

平成23年度 大規模駐留軍用地跡地等利用推進費

# 普天間飛行場跡地利用計画方針策定調査報告書

(概要編)

平成24年3月

沖 縄 県  
宜 野 湾 市



## はじめに

普天間飛行場の跡地利用については、平成18年2月に、沖縄県と宜野湾市は跡地利用計画の基礎となる「普天間飛行場跡地利用基本方針」を策定し、平成19年5月には、跡地利用計画にかかる取り組みの手順・内容・役割分担等について取りまとめた行動計画を策定した。

平成19、20年度の二か年においては、土地利用・環境づくりに関連する4分野（振興拠点、住宅地、都市拠点、環境・公園）の計画方針を集大成した「土地利用・環境づくり方針案」を策定した。

平成21、22年度調査においては、跡地利用計画の計画策定に向けた中間的な到達点として位置づけられている全体計画の中間取りまとめに向けた検討を行い、平成22年度調査では「全体計画の中間の取りまとめ（案）」を策定した。

本年度調査においては、「全体計画の中間取りまとめ（案）」をもとにした意見聴取や関連調査の最新の成果にもとづき、「全体計画の中間取りまとめ」に向けた論点の整理を行なっている。

本調査の実施にあたっては、それぞれの分野の有識者との意見交換を実施し、幅広いご意見を頂いた。

なお、本調査の成果は、普天間飛行場跡地利用計画方針策定審議委員会に報告し、次年度以降の取組に対するご意見を頂いた。

本報告書は、本年度調査の成果を取りまとめたものであり、第Ⅰ章には関連調査の最新成果の反映方向、第Ⅱ章と第Ⅲ章には「全体計画の中間取りまとめ」に向けた主要課題についての検討成果、第Ⅳ章には「跡地利用計画の策定に向けた課題を取りまとめている。

沖縄県と宜野湾市は、本調査の成果にもとづき、引き続き県民・市民・地権者の意向反映や他の計画分野との連携を促進しつつ、平成24年度には「全体計画の中間とりまとめ」を行なうことを予定している。

調査成果の報告にあたり、「審議委員会」や「意見交換会」等に参画いただいた関係各位に厚く御礼申し上げる次第である。

平成24年3月

沖 縄 県  
宜 野 湾 市



# 目 次

## 第 I 章 関連調査による最新成果のレビューと反映

### I-1 広域的な位置づけにかかる調査成果

- 1) 「中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想策定調査」(平成 22~23 年度 沖縄県)の概要 . . . . . 1
- 2) 普天間飛行場の跡地利用にかかるこれまでの計画との整合性 . . . . . 5

### I-2 交通分野の調査成果

- 1) 「基地跡地交通網計画調査」(平成 21 年度 沖縄県)の概要 . . . . . 6
- 2) 「沖縄県における鉄軌道をはじめとする新たな公共交通システム導入可能性検討に向けた基礎調査」(平成 23 年 6 月 内閣府)の概要 . . . . . 6
- 3) 「公共交通を中心とした基地跡地まちづくり基本計画検討調査」(平成 22 年度 沖縄県)の概要 . . . . . 8
- 4) 「沖縄県総合交通体系基本計画」(平成 22 年 3 月 沖縄県)の概要 . . . . . 11

## 第 II 章 「全体計画の中間取りまとめ(案)」による土地利用の実現性の検証

### II-1 用地供給にかかる計画フレームの想定

- 1) 土地利用ゾーン別の用地供給の方向 . . . . . 13
- 2) 普天間飛行場跡地における計画的な用地供給の目標 . . . . . 22
- 3) 計画的な用地供給の実現に向けた取組の方向 . . . . . 23
- 4) 地権者との協働により大規模な用地供給に取り組んでいる例 . . . . . 24
- 5) 普天間飛行場跡地における大規模な用地供給の可能性 . . . . . 25

