

3. 跡地エリア別の特性の整理

跡地ごとのコンセプトに接近していくために、ここでは「立地」及び「市町村跡地利用計画等」の観点から、跡地エリア別の特性を整理する。

1) キャンプ桑江

(1) 立地特性

- キャンプ桑江南側地区は嘉手納飛行場の南、沖縄市中心市街地と北谷町西海岸地区をむすぶ中間に位置し、国道 58 号に面した面積約 67.5ha の地区である。
- 地形は大部分が低地だが、地区の北から東、南部にかけて斜面地が取り巻いている。
- 北隣りにキャンプ桑江北地区が位置しており、職住近接型の区画整理事業が進められている。
- 地区西隣りには国道 58 号を挟み西海岸地区が隣接しており、美浜アメリカンビレッジ、サンセットビーチ等の都市型ウォーターフロントや映画館、フィッシャリーナ整備事業などの商業拠点が一体的に活用できる位置にある。
- 地区西側に隣接する国道 58 号において拡幅整備が計画されている。
- 謝苺等移転集落が地区南東部に存在している。

(2) 市町村跡地利用計画等みる特性

① まちづくりの方針

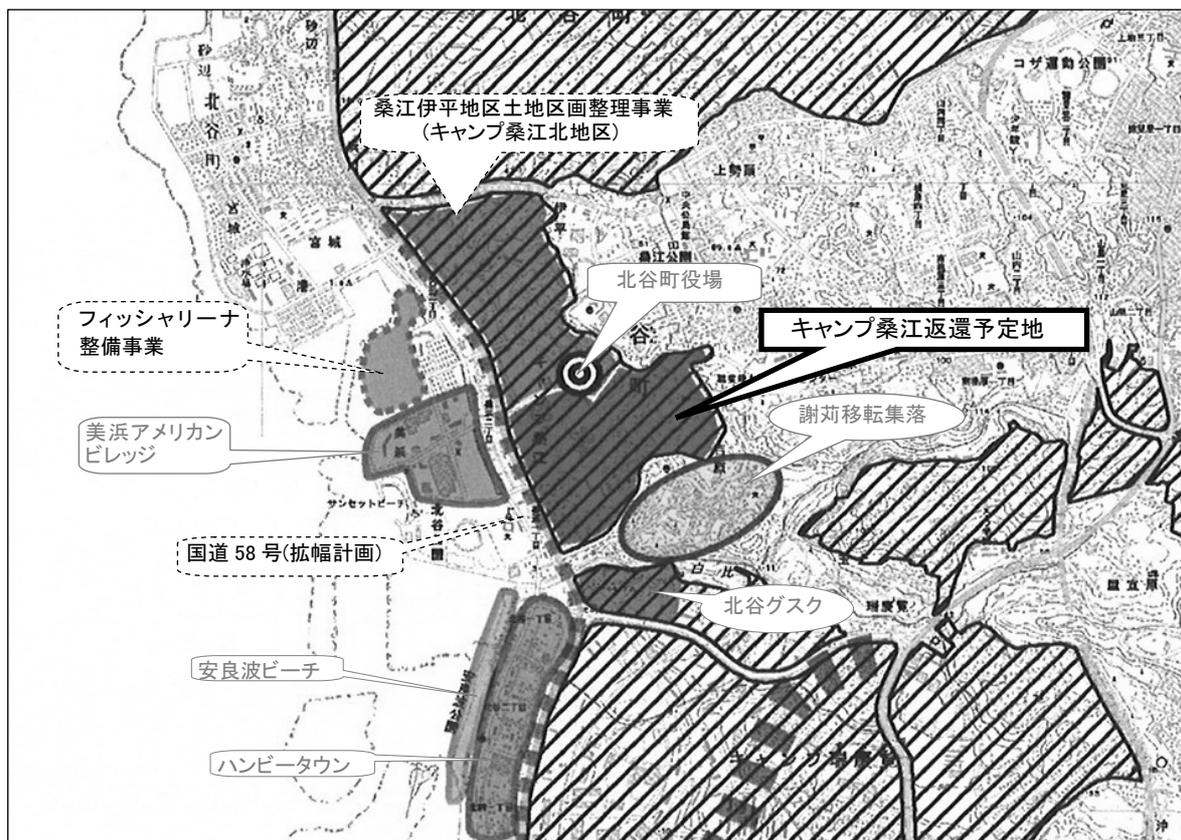
- 便利で機能的な北谷町の中心市街地の形成
- 沖縄らしさを実感・継承し、健康・安心生活ができる「まち」の形成

② 主な都市機能

- 医療・福祉機能 → 地域住民の健康・長寿を支える機能
- 教育機能 → 小学校・幼稚園などの地域教育機能
- 住宅機能 → 低層低密度住宅地
- 商業・業務補完機能 → 西海岸地区（美浜アメリカンビレッジ等）の商業機能の補完機能

③ 現在のステージ・熟度

- 基本構想の段階から基本計画の段階に移行しており、平成 21 年度に基本計画、平成 22 年度以降実施計画を策定していく予定である。



2) キャンプ瑞慶覧

(1) 立地特性

- キャンプ瑞慶覧は沖縄市中心市街地と普天間飛行場の間に位置し、4市町村（沖縄市・北中城村・北谷町・宜野湾市）にまたがる面積約642.5haの広大な地区である（但し、SACOによる返還合意施設はその一部の宜野湾市側約55ha）。
- 地形は北谷町域が概ね低地となっており、沖縄市、北中城村、宜野湾市域においては台地や斜面地が主体となっている。返還合意施設の約55haはほとんどが台地や斜面地となっている。
- 地区西隣りには、安良波ビーチ等の都市型ウォーターフロントやハンビータウンなどの商業拠点が国道58号を挟んで隣接している。
- 地区の東西両側に中南部都市圏を縦断する国道58号と330号が隣接する好立地である。国道58号は拡幅整備が計画されている。
- 北谷グスクのある斜面緑地が地区の北隣りに位置しておりランドマークとなっている。
- 普天間等移転集落が地区の南東部高台に存在している。
- 地区を貫く中部縦貫道路及び中部横断道路計画が存在している。
- 海軍病院の移設先が地区南側で計画されている。

