

平成 22 年度 大規模駐留軍用地跡地等利用推進費
沖縄県企画部企画調整課委託調査

中南部都市圏駐留軍用地跡地の 広域構想策定調査報告書 (広域構想概要版)

平成 23 年 3 月

中南部都市圏広域構想策定調査共同企業体

株式会社 野村総合研究所

株式会社 都市科学政策研究所

はじめに

平成 18 年 5 月に在日米軍再編協議で返還方針が示された嘉手納飛行場より南の駐留軍用地（6 ヲ所）は、本島中南部の人口集中地域に立地し、総面積が約 1,500ha に及ぶ大規模な空間であり、中南部都市圏ひいては県全体の発展に極めて重要な役割を担うことになる。

これらの軍用地跡地の利用にあたっては、各跡地の主体的な利用計画を尊重しつつも、バラバラに進めるのではなく、全体的なビジョンのもとで有機的にネットワークをさせた形で、重点的・段階的に開発を進めることが必要である。また、地権者も多く、生活基盤にもなっていることから、地権者や県民のニーズもくみ取りながらかつ迅速に開発整備を行うことが求められている。

以上を踏まえて、沖縄県においては、中南部都市圏駐留軍用地の広域構想を策定することとしており、本調査は、中南部都市圏の将来像の実現に向けて重要な役割を担う、広域かつ具体的な跡地利用構想の策定に向けた検討を行い、個々の跡地利用計画相互の連携と実効性の確保に資するとともに、跡地利用の中核となる「産業振興地区」創設に向けた検討を行うことを目的とする。

なお、平成 22 年度調査は、広域構想策定及び産業振興地区創設に向けた取り組みの基本的な考え方について検討、とりまとめを行った。

平成 23 年 3 月

中南部都市圏広域構想策定調査共同企業体
株式会社 野村総合研究所
株式会社 都市科学政策研究所

目次

1. 広域構想の必要性と基地跡地に期待される役割	1
1) 広域構想の位置づけ	1
2) 検討対象とする基地跡地の概要	2
3) 広域構想の必要性と有用性	4
4) 基地跡地に期待される役割	5
2. 広域構想に盛り込むべき内容の検討案	6
1) 基地跡地の整備コンセプト	6
2) 広域インフラの整備方向	7
3) 基地跡地における産業振興地区の整備方向	11
4) 基地跡地における土地利用のあり方	14
5) 中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想の全体イメージ(案)	25
3. 広域構想の実施体制の検討案	27
1) 事業推進に必要な機能	27
2) 跡地利用を総合的にマネジメントするための組織	27
4. 広域構想を実現するための措置の検討案	28
1) 広域インフラの整備に向けて	28
2) 基地跡地開発に向けて	28
3) 円滑な事業推進に向けて	29
4) 関係地権者、地域住民の合意形成を円滑に進めるための方策	29
5) 法制度を含む支援のあり方	30

1. 広域構想の必要性と基地跡地に期待される役割

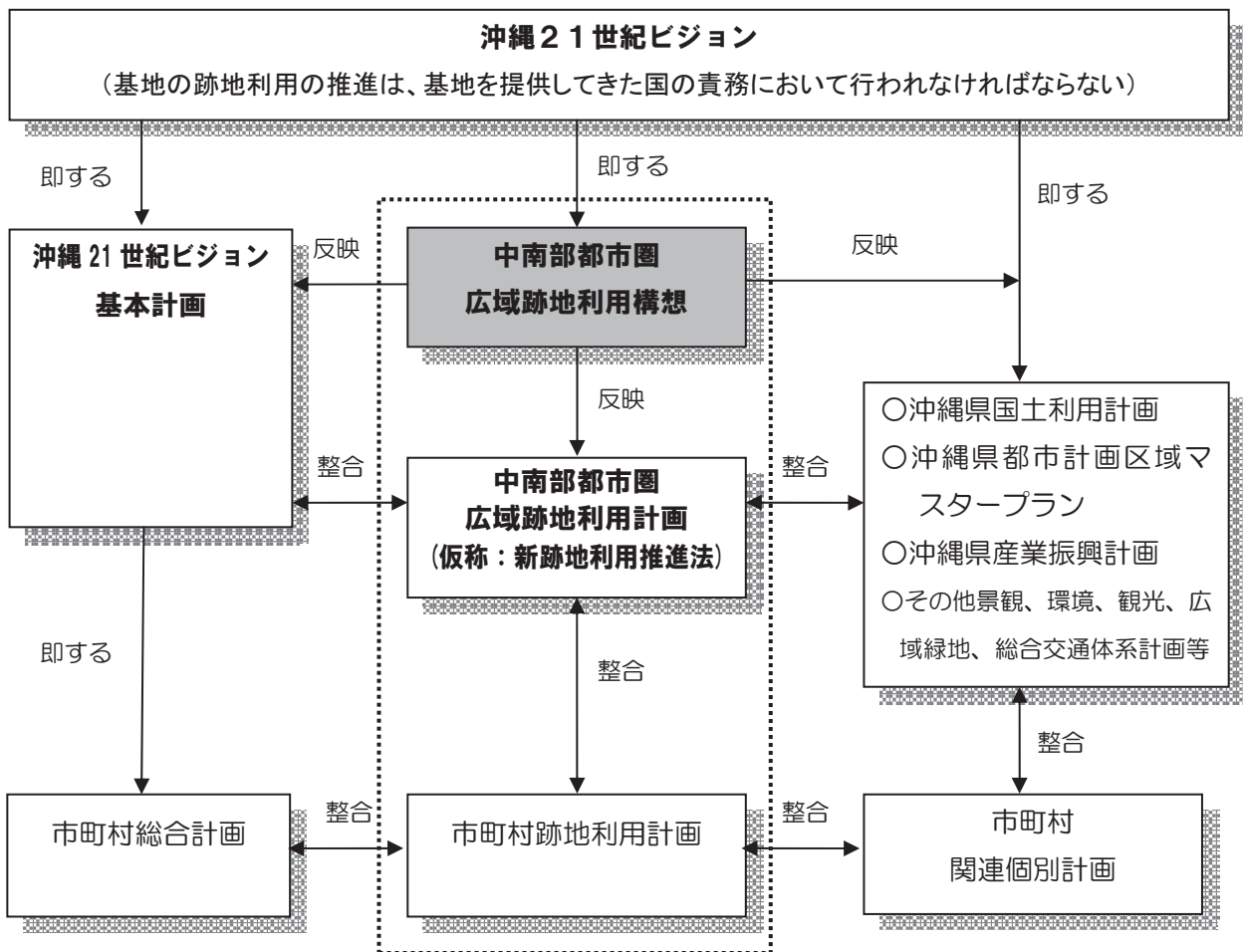
1) 広域構想の位置づけ

沖縄県では、平成 22 年 3 月に、県民の参画と協働のもとに「沖縄 21 世紀ビジョン」を策定した。その中では、「戦後 65 年間置かれ続けている基地の跡地利用の推進は、基地を提供してきた国の責務において行われなければならない。」としている。

また、戦後、県土の枢要部分が米軍に占有され、現在に至るまで歪んだ都市構造を余儀なくされてきたことから、「基地跡地の有効利用」と「県土構造の再編」は、本県の自立経済構築に不可欠な柱として位置づけているところである。その実現のためには、中南部都市圏の跡地利用を広域的な観点から検討し、都市機能等の役割分担を図りながら構想を策定するとともに、円滑な事業実施を可能とする新たな跡地整備の仕組みや法制度等の創設に向けた取り組みを進めていく必要がある、としている。

本広域構想策定調査は、このような前提の基に「沖縄 21 世紀ビジョン」の基本理念に即しつつ内容を深め、「中南部都市圏広域跡地利用計画」の策定につなげていくものとして検討を行う。

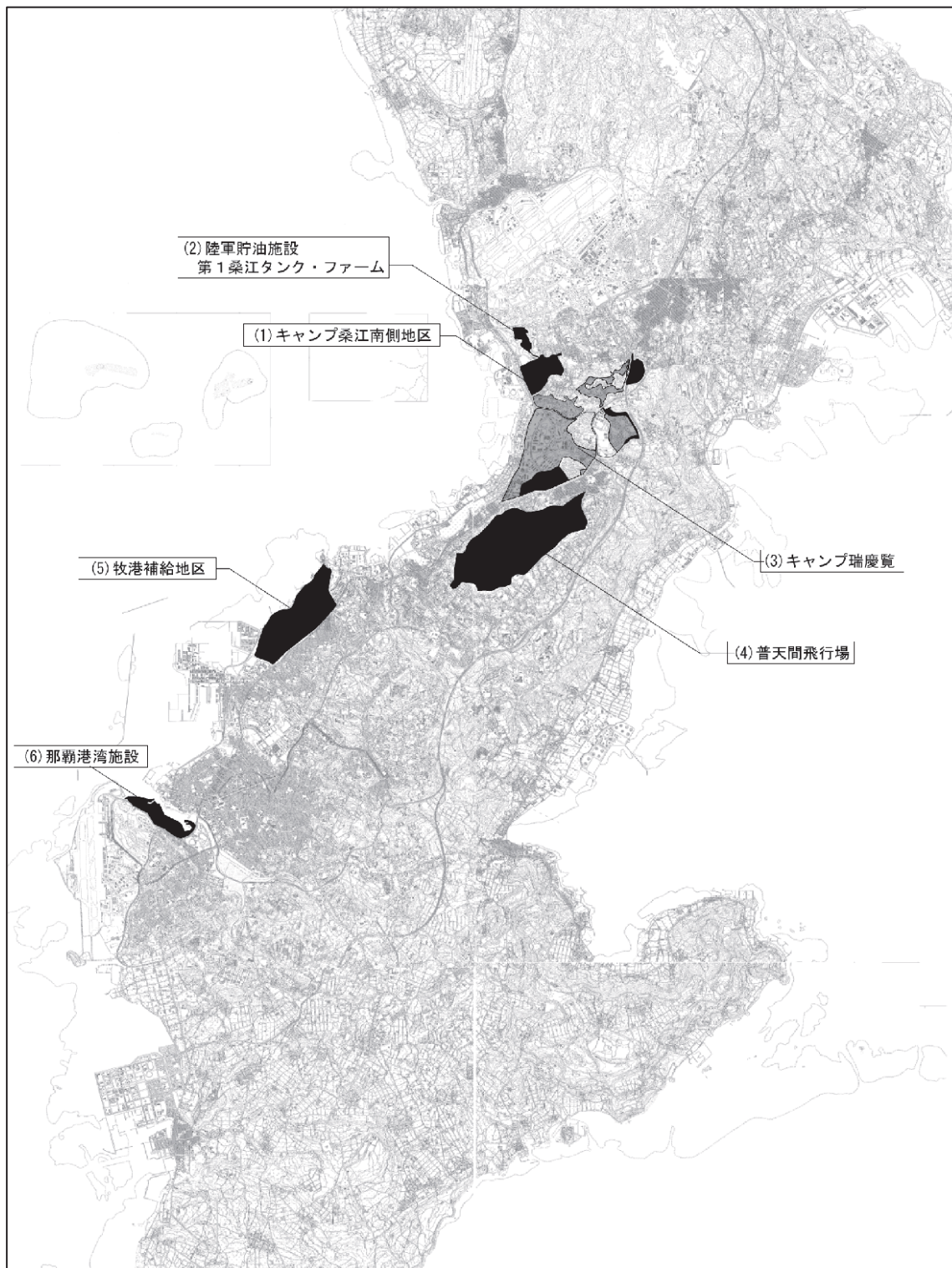
広域構想は、今後策定される「沖縄 21 世紀ビジョン基本計画」や、見直しローリングされる関連計画等へ、基地跡地の有効利用及び県土構造の再編の観点からその内容が反映されていくものである。また、「中南部都市圏広域跡地利用計画」は、現在取り組んでいる「市町村跡地利用計画」と整合を図っていく必要がある。本広域構想の位置づけを整理すると以下ようになる。