### II-2 地権者の土地活用意向との整合性の検証

- 1) 先行取得の可能性 . . . . . 26
- 2) 土地の共同利用の可能性 . . . . . 27

### II-3 「全体計画の中間取りまとめ(案)」の修正と追加

- 1) 「全体計画の中間取りまとめ」の方針 . . . . . 29
- 2) 計画的な用地供給の促進に向けた今後の取組 . . . . . 29

## 第Ⅲ章 広域緑地(普天間公園等)の方針設定に向けて

### Ⅲ－１ 公園・緑地にかかる広域計画のレビュー

- 1) 「沖縄県広域緑地計画」(平成14年3月 沖縄県)の概要 . . . . . 31
- 2) 「中南部都市圏駐留軍用地跡地の緑地保全及び緑化方策検討調査」(平成22年度 沖縄県)の概要 . . . . . 32

### Ⅲ－２ 公園・緑地にかかるこれまでの検討成果の整理

- 1) 「全体計画の中間取りまとめ(案)」の公園・緑地に関連する計画づくりの方針 . . . 33
- 2) 「全体計画の中間取りまとめ(案)」の公園・緑地空間配置の基本的な考え方 . . . 34
- 3) 「地権者意向確認調査」による公園・緑地に関する意見の聴取 . . . . . 35
- 4) 本調査による新たな検討成果 . . . . . 36

### Ⅲ－３ 広域緑地(普天間公園等)の中間取りまとめに向けての検討

- 1) 広域緑地(普天間公園等)の整備コンセプト(案)と基本方針 . . . . . 39
- 2) 広域緑地(普天間公園等)の位置、範囲について . . . . . 41
- 3) 跡地利用全体と都市的土地利用との連携及び広域的緑のネットワーク . . . 47
- 4) 広域緑地(普天間公園等)の機能と配置の提案 . . . . . 49
- 5) 広域緑地(普天間公園等)の検討から考えられる課題 . . . . . 52

## 第Ⅳ章 跡地利用計画の策定に向けた課題の整理

### Ⅳ－１ 「全体計画の中間取りまとめ」に向けた論点の整理

- 1) 「まちづくりの目標」にかかる論点の整理 . . . . . 53
- 2) 「計画づくりの方針」にかかる論点の整理 . . . . . 54
- 3) 「まちづくりの構想」にかかる論点の整理 . . . . . 56

### Ⅳ－２ 跡地利用計画の策定に向けた課題の整理

- 1) 検討未了の計画分野にかかる新たな計画条件への対応 . . . . . 58
- 2) 土地利用の実現性にかかる検討課題 . . . . . 59

## 第 I 章 関連調査による最新成果のレビューと反映

I-1では、広域構想調査の最新成果をレビューし、「全体計画の中間取りまとめ(案)」との整合性について検証を行い、I-2では、交通分野にかかる関連調査の最新成果をレビューし、「全体計画の中間取りまとめ」に向けた計画条件として確認している



## I—1 広域的な位置づけにかかる調査成果

沖縄県は、嘉手納以南の6施設、総面積約1400haに及び軍用地返還を想定しつつ、「沖縄21世紀ビジョン」の実現に向けた「中南部都市圏広域跡地利用計画」の策定を目的として、「中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想策定調査」を実施中

平成23年度は、「広域構想の意義等」を整理した上で、「都市構造・全体コンセプト」、「広域構想の基本方針」、「駐留軍跡地の整備基本方針」が整理されており、ここでは、主として「広域構想の基本方針」について、広域構想と普天間飛行場跡地利用にかかるこれまでの計画づくりとの整合性が得られていることを確認

### 1) 「中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想策定調査」(平成22～23年度 沖縄県)の概要

#### ① 広域構想の意義

- ・ 広域構想の意義を三つに整理
  - 広域的かつ戦略的な跡地利用が可能となること
  - 新たな開発需要(跡地振興拠点)の創出が可能となること
  - 個別開発に伴う弊害の回避と全体最適性の実現が可能となること