(2) 市町村跡地利用計画等に関する特性

① まちづくりのテーマ

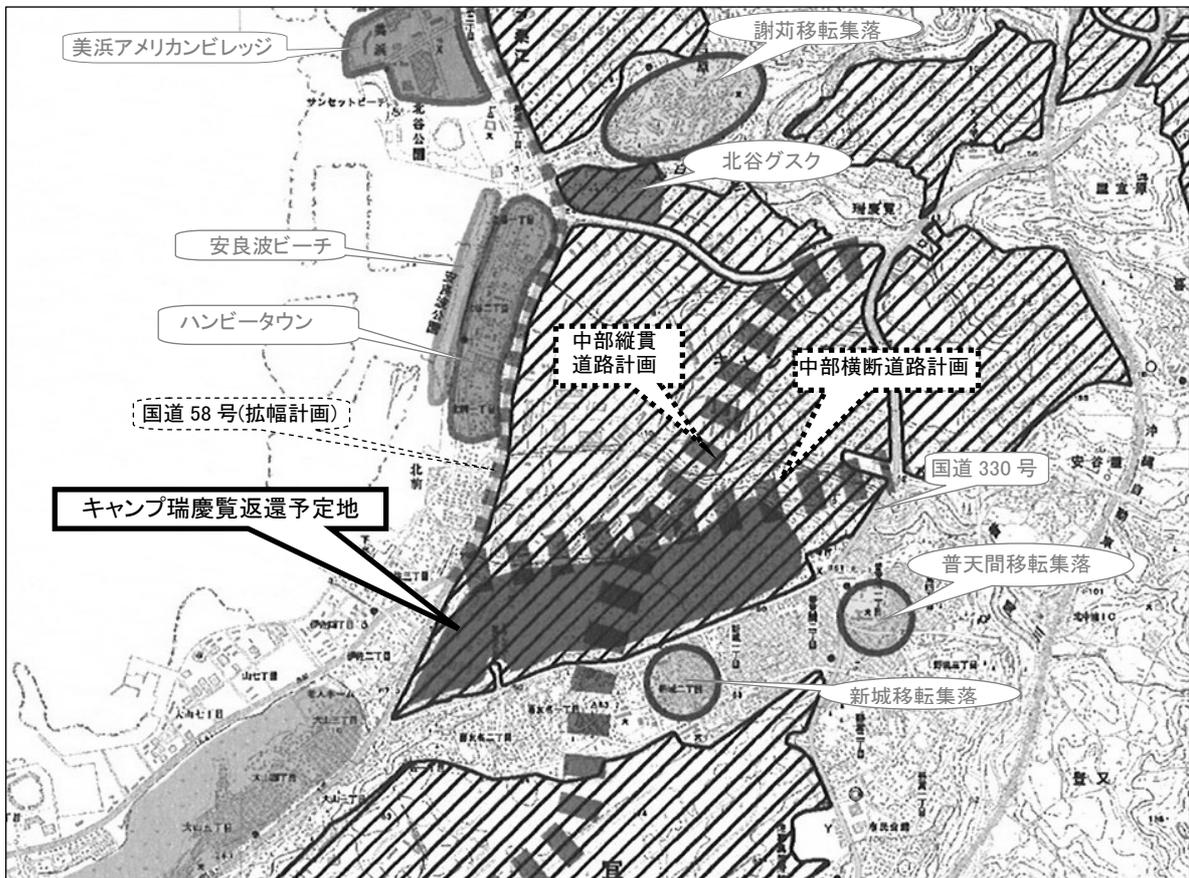
- 水・緑・眺望を活かしたいやされるまち（高台部分）

② 主な都市機能

- ぎのわん多自然型住宅地 → 多自然型の低層住宅地
- 瑞慶覧ハウジングエリア → 高級感溢れる低層住宅地
- 利便性とゆとりを備えた中層・中高層住宅地 → 中高層住宅地
- 居住者のニーズを満足させる商業地 → 低層または中層程度の商業地
- 普天間宮周辺との連携を図った商業地 → 高層建築も検討

③ 現在のステージ・熟度

- 基本構想（H15.6）、基本計画（H16.5）を経て、高台地区については、具体的な事業化実施準備のための様々な検討を地主会と進めている段階にある。
- 但し、背後の広大な地区についてはほとんどがこれからの段階にある。



3) 普天間飛行場

(1) 立地特性

- 普天間飛行場は中南部都市圏の中央部に位置し、国道 330 号に隣接、国道 58 号に近接した面積約 480.5ha の広大な地区である。
- 地形は大部分が台地であり、高潮等海岸災害に対しては比較的強い立地である。
- 宜野湾市の中心部を占めており、周辺を宜野湾等移転集落や既存市街地が取りまいている。
- 国道 58 号と 330 号が地区の東西両側に近接・隣接しており、国道 58 号との間は斜面緑地、330 号との間は住宅・商業地となっている。
- 普天間飛行場及びその周辺も含めた琉球石灰岩台地の地下には洞穴や水脈が発達している。
- 中南部都市圏の骨格を成す琉球石灰岩の斜面緑地が地区西側に位置しており、斜面下部では多くの湧水が見られ大山田イモ畑等として利用されている。
- 地区周辺から地区を貫く中部縦貫道路、宜野湾横断道路計画が存在している。

(2) 市町村跡地利用計画等にみる特性

① 土地利用及び機能導入についての方針

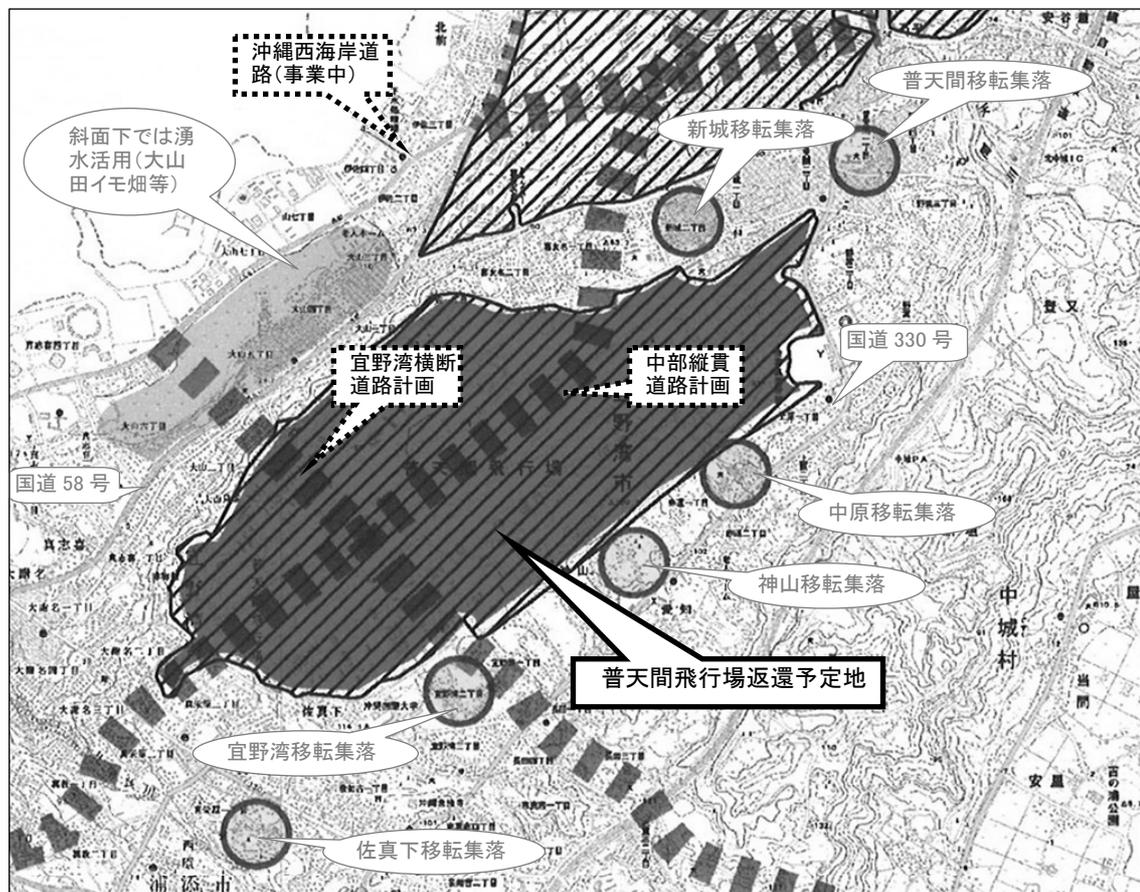
- 振興の拠点としての産業や高次都市機能の導入
- これからの時代にふさわしい住宅地づくり
- 宜野湾市の新しい都市拠点としての機能導入