2) 検討対象とする基地跡地の概要

広域構想の対象とする嘉手納飛行場より南の基地跡地は、以下の6施設である。なお、このうちキャンプ瑞慶覧については、返還合意3地区に、今後返還の可能性があると想定した区域を加えて検討対象地区とした。

(1) 検討対象とする基地跡地（6地区）の位置

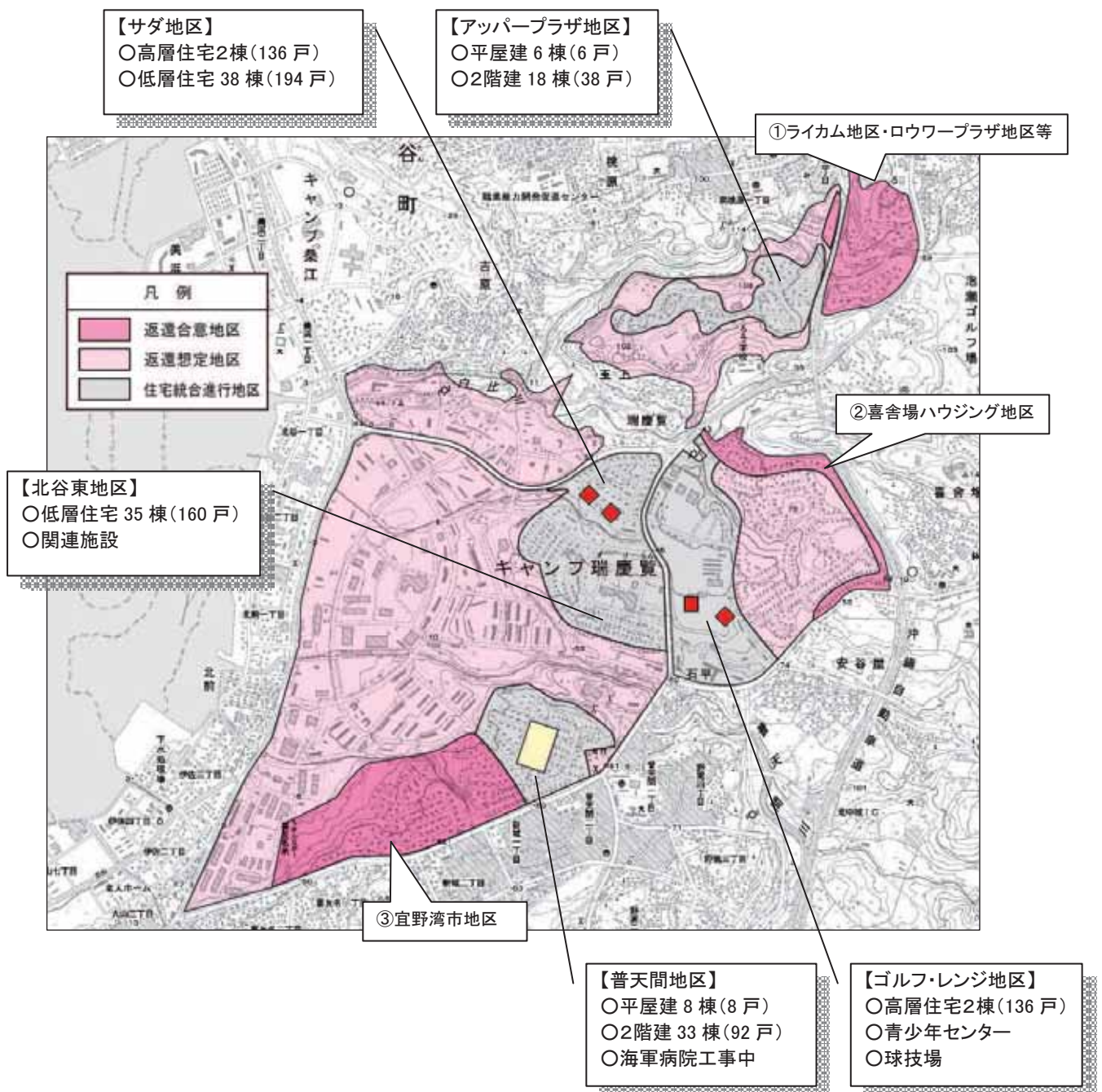


(2) キャンプ瑞慶覧の対象範囲の考え方

キャンプ瑞慶覧は全域の面積が 642.5 ha の広大な地区である。そのうち、現在返還合意されているのは部分的・断片的な3地区（①ライカム地区・ロウワープラザ地区等 26.0ha／②喜舎場ハウジング地区 6.0ha／③宜野湾市地区 55.0ha）の計 87ha のみである（下図の濃いピンク部分）。

しかし、中南部都市圏の都市構造を一体的に再編し、広域交通インフラ等の拡充を図っていくためには、嘉手納以南の基地のほとんどが跡地利用の対象として活用されることが望ましい。

このような観点からキャンプ瑞慶覧を見ると、実際に米軍の住宅統合等が進行し当面の返還が困難と考えられるエリアは、下図のグレーの地区（148.6ha：図測値）のみである。したがって本広域構想では、グレーの地区を除いた薄いピンクの部分も返還可能性のある地区として想定し、濃いピンクと合わせた 493.9 ha を対象範囲として検討していくこととする。



3) 広域構想の必要性和有用性

本構想の対象とする嘉手納飛行場より南の駐留軍用地(6地区)は、本県の人口集中地域に立地し、総面積が約1,000~1,500haに及ぶ大規模な空間であり、中南部都市圏ひいては本県全体の発展に極めて重要な役割を担うことになる。これらの基地跡地の利用にあたっては、各跡地の主体的な利用計画を尊重しつつも、バラバラに進めるのではなく、全体的なビジョンのもとで有機的にネットワークをさせた形で、重点的・段階的に開発を進めることが必要である。

ここでは、「沖縄21世紀ビジョン」での基地跡地利用の位置づけ、「広域都市計画区域マスタープラン」における課題、各市町村が課題として抱えている諸点を集約することによって、広域構想の必要性和有用性を以下のとおり整理した。

【課題・方向性等の集約】

【広域構想の必要性和有用性】

沖縄21世紀ビジョンでの方向性

広域都市計画区域マスタープランでの課題

各市町村が課題として抱えている諸点

沖縄21世紀ビジョンでは、戦後65年にわたり置かれ続けている基地の早期返還と、跡地利用の推進は、基地を提供してきた国の責務において行われなければならないとされ、このため、円滑な事業実施を可能とする新たな跡地整備の仕組みや法制度等の創設を図るものとしている。

返還軍用地跡地については、沖縄振興のための貴重な空間であるという基本認識のもとに、都市構造の歪み解消や新たな成長産業の創出など、都市機能及び県土構造の再編を視野に入れた一体的・計画的な跡地利用を図ることが不可欠である。

今後、一体の拠点地域としての中南部都市圏の整備、開発を推進するためには、様々な機能の受け皿となる大規模開発地として返還軍用地跡地の有効利用が不可欠である。

跡地ごとに開発を推進した場合、土地利用需給バランスの不均衡による散在的な市街地の形成、貴重な空間の喪失、事業採算性の悪化、地権者間の格差拡大など多くの不都合が懸念される。

広域的かつ戦略的な跡地利用の推進が可能になる

広域構想を策定することによって、広域的視点と戦略的視点から将来を見据えた県土構造の再編が可能になり、沖縄全体の発展につながる。

新たな開発需要（産業振興地区等）の創出が可能になる

返還軍用地跡地の開発可能性を踏まえた広域構想を策定することによって、産業振興地区等の新たな成長産業や開発需要の創出が可能となる。

個別開発に伴う弊害の回避と全体最適性の実現が可能になる

広域構想を策定することによって、土地利用需給バランスの不均衡等の不都合が回避され、全体として最適な取り組みの推進が可能となる。

4) 基地跡地に期待される役割

各基地跡地の整備方向を検討するにあたっては、跡地に期待される役割を整理する必要がある。そのためには、市町村が策定している跡地利用構想などに配慮しつつも、沖縄県全体の振興に資する貴重な空間であることから、より広域的視点から期待される役割を明確にすることが重要である。

ここでは、沖縄 21 世紀ビジョンの基本理念、上位計画や関連計画での位置づけなどを踏まえて、基地跡地が担うべき役割を以下のように整理した。

■基本理念（「沖縄21世紀ビジョン」）

21 世紀に求められる人権尊重と共生の精神を基に、
“時代を切り拓き、世界と交流し、ともに支え合う平和で豊かな「美ら島」おきなわ”
を創造する。

■県土構造全体を括るコンセプト

「琉球ルネサンス・2030」（平和で活力と安らぎのある美ら島沖縄）

■中南部都市圏が担う役割

「1000万人の交流と国際貢献を先導し、
時とともに価値を高めるアジア・太平洋の100万人島しょ都市」

■中南部都市機能ビジョン

ビジョンⅠ：アジア・太平洋地域の交流・貢献拠点にふさわしい機能の実現

ビジョンⅡ：立地特性を活かした戦略的な産業拠点の形成

ビジョンⅢ：沖縄の風土と文化に根ざした新たな共生スタイルの実現

■中南部都市構造ビジョン

中南部が一体となった広域都市圏の形成（都市圏中枢軸の骨太化）

■基地跡地が担う役割

- ①国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場
- 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
- ③時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場
- 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

