

今後の跡地利用施策の展開方策に関する検討会報告

はじめに

沖縄県においては、現在、SACO最終報告及び日米安全保障協議委員会（2＋2）において合意されている大規模な米軍施設の返還に向けた取組が進められており、特に中南部都市圏においては、全体で1,000haを超える施設の返還が予定されている。

これまで、返還された跡地においてはそれぞれの立地条件等に応じ、住宅地の整備や産業機能の誘致等が行われ、地域の発展を支えてきた。今回、沖縄県の中南部都市圏に広大な面積の米軍施設が返還されることは、この地域には沖縄県の人口、産業及び各種都市機能が集中しているため、中南部都市圏の新たな将来像を描くまたとない機会として期待されるところである。また、市街地に囲まれ宜野湾市の面積の約4分の1を占める広大な普天間飛行場が返還されることにより、騒音等が減少し、周辺市街地の生活環境が改善されること等、嘉手納飛行場より南の返還により、基地周辺地域における安全・快適性が向上することも期待される。

本検討会は、中南部都市圏の新たな将来像を実現することを目標に、跡地の整備に携わってきた有識者、跡地関係市町村、沖縄県等をメンバーに、今後の跡地利用施策の展開方策について検討を進めてきた。もとより、跡地を具体的にどのように利用していくかについては地権者、市町村、沖縄県等が取り組んでいくものであるが、本検討会は、この具体の跡地利用の取組を円滑に進めるための方策について検討を行うものである。

跡地利用施策の展開方策といってもその検討範囲は多岐にわたるため、本年度は、基礎的な事項について検討を行うこととし、検討会を3回開催し、中南部都市圏における大規模な返還に伴う社会経済的な影響と、跡地利用の取組を円滑に進めるための課題等を取りまとめたところである。

本報告により、跡地利用に向けた関係者の取組が一層推進されるとともに、豊かな県土づくり、まちづくりの観点から沖縄県民等多くの方々の跡地整備への関心が高まれば幸いである。

1. 大規模な返還による社会経済的な影響

沖縄県の中南部都市圏に1,000haを超える大規模な米軍施設が返還されることにより発生する社会経済的な影響について整理する。

大規模な返還に伴う社会経済的な影響については、返還そのものに伴う影響、跡地利用に伴う影響がある。また、後者についても、跡地利用に特有の影響と、既存の市街地、商圈、交通状況等への影響等、跡地利用に限らず開発事業に共通に見られる影響がある。

本検討会では、大規模な返還に伴い跡地利用を行う際に生じる特有の影響に着目して整理した。

(1) 地域経済等への影響

- 返還予定の米軍施設は民有地が大きな割合を占め、当該米軍施設の返還により影響を受ける地権者及びその賃借料も相当規模に上るものと見込まれる。賃借料に大きく依存する地権者世帯も多いため、返還跡地の早期の利用に向けたニーズが高まることが想定される。
- 返還予定の米軍施設に係る雇用者所得、軍人・軍属の消費支出等米軍施設に関連する経済活動が、返還によりほぼ同時期に縮小することから、地域経済に影響を及ぼすことが想定される。

(2) 土地利用への影響

- 沖縄県の中南部都市圏において宅地は供給過多傾向を示し始めていると言われており、今後大規模な返還がなされた場合、さらに宅地供給が増え、現在の傾向を一層助長することが想定される。
- 駐留軍用地として使用されている間は、国から支払われる賃借料を基準とした地価が形成されることが一般的であるが、返還後は市場価格に移行するため、近年、下落傾向を示している市場価格の動向の影響を受けることが想定される。

(3) 地方行財政に及ぼす様々な影響

- 返還に伴い、沖縄県や跡地関係市町村においては、駐留軍従業員の再雇用対策、地権者支援、跡地利用推進等の施策が必要となり、それに関連する行財政需要が集中的に増大することが想定される。
- 特に、跡地の開発については、地権者調整、文化財調査、環境アセスメント等、経験や知識を必要とする業務が集中的に発生する可能性が高い。

(4) 中南部都市圏の振興に向けた新たな計画づくりを促進

- 今回返還予定の米軍施設は、全てが中南部都市圏の連担市街地に隣接し、都市軸に沿って広範囲に分布している。このため、計画的・効率的な跡地利用により、都市構造の歪みの是正や都市環境の改善等、中南部都市圏の新たな将来像の実現に向けた取組を推進することが期待できる。
- 上記へ向けた具体的な取組として、現在、沖縄県では概ね2030年の沖縄のあるべき姿とその実現のための基本構想である「沖縄21世紀ビジョン（仮称）」等の長期的な計画づくりを進めているが、その中で跡地を沖縄の発展のために活用し、計画的な都市づくりや新たな経済活動の拠点づくりを目指す必要があるとしている。

2. 社会経済的な影響に対応するための跡地利用の課題

跡地の利用を推進していくことが、沖縄県全体にとっては新たな都市像を実現していくための有力な手段となり、跡地関係市町村にとっては地域振興方策として極めて重要である。また、地権者にとっても沖縄県や市町村と連携しつつ跡地の利用に取り組んでいくことは、自らの土地の有効活用につなげていく上で重要である。