② 主な都市機能

- 豊かな緑やオーシャンビューが産業創造やリゾートの場をつくる（産業振興拠点）
- 伝統的な集落の魅力をとり入れた沖縄らしい住宅地づくり（沖縄らしい住宅地機能）
- 市民の交流の場として賑わう広場（新しい都市交流拠点）
- 緑の中をリゾート感覚で通り抜ける広域的な幹線道路（広域交通ネットワーク）
- 跡地のイメージを高め、県民の「あしびなー」となる（仮）普天間公園（平和交流拠点）
- 普天間の歴史を後世に伝え、まちの個性を演出する松並木の復元（公共交通体系）

③ 現在のステージ・熟度

- 基本方針（H18.2）に基づき、行動計画（H19.5）、キックオフ・レポート（H19 年度）を経て、具体的な跡地利用計画策定のための様々な検討を地主会と進めている段階にある。



4) 牧港補給地区

(1) 立地特性

- 牧港補給地区は普天間飛行場と那覇市中心市街地との中間に位置し、西海岸に面するとともに人口・産業等が集積した那覇市に近接した面積約 273.7ha の広大な地区である。
- 地形は地区の西側が低地で東側は台地状になっている。
- 国道 58 号(拡幅計画)と沖縄西海岸道路(事業中)が地区の東西両側に位置する好立地である。
- 一部自然海岸を残したウォーターフロントが地区の西側に、既存市街地は国道 58 号を挟んで地区東側に位置している。
- 国立劇場おきなわ、那覇新都心地区、中央卸売市場などが地区南部に近接している。
- 浦添グスクに連なる石灰岩丘陵と牧港川が地区北側に、小湾川が地区南側に位置しており水・緑の空間を形成している。
- 沿岸部に那覇港湾浦添ふ頭地区が位置しており、埋立拡張計画が存在している。
- 那覇港湾施設の代替施設(埋立)計画が浦添ふ頭地区沖合に存在している。

(2) 市町村跡地利用計画等に関する特性

①空間整備のコンセプト

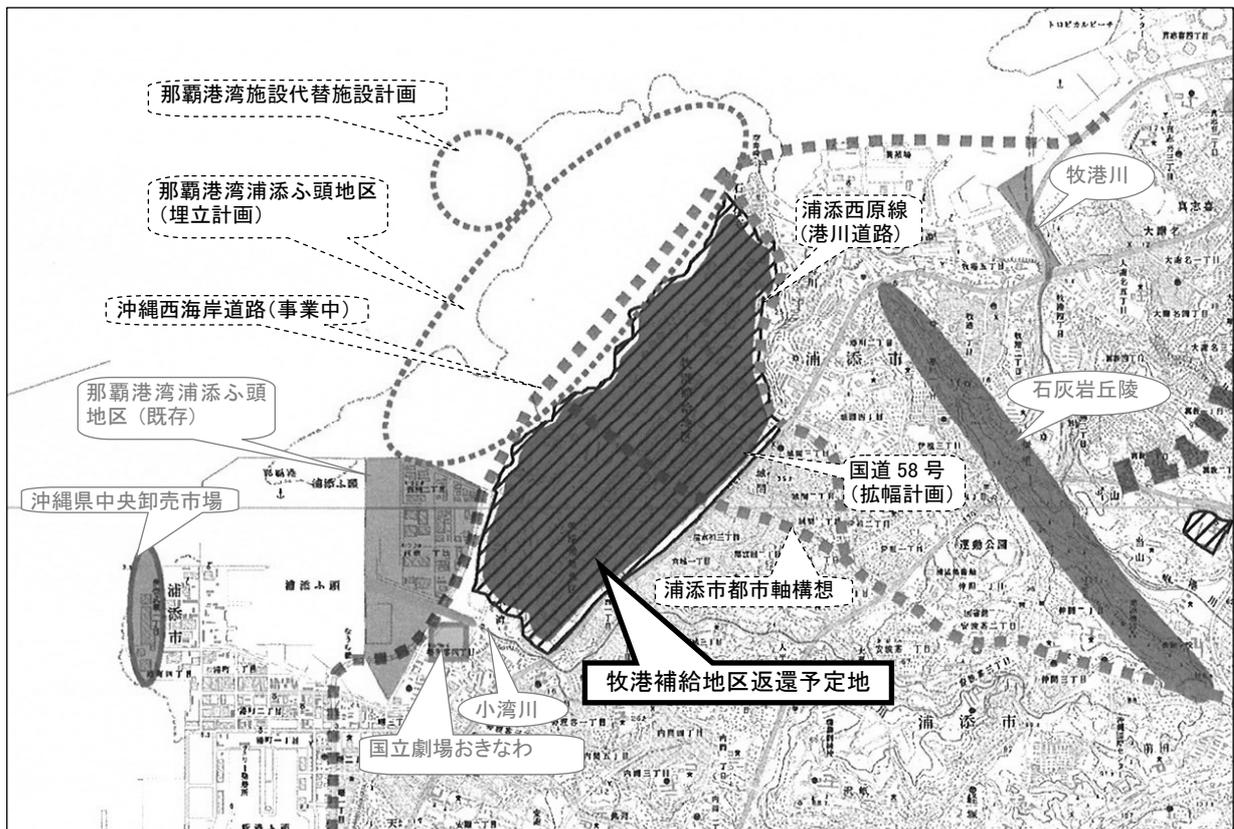
- アジア交流都市の形成
 - －国際化時代を担う新都市業務コア並びにアーバンリゾートの形成
 - －風水(フンシー)の息づくライフサイクルタウンの形成

