

米軍基地跡地の再開発に向けた取組み

新たな街づくりへの助言、中核施設等への建設資金の供給

沖縄振興開発金融公庫
企画調査部調査・政策評価課

沖縄公庫は民間投資の促進という政策金融の観点から、軍用地跡地における商業施設や住宅の建設を支援してきた。本稿では、商業施設誘致型の再開発で、自治大臣賞（活力のあるまちづくり産業

経済部門）を受賞（2000年）した北谷町のハンビト地区およびメイモスカラー地区の再開発プロジェクトと沖縄公庫のかかわりについて概説していきたい。今後予定される大規模返還を受けた開発事業や交通基盤の整備では、民間投資において多額の資金需要が発生すると見込まれており、跡地再開発の適切なサポートが必要と考えられる。

課長 玉那覇 通男
調査役 大嶺 豪

融資第一部地域プロジェクト振興班 課長 小野 雅春
上席調査役 上江洲 博

米軍基地と

過去の軍用地返還の状況

沖縄における駐留軍用地の返還は復帰前後から部分的に行われてきたが、現在でも県総面積の10・2%、沖縄本島では18・4%を駐留軍用地が占め、県土利用上の大きな制約となっている。沖縄経済には、軍関係雇用

や地代収入による「基地依存」

を指摘する声もあるが、県民総所得に占める軍関係受取の割合は、復帰時（1972年度）の15・5%から、2007年度には5・3%となっており、基地への経済依存度は低下している（図表1）。

これまでに返還された駐留軍用地跡地では、土地区画整理事

業・土地改良事業等の公共事業

や民間による開発を通じ、都市地区の住宅地や商業地としての利用、公園・運動施設等の公共施設の建設、農地の拡大などが行われ、地域の振興に大きな役割を果たしてきた。軍用地跡地の利用状況を見ると、1961年1月から2009年3月までに返還された駐留軍用地1万2

313・1畝の36・4%にあたる

4479・5畝で土地区画整理事業、土地改良事業などの公共事業による整備が実施されている。また、公共事業による整備が実施されなかった地域を含め、返還面積の31・0%にあたる3822・8畝が企業、個人により利用されている。なお、返還面積の28・7%にあたる3

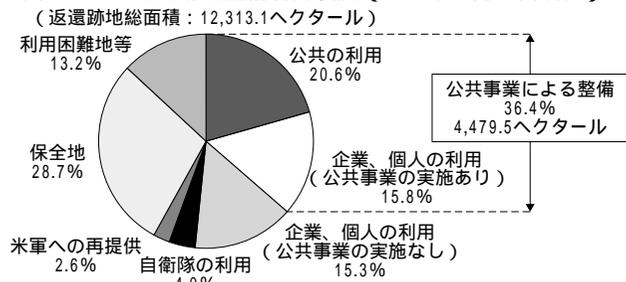
〔図表1〕 県民総所得に対する軍関係受取の割合 (単位 億円、%)

	県民総所得 (旧県民 総支出) A	軍関係受取					B/A (%)
		計 B	米軍等への 財・サービスの 提供	軍雇用者 所得	軍用地料	その他 ()	
1972年度	5,013	777	414	240	123		15.5
2007年度	39,379	2,088	697	524	777	90	5.3

軍関係受取のうち、「その他」は、米軍基地内での建設工事、テナント業者の営業活動で得た雇用者の報酬、企業の利益のことであり、2005年度県民経済計算から軍関係受取に算入されている。
(出所) 沖縄県企画部「県民経済計算」

529・5は、おもに北部地域において、自然環境保全林等、良好な自然環境の保全に利用されている(図表2)。
跡地利用の経済効果として、後述する北谷町の再開発前後の純生産額の変化をみると、1982年度を100とする指数では、2007年度は279・8

〔図表2〕 返還跡地整備利用状況(2009年3月31日現在)



(出所) 沖縄県企画部企画調整課ホームページ

と、沖縄県全体の174・6を大きく上回っており、民間投資の促進等、軍用地跡地の効果的な活用が地域経済の振興に大きな成果をもたらしていることがわかる(図表3)。
SACO最終報告(1996年12月)では、11施設、5002の返還が合意されており、返還跡地の効果的な活用は、今

