

平成18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

駐留軍用地跡地利用に伴う経済波及効果等 検討調査報告書

平成19年3月

共同企業体

株式会社 野村総合研究所（代表企業）

株式会社 都市科学政策研究所

はじめに

沖縄県においては、昭和 36 年からこれまでに約 12,000ha 近い駐留軍用地が返還され、都市開発、農地開発、リゾート開発などの様々な跡地利用がなされてきた。このことは、沖縄県の市街地形成や人口集積、産業活動等の面で大きな影響を及ぼしてきたと推測される。

今後、米軍再編合意に基づき、普天間飛行場を始めとする嘉手納飛行場より南の駐留軍用地が大規模に返還される見通しとなっており、その利用のあり方が県経済社会へより大きな影響を与えていくと予想される。

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

目 次

I. 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

1. 返還された駐留軍用地の跡地利用の実態把握 …………… 1
 - 1) 中南部圏における駐留軍用地跡地の土地利用
 - 2) 中南部圏における駐留軍用地跡地利用と市街化等との関係
 - 3) 中南部圏における軍用地返還の動向と基本指標の動向
2. 駐留軍用地跡地利用に伴う経済効果の枠組み整理 …………… 15
 - 1) 土地区画整理事業にみる経済効果の枠組みと計測事例
 - 2) 駐留軍用地跡地利用に伴う経済効果測定の枠組み
3. 駐留軍用地跡地利用の代表事例分析による経済的影響の検証 …………… 30
 - 1) 駐留軍用地跡地利用の代表事例の選定
 - 2) 那覇新都心地区の事例分析による経済的影響の検証
 - 3) 小禄金城地区の事例分析による経済的影響の検証
 - 4) 桑江地区・北前地区の事例分析による経済的影響の検証
 - 5) 駐留軍用地跡地地権者の視点からの経済的影響の検証
 - 6) 駐留軍用地跡地利用代表事例の経済的影響の検証（まとめ）
4. 駐留軍用地の跡地利用に伴う地価変動要因の検証 …………… 209
 - 1) 地価変動モデル構築にあたっての前提
 - 2) 那覇新都心（旧牧港住宅地区）における地価変動の実態とモデル
 - 3) 小禄金城地区（旧那覇空軍・海軍補助施設）における地価変動の実態とモデル
 - 4) 比屋根地区（旧泡瀬通信施設）
 - 5) 駐留軍用地跡地における「地価変動予測共通モデル」

II. 現中南部圏駐留軍用地の県経済への影響の推計

1. 現中南部圏駐留軍用地の県経済への直接経済効果の推計 …………… 245
 - 1) 中南部圏における現駐留軍用地の現状
 - 2) 現駐留軍用地に関わる経済効果要素の想定
 - 3) 現中南部圏駐留軍用地の直接経済効果の推計結果
2. 現中南部圏駐留軍用地の経済波及効果の推計 …………… 258

Ⅲ. 返還予定駐留軍用地の跡地利用に伴う地域経済・地方財政への影響の推計

1. アンケート調査等による土地所有者属性の分析と土地活用意向の把握 …… 263
 - 1) 調査の目的と方法等
 - 2) 調査結果の概要
2. 返還予定駐留軍用地跡地における土地利用の想定 …… 268
 - 1) 対象とする返還予定駐留軍用地
 - 2) 普天間飛行場の土地利用の想定
 - 3) キャンプ桑江（南側）の土地利用の想定
 - 4) キャンプ瑞慶覧の土地利用の想定
 - 5) 牧港補給地区の土地利用の想定
 - 6) 那覇港湾施設の土地利用の想定
3. 返還予定駐留軍用地の跡地利用による経済効果の推計 …… 287
 - 1) 整備による直接経済効果及び経済波及効果の推計結果
 - 2) 活動による直接経済効果及び経済波及効果の推計結果
 - 3) 返還予定駐留軍用地跡地利用の経済効果推計結果のまとめ

Ⅳ. 駐留軍用地跡地利用からみた地域振興策の検討

1. 基地跡地利用への取組みの考え方 …… 305
 - 1) 跡地利用の基本スタンス
 - 2) 土地供給サイドからみた展望
2. 今後の駐留軍用地の跡地利用の方向 …… 307

付属資料

- 普天間飛行場跡地利用に関するアンケート調査 調査結果 …… 311
- 【バックデータ】「Ⅱ. 現駐留軍用地の返還に伴う県経済への影響の推計」関連 347
- 【推計方法】 経済波及効果（税収効果）推計の方法 …… 357

I. 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

1. 返還された駐留軍用地の跡地利用の実態把握

1) 中南部圏における駐留軍用地跡地の土地利用

平成 17 年 3 月 31 日現在、中南部圏の駐留軍用地跡地は、3,929ha となっており、沖縄県全体の駐留軍用地跡地 11,933ha の 32.9%を占めている。

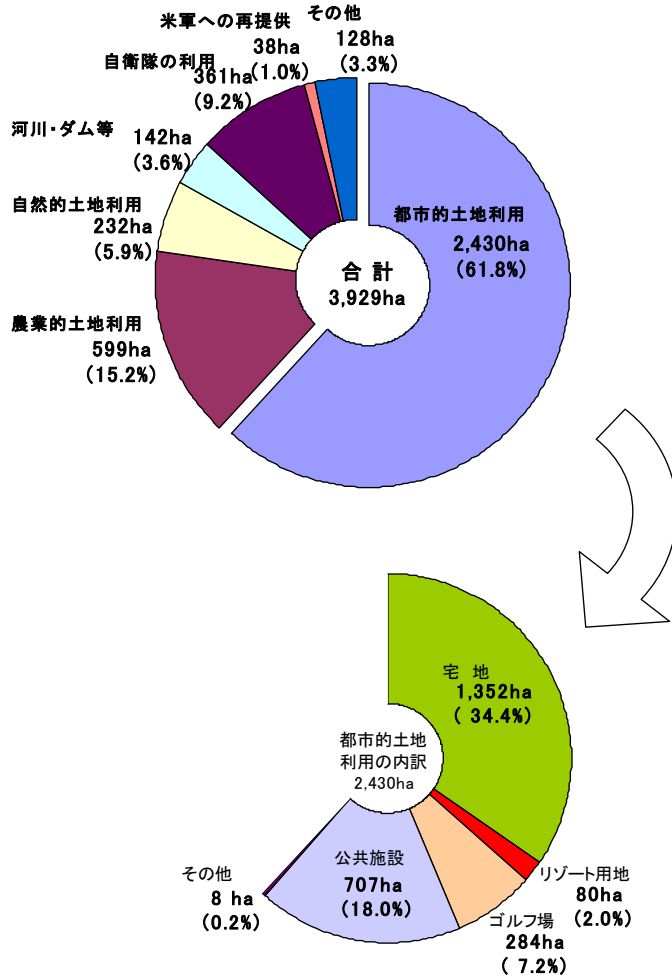
中南部圏にある駐留軍用地跡地の土地利用の内訳をみると、宅地、リゾート用地、ゴルフ場、公共施設用地等の「都市的土地利用」が 2,430ha と最も大きく全体の 61.8%を占めている。以下、農業的土地利用 599ha (15.2%)、自衛隊の利用 361ha (9.2%)、自然的土地利用が 232ha (5.9%)、河川・ダム等が 142ha (3.6%) などとなっている。また、都市的土地利用の内訳をみると、宅地が 1,352ha で都市的土地利用の 55.6% (全面積の 34.4%) を占める。次いで、公共施設用地が 707ha で同 29.1% (全面積の 18.0%) を占める。

中南部圏の市町村で駐留軍用地跡地面積の大きな 4 市村で跡地の土地利用を概観すると、読谷村では、農業的土地利用が 5 割弱を占め最も多く、都市的土地利用が 4 割、自然的土地利用が 1 割強などとなっている。うるま市では、都市的土地利用が 5 割、農業的土地利用が 2 割弱、自然的土地利用が 1 割などとなっている。沖縄市や那覇市では、都市的土地利用の割合が圧倒的に高く、7 割強を占めている。読谷村、うるま市から沖縄市を経て那覇市にいたる範囲は、農業を主体とする地域から都市を主体とする地域に変化するが、駐留軍用地跡地の土地利用もそれを反映した内容となっていることがわかる。

以上をまとめると、次のとおりである。

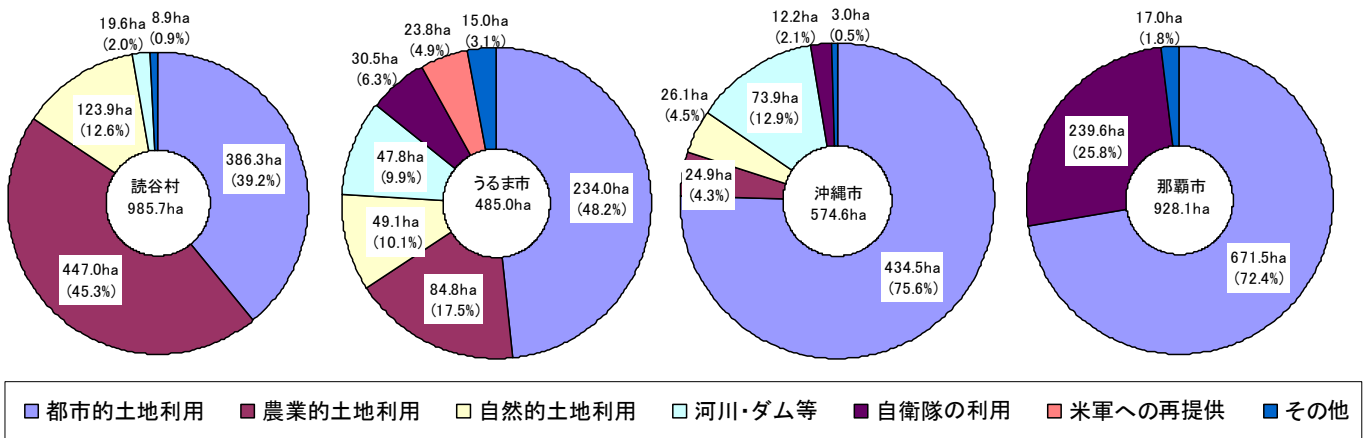
- ① 中南部圏の駐留軍用地跡地の土地利用は、宅地、公共施設用地等の「都市的土地利用」62%、「農業的土地利用」15%、「自衛隊利用」9%、「自然的土地利用」6%となっている。
- ② 駐留軍用地跡地面積の大きな市町村で跡地の土地利用をみると、当該市町村の土地利用構成を反映した土地利用がなされているが、とりわけ、那覇市や沖縄市では、都市的土地利用の割合が圧倒的に高く、駐留軍用地跡地と都市化が密接に関わっていることが示唆される。

図表 I - 1 中南部圏における駐留軍用地跡地の土地利用の概況



(出所)「市町村別返還軍用地の跡地利用実態調査資料」(沖縄県)をもとに作成

図表 I - 2 中南部圏における駐留軍用地跡地面積の大きい主な市町村の跡地利用の概況



(出所) 前図表と同じ

図表 I - 3 中南部圏における駐留軍用地跡地の土地利用の実態

市町村名	返還面積 (千㎡)	都市的土地利用														農業的土地利用		自然的土地利用		河川・ダム等		自衛隊の利用		米軍への再提供		その他			
		計	%	宅地	%	リゾート用地	%	ゴルフ場	%	公共施設用地	計	%	道路	公園	施設	その他	計	%	計	%	計	%	計	%	計	%			
うるま市	4,850	2,340	48.2	2,010	41.4	100	2.1	5	0.1	216	4.5	138	5	73	0	9	0.2	848	17.5	491	10.1	478	9.9	305	6.3	238	4.9	150	3.1
沖縄市	5,746	4,345	75.6	2,933	51.0	24	0.4	70	1.2	1,318	22.9	683	386	248	1	0	0.0	249	4.3	261	4.5	739	12.9	122	2.1	0	0.0	30	0.5
読谷村	9,857	3,863	39.2	1,805	18.3	671	6.8	192	1.9	1,195	12.1	278	566	351	0	0	0.0	4,470	45.3	1,239	12.6	196	2.0	0	0.0	0	0.0	89	0.9
嘉手納町	382	269	70.4	137	35.9	0	0.0	0	0.0	132	34.6	76	0	45	11	0	0.0	66	17.3	47	12.3	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
北谷町	1,756	1,566	89.2	1,434	81.7	0	0.0	0	0.0	105	6.0	39	46	16	4	27	1.5	0	0.0	21	1.2	0	0.0	0	0.0	60	3.4	109	6.2
北中城村	944	682	72.2	271	28.7	0	0.0	0	0.0	411	43.5	111	213	87	0	0	0.0	10	1.1	144	15.3	0	0.0	0	0.0	81	8.6	27	2.9
中城村	329	133	40.4	108	32.8	0	0.0	0	0.0	25	7.6	19	6	0	0	0	0.0	191	58.1	5	1.5	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
宜野湾市	1,022	899	88.0	667	65.3	0	0.0	0	0.0	225	22.0	165	10	50	0	7	0.7	0	0.0	2	0.2	0	0.0	0	0.0	0	0.0	121	11.8
浦添市	581	541	93.1	366	63.0	0	0.0	0	0.0	175	30.1	165	0	0	10	0	0.0	0	0.0	18	3.1	3	0.5	0	0.0	0	0.0	19	3.3
那覇市	9,281	6,715	72.4	3,656	39.4	0	0.0	0	0.0	3,023	32.6	141	2	2,880	0	36	0.4	0	0.0	0	0.0	0	0.0	2,396	25.8	0	0.0	170	1.8
豊見城市	189	67	35.4	6	3.2	0	0.0	0	0.0	61	32.3	24	1	36	0	0	0.0	24	12.7	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	98	51.9
糸満市	525	80	15.2	31	5.9	0	0.0	43	8.2	6	1.1	5	0	0	1	0	0.0	120	22.9	61	11.6	0	0.0	218	41.5	0	0.0	46	8.8
八重瀬町	1,415	1,259	89.0	0	0.0	0	0.0	1,259	89.0	0	0.0	0	0	0	0	0	0.0	0	0.0	5	0.4	0	0.0	151	10.7	0	0.0	0	0.0
南城市	2,390	1,519	63.6	91	3.8	0	0.0	1,270	53.1	156	6.5	86	0	70	0	2	0.1	11	0.5	27	1.1	0	0.0	414	17.3	0	0.0	419	17.5
与那原町	2	2	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	2	100.0	2	0	0	0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
南風原町	19	19	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	19	100.0	0	0	0	19	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
合計	39,288	24,299	61.8	13,515	34.4	795	2.0	2,839	7.2	7,069	18.0	1,932	1,235	3,856	46	81	0.2	5,989	15.2	2,321	5.9	1,416	3.6	3,606	9.2	379	1.0	1,278	3.3

※1 都市的土地利用－公共施設用地－その他は、排水路、霊園、送電線施設等。

※2 都市的土地利用－その他は、駐車場、グラウンド・野球場等。

※3 農業的土地利用は、農地、ため池、農産物出荷場等農業関連施設。

※4 自然的土地利用は、山林、原野、斜面地等利用困難地。

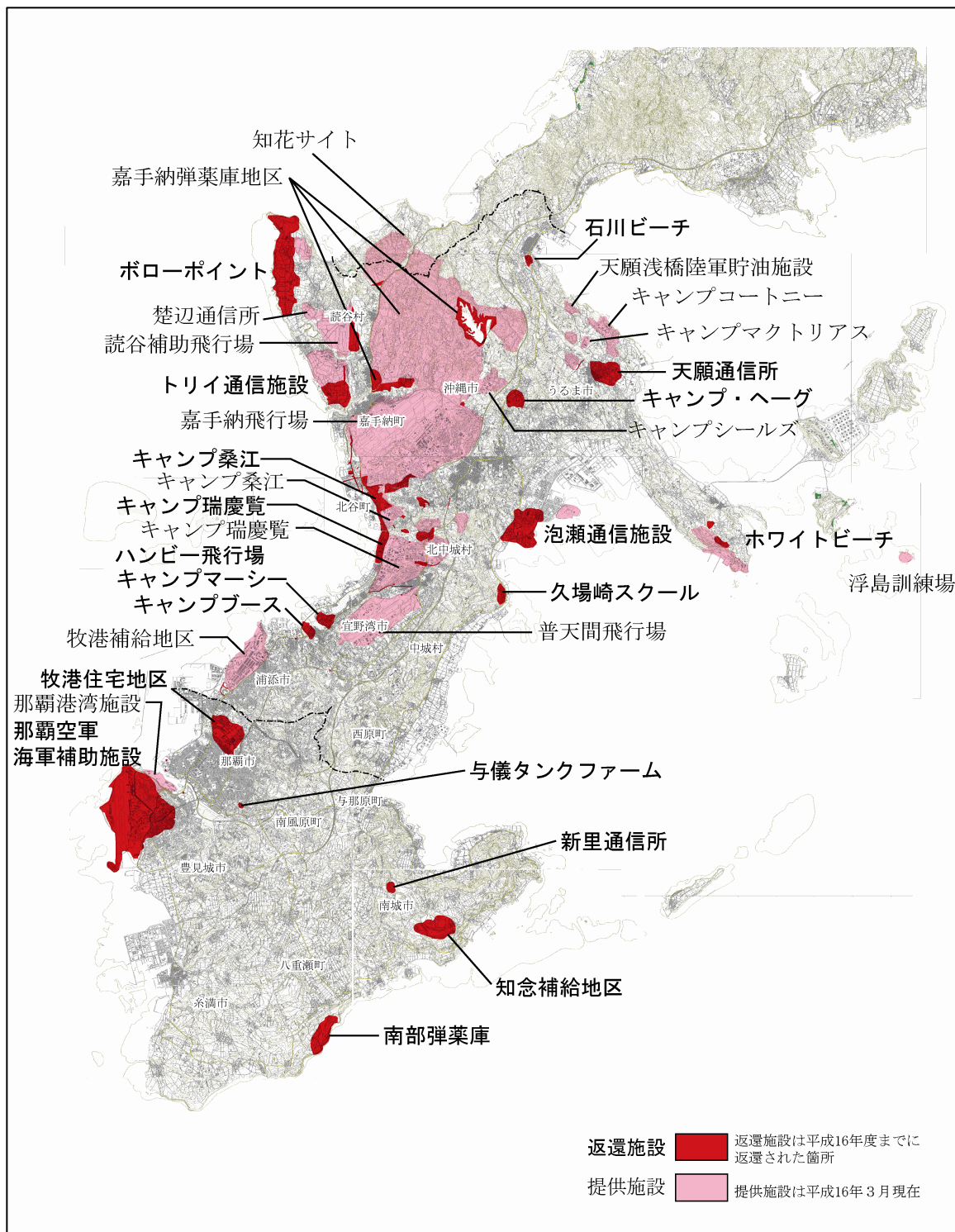
※5 その他は、墓地、採石場、海没地、未利用地等分類不能地。

※6 リゾート用地は、大半がリゾートホテル敷地。

※7 各項目の割合(%)は、返還面積に占める割合。

(出所)沖縄県基地対策課の市町村別返還軍用地の跡地
土地利用実態調査資料より作成

図表 I - 4 中南部圏における駐留軍用地跡地の位置図



(出所)「駐留軍用地の今・昔」(沖縄県 平成8年3月)
 「返還跡地利用実態調査」(沖縄県 平成16年3月)より作成

2) 中南部圏における駐留軍用地跡地利用と市街化等との関係

(1) 中南部圏の市街化と駐留軍用地跡地

駐留軍用地跡地利用と中南部圏における市街化の関係を、歴史的変遷の中でみると次の点が明らかとなる。

昭和 20 年以降の中南部圏の都市形成は、「コザ市及び那覇市の成長」、「沿道市街地の形成」、「那覇市への一極集中化」、「都市活動の広域化」の 4 つの時期を経て進んできた。

①昭和 20 年～30 年代前半：2 つの都市拠点コザ市及び那覇市の成長

戦後の占領下及び基地建設の過程において、かつての集落地域が接收され、嘉手納基地を核とした基地前都市コザ市が形成された。この後交通拠点として旧那覇市が復興した。

②昭和 30 年代後半～47 年：那覇市の成長と沿道市街地の形成

那覇市・コザ市を拠点として、旧軍道 1 号線沿いに基地関連機能が立地したことから、浦添市、宜野湾市、嘉手納町等の沿道に市街地が形成された。

③昭和 47 年～56 年：那覇市への一極集中と膨張

復帰後、基地経済力が低下する一方、島外交通の要衝那覇市に行政・金融・サービス等の都市機能が集積したため、人口は同市へ集中し続け市街地が外延化した。那覇市から浦添市へ国道沿いに市街地が連担するとともに、近郊市街地の膨張が続いた。昭和 50 年以降、比較的規模の大きな軍用地の返還と跡地整備が始まる。

④昭和 57 年～平成 17 年：都市活動の広域化と中南部都市軸の成長

情報・サービス関連の新都市機能が浦添市や宜野湾市に立地し、駐留軍用地跡地の土地区画整理事業地内への人口定着が進んだことなどから、国道 58 号沿いに那覇市から北谷町まで市街地が連担する一方、国道 330 号及び連結する県道沿いの具志川市から北谷町にかけて市街地が連担した。また、那覇市の市街地膨張は、豊見城市、南風原町の周辺地域を飲み込み、国道 329 号沿いに与那原町、西原町まで至っている。

しかし一方で、中南部圏全体が市街地の連担構造を形成していく中で、米軍基地による市街地の分断（土地利用上の非効率性）が一部で顕在化している。

このように、中南部圏では、昭和 20～50 年頃までは基地の存在が周辺への機能立地や都市化を促してきた。一方昭和 57 年頃以降は、駐留軍用地跡地利用による人口定着が市街化の形成に寄与してきたといえる。

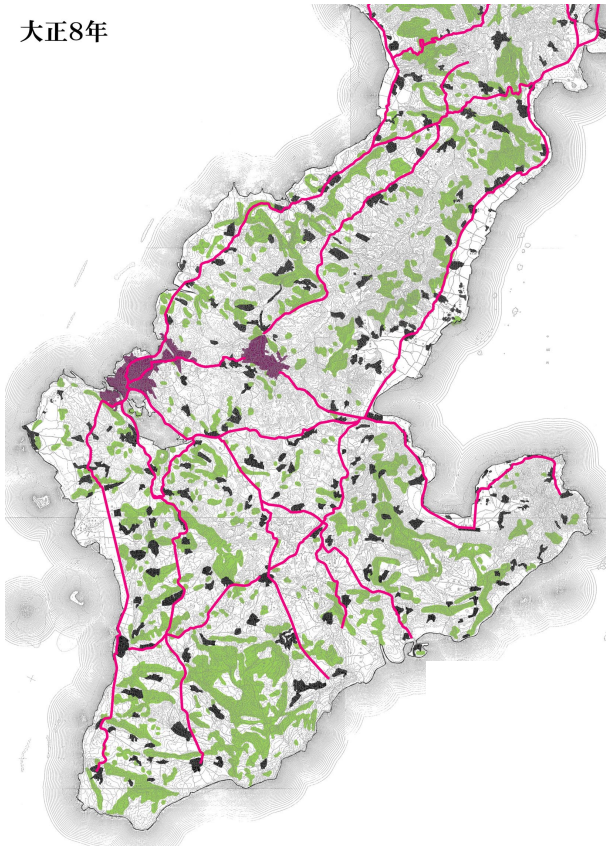
図表 I - 5 中南部圏の跡地で実施された主な土地区画整理事業

土地区画整理事業地区名	面積(ha)	事業開始年	所在市町村
泡瀬地区	77	S51	沖縄市
天願地区	98	S55	うるま市
真志喜地区	47	S56	宜野湾市
小禄金城地区	109	S58	那覇市
北前地区	43	S59	北谷町
比屋根地区	87	S61	沖縄市
那覇新都心地区	214	H4	那覇市

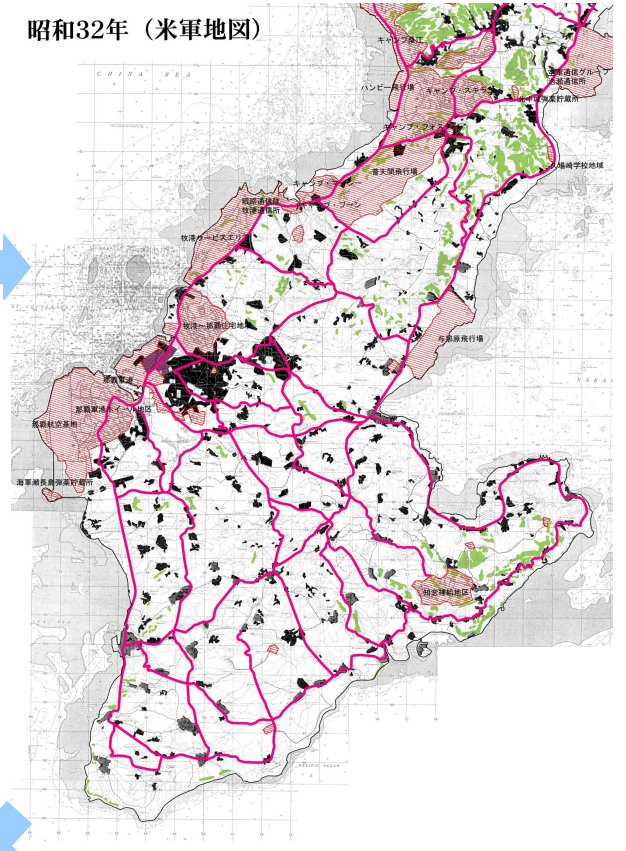
(出所)沖縄県の土地区画整理2002

図表 I - 6 中南部圏の市街化の変遷

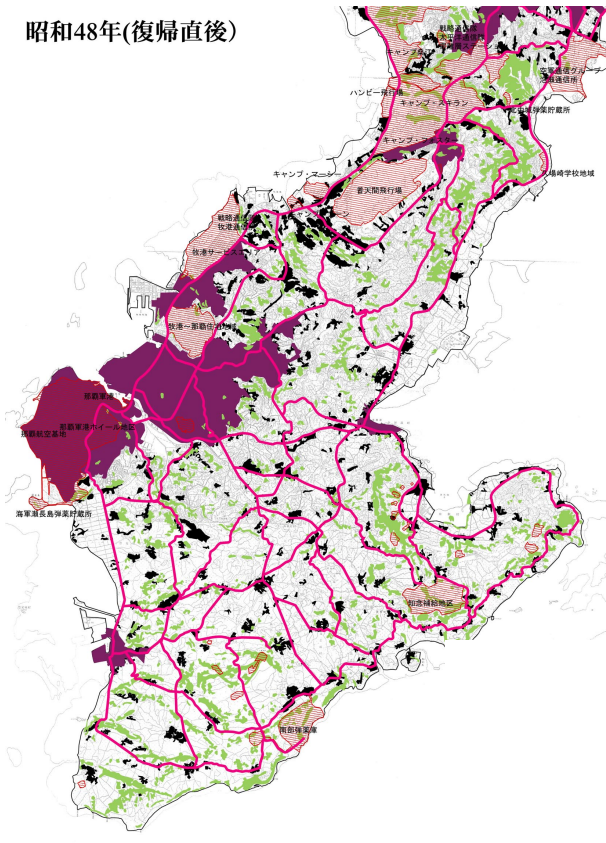
大正8年



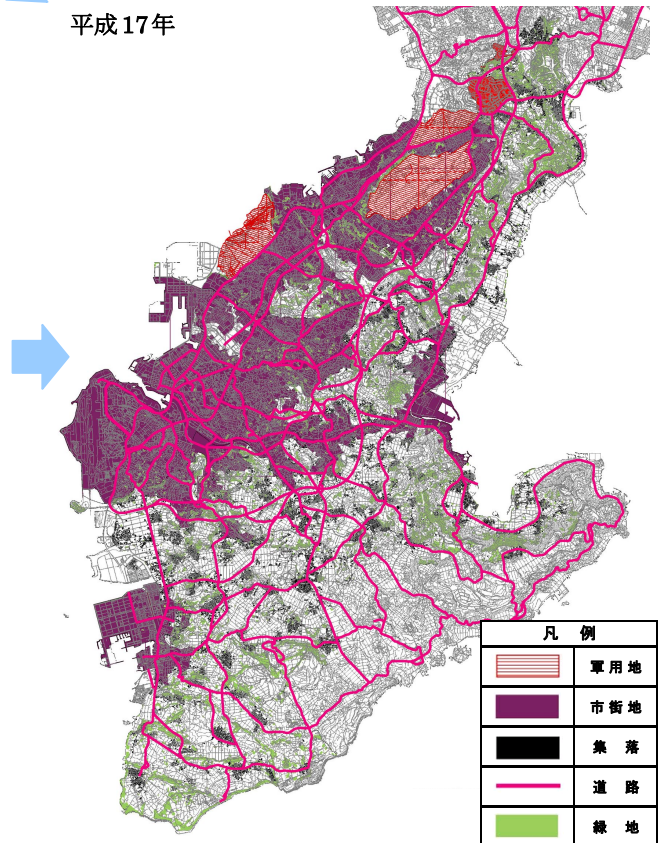
昭和32年 (米軍地図)



昭和48年(復帰直後)



平成17年

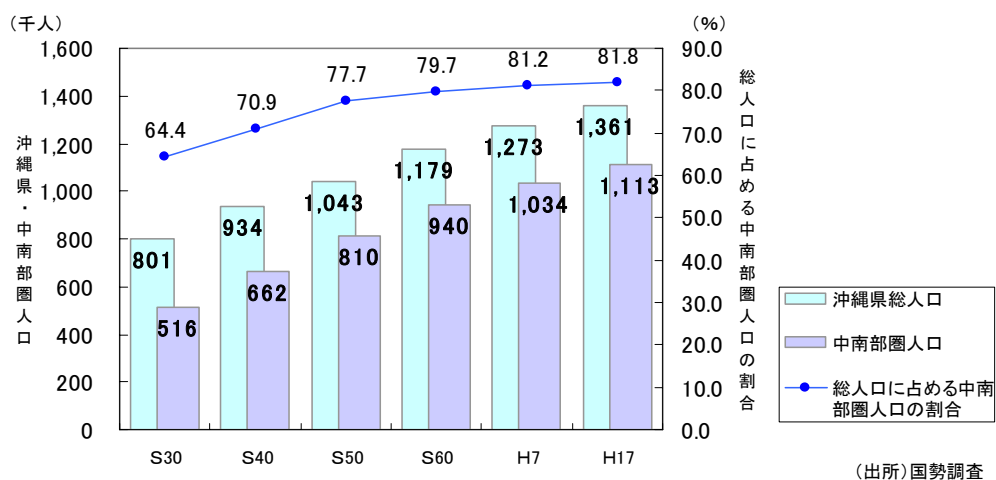


凡 例	
	軍用地
	市街地
	集 落
	道 路
	緑 地

(出所) 沖縄県都市計画課

以上のような都市化（市街化）の進展とともに、中南部圏人口は、昭和 30 年以降一貫して増加してきた。特に、昭和 50 年までの中南部圏の人口増加率は、県全体をかなり上回る状況になっており、中南部圏への人口集中の進んだことがわかる。昭和 50 年以降においても、増加率は低下しているものの年間 1 万人程度の人口増加が続いてきた。

図表 I - 7 沖縄県及び中南部圏の人口推移



(2) 駐留軍用地跡地と市街化等区域

平成 17 年現在、中南部圏の「市街化等区域」(注 1) 内の駐留軍用地跡地は 1,179ha であり、中南部圏全体の市街化等区域面積 14,266ha の 8.3%となっている。なお、中南部圏の市街化等区域面積は、中南部圏全域 47,777ha の 3 割 (29.9%) を占める。

また、比較的まとまった市街化等区域面積を有する市町村で、駐留軍用地跡地の市街化等区域面積に占める割合が高い市町村をみると、北谷町が約 2 割 (22.6%) で最も割合が高く、以下、沖縄市 (14.7%)、那覇市 (12.5%) が 1 割を超え、うるま市 (8.8%)、宜野湾市 (7.6%) が 1 割弱となっている。これらの市町村は、昭和 50 年以降比較的規模の大きな軍用地の返還があった地域で、大規模な駐留軍用地跡地が市街化に大きな影響を与えている状況が示唆される。

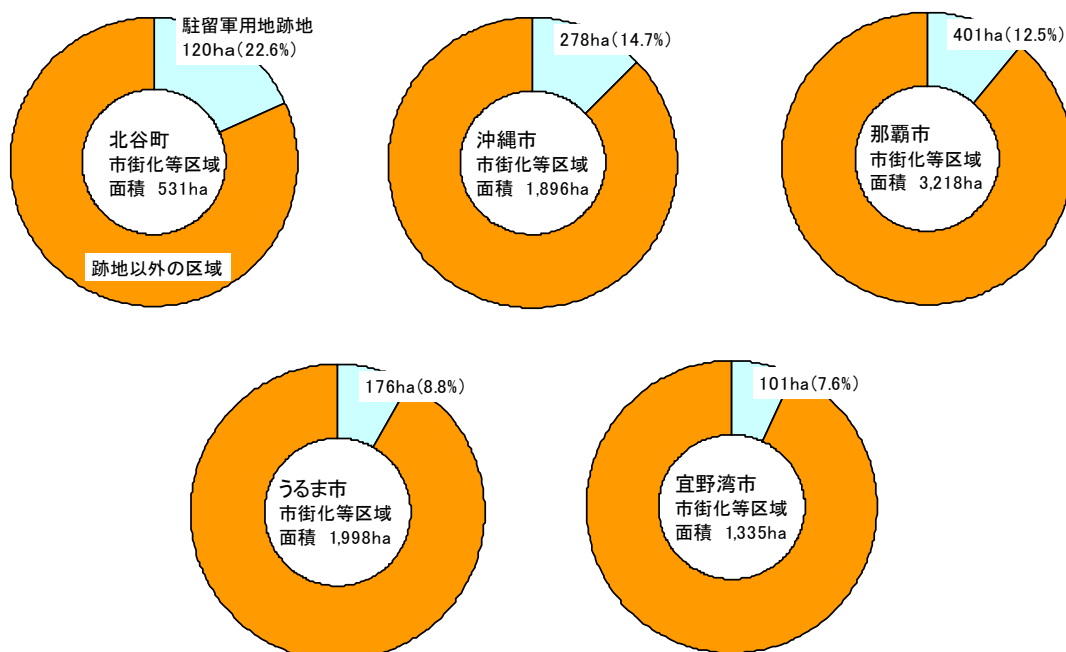
図表 I - 8 中南部圏の市街化等区域に占める駐留軍用地跡地面積

単位:ha、%

	S50	S60	H7	H17
市街化等区域面積(A)	10,815	12,768	13,569	14,266
市街化等区域に含まれる跡地面積(B)	319	905	1,157	1,179
跡地面積割合B/A	2.9	7.1	8.5	8.3

(出所)「駐留軍用地跡地利用実態調査」(沖縄総合事務局)、各年の市街化及び用途地域図をもとに作成

図表 I - 9 中南部圏市町村別の市街化等区域に占める駐留軍用地跡地面積 (平成 17 年)

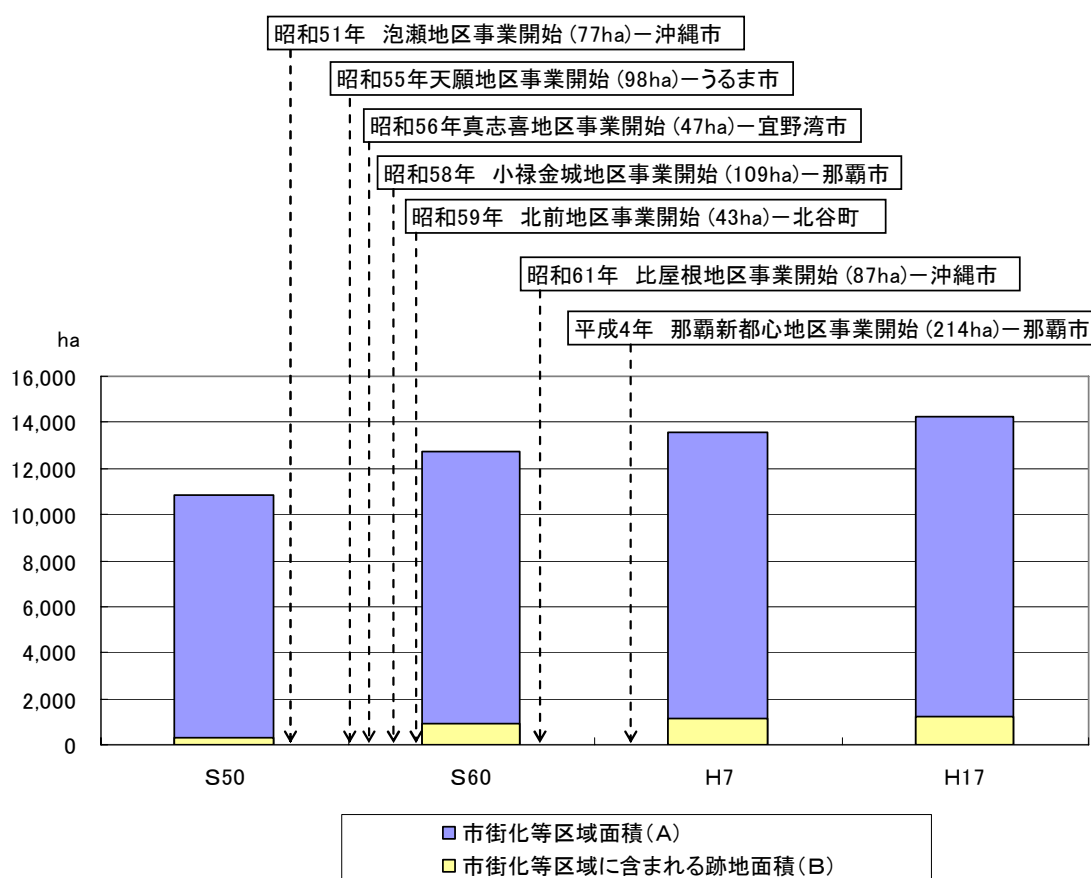


(出所) 前図表に同じ

※比較的まとまった市街化等区域 (500ha 以上) と跡地 (100ha 以上) を有する市町村を抽出。

昭和 50 年から平成 17 年の推移をみると、この 30 年間で市街化等区域内の駐留軍用地跡地は、実数で 319ha から 1,179ha へ約 3.7 倍に増加し、市街化等区域内に占める割合も 2.9% から 8.3% へと 5.4% ポイント増加している。とくに、昭和 50 年から 60 年及び、昭和 60 年から平成 7 年にかけて、比較的まとまった面積を有する軍用地が返還されたことから、この間駐留軍用地跡地の面積が大幅に増加している。

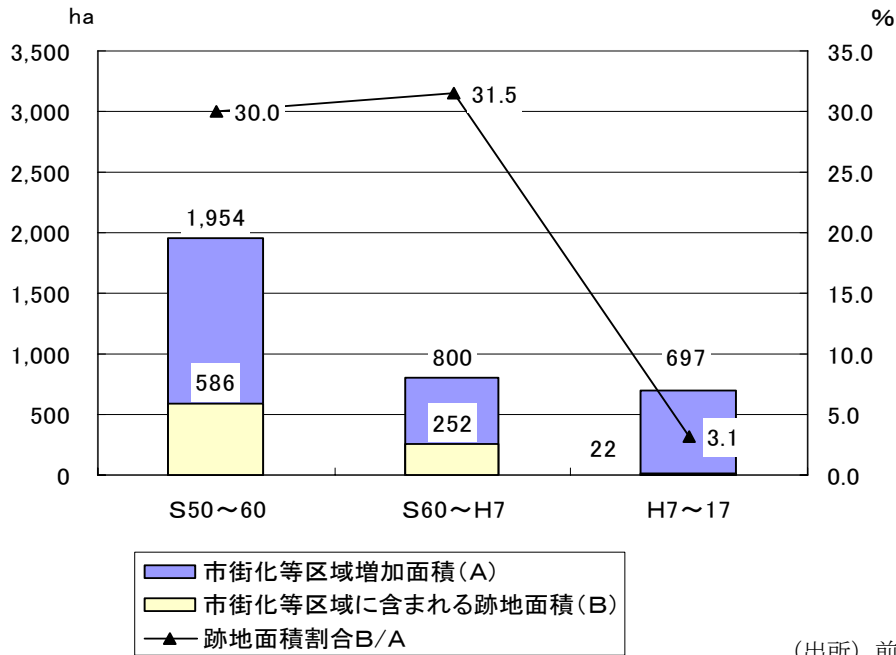
図表 I - 10 中南部圏の市街化等区域に占める駐留軍用地跡地面積の推移



※上記図表の地区は、中南部圏の跡地で実施された 40ha 以上の土地区画整理事業地区。
(出所) 前図表に同じ

また、これを昭和 50 年以降の 10 年間単位でみると、昭和 50 年から 60 年では、市街化等区域面積は 1,954ha 増加し、同区域に含まれる駐留軍用地跡地は 586ha 増加し、市街化等区域面積増の約 3 割は跡地が占めている状況になっている。次の 10 年間でも、市街化等区域面積増に占める駐留軍用地跡地の割合は約 3 割となっている。この 20 年間において、市街化等区域面積の拡大に駐留軍用地跡地が大きく関わっていることを示唆させる。

図表 I - 1 1 各 10 年間の市街化等区域面積の拡大とそれに占める跡地面積の推移



(出所) 前図表に同じ

(注 1) 市街化等区域とは、「市街化区域」(都市計画区域内ですでに市街地を形成している区域と、線引きが行われた時点で以後 10 年以内に優先的に市街化を図るべきとされた地域のこと) または、「用途地域の指定のある区域」のことをいう。

(3) 駐留軍用地跡地と人口集中地区

中南部圏の「人口集中地区」(注 2) 内の駐留軍用地跡地は 1,028ha で、同地域の人口集中地区面積 11,257ha の 9.1%となっている。

昭和 50 年から平成 17 年の推移をみると、この 30 年間で人口集中地区内の駐留軍用地跡地は、実数で 89ha から 1,028ha へ約 11.6 倍に増加し、人口集中地区内に占める割合も 1.8%から 9.1%へと 7.3%ポイント増加している。人口集中地区内の駐留軍用地跡地面積は、この 30 年間で大幅に伸び、直近の 10 年間でも 25%増となっている。これに対し、人口集中地区面積は、30 年間で倍増しているが、直近 10 年間では 7%増に止まっている。

図表 I - 1 2 中南部圏の人口集中地区に占める駐留軍用地跡地面積

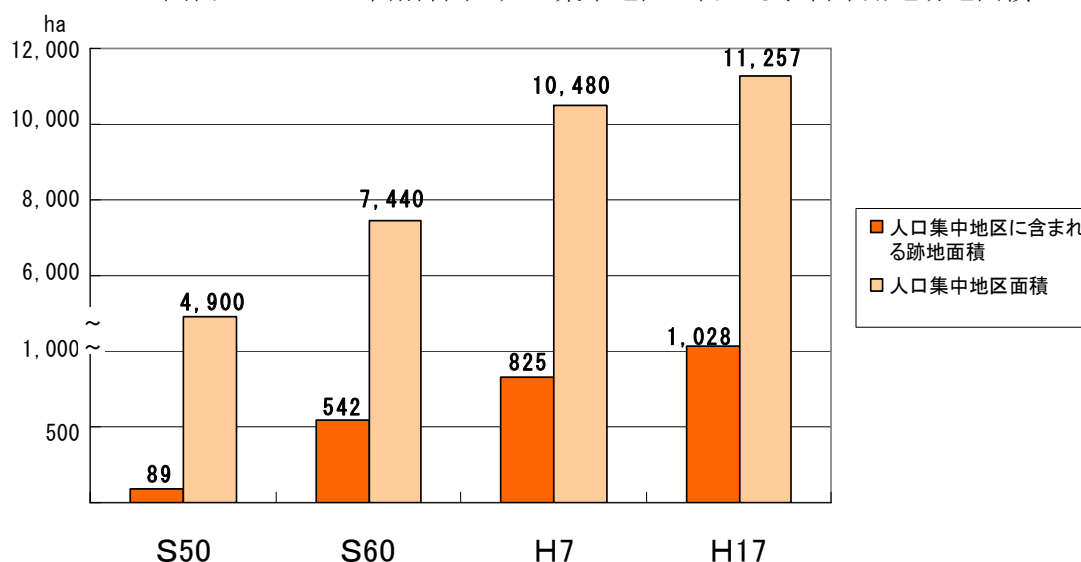
単位:ha、%

	S50	S60	H7	H17
人口集中地区(DID)面積(C)	4,900	7,440	10,480	11,257
人口集中地区に含まれる跡地面積(D)	89	542	825	1,028
跡地面積割合D/C	1.8	7.3	7.9	9.1

(出所)「駐留軍用地跡地利用実態調査」(沖縄総合事務局)、各年の国勢調査の人口集中地区境界図をもとに作成

人口集中地区内の駐留軍用地跡地面積及び人口集中地区面積は拡大しているものの、その拡大幅は縮小する傾向にある。人口集積に伴う市街化の拡大が落ち着きつつあることを示唆させる。

図表 I - 1 3 中南部圏の人口集中地区に占める駐留軍用地跡地面積

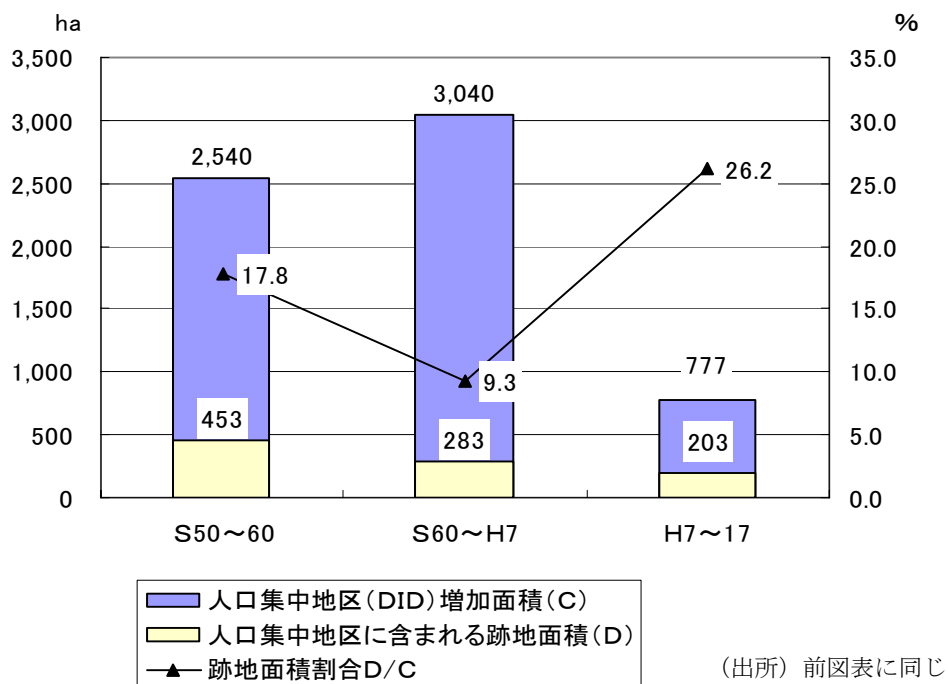


(出所) 前図表に同じ

また、これを10年間単位で見ると、昭和50年から60年では、人口集中地区面積は2,540ha増加し、同区域に含まれる駐留軍用地跡地は453ha増加し、人口集中地区面積増の約2割は跡地が占めている状況になっている。昭和60年から平成7年の10年間では、人口集中地区面積増に占める駐留軍用地跡地の割合は約1割となっており、さらに、平成7年から17年の10年間では、人口集中地区面積増に占める駐留軍用地跡地の割合は約3割となっている。この30年間において、当初の20年間は、人口集中地区の拡大に対し、駐留軍用地跡地での人口集積も進んでいく状況となっており、直近の10年間は人口集中地区の拡大幅が縮小する中で、駐留軍用地跡地での人口集積が相対的に大きくなっている。このことは、人口集積の受け皿として、駐留軍用地跡地の役割が相対的に大きくなっていることを示している。

本県の人口推移は、近年微増傾向で推移し、今後増加幅はさらに縮小すると予測されており、人口増による市街化の圧力は、縮小していくと推測される。そうした中で今後、中南部圏で見込まれる1,000ha規模の駐留軍用地の返還は、跡地の中の立地条件がよい一部地域に人口集中が進み、全体として低密度な市街地を形成する一方で、既成市街地の人口減に伴う空洞化など中南部圏に大きな影響を与えていくと予測される。したがって今後は、駐留軍用地跡地と既成市街地との市街化バランスに配慮した都市づくりを検討していくことが求められる。

図表 I - 1 4 各 10 年間の人口集中地区面積の拡大とそれに占める跡地面積の推移



(注 2) 人口集中地区 (DID : Densely Inhabited District) とは、市区町村の境界内において人口密度の高い (約 4,000 人/K m²以上の) 国勢調査区が集合している地域でかつ、人口 5,000 人以上を数える地域のことをいう。

3) 中南部圏における軍用地返還の動向と基本指標の動向

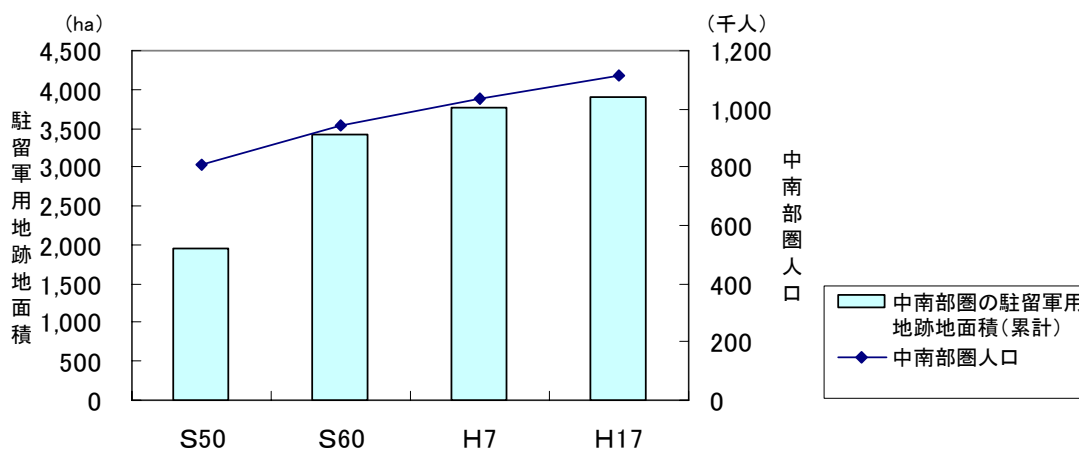
(1) 軍用地返還と人口の動向

平成 17 年現在、中南部圏の駐留軍用地跡地は、約 4,000ha となっているが、昭和 50 年以降の軍用地返還の動向をみると、先にも示した通り、比較的規模の大きな施設の返還があった 50 年から 60 年にかけて、跡地面積は大幅に増え、60 年以降は微増となっている。この 30 年間で跡地面積は、ほぼ倍増となっている。

一方で、中南部圏の人口は、平成 17 年現在、約 110 万人で、昭和 50 年以降増加傾向で推移し、この 30 年間で 30 万人増え、約 4 割増となっている。

中南部圏の駐留軍用地跡地の約 3 割 (1,352ha) は、宅地利用となっている中で、住宅地利用も相当程度含まれており、人口の一部は、駐留軍用地跡地に吸収されているものと推察される。

図表 I - 15 中南部圏の駐留軍用地跡地面積並びに人口の推移

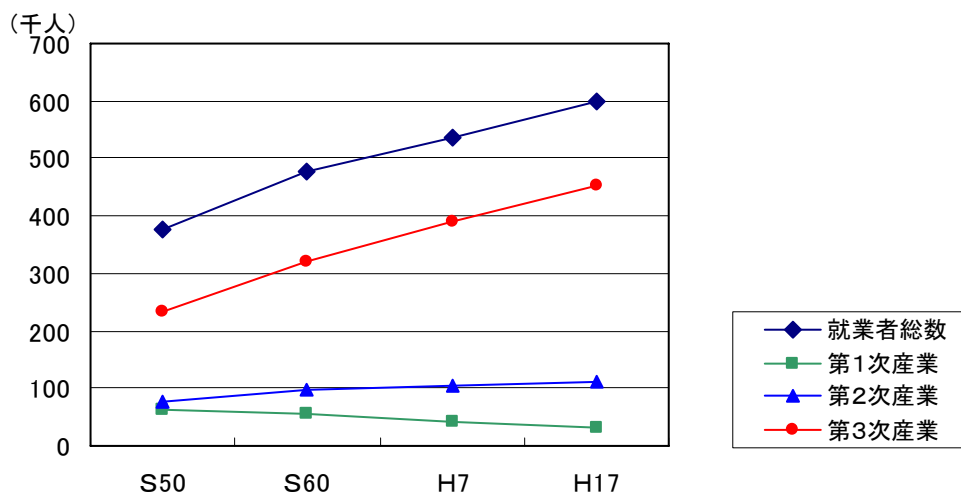


(出所)「駐留軍用地跡地利用実態調査」(総合事務局)、各年の国勢調査をもとに作成

(2) 沖縄県の就業者数の動向

沖縄県全体の就業者数は、平成 17 年現在、約 60 万人となっているが、昭和 50 年以降、先の人口増と連動するよう、増加傾向で推移し、30 年間で 22 万人増え、約 6 割増となっている。これを産業別にみると、1 次産業は減少し、2 次産業は横ばい、3 次産業は増加しており、この間の増加は専ら 3 次産業によるものとなっている。

図表 I - 1 6 沖縄県の就業者数の推移

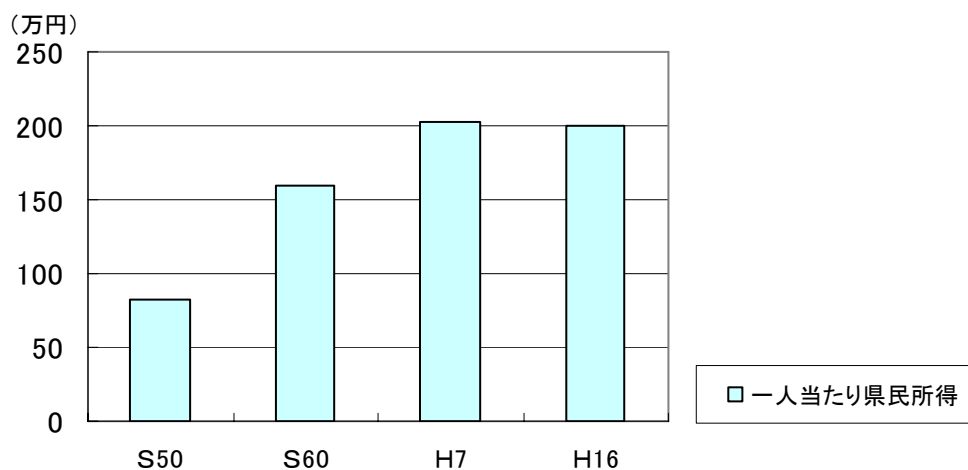


(出所) 各年の労働力調査をもとに作成

(3) 県民所得の動向

平成16年現在、沖縄県の一人当たりの県民所得は、約200万円となっているが、昭和50年以降、増加傾向で推移し、30年間で120万円増え、約2.4倍増となっている。この間の推移をみると、平成7年度までは、増加傾向で推移し、それ以降横ばいで伸び悩んでいる状況にある。復帰後の公共事業の推進、入域観光客数の増加等による観光関連産業の進展、その後のバブル経済の崩壊等、県内外のこの間の経済情勢を反映した動きとなっている。

図表 I - 1 7 県民所得の推移



(出所) 各年の県民経済計算をもとに作成

2. 駐留軍用地跡地利用に伴う経済効果の枠組み整理

前述のように中南部圏における駐留軍用地跡地は、その利用を通して同地域の都市化（市街化）に貢献してきた。一方で駐留軍用地跡地利用は、経済的側面で大きな効果を生み出す。ここでは、跡地利用の経済効果について検証していくこととする。

1) 土地区画整理事業にみる経済効果の枠組みと計測事例

沖縄においてこれまで返還された大規模な駐留軍用地跡地の開発事業方式は、土地区画整理事業がほとんどである。したがって、ここでは一般的な土地区画整理事業の経済波及効果の考え方と効果計測事例を整理し、駐留軍用地利用に伴う経済波及効果の枠組み整理の参考とする。

(1) 土地区画整理事業の経済波及効果の考え方

国土交通省の資料等によると、土地区画整理事業の「経済波及効果」は、公共投資（総事業費）と民間投資（地区内の建築工事費）による「地区内への総投資」、及びその投資による建設活動が関連産業の生産を誘発していくことによって現れる「乗数による効果」の合計であるとされる。

また、土地区画整理事業は、以上のような経済波及効果に加えて、土地の利用価値の増進や高度利用による固定資産税評価額の上昇、人口増加による個人市民税、事業所立地に伴う法人市民税・事業所税の増加などの「財政効果」ももたらすと想定される。

なお、土地区画整理事業については、国土交通省より「土地区画整理事業における費用便益分析マニュアル」が公表されている。これは、土地区画整理事業の新規採択時に義務付けられている評価手法であり、事業投資の便益が全て地価に帰着するという考え方にもとづき、換地処分後 40 年間の地価上昇による便益と費用を比較するものである。しかし、この手法は事業実施前の評価手法であり、那覇新都心地区、小禄金城地区のような進行中、あるいは完了済みの事業への適用については十分再検討する必要がある。

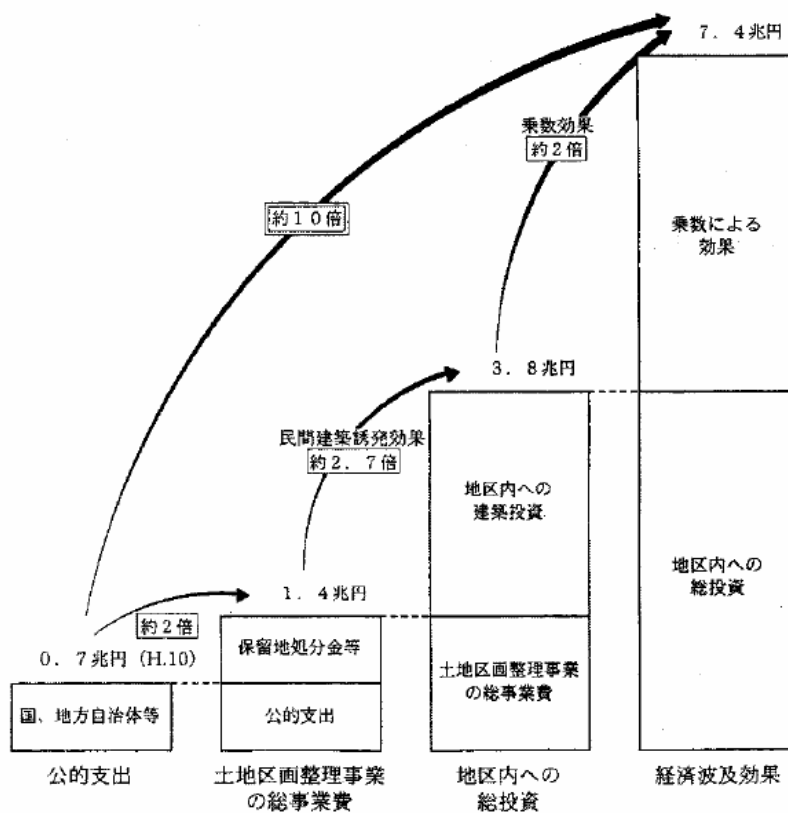
以上を踏まえた、土地区画整理事業の基本的な効果としては、以下のものがあげられている。

- ① 公共施設の整備改善による安全性、利便性、快適性の向上
 - ・ 道路幅員の増加による延焼遮断効果、幹線道路での歩車分離等による安全性向上、公園等の整備による生活環境の改善 等

- ② 宅地の利用価値の向上
 - ・ 公共施設の整備、建物の高度化と交通環境の改善による地区の拠点性の高まりなどによる宅地の利用価値の向上 等
- ③ 都市機能用地等の宅地供給と市街化誘導
 - ・ 住宅用地や新たな都市機能の導入用地の供給、住宅、商業施設等の立地促進による市街化の誘導 等
- ④ 広域的な経済活動等の活性化
 - ・ 地区整備、施設建設による経済波及効果、地区内の事業活動による経済波及効果、地元自治体への税収効果 等

図表 I-18 土地区画整理事業の経済波及効果のイメージ

- 土地区画整理事業は、公的支出と保留地処分金等の民間資金の双方を活用した事業。（土地区画整理事業の総事業費は公的支出の約2倍）
- 土地区画整理事業は、整備された宅地に建築投資を呼び込むことから地区内への総投資が大きい。（民間建築誘発効果、約2.7倍）
- 乗数効果により、経済波及効果はさらにその約2倍になる。
- 公的支出1に対し、約10倍の経済波及効果を発現。
土地区画整理事業に対する公的支出は約0.7兆円（平成10年度）。
これに対する経済波及効果は約7.4兆円。



(国土交通省都市・地域整備局市街地整備課調べ)

(2) 既存の土地区画整理事業等における経済波及効果の計測事例

駐留軍用地跡地利用に伴う経済波及効果の枠組みを整理するにあたって、既存の土地区画整理事業等における事例が参考になる。

ここでは、兵庫県尼崎市が実施した「あまがさき緑遊新都心土地区画整理事業の事業効果等に関する調査研究（概要版）」（平成14年12月、尼崎市）の結果をレビューする。

図表 I - 19 あまがさき緑遊新都心土地区画整理事業の概要

事業名称：阪神間都市計画事業 あまがさき緑遊新都心土地区画整理事業	
● 施行者：都市基盤整備公団	● 権利者数：86人
● 施行面積：約 22.8 ha	● 減歩率：38.9%
● 事業期間：平成12年度～平成21年度	(公共減歩：29.1%，保留地減歩：9.8%)
● 事業費：約 230 億円	● 計画人口：就業人口 約8,000人（約350人/ha） ：居住人口 約3,300人（約145人/ha）

同調査研究において指摘されている効果は、以下の点である。

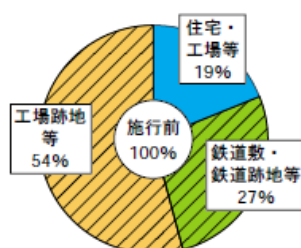
① 公共施設の整備改善

土地区画整理事業により、幹線道路整備による広域交通機能の向上、区画道路整備による宅地の利用増進と良好な市街地環境の形成、公園整備による防災機能及びレクリエーション機能等の向上、優れた景観の形成等が図られる。

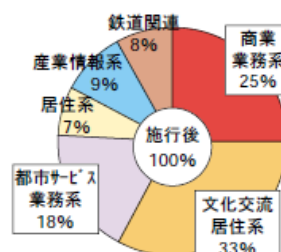
② 宅地の利用価値の向上

モザイク状に散在し、宅地面積の約8割を占める鉄道跡地や工場跡地等の低未利用地が集約され、新たな都市機能の導入用地として活用される。また、建物の高度化と交通環境の改善により地区の拠点性が高まり、宅地の利用価値が大幅に向上する。

< 施行前 >

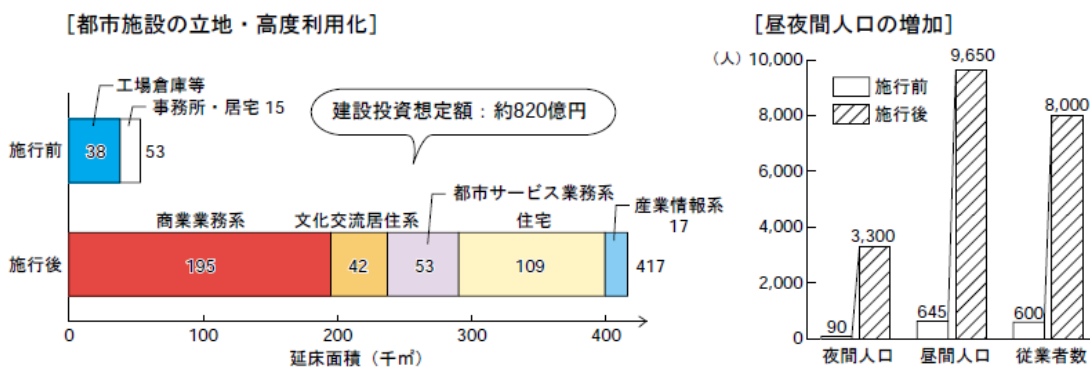


< 施行後 >



③ 新たな都市機能の集積と民間投資の誘発

土地の高度利用と宅地の利用価値の向上に伴い、本地区に人、もの、金、情報が集積する。この結果、都市活動が活発化し、税収増加効果も含めた経済波及効果が期待できる。

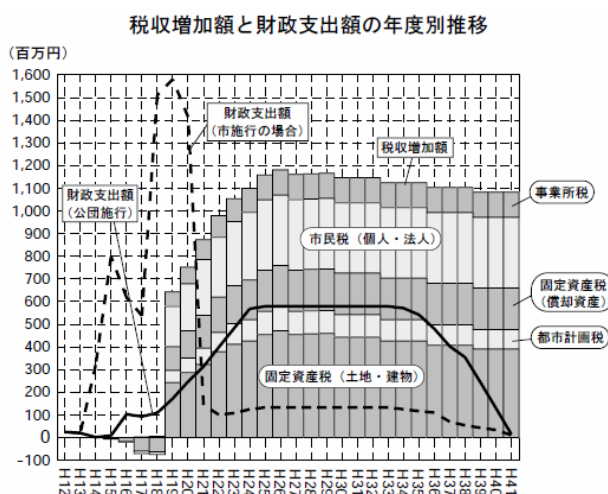


④ 事業実施に伴う税収増加効果

土地区画整理事業による宅地利用価値の向上や土地の高度利用化に伴い、土地・建物に係る固定資産税及び都市計画税が増加する。また、夜間人口増加による個人市民税の増加や事業所立地に伴う償却資産固定資産税、法人市民税並びに事業所税が増加する。

区画整理事業を着手した平成12年度から起債等の債務の返済が終わる平成41年度までの30年間について、財政支出と税収増加の経年比較を行ったものが次図である。

結果をみると、事業期間中の税収は、建物撤去や土地の使用収益の停止等の理由により一旦減少するが、移転建物の新築や新たな事業所、店舗、住宅等の施設立地、昼夜間人口の増加等により、事業後の税収は大幅に増加する。



2) 駐留軍用地跡地利用に伴う経済効果測定の枠組み

以上のような土地区画整理事業の経済効果の考え方と事例を参考に、沖縄の駐留軍用地跡地利用に伴う経済効果把握の枠組みを整理すると以下のとおりである。

(1) 返還跡地利用に伴う経済効果の把握にあたっての基本的考え方

ここでいう「経済効果」とは、モノ、サービス、空間等を提供した結果、影響する範囲の中で動いたお金（経済価値）を金額換算であらわしたものである。駐留軍用地跡地利用による経済効果を捉える際の効果発生源は、お金の需給の源泉となる事業者・個人等による活動（投資、販売、生産、消費等）である。また、効果の発生・集中する空間（お金が生み出される／お金が集まる）は、駐留軍用地跡地及び現駐留軍用地となる。

経済効果は、「直接経済効果」と「経済波及効果」に分けることができる。「直接経済効果」とは、消費や投資などにより、事業者等に支払われる支出（需要額）が発生することをいう。また、「経済波及効果」は、商品やサービス等への需要発生額を源泉として、経済的取引の連鎖により他の商品・サービスへの需要が波及し様々な産業の生産が誘発されること、またそれによって所得や雇用が誘発されることをいう。

直接経済効果は、「整備経済効果」と「活動経済効果」に分かれる。「整備経済効果」は、主に駐留軍用地跡地や現駐留軍用地の施設・基盤の整備（投資）によって発生する直接経済効果のことをいう。「活動経済効果」は、跡地での商業・サービスの販売活動、現基地の軍活動によって発生する直接経済効果のことをいう。

駐留軍用地跡地利用に伴う経済効果を捉えるにあたって重要なことは、「プラス」と「マイナス」の両方の効果が発生するという点である。「プラスの効果」とは、跡地の開発・利用に伴って発生（獲得）する発生需要額、及びそれに伴う経済波及効果額の合計のことである。「マイナスの効果」とは、基地が移転することによって逸失する基地関連所得（地代収入等）や基地関連消費支出（軍人軍属・家族消費等）の発生需要額、及びそれに伴う経済波及効果額の合計のことである。

従来県では、基地関連収入が県経済に与える影響を示す場合には、同収入のうち軍関係受取として軍雇用者所得、軍用地料及び米軍等への財・サービスの提供の合計額を捉えている。ここではマイナスの経済効果を広く算定するにあたり、上記に基地整備費（注1）及び基地交付金等（注2）を加えた。

（注1）基地周辺整備費、特定施設整備費

（注2）助成交付金、調整交付金、財産運用収入

以上のような経済効果の把握に加えて、本調査では行政（国、県、市）の駐留軍用地跡地整備に伴う財政支出と、跡地利用により発生する税金（財政収入）のバランスについて簡易的な分析を行う。なお、財政支出については、地区整備（土地区画整理事業、基盤整備、公共施設建設）に伴う支出に限定し、住民サービス及び施設維持管理にともなう支出は考慮しないこととする。

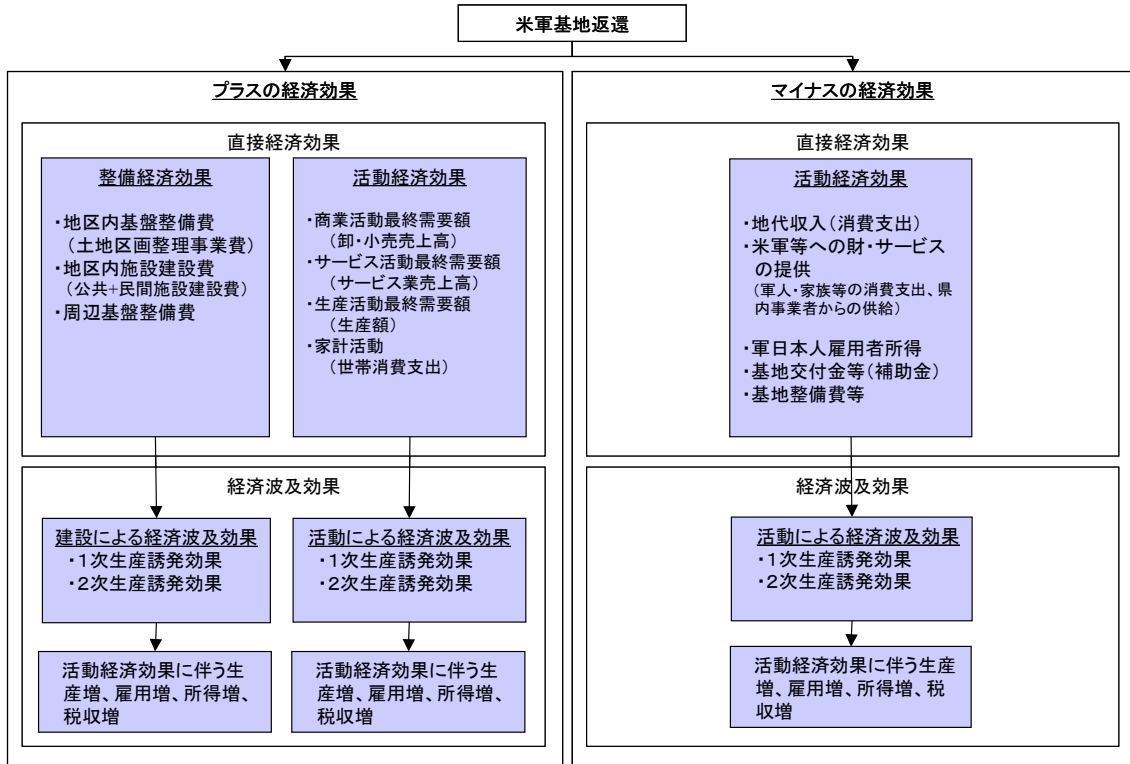
図表 I - 20 駐留軍用地跡地利用に伴う経済効果把握の枠組み

			軍用地跡地利用の経済効果	
			プラスの経済効果 (跡地利用に伴う)	マイナスの経済効果 (基地移転に伴う)
直接 経済 効果	整備経済効果	地区内整備	基盤整備費 施設建設費 (公共施設、民間施設)	基地施設の整備費(注1)
		周辺整備	周辺基盤整備費	基地周辺整備事業費(注1)
	活動経済効果	商業活動	最終需要額(売上高)	基地関連所得 (地代収入、所得等) 基地関連消費支出 (軍人軍属・家族消費等) 基地関連市町村収入 (基地交付金等)
		サービス活動	最終需要額(販売額)	
		生産活動	最終需要額(生産額)	
家計活動	世帯消費支出額(注2)			
経済 波及 効果	整備による経済波及効果 (1次効果+2次効果)		整備経済効果に伴う； 生産・所得誘発額、雇用 誘発数、税金増額	整備経済効果に伴う； 生産・所得誘発額、雇用 誘発数、税金増額
	活動による経済波及効果 (1次効果+2次効果)		活動経済効果に伴う； 生産・所得誘発額、雇用 誘発数、税金増額	活動経済効果に伴う； 生産・所得誘発額、雇用 誘発数、税金増額

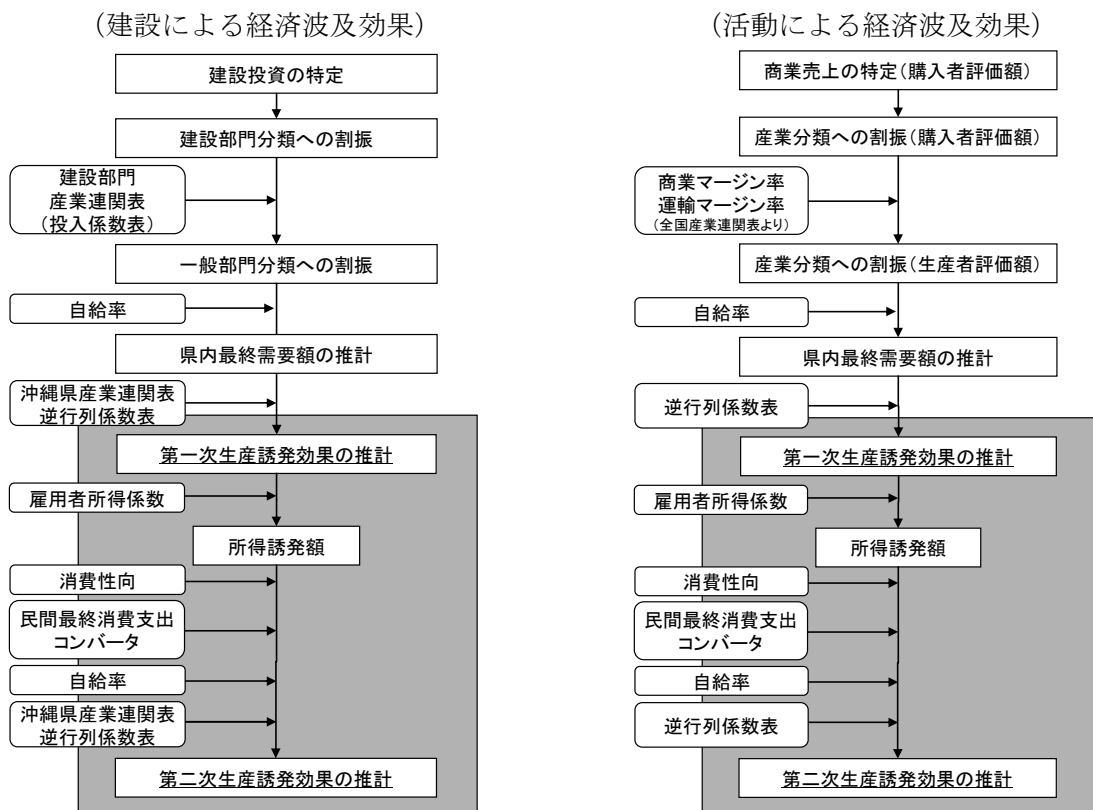
(注1) 定常的に発生する施設維持・更新に関連する費用は、活動経済効果に含める。

(注2) 世帯消費支出額は、商業、サービス、生産活動の最終需要額と重複する部分が多いと推測されるため、効果測定の対象から除く。

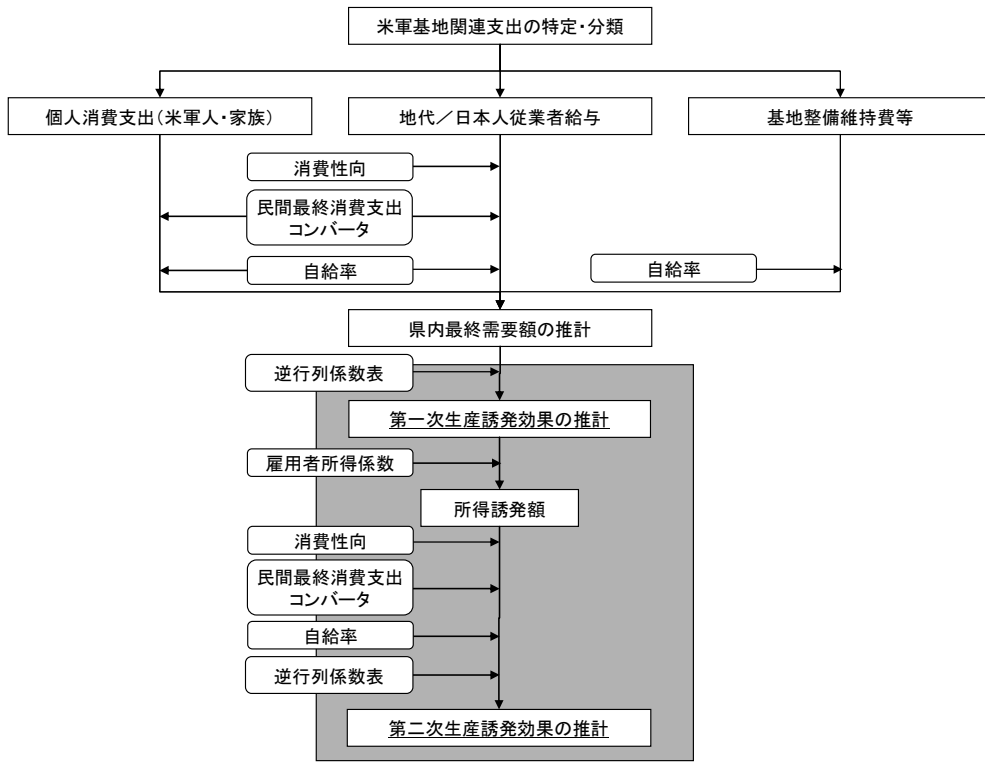
図表 I - 2 1 駐留軍用地跡地利用事例における経済的効果測定のプロロー



図表 I - 2 2 駐留軍用地跡地利用事例における経済効果測定のプロロー (プラスの効果)



図表 I - 2 3 駐留軍用地跡地利用事例における経済効果測定の流れ（マイナスの効果）



(2) 返還跡地利用に伴うプラスの経済効果要素

返還跡地利用に伴うプラスの経済効果とは、跡地開発・利用に伴って発生する、経済的な利益や付加価値の総額のことである。

プラスの経済効果要素としては、跡地開発に伴う施設建設・基盤整備費、商業・サービス業や公益機関等の立地に伴う総需要額（生産額・売上高）、それらに誘発される経済額（生産増、雇用増、所得増、税収増）などが想定される。具体的には以下のとおりである。

① 直接経済効果（プラス分）

経済効果項目		経済効果要素
整備経済効果	基地跡地整備事業 (土地区画整理事業)	公共施設整備費（公園等） 基盤整備費 その他工事経費（設計等）
	基地跡地内建設投資	公共施設建設費（庁舎、学校等） 民間施設建設費（住宅・商業施設等）
	基地跡地周辺整備事業	跡地周辺基盤整備事業費 (公園、供給処理等)
活動経済効果	商業活動	最終需要額（売上高） →産業部門別需要額
	サービス活動	最終需要額（販売額） →産業部門別需要額
	生産活動	最終需要額（生産額） →産業部門別需要額
	家計活動	世帯消費支出額<注1> →産業部門別需要額

<注1>世帯消費支出額は、商業、サービス、生産活動の最終需要額と重複する部分が多いと推測されるため、効果測定の対象から除く。

② 経済波及効果（プラス分）

経済効果項目		経済効果要素
整備による経済波及効果	生産誘発額	跡地内の新規建設・土木工事の発生による県内への生産誘発額
	所得誘発額	県内生産誘発に伴う所得誘発額
	雇用誘発量	県内生産誘発に伴う雇用誘発量
	税収増額	県内所得誘発に伴う税収増加額 <市税> 市民税（個人・法人） <県税> 県民税（個人・法人）、事業税 <国税> 法人税、所得税
活動による経済波及効果	生産誘発額	跡地内の商業・サービス、生産、公益活動による県内への生産誘発額
	所得誘発額	県内生産誘発に伴う所得誘発額
	雇用誘発量	県内生産誘発に伴う雇用誘発量
	税収増額	県内所得誘発に伴う税収増加額 <市税> 市民税（個人・法人） 固定資産税、都市計画税 <県税> 県民税（個人・法人）、事業税 <国税> 法人税、所得税、消費税

(3) 返還跡地利用に伴うマイナスの経済波及要素

返還跡地利用に伴うマイナスの経済効果とは、基地が移転することによって逸失する、経済的な利益や付加価値の総額のことである。

基地が存在していたことにより発生していた基地及び周辺整備事業費、基地関連所得（地代収入、日本人従業員給与等）、基地関連消費支出（軍人軍属・家族等の消費支出、基地の対事業所サービス購入費等）、基地関連市町村収入とともに、それらに誘発される経済額（生産増、雇用増、所得増、税収増）などが想定される。具体的には、以下のとおりである。

① 直接経済効果（マイナス分）

経済効果項目		経済効果要素
整備経済効果	周辺整備事業（注1）	障害防止工事費 住宅等の防音工事 民生安定施設整備費 返還道路整備事業費 移転の補償等 特定防衛施設周辺整備事業費
	提供施設の整備・移設（注1）	提供施設の整備費 提供施設の移設費
活動経済効果	基地関連所得（日本人）	地代収入（地主に対する軍用地料） 日本人軍雇用者所得 各種補償費（漁業補償等）
	基地関連消費支出	米軍人軍属・家族の消費支出 基地の県内事業者からの購入費 （光熱水費、電話・通信料等）
	基地関連市町村収入（市町村一般財源分）	国有提供施設等所在市町村助成交付金 施設等所在市町村調整交付金 財産運用収入（基地関係）

（注1）定常的に発生する施設維持・更新に関連する費用は、活動経済効果に含める。

② 経済波及効果（マイナス分）

経済効果項目		経済効果要素
整備による経済波及効果	生産誘発額	基地内及び周辺の整備工事の発生による県内への生産誘発額
	所得誘発額	県内生産誘発に伴う所得誘発額
	雇用誘発量	県内生産誘発に伴う雇用誘発量
	税収増額	県内所得誘発に伴う税収増加額 <市税> 市民税（個人・法人） <県税> 県民税（個人・法人）、事業税 <国税> 法人税、所得税
活動による経済波及効果	生産誘発額	基地の存在・活動に伴う基地関連所得、消費支出等による県内への生産誘発額
	所得誘発額	県内生産誘発に伴う所得誘発額
	雇用誘発量	県内生産誘発に伴う雇用誘発量
	税収増額	県内所得誘発に伴う税収増加額 <市税> 市民税（個人・法人） 固定資産税、都市計画税 <県税> 県民税（個人・法人）、事業税 <国税> 法人税、所得税、消費税

(4) 基地利害関係者別の経済効果要素及び枠組みの整理

前述のような返還跡地利用に伴うプラス/マイナスの経済効果を、基地利害関係者（帰属主体）別に再整理すると以下のとおりとなる。

① 地権者からみた経済効果

経済効果項目		プラスの経済効果要素	マイナスの経済効果要素
整備経済効果	区画整理事業による地価変動	区画整理事業による所有地の不動産価値上昇	区画整理事業の減歩による所有地の面積減少
活動経済効果	経済活動による地価変動	不動産資産価値上昇 (固定資産評価額上昇) 不動産賃貸収入獲得	地代収入減(地主に対する軍用地料)

② 市町村からみた経済効果

経済効果項目		プラスの経済効果要素	マイナスの経済効果要素
直接 経済 効果	整備経 済効果	市町村収入 (基地跡地・周 辺整備事業へ の補助)	<基地関係収入減> 障害防止工事の助成金 住宅の防音工事の助成金 移転の補償等 民生安定施設の助成金 特定防衛施設周辺整備調整基 地交付金 返還道路整備事業補助金 防音事業関連維持補助金 施設区域取得事務委託金
		市町村支出	<基地跡地・周辺整備費用増> 土地区画整理事業費 公共施設管理者負担金 道路等基盤整備費
	活動経 済効果	市町村収入 (一般財源)	<基地関連収入減> 国有提供施設等所在市町村助 成交付金 施設等所在市町村調整交付金 財産運用収入(基地関係)
経済 波及 効果	整備に よる経 済波及 効果	税収額	跡地内の新規建設・土木工 事の発生による県内の生 産・所得誘発に伴う税収増 <市税> ・市民税(個人・法人)
	活動に よる経 済波及 効果	税収額	基地内及び周辺の整備工事の発 生による県内への生産・所得誘 発に伴う税収減 <市税> ・市民税(個人・法人)
		跡地内の商業・サービス、 生産、公益活動による県内 の生産・所得誘発に伴う税 収増 <市税> ・市民税(個人・法人) ・固定資産税 ・都市計画税	基地関連所得、消費支出等によ る県内へ生産・所得誘発に伴う 税収減 <市税> ・市民税(個人・法人)

③ 基地跡地周辺地域（事業者・住民）からみた経済効果

経済効果項目		プラスの経済効果要素	マイナスの経済効果要素	
直接 経済 効果	整備経 済効果	地区内整備事業	<基地跡地整備事業費増> 公共施設整備費 基盤整備費 その他工事経費（設計等） <基地跡地内建設投資増> 公共施設建築費 民間施設建築費（住宅・商業施設等）	<提供施設の整備・移設費減> 提供施設の整備費 提供施設の移設費
		周辺整備事業	<跡地周辺整備事業費増> 交通基盤整備 供給処理基盤整備 情報通信基盤整備	<基地周辺整備事業費減> 障害防止工事費 住宅等の防音工事 民生安定施設整備費 返還道路整備事業費 移転の補償等 特定防衛施設周辺整備事業費
	活動経 済効果	商業・サービス活動	最終需要額（売上高）増 →産業部門別需要額	<基地関連所得減> 日本人軍雇用者所得 各種補償費（漁業補償等） <基地関連消費支出減> 米軍人軍属・家族消費 基地の県内事業者からの購入費
		生産活動	最終需要額（生産額）増 →産業部門別需要額	
		家計活動	世帯家計消費支出額増 →産業部門別需要額	
	経済波 及効果	整備に よる経 済波及 効果	生産誘発額	跡地内の新規建設・土木工事の発生による県内への生産誘発額増
所得誘発額			県内生産誘発に伴う所得誘発額増	県内生産誘発に伴う所得誘発額減
雇用誘発量			県内生産誘発に伴う雇用誘発量増	県内生産誘発に伴う雇用誘発量減
活動に よる経 済波及 効果		生産誘発額	跡地内の商業・サービス、生産、公益活動による県内への生産誘発額増	基地の存在・活動に伴う基地関連所得、消費支出等による県内への生産誘発額減
		所得誘発額	県内生産誘発に伴う所得誘発額増	県内生産誘発に伴う所得誘発額減
		雇用誘発量	県内生産誘発に伴う雇用誘発量増	県内生産誘発に伴う雇用誘発量減

3. 駐留軍用地跡地利用の代表事例分析による経済的影響の検証

1) 駐留軍用地跡地利用の代表事例の選定

以上のような経済効果測定の手組みをもとに、代表的な駐留軍用地跡地利用事例における経済的な影響効果について詳細に検証を試みた。事例としては、中南部圏における過去の駐留軍用地跡地利用事例の中から、比較的規模が大きく商業活動等の面で地域への効果が大きいと考えられる次の3地区（いずれも土地区画整理事業地区）を選定した。

- ① 「那覇新都心地区」
- ② 「小禄金城地区」
- ③ 「北谷町桑江地区+北前地区」

（注）北谷町桑江地区は美浜アメリカンビレッジの一部、北前地区はハンビータウンが該当する。

各土地区画整理事業地区の概要は、次図表のとおりである。

図表 I - 2 4 調査対象土地区画整理事業地区の概要

土地区画整理事業地区	概 要
那覇新都心地区	①事業名称：那覇広域都市計画事業 那覇新都心土地区画整理事業 ②施行者：地域振興整備公団 ③施行面積：約 214.0ha ④事業施行期間：平成 4 年 9 月 28 日～平成 22 年 3 月 31 日 ⑤事業費：約 508.4 億円（平成 16 年度まで） ⑥計画人口・戸数：約 21,000 人、約 5,800 戸
小禄金城地区	①事業名称：那覇広域都市計画事業 小禄金城土地区画整理事業 ②施行者：那覇市 ③施行面積：約 108.8ha ④事業施行期間：昭和 58 年 8 月 11 日～平成 18 年 3 月 31 日 ⑤事業費：約 165.6 億円 ⑥計画人口：約 13,000 人
北谷町桑江地区	①事業名称：コザ広域都市計画事業 北谷町桑江土地区画整理事業 ②施行者：北谷町桑江土地区画整理組合 ③施行面積：約 22.9ha ④事業施行期間：昭和 60 年 11 月 19 日～平成 7 年 3 月 31 日 ⑤事業費：約 23.7 億円 ⑥計画人口：約 1,800 人
北前地区	①事業名称：コザ広域都市計画事業 北前土地区画整理事業 ②施行者：北谷町 ③施行面積：約 42.5ha ④事業施行期間：昭和 59 年 3 月 22 日～平成 2 年 3 月 31 日 ⑤事業費：約 24.8 億円 ⑥計画人口・戸数：約 3,800 人、約 970 戸

（出所）各土地区画整理事業の事業計画書をもとに作成

2) 那覇新都心地区の事例分析による経済的影響の検証

米軍の「牧港住宅地区」は昭和62年に全面返還された後、平成4年より土地区画整理事業が施行され、那覇新都心地区(214ha)として生まれ変わった。

(1) 駐留軍用地跡地利用により発生した経済活動と直接経済効果

① 建設・基盤整備による投資額

a) 土地区画整理事業費

那覇新都心区画整理事業の総投資額は、平成16年度までで約508.4億円である。

図表 I - 2 5 那覇新都心区画整理事業における総投資額

事 項		単 位	事業量	事業費(千円)	
公共施設整備費	築 造	道路築造費	幹線街路 m	7,565	9,573,230
			区画街路 m	32,595	3,658,472
			特殊街路 m	2,957	416,649
		通路築造費 m	427	5,862	
		水路築造費 m	235	3,578	
		公園施設費 m ²	229,469	120,263	
		計		13,778,054	
	移 転		建物移転費 戸	205	10,316,963
			墓地移転費 基	34	189,244
			計		10,506,207
	移 設		電柱移設費 本	217	2,533
			上水道移設費 式	1	0
			下水道移設費 m	681	41,943
			ガス移設費 式	1	4,139
			計		48,615
法 該 第 二 條 二 項 事 業 費		上水道 m	66,034	1,277,448	
		下水道 m	2,279	224,447	
		電線類地中化 m	2,385	575,346	
		一時収容施設 式	1	38,178	
		電柱負担金 式	1	45,490	
		計		2,160,909	
	整地費 式	1	8,981,953		
	営繕費 式	1	34,988		
	工事雑費 式	1	489,699		
	調査設計費 式	1	7,613,064		
	工事費計		43,613,489		
	借入金利子 式	1	1,705,970		
	事務費 式	1	5,518,165		
	合 計		50,837,624		

図表 I - 26 那覇新都心地区 年度別歳入歳出資金計画表

那覇新都心地区 <年度別歳入歳出資金計画表>

区 分		平成元年度	平成2年度	平成3年度	平成4年度	平成5年度	平成6年度	平成7年度	平成8年度	平成9年度	平成10年度
歳 出	工 事 費	251,917	687,710	871,135	1,134,958	2,167,935	2,395,678	2,870,972	2,821,254	4,504,160	6,086,580
	利 子	1,835	10,519	17,944	38,338	78,732	103,077	132,901	146,294	202,043	227,917
	事 務 費	37,740	100,164	124,642	160,620	296,842	327,210	390,921	385,732	605,645	799,197
	計	291,492	798,393	1,013,721	1,333,916	2,543,509	2,825,965	3,394,794	3,353,280	5,311,848	7,113,694
歳 入	補 助 金	200,000	600,000	700,000	900,000	1,560,000	1,750,000	2,180,000	1,970,000	3,500,000	5,300,000
	都市再生区画整理	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	保留地処分金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	403,860
	公共施設管理者負担金	0	0	0	0	390,450	508,510	587,550	588,800	805,000	546,890
	その他負担金	0	0	0	0	0	35,040	46,038	46,921	4,045	9,370
	計	200,000	600,000	700,000	900,000	1,950,450	2,293,550	2,813,588	2,605,721	4,309,045	6,260,120
差引過不足		-91,492	-198,393	-313,721	-433,916	-593,059	-532,415	-581,206	-747,559	-1,002,803	-853,574
借 入 金		91,492	198,393	313,721	433,916	593,059	532,415	581,206	747,559	1,002,803	853,574

那覇新都心地区 <年度別歳入歳出資金計画表>

単位:千円

区 分		平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	計
歳 出	工 事 費	5,812,968	3,790,553	3,970,568	2,741,970	3,089,416	415,715	43,613,489
	利 子	210,288	197,031	164,464	74,528	63,619	36,440	1,705,970
	事 務 費	764,621	507,689	528,941	371,846	102,555	13,800	5,518,165
	計	6,787,877	4,495,273	4,663,973	3,188,344	3,255,590	465,955	50,837,624
歳 入	補 助 金	5,200,000	3,500,000	3,000,000	2,300,000	1,540,000	0	34,200,000
	都市再生区画整理	0	32,000	0	0	0	0	32,000
	保留地処分金	813,619	2,157,663	3,220,991	1,849,010	1,830,407	2,674,466	12,950,016
	公共施設管理者負担金	0	0	0	0	0	0	3,427,200
	その他負担金	13,942	5,345	0	7,707	60,000	0	228,408
	計	6,027,561	5,695,008	6,220,991	4,156,717	3,430,407	2,674,466	50,837,624
差引過不足		-760,316	1,199,735	1,557,018	968,373	174,817	2,208,511	0
借 入 金		760,316	0	0	0	0	0	6,108,454

b) その他の基盤整備事業費

那覇新都心地区におけるその他の基盤整備事業（住宅市街地基盤整備事業）の総事業費は、平成17年度までで約83.2億円である。

図表 I - 27 那覇新都心地区における住宅市街地基盤整備事業費

<住宅市街地基盤整備事業>

(千円)

団地名	施 設	施設名称	事業主体	事業年度	全 体 計 画		15 年 度 迄		16 年 度		17 年 度	
					事業費	(国費)	事業費	(国費)	事業費	(国費)	事業費	(国費)
天久団地	河 川	安謝川	沖縄県	H1~H6	1,692,000	(1,509,000)	1,692,000	(1,509,000)				
	下水道	公共下水道	那覇市	H5~H10	1,818,250	(1,090,950)	1,818,250	(1,090,950)				
	公 園	天久公園 等	那覇市	H5~H17	4,812,506	(2,406,253)	4,342,506	(2,171,253)	270,000	(135,000)	199,560	(99,780)
	合計				8,322,756	5,006,203	7,852,756	4,771,203	270,000	135,000	199,560	99,780

(出所)沖縄県調べ

c) 公共施設整備事業費

那覇新都心地区における公共施設の建設事業費総額は、約 909 億円である。内訳は、用地費約 353 億円、建設費約 541 億円、備品費約 15 億円となっている。

図表 I - 2 8 那覇新都心地区における公共施設の建設事業費

番号	施設の名称	施設の建設主体	施設の竣工年 (年、月)	施設の 総延床面積 (㎡)	施設の建設事業費及び費目内訳 <注1> (千円)				
					合計額	用地費	基盤費(造成費等)	建設費	備品費等
1	那覇第2地方合同庁舎(第1期)	国	2003年6月	10,547	7,236,854	2,650,505		4,586,349	
2	那覇第2地方合同庁舎(第2期)	国	2008年3月予定	16,128	6,359,681	1,651,346		4,708,335	
3	沖縄職業総合庁舎	国	1999年3月	4,951	3,681,078	1,488,610		2,152,800	39,668
4	県立那覇国際高等学校	沖縄県	1997年10月	11,886	12,344,000	8,814,000		3,405,000	125,000
5	県営天久高層住宅	沖縄県	2002年2月	10,414	3,757,545	1,298,742		2,396,503	62,300
6	県立博物館・美術館	沖縄県	2007年8月	23,602	22,777,164	8,685,066		13,298,054	794,044
7	那覇市新都心銘苺庁舎 <注2>	那覇市			1,387,095			1,387,095	
8	那覇市消防本部庁舎 <注3>	沖縄開発株	2003年10月	5,448	2,489,113	1,352,678		1,136,435	
9	那覇市水道庁舎	那覇市	2007年2月	6,521	1,850,000			1,850,000	
10	那覇市IT創造館	那覇市	2003年3月	3,422	989,068			744,521	244,547
11	新都心銘苺市営住宅	那覇市	2002年8月	11,003	3,957,793	1,319,412		2,638,381	
12	市立銘苺小学校建物	那覇市	2004年3月	8,759	6,571,452	4,388,057		2,099,287	84,108
13	市立安岡中学校拡張	那覇市			792,039	792,039			
14	市立泊小学校拡張	那覇市			591,038	591,038			
15	上水道事業 安里配水池	那覇市	1997年7月	2,000	1,249,000			1,249,000	
16	上水道事業 泊配水池	那覇市	2002年7月	2,162	1,446,000			1,446,000	
17	上水道事業 送配水管	那覇市	2004年8月	65,185m	1,750,000			1,750,000	
18	下水道事業	那覇市			6,400,000			6,200,000	200,000
19	沖縄振興開発金融公庫本店	沖縄振興開発金融公庫	2000年4月	9,170	5,255,783	2,229,108		3,026,675	
合計					90,884,703	35,260,601	0	54,074,435	1,549,667

<注1> 区画整理事業費に含まれるものは除く

<注2> 那覇市役所新都心銘苺庁舎

- ・庁舎については、プロポーザル方式で公募し、応募した企業グループで設計から建設までを行っている。10年間リースした後、無償譲渡される契約
- ・建設費は、市の一般財源から10年間の一定のリース料の支出
- ・用地費は、土地公社からの借地(借地料 庁舎用地888, 201円/年、駐車場用地209, 629円/年)

<注3> 那覇市消防本部庁舎

- ・庁舎については、プロポーザル方式で公募し、応募した企業グループで設計から建設までを行っている。10年間リースした後、無償譲渡される契約
- ・建設費には、建設費の他、外構工事及び備品(什器類)等も含まれた金額となっており、市の一般財源から10年間の一定のリース料として支出
- ・用地費は、土地公社から平成19年度に購入する金額

(出所) 内閣府沖縄総合事務局、沖縄県、那覇市、沖縄振興開発金融公庫調べ

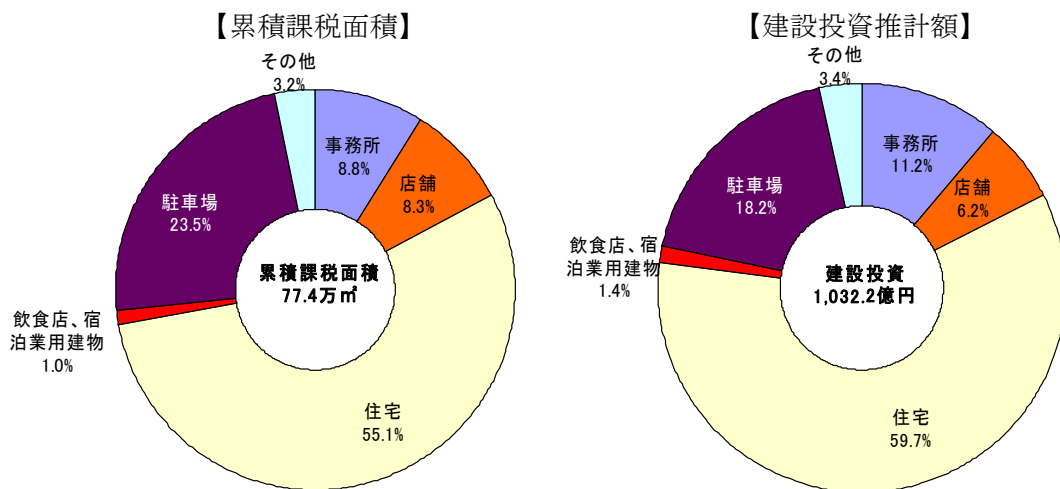
d) 民間施設建築費

那覇新都心地区において、平成 11～17 年末[※]までに新たに建築された民間施設の累積課税面積（延床面積）を集計すると、約 77.4 万㎡となる。

これに、沖縄県の主体構造・用途別の建築単価を乗じ、那覇新都心地区における民間建築投資の累計額を算出すると、約 1,032 億円となる（参考：沖縄県庁舎建設費は約 218 億円）。

※那覇新都心地区に課税対象となる施設ができたのは平成 11 年頃から

図表 I - 2 9 那覇新都心地区民間施設の用途別累積課税面積・建設投資推計額比率



図表 I - 3 0 那覇新都心地区の主体構造別累積課税面積
(平成 12 年 1 月 1 日～18 年 1 月 1 日計測分)

主体構造	用途	a	b	c	d	e	f	g	h	I	j	合計
		事務所	店舗	住宅	共同住宅	ホテル	病院	倉庫	車庫	駐車場	その他	
①	木造	15	805	3,299	0	0	0	0	0	0	0	4,118
②	鉄骨鉄筋コンクリート造	24,468	1,738	13,438	0	3,715	0	0	0	58,329	2,017	103,705
③+④+⑨	鉄筋コンクリート造	14,603	16,443	171,751	216,104	4,328	2,145	845	1,136	45	9,439	436,839
⑤+⑥+⑧	鉄骨造	28,828	45,410	18,613	2,847	0	0	1,798	414	122,183	8,809	228,902
⑦	コンクリートブロック造	171	0	497	0	0	0	20	0	0	0	688
	合計	68,085	64,396	207,598	218,951	8,043	2,145	2,663	1,550	180,557	20,265	774,253

(出所)「平成 12～18 年新都心地区における新築の累積課税面積」那覇市資産税課、より作成

図表 I - 3 1 主体構造・用途別建築単価 (沖縄県)

	(万円/㎡ (延床面積))							
	事務所	店舗	住宅計	飲食店、宿泊業用建物	病院・診療所	倉庫	駐車場	その他
木造	13.33	20.22	16.87	14.53	22.14	6.87	11.50	12.89
鉄骨鉄筋コンクリート造	21.20	6.33	13.65	15.84	26.24	5.00	17.22	16.97
鉄筋コンクリート造	23.34	11.29	14.36	18.65	14.00	11.43	17.22	19.54
鉄骨造	10.21	9.38	15.95	12.09	13.69	8.50	6.93	9.32
コンクリートブロック造	11.45	10.26	14.44	8.13	16.17	5.56	8.35	10.84

注：網掛け部分については、沖縄県内の建築単価が集計できないため、全国平均値を採用

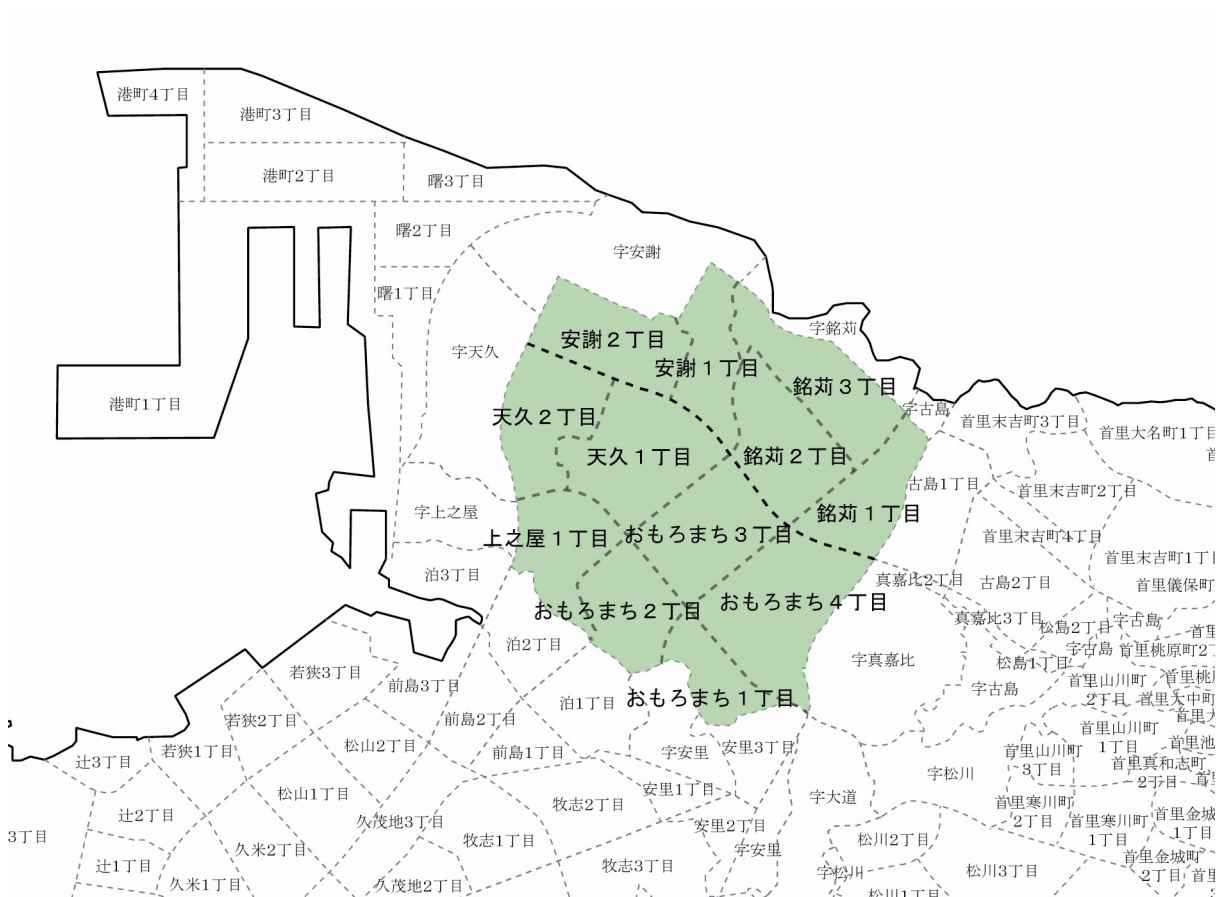
(出所)「平成 17 年度版建築統計年報 (沖縄県版)」より作成 (平成 16 年計)

図表 I - 3 2 那覇新都心地区の民間建築投資推計額

(万円)

	事務所	店舗	住宅計	飲食店、宿 泊業用建物	病院・診 察所	倉庫	駐車場	その他	合計
木造	194	16,270	55,658	0	0	0	0	0	72,123
鉄骨鉄筋コンクリート造	518,785	11,001	183,422	58,862	0	0	1,004,269	34,228	1,810,567
鉄筋コンクリート造	340,782	185,589	5,569,485	80,721	30,026	9,658	20,339	184,477	6,421,077
鉄骨造	294,258	426,073	342,359	0	0	15,279	849,354	82,083	2,009,406
コンクリートブロック造	1,953	0	7,180	0	0	114	0	0	9,247
合計	1,155,972	638,933	6,158,104	139,583	30,026	25,051	1,873,962	300,789	10,322,420

図表 I - 3 3 那覇新都心地区の範囲



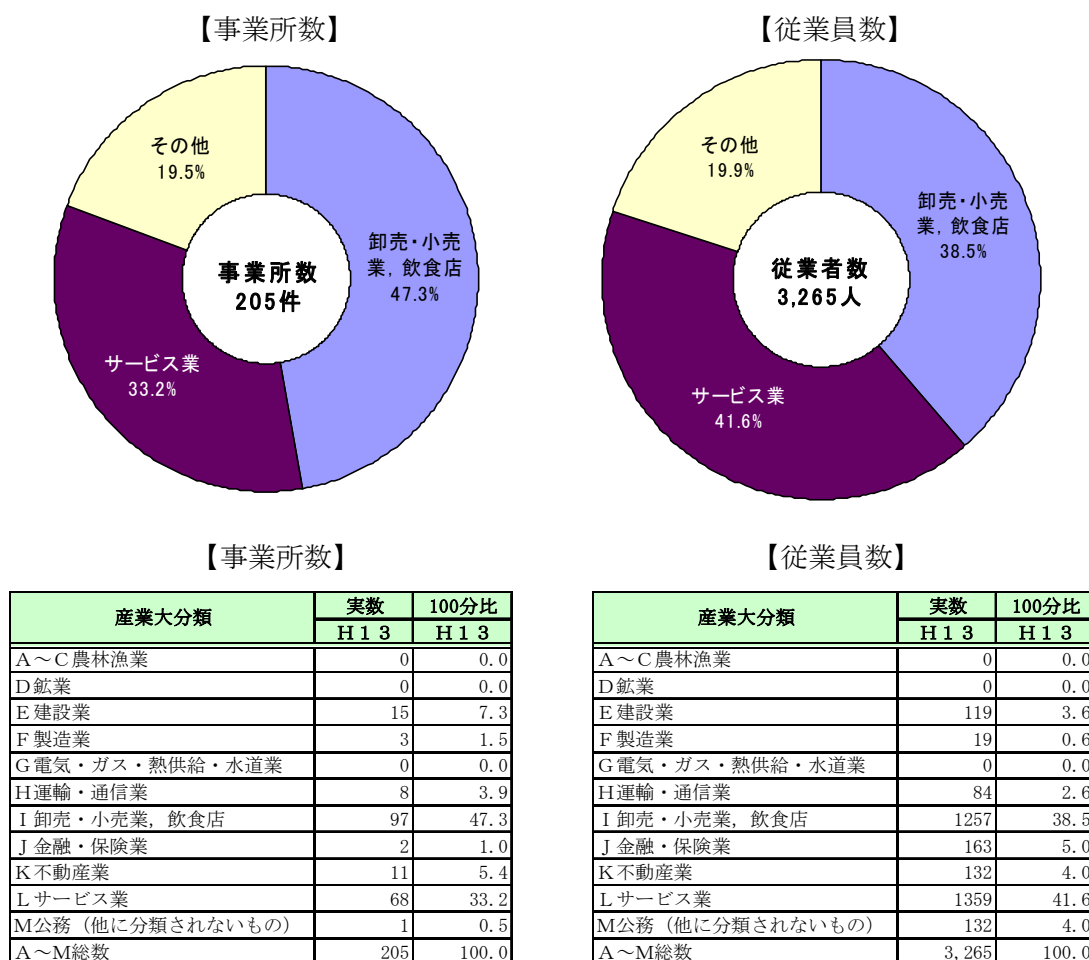
② 立地企業による生産・販売活動

那覇新都心地区の事業所数は平成 13 年時点で計 205 事業所となっており、内 97 事業所（約 47.3%）が「卸売・小売、飲食店」、68 事業所（約 33.2%）が「サービス業」となっている。

また、同地区で雇用されている従業者数は平成 13 年時点で計 3,265 人となっており、内 1,359 人（約 41.6%）が「サービス業」、1,257 人（約 38.5%）が「卸売・小売、飲食店」となっている。

以下、「卸売・小売業」、「サービス業」、「飲食業」について、その売上高や生産高について、詳細な分析を行う。

図表 I - 3 4 那覇新都心地区の産業大分類別にみた事業所集積状況（平成 13 年）



注：安謝 1～2 丁目、天久 1～2 丁目、上之屋 1 丁目、おもろまち 1～4 丁目、銘苅 1～3 丁目を那覇新都心地区として集計

（出所）「平成 13 年事業所統計（町丁字別）」より作成

a) 小売・卸売業の販売活動

小売・卸売業については、商業統計において年間商品販売額が集計されていることから、同統計により詳細な分析を行う。

平成 14 年時点で、那覇新都心地区に立地する商店数は 72 事業所で、対那覇市シェアで見ると、約 1.3%となっている。同地区で雇用されている従業員数は 948 人で、対那覇市シェアで見ると約 3.1%となっている。

同地区における年間商品販売額は約 213.7 億円で、対那覇市シェアで見ると、約 2.5%となっている。

(参考) パレットくもじ年間売上額 (平成 11 年) : 約 186.0 億円

那覇OPA年間売上額 (平成 11 年) : 約 28.5 億円 「ショッピングセンター名鑑 2001」より

図表 I - 3 5 那覇新都心地区に立地する小売・卸売事業者 (実数)

(単位:店、人、万円)

	商店数		従業者数	年間商品販売額	その他の収入額	商品手持額	
	卸売	小売					
新都心全体	72	10	62	948	2,136,707	20,697	240,037
那覇市全体	5,602	1,056	4,546	30,411	86,784,446	1,555,716	5,606,254

図表 I - 3 6 那覇新都心地区に立地する小売・卸売事業者 (対那覇市シェア)

(単位:シェア%)

	商店数		従業者数	年間商品販売額	その他の収入額	商品手持額	
	卸売	小売					
新都心全体	1.3%	0.9%	1.4%	3.1%	2.5%	1.3%	4.3%
那覇市全体	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

注: 安謝 1~2 丁目、天久 1~2 丁目、上之屋 1 丁目、おもろまち 1~4 丁目、銘苺 1~3 丁目を那覇新都心地区として集計

(出所) 平成 14 年商業統計の個票を町丁字別のデータを作成し集計

b) サービス業の販売活動

平成 13 年時点で、那覇新都心地区にはサービス業（事業所統計大分類ベース）68 事業所が立地しており、その従業者数は 1,359 人となっている。

「中小企業の財務指標」（中小企業庁）によれば、九州地域のサービス業*従業者 1 人あたり売上高は年間 21,944 千円となっている（平成 15 年 1 月～12 月期）。

以上より、那覇新都心地区に立地するサービス業全体の売上高は、298.2 億円と推計される。

※中小企業庁の産業大分類「サービス業」には事業所統計の大分類「サービス業」に含まれる「旅館・その他の宿泊所」が含まれていない。

図表 I - 3 7 那覇新都心地区に立地するサービス事業者

	事業所数		従業者数	
	実数(事業所)	シェア	実数(人)	シェア
那覇新都心	68 ¹	1.2%	1,359 ¹	2.6%
那覇市全体	5,807 ¹	100.0%	51,360 ¹	100.0%

注：安謝 1～2 丁目、天久 1～2 丁目、上之屋 1 丁目、おもろまち 1～4 丁目、銘苅 1～3 丁目を那覇新都心地区として集計

（出所）「平成 13 年事業所統計（町丁字別）」より作成

c) 飲食業の販売活動

商業統計（平成 14 年）の産業大分類「卸売・小売業」と事業所統計（平成 13 年）の産業大分類「卸売、小売業、飲食店」から、那覇新都心地区の飲食業従業者数を推計*すると 517 人という結果を得た。

「中小企業の財務指標」（中小企業庁）によれば、一般飲食業の従業者 1 人あたり売上高は年間 18,636 千円となっている（平成 15 年 1 月～12 月期）。

以上より、那覇新都心地区に立地する飲食業全体の売上高は、約 96.3 億円と推計される。

※那覇市全体「卸売、小売業、飲食店」（事業所統計）従業員数に占める「飲食店」従業員比率を推計。その比率を那覇新都心地区の「卸売、小売業、飲食店」（事業所統計）の従業員数に乗じることで、同地区の飲食店従業員数を推計。

図表 I - 38 那覇新都心地区に立地する飲食業の従業員数

(単位:人、%)

	商業統計(H14)	事業所統計(H13)	飲食店従業員数推計値	
	卸売・小売業 従業員数	卸売・小売、飲食店 従業員数	実数	シェア
新都心全体	948	1,257	517	2.4%
那覇市全体	30,411	51,643	21,232	100.0%

注：安謝 1～2 丁目、天久 1～2 丁目、上之屋 1 丁目、おもろまち 1～4 丁目、銘苅 1～3 丁目を那覇新都心地区として集計

(出所)「平成 14 年商業統計 (町丁字別)」、「平成 13 年事業所統計 (町丁字別)」より作成

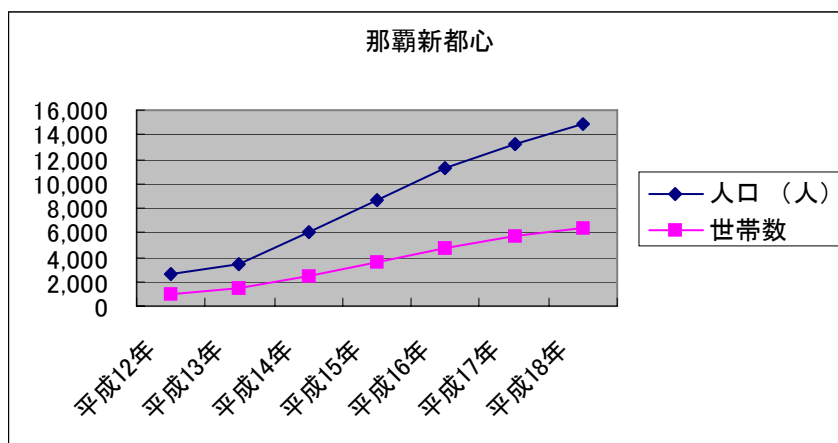
③ 人口の増加とそれに伴う家計活動面での経済効果

那覇新都心地区における平成18年の人口は14,873人、世帯数は6,391世帯である。その推移をみると平成13年以降急増している。

また、平成18年における全世帯の実収入額は265.3億円、消費支出額は168.8億円と推計される（注）。

（注）沖縄県の勤労者世帯実収入（平成17年平均）345,929円/月、勤労者世帯消費支出（同前）220,103円/月を世帯数に乗じて算出。

図表 I - 39 那覇新都心の人口・世帯の推移



<人口>

	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年
天久1丁目	45	309	628	902	1,129	1,232	1,318
天久2丁目	4	256	770	1,058	1,300	1,415	1,526
上之屋1丁目	249	239	190	197	206	499	755
おもろまち1丁目	0	17	102	134	162	167	173
おもろまち2丁目	110	188	355	451	682	717	790
おもろまち3丁目	0	0	156	304	571	732	779
おもろまち4丁目	32	218	559	859	1,127	1,403	1,632
安謝1丁目	177	181	388	604	760	965	1,085
安謝2丁目	692	735	956	1,215	1,522	1,705	2,022
銘苅1丁目	1,195	1,183	1,635	2,309	2,501	2,632	2,704
銘苅2丁目	0	0	141	312	611	918	1,094
銘苅3丁目	73	79	138	379	642	858	995
計	2,577	3,405	6,018	8,724	11,213	13,243	14,873

<世帯>

	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年
天久1丁目	15	114	232	356	461	495	536
天久2丁目	1	96	321	448	567	621	679
上之屋1丁目	116	116	92	93	98	243	374
おもろまち1丁目	0	5	46	56	66	69	76
おもろまち2丁目	38	69	141	169	263	270	299
おもろまち3丁目	0	0	63	124	243	306	315
おもろまち4丁目	14	127	303	450	592	720	812
安謝1丁目	56	57	132	219	291	391	441
安謝2丁目	354	384	468	581	709	783	918
銘苅1丁目	423	428	594	853	943	1,008	1,057
銘苅2丁目	0	0	57	146	284	417	481
銘苅3丁目	24	26	52	146	275	362	403
計	1,041	1,422	2,501	3,641	4,792	5,685	6,391

	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年
総人口 (人)	2,577	3,405	6,018	8,724	11,213	13,243	14,873
総世帯数	1,041	1,422	2,501	3,641	4,792	5,685	6,391

（出所）住民基本台帳より集計

(2) 基地閉鎖により減少した経済活動と直接経済効果

① 基地から発生する直接経済効果の要素

基地の経済活動に関わる直接経済効果の要素として、以下の5項目を想定する(詳細はII章で記述)。

a) 地代収入

米軍に土地を貸与する地主が、軍用地料として受け取る地代の総額。

b) 軍雇用者所得

日本人従業員が、米軍基地関連施設内で働いて得た給与の総額。

c) 米軍等への財・サービスの提供

米軍基地内における米軍機関等の需要額のうち県内事業者からの供給分、及び基地外(県内)における米軍人・軍属及びその家族の消費支出の総額(具体的には、日本政府による基地内の施設整備費、米軍が直接発注する工事費、特免業者の販売額、基地内外の光熱水費など)。

d) 基地整備費等

基地関連インフラの整備及び維持等に要する費用の総額。構成内容は、基地周辺整備費と特定施設整備費である。

e) 基地交付金等

市町村の一般財源となる交付金等の総額。構成内容は、助成交付金、調整交付金及び財産運用収入である。

② 基地閉鎖によるマイナスの直接経済効果(全体まとめ)

那覇新都心地区(牧港住宅地区)において発生していた直接経済効果については、上記の効果要素をもとに返還面積が最も大きかった昭和62年の直前5年間の平均年額より推計した。

その結果、那覇新都心地区における基地閉鎖によるマイナスの直接経済効果は、51.5億円(平均年額)と推計される。全体的には、返還面積が大きかったこともあり、地代収入と軍人の移動に伴う米軍等への財・サービスの提供の減少による影響が大きかったと推測される。

図表 I - 40 那覇新都心区画整理に関する土地返還年月日

返還年月日	返還面積
S52年4月30日	229千m ²
S55年3月31日	1千m ²
S60年5月14日	24千m ²
S62年5月31日	1,666千m ²
合計	1,920千m ²

(出所) 沖縄県基地対策課資料

図表 I - 4 1 那覇新都心地区における基地閉鎖によるマイナスの直接経済効果（まとめ）

（単位：億円）

項目	経済効果	基本データの出所	基本データ単位
	（年額）		
a) 地代収入	21.7	那覇防衛施設局資料	施設別
b) 軍雇用者所得	7.5	沖縄県統計課資料	施設別
c) 米軍等への財・サービスの提供	15.8	沖縄県統計課資料	全県
d) 基地整備費等	2.9	—	—
i 基地周辺整備費	2.9	那覇防衛施設局資料	市町村別
ii 特定施設整備費	—	沖縄県市町村課資料	市町村別
e) 基地交付金等	3.6	—	—
i 助成交付金	1.3	沖縄県市町村課資料	市町村別
ii 調整交付金	2.3	沖縄県市町村課資料	市町村別
iii 財産運用収入	—	沖縄県市町村課資料	市町村別
合計	51.5	—	—

