

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

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跡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

はじめに

< I . 広域構想の策定調査 >

1. 広域構想策定調査の前提	1
2. 広域構想の必要性と基地跡地に期待される役割	2
1) 広域構想の前提と位置づけ	2
2) 検討対象とする返還合意6施設の概要	3
3) 中南部都市圏基地跡地利用に関するこれまでの主な構想・計画概要	8
4) 広域構想の必要性と有用性	11
5) 中南部都市圏の基地跡地に期待される役割	19
3. 構想に盛り込むべき内容の検討	22
1) 跡地エリアの現状	22
2) 跡地エリアの整備方向(案)	29
3) 広域インフラの整備方向	40
4) 跡地別土地利用区分量の検討	51
5) 中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想図(案)	81
4. 構想実施体制の検討	83
1) 事業推進に必要な機能	83
2) 跡地利用を総合的にマネジメントするための組織	84
5. 構想を実現するための措置の検討案	87
1) 広域インフラの整備に向けて	87
2) 基地跡地開発に向けて	88
3) 円滑な事業推進に向けて	91
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	92
5) 法制度を含む支援のあり方	92

<Ⅱ. 産業振興地区創設調査>

1. 産業振興地区のあり方の検討	93
1) 産業振興地区の意義と基本的考え方	93
2) 産業振興地区の基本構成	96
3) 産業振興地区と既存地域・地区制度の関係の整理	106
2. 産業振興地区の技術的側面の検討	110
1) 産業振興地区形成の要件の検討	110
2) 産業振興地区の用地供給方式の検討	110
3) 産業振興地区の開発・管理運営方式の検討	112
3. 県外・国外からの産業導入促進方策の検討	129
1) 海外の先進事例にみる産業導入促進方策	129
2) 産業振興地区へ産業導入を促進するための方策	135
4. 産業振興地区創設の基本的な考え方とのりまとめ	137
付属資料	141
資料1： 中南部都市圏基地跡地利用に関するこれまでの主な計画・構想一覧	141
資料2： 対象軍用地最新状況の整理	153
資料3： 広域インフラの概要	193
資料4： フィリピンの基地跡開発事例にみる構想実施体制と推進手法	212
資料5： 旧軍関連等の国有財産の処理の実態	227
資料6： 沖縄の既存の地域地区制度の実態と課題	234
資料7： 産業集積地区等の国内外先進事例調査	253
資料8： <中南部都市圏駐留軍用地の広域構想策定調査検討委員会>委員名簿	301
資料9： <中南部都市圏駐留軍用地の広域構想策定調査検討委員会>第1回～第3回議事概要	302

< I . 広域構想の策定調査 >

I. 広域構想の策定調査

1. 広域構想策定調査の前提

沖縄県では平成 22 年 9 月に、「駐留軍用地跡地利用に関する新たな法律の制定について」国に対し要望（以下、県要望という）を行っている。

県要望における「駐留軍用地跡地利用に関する新たな法制度提案の基本的考え」の中の、「4. 特別立法に盛り込む新たな制度・施策」では、以下のとおり提案しているところである。

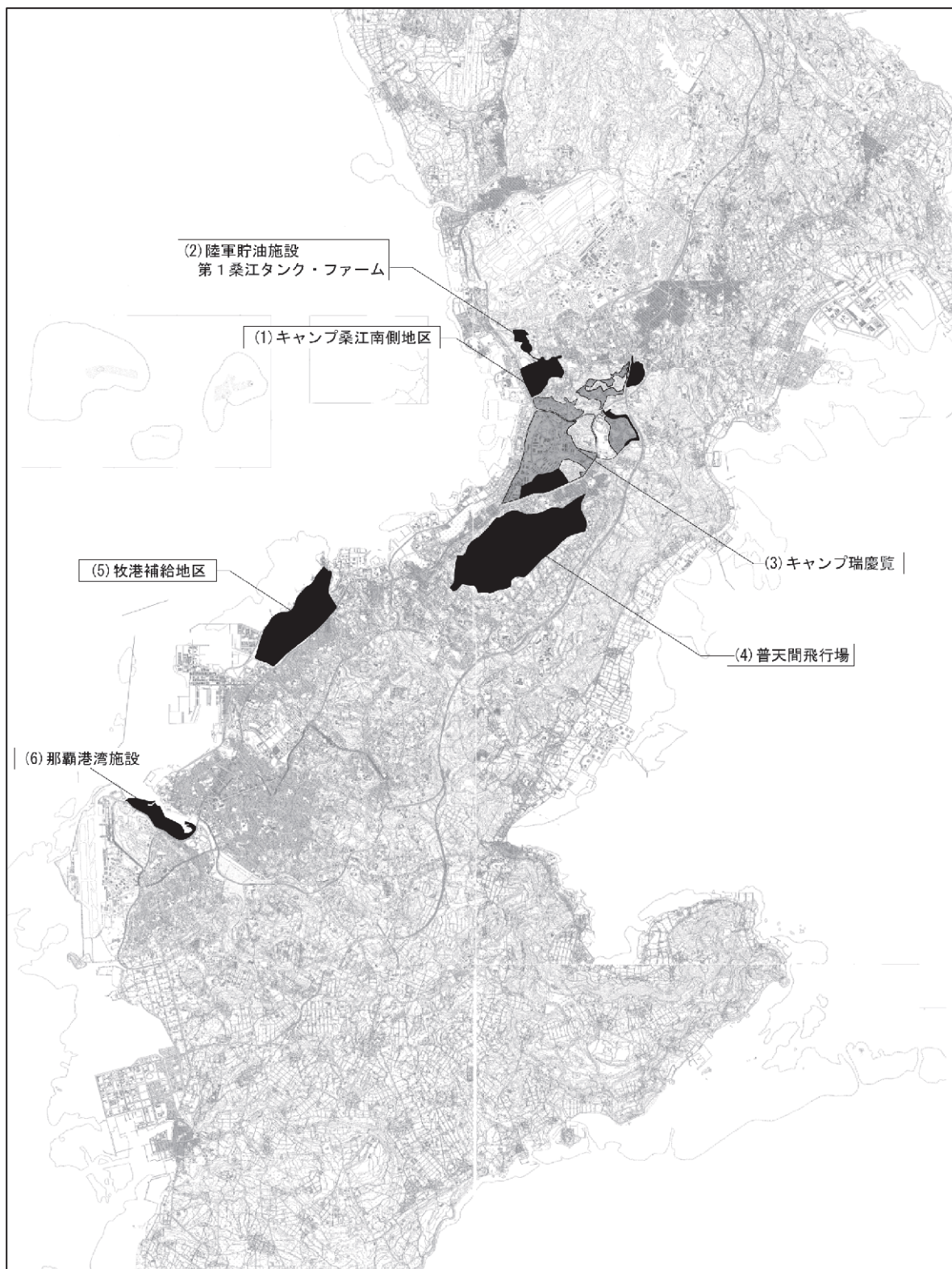
- (1) 返還前の埋蔵文化財・環境調査及び汚染等に関する原状回復措置徹底の制度化
- (2) 給付金制度の見直し
- (3) 中南部都市圏広域跡地（仮称）の指定及び同跡地の事業実施主体の確立
- (4) 跡地利用を促進するための行財政上の特別措置
 - 1) 公共用地先行取得等の推進制度の創設
 - 2) 新たな事業手法制度の創設
 - 3) 跡地における産業振興地区制度の創設
 - 4) 跡地における風景づくり制度の創設
- (5) 返還跡地国家プロジェクトの導入
 - ・広域防災拠点となる国営大規模公園（仮称：普天間公園）の建設
 - ・跡地を活用した軌道系を含む新たな公共交通システムの導入
 - ・跡地を活用した骨格的な道路網の整備（仮称：中部縦貫道路、仮称：宜野湾横断道路）
 - ・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の導入
- (6) 跡地利用推進のための調整機関の設置

2) 検討対象とする返還合意6施設の概要

広域構想の対象となる6施設は以下のとおりである。

なお、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区域を加えて検討対象地区とした。詳細は次ページに示すとおりである。

■検討対象地区

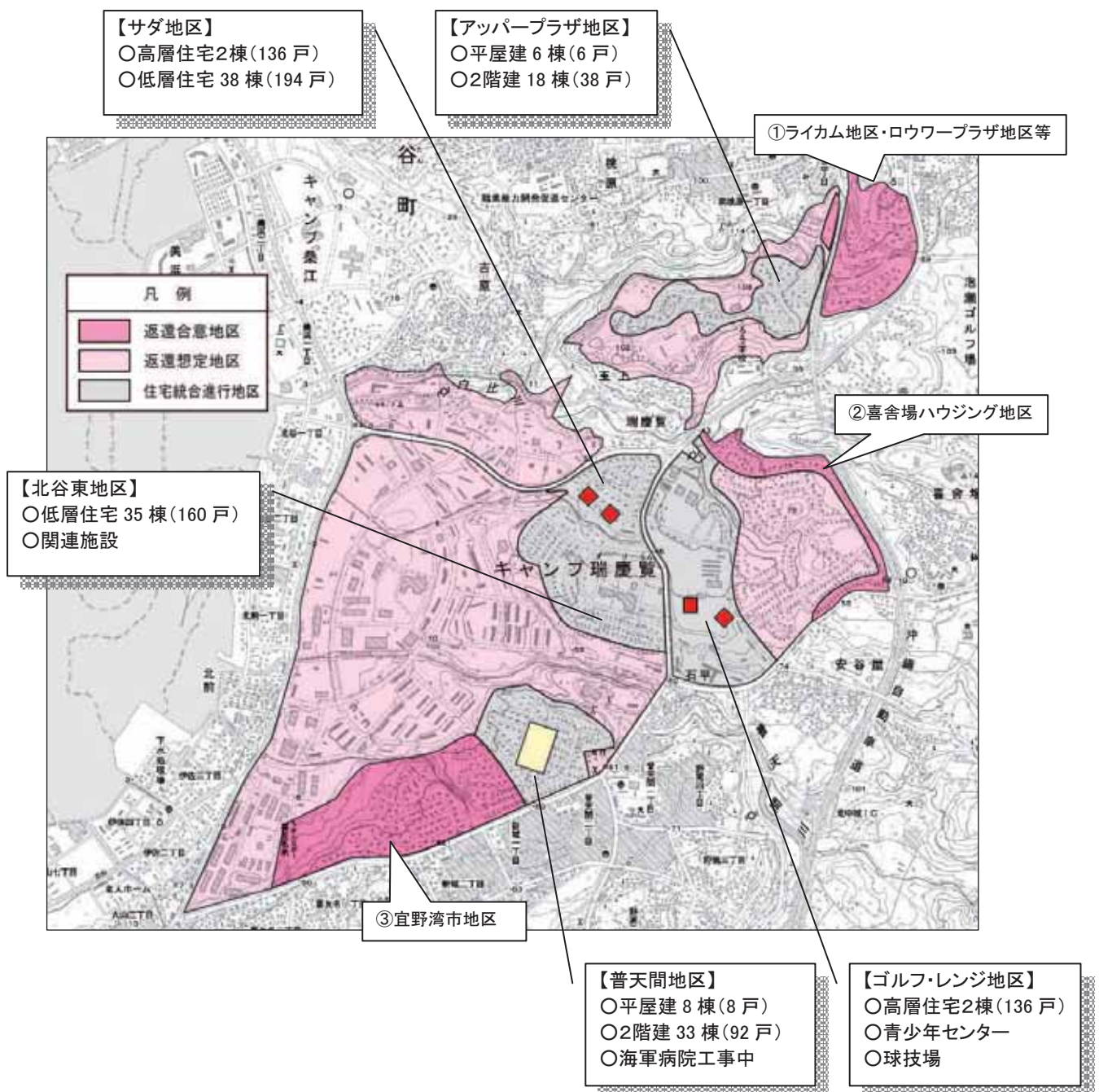


■キャンプ瑞慶覧

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（642.5 ha－148.6ha）を対象範囲として検討していくこととする。



(1) キャンプ桑江南側地区

面積	60.6 ha			
	内訳	国有地	0.3ha	0.5%
	県有地	0 ha	0%	
	市町村有地	0.5 ha	0.8%	
	民有地	59.8ha	98.7%	
所在地	北谷町(字桑江、字吉原)			
施設の位置	沖縄本島の西海岸、国道58号沿道の東側に位置			
土地の形状	東側の一部斜面が見られるものの、全体的にはほぼ平坦な土地			
主要建物等	建物：海軍病院、住宅、学校 など 工作物：学校グラウンド、照明設備 など			
従業員数	221人(平成19年3月末現在)			
軍種別	海兵隊			

(2) 陸軍貯油施設 第1桑江タンク・ファーム

面積	約15.8 ha			
	※北谷町地主会資料によると、約15.7 ha程度は民有地(概数)。			
所在地	北谷町(字伊平)			
施設の位置	北谷町の北部で、米軍嘉手納飛行場の南側、キャンプ桑江(北側地区)の東側に隣接する位置にある。			
土地の形状	地区の大部分が傾斜地となっている。			
主要建物等	—			
従業員数	—			
軍種別	—			