②主な都市機能

- 観光リゾート分野(アーバンリゾート機能、MICE 機能、ヘルスファーム拠点機能)
- 高度ライフスタイル分野(高度医療・健康機能、教育集積機能、統合医療・代替医療拠点機能)
- エンターテインメント分野(芸能・文化型エンターテインメント機能、ロケーション支援機能)
- 国際物流・情報拠点分野(物流情報集積機能、情報関連産業機能)→但し、上記 3 分野に比べてポイントが低い

③現在のステージ・熟度

- 基礎調査(基本方針・意識調査)(H18.3)に基づき、戦略プラン(H18年度)、機能導入調査(H19年度)を経て、地権者等の合意形成、具体的な跡地利用に向けた様々な取り組みを進めている段階にある。
- 平成 21 年までに構想策定、平成 23 年までに計画策定、平成 24~26 年に事業計画の合意、平成 27 年以降に事業実施を進める予定。



5) 那覇港湾施設

(1) 立地特性

- 那覇港湾施設是那覇ふ頭に面し、那覇空港と那覇市中心市街地に隣接した面積約 55.9ha の比較的小さな地区である。
- 地形は低地の人工平坦地で、那覇空港及び那覇港湾那覇ふ頭地区が隣接し、前面はウォーターフロントとなっている。
- 那覇ふ頭地区内には三重グスクや御物グスクなどの史跡もあり歴史的港湾としての特徴を有している。
- 那覇空港内ではアジア向け貨物物流拠点整備計画（全日空）が進められている。隣接する奥武山公園にはプロ仕様の那覇市営奥武山野球場（仮称）が整備中である。
- 那覇空港沖合展開（埋立）計画が存在している。
- 海上保安庁が共同使用している那覇港湾の機能再編・拡充計画が存在している。
- 南背後に広大な自衛隊基地が位置している。

(2) 市町村跡地利用計画等に関する特性

①基本コンセプト

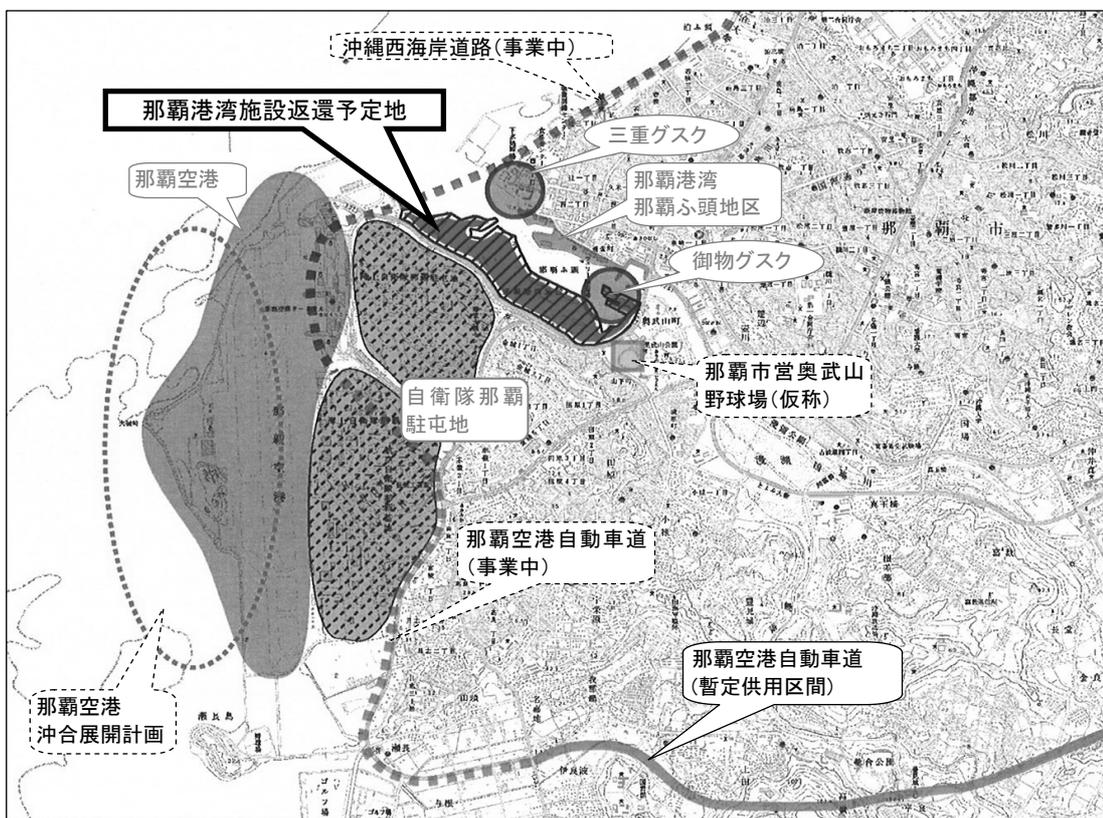
- 国際交流・交易を支援する新拠点づくり
- 歴史的な港の特色を活かした那覇市のゲート空間の形成
- 都市型リゾートの快適な居住空間
- ウォーターフロントと海洋レクリエーションの形成

②主な都市機能（H9 年度統一案ゾーニング）

- 居住（戸建住宅、共同住宅）
- 商業・業務（商業施設、テナントビル）
- 国際交流（テーマタウン、マーケットプレイス）
- 複合・レクリエーション等（パワーセンター、ショッピングモール、テーマパーク、FTZ）

③現在のステージ・熟度

- 合意形成活動基本方針（H17 年度）、合意形成活動全体計画（H18 年度）に基づき、合意形成活動のための基礎的体制づくりをしている段階（第 1 ステージ）にある。
- 返還時期の具体的見通しがたった段階から第 2 ステージに移行し、跡地利用基本方針、跡地利用計画、都市計画決定を進める予定。返還後が第 3 段階であり事業の着手となる。