注1 「—」は、データが採取できず、経済効果を計れなかった箇所。

注2 牧港住宅地区は、「特定施設整備費」の対象施設ではない。

（出所）沖縄県「沖縄の米軍及び自衛隊基地（統計資料集）」等をもとに実績推計

③ 地権者の地代収入の減少

那覇新都心地区（牧港住宅地区）の地権者が受け取っていた地代収入について、基地閉鎖によって減少する額（マイナスの経済効果）は、最終返還年の直前5年間の平均で捉えると、21.7億円（年額）と推計される。

< 地代収入の減少額（年額） >

【期間：昭和57～61年までの5年間の平均年額】

$$2,171 \text{ 百万円} = \{ (\text{昭和57年}) 2,006 \text{ 百万円} + \dots + (\text{昭和61年}) 2,334 \text{ 百万円} \} / 5 \text{ 年}$$

$$= 10,857 \text{ 百万円} / 5 \text{ 年}$$

図表 I - 4 2 牧港住宅地区の地代収入及び施設面積

（単位：百万円）

年次	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63
地代収入 （実績）	1,575	1,391	1,512	1,643	1,758	1,904	2,006	2,099	2,167	2,251	2,334	423	—

（単位：千㎡）

年次	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63
施設面積 （推計）	1,920	1,691	1,691	1,691	1,690	1,690	1,690	1,690	1,690	1,666	1,666	0	0

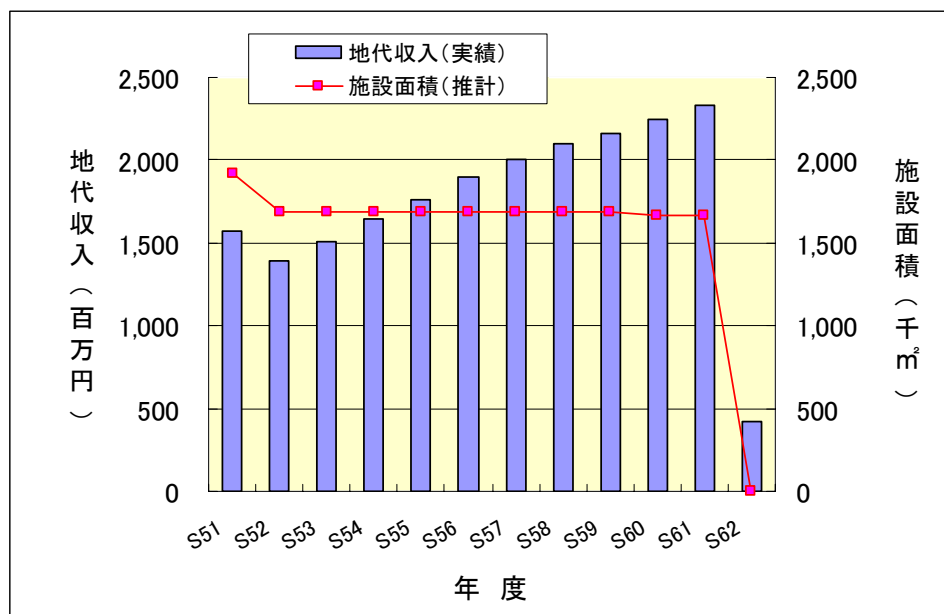
注1 沖縄県基地対策課資料「市町村別・施設別返還跡地利用状況」より推計。

注2 各年次の12月末現在の数値。

（出所）沖縄県「沖縄の米軍及び自衛隊基地（統計資料集）」等より作成

以下の図表のように、地代収入は、昭和 62 年の全面返還前まで毎年増加する傾向にあった。

図表 I - 4 3 牧港住宅地区の地代収入と施設面積の推移



(出所) 沖縄県「沖縄の米軍及び自衛隊基地 (統計資料集)」等より作成

④ 軍雇用者数及び所得の減少

牧港住宅地区の閉鎖に伴う軍雇用者所得の減少 (マイナスの経済効果) は、返還最終年の直前 5 年間の平均で捉えると、7.5 億円 (年額) と推計される。

< 軍雇用者所得の減少額 (年額) >

【期間：昭和 57～61 年までの 5 年間の平均年額】

$$7.5 \text{ 億円} = \{ (\text{昭和 57 年}) 8.2 \text{ 億円} + \dots + (\text{昭和 61 年}) 6.5 \text{ 億円} \} / 5 \text{ 年} \\ = 37.5 \text{ 億円} / 5 \text{ 年}$$

図表 I - 4 4 牧港住宅地区の軍雇用者所得及び雇用者数

【軍雇用者所得】	(単位: 億円)												
年次	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63
沖縄県 (県推計)	379	291	313	278	278	292	306	320	330	350	357	376	386
牧港住宅地区 (推計)	2.5	2.2	4.5	2.8	3.4	3.2	8.2	7.4	7.2	8.2	6.5	2.6	-

< 牧港住宅地区に相当する所得額の推計方法 >

① = ② × ③

① : 牧港住宅地区に相当する軍雇用者所得額 (推計)

② : 沖縄県全体の軍雇用者所得額 (県民経済計算「軍雇用者所得」より)

③ : 牧港住宅地区の県全体に占める軍雇用者数の割合

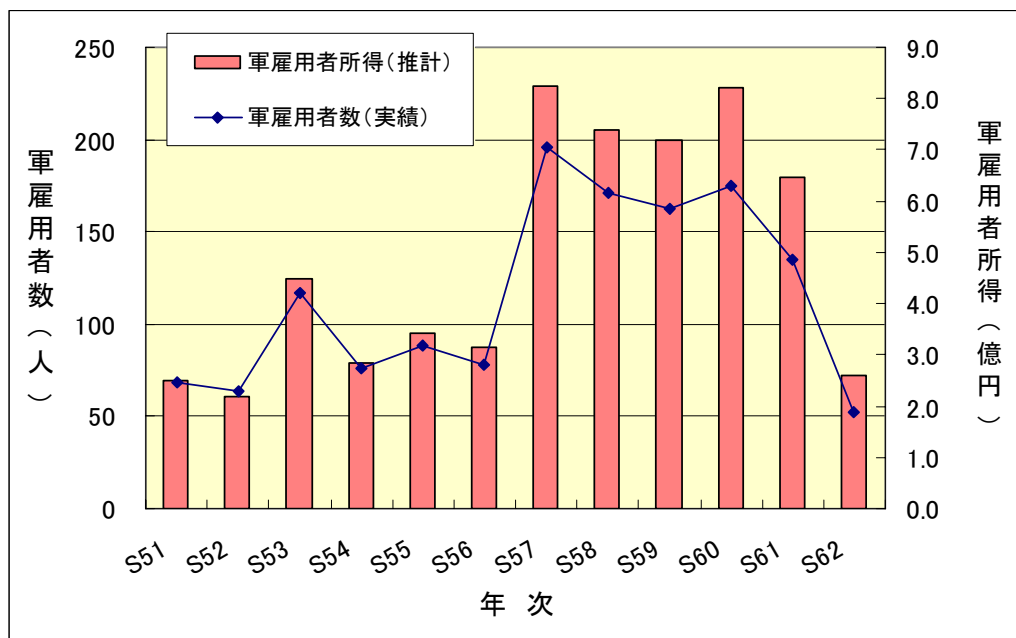
年次	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63
沖縄県 (実績)	10,269	8,447	8,175	7,444	7,177	7,196	7,279	7,400	7,488	7,457	7,467	7,495	7,469
牧港住宅地区 (実績)	68	64	117	76	88	78	196	171	163	175	135	52	-
牧港住宅地区の県 全体に占める割合	0.7%	0.8%	1.4%	1.0%	1.2%	1.1%	2.7%	2.3%	2.2%	2.3%	1.8%	0.7%	-

注 各年次3月末現在の数値。

(出所) 沖縄県「沖縄の米軍及び自衛隊基地 (統計資料集)」より作成

なお、牧港地区の軍雇用者数は、以下の図表のように、昭和 57 年には大幅に増加しているが、昭和 62 年の全面返還に合わせるように、昭和 60 年以降では減少している。

図表 I - 45 牧港住宅地区の軍雇用者所得及び雇用者数の推移



(出所) 沖縄県「沖縄の米軍及び自衛隊基地 (統計資料集)」より作成

⑤ 米軍人軍属・家族数の減少と米軍等への財・サービス提供額の減少

米軍人軍属・家族数の減少等に伴う米軍等への財・サービス提供額の減少（マイナスの経済効果）は、返還最終年の直前5年間の平均で捉えると、年額15.8億円と推計される。

<米軍等への財・サービスの提供額の減少額（年額）>

【期間：昭和57～61年までの5年間の平均年額】

$$15.8 \text{ 億円} = \{ (\text{昭和57年}) 18.7 \text{ 億円} + \dots + (\text{昭和61年}) 10.6 \text{ 億円} \} / 5 \text{ 年} \\ = 79.0 \text{ 億円} / 5 \text{ 年}$$

図表 I - 46 牧港住宅地区の米軍等への財・サービスの提供額及び米軍人軍属・家族数

年次	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63
沖縄県 (県推計)	423	462	407	464	525	700	694	691	786	708	589	512	517
牧港住宅地区 (推計)	2.8	3.5	5.8	4.7	6.4	7.6	18.7	16.0	17.1	16.6	10.6	3.6	-

<牧港住宅地区に相当する提供額の推計方法>

① = ② × ③

①：牧港住宅地区に相当する米軍等への財・サービスの提供額（推計）

②：沖縄県全体の提供額（県民経済計算「米軍等への財・サービスの提供」より）

③：牧港住宅地区の県全体に占める軍雇用者数の割合

（注） 軍雇用者数の割合は、軍雇用者所得の【軍雇用者数】を参照のこと。

年次	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63
沖縄県 (実績)	52,678	48,287	46,166	47,913	48,948	47,690	50,736	50,310	56,269	56,723	55,058	57,658	58,097
牧港住宅地区 (推計)	349	366	661	489	600	517	1,366	1,163	1,225	1,331	995	400	-

<牧港住宅地区に相当する米軍人軍属・家族数の推計方法>

① = ② × ③

①：牧港住宅地区に相当する米軍人軍属・家族数（推計）

②：沖縄県全体の米軍人軍属・家族数（実績）

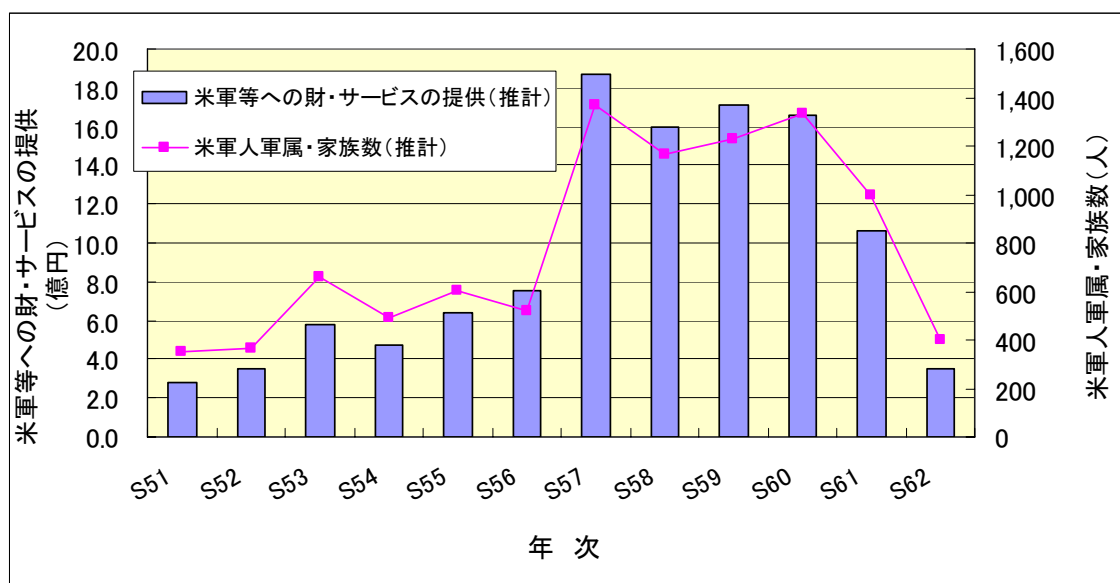
③：牧港住宅地区の県全体に占める軍雇用者数の割合

（注） 軍雇用者数の割合は、軍雇用者所得の【軍雇用者数】を参照のこと。

（出所） 沖縄県「沖縄の米軍及び自衛隊基地（統計資料集）」等より作成

なお、推計された牧港住宅地区の米軍人軍属・家族数については、次の図表より、雇用のピークは昭和 57 年頃と考えられ、昭和 61 年以降は雇用者数は減少しているものと推測される。

図表 I - 4 7 牧港住宅地区の米軍等への財・サービスの提供額及び米軍人軍属・家族数の推移



(出所) 沖縄県「沖縄の米軍及び自衛隊基地 (統計資料集)」等より作成

⑥ 基地整備費等の減少

牧港住宅地区の閉鎖による基地整備費等の減少額 (マイナスの経済効果) は、全面返還直前の 5 年間の平均で捉えると、年額 2.9 億円と推計される。なお、基地整備費等の内訳のうち、事例分析の対象は、基地周辺整備費のみとした。

< 基地周辺整備費の減少額 (年額) >

【期間：昭和 57～61 年までの 5 年間の平均年額】

$$292,945 \text{ 千円} = \{ (\text{昭和 57 年}) 123,088 \text{ 千円} + \dots + (\text{昭和 61 年}) 635,408 \text{ 千円} \} \\ \div 5 \text{ 年} \\ = 1,464,723 \text{ 千円} / 5 \text{ 年}$$

図表 I - 4 8 牧港住宅地区の基地周辺整備費

【基地周辺整備費】 (単位:千円)

年度	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63
那覇市 (実績)	189,148	358,646	157,234	561,229	860,433	565,340	489,442
牧港住宅地区 (推計)	123,088	233,930	102,875	369,422	635,408	0	0

< 牧港住宅地区に相当する基地周辺整備費の推計方法 >

$$\text{A} = \text{B} \times \text{C}$$

① : 牧港住宅地区に相当する基地周辺整備費 (推計)

② : 那覇市全体の基地周辺整備費 (実績)

③ : 牧港住宅地区の那覇市所在施設に占める施設面積の割合

【那覇市所在の施設面積】 (単位:千㎡)

年度	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63
牧港住宅地区	1,690	1,690	1,690	1,666	1,666	0	0
那覇冷凍倉庫	0	0	0	0	0	0	0
那覇港湾施設	810	810	810	809	575	575	575
那覇サービス センター	5	5	5	5	5	5	5
嘉手納飛行場	10	10	10	10	10	5	5
那覇空軍・海軍 補助施設	55	49	41	41	0	0	0
陸軍貯油施設	27	27	27	0	0	0	0
施設面積 (那覇市所在)	2,597	2,591	2,583	2,531	2,256	585	585
牧港住宅地区の 那覇市に占める 割合	65.1%	65.2%	65.4%	65.8%	73.8%	0.0%	0.0%

注1 沖縄県基地対策課資料「市町村別・施設別返還跡地利用状況」より推計。

注2 各年度3月末現在の数値。

(出所) 沖縄県「沖縄の米軍及び自衛隊基地 (統計資料集)」等より作成

⑦ 基地交付金等の減少

牧港住宅地区の閉鎖に伴う基地交付金の減少額 (マイナスの経済効果) は、全面返還直前の5年間の助成交付金と調整交付金の平均で捉えると、年額3.6億円と推計される。

< 助成交付金の減少額 (年額) >

【期間: 昭和57~S61年までの5年間の平均年額】

$$128,047 \text{ 千円} = \{ (\text{昭和57年}) 123,340 \text{ 千円} + \dots + (\text{昭和61年}) 137,056 \text{ 千円} \} / 5 \text{ 年} \\ = 640,237 \text{ 千円} / 5 \text{ 年}$$

図表 I - 4 9 牧港住宅地区の助成交付金

【助成交付金】		(単位:千円)					
年度	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63
那覇市 (実績)	189,535	193,326	193,326	193,326	185,593	185,593	185,596
牧港住宅地区 (推計)	123,340	126,098	126,489	127,254	137,056	0	0

< 牧港住宅地区に相当する助成交付金の推計方法 >

$$\text{A} = \text{B} \times \text{C}$$

① : 牧港住宅地区に相当する助成交付金 (推計)

② : 那覇市全体の助成交付金 (実績)

③ : 牧港住宅地区の那覇市所在施設に占める施設面積の割合

(出所) 沖縄県「沖縄の米軍及び自衛隊基地 (統計資料集)」等より作成

< 調整交付金の減少額 (年額) >

【期間: 昭和 57~61 年までの 5 年間の平均年額】

$$231,380 \text{ 千円} = \{ (\text{昭和 57 年}) 246,886 \text{ 千円} + \dots + (\text{昭和 61 年}) 238,994 \text{ 千円} \} / 5 \text{ 年}$$

$$= 1,156,902 \text{ 千円} / 5 \text{ 年}$$

図表 I - 5 0 牧港住宅地区の調整交付金

年度	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63
那覇市 (実績)	379,387	360,448	340,665	323,632	323,632	321,086	256,869
牧港住宅地区 (推計)	246,886	235,105	222,890	213,027	238,994	0	0

< 牧港住宅地区に相当する調整交付金の推計方法 >

$$\text{A} = \text{B} \times \text{C}$$

① : 牧港住宅地区に相当する調整交付金 (推計)

② : 那覇市全体の調整交付金 (実績)

③ : 牧港住宅地区の那覇市所在施設に占める施設面積の割合

(注) 施設面積の割合は、助成交付金の【那覇市内の施設面積】を参照のこと。

(出所) 沖縄県「沖縄の米軍及び自衛隊基地 (統計資料集)」等より作成

(3) 駐留軍用地跡地利用による周辺地域への経済的影響

① 周辺地域の小売・卸売業への影響

a) 従業員数からみた影響

新都心周辺地区※の小売・卸売業従業者数は、那覇市全体の従業者数と同様に、減少傾向にあったが、那覇新都心地区への小売・卸売業の集積が始まった平成 14 年調査時には、若干ではあるが増加に転じている。

国際通り周辺地区※の小売・卸売業従業者数は昭和 60 年～平成 6 年の調査期間中、8,000 人程度で、ほぼ一定の水準を保っていたが、平成 9 年調査から減少に転じている。那覇市全体の小売・卸売業従業者数が若干増加した平成 14 年調査時にかけても、減少は続き 6,000 人程度にまで減少し、地域の雇用力が低下している。

なお、平成 18 年 1 月 1 時点の小売・卸売業従業者数を推計すると、那覇新都心地区における従業者数は約 2,100 人、対那覇市シェアは約 6.7%という結果を得た。

※「那覇新都心地区」、「新都市周辺地区」、「国際通り周辺地区」の定義および地図イメージは以下の図表を参照

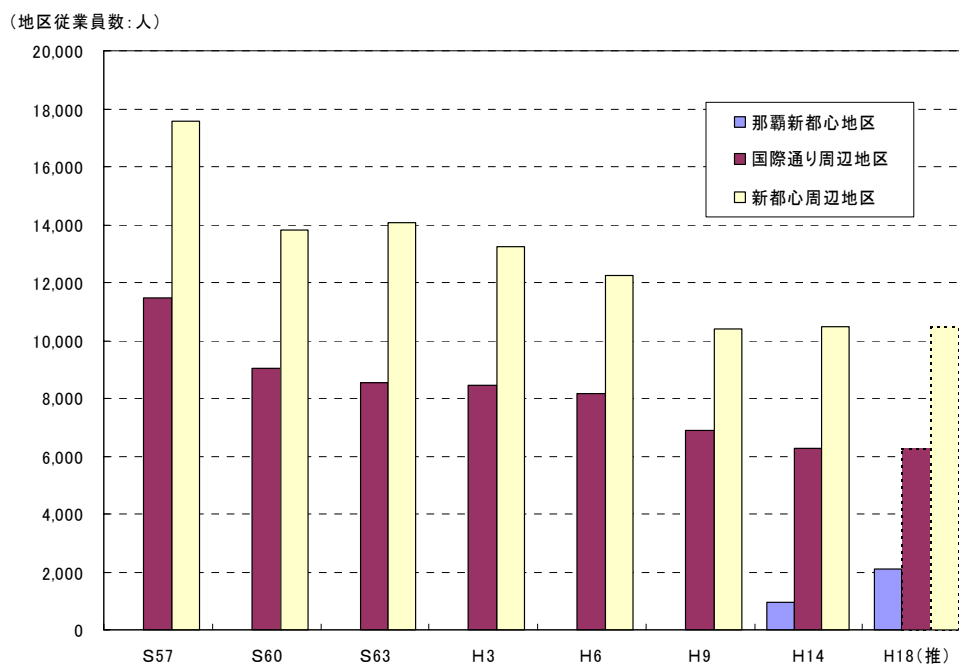
図表 I - 5 1 「那覇新都心地区」、「新都市周辺地区」、「国際通り周辺地区」の範囲想定



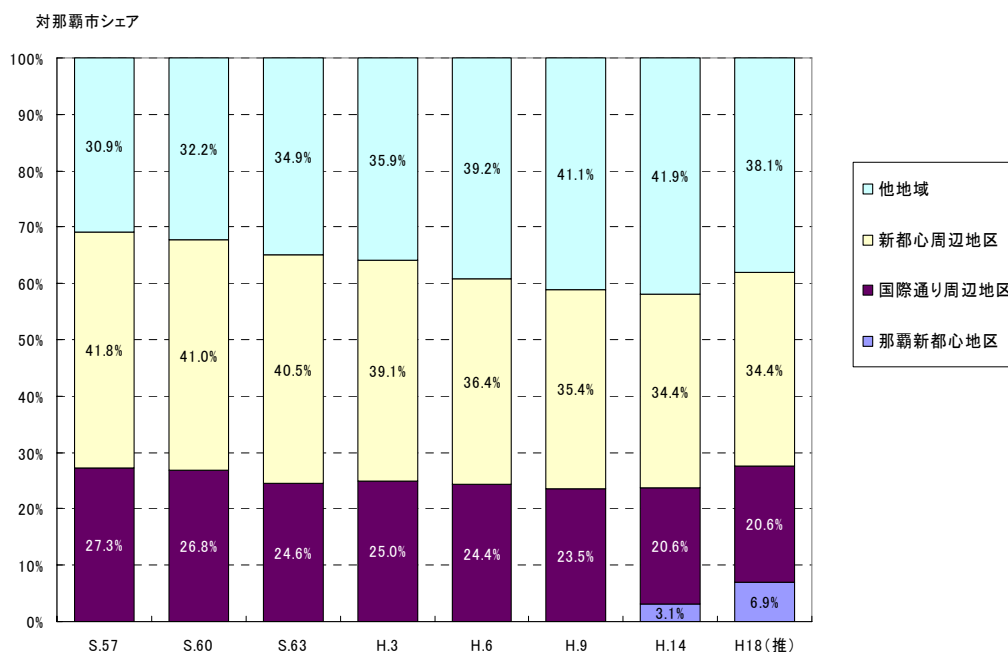
<新都心周辺地区> : 新都心の中心 (県立博物館) から 2km 内の町丁字で、新都心地区・国際通り地区に該当しない町丁字

<国際通り周辺地区> : 国際通りに接する町丁字

図表 I - 5 2 那覇新都心地区および周辺地域の小売業・卸売業従業員数の推移



図表 I - 5 3 那覇新都心地区および周辺地域の小売業・卸売業従業員数の対那覇市シェア推移



(出所)「商業統計(町丁字別データ)」より集計

○平成 18 年データの推計方法

- 平成 14 年商業統計の数値は平成 14 年 6 月 1 日時点のデータである。
- 那覇新都心地区における「事業所」、「店舗」固定資産税累積課税面積、平成 14 年 1 月 1 日時点および平成 15 年 1 月 1 日時点のデータから平成 14 年 6 月 1 日時点の固定資産税累積課税面積を推計。
- 平成 14 年 6 月 1 日時点、および平成 18 年 1 月 1 日時点の那覇新都心地区における「事業所」、「店舗」固定資産税累積課税面積の比率を、商業統計から得られる平成 14 年 6 月 1 日時点の同地区小売業・卸売業従業員数に乗じることで、平成 18 年 1 月 1 日時点の同地区小売業・卸売業従業員数を推計。
- 国際通り周辺地区、新都市周辺地区、那覇市全体の数値は平成 14 年商業統計の数値を用いた。

図表 I - 5 4 地区別町丁字別従業者数

【新都心地区】

(単位:人)

町丁字別	S57	S60	S63	H3	H6	H9	H14
安謝1丁目							139
安謝2丁目							
天久1丁目							365
天久2丁目							99
上之屋1丁目							4
おもろまち1丁目							
おもろまち2丁目							78
おもろまち3丁目							
おもろまち4丁目							101
銘刃1丁目							27
銘刃2丁目							67
銘刃3丁目							108
那覇新都心地区							948

平成11年 ザ・ナハテラス 開業 おもろまち2丁目
 平成12年 天久リウぼう薬市 開業 天久1丁目
 平成14年 カンエー沖縄メディア 開業 おもろまち4丁目

【国際通り周辺地区】

(単位:人)

町丁字別	S57	S60	S63	H3	H6	H9	H14
東崎1丁目	616	418	372	341	255	346	176
久茂地1丁目	331	195	219	665	639	823	807
久茂地3丁目	991	635	720	857	706	551	552
牧志1丁目	1,420	1,082	953	1,019	1,024	609	625
牧志2丁目	1,500	1,145	1,067	1,048	1,029	755	660
牧志3丁目	2,733	2,089	1,994	1,886	1,829	1,455	1,268
松屋1丁目	1,033	757	610	379	476	386	425
松屋2丁目	1,842	1,683	1,776	1,728	1,458	1,422	1,494
安里1丁目	661	737	477	380	270	200	155
安里2丁目	337	299	358	353	295	139	112
国際通り周辺地区	11,464	9,039	8,546	8,456	8,179	6,886	6,274

平成11年 沖縄山形屋 閉鎖 牧志1丁目
 平成11年 マキシー 閉鎖 牧志1丁目
 平成12年 国際ショッピングセンター 閉鎖 牧志3丁目

【新都心周辺地区】

(単位:人)

町丁字別	S57	S60	S63	H3	H6	H9	H14
曙1丁目	229	282	426	358	500	341	350
曙2丁目	528	488	489	460	461	372	453
曙3丁目	383	346	444	424	391	291	354
宇安謝	616	753	796	733	654	618	658
宇天久	592	432	372	386	288	199	194
泉崎2丁目	318	143	156	256	312	166	261
宇上之屋	98	195	93	43	X	27	26
久茂地2丁目	746	464	315	308	263	211	208
久茂地2丁目	582	403	343	421	234	332	222
後池1丁目	218	169	134	100	100	65	62
倉屋1丁目	614	544	561	579	570	462	484
泊1丁目	668	659	553	610	485	393	411
泊2丁目	479	443	368	446	330	283	267
泊3丁目	458	362	428	364	355	307	293
楯川1丁目	535	321	315	280	293	202	195
楯川2丁目	686	615	770	737	720	633	479
前島1丁目	247	215	203	233	311	178	199
前島2丁目	665	557	515	479	373	378	259
前島3丁目	1,295	949	405	175	232	196	222
松山1丁目	612	481	418	462	317	190	255
松山2丁目	1,456	1,188	1,101	687	462	404	393
濃町1丁目	12		74	83	83	76	247
濃町2丁目	151	190	308	327	318	195	335
宇新原	108	278	302	165	174	151	69
若狭1丁目	269	125	177	122	132	96	117
若狭2丁目	284	170	168	167	150	124	93
若狭3丁目	245	143	163	126	141	125	106
宇安里	846	620	645	597	609	585	467
安謝3丁目							3
宇水通	425	262	239	287	202	188	225
繁多川1丁目	283	49	87	106	87	65	98
繁多川2丁目		78	64	66	72	51	166
繁多川3丁目		60	127	71	56	34	39
宇吉島	294	298	412	466	555	602	33
宮島1丁目							309
宮島2丁目							179
宇真嘉比	243	199	202	208	266	174	153
真嘉比2丁目							22
真嘉比3丁目							16
松島1丁目							31
松島2丁目							100
宇松川	529	191	169	160	138	156	40
松川1丁目		84	66	61	43	35	40
松川2丁目		65	89	85	78	72	74
松川3丁目		169	89	141	139	136	145
三原1丁目	257	217	195	173	115	63	129
三原2丁目	187	144	228	244	268	239	179
三原3丁目	98	63	59	63	51	44	73
客室1丁目	203	137	129	123	104	87	80
客室2丁目	232	220	229	170	162	138	136
客室3丁目	223	167	164	139	134	125	104
首里大名町1丁目	141	115	41	54	50	169	43
首里大中町2丁目							2
首里徳保町4丁目			53	26	23	24	25
首里葉川町1丁目	62	33	33	20	13	8	28
首里葉川町2丁目			13	33	53	63	54
首里末吉町1丁目	253	239	53	44	36	40	25
首里末吉町2丁目			145	137	150	101	15
首里末吉町3丁目			63	65	84	66	72
首里末吉町4丁目							51
首里桃原町1丁目	32	30	31	21	30	22	17
首里桃原町2丁目			5	29	31	24	25
首里真和志町2丁目			8	9	3	X	6
首里山川町1丁目	182	135	81	104	79	12	89
首里山川町2丁目			13	13	7	X	10
首里山川町3丁目			31	6	X		26
新都心周辺地区	17,554	13,828	14,082	13,244	12,231	10,398	10,456

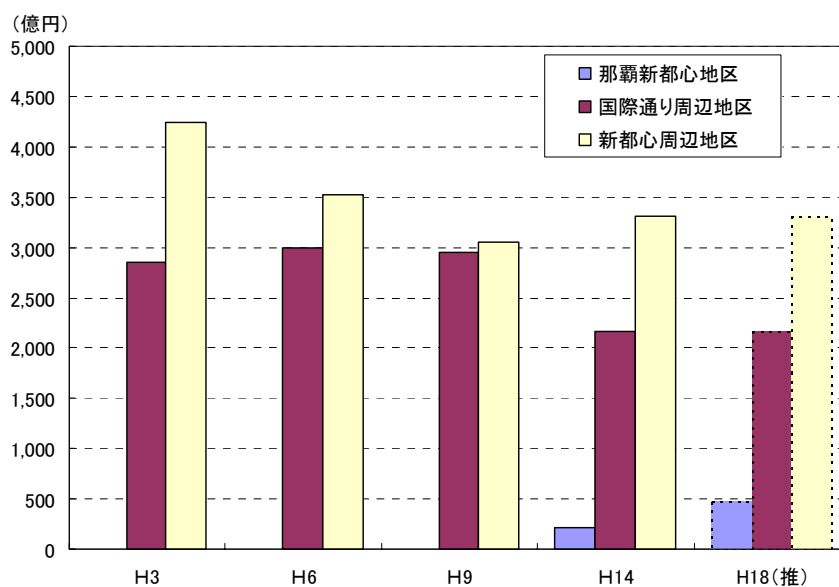
(出所) 商業統計 (町丁字別データ) より

b) 年間販売額からみた影響

那覇新都心周辺地区の小売・卸売業年間販売額は、那覇市全体の年間販売額とほぼ同様の動きを示している。平成3年調査時以降、減少傾向にあったが、那覇新都心地区への小売・卸売業の集積が始まった平成14年調査時には、一転して増加に転じている。

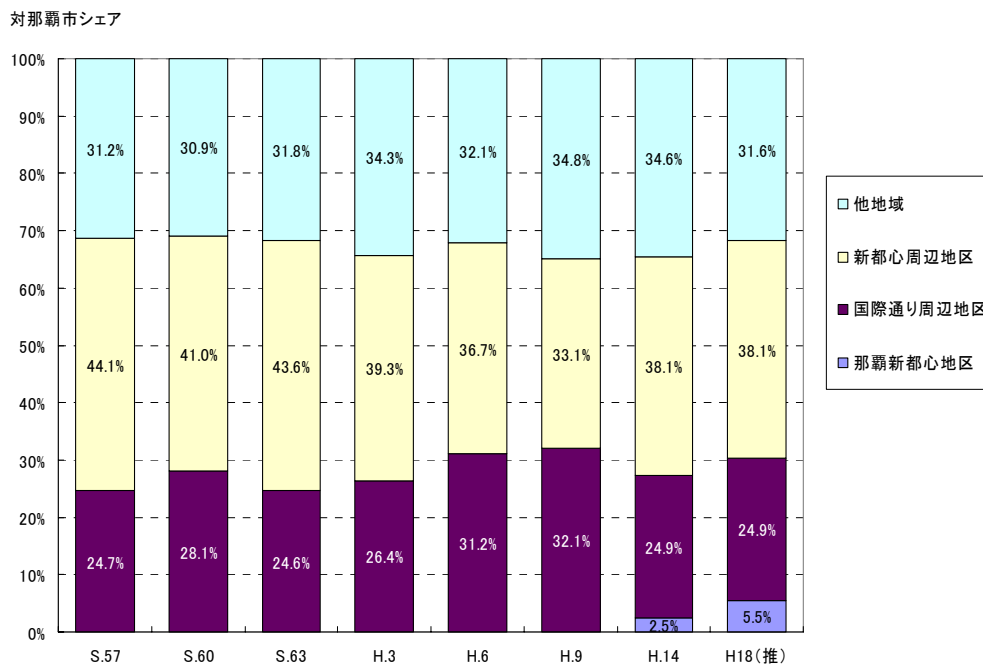
国際通り周辺地区の小売・卸売業年間販売額は平成3～9年の調査期間中、3,000億円程度の水準で、ほぼ横ばいを保っていたが、那覇新都心地区への小売・卸売業の集積が始まった平成14年調査時には2,200億円を下回る水準となっており、大幅な減少となった。

図表 I - 5 5 那覇新都心地区および周辺地域の小売業・卸売業年間販売額の推移



(出所) 商業統計 (町丁字別データ) より集計

図表 I - 5 6 那覇新都心地区および周辺地域の小売業・卸売業年間販売額の対那覇市シェア推移



(出所) 商業統計 (町丁字別データ) より集計

○平成 18 年データの推計方法

- 平成 14 年商業統計の数値は平成 14 年 6 月 1 日時点のデータである。
- 那覇新都心地区における「事業所」、「店舗」固定資産税累積課税面積、平成 14 年 1 月 1 日時点および平成 15 年 1 月 1 日時点のデータから平成 14 年 6 月 1 日時点の固定資産税累積課税面積を推計。
- 平成 14 年 6 月 1 日時点、および平成 18 年 1 月 1 日時点の那覇新都心地区における「事業所」、「店舗」固定資産税累積課税面積の比率を、商業統計から得られる平成 14 年 6 月 1 日時点の同地区小売業・卸売業年間販売額に乗じることで、平成 18 年 1 月 1 日時点の同地区小売業・卸売業年間販売額を推計。
- 国際通り周辺地区、新都市周辺地区、那覇市全体の数値は平成 14 年商業統計の数値を用いた。

図表 I - 5 7 地区別町丁字別年間販売額

【新都心地区】

(単位:万円)

町丁字別	S57	S60	S63	H3	H6	H9	H14
安瀬1丁目							276,484
安瀬2丁目							844,974
天久2丁目							87,501
上之屋1丁目							X
おもしろまち1丁目							
おもしろまち2丁目							230,000
おもしろまち3丁目							448,874
おもしろまち4丁目							47,938
銘功1丁目							113,700
銘功2丁目							87,236
銘功3丁目							
那覇新都心地区							2,136,707

【国際通り周辺地区】

(単位:万円)

町丁字別	S57	S60	S63	H3	H6	H9	H14
泉崎1丁目	1,279,987	2,556,947	1,106,271	1,339,222	617,951	1,217,914	268,428
久茂地1丁目	3,813,500	4,136,215	3,692,686	5,912,488	10,714,707	10,611,803	10,651,448
久茂地2丁目	6,145,220	7,863,820	7,533,861	9,405,617	8,784,633	9,398,102	4,630,623
牧志1丁目	2,913,786	2,602,648	2,459,923	3,365,777	2,500,415	2,124,892	942,332
牧志2丁目	1,340,952	1,971,434	1,824,540	2,193,214	1,908,122	1,911,434	1,406,138
牧志3丁目	2,242,841	2,322,734	1,837,961	1,873,988	1,755,106	1,330,566	1,200,064
松尾1丁目	1,435,857	1,407,927	1,249,991	1,445,586	1,069,980	966,622	982,262
松尾2丁目	1,637,605	1,828,609	1,822,068	1,681,301	1,488,966	1,358,861	1,163,352
安里1丁目	1,186,465	1,698,215	746,214	529,730	380,307	309,019	205,218
安里2丁目	297,871	481,801	644,280	730,618	716,934	340,041	233,205
国際通り周辺地区	22,294,084	26,870,350	22,917,795	28,477,521	29,967,121	29,569,254	21,583,070

【新都心周辺地区】

(単位:万円)

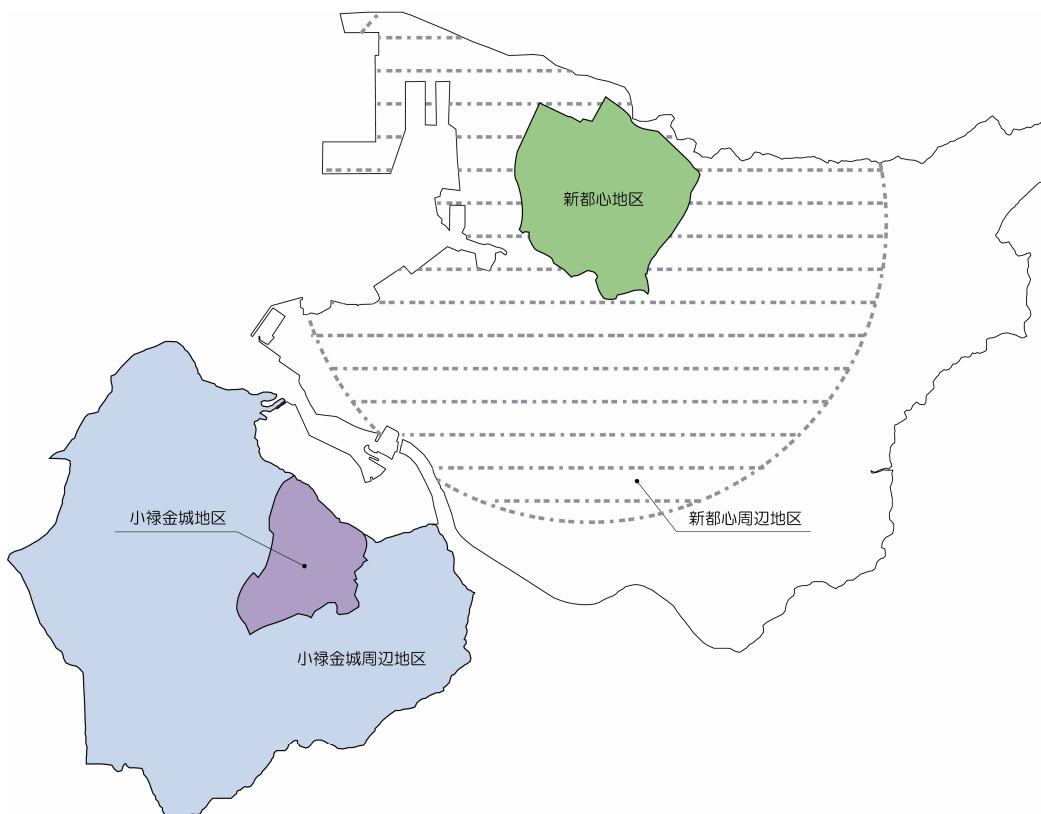
町丁字別	S57	S60	S63	H3	H6	H9	H14
睡1丁目	657,943	897,746	1,412,770	1,521,575	1,798,567	1,322,108	1,068,219
睡2丁目	1,948,130	2,402,896	1,655,177	1,529,249	1,635,462	1,709,212	3,013,454
睡3丁目	775,504	1,043,028	1,243,610	1,932,539	1,751,647	1,631,018	1,504,725
宇安橋	933,628	1,406,774	1,534,858	1,746,183	1,586,689	1,802,913	3,727,941
宇天久	1,262,315	1,447,224	1,505,927	1,637,604	931,927	757,597	680,874
泉崎2丁目	321,751	246,164	210,321	283,378	396,158	233,739	961,276
宇上之屋	268,095	279,588	266,219	53,348	X	32,047	41,512
久米2丁目	3,543,529	3,387,113	3,000,676	3,396,590	2,702,839	2,747,317	2,038,006
久茂地2丁目	3,751,783	3,562,518	2,748,507	3,424,879	852,116	2,166,827	1,144,118
築地1丁目	203,634	221,671	130,078	93,983	73,354	42,457	45,049
築地2丁目	944,097	1,049,993	957,635	1,274,466	1,037,027	902,440	644,010
泊1丁目	1,466,691	1,466,341	1,684,053	2,386,091	2,631,847	1,258,520	1,123,173
泊2丁目	723,630	977,298	929,568	1,168,621	863,367	846,044	652,661
泊3丁目	1,151,363	1,024,083	1,612,470	1,095,507	835,828	883,629	519,401
樋川1丁目	321,170	232,020	216,461	194,807	198,674	170,740	199,769
樋川2丁目	1,258,430	1,181,511	1,413,494	1,258,373	1,325,185	979,277	678,639
前島1丁目	422,128	572,361	1,244,783	373,651	599,026	294,268	1,371,116
前島2丁目	2,235,198	1,732,001	1,771,343	1,909,724	953,812	1,109,148	657,275
前島3丁目	2,361,618	1,136,937	1,057,448	515,438	702,667	454,117	884,075
松山1丁目	2,552,778	2,250,705	1,582,386	1,824,847	2,449,261	1,404,144	1,881,519
松山2丁目	5,522,022	5,627,348	5,714,985	4,822,237	1,589,591	1,232,903	854,048
港町1丁目	4,828	X	X	388,597	580,149	494,358	1,338,806
港町2丁目	1,165,724	1,021,306	1,634,798	1,538,823	1,770,770	1,202,461	1,785,358
宇天橋	199,934	384,427	477,732	342,115	1,400,165	59,597	127,728
若狭1丁目	282,125	173,182	185,941	139,686	151,039	106,223	132,830
若狭2丁目	553,065	303,339	272,304	320,647	332,244	236,155	137,594
若狭3丁目	313,272	257,864	298,633	236,560	269,518	283,428	356,439
宇安里	752,166	690,158	992,179	1,025,086	791,855	781,505	531,637
安里3丁目							X
宇大道	388,370	333,579	381,620	815,528	419,983	395,387	434,396
繁多川1丁目	231,891	52,412	60,823	75,465	56,376	59,597	37,728
繁多川2丁目		60,279	81,857	70,947	73,761	67,587	274,794
繁多川3丁目		98,119	499,173	119,230	50,812	30,197	35,275
宇古島	646,824	529,575	682,243	1,695,021	1,330,628	1,628,119	1,378,812
古島1丁目							834,609
古島2丁目							282,737
宇真嘉比	255,850	275,003	368,601	300,783	300,945	267,234	128,881
真嘉比2丁目							25,071
真嘉比3丁目							41,318
松島1丁目							
松島2丁目							74,576
宇松川	449,156	206,008	216,604	280,575	109,742	121,110	78,628
松川1丁目		60,269	49,639	56,800	43,773	38,667	52,579
松川2丁目		44,989	60,140	70,039	50,857	54,647	54,396
松川3丁目		574,714	162,051	522,999	635,185	745,000	883,567
三原1丁目	348,997	269,575	288,465	218,405	108,871	100,787	191,855
三原2丁目	128,633	129,162	266,700	212,942	339,144	892,003	204,751
三原3丁目	103,172	88,747	121,631	97,805	11,830	27,412	56,084
客室1丁目	165,329	141,812	181,762	158,489	186,278	155,910	69,761
客室2丁目	180,345	217,972	199,482	143,623	162,218	138,912	103,164
客室3丁目	284,896	242,751	236,203	260,030	269,190	262,802	250,590
首里大名町1丁目	110,235	118,610	79,117	105,967	48,812	65,076	64,720
首里大名町2丁目				X	X	X	X
首里橋原町4丁目			42,134	30,001	19,474	15,021	17,201
首里泰川町1丁目	46,966	28,974	72,440	15,630	6,421	4,182	39,788
首里泰川町2丁目			5,115	111,242	103,624	89,017	77,688
首里末吉町1丁目	349,824	494,012	60,971	31,436	18,024	25,963	26,424
首里末吉町2丁目			308,483	375,254	339,214	118,861	X
首里末吉町3丁目			179,732	279,960	187,093	152,880	120,434
首里末吉町4丁目							75,434
首里橋原町1丁目	56,845	59,179	133,080	104,718	123,890	89,028	90,717
首里橋原町2丁目		9,202	8,390	X	11,965	5,886	X
首里真知志町2丁目			2,888	11,157	2,600	X	2,874
首里山川町1丁目	198,894	140,097	77,303	71,342	92,688	14,163	79,543
首里山川町2丁目			42,200	24,704	2,156	X	10,228
首里山川町3丁目			34,176	3,472	X		11,710
新都心周辺地区	39,842,836	39,121,784	40,706,190	42,412,558	35,286,348	30,451,458	33,041,553

(出所)「商業統計(町丁字別データ)」より集計

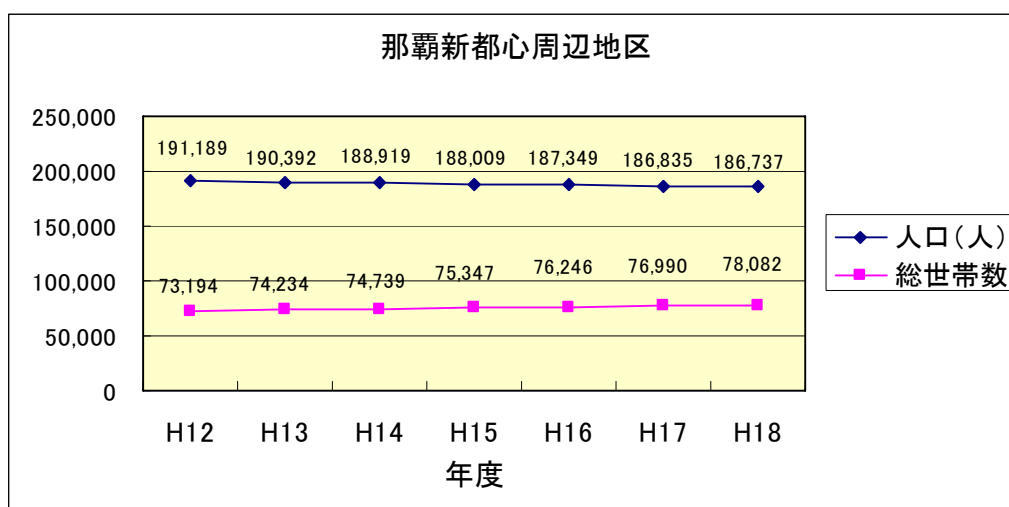
② 周辺地区の人口・世帯数への影響

那覇新都心周辺地区（新都心の中心より約3キロ圏内）における平成18年度の人口は186,737人、世帯数は78,082世帯である。平成12年度から平成18年度までの推移を見ると、人口は若干の減少傾向にあるが、反対に世帯数は微増している。

図表 I - 5 8 那覇新都心周辺地区の範囲



図表 I - 5 9 那覇新都心周辺地区の人口・世帯の推移



	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
人口(人)	191,189	190,392	188,919	188,009	187,349	186,835	186,737
総世帯数	73,194	74,234	74,739	75,347	76,246	76,990	78,082

<人口>

	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
曙1丁目	1,707	1,655	1,560	1,539	1,591	1,575	1,590
曙2丁目	1,650	1,606	1,610	1,583	1,556	1,518	1,536
曙3丁目	1,673	1,609	1,643	1,627	1,625	1,672	1,696
旭町	25	30	36	50	37	35	34
字安謝	4,466	4,487	4,405	4,363	4,273	4,218	4,249
字天久	2,550	2,535	2,596	2,526	2,509	2,550	2,523
泉崎1丁目	1,480	1,296	1,336	1,300	1,248	1,238	1,216
泉崎2丁目	1,260	1,514	1,604	1,874	1,848	1,805	1,769
字上之屋	863	897	844	868	832	855	912
奥武山町	36	41	40	40	48	51	52
久米1丁目	1,386	1,352	1,338	1,343	1,336	1,318	1,322
久米2丁目	1,776	1,792	1,740	1,752	1,772	1,747	1,776
久茂地1丁目	124	117	116	108	108	103	111
久茂地2丁目	1,153	1,121	1,089	1,047	1,053	1,053	1,070
久茂地3丁目	719	715	686	684	660	642	611
字古波蔵	3,772	3,771	3,712	3,410	3,429	3,442	3,464
字楚辺	493	476	464	462	436	410	397
楚辺1丁目	1,682	1,612	1,589	1,534	1,543	1,489	1,484
楚辺2丁目	3,156	3,102	3,028	3,005	2,993	2,950	2,929
辻1丁目	1,534	1,549	1,549	1,564	1,566	1,605	1,557
辻2丁目	1,110	1,064	1,063	1,022	962	978	928
辻3丁目	0	0	1	1	1	1	1
字壺川	3,607	3,545	3,589	104	103	104	106
壺川1丁目	-	-	-	1,142	1,112	1,081	1,075
壺川2丁目	-	-	-	1,170	1,237	1,243	1,346
壺川3丁目	-	-	-	1,266	1,239	1,253	1,233
壺屋1丁目	2,597	2,562	2,501	2,491	2,474	2,450	2,419
壺屋2丁目	2,488	2,417	2,367	2,312	2,322	2,325	2,294
泊1丁目	2,851	2,773	2,813	2,808	2,783	2,797	2,747
泊2丁目	1,576	1,557	1,535	1,542	1,502	1,501	1,501
泊3丁目	1,422	1,433	1,392	1,333	1,324	1,340	1,342
通堂町	0	0	0	0	0	0	0
西1丁目	1,207	1,260	1,313	1,284	1,300	1,365	1,356
西2丁目	693	723	720	736	769	764	802
西3丁目	1,472	1,534	1,485	1,487	1,462	1,445	1,471
字二中前	6	6	6	6	5	3	5
東町	830	825	919	963	908	911	923
樋川1丁目	3,728	3,643	3,544	3,465	3,434	3,386	3,332
樋川2丁目	1,273	1,261	1,261	1,269	1,268	1,241	1,224
前島1丁目	1,092	1,059	1,045	1,055	1,073	1,096	1,093
前島2丁目	1,911	1,866	1,825	1,856	1,811	1,805	1,824
前島3丁目	1,070	1,054	1,042	1,015	1,001	1,022	1,024
牧志1丁目	1,594	1,563	1,595	1,549	1,529	1,525	1,492
牧志2丁目	1,756	1,749	1,710	1,775	1,843	1,868	1,831
牧志3丁目	2,001	2,093	2,072	2,030	2,001	2,003	1,985
松尾1丁目	1,721	1,731	1,671	1,628	1,627	1,645	1,603
松尾2丁目	3,019	2,997	2,929	2,847	2,873	2,840	2,814
松山1丁目	1,110	1,078	1,056	1,015	1,014	992	985
松山2丁目	1,311	1,315	1,282	1,315	1,280	1,267	1,263
港町1丁目	1	1	1	2	1	1	1
港町2丁目	257	247	239	250	235	254	265
港町3丁目	0	0	0	0	0	0	0

	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
港町4丁目	0	0	0	0	0	0	0
字銘苅	1,261	1,248	1,220	1,186	1,166	1,179	1,155
若狭1丁目	971	950	936	913	921	913	939
若狭2丁目	1,582	1,565	1,531	1,554	1,513	1,500	1,461
若狭3丁目	2,976	2,948	2,917	2,911	2,825	2,762	2,728
字与儀	3,811	3,682	3,621	3,678	3,687	3,701	3,635
与儀1丁目	1,648	1,616	1,645	1,632	1,643	1,646	1,630
与儀2丁目	1,847	1,857	1,825	1,824	1,810	1,779	1,793
字安里	4,152	4,100	4,080	4,036	3,896	3,733	3,832
安里1丁目	555	553	552	571	556	562	574
安里2丁目	922	920	913	908	914	932	900
安里3丁目	1,077	1,059	1,067	1,057	1,019	1,011	1,008
字上間	3,403	3,475	3,441	3,454	3,504	3,614	3,610
識名1丁目	2,788	2,734	2,702	2,675	2,615	2,631	2,628
識名2丁目	1,088	1,091	1,092	1,066	1,065	1,066	1,037
識名3丁目	2,519	2,485	2,425	2,400	2,354	2,372	2,378
識名4丁目	662	646	664	674	695	709	735
字大道	3,529	3,507	3,509	3,454	3,469	3,490	3,460
長田1丁目	2,188	2,159	2,146	2,146	2,080	2,120	2,083
長田2丁目	5,081	5,019	5,030	4,997	5,021	5,155	5,128
繁多川1丁目	3,100	3,089	3,039	3,030	3,038	2,999	3,015
繁多川2丁目	2,197	2,174	2,097	2,111	2,147	2,119	2,080
繁多川3丁目	1,301	1,345	1,327	1,316	1,301	1,277	1,779
繁多川4丁目	2,034	2,017	2,020	1,985	2,009	1,948	1,931
繁多川5丁目	1,831	1,859	1,968	2,082	2,175	2,169	2,147
字古島	1,329	1,314	1,303	1,255	1,265	1,243	1,255
古島1丁目	1,445	1,451	1,455	1,430	1,429	1,454	1,447
古島2丁目	1,840	1,804	1,869	1,864	1,867	1,888	1,912
字真嘉比	2,959	2,914	2,877	2,870	2,750	2,774	2,728
真嘉比2丁目	39	35	34	35	38	42	40
真嘉比3丁目	259	263	311	322	333	325	323
松島1丁目	99	106	107	107	101	114	109
松島2丁目	304	475	510	541	551	548	556
字松川	2,770	2,751	2,711	2,654	2,634	2,619	2,555
松川1丁目	1,653	1,686	1,661	1,630	1,593	1,590	1,596
松川2丁目	1,645	1,702	1,616	1,615	1,569	1,543	1,516
松川3丁目	2,440	2,416	2,407	2,425	2,449	2,411	2,393
三原1丁目	2,378	2,358	2,315	2,279	2,270	2,296	2,345
三原2丁目	3,474	3,398	3,287	3,262	3,181	3,166	3,144
三原3丁目	2,052	2,003	2,045	2,024	2,050	1,982	2,015
字寄宮	594	590	572	597	622	590	627
寄宮1丁目	2,072	2,039	1,997	1,976	1,991	1,941	1,906
寄宮2丁目	3,105	3,044	3,033	2,969	2,951	2,944	2,869
寄宮3丁目	1,977	1,966	1,926	1,902	1,899	1,904	1,873
首里赤田町1丁目	424	433	424	421	429	418	419
首里赤平町1丁目	368	357	356	370	369	359	359
首里赤平町2丁目	736	751	745	775	779	788	769
首里池端町	257	249	251	233	231	226	212
首里石嶺町1丁目	2,531	2,516	2,551	2,581	2,660	2,710	2,801
首里石嶺町3丁目	3,609	3,646	3,513	3,630	3,693	3,682	3,714
首里大名町1丁目	1,669	1,680	1,665	1,621	1,687	1,662	1,677
首里大名町2丁目	932	963	943	931	930	909	893
首里大名町3丁目	2,517	2,493	2,474	2,435	2,402	2,408	2,406
首里大中町1丁目	527	529	528	542	546	547	537
首里大中町2丁目	294	283	285	280	279	258	270
首里金城町1丁目	610	614	599	584	590	584	555
首里金城町2丁目	430	411	418	420	412	413	417
首里金城町3丁目	383	365	369	371	366	346	343
首里金城町4丁目	906	993	1,026	1,019	1,033	1,041	1,048

	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
首里儀保町1丁目	395	394	371	354	339	329	327
首里儀保町2丁目	231	231	232	229	228	233	227
首里儀保町3丁目	317	315	284	279	274	272	282
首里儀保町4丁目	580	578	562	573	565	527	504
首里久場川町1丁目	1,222	1,298	1,298	1,291	1,307	1,293	1,277
首里崎山町1丁目	676	681	692	668	650	623	604
首里崎山町2丁目	264	239	240	229	244	237	224
首里寒川町1丁目	769	752	743	717	703	718	701
首里寒川町2丁目	709	714	709	698	714	732	766
首里末吉町1丁目	741	730	737	719	741	741	723
首里末吉町2丁目	1,199	1,302	1,312	1,320	1,303	1,307	1,329
首里末吉町3丁目	1,410	1,567	1,564	1,573	1,663	1,661	1,636
首里末吉町4丁目	387	381	377	393	388	389	402
首里平良町1丁目	943	940	952	1,015	1,013	1,010	1,020
首里平良町2丁目	446	440	415	421	417	408	416
首里汀良町1丁目	539	528	512	496	490	482	478
首里汀良町2丁目	503	491	478	486	476	493	481
首里当蔵町1丁目	587	593	598	588	594	603	597
首里当蔵町2丁目	765	760	761	764	770	764	758
首里当蔵町3丁目	113	108	105	105	102	95	90
首里桃原町1丁目	354	336	351	363	377	395	403
首里桃原町2丁目	481	473	460	462	453	439	441
首里鳥堀町1丁目	214	209	205	199	200	206	210
首里真和志町1丁目	224	213	206	211	201	197	196
首里真和志町2丁目	201	175	177	166	172	161	162
首里山川町1丁目	1,355	1,403	1,427	1,412	1,393	1,408	1,446
首里山川町2丁目	561	566	571	556	544	524	509
首里山川町3丁目	645	646	669	675	700	694	650
計	191,189	190,392	188,919	188,009	187,349	186,835	186,737

(出所) 住民基本台帳より集計

(4) 駐留軍用地跡地の整備・利用による地方財政への影響

① 那覇新都心区画整理事業の公共投資額

那覇新都心区画整理事業の総事業費のうち、国・県・市の補助金の総額は342億円である。

図表 I - 6 0 那覇新都心区画整理事業における総収入額

区 分	金額(千円)
補 助 金	34,200,000
国費(90%)	30,780,000
県費(5%)	1,710,000
市費(5%)	1,710,000
都市再生区画整理	32,000
保留地処分金	12,950,016
公共施設管理者負担金	3,427,200
その他負担金	228,408
合 計	50,837,624

② 那覇新都心区画整理事業地区における公共施設建設費

那覇新都地区内に建設された公共施設の建設費の総額は、区画整理事業開始から現在に至るまでで約909億円である。そのうち、国負担の占める割合は33%（約300億円）、県負担の占める割合は40%（約364億円）である。

図表 I - 6 1 那覇新都心地区における公共施設建設事業費の財源

番号	施設の名称	施設の建設主体	施設の竣工年 (年、月)	施設の 総延床面積 (㎡)	施設建設事業費の財源内訳 (千円)					
					合計額	国負担	県負担	市町村負担	各種団体等負担	その他資金
1	那覇第2地方合同庁舎(第1期)	国	2003年6月	10,547	7,236,854	7,236,854				
2	那覇第2地方合同庁舎(第2期)	国	2008年3月予定	16,128	6,359,681	6,359,681				
3	沖縄職業総合庁舎	国	1999年3月	4,951	3,681,078	1,528,278	2,152,800			
4	県立那覇国際高等学校	沖縄県	1997年10月	11,886	12,344,000	2,300,000	10,044,000			
5	県営文久高層住宅	沖縄県	2002年2月	10,414	3,757,545	2,367,102	1,390,443			
6	県立博物館・美術館	沖縄県	2007年8月	23,602	22,777,164		22,777,164			
7	那覇市新都心銘苅庁舎 <注2>	那覇市			1,387,095			1,387,095		
8	那覇市消防本部庁舎 <注3>	沖縄開発株	2003年10月	5,448	2,489,113			2,489,113		
9	那覇市水道庁舎	那覇市	2007年2月	6,521	1,850,000			1,850,000		
10	那覇市IT創造館	那覇市	2003年3月	3,422	989,068	657,454		27,914		303,700
11	新都心銘苅市営住宅	那覇市	2002年8月	11,003	3,957,793	2,494,636		1,463,157		
12	市立銘苅小学校建物	那覇市	2004年3月	8,759	6,571,452	1,427,752		734,600		4,409,100
13	市立安岡中学校拡張	那覇市			792,039			79,239		712,800
14	市立治小学校拡張	那覇市			591,038			59,138		531,900
15	上水道事業 安里配水池	那覇市	1997年7月	2,000	1,249,000	602,000		647,000		
16	上水道事業 泊配水池	那覇市	2002年7月	2,162	1,446,000	692,000		754,000		
17	上水道事業 送配水管	那覇市	2004年8月	65,185m	1,750,000	515,450		515,950	718,600	
18	下水道事業	那覇市			6,400,000	3,840,000		2,560,000		
19	沖縄振興開発金融公庫本店	沖縄振興開発 金融公庫	2000年4月	9,170	5,255,783					5,255,783
	合 計				90,884,703	30,021,208	36,364,407	12,567,206	718,600	11,213,283

(出所) 内閣府沖縄総合事務局、沖縄県、那覇市、沖縄振興開発金融公庫調べ

③ 那覇新都心区画整理事業地区におけるその他の公共基盤整備事業

那覇新都心地区におけるその他の基盤整備事業（住宅市街地基盤整備事業）の総事業費は、平成 17 年度までで県費は 1.8 億円、市費は 31.3 億円、国費は 50.0 億円である。

図表 I - 6 2 那覇新都心地区における住宅市街地基盤整備事業費

＜住宅市街地基盤整備事業＞					(千円)							
団地名	施設	施設名称	事業主体	事業年度	全体計画		15年度迄		16年度		17年度	
					事業費	(国費)	事業費	(国費)	事業費	(国費)	事業費	(国費)
天久団地	河川	安謝川	沖縄県	H1～H6	1,692,000	(1,509,000)	1,692,000	(1,509,000)				
	下水道	公共下水道	那覇市	H5～H10	1,818,250	(1,090,950)	1,818,250	(1,090,950)				
	公園	天久公園等	那覇市	H5～H17	4,812,506	(2,406,253)	4,342,506	(2,171,253)	270,000	(135,000)	199,560	(99,780)
	合計				8,322,756	5,006,203	7,852,756	4,771,203	270,000	135,000	199,560	99,780

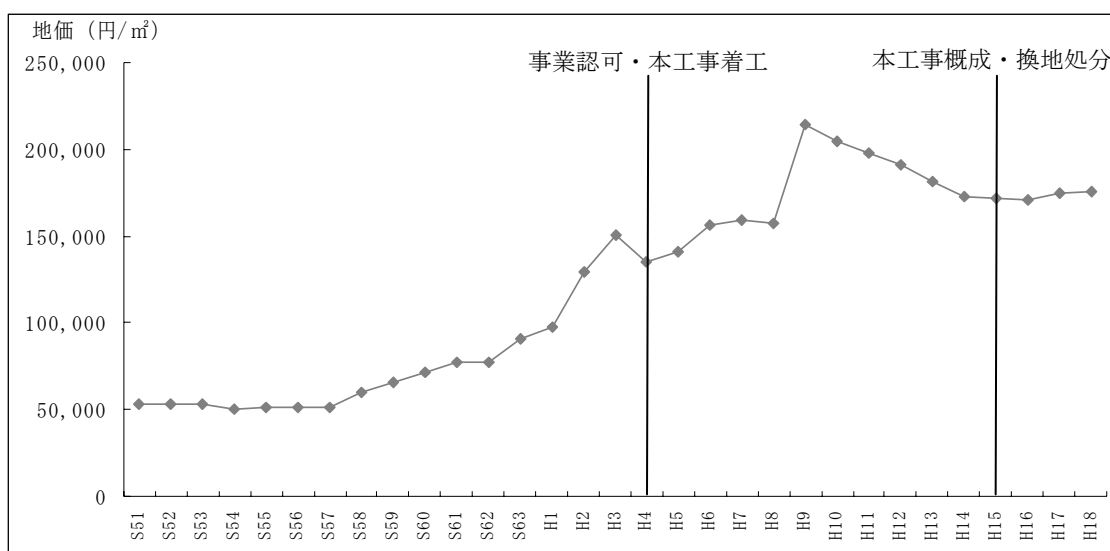
(出所) 沖縄県調べ

(5) 駐留軍用地跡地及び周辺の地価への影響

① 那覇新都心区画整理事業区域内の地価上昇

区画整理前（平成 4 年、事業認可・本工事着工）の平均宅地価格は約 135,000 円/㎡であった。本工事着工後、平均宅地価格は特に平成 9 年から 10 年にかけて急上昇し、20 万円台にまで達したものの、翌年以降減少傾向に転じ、区画整理後（平成 15 年）は 172,000 円/㎡に留まった。価格上昇率は 27.4% である。

図表 I - 6 3 那覇新都心地区における公示地価の推移（実績推計値）

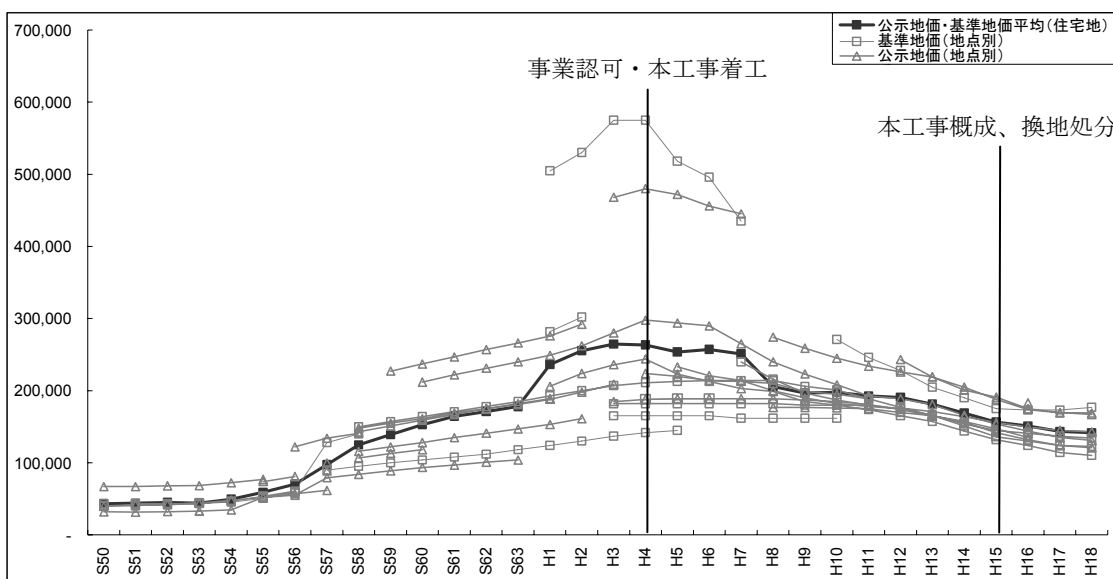


(出所) 沖縄国税事務所『路線価図』等より推計（推計方法の詳細は I-4 参照）

② 那覇新都心周辺の地価推移

区画整理前（平成 4 年）の那覇新都心周辺地域における平均宅地価格は約 263,000 円/㎡であった。これ以降地価はほぼ一貫して低下しており、区画整理後（平成 15 年）には約 157,000 円/㎡まで低下した。価格低下率は約 40%である。ただし、この価格低下は那覇市全体の地価下落（平成 4 年から 15 年にかけて、約 36%下落している）とほぼ同じ傾向を示しており、那覇新都心の整備の影響とは考え難い。

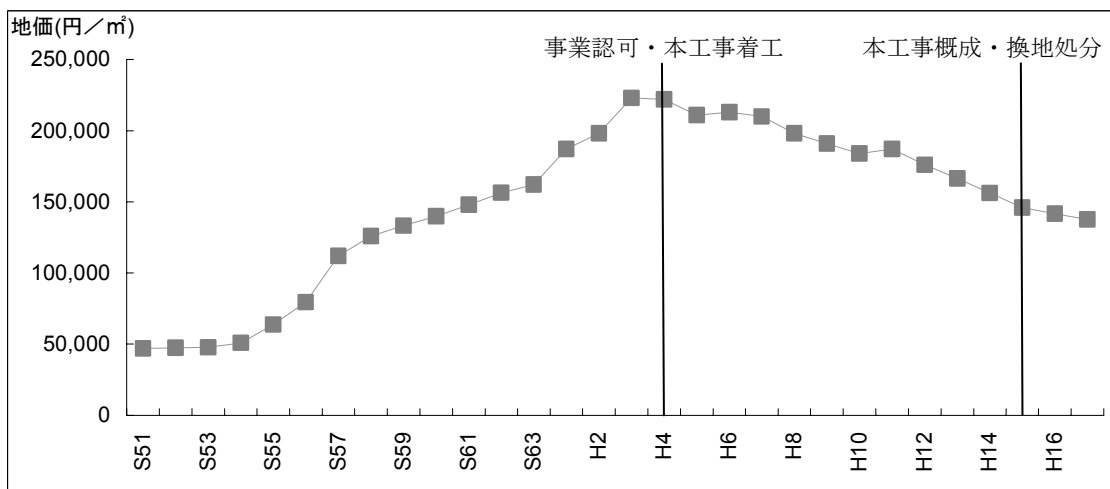
図表 I - 6 4 那覇新都心周辺地域の住宅地の地価推移（基準地価、公示地価）



(注) 那覇新都心の外縁より半径 1km 以内の那覇市内に在する公示地価評価地点及び都道府県地価調査における基準地の地価（住宅地）をプロットし、同地点のものを線でつなげた。「公示地価・基準地価平均（住宅地）」は、公示地価・基準地価の各地点の単価を年毎に単純平均した値。

(出所) 国土交通省『地価公示』、同『都道府県地価調査』より作成

参考 那覇市の住宅地の地価推移（基準地価）

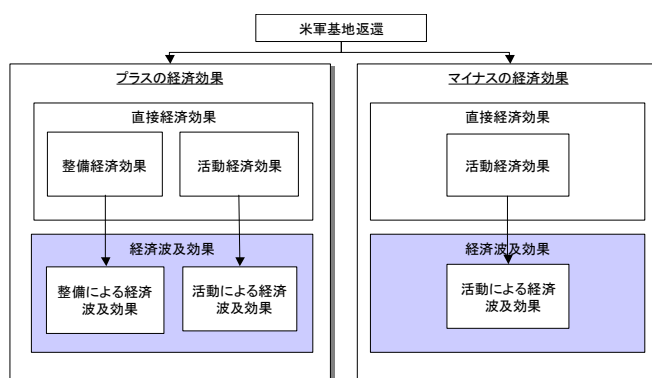


(出所) 沖縄県『沖縄県地価調査』

(6) 駐留軍用地跡地整備・利用による県経済への経済波及効果

上記のような牧港住宅地区の返還と、那覇新都心地区の整備・利用にともなう直接経済効果（プラスとマイナス）は、沖縄県内の産業連関の構造をとおして、さらなる経済波及効果（プラスとマイナス）を県経済へもたらす。それらの経済波及効果を、以下に示すフローにより推計する（詳細は、II章参照のこと）。

図表 I - 6 5 駐留軍用地跡地整備・利用における経済波及効果の推計フロー



①那覇新都心地区のプラスの経済波及効果の推計

a) 整備による経済波及効果の推計

那覇新都心地区におけるこれまでの基盤・施設整備に係る用地取得費等を除く総投資額（土地区画整理事業費、その他基盤整備事業費、公共施設建設費、民間施設建設費）は、2,147億円に達する。

図表 I - 6 6 那覇新都心地区の整備に係る投資額（建設投資部門別）

建設投資部門(注)		公共施設建設	区画整理事業	その他基盤整備	民間施設建設	合計		
建築	住宅系	住宅建築(木造)	0	0	0	557	557	
		SRC住宅	5,035	0	0	1,834	6,869	
		RC住宅	0	0	0	55,695	55,695	
		S住宅	0	0	0	3,424	3,424	
		CB住宅	0	0	0	72	72	
	事務所系		木造事務所	0	0	0	165	165
			SRC事務所	18,175	0	0	6,229	24,403
			RC事務所	4,586	0	0	8,216	12,802
			S事務所	10,129	0	0	8,024	18,153
			CB非住宅	0	0	0	21	21
			木造工場	0	0	0	0	0
	工場系		SRC工場	0	0	0	0	0
			RC工場	0	0	0	97	97
			S工場	0	0	0	153	153
		RC学校	5,504	0	0	0	5,504	
その他	RC学校	5,504	0	0	0	5,504		
	建築合計	43,429	0	0	84,485	127,914		
土木		治水	0	4	1,692	0	1,696	
		下水道	6,200	266	1,816	0	8,285	
		一般道路	0	13,654	0	0	13,654	
		区画整理	0	13,656	0	0	13,656	
		公園	0	120	4,813	0	4,933	
		電力施設建設	0	578	0	0	578	
		上・工業用水道	4,445	1,277	0	0	5,722	
		土地造成	0	8,982	0	0	8,982	
		その他の土木	0	10,549	0	18,740	29,288	
		土木合計	10,645	49,086	8,323	18,740	86,794	
合計		54,074	49,086	8,323	103,224	214,708		

(注) 区画整理事業費の合計は、総額から借入金利子、電柱負担金を除いた額

(注) 国土交通省「平成12年建設部門分析用産業連関表」における細分化した部門分類（70部門）

上記の総投資額 2,147 億円によってもたらされる経済波及効果は、生産誘発額 3,635 億円、所得誘発額 1,172 億円となる。

図表 I - 6 7 那覇新都心地区の整備による経済波及効果測定結果

指標	数値	単位
沖縄県内最終需要額	214,708	百万円
生産誘発額	363,465	百万円
1次生産誘発額	295,358	百万円
2次生産誘発額	68,107	百万円
営業余剰増加額	24,319	百万円
1次営業余剰増加額	11,524	百万円
2次営業余剰増加額	12,795	百万円
所得誘発額	117,183	百万円
1次所得誘発額	99,487	百万円
2次所得誘発額	17,696	百万円
誘発雇用人数	28,757	人
1次雇用創出効果	24,150	人
2次雇用創出効果	4,607	人

(注) 効果は対沖縄県内の数値

<参考> 那覇新都心における跡地整備の経済波及効果の算出表
(1次生産誘発額算出)

単位：百万円、百人

	1次生産誘発額												
	A(注1)	B(注2)	C(注3)	D=B*C	E(注4)	F=A+E	G(注5)	H=F*G	I(注6)	J=F*I	K(注7)	L=F*K	
	最終需要額	産業別割振	県内自給率	沖縄県内自給分	生産誘発額(1次間接効果)	1次生産誘発額計	雇用者所得投入係数	雇用者所得増加額	雇用係数	雇用者増加数	営業余剰投入係数	営業余剰増加額	
1 農業	0	623	0.51	319	352	352	0.07	23.83	0.04	0.15	0.32	113	
2 林業	0	56	0.38	21	24	24	0.21	4.94	0.12	0.03	0.63	15	
3 漁業	0	0	0.32	0	1	1	0.14	0.21	0.04	0.00	0.30	0	
4 鉱業	0	1,957	0.10	192	575	575	0.18	104.08	0.03	0.18	0.13	75	
5 食料品・たばこ・飲料	0	0	0.59	0	65	65	0.13	8.60	0.04	0.03	0.10	6	
6 繊維製品	0	535	0.09	47	59	59	0.30	17.83	0.16	0.10	0.06	4	
7 製材・木製品・家具	0	6,042	0.14	840	888	888	0.27	237.61	0.11	0.94	0.06	55	
8 ハルプ・紙・紙加工品	0	497	0.20	98	211	211	0.22	46.25	0.05	0.11	0.09	19	
9 出版・印刷	0	447	0.70	313	760	760	0.34	261.81	0.07	0.52	0.10	79	
10 化学製品	0	987	0.04	39	60	60	0.19	11.24	0.07	0.04	0.09	5	
11 石油製品・石炭製品	0	2,123	0.78	1,653	2,699	2,699	0.02	54.43	0.00	0.06	0.01	35	
12 産業・土石製品	0	14,517	0.78	11,385	12,762	12,762	0.20	2,572.09	0.05	6.53	0.06	732	
13 鉄鋼	0	4,238	0.45	1,887	3,008	3,008	0.07	214.09	0.02	0.49	0.02	53	
14 非鉄金属	0	1,195	0.16	188	365	365	0.11	40.17	0.03	0.11	0.05	19	
15 金属製品	0	18,814	0.32	5,964	6,161	6,161	0.24	1,481.40	0.08	4.79	0.11	650	
16 一般機械	0	2,391	0.09	218	252	252	0.17	43.25	0.02	0.05	0.07	18	
17 電気機械	0	2,533	0.02	38	42	42	0.23	9.78	0.09	0.04	0.04	2	
18 輸送機械	0	0	0.06	0	75	75	0.18	13.31	0.01	0.00	0.04	3	
19 精密機械	0	26	0.02	0	1	1	0.31	0.28	0.13	0.00	0.11	0	
20 その他の製造工業製品	0	3,753	0.12	446	620	620	0.21	127.94	0.08	0.48	0.04	28	
21 建築及び補修	127,914	550	1.00	549	1,065	128,979	0.37	47,151.53	0.09	119.01	0.02	2,110	
22 土木建設	86,794	0	1.00	0	0	86,794	0.34	29,754.15	0.06	54.38	0.02	1,413	
23 電力・ガス・水道	0	1,553	0.99	1,545	3,243	3,243	0.19	613.57	0.02	0.76	0.12	397	
24 商業	0	13,784	0.58	7,943	9,383	9,383	0.50	4,692.37	0.17	16.23	0.08	771	
25 金融・保険・不動産	0	2,866	0.99	2,828	7,128	7,128	0.12	820.90	0.02	1.65	0.39	2,794	
26 運輸	0	11,239	0.58	6,526	8,767	8,767	0.39	3,413.74	0.07	5.84	0.04	321	
27 通信・放送	0	1,786	0.74	1,325	2,359	2,359	0.23	544.57	0.06	1.36	0.10	241	
28 公務	0	0	1.00	0	157	157	0.58	90.61	0.08	0.13	0.00	0	
29 教育・研究	0	783	0.96	754	1,317	1,317	0.82	1,075.04	0.10	1.25	0.00	6	
30 その他の公共サービス	0	170	1.00	170	276	276	0.48	132.00	0.08	0.22	0.06	17	
31 調査・情報サービス	0	0	0.33	0	110	110	0.41	45.43	0.13	0.14	0.07	7	
32 その他の対事業所サービス	0	18,054	0.74	13,324	16,372	16,372	0.35	5,733.06	0.15	24.15	0.08	1,348	
33 対個人サービス	0	121	0.79	96	278	278	0.29	80.64	0.10	0.27	0.12	33	
34 その他	0	629	0.98	620	1,216	1,216	0.05	65.84	0.12	1.47	0.13	152	
35 計	214,708	112,271		59,328	80,651	295,358		99,487		241.50		11,524	

(注1) 那覇新都心地区の建設・基盤整備による投資額。

(注2) 上記建設投資を部門別に、国土交通省「平成12年建設部門分析用産業連関表」の投入係数表に乗じることで算出。

(注3) 沖縄県「平成12年産業連関表」(34部門表)取引基本表のデータを用い、次の算式に基づき算出。

自給率 = 1 - (輸入額 + 移入額) / 域内需要総額

(注4) B列に沖縄県「平成12年産業連関表」(34部門表) 逆行列係数表を乗じて算出。

(注5) 沖縄県「平成12年産業連関表」(34部門表) 投入係数表、「3900雇用者所得」行より引用。

(注6) 沖縄県「平成12年産業連関表」雇用者係数表より引用。

(注7) 沖縄県「平成12年産業連関表」(34部門表) 投入係数表、「4400粗付加価値部門計」行より引用。

参考 那覇新都心における跡地整備の経済波及効果の算出表
(2次生産誘発額、合計額算出)

単位：百万円、百人

	2次生産誘発額					1次+2次 合計			
	a(注1)	b(注2)	c=b*G	d=b*I	e=b*K	f=F+b	g=H+c	h=J+d	i=L+e
	民間最終消費支出削減	生産誘発額	雇用者所得増加額	雇用者増加数	営業余剰増加額	生産誘発額	雇用者所得増加額	雇用者増加数	営業余剰増加額
1 農業	772	1,219	83	0.53	390	1,571	106	0.68	503
2 林業	38	15	3	0.02	10	39	8	0.05	25
3 漁業	152	82	12	0.03	24	84	12	0.03	25
4 鉱業	-1	114	21	0.04	15	690	125	0.22	90
5 食料品・たばこ・飲料	7,347	5,502	730	2.43	537	5,567	739	2.46	543
6 繊維製品	1,015	101	30	0.16	6	160	48	0.26	10
7 製材・木製品・家具	78	33	9	0.03	2	920	246	0.97	57
8 ハルブ・紙・紙加工品	116	98	22	0.05	9	309	68	0.16	28
9 出版・印刷	443	688	237	0.47	71	1,447	499	0.99	150
10 化学製品	752	69	13	0.05	6	129	24	0.10	12
11 石油製品・石炭製品	1,150	1,521	31	0.03	20	4,220	85	0.09	55
12 窯業・土石製品	69	166	34	0.09	10	12,929	2,606	6.61	742
13 鉄鋼	0	20	1	0.00	0	3,028	215	0.49	54
14 非鉄金属	19	10	1	0.00	1	376	41	0.11	20
15 金属製品	93	107	26	0.08	11	6,269	1,507	4.87	662
16 一般機械	16	9	1	0.00	1	261	45	0.05	19
17 電気機械	1,402	22	5	0.02	1	65	15	0.06	2
18 輸送機械	965	75	13	0.00	3	150	27	0.01	6
19 精密機械	151	3	1	0.00	0	4	1	0.01	0
20 その他の製造工業製品	854	149	31	0.11	7	769	159	0.59	34
21 建築及び補修	0	744	275	0.69	12	129,723	47,427	119.70	2,122
22 土木建設	0	0	0	0.00	0	86,794	29,754	54.38	1,413
23 電力・ガス・水道	2,160	3,699	700	0.87	453	6,942	1,313	1.63	850
24 商業	10,372	7,125	3,563	12.33	585	16,508	8,256	28.56	1,356
25 金融・保険・不動産	18,107	22,007	2,535	5.08	8,626	29,134	3,355	6.73	11,420
26 運輸	3,354	2,752	1,072	1.83	101	11,519	4,485	7.67	422
27 通信・放送	2,275	2,334	539	1.35	239	4,694	1,083	2.71	480
28 公務	178	237	137	0.20	0	394	228	0.33	0
29 教育・研究	1,434	1,575	1,286	1.50	7	2,892	2,361	2.75	12
30 その他の公共サービス	5,354	5,542	2,652	4.41	343	5,818	2,784	4.63	360
31 調査・情報サービス	318	205	85	0.26	14	314	130	0.40	21
32 その他の対事業所サービス	1,576	3,450	1,208	5.09	284	19,822	6,941	29.23	1,632
33 対個人サービス	9,764	7,974	2,317	7.75	949	8,251	2,398	8.02	983
34 その他	10	457	25	0.55	57	1,673	91	2.02	210
35 計	70,337	68,107	17,696	46.07	12,795	363,465	117,183	287.57	24,319

(注1) 前表 H 列の合計に沖縄県内の限界消費性向(過去10年間平均:0.707)を乗じた上で、沖縄県平成12年産業連関表(34部門表)民間最終消費支出コンバータを乗じ、割振。

(注2) a 列に部門別の県内自給率を乗じ、沖縄県平成12年産業連関表(34部門表)の逆行列係数表を乗じて算出。

さらに、上記の経済波及効果によってもたらされる税収増額を推計すると、下図表のとおりとなる。市税・県税・国税の合計で281億円になる。

図表 I - 6 8 那覇新都心地区の整備により発生する税収額推計結果

(単位：百万円)

那覇新都心地区		税収額	
整備段階	市税	個人市民税	9,375
		法人市民税	819
		小計	10,194
	県税	個人県民税	2,344
		法人県民税	298
		法人事業税	1,906
		小計	4,548
	国税	法人税	6,657
		所得税	6,679
小計		13,336	
合計		28,078	

<参考> 那覇新都心地区整備による税収効果の算出表

(単位：百万円)

税項目	税収額とその算定式
市税	①個人市民税 9,375 = 117,183 × 0.08 【雇用者所得増加額】 【税率】
	②法人市民税 819 = 24,319 ÷ 1.096 × 0.3 × 0.123 【営業余剰増加額】 【税引調整】 【法人税率】 【税率】
県税	③個人県民税 2,344 = 117,183 × 0.02 【雇用者所得増加額】 【税率】
	④法人県民税 298 = 24,319 ÷ 1.096 × 0.3 × 0.05 × 0.895 【営業余剰増加額】 【税引調整】 【法人税率】 【税率】 【県内歩留率】
	⑤法人事業税 1,906 = 24,319 ÷ 1.096 × 0.096 × 0.895 【営業余剰増加額】 【税引調整】 【税率】 【県内歩留率】
国税	⑥法人税 6,657 = 24,319 ÷ 1.096 × 0.3 【営業余剰増加額】 【税引調整】 【税率】
	⑦所得税 6,679 = 117,183 × 0.057 【雇用者所得増加額】 【税率】

b) 活動による経済波及効果の推計

那覇新都心地区に立地する事業者（卸売・小売業、サービス業、飲食業）の生産・販売活動による直接的な経済効果を「活動経済効果」と捉え、沖縄県産業連関表（平成12年版、34部門）を用いて、この「活動経済効果」をインプットとする経済波及効果を算出する。

図表 I-69 那覇新都心立地企業による生産・販売活動

地区名	対象産業	【消費税抜き】 年間販売額 (百万円)	【消費税込み】 年間販売額 (百万円)
那覇新都心	卸売・小売業	20,350	21,367
	サービス業	28,402	29,822
	飲食業	9,172	9,631

「卸売・小売業」の年間販売額約213.7億円は沖縄県商業統計の細分類別年間販売額の比率により、また「サービス業」の年間販売額約298.2億円はサービス業基本調査（沖縄県版）の中間分類別年間販売額の比率により、沖縄県産業連関表34部門への割振りを行う。さらに「飲食業」の年間販売額96.3億円は、全額を沖縄県産業連関表「対個人サービス」部門に投入する。

上記の数値（購入者価格）をもとに、商業マージン、運輸マージン、県内自給率等を考慮し、那覇新都心立地企業による生産・販売活動によって沖縄県内に発生した最終需要額を算出すると、約407.1億円となる。なお、最終需要額全体の約48.0%にあたる約195.4億円が「対個人サービス」への最終需要額となっている。

図表 I - 7 0 那覇新都心立地企業の販売活動等により発生した最終需要額

沖縄県34部門	a	b	c	d=a+b+c	e(注1)	f(注2)	g=e×f
	卸売・小売 (百万円)	サービス業 (百万円)	飲食業 (百万円)	購入者価格合計 (百万円)	生産者価格合計 (百万円)	県内自給率	沖縄県内最終需要額 (百万円)
1 農業	102	0	0	102	74	0.5120	38
2 林業	0	0	0	0	0	0.3754	0
3 漁業	0	0	0	0	0	0.3250	0
4 鉱業	0	0	0	0	0	0.0979	0
5 食料品・たばこ・飲料	8,734	0	0	8,734	5,730	0.5938	3,403
6 繊維製品	767	0	0	767	435	0.0871	38
7 製材・木製品・家具	1,461	0	0	1,461	1,095	0.1390	152
8 パルプ・紙・紙加工品	221	0	0	221	166	0.1973	33
9 出版・印刷	228	0	0	228	171	0.7006	120
10 化学製品	1,464	0	0	1,464	1,139	0.0399	46
11 石油製品・石炭製品	2,866	0	0	2,866	2,157	0.7786	1,680
12 窯業・土石製品	28	0	0	28	21	0.7842	16
13 鉄鋼	0	0	0	0	0	0.4453	0
14 非鉄金属	0	0	0	0	0	0.1569	0
15 金属製品	243	0	0	243	199	0.3170	63
16 一般機械	603	0	0	603	489	0.0912	45
17 電気機械	1,782	0	0	1,782	1,493	0.0151	23
18 輸送機械	1,251	0	0	1,251	1,053	0.0580	61
19 精密機械	330	0	0	330	230	0.0155	4
20 その他の製造工業製品	1,266	0	0	1,266	947	0.1190	113
21 建築及び補修	21	0	0	21	21	0.9971	21
22 土木建設	0	0	0	0	0	1.0000	0
23 電力・ガス・水道	0	486	0	486	486	0.9943	484
24 商業	0	0	0	0	5,374	0.5763	3,097
25 金融・保険・不動産	0	2,645	0	2,645	2,645	0.9867	2,610
26 運輸	0	0	0	0	602	0.5807	350
27 通信・放送	0	66	0	66	66	0.7420	49
28 公務	0	0	0	0	0	1.0000	0
29 教育・研究	0	1,154	0	1,154	1,154	0.9627	1,111
30 その他の公共サービス	0	1	0	1	1	0.9992	1
31 調査・情報サービス	0	0	0	0	0	0.3342	0
32 その他の対事業所サービス	2	10,349	0	10,351	10,319	0.7380	7,615
33 対個人サービス	0	15,120	9,631	24,751	24,750	0.7896	19,543
34 その他	0	0	0	0	0	0.9850	0
合計	21,367	29,822	9,631	60,820	60,820		40,714

(注1) d列購入者価格の各部門から商業マージン・運輸マージン相当額を差し引き、商業マージンの合計を24商業へ、運輸マージンの合計を26運輸に移すことにより作成。商業マージン・運輸マージン相当額は、総務省平成12年産業連関表(32部門表)掲載の購入者価格評価表に基づき、各部門の商業マージン率および運輸マージン率を求め、これをdに乗じて算出。

(注2) 沖縄県「平成12年産業連関表」(34部門表)取引基本表のデータを用い、次の算式に基づき算出。

$$\text{県内自給率} = 1 - (\text{輸入額} + \text{移入額}) / \text{域内需要総額}$$

上記の最終需要額 407 億円/年によってもたらされる沖縄県内への経済波及効果（1次+2次波及効果）は、生産誘発額 660 億円、所得誘発額 182 億円となる。

図表 I - 7 1 那覇新都心立地企業による販売活動等の経済波及効果測定結果

指標	数値	単位
沖縄県内商業・サービス業・飲食業売上高	60,820	百万円
沖縄県内最終需要額	40,714	百万円
生産誘発額	66,038	百万円
1次生産誘発額	55,463	百万円
2次生産誘発額	10,576	百万円
営業余剰増加額	9,108	百万円
1次営業余剰増加額	7,121	百万円
2次営業余剰増加額	1,987	百万円
所得誘発額	18,196	百万円
1次所得誘発額	15,448	百万円
2次所得誘発額	2,748	百万円
誘発雇用人数	5,702	人
1次雇用創出効果	4,987	人
2次雇用創出効果	715	人

（注）効果は対沖縄県内の数値

図表 I - 7 2 那覇新都心立地企業による販売活動等の経済波及効果測定結果（時系列累積）

指標	5ヵ年累積	10ヵ年累積	15ヵ年累積	20ヵ年累積	25ヵ年累積	単位
沖縄県内商業・サービス業・飲食業売上高	229,767	953,704	1,870,914	2,866,791	3,898,324	百万円
沖縄県内最終需要額	153,809	638,423	1,252,416	1,919,070	2,609,593	百万円
生産誘発額	249,482	1,035,534	2,031,443	3,112,769	4,232,810	百万円
1次生産誘発額	209,529	869,699	1,706,119	2,614,277	3,554,950	百万円
2次生産誘発額	39,953	165,835	325,324	498,492	677,860	百万円
営業余剰増加額	34,409	142,824	280,183	429,323	583,803	百万円
1次営業余剰増加額	26,904	111,669	219,066	335,673	456,456	百万円
2次営業余剰増加額	7,506	31,155	61,117	93,650	127,347	百万円
所得誘発額	68,742	285,330	559,742	857,690	1,166,306	百万円
1次所得誘発額	58,361	242,242	475,214	728,168	990,179	百万円
2次所得誘発額	10,381	43,088	84,528	129,522	176,127	百万円
誘発雇用人数	21,542	89,416	175,411	268,782	365,495	人
1次雇用創出効果	18,839	78,198	153,403	235,058	319,637	人
2次雇用創出効果	2,703	11,219	22,008	33,723	45,858	人

<参考> 那覇新都心立地企業による販売活動の経済波及効果（対沖縄県内）算出表
（1次生産誘発額算出）

単位：百万円、百人

	1次生産誘発額							
	A(注1)	B(注2)	C(注3)	D=B*C	E(注4)	F=B*E	G(注5)	H=B*G
	最終需要額	生産誘発額	雇用者所得投入係数	雇用者所得増加額	雇用係数	雇用者増加数	営業余剰投入係数	営業余剰増加額
1 農業	38	913	0.07	62	0.04	0.40	0.32	292
2 林業	0	2	0.21	0	0.12	0.00	0.63	1
3 漁業	0	61	0.14	9	0.04	0.02	0.30	18
4 鉱業	0	150	0.18	27	0.03	0.05	0.13	20
5 食料品・たばこ・飲料	3,403	5,337	0.13	708	0.04	2.36	0.10	521
6 繊維製品	38	49	0.30	15	0.16	0.08	0.06	3
7 製材・木製品・家具	152	176	0.27	47	0.11	0.19	0.06	11
8 パルプ・紙・紙加工品	33	99	0.22	22	0.05	0.05	0.09	9
9 出版・印刷	120	460	0.34	158	0.07	0.32	0.10	48
10 化学製品	46	59	0.19	11	0.07	0.04	0.09	5
11 石油製品・石炭製品	1,680	2,137	0.02	43	0.00	0.05	0.01	28
12 窯業・土石製品	16	137	0.20	28	0.05	0.07	0.06	8
13 鉄鋼	0	20	0.07	1	0.02	0.00	0.02	0
14 非鉄金属	0	7	0.11	1	0.03	0.00	0.05	0
15 金属製品	63	136	0.24	33	0.08	0.11	0.11	14
16 一般機械	45	61	0.17	11	0.02	0.01	0.07	4
17 電気機械	23	25	0.23	6	0.09	0.02	0.04	1
18 輸送機械	61	103	0.18	18	0.01	0.01	0.04	4
19 精密機械	4	4	0.31	1	0.13	0.00	0.11	0
20 その他の製造工業製品	113	172	0.21	35	0.08	0.13	0.04	8
21 建築及び補修	21	361	0.37	133	0.09	0.33	0.02	6
22 土木建設	0	0	0.34	0	0.06	0.00	0.02	0
23 電力・ガス・水道	484	2,114	0.19	400	0.02	0.50	0.12	259
24 商業	3,097	4,566	0.50	2,284	0.17	7.90	0.08	375
25 金融・保険・不動産	2,610	5,572	0.12	642	0.02	1.29	0.39	2,184
26 運輸	350	1,034	0.39	403	0.07	0.69	0.04	38
27 通信・放送	49	754	0.23	174	0.06	0.44	0.10	77
28 公務	0	44	0.58	25	0.08	0.04	0.00	0
29 教育・研究	1,111	1,268	0.82	1,035	0.10	1.21	0.00	5
30 その他の公共サービス	1	103	0.48	49	0.08	0.08	0.06	6
31 調査・情報サービス	0	68	0.41	28	0.13	0.09	0.07	5
32 その他の対事業所サービス	7,615	9,310	0.35	3,260	0.15	13.73	0.08	767
33 対個人サービス	19,543	19,822	0.29	5,760	0.10	19.27	0.12	2,360
34 その他	0	339	0.05	18	0.12	0.41	0.13	42
35 計	40,714	55,463		15,448		49.87		7,121

- (注1) 那覇新都心立地企業による販売活動等によって発生した最終需要額（前頁参照）。
(注2) A列に沖縄県「平成12年産業連関表」（34部門表）逆行列係数表を乗じることで算出。
(注3) 沖縄県「平成12年産業連関表」（34部門表）投入係数表、「3900雇用者所得」行より引用。
(注4) 沖縄県「平成12年産業連関表」雇用者係数表より引用。
(注5) 沖縄県「平成12年産業連関表」（34部門表）投入係数表、「4400粗付加価値部門計」行より引用。

<参考> 那覇新都心立地企業による販売活動の経済波及効果（対沖縄県内）算出表
（2次生産誘発額、合計額算出）

単位：百万円、百人

	2次生産誘発額					1次+2次 合計			
	a(注1)	b(注2)	c=b*c	d=b*e	e=b*g	f=B+b	g=D+c	h=F+d	i=H+e
	民間最終消費支出割振	生産誘発額	雇用者所得増加額	雇用者増加数	営業余剰増加額	生産誘発額	雇用者所得増加額	雇用者増加数	営業余剰増加額
1 農業	120	189	13	0.08	61	1,102	75	0.48	353
2 林業	6	2	0	0.00	1	4	1	0.01	3
3 漁業	24	13	2	0.00	4	74	10	0.03	22
4 鉱業	0	18	3	0.01	2	167	30	0.05	22
5 食料品・たばこ・飲料	1,141	854	113	0.38	83	6,192	822	2.74	604
6 繊維製品	158	16	5	0.03	1	65	19	0.10	4
7 製材・木製品・家具	12	5	1	0.01	0	181	48	0.19	11
8 パルプ・紙・紙加工品	18	15	3	0.01	1	115	25	0.06	10
9 出版・印刷	69	107	37	0.07	11	567	195	0.39	59
10 化学製品	117	11	2	0.01	1	70	13	0.05	6
11 石油製品・石炭製品	179	236	5	0.00	3	2,373	48	0.05	31
12 窯業・土石製品	11	26	5	0.01	1	163	33	0.08	9
13 鉄鋼	0	3	0	0.00	0	23	2	0.00	0
14 非鉄金属	3	2	0	0.00	0	9	1	0.00	0
15 金属製品	14	17	4	0.01	2	152	37	0.12	16
16 一般機械	3	1	0	0.00	0	63	11	0.01	4
17 電気機械	218	3	1	0.00	0	28	7	0.03	1
18 輸送機械	150	12	2	0.00	0	115	20	0.01	5
19 精密機械	23	0	0	0.00	0	4	1	0.01	0
20 その他の製造工業製品	133	23	5	0.02	1	195	40	0.15	9
21 建築及び補修	0	115	43	0.11	2	476	176	0.44	8
22 土木建設	0	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0
23 電力・ガス・水道	335	574	109	0.13	70	2,689	509	0.63	329
24 商業	1,611	1,106	553	1.91	91	5,673	2,837	9.81	466
25 金融・保険・不動産	2,812	3,417	394	0.79	1,339	8,989	1,035	2.08	3,524
26 運輸	521	427	166	0.28	16	1,461	569	0.97	53
27 通信・放送	353	362	84	0.21	37	1,116	258	0.64	114
28 公務	28	37	21	0.03	0	80	47	0.07	0
29 教育・研究	223	245	200	0.23	1	1,513	1,235	1.44	6
30 その他の公共サービス	831	861	412	0.69	53	964	461	0.77	60
31 調査・情報サービス	49	32	13	0.04	2	100	41	0.13	7
32 その他の対事業所サービス	245	536	188	0.79	44	9,846	3,448	14.52	811
33 対個人サービス	1,516	1,238	360	1.20	147	21,060	6,120	20.48	2,508
34 その他	2	71	4	0.09	9	410	22	0.49	51
35 計	10,922	10,576	2,748	7.15	1,987	66,038	18,196	57.02	9,108

(注1) 前表D列の合計に沖縄県内の限界消費性向（過去10年間平均：0.707）を乗じた上で、沖縄県平成12年産業連関表（34部門表）民間最終消費支出コンバータを乗じ、割振。

(注2) a列に部門別の県内自給率を乗じ、沖縄県平成12年産業連関表（34部門表）の逆行行列係数表を乗じて算出。

さらに、上記の経済波及効果によってもたらされる税収増額を推計すると、下図表のとおりとなる。市税・県税・国税の合計で97億円になる。

図表I-73 那覇新都心地区の経済活動により発生する税収額推計結果

(単位：百万円)

【那覇新都心地区】		税収額	
活動段階	市税	個人市民税	1,456
		法人市民税	307
		固定資産税	1,141
		小計	2,903
	県税	個人県民税	364
		法人県民税	112
		法人事業税	714
		小計	1,190
	国税	法人税	2,493
		所得税	1,037
		消費税	2,036
		小計	5,566
	合計		9,659

図表 I - 7 4 那覇新都心地区の経済活動により発生する税収額推計結果（時系列累積）

			税収額（単位：百万円）				
【那覇新都心地区】			5カ年累積	10カ年累積	15カ年累積	20カ年累積	25カ年累積
活動段階	市税	個人市民税	5,499	22,826	44,779	68,615	93,304
		法人市民税	1,158	4,809	9,433	14,454	19,655
		固定資産税	4,309	17,887	35,089	53,767	73,114
		小計	10,967	45,522	89,302	136,837	186,074
	県税	個人県民税	1,375	5,707	11,195	17,154	23,326
		法人県民税	421	1,749	3,432	5,259	7,151
		法人事業税	2,697	11,197	21,965	33,656	45,767
		小計	4,494	18,653	36,592	56,069	76,244
	国税	法人税	9,419	39,094	76,692	117,515	159,800
		所得税	3,918	16,264	31,905	48,888	66,479
		消費税	7,690	31,921	62,621	95,954	130,480
		小計	21,027	87,279	171,219	262,357	356,759
	合計		36,488	151,454	297,112	455,263	619,077

<参考> 那覇新都心地区の経済活動による税収効果の算出表

税項目		税収額とその算定式	
市税	①個人市民税 1,456	=	$\frac{18,196}{\text{【雇業者所得増加額】}} \times 0.08$ 【税率】
	②法人市民税 307	=	$\frac{9,108}{\text{【営業余剰増加額】}} \div 1.096 \times 0.3 \times 0.123$ 【税引調整】 【法人税率】 【税率】
	③固定資産税 1,141		
	<土地> 388	=	$\frac{39,593}{\text{【宅地価格総額の増加額】}} \times 0.7 \times 0.014$ 【固定資産評価割合】 【税率】
	<建物> 753	=	$\frac{53,763}{\text{【固定資産評価額】}} \times 0.014$ 【税率】
	県税	④個人県民税 364	=
⑤法人県民税 112		=	$\frac{9,108}{\text{【営業余剰増加額】}} \div 1.096 \times 0.3 \times 0.05 \times 0.895$ 【税引調整】 【法人税率】 【税率】 【県内歩留率】
⑥法人事業税 714		=	$\frac{9,108}{\text{【営業余剰増加額】}} \div 1.096 \times 0.096 \times 0.895$ 【税引調整】 【税率】 【県内歩留率】
国税	⑦法人税 2,493	=	$\frac{9,108}{\text{【営業余剰増加額】}} \div 1.096 \times 0.3$ 【税引調整】 【税率】
	⑧所得税 1,037	=	$\frac{18,196}{\text{【雇業者所得増加額】}} \times 0.057$ 【税率】
	⑨消費税 2,036	=	$\frac{40,714}{\text{【最終需要額】}} \times 0.05$ 【税率】

<参考> 那覇新都心地区における宅地価格総額の増加額

土地区画整理事業 区域名	所在地	宅地面積			宅地価格総額			宅地1㎡当り価格		
		区画整理事業 区域面積	整理前 宅地面積	整理後 宅地面積	整理前宅地 価格総額 (予想)	整理後宅地 価格総額 (予想)	宅地価格 総額の 増加額	整理前 1㎡当り 予定価格	整理後 1㎡当り 予定価格	整理前後宅地 価格増加率
		㎡	㎡	㎡	千円	千円	千円	円/㎡	円/㎡	%
那覇新都心地区	那覇市	2,140,122	1,986,930	1,458,394	240,418,508	280,011,713	39,593,205	121,000	192,000	58.7

<参考> 那覇新都心地区における建物の固定資産評価額

那覇新都心地区における新築の累積評価額(平成12年度～平成18年度課税分)

単位:円

用途 主体構造	事務所	店舗	住宅	共同住宅	ホテル	病院	倉庫	車庫	駐車場	その他	合計
木造	463,704	42,159,760	155,313,252								197,936,716
鉄骨鉄筋コンクリート造	3,173,022,645	180,127,493	1,124,286,022						3,228,299,138	31,434,677	7,737,169,975
鉄筋コンクリート造	1,355,540,999	1,308,769,882	12,063,981,653	15,023,588,312	447,846,972	169,695,243	56,407,956	35,264,166	11,937,339	522,557,187	30,995,589,709
鉄筋コンクリートブロック造	23,858,513	144,395,158	687,009,954	524,918,438	488,989,217					9,769,992	1,878,941,272
鉄骨造	1,823,777,350	2,702,524,241	233,961,680	25,375,279			121,800,347	45,574,254	6,291,242,889	636,075,528	11,880,331,568
軽量鉄骨造	48,236,368	89,889,556	29,828,252							26,193,688	194,147,864
コンクリートブロック造	10,509,348		30,441,974				1,011,925				41,963,247
プレハブ方式軽量鉄骨造	16,991,231		669,257,847	133,607,429							819,856,507
プレハブ方式鉄筋コンクリート造			17,172,914								17,172,914
合計	6,452,400,158	4,467,866,090	15,011,253,548	15,707,489,458	936,836,189	169,695,243	179,220,228	80,838,420	9,531,479,366	1,226,031,072	53,763,109,772

(出所) 那覇市税務課

②那覇新都心地区のマイナスの経済波及効果の推計

旧牧港住宅地区の返還ともなって失われる基地関連支出の減少額は、年額換算の県内最終需要額ベースで 33 億円になると推計される。この 33 億円の減少によって、生産誘発額 55 億円、所得誘発額 17 億円の経済波及効果額も失われることになる。

図表 I - 75 旧牧港住宅地区（那覇新都心）における基地関連支出と最終需要額

基地関連支出(那覇新都心地区)		産業連関表への対応			最終需要額		県内最終需要額(注6)	
項目	金額(億円)	部門番号	産業	可処分所得(億円)	最終需要額(億円)	(億円)	(億円)	
(1) 地代収入	21.7		地代収入×消費性向(注1)×(1-税率)(注3)	12.9		1 農業	0.2	0.1
(2) 雇用手当	7.5		日本人従業員給与×消費性向(注1)×(1-税率)(注3)	4.5		2 林業	0.0	0.0
			合計	17.4		3 漁業	0.0	0.0
(3) 米軍等への財・サービスの提供	15.8					4 鉱業	0.0	0.0
① 防衛施設関係	6.9					5 食料品・たばこ・飲料	2.2	1.3
② 米軍機関関係	5.0					6 繊維製品	0.4	0.0
③ 特免業者関係	0.9					7 製材・木製品・家具	0.0	0.0
(4) 軍人・軍属家計消費支出	3.1					8 ハルブ・紙・紙加工品	0.0	0.0
① 基地整備費等	2.9					9 出版・印刷	0.2	0.1
② 特定施設整備費	—					10 化学製品	0.3	0.0
(5) 基地交付金等	3.6					11 石油製品・石炭製品	0.5	0.4
① 助成交付金	1.3					12 窯業・土石製品	0.0	0.0
② 調整交付金	2.3					13 鉄鋼	0.0	0.0
③ 財産運用収入	—					14 非鉄金属	0.0	0.0
合計	51.5					15 金属製品	0.0	0.0
						16 一般機械	0.0	0.0
						17 電気機械	0.4	0.0
						18 輸送機械	0.7	0.0
						19 精密機械	0.2	0.0
						20 その他の製造工業製品	0.2	0.0
						21 建築及び補修	2.8	2.8
						22 土木建設	10.8	10.8
						23 電力・ガス・水道	0.7	0.7
						24 商業	3.0	1.7
						25 金融・保険・不動産	5.3	5.2
						26 運輸	1.1	0.6
						27 通信・放送	0.7	0.6
						28 公務	1.5	1.5
						29 教育・研究	1.2	1.2
						30 その他の公共サービス	3.2	3.2
						31 調査・情報サービス	0.1	0.0
						32 その他の対事業所サービス	0.5	0.4
						33 対個人サービス	3.2	2.5
						34 その他	0.0	0.0
						合計	39.7	33.3

(注1) 消費性向は、沖縄県家計調査の結果(過去10年間平均)に基づく(0.707)。

(注2) 沖縄県「平成12年産業連関表」における民間最終消費支出コンバータを乗じ、各産業部門に割振。

(注3) 税率：個人市町村民税率8%+個人県民税率2%+個人所得税率5.7%=15.7%

(注4) 沖縄県『在沖米軍統計<<「米軍等への財・サービスの提供」の見直し>>～試算結果の概要～(平成15、16年度)』(平成19年3月公開)、沖縄県「平成12年産業連関表」における民間最終消費支出コンバータ、同地域内総固定資本形成同に基づき、各産業部門に割振。

(注5) 沖縄県「平成12年産業連関表」地域内総固定資本形成に基づき、建築及び補修部門ならびに土木建設に割振。

(注6) 最終需要額に県内自給率を乗じて算出。県内自給率は沖縄県「平成12年産業連関表」(34部門表)取引基本表のデータを用い、下記の算式により算出

$$\text{県内自給率} = 1 - (\text{輸入額} + \text{移入額}) / \text{域内需要総額}$$

図表 I - 76 旧牧港住宅地区（那覇新都心）の基地関連支出による経済波及効果測定結果

指標	数値	単位
沖縄県内最終需要額	3,332	百万円
生産誘発額	5,476	百万円
1次生産誘発額	4,503	百万円
2次生産誘発額	974	百万円
営業余剰増加額	670	百万円
1次営業余剰増加額	487	百万円
2次営業余剰増加額	183	百万円
所得誘発額	1,675	百万円
1次所得誘発額	1,422	百万円
2次所得誘発額	253	百万円
誘発雇用人数	390	人
1次雇用創出効果	324	人
2次雇用創出効果	66	人

(注) 効果は対沖縄県内の数値

参考 旧牧港住宅地区（那覇新都心）における基地関連支出の経済波及効果の算出表
(1次生産誘発額算出)

	1次生産誘発額							
	A(注1)	B(注2)	C(注3)		E(注4)	G(注5)		H=B*G
	最終需要額	生産誘発額	雇用者所得投入係数	雇用者所得増加額	雇用係数	雇用者増加数	営業余剰投入係数	営業余剰増加額
1 農業	12	39	0.07	3	0.04	0.02	0.32	13
2 林業	0	0	0.21	0	0.12	0.00	0.63	0
3 漁業	1	3	0.14	0	0.04	0.00	0.30	1
4 鉱業	0	11	0.18	2	0.03	0.00	0.13	1
5 食料品・たばこ・飲料	128	166	0.13	22	0.04	0.07	0.10	16
6 繊維製品	4	4	0.30	1	0.16	0.01	0.06	0
7 製材・木製品・家具	0	4	0.27	1	0.11	0.00	0.06	0
8 パルプ・紙・紙加工品	1	5	0.22	1	0.05	0.00	0.09	0
9 出版・印刷	12	35	0.34	12	0.07	0.02	0.10	4
10 化学製品	1	4	0.19	1	0.07	0.00	0.09	0
11 石油製品・石炭製品	36	94	0.02	2	0.00	0.00	0.01	1
12 窯業・土石製品	2	104	0.20	21	0.05	0.05	0.06	6
13 鉄鋼	0	18	0.07	1	0.02	0.00	0.02	0
14 非鉄金属	0	2	0.11	0	0.03	0.00	0.05	0
15 金属製品	1	31	0.24	7	0.08	0.02	0.11	3
16 一般機械	0	1	0.17	0	0.02	0.00	0.07	0
17 電気機械	1	1	0.23	0	0.09	0.00	0.04	0
18 輸送機械	4	6	0.18	1	0.01	0.00	0.04	0
19 精密機械	0	0	0.31	0	0.13	0.00	0.11	0
20 その他の製造工業製品	3	10	0.21	2	0.08	0.01	0.04	0
21 建築及び補修	281	315	0.37	117	0.09	0.29	0.02	5
22 土木建設	1,081	1,081	0.34	372	0.06	0.68	0.02	18
23 電力・ガス・水道	72	159	0.19	30	0.02	0.04	0.12	19
24 商業	174	278	0.50	139	0.17	0.48	0.08	23
25 金融・保険・不動産	520	714	0.12	82	0.02	0.16	0.39	280
26 運輸	63	133	0.39	52	0.07	0.09	0.04	5
27 通信・放送	56	103	0.23	24	0.06	0.06	0.10	11
28 公務	147	151	0.58	87	0.08	0.13	0.00	0
29 教育・研究	120	133	0.82	109	0.10	0.13	0.00	1
30 その他の公共サービス	316	328	0.48	157	0.08	0.26	0.06	20
31 調査・情報サービス	4	10	0.41	4	0.13	0.01	0.07	1
32 その他の対事業所サービス	38	264	0.35	92	0.15	0.39	0.08	22
33 対個人サービス	254	267	0.29	77	0.10	0.26	0.12	32
34 その他	0	30	0.05	2	0.12	0.04	0.13	4
計	3,332	4,503		1,422		3.24		487

- (注1) 旧牧港住宅地区(那覇新都心)における基地関連支出に伴い発生した最終需要額(前頁参照)。
(注2) A列に沖縄県「平成12年産業連関表」(34部門表)逆行列係数表を乗じることで算出。
(注3) 沖縄県「平成12年産業連関表」(34部門表)投入係数表、「3900雇用者所得」行より引用。
(注4) 沖縄県「平成12年産業連関表」雇用者係数表より引用。
(注5) 沖縄県「平成12年産業連関表」(34部門表)投入係数表、「4400粗付加価値部門計」行より引用。

参考 旧牧港住宅地区（那覇新都心）における基地関連支出の経済波及効果（対沖縄県内）算出表
（2次生産誘発額+合計額 算出）

単位：百万円、百人

	2次生産誘発額					1次+2次 合計			
	a(注1)	b(注2)	c=b*C	d=b*E	e=b*G	f=B+b	g=D+c	h=F+d	i=H+e
	民間最終消費 支出割振	生産誘発 額	雇用者所 得増加額	雇用者増 加数	営業余剰 増加額	生産誘発 額	雇用者所 得増加額	雇用者増 加数	営業余剰 増加額
1 農業	11	17	1	0.01	6	57	4	0.02	18
2 林業	1	0	0	0.00	0	1	0	0.00	0
3 漁業	2	1	0	0.00	0	4	1	0.00	1
4 鉱業	0	2	0	0.00	0	13	2	0.00	2
5 食料品・たばこ・飲料	105	79	10	0.03	8	244	32	0.11	24
6 繊維製品	15	1	0	0.00	0	6	2	0.01	0
7 製材・木製品・家具	1	0	0	0.00	0	5	1	0.00	0
8 パルプ・紙・紙加工品	2	1	0	0.00	0	6	1	0.00	1
9 出版・印刷	6	10	3	0.01	1	44	15	0.03	5
10 化学製品	11	1	0	0.00	0	5	1	0.00	0
11 石油製品・石炭製品	16	22	0	0.00	0	115	2	0.00	2
12 窯業・土石製品	1	2	0	0.00	0	106	21	0.05	6
13 鉄鋼	0	0	0	0.00	0	19	1	0.00	0
14 非鉄金属	0	0	0	0.00	0	3	0	0.00	0
15 金属製品	1	2	0	0.00	0	32	8	0.03	3
16 一般機械	0	0	0	0.00	0	2	0	0.00	0
17 電気機械	20	0	0	0.00	0	1	0	0.00	0
18 輸送機械	14	1	0	0.00	0	7	1	0.00	0
19 精密機械	2	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0
20 その他の製造工業製品	12	2	0	0.00	0	12	2	0.01	1
21 建築及び補修	0	11	4	0.01	0	326	121	0.30	5
22 土木建設	0	0	0	0.00	0	1,081	372	0.68	18
23 電力・ガス・水道	31	53	10	0.01	6	212	40	0.05	26
24 商業	148	102	51	0.18	8	380	190	0.66	31
25 金融・保険・不動産	259	315	36	0.07	123	1,028	118	0.24	403
26 運輸	48	39	15	0.03	1	172	67	0.11	6
27 通信・放送	33	33	8	0.02	3	137	32	0.08	14
28 公務	3	3	2	0.00	0	154	89	0.13	0
29 教育・研究	21	23	18	0.02	0	156	127	0.15	1
30 その他の公共サービス	77	79	38	0.06	5	407	195	0.32	25
31 調査・情報サービス	5	3	1	0.00	0	13	5	0.02	1
32 その他の対事業所サービス	23	49	17	0.07	4	313	110	0.46	26
33 対個人サービス	140	114	33	0.11	14	381	111	0.37	45
34 その他	0	7	0	0.01	1	37	2	0.04	5
35 計	1,006	974	253	0.66	183	5,476	1,675	3.90	670

(注1) 前表 D 列の合計に沖縄県内の限界消費性向(沖縄県家計調査の結果、過去 10 年間平均:0.707) を乗じた上で、沖縄県平成 12 年産業連関表(34 部門表) 民間最終消費支出コンバータを乗じ、割振。

(注2) a 列に部門別の県内自給率を乗じ、沖縄県平成 12 年産業連関表(34 部門表) の逆行列係数表を乗じて算出。

さらに、上記のマイナスの経済波及効果によってもたらされる税収増額を推計すると、
 下図表のとおりとなる。市税・県税・国税の合計で6億円になる。

図表 I - 7 7 旧牧港住宅地区の基地関連支出により発生する税収額推計結果

(単位：百万円)

【旧牧港住宅地区】		税収額
市税	個人市民税	134
	法人市民税	23
	小計	157
県税	個人県民税	34
	法人県民税	8
	法人事業税	53
	小計	94
国税	法人税	183
	所得税	95
	消費税	86
	小計	365
合計		615

<参考> 旧牧港住宅地区の経済活動による税収効果の算出表

(単位：百万円)

税項目	税収額とその算定式
市税	①個人市民税 134 = $\frac{1,675}{\text{【雇用者所得増加額】}} \times 0.08$ 【税率】
	②法人市民税 23 = $\frac{670}{\text{【営業余剰増加額】}} \div 1.096 \times 0.3 \times 0.123$ 【税引調整】 【法人税率】 【税率】
県税	③個人県民税 34 = $\frac{1,675}{\text{【雇用者所得増加額】}} \times 0.02$ 【税率】
	④法人県民税 8 = $\frac{670}{\text{【営業余剰増加額】}} \div 1.096 \times 0.3 \times 0.05 \times 0.895$ 【税引調整】 【法人税率】 【税率】 【県内歩留率】
	⑤法人事業税 53 = $\frac{670}{\text{【営業余剰増加額】}} \div 1.096 \times 0.096 \times 0.895$ 【税引調整】 【税率】 【県内歩留率】
国税	⑥法人税 183 = $\frac{670}{\text{【営業余剰増加額】}} \div 1.096 \times 0.3$ 【税引調整】 【税率】
	⑦所得税 95 = $\frac{1,675}{\text{【雇用者所得増加額】}} \times 0.057$ 【税率】
	⑧消費税 86 = $\frac{3,332}{\text{【最終需要額】}} \times 0.05 \times \frac{0.52}{\text{【課税対象】}}$

写真 那覇新都心地区の発展の現状（平成 18 年 11 月現在）



3) 小祿金城地区の事例分析による経済的影響の検証

米軍の「那覇空軍・海軍補助施設」は返還後、昭和58年より区画整理事業が施行され、平成18年3月31日に事業が完了した。小祿金城地区(109ha)は、現在地域の中核的商業機能や住宅を中心とする複合機能地区として生まれ変わった。

(1) 駐留軍用地跡地利用により発生した経済活動と直接経済効果

① 建設・基盤整備による投資額

a) 土地区画整理事業費

小祿金城区画整理事業の事業開始から完了までの総投資額は、165.6億円である。

図表 I - 78 小祿金城区画整理事業における総投資額

事 項			単 位	事 業 量	事 業 費 (千円)	
公 共 施 設 整 備 費	築	道 路 築 造 費	幹線街路	m	5,552	2,465,444
			区画街路	m	19,955	2,033,355
	造	公園施設費		m ²	64,992	137,457
		緑地整備費		m ²	14,657	112,978
		計				4,749,234
	移 転	建 物 移 転 費	幹線街路	戸	46	1,304,235
			区画街路	戸	102	2,847,591
		墓地・工作物移転費		式	1	28,251
		計				4,180,077
	移 設	高 圧 線		基	4	110,018
		街 灯		本	27	1,759
		下水道移設費		m	43	2,139
		計				113,916
法第二条 第二項 該当事業費	上 水 道		m	28,740	317,619	
	法第79条に基づく 一時収容施設		式			
整 地 費			m ²	656,000	4,301,861	
工 事 雑 費					289,108	
調 査 設 計 費			m ²		1,021,585	
工 事 費 計					14,973,400	
損 失 補 償 費					38,739	
NTT返還金					6,224	
借 入 金 利 子					469,718	
事 務 費					1,074,721	
合 計					16,562,802	

b) その他の基盤整備事業費

小禄金城地区におけるその他の基盤整備事業（住宅市街地基盤整備事業）の総事業費は、平成17年度までで約20億円である。

図表 I - 79 小禄金城地区における住宅市街地基盤整備事業費

団地名	施設	施設名称	事業主体	事業年度	全体計画		15年度迄		16年度		17年度	
					事業費	(国費)	事業費	(国費)	事業費	(国費)	事業費	(国費)
小禄金城団地	公園	小禄金城公園	那覇市	S53~H13	2,066,646	(1,033,323)	2,066,646	(1,033,323)				
	合計				2,066,646	1,033,323	2,066,646	1,033,323	0	0	0	0

(出所) 沖縄県調べ

c) 公共施設整備事業費

小禄金城地区における公共施設の建設事業費総額は、336億円である。内訳は、用地費159億円、建設費174億円、備品費3.5億となっている。

図表 I - 80 小禄金城地区における公共施設の建設事業費

番号	施設の名称 <注2>	施設の建設主体	施設の竣工年 (年、月)	施設の 総延床面積 (㎡)	施設の建設事業費及び費目内訳 <注1> (千円)				
					合計額	用地費	基盤費(造成費等)	建設費	備品費等
1	県営赤嶺市街地住宅	沖縄県	1988年	33,164	5,050,658	2,390,811		2,592,444	67,403
2	県立那覇西高等学校	沖縄県	1987年3月	12,033	5,916,000	3,726,000		2,100,000	90,000
3	小禄市営住宅 <注3>	那覇市	1984年	40,000	7,378,000	3,489,794		3,784,914	103,292
4	那覇市総合福祉センター	那覇市	1995年3月		2,430,000			2,430,000	
5	市立金城小学校	那覇市	1986年3月	6,320	4,152,016	3,027,385		1,064,459	60,172
6	市立金城中学校	那覇市	1986年3月	6,553	4,408,958	3,265,055		1,110,431	33,472
7	上水道事業 垣花ポンプ場	那覇市	1986年3月	610	303,000			303,000	
8	上水道事業 赤嶺配水池	那覇市	1986年3月	642	455,000			455,000	
9	上水道事業 送配水管	那覇市	1994年3月	30,245m	640,000			640,000	
10	下水道事業	那覇市	1985年	1,088,000	2,906,000			2,906,000	
合計					33,639,632	15,899,045	0	17,386,248	354,339

