

中南部都市圏産業・機能プロジェクト実現可能性調査  
(基盤整備) 報告書 [概要版]

平成 17 年 3 月

財団法人 国土計画協会

## 目 次

序 調査の概要	1
第1章 普天間飛行場跡地の産業機能、中核機能の導入戦略	3
1-1. 導入戦略	3
1-2. 導入シナリオ	15
第2章 企業導入の具体的方策	19
2-1. 導入促進施策	19
2-2. 民間活力の導入方策	22
第3章 中核機能、産業導入のための基盤整備の方向	24
3-1. 産業空間の環境整備方策	24
3-2. 用地供給方式と土地提供のあり方	26

## 序 調査の概要

### 1. 調査の目的

---

これまでの中南部都市圏に関わる調査で、跡地への中核機能、産業機能の導入については幾つかの提案がなされ、平成15年度調査ではこれらの提案事項を整理するとともに、産業・企業の現場の生きた目線・感覚、競争原理の視点で、普天間飛行場跡地への中核機能、産業機能の導入の可能性、すなわち、学術研究機能構想や長寿健康産業整備構想を牽引するプロジェクト（機能・施設）の実現可能性及びコンセプト等について検討したが、平成16年度調査では、平成15年度の調査結果を踏まえ、中核機能、産業機能の導入戦略、企業導入の具体的方策、中核機能・産業機能導入のための基盤整備の方向を検討した。

### 2. 調査の内容

---

#### 第1章 普天間飛行場跡地の中核機能、産業機能の導入戦略

##### 1-1. 導入戦略

普天間飛行場跡地を産業創造拠点（産業クラスターの中核集積拠点）としていくことの意義を明らかにするとともに、産業創造拠点形成の戦略的方向を明らかにした。

##### 1-2. 展開シナリオ

15年度調査で検討された「沖縄の森」、「長寿健康産業の森」、「観光リゾート産業の森」、「環境産業の森」の各々について、事業展開のシナリオを検討した。

#### 第2章 企業導入の具体的方策

##### 2-1. 導入促進施策

事業導入の戦略を念頭に置きつつ、沖縄県、宜野湾市の現在の企業誘致、企業育成施策を全国の先進事例と比較し、また既進出企業やベンチャー予備軍などの意向を踏まえ、中核機能、産業機能の導入を促進するための新たな施策を提案した。

##### 2-2. 民間活力の導入方策

普天間飛行場跡地利用のプロデュース、コーディネート機能のあり方を民間活力の活用の観点も含め提案した。

#### 第3章 中核機能、産業導入のための基盤整備の方向

##### 3-1. 産業空間の環境整備方策

産業（企業）が求める global standard の産業空間の環境の一つは美観・景観・修景に

優れた環境の整備である。このため、内外の事例などをもとに美しい環境づくりのあり方を提案した。

### 3-2. 用地供給方式と土地提供のあり方

企業の事業発展段階（ホップ・ステップ・ジャンプ）に応じた器づくり（インキュベータ→フロアレンタル→用地分譲・リース等）、土地提供のあり方（土地・建物賃貸方式、土地賃貸方式等）を提案した。

## 3. 調査の方法

---

中核機能、産業機能の導入は行政側が積極的な支援策を講ずると同時に、民間活力をいかに導入していくかという点が重要である。

このため、15年度調査において実施した企業ヒアリング、業界ヒアリング等を踏まえ、中核機能や産業機能の導入をオルガナイズする主体の発掘やその初期的活動環境の構築なども視野に入れ、県外企業、県内企業、大学などへのヒアリングを継続的に実施した。

# 第1章 普天間飛行場跡地の産業機能、中核機能の導入戦略

## 1-1. 導入戦略

### 1. 産業創造拠点（産業クラスターの中核集積拠点）の形成

#### （1）産業創造拠点の概念

日本でクラスターが一躍脚光を浴びたのは、マイケル・E・ポーター・ハーバード大学経営大学院教授の「国の競争優位、訳・土井坤、ダイヤモンド社、1990年」、「競争戦略論Ⅱ、訳・竹内弘高、ダイヤモンド社、1999年」によるところが大きい。

ポーター教授は「クラスターとは、特定産業分野における関連企業、専門性の高い供給業者、サービス提供者、関連業界に属する企業、関連機関（大学、規格団体、業界団体など）が地理的に集中し、競争しつつ、同時に協力している状態を言う。ある特定の事業分野における突出した成功に必要な条件として、事実上どの国、地域、州、都市圏においても、クラスターが顕著な特徴となりつつある。これは経済先進国に特に強く見られる傾向である。」と述べている。（競争戦略論Ⅱ）

また、同書の中で米国における競争力のある主なクラスターとして、シリコンバレー、ロサンゼルス、シアトル、ボストン、ピッツバーグ、ノースカロライナ、フロリダなど32地域を挙げているが、世界全体でみればさらに多くの地域が浮上してくる。

海外におけるクラスターの特徴は、クラスター構成要素の殆どが集積する中核集積拠点があること、大学等の中核研究機関が大きな役割を果たしていることが特筆され。中核研究機関のシーズを活かし、特定産業の集積に的を絞ったメッカづくりが多い。

クラスターの中核集積拠点の空間的な規模については50ha程度の小規模なものから2,000haを超えるものまで様々である。

このようなクラスターを形成することの意義は、マイケル・E・ポーターによれば次のようにまとめられる。

- ・国際競争力の強い国、地域にクラスターが多い
- ・国際競争力の強い企業がクラスターに集積
- ・クラスターでは集積が集積を生み、創造と革新を生み出している
- ・国家戦略、地域戦略、企業戦略としてクラスターが有効。

我が国の産業クラスター計画、知的クラスター創生事業は、これらの影響を受けて進められている。

経済産業省の産業クラスター計画（平成16年度版）によると

- ・「産業クラスター計画とは、地域の中堅・中小企業・ベンチャー企業等が大学、研究機関等のシーズを活用して、IT、バイオ、ナノテク、環境、ものづくり等の産業集積（産業クラスター）を形成し、国の競争力向上を図ることを目指す計画である」
- ・「産業クラスターの形成にとって最も重要なキーワードはイノベーションである。イノベーションとは新たな技術やアイデアをもとに競争力のある製品、商品を生産・市場に送り出し、経済社会に大きなインパクトを与えることである。イノベーション

を次々に創出できる環境を地域に整備することが産業クラスター計画の基本である」

- ・「そうした環境整備を通して、新たなベンチャー企業や世界に通用する中堅・中小企業からなる産業クラスターが地域に形成されることを目指す」
- ・「産業クラスター計画は従来型の企業誘致に重点をおいた地域経済振興が限界に達しつつある中で、各地域における人的ネットワークの形成を核としてイノベーションを創出する環境を整備し、それにより内発型の地域経済活性化を実現しようというものである。具体的には、経営者や技術者、研究者、資金提供者といった様々なメンバーが人的ネットワークを形成し、その人的ネットワークの中でメンバーが相互に競争・協調することによって、各地域に競争力のある産業クラスターが創出されることを目指すものである。これらの産業クラスターが苗床となって、中堅・中小企業の新事業展開が促進され、また大学発ベンチャーが生み出されることが期待される」

としている。

産業クラスター計画は現在、経済産業省の出先機関である全国8つの経済産業局と沖縄総合事務局経済産業部が「結節点」となり、全国で約5,800の中堅・中小企業、約220の大学、多数の業界団体、事業支援機関などが参加し、19のプロジェクトを展開している。これを実現するための施策としては、

- (1) 地域における産学官のネットワークの形成
- (2) 地域の特性を活かした技術開発の推進
- (3) 起業家育成施設の整備などインキュベーション機能の強化
- (4) 商社等との連携による販路開拓支援
- (5) 金融機関、ベンチャーキャピタルとの連携による資金供給

などが進められている。

文部科学省の知的クラスター創成事業（平成16年度版）によると

- ・「知的クラスター創成事業とは、地域のイニシアティブの下で、地域において独自の研究開発テーマとポテンシャルを有する大学を始めとした公的研究機関等を核とし、地域内外からの企業等も参加して構成される技術革新システムのことである」
- ・「具体的には、人的ネットワークや共同研究体制が形成されることにより、核をなす公的研究機関等の有する独創的な技術シーズと企業の実用化ニーズが相互に刺激しつつ連鎖的に技術革新とそれに伴う新産業創出が起こるシステムである」
- ・「このようなシステムを有する拠点を発展させることにより、世界水準での技術革新の展開が可能になる」

ーとしている。

知的クラスター創成事業は現在、全国18地域（事業実施地域）で展開している。ここでは地域の中核機関の管理の下、中核研究機関（大学、公的研究機関）を核として、民間研究機関、研究開発型企業が参加、共同研究を実施している。国は1地域当たり年間5億円程度の研究資金を5年間にわたり総額25億円程度を補助する。参加機関は中核研究機関37校機関、関連研究機関84機関、研究開発型企業260社にのぼる。

経済産業省と文部科学省は、両クラスターの理念が産学官連携などによる技術革新の進展と新事業創出という点で共通しているとし、地域クラスター推進協議会の設置、地域実施機関の連携、合同成果発表会を共催している。

両クラスターを比較すると、産業クラスターは、(1)事業の内容は、実用化技術開発に対する補助、産学官のネットワーク形成に対する補助、インキュベーション施設の整備、(2)推進機関は地域の経済産業局と民間推進機関、(3)研究・技術開発は、実施主体は中堅中小企業を中心、支援対象は実用化技術開発、支援期間は2年以内、知的クラスターは、(1)は産学共同研究に対する補助、(2)は自治体が指定する中核機関、(3)は大学を中心、基礎的研究開発、5年などの点に特長が見られる。

