

## 2) キャンプ瑞慶覧

### (1) これまでの跡地利用の取り組みの経緯

平成 8 年 12 月の沖縄に関する特別行動委員会（SACO）最終報告において、キャンプ瑞慶覧については約 83ha（宜野湾市側は約 55ha）の部分返還が合意され、平成 18 年 5 月の日米安全保障協議委員会（通称「2 + 2」）でも部分返還が明示された。

宜野湾市では、平成 14 年度から地権者代表者約 50 名を対象としたまちづくりワークショップの開催、「第 1 回地権者意向調査」などを踏まえ、平成 15 年 6 月「瑞慶覧地区跡地利用基本構想」を策定した。

平成 16 年 5 月には、前年度の基本構想に基づき土地利用の具体的方向性を定め、地権者が望む跡地利用を具現化した「瑞慶覧地区跡地利用基本計画」を策定した。また、実現に向けての様々な課題を「10 項目の課題」としてまとめた。

平成 16 年度は「瑞慶覧地区合意形成促進活動業務」、17 年度は「瑞慶覧地区実現化支援業務」として、15 年度にまとめた「10 項目の課題」の対応策や土地活用、土地利用等について、地権者と意見交換を行いながら検討を重ねてきた。

平成 18 年度は「瑞慶覧地区実現化準備支援業務」として、基本計画に基づき地権者の合意形成を図るための活動を引き続き行うほか、課題に関する対応策や返還後の速やかな事業実施に向けた検討を行っている。

平成 19 年度は「瑞慶覧地区事業化実施準備業務」として、地権者の合意形成に向けた活動を継続するとともに、「ぎのわん多自然型住宅地」の造成計画や「瑞慶覧ハウジングエリア」の開発モデル等について、これまで明らかになった課題に対する検討結果等を踏まえ、まちづくり施行主体等の検討を行うなど事業実施に向けた準備検討を行っている。

#### <平成 16 年 跡地利用基本計画の概要>

■瑞慶覧地区跡地利用基本計画策定調査		平成 16 年 5 月	宜野湾市
まちづくり計画（案）	基本理念	<p>◎現在維持又は形成されているあらゆる環境や資源のうち、まちづくりに生かすべきものは積極的に生かしていく</p> <p>本地区に存在する、湧水、緑、変化する地形等の「自然資源」、埋蔵文化財等の「歴史文化資源」、眺望を見渡せる環境、素晴らしい住環境を誇る米軍ハウジング等、現存する環境や資源を十分認識し、まちづくりに有効なものを積極的に生かしていくとともに、環境負荷の小さいまちづくりを行っていく。</p> <p>◎個性・独自性(identity)を創造し、それを拠り所とした確固たるまちづくりの実現を図る</p> <p>まちづくりに有効な環境や資源を生かし、本地区にしか存在しない個性・独自性を創造する。そして、それを拠り所とした確固たるまちづくりを行っていく。</p> <p>◎住む人や訪れる人が心身ともに癒されるまちづくりの実現を図る</p> <p>あたらしいまちに住む様々な人々が、本地区のまちづくりのテーマでもある「水・緑・眺望を生かしたいやされるまち」を心身ともに体感でき、円滑で持続的なコミュニティ形成が図れるまちづくりの実現を図る。</p>	

<まちづくり計画図(案)>

- まちづくりのテーマを「水・緑・眺望を生かしたいやされるまち」と掲げて以下のゾーニングを行っている。
- ぎのわん多自然型住宅地
  - 瑞慶覧ハウジングエリア
  - 利便性とゆとりを備えた中層・中高層住宅地
  - 居住者のニーズを満足させる商業地
  - 普天間宮周辺との連携を図った商業地



<平成17年度 実現化支援業務 ~斜面緑地部分に計画する公園の概要>

■瑞慶覧地区実現化支援業務

平成 17 年度

宜野湾市

○基本構想図

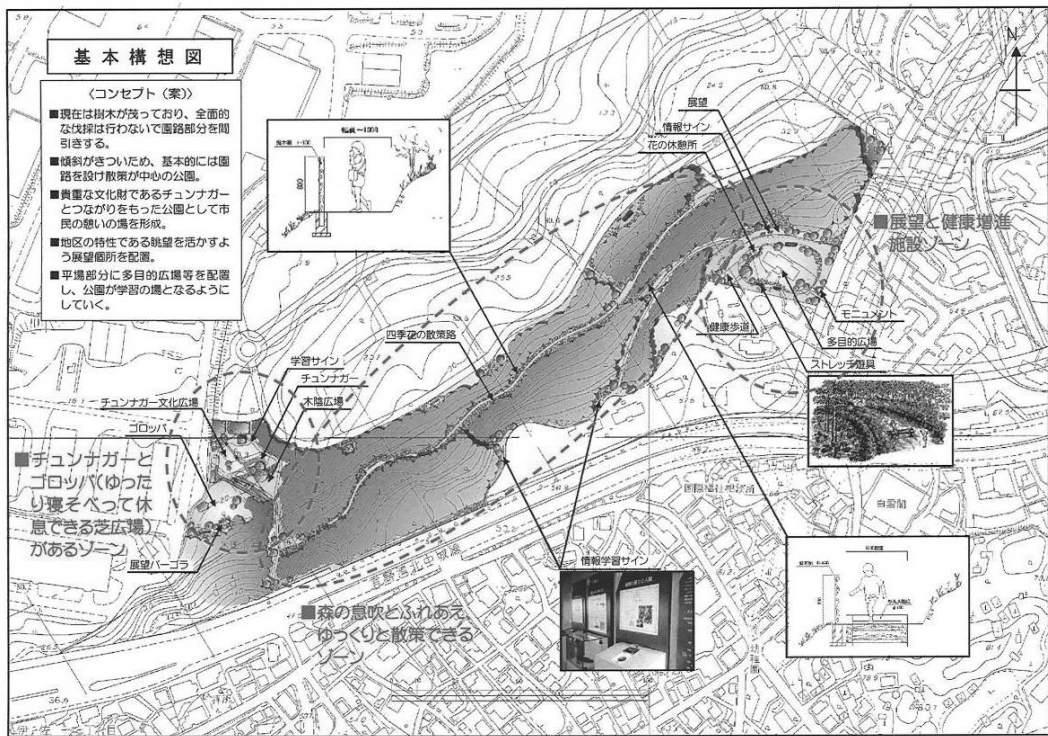
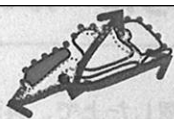