#### ② 広域構想策定の視点と全体コンセプト

- ・ 中南部都市圏の目指すべき都市構造の全体像は、「2つの都市圏が一体となった長大な都市圏軸の形成」(図I-1)
- ・ 駐留軍用地跡地が担う役割は以下
  - ≪都市構造形成において期待される役割≫
    - 都市構造の歪みを是正し都市圏の発展をけん引する中核的都市拠点
    - 都市圏内の交流と連携を支える交通ネットワークの結節点
    - 都市圏の緑とゆとりを創出
  - ≪圏域づくりに関して期待される役割≫
    - 国際的な協力・貢献、知的交流、交易等を担うグローバル機能拠点
    - 自立型経済をけん引するリーディング産業や高次都市機能の集積拠点
    - 将来を見据えた人々と自然・エネルギーの環境共生モデルを創出
    - 周辺地域と融合し安全安心と支え合いの生活環境を創出

#### ③ 広域構想の基本方針

##### ■ 広域交通インフラ(図I-2)

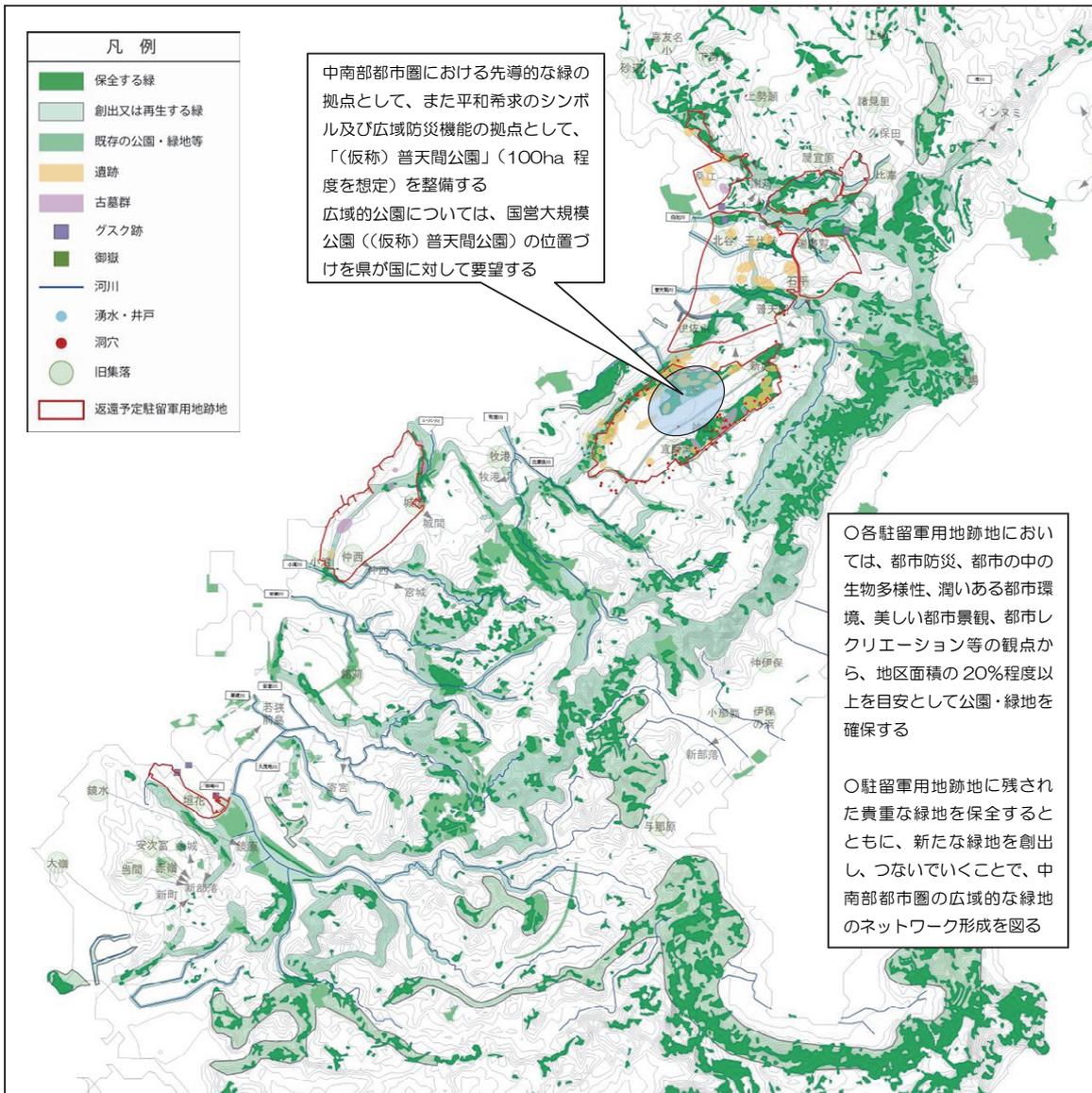
- ・ 普天間飛行場に関連する広域交通インフラとしては、跡地利用のポテンシャルを高めていくために、下記のような新たな広域交通インフラを整備
  - 広域都市圏構造の再編に必要な「中部縦貫道路」
  - 西海岸側と東海岸側を連絡する「宜野湾横断道路」
  - 鉄軌道を含む新たな公共交通システム(検討中)