両クラスターとも、研究開発、技術開発の成果をもとに、産学官連携などにより新産業、新事業、新企業を次々と創出することを目指すと言う明確なミッションを持ったプロジェクトであり、事業に国費が投入されているとして、大学、企業、自治体などから高い評価を受けている。

#### (1) 今後のクラスター形成の方向

両クラスターは事業がスタートしてから5年程度経過しており、研究開発、事業創出の成果について評価がなされつつある。

海外における産業クラスターの実態及び我が国におけるこれまでの取り組みなどを踏まえると、今後の産業クラスター形成の方向としては、次のような視点が求められる。

- ・産業創造拠点の事業推進組織・体制の整備（研究開発支援、インキュベーション機能強化等含む）
- ・創造（研究）－製造（生産）－商造（販路開拓＝マーケティング等）の循環システムの構築
- ・ビジネス・プロジェクト・プラットフォームの設立（資金供給、人材育成）
- ・広域ネットワーク、連鎖システムの構築
- ・地域主導の産業創造拠点の形成

以上、クラスター形成の意義、普天間飛行場跡地の立地条件、さらにはOK I NAWA型産業クラスターの展開状況を踏まえると、普天間飛行場跡地は産業創造拠点（産業クラスターの中核集積拠点）としての形成が展望され、その方向及び形成戦略は図1-1-1のようにまとめられる。また、産業集積拠点の構成要素は図1-1-2に示す通りである。

図 1-1-1 産業創造拠点（産業クラスターの中核集積拠点）形成の意義と拠点形成の戦略

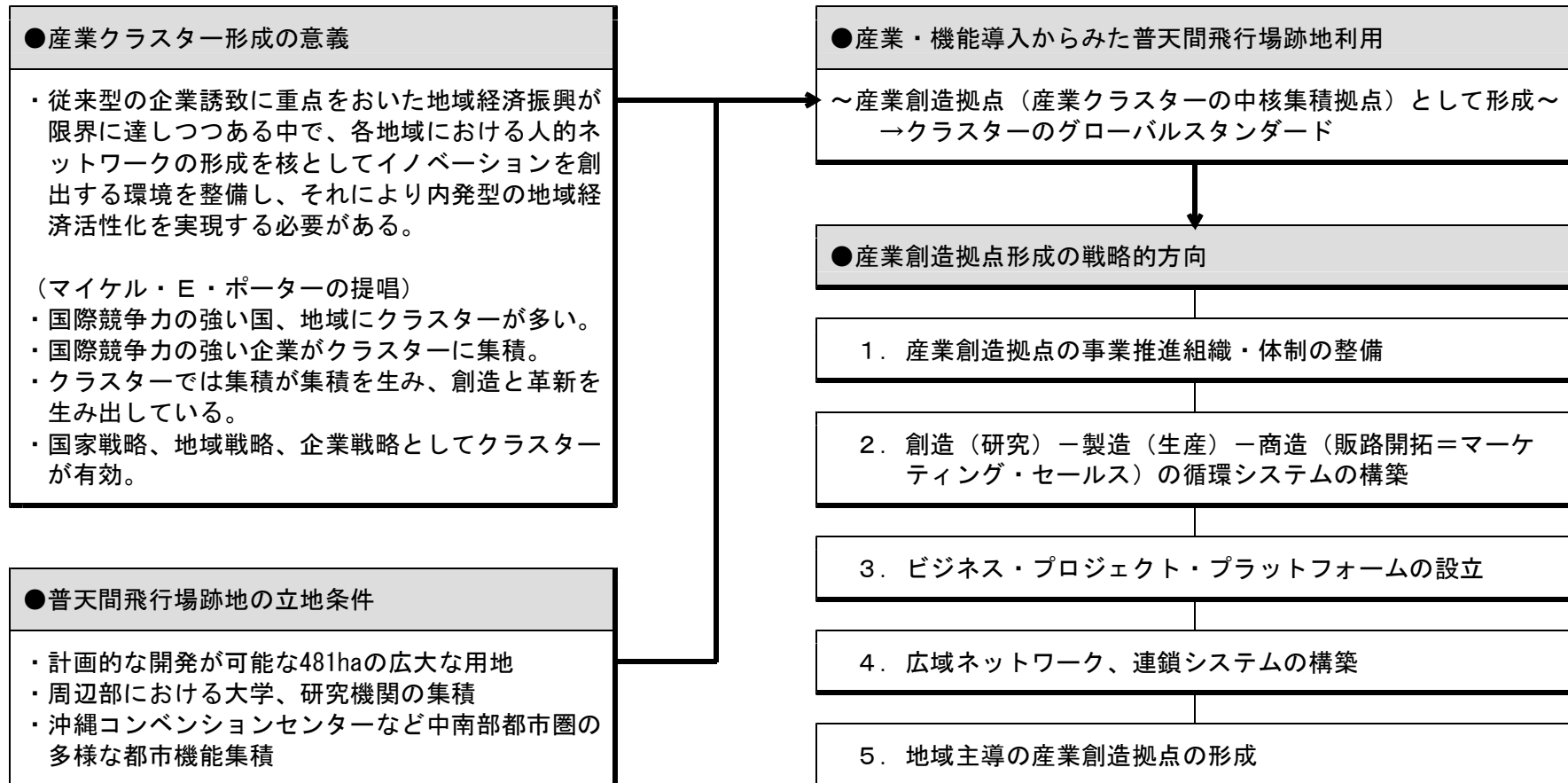




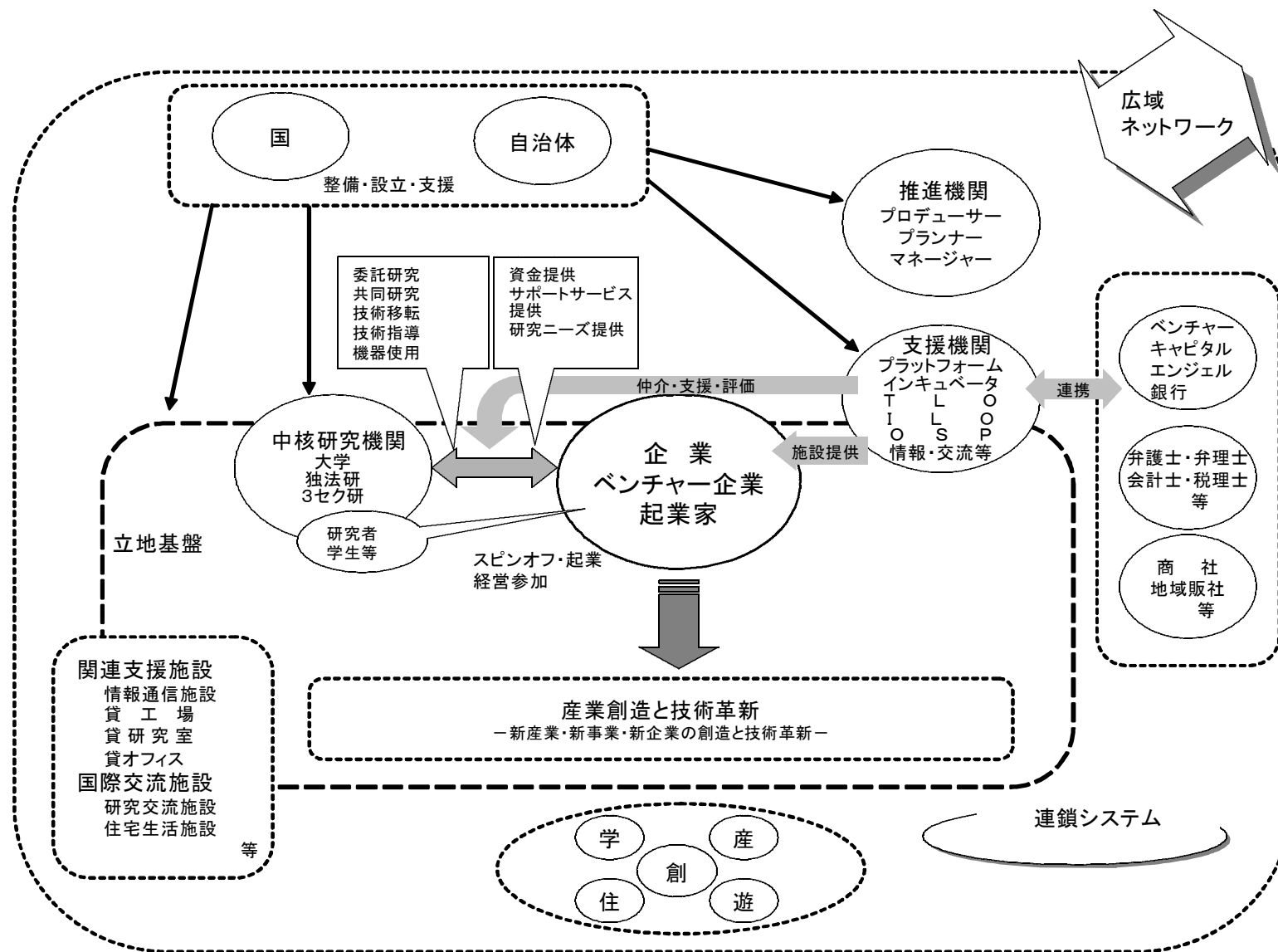
図 1-1-2 産業創造拠点の構成要素（産業クラスターの中核集積拠点）

●海外の中核集積拠点の特徴

- ・クラスターの構成要素の殆どが集積
- ・大学などの中核研究機関が大きな役割を果たしている
- ・特定産業の集積に的を絞ったメッカづくりが多い
- ・シリコンバレーのサンノゼ市の中核集積拠点の例は1,900ha、北京の中関村の例では2,600ha