各跡地の整備の方向（整備コンセプト）の検討

中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想の全体イメージ（案）

2. 構想に盛り込むべき内容の検討案

1) 基地跡地の整備コンセプト

前記の「基地跡地が担う4つの役割」の観点から各跡地の評価を行い、各々の整備コンセプト(案)を取りまとめた。

基地跡地	整備コンセプト(案)
(1) キャンプ 桑江南側 地区	沖縄らしい賑わいと快適な都市生活を享受できる職住接近のコンパクトシティ <まちづくり・基盤整備の方向> ○ 既存の周辺市街地と連担した機能的な北谷町の中心市街地の形成 <都市機能整備・産業導入の方向> ○ 隣接する北谷の商業拠点との機能連携による商業機能、文化産業(エンターテインメント芸術文化、伝統文化等)の導入 ○ 沖縄らしい賑わいの中であって安全・安心の落ち着いた生活を可能にする都市型居住機能の整備 ○ 職住近接を実現する業務・サービス系機能の整備 など
(2) 陸軍貯油 施設 第1 桑江タン ク・ファーム	自然緑地に包まれたゆとりと潤いのある住宅地 <まちづくり・基盤整備の方向> ○ まとまった斜面地の保全と広域緑地ネットワークの形成 ○ 斜面地地形を活かした土地造成 <都市機能整備・産業導入の方向> ○ 高台台地の環境を活かしたゆとりのある斜面地型居住機能の整備 など
(3) キャンプ 瑞慶覧	優れた居住環境と交通結節機能を活かした新生活環境都市 <まちづくり・基盤整備の方向> ○ 水・緑・眺望を活かした癒されるまちの形成 ○ 県土構造の再編・適正化を促す中部縦貫道路及び中部横断道路等の導入 ○ 那覇空港や他の拠点間を結び利便性の高い公共交通インフラの導入 <都市機能整備・産業導入の方向> ○ 自然・眺望などの優れた居住環境を活かした高質の居住機能の導入 ○ 地区内外の居住機能に必要な安心面での生活の質(QOL)を支える健康・医療関連産業の導入 ○ 地産地消などの新しいライフスタイルを創造する産業の導入 ○ 大規模用地と居住環境を戦略的に活用するキャンプ・合宿等の滞在型スポーツ施設・関連産業の導入 など
(4) 普天間飛 行場	平和シンボルの国際的高次都市機能を備えた多機能交流拠点都市 <まちづくり・基盤整備の方向> ○ 県土構造の再編・適正化を促進する中部縦貫道路及び宜野湾横断道路等の整備 ○ 那覇空港や他の拠点間を結び利便性の高い公共交通インフラの導入 ○ 沖縄21世紀ビジョンに位置づけている平和希求のシンボル、広域防災の拠点としての国営大規模公園(仮称)普天間公園)を県が国に対し継続して要望 <都市機能整備・産業導入の方向> ○ アジア・太平洋地域の国際貢献拠点や人・知識・文化の融和する交流・研究拠点の形成に資する高次都市機能の整備 ○ 豊かな緑や眺望を活かした居住機能の導入 ○ 地区内外の居住機能と連携した健康・医療関連産業、生活サポート産業の導入 ○ 高い集客ポテンシャルを活かしたコンベンション機能、都市型エンターテインメント機能導入 ○ GIX等の国際的なブロードバンド通信基盤を活用した次世代情報通信産業の導入 ○ 地球規模で求められる低炭素社会モデルの形成に資する環境・エネルギー産業の導入 など
(5) 牧港補給 地区	オーシャンビューや歴史文化を活かした国際的エンターテインメント都市 <まちづくり・基盤整備の方向> ○ 人・海・文化がずっと輝く都市型ライフスタイルの次世代型西海岸づくり ○ 那覇空港や他の拠点間を結び利便性の高い道路交通インフラの導入及び浦添市都市軸の形成 <都市機能整備・産業導入の方向> ○ 広域的な集客力と国立劇場等の資源を活かした世界に通用する都市型文化産業(エンターテインメント、芸術文化、伝統文化等)の導入 ○ オーシャンビューの環境、周辺との連携ポテンシャルを活かした海洋リゾート型コンベンション機能の導入 ○ 風水(フンシー)の息づく、新しい都市型のライフスタイル創造産業の導入 ○ 那覇空港や中央卸売市場への近接性、港湾機能を活用した高付加価値型の国際物流流通機能の整備 ○ 充実したブロードバンド通信基盤へのアクセス性とビジネス立地ポテンシャルを活用した次世代情報通信産業の導入 ○ 臨海地区の特性を活かした海洋関連の研究開発型産業の導入 など
(6) 那覇港湾 施設	沖縄の玄関口にふさわしい交流・交易型ウォーターフロント都市 <まちづくり・基盤整備の方向> ○ 親水環境、歴史的資源、中心市街地への近接性を活かした次世代の都市型ウォーターフロント都市空間の形成 ○ 那覇空港と他の拠点間を結び利便性の高い公共交通インフラの導入 <都市機能整備・産業導入の方向> ○ 次世代型の都市型ウォーターフロント空間にふさわしい商業、エンターテインメント産業の導入 ○ 那覇空港への近接性、周辺の都市機能の充実等のポテンシャルを活かした国際交流機能の整備 ○ 那覇空港(国際貨物ハブ)や那覇港との近接性、中南部都市圏のゲートウェイ性を活かした国際物流流通機能、臨空型産業の導入 など

2) 広域インフラの整備方向

(1) 広域交通インフラの整備方向

普天間飛行場やキャンプ瑞慶覧は、既存の広域交通ネットワークが脆弱であることから、跡地利用のポテンシャルを高めていくためには、中南部都市圏構造の再編の観点から「沖縄県広域道路整備基本計画」に位置づけされていない、新たな広域交通インフラの整備が必要である。

ここでは、新たな中南部都市圏構造の再編に必要な「中部縦貫道路」、普天間飛行場を東西に貫き西海岸側と東海岸側を連絡する「宜野湾横断道路」、広域観光交通やコンパクトなまちづくりを促進する「鉄道ルート」の3つを、新たに創出が求められる広域交通インフラとして位置づけた。

これらに「沖縄県広域道路整備基本計画」で整備拡充が求められる広域交通インフラ、空港・港湾インフラを加えた、中南部都市圏における広域インフラの整備方向は、次図に示すとおりとなる。

<新たに創出が求められる広域交通インフラ>

No.	名称	関係跡地	位置づけ等
A	中部縦貫道路 (検討中)	③瑞慶覧 ④普天間	那覇市、沖縄市、普天間飛行場などの複数の「極」の連携による新たな中南部都市圏の再構築を支える上で必要な道路。 国道 330 号のバイパスとして普天間基地を縦貫する。 中部地域と浦添・那覇間の通過交通を捌く通過交通処理機能と沿道アクセス機能に特化した道路。 将来の中南部都市圏及び普天間基地跡地の南北交通の重要な役割を担うことから、「那覇広域都市計画区域マスタープラン (H22.8 沖縄県)」でも位置づけられている。
B	宜野湾横断道路 (検討中)	④普天間	普天間基地跡地中央付近を東西に貫き、西海岸側と東海岸側を連絡する道路。 渋滞原因となっている走行速度を低下させない機能を有する道路。 「那覇広域都市計画区域マスタープラン (H22.8 沖縄県)」でも位置づけられている。
C	鉄道ルート (検討中)	③瑞慶覧 ④普天間	中南部都市圏の一体的な都市づくり・交通政策の目標へ対応し、北部圏域とも連絡する広域公共交通軸形成も視野に入れた、中南部都市圏を縦貫する鉄道軸。 普天間基地跡地を含めた3極構造の連携による新たな中南部都市圏の再構築やエコ、コンパクトなまちづくり支援、広域観光交通への対応等の機能が期待される。 「中南部都市圏における新たな公共交通システム可能性調査 (H22.3 沖縄県)」で検討を進めている。今後とも導入システムや詳細ルートの検討の深化が求められている。

<「沖縄県広域道路整備基本計画」で整備拡充が求められる広域交通インフラ> <空港・港湾インフラ>

No.	名称	関係跡地
1	沖縄自動車道	—
2	那覇空港自動車道	—
3	沖縄西海岸道路	⑤牧港
4	南部東道路	—
5	那覇インターアクセス道路	—
6	中部横断道路	③瑞慶覧
7	那覇都市圏縦貫道路	—
8	外郭環状道路	—
9	中央環状道路	—
10	東海岸連絡道路 (南風原バイパス、与那原バイパス)	—
11	南部縦貫道路	—
12	沖縄都市モノレール延長	—
13	沖縄嘉手納線	—
14	沖縄環状線	—
15	県道 24 号バイパス	①桑江南
16	宜野湾北中城線	③瑞慶覧
17	浦添西原線	⑤牧港
18	2環状7放射線 (上記路線と一部重なる)	⑤牧港 ⑥那覇港

No.	名称	関係跡地
1)	那覇空港滑走路増設	—
2)	那覇港湾計画	⑤牧港

広域交通インフラ

凡例

<新たな創出が求められる広域交通インフラ>

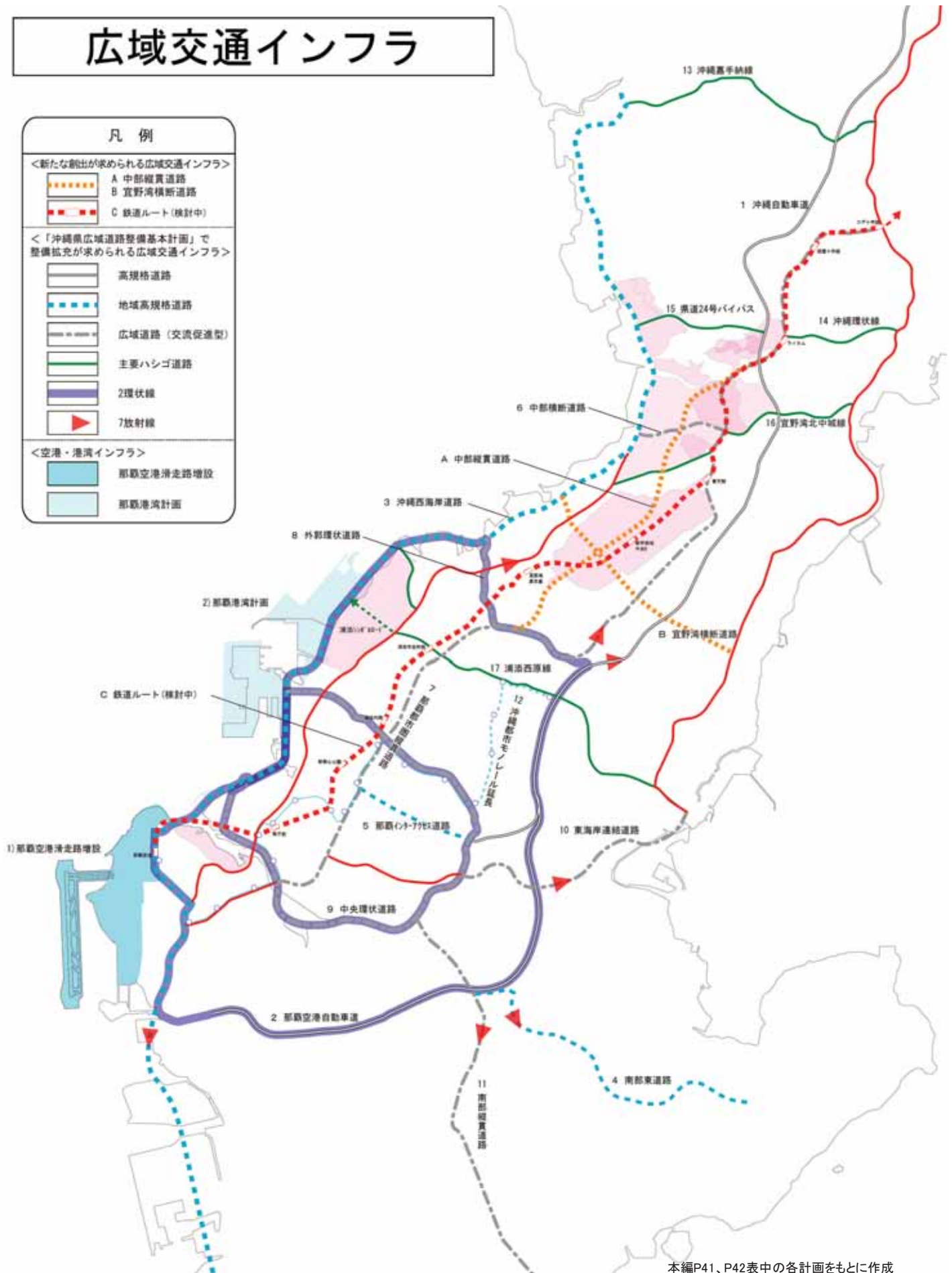
- A 中部縦貫道路
- B 宜野湾横断道路
- C 鉄道ルート(検討中)