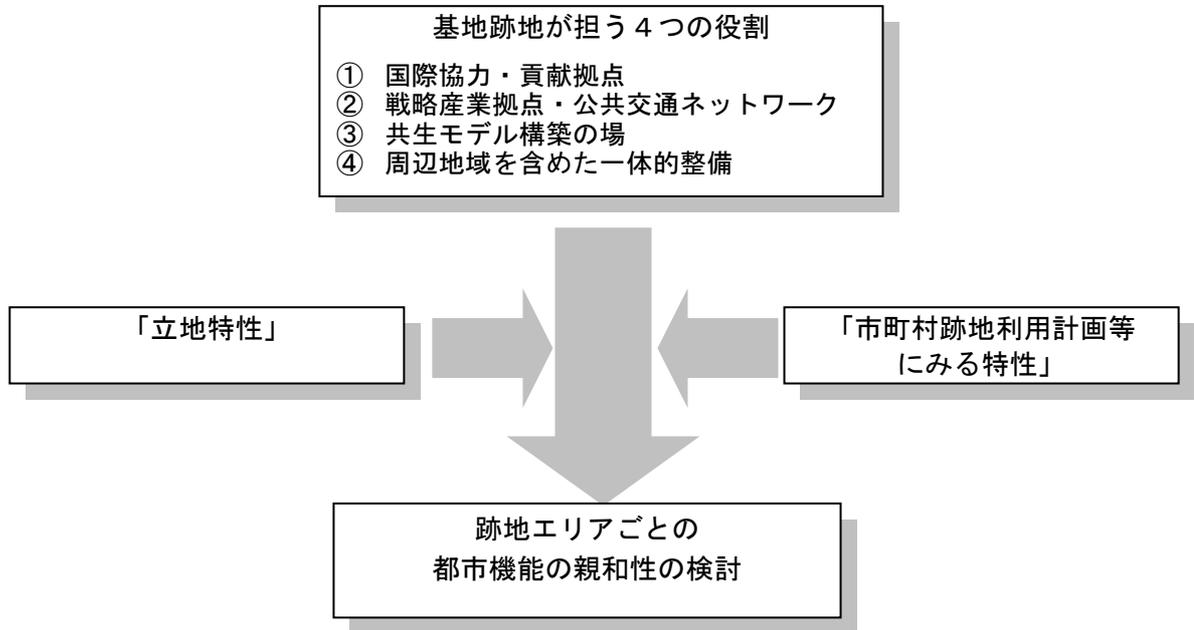


6) 全体のまとめ

跡地エリア		(1)キャンプ桑江	(2)キャンプ瑞慶覧	(3)普天間飛行場	(4)牧港補給地区	(5)那覇港湾施設
面積		約67.5ha (国1.4ha、県0、町0.4ha、私有65.6ha)	約642.5ha(返還合意部分:約55ha) (国46.9ha、県2.1ha、市町村5.1ha、私有588.4ha)	約480.5ha (国35.9ha、県0、市6.8ha、私有437.8ha)	約273.7ha (国29.5ha、県0、市0、私有244.1ha)	約55.9ha (国21.0ha、県3.5ha、市1.5ha、私有29.8ha)
市町村 (広域都市計画区域)		北谷町 (中部広域都市計画区域)	宜野湾市(返還合意部分は宜野湾市)、沖縄市、北中城村、北谷町(北中城村のみ那覇広域、他は中部広域都市計画区域)	宜野湾市 (中部広域都市計画区域)	浦添市 (那覇広域都市計画区域)	那覇市 (那覇広域都市計画区域)
立地特性	立地・地形	○嘉手納飛行場の南、沖縄市中心市街地と北谷町西海岸地区をむすぶ中間に位置 ○国道58号に面するとともに、58号を挟み美浜アメリカンビレッジ等が隣接 ○面積67.5haの大部分が低地、地区の東部を斜面地が取り巻く	○沖縄市中心市街地と普天間飛行場の間に位置し、4市町村にまたがる面積642.5haの広大な地区(但しSACO返還合意はその一部) ○国道58号を挟んで都市型ウォーターフロントや商業拠点に隣接 ○北谷町域が概ね低地、沖縄市、北中城村、宜野湾市域は台地や斜面地が主体	○中南部都市圏の中央部に位置 ○国道330号に隣接、国道58号に近接した面積約480.5haの広大な地区 ○大部分が台地であり、高潮等海岸災害に対しては比較的強い立地 ○宜野湾市の中心部を占め、周辺を宜野湾等移転集落や既存市街地が取りまく	○普天間飛行場と那覇市中心市街地との中間に位置し西海岸に面する ○人口・産業等が集積した那覇市に近接した面積約273.7haの広大な地区 ○国道58号(拡幅計画)と沖縄西海岸道路(事業中)が地区の東西両側に位置する好立地 ○地区西側が低地で海に面し、東側は台地状で国道58号に隣接する	○那覇ふ頭に面し、那覇空港と那覇市中心市街地に隣接 ○前面がウォーターフロントの面積55.9haの人工平坦地 ○那覇ふ頭地区内には三重グスクや御物グスクなどの史跡もある
	周辺動向	○北隣りにキャンプ桑江北地区が位置しており、職住近接型の区画整理事業が進められている ○地区西隣りには国道58号を挟み西海岸地区が隣接しており、美浜アメリカンビレッジ、サンセットビーチ等の都市型ウォーターフロントや映画館、フィシャリーナ整備事業などの商業拠点が一体的に活用できる位置にある ○地区西側に隣接する国道58号において拡幅整備が計画されている ○謝苜等移転集落が地区南東部に存在している	○地区西隣りには、安良波ビーチ等の都市型ウォーターフロントやハンビータウン等の商業拠点が国道58号を挟んで隣接している ○地区の東西両側に中南部都市圏を縦断する国道58号と330号が隣接する好立地。国道58号は拡幅整備が計画されている ○北谷グスクのある斜面緑地が地区の北隣りに位置しておりランドマークとなっている ○普天間等移転集落が地区の南東部高台に存在している ○地区を貫く中部縦貫道路及び中部横断道路計画が存在している ○海軍病院の移設先が地区南側で計画されている	○宜野湾市の中心部を占めており、周辺を宜野湾等移転集落や既存市街地が取りまいている ○国道58号と330号が地区の東西両側に隣接・近接しており、国道58号との間は斜面緑地、330号との間は住宅・商業地となっている ○普天間飛行場及びその周辺も含めた琉球石灰岩台地の地下には洞穴や水脈が発達している ○中南部都市圏の骨格を成す琉球石灰岩の斜面緑地が地区西側に位置しており、斜面下部では多くの湧水が見られ大山田イモ畑等として利用されている ○地区周辺から地区を貫く中部縦貫道路、宜野湾横断道路計画が存在している	○一部自然海岸を残したウォーターフロントが地区の西側に、既存市街地は国道58号を挟んで地区東側に位置している。国道58号は拡幅整備が計画されている ○国立劇場おきなわ、那覇新都心地区、沖縄県中央卸売市場などが地区南部に近接している ○浦添グスクに連なる石灰岩丘陵と牧港川が地区北側に、小湾川が地区南側に位置しており水・緑の空間を形成している ○沿岸部に那覇港浦添ふ頭地区が位置しており、埋立拡張計画が存在している ○那覇港湾施設の代替施設(埋立)計画が浦添ふ頭地区沖合に存在している	○那覇ふ頭地区内には三重グスクや御物グスクなどの史跡もあり歴史的港湾としての特徴を有している ○那覇空港内ではアジア向け貨物物流拠点整備計画(全日空)が進められている ○隣接する奥武山公園にはプロ仕様の那覇市営奥武山野球場(仮称)が整備中である ○那覇空港沖合展開(埋立)計画が存在している ○海上保安庁が共同使用している那覇港湾の機能再編・拡充計画が存在している ○南背後に広大な自衛隊基地が位置している
市町村跡地利用計画等にみる特性	基本コンセプト等	<まちづくりの方針> ○便利で機能的な北谷町の中心市街地の形成 ○沖縄らしさを実感・継承し、健康・安心生活ができる「まち」の形成	<まちづくりのテーマ> ○水・緑・眺望を活かしたいやされるまち(高台部分)	<土地利用及び機能導入についての方針> ○振興の拠点としての産業や高次都市機能の導入 ○これからの時代にふさわしい住宅地づくり ○宜野湾市の新しい都市拠点としての機能導入	<空間整備のコンセプト> ○アジア交流都市の形成 -国際化時代を担う新都市業務コア並びにアーバンリゾートの形成 -風水(フンシー)の息づくライフサイクルタウンの形成	<基本コンセプト> ○国際交流・交易を支援する新拠点づくり ○歴史的な港の特色を活かした那覇市のゲート空間の形成 ○都市型リゾートの快適な居住空間 ○ウォーターフロントと海洋レクリエーションの形成