##### ■ 広域公園・緑地(図I-3)

- ・ 普天間飛行場に関連する広域公園・緑地インフラとしては、「沖縄県広域緑地計画」等により、下記のような公園・緑地整備を目標
  - 先導的な緑の拠点等としての(仮称)普天間公園
  - 一人当たり20㎡以上の公園・緑地
  - 市街地面積の30%以上の緑地確保
  - 環境緑地帯としての斜面緑地等の保全



図 I — 3 広域的公園・緑地の整備基本方針



■ 跡地振興拠点の形成

- ・ 沖縄の次世代を担うリーディング産業の振興や機能の立地促進を目的として「跡地振興拠点地区」を創設

— 普天間飛行場の「跡地振興拠点地区」は、その特性から見て、国際物流流通産業を除く全ての産業タイプとの親和性が高いと評価

■ 土地利用

- ・ 土地利用フレームの設定にあたっては、「公園・緑地」に必要な用地の確保を最優先し、次に「跡地振興拠点地区」の用地を確保し、残りを、「その他の公共用地」、「商業地」、「住宅地」の順で確保することとし、土地利用区別のフレームを下記のように設定

— 「公園・緑地」の面積は、既存緑地の面積を確保し、かつ、地区面積の 20%以上、一人当たり 30 m<sup>2</sup>以上を確保

— 「跡地振興拠点地区」の面積は、普天間飛行場においては 57ha（仮設定）

— 「その他公共用地」の面積は、普天間飛行場(大規模地区)においては地区面積の 25%程度

— 「商業地」の面積は、普天間飛行場(大規模地区)においては、地区面積の 20%程度(「跡地振興拠点地区」を含めた面積)

— 残りの「住宅地」について、低層 125 人/h a、中高層 250 人/h a、低層・中高層の割合は 3：1 で計画人口を算定

- ・ 上記により、普天間飛行場の土地利用フレームを下記のように試算

— 公園・緑地	130~170ha
— 跡地振興拠点地区	40~ 75ha
— その他の公共用地	100~140ha
— 商業業務地	30~ 60ha
— 住宅地	80~150ha