<「沖縄県広域道路整備基本計画」で整備拡充が求められる広域交通インフラ>

- 高規格道路
- 地域高規格道路
- 広域道路(交流促進型)
- 主要ハシゴ道路
- 2環状線
- 7放射線

<空港・港湾インフラ>

- 那覇空港滑走路増設
- 那覇港湾計画



本編P41、P42表中の各計画をもとに作成

(2) 広域公園・緑地インフラの整備方向

中南部都市圏の緑地は、沖縄戦での消失に加え戦後・復帰後の急激な都市的開発に伴い多くが失われてきた。今後は、「沖縄県広域緑地計画」で示されているように、沖縄本島を南北に走る段丘崖をはじめとする骨格的斜面緑地や基地内の緑地、身近な緑地などを「広域拠点緑地」や「環境緑地帯」としてできるだけ多く保存するとともに、「新たに必要な広域拠点緑地」を創出する必要がある。

中でも、本島中央部高台に位置する普天間飛行場は、東西及び南北の緑地を結ぶ大切な役割を担っており、広域緑地のネットワークを形成する上で貴重である。「沖縄県広域緑地計画」や「普天間飛行場跡地利用基本方針」でもその重要性が示されているとおり、「(仮称) 普天間公園」を公園・緑地インフラの中核に位置づけることとする。そして、「沖縄 21 世紀ビジョン」で位置づけている平和希求のシンボルおよび中南部都市圏の広域防災拠点機能としての国営大規模公園 ((仮称) 普天間公園) については、県が国に対し継続して要望する必要がある。

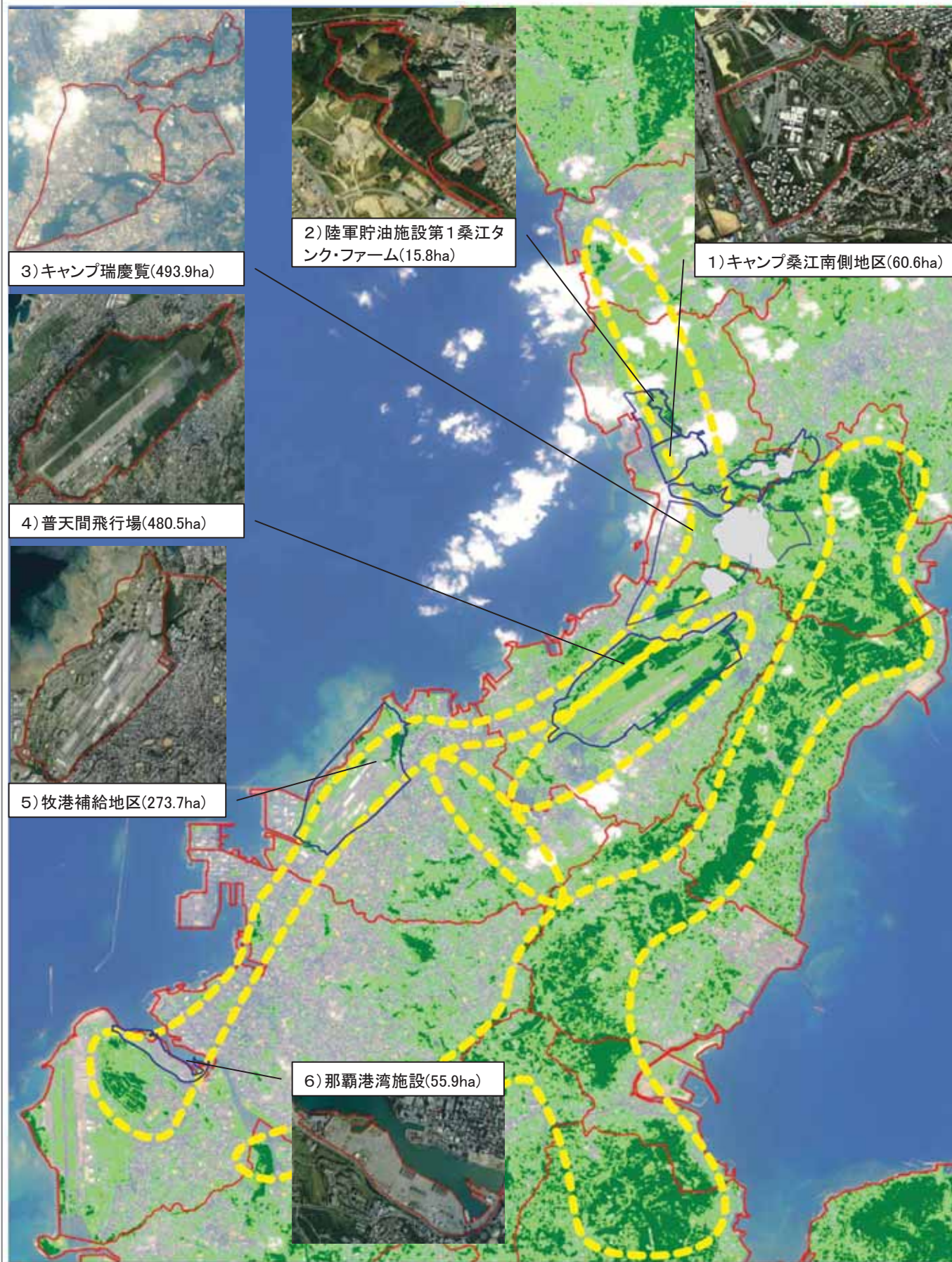
また、西海岸においても、基地内に残る既存緑地の保全や広大な基地跡地空間を活用した緑地の創出などをおして、環境緑地帯の形成を積極的に図っていくこととする。ちなみに、各跡地に残存する斜面緑地や水辺緑地などの貴重な緑地をあわせて約 130.6 ha に達する。

基地内はもとより、その周辺や既存市街地も含めた緑の保全・創出とネットワークの形成を推進し、中南部都市圏において「沖縄県広域緑地計画」が掲げる 1 人あたり 20 m²以上の都市公園確保、将来市街地面積の 30%以上の緑地確保を目標とする。

<主な広域公園・緑地インフラ>

No.	名称	位置づけ等
(1)	(仮称) 普天間公園	<p>広域における防災性や公園の整備水準を高めるとともに、優れた環境づくりの中核として跡地の魅力を高め、振興の拠点としての産業、高次都市機能の導入を促進する効果などにも期待して、大規模な(仮) 普天間公園を整備する。</p> <p>「普天間飛行場跡地利用基本方針」(H18.2 沖縄県・宜野湾市)</p> <p>普天間飛行場跡地に防災と交流や文化の中心となる広域の拠点緑地と緑の地区を配置する。 規模 100ha 以上の広域公園として計画する。広域上の重要な防災拠点になるとともに、南の森と北の緑地をつないで中南部中央部に自然共生回廊の拠点を形成する。 大規模軍用地返還の記念となるシンボル公園として創造する。 「県と国と関係自治体が協力して具体化を推進する」、「所管未定」、「県営公園を検討」などの記述がある。</p> <p>「沖縄県広域緑地計画」(H14.3 沖縄県)</p>
(2)	<ul style="list-style-type: none"> ○広域拠点緑地(既存・現状) ○新たに必要な広域拠点緑地 ○環境緑地帯 	<p>緑の保全・創出とネットワークを図り、一人当たり 20 m²以上の都市公園確保、将来市街地面積の 30%以上の緑地確保を目標とする。</p> <p>「広域拠点緑地」: 概ね 10ha 以上の広域的な規模を持つ都市公園・緑地 「環境緑地帯」: 骨格となる緑地、丘陵・斜面の樹林地、水辺の緑</p> <p>「沖縄県広域緑地計画」(H14.3 沖縄県)</p>

中南部都市圏の既存緑地ネットワーク図



3) 基地跡地における産業振興地区の整備方向

(1) 産業振興地区の基本的考え方

中南部都市圏の基地跡地においては、「沖縄の産業振興に向けた戦略的な産業集積空間を提供すること」、及び「駐留軍用地跡地利用の促進と熟成を先導する基幹プロジェクトとなること」の2つの大きな意義を持った「産業振興地区」を導入することを想定する。

県が国へ要望している産業振興地区の基本的考え方は、次のとおりである。

- ①戦略産業分野にターゲットを絞った「専門産業集積区」とする
- ②国際競争力の高い産業立地環境を提供する地区とする
- ③専門運営ノウハウの導入による高度な開発・運営を展開する地区とする
- ④法律によって定められる制度とする
- ⑤公の事業（施設）として運営する

(2) 産業振興地区の類型（タイプ）と立地産業のイメージ

産業振興地区は、「沖縄 21 世紀ビジョン」に示される沖縄の次世代を担う戦略産業をターゲットとした立地誘導拠点とし、戦略産業に対応した産業振興地区の類型（タイプ）として、以下を想定する。