	主な都市機能	○医療・福祉機能 →地域住民の健康・長寿を支える機能 ○教育機能 →小学校・幼稚園などの地域教育機能 ○住宅機能 →低層低密度住宅地 ○商業・業務補完機能 →西海岸地区(アメリカン・ビレッジ)の商業機能の補完機能	○ぎのわん多自然型住宅地 →多自然型の低層住宅地 ○瑞慶覧ハウジングエリア →高級感溢れる低層住宅地 ○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 →低層または中層程度の商業地 ○普天間宮周辺との連携を図った商業地 →高層建築も検討	○豊かな緑やオーシャンビューが産業創造やリゾートの場をつくる(産業振興拠点) ○伝統的な集落の魅力をとり入れた沖縄らしい住宅地づくり(沖縄らしい住宅地機能) ○市民の交流の場として賑わう広場(新しい都市交流拠点) ○緑の中をリゾート感覚で通り抜ける広域的な幹線道路(広域交通ネットワーク) ○跡地のイメージを高め、県民の「あしびなー」となる(仮)普天間公園(平和交流拠点) ○普天間の歴史を後世に伝え、まちの個性を演出する松並木の復元(公共交通体系)	○観光リゾート分野(アーバンリゾート機能、MICE機能、ヘルスファーム拠点機能) ○高度ライフスタイル分野(高度医療・健康機能、教育集積機能、統合医療・代替医療拠点機能) ○エンターテインメント分野(芸能・文化型エンターテインメント機能、ロケーション支援機能) ○国際物流・情報拠点分野(物流情報集積機能、情報関連産業機能)→但し、上記3分野に比べてポイントが低い	○居住(戸建住宅、共同住宅) ○商業・業務(商業施設、テナントビル) ○国際交流(テーマタウン、マーケットプレイス) ○複合・レクリエーション等(パワーセンター、ショッピングモール、テーマパーク、FTZ)
	現在のステージ・熟度	○基本構想の段階から基本計画の段階に移行しており、平成21年度に基本計画、平成22年度以降実施計画を策定していく予定である	○基本構想(H15.6)、基本計画(H16.5)を経て、高台地区については、具体的な事業化実施準備のための様々な検討を地主会と進めている段階にある ○但し、背後の広大な地区についてはほとんどがこれからの段階にある	○基本方針(H18.2)に基づき、行動計画(H19.5)、キックオフ・レポート(H19年度)を経て、具体的な跡地利用計画策定のための様々な検討を地主会と進めている段階にある	○基礎調査(基本方針・意識調査)(H18.3)に基づき、戦略プラン(H18年度)、機能導入調査(H19年度)を経て、地権者等の合意形成、具体的な跡地利用に向けた様々な取り組みを進めている段階にある ○平成21年までに構想策定、平成23年までに計画策定、平成24~26年に事業化、平成27年以降に事業実施を進める予定	○合意形成活動基本方針(H17年度)、合意形成活動全体計画(H18年度)に基づき、合意形成活動のための基礎的体制づくりをしている段階(第1ステージ)にある ○返還時期の具体的見通しがたった段階から第2ステージに移行し、跡地利用基本方針、跡地利用計画、都市計画決定を進める予定。返還後が第3段階であり事業の着手となる

4. 跡地エリア別の都市機能の親和性の検討

前節で整理した「基地跡地が担う4つの役割」を評価の切り口として、各跡地エリアが有する「立地特性」と「市町村跡地利用計画等にみる特性」の観点から、跡地エリア別の都市機能の親和性について検討を行った。



(1) キャンプ桑江

①国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場として → △

- 地域密着型の利便性の高い中心市街地機能の形成を目指している。
- また、既に土地区画整理事業が進められているキャンプ桑江北側地区と一体となって、職住近接のまちづくりへの取り組みが既に積み重ねられてきている。
- したがって、国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場としては必ずしも大きな親和性を見いだすことはできない。

②戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場として → ○

- 西海岸地区のIT産業、映画ロケ地、商業、フィッシャリーナなどを拠点とした都市型ウォーターフロントとの補完・連携を指向するなど、近接地域との機能分担を意識的に図っている。
- 交通面では、国道58号の拡幅整備及び県道24号線バイパス整備に伴う公共交通ネットワークの充実、及び東西ラダー構造の形成が期待される。
- したがって、戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場としては、隣接地区との連携や広域的観点からは一定の親和性が見いだせる。

③時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場として → ◎

- 低層低密度の住宅地が望まれていることから、エリアに含まれる水・緑の自然資源や、斜面緑地等の地形を保全・活用した水と緑のネットワークの形成や、良好な景観の形成などが期待される。
- 立地特性や町計画の位置づけ等からすると、時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場としては、比較的大きな親和性が見いだせる。