(3) キャンプ瑞慶覧

面積	642.5 ha			
	内訳	国有地	47.5 ha	7.4%
	県有地	3.6 ha	0.6%	
	市町村有地	6.2 ha	1.0%	
	民有地	585.2 ha	91.1%	
所在地	北谷町(字玉上、字桑江、字大村) 沖縄市(字山里、字南桃原) 北中城村(字瑞慶覧、字喜舎場、字屋宜原、字安谷屋) 宜野湾市(字普天間、字新城、字伊佐、字喜友名、字安仁屋)			
施設の位置	沖縄本島の中部地域、北谷町、沖縄市、北中城村、宜野湾市の4市町村にまたがって位置する			
土地の形状	北谷町域は概ね平坦な低地であり、沖縄市、北中城村、宜野湾市域は多くが高台地や斜面地となっている。			
主要建物等	建物：司令部、中央通信部、病院、消防署、銀行、郵便局、体育館、劇場、教会、食堂、売店、家族住宅、小・中学校、高等学校、ボーリング場、モーター修理工場、将校等宿舎、給油所、変圧所、銃弾倉庫、バスターミナル など 工作物：各種競技場、駐車場、ヘリパット、屋外照明、保安柵、電話線路、冷房装置、配電装置、汚水排水管、通信ケーブル、ピクニック場 など			
従業員数	2,315人(平成21年3月末現在)			
軍種別	海兵隊			

(キャンプ瑞慶覧合意3地区内訳)

(3) - 1 キャンプ瑞慶覧 (ライカム地区、ロウワープラザ地区等)

項目	ライカム地区	ロウワープラザ地区	サウスプラザ (ジュリガマ) 地区	
面積	約16ha			
	内訳	国有地	0.1ha	1%
		県有地	0.6ha	4%
		市町村有地	0.1ha	1%
		民有地	15.6ha	95%
※対象面積合計はSACO合意の面積 (高速道路西側地区の約2haは含まれていない)		7.0ha		
		国有地	0.8ha	11%
		県有地	0ha	0%
		市町村有地	0ha	0%
		民有地	6.2ha	89%
		※面積は概数である		
		3.0ha		
		国有地	0.3ha	10.0%
		県有地	0ha	0%
		市町村有地	0ha	0%
		民有地	2.7ha	90.0%
		※返還済面積である		
所在地	沖縄市 (字山里)	北中城村 (字屋宜原、字比嘉)	北中城村 (字屋宜原)	
施設の位置	国道330号のライカム交差点西側に位置する。	国道330号の西側、沖縄市 (約16ha) と北中城村 (約7ha) の市村境にまたがって位置する。	北中城村北部、沖縄市と北中城村に跨るロウワープラザ地区の南、国道330号沿道西側に位置する。	
土地の形状	北中城村域に位置するキャンプ瑞慶覧 (ロウワープラザ地区) と隣接した緩急のある傾斜地	地区内には沖縄自動車道、沖縄環状線及びキャンプ瑞慶覧の米軍住宅が形成されている。	国道より窪地を成し、背後には斜面を有する土地	
主要建物等	建物：米軍住宅	建物：米軍住宅	—	
従業員数	(返還対象地区はハウジングエリアのため、従業員の職場施設はない)	—	—	
軍種別	海兵隊	海兵隊	海兵隊	

(3) - 2 キャンプ瑞慶覧 (喜舎場ハウジング地区)

面積	6.0ha				面積は概数
	内訳	国有地	0.3ha	5%	
		県有地	0ha	0%	
		市町村有地	0ha	0%	
		民有地	5.7ha	95%	
所在地	北中城村 (字喜舎場、字瑞慶覧)				
施設の位置	国道330号の東側。				
土地の形状	県道宜野湾北中城線の村役場付近から、沖縄自動車道に沿うように国道330号と連絡する細長い地区であり、全体的に緩やかな起伏を成す地域。				
主要建物等	建物：住宅				
従業員数	—				
軍種別	海兵隊				

(3) - 3 キャンプ瑞慶覧 (宜野湾市地区)

面積	55.0ha				面積は概数
	内訳	国有地	3.4ha	6.2%	
		県有地	0ha	0%	
		市町村有地	0.4ha	0.7%	
		民有地	51.2ha	93.1%	
所在地	宜野湾市 (字喜友名、安仁屋、普天間、新城、伊佐)				
施設の位置	国道58号から500m東側の県道宜野湾北中城線沿い北側に位置				
土地の形状	地区西側は高低差のある斜面緑地となっているほかは全体的に平坦な土地				
主要建物等	米軍住宅				
従業員数	—				
軍種別	海兵隊				

(4) 普天間飛行場

面積	480.5 ha				面積は概数
	内 訳	国有地	35.9ha	7.5%	
		県有地	0 ha	0%	
		市町村有地	6.8ha	1.4%	
		民有地	437.8ha	91.1%	
所在地	宜野湾市（字宜野湾、字野嵩、字喜友名、字神山、字中原、字新城、字上原、字伊佐、字大山、字真志喜、字大謝名、字佐真下、字赤道、字普天間）				
施設の位置	沖縄本島の中部地域、宜野湾市の中央部に位置する				
土地の形状	ほとんどが台地からなり、北西向けにゆるく傾斜を成し、北西側は急な傾斜を成す				
主要建物等	滑走路（長さ約 2,800m、幅 46m）、格納庫、通信施設、整備・修理施設、部品倉庫、舞台事務所、クラブ、バー、診療所などの福利厚生施設など、航空機基地として総合的に整備されている。				
従業員数	○基地従業員は220名程度 ○県において返還時の就労（配置転換、斡旋）を担当予定				
軍種別	海兵隊				

(5) 牧港補給地区

面積	273.7 ha				H20年3月末現在の面積（概数）
	内 訳	国有地	29.5ha	10.8%	
		県有地	0ha	0%	
		市町村有地	0ha	0%	
		民有地	244.1ha	89.2%	
所在地	浦添市（字港川、字城間、字屋富祖、字仲西、字牧港、字宮城、字小湾、字勢理客）				
施設の位置	国道58号線西側に位置				
土地の形状	全体的に平坦地であり、一部緑地帯がある				
主要建物等	建 物：事務所、送信所、教育施設、隊舎、郵便局、消防舎、倉庫、家族住宅、食堂、銀行、ボーリング場、教会、宗教施設、PX、安置場、医務室、将校宿舎、各種修理工場、その他 工作物：ヘリパッド、電信電話線、外灯、配電線、駐車場、保安柵、貯水タンク、水道管、下水処理装置、雨水排水管、各種球技コート、アンテナ等、野積場、福利厚生施設、予備配電所、その他				
従業員数	1,115人（平成20年3月末現在）				
軍種別	海兵隊				

(6) 那覇港湾施設

面積	約 55.9 ha				H20年3月末現在の面積（概数）
	内 訳	国有地	21.0ha	37.6%	
		県有地	3.5ha	6.3%	
		市町村有地	1.5ha	2.7%	
		民有地	29.8ha	53.3%	
所在地	那覇市（垣花町、垣花1～3丁目、住吉町1～3丁目）				
施設の位置	国道332号北側、奥武山公園の西側に位置				
土地の形状	北側を民間が、南側を米軍が使用し、岸壁に管理事務所や倉庫等が立ち並んでいる				
主要建物等	建 物：事務所、倉庫、船舶修理場、消防舎、車両整備場 など 工作物：野積場、岸壁等 など				
従業員数	85人				
軍種別	陸軍				

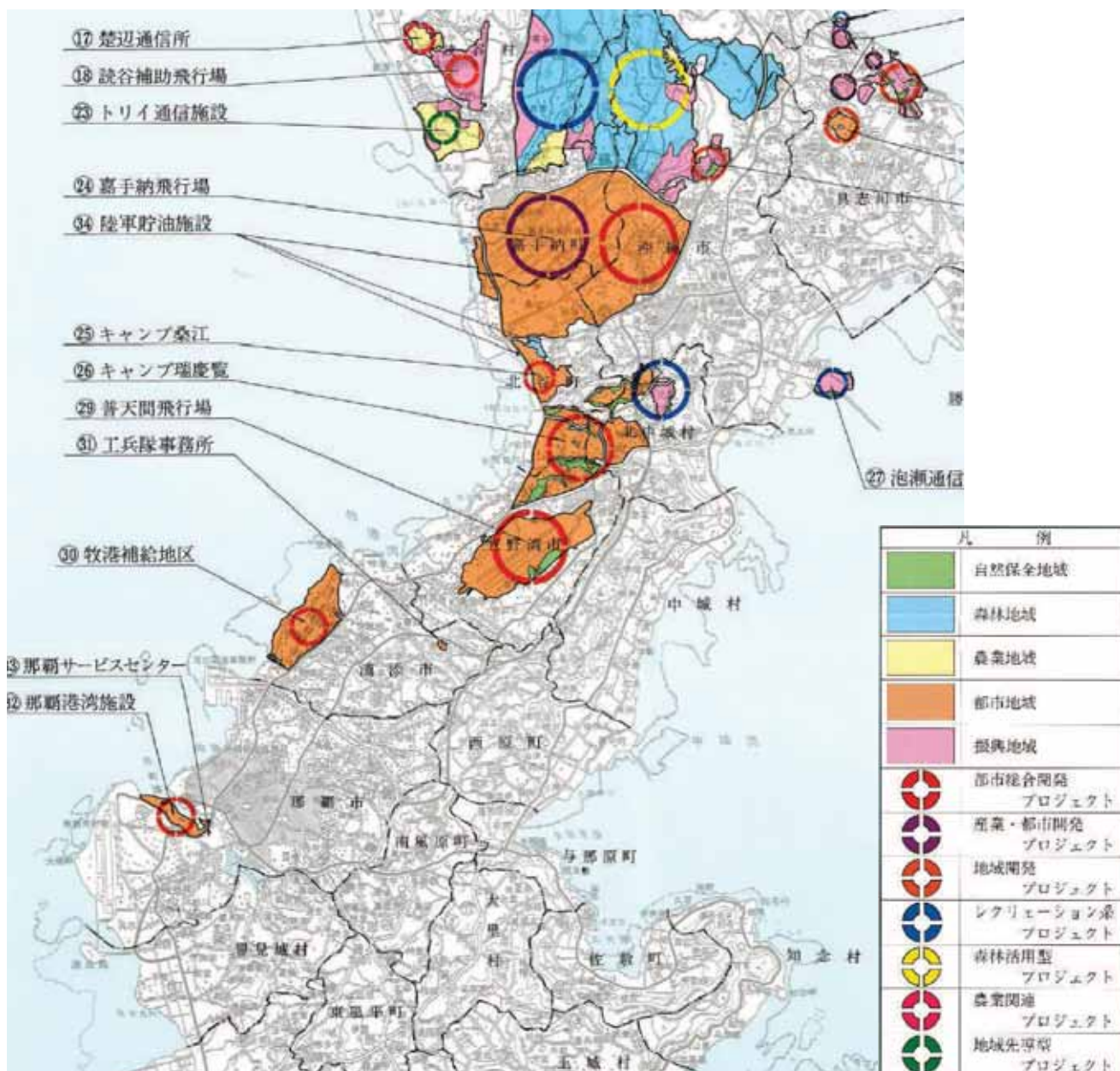
3) 中南部都市圏基地跡地利用に関するこれまでの主な構想・計画概要

ここでは、中南部都市圏全体または沖縄県全体の基地について、跡地利用や都市機能の観点から実施された主な構想・計画を把握する。

(1) 沖縄県駐留軍用地跡地利用基本計画（H5.3）

軍用地返還後の跡地利用の基本方向を定め、市町村等における軍用地等ごとの跡地利用計画策定に資するために、県全域を対象に基本計画を策定したものである。

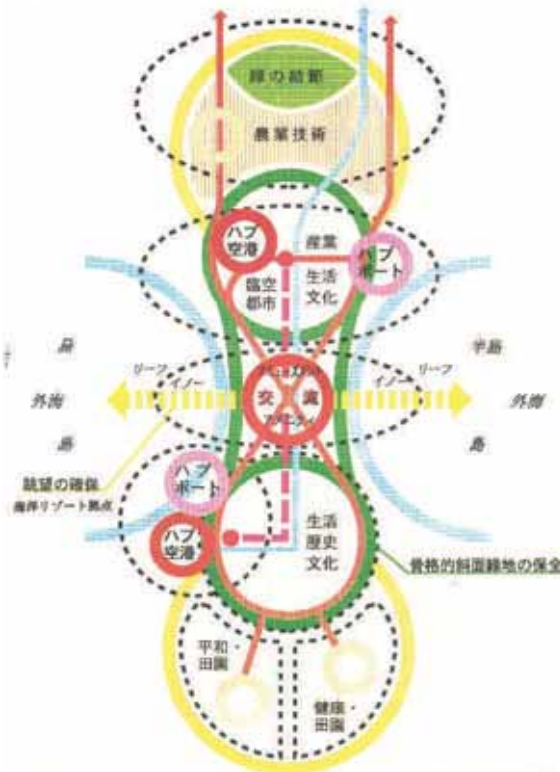
軍用地にかかわる都市計画等、他の土地利用に関する計画の先導的役割、また、市町村等跡地利用にかかわる民間部門の自発的活動の指針となることを目指した。