<想定される産業タイプと産業集積のイメージ>

産業タイプ	産業集積のイメージ (沖縄 21 世紀ビジョンをベースに可能性の高い産業を追加)
リゾートコンベンション産業	<ul style="list-style-type: none"> ■MICE 施設・産業（会議・研修・セミナー、報奨・招待旅行、大会・学会・国際会議、展示会等の関連） ■滞在型リゾート産業（長期滞在宿泊産業、ツーリズムサービス業等）
文化産業	<ul style="list-style-type: none"> ■芸術文化産業（アート、音楽、舞踏等） ■都市型エンターテイメント産業（ショー&レストラン、音楽バー、シアター、アミューズメント等） ■食文化産業（世界各国料理、郷土料理等） ■伝統文化産業（観光資源型） 等
先端情報通信産業	<ul style="list-style-type: none"> ■情報サービス産業（データセンター、ASP・SaaS 事業者、クラウドサービス事業者、高度コールセンター等） ■ソフトウェア開発業 ■デジタルコンテンツ業 等
健康産業	<ul style="list-style-type: none"> ■健康ケアサービス産業（エステティック、スパ、スポーツ健康教授業、フィットネス等） ■健康バイオ産業、健康食品産業、健康関連研究機関 等
医療・生命科学産業	<ul style="list-style-type: none"> ■高度（先進）医療機関（再生医療、がん治療等） ■医療ベンチャー産業（創薬等） ■ライフサイエンス産業 ■医療ツーリズム受入医療機関（人間ドック、リハビリ等）等
環境・エネルギー産業	<ul style="list-style-type: none"> ■スマートグリッド関連産業 ■再生可能エネルギー関連産業 ■リサイクル関連産業 等
都市型農業	<ul style="list-style-type: none"> ■植物工場、アグリコンビナート

	■テーマパーク型農林水産業 等
国際物流流通産業	■臨空型交易産業（物流、製造業、倉庫、流通等） ■臨港型交易産業（物流、加工・製造、倉庫、流通等） 等
スポーツツーリズム	■スポーツ施設（サッカー、野球、陸上、屋内競技等） ■キャンプ・合宿関連施設・サービス 等
海洋産業	■マリンバイオテクノロジー産業
複合産業	■産業分野を特定せず、立地需要に応じた多様な産業の集積

（３）想定される産業タイプのと基地跡地の親和性評価

上記の各産業がどの程度個々の基地跡地に親和するか否かについて、定性的に評価すると、次図表のとおりになる。全体として、「キャンプ瑞慶覧」、「普天間飛行場」、「牧港補給基地」は土地面積が大きいなど地区のポテンシャルが高く、多くの産業振興地区タイプとの親和性が高い。一方、「キャンプ桑江南側地区」、「那覇港湾施設」は土地面積がそれほど広くないなどの制約により、親和する産業振興地区のタイプはやや限定される。なお、本調査の対象である「第1桑江タンク・ファーム」は、面積が16haと小さく傾斜地であることから、産業振興地区の指定には適さないと判断し、評価の対象から除外している。

<想定される産業タイプと駐留軍用地跡地の親和性評価（暫定イメージ案）>

想定される産業タイプ	キャンプ桑江南側地区	キャンプ瑞慶覧	普天間飛行場	牧港補給地区	那覇港湾施設
	約60.6ha	約493.3ha	約480.5ha	約273.7ha	約55.9ha
■リゾートコンベンション産業	○	◎	◎	◎	◎
■文化産業	◎	◎	◎	◎	◎
■先端情報通信産業	○	◎	◎	◎	◎
■健康産業	○	◎	◎	◎	○
■医療・生命科学産業	○	◎	◎	◎	○
■環境・エネルギー産業	△	◎	◎	○	○
■都市型農業	×	◎	◎	◎	×
■国際物流流通産業	×	×	×	◎	◎
■スポーツツーリズム	×	◎	◎	○	○
■海洋産業	△	○	○	◎	○
■複合産業	◎	◎	◎	◎	◎

（４）産業振興地区の事業方式のイメージ

①産業振興地区の用地供給方式

産業振興地区の用地供給方式としては、「国有地型」「国公有地型」「民有地型」「混合型」が想定される。これについては、旧軍港市転換法等における事例や国家プロジェクトとしての位置づけの要望等を踏まえて、今後望ましい方向性を県として検討する必要がある。

②産業振興地区の開発・管理運営方法

産業振興地区の開発・管理運営方式として、最も望ましいのは、「民間主体による開発・管理運営方式」である。民間主体の具対的な開発・管理方式としては、ビジネス展開面で自由度の高い「定期借地方式」、「事業委託方式」、「民主導共同事業方式」、「PFI方式」が適していると判断される。これらの中で、どの方式が適切であるかについては、現段階では評価が難しい。したがって、産業振興地区の具体的な開発・管理運営手法については、産業振興地区整備の段階において、詳細に検討することを想定する。

産業振興地区の事業主体については、外国の知識産業、最先端医療産業、国際物流産業などの立地誘導を重視する地区では、外国の専門事業者（ビジネススペースプロバイダ等）の参画を想定することが望ましい。一方、主に国内企業の立地誘導を重視する産業振興地区においては、国内の専門事業者（民間ディベロッパー、商社等）の参画を想定することが望ましい（それぞれ国内外の事業者の参加を排除するものではない）。

ただし、産業振興地区が実現するまでには長期間を要し、実現時点では状況が大きく変化している可能性がある。したがって、望ましい管理運営事業者については、その時の状況に合わせて再検討することが必要である。

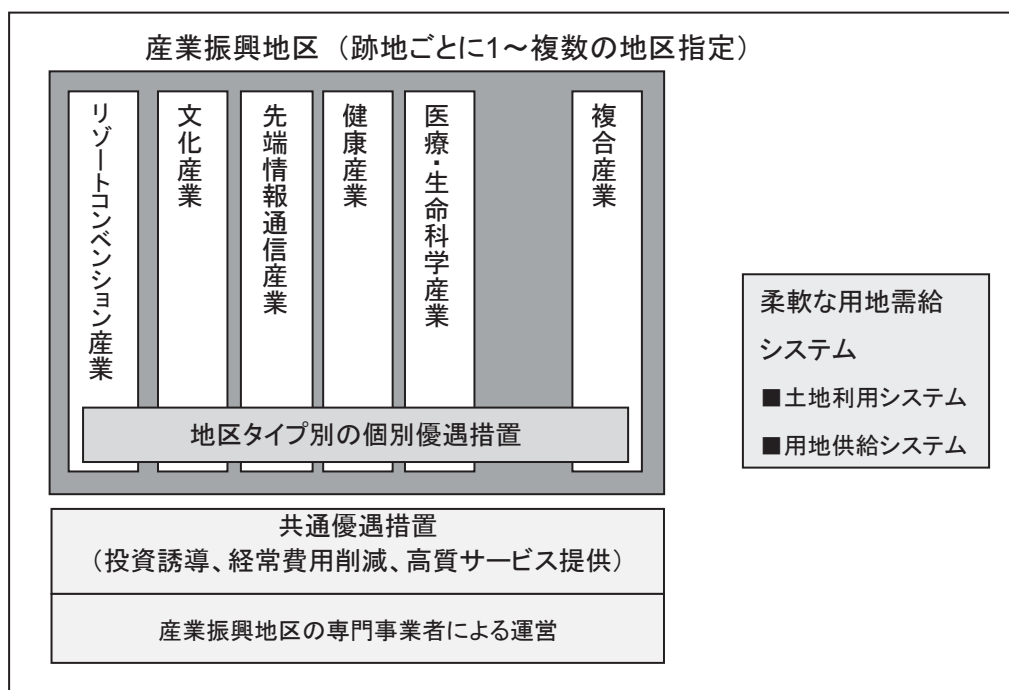
（5）産業振興地区の備える産業導入方策（優遇措置）

産業振興地区に国内外の企業を惹きつけるためには、近隣アジアの都市・地域と比較して遜色のない、あるいはそれ以上の特別な優遇条件を提供する方策を検討する必要がある。

国際競争力を持った優遇措置（支援メニュー）のイメージは、以下のとおりである。

- ①法人税や個人所得税の減免、投資や雇用等に対する助成措置、ワンストップサービス等の高質サービスの提供等を、全ての産業振興地区に共通の「共通優遇措置」として用意する。
- ②産業振興地区のタイプごとに、それぞれの業種特性に対応した「個別優遇措置」を用意する。

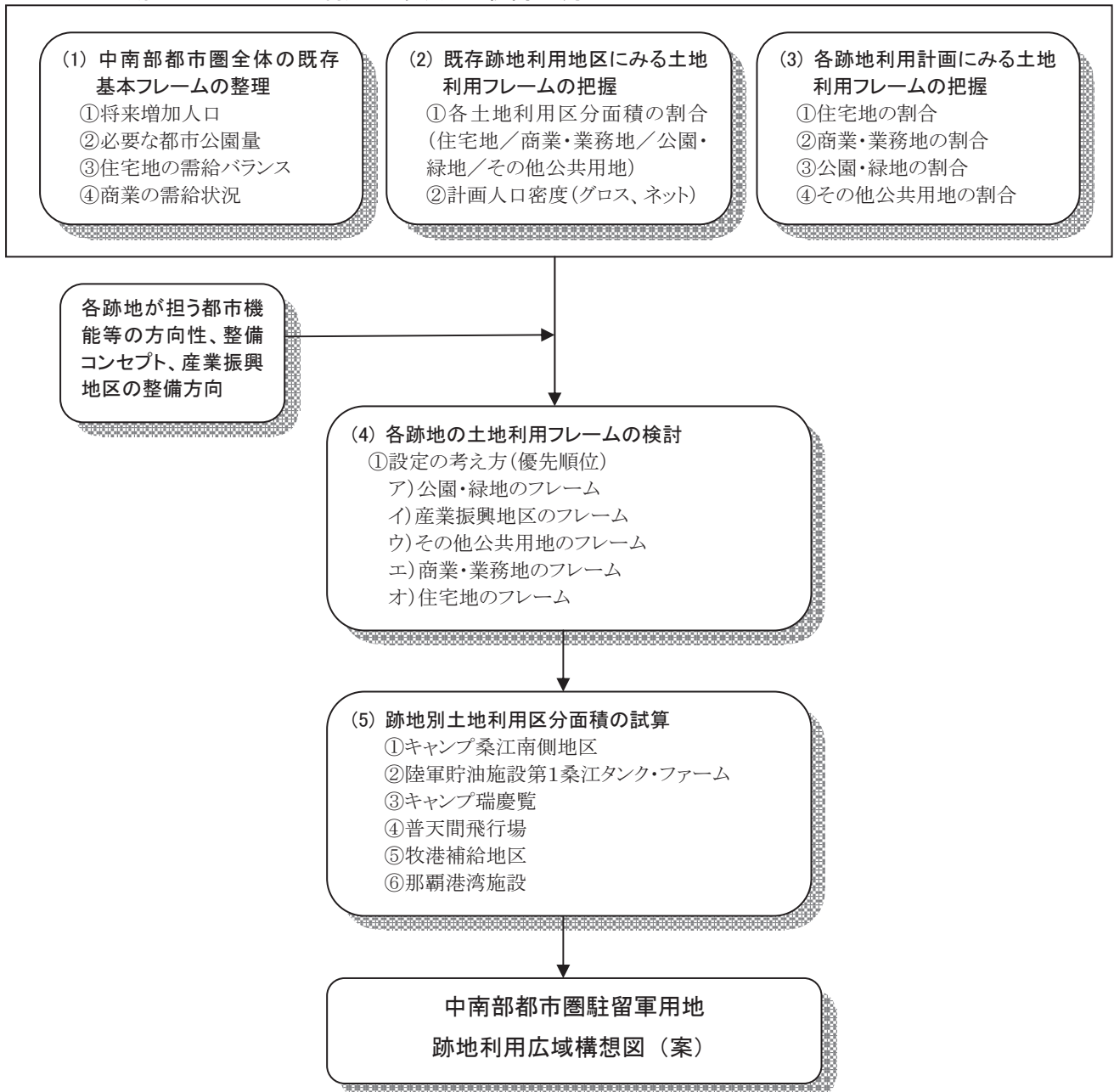
<産業振興地区制度の全体イメージ>（今後の要望検討事項）



4) 基地跡地における土地利用のあり方

基地跡地の整備コンセプトや産業振興地区の整備方向を踏まえて、各基地跡地の土地利用のあり方を検討する。検討にあたっては、以下に示す流れに沿って先ず既存の調査・計画書等から、中南部都市圏の人口及び土地利用に関する基本フレームを整理した。その上で、各基地跡地が担う都市機能等の方向性や整備コンセプトを踏まえ、跡地別の土地利用フレームを想定し、土地利用区分別の面積を試算した。

