄県知事公室基地対策課委託調査

駐留軍用地跡地の計画的利用推進制度検討調査 報告書

平成 21 年 3 月

共同企業体
玉野総合コンサルタント 株式会社
日本工営 株式会社

駐留軍用地跡地の計画的利用推進制度検討調査 報告書 目次

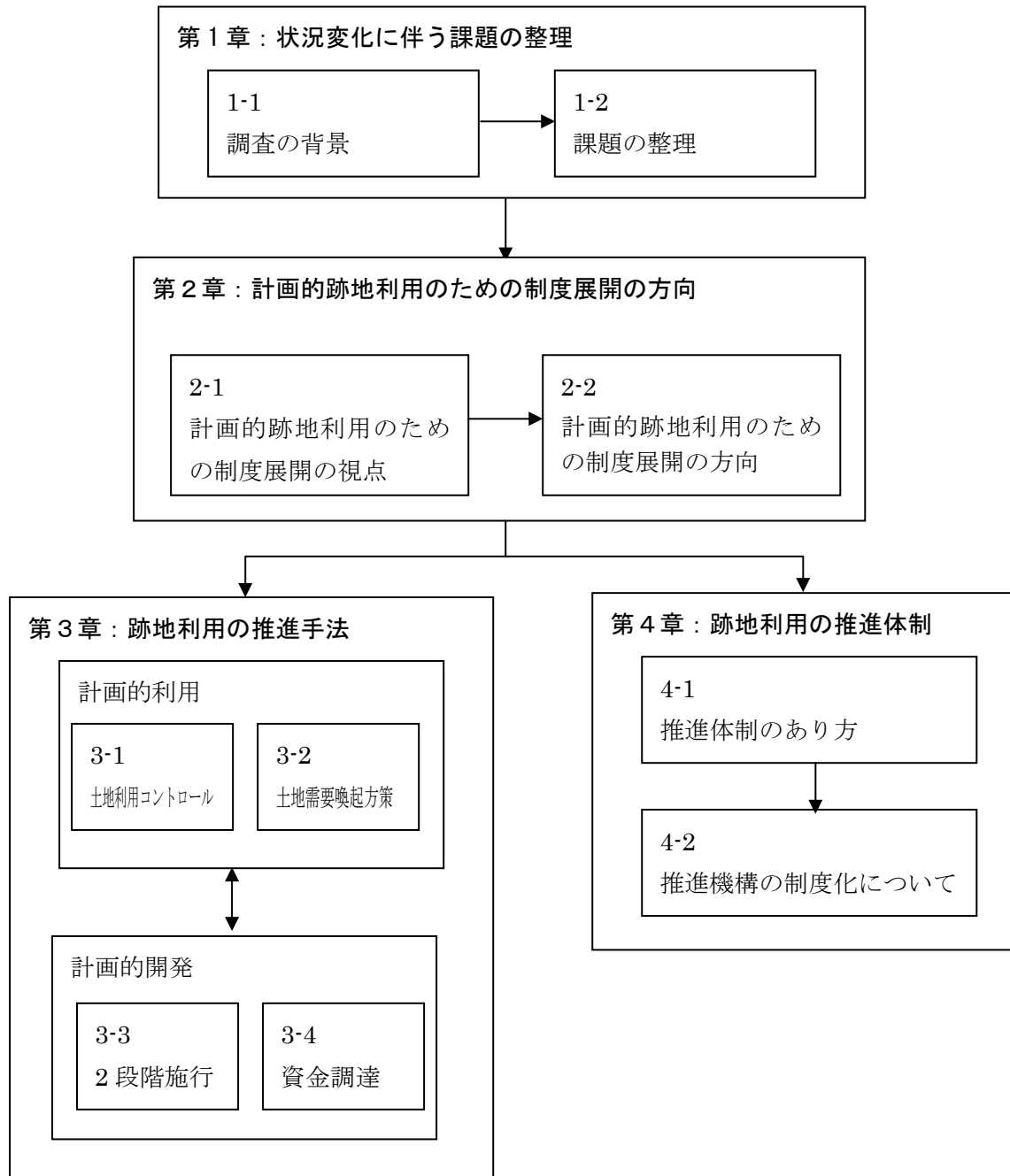
はじめに	1
第1章 状況変化に伴う課題の整理	3
1-1 調査の背景	3
1-2 状況変化に伴う課題の整理	7
第2章 計画的跡地利用のための制度展開の方向	15
2-1 計画的跡地利用のための制度検討の視点	15
2-2 計画的跡地利用のための制度展開の方向	18
第3章 跡地利用の推進手法	23
3-1 土地利用コントロール	23
3-2 土地需要喚起方策	31
3-3 2段階施行	36
3-4 資金調達	49
第4章 跡地利用の推進体制	61
4-1 推進体制のあり方	61
4-2 基地跡地整備推進機構(仮称)の制度化について	70
参考資料	93
1. 駐留軍用地跡地の計画的利用推進制度に関わる検討委員会	93
2. 関連市町村ヒアリング	97
3. 庁内意見交換会	100
4. 106項目課題の整理	101
5. 既往調査の整理	105

はじめに

昨年度実施された「駐留軍用地跡地の計画的な利用の枠組み検討調査」において、平成 18 年 5 月の日米安全保障協議委員会（いわゆる「2 プラス 2」）合意による嘉手納飛行場より南の米軍施設・区域についての返還に向けては、その跡地整備にかかる推進主体の必要性が示されたところである。

そこで、本調査では、それを受けて、より多様な視点から推進主体に求められる機能・権能等についての整理を行い、法制度をはじめとする諸制度や国等の支援策など必要な事項について具体的に整理を行うとともに、それ以外の調査業務で示された各種課題への対応方策の実現に向けて必要な調整・行動及び工程等を明確にし、跡地の計画的利用を図るために新たに必要となる制度、整備手法、推進体制の構築に向けての検討を行い、その内容を整理することを目的とする。

全体構成



参考資料

1. 検討委員会
2. 市町村ヒアリング
3. 庁内意見交換会
4. 106項目課題の整理
5. 既往調査の整理

第1章 状況変化に伴う課題の整理

1-1 調査の背景

(1) SACO 合意時からの環境変化

SACO合意時からの環境変化として、法制度等の整備、日米安全保障協議委員会（2 + 2）の最終合意があげられる。

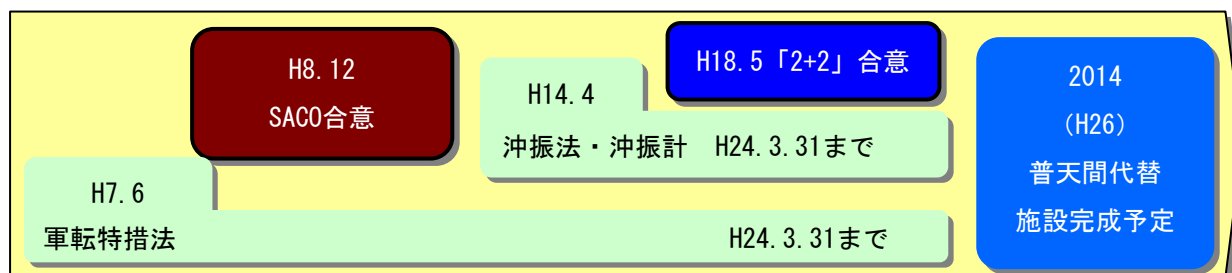
① 法制度整備等

- ・ 沖縄県における駐留軍用地の返還に伴う特別措置に関する法律（軍転特措法） H7 年度～H23 年度
- ・ 沖縄振興特別措置法（沖振法） H14 年度～H23 年度
- ・ 沖縄振興計画（沖振計） H14 年度～H23 年度

② 「2+2」合意（日米安全保障協議委員会）

- ・ 嘉手納飛行場より南の駐留軍用地の返還が合意される

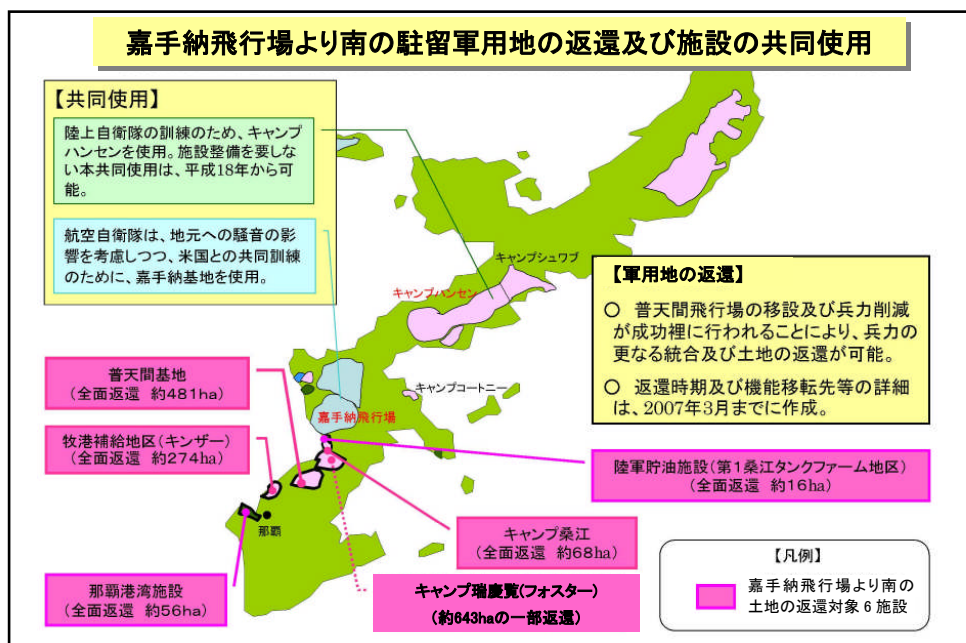
図表 1-1: 返還スケジュール



③ 膨大な返還予定区域

- ・ 返還予定面積は 1,000～1,500ha

図表 1-2: 嘉手納飛行場より南の駐留軍用地の返還予定



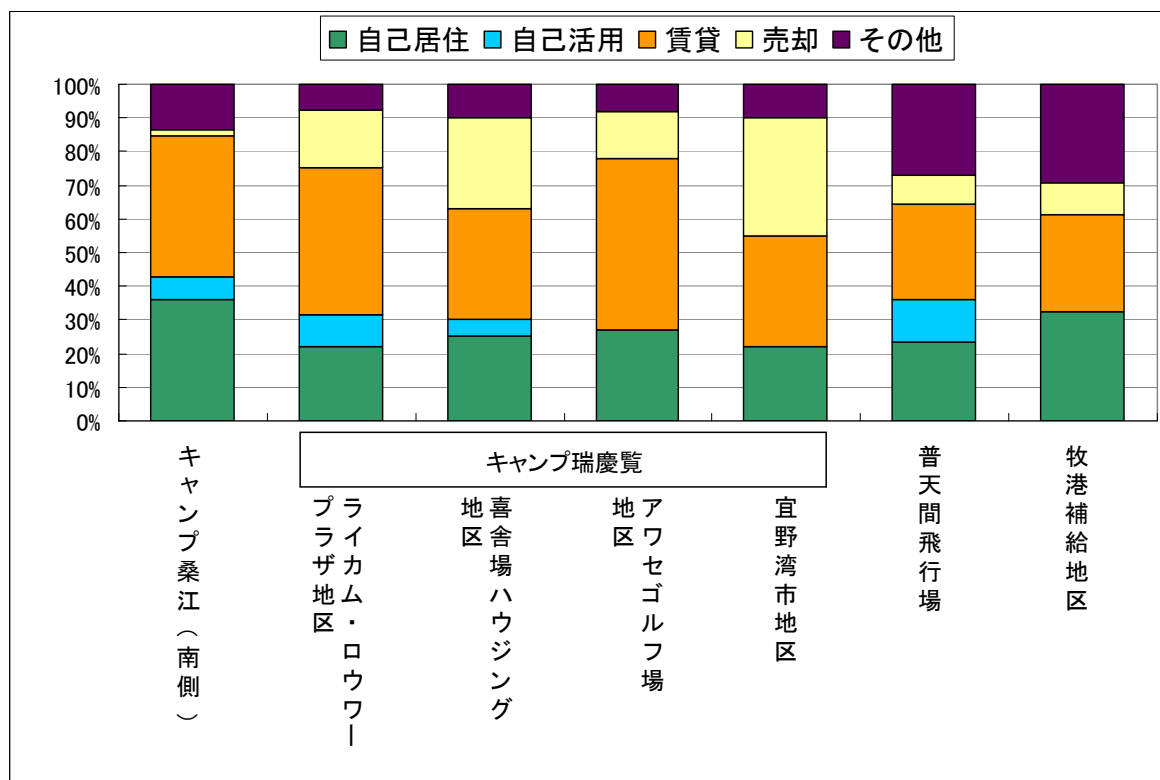
出典: 在日米軍の兵力体制の再編(平成18年5月:防衛庁・外務省)インターネットより

(2) 需要を上回る供給が予想される住宅地

① 地主の将来土地利用意向

各返還予定地の将来土地利用に関する地主意向調査では、自己利用意向は3割前後であり、5割前後が土地需要に基づく賃貸や売却意向を持っている。

図表 1-3: 地主の将来土地利用意向(人数ベース)



出典:

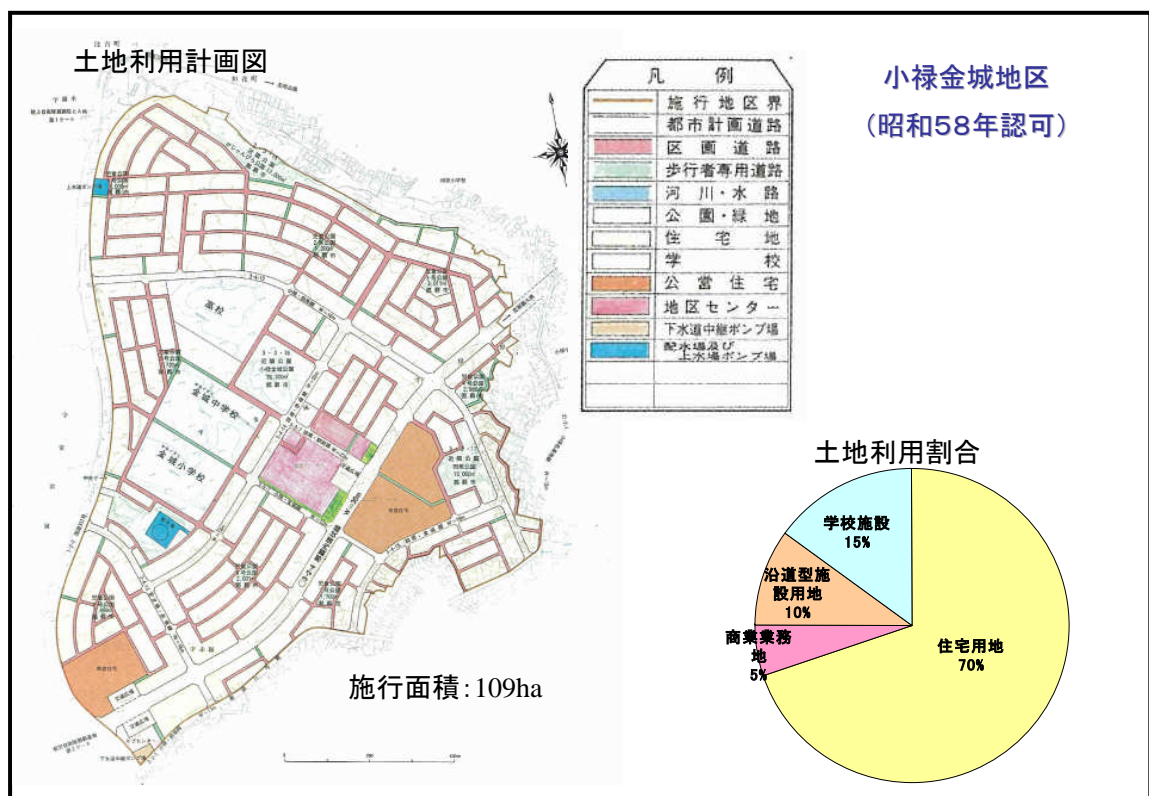
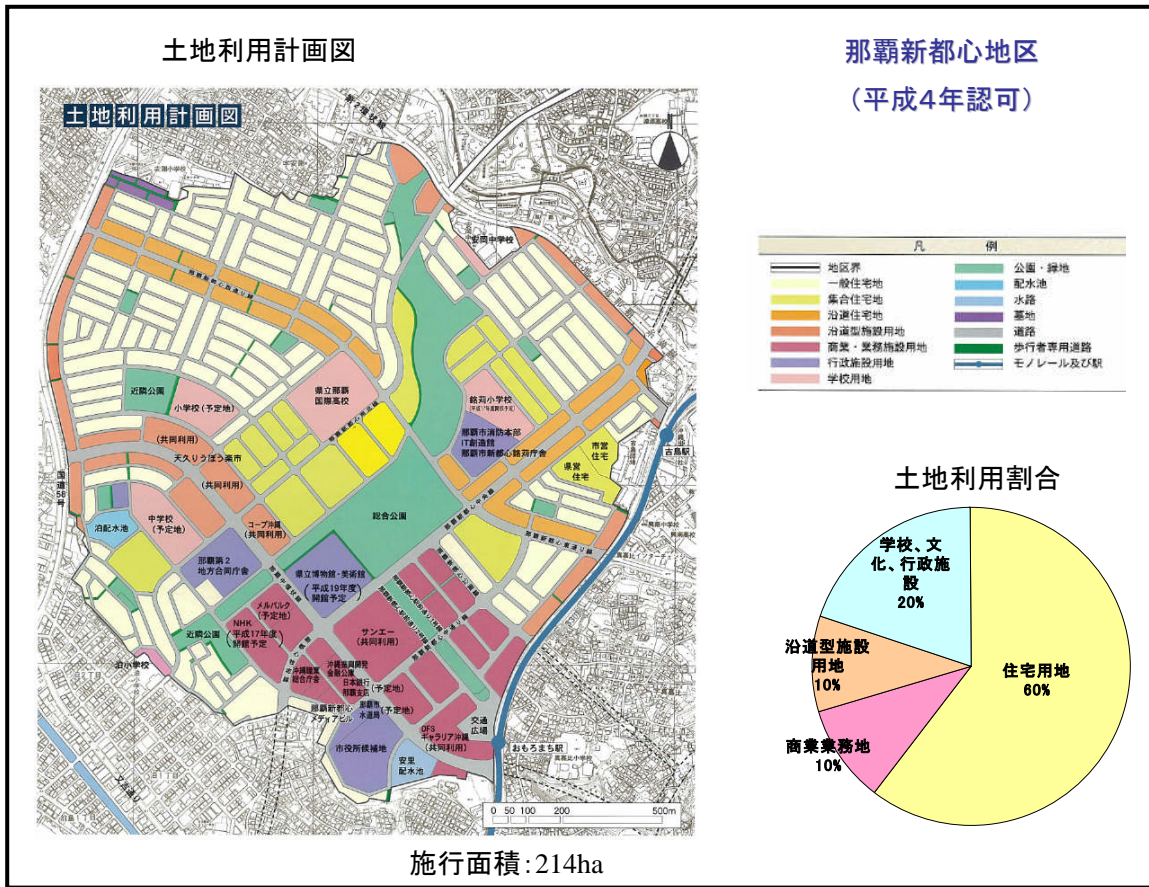
- ・キャンプ桑江南側地区まちづくり基本構想(平成17年2月 北谷町)
- ・キャンプ瑞慶覧返還地区等まちづくり合意形成促進支援業務報告書(平成18年3月 沖縄市・北中城村)
- ・喜舎場ハウジング地区における跡地整備計画検討業務報告書(平成18年3月 北中城村)
- ・アワセゴルフ場跡地に関するまちづくり基本構想策定調査報告書(平成18年3月 北中城村)
- ・瑞慶覧地区合意形成促進活動業務調査報告書(平成17年3月 宜野湾市)
- ・普天間飛行場跡地利用に関する意向調査報告書(平成16年3月 宜野湾市)
- ・牧港補給地区跡地利用基本計画基礎調査報告書(平成18年3月 浦添市)

※第1桑江タンクファーム、那覇港湾施設の土地利用意向調査は行われていない

② 従来の跡地開発

従来の跡地開発では、住宅地及び商業地による利用が中心である。

図表 1-4: 返還跡地の土地利用計画の代表例



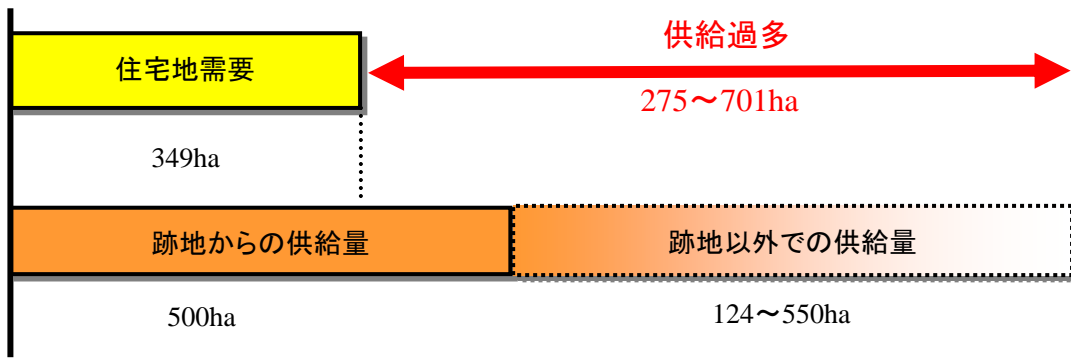
③ 住宅地の需給バランス

中南部都市圏住宅関連調査（平成16年）及び駐留軍用地跡地の計画的な利用の枠組み検討調査（平成19年）では、住宅地に関する2029年までの需要量と供給量について、次のようにまとめている。

- ・ 中南部都市圏の住宅地需要は 349ha と推計されている（2015年～2029年）。
- ・ 基地跡地を整備して供給される住宅地は 500ha を上回る予測がされている。
- ・ この他に基地跡地以外での住宅地の供給量 124～550ha と予測されている。

これにより、住宅地需要のみでは、かなりの供給過多となることが懸念される。

図表 1-5: 住宅地需要と開発による供給量の関係

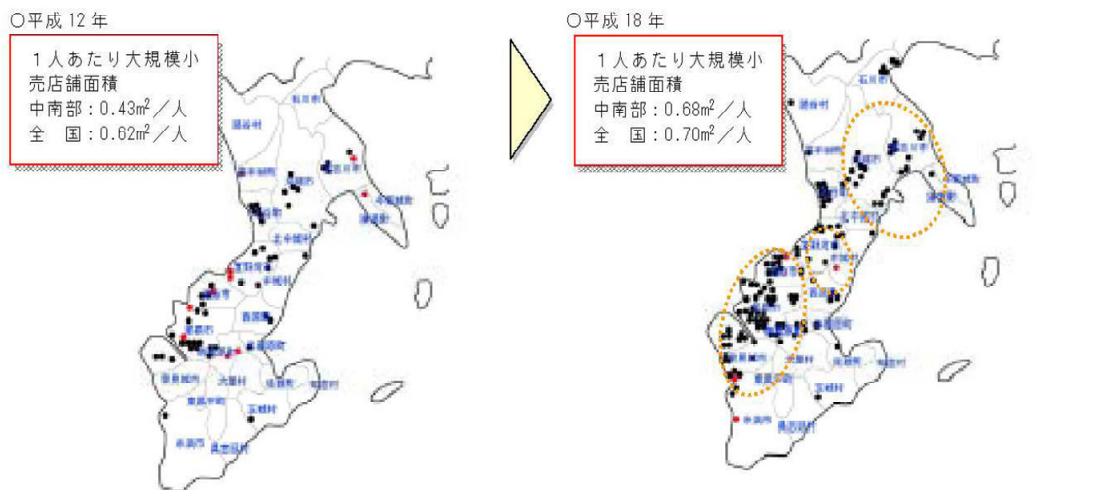


④ 商業地の需給状況

中南部都市圏の1人あたり大規模小売店舗面積（平成18年）は、 $0.68\text{m}^2/\text{人}$ （全国平均： $0.70\text{m}^2/\text{人}$ ）であり、平成12年（中南部都市圏： $0.43\text{m}^2/\text{人}$ 、全国： $0.62\text{m}^2/\text{人}$ ）に比べ、全国平均水準に近づいている。

これより、商業地需要は概ね充足していることが伺える。

図表 1-6: 1人あたりの大規模小売店舗面積（平成12、18年）と大規模小売店舗届出の状況（平成12、18年）



出典：全国大型小売店総覧、沖縄県観光商工部観光企画課データ

1-2 状況変化に伴う課題の整理

(1) 都市的開発の必要性

近年、中心市街地の空洞化や市街地の郊外化の問題点が指摘される中で、国はコンパクトシティを目指すべく政策転換を進めている。このため、嘉手納飛行場より南の駐留軍用地跡地について、圏域内の住宅地需要の伸びが鈍化することが指摘されている中で、都市的な開発整備を進めることについての必要性を整理する必要がある。

① 県土の発展のための視点

- a 基地返還跡地を、本県の自立的発展に寄与する貴重な空間として活用し、計画的な都市づくりや新たな経済活動の拠点形成を目指す必要がある。

* 沖縄 21 世紀ビジョン（仮称）策定資料

- b 駐留軍用地跡地は土地そのものの経済活動利用が妨げられてきたことに加え、周辺の土地を含めて振興の大きな支障となってきた。このため、駐留軍用地跡地利用は既存の土地・交通ネットワークの利用・再編により、沖縄本島全体の経済活動のために利用していくべきである。

- c アジアの経済発展及びグローバル化の進展に対応した産業振興を図るための空間として活用するためにも、駐留軍用地跡地を開発整備することが必要である。

* 沖縄 21 世紀ビジョン（仮称）策定資料

- d 長期的な視点から、まとまりのある空間は産業クラスター形成の可能性を秘めている。

- e 駐留軍用地跡地の都市的開発により、職住近接とゆとりある敷地の住宅供給が実現可能となれば新たな産業誘致に向けた魅力が高まる。

② 中南部都市圏構造の見直しの視点

- a 既成市街地は、基地周辺に都市基盤が未整備なまま形成された密集市街地が多く存在し、その改善に積極的に取り組む必要がある。駐留軍用地の跡地利用に際しては、中南部の都市圏構造を視野に入れるとともに、既成市街地の居住環境の改善についても一体的に検討していく必要がある。

* 那覇広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（素案）

- b 60 年余にわたり蓄積されてきた都市構造の歪みについては、例えば建築物の耐用年数等を考慮すれば、時間をかけて徐々に解消されていくものと考えられ、長期的に市街地密度の平準化が図られるものである。

- c 駐留軍用地跡地は既成市街地の中心部に位置しており、そこに開発圧力を適切に誘導して都市整備を進めること[※]が求められている。(→ コンパクトシティの実現)

※那覇広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(素案)

開発圧力を駐留軍用地跡地に適切に誘導して、円滑に跡地開発を進めるため、本区域は区域区分を継続することとします。(那覇広域都市計画)

- d 那覇広域都市計画区域及び中部広域都市計画区域では、人口密度が全国平均並である[※]ものの、広大な米軍基地・施設が存在していることから可住地面積が狭められており、ゆとりのあるまちづくりを実現するためにも、駐留軍用地跡地については都市的開発を図る必要がある。

※平成17年国勢調査

那覇及び中部広域都市計画区域平均 24.96人/ha、全国平均 24.50人/ha

(類似指標 市街化区域人口密度 那覇広域 72.60人/ha、全国平均 59.64人/ha)

- e 沖縄の住宅地の地価は、九州では福岡に次いで高く^{※1}、新築住宅における持ち家の比率も低下の傾向を示しており^{※2}、県民の住宅地取得を取り巻く環境は厳しい状況にある。このため、駐留軍用地跡地の都市的開発により長期的に地価が適正な水準に落ち着くことで、県民の持ち家率の回復などの効果が期待できる。

※1 平成20年地価公示価格、福岡 49,900円/㎡、沖縄 42,000円/㎡

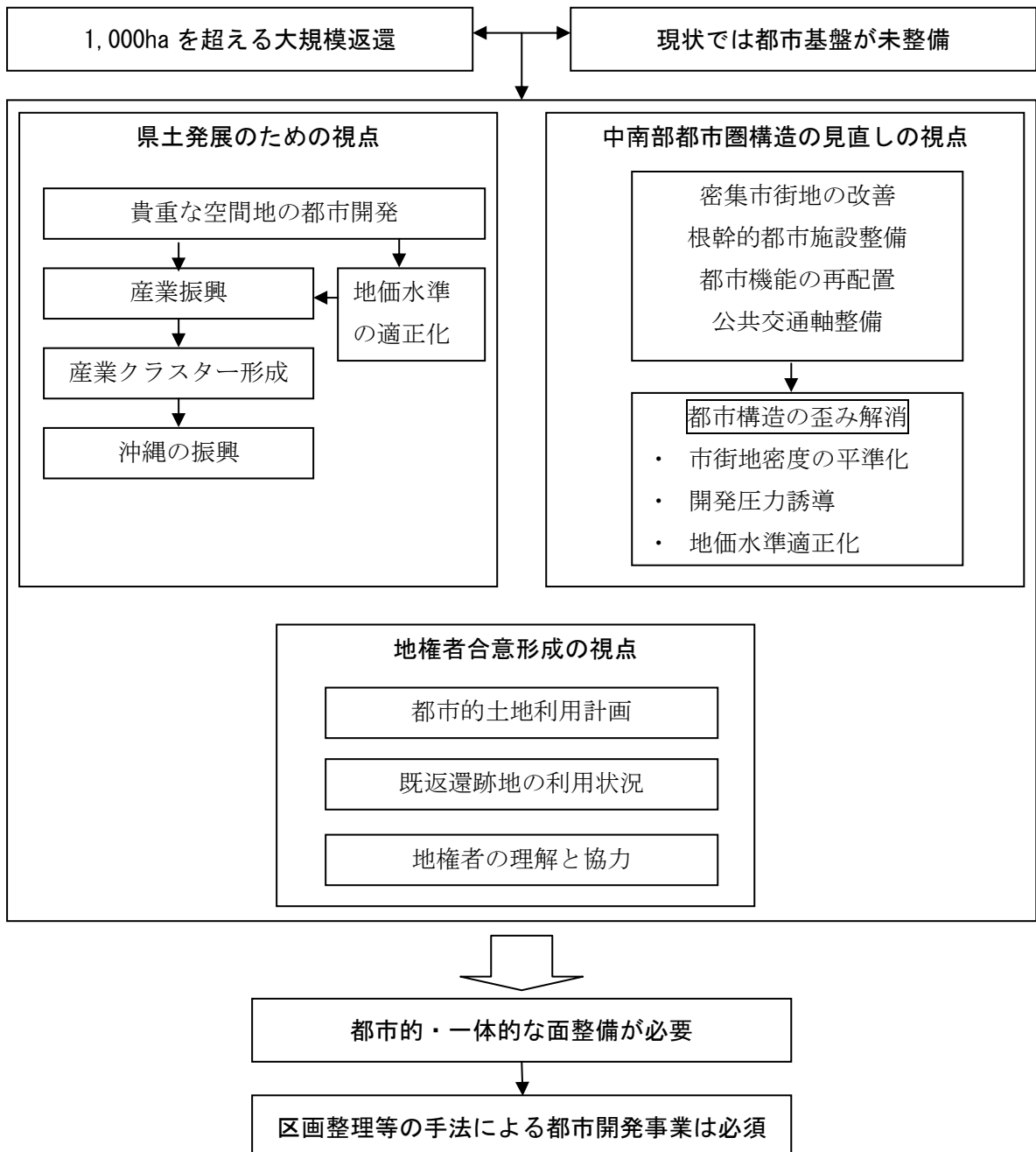
※2 沖縄県土木建築部資料 平成10年度50%→平成18年度29%

- f 駐留軍用地跡地を貫く公共交通軸の整備により、各跡地間の有機的連携と時間距離の短縮化を図り、県内人口の約8割が居住する本島中南部において職住近接型のまちづくりの実現が可能となる。

③ 市町村及び地権者合意形成の視点

- a 市町村においては、中南部圏域における既返還跡地の利用状況等を踏まえながら、都市的な土地利用を前提に跡地利用計画の策定を進めており、これらの跡地利用計画との整合を図る必要がある。

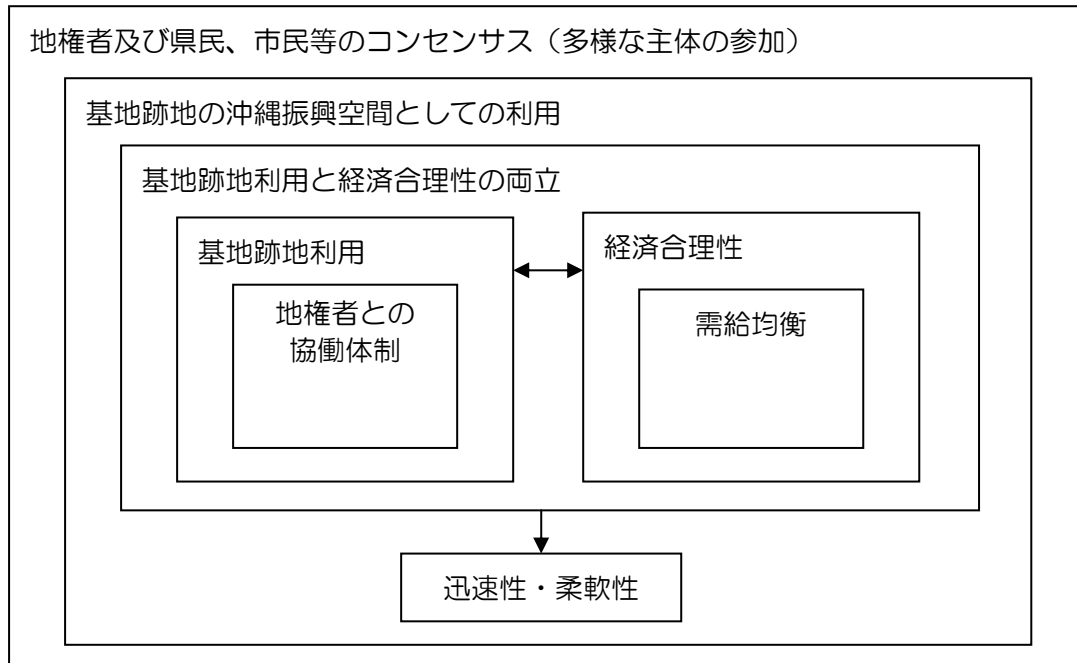
図表 1-7: 都市開発の必要性



(2) 都市開発の視点

都市的な開発を推進するにあたり、一般的な都市開発、基地跡地特有の都市開発の両面から、都市開発に必要な視点を整理する。

図表 1-8: 都市開発の視点(概念図)



① 一般的な都市開発での視点

a. 需給均衡

都市開発においては、「無秩序な市街化を抑制し、計画的な市街化を図る」という目的を達成するための土地利用コントロールが必要である。このため、都市的土地利用の需要の見通しに基づく、需給均衡の視点をもった都市開発が望まれる。

b. 迅速性・柔軟性

都市開発においては、投資に対する事業効果が最大限に発揮できるよう、事業効果の早期発現や地域の実情への柔軟な対応などへの配慮が求められる。このため、迅速性・柔軟性の視点をもった都市開発が望まれる。

c. 多様な主体の参加

まちづくりの主体は、地権者、行政、市民、県民、民間企業など、多様な担い手が存在する。都市開発においても、行政の説明責任の強化や住民参加手法の充実により、多様な主体の理解が得られ、その内容が決め事として受け入れられる必要がある。このため、多様な主体の参加の視点をもった都市開発が望まれる。

② 基地跡地の都市開発での視点

a. 沖縄振興の空間

大規模な基地跡地は、本島中南部における枢要な位置を占める。このため、大規模な基地跡地は、沖縄振興のための貴重な空間であるという基本認識の下、県土構造再編を視野に入れた都市開発が望まれる。

b. 経済合理性と跡地利用の両立

これまで、都市部における基地跡地では、都市的土地利用の需要を背景に都市開発が進み、宅地の供給は経済合理性を保ちつつ行われ、地権者も土地利用機会を見出すことが可能であった。

しかし、嘉手納飛行場より南の大規模な基地返還を踏まえた場合では、経済合理性に任せて大量の宅地を供給すると、需要の不足による不動産市場への影響や、低密度スプロール化などが懸念され、跡地利用の実現性が危惧される。