(2) 国際都市形成基本計画 (H9.5)

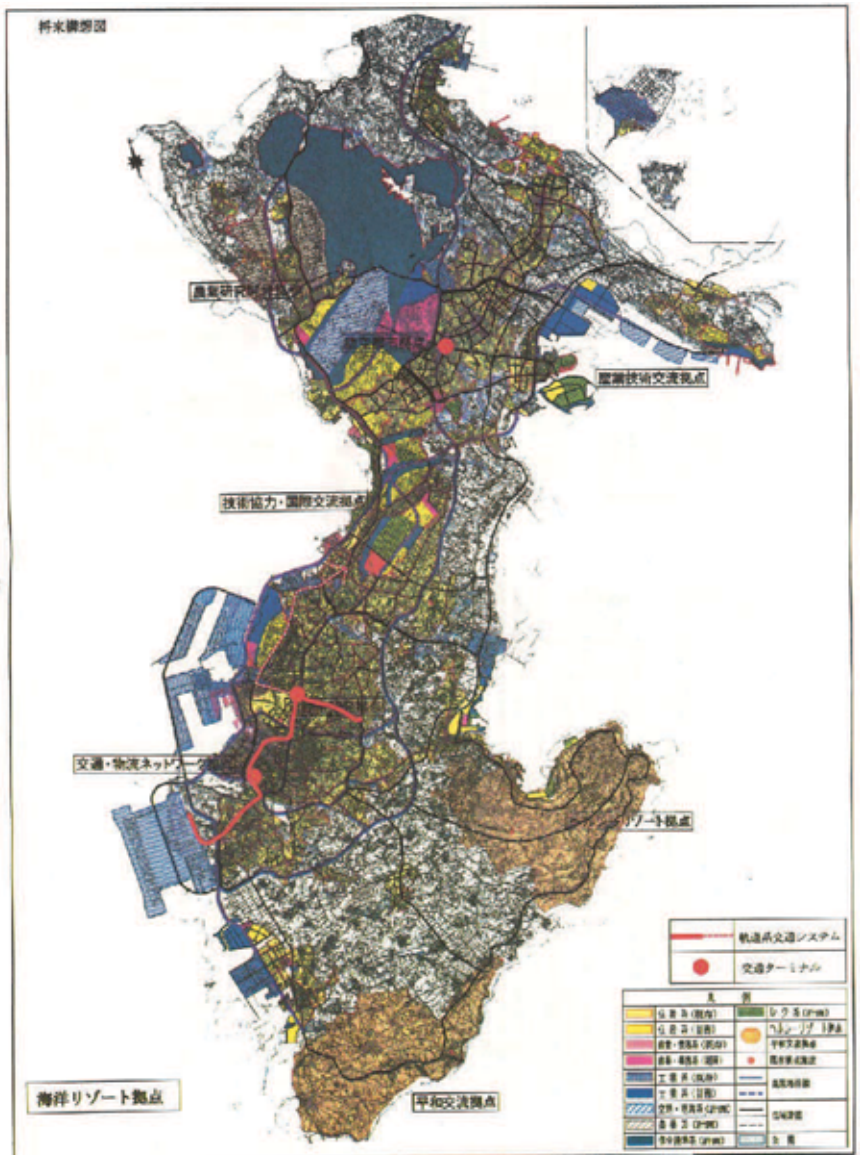
米軍基地・施設への経済的依存から脱却して地理的特性を生かした産業、文化の振興で自立・発展を図ることを目的に策定された。中南部圏の県土における位置づけや開発整備の基本方針が以下のとおり盛り込まれている。

【中南部都市圏構造概念図】



【中南部圏】

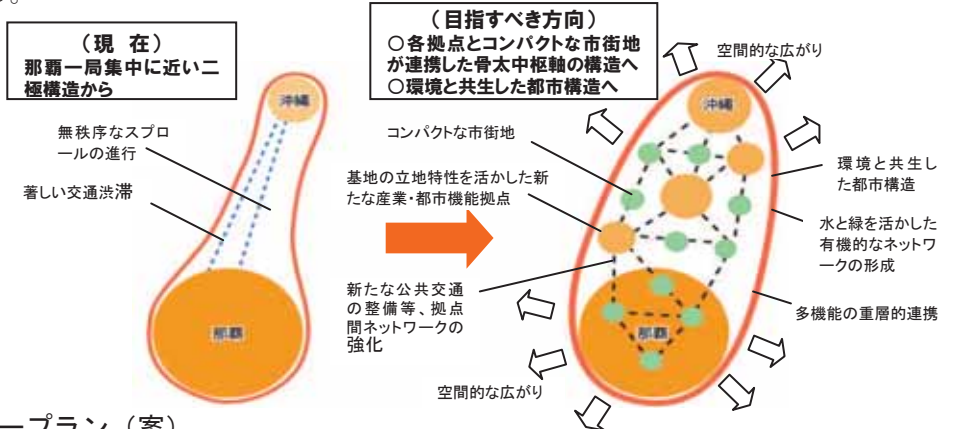
- 県土における位置づけ
- 開発整備の理念と目標
 - ①国際都市形成構想の中核を担うべき『アジアのネットワーク・コア』の形成
 - ②沖縄の経済的自立を支えるべき『新産業集積圏』の形成
 - ③『平和理念』の発信拠点の形成
 - ④基地跡地の利転用と都市構造の改善
 - ⑤離島地域の振興
- 開発整備の基本方針
- 【新規機能創出と期待されるプロジェクト】
- 世界に貢献する国際都市形成機能の育成・強化
- 産業の高度化と新たな産業創造のための機能の強化
- 沖縄型クオリティオブライフを実現する生活環境機能の強化



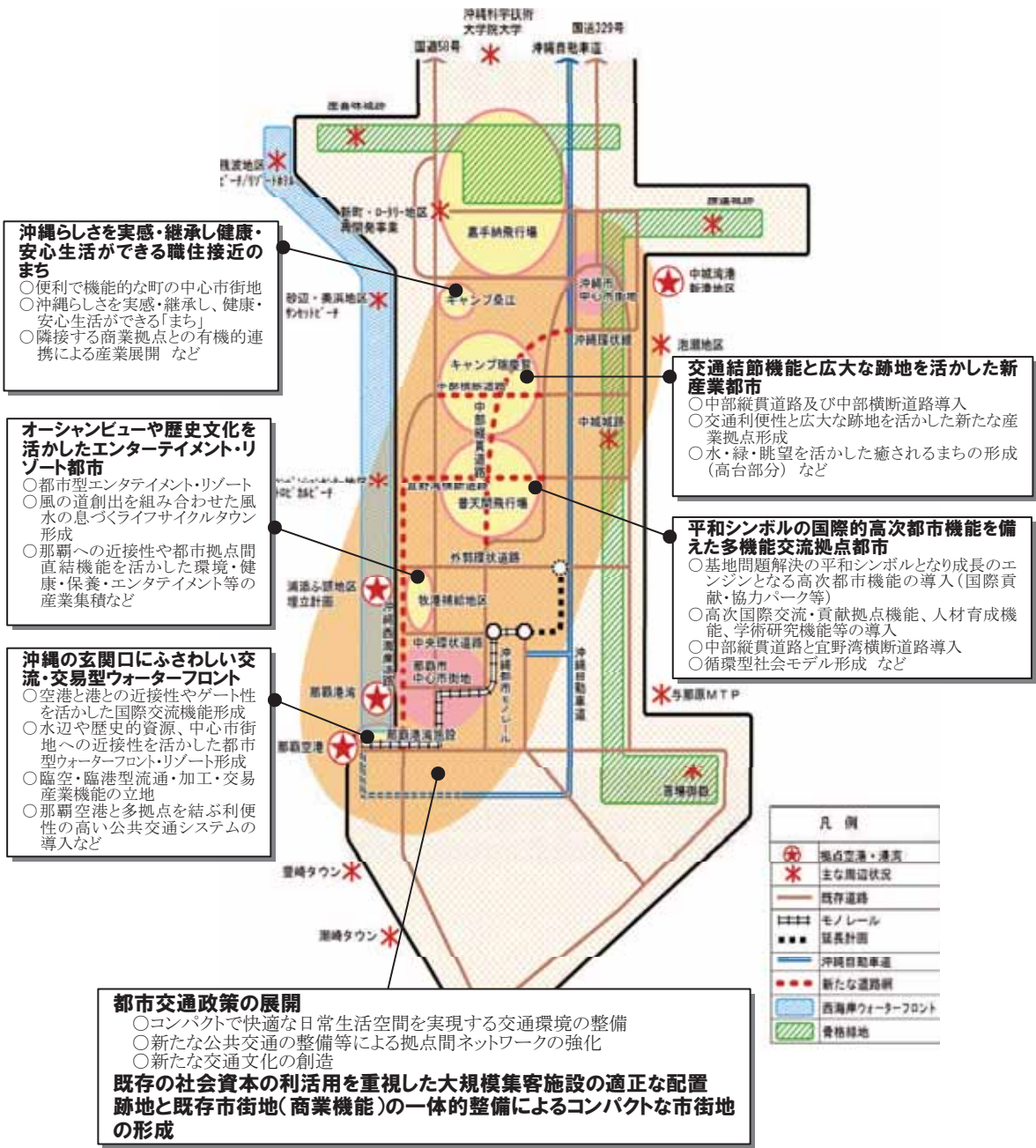
(3) 駐留軍用地跡地に係る有効利用ビジョンの検討調査 (H21.3)

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について、中南部都市圏の都市構造を見据えながら各跡地の役割・機能を検討し、中南部都市圏全体のストラクチャープラン案を策定したものである。

■都市構造概念図



■中南部都市圏のストラクチャープラン (案)



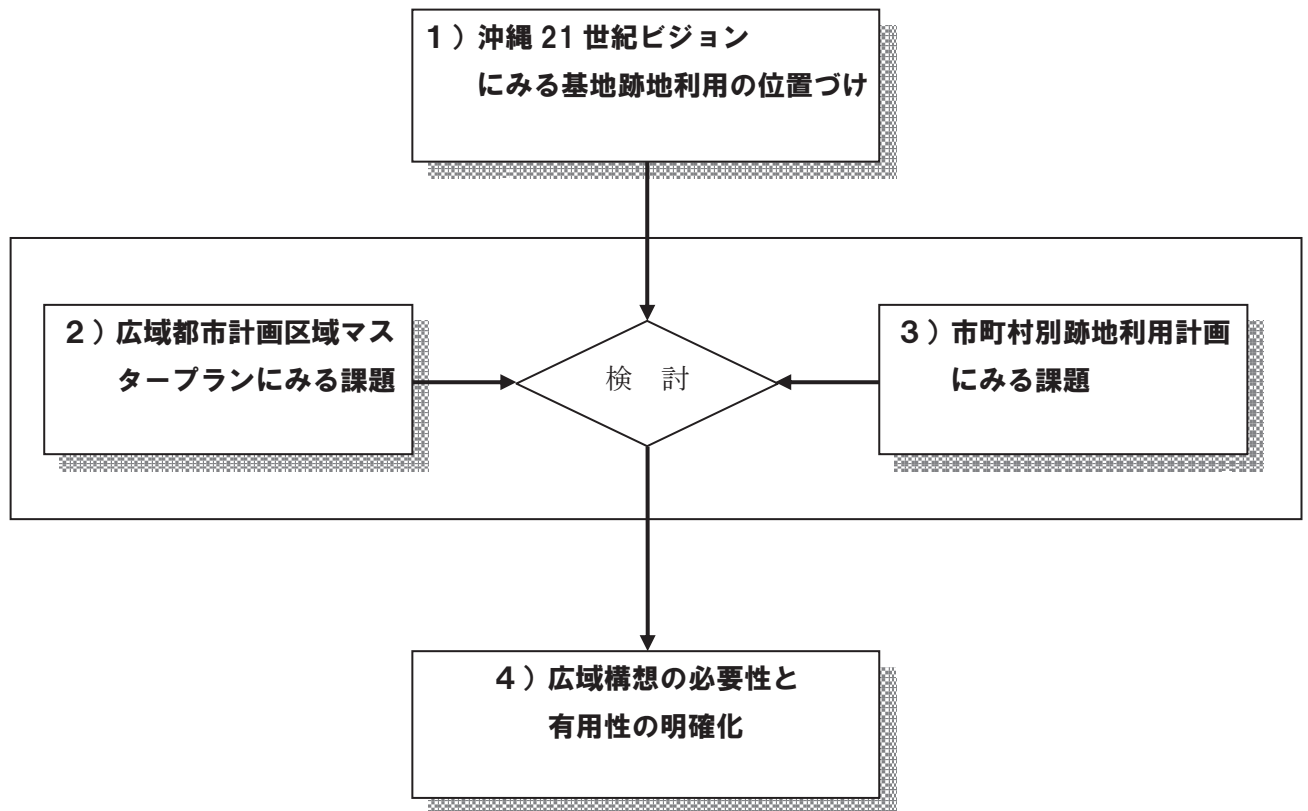
4) 広域構想の必要性と有用性

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 カ所)は、本県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。