<基地跡地における土地利用のあり方の検討の流れ>



(1) 中南部都市圏全体の既存基本フレームの整理

既存計画書等にみる、中南部都市圏に関する基本フレームは以下のとおりである。

- ① 将来推計人口にみる増加人数 → **概ね7万人の増加**
- ② 必要な都市公園量 → **概ね1,000 haの都市公園が必要**
将来市街地での目標緑地量 → **将来市街地面積の30%以上**
- ③ 住宅地の需給バランス → **需要量349ha**
(供給量：跡地500ha、跡地外124～550ha **全体で275～701haの供給過多**)
- ④ 商業地の需給状況 → **商業地需要は概ね充足**
(大規模小売店舗面積／中南部都市圏：0.68 m²/人、全国：0.70 m²/人)

(2) 既存跡地利用地区にみる土地利用構成の把握

これまでに返還された跡地（土地区画整理事業地区）は、概ね以下のような構成で土地利用がなされている。

- **住宅地** : 42～69%
- **商業・業務地** : 4～15%
- **公園・緑地** : 3～11%
- **その他公共用地** : 24～43%
- **グロス人口密度** : 70～126人/ha
- **ネット人口密度** : 130～280人/ha
- **合算減歩率** : 20～34%程度

(3) 各基地跡地の利用計画にみる土地利用構成の把握

各跡地で検討されてきた市町村計画などに示される、基地跡地の土地利用面積構成の割合は、概ね以下のとおりになっている。

地 区	住宅地	商業・業務地	公園・緑地	その他公共用地
キャンプ桑江南側地区	39.7%	17.8%	7.9%	34.5%
陸軍貯油施設第1桑江タンク・ファーム	—	—	—	—
キャンプ瑞慶覧	38.3%	17.2%	15.8%	28.6%
普天間飛行場	43.7%	18.7%	20.8%	16.8%
牧港補給地区	42.1%	14.7%	16.1%	27.0%
那覇港湾施設	5.5%	49.5%	21.3%	23.7%
合 計	43.0%	20.5%	19.4%	24.0%

(4) 各基地跡地の土地利用フレームの検討

以上を踏まえて、各基地跡地の土地利用区分のフレームを設定した。

① 土地利用フレーム設定の考え方（優先順位）

まず、土地利用区分の中で、**最優先に確保が必要な用地として「公園・緑地」を位置づける**。今後の中南部都市圏において、ゆとりとうるおいある生活環境の確保や沖縄らしい景観の形成、さらに環境共生型の新たなライフスタイルの確立を牽引し実現していく上で、基地内及び周辺の緑地を活用していくことは特に大切と考える。

続いて、産業振興地区を優先的に位置づける。基地跡地は広域的視点と戦略的視点の両面から、今後の沖縄経済を牽引していく新たな成長産業創出の貴重な空間であり、各跡地の有する特性を活かしながら、産業振興地区の適正配置に努める必要がある。

次に、その他の公共用地、商業地、住宅地の順とした。なお、商業地については、すでに商業地需要が概ね充足しているのではないかとの調査報告もあるが、ここでは別の視点から新たに必要な商業地の推計を試みた。

② 土地利用フレームの設定

土地利用区分ごとのフレームを以下のとおり設定した。

ア) 公園・緑地の面積

中南部都市圏全体で、公園・緑地の総量が特に不足していることを踏まえ、各基地跡地においては、まず、**既存緑地（斜面緑地や水辺緑地等の大切な緑地）の占める面積は少なくとも確保することとする**。

公園・緑地の面積割合については、将来市街地面積の30%以上の緑地確保の観点からすると、地区面積の30%以上に設定することが考えられるが、緑地には丘陵山地の緑も含まれることから、基地内においては**地区面積の概ね20%以上と設定した**。また、1人当たり20㎡以上の都市公園に概ね10㎡以上の緑地を加えて、**1人当たり30㎡以上の公園・緑地面積**となるよう設定した。

地 区	基地跡地	公園・緑地フレーム
大規模地区 (200 ha 以上)	(3)キャンプ瑞慶覧 (4)普天間飛行場 (5)牧港補給地区	既存緑地の面積量を確保し、かつ、地区面積の20%以上、1人あたり30㎡以上となること
中規模地区 (50~100 ha)	(1)キャンプ桑江南側地区 (6)那覇港湾施設	
小規模地区 (50 ha 未満)	(2)陸軍貯油施設第1 桑江 タンク・ファーム	

イ) 産業振興地区の面積

各跡地の有する特性を活かしながら、広域的観点から産業振興地区の規模と適正配置に努める必要がある。ここでは、先述のとおり産業振興地区のタイプと各跡地との親和性評価等を踏まえ、以下の表のように、各跡地への産業振興地区導入を想定した。

＜駐留軍用地跡地に想定される産業タイプの規模（暫定試算）＞

			キャンプ桑江南側地区	キャンプ瑞慶覧	普天間飛行場	牧港補給地区	那覇港湾施設
産業のタイプ	想定 開発ユニット 面積 (ha)	展開可能 ユニット数	産業の想定面積(仮設定)＜注1＞				
■リゾートコンベンション産業	10	2	0	0	10	10	0
■文化産業	4	4	4	0	4	4	4
■先端情報通信産業	10	2	0	0	10	10	0
■健康産業（サービス系）	3	3	0	3	3	3	0
（製造業系）	5	2	0	5	5	0	0
■医療・生命科学産業	20	1	0	20	0	0	0
■環境・エネルギー産業	20	1	0	0	20	0	0
■都市型農業	5	2	0	5	5	0	0
■国際物流流通産業	10	2	0	0	0	10	10
■スポーツ・ツーリズム	30	1	0	30	0	0	0
■海洋産業	10	1	0	0	0	10	0
産業想定面積合計(仮設定)			4.0	63.0	57.0	47.0	14.0
＜注1＞ 各産業の面積の想定方法:親和性評価結果をもとに、基地跡地間の分担を考慮し、展開可能ユニット数を想定した。							

ウ) その他公共用地（公園・緑地を除く）の面積

既存の土地区画整理事業による跡地利用では、公園・緑地を除くその他公共用地の全体に占める割合は、20～30%程度である。事業地区の規模と公園・緑地の割合は概ね比例することから、ここでは、小規模地区で20%、中規模及び大規模地区で25%と設定した。

地 区	基地跡地	その他公共用地フレーム
大規模地区 (200 ha 以上)	(3)キャンプ瑞慶覧 (4)普天間飛行場 (5)牧港補給地区	地区面積の 25%程度
中規模地区 (50～100 ha)	(1)キャンプ桑江南側地区 (6)那覇港湾施設	
小規模地区 (50 ha 未満)	(2)陸軍貯油施設第1 桑江 タンク・ファーム	地区面積の 20%程度

エ) 商業・業務地の面積

商業地の面積は、県内小売業の「単位面積当りの販売額」と「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（沖縄県）」に示される中南部広域都市圏の卸小売業販売額の推計値をもとに算出した。その結果、平成37年までに、新たに49haの商業地面積が必要になると想定した。

但し、これはあくまでも中南部都市圏全体の商業地面積であり、その全てを基地跡地に配分するわけにはいかない。しかしながら一方、商業地に業務地が加わることを考えると、その数値は増えることになり、さらに、産業振興地区導入による需要創出も期待されるところである。

そこで、既存跡地の土地区画整理事業地区をみると、商業・業務地の地区面積に占める割合は4～15%程度であるが、ここでは、小禄金城地区の8.4%程度の水準を基地跡地に占める商業・業務地の面積と想定した。

したがって、中南部都市圏の基地跡地全体で必要な商業・業務地は概ね120ha程度となり、これを各跡地に配分することとする。配分にあたっては、各市町村計画・構想にも配慮した。キャンプ桑江南側地区については、職住近接のコンパクトシティの観点から、町計画で示され

た概ね 17%程度（産業振興地区を含む。以下同様）とし、那覇港湾施設では、商業・業務に特化した機能が望まれていることから約 50%程度とした。キャンプ瑞慶覧と普天間飛行場、牧港補給地区については産業振興地区の配分が大きいことから 20%程度の値とした。なお、第 1 桑江タンク・ファームはほとんどが斜面地であることから配分は行わない。

地 区	基地跡地	商業地フレーム
大規模地区 (200 ha 以上)	(3)キャンプ瑞慶覧 (4)普天間飛行場 (5)牧港補給地区	100ha 程度を、各跡地に配分 地区面積の 20%程度 (産業振興地区を含めた面積)
中規模地区 (50～100 ha)	(6)那覇港湾施設	地区面積の 50%程度 (産業振興地区を含めた面積)
	(1)キャンプ桑江南側地区	地区面積の 17%程度 (産業振興地区を含めた面積)
小規模地区 (50 ha 未満)	(2)陸軍貯油施設第 1 桑江 タンク・ファーム	配分なし

オ) 住宅地の面積

住宅地面積は、供給過多になるとの調査報告書もあることから、基本的に上記土地利用の残りを住宅地にあてるとする考え方をする。なお、これまでの土地区画整理事業による既存の跡地利用では、住宅地率は 42～69%程度である。また、計画人口密度は、既存跡地で 70～126 人/ha (グロス)、130～280 人/ha (ネット) となっている。