このため、経済合理性と跡地利用の両立の視点を持ち、その手立てをおこなうことが望まれる。

c. 地権者への支援策と行政の対応

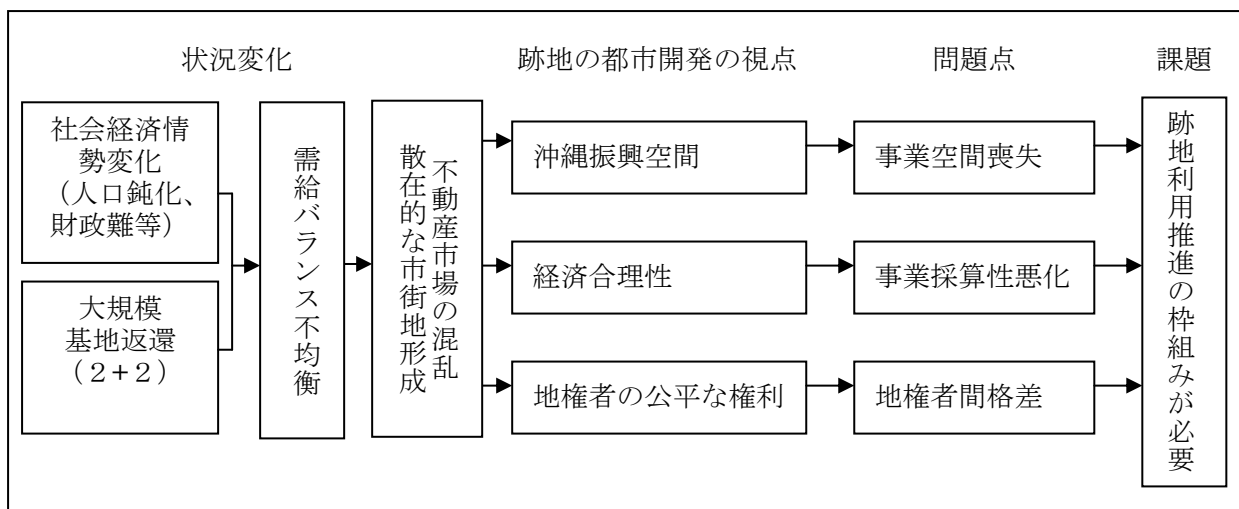
大規模な基地跡地においては、地権者の土地利用が国の基地政策により60余年に渡り制限された経緯を踏まえる必要がある。このため、跡地利用の推進にあたっては、長期的な視点から地権者との協働による継続的な取り組みが可能となるよう、地権者への支援策を含めた都市開発が必要である。

(3) 課題の整理

① 基地跡地における計画的利用の枠組み構築の必要性

基地跡地に対して都市的開発を実施する場合、需給バランスの不均衡により、散在的な市街地が形成され、基地跡地の計画的利用が図られなくなることが懸念される。さらには、沖縄振興のための貴重な空間の喪失や事業採算性の悪化、地権者間の格差拡大などが懸念される。それらを回避するためには、計画的な跡地利用推進のための基本的枠組みの構築が必要である。

図表 1-9: 基地跡地における計画的利用の枠組み構築の必要性



② 意見交換・各種調査を踏まえた課題

市町村ヒアリング、庁内意見交換会、106項目課題、既往調査等、関係機関との意見交換、各種調査を整理し、これらから抽出される課題及び本業務で検討する課題及び対応方向について整理する。

図表 1-10:意見交換・各種調査を踏まえた課題

項目	抽出された対応が必要な課題		対応方向
位置づけ	●返還時期・区域の明確化		国要請事項
	●大規模跡地の指定要件緩和		国要請事項
調査・事業	基礎調査 段階	●基地内立入調査の円滑な実施	国要請事項
		▲文化財調査の実実施計画、手法整備等の再精査	他業務対応
	構想段階	▲△跡地利用計画などの再点検	他業務対応
		●△各跡地間で連携した計画づくり	他業務対応
	事業準備 段階	●特定跡地給付金における実態に即した支給期間の確保	国要請事項
		▲原状回復中の事業実施、文化財調査、その他再開発事業に手戻りがないようにする跡地利用の円滑化に関わる措置	国要請事項
	○需給バランス確保のための方策	計画的利用のあり方について本業務で検討	
	●事業の特例が必要（土地区画整理事業、斜面地の跡地利用、土地の先行取得、文化財調査）	計画的開発のあり方について本業務で検討	
	●財政運営への支援		
	●▲国有財産処分制度（譲渡、仮使用措置）		
	▲先行買収対象の拡充		
	●磁気探査の地元負担軽減		
体制	●国、県、市の協力体制の継続 ●▲埋蔵文化財調査体制の整備 ▲情報提供体制の見直し		跡地利用推進体制のあり方について本業務で検討
関連事項	○●周辺市街地の空洞化対策、周辺市街地と基地跡地を一体で整備する制度		他業務対応
	○△新都心地区の課題の整理、普天間飛行場でのノウハウ活用・情報共有		他業務対応
	▲大規模な返還を踏まえた雇用対策措置		他業務対応

本業務で検討

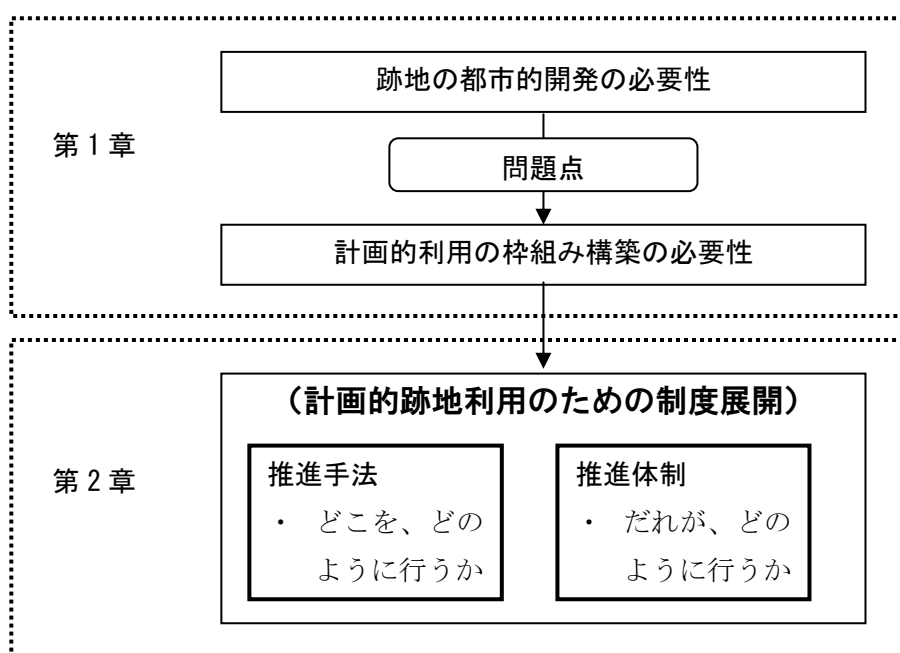
●市町村ヒアリング、○庁内意見交換会、▲106項目課題（参考資料参照）、△既往調査整理

第2章 計画的跡地利用のための制度展開の方向

2-1 計画的跡地利用のための制度検討の視点

本節では、第1章で整理した計画的利用の枠組み構築の必要性を踏まえ、計画的跡地利用のための制度検討の視点を整理する。返還時期が見定まらない事情を踏まえ、都市的開発の必要性をよりどころとして、推進手法、推進体制の制度展開にかかる検討を行うものとする。

図表 2-1: 計画的跡地利用のための制度検討の視点

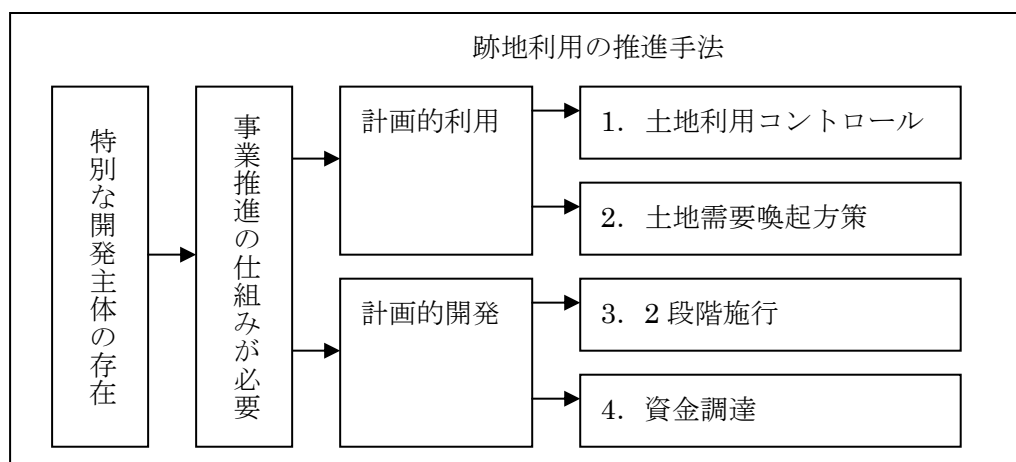


(1) 推進手法制度の構築に向けた展開方向

嘉手納飛行場より南の大規模な返還を踏まえた跡地利用を推進するためには、沖縄振興に資する利用促進と需給バランスを両立させることが大きな課題となる。

この課題に対応した跡地利用推進手法の構築に向けては、計画的利用と計画的開発の観点から推進手法を捉える必要がある。この場合、計画的利用に関しては需給コントロール、計画的開発に関しては2段階施行と資金調達が検討課題となる。

図表 2-2: 推進手法制度の構築に向けた展開方向



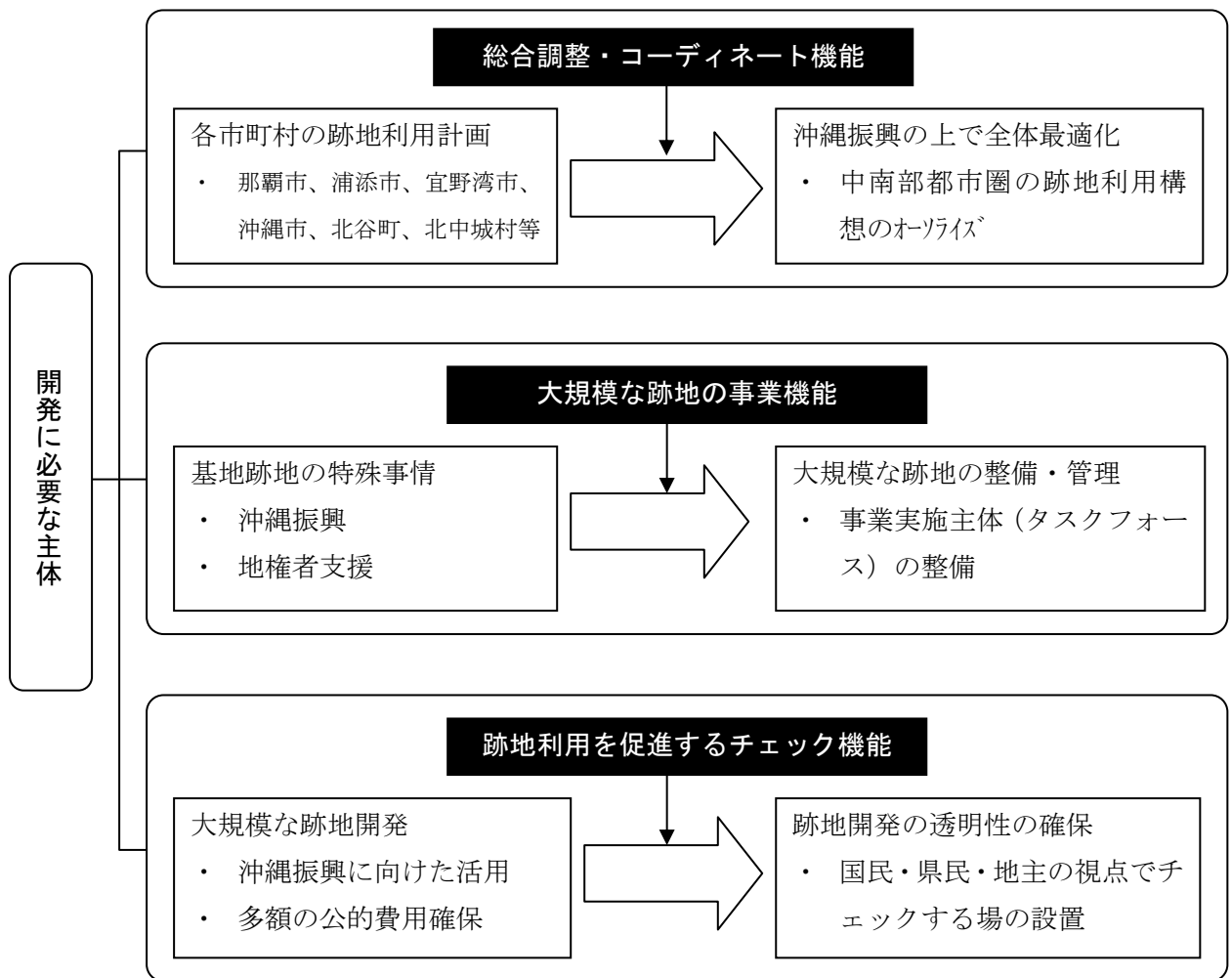
図表 2-3: 跡地利用推進手法の検討課題

検討課題		対応方向
計画的利用	1. 土地利用コントロール	大規模な返還跡地の計画的利用促進においては、需給バランスの不均衡を回避しつつ、沖縄振興と地権者支援を両立する土地利用コントロールが必要である。
	2. 土地需要喚起方策	大規模な返還跡地の計画的利用促進においては、単に自然発生的に起こる需要に対応するだけでなく、産業誘致などにより、潜在的な需要を掘り起こす土地需要喚起方策が必要である。
計画的開発	3. 2段階施行	大規模な返還跡地の計画的開発促進においては、沖縄振興に資する健全な都市形成を図る必要がある。そのため、需給バランスの不均衡を是正する段階的な整備の仕組みを構築し、当面需要が見込まれない土地の都市的開発をコントロールする2段階施行の仕組みが必要である。
	4. 資金調達	大規模な返還跡地の計画的開発促進においては、膨大な開発費に対応した資金調達が大きな課題となる。この場合、国からの財政的支援の仕組みとともに、民間から資金を調達する仕組みの構築が必要である。

(2) 推進体制制度構築に向けた展開方向

嘉手納飛行場より南の大規模な跡地の開発においては、複数の市町村に跨る跡地の利用計画の総合調整やコーディネート機能、大規模な跡地の整備や土地利用を行う事業機能とこれらの取り組みを後ろ盾するチェック機能の3つを有することが必要である。これらの機能が互いに連携・役割分担をすることにより、計画的な基地跡地整備が進むものと考えられる。

図表 2-4: 推進体制構築に向けた展開方向



2-2 計画的跡地利用のための制度展開の方向

前節の制度検討の視点を踏まえ、計画的跡地利用のための制度展開の方向について、推進手法、推進体制構築の観点、及び有識者・庁内組織の意見から整理を行う。

また、以下の(1)、(2)で示した展開の方向については、それぞれ第3章及び第4章で詳細に整理・検討を行う。

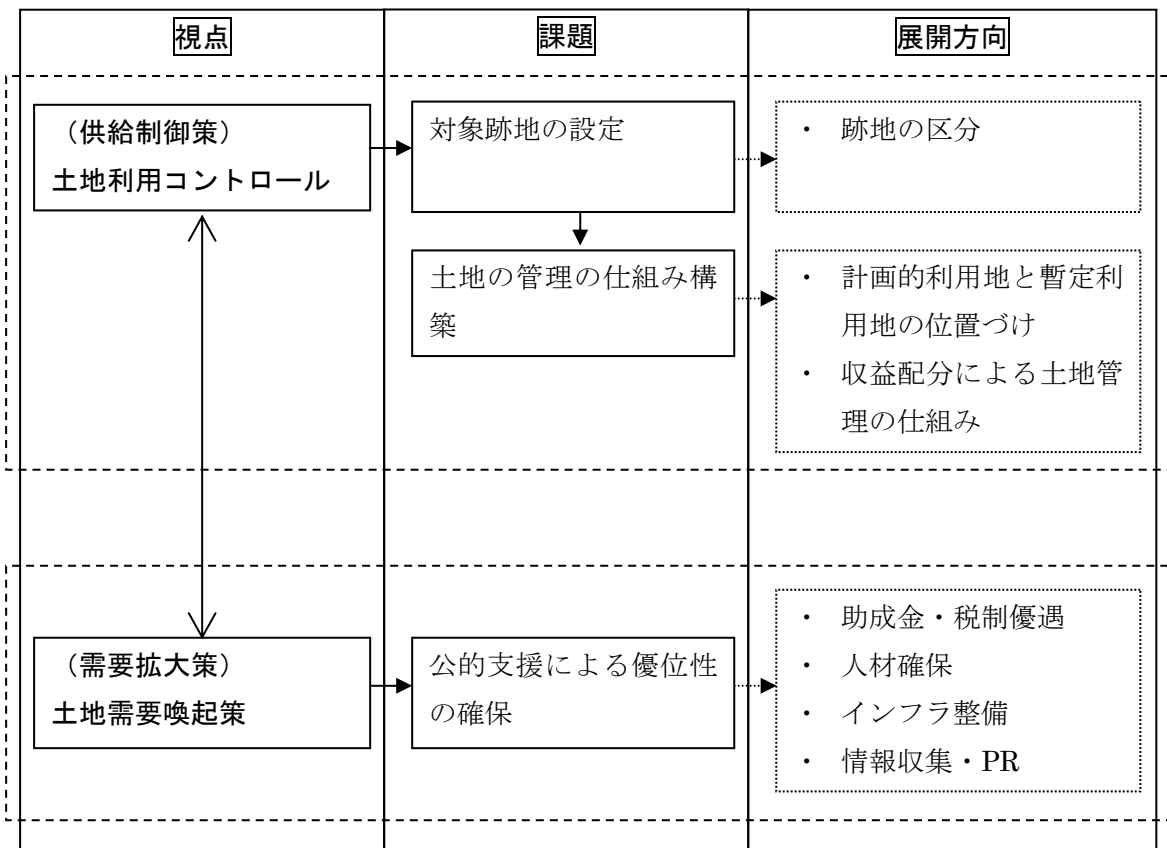
(1) 跡地利用推進手法構築のための制度展開の方向

跡地利用推進に必要な推進手法構築のための制度展開の方向について、計画的利用及び計画的開発の観点から整理する。

① 計画的利用に向けた制度展開の方向

跡地の計画的な利用の推進には、土地利用コントロールのための土地管理のしくみ構築及び対象跡地の位置づけに向けた制度展開、需要の喚起のための国、県、市町村の支援に向けた制度展開が必要と考えられる。

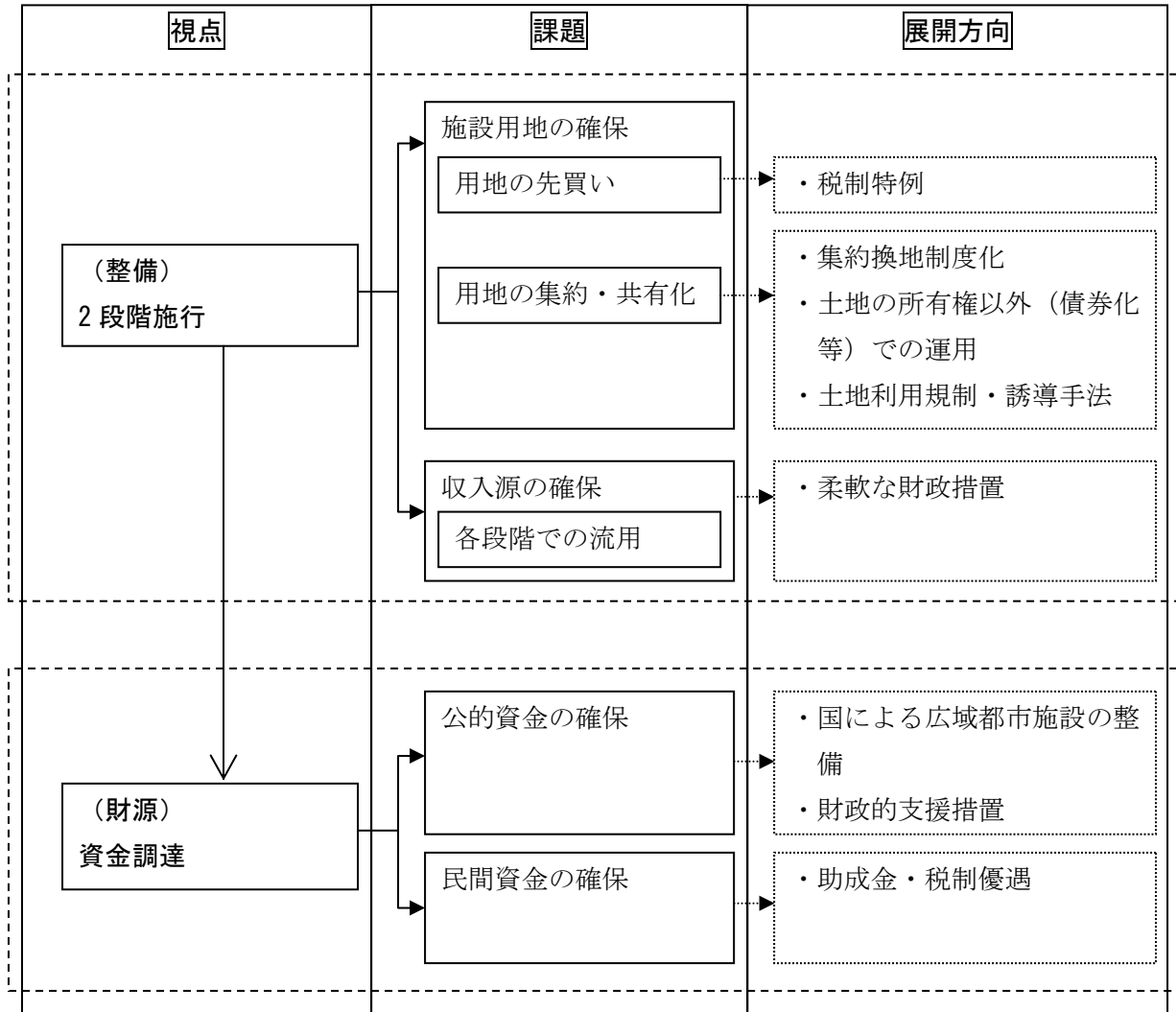
図表 2-5: 計画的利用に向けた制度展開の方向



② 計画的開発に向けた制度展開の方向

跡地の計画的な開発に向けては、2段階施行のための施設用地や収入源の確保に向けた制度展開、及び開発に必要な公的資金や民間資金の調達に向けた展開が必要となる。

図表 2-6: 計画的開発に向けた制度展開の方向



(2) 跡地利用推進体制構築のための制度展開の方向

跡地利用の推進にあたって必要な総合調整・コーディネートや大規模な跡地の事業機能、跡地利用促進へのチェックといった3つの必要な体制については、その実現に向けて法整備や組織の設立など、下記のような方向で展開することが必要となる。

図表 2-7: 跡地利用推進体制構築のための制度展開の方向

視点	課題	展開方向
総合調整・コーディネート機能	公的な調整組織	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新組織設立又は位置づけ
大規模な跡地の事業機能	事業実施主体の組織化 ↓ 事業実施主体が事業を行うための根拠法の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設置法等の制定 ・ 土地区画整理法の改正 ・ 税制関係法令の改正
跡地利用を促進するチェック機能	国民などが沖縄振興の視点で跡地利用を捉える	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公平・客観的に判断する場 ・ 跡地利用の PR・情報集約の場

(3) 検討委員会・庁内意見交換会からの提言

計画的な跡地利用推進に向け、検討委員会及び庁内意見交換会からいくつかの提言があった。

今後の推進体制の検討のために提言された事項について、計画的利用、計画的開発、それらの推進のための体制整備の視点から以下に整理する。

図表 2-8: 検討委員会・庁内意見交換会からの提言

項目	提言等	
計画的利用 (総合調整・マネジメント等)	捉え方	<ul style="list-style-type: none"> ● 跡地利用の戦略的な部分を明らかにする必要がある。 ○ 嘉手納飛行場より南の跡地全体をパッケージ的に捉える必要がある。
	土地利用計画	<ul style="list-style-type: none"> ○ 都市的土地利用の考え方の整理が必要 ● 策定主体は地元市町村が中心となるべき ● 策定内容は社会経済情勢等の変化を前提とした柔軟性のある計画とすべき
計画的開発 (段階的整備等)	段階的整備	<ul style="list-style-type: none"> ● 段階的整備の優先順位づけのための多様な方策が必要。 ○ 資金調達の仕組みの具体化が必要。 ● 法的、税務的諸問題への対応として専門家が必要。
	土地収用	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地収用するのであれば、強い土地利用目的が必要。
体制整備	組織のあり方	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業実施主体としての組織の構築が必要 ● 鳥瞰的な視野をもつ組織形態が必要

●：検討委員会での意見、○：庁内意見交換会での意見

第3章 跡地利用の推進手法

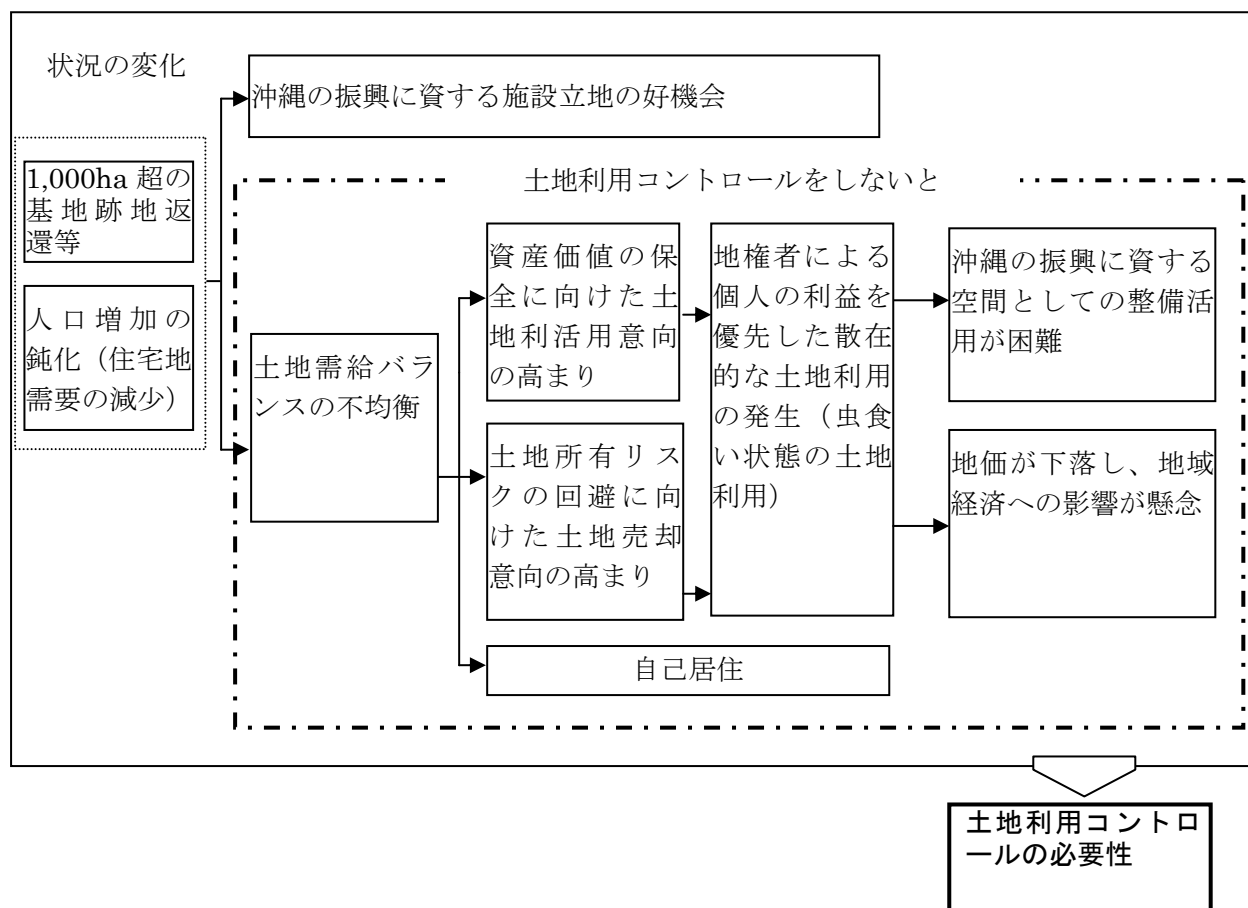
本章では、第2章において明らかにした「1. 土地利用コントロール」、「2. 土地需要喚起方策」、「3. 2段階施行」、「4. 資金調達」の視点から、跡地利用の推進手法を検討する。

3-1 土地利用コントロール

(1) 課題の本質の整理

想定される問題点を解決し、沖縄振興に資する空間として整備活用するためには、土地利用のコントロールが必要となる。

図表 3-1: 土地利用コントロールの必要性

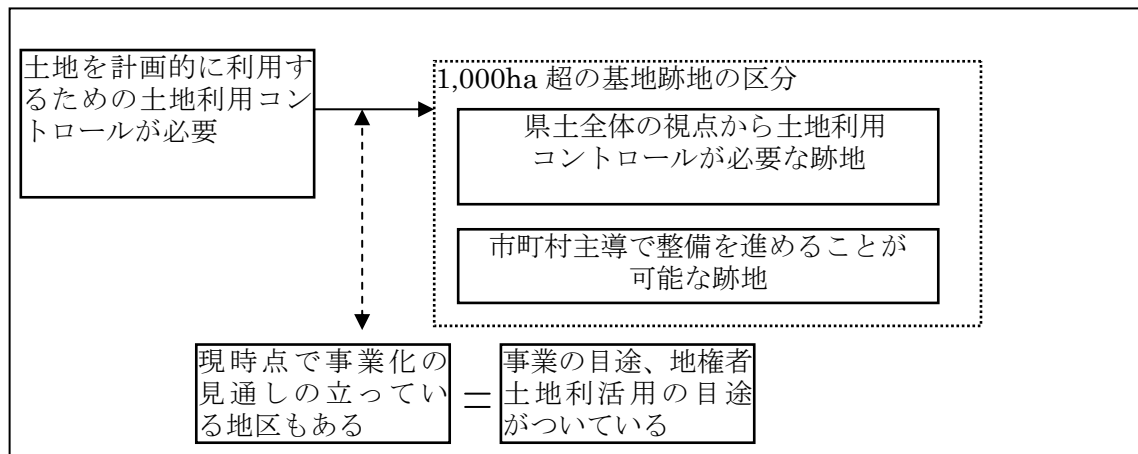


(2) 土地利用コントロールが必要となる跡地の設定

① 設定の必要性

嘉手納飛行場より南の基地跡地の利用については、沖縄全体の振興に影響を及ぼすことから、これらの跡地利用については土地利用コントロールを行うための区分設定が必要となる。

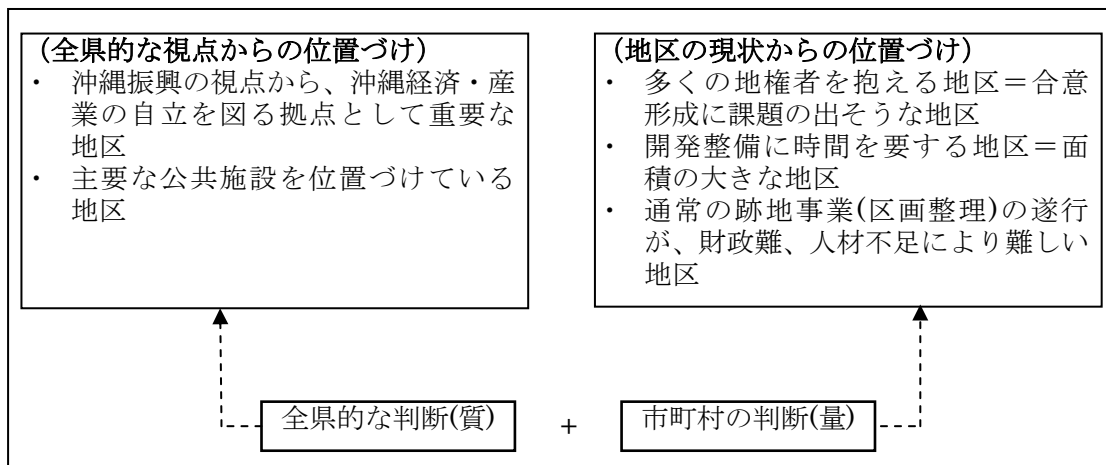
図表 3-2: 区分設定の必要性



② 土地利用コントロールが必要な跡地の定義

土地利用コントロールが必要な跡地は、次の両要件に該当する地区と考える。

図表 3-3: 土地利用コントロールが必要な跡地の設定要件



③ 大規模跡地エリアの設定

土地利用コントロールが必要となる跡地としては、大規模跡地である普天間飛行場以外にも大規模性や地理的位置などにより沖縄全体の振興に影響が及ぶものと考えられる牧港補給地区及びキャンプ瑞慶覧等が想定される(以下、これらの跡地を「大規模跡地エリア」と称し、それ以外の跡地については「中小規模跡地エリア」と称する)。