<注1> 区画整理事業費に含まれるものは除く

<注2> 以下の施設は、以下の理由により除く。

「那覇市保健センター」：プレハブ施設の無償譲渡を受ける

<注3> 小禄市営住宅の建設事業費は合計額しかわからないため、内訳は県営赤嶺市街地住宅の割合を合計額に乗じて推計

(出所) 沖縄県、那覇市調べ

d) 民間施設建設費

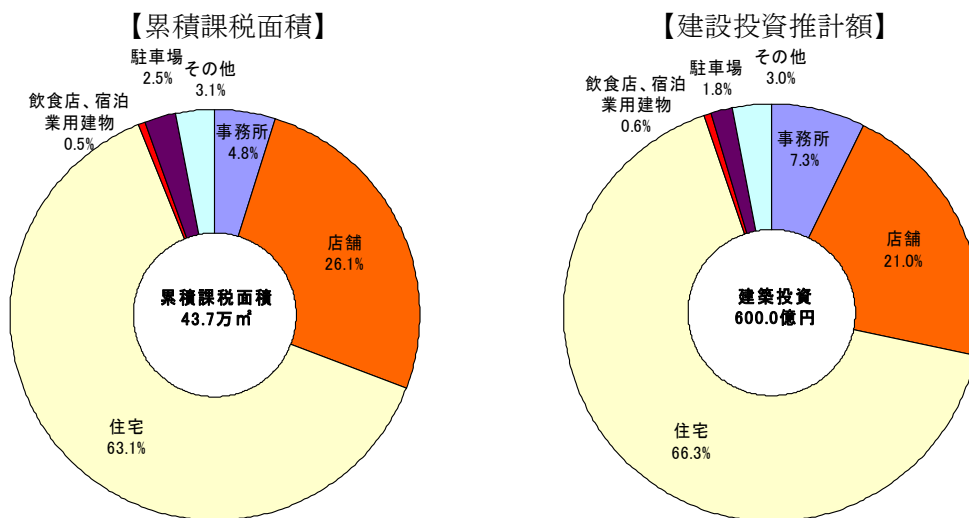
小禄金城地区^{※1}において、昭和 60～平成 17 年末^{※2}までに新たに建築された民間施設の累積課税面積（延床面積）を集計すると、約 43.7 万㎡となる。

これに、沖縄県の主体構造・用途別の建築単価を乗じ、小禄金城地区における民間建築投資の累計額を算出すると、約 600.0 億円となる（参考：沖縄県庁舎建設費は約 218 億円）。

※1：赤嶺 1～2 丁目、田原 1～4 丁目、金城 1～5 丁目を小禄金城地区として集計

※2：小禄金城地区に課税対象となる施設ができたのは昭和 59 年頃から

図表 I - 8 1 小禄金城地区民間施設の用途別累積課税面積・建設投資推計額比率



図表 I - 8 2 小禄金城地区の主体構造別累積課税面積（昭和 60 年 1 月 1 日～平成 18 年 1 月 1 日計測分）

主体構造 \ 用途	事務所	店舗	住宅計	飲食店、宿泊業用建物	病院・診療所	倉庫	駐車場	その他	合計
木造	0	0	2,240	0	0	0	0	0	2,240
鉄骨鉄筋コンクリート造	0	0	9,744	0	0	0	0	0	9,744
鉄筋コンクリート造	16,799	100,843	254,189	2,043	4,371	590	3,004	2,965	384,804
鉄骨造	3,994	13,154	9,441	0	0	345	7,777	5,101	39,812
コンクリートブロック造	334	0	378	0	0	91	0	4	807
合計	21,126	113,997	275,992	2,043	4,371	1,027	10,781	8,070	437,407

（出所）「昭和 60～平成 18 小禄金城地区における新築の累積課税面積」那覇市資産税課、より作成

図表 I - 8 3 主体構造・用途別建築単価（沖縄県）

(万円/㎡ (延床面積))

	事務所	店舗	住宅計	飲食店、宿泊業用建物	病院・診療所	倉庫	駐車場	その他
木造	13.33	20.22	16.87	14.53	22.14	6.87	11.50	12.89
鉄骨鉄筋コンクリート造	21.20	6.33	13.65	15.84	26.24	5.00	17.22	16.97
鉄筋コンクリート造	23.34	11.29	14.36	18.65	14.00	11.43	17.22	19.54
鉄骨造	10.21	9.38	15.95	12.09	13.69	8.50	6.93	9.32
コンクリートブロック造	11.45	10.26	14.44	8.13	16.17	5.56	8.35	10.84

注：網掛け部分については、沖縄県内の建築単価が集計できないため、全国平均値を採用

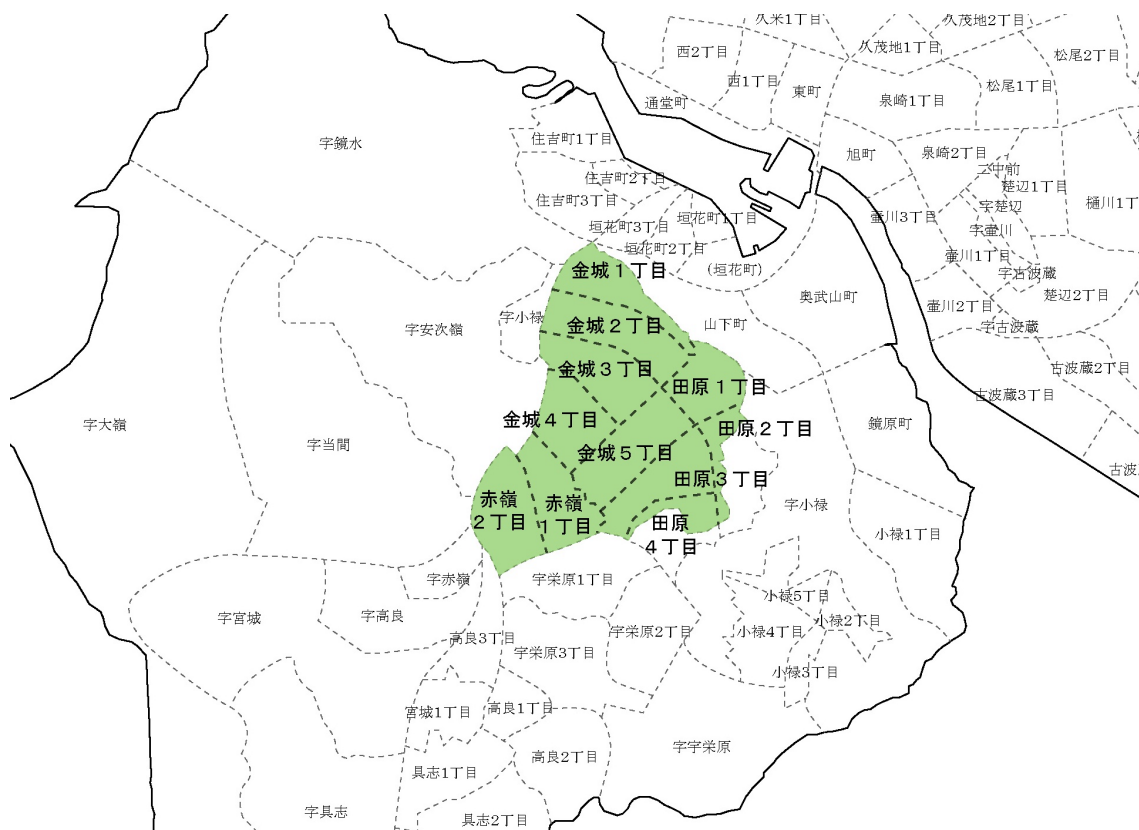
（出所）平成 17 年度版建築統計年報（沖縄県版）より作成（平成 16 年計）

図表 I - 8 4 小禄金城地区の民間建築投資推計額

(万円)

	事務所	店舗	住宅計	飲食店、宿泊業用建物	病院・診療所	倉庫	駐車場	その他	合計
木造	0	0	37,795	0	0	0	0	0	37,795
鉄骨鉄筋コンクリート造	0	0	132,992	0	0	0	0	0	132,992
鉄筋コンクリート造	392,019	1,138,182	3,650,092	38,115	61,201	6,748	51,713	57,936	5,396,005
鉄骨造	40,764	123,419	150,613	0	0	2,936	53,880	47,532	419,144
コンクリートブロック造	3,825	0	5,458	0	0	507	0	44	9,834
合計	436,608	1,261,601	3,976,950	38,115	61,201	10,191	105,593	105,512	5,995,770

図表 I - 8 5 小禄金城地区の範囲



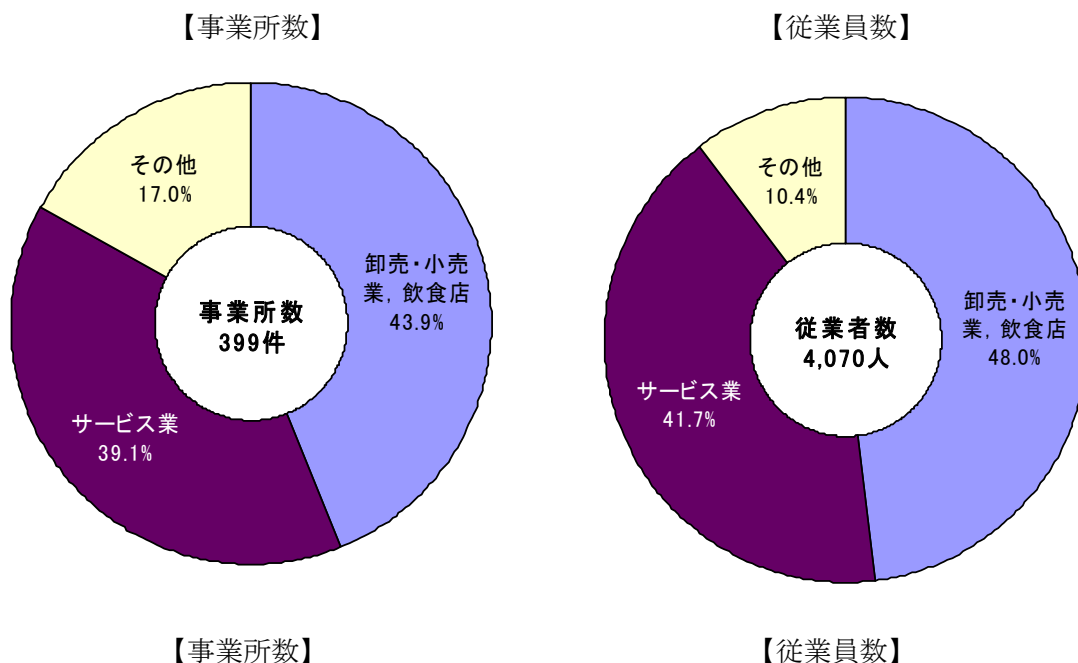
② 立地企業による生産・販売活動

小祿金城地区の事業所数は平成13年時点で計399事業所となっており、内175事業所（約43.9%）が「卸売・小売、飲食店」、156事業所（約39.1%）が「サービス業」となっている。

また、同地区で雇用されている従業者数は平成13年時点で計4,070人となっており、内1,952人（約48.0%）が「卸売・小売、飲食店」、1,696人（約41.7%）が「サービス業」となっている。

以下、「卸売・小売業」、「サービス業」、「飲食業」について、その売上高や生産高について、詳細な分析を行う。

図表 I-86 小祿金城地区の産業大分類別にみた事業所集積状況（平成13年）



産業大分類	【事業所数】	
	実数 H13	100分比 H13
A～C 農林漁業	1	0.3
D 鉱業	0	0.0
E 建設業	13	3.3
F 製造業	3	0.8
G 電気・ガス・熱供給・水道業	1	0.3
H 運輸・通信業	16	4.0
I 卸売・小売業、飲食店	175	43.9
J 金融・保険業	23	5.8
K 不動産業	11	2.8
L サービス業	156	39.1
M 公務（他に分類されないもの）	0	0.0
A～M 総数	399	100.0

産業大分類	【従業者数】	
	実数 H13	100分比 H13
A～C 農林漁業	13	0.3
D 鉱業	0	0.0
E 建設業	108	2.7
F 製造業	20	0.5
G 電気・ガス・熱供給・水道業	3	0.1
H 運輸・通信業	129	3.2
I 卸売・小売業、飲食店	1,952	48.0
J 金融・保険業	92	2.3
K 不動産業	57	1.4
L サービス業	1,696	41.7
M 公務（他に分類されないもの）	0	0.0
A～M 総数	4,070	100.0

注：赤嶺1～2丁目、田原1～4丁目、金城1～5丁目を小祿金城地区として集計

（出所）「平成13年事業所統計（町丁字別）」より作成

a) 小売・卸売業の販売活動

小売・卸売業については、商業統計において年間商品販売額が集計されていることから、同統計により詳細な分析を行う。

平成 14 年時点で、小禄金城地区に立地する商店数は 140 事業所で、対那覇市シェアで見ると約 2.5%となっている。同地区で雇用されている従業員数は 1,195 人で、対那覇市シェアで見ると約 3.9%となっている。

同地区における年間商品販売額は約 306.8 億円で、対那覇市シェアで見ると、約 3.5%となっている。

(参考) パレットくもじ年間売上額 (平成 11 年) : 約 186.0 億円

那覇OPA年間売上額 (平成 11 年) : 約 28.5 億円 「ショッピングセンター名鑑 2001」より

図表 I - 8 7 小禄金城地区に立地する小売・卸売業事業者 (実数)

(単位:店、人、万円)

	商店数		従業者数	年間商品販売額	その他の収入額	商品手持額
	卸売	小売				
小禄金城全体	140	12	1,195	3,067,672	91,991	282,360
那覇市全体	5,602	1,056	30,411	86,784,446	1,555,716	5,606,254

注: 赤嶺 1~2 丁目、田原 1~4 丁目、金城 1~5 丁目を小禄金城地区として集計

図表 I - 8 8 小禄金城地区に立地する小売・卸売事業者 (対那覇市シェア)

(単位:シェア%)

	商店数		従業者数	年間商品販売額	その他の収入額	商品手持額
	卸売	小売				
小禄金城全体	2.5%	1.1%	3.9%	3.5%	5.9%	5.0%
那覇市全体	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

注: 赤嶺 1~2 丁目、田原 1~4 丁目、金城 1~5 丁目を小禄金城地区として集計

(出所) 平成 14 年商業統計の個票を町丁字別のデータを作成し集計

b) サービス業の販売活動

平成 13 年時点で、小禄金城地区にはサービス業（事業所統計大分類ベース）156 事業所が立地しており、その従業者数は 1,696 人となっている。

「中小企業の財務指標」（中小企業庁）によれば、九州地域のサービス業*従業者 1 人あたり売上高は年間 21,944 千円となっている（平成 15 年 1 月～12 月期）。

以上より、小禄金城地区に立地するサービス業全体の売上高は、372.2 億円と推計される。

※中小企業庁の産業大分類「サービス業」には事業所統計の大分類「サービス業」に含まれる「旅館・その他の宿泊所」が含まれていない。

図表 I - 8 9 小禄金城地区に立地するサービス事業者

	事業所数		従業者数	
	実数(事業所)	シェア	実数(人)	シェア
小禄金城地区	156	2.7%	1,696	3.3%
那覇市全体	5,807	100.0%	51,360	100.0%

注：赤嶺 1～2 丁目、田原 1～4 丁目、金城 1～5 丁目を小禄金城地区として集計
(出所)「平成 13 年事業所統計(町丁字別)」より作成

c) 飲食業の販売活動

商業統計(平成 14 年)の産業大分類「卸売・小売業」と事業所統計(平成 13 年)の産業大分類「卸売、小売業、飲食店」から、小禄金城地区の飲食業従業者数を推計*すると 803 人という結果を得た。

「中小企業の財務指標」（中小企業庁）によれば、一般飲食業の従業者 1 人あたり売上高は年間 18,636 千円となっている（平成 15 年 1 月～12 月期）。

以上より、小禄金城地区に立地する飲食業全体の売上高は、約 149.6 億円と推計される。

※那覇市全体の「卸売、小売業、飲食店」(事業所統計)従業員数に占める「飲食店」従業員比率を推計。その比率を小禄金城地区の「卸売、小売業、飲食店」(事業所統計)の従業員数に乗じることで、同地区の飲食店従業員数を推計。

図表 I - 9 0 小禄金城地区に立地する飲食業の従業員数

	(単位:人、%)			
	商業統計(H14)	事業所統計(H13)	飲食店従業者数推計値	
	卸売・小売業 従業者数	卸売・小売、飲食店 従業者数	実数	シェア
小禄金城全体	1,195	1,952	803	3.8%
那覇市全体	30,411	51,643	21,232	100.0%

注：赤嶺 1～2 丁目、田原 1～4 丁目、金城 1～5 丁目を小禄金城地区として集計
(出所)「平成 14 年商業統計(町丁字別)」、「平成 13 年事業所統計(町丁字別)」より作成

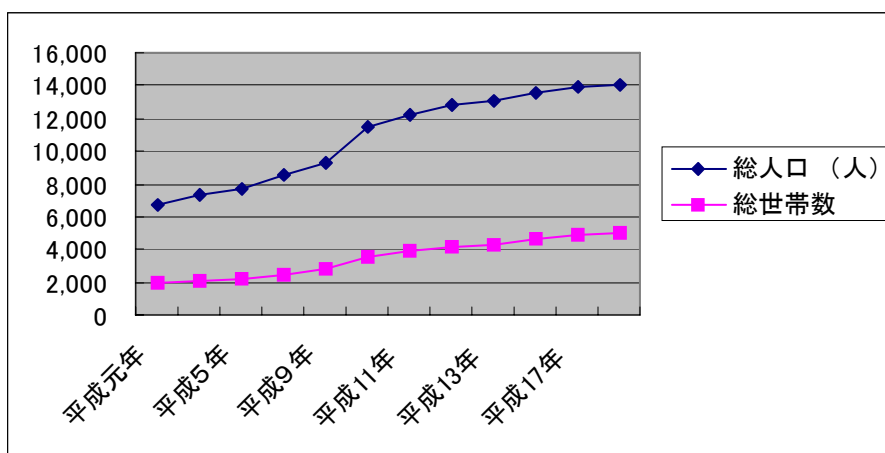
③ 人口の増加とそれに伴う家計活動面での経済効果

小禄金城地区における平成 18 年の人口は 14,078 人、世帯数は 4,993 世帯である。その推移をみると平成 9 年～10 年頃にかなり増加し、以降漸増している。

また、平成 18 年における全世帯の実収入額は 207.3 億円、消費支出額は 131.9 億円と推計される（注）。

（注）沖縄県の勤労者世帯実収入（H17 年平均）345,929 円/月、勤労者世帯消費支出（同前）220,103 円/月を世帯数に乗じて算出。

図表 I - 9 1 小禄金城地区の人口・世帯の推移



<人口>										
	平成元年	平成3年	平成5年	平成7年	平成9年	平成11年	平成13年	平成15年	平成17年	平成18年
字金城	378	659	846	1,048	1,251					
金城1丁目						479	585	659	657	668
金城2丁目						1,391	1,607	1,679	1,687	1,701
金城3丁目						261	294	336	367	371
金城4丁目						332	315	371	379	373
金城5丁目						842	1,113	1,185	1,198	1,237
字田原	5,378	5,533	5,610	5,811	6,182	2,266	2,184	2,258	2,247	2,212
田原1丁目						614	750	796	828	853
田原2丁目						248	252	255	256	268
田原3丁目						2,885	2,785	2,700	2,657	2,657
田原4丁目						525	595	586	599	608
字赤嶺	998	1,112	1,265	1,681	1,898	0	0	0	0	0
赤嶺1丁目						900	1,013	1,089	1,146	1,183
赤嶺2丁目						1,523	1,617	1,634	1,948	1,947
計	6,754	7,304	7,721	8,540	9,331	12,266	13,110	13,548	13,969	14,078

<世帯>										
	平成元年	平成3年	平成5年	平成7年	平成9年	平成11年	平成13年	平成15年	平成17年	平成18年
字金城	119	202	246	311	400					
金城1丁目						155	182	210	216	223
金城2丁目						482	560	593	611	618
金城3丁目						94	103	113	129	133
金城4丁目						108	113	141	146	146
金城5丁目						278	398	426	435	457
字田原	1,498	1,556	1,600	1,669	1,839	729	746	789	793	805
田原1丁目						239	282	314	331	354
田原2丁目						87	92	91	96	111
田原3丁目						838	841	854	876	889
田原4丁目						176	196	205	205	209
字赤嶺	289	303	341	484	551	0	0	0	0	0
赤嶺1丁目						284	320	340	378	403
赤嶺2丁目						440	493	511	643	645
計	1,906	2,061	2,187	2,464	2,790	3,910	4,326	4,587	4,859	4,993

平成10年から新住居表示。新住居表示後も字田原(対象地区外)の地番は残る。

	平成元年	平成3年	平成5年	平成7年	平成9年	平成11年	平成13年	平成15年	平成17年	平成18年
総人口(人)	6,754	7,304	7,721	8,540	9,331	12,266	13,110	13,548	13,969	14,078
総世帯数	1,906	2,061	2,187	2,464	2,790	3,910	4,326	4,587	4,859	4,993

(出所) 住民基本台帳より集計

(2) 基地閉鎖により減少した経済活動と直接経済効果

① 基地から発生する直接経済効果の要素

基地の経済活動に関わる直接経済効果の要素として、以下の5項目を想定する（詳細はII章で記述）。

a) 地代収入

米軍に土地を貸与する地主が、軍用地料として受け取る地代の総額。

b) 軍雇用者所得

日本人従業員が、米軍基地関連施設内で働いて得た給与の総額。

c) 米軍等への財・サービスの提供

米軍基地内における米軍機関等の需要額のうち県内事業者からの供給分、及び基地外（県内）における米軍人・軍属及びその家族の消費支出の総額（具体的には、日本政府による基地内の施設整備費、米軍が直接発注する工事費、特免業者の販売額、基地内外の光熱水費など）。

d) 基地整備費等

基地関連インフラの整備及び維持等に要する費用の総額。構成内容は、基地周辺整備費、特定施設整備費である。

e) 基地交付金等

市町村の一般財源となる交付金等の総額。構成内容は、助成交付金、調整交付金及び財産運用収入である。

② 基地閉鎖によるマイナスの直接経済効果（全体まとめ）

小禄金城地区（那覇空軍・海軍補助施設）において発生していた直接経済効果については、上記の効果要素をもとに返還面積が最も大きかった昭和55年の直前5年間の平均年額より推計した。

その結果、小禄金城地区における基地閉鎖によるマイナスの直接経済効果は、34.2億円（平均年額）と推計される。小禄金城地区では、地代収入の減少による影響が大きかったと推測される。

図表 I - 9 2 小禄金城区画整理に関する土地返還年月日

返還年月日	返還面積
S55年3月31日	916千m ²
S56年10月31日	10千m ²
S58年3月31日	58千m ²
合計	984千m ²

（出所）沖縄県基地対策課資料

図表 I - 9 3 小禄金城地区における基地閉鎖によるマイナスの直接経済効果（まとめ）

（単位：億円）

項目	経済効果 (年額)	基本データの出所	基本データ単位
	a) 地代収入		
b) 軍雇用者所得	5.3	沖縄県統計課資料	施設別
c) 米軍等への財・サービスの提供	7.0	沖縄県統計課資料	全県
d) 基地整備費等	0.0	-	-
i 基地周辺整備費	-	那覇防衛施設局資料	市町村別
ii 特定施設整備費	-	沖縄県市町村課資料	市町村別
e) 基地交付金等	2.6	-	-
i 助成交付金	0.8	沖縄県市町村課資料	市町村別
ii 調整交付金	1.8	沖縄県市町村課資料	市町村別
iii 財産運用収入	-	沖縄県市町村課資料	市町村別
合計	34.2	-	-

注1 「-」は、データが採取できず、経済効果を計れなかった箇所。

注2 那覇空軍・海軍補助施設は、「特定施設整備費」の対象施設ではない。

（出所）沖縄県「沖縄の米軍及び自衛隊基地（統計資料集）」等をもとに実績推計

③ 地権者の地代収入の減少

小禄金城地区（那覇空軍・海軍補助施設）の地権者が受け取っていた地代収入について、基地返還によって減少する額（マイナスの経済効果）は、昭和50年から返還当初の昭和54年までの5年間の平均で捉えると、19.3億円（年額）と推計される。

< 地代収入の減少額（年額） >

【期間：昭和50～54年までの5年間の平均年額】

$$1,931 \text{ 百万円} = \{ (\text{昭和50年}) 1,975 \text{ 百万円} + \dots + (\text{昭和54年}) 2,030 \text{ 百万円} \} / 5 \text{ 年} \\ = 9,657 \text{ 百万円} / 5 \text{ 年}$$

図表 I - 9 4 那覇空軍・海軍補助施設の地代収入及び施設面積

（単位：百万円）

年次	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59
地代収入 (実績)	1,969	1,975	1,919	1,792	1,941	2,030	1,505	1,629	88	40	35

（単位：千㎡）

年次	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59
施設面積 (推計)	3,524	3,519	3,346	3,346	3,319	3,319	2,401	2,391	113	54	41

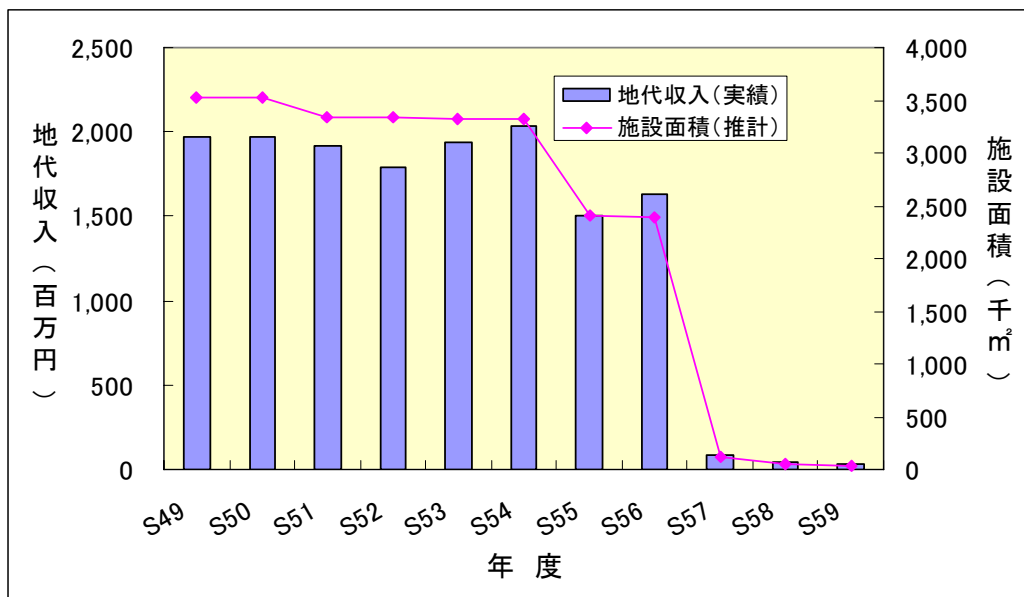
注1 沖縄県基地対策課資料「市町村別・施設別返還跡地利用状況」より推計。

注2 各年次12月末現在の数値。

（出所）沖縄県「沖縄の米軍及び自衛隊基地（統計資料集）」等より作成

以下の図表のとおり、地代収入は、昭和 55 年の土地返還に伴い一時的に減少し、昭和 57 年度以降では大幅に減少している。なお、昭和 57 年以降の減少は、昭和 57 年 3 月の大規模な土地返還によるものである。このとき、返還された土地は、主に自衛隊の利用に供されている。

図表 I - 9 5 那覇空軍・海軍補助施設の地代収入と施設面積の推移



(出所) 沖縄県「沖縄の米軍及び自衛隊基地 (統計資料集)」より作成

④ 軍雇用者数及び所得の減少

那覇空軍・海軍補助施設の返還に伴う軍雇用者所得の減少 (マイナスの経済効果) は、昭和 54 年の直前 5 年間の平均で捉えると、年額 5.3 億円と推計される。

< 軍雇用者所得の減少額 (年額) >

【期間：昭和 50～54 年までの 5 年間の平均年額】

$$5.3 \text{ 億円} = \{ (\text{昭和 50 年}) 9.0 \text{ 億円} + \dots + (\text{昭和 54 年}) 3.8 \text{ 億円} \} / 5 \text{ 年} \\ = 26.3 \text{ 億円} / 5 \text{ 年}$$

図表 I - 9 6 那覇空軍・海軍補助施設の軍雇用者所得及び雇用者数

【軍雇用者所得】	(単位: 億円)										
年次	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59
沖縄県(実績)	376	361	379	291	313	278	278	292	306	320	330
那覇空軍・海軍補助施設(推計)	9.0	9.0	3.0	6.6	3.9	3.8	0.3	0.2	0.3	0.3	0.1

＜那覇空軍・海軍補助施設に相当する軍雇用者所得額の推計方法＞

①＝②×③

①：那覇空軍・海軍補助施設に相当する軍雇用者所得額（推計）

②：沖縄県全体の軍雇用者所得額（県民経済計算「軍雇用者所得」より）

③：那覇空軍・海軍補助施設の県全体に占める軍雇用者数の割合

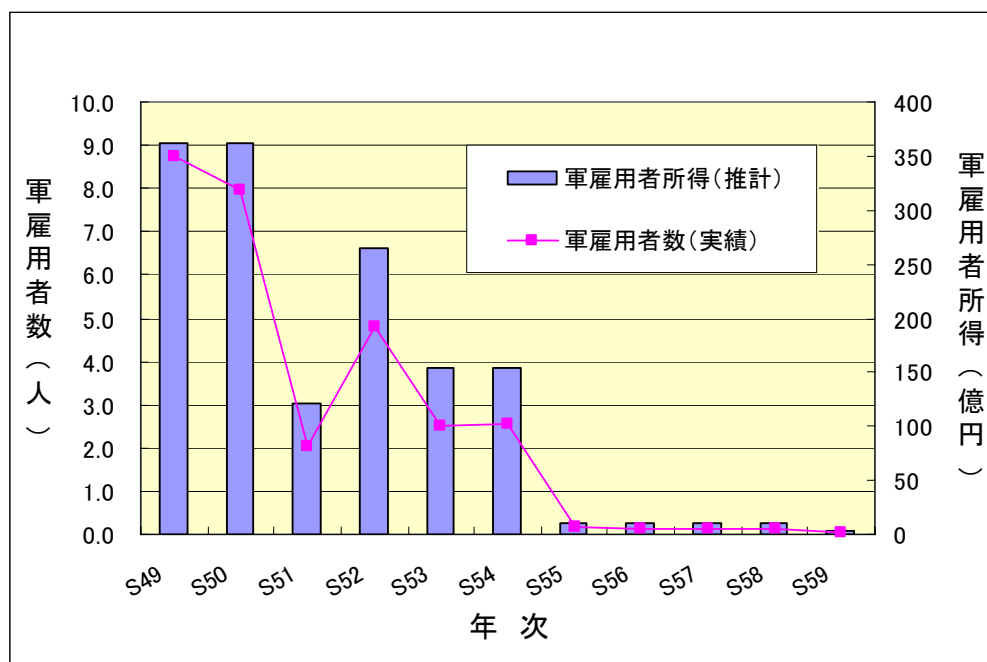
【軍雇用者数】		(単位:人)										
年次	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	
沖縄県(実績)	14,543	12,735	10,269	8,447	8,175	7,444	7,177	7,196	7,279	7,400	7,488	
那覇空軍・海軍補助施設(実績)	350	319	82	192	101	103	7	6	6	6	2	
那覇空軍・海軍補助施設の県全体に占める割合	2.4%	2.5%	0.8%	2.3%	1.2%	1.4%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.0%	

注 各年次3月末現在の数値。

(出所) 沖縄県「沖縄の米軍及び自衛隊基地(統計資料集)」より作成

なお、軍雇用者数の推移をみると、昭和55年の大規模な土地返還に伴うように、昭和55年以降、雇用者数は大幅に減少している。

図表 I-97 那覇空軍・海軍補助施設の軍雇用者所得及び軍雇用者数の推移



(出所) 沖縄県「沖縄の米軍及び自衛隊基地(統計資料集)」より作成

⑤ 米軍人軍属・家族数の減少と米軍等への財・サービスの提供額の減少

米軍人軍属・家族数の減少に伴う米軍等への財・サービスの提供額の減少（マイナスの経済効果）は、昭和54年の直前5年間の平均で捉えると、年額7.0億円と推計される。

<米軍等への財・サービスの提供額の減少額（年額）>

【期間：昭和50～54年までの5年間の平均年額】

$$7.0 \text{ 億円} = \{ (\text{昭和50年}) 9.7 \text{ 億円} + \dots + (\text{昭和54年}) 6.4 \text{ 億円} \} / 5 \text{ 年} \\ = 35.0 \text{ 億円} / 5 \text{ 年}$$

図表 I - 9 8 那覇空軍・海軍補助施設の米軍等への財・サービスの提供額及び米軍人軍属・家族数

【米軍等への財・サービスの提供】 (単位:億円)

年次	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59
沖縄県(実績)	335	389	423	462	407	464	525	700	694	691	786
那覇空軍・海軍補助施設(推計)	8.1	9.7	3.4	10.5	5.0	6.4	0.5	0.6	0.6	0.6	0.2

<那覇空軍・海軍補助施設に相当する米軍等への財・サービスの提供額の推計方法>

① = ② × ③

①：那覇空軍・海軍補助施設に相当する米軍等への財・サービスの提供額（推計）

②：沖縄県全体の米軍等への財・サービスの提供額（県民経済計算「米軍等への財・サービスの提供」より）

③：那覇空軍・海軍補助施設の県全体に占める軍雇用者数の割合

（注） 軍雇用者数の割合は、軍雇用者所得の【軍雇用者数】を参照のこと。

【米軍人軍属・家族数】 (単位:人)

年次	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59
沖縄県(実績)	60,484	57,596	52,678	48,287	46,166	47,913	48,948	47,690	50,736	50,310	56,269
那覇空軍・海軍補助施設(推計)	1,456	1,443	421	1,098	570	663	48	40	42	41	15

<那覇空軍・海軍補助施設に相当する米軍人軍属・家族数の推計方法>

① = ② × ③

①：那覇空軍・海軍補助施設に相当する米軍人軍属・家族数（推計）

②：沖縄県全体の米軍人軍属・家族数（実績）

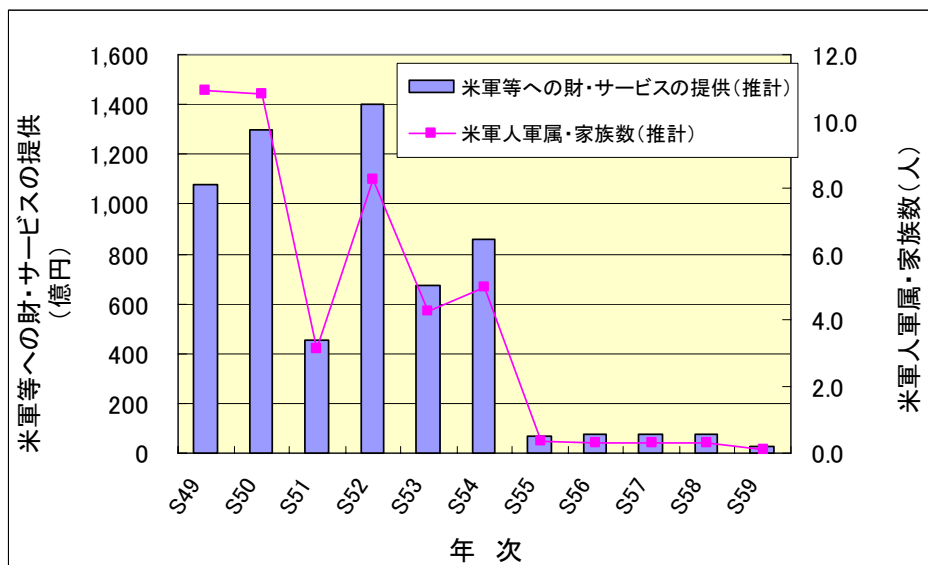
③：那覇空軍・海軍補助施設の県全体に占める軍雇用者数の割合

（注） 軍雇用者数の割合は、軍雇用者所得の【軍雇用者数】を参照のこと。

（出所）沖縄県「沖縄の米軍及び自衛隊基地（統計資料集）」より作成

なお、推計された那覇空軍・海軍補助施設の米軍人軍属・家族数については、次の図表のようになる。昭和 55 年の土地返還に伴い、米軍人軍属・家族数は、大幅に減少しているものと推測される。

図表 I - 9 9 那覇空軍・海軍補助施設の米軍等へ財・サービスの提供及び米軍人軍属・家族数の推移



(出所) 沖縄県「沖縄の米軍及び自衛隊基地 (統計資料集)」より作成

⑥ 基地整備費等の減少

那覇空軍・海軍補助施設の返還に伴う基地整備費等への減少額 (マイナスの経済効果) は、必要なデータが不足しているため算出できないが、基地整備費等のうち、基地周辺整備費については分析対象とした。

< 基地周辺整備費の減少額 (年額) >

昭和 55 年以前のデータがないため、推計しないものとする。

図表 I - 1 0 0 那覇空軍・海軍補助施設の基地周辺整備費

【基地周辺整備費】	(単位: 千円)			
年 度	S57	S58	S59	S60
那覇市(実績)	189,148	358,646	157,234	561,229
那覇空軍・海軍補助施設(推計)	4,006	6,783	2,496	9,091

< 那覇空軍・海軍補助施設に相当する基地周辺整備費の推計方法 >

$$\text{A} = \text{B} \times \text{C}$$

① A：那覇空軍・海軍補助施設に相当する基地周辺整備費（推計）

② B：那覇市全体の基地周辺整備費（実績）

③ C：那覇空軍・海軍補助施設的那覇市所在施設に占める施設面積の割合

【那覇市内の施設面積】 (単位:千㎡)

年 度	S57	S58	S59	S60
牧港住宅地区	1,690	1,690	1,690	1,666
那覇冷凍倉庫	0	0	0	0
那覇港湾施設	810	810	810	809
那覇サービスセンター	5	5	5	5
嘉手納飛行場	10	10	10	10
那覇空軍・海軍補助施設	55	49	41	41
陸軍貯油施設	27	27	27	0
那覇市所在施設面積	2,597	2,591	2,583	2,531
那覇空軍・海軍補助施設 的那覇市に占める割合	2.1%	1.9%	1.6%	1.6%

注1 沖縄県基地対策課資料「市町村別・施設別返還跡地利用状況」より推計

注2 各年度3月末現在の数値。

(出所) 沖縄県「沖縄の米軍及び自衛隊基地（統計資料集）」等より作成

⑦ 基地交付金等の減少

基地返還に伴う基地交付金減少額（マイナスの経済効果）は、昭和 55 年の直前 5 年間の助成交付金と調整交付金の平均で捉えると、年額 2.6 億円と推計される。

<助成交付金の減少額（年額）>

【期間：昭和 50～54 年までの 5 年間の平均年額】

$$76,533 \text{ 千円} = \{ (\text{昭和 50 年}) 120,080 \text{ 千円} + \dots + (\text{昭和 54 年}) 71,717 \text{ 千円} \} / 5 \text{ 年}$$

$$= 382,668 \text{ 千円} / 5 \text{ 年}$$

図表 I - 1 0 1 那覇空軍・海軍補助施設の助成交付金

【助成交付金】 (単位:千円)

年 度	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60
那覇市 (実績)	187,512	214,841	134,569	102,460	104,555	147,671	180,261	189,535	189,535	193,326	193,326	193,326
那覇空軍・海軍補 助施設(推計)	92,587	120,080	73,537	58,166	59,168	71,717	87,506	8,061	4,014	3,656	3,070	3,132

<那覇空軍・海軍補助施設に相当する助成交付金の推計方法>

$$\text{A} = \text{B} \times \text{C}$$

① A：那覇空軍・海軍補助施設に相当する助成交付金（推計）

② B：那覇市全体の助成交付金（実績）

③ C：那覇空軍・海軍補助施設的那覇市所在施設に占める施設面積の割合

【那覇市内の施設面積】 (単位:千㎡)

年 度	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60
牧港住宅地区	1,920	1,920	1,920	1,691	1,691	1,690	1,690	1,690	1,690	1,690	1,690	1,666
那覇空軍航空施設	836	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
那覇港湾施設	810	810	810	810	810	810	810	810	810	810	809	809
那覇サービスセンター	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
嘉手納飛行場	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
那覇空軍・海軍補助施設	3,524	3,519	3,346	3,346	3,319	2,403	2,401	113	55	49	41	41
陸軍貯油施設	32	32	32	32	30	30	30	29	27	27	27	0
施設面積 (那覇市所在)	7,137	6,296	6,123	5,894	5,865	4,948	4,946	2,657	2,597	2,591	2,582	2,531
那覇空軍・海軍補助施設の那覇市に 占める割合	49.4%	55.9%	54.6%	56.8%	56.6%	48.6%	48.5%	4.3%	2.1%	1.9%	1.6%	1.6%

注1 沖縄県基地対策課資料「市町村別・施設別返還跡地利用状況」より推計。

注2 各年度3月末現在の数値。

(出所) 沖縄県「沖縄の米軍及び自衛隊基地(統計資料集)」等より作成

<調整交付金の減少額(年額)>

【期間:昭和50~54年までの5年間の平均年額】

181,287千円={ (昭和50年) 152,789千円+・・・+(昭和54年) 186,577千円} / 5

年

=906,435千円 / 5年

図表 I - 1 0 2 那覇空軍・海軍補助施設の助成交付金

【調整交付金】 (単位:千円)

年 度	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60
那覇市 (実績)	233,442	273,362	306,789	352,324	352,372	384,179	379,519	383,415	379,387	360,448	340,665	323,632
那覇空軍・海軍補助施設(推計)	115,265	152,789	167,649	200,013	199,407	186,577	184,235	16,306	8,035	6,817	5,409	5,243

<那覇空軍・海軍補助施設に相当する調整交付金の推計方法>

① = ② × ③

① : 那覇空軍・海軍補助施設に相当する調整交付金(推計)

② : 那覇市全体の調整交付金(実績)

③ : 那覇空軍・海軍補助施設の那覇市所在施設に占める施設面積の割合

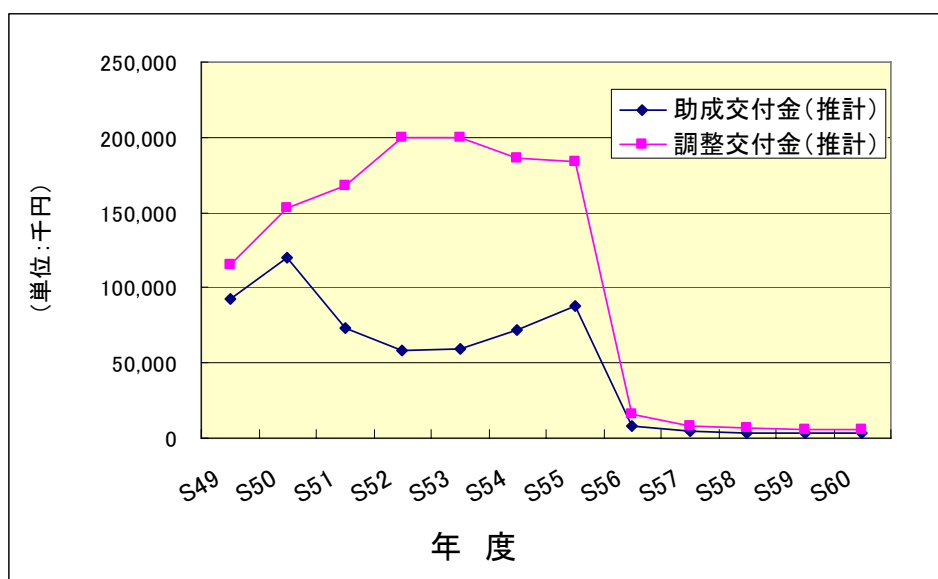
注 施設面積の割合は、助成交付金の【那覇市内の施設面積】を参照のこと。

(出所) 沖縄県「沖縄の米軍及び自衛隊基地(統計資料集)」等より作成

那覇空軍・海軍補助施設に関わる助成交付金及び調整交付金は、以下の図表のように推計される。昭和 51 年度から昭和 55 年度にかけては、調整交付金は増加しているが、助成交付金は調整交付金と逆の動きを見せている。

那覇市の実績としての助成交付金及び調整交付金については、全面返還以降、調整交付金額は減少しているが、助成交付金額には減少傾向は見られない。

図表 I - 1 0 3 那覇空軍・海軍補助施設に関する交付金の推移



(出所) 沖縄県「沖縄の米軍及び自衛隊基地 (統計資料集)」等より作成

(3) 駐留軍用地跡地利用による周辺地域への経済的影響

① 周辺地域の小売・卸売業への影響

a) 従業員数からみた影響

昭和 63 年から平成 14 年にかけて、那覇市全体の小売・卸売業の従業員数が減少傾向にある中で、小禄金城周辺地区[※]の従業員数は増加を続けている。その結果、昭和 60 年に 2,200 人弱であった小禄金城周辺地区の従業員数は、平成 14 年時点には約 3,000 人にまで増加した。

これに平成 14 年時点の小禄金城地区の従業員数約 1,200 人を加えると、両地区で新たに 2,000 人程度の雇用が創出されたことになり、昭和 60 年のおよそ 2 倍にまで増加していることになる。

那覇市全体に占める両地区の小売・卸売業従業員数のシェアも、昭和 57 年には約 6.2%であったが、平成 14 年には約 13.8%にまで拡大しており、那覇市郊外部の商業集積地としての地位を確立している。

※ 「小禄金城地区」、「小禄金城周辺地区」の定義および地図イメージは以下の図表を参照

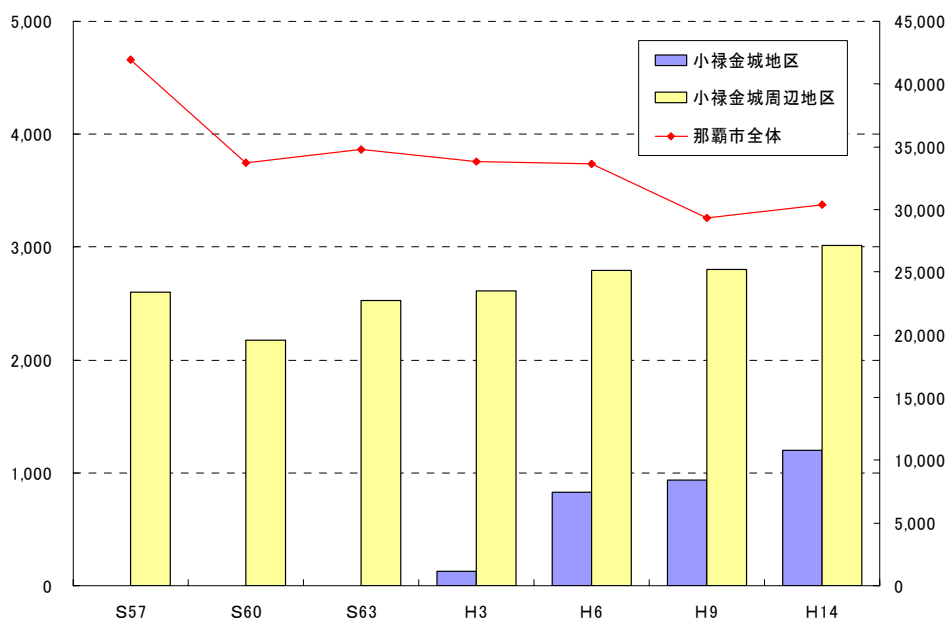
図表 I - 1 0 4 「小禄金城地区」、「小禄金城周辺地区」の範囲想定



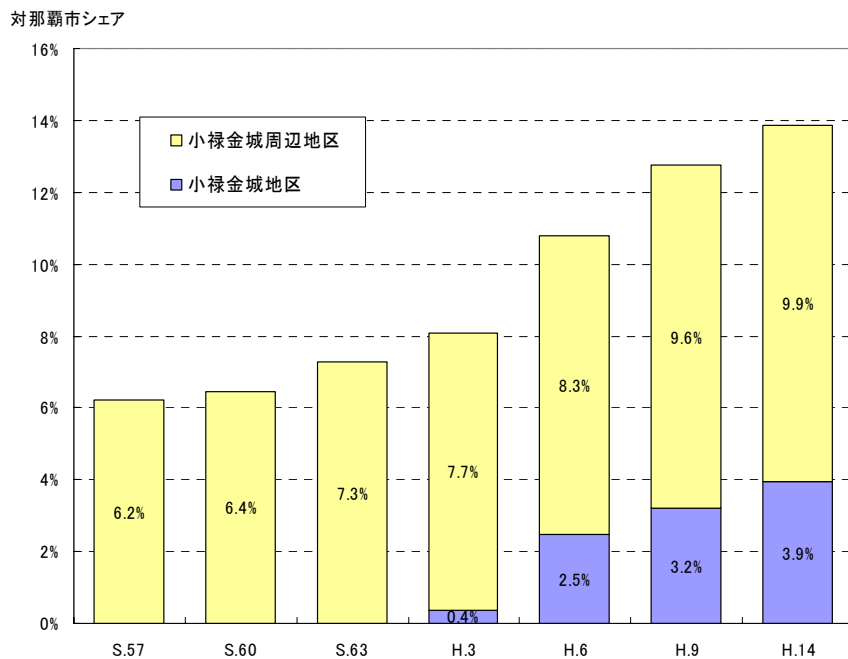
<小禄金城周辺地区> : 国場川より南西側に位置し、小禄金城地区および軍港・空港・自衛隊用地以外の地区

図表 I - 1 0 5 小禄金城地区および周辺地域の小売業・卸売業従業員数の推移

(地区従業員数:人)



図表 I - 1 0 6 小禄金城地区および周辺地域の小売業・卸売業従業員数の対那覇市シェア推移



出所：商業統計（町丁字別データ）より集計

図表 I - 1 0 7 地区別町丁字別従業者数

【小祿金城地区】

(単位:人)

町丁字別	S57	S60	S63	H3	H6	H9	H14
赤嶺1丁目							102
赤嶺2丁目							82
田原1丁目							63
田原2丁目							27
田原3丁目							17
田原4丁目							32
金城1丁目	-			125	829	939	3
金城2丁目							90
金城3丁目							28
金城4丁目							5
金城5丁目							746
小祿金城地区	0	0	0	125	829	939	1,195

注) 金城1丁目の数値は平成9年まで「字金城」の数値となっている。

その後、字金城から金城1～5丁目に分割

平成5年 ジャスコ那覇店 開店 金城5丁目
平成12年 ハイパーホテル那覇 開店 金城5丁目

【小祿金城周辺地区】

(単位:人)

町丁字別	S57	S60	S63	H3	H6	H9	H14
奥武山町	152	66	71	74	77	54	44
山下町	317	236	338	404	329	268	289
垣花町1丁目	-						
垣花町2丁目	-						
垣花町3丁目	-						
住吉町1丁目	-						
住吉町2丁目							
住吉町3丁目							
字赤嶺	12			69	141	149	
字宇栄原	556	267	218	273	194	191	181
宇栄原1丁目		126	147	75	139	91	91
宇栄原2丁目		49	50	81	51	79	45
宇栄原3丁目		114	103	105	74	49	80
字小祿	482	408	535	448	460	384	553
小祿1丁目	241	174	288	233	221	261	188
字鏡水	343	266	236	334	384	346	504
鏡原町	208	183	232	220	196	284	319
字具志	46	78	54	38	68	X	5
具志1丁目						80	106
具志2丁目						48	43
具志3丁目						50	35
字高良	119	114	20	X	202		
高良1丁目			48	59	48	41	19
高良2丁目			107	84	87	61	50
高良3丁目						164	312
字田原	129	94	81	110	125	187	59
字当間	-		X	X	X	9	41
字宮城	X	X			X	X	
宮城1丁目						X	28
字安次嶺	-					11	25
字大嶺	-						
小祿金城周辺地区	2,605	2,175	2,528	2,607	2,796	2,807	3,017

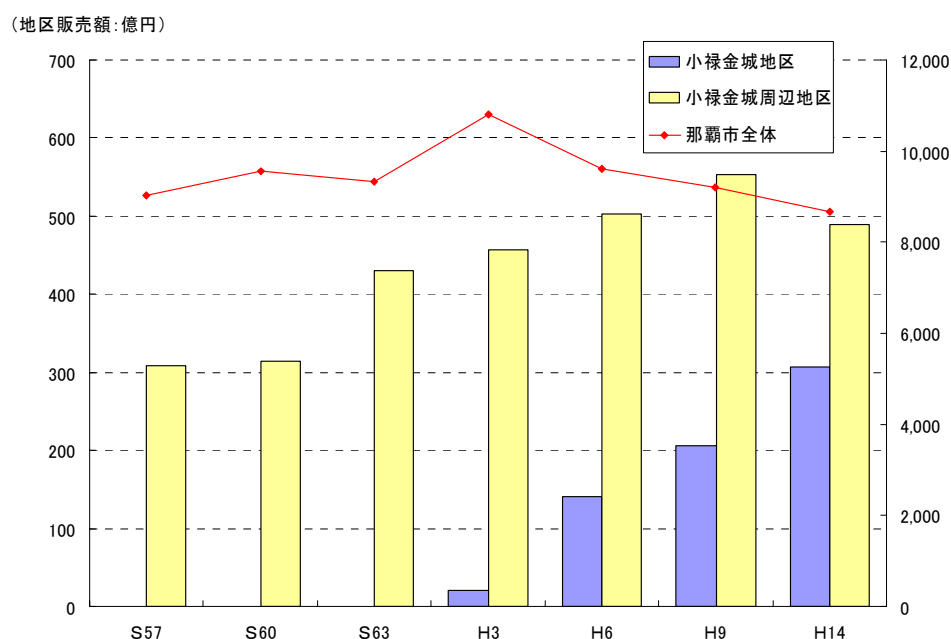
(出所) 商業統計(町丁字別データ)より

b) 年間販売額からみた影響

小禄金城周辺地区における小売業・卸売業の年間販売額は、昭和 60 年以降、急速に増加した。平成 9 年～14 年にかけて同地区の年間販売額は減少しているが、これは小禄金城周辺地区に含まれる「字田原」が、同期間中に字田原および田原 1～4 丁目に分割され、後者が小禄金城地区として集計されていることなどに起因している。

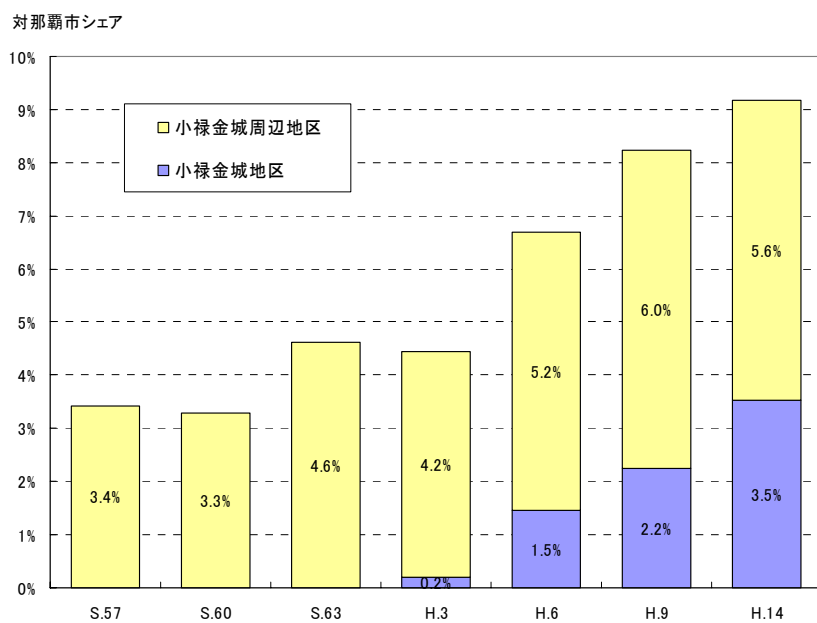
那覇市全体に占める両地区の小売・卸売業年間販売額のシェアも、昭和 57 年の約 3.4%から、平成 14 年には約 9.1%にまで拡大しており、那覇市郊外部の商業集積地としての地位を確立している。

図表 I - 1 0 8 小禄金城地区および周辺地域の小売業・卸売業年間販売額の推移



(出所) 商業統計 (町丁字別データ) より集計

図表 I - 1 0 9 小禄金城地区および周辺地域の小売業・卸売業年間販売額の対那覇市シェア推移



(出所) 商業統計 (町丁字別データ) より集計

図表 I - 1 1 0 地区別町丁字年間販売額

【小祿金城地区】

(単位:万円)

町丁字別	S57	S60	S63	H3	H6	H9	H14
赤嶺1丁目							322,322
赤嶺2丁目							160,816
田原1丁目							115,449
田原2丁目							54,605
田原3丁目							10,245
田原4丁目							50,609
金城1丁目	-			213,683	1,409,637	2,058,794	0
金城2丁目							99,626
金城3丁目							40,572
金城4丁目							2,400
金城5丁目							2,211,028
小祿金城地区	0	0	0	213,683	1,409,637	2,058,794	3,067,672

注) 金城1丁目の数値は平成9年まで「字金城」の数値となっている。

その後、字金城から金城1～5丁目に分割

【小祿金城周辺地区】

町丁字別	S57	S60	S63	H3	H6	H9	H14
奥武山町	147,391	99,921	156,318	233,907	225,392	202,045	133,925
山下町	581,769	612,028	903,591	722,503	799,861	593,230	516,799
垣花町1丁目	-						
垣花町2丁目	-						
垣花町3丁目	-						
住吉町1丁目	-						
住吉町2丁目	-						
住吉町3丁目	-						
字赤嶺	11,935			113,675	469,291	538,338	
字宇栄原	443,381	276,927	202,113	333,113	230,096	280,391	309,588
宇栄原1丁目		144,421	158,139	119,307	166,996	102,279	97,807
宇栄原2丁目		9,789	8,955	20,461	11,256	55,610	12,831
宇栄原3丁目		120,370	117,968	104,985	83,732	40,308	107,620
字小祿	466,961	475,081	854,774	593,052	621,484	554,404	907,618
小祿1丁目	412,863	354,645	652,086	727,838	641,106	595,290	446,790
字鏡水	548,536	417,228	568,833	811,927	908,247	864,589	779,379
鏡原町	274,489	380,048	430,489	459,645	202,400	484,450	370,617
字具志	22,817	99,138	74,169	62,890	63,618	X	X
具志1丁目						133,732	255,348
具志2丁目						49,954	31,644
具志3丁目						60,136	55,322
字高良	90,938	89,361	8,452	X	402,546		
高良1丁目			23,863	47,118	29,282	61,853	25,297
高良2丁目			76,296	50,282	91,131	68,383	38,691
高良3丁目						524,065	618,026
字田原	88,377	68,305	68,082	173,747	76,121	242,018	46,394
字当間	-		X	X	X	10,629	62,971
字宮城	X	X			X		X
宮城1丁目							X
字安次嶺	-					70,786	76,700
字大嶺	-						
小祿金城周辺地区	3,089,457	3,147,262	4,304,128	4,574,450	5,022,559	5,532,490	4,893,367

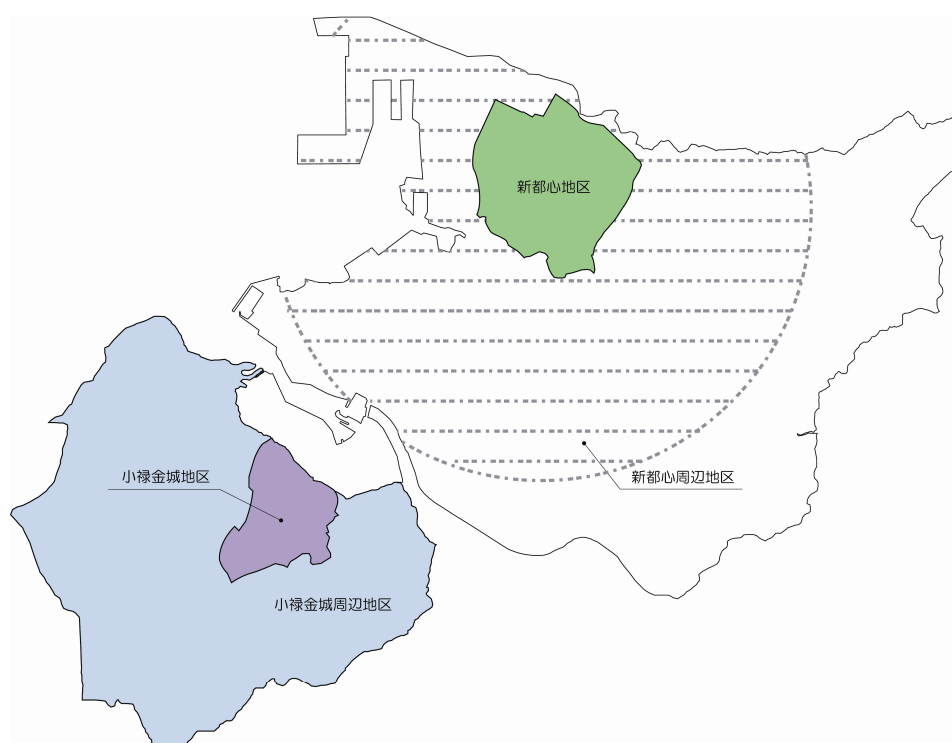
(出所) 商業統計(町丁字別データ)より

②周辺地区の人口・世帯数への影響

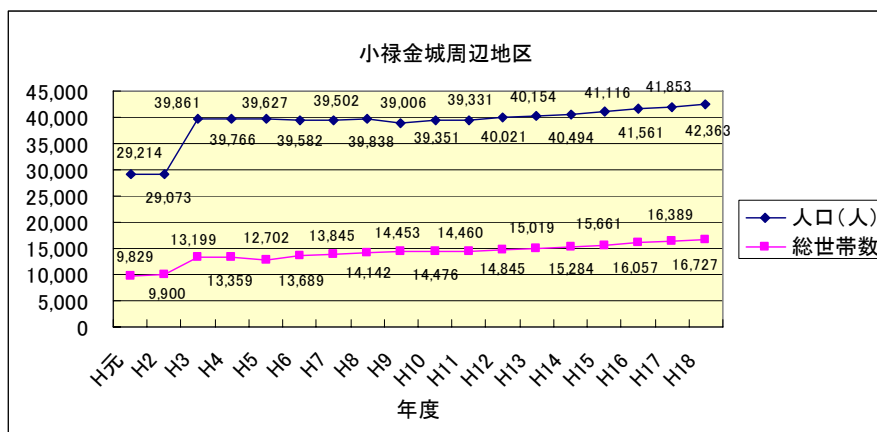
小禄金城周辺地区における平成18年度の人口は42,363人、世帯数は16,727世帯である。なお、小禄金城周辺地区の範囲は、那覇市で定める4圏域（本庁、首里、真和志、小禄）の小禄地区で金城地区の町字を除いた範囲とした。

人口については、平成2年度から平成3年度にかけて急増し、その後平成12年度から増加している。また、世帯数については、平成2年度から平成3年度にかけて大幅に増加し、平成5年度から平成18年度にかけては若干の増加傾向にある。

図表 I - 1 1 1 小禄金城周辺地区の範囲



図表 I - 1 1 2 小禄金城周辺地区の人口・世帯の推移



	H元	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9
人口(人)	29,214	29,073	39,861	39,766	39,627	39,582	39,502	39,838	39,006
総世帯数	9,829	9,900	13,199	13,359	12,702	13,689	13,845	14,142	14,453
	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
人口(人)	39,351	39,331	40,021	40,154	40,494	41,116	41,561	41,853	42,363
総世帯数	14,476	14,460	14,845	15,019	15,284	15,661	16,057	16,389	16,727

<人口>

	H元	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9
字宇栄原	7,178	7,194	7,074	6,999	6,987	6,957	7,017	6,970	6,927
宇栄原1丁目	2,480	2,398	2,400	2,406	2,313	2,273	2,226	2,171	2,184
宇栄原2丁目	1,671	1,651	1,672	1,656	1,680	1,617	1,583	1,586	1,639
宇栄原3丁目	3,096	3,079	3,015	3,101	3,086	3,066	3,035	3,021	2,993
字小祿	-	-	10,897	10,783	10,597	10,714	10,663	10,742	11,038
小祿1丁目	3,378	3,410	3,415	3,496	3,587	3,497	3,490	3,468	3,442
小祿2丁目	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小祿3丁目	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小祿4丁目	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小祿5丁目	-	-	-	-	-	-	-	-	-
字鏡水	1,583	1,453	1,395	1,351	373	381	383	353	338
鏡原町	2,583	2,591	2,572	2,527	2,463	2,427	2,370	2,312	806
字眞志	3,536	3,544	3,585	3,569	3,582	3,571	0	0	0
眞志1丁目	-	-	-	-	-	-	981	1,117	1,204
眞志2丁目	-	-	-	-	-	-	2,144	2,190	2,180
眞志3丁目	-	-	-	-	-	-	666	861	1,073
字高良	260	244	233	102	101	99	0	0	0
高良1丁目	878	883	875	852	844	835	767	788	756
高良2丁目	1,850	1,914	1,977	1,982	1,930	1,916	1,835	1,810	1,847
高良3丁目	-	-	-	178	233	260	264	283	316
字当間	276	256	284	302	1,289	1,366	1,359	1,358	1,326
字宮城	445	456	455	449	478	471	0	0	0
宮城1丁目	-	-	-	-	-	-	565	577	0
宮城2丁目	-	-	-	-	-	-	-	-	575
字安次嶺	0	0	12	13	84	132	154	231	362
字大嶺	0	0	0	0	0	0	0	0	0
計	29,214	29,073	39,861	39,766	39,627	39,582	39,502	39,838	39,006

	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
字宇栄原	6,846	6,888	6,887	6,918	6,879	6,832	6,874	6,784	6,693
宇栄原1丁目	2,148	2,137	2,162	2,157	2,176	2,211	2,194	2,206	2,176
宇栄原2丁目	1,581	1,525	1,565	1,588	1,600	1,556	1,551	1,493	1,492
宇栄原3丁目	3,018	2,901	2,908	2,987	2,991	2,969	3,032	3,027	3,032
字小祿	10,164	10,249	10,554	10,619	10,860	11,299	11,508	11,740	8,588
小祿1丁目	3,451	3,516	3,587	3,566	3,608	3,602	3,640	3,610	3,676
小祿2丁目	-	-	-	-	-	-	-	-	591
小祿3丁目	-	-	-	-	-	-	-	-	644
小祿4丁目	-	-	-	-	-	-	-	-	1,467
小祿5丁目	-	-	-	-	-	-	-	-	949
字鏡水	344	310	319	308	278	325	434	488	505
鏡原町	2,220	2,156	2,128	2,085	2,072	2,037	2,067	2,134	2,077
字眞志	0	0	0	0	0	0	0	0	0
眞志1丁目	1,275	1,402	1,531	1,607	1,642	1,688	1,717	1,844	1,887
眞志2丁目	2,120	2,055	2,092	2,047	2,060	2,092	2,069	2,039	1,970
眞志3丁目	1,211	1,256	1,340	1,403	1,528	1,643	1,639	1,614	1,704
字高良	0	0	0	0	0	0	0	0	0
高良1丁目	748	716	739	750	745	745	781	801	836
高良2丁目	1,794	1,823	1,836	1,818	1,772	1,787	1,718	1,682	1,681
高良3丁目	295	344	356	360	356	364	371	375	392
字当間	1,337	1,219	1,173	1,093	1,040	1,054	1,053	1,069	1,067
字宮城	0	0	0	0	0	0	0	0	0
宮城1丁目	622	663	660	668	697	728	722	739	710
宮城2丁目	-	-	-	-	-	-	-	-	-
字安次嶺	177	171	184	180	190	184	191	208	226
字大嶺	0	0	0	0	0	0	0	0	0
計	39,351	39,331	40,021	40,154	40,494	41,116	41,561	41,853	42,363

(出所) 住民基本台帳より集計

(4) 駐留軍用地跡地の整備・利用による地方財政への影響

① 小禄金城区画整理事業の公共投資額

小禄金城区画整理事業の総事業費のうち、那覇市が負担した費用は、約 8.2 億円である。

図表 I - 1 1 3 小禄金城区画整理事業における総収入額

区 分		金額(千円)
基本事業費	国費	6,788,700
	市費	754,300
緊急地方道路整備事業費	国費	88,000
	市費	22,000
保留地処分金		8,362,402
市単独費		43,000
計		16,058,402
公共施設管理者負担金		504,400
合 計		16,562,802

② 小禄金城区画整理事業地区における公共施設建設費

小禄金城区画整理事業地区内に建設された公共施設の建設費の総額は、区画整理事業開始から現在に至るまでで約 336 億円である。そのうち、国負担の占める割合は 35.2% (約 118 億円)、県負担の占める割合は 22.8% (約 77 億円) である。

図表 I - 1 1 4 小禄金城地区における公共施設建設事業費の財源

番号	施設の名称 <注2>	施設の建設主体	施設の竣工年 (年、月)	施設の 総延床面積 (㎡)	施設建設事業費の財源内訳 (千円)					
					合計額	国負担	県負担	市町村負担	各種団体等負担	その他資金
1	県営赤嶺市街地住宅	沖縄県	1988年	33,164	5,050,658	1,880,892	3,169,766			
2	県立那覇西高等学校	沖縄県	1987年3月	12,033	5,916,000	1,400,000	4,516,000			
3	小禄市営住宅 <注3>	那覇市	1984年	40,000	7,378,000	3,329,000		4,049,000		
4	那覇市総合福祉センター	那覇市	1995年3月		2,430,000			570,000		1,860,000
5	市立金城小学校	那覇市	1986年3月	6,320	4,152,016	1,388,586		368,266		2,395,164
6	市立金城中学校	那覇市	1986年3月	6,553	4,408,958	1,503,326		229,253		2,676,379
7	上水道事業 垣花ポンプ場	那覇市	1986年3月	610	303,000	151,000		152,000		
8	上水道事業 赤嶺配水池	那覇市	1986年3月	642	455,000	227,000		228,000		
9	上水道事業 送配水管	那覇市	1994年3月	30,245m	640,000	227,000		413,000		
10	下水道事業	那覇市	1985年	1,088,000	2,906,000	1,743,000		1,163,000		
合 計					33,639,632	11,849,804	7,685,766	7,172,519	0	6,931,543

(出所) 沖縄県、那覇市調べ

③ 小禄金城区画整理事業地区におけるその他の公共基盤整備事業

小禄金城区画整理事業地区におけるその他の基盤整備事業（住宅市街地基盤整備事業）の総事業費は、平成15年度までで市費は10.3億円、国費は10.3億円である。

図表 I - 1 1 5 小禄金城地区における住宅市街地基盤整備事業費

住宅市街地基盤整備事業					(千円)							
					全体計画		15年度迄		16年度		17年度	
団地名	施設	施設名称	事業主体	事業年度	事業費	(国費)	事業費	(国費)	事業費	(国費)	事業費	(国費)
小禄金城団地	公園	小禄金城公園	那覇市	S53~H13	2,066,646	(1,033,323)	2,066,646	(1,033,323)				
	合計				2,066,646	1,033,323	2,066,646	1,033,323	0	0	0	0

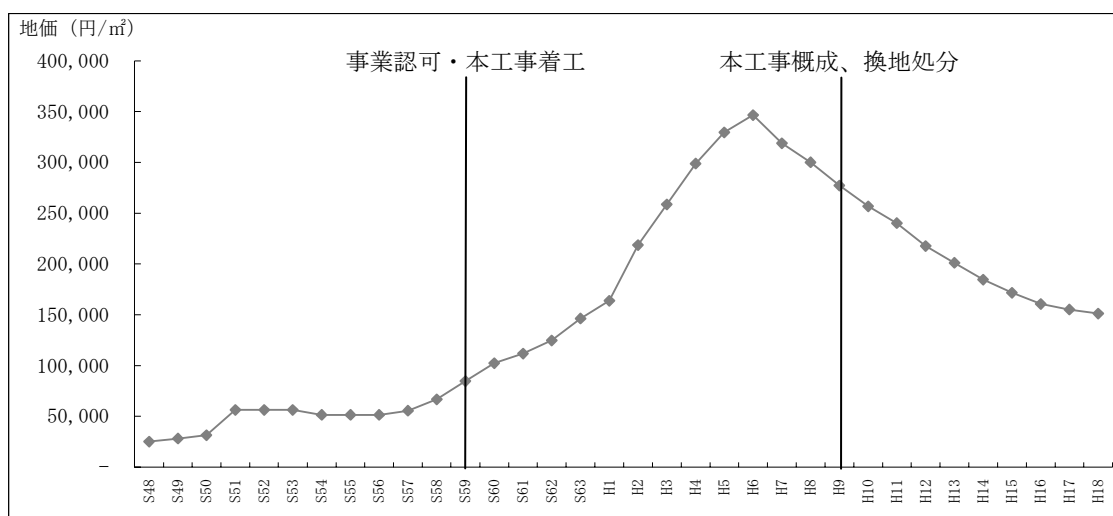
(出所) 沖縄県調べ

(5) 駐留軍用地跡地及び周辺の地価への影響

① 小禄金城区画整理事業区域内の地価上昇

区画整理前（昭和59年、事業認可・本工事着工）の平均宅地価格は約85,000円/㎡であった。本工事着工以降、平均宅地価格は上昇し続け、平成6年には35万円弱にまで達したものの、翌年減少に転じた。この結果、区画整理後（平成9年）は約277,000円/㎡となった。価格上昇率は226%である。

図表 I - 1 1 6 小禄金城地区における公示地価の推移（実績推計値）

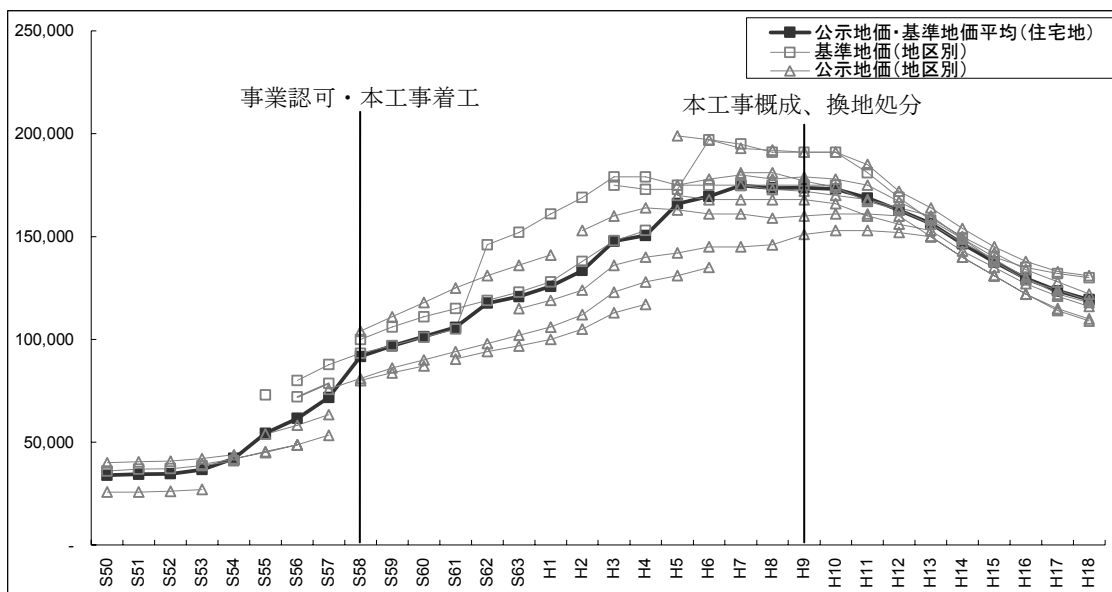


(出所) 沖縄国税事務所『路線価図』等より推計（推計方法の詳細はI-4参照）

② 小禄金城地区周辺の地価推移

区画整理前（昭和 59 年）の小禄金城周辺地域における平均宅地価格は約 97,000 円／㎡であった。地価は上昇傾向にあり、区画整理後（平成 9 年）はほぼピークに当たり、地価は約 174,000 円／㎡となった。価格上昇率は約 80%である。この上昇傾向は、那覇市全体の地価上昇（昭和 59 年から平成 9 年にかけて 43%上昇）に沿うものであるが、上昇率は那覇市全体よりも高い。小禄金城地区の整備により、周辺地域の地価への底上げ効果があった可能性が示唆される。

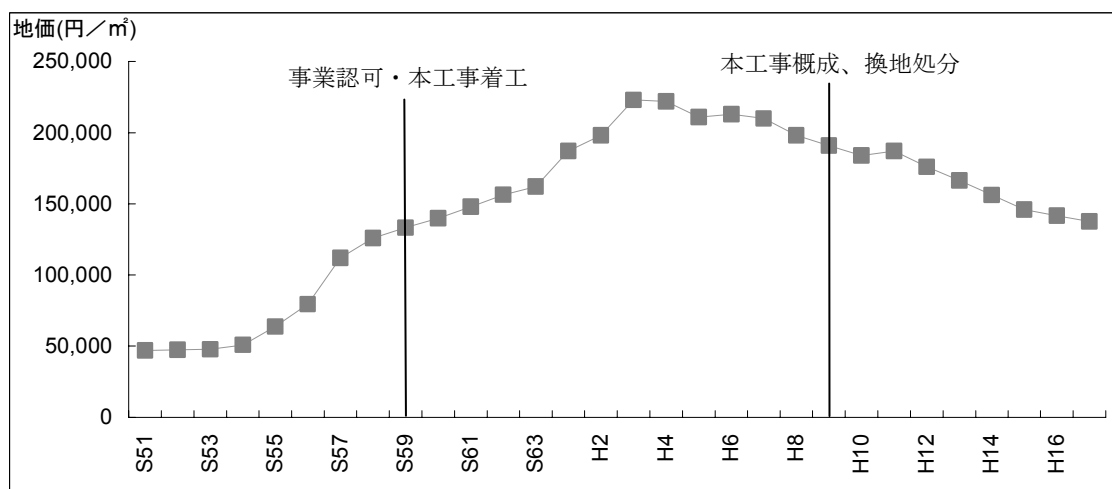
図表 I - 1 1 7 小禄金城地区周辺の住宅地の地価推移（基準地価、公示地価）



(注) 小禄金城地区の外縁より半径 1km 以内の那覇市内に在する公示地価評価地点及び都道府県地価調査における基準地の地価（住宅地）をプロットし、同地点のものを線でつなげた。「公示地価・基準地価平均（住宅地）」は、公示地価・基準地価の各地点の単価を年毎に単純平均した値。

(出所) 国土交通省『地価公示』、同『都道府県地価調査』より作成

参考 那覇市の住宅地の地価推移（基準地価）

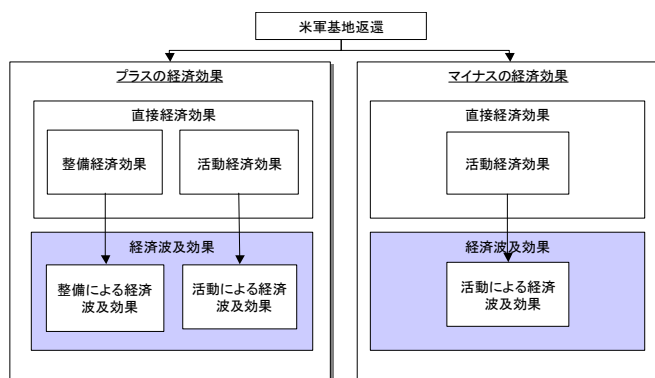


(出所) 沖縄県『沖縄県地価調査』

(6) 駐留軍用地跡地整備・利用による県経済への経済波及効果

上記のような那覇空軍・海軍補助施設の返還と、小禄金城地区の整備・利用にともなう直接経済効果（プラスとマイナス）は、沖縄県内の産業連関の構造をとおして、さらなる経済波及効果（プラスとマイナス）を県経済へもたらす。それらの経済波及効果を、以下に示すフローにより推計する（詳細は、Ⅱ章参照のこと）。

図表 I - 1 1 8 駐留軍用地跡地整備・利用における経済波及効果の推計フロー



①小禄金城地区のプラスの経済波及効果の推計

a) 整備による経済波及効果の推計

小禄金城地区におけるこれまでの基盤・施設整備に係る用地取得費等を除く総投資額（土地区画整理事業費、その他基盤整備事業費、公共施設建設費、民間施設建設費）は、955億円に達する。

図表 I - 1 1 9 小禄金城地区における基盤・施設整備に係る投資額（建設投資部門別）

建設投資部門(注)		公共施設建設	区画整理事業	その他基盤整備	民間施設建設	合計
建築	住宅系					
	住宅系					
	住宅系					
	住宅系					
	住宅系					
	住宅系					
	事務所系					
	事務所系					
	事務所系					
	事務所系					
	事務所系					
	事務所系					
	工場系					
	工場系					
その他						
建築合計						
土木	治水					
	下水道					
	一般道路					
	区画整理					
	公園					
	電力施設建設					
	上・工業用水道					
	土地造成					
	その他の土木					
	土木合計					
合計						

(注) 区画整理事業費の合計は、総額から借入金利子、NTT 返還金、損失補償費を除いた額

(注) 国土交通省「平成 12 年建設部門分析用産業連関表」における細分化した部門分類（70 部門）

上記の総投資額 955 億円によってもたらされる経済波及効果は、生産誘発額 1,607 億円、所得誘発額 532 億円となる。

図表 I - 1 2 0 小禄金城地区における返還跡地の整備による経済波及効果測定結果

指標	数値	単位
沖縄県内最終需要額	95,459	百万円
生産誘発額	160,689	百万円
1次生産誘発額	129,797	百万円
2次生産誘発額	30,892	百万円
営業余剰増加額	10,758	百万円
1次営業余剰増加額	4,954	百万円
2次営業余剰増加額	5,804	百万円
所得誘発額	53,152	百万円
1次所得誘発額	45,125	百万円
2次所得誘発額	8,027	百万円
誘発雇用人数	13,185	人
1次雇用創出効果	11,095	人
2次雇用創出効果	2,090	人

(注) 効果は対沖縄県内の数値

参考 小禄金城地区における跡地整備の経済波及効果の算出表
(1次生産誘発額算出)

	1次生産誘発額											
	A(注1)	B(注2)	C(注3)	D=B+C	E(注4)	F=A+E	G(注5)	H=F+G	I(注6)	J=F+I	K(注7)	L=F*K
	最終需要額	産業別割振	県内自給率	沖縄県内自給分	生産誘発額 (1次間接効果)	1次生産誘発額計	雇用者所得投入係数	雇用者所得増加額	雇用係数	雇用者増加数	営業余剰投入係数	営業余剰増加額
1 農業	0	212	0.51	109	121	121	0.07	8.21	0.04	0.05	0.32	39
2 林業	0	13	0.38	5	7	7	0.21	1.34	0.12	0.01	0.63	4
3 漁業	0	0	0.32	0	1	1	0.14	0.09	0.04	0.00	0.30	0
4 鉱業	0	609	0.10	60	212	212	0.18	38.28	0.03	0.07	0.13	28
5 食料品・たばこ・飲料	0	0	0.59	0	25	25	0.13	3.27	0.04	0.01	0.10	2
6 繊維製品	0	265	0.09	23	29	29	0.30	8.58	0.16	0.05	0.06	2
7 製材・木製品・家具	0	3,912	0.14	544	569	569	0.27	152.21	0.11	0.60	0.06	36
8 パルプ・紙・紙加工品	0	310	0.20	61	110	110	0.22	24.21	0.05	0.06	0.09	10
9 出版・印刷	0	167	0.70	117	310	310	0.34	106.95	0.07	0.21	0.10	32
10 化学製品	0	564	0.04	23	32	32	0.19	5.88	0.07	0.02	0.09	3
11 石油製品・石炭製品	0	702	0.78	547	989	989	0.02	19.94	0.00	0.02	0.01	13
12 窯業・土石製品	0	6,116	0.78	4,796	5,380	5,380	0.20	1,084.23	0.05	2.75	0.06	309
13 鉄鋼	0	2,023	0.45	901	1,388	1,388	0.07	98.78	0.02	0.23	0.02	25
14 非鉄金属	0	516	0.16	81	151	151	0.11	16.57	0.03	0.04	0.05	8
15 金属製品	0	7,245	0.32	2,297	2,376	2,376	0.24	571.30	0.08	1.85	0.11	251
16 一般機械	0	913	0.09	83	98	98	0.17	16.80	0.02	0.02	0.07	7
17 電気機械	0	1,203	0.02	18	20	20	0.23	4.60	0.09	0.02	0.04	1
18 輸送機械	0	0	0.06	0	33	33	0.18	5.87	0.01	0.00	0.04	1
19 精密機械	0	11	0.02	0	0	0	0.31	0.12	0.13	0.00	0.11	0
20 その他の製造工業製品	0	1,526	0.12	182	258	258	0.21	53.32	0.08	0.20	0.04	12
21 建築及び補修	71,984	190	1.00	189	409	72,393	0.37	27,013.50	0.09	66.80	0.02	1,184
22 土木建設	23,475	0	1.00	0	0	23,475	0.34	8,371.21	0.06	14.71	0.02	382
23 電力・ガス・水道	0	667	0.99	663	1,389	1,389	0.19	262.82	0.02	0.33	0.12	170
24 商業	0	5,981	0.58	3,447	4,060	4,060	0.50	2,030.46	0.17	7.02	0.08	334
25 金融・保険・不動産	0	1,210	0.99	1,194	3,033	3,033	0.12	349.32	0.02	0.70	0.39	1,189
26 運輸	0	4,822	0.58	2,800	3,749	3,749	0.39	1,459.81	0.07	2.50	0.04	137
27 通信・放送	0	644	0.74	478	922	922	0.23	212.92	0.06	0.53	0.10	94
28 公務	0	0	1.00	0	62	62	0.58	35.86	0.08	0.05	0.00	0
29 教育・研究	0	395	0.96	380	616	616	0.82	502.75	0.10	0.59	0.00	3
30 その他の公共サービス	0	60	1.00	60	106	106	0.48	50.55	0.08	0.08	0.06	7
31 調査・情報サービス	0	0	0.33	0	47	47	0.41	19.38	0.13	0.06	0.07	3
32 その他の対事業所サービス	0	8,056	0.74	5,945	7,245	7,245	0.35	2,536.89	0.15	10.68	0.08	597
33 対個人サービス	0	48	0.79	38	113	113	0.29	32.87	0.10	0.11	0.12	13
34 その他	0	232	0.98	229	481	481	0.05	26.06	0.12	0.58	0.13	60
計	95,459	48,612		25,270	34,339	129,797		45,125		110,95		4,954

(注1) 小禄金城地区の建設・基盤整備による投資額。

(注2) 上記建設投資を部門別に、国土交通省「平成12年建設部門分析用産業連関表」の投入係数表に乗じることで算出。

(注3) 沖縄県「平成12年産業連関表」(34部門表)取引基本表のデータを用い、次の算式に基づ

き算出。

自給率 = 1 - (輸入額 + 移入額) / 域内需要総額

(注4) D列に沖縄県「平成12年産業連関表」(34部門表)逆行列係数表を乗じて算出。

(注5) 沖縄県「平成12年産業連関表」(34部門表)投入係数表、「3900雇用者所得」行より引用。

(注6) 沖縄県「平成12年産業連関表」雇用者係数表より引用。

(注7) 沖縄県「平成12年産業連関表」(34部門表)投入係数表、「4400粗付加価値部門計」行より引用。

参考 小禄金城地区における跡地整備の経済波及効果の算出表
(2次生産誘発額、合計額算出)

	2次生産誘発額					1次+2次 合計			
	a(注1)	b(注2)	c=b*d	d=b*i	e=b*k	f=F+b	g=H+c	h=J+d	i=L+e
	民間最終消費支出割振	生産誘発額	雇用者所得増加額	雇用者増加数	営業余剰増加額	生産誘発額	雇用者所得増加額	雇用者増加数	営業余剰増加額
1 農業	350	553	37	0.24	177	674	46	0.29	216
2 林業	17	7	1	0.01	4	13	3	0.02	9
3 漁業	69	37	5	0.01	11	38	5	0.01	11
4 鉱業	-1	52	9	0.02	7	263	48	0.08	34
5 食料品・たばこ・飲料	3,332	2,496	331	1.10	243	2,520	335	1.11	246
6 繊維製品	461	46	14	0.07	3	74	22	0.12	5
7 製材・木製品・家具	36	15	4	0.02	1	583	156	0.62	36
8 パルプ・紙・紙加工品	53	44	10	0.02	4	155	34	0.08	14
9 出版・印刷	201	312	108	0.21	32	622	214	0.43	64
10 化学製品	341	31	6	0.02	3	63	12	0.05	6
11 石油製品・石炭製品	522	690	14	0.01	9	1,679	34	0.04	22
12 窯業・土石製品	31	76	15	0.04	4	5,455	1,099	2.79	313
13 鉄鋼	0	9	1	0.00	0	1,397	99	0.23	25
14 非鉄金属	9	5	0	0.00	0	155	17	0.05	8
15 金属製品	42	49	12	0.04	5	2,425	583	1.88	256
16 一般機械	7	4	1	0.00	0	102	17	0.02	7
17 電気機械	636	10	2	0.01	0	30	7	0.03	1
18 輸送機械	438	34	6	0.00	1	67	12	0.00	3
19 精密機械	69	1	0	0.00	0	2	1	0.00	0
20 その他の製造工業製品	387	68	14	0.05	3	326	67	0.25	15
21 建築及び補修	0	337	125	0.31	6	72,730	27,138	67.11	1,190
22 土木建設	0	0	0	0.00	0	23,475	8,371	14.71	382
23 電力・ガス・水道	980	1,678	317	0.39	206	3,067	580	0.72	376
24 商業	4,704	3,232	1,616	5.59	265	7,292	3,647	12.61	599
25 金融・保険・不動産	8,213	9,982	1,150	2.31	3,913	13,015	1,499	3.01	5,102
26 運輸	1,522	1,248	486	0.83	46	4,997	1,946	3.33	183
27 通信・放送	1,032	1,059	244	0.61	108	1,981	457	1.14	203
28 公務	81	108	62	0.09	0	170	98	0.14	0
29 教育・研究	650	714	583	0.68	3	1,330	1,086	1.27	6
30 その他の公共サービス	2,429	2,514	1,203	2.00	156	2,620	1,253	2.09	162
31 調査・情報サービス	144	93	38	0.12	6	140	58	0.18	9
32 その他の対事業所サービス	715	1,565	548	2.31	129	8,810	3,085	12.99	726
33 対個人サービス	4,429	3,617	1,051	3.52	431	3,730	1,084	3.63	444
34 その他	4	207	11	0.25	26	689	37	0.83	86
35 計	31,903	30,892	8,027	20.90	5,804	160,689	53,152	131.85	10,758

(注1) 前表 H 列の合計に沖縄県内の限界消費性向(過去10年間平均:0.707)を乗じた上で、沖縄県平成12年産業連関表(34部門表)民間最終消費支出コンバータを乗じ、割振。

(注2) a 列に部門別の県内自給率を乗じ、沖縄県平成12年産業連関表(34部門表)の逆行列係数表を乗じて算出。

さらに、上記の経済波及効果によってもたらされる税収増額を推計すると、下図表のとおりとなる。市税・県税・国税の合計で126億円になる。

図表 I - 1 2 1 小禄金城地区の整備により発生する税収額推計結果

(単位：百万円)

小禄金城地区		税収額	
整備段階	市税	個人市民税	4,252
		法人市民税	362
		小計	4,614
県税	個人県民税	個人県民税	1,063
		法人県民税	132
		法人事業税	843
		小計	2,038
国税	法人税	法人税	2,945
		所得税	3,030
		小計	5,975
合計		12,627	

<参考> 小禄金城地区整備による税収効果の算出表

(単位：百万円)

税項目	税収額とその算定式
市税	①個人市民税 4,252 = 53,152 × 0.08 【雇用者所得増加額】 【税率】
	②法人市民税 362 = 10,758 ÷ 1.096 × 0.3 × 0.123 【営業余剰増加額】 【税引調整】 【法人税率】 【税率】
県税	③個人県民税 1,063 = 53,152 × 0.02 【雇用者所得増加額】 【税率】
	④法人県民税 132 = 10,758 ÷ 1.096 × 0.3 × 0.05 × 0.895 【営業余剰増加額】 【税引調整】 【法人税率】 【税率】 【県内歩留率】
	⑤法人事業税 843 = 10,758 ÷ 1.096 × 0.096 × 0.895 【営業余剰増加額】 【税引調整】 【税率】 【県内歩留率】
国税	⑥法人税 2,945 = 10,758 ÷ 1.096 × 0.3 【営業余剰増加額】 【税引調整】 【税率】
	⑦所得税 3,030 = 53,152 × 0.057 【雇用者所得増加額】 【税率】

b) 活動による経済波及効果の推計

那覇新都心地区に立地する事業者（卸売・小売業、サービス業、飲食業）の生産・販売活動による直接的な経済効果を「活動経済効果」と捉え、沖縄県産業連関表（平成12年版、34部門）を用いて、この「活動経済効果」をインプットとする経済波及効果を算出する。

図表 I - 1 2 2 小禄金城地区立地企業による生産・販売活動

地区名	対象産業	【消費税抜き】 年間販売額 (百万円)	【消費税込み】 年間販売額 (百万円)
小禄金城地区	卸売・小売業	29,216	30,677
	サービス業	35,445	37,217
	飲食業	14,244	14,956

「卸売・小売業」の年間販売額約 306.8 億円は沖縄県商業統計の細分類別年間販売額の比率により、また「サービス業」の年間販売額約 372.2 億円はサービス業基本調査（沖縄県版）の中間分類別年間販売額の比率により、沖縄県産業連関表 34 部門への割振りを行う。さらに、「飲食業」の年間販売額約 149.6 億円は、全額を沖縄県産業連関表「対個人サービス」部門に投入する。

上記の数値（購入者価格）をもとに、商業マージン、運輸マージン、県内自給率等を考慮し、小禄金城立地企業による生産・販売活動によって沖縄県内に発生した最終需要額を算出すると、約 548.7 億円となる。なお、県内最終需要額全体の約 48.7%にあたる約 267.1 億円が「対個人サービス」への最終需要額となっている。

図表 I - 1 2 3 小禄金城地区立地企業による販売活動等によって発生した最終需要額

沖縄県34部門	a	b	c	d=a+b+c	e(注1)	f(注2)	g=e×f
	卸売・小売 (百万円)	サービス業 (百万円)	飲食業 (百万円)	購入者価格合計 (百万円)	生産者価格合計 (百万円)	県内自給率	沖縄県内最終需要額 (百万円)
1 農業	146	0	0	146	107	0.5120	55
2 林業	0	0	0	0	0	0.3754	0
3 漁業	0	0	0	0	0	0.3250	0
4 鉱業	0	0	0	0	0	0.0979	0
5 食料品・たばこ・飲料	12,539	0	0	12,539	8,226	0.5938	4,885
6 繊維製品	1,101	0	0	1,101	625	0.0871	54
7 製材・木製品・家具	2,098	0	0	2,098	1,573	0.1390	219
8 パルプ・紙・紙加工品	317	0	0	317	238	0.1973	47
9 出版・印刷	327	0	0	327	245	0.7006	172
10 化学製品	2,101	0	0	2,101	1,636	0.0399	65
11 石油製品・石炭製品	4,114	0	0	4,114	3,097	0.7786	2,412
12 窯業・土石製品	40	0	0	40	30	0.7842	23
13 鉄鋼	0	0	0	0	0	0.4453	0
14 非鉄金属	0	0	0	0	0	0.1569	0
15 金属製品	348	0	0	348	286	0.3170	91
16 一般機械	866	0	0	866	702	0.0912	64
17 電気機械	2,558	0	0	2,558	2,144	0.0151	32
18 輸送機械	1,797	0	0	1,797	1,512	0.0580	88
19 精密機械	473	0	0	473	330	0.0155	5
20 その他の製造工業製品	1,818	0	0	1,818	1,360	0.1190	162
21 建築及び補修	31	0	0	31	31	0.9971	31
22 土木建設	0	0	0	0	0	1.0000	0
23 電力・ガス・水道	0	607	0	607	607	0.9943	604
24 商業	0	0	0	0	7,711	0.5763	4,444
25 金融・保険・不動産	0	3,300	0	3,300	3,300	0.9867	3,257
26 運輸	0	0	0	0	864	0.5807	502
27 通信・放送	0	83	0	83	83	0.7420	61
28 公務	0	0	0	0	0	1.0000	0
29 教育・研究	0	1,440	0	1,440	1,440	0.9627	1,387
30 その他の公共サービス	0	1	0	1	1	0.9992	1
31 調査・情報サービス	0	0	0	0	0	0.3342	0
32 その他の対事業所サービス	2	12,916	0	12,918	12,878	0.7380	9,504
33 対個人サービス	0	18,869	14,956	33,825	33,825	0.7896	26,709
34 その他	0	0	0	0	0	0.9850	0
合計	30,677	37,217	14,956	82,850	82,850		54,871

(注1) d列購入者価格の各部門から商業マージン・運輸マージン相当額を差し引き、商業マージンの合計を24商業へ、運輸マージンの合計を26運輸に移すことにより作成。商業マージン・運輸マージン相当額は、総務省平成12年産業連関表(32部門表)掲載の購入者価格評価表に基づき、各部門の商業マージン率および運輸マージン率を求め、これをdに乗じて算出。

(注2) 沖縄県「平成12年産業連関表」(34部門表)取引基本表のデータを用い、次の算式に基づき算出。

$$\text{県内自給率} = 1 - (\text{輸入額} + \text{移入額}) / \text{域内需要総額}$$

上記の最終需要額 548.7 億円/年によってもたらされる沖縄県内への経済波及効果（1次+2次波及効果）は、生産誘発額 891 億円、所得誘発額 245 億円となる。

図表 I - 1 2 4 小禄金城地区立地企業による販売活動等の経済波及効果測定結果

指標	数値	単位
沖縄県内商業・サービス業・飲食業売上高	82,850	百万円
沖縄県内最終需要額	54,871	百万円
生産誘発額	89,095	百万円
1次生産誘発額	74,884	百万円
2次生産誘発額	14,211	百万円
営業余剰増加額	12,222	百万円
1次営業余剰増加額	9,552	百万円
2次営業余剰増加額	2,670	百万円
所得誘発額	24,451	百万円
1次所得誘発額	20,759	百万円
2次所得誘発額	3,692	百万円
誘発雇用人数	7,663	人
1次雇用創出効果	6,701	人
2次雇用創出効果	961	人

(注) 効果は沖縄県内の数値

図表 I - 1 2 5 小禄金城地区立地企業による販売活動等の経済波及効果測定結果（時系列累積）

指標	5ヵ年類型	10ヵ年類型	15ヵ年類型	20ヵ年類型	25ヵ年累積	単位
沖縄県内商業・サービス業・飲食業売上高	107,933	349,623	688,276	1,106,389	1,541,694	百万円
沖縄県内最終需要額	71,484	231,555	455,844	732,760	1,021,063	百万円
生産誘発額	116,069	375,979	740,161	1,189,794	1,657,914	百万円
1次生産誘発額	97,556	316,009	622,103	1,000,017	1,393,471	百万円
2次生産誘発額	18,513	59,970	118,058	189,776	264,443	百万円
営業余剰増加額	15,922	51,575	101,531	163,209	227,424	百万円
1次営業余剰増加額	12,444	40,308	79,352	127,557	177,744	百万円
2次営業余剰増加額	3,478	11,266	22,179	35,653	49,680	百万円
所得誘発額	31,854	103,183	203,128	326,524	454,994	百万円
1次所得誘発額	27,043	87,601	172,453	277,215	386,284	百万円
2次所得誘発額	4,810	15,582	30,675	49,309	68,710	百万円
誘発雇用人数	9,982	32,336	63,657	102,327	142,587	人
1次雇用創出効果	8,730	28,279	55,670	89,488	124,697	人
2次雇用創出効果	1,252	4,057	7,987	12,838	17,890	人

参考 小禄金城地区立地企業による販売活動の経済波及効果の算出表
(1次生産誘発額算出)

単位：百万円、百人

	1次生産誘発額							
	A(注1)	B(注2)	C(注3)	D=B*C	E(注4)	F=B*E	G(注5)	H=B*G
	最終需要額	生産誘発額	雇用者所得投入係数	雇用者所得増加額	雇用係数	雇用者増加数	営業余剰投入係数	営業余剰増加額
1 農業	55	1,285	0.07	87	0.04	0.56	0.32	411
2 林業	0	3	0.21	1	0.12	0.00	0.63	2
3 漁業	0	84	0.14	12	0.04	0.03	0.30	25
4 鉱業	0	212	0.18	38	0.03	0.07	0.13	28
5 食料品・たばこ・飲料	4,885	7,551	0.13	1,002	0.04	3.34	0.10	737
6 繊維製品	54	69	0.30	21	0.16	0.11	0.06	4
7 製材・木製品・家具	219	251	0.27	67	0.11	0.27	0.06	16
8 パルプ・紙・紙加工品	47	138	0.22	30	0.05	0.07	0.09	13
9 出版・印刷	172	624	0.34	215	0.07	0.43	0.10	65
10 化学製品	65	84	0.19	16	0.07	0.06	0.09	8
11 石油製品・石炭製品	2,412	3,031	0.02	61	0.00	0.06	0.01	40
12 窯業・土石製品	23	189	0.20	38	0.05	0.10	0.06	11
13 鉄鋼	0	28	0.07	2	0.02	0.00	0.02	0
14 非鉄金属	0	10	0.11	1	0.03	0.00	0.05	1
15 金属製品	91	191	0.24	46	0.08	0.15	0.11	20
16 一般機械	64	85	0.17	15	0.02	0.02	0.07	6
17 電気機械	32	35	0.23	8	0.09	0.03	0.04	1
18 輸送機械	88	141	0.18	25	0.01	0.01	0.04	6
19 精密機械	5	6	0.31	2	0.13	0.01	0.11	1
20 その他の製造工業製品	162	240	0.21	50	0.08	0.18	0.04	11
21 建築及び補修	31	482	0.37	178	0.09	0.45	0.02	8
22 土木建設	0	0	0.34	0	0.06	0.00	0.02	0
23 電力・ガス・水道	604	2,819	0.19	533	0.02	0.66	0.12	345
24 商業	4,444	6,445	0.50	3,223	0.17	11.15	0.08	529
25 金融・保険・不動産	3,257	7,239	0.12	834	0.02	1.67	0.39	2,838
26 運輸	502	1,439	0.39	560	0.07	0.96	0.04	53
27 通信・放送	61	993	0.23	229	0.06	0.57	0.10	102
28 公務	0	59	0.58	34	0.08	0.05	0.00	0
29 教育・研究	1,387	1,601	0.82	1,307	0.10	1.52	0.00	7
30 その他の公共サービス	1	139	0.48	66	0.08	0.11	0.06	9
31 調査・情報サービス	0	92	0.41	38	0.13	0.12	0.07	6
32 その他の対事業所サービス	9,504	11,773	0.35	4,123	0.15	17.36	0.08	970
33 対個人サービス	26,709	27,085	0.29	7,871	0.10	26.33	0.12	3,225
34 その他	0	460	0.05	25	0.12	0.55	0.13	58
35 計	54,871	74,884		20,759		67.01		9,552

- (注1) 小禄金城地区立地企業による販売活動等によって発生した最終需要額(前頁参照)。
(注2) A列に沖縄県「平成12年産業連関表」(34部門表)逆行列係数表を乗じることで算出。
(注3) 沖縄県「平成12年産業連関表」(34部門表)投入係数表、「3900雇用者所得」行より引用。
(注4) 沖縄県「平成12年産業連関表」雇用者係数表より引用。
(注5) 沖縄県「平成12年産業連関表」(34部門表)投入係数表、「4400粗付加価値部門計」行より引用。

参考 小禄金城地区立地企業による販売活動の経済波及効果の算出表
(2次生産誘発額、合計額算出)

単位：百万円、百人

	2次生産誘発額					1次+2次 合計			
	a(注1)	b(注2)	c=b*C	d=b*E	e=b*G	f=B+b	g=D+c	h=F+d	i=H+e
	民間最終消費 支出割振	生産誘発 額	雇用者所 得増加額	雇用者増 加数	営業余剰 増加額	生産誘発 額	雇用者所 得増加額	雇用者増 加数	営業余剰 増加額
1 農業	161	254	17	0.11	81	1,539	104	0.67	493
2 林業	8	3	1	0.00	2	6	1	0.01	4
3 漁業	32	17	2	0.01	5	101	14	0.04	30
4 鉱業	0	24	4	0.01	3	236	43	0.07	31
5 食料品・たばこ・飲料	1,533	1,148	152	0.51	112	8,699	1,155	3.84	849
6 繊維製品	212	21	6	0.03	1	90	27	0.15	6
7 製材・木製品・家具	16	7	2	0.01	0	258	69	0.27	16
8 パルプ・紙・紙加工品	24	20	4	0.01	2	159	35	0.08	14
9 出版・印刷	92	143	49	0.10	15	767	264	0.53	79
10 化学製品	157	14	3	0.01	1	98	18	0.07	9
11 石油製品・石炭製品	240	317	6	0.01	4	3,349	68	0.07	44
12 窯業・土石製品	14	35	7	0.02	2	223	45	0.11	13
13 鉄鋼	0	4	0	0.00	0	32	2	0.01	1
14 非鉄金属	4	2	0	0.00	0	12	1	0.00	1
15 金属製品	19	22	5	0.02	2	213	51	0.17	22
16 一般機械	3	2	0	0.00	0	87	15	0.02	6
17 電気機械	293	5	1	0.00	0	40	9	0.04	1
18 輸送機械	201	16	3	0.00	1	157	28	0.01	7
19 精密機械	32	1	0	0.00	0	6	2	0.01	1
20 その他の製造工業製品	178	31	6	0.02	1	271	56	0.21	12
21 建築及び補修	0	155	57	0.14	3	638	236	0.59	10
22 土木建設	0	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0
23 電力・ガス・水道	451	772	146	0.18	95	3,591	679	0.84	440
24 商業	2,164	1,487	744	2.57	122	7,932	3,967	13.72	652
25 金融・保険・不動産	3,778	4,592	529	1.06	1,800	11,831	1,363	2.73	4,638
26 運輸	700	574	224	0.38	21	2,013	784	1.34	74
27 通信・放送	475	487	112	0.28	50	1,480	342	0.85	151
28 公務	37	49	29	0.04	0	109	63	0.09	0
29 教育・研究	299	329	268	0.31	1	1,930	1,575	1.84	8
30 その他の公共サービス	1,117	1,156	553	0.92	72	1,295	620	1.03	80
31 調査・情報サービス	66	43	18	0.05	3	134	56	0.17	9
32 その他の対事業所サービス	329	720	252	1.06	59	12,493	4,375	18.43	1,029
33 対個人サービス	2,037	1,664	483	1.62	198	28,749	8,354	27.95	3,423
34 その他	2	95	5	0.11	12	556	30	0.67	70
35 計	14,676	14,211	3,692	9.61	2,670	89,095	24,451	76.63	12,222

(注1) 前表D列の合計に沖縄県内の限界消費性向(過去10年間平均:0.707)を乗じた上で、沖縄県平成12年産業連関表(34部門表)民間最終消費支出コンバータを乗じ、割振。

(注2) a列に部門別の県内自給率を乗じ、沖縄県平成12年産業連関表(34部門表)の逆行行列係数表を乗じて算出。

さらに、上記の経済波及効果によってもたらされる税収増額を推計すると、下図表のとおりとなる。市税・県税・国税の合計で119億円になる。

図表 I - 1 2 6 小禄金城地区の経済活動により発生する税収額推計結果

(単位：百万円)

小禄金城地区			税収額
活動段階	市税	個人市民税	1,956
		法人市民税	411
		固定資産税	461
		小計	2,829
	県税	個人県民税	489
		法人県民税	150
		法人事業税	958
		小計	1,597
	国税	法人税	3,345
		所得税	1,394
		消費税	2,744
		小計	7,483
	合計		

図表 I - 1 2 7 小禄金城地区の経済活動により発生する税収額推計結果 (時系列累積)

小禄金城地区			税収額 (単位：百万円)				
活動段階			5ヵ年累積	10ヵ年累積	15ヵ年累積	20ヵ年累積	25ヵ年累積
	市税	個人市民税	2,548	8,255	16,250	26,122	36,399
		法人市民税	536	1,736	3,418	5,495	7,657
		固定資産税	601	1,946	3,832	6,159	8,582
		小計	3,685	11,937	23,500	37,776	52,639
	県税	個人県民税	637	2,064	4,063	6,530	9,100
		法人県民税	195	632	1,244	1,999	2,786
		法人事業税	1,248	4,043	7,959	12,795	17,829
		小計	2,080	6,739	13,266	21,324	29,714
	国税	法人税	4,358	14,117	27,791	44,674	62,251
		所得税	1,816	5,881	11,578	18,612	25,935
		消費税	3,574	11,578	22,792	36,638	51,053
		小計	9,748	31,576	62,162	99,924	139,239
	合計			15,513	50,252	98,928	159,024

<参考> 小禄金城地区の経済活動による税収効果の算出表

(単位：百万円)

	税項目	税収額とその算定式
市税	①個人市民税 1,956	= 24,451 × 0.08 【雇用者所得増加額】 【税率】
	②法人市民税 411	= 12,222 ÷ 1.096 × 0.3 × 0.123 【営業余剰増加額】 【税引調整】 【法人税率】 【税率】
	③固定資産税 461	
	<土地> 94	= 9,551 × 0.7 × 0.014 【宅地価格総額の増加額】 【固定資産評価割合】 【税率】
	<建物> 368	= 26,258 × 0.014 【固定資産評価額】 【税率】
県税	④個人県民税 489	= 24,451 × 0.02 【雇用者所得増加額】 【税率】
	⑤法人県民税 150	= 12,222 ÷ 1.096 × 0.3 × 0.05 × 0.895 【営業余剰増加額】 【税引調整】 【法人税率】 【税率】 【県内歩留率】
	⑥法人事業税 958	= 12,222 ÷ 1.096 × 0.096 × 0.895 【営業余剰増加額】 【税引調整】 【税率】 【県内歩留率】
国税	⑦法人税 3,345	= 12,222 ÷ 1.096 × 0.3 【営業余剰増加額】 【税引調整】 【税率】
	⑧所得税 1,394	= 24,451 × 0.057 【雇用者所得増加額】 【税率】
	⑨消費税 2,744	= 54,871 × 0.05 【最終需要額】 【税率】

<参考> 小禄金城地区における宅地価格総額の増加額

土地区画整理事業 区域名	所在地	宅地面積			宅地価格総額			宅地1㎡当り価格		
		区画整理事業区域面積	整理前宅地面積	整理後宅地面積	整理前宅地価格総額(予想)	整理後宅地価格総額(予想)	宅地価格総額の増加額	整理前1㎡当り予定価格	整理後1㎡当り予定価格	整理前後宅地価格増加率
		㎡	㎡	㎡	千円	千円	千円	円/㎡	円/㎡	%
小禄金城地区	那覇市	1,088,013	1,035,341	760,510	67,868,664	77,419,874	9,551,210	65,552	101,800	55.3

<参考> 小禄金城地区における建物の固定資産評価額

小禄地区における新築の累積評価額(昭和60年度～平成18年度)

単位:円

用途	事務所	店舗	住宅	共同住宅	ホテル	病院	倉庫	車庫	駐車場	その他	合計
木造			82,099,905								82,099,905
鉄骨鉄筋コンクリート造			776,627,698								776,627,698
鉄筋コンクリート造	1,163,646,835	5,019,204,549	7,771,505,034	6,370,991,616	178,204,755	415,338,671	33,494,167	108,215,024	20,245,416	180,308,500	21,261,154,567
鉄筋コンクリートブロック造	129,511,306	289,330,049	1,029,201,220	1,039,816,003				14,608,386		14,772,038	2,517,239,002
鉄骨造	209,092,270	745,989,766	75,721,260					20,330,819	241,305,629	295,165,613	1,587,605,357
軽量鉄骨造	15,747,964	521,475	39,159,031				6,943,594			5,606,373	67,978,437
コンクリートブロック造	13,784,549		25,536,163				3,476,472			206,699	43,003,883
プレハブ方式軽量鉄骨造			276,613,785	7,217,191						340	283,831,316
プレハブ方式鉄筋コンクリート造			44,864,145							8,927,441	53,791,586
合計	1,531,782,924	6,055,045,839	10,121,328,241	7,418,024,810	178,204,755		43,914,233	143,154,229	261,551,045	504,987,004	26,257,993,080

(出所) 那覇市税務課

②小禄金城地区のマイナスの経済波及効果の推計

那覇空海軍補助施設の返還にともなって失われる基地関連支出の減少額は、年額換算の県内最終需要額ベースで 18 億円になると推計される。この 18 億円の減少によって、生産誘発額 29 億円、所得誘発額 9 億円の経済波及効果額も失われることになる。

図表 I - 1 2 8 旧那覇空海軍補助施設（小禄金城地区）における基地関連支出と最終需要額

基地関連支出(小禄金城地区)		産業連関表への対応			最終需要額		県内最終需要額(注6)	
項目	金額(億円)	部門番号	産業	可処分所得(億円)	最終需要額(億円)	(億円)	(億円)	
(1) 地代収入	19.3	-	地代収入×消費性向(注1)×(1-税率)(注3)	11.5		1	0.077	
(2) 雇入者所得	5.3	-	日本人従業員給与×消費性向(注1)×(1-税率)(注3)	0.8		2	0.003	
(3) 米軍等への財・サービスの提供	7.0	-	合計	12.3		3	0.010	
① 防衛施設局関係	3.0	-				4	0.000	
② 米軍機関関係	2.2	-				5	0.857	
③ 特免業者関係	0.4	-				6	0.021	
(4) 軍人・軍属家計消費支出	1.4	-				7	0.003	
① 基地整備費等	0.0	-				8	0.006	
② 基地周辺整備費	-	-				9	0.076	
③ 特定施設整備費	-	-				10	0.007	
(5) 基地交付金等	2.6	21・22	建築及び補修、土木建設(注5) (民間固定資本形成に基づき按分)	0.0		11	0.217	
① 助成交付金	0.8	-				12	0.013	
② 調整交付金	1.8	-				13	0.000	
③ 財産運用収入	-	-				14	0.001	
合計	34.2	-	政府最終消費支出に基づき按分	2.6		15	0.007	
			合計	9.6		16	0.001	
						17	0.004	
						18	0.021	
						19	0.002	
						20	0.020	
						21	0.980	
						22	3.771	
						23	0.467	
						24	1.164	
						25	3.479	
						26	0.403	
						27	0.357	
						28	1.059	
						29	0.827	
						30	2.141	
						31	0.023	
						32	0.246	
						33	1.632	
						34	0.002	
						合計	17.894	

(注1) 消費性向は、沖縄県家計調査の結果(過去10年間平均)

に基づく(0.707)。

(注2) 沖縄県「平成12年産業連関表」における民間最終消費支出コンバータを乗じ、各産業部門に割振。

(注3) 税率：個人市町村民税率8%+個人県民税率2%+個人所得税率5.7%=15.7%

(注4) 沖縄県『在沖米軍統計<<「米軍等への財・サービスの提供」の見直し>>試算結果の概要～(平成15、16年度)』(平成19年3月公開)、沖縄県「平成12年産業連関表」における民間最終消費支出コンバータ、同地域内総固定資本形成同に基づき、各産業部門に割振。

(注5) 沖縄県「平成12年産業連関表」地域内総固定資本形成に基づき、建築及び補修部門ならびに土木建設に割振。

(注6) 最終需要額に県内自給率を乗じて算出。県内自給率は沖縄県「平成12年産業連関表」(34部門表)取引基本表のデータを用い、下記の算式により算出

$$\text{県内自給率} = 1 - (\text{輸入額} + \text{移入額}) / \text{域内需要総額}$$

図表 I - 1 2 9 旧那覇空海軍補助施設（小禄金城地区）の基地関連支出による
経済波及効果測定結果

指標	数値	単位
沖縄県内最終需要額	1,789	百万円
生産誘発額	2,900	百万円
1次生産誘発額	2,385	百万円
2次生産誘発額	515	百万円
営業余剰増加額	394	百万円
1次営業余剰増加額	298	百万円
2次営業余剰増加額	97	百万円
所得誘発額	886	百万円
1次所得誘発額	753	百万円
2次所得誘発額	134	百万円
誘発雇用人数	206	人
1次雇用創出効果	171	人
2次雇用創出効果	35	人

(注) 効果は対沖縄県内の数値

参考 旧那覇空海軍補助施設（小禄金城地区）における基地関連支出の経済波及効果の算出表
(1次生産誘発額算出)

単位：百万円、百人

	1次生産誘発額							
	A(注1)	B(注2)	C(注3)	D=B+C	E(注4)	F=B+E	G(注5)	H=B+G
	最終需要額	生産誘発額	雇用者所得投入係数	雇用者所得増加額	雇用係数	雇用者増加数	営業余剰投入係数	営業余剰増加額
1 農業	8	25	0.07	2	0.04	0.01	0.32	8
2 林業	0	0	0.21	0	0.12	0.00	0.63	0
3 漁業	1	2	0.14	0	0.04	0.00	0.30	1
4 鉱業	0	5	0.18	1	0.03	0.00	0.13	1
5 食料品・たばこ・飲料	86	110	0.13	15	0.04	0.05	0.10	11
6 繊維製品	2	3	0.30	1	0.16	0.00	0.06	0
7 製材・木製品・家具	0	2	0.27	0	0.11	0.00	0.06	0
8 パルプ・紙・紙加工品	1	3	0.22	1	0.05	0.00	0.09	0
9 出版・印刷	8	21	0.34	7	0.07	0.01	0.10	2
10 化学製品	1	2	0.19	0	0.07	0.00	0.09	0
11 石油製品・石炭製品	22	49	0.02	1	0.00	0.00	0.01	1
12 窯業・土石製品	1	38	0.20	8	0.05	0.02	0.06	2
13 鉄鋼	0	7	0.07	0	0.02	0.00	0.02	0
14 非鉄金属	0	1	0.11	0	0.03	0.00	0.05	0
15 金属製品	1	12	0.24	3	0.08	0.01	0.11	1
16 一般機械	0	1	0.17	0	0.02	0.00	0.07	0
17 電気機械	0	1	0.23	0	0.09	0.00	0.04	0
18 輸送機械	2	3	0.18	1	0.01	0.00	0.04	0
19 精密機械	0	0	0.31	0	0.13	0.00	0.11	0
20 その他の製造工業製品	2	5	0.21	1	0.08	0.00	0.04	0
21 建築及び補修	98	119	0.37	44	0.09	0.11	0.02	2
22 土木建設	377	377	0.34	130	0.06	0.24	0.02	6
23 電力・ガス・水道	47	97	0.19	18	0.02	0.02	0.12	12
24 商業	116	167	0.50	83	0.17	0.29	0.08	14
25 金融・保険・不動産	348	458	0.12	53	0.02	0.11	0.39	180
26 運輸	40	74	0.39	29	0.07	0.05	0.04	3
27 通信・放送	36	60	0.23	14	0.06	0.03	0.10	6
28 公務	106	108	0.58	62	0.08	0.09	0.00	0
29 教育・研究	83	90	0.82	73	0.10	0.09	0.00	0
30 その他の公共サービス	214	221	0.48	106	0.08	0.18	0.06	14
31 調査・情報サービス	2	6	0.41	2	0.13	0.01	0.07	0
32 その他の対事業所サービス	25	132	0.35	46	0.15	0.19	0.08	11
33 対個人サービス	163	171	0.29	50	0.10	0.17	0.12	20
34 その他	0	16	0.05	1	0.12	0.02	0.13	2
35 計	1,789	2,385		753		1.71		298

(注1) 旧那覇空海軍補助施設（小禄金城地区）における基地関連支出に伴い発生した最終需要額（前頁参照）。

(注2) A列に沖縄県「平成12年産業連関表」（34部門表）逆行列係数表を乗じることで算出。

(注3) 沖縄県「平成12年産業連関表」（34部門表）投入係数表、「3900雇用者所得」行より引用。

(注4) 沖縄県「平成12年産業連関表」雇用者係数表より引用。

(注5) 沖縄県「平成12年産業連関表」（34部門表）投入係数表、「4400粗付加価値部門計」行より引用。

参考 旧那覇空海軍補助施設（小禄金城地区）における基地関連支出の経済波及効果の算出表
（2次生産誘発額+合計額 算出）

単位：百万円、百人

	2次生産誘発額					1次+2次 合計			
	a(注1) 民間最終消費 支出割振	b(注2) 生産誘発 額	c=b*C 雇用者所 得増加額	d=b*E 雇用者増 加数	e=b*G 営業余剰 増加額	f=B+b 生産誘発 額	g=D+c 雇用者所 得増加額	h=F+d 雇用者増 加数	i=H+e 営業余剰 増加額
1 農業	6	9	1	0.00	3	35	2	0.01	11
2 林業	0	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0
3 漁業	1	1	0	0.00	0	2	0	0.00	1
4 鉱業	0	1	0	0.00	0	6	1	0.00	1
5 食料品・たばこ・飲料	56	42	6	0.02	4	152	20	0.07	15
6 繊維製品	8	1	0	0.00	0	3	1	0.01	0
7 製材・木製品・家具	1	0	0	0.00	0	2	1	0.00	0
8 パルプ・紙・紙加工品	1	1	0	0.00	0	3	1	0.00	0
9 出版・印刷	3	5	2	0.00	1	26	9	0.02	3
10 化学製品	6	1	0	0.00	0	3	1	0.00	0
11 石油製品・石炭製品	9	12	0	0.00	0	61	1	0.00	1
12 窯業・土石製品	1	1	0	0.00	0	39	8	0.02	2
13 鉄鋼	0	0	0	0.00	0	7	0	0.00	0
14 非鉄金属	0	0	0	0.00	0	1	0	0.00	0
15 金属製品	1	1	0	0.00	0	13	3	0.01	1
16 一般機械	0	0	0	0.00	0	1	0	0.00	0
17 電気機械	11	0	0	0.00	0	1	0	0.00	0
18 輸送機械	7	1	0	0.00	0	4	1	0.00	0
19 精密機械	1	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0
20 その他の製造工業製品	6	1	0	0.00	0	6	1	0.00	0
21 建築及び補修	0	6	2	0.01	0	124	46	0.11	2
22 土木建設	0	0	0	0.00	0	377	130	0.24	6
23 電力・ガス・水道	16	28	5	0.01	3	125	24	0.03	15
24 商業	78	54	27	0.09	4	221	110	0.38	18
25 金融・保険・不動産	137	166	19	0.04	65	625	72	0.14	245
26 運輸	25	21	8	0.01	1	95	37	0.06	3
27 通信・放送	17	18	4	0.01	2	78	18	0.04	8
28 公務	1	2	1	0.00	0	110	64	0.09	0
29 教育・研究	11	12	10	0.01	0	101	83	0.10	0
30 その他の公共サービス	41	42	20	0.03	3	263	126	0.21	16
31 調査・情報サービス	2	2	1	0.00	0	7	3	0.01	0
32 その他の対事業所サービス	12	26	9	0.04	2	158	55	0.23	13
33 対個人サービス	74	60	18	0.06	7	231	67	0.22	28
34 その他	0	3	0	0.00	0	19	1	0.02	2
35 計	532	515	134	0.35	97	2,900	886	2.06	394