先述の既存調査報告書によると、H41 年 (2029) までの中南部都市圏の住宅地需要は 349ha 程度であるにも関わらず、基地跡地からの供給量は 500ha を上回ると予測していることから、ここでは、住宅地需給の供給過多の状況にできるだけ対応しながらも、新たな需要創出の観点も考慮して住宅地規模のバランスを試みた。

地 区	基地跡地	住宅地フレーム
大規模地区 (200 ha 以上)	(3)キャンプ瑞慶覧 (4)普天間飛行場 (5)牧港補給地区	住宅地面積が合計で 500ha を上回らない範囲とする 計画人口規模想定のために、以下の人口密度と低層・中高層の割合を想定した 低層でネット 125 人/ha 程度 中高層でネット 250 人/ha 程度 低層・中高層の割合は概ね 3 : 1 とした (但し、那覇港湾施設については立地状況等から、中高層のみとした)
中規模地区 (50～100 ha)	(1)キャンプ桑江南側地区 (6)那覇港湾施設	
小規模地区 (50 ha 未満)	(2)陸軍貯油施設第 1 桑江 タンク・ファーム	

(5) 基地跡地の土地利用区分別面積（試算）

前述の土地利用フレームを踏まえて、各基地跡地の土地利用区分別面積を試算した。結果は、次表のとおりである。なお、各跡地の土地利用区分面積については、今後の各跡地の土地利用の目安になるものであるが、確定的な数値ではないことから、表の整理にあたっては、各々の数値に幅をもたせて整理を行った。

基地跡地の土地利用区分別面積の算出にあたって、今後の課題となるのは以下の点である。

① 各跡地の土地利用計画との調整を図っていくこと

各跡地では、市町村の将来の望ましいまちの姿を見据えて、跡地利用に関する地権者意向の把握や地権者を含めた各種勉強会を積み重ね、跡地の基本構想、基本計画策定に取り組んでいるところである。したがって、今後とも各跡地の基本構想や土地利用計画等を尊重しながら関係者間協議・調整を進め、跡地ごとのバランスある土地利用区分面積を設定していく必要がある。

なお、表中の「産業振興地区」、「公園・緑地」、「その他公共用地」については、県が要望している国の先行取得や、県、市町村等による先行取得の分も含まれている。したがって、早い段階から土地の先行取得を推進していくことで、地権者の合算減歩率負担を適正な水準に低減していくことが跡地利用の促進に必須の条件となっている。

② 県計画人口と基地跡地での想定人口の整合性を図っていくこと

本試算における計画人口は 3.5～8.5 万人の範囲となっており、県の都市計画区域マスタープランで示している増加人数 7 万人の範囲に収まることも超えることも想定している。しかし、実際には基地外の地域での増加を加えると、都市計画区域マスタープランの人口枠を大きく超えることが懸念される。

一方、基地跡地では、都市圏内からの人口移動や海外を含む県外からの移住者の増加など、新たな需要の創出も期待できる。したがって、今後、広域構想が具体化されていくなかで、状況に応じて県都市計画区域マスタープランの見直しなども視野に入れながら、計画の整合を図っていく必要がある。

③ 産業振興地区や商業・業務地の面積算出の精度をあげていくこと

基地跡地における産業系の立地需要と必要面積については、産業振興地区の開発ユニット面積や開発可能ユニット数の想定、商業・業務機能の立地需要量など、今後基地跡地の開発・利用の時期に合わせて、推計の精度をあげていく必要がある。

④ キャンプ瑞慶覧の土地利用範囲等についての調整を行っていくこと

キャンプ瑞慶覧については、今回ひとまとまりとして捉えているものの、利用可能な土地の一体性が地形等により分断されていることから、広域交通インフラの導入検討状況や返還区域等の状況を注意深く見ながら、今後の対応や取り組みが必要になる。

以上のような課題があることを踏まえた上で、今後検討を深めるとともに関係市町村や地主会、関係機関等と協議を重ね、広域構想の策定に向けて調整を進めていく必要がある。

＜跡地別土地利用区分面積の試算＞

土地利用区分 各跡地	住宅地	商業・業務地		公園・緑地	その他公共 用地	計画人口 (人)	
		産業振興地区	商業・業務等				
(1) キャンプ桑 江南側地区 (60.6ha)	15-30ha (約 37%)	5-15ha (約 18%)	2-6ha	3-10ha	8-16ha (約 20%)	10-20ha (約 25%)	2,500- 5,000
(2) 陸軍貯油施設第1 桑江タンク・ファーム (15.8ha)	1-3ha (約 10%)	—	—	—	8-14ha (約 70%)	1-5ha (約 20%)	100- 400
(3) キャンプ瑞慶 覧 (493.9ha)	140-200ha (約 34%)	80-120ha (約 21%)	50-80ha	30-50ha	80-120ha (約 20%)	100-150ha (約 25%)	1.5-3.5 万
(4) 普天間飛行 場 (480.5ha)	80-150ha (約 23%)	70-130ha (約 21%)	40-75ha	30-60ha	130-170ha (約 31%)	100-140ha (約 25%)	1-2.5 万
(5) 牧港補給地 区 (273.7ha)	60-120ha (約 32%)	45-90ha (約 23%)	35-60ha	10-25ha	40-70ha (約 20%)	50-90ha (約 25%)	1-2 万
(6) 那覇港湾施 設 (55.9ha)	1-5ha (約 5%)	20-40ha (約 50%)	10-20ha	10-20ha	7-15ha (約 20%)	10-20ha (約 25%)	400- 1,000
合 計 (1,380.6ha)	300-500ha (約 29%)	200-400ha (約 22%)	120-250ha (約 13%)	100-140ha (約 9%)	300-400ha (約 24%)	300-400ha (約 25%)	3.5-8.5 万

※この土地利用区分ごとの面積は概数（試算）である。

※表中の「産業振興地区」、「公園・緑地」、「その他公共用地」には、公共用地先行取得分が含まれている。

■各跡地の土地利用イメージ案（暫定：各施設の位置・内容については、今後検討を行います）

1) キャンプ桑江南側地区 (60.6ha)

沖縄らしい賑わいと快適な都市生活を享受できる
職住接近のコンパクトシティ

<産業のタイプ>
① 文化産業



2) 陸軍貯油施設第1 桑江タンク・ファーム (15.8ha)

自然緑地に包まれたゆとりと潤いのある住宅地

<産業のタイプ>
なし



3) キャンプ瑞慶覧(493.9ha)

優れた居住環境と交通結節機能を活かした
新生活環境都市

- ＜産業のタイプ＞
- ① 健康産業
 - ② 医療・生命科学産業
 - ③ 都市型農業
 - ④ スポーツツーリズム



4) 普天間飛行場(480.5ha)

平和シンボルの国際的高次都市機能を備えた
多機能交流拠点都市

- ＜産業のタイプ＞
- ① リゾートコンベンション産業
 - ② 文化産業
 - ③ 先端情報通信産業
 - ④ 健康産業
 - ⑤ 環境・エネルギー産業
 - ⑥ 都市型農業



5) 牧港補給地区 (273.7ha)

オーシャンビューや歴史文化を活かした
国際的エンターテインメント都市

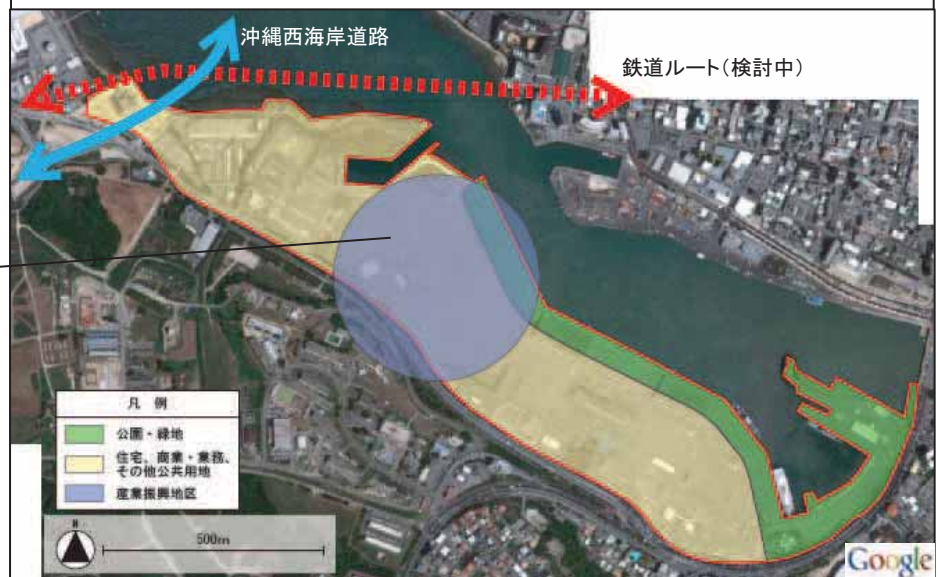


<産業のタイプ>

- ① リゾートコンベンション産業
- ② 文化産業
- ③ 先端情報通信産業
- ④ 健康産業
- ⑤ 国際物流流通産業
- ⑥ 海洋産業

6) 那覇港湾施設 (55.9ha)