〔図表3〕 市町村内純生産の状況(北谷町・沖縄県計) (単位 百万円)

	1982年度	第1次産業		第2次産業		第3次産業		合計
		うち建設業	うち卸売・小売業	うちサービス業				
北谷町	1982年度	155	5,886	5,441	9,618	1,542	2,130	15,032
	2007年度 (82年度=100)	49 (31.6)	5,266 (89.5)	5,020 (92.3)	39,398 (409.6)	6,058 (392.9)	17,628 (827.6)	42,059 (279.8)
沖縄県計	1982年度	74,230	353,404	219,159	1,082,910	232,073	225,540	1,453,412
	2007年度 (82年度=100)	51,940 (70.0)	285,437 (80.8)	205,005 (93.5)	2,345,602 (216.6)	319,105 (137.5)	831,113 (368.5)	2,538,096 (174.6)

(出所) 沖縄県企画部「沖縄県市町村所得」

後の沖縄振興においても重要な課題となっている(図表4)。
おおむね20年後の沖縄のあるべき姿の実現を図る指針として、沖縄県が2010年3月に策定した「沖縄21世紀ビジョン」では、県人口の8割以上が集中する本島中南部都市圏において大規模な返還が予定されていることをふまえ、返還跡地の有効利用と県土構造の再編を「自立経済構築」の大きな柱として取り組むことが掲げられており、周辺密集市街地の居住環境の改善、返還跡地と既存市街地との一体的な整備、跡地を活用した軌道系の新交通システムや骨格的な道路網の整備充実による都市交通ネットワークの再編・整備が構想されている。

米軍基地跡地再開発の類型(おもな事例)

沖縄の基地跡地再開発の類型は、①公共施設等誘致を中心とした「公共施設誘致型」、②商業施設等誘致を中心とした「商業施設誘致型」、③両者を合わせた「公共・商業複合型」に大

〔図表4〕 SACO最終報告における土地の返還等
(2009年3月末) (単位 ヘクタール)

施設名等	区分	施設面積	返還面積	返還済面積
普天間飛行場	全部	481	481	0
北部訓練場	過半	7 513	3 987	0
安波訓練場	全部	(480)	(480)	(480)
ギンバル訓練場	全部	60	60	0
楚辺通信所	全部	53	53	53
読谷補助飛行場	全部	191	191	191
キャンプ桑江	大部分	107	99	38
瀬名波通信施設	ほぼ全部	61	61	61
牧港補給地区	一部	275	3	0
那覇港湾施設	全部	57	57	0
住宅統合		648	83	0
計			5 075	343
新規提供			▲73	
合計		11施設	5 002	343

(注) 安波訓練場については、共同使用解除のため返還面積などには加算されていない。
(出所) 沖縄県知事公室基地対策課「沖縄県の米軍及び自衛隊基地」

別できる。まず、「公共施設誘致型」としては、沖縄本島中部うるま市における市庁舎、学校、商工会等を誘致した天願通信所地区(同市みどり町 事業面積97・5^〆)があげられる。次に、「商業施設誘致型」としては、那覇市小禄金城地区(同108・8^〆)や沖縄市比屋根地区(同87・3^〆)があり、後述する北谷町の北前土地地区画整理事業地区(同42・5^〆)、以下ハンビ丁地区)および桑江土地

区画整理事業地区(同22・9^〆)、以下メイモスカラー地区)も「商業施設誘致型」である。「公共・商業複合型」としては、牧港住宅跡地(那覇新都心地区、同214^〆)があるが、複合型をさらに総合的・広域的に融合した「地域開発型」の事例といえる。沖縄公庫は、本店関係部署中部支店(沖縄市)、北部支店(名護市)の3拠点において、米軍基地跡地の再開発を支援し