(注1)前表D列の合計に沖縄県内の限界消費性向(沖縄県家計調査の結果、過去10年間平均:0.707)を乗じた上で、沖縄県平成12年産業連関表(34部門表)民間最終消費支出コンバータを乗じ、割振。

(注2) a列に部門別の県内自給率を乗じ、沖縄県平成12年産業連関表(34部門表)の逆行列係数表を乗じて算出。

さらに、上記のマイナスの経済波及効果によってもたらされる税収増額を推計すると、下図表のとおりとなる。市税・県税・国税の合計で4億円になる。

図表 I - 130 旧那覇空海軍補助施設の基地関連支出により発生する税収額推計結果

(単位：百万円)

【旧那覇空海軍補助施設】		税収額
市税	個人市民税	71
	法人市民税	13
	小計	84
県税	個人県民税	18
	法人県民税	5
	法人事業税	31
	小計	53
国税	法人税	108
	所得税	51
	消費税	56
	小計	214
合計		352

<参考> 旧那覇空海軍補助施設の経済活動による税収効果の算出表

(単位：百万円)

	税項目	税収額とその算定式
市税	①個人市民税 <input type="text" value="71"/>	= <input type="text" value="886"/> × 0.08 【雇用者所得増加額】 【税率】
	②法人市民税 <input type="text" value="13"/>	= <input type="text" value="394"/> ÷ 1.096 × 0.3 × 0.123 【営業余剰増加額】 【税引調整】 【法人税率】 【税率】
県税	③個人県民税 <input type="text" value="18"/>	= <input type="text" value="886"/> × 0.02 【雇用者所得増加額】 【税率】
	④法人県民税 <input type="text" value="5"/>	= <input type="text" value="394"/> ÷ 1.096 × 0.3 × 0.05 × 0.895 【営業余剰増加額】 【税引調整】 【法人税率】 【税率】 【県内歩留率】
	⑤法人事業税 <input type="text" value="31"/>	= <input type="text" value="394"/> ÷ 1.096 × 0.096 × 0.895 【営業余剰増加額】 【税引調整】 【税率】 【県内歩留率】
国税	⑥法人税 <input type="text" value="108"/>	= <input type="text" value="394"/> ÷ 1.096 × 0.3 【営業余剰増加額】 【税引調整】 【税率】
	⑦所得税 <input type="text" value="51"/>	= <input type="text" value="886"/> × 0.057 【雇用者所得増加額】 【税率】
	⑧消費税 <input type="text" value="56"/>	= <input type="text" value="1,789"/> × 0.05 × <input type="text" value="0.62"/> 【最終需要額】 【税率】 【課税対象】

写真 小緑金城地区の発展の現状（平成 18 年 11 月現在）



4) 桑江地区・北前地区の事例分析による経済的影響の検証

米軍の「メイモスカラー射撃訓練場跡地」および「ハンビー飛行場跡地」は昭和 52 年から平成元年にかけて順次返還され、土地区画整理事業の施行により、それぞれ桑江地区 (22.9ha)、北前地区 (42.5ha) として生まれ変わった。

(1) 駐留軍用地跡地利用により発生した経済活動と直接経済効果

① 建設・基盤整備による投資額

a) 土地区画整理事業費

北前・桑江区画整理事業の総投資額は、両方合わせて約 48.5 億円である。

図表 I - 1 3 1 北前・桑江区画整理事業における総投資額

				(千円)		
事 項				北前地区	桑江地区	合 計
公 共 施 設 整 備 費	築 造	道 路 築造費	幹線街路	403,462	985,628	1,389,090
			区画街路	478,830	635,311	1,114,141
			特殊街路	304,490	12,946	317,436
		水 路 築造費	幹線水路	0	52,204	52,204
			支線水路	0	0	0
		公園・緑地			77,158	10,000
	計			1,263,940	1,696,089	2,960,029
	移 転	建物移転費		0	0	0
		計		0	0	0
	移 設	電柱移設費		0	0	0
		計		0	0	0
	整 地 費				361,474	26,876
附帯工事費				365,865	0	365,865
工 事 雑 費				0	0	0
調査設計費				269,031	285,789	554,820
工 事 費 計				2,260,310	2,008,754	4,269,064
損失補償費				0	0	0
借入金利子				112,450	95,520	207,970
事 務 費				107,240	264,213	371,453
合 計				2,480,000	2,368,487	4,848,487

b) その他の基盤整備事業費
特に無し

c) 公共施設整備事業費

桑江地区+北前地区における公共施設の建設事業費総額は 30 億円である。内訳は、
用地費 7 億円、建設費 20 億円等となっている。

図表 I - 1 3 2 桑江地区+北前地区における公共施設の建設事業費

番号	施設の名称	施設の建設主体	施設の竣工年 (年、月)	施設の 総延床面積 (㎡)	施設の建設事業費及び費目内訳 <注1> (千円)				
					合計額	用地費	基盤費(造成費等)	建設費	備品費等
1	北谷町立桑江中学校	北谷町		6,850	2,142,168	659,671	255,610	1,219,062	7,825
2	町立第4保育所	北谷町	1981年3月	403,965	142,340	57,668	6,743	72,655	5,274
3	上水道事業(桑江地区)	北谷町	1989年2月	4,466.20	82,917			82,917	
4	上水道事業(北前地区)	北谷町	1987年12月	12,681.30	173,224			173,224	
5	下水道事業(桑江地区)	北谷町	1985~1991年	—	145,800			145,800	
6	下水道事業(北前地区)	北谷町	1984~1995年	—	351,600			351,600	
合 計					3,038,049	717,339	262,353	2,045,258	13,099

<注1>区画整理事業費に含まれるものは除く

(出所) 北谷町調べ

d) 民間施設建設費

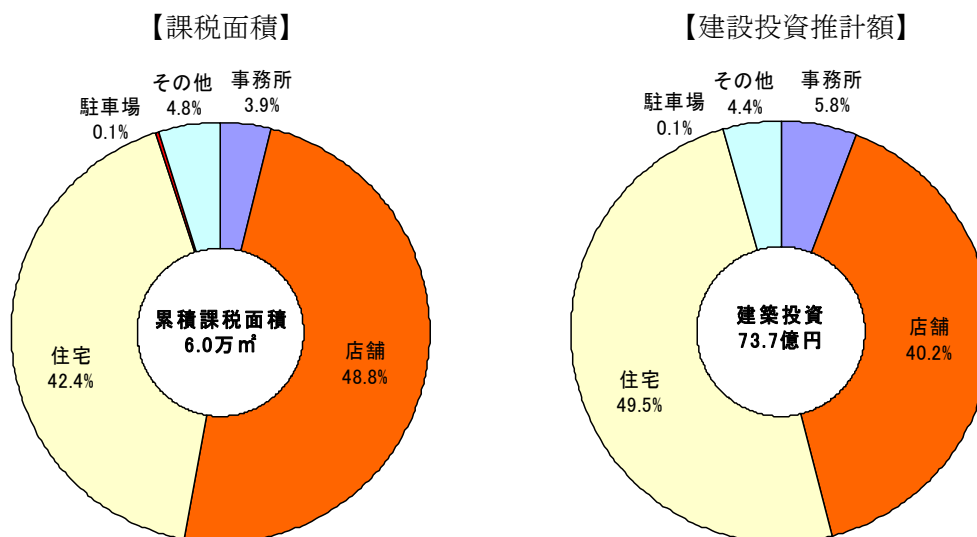
○桑江地区

桑江※地区における民間建設投資の累計額は、約 73.7 億円と推定される。平成 18 年時点の桑江地区における民間施設の累積課税面積（延床面積）は、約 6.0 万㎡となっている。

これに、沖縄県の主体構造・用途別の建築単価を乗じ、桑江地区における民間建設投資の累計額を算出すると、約 73.7 億円となる（参考：沖縄県庁舎建設費は約 218 億円）。

※：美浜 1～3 丁目を桑江地区として集計

図表 I - 1 3 3 桑江地区民間施設の用途別課税面積・建設投資推計額比率



図表 I - 1 3 4 桑江地区の主体構造別立地施設の課税面積 (㎡)

主体構造	用途	事務所	店舗	住宅計	病院・診察室	倉庫	駐車場	その他	合計
木造		-	84	238	-	-	-	-	322
鉄骨鉄筋コンクリート造		-	-	-	-	-	-	-	-
鉄筋コンクリート造		1,437	11,594	24,156	-	55	47	437	37,727
鉄骨造		885	16,623	857	268	-	-	2,104	20,737
コンクリートブロック造		-	792	-	-	-	-	5	797
合計		2,322	29,093	25,251	268	55	47	2,547	59,583

(出所) 北谷町税務課資料より作成

図表 I - 1 3 5 主体構造・用途別建築単価 (沖縄県)

	事務所	店舗	住宅計	病院・診察室	倉庫	駐車場	その他
木造	13.33	20.22	16.87	22.14	6.87	11.50	12.89
鉄骨鉄筋コンクリート造	21.20	6.33	13.65	26.24	5.00	17.22	16.97
鉄筋コンクリート造	23.34	11.29	14.36	14.00	11.43	17.22	19.54
鉄骨造	10.21	9.38	15.95	13.69	8.50	6.93	9.32
コンクリートブロック造	11.45	10.26	14.44	16.17	5.56	8.35	10.84

(出所) 平成 17 年度版建築統計年報より作成 (平成 16 年計)

図表 I - 1 3 6 桑江地区の民間建築投資推計額（万円）

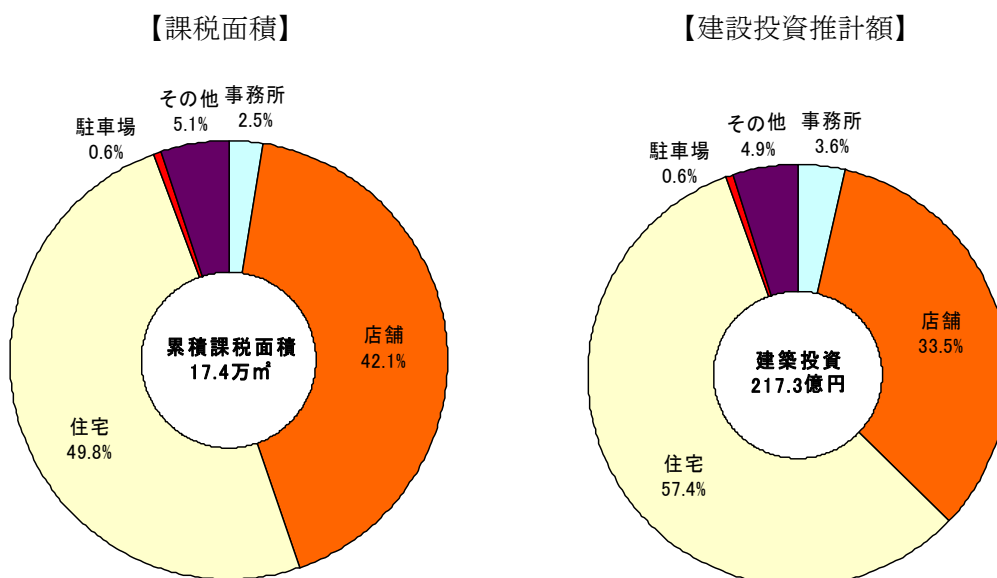
	事務所	店舗	住宅計	病院・診療所	倉庫	駐車場	その他	合計
木造	0	1,707	4,012	0	0	0	0	5,719
鉄骨鉄筋コンクリート造	0	0	0	0	0	0	0	0
鉄筋コンクリート造	33,541	130,857	346,869	0	632	814	8,549	521,263
鉄骨造	9,031	155,968	13,673	3,666	0	0	19,608	201,946
コンクリートブロック造	0	8,129	0	0	0	0	56	8,185
合計	42,573	296,662	364,554	3,666	632	814	28,212	737,113

○北前地区

平成 18 年時点の北前地区※における民間施設の累積課税面積（延床面積）は、約 17.4 万㎡となっている。これに、沖縄県の主体構造・用途別の建築単価を乗じ、北前地区における民間建設投資の累計額を算出すると、約 217.3 億円となる（参考：沖縄県庁舎建設費は約 218 億円）

※：北谷 1～2 丁目、北前 1 丁目を北前地区として集計

図表 I - 1 3 7 北前地区民間施設の用途別課税面積・建設投資推計額比率



図表 I - 1 3 8 北前地区の主体構造別立地施設の課税面積 (m²)

主体構造 \ 用途	事務所	店舗	住宅計	病院・診察室	倉庫	駐車場	その他	合計
木造	-	349	330	-	-	-	-	679
鉄骨鉄筋コンクリート造	-	1,038	-	-	-	-	-	1,038
鉄筋コンクリート造	2,577	21,919	82,059	1,425	-	619	2,015	110,612
鉄骨造	1,709	49,551	3,264	70	3,065	-	2,211	59,870
コンクリートブロック造	34	194	713	-	20	358	-	1,319
合計	4,320	73,051	86,366	1,495	3,085	977	4,226	173,519

(出所) 北谷町税務課資料より作成

図表 I - 1 3 9 主体構造・用途別建築単価 (沖縄県)

	事務所	店舗	住宅計	病院・診察室	倉庫	駐車場	その他
木造	13.33	20.22	16.87	22.14	6.87	11.50	12.89
鉄骨鉄筋コンクリート造	21.20	6.33	13.65	26.24	5.00	17.22	16.97
鉄筋コンクリート造	23.34	11.29	14.36	14.00	11.43	17.22	19.54
鉄骨造	10.21	9.38	15.95	13.69	8.50	6.93	9.32
コンクリートブロック造	11.45	10.26	14.44	16.17	5.56	8.35	10.84

(出所) 平成 17 年度版建築統計年報より作成 (平成 16 年計)

図表 I - 1 4 0 北前地区の民間建築投資推計額 (万円)

	事務所	店舗	住宅計	病院・診察室	倉庫	駐車場	その他	合計
木造	0	7,058	5,568	0	0	0	0	12,626
鉄骨鉄筋コンクリート造	0	6,572	0	0	0	0	0	6,572
鉄筋コンクリート造	60,129	247,387	1,178,343	19,948	0	10,658	39,370	1,555,837
鉄骨造	17,448	464,928	52,069	961	26,046	0	20,604	582,055
コンクリートブロック造	385	1,993	10,295	0	111	2,988	0	15,771
合計	77,962	727,938	1,246,275	20,909	26,157	13,646	59,974	2,172,862

②立地企業による生産・販売活動

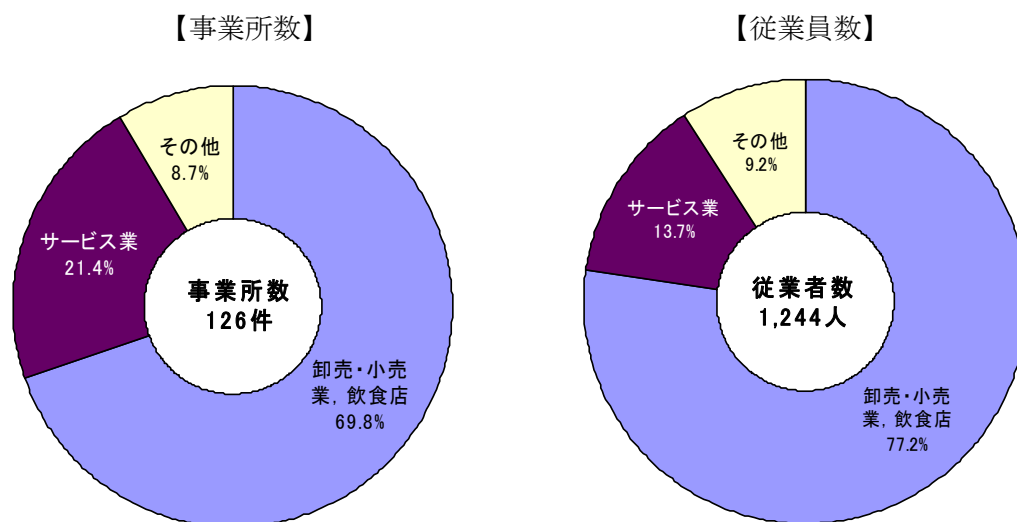
○桑江地区

桑江地区の事業所数は平成13年時点で計126事業所となっており、内88事業所(約69.8%)が「卸売・小売、飲食店」、27事業所(約21.4%)が「サービス業」となっている。

また、同地区で雇用されている従業者数は平成13年時点で計1,244人となっており、内960人(約77.2%)が「卸売・小売、飲食店」、170人(約13.7%)が「サービス業」となっている。

以下、「卸売・小売業」、「サービス業」、「飲食業」について、その売上高や生産高について、詳細な分析を行う。

図表 I - 1 4 1 桑江地区の産業大分類別にみた事業所集積状況 (H13)



【事業所数】

産業大分類	実数		100分比		伸び率
	H8	H13	H8	H13	
A～C 農林漁業	0	0	0.0	0.0	-
D 鉱業	0	0	0.0	0.0	-
E 建設業	2	4	1.1	1.6	100%
F 製造業	0	0	0.0	0.0	-
G 電気・ガス・熱供給・水道業	0	0	0.0	0.0	-
H 運輸・通信業	0	2	0.0	0.8	-
I 卸売・小売業、飲食店	64	88	33.7	35.2	38%
J 金融・保険業	0	4	0.0	1.6	-
K 不動産業	1	1	0.5	0.4	0%
L サービス業	17	27	8.9	10.8	59%
M 公務 (他に分類されないもの)	0	0	0.0	0.0	-
A～M 総数	84	126	44.2	50.4	50%

【従業員数】

産業大分類	実数		100分比		伸び率
	H8	H13	H8	H13	H8-13
A～C 農林漁業	0	0	0.0	0.0	-
D 鉱業	0	0	0.0	0.0	-
E 建設業	34	51	2.0	2.4	50%
F 製造業	0	0	0.0	0.0	-
G 電気・ガス・熱供給・水道業	0	0	0.0	0.0	-
H 運輸・通信業	0	17	0.0	0.8	-
I 卸売・小売業、飲食店	785	960	47.2	45.5	22%
J 金融・保険業	0	40	0.0	1.9	-
K 不動産業	4	6	0.2	0.3	50%
L サービス業	152	170	9.1	8.0	12%
M 公務（他に分類されないもの）	0	0	0.0	0.0	-
A～M 総数	975	1,244	58.6	58.9	28%

（注）美浜 1～3 丁目を桑江地区として集計

（出所）事業所統計（町丁字別）より作成

a) 小売・卸売業の販売活動

桑江地区に立地する商店数は 44 事業所で対北谷町シェア約 10.0%となっている。同地区で雇用されている従業員数は 400 人で、対北谷町シェア約 12.5%となっている。

同地区の年間商品販売額は約 92.4 億円で対北谷町シェア約 19.2%となっている。

（参考）パレットくもじ年間売上額（平成 11 年）：約 186.0 億円

那覇OPA年間売上額（平成 11 年）：約 28.5 億円 「ショッピングセンター名鑑 2001」より

図表 I-142 桑江地区に立地する小売・卸売事業者（実数）

（単位：店、人、万円）

	商店数		従業員数	年間商品販売額	その他の収入額
	卸売	小売			
桑江地区	44	39	400	923,597	21,169
北谷町全体	442	405	3,189	4,812,930	84,683

図表 I-143 桑江地区に立地する小売・卸売事業者（対北谷町シェア）

（単位：シェア%）

	商店数		従業員数	年間商品販売額	その他の収入額
	卸売	小売			
桑江地区	10.0%	9.6%	12.5%	19.2%	25.0%
北谷町全体	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

注：美浜 1～3 丁目を桑江地区として集計

（出所）平成 14 年商業統計（町丁字別）より作成

b) サービス業の販売活動

桑江地区にはサービス業（事業所統計大分類ベース）27 事業所が立地しており、その従業者数は170人となっている（平成13年10月時点）。

「中小企業の財務指標」（中小企業庁）によれば、九州地域のサービス業*従業者1人あたり売上高は年間21,944千円となっている（平成15年1月～12月期）。

以上より、桑江地区に立地するサービス業全体の売上高は、37.3億円と推計される。

※中小企業庁の産業大分類「サービス業」には事業所統計の大分類「サービス業」に含まれる「旅館・その他の宿泊所」が含まれていない。

図表 I - 1 4 4 桑江地区に立地するサービス事業者

	事業所数		従業者数	
	実数(事業所)	シェア	実数(人)	シェア
桑江地区	27	6.3%	170	4.1%
北谷町全体	431	100.0%	4,126	100.0%

(注) 美浜1～3丁目を桑江地区として集計

(出所) 平成13年事業所統計(町丁字別)より作成

c) 飲食業の販売活動

商業統計(平成14年)の産業大分類「卸売・小売業」と事業所統計(平成13年)の産業大分類「卸売、小売業、飲食店」から、桑江地区の飲食店従業者数を推計※すると459人という結果を得た。

「中小企業の財務指標」（中小企業庁）によれば、一般飲食業の従業者1人あたり売上高は年間18,636千円となっている（平成15年1月～12月期）。

以上より、桑江地区に立地する飲食業全体の売上高は、約85.5億円と推計される。

※北谷町全体の「卸売、小売業、飲食店」(事業所統計)従業員数に占める「飲食店」従業員比率を推計。その比率を桑江地区の「卸売、小売業、飲食店」(事業所統計)の従業員数に乗じることで、同地区の飲食業従業員数を推計。

図表 I - 1 4 5 桑江地区に立地する飲食業の従業員数

	商業統計(H14)	事業所統計(H13)	飲食店従業者数推計値	
	卸売・小売業 従業者数	卸売・小売、飲食店 従業者数	実数	シェア
桑江地区	400	960	459	15.7%
北谷町全体	3,189	6,105	2,916	100.0%

注：美浜1～3丁目を桑江地区として集計

出所：平成14年商業統計(町丁字別)、平成13年事業所統計(町丁字別)より作成

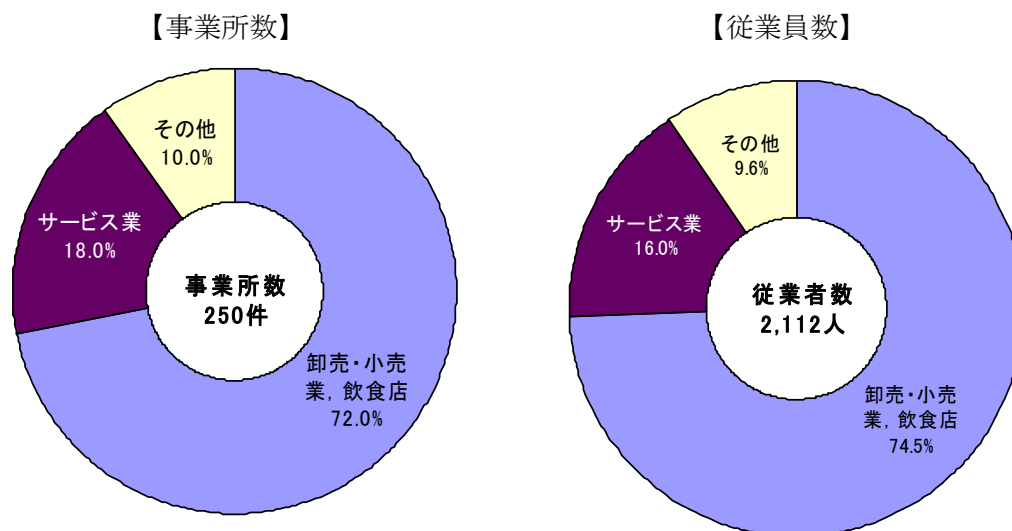
○北前地区

北前地区の事業所数は平成13年時点で計250事業所となっており、内180事業所（約72.0%）が「卸売・小売、飲食店」、45事業所（約18.0%）が「サービス業」となっている。

また、同地区で雇用されている従業者数は平成13年時点で計2,112人となっており、内1,573人（約74.5%）が「卸売・小売、飲食店」、337人（約16.0%）が「サービス業」となっている。

以下、「卸売・小売、飲食店」、「サービス業」、について、その売上高や生産高について、詳細な分析を行う。

図表 I - 1 4 6 北前地区の産業大分類別にみた事業所集積状況（平成13年）



【事業所数】

産業大分類	実数			100分比			伸び率	
	H3	H8	H13	H3	H8	H13	H3-8	H8-13
A～C 農林漁業	0	0	0	0.0	0.0	0.0	-	-
D 鉱業	0	0	0	0.0	0.0	0.0	-	-
E 建設業	1	3	2	1.4	1.6	0.8	200%	-33%
F 製造業	2	1	3	2.7	0.5	1.2	-50%	200%
G 電気・ガス・熱供給・水道業	0	0	0	0.0	0.0	0.0	-	-
H 運輸・通信業	1	4	7	1.4	2.1	2.8	300%	75%
I 卸売・小売業、飲食店	51	143	180	69.9	75.3	72.0	180%	26%
J 金融・保険業	1	5	3	1.4	2.6	1.2	400%	-40%
K 不動産業	6	5	10	8.2	2.6	4.0	-17%	100%
L サービス業	11	29	45	15.1	15.3	18.0	164%	55%
M 公務（他に分類されないもの）	0	0	0	0.0	0.0	0.0	-	-
A～M 総数	73	190	250	100.0	100.0	100.0	160%	32%

【従業員数】

産業大分類	実数			100分比			伸び率	
	H3	H8	H13	H3	H8	H13	H3-8	H8-13
A～C 農林漁業	0	0	0	0.0	0.0	0.0	-	-
D 鉱業	0	0	0	0.0	0.0	0.0	-	-
E 建設業	4	29	28	0.4	1.7	1.3	625%	-3%
F 製造業	43	41	26	4.2	2.5	1.2	-5%	-37%
G 電気・ガス・熱供給・水道業	0	0	0	0.0	0.0	0.0	-	-
H 運輸・通信業	3	30	71	0.3	1.8	3.4	900%	137%
I 卸売・小売業、飲食店	776	1,280	1,573	76.7	76.9	74.5	65%	23%
J 金融・保険業	2	76	39	0.2	4.6	1.8	3700%	-49%
K 不動産業	16	18	38	1.6	1.1	1.8	13%	111%
L サービス業	168	190	337	16.6	11.4	16.0	13%	77%
M 公務（他に分類されないもの）	0	0	0	0.0	0.0	0.0	-	-
A～M 総数	1,012	1,664	2,112	100.0	100.0	100.0	64%	27%

(注) 北谷 1～2 丁目、北前 1 丁目を北前地区として集計

(出所) 事業所統計（町丁字別）より作成

a) 小売・卸売業の販売活動

北前地区に立地する商店数は 95 事業所で対北谷町シェア約 21.5%となっている。同地区で雇用されている従業員数は 895 人で、対北谷町シェア約 28.1%となっている。

同地区の年間商品販売額は約 127.6 億円で対北谷町シェア約 26.5%となっている。

(参考) パレットくもじ年間売上額（平成 11 年）：約 186.0 億円

那覇OPA年間売上額（平成 11 年）：約 28.5 億円 「ショッピングセンター名鑑 2001」より

図表 I-147 北前地区に立地する小売・卸売事業者（実数）

(単位:店、人、万円)

	商店数	卸売		従業員数	年間商品販売額	その他の収入額
		卸売	小売			
北前地区	95	7	88	895	1,275,564	9,944
北谷町全体	442	37	405	3,189	4,812,930	84,683

図表 I-148 北前地区に立地する小売・卸売事業者（対北谷町シェア）

(単位:シェア%)

	商店数	卸売		従業員数	年間商品販売額	その他の収入額
		卸売	小売			
北前地区	21.5%	18.9%	21.7%	28.1%	26.5%	11.7%
北谷町全体	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(注) 北谷 1～2 丁目、北前 1 丁目を北前地区として集計

(出所) 平成 14 年商業統計（町丁字別）より作成

b) サービス業の販売活動

北前地区にはサービス業（事業所統計大分類ベース）45 事業所が立地しており、その従業者数は 337 人となっている（平成 13 年 10 月時点）。

「中小企業の財務指標」（中小企業庁）によれば、九州地域のサービス業*従業者 1 人あたり売上高は年間 21,944 千円となっている（平成 15 年 1 月～12 月期）。

以上より、北前地区に立地するサービス業全体の売上高は、74.0 億円と推計される。

※中小企業庁の産業大分類「サービス業」には事業所統計の大分類「サービス業」に含まれる「旅館・その他の宿泊所」が含まれていない。

図表 I - 1 4 9 北前地区に立地するサービス事業者

	事業所数		従業者数	
	実数(事業所)	シェア	実数(人)	シェア
北前地区	45	10.4%	337	8.2%
北谷町全体	431	100.0%	4,126	100.0%

(注) 北谷 1～2 丁目、北前 1 丁目を北前地区として集計

(出所) 平成 13 年事業所統計（町丁字別）より作成

c) 飲食業の販売活動

商業統計（平成 14 年）の産業大分類「卸売・小売業」と事業所統計（平成 13 年）の産業大分類「卸売、小売業、飲食店」から、北前地区の飲食店従業者数を推計*すると 751 人という結果を得た。

「中小企業の財務指標」（中小企業庁）によれば、一般飲食業の従業者 1 人あたり売上高は年間 18,636 千円となっている（平成 15 年 1 月～12 月期）。

以上より、北前地区に立地する飲食業全体の売上高は、約 140.0 億円と推計される。

※北谷町全体の「卸売、小売業、飲食店」（事業所統計）従業員数に占める「飲食店」従業員比率を推計。その比率を北前地区の「卸売、小売業、飲食店」（事業所統計）の従業員数に乗じることで、同地区の飲食店従業員数を推計。

図表 I - 1 5 0 北前地区に立地する飲食業の従業員数

(単位:人、%)

	商業統計(H14)	事業所統計(H13)	飲食店従業者数推計値	
	卸売・小売業 従業者数	卸売・小売、飲食店 従業者数	実数	シェア
北前地区	895	1,573	751	25.8%
北谷町全体	3,189	6,105	2,916	100.0%

(注) 北谷 1～2 丁目、北前 1 丁目を北前地区として集計

(出所) 平成 14 年商業統計（町丁字別）、平成 13 年事業所統計（町丁字別）より作成

③人口の増加とそれに伴う家計活動面での経済効果

桑江地区における平成18年の人口は428人、世帯数は186世帯である。また、平成18年における全世帯の実収入額は7.7億円、消費支出額は4.9億円と推計される(注)。

北前地区における平成18年の人口は1,629人、世帯数は701世帯である。また、平成18年における全世帯の実収入額は29.1億円、消費支出額は18.5億円と推計される(注)。

(注) 沖縄県の勤労者世帯実収入(平成17年平均)345,929円/月、勤労者世帯消費支出(同前)220,103円/月を世帯数に乗じて算出。

図表 I - 1 5 1 桑江地区・北前地区の人口・世帯の推移

＜桑江地区・人口＞											
	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年
美浜1丁目	75	82	83	82	80	77	75	122	135	135	135
美浜2丁目	108	157	14	165	176	200	209	212	218	225	217
美浜3丁目	5	6	11	15	24	23	26	32	38	68	76
計	188	245	108	262	280	300	310	366	391	428	428

＜桑江地区・世帯数＞											
	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年
美浜1丁目	19	21	22	23	24	22	22	43	47	49	49
美浜2丁目	48	70	65	79	88	97	103	101	103	102	101
美浜3丁目	3	4	5	6	10	10	11	13	15	31	36
計	70	95	92	108	122	129	136	157	165	182	186

＜北前地区・人口＞											
	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年
北谷1丁目	289	357	387	411	417	408	471	463	494	497	497
北谷2丁目	310	331	395	468	488	487	485	501	537	537	536
北前1丁目	291	310	368	408	414	454	504	510	518	557	596
計	890	998	1,150	1,287	1,319	1,349	1,460	1,474	1,549	1,591	1,629

＜北前地区・世帯数＞											
	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年
北谷1丁目	105	139	151	164	168	161	185	188	207	208	207
北谷2丁目	111	125	154	184	198	193	196	214	224	219	225
北前1丁目	99	108	130	146	157	190	210	207	221	242	269
計	315	372	435	494	523	544	591	609	652	669	701

(2) 基地閉鎖により減少した経済活動と直接経済効果

① 基地から発生する直接経済効果の要素

基地の経済活動に関わる直接経済効果要素として、以下の5項目を想定する（詳細はII章で記述）。

a) 地代収入

米軍に土地を貸与する地主が、軍用地料として受け取る地代の総額。

b) 軍雇用者所得

日本人従業員が、米軍基地関連施設内で働いて得た給与の総額。

c) 米軍等への財・サービスの提供

米軍基地内における米軍機関等の需要額のうち県内事業者からの供給分、及び基地外（県内）における米軍人・軍属及びその家族の消費支出の総額（具体的には、日本政府による基地内の施設整備費、米軍が直接発注する工事費、特免業者の販売額、基地内外の光熱水費など）。

d) 基地整備費等

基地関連インフラの整備及び維持等に要する費用の総額。構成内容は、基地周辺整備費、特定施設整備費である。

e) 基地交付金等

市町村の一般財源となる交付金等の総額。構成内容は、助成交付金、調整交付金及び財産運用収入である。

② 基地閉鎖によるマイナスの直接経済効果（全体まとめ）

北谷町桑江地区・北前地区区画整理事業において発生していた直接経済効果については、上記の効果要素をもとに返還面積が最も大きかった昭和55年の直前5年間の平均年額より推計した。

その結果、北谷町桑江地区・北前地区における基地閉鎖によるマイナスの直接経済効果は、3.3億円（平均年額）と推計される。全体的には、北谷町桑江地区・北前地区では、地代収入の減少による影響が大きかったと推測される。

図表 I - 1 5 2 北谷町桑江地区・北前地区区画整理に関する土地返還年月日

返還年月日	返還面積	地区
S52年5月14日	70千㎡	北前地区(ハンビー飛行場跡地)
S56年12月31日	252千㎡	桑江地区(メイモスカー射撃訓練場跡地)
S56年12月31日	382千㎡	北前地区(ハンビー飛行場跡地)
H元年6月31日	8千㎡	桑江地区(メイモスカー射撃訓練場跡地)
合計	712千㎡	

(出所) 沖縄県基地対策課資料より作成

図表 I - 1 5 3 桑江地区+北前地区における基地閉鎖によるマイナスの直接経済効果
(まとめ)

(単位:億円)

項目	経済効果	基本データの出所	基本データ単位
	(年額)		
a)地代収入	2.7	那覇防衛施設局資料	施設別
b)軍雇用者所得	-	沖縄県統計課資料	施設別
c)米軍等への財・サービスの提供	-	沖縄県統計課資料	全県
d)基地整備費等	0.2	-	-
i 基地周辺整備費	-	那覇防衛施設局資料	市町村別
ii 特定施設整備費	0.2	沖縄県市町村課資料	市町村別
e)基地交付金等	0.4	-	-
i 助成交付金	0.1	沖縄県市町村課資料	市町村別
ii 調整交付金	0.3	沖縄県市町村課資料	市町村別
iii 財産運用収入	-	沖縄県市町村課資料	市町村別
合計	3.3	-	-

注1 「-」は、データが採取できず、経済効果を計れなかった箇所。

(出所) 沖縄県「沖縄の米軍及び自衛他基地 (統計資料集)」等より作成

③ 地権者の地代収入の減少

桑江地区 (メイモスカラー射撃場跡地)・北前地区 (ハンビー飛行場跡地) の地権者が受け取った地代収入について、基地返還によって減少する額 (マイナスの経済効果) は、昭和 51 年から昭和 55 年までの 5 年間の平均で捉えると、年額 2.7 億円と推計される。なお、メイモスカラー射撃訓練場及びハンビー飛行場は、キャンプ瑞慶覧内の施設である。

<地代収入の減少額 (年額) >

【期間：昭和 51～55 年までの 5 年間の平均年額】

$$271 \text{ 百万円} = \{ (\text{昭和 51 年}) 266 \text{ 百万円} + \dots + (\text{昭和 55 年}) 302 \text{ 百万円} \} / 5 \text{ 年} \\ = 1,356 \text{ 百万円} / 5 \text{ 年}$$

図表 I - 1 5 4 メイモスカラー射撃場・ハンビー飛行場の地代収入及び施設面積

【地代収入】 (単位:百万円)

年次	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H元	H2
キャンプ瑞慶覧 (実績)	2,751	2,732	3,044	3,170	3,426	3,583	3,686	3,851	3,972	4,111	4,291	4,422	4,578	4,760	4,967
メイモスカラー・ハンビー (推計)	266	241	268	279	302	4	4	5	5	5	5	5	6	0	0

<メイモスカラー射撃場・ハンビー飛行場に相当する地代収入の推計方法>

$$\text{A} = \text{B} \times \text{C}$$

① A : メイモスカラー射撃場・ハンビー飛行場に相当する地代収入 (推計)

⑤：キャンプ瑞慶覧の地代収入（実績）

⑥：メイモスカラー射撃場・ハンビー飛行場のキャンプ瑞慶覧（全体）に占める施設面積の割合

【キャンプ瑞慶覧の所在市町村毎の施設面積】

（単位：千㎡）

年次	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H元	H2	
所在地	嘉手納町	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	0	
	沖繩市	237	237	237	237	237	237	236	236	224	224	198	198	198	198	
	北中城村	2,214	2,214	2,214	2,214	2,214	2,214	2,214	2,214	2,214	2,214	2,130	2,130	2,130	2,130	
	宜野湾市	1,613	1,613	1,613	1,611	1,611	1,611	1,611	1,611	1,610	1,610	1,610	1,610	1,610	1,603	1,603
	北谷町	3,288	3,218	3,218	3,218	3,218	2,584	2,584	2,584	2,584	2,584	2,584	2,584	2,584	2,576	2,576
	うちメイモスカラー・ハンビー	712	642	642	642	642	8	8	8	8	8	8	8	8	0	0
合計	7,356	7,286	7,286	7,284	7,284	6,650	6,650	6,649	6,648	6,636	6,636	6,526	6,526	6,511	6,507	
メイモスカラー・ハンビーの割合	9.7%	8.8%	8.8%	8.8%	8.8%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	

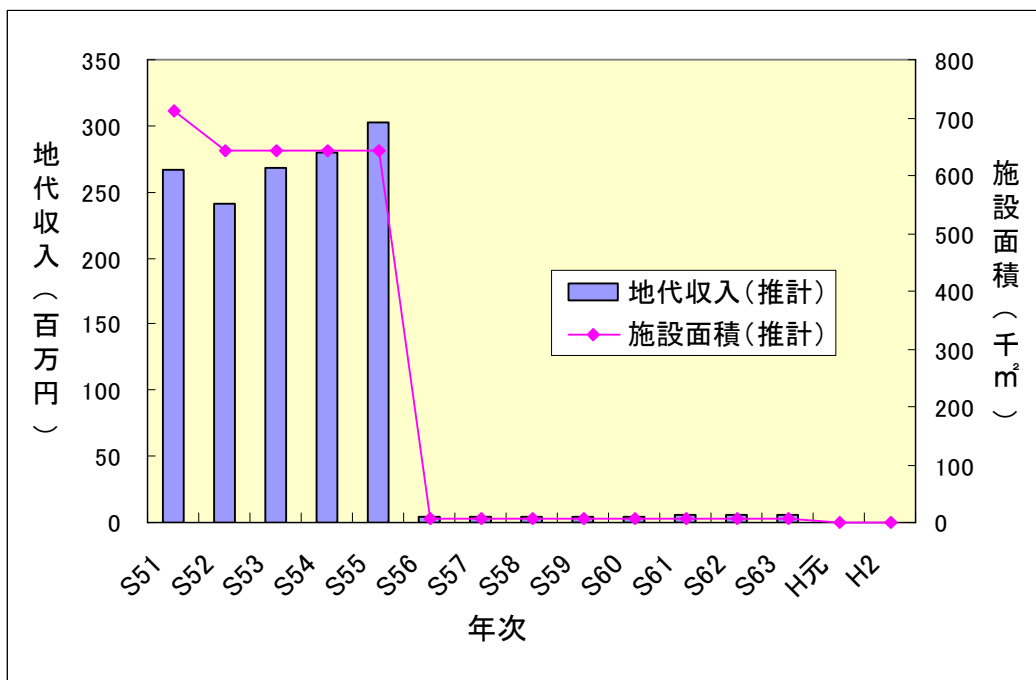
注1 沖縄県基地対策課資料「市町村別・施設別返還跡地利用状況」より推計。

注2 各年次12月末現在の数値。

（出所）沖縄県「沖縄の米軍及び自衛他基地（統計資料集）」等より作成

なお、昭和56年の桑江地区・北前地区に関する基地返還により施設面積634千㎡が減少し、それに伴って地代収入は減少した。

図表 I - 155 メイモスカラー射撃場・ハンビー飛行場の地代収入と施設面積の推移



（出所）沖縄県「沖縄の米軍及び自衛他基地（統計資料集）」等より作成

④ 軍雇用者数及び所得の減少

軍用地の返還に伴う軍雇用者所得の減少（マイナスの経済効果）については、両地区とも飛行場と射撃場として使用され、事務所等は存在しなかったため、軍雇用者はいなかったものと判断し、推計の対象外とした。

⑤ 米軍人軍属・家族数の減少と米軍等への財・サービスの提供の減少

米軍人軍属・家族数の減少等に伴う米軍等への財・サービス提供額の減少（マイナスの経済効果）は、桑江地区・北前地区とも飛行場と射撃場として使用され、米軍人は少なかったものと判断し、推計の対象外とした。

⑥ 基地整備費等の減少

基地返還に伴う基地整備費等の減少額（マイナスの経済効果）は、昭和 51 年から昭和 55 年までの 5 年間の平均で捉えると、年額 0.2 億円（特定施設整備費のみ）と推計される。

< 基地周辺整備費の減少額（年額） >

昭和 57 年以前のデータが入手できないため、推計の対象外とした。

< 特定施設整備費の減少額（年額） >

【期間：昭和 51～55 年までの 5 年間の平均年額】

$$15,200 \text{ 千円} = \{ (\text{昭和 51 年}) 9,300 \text{ 千円} + \dots + (\text{昭和 55 年}) 21,473 \text{ 千円} \} / 5 \text{ 年} \\ = 76,001 \text{ 千円} / 5 \text{ 年}$$

図表 I - 1 5 6 メイモスカラー射撃場・ハンビー飛行場の特定施設整備費

【特定施設整備費】														(単位:千円)	
年度	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H元	H2
北谷町(実績)	91,494	112,040	149,135	227,384	231,957	264,323	283,168	292,406	286,384	195,578	356,421	262,010	246,087	258,315	292,314
キャンプ瑞慶覧(推計)	42,945	51,989	69,202	105,511	107,633	108,397	116,458	120,834	118,516	80,937	147,500	108,430	101,840	106,706	120,751
うちメイモスカラー・ハンビー(推計)	9,300	10,372	13,806	21,050	21,473	336	361	374	367	251	457	336	315	0	0

< メイモスカラー射撃場・ハンビー飛行場に相当する特定施設整備費の推計方法 >

① = ② × ③

①：メイモスカラー射撃場・ハンビー飛行場に相当する特定施設整備費（推計）

②：北谷町の特定施設整備費（実績）

③：メイモスカラー射撃場・ハンビー飛行場の北谷町所在特定施設に占める施設面

積の割合

【北谷町所在の特定施設面積】

(単位:千㎡)

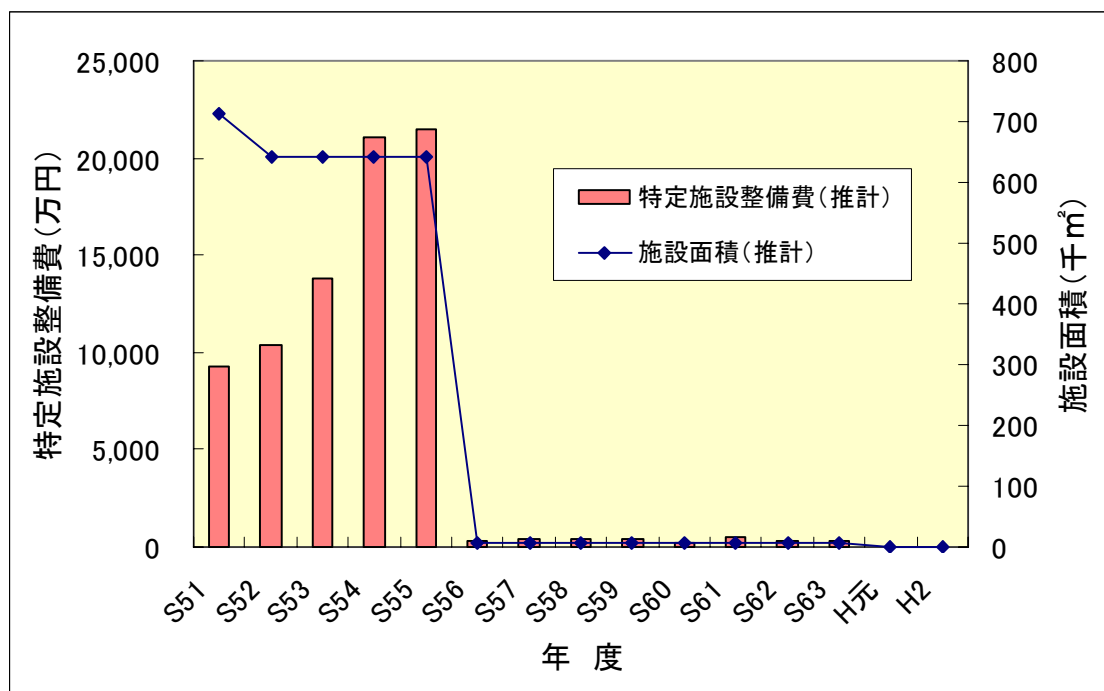
年度	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H元	H2
嘉手納飛行場	3,717	3,717	3,717	3,717	3,717	3,717	3,699	3,669	3,660	3,660	3,660	3,660	3,660	3,660	3,660
キャンプ瑞慶覧	3,288	3,218	3,218	3,218	3,218	2,584	2,584	2,584	2,584	2,584	2,584	2,584	2,584	2,576	2,576
うちメモスカラー・ハンビー	712	642	642	642	642	8	8	8	8	8	8	8	8	0	0
北谷町所在特定施設面積	7,005	6,935	6,935	6,935	6,935	6,301	6,283	6,253	6,244	6,244	6,244	6,244	6,244	6,236	6,236
メモスカラー・ハンビーの北谷町に占める割合	10.2%	9.3%	9.3%	9.3%	9.3%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%

注1 沖縄県基地対策課資料「市町村別・施設別返還跡地利用状況」より推計。

注2 各年度3月末現在の数値。

(出所) 沖縄県「沖縄の米軍及び自衛他基地(統計資料集)」等より作成

図表 I-157 メイモスカラー射撃場・ハンビー飛行場の特定施設整備費と施設面積の推移



(出所) 沖縄県「沖縄の米軍及び自衛他基地(統計資料集)」等より作成

⑦ 基地交付金等の減少

基地返還に伴う基地交付金の減少額(マイナスの経済効果)は、昭和51年から昭和55年までの、助成交付金と調整交付金の5年間の平均年額より0.4億円と推計される。

<助成交付金の減少額(年額)>

【期間：昭和51～55年までの5年間の平均年額】

$$7,806 \text{ 千円} = \{ (\text{昭和51年}) 2,938 \text{ 千円} + \dots + (\text{昭和55年}) 13,368 \text{ 千円} \} / 5 \text{ 年}$$

$$= 39,029 \text{ 千円} / 5 \text{ 年}$$

図表 I - 1 5 8 メイモスカラー射撃場・ハンビー飛行場の助成交付金

【助成交付金】 (単位：千円)

年度	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H元	H2
北谷町 (実績)	35,014	65,491	93,090	139,230	175,206	175,206	194,351	216,527	234,084	250,829	230,763	230,763	261,650	287,076	306,086
メイモスカラー・ハンビー(推計)	2,938	4,997	7,103	10,623	13,368	180	201	224	243	261	240	240	272	0	0

<メイモスカラー射撃場・ハンビー飛行場に相当する助成交付金の推計方法>

$$\text{A} = \text{B} \times \text{C}$$

①：メイモスカラー射撃場・ハンビー飛行場に相当する助成交付金（推計）

②：北谷町の助成交付金（実績）

③：メイモスカラー射撃場・ハンビー飛行場の北谷町所在施設に占める施設面積の割合

【北谷町所在の施設面積】 (単位：千㎡)

年度	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H元	H2
嘉手納飛行場	3,717	3,717	3,717	3,717	3,717	3,717	3,699	3,669	3,660	3,660	3,660	3,660	3,660	3,660	3,660
砂辺倉庫	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
砂辺陸軍補助施設	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
カンジ陸軍補助施設	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
キャンプ桑江	1,081	1,081	1,081	1,081	1,081	1,081	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,079	1,079	1,079	1,079
陸軍貯油施設	395	395	395	395	395	386	386	386	386	366	366	366	366	366	366
V.O.A沖繩本部	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
キャンプ瑞慶覧	3,288	3,218	3,218	3,218	3,218	2,584	2,584	2,584	2,584	2,584	2,584	2,584	2,584	2,576	2,576
うちメイモスカラー・ハンビー	712	642	642	642	642	8	8	8	8	8	8	8	8	0	0
北谷町所在施設面積	8,484	8,414	8,414	8,414	8,414	7,771	7,752	7,722	7,713	7,693	7,693	7,692	7,692	7,684	7,684
メイモスカラー・ハンビーの北谷町に占める割合	8.4%	7.6%	7.6%	7.6%	7.6%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%

(出所) 沖縄県「沖縄の米軍及び自衛他基地(統計資料集)」等より作成

<調整交付金の減少額(年額)>

【期間：昭和51～55年までの5年間の平均年額】

$$30,529 \text{ 千円} = \{ (\text{昭和51年}) 26,019 \text{ 千円} + \dots + (\text{昭和55年}) 36,035 \text{ 千円} \} / 5 \text{ 年}$$

$$= 152,639 \text{ 千円} / 5 \text{ 年}$$

図表 I - 1 5 9 メイモスカラー射撃場・ハンビー飛行場の調整交付金

【調整交付金】														(単位:千円)	
年度	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H元	H2
北谷町 (実績)	310,040	358,038	408,672	420,484	472,277	477,957	470,505	467,505	476,505	467,505	487,571	490,439	494,553	504,444	504,444
メイモスカラー・ハンビー (推計)	26,019	27,319	31,182	32,084	36,035	492	486	484	494	486	507	510	514	0	0

<メイモスカラー射撃場・ハンビー飛行場に相当する調整交付金の推計方法>

$$\text{A} = \text{B} \times \text{C}$$

① A : メイモスカラー射撃場・ハンビー飛行場に相当する調整交付金 (推計)

② B : 北谷町の調整交付金 (実績)

③ C : メイモスカラー射撃場・ハンビー飛行場の北谷町に占める施設面積の割合

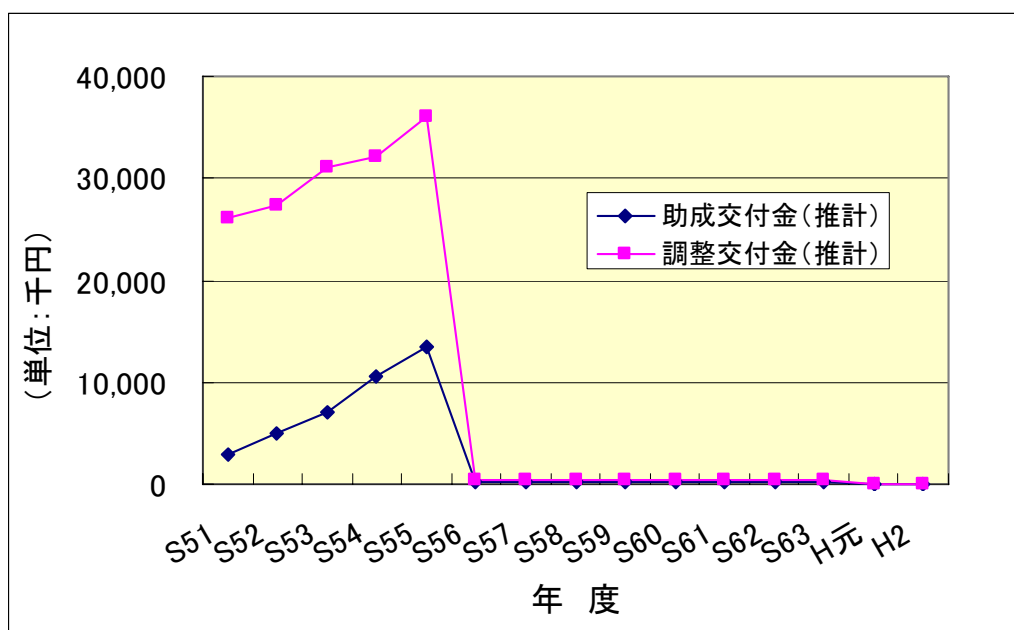
注 施設面積の割合は、助成交付金の【北谷町内の施設面積】を参照のこと。

(出所) 沖縄県「沖縄の米軍及び自衛他基地 (統計資料集)」等より作成

北谷町桑江地区 (メイモスカラー射撃場)・北前地区 (ハンビー飛行場) に関する助成交付金と調整交付金については、以下の図表のように推計される。

昭和 55 年度から昭和 56 年度にかけては、両交付金とも毎年増加しているが、昭和 56 年度以降では、基地返還に伴い大幅に助成交付金と調整交付金は減少している。

図表 I - 1 6 0 メイモスカラー射撃場・ハンビー飛行場に関する交付金の推移



(出所) 沖縄県「沖縄の米軍及び自衛他基地 (統計資料集)」等より作成

(3) 駐留軍用地跡地利用による周辺地域への経済的影響

① 周辺地域の小売・卸売業への影響

昭和 57 年に約 80 億円であった北谷町全体の小売・卸売業の年間販売額は、急激な増加を続け、平成 14 年には約 500 億円の水準に至っている。土地区画整理事業がそれぞれ平成 3 年、平成 8 年に完了した北前地区、桑江地区への商業集積はこの急激な拡大の原動力となっている。

一方、平成 6 年まで順調に拡大していた、周辺地区の年間販売額は、平成 9 年以降減少局面に入っており、北前地区、桑江地区への集中が進んでいると考えられる。

また、隣接する沖縄市の小売・卸売業の年間販売額は、北前地区に商業施設が建設されだした昭和 63 年の約 1,590 億円から平成 14 年には約 1,411 億円にまで約 180 億円減少している。一方、同期間に北谷町の小売・卸売業の年間販売額は昭和 63 年の約 162 億円から平成 14 年には約 501 億円へと約 340 億円増加している。

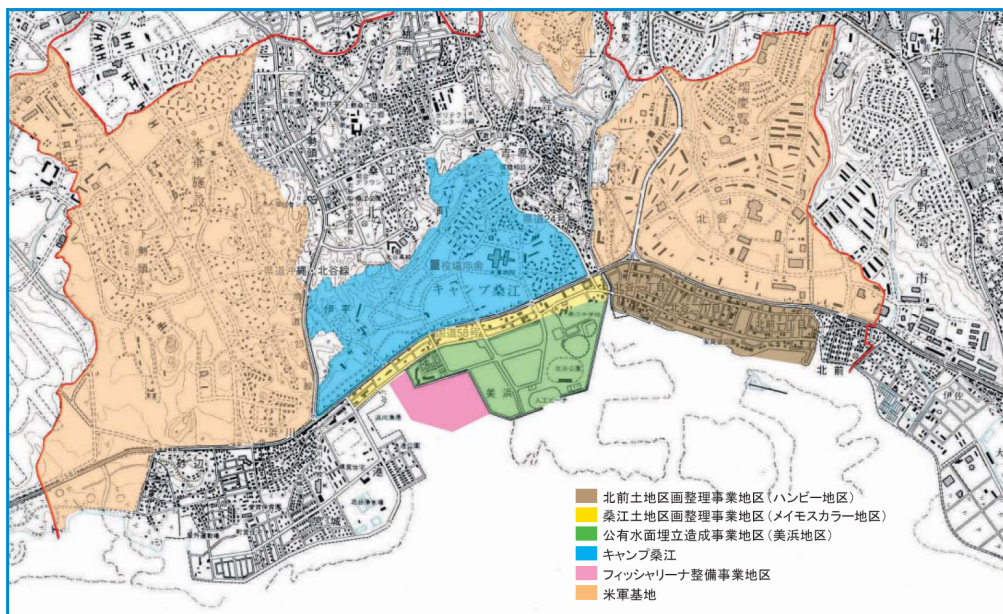
このことから、北谷町は沖縄市とのシェアの取り合いだけではなく、北谷町への商業集積は新規需要を発生させることで成長してきたことがわかる。なお、宜野湾市については、同期間の小売・卸売業の年間販売額は、昭和 63 年の約 849 億円から平成 14 年には 1,221 億円にまで増加しており、北前地区との競合関係は見られない。

※：「桑江地区」：美浜 1～3 丁目

「北前地区」：北谷 1～2 丁目、北前 1 丁目

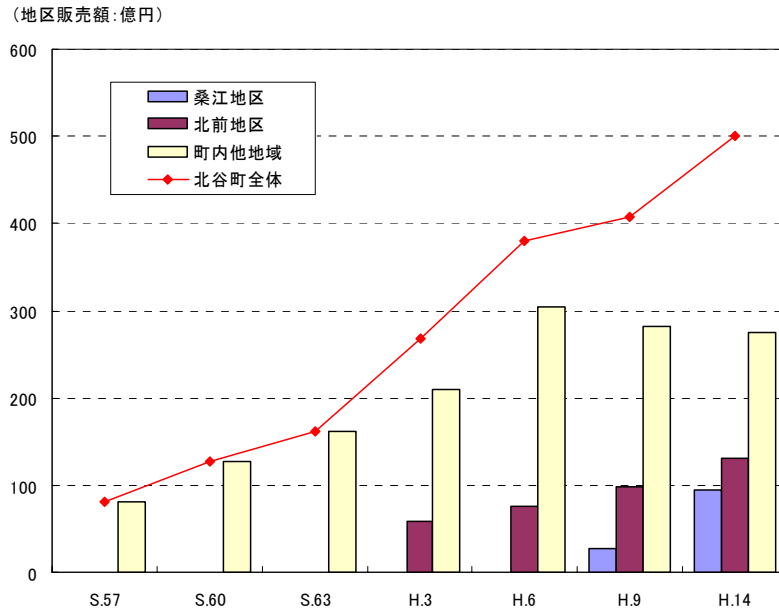
「周辺地区」は北谷町全体から「桑江地区」・「北前地区」を除いた地域

図表 I - 1 6 1 「桑江地区」、「北前地区」、「周辺地域」の範囲

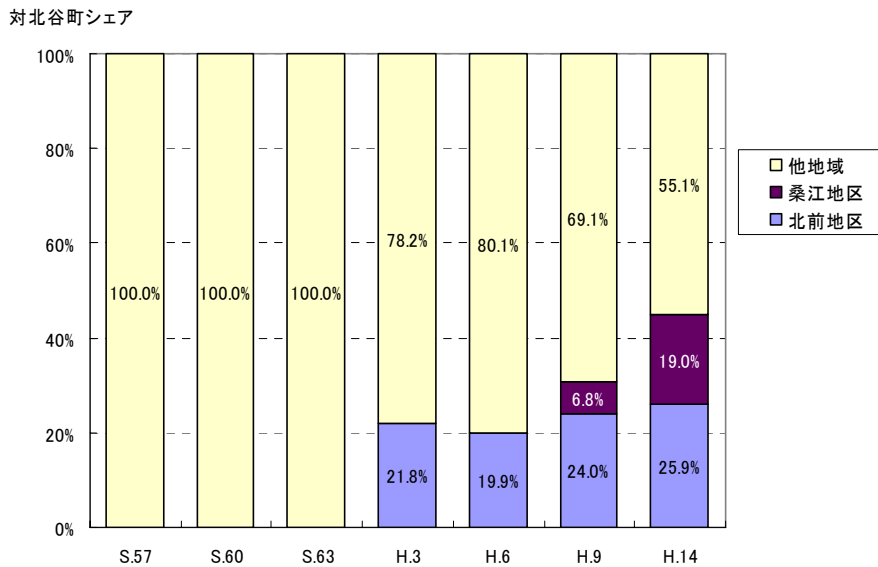


(出所) 北谷町「美浜タウンリゾート・アメリカンビレッジ完成報告書」より

図表 I - 1 6 2 桑江地区+北前地区および周辺地域の小売業・卸売業年間販売額の推移



図表 I - 1 6 3 桑江地区+北前地区および周辺地域の小売業・卸売業年間販売額の対北谷町シェア推移



(出所)「商業統計(町丁字別データ)」、北谷町「返還駐留軍用地跡地利用(北前・桑江地区)における経済効果の検証」より作成・集計

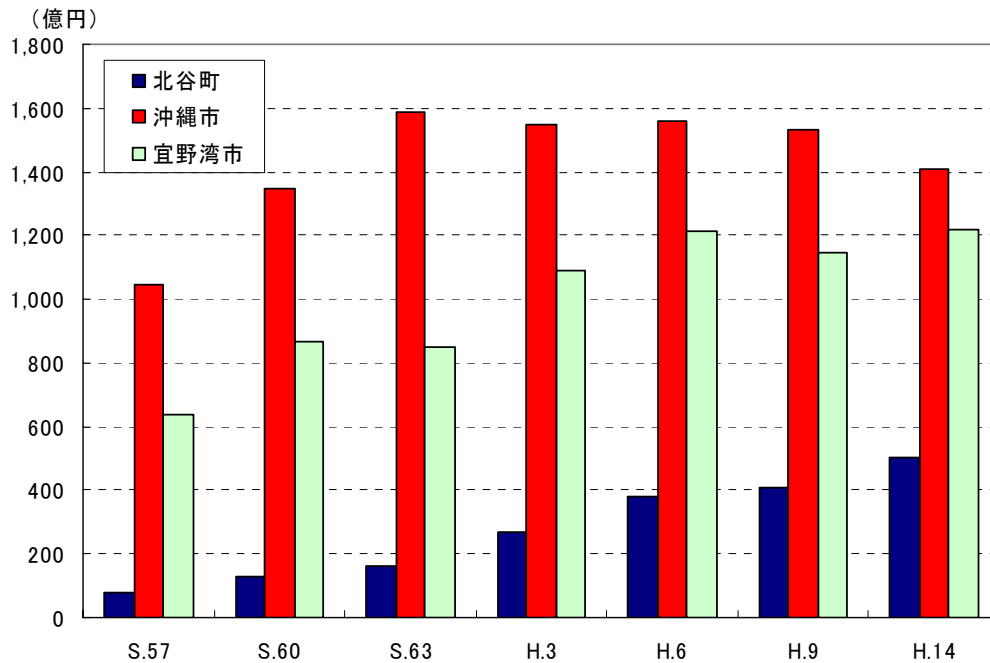
図表 I - 1 6 4 地区別年間販売額

(単位:億円)

町丁字別	S57	S60	S63	H3	H6	H9	H14
北前地区	0.0	0.0	0.0	58.4	75.6	97.9	129.8
桑江地区	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	27.9	95.2
町内他地域	80.6	126.8	161.7	209.4	305.0	281.7	275.8
北谷町全体	80.6	126.8	161.7	267.8	380.6	407.5	500.8

(出所)「商業統計(町丁字別データ)」、北谷町「返還駐留軍用地跡地利用(北前・桑江地区)における経済効果の検証」より作成・集計

図表 I - 1 6 5 北谷町、沖縄市、宜野湾市の年間販売額(小売・卸売業)の変化



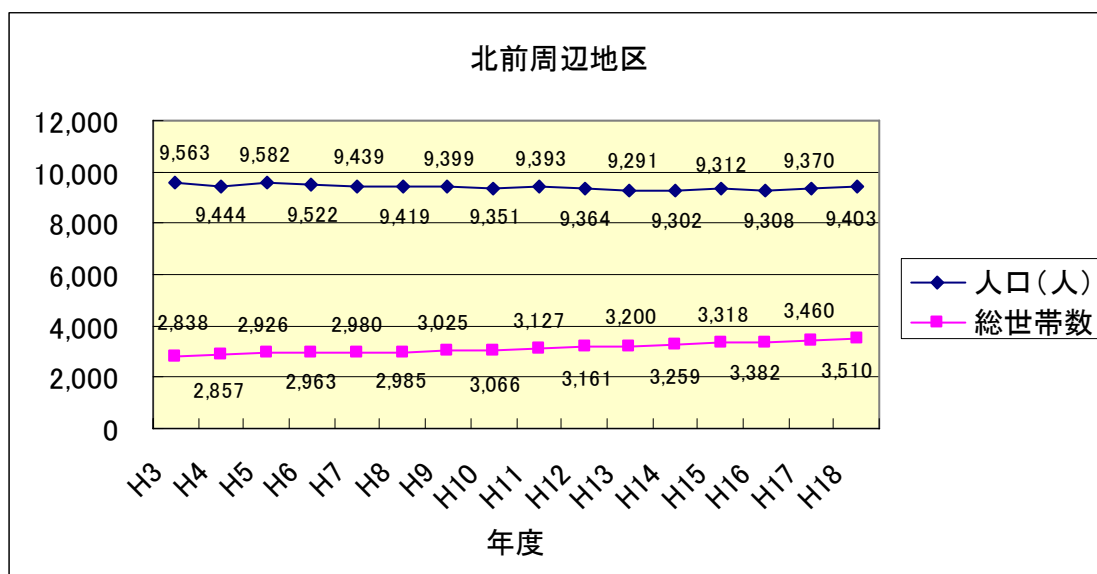
(出所) 商業統計より作成

②周辺地区の人口・世帯数への影響

a) 北前周辺地区

北前周辺地区における平成 18 年度の人口は、9,403 人、世帯数は 3,510 世帯である。人口については大きな変化はないが、世帯数は平成 3 年度から平成 18 年度にかけて微増している。

図表 I - 1 6 6 北前周辺地区の人口・世帯の推移



	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10
人口(人)	9,563	9,444	9,582	9,522	9,439	9,419	9,399	9,351
総世帯数	2,838	2,857	2,926	2,963	2,980	2,985	3,025	3,066

	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
人口(人)	9,393	9,364	9,291	9,302	9,312	9,308	9,370	9,403
総世帯数	3,127	3,161	3,200	3,259	3,318	3,382	3,460	3,510

<人口>

	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10
字吉原	8,550	8,398	8,502	8,449	8,299	8,276	8,236	8,181
字北前	738	764	796	753	811	811	817	819
字玉上	275	282	284	320	329	332	346	351
計	9,563	9,444	9,582	9,522	9,439	9,419	9,399	9,351

	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
字吉原	8,190	8,170	8,112	8,097	8,143	8,174	8,212	8,271
字北前	834	814	786	774	737	706	723	693
字玉上	369	380	393	431	432	428	435	439
計	9,393	9,364	9,291	9,302	9,312	9,308	9,370	9,403

<世帯>

	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10
字吉原	2497	2,498	2,571	2,600	2,582	2,593	2,628	2663
字北前	266	282	280	274	305	300	301	295
字玉上	75	77	75	89	93	92	96	108
計	2,838	2,857	2,926	2,963	2,980	2,985	3,025	3,066

	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
字吉原	2,709	2,734	2,765	2,814	2,880	2,937	3,000	3,065
字北前	305	306	310	309	301	307	321	299
字玉上	113	121	125	136	137	138	139	146
計	3,127	3,161	3,200	3,259	3,318	3,382	3,460	3,510

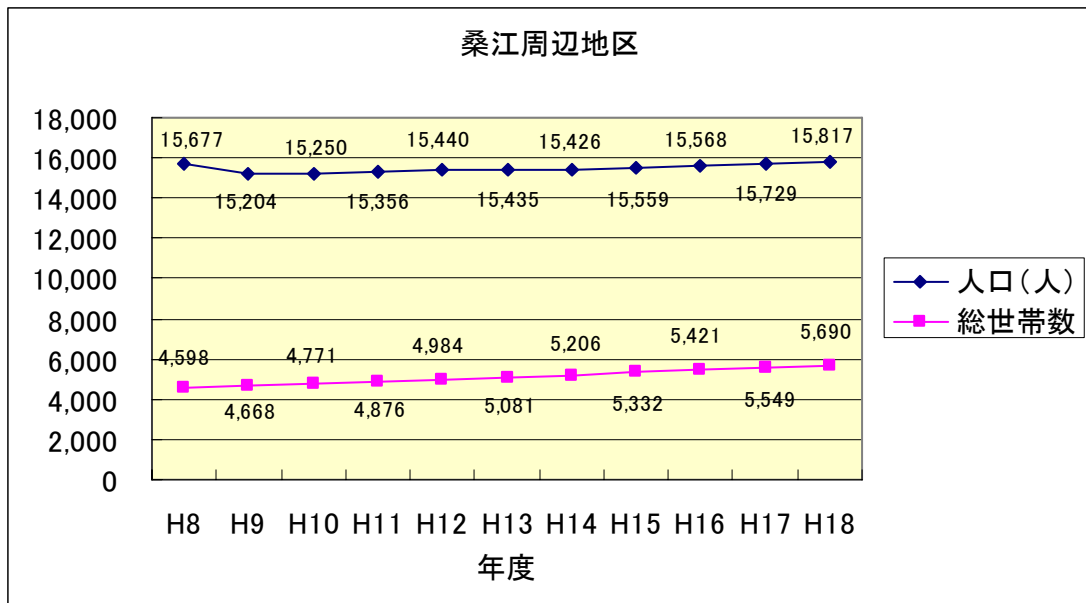
(出所) 住民基本台帳より集計

b) 桑江周辺地区

桑江周辺地区における平成18年度の人口は、15,817人、世帯数は5,690世帯である。人口については、平成8年度から平成9年度にかけて、大幅に減少しているが、その後は大きな変化はない。

また、世帯数については、平成8年度から平成18年度にかけて増加傾向にある。

図表 I - 167 桑江周辺地区の人口・世帯の推移



	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
人口(人)	15,677	15,204	15,250	15,356	15,440	15,435	15,426	15,559	15,568	15,729	15,817
総世帯数	4,598	4,668	4,771	4,876	4,984	5,081	5,206	5,332	5,421	5,549	5,690

<人口>

	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
字港	449	448	466	444	457	468	456	452	440	460	447
字浜川	907	921	938	958	979	968	978	987	1,008	1,017	1,031
字宮城	3,577	3,582	3,598	3,598	3,614	3,660	3,662	3,732	3,710	3,779	3,835
字砂辺	1,032	1,058	1,055	1,097	1,122	1,107	1,090	1,100	1,104	1,133	1,122
字吉原	8,726	8,236	8,181	8,190	8,170	8,112	8,097	8,143	8,174	8,212	8,271
字美浜	986	959	1,012	1,069	1,098	1,120	1,143	1,145	1,132	1,128	1,111
計	15,677	15,204	15,250	15,356	15,440	15,435	15,426	15,559	15,568	15,729	15,817

<世帯>

	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
字港	127	131	138	139	144	153	155	157	160	168	166
字浜川	287	295	303	309	332	341	361	374	382	386	405
字宮城	979	1,008	1,031	1,055	1,086	1,115	1,156	1,199	1,205	1,239	1,285
字砂辺	332	337	351	364	374	382	387	384	395	412	425
字吉原	2,593	2,628	2,663	2,709	2,734	2,765	2,814	2,880	2,937	3,000	3,065
字美浜	280	269	285	300	314	325	333	338	342	344	344
計	4,598	4,668	4,771	4,876	4,984	5,081	5,206	5,332	5,421	5,549	5,690

字美浜は埋立地で区画整理地区外。

(出所) 住民基本台帳より集計

(4) 駐留軍用地跡地の整備・利用による地方財政への影響

① 北谷町北前・桑江区画整理事業の公共投資額

北前・桑江区画整理事業の総事業費のうち、国・県・町の公費負担額（公共施設管理者負担金含む）は、約 25.5 億円で全体の 53%を占める。

図表 I - 1 6 8 北谷町北前・桑江区画整理事業における総収入額

(千円)

区 分	北前地区	桑江地区	合計
国 費	1,260,000	900,000	2,160,000
県 費	0	50,000	50,000
町 費	140,000	50,000	190,000
小 計	1,400,000	1,000,000	2,400,000
保留地処分金	932,000	1,345,290	2,277,290
寄付金その他	0	23,197	23,197
公共施設管理者負担金	148,000	0	148,000
合 計	2,480,000	2,368,487	4,848,487

② 北谷町北前・桑江区画整理事業地区におけるの公共施設建設費

北前・桑江区画整理事業地区内に建設された公共施設の建設費の総額は、30 億円である。うち、国の補助金の占める割合は 18.1%、市町村負担の占める割合は 13.8%である。

図表 I - 1 6 9 北谷町北前・桑江地区における公共施設建設事業費の財源

番号	施設の名称	施設の建設主体	施設の竣工年 (年、月)	施設の 総延床面積 (㎡)	施設建設事業費の財源内訳 (千円)					
					合計額	国補助金	県補助金	市町村負担	各種団体等負担	その他資金
1	北谷町立桑江中学校	北谷町		6,850	2,142,168	1,221,705		920,463		
2	町立第4保育所	北谷町	1981年3月	403,965	142,340	35,001	5,833	101,506		
3	上水道事業(桑江地区)	北谷町	1989年2月	4,466.20	82,917	41,459		41,459		
4	上水道事業(北前地区)	北谷町	1987年12月	12,681.30	173,224	86,612		86,612		
5	下水道事業(桑江地区)	北谷町	1985~1991年	—	145,800	87,480		5,832		52,488
6	下水道事業(北前地区)	北谷町	1984~1995年	—	351,600	210,960		14,064		126,576
合 計					3,038,049	1,683,216	5,833	1,169,936	0	179,064

(出所) 北谷町調べ

(5) 駐留軍用地跡地及び周辺の地価上昇

① 北前区画整理事業区域内の地価上昇

北前地区では、区画整理前の平均宅地価格は 41,732 円/m²、区画整理後は 63,300 円/m²である。価格上昇率は 51.7%である。

図表 I - 1 7 0 北前地区の区画整理前・後における宅地価格の比較

土地区画整理事業 区域名	所在地	宅地面積			宅地価格総額			宅地1㎡当り価格		
		区画整理事業 区域面積	整理前 宅地面積	整理後 宅地面積	整理前宅地 価格総額 (予想)	整理後宅地 価格総額 (予想)	宅地価格 総額の 増加額	整理前 1㎡当り 予定価格	整理後 1㎡当り 予定価格	整理前後宅地 価格増加率
		㎡	㎡	㎡	千円	千円	千円	円/㎡	円/㎡	%
北前地区	北谷町	424,867	419,589	303,815	17,510,335	19,231,476	1,721,141	41,732	63,300	51.7

② 桑江区画整理事業区域内の地価上昇

桑江地区では、区画整理前の平均宅地価格は 46,730 円/m²、区画整理後は 72,800 円/m²である。価格上昇率は 55.8%である。

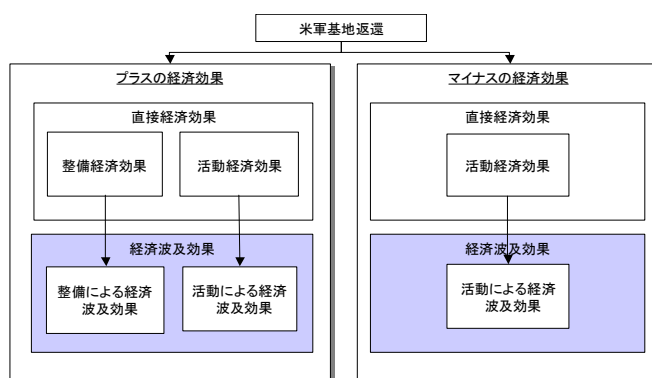
図表 I - 1 7 1 桑江地区の区画整理前・後における宅地価格の比較

土地区画整理事業 区域名	所在地	宅地面積			宅地価格総額			宅地1㎡当り価格		
		区画整理事業 区域面積	整理前 宅地面積	整理後 宅地面積	整理前宅地 価格総額 (予想)	整理後宅地 価格総額 (予想)	宅地価格 総額の 増加額	整理前 1㎡当り 予定価格	整理後 1㎡当り 予定価格	整理前後宅地 価格増加率
		㎡	㎡	㎡	千円	千円	千円	円/㎡	円/㎡	%
桑江地区	北谷町	228,674	213,321	155,490	9,968,429	11,319,703	1,351,274	46,730	72,800	55.8

(6) 駐留軍用地跡地整備・利用による県経済への経済波及効果

上記のような北前地区・桑江地区の整備・利用にともなう直接経済効果（プラスとマイナス）は、沖縄県内の産業連関の構造をとおして、さらなる経済波及効果（プラスとマイナス）を県経済へもたらす。それらの経済波及効果を、以下に示すフローにより推計する（詳細は、II章参照のこと）。

図表 I - 1 7 2 駐留軍用地跡地整備・利用における経済波及効果の推計フロー



①桑江地区＋北前地区のプラスの経済波及効果の推計

a) 整備による経済波及効果の推計

桑江地区＋北前地区におけるこれまでの基盤・施設整備に係る用地取得費等を除く総投資額（土地区画整理事業費、その他基盤整備事業費、公共施設建設費、民間施設建設費）は、360億円である。

図表 I - 1 7 3 桑江地区＋北前地区における建設投資部門別の投資額の振分け

建設投資部門(注)		公共施設建設	区画整理事業	その他基盤整備	民間施設建設	合計
建築	住宅系	住宅建築(木造)	0	0	96	96
		SRC住宅	0	0	0	0
		RC住宅	0	0	15,252	15,252
		S住宅	0	0	657	657
		CB住宅	0	0	103	103
		木造事務所	0	0	88	88
	事務所系	SRC事務所	0	0	66	66
		RC事務所	0	0	5,398	5,398
		S事務所	0	0	6,922	6,922
		CB非住宅	0	0	107	107
		木造工場	0	0	0	0
	工場系	SRC工場	0	0	0	0
		RC工場	0	0	6	6
		S工場	0	0	260	260
その他	RC学校	1,292	0	0	1,292	
建築合計		1,292	0	0	28,955	30,247
土木	治水	0	52	0	0	52
	下水道	497	0	0	0	497
	一般道路	0	2,821	0	0	2,821
	区画整理	0	1,292	0	0	1,292
	公園	0	87	0	0	87
	電力施設建設	0	0	0	0	0
	上・工業用水道	256	0	0	0	256
	土地造成	262	388	0	0	651
	その他の土木	0	0	0	145	145
	土木合計		1,016	4,641	0	145
合計		2,308	4,641	0	29,100	36,048

(注) 区画整理事業費の合計は、総額から借入金利息を除いた額

(注) 国土交通省「平成12年建設部門分析用産業連関表」における細分化した部門分類(70部門)

上記の総投資額 360 億円によってもたらされる経済波及効果は、生産誘発額 606 億円、所得誘発額 197 億円となる。

図表 I - 174 桑江地区＋北前地区における返還跡地の整備による経済波及効果測定結果

指標	数値	単位
沖縄県内最終需要額	36,048	百万円
生産誘発額	60,631	百万円
1次生産誘発額	49,186	百万円
2次生産誘発額	11,445	百万円
営業余剰増加額	4,034	百万円
1次営業余剰増加額	1,884	百万円
2次営業余剰増加額	2,150	百万円
所得誘発額	19,692	百万円
1次所得誘発額	16,718	百万円
2次所得誘発額	2,974	百万円
誘発雇用人数	5,075	人
1次雇用創出効果	4,301	人
2次雇用創出効果	774	人

(注) 効果は対沖縄県内の数値

参考 桑江地区＋北前地区における跡地整備の経済波及効果の算出表
(1次生産誘発額算出)

単位：百万円、百人

	1次生産誘発額											
	A(注1)	B(注2)	C(注3)	D-B×C	E(注4)	F=A+E	G(注5)	H=F+G	I(注6)	J=F+I	K(注7)	L=F+K
	最終需要額	産業別別振	県内自給率	沖縄県内自給分	生産誘発額 (1次間接効果)	1次生産誘発額計	雇用者所得投入係数	雇用者所得増加額	雇用係数	雇用者増加数	営業余剰投入係数	営業余剰増加額
1 農業	0	58	0.51	30	34	34	0.07	2.30	0.04	0.01	0.32	11
2 林業	0	4	0.38	2	2	2	0.21	0.48	0.12	0.00	0.63	1
3 漁業	0	0	0.32	0	0	0	0.14	0.03	0.04	0.00	0.30	0
4 鉱業	0	199	0.10	19	76	76	0.18	13.74	0.03	0.02	0.13	10
5 食料品・たばこ・飲料	0	0	0.59	0	8	8	0.13	1.09	0.04	0.00	0.10	1
6 繊維製品	0	110	0.09	10	12	12	0.30	3.51	0.16	0.02	0.06	1
7 製材・木製品・家具	0	1,436	0.14	200	209	209	0.27	55.90	0.11	0.22	0.06	13
8 ハルブ・紙・紙加工品	0	123	0.20	24	43	43	0.22	9.42	0.05	0.02	0.09	4
9 出版・印刷	0	67	0.70	47	121	121	0.34	41.76	0.07	0.08	0.10	13
10 化学製品	0	216	0.04	9	12	12	0.19	2.24	0.07	0.01	0.09	1
11 石油製品・石炭製品	0	262	0.78	204	373	373	0.02	7.51	0.00	0.01	0.01	5
12 窯業・土石製品	0	2,250	0.78	1,764	1,979	1,979	0.20	398.91	0.05	1.01	0.06	114
13 鉄鋼	0	721	0.45	321	511	511	0.07	36.37	0.02	0.08	0.02	9
14 非鉄金属	0	199	0.16	31	62	62	0.11	6.78	0.03	0.02	0.05	3
15 金属製品	0	3,256	0.32	1,032	1,064	1,064	0.24	255.91	0.08	0.83	0.11	112
16 一般機械	0	384	0.09	35	41	41	0.17	6.98	0.02	0.01	0.07	3
17 電気機械	0	467	0.02	7	8	8	0.23	1.79	0.09	0.01	0.04	0
18 輸送機械	0	0	0.06	0	13	13	0.18	2.26	0.01	0.00	0.04	1
19 精密機械	0	5	0.02	0	0	0	0.31	0.05	0.13	0.00	0.11	0
20 その他の製造工業製品	0	499	0.12	59	88	88	0.21	18.17	0.08	0.07	0.04	4
21 建築及び補修	30,247	61	1.00	60	145	30,391	0.37	10,889.57	0.09	28.04	0.02	497
22 土木建設	5,801	0	1.00	0	0	5,801	0.34	2,074.33	0.06	3.63	0.02	94
23 電力・ガス・水道	0	247	0.99	246	521	521	0.19	98.57	0.02	0.12	0.12	64
24 商業	0	2,286	0.58	1,317	1,551	1,551	0.50	775.90	0.17	2.68	0.08	127
25 金融・保険・不動産	0	446	0.99	440	1,141	1,141	0.12	131.46	0.02	0.26	0.39	447
26 運輸	0	1,899	0.58	1,103	1,464	1,464	0.39	569.94	0.07	0.97	0.04	54
27 通信・放送	0	217	0.74	161	331	331	0.23	76.30	0.06	0.19	0.10	34
28 公務	0	0	1.00	0	23	23	0.58	13.41	0.08	0.02	0.00	0
29 教育・研究	0	164	0.96	158	248	248	0.82	202.34	0.10	0.24	0.00	1
30 その他の公共サービス	0	21	1.00	21	38	38	0.48	18.22	0.08	0.03	0.06	2
31 調査・情報サービス	0	0	0.33	0	18	18	0.41	7.38	0.13	0.02	0.07	1
32 その他の対事業所サービス	0	3,096	0.74	2,285	2,782	2,782	0.35	974.03	0.15	4.10	0.08	229
33 対個人サービス	0	17	0.79	13	41	41	0.29	11.99	0.10	0.04	0.12	5
34 その他	0	84	0.98	82	180	180	0.05	9.74	0.12	0.22	0.13	23
35 計	36,048	18,792		9,681	13,138	49,186		16,718		43.01		1,884

- (注1) 桑江地区＋北前地区の建設・基盤整備による投資額。
(注2) 上記建設投資を部門別に、国土交通省「平成12年建設部門分析用産業連関表」の投入係数表に乗じることで算出。
(注3) 沖縄県「平成12年産業連関表」(34部門表)取引基本表のデータを用いた次の算式に基づき算出。
自給率 = 1 - (輸入額 + 移入額) / 域内需要総額
(注4) B列に沖縄県「平成12年産業連関表」(34部門表)逆行列係数表に乗じることで算出。
(注5) 沖縄県「平成12年産業連関表」(34部門表)投入係数表、「3900雇用者所得」行より引用。
(注6) 沖縄県「平成12年産業連関表」雇用者係数表より引用。
(注7) 沖縄県「平成12年産業連関表」(34部門表)投入係数表、「4400粗付加価値部門計」行より引用。

参考 桑江地区＋北前地区における跡地整備の経済波及効果の算出表
(2次生産誘発額、合計額算出)

単位：百万円、百人

	2次生産誘発額					1次＋2次 合計			
	a(注1)	b(注2)	c=b*G	d=b*I	e=b*K	f=f+b	g=H+c	h=J+d	i=L+e
	民間最終消費支出割振	生産誘発額	雇用者所得増加額	雇用者増加数	営業余剰増加額	生産誘発額	雇用者所得増加額	雇用者増加数	営業余剰増加額
1 農業	130	205	14	0.09	66	239	16	0.10	76
2 林業	6	3	1	0.00	2	5	1	0.01	3
3 漁業	26	14	2	0.00	4	14	2	0.01	4
4 鉱業	0	19	3	0.01	3	95	17	0.03	12
5 食料品・たばこ・飲料	1,235	925	123	0.41	90	933	124	0.41	91
6 繊維製品	171	17	5	0.03	1	29	9	0.05	2
7 製材・木製品・家具	13	5	1	0.01	0	214	57	0.23	13
8 パルプ・紙・紙加工品	20	16	4	0.01	1	59	13	0.03	5
9 出版・印刷	74	116	40	0.08	12	237	82	0.16	25
10 化学製品	126	12	2	0.01	1	24	4	0.02	2
11 石油製品・石炭製品	193	256	5	0.01	3	628	13	0.01	8
12 窯業・土石製品	12	28	6	0.01	2	2,007	405	1.03	115
13 鉄鋼	0	3	0	0.00	0	514	37	0.08	9
14 非鉄金属	3	2	0	0.00	0	63	7	0.02	3
15 金属製品	16	18	4	0.01	2	1,082	260	0.84	114
16 一般機械	3	1	0	0.00	0	42	7	0.01	3
17 電気機械	236	4	1	0.00	0	12	3	0.01	0
18 輸送機械	162	13	2	0.00	1	25	5	0.00	1
19 精密機械	25	1	0	0.00	0	1	0	0.00	0
20 その他の製造工業製品	143	25	5	0.02	1	113	23	0.09	5
21 建築及び補修	0	125	46	0.12	2	30,516	10,936	28.16	499
22 土木建設	0	0	0	0.00	0	5,801	2,074	3.63	94
23 電力・ガス・水道	363	622	118	0.15	76	1,143	216	0.27	140
24 商業	1,743	1,197	599	2.07	98	2,749	1,375	4.76	226
25 金融・保険・不動産	3,043	3,698	426	0.85	1,450	4,840	557	1.12	1,897
26 運輸	564	463	180	0.31	17	1,926	750	1.28	71
27 通信・放送	382	392	91	0.23	40	723	167	0.42	74
28 公務	30	40	23	0.03	0	63	36	0.05	0
29 教育・研究	241	265	216	0.25	1	513	418	0.49	2
30 その他の公共サービス	900	931	446	0.74	58	969	464	0.77	60
31 調査・情報サービス	53	34	14	0.04	2	52	22	0.07	4
32 その他の対事業所サービス	265	580	203	0.86	48	3,361	1,177	4.96	277
33 対個人サービス	1,641	1,340	389	1.30	160	1,381	401	1.34	164
34 その他	2	77	4	0.09	10	257	14	0.31	32
35 計	11,820	11,445	2,974	7.74	2,150	60,631	19,692	50.75	4,034

- (注1) 前表 H 列の合計に沖縄県内の限界消費性向(過去10年間平均:0.707)を乗じた上で、沖縄県平成12年産業連関表(34部門表)民間最終消費支出コンバータを乗じ、割振。
(注2) a 列に部門別の県内自給率を乗じ、沖縄県平成12年産業連関表(34部門表)の逆行行列係数表を乗じて算出。

さらに、上記の経済波及効果によってもたらされる税収増額を推計すると、下図表のとおりとなる。市税・県税・国税の合計で47億円になる。

図表 I - 1 7 5 桑江地区+北前地区の整備により発生する税収額推計結果

(単位：百万円)

【北谷町北前・桑江地区】			税収額
整備段階	市税	個人市民税	1,575
		法人市民税	136
		小計	1,711
	県税	個人県民税	394
		法人県民税	49
		法人事業税	316
		小計	759
	国税	法人税	1,104
		所得税	1,122
小計		2,226	
合計			4,696

<参考> 桑江地区+北前地区整備による税収効果の算出表

(単位：百万円)

	税項目	税収額とその算定式
市税	①個人市民税 1,575	= 19,692 × 0.08 【雇用者所得増加額】 【税率】
	②法人市民税 136	= 4,034 ÷ 1.096 × 0.3 × 0.123 【営業余剰増加額】 【税引調整】 【法人税率】 【税率】
県税	③個人県民税 394	= 19,692 × 0.02 【雇用者所得増加額】 【税率】
	④法人県民税 49	= 4,034 ÷ 1.096 × 0.3 × 0.05 × 0.895 【営業余剰増加額】 【税引調整】 【法人税率】 【税率】 【県内歩留率】
	⑤法人事業税 316	= 4,034 ÷ 1.096 × 0.096 × 0.895 【営業余剰増加額】 【税引調整】 【税率】 【県内歩留率】
国税	⑥法人税 1,104	= 4,034 ÷ 1.096 × 0.3 【営業余剰増加額】 【税引調整】 【税率】
	⑦所得税 1,122	= 19,692 × 0.057 【雇用者所得増加額】 【税率】

b) 活動経済効果

○桑江地区

桑江地区に立地する事業者の生産活動、商業・サービス活動による直接的な経済効果を「活動経済効果」と捉え、沖縄県産業連関表（平成12年版、34部門）を用いて、この「活動経済効果」をインプットとする経済波及効果を算出する。

図表 I-176 桑江地区立地企業による生産・販売活動

地区名	対象産業	【消費税抜き】 年間販売額 (百万円)	【消費税込み】 年間販売額 (百万円)
桑江地区	卸売・小売業	8,796	9,236
	サービス業	3,553	3,730
	飲食業	8,138	8,545

「卸売・小売業」の年間販売額約92.4億円は沖縄県商業統計の細分類別年間販売額の比率により、また「サービス業」の年間販売額約37.3億円はサービス業基本調査（沖縄県版）の中間分類別年間販売額の比率により、沖縄県産業連関表34部門への割振りを行う。さらに「飲食業」の年間販売額約85.5億円は、全額を沖縄県産業連関表「対個人サービス」部門に投入する。

上記の数値（購入者価格）をもとに、商業マージン、運輸マージン、県内自給率等を考慮し、桑江地区立地企業による生産・販売活動によって沖縄県内に発生した最終需要額を算出すると、約137.4億円となる。なお、県内最終需要額全体の約60.0%にあたる約82.4億円が「対個人サービス」への最終需要額となっている。

図表 I - 1 7 7 桑江地区立地企業による販売活動によって発生した最終需要額

沖縄県34部門	a	b	c	d=a+b+c	e(注1)	f(注2)	g=e×f
	卸売・小売 (百万円)	サービス業 (百万円)	飲食業 (百万円)	購入者価格合計 (百万円)	生産者価格合計 (百万円)	県内自給率	沖縄県内最終需要額 (百万円)
1 農業	44	0	0	44	32	0.5120	16
2 林業	0	0	0	0	0	0.3754	0
3 漁業	0	0	0	0	0	0.3250	0
4 鉱業	0	0	0	0	0	0.0979	0
5 食料品・たばこ・飲料	3,775	0	0	3,775	2,477	0.5938	1,471
6 繊維製品	331	0	0	331	188	0.0871	16
7 製材・木製品・家具	632	0	0	632	473	0.1390	66
8 パルプ・紙・紙加工品	96	0	0	96	72	0.1973	14
9 出版・印刷	98	0	0	98	74	0.7006	52
10 化学製品	633	0	0	633	492	0.0399	20
11 石油製品・石炭製品	1,239	0	0	1,239	932	0.7786	726
12 窯業・土石製品	12	0	0	12	9	0.7842	7
13 鉄鋼	0	0	0	0	0	0.4453	0
14 非鉄金属	0	0	0	0	0	0.1569	0
15 金属製品	105	0	0	105	86	0.3170	27
16 一般機械	261	0	0	261	211	0.0912	19
17 電気機械	770	0	0	770	646	0.0151	10
18 輸送機械	541	0	0	541	455	0.0580	26
19 精密機械	142	0	0	142	99	0.0155	2
20 その他の製造工業製品	547	0	0	547	410	0.1190	49
21 建築及び補修	9	0	0	9	9	0.9971	9
22 土木建設	0	0	0	0	0	1.0000	0
23 電力・ガス・水道	0	61	0	61	61	0.9943	61
24 商業	0	0	0	0	2,315	0.5763	1,334
25 金融・保険・不動産	0	331	0	331	331	0.9867	326
26 運輸	0	0	0	0	259	0.5807	150
27 通信・放送	0	8	0	8	8	0.7420	6
28 公務	0	0	0	0	0	1.0000	0
29 教育・研究	0	144	0	144	144	0.9627	139
30 その他の公共サービス	0	0	0	0	0	0.9992	0
31 調査・情報サービス	0	0	0	0	0	0.3342	0
32 その他の対事業所サービス	1	1,295	0	1,295	1,291	0.7380	953
33 対個人サービス	0	1,891	8,545	10,437	10,436	0.7896	8,241
34 その他	0	0	0	0	0	0.9850	0
合計	9,236	3,730	8,545	21,512	21,512		13,740

(注1) d列購入者価格の各部門から商業マージン・運輸マージン相当額を差し引き、商業マージンの合計を 24 商業へ、運輸マージンの合計を 26 運輸に移すことにより作成。商業マージン・運輸マージン相当額は、総務省平成 12 年産業連関表(32 部門表)掲載の購入者価格評価表に基づき、各部門の商業マージン率および運輸マージン率を求め、これを d に乗じて算出。

(注2) 沖縄県「平成 12 年産業連関表」(34 部門表)取引基本表のデータを用い、次の算式に基づき算出。

$$\text{県内自給率} = 1 - (\text{輸入額} + \text{移入額}) / \text{域内需要総額}$$

上記の最終需要額 137 億円/年によってもたらされる沖縄県内への経済波及効果（1次+2次波及効果）は、生産誘発額 226 億円、所得誘発額 60 億円となる。

図表 I - 1 7 8 桑江地区立地企業による販売活動等の経済波及効果測定結果

指標	数値	単位
沖縄県内商業・サービス業・飲食業売上高	21,512	百万円
沖縄県内最終需要額	13,740	百万円
生産誘発額	22,596	百万円
1次生産誘発額	19,081	百万円
2次生産誘発額	3,515	百万円
営業余剰増加額	3,011	百万円
1次営業余剰増加額	2,351	百万円
2次営業余剰増加額	660	百万円
所得誘発額	6,048	百万円
1次所得誘発額	5,135	百万円
2次所得誘発額	913	百万円
誘発雇用人数	1,897	人
1次雇用創出効果	1,659	人
2次雇用創出効果	238	人

(注) 効果は沖縄県内の数値

図表 I - 1 7 9 桑江地区立地企業による販売活動等の経済波及効果測定結果（時系列累積）

指標	5ヵ年類型	10ヵ年類型	15ヵ年類型	20ヵ年類型	25ヵ年類型	単位
沖縄県内商業・サービス業・飲食業売上高	28,753	120,491	253,933	447,537	707,705	百万円
沖縄県内最終需要額	18,366	76,963	162,198	285,862	452,042	百万円
生産誘発額	30,203	126,566	266,736	470,102	743,386	百万円
1次生産誘発額	25,504	106,875	225,239	396,967	627,736	百万円
2次生産誘発額	4,699	19,690	41,497	73,135	115,650	百万円
営業余剰増加額	4,025	16,865	35,543	62,642	99,058	百万円
1次営業余剰増加額	3,142	13,166	27,747	48,903	77,331	百万円
2次営業余剰増加額	883	3,699	7,796	13,740	21,727	百万円
所得誘発額	8,085	33,878	71,398	125,834	198,985	百万円
1次所得誘発額	6,864	28,762	60,616	106,831	168,935	百万円
2次所得誘発額	1,221	5,116	10,782	19,002	30,049	百万円
誘発雇用人数	2,535	10,623	22,388	39,458	62,396	人
1次雇用創出効果	2,217	9,291	19,581	34,510	54,572	人
2次雇用創出効果	318	1,332	2,807	4,948	7,824	人

参考 桑江地区立地企業による販売活動の経済波及効果の算出表
(1次生産誘発額算出)

単位：百万円、百人

	1次生産誘発額							
	A(注1)	B(注2)	C(注3)	D=B*C	E(注4)	F=D+E	G(注5)	H=B*G
	最終需要額	生産誘発額	雇用者所得投入係数	雇用者所得増加額	雇用係数	雇用者増加数	営業余剰投入係数	営業余剰増加額
1 農業	16	390	0.07	26	0.04	0.17	0.32	125
2 林業	0	1	0.21	0	0.12	0.00	0.63	1
3 漁業	0	26	0.14	4	0.04	0.01	0.30	8
4 鉱業	0	62	0.18	11	0.03	0.02	0.13	8
5 食料品・たばこ・飲料	1,471	2,289	0.13	304	0.04	1.01	0.10	223
6 繊維製品	16	21	0.30	6	0.16	0.03	0.06	1
7 製材・木製品・家具	66	75	0.27	20	0.11	0.08	0.06	5
8 パルプ・紙・紙加工品	14	39	0.22	8	0.05	0.02	0.09	4
9 出版・印刷	52	153	0.34	53	0.07	0.10	0.10	16
10 化学製品	20	25	0.19	5	0.07	0.02	0.09	2
11 石油製品・石炭製品	726	888	0.02	18	0.00	0.02	0.01	12
12 窯業・土石製品	7	53	0.20	11	0.05	0.03	0.06	3
13 鉄鋼	0	7	0.07	1	0.02	0.00	0.02	0
14 非鉄金属	0	3	0.11	0	0.03	0.00	0.05	0
15 金属製品	27	55	0.24	13	0.08	0.04	0.11	6
16 一般機械	19	23	0.17	4	0.02	0.00	0.07	2
17 電気機械	10	10	0.23	2	0.09	0.01	0.04	0
18 輸送機械	26	34	0.18	6	0.01	0.00	0.04	1
19 精密機械	2	2	0.31	1	0.13	0.00	0.11	0
20 その他の製造工業製品	49	66	0.21	14	0.08	0.05	0.04	3
21 建築及び補修	9	115	0.37	42	0.09	0.11	0.02	2
22 土木建設	0	0	0.34	0	0.06	0.00	0.02	0
23 電力・ガス・水道	61	682	0.19	129	0.02	0.16	0.12	84
24 商業	1,334	1,894	0.50	947	0.17	3.28	0.08	156
25 金融・保険・不動産	326	1,320	0.12	152	0.02	0.30	0.39	517
26 運輸	150	411	0.39	160	0.07	0.27	0.04	15
27 通信・放送	6	209	0.23	48	0.06	0.12	0.10	21
28 公務	0	16	0.58	9	0.08	0.01	0.00	0
29 教育・研究	139	195	0.82	159	0.10	0.19	0.00	1
30 その他の公共サービス	0	36	0.48	17	0.08	0.03	0.06	2
31 調査・情報サービス	0	22	0.41	9	0.13	0.03	0.07	2
32 その他の対事業所サービス	953	1,494	0.35	523	0.15	2.20	0.08	123
33 対個人サービス	8,241	8,345	0.29	2,425	0.10	8.11	0.12	994
34 その他	0	122	0.05	7	0.12	0.15	0.13	15
35 計	13,740	19,081		5,135		16.59		2,351

- (注1) 桑江地区立地企業による販売活動等によって発生した最終需要額(前頁参照)。
(注2) A列に沖縄県「平成12年産業連関表」(34部門表)逆行列係数表を乗じることで算出。
(注3) 沖縄県「平成12年産業連関表」(34部門表)投入係数表、「3900雇用者所得」行より引用。
(注4) 沖縄県「平成12年産業連関表」雇用者係数表より引用。
(注5) 沖縄県「平成12年産業連関表」(34部門表)投入係数表、「4400粗付加価値部門計」行より引用。

参考 桑江地区立地企業による販売活動の経済波及効果の算出表
(2次生産誘発額、合計額算出)

単位：百万円、百人

	2次生産誘発額					1次+2次 合計			
	a(注1)	b(注2)	c=b*C	d=b*E	e=b*G	f=B+b	g=D+c	h=F+d	i=H+e
	民間最終消費 支出割振	生産誘発 額	雇用者所 得増加額	雇用者増 加数	営業余剰 増加額	生産誘発 額	雇用者所 得増加額	雇用者増 加数	営業余剰 増加額
1 農業	40	63	4	0.03	20	453	31	0.20	145
2 林業	2	1	0	0.00	0	2	0	0.00	1
3 漁業	8	4	1	0.00	1	30	4	0.01	9
4 鉱業	0	6	1	0.00	1	67	12	0.02	9
5 食料品・たばこ・飲料	379	284	38	0.13	28	2,573	342	1.14	251
6 繊維製品	52	5	2	0.01	0	26	8	0.04	2
7 製材・木製品・家具	4	2	0	0.00	0	77	20	0.08	5
8 パルプ・紙・紙加工品	6	5	1	0.00	0	44	10	0.02	4
9 出版・印刷	23	35	12	0.02	4	189	65	0.13	20
10 化学製品	39	4	1	0.00	0	28	5	0.02	3
11 石油製品・石炭製品	59	79	2	0.00	1	966	19	0.02	13
12 窯業・土石製品	4	9	2	0.00	0	61	12	0.03	4
13 鉄鋼	0	1	0	0.00	0	9	1	0.00	0
14 非鉄金属	1	1	0	0.00	0	3	0	0.00	0
15 金属製品	5	6	1	0.00	1	61	15	0.05	6
16 一般機械	1	0	0	0.00	0	23	4	0.00	2
17 電気機械	72	1	0	0.00	0	11	3	0.01	0
18 輸送機械	50	4	1	0.00	0	38	7	0.00	2
19 精密機械	8	0	0	0.00	0	2	1	0.00	0
20 その他の製造工業製品	44	8	2	0.01	0	74	15	0.06	3
21 建築及び補修	0	38	14	0.04	1	153	57	0.14	3
22 土木建設	0	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0
23 電力・ガス・水道	111	191	36	0.04	23	873	165	0.20	107
24 商業	535	368	184	0.64	30	2,262	1,131	3.91	186
25 金融・保険・不動産	935	1,136	131	0.26	445	2,456	283	0.57	963
26 運輸	173	142	55	0.09	5	553	216	0.37	20
27 通信・放送	117	120	28	0.07	12	329	76	0.19	34
28 公務	9	12	7	0.01	0	28	16	0.02	0
29 教育・研究	74	81	66	0.08	0	276	225	0.26	1
30 その他の公共サービス	276	286	137	0.23	18	322	154	0.26	20
31 調査・情報サービス	16	11	4	0.01	1	33	14	0.04	2
32 その他の対事業所サービス	81	178	62	0.26	15	1,672	586	2.47	138
33 対個人サービス	504	412	120	0.40	49	8,757	2,545	8.51	1,043
34 その他	1	24	1	0.03	3	146	8	0.18	18
35 計	3,630	3,515	913	2.38	660	22,596	6,048	18.97	3,011

(注1) 前表 D 列の合計に沖縄県内の限界消費性向(過去10年間平均:0.707)を乗じた上で、沖縄県平成12年産業連関表(34部門表)民間最終消費支出コンバータを乗じ、割振。

(注2) a 列に部門別の県内自給率を乗じ、沖縄県平成12年産業連関表(34部門表)の逆行列係数表を乗じて算出。

さらに、上記の経済波及効果によってもたらされる税収増額を推計すると、下図表のとおりとなる。市税・県税・国税の合計で29億円になる。

図表 I-180 桑江地区の経済活動により発生する税収額推計結果

(単位：百万円)

北谷町桑江地区		税収額	
活動段階	市税	個人市民税	484
		法人市民税	101
		固定資産税	65
		小計	651
	県税	個人県民税	121
		法人県民税	37
		法人事業税	236
		小計	394
	国税	法人税	824
		所得税	345
消費税		687	
小計		1,856	
合計		2,901	

図表 I - 1 8 1 桑江地区の経済活動により発生する税収額推計結果（時系列累積）

			税収額（単位：百万円）				
【北谷町桑江地区】			5ヵ年累積	10ヵ年累積	15ヵ年累積	20ヵ年累積	25ヵ年累積
活動段階	市税	個人市民税	647	2,710	5,712	10,067	15,919
		法人市民税	136	568	1,197	2,109	3,335
		固定資産税	88	367	773	1,362	2,154
		小計	870	3,645	7,682	13,538	21,408
	県税	個人県民税	162	678	1,428	2,517	3,980
		法人県民税	49	207	435	767	1,213
		法人事業税	316	1,322	2,786	4,911	7,766
		小計	526	2,206	4,650	8,195	12,959
	国税	法人税	1,102	4,616	9,729	17,147	27,114
		所得税	461	1,931	4,070	7,173	11,342
		消費税	918	3,848	8,110	14,293	22,602
		小計	2,481	10,396	21,909	38,612	61,059
合計		3,877	16,247	34,240	60,345	95,426	

<参考>桑江地区の経済活動による税収効果の算出表

		税収額とその算出式	
		(単位：百万円)	
税項目	税収額	算出式	
市税	①個人市民税 484	= $\frac{6,048}{\text{【雇用者所得増加額】}} \times 0.08$ 【税率】	
	②法人市民税 101	= $\frac{3,011}{\text{【営業余剰増加額】}} \div 1.096 \times 0.3 \times 0.123$ 【税引調整】 【法人税率】 【税率】	
	③固定資産税 65		
	<土地> 13	= $\frac{1,351}{\text{【宅地価格総額の増加額】}} \times 0.7 \times 0.014$ 【固定資産評価割合】 【税率】	
	<建物> 52	= $\frac{3,732}{\text{【固定資産評価推計額】}} \times 0.014$ 【税率】	
県税	④個人県民税 121	= $\frac{6,048}{\text{【雇用者所得増加額】}} \times 0.02$ 【税率】	
	⑤法人県民税 37	= $\frac{3,011}{\text{【営業余剰増加額】}} \div 1.096 \times 0.3 \times 0.05 \times 0.895$ 【税引調整】 【法人税率】 【税率】 【県内歩留率】	
	⑥法人事業税 236	= $\frac{3,011}{\text{【営業余剰増加額】}} \div 1.096 \times 0.096 \times 0.895$ 【税引調整】 【税率】 【県内歩留率】	
国税	⑦法人税 824	= $\frac{3,011}{\text{【営業余剰増加額】}} \div 1.096 \times 0.3$ 【税引調整】 【税率】	
	⑧所得税 345	= $\frac{6,048}{\text{【雇用者所得増加額】}} \times 0.057$ 【税率】	
	⑨消費税 687	= $\frac{13,740}{\text{【最終需要額】}} \times 0.05$ 【税率】	

<参考> 桑江地区における宅地価格総額の増加額

土地区画整理事業 区域名	所在地	宅地面積			宅地価格総額			宅地1㎡当り価格		
		区画整理事業 区域面積	整理前 宅地面積	整理後 宅地面積	整理前宅地 価格総額 (予想)	整理後宅地 価格総額 (予想)	宅地価格 総額の 増加額	整理前 1㎡当り 予定価格	整理後 1㎡当り 予定価格	整理前後宅地 価格増加率
		㎡	㎡	㎡	千円	千円	千円	円/㎡	円/㎡	%
桑江地区	北谷町	228,674	213,321	155,490	9,968,429	11,319,703	1,351,274	46,730	72,800	55.8

<参考> 桑江地区における固定資産評価推計額の算出表

(単位：万円)

	事務所	店舗	住宅計	病院・診療 所	倉庫	駐車場	その他	合計
木造	0	1,707	4,012	0	0	0	0	5,719
鉄骨鉄筋コンクリート造	0	0	0	0	0	0	0	0
鉄筋コンクリート造	33,541	130,857	346,869	0	632	814	8,549	521,263
鉄骨造	9,031	155,968	13,673	3,666	0	0	19,608	201,946
コンクリートブロック造	0	8,129	0	0	0	0	56	8,185
民間建築投資推計額(注1)	42,573	296,662	364,554	3,666	632	814	28,212	737,113
固定資産評価割合	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	—
経年減点補正率(注2)	0.9139	0.7600	0.6649	0.8133	0.8756	0.8756	0.7846	—
固定資産評価推計額(注3)	27,235	157,824	169,674	2,087	387	499	15,495	373,202

(注1) 桑江地区においては、(換地処分年の)平成3年～平成18年までに建築された建物の民間建築投資推計額である。

(注2) (財)資産評価システム研究センター「非木造家屋経年減点補正率基準表」をもとに、平均経過年数7年として、建物の種類別にその主な主体構造の経年減点補正率を用いる。

(注3) 固定資産評価推計額＝民間建築投資推計額×固定資産評価割合×経年減点補正率

○北前地区

北前地区に立地する事業者の生産活動、商業・サービス活動による直接的な経済効果を「活動経済効果」と捉え、沖縄県産業連関表（平成12年版、34部門）を用いて、この「活動経済効果」をインプットとする経済波及効果を算出する。

図表 I - 182 北前地区立地企業による生産・販売活動

地区名	対象産業	【消費税抜き】 年間販売額 (百万円)	【消費税込み】 年間販売額 (百万円)
北前地区	卸売・小売業	12,148	12,756
	サービス業	7,043	7,395
	飲食業	13,335	14,002

「卸売・小売業」の年間販売額約127.6億円は沖縄県商業統計の細分類別年間販売額の比率により、また「サービス業」の年間販売額約74.0億円はサービス業基本調査（沖縄県版）の中間分類別年間販売額の比率により、沖縄県産業連関表34部門への割振りを行う。さらに「飲食業」の年間販売額約140.0億円は、全額を沖縄県産業連関表「対個人サービス」部門に投入する。

上記の数値（購入者価格）をもとに、商業マージン、運輸マージン、県内自給率等を考慮し、北前地区立地企業による生産・販売活動によって沖縄県内に発生した最終需要額を算出すると、約214.1億円となる。なお、県内最終需要額全体の約62.3%にあたる約140.2億円が「対個人サービス」への最終需要額となっている。

図表 I - 1 8 3 北前地区立地企業による販売活動によって発生した最終需要額

沖縄県34部門	a	b	c	d=a+b+c	e(注1)	f(注2)	g=e×f
	卸売・小売 (百万円)	サービス業 (百万円)	飲食業 (百万円)	購入者価格合計 (百万円)	生産者価格合計 (百万円)	県内自給率	沖縄県内最終需要額 (百万円)
1 農業	61	0	0	61	44	0.5120	23
2 林業	0	0	0	0	0	0.3754	0
3 漁業	0	0	0	0	0	0.3250	0
4 鉱業	0	0	0	0	0	0.0979	0
5 食料品・たばこ・飲料	5,214	0	0	5,214	3,421	0.5938	2,031
6 繊維製品	458	0	0	458	260	0.0871	23
7 製材・木製品・家具	872	0	0	872	654	0.1390	91
8 パルプ・紙・紙加工品	132	0	0	132	99	0.1973	20
9 出版・印刷	136	0	0	136	102	0.7006	71
10 化学製品	874	0	0	874	680	0.0399	27
11 石油製品・石炭製品	1,711	0	0	1,711	1,288	0.7786	1,003
12 窯業・土石製品	17	0	0	17	12	0.7842	10
13 鉄鋼	0	0	0	0	0	0.4453	0
14 非鉄金属	0	0	0	0	0	0.1569	0
15 金属製品	145	0	0	145	119	0.3170	38
16 一般機械	360	0	0	360	292	0.0912	27
17 電気機械	1,064	0	0	1,064	892	0.0151	13
18 輸送機械	747	0	0	747	629	0.0580	36
19 精密機械	197	0	0	197	137	0.0155	2
20 その他の製造工業製品	756	0	0	756	566	0.1190	67
21 建築及び補修	13	0	0	13	13	0.9971	13
22 土木建設	0	0	0	0	0	1.0000	0
23 電力・ガス・水道	0	121	0	121	121	0.9943	120
24 商業	0	0	0	0	3,199	0.5763	1,843
25 金融・保険・不動産	0	656	0	656	656	0.9867	647
26 運輸	0	0	0	0	358	0.5807	208
27 通信・放送	0	16	0	16	16	0.7420	12
28 公務	0	0	0	0	0	1.0000	0
29 教育・研究	0	286	0	286	286	0.9627	276
30 その他の公共サービス	0	0	0	0	0	0.9992	0
31 調査・情報サービス	0	0	0	0	0	0.3342	0
32 その他の対事業所サービス	1	2,566	0	2,567	2,559	0.7380	1,889
33 対個人サービス	0	3,749	14,002	17,751	17,751	0.7896	14,016
34 その他	0	0	0	0	0	0.9850	0
合計	12,756	7,395	14,002	34,153	34,153		22,506

(注1) d 列購入者価格の各部門から商業マージン・運輸マージン相当額を差し引き、商業マージンの合計を 24 商業へ、運輸マージンの合計を 26 運輸に移すことにより作成。商業マージン・運輸マージン相当額は、総務省平成 12 年産業連関表(32 部門表)掲載の購入者価格評価表に基づき、各部門の商業マージン率および運輸マージン率を求め、これを d に乗じて算出。

(注2) 沖縄県「平成 12 年産業連関表」(34 部門表)取引基本表のデータを用い、次の算式に基づき算出。

$$\text{県内自給率} = 1 - (\text{輸入額} + \text{移入額}) / \text{域内需要総額}$$

上記の最終需要額 225 億円/年によってもたらされる沖縄県内への経済波及効果（1次+2次波及効果）は、生産誘発額 371 億円、所得誘発額 100 億円となる。

図表 I - 1 8 4 北前地区立地企業による販売活動等の経済波及効果測定結果

指標	数値	単位
沖縄県内商業・サービス業・飲食業売上高	34,153	百万円
沖縄県内最終需要額	22,506	百万円
生産誘発額	37,059	百万円
1次生産誘発額	31,254	百万円
2次生産誘発額	5,805	百万円
営業余剰増加額	4,996	百万円
1次営業余剰増加額	3,906	百万円
2次営業余剰増加額	1,090	百万円
所得誘発額	9,987	百万円
1次所得誘発額	8,479	百万円
2次所得誘発額	1,508	百万円
誘発雇用人数	3,132	人
1次雇用創出効果	2,740	人
2次雇用創出効果	393	人

(注) 効果は沖縄県内の数値

図表 I - 1 8 5 北前地区立地企業による販売活動等の経済波及効果測定結果（時系列累積）

指標	5か年類型	10か年類型	15か年類型	20か年類型	25か年類型	単位
沖縄県内商業・サービス業・飲食業売上高	22,502	107,603	261,172	446,991	669,165	百万円
沖縄県内最終需要額	14,828	70,909	172,109	294,560	440,970	百万円
生産誘発額	24,417	116,759	283,396	485,027	726,106	百万円
1次生産誘発額	20,592	98,471	239,008	409,057	612,376	百万円
2次生産誘発額	3,824	18,288	44,388	75,970	113,730	百万円
営業余剰増加額	3,292	15,741	38,205	65,388	97,888	百万円
1次営業余剰増加額	2,573	12,305	29,866	51,116	76,522	百万円
2次営業余剰増加額	718	3,436	8,339	14,272	21,366	百万円
所得誘発額	6,580	31,466	76,373	130,712	195,681	百万円
1次所得誘発額	5,586	26,714	64,840	110,973	166,131	百万円
2次所得誘発額	994	4,752	11,533	19,739	29,550	百万円
誘発雇用人数	2,064	9,869	23,954	40,997	61,374	人
1次雇用創出効果	1,805	8,632	20,951	35,858	53,681	人
2次雇用創出効果	259	1,237	3,003	5,139	7,694	人

参考 北前地区立地企業による販売活動の経済波及効果の算出表
(1次生産誘発額算出)

単位：百万円、百人

	1次生産誘発額							
	A(注1)	B(注2)	C(注3)	D=B+C	E(注4)	F=B+E	G(注5)	H=B+G
	最終需要額	生産誘発額	雇用者所得投入係数	雇用者所得増加額	雇用係数	雇用者増加数	営業余剰投入係数	営業余剰増加額
1 農業	23	589	0.07	40	0.04	0.26	0.32	189
2 林業	0	1	0.21	0	0.12	0.00	0.63	1
3 漁業	0	43	0.14	6	0.04	0.02	0.30	13
4 鉱業	0	88	0.18	16	0.03	0.03	0.13	12
5 食料品・たばこ・飲料	2,031	3,378	0.13	448	0.04	1.49	0.10	330
6 繊維製品	23	30	0.30	9	0.16	0.05	0.06	2
7 製材・木製品・家具	91	105	0.27	28	0.11	0.11	0.06	7
8 パルプ・紙・紙加工品	20	58	0.22	13	0.05	0.03	0.09	5
9 出版・印刷	71	241	0.34	83	0.07	0.16	0.10	25
10 化学製品	27	35	0.19	7	0.07	0.03	0.09	3
11 石油製品・石炭製品	1,003	1,265	0.02	26	0.00	0.03	0.01	17
12 窯業・土石製品	10	84	0.20	17	0.05	0.04	0.06	5
13 鉄鋼	0	11	0.07	1	0.02	0.00	0.02	0
14 非鉄金属	0	4	0.11	0	0.03	0.00	0.05	0
15 金属製品	38	81	0.24	20	0.08	0.06	0.11	9
16 一般機械	27	32	0.17	6	0.02	0.01	0.07	2
17 電気機械	13	14	0.23	3	0.09	0.01	0.04	1
18 輸送機械	36	50	0.18	9	0.01	0.00	0.04	2
19 精密機械	2	2	0.31	1	0.13	0.00	0.11	0
20 その他の製造工業製品	67	97	0.21	20	0.08	0.07	0.04	4
21 建築及び補修	13	190	0.37	70	0.09	0.18	0.02	3
22 土木建設	0	0	0.34	0	0.06	0.00	0.02	0
23 電力・ガス・水道	120	1,155	0.19	219	0.02	0.27	0.12	142
24 商業	1,843	2,766	0.50	1,383	0.17	4.79	0.08	227
25 金融・保険・不動産	647	2,289	0.12	264	0.02	0.53	0.39	897
26 運輸	208	627	0.39	244	0.07	0.42	0.04	23
27 通信・放送	12	355	0.23	82	0.06	0.20	0.10	36
28 公務	0	25	0.58	15	0.08	0.02	0.00	0
29 教育・研究	276	363	0.82	296	0.10	0.35	0.00	2
30 その他の公共サービス	0	61	0.48	29	0.08	0.05	0.06	4
31 調査・情報サービス	0	37	0.41	15	0.13	0.05	0.07	2
32 その他の対事業所サービス	1,889	2,782	0.35	974	0.15	4.10	0.08	229
33 対個人サービス	14,016	14,194	0.29	4,125	0.10	13.80	0.12	1,690
34 その他	0	198	0.05	11	0.12	0.24	0.13	25
35 計	22,506	31,254		8,479		27.40		3,906

(注1) 北前地区立地企業による販売活動等によって発生した最終需要額(前頁参照)。

(注2) A列に沖縄県「平成12年産業連関表」(34部門表)逆行列係数表を乗じることで算出。

(注3) 沖縄県「平成12年産業連関表」(34部門表)投入係数表、「3900雇用者所得」行より引用。

(注4) 沖縄県「平成12年産業連関表」雇用者係数表より引用。

(注5) 沖縄県「平成12年産業連関表」(34部門表)投入係数表、「4400粗付加価値部門計」行より引用。

参考 北前地区立地企業による販売活動の経済波及効果の算出表
(2次生産誘発額、合計額算出)

単位：百万円、百人

	2次生産誘発額					1次+2次 合計			
	a(注1) 民間最終消費 支出割振	b(注2) 生産誘発 額	c=b*C 雇用者所 得増加額	d=b*E 雇用者増 加数	e=b*G 営業余剰 増加額	f=B+b 生産誘発 額	g=D+c 雇用者所 得増加額	h=F+d 雇用者増 加数	i=H+e 営業余剰 増加額
1 農業	66	104	7	0.05	33	693	47	0.30	222
2 林業	3	1	0	0.00	1	3	1	0.00	2
3 漁業	13	7	1	0.00	2	50	7	0.02	15
4 鉱業	0	10	2	0.00	1	98	18	0.03	13
5 食料品・たばこ・飲料	626	469	62	0.21	46	3,847	511	1.70	375
6 繊維製品	87	9	3	0.01	1	38	11	0.06	2
7 製材・木製品・家具	7	3	1	0.00	0	108	29	0.11	7
8 パルプ・紙・紙加工品	10	8	2	0.00	1	66	15	0.03	6
9 出版・印刷	38	59	20	0.04	6	299	103	0.21	31
10 化学製品	64	6	1	0.00	1	41	8	0.03	4
11 石油製品・石炭製品	98	130	3	0.00	2	1,395	28	0.03	18
12 窯業・土石製品	6	14	3	0.01	1	98	20	0.05	6
13 鉄鋼	0	2	0	0.00	0	13	1	0.00	0
14 非鉄金属	2	1	0	0.00	0	5	1	0.00	0
15 金属製品	8	9	2	0.01	1	90	22	0.07	10
16 一般機械	1	1	0	0.00	0	33	6	0.01	2
17 電気機械	120	2	0	0.00	0	16	4	0.02	1
18 輸送機械	82	6	1	0.00	0	56	10	0.00	2
19 精密機械	13	0	0	0.00	0	3	1	0.00	0
20 その他の製造工業製品	73	13	3	0.01	1	109	23	0.08	5
21 建築及び補修	0	63	23	0.06	1	253	94	0.23	4
22 土木建設	0	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0
23 電力・ガス・水道	184	315	60	0.07	39	1,471	278	0.35	180
24 商業	884	607	304	1.05	50	3,374	1,687	5.84	277
25 金融・保険・不動産	1,543	1,876	216	0.43	735	4,165	480	0.96	1,633
26 運輸	286	235	91	0.16	9	862	335	0.57	32
27 通信・放送	194	199	46	0.11	20	554	128	0.32	57
28 公務	15	20	12	0.02	0	46	26	0.04	0
29 教育・研究	122	134	110	0.13	1	497	406	0.47	2
30 その他の公共サービス	456	472	226	0.38	29	534	255	0.43	33
31 調査・情報サービス	27	17	7	0.02	1	54	22	0.07	4
32 その他の対事業所サービス	134	294	103	0.43	24	3,076	1,077	4.54	253
33 対個人サービス	832	680	197	0.66	81	14,874	4,322	14.46	1,771
34 その他	1	39	2	0.05	5	237	13	0.29	30
35 計	5,995	5,805	1,508	3.93	1,090	37,059	9,987	31.32	4,996