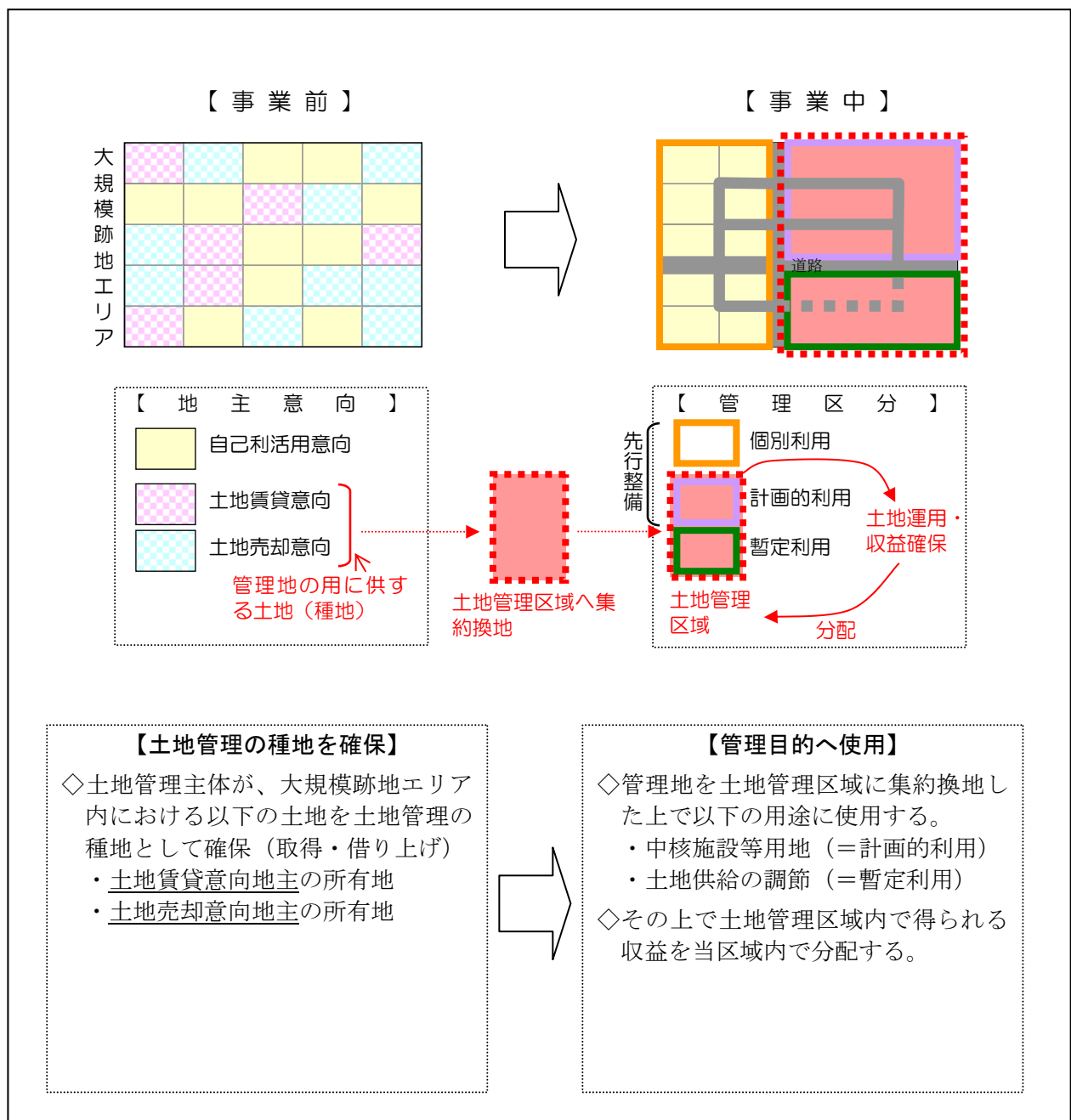
(3) 土地利用コントロールのための土地管理の仕組み

土地利用コントロールのための土地管理の仕組みは、以下の①、②を目的とした場合、以下のようにイメージとなる。

■土地管理の目的

- ① 沖縄の振興に資する施設用地（中核施設用地）の確実な確保
- ② 土地需給バランスの確保を目的とした土地供給量のコントロール（調節）

図表 3-4: 土地管理の仕組み



(4) 事業を推進する上での課題

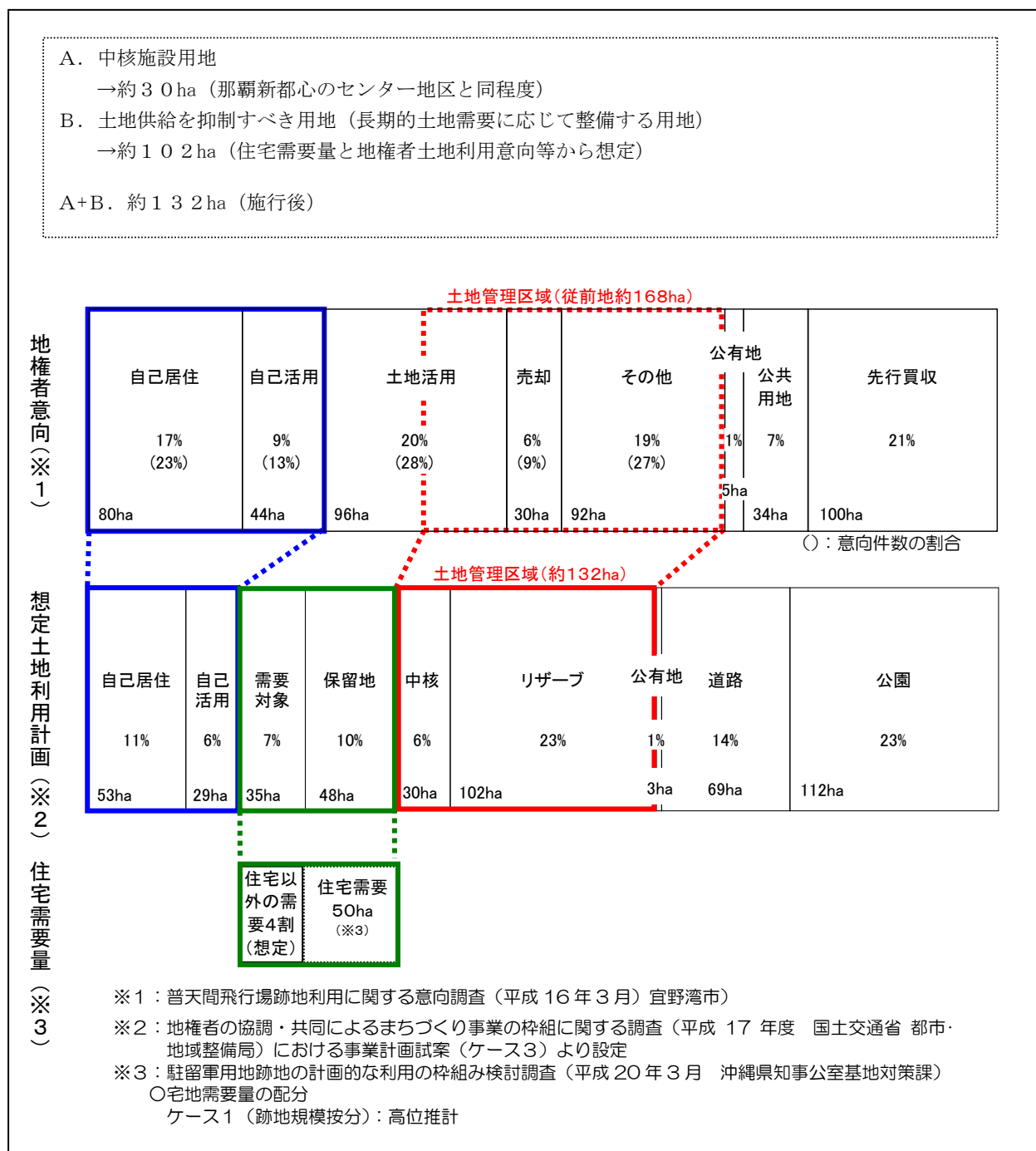
① 土地管理主体が管理すべき土地の確保

土地管理主体が管理すべき土地は次の2つある。

- A. 中核施設用地として必要な面積
- B. 土地供給を抑制すべき面積（長期的土地需要に応じて整備）

以下に、普天間飛行場を例に挙げ、土地管理区域の必要規模をイメージした上で、土地管理の課題を抽出する。

図表 3-5: 土地管理区域の想定規模(例: 普天間飛行場)



普天間飛行場を例にとると、土地管理の目的を果たすためには、単純計算で従前地約168ha（地区面積の約3割）の土地を管理下におく必要があるといえる。

一方で、地権者の土地利用意向（普天間飛行場跡地利用に関する意向調査（H16.3 宜野湾市））から土地管理の可能性のある面積を推測すると、自己居住及び自己活用を除いた場合、約218ha（土地活用（約96ha）、その他（約92ha）、売却意向（30ha））と管理下に置くべき土地面積を上回る。しかし、地権者は、土地活用及び土地売却の条件を市場と比較し判断することが想定されるため、土地管理のための用地確保は容易ではない。

したがって、土地の確保には地権者からの円滑な取得を実現する条件設定が必要である。

【土地の確保】

地権者からの円滑な取得を実現する条件設定が必要

② 土地確保の時期

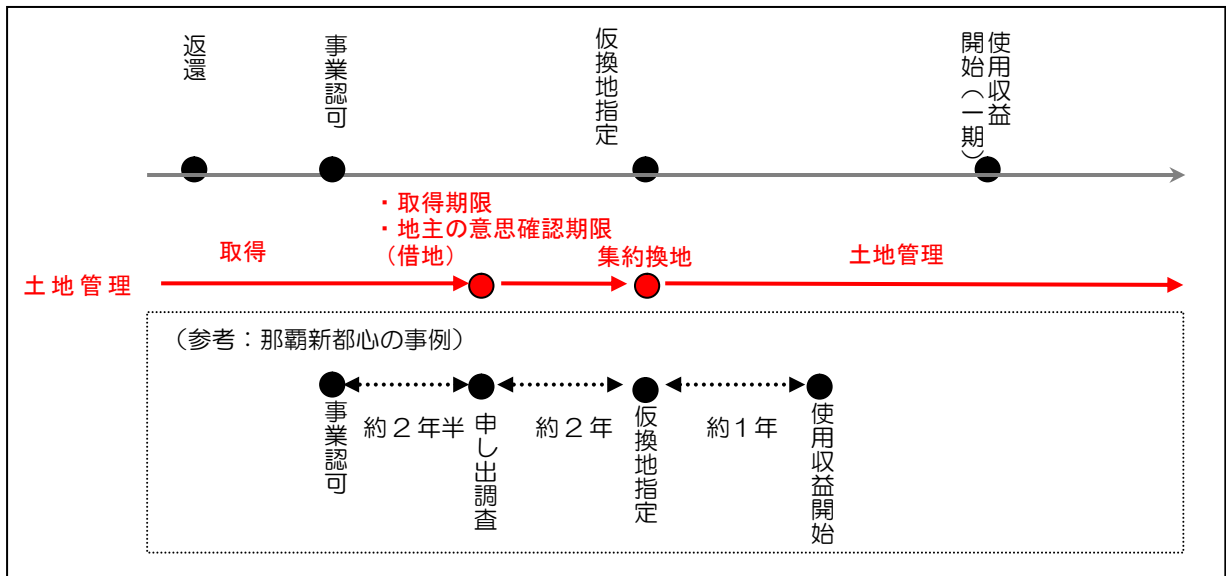
管理すべき土地は、地権者意向に応じ、取得または借地により確保した上で、土地管理区域内（「計画的利用区域」「暫定利用区域」）に集約する必要があり、管理の確実性を高めるためには、仮換地指定前の早期段階から土地を取得しておく必要がある。

このため、早期からの土地確保を円滑に進めるために、買取価格において市場需給動向や将来見込みなどを慎重に検討するとともに、借り上げの場合においてはその条件をはじめとする地権者の意思決定に必要な情報提供が必要である。

【土地確保の時期】

需要動向、情報提供などへの配慮が必要

図表 3-6: 土地確保のスケジュール(イメージ)



③ 土地の集約

確保した土地を「沖縄の振興に資する施設用地（中核施設用地）」や「土地需給バランスの確保を目的とした土地供給量のコントロール（調節）」に活用するためには、土地の集約が必要であるが、特に中核施設用地への集約が課題と考えられる。

中核施設用地は、土地活用を希望する多くの地主からみて、活用の期待の高い地区だといえる。土地管理下での土地活用ではなく、個人の自由意思に基づく土地活用を希望する地主が、中核施設用地の底地に存在した場合、存置を主張し、土地管理の種地の集約が困難となるケースが考えられる。

したがって、公的な必要性の高い土地管理区域については、土地管理主体の管理地が優先的に集約されることを担保するルールが必要といえる。

【土地の集約】

土地管理主体の管理地を土地管理区域へ優先的に集約するルールが必要

なお、このような土地の集約にあたっては、土地区画整理事業における申し出集約換地が有効と考えられる（3-3「2段階施行」（p36）参照）。

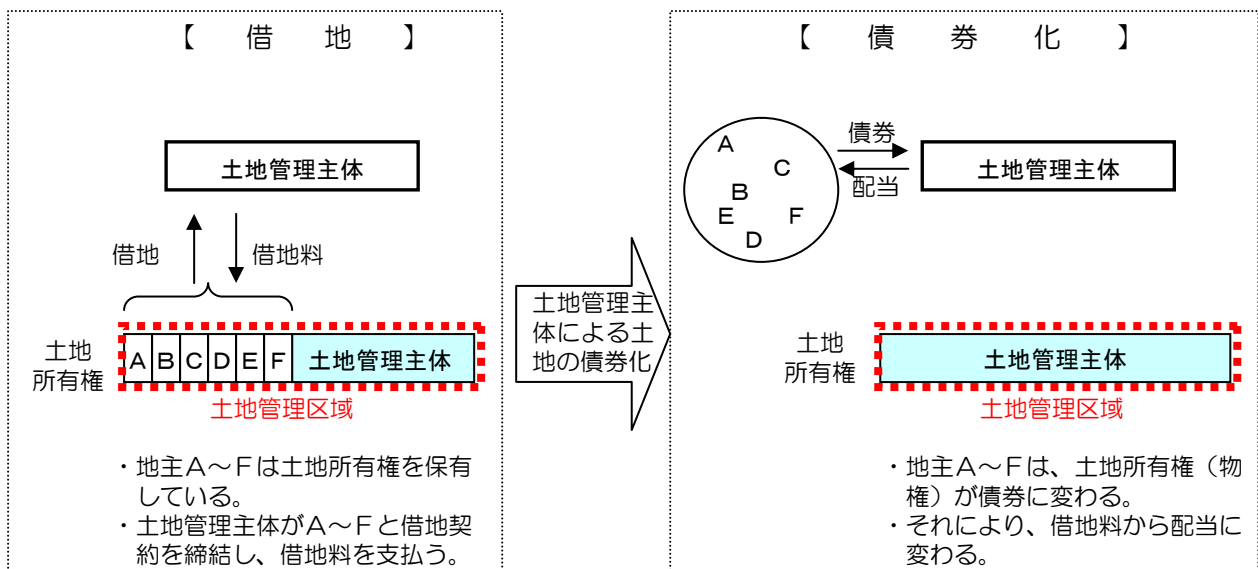
④ 集約した土地の確実な管理

土地管理主体が土地を取得した場合には、土地の使用は担保されるが、地主から借り上げた場合には、各地主に土地所有権が残り、区画整理上の権利者として対応する必要がある。その場合、地主は換地の位置や形状に対するこだわりが消えず、計画的利用区域への換地希望や暫定利用区域への換地の抵抗感等による合意形成の長期化から、必要なタイミングでの確実な土地管理が困難となることが懸念される。

円滑な土地管理を実現する方策の1つとして、土地管理主体による土地の債券化が考えられる。但し、地主の土地所有へのこだわりの解消が債券化に対する大きな課題になることも予想されるため、その場合は取得により確保する必要がある。

図表 3-7: 土地の債券化について(借地権との比較)

	確保の手段	メリット・デメリット等
土地活用意向	借地権	<ul style="list-style-type: none"> 土地所有権が残るため、区画整理上、権利者として対応が必要。 実質的な共有化(=換地へのこだわりの希薄化=土地管理の円滑化)の手段として短冊換地とすることも考えられる。
	債券化 (ランドプーリング型)	<ul style="list-style-type: none"> 個々の土地の位置や面積へのこだわりが消え、使用目的の円滑な実現が期待できる。 土地所有権を手放すことになるため、地主の抵抗が予想される。



【集約した土地の管理】

集約した土地を確実に管理していく方策の1つに土地の債券化があげられる
(ただし地主合意が得られない場合は取得が必要)

(5) 事業を推進する上で必要な制度措置の提案

図表 3-8: 土地利用コントロールに必要な措置

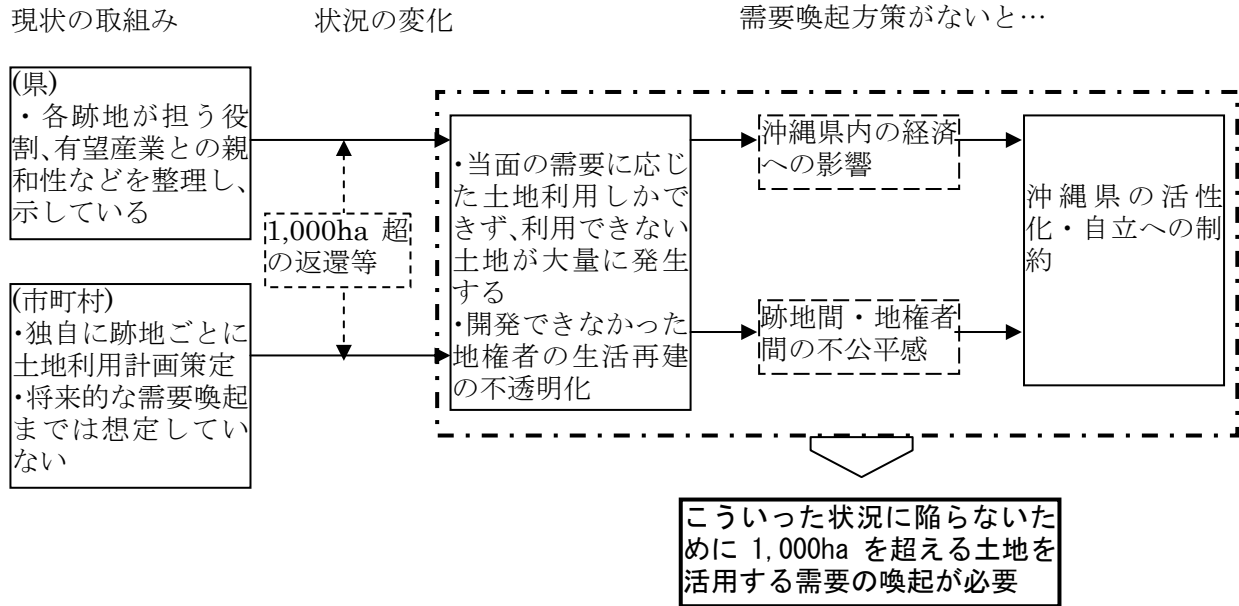
課題	現行制度での問題点	必要な制度措置（提案）
<p>■土地の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> 市場価格を踏まえた条件設定 	<ul style="list-style-type: none"> 土地管理区域の土地活用及び土地売却の条件を大きく左右するのが中核施設の立地であるが、国内外との競合の中、跡地への誘致は容易ではない。 任意の土地売却では譲渡所得税が課税されるため、地権者が売却に対して積極的になれない可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 中核施設の誘致促進に向けた財源及び制度措置（現行措置の継続または新規制度） 土地管理区域での土地売却については譲渡所得税を免除するような制度化
<p>■土地の集約</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地管理主体の土地を土地管理区域へ優先的に集約するルール 	<ul style="list-style-type: none"> 区画整理法の定めにもとづく集約の制度には該当しない。また、地域特有の事情なので区画整理法の改正は適さないため、合意に基づく集約が現実的な対応だと考える。 ただし、「土地管理区域」の定義を明確にし、法に位置付けなければ合意が進まないことが懸念される。 	<ul style="list-style-type: none"> 「土地管理区域」について新たな法的な位置づけや沖縄振興の上位計画への位置づけ（大規模跡地エリアと同様） 「土地管理区域」にかかる区画整理における特別法による申し出集約換地の制度化
<p>■集約した土地の管理</p> <ul style="list-style-type: none"> 集約した土地を確実に管理するための土地の債券化 	<ul style="list-style-type: none"> 土地への執着が強い地主が多く、債券化への抵抗が予想される。 	<ul style="list-style-type: none"> 債券化を促す税制等の優遇措置 用地取得の促進

3-2 土地需要喚起方策

(1) 課題の本質の整理

嘉手納飛行場より南の大規模な基地返還においては、1,000ha を超える土地を活用し、沖縄振興に寄与することが重要であるが、一方で当面の土地需給の不均衡を回避する方策も求められる。

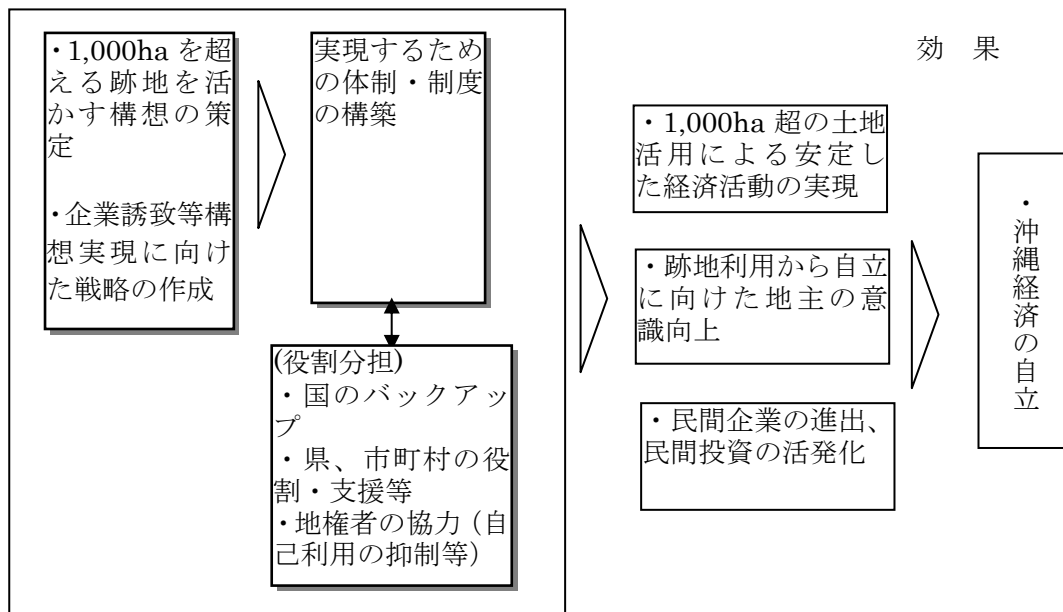
図表 3-9: 需要喚起策の必要性



(2) 需要を喚起するための方策の考え方

大規模性を活かせる土地需要を喚起するインセンティブの創設や新しい着想による具体的な戦略を検討する組織が必要となる。

図表 3-10: 需要喚起策の考え方と効果



このシナリオを達成するための需要拡大策の考え方は次の通りである。

図表 3-11: 需要拡大策の考え方

<p>1. 1,000ha 超を活かす土地活用構想の構築</p> <p>→国内のみならず海外からも需要を呼び込んで跡地を有効に活用し、ひいては沖縄経済の自立的発展に大きく寄与する構想を構築する</p> <p>→構想の策定にあたっては、他地域との差別化を図るため、大規模であることの優位性等と合わせて沖縄ならではの魅力を最大限に活用する</p> <p>→できあがった構想を実現するための戦略を策定する</p>
<p>2. 構想を実現するための体制の構築</p> <p>→新規組織の立ち上げも含め、理想的な推進体制を構築し、必要に応じた制度・施策を国、県、市町村に要望するなど、構想の実現を目指す</p> <p>→体制の構築にあたっては、国・県・市町村及び事業実施主体との役割分担を明確にする</p>
<p>3. 民間企業進出や民間投資誘発に向けた国の支援等及び県や市町村による支援の実施</p> <p>→需要喚起のために、国による支援策、バックアップのための制度措置等を行う</p> <p>→進出企業等の誘致に向けて、県・市町村による支援策を整備する</p> <p>→民間資金調達の仕組みづくりにおいて支援策の実施(3-4「資金調達(2)民間資金等の調達」参照)</p>
<p>4. 地権者の土地利用を抑制</p> <p>→個別の土地利用の抑制によって大きな土地需要を呼び込むことが可能となり、結果として跡地の早期の有効利用につながるという認識を地権者が共有すること等も重要</p>

(3) 事業を推進する上での課題

上記考え方に基づき、事業を推進する上での課題を整理する。

図表 3-12: 需要拡大策推進上の課題

需要を喚起するための方策	事業推進上の課題
1. 1,000ha 超を活かす土地活用構想の構築	・国際的な視野を有し戦略設計の可能な人材登用、組織の設置が必要
2. 構想を実現するための体制・制度等の構築	・各主体の役割分担をコントロールする体制、組織が必要
3. 需要喚起に向けた国の支援策の構築	・税の減免等の直接的な優遇措置の制度化が必要
4. 地権者の土地利用を抑制	・個別利用や現在の地代に代わる収入確保のための土地活用を希望する地権者の協力を得るため、地権者の啓発、合意形成を実施する体制が必要

(4) 事業を推進する上で必要な制度措置の提案

世界規模の戦略を立て、実行するためには、専門のスタッフを擁する組織・体制が必要となる。

その実現のためには、跡地整備事業主体内部に企業誘致を担う機能を設けると共に、国、県、市町村、民間資本をはじめとする各方面の協力、役割分担等が必要と考えられる。

さらに、こうした取り組みをバックアップするためには、国や県・市町村が協力して役割分担の下で、支援措置を行うことが必要となる。

その支援措置の例としては、以下のような整理も考えられる。

図表 3-13: 需要拡大策推進への支援措置例

国の支援策	<ul style="list-style-type: none">・ 税の減免等の優遇措置の実施・ 特区の指定や優秀な人材の斡旋等の制度措置等によるバックアップの実施・ 国際レベルでの進出企業などの情報収集や情報発信などの PR 等の実施・ 県・市町村税の減税分の補填
県の支援策	<ul style="list-style-type: none">・ 法人県民税の減免等・ 県内外への PR、国の支援策について県内調整及び要請等
市町村の支援策	<ul style="list-style-type: none">・ 企業等の進出に必要なインフラ整備の実施・ 進出企業に対する法人税・固定資産税の減免等の実施

その他、跡地への需要喚起方策としては、例えば職住近接でゆとりと安心・安全な居住環境やリゾート施設を活用した余暇の充実など、働く者にとって魅力的なまちづくりを実現するための取り組みも有効と考えられる。

図表 3-14: (参考) 三重県クリスタルバレー構想における優遇措置等の一例

1. バレー構想先端産業等立地促進補助金
 - ・建物、機械設備等補助対象となる投下償却資産額の10%又は15%を補助(土地は対象外)
2. 基幹産業立地促進補助金
 - ・5億円を定額補助又は、5億円を上限に、操業開始後三重県に納付した法人県民税及び法人事業税の8割を補助(土地は対象外)
3. 研究開発施設等立地促進補助金
 - ・建物、機械設備等補助対象となる投下償却資産額の10%(土地は対象外)
4. 産業集積促進補助金
 - ・土地、建物、機械設備、福利厚生施設の取得費について、投下固定資産額×15%
5. 地域競争力強化支援制度(日本政策投資銀行)
 - ・三重県が策定したクリスタルバレー構想推進プログラムに基づいて、FPD(フラットパネルディスプレイ)関連事業を行う企業などに対して低利での融資
 - ・原則として、設備(土地、建物、構築物、機械器具等)の取得(改修、補修を含む)に関連した資金を対象に対象工事の50%を限度
 - ・金利は政策金利

誘致例：シャープ亀山工場



※シャープホームページより

図表 3-15: (参考) 中国深圳 (経済特区) の概要と優遇措置等

概要	寒漁村を都市開発し、税の減免、労働者の供給などを行い、一大都市に発展。
根拠	改革開放政策の一環
目的	<ul style="list-style-type: none"> ・国の経済の遅れを取り戻すための牽引役として、経済の管理の方法を学ぶ場所として整備し、四つの窓口（技術、管理、知識、対外政策）を設置 ・国際市場を相手として原材料の輸入・製品の輸出
主な特例の内容	<ul style="list-style-type: none"> ○企業の所得税の一定期間の減免 <ul style="list-style-type: none"> ・生産型企业：経営期間 10 年以上、利益後 2 年間で免税、3 年間で 10%（本税 15%）に減税 ・先進技術企業の場合さらに 3 年間 10%に減税 ・製品輸出企業は無期限 10%減税 ・非生産型企业：経営期間 10 年以上&出資額 500 万ドル以上の場合、1 年間免税、2 年間半額に減税 ○税の還付 <ul style="list-style-type: none"> ・利益を再投資した企業に対し納税額の 40%還付 ○関税等の減免 <ul style="list-style-type: none"> ・建築資材等の物品税の減免 ・製品輸出にかかる関税免除 ・特区内で製品販売について石油、酒、タバコ等以外は免税
その他	<ul style="list-style-type: none"> ○人材 <ul style="list-style-type: none"> ・初期の人材は中央政府や地方政府から建設、土木をはじめ、工業関係のエキスパートを投入、その後は深圳への投資による経済効果で全国から人材が集まるようになった。

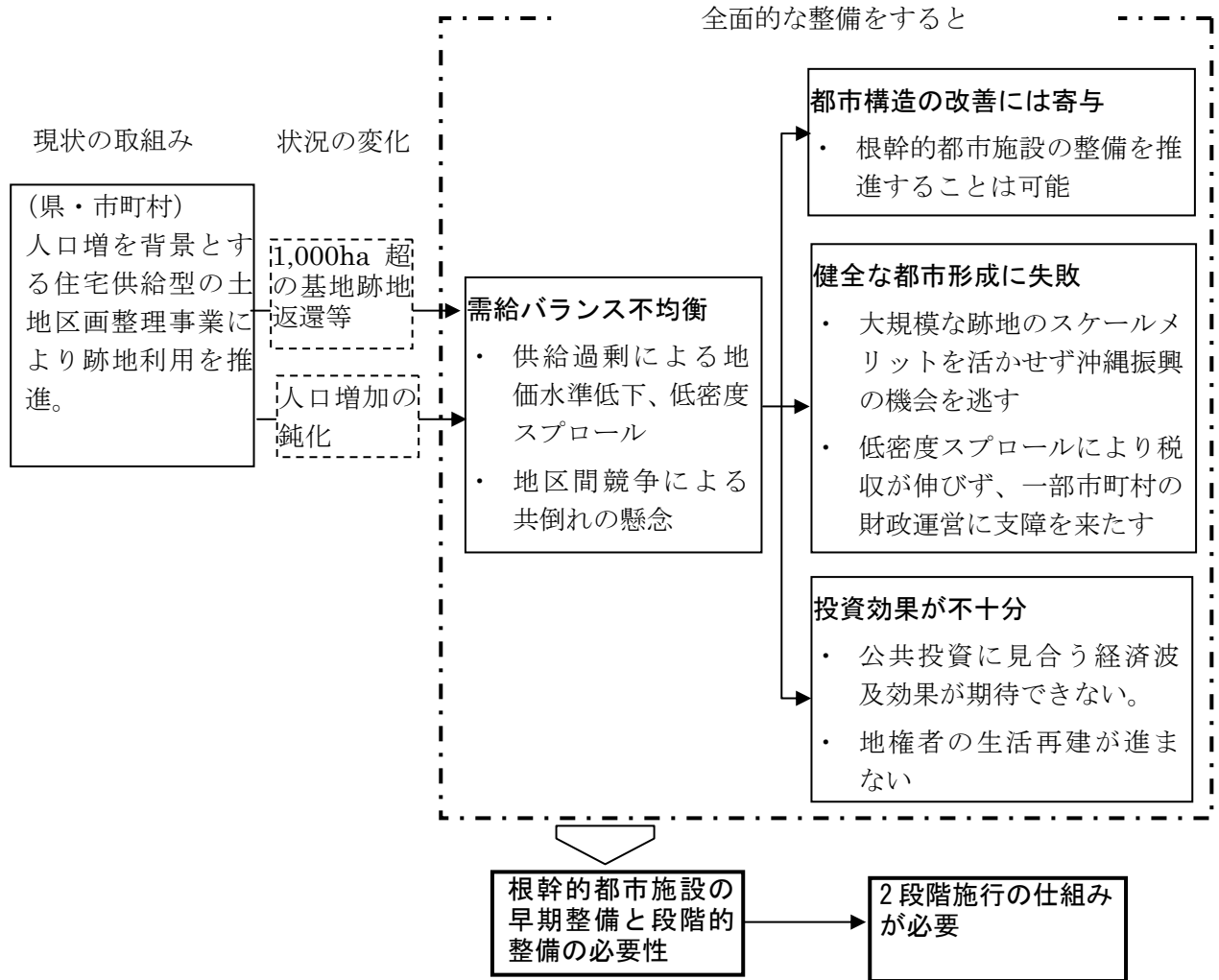
失業率の改善など本土との格差是正には、労働環境＝産業誘致に対する国と地方と一体となった取組みが必要であり、その一例として、現地の労働力を活かして国際取引を行っている中国深圳に見られるような経済特区等の制度活用も考えられる。

3-3 2段階施行

(1) 課題の本質の整理

① 2段階施行の必要性

図表 3-16:2段階施行の必要性



② 2段階施行の有効性

大規模返還に伴う懸念材料を捉え、全面区画整理での対応の場合、2段階施行での対応の場合を比較評価することで、2段階施行の有効性を明らかにする。比較結果を以下に整理する。

図表 3-17:2 段階施行の有効性

大規模返還に伴う懸念材料	全面区画整理で対応の場合	2段階施行で対応の場合
土地利用が見定まらないのではないか？	区域全体で土地利用計画を策定するため、整備内容が固定化されてしまう。	土地利用がある程度想定可能な範囲まで整備内容を決める。
散発的な開発が進むのではないか？	当面の土地需要に限られるため、散発的な土地利用が進む可能性がある。	当面需要のない土地の整備を遅らせることにより、散発的な開発を回避することができる。
宅地の供給過剰となるのではないか？	土地需要にかかわらず、宅地が整備される。	土地需要に見合う宅地整備が可能となる。
公共投資に見合う経済活動が生まれらないのではないか？	需給バランスがとれないため、公共投資に見合う経済活動が見込めない。	経済活動に見合う適正な公共投資が可能となる。
地権者の投資や負担に見合うリスクの軽減方策はあるか？	地権者の意向にかかわらず、全域で土地が使用収益される。	地権者の意向に合わせた管理区域への換地も可能となる。

(2) 事業計画立案にあたっての基本的考え方

2段階施行にあたっての原則を踏まえ、事業計画立案にあたっての基本的な考え方を整理する。

① 需要に見合った整備

大規模跡地エリアの都市開発は、需給均衡及び経済合理性の確保が課題と考えられる。那覇広域都市計画区域マスタープランにおいては、まだしばらくは人口が増加すると予想しているものの、市街化圧力を駐留軍用地跡地に適切に誘導して、円滑に跡地開発を進めるものとしている。このため、需要に見合った整備を行うことで、経済合理性を確保することが望まれる。

上記を踏まえ、返還にあわせた基地跡地整備時に、即時の都市機能としての役割ではなく、将来の「経済の活動」の役割を担う場所として「リザーブ用地」を位置づける。

② 2段階施行に対する県民等のコンセンサス

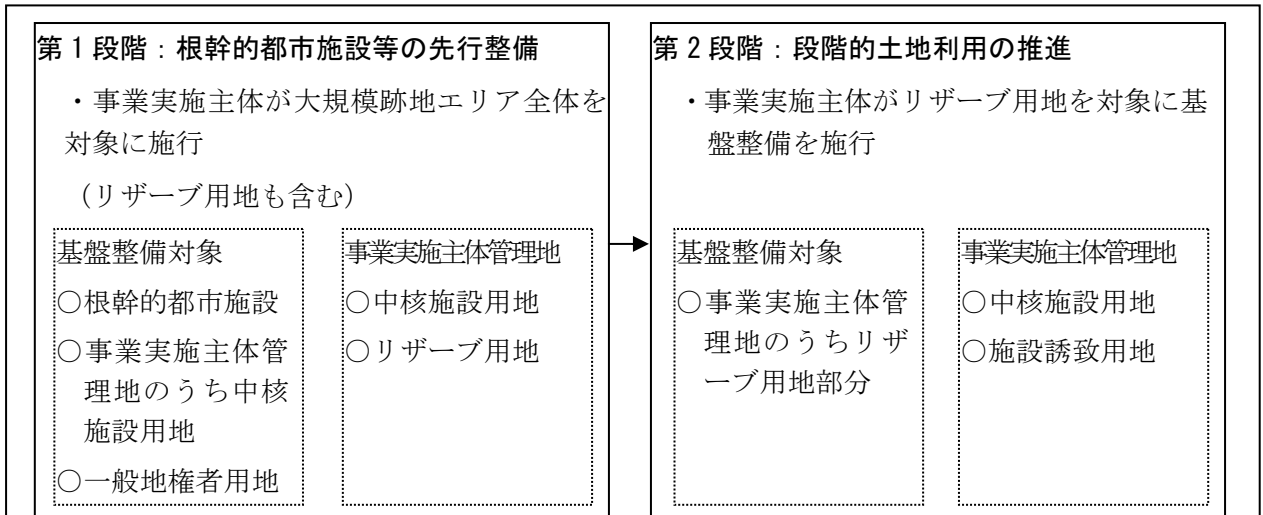
大規模跡地エリアの都市開発は、沖縄振興や地権者の生活支援に寄与することが求められる。しかし、都市開発の実施に際しては、莫大な事業費がかかり、これらの多くは国民、市民などからの税金からまかなわれることから、事業の投資効果について、県民等のコンセンサスを得ながら、2段階施行を推進する必要がある。このため、県民などのニーズに即したわかりやすい整備目標設定や、事業の実効性を高めるための情報提供、事業の透明性を確保する事業評価などの取り組みを県民、市民、有識者、NPO団体など多様な主体の参画を得ながら推進していくことが望まれる。

(3) 2段階施行の仕組みに関する考え方

① 2段階施行の仕組みのイメージ

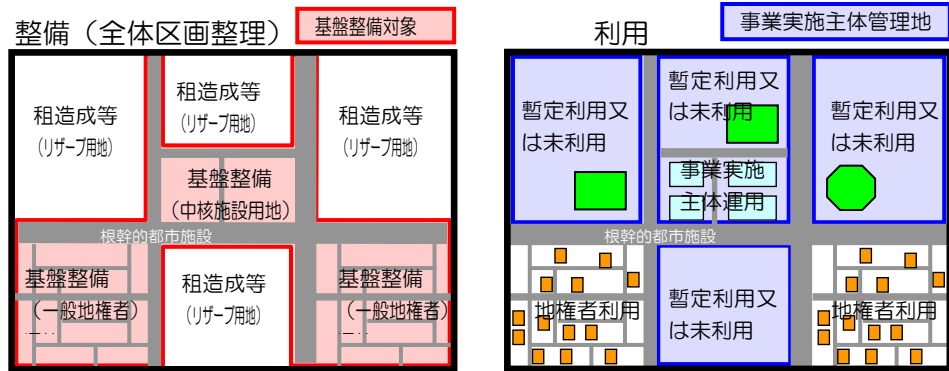
大規模跡地エリアでの2段階施行の仕組みのイメージは以下のとおりである。

図表 3-18:2 段階施行の仕組みのイメージ

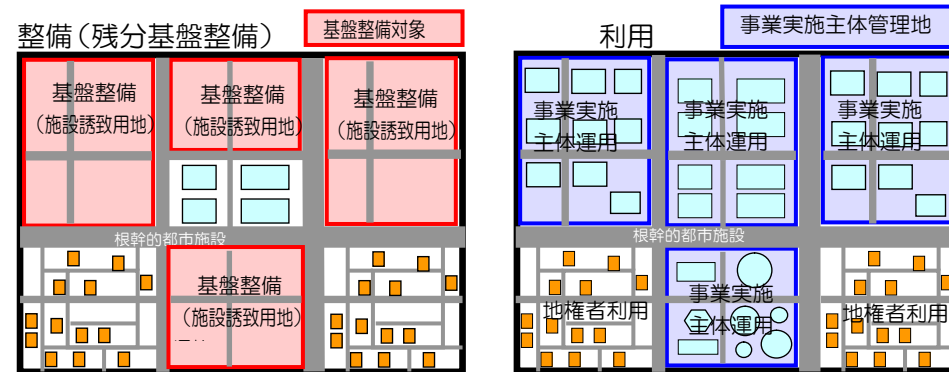


2段階施行イメージ図 (大規模跡地エリア A地区)