●わが国の状況

- ・中核集積拠点の方向がまだ鮮明になっていない



## 2. 産業・機能導入分野（15年度調査報告書の援用）

### （1）産業・機能導入の原則（跡地利用の理念）

普天間飛行場跡地への産業・機能導入の原則（跡地利用の理念）は、跡地のポテンシャル、沖縄県及び中南部都市圏において期待される役割、周辺部における既存機能・施設との連携による相乗効果の発揮などの視点から、以下の3原則を導き出した。

#### ①人々の遊悠空間

- ・沖縄県の県民所得は全国と比較して必ずしも高くはないものの、自然と伝統文化に恵まれたゆとりある生活を送っている。
- ・経済面での所得の向上と共に世界の人々との交流、快適な長寿生活が享受できる産業・機能の創出・導入に努める。

大量生産→大量消費→大量廃棄の物質的豊かさを追求する時代は行き詰まりを迎えている。沖縄県民の特質である伝統文化を慈しむ心、いたわり・もてなしの心（ホスピタリティ）は、物質文明の次代を切り開く指針の一つになっていくと思われる。

長寿県沖縄を名実ともに示す、健康でゆとりとアメニティにあふれたコミュニティ及びそれを支えるシステム、産業、例えば長寿健康産業、観光リゾート産業などの創出・導入が導かれる。

#### ②森の再生

- ・中南部地域は、豊かな海浜はあるものの、特に内陸都市部では緑の環境が非常に少ない。
- ・またエコタウンなど資源循環型社会の創生に向けた取り組みが十分ではない。
- ・次代の環境共生モデル都市を形成し得る産業・機能の創出・導入に努める。

戦禍、都市化の影響によって中南部都市圏における緑の環境は大きく損なわれてきた。

誰もが県民のための緑の象徴としてイメージできる「規模」と「塊」を備えた空間が整備されることは、モザイク模様で分散配置される緑よりもインパクトが強く、海のエメラルドグリーンと共に「陸（おか）」のグリーンとして沖縄県及び中南部都市圏のシンボルとなり得る。

一方、地球温暖化やエネルギー制約が顕在化する今後を見据えれば、資源循環型社会の構築は急務である。地域での取り組みが国全体の、そして地球全体の資源循環型社会の創出につながっていく。

このような視点からは、大規模緑地公園や環境産業の導入が導かれる。

### ③共生の結節点

- ・ 県内各地では多様な産業振興に向けた取り組みを進めており、IT産業などでは一定の成果が出つつある。
- ・ これらの産業の集積形成や発展を損なうことなく、共存共栄できる産業・機能の創出・導入に努める。
- ・ 県内各振興拠点の役割を明確にし、これらとの適切な機能連携に留意する。

普天間飛行場跡地周辺には学術研究拠点や各自治体が産業振興のために取り組んできたIT関連産業集積拠点がある。これらと競合するような産業・機能ではなく、これらとの連携のもと、双方に相乗効果をもたらすような産業・機能の導入が重要である。

IT関連で言えば、人材の確保が今後の問題となりそうであるが、これらの人材を養成・斡旋するような機能、観光リゾート関連であれば高級リゾートとしての地位を高めるための接客業人材（語学等を含む）を提供する機能などが望まれる。

このような視点からみると、これまでの検討で導入可能性の高かったIT関連産業・機能は、本部機能や教育研修機能等を除く現業部門については、既存の集積拠点等へ導入する方向が導かれる。

以上の観点から、普天間飛行場跡地における産業・機能導入の分野は図1-1-3に示す通りとなった。

図 1-1-3 普天間飛行場跡地における産業・機能導入分野

● 沖縄県にふさわしい産業分野

・ 沖縄県では、経済産業省（沖縄経済産業部）が県と協働し、産業クラスターとしてOKINAWA型産業振興プロジェクトを展開している。重点産業は、情報関連産業、健康関連産業、加工交易型産業、環境関連産業となっている。

● 普天間飛行場跡地における産業・機能導入分野

- ・ 「人々の悠々空間」、「森の再生」、「共生の結節点」など産業・機能導入の基本方向を踏まえ、アメニティ空間としての「琉球の森」と調和・共生する「長寿健康産業の森づくり」、「観光リゾート産業の森づくり」、「環境産業の森づくり」を重点とした。
- ・ 情報関連産業は沖縄県における成功例であり、普天間地区においてもその導入が期待されるが、共生の観点から重点分野から外している。

長寿健康産業

■ 沖縄固有の「気候」、「食」、「文化」を指向する台湾・中国などの海外、県外及び県内からの定住者・滞在者に長寿・健康サービスなどを提供する長寿健康産業を創出・導入。長寿は医療・福祉介護系産業、健康は健康食品、ヘルスケア系産業

○ 長寿健康村

- ・ リタイア熟年者の生活を支えるシニア交流タウン、学者・芸術家・文化人村、対岸諸国の富裕層を受け入れる国際村等
- ・ 長寿社会を支える介護福祉機器展示交流施設、ヘルパー養成施設、滞在型メディカルチェック施設、SOHO等
- ・ 健康保養型観光事業等を受け入れる中核的施設

○ 長寿健康関連R&D

- ・ 健康食品、医薬品、医療・介護福祉機器、バイオインフォマティクス等

観光リゾート産業

■ 琉球の森を核に、都市型・内陸型の国際観光リゾート産業・機能を創出・導入

○ 環太平洋交流村

- ・ 観光立県、IT産業の国際化、英語特区等を支える国際人材育成施設（青少年、市民、ホテル等接客業従業員、会議通訳、エコツアーガイド等）
- ・ 琉球、環太平洋諸国の文化の紹介施設（伝統芸能、工芸、食文化等の展示・紹介及び実演イベント等）、国際交流施設等
- ・ 製販一体型観光工房、ホテル、カジノ等アフターコンベンション等に対応する複合娯楽施設等

○ 琉球芸術村

- ・ シーサーの森、デザイン人材養成施設等

環境産業

■ 自然度が高く景観的にも優れた空間の整備を基礎とし、資源循環型社会に対応した物質・エネルギー循環システムや産業を創出・導入

○ 環境共生都市システム

- ・ バイオマス等自然エネルギーや燃料電池、コジェネレーションによるエネルギー供給システム（3つの産業の森と合わせて導入される居住機能、都市機能についてもソーラー団地等環境共生型とする）、エコタウン等
- ・ 途上国の行政マン・技術者を対象とする環境人材養成施設等

○ バイオマス利用プロジェクト

- ・ 有効活用されていないギンネムや建築廃材等を原料とするエタノール抽出の事業化（燃料販売、発電事業、資源の豊富なフィリピンなどとのタイアップ事業等）等

## (2) 産業・機能の展開イメージ（開発コンセプト）

### ①具体的な産業・機能導入の軸となる視点

前節では普天間飛行場跡地における産業・機能導入の原則を設定し、それに基づき4つの産業・機能が抽出された。

1つは各産業導入の土台を成すとも言える大規模公園緑地であり、ほかの3つは、長寿健康産業、観光リゾート産業、環境産業である。

3つの産業分野は、各々多岐にわたっているが、この分野に該当すればどのようなものでも導入して良いということにはならない。普天間飛行場跡地のポテンシャルを最大限に活かす、3原則、特に「共生の結節点」の思想を徹底するなどの配慮が必要である。

このような観点から、3つの産業分野における具体的な産業・機能導入の軸となる視点（業種・業態などの抽出の視点）として以下の3つを設定した。

#### a. 国際交流型

沖縄県のアドバンテージは台湾、中国など東アジアへの近接性である。かつての繁栄をもたらした物を中心としたこれら地域との交易から、人・情報を主体とする交流ビジネスへの転換を指向する必要がある。

万国津梁の鐘に象徴されるもてなしの精神を十分に活かせる国際交流型の観光リゾート産業のビジネスモデル、例えば、熟年健康村などの実現化に際しても、国内のみでなく対岸諸国の富裕層を対象とした戦略構築を検討する必要がある。

#### b. 人材育成型

平成15年度調査で述べたように、自律都市形成のためには知的資源の蓄積と活用が基本となる。

沖縄科学技術大学院大学（平成19年開学目標）、国立沖縄工業高等専門学校の開設など健康・バイオ、IT関連の高度人材育成の基盤は整いつつある。しかし、観光立県や今後の成長が期待される産業を支える人材の養成については必ずしも十分ではない。

このような点を補う人材育成型の産業・機能の創出・導入が必要である。

#### c. ハブ型

沖縄本島北部・南部にも通じる交通結節点、十字路としての位置的な強みを活かすほか、琉球大学、先端科学技術大学院大学や産業集積拠点との連携・活用を指向する必要がある。

例えば長寿健康生活機能を支える機能としてメディカルCAMPが考えられるが、普天間飛行場跡地での機能は、1泊2日程度の人間ドックとし、県内の最適なりゾート施設へ処方箋と共に送り出すシステムを構築するなどの方向が考えられる。

このような機能分担の考え方は、導入3原則の「共生の結節点」を業種・業態の導入レベルで具現化するものであり、ハブ（普天間飛行場跡地）から伸びるスポークの先にある県内の産業振興拠点等の活性化と発展を支援することにつながる。