(注1) 前表 D 列の合計に沖縄県内の限界消費性向(過去10年間平均:0.707)を乗じた上で、沖縄県平成12年産業連関表(34部門表)民間最終消費支出コンバータを乗じ、割振。

(注2) a 列に部門別の県内自給率を乗じ、沖縄県平成12年産業連関表(34部門表)の逆行列係数表を乗じて算出。

さらに、上記の経済波及効果によってもたらされる税収増額を推計すると、下図表のとおりとなる。市税・県税・国税の合計で48億円になる。

図表 I - 1 8 6 北前地区の経済活動により発生する税収額推計結果

(単位：百万円)

【北谷町北前地区】			税収額
活動段階	市税	個人市民税	799
		法人市民税	168
		固定資産税	167
		小計	1,134
	県税	個人県民税	200
		法人県民税	61
		法人事業税	392
		小計	653
	国税	法人税	1,368
		所得税	569
		消費税	1,125
		小計	3,062
	合計		

図表 I - 1 8 7 北前地区の経済活動により発生する税収額推計結果（時系列累積）

【北谷町北前地区】			税収額（単位：百万円）				
活動段階			5ヵ年累積	10ヵ年累積	15ヵ年累積	20ヵ年累積	25ヵ年累積
	市税	個人市民税	526	2,517	6,110	10,457	15,654
		法人市民税	111	530	1,286	2,201	3,296
		固定資産税	110	525	1,274	2,181	3,264
		小計	747	3,572	8,670	14,839	22,215
	県税	個人県民税	132	629	1,527	2,614	3,914
		法人県民税	40	193	468	801	1,199
		法人事業税	258	1,234	2,995	5,126	7,674
		小計	430	2,056	4,991	8,541	12,787
	国税	法人税	901	4,309	10,458	17,898	26,794
		所得税	375	1,794	4,353	7,451	11,154
		消費税	741	3,545	8,605	14,728	22,048
		小計	2,017	9,648	23,416	40,077	59,997
	合計		3,194	15,276	37,077	63,457	94,998

<参考>北前地区の経済活動による税収効果の算出表

(単位：百万円)

	税項目	税収額とその算定式
市税	①個人市民税 799	= 9,987 × 0.08 【雇用者所得増加額】 【税率】
	②法人市民税 168	= 4,996 ÷ 1.096 × 0.3 × 0.123 【営業余剰増加額】 【税引調整】 【法人税率】 【税率】
	③固定資産税 167	
	<土地> 17	= 1,721 × 0.7 × 0.014 【宅地価格総額の増加額】 【固定資産評価割合】 【税率】
	<建物> 150	= 10,696 × 0.014 【固定資産評価推計額】 【税率】
県税	④個人県民税 200	= 9,987 × 0.02 【雇用者所得増加額】 【税率】
	⑤法人県民税 61	= 4,996 ÷ 1.096 × 0.3 × 0.05 × 0.895 【営業余剰増加額】 【税引調整】 【法人税率】 【税率】 【県内歩留率】
	⑥法人事業税 392	= 4,996 ÷ 1.096 × 0.096 × 0.895 【営業余剰増加額】 【税引調整】 【税率】 【県内歩留率】
国税	⑦法人税 1,368	= 4,996 ÷ 1.096 × 0.3 【営業余剰増加額】 【税引調整】 【税率】
	⑧所得税 569	= 9,987 × 0.057 【雇用者所得増加額】 【税率】
	⑨消費税 1,125	= 22,506 × 0.05 【最終需要額】 【税率】

<参考> 北前地区における宅地価格総額の増加額

土地区画整理事業区域名	所在地	宅地面積			宅地価格総額			宅地1㎡当り価格		
		区画整理事業区域面積	整理前宅地面積	整理後宅地面積	整理前宅地価格総額(予想)	整理後宅地価格総額(予想)	宅地価格総額の増加額	整理前1㎡当り予定価格	整理後1㎡当り予定価格	整理前後宅地価格増加率
		㎡	㎡	㎡	千円	千円	千円	円/㎡	円/㎡	%
北前地区	北谷町	424,867	419,589	303,815	17,510,335	19,231,476	1,721,141	41,732	63,300	51.7

<参考>北前地区における固定資産評価推計額の算出表

(単位：万円)

	事務所	店舗	住宅計	病院・診療所	倉庫	駐車場	その他	合計
木造	0	7,058	5,568	0	0	0	0	12,626
鉄骨鉄筋コンクリート造	0	6,572	0	0	0	0	0	6,572
鉄筋コンクリート造	60,129	247,387	1,178,343	19,948	0	10,658	39,370	1,555,837
鉄骨造	17,448	464,928	52,069	961	26,046	0	20,604	582,055
コンクリートブロック造	385	1,993	10,295	0	111	2,988	0	15,771
民間建築投資推計額(注1)	77,962	727,938	1,246,275	20,909	26,157	13,646	59,974	2,172,862
固定資産評価割合	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	—
経年減点補正率(注2)	0.8892	0.7600	0.6474	0.8560	0.7231	0.8400	0.8400	—
固定資産評価推計額(注3)	48,527	387,263	564,787	12,529	13,240	8,024	35,265	1,069,634

(注1) 北前地区においては、(使用収益開始年の)昭和62年～平成18年までに建築された建物の民間建築投資推計額である。

(注2) (財)資産評価システム研究センター「非木造家屋経年減点補正率基準表」をもとに、平均経過年数9年として、建物の種類別にその主な主体構造の経年減点補正率を用いる。

(注3) 固定資産評価推計額＝民間建築投資推計額×固定資産評価割合×経年減点補正率

②桑江地区+北前地区のマイナスの経済波及効果の推計

ハンビー飛行場（北前地区）、メイモスカラー射撃場（北谷町桑江地区）の返還にともなって失われた基地関連支出の減少額は、年額換算の県内最終需要額ベースで1.8億円になると推計される。この1.8億円の減少によって、生産誘発額2.9億円、所得増加額0.9億円の経済波及効果額も失われることになる。

図表 I - 188 旧ハンビー飛行場等（北前・桑江地区）における基地関連支出と最終需要額

基地関連支出(那覇新都心地区)		産業連関表への対応			最終需要額	
項目	金額(億円)	部門番号	産業	可処分所得(億円)	(億円)	県内最終需要額(注6)(億円)
(1) 地代収入	2.7		地代収入×消費性向(注1)×(1-税率)(注3)	1.6	1	0.0
(2) 雇用者所得	-		日本人従業員給与×消費性向(注1)×(1-税率)(注3)	0.0	2	0.0
(3) 米軍等への財・サービスの提供	-		合計	1.6	3	0.0
① 防衛施設局関係	-				4	0.0
② 米軍機関係	-				5	0.0
③ 特免業者関係	-				6	0.0
④ 軍人・軍属家計消費支出	-				7	0.0
(4) 基地整備費等	0.2				8	0.0
① 基地周辺整備費	-				9	0.0
② 特定施設整備費	0.2				10	0.0
(5) 基地交付金等	0.4				11	0.0
① 助成交付金	0.1				12	0.0
② 調整交付金	0.3				13	0.0
③ 財産運用収入	-				14	0.0
合計	3.3			0.6	15	0.0
					16	0.0
					17	0.0
					18	0.0
					19	0.0
					20	0.0
					21	0.0
					22	0.0
					23	0.0
					24	0.0
					25	0.0
					26	0.0
					27	0.0
					28	0.0
					29	0.0
					30	0.0
					31	0.0
					32	0.0
					33	0.0
					34	0.0
					合計	2.2

- (注1) 消費性向は、沖縄県家計調査の結果(過去10年間平均)に基づく(0.707)。
- (注2) 沖縄県「平成12年産業連関表」における民間最終消費支出コンバータを乗じ、各産業部門に割振。
- (注3) 税率：個人市町村民税率8%+個人県民税率2%+個人所得税率5.7%=15.7%
- (注4) 沖縄県『在沖米軍統計<<「米軍等への財・サービスの提供」の見直し>>～試算結果の概要～(平成15、16年度)』(平成19年3月公開)、沖縄県「平成12年産業連関表」における民間最終消費支出コンバータ、同地域内総固定資本形成同に基づき、各産業部門に割振。
- (注5) 沖縄県「平成12年産業連関表」地域内総固定資本形成に基づき、建築及び補修部門ならびに土木建設に割振。
- (注6) 最終需要額に県内自給率を乗じて算出。県内自給率は沖縄県「平成12年産業連関表」(34部門表)取引基本表のデータを用い、下記の算式により算出

$$\text{県内自給率} = 1 - (\text{輸入額} + \text{移入額}) / \text{域内需要総額}$$

図表 I - 1 8 9 旧ハンビー飛行場等（桑江地区＋北前地区）の基地関連支出による
経済波及効果測定結果

指標	数値	単位
沖縄県内最終需要額	179	百万円
生産誘発額	286	百万円
1次生産誘発額	234	百万円
2次生産誘発額	52	百万円
営業余剰増加額	42	百万円
1次営業余剰増加額	33	百万円
2次営業余剰増加額	10	百万円
所得誘発額	89	百万円
1次所得誘発額	76	百万円
2次所得誘発額	13	百万円
誘発雇用人数	20	人
1次雇用創出効果	17	人
2次雇用創出効果	4	人

(注) 効果は対沖縄県内の数値

参考 旧ハンビー飛行場等（桑江地区＋北前地区）における基地関連支出の経済波及効果の算出表
(1次生産誘発額算出)

単位：百万円、百人

	1次生産誘発額							
	A(注1)	B(注2)	C(注3)	D=B+C	E(注4)	F=B+E	G(注5)	H=B+G
	最終需要額	生産誘発額	雇用者所得投入係数	雇用者所得増加額	雇用係数	雇用者増加数	営業余剰投入係数	営業余剰増加額
1 農業	1	3	0.07	0	0.04	0.00	0.32	1
2 林業	0	0	0.21	0	0.12	0.00	0.63	0
3 漁業	0	0	0.14	0	0.04	0.00	0.30	0
4 鉱業	0	0	0.18	0	0.03	0.00	0.13	0
5 食料品・たばこ・飲料	10	13	0.13	2	0.04	0.01	0.10	1
6 繊維製品	0	0	0.30	0	0.16	0.00	0.06	0
7 製材・木製品・家具	0	0	0.27	0	0.11	0.00	0.06	0
8 ハルブ・紙・紙加工品	0	0	0.22	0	0.05	0.00	0.09	0
9 出版・印刷	1	2	0.34	1	0.07	0.00	0.10	0
10 化学製品	0	0	0.19	0	0.07	0.00	0.09	0
11 石油製品・石炭製品	2	4	0.02	0	0.00	0.00	0.01	0
12 窯業・土石製品	0	2	0.20	0	0.05	0.00	0.06	0
13 鉄鋼	0	0	0.07	0	0.02	0.00	0.02	0
14 非鉄金属	0	0	0.11	0	0.03	0.00	0.05	0
15 金属製品	0	1	0.24	0	0.08	0.00	0.11	0
16 一般機械	0	0	0.17	0	0.02	0.00	0.07	0
17 電気機械	0	0	0.23	0	0.09	0.00	0.04	0
18 輸送機械	0	0	0.18	0	0.01	0.00	0.04	0
19 精密機械	0	0	0.31	0	0.13	0.00	0.11	0
20 その他の製造工業製品	0	0	0.21	0	0.08	0.00	0.04	0
21 建築及び補修	4	6	0.37	2	0.09	0.01	0.02	0
22 土木建設	16	16	0.34	5	0.06	0.01	0.02	0
23 電力・ガス・水道	5	11	0.19	2	0.02	0.00	0.12	1
24 商業	14	18	0.50	9	0.17	0.03	0.08	1
25 金融・保険・不動産	41	52	0.12	6	0.02	0.01	0.39	21
26 運輸	4	7	0.39	3	0.07	0.00	0.04	0
27 通信・放送	4	6	0.23	1	0.06	0.00	0.10	1
28 公務	16	16	0.58	9	0.08	0.01	0.00	0
29 教育・研究	11	12	0.82	10	0.10	0.01	0.00	0
30 その他の公共サービス	28	29	0.48	14	0.08	0.02	0.06	2
31 調査・情報サービス	0	1	0.41	0	0.13	0.00	0.07	0
32 その他の対事業所サービス	3	12	0.35	4	0.15	0.02	0.08	1
33 対個人サービス	18	19	0.29	5	0.10	0.02	0.12	2
34 その他	0	1	0.05	0	0.12	0.00	0.13	0
35 計	179	234		76		0.17		33

(注1) 旧ハンビー飛行場等（桑江地区＋北前地区）における基地関連支出に伴い発生した最終需要額（前頁参照）。

(注2) A列に沖縄県「平成12年産業連関表」（34部門表）逆行列係数表を乗じることで算出。

(注3) 沖縄県「平成12年産業連関表」（34部門表）投入係数表、「3900雇用者所得」行より引用。

(注4) 沖縄県「平成12年産業連関表」雇用者係数表より引用。

(注5) 沖縄県「平成12年産業連関表」（34部門表）投入係数表、「4400粗付加価値部門計」行より引用。

参考 旧ハンビー飛行場等（桑江地区+北前地区）における基地関連支出の経済波及効果の算出表
（2次生産誘発額+合計額 算出）

単位：百万円、百人

	2次生産誘発額					1次+2次 合計			
	a(注1)	b(注2)	c=b*G	d=b*E	e=b*G	f=B+b	g=D+c	h=F+d	i=H+e
	民間最終消費 支出割振	生産誘発 額	雇用者所 得増加額	雇用者増 加数	営業余剰 増加額	生産誘発 額	雇用者所 得増加額	雇用者増 加数	営業余剰 増加額
1 農業	1	1	0	0.00	0	4	0	0.00	1
2 林業	0	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0
3 漁業	0	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0
4 鉱業	0	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0
5 食料品・たばこ・飲料	6	4	1	0.00	0	17	2	0.01	2
6 繊維製品	1	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0
7 製材・木製品・家具	0	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0
8 パルプ・紙・紙加工品	0	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0
9 出版・印刷	0	1	0	0.00	0	3	1	0.00	0
10 化学製品	1	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0
11 石油製品・石炭製品	1	1	0	0.00	0	6	0	0.00	0
12 窯業・土石製品	0	0	0	0.00	0	2	0	0.00	0
13 鉄鋼	0	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0
14 非鉄金属	0	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0
15 金属製品	0	0	0	0.00	0	1	0	0.00	0
16 一般機械	0	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0
17 電気機械	1	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0
18 輸送機械	1	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0
19 精密機械	0	0	0	0.00	0	0	0	0.00	0
20 その他の製造工業製品	1	0	0	0.00	0	1	0	0.00	0
21 建築及び補修	0	1	0	0.00	0	7	3	0.01	0
22 土木建設	0	0	0	0.00	0	16	5	0.01	0
23 電力・ガス・水道	2	3	1	0.00	0	13	3	0.00	2
24 商業	8	5	3	0.01	0	24	12	0.04	2
25 金融・保険・不動産	14	17	2	0.00	7	69	8	0.02	27
26 運輸	3	2	1	0.00	0	9	4	0.01	0
27 通信・放送	2	2	0	0.00	0	8	2	0.00	1
28 公務	0	0	0	0.00	0	17	10	0.01	0
29 教育・研究	1	1	1	0.00	0	13	11	0.01	0
30 その他の公共サービス	4	4	2	0.00	0	33	16	0.03	2
31 調査・情報サービス	0	0	0	0.00	0	1	0	0.00	0
32 その他の対事業所サービス	1	3	1	0.00	0	15	5	0.02	1
33 対個人サービス	7	6	2	0.01	1	25	7	0.02	3
34 その他	0	0	0	0.00	0	2	0	0.00	0
35 計	54	52	13	0.04	10	286	89	0.20	42

(注1) 前表 D 列の合計に沖縄県内の限界消費性向(沖縄県家計調査の結果、過去 10 年間平均:0.707)を乗じた上で、沖縄県平成 12 年産業連関表(34 部門表)民間最終消費支出コンバータを乗じ、割振。

(注2) a 列に部門別の県内自給率を乗じ、沖縄県平成 12 年産業連関表(34 部門表)の逆行列係数表を乗じて算出。

さらに、上記のマイナスの経済波及効果によってもたらされる税収増額を推計すると、
 下図表のとおりとなる。市税・県税・国税の合計で0.4億円になる。

図表 I - 190 旧ハンビー飛行場等（桑江地区+北前地区）の
 基地関連支出により発生する税収額推計結果

(単位：百万円)

【旧ハンビー飛行場等】		税収額
市税	個人市民税	7
	法人市民税	1
	小計	9
県税	個人県民税	2
	法人県民税	1
	法人事業税	3
	小計	6
国税	法人税	12
	所得税	5
	消費税	7
	小計	23
合計		37

<参考>旧ハンビー飛行場等（桑江地区+北前地区）の基地関連支出による税収効果の算出表

(単位：百万円)

税項目	税収額とその算定式
市税	①個人市民税 <input type="text" value="7"/> = <input type="text" value="89"/> × 0.08 <small>【雇用者所得増加額】 【税率】</small>
	②法人市民税 <input type="text" value="1"/> = <input type="text" value="42"/> ÷ 1.096 × 0.3 × 0.123 <small>【営業余剰増加額】 【税引調整】 【法人税率】 【税率】</small>
県税	③個人県民税 <input type="text" value="2"/> = <input type="text" value="89"/> × 0.02 <small>【雇用者所得増加額】 【税率】</small>
	④法人県民税 <input type="text" value="1"/> = <input type="text" value="42"/> ÷ 1.096 × 0.3 × 0.05 × 0.895 <small>【営業余剰増加額】 【税引調整】 【法人税率】 【税率】 【県内歩留率】</small>
	⑤法人事業税 <input type="text" value="3"/> = <input type="text" value="42"/> ÷ 1.096 × 0.096 × 0.895 <small>【営業余剰増加額】 【税引調整】 【税率】 【県内歩留率】</small>
国税	⑥法人税 <input type="text" value="12"/> = <input type="text" value="42"/> ÷ 1.096 × 0.3 <small>【営業余剰増加額】 【税引調整】 【税率】</small>
	⑦所得税 <input type="text" value="5"/> = <input type="text" value="89"/> × 0.057 <small>【雇用者所得増加額】 【税率】</small>
	⑧消費税 <input type="text" value="7"/> = <input type="text" value="179"/> × 0.05 × <input type="text" value="0.73"/> <small>【最終需要額】 【税率】 【課税対象】</small>

写真 桑江地区の発展の現状（平成 18 年 11 月現在）



写真 北前地区の発展の現状（平成 18 年 11 月現在）



5) 駐留軍用地跡地地権者の視点からの経済的影響の検証

地権者の視点から経済的な影響を検証するために、宜野湾市在住の駐留軍用地跡地の地権者3人に対し、下記の内容でヒアリング調査を実施した。

■ヒアリング項目

①基本事項について

- ・ 返還前・後の土地所有面積
- ・ 返還後の土地利用の形態（自己保有、賃貸、売却）

②土地が返還された以降の家計面におけるプラスの経済効果について

- ・ 土地利用により得られた収入項目及び概ねの年間収入額
（自己事業収入、賃貸収入、売却収入等）

③土地が返還された以降の家計面におけるマイナスの経済効果について

- ・ 返還前に得られていた地代収入の額
- ・ 返還前・後の土地・建物に関わる支払い税額（固定資産税等）

④家計面における経済効果等の全体としての感想

- ・ 土地返還前・後においてプラス、マイナスどちらの経済効果（家計面）が大きいと感じているか。
- ・ 土地返還前・後における土地利用についての不安要素は何か。

ヒアリングの結果をまとめると以下のとおりとなる。

①基本項目について

- ・ 現在の土地所有面積は、500～1,500 m²程度となっている。
- ・ 返還後の土地利用の形態は、2人が自宅と賃貸用建物を建設し、1人は土地を貸与している状況となっている。

②土地返還後の家計面でのプラスの経済効果

- ・ 3人の地権者は、いずれも土地もしくは建物（住宅）の貸与により年間定額の賃貸収入を得ており、1人は土地売却による収入もみられた。また、自ら事業所を設置し、そこを拠点に事業を展開し、事業収入を得ている地権者もみられる。

③土地返還後の家計面でのマイナスの経済効果

- ・ 3人の地権者とも、地代収入がなくなったことと、固定資産税が大幅にアップしたことによるマイナスを指摘している。1人の地権者は、地代収入自体多くはなく、マイナス面での影響はほとんどないとしている。

④家計における経済効果等の全体としての感想

- ・ 3人の地権者とも、トータルにみて、経済効果はプラス効果が大きいと指摘し、経済面からみて返還は好ましいものと評価している。
- ・ ただ、1人の地権者は、返還後すぐにプラスということではなく、土地利用が可能になって、建物を貸与後10年程度経過した時点からプラスの実感が沸いてきたとしている。
- ・ また、3人の地権者とも、返還後土地活用がなされるまでに10年程度要したことから、その間不安な思いをしていたとしている。1人の地権者は、土地活用まで時間を要したために、土地の一部を売却せざるを得なかったとしている。
- ・ 今後の返還について、1人の地権者は、返還から具体的な土地利用までの期間をいかに短くすることができるかが重要になると思うと指摘しており、返還から土地活用までの期間短縮が求められることを伺わせる内容となっている。
- ・ さらに、別の地権者は、普天間飛行場の返還により現返還跡地の商業機能の低下を懸念しており、返還軍用地の跡地利用と周辺地域のまちづくりとの調和に配慮していく必要があることを伺わせている。

図表 I - 1 9 1 駐留軍用地跡地地権者ヒアリング結果の概要

	宜野湾市内在住 A氏	宜野湾市内在住 B氏	宜野湾市内在住 C氏
① 基本項目	<ul style="list-style-type: none"> ○返還前 約 800 坪 (約 2,600 m²) ○返還後 減歩後 約 560 坪 (約 1,800 m²) 内 自己保有 約 400 坪 (約 1,300 m²) 売却 約 160 坪 (約 500 m²) ○自己保有 400 坪について 半分は事務所兼集合住宅 (自宅を含む) を建設。 半分は兄弟に分けた。 	<ul style="list-style-type: none"> ・返還後の土地利用は、約 150~200 坪 (約 500~700 m²) 半分为自宅で、半分为賃貸用戸建住宅 (1 戸) 	<ul style="list-style-type: none"> ・返還前 約 1,600 m² ・返還後 減歩後 約 1,000 m² (自己保有) ・自己保有 1,000 m²は、全て貸している。 借主は法人で店舗を建設し、事業を展開している。
② 家計面におけるプラスの効果	<ul style="list-style-type: none"> ・土地売却による収入あり ・賃貸収入あり (事務所 (当初 5 年間) 及び集合住宅 (4 戸) からの家賃収入) ・事業収入あり (建設関連業) - 上記事務所の賃貸を止め、その事務所に事業所を設置した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸用戸建住宅からの家賃収入。(年間 50 万円) 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の賃貸収入あり。(220 万円/年) (賃貸料は、ここ 10 年来値上げしていない) ・直接的に経済面でのプラスがあるわけではないが、当初の予測よりも商業施設が集積し、地区全体が発展している。
③ 家計面におけるマイナスの効果	<ul style="list-style-type: none"> ・返還前の地代収入。 ・固定資産税 (建物分) が増えた。 ・経済面でのマイナスではないが、以前に住んでいたところ (国道 330 号東側) よりも普天間飛行場に近づいたために騒音がひどくなった。 	<ul style="list-style-type: none"> ・返還前の地代収入。(微々たるものだった) ・返還後から土地利用が可能になるまでの間 (6~7 年間) に、固定資産税の支出だけがあった。 (但し、税額はそれほど高いものではなく、大きな負担にはなっていない) 	<ul style="list-style-type: none"> ・返還前の地代収入。 ・固定資産税の支出。60 万円/年。 (返還前に比べ、税額は相当上がっている。)
④ 経済効果の全体的な感想	<ul style="list-style-type: none"> ・家計面では、土地利用ができるようになって、10 年を経過した頃から、プラス効果が実感できるようになった。現在時点 (土地利用後 20 年程度) で、トータルとしてはプラスになっていると思う。 ・不安要素としては、返還された土地をどう利用すべきか迷った時期があった。また、地代収入がなくなり、経済的な不安も生じ、結果として返還時に一部を手放さざるを得ない (売却) 状況になった。 	<ul style="list-style-type: none"> ・返還前後でみると、家計に対してはプラス効果が大きく、経済面からみると、軍用地返還はよかったと思う。 ・返還に関しての不安要素は、返還後しばらく土地利用ができない状況が続いたことがあげられる。自宅を建設することを予定していたので、土地が活用できない期間は不安もあった。 ・また、不満としては、減歩率 (約 3~4 割) が高いことがあげられる。もともとそれ程広くない土地を、さらに削られることに対する不満があった。 ・今後の返還については、返還から具体的な土地利用までの期間をいかに短くすることができるかが重要になると思う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・トータルとして、経済面ではプラスになっている。 ・返還時点で、地代収入がなくなって、不安になったと思う。(この時期は父親が土地を管理していたため、あくまでも推測) ・将来、普天間飛行場が返還された場合、上原地区の商業施設が低迷していくのではないかという不安がある。

6) 駐留軍用地跡地利用代表事例の経済的影響の検証 (まとめ)

(1) 那覇新都心地区の経済的影響の検証

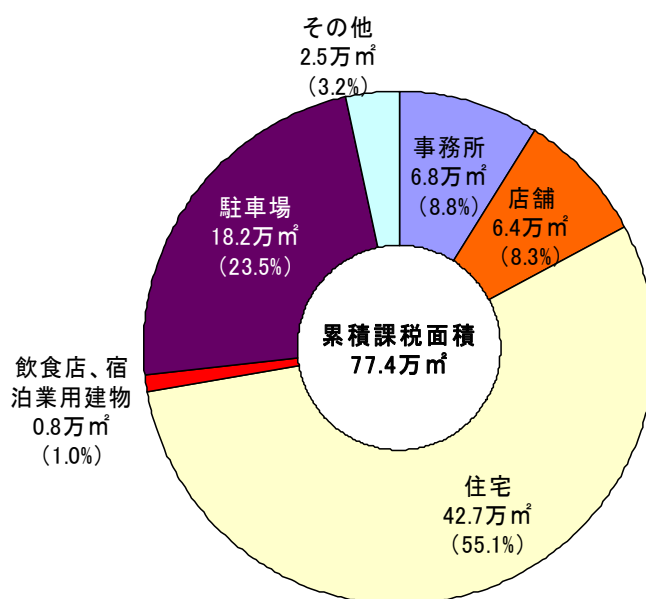
① プラスの経済効果

米軍の「牧港住宅地区」は昭和 62 年に全面返還された後、平成 4 年より土地区画整理事業が施行され、那覇新都心地区 (214ha) として生まれ変わった。

土地区画整理事業の投資額は平成 16 年度までで 508 億円である。それに、公共施設建設費 541 億円 (用地費除く)、民間施設建設費 1,032 億円、その他基盤整備事業費 83 億円等が加わり、総投資額は 2,164 億円に達する。

こうした大きな投資により、平成 12 年ごろから急速に住宅、商業・業務施設、公共施設等の立地が進み、平成 17 年末の民間施設ベースで共同住宅 21.9 万 m^2 (70 m^2 /戸換算で 3,129 戸)、戸建住宅 20.8 万 m^2 (100 m^2 /戸換算で 2,080 戸)、事務所 6.8 万 m^2 、店舗 6.4 万 m^2 (203 事業所：平成 13 年時点) などが集積するに至っている。

図表 I - 1 9 3 那覇新都心地区民間施設の用途別累積課税面積 (平成 12~17 年末)



(出所)「平成 12~18 年新都心地区における新築の累積課税面積」那覇市資産税課、より作成

土地区画整理事業の施行地区内人口は、事業開始時点では約 1,010 人であったものが、平成 18 年 3 月現在では 14,873 人（那覇市人口の 4.8%）と 15 倍に増加した。また、世帯で見ると同年現在で 6,391 世帯が生活を営んでいる。地区内の商業・サービス活動も平成 12 年以降活発化しており、平成 14 年（一部、平成 13 年の数値を利用）で年間 608 億円（“パレットくもじ”の年間売上高の 3 倍）の販売額を生み出すまでになっている。

（参考）パレットくもじ年間売上額（平成 11 年）：約 186.0 億円

那覇OPA年間売上額（平成 11 年）：約 28.5 億円 「ショッピングセンター名鑑 2001」より

図表 I - 194 那覇新都心地区内の人口・雇用・年間販売額

活動指標		単位	年次
商業活動	卸・小売商店数	72	店 H14
	卸・小売店従業者数	948	人 H14
	卸・小売店年間販売額	213.7	億円/年 H14
	飲食店数	-	店 H14
	飲食店従業者数	517	人 H14
	飲食店年間販売額	96.3	億円/年 H14
サービス活動	サービス業事業所数	68	事業所 H13
	サービス業従業者数	1,359	人 H13
	サービス業年間売上高	298.2	億円/年 H13
合計（商業・サービス売上高）		608.2	億円/年
生産活動	製造業事業所数	3	事業所 H13
	製造業従業者数	19	人 H13
家計活動	地区内人口	14,873	人 H18
	地区内世帯数	6,391	世帯 H18

以上の地区整備及び地区内経済活動によりもたらされるプラスの経済波及効果は、以下に示すとおりである。年額（年平均）で見ると、地区整備による効果より、商業サービス等の活動による効果の方が大きいことがわかる。

○整備による波及効果（年額）：

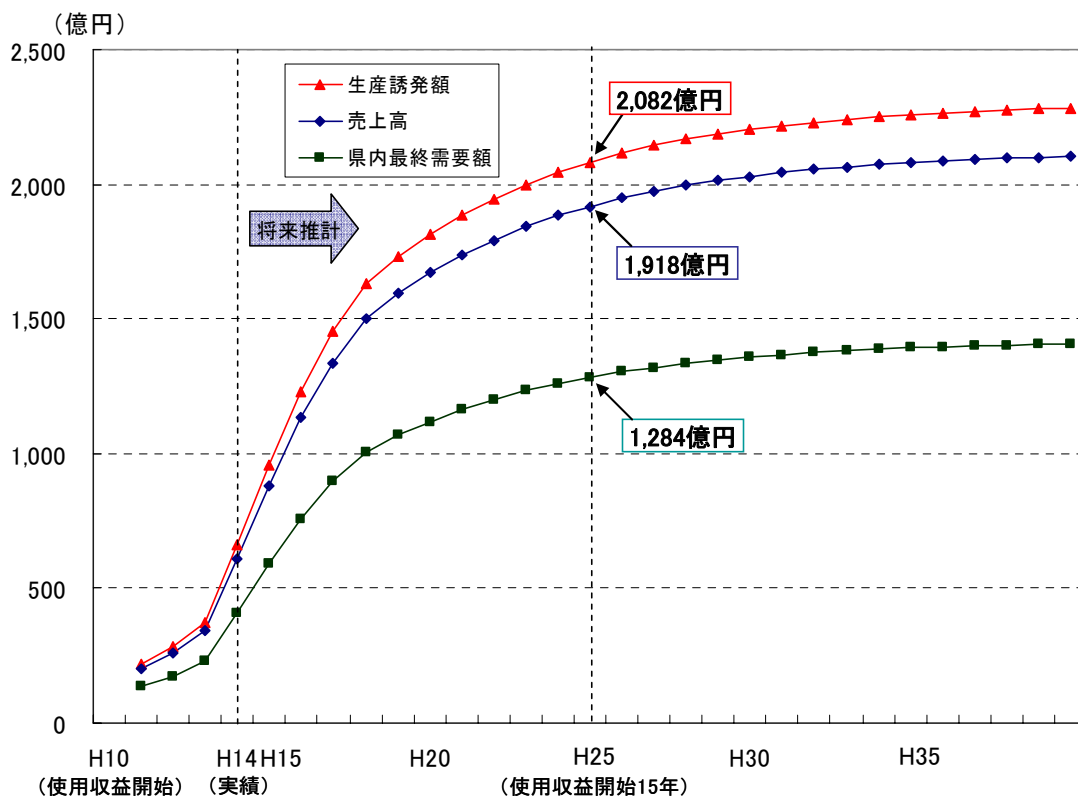
生産誘発額 213.8 億円、所得誘発額 68.9 億円、税収増額 16.5 億円

○活動による波及効果（年額）：

生産誘発額 660.4 億円、所得誘発額 182.0 億円、税収増額 96.6 億円

また、那覇新都心地区の商業・サービス業の売上高、及びそこから生じる県内最終需要額、生産誘発額の長期推移を推計すると以下のようなになる。使用収益開始後 15 年目（平成 25 年）における、地区内に立地する商業・サービス業の経済活動規模は、売上高 1,918 億円/年、県内最終需要額 1,284 億円/年、生産誘発額 2,082 億円/年にまで拡大すると推計され、いずれも平成 14 年時の 3 倍程度にまで拡大することとなる。

図表 I - 1 9 5 那覇新都心地区の活動による経済波及効果の長期推移推計



(注) 平成 14 年以外の年の生産誘発額、売上高、県内最終需要額は、平成 14 年の値 (実績値) を基準に、各年の人口の対平成 14 年比を元に推計 (人口の対計画人口比率をビルトアップ率と見立てている)。人口の値の出所・推計方法は下記のとおり

- ・平成 11：本調査地価モデル部分における推計結果
- ・平成 12～平成 18：実績 (住民基本台帳)。この期間の 1 年あたり平均ビルトアップ率は 14.6%
- ・平成 19 以降：平成 12～平成 18 年の実績に合わせ、ビルトアップ率 14.6%として推計

② マイナスの経済効果

米軍「牧港住宅地区」の返還前には、直接経済効果として基地関連所得 (地代収入、軍雇用者所得)、基地関連消費支出 (米軍等への財サービスの提供)、基地関連市町村収入 (財政交付金等) が発生していた。それらの総額は年間 51.5 億円程度であったと推計される。また、それらが生み出していた経済波及効果は、生産誘発額 54.8 億円/年、所得誘発額 16.8 億円/年、税収額 6.2 億円/年と推計される。

以上の効果が「牧港住宅地区」の返還によって失われたことになる。

③ プラス/マイナスの経済効果の比較

上記のプラスの効果は、マイナスの効果をかなり上回っている。例えば、プラスの生産誘発額は 874.2 億円 (整備+活動) であるのに対して、マイナスの生産誘発額は約 16 分の 1 の 54.8 億円にとどまる。こうしたことから、地域経済的観点からみると、那覇新都心地区の開発は県経済に大きなプラスとなってきたと判断される。

ただし、経済効果をネットの増分（新規に発生する県外からのカネの流れ）の視点からみると、マイナスの効果で失われる直接経済効果分（地代収入等）はほぼ全額がネット増分となるが、プラスの効果として計測される直接経済効果分（地区内の商業・サービスの売上額等）は県内他地域からの移転部分などが含まれるため、全てがネット増分にはならない点に留意する必要がある。

図表 I - 1 9 6 那覇新都心地区における経済効果のまとめ

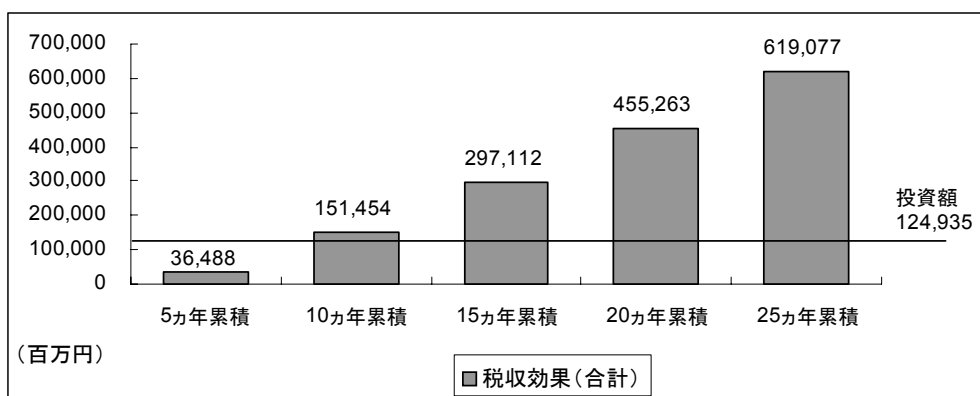
		プラスの効果			マイナスの効果		
		経済効果項目	累積額 (注1) (億円)	1年あたり (注2) (億円/年)	経済効果項目	1年あたり (億円/年)	
直接 経済 効果	整備経済効果	土地区画整理事業費	508.4	29.9	基地整備費	2.9	
		その他基盤整備事業費	83.2	4.9			
		公共施設建設費	540.7	31.8			
		民間施設建設費	1,032.2	60.7			
	活動経済効果	商業活動	卸・小売売上高	18,024.9	213.6	基地関連所得(日本人)	29.2
			飲食店売上高		96.3	基地関連消費支出	15.8
サービス売上高		298.2	基地関連市町村収入 (市町村一般財源分)	3.6			
直接経済効果合計			20,189.4	735.4	直接経済効果合計	51.5	
経済 波及 効果	整備による経済波及効果 (1次効果+2次効果)	県内最終需要額	2,147.1	126.3			
		生産誘発額	3,634.7	213.8			
		所得誘発額	1,171.8	68.9			
		税収増					
	市税	101.9	6.0				
	県税	45.5	2.7				
	国税	133.4	7.8				
	活動による経済波及効果 (1次効果+2次効果)	県内最終需要額	12,524.2	407.1			
		生産誘発額	20,314.4	660.4			
		所得誘発額	5,597.4	182.0			
		税収増					
市税	893.0	29.0					
県税	365.9	11.9					
国税	1,712.2	55.7					
生産誘発額計			23,949.1	874.2	県内最終需要額	33.3	
					生産誘発額	54.8	
					所得誘発額	16.8	
					市税	1.6	
					県税	0.9	
					国税	3.6	

- (注1) 「整備経済効果」、及び「整備による経済波及効果」については過去の累積額を記載
「活動経済効果」、及び「活動による経済波及効果」については整備後 15 カ年（平成 11～平成 25）の累積額を記載
- (注2) 「整備経済効果」、及び「整備による経済波及効果」については区画整理事業の工事開始年（平成元）～現在（平成 17）の年数（17 年間）で割り、年額換算
「活動経済効果」、及び「活動による経済波及効果」については直近の実績額（平成 14）に基づく

④財政的なバランス

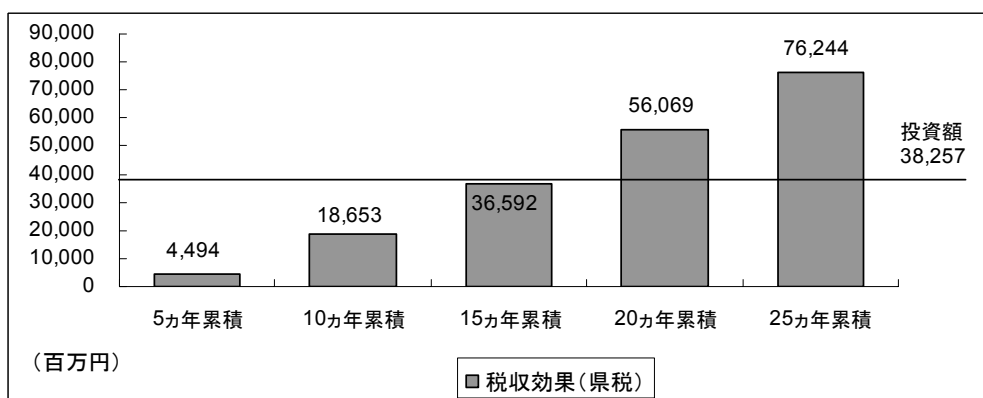
那覇新都心地区における土地区画整理事業や公共施設建設等は、国・沖縄県・那覇市に大きな財政支出を発生させてきた。一方で、区画整理事業の進捗と地区の概成化により経済活動が活発になり、法人税、所得税、県民税、市民税、固定資産税等の財政収入が発生している。区画整理事業、公共施設建設等に要した投資額（時期に限らず一定と想定、金利や行政コスト等を含まず）と活動による税収のバランスを単純累積比較でみると、国・県・市合計では使用収益開始後 5～10 年の間において、県レベルでは同 15～20 年の間において、市レベルでは同 10～15 年の間において、それぞれ収入（税収）の累積が支出（地区整備事業費）合計を上回る結果となる。

図表 I - 1 9 7 那覇新都心地区整備に係る投資額と税収の累積比較（国、県、市合計）



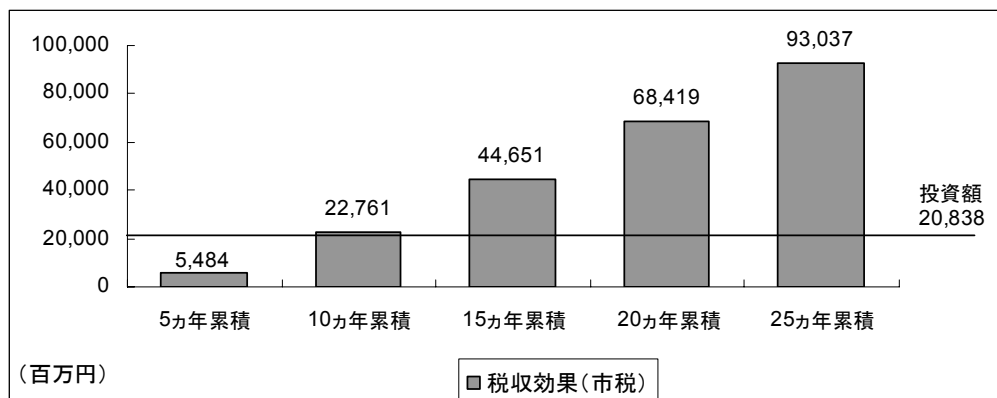
(注) 投資額は、金利や行政コスト等を含まず

図表 I - 1 9 8 那覇新都心地区整備に係る投資額と税収の累積比較<沖縄県>



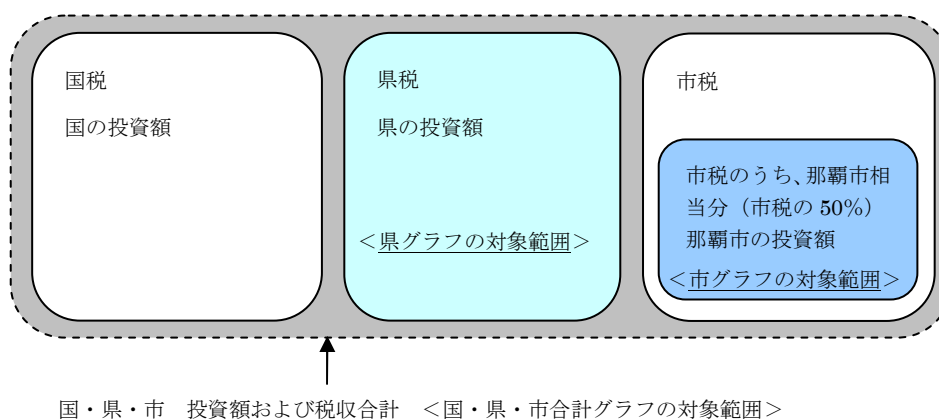
(注) 投資額は、金利や行政コスト等を含まず

図表 I - 1 9 9 那覇新都心地区整備に係る投資額と税収の累積比較<那覇市>



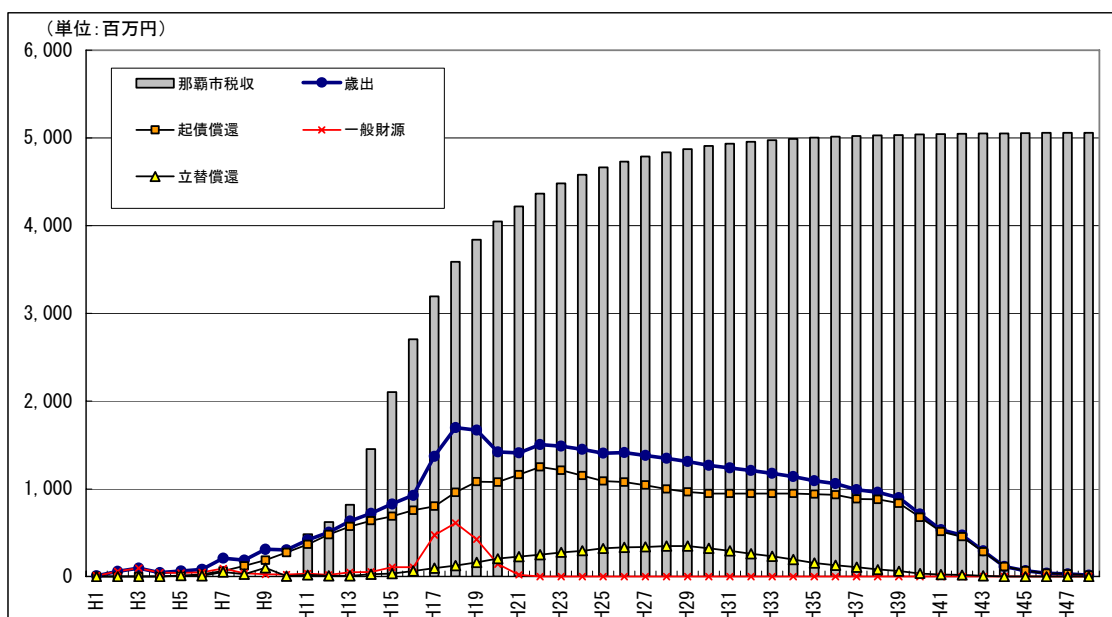
(注) 那覇市税収は那覇新都心地区の「活動」による税収効果(市税)全体の50%(他市の市内自給率を参考に想定)とし、税収効果(市税)に乗じて算出
投資額は、金利や行政コスト等を含まず

参考図表 国・県・市合計グラフ、県グラフ、那覇市グラフの関係性



しかし、上記は厳密な財政支出と収入の関係を示しているものではない。実際には整備事業費の多くは起債で調達し、長期に渡って償還していくことになるからである。この点を踏まえて、那覇市の財政バランスを詳しくみると次のとおりとなる。市レベルの財政支出と税収の推移を年度単位で見ると、平成11年より税収が起債償還等の支出額を上回るようになり、財政状況は好転するものの、支出自体は起債償還のため平成48年まで続くことになる。

図表 I - 200 那覇新都心地区整備に伴う那覇市の財政負担と市税収入の推移



(注 1) 相模原市、姫路市、鳥取市の市内自給率を参考に、那覇市税収は那覇新都心地区の「活動」による税収効果(市税)の50%と想定し、税収効果(市税)に乗じて算出。

(注 2) 那覇市の年度別財政支出額については、「既返還跡地再開発事業等に関するデータ整理等業務」(沖縄県委託、平成13年3月)のデータを一部更新し活用した。なお、計測年次・対象が異なるため、同前データの財政支出額と、本調査における財政支出額は一致しない。

(注 3) 各支出項目の定義は次のとおり

- 起債償還：一会計年度を越えて返済する起債のうち当該年度に償還(返済)するもの。
- 一般財源：歳入のうち税などのように用途が特定されず、どのような経費にも使用することができる資金。
- 立替償還：地方都市開発整備事業に関連する公共公益施設について、地方公共団体が適時にこれを整備することが困難な場合、地域振興整備公団と協議のうえ、公団の資金を使用して、その施設に係る国庫補助相当額及び地方公共団体負担分の全額又は一部を立替して、施設の先行整備を行い、地方公共団体はその費用を別に定める償還方法により公団に返済するもの。

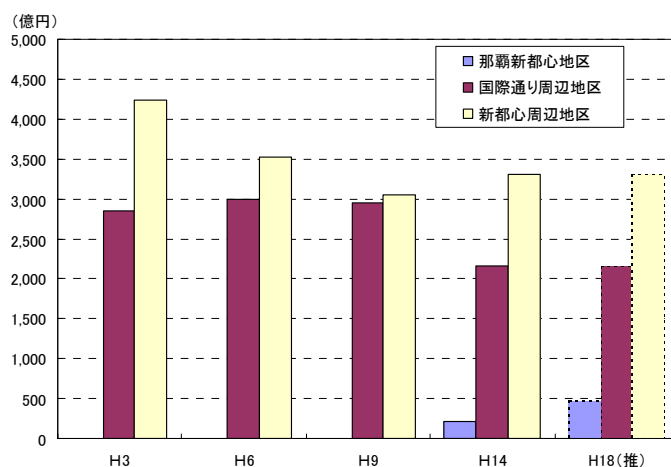
⑤周辺への影響

那覇新都心地区が「街」として概成するにともなって、周辺へ次のような影響が及んでいる。

【国際通りの商店街への影響は？】

- ・ 那覇新都心地区の商業販売額は、施設が集積しだした平成12年から平成14年の間に214億円にまで増加した。一方で、国際通り周辺地区の商業販売額は平成9年2,957億円から平成14年2,158億円へと大きく減少している。
- ・ 新都心地区は、国際通りの商業の衰退に少なからず影響を及ぼしていることが推察される。

図表 I - 2 0 1 那覇新都心地区および周辺地域の小売業・卸売業年間販売額の推移



(出所) 商業統計より作成

(注) 国際通り周辺地区：国際通りに接する町丁字
 新都心周辺地区（商圈）：新都心の中心（県立博物館）から2km内の町丁字で、新都心地区・国際通り地区に該当しない町丁字

【新都心周辺（注）の人口・住宅への影響は？】

- ・ 平成12年から平成18年にかけて、那覇新都心地区の人口が2,577人から14,873人へと大きく増加しているのに対して、新都心地区周辺地域の人口同時期に191,189人から186,737人へと若干減少している。
- ・ 新都心地区の人口吸引力は高く、周辺地域からも人口を引き寄せていると推測される。

(注) 新都心周辺地区（人口）：新都心の中心（県立博物館）から3km内の町丁字

【新都心周辺の地価は？】

- ・ 那覇新都心地区の公示地価は、全国的な地価の下落傾向の影響を受けて、平成10年以降低下する傾向にあった。新都心周辺においても地価は同様の傾向を示していた。
- ・ 本工事が概成した平成15年の地価水準は、新都心が平均公示地価で172,000円/㎡であるのに対して、周辺は平均157,000円/㎡の水準にあり、評価価値に差が出ている。
- ・ 平成16年以降、新都心では地価が下げ止まり、若干上昇しているのに対し、周辺は引き続き下落傾向にある。

(2) 小禄金城地区の経済的影響の検証

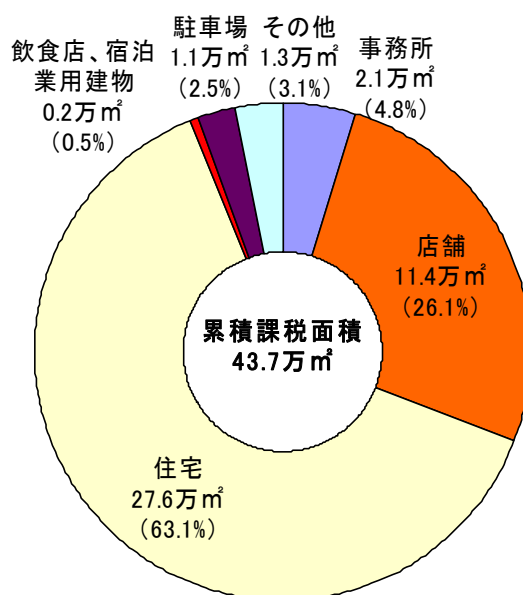
① プラスの経済効果

米軍の「那覇空軍・海軍補助施設」は返還後、昭和 58 年より区画整理事業が施行され、平成 18 年 3 月 31 日に事業が完了した。小禄金城地区 (109ha) は、現在地域の中核的商業機能 (ジャスコ那覇店等) や住宅 (県営赤嶺市街地住宅等) を中心とする複合機能地区として生まれ変わった。

区画整理事業の投資額は平成 18 年度までで 166 億円である。それに、公共施設建設費 174 億円 (用地費除く)、民間施設建設費 600 億円、その他基盤整備事業費 20 億円等が加わり、総投資額は 960 億円に達する。

こうした大きな投資により、平成元年ごろより、住宅、商業・業務施設、公共施設等の立地が進み、平成 17 年末の民間施設ベースで、住宅 27.6 万㎡ (70 ㎡/戸換算で 3,943 戸)、事務所 2.1 万㎡、店舗 11.4 万㎡ (399 事業所：平成 13 年時点) などが集積するに至っている。

図表 I - 2 0 2 小禄金城地区民間施設の用途別累積課税面積(昭和 60 年～平成 17 年末)



(出所)「昭和 60～平成 18 年小禄金城地区における新築の累積課税面積」那覇市資産税課より作成

同区画整理事業の施行地区内人口は、平成元年時点で 6,754 人であったものが、平成 18 年 3 月末現在では 14,078 人（那覇市人口の 4.5%）と 2 倍に増加した。また、世帯でみると同年現在で 4,993 世帯が生活を営んでいる。地区内の商業・サービス活動は那覇新都心を上回っており、平成 14 年（一部、平成 13 年数値を利用）で年間 829 億円（同年の那覇新都心は 608 億円）の販売額生み出すに至っている。

図表 I - 203 小禄金城地区内の人口・雇用・年間販売額

活動指標		単位	年次
商業活動	卸・小売商店数	140	店 H14
	卸・小売店従業者数	1,195	人 H14
	卸・小売店年間販売額	306.8	億円/年 H14
	飲食店数	-	店 H14
	飲食店従業者数	803	人 H14
	飲食店年間販売額	149.6	億円/年 H14
サービス活動	サービス業事業所数	156	事業所 H13
	サービス業従業者数	1,696	人 H13
	サービス業年間売上高	372.2	億円/年 H13
合計（商業・サービス売上高）		828.6	億円/年
生産活動	製造業事業所数	3	事業所 H13
	製造業従業者数	20	人 H13
家計活動	地区内人口	14,078	人 H18
	地区内世帯数	4,993	世帯 H18

以上の地区整備及び地区内経済活動により、もたらされるプラスの経済波及効果は以下のとおりである。年額（年平均）でみると、地区整備による効果より、商業・サービス等の活動による効果の大きいことがわかる。

○整備による波及効果（年額）：

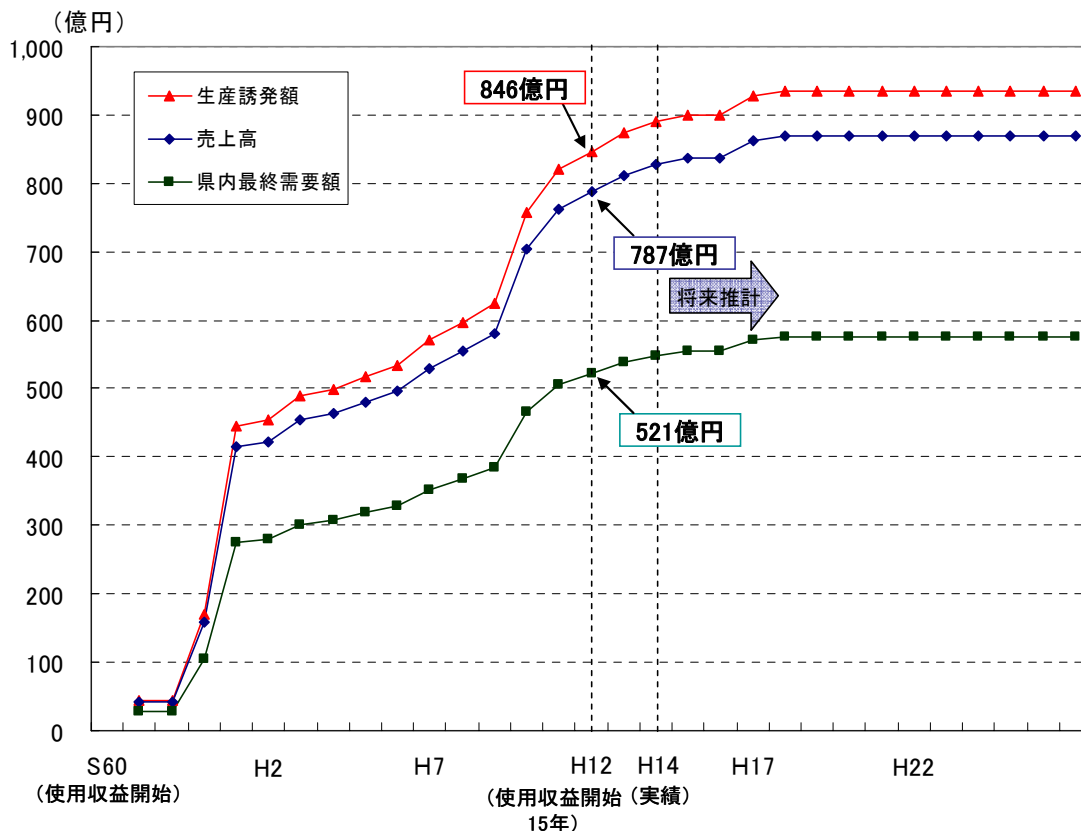
生産誘発額 67.0 億円、所得誘発額 22.1 億円、税収増額 5.3 億円

○活動による波及効果（年額）：

生産誘発額 891.0 億円、所得誘発額 244.5 億円、税収増額 119.1 億円

また、小禄金城地区の商業・サービス業の売上高、及びそこから生じる県内最終需要額、生産誘発額の長期推移を推計すると以下のようになる。使用収益開始後 15 年目（平成 12 年）における、地区内に立地する商業・サービス業の経済活動規模は、売上高 787 億円/年、県内最終需要額 521 億円/年、生産誘発額 846 億円/年になると推計される。

図表 I - 2 0 4 小禄金城地区の活動による経済波及効果の長期推移推計



(注) 平成 14 年以外の年の生産誘発額、売上高、県内最終需要額は、平成 14 年の値（実績値）を基準に、各年の人口の対平成 14 年比を元に推計（人口の対計画人口比率をビルトアップ率と見立てている）。人口の値の出所・推計方法は下記のとおり

- ・昭和 61-63：本調査地価モデル部分における推計結果（1 年あたり平均ビルトアップ率は 6.4%）
- ・平成元～平成 18：実績（住民基本台帳）。平成元～平成 16 年の 1 年あたり平均ビルトアップ率は 22.7%。平成 17 年に計画人口を超えるため、平成 17 年以降のビルトアップ率は 0%
- ・平成 19 以降：平成 18 年の人口水準が計画人口を超えているため、平成 18 年の水準で固定（ビルトアップ率は 0%）

② マイナスの経済効果

米軍「那覇空軍・海軍補助施設」の返還前には、直接経済効果として基地関連所得（地代収入、軍雇用者所得）、基地関連消費支出（米軍等への財サービスの提供）、基地関連市町村収入（財政交付金等）が発生していた。それらの総額は年間 34.2 億円程度であったと推計される。また、それらが生み出していた経済波及効果は、生産誘発額 29.0 億円/年、所得誘発額 8.9 億円/年、税収額 3.5 億円/年と推計される。

以上の効果が「那覇空軍・海軍補助施設」の返還によって失われたことになる。

③プラス／マイナスの経済効果の比較

上記のプラスの効果は、マイナスの効果をかなり上回っている。例えば、プラスの生産誘発額は957.9億円（整備+活動）であるのに対して、マイナスの生産誘発額は約3%の29.0億円にとどまる。こうしたことから、地域経済的観点からみると、小禄金城地区の開発は県経済に大きなプラスとなってきたと判断される。

ただし、経済効果をネットの増分（新規に発生する県外からのカネの流れ）の視点からみると、マイナスの効果で失われる直接経済効果分（地代収入等）はほぼ全額がネット増分となるが、プラスの効果として計測される直接経済効果分（地区内の商業・サービスの売上額等）は県内他地域からの移転部分などが含まれるため、全てがネット増分にはならない点に留意する必要がある。

図表 I - 205 小禄金城地区の経済効果のまとめ

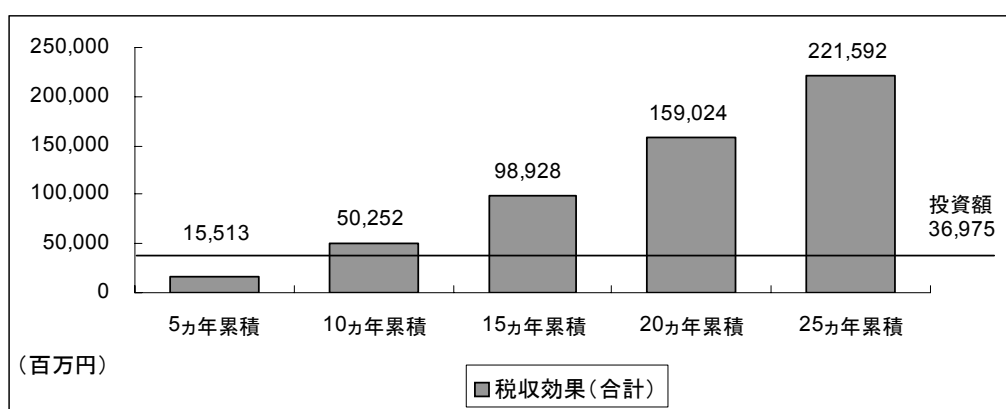
		プラスの効果			マイナスの効果	
		経済効果項目	累積額 (注1) (億円)	1年あたり (注2) (億円/年)	経済効果項目	1年あたり (億円/年)
直接 経済 効果	整備経済効果	土地区画整理事業費	165.6	6.9	基地整備費	-
		その他基盤整備事業費	20.6	0.9		
		公共施設建設費	173.9	7.2		
		民間施設建設費	599.5	25.0		
	活動経済効果	商業活動	6,318.6	306.7	基地関連所得(日本人)	24.6
		卸・小売売上高 飲食店売上高		149.6	基地関連消費支出	7.0
	サービス業売上高		372.2	基地関連市町村収入 (市町村一般財源分)	2.6	
	直接経済効果合計	7,278.2	868.5	直接経済効果合計	34.2	
経済波 及 効果	整備による経済波及効果 (1次効果+2次効果)	県内最終需要額	954.6	39.8		
		生産誘発額	1,606.9	67.0		
		所得誘発額	531.5	22.1		
		税金増				
	市税	46.1	1.9			
	県税	20.4	0.8			
	国税	59.8	2.5			
	活動による経済波及効果 (1次効果+2次効果)	県内最終需要額	4,558.4	548.7		
		生産誘発額	7,401.6	891.0		
		所得誘発額	2,031.3	244.5		
		税金増				
市税	235.0	28.3				
県税	132.7	16.0				
国税	621.6	74.8				
	生産誘発額計	9,008.5	957.9	県内最終需要額	17.9	
				生産誘発額	29.0	
				所得誘発額	8.9	
				税金増		
				市税	0.8	
				県税	0.5	
				国税	2.1	

- (注1) 「整備経済効果」、及び「整備による経済波及効果」については過去の累積額を記載。
「活動経済効果」、及び「活動による経済波及効果」については整備後15カ年（昭和61～平成12）の累積額を記載
- (注2) 「整備経済効果」、及び「整備による経済波及効果」については区画整理事業の工事開始年（昭和57）～現在（平成17）の年数（24年間）で割り、年額換算している。
「活動経済効果」、及び「活動による経済波及効果」については直近の実績額（平成14）に基づく

④財政的なバランス

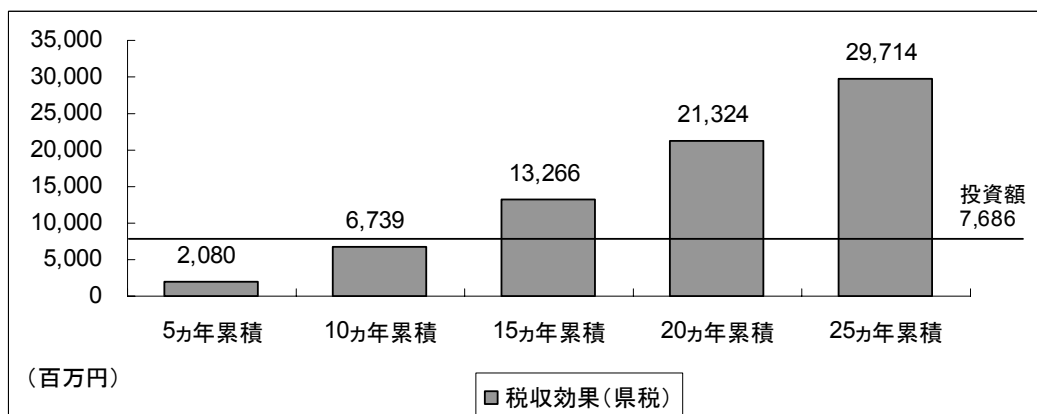
小禄金城地区の区画整理事業、公共施設建設等は、大きな財政支出を伴ってきた。一方で、区画整理事業の進捗・完了にともなって経済活動が活発になり、法人税、所得税、県民税、市民税、固定資産税等の税収が発生する。区画整理事業、公共施設建設等に要した投資額（時期に限らず一定と想定、金利や行政コスト等を含まず）と税収のバランスを累積で見ると、国・県・市合計では使用収益開始後 5～10 年の間において、県レベルおよび市レベルでは同 10～15 年の間で、それぞれ収入（税収）の累積が支出（地区整備事業費支出）合計を上回る結果となる。

図表 I - 2 0 6 小禄金城地区整備に係る投資額と税収の累積比較（国、県、市合計）



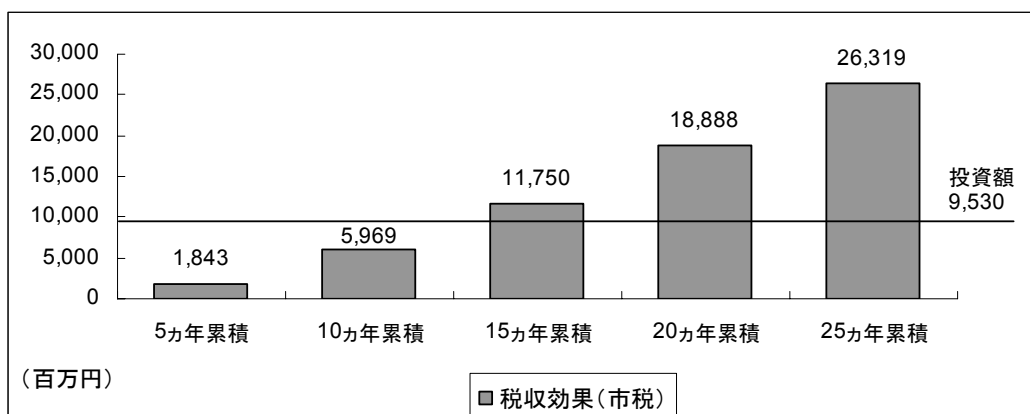
(注) 投資額は、金利や行政コスト等を含まず

図表 I - 2 0 7 小禄金城地区整備に係る投資額と税収の累積比較<沖縄県>



(注) 投資額は、金利や行政コスト等を含まず

図表 I - 208 小禄金城地区整備に係る投資額と税収の累積比較<那覇市>



(注) 那覇市税収は那覇新都心地区の「活動」による税収効果(市税)全体の50%(相模原市、姫路市、鳥取市の市内自給率を参考に想定)とし、税収効果(市税)に乗じて算出
投資額は、金利や行政コスト等を含まず

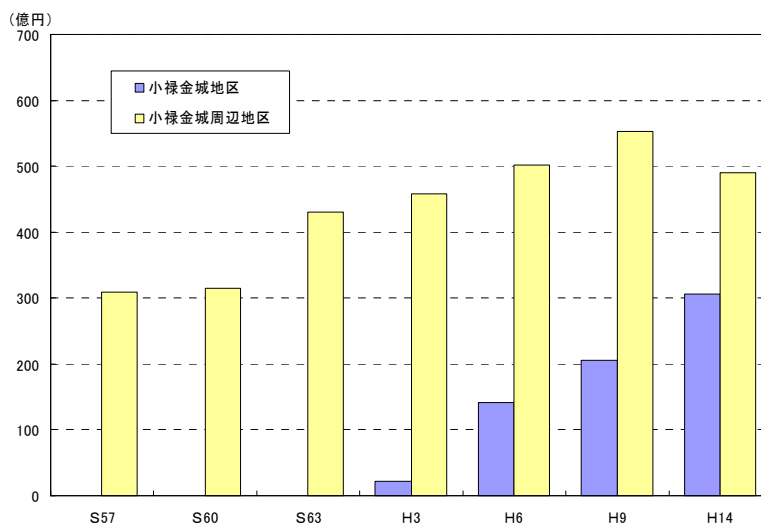
⑤周辺への影響

小禄金城地区は、周辺へ次のような影響を及ぼしている。

【周辺の商業への影響は？】

- ・ 小禄金城地区の商業販売額は平成3年の21億円から大きく増加し、平成14年には307億円にまで拡大した。周辺地域の商業販売額も平成3年から平成9年にかけてほぼ同様に増加している。ただし、平成9年から平成14年にかけて周辺地域の商業販売額は減少している。
- ・ 小禄金城地区は、周辺商業との相乗効果によって、より広域的エリアの商業集客に寄与していると考えられる。

図表 I - 2 0 9 小禄金城地区および周辺地域の小売業・卸売業年間販売額の推移



(出所) 商業統計より作成

注) 小禄金城周辺地区：国場川より南西側で小禄金城地区および軍港・空港・自衛隊用地以外の地区

【周辺（注）の人口・住宅への影響は？】

- ・ 小禄金城地区の人口は長期的に増加基調にある。平成元年に 6,754 人であった人口は平成 18 年には 2 倍強の 14,078 人にまで増加した。
- ・ 周辺地地区も同様に増加しており、平成 3 年に 39,861 人であった人口は平成 18 年には 42,363 人に増加している。特に平成 12 年（40,021 人）以降伸び率が高くなっている。
- ・ 小禄金城地区は、商業と同様に周辺と一体となって、人口吸収力を高めていると考えられる。

(注) 小禄金城周辺地区：那覇市で定める 4 圏域（本庁、首里、真和志、小禄）の小禄地区で金城地区の町字を除いた範囲

(3) 桑江地区+北前地区（北谷町）の経済的影響の検証

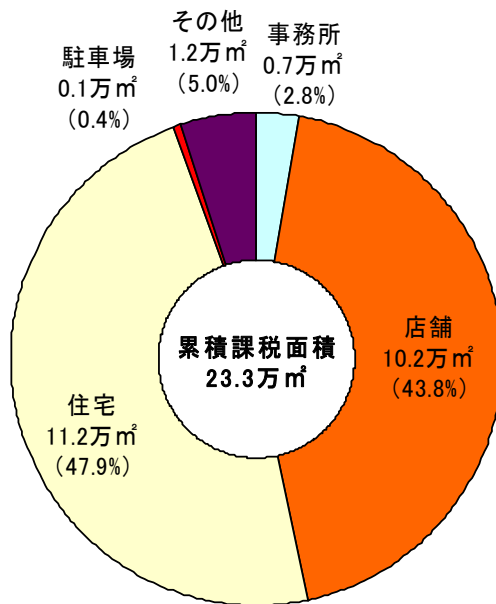
① プラスの経済効果

米軍の「メイモスカラー射撃訓練場跡地」および「ハンビー飛行場跡地」は昭和 52 年から平成元年にかけて順次返還され、土地区画整理事業の施行により、それぞれ桑江地区（22.9ha）、北前地区（42.5ha）として生まれ変わった。

桑江地区で昭和 60 年～平成 7 年にかけて施行された土地区画整理事業の投資額は 23.7 億円、平成 18 年までの民間施設建設費は 73.7 億円である。北前地区で昭和 59 年～平成 2 年にかけて施行された土地区画整理事業の投資額は 24.8 億円、平成 18 年までの民間施設建設費は 217.3 億円である。これに両地区合わせた公共施設建設費 23.1 億円（用地費除く）が加わり、総投資額は 363 億円に達する。

こうした大きな投資により、昭和 63 年ごろから急速に住宅、商業・業務施設、公共施設等の立地が進み、平成 17 年末の民間施設ベースで、住宅 11.2 万㎡（70 ㎡/戸換算で 1,595 戸）、事務所 0.7 万㎡、店舗 10.2 万㎡（376 事業所：平成 13 時点）などが集積するに至っている。

図表 I - 2 1 0 桑江地区+北前地区（北谷町）民間施設の用途別累積課税面積
（昭和 63～平成 17 年末）



(出所) 北谷町税務課資料より作成

土地区画整理事業の施行地区内人口は、平成 18 年 3 月末現在で 2,057 人になっている。また、世帯でみると同年現在で 887 世帯が生活を営んでいる。地区内の商業・サービス活動も平成 12 年以降活発化しており、平成 14 年（一部、平成 13 年の数値を利用）で年間 557 億円（那覇新都心は 608 億円）の販売額を生み出すに至っている。

図表 I - 2 1 1 桑江地区+北前地区内の人口・雇用・年間販売額

活動指標		単位	年次
商業活動	卸・小売商店数	139	店 H14
	卸・小売店従業者数	1,295	人 H14
	卸・小売店年間販売額	219.9	億円/年 H14
	飲食店数	-	店 H14
	飲食店従業者数	1,210	人 H14
	飲食店年間販売額	225.5	億円/年 H14
サービス活動	サービス業事業所数	72	事業所 H13
	サービス業従業者数	507	人 H13
	サービス業年間売上高	111.3	億円/年 H13
合計（商業・サービス売上高）		556.6	億円/年
生産活動	製造業事業所数	3	事業所 H13
	製造業従業者数	26	人 H13
家計活動	地区内人口	2,057	人 H18
	地区内世帯数	887	世帯 H18

以上の地区整備及び地区内経済活動によりもたらされるプラスの経済波及効果は、以下に示すとおりである。年額（年平均）でみると、地区整備による効果より、商業サービス等の活動による効果の大きいことがわかる。

○整備による波及効果（年額）：

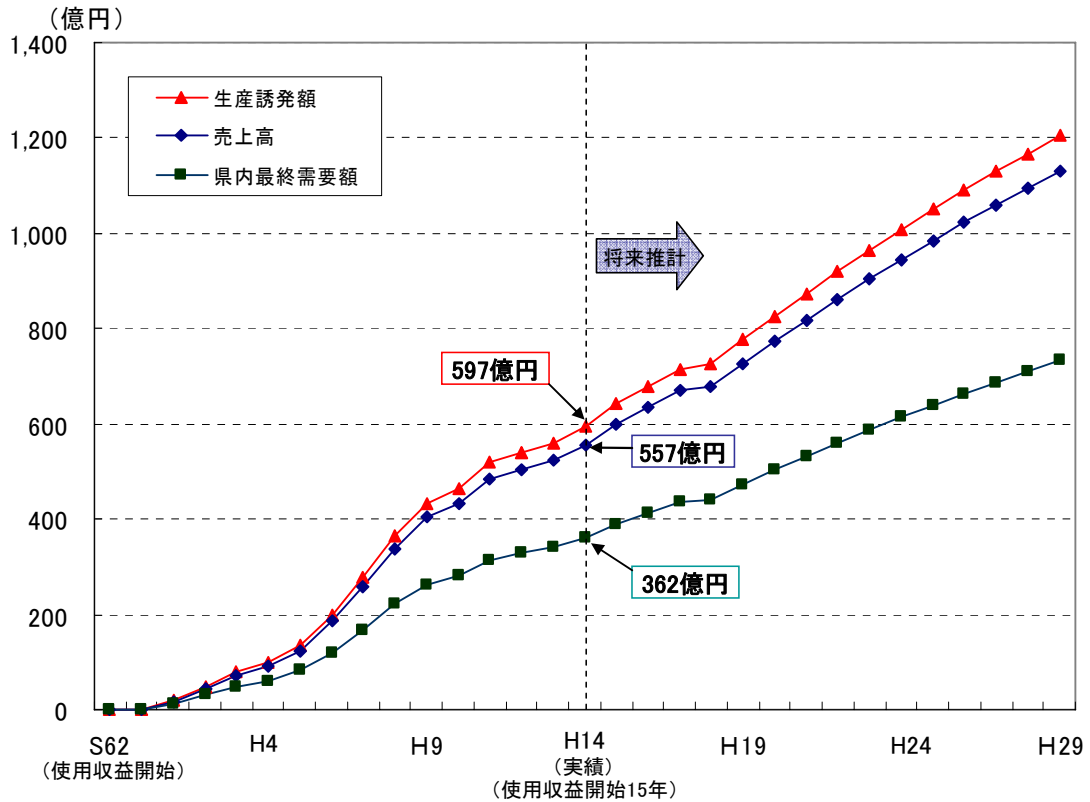
生産誘発額 27.2 億円、所得誘発額 8.8 億円、税収増額 2.1 億円

○活動による波及効果（年額）：

生産誘発額 596.6 億円、所得誘発額 160.4 億円、税収増額 77.5 億円

また、桑江地区・北前地区の商業・サービス業の売上高、及びそこから生じる県内最終需要額、生産誘発額の長期推移を推計すると以下のようなになる。使用収益開始後 15 年目（平成 14 年）における、地区内に立地する商業・サービス業の経済活動規模は、売上高 557 億円/年、県内最終需要額 362 億円/年、生産誘発額 597 億円/年となっている。

図表 I - 2 1 2 桑江地区+北前地区（北谷町）の活動による経済波及効果の長期推移推計



(注) 平成 14 年以外の年の生産誘発額、売上高、県内最終需要額は、平成 14 年の値（実績値）を基準に、各年の人口の対平成 14 年比を元に推計（人口の対計画人口比率をビルトアップ率と見立てている）。人口の値の出所・推計方法は下記のとおり

[北前:使用収益開始昭和 62 年]

- ・昭和 63～平成 2：平成 3 年を基準に、ビルトアップ率 3.3%として推計
- ・平成 3～平成 18：実績（住民基本台帳）。この期間の 1 年あたり平均ビルトアップ率は 3.3%
- ・平成 19 以降：ビルトアップ率 3.3%として推計

[桑江:使用収益開始平成 3 年]

- ・平成 4～平成 7：平成 8 年を基準に、ビルトアップ率 3.3%として推計
- ・平成 8～平成 18：実績（住民基本台帳）。この期間の 1 年あたり平均ビルトアップ率は 2.1%
- ・平成 19 以降：ビルトアップ率 3.3%として推計
- ・平成 14 年は、北前地区は使用収益開始 15 年目、桑江地区は同 11 年目である。

②マイナスの経済効果

米軍「メイモスカラー射撃訓練場跡地」および「ハンビー飛行場跡地」の返還前には、直接経済効果として基地関連所得（地代収入、軍雇用者所得）、基地関連消費支出（米軍等への財サービスの提供）、基地関連市町村収入（財政交付金等）が発生していた。それらの総額は年間 3.3 億円程度であったと推計される。また、それらが生み出していた経済波及効果は、生産誘発額 2.9 億円/年、所得誘発額 0.9 億円/年、税収額 0.4 億円/年と推計される。

以上の効果が「メイモスカラー射撃訓練場跡地」および「ハンビー飛行場跡地」の

返還によって失われたことになる。

③ プラス／マイナスの経済効果の比較

上記のプラスの効果は、マイナスの効果を大幅に上回っている。例えば、プラスの生産誘発額は623.7億円（整備+活動）であるのに対して、マイナスの生産誘発額は約0.5%の2.9億円にとどまる。こうしたことから、地域経済的観点からみると、桑江地区・北前地区の開発は県経済に大きなプラスとなってきたと判断される。

ただし、経済効果をネットの増分（新規に発生する県外からのカネの流れ）の視点からみると、マイナスの効果で失われる直接経済効果分（地代収入等）はほぼ全額がネット増分となるが、プラスの効果として計測される直接経済効果分（地区内の商業・サービスの売上額等）は県内他地域からの移転部分などが含まれるため、全てがネット増分にはならない点に留意する必要がある。

図表 I - 2 1 3 桑江地区+北前地区の経済効果のまとめ

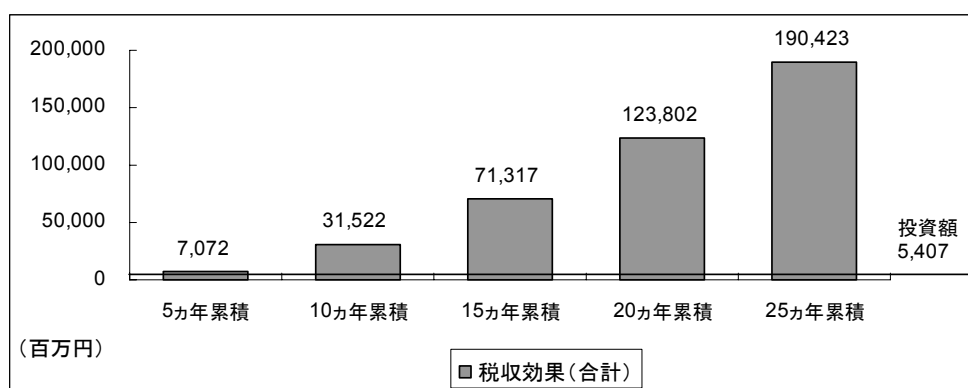
		プラスの効果			マイナスの効果		
		経済効果項目	累積額 (注1) (億円)	1年あたり (注2) (億円/年)	経済効果項目	1年あたり (億円/年)	
直接 経済 効果	整備経済効果	土地区画整理事業費	48.5	2.3	基地整備費	0.2	
		その他基盤整備事業費	0.0	0.0			
		公共施設建設費	23.1	1.1			
		民間施設建設費	291.0	13.0			
	活動経済効果	商業活動	4,668.5	卸・小売売上高			219.8
		飲食店売上高		225.5			
	サービス業売上高			111.3			
直接経済効果合計			5,031.1	573.0	直接経済効果合計	3.3	
経済 波及 効果	整備による 経済波及効果 (1次効果+2 次効果)	県内最終需要額	360.5	16.2			
		生産誘発額	606.3	27.2			
		所得誘発額	196.9	8.8			
		増収増税	町税	17.1		0.8	
			県税	7.6		0.3	
			国税	22.3		1.0	
	活動による 経済波及効果 (1次効果+2 次効果)	県内最終需要額	3,343.1	362.5			
		生産誘発額	5,501.3	596.6			
		所得誘発額	1,477.7	160.4			
		増収増税	町税	163.5		17.8	
			県税	96.4		10.5	
			国税	453.2		49.2	
生産誘発額計			6,107.6	623.7	県内最終需要額	1.8	
					生産誘発額	2.9	
					所得誘発額	0.9	
					増収増税	町税	0.1
						県税	0.1
						国税	0.2

- (注1) 「整備経済効果」、及び「整備による経済波及効果」については過去の累積額を記載。
「活動経済効果」、及び「活動による経済波及効果」については整備後15ヵ年（昭和62～平成14）の累積額を記載
- (注2) 「整備経済効果」、及び「整備による経済波及効果」については区画整理事業の工事開始年（桑江：昭和60、北前：昭和58）～現在（平成17）の年数（桑江：21年間、北前：23年間）で割り、年額換算している。
「活動経済効果」、及び「活動による経済波及効果」については直近の実績額（平成14）に基づく

④財政的なバランス

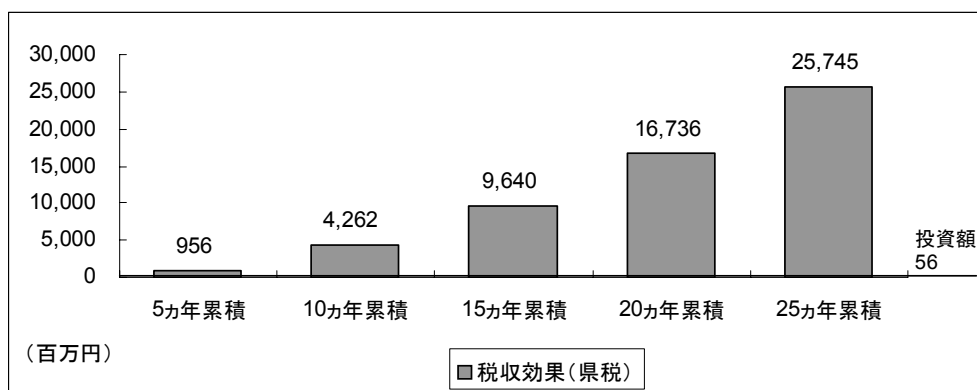
桑江地区・北前地区の区画整理事業、公共施設建設等は、大きな財政支出を伴ってきた。一方で、区画整理事業の進捗・完了にともなって経済活動が活発になり、法人税、所得税、県民税、町民税、固定資産税等の税収が発生する。区画整理事業、公共施設建設等に要した投資額（時期に限らず一定と想定、金利や行政コスト等を含まず）と税収のバランスを累積で見ると、国・県・町合計および県レベルでは使用収益開始後5年以内において、町レベルでは同5～10年の間において、それぞれ収入（税収）の累積が支出（事業費支出）合計を上回る結果となる。

図表 I - 2 1 4 桑江・北前地区整備に係る投資額と税収の累積比較（国、県、町合計）



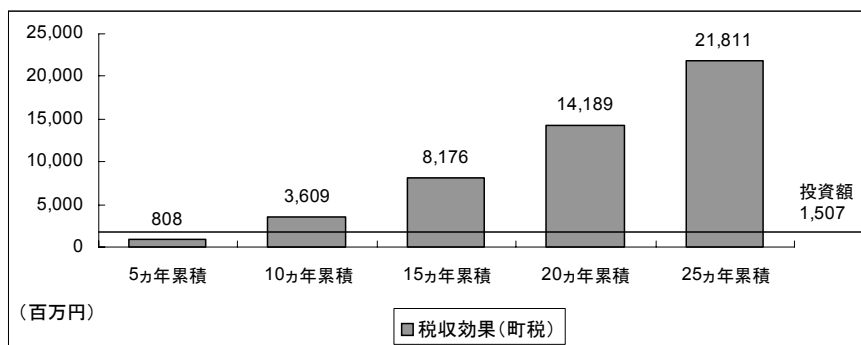
(注) 投資額は、金利や行政コスト等を含まず

図表 I - 2 1 5 桑江・北前地区整備に係る投資額と税収の累積比較<沖縄県>



(注) 投資額は、金利や行政コスト等を含まず

図表 I - 2 1 6 桑江・北前地区整備に係る投資額と税収の累積比較<北谷町>



(注) 北谷町税収を桑江・北前地区の「活動」による税収効果(町税)全体の50%(相模原市、姫路市、鳥取市の市内自給率を参考に想定)とし、税収効果(町税)に乗じて算出投資額は、金利や行政コスト等を含まず

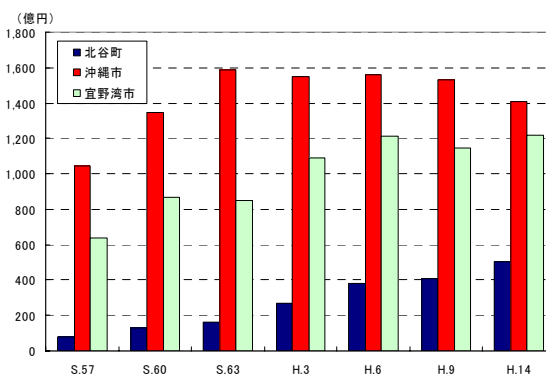
⑤周辺への影響

桑江地区・北前地区は、周辺へ次のような影響を及ぼしている。

【周辺の商業への影響は？】

- ・ 隣接する沖縄市の小売・卸売業の年間販売額は、北前地区に商業施設が建設された昭和63年の約1,590億円から平成14年には約1,411億円にまで約180億円減少している。
- ・ 一方、同期間に北谷町の小売・卸売業の年間販売額は昭和63年の約162億円から平成14年には約501億円へと約340億円増加している。
- ・ このことから、北谷町は沖縄市とのシェアの取り合いだけでなく、北谷町への商業集積は新規需要を発生させることで成長してきたことがわかる
- ・ なお、宜野湾市については、同期間の小売・卸売業の年間販売額は、昭和63年の約849億円から平成14年には1,221億円にまで増加しており、北前地区との競合関係は見られない。

図表 I - 2 1 7 北谷町、沖縄市の年間販売額(小売・卸売業)の変化



(出所) 商業統計より作成

図表 I-218 軍用地跡地の代表事例におけるプラス経済効果のまとめ

経済効果項目		単位	年次	那覇新都心地区	小禄金城地区	北前地区	桑江地区	
直接経済効果	基本情報	事業名称		那覇新都心土地区画整理事業	小禄金城土地区画整理事業	北前土地区画整理事業	北谷町桑江土地区画整理事業	
		施行者		地域振興整備公団	那覇市	北谷町	北谷町桑江土地区画整理組合	
		施行面積	ha	214.0	108.8	42.5	22.9	
		事業施行期間		H4/9/28~H22/3/31	S58/8/11~H18/3/31	S59/3/22~H2/3/31	S60/11/19~H7/3/31	
	事業計画人口・戸数	計画人口	人	21,000	13,000	3,800	1,800	
		計画戸数	戸	5,800	-	970	-	
	整備経済効果	基地跡地基盤整備事業	土地区画整理事業費	億円	508.4	165.6	24.8	23.6
				億円/年	29.9	6.9	1.1	1.1
		その他基盤整備事業費	億円	83.2	20.6	0.0	0.0	
			億円/年	4.9	0.9	0.0	0.0	
基地跡地内建設投資		公共施設建設費	億円	540.7	173.9	23.1		
			億円/年	31.8	7.2	1.1		
	民間施設建設費	億円	1032.2	599.5	217.3	73.7		
		億円/年	60.7	25.0	9.4	3.5		
合計		億円	2164.5	959.6	265.2	97.3		
		億円/年	127.3	40.0	11.6	4.6		
活動経済効果	商業活動	卸・小売商店数	店	H14	72	140	95	44
		卸・小売店従業者数	人	H14	948	1,195	895	400
		卸・小売店年間販売額	億円/年	H14	213.7	306.8	127.6	92.4
		飲食店数	店	H14	-	-	-	-
		飲食店従業者数	人	H14	517	803	751	459
		飲食店年間販売額	億円/年	H14	96.3	149.6	140.0	85.5
	サービス活動	サービス業事業所数	事業所	H13	68	156	45	27
		サービス業従業者数	人	H13	1,359	1,696	337	170
		サービス業年間売上高	億円/年	H13	298.2	372.2	74.0	37.3
	生産活動	製造業事業所数	事業所	H13	3	3	3	0
		製造業従業者数	人	H13	19	20	26	0
	家計活動	地区内人口	人	H18	14,873	14,078	1,629	428
		地区内世帯数	世帯	H18	6,391	4,993	701	186
		世帯実収入	億円/年	H18	265.3	207.3	29.1	7.7
		世帯消費支出	億円/年	H18	168.8	131.9	18.5	4.9
	(参考)事業所・従業者集積	全事業所数	事業所	H13	205	399	250	126
		全従業者数	人	H13	3,265	4,070	2,112	1,244
合計 (商業・サービス売上高)		億円/年	608.2	828.6	341.6	215.2		
経済波及効果	整備による経済波及効果	県内最終需要額	億円/年	126.3	39.8	16.2		
		生産誘発額	億円/年	213.8	67.0	27.2		
		所得誘発額	億円/年	68.9	22.1	8.8		
		雇用誘発量	人	1,692	549	228		
		税收増額	市税	億円/年	6.0	1.9	0.8	
	県税		億円/年	2.7	0.8	0.3		
	国税		億円/年	7.8	2.5	1.0		
	活動による経済波及効果	県内最終需要額	億円/年	407.1	548.7	225.1	137.4	
		生産誘発額	億円/年	660.4	891.0	370.6	226.0	
		所得誘発額	億円/年	182.0	244.5	99.9	60.5	
雇用誘発量		人	5,702	7,663	3,132	1,897		
税收増額		市税	億円/年	29.0	28.3	11.3	6.5	
	県税	億円/年	11.9	16.0	6.5	3.9		
	国税	億円/年	55.7	74.8	30.6	18.6		

図表 I - 220 軍用地跡地の代表事例における財政支出のまとめ

(百万円)

経済効果項目			那覇新都心地区	小禄金城地区	北前地区	桑江地区		
直接 経済 効果	整備経済効果	基地跡地基盤整備事業費	土地区画整理事業費	百万円	50,838	16,563	2,480	2,368
			国費	百万円	30,812	6,877	1,260	900
			県費	百万円	1,710	0	0	50
			市町村費	百万円	1,710	819	140	50
			公共施設管理者負担金	百万円	3,427	504	148	0
			(保留地処分金)	百万円	12,950	8,362	932	1,345
			(寄付金その他)	百万円	228	0	0	23
			その他基盤整備事業費	百万円	8,323	2,067	0	0
			国費	百万円	5,006	1,033	0	0
			県費	百万円	183	0	0	0
	市町村費	百万円	3,134	1,033	0	0		
	基地跡地内建設投資	公共施設整備事業費	百万円	90,885	33,640	3,038		
		国費	百万円	30,021	11,850	1,683		
		県費	百万円	36,364	7,686	6		
		市町村費	百万円	12,567	7,173	1,170		
その他		百万円	11,932	6,932	179			
直接 経済 効果	市	財政支出	土地区画整理事業費	百万円	5,137	1,324	288	50
			その他の基盤整備事業費	百万円	3,134	1,033	0	0
			公共施設整備事業費	百万円	12,567	7,173	1,170	0
			支出計	百万円	20,838	9,530	1,458	50
	県	財政支出	土地区画整理事業費	百万円	1,710	0	0	50
			その他の基盤整備事業費	百万円	183	0	0	0
			公共施設整備事業費	百万円	36,364	7,686	6	0
			支出計	百万円	38,257	7,686	6	50
	国	財政支出	土地区画整理事業費	百万円	30,812	6,877	1,260	900
			その他の基盤整備事業費	百万円	5,006	1,033	0	0
			公共施設整備事業費	百万円	30,021	11,850	1,683	0
			支出計	百万円	65,839	19,760	2,943	900
合計				124,935	36,975	4,407	1,000	

図表 I - 221 軍用地跡地の代表事例における財政効果バランスのまとめ

(百万円)

経済効果項目			那覇新都心地区	小禄金城地区	北前地区	桑江地区		
直接 経済効果	整備経済効果	基地跡地基盤整備事業費	土地区画整理事業費	百万円/年	2,990	690	113	108
			国費	百万円/年	1,812	287	57	41
			県費	百万円/年	101	0	0	2
			市町村費	百万円/年	101	34	6	2
			公共施設管理者負担金	百万円/年	202	21	7	0
			(保留地処分金)	百万円/年	762	348	42	61
			(寄付金その他)	百万円/年	13	0	0	1
			その他基盤整備事業費	百万円/年	490	86	0	0
			国費	百万円/年	294	43	0	0
			県費	百万円/年	11	0	0	0
		市町村費	百万円/年	184	43	0	0	
		基地跡地内建設投資	公共施設整備事業費	百万円/年	5,346	1,402	138	
			国費	百万円/年	1,766	494	77	
			県費	百万円/年	2,139	320	0	
市町村費	百万円/年		739	299	53			
その他	百万円/年		702	289	8			
経済波及効果	整備による 経済波及効果	税収増額	市税	百万円/年	600	192	78	
			市民税(個人・法人)	百万円/年	600	192	78	
			県税	百万円/年	268	85	35	
			県民税(個人・法人)	百万円/年	155	50	20	
			事業税(法人)	百万円/年	112	35	14	
			国税	百万円/年	784	249	101	
			法人税	百万円/年	392	123	50	
	所得税	百万円/年	393	126	51			
	活動による 経済波及効果	税収増額	市税	百万円/年	2,819	2,716	1,088	623
			市民税(個人・法人)	百万円/年	1,678	2,255	921	558
			固定資産税	百万円/年	1,141	461	167	65
			県税	百万円/年	1,133	1,522	621	375
			県民税(個人・法人)	百万円/年	453	609	248	150
			事業税(法人)	百万円/年	680	913	373	225
国税			百万円/年	5,302	7,126	2,916	1,767	
法人税	百万円/年	2,375	3,186	1,302	785			
所得税	百万円/年	988	1,327	542	328			
消費税	百万円/年	1,939	2,613	1,072	654			
経済効果の 財政バランス	市	財政支出	土地区画整理事業費	百万円/年	302	55	13	2
			その他の基盤整備事業費	百万円/年	184	43	0	0
			公共施設整備事業費	百万円/年	739	299	53	53
			支出計	百万円/年	1,226	397	66	55
		財政収入	市民税(個人・法人)	百万円/年	2,278	2,447	1,557	
			固定資産税	百万円/年	1,141	461	232	
			収入計	百万円/年	3,419	2,908	1,789	
	収入-支出	百万円/年	2,193	2,511	1,667			
	県	財政支出	土地区画整理事業費	百万円/年	101	0	0	2
			その他の基盤整備事業費	百万円/年	11	0	0	0
			公共施設整備事業費	百万円/年	2,139	320	0	0
			支出計	百万円/年	2,250	320	0	3
		財政収入	県民税(法人・個人)	百万円/年	608	659	418	
	事業税(法人)		百万円/年	792	948	612		
	収入計		百万円/年	1,401	1,607	1,031		
	収入-支出	百万円/年	-850	1,287	1,028			
	国	財政支出	土地区画整理事業費	百万円/年	1,812	287	57	41
			その他の基盤整備事業費	百万円/年	294	43	0	0
			公共施設整備事業費	百万円/年	1,766	494	77	77
			支出計	百万円/年	3,873	823	134	117
		財政収入	法人税	百万円/年	2,767	3,309	2,137	
所得税			百万円/年	1,381	1,453	921		
消費税			百万円/年	1,939	2,613	1,072	654	
収入計	百万円/年	6,086	7,375	4,784				
収入-支出	百万円/年	2,214	6,552	4,533				

図表 I - 219 駐留軍用地跡地の代表事例におけるマイナス経済効果のまとめ

経済効果項目			単位	那覇新都心地区	小禄金城地区	北前地区	桑江地区	<参考> 中南部圏全体	
直接 経済 効果	基本情報	事業概要	事業名称		那覇新都心土地区画整理事業	小禄金城土地区画整理事業	北前土地区画整理事業	北谷町桑江土地区画整理事業	
			施行者		地域振興整備公団	那覇市	北谷町	北谷町桑江土地区画整理組合	
			施行面積	ha	214.0	108.8	42.5	22.9	
			事業施行期間		H4/9/28~H22/3/31	S58/8/11~H18/3/31	S59/3/22~H2/3/31	S60/11/19~H7/3/31	
		事業計画人口・戸数	計画人口	人	21,000	13,000	3,800	1,800	
	計画戸数		戸	5,800	-	970	-		
	整備経済効果	基地整備費等	基地周辺整備費	億円/年	2.9	-	-	-	64.5
			特定施設整備費	億円/年	-	-	0.2	-	19.9
	活動経済効果	基地関連所得 (日本人)	地代収入	億円/年	21.7	19.3	2.7	-	619.3
			軍雇用者所得	億円/年	7.5	5.3	-	-	456.7
			補償費等	億円/年	-	-	-	-	10.5
		基地関連消費支出	米軍等への財・サービスの提供	億円/年					656.5
			(防衛施設局関係)	億円/年	15.8	7.0	-	-	(285.8)
			(米軍機関関係)	億円/年					(208.0)
(特免業者関係)			億円/年					(35.4)	
基地関連市町村収入 (市町村一般財源分)	助成交付金	億円/年	1.3	0.8	0.1	-	22.0		
	調整交付金	億円/年	2.3	1.8	0.3	-	34.1		
	財産運用収入	億円/年	-	-	-	-	27.7		
(参考) 直接経済効果 合計			億円/年	51.5	34.2	3.3	-	1,911.2	
経済波及効果	活動による経済波及効果	最終需要額	億円/年	33.3	17.9	1.8	-	1,233.2	
		生産誘発額	億円/年	54.8	29.0	2.9	-	2,647.3	
		所得誘発額	億円/年	16.8	8.9	0.9	-	768.7	
		雇用誘発量	人	390	206	20	-	18,555	
	税収増額	市税	億円/年	1.6	0.8	0.1	-	73.8	
		県税	億円/年	0.9	0.5	0.1	-	48.5	
国税		億円/年	3.6	0.2	0.2	-	298.5		

図表 I - 222 周辺地域への影響のまとめ

			那覇新都心地区		小禄金城周辺地区	北前・桑江周辺地区
			国際通り周辺地区	那覇新都心周辺地区		
周辺商業への影響	商業従業者への影響	動向	減少	ほぼ横ばい	継続的に増加	-
		従業者推移	6,886人(H9)→6,274人(H14)	10,398人(H9)→10,456人(H14)	2,528人(S63)→3,017人(H14)	-
	商業販売額への影響	動向	大きく減少	増加	継続的に増加	増加から減少へ
		年間販売額推移	2,960億円(H9)→2,158億円(H14)	3,045億円(H9)→3,304億円(H14)	430億円(S63)→489億円(H14)	162億円(S63)→305億円(H6) →276億円(H14)
周辺人口への影響	人口への影響	動向	-	減少傾向	近年増加傾向(H12以降)	微増傾向
		人口推移	-	191,189人(H12)→186,737人(H18)	40,021人(H12)→42,363人(H18)	24,603人(H9)→25,220人(H18)
	世帯数への影響	動向	-	増加傾向	増加傾向	増加傾向
		世帯数推移	-	73,194世帯(H12)→78,082世帯(H18)	13,199世帯(H3)→16,727世帯(H18)	7,693世帯(H9)→9,200世帯(H18)
周辺地価への影響	動向	低下(ただし、那覇市全体の地価動向に順ずる)			大きく上昇(那覇市全体の上昇率を上回る)	-
	地価推移	263千円/㎡(H4)→157千円/㎡(H15)			97千円/㎡(S59)→174千円/㎡(H9)	-

4. 駐留軍用地の跡地利用に伴う地価変動要因の検証

本節では、駐留軍用地跡地ならびにその周辺地区における、返還前から返還後の整備までの各段階での地価推移とその要因を示し、今後返還される駐留軍用地の変換後の地価を推定するための「地価変動モデル」を構築する。

1) 地価変動モデル構築にあたっての前提

(1) 地価データの前提

わが国において把握可能な地価データは以下の 5 種類であり、各データの特徴は下図表に示すとおりである。

- ①実際の土地売買価格である「取引事例価格」
- ②国が公表する不動産鑑定評価価格である「公示地価」
- ③都道府県が公表する不動産鑑定評価価格である「基準地価」
- ④相続税の課税のために国税庁が用いる「路線価」
- ⑤固定資産税評価のために利用する「固定資産税評価額」

これらの中で、取引事例価格や路線価など他の地価算定に大きな影響を持っているという点で、最も基本となる地価は公示地価である。したがって、駐留軍用地跡地における地価の動向分析、及び「地価変動モデル」の構築にあたっては「公示地価」を対象とし、必要に応じて他の地価データに言及するものとする。

図表 I - 2 2 3 わが国における主要な地価データ

データ	出所	調査時点 調査開始年	サンプル数	算定方法
取引事例	不動産鑑定士等による調査	随時	多数	契約価格
公示地価	国土交通省	毎年 1 月 1 日 昭和 45 年	全国 30,300 (平成 9 年)	不動産鑑定士による評価額
基準地地価	都道府県	毎年 7 月 1 日 昭和 50 年	約 30,000 (平成 9 年)	不動産鑑定士による評価額
路線価	国税庁	毎年 昭和 38 年	全国 (標準値) 約 430,000 (平成 9 年)	相続税のための評価値。 公示地価の概ね 8 割程度
固定資産税評価額	市町村	3 年に 1 度 昭和 25 年	全国 (標準宅地) 403,646 (平成 2 年)	固定資産税のための評価値。公示地価の概ね 7 割程度

(出所)『環境と社会資本の経済評価』肥田野登著

(2) 地価変動モデルの前提

①地価変動モデル構築の意義

駐留軍用地跡地利用にともなう地価の変動は、地域経済へ大きな影響をもたらす。たとえば、返還後の跡地の地価が市場メカニズムのもとでどの水準になるかは、跡地で展開される各種事業の収益に大きな影響を与える。また、返還前の地代収入（地主に対する軍用地料）との比較において地権者へも影響を及ぼす。さらに、跡地の地価の動向は、周辺地域の地価水準を変動させる。

こうしたことから本調査では、駐留軍用地跡地利用による地価変動の予測が重要であるとの認識に立ち、返還完了前後における跡地の地価の変化を把握するとともに、それをもとにして返還前から返還後の整備までの各段階での地価を推定するための「地価変動モデル」を構築する。

構築されたモデルは、今後返還が予定されている駐留軍用地跡地での平均的な地価（公示地価ベース）の推計に利用することが可能となる。

②地価変動モデルの考え方

a) 計量化モデルの採用

上記の意義により、駐留軍用地跡地における地価変動モデルについては、地価を様々な経済変数（指標）との相関関係から定量的に予測することが必要とされる。

このため、本モデルは、計量経済学の観点からの不動産鑑定に一般的に用いられ、かつ限られたデータのもとで比較的容易に構築が可能な、「地価と価格形成要因の相関関係の計量化モデル（重回帰分析モデル）」を採用する（注）。

なお、地価の計量モデルにはこれ以外に、土地の需要と供給のバランスにより均衡地価を算出することを目的とした「土地需給モデル」がある。しかし、需給モデルは、駐留軍用地跡地等の特定地区の地価予測には適していない。土地の正確な需給データ取得が難しいため、有効な「土地の需要関数式」及び「土地の供給関数式」を導くことが極めて困難だからである。

（注）ある変数（目的変数）と、それに影響すると考えられる変数（説明変数）間の関係式を求め、それにもとづいて目的変数の値を予測したり、各説明変数の寄与の大きさを評価したりする分析を回帰分析と呼ぶ。特に、説明変数が1つの場合を単回帰分析、2つ以上の場合を重回帰分析という。

b) 時系列分析モデルの採用

地価の計量化モデルには、「時系列分析モデル」と「クロスセクション分析モデル」の2系統があり、それぞれ分析の目的やデータの種類により使い分けられている。

「時系列分析モデル」は、同一データの時系列推移（過去・将来）を説明しようとするものである。特定地点の地価を目的変数（被説明変数）とし、その異時点間

の変動を、時系列で変動するマクロ指標（GDP、人口等）を説明変数とする関数式で説明するものである。

一方、「クロスセクション分析モデル」は、同一時点で多数のサンプルを確保し、各サンプルの条件の違いにより価格の決まり方をモデル化するものである。この代表格である「ヘドニックアプローチ」による地価モデルは、地価を被説明変数とし、これを説明する「環境質」（駅からの距離や公園・道路等の周辺環境等）を変数とする市場価格関数を推定した上で、そのパラメータから環境質の評価を行おうとするものである。

本調査における地価の定量化モデルは、特定の軍用地跡地における地価（公示地価ベース）の時系列推移を、マクロ指標等を説明変数としてモデル化することを主目的とすることから、「時系列分析モデル」を採用することとする。

2) 那覇新都心（旧牧港住宅地区）における地価変動の実態とモデル

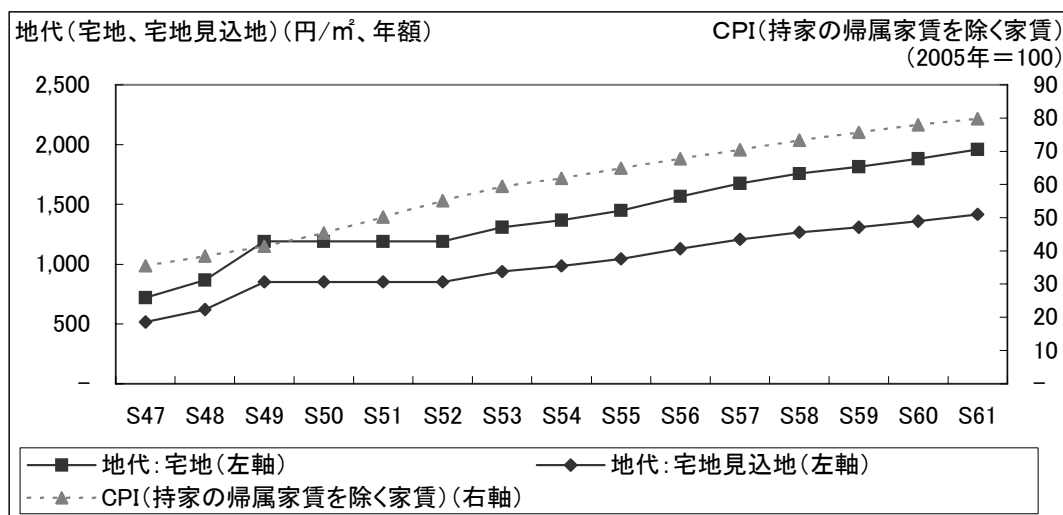
(1) 軍用地地代及び返還後の地価の推移

① 軍用地地代の推移

旧牧港住宅地区の軍用地地代は、返還前の旧牧港住宅地区に土地を提供する地主に対し、昭和 61 年度まで米軍より支払われてきた。

地代水準は、昭和 47～49 年度にやや大幅に伸び、以後 3 年間は据え置かれたが、昭和 53 年以降は一貫して伸びている。昭和 53 年以降の傾向は、全国の CPI（持家の帰属家賃を除く家賃）の傾向と類似している。

図表 I-224 那覇新都心地区（旧牧港住宅地区）の地代推移と CPI



[バックデータ] (単位：円/m²、年額)

年度	S47	S48	S49	S50	S51	S52	S53	S54
宅地	360.28	450.00	771.57	771.57	771.57	771.57	849.43	892.76
宅地見込地	251.29	316.00	551.82	551.82	551.82	551.82	607.50	638.49

年度	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61
宅地	946.40	1019.00	1091.00	1142.00	1181.00	1227.00	1278.00
宅地見込地	676.00	728.00	782.00	830.00	863.00	900.00	942.00

(出所) 地代：沖縄県軍用地地主連合会『土地連三十年のあゆみ』、『土地連五十年のあゆみ』、CPI：総務省統計局資料より作成

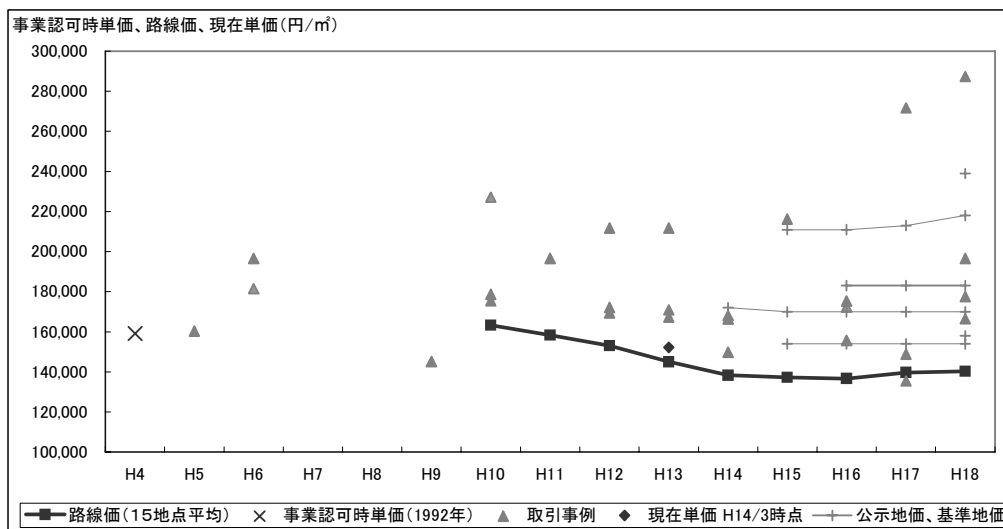
②地価の推移（実績値）

那覇新都心において把握可能な地価は、取引事例価格、路線価、公示地価、基準地価、区画整理事業認可時単価と現在単価、である。それらの推移を示したのが下図表であり、以下の点が明らかになる。

- 「取引事例価格」は取得した地点が異なることもあり、地価水準にバラつきはあるものの概ね路線価より高く、公示地価・基準地価と同水準またはそれ以上の価格となっている。
- 「公示地価・基準地価」は4地点しか取得できないが、平成14-18年における平均水準は約18万円/㎡程度と推測される。
- 「路線価」については、那覇新都心内の路線価の平均（平成14-18年）は約14万円/㎡であり、公示地価・基準地価平均のおおよそ8割の水準である。路線価は通常、公示地価・基準地価の概ね8割を目安として設定されるが、那覇新都心内でも概ね同様の関係を確認できる。
- 路線価は唯一、同一地点（事業認可時の評価対象地点）でのデータを時系列で取得できる。その推移をみると、平成10年度以降5年間ほど低下したが、ここ数年では横這いから微増傾向にある。県内（全国も同様）における地価の下げ止まりが反映された結果となっている。

図表 I - 2 2 5 那覇新都心地区における各種地価の推移

（路線価、取引事例価格、公示地価・基準地価、事業認可時単価/現在単価、）



図表 I-226 那覇新都心における各種地価の推移（バックデータ）

図面 対照番号	線路名又は地帯名	地番	取引事例 価格取得	事業認可時単価		路線価									
				現在単価		H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	
				H4/9/28時点 (円/㎡)	H14/3時点 補正指数 (円/㎡)										(円/㎡)
1	那覇市字天久東原	247	◎	126,000	1.007 0.956	126,900 120,500	145,000	145,000	140,000	135,000	130,000	125,000	125,000	125,000	140,000
2	那覇市字安里後原	280		124,300	1.007 0.956	125,200 118,900	195,000	190,000	175,000	165,000	165,000	165,000	165,000	190,000	190,000
3	那覇市字銘苅名護松尾原	533	◎	115,100	1.007 0.956	116,000 110,100	145,000	140,000	140,000	135,000	130,000	140,000	140,000	140,000	140,000
4	那覇市字銘苅直祿原	459		85,200	1.007 0.956	85,800 81,500	135,000	135,000	135,000	130,000	125,000	120,000	115,000	120,000	120,000
5	那覇市字天久天久原	69	◎	130,100	1.007 0.956	131,100 124,400	135,000	135,000	135,000	130,000	125,000	135,000	135,000	140,000	140,000
6	那覇市泊2丁目	40		192,000	1.007 0.956	193,400 183,600	135,000	140,000	140,000	135,000	130,000	125,000	125,000	125,000	125,000
7	那覇市字真嘉比西原	295		264,200	1.007 0.956	266,200 252,700	220,000	210,000	190,000	175,000	155,000	145,000	135,000	140,000	140,000
8	那覇市字天久壺川原	466		111,600	1.007 0.956	112,400 106,700	165,000	160,000	155,000	150,000	140,000	145,000	145,000	145,000	150,000
9	那覇市字銘苅字久増原	112	◎	110,500	1.007 0.956	111,300 105,700	135,000	135,000	135,000	130,000	125,000	120,000	115,000	115,000	115,000
10	那覇市字古島字久増原	79		165,000	1.007 0.956	166,200 157,800	145,000	145,000	140,000	140,000	135,000	130,000	130,000	125,000	125,000
11	那覇市字天久水溜原	613		122,600	1.007 0.956	123,500 117,200	135,000	135,000	135,000	130,000	125,000	135,000	135,000	135,000	135,000
12	那覇市字安謝前東原	426	◎	114,900	1.007 0.956	115,800 109,900	135,000	135,000	135,000	130,000	125,000	120,000	120,000	125,000	125,000
13	那覇市字銘苅兼本原	784		123,800	1.007 0.956	124,700 118,400	180,000	175,000	170,000	155,000	160,000	160,000	160,000	165,000	175,000
14	那覇市字天久後原	735-1		359,900	1.007 0.956	362,600 344,200	235,000	200,000	185,000	170,000	155,000	150,000	165,000	160,000	165,000
15	那覇市字銘苅港川原	307		242,600	1.007 0.956	244,400 232,000	210,000	195,000	185,000	165,000	150,000	145,000	140,000	145,000	120,000
15地点平均				159,187	1.007 0.956	160,367 152,240	163,333	158,333	153,000	145,000	138,333	137,333	136,667	139,667	140,333

注)「事業認可時単価、現在単価（平成 14 年/3 月時点）」：那覇新都心事業開始時に不動産鑑定士により評価された 15 地点の評価額（事業認可時単価：平成 4 年、現在単価：平成 14 年。なお、現在単価は事業認可時単価に 1.007 及び 0.956 を乗じて算出されている。グラフ上には 0.956 を乗じて算出された数値を表示） <出所：沖縄県>

「路線価」：事業認可時単価の評価地点と同一地点の路線価。なお、路線価は公示地価の概ね 0.8 掛けで設定されている。 <出所：沖縄国税事務所『路線価図』>

「取引事例価格」：事業認可単価評価地点のうち、上表「取引事例価格取得」列に◎印を付した 5 地点付近の取引事例における取引価格 <出所：宅地建物取引業協会>

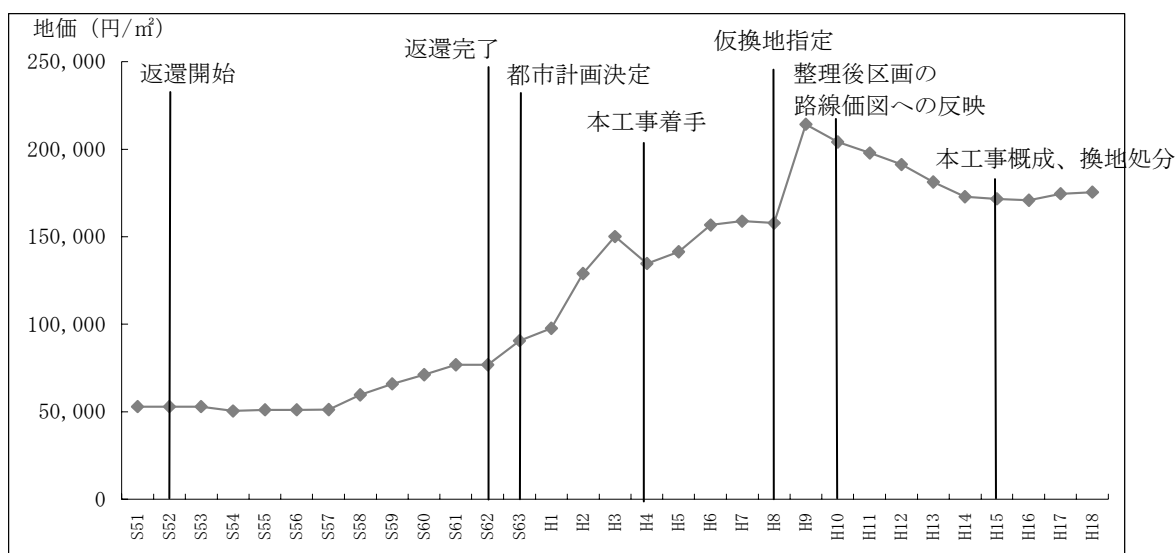
③地価の推移（実績推計値）

那覇新都心地区における公示地価を、固定資産税評価額と倍率、路線価のデータをもとに推計すると下図表のとおりとなる（推計根拠は下記参照）。公示地価は、昭和 50 年代から平成 9 年まで、全体的にはほぼ右肩上がりに推移してきたことがわかる。

特に、都市計画決定（昭和 63 年）から本工事着手（平成 4 年）までの地価動向は全国的な土地バブルの影響を受けていると推測される。また、土地区画整理事業の仮換地指定（平成 8 年）の翌年に大きく上昇している。これは、仮換地指定により区画整理後の姿が明らかとなり、区画整理後の状況を踏まえた資産評価が可能になったことが地価上昇につながったと推測される。

一方、公示地価は、平成 10 年以降は緩やかに下降したが、直近 3 年間はまた微増傾向にある。これは、県内及び全国的な地価の下落の影響を受けていると考えられる。

図表 I - 2 2 7 那覇新都心における公示地価の推移（実績推計値）



【参考】那覇新都心地区における公示地価の推計方法の解説

○昭和51年度～平成9年度の推計方法：

固定資産税評価額（開放地）[注1] × 4.14 [注2] × 評価倍率（宅地） ÷ 0.8 [注3]

参考1 那覇新都心地価推移（推計値と推計根拠、S51～H9）

	単位	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61
固定資産税評価額(開放地(雑種地))	a	円/m ²	806	806	806	886	898	898	1,077	1,077	1,077	1,238
固定資産税評価額(宅地)	b=a*4.14	円/m ²	3,338	3,338	3,338	3,669	3,719	3,719	4,460	4,460	4,460	5,127
評価倍率(宅地、開放地)	c	倍	12.7	12.7	12.7	11.0	11.0	9.2	10.7	49.0	46.0	49.7
公示地価(推計)	d=b*c/0.8	円/m ²	52,986	52,986	52,986	50,448	51,132	51,132	51,289	59,651	65,966	71,185

	単位	S62	S63	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9
固定資産税評価額(開放地(雑種地))	a	円/m ²	1,238	1,475	1,475	1,475	1,767	1,767	1,767	8,306	8,306	8,306
固定資産税評価額(宅地)	b=a*4.14	円/m ²	5,127	6,108	6,108	6,108	7,317	7,317	7,317	34,396	34,396	34,396
評価倍率(宅地、開放地)	c	倍	49.7	49.2	53.0	70.0	68.0	61.0	64.0	15.1	15.3	15.2
公示地価(推計)	d=b*c/0.8	円/m ²	76,911	90,713	97,719	129,063	150,195	134,734	141,360	156,776	158,852	157,814

(出所)「固定資産税評価額」：那覇市、「評価倍率」：沖縄国税事務所『路線価図』

○平成10年度～平成18年度の推計方法：

事業認可時に鑑定対象となった15地点の路線価の単純平均値×0.8 [注3]

参考2 那覇新都心地価推移（推計値と推計根拠、H10～H18）

	単位	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	
路線価15地点平均	a	円/m ²	163,333	158,333	153,000	145,000	138,333	137,333	136,667	139,667	140,333
公示地価(推計)	b=a*0.8	円/m ²	204,167	197,917	191,250	181,250	172,917	171,667	170,833	174,583	175,417

(出所)「路線価」：沖縄国税事務所『路線価図』

[注1] 固定資産税評価額（開放地）

- ・昭和51年～62年：旧牧港住宅地区内において、同評価額の平米単価が平均的な水準である1地点（上之屋1丁目2番2（従前地番：字安里後原215番地2））の固定資産税評価額（開放地）
- ・昭和63年～平成9年：旧牧港住宅地区内の固定資産税評価額（開放地）全体の加重平均値

[注2] 4.14：固定資産税評価額平米単価の宅地・雑種地比率の平成12年～16年における平均値。これに乗じることで開放地における評価額を宅地における評価額に変換している。

[注3] 0.8：相続税評価における財産評価水準は、地価公示価格の8割程度に決定される。このことから、当該評価額を公示地価に変換するために、全体を0.8で割っている。

(2) 那覇新都心地区における「地価変動モデル」の構築

前節で推計した那覇新都心地区の「公示地価（平均）」を被説明変数（Y）とし、昭和52年度～平成18年度を推計期間とする、公示地価決定の関数式の推定を行った。モデルは、時系列データに基づく「重回帰式分析モデル」に拠った。

モデルの説明変数については、説明力の高い変数として、最終的に以下を採用した。

- ① 全国の地価動向（地価のマクロ影響要因）
- ② 那覇新都心地区人口（集積・土地利用要因）
- ③ 区画整理事業工事費（工事の進捗によるインフラ整備の度合い）
- ④ 区画整理後の状況が地価に反映されるタイミング（本ケースでは仮換地指定後）