④周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場として → ◎

- 地域住民の健康・長寿を支える医療・福祉機能、小学校・幼稚園等の地域教育機能が望まれている。
- さらに視点を周辺に広げて、謝苜移転集落など周辺密集市街地の改善を含めた一体的な住環境の整備が期待される。
- したがって、周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場としては、比較的大きな親和性が見いだせる。

【エリアの都市機能の方向性（案）】

- 以上の観点から総合的に検討すると、キャンプ桑江については、隣接する西海岸地域やキャンプ桑江北側地区との連携、役割分担を行うことによって、「便利で機能的な北谷町の中心市街地の形成」と「沖縄らしさを実感・継承し、健康・安心生活ができる「まち」の形成」を推進していくことが望ましいと考えられる。

(2) キャンプ瑞慶覧

①国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場として → ○

- 返還が合意されている高台部分は主に住宅・商業地域としての検討が進められていることから、親和性は必ずしも高くはないが、跡地エリア全体を捉えた場合には、普天間飛行場を超える 642.5ha という広大な面積、本島中央部に位置する優れた立地特性、移転が計画されている米国海軍病院の存在など、国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場としての親和性は比較的高くなる。

②戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場として → ◎

- 国道 58 号、330 号に囲まれ、中部縦貫道路と中部横断道路が将来的に交わる場を想定すると、都市圏中枢軸の中でも重要な交通結節の場としてのポテンシャルが期待できる。
- また、この重要な立地特性と交通結節の場を活かすことにより、戦略産業拠点創出のポテンシャルが高まる。
- したがって、戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場としては、中南部都市構造構築の戦略的観点から大きな親和性を期待するものである。

③時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場として → ◎

- 返還合意された高台地区では、チュンナーガーなどの湧水や地下水、高台緑地のビューポイント等を活かした共生のモデル、地形・風土と共生した多自然型住環境形成等の様々な取り組みが地主会を含めて継続されている。
- したがって、時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場としては、比較的大きな親和性が見いだせる。

④周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場として → ○

- 高台地区においては、多自然型の低層住宅地、高級感あふれる低層住宅地、利便性とゆとりを備えた中層・中高層住宅地、低層・中層の商業地のほか、隣接する普天間宮と連携した商業地が検討されている。
- 普天間等の移転集落の改善を考慮すると、高台地区だけでなく背後地を含めた地区全体の跡地利用が求められている。
- したがって、周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場としては、一定の親和性が見いだせる。

【エリアの都市機能の方向性（案）】

- 以上の観点から総合的に検討すると、キャンプ瑞慶覧については、SACO合意された南東部高台の一部エリアのみを対象とするだけでなく、重要な交通結節の場としてのポテンシャルに着目して、北西に続く広大な平地を含めた観点から「水・緑・眺望を活かした癒されるまち（高台部分）」に加え、「交通結節機能を活用した新たな産業拠点形成」の可能性を位置づけることが望ましいと考えられる。

(3) 普天間飛行場

①国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場として → ◎

- 沖縄本島の中央部高台に位置し、480.5ha の広大な面積を有する立地特性、さらに周辺を既存市街地が取り囲み、基地問題解決のシンボルとして平和的利用が求められていること等を考慮すると、国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場としての親和性は極めて高い。

②戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場として → ◎

- 地の利を活かして、中部縦貫道路の整備に伴う那覇都市圏と沖縄都市圏を結ぶ新たな公共交通システム導入・自動車過大依存改善が期待される。また、宜野湾横断道路の整備に伴う東西ラダー構造の形成が期待される。
- 本エリアの有するシンボル性や立地特性、交通特性を考慮すると、新たな沖縄の行政拠点を含み高次都市機能※や戦略産業拠点など、多面的な都市機能の展開が考えられる。
- したがって、戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場としては、中南部都市構造構築の戦略的観点からみても親和性が極めて高い。

③時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場として → ◎

- 沖縄らしい住宅地形成、普天間松並木の復元、地下水脈を通して斜面下に湧水が湧き出す大山田イモ栽培地区への配慮など、環境や景観に配慮した新たな共生モデルの構築が検討されている。
- したがって、時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場としては、比較的大きな親和性が見いだせる。

④周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場として → ◎

- 高台に位置し、高潮等の水害や土砂災害に対して強いといった特性を活かした県民の「あしびなー」となる大規模公園の創出などが検討されており、また、跡地利用基本方針においても「跡地利用と連携した周辺市街地の整備」が示されている。
- したがって、安全で安心な生活環境実現の場としての親和性が高いといえる。

【エリアの都市機能の方向性（案）】

- 以上の観点から総合的に検討すると、普天間飛行場については中南部都市圏の中央部高台に広大な跡地が位置するという優れた立地特性を活用して新たな振興の拠点を形成し、「アジア・太平洋地域にふさわしい高次国際交流・貢献拠点機能の導入」や「地球環境問題改善を先導する循環型社会モデルの形成」を総合的・計画的に進め、沖縄県や中南部都市圏の振興に寄与することが望ましいと考えられる。

※高次都市機能:高次都市機能とは、日常生活圏域を超えた広範な地域を対象として、高度な都市的サービスを提供する機能を指す。例えば、教育・研究分野では大学や国立の研究所、医療分野では高度救命救急センター等の地域拠点医療施設、国際交流分野では国際会議場や国際機関等がこれに該当する。

(4) 牧港補給地区

①国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場として → ◎

- 海浜に面し、国際空港からも近く、しかも比較的平坦でまとまった面積（273.7ha）を有していることから、観光リゾート分野、高度ライフスタイル分野、エンターテインメント分野、国際物流・情報拠点分野の都市機能拠点が検討されている。
- 全体的に好立地であり、国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場としても、比較的大きな親和性を見いだすことができる。

②戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場として → ◎

- 沖縄西海岸道路や国道 58 号拡幅整備、新たな公共交通システムの導入、外郭環状道路の整備に伴うラダー構造の形成等により、自動車への過大な依存の解消にも寄与することが期待される。
- 戦略産業拠点としては、観光リゾート分野、高度ライフスタイル分野、エンターテインメント分野を望む評価が高い。
- したがって、戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場としても、比較的大きな親和性を見いだせる。

③時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場として → ◎

- 那覇港湾区域に隣接し埋立計画がある一方、自然の海浜も一部に見られることから、水と緑でネットワークされた風水の息づく住空間の形成が検討されている。
- また、浦添市は景観法に基づく景観行政団体として、景観行政にも力を入れており、時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場としてのポテンシャルも高い。
- したがって、時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場としては、比較的大きな親和性を見いだせる。