以上の産業・機能導入の軸となる3つの視点を踏まえた業種・業態などを示すと図1-1-4となる。

図 1-1-4 産業創造拠点形成の一翼を担う国際交流機能等

普天間飛行場跡地における産業・機能導入の原則を設定し、それに基づき「琉球の森」と3つの産業・機能が抽出された。1つは各産業導入の土台を成すとも言える大規模公園緑地であり、ほかの3つは、長寿健康産業、観光リゾート産業、環境産業である。

3つの産業分野は、各々多岐にわたっているが、この分野に該当すればどのようなものでも導入して良いということにはならない。普天間飛行場跡地のポテンシャルを最大限に活かす、3原則、特に「共生の結節点」の思想を徹底するなどの配慮が必要である。このような観点から、3つの産業分野における具体的な産業・機能導入の軸となる視点（業種・業態などの抽出の視点）として、国際交流型、人材育成型、ハブ型の3つを設定した。

①国際交流型	○長寿健康産業	○観光リゾート産業	○環境産業
<p>沖縄県のアドバンテージは台湾、中国など東アジアへの近接性である。かつての繁栄をもたらした物を中心としたこれら地域との交易から、人・情報を主体とする交流ビジネスへの転換が必要。</p> <p>万国津梁の鐘に象徴されるもてなしの精神を十分に活かせる国際交流型の観光リゾート産業のビジネスモデル、例えば、熟年健康村などの実現化に際しても、国内のみでなく対岸諸国の富裕層を対象とした戦略構築の検討が必要。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対岸諸国の富裕層などを受け入れる国際村</li> <li>・熟年健康村（シニア交流タウン）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環太平洋諸国の文化紹介施設、国際交流施設</li> <li>・外資系などの商業・アミューズメント施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・太平洋島嶼国との事業連携（ギンネムなどのバイオマス資源活用）</li> </ul>
②人材育成型	○長寿健康産業	○観光リゾート産業	○環境産業
<p>自律都市形成のためには知的資源の蓄積と活用が基本となる。</p> <p>沖縄科学技術大学院大学（平成19年開学目標）、国立沖縄工業高等専門学校の開設など健康・バイオ、IT関連の高度人材育成の基盤は整いつつある。しかし、観光立県や今後の成長が期待される産業を支える人材の養成については必ずしも十分ではない。</p> <p>このような点を補う人材育成型の産業・機能の創出・導入が必要。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・学者・芸術家・文化人村</li> <li>・長寿社会を支えるヘルパー等の養成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・観光立県、IT産業の国際化、英語特区等を支える国際人材育成施設</li> <li>・デザイン人材養成施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・途上国の行政マン、技術者を対象とする環境人材養成施設</li> </ul>
③ハブ型	○長寿健康産業	○観光リゾート産業	○環境産業
<p>沖縄本島北部・南部にも通じる交通結節点、十字路としての位置的な強みを活かすほか、琉球大学、先端科学技術大学院大学や産業集積拠点との連携・活用を指向する必要がある。</p> <p>例えば長寿健康生活機能を支える機能としてメディカルCAMPが考えられるが、普天間飛行場跡地での機能は、1泊2日程度の人間ドック（結果を早期に判断するシステムの構築）で、県内の最適なリゾート施設へ処方箋と共に送り出すシステムを構築するなどの方向が考えられる。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・健康保養型観光事業等を受け入れる中核的施設（メディカルチェック等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・シーサーの森など琉球芸術の枠組み（オリエンテーション）を紹介する施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・先導的・モデル的な環境共生都市システムとしての情報発信</li> </ul>

## ②普天間飛行場跡地の開発コンセプト（産業・機能の展開イメージ）

3章における導入可能性と課題、本章で述べた産業・機能導入の原則（跡地利用の理念）及び具体的な産業・機能導入の軸となる視点を踏まえると以下のような方向が導かれる。

### a. 琉球の森

～緑に包まれた産学住遊創の空間づくり～

■沖縄記念公園への編入をも視野に入れた広域公園としての整備

- 既存植生等を活かした緑の拠点
- 跡地の1／2程度の規模
- 緑の中にテーマ性を持った3つの産業の「森」を配置
- 3つの産業の「森」と共に創出・導入が図られる居住機能及び都市機能等についても「琉球の森」との有機的連携を図る

### b. 長寿健康産業の森づくり

■沖縄固有の「気候」、「食」、「文化」を指向する台湾・中国などの海外、県外及び県内からの定住者・滞在者に長寿・健康サービスなどを提供する長寿健康産業を創出・導入する。長寿は医療・福祉介護系産業、健康は健康食品、ヘルスケア系産業を主体とする。

#### ○長寿健康村

- ・リタイアした熟年者の創造的生活を支えるリタイアメントアルカディア、学者・芸術家・文化人村、対岸諸国の富裕層などを受け入れる国際村等
- ・長寿社会を支える介護福祉機器展示交流施設、ヘルパー養成施設、滞在型メディカルチェック（CAMP）施設、専門医療施設、起業・就業センター、SOHO等
- ・健康保養型観光事業等を受け入れる中核的施設

#### ○長寿健康関連R&D

- ・健康食品、医薬品、医療・介護福祉機器、バイオインフォマティクス等

### c. 観光リゾートの森づくり

■基地返還記念公園を核に、都市型・内陸型の国際観光リゾート産業・機能を創出・導入する。

#### ○環太平洋交流村

- ・観光立県、IT産業の国際化、英語特区等を支える人材育成施設  
→青少年・市民、ホテル等接客業従業員、会議通訳、エコツアーリズム指導員等
- ・琉球、環太平洋諸国の文化の紹介施設

- 伝統芸能、工芸、食文化等の展示・紹介及び実演イベント等
- ・製販一体型観光工房、ホテル、カジノ等アフターコンベンション等に対応する複合娯楽施設

#### ○琉球芸術村

- ・シーサーの森、デザイン人材養成施設等

#### d. 環境産業の森づくり

■自然度が高く景観的にも優れた空間の整備を基礎とし、資源循環型社会に対応した物質・エネルギー循環システムや産業を創出・導入する。

#### ○環境共生都市システム

- ・エコタウン等の廃棄物リサイクル・処理施設及びシステム
- ・バイオマス等自然エネルギーや燃料電池、コジェネレーションによるエネルギー供給システム（3つの産業の森と合わせて導入される居住機能、都市機能についてもソーラー団地等環境共生型とする）
- ・途上国の行政マン・技術者を対象とする環境人材養成施設等

#### ○バイオマス利用プロジェクト

- ・有効活用されていないギンネムや建築廃材等を原料とするエタノール抽出の事業化（燃料販売、発電事業、資源の豊富なフィリピンなどとのタイアップ事業等）



## 1-2. 導入シナリオ

想定、あるいは、導入することが望まれる事業は、普天間飛行場跡地が何時の時点で利用可能になるかということで、その事業内容は変化していく可能性がある。

また、民間の活力を導入しようとする場合、3～5年以降の事業展開については確たる保証をし得ないのが現状でもあり、まずは国・県・市により民間事業を誘引できるような根幹的事業を優先的に実施することが肝要と考えられる。

従って、優先的に進める戦略事業及び産業の森づくりの事業展開シナリオは以下のよう  
なステップを踏んで進める。(図1-2-1参照)

### [自然の再生]

- ・ 産業の森を構成する諸機能や住機能導入の誘引となる中核的機能として優先的に導入する。
- ・ 普天間飛行場跡地利用のバックボーンとなる哲学、ガイドラインが提起され、高付加価値、高水準のまちづくりイメージが形成される。
- ・ 早期に土地を売却、あるいは賃貸したい地権者の要望に応えるための空間としても活用できる。

### [賑わいの創出]

- ・ 3つの産業の森の構成機能のうち、他事業の立地インセンティブとなる産業・機能を導入する。
- ・ 長寿健康村（長寿健康産業の森）、環太平洋交流村（観光リゾート産業の森）、環境共生都市システム（環境産業の森）などが該当する。
- ・ 2ndステージの最大の眼目は「賑わいの創出」にある。県内外、海外の交流人口を呼び込む仕掛けづくりが形成されることによって、滞在型や定住型の居住需要が普天間地区において一層顕在化してくる。

### [多機能複合化による魅力の醸成]

- ・ 2ndステージの「賑わいの創出」を基礎としつつ、これをさらに活性化させ得る産業・機能及びこれまで他のフィールドで実証実験などの研究開発を進めてきた事業の普天間地区への再配置などを進める。
- ・ 長寿健康関連R&D（長寿健康関連産業の森）、琉球芸術村（観光リゾート産業の森）、バイオマス利用プロジェクト（環境産業の森）などが該当する。

一方、民間企業にとって普天間飛行場跡地は、基盤整備着手～終了段階に至ってはじめて立地を検討する対象空間となるものである。従って、それまでの段階において、導入に向けた準備をしっかりと行うことが重要となってくる。

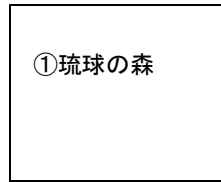
海外を含め県外からの導入に期待しつつも、人材の育成や研究技術開発を推進しつつ県内企業等の活力を高め、その新事業展開の場として普天間飛行場跡地を位置付けていくことが必要である。

準備の段階、その間に行うべき事業は以下の通りである。(図1-2-2参照)