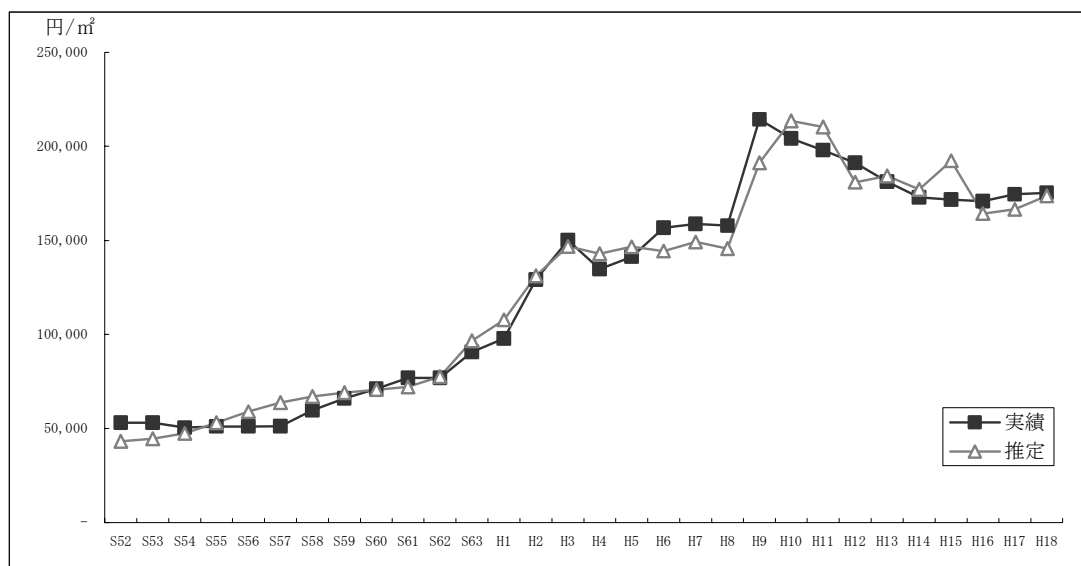
モデルの調整済み決定係数は0.9676と高く、説明力の高いモデルを得ることができた。

$$\text{推計式： } Y = -4,472.84 + 409.2664X_1 + 5.66475X_2 + 0.014071X_3 + 23,708.8X_4$$

推計期間	S52～H18年度
修正決定係数 R ²	0.9676
標準誤差	10,158.243

説明変数		パラメータ	t 値
-	定数	- 4,472.84	- 0.60
X ₁	公示価格（住宅地、全国平均、S50=100）	409.2664	10.21
X ₂	那覇新都心内人口	5.66475	5.09
X ₃	工事費	0.014071	5.63
X ₄	ダミー変数（H9年度：仮換地指定の翌年）	23,708.8	2.00

図表 I - 2 2 8 那覇新都心地区の平均公示地価の実績値及び地価モデル推計値の比較

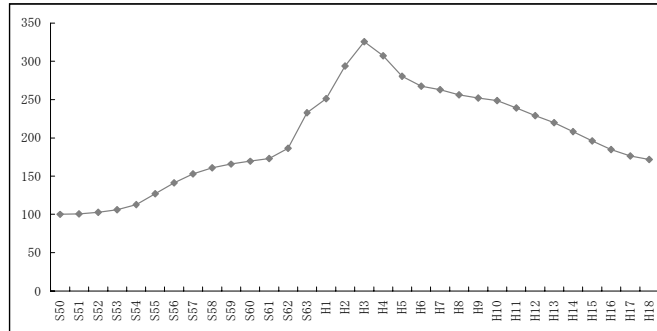


年度	実績 (円/㎡)	推定 (円/㎡)	誤差 (円/㎡)	誤差率 (%)
S52	52,985.70	43,146.80	-9,838.90	-18.6
S53	52,985.70	44,501.80	-8,484.00	-16
S54	50,448.30	47,314.40	-3,133.90	-6.2
S55	51,131.60	53,037.20	1,905.60	3.7
S56	51,131.60	58,976.30	7,844.70	15.3
S57	51,288.90	63,799.60	12,510.70	24.4
S58	59,651.30	67,024.30	7,373.00	12.4
S59	65,966.30	69,040.70	3,074.50	4.7
S60	71,185.00	70,570.10	-614.90	-0.9
S61	76,910.80	72,113.70	-4,797.10	-6.2
S62	76,910.80	77,516.60	605.80	0.8
S63	90,712.50	96,589.00	5,876.50	6.5
H1	97,718.80	107,664.40	9,945.60	10.2
H2	129,062.50	131,244.00	2,181.50	1.7
H3	150,195.00	146,693.30	-3,501.70	-2.3
H4	134,733.80	142,945.70	8,212.00	6.1
H5	141,360.00	146,535.60	5,175.60	3.7
H6	156,775.80	144,356.20	-12,419.50	-7.9
H7	158,852.30	149,188.20	-9,664.10	-6.1
H8	157,814.00	145,562.70	-12,251.30	-7.8
H9	214,339.60	191,161.10	-23,178.50	-10.8
H10	204,166.70	213,542.20	9,375.50	4.6
H11	197,916.70	210,280.50	12,363.80	6.2
H12	191,250.00	181,017.50	-10,232.50	-5.4
H13	181,250.00	184,271.10	3,021.10	1.7
H14	172,916.70	177,119.20	4,202.60	2.4
H15	171,666.70	192,385.00	20,718.30	12.1
H16	170,833.30	164,318.70	-6,514.60	-3.8
H17	174,583.30	166,489.70	-8,093.70	-4.6
H18	175,416.70	173,754.60	-1,662.00	-0.9

[参考：説明変数解説]

・ X_1 : 公示価格（住宅地、全国平均、S50=100）

参考1 公示価格（住宅地、全国平均、S50=100）



年度	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60
公示地価 (S50=100)	100.0	100.8	102.7	106.1	113.0	126.9	141.4	153.1	160.9	165.7	169.4

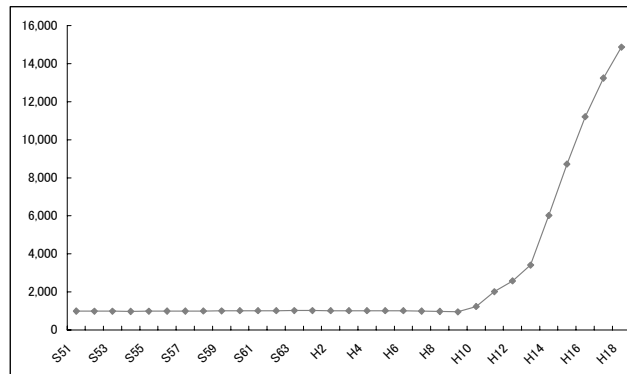
年度	S61	S62	S63	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8
公示地価 (S50=100)	173.1	186.3	232.8	251.2	293.9	325.4	307.2	280.4	267.3	263.0	256.1

年度	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
公示地価 (S50=100)	252.0	248.5	239.1	229.3	219.6	208.2	196.1	185.0	176.5	171.7

(出所) 国土交通省

・ X_2 : 那覇新都心地区人口

参考2 那覇新都心地区人口（一部推計：人）



年度	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61
那覇新都心内人口(人)	987	985	980	978	984	987	991	996	1,003	1,010	1,013

年度	S62	S63	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9
那覇新都心内人口(人)	1,016	1,019	1,019	1,014	1,012	1,010	1,014	1,010	993	975	955

年度	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
那覇新都心内人口(人)	1,228	2,011	2,577	3,405	6,018	8,724	11,213	13,243	14,873

(出所) 住民基本台帳

データ出所／推計方法：

- S51～H5：事業開始年度（H4）の域内人口(1,010人：那覇新都心事業計画書)を基準に、那覇市の人口変動率を適用して推計
- H6～H9：H5の推計値を基準に、那覇新都心地区を含む字安謝、字天久、字上之屋、字銘苅（旧住所表示）の人口変動率を適用して推計
- H10～H11：H9の推計値に、「保留地処分金の累積度数（※）×H16年度那覇新都心人口」の結果を足して推計
- H12～H18：那覇新都心（天久1丁目・2丁目、上之屋1丁目、おもろまち1丁目～4丁目、安謝1丁目、2丁目、銘苅1丁目～3丁目）の人口の合計<住民基本台帳>

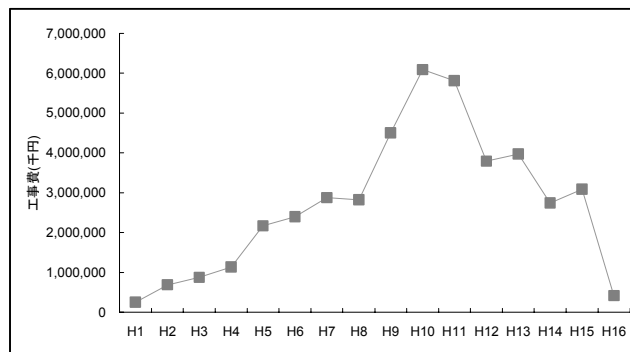
※保留地処分金の累積度数

	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16
保留地処分金(フロー)	403,860	813,619	2,157,663	3,220,991	1,849,010	1,830,407	2,647,446
保留地処分金(累積)	403,860	1,217,479	3,375,142	6,596,133	8,445,143	10,275,550	12,922,996
保留地処分金累積度数 (H16=100%)	3%	9%	26%	51%	65%	80%	100%

(出所) 那覇新都心土地区画整理事業 年度別歳入歳出資金計画表

- ・ X_3 : 土地区画整理事業工事費

参考3 那覇新都心土地区画整理事業工事費



	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9
工事費	251,917	687,710	871,195	1,134,958	2,167,935	2,395,678	2,870,972	2,821,254	4,504,160

	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	計
工事費	6,088,580	5,812,968	3,790,553	3,970,568	2,741,970	3,088,416	415,715	43,613,489

(出所) 那覇新都心土地区画整理事業 年度別歳入歳出資金計画表

- ・ X_4 : ダミー変数 (H9年度)

仮換地指定 (H8年度) の翌年を基準に設定。
 (仮換地指定前: ~H8年度=0、仮換地指定後: H9年度~=1)

3) 小録金城地区（旧那覇空軍・海軍補助施設）における地価変動の実態とモデル

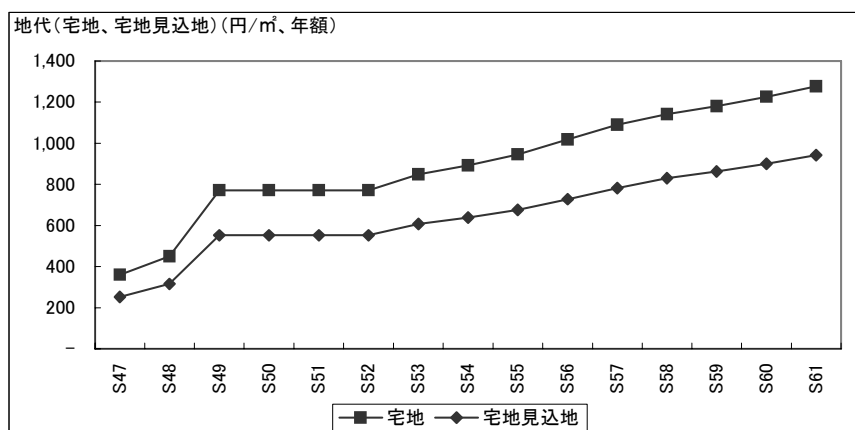
(1) 軍用地地代推移と駐留軍用地跡地の変換後の地価変動

① 軍用地地代推移

小録金城地区における軍用地地代は、返還前の旧那覇空軍・海軍補助施設に土地を提供する地主に対し、昭和 61 年度まで米軍より支払われてきた。

同地区の軍用地地代は、旧牧港住宅地区と同様、昭和 47～49 年度にやや大幅に伸び、以後 3 年間は据え置かれたが、昭和 53 年以降は一貫して伸びている。

図表 I - 2 2 9 小録金城地区（旧那覇空軍・海軍補助施設）の地代の推移



[バックデータ] (単位: 円/m²・年額)

地目 \ 年度	S47	S48	S49	S50	S51	S52	S53	S54
宅地	360.28	450.00	771.57	771.57	771.57	771.57	849.43	892.76
宅地見込地	251.29	316.00	551.82	551.82	551.82	551.82	607.50	638.49

地目 \ 年度	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61
宅地	946.40	1019.00	1091.00	1142.00	1181.00	1227.00	1278.00
宅地見込地	676.00	728.00	782.00	830.00	863.00	900.00	942.00

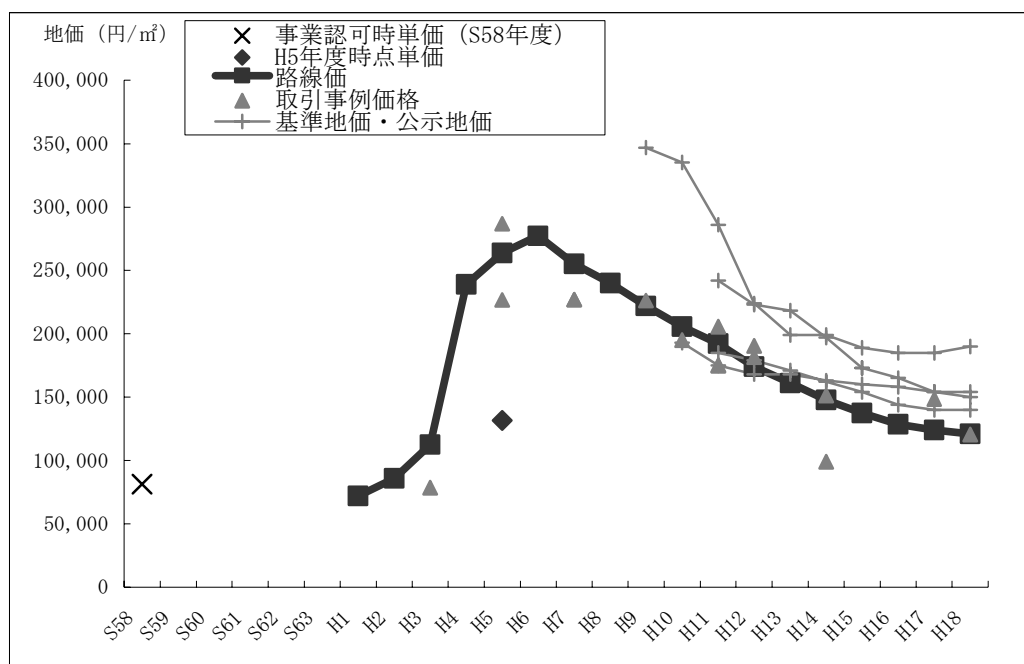
(出所) 沖縄県軍用地地主連合会 『土地連三十年のあゆみ』、『土地連五十年のあゆみ』

②地価の推移（実績値）

小禄金城地区において取得可能な取引事例価格、路線価、公示地価、基準地価、区画整理事業認可時単価と現在単価の動向を示すと下図表のとおりとなる。図表より以下の点が明らかになる。

- 「取引事例価格」と「公示地価」の関係は、前者が後者より高くなるのが一般的であるが、小禄金城地区では逆になっており、那覇新都心とは異なる状況となっている。このことは、同地区の土地への需要（土地買収）が弱い可能性を示唆している。
- 「公示地価・基準地価」は、データの制約上4箇所ではしか取得できないが、平成14-18年における平均水準は約18万円/㎡となっている。
- これに対し、「路線価」は14万円/㎡程度であり、公示地価・基準地価平均の約8割の水準である。同地区においても、公示地価・基準地価と路線価との間に一般的に見られる関係は成立している。路線価の推移を見ると、平成元年度～平成6年度まで大幅に上昇した後、一貫して低下している。

図表 I - 2 3 0 小禄金城地区における各種地価の推移



図表 I - 2 3 1 小禄金城地区における各種地価の推移（バックデータ）

図面 対照番号	線路名又は地帯名	地番	取引事例 価格取得	事業認可時単価		現在単価		路線価							
				昭和58年8月11日時点	平成5年度時点	平成5年度時点		H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8
				(円/㎡)	修正係数	(円/㎡)	(円/㎡)	(円/㎡)							
1	那覇市字田原不知嶺原	167		96,300	1,50076	156,000	78,000	88,000	97,000	150,000	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000
2	那覇市字小禄親川原	1,785		118,400	1,50076	192,000	72,000	80,000	105,000	250,000	280,000	290,000	265,000	240,000	
3	那覇市字安次嶺安次嶺原	55		115,000	1,50076	186,000	72,000	80,000	105,000	250,000	280,000	300,000	270,000	245,000	
4	那覇市字安次嶺南原	219		112,700	1,50076	183,000	72,000	80,000	105,000	250,000	280,000	300,000	270,000	245,000	
5	那覇市字赤嶺長盛原	261-1	◎	120,700	1,50076	195,000	77,000	97,000	145,000	390,000	440,000	470,000	390,000	360,000	
6	那覇市字赤嶺安里原	203		113,500	1,50076	183,000	80,000	93,000	105,000	170,000	215,000	210,000	200,000	200,000	
7	那覇市字金城前原	337	◎	45,150	1,50076	73,100	70,000	88,000	115,000	205,000	210,000	220,000	220,000	220,000	
8	那覇市字金城西原	185		40,850	1,50076	66,000	60,000	75,000	96,000	165,000	165,000	175,000	175,000	165,000	
9	那覇市字小禄富盛原	1589-3	◎	36,550	1,50076	59,100	56,000	70,000	89,000	140,000	140,000	145,000	145,000	135,000	
10	那覇市字田原掃除原	433		48,160	1,50076	77,900	77,000	97,000	130,000	270,000	290,000	310,000	310,000	300,000	
11	那覇市字田原掃除原	365	◎	46,440	1,50076	75,000	77,000	97,000	145,000	390,000	440,000	470,000	400,000	370,000	
11地点平均				81,250	1,50076	131,464	71,909	85,909	112,455	239,091	263,636	277,273	255,000	240,000	

図面 対照番号	線路名又は地帯名	地番	路線価									
			H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
1	那覇市字田原不知嶺原	167	155,000	155,000	150,000	145,000	140,000	130,000	125,000	115,000	110,000	100,000
2	那覇市字小禄親川原	1,785	210,000	205,000	200,000	185,000	180,000	160,000	140,000	135,000	125,000	120,000
3	那覇市字安次嶺安次嶺原	55	205,000	200,000	195,000	180,000	175,000	155,000	140,000	130,000	125,000	120,000
4	那覇市字安次嶺南原	219	205,000	200,000	195,000	180,000	170,000	155,000	140,000	130,000	125,000	120,000
5	那覇市字赤嶺長盛原	261-1	340,000	265,000	250,000	200,000	175,000	165,000	145,000	135,000	135,000	135,000
6	那覇市字赤嶺安里原	203	185,000	180,000	165,000	155,000	140,000	130,000	120,000	115,000	105,000	100,000
7	那覇市字金城前原	337	185,000	180,000	175,000	170,000	160,000	150,000	140,000	125,000	125,000	125,000
8	那覇市字金城西原	185	160,000	155,000	155,000	150,000	140,000	135,000	135,000	130,000	125,000	125,000
9	那覇市字小禄富盛原	1589-3	140,000	140,000	140,000	135,000	130,000	125,000	125,000	120,000	115,000	110,000
10	那覇市字田原掃除原	433	285,000	280,000	220,000	195,000	170,000	145,000	140,000	135,000	130,000	130,000
11	那覇市字田原掃除原	365	370,000	320,000	270,000	220,000	190,000	175,000	160,000	145,000	145,000	145,000
11地点平均			221,818	205,455	192,273	174,091	160,909	147,727	137,273	128,636	124,091	120,909

注)「事業認可時単価（昭和58年8月時点）、現在単価（平成5年時点）」：小禄金城区画整備事業開始時に不動産鑑定士により評価された11地点の評価額。なお、現在単価は事業認可時単価に1.50076を乗じて算出されている。〈出所：沖縄県〉

「路線価」：事業認可時単価の評価地点と同一地点の路線価。なお、路線価は公示地価の概ね0.8で設定されている。〈出所：沖縄国税事務所『路線価図』〉

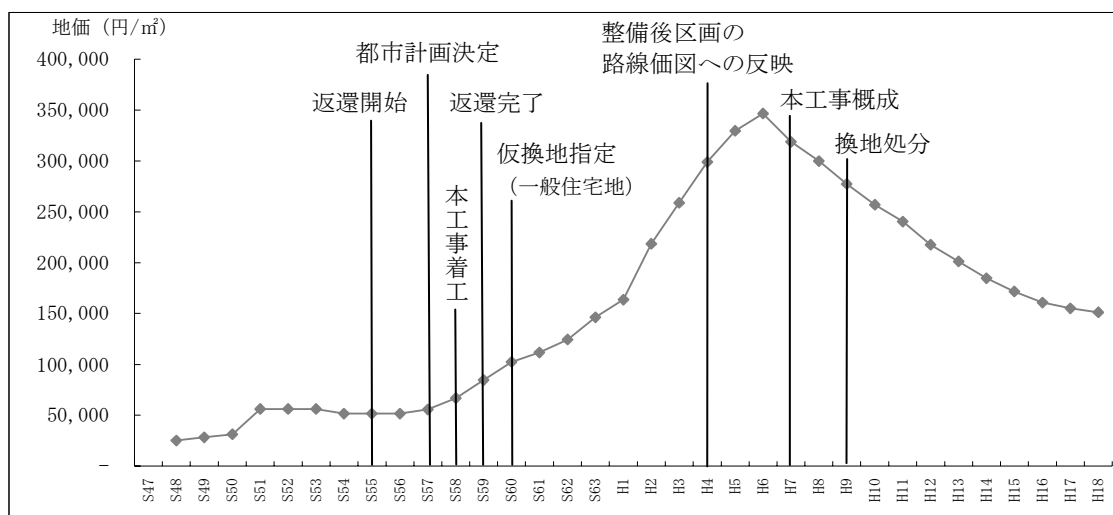
「取引事例」：事業認可時単価評価地点のうち、上表「取引事例価格取得」列に◎印を付した4地点付近の取引事例における取引価格。〈出所：宅地建物取引業協会〉

③地価推移（実績推計値）

小禄金城地区における公示地価を、固定資産税評価額と倍率、路線価のデータをもとに推計すると下図表のとおりとなる（推計根拠等は下記参照）。

公示地価は、本工事着工（昭和 58 年）の頃より本工事概成の前頃（平成 6 年）までの間、右肩上がりに推移してきたことがわかる。これは、区画整理事業の進捗にともなって土地の利用価値が上昇したことを示している。加えて、平成元年以降数年間は、全国的な土地バブルの影響が加わり地価の上昇率が大きくなったと推測される。しかし、平成 6 年以降は県内・全国の地価下落傾向の影響を受けて、同地区の公示価格も減少傾向にある。

図表 I - 2 3 2 小禄金城地区における公示地価の推移（実績推計値）



【参考】小禄金城地区における公示地価の推計方法の解説

○昭和 51 年～昭和 62 年の推計方法：

固定資産税評価額（開放地）[注 1] × 4.14 [注 2] × 評価倍率（宅地）÷ 0.8 [注 3]

参考 1 小禄金城地区地価推移（推計値と推計根拠、S51～S62）

	単位	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57
固定資産税評価額(開放地(雑種地))	a	円/㎡	1,067	1,067	1,067	1,171	1,171	1,434
固定資産税評価額(宅地)	b=a*4.14	円/㎡	4,417	4,417	4,417	4,848	4,848	5,937
評価倍率(宅地、開放地)	c	倍	10.2	10.2	10.2	8.5	8.5	7.5
公示地価(推計)	d=b*c/0.8	円/㎡	56,322	56,322	56,322	51,509	51,509	55,657

	S58	S59	S60	S61	S62
固定資産税評価額(開放地(雑種地))	a	1,434	1,434	1,649	1,649
固定資産税評価額(宅地)	b=a*4.14	5,937	5,937	6,827	6,827
評価倍率(宅地、開放地)	c	9.0	11.4	12.0	13.1
公示地価(推計)	d=b*c/0.8	66,789	84,599	102,403	111,790

(出所)「固定資産税評価額」：那覇市、「評価倍率」沖縄国税事務所『路線価図』

○昭和 63 年～平成 2 年の推計方法：

固定資産税評価額（宅地）[注 1] × 評価倍率（宅地）÷ 0.8 [注 3]

参考 2 小禄金城地区地価推移（推計値と推計根拠、S63～H3）

	単位	S63	H1	H2
固定資産税評価額(宅地)	a	円/㎡	8,131	8,131
評価倍率(宅地、開放地)	b	倍	14.4	16.1
公示地価(推計)	c=a*b/0.8	円/㎡	146,358	163,636

(出所)「固定資産税評価額」：那覇市、「評価倍率」：沖縄国税事務所『路線価図』

○平成 3 年の推計方法：

上記の平成 2 年の公示地価推計値と、下記の平成 4 年の公示地価推計値の平均値。

※固定資産税評価額を用いた上記の方法による推計結果は、実測値（路線価）との乖離が大きかったため、このような計算方法を採用した。

$$(218,521(H2) + 298,864(H3)) / 2 = 258,692 \text{ 千円}$$

○平成 4 年～平成 18 年の推計方法：

事業認可時に鑑定対象となった 11 地点の路線価の単純平均値 × 0.8 [注 3]

参考 3 小禄金城地区地価推移（推計値と推計根拠、H4～H18）

	単位	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10
路線価11地点平均	a	円/㎡	239,091	263,636	277,273	255,000	240,000	221,818
公示地価(推計)	b=a/0.8	円/㎡	298,864	329,545	346,591	318,750	300,000	277,273

	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
路線価11地点平均	a	192,273	174,091	160,909	147,727	137,273	128,636	124,091
公示地価(推計)	b=a/0.8	240,341	217,614	201,136	184,659	171,591	160,795	155,114

(出所) 沖縄国税事務所『路線価図』

[注 1] 固定資産税評価額（開放地）

- ・昭和 51 年～62 年：旧那覇空軍・海軍補助施設地区内において、同評価額の㎡単価が平均的な水準である 1 地点（赤嶺 1-1-10（従前地番：赤嶺安里原 232 番地））の固定資産税評価額（開放地）
- ・昭和 63 年～平成 3 年：旧那覇空軍・海軍補助施設地区内の固定資産税評価額全体の加重平均値（宅地）

[注 2] 4.14：那覇新都心地区における固定資産税評価額平米単価の宅地・雑種地比率の平成 12 年～16 年における平均値。これに乗じることで開放地における評価額を宅地における評価額に変換している。

[注 3] 0.8：相続税評価における財産評価水準は、地価公示価格の 8 割程度に決定される。このことから、当該評価額を公示地価に変換するために、全体を 0.8 で割っている。

(2) 小禄金城地区における「地価変動モデル」の構築

昭和 51 年度～平成 18 年度を推計期間とする、小禄金城地区の平均公示地価を説明する関数の推定を行った。モデルは、那覇新都心地区と同様、時系列データに基づく重回帰分析手法に拠った。

モデルの説明変数については、説明力の高い変数として、最終的に那覇新都心地区のモデルと同じ変数を採用した。なお、当地区では、人口は地価を説明する要因としては寄与度が小さいという結果になった。

モデルの調整済み決定係数は 0.9314 と高く、説明力の高いモデルを得ることができた。

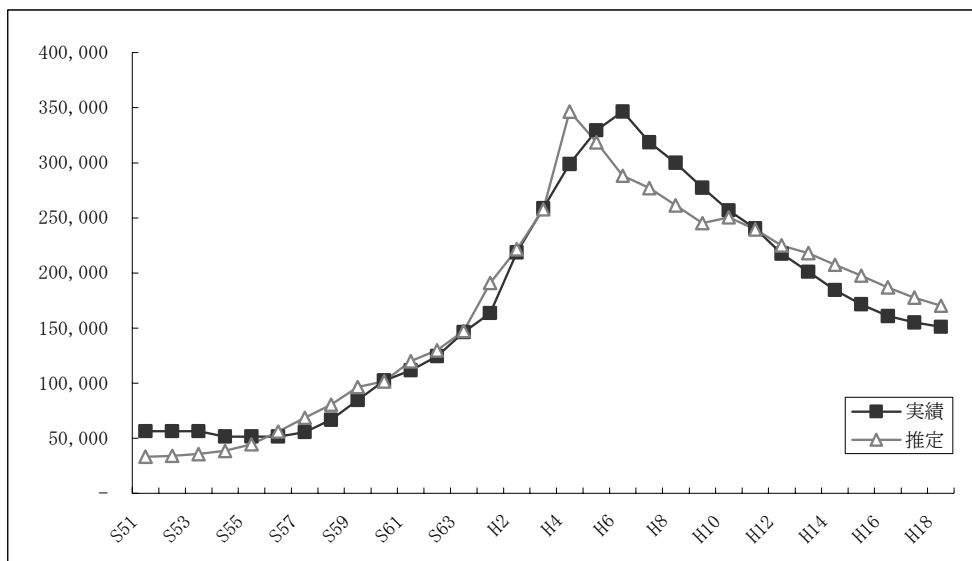
$$\text{推計式： } Y = -52,043.6 + 853.4203X_1 + 63.0941X_2 + 0.030676X_3 + 71,603.5X_4$$

推計期間	S51～H18 年度
修正決定係数 R ²	0.9314
標準誤差	24,987.284

説明変数		パラメータ	t 値
-	定数	-52,043.6	- 1.77
X ₁	公示価格（住宅地、全国平均、S50=100） （タイムラグ 1 年）	853.4203	3.53
X ₂	小禄金城地区内人口変動（タイムラグ 2 年）	63.0941	.63※
X ₃	工事費（タイムラグ 1 年）	0.030676	1.56
X ₄	ダミー変数（H4 年度：整理後区画の路線価図への反映）	71,603.5	2.92

※当地区においては、域内人口の説明力は小さい。

図表 I - 2 3 3 小禄金城地区の平均公示地価の実績値及び地価モデル推計値の比較



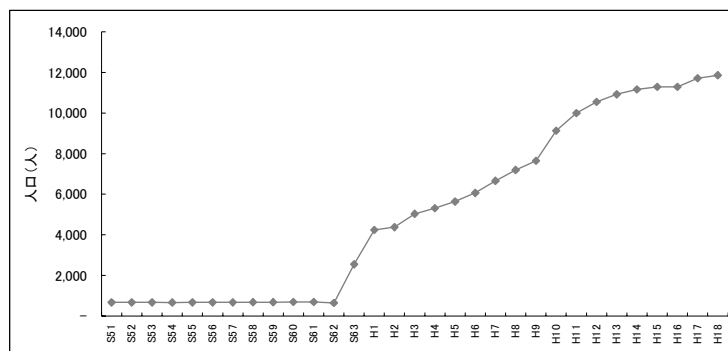
年度	実績 (円/㎡)	推定 (円/㎡)	誤差 (円/㎡)	誤差率 (%)
S51	56,322.00	33,298.40	-23,023.60	-40.9
S52	56,322.00	34,009.60	-22,312.50	-39.6
S53	56,322.00	35,657.40	-20,664.60	-36.7
S54	51,509.00	38,494.90	-13,014.10	-25.3
S55	51,509.00	44,355.40	-7,153.60	-13.9
S56	51,509.00	56,246.00	4,737.00	9.2
S57	55,657.00	68,642.20	12,985.20	23.3
S58	66,789.00	80,472.60	13,683.60	20.5
S59	84,599.00	96,563.50	11,964.40	14.1
S60	102,403.00	101,606.20	-796.80	-0.8
S61	111,790.00	120,049.00	8,258.90	7.4
S62	124,590.00	129,889.70	5,299.70	4.3
S63	146,358.00	147,217.80	859.80	0.6
H1	163,636.00	190,907.60	27,271.60	16.7
H2	218,521.00	221,481.70	2,960.70	1.4
H3	258,692.00	257,636.20	-1,055.80	-0.4
H4	298,864.00	346,485.80	47,621.80	15.9
H5	329,545.00	318,670.00	-10,875.00	-3.3
H6	346,591.00	288,277.00	-58,314.00	-16.8
H7	318,750.00	277,022.60	-41,727.40	-13.1
H8	300,000.00	261,448.60	-38,551.40	-12.9
H9	277,273.00	245,104.20	-32,168.90	-11.6
H10	256,818.00	250,579.20	-6,238.80	-2.4
H11	240,341.00	239,653.90	-687.10	-0.3
H12	217,614.00	224,941.00	7,327.00	3.4
H13	201,136.00	218,159.60	17,023.60	8.5
H14	184,659.00	207,555.70	22,896.70	12.4
H15	171,591.00	197,558.90	25,967.90	15.1
H16	160,795.00	187,054.20	26,259.20	16.3
H17	155,114.00	177,526.80	22,412.80	14.4
H18	151,136.00	170,189.70	19,053.70	12.6

[参考：説明変数解説]

・ X_1 : 公示価格（住宅地、全国平均、S50=100）
 （那覇新都心に同じ）

・ X_2 : 小禄金城地区内人口

参考1 小禄金城地区人口（一部推計：人）



年度	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61
小禄金城地区人口(人)	674	673	669	668	672	674	676	680	685	689	691

年度	S62	S63	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9
小禄金城地区人口(人)	649	2,549	4,237	4,381	5,029	5,312	5,638	6,066	6,657	7,193	7,648

年度	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
小禄金城地区人口(人)	9,132	10,000	10,550	10,926	11,166	11,290	11,292	11,722	11,866

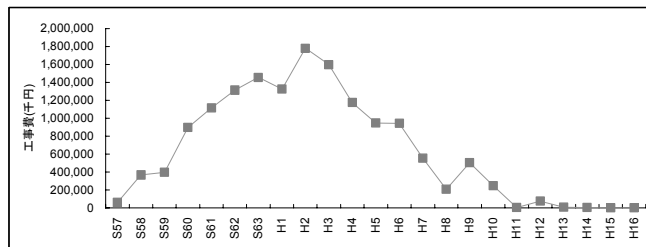
（出所） 住民基本台帳より推計

データ出所／推計方法：

- S51～S61：事業開始年度（S58）の域内人口(680人：小禄金城地区事業計画書)を基準に、那覇市の人口変動率を適用して推計
- S62～H9：住民基本台帳中の字金城（一部小禄金城地区外）、字田原（一部小禄金城地区外）、字赤嶺の人口から、S61の推計値を基準に小禄金城地区内の人口を推計。
 - ・ 字金城（全域小禄金城地区内）+字小禄（一部小禄金城地区外）：H10～18（住所表示変更後）の金城1丁目～5丁目（旧字金城全域+字小禄の一部を含む）のうち、金城1丁目全域と2丁目の1/4を旧字小禄相当分として、字金城相当分と字小禄相当分との比のH10～H18の平均を算出（1:0.54）。S62～H9の字金城の数値に0.54を乗じ、字小禄分を算出して加算し、字金城+字小禄分として算出。
 - ・ 字田原（一部小禄金城地区外）：S61年の推計結果から、同年の小禄金城地区外分の人口を推計。同数値とH10年（住居表示変更後の字田原、全域小禄金城地区外）の人口に基づき、S62年～H9年分を線形推計。これを住民基本台帳上の字田原地区全域の人口から差し引き、字田原の小禄金城地区内相当の人口を推計。
 - ・ 字赤嶺（全域小禄金城地区内）：住民基本台帳から取得。
- H10～H18（住居表示変更後）：住民基本台帳から取得。小禄金城地区（金城1丁目～5丁目、田原1丁目～4丁目、赤嶺1丁目・2丁目）の人口の合計

・ X_3 : 工事費

参考2 土地区画整理事業工事費



単位:千円

年度	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H1	H2	H3	H4	H5
工事費	59,940	367,203	396,611	896,254	1,113,588	1,312,948	1,454,957	1,325,097	1,781,689	1,597,599	1,173,742	947,408

年度	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	計
工事費	943,927	552,875	207,607	503,625	248,399	3,393	75,327	7,749	3,001	0	461	14,973,400

(出所) 小禄金城地区区画整理事業 年度別歳入歳出資金計画表

・ X_4 : ダミー変数 (H4年度)

整理後区画の路線価図への反映年度を基準として設定

(出現前: ~H3年度=0、仮換地指定後: H4年度~=1)

4) 比屋根地区 (旧泡瀬通信施設) ¹

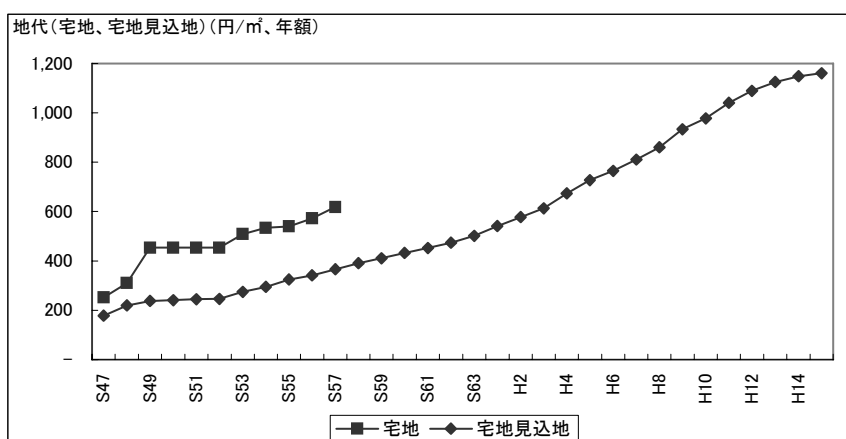
(1) 軍用地地代推移と駐留軍用地跡地の変換後の地価変動

① 軍用地地代推移

旧泡瀬通信施設には未返還部分があり、未返還部分の地主に対しては現在も軍用地地代の支払いが行われている。なお、比屋根地区については昭和58年に返還が完了している。

旧泡瀬通信施設の軍用地地代は、昭和47～49年度にやや大幅に伸び、以後3年間は据え置かれたが、昭和53年以降は一貫して伸びている。

図表 I - 2 3 4 比屋根地区 (旧泡瀬通信施設) の地代の推移



[バックデータ]

(単位: 円/㎡、年額)

地目	年度	S47	S48	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58
宅地		252.00	310.00	453.49	453.49	453.49	453.49	508.00	534.00	540.00	573.00	618.00	
宅地見込地		178.04	220.00	237.93	241.20	244.91	246.48	274.10	295.00	324.00	342.00	366.00	391.00

地目	年度	S59	S60	S61	S62	S63	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7
宅地見込地		411.00	432.00	453.00	474.00	501.00	541.00	578.00	613.00	673.00	727.00	785.00	811.00

地目	年度	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15
宅地見込地		880.00	934.00	976.80	1040.00	1089.00	1125.00	1148.30	1160.24

(出所) 沖縄県軍用地地主連合会 『土地連三十年のあゆみ』、『土地連五十年のあゆみ』

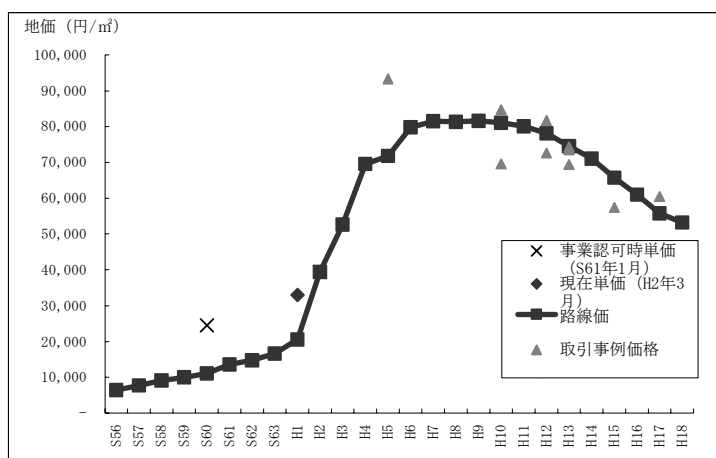
¹北前地区・桑江地区については過去の地価データの取得が難しかったため、地価データの取得が可能で比較的大規模な同地区を選定した。

②地価の推移（実績値）

比屋根地区において取得可能な取引事例価格、路線価、区画整理事業認可時単価と現在単価の動向を示すと下図表のとおりとなる（基準地価および公示地価の評価対象地は域内に存在しない）。図表より以下の点が明らかになる。

- 「路線価」と「取引事例価格」の関係は、後者が前者より高くなるのが一般的であるが、比屋根地区ではほぼ同水準となっている。これには、取引事例価格の取得地点に地区内の平均価格以下の地点が多かったことが影響しているものと考えられる。
- 路線価の推移を見ると、平成元年度～平成6年度まで大幅に上昇し、以後平成12年ごろまで横這いに推移した後低下傾向に転じている。

図表 I - 2 3 5 比屋根地区における各種地価の推移
（取引事例価格、路線価、事業認可時単価/現在単価）



図表 I-236 比屋根地区における各種地価の推移（バックデータ）

図面 対象番号	地番	取引事例 価格取得	事業認可時単価 (円/㎡)	現在単価		路線価														
				平成2年時点 (円/㎡)	補正指数	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H1	H2	H3				
1	沖縄市宇高原下原683-16		54,600	1,34923	73,600	9,700	14,000	16,500	18,200	20,000	25,000	25,000	27,000	34,000	45,000	70,000				
2	沖縄市宇高原下原683-39		27,400	1,34923	36,900	4,900	11,000	13,000	14,400	16,500	19,000	20,000	22,000	28,000	38,000	48,000				
3	沖縄市宇高原仲野原448		65,900	1,34923	88,900	17,400	20,000	24,000	26,000	28,000	34,000	36,000	39,000	46,000	57,000	95,000				
4	沖縄市宇高原仲野原450	◎	28,700	1,34923	38,700	8,100	8,100	9,600	10,500	12,000	14,000	16,000	17,500	22,000	35,000	44,000				
5	沖縄市宇高原下原705		27,700	1,34923	31,900	8,600	8,600	9,600	9,600	10,500	11,000	13,000	14,000	15,300	19,100	35,000	44,000			
6	沖縄市宇高原仲野原589		24,500	1,34923	33,000	4,100	4,800	5,700	6,300	7,000	9,000	10,000	11,000	13,800	35,000	44,000				
7	沖縄市宇高原下原718		23,000	1,34923	31,000	3,000	3,500	4,100	4,500	5,200	6,700	7,600	8,300	10,400	38,000	48,000				
8	沖縄市宇高原浦原1368		23,600	1,34923	31,800	4,800	6,000	7,100	7,800	9,000	11,500	13,000	14,200	17,800	35,000	44,000				
9	沖縄市宇高原南原761-3		64,200	1,34923	73,100	15,900	20,000	24,000	26,000	28,000	32,000	35,000	38,000	45,000	55,000	89,000				
10	沖縄市宇比良根穂川原1448		22,500	1,34923	30,400	5,700	6,700	7,900	8,700	10,000	11,000	12,500	13,500	17,600	41,000	53,000				
11	沖縄市宇高原仲野原614		21,900	1,34923	29,500	4,100	4,000	4,700	5,200	6,000	7,700	8,800	9,700	12,100	41,000	53,000				
12	沖縄市宇高原下原740		19,900	1,34923	26,800	3,000	3,500	4,100	4,500	5,200	6,700	7,800	8,300	10,400	32,000	40,000				
13	沖縄市宇高原下原749	◎	28,800	1,34923	38,800	3,000	3,500	4,100	4,500	5,200	6,700	7,800	8,300	10,400	41,000	53,000				
14	沖縄市宇比良根東原955		39,300	1,34923	49,900	3,000	3,500	4,100	4,500	5,200	7,700	7,600	8,300	10,400	41,000	53,000				
15	沖縄市宇比良根穂川原1464		24,900	1,34923	33,500	5,700	4,300	5,100	5,800	6,500	9,500	10,500	11,500	14,400	35,000	44,000				
16	沖縄市宇比良根下口原952	◎	31,000	1,34923	41,800	3,000	4,000	4,700	5,200	6,000	7,700	8,800	9,700	12,100	38,000	48,000				
17	沖縄市宇比良根穂川原1390-1		64,000	1,34923	86,300	13,000	20,000	24,000	26,000	28,000	32,000	35,000	38,000	45,000	55,000	79,000				
18	沖縄市宇比良根東原977		25,900	1,34923	36,200	3,000	4,000	4,700	5,200	6,000	7,700	8,800	9,700	12,100	35,000	44,000				
19	沖縄市宇比良根東原977		24,500	1,34923	33,000	3,000	4,000	4,700	5,200	6,000	7,700	8,800	9,700	12,100	35,000	44,000				
20	沖縄市宇比良根東原1029		18,600	1,34923	25,000	NA	4,000	4,700	5,200	6,000	7,700	8,800	NA	NA	38,000	48,000				
21	沖縄市宇比良根下口原889-1	◎	18,300	1,34923	24,600	NA	3,500	4,100	4,500	5,200	6,700	7,600	NA	NA	35,000	44,000				
22	沖縄市宇比良根下口原928		21,700	1,34923	28,200	4,000	4,000	4,700	5,200	6,000	7,700	8,800	9,700	12,100	35,000	44,000				
22地点平均			24,500		33,000	6,300	7,500	8,700	9,714	10,819	13,168	14,445	16,435	20,320	39,773	52,900				

図面 対象番号	地番	取引事例 価格取得	路線価															
			H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	
1	沖縄市宇高原下原683-16		120,000	120,000	105,000	110,000	110,000	110,000	105,000	105,000	100,000	100,000	87,000	78,000	72,000	68,000	63,000	
2	沖縄市宇高原下原683-39		62,000	65,000	78,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	79,000	77,000	72,000	68,000	64,000	59,000	
3	沖縄市宇高原仲野原448		115,000	105,000	105,000	100,000	100,000	100,000	98,000	95,000	90,000	87,000	83,000	83,000	76,000	71,000	63,000	
4	沖縄市宇高原仲野原450	◎	57,000	60,000	70,000	71,000	76,000	76,000	76,000	76,000	75,000	70,000	66,000	62,000	57,000	53,000	51,000	
5	沖縄市宇高原下原705		57,000	60,000	75,000	76,000	76,000	76,000	76,000	76,000	75,000	72,000	68,000	64,000	59,000	55,000	53,000	
6	沖縄市宇高原仲野原589		57,000	59,000	65,000	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	64,000	62,000	59,000	56,000	56,000	48,000	47,000	
7	沖縄市宇高原下原718		62,000	65,000	78,000	80,000	80,000	81,000	80,000	80,000	79,000	77,000	72,000	68,000	64,000	58,000	57,000	
8	沖縄市宇高原浦原1368		57,000	60,000	76,000	76,000	76,000	76,000	76,000	76,000	74,000	72,000	68,000	64,000	59,000	46,000	44,000	
9	沖縄市宇高原南原761-3		105,000	100,000	100,000	97,000	97,000	97,000	95,000	93,000	85,000	89,000	78,000	72,000	67,000	62,000	58,000	
10	沖縄市宇比良根穂川原1448		69,000	82,000	88,000	95,000	95,000	95,000	95,000	94,000	96,000	88,000	82,000	73,000	65,000	59,000	57,000	
11	沖縄市宇高原仲野原614		69,000	82,000	88,000	95,000	95,000	95,000	94,000	96,000	88,000	82,000	73,000	65,000	59,000	57,000	57,000	
12	沖縄市宇高原下原740		50,000	53,000	60,000	61,000	60,000	61,000	61,000	60,000	58,000	57,000	54,000	51,000	49,000	46,000	44,000	
13	沖縄市宇高原下原749	◎	69,000	79,000	100,000	110,000	105,000	105,000	105,000	100,000	100,000	90,000	86,000	77,000	69,000	63,000	61,000	
14	沖縄市宇高原下原752		69,000	79,000	100,000	110,000	105,000	105,000	105,000	100,000	100,000	90,000	86,000	77,000	69,000	63,000	61,000	
15	沖縄市宇比良根穂川原1464		57,000	59,000	65,000	66,000	64,000	64,000	64,000	63,000	62,000	60,000	57,000	54,000	51,000	49,000	46,000	
16	沖縄市宇比良根下口原952	◎	62,000	65,000	78,000	80,000	80,000	82,000	82,000	81,000	80,000	75,000	71,000	63,000	56,000	51,000	51,000	
17	沖縄市宇比良根穂川原1390-1		105,000	97,000	94,000	91,000	91,000	91,000	91,000	90,000	80,000	78,000	72,000	66,000	63,000	58,000	56,000	
18	沖縄市宇比良根東原955		57,000	60,000	70,000	71,000	71,000	71,000	71,000	71,000	70,000	69,000	67,000	63,000	61,000	57,000	52,000	47,000
19	沖縄市宇比良根東原977		57,000	60,000	70,000	71,000	71,000	71,000	71,000	71,000	70,000	69,000	67,000	63,000	61,000	57,000	52,000	47,000
20	沖縄市宇比良根東原1029		62,000	63,000	72,000	73,000	73,000	73,000	73,000	72,000	71,000	70,000	67,000	60,000	53,000	48,000	48,000	
21	沖縄市宇比良根下口原889-1	◎	57,000	60,000	70,000	71,000	71,000	71,000	71,000	70,000	69,000	68,000	65,000	62,000	58,000	53,000	48,000	
22	沖縄市宇比良根下口原928		57,000	60,000	70,000	71,000	71,000	71,000	71,000	70,000	69,000	68,000	65,000	62,000	58,000	54,000	50,000	
22地点平均			69,638	72,409	80,727	82,773	82,409	82,591	82,136	80,909	79,091	75,136	71,638	66,136	61,091	55,818	53,136	

注)「事業認可時単価(昭和61年2月時点)、現在単価(平成2年時点)」:比屋根事業開始時に不動産鑑定士により評価された22地点の評価額。なお、現在単価は事業認可時単価に1.34923を乗じて算出されている。 <出所:沖縄県>

「路線価」:事業認可時単価の評価地点と同一地点の路線価。なお、路線価は公示地価の概ね0.8で設定されている。NA部分は、路線図から基準とすべき路線が不明のためデータ取得が不可能。

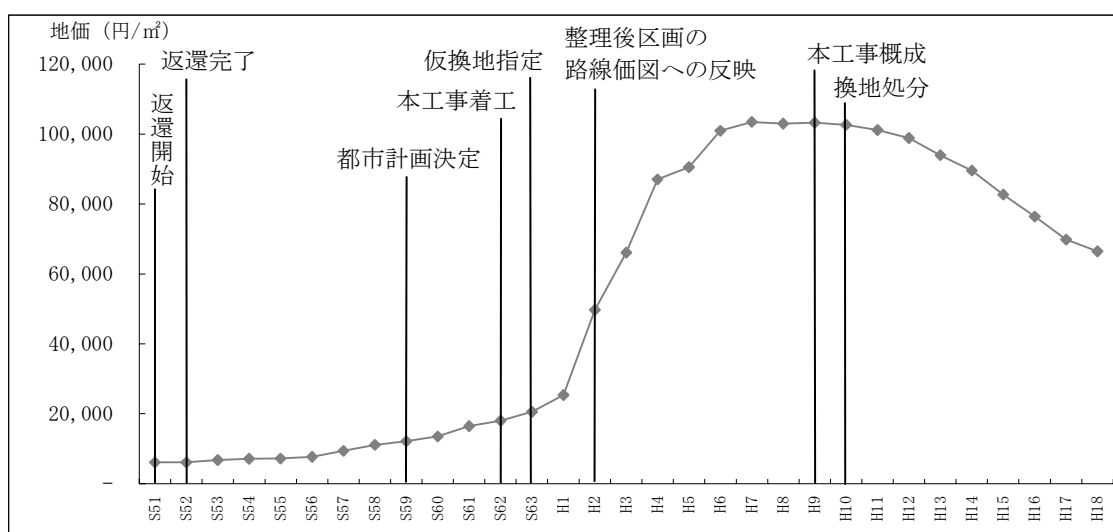
<出所:沖縄国税事務所『路線価図』>

「取引事例価格」:事業認可単価評価地点のうち、上表「取引事例価格取得」列に◎印を付した5地点付近の取引事例における取引価格 <出所:宅地建物取引業協会>

③地価の推移（実績推計値）

比屋根地区における公示地価を、固定資産税評価額と倍率、路線価のデータをもとに推計すると下図表のとおりとなる（推計結果は下記参照）。公示地価は、昭和 50 年以降緩やかに上昇したのち、整理後区画が路線価図に反映された平成 2 年以降、平成 6 年までの間に大きく上昇した。以降は横這いに推移し、本工事概成・換地処分以降は下降傾向にある。

図表 I - 2 3 7 比屋根地区における公示地価の推移（実績推計値）



【参考】比屋根地区における公示地価の推計方法の解説

○昭和 56 年～平成 18 年の推計方法：

事業認可時に鑑定対象となった 22 地点の路線価の単純平均値 ÷ 0.8 [注 1]

参考 1 比屋根地区地価推移（推計値と推計根拠、S56～H18）

	単位	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H1
路線価22地点平均	a	円/㎡	6,330	7,509	8,873	9,714	10,818	13,168	14,445	20,320
公示地価(推計)	b=a/0.8	円/㎡	7,913	9,386	11,091	12,142	13,523	16,460	18,057	25,400

	単位	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10
路線価22地点平均	a	円/㎡	39,773	52,909	69,636	72,409	80,727	82,773	82,409	82,591
公示地価(推計)	b=a/0.8	円/㎡	49,716	66,136	87,045	90,511	100,909	103,466	103,011	102,670

	単位	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
路線価22地点平均	a	円/㎡	80,909	79,091	75,136	71,636	66,136	61,091	55,818
公示地価(推計)	b=a/0.8	円/㎡	101,136	98,864	93,920	89,545	82,670	76,364	69,773

（出所）沖縄国税事務所『路線価図』

[注 1] 0.8：相続税評価における財産評価水準は、地価公示価格の 8 割程度に決定される。このことから、当該評価額を公示地価に変換するために、0.8 で割っている。

(2) 比屋根地区における「地価変動モデル」の構築

昭和 51 年度～平成 18 年度を推計期間とする、比屋根地区の平均公示地価を説明する関数の推定を行った。モデルは、他の 2 ケーススタディ地区と同様、時系列データに基づく重回帰分析手法に拠った。

モデルの説明変数については、説明力の高い変数として、最終的に他地区のモデルと同じ変数を採用した。なお、当地区では、人口は地価を説明する要因としては寄与度が小さいという結果になった。

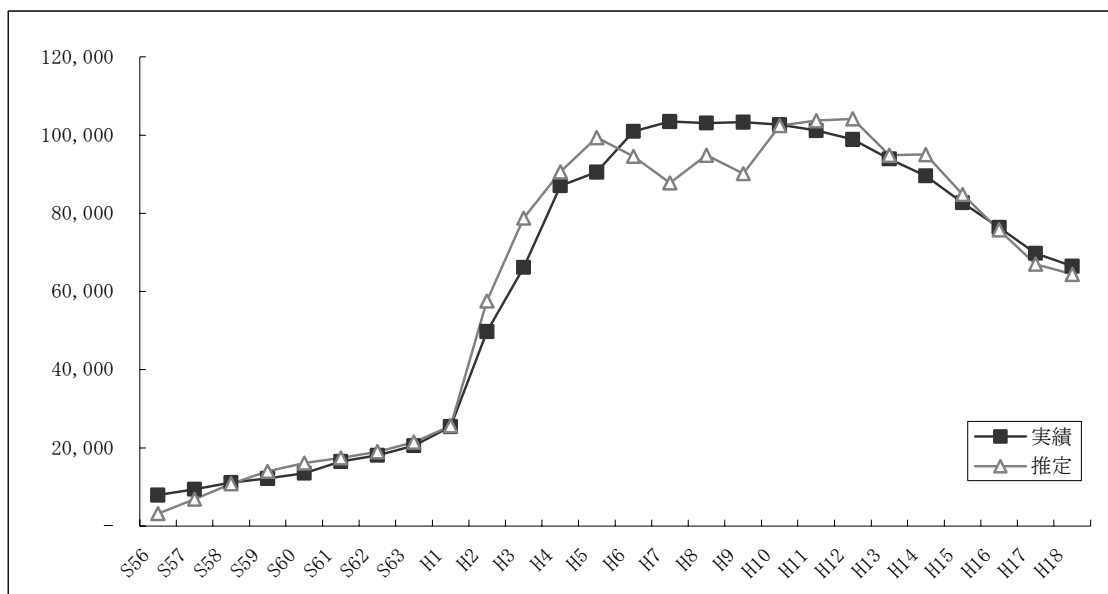
モデルの調整済み決定係数は 0.9677 と高く、説明力の高いモデルを得ることができた。

$$\text{推計式： } Y = -27,797.0 + 270.9596X_1 + 3.09467X_2 + 0.035965X_3 + 18,980.4X_4$$

推計期間	S56～H18 年度
修正決定係数 R ²	0.9677
標準誤差	6,766.174

説明変数		パラメータ	t 値
-	定数	-27,797.0	- 2.78
X ₁	公示価格（住宅地、全国平均、S50=100）	270.9596	4.42
X ₂	比屋根地区内人口	3.09467	2.37
X ₃	工事費（タイムラグ 1 年）	0.035965	6.02
X ₄	ダミー変数（H2 年度：整理後区画の路線価図への反映）	18,980.4	2.07

図表 I - 2 3 8 比屋根地区の平均公示地価の実績値及び地価モデル推計値の比較

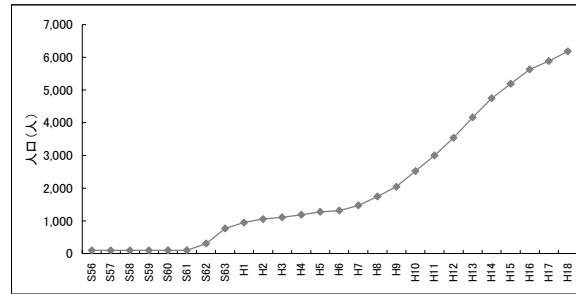


年度	実績 (円/㎡)	推定 (円/㎡)	誤差 (円/㎡)	誤差率 (%)
S56	7,912.50	3,121.60	-4,790.90	-60.5
S57	9,386.40	6,891.00	-2,495.40	-26.6
S58	11,090.90	10,814.90	-276.00	-2.5
S59	12,142.10	13,996.40	1,854.30	15.3
S60	13,522.70	16,115.70	2,593.00	19.2
S61	16,460.20	17,430.60	970.40	5.9
S62	18,056.80	19,051.30	994.50	5.5
S63	20,543.80	21,485.50	941.70	4.6
H1	25,400.00	25,608.40	208.40	0.8
H2	49,715.90	57,548.20	7,832.30	15.8
H3	66,136.40	78,738.10	12,601.70	19.1
H4	87,045.50	90,555.60	3,510.10	4
H5	90,511.40	99,352.00	8,840.50	9.8
H6	100,909.10	94,544.30	-6,364.80	-6.3
H7	103,465.90	87,768.40	-15,697.50	-15.2
H8	103,011.40	94,812.50	-8,198.90	-8
H9	103,238.60	90,098.80	-13,139.80	-12.7
H10	102,670.50	102,430.30	-240.20	-0.2
H11	101,136.40	103,642.80	2,506.40	2.5
H12	98,863.60	104,148.50	5,284.90	5.3
H13	93,920.50	94,861.90	941.40	1
H14	89,545.50	94,985.40	5,439.90	6.1
H15	82,670.50	84,806.90	2,136.40	2.6
H16	76,363.60	75,753.70	-609.90	-0.8
H17	69,772.70	66,968.40	-2,804.30	-4
H18	66,420.50	64,382.20	-2,038.30	-3.1

[参考：説明変数の解説]

- X_1 : 公示価格（住宅地、全国平均、 $S50=100$ ）（那覇新都心と同じ）
- X_2 : 比屋根地区内人口

参考1 比屋根地区内人口（人、一部推計）

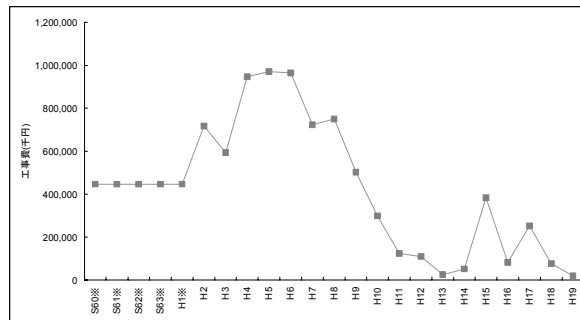


年度	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H1	H2	H3	H4	H5
比屋根地域内人口（人）	97	98	99	100	101	103	308	768	948	1,059	1,110	1,190	1,277

	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
比屋根地域内人口（人）	1,317	1,474	1,746	2,045	2,526	3,001	3,540	4,164	4,749	5,189	5,629	5,885	6,185

データ出所／推計方法：

- S56～S61：事業開始年度（S59）の域内人口(100人：比屋根事業計画書)を基準に、那覇市の人口変動率を適用して推計
 - S62～H14：S61の推計値を基準に、字高原、高原1丁目～3丁目、字比屋根（いずれも一部比屋根地区外）の人口変動率を適用して推計
 - ・ 旧字高原、旧高原1～4丁目、旧字比屋根（それぞれ、完全には比屋根地区とは合致しない）のS61年人口から、S61年の比屋根地区域内人口を差し引き、比屋根地区外の人口を算出。以降、当該数値のS61年との差分を比屋根地区内の人口を推計。
 - H15：H14年度推計値とH16年度推計値の平均
 - H16～H18：比屋根地区（字高原、高原1～4丁目、字比屋根）の人口の合計<住民基本台帳>
- X_3 : 工事費



年度	S60※	S61※	S62※	S63※	H1※	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8
工事費	446,170	446,170	446,170	446,170	446,170	717,323	592,926	946,401	970,132	964,182	723,094	750,022

年度	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	計
工事費	502,229	298,532	123,389	109,294	25,200	51,100	382,738	81,795	252,188	75,513	19,033	9,815,939

※S60-H1は5年間の合計額として示されていたため、内訳不明。ここでは仮に5年間を通して同額の費用がかかったと仮定した。

- X_4 : ダミー変数（H2年度） 整理後区画の路線価図への反映年度を基準として設定。（出現前：～H1年度=0、出現後：H2年度～=1）

5) 駐留軍用地跡地における「地価変動予測共通モデル」

(1) 「地価変動予測共通モデル」の姿と特徴

これまでの3つのケーススタディ跡地地区（那覇新都心地区、小禄金城地区、比屋根地区）における個別の地価変動予測モデルを検討した結果、以下に示すような共通モデル化が可能であることが明らかとなった。

共通モデル化により明らかになる点は、沖縄において過去に返還された軍用地跡地の地価（公示地価ベース）は、共通して以下の4つの変数によって変動してきたということである。

- ① 全国の公示地価（地価のマクロ影響要因）
 - ・全国的な土地利用の需給バランスの結果としての公示地価の動向が、県内の跡地の地価へも大きな影響を与える。例えば、全国的な土地需要の急増（供給の逼迫）による地価の上昇は、沖縄においても需要増→地価の上昇に結びつく度合いが大きい。
- ② 跡地地区内人口（集積・土地利用要因）
 - ・県内の人口純増等を背景とした、地区内への移転人口の増加は、住宅需要及び商業・サービス施設への需要増をもたらす、地区内の集積度が上がる。最終的には地区内の宅地需要を喚起することになる。
- ③ 地区整備の工事費（工事の進捗によるインフラ整備の度合い）
 - ・駐留軍用地跡地の整備が土地区画整理事業等の手法によって行われる場合、地区整備（基盤、公共施設等）の進捗に伴ってインフラ整備の度合いが上がり、土地の潜在的価値（利用価値）が上昇する。それに伴って地価も上昇することになる。
- ④ 区画整理後の状況が地価に反映されるタイミング（仮換地指定または整理後区画が路線価図に反映されるタイミング）
 - ・跡地が区画整理事業によって整備された後の状況が、仮換地指定の前後で把握できるようになり、価格に反映される。または、整理後区画が路線価図に反映され、価格にも反映される。この時点の前後で地価は大幅に上昇する（約2～5割上昇）。

$$\text{推計式： } Y = f(X_1, X_2, X_3, X_4)$$

- ・ Y : 公示地価（地区内）
- ・ X_1 : 全国公示地価（住宅地、全国平均、 $S50=100$ ）
- ・ X_2 : 地区内人口

- ・ X_3 : 地区整備進捗度 (区画整理事業工事費)
- ・ X_4 : ダミー変数 (区画整理後の状況が地価に反映されるタイミング)

[参考：説明変数の解説]

X_1	全国公示地価 (住宅地、全国平均、 $S50=100$)
	<p>説明変数 X_1 : 公示地価は、3つのモデルに共通に用いた説明変数であり、全国のマクロ地価動向を示す。モデル分析の対象とした3地区には、いずれも軍用地跡地であること、また、沖縄県自体が本州と相当程度離れている等の特性があるものの、全国平均の地価水準の説明力 (t 値) は3つのモデルに共通して高かった。</p> <p>沖縄県内の軍用地跡地の地価は、全国的な地価変動の傾向 (特にバブル以前の急騰、バブル後の急落) に大きな影響を受けながら推移してきたと言える。</p>
X_2	地区内人口
	<p>説明変数 X_2 : 地区内人口は、地区内の住民数であり、域内での宅地需要の側面を示す変数である。同変数の説明力は、那覇新都心および比屋根地区において高かった。また、小禄金城地区では、人口の変動を変数とした場合、説明力 (t 値) は十分に大きくはないものの、符号条件は+となること (人口が増加すれば価格が上がる) が示された。</p> <p>経済学では一般に、財またはサービスへの需要が増加すれば、当該財・サービスの価格は上昇するが、これに準じた動きとなっていることが示された。</p>
X_3	地区整備進捗度 (区画整理事業工事費)
	<p>説明変数 X_3 : 工事費は、3つの地区の区画整備事業計画における工事費であり、3つのモデルに共通に用いている。</p> <p>工事費の推移は当該地区における宅地整備状況と理論上近似する。一般に、区画整備が進めば地価は上昇すると言われているが、3つのモデルともこれに準じた動きとなっている。</p>
X_4	ダミー変数 (区画整理後の状況が地価に反映されるタイミング)
	<p>説明変数 X_4 : ダミー変数は、仮換地指定のタイミングを基準とし、以前を0、以後を1とする変数である。那覇新都心では仮換地指定の翌年を基準とした。小禄金城地区および比屋根地区では、路線価図に整理後区画が反映されるタイミングに設定した。なお、路線価図への整理後区画の反映は、仮換地指定後に提出される図面に基づき行われる (沖縄国税事務所)。</p> <p>仮換地指定または路線価図への整理後区画の反映により、各宅地の隣接する道路や周辺の用途地域等がほぼ確実なものとして把握可能となる。一般に、隣接する道路が区画整備に伴い整備されると、隣接地の地価は上昇するが、当該道路の整備が確実となった段階で3つのモデルとも地価が上昇している。</p> <p>軍用地跡地は返還・区画整備事業に伴い、返還決定→返還→区画整備事業計画策定→事業着工→仮換地指定・路線価図への整理後区画の反映→事業概成→換地というステップを踏むが、仮換地指定・路線価図への整理後区画の反映のタイミングで大きく価格が上昇しており (約2割～5割上昇)、その他のタイミングではモデル上説明力は高くなかった。</p>

(2) 駐留軍用地跡地に関する状況の変化とモデルへの反映

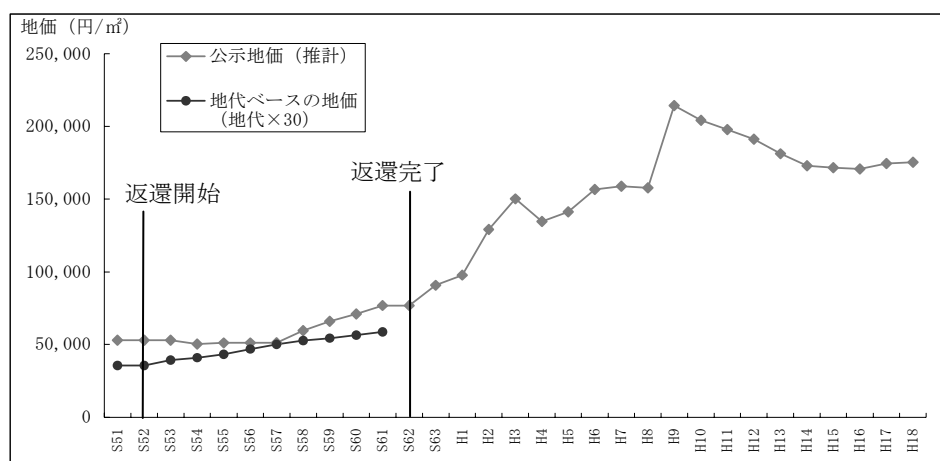
以上の共通モデル構築の基としたケーススタディ跡地地区が返還されたのは昭和50年代から60年代にかけてであり、今日より30年以上前のことである。当時と今日においては駐留軍用地跡地の地価に関する事情が大きく変化している。

①バブル経済以降の地代上昇と返還前軍用地の取引価格への影響

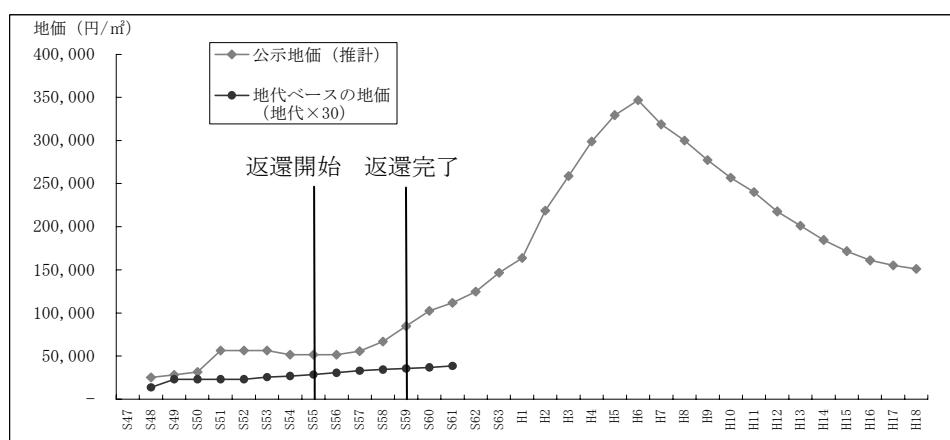
一般に、返還前の駐留軍用地は地代（年額）の30倍程度の水準で取引されており、これは将来の安定的な地代収入が見込めることへの期待の意味合いと捉えることもできる。

実際に返還されると、開発後の土地利用の実態に即した評価がなされるようになり、那覇新都心地区については、開発された後に公示地価の上昇がみられる。

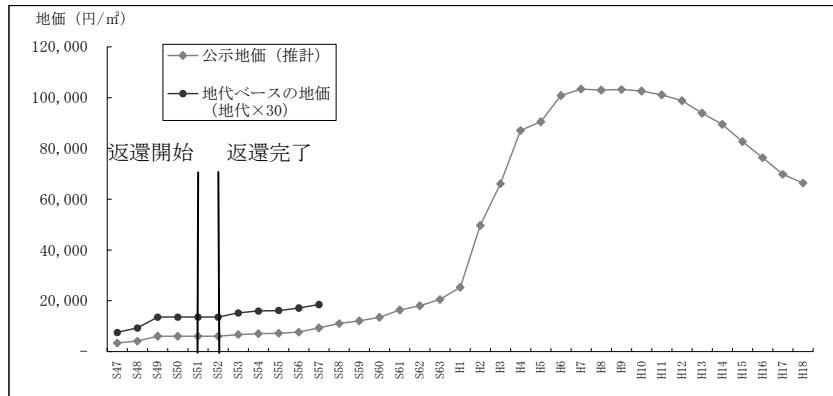
図表 I - 2 3 9 取引地価推計値と公示地価推計値の比較（那覇新都心地区）



図表 I - 2 4 0 取引地価推計値と公示地価推計値の比較（小禄金城地区）



図表 I - 2 4 1 取引地価推計値と公示地価推計値の比較（比屋根地区）

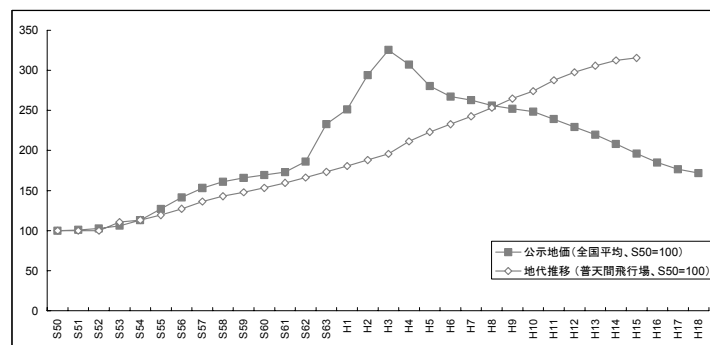


注1 比屋根地区においては軍用地時代の固定資産税評価額が存在せず、したがって公示地価（昭和47-56年）は軍用地の固定資産税＝地代の15%の基準で決定されていることから固定資産税評価額を逆算し、推計に用いている。したがって、公示地価推計値と地代ベースの取引価格はともに、地代をベースとしつつ、異なる推計方法で算出しているに過ぎないことになる。

注2 昭和53年以降（比屋根地区返還完了後）の地代ベースの地価は泡瀬通信基地の数値を参考として掲載。断続的に伸びている。

一方、今日においては、全国的に地価水準が上昇傾向にあった牧港住宅地区跡地返還当時とは大きく環境が異なり、地価バブルの終了に伴い全国的な地価水準は低下してきている。その一方で、地代水準は今日までほぼ継続的に上昇してきている（下図）。このことから、今後返還が予定される駐留軍用地跡地においては、軍用地返還のアナウンスとともに取引価格が低下する可能性がある。「地価変動共通モデル」には、こうした事情の反映が必要となる。

図表 I - 2 4 2 公示地価（全国平均）と地代水準（普天間飛行場）の推移比較（昭和50年=100）



（出所）国土交通省『地価公示』

沖縄県軍用地地主連合会『土地連30年のあゆみ』、『土地連50年のあゆみ』

②沖縄県における宅地の全体需給ギャップ

これまでは人口増に追随する形で市街化が進んだ。しかし、今後人口は減少することが見込まれている。この点につき、(財)国土技術研究センターが沖縄県中南部都市圏における宅地の需要と供給の今後の見通しを推計している（「中南部都市圏住宅関連調査」）。

同調査では、統計上の誤差の可能性から、あくまで「参考推計」として位置付けられているものの、今後中南部都市圏内人口・世帯数等の減少に伴い宅地需要が減少し、一方今後返還される駐留軍用地跡地の開発を含め、これまでと同じペースでの宅地供給が継続されると、需給ギャップ（供給超過）が発生する可能性があることが示されている（次図表）。

したがって、「地価変動共通モデル」は、上記のような需給バランスの変動を考慮したモデルとすることが必要となる。

図表 I - 2 4 3 「中南部都市圏住宅関連調査」による、中南部都市圏における宅地需給の推計結果

		単位:ha						計	
		2000~04	2005~09	2010~15	2015~19	2020~24	2025~29		
那覇広域都市計画区域+都市計画区域外3村	需要	215.2	176.2	132.4	100.7	72.4	51	748.1	
	供給	205.5	221	187	133.8	184.2	155.4	1086.9	
中部広域都市都市計画区域	需要	128.2	104.4	79.1	55.6	40.1	29.2	436.6	
	供給	114.6	107.6	124	124.3	90.5	74.7	635.8	
中南部都市圏計	需要 A	343.4	280.6	211.5	156.3	112.5	80.2	1184.7	
	供給 B	320.1	328.6	311	258.1	274.7	230.1	1722.7	
需給ギャップ(需要-供給)		C=A-B	23.3	-48	-99.5	-101.8	-162.2	-149.9	-538.1
需給ギャップの供給量に占める割合		D=C/B	7.3%	-14.6%	-32.0%	-39.4%	-59.0%	-65.1%	-31.2%

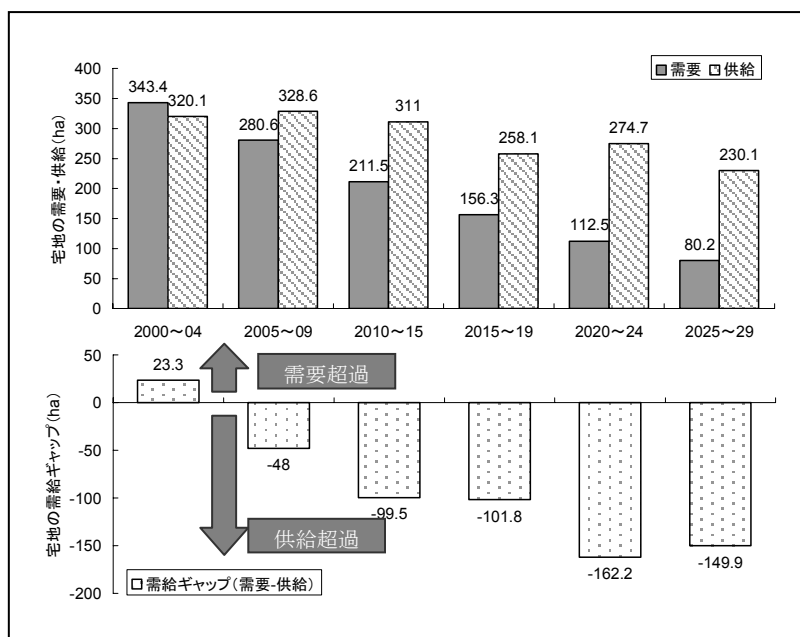
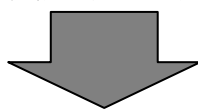
注1 宅地需要推計については、国立社会保障・人口問題研究所の市町村ごとの将来推計人口（平成15年12月）を基礎データとし、これに男女別年齢階級別世帯主率、平均宅地規模返還式、その他の係数等により算出したものである。

注2 宅地供給推計については、民間開発の最近5年間の実績、区画整理事業の未利用宅地及び事業予定宅地埋立事業予定宅地、基地返還跡地供給予定宅地のそれぞれのデータをもとに、重複分や有効宅地率等を勘案して算出したものであり、公的開発、民間開発がこれまで同様に続いた場合を想定した推計である。

注3 本推計の基礎となった各種データは市町村単位のもので、統計調査時の抽出数等の問題があり、統計上の誤差を生じている可能性があるため、推計結果についてはあくまでも参考推計としている。

(出所) (財)国土技術研究センター「中南部都市圏住宅関連調査 報告書」(平成16年3月)

※需給ギャップ(需要-供給)および需給ギャップの供給量に占める割合のみ加算



(出所) 上記表より作成

(3) 駐留軍用地跡地に関する事情の変化を加味した「地価変動共通モデル」の考察

上記(2)で検討した、駐留軍用地跡地の地価に関する事情の変化を踏まえると、今後返還される駐留軍用地跡地の地価は、(1)で示した4つの変数(下記①～④)に加え、(2)で検討した2点(下記⑤⑥)を加えた6つの変数によって変動することが考えられる。

- ① 全国の公示地価(地価のマクロ影響要因)
- ② 跡地地区内人口(地区内宅地利用への需要要因、集積度合い)
- ③ 地区整備の進捗度(工事の進捗によるインフラ整備の度合い)
- ④ 区画整理後の状況が地価に反映されるタイミング(仮換地指定または整理後区画が路線価図に反映されるタイミング)
- ⑤ 軍用地の返還アナウンス
 - ・ 当該軍用地の返還のアナウンスにより、将来の安定的かつ高水準の地代収入を見込めなくなることから、価格が低下する。
- ⑥ 中南部圏における宅地需給バランス
 - ・ 軍用地の大量返還に伴い宅地の全体需給バランスが崩れることから、価格が低下する。

今後の跡地利用の方向性検討においては、地代の一貫した上昇及び宅地の供給超過状況という、駐留軍用地跡地の地価に関する状況の変化を踏まえて行うことが求められる。

$$\text{推計式： } Y = f(X_1, X_2, X_3, X_4, X_5, X_6)$$

ただし、

- ・ Y : 地価(注1)
- ・ X_1 : 公示価格(住宅地、全国平均、 $S50=100$)
- ・ X_2 : 地区内人口
- ・ X_3 : 区画整備事業工事費
- ・ X_4 : ダミー変数(区画整理後の状況が地価に反映されるタイミング)
- ・ X_5 : ダミー変数(軍用地返還アナウンス)
- ・ X_6 : 中南部圏における宅地需給バランス(注2)

(注1) 利用の価値の大きさから判断して、被説明変数は、返還前・後ともに実際の「取引価格」であることが望ましい。ただし、現状では、返還前の取引価格に関するデータベースは存在せず、返還

後についても同じ基準で時系列データを取得することは困難である。したがって、今後返還される軍用地跡地については、何らかの形で「取引価格」の情報を収集・集約したデータベースの構築が必要となる。

- (注2) 中南部圏における宅地需給バランスを示す指標データについては、バランスが大きく崩れる時期の直前のデータのみでは予測への活用は難しい。実際にモデルに挿入するためには、過去の宅地需給量を同様の方法で推計するとともに、今後同様のデータを少なくとも5年～10年程度蓄積する必要がある。なお、宅地需給バランスの推計は、特に供給量と供給時期をどのように見込むかで大きく結果が変わること、したがって信頼できるデータそのものの作成の難易度が高いことにも留意する必要がある。

II. 現中南部圏駐留軍用地の県経済への影響の推計

1. 現中南部圏駐留軍用地の県経済への直接経済効果の推計

前述の I 章では、既に返還された中南部圏の駐留軍用地跡地利用による経済効果を、3つの事例地区を対象に明らかにした。ここでは、中南部圏における、現在存在する駐留軍用地が県経済に与えている影響を把握する。

1) 中南部圏における現駐留軍用地の現状

平成 17 年 3 月末現在で沖縄県全土には、37 施設、23,671ha の米軍基地（「専用施設」と「一時使用施設」の合計）が存在する。そのうち中南部圏には 23 施設、7,229ha が存在している。中南部圏の米軍基地の県全体に対する割合は、施設数で 62.2%、施設面積で 30.5%となっている。

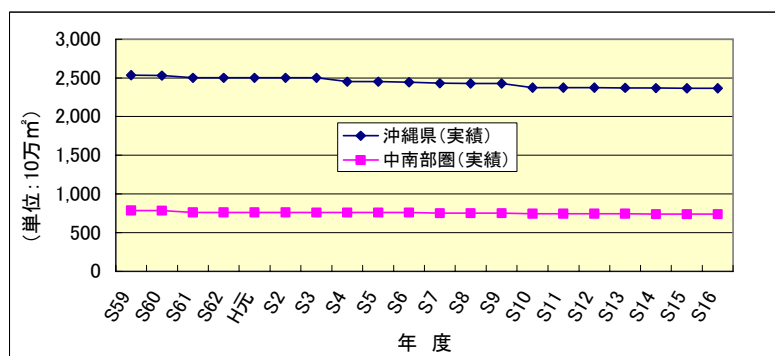
また、米軍基地は、県土の陸地面積（227,432ha、平成 16 年 10 月 1 日現在）の 10.4%を占めている。圏域別面積に占める米軍基地面積の割合は、北部圏で 19.8%、中部圏で 25.1%、南部圏で 0.6%となっている。この割合から、特に中部圏に米軍基地が集中していることがわかる。

図表 II - 1 沖縄県及び中南部圏における米軍基地

区域	施設数 (H17年3月)	施設面積 (H17年3月)	陸地面積 (H16年10月)	施設の陸地面積 に占める割合
沖縄県	37施設	23,671.3ha	227,432ha	10.4%
中南部圏	23施設	7,229.4ha	63,211ha	11.4%

(出所) 沖縄県「沖縄県の米軍及び自衛隊基地（統計資料集）」より作成

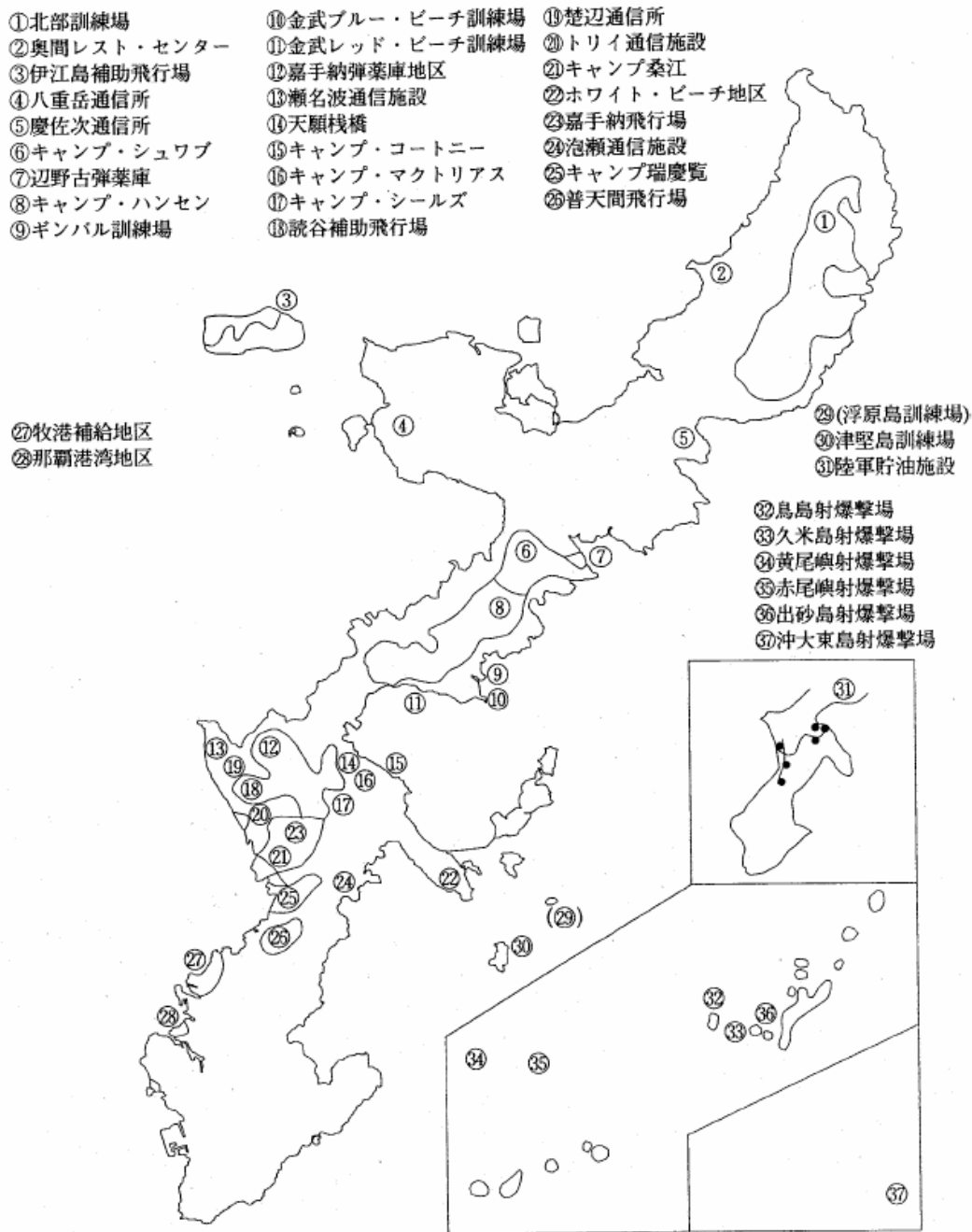
図表 II - 2 米軍基地の施設面積の推移



(出所) 沖縄県「沖縄県の米軍及び自衛隊基地（統計資料集）」より作成

図表Ⅱ－3 在沖米軍提供施設・区域配置図

(H16.3.31 現在)



注：() の施設・区域、その全部が地位協定第2条4項(b)に基づいて一時使用されているものである。

(出所) 沖縄県「沖縄県の米軍及び自衛隊基地(統計資料集)」

2) 現駐留軍用地に関わる経済効果要素の想定

以上の中南部圏における現駐留軍用地に関わる経済効果を測定するにあたっての要素としては、以下の5項目が想定される。

(1) 地代収入

米軍に土地を貸与する地主が、軍用地料として受け取る地代の総額
但し、(5)の③の市町村が軍用地主として受け取る「財産運用収入」を除く

(2) 軍雇用者所得

日本人従業員が、米軍基地関連施設内で働いて得た給与の総額

(3) 米軍等への財・サービスの提供

米軍基地内における米軍機関等の需要のうち県内業者からの供給分、及び基地外(県内)における米軍人・軍属及びその家族の消費支出の総額(具体的には、日本政府による基地内の施設整備費、米軍が直接発注する工事費、特免業者の販売額、基地内外の光熱水費など)

(4) 基地整備費等

基地関連インフラの整備及び維持等に要する費用の総額

① 基地周辺整備費

特定防衛施設周辺整備調整交付金を除いた整備等に要する費用の総額

② 特定施設整備費

特定防衛施設周辺整備調整交付金。「防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律(基地周辺整備法)」第9条に基づく、特定の公共用施設の整備のための交付金

③ 補償費等

漁業補償及びその他の補償等となる防衛施設庁予算

(5) 基地交付金等

市町村の一般財源となる交付金等の総額

① 助成交付金(国有提供施設等所在市町村助成交付金)

国が所有し、在日米軍及び自衛隊が使用する固定資産が所在する市町村に対する固定資産税の代替的性格を基本とする交付金

② 調整交付金(施設等所在市町村調整交付金)

調整交付金は、助成交付金の対象となる国有資産とその対象外である米軍資産との均衡及び米軍に係る市町村民税の非課税措置等による税財政上の影響を考慮して、基地所在市町村に対して交付される補助金的性格の交付金

③ 財産運用収入

市町村が軍用地主として受け取る地代の総額。

3) 現中南部圏駐留軍用地の直接経済効果の推計結果

(1) 現駐留軍用地の直接経済効果の推計結果（まとめ）

地代収入などの要素別に経済効果額を積み上げることによって、中南部圏の現駐留軍用地 23 施設、7,229ha（平成 17 年 3 月末時点）から発生する直近年度における直接経済効果を概算推計すると、約 1,900 億円／年程度になる。

直接経済効果の中で、割合の高いのは「米軍等への財・サービスの提供」（35%）、「地代収入」（32%）、「軍雇用者所得」（24%）である。

図表Ⅱ－4 中南部圏の現駐留軍用地の直接経済効果（年間）の概算

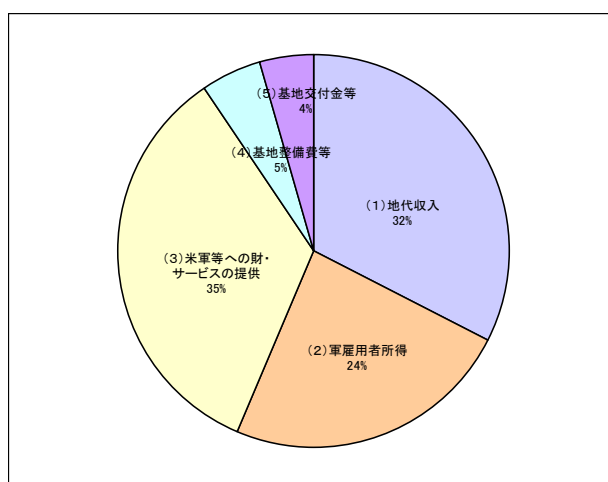
項目	金額 (億円)	推計年(度)	交付金等名称	基本データの 出所
(1)地代収入（注1）	619.3	H16年	—	那覇防衛施設局資料
(2)軍雇用者所得	456.7	H16年度	在日米軍駐留経費負担等	沖縄県統計課資料
(3)米軍等への財・サービスの提供（注2）	656.5	H16年度	—	沖縄県統計課公表資料
①防衛施設局関係	285.8	H16年度	—	沖縄県統計課公表資料
②米軍機関関係	208.0	H16年度	—	沖縄県統計課公表資料
③特免業者関係	35.4	H16年度	—	沖縄県統計課公表資料
④軍人・軍属家計消費支出	127.3	H16年度	—	沖縄県統計課公表資料
(4)基地整備費等	94.9	—	—	—
①基地周辺整備費	64.5	H16年度	基地周辺整備法(注3)に基づく助成金等	那覇防衛施設局資料
②特定施設整備費	19.9	H16年度	特定防衛施設周辺整備調整交付金	沖縄県市町村課資料
③補償費等	10.5	H17年度	漁業補償等	那覇防衛施設局資料
(5)基地交付金等	83.7	—	—	—
①助成交付金	22.0	H17年度	国有提供施設等所在市町村助成交付金	沖縄県市町村課資料
②調整交付金	34.1	H17年度	施設等所在市町村調整交付金	沖縄県市町村課資料
③財産運用収入	27.7	H16年度	軍用地の地代	沖縄県市町村課資料
合計	1,911.1	—	—	—

(注1) 平成16年度の軍用地地代収入額(実績)は647億円であるが、これには(5)基地交付金等の財産運用収入27.7億円が含まれているためその分を引いた額とした。

(注2) (3)米軍等への財・サービスの提供の数値は、沖縄県統計課が平成19年3月に公表した『在沖米軍統計<<「米軍等への財・サービスの提供」の見直し>>～試算結果の概要～(平成15、16年度)』の試算推計値をもとに推計した金額である。

(注3) 「基地周辺整備法」とは、「防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律」のことである。

図表Ⅱ－5 中南部圏の現駐留軍用地に関わる経済効果（年間）の内訳



(出所) 沖縄県「沖縄県の米軍及び自衛隊基地（統計資料集）」等より作成

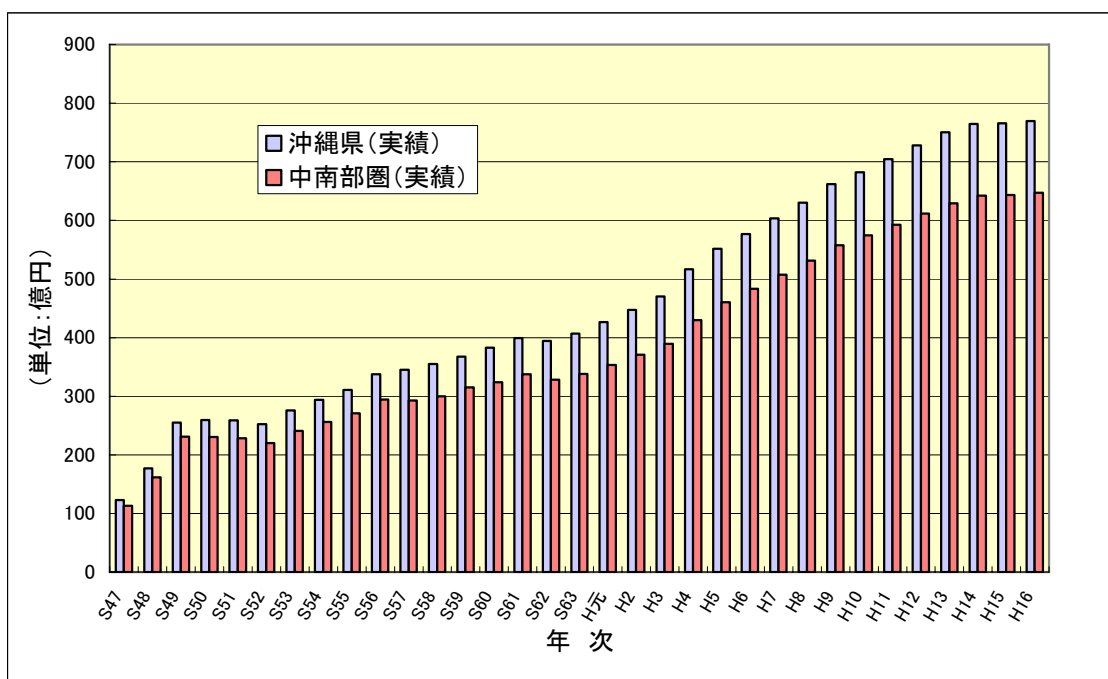
(2) 軍用地の地代収入

米軍基地に関する地代収入については、昭和 47 年から平成 16 年までのデータが把握できる。

沖縄県における軍用地地代収入は、昭和 47 年は 123 億円であったが、平成 16 年には 770 億円と 6.3 倍に増加している。また、中南部圏における軍用地地代収入は、昭和 47 年は 113 億円、平成 16 年には 647 億円と 5.7 倍に増加している。

この 647 億円は、北谷町の町民所得（平成 15 年度：689 億円）に匹敵する規模である。

図表 II - 6 軍用地の地代収入の推移



(出所) 沖縄県「沖縄県の米軍及び自衛隊基地 (統計資料集)」より作成

図表 II - 7 地代収入における中南部圏の割合

区域	S47年 (億円)	H16年 (億円)	倍率 (S47→H16)
沖縄県(実績)	123	770	6.3
中南部圏(実績)	113	647	5.7
中南部圏の県全体に 占める割合	92%	84%	-

(出所) 沖縄県「沖縄県の米軍及び自衛隊基地 (統計資料集)」より作成

(3) 軍用地における従業員数及び軍雇用者所得

①日本人従業員数

米軍基地に雇用される日本人従業員数は、平成17年3月末現在、県全体で8,813人、中南部圏では7,967人となっている。この7,967人は、旧石川市の従業者数5,912人（平成16年、民営）を上回る程度の規模である。

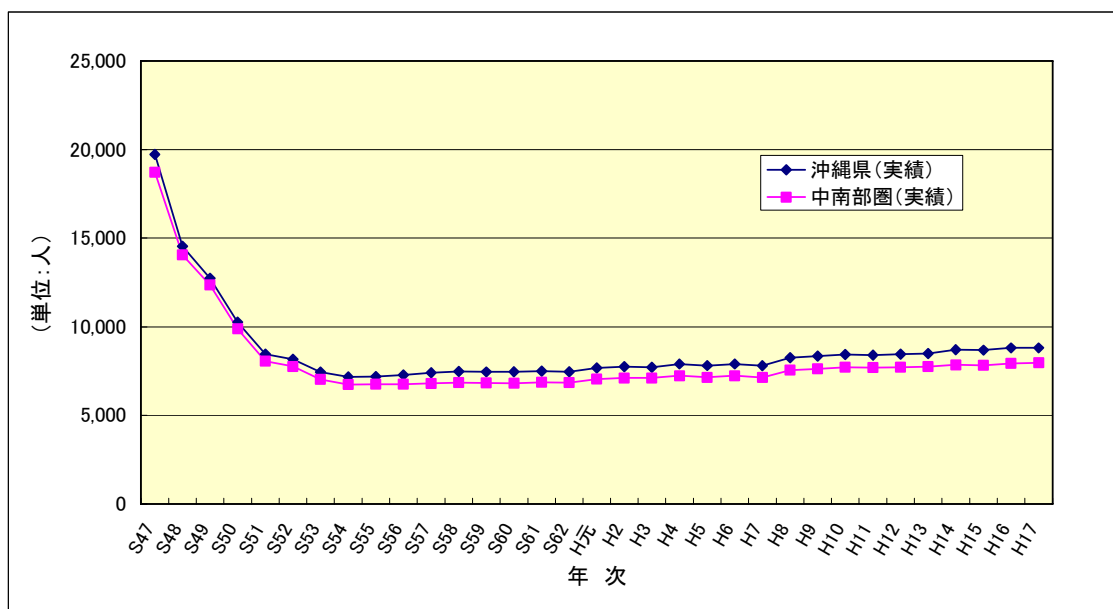
従業員数について、昭和47年と平成17年を比較すると、県及び中南部圏域において、ともに半分以下に減少している。しかし、中南部圏の県全体に占める割合は平成17年で90.4%であり、昭和47年の94.8%に比較して若干低くなっているものの、依然として高い水準である。

②軍雇用者所得

米軍基地の軍雇用者所得について、県全体でみると平成16年度は507億円、昭和47年度は240億円であり、この間に2.1倍に増加した。一方、従業員数が昭和47年から半減していることから、1人当たりの給与額は4.7倍以上に増加している。

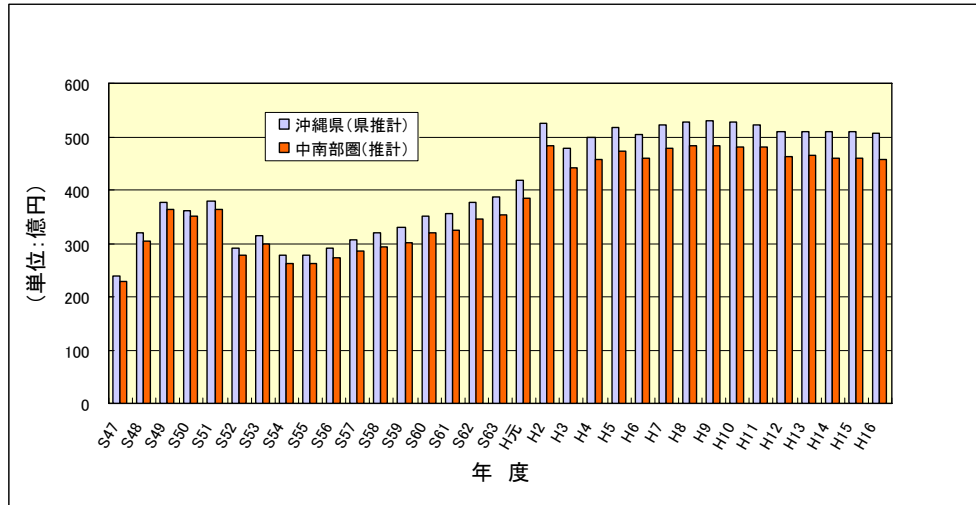
また、米軍基地施設別従業員数をもとに推計した、中南部圏における軍雇用者所得は、昭和47年度の228億円に対して平成16年度は457億円であり、2.0倍に増加している。

図表Ⅱ－8 米軍基地の日本人従業員数の推移



(出所) 沖縄県「沖縄県の米軍及び自衛隊基地（統計資料集）」より作成

図表Ⅱ－9 軍雇用者所得額の推移



(出所) 沖縄県「沖縄県の米軍及び自衛隊基地 (統計資料集)」等より作成

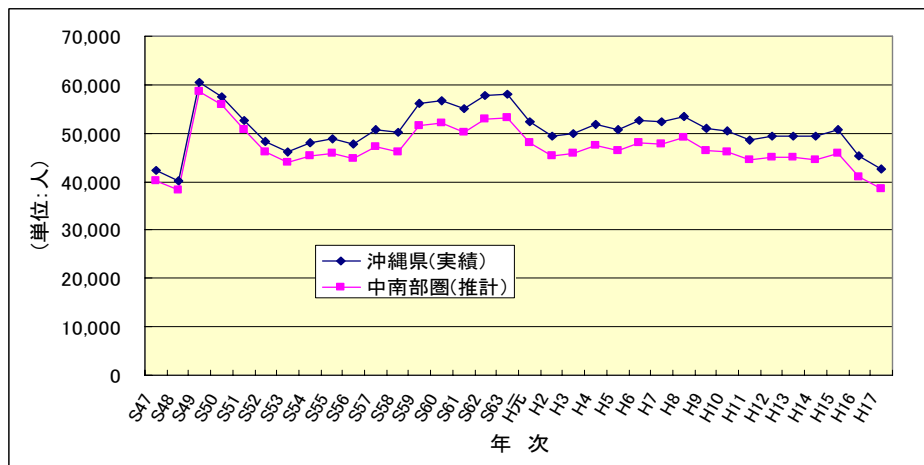
(4) 米軍人軍属・家族数と米軍等への財・サービスの提供

① 米軍人軍属・家族数

米軍人軍属・家族数の県全体の数字をみると、平成2年以降は概ね50,000人の水準で推移してきたが、平成16年から急減し平成17年には42,570人となっている。

また、米軍基地施設別従業員数をもとに推計した、中南部圏における米軍人軍属・家族数は、平成17年で38,484人になる。この人数は、沖縄市の従業者数40,389人(平成16年、民営)に匹敵する規模である。

図表Ⅱ－11 米軍人軍属・家族数の推移



(出所) 沖縄県「沖縄県の米軍及び自衛隊基地 (統計資料集)」より作成

②米軍等への財・サービスの提供

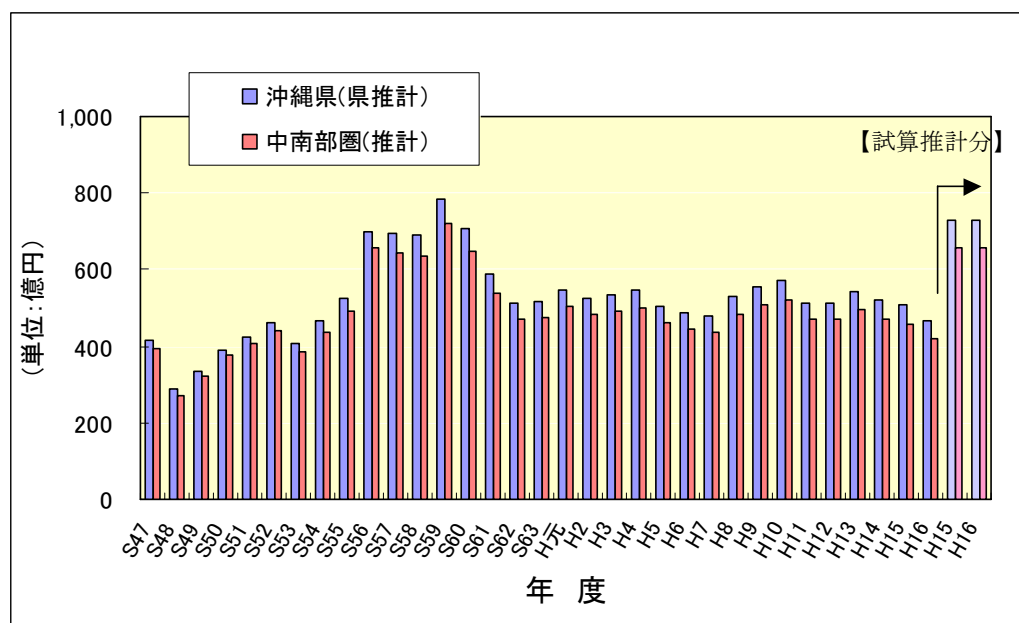
県民経済計算（公表値）による米軍等への財・サービスの提供額は、上記の人数に連動して推移している。県全体では、昭和 62 年度以降 500 億円程度で推移しており、平成 16 年度では 465 億円となっている。なお、平成 15 年度（509 億円）と比較すると 44 億円減少している。

この公表値と米軍基地施設別従業員数をもとに推計した中南部圏の米軍等への財・サービスの提供額は、平成 16 年度では 419 億円程度である。この金額は、旧石川市の市民所得 421 億円（平成 15 年度）に匹敵する規模である。

また、沖縄県が新たに試算した米軍等への財・サービスの提供額は、県全体では、平成 15 年度と平成 16 年度ともに 729 億円と推計されている。公表値と試算推計値を比較すると、平成 16 年度では 263 億円の差が出ている。（平成 15 年度以前については、公表された試算推計値はない。）

この試算推計値と米軍基地施設別従業員数をもとに推計した中南部圏の米軍等への財・サービスの提供額は、平成 15 年度では 657 億円、平成 16 年度では 656 億円となった。

図表Ⅱ－１２ 米軍等への財・サービスの提供額の推移



（出所）沖縄県「沖縄県の米軍及び自衛隊基地（統計資料集）」等より作成

ただし、【試算推計分】の平成 15、16 年度の数値は、沖縄県統計課 平成 19 年 3 月公表資料 『在沖米軍統計<<「米軍等への財・サービスの提供」の見直し～試算結果の概要～（平成 15、16 年度）』より作成

図表Ⅱ－１３ 米軍等への財・サービスの提供額の試算推計

(単位：百万円)

項目	<沖縄県> 試算推計値		<中南部圏> 推計値		
	H15	H16	H15	H16	
米軍等への財・サービスの提供	72,884	72,867	65,702	65,642	(単位：人)
a) 防衛施設局関係	31,248	31,727	28,169	28,581	米軍基地施設別従業員数 H15 H16
b) 米軍機関関係	23,638	23,085	21,309	20,796	中南部圏の計 7,823 7,939
c) 特免業者関係	3,590	3,926	3,236	3,537	沖縄県の計 8,678 8,813
d) 軍人・軍属家族消費支出	14,408	14,129	12,988	12,728	中南部圏の占める割合 90.1% 90.1%
公表値との比較	H15	H16	H15	H16	
県民経済計算(公表値)	50,865	46,537	45,854	41,922	
試算推計値との差額	22,019	26,330	19,848	23,720	
公表値=100とした場合	143.3%	156.6%	—	—	

注 <中南部圏>推計値は、米軍基地施設別従業員数をもとに推計している。

(出所) 沖縄県統計課 平成19年3月公表資料 『在沖米軍統計<<「米軍等への財・サービスの提供」の見直し』～試算結果の概要～(平成15、16年度)』他より作成

a) 防衛施設局関係

沖縄県が試算した防衛施設局関係額については、県全体では、平成15年度は312億円、平成16年度は317億円と推計されている。構成内容には、基地内建設費、光熱水費などが含まれる。「米軍等への財・サービスの提供」全体に対する割合は約40%となっている。

この試算推計値と米軍基地施設別従業員数をもとに推計した、中南部圏の防衛移設局関係額は、平成15年度は282億円、平成16年度は286億円となる。

b) 米軍機関関係

県試算の米軍機関関係額は、県全体では、平成15年度は236億円、平成16年度は231億円と推計されている。内容としては、米軍が直接発注する工事費などが含まれる。全体に対する割合は約30%となっている。

この試算推計値と米軍基地施設別従業員数をもとに推計した、中南部圏の米軍機関関係額は、平成15年度では213億円、平成16年度は208億円となる。

c) 特免業者関係

県が試算した特免業者関係額は、県全体では、平成15年度は36億円、平成16年度は39億円と推計されている。全体に対する割合は約5%となっている。

また、この試算推計値と米軍基地施設別従業員数をもとに推計した、中南部圏の特免業者関係額は、平成15では32億円、平成16年度は35億円となる。

d) 軍人・軍属家計消費支出

県試算の軍人・軍属家計消費支出額は、県全体では、平成15年度は144億円、平成

16年度は141億円と推計されている。内容としては、基地外の住居費や光熱水費とその他消費支出額が含まれる。全体に対する割合は約20%となっている。

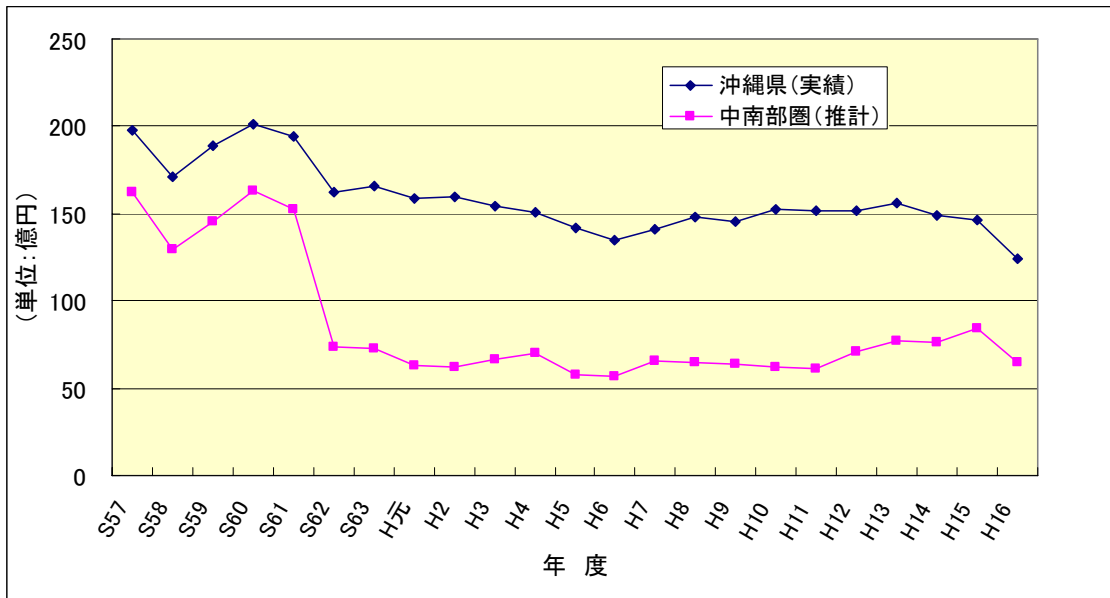
この試算推計値と米軍基地施設別従業員数をもとに推計した中南部圏の軍人・軍属家計消費支出額は、平成15年度では130億円、平成16年度は127億円となる。

(5) 基地整備費等

① 基地周辺整備費

基地周辺整備費について、昭和57年度から平成16年度までの推移をみると、昭和60年代以降ほぼ横ばい状態である。米軍基地施設面積をもとに推計した中南部圏の基地周辺整備事業費は、昭和62年度以降では概ね70億円前後で推移している。

図表Ⅱ－14 基地周辺整備費の推移



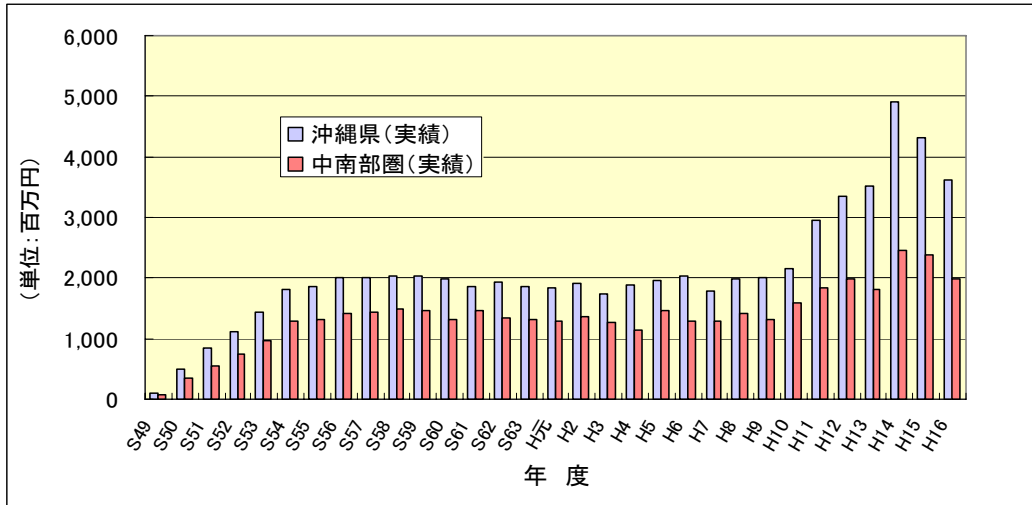
(出所) 沖縄県「沖縄県の米軍及び自衛隊基地 (統計資料集)」より作成

② 特定施設整備費

特定施設整備費の推移をみると、県全体では、平成10年度頃までは年間20億円の水準で推移してきたが、平成11年度以降急激に増えており、直近の平成16年度では約36億となっている。

一方、中南部圏の特定施設整備費も県と同様な動きをしており、平成16年度では約20億円となっている。

図表Ⅱ－15 特定施設整備費の推移



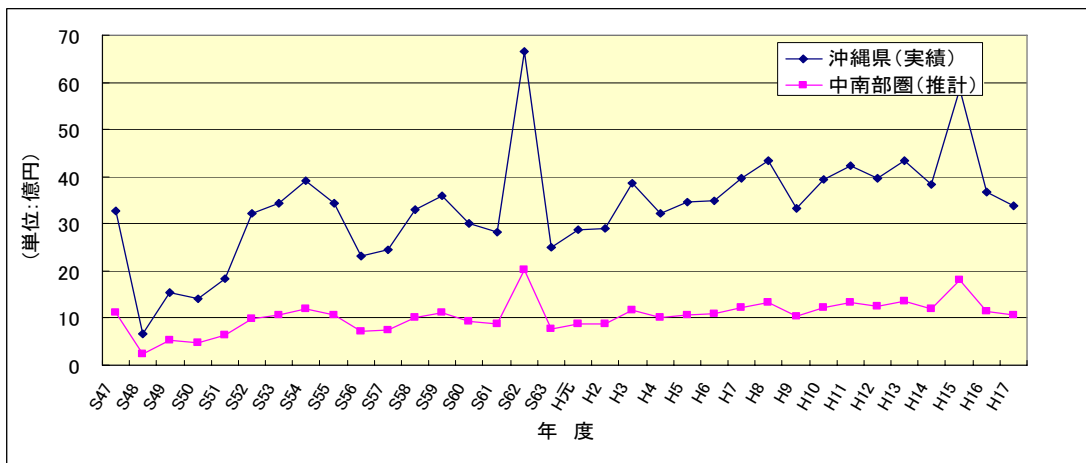
(出所) 沖縄県「沖縄県の米軍及び自衛隊基地 (統計資料集)」より作成

③補償費等

補償費等の推移については、県全体では、平成元年度以降ほぼ右肩上がりの増加基調にあったが、平成15年度をピークにそれ以降は減少傾向にある。直近の平成17年度で約34億円となっている。

一方、施設面積をもとに推計した中南部圏の補償費等は、ほぼ10億円程度で推移している。

図表Ⅱ－16 補償費等の推移



(出所) 沖縄県「沖縄県の米軍及び自衛隊基地 (統計資料集)」より作成

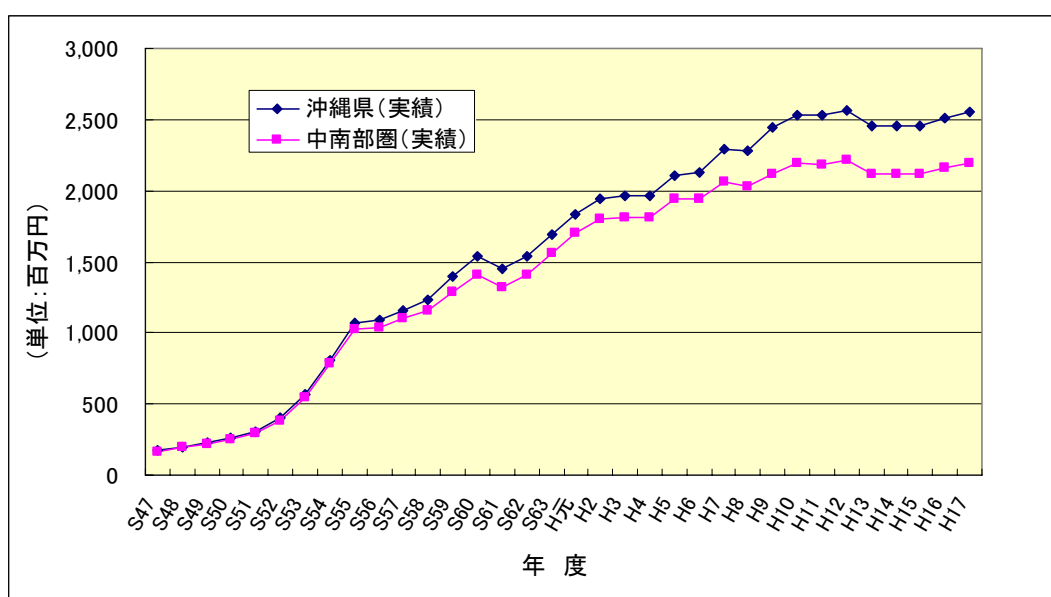
(6) 基地交付金

①助成交付金

「国有提供施設等所在市町村助成交付金」は、県全体では昭和 47 年度 1.7 億円であったが、平成 17 年度には 25.6 億円となり 15.0 倍に増加している。中南部圏においても、昭和 47 年度 1.6 億円から平成 17 年度 21.9 億円へと 13.6 倍に増加している。

全体的に見ると、県及び中南部圏はともに、助成交付金は一時的に減少しているが、増加基調にある。

図表Ⅱ－17 助成交付金の推移



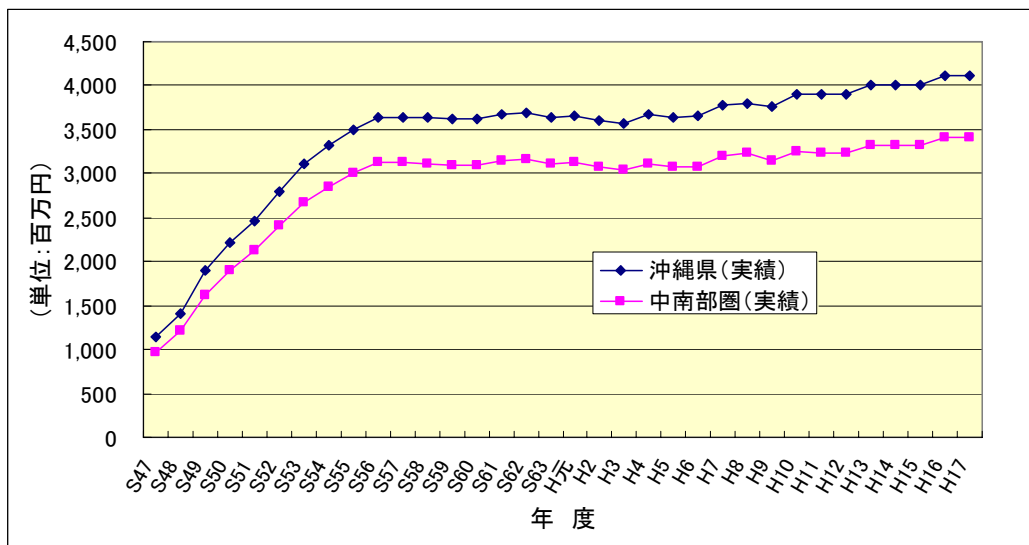
(出所) 沖縄県「沖縄県の米軍及び自衛隊基地(統計資料集)」より作成

②調整交付金

「施設等所在市町村調整交付金」については、県全体では、昭和 47 年度 11.4 億円から平成 17 年度 41.1 億円へと 3.6 倍に増加している。中南部圏については、昭和 47 年度に 9.7 億円であったものが平成 17 年度には 34.0 億円となり 3.5 倍に増加している。

全体的にみると、県及び中南部圏はともに、昭和 47 年度から昭和 56 年度までは急速に上昇しているが、昭和 56 年以降は横ばい状態である。

図表Ⅱ－１８ 調整交付金の推移

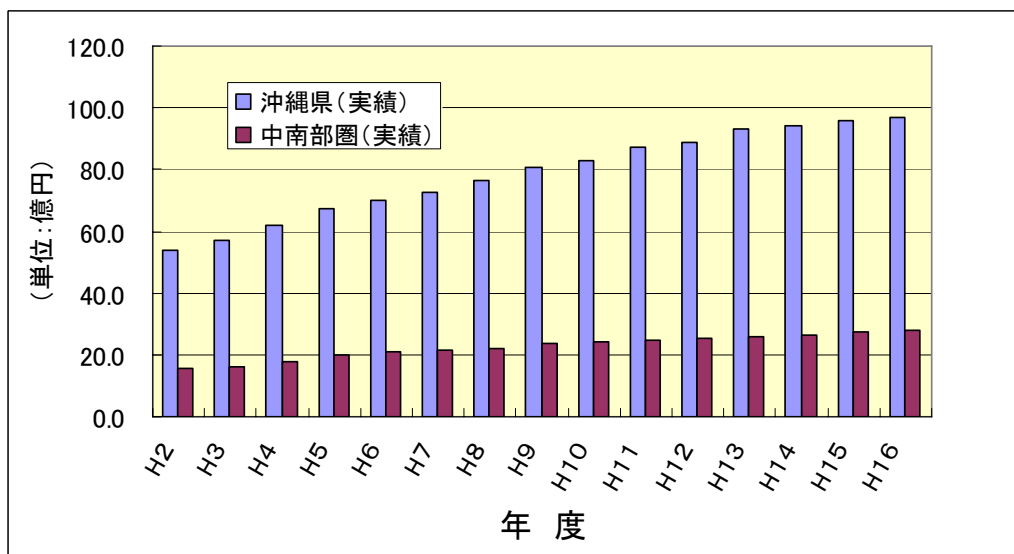


(出所) 沖縄県「沖縄県の米軍及び自衛隊基地 (統計資料集)」より作成
(数値は参考資料参照のこと)