そのため、大規模返還による社会経済的な影響に対応し、跡地利用の取組を円滑に推進するための課題を以下のように整理する。

(1) 中南部都市圏の振興に向けた跡地の有効活用のためのビジョンの構築

- 沖縄県の中南部都市圏において全体で1,000haを超える米軍施設が返還されるのは、これまで直面したことのない状況であり、この跡地を活用して中南部都市圏や沖縄県の新たな将来像を描くまたとない機会である。このため、まずはじめに、返還される跡地を一括してとらえ、中南部都市圏を含め沖縄県全体の振興の視点からその活用の可能性等について模索すべきである。
- 可能性等が検証された場合、沖縄県のリーダーシップのもとで、県民、地権者及び跡地関係市町村等の理解を得ながら、中南部都市圏の新たな将来像の実現に向け戦略的、機動的な跡地の有効活用のためのビジョンを策定することが求められ、そのための具体的な方策について検討する必要がある。

(2) ビジョンに基づく広域的な役割と地元意向の両立に向けた跡地利用計画の策定

- 沖縄県においては、ビジョンの実現に向けて跡地関係市町村との連携のための具体的な方策について検討する必要がある。
- それぞれの跡地においては、行政、地権者、住民等の関係者が、ビジョンの実現が跡地整備の促進や、跡地の有効利用につながるという認識を共有し、ビジョンに基づく広域的な役割と地元の開発意向の両立に向けて、跡地利用計画の策定に取り組むことが求められる。

(3) 新たな跡地利用需要の開拓に向け民間と地権者の協働の取組

- 今回返還される跡地の利用にあたっては、沖縄県や中南部都市圏の将来像に共感し、跡地利用に意欲を有する民間の利用者を募り、新たな跡地利用の需要を開拓していくことが重要である。
- 県内外から幅広く需要を開拓するために、跡地利用計画の策定に当たって民間のノウハウの活用、アイデアの公募ができるよう、民間と地権者の協働の取組について検討する必要がある。

(4) 跡地の有効活用に向けた跡地整備の継続的な取組

- 跡地の整備にあたっては、迅速に進めていくことが必要であるが、長期にわたって宅地の需要動向等を踏まえながら行うことにより、必要な投資を効率的に実施するとともに、将来の需要に柔軟に対応する余地を残すことも重要である。
- また、跡地の有効活用のためのビジョンに基づき、広域的な都市基盤整備や既成市街地の改善等に取り組む場合には、これまでの60余年の空白を克服するための長期的な視野からの取組が不可欠である。
- このように、跡地の整備には従来にも増して継続的な取組が必要になると予想されるため、跡地利用計画の実現性を担保していくための継続的な取組が必要である。
- 例えば、用地供給の担い手となる地権者との長期にわたる協働、長期の事業実施に対応した跡地整備の主体や手法が重要である。また、跡地関係市町村においては跡地利用の手法、ノウハウ等を継承していくことが求められる。さらに、迅速に跡地の整備に着手するためには効果的な返還前の立ち入りや速やかな原状回復措置等が、跡地利用計画を継続的に推進していくためには計画的な用地の確保等がそれぞれ必要である。

(5) 跡地利用に向けた様々な取組を総合的に推進する仕組みの導入

- 1, 000ha を超える広大な跡地を一体と見据えて利用するためには、跡地のそれぞれの役割を踏まえた跡地関係市町村間の意向の調整が必要である。また、跡地や周辺市街地の整備にあたっては様々な主体による取組が想定されるため総合的な調整等も必要である。さらに、個別の跡地関係市町村において対応が困難な取組については、支援が必要になることも想定される。
- このような跡地整備に向けた様々な取組を総合的に推進する仕組みについて、検討する必要がある。

おわりに

2の課題は、沖縄県中南部都市圏に返還される広大な跡地を沖縄県の振興の観点から利用していく際の、特に重要な課題といえるものである。これらの課題に対応するためには、従来の跡地利用の取組を見直す必要があることも予想される。それを踏まえ、跡地利用に関する国、県、跡地関係市町村の役割について検討していく必要がある。

今回は社会経済的な影響と課題について整理したところであるが、来年度以降においては、課題の対応策等について、沖縄県及び跡地関係市町村等の提案等も踏まえ、更に検討を深めていく必要がある。

今後の跡地利用施策の展開方策に関する検討会委員

荒田 厚（座長）	株式会社日本都市総合研究所代表
上江洲 純子	沖縄国際大学法学部准教授
大澤 真	PwC アドバイザリー株式会社パートナー
高嶺 晃	北中城村政策調整官 （軍用地跡地利用プロジェクトマネージャー）
新田 進	独立行政法人都市再生機構地方都市業務部長
平良 宗秀	沖縄県知事公室基地防災統括監
山内 繁雄	宜野湾市基地政策部長
神山 正勝	北谷町総務部長
仲村 吉広	内閣府沖縄振興局跡地利用促進室長併任 政策統括官（沖縄政策担当）付企画官（政策調整担当）