④周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場として → ○

- 小湾移転集落等の密集市街地の環境整備を一体的に図ると共に、隣接する国立劇場おきなわなどの拠点施設や、小湾川、牧港川河口部の自然を活用した安全で安心な潤いある生活環境実現の場としての役割が期待できる。
- したがって、周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場としては、一定の親和性を見いだせる。

【エリアの都市機能の方向性（案）】

- 以上の観点から総合的に検討すると、牧港補給地区については、豊富な地域資源と西海岸に面した広大な立地特性を活かして、「オーシャンビューを活かした都市型エンターテインメント・療養リゾート機能の導入」や「空港直結・都市拠点間直結機能を活かした新産業集積」を総合的かつ計画的に進め、新たな振興の拠点を形成することが望ましいと考えられる。

(5) 那覇港湾施設

①国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場として → ○

- 国際空港から最も近く、県都に位置していること等から、国際交流・交易を支援する新拠点づくりを基本コンセプトに設定しており、これまでは国際交流としてテーマタウンやマーケットプレイスなどがイメージされてきた。
- したがって、面積は比較的小さいものの、国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場としては一定の親和性を見いだすことができる。

②戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場として → ○

- 那覇空港と多拠点を結ぶ沖縄西海岸道路の整備や新たな公共交通システムの導入等により、自動車過大依存の改善にも寄与することが期待される。また、将来的には海上交通ネットワークの拠点形成のポテンシャルも考えられる。
- 戦略産業拠点としては、これまで複合・レクリエーション機能としてパワーセンター、ショッピングモール、テーマパークなどがイメージされてきた。
- 立地特性を活かし、海洋レクリエーション、臨空・臨港型産業※を補完する商業機能創出のポテンシャルが期待されることから、戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場としては一定の親和性が見いだせる。

③時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場として → ○

- エリア内外の歴史的資源（三重グスク、御物グスク）を活かした、水と緑と歴史のウォーターフロントネットワークの形成が那覇市総合計画でも期待されている。
- ウォーターフロントを活かした展開など、時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場としては一定の親和性が見いだせる。

④周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場として → △

- 沖縄の玄関口として、沖縄らしい素材・形態等を取り入れたゲート景観の形成などが期待される。しかし、面積が比較的小さい上に多くの地権者がいることから、周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場としての利用ポテンシャルは大きくはない。
- したがって、周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場としては、必ずしも大きな親和性を見いだすことはできない。

【エリアの都市機能の方向性（案）】

- 以上の観点から総合的に検討すると、那覇港湾施設については、臨空・臨港及び歴史的ウォーターフロント、中心市街地等を活かして、「水辺や歴史的資源を活かした海洋レクリエーション拠点の形成」及び「臨空・臨港型産業機能の立地、那覇空港と多拠点を結ぶ利便性の高い公共交通システムの導入」を総合的かつ計画的に進め、新たな振興の拠点を形成することが望ましいと考えられる。

※臨空・臨港型産業：臨空・臨港型産業とは、空港、港湾の周辺部において、国内外を結ぶ交通結節機能を活かした物流、加工、交流、交易等の産業を指す。例えば、物流を総合的に管理する国際的なロジスティクスセンターや国際的見本市機能を担う交易センター、国際クルーズ客にも対応したサービス産業など、多くの関連産業が考えられる。

(6) 全体のまとめ

■ 跡地エリアごとの都市機能の親和性の検討 ～「立地特性」と「市町村跡地利用計画等にみる特性」より～

エリア	基地跡地が担う4つの役割からの検討・評価	都市機能の方向性(案)	
キャンプ 桑江	①国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場として →地域密着型の利便性の高い中心市街地機能を目指している	△	・「便利で機能的な北谷町の中心市街地の形成」 ・「沖縄らしさを実感・継承し、健康・安心生活ができる「まち」の形成」
	②戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場として →西海岸地区との機能分担。東西ラダー交通構造の形成が期待	○	
	③時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場として →水・緑を活かした良好な景観の低層低密度住宅地形成	◎	
	④周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場として →地域住民の健康・長寿・教育を支える医療・福祉・地域教育機能	◎	
キャンプ 瑞慶覧	①国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場として →跡地エリア全体を捉えた場合のポテンシャルは比較的高い	○	・「水・緑・眺望を活かした癒されるまち(高台部分)」 ・「交通結節機能を活用した新たな産業拠点形成」
	②戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場として →重要な立地特性と交通結節の場を活かした戦略産業立地が期待	◎	
	③時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場として →多自然型住環境形成等の取り組みが地主会を含めて継続	◎	
	④周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場として →高台地区において潤いある住宅地、商業地が検討されている	○	
普天間 飛行場	①国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場として →基地問題解決の平和のシンボルとなり成長のエンジンとなる国際協力・貢献を担う拠点形成が期待	◎	・「アジア・太平洋地域にふさわしい高次国際交流・貢献拠点機能の導入」 ・「地球環境問題改善を先導する循環型社会モデルの形成」
	②戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場として →那覇都市圏と沖縄都市圏を結ぶ新たな公共交通システムの導入と高次都市機能・戦略産業拠点の多面的な都市機能の展開が期待	◎	
	③時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場として →普天間松並木の復元、大山田イモ栽培地区等への環境・景観配慮が期待	◎	
	④周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場として →高台に位置し水害や土砂災害に強いといった特性を活かせる	◎	
牧港補 給地区	①国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場として →海浜、沖縄西海岸道路等を活かした観光リゾート分野、高度ライフスタイル分野、エンターテインメント分野が期待	◎	・「オーシャンビューを活かした都市型エンターテインメント・療養リゾート機能の導入」 ・「空港直結・都市拠点間直結機能を活かした新産業集積」
	②戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場として →海浜、沖縄西海岸道路、国道58号拡幅、外郭環状道路等を活かした戦略産業拠点形成が期待	◎	
	③時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場として →水と緑で結ぶ風水の息づく住空間の形成が検討されている	◎	
	④周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場として →国立劇場おきなわや小湾川河口部等の自然を活用した安全で安心な潤いある生活環境の実現が期待	○	
那覇港 湾施設	①国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場として →国際空港から最も近く、県都に位置していることから、国際交流・交易を支援する新拠点づくりを基本コンセプトに設定している	○	・「水辺や歴史的資源を活かした海洋レクリエーション拠点の形成」 ・「臨空・臨港型産業機能の立地、那覇空港と多拠点を結ぶ利便性の高い公共交通システムの導入」
	②戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場として →立地特性・交通特性を活かした海洋レクリエーション、臨空・臨港型産業を補完する商業機能創出のポテンシャルが期待	○	
	③時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場として →歴史的資源を活かしたウォーターフロントの形成が期待	○	
	④周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場として →沖縄らしい素材・形態等を取り入れたゲート景観の形成などが期待	△	