ここでは、広域構想の必要性及び有用性を明確にするため、まず、今後の県土づくりの指針となる「沖縄 21 世紀ビジョン」を取り上げ、そこでの基地跡地利用の位置づけを確認する。

また、中南部市町村都市計画の上位計画である「広域都市計画区域マスタープラン」における課題の把握と、跡地利用計画に主体的に取り組んでいる「各市町村が課題として抱えている諸点」を把握することを通して、広域構想の必要性と有用性を明確にする。



(1) 沖縄21世紀ビジョンにみる基地跡地利用の位置づけ（レビュー）

項 目	内 容
<p>3. 目指すべき将来像 (3)希望と活力にあふれる豊かな島→6)基地返還跡地の活用</p>	<p>・沖縄の米軍基地は、在日米軍再編協議の合意によって、嘉手納飛行場より南の大規模な基地の返還が予定されているが、沖縄全体の発展のために基地返還跡地をどのように活用していくか、また、計画的かつ円滑な跡地利用をどのように進めていくか、等の課題がある。</p> <p>・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。</p>
<p>4. 将来像実現に向けた推進戦略 (3)「希望と活力にあふれる豊かな島」推進戦略→6)大規模な基地返還跡地の活用</p>	<p>・戦後、米軍基地として県土の枢要部分が占有されたことにより、生活環境、交通インフラ等様々な面で歪んだ都市構造を余儀なくされてきたことから、都市再生の視点から跡地利用を推進し、人と自然が調和する良質な生活空間を回復する。</p> <p>・基地返還跡地の有効利用と県土構造の再編を「自立経済構築」の大きな柱として取り組む。</p> <p>・返還跡地の整備においては、県民、地権者、行政等の連携と協働による広域的な構想・計画を立案するとともに、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を図る。</p>
<p>5. 克服すべき沖縄の固有課題と対応方向 (1)大規模な基地返還とそれに伴う県土の再編</p>	<p>今後、生ずる大規模な基地返還跡地は、沖縄の新たな発展のための貴重な空間であり、中南部都市圏の都市構造の歪みを是正し、県土構造の再編にもつながる大きなインパクトを持っている。この跡地利用については、周辺市街地と連携しつつ、良質な生活環境の確保や新たな産業の振興、交通体系の整備、緑化の推進や海岸環境の保全・再生など魅力ある都市空間の形成を図ると同時に、県内各圏域の多様な機能との相互の連携により、沖縄全体の発展につながるものでなければならない。</p>
	<p>① 大規模な基地返還跡地</p> <p>沖縄の8割以上の人口が集中する中南部都市圏においては、大規模な基地返還が予定されており、これら約1,000～1,500haの跡地開発は、沖縄の県土構造を再編する大きなチャンスであり、沖縄全体の振興発展に向けて、各跡地の利用計画を総合的にマネジメントし、効率的に整備する新たな仕組みが必要となる。</p> <p>また、自然環境を再生し、周辺密集市街地の居住環境の改善や都市機能の積極的な再配置を図りつつ、基地返還跡地と既成市街地との一体的な整備による道路網の適正配置など中南部都市圏の機能を高めていく必要がある。</p> <p>そのためには、基地跡地等を活用した鉄道やモノレール、LRTなど軌道系の新たな公共交通システムや骨格的な道路網の整備充実を図ることにより、都市交通ネットワークを再編・構築するとともに、基地跡地等において交通結節機能を形成する。</p> <p>また、基地の存在による精神的な負担を軽減させる施設として、平和希求のシンボルとなる大規模な公園を整備するとともに、基地内に残された貴重な自然環境を調査し、保全することにより優れた環境づくりを先導する。</p> <p>さらに、跡地の活用に当たっては、沖縄の振興発展に資する貴重な空間として、国際機関の誘致等による国際貢献・協力機能や跡地の立地特性を活かした都市近接・リゾート機能等の導入を促進するとともに、国内外の大学との連携によるサテライト機能の構築やリサーチパーク等の拠点形成を図り、これらの跡地の機能を戦略的に活用し、新たな産業の立地を推進する。</p>

第2部 将来像実現に向けた展開方向

(3)「希望と活力にあふれる豊かな島」推進戦略→6)大規模な基地返還跡地の活用

●戦後、米軍基地に県土の枢要部分を占有されたことにより、生活環境、交通インフラ等様々な面で歪んだ都市構造を余儀なくされてきたことから、**都市再生の視点から跡地利用を推進**し、人と自然が調和する良質な生活空間を回復する。

【展開方向】

- ・在日米軍専用施設の約75%が沖縄に集中してきた現実、平和を希求する「沖縄の心」を踏まえ、**大規模な返還基地跡地の有効利用と新時代の県土づくりを推進**する。
- ・基地返還跡地等を活用した**軌道系を含む新たな公共交通システムや骨格的な道路網の整備拡充により、都市交通ネットワークを再編・構築**するとともに、基地跡地等において**交通結節機能を形成し、中南部都市圏の一体性を高めていく**。
- ・**周辺密集市街地との一体的な道路整備や住環境整備等を含めた跡地利用計画の策定**および着実な実施を図る。
- ・基地返還跡地を活用した**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を備える国営大規模公園の整備**を図る。
- ・**基地返還跡地に残る自然緑地を可能な限り保全・活用**し、緑豊かな都市環境の創出を図り、都市地域における**自然と人間の共生環境の再生に取り組む**。
- ・自然環境の復元・再生を含む、**時間とともに風景や景観の価値が高まる「価値創造のまちづくり」を推進**する。

●**基地返還跡地の有効利用と県土構造の再編を「自立経済構築」の大きな柱として取り組む**。

【展開方向】

- ・返還跡地の利用に関しては、既存の産業、周辺市街地の経済活動との連携を図るとともに、**アジア・太平洋地域の経済発展やグローバル化の進展に対応した産業振興、潤いのある居住・都市空間の確保**、沖縄を拠点とする**新たな国際貢献等の推進**に活用する。
- ・返還跡地への各種研究機関の集積促進を図り、**サイエンスパーク等の形成**に取り組む。
- ・沖縄の**国際的重要性と拠点的可能性を活かした新規プロジェクトを導入**する。
- ・産業振興等に資するため、返還跡地内における既存国有地に加え、一定規模の民有地を新たに取得し、これを県、市町村に無償譲渡するなど、**新たな制度の創設**を推進する。

●返還跡地の整備においては、県民、地権者、行政等の連携と協働による**広域的な構想・計画を立案**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**を図る。

【展開方向】

- ・円滑な事業実施やプロジェクト導入のため、跡地整備に関する新たな制度を創設するとともに、嘉手納飛行場より南の大規模な返還跡地整備については、**全体を統合した工程表に基づき整備事業を推進**する。
- ・長期にわたる跡地整備に対応した整備手法、跡地利用に係る**様々な主体の取り組みを、総合的に調整し推進する仕組みづくり**を行う。
- ・跡地整備とその利用への**民間活力導入を促す新たな仕組み・手法の確立**に向けて取り組むとともに、**法制度（特別立法含む）の創設**を推進する。
- ・跡地整備の早期着手と円滑な推進のために、**返還前の埋蔵文化財調査等の実施および環境浄化の徹底等を担保する仕組みづくり**を行う。

(2) 広域都市計画区域マスタープランにみる課題

項目	那覇広域都市計画区域	中部広域都市計画区域
2. 現況と課題	<p>●秩序ある土地利用</p> <p>本区域は、県内で最も人口が集中し、都市機能が集積しており、さらに、今後も人口増加が見込まれることから、効率的な行政運営とともに郊外に残される緑地や農地等の自然環境との共生・調和を図っていくことが重要であり、区域区分を継続して計画的な土地利用を推進する必要があります。</p> <p>●世界遺産等の活用</p> <p>●中心市街地の再生</p> <p>●様々なライフステージへの対応</p> <p>利便性の高いまちなか居住やゆとりある自然環境のもとで暮らす田園居住など、様々な住まいの要求に対応できる都市づくりを進めていく必要があります。</p> <p>●国際交流・協力の拠点としての機能強化</p> <p>東アジアの中央に位置する本県の地理的な優位性を最大限発揮するためには、那覇空港における空港施設の冲合いへの展開等必要な整備と、那覇港における国際海上コンテナターミナルの整備等が、重要課題と考えられます。</p> <p>●慢性的な交通渋滞の解消</p> <p>本区域は、人口や都市機能の集中、軌道系交通や道路整備の遅れがあることから、交通渋滞が慢性化しており、交通移動における定時性が確保できない状況にあります。・・・骨格道路網の重点整備や都市モノレールの延長を含めた新たな公共交通システムの整備とともに、公共交通の利用促進、時差出勤、モビリティマネジメントなどの総合的な施策が必要です。併せて、地球温暖化等の地球規模の課題に対応するため、温室効果ガスの排出削減に向けた必要な施策を展開することが重要です。</p> <p>●駐留軍用地跡地の計画的利用・密集市街地の改善</p> <p>普天間飛行場の跡地利用は、都市圏構造に大きな影響を与えるものと考えられます。一方、既成市街地には、基地周辺に都市基盤が未整備のまま形成された密集市街地が多く存在し、道路幅員が狭く緊急車両の進入が困難、公園等のオープンスペースが少ない、採光・通風が不十分で居住環境が健全でないなど、様々な問題が発生しており、その改善に積極的に取り組む必要があります。そのため、駐留軍用地の跡地利用に際しては、中南部の都市圏構造再編を視野に入れるとともに、既成市街地の居住環境の改善や質的向上について</p>	<p>●歴史・文化の継承と個性の発揮</p> <p>●中心市街地の活性化</p> <p>中心市街地では、車社会の進展、大型店舗や行政施設の郊外進出等によって空洞化が進んでいることから、市街地再開発事業等によるハード面の再整備や郊外型店舗と差別化を図ったサービスの提供及び新たな仕掛けといったソフト面の充実とともに、併せて、無秩序な市街化の抑制、効率的な都市施設の整備や公共交通の充実等により、集約型都市構造を実現していく必要があります。</p> <p>●ゆとりと潤いの確保</p> <p>●自立経済の構築と交流促進</p> <p>本区域では、市街地が米軍施設・区域を取り囲む不自然な形で形成されたことから、その存在が土地利用上の大きな制約要因となっており、市街地を連結する東西幹線道路の整備をも阻んでいます。一方、東海岸・・・西海岸・・・の拠点性を高め、人及び物の流れを円滑にするためにも幹線道路網の整備が不可欠です。</p> <p>●環境負荷の低減と無秩序な市街化の抑制</p> <p>無秩序な市街地の外延化を防止する土地利用の適正な誘導や自然環境の保全に努めるとともに、公共交通への転換等、自動車に依存しない環境づくりが必要と考えられます。</p> <p>●循環型・低炭素社会の構築と福祉のまち</p> <p>●駐留軍用地跡地の計画的整備・密集市街地の改善</p> <p>米軍施設・区域内に残される自然環境及び歴史・文化資源を次世代に受け継いでいくよう努めるとともに、跡地利用と一体的な密集市街地の改善など都市機能の再編・再整備を進めていく必要があります。</p>

	<p>も一体的に検討していかなければなりません。</p> <p>●効率的・効果的な公共投資（都市空間の質の向上）</p> <p>県土の均衡ある発展という視点も踏まえつつ、既存の社会資本の蓄積を活用した効率的・効果的な都市整備を進めていく必要があります。</p> <p>●豊かな自然環境の保全・良好な都市景観の形成</p> <p>●循環型・低炭素型社会の構築</p> <p>本区域は、人口や都市機能の集中、道路整備の遅れ、路線バスの利用率の低下などにより、交通渋滞が慢性化しており、今後、温室効果ガスの排出削減などの地球規模の課題への対応も必要です。豊かで美しい自然環境を次世代に受け継いでいくためにも、循環型・低炭素型社会の構築に官民一体となって取り組む必要があります。</p> <p>●情報技術（IT）社会の構築と学術研究機能の育成強化</p> <p>●自立経済の構築に寄与する都市基盤整備</p> <p>基地依存型及び公共投資依存型の脆弱な経済構造から転換を図り、自立型の経済構造を構築することは、本県の最重要課題であり、様々な産業振興に寄与する基盤整備の推進が求められています。</p>	
--	--	--