## 図 1-2-1 先行的に進める戦略事業及び産業の森づくりの事業展開シナリオ

- 想定、あるいは、導入することが望まれる事業は、普天間飛行場跡地が何時の時点で利用可能になるかということで、その事業内容は変化していく可能性がある。
- 民間の活力を導入しようとする場合、3～5年以降の事業展開については確たる保証をし得ないのが現状でもあり、まずは国・県・市により民間事業を誘引できるような根幹的事業を先行的に実施することが肝要と考えられる。

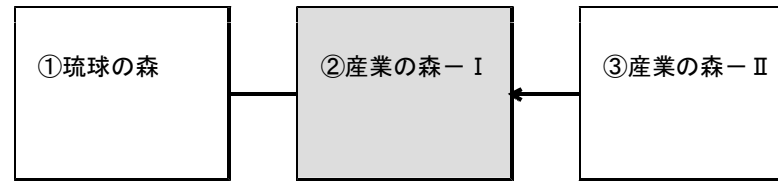
### ● 1st ステージ



#### [自然の再生]

- ・産業の森を構成する諸機能や住機能導入の誘引となる中核的機能として先行的に導入する。
- ・普天間飛行場跡地利用のバックボーンとなる哲学、ガイドラインが提起され、高付加価値、高水準のまちづくりイメージが形成される。
- ・早期に土地を売却、あるいは賃貸したい地権者の要望に応えるための空間としても活用できる。

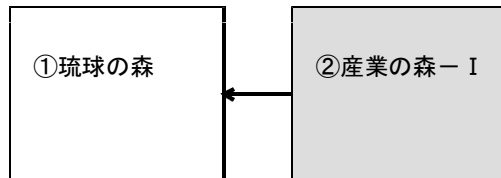
### ● 3rd ステージ



#### [多機能複合化による魅力の醸成]

- ・2ndステージの「賑わいの創出」を基礎としつつ、これをさらに活性化させ得る産業・機能及びこれまで他のフィールドで実証実験などの研究開発を進めてきた事業の普天間地区への再配置などを進める。
- ・長寿健康関連R&D（長寿健康関連産業の森）、琉球芸術村（観光リゾート産業の森）、バイオマス利用プロジェクト（環境産業の森）などが該当する。

### ● 2nd ステージ



#### [賑わいの創出]

- ・3つの産業の森の構成機能のうち、他事業の立地インセンティブとなる産業・機能を導入する。
- ・長寿健康村（長寿健康産業の森）、環太平洋交流村（観光リゾート産業の森）、環境共生都市システム（環境産業の森）などが該当する。
- ・2ndステージの最大の眼目は「賑わいの創出」にある。県内外、海外の交流人口を呼び込む仕掛けづくりが形成されることによって、滞在型や定住型の居住需要が普天間地区において一層顕在化してくる。

**[第1段階＝跡地利用が可能になるまで]**

- ・ 県内企業や学術研究機関の活力を高めるため、人材育成や研究技術開発への支援を強化する。

**[第2段階]**

- ・ 人材確保から研究開発・商品企画、高付加価値化、セールスに至るまでの一貫した事業支援環境を構築し、地元ベンチャー企業等の導入を図る。

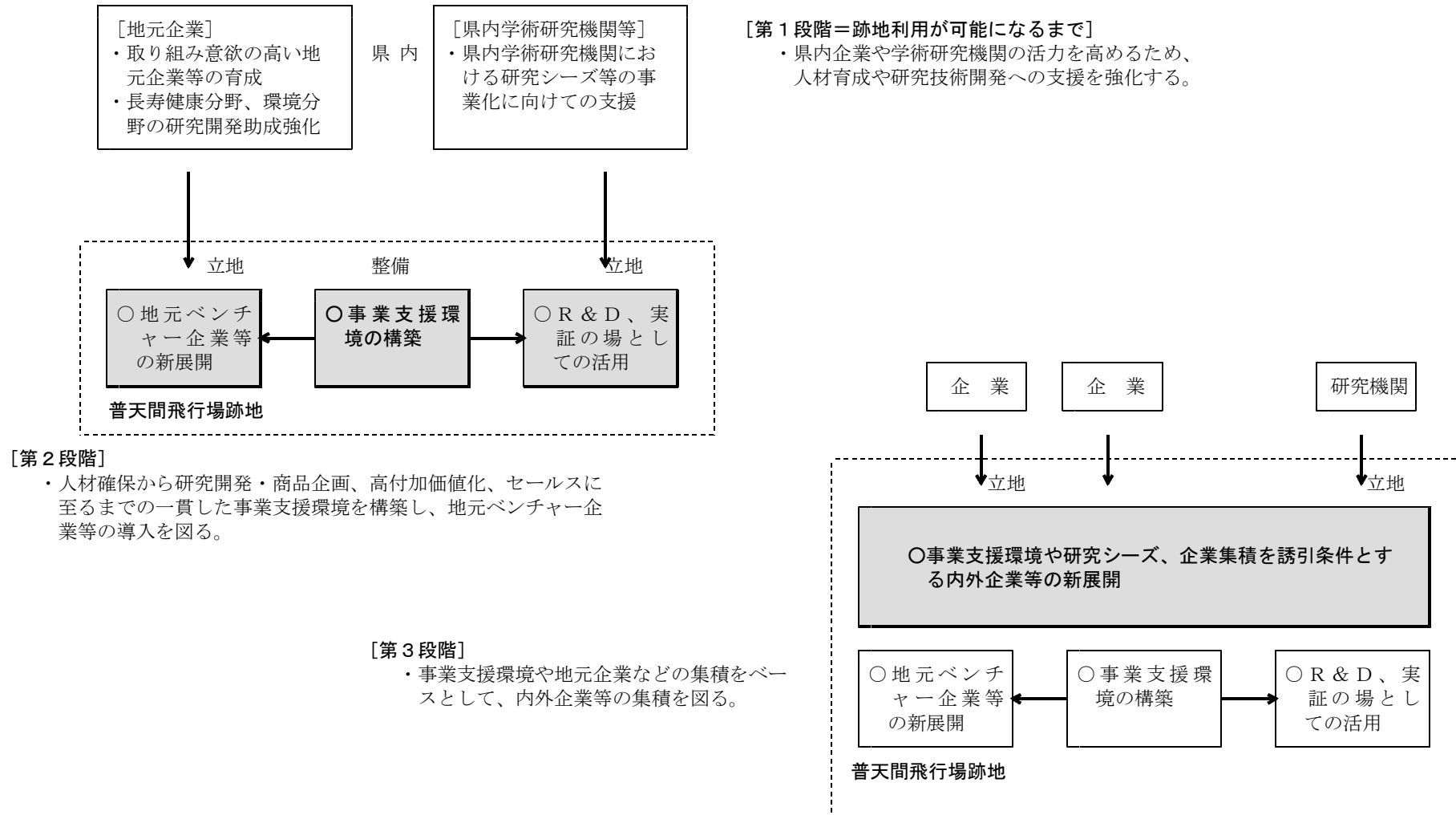
**[第3段階] 一産業創造拠点の形成一**

- ・ 事業支援環境や地元企業などの集積をベースとして、内外企業等の集積を図る。

## 図 1-2-2 内発的展開を基礎とした段階的な産業集積のシナリオ（長寿健康関連R&D、バイオマスプロジェクト等）

民間企業にとって普天間飛行場跡地は、基盤整備着手～終了段階に至ってはじめて立地を検討する対象空間となるものである。従って、それまでの段階において、導入に向けた準備をしっかりと行うことが重要となってくる。

海外を含め県外からの導入に期待しつつも、人材の育成や研究技術開発を推進しつつ県内企業等の活力を高め、その新事業展開の場として普天間飛行場跡地を位置付けていく必要がある。



## 第2章 企業導入の具体的方策

### 2-1. 導入促進施策（普天間飛行場跡地への立地優遇策）

最近の企業立地は、全国的には停滞気味であるものの、一方で、以前なら中国や台湾、韓国、東南アジアに流れていたと思われる大規模工場の国内立地もみられるなど、企業立地の国内回帰の様子も伺える。

こうした国内における生産機能の立地は、地方自治体によって行われている重点産業分野への立地優遇策や多様な用地供給方式などが功を奏しているものと捉えられる。

典型的な立地例として取り上げられるのは、三重県におけるシャープ株式会社への支援である。シャープ株式会社による亀山工場への投資額は全体で1,500億円であり、これに対して三重県は上限90億円の産業集積促進補助金（15年分割支払い）、亀山市は上限45億円の産業振興奨励金（15年分割支払い）を交付する。三重県は年間10億円の税収増を想定しており、10年前後でこの補助金は回収できると試算している。

このような優遇策は、自治体にとっては大きな先行投資にはなるが、雇用の創出と拡大、地域産業の活性化につながり、将来的には税収の増加が見込まれ、直接的な効果に加えて、既存産業の成長、関連産業の立地につながるなど付随する様々な効果を期待することができる。

既に沖縄県の立地優遇策は、沖縄振興計画などを根拠とした税制の優遇策、雇用奨励金、融資制度、通信コスト削減などがあり、国内他地域と比べても遜色ない状況にある。しかしながら、普天間飛行場跡地への事業導入促進のためには、跡地の魅力を高めるための環境整備、インフラ整備はもとより多様な導入促進施策を講ずることが必要である。