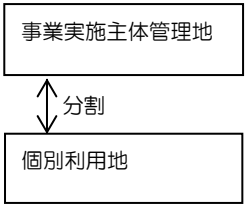
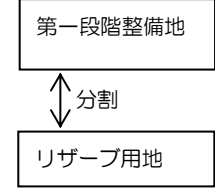
(第1段階) 根幹的都市施設及び一般地権者用地の都市開発 (区画整理)



(第2段階) 事業実施主体管理地の暫定利用部分についての都市開発



図表 3-19: 第一段階における都市開発のイメージ

項目		事業として行う内容		
整備	基盤整備	根幹的都市施設	広域的施設 (中南部都市圏域)	・ 用地確保のみ (公共施設管理者負担金対象)
			都市内施設 (市町村域)	・ 管理移管可能な状態まで整備
		事業実施主体管理地	中核施設用地	・ 使用収益可能な状態まで整備
			リザーブ用地	・ 租造成又は未整備
		一般地権者用地	・ 使用収益可能な状態まで整備	
	権利調整	個別利用と事業実施主体管理の選択を事前に行う場合		<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業実施主体管理地と個別利用地への配分 地権者用地は、地権者の申し出に基づき、事業実施主体管理地と個別利用地へ配分（換地）する。  <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業実施主体管理地への換地 地権者の任意の申し出換地や高度利用推進区制度※を活用した集約換地を行う。 ・ 一般地権者用地への換地 個別利用が可能な換地区分を行う。
		リザーブ用地へ地権者用地を公平に配分する場合		<ul style="list-style-type: none"> ・ 第一段階整備地（中核施設用地、一般地権者用地）とリザーブ用地への配分 地権者用地は、地権者の合意に基づき、第一段階整備地とリザーブ用地へ一定の割合で配分（換地）する。  <ul style="list-style-type: none"> ・ 第一段階整備地への換地 地権者の申し出に基づき、事業実施主体管理地、一般地権者用地への換地を行う。 ・ リザーブ用地への換地 地権者の任意の申し出に基づく各筆独立の集約換地を行う。

※土地区画整理事業の制度で、申し出によりあらかじめ定めた区域に換地を集約する制度。

項目		利用形態の想定	
土地利用	事業実施主体管理地	中核施設用地	・ 恒久的な利用
		リザーブ用地	・ 暫定利用又は未利用
	一般地権者		・ 各々で土地利用

図表 3-20:第二段階における都市開発のイメージ

項目		事業として行う内容		
整備	基盤整備	事業実施主体管理地	施設誘致用地	・ 使用収益可能な状態まで整備
	権利調整	・ 一段階目の権利調整状況に即し、必要に応じて権利再調整を行う。		

項目		利用形態の想定		
土地利用	事業実施主体管理地	中核施設用地	施設誘致用地	・ 恒久的な利用

② 2段階施行にあたって必要な組織機能

2段階施行にあたって必要な組織としての機能を以下に整理する。

a. 戦略立案体制の整備

計画立案にあたっては、これまでの都市開発とは異なり、需要が十分に発生しきれない状況下での対応が求められる。このため、これまでの都市開発とは違った長期的な需要の発生を呼び込むための視点で新たな戦略を立案していく体制の整備が必要である。

b. プロジェクト推進体制の整備

2段階整備においては、事業の仕組みを浸透させることと併せ、これまでの専門のノウハウに基づいた、円滑な事業推進が求められる。このため、行政関係者、法律家、専門コンサルタント、民間デベロッパーなど、多様な機関、専門家との連携及びこれらを統括するプロジェクト体制の整備が必要である。

c. 権利調整体制の整備

リザーブ用地を確保するための地権者の権利調整には、地権者との十分なコンセンサスが求められる。このような中、地権者は、普天間飛行場地区だけを見ても3,000人を上回り、膨大な調整期間が見込まれる。このため、地権者の窓口となる地主会との連携体制構築はもちろんのこと、専従などによる権利調整のための人員体制の整備が必要である。

③ 普天間飛行場地区における2段階施行のシミュレーション

普天間飛行場地区をモデルとして、2段階施行を推進した場合のシミュレーションから、事業推進上の問題点を明らかにする。

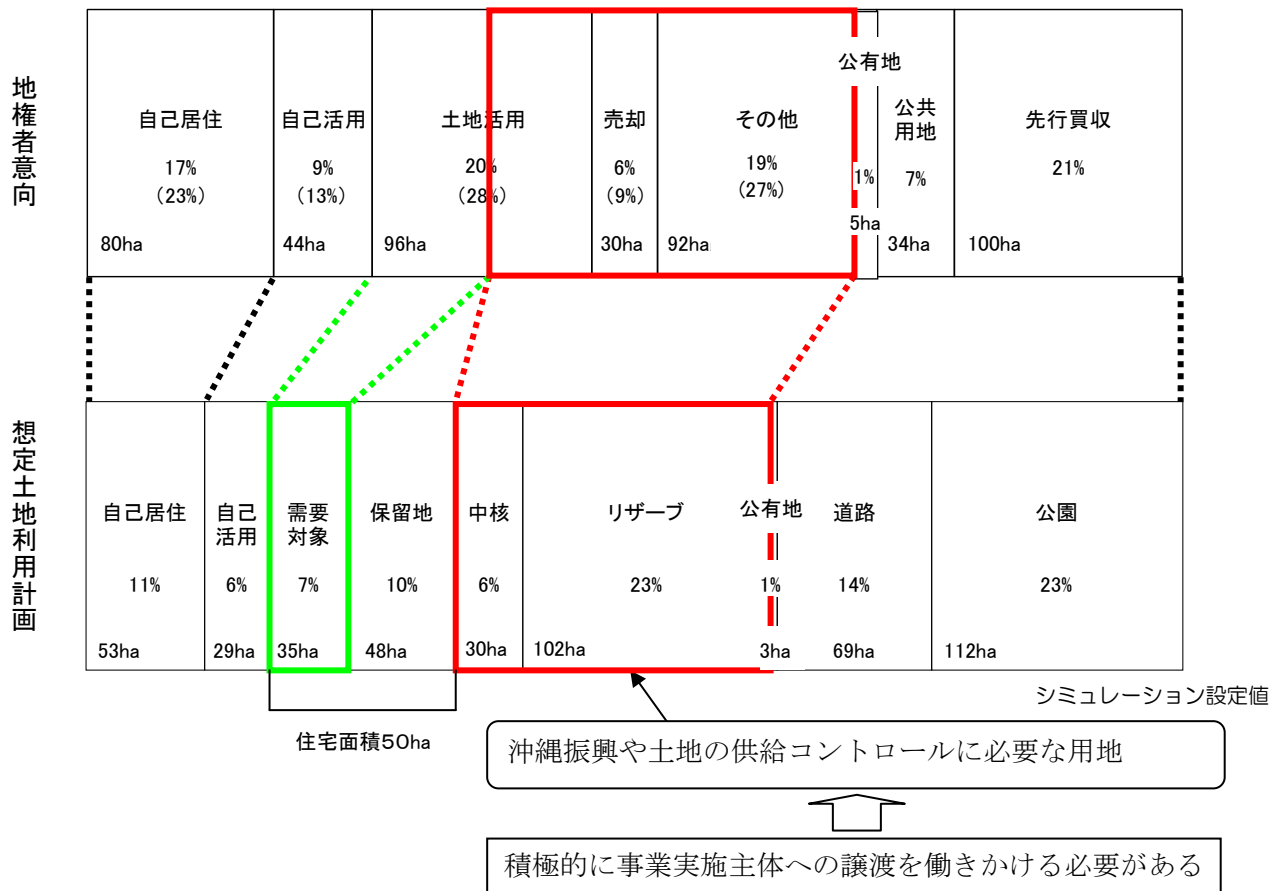
a. 地権者意向と土地利用のギャップ

普天間飛行場地区のシミュレーション条件における地権者意向と想定土地利用計画の比較は、以下の通りとなる。

平成15年度に宜野湾市が実施した意向調査による地権者の売却意向は、面積割合にすると地区全体の6%程度しかなく、任意の買収では沖縄振興に資する中核施設用地の確保ができない可能性がある。また、土地供給量をコントロールするリザーブ用地を満たすためには、土地活用意向者や売却意向者の取り込みが必要な状況となっている。

また、土地区画整理事業においては、過去の判例（昭和54年3月1日最高裁判決）から集約先の従前地権者との合意の下であれば区画整理法第89条第1項の「換地照応の原則」によらず、換地を定めることができるとされている。しかし、合意が得られる範囲での集約化となるため、沖縄振興や土地の供給量のコントロールに資するまとまった事業実施主体管理地の確保が効率的かつ安定的にできない可能性もある。

図表 3-21: 地権者意向と想定土地利用計画の比較(一部再掲)



普天間飛行場跡地利用に関する意向調査 (H16.3) 宜野湾市 (意向件数の割合: (%))

b. 2段階施行における収入源の確保

普天間飛行場地区で全面区画整理及び2段階区画整理を施行した場合の資金計画の比較は以下の通りである。

全面区画整理では事業費855億円となるが、2段階区画整理では1段階目で737億円、2段階目で118億円という段階的な財源措置が必要となる。

保留地を需要のある第1段階で全て処分するため、保留地処分費の一部は、第2段階での整備費用に充てる形となる（第1段階完了時に88億円の収入超過）。

資金フレームにおいて、第1段階で収入超過となる資金計画の是非、また、収入超過となる資金計画での基本事業費導入の是非が課題となる。

図表 3-22: 資金フレーム

		単位: 億円				
		全体事業費 ^{※1}	第1段階	第2段階	備考 (第2段階の事業費)	
土地区画整理事業	支出	公共施設整備費	436	358	78	道路面積のうち、地区施設の割合 60% 整理後宅地面積のうち、リザーブ用地の割合 30% 60%×30%=18%
		移転・移設補償費	15	15	0	
		その他	404	364	40	整理後宅地面積のうち、リザーブ用地の割合 30% 第2段階でのリザーブ用地の整備割合 1/3 30%×1/3=10%
		支出計	855	737	118	
	収入	基本事業費	374	344	30	基本事業費のうち、地区施設の面積割合 25% 整理後宅地面積のうち、リザーブ用地の割合 30% 25%×30%=8%
		公管金	0	0	0	
		保留地処分金	481	481	0	第1段階で地区全体の保留地を処分
		収入計	855	825	30	
	収入－支出		0	88	-88	第1段階での保留地処分費を第2段階で流用する
	事業費単価		1.8	—	—	

※1: 地権者の協調・共同によるまちづくり事業の枠組に関する調査(平成18年3月 国土交通省都市・地域整備局)

(4) 事業を推進する上での課題

2段階施行の仕組みや普天間地区におけるシミュレーションを踏まえた事業推進上の課題を以下に整理する。

① 土地の集約再配置が円滑に進む仕組み

2段階施行においては、地権者の用地を第一段階で土地利用するエリアと暫定利用エリアに区分する必要がある。これを区画整理の換地手法でおこなう場合は、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行うこととなる。しかし、この場合、地権者の合意形成や換地計画について、大きな時間リスクを抱えることとなる。このため、土地の集約再配置に向けた円滑な地権者合意が得られる仕組みの検討が必要となる。

また、土地区画整理事業においては、照応の原則に基づく換地設計が基本となっているため（土地区画整理法第89条）、地権者の意思に関わりなく、従前地の位置を基本として換地される。その例外として市街地再開発事業区や高度利用推進区への申し出換地制度等が存在するため、特に高度利用推進区の活用も想定される。しかし、高度利用推進区の活用には高度利用地区や容積率を規制する地区計画の設定が必要となるため、土地利用を制限するリザーブ用地になじまない可能性もある。

そのため、このような集約換地を実施するためには、土地区画整理法に新たな申し出集約換地制度の設定、もしくは、基地跡地整備に限って申し出による集約換地が可能となるよう、例えば「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」によって施行される特定土地区画整理事業における共同住宅区や集合農地区のように、特別法に位置づけるなどの対応が必要と考えられる。

② 土地の共有化が円滑に進む仕組み

2段階施行においては、事業実施主体管理による土地の共同利用を担保する必要がある。これを区画整理の換地手法で行う場合は、地権者の任意の申し出に基づく短冊換地や高度利用推進区を活用した一筆共有換地（換地を定めずに土地の共有持分を与えること）などが考えられる。しかし、この場合、共同利用をおこなうか否かは地権者の意思に委ねられることや、高度利用地区や容積率に関する地区計画を前提とした高度利用推進区がリザーブ用地では馴染まないために一筆共有換地ができないことなどの障害がある。このため、土地を所有権等の物権だけでなく証券化等の債権として捉えるなど、共有化が円滑に進む仕組みの検討が必要となる。

③ 土地利用コントロールが円滑に進む仕組み

2段階施行においては、健全な土地利用の誘導を図るため、事業実施主体の管理による土地利用コントロールを行う必要がある。その方策の一つとして、上記にある土地の共有化など、権利関係の整序が考えられる。これに加えて、既返還跡地における土地利用計画と実際に立地した施設とのギャップを踏まえた対応や、リザーブ用地における土地利用制限など、土地利用コントロールに向けた規制誘導をおこなうことも望まれる。こ

のため、きめ細やかに土地利用を誘導する地区計画の決定や建築基準法第84条のような建築制限の実施など、多様な土地利用コントロール手法の検討が必要となる。

④ 事業実施主体管理地確保のための措置

2段階施行においては、第一段階で、沖縄振興や土地の供給量のコントロールに資するまとまった事業実施主体管理地の確保が必要となる。しかし、実際の用地確保にあたっては、地権者からの任意の買収が円滑に進まないことや、用地買収の財源が確保できないことなどが懸念される。このため、円滑な用地買収のための仕組みや借地などの用地確保策を検討する必要がある。

⑤ 柔軟な財源コントロール

2段階施行においては、第一段階での整備が一部暫定的なものにとどまる。しかし、区画整理の補助制度事業は、段階的な整備を想定していないことから、第一段階のみの財源措置となることが懸念される。このため、第一段階での財源の一部を第二段階の整備や維持管理で利用できるような2段階施行に対応した柔軟な財源措置が必要となる。

(5) 事業を推進する上で必要な制度措置の提案

2段階施行推進上の課題を踏まえた事業推進上の必要な措置は、用地取得、集約化などの土地利用コントロールの仕組み、収入源の確保などがあげられる。以下にこれらを進める上で必要な措置について提案事項として整理する。

① 用地取得

図表 3-23: 用地取得に必要な措置

	内容
用地取得の必要性	<ul style="list-style-type: none"> 沖縄振興に資する中核施設用地の確保のために用地取得が必要となる。
現行制度での対応	<ul style="list-style-type: none"> 任意での先買いが可能である。 必要に応じ、買収以外の方法（借地など）による用地確保が可能である。 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>● 区画整理運用指針 (公益的施設用地の買収について) 土地区画整理事業は、市街地整備及び宅地利用の両面において、中心的役割を果たしている事業であるが、国民生活の向上を図る上で、土地区画整理事業の施行地区内における宅地利用の促進が望まれている。 このため、事業の施行と併せて公益的施設用地を取得し、公益的施設等の形成を図り、計画的かつ早期に健全な市街地として成熟させるとともに土地の高度利用の促進を図ることも考えられる。</p> </div>
制度上の問題点	<ul style="list-style-type: none"> 沖縄振興に向けた公的事业における土地取得について、現状では任意の買収として土地売却について地権者に譲渡所得税が課税されるため、他の公共事業における買収との間に差が生ずる。 買収対象用地が大きいいため、多額の買収資金を要し、事業実施主体の運営等に支障が出る可能性が高い。

必要な措置 (提案)	<p>○用地先買いに関わる税制特例</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業実施主体が用地の先買いをするにあたり、税制上の特例措置の権能を付与することにより、用地確保の円滑化が図れることが期待される。 <p>●特定土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得等の軽減〔2,000万円特別控除〕 (特例の目的)</p> <p>国土交通大臣、地方公共団体、都市再生機構又は地方住宅供給公社の施行する土地区画整理事業における、減歩の緩和及び公共住宅、公益的施設用地の確保等、事業な円滑な実施を図ることを目的としている。</p> <p>○用地先買いに関わる財政上の支援</p> <ul style="list-style-type: none"> 用地買収にかかる資金については、主体のその後の運営等が円滑に進むよう国による支援が必要（出資等）
---------------	---

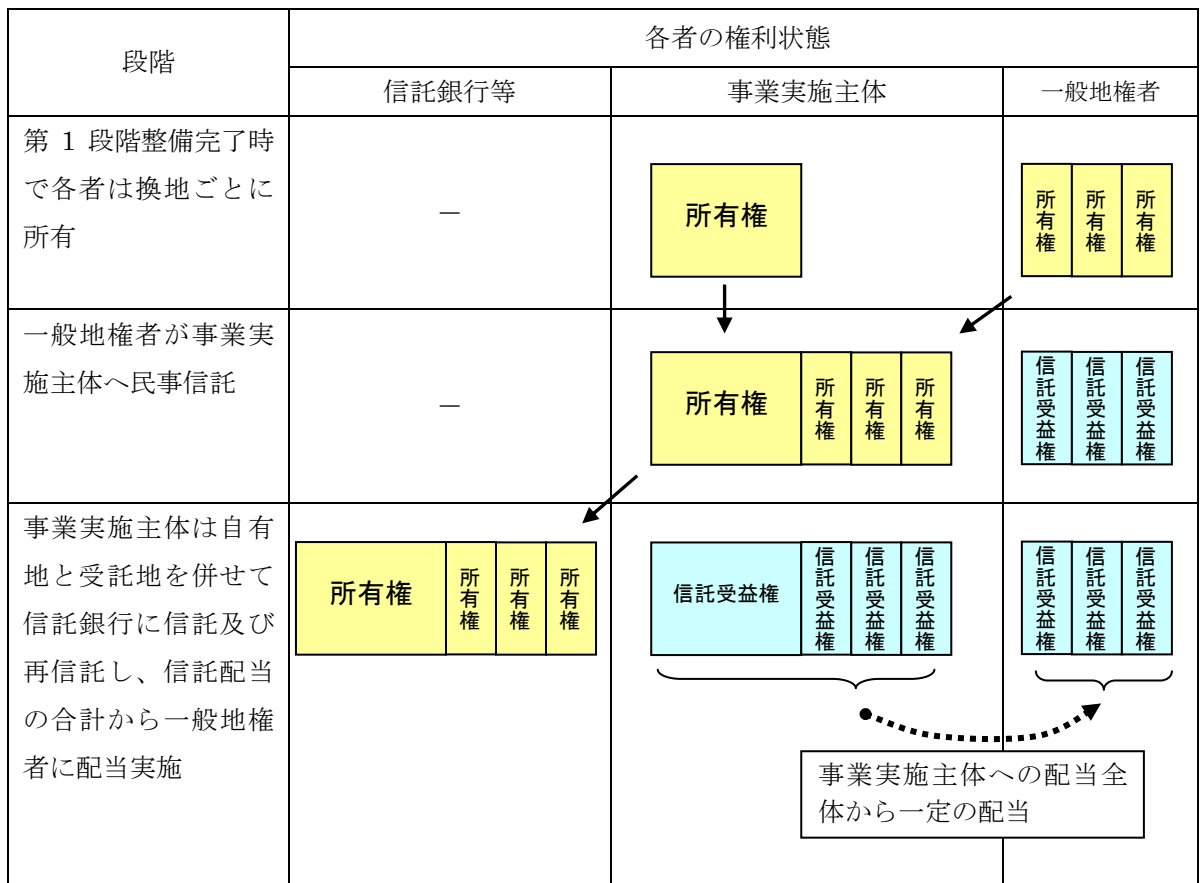
② 土地の集約化

図表 3-24: 土地の集約化に必要な措置

	内容
集約化の必要性	<ul style="list-style-type: none"> 沖縄振興に資する中核施設用地の確保及び土地供給量のコントロールのために、土地の集約化が必要となる。
現行制度での対応	<p>(任意の申出換地)</p> <ul style="list-style-type: none"> 地主会と連携し、事業前段階から任意の申出換地の合意形成を図ることが必要。 <p>●区画整理運用指針 (申出換地等に伴う留意事項)</p> <p>申出換地とは、土地区画整理事業の換地計画において換地を定めるにあたり、施行地区内の特定の数筆の土地につき所有権その他の権利を有する者全員が他の土地の換地に影響を及ぼさない限度内において、これらの土地に対する換地の位置、範囲に関する合意をし、この合意による換地を求める旨の申出があった場合に、施行者は、公益に反せず、事業施行上支障を生じない限り、法第89条第1項所定の基準によることなく当該合意されたところに従って各土地の換地を定めることができるものである。</p> <p>(高度利用推進区への換地)</p> <ul style="list-style-type: none"> 高度利用地区や地区計画を都市計画決定し、地権者の申出に基づいて高度利用推進区への換地を行う。 <p>●土地区画整理法（第89条の4） (高度利用推進区への換地等)</p> <p>第八十九条の四 第八十五条の四第五項の規定により指定された宅地については、換地計画において、換地を高度利用推進区内に定め、又は換地を定めなくて高度利用推進区内の土地の共有持分を与えるように定めなければならない。</p>
制度上の問題点	<ul style="list-style-type: none"> 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ことが考えられるため、地権者の合意を前提とした任意の申し出換地となるため、特に底地権者の移転をはじめ地権者の合意が得られない場合は成立しない

必要な措置 (提案)	<p>①集約換地の制度化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 申し出集約換地を土地区画整理法に位置づけるか、又は特別法で土地区画整理法の例外規定を設けることが必要（現行制度上では高度利用推進区制度を活用し、高度利用地区や地区計画を都市計画決定し、地権者の申し出に基づいて高度利用推進区への換地を行うことも考えられるが高度利用地区の都市計画決定は限定的にならざるを得ない） <p>②土地の債券化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地権者の土地を債券化するため、信託銀行等に信託をおこない、複数の信託受益権を事業実施主体が一括して管理し、配当を分配する仕組みも考えられる。 <p>(下図イメージ参照)</p>
---------------	---

図表 3-25: 土地の債券化による土地の権利及び信託形態のイメージ(例)



③ 収入源の確保

図表 3-26: 収入源確保に必要な措置

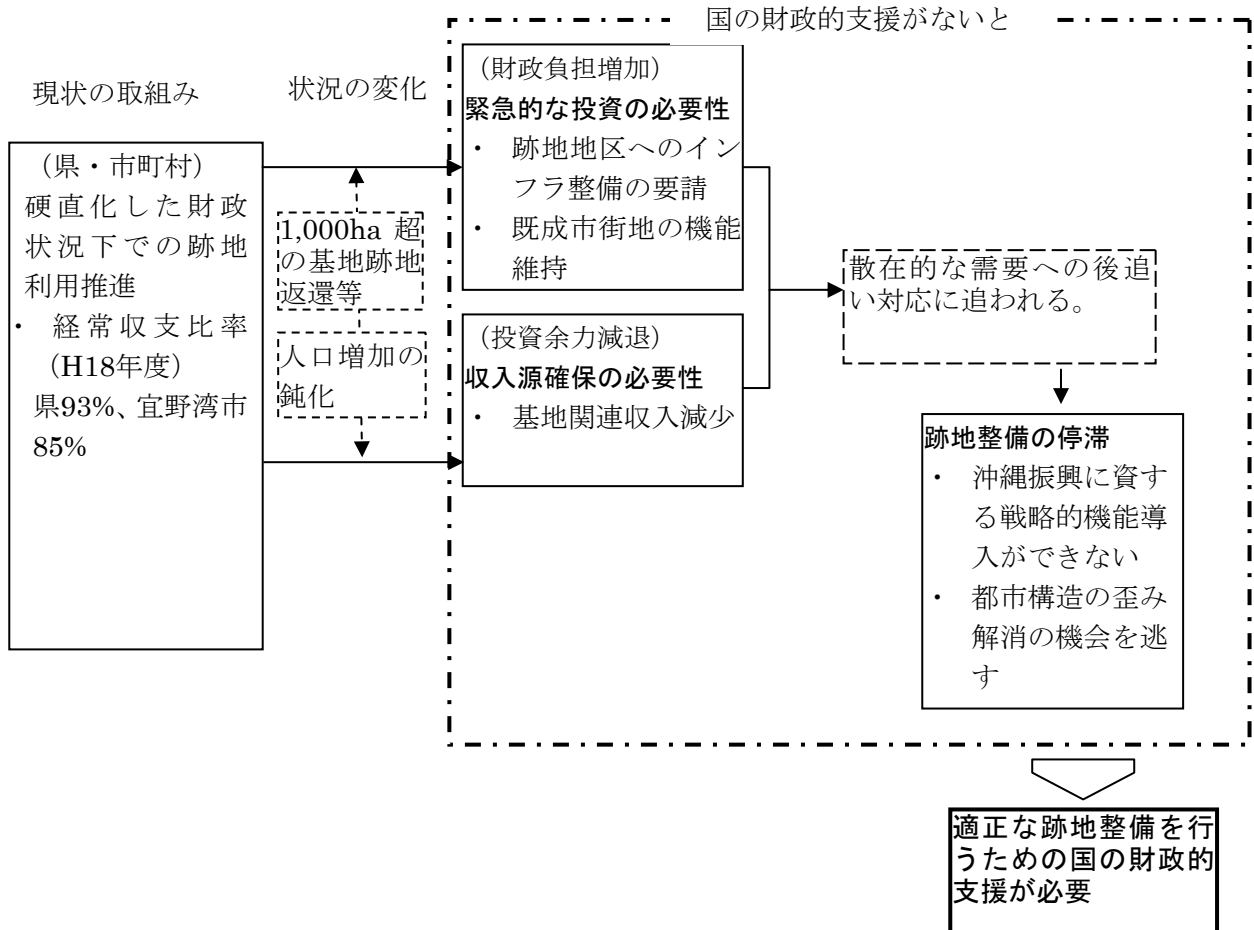
必要な事項	収入源の確保
収入源確保の必要性	<ul style="list-style-type: none"> 大規模跡地エリアの計画的な都市開発をおこなうために、段階的な整備に関わる収入源の確保が必要となる。
現行制度での対応	<ul style="list-style-type: none"> 区画整理の場合、国庫補助金、保留地処分金などが主な財源となるが、国庫補助金で収支バランスがとられる。 <div style="border: 1px dotted black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>●国庫補助額 (組合等区画整理補助事業の補助基本額) 補助基本額＝土地区画整理総事業費－負担金等控除額（公共施設管理者負担金、鉄道負担金、保留地処分金など）</p> </div>
制度上の問題点	<ul style="list-style-type: none"> 各段階においては、総事業費を超える分の国庫補助金は収入として得られないため、第2段階において収入源がなく、財源不足となることが懸念される。
必要な措置(提案)	<p>○1, 2段階を通じた柔軟な財源措置</p> <ul style="list-style-type: none"> 第1, 2段階での整備及びその中間での維持管理を含めた財源措置をおこない、全体を通して補助の適用を可能とする。

3-4 資金調達

(1) 国の財政的支援

① 課題の本質の整理

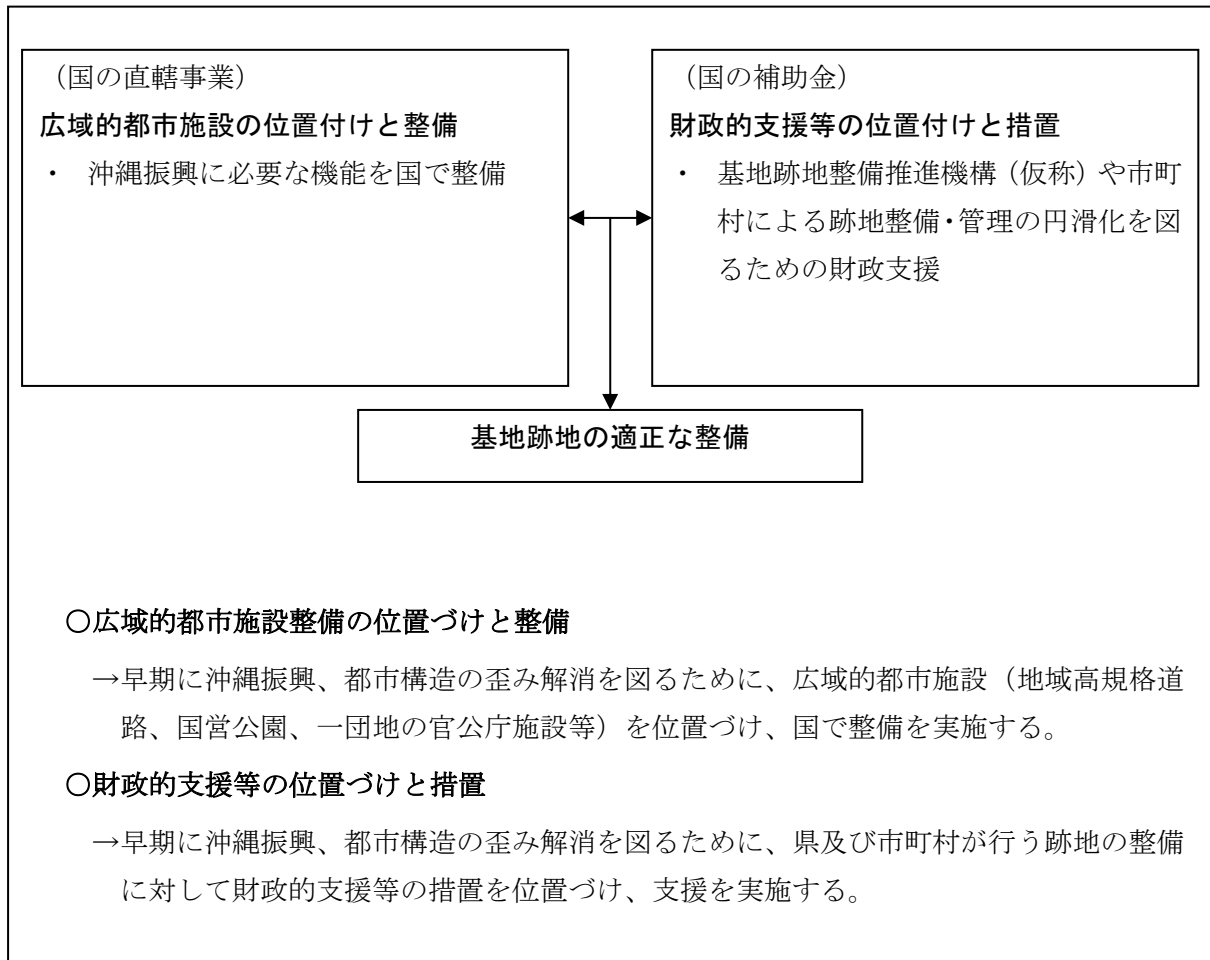
図表 3-27: 国の財政支援の必要性



② 国の財政的支援の考え方

基地跡地の円滑な整備のために必要な、国の財政的支援の考え方は以下のとおりである。

図表 3-28: 国の財政支援の考え方



③ 普天間飛行場地区におけるシミュレーション

普天間飛行場地区モデルでの土地区画整理事業を都市開発の基幹事業とした場合の都市基盤整備資金フレーム（全体整備）の試算結果は以下の通りである。

国費が、約2,600億円、県費が19億円、市費が約200億円となる。

図表 3-29: 普天間飛行場地区及び周辺地区における都市基盤整備の資金フレーム

単位: 億円

	事業費	財政負担			実施主体	摘要
		国	県	市		
区画整理	幹線道路 (基本事業費)	374	336	19	19	事業実施主体 国：県：市=9：0.5：0.5 (那覇新都心地区事例)
	保留地	481	-	-	-	事業実施主体 事業費は、シミュレーション設定値(参考資料参照)
	小計	855	336	19	19	事業実施主体
関連公共施設整備	国営公園	1,300	1,300	-	-	国 事業費 7.0 億円/ha(那覇新都心地区実績)×100ha 用地費 6.0 万円/㎡×100ha で試算
	広域幹線道路 (W=50m)	530	530	-	-	国 (飛行場周辺既成市街地整備計画調査 H12.9 (宜野湾市) での試算)
	都市内幹線道路 (W=30、18m)	450	360	-	90	市 (飛行場周辺既成市街地整備計画調査 H12.9 (宜野湾市) での試算)
	公共下水道	130	78	-	52	市 事業費=0.27 億円/ha 負担割合：国：市=6：4 (那覇新都心地区実績から想定)
	上水道	78	35	-	43	市 事業費=0.16 億円/ha 負担割合：国：市=4.5：5.5 (那覇新都心地区実績から想定)
	小計	2,488	2,303	0	185	
	合計	3,343	2,639	19	204	

上記シミュレーション結果に基づき、2段階整備での下記の条件を想定した場合においては、ピーク時に24億円（204億円×86%×14%）の市負担が発生する。これは、宜野湾市単年歳出額の10%、普通建設事業費の54%にあたり、市財政へ多大な影響を及ぼすことが見て取れる。これに加え、公益施設整備を推進することを考慮すると国の財政的支援は欠かせないと考えられる。

2段階整備 ピーク時市負担額試算 条件値

1段階目の整備率：86%（シミュレーション設定値※参考資料参照）
補助期間：15年（那覇新都心地区と同期間）
ピーク時負担率：14%（那覇新都心実績（7年目））

図表 3-30: 宜野湾市の H14～H18 で普通建設費事業費

単位: 億円

宜野湾市歳出額	普通建設事業費	構成比	備考
224	44	17.9	H14～18 の平均値

④ 事業を推進する上で必要な制度措置の提案

普天間飛行場地区におけるシミュレーションを踏まえると、早期に沖縄振興、都市構造の歪み解消を図るために広域的都市施設を国で整備することと合わせて、県及び市町村が行う跡地の整備に対して国が財政的支援を実施することが挙げられる。