(3) 市町村別跡地利用計画にみる課題

各 跡 地	内 容						
(1)キャンプ桑江南側地区	返還への対応（ 時期・手順、区域確認等 ）、事業推進への取り組み（ 環境アセスメント、埋蔵文化財調査、合意形成促進等 ）、地権者組織の設立などが挙げられる。						
(2)陸軍貯油施設 第1桑江タンク・ファーム	面積が比較的小規模で、地区の大部分が傾斜地という条件もあり、跡地利用構想・計画はない。 本地区単独での跡地利用計画の検討は難しい面がある。						
(3)キャンプ瑞慶覧	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="181 674 464 1003">ライカム地区、ロウワープラザ地区等</td> <td data-bbox="464 674 1461 1003"> <ul style="list-style-type: none"> ・ 返還時期が明確でないため、地権者の跡地利用に対する関心が低下している。 ・ 市村及び広域都市計画区域をまたぐ計画であるため、県も交えた調整が必要である。 ・ 既成市街地への影響など、バランスを考慮した計画策定が必要である。 ・ 返還後、スムーズに整備が施行できるよう、返還前の埋蔵文化財調査、環境調査等のための基地への立ち入りが可能となるような既存法を超えた新たな法整備を県が国に対し継続して要望することが不可欠である。 ・ 返還の時期が不明なため、第2ステージに進む時期を考えるのが困難である。 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="181 1003 464 1189">喜舎場ハウジング地区</td> <td data-bbox="464 1003 1461 1189"> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地区画整理事業による宅地整備の検討を進めたが、高減歩のため地権者合意が得られていない。 ・ 返還する場合は一括返還を要望する。 ・ 市街化区域からの飛び地で返還面積が狭小（約6ha）のため、市街化区域編入の要件に満たないことから、関係機関との協議が必要である。 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="181 1189 464 1603">宜野湾市地区</td> <td data-bbox="464 1189 1461 1603"> <ul style="list-style-type: none"> ・ 返還時期が明確でないため、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。 ・ 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を県が国に対し継続して要望することが不可欠である。 ・ 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。 </td> </tr> </table>	ライカム地区、ロウワープラザ地区等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 返還時期が明確でないため、地権者の跡地利用に対する関心が低下している。 ・ 市村及び広域都市計画区域をまたぐ計画であるため、県も交えた調整が必要である。 ・ 既成市街地への影響など、バランスを考慮した計画策定が必要である。 ・ 返還後、スムーズに整備が施行できるよう、返還前の埋蔵文化財調査、環境調査等のための基地への立ち入りが可能となるような既存法を超えた新たな法整備を県が国に対し継続して要望することが不可欠である。 ・ 返還の時期が不明なため、第2ステージに進む時期を考えるのが困難である。 	喜舎場ハウジング地区	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地区画整理事業による宅地整備の検討を進めたが、高減歩のため地権者合意が得られていない。 ・ 返還する場合は一括返還を要望する。 ・ 市街化区域からの飛び地で返還面積が狭小（約6ha）のため、市街化区域編入の要件に満たないことから、関係機関との協議が必要である。 	宜野湾市地区	<ul style="list-style-type: none"> ・ 返還時期が明確でないため、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。 ・ 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を県が国に対し継続して要望することが不可欠である。 ・ 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。
ライカム地区、ロウワープラザ地区等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 返還時期が明確でないため、地権者の跡地利用に対する関心が低下している。 ・ 市村及び広域都市計画区域をまたぐ計画であるため、県も交えた調整が必要である。 ・ 既成市街地への影響など、バランスを考慮した計画策定が必要である。 ・ 返還後、スムーズに整備が施行できるよう、返還前の埋蔵文化財調査、環境調査等のための基地への立ち入りが可能となるような既存法を超えた新たな法整備を県が国に対し継続して要望することが不可欠である。 ・ 返還の時期が不明なため、第2ステージに進む時期を考えるのが困難である。 						
喜舎場ハウジング地区	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地区画整理事業による宅地整備の検討を進めたが、高減歩のため地権者合意が得られていない。 ・ 返還する場合は一括返還を要望する。 ・ 市街化区域からの飛び地で返還面積が狭小（約6ha）のため、市街化区域編入の要件に満たないことから、関係機関との協議が必要である。 						
宜野湾市地区	<ul style="list-style-type: none"> ・ 返還時期が明確でないため、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。 ・ 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を県が国に対し継続して要望することが不可欠である。 ・ 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。 						
(4)普天間飛行場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 普天間飛行場の約9割が私有地であり、地主の高齢化等もあり分筆も進んでいる状況もある。今後の合意形成のあり方の工夫が必要である。 ・ 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。 ・ 地下水脈等も踏まえた既存緑地の保全・回復、沖縄21世紀ビジョンに位置づけている広域防災拠点や平和希求のシンボルとなる国営大規模公園を県が国に対し継続して要望する必要がある。 ・ 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を県が国に対し継続して要望することが不可欠である。 ・ 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宜野湾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 						

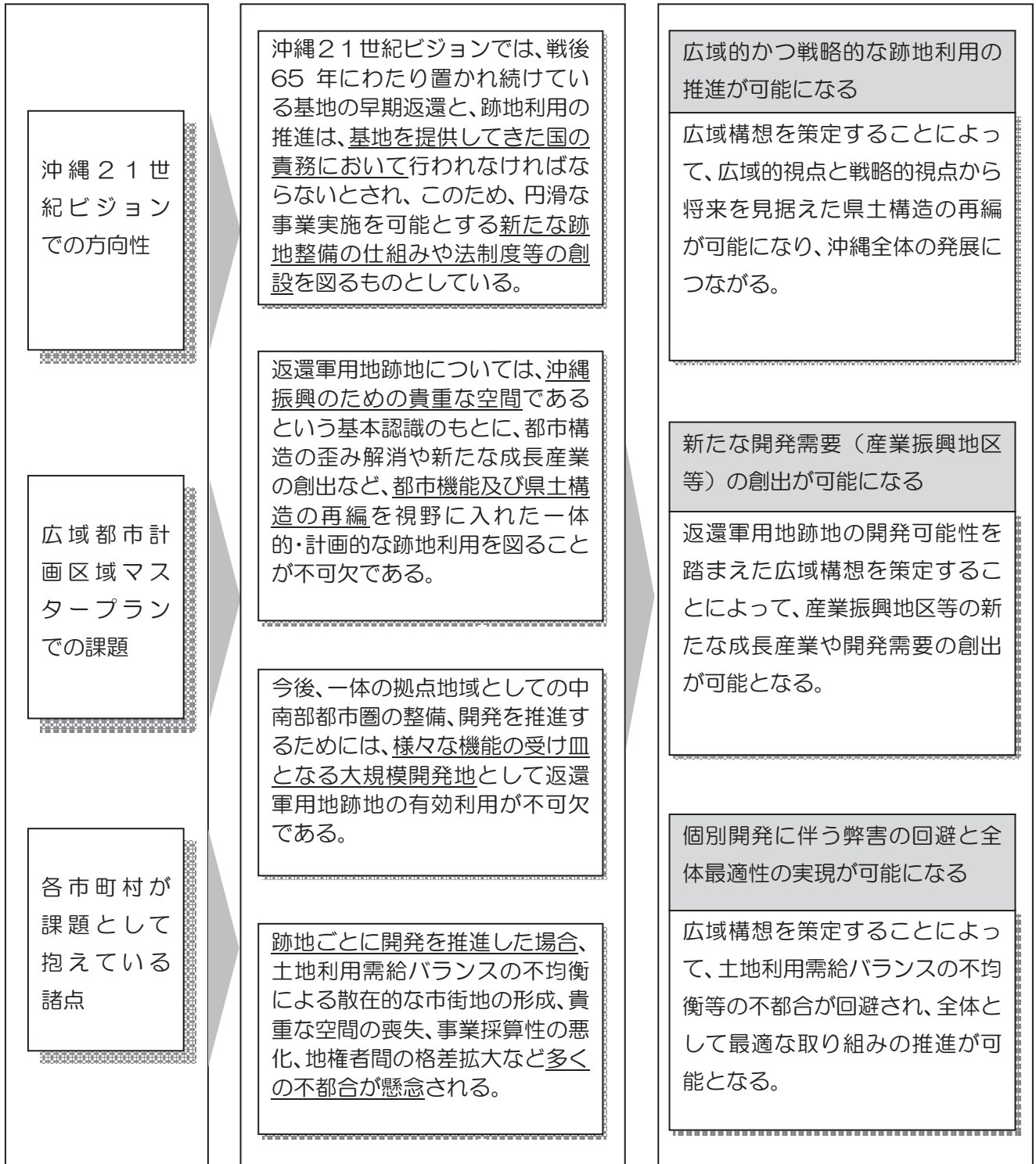
	に向けて取り組む必要がある。
(5)牧港補給地区	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 17 年度の基礎調査では、土地需要が 1/3（約 90ha）しか見込めないということが課題であった。 ・約 9 割が民間用地であり、土地区画整理事業を導入した場合、資金調達が大きな課題である。 ・嘉手納飛行場以南の基地約 1500ha が、ほぼ同時期に市場に出た場合、土地の暴落が懸念される。 ・牧港補給地区で区画整理事業がはじまる頃は、すでに浦添第 1・第 2 地区の区画整理事業中であり、市の財政負担や住宅用地として需要があるかどうかも心配される。 ・港湾計画区域内の海域に、評価ランクII（自然環境の保護・保全を図る区域）が位置しており十分配慮した整備のあり方が求められている。 ・隣接する FM 沖縄の周辺や港川の一部は市街化調整区域となっており、跡地利用計画と周辺地域との一体的な計画・事業導入が必要である。 ・かつての集落地（城間、仲西、小湾）には多くの文化財が分布しており、その保全・活用のあり方が求められている。 ・過去に PCB 廃棄物貯蔵の問題等があった。返還前の調査は認められていない現状があり、スムーズな跡地利用を進めるうえで大きな課題である。
(6)那覇港湾施設	<ul style="list-style-type: none"> ・地主の高齢化の問題や土地の転売による地主会外の地主の増加などで、地主会の力が弱まってくると、考え方をまとめるのが難しくなる。よって、早期返還・早期整備の必要がある。 ・本県の玄関口に立地しているので早めに整備することが県全体のメリットになると考えている。パッケージに捉われずに進められるようにしてもらいたい。 ・現在、泊心頭にある離島航路を那覇港に機能転換する計画など、那覇港湾管理組合が進める計画との整合性を図りながら進める必要性がある。 ・返還の時期が全く見えないため、第 2 ステージに進む時期を考えるのが困難である。また、返還時期が明確化されないため、地権者の意識が高まらない等の課題もある。

(4) 広域構想の必要性と有用性の明確化

前述の課題・方向性を集約し、広域構想の必要性と有用性を以下の3点に絞って整理した。

【課題・方向性等の集約】

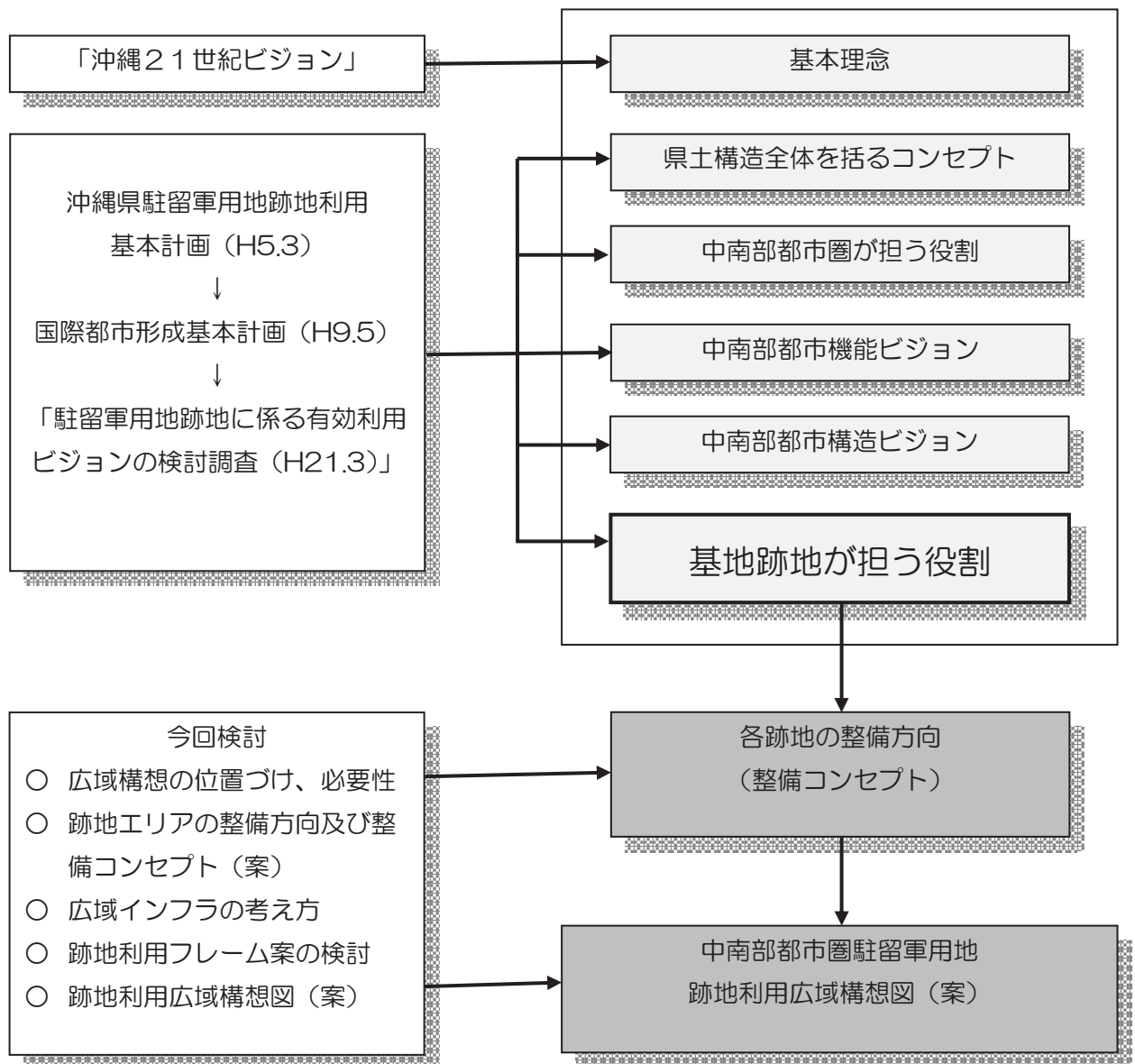
【広域構想の必要性と有用性】



5) 中南部都市圏の基地跡地に期待される役割

各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概ね共通認識しておく必要がある。そのためには、各跡地の特性や市町村が考える跡地利用構想などに配慮する必要があるが、同時に、沖縄振興の貴重な空間でもあることから、広域的観点からの位置づけや理念が必要となる。