ここでは、沖縄県の既存誘致施策の現状、他地域の事例及び企業ニーズを踏まえ、普天間飛行場跡地への事業導入、企業立地に対する助成など多様な支援策について検討した。

これらの検討結果は図2-1-1に示す通りである。また、沖縄県の立地優遇施策と他県の特徴ある施策との比較は図2-1-2の通りである。

図 2 - 1 - 1 導入促進施策（普天間飛行場跡地への立地優遇策）

○沖縄県の立地優遇策は、沖縄振興計画などを根拠とした税制の優遇措置、雇用奨励金、融資制度、通信コスト削減等があり、国内他地域と比べて遜色はない。  
 ○しかし、普天間飛行場跡地への事業導入促進のためには、跡地の魅力を高めるための環境整備、インフラ整備はもとより多様な立地優遇策を講ずることが必要。  
 ○企業のニーズに対応する支援策を事業規模に応じて総額を設定するなど、支援メニューを選択するバスケット方式の導入などの検討も必要。

◆民間活力導入等への支援

<p><b>■大規模民間事業導入への支援</b></p> <p>◎基本方針のコンセプトに沿った大規模開発事業を行おうとする民間事業者への助成</p> <p>* 公的セクターが駐車場などを建設し、低額賃貸するなど初期投資の軽減                  * 民間大規模事業に関するフィージビリティ・スタディなどにおける官民共同作業</p>	<p><b>■民間賃貸オフィス供給拡大への支援</b></p> <p>◎賃貸用のオフィスを整備して入居者に提供する事業を営む民間開発業者・不動産業者を支援</p> <p>* 安価な用地提供＋宜野湾市情報通信産業振興奨励金の利用によるオフィス供給</p>
<p><b>■事業提案方式によるベンチャー企業への投資</b></p> <p>◎普天間飛行場跡地で展開する新規事業を全国から公募し、事業資金を投資して支援</p> <p>* 特にリタイアメントアルカディアに関連して中高年の新規ビジネスへの参入を想定                  * Uターン希望の若者による新規事業なども想定</p>	<p><b>■地場産出原料を用いた製品開発企業への支援</b></p> <p>◎県内産品の海洋深層水やフコイダン、もずくなどの海産物、さとうきび、ゴーヤ、紅芋、月桃、ウコン等の農産物を利用した製品を開発する企業の原材料調達を支援</p> <p>* 県内における原料の需要創出にもつながることを期待</p>
<p><b>■国際的人材育成機関の立地支援</b></p> <p>◎英語特区制度の効果をさらに進めるような国際的人材育成を行う学校を整備する学校法人等に対して立地の優遇策を創設</p> <p>* 専修学校整備に関する借地利用の実現など規制緩和の流れを受け柔軟に対応</p>	<p>◆オフィス・用地賃貸等への支援</p> <p><b>■業種を上げた施設賃貸に対する助成</b></p> <p>◎民間賃貸オフィスに新たに入居する企業に対して一定額の補助金を支給</p> <p>* 現在は情報通信産業限定の宜野湾市の民間施設賃借補助金の対象業種を拡げて施行                  * 企業の成長ステージに応じてオフィスの広さを柔軟に変えられるよう支援</p>
<p>◆税制優遇等</p> <p><b>■助成金の交付</b></p> <p>◎早期立地を決定した企業に限定するなどして3年間程度税金相当額を支給</p> <p>* 早期に立地した企業に限定して行うことにより早期立地へのインセンティブとなる                  * 大規模基地跡地特区としての優遇措置の検討</p>	<p><b>■土地リース方式への助成</b></p> <p>◎土地リース方式による立地に対しても補助を適用</p> <p>* 一括分譲や買い取り条件付き定期借地制度のみならず、普通借地権制度にも対応するように検討</p>
<p><b>■使途を指定できる納税方式の導入</b></p> <p>◎納入した固定資産税などの一部を地域振興事業など使途を指定して目的税化</p> <p>* 税金を地域振興事業など使途を指定して納入できることで企業の意向を反映                  * 納税者としての企業市民意識を醸成</p>	<p>◆通信コスト低減化等</p> <p><b>■海外通信コスト低減化支援の強化</b></p> <p>◎国際電話の通信料金を利用額に応じて一定割合補助</p> <p>* 国際通信コスト削減化支援をさらに拡張して支援                  * 情報通信産業に限定している業種をさらに拡大</p>

図 2 - 1 - 2 沖縄県の立地優遇施策と他県の特徴ある施策との比較

現在、普天間飛行場跡地に適用可能な既存の立地優遇施策
<p>●税制上の優遇措置</p> <p>■沖縄振興開発特別措置法による国税減免、事業税や不動産所得税の一部課税免除など県税減免、固定資産税の一部課税免除（宜野湾市）など税制の優遇措置がある</p> <p>□観光関連施設新增設の場合に固定資産税の5年間免除、雇用奨励金の交付があるが、宜野湾市では西海岸地域に限定のため、普天間飛行場跡地には適用不可</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎投資税額控除、特別償却</li> <li>◎事業税一部課税免除、不動産取得税の一部課税免除</li> <li>◎固定資産税の一部課税免除（5年間）</li> </ul> <p>●補助金・助成金</p> <p>■工場の新増設では床面積当たりで支給される国の制度のほか、県による調査費支給、投下固定資産取得費助成、宜野湾市による情報通信産業に対する助成（民間借上の床面積当たりで支給）制度がある</p> <p>■補助金のうち雇用奨励金は県による企業立地促進条例で床面積当たり支給されるものの他、県による若年者雇用の補助、県の基準を緩和した条件で適用される宜野湾市の雇用奨励金がある</p> <p>■ホテル、旅館業などの店舗の新設等に対する融資がある</p> <p>□特自貿地域で支給される人材育成に対する補助金は該当がない</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎工場の新増設</li> <li>◎企業立地調査費、投下固定資産取得費助成</li> <li>◎工場等周辺環境整備</li> <li>◎民間施設賃借補助金（宜野湾市：最長48ヶ月、月額3,000円/月を補助）</li> <li>◎雇用奨励金（沖縄若年者等雇用奨励金、沖縄若年者等特別雇用奨励金）</li> </ul> <p>●融資制度</p> <p>■融資制度は多くの業種で施行されており活用できる対象は広い</p> <p>■地域資源を活用した製品の開発、製造、販売に対して融資する沖縄県特産品振興貸付がある</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎地域総合整備資金貸付金</li> <li>◎企業立地推進貸付</li> <li>◎ベンチャー支援資金</li> <li>◎沖縄県特産品振興貸付</li> <li>◎自由貿易地域等特定地域振興資金貸付</li> <li>◎沖縄情報通信産業支援貸付</li> </ul> <p>●出資制度</p> <p>■沖縄振興開発特別措置法による出資制度が整備されているほか公社による制度が整備されている</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎新事業創出促進資金、ベンチャー企業投資事業</li> </ul> <p>●利便供与</p> <p>■情報通信関連産業への通信コスト削減化支援は情報通信産業の立地促進施策の枢要</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎情報通信産業振興支援事業</li> </ul>

他府県の例
<p>●税制上の優遇措置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎事業税、不動産取得税の3年間課税免除             <ul style="list-style-type: none"> <li>*低開発地域工業再配置促進法、過疎地域自立促進特別措置法、半島振興法等</li> </ul> </li> <li>◎県固定資産税の3年間課税免除 *工再法</li> <li>◎固定資産税相当額7年間助成 *白河市</li> <li>◎都市計画税相当額5年間助成 *幕別町</li> <li>◎法人市町村税相当額5年間助成 *広瀬町</li> </ul> <p>●補助金・助成金</p> <p>■土地取得への補助</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎施設整備へ37億円、用地取得・造成へ15億円等 *北海道、秋田県等</li> <li>◎投資全般への90億円補助 *三重県</li> </ul> <p>■土地・施設賃貸への補助</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎土地賃貸、施設賃貸へ2000万円、5年間補助 *愛媛県</li> </ul> <p>■雇用への補助</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎新規雇用に対して36万円補助 *足寄町</li> </ul> <p>■立地調査等への補助</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎補助率3/4で最大550万円補助 *兵庫県</li> </ul> <p>●融資制度</p> <p>■設備資金のみ融資</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎所要金額の80%で最大50億円、期間15年、うち据置期間2年、年利1.1%で融資             <ul style="list-style-type: none"> <li>*兵庫県拠点地区進出支援貸付</li> </ul> </li> </ul> <p>■設備資金・運転資金融資</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎諸償金額の90%で最大20億円、うち運転資金1億円、設備資金期間20年、うち据置期間3年、運転資金期間7年、うち据置期間1年、年利1.5%で融資             <ul style="list-style-type: none"> <li>*京都府企業立地融資制度</li> </ul> </li> </ul> <p>●出資制度</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎立地が確実な県外企業の新株予約権付き社債を最高1億円引き受け             <ul style="list-style-type: none"> <li>*長崎県産業振興財団ファンド</li> </ul> </li> </ul>

## 2-2. 民間活力の導入方策

ここでは企業誘致活動と区画整理事業の遂行にあたって、的確・有効な企業情報の収集、機動的な誘致活動、大街区の組成、土地利活用及び関係機関協議等に大きく寄与すると考えられる、県と企業の間にとって調整折衝を行う民間コーディネーターの導入方策について検討した。

普天間飛行場跡地への産業・機能導入は、複数の企業・事業者を特定テーマのもとにデザイン・インさせていくことに特徴があり、多様な土地利活用から大街区を組成する必要がある。

効果としては公共施行者に不足する企業・事業者の土地取得情報を提供、企業・事業者とのスピーディーな折衝、企業・事業者のニーズと公共施行者の換地等の提供土地条件を企業誘致の立場から調整・仲立ちなどが期待される。