ている。具体的には、長期安定した良質な資金を供給する総合公庫としての機能を発揮し、再開発地区内の大型ショッピングセンターや宿泊施設など商業核施設等の大口融資を本店の融資第一部産業開発融資班が担い、商業核施設への入居テナントや周辺商業施設、飲食店等、中小・小規模事業者向けの融資を融資第一部中小企業融資班、融資第二部生業、生活衛生融資班中・北部の両支店が担当している。また、本店の融資第二部住宅融資班は、一戸建て住宅や分譲マンション、賃貸住宅向けの融資を行い、周辺住環境の整備を促進している。

北谷町における跡地再開発プロセス

(ハンビー・美浜地区)

(1)北谷町の米軍基地

広大な嘉手納基地に隣接する北谷町は、利便性のよい平坦部がほとんど軍用地として接收さ

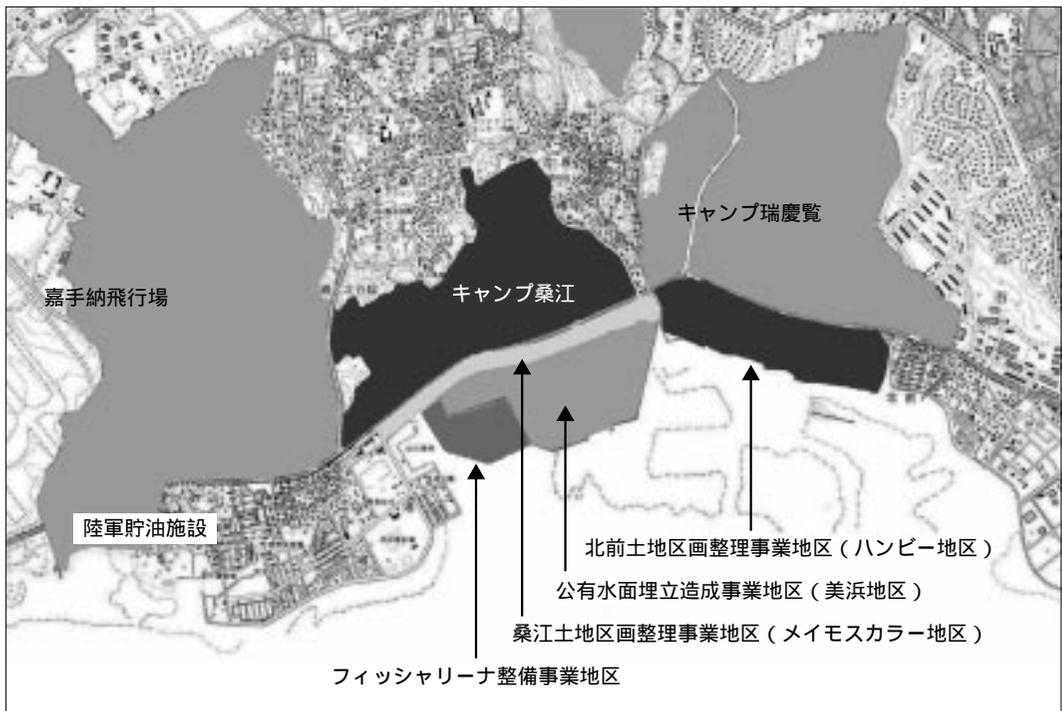
れており、返還された地域を除けば、依然として、住民は基地周辺狭隘地や傾斜地で居住せざるをえない状況にある。町内にある米軍施設としては、嘉手納飛行場364^〆、キャンプ瑞慶覧257^〆、キャンプ桑江68^〆、陸軍貯油施設40^〆の4施設があり、町の全面積に占める軍用地の割合は52・9%と、嘉手納町82・5%、金武町59・3%に次いで高い水準にある(2009年3月末現在)。このように米軍基地が町面積の過半を占めるなか、復帰後、大規模に返還されたハンビ丁地区およびメイモスカラー地区の再開発、桑江地先公有水面埋立造成事業地区(以下美浜地区)は、地域の再生を図るうえで千載一遇のチャンスであった(図表5)。