以下にこれらを進める上で必要な措置を整理する。

a. 広域的都市施設の整備

図表 3-31: 広域的都市施設の整備に必要な措置

	内容
国の関与による整備の必要性	<ul style="list-style-type: none"> 基地提供に起因する都市構造の歪み解消のために、国の関与による根幹的施設整備が必要である。
現行制度での対応	<ul style="list-style-type: none"> 跡地の有効かつ適切な利用を促進するために必要な財政上の措置が位置づけられている。 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>●沖縄振興特別措置法 (駐留軍用地跡地の利用に関する基本原則)</p> <p>第九十五条 国、沖縄県及び跡地関係市町村は、密接な連携の下に、沖縄の均衡ある発展及び潤いのある豊かな生活環境の創造のため、駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用を促進するよう努めなければならない。</p> <p>(国の責務)</p> <p>第九十六条 国は、前条の駐留軍用地跡地の利用に関する基本原則(次条において「基本原則」という。)にのっとり、駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用を促進するため必要な財政上の措置その他の措置を講ずるよう努めなければならない。</p> </div>
制度上の問題点	<ul style="list-style-type: none"> 法では、国自ら施設整備に努めることまでは位置づけられていない。
必要な措置(提案)	<p>○国による広域的都市施設整備の努力義務化</p> <ul style="list-style-type: none"> 広域的都市施設整備の位置付け及び整備について、国などの努力義務として法に位置づけていくことが望まれる。 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>参考法令：関西文化学術研究都市建設促進法 (施設の整備)</p> <p>第7条 国及び地方公共団体は、第五条第一項(同条第四項において準用する場合を含む。)の同意を得た建設計画(以下「同意建設計画」という)の達成に資するため、関西文化学術研究都市の建設に必要な施設の整備に努めなければならない。</p> </div>

b. 財政的支援措置

図表 3-32: 財政的支援として必要な措置

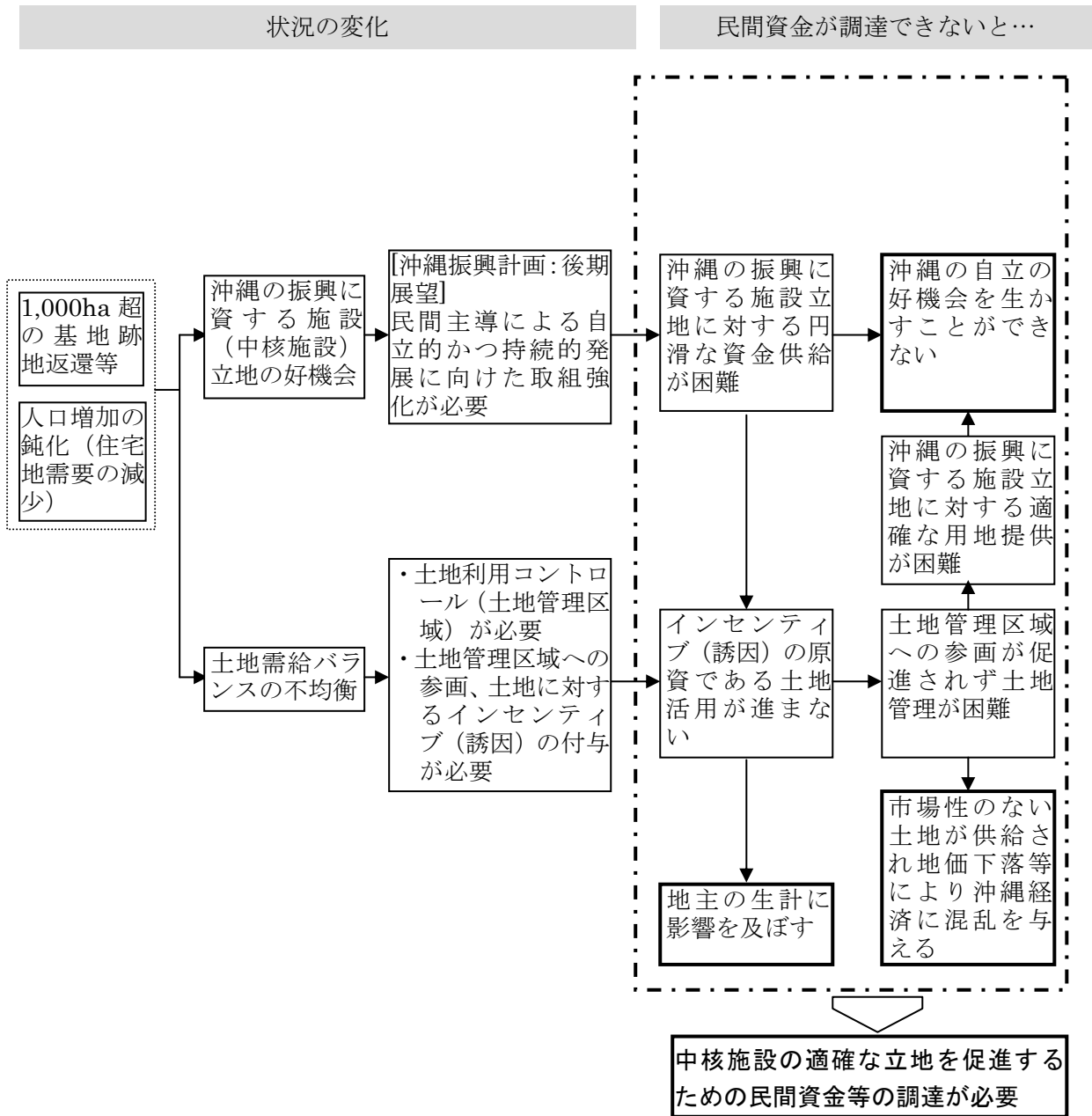
	内容												
財政的支援措置の必要性	早期に沖縄振興や都市構造の歪み解消などに対応していくために、財政的な支援措置が必要である。												
現行制度での対応	<ul style="list-style-type: none"> 沖縄振興特別措置法において、沖縄振興に関わる基盤整備の特別措置がとられている。 <p>●沖縄振興特別措置法</p> <p>(国の負担又は補助の割合の特例等)</p> <p>第百五条 沖縄振興計画に基づく事業のうち、別表に掲げるもので政令で定めるものに要する経費について国が負担し、又は補助する割合は、当該事業に関する法令の規定にかかわらず、同表に掲げる割合の範囲内で政令で定める割合とする。この場合において、当該事業に要する経費に係る地方公共団体その他の者の負担又は補助の割合については、他の法令の規定にかかわらず、政令で特別の定めをすることができる。</p> <p>国の負担又は補助の割合の特例 (都市開発関連抜粋)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>補助率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>道路 (県道)</td> <td>9/10</td> </tr> <tr> <td>道路 (市町村道)</td> <td>2/3~9/10</td> </tr> <tr> <td>都市公園</td> <td>5/10</td> </tr> <tr> <td>下水道</td> <td>6/10~2/3</td> </tr> <tr> <td>水道</td> <td>5/10~7.5/10</td> </tr> </tbody> </table>	項目	補助率	道路 (県道)	9/10	道路 (市町村道)	2/3~9/10	都市公園	5/10	下水道	6/10~2/3	水道	5/10~7.5/10
項目	補助率												
道路 (県道)	9/10												
道路 (市町村道)	2/3~9/10												
都市公園	5/10												
下水道	6/10~2/3												
水道	5/10~7.5/10												
制度上の問題点	<ul style="list-style-type: none"> 今後の沖縄振興に係る対応において、現行の沖縄振興特別措置法上の措置が継続された場合は、社会資本整備に直接関連する部分に限定されるため、市町村の創意工夫や緑地保全策等の跡地利用に直接対応した支援措置の拡大が必要である。また、現行制度での高率補助が適用・継続された場合においても、大規模な跡地整備により、短期的に膨大な負担が発生する状況等への対応も必要である。 												

<p>必要な措置 (提案)</p>	<p>①高率補助の適用対象の増設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 現在の補助割合等の特例は維持する ・ 市町村の創意工夫や小公園・緑地保全策などの制度を高率補助適用対象にすることで、跡地整備の柔軟性を向上させる。 市町村事業に係る事項（まちづくり交付金等） 緑地保全に係る事項（特別緑地保全地区等） <p>②裏負担に対する財源措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業費の地方公共団体が負担すべき部分のうち、一般財源の手当てが困難な場合、事業実施主体による資金の立替により財政支出の平準化を図る。 <p style="border: 1px dotted black; padding: 5px;"> 参考法令：独立行政法人 都市再生機構法 （費用の負担又は補助） 第22 条 機構が第18 条の規定により特定公共施設工事を施行する場合には、その施行に要する費用の負担及びその費用に関する国の補助については、特定公共施設の管理者が自ら当該特定公共施設工事を施行するものとみなす。 </p> <p>③用地取得費用の出資等支援の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地利用コントロールのための土地管理事業運営にあたっては、全体の事業収益が低いため、用地取得費を借入金等の金利や返済が伴う資金で確保した場合は、事業の資金繰りが困難となる。 ・ そのため、用地取得費は、金利や返済を伴わない出資金で対応することが求められる。
-----------------------	---

(2) 民間資金等の調達

① 課題の本質の整理

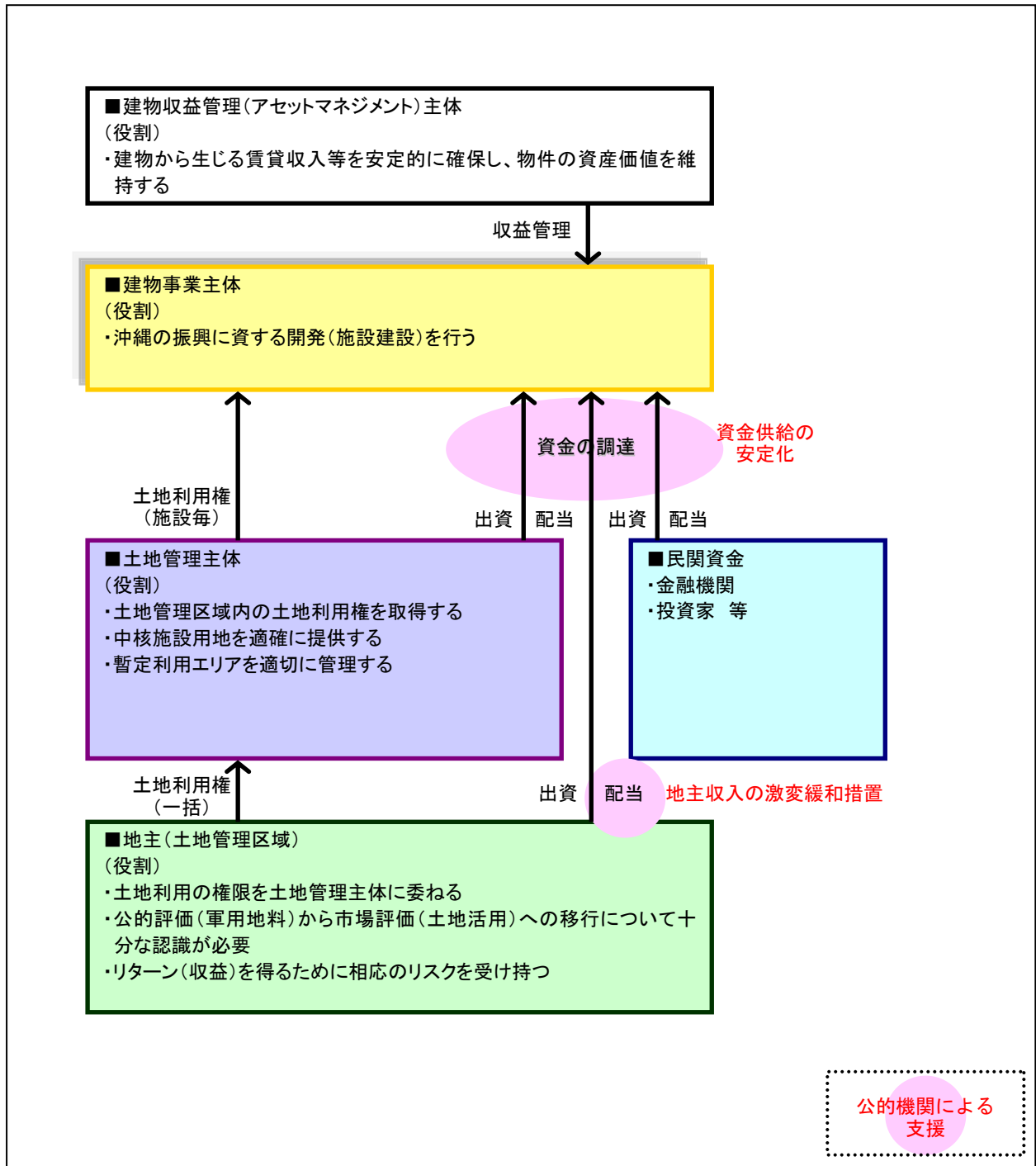
図表 3-33: 民間資金等の調達の必要性



② 民間資金等調達の方法

中核施設の安定的な立地を促進するために必要な、民間資金調達の考え方及び各主体の役割は以下のとおりである。

図表 3-34: 民間資金調達(イメージ)



a. 地主(土地管理区域)

◇土地利用権限を土地管理主体に委ねる

中核施設用地は、需要に応じ適時適確に提供する必要がある。よって、土地管理区域の土地利用権限は個々の地主が持つのではなく、土地管理主体に一括して委ねる必要がある。

◇公的評価(軍用地料)から市場評価(土地活用)への移行に対する認識を持つ

軍用地料は、公的評価に基づき算定されている。一方で、民間資金調達では、投資対象プロジェクトが不動産市場で評価され、評価相応の資金を調達することになる。

それを踏まえ地主は、公的評価によって支えられてきた軍用地料と市場評価との間に乖離が発生する可能性について十分な認識が必要である。

◇リターン(収益)を得るために必要な相応のリスク(出資)を負う

開発に対し投資を募る際、相当程度リスク(不確実性)が縮小していなければ、投資を促すことは困難である。

リスクが残存している場合、地主の収益を確保する観点から、その一部を地主が負い、投資の安全性を高める必要がある。

b. 土地管理主体

◇土地管理区域内の土地利用権限を取得し管理目的の用に供する

土地管理主体は、土地管理区域内の土地利用権を取得し、中核施設の需要に応じ適時適確に用地提供するとともに、供給量調節のための暫定利用を適切に行う必要がある。

c. 建物事業主体

◇沖縄の振興に資する開発(施設建設)を行う

建物主体は、沖縄の振興に資する開発(施設建設)を行う必要がある。(沖縄の振興に資する開発か否かを認定する主体が別途必要)

d. 建物収益管理主体

◇物件の資産価値を維持する

投資家や地主への利息、配当または償還金の原資は、物件からの収益(キャッシュフロー)に依存する。

よって、建物収益管理主体が、収益が安定的に発生し物件の資産価値が維持するよう努める必要がある。

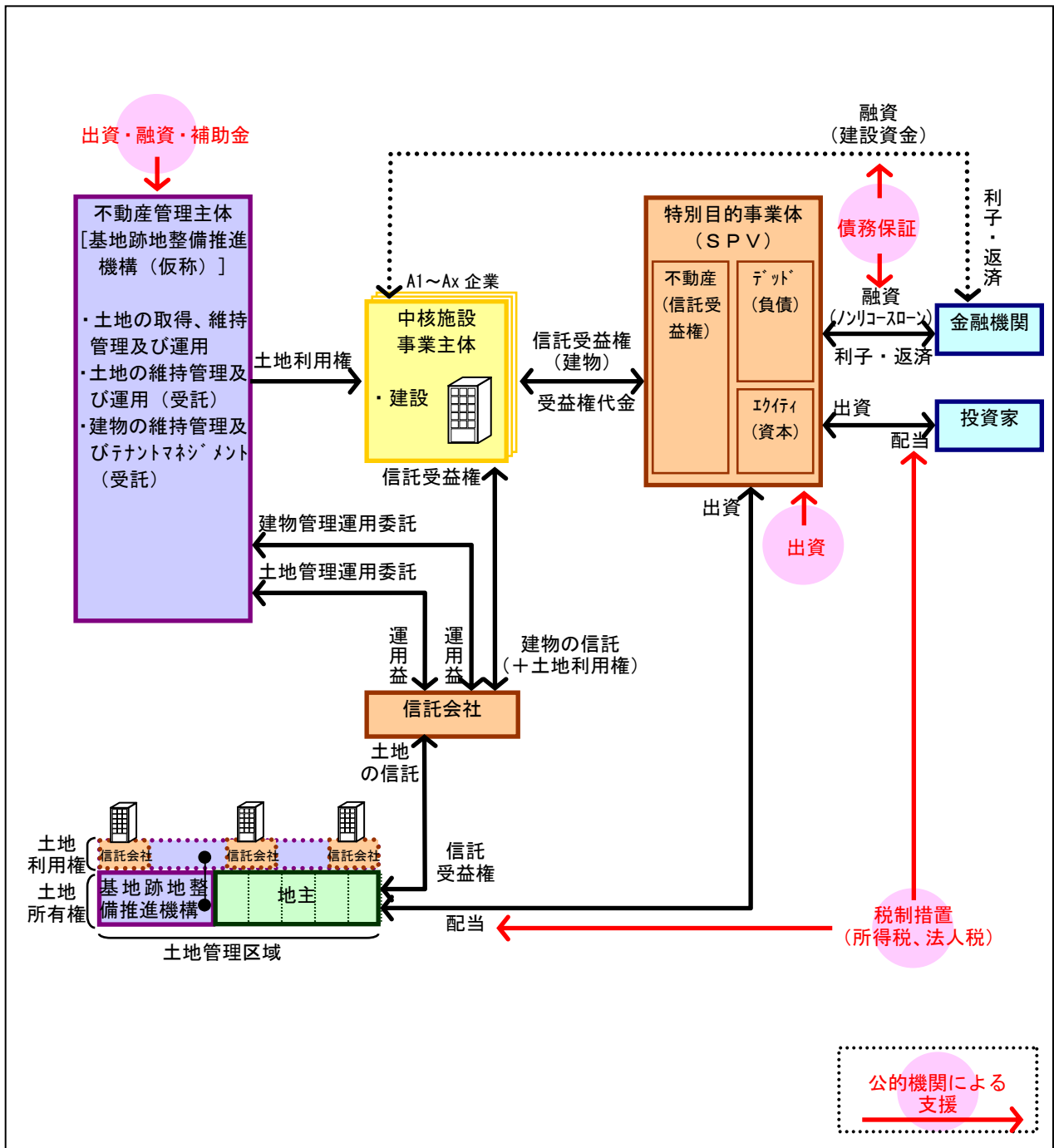
③ 事業を推進する上で必要な制度措置の提案

事業を推進する上では、民間資金供給の安定化及び地主の収入激変緩和のため公的機関による措置が必要となる。

図表 3-35: 民間資金調達に必要な措置

課題	問題点	必要な制度措置（提案）
<p>■ 民間資金供給の安定化</p>	<p>・市場メカニズムの導入は重要だが、資金供給が不安定となった場合は、沖縄の自立かつ持続的発展に影響を及ぼす。</p>	<p>・公的機関による以下の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇土地管理主体に対する補助金等の財政措置 ◇開発に対する出資・債務保証等の金融措置 ◇配当に対する所得税や法人税軽減等の税制措置
<p>■ 地主収入の激変緩和</p>	<p>・公的評価に基づき算定されている軍用地料から、不動産市場の評価への移行に伴い、地主の土地賃貸収入の減額が予想されるが、急激な移行は地主の生計に大きな影響を及ぼす恐れがある。</p>	<p>・公的機関による以下の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇給付金支給に係る特例(延長)措置 ◇配当に対する所得税や法人税軽減等の税制措置

図表 3-36: (参考)民間資金調達スキームイメージ



注) スキームの実現性については別途金融の専門的見地からの検討が必要

第4章 跡地利用の推進体制

4-1 推進体制のあり方

(1) 開発に必要な主体

第2章において、開発に必要な主体として、複数の市町村に跨る跡地の利用計画の総合調整やコーディネート機能、大規模な跡地の整備や土地利用を行う事業機能とこれらの取り組みを後ろ盾するチェック機能の3つを挙げた。これら機能が互いに連携・役割分担をすることにより、計画的な基地跡地整備が進むものと考えられる。

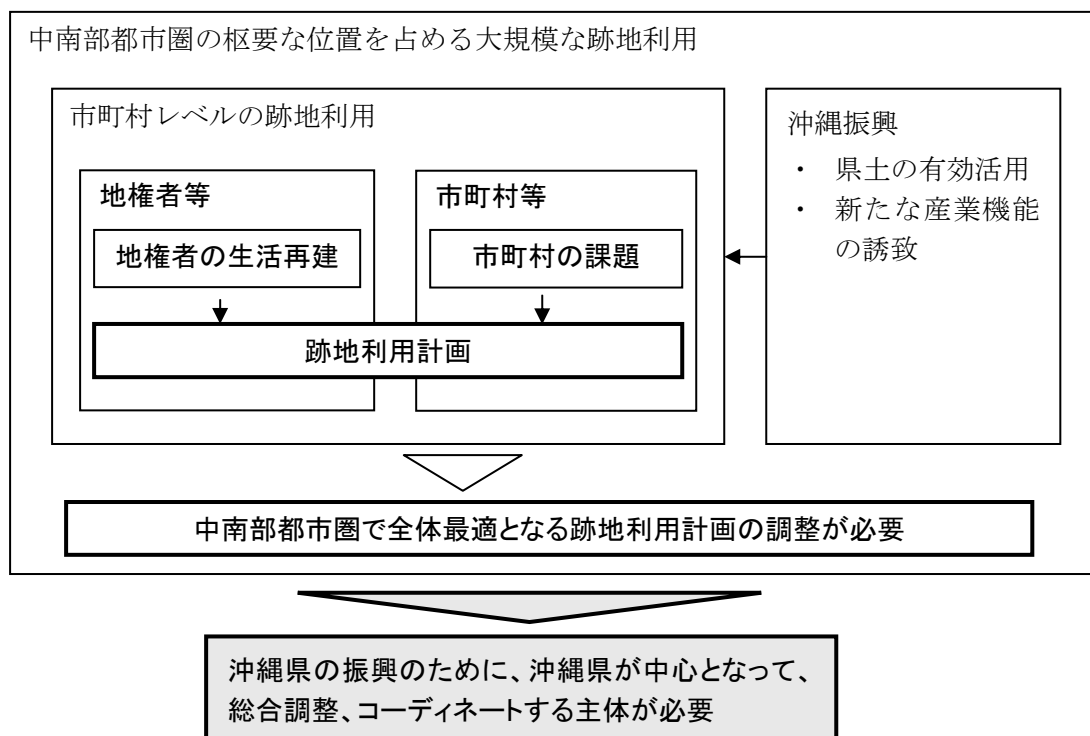
そこで、各機能をもつ主体の必要性を以下に整理する。

① 総合調整・コーディネート主体

嘉手納飛行場より南で返還される基地跡地は、牧港補給地区（キャンプキンザー）、普天間飛行場、キャンプ瑞慶覧をはじめとして、中南部都市圏の枢要な位置を占めており、国、県及び関係市町村が密接に連携し、跡地利用の促進を図る必要がある。

また、これらの跡地利用には、複数の市町村が関係しており、互いの連携・協力の下、沖縄振興の上で全体最適となるような跡地利用の推進が必要である。このため、沖縄県が中心となって中南部全体の跡地利用計画推進に関わる総合調整、コーディネートを担当する主体を確保することが必要である。特に、市町村が主体となって策定中の跡地利用構想を横断的に調整し、中南部都市圏全体の跡地利用を適切にコーディネートしていくことが望まれる。

図表 4-1: 総合調整・コーディネート主体の必要性

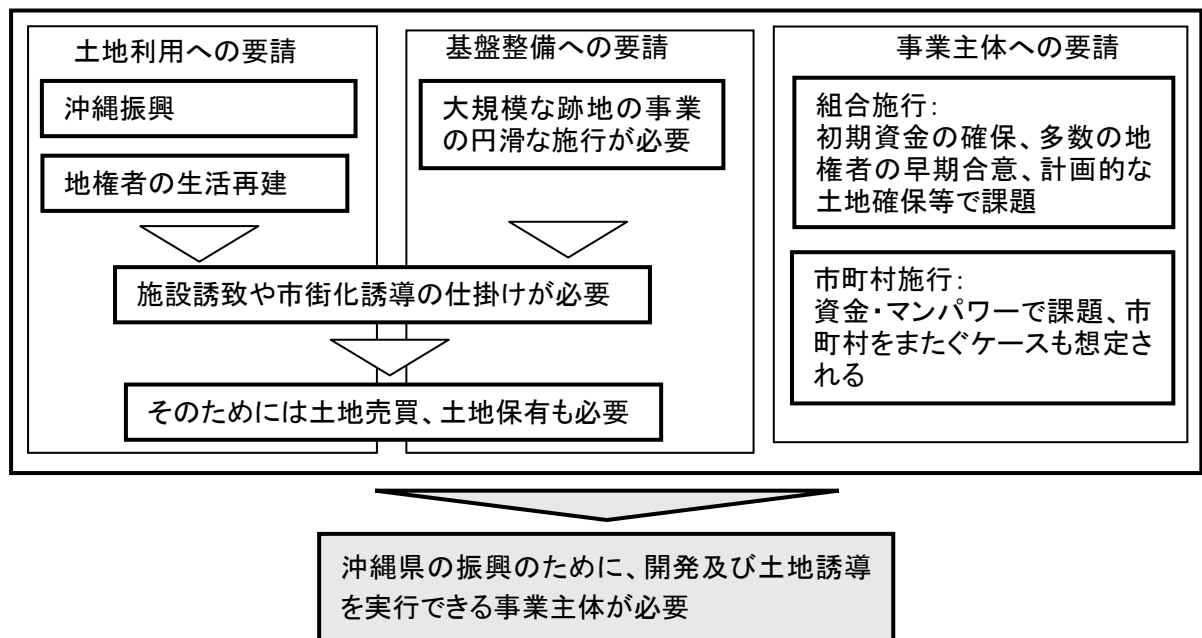


② 大規模な跡地の開発事業主体

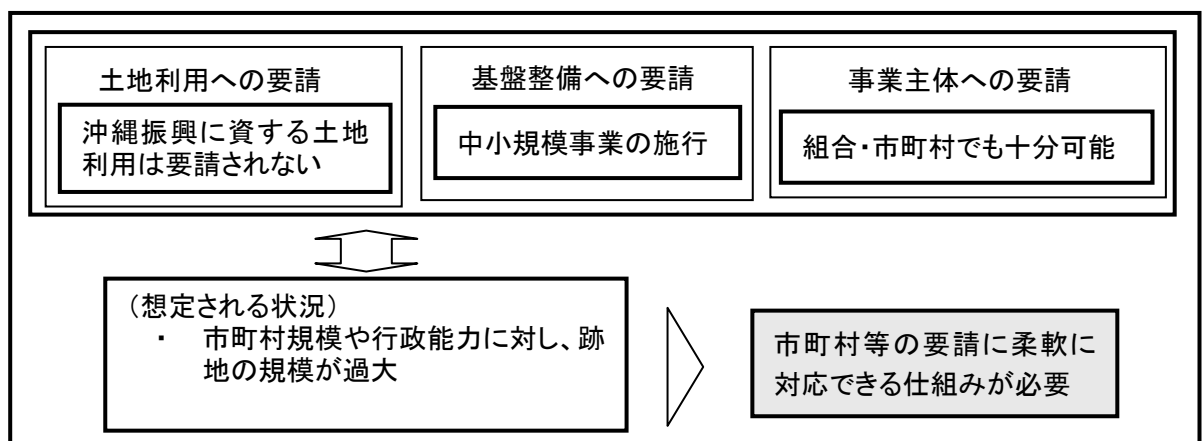
嘉手納飛行場より南で返還される基地跡地の跡地利用に期待される目的は、その規模、位置などによって様々である。特に、沖縄振興の貴重な空間として期待される大規模跡地エリアは、計画的な開発及び土地利用を誘導することにより沖縄振興に資することが期待される。このため、これらの跡地には、国、県、市町村、地権者、民間企業などの多様な主体と調整しながら、円滑に事業執行ができる機能、ノウハウを有する事業主体が必要である。

なお、中小規模跡地エリアで沖縄振興に資する特別な土地利用が要請されない場合、市町村や組合・会社等の民間で施行が可能であると考えられる。ただし、この場合においても、市町村の規模や行政能力に比して跡地の規模が見合わないケースなど、市町村や民間単独での施行が困難なときは、市町村等の要請に柔軟に対応できる仕組みが必要となる。

図表 4-2: 大規模跡地エリアにおける事業主体の必要性



図表 4-3: 中小規模跡地エリアにおける事業主体の必要性

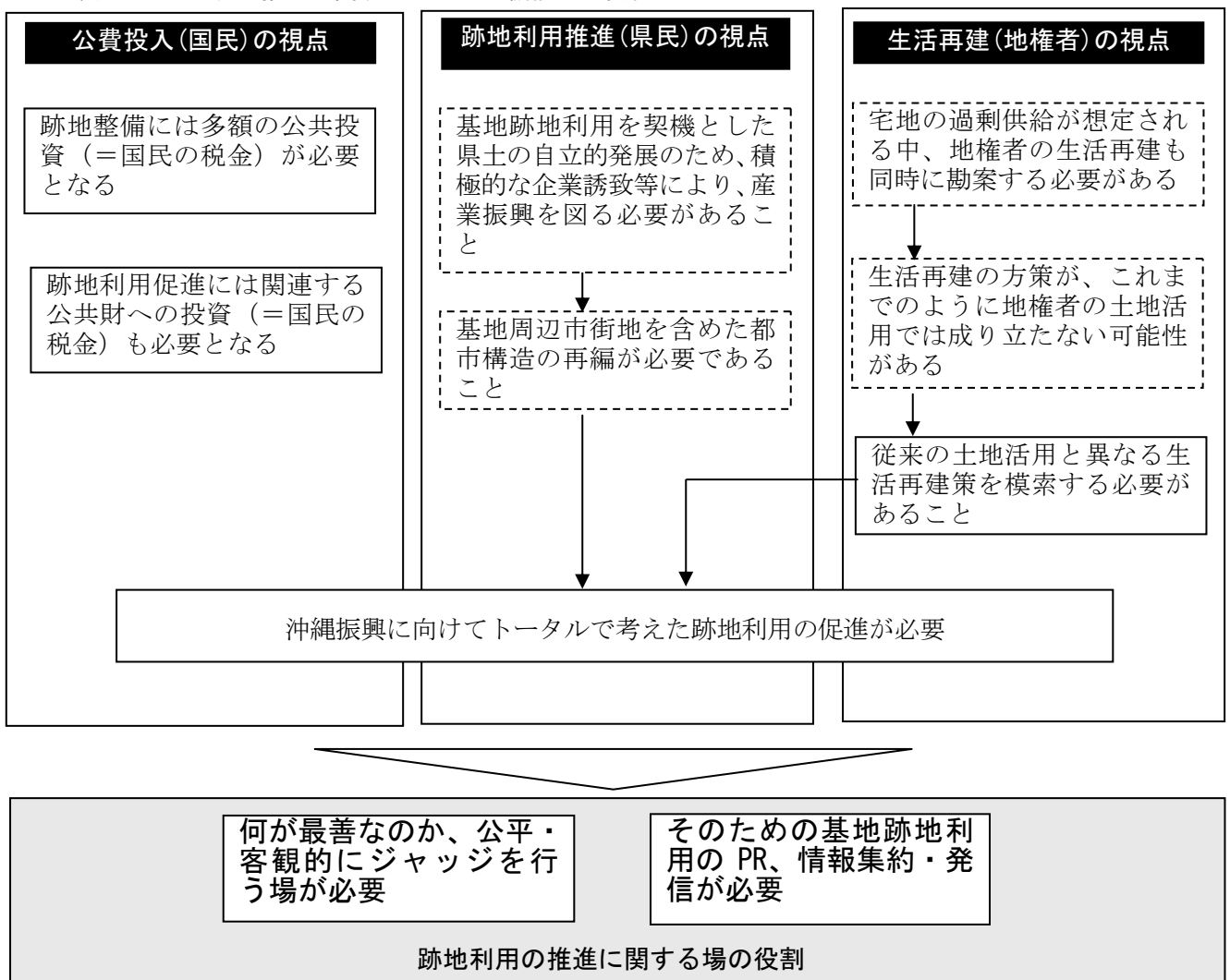


③ 跡地利用を促進するチェック機能

嘉手納飛行場より南で返還される基地跡地の跡地利用は、地権者だけが関わる問題ではなく、沖縄振興に資する貴重なエリアとして、県民全体の視点も必要である。さらにその整備には多額の公共投資を要することが見込まれることから、公共性の視点を含めた議論が必要である。また、跡地利用を促進するには、事業機運の醸成や、事業の公正性、透明性を確保することも重要となる。

そのため、大規模な跡地の利用促進にあたっては、広く県民の意見、アイデアを吸い上げ、情報発信、合意形成を図る場の提供が必要となる。

図表 4-4: 跡地利用推進に関するチェック機能の必要性



(2) 3つの主体の機能と組織のあり方等

開発にかかる組織のあり方を総合調整・コーディネート機能、大規模な跡地の事業機能、及び跡地利用を推進するチェック機能の面から整理する。

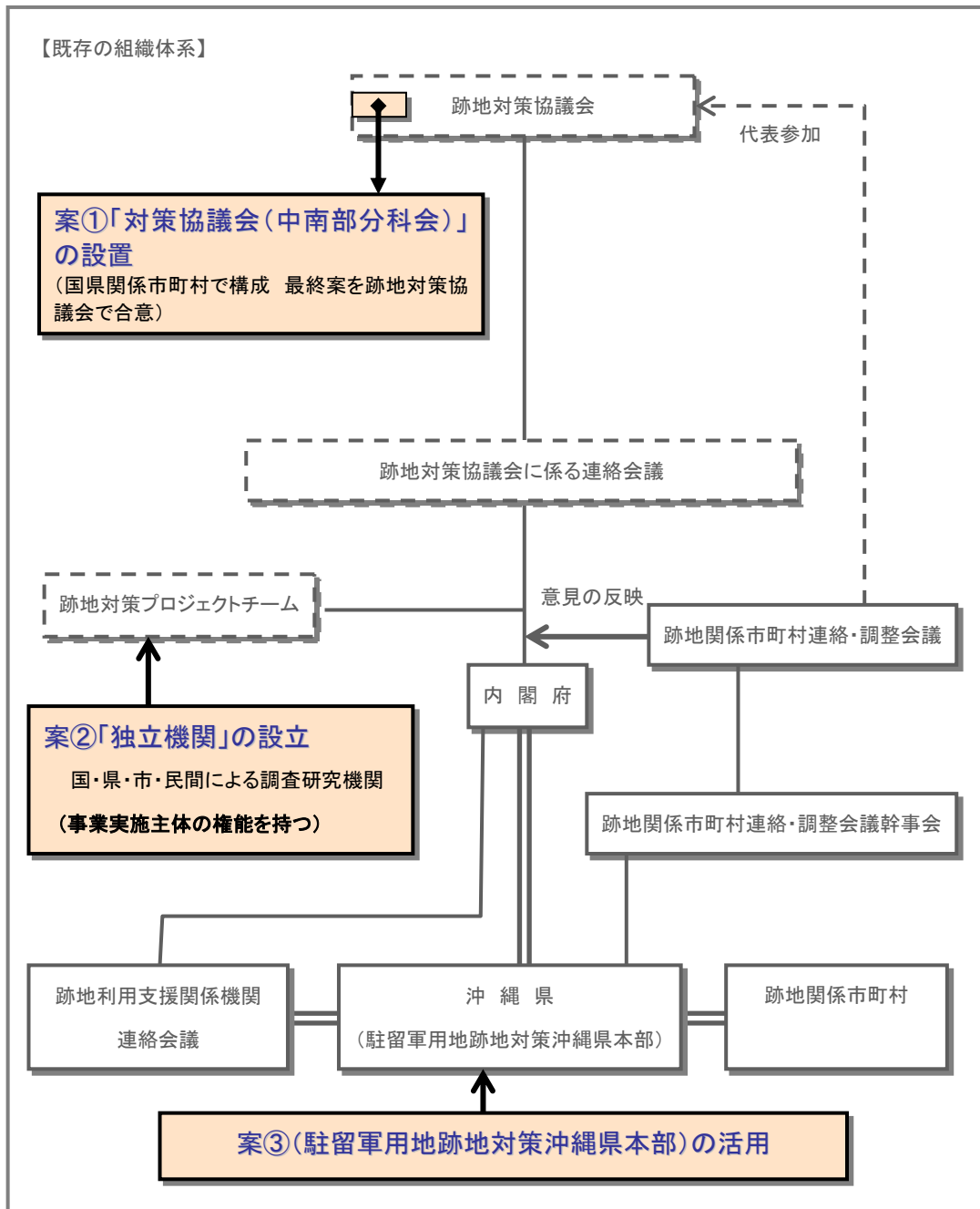
① 総合調整・コーディネート

跡地利用の総合調整・コーディネート機能の担い手は、既存の跡地対策組織をベースとしてその位置づけを明確化する必要がある。その位置づけは、次の3ケースが考えられる。

図表 4-5: 総合調整・コーディネート機能の担い手の位置づけ

CASE	特徴	留意点
1：対策協議会（中部分科会） ・跡地対策協議会のうち、国・県・関係市町村で構成 ・実務的な協議を進め、最終案を全体協議会で合意	・平成11年閣議決定を根拠とする跡地対策協議会を活用する。 ・その下部組織として、1,000haを超える返還に対応する専属事務局を設ける。	・跡地対策協議会の再設置にあたって、役割を再整理する必要がある。
2：独立機関 ・国・県・市・民間による跡地利用の推進にかかる調査研究機関の設置	・対策協議会とは別組織として、国、県、市、民間から参画する跡地利用に関わる調査研究機関を設置する。 ・跡地利用の推進にかかる調査研究を行い、それを踏まえた中で、構想・計画に関する総合調整から跡地利用に関するコーディネートまで実施する。	・調査機関の成果が事業に反映されるしくみを担保することが必要。
3：駐留軍用地跡地対策沖縄県本部 ・県内部に市町村の個別プランに関する調整機関をもたせる	・これまでに、各市町村で跡地利用計画は策定されてきている。 ・そのため、基本的には各市町村で策定している跡地利用計画を踏まえ、県内部で調整を図る。	・沖縄全体の利益となることはもちろん、全体最適化が市町村や地権者の最適化につながる側面を捉え、市町村がこうした共通認識をもつよう県としてコーディネートを行う必要がある。