これらのコーディネーターの業務範囲と役割から導入効果を見てみる。公共施行の土地区画整理事業で、センター地区などの商業用途の大街区に一般地権者の希望に基づいて申出換地方式で集約換地を組成する場合には、施行者は意向アンケートなどにより各戸訪問して地権者と個別に意向を庁調整して仮換地指定に至る。

この場合、施行者は誘致企業の代理者ではないので、進行中の商業施設計画（建物、駐車場／買収、借地の位置、面積）を的確に説明できる立場ではない。また、その買収価格、賃料などの経済条件や商業施設への参画条件（出店、就労、関連事業の機会など）の意思判断に係わる立場でもない。

逆に、公共側と住民の一方向の関係から、一方的にアメを迫られる場合が多い。しかし、進出企業にとって調整する経済条件（買収価格、賃料）は死活問題なので、一定額以上の負担ならば進出を断念することになる。

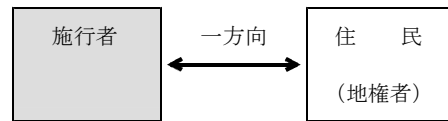
これに対し、コーディネーター方式を導入した場合、地権者に対する上物施設の計画説明や、経済条件、参画条件などの調整は、施行者のパートナーとして施行者に同行するコーディネーターが行う。誘致企業の代理者であるコーディネーターと地権者、公共側の施行者という三角関係であるので、公共側と住民の一方向の関係から、一方的にアメを迫られることはない。むしろ、地権者（住民）とコーディネーター（誘致企業）の民々関係の調整により、参画条件（出店、就労、関連事業の機会）を駆使して容易に調整することが出来る。（図2-2-1参照）



図2-2-1 民間コーディネーター方式の導入

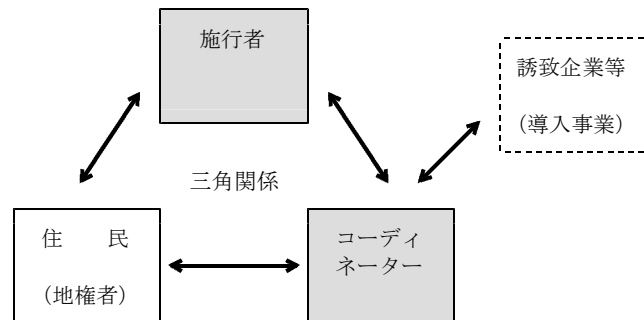
- 普天間飛行場跡地への産業・機能導入は、複数の企業・事業者を特定テーマのもとにデザイン・インさせていくことに特徴があり、多様な土地利用から大街区を組成する必要がある。多数の地権者の存在と相まって、有能なコーディネーターを導入する必要性がでてくる。
- すなわち、長寿健康分野、観光リゾート分野、環境分野といった新しい事業創造に向けて、事業の核となりうる異業種の民間リソース（いわゆる人・モノ・カネ）を効果的につなぎ合わせ、かつ、誘致する土地の集積形状、提供条件（分譲・賃貸/時期）を区画整理事業の施行者と連携して効果的につなぎ合わせて行く「関係編集能力（コーディネート能力）」をもつ「コーディネーター/ビジネスプロデューサー」の存在が必要不可欠となる。
- コーディネーターの導入により、施行者に不足する企業・事業者の土地取得情報などの提供、企業・事業者とのスピーディーな折衝、企業・事業者のニーズと施行者の換地等の提供土地条件を企業誘致の立場から調整・仲立ちすることなどが期待される。

●一般的なケース



- ・公共施行等の土地区画整理事業で、センター地区などの商業用途の大街区に一般地権者の希望に基づいて申出換地方式で集約換地を組成する場合には、施行者は意向アンケートなどにより各戸訪問して地権者と個別に意向を調整して仮換地指定に至る。
- ・この場合、施行者は誘致企業の代理者ではないので、進行中の商業施設計画（建物、駐車場/買収、借地の位置、面積）を的確に説明できる立場ではない。また、その買取価格、賃料などの経済条件や商業施設への参画条件（出店、就労、関連事業の機会など）の意思判断に係わる立場でもない。
- ・逆に、施行者側と住民の一方の関係から、一方的にアメを迫られる場合が多い。しかし、進出企業にとって調整する経済条件（買取価格、賃料）は死活問題なので、一定額以上の負担ならば進出を断念することにもつながる。

●コーディネーター導入ケース



- ・コーディネーター方式を導入した場合には、地権者に対する上物施設の計画説明や、経済条件、参画条件などの調整は、施行者のパートナーとして施行者に同行するコーディネーターが行う。
- ・誘致企業等の代理者であるコーディネーターと地権者、施行者という三角関係であるので、施行者側と住民の一方の関係から、一方的にアメを迫られることはない。
- ・むしろ、地権者（住民）とコーディネーター（誘致企業）の民々関係の調整により、参画条件（出店、就労、関連事業の機会）を駆使して容易に調整することができる。

## 第3章 中核機能、産業導入のための基盤整備の方向

### 3-1. 産業空間の環境整備方策

産業（企業）が求める世界基準（Global Standard）の産業空間の一つは、美観・景観・修景に優れた環境の整備であることから、外国の事例などをもとに普天間飛行場跡地における産業空間の環境整備のあり方を検討した。

#### 1. 環境整備方策

環境整備の基本的視点は、

～世界基準の産業空間と「産業の森」にふさわしい産業空間のを兼ね備えた『世界に誇れる産業空間』の整備～

であり、その具体的方向は図3-1-1の通りである。

#### <世界基準の産業空間の整備>

現在、全国においては産業空間として整備された用地が多く売れ残っている中で、自治体では企業誘致に向けた優遇制度の見直しを進め、他地域との差別化を図り、1件でも企業立地を成功させようとする努力が行われている。

このような状況において、中南部都市圏では、これから土地造成を行い、企業誘致に向けた活動を進めていく必要があることから、現在の我が国の産業空間との差別化を図り、産業の森にふさわしく、国内企業はもとより海外の企業が立地を即断できる“美観・景観・修景に優れた環境”を持った世界基準の産業空間の整備が望ましい。

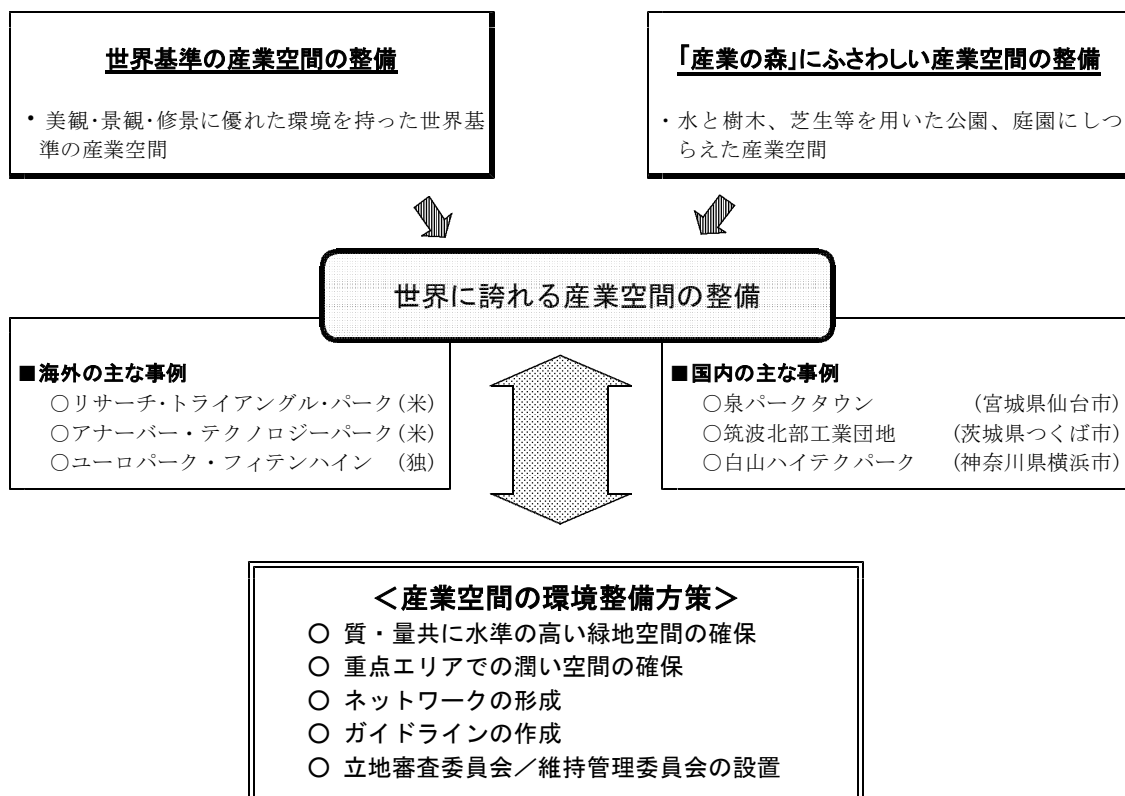
#### <「産業の森」にふさわしい産業空間の整備>

「産業の森」の整備は、産業空間を公園や庭園に見立てたパーク型が望ましい。

すなわち、「産業の森」は「琉球の森」に隣接することから、その一体性を考慮して水と樹木、芝生等を用いた公園、庭園にしつらえた空間が望ましい。

さらに、建築デザインに関しても、建物のデザイン、色彩、外壁材、屋根材などの使用を限定することによって、産業空間全体がある程度の統一感を持たせることができる。このために、立地する企業、公的施設も含めて協定を結び、立地する企業にも協力を求めることが必要である。