(2)ハンビ丁地区の再開発の特性

ハンビ丁地区(飛行場跡地、1981年12月完全返還)は、後述の美浜アメリカンビレッジ地区に先立ち返還軍用地跡地利

〔図表5〕

北谷町全図



用において県内初の成功事例とされている。開発の手法としては、早期の着手・完成を目指す観点から、北谷町を施行者とする土地区画整理事業（総事業費21億円、地権者238名、施行期間…1983～1990年度）として進められた。

再開発の特性としては、①沖縄市都市圏と那覇市都市圏の結節点であり、幹線の国道58号に面した好立地による市街地の形成、②北谷町協調による地主会主導型の実施態勢、③郊外型ショッピングセンターによる商業核の形成、④海浜との一体的整備によるレジャーとショッピングの融合などがあげられる。また、地区内の用途地域としては、大部分が中高層の住居専用地域であり、近隣商業地域である地区中央部に大規模ショッピングセンターを誘致したことから、商業核施設周辺にフリーマーケットが発展し、週末や夜は地元客・観光客でにぎわっている。

(3)メイモスカラー地区、美浜地区（美浜タウンリゾート・アメリカンビレッジ）の特性

メイモスカラー地区（射撃訓練場跡地、総事業費24億円、地権者141名、工事期間…1985～1995年度）は、1981年12月に返還がなされた（跡地利用開始は4年後）。当該地区は、施行者を桑江土地区画整理組合とし、緑化・景観・建築協定等を取り入れた「まちづくり協定」と、建築物の用途、土地利用等を規制した地区計画を県下で初めて導入しており、商業・業務施設を中心として都市環境が整備されている。

さらに、この地区の効率的な土地利用を図るため、背後地に49軒の海浜埋立事業（事業主体…北谷町、事業費51億円、工事期間…1986～1987年度）を同時進行させ、運動公園や人工ビーチ、住宅用地などと合わせて、商業・業務用地16・

7ヶ、公共駐車場用地6ヶを確保して、「美浜タウンリゾート・アメリカンビレッジ」（以下アメリカンビレッジ）を完成させている。

当該地区の開発は、米国内カリフォルニア州のサンディエゴ市をイメージしており、「アメリカンビレッジ」というテーマに沿った街づくりとなっている。

ハード面では、建物の外観や幅員30mのシンボルロード、レンガやウッドで整備した歩道、植栽等でアメリカらしさを表現し、ソフト面でも週末の広場での歌やダンスのアトラクションなどの演出により、地区全体で非日常的な雰囲気を出すとともに、個性あふれる街並みの創出を図っている。具体的には、地元客や観光客を引きつけるゾーニングを行い、大型ショッピングセンターやホームセンター、雑貨・飲食店などの物販のほか、シネマ・コンプレックス、ライブハウス、ボウリング

場 大型観覧車などのアミューズメント施設 大型リゾートホテルや温泉などの保養施設を配置するなどにぎわいのある空間を形成し、隣接する運動公園や人工ビーチ等との相乗効果で楽しみながら散策できる特色のある街づくりとなっている。

アメリカンビレッジ地区の開発の特性としては、①北谷町が事業主体となり、まとまった土地（最低限度1500平方メートル）を公募により企業へ処分できたこと、②統一されたコンセプトに基づく街づくりができたこと、③地区計画制度の導入により、民間施設についても環境・街並み形成のためのルールづくりがなされたこと、④大型の公共駐車場（1500台）の無料開放による利便性の向上などがあげられる。

北谷町の基地跡地再開発における沖縄公庫の役割

(1)再開発への助言と建設資金の

融資

北谷町の基地跡地再開発における沖縄公庫の取組みとしては、まず、1987年12月のハンビー地区の使用収益開始以降、住宅建設や国道沿いに立地するロードサイド型店舗、商業核施設建設資金の融資を通して早期の立上げを支援している。