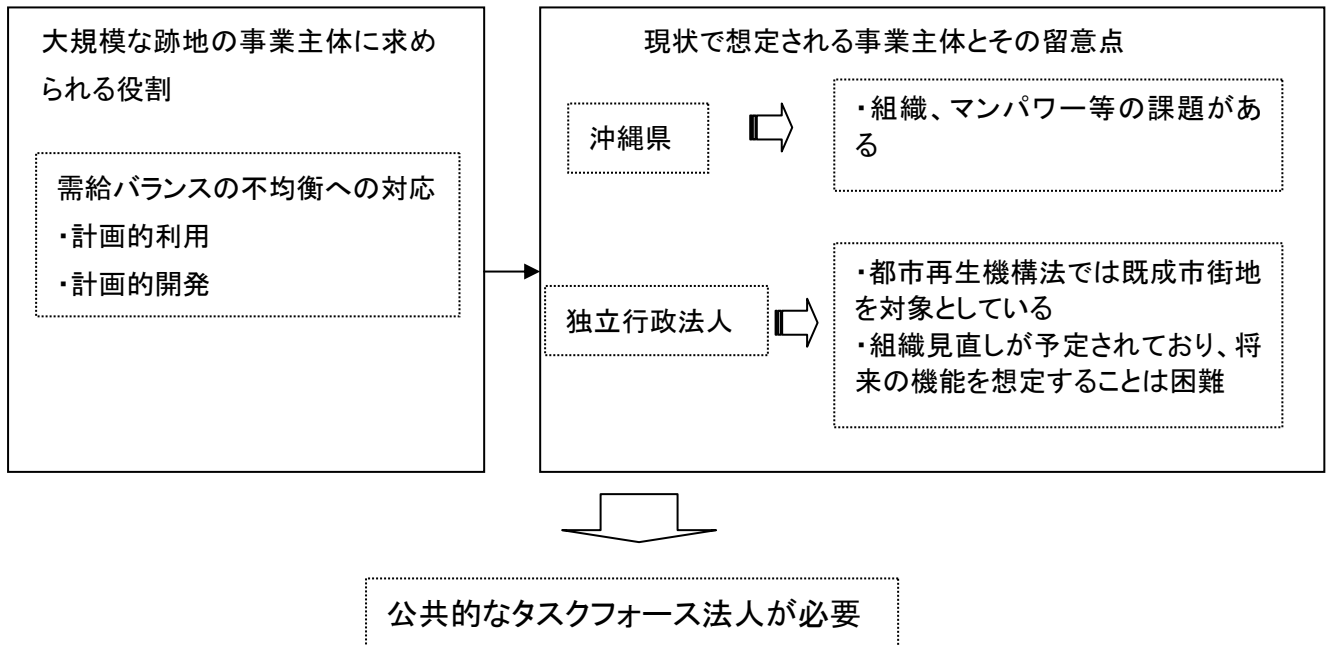
図表 4-6: 跡地対策協議会の体系と跡地利用計画策定の総合調整のあり方案



② 大規模な跡地の開発事業

大規模な跡地の開発事業の担い手は、現行制度上、沖縄県及び独立行政法人が想定される。しかし、大規模な跡地の開発事業を推進するためには、それぞれ事業主体としての機能が不足している。このため、開発事業の担い手は、新たに公共的なタスクフォース法人の位置づけをおこなう必要がある。

図表 4-7: 開発事業の担い手の考え方



なお、以下では公共的なタスクフォース法人を「基地跡地整備推進機構（仮称）」と称する。

③ 跡地利用を推進するチェック機能の整備

跡地利用推進にあたって広く県民等から意見を吸収する場としては、フォーラムやアンケートの実施や、ホームページの開設による情報発信・意見の収集などが考えられる。

こうした活動については、国、県、市町村が中心となって、国民、県民、市町村民、その他の民間等それぞれの対象者に向けて実施すると共に、各担当が集まって意見交換・協議を行うことが考えられる。

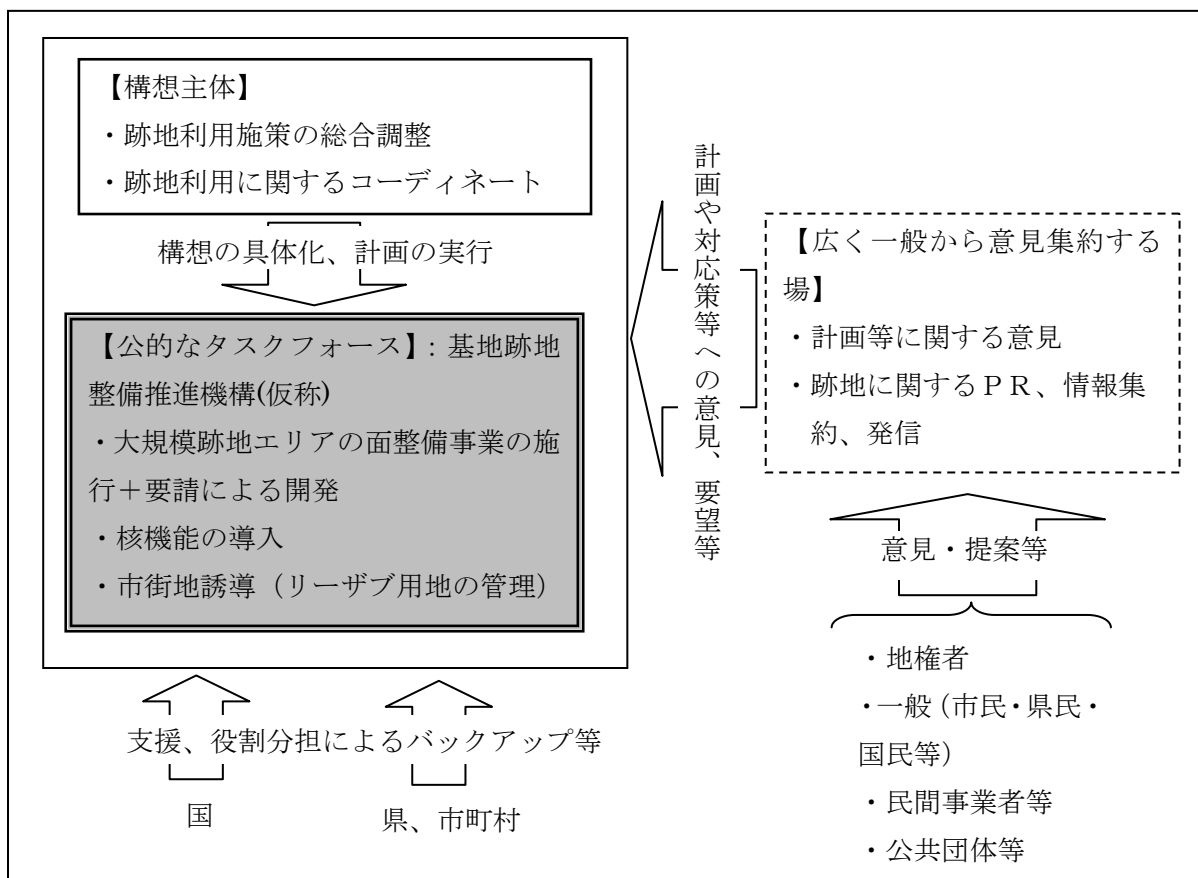
(3) 3つの主体の関連と大規模な跡地利用の推進に向けた役割分担のあり方

① 3つの主体の関連性

上記で整理したように、大規模な跡地利用の推進体制については、総合調整・コーディネートを行う主体、大規模な跡地の事業機能を実施する主体、跡地利用を促進するチェック機能を果たす主体の協力体制によって進められる。

以上から、3つの主体の関連性は、下図のように整理される。

図表 4-8: 大規模な跡地利用を推進する主体の関連性



なお、嘉手納飛行場より南の1,000ha超の基地跡地が返還された場合に発生する問題を解消するためには、第2章で整理したように、数々の課題への対応が必要となる。

このような課題への対応については、上記のような体制のみならず、その体制の構築も含めて国や県・市町村・民間がそれぞれの役割分担によって対応することが必要となる。

また、事業を実施する主体として、基地跡地整備推進機構(仮称)の必要性を示したが、その業務対象は基本的に大規模跡地エリアであり、それ以外の中小規模跡地エリアについては、市町村又は民間が事業を進めることになる。

ただし、中小規模跡地エリアでも、複数の市町村にわたっているなど調整が困難な場合や、ひとつの自治体の中で複数の地区を同時に事業化する必要があって、市町村が対

応できない場合などは、要請によって基地跡地整備推進機構（仮称）が施行することも可能とすることが考えられる。

② 各主体と関係者の役割等

これまでに検討してきた跡地整備を推進するための基本的な役割分担の考え方は以下のようなになる。

- ・ 国：法制度・財政支援を含む支援策の策定、環境整備、助成制度等の策定
- ・ 県：沖縄振興の上で全体最適となる市町村間の跡地利用計画の調整
- ・ 市町村：県の示す方針に合わせ跡地利用計画の策定、及び地権者調整
- ・ 構想主体（跡地対策協議会等）：跡地利用施策の総合調整
- ・ 地権者：中小規模跡地エリアの事業主体、土地の自己利用・管理
- ・ 基地跡地整備推進機構（仮称）：事業主体及び土地管理の実施とそれに付随する必要な事項

そこで、第3章「跡地利用の推進手法」で整理した「土地利用コントロール」、「土地需要喚起方策」、「2段階施行」、「資金調達」の各項目でそれぞれ整理した課題に対しても、基本的に国、県、市町村、民間、基地跡地整備推進機構（仮称）、構想主体における役割分担の下で解消を図るものとなる。

こうした対応内容を課題ごと、対応者ごとに整理すると、次表のようになる。

図表 4-9: 跡地利用の推進手法実施にかかる役割分担

種別	項目	国	県	市町村	民間	機構
1. 土地管理の仕組み	土地利用に対する地権者の理解促進	—	情報発信	地元調整、勉強会等の開催 情報発信	—	情報発信
	土地管理主体の管理地を土地管理区域へ優先的に集約するルールの策定	—	—	事前の情報発信、地元調整、勉強会等の開催	—	事業化段階での地権者合意形成
	土地管理事業の成立に向けた支援措置の整備	制度措置	市町村と調整して支援内容の整理	県と調整	—	—
2. 土地需要喚起方策	世界的視野で戦略設計を行う人材登用・組織の設置	県、市町村と調整して跡地整備推進機構(仮称)を設定、支援	国、市町村と跡地整備推進機構(仮称)設定について調整 機構へ有用な人材の派遣	国、県と跡地整備推進機構(仮称)設定について調整 機構へ有用な人材の派遣	機構へ有用な人材の派遣	県・市町村・民間から有用な人材受入
	国の役割分担も含むコントロール体制、組織の設定	県、市町村と調整して跡地整備推進機構(仮称)を設定 各国への誘致活動などの実施	国、市町村と跡地整備推進機構(仮称)設定について調整 日本全国への誘致活動の実施	国、県と跡地整備推進機構(仮称)設定について調整	有効な企画立案、宣伝、情報発信等の実施	事例分析、研究による情報収集・発信
	地権者の啓発、誘導、調整の実施	—	地元説明等への協力	地権者への説明会、勉強会、ワークショップ等の実施、機構の役割の紹介等機構を地元で馴染ませるような活動の実施	地元説明等への協力	—
3. 2段階施行による事業実施	用地先買いに関わる税制特例	制度措置	市町村・機構と必要な特例の整理	県・機構と必要な特例の整理	—	県・市町村と必要な特例の整理
	第1段階の整備	広域的都市施設の整備	—	供給処理施設の整備	—	中核施設用地、一般地権者用地の基盤整備
	第1、第2段階を通じた柔軟な財源措置	機構と調整して必要な財源の確保、補助等の支給制度を確立	—	—	—	国と調整
4. 資金調達	国による広域的都市施設整備の努力義務化	国→努力義務を法に位置づける	市町村と調整し整備内容を上位計画に位置づける	県と調整	—	—
	高率補助の適用対象の増設	既存の制度の継続と合わせ法制度化	市町村と調整して必要な内容の整理	県と調整	—	—
	裏負担に対する財源措置	必要な制度化、予算措置	市町村と調整して必要な内容の整理	県と調整	—	—
	民間資金調達	補助金、無利子貸付等の制度化、予算措置	SPC等への資本参加、債務保証	SPC等への資本参加、債務保証	SPC等への資本参加	資金調達の仕組みの組成、出資者の募集、PR等

4-2 基地跡地整備推進機構(仮称)の制度化について

(1) 基地跡地整備推進機構(仮称)の担うべき役割

基地跡地整備推進機構(仮称)の主たる役割としては下記のように開発事業の主体として基本的に大規模跡地エリアの整備及び土地の管理、需要喚起方策等を行うことである。また、これらの業務を遂行するために必要な資金確保等の付帯業務の遂行も必要となる。

こうした事業や土地管理等についての実施内容については、これまで整理してきたように、下記のようにまとめられる。

図表 4-10:基地跡地整備推進機構(仮称)の役割案

役 割	実施すべき内容
事業実施主体	<ol style="list-style-type: none"> 1. 大規模跡地エリアの事業実施 2. 要請を受諾した場合の中小規模跡地エリアの事業実施
2段階施行	<ol style="list-style-type: none"> 1. 県土振興、地権者支援を見据えた段階的な事業の遂行 2. 地権者との調整、合意形成
土地管理	<ol style="list-style-type: none"> 1. 中核施設用地の管理 2. 需給バランスをコントロールするリザーブ用地の管理 3. 1, 2のための土地の利用権の確保 4. 地権者支援のため、3による土地の管理と運用 5. 地権者との調整、合意形成
資金調達	<ol style="list-style-type: none"> 1. 用地買収、施設整備、土地管理のための資金(無利子借入金等)の調達 2. 補助や助成など基盤整備事業のための資金調達
需要喚起 (企業誘致)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 跡地利用促進=県土振興のトリガーとなる核機能の誘導 2. 企業誘致活動 3. PR等の実施

(2) 基地跡地整備推進機構(仮称)の法人形態

① 可能性のある法人形態

基地跡地整備推進機構（仮称）の組織形態は、昨年度調査で整理したように、株式会社・組合・公益財団法人・独立行政法人・一部事務組合等各種の形態が考えられる（次表参照）。

このうち、土地区画整理事業の施行権能を主に考えられる法人形態における性質等は以下のように考えられる。

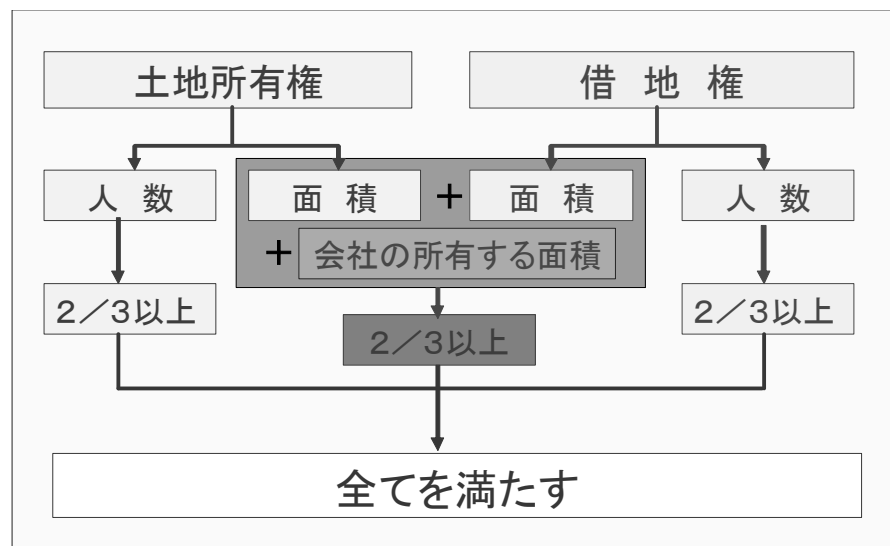
- ・株式会社：比較的設立は容易であり、事業目的も柔軟に考えられるが、基本的に利益を上げて出資者へ配当することが求められるため、一定の利潤の追求が必要となるが、公益性を担う側面と税制をはじめとする制度上の課題が残る。
- ・組合：比較的設立は容易であるが、基盤整備については区画整理の施行とそれに関連する一定の行為のみが与えられた権能であることや地区全域の地権者が組合員となって責任を負うこと、また、地区や行政区域をまたいで比較的広範囲で組合を設立することは、その規模、人数からすると困難と考えられることなどから、大規模な跡地整備及び土地管理等は困難と考えられる。また、資金については、組合員の負担によるため、事業へのリスク負担に組合員が耐えられるかどうかも課題となる。
- ・公益財団法人：出捐者の確保が必要となるが、それが可能であれば比較的資金調達が可能になる。また、出捐団体からの人材確保も可能となるため、基地跡地整備推進機構（仮称）の業務に適した人材の配置が期待できる。ただし、区画整理の施行については新たに区画整理法に位置づけが必要となる。
- ・独立行政法人：設立には法制度化が必要。特定目的で設立されるため、比較的事業の推進は容易。しかし、昨今の特殊法人改革が進められる中で、新たな独立行政法人の設立が課題と考えられる。資金的には公的な予算措置などによる資金の確保が必要であるが、それも含めて基地跡地整備推進機構（仮称）の制度設計をすることで対応可能となる。また、区画整理の施行には新たに区画整理法に位置づけが必要となる。
- ・一部事務組合：都道府県知事の許可を得て設立されるため、比較的設立は容易。区画整理の施行も可能。ただし、資金や人材は構成する各市町村の負担となるため限度があることや、需要喚起などの特定の分野では専門の人材の確保が困難であるなど、課題も多いと考えられる。

② (参考)株式会社が施行する区画整理の要件と跡地での適用における留意点

土地区画整理法第3条第3項では下記の要件を満たす株式会社は区画整理の施行が可能としている。

図表 4-11:会社施行土地区画整理事業の認可要件 (土地区画整理法第51条の6)

- ・株式会社であること
- ・会社が区画整理の施行を主たる目的としていること
- ・会社は公開会社でないこと (株式の譲渡に取締役会の承認が必要 (非上場))
- ・総株主の議決権の過半数は施行予定地区の宅地の所有者又は借地権者であること
- ・上記議決権の過半数を有する地権者株主の所有又は借地する土地と会社の所有する土地の面積合計が2/3以上であること (下図参照)



上記のうち、「区画整理の施行を主たる目的としていること」について土地管理等の業務が同時に可能かどうかは不明瞭である。そのため、基地跡地整備推進機構 (仮称) を株式会社として設立する場合は、既存の事例の確認を行うと共に、所管省庁の判断等が必要となる。

また、「総株主の議決権の過半数は施行予定地区の宅地の所有者又は借地権者であること」及び「議決権の過半数を有する地権者株主の所有又は借地する土地と会社の所有する土地の面積合計が2/3以上であること」の要件から、事業対象となる大規模跡地エリアの地権者の過半数が会社の株主になることが要求されることになるが、その地権者数 (普天間飛行場の所有者: 約3,000人) から考えて、事業化にあたっては、合意形成に相当の困難を伴うことが予想される。

図表 4-12: 基地跡地整備推進機構(仮称)の組織形態比較

法人の形態	株式会社			公益財団法人	地主組合	独立行政法人	一部事務組合 又は 広域連合	
	地権者により 設立した場合	地区外投資家等地権者以外により 設立した場合	第3セクター (株式会社の場合)					
設立根拠	会社法			公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律	土地区画整理法（区画整理について）、民法（区画整理以外）	個別法（今後制定必要）	地方自治法	
設立の容易さ	・地権者の共同出資で設立 ・地権者の引き受け合意があれば比較的容易に設立可能 (◎)	・外部投資家等の出資で設立 ・出資者の募集が必要 →投資家の出資意欲を引き出すようなリターンとリスクのバランス設定が必要 (○)	・地元の出資者等と公共団体の共同により設立可能 →議会承認が必要 (○)	・行政庁の認定、登記により設立 →寄付行為が必要なため出捐者を募る必要あり (○)	・区画整理以外については任意の団体のため、設立は比較的容易 ・区画整理施行には区画整理組合として設立認可が必要 →区画整理施行には全地権者の一定以上の同意が必要（法定：2/3以上）(○)	・個別の法律によって設立されるため、立法手続きが必要 (△)	・市町村のみの一部事務組合・広域連合：知事認可 ・県を含む一部事務組合・広域連合：総務大臣認可 →議会承認が必要 (○)	
基盤整備の施行主体となりうるかどうか	・区画整理施行は出資要件、面積要検討を満たせば可能 (◎)	・区画整理施行は出資要件、面積要件等を満たすために一定の地権者の参画が必要 →地権者の合意形成促進が必要 (○)	・区画整理施行は出資要件、面積要件等を満たすために一定の地権者の参画が必要 →地権者の合意形成促進が必要 (○)	・現行法上は区画整理の施行主体となれない →区画整理の施行主体として位置づける法改正が必要 (△)	・区画整理については施行主体（組合）としての要件を満たし認可を受ければ可能 (◎)	・区画整理施行には法改正が必要 →設置法の制定と区画整理法の改正で施行主体として位置づけることが必要 (△)	・区画整理の施行主体となる (◎)	
事業成立性	基盤整備	・一般の区画整理事業と同様に保留地処分が可能であれば事業成立性は高い (◎)		・一般の区画整理事業と同様に保留地処分が可能であれば事業成立性は高い ・公共団体の協力により成立性向上 (◎)	・現行法上は区画整理施行は不可能だが、法改正により可能となった場合は出捐内容や保留地処分の可処分性によって成立可能 →区画整理の施行主体として位置づける法改正が必要 (△)	・一般の区画整理と同様に保留地処分が可能であれば事業成立性は高い (◎)	・設立に合わせて法改正を行えば区画整理の施行可能 ・その場合、保留地の可処分性によって成立可能 →区画整理法で施行主体として位置づけることが必要 (△)	・一般の公共団体施行と同様に成立性は高いが職員の確保が課題 →専門の職員の大量動員が必要 (○)
	基盤整備以外	・地権者のみの組織のため、事業のノウハウ不足 →ノウハウを有する協力者の参入促進が必要 (○)	・ノウハウのある法人等の参画が期待できるため事業成立性は高まる →ノウハウを有する協力者の参入促進が必要 (○)	・ノウハウのある法人等が参画すれば事業成立性は高まる ・公共団体の参入により成立性向上が期待可能 →ノウハウを有する協力者の参入促進が必要 (○)	・ノウハウのある法人等が参画すれば事業成立性は高まる →ノウハウを有する協力者の参入促進が必要 (○)	・一般組合であれば事業可能だが区画整理組合として設立した場合、他事業は不可 （区画整理組合は区画整理の施行のみを目的とした法人であるため、その制度改正も困難と考えられる）(×)	・設立時に広域連携等の機能を持たせて設立すれば可能 →設置法にそのような機能の位置づけが必要 (△)	・不可能ではないが民間ほどには管理運営のノウハウが少ないと考えられる →民間等からの出向による専門の職員の確保が必要 (○)
資金確保可能性	・多様な資金集めが可能だが、一般地権者の出資可能額と対外信用力のバランス確保が必要 →妥当な資本金額の設定及び信用力のある出資者の確保が必要 (○)	・多様な資金集めが可能だが、一般地権者の出資可能額と対外信用力のバランス確保が必要 ・外部の信用力のある法人等の参画で信用付与による資金調達が容易 →妥当な資本金額の設定及び信用力のある出資者の確保が必要 (○)	・多様な資金集めが可能だが、一般地権者の出資可能額と対外信用力のバランス確保が必要 ・さらに国が出資している場合は対外的な信用力で資金調達が容易 →妥当な資本金額の設定及び信用力のある出資者の確保が必要 (○)	・一般法人として多様な資金集めが可能 ・事業ノウハウのある法人等の参画でさらなる採算性の確保が可能 (◎)	・一般の区画整理と同様に資金調達可能だが、調達可能性は個々の事業ごとに異なる ・基本的に保留地処分で資金確保するため、その可処分性に左右される →行政等の協力が必要 (○)	・資金については設置法制定時に検討 →設置法に各方面からの支援等の位置づけが必要 (△)	・新たな予算措置&公共団体間の分担の取り決めにより資金確保可能 →構成市町村の議会承認が必要 (○)	
公益性の確保	・区画整理等については地区ごとに認可手続き等で全地権者の一定の同意が必要なため公益性は保たれる ・その他の事業については困難 →区画整理等以外の事業については何らかの規制が必要 (○)			・行政庁認定によるため公益性の確保は可能 ・さらに公共団体の出捐や参画など、関与することで公益性の向上が可能 (◎)	・区画整理については主要手続きで全地権者の一定の同意が必要となるため公益性は確保される (◎)	・公益性を確保するように設立すれば公益性の確保は可能 →設置法に明確化が必要 (△)	・公益性確保は可能 (◎)	
社員・出資者等の責任の範囲	・出資範囲内での有限責任 (◎)			・法人の責任とは連帯しない (◎)	・区画整理については組合員も施行主体の立場であるため、事業に関して基本的に責任を負う (×)	・基本的に非連帯で設立可能 →設置法に明確化が必要 (△)	— (公共団体と同じ)	
各事業の連携の容易性	・区画整理法上は区画整理施行中は区画整理以外の事業はほぼ困難 →区画整理法の改正、若しくは機構については可能とする技術的助言等が必要 (△)			・区画整理施行には法改正が必要で管理運営等とを一体で行うよう制度化が必要 →区画整理法の改正等が必要 (△)	・区画整理組合では別事業はできない (×)	・基盤整備と管理運営等を業務として設立可能 →設置法にそのような機能の位置づけが必要 (△)	・容易 (◎)	
税控除	・区画整理施行に関しては一定範囲で税控除がある ・その他業務については一般の課税 →その他業務についても公益性の高いものについては税制特例の適用するよう制度改正が必要 (○)			・公益事業は非課税、収益事業のみ課税 →業務内容について公益事業と収益事業の明確化が必要 (○)	・区画整理組合は非課税団体 ・区画整理以外は基本的に課税 (○)	・区画整理施行や公益事業は非課税となるよう設立時に制度化 →設置法制定に合わせて租税特別措置法の改正が必要 (△)	・非課税 (◎)	

※ ◎：現状で可能又は特に問題なし、○：手続きを進めれば可能又は若干不都合はあるが有効、△：制度改正が必要又は制度的にハードルが高い、×：制度趣旨等から不可能

③ 基地跡地整備推進機構(仮称)の法人形態のあり方

①及び②の整理から、基地跡地整備推進機構(仮称)の法人形態は以下のように整理される。

基本的に基地跡地整備推進機構(仮称)においては区画整理の施行主体になることが求められるため、①の中の法人では、現行法上では株式会社及び組合、一部事務組合が対象となる。

しかし、株式会社は②で整理したように、相当の地権者の参加を必要としているため、認可・運営が困難と考えられるとともに、土地管理等の区画整理以外の業務が可能かどうか不透明となる。

組合も同様に区画整理以外の業務が困難である。

また、一部事務組合については、認可要件等は問題とならないものの、その設立・運営に関しては各市町村の財政、人材によることとなるため、これまでに整理したように財政的及び求められる人員配置等への対応可能性から困難と考えられる。

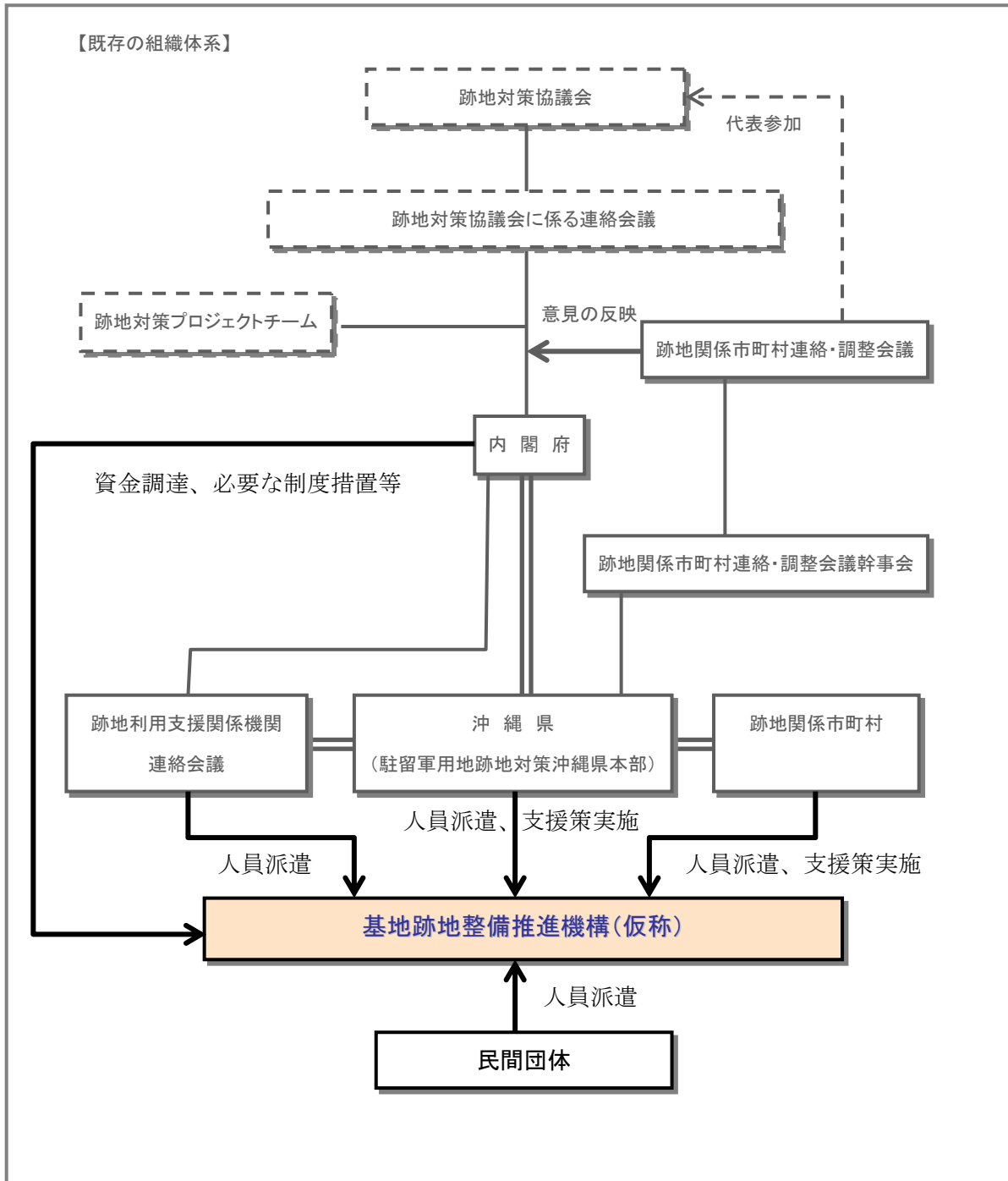
したがって、①で整理した法人形態から、基地跡地整備推進機構(仮称)の法人形態として可能性が高いのは、公益財団法人及び独立行政法人である。

いずれのケースでも、基地跡地整備推進機構(仮称)の組織化に当たっては国、県、市町村、民間等が各自の役割分担でその機能や能力を結集することで、効果的な組織化を目指すことが重要となり、その位置づけ(関連性)は、設立に関係する団体等との協力関係によって決まるものとなる(次図(組織体系案)参照:ただし、これは一案であり、今後の検討によって確定されるものである)。

また、組織化にあたっては、その必要性、設立の目的等を沖縄振興関連上位計画に位置づけ、組織法の立法措置および関連法の改正等を行うことが考えられる。さらに、基地跡地整備推進機構(仮称)が公益財団法人や独立行政法人の場合は、施行者として位置づけるなど区画整理法の改正が必要となる。

それまでに、法人形態の決定やそれに伴う制度化が必要な部分の明確化等の検討をさらに進めることが重要となる。

図表 4-13: 基地跡地整備推進機構(仮称)の組織体系の一案



④ 基地跡地整備推進機構(仮称)設立に当たって必要な考え方

基地跡地整備推進機構(仮称)は、広く関係者の協力体制及び役割分担の下で組織化されるため、国や県・市町村から人材や資金面での協力を得て設立されることが考えられる。

しかし、基地跡地整備推進機構(仮称)がその機能を十分に発揮するためには、一定期間後は初期の関係団体にとらわれず、いわば独立採算で事業を進めることも重要と考えられる。

このような場合、沖縄の経済界や民間事業者など、民間との協働で事業を進めることや、その後の人材登用についても基地跡地整備推進機構(仮称)単独で対応することが考えられる。

特に運営資金については、立ち上げ時は各方面の支援を受けてスタートするとしても、設立後一定期間で独立した組織としての足固めを行い、独立採算で運営していくようにシフトされることが考えられる。

基地跡地整備推進機構(仮称)の資金については、その法人形態によって異なるものの、初動期は国による予算措置等により設立、運営されるものと考えられるが、一定期間後は、収益事業を加えるなど独自に資金調達することも重要と考えられる。

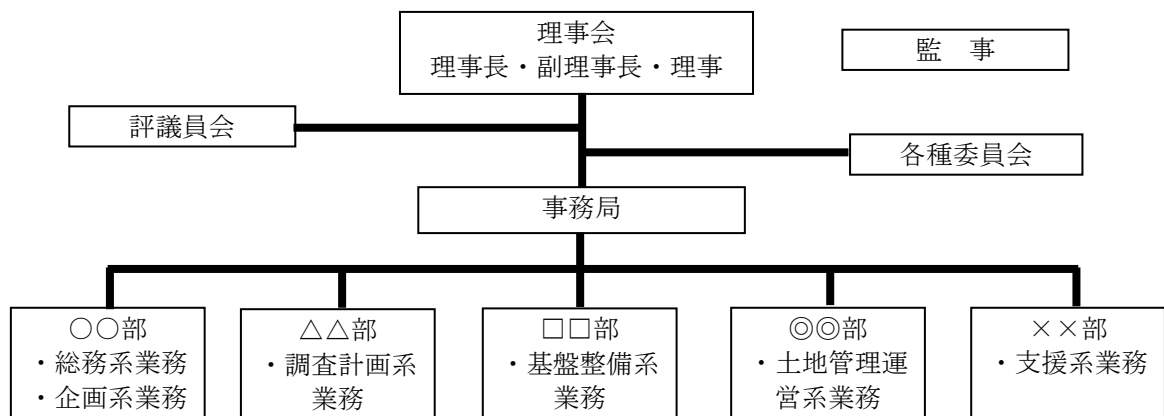
(3) 基地跡地整備推進機構(仮称)の組織のあり方

① 組織構成イメージ

上記のように、基地跡地整備推進機構(仮称)の法人形態としては公益財団法人、独立行政法人が有力となる。

その場合の組織の構成イメージは以下のように考えられる。なお、基本的には公益財団法人として整理するが、公益財団法人、独立行政法人とも、細部を除けばそれほど構成に差はない。

図表 4-14: 基地跡地整備推進機構(仮称)の組織イメージ



図表 4-15: 基地跡地整備推進機構(仮称)の基本的構成案

部署等	構成・細目	業務内容等	職員数 ※	職員イメージ	
理事会	理事長	機構を代表	1	・事業に見識を有する者	
	副理事長	理事長の補佐等	1	・上記に準ずる者	
	理事	意思決定への参加	13~18 (うち常勤は数名)	・関係機関・団体を代表する者等	
監事	監事	監査	2	・法務・会計等の専門家	
評議員会	評議員	機構の運営等に対する意見	40~50 (常勤ではない)	・役割分担を担う機関の関係者で十分な見識を有する人物	
委員会	個別のテーマごとに設置	テーマごとに検討、提言	適宜	・テーマに精通した有識者等	
事務局	事務局長	事務局の代表・責任者として各部署を統括	1	・実務経験豊富な有識者	
	〇〇部	・総務系業務	庶務、会計、人事等を行う	5	—
		・企画系業務	・自主調査研究 ・委託調査研究 ・評議員会、委員会等の事務局業務	5	・制度等に精通している実務家
	△△部	・調査計画系業務	・土地利用計画、中核機能検討、企業誘致等	10	・不動産開発等の豊富な実務経験者 ・当該地区に利害関係のない者
	□□部	・基盤整備系業務	・区画整理の施行に関する業務 (計画、換地、工事、補償、測量等)	20~50	・区画整理の実経験者
	◎◎部	・土地管理運営系業務	・土地買収、市街地誘導に関する業務(買収・賃貸借・運用等)	10	・不動産実務経験者
	××部	・支援系業務	・要請に応じた開発の施行に関する業務(計画、換地、工事、補償、測量等、自治体への指導・支援含む)	5~30	・区画整理の実経験者

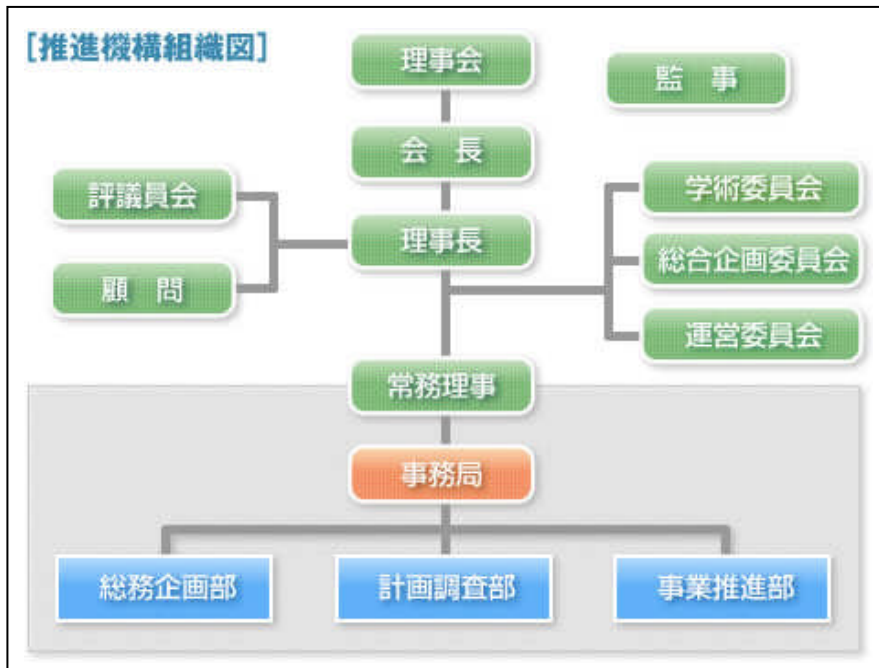
※職員数等は以下のように算出。

- ・理事長～事務局長は(財)関西文化学術研究都市推進機構の例から同様な組織(セクション)の構成員数を参照
- ・事務局職員は、那覇新都心でピーク時に概ね25~30人の職員(他機関からの出向等含む)が在籍していたことから、それをベースに複数の地区が同時に事業化した場合の増員を約2倍として算定し、幅を持たせた概数。