そこで、これまでの上位計画や関連計画から、基地跡地が担う役割を整理し、これを今後の各跡地整備方向検討の切り口とする。



■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（「駐留軍用地跡地に係る有効利用ビジョンの検討調査」）

「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（「駐留軍用地跡地に係る有効利用ビジョンの検討調査」）

**「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（「駐留軍用地跡地に係る有効利用ビジョンの検討調査」）

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

（アジア・太平洋地域との交流と貢献）

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

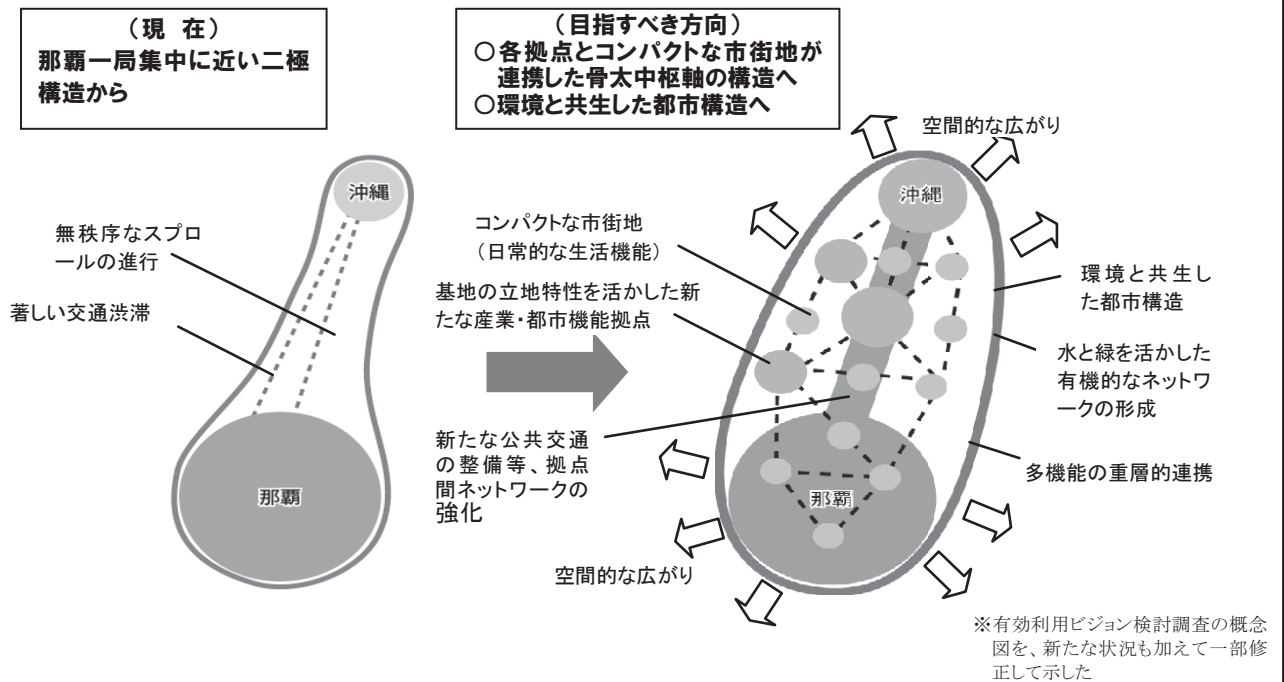
（域内の機能分担と有機的連携）

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

（生活者にやさしく、時とともに価値の高まる都市）

■中南部都市構造ビジョン（「駐留軍用地跡地に係る有効利用ビジョンの検討調査」）

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**（「駐留軍用地跡地に係る有効利用ビジョンの検討調査」）

- 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図（案）

3. 構想に盛り込むべき内容の検討

1) 跡地エリアの現状

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) キャンプ桑江南側地区

■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となっており、一部地区の北から東、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、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。

■市町村跡地利用計画等にみる特性

①まちづくりの方針

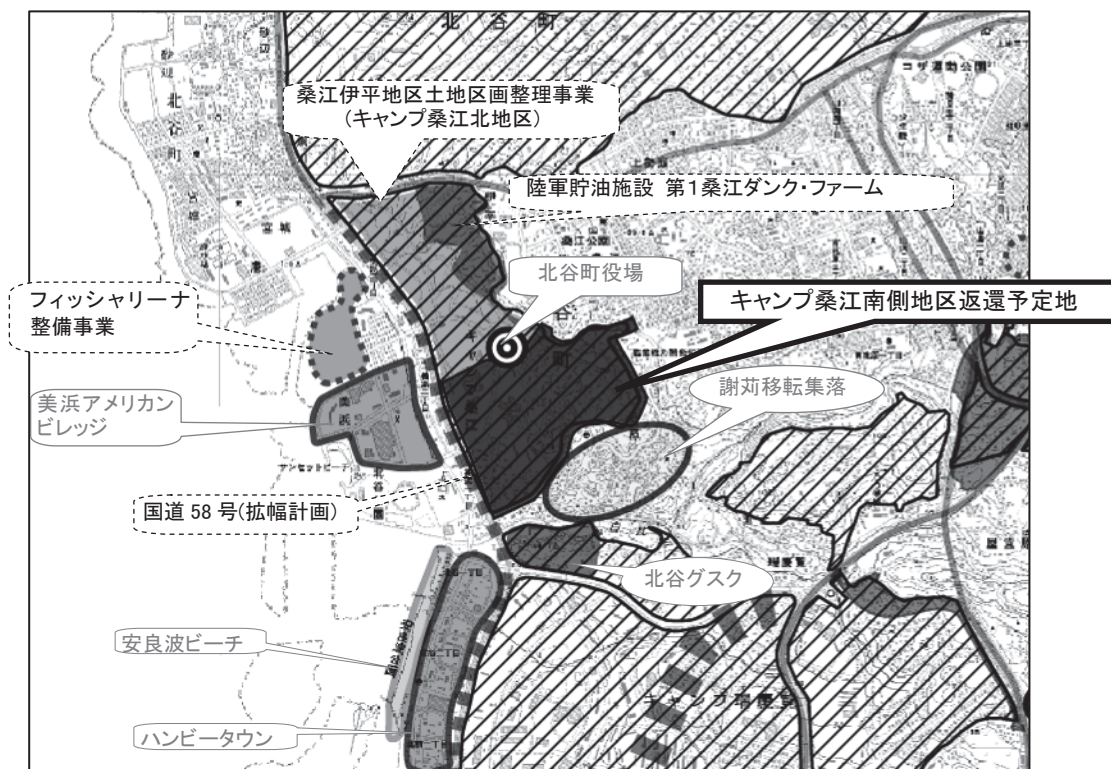
- 便利で健康・安全な賑わいのあるコンパクトシティ 北谷町にふさわしい「職住近接型」のまちづくりの実現

②主な都市機能

- 沿道商業地 →ロードサイド型店舗 (国道 58 号沿線)、地域密着型店舗 (一般住宅地側)
- 業務地 →公共公益サービス関連及び事務系サービス産業
- 一般住宅地 →隣接既存住宅地と交流・融合する一般住宅地
- 低層低密度住宅地 →ゆとりある質の高い住宅地
- 斜面住宅地 →地形を生かした緑豊かで落ち着いた住宅地
- 公共公益施設用地 →義務教育施設、地域交流施設、賑わい広場、民間医療施設

③現在のステージ・熟度

- 基本計画の段階から行動計画の段階に移行しており、平成 22 年度に行動計画を策定、平成 23 年度以降実現化支援に取り組む予定である。



(2) 陸軍貯油施設 第1桑江タンク・ファーム

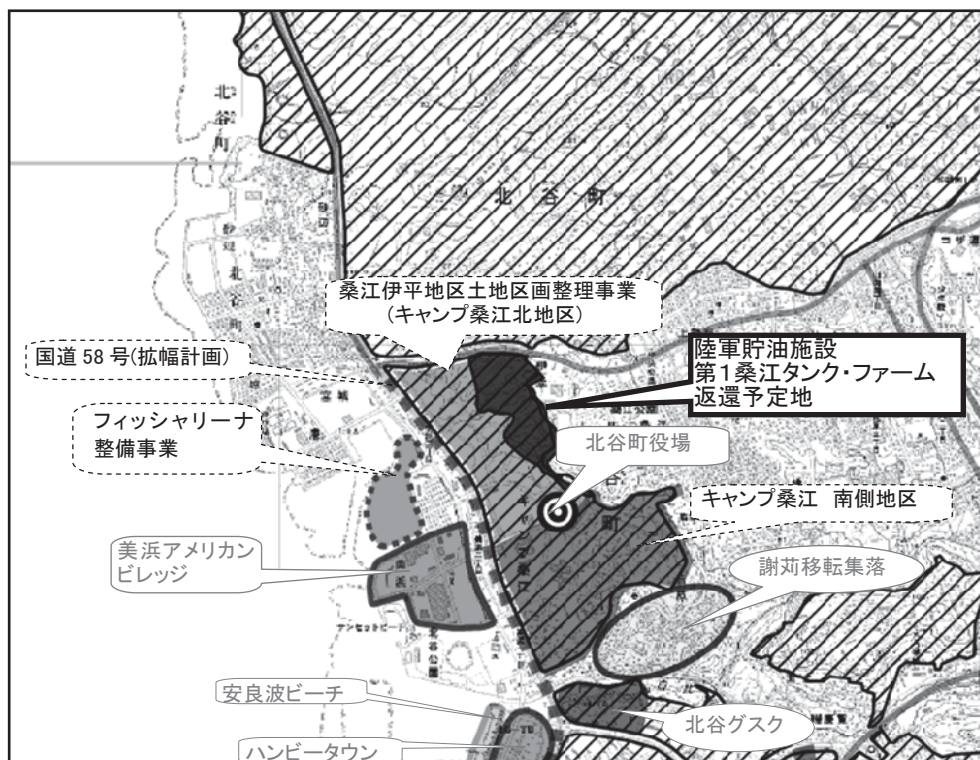
■立地特性

- キャンプ桑江（北側地区）の東側に隣接する位置にある。約 16ha の面積を有する地区の大部分が傾斜地となっているが、高台の一部に平坦地がみられる。
- 西隣りにキャンプ桑江北側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。
- 地区南側にキャンプ桑江南側地区が位置し、跡地利用行動計画の策定等の取り組みが進められている。

■市町村跡地利用計画等に見る特性

※平成 18 年 5 月の日米安全保障協議委員会（通称「2+2」）で、日米が平成 19 年 3 月までに作成する「統合のための詳細な計画」において、第 1 桑江タンク・ファームの全面的返還を検討することが合意された。