また、アメリカンビレッジ地区の開発においても、1995年4月に北谷町から当該地区の用地処分計画の協力依頼を受け、北谷町主催の調整会議に参加する等、これまで蓄積してきた地域・市街地再開発のノウハウを生かし、町へ企画・構想段階から助言を行う一方、進出企業の事業・資金調達計画へのアドバイス等を通じて、資金面の支援を行っている。とくにエリア内に進出する核となる企業については、基本コンセプトとの整合性、企業の評価、事業の採算性、将来性の評価等を行い、全体プロジェクトの推進をハッ

〔図表6〕 美浜地区における沖縄公庫の融資実績（97～01年度）

	融資先 企業合計 (8社)	物販・ 飲食 (4社)	宿泊・ 娯楽 (4社)
総工費 (百万円)	15,439	5,465	9,974
融資額 (百万円)	9,540	3,770	5,770
融資比率 (%)	61.8	68.9	57.9

クアップしている。

(2)美浜地区における融資実績（事業資金1億円以上融資）

美浜地区の立上り期の1997～2001年度においては、物販・飲食、娯楽等13企業（社会保険庁除く）が進出している。沖縄公庫は、このうちの主要8社（総事業費154.4億円、土地含む）に対し95.4億円の融資（融資割合61.8%）を実行している。業種別にみると、商業核施設を含む物販・飲食施設4社37.7億円、ホテルやライブハウスなど4社57.7億円となっている（図表6）。

(3)北谷町地域開発プロジェクト
助業業務協定

北谷町は、美浜アメリカンビレッジ開発が軌道に乗ったことを受け、同地区に隣接する14・5畝の海浜を埋め立て、「フィッシュヤリーナ整備事業」(工事期間：2003～2004年度)を開始している。また、すでに北谷町庁舎が建設されている「桑江伊平土地地区画整理事業」(45・8畝、施行期間：2003～2014年度)のプロジェクト等も動き始めたことから、沖縄公庫は、07年5月に北谷町と地域開発プロジェクト助言業務協定を締結し、構想・企画段階から支援を行っている。具体的には、融資第一の地域プロジェクト振興班が窓口となり、①地域開発ノウハウの活用による調査・情報提供、アドバイス、②政府系金融機関としてのネットワークを最大限に活用した公民連携の橋渡し、③進出企業へのファイナンス等の支援

により当該プロジェクトの早期の立上げを促進している。

(4)跡地再開発の経済効果

①良好な市街地の形成

2001年度までにハンビー地区および美浜アメリカンビレッジ地区の海浜整備と商業集積が一体的に形成されたことなどから、02年度以降、県外大手マンション分譲業者によるマンション建設が活発化している。とくに、08年度以降、大型分譲マンションによる土地の高度化利用や周辺の環境整備が図られ、バランスのとれた良好な市街地の形成が図られつつある(図表7)。

〔図表7〕ハンビー地区および美浜地区周辺に分譲マンション建設状況

年度	90～01	02～07	08～09
棟数	5	3	5
戸数	127	103	556

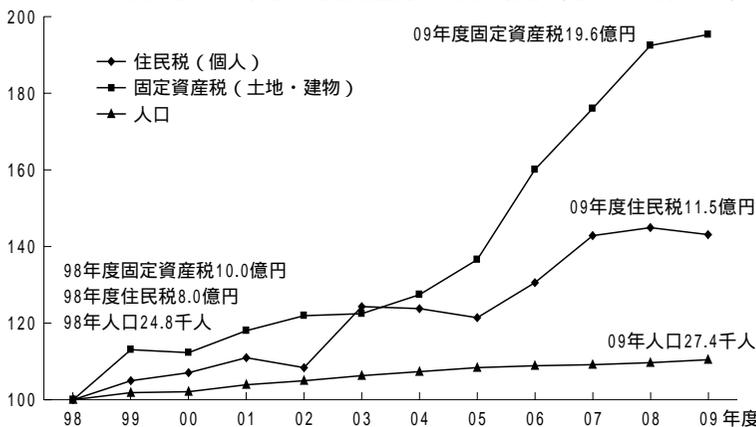
(出所) 北谷町

②税収増加

北谷町の自主財源で地方税の9割を占める住民税(個人)と固定資産税(土地・建物)の1998～2009年度までの推移をみると、住民税は98年度の8・0億円から09年度11・5億円