また、参考に既存組織の例として、以下に「(財)関西文化学術研究都市推進機構」、「(財)大阪湾ベイエリア開発推進機構」、「(独)都市再生機構」の3つの組織構成を示す。

a. ・(財)関西文化学術研究都市推進機構

図表 4-16: (参考)(財)関西文化学術研究都市推進機構の組織図

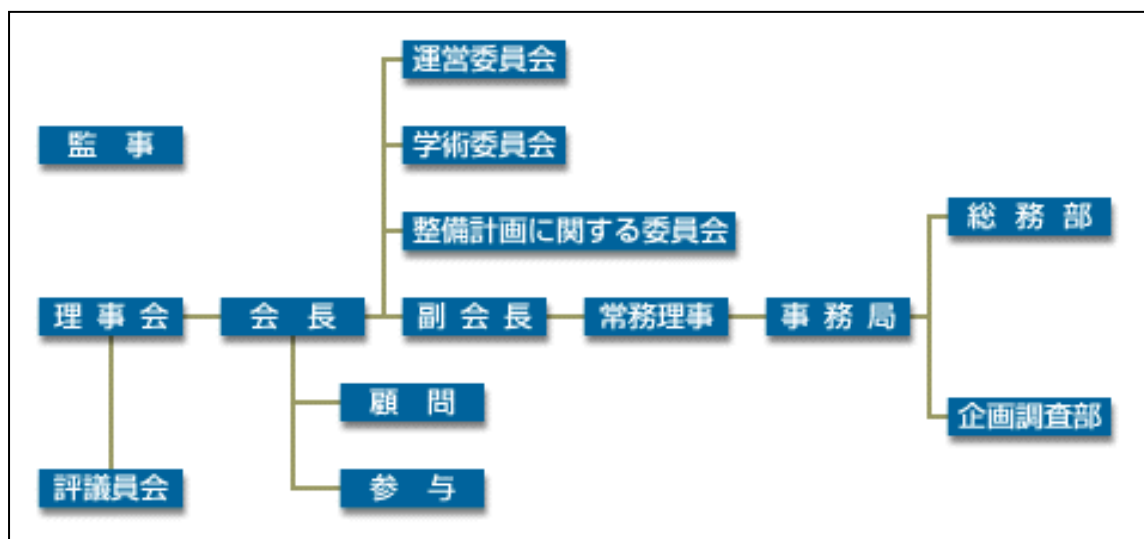


※(財)関西文化学術研究都市推進機構ホームページより

(役員の種別及び定数): 会長 (1名)、理事長 (1名)、常務理事 (2名以内)、理事 (13名以上18名以内 (会長、理事長及び常務理事を含む。))、監事 (2名以上3名以内)

b. ・(財)大阪湾ベイエリア開発推進機構

図表 4-17: (参考)(財)大阪湾ベイエリア開発推進機構の組織図



※(財)大阪湾ベイエリア開発推進機構ホームページより

(役員の種別及び定数): 会長 (1名)、副会長 (7名以内)、常務理事 (2名以内)、理事 (17名以上22名以内 (会長、副会長及び常務理事を含む。))、監事 (2名又は3名)

② 各段階での資金調達のあり方

基地跡地整備推進機構（仮称）の活動資金については、大きくは、基盤整備等の事業を進めるための資金調達と、組織を維持していくために必要な資金調達に分けられる。

このうち、組織の維持に必要な経費分については、基地跡地整備推進機構（仮称）の設立当初から基地跡地整備推進機構（仮称）が存続する限り必要となるが、仮に基地跡地整備推進機構（仮称）の組織形態が民間の法人としても、駐留軍用地跡地の整備であることなどや沖縄の発展に寄与するなど極めて公的な側面の強い組織であるため、設立時においては国等からの資金によって設立されることが考えられる。

また、基盤整備などの事業においては、基本的には上記と同様の趣旨と一般従来の区画整理事業等を踏まえ補助金や助成金、保留地処分金等により、資金を調達することになる。

基地跡地整備推進機構（仮称）の資金調達のあり方については、設立からの段階ごとに以下のようなものと考えられる。

a. 組織の立ち上げ時点

立ち上げ時に法人の形態をなすための必要な資金は以下のように考えられる。

- ・ 人件費
- ・ 社屋等の準備費
- ・ その他の経費

資金調達は、以下のように考えられる。

《設立資金》

- ・ 沖縄の経済的な復興に寄与するため、国からの資金供与

国が財源を措置するためには、国の財政上での位置づけが必要となるため、準備組織段階から予算措置を行うと共に、設立に合わせて執行するよう、関係方面と調整することが重要となる。

《運営費》

- ・ 無利子貸付、低利子融資の活用（制度化）
- ・ 年度ごとの負担金（国、県、市町村等）
- ・ 独自の研究調査等の収益事業による収入

b. 第1段階の跡地整備を実施する時点

基本的に、事業の初動期資金を公的金融機関等からの借入を行い、補助を活用して事業化を図る。特に地権者の土地を取得するために必要な資金については、減価補償の区画整理における従前公共用地相当分の買取と同様に、国の補助を活用するとともに、保留地の処分が可能となった段階で保留地の売却益（保留地処分金）を得て、初動期の借入金を弁済すると共に、残った事業の費用に充当する。

《区画整理の事業費》

- ・ 貸付金：初動期資金として無利子融資や低利子融資の活用。
- ・ 補助金：社会資本整備事業特別会計道路整備勘定補助、一般会計補助
- ・ 公共施設管理者負担金
- ・ 保留地処分金
- ・ 助成金 等

図表 4-18: (参考)シミュレーション結果による事業費等(再掲)

単位: 億円

		全体事業費 ※1	第1段階	第2段階	備考 (第2段階の事業費)	
土地 区画 整理 事業	支出	公共施設整備費	436	358	78	道路面積のうち、地区施設の割合 60% 整理後宅地面積のうち、リザーブ用地の割合 30% 60%×30%=18%
		移転・移設補償費	15	15	0	
		その他	404	364	40	整理後宅地面積のうち、リザーブ用地の割合 30% 第2段階でのリザーブ用地の整備割合 1/3 30%×1/3=10%
		支出計	855	737	118	
	収入	基本事業費	374	344	30	基本事業費のうち、地区施設の面積割合 25% 整理後宅地面積のうち、リザーブ用地の割合 30% 25%×30%=8%
		公管金	0	0	0	
		保留地処分金	481	481	0	第1段階で地区全体の保留地を処分
		収入計	855	825	30	
	収入－支出		0	88	-88	第1段階での保留地処分費を第2段階で流用する
	事業費単価		1.8	—	—	

※1: 地権者の協調・共同によるまちづくり事業の枠組に関する調査(平成18年3月 国土交通省都市・地域整備局)

c. 第1段階の整備完了時点(第2段階整備前)又は第2段階の整備後の管理運営を継続する時点

この間に必要となるのは、基地跡地整備推進機構(仮称)の運営費に加えてリザーブあるいは最終的に管理する土地の管理運営費である。

管理用地の運営費については、公租公課、事務費、リザーブ中の需要喚起のための公告、宣伝費、販促等のプロジェクトを進めるための事業費等が必要となる。

こうした資金を調達する方法としては、以下のケースが考えられる。

- ・ 運営費の活用(運営費については図表4-19参照)
- ・ 基地跡地整備推進機構(仮称)管理地で一定の需要がある分で賃貸などの収益事業を実施

d. リザーブ用地を管理しつつ必要に応じて第2段階の整備を行う時点

この場合は、cに加え、基盤整備を行う費用を別途調達する必要がある。

その調達方法は、基本的にbと同様であるが、整備の規模や内容によっては補助の対象外となることもある。

以上をまとめると次表のようになる。

図表 4-19: 段階ごとの資金調達例

段階	資金の種類	内容等	調達先等	備考
a 組織の立ち上げ時	設立資金	・人件費 ・社屋等の準備費 ・その他経費	・国からの資金供与	
	運営費	・人件費 ・公租公課 ・賃貸料等事務所費 ・その他必要経費	・無利子融資、低利子融資の活用 ・年度ごとの負担金(国、県、市町村等) ・研究調査等収益事業による収入	無利子融資、低利子融資の制度化が必要
b 第1段階の基盤整備実施時	運営費	aと同じ	aと同じ	
	事業費	区画整理等基盤整備の事業費	・(初動期資金)無利子融資、低利子融資の活用 ・補助金 ・公共施設管理者負担金 ・保留地処分金 ・助成金 等	・無利子融資、低利子融資については既存の制度(主体)以外にも適用可能となるよう制度化が必要 ・補助の適用には要件の適合が必要
c リザーブ用地管理時又は第2段階整備後の管理運営時	運営費	aと同じ	aと同じ	
	管理運営費	・公租公課 ・事務費 ・リザーブ中の需要喚起のための公告、宣伝。販促等のプロジェクト事業費等	・運営費の活用 ・機構管理地で一定の需要がある分での収益事業からの収入	
d リザーブ用地管理及び第2段階の整備実施時	運営費	aと同じ	aと同じ	
	管理運営費	cと同じ	cと同じ	
	事業費	bと同じ	bと同じ	bとは事業規模などの条件が異なるため、補助の要件に適合しない場合もある

《参考：既存組織の例》

・(財)関西文化学術研究都市推進機構

(設立資金(出捐：10億円))：関西経済界、都市機構、京都府、大阪府、奈良県

(年度資金)：国交省、都市機構、3府県、調査研究業務

(主な事業)：都市建設等にかかる調査研究及び提案、都市建設等にかかる企画立案、合意形成、
文化学術研究施設等の立地促進、各種情報の提供等

(年間予算)：265百万円(平成20年度支出分)

・(財)大阪湾ベイエリア開発推進機構

(設立資金(出捐：8億8千万円))：大阪府、兵庫県、和歌山県、大阪市、神戸市、堺市、京都府、
奈良県、滋賀県、徳島県、京都市

(年度資金)：府県補助金、負担金、

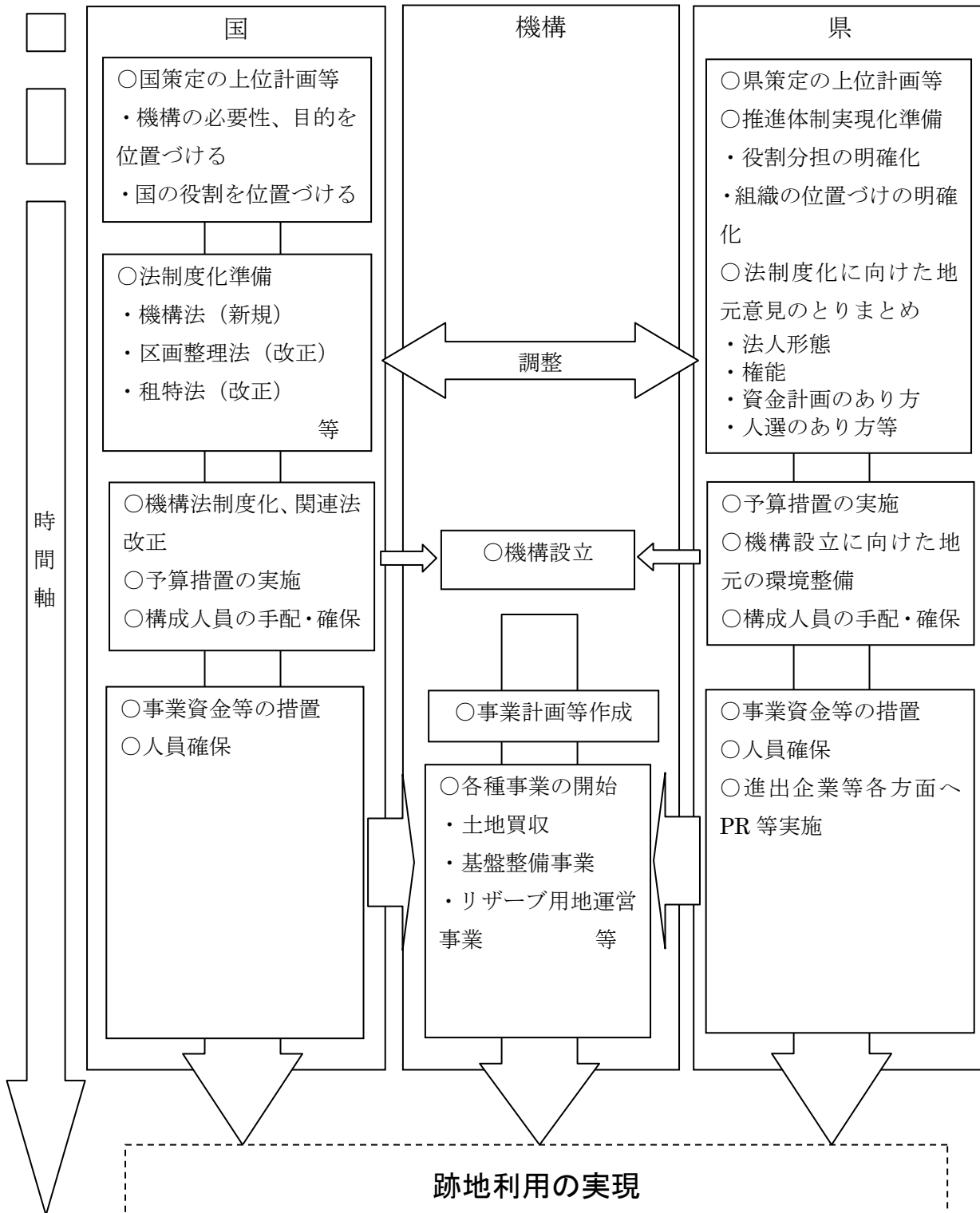
(主な事業)：大阪湾岸地域の総合的開発整備に関する調査研究、企画立案及び合意形成の促進、大
阪湾岸地域と内陸部との一体的開発整備に関する調査研究、企画立案及び合意形成の
促進、大阪湾岸地域の総合的開発整備に資する情報の収集及び提供、大阪湾岸地域の
総合的開発整備に資する調査研究活動等への助成、大阪湾岸地域の総合的開発整備に
資する講演会等の開催、上記に係る受託業務

(年間予算)：175百万円(平成19年度)

(4) 組織化の進め方

基地跡地整備推進機構（仮称）の組織化に当たっては以下のように進めることが考えられる。

図表 4-20:組織化の進め方



(5) (参考) 他地区の組織例

① 財団法人関西文化学術研究都市推進機構

■ 目的：関西文化学術研究都市の建設推進（公益法人）

■ 設立：昭和 61 年 6 月 19 日

・ 設立の推進は関経連

・ 学識から新タイプの学術研究都市の建設推進の構想発生。国土庁（当時）で各省庁横断での取組を検討。ナショナルプロジェクトとすべきの認識で運動。産学官から距離をとった新しい組織の必要性強調。関西学術研究都市建設促進協議会発足。各省庁連絡会議が発足し、法整備（促進法）され、機構が設立。

・ 設立資金（出捐）：関西経済界：5 億円、都市機構：2.5 億円、京都府：1.25 億円、大阪府：0.625 億円、奈良県：0.625 億円

・ 年度資金：国交省、都市機構、3 府県

■ 主な事業

- (1) 本都市建設等にかかる調査研究及び提案
- (2) 本都市建設等にかかる企画立案、合意形成
- (3) 文化学術研究施設等の立地促進
- (4) 各種情報の提供等

■ 理事（14 名）

（役員については財団法人関西文化学術研究都市推進機構寄附行為第 15 条に規定）

・ 会長（関経連相談役）

・ 理事長（関経連副会長）

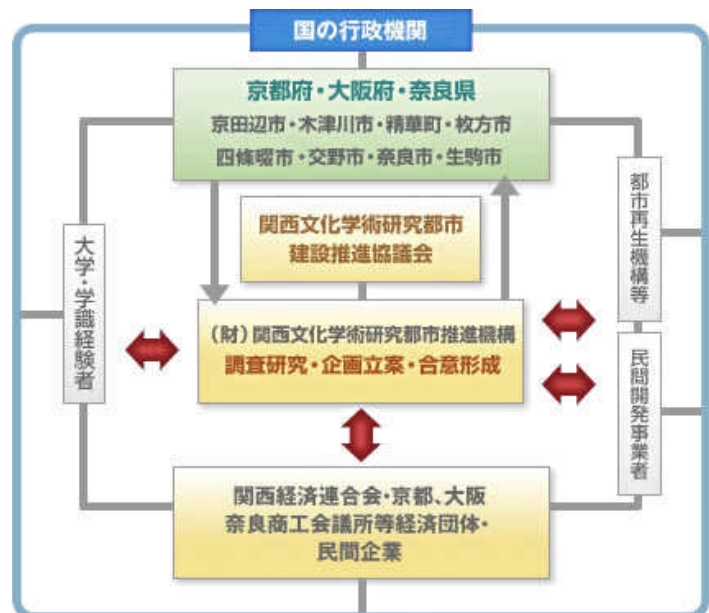
・ 理事：3 府県知事、商工会議所会頭、公益法人及び開発事業者の代表、学識経験者（主要な人材は都市機構、各府県から出向）

■ 他組織等：評議員会、学術委員会、総合企画委員会、運営委員会、顧問他

図表 4-21: 推進体制

■ 役割分担等

・ 関西文化学術研究都市建設促進法における国、関係府県、関係市町、（独）都市再生機構、（財）関西文化学術研究推進機構の各役割は次表の通り



図表 4-22: 関西文化学術研究都市建設促進法における役割分担

役割 (関西文化学術研究都市建設促進法の位置づけ)	国	関係府県	関係市町	都市再生機構	関西文化学術研究都市推進機構
基本方針の決定及び変更 (第3条)	(国土交通大臣) ・決定 (関係府県知事の意見を聴き、関係行政機関の長と協議) ・決定した基本方針の公表、関係府県知事への通知	(関係府県知事) ・意見の申し出	—	—	—
建設計画の作成 (第5条)	〈国土交通大臣〉 ・協議及び同意(関係行政機関の長と協議)	〈関係府県知事〉 ・基本方針に基づき建設計画の作成・変更(関係市町長、都市機構、関西学研機構の意見聴取) ・国土交通大臣との協議及び同意取得 ・建設計画の公表	〈関係市町長〉 ・意見の申し出	・意見の申し出	・意見の申し出
施設の整備 (第7条)	・施設整備に努める	・施設整備に努める	・施設整備に努める	—	—
資金の確保等 (第8条)	・必要な資金の確保、その他の援助に努める	—	—	—	—
地方債についての配慮 (第9条)	—	・特別に配慮	・特別に配慮	—	—
税制上の措置 (第10条)	・租税特別措置法上に必要な措置を講ずる	・特別に配慮	—	—	—
農地法等の許可 (第12条)	〈行政機関の長〉 ・建設促進に向けた配慮	〈関係府県知事〉 ・建設促進に向けた配慮	—	—	—

■ 事業概要等

<p>○都市の機能・施設等の整備方向</p> <p>《都市の機能》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・目標：次の諸機能の整備及び街づくりにより、関西文化学術研究都市の理念を実現すること ・高度な文化創造の拠点としての機能、新たな文化・学術・研究推進、及び新たな産業の創出を牽引する機能 ・活動の成果を国内だけでなく、世界に向けて発信する機能。 ・自然共生型で先端的学術成果を実践するような街づくり、世界に開かれた街づくり。
--

○施設等の整備方向

- ・文化学研究施設の整備
- ・産業の振興
- ・居住環境の整備
- ・都市機構の整備
- ・広域的な交通施設・情報・通信基盤の整備

○都市開発の特徴

- ・クラスター型開発

文化学研究地区をぶどうの房のように12に分散配置し、各地区に機能を分担させるとともに、交通・情報のネットワークによって、全体として有機的に結ぶ多核心連携型の開発方式。

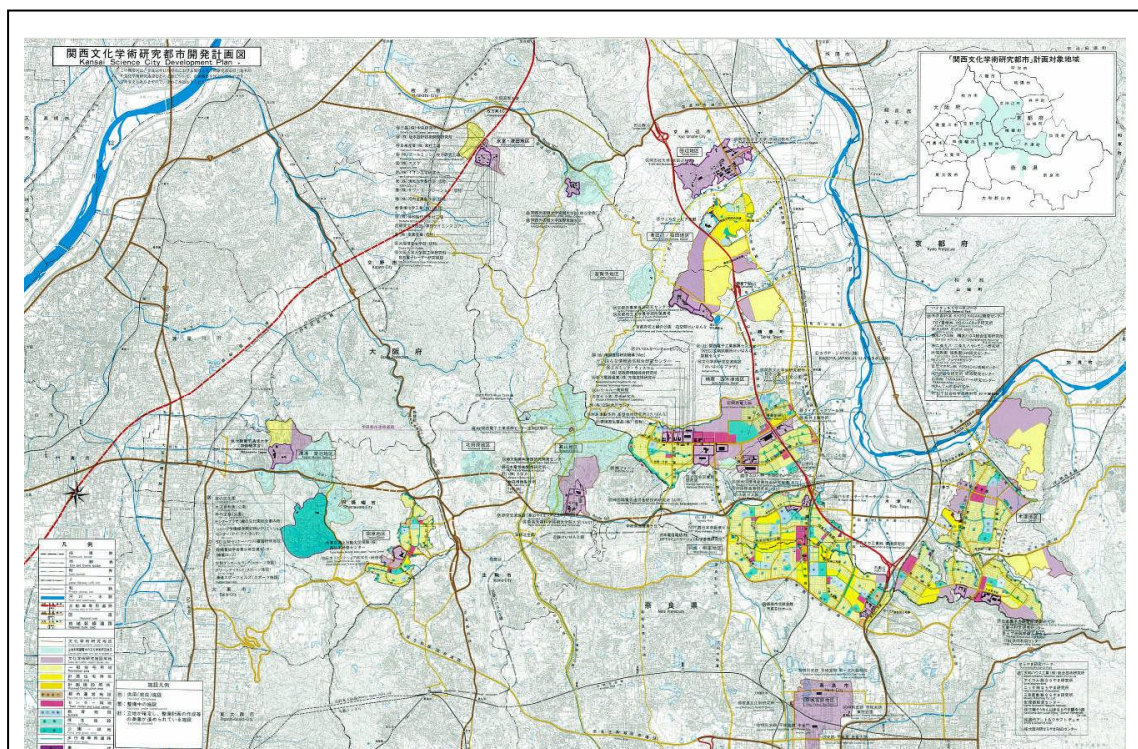
これにより既成市街地と調和し、農用地、森林等自然環境の保全を図る。

- ・段階整備

整備のための条件が整った文化学研究地区から逐次、都市全体としての整合性に留意しながら、計画的、段階的に整備。

これにより過大な先行投資や大幅な計画変更が避けられ、効率のよい建設が可能。

図表 4-23: 整備エリア(クラスター開発:計画含む)



※着色部分が開発区域(計画含む)

・民間活力の活用

学術、産業、行政等の各分野の協力を基調とし、民間活力を最大限に活用。

また、これらの分野は、適切な役割分担のもとに協力し、文化学術研究施設等、関連公共・公益的施設、住宅、その他住宅環境、都市機能の整備を進める。

→「株式会社けいはんな」の設立（目的：関西文化学術研究都市内の文化学術研究交流施設「けいはんなプラザ」の設置・運営）

② BRA(Boston Redevelopment Authority:ボストン再開発公社)

■位置づけ：ボストン市の計画、経済開発機関

■設立：1955 設置

■設置方法：マサチューセッツ州法により市の外部部局として設立

■主な任務

- ・提出された計画の審査
- ・大規模計画に関する市のゾーニング委員会、ゾーニングに関する異議受付委員会への提言
- ・市が必要とするインフラ施設・市街地や地区の経済開発、設計のガイドライン及び開発管理に関するマスタープランの原案作成
- ・経済開発、不動産購入・売却・貸付（適正な土地利用、産業振興などの公共目的）、
- ・債券の発行（市の債務にならないもの）
- ・工業団地の所有と運営
- ・技術的&その他の支援と共に行う企業への資金提供
- ・職業訓練、就職斡旋・支援、

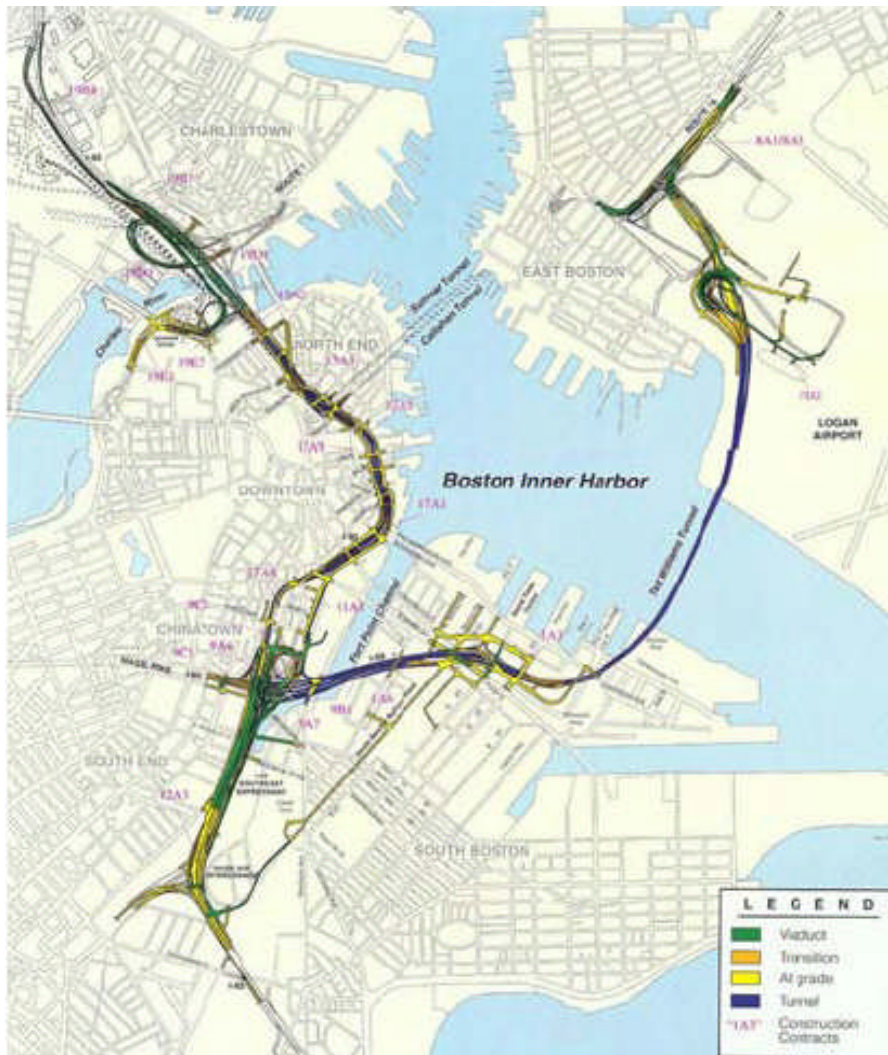
■本体の事業の概要（BRA の業務を含む）

- 事業名：Central Artery/Tunnel Project（通称 BigDig）
- 事業主体：MTA（Massachusetts Turnpike Authority：マサチューセッツ州道路公社）
- 事業目的
 - ・都心部の渋滞解消
 - ・都心部とウォーターフロントの一体化、道路上の緑化、周辺地区整備
- 工事内容
 - ・都心部で高架の高速道路の地下化&拡幅
延長：7.5 マイル（約 12km）、都心部のレーン数片側 3 レーン → 4~5 レーン
 - ・チャールズ川にかかる橋の架け替え&周辺整備
 - ・ローガン国際空港へのトンネル建設
- 事業期間
1991~2006（予定：除く公園）
- 総事業費
146 億ドル
- 関連事業
 - ・道路上の公園整備（市民公園 10ha、都心公園 1.2ha）
 - ・チャールズ川周辺の緑地整備（16ha）
 - ・スペクタクルアイランドの公園整備（42ha）
- 関連プロジェクト
 - ・ウォーターフロント地区再開発
 - ・チャイナタウン・レザー地区再開発
 - ・サウスボストン地区再開発

○関わった機関等

- ・マサチューセッツ州政府
- ・BRA (Boston Redevelopment Authority : ボストン再開発公社 (ボストン市の計画、経済開発機関))
- ・ボストン建築家協会
- ・プランニング・都市デザイン・建築・建設のコンサルタント
- ・市民

図表 4-24: 事業完成図



(出典 : MTA)

○事業の進め方

- ・行政、専門家、市民等多様な主体が参加してプロジェクトの分析を実施し、プラン、ガイドラインを作成・更新、実現性の確保 (ゾーニング法規、デザインレビュー)
- ・段階的合意形成、計画策定 (作業単位) の実施
- ・マサチューセッツ州&BRA が主導権を握り、検討組織 (関係機関、特定地区・分野の団体代表者含む) 結成 (フォーラム、ワーキング実施)
- ・分野別作業部会を結成し、検討。市民にも検討内容の提示、意見徴収

主たる参加組織	役割	備考
州政府	高速道路地下化工事の発注 再開発計画認可	
市	再開発計画策定	
BRA	開発計画等審査、ゾーニング規制、経済・工業開発の施行 他（詳細は下記参照）	資金等：公債発行し市場から資金調達（不足分は市、州が負担）
建築家協会	計画の検討	

参考資料

1. 駐留軍用地跡地の計画的利用推進制度に関わる検討委員会

沖縄振興の枢要を担い、県土の都市構造に大きな影響を及ぼす大規模な返還跡地の計画的利用推進に向けては、各方面の専門家の見地を取り入れ、跡地の計画的な利用の仕組みを構築する必要がある。

そのため、都市開発の実務経験者や資金調達、不動産の専門家など、各分野の専門家で開催される検討委員会を立ち上げ、計画的な利用の仕組みの構築に向けた意見交換会を計2回実施した。

検討委員会の実施概要は、以下のとおりである。第1回は跡地利用の課題とこれを踏まえた計画的利用推進のあり方、第2回は大規模な返還跡地の計画的利用を促進するために必要な組織体制のあり方についてをテーマとして実施した。

図表 参-1: 検討委員会実施概要

会 名 称	平成 20 年度駐留軍用地跡地の計画的利用推進制度に関わる検討委員会	
開 催 日 時	第 1 回：平成 21 年 1 月 19 日（月） 16:00～18:30	
	第 2 回：平成 21 年 3 月 9 日（月） 15:00～17:20	
開 催 場 所	第 1 回：沖縄県庁 13 階会議室	
	第 2 回：沖縄県庁 4 階会議室	
有 識 者	1	木下 瑞夫（座長） 明星大学 理工学部環境システム学科 教授
	2	新田 進（副座長） 都市再生機構 地方都市業務部 部長
	3	伊藤 健一 けいはんな新産業創出・交流センター アドバイザー（産学連携担当）
	4	野口 秀行 ノースアジア大学 経済学部 教授
	5	喜納 兼次郎 沖縄振興開発金融公庫 融資第一部 地域プロジェクト 振興班 課長
	6	呉屋 守将 沖縄建設業協会 会長
	7	島袋 伊津子 沖縄国際大学 地域環境政策学科 講師
	8	玉那覇 兼雄 (社)日本不動産鑑定協会 理事
議 題	第1回：「跡地利用の課題とこれを踏まえた計画的利用推進のあり方について」	
	第2回：「大規模な返還跡地の計画的利用を促進するために必要な組織体制のあり方について」	

(1) 第一回検討委員会

第一回検討委員会では、嘉手納飛行場より南の大規模な返還により、想定される需給バランスの不均衡拡大などの課題を踏まえた計画的利用推進のあり方について意見交換をおこなった。

委員会の議事要旨は以下のとおりである。

① 土地利用計画について

a. 土地利用計画の策定主体はどうあるべきか？

⇒ 地元市町村が中心となるべき。

- ・ 跡地ごとの土地利用計画は、地元の市町村が主体となって考えるべき。
- ・ それぞれの地域が土地利用を考えて、うまく競争の原理が働くようにするほうが自然。
- ・ 幹線街路や鉄軌道などを考えて時間距離の短縮を図り、各地域間の不公平感をなくしていくべき。

b. 土地利用計画をどこまで決め込むべきか？

⇒ 社会経済情勢等の変化を前提とした柔軟性のある計画とすべき。

- ・ 土地利用計画を決め込んでいくと事業の熟度を高めることにつながるのではないか。
- ・ 1,500ha の整備には長期間を有すると考えられるが、50年後の土地利用を決めるということには無理がある。
- ・ あとで考える部分というのはたくさんあっていい。経済はどんどん変化する。
- ・ 細部に至るまで、カチッと物事を決め込むことを考えない方がいいと考える。
- ・ 計画する部分と非計画する部分をうまくかみ合わせる必要がある。

② 事業方式について

a. 段階的整備は可能か？

⇒ 段階的整備について、整備の優先順位をつけるためには多様な方策が必要。

- ・ 一気に開発すれば、当然土地の需要が追いつかない。
- ・ クラスタ開発を研究し、検討に入れていったらどうか。
- ・ 整備の優先順位をつけるというのは、いろいろな手段を使わないと難しい。

b. 土地収用は可能か？

⇒ 土地収用するのであれば強い土地利用目的が必要。

- ・ 収用してまでも土地を使わなければいけない強い土地利用目的が必要。
- ・ 土地収用可能な新都市基盤整備法に基づく整備も考えられるが、これまで施行例がない。

c. 制度立案上の課題は？

⇒ 制度立案の必要性についての論理的な整理が必要。

- ・ なぜそうしなければいけないのか詰めていく必要がある。そうしないと制度論に結びつかない。
- ・ 実現性を勘案してゲタをはかせられる部分、経済的合理性はどうかという論理的な整理が必要。
- ・ 新しい法では、申し出換地、先買の応援が必要。
- ・ 社会情勢の変化にも柔軟に対応出来るようなシステムが必要。
- ・ 土地の債券化を図る方法として、例えば地権者が土地を出資してリート会社をつくり、株主として配当をもらい、今の地料との差額を国が補償することも考えられる。
- ・ 公共交通などをしっかり整備していくと、土地の価値も上がり、現実との乖離も埋まる。
- ・ 資金調達においては、沖縄公庫に保証機能を持たせるなどする必要がある。

③ 組織の構築に向けて

⇒ 現時点では、誰でも参加可能となるようなNPO的な組織をつくり、跡地利用推進の機運を高めることが重要

- ・ 強制的に軍用地として接収されたものであるから、これを回復するには、強力な組織体と国がお金を出してという形でないと成り立つことは不可能。
- ・ 権能を与えるのか、エンドユーザーの権利を重視するのかは相反する部分。
- ・ 現時点では、NPO的な組織をつくり、全体を盛り上げていくことが重要ではないか
- ・ 組織そのものより、そこにどんな人を置くかということのほうが大事。
- ・ 霞ヶ関に研究会を設けて、いろいろな省庁から参加できるようにした方がよい。

(2) 第二回委員会

第二回の委員会では、大規模な返還跡地の計画的利用を促進するために必要な組織体制のあり方などについて意見交換をおこなった。

委員会の議事要旨は以下のとおりである。

① 跡地利用促進の視点について

⇒ 跡地利用の戦略的な部分を明らかにすることが必要

- ・ 表の議論（現状課題対応）と裏の議論（戦略的対応）の両方が必要。戦略部分があいまいな場合、誰もここには投資はしない。
- ・ 大まかな時間軸の整理が必要。時間差でやらざると得ないという考え方をどう反映させるか。
- ・ 土地開発の方向性を見据えることが必要。需要を上回る開発をすべきか、すべきでないか。
- ・ 整備の優先順位をどう捉えるか整理が必要。現実論としてできるところから進めるという考え方を反映するか。
- ・ 地代との関係の整理が必要。リザーブ用地を含めた利益の配分に取り組むのか。生活再建と開発を分離させて考えるのか、同一のものとして考えるのか。
- ・ 責任体制の明確化が必要。地権者、事業者のリスクのとり方を明らかにする。

② 組織体制のあり方について

⇒ 事業実施主体としての組織の構築が必要

- ・ 現状では、組織体として弱い。
- ・ 内部の意思決定、合意形成のシステム構築が必要。
- ・ 組織の法的、税務的、会計的な問題への対応として専門家が必要。
- ・ 必要に応じ強力な権限を与えることも必要。