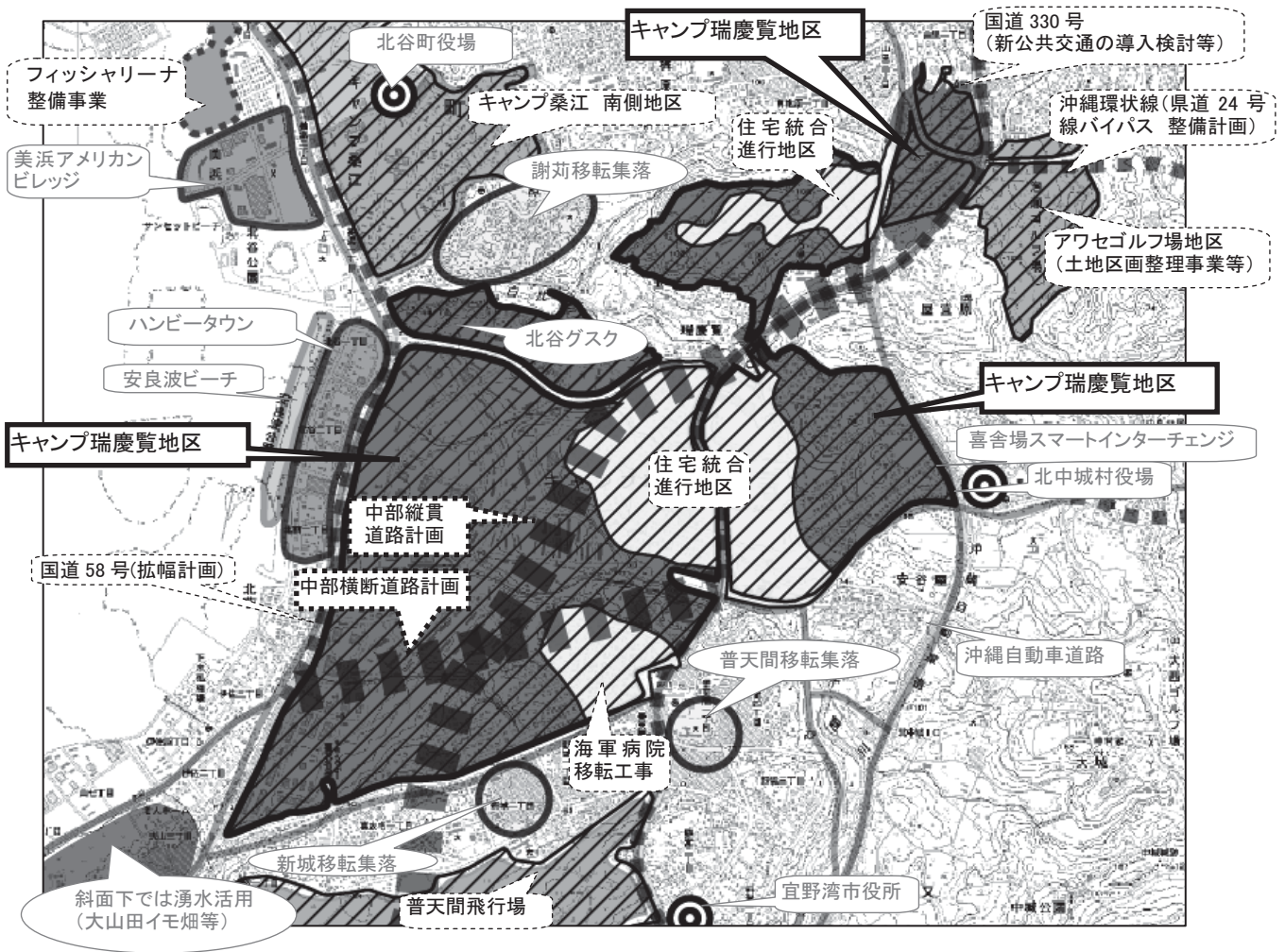
しかしながら現時点では不透明な面も多いことから、跡地利用計画の策定等に向けた具体的な動きはない。



(3) キャンプ瑞慶覧

■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、国道 58 号と沖縄自動車道に囲まれ、4 市町村（沖縄市・北中城村・北谷町・宜野湾市）にまたがる広大な地区（約 642.5ha）である。そのうち、返還想定地区は 493.9ha におよび、普天間飛行場の 480.5ha を上回っている。
- 返還想定地区の地形は、北谷町域が概ね平坦な低地となっており、沖縄市、北中城村、宜野湾市域においては高台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。また地区の北側は沖縄市の中心市街地が立地し、国道 330 号でつながっており、返還されたアワセゴルフ場地区が隣接している。
- 北谷グスクの斜面緑地は地区の北西側に位置し、北中城村及び沖縄市域の斜面緑地は地区の西側に位置しており、それぞれ国道 58 号、330 号からのランドマークとなっている。また、地区内にはもともとの地形や斜面緑地等の緑環境が比較的良好に残されている。
- 普天間等移転集落が地区の南東部高台に存在している。
- 地区の東西両側に中南部都市圏を縦断する国道 58 号と 330 号、沖縄自動車道路が隣接する好立地である。また、国道 58 号の拡幅整備や沖縄環状線（県道 24 号線バイパス）の道路整備が計画されている。
- 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。
- 住宅統合等が進行している地区には高層及び低層の住宅が形成されている。また、米国海軍病院の移転工事等が進んでいる。



■市町村跡地利用計画等にみる特性

項目	ライカム地区、ロウワープラザ地区等	喜舎場ハウジング地区	宜野湾市地区
① 将来像及びまちづくりのコンセプトイメージ	<p><将来像></p> <ul style="list-style-type: none"> ○「新しいライフスタイルを創造・発信するプラザ・シティ」 <まちづくりのコンセプトイメージ> ○「沖縄型新駅前まちづくり」：複合交通結節点を中心とする複合交流施設、住宅が調和するまち ○「こども未来パーク」：こども未来タウンの中継点として、こどもの遊び場や教育、住居などが複合的に展開 ○「ライカムヒルズ」：アメリカな雰囲気を維持し、周辺施設との連携や、緑と住宅、周辺の商業機能と調和したここでしかできない住宅地づくり 	<p><将来目標></p> <ul style="list-style-type: none"> ○「安全で快適な暮らしの環境づくり」 <まちづくりの整備方針> ○「米軍用地（喜舎場ハウジング地区）の計画的な利用」（※村の都市計画マスタープランで示される地域別の将来目標、まちづくりの整備方針を踏まえることとしている） 	<p><まちづくりのテーマ></p> <ul style="list-style-type: none"> ○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	<ul style="list-style-type: none"> ○広域交通結節機能（スマートICの設置、パーク&ライドの整備、道の駅の整備） ○住宅機能（米軍住宅の活用、良質なゆとりある住宅地づくり、民間企業と連携した住宅地づくり） 	<ul style="list-style-type: none"> ○（仮称）喜舎場・瑞慶覧線の幹線道路 ○緑を活かしたゆとりある住宅地 ○背後地の住宅の眺望に配慮した沿道商業地（低層） ○住宅部分もあわせた沿道商業地（中層） 	<ul style="list-style-type: none"> ○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	<ul style="list-style-type: none"> ○平成20年度に作成した事業スケジュールに基づき、土地利用計画の見直し作業を進めている段階（第1ステージ）にある。 ○返還後が第2ステージであり、都市計画決定や区画整理事業調査などを進める予定である。 	<ul style="list-style-type: none"> ○平成21年度に作成した3案について、在沖米軍海兵基地等と連携を図りながら、スマートICのフル化の整備実現にむけて取り組んでいる段階である。 	<ul style="list-style-type: none"> ○返還予定の高台地区については、平成22年度にこれまでの活動成果の中間とりまとめをおこない、平成23年度に「まちづくりハンドブック」として成果を完成・配布する予定である。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。 ○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。

(4) 普天間飛行場

■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。

■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

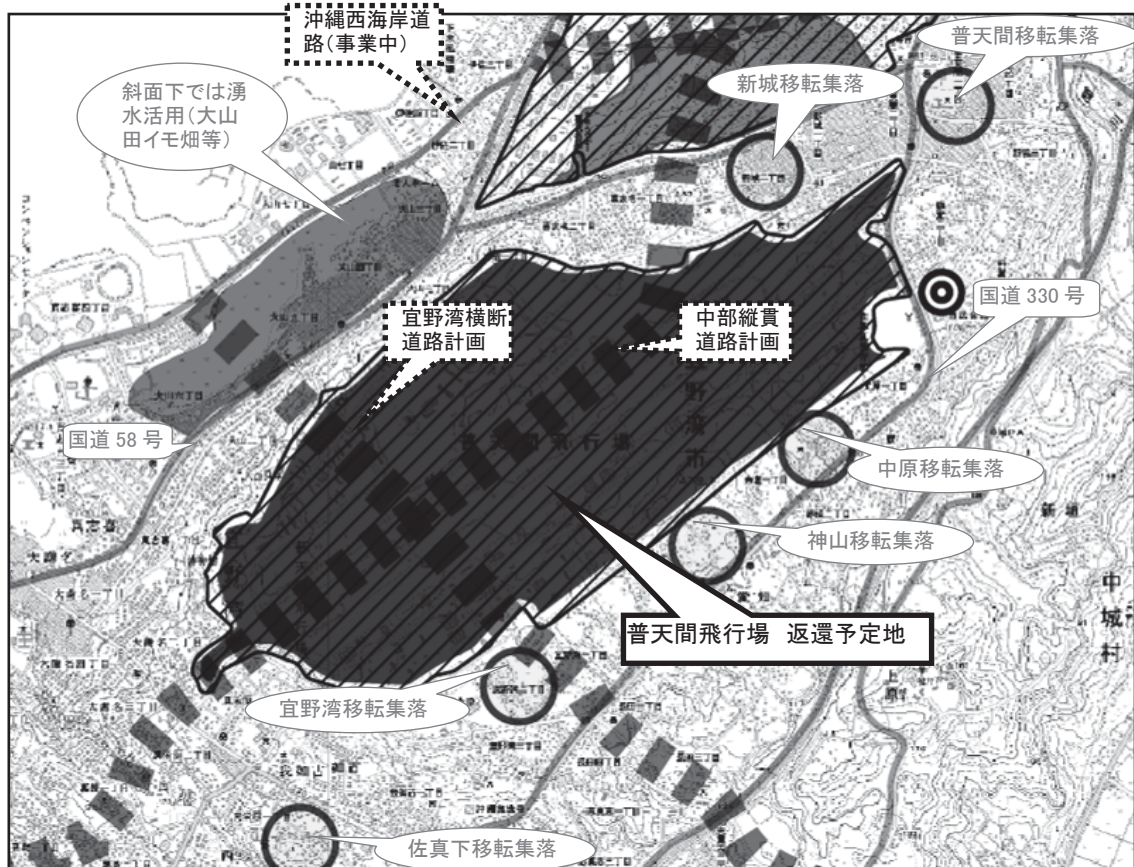
- 振興の拠点としての産業や高次都市機能の導入
- これからの時代にふさわしい住宅地づくり
- 宜野湾市の新しい都市拠点としての機能導入

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、平成 23 年度に「全体計画の中間とりまとめ」を作成し、地権者等との合意形成を図りながら最終的に「跡地利用計画」を策定していく段階にある。



(5) 牧港補給地区

■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。

■市町村跡地利用計画等にみる特性

①基本理念

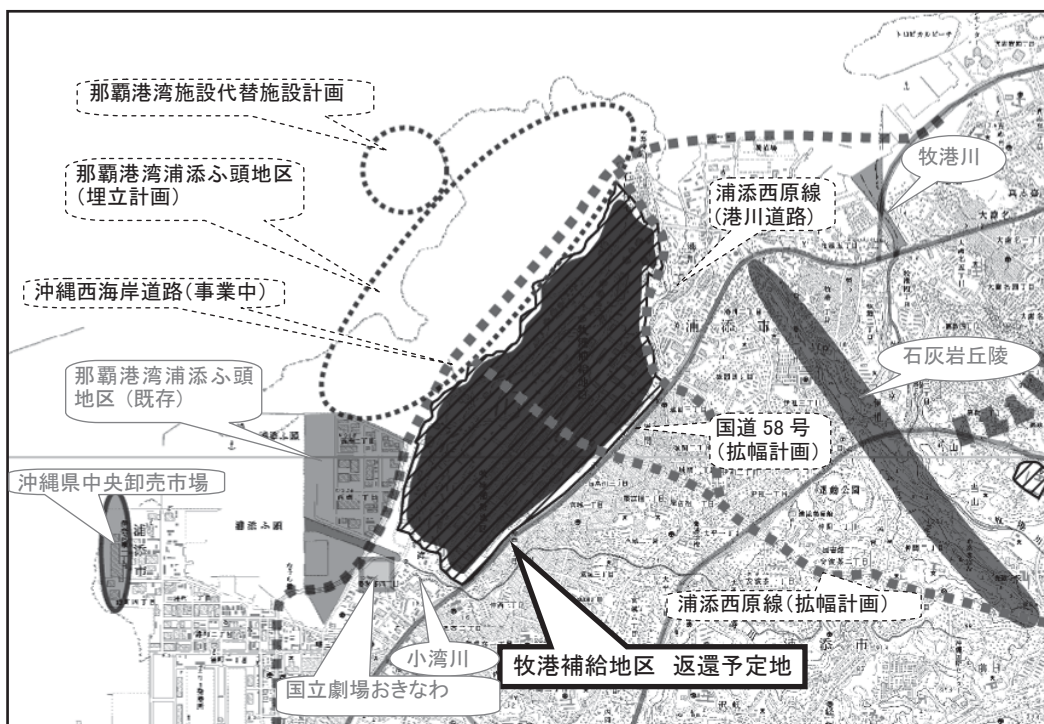
- 未来と世界を見据えた跡地開発モデル
- 沖縄の自立的・自立的発展に寄与する跡地利用の実現
- 自然環境と経済発展の両立