沖縄の玄関口にふさわしい
交流・交易型ウォーターフロント都市



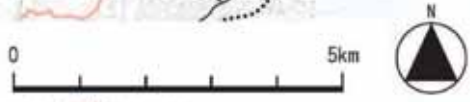
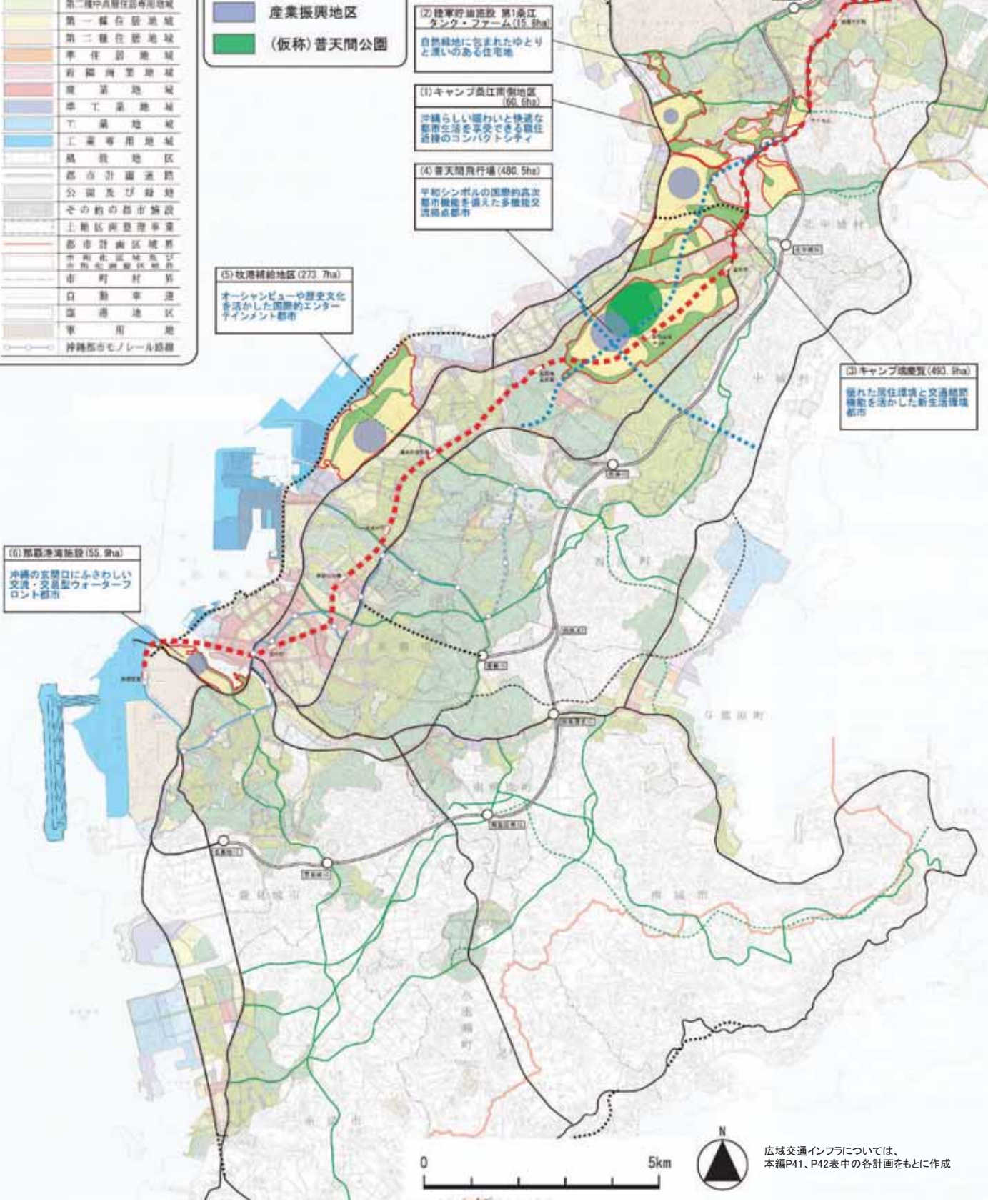
<産業のタイプ>

- ① 文化産業
- ② 国際物流流通産業

5) 中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想図 (案)

凡例 (都市計画図)	
区分	地域名
第一種低層住居専用地域	
第二種低層住居専用地域	
第一種中高層住居専用地域	
第二種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
第二種住居地域	
準住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	
工業専用地域	
風致地区	
都市計画道路	
公園及び緑地	
その他の都市施設	
上地区画整理事業	
都市計画区域境界	
市街化区域及び市街化調整区域界	
市町村界	
自動車道	
臨港地区	
軍用地	
○	神奈川モノレール路線

凡例 (跡地利用)	
公園・緑地	
住宅・商業・業務、その他公共用地	
産業振興地区	
(仮称) 普天間公園	



広域交通インフラについては、本編P41、P42表中の各計画をもとに作成

3. 構想実施体制の検討

1) 事業推進に必要な機能

中南部都市圏の基地跡地利用に係る事業推進の必要機能には、①企画立案機能、②広域インフラ整備機能、③個別基地跡地基盤整備機能、④個別基地跡地管理運営機能、⑤産業振興機能、があげられる。

これらの基地跡地の開発推進機能は、県、市町村の都市計画等、他の関連インフラ整備機能等との調整を行えるように展開する必要がある。

2) 跡地利用を総合的にマネジメントするための組織

(1) 事業実施機関の法人形態・組織

県要望に「今後の基地返還跡地建設については、地権者、市町村、県に過重な負担を生じさせることなく、国の責任において、跡地利用が適切に進められなければならない。」と示されていることを前提に、広域的な視点に立って基地跡地利用を推進する事業実施機関として県以外のものとしては、「株式会社」「組合」「公益法人」「一部事務組合・広域連合」「独立行政法人」「国直轄」が考えられる。

いずれの法人形態をとるにしても、①広域における大規模開発の一元的推進の必要性、②事業推進にあたり基地跡地の位置づけ・開発方法・特区制度等に係る法制定の必要が生じる可能性があること、③県要望に示された広域インフラ等の国家プロジェクトの検討を踏まえると、事業は国の関与のもとに推進することを県として国に対し継続して要望することが望まれる。

また、人員、支援策等については国、県、市町村がそれぞれ支える必要があると考えられる。いずれにしても、詳細は、今後の状況を踏まえて検討する必要がある。

(2) 協議会の組織

中南部都市圏の基地跡地利用に当たっては、広域計画を策定の上、各事業の進捗状況の確認、個々の事業間あるいは市町村や地域間の調整が必要になることが想定される。そのため、事業実施機関とは別に、国、県、市町村等関係機関から構成される計画・調整協議会の設置について検討する必要があると考えられる。

4. 構想を実現するための措置の検討

1) 広域インフラの整備に向けて

軌道系の公共交通システムを含むインフラの整備は大規模な投資を伴う事業であり、県、市町村の財政で対応することは難しい。実施に当たっては、県要望にある沖縄振興に向けた国家プロジェクトとしての推進について県が国に対して継続して要望することが必要と考えられる。

- 沖縄21世紀ビジョンで位置づけている広域防災拠点となる国営大規模公園（仮称：普天間公園）
- 跡地を活用した骨格的な道路網（仮称：中部縦貫道路、仮称宜野湾横断道路）
- 跡地を活用した軌道系を含む新たな公共交通システム
- アジア・太平洋地域の交流拠点及び国際貢献拠点の核となる高次都市機能

2) 基地跡地開発に向けて

土地区画整理事業の円滑な推進に当たって、以下の点に対処する必要がある。

事項	想定される課題	考えられる措置
基地跡地利用計画の策定	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 大規模跡地と特定跡地では、国の関与に差が生じる。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 対象となる基地跡地は、全体としての位置づけのもとで一括して大規模跡地として指定し、計画・整備を進める仕組みを県が国に対し継続して要望
公共用地の先行取得	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 先行的な用地取得に際して、任意の土地売却を行った場合と土地収用法適用事業における買収を行った場合との間の所得税控除額の違いにより、必要面積の確保に関して差が生じる可能性がある。 ➤ 根幹的公共施設などの用地確保は買収対象用地が大きい場合、地権者の合意のもとに進める必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 国の用地先行取得の推進に向けて、跡地利用促進のための国の基金設置等の検討を県が国に対し継続して要望 ➤ 用地先行取得時の無利子融資や所得税控除対象額の引き上げ等の制度改正を県が国に対し継続して要望 ➤ 事業実施機関への用地先買いに関わる税制特例の付与および事業実施機関への出資の形での財政上の支援を県が国に対し継続して要望。 ➤ 県・市町村等への国有財産譲与および無償貸付制度の創設を県が国に対し継続して要望
用地の集約 (市街地整備事業における大規模集約換地制度の適用)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 根幹的公共施設の用地確保、円滑な土地区画整理事業の推進に向け、公共用地等を先行取得し、集約する必要がある。 ➤ 任意の申し出換地となる場合、地権者の合意が得られない可能性がある。 ➤ 土地区画整理事業で照応の原則に基づかない任意の申し出換地を区域全 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 対象基地跡地における申し出換地の適用に向けて、土地区画整理法に申し出換地制度を位置づけるか、特別法で土地区画整理法の例外規定を設けることを県が国に対し継続して要望 ➤ 土地信託制度の適用によって土地を債券化することで、都市開発事業の信託配当を分配する仕組みの適用を検

事項	想定される課題	考えられる措置
	<p>体で実施するための仕組み、土地の所有権の債権化等による対応を検討する必要がある。</p>	<p>討</p>
財源の確保	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 土地区画整理事業のためには、国庫補助金・保留地処分金などが財源となるが、公共・公益施設整備等も含めると財政負担が大きくなる可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 土地開発公社等による用地先行取得への際の無利子融資等の制度や、用地先行取得に係る所得控除対象額の引き上げなどの制度改正を県が国に対し継続して要望 ➤ PFI等の民間資金の導入の検討
機能の立地促進と土地利用のコントロール	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 土地区画整理後の早期の土地処分のために、土地需要創出の取組を推進する必要がある。 ➤ 土地利用規制が不十分な場合、土地区画整理済み用地や宅地の隣接地などで、意図しない開発行為が発生する可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 産業振興地区に指定することで、規制特例、税制特例（法人税、所得税）、財政支援、金融支援を通じた機能立地を推進することを県が国に対し継続して要望 ➤ 計画的な土地利用の実現に向けて、地区計画制度、協定制度の適用について検討することが望まれる。

3) 円滑な事業推進に向けて

事項	想定される課題	考えられる措置
事業主体の早期設立	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 事業実施に当たり、環境調査、埋蔵文化財調査で時間を要する可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 事業実施機関を小さくてもよいので早期に設立し、返還前から地下空洞等自然環境調査、埋蔵文化財調査等を実施するとともに、公共用地の先行取得を推進することが望まれる。
計画・調整協議会の設立	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 事業実施にあたり、広域インフラの整備、基地跡地基盤整備と、県や関連市町村等による公共施設等の整備内容、整備時期等の整合がとれない事態を招く可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 県・市町村による中南部都市圏の整備計画の立案を踏まえて、早期に協議会組織を設立することを検討

4) 関係地権者、地域住民の合意形成を円滑に進めるための方策

事項	想定される課題	考えられる措置
地権者の合意形成の推進	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 開発整備計画策定に当たり、地権者の合意形成が進まず、開発整備に長期間を要する可能性がある。 ➤ 用地集約化にあたり、地権者等の合意形成が進まず、中核施設の整備、円滑な土地利用が進まない可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 個々の軍用地地主会、沖縄県軍用地等地主連合会との協議・調整の場を早期の段階から持つことによって、計画への関係者の意向の反映、土地の集約化に向けた合意形成を促進することが望まれる。

住民の合意形成の推進	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 広域インフラ、基地跡地整備に向けて、地権者を含む周辺住民の合意形成が進まない可能性がある 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 整備内容について、地域住民に対して逐次わかりやすい情報を提供することによって、地域としての合意形成を推進する必要がある。
------------	--	--

5) 法制度を含む支援のあり方

中南部都市圏の基地跡地利用の実施に当たっては、大規模跡地（普天間基地）と特定跡地（普天間基地以外の基地跡地）に分かれていたこれまでの基地跡地開発の枠組みを見直し、中南部都市圏の基地跡地の一括指定のもとで、特区制度を含めた措置を通じて開発整備を推進する仕組みを県が国に対し継続して要望する必要がある。

その条件整備に向けて、今後の中南部都市圏の基地跡地利用に係る開発のあり方を規定する「新跡地利用推進法（仮称）」の制定を県が国に対し継続して要望する必要がある。