⇒ 鳥瞰的な視野をもつ組織形態が必要

- ・ 戦略的視点を持ち、ビジョンや要望のとりまとめをおこなう柔軟な組織体が必要。
- ・ 県民の支持を背景として推進できる組織体が必要。
- ・ 全体の雰囲気盛り上げていくような機能が必要。

③ その他留意事項について

- ・ 利害の錯綜、利益相反的な行為などのガバナンス問題を解決することが必要。
- ・ 需給コントロールは、市場を歪める行為である。そこで、提起される問題に対し、理論武装が必要
- ・ 資金調達の仕組みは、単純ではない。単純化すると誤解を招きやすいので留意が必要。
- ・ 民間ファンドからの資金調達を促す優遇政策、優遇措置についての研究が必要。

2. 関連市町村ヒアリング

基地跡地の整備、利用にあたっては、市町村の視点から想定される新たな課題を把握した上で、跡地利用施策を検討する必要がある。

そのため、関係市町村が今後の跡地利用にむけて想定している課題、およびそれに対する国、県への要望事項を把握するため、平成20年12月24日に市町村ヒアリングを実施した。

・ヒアリング実施市町村

那覇市、浦添市、宜野湾市、北谷町、北中城村

関連市町村ヒアリングの結果は以下のとおりである。

(1) 意見の要旨

図表 参-2: 関連市町村ヒアリングでの課題・要望

項目	これまでの要望	追加要望
位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 返還時期・区域の明確化が必要 ・ 大規模跡地の指定要件緩和が必要 	
調査・事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基地内立入調査の円滑な実施が必要 	
国の財政等支援	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業の特例（土地区画整理事業、斜面地の跡地利用、土地の先行取得、文化財調査）が必要 ・ 特定跡地給付金における実態に即した支給期間の確保が必要 ・ 国有財産処分制度（譲渡、仮使用措置）が必要 ・ 財政運営の支援が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 磁気探査の地元負担軽減が必要
体制	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国、県、市の協力体制の継続が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 埋蔵文化財調査体制の整備が必要
関連事項		<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺市街地と基地跡地を一体で整備する制度が必要

図表 参-3:跡地の整備、利用・管理に関わる市町村の意向

質問の主旨	市町村の回答	その他の意見
跡地利用計画の調整 県が市町村の跡地利用計画の調整・整合を図る必要性の是非	関係市町村との調整は必要	・地元計画を優先してほしい ・地権者に理解が得られるような条件整備が必要
リザーブ用地の一体的な管理運営 当面、需要のない土地が見込まれる場合、それらの土地を一体的に管理運営することの必要性の是非	一体的な管理運営は必要	・段階的な開発になる ・地権者間に不公平が出るため地主の負担にならないように ・一体的な管理が行動しやすいと思われる
機構の機能 管理、事業実施する主体を「基地跡地整備推進機構（仮称）」とした場合に期待する機能	整備事業……………3/3 * 管理・運営……………2/3 企業誘致……………2/3 土地の先行取得……………3/3	・全ての事務を担当することが、責任感や事業の円滑化において好ましいのではないか ・市町村の人員や財政力を考慮し、何らかの整備組織が必要

※選択した市町村の数／回答のあった市町村の数

(2) 市町村からの意見まとめ

図表 参-4:市町村との意見交換:市町村からの回答とりまとめ

		市町村との意見交換（まとめ）	
1.跡地利用に係る課題・要望	返還関連	返還時期・区域の明確化	・合意形成の取り組み、調査体制や資金の準備のため、返還時期・区域の明確化は必要。
		基地内立入調査の円滑な実施	・跡地利用事業の早期実現のため、返還前立入調査を実施する制度が必要。
	跡地利 用計画、 事業	公共用地の先行取得（財政支援）	・市町村の厳しい財政状況では公共用地の先行取得は困難なため、財政支援が必要。
		開発困難な斜面地部分の跡地利用（財政支援）	・斜面地部分の開発は事業費の増大になる可能性が高いため、財政的な支援が必要。
		跡地整備に伴う新たな推進制度（財政支援）	・跡地整備と一体となった既成市街地の整備についての制度が必要。
	調査	財政運営への影響（財政支援）	・膨大な返還により、関係自治体は、跡地利用に膨大な人員や財政需要がおこる。
		文化財調査に係る補助制度の充実（財政支援）	・現行制度では、埋蔵文化財の試掘及び範囲確定調査までは、文化庁補助金を活用できる。 ・本発掘調査は、事業主体側の負担となることから、地権者負担が増大し、合意形成に悪影響を及ぼすため、特例的な制度が必要。
調査体制の整備（人的支援）		・現在の県、市町村の文化財調査体制では、膨大な返還跡地の埋蔵文化財調査にはかなりの期間を要することから、なんらかの対応策を早急に確立することが必要。	

			市町村との意見交換（まとめ）
1 跡地利用に係る課題・要望	制度	大規模跡地の指 定要件の緩和	・緩和が必要
		国有財産処分制 度の改善 未処分国有地の 仮使用措置	・戦後 60 年余、公的資金が投入されていない沖縄における米軍基地は、民有地の割合が高い。 ・事業を円滑に推進するためには、国有財産の無償譲渡等の制度構築が必要。
		区画整理事業の 特例（財政支援）	・暫定的な都市計画決定及び土地利用計画ができるような特例的な制度が必要。 ・土地利用が厳しい地域が含まれる事業区域では、事業の成立が困難となるため、特例的な財政支援や新たな整備手法の検討が必要。
	体制	国・県・跡地関係 市町村の協力体 制の継続	・関係市町村の連携はもちろんのこと、国・県とも協力体制の強化が必要。
	地主	特定跡地給付金 の支給機関（支給 期間の延長）	・使用収益が始まるまでの支給期間の延長が必要。
	課題・要望		・周辺市街地を一体とした整備が必要であり、そのための特例制度が必要。 ・埋蔵文化財調査体制については、全県的に立脚した組織・体制づくり（例：財団、特殊行政法人等）が必要 ・磁気探査は、沖縄県市町村磁気探査支援事業によって実施されているが、膨大な返還跡地における調査では対応可能かが問題となるため、跡地利用に対応できる補助基準が必要。
2 跡地計画に係る計画的な利用について	①県が、各市町村の跡地利用計画の調整・整合を図ることについて		・各跡地が競合しないためにも、関係市町村との調整は必要（県は県土の発展を考えた上で、市町村間の意見を調整する機関であるべき）。
	②当面、需要のない土地が見込まれる場合、それらの土地を一体的に管理運営することの必要性の是非		・膨大な返還跡地が市場に一斉に出ることは好ましくない。段階的な開発で使用収益の時期のずれが地権者間で不公平となるため、一体的な管理運営が必要。
	③管理、事業実施する主体を新たな組織「基地跡地整備推進機構（仮称）」を設立した場合、どのような機能を期待しますか		・跡地に関する全ての事務を担当することが、責任感や事業の円滑化ということで好ましいのではないかと。 ・膨大な跡地を各市町村単独で整備等を実施するのは、人員や財政的にも困難なため、何らかの整備組織が必要。
	ご意見		・各跡地の中でも整備時期が異なるため、地主間の不公平感が発生する。不公平感を払拭するためにも、基地跡地整備推進機構（仮称）の設置は有意義。 ・跡地利用は、現行制度では対応できない課題等が多く、軍用地の特殊性を考慮した跡地利用及び周辺市街地整備の制度を是非検討してほしい。 ・文化財調査等関連調査とのすり合わせも検討してほしい。

3. 庁内意見交換会

基地跡地の整備、利用にあたっては、庁内での横断的な連携の下、跡地利用施策を検討する必要がある。

そのため、跡地利用推進に関わる県の関係各課の実務担当を交え、庁内意見交換会をおこなった。

庁内意見交換会の結果は以下のとおりである。

① 跡地利用推進課題の捉え方についての意見

⇒ 需給バランスがとれる推進方策が必要

- ・ 住宅地需要のみでの議論では、需給バランスがとれないという話になるので、もっと違う攻め方が必要。

⇒ 周辺市街地の空洞化対策が必要

- ・ 周辺市街地の過疎化を課題として取り上げる必要はないか？
- ・ 密集市街地を取り込んで、haあたりのバランスをとっていくなどの視点も重要。

⇒ 新都心地区の教訓の反映が必要

- ・ 新都心の課題を整理して大規模跡地に活かすことが必要。

② 跡地利用推進のあり方についての意見

⇒ 嘉手納飛行場より南の大規模跡地全体をパッケージ的に捉える視点が必要

- ・ 嘉手納飛行場より南の 1,000ha 超の返還跡地をパッケージとした捉え方で、返還跡地全体に国の関与を入れつつ、大規模跡地として捉え、需給調整など戦略的にやっていくことが必要。

⇒ 都市的土地利用とする考え方の整理が必要

- ・ 都市的土地利用の位置づけについて、県民の合意をとっていくための整理が必要。

⇒ 事業による資金調達のしくみの具体化が必要

- ・ 2段階施行における具体的な資金調達のしくみがもう少し見たい
- ・ 別枠予算でという財政的措置をしないと事業推進は厳しい。
- ・ 売却意向が多いのであれば、買って公園等にすることはできないか？

⇒ 文化財調査における国レベルでの支援及び返還前立入調査が必要

- ・ 文化財調査が長引かないように全国レベルでの支援のしくみが必要。
- ・ 文化財調査の費用を区画整理事業で負担することは財政的に厳しい。
- ・ 文化財の状況を計画に反映するためには、返還前の立入調査が必要。

4. 106項目課題の整理

(1) 9分野106項目課題の前提条件

平成13年12月、第6回跡地対策準備協議会において「普天間飛行場の跡地利用の促進及び円滑化等に係る取組分野ごとの課題と対応方針」（9分野106項目）が取りまとめられた前提条件を振り返ると以下のとおりである。

- 当時は、人口・産業の拡大基調の継続が予想されていた。
- よって、普天間飛行場の跡地利用に向けての大きな問題点は、「土地需給バランスの不均衡」ではなく、「481haを土地需要で満たすためには長期間を要する」という問題認識であった。
- 言い方を換えると、「那覇新都心地区（214ha）で起きた問題が、スケールアップされて表れる」という認識のもとで、9分野106項目の課題と対応方針がつくられている、といえる。

(2) 課題への対応状況

「普天間飛行場の跡地利用の促進及び円滑化等に係る取組分野ごとの課題と対応方針」（9分野106項目）について、現在の取り組み状況の把握し、日米安全保障協議委員会（2+2）の返還合意を踏まえた106項目各項の再検討及び制度対応が必要な事項について整理する。

① 現状での未対応課題

現在の対応状況としては、返還合意前に調査、取り組みが必要な各事案の課題について適宜進められている。今後、日米安全保障協議委員会（2+2）の返還合意を踏まえた具体的な返還スケジュールが明らかになった段階で、再開発事業関係、原状回復関係などの取り組み充実が必要となる。以下に現状で未対応の課題について列挙する。

図表 参-5:現状での未対応課題

事案	番号 (連番)	主体	課題
2. 再開発事業関係	17	国	・ 返還見通しの通知
	19～34	市、県	・ 返還後の手続き、事業計画策定
	39	国	・ 国が買収を予定している民有地について、県等への譲与等
	40	市	・ 不発弾対策の取り組み
	41～42	県	・ 事業実施主体の協議 ・ 再開発事業円滑化のための具体措置の検討
3. 文化財関係	47	国	・ 詳細分布調査実施の財政的支援
	53	県	・ 埋蔵文化財の調査手法の整理
4. 地権者支援関係	58	国、県、市	・ 返還手続きに関しての情報提供
5. 原状回復措置関係	68～89	国	・ 汚染、不発弾、建物その他工作物に関する原状回復措置
6. 自治体財政関係	95	市	・ 跡地利用円滑化のための財政計画の策定
7. 国有財産関係	98	県	・ 跡地利用促進の観点から必要なものを特例措置対象としての検討

② 状況変化を踏まえた課題と対応方向

日米安全保障協議委員会（2+2）の返還合意を踏まえ、これまでの普天間飛行場のみを対象とした課題から、嘉手納飛行場より南の返還跡地を対象とした取り組みが求められる。以下にこれらの状況変化を踏まえて再検討が必要な課題と対応方向について整理する。

図表 参-6: 状況変化を踏まえた課題と対応方向

事案	番号 (連番)	主体	課題	嘉手納飛行場より南の基地 返還を踏まえた対応方向
1. 跡地利用 計画策定関係	1	県、市	・ 基本方針の策定	跡地利用計画等の再点検が必要。
	6、12	県	・ 中南部都市圏の将来像 ・ 機能導入の具体的な検討	
	7、11	市	・ 市の将来像 ・ 地権者意向調査	
2. 再開発事 業関係	36	市	・ 先行取得の継続実施	嘉手納飛行場より南の基地 返還を踏まえ、先行買収対 象の拡充が必要。
	39	国	・ 国が買収を予定している民有 地について、県等への譲与等	
3. 文化財関 係	45、46	県	・ 詳細分布調査の実施計画の策 定 ・ 安全基準、発掘調査マニユア ルの策定	各跡地について集中的かつ 広範な調査が必要となるこ とも考えられることから、 調査の実施計画、体制、手 法整備等が必要。
	48	県、市	・ 調査体制の整備・充実	
	52、53	県	・ 調査の効率的化に資する調査 手法等の検討 ・ 文化財の調査手法等の整理	
4. 地権者支 援関係	57	国、市	・ 情報提供の取り組み	各跡地に共通した課題につ いても情報提供が必要
9. 駐留軍用 地従業員雇用 関係	101		・ 駐留軍用地職員の雇用対策	大規模な返還を踏まえた雇 用対策措置が必要。

③ 制度対応の検討が必要な事項

9分野106項目の課題の内、日米安全保障協議委員会（2+2）の返還合意を踏まえ、制度対応の検討が必要な事項について以下に整理する。

図表 参-7:制度対応の検討が必要な事項

事案	番号 (連番)	主体	課題	要検討事項
2. 再開発事業関係	31	-	・ 原状回復中の事業実施措置	原状回復中の事業実施、文化財調査、その他跡地利用の円滑化に関わる措置
	32	国	・ 原状回復措置の手順及び土地の引渡しについての最大限の配慮	
	33	関係者	・ 原状回復中の文化財調査等実施の連携・協力	
	34	国	・ 再開発事業に手戻りがないような原状回復での配慮	
	39	国	・ 国が買収を予定している民有地について、県等への譲与等	国が買収を予定している民有地についての国有財産譲与等の特例措置の対象化
3. 文化財関係	48	県、市	・ 調査体制の整備・充実	文化財調査体制充実に関わる制度措置

5. 既往調査の整理

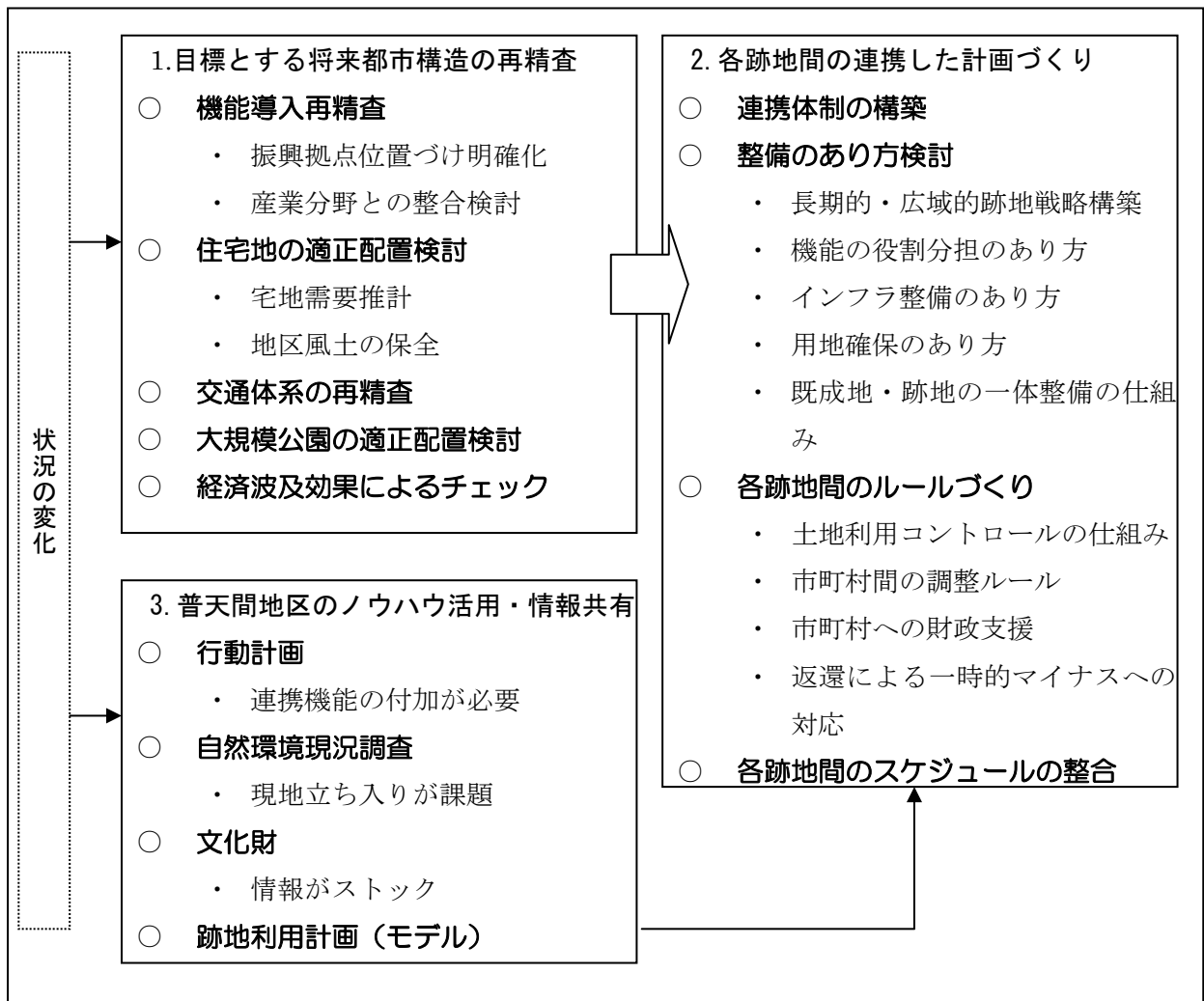
(1) 既往調査の課題

平成13年度以降実施された106項目調査、及び方向性検討について、既往調査の成果を踏まえ、状況の変化に対応した課題を抽出した。

既往調査結果から見える跡地利用推進に向けた推進課題は以下の3つに大別される。

- 課題1. 目標とする将来都市構造の再精査
- 課題2. 各跡地間の連携した計画づくり
- 課題3. 普天間地区のノウハウ活用・情報共有

図表 参-8: 既往調査からわかる跡地利用推進課題



(2) 既往調査の結果のまとめ

図表 参-9:既往調査結果のまとめ(一覧表)

106項目等の課題 (要約)		既往調査		課題
		取組内容	調査名	
106項目調査(跡地利用計画策定・基本的な取組)	1-(1)-1 跡地利用の基本方針の策定	①跡地利用の基本方向 ②跡地利用に関する分野別の方針	普天間飛行場跡地利用基本方針策定調査(H15~17)	<ul style="list-style-type: none"> ・嘉手納飛行場より南の大規模基地返還を踏まえた振興拠点の位置づけの明確化が必要。 ・嘉手納飛行場より南の大規模基地返還を見据えた(仮)普天間公園の整備必要性の整理が必要。 ・嘉手納飛行場より南の大規模基地返還で連携した計画づくりの推進が必要。
	1-(1)-2 基本計画策定に向けた広域的観点からの基礎的諸条件の整理	①中南部都市圏の将来に係る計画・制度条件、活用すべき資源・資質整理 ②中南部都市圏を取り巻く社会経済環境変化と取り組み方向 ③中南部都市圏の問題・課題及び地域づくりニーズの把握 ④中南部都市圏の将来像と都市圏づくりの基本方向	中南部都市圏将来展望調査(H13)	<ul style="list-style-type: none"> ・嘉手納飛行場より南の大規模基地返還を踏まえた県土の土地利用の全体計画が必要
		①中南部都市圏の基本方向 ②自立型産業・機能整備構想 ③都市拠点・都市軸整備構想 ④都市・生活環境整備構想 ⑤空間整備構想 ⑥交流基盤整備構想 ⑦普天間基地跡地利用の基本的考え方(試案)	中南部都市圏基本構想・機能導入調査(H14)	
	①市町村別の宅地の需要と供給の推計 ②ゾーニングによる宅地需要・供給の推計	中南部都市圏住宅関連調査(H15)	<ul style="list-style-type: none"> ・嘉手納飛行場より南の大規模基地返還を踏まえた推計が必要 ・推計結果を踏まえた土地利用の全体計画の作成が必要 	

106 項目等の課題 (要約)		既往調査		課題
		取組内容	調査名	
106項目調査（跡地利用計画策定・基本的な取組）	1-(1)-2 基本計画策定に向けた広域的観点からの基礎的諸条件の整理	①住宅・住環境の視点からみた跡地利用の意義 ②普天間飛行場跡地における住宅・住宅地づくりのあり方 ③まちづくりの実現化方策の検討	中南部都市圏住宅関連調査 (H16)	・嘉手納飛行場より南の大規模基地返還を踏まえた固有性のある住宅地のあり方の検討
	1-(1)-2 基本計画策定に向けた地権者等の円滑な合意形成の基礎的諸条件の整理	① 他地区の事例調査 ② 普天間飛行場跡地利用における協働型まちづくりのための課題整理	普天間飛行場跡地利用における協働型まちづくりのための基礎調査 (H16)	・普天間地区をモデルとした他地区への協働のまちづくりの普及が必要。
	1-(1)-2 基本計画策定に向けた機能導入についての基礎的諸条件の整理	①中南部都市圏での機能導入の考え方と普天間飛行場での展開方向 ②普天間飛行場跡地の開発コンセプト	中南部都市圏産業・機能プロジェクト実現可能性調査 (H15)	・嘉手納飛行場より南の大規模基地返還を踏まえた土地利用の全体計画が必要
		①普天間飛行場跡地の産業機能・中枢機能の導入戦略 ②企業導入の具体的方策 ③中枢機能・産業導入のための基盤整備の方向	中南部都市圏産業・機能プロジェクト実現可能性調査（基盤整備） (H16)	・開発格差の是正に向けたインフラ整備のあり方の検討が必要
		①廃棄物をめぐる動向 ②多様化するエネルギー活用の動向 ③環境を重視した交通施設整備の動向 ④環境共生建築の動向 ⑤中南部都市圏でのゼロエミッション実現化課題	中南部都市圏ゼロエミッション計画策定基礎調査 (H16)	・嘉手納飛行場より南の大規模基地返還を踏まえた計画が必要 ・嘉手納飛行場より南の大規模基地返還で連携した計画づくりの推進が必要
		①宜野湾市周辺エリアの循環型地域形成の提案 ② 普天間飛行場跡地開発関連エリアの循環型モデル地域形成の提案	中南部都市圏ゼロエミッション計画策定基礎調査 (H17)	

106 項目等の課題 (要約)		既往調査		課題
		取組内容	調査名	
106 項目調査 (跡地利用計画策定・基本的な取組)	1-(1)-4 基礎的諸条件 の整理及びそ の都市計画へ の反映	①中南部都市圏の形成過程の把握および課題の整理 ②那覇広域、コザ広域、石川都市計画区域の区域区分の有無の検討 ③返還跡地を活用し、将来の市街地全体の密度構成を変更する方法の検討 ④返還跡地への産業・商業フレーム展開の考え方の検討 ⑤公共・公益施設の再配置に関する「整備開発保全の方針」への位置付けの検討 ⑥交通ネットワークの変更の「整備開発保全の方針」への位置付けの検討	大規模駐留軍用地跡地を活用した都市の再編・再整備のための都市計画等検討調査(H13)	・嘉手納飛行場より南の大規模基地返還を踏まえた検討が必要
		①基本条件の検討 ②中部縦貫道路・普天間南北線・宜野湾横断道路・普天間東西線の4路線の検討 ②道路整備工程の課題整理	大規模駐留軍用地跡地に関する都市計画調査(幹線道路 H14)	・嘉手納飛行場より南の大規模基地返還を踏まえた交通体系の再検討が必要
		①普天間飛行場の特性、関連する社会動向の整理 ②県広域緑地計画等の概要把握 ③留意すべき項目の整備 ④公園テーマの検討 ⑤公園緑地全体像の検討 ⑥実現課題の検討	大規模駐留軍用地跡地に関する都市計画調査(緑地 H15)	・嘉手納飛行場より南の大規模基地返還を見据えた(仮)普天間公園の整備必要性の整理が必要。
		①計画フレームの検討 ②沖繩らしいまちづくりの検討	大規模駐留軍用地跡地に関する都市計画調査(H16)	・嘉手納飛行場より南の大規模基地返還を踏まえた計画フレーム、まちづくりモデルの検討が必要

106 項目等の課題 (要約)		既往調査		課題
		取組内容	調査名	
106 項目調査 (跡地利用計画策定・具体的な取組)	1-(2)-1 広域的観点からの中南部都市圏の将来像の検討	①中南部都市圏における産業振興ビジョン ②都市機能ビジョンに関する検討 ③跡地エリア別コンセプト及びストラクチャープラン(試案)	駐留軍用地跡地に係る有効利用ビジョンの検討基礎調査(H19)	<ul style="list-style-type: none"> ・跡地・既成市街地一体的整備によるコンパクト市街地の形成 ・有効利用ビジョンのさらなる検討 ・基地跡地での産業振興施策展開に向けたロードマップの検討 ・基地跡地ごとの都市機能ビジョンと産業分野とのさらなる整合性の検討 ・経済波及効果及び土地需給予測等の検討
		①基本方針の具体化に向けた計画分野別の検討 ②土地利用・環境づくりに関する計画の具体化	普天間飛行場跡地利用計画策定推進調査(H19)	<ul style="list-style-type: none"> ・県の21世紀ビジョンの中での各跡地地区の位置づけ明確化 ・普天間地区発信による各跡地地区のモデルとなる跡地利用計画(案)の作成。
	1-(2)-2 宜野湾市全域の土地利用、将来像の検討	①都市づくりの理念と目標 ②全体構想 ③地区別構想 ④マスタープラン実現に向けた取り組み方針	宜野湾市都市計画マスタープラン(H16)	<ul style="list-style-type: none"> ・キャンプ瑞慶覧地区の返還増に伴う跡地利用計画見直し ・県の21世紀ビジョンを踏まえた新たな産業・経済振興への対応検討 ・良好な住宅地の適正量の検証

106 項目等の課題 (要約)		既往調査		課題
		取組内容	調査名	
106 項目調査 (跡地利用計画策定・具体的な取組)	1-(2)-3 自然環境の基本的データの追加・整理 1-(2)-4 調査の全体計画策定及び地形・動植物現況調査	①基礎情報把握 ・資料収集・整理 ・地域の現況把握 ②調査の実施方針を設定 ③調査手法の検討（飛行場内含む） ④各種調査実施 ・環境基盤調査、陸域生態系調査、生活環境調査、天然記念物調査 ・塩水クサビ平面分布調査(大山地区) ・湧水群水質調査 ・市域の水需要に関する現状把握 ⑤都市計画マスタープランへの提言 ⑥自然環境現況のとりまとめ ⑦情報共有のためのデータベース作成	宜野湾市自然環境現況調査 (H13～H18)	・他の返還予定地での実施及び情報共有 ・現地立入による調査の実施
	1-(2)-10 跡地計画を円滑・的確に策定するための取組み	①合意形成の実現に向けた取り組み内容と県・市の体制について整理 ②計画づくりに向けた取り組み内容と県・市の体制について整理 ③跡地利用の実現に向けた取り組みについて整理	普天間飛行場跡地利用計画策定基礎調査(H18)	・各地区及び地区間の連携を統括する体制づくり ・県の21世紀ビジョンを踏まえた計画づくり ・普天間地区をモデルとした各跡地地区での行動計画作成 ・各跡地地区間の方針の整合確認 ・各跡地間でのスケジュールの整合

106 項目等の課題 (要約)		既往調査		課題	
		取組内容	調査名		
106 項目調査 (再開発関係)	2-(3)-1 再開発事業を円滑に進めるための取組(用地確保)	①跡地利用に必要な計画用地の分析 ②計画用地確保に関する課題 ③跡地利用の促進に向けた計画的用地の確保方策に関する検討 ④地形条件に起因する跡地利用の課題	返還予定駐留軍用地に係る計画的用地確保のための検討基礎調査 (H17)	・嘉手納飛行場より南の大規模基地返還を踏まえたより柔軟な用地確保の再検討が必要	
	106 項目調査 (文化財関係)	3-(1)-1 文化財の所在状況の概略を把握	①旧地形図の作成・編纂業務 ②埋蔵文化財情報管理システム導入	埋蔵文化財既存資料検討調査 (H13)	・他の返還予定地での実施及び情報共有
		3-(1)-2 文化財の所在状況の概略を把握	①1～4期試掘調査 ②自然科学分析調査 ③野嵩タマタ原遺跡の範囲確認、自然科学分析 ④上原同原遺跡の範囲確認、自然科学分析 ⑤神山原遺跡の範囲確認、自然科学分析 ⑥神山後原ウシナー闘牛場跡範囲確認 ⑦神山テラガマ洞穴遺跡範囲確認	基地内埋蔵文化財調査 I, II, IV (H16～19)	
		3-(1)-3 文化財詳細分布調査の具体的な実施計画策定	①遺跡・遺構の探査 ②遺跡以外を対象とした探査 ③遺跡の測量 ④物理探査マニュアル作成委託の検討	埋蔵文化財広域発掘手法検討調査業務概要 (H13～H15)	
3-(1)-4 埋蔵文化財取り扱い基準、調査の安全基準、マニュアル等の検討	①重要遺跡保存整備基本構想(素案)作成	埋蔵文化財保護基本マニュアル導入調査 (H16)			

106 項目等の課題 (要約)		既往調査		課題
		取組内容	調査名	
106 項目調査 (地権者支援関係)	4-8,9 地権者意向把握の全体計画策定及び国の支援	①地権者等意向把握全体計画策定	普天間飛行場跡地関係地権者等意向把握全体計画(H13)	・全体計画の再精査と他の跡地地区での活用
	4-1~9 地権者への情報提供、土地利用意向把握、理解促進、情報共有	①若手の会 ②ねたてのまちベースミーティング ③地権者懇談会(8地区) ④地権者勉強会 ⑤各種団体勉強会 ⑥まちづくり学習の開催(小・中学校) ⑦合意形成推進委員会 ⑧普天間飛行場跡地利用対策部会 ⑨地権者意向把握調査 ⑩情報誌ふるさとの発行(9~12号) ⑪跡地利用ニュース() ⑫各種団体懇談会の実施(2回) ⑬広報誌によるPR(4回) ⑭はごろも祭りにおける取り組みPR ⑮ホームページ開設・更新 ⑯地権者基礎情報作成・更新 ⑰説明用画像データ作成 ⑱講演会	関係地権者等の意向醸成・活動推進調査(H14)	・普天間をモデルとした他地区での取り組みが必要 ・他の跡地地区と連携した取り組みが必要
			関係地権者等の意向醸成・活動推進調査(H15)	・県の21世紀ビジョンを踏まえた検討課題、配慮事項の整理が必要 ・県の21世紀ビジョンに関する合意形成の取り組みが必要
			関係地権者等の意向醸成・活動推進調査(H16)	・跡地の位置づけが変わることに関する情報提供が必要
			関係地権者等の意向醸成・活動推進調査(H17)	・嘉手納飛行場より南の大規模返還を踏まえた基本方針(案)に関する状況変化の説明が必要
			関係地権者等の意向醸成・活動推進調査(H18)	・嘉手納飛行場より南の大規模返還を踏まえた情報提供の更新が必要
			関係地権者等の意向醸成・活動推進調査(H19)	・他地区との連携を意識した意向醸成のための環境整備が必要

106 項目等の課題 (要約)		既往調査		課題
		取組内容	調査名	
106 項目調査 (自治体財政関係)	6-(6) 基本方針等を踏まえた財政計画策定	①既返還跡地の再開発事業に伴う自治体財政及び用地先行取得の状況整理 ②基地返還跡地開発モデルと財政シミュレーション ③市街地開発事業における計画的用地確保状況等の整理	既返還跡地再開発事業等に関するデータ整理等業務 (H12)	<ul style="list-style-type: none"> ・嘉手納飛行場より南の大規模基地返還を踏まえた財政負担の検討及び政策的な支援の働きかけが必要。
		①既返還駐留軍用地の跡地利用に伴う地域経済への影響の検証 ②現中南部圏駐留軍用地の県経済への影響の推計 ③返還予定駐留軍用地の跡地利用に伴う地域経済・地方財政への影響の推計 ④駐留軍用地跡地利用からみた地域振興策の検討(跡地利用の方向)	駐留軍用地跡地利用に伴う経済波及効果等の検討調査 (H18)	<ul style="list-style-type: none"> ・跡地間の機能分担による長期的・広域的跡地利用戦略 ・新たな需要を生み出す産業・機能等導入 ・長期的に実現される土地利用の全体計画の策定と整合 ・土地利用コントロールする仕組み構築 ・市町村間調整ルール ・初期段階での自治体への財政支援 ・返還による一時的マイナス影響への対応 ・経済効果の適宜見直し
方向検討調査 (跡地利用計画策定関係)	1-(2) 跡地利用計画策定に係る具体的な取組	①環境共生・創造に着目したまちづくりのテーマの提言 ②取り組みメニューの提言	環境共生型・創造型再開発事業の枠組みに関する調査 (H14)	<ul style="list-style-type: none"> ・嘉手納飛行場より南の大規模基地返還における方向性とその中の普天間飛行場の役割分担を検討 ・周辺市街地整備の対象を中南部都市圏の都市構造から検討
		①跡地の段階的整備・利用の必要性、課題等に関する検討 ②跡地利用にかかる長期的な事業の枠組みに関する検討	総合的、段階的まちづくり事業の枠組みに関する調査 (H15)	<ul style="list-style-type: none"> ・ここで整理された成果は本調査にも踏襲
		①共同化に関する前提条件の整理と課題 ②共同化の意義と効果 ③那覇新都心地区における申し出換地の実態と普天間飛行場での留意事項 ④普天間飛行場に求められる共同化の位置づけ ⑤共同化に関する方策の整理	地権者の協働・共同によるまちづくり事業の枠組みに関する調査 (H18)	<ul style="list-style-type: none"> ・「共同運用方式」の考え方を普天間飛行場から嘉手納飛行場より南の大規模基地返還を対象とした検討が必要 ・その場合の新たな課題の抽出

106 項目等の課題 (要約)		既往調査		課題
		取組内容	調査名	
定関係 (跡地利用計画策)	1-(2) 跡地利用計画策定に係る具体的な取組	①まちづくりの目標に応じた課題整理 ②特に留意すべき「まちづくり目標」の選定 ③まちづくり事例収集・検証 ④実践的なまちづくり方策の取りまとめ	周辺市街地と連携した総合的なまちづくり事業方策に関する検討調査(H19)	・嘉手納飛行場より南の大規模基地返還の方向性とその中の普天間飛行場のテーマを再検討 ・実践的なまちづくり方策は本調査にも踏襲
	方向検討調査 (跡地利用計画策定関係)	2-(4) 跡地利用計画策定を踏まえた今後取り組むべき事項	①米軍基地跡地利用に関わる既存組織及び現行の事業手法の問題点と課題 ②新たな組織の必要性和求められる機能	米軍基地跡地利用における参加型計画策定と事業化システムの研究(H10)
①米軍基地跡地の跡地利用に関わる既存の組織及び現行事業手法の問題点と課題 ②新たな組織の必要性和求められる機能 ③新たな組織の概要 ④新たな組織を設立するための諸課題と今後の取り組み			米軍基地跡地利用を推進する新たな組織の設立可能性に関する研究(H11)	・SACOから嘉手納飛行場より南への状況変化に対応した組織のあり方の検討が必要
①基地返還跡地利用の課題と対応方向 ②推進主体・体制の検討 ③開発方式の検討			基地返還跡地整備推進手法調査(H10)	・嘉手納飛行場より南の大規模基地返還や社会情勢の変化を踏まえた事業制度、開発方式の検討
①基地返還跡地利用制度の検討 ②普天間飛行場跡地利用計画の実現化方策の検討 ③跡地利用推進体制及び開発手法にかかる検討 ④業財政上の措置の検討 ⑤海外事例の整理			基地返還跡地利用制度検討調査(H11)	・嘉手納飛行場より南の大規模基地返還や社会情勢の変化を踏まえた事業制度、開発方式の検討
①跡地利用の計画的な枠組みの整理 ②必要となる組織の検討			駐留軍用地跡地の計画的な利用の枠組み検討調査(H20.3)	・跡地の計画的利用を図るために必要となる制度、整備手法及び推進体制の構築等に向けて、地元として必要な内容を明確にし、今後の国への要望の取りまとめが必要