②主な都市機能など

- 都市機能：観光交流産業の成長の余地拡大、関連産業の進出/都市生活や都市活動を持続させる機能の確保
- 社会基盤：公共交通システムと連携した交通結節点及び都市拠点の形成、通過交通と目的交通の分離による交通流の純化/解放される海に市民が親しむ空間の再生/新技術を活用した社会基盤の構築
- 居住空間：海や文化など心に潤いを与える地域資源が身近に感じる居住空間の形成/都市的利便性を活かした快適な居住空間の形成
- 風景・景観：観光資源としての西海岸の見せ方、広がりのある希少空間の形成/風景づくりを通じた地域への愛着と誇りの涵養
- 自然環境：海を舞台としたサステイナブルな関係の構築
- 人づくりの場：世界水準の知識や技術交流による国際性に富んだ人材の輩出(観光産業、情報通信産業、文化産業、医療系産業など)/自然・歴史・文化との交流による感性と創造性の育成/ユイマール精神を活かしたコミュニティづくり

③現在のステージ・熟度

- 平成 21 年度に基本構想案を作成した。
- 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である。



(6) 那覇港湾施設

■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が整備（全日空）され、地区に隣接する奥武山公園にはプロ仕様の沖縄セルラースタジアム那覇（野球場）が完成している。
- 那覇空港沖合展開（埋立）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

①基本コンセプト

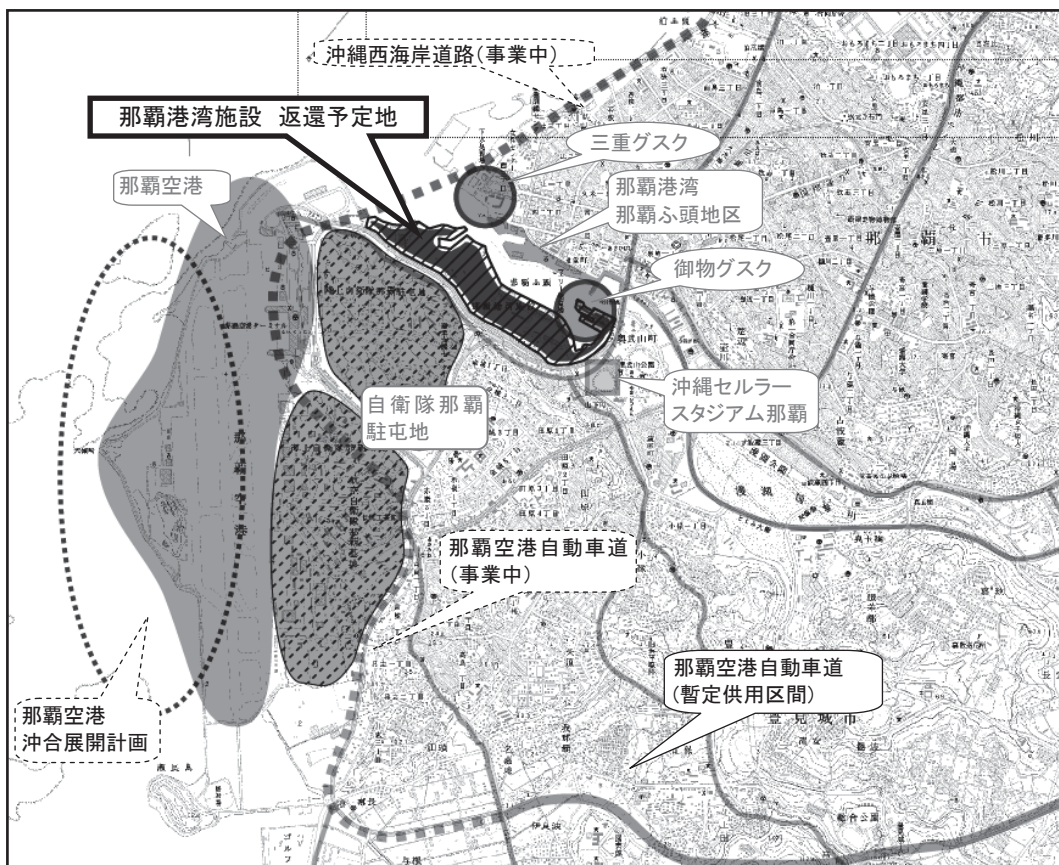
- 国際交流・交易を支援する新拠点づくり
- 歴史的な港の特色を活かした那覇市のゲート空間の形成
- 都市型リゾートの快適な居住空間
- ウォーターフロントと海洋レクリエーションの形成

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 ステージであり事業の着手となる

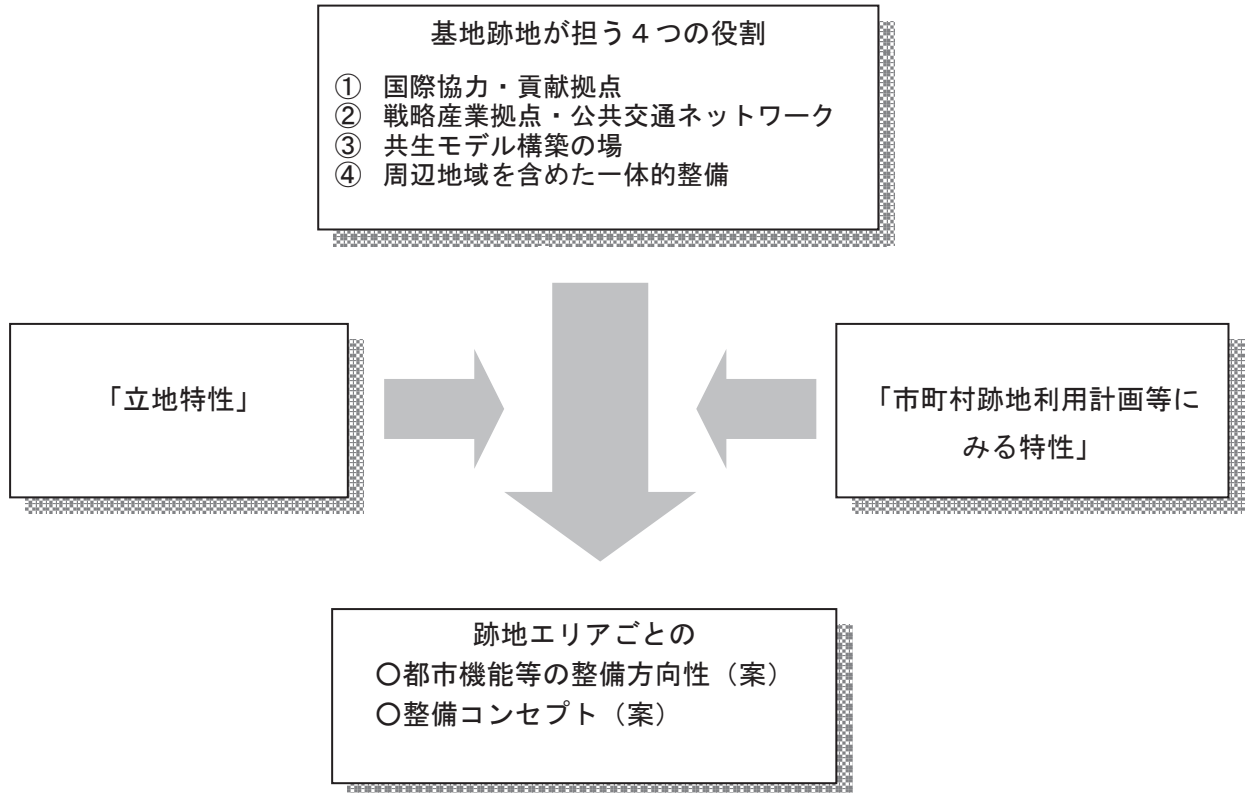


2) 跡地エリアの整備方向（案）

ここでは、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等の整備方向性について検討を行なうとともに、跡地エリアの整備コンセプト（案）を取りまとめた。

なお、評価で使用した記号の意味は以下のとおりである。

◎：親和性が大きい ○：親和性あり △：親和性少ない ×：親和性なし



(1) キャンプ桑江 南側地区

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 → △

- 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道路交通ネットワークの充実、及び東西ラダー構造（はしご道路）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広域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、謝苺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。

■エリアの都市機能等の整備方向（案）

- 以上の観点から総合的に検討すると、キャンプ桑江南側地区については、隣接する西海岸地域やキャンプ桑江北側地区との連携、役割分担を行いつつ広域ハシゴ道路の創出を図ること等によって、「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」や、「沖縄らしい賑わいの中にあって安全・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」などを推進していくことが望ましいと考えられる。

(2) 陸軍貯油施設 第1 桑江タンク・ファーム

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 → ×

- 地区面積が比較的小規模であり、大部分が傾斜地であることから、地区単独での拠点形成は困難と想定される。

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 → ×

- 地区面積が比較的小規模であり、大部分が傾斜地であることから、地区単独での拠点形成は困難と想定される。

③時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場として → ◎

- 大部分が傾斜地であることから、斜面緑地の保全・活用を通じた共生モデル構築の可能性があり、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 → ○

- 高台台地の一部に平坦地が見られることから、周りの斜面緑地を活かして、緑に包まれた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。

■エリアの都市機能等の整備方向（案）

- 陸軍貯油施設第1 桑江タンク・ファームについては、地区面積が比較的小規模であり、また、大部分が傾斜地といった立地状況ではあるが、高台台地の一部が平坦地となっていることから、「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」や、「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」などを推進していくことが望ましいと考えられる。

(3) 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断片的3地区は主に住宅・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、普天間飛行場とほぼ同じ493.9ha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、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 → ◎

- 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。
- 戦略産業拠点及び那覇空港や他の拠点間を結ぶ新たな公共交通インフラ構築の場としては、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 → ◎

- 本地区の多くは米軍住宅地として利用され、もともとあった地形や急傾斜面地の緑環境など大きく改変されず残されており、コスト削減や適正な住宅供給など、事業面性の面からも地形を活かし、都市的魅力と自然環境が調和した整備が望ましい。
- 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住宅地、商業地のほか、隣接する普天間宮と連携した商業地が期待される。
- 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。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。

■エリアの都市機能等の整備方向（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、重要な交通結節の場としてのポテンシャルや広大な平地空間にも着目して、「水・緑・眺望を活かした癒されるまちの形成」や、「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ぶ利便性の高い公共交通インフラの導入」、「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」などを推進していくことが望ましいと考えられる。

(4) 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 → ◎

- 新たな中南部都市圏の再構築を支える中部縦貫道路の整備や、那覇空港や他の拠点間を結ぶ利便性の高い公共交通インフラの導入が期待される。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。
- 本エリアが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む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、西海岸ウォーターフロントへの眺望など、環境や景観に配慮した新たな共生モデルの構築が期待される。
- 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大規模公園の創出などが期待される。また、跡地利用と連携した周辺市街地の整備も期待される。
- 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。

■ エリアの都市機能等の整備方向（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、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することや「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」、「県土構造の再編・適正化を促す中部縦貫道路及び宜野湾横断道路等の導入」、「那覇空港や他の拠点間を結ぶ利便性の高い公共交通インフラの導入」などを総合的に進め、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。

(5) 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 → ◎

- 那覇空港から近く、海浜に面し、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、オーシャンビューを活かした国際的エンターテインメント機能や、隣接する国立劇場おきなわと連携した体験型文化交流産業等の立地可能性は高い。また、関連する文化産業や、海を活かした滞在型健康増進機能、人材育成機能など、関連産業のクラスター集積の可能性も高い。
- 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、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、外郭環状道路の整備に伴う広域幹線ネットワークの形成及び浦添都市軸の形成等により、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、立地特性を活かした海洋関連の研究開発型産業の導入や高付加価値型の国際物流流通機能、新しい都市型のライフスタイル創造産業の導入などが期待できる。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も、比較的大きな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 → ◎

- 那覇港湾区域に隣接し埋立計画がある一方、自然の里浜風景の継承や「海に近い大規模な公園・緑地」の創出等も検討されている。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。
- 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 → ○

- 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ともに、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。
- 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。

■エリアの都市機能等の整備方向（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、「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」、「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」、「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」などを総合的に進め、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。

(6) 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、ゲート性を活かした国際交流・交易を支援する新拠点づくりが期待できる。
- 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 → ◎

- 沖縄西海岸道路の整備や、那覇空港と他の拠点間を結ぶ利便性の高い公共交通インフラの導入が期待される。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、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などが期待される。
- 立地特性を活かした、国際物流流通機能、臨空型産業の導入や、それ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期待されている。
- ウォーターフロントを活かした都市空間の形成など、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。

■ エリアの都市機能等の整備方向（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、「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」や「那覇空港と他の拠点間を結ぶ利便性の高い公共交通インフラの導入」、「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」などを総合的に進め、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。