図 3 - 1 - 1 世界に誇れる産業空間の整備方向



### 3-2. 用地供給方式と土地提供のあり方

#### 1. 企業の事業発展段階に応じた器づくりと土地提供

企業の事業開始段階における初期投資の軽減を図るために、土地の一括購入を控え、リース用地に立地する傾向が高まっている。

一方、企業の事業発展段階に応じた「器づくり」が進展している。

すなわち、「器」の規模は、起業家を対象とするインキュベート施設を手始めに、事業発展に伴い企業規模が拡大することによって、「器」の規模も拡大する。

また、土地提供についてもそれぞれの段階に応じた方式を設けることが求められ、企業の体力に応じて、企業が土地を確保する条件もさまざまである。

このような企業の事業発展段階に応じた「器」づくりとともに、土地提供の方式にも選択肢を多く設け、企業が立地し易い環境づくりが必要である。

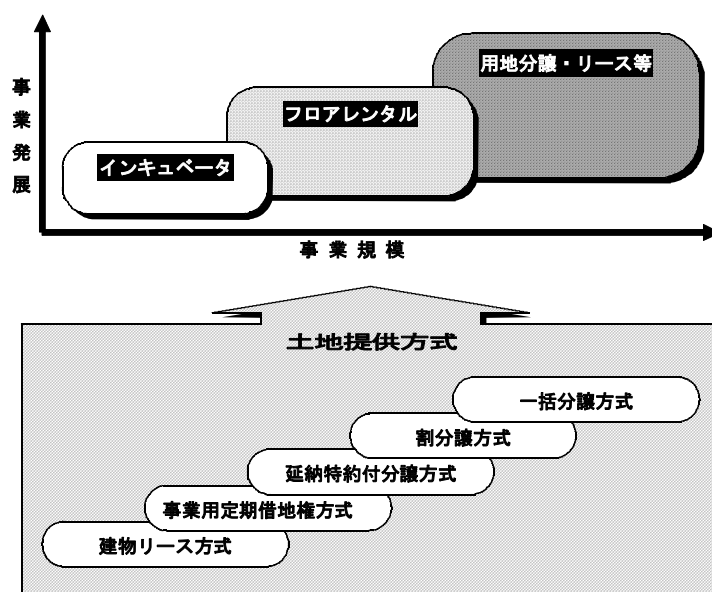
#### 2. 環境づくり

企業が立地し易い環境づくりとしては、既に沖縄特別自由貿易地域における分譲・賃貸用地、賃貸工場と同様の受け皿施設を整備する。

賃貸施設については、製造業以外の研究開発業務、ソフトウェア開発業務などにも利用可能とするために、オフィス仕様の賃貸施設を用意する。

なお、沖縄特別自由貿易地域の賃貸工場に立地した企業では最小床面積（1,000 m<sup>2</sup>）が広すぎるといふ声も聞かれるため、例えば500 m<sup>2</sup>や250 m<sup>2</sup>など、バリエーションをできるだけ多く用意する必要がある。

図3-2-1 事業発展段階に応じた土地提供方式



### (1) 建物リース方式

従来、貸倉庫など物流系に多くみられたが、近年、工場向けにも拡大しつつある。また、近年ではオーダーメイド方式（入居企業の条件に合わせて建物等を整備）も出てきつつある。

貸工場方式は各地の自治体や都市再生機構などで導入している。これらは、インキュベータ的性格を持つケースが多く入居期間は3～5年であり、入居審査も伴う。

企業側のメリットとしては、多額の初期投資の軽減、決算書上の多額な固定資産の軽減等があり、土地・建物所有者である自治体等のメリットとしては企業導入機会の拡大、早期進出による法人税、事業税等の収入など他の方式と同様であるが、一般的に事業収支は難しく、特にオーダーメイド方式では、当初の借り受け企業が撤退した場合、次の入居企業の確保が難しいなどのリスクを伴う。

### (2) 事業用定期借地権方式

元来、大規模小売店舗（量販店）等を整備する際に利用されるケースが主体である。近年の動向としては、従来、一括分譲を対象としてきた自治体の多くの工業団地などへも拡大している。

中小企業基盤機構（旧、地域振興整備公団）の事例では用地賃貸のタイプとしてフロンティアパーク、クリエイション・パーク等がある。

契約期間は一般の借地権方式よりも短く、10～20年、建物は期間満了後原則取り壊し、更地の状態で返却する必要がある、原則として賃貸期間中の解約はできない。

企業側のメリットとしては多額の初期投資の軽減、決算書上の多額な固定資産の軽減があり、土地所有者である自治体等のメリットとしては企業導入機会の拡大、早期進出による法人住民税の収入、賃借期間後の更地返還などがあげられる。

デメリットとしては、実際の成果があがるには時間がかかる（事業収支ではペイしない）こと、土地の固定資産税が得られないこと、制度の遵守により、成長期にある企業が契約満了時に引き上げてしまうことも想定されるなどの点である。

### (3) 延納特約付分譲方式

一定の延納期間を設け、その後に土地を分譲する。すなわち、「延納期間後の分譲代金支払いを前提とした土地の分譲契約」を、企業と自治体等が締結する。特約という言葉で表現されている通り、延納期間の利息支払いは大幅に軽減されるケースが一般的である。

各自治体とも、おおよその延納期間は10年程度に設定されており、長野市では延納利息（貸付料）を無償としている。

企業側のメリットは事業用定期借地権方式と概ね同様である。自治体等のメリットとしては他の優遇措置との連動による企業導入機会の拡大、早期進出による法人住民税、事業税等の収入などがあげられる。

最終的に分譲代金を受け取ることになることから事業収支はある程度カバーできるが、延納期間の10年以内に業績不振に陥り、結果として土地の取得が困難になるリスクも想定される。

#### (4) 割賦分譲方式

所有権留保付割賦販売である。比較的以前から実施され、弾力的に延べ払いなどに応じるなどの手法も取り入れつつ、それなりの成果をあげてきた。

支払い期間は通常5年、最大10年程度、分譲完了までは一定利率で割賦利息を支払う形態をとり、地域の雇用創出、取得面積など一定の要件を企業に付与するケースが多い。

企業側のメリットとしては、初期投資（土地代）の軽減が主であり、自治体等のメリットとしては企業導入機会の拡大、早期進出による法人住民税、事業税等の収入があげられる。

この方式は、企業にとって一括分譲の一形態との受け取り方が強い。すなわち、銀行に返済するか土地所有者である自治体等に支払うかの違いということであり、必ずしも取引事例としては多くない。しかし、栃木県企業局では分譲代金の20%以上の納付があった場合には希望により所有権移転登記を可能とするなど企業側のメリットを高める工夫もみられる。

デメリットとしては、延納期間内に業績不振に陥り、結果として土地の取得が困難になるリスクもある。

#### (5) 一括分譲方式

企業が一括で土地を取得することによって、企業は資産として確保できる。一方、自治体のメリットとしては、早期進出による税収入と固定資産税の収入が得られる。しかし、企業にとっては操業初期から税負担が大きく、ある程度の企業体力があることが条件となる。この方式は従前の企業立地に対する用地供給で一般的に行われていたが、バブル崩壊後は企業の土地の資産価値に対する考えが変わり、企業の経営戦略の方針転換によっては直ちに撤退できる身軽さを求めるようになってきている。

表 3 - 2 - 1 用地供給方式の概要と比較

	建物リース方式	事業用定期借地権方式	延納特約付分譲方式	割賦分譲方式	一括分譲方式
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>従来、貸倉庫等物流系に多くみられたが、近年工場向けも拡大</li> <li>オーダーメイド方式(入居企業の条件に合わせて建物等を整備)も出てきつつある</li> <li>貸工場方式は自治体などで導入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>元来、大規模小売店舗(量販店)等を整備する際に利用された</li> <li>近年、多くの自治体の工業団地への適用も拡大</li> <li>契約期間は 10 年 ~ 20 年、建物は 期間満了後原則 取り壊しが必要</li> <li>原則として賃貸期間中の解約はできない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一定の延納期間を設け、その後に土地を取得</li> <li>延納期間の料金は大幅に軽減</li> <li>各自治体とも、おおよそその延納期間は 10 年程度に設定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>所有権留保付割賦販売</li> <li>以前から実施されそれなりの成果をあげてきた(弾力的に延べ払いなどに応じてきた)</li> <li>支払い期間は通常 5 年、最大 10 年程度</li> <li>分譲完了までは一定利率で割賦利息を支払う</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>企業が一括土地を取得</li> </ul>
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>企業：初期投資の軽減及び決算書上の固定資産の軽減</li> </ul>				<ul style="list-style-type: none"> <li>企業：資産として確保できる</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>自治体：企業導入機会の拡大、早期進出による税収入</li> </ul>				<ul style="list-style-type: none"> <li>自治体：左記に加え、固定資産税の収入</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業収支は難しい</li> <li>オーダーメイドでは、当初の借り受け企業が撤退した場合次の入居企業の確保が難しい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>成果があがるまでに時間がかかり事業収支ではペイしない</li> <li>成長期にある企業が契約満了時に引き上げてしまうことも想定される</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業収支はある程度カバー</li> <li>延納期間内に業績不振に陥り、結果として土地の取得が困難になるリスクもある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>割賦期間内に業績不振に陥り、結果として土地の取得が困難になるリスクもある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>操業初期から税負担が大きい</li> </ul>