③財産運用収入

財産運用収入は、下記図表のように推移している。県全体については、平成 2 年度以降、緩やかに上昇している。中南部圏も同様に緩やかに上昇しながら推移しており、平成 16 年度では約 28 億円となっている。

図表Ⅱ－１９ 財産運用収入の推移



(出所) 沖縄県「沖縄県の米軍及び自衛隊基地 (統計資料集)」より作成

2. 現中南部圏駐留軍用地の経済波及効果の推計

前述1.の直接経済効果の発生によってもたらされる経済波及効果を、沖縄県産業連関表（平成12年版、34部門）を用いて、沖縄県全体への効果として測定した結果は次のとおりである。

直接経済効果約1,900億円のうち沖縄県内に発生した最終需要額を算出すると、約1,233億円/年となる。

この最終需要額1,233億円/年によって、全体として生産誘発額2,647億円/年、雇用人所得額769億円/年の経済効果額となる。

さらに、上記の経済効果によってもたらされる税収額を推計すると、市税・県税・国税の合計で298億円/年になる。

図表Ⅱ－20 中南部圏域全体における基地関連支出による経済波及効果の測定結果

指標	数値	単位
沖縄県内最終需要額	123,318	百万円
生産誘発額	264,731	百万円
1次生産誘発額	167,336	百万円
2次生産誘発額	97,395	百万円
営業余剰増加額	36,514	百万円
1次営業余剰増加額	18,217	百万円
2次営業余剰増加額	18,297	百万円
所得誘発額	76,868	百万円
1次所得誘発額	51,562	百万円
2次所得誘発額	25,306	百万円
誘発雇用人数	18,555	人
1次雇用創出効果	11,966	人
2次雇用創出効果	6,589	人

（注）効果は対沖縄県内の数値

図表Ⅱ－２１ 中南部圏域全体における基地関連支出と最終需要額

基地関連支出（中南部圏域）		産業連関表への対応		最終需要額		
項目	金額(億円)	部門番号	産業	可処分所得(億円)	最終需要額(億円)	県内最終需要額(注6)(億円)
(1)地代収入(財産運用収入相当額を除く)	619.3	-	地代収入×消費性向(注1)×(1-税率)(注3)	389.1	1	4.3
(2)軍雇用者所債	456.7	-	日本人従業員給与×消費性向(注1)×(1-税率)(注3)	272.2	2	0.2
(3)米軍等への財・サービスの提供	656.5	-	合計	641.3	3	0.5
①防衛施設局関係	285.8	-			4	0.0
②米軍機関関係	208.0	-			5	80.8
③特免業者関係	35.4	-			6	15.6
④軍人・軍属家計消費支出	127.3	-	在沖米軍統計に基づき按分(注4)	529.2	7	1.2
(4)基地整備費等	94.9	-	軍人・軍属家計消費支出(注2)	127.3	8	1.8
①基地周辺整備費	64.5	21・22	建築及び補修、土木建設(注5)	94.9	9	6.8
②特定施設整備費	19.9		(民間固定資本形成に基づき按分)		10	11.5
③補償費等	10.5				11	17.7
(5)基地交付金等	83.7	-	政府最終消費支出に基づき按分	83.7	12	1.1
①助成交付金	22.0				13	0.0
②調整交付金	34.1				14	0.3
③財産運用収入	27.7				15	1.4
合計	1,911.1		合計	835.1	16	1.3
					17	15.3
					18	27.2
					19	8.9
					20	9.3
					21	111.8
					22	428.9
					23	27.4
					24	113.3
					25	197.9
					26	41.5
					27	28.5
					28	34.9
					29	35.8
					30	99.5
					31	4.0
					32	19.7
					33	122.2
					34	0.1
					合計	1,476.4
						1,233.2

(注1) 消費性向は、沖縄県家計調査の結果(過去10年間平均)に基づく(0.707)。

(注2) 沖縄県「平成12年産業連関表」における民間最終消費支出コンバータを乗じ、各産業部門に割振。

(注3) 税率：個人市町村民税率8%+個人県民税率2%+個人所得税率5.7%=15.7%

(注4) 沖縄県『在沖米軍統計<<「米軍等への財・サービスの提供」の見直し>>～試算結果の概要～(平成15、16年度)』(平成19年3月公開)、沖縄県「平成12年産業連関表」における民間最終消費支出コンバータ、同地域内総固定資本形成に基づき、各産業部門に割振。

(注5) 沖縄県「平成12年産業連関表」地域内総固定資本形成に基づき、建築及び補修部門ならびに土木建設に割振。

(注6) 最終需要額に県内自給率を乗じて算出。県内自給率は沖縄県「平成12年産業連関表」(34部門表)取引基本表のデータを用い、下記の算式により算出

$$\text{県内自給率} = 1 - (\text{輸入額} + \text{移入額}) / \text{域内需要総額}$$

参考 中南部圏域全体における基地関連支出の経済波及効果の算出表
(1次生産誘発額算出)

単位：百万円、百人

	1次生産誘発額							
	A(注1)	B(注2)	C(注3)	D=B*C	E(注4)	F=B*E	G(注5)	H=B*G
	最終需要額	生産誘発額	雇用者所得投入係数	雇用者所得増加額	雇用係数	雇用者増加数	営業余剰投入係数	営業余剰増加額
1 農業	432	1,470	0.07	100	0.04	0.64	0.32	471
2 林業	16	18	0.21	4	0.12	0.02	0.63	11
3 漁業	54	96	0.14	14	0.04	0.03	0.30	28
4 鉱業	0	426	0.18	77	0.03	0.13	0.13	56
5 食料品・たばこ・飲料	4,797	6,205	0.13	824	0.04	2.74	0.10	605
6 繊維製品	136	165	0.30	49	0.16	0.27	0.06	10
7 製材・木製品・家具	17	157	0.27	42	0.11	0.17	0.06	10
8 パルプ・紙・紙加工品	35	179	0.22	39	0.05	0.09	0.09	16
9 出版・印刷	479	1,255	0.34	433	0.07	0.86	0.10	130
10 化学製品	46	124	0.19	23	0.07	0.09	0.09	11
11 石油製品・石炭製品	1,374	3,568	0.02	72	0.00	0.08	0.01	47
12 窯業・土石製品	84	4,093	0.20	825	0.05	2.09	0.06	235
13 鉄鋼	0	730	0.07	52	0.02	0.12	0.02	13
14 非鉄金属	5	93	0.11	10	0.03	0.03	0.05	5
15 金属製品	46	1,210	0.24	291	0.08	0.94	0.11	128
16 一般機械	12	54	0.17	9	0.02	0.01	0.07	4
17 電気機械	23	34	0.23	8	0.09	0.03	0.04	1
18 輸送機械	158	221	0.18	39	0.01	0.01	0.04	9
19 精密機械	14	15	0.31	5	0.13	0.02	0.11	2
20 その他の製造工業製品	111	356	0.21	73	0.08	0.27	0.04	16
21 建築及び補修	11,143	12,404	0.37	4,587	0.09	11.45	0.02	203
22 土木建設	42,889	42,889	0.34	14,754	0.06	26.87	0.02	698
23 電力・ガス・水道	2,728	5,820	0.19	1,101	0.02	1.37	0.12	713
24 商業	6,532	10,478	0.50	5,240	0.17	18.13	0.08	861
25 金融・保険・不動産	19,525	26,790	0.12	3,085	0.02	6.19	0.39	10,501
26 運輸	2,408	5,052	0.39	1,967	0.07	3.36	0.04	185
27 通信・放送	2,113	3,905	0.23	901	0.06	2.25	0.10	399
28 公務	3,494	3,640	0.58	2,107	0.08	3.02	0.00	0
29 教育・研究	3,450	3,969	0.82	3,240	0.10	3.78	0.00	17
30 その他の公共サービス	9,946	10,346	0.48	4,950	0.08	8.24	0.06	641
31 調査・情報サービス	133	361	0.41	149	0.13	0.46	0.07	24
32 その他の対事業所サービス	1,456	9,974	0.35	3,493	0.15	14.71	0.08	821
33 対個人サービス	9,650	10,110	0.29	2,938	0.10	9.83	0.12	1,204
34 その他	12	1,130	0.05	61	0.12	1.36	0.13	141
35 計	123,318	167,336		51,562		119.66		18,217

- (注1) 中南部圏域全体における基地関連支出に伴い発生した最終需要額（前頁参照）。
(注2) A列に沖縄県「平成12年産業連関表」（34部門表）逆行列係数表を乗じることで算出。
(注3) 沖縄県「平成12年産業連関表」（34部門表）投入係数表、「3900雇用者所得」行より引用。
(注4) 沖縄県「平成12年産業連関表」雇用者係数表より引用。
(注5) 沖縄県「平成12年産業連関表」（34部門表）投入係数表、「4400粗付加価値部門計」行より引用。

参考 中南部圏域全体における基地関連支出の経済波及効果の算出表
(2次生産誘発額+合計額 算出)

単位：百万円、百人

	2次生産誘発額					1次+2次 合計				
	a(注1)	b(注2)	c=b*G	d=b*E	e=b*G	f=B+b	g=D+c	h=F+d	i=H+e	
	民間最終消費支出割振	生産誘発額	雇用者所得増加額	雇用者増加数	営業余剰増加額	生産誘発額	雇用者所得増加額	雇用者増加数	営業余剰増加額	
1 農業	1,104	1,744	118	0.76	558	3,214	218	1.39	1,029	
2 林業	55	22	4	0.03	14	40	8	0.05	25	
3 漁業	217	117	17	0.04	35	213	30	0.08	63	
4 鉱業	-2	163	30	0.05	21	589	107	0.19	77	
5 食料品・たばこ・飲料	10,506	7,869	1,044	3.48	768	14,074	1,868	6.22	1,373	
6 繊維製品	1,452	144	43	0.23	9	309	93	0.50	19	
7 製材・木製品・家具	112	47	13	0.05	3	204	55	0.22	13	
8 パルプ・紙・紙加工品	166	140	31	0.07	13	319	70	0.17	29	
9 出版・印刷	633	983	339	0.67	102	2,238	772	1.53	232	
10 化学製品	1,075	99	18	0.07	9	223	42	0.17	20	
11 石油製品・石炭製品	1,645	2,176	44	0.05	29	5,744	116	0.12	75	
12 窯業・土石製品	99	238	48	0.12	14	4,332	873	2.22	249	
13 鉄鋼	0	28	2	0.00	1	758	54	0.12	13	
14 非鉄金属	27	14	2	0.00	1	107	12	0.03	6	
15 金属製品	133	154	37	0.12	16	1,363	328	1.06	144	
16 一般機械	24	12	2	0.00	1	66	11	0.01	5	
17 電気機械	2,005	32	7	0.03	1	66	15	0.06	2	
18 輸送機械	1,380	108	19	0.01	4	329	59	0.02	14	
19 精密機械	216	4	1	0.01	0	20	6	0.03	2	
20 その他の製造工業製品	1,221	213	44	0.16	10	569	117	0.44	25	
21 建築及び補修	0	1,064	393	0.98	17	13,468	4,981	12.43	220	
22 土木建設	0	0	0	0.00	0	42,889	14,754	26.87	698	
23 電力・ガス・水道	3,088	5,290	1,001	1.24	648	11,110	2,102	2.61	1,361	
24 商業	14,832	10,189	5,096	17.63	837	20,667	10,336	35.75	1,698	
25 金融・保険・不動産	25,893	31,470	3,624	7.27	12,336	58,260	6,710	13.46	22,837	
26 運輸	4,797	3,936	1,533	2.62	144	8,988	3,500	5.99	329	
27 通信・放送	3,254	3,338	771	1.93	341	7,243	1,672	4.18	741	
28 公務	255	339	196	0.28	0	3,979	2,303	3.30	0	
29 教育・研究	2,051	2,253	1,839	2.14	10	6,222	5,079	5.92	27	
30 その他の公共サービス	7,657	7,926	3,792	6.31	491	18,272	8,742	14.55	1,132	
31 調査・情報サービス	455	293	121	0.37	20	653	270	0.82	44	
32 その他の対事業所サービス	2,254	4,934	1,728	7.28	406	14,908	5,220	21.99	1,228	
33 対個人サービス	13,963	11,402	3,313	11.09	1,358	21,512	6,251	20.92	2,562	
34 その他	14	654	35	0.79	82	1,784	97	2.15	223	
35 計	100,584	97,395	25,306	65.89	18,297	264,731	76,868	185.55	36,514	

(注1) 前表 D 列の合計に沖縄県内の限界消費性向(沖縄県家計調査の結果、過去10年間平均：0.707)を乗じた上で、沖縄県平成12年産業連関表(34部門表)民間最終消費支出コンバータを乗じ、割振。

(注2) a 列に部門別の県内自給率を乗じ、沖縄県平成12年産業連関表(34部門表)の逆行列係数表を乗じて算出。

図表Ⅱ－２２ 中南部圏域全体における税収額推計結果

(単位：百万円/年)

【中南部圏域】		税収額
市税	個人市民税	6,149
	法人市民税	1,229
	小計	7,379
県税	個人県民税	1,537
	法人県民税	447
	法人事業税	2,863
	小計	4,847
国税	法人税	9,995
	所得税	4,381
	消費税	3,243
	小計	17,619
合計		29,845

(注) 消費税算出の際、「米軍等への財・サービスの提供（軍人・軍属家計支出を除く）」及び「基地交付金等」は算出対象から除いている。

<参考> 中南部圏域全体における税収額の算出表

(単位：百万円)

	税項目	税収額とその算定式
市税	①個人市民税 6,149	= 76,868 × 0.08 【雇用者所得増加額】 【税率】
	②法人市民税 1,229	= 36,514 ÷ 1.096 × 0.3 × 0.123 【営業余剰増加額】 【税引調整】 【法人税率】 【税率】
県税	③個人県民税 1,537	= 76,868 × 0.02 【雇用者所得増加額】 【税率】
	④法人県民税 447	= 36,514 ÷ 1.096 × 0.3 × 0.05 × 0.895 【営業余剰増加額】 【税引調整】 【法人税率】 【税率】 【県内歩留率】
	⑤法人事業税 2,863	= 36,514 ÷ 1.096 × 0.096 × 0.895 【営業余剰増加額】 【税引調整】 【税率】 【県内歩留率】
国税	⑥法人税 9,995	= 36,514 ÷ 1.096 × 0.3 【営業余剰増加額】 【税引調整】 【税率】
	⑦所得税 4,381	= 76,868 × 0.057 【雇用者所得増加額】 【税率】
	⑧消費税 3,243	= 123,318 × 0.05 × 0.53 【最終需要額】 【税率】 【課税対象】

Ⅲ. 返還予定駐留軍用地の跡地利用に伴う地域経済・地方財政への影響の推計

1. アンケート調査等による土地所有者属性の分析と土地活用意向の把握

1) 調査の目的と方法等

(1) 調査の目的

アンケート調査の目的は、第一に、平成 18 年 2 月に沖縄県と宜野湾市が「普天間飛行場跡地利用基本方針」を定めたことを受け、土地所有者が返還後の跡地利用についてどのような意向を持っているのかを改めて確認すること。

(2) 調査の対象

普天間飛行場内に土地を所有しており、本人またはその代理人の住所・氏名・連絡先が確認できる者（法人含む）を対象とした。

(3) 調査方法および配布回収状況

- 調査方法は、土地所有者の率直で自由な意見を把握するため、無記名方式とした。
- 調査票の配布は、対象者本人又は代理人宛に郵送した。
- 調査票の回収は、配布用封筒に同封した返信用封筒で返送（郵送）して頂いた。
- 調査票は、平成 18 年 11 月 27 日に郵送し、12 月 25 日を返信期間としたが、回収率向上のため、督促状の発送や提出期限を 1 月中旬まで延長した。

配布数	回収数	有効回収数	有効回収率
2, 9 4 3	1, 0 1 4	9 9 9	3 3. 9 %

(4) 調査名称と実施主体

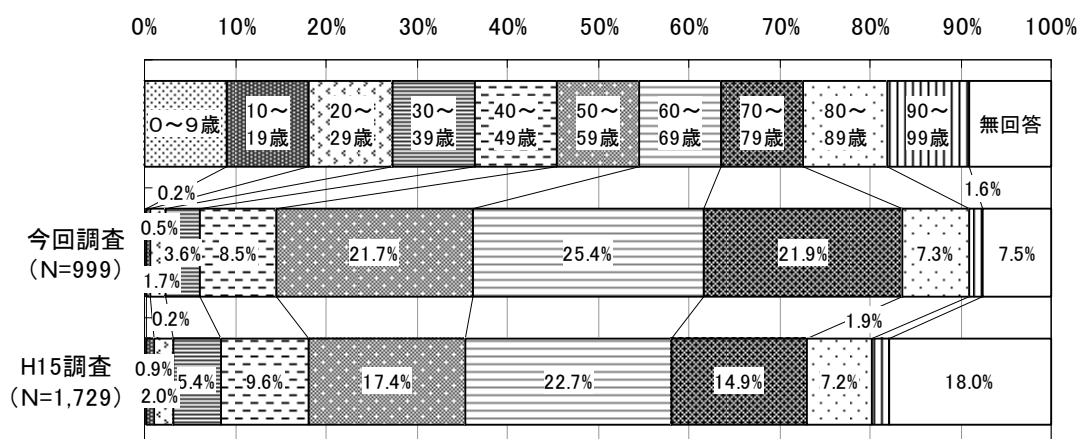
- 調査名称：普天間飛行場跡地利用に関するアンケート調査
- 実施主体：沖縄県基地対策課、宜野湾市基地跡地対策課、宜野湾市軍用地等地主会

2) 調査結果の概要

(1) 回答者の属性

- ・ 男性が全体で2 / 3を占めている。平成15年調査とほぼ同じ状況にある。
- ・ 年齢は、50～70代がそれぞれ2割以上みられ、50代以上が半数以上（77.9%）を占める。一方、20～30代の若年層は僅かとなっている。（それぞれ0.5%、1.7%）平成15年調査に比べ、高齢者の回答割合が高くなっている。（次図参照）
- ・ 職業は、無職が5割強、次いで、自営業、会社員がそれぞれ1割強となっている。高齢者が多いため、無職が多い状況にある。
- ・ 現住所は、宜野湾市内が6割強で最も多く、次いで、県内が3割弱となっており、大半（90.4%）が県内在住となっている。

<回答者の年齢>

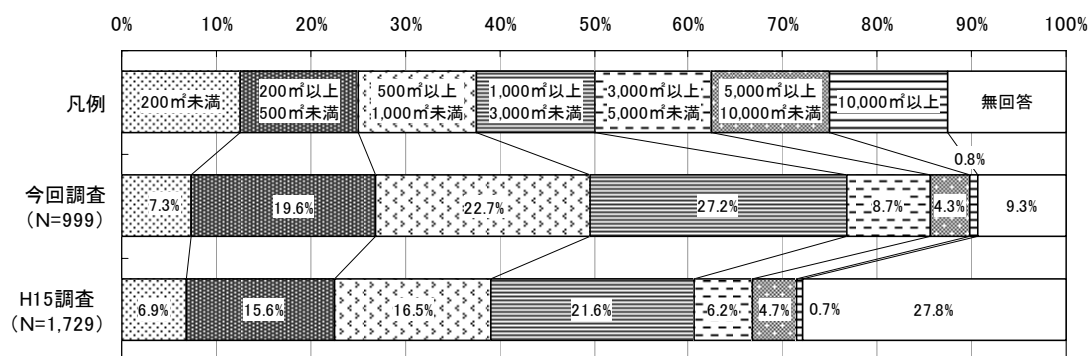


(2) 所有地の概要

- ・ 所有する土地の規模は、「1,000～3,000 m²未満」が3割強で最も多く、次いで、「500～1,000 m²未満」、「200～500 m²未満」がそれぞれ約2割となっている。回答者の1人当たりの平均所有面積は、1,582 m²となっており、沖縄県平均の住宅地面積（287 m²）と比べると、約5倍の規模の土地を所有している状況にある。平成15年調査に比べ、「500～1,000 m²未満」、「1,000～3,000 m²未満」の土地所有者の割合が高い。（次図参照）
- ・ 年間の軍用地料は、「100万円以上300万円未満」が3割強で最も多く、次いで、「50万円以上100万円未満」が2割強となっている。「50万円以上300万円未満」で半数（56.0%）を超える。前回に比べ、「100万円以上300万円未満」の層が多くなっている。
- ・ 軍用地の所在地は、大山が2割強で最も多く、以下、宜野湾（17.1%）、神山（14.6%）、

中原 (9.1%)、新城 (8.1%) などとなっている。

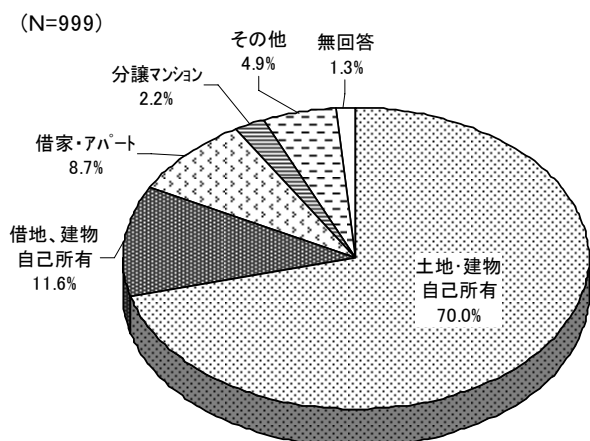
<所有する面積>



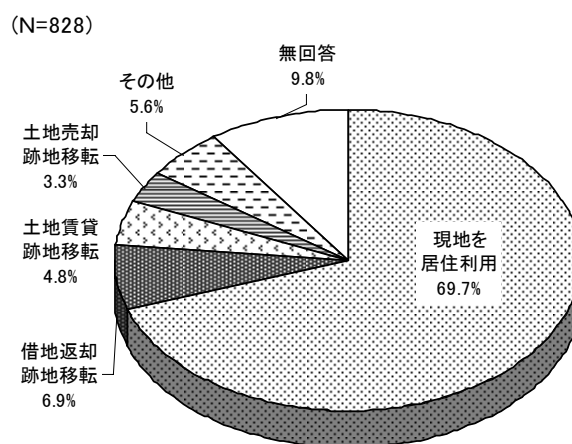
(3) 現在の住まいと返還後の住まいについて

- ・ 現在住んでいる住宅は、「土地、建物とも自己所有」が7割を占め、以下、「借地、建物自己所有」が1割強、「借家、アパート」が1割弱となっている。多くの回答者が、土地、建物とも所有している状況にある。年齢別にみると、50代以上で「土地、建物とも自己所有」の割合が高い。(次図参照)
- ・ 住んでいる土地の面積は、「200㎡以上 400㎡未満 (約60~120坪)」が4割弱で最も多く、以下、「200㎡未満」が2割強、「400㎡以上 600㎡未満」が1割強となっている。
- ・ 回答者の平均居住地面積は、409㎡となっており、全国平均293㎡、沖縄県平均287㎡に比べ、100㎡(30坪)程度広い状況にある。
- ・ 軍用地が返還された後の現居住地については、「現在地での居住継続」とした割合が約7割となっており、軍用地が返還されても、多くの回答者が現居住地に止まりたいとしている。一方で、1割強は、返還された跡地に移転したいとしている。(次図参照)

<現在の住まいの状況>



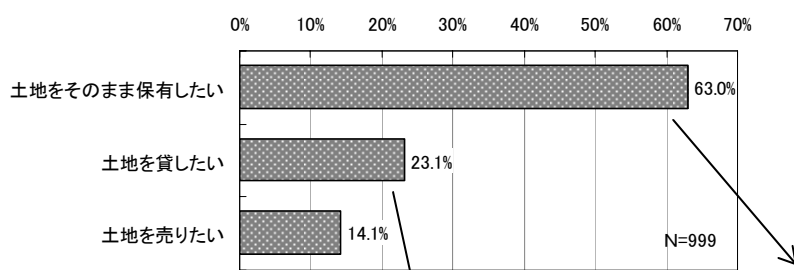
<跡地利用可能時の現在の土地について>



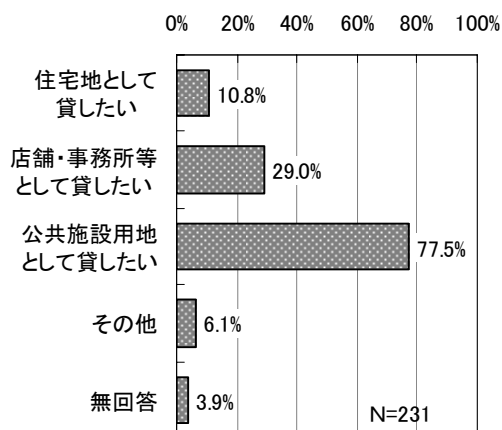
(4) 返還跡地の活用について

- ・ 返還跡地の活用については、「土地をそのまま保有したい」とする割合が6割強で、以下、「貸したい」が2割強、「売りたい」が1割強となっている。そのまま保有したいとする意向を有する回答者が半数を超える。(次図参照)
- ・ そのまま保有したいとする回答者の具体的な内容をみると、「自分等の住宅としたい」が約3割で最も多く、以下、「賃貸住宅」が2割弱、「自分等の店舗」が1割強などとなっている。4割が自分で使いたいとし、3割弱が住宅等を建てて貸したいとしている。一方で、1/4が財産として残しておきたいとしている。(次図参照)
- ・ 貸したいとする回答者の具体的な内容をみると、「公共施設用地として」が8割弱を占め、以下、店舗・事務所用地が3割弱、住宅地が約1割となっている。確実な借地経営を望む回答者が多いが、一方で、ある程度収益が見込まれる事務所等用地への貸借希望もみられる。(次図参照)
- ・ 貸し手のイメージについては、「公的機関」が5割強で最も多く、上記の回答内容と一致する。次いで、「民間企業」が2割強、「管理組織」が2割弱となっており、「個人」は僅かとなっている。
- ・ 売りたいとする回答者の売却時期の希望をみると、「地代収入が入らなくなった時期」が3割強で最も多く、以下、「整備完了時」、「今すぐ」がそれぞれ約2割となっている。売却するにしても、状況をみながら、じっくりと判断するとした割合が高く、一方で、早急に売却したいとする回答も一定程度みられる。

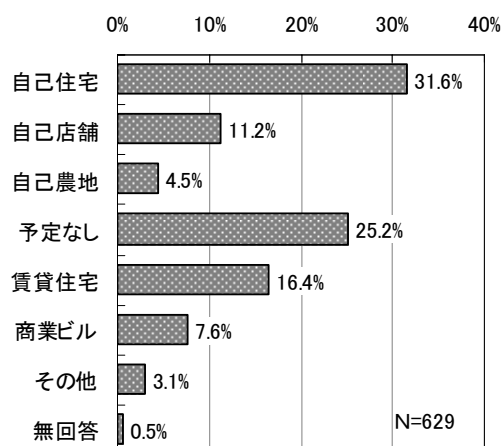
<返還跡地の活用について>



<希望する貸し出し用途>



<希望する活用方法>

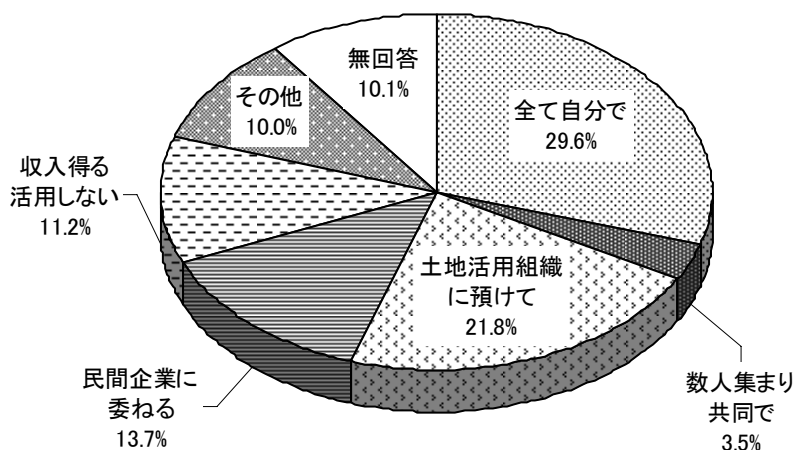


(5) 返還跡地の具体的な運用主体について

- ・ 跡地の具体的な運用主体については、「全て自分で」が約3割で最も多く、以下、「土地活用組織に預ける」が2割強、「民間企業に委ねる」が1割強、「数人集まって共同で」が3.5%等となっている。回答者自らが積極的に関わりたいとする意向と、専門家等に委ねたいとする意向が同程度となっている。

<返還跡地の具体的な運用について>

N=999



2. 返還予定駐留軍用地跡地における土地利用の想定

1) 対象とする返還予定駐留軍用地

II章では、中南部圏に現在存在する駐留軍用地が県経済に与えている経済効果を把握した。ここでは、今後、嘉手納飛行場より南において返還が見込まれる軍用地の中で、次の軍用地を対象として、跡地利用を想定しそれによって発生する経済効果を推計した。

図表Ⅲ－1 分析対象とする嘉手納飛行場より南において返還予定の軍用地

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

(注)SACOまでの既存合意分

(出所) 沖縄県基地対策課資料

2) 普天間飛行場の土地利用の想定

(1) 全体跡地面積の想定

全体跡地面積は、「普天間飛行場跡地利用基本方針」で示している約481haを採用し想定する。

(2) 土地利用構成と宅地利用区分別の建物延床面積の想定

土地利用構成を想定するにあたっては、「普天間飛行場跡地利用基本方針」で示されている以下の土地利用及び機能導入等の方針を踏まえることとする。

図表Ⅲ－２ 普天間飛行場跡地の土地利用及び機能導入等の方針（抜粋）

<p><土地利用及び機能導入等の方針></p> <p>①振興の拠点としての産業や高次都市機能の導入 （緑につつまれた産業施設、学術研究施設、レクリエーション施設等）</p> <p>②これからの時代にふさわしい住宅地づくり （歴史と風土に根ざしたゆとりのある住宅地、公共・公益施設等）</p> <p>③宜野湾市の新しい都市拠点としての機能導入 （行政機能や市民サービス機能、広域的な商業機能等）</p> <p>④大規模公園の整備 （（仮称）普天間公園の整備）</p>
--

（出所）普天間飛行場跡地利用基本方針（平成 18 年 2 月）沖縄県、宜野湾市

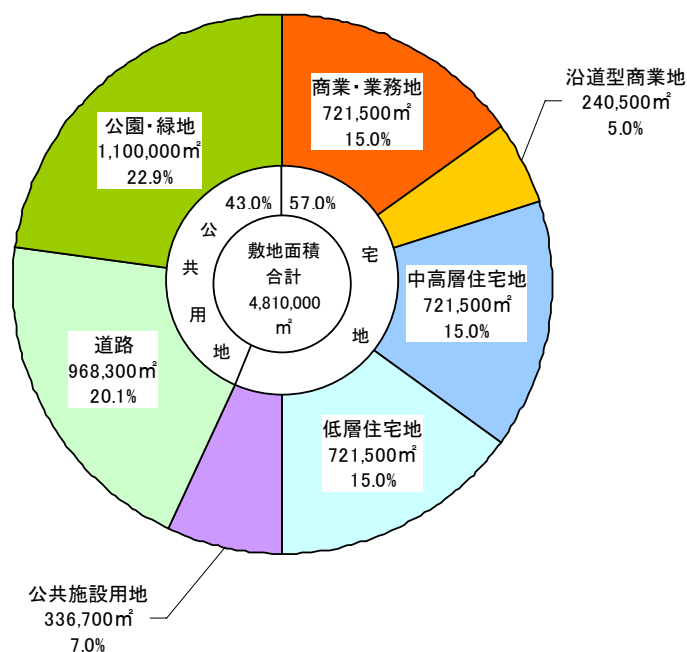
具体的な土地利用規模等については、上記の普天間飛行場跡地利用基本方針に加え、普天間飛行場跡地権者を対象とした「普天間飛行場跡地利用に関するアンケート調査」（前述）、那覇新都心地区の土地利用構成等を参考に想定を行う。

①土地利用構成の想定

土地利用構成は、概ね以下の通りに想定する。

全体の 57%（274ha）を「宅地」、43%（207ha）を「公共用地」とする。宅地のうち、商業・業務系は全体の 20%、住宅系は同 30%とする。公共用地のうち、道路は全体の 20%、公園・緑地は同 23%と想定する。

図表Ⅲ－３ 普天間飛行場跡地の土地利用構成（想定）



土地利用区分	敷地面積 (㎡)	割合 (%)	備 考
宅 地 計	2,741,700	57.0	
商業・業務地	721,500	15.0	商業地域、近隣商業地域
沿道型商業地	240,500	5.0	準住居地域、第一種、第二種住居専用地域
中高層住宅地	721,500	15.0	第一種・第二種中高層住居専用地域
低層住宅地	721,500	15.0	第一種・第二種低層住居専用地域
公共施設用地	336,700	7.0	
公共用地 計	2,068,300	43.0	
道路	968,300	20.1	
公園・緑地	1,100,000	22.9	大規模公園以外、近隣公園4箇所、街区公園16箇所
合 計	4,810,000	100.0	

※上記の土地利用構成は、大規模公園を100haとし、それに地権者意向と那覇新都心地区の土地利用構成を加味して想定した。公園・緑地の近隣公園(1.5ha)と街区公園(0.25ha)の箇所数は、地区面積が那覇新都心地区のほぼ2倍となることを根拠に想定した。なお、その手順は以下に示す通りとする。

< 普天間飛行場跡地の土地利用想定の手順 >

【手順1：大規模公園100haを前提に公共用地・公共施設用地を想定】

- ・ 大規模公園以外に市民の身近な公園・緑地として、近隣公園(1.5ha)と街区公園(0.25ha)の箇所数を、近隣公園4箇所、街区公園16箇所、計20箇所、10ha(地区面積が那覇新都心地区のほぼ2倍となることを根拠に想定)を想定する。したがって、公園・緑地面積は、110ha(地区面積の22.9%)と想定する。
- ・ 次に道路用地については、土地区画整理事業地区で約20%程度確保するケースが多いことから、20%を想定する。
- ・ 公共施設用地については、那覇新都心地区の公共施設用地割合8.7%を参考にするが、先の公共用地と合わせて、50%程度になるよう、約7%を想定する。

【手順2：地権者の意向を重視した土地利用構成の概略想定】

- ・ アンケートの土地活用意向の設問から「保有したい」または「貸したい」とする面積を把握した。
- ・ 次に「保有したい」または「貸したい」とする意向の具体的な内容(面積)を「住宅地」、「商業・業務地」に分け、それぞれの面積を合計した。
- ・ 合計面積を100%とし、「住宅地」、「商業・業務地」の割合を、60%：40%と算出した。
- ・ 手順1と上記の結果をもとに「住宅地」30%、「商業・業務地」20%と設定した。

参考図表 普天間飛行場跡地利用に関するアンケート調査結果と想定フロー

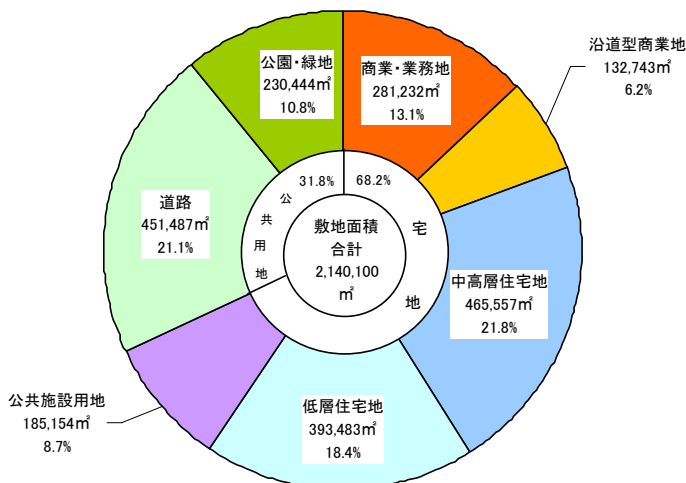


上記の結果に基づいて住宅地、商業・業務地の割合を60%:40%とする。

【手順3：土地利用構成の詳細想定】

- ・ 上記手順2で想定した、「住宅地」30%、「商業・業務地」20%をさらに細分化した。細分化にあたっては、普天間飛行場跡地地区が本県の中核都市をめざすことから、那覇新都心地区の土地利用構成（下記図表）を参考にした。
- ・ 「住宅地」30%は、さらに細分化し「中高層住宅地」15%、「低層住宅地」15%とした。
- ・ 「商業・業務地」20%は、さらに細分化し「商業・業務地」15%、「沿道型商業地」5%とした。

参考図表 那覇新都心地区の土地利用構成



(出所)「那覇新都心地区実施計画書」(平成15年1月) 沖縄県、地域振興整備公団

②宅地利用区分別の建物延床面積の想定

上記①で想定した土地利用構成をもとに、別途容積率を設定し、宅地利用区分別の建物延床面積を以下のように想定する。

- 商業・業務系（商業・業務地+沿道型商業地）の施設延床面積は、103.4 万㎡
- 住宅系（中高層住宅地+低層住宅地）の住宅延床面積は、79.4 万㎡
⇒中高層住宅戸数 6,310 戸（80 ㎡/戸と想定）、低層住宅戸数 2,880 戸（100 ㎡/戸と想定）に相当
- 公共施設系の施設延床面積は、25.2 万㎡
- 以上を合計した総延床面積は、208.0 万㎡

なお、以上の施設・住宅等の面積想定は、「商業や住宅への需要規模の予測」を前提としているものではない。また、「他の商業や住宅の集積地区との競合条件」を考慮しているものでもない。あくまでも土地の有効利用（供給側）の視点に立ち、沖縄の現状から判断して現実的であると考えられる「容積率」の設定をもとに算出したものである。

したがって、実際に普天間基地跡地において、どの程度の商業・業務床、あるいは住宅床が事業的に成立可能であるかは、市場予測等を別途実施し詳細に検討していく必要がある。

図表Ⅲ－４ 普天間飛行場跡地の宅地利用区分別の建物延床面積（想定）

土地利用区分	敷地面積 (㎡)	想定容積率 (%)	想定延床 面積(㎡)	備 考
宅 地 計	2,741,700		2,080,325	
商業・業務地	721,500	120	865,800	那覇新都心地区を参考に 業務系:商業系=1:1とする
沿道型商業地	240,500	70	168,350	
商業業務地 小計	962,000		1,034,150	
中高層住宅地	721,500	70	505,050	
低層住宅地	721,500	40	288,600	
住宅地 小計	1,443,000		793,650	
公共施設用地	336,700	75	252,525	

※想定容積率は、宜野湾市が那覇市と沖縄市の中間に位置することから、那覇市と沖縄市の代表的な商業・業務地、低層住宅地等をピックアップし、その現況容積率を参考に想定した。

なお、那覇市と沖縄市で現況容積率に差がある商業・業務地については中間値を採用した。

また、公共施設用地は、那覇新都心地区の公共施設用地の現況容積率を参考に想定した。

【床面積の想定にあたり参考にした那覇市・沖縄市における地区別の現況容積率例】

■ 商業・業務地
(那覇市)

地区名	現況容積率		
	宅地面積合計	延床面積合計	容積率
泉崎	150,891	226,750	150.3
松尾	253,817	306,291	120.7
合計	404,708	533,041	131.7

(沖縄市)

地区名	現況容積率		
	宅地面積合計	延床面積合計	容積率
仲宗根	68,870	66,672	96.8
上地	210,899	204,345	96.9
中央	190,326	233,198	122.5
合計	470,096	504,215	107.3

■ 沿道商業地・中高層住宅地
(那覇市)

地区名	現況容積率		
	宅地面積合計	延床面積合計	容積率
古波蔵	437,824	313,989	71.7
楚辺	255,479	187,198	73.3
赤嶺	102,781	64,407	62.7
合計	796,084	565,594	71.0

(沖縄市)

地区名	現況容積率		
	宅地面積合計	延床面積合計	容積率
照屋	300,587	200,445	66.7
安慶田	275,663	176,052	63.9
諸見里	255,977	209,845	82.0
合計	832,227	586,341	70.5

■ 低層住宅地
(那覇市)

地区名	現況容積率		
	宅地面積合計	延床面積合計	容積率
首里平良町	88,841	46,955	52.9
首里鳥堀町	257,896	122,333	47.4
真地	249,783	77,984	31.2
合計	596,520	247,271	41.5

(沖縄市)

地区名	現況容積率		
	宅地面積合計	延床面積合計	容積率
登川	42,609	16,527	38.8
松本	412,711	197,603	47.9
桃源	194,283	97,106	50.0
合計	649,603	311,236	47.9

(出所) 那覇市、沖縄市家屋課税台帳

参考図表 那覇新都心地区の公共施設の延床面積・容積率等

公共施設	敷地面積(㎡)	延床面積(㎡)
県立那覇国際高校	35,000	11,886
県営天久高層住宅	9,754	10,414
那覇第2地方合同庁舎	22,000	26,675
沖縄職業合同庁舎	5,000	4,951
県立博物館	31,287	23,602
新都心銘苺庁舎	20,000	8,776
消防庁舎	(上記に含む)	5,448
IT創造館	(上記に含む)	3,422
水道庁舎	12,185	6,521
新都心銘苺市営住宅	9,181	11,003
銘苺小学校	19,450	8,759
合計	163,857	121,457

(公共施設用地全体の現況容積率)⇒ 74.1%

(出所) 沖縄総合事務局、沖縄県、那覇市調べ

沖縄県ホームページ、UR都市機構ホームページより

3) キャンプ桑江（南側）の土地利用の想定

(1) 土地利用構成と宅地利用区別の建物延床面積の想定

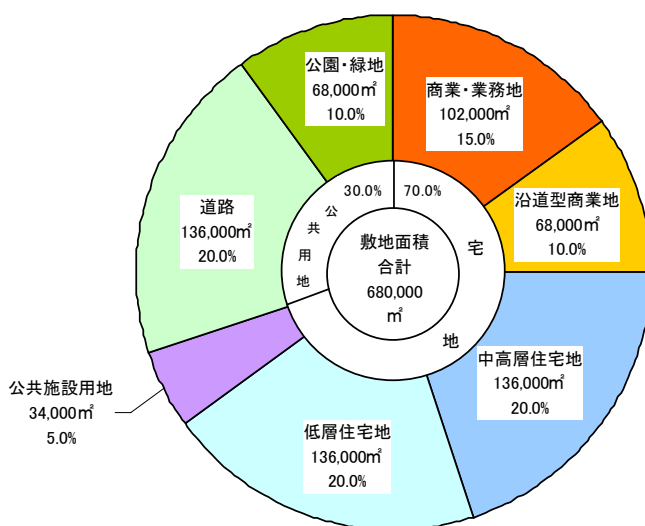
①土地利用構成の想定

具体的な土地利用規模等については、那覇新都心地区、沖縄市比屋根地区の土地利用構成割合や北谷町の現況容積率を参考に想定を行う。

キャンプ桑江南側跡地の土地利用構成は、概ね以下の通りに想定する。

全体の70%（48ha）を「宅地」、30%（20ha）を「公共用地」とする。宅地のうち、商業・業務系は全体の25%、住宅系は同40%とする。公共用地のうち、道路は全体の20%、公園・緑地は同10%と想定する。

図表Ⅲ－5 キャンプ桑江南側跡地の土地利用構成（想定）



土地利用区分	敷地面積 (m²)	割合 (%)	備考
宅地計	476,000	70.0	
商業・業務地	102,000	15.0	商業地域、近隣商業地域
沿道型商業地	68,000	10.0	準住居地域、第一種、第二種住居専用地域
中高層住宅地	136,000	20.0	第一種・第二種中高層住居専用地域
低層住宅地	136,000	20.0	第一種・第二種低層住居専用地域
公共施設用地	34,000	5.0	
公共用地計	204,000	30.0	
道路	136,000	20.0	
公園・緑地	68,000	10.0	
合計	680,000	100.0	

※上記の土地利用構成は、那覇新都心地区、沖縄市比屋根地区の土地利用構成の割合を参考に想定した。

参考図表 那覇新都心地区の土地利用構成

土地利用区分	敷地面積 (㎡)	割合 (%)	備 考
宅地 計	1,458,169	68.1	
商業・業務地	281,232	13.1	商業地域、近隣商業地域
沿道型商業地	132,743	6.2	準住居地域、第一種、第二種住居専用地域
中高層住宅地	465,557	21.8	第一種・第二種中高層住居専用地域
低層住宅地	393,483	18.4	第一種・第二種低層住居専用地域
公共施設用地	185,154	8.7	行政庁舎、学校、公営住宅、県立博物館・美術館
公共用地 計	681,931	31.9	
道路	451,487	21.1	
公園	227,850	10.6	
緑地	1,549	0.1	
水路	1,045	0.0	
合 計	2,140,100	100.0	

(出所)「那覇新都心地区実施計画書(平成15年1月)」沖縄県、地域振興整備公団

参考図表 沖縄市比屋根地区の土地利用構成

土地利用区分	敷地面積 (㎡)	割合 (%)	備 考
宅地 計	629,000	72.1	
商業地・住宅地	598,000	68.5	
公共施設用地	31,000	3.6	
公共用地 計	244,000	27.9	
道路	203,000	23.3	
公園	28,000	3.2	
水路	13,000	1.5	
合 計	873,000	100.0	

(出所)「比屋根地区組合区画整理補助事業実施計画書(平成8年2月)」沖縄県、沖縄市比屋根土地区画整理組合

②宅地利用区分別の建物延床面積の想定

上記①で想定したキャンプ桑江南側跡地の土地利用構成をもとに、別途容積率を設定し、宅地利用区分別の建物延床面積を以下のように想定する。

- 商業・業務系（商業・業務地+沿道型商業地）の施設延床面積は、13.3万㎡
- 住宅系（中高層住宅地+低層住宅地）の住宅延床面積は、15.0万㎡
 - ⇒中高層住宅戸数1,020戸（80㎡/戸と想定）、低層住宅戸数680戸（100㎡/戸と想定）に相当
- 公共施設系の施設延床面積は、2.5万㎡
- 以上を合計した総延床面積は、30.8万㎡

なお、以上の施設・住宅等の面積想定は、「商業や住宅への需要規模の予測」を前提としているものではない。また、「他の商業や住宅の集積地区との競合条件」を考慮しているものでもない。あくまでも土地の有効利用（供給側）の視点に立ち、沖縄の現状から判断して現実的であると考えられる「容積率」の設定をもとに算出したものである。

したがって、実際にキャンプ桑江南側跡地において、どの程度の商業・業務床、あるいは住宅床が事業的に成立可能であるかは、市場予測等を別途実施し詳細に検討していく必要がある。

図表Ⅲ－6 キャンプ桑江南側跡地の宅地利用区分別の建物延床面積（想定）

土地利用区分	敷地面積 (㎡)	想定容積率 (%)	想定延床 面積(㎡)	備 考
宅 地 計	476,000		307,700	
商業・業務地	102,000	90	91,800	那覇新都心地区を参考に 業務系:商業系=1:1とする
沿道型商業地	68,000	60	40,800	
商業業務地 小計	170,000		132,600	
中高層住宅地	136,000	60	81,600	
低層住宅地	136,000	50	68,000	
住宅地 小計	272,000		149,600	
公共施設用地	34,000	75	25,500	

※想定容積率は、北谷町の商業・業務地、沿道型商業地、低層住宅地等の現況容積率を参考に想定した。
また、公共施設用地は、那覇新都心地区の公共施設用地の現況容積率を参考に想定した。

【床面積の想定にあたり参考にした北谷町における地区別の現況容積率例】

■ 商業・業務地

地区名	現況容積率		
	宅地面積合計	延床面積合計	容積率
	m ²	m ²	%
北前	116,797	101,395	86.8
美浜	162,151	140,501	86.6
合計	278,949	241,896	86.7

■ 沿道商業地・中高層住宅地

地区名	現況容積率		
	宅地面積合計	延床面積合計	容積率
	m ²	m ²	%
桑江	263,788	154,587	58.6
桃園	28,593	18,885	66.0
合計	292,381	173,472	59.3

■ 低層住宅地

地区名	現況容積率		
	宅地面積合計	延床面積合計	容積率
	m ²	m ²	%
伊平	50,851	20,063	39.5
玉上	52,049	16,518	31.7
上勢頭	176,006	95,323	54.2
合計	278,906	131,904	47.3

(出所) 北谷町家屋課税台帳

参考図表 那覇新都心地区の公共施設の延床面積・容積率等

公共施設	敷地面積(m ²)	延床面積(m ²)
県立那覇国際高校	35,000	11,886
県営天久高層住宅	9,754	10,414
那覇第2地方合同庁舎	22,000	26,675
沖縄職業合同庁舎	5,000	4,951
県立博物館	31,287	23,602
新都心銘苺庁舎	20,000	8,776
消防庁舎	(上記に含む)	5,448
IT創造館	(上記に含む)	3,422
水道庁舎	12,185	6,521
新都心銘苺市営住宅	9,181	11,003
銘苺小学校	19,450	8,759
合計	163,857	121,457

(公共施設用地全体の現況容積率)⇒ 74.1%

(出所) 沖縄総合事務局、沖縄県、那覇市調べ

沖縄県ホームページ、UR都市機構ホームページより

4) キャンプ瑞慶覧の土地利用の想定

(1) 土地利用構成と宅地利用区別の建物延床面積の想定

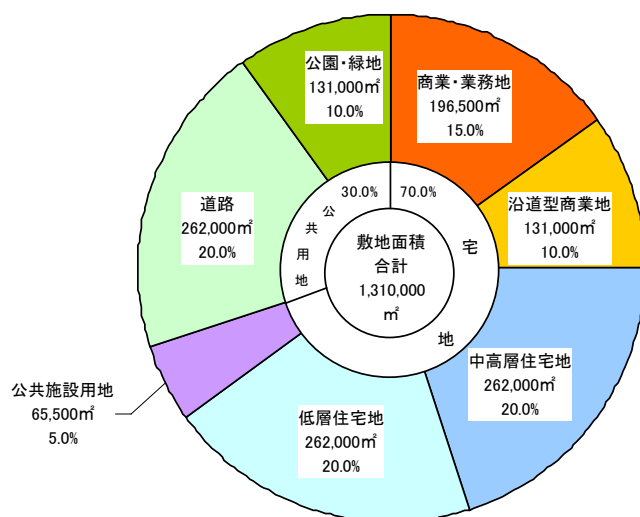
①土地利用構成の想定

具体的な土地利用規模等については、キャンプ桑江南側跡地と同様に那覇新都心地区、沖縄市比屋根地区の土地利用構成割合や宜野湾市、沖縄市の現況容積率を参考に想定を行う。

キャンプ瑞慶覧跡地の土地利用構成は、概ね以下の通りに想定する。

全体の70% (92ha) を「宅地」、30% (39ha) を「公共用地」とする。宅地のうち、商業・業務系は全体の25%、住宅系は同40%とする。公共用地のうち、道路は全体の20%、公園・緑地は同10%と想定する。

図表Ⅲ－7 キャンプ瑞慶覧跡地の土地利用構成 (想定)



土地利用区分	敷地面積 (m²)	割合 (%)	備考
宅地計	917,000	70.0	
商業・業務地	196,500	15.0	商業地域、近隣商業地域
沿道型商業地	131,000	10.0	準住居地域、第一種、第二種住居専用地域
中高層住宅地	262,000	20.0	第一種・第二種中高層住居専用地域
低層住宅地	262,000	20.0	第一種・第二種低層住居専用地域
公共施設用地	65,500	5.0	
公共用地計	393,000	30.0	
道路	262,000	20.0	
公園・緑地	131,000	10.0	
合計	1,310,000	100.0	

※上記の土地利用構成は、先のキャンプ桑江南側跡地と同様に那覇新都心地区、沖縄市比屋根地区の土地利用構成の割合を参考に想定した。

②宅地利用区分別の建物延床面積の想定

上記①で想定したキャンプ瑞慶覧跡地の土地利用構成をもとに、別途容積率を設定し、宅地利用区分別の建物延床面積を以下のように想定する。

- 商業・業務系（商業・業務地+沿道型商業地）の施設延床面積は、23.6 万㎡
- 住宅系（中高層住宅地+低層住宅地）の住宅延床面積は、27.5 万㎡
⇒中高層住宅戸数 1,960 戸（80 ㎡/戸と想定）、低層住宅戸数 1,170 戸（100 ㎡/戸と想定）に相当
- 公共施設系の施設延床面積は、4.9 万㎡
- 以上を合計した総延床面積は、56.0 万㎡

なお、以上の施設・住宅等の面積想定は、「商業や住宅への需要規模の予測」を前提としているものではない。また、「他の商業や住宅の集積地区との競合条件」を考慮しているものでもない。あくまでも土地の有効利用（供給側）の視点に立ち、沖縄の現状から判断して現実的であると考えられる「容積率」の設定をもとに算出したものである。

したがって、実際にキャンプ瑞慶覧跡地において、どの程度の商業・業務床、あるいは住宅床が事業的に成立可能であるかは、市場予測等を別途実施し詳細に検討していく必要がある。

図表Ⅲ－８ キャンプ瑞慶覧跡地の宅地利用区分別の建物延床面積（想定）

土地利用区分	敷地面積 (㎡)	想定容積率 (%)	想定延床 面積(㎡)	備 考
宅 地 計	917,000		560,025	
商業・業務地	196,500	80	157,200	那覇新都心地区を参考に 業務系:商業系=1:1とする
沿道型商業地	131,000	60	78,600	
商業業務地 小計	327,500		235,800	
中高層住宅地	262,000	60	157,200	
低層住宅地	262,000	45	117,900	
住宅地 小計	524,000		275,100	
公共施設用地	65,500	75	49,125	

※想定容積率は、宜野湾市、沖縄市の商業・業務地、沿道型商業地、低層住宅地等の現況容積率を参考に想定した。
なお、宜野湾市と沖縄市で商業・業務地、沿道型商業地、低層住宅地のそれぞれで現況容積率に差があることから、中間値を採用した。
また、公共施設用地は、那覇新都心地区の公共施設用地の現況容積率を参考に想定した。

【床面積の想定にあたり参考にした宜野湾市、沖縄市における地区別の現況容積率例】

■ 商業・業務地
(宜野湾市)

地区名	現況容積率		容積率
	宅地面積合計	延床面積合計	
普天間 新城	m ²	m ²	%
	385,825	207,601	53.8
	322,107	151,240	47.0
合計	707,932	358,841	50.7

(沖縄市)

地区名	現況容積率		容積率
	宅地面積合計	延床面積合計	
仲宗根 上地	m ²	m ²	%
	68,870	66,672	96.8
中央	210,899	204,345	96.9
	190,326	233,198	122.5
合計	470,096	504,215	107.3

■ 沿道商業地・中高層住宅地
(宜野湾市)

地区名	現況容積率		容積率
	宅地面積合計	延床面積合計	
志真志	m ²	m ²	%
	275,246	133,172	48.4
真志喜	498,046	231,970	46.6
宇地泊	137,002	60,440	44.1
合計	910,295	425,582	46.8

(沖縄市)

地区名	現況容積率		容積率
	宅地面積合計	延床面積合計	
照屋	m ²	m ²	%
	300,587	200,445	66.7
安慶田	275,663	176,052	63.9
諸見里	255,977	209,845	82.0
合計	832,227	586,341	70.5

■ 低層住宅地
(宜野湾市)

地区名	現況容積率		容積率
	宅地面積合計	延床面積合計	
嘉数	m ²	m ²	%
	456,081	164,041	36.0
長田	289,635	111,884	38.6
愛知	395,089	153,824	38.9
合計	1,140,805	429,749	37.7

(沖縄市)

地区名	現況容積率		容積率
	宅地面積合計	延床面積合計	
登川	m ²	m ²	%
	42,609	16,527	38.8
松本	412,711	197,603	47.9
桃原	194,283	97,106	50.0
合計	649,603	311,236	47.9

(出所) 宜野湾市、沖縄市家屋課税台帳

参考図表 那覇新都心地区の公共施設の延床面積・容積率等

公共施設	敷地面積(m ²)	延床面積(m ²)
県立那覇国際高校	35,000	11,886
県営天久高層住宅	9,754	10,414
那覇第2地方合同庁舎	22,000	26,675
沖縄職業合同庁舎	5,000	4,951
県立博物館	31,287	23,602
新都心銘苺庁舎	20,000	8,776
消防庁舎	(上記に含む)	5,448
IT創造館	(上記に含む)	3,422
水道庁舎	12,185	6,521
新都心銘苺市営住宅	9,181	11,003
銘苺小学校	19,450	8,759
合計	163,857	121,457

(公共施設用地全体の現況容積率)⇒ 74.1%

(出所) 沖縄総合事務局、沖縄県、那覇市調べ

沖縄県ホームページ、UR都市機構ホームページより

5) 牧港補給地区の土地利用の想定

(1) 土地利用構成と宅地利用区分別の建物延床面積の想定

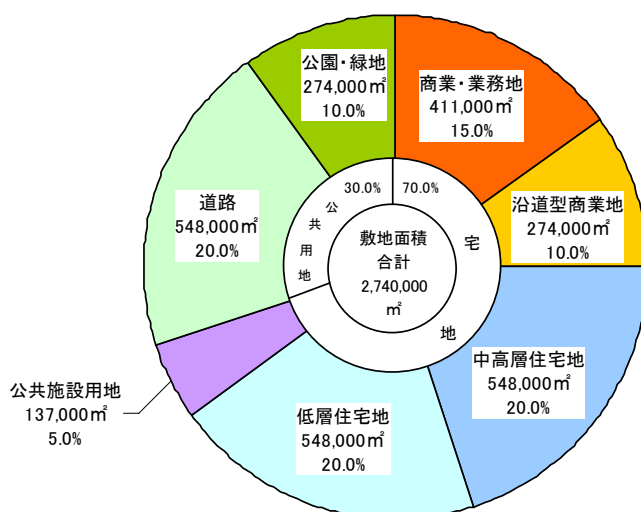
①土地利用構成の想定

具体的な土地利用規模等については、キャンプ桑江南側跡地と同様に那覇新都心地区、沖縄市比屋根地区の土地利用構成割合や浦添市の現況容積率を参考に想定を行う。

牧港補給地区跡地の土地利用構成は、概ね以下の通りに想定する。

全体の70% (192ha) を「宅地」、30% (82ha) を「公共用地」とする。宅地のうち、商業・業務系は全体の25%、住宅系は同40%とする。公共用地のうち、道路は全体の20%、公園・緑地は同10%と想定する。

図表Ⅲ－9 牧港補給地区跡地の土地利用構成 (想定)



土地利用区分	敷地面積 (m²)	割合 (%)	備考
宅地計	1,918,000	70.0	
商業・業務地	411,000	15.0	商業地域、近隣商業地域
沿道型商業地	274,000	10.0	準住居地域、第一種、第二種住居専用地域
中高層住宅地	548,000	20.0	第一種・第二種中高層住居専用地域
低層住宅地	548,000	20.0	第一種・第二種低層住居専用地域
公共施設用地	137,000	5.0	
公共用地計	822,000	30.0	
道路	548,000	20.0	
公園・緑地	274,000	10.0	
合計	2,740,000	100.0	

※上記の土地利用構成は、先のキャンプ桑江南側跡地と同様に那覇新都心地区、沖縄市比屋根地区の土地利用構成の割合を参考に想定した。

②宅地利用区分別の建物延床面積の想定

上記①で想定した牧港補給地区跡地の土地利用構成をもとに、別途容積率を設定し、宅地利用区分別の建物延床面積を以下のように想定する。

- 商業・業務系（商業・業務地+沿道型商業地）の施設延床面積は、45.2 万㎡
- 住宅系（中高層住宅地+低層住宅地）の住宅延床面積は、57.5 万㎡
⇒中高層住宅戸数 4,110 戸（80 ㎡/戸と想定）、低層住宅戸数 2,460 戸（100 ㎡/戸と想定）に相当
- 公共施設系の施設延床面積は、10.3 万㎡
- 以上を合計した総延床面積は、113.0 万㎡

なお、以上の施設・住宅等の面積想定は、「商業や住宅への需要規模の予測」を前提としているものではない。また、「他の商業や住宅の集積地区との競合条件」を考慮しているものでもない。あくまでも土地の有効利用（供給側）の視点に立ち、沖縄の現状から判断して現実的であると考えられる「容積率」の設定をもとに算出したものである。

したがって、実際に牧港補給地区跡地において、どの程度の商業・業務床、あるいは住宅床が事業的に成立可能であるかは、市場予測等を別途実施し詳細に検討していく必要がある。

図表Ⅲ－１０ 牧港補給地区跡地の宅地利用区分別の建物延床面積（想定）

土地利用区分	敷地面積 (㎡)	想定容積率 (%)	想定延床 面積(㎡)	備 考
宅 地 計	1,918,000		1,130,250	
商業・業務地	411,000	70	287,700	那覇新都心地区を参考に 業務系:商業系=1:1とする
沿道型商業地	274,000	60	164,400	
商業業務地 小計	685,000		452,100	
中高層住宅地	548,000	60	328,800	
低層住宅地	548,000	45	246,600	
住宅地 小計	1,096,000		575,400	
公共施設用地	137,000	75	102,750	

※想定容積率は、浦添市の商業・業務地、沿道型商業地、低層住宅地等の現況容積率を参考に想定した。
また、公共施設用地は、那覇新都心地区の公共施設用地の現況容積率を参考に想定した。

【床面積の想定にあたり参考にした浦添市における地区別の現況容積率例】

■ 商業・業務地

地区名	現況容積率		
	宅地面積合計 m ²	延床面積合計 m ²	容積率 %
屋富祖	238,573	169,133	70.9
宮城	514,252	338,254	65.8
合計	752,825	507,387	67.4

■ 沿道商業地・中高層住宅地

地区名	現況容積率		
	宅地面積合計 m ²	延床面積合計 m ²	容積率 %
内間	431,570	261,758	60.7
大平	298,388	179,234	60.1
合計	729,958	440,992	60.4

■ 低層住宅地

地区名	現況容積率		
	宅地面積合計 m ²	延床面積合計 m ²	容積率 %
経塚	252,955	121,169	47.9
沢岬	265,706	126,897	47.8
前田	548,543	216,728	39.5
合計	1,067,204	464,794	43.6

(出所) 浦添市家屋課税台帳

参考図表 那覇新都心地区の公共施設の延床面積・容積率等

公共施設	敷地面積(m ²)	延床面積(m ²)
県立那覇国際高校	35,000	11,886
県営天久高層住宅	9,754	10,414
那覇第2地方合同庁舎	22,000	26,675
沖縄職業合同庁舎	5,000	4,951
県立博物館	31,287	23,602
新都心銘苺庁舎	20,000	8,776
消防庁舎	(上記に含む)	5,448
IT創造館	(上記に含む)	3,422
水道庁舎	12,185	6,521
新都心銘苺市営住宅	9,181	11,003
銘苺小学校	19,450	8,759
合計	163,857	121,457

(公共施設用地全体の現況容積率)⇒ 74.1%

(出所) 沖縄総合事務局、沖縄県、那覇市調べ

沖縄県ホームページ、UR都市機構ホームページより

6) 那覇港湾施設の土地利用の想定

(1) 土地利用構成と宅地利用区別の建物延床面積の想定

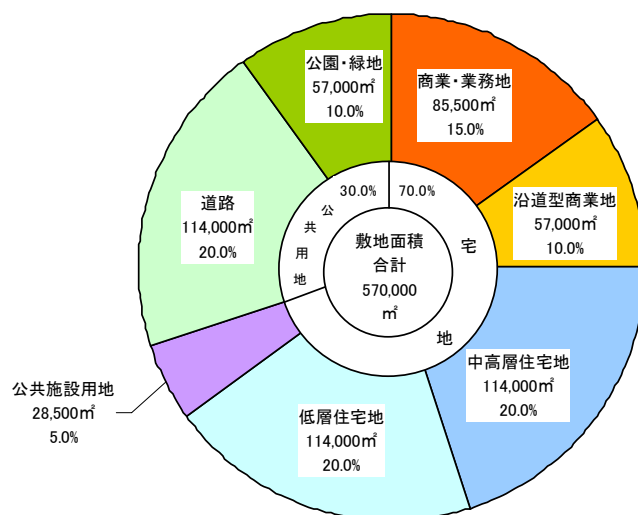
①土地利用構成の想定

具体的な土地利用規模等については、キャンプ桑江南側跡地と同様に那覇新都心地区、沖縄市比屋根地区の土地利用構成割合や那覇市の現況容積率等を参考に想定を行う。

那覇港湾施設跡地の土地利用構成は、概ね以下の通りに想定する。

全体の70% (40ha) を「宅地」、30% (17ha) を「公共用地」とする。宅地のうち、商業・業務系は全体の25%、住宅系は同40%とする。公共用地のうち、道路は全体の20%、公園・緑地は同10%と想定する。

図表Ⅲ－11 那覇港湾施設跡地の土地利用構成 (想定)



土地利用区分	敷地面積 (m ²)	割合 (%)	備 考
宅地計	399,000	70.0	
商業・業務地	85,500	15.0	商業地域、近隣商業地域
沿道型商業地	57,000	10.0	準住居地域、第一種、第二種住居専用地域
中高層住宅地	114,000	20.0	第一種・第二種中高層住居専用地域
低層住宅地	114,000	20.0	第一種・第二種低層住居専用地域
公共施設用地	28,500	5.0	
公共用地計	171,000	30.0	
道路	114,000	20.0	
公園・緑地	57,000	10.0	
合計	570,000	100.0	

※上記の土地利用構成は、先のキャンプ桑江南側跡地と同様に那覇新都心地区、沖縄市比屋根地区の土地利用構成の割合を参考に想定した。

②宅地利用区分別の建物延床面積の想定

上記①で想定した那覇港湾施設跡地の土地利用構成をもとに、別途容積率を設定し、宅地利用区分別の建物延床面積を以下のように想定する。

- 商業・業務系（商業・業務地+沿道型商業地）の施設延床面積は、15.1 万㎡
- 住宅系（中高層住宅地）の住宅延床面積は、12.5 万㎡
 - ⇒中高層住宅戸数 990 戸（80 ㎡/戸と想定）、低層住宅戸数 450 戸（100 ㎡/戸と想定）に相当
- 公共施設系の施設延床面積は、2.1 万㎡
- 以上を合計した総延床面積は、29.7 万㎡

なお、以上の施設・住宅等の面積想定は、「商業や住宅への需要規模の予測」を前提としているものではない。また、「他の商業や住宅の集積地区との競合条件」を考慮しているものでもない。あくまでも土地の有効利用（供給側）の視点に立ち、沖縄の現状から判断して現実的であると考えられる「容積率」の設定をもとに算出したものである。

したがって、実際に那覇港湾施設跡地において、どの程度の商業・業務床、あるいは住宅床が事業的に成立可能であるかは、市場予測等を別途実施し詳細に検討していく必要がある。

図表Ⅲ－１２ 那覇港湾施設跡地の宅地利用区分別の建物延床面積（想定）

土地利用区分	敷地面積 (㎡)	想定容積率 (%)	想定延床 面積(㎡)	備 考
宅 地 計	399,000		297,825	
商業・業務地	85,500	130	111,150	那覇新都心地区を参考に 業務系:商業系=1:1とする
沿道型商業地	57,000	70	39,900	
商業業務地 小計	142,500		151,050	
中高層住宅地	114,000	70	79,800	
低層住宅地	114,000	40	45,600	
住宅地 小計	228,000		125,400	
公共施設用地	28,500	75	21,375	

※想定容積率は、那覇市の商業・業務地、沿道型商業地、中層住宅地の現況容積率を参考に想定した。
また、公共施設用地は、那覇新都心地区の公共施設用地の現況容積率を参考に想定した。

【床面積の想定にあたり参考にした那覇市における地区別の現況容積率例】

■ 商業・業務地

地区名	現況容積率		
	宅地面積合計	延床面積合計	容積率
	m ²	m ²	%
泉崎	150,891	226,750	150.3
松尾	253,817	306,291	120.7
合計	404,708	533,041	131.7

■ 沿道商業地・中高層住宅地

地区名	現況容積率		
	宅地面積合計	延床面積合計	容積率
	m ²	m ²	%
古波蔵	437,824	313,989	71.7
楚辺	255,479	187,198	73.3
赤嶺	102,781	64,407	62.7
合計	796,084	565,594	71.0

■ 低層住宅地

地区名	現況容積率		
	宅地面積合計	延床面積合計	容積率
	m ²	m ²	%
首里平良町	88,841	46,955	52.9
首里鳥堀町	257,896	122,333	47.4
真地	249,783	77,984	31.2
合計	596,520	247,271	41.5

(出所) 那覇市家屋課税台帳

参考図表 那覇新都心地区の公共施設の延床面積・容積率等

公共施設	敷地面積(m ²)	延床面積(m ²)
県立那覇国際高校	35,000	11,886
県営天久高層住宅	9,754	10,414
那覇第2地方合同庁舎	22,000	26,675
沖縄職業合同庁舎	5,000	4,951
県立博物館	31,287	23,602
新都心銘苅庁舎	20,000	8,776
消防庁舎	(上記に含む)	5,448
IT創造館	(上記に含む)	3,422
水道庁舎	12,185	6,521
新都心銘苅市営住宅	9,181	11,003
銘苅小学校	19,450	8,759
合計	163,857	121,457

(公共施設用地全体の現況容積率)⇒ 74.1%

(出所) 沖縄総合事務局、沖縄県、那覇市調べ

沖縄県ホームページ、UR都市機構ホームページより

3. 返還予定駐留軍用地の跡地利用による経済効果の推計

1) 整備による直接経済効果及び経済波及効果の推計結果

(1) 整備の直接経済効果

返還予定駐留軍用地の整備に伴う直接経済効果は、以下のとおりに想定される。

図表Ⅲ－13 返還予定駐留軍用地の整備に伴う直接経済効果

		普天間飛行場	キャンブ桑江(南側)	キャンブ瑞慶覧	牧港補給地区	那覇港湾施設	合計
敷地面積							
敷地面積計	単位						
	㎡	4,810,000	680,000	1,310,000	2,740,000	570,000	10,110,000
㎡当り投資額(注1)							
公共施設建設	万円/㎡	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	12.6
区画整理事業	万円/㎡	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	11.5
その他基盤整備	万円/㎡	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	1.9
民間施設建設	万円/㎡	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	24.1
総投資額(注2)							
公共施設建設	百万円	121,540	17,182	33,101	69,235	14,403	255,462
区画整理事業	百万円	110,329	15,597	30,048	62,848	13,074	231,897
その他基盤整備	百万円	18,707	2,645	5,095	10,657	2,217	39,320
民間施設建設	百万円	232,013	32,800	63,189	132,165	27,494	487,661
小計	百万円	482,589	68,225	131,433	274,905	57,188	1,014,340
建築・土木費内訳(注3)							
公共施設建設							
建築費	百万円	97,614	13,800	26,585	55,605	11,568	205,172
土木費	百万円	23,926	3,383	6,516	13,630	2,835	50,290
区画整理事業							
建築費	百万円	0	0	0	0	0	0
土木費	百万円	110,329	15,597	30,048	62,848	13,074	231,897
その他基盤整備							
建築費	百万円	0	0	0	0	0	0
土木費	百万円	18,707	2,645	5,095	10,657	2,217	39,320
民間施設建設							
建築費	百万円	189,894	26,846	51,717	108,172	22,503	399,132
土木費	百万円	42,121	5,955	11,472	23,994	4,991	88,533
建築・土木工事費総額							
建築費	百万円	287,508	40,646	78,302	163,778	34,071	604,304
土木費	百万円	195,084	27,579	53,131	111,129	23,118	410,041
小計	百万円	482,591	68,225	131,433	274,907	57,189	1,014,345

(注1) 最近の区画整理事業である那覇新都心地区の㎡単価を採用した。

(注2) 総投資額は、㎡当り投資額に敷地面積の合計面積を乗じて算出

(注3) 建築・土木費内訳は、那覇新都心地区区画整理事業の実績より建築・土木の割合を算出し、総投資額に乗じて算出した。

(2) 整備による経済波及効果

① 普天間飛行場

図表Ⅲ－14 普天間飛行場地区の整備による経済波及効果測定結果

指標	数値	単位
沖縄県内最終需要額	482,591	百万円
生産誘発額	808,360	百万円
1次生産誘発額	659,420	百万円
2次生産誘発額	148,940	百万円
営業余剰増加額	53,740	百万円
1次営業余剰増加額	25,759	百万円
2次営業余剰増加額	27,981	百万円
所得誘発額	256,261	百万円
1次所得増加額	217,563	百万円
2次所得増加額	38,699	百万円
誘発雇用人数	64,130	人
1次雇用創出効果	54,054	人
2次雇用創出効果	10,076	人

(注) 効果は対沖縄県内の数値

図表Ⅲ－15 普天間飛行場地区の整備により発生する税収額推計結果

(単位：百万円)

【普天間飛行場地区】		税収額	
整備段階	市税	個人市民税	20,501
		法人市民税	1,809
		小計	22,310
	県税	個人県民税	5,125
		法人県民税	658
		法人事業税	4,213
		小計	9,996
	国税	法人税	14,710
		所得税	14,607
		小計	29,317
合計		61,623	

②キャンプ桑江（南側）

図表Ⅲ－１６ キャンプ桑江（南側）地区の整備による経済波及効果測定結果

指標	数値	単位
沖縄県内最終需要額	68,225	百万円
生産誘発額	114,280	百万円
1次生産誘発額	93,224	百万円
2次生産誘発額	21,056	百万円
営業余剰増加額	7,597	百万円
1次営業余剰増加額	3,642	百万円
2次営業余剰増加額	3,956	百万円
所得誘発額	36,228	百万円
1次所得増加額	30,757	百万円
2次所得増加額	5,471	百万円
誘発雇用人数	9,066	人
1次雇用創出効果	7,642	人
2次雇用創出効果	1,424	人

（注）効果は対沖縄県内の数値

図表Ⅲ－１７ キャンプ桑江（南側）区の整備により発生する税収額推計結果
（単位：百万円）

【キャンプ桑江（南側）地区】			税収額
整備段階	市税	個人市民税	2,898
		法人市民税	256
		小計	3,154
	県税	個人県民税	725
		法人県民税	93
		法人事業税	596
		小計	1,413
	国税	法人税	2,080
		所得税	2,065
		小計	4,145
合計		8,712	

③キャンプ瑞慶覧

図表Ⅲ－１８ キャンプ瑞慶覧地区の整備による経済波及効果測定結果

指標	数値	単位
沖縄県内最終需要額	131,433	百万円
生産誘発額	220,156	百万円
1次生産誘発額	179,593	百万円
2次生産誘発額	40,564	百万円
営業余剰増加額	14,636	百万円
1次営業余剰増加額	7,016	百万円
2次営業余剰増加額	7,621	百万円
所得誘発額	69,793	百万円
1次所得増加額	59,253	百万円
2次所得増加額	10,540	百万円
誘発雇用人数	17,466	人
1次雇用創出効果	14,722	人
2次雇用創出効果	2,744	人

(注) 効果は対沖縄県内の数値

図表Ⅲ－１９ キャンプ瑞慶覧地区の整備により発生する税収額推計結果
(単位：百万円)

【キャンプ瑞慶覧地区】			税収額	
整備段階	市税	個人市民税	5,583	
		法人市民税	493	
		小計	6,076	
	県税	個人県民税	1,396	
		法人県民税	179	
		法人事業税	1,147	
		小計	2,722	
	国税	法人税	4,006	
		所得税	3,978	
		小計	7,984	
	合計			16,782

④牧港補給地区

図表Ⅲ－２０ 牧港補給地区の整備による経済波及効果測定結果

指標	数値	単位
沖縄県内最終需要額	274,907	百万円
生産誘発額	460,479	百万円
1次生産誘発額	375,636	百万円
2次生産誘発額	84,843	百万円
営業余剰増加額	30,613	百万円
1次営業余剰増加額	14,674	百万円
2次営業余剰増加額	15,939	百万円
所得誘発額	145,978	百万円
1次所得増加額	123,934	百万円
2次所得増加額	22,045	百万円
誘発雇用人数	36,531	人
1次雇用創出効果	30,792	人
2次雇用創出効果	5,740	人

(注) 効果は対沖縄県内の数値

図表Ⅲ－２１ 牧港補給地区の整備により発生する税収額推計結果
(単位：百万円)

【牧港補給地区】			税収額
整備段階	市税	個人市民税	11,678
		法人市民税	1,031
		小計	12,709
	県税	個人県民税	2,920
		法人県民税	375
		法人事業税	2,400
		小計	5,695
	国税	法人税	8,379
		所得税	8,321
		小計	16,700
	合計	35,104	

⑤那覇港湾施設

図表Ⅲ－２２ 那覇港湾施設地区の整備による経済波及効果測定結果

指標	数値	単位
沖縄県内最終需要額	57,189	百万円
生産誘発額	95,793	百万円
1次生産誘発額	78,143	百万円
2次生産誘発額	17,650	百万円
営業余剰増加額	6,368	百万円
1次営業余剰増加額	3,053	百万円
2次営業余剰増加額	3,316	百万円
所得誘発額	30,368	百万円
1次所得増加額	25,782	百万円
2次所得増加額	4,586	百万円
誘発雇用人数	7,600	人
1次雇用創出効果	6,406	人
2次雇用創出効果	1,194	人

(注) 効果は対沖縄県内の数値

図表Ⅲ－２３ 那覇港湾施設地区の整備により発生する税収額推計結果
(単位：百万円)

【那覇港湾施設地区】			税収額	
整備段階	市税	個人市民税	2,429	
		法人市民税	214	
		小計	2,643	
	県税	個人県民税	607	
		法人県民税	78	
		法人事業税	499	
		小計	1,184	
	国税	法人税	1,743	
		所得税	1,731	
		小計	3,474	
	合計			7,301

2) 活動による直接経済効果及び経済波及効果の推計結果

(1) 活動の直接経済効果

返還予定駐留軍用地の跡地利用にともなう活動の直接経済効果は、以下のとおりに想定される。

図表Ⅲ－24 返還予定駐留軍用地の跡地利用にともなう活動の直接経済効果

	普天間飛行場	キャンプ桑江(南側)	キャンプ瑞慶覧	牧港補給地区	那覇港湾施設	合計
想定延床面積 単位						
商業・業務地 m ²	865,800	91,800	157,200	287,700	111,150	1,513,650
沿道型商業地 m ²	168,350	40,800	78,600	164,400	39,900	492,050
小計 m ²	1,034,150	132,600	235,800	452,100	151,050	2,005,700
m ² 当り年間販売額 (注1)						
卸・小売業 万円/m ²	15.4	15.7	15.7	15.4	15.4	77.5
サービス業 万円/m ²	21.4	9.1	9.1	21.4	21.4	82.5
飲食業 万円/m ²	6.9	17.2	17.2	6.9	6.9	55.2
年間販売額<税抜き> (注2)						
卸・小売業 百万円/年	158,853	20,819	37,023	69,446	23,202	309,343
サービス業 百万円/年	221,707	12,070	21,465	96,924	32,383	384,548
飲食業 百万円/年	71,597	22,854	40,640	31,300	10,458	176,849
小計 百万円/年	452,156	55,744	99,128	197,669	66,043	870,740

(注1) キャンプ桑江、キャンプ瑞慶覧については、北前地区並みのm²単価とした

普天間飛行場、キャンプキンザー、那覇港湾施設については、那覇新都心地区並みのm²単価とした

(注2) 年間販売額は、m²当り年間販売額に「商業・業務地」「沿道型商業地」の合計面積を乗じて算出

(2) 活動による経済波及効果

① 普天間飛行場

図表Ⅲ－25 普天間飛行場地区の販売活動等による経済波及効果測定結果

指標	数値	単位
沖縄県内最終需要額	229,121	百万円
生産誘発額	371,638	百万円
1次生産誘発額	312,123	百万円
2次生産誘発額	59,516	百万円
営業余剰増加額	51,258	百万円
1次営業余剰増加額	40,077	百万円
2次営業余剰増加額	11,181	百万円
所得誘発額	102,401	百万円
1次所得増加額	86,937	百万円
2次所得増加額	15,464	百万円
誘発雇用人数	32,090	人
1次雇用創出効果	28,064	人
2次雇用創出効果	4,026	人

(注) 効果は対沖縄県内の数値

図表Ⅲ－２６ 普天間飛行場地区の経済活動により発生する税収額推計結果

(単位：百万円)

【普天間飛行場地区】			税収額
活動段階	市税	個人市民税	8,192
		法人市民税	1,726
		固定資産税	4,113
		小計	14,031
	県税	個人県民税	2,048
		法人県民税	628
		法人事業税	4,018
		小計	6,694
	国税	法人税	14,030
		所得税	5,837
		消費税	11,456
		小計	31,323
	合計		52,048

②キャンプ桑江（南側）

図表Ⅲ－２７ キャンプ桑江（南側）地区の販売活動等による経済波及効果測定結果

指標	数値	単位
沖縄県内最終需要額	60,693	百万円
生産誘発額	99,937	百万円
1次生産誘発額	84,284	百万円
2次生産誘発額	15,653	百万円
営業余剰増加額	13,473	百万円
1次営業余剰増加額	10,532	百万円
2次営業余剰増加額	2,941	百万円
所得誘発額	26,932	百万円
1次所得増加額	22,865	百万円
2次所得増加額	4,067	百万円
誘発雇用人数	8,447	人
1次雇用創出効果	7,388	人
2次雇用創出効果	1,059	人

（注）効果は対沖縄県内の数値

図表Ⅲ－２８ キャンプ桑江（南側）地区の経済活動により発生する税収額推計結果

（単位：百万円）

【キャンプ桑江（南側）地区】			税収額
活動段階	市税	個人市民税	2,155
		法人市民税	454
		固定資産税	557
		小計	3,166
	県税	個人県民税	539
		法人県民税	165
		法人事業税	1,056
		小計	1,760
	国税	法人税	3,688
		所得税	1,535
		消費税	3,035
		小計	8,258
	合計		

③キャンプ瑞慶覧

図表Ⅲ－２９ キャンプ瑞慶覧立地企業による販売活動等の経済波及効果測定結果

指標	数値	単位
沖縄県内最終需要額	68,590	百万円
生産誘発額	112,942	百万円
1次生産誘発額	95,251	百万円
2次生産誘発額	17,690	百万円
営業余剰増加額	15,226	百万円
1次営業余剰増加額	11,903	百万円
2次営業余剰増加額	3,323	百万円
所得誘発額	30,437	百万円
1次所得増加額	25,841	百万円
2次所得増加額	4,596	百万円
誘発雇用人数	9,546	人
1次雇用創出効果	8,350	人
2次雇用創出効果	1,197	人

(注) 効果は対沖縄県内の数値

図表Ⅲ－３０ キャンプ瑞慶覧地区の経済活動により発生する税収額推計結果

(単位：百万円)

【キャンプ瑞慶覧地区】			税収額
活動段階	市税	個人市民税	2,435
		法人市民税	513
		固定資産税	1,039
		小計	3,986
	県税	個人県民税	609
		法人県民税	187
		法人事業税	1,194
		小計	1,989
	国税	法人税	4,168
		所得税	1,735
		消費税	3,430
		小計	9,332
	合計		

④牧港補給地区

図表Ⅲ－3 1 牧港補給地区立地企業による販売活動等の経済波及効果測定結果

指標	数値	単位
沖縄県内最終需要額	113,677	百万円
生産誘発額	184,386	百万円
1次生産誘発額	154,858	百万円
2次生産誘発額	29,528	百万円
営業余剰増加額	25,431	百万円
1次営業余剰増加額	19,884	百万円
2次営業余剰増加額	5,547	百万円
所得誘発額	50,806	百万円
1次所得増加額	43,133	百万円
2次所得増加額	7,672	百万円
誘発雇用人数	15,921	人
1次雇用創出効果	13,924	人
2次雇用創出効果	1,998	人

(注) 効果は対沖縄県内の数値

図表Ⅲ－3 2 牧港補給地区の経済活動により発生する税収額推計結果

(単位：百万円)

【牧港補給地区地区】			税収額
活動段階	市税	個人市民税	4,064
		法人市民税	856
		固定資産税	2,099
		小計	7,020
	県税	個人県民税	1,016
		法人県民税	312
		法人事業税	1,994
		小計	3,321
	国税	法人税	6,961
		所得税	2,896
		消費税	5,684
		小計	15,541
	合計		

⑤那覇港湾施設

図表Ⅲ－３３ 那覇港湾施設立地企業による販売活動等の経済波及効果測定結果

指標	数値	単位
沖縄県内最終需要額	87,586	百万円
生産誘発額	142,065	百万円
1次生産誘発額	119,315	百万円
2次生産誘発額	22,751	百万円
営業余剰増加額	19,594	百万円
1次営業余剰増加額	15,320	百万円
2次営業余剰増加額	4,274	百万円
所得誘発額	39,145	百万円
1次所得増加額	33,233	百万円
2次所得増加額	5,911	百万円
誘発雇用人数	12,267	人
1次雇用創出効果	10,728	人
2次雇用創出効果	1,539	人

(注) 効果は対沖縄県内の数値

図表Ⅲ－３４ 那覇港湾施設地区の経済活動により発生する税収額推計結果

(単位：百万円)

【那覇港湾施設地区】			税収額
活動段階	市税	個人市民税	3,132
		法人市民税	660
		固定資産税	538
		小計	4,329
	県税	個人県民税	783
		法人県民税	240
		法人事業税	1,536
		小計	2,559
	国税	法人税	5,363
		所得税	2,231
		消費税	4,379
		小計	11,974
	合計		

3) 返還予定駐留軍用地跡地利用の経済効果推計結果のまとめ

(1) 整備による直接経済効果と経済波及効果の推計結果 (まとめ)

仮に返還予定駐留軍用地跡地のすべてにおいて、土地区画整理事業による地区整備及び上記で想定した建物の建設が実現すると仮定した場合、跡地整備に伴う直接経済効果(整備経済効果)は合計で約1兆円、生産誘発額は約1.7兆円の規模となる。これにより発生が見込まれる税収は計1,300億円となる見込みである。

図表Ⅲ-35 返還予定駐留軍用地における返還跡地の整備における直接経済効果

		普天間飛行場	キャンプ桑江(南側)	キャンプ瑞慶覧	牧港補給地区	那覇港湾施設	合計
建築・土木工事費総額							
建築費	百万円	287,508	40,646	78,302	163,778	34,071	604,304
土木費	百万円	195,084	27,579	53,131	111,129	23,118	410,041
小計	百万円	482,591	68,225	131,433	274,907	57,189	1,014,345

(注) 那覇新都心地区区画整理事業の実績より建築・土木の割合を算出し、総投資額に乗じて算出

図表Ⅲ-36 返還予定駐留軍用地における返還跡地の整備による経済波及効果測定結果

指標	単位	普天間飛行場	キャンプ桑江(南側)	キャンプ瑞慶覧	牧港補給地区	那覇港湾施設	合計
沖縄県内最終需要額	百万円	482,591	68,225	131,433	274,907	57,189	1,014,345
生産誘発額	百万円	808,360	114,280	220,156	460,479	95,793	1,699,068
1次生産誘発額	百万円	659,420	93,224	179,593	375,636	78,143	1,386,016
2次生産誘発額	百万円	148,940	21,056	40,564	84,843	17,650	313,052
営業余剰増加額	百万円	53,740	7,597	14,636	30,613	6,368	112,955
1次営業余剰増加額	百万円	25,759	3,642	7,016	14,674	3,053	54,143
2次営業余剰増加額	百万円	27,981	3,956	7,621	15,939	3,316	58,812
所得誘発額	百万円	256,261	36,228	69,793	145,978	30,368	538,628
1次所得誘発額	百万円	217,563	30,757	59,253	123,934	25,782	457,289
2次所得誘発額	百万円	38,699	5,471	10,540	22,045	4,586	81,340
誘発雇用人数	人	64,130	9,066	17,466	36,531	7,600	134,793
1次雇用創出効果	人	54,054	7,642	14,722	30,792	6,406	113,615
2次雇用創出効果	人	10,076	1,424	2,744	5,740	1,194	21,178

図表Ⅲ-37 返還予定駐留軍用地の整備により発生する税収額推計結果

(単位:百万円)

		普天間飛行場	キャンプ桑江(南側)	キャンプ瑞慶覧	牧港補給地区	那覇港湾施設	合計	
整備段階	市税	個人市民税	20,501	2,898	5,583	11,678	2,429	43,089
		法人市民税	1,809	256	493	1,031	214	3,803
		小計	22,310	3,154	6,076	12,709	2,643	46,892
	県税	個人県民税	5,125	725	1,396	2,920	607	10,773
		法人県民税	658	93	179	375	78	1,383
		法人事業税	4,213	596	1,147	2,400	499	8,855
		小計	9,996	1,413	2,722	5,695	1,184	21,010
	国税	法人税	14,710	2,080	4,006	8,379	1,743	30,918
		所得税	14,607	2,065	3,978	8,321	1,731	30,702
		小計	29,317	4,145	7,984	16,700	3,474	61,620
	合計		61,623	8,712	16,782	35,104	7,301	129,522

(2) 活動による直接経済効果と経済波及効果の推計結果 (まとめ)

仮に返還予定駐留軍用地跡地のすべてにおいて、上記に想定した商業施設の建設と店舗等の立地が実現すると仮定した場合、跡地での商業販売活動等に伴う直接経済効果(年間販売額)は、年間約8,700億円、生産誘発額は年間約9,100億円規模となる。これにより発生が見込まれる税収は年間計約1,250億円となる見込みである。

なお、上記金額は、返還予定駐留軍用地の全てが那覇新都心並みに整備されるという前提に立ったものであり、実現に向けては、同額程度の県内経済の拡大、もしくは県内他地域からの需要移転が必要となる点に注意が必要である。

図表Ⅲ-38 返還予定駐留軍用地立地企業による販売活動等の直接経済効果
(年間販売額)

	普天間飛行場	キャンプ桑江(南側)	キャンプ瑞慶覧	牧港補給地区	那覇港湾施設	合計
年間販売額<税抜き> (注2)						
卸・小売業 百万円/年	158,853	20,819	37,023	69,446	23,202	309,343
サービス業 百万円/年	221,707	12,070	21,465	96,924	32,383	384,548
飲食業 百万円/年	71,597	22,854	40,640	31,300	10,458	176,849
小計 百万円/年	452,156	55,744	99,128	197,669	66,043	870,740

(注1) 年間販売額は、商業地等㎡当り年間販売額に「商業・業務地」「沿道型商業地」の合計面積を乗じて算出

(注2) キャンプ桑江、キャンプ瑞慶覧については北前地区の㎡当り年間販売額を、また、普天間飛行場、牧港補給地区、那覇港湾施設については、那覇新都心地区の㎡当り年間販売額を使用

図表Ⅲ-39 返還予定駐留軍用地立地企業による販売活動等の経済波及効果測定結果

指標	単位	普天間飛行場	キャンプ桑江(南側)	キャンプ瑞慶覧	牧港補給地区	那覇港湾施設	合計
沖縄県内最終需要額	百万円	229,121	60,693	68,590	113,677	87,586	559,666
生産誘発額	百万円	371,638	99,937	112,942	184,386	142,065	910,969
1次生産誘発額	百万円	312,123	84,284	95,251	154,858	119,315	765,830
2次生産誘発額	百万円	59,516	15,653	17,690	29,528	22,751	145,138
営業余剰増加額	百万円	51,258	13,473	15,226	25,431	19,594	124,982
1次営業余剰増加額	百万円	40,077	10,532	11,903	19,884	15,320	97,715
2次営業余剰増加額	百万円	11,181	2,941	3,323	5,547	4,274	27,267
所得誘発額	百万円	102,401	26,932	30,437	50,806	39,145	249,721
1次所得誘発額	百万円	86,937	22,865	25,841	43,133	33,233	212,010
2次所得誘発額	百万円	15,464	4,067	4,596	7,672	5,911	37,711
誘発雇用人数	人	32,090	8,447	9,546	15,921	12,267	78,272
1次雇用創出効果	人	28,064	7,388	8,350	13,924	10,728	68,454
2次雇用創出効果	人	4,026	1,059	1,197	1,998	1,539	9,819

図表Ⅲ－４０ 返還予定駐留軍用地の販売活動等により発生する税収額推計結果

(単位：百万円)

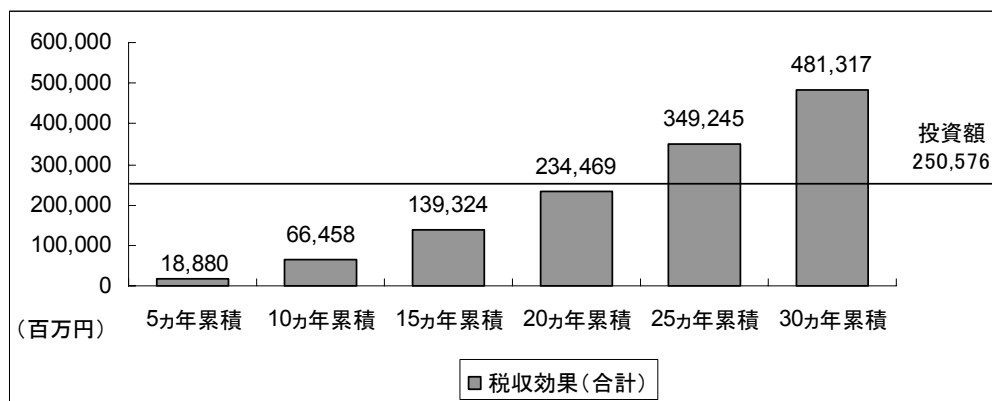
		普天間 飛行場	キャンプ 桑江(南側)	キャンプ 瑞慶覧	牧港補給地 区	那覇 港湾施設	合計	
活動段階	市税	個人市民税	8,192	2,155	2,435	4,064	3,132	19,978
		法人市民税	1,726	454	513	856	660	4,208
		固定資産税	4,113	557	1,039	2,099	538	8,347
		小計	14,031	3,166	3,986	7,020	4,329	32,532
	県税	個人県民税	2,048	539	609	1,016	783	4,994
		法人県民税	628	165	187	312	240	1,531
		法人事業税	4,018	1,056	1,194	1,994	1,536	9,798
		小計	6,694	1,760	1,989	3,321	2,559	16,323
	国税	法人税	14,030	3,688	4,168	6,961	5,363	34,210
		所得税	5,837	1,535	1,735	2,896	2,231	14,234
		消費税	11,456	3,035	3,430	5,684	4,379	27,983
		小計	31,323	8,258	9,332	15,541	11,974	76,428
	合計		52,048	13,183	15,307	25,882	18,862	125,283

(3) 財政的なバランス（代表的事例として普天間飛行場跡地の場合）

今後返還が予定される駐留軍用地跡地の整備は、これまでの駐留軍用地跡地整備に比較して多大な時間を要すると予想される。ここでは、普天間飛行場の返還予定駐留軍用地跡地整備のビルトアップのスピードが、那覇新都心地区や桑江・北前地区（北谷町）よりかなり遅くなると想定し、ビルトアップ率を2.5%とした。この率は、既存調査（平成18年度普天間飛行場跡地整備関連調査）において示されている普天間飛行場跡地における推計市街化速度（人口増圧力から推測）を当てはめたものである。

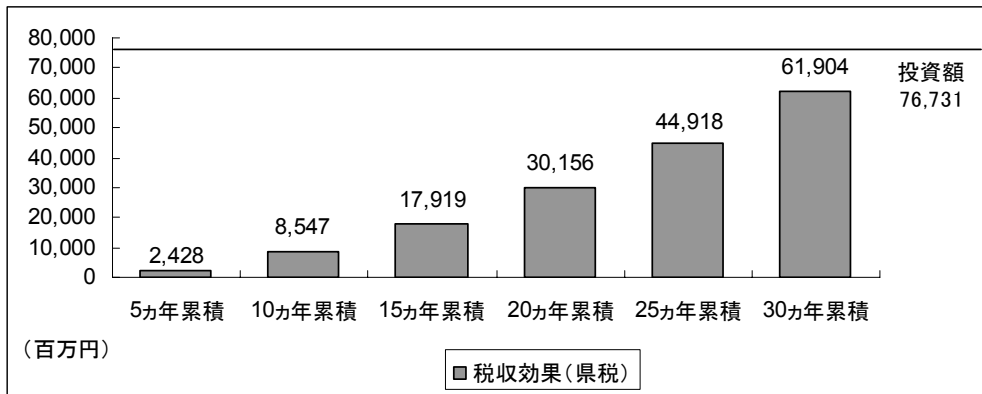
以上を前提として、返還予定駐留軍用地跡地整備に伴う財政バランスを累積で見ると、国・県・市合計および市レベルでは使用収益開始後20～25年の間において収入（税収）の累積が支出（地区整備事業費支出）合計を上回る結果となる。県レベルでは収入の累積が支出の累積を上回るまでに30年以上を要する。那覇新都心地区に比較して収入（税収）の累積が、地区整備事業費支出の累積額を上回る時期がかなり遅くなることが明らかとなる（那覇新都心のケースでは、国、県、市合計では使用収益開始後5～10年の間において、県レベルでは同15～20年の間において、市レベルでは同10～15年の間において、それぞれ税収の累積額が支出の累積額を上回る）。

図表Ⅲ－４１ 普天間飛行場跡地整備に係る投資額と税収の累積比較（国、県、市合計）



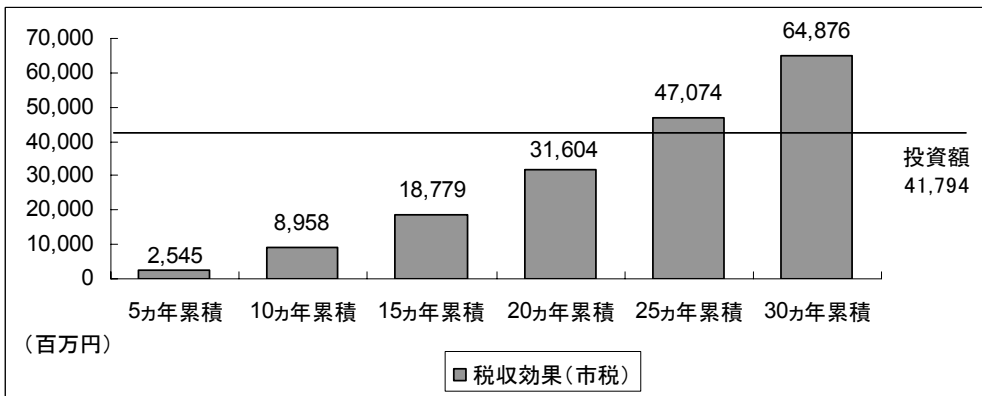
(注) 投資額は、金利や行政コスト等を含まず

図表Ⅲ－４２ 普天間飛行場跡地整備に係る投資額と税収の累積比較＜沖縄県＞



(注) 投資額は、金利や行政コスト等を含まず
市、県、国の投資額の比率は、那覇新都心と等しいものとした

図表Ⅲ－４３ 普天間飛行場跡地整備に係る投資額と税収の累積比較＜宜野湾市＞

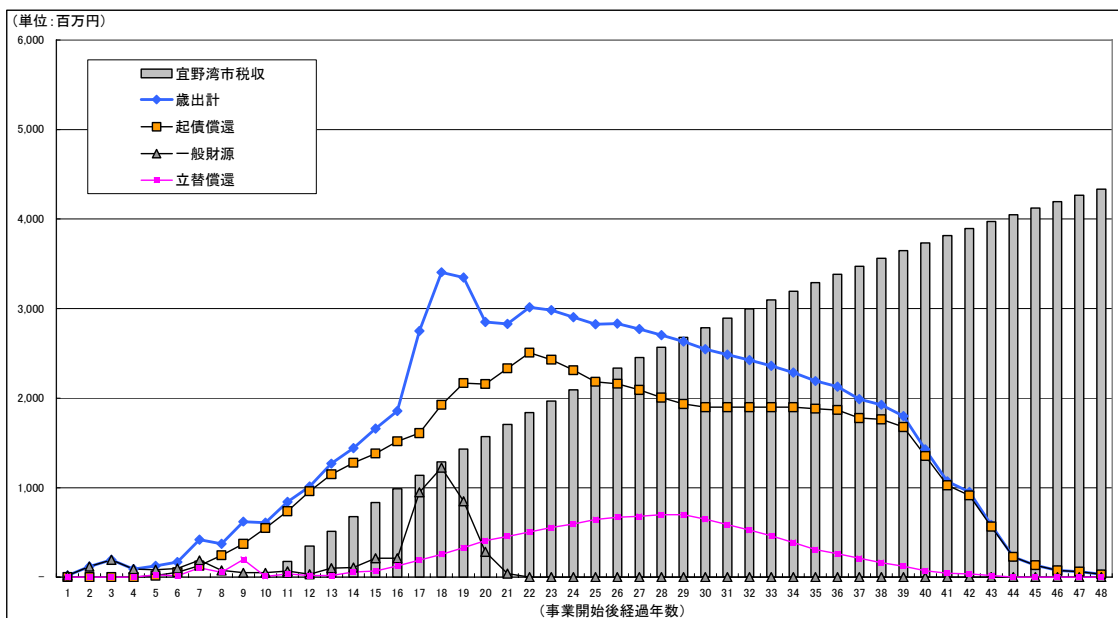


(注) 宜野湾市税収は普天間基地跡地の「活動」による税収効果(市税)全体の50%(他市の市内自給率を参考に想定)とし、税収効果(市税)に乗じて算出
投資額は、金利や行政コスト等を含まず
市、県、国の投資額の比率は、那覇新都心と等しいものとした

このような返還予定駐留軍用地跡地利用のビルトアップが遅くなることは、自治体の財政に多大な影響を及ぼすことになる。例えば、普天間飛行場跡地の地区整備(区画整理事業+公共施設建設事業)による宜野湾市の財政負担と税収の関係を、那覇新都心地区整備にともなう那覇市の財政支出パターンをもとに比較すると下図表のとおりとなる。

事業費の起債償還等による財政支出が大幅に減少する事業開始後29年目において、ようやく税収が支出を上回る結果となる。

図表Ⅲ－４４ 普天間飛行場跡地整備に伴う宜野湾市の財政支出と市税収入の推移
(暫定推計)



(注 1) 宜野湾市税収は、普天間飛行場跡地の「活動」による税収効果（市税）全体の 50%（他市の市内自給率を参考に想定）とし、税収効果（市税）に乗じて算出。
 使用収益開始時期：那覇新都心同様、事業開始 10 年後と仮定
 ビルトアップ率：年間 2.5%と仮定
 (注 2) 宜野湾市の年度別財政支出額については、「既返還跡地再開発事業等に関するデータ整理等業務」（沖縄県委託、平成 13 年 3 月）の那覇市のパターンを一部更新し活用した。なお、計測年次・対象が異なるため、同前データの財政支出額と、本調査における財政支出額は一致しない。

図表Ⅲ－４５ 普天間飛行場跡地における市街化速度
(ビルトアップ率 2.5%の根拠として)

	普天間飛行場	那覇新都心	比率
規模	481ha	214ha	
宅地規模	274ha	146ha	1.9
事業期間内 圏域人口増	41,300 人 (2010-2025)	124,400 人 (1990-2005)	0.33

○面積あたりの人口増圧力 $0.33 \div 1.9 = 0.17$

○人口増圧力からの市街化速度 $14.6\%(那覇新都心) \times 0.17 = 2.48 \rightarrow 2.5\%$

IV. 駐留軍用地跡地利用からみた地域振興策の検討

1. 基地跡地利用への取組みの考え方

1) 跡地利用の基本スタンス

既返還跡地の利用に伴う経済効果（直接経済効果＋経済波及効果）の検討結果より、基地跡地利用は、中南部圏の市街地形成や経済活動に大きなプラスの経済効果をもたらしたことが明らかになった。

財政的な視点からみても、跡地の開発事業（土地区画整理事業や公共施設整備）への支出については国・県・市ともに相応の負担が発生するが、開発の経済効果により税収増がもたらされるため、中期的にみると（10～20年スパン）財政収入が支出を上回る状況がもたらされることが明らかになった。

ただし、次の点に留意する必要がある。

- ① 跡地利用によって、当該地区の周辺地域にマイナスの影響を及ぼす場合があるため、影響を緩和する手立てが必要になること（例：那覇新都心地区の成長と国際通り商店街の停滞）。
- ② 中長期的には財政的にプラスになるものの、（市の場合）財政支出の発生時期と経済効果発生（税収増効果）の時期がずれるため、地区の概成初期～中期段階においては、財政支出が税収による財政収入をかなり上回ること（財政負担が大きい）。
- ③ 今後の人口推移等を考慮し、地区整備のビルトアップ率が低くなると仮定すると、財政的にプラスになる時期が大幅に遅くなること。

こうした留意点があるものの、中長期的には駐留軍基地返還跡地を有効に利用していくことは、沖縄県中南部圏の良好なまちづくり、ならびに自立的経済構造の構築にとって極めて重要である。

したがって、今後返還が予定されている駐留軍用地跡地については、過去の経験を活かし、新しい時代に対応した開発事業方式の導入、周辺との共生などによって利用を推進していくことが望ましい。

2) 土地供給サイドからみた展望

以上のようなスタンスで跡地利用に取り組むにあたって、最も考慮すべき点は、以下に示す供給側の制約条件である。

今後「返還予定駐留軍用地」（普天間飛行場、キャンプ桑江、キャンプ瑞慶覧、牧港補

給地区、那覇港湾施設)が返還されると、中南部圏において大規模に新たな用地が供給されることになる。

仮にこれらの跡地が、土地区画整理事業等によりこれまでの返還跡地と同等の水準で開発されるとするならば、次のような住宅、商業・業務施設等の床面積が供給されると推測される。

- ・ 商業・業務系床面積：200.6 万㎡
- ・ 中高層住宅戸数：約 14,400 戸
- ・ 低層住宅戸数：約 7,670 戸

商業・業務系（店舗、オフィス等）、住宅系（集合住宅、一戸建て）ともに、現在の那覇新都心地区における集積量の約 4 から 6 倍という膨大な供給量になる。

図表Ⅳ－1 返還予定軍用地の宅地利用区分別の建物延床面積の想定結果

		普天間飛行場	キャンプ桑江	キャンプ瑞慶覧	牧港補給地区	那覇港湾施設	合計	参考 那覇新都心
地区面積	ha	481	68	131	274	57	1,011	214
床面積合計	千㎡	2,080	308	560	1,130	298	4,376	896
商業・業務系床面積	千㎡	1,034	133	236	452	151	2,006	348
住宅系床面積	千㎡	794	150	275	575	125	1,919	427
（中高層住宅戸数）	戸	6,313	1,020	1,965	4,110	998	14,406	2,737
（低層住宅戸数）	戸	2,886	680	1,179	2,466	456	7,667	2,076
公共施設系床面積	千㎡	253	26	49	103	21	451	121

一方、中南部圏における人口増加やそれに伴う宅地需要の将来展望をみると、2000年から2029年までで約1,185haの新規の宅地需要が見込まれている。（「中南部都市圏住宅関連調査」平成16年3月、国土技術研究センター）

上記の5つの返還予定駐留軍用地だけで、ほぼこの需要量に匹敵することがわかる。しかし、将来の宅地供給は返還予定駐留軍用地からだけではなく、民間・公共からの宅地供給も相当程度発生すると予想される。このため、中南部圏全体では、今後20年程度のスパンでは宅地の供給量が需要量を大きく上回ると考えられる。

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

2. 今後の駐留軍用地の跡地利用の方向

上記1. の考え方を踏まえて、駐留軍用地の跡地利用は、以下の点に留意して進めることが望ましい。

- ① 駐留軍用地の跡地に新たな需要を生み出すような産業・機能等の導入を図り、駐留軍用地の跡地利用が、県内経済全体の拡大に資するようにする。
- ② 中南部圏全体で適切な土地利用が長期的に実現されるようにするための駐留軍用地の跡地利用を考える。
- ③ 上記①、②を踏まえた中南部圏のビジョンを策定し、個々の跡地については、ビジョンとの整合を図りながら個性を活かした利用の方向性を確定する。
- ④ ビジョンの策定にあたっては、基本的な経済活動量である商業・業務、住宅等の中南部圏全体での需要を把握することとし、需要動向に柔軟に対応し、段階的な土地利用を可能にする仕組みの検討を行う。
- ⑤ ビジョンを共有し、それを確実に実現していけるようにするため、市町村間の調整のルールづくりを行う。
- ⑥ 跡地利用の整備に際しては、その初期段階で地元自治体の急激な財政出動が生じる場合も予測されることから、財政面で配慮の必要がある。
- ⑦ 駐留軍用地返還に伴い、一時的には経済へのマイナスの影響が想定される。跡地利用の経済波及はその効果が現れるまでに時間がかかることから、何らかの対応が必要である。

付属資料

<普天間飛行場跡地利用に関するアンケート調査 調査結果>

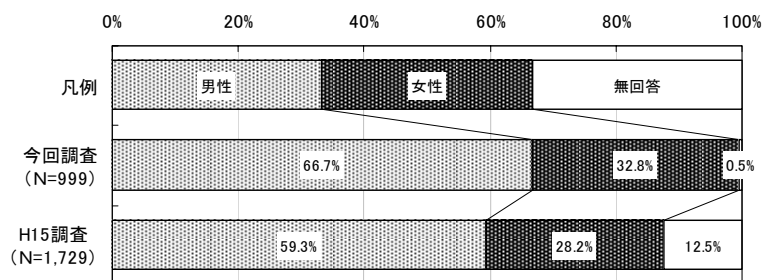
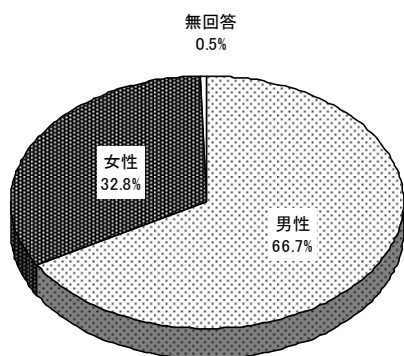
問1 地権者ご自身のことについてお聞きします。

下表の空欄に記入して頂き、選択式のものはあてはまる番号を選び○をつけてください。

性別	1. 男性		2. 女性	
年齢	歳			
職業	1. 農業	2. 自営業	3. 軍雇用員	4. 会社員
	5. 公務員	6. 無職	7. その他 ()	
現住所	国内	都道府県	市区町村	丁目
	国外	() ※国名をご記入ください		

(1) 性別

性別については、男性が約2/3を占め、女性の占める割合の2倍以上となっている。一方、平成15年調査と比べると、無回答が減少したため、男性(7.4ポイント)、女性(4.6ポイント)ともにわずかに増加している。

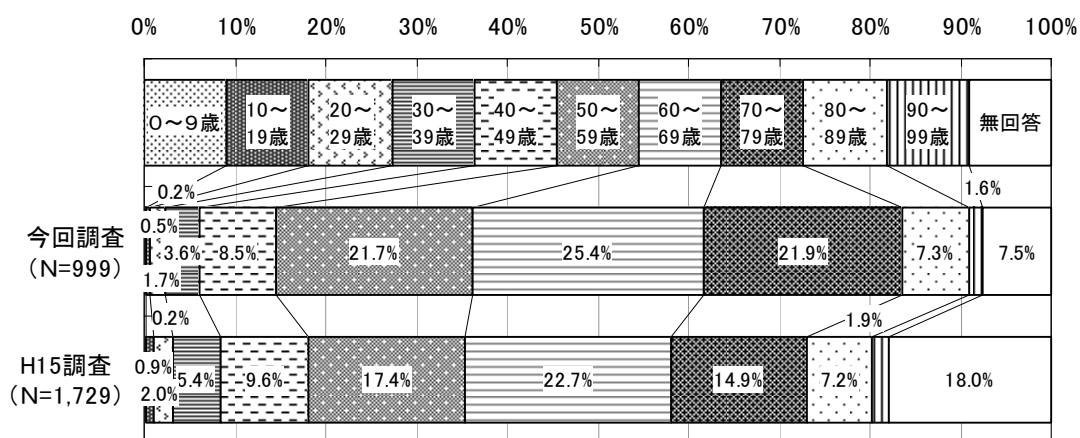
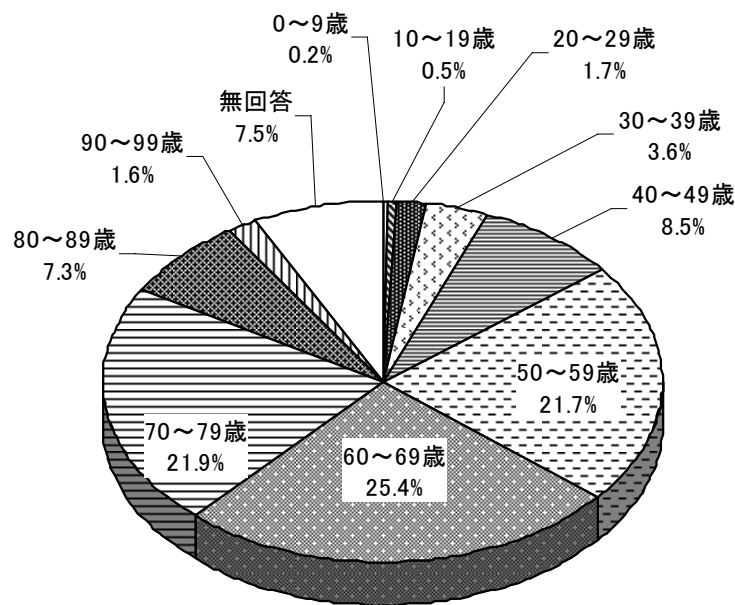


(2) 年齢

回答者の年齢状況をみると、60歳代が最も多く(25.4%)、回答者の平均年齢は62.5歳であった。参考までに沖縄県民の平均年齢は39.1歳(平成17年度国勢調査)である。

平成15年調査と比べると、50～70歳代の割合が増え、40歳代以下はわずかに減っているものの、ほぼ同じ年齢構成となっている。

(N=999)



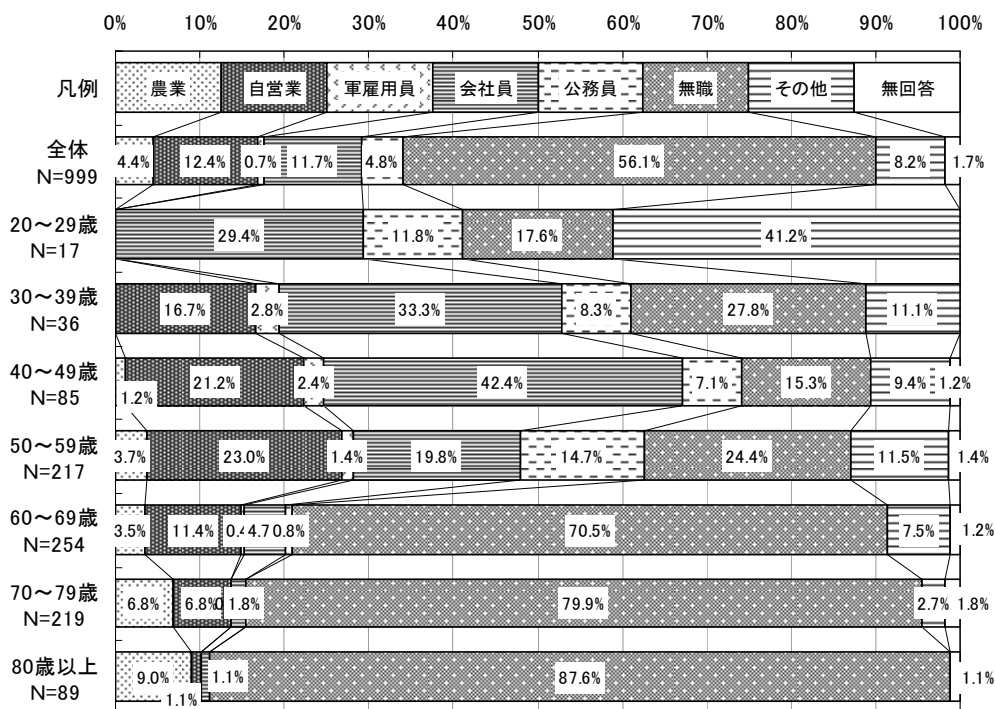
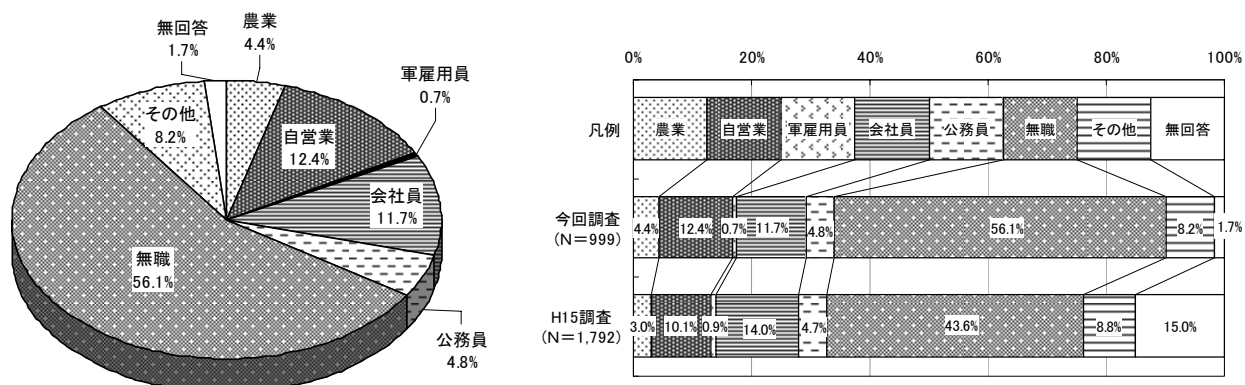
(3) 職業

職業については、「無職」が約半数(56.1%)を超えて最も多く、次いで「自営業」(12.4%)と「会社員」(11.7%)のそれぞれが約1割となっている。

平成15年調査と比べると、「無職」が(12.5ポイント)増で、「無回答」が(13.3ポイント)減となっている。

年齢別にみると、「無職」と回答した割合は、60代以上で7割を超え、80歳以上で8割を超えている。

また、県内完全失業率(平成18年11月・沖縄県労働力調査)では、“30歳代前半7.2%、30歳代後半7.8%、40歳代前半5.5%、40歳代後半5.5%、50歳代前半4.1%”であることと比較すると、労働力世代における無職者の割合が県平均より高い傾向がある。



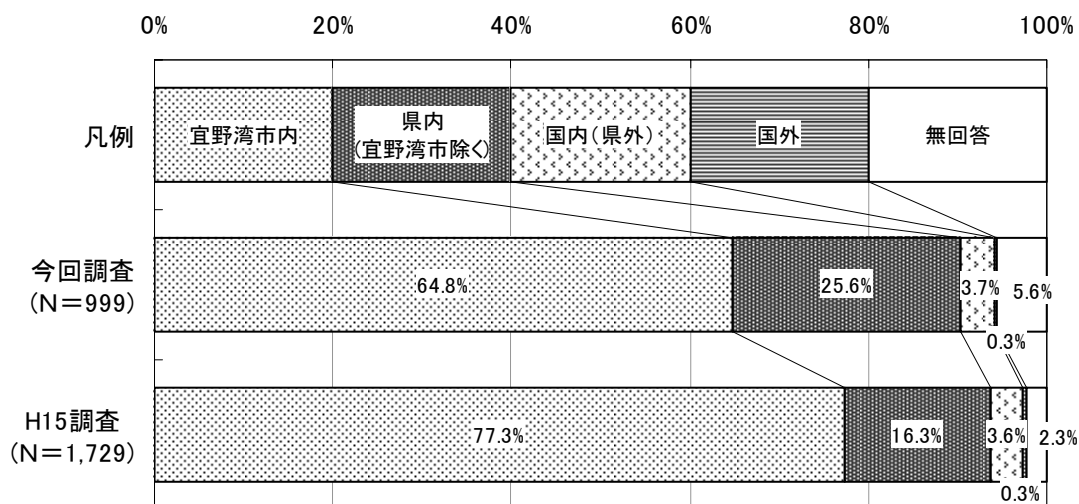
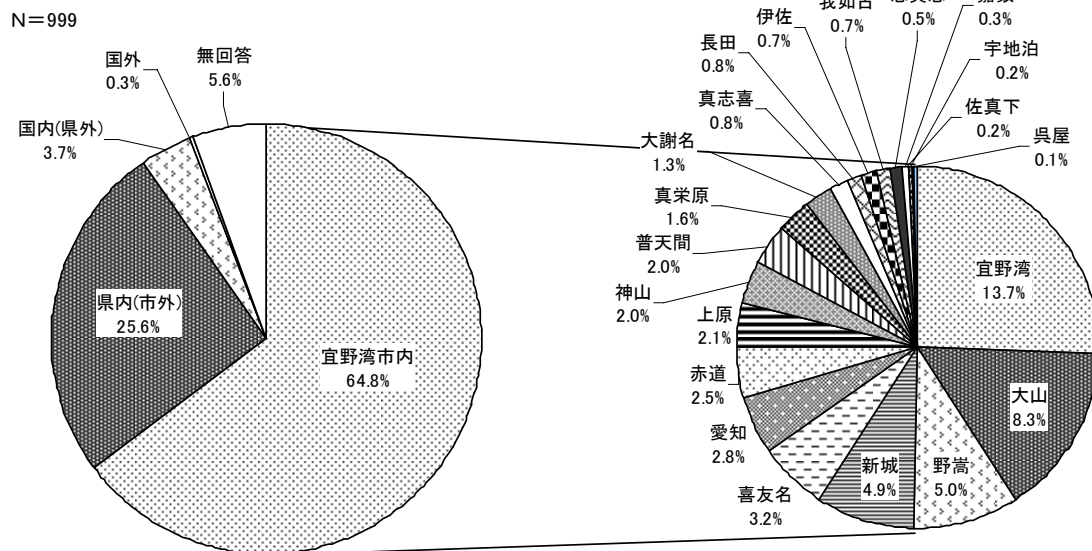
※20歳未満は回答数が少ないことからグラフを省く

(4) 現住所

現住所については、「宜野湾市内」が6割強（64.8%）で最も多く、次いで「沖縄県内（宜野湾市除く）」が3割弱（25.6%）となっている。

宜野湾市内の地区構成をみると、「宜野湾」が最も多く1割強（13.7%）、次いで「大山」が1割弱（8.3%）、「野嵩」、「新城」の順と続いている。

平成15年調査と比べると、「宜野湾市内」が12.5ポイント減、「沖縄県内（宜野湾市除く）」が9.3ポイント増となっており、宜野湾市内から離れて県内に住んでいる人がわずかに増えている。