円、固定資産税も98年度の10・0億円から09年度19・6億円と、それぞれ1・44倍、1・96倍の大幅な増加となっている。同じ期間の北谷町の人口増加率(10・3%増)との比較から、ハンビー地区および美浜アメリカンビレッジ地区への大型商業施設進出の経済効果が大きく寄与していることがわかる(図表8)。北谷町の09年度の一般会計の歳入決算(1118・1億円)に占める地方税(36・2億円)の割合30・7%は、近隣の嘉手納町24・3%、読谷村21・6%に比べ高くなっている。

〔図表8〕北谷町の住民税、固定資産税、人口の推移(基準98年度=100)



(5)開発後の推移
アメリカンビレッジ内にある国民年金福祉施設「サンセット美浜」(2000年開業、10年閉鎖、敷地3・3

（鈴）跡地では、町内の企業を中心とした数社による再開発が行われており、物販・飲食、ライブハウス、ホテルなど、個性的な商業施設が集積する「ファッション&エンターテイメント・シティ」プロジェクトが進行している。今年7月には、第1期工事（物販・飲食施設、4社合計の土地を含む総事業費約28億円）がすでに竣工しており、アメリカンビレッジへのさらなる集客が期待されている。また、「フィッシュアリーナ地区」では町が飲酒や喫煙、落書などを規制する「北谷町フィッシュアリーナ地区の快適な環境づくり条例」を制定し、ソフト面でも快適な街づくりを推進している。

〔図表9〕 事業所・人口の集積状況
（小禄金城地区、那覇新都心地区）

	事業所数	従業員数	世帯数	人口
1990・91年	150	816	1,991	6,965
2005・06年	623	4,852	5,078	14,233
伸び率(倍)	4.15	5.95	2.55	2.04
沖縄県(倍)	1.00	1.19	1.24	1.11

	事業所数	従業員数	世帯数	人口
2000・01年	196	2,969	1,123	2,840
2005・06年	976	13,819	8,280	13,202
伸び率(倍)	4.98	4.65	7.37	4.65
沖縄県(倍)	0.99	1.07	1.00	1.03

（出所）総務省統計局「国勢調査」「事業所・企業統計調査」、那覇市「那覇市統計書」

他の代表的な返還地区
（小禄金城、那覇新都心）

北谷町のほか、軍用地跡地利用の代表的な事例とされているのが、那覇市の小禄金城地区および那覇新都心地区である。那覇空港近くに位置する小禄金城地区は、那覇空軍・海軍補助施設として使用されていたが、部分的な返還を経て1982年に大部分の返還がなされ（全部返還は86年、返還面積計378・7（鈴）、83年に土地

〔図表10〕 「ゆいレール」の駅別利用状況 （単位 %）

	那覇空港駅	赤嶺駅 + 小禄駅	県庁前駅	おもろまち駅	首里駅
2003年	13.3	13.2	15.2	6.8	11.4
2008年	12.5	12.6	12.8	12.1	8.4

（出所）那覇市「那覇市統計書」

割合は、住宅用地約70%、商業業務地約5%、学校施設約15%、その他となっている。06年の事業所数は623と91年の4・15倍、従業者数は4852人と同5・95倍、05年の世帯数は5078世帯と90年の2・55倍、人口は1万4233人と同2・04倍に拡大している（図表9）。

画整理事業が開始された。同地区においては、93年の郊外型ショッピングセンター「開店や、03年の沖繩都市モノレール（通称「ゆいレール」）の開通もあり、住宅や商業施設の集積が進んでいる。現在の土地利用の沖繩都市モノレール開通、04年の大型免税店の開業などを受け、急速な発展を遂げている。現在の土地利用割合は、住宅用地約60%、商業業務地約10%、学校、文化、行政施設約20%、その他となっている。06年の事業所数は976と01年の4・98倍、従業者数は1万3819人と同4・65倍、05年の世帯数は8280世帯と00年の7・37倍、人口は1万3202人と同4・65倍に拡大している