図 各ゾーンのコンセプト



沖縄、宜野湾固有の地域色を生かした  
「ぎのわん多自然型住宅地」

県内外を問わず、自然志向や沖縄志向を持つ人を主要な居住者又は滞在者と  
考え、湧水、緑、文化財等の地域色を生かした、個性溢れる多自然型の低層住宅地  
の形成を図る。

ここでは、自然環境を出来るだけ損なわない暮らし方をし、子供から高齢者ま  
でが地域の自然との関わりを通して心身共に健康で暮らすことを目指す。



米軍ハウジングの住まい方を再現した  
「瑞慶覧ハウジングエリア」

県内外を問わず、米軍ハウジングの住まい方(ゆとり・緑・眺望・高級感)へ憧れ  
を抱いている人を主要な居住者又は滞在者と考え、現在米軍人及びその家族が使  
用している状態(地形、道路)を継続又は再現させた、県内では数少ない高級感あ  
ふれる低層住宅地の形成を図る。

ここは、県道 81 号から「見られる」エリアであり、海への眺望が「見える」エリア  
でもあるため、「見え方・見られ方」や「住まい方」には一定の配慮を持たせる。

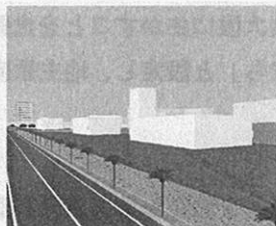


普天満宮周辺との連携も考慮した  
「利便性とゆとりを備えた中層・中  
高層住宅地」

少子高齢化や価値観の多様化等に伴う様々な居住ニーズに対応した中層及び  
中高層住宅地の形成を図る。同時に、普天満宮周辺との地域的つながりを保つよ  
う、連続して形成される商業空間との連携を図るとともに利便性を確保する。

また、中層又は高層であることによる眺望のメリットを均等に受けるため、ゆと  
りある空間を確保するとともに建物の配置に工夫を凝らす。

なお、公営住宅については、今後地権者意向を踏まえた上で位置づけしていく  
こととする。



「居住者のニーズを満足させる商  
業地」

瑞慶覧ハウジングエリアに隣接する商業地については、周辺居住者の余暇時間  
を充実させるような、目的志向が高く統一されたコンセプトの商業地の形成を図る。  
また、建物の高さは県道からの眺望に配慮し、低層又は中層程度に抑える。



「普天満宮周辺との連携を図った  
商業地」

中高層住宅に隣接する商業地については、普天満宮との連携及び  
相乗効果を図るため、普天満宮までの区間を連続した空間(コンセプ  
ト)とした商業地の形成を図る。また、建物の高さは、眺望のメリットを  
生かすため、高層の建物も可能とする。

まちづくり  
ルールの  
検討

＜平成 19 年度 事業化実施準備業務 ～「ぎのわん多自然型住宅地」、「瑞慶覧ハウジングエリア」の概要＞

■瑞慶覧地区事業化実施準備業務	平成 19 年度	宜野湾市
○「ぎのわん多自然型住宅地」 「湧水、緑、文化財等の地域色を生かした、個性溢れる住宅地」	○「瑞慶覧ハウジングエリア」 「ゆとり・緑・眺望・高級感を実現させた住宅地」	
<p>緑道の設置(案)と特色あるまちづくり例</p> 		

(2) 取り組む上での課題や問題点・留意点

- ・返還時期が明確でないため、地権者の跡地利用（まちづくり）に対する関心の低下（参加者の減少）をくい止め、今後の合意形成に向けた取り組みをいかに継続していくかが課題である。
- ・基地内への立入調査ができないため、環境汚染や文化財、水脈等に関する事前の調査ができない。今後の跡地利用計画に影響がないか懸念される。
- ・まちづくりを実現するためには、国の財政的支援や、一体的跡地利用が効果的に行えるよう既存法を超えた新たな法整備が不可欠である。
- ・基地返還は決まっているので、県の道路・交通サイドで中部縦貫道路や中部横断道路等の広域的道路・交通体系を明確にして、計画の具体性や事業の実現性に向けて取り組む必要がある。
- ・キャンプ瑞慶覧の返還面積（範囲）については不透明だが、宜野湾市・北谷町・北中城村にまたがっているため、市町村を越えた協議の場が必要である。

(3) 今後の予定

- ・返還予定の高台地区については、平成 16 年 5 月に策定した「瑞慶覧地区跡地利用基本計画」に基づき、軍用地地主会と連携を図りながら、事業化実現に取り組む予定である。
- ・但し、背後の広大な地区については返還も未定であり、ほとんどがこれからの状況である。