問2 普天間飛行場にお持ちの土地のことについてお聞きします。

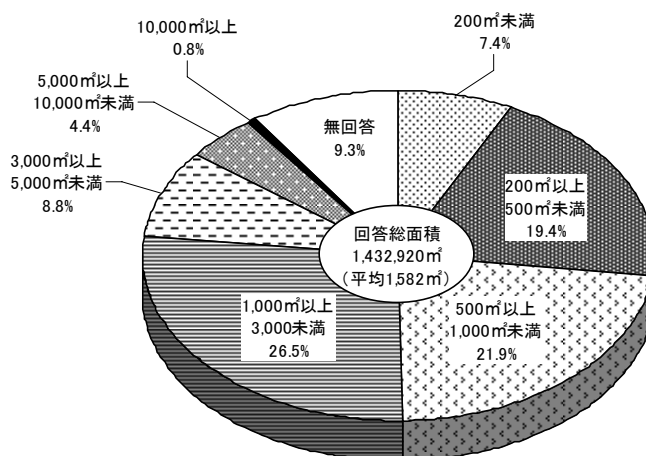
下表の空欄に記入して頂き、選択式のものはあてはまる番号を選び○をつけてください。

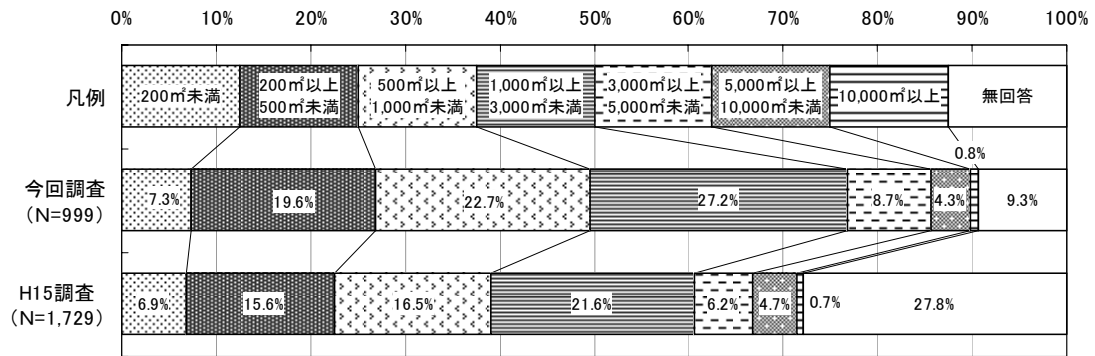
所有する 軍用地	およそ m ² (または 坪)
年間の 軍用地料	1. 50万円未満 2. 50万円以上 100万円未満 3. 100万円以上 300万円未満 4. 300万円以上 500万円未満 5. 500万円以上 1,000万円未満 6. 1,000万円以上
土地 (軍用地) 所在地	1. 宜野湾 2. 大山 3. 神山 4. 中原 5. 新城 6. 上原 7. 佐真下 8. 喜友名 9. 大謝名 10. 野嵩 11. 赤道 12. 伊佐 13. 真志喜 14. 普天間 15. わからない ※複数の字に土地を所有している方は、該当する全ての字に○をつけてください

(1) 所有する軍用地面積

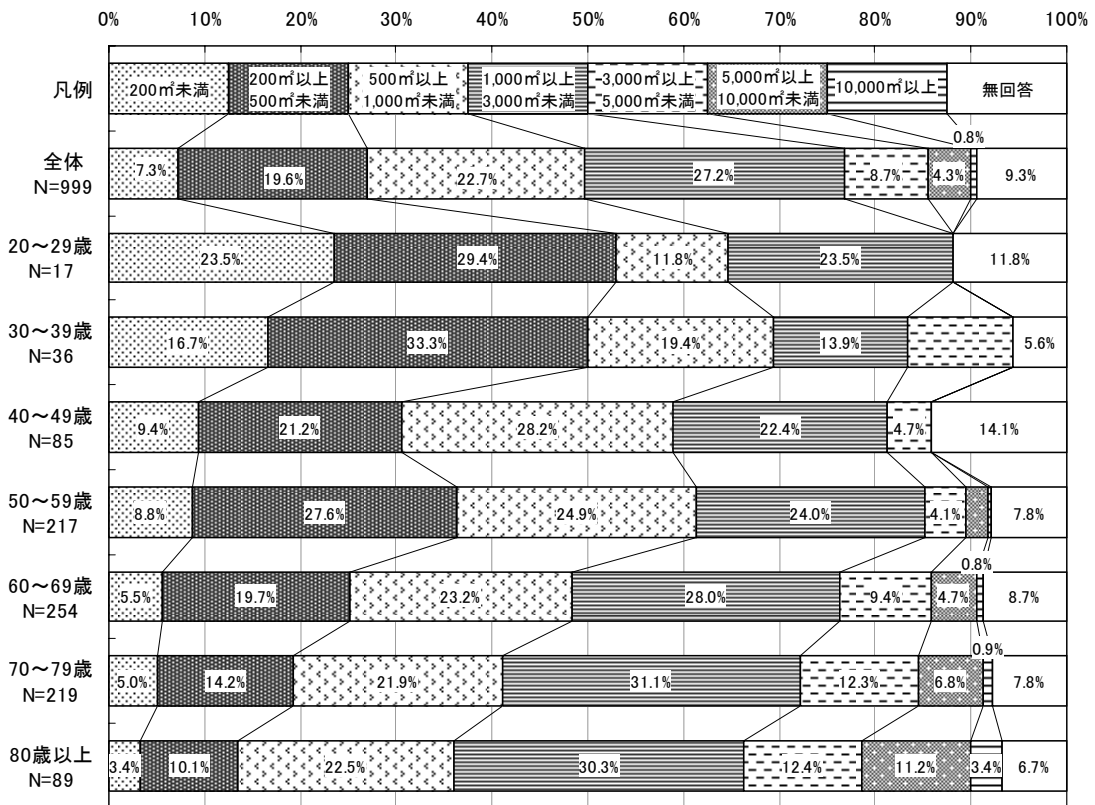
所有する土地の規模については「1,000 m²以上 3000 m²未満」という回答が最も多く26.5%となっている。平成15年調査と比べると、前回と同様な割合の構成となっている。

また、年齢別で見ると、30歳代までの若い世代で500 m²未満の割合が半数近くあり、年代が上がるにつれて5,000 m²以上の大規模な土地を所有する割合が増加する。





■ 所有面積 × 年齢

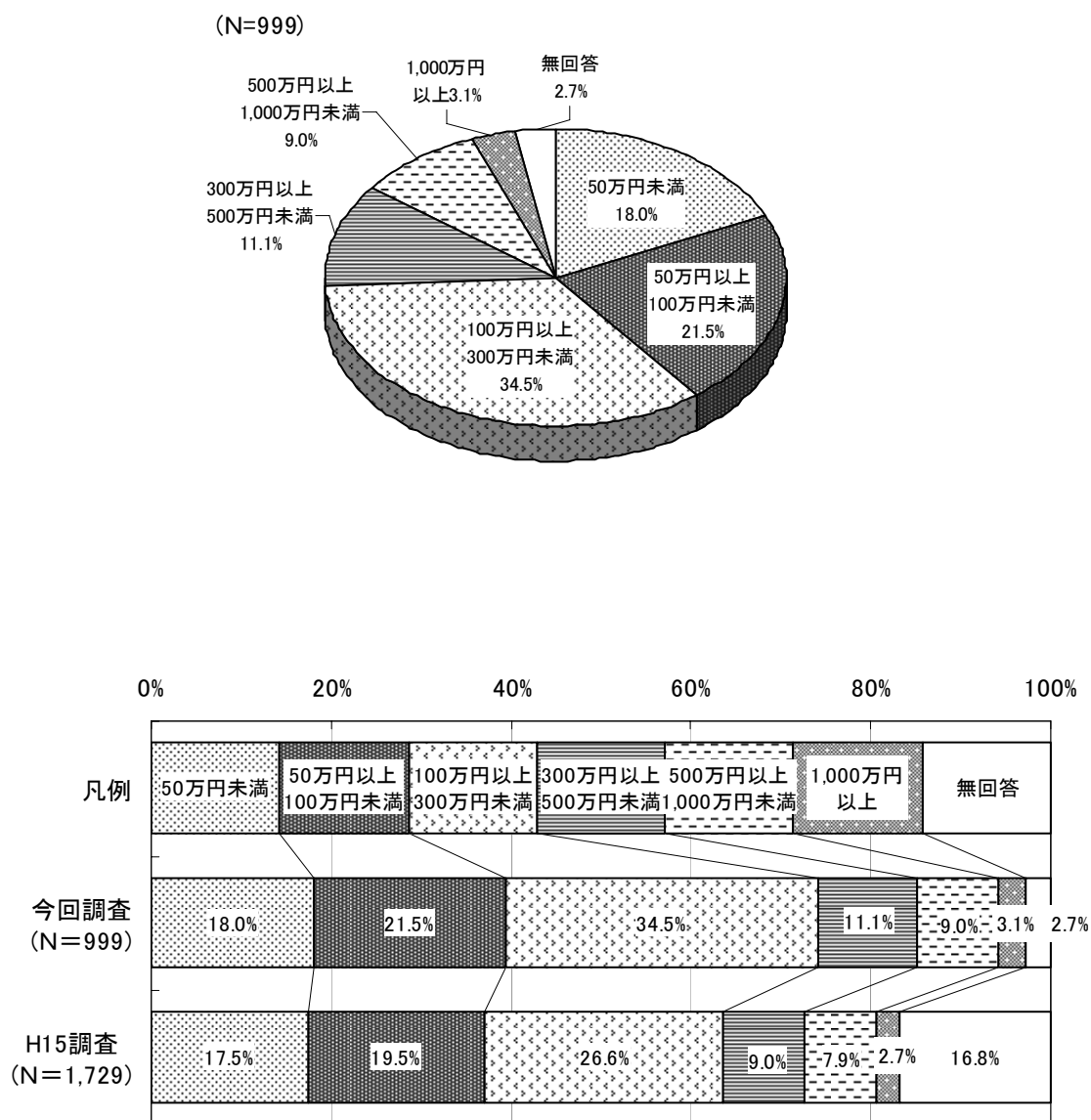


(2) 年間の軍用地料

年間の軍用地料については、「100万円以上 300万円未満」の回答が最も多く 34.5%となっている。

「300万円未満」（50万円未満、50万円以上 100万円未満、100万円以上 300万円未満を合わせた）は全体の7割強（74.0%）を占め、多くの回答者が 300万円未満の地料を受け取っていることとなる。

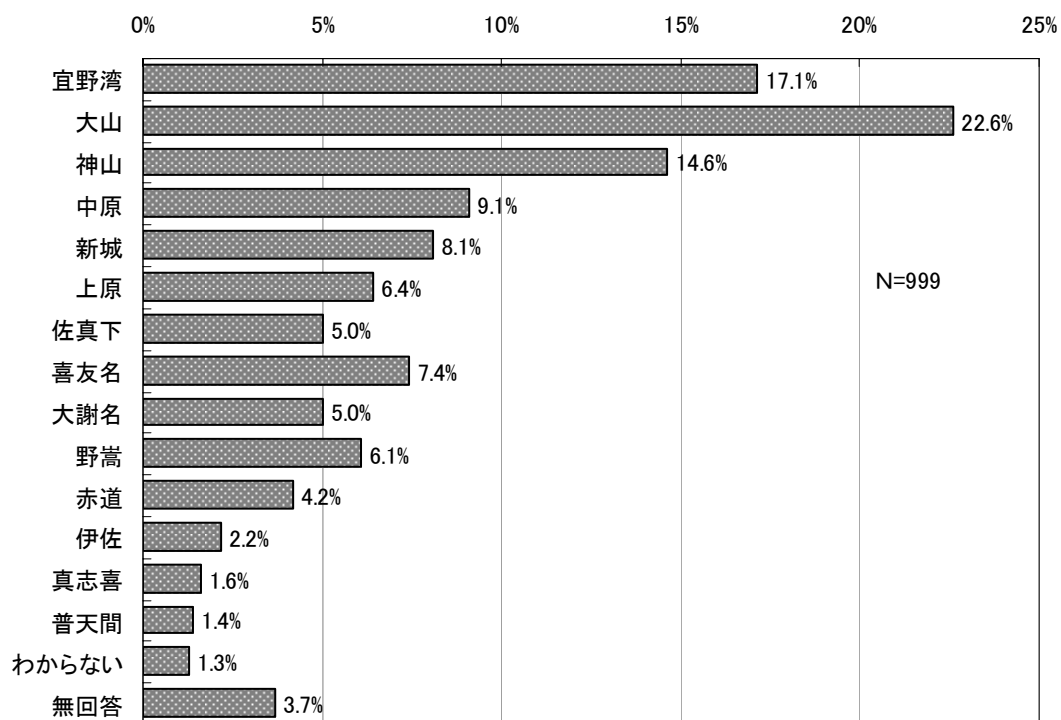
平成 15 年調査と比べると、「100万円以上 300万円未満」が 7.9ポイントと増えている。



(3) 土地（軍用地）の所在地

土地所在地の状況については、「大山」が最も多く2割強（22.6%）となっており、次いで「宜野湾」（17.1%）、「神山」（14.6%）と続いている。

また、複数の字にまたがって土地を所有している（＝複数回答している）人は、全体の12.5%（わからない・無回答を除く）である。



■土地（軍用地）所在字数別の人数と構成比

1字	2字	3字	4字	5字	6字	合計
824	101	18	3	2	1	949
86.8%	10.6%	1.9%	0.3%	0.2%	0.1%	100.0%

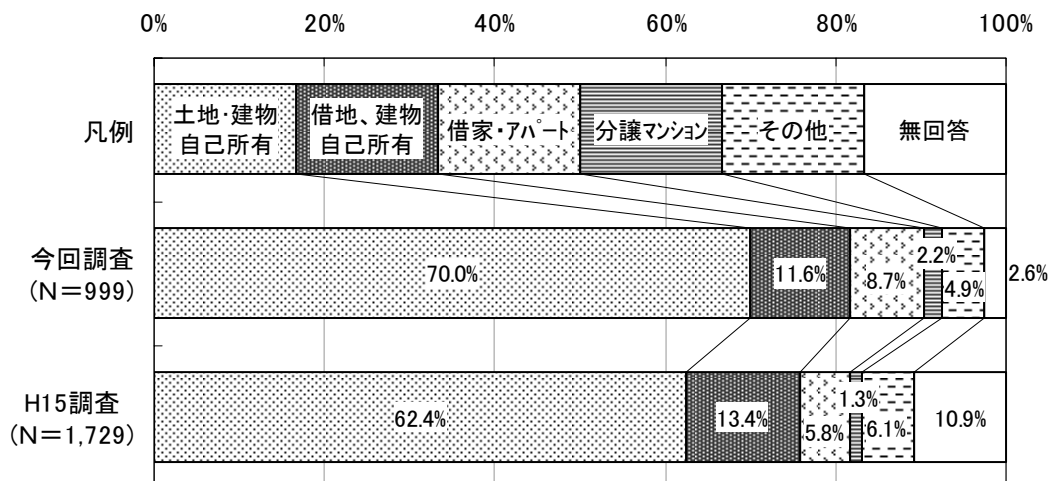
問3 現在のお住まいの状況についてお聞きします。
 あてはまる番号を1つ選び、○をつけてください。

- | | |
|-------------------------------------|---------------|
| 1. 土地も建物も自分のもので、そこに住んでいる | ⇒ 「問3-1・3-2」へ |
| 2. 土地は借りていて建物は自分のもので、
そこに住んでいる | ⇒ 「問3-1・3-2」へ |
| 3. 建物や部屋を借りて、そこに住んでいる
(借家・アパート等) | ⇒ 「問4」へ |
| 4. 分譲マンションを買って、そこに住んでいる | ⇒ 「問4」へ |
| 5. その他 () | ⇒ 「問4」へ |

現在の住まいの状況については、「土地も建物も自己所有」の回答が7割と大半を占め、「借地で建物所有」と「分譲マンション」の回答も含めると全体の8割を超え、回答者のほとんどが自己所有住宅に居住していると言える。

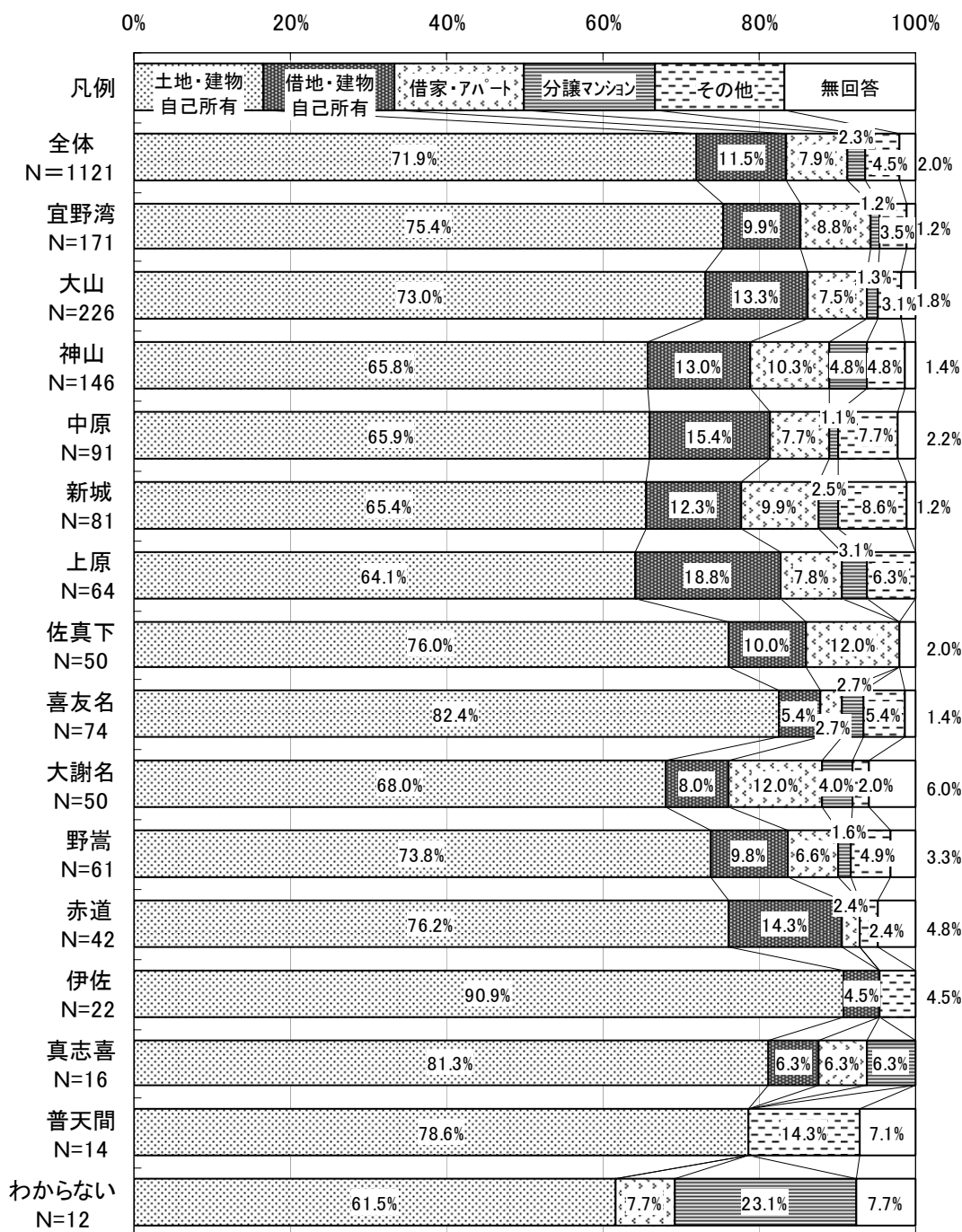
平成15年調査と比べると、「借地で建物自己所有」の割合がわずかに減少しているが、その他の割合は全体的に増加している。特に「土地も建物も自己所有」の増加(7.6ポイント増)が目立っている。

参考までに、県内の持ち家所有率は52.3%(沖縄県 平成15年住宅・土地統計調査)であることも比較しても持ち家の割合がかなり高いことがわかる。



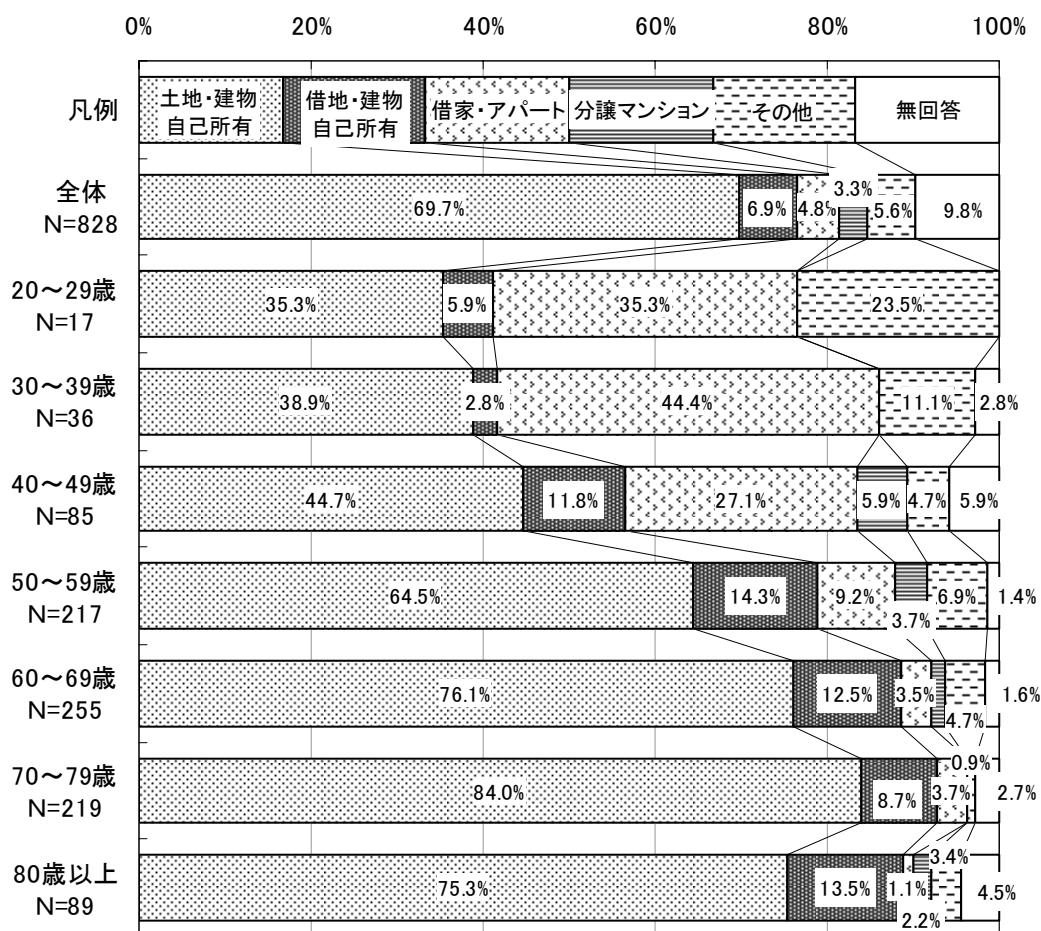
土地（軍用地）所在別にみると、「土地・建物自己所有」の占める割合が高い地域は、「伊佐」が約9割（90.9）と最も高く、次いで「喜友名」（82.4%）、「真志喜」（81.3%）と続いている。一方、最も割合が少ないのは「上原」で6割強（64.1%）であり、次いで「新城」（65.4%）、「神山」（65.8%）、「中原」（65.9%）となっている。

■現在の住まい×所在地



年齢別にみると年齢が高くなるにしたがって、「土地・建物自己所有」の割合が高くなり、「借家・アパート」の割合が低くなる傾向にある。

■現在の住まい×年齢



※20歳未満は回答数が少ないことからグラフを省く

問3-1 問3で「1. 土地も建物も自分のもので、そこに住んでいる」、
 「2. 土地は借りていて建物は自分のもので、そこに住んでいる」と答えた方にお聞きします。

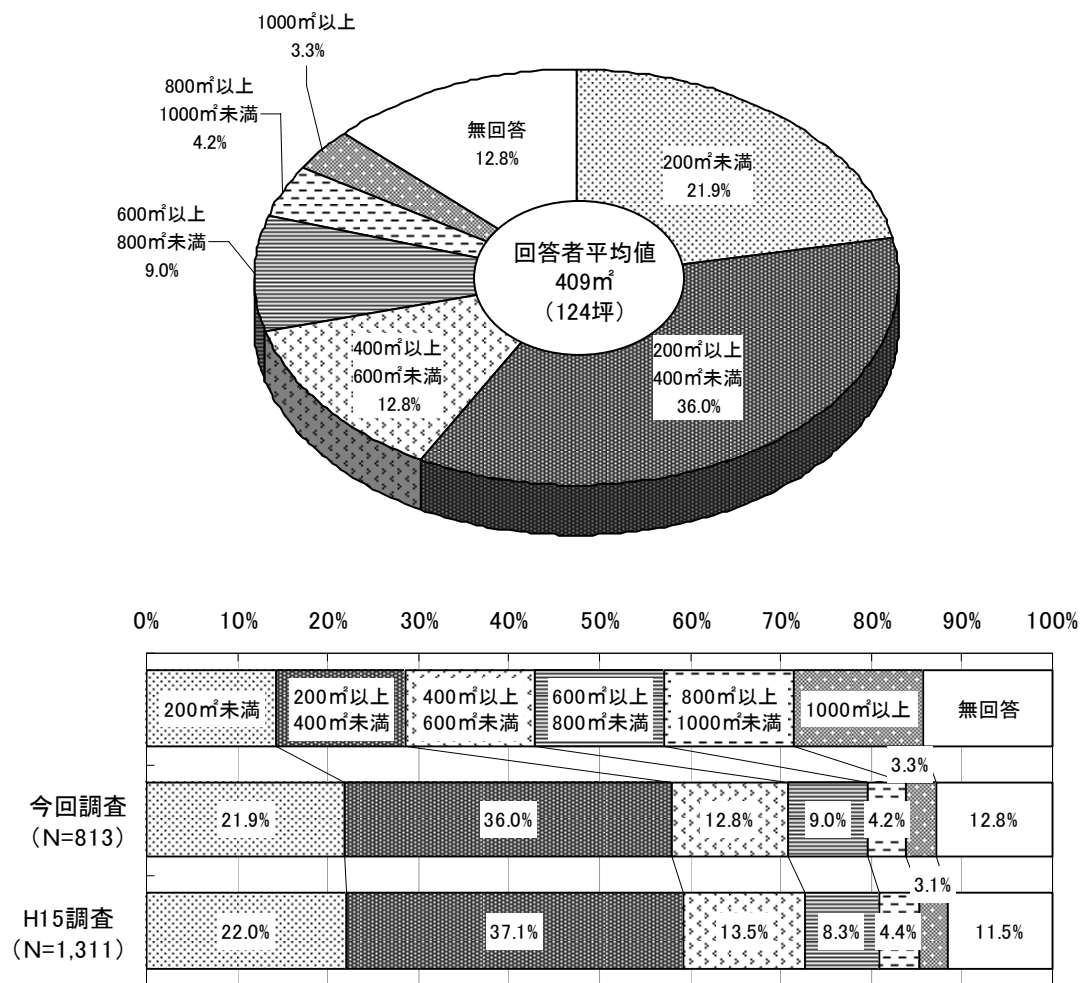
現在住まわれている土地の面積はどのくらいですか。㎡または坪でお答え下さい。

㎡ (坪)

居住地の面積については、「200㎡以上 400㎡未満（60.5坪以上 121.0坪未満）」の回答が最も多く、全体の4割弱を占めている。

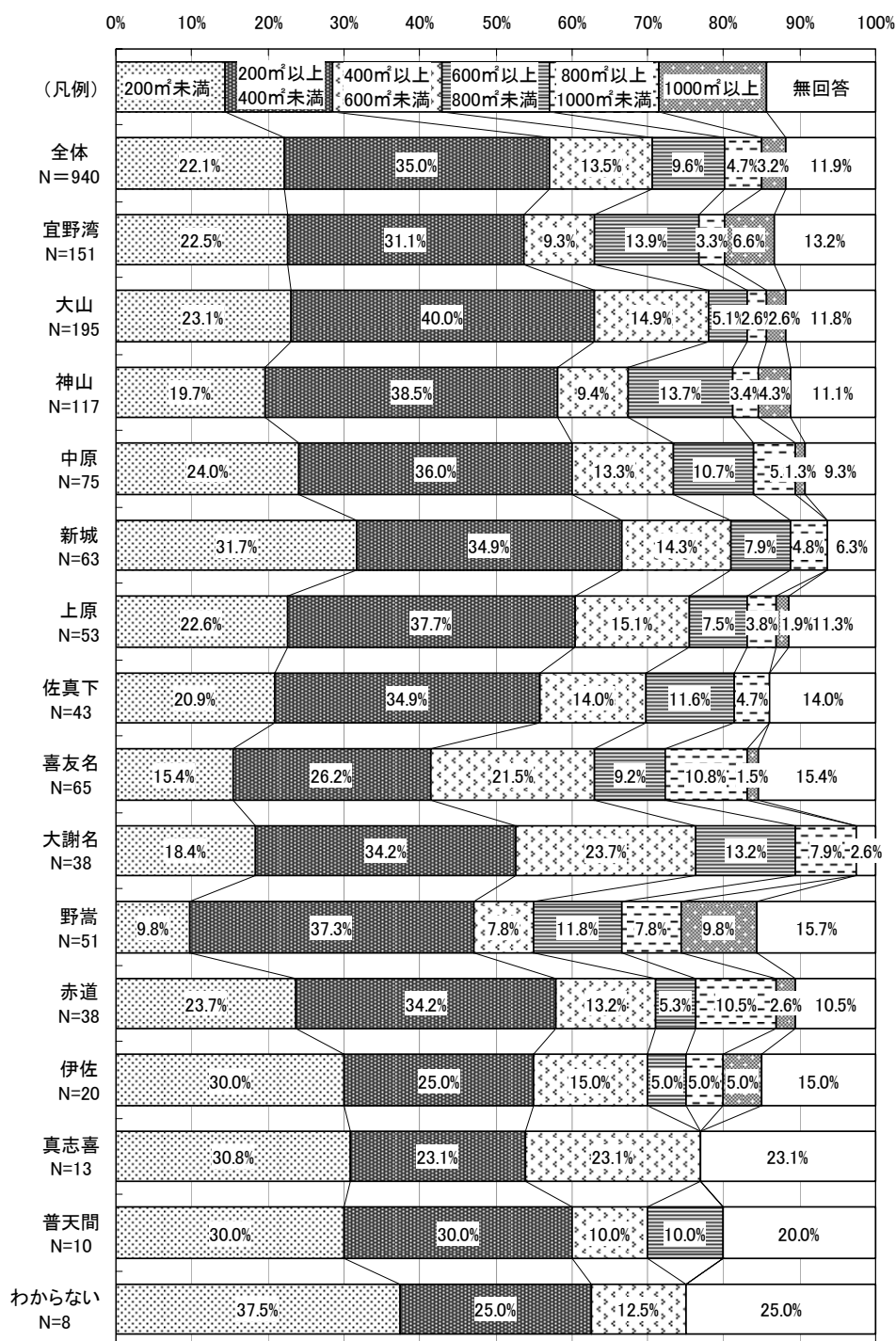
また、回答の平均値は409㎡（124坪）となっている。これは、持ち家住宅の平均敷地面積の全国平均293㎡、沖縄県平均287㎡（総務省 平成15年度）を大きく上回る結果であり、比較的ゆとりのある住環境を有しているものと考えられる。

平成15年調査と比べると、居住地の面積には大きな変化は見られなかった。



土地（軍用地）別にみると、居住地の面積が600㎡以上の割合が高い地域は、「野嵩」が約3割（29.4%）と割合が高く、次いで「宜野湾」（23.8%）、「喜友名」（21.5%）、「神山」（21.4%）と続いている。

■居住地面積×所在地



問3-2 問3で「1. 土地も建物も自分のもので、そこに住んでいる」、
「2. 土地は借りていて建物は自分のもので、そこに住んでいる」と答えた方
にお聞きします。

普天間飛行場が返還され、跡地が使用できる状態になった時、今住んでいる土地をどうしようと思いますか。あてはまる番号を1つ選び、○をつけてください。

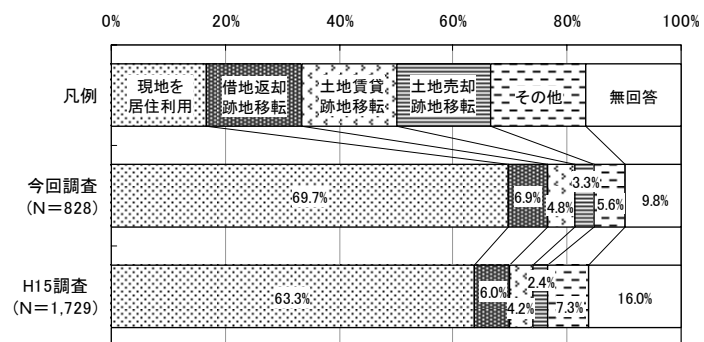
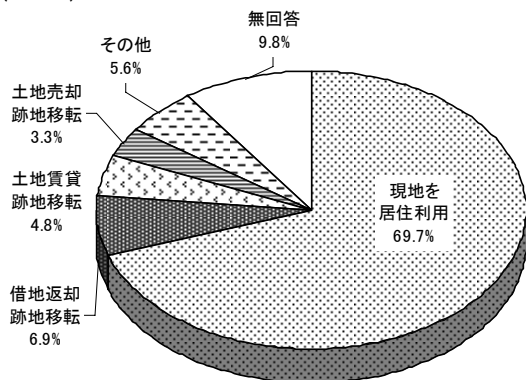
1. 今住んでいる土地はそのまま住居として使用する
2. 今住んでいる土地は借地なので、跡地に移転する
3. 跡地に移転し、今住んでいる土地は貸す
4. 跡地に移転し、今住んでいる土地は売却する
5. その他 ()

基地返還後における現住地の利用方法については、「現住地を住居利用」が約7割(69.7%)を占めて最も高くなっている。一方、「跡地に移転する」と意向を示す人を合わせても15.0%と低い割合にとどまっている。

平成15年調査と比べると、前回同様な割合の構成となっている。

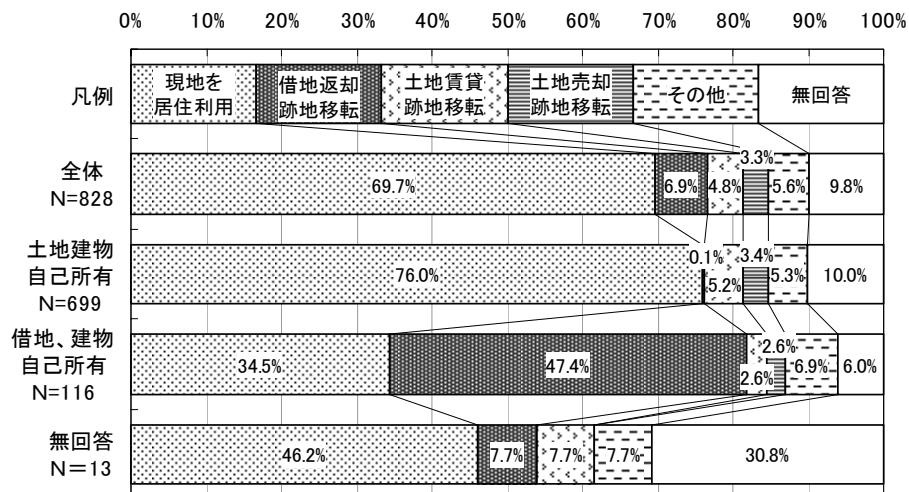
先の「現在の居住状況」の回答状況でわかったように調査対象者の7割が「土地も建物も自己所有」であり、新たに住宅を建設する必要性が小さいこと等に起因しているものと考えられる。

(N=828)

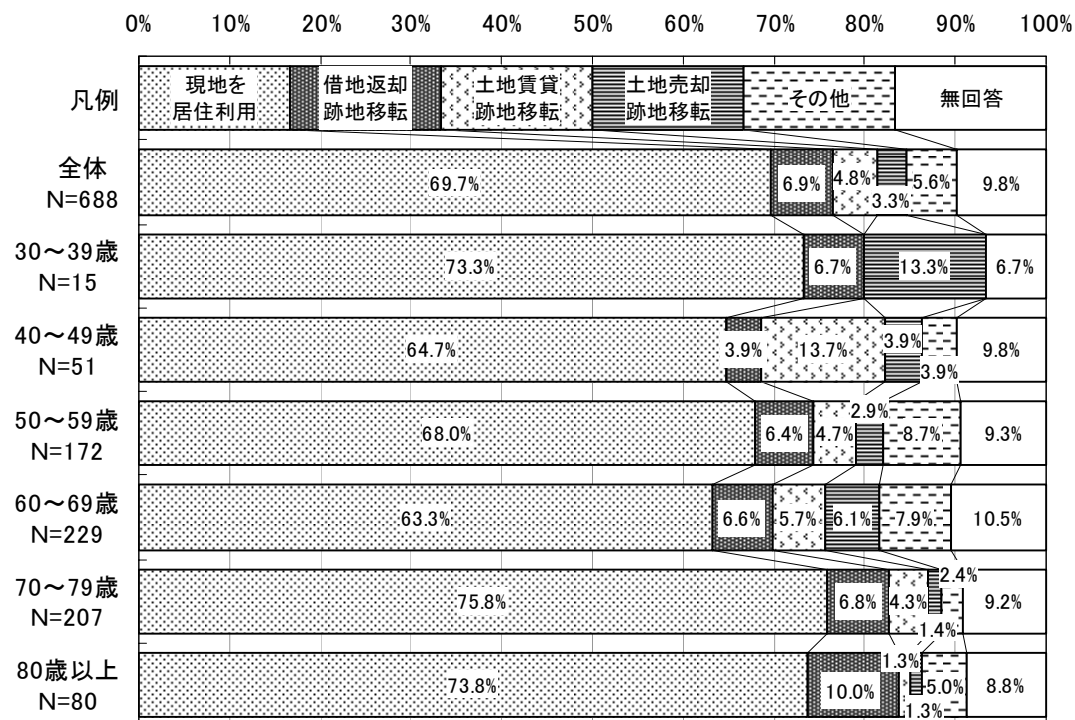


現在の居住状況別にみると、「土地・建物自己所有」の人は、「現地を居住利用」との回答が8割弱（76.0%）と割合が高いものの、「借地、建物自己所有」の人は、「借地返却跡地移転」との回答が約5割を占めて高くなっており、居住状況（所有状況）の違いによって、現住地の利用方法が異なる点がみられた。

年齢別をみると、年代が上がるにつれて、「現住地を住居利用」の割合が高くなる傾向にある。



■ 現住地の活用 × 年齢



※30歳未満は回答数が少ないことからグラフを省く

問4 **地権者の方全員にお聞きします。**

今後、普天間飛行場が返還されたらどのように土地を活用したいと思いますか。あてはまる番号を全て選び、○をつけてください。また、それぞれどのくらいの面積を使いたいか、㎡または坪で記入してください。

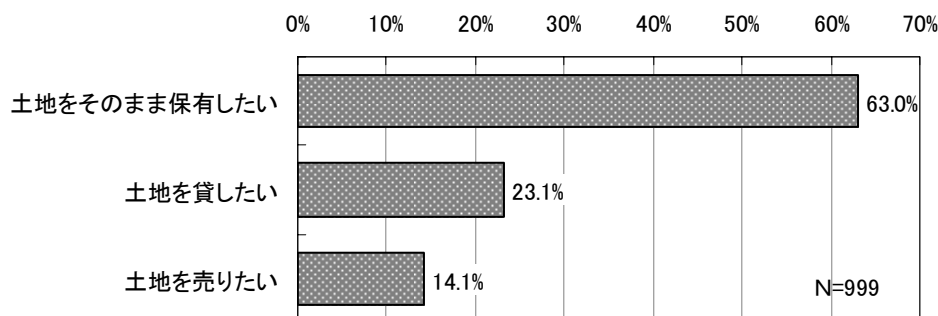
1. 土地をそのまま 保有したい ⇒ 「問5」へ	㎡ (坪)
2. 土地を貸したい ⇒ 「問6-1・6-2 6-3」へ	㎡ (坪)
3. 土地を売りたい ⇒ 「問7」へ	㎡ (坪)
上記の合計面積 (合計面積は、問2で答えた所有する軍用地面積と同じになりますので、ご確認下さい。)	㎡ (坪)

土地活用の意向については、「土地をそのまま保有したい」が63.0%と最も多い。次いで「土地を貸したい」が23.1%、「土地を売りたい」が14.1%であり、約8割の回答者が土地を売却せずに土地活用を行いたいとしている。

平成15年調査と比べると、単純に比較できないが、「自己住宅」、「自己店舗」などのそのまま土地を保有して活用したい割合は6割弱となっている。また、「賃貸住宅」、「商業ビル」等の建物又は土地を貸し出したい割合は3割弱あり、今回調査も平成15年調査の傾向に近い傾向が見られる。

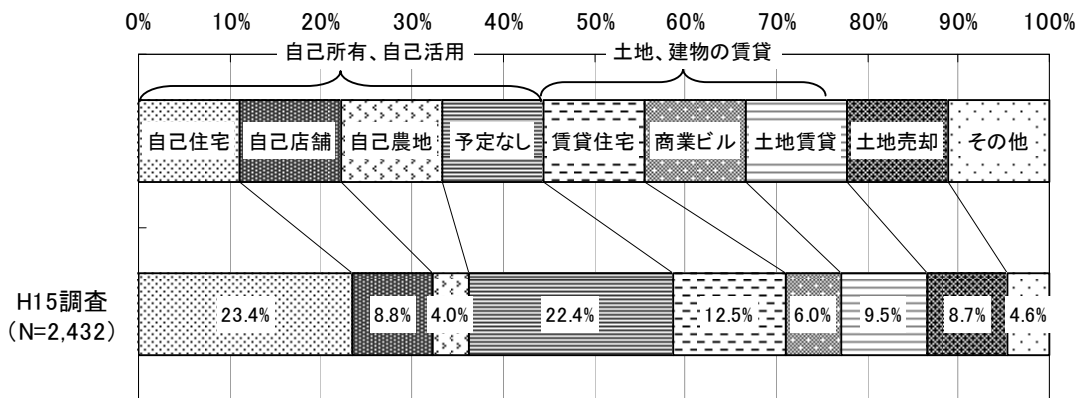
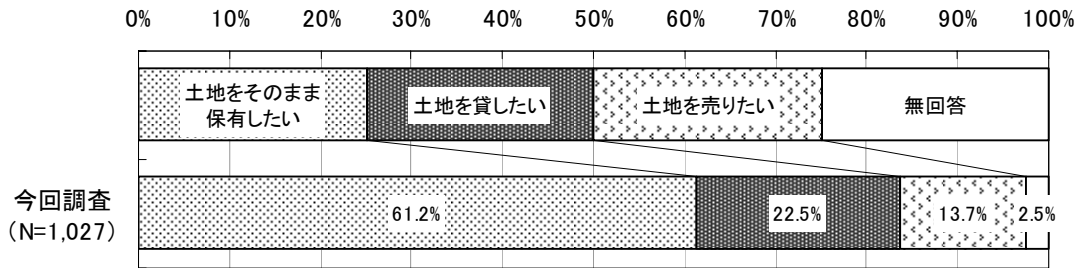
土地の活用について所有面積別にみると、所有面積の大きな人ほど土地を貸したい割合が高く、所有面積の小さいほど土地を売りたいと回答した割合が高くなっている。

■ 土地の活用 (回答者ベース)

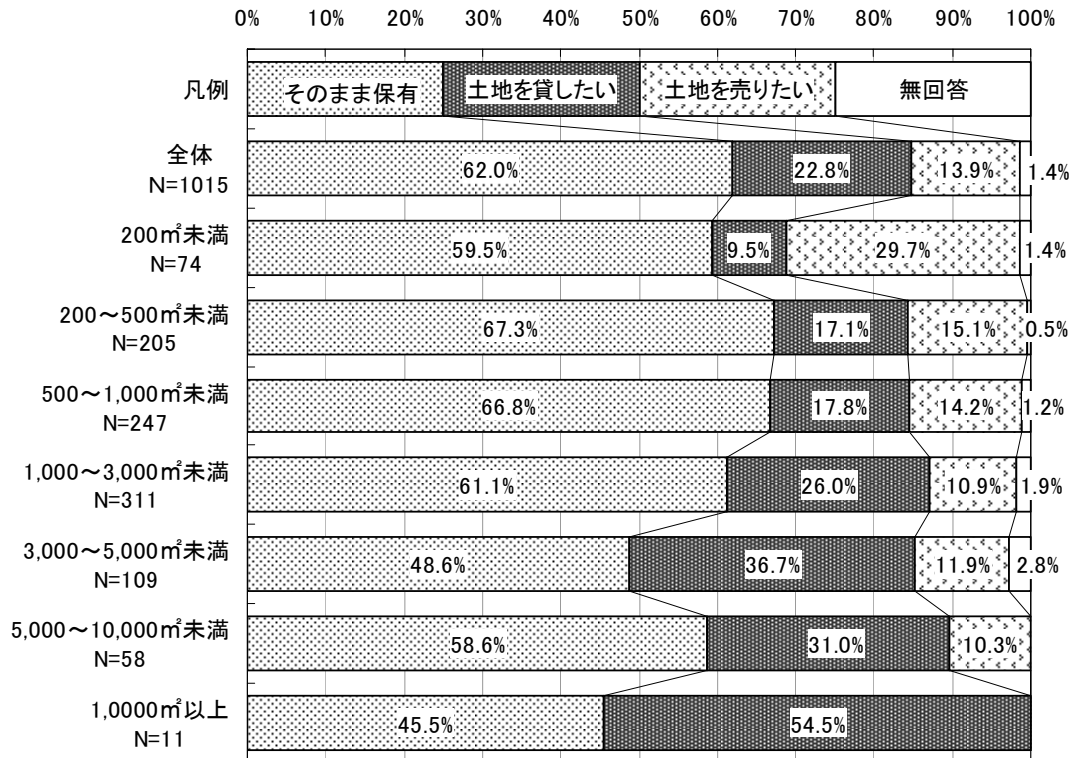


※複数回答

■土地の活用（回答数ベース）

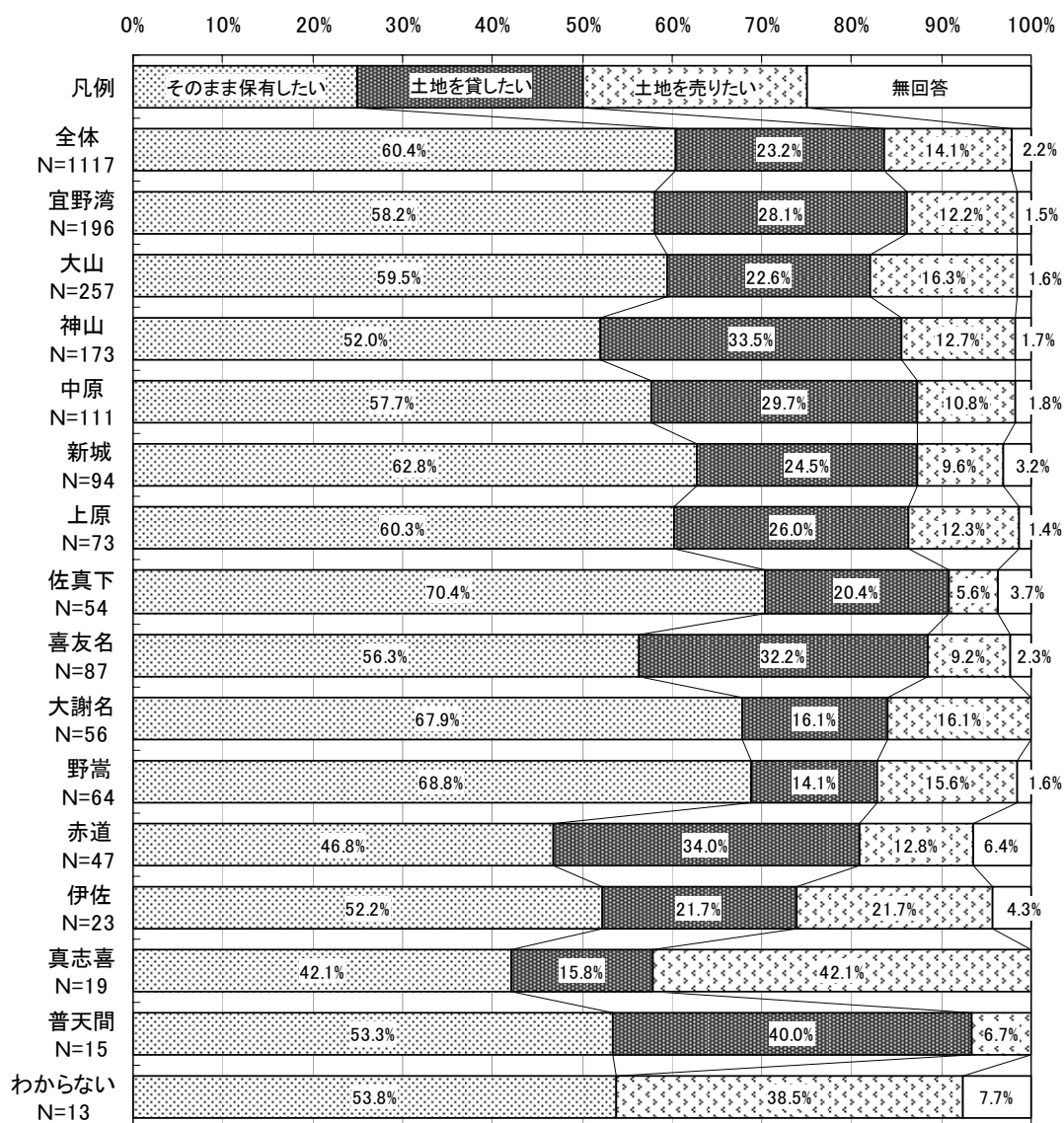


■土地の活用×所有面積



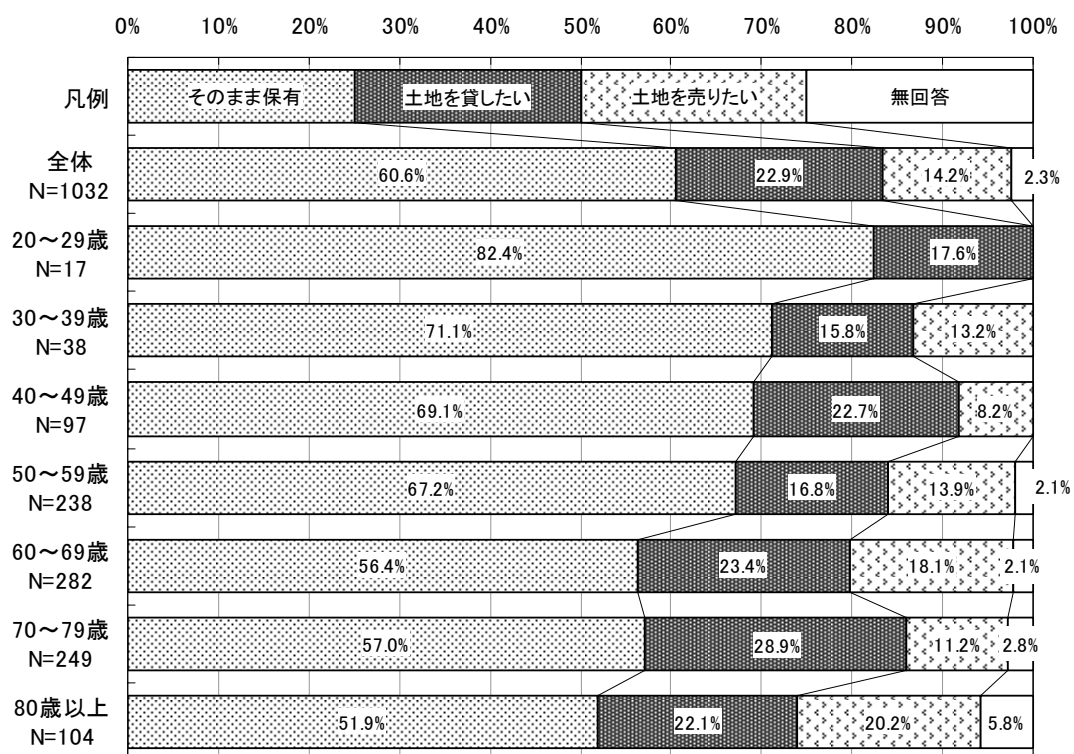
さらに、土地所在地別の回答率をみると、「佐真下」、「大謝名」、「野嵩」で土地を保有したい割合が約7割と高くなっている。また、「上原」「中原」、「喜友名」、「赤道」、「普天間」では土地を貸したい割合が高く、「伊佐」、「真志喜」で土地を売りたいと回答した割合が高くなっている。

■土地の活用×所有地

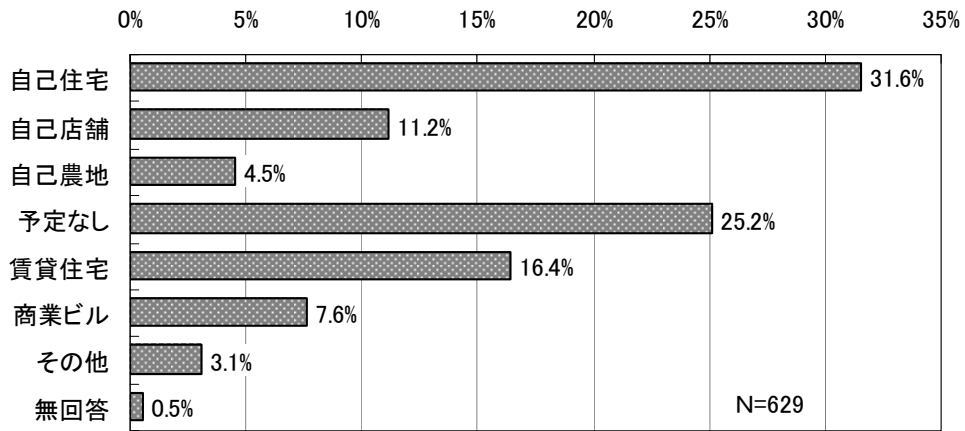


年齢別でみると、若い世代で土地を保有したい割合が高く、20代では8割が保有したいと回答している。また年代が上がるにつれ、「土地を貸したい」や「土地を売りたい」などの割合が高くなっている。

■土地の活用×年齢

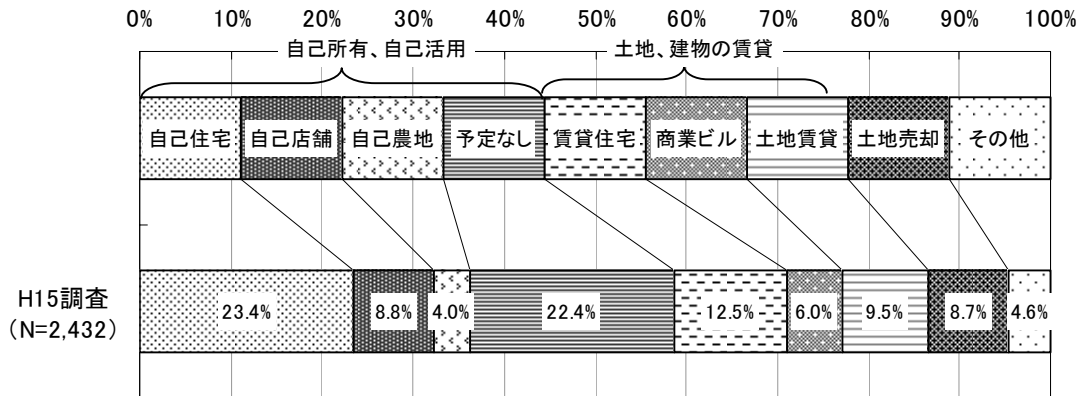
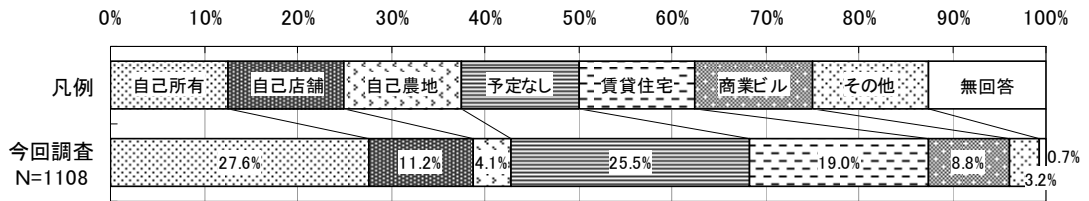


■土地活用意向の内容（回答者ベース）

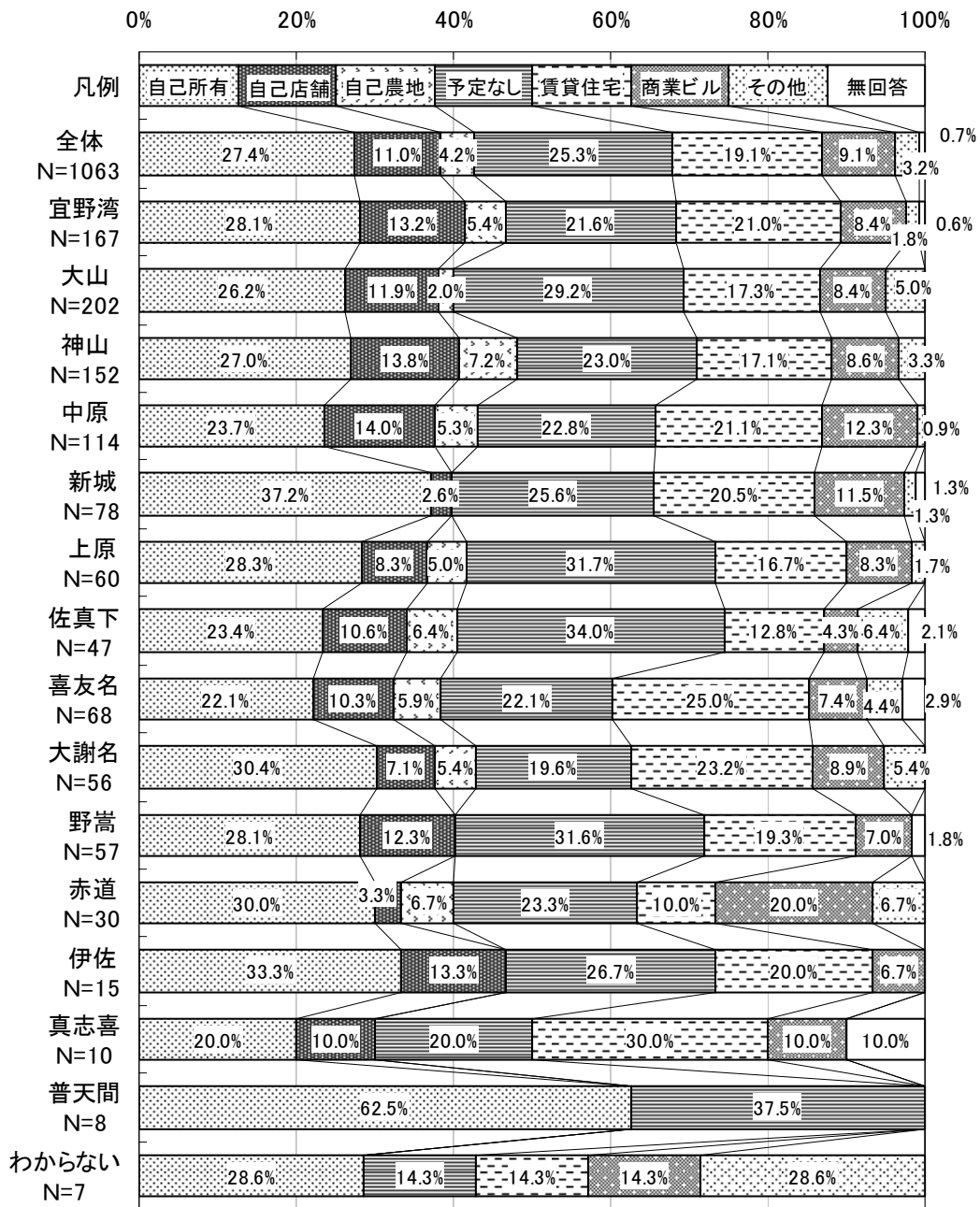


※複数回答

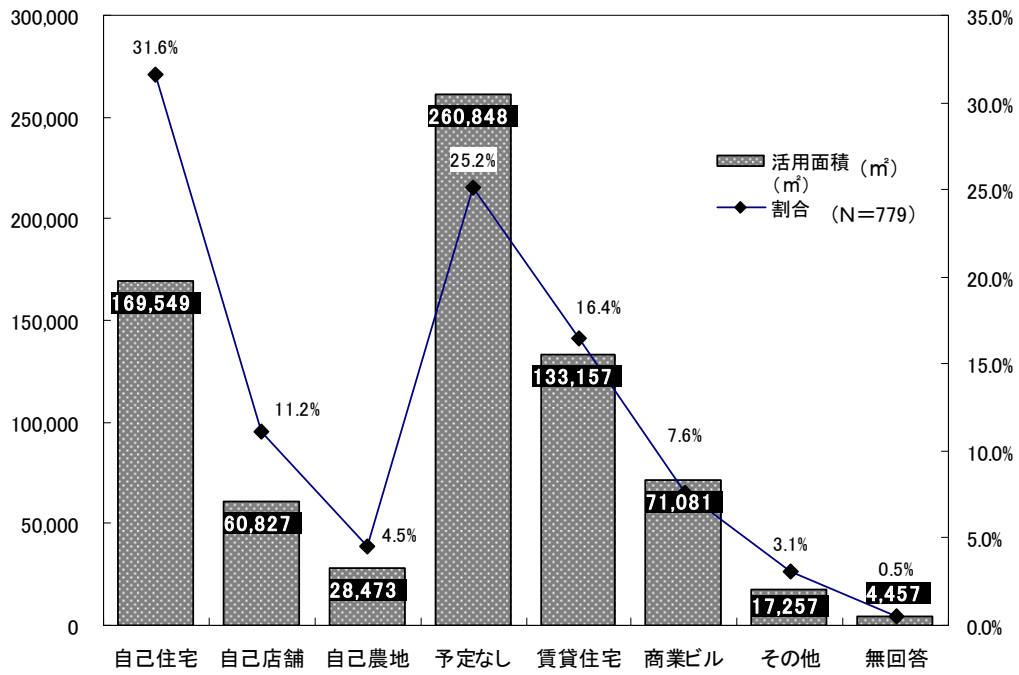
■土地活用意向の内容（N=1108）



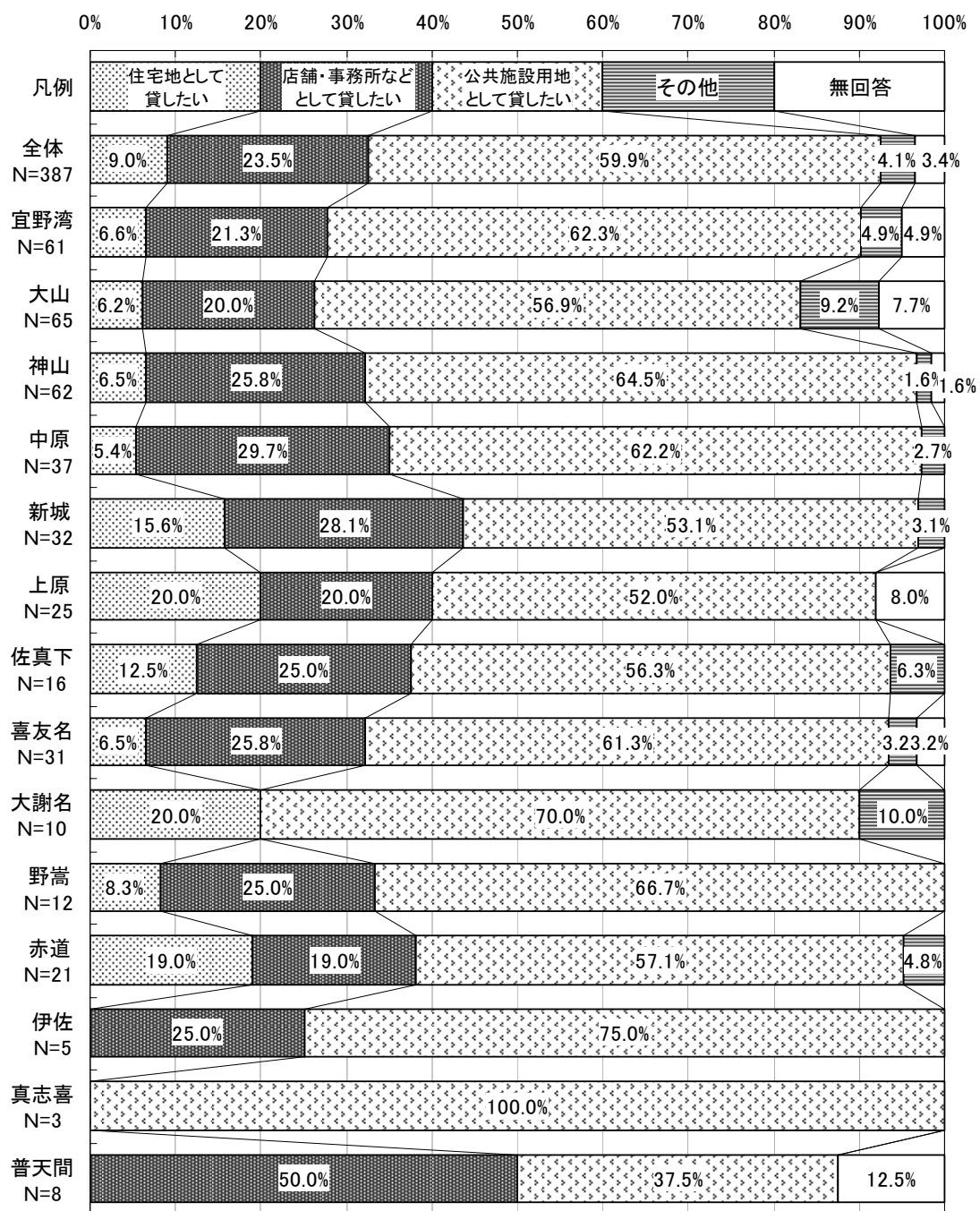
■土地活用意向×所有地



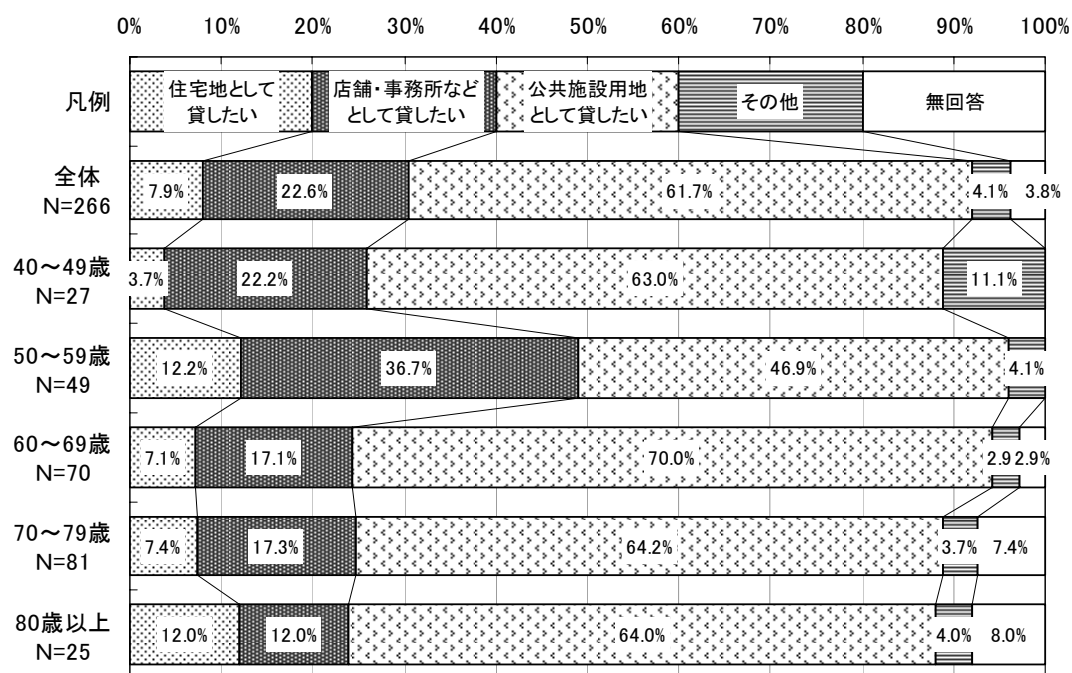
■活用面積（積み上げ）



■希望する用途×所有地

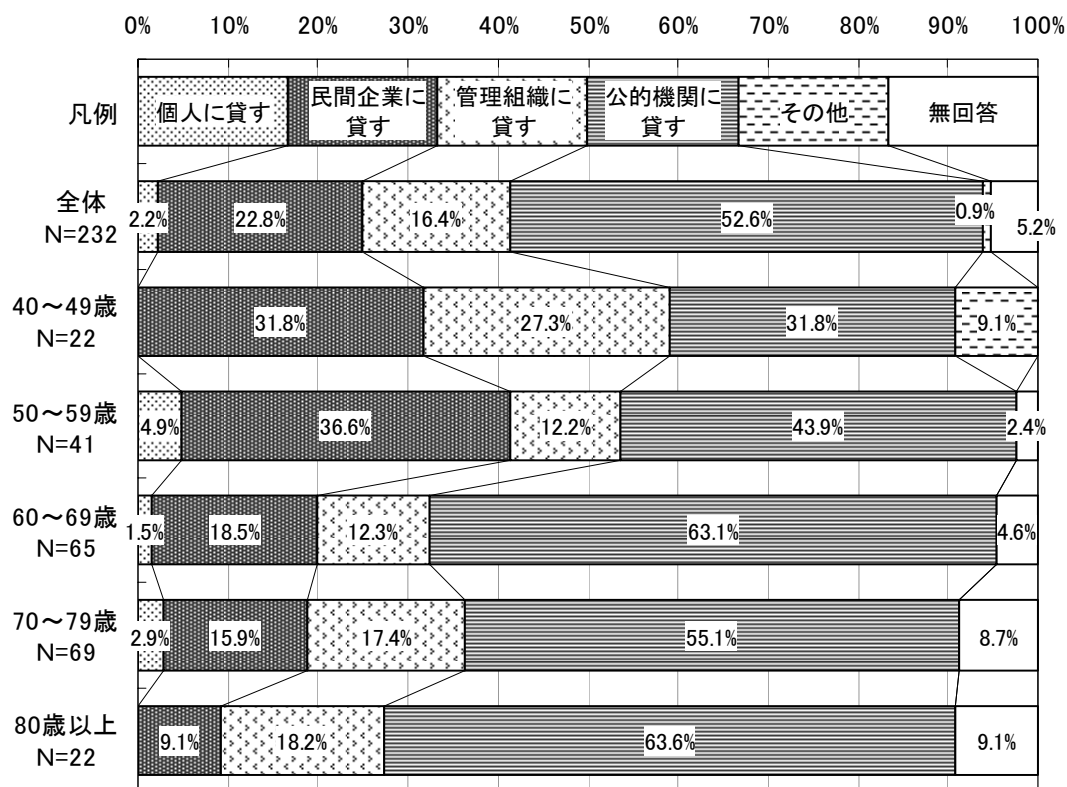


■ 希望する用途×年齢



※40歳未満は回答数が少ないことからグラフを省く

■希望する貸し方×年齢



※40歳未満は回答数が少ないことからグラフを省く

問7 問4で、「3. 土地を売りたい」と答えた方にお聞きします。いつ頃売りたいと思いますか。あてはまる番号を1つ選び、○をつけてください。

1. 今すぐにでも売りたい
2. 跡地利用計画等が示された段階で売りたい
3. 土地が返還された段階で売りたい
4. 軍用地料が入らなくなったら売りたい
5. 整備が終わってから売りたい
6. その他（具体的に： _____)

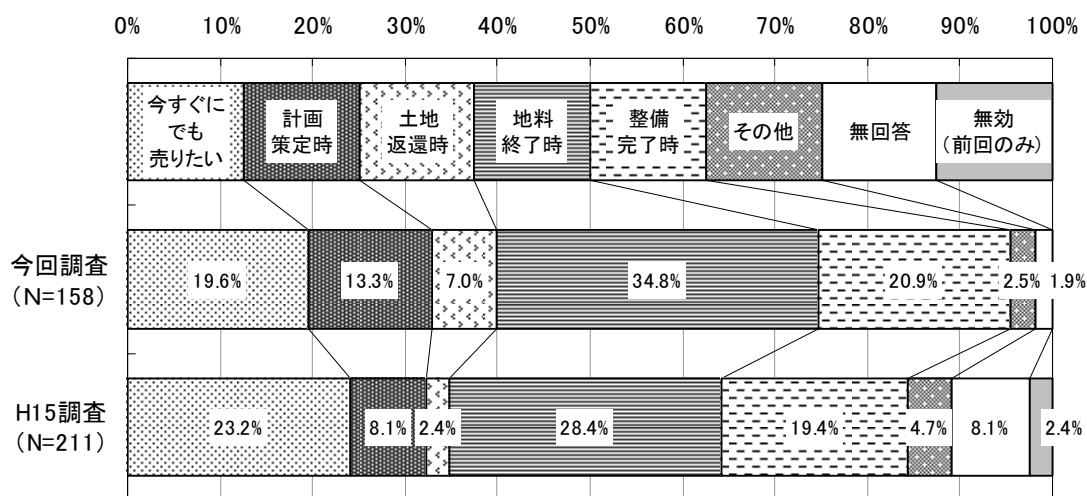
「軍用地料が入らなくなったら売りたい」が最も多く 34.8%、次いで「整備完了時」が 20.9%、「今すぐにでも売りたい」が 19.6%となっている。

また、集計方法が異なるので平成 15 年調査と単純に比較できないが、「計画策定時」、「土地返還時」の割合が高く、跡地利用に関する動向を見据えた上で判断したいとする方が増加している。

所有地別で見ると、中原、新城、佐真下、野嵩、赤道、伊佐で「今すぐ売りたい」の割合が高く、宜野湾、大山、上山、上原、大謝名、真志喜では「軍用地料が入らなくなったら売りたい」の割合が高くなっている。

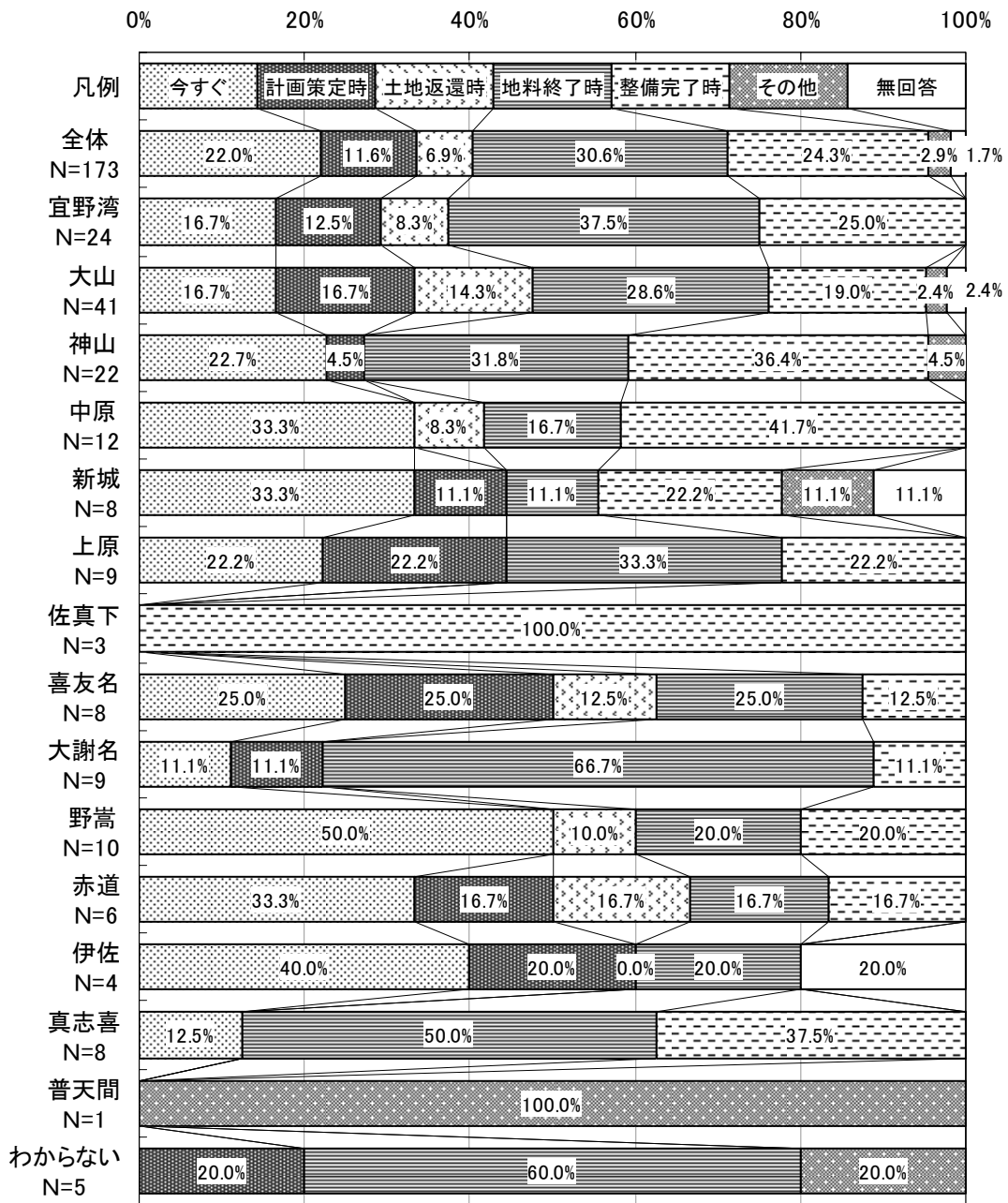
年代別では 40 歳までのサンプル数が少ないので、50 歳以上で見ると、どの世代も「軍用地料が入らなくなったから」の割合が 2 割～4 割と高くなっているが、70 代で「今すぐ売りたい」が約 3 割と最も高くなっている。

■いつ頃売りたいか

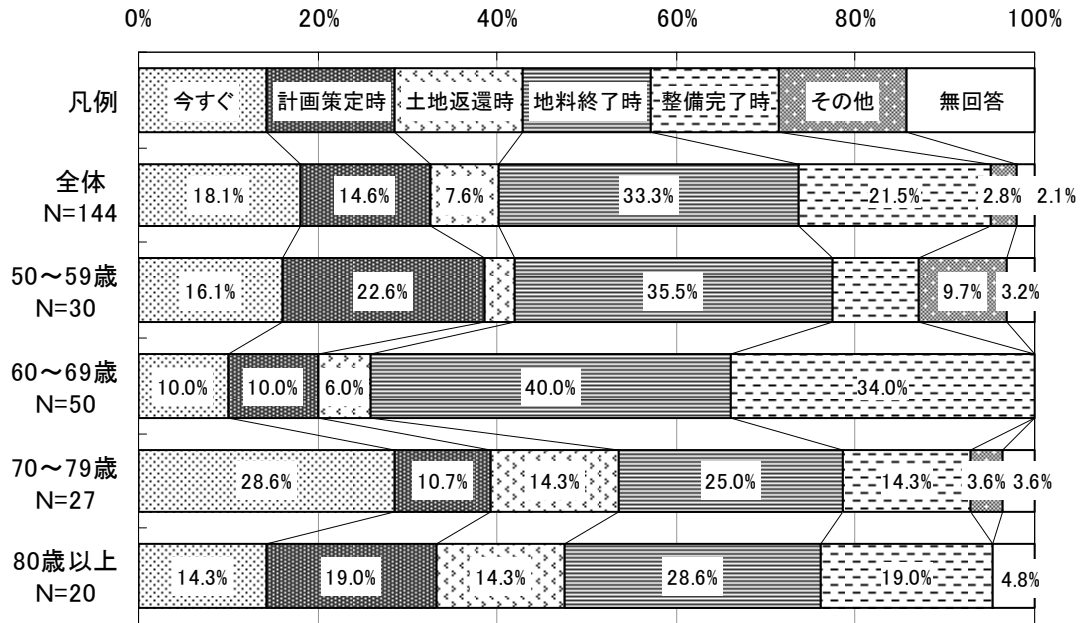


※前回調査と選択肢が異なる

■いつ頃売りたいか×所有地



■いつ頃売りたいか×年齢



※50歳未満は回答数が少ないことからグラフを省く

問8 **地権者の方全員にお聞きします。** 普天間飛行場跡地を整備するには、地区内に新たに道路、公園などが必要になります。もし、公共施設用地として土地の売却要請があった場合、あなたはどうなさいますか。あてはまる番号を1つ選び、○をつけてください。

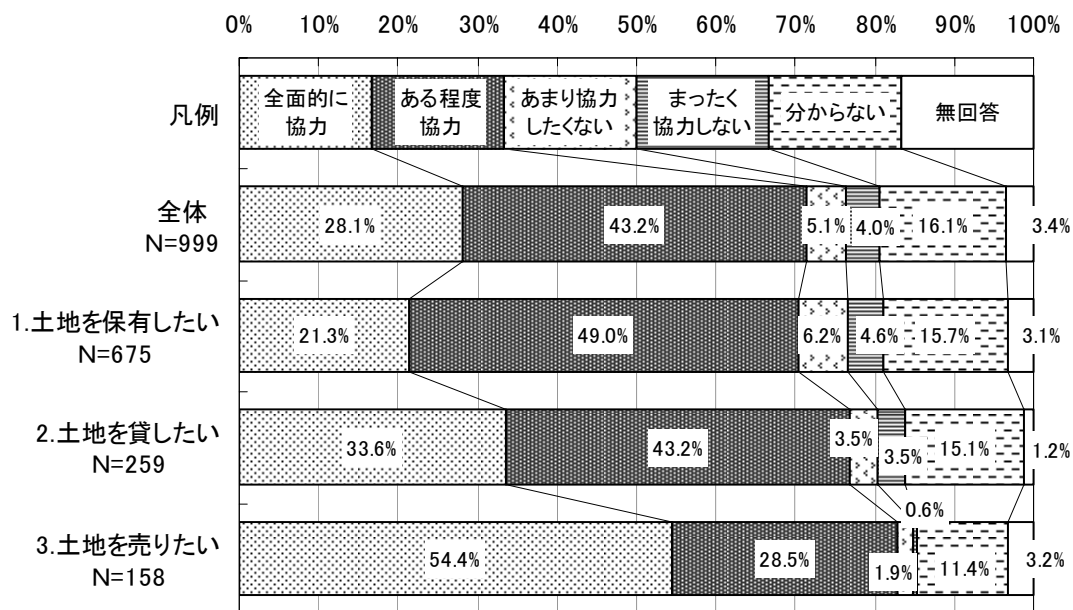
- 1. 全面的に協力する
- 2. ある程度協力する
- 3. あまり協力したくない
- 4. 全く協力したくない
- 5. 分からない

土地の売却については「ある程度協力する」が43.2%、「全面的に協力」が28.1%であり、回答者の約7割が協力的な回答を示した。

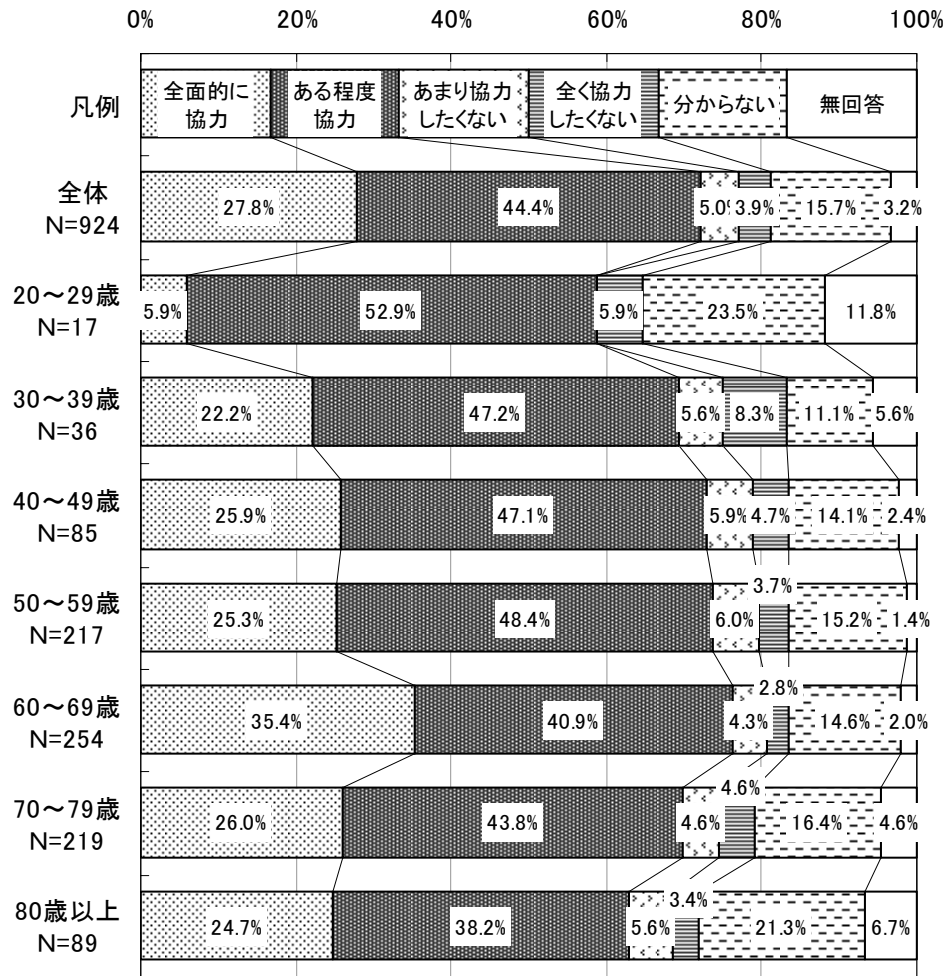
また、問4の今後の土地活用別にみると、土地を売りたい方は「全面的に協力できる」割合が半数となっている。一方、土地を保有したいとする方でも約半数がある程度協力できると回答している。

年齢別にみると、どの世代も半数以上が協力的な回答を示している。

■ 土地の売却要請 × 土地の活用



■土地の売却要請 × 年齢



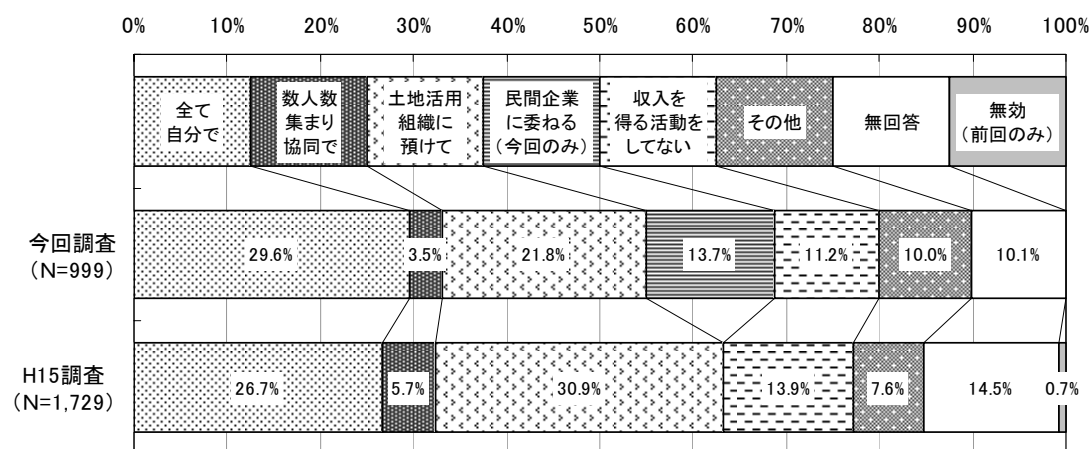
問9 **地権者の方全員にお聞きします。** 実際に土地活用を行うには、資金力や企画力が必要になります。どのような方法で土地活用をしていきたいと思いますか。あてはまる番号を1つ選び、○をつけてください。

1. 多少の負担（資金、労力）を背負っても、全て自分で土地活用を行いたい
2. 資金負担等の面を考えると、数人集まってグループで土地活用を行いたい
3. 個人やグループでは土地活用できそうもないので、共同で設置する土地活用組織等に預けて、土地の管理・運営代行をしてもらいたい
4. 個人やグループでは土地活用できそうもないので、土地活用を専門的に行う民間企業に土地の管理を委ねたい
5. 収入を得るための土地活用を考えていないので関係ない
6. その他（具体的に： _____)

土地活用の方法については「全て自分で土地活用を行いたい」が 29.6%と最も多くなっている。次いで「土地活用組織に預ける」が 21.8%、「民間企業に委ねる」が 13.7%となっている。自分で行いたいとする意向と他に預けたい、委ねたいとする意向が同程度となっている。

また、平成 15 年調査と比べると、選択肢が異なることから単純に比較できないが、ほぼ同様の傾向となっている。

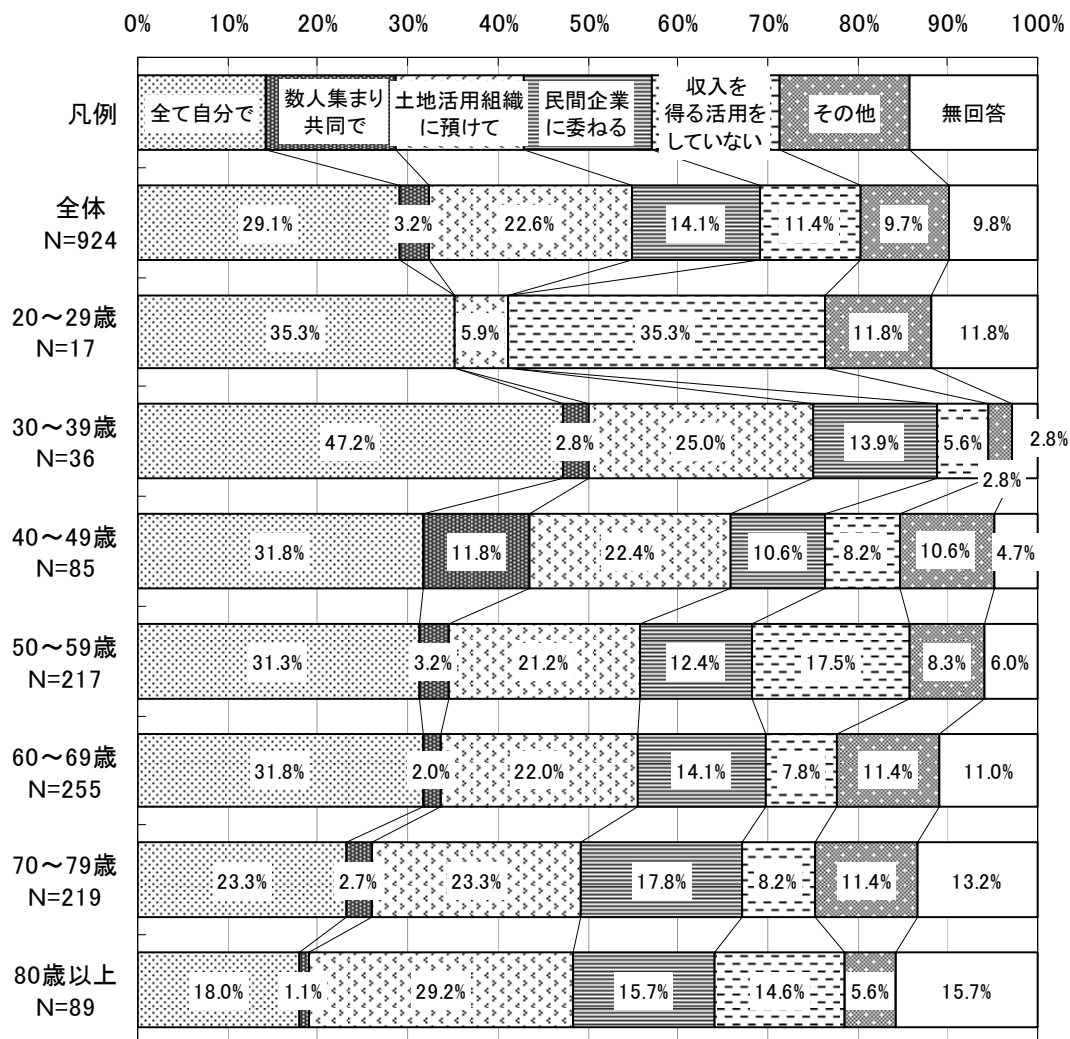
■ 土地活用の方法



※前回調査と選択肢が異なる

さらに、土地活用の方法を年代別で見ると、20代～30代では「全て自分で」が35%以上と高く、70代や80代では「土地活用組織に預けて」の割合が高くなっている。

■土地活用の方法×年代



【バックデータ】「Ⅱ. 現駐留軍用地の返還に伴う県経済への影響の推計」関連

1. 現駐留軍用地が県経済に与える影響の現状把握

図表 米軍基地の施設面積の推移

(単位:10万㎡)

年度	S59	S61	S62	S63	H元	H2	H3	H4	H5	H6
沖縄県(実績)	2,537	2,531	2,503	2,503	2,502	2,501	2,501	2,453	2,453	2,445
中南部圏(実績)	786	783	762	762	761	761	761	760	760	760

各年度3月末現在の数値。(S60年度のデータなし。)

年度	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16
沖縄県(実績)	2,431	2,429	2,428	2,376	2,375	2,375	2,373	2,369	2,368	2,367
中南部圏(実績)	752	752	752	743	743	743	743	739	738	737

(出所) 沖縄県「沖縄県の米軍及び自衛隊基地(統計資料集)」より集計

図表 中南部圏の現駐留軍用地の経済効果(年間)の概算

【時系列(公表値)】

(単位:億円)

項目	S47年(度)	S48年(度)	S49年(度)	S50年(度)	S51年(度)	S52年(度)
(1)地代収入	113.0	161.4	231.2	230.9	228.5	220.1
(2)軍雇用者所得	227.5	303.4	363.5	350.4	364.8	277.4
(3)米軍等への財・サービスの提供	392.5	273.0	323.9	377.6	407.1	440.3
(4)基地整備費等	11.1	2.3	5.9	8.2	11.7	17.3
①基地周辺整備費	-	-	-	-	-	-
②特定施設整備費	-	-	0.7	3.4	5.5	7.3
③補償費等	11.1	2.3	5.2	4.8	6.3	10.0
(5)基地交付金等	11.4	14.0	18.4	21.5	24.2	28.0
①助成交付金	1.6	1.9	2.2	2.5	3.0	3.8
②調整交付金	9.7	12.1	16.2	19.0	21.3	24.1
③財産運用収入	-	-	-	-	-	-

項目	S53年(度)	S54年(度)	S55年(度)	S56年(度)	S57年(度)	S58年(度)
(1)地代収入	241.1	256.4	270.9	294.1	292.7	300.1
(2)軍雇用者所得	297.4	262.6	261.2	273.9	284.5	294.1
(3)米軍等への財・サービスの提供	386.7	438.3	493.3	656.5	645.3	635.2
(4)基地整備費等	20.3	24.9	23.8	21.4	184.5	154.6
①基地周辺整備費	-	-	-	-	162.5	129.5
②特定施設整備費	9.7	12.8	13.2	14.2	14.4	14.8
③補償費等	10.6	12.1	10.6	7.1	7.5	10.2
(5)基地交付金等	32.2	36.3	40.3	41.7	42.3	42.7
①助成交付金	5.4	7.8	10.2	10.4	11.0	11.5
②調整交付金	26.7	28.5	30.0	31.3	31.3	31.1
③財産運用収入	-	-	-	-	-	-

項目	S59年(度)	S60年(度)	S61年(度)	S62年(度)	S63年(度)	H元年(度)
(1)地代収入	315.6	323.9	337.3	328.4	338.2	353.6
(2)軍雇用者所得	302.3	320.6	326.0	344.3	353.9	384.2
(3)米軍等への財・サービスの提供	720.0	648.6	537.8	468.8	473.9	502.5
(4)基地整備費等	171.1	185.9	176.0	107.4	93.3	84.5
①基地周辺整備費	145.3	163.4	152.7	73.9	72.6	62.8
②特定施設整備費	14.7	13.2	14.6	13.3	13.1	12.9
③補償費等	11.1	9.3	8.7	20.3	7.6	8.8
(5)基地交付金等	43.8	45.0	44.7	45.7	46.8	48.2
①助成交付金	12.8	14.0	13.2	14.1	15.6	17.0
②調整交付金	31.0	31.0	31.5	31.6	31.2	31.2
③財産運用収入	-	-	-	-	-	-

(単位:億円)

項目	H2年(度)	H3年(度)	H4年(度)	H5年(度)	H6年(度)	H7年(度)
(1)地代収入	370.5	389.7	429.6	460.5	483.4	507.1
(2)軍雇用者所得	482.3	441.3	458.0	472.1	460.3	478.4
(3)米軍等への財・サービスの提供	482.3	490.2	500.1	462.1	445.6	436.3
(4)基地整備費等	84.8	91.0	91.1	83.2	80.7	90.5
①基地周辺整備費	62.5	66.6	69.7	58.0	57.0	65.4
②特定施設整備費	13.5	12.7	11.4	14.5	12.9	12.9
③補償費等	8.8	11.7	10.0	10.7	10.8	12.3
(5)基地交付金等	64.4	64.8	67.2	70.4	71.5	74.3
①助成交付金	18.0	18.1	18.1	19.4	19.4	20.6
②調整交付金	30.8	30.4	31.2	30.8	30.8	31.9
③財産運用収入	15.7	16.3	17.9	20.1	21.2	21.8

項目	H8年(度)	H9年(度)	H10年(度)	H11年(度)	H12年(度)	H13年(度)
(1)地代収入	531.3	557.7	574.7	592.7	611.5	629.5
(2)軍雇用者所得	483.3	483.1	481.7	479.4	463.6	465.2
(3)米軍等への財・サービスの提供	485.1	507.8	522.0	471.1	469.0	494.4
(4)基地整備費等	92.6	87.2	90.5	93.1	103.4	108.8
①基地周辺整備費	65.1	63.7	62.4	61.4	71.3	77.1
②特定施設整備費	14.1	13.3	15.8	18.5	19.7	18.2
③補償費等	13.4	10.3	12.3	13.2	12.4	13.6
(5)基地交付金等	74.8	76.2	78.5	78.9	79.8	80.4
①助成交付金	20.3	21.2	21.9	21.9	22.1	21.1
②調整交付金	32.4	31.5	32.5	32.4	32.3	33.2
③財産運用収入	22.1	23.5	24.2	24.7	25.5	26.0

項目	H14年(度)	H15年(度)	H16年(度)	H17年(度)
(1)地代収入	642.5	643.5	647.0	-
(2)軍雇用者所得	459.5	458.9	456.7	-
(3)米軍等への財・サービスの提供	472.2	458.9	418.9	-
(4)基地整備費等	112.5	126.7	95.8	10.5
①基地周辺整備費	76.1	84.6	64.5	-
②特定施設整備費	24.5	23.8	19.9	-
③補償費等	11.9	18.2	11.4	10.5
(5)基地交付金等	80.7	81.9	83.4	56.0
①助成交付金	21.1	21.2	21.6	22.0
②調整交付金	33.2	33.2	34.1	34.1
③財産運用収入	26.4	27.5	27.7	-

(出所) 沖縄県「沖縄県の米軍及び自衛隊基地 (統計資料集)」等より推計

【時系列 (試算推計値)】

(単位:億円)

項目	H15年(度)	H16年(度)
(1)地代収入	643.5	647.0
(2)軍雇用者所得	459.5	458.9
(3)米軍等への財・サービスの提供	657.0	656.4
①防衛施設局関係	281.7	285.8
②米軍機関関係	213.1	208.0
③特免業者関係	32.4	35.4
④軍人・軍属家計消費支出	129.9	127.3
(4)基地整備費等	126.7	95.8
①基地周辺整備費	84.6	64.5
②特定施設整備費	23.8	19.9
③補償費等	18.2	11.4
(5)基地交付金等	81.9	83.4
①助成交付金	21.2	21.6
②調整交付金	33.2	34.1
③財産運用収入	27.5	27.7

(出所) 沖縄県「沖縄県の米軍及び自衛隊基地 (統計資料集)」等より推計

図表 軍用地の地代収入の推移

(単位:億円)

年次	S47	S48	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56
沖縄県(実績)	123	177	255	260	259	252	276	294	311	338
中南部圏(実績)	113	161	231	231	229	220	241	256	271	294

年次	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H元	H2	H3
沖縄県(実績)	345	355	368	383	399	394	407	427	447	470
中南部圏(実績)	293	300	316	324	337	328	338	354	371	390

年次	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13
沖縄県(実績)	517	551	577	603	630	662	682	705	728	751
中南部圏(実績)	430	460	483	507	531	558	575	593	612	629

年次	H14	H15	H16
沖縄県(実績)	765	766	770
中南部圏(実績)	642	643	647

(出所) 沖縄県「沖縄県の米軍及び自衛隊基地(統計資料集)」より集計

図表 米軍基地の日本人従業員数の推移

(単位:人)

年次	昭和47	昭和49	昭和50	昭和51	昭和52	昭和53	昭和54	昭和55	昭和56	昭和57	昭和58	昭和59
沖縄県(実績)	19,728	14,543	12,735	10,269	8,447	8,175	7,444	7,177	7,196	7,279	7,400	7,488
中南部圏(実績)	18,702	14,061	12,362	9,883	8,051	7,768	7,032	6,743	6,749	6,768	6,802	6,859
中南部圏の県全体に占める割合	94.8%	96.7%	97.1%	96.2%	95.3%	95.0%	94.5%	94.0%	93.8%	93.0%	91.9%	91.6%

注 昭和47年9月末、その他は各年次3月末現在の数値。

年次	S60	S61	S62	S63	H元	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8
沖縄県(実績)	7,457	7,467	7,495	7,469	7,689	7,746	7,717	7,898	7,813	7,907	7,806	8,258
中南部圏(実績)	6,831	6,818	6,863	6,847	7,051	7,116	7,110	7,234	7,149	7,235	7,140	7,559
中南部圏の県全体に占める割合	91.6%	91.3%	91.6%	91.7%	91.7%	91.9%	92.1%	91.6%	91.5%	91.5%	91.5%	91.5%

年次	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17
沖縄県(実績)	8,349	8,443	8,400	8,450	8,491	8,703	8,678	8,813	8,813
中南部圏(実績)	7,625	7,718	7,699	7,711	7,745	7,857	7,823	7,939	7,967
中南部圏の県全体に占める割合	91.3%	91.4%	91.7%	91.3%	91.2%	90.3%	90.1%	90.1%	90.4%

(出所) 沖縄県「沖縄県の米軍及び自衛隊基地(統計資料集)」より集計

図表 軍雇用者所得額の推移

【軍雇用者所得額】

(単位:億円)

年度	S47	S48	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58
沖縄県 (県推計)	240	320	376	361	379	291	313	278	278	292	306	320
中南部圏 (推計)	228	303	364	350	365	277	297	263	261	274	285	294

年度	S59	S60	S61	S62	S63	H元	H2	H3	H4	H5	H6	H7
沖縄県 (県推計)	330	350	357	376	386	419	525	479	500	516	503	523
中南部圏 (推計)	302	321	326	344	354	384	482	441	458	472	460	478

年度	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16
沖縄県 (県推計)	528	529	527	523	508	510	509	509	507
中南部圏 (推計)	483	483	482	479	464	465	460	459	457

< 中南部圏に相当する所得額の推計方法 >

① = ② × ③

① : 中南部圏に相当する所得額 (推計)

② : 沖縄県全体の所得額 (県民経済計算「軍雇用者所得」より)

③ : 中南部圏の県全体に占める日本人従業員数の割合

注 1 日本人従業員数の割合は、【米軍基地の日本人従業員数の推移】を参照のこと。

注 2 昭和 48 年の中南部圏の所得額は、昭和 47 年の割合を用いて算出する。

(出所) 沖縄県「沖縄県の米軍及び自衛隊基地 (統計資料集)」より推計

図表 米軍人軍属・家族数の推移

(単位:人)

年度	S47	S48	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59
沖縄県 (実績)	42,229	40,274	60,484	57,596	52,678	48,287	46,166	47,913	48,948	47,690	50,736	50,310	56,269
中南部圏 (推計)	40,033	38,179	58,479	55,909	50,698	46,023	43,868	45,261	45,988	44,728	47,174	46,244	51,542
中南部圏 の割合	94.8%	94.8%	96.7%	97.1%	96.2%	95.3%	95.0%	94.5%	94.0%	93.8%	93.0%	91.9%	91.6%

年度	S60	S61	S62	S63	H元	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9
沖縄県 (実績)	56,723	55,058	57,658	58,097	52,247	49,251	49,813	51,751	50,678	52,594	52,288	53,539	50,893
中南部圏 (推計)	51,961	50,273	52,796	53,259	47,912	45,245	45,895	47,400	46,371	48,124	47,827	49,007	46,480
中南部圏 の割合	91.6%	91.3%	91.6%	91.7%	91.7%	91.9%	92.1%	91.6%	91.5%	91.5%	91.5%	91.5%	91.3%

年度	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17
沖縄県 (実績)	50,336	48,626	49,502	49,279	49,346	50,826	45,354	42,570
中南部圏 (推計)	46,014	44,568	45,173	44,949	44,549	45,818	40,856	38,484
中南部圏 の割合	91.4%	91.7%	91.3%	91.2%	90.3%	90.1%	90.1%	90.4%

< 中南部圏に相当する人数の推計方法 >

$$\text{A} = \text{B} \times \text{C}$$

①：中南部圏に相当する人数（推計）

②：沖縄県全体の人数（実績）

③：中南部圏の県全体に占める日本人従業員数の割合

注 1 日本人従業員数の割合は、【米軍基地の日本人従業員数の推移】を参照のこと。

注 2 昭和 48 年の中南部圏の人数は、昭和 47 年の割合を用いて算出する。

（出所）沖縄県「沖縄県の米軍及び自衛隊基地（統計資料集）」より推計

図表 米軍等への財・サービスの提供額の推移

【公表値】		(単位:億円)											
年次	S47	S48	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59
沖縄県 (県推計)	414	288	335	389	423	462	407	464	525	700	694	691	786
中南部圏 (推計)	392	273	324	378	407	440	387	438	493	657	645	635	720

年次	S60	S61	S62	S63	H元	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9
沖縄県 (県推計)	708	589	512	517	548	525	532	546	505	487	477	530	556
中南部圏 (推計)	649	538	469	474	503	482	490	500	462	446	436	485	508

年次	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16
沖縄県 (県推計)	571	514	514	542	523	509	465
中南部圏 (推計)	522	471	469	494	472	459	419

【試算推計値】(単位:億円)

年次	H15	H16
沖縄県 (県推計)	729	729
中南部圏 (推計)	657	657

< 中南部圏に相当する提供額の推計方法 >

$$\text{A} = \text{B} \times \text{C}$$

①：中南部圏に相当する提供額（推計）

②：沖縄県全体の提供額（県民経済計算「米軍等への財・サービスの提供」より）

③：中南部圏の県全体に占める日本人従業員数の割合

注 1 日本人従業員数の割合は、【米軍基地の日本人従業員数の推移】を参照のこと。

注 2 昭和 48 年の中南部圏の提供額は、昭和 47 年の割合を用いて算出する。

（出所）沖縄県「沖縄県の米軍及び自衛隊基地（統計資料集）」等より推計

ただし、【試算推計値】は、沖縄県統計課 平成 19 年 3 月公表資料『在沖米軍統計
 ≪「米軍等への財・サービスの提供」の見直し～試算結果の概要～（平成 15、16 年
 度）』より推計

図表 基地周辺整備費の推移

【基地周辺整備費】

(単位:億円)

年度	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H元	H2	H3	H4
沖縄県 (実績)	198	171	189	201	194	162	166	159	160	155	150
中南部圏 (推計)	163	130	145	163	153	74	73	63	62	67	70

年度	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15
沖縄県 (実績)	142	135	141	148	145	152	151	151	156	149	146
中南部圏 (推計)	58	57	65	65	64	62	61	71	77	76	85

年度	H16
沖縄県 (実績)	125
中南部圏 (推計)	65

< 中南部圏に相当する整備費の推計方法 >

$$\text{A} = \text{B} \times \text{C}$$

① : 中南部圏に相当する整備費 (推計)

② : 沖縄県全体の整備費 (実績)

③ : 中南部圏の県全体に占める施設面積の割合

注 施設面積の割合は、以下の【施設面積】を参照のこと。

【施設面積】

(単位:千㎡)

年度	S59	S60	S61	S62	H元	H2	H3	H4	H5	H6
沖縄県 (実績)	253,730	253,070	250,270	250,260	250,243	250,132	250,115	245,295	245,262	244,473
中南部圏 (実績)	78,568	78,257	76,151	76,151	76,132	76,081	76,066	76,022	76,019	75,998
全体に占める割合	31.0%	30.9%	30.4%	30.4%	30.4%	30.4%	30.4%	31.0%	31.0%	31.1%

注 各年度3月末の数値。

年度	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16
沖縄県 (実績)	243,062	242,855	242,830	237,592	237,535	237,527	237,288	236,874	236,812	236,713
中南部圏 (実績)	75,211	75,186	75,163	74,341	74,284	74,276	74,263	73,850	73,788	73,691
全体に占める割合	30.9%	31.0%	31.0%	31.3%	31.3%	31.3%	31.3%	31.2%	31.2%	31.1%

(出所) 沖縄県「沖縄県の米軍及び自衛隊基地 (統計資料集)」より推計

図表 特定施設整備費の推移

(単位:百万円)

年度	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59
沖縄県 (実績)	99	494	841	1,124	1,444	1,819	1,869	2,007	2,001	2,041	2,042
中南部圏 (実績)	71	343	545	734	968	1,277	1,316	1,421	1,440	1,482	1,471

年度	S60	S61	S62	S63	H元	H2	H3	H4	H5	H6	H7
沖縄県 (実績)	1,981	1,863	1,922	1,867	1,845	1,913	1,739	1,888	1,965	2,032	1,791
中南部圏 (実績)	1,315	1,464	1,331	1,313	1,289	1,353	1,265	1,137	1,451	1,291	1,287

年度	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16
沖縄県 (実績)	1,995	2,013	2,149	2,949	3,343	3,518	4,915	4,313	3,632
中南部圏 (実績)	1,414	1,326	1,577	1,846	1,974	1,815	2,454	2,380	1,986

(出所) 沖縄県「沖縄県の米軍及び自衛隊基地(統計資料集)」より集計

図表 補償費等の推移

【補償費等】

(単位:億円)

年度	S47	S48	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57
沖縄県 (実績)	33	7	15	14	18	32	34	39	34	23	24
中南部圏 (推計)	11.1	2.3	5.2	4.8	6.3	10.0	10.6	12.1	10.6	7.1	7.5

年度	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H元	H2	H3	H4	H5
沖縄県 (実績)	33	36	30	28	67	25	29	29	39	32	35
中南部圏 (推計)	10.2	11.1	9.3	8.7	20.3	7.6	8.8	8.8	11.7	10.0	10.7

年度	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16
沖縄県 (実績)	35	40	43	33	39	42	40	43	38	59	37
中南部圏 (推計)	10.8	12.3	13.4	10.3	12.3	13.2	12.4	13.6	11.9	18.2	11.4

年度	H17
沖縄県 (実績)	34
中南部圏 (推計)	10.5

< 中南部圏に相当する補償費等の推計方法 >

$$\text{①} = \text{②} \times \text{③}$$

① : 中南部圏に相当する補償費等 (推計)

② : 沖縄県全体の補償費等 (実績)

③ : 中南部圏の県全体に占める施設面積の割合

注 1 施設面積の割合は、【基地周辺整備費の推移】の【施設面積】を参照のこと

注 2 昭和 47 から昭和 51 年度は昭和 51 年度の割合、昭和 52 から昭和 60 年度は昭和 59 年度の割合、平成 17 年度は平成 16 年度の割合を用いて算出する。

(出所) 沖縄県「沖縄県の米軍及び自衛隊基地 (統計資料集)」より集計

図表 助成交付金の推移

(単位:百万円)

年度	S47	S48	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56
沖縄県 (実績)	170	200	230	260	305	399	563	809	1,071	1,091
中南部圏 (実績)	162	192	221	251	295	385	545	783	1,025	1,040

年度	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H元	H2	H3
沖縄県 (実績)	1,159	1,233	1,393	1,541	1,446	1,536	1,695	1,837	1,946	1,959
中南部圏 (実績)	1,103	1,153	1,283	1,403	1,317	1,406	1,561	1,699	1,799	1,812

年度	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13
沖縄県 (実績)	1,959	2,110	2,128	2,288	2,275	2,441	2,533	2,534	2,561	2,453
中南部圏 (実績)	1,812	1,939	1,939	2,058	2,034	2,116	2,187	2,186	2,212	2,115

年度	H14	H15	H16	H17
沖縄県 (実績)	2,451	2,455	2,507	2,558
中南部圏 (実績)	2,112	2,116	2,158	2,195

(出所) 沖縄県「沖縄県の米軍及び自衛隊基地 (統計資料集)」より集計

図表 調整交付金の推移

(単位:百万円)

年度	S47	S48	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56
沖縄県 (実績)	1,140	1,410	1,890	2,206	2,465	2,800	3,114	3,326	3,502	3,647
中南部圏 (実績)	974	1,207	1,621	1,898	2,126	2,413	2,673	2,846	3,001	3,133

年度	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H元	H2	H3
沖縄県 (実績)	3,640	3,631	3,615	3,615	3,673	3,687	3,642	3,656	3,609	3,575
中南部圏 (実績)	3,125	3,115	3,098	3,096	3,150	3,163	3,119	3,122	3,075	3,041

年度	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13
沖縄県 (実績)	3,674	3,646	3,650	3,773	3,789	3,768	3,898	3,907	3,894	4,005
中南部圏 (実績)	3,119	3,084	3,084	3,192	3,238	3,152	3,247	3,240	3,226	3,323

年度	H14	H15	H16	H17
沖縄県 (実績)	4,002	4,002	4,118	4,116
中南部圏 (実績)	3,318	3,319	3,409	3,408

(出所) 沖縄県「沖縄県の米軍及び自衛隊基地 (統計資料集)」より集計

図表 財産運用収入の推移

(単位:億円)

年度	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12
沖縄県 (実績)	54.0	57.1	62.1	67.5	70.0	72.5	76.5	80.6	83.0	87.1	88.9
中南部圏 (実績)	15.7	16.3	17.9	20.1	21.2	21.8	22.1	23.5	24.2	24.7	25.5

年度	H13	H14	H15	H16
沖縄県 (実績)	92.8	94.0	95.9	96.6
中南部圏 (実績)	26.0	26.4	27.5	27.7

(出所) 沖縄県「沖縄県の米軍及び自衛隊基地(統計資料集)」より集計

【推計方法】 経済波及効果（税収効果）推計の方法

1) 税収算定の基本的考え方

(1) 算定の趣旨・目的

調査対象地区の整備経済効果及び活動経済効果による消費、所得（法人所得、個人所得）の増大が、税収という形をとって地域に還元される影響について試算した。

* 税収額は市場価格（1999年時点）を基準とした。

** 直接効果（一次発生額）による税収額と波及効果による税収額を分けて示す。

(2) 測定対象とする税収項目

跡地整備・利用の経済効果により発生する税収項目は、以下を想定する。

- ①市税 : 個人市民税（所得割）、法人市民税（法人税割）、
固定資産税（土地・建物のみ）、
- ②県税 : 個人県民税（所得割）、法人県民税（法人税割）、法人事業税
- ③国税 : 法人税、所得税、消費税

(3) 税収算定の方法

税収の算定方法としては、①経済波及効果の課税対象額（付加価値額＜営業余剰＞、雇用者所得額）に直接税率を乗じて求める方法（税率算定法）、②経済波及効果の課税対象額に過去の沖縄県の県内総生産（GRP）と税収額との相対係数を乗じて求める方法（相対係数算定法）の2つがある。

ここでは、統計データの制約（注1）や相対係数の安定性の問題（注2）から、前者の方法を中心に税収の算定を行い、一部については相対係数を乗じて算定した。

各税項目の具体的な算定方法は以下のとおりである。

注1 国税の沖縄県分、個人・法人別の県民税、市民税のデータが詳細に把握できていない。

注2 税項目によっては、直近の相対比率が大きく変動しており、どの水準をとるのが難しいものもある。

【市税】

①個人市民税 <税率算定法>

基地跡地整備・利用によって発生する雇用者所得額を対象とした。税率は、課税所得階級ごとに200万円までは3%、200万円～700万円は8%、700万円を超えた場合には10%と定められている。ここでは便宜的に最も所得層が多いと想定される8%を基準に税収額を算定した。

*参考として、平成19年度より、税率は一律6%と定められている。

図表 個人住民税（所得割）の税率

市町村民税（標準税率）			道府県民税（標準税率）		
課税所得 金額階級	税率	控除額	課税所得 金額階級	税率	控除額
万円 ～200	% 3	円 —	万円 ～700	% 2	円 —
200～700	8	100,000	700万円超	3	70,000
700万円超	10	240,000			

出所) 財経詳報社「図説 日本の税制（平成 17 年度版）」

②法人市民税 <税率算定法>

基地跡地整備・利用によって発生する粗付加価値額（営業余剰+資本減耗引当）から導き出された法人税額に税率 12.3% を乗じて算定した。

法人市民税について、当該法人の本（支）店が県外にある場合は、その所得を各都道府県の従業者数により按分して関係する都道府県に申告・納付するため、算定した税額の全てが沖縄県の収入にはならない。また、当該法人が欠損の場合には増加した所得全てが税収に反映されることにならない。

なお、法人市民税は、同じ法人所得を対象とする法人税、県民税(法人分)、事業税と併せて徴収されることから、以下の税率算定式を参考に税収額を求めた。

図表 法人関連税の実効税率の計算方法

実効税率の計算方法（事業税込所得を100とした場合）

① 事業税引後所得	100 ÷ (1+0.096)	=	91.24
② 法人税額	91.24 × 30 %	=	27.37
③ 道府県民税額	27.37 × 5 %	=	1.37
④ 市町村民税額	27.37 × 12.3 %	=	3.37
⑤ 事業税額	91.24 × 9.6 %	=	8.76
実効税率 (②～⑤計)			40.87

実効税率は、法人事業税が損金算入されることを調整した上で、②～⑤の税率を合算したものです。

なお、外形標準課税の対象となる資本金1億円超の法人については39.54%となります。

出所) 財経詳報社「図説 日本の税制」（平成 15、18 年度版）

③固定資産税 <税率算定法>

固定資産税については、土地及び建物の固定資産税評価額に標準税率 1.4% を乗じて求めた。

固定資産税評価額は、土地については、事例分析にて算出された「宅地価格総額の増加額」に 70% を乗じて固定資産税評価額に換算している。また、建物についても、事例分析にて算出された「民間建築投資推計額」に 70% を乗じて固定資

産評価額に換算している。

*土地及び建物の固定資産税評価割合は、全国の事例等より 70%と設定した。

【県税】

④個人県民税 <税率算定法>

基地跡地整備・利用によって発生する雇用者所得額を対象とした。税率は、課税所得階級ごとに 700 万円までは 2%、700 万円を超えた場合には 3%と定められている。ここでは 2%を基準に税収額を算定した。

*参考として、平成 19 年度分より、税率は一律 4%と定められている。

⑤法人県民税 <税率算定法>

基地跡地整備・利用によって発生する粗付加価値額（営業余剰+資本減耗引当）から導き出された法人税額に税率 5.0%を乗じて算定した

ただし当該法人の本（支）店が県外にある場合は、その法人税額を各都道府県の従業者数により按分して関係する都道府県に申告・納付するため、算定した税額の全てが沖縄県の収入にはならない。また、当該法人が欠損の場合には増加した所得全てが税収に反映されることにならない。

このためここでは、「事業所・企業統計調査」にもとづき、沖縄県にある支社のうち県内本社分の従業者比率（県内歩留率）を乗じて全体税収を按分した。なお法人事業税についても同様の手法にもとづいて求めた。

法人県民税収＝粗付加価値額×30.0（%）×5.0（%）×県内歩留率

県内歩留率＝100－（沖縄県の支社・支店従業者比率（%）

× 沖縄県支社のうち県外に本社のある支社・支店の従業者比率（%）

図表 県内歩留率の算定方法

	民営(外国の会社を除く会社)	単独事業所	本社・本所 ・本店	支社・支所 ・支店
従業員数(人)	263,811	114,232	48,739	100,840
シェア(%)	100.0	43.3	18.5	38.2

出所) 総務省「平成13年 事業所・企業統計調査報告」より野村総合研究所作成

	沖縄県 支所合計 ①	うち沖縄県 本社企業 ②	県外割合 100-(②/① *100)
従業員数(人)	100,840	73,133	27.5

$$100 - \boxed{38.2} \times \boxed{27.5} = \boxed{89.5}$$

支社等比率 県外支社の比率 県内歩留率

⑥法人事業税 <税率算定法>

基地跡地の整備・利用によって発生する粗付加価値額（営業余剰＋資本減耗引当）を対象とした。なお事業税の対象は事業税引後所得に税率 9.6% を乗じて算定した（事業税が損金算入されることを前提）。

ただし当該法人の本（支）店が県外にある場合は、その所得を各都道府県の従業者数により按分して関係する都道府県に申告・納付するため、算定した税額の全てが沖縄県の収入にはならない。また、当該法人が欠損の場合には増加した所得全てが税収に反映されることにならない。

したがって、法人県民税で行った方法と同様に算出した。

【国税】

⑦法人税 <税率算定法>

基地跡地整備・利用によって発生する粗付加価値額（営業余剰＋資本減耗引当）に法人税率 30% を乗じて求めた。

⑧所得税 <相対係数算定法>

基地跡地の整備・利用によって発生する雇用者所得額を対象とした。税率については、収入階層別に大きく異なること、損金や特例等が多く存在することなどから、平成 16 年度における所得税に対する雇用者報酬の比率 5.7%* を雇用者所得額に乗じて求めた。

*平成 16 年度内閣府「国民経済計算年報」における雇用者報酬（受取）2,553,760 億円に対する所得税収 146,705 億円の比率約 5.7%を参考とした。

⑨消費税 <税率算定法>

跡地地区の商業・サービス販売額及び経済波及効果の消費支出に対して発生する。発生消費額に税率 5% を乗じて求めた。なお、消費税は、製品・サービスの原材料を購入・販売する事業者には負担を求めるとはならず、最終的に物品・サービスを購入する最終消費者に対して課税される。そのため、中間取引等によって発生する誘発生産額等は消費税の対象から外した。