〔図表11〕 駐留軍用地跡地における融資実績（事業系）（単位 件、百万円、%）

		2002	03	04	05	06	07	08	09年度	累計
小禄金城地区	件数	1	2	0	0	0	0	0	0	3
	融資額	130	477	0	0	0	0	0	0	607
	融資比率	78.8	52.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	56.9
	総工費	165	902	0	0	0	0	0	0	1,067
美浜地区	件数	0	0	0	1	0	0	0	3	4
	融資額	0	0	0	150	0	0	0	1,825	1,975
	融資比率	0.0	0.0	0.0	90.9	0.0	0.0	0.0	67.5	68.9
	総工費	0	0	0	165	0	0	0	2,703	2,868
那覇新都心地区	件数	2	5	3	0	4	2	2	1	19
	融資額	1,020	5,250	1,710	0	1,600	500	7,100	100	17,280
	融資比率	82.9	53.4	63.7	0.0	75.3	67.9	69.9	69.9	64.2
	総工費	1,231	9,835	2,683	0	2,125	736	10,152	143	26,905
3地区合計	件数	3	7	3	1	4	2	2	4	26
	融資額	1,150	5,727	1,710	150	1,600	500	7,100	1,925	19,862
	融資比率	82.4	53.3	63.7	90.9	75.3	67.9	69.9	67.6	64.4
	総工費	1,396	10,737	2,683	165	2,125	736	10,152	2,846	30,840

（注） 融資額1億円以上、建物対象案件

〔図表12〕 駐留軍用地跡地における融資実績（住宅系）（単位 戸、百万円）

		2002	03	04	05	06	07	08	09年度	累計
小禄金城地区	戸数	15	24	0	0	0	0	0	0	39
	融資額	139	245	0	0	0	0	0	0	384
美浜地区	戸数	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	融資額	0	0	0	0	0	0	0	0	0
那覇新都心地区	戸数	183	46	22	67	12	8	0	0	338
	融資額	1,820	539	269	667	144	132	0	0	3,571
3地区合計	戸数	198	70	22	67	12	8	0	0	377
	融資額	1,959	784	269	667	144	132	0	0	3,955

（注） 融資額1億円以上

これまで述べてきた3地区について、現行の沖縄振興計画の実施期間である2002年度から直近の09年度までの融資実績（融資額1億円以上を集計）は、商業施設等の事業系で累計26件、198億6200万円となっており、これは、対象施設の総工費の64.4%にあたる（図表11）。また、融資額1億円以上の賃貸住宅に対する融資実績は02年度から09年度までの累計で39億5500万円となっており、これにより377戸の住宅整備が行われている（図表12）。

たまなは みちお
86年東京都立大学工学研究科修了、同年入庫。09年から現職。
おおみね つよし
97年横浜国立大学経済学部卒、同年入庫。09年から現職。
おの まさはる
84年琉球大学法文学部卒、同年入庫。10年から現職。
うえす ひろし
94年琉球大学法文学部卒、同年入庫。10年から現職。

（図表9）
また、03年に開通した、沖縄都市モノレールの駅別利用者数の割合をみると、小禄金城地区（赤嶺駅、小禄駅）は12・6%、新都心地区（おもろまち駅）は12・1%を占め、県庁前駅（12・8%）、那覇空港駅（12・5%）と並び、高い利用者数となっており、軌道系公共交通基盤の整備と軍用地跡地の開発は相乗的な効果をあげている（図表10）。

交通基盤の整備と軍

用地跡地の開発は相乗的な効果をあげている（図表10）。
「嘉手納以南」の返還に向けて

今後も大規模な返還が予定されており、沖縄全体の発展につながる軍用地跡地の効果的な活用が求められている。そのため、沖縄県では、周辺市街地との連携や県内各地域のエリア特性・多様な機能との連携をふまえた街づくりを構想している。こうした軍用地跡地における開発事業や、交通基盤の整備においては、民間投資でも多額の資金需要が発生すると見込まれており、跡地再開発の適切なサポートが必要と考えられる。