④ 駐留軍用地跡地の整備基本方針

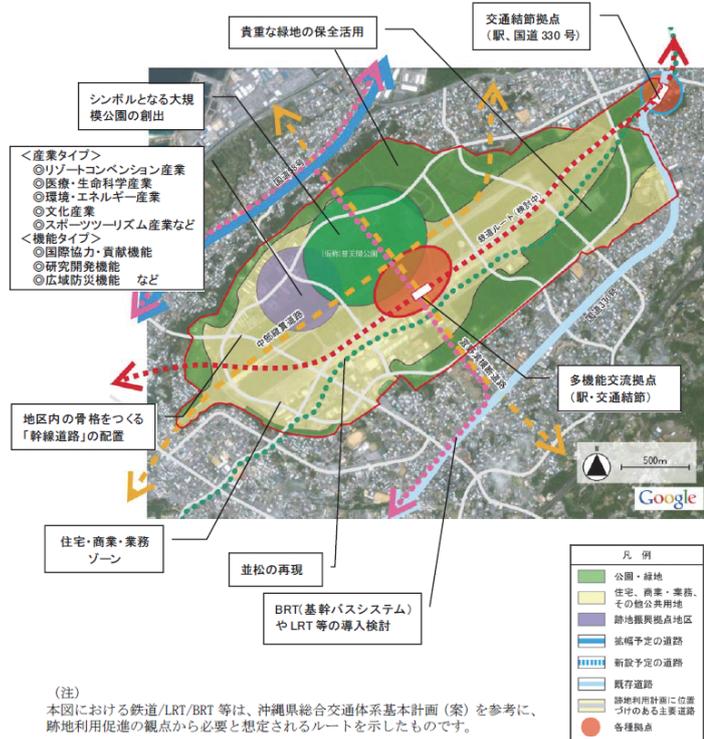
跡地利用にかかる最新の構想・計画や調査成果を踏まえて、普天間飛行場の整備コンセプト等が以下のように整理されている。

《整備コンセプト》

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

— 新たな沖縄の振興拠点 —

図 I—4 普天間飛行場の整備構想図



(注) 本図における鉄道/LRT/BRT等は、沖縄県総合交通体系基本計画(案)を参考に、跡地利用促進の観点から必要と想定されるルートを示したものです。

## 2) 普天間飛行場の跡地利用にかかるこれまでの計画との整合性

### ① 基地跡地に期待される役割との整合性

- ・ 「基地跡地が担う役割」については、「全体計画の中間取りまとめ(案)」において、下記のように整合性を確保
  - 《都市構造形成において期待される役割》
    - － 「振興拠点ゾーンでは、…先進的な技術や多才な人材を集め、沖縄の振興を先導する「創造と交流の場」を育成」(土地利用及び機能導入の方針)
    - － 「…中南部都市圏を縦貫する公共交通軸は、跡地のまちづくりから大きな期待が寄せられているため、跡地に導入される場合を想定して、「まちづくり構想」を作成」(都市基盤整備の方針)
    - － 「沖縄の自然や文化を活かして、緑豊かな風景づくりや環境共生に挑戦し、優れた環境づくりによって跡地の価値を高める」(まちづくりの目標)
  - 《圏域づくりにおいて期待される役割》
    - － 「広域的なビジョンの実現に向けた施策の導入に努め、中南部都市圏の新たな発展を先導」(まちづくりの目標)
    - － 「振興拠点ゾーンは沖縄の振興を先導する『創造と交流の場』を育て、都市拠点ゾーンでは宜野湾市の新しい都心を育てる」(土地利用及び機能導入の方針)
    - － 「循環型社会の形成に向けた先端的なまちづくりや新しい産業の創出等に取り組み、時代の要請に応えるとともに、…取組に共感する企業や来住者を誘致…」(環境づくりの方針)
    - － 「周辺市街地においては、跡地と一体的な生活圏形成、跡地を受け皿とした既存施設の再配置及び幹線道路沿道市街地再開発に取り組む…」(周辺市街地整備との連携の方針)

### ② 広域構想の基本方針についての整合性

- ・ 普天間飛行場に関連する広域交通インフラについては、「全体計画の中間取りまとめ(案)」において、下記のように整合性を確保
  - － 中部縦貫道路、宜野湾横断道路、鉄道ルートを「交通網配置パターンの素案」に位置づけ
- ・ 普天間飛行場に関連する広域公園・緑地インフラについては、「全体計画の中間取りまとめ(案)」において、下記のように整合性を確保
  - － 「…(仮)普天間公園を中心とする公園・緑地空間については、「全島緑化」の先導や中南部都市圏の新たな発展の舞台となる緑豊かなまちづくりを重視…」(都市基盤整備の方針)
- ・ 「跡地振興拠点地区」の導入については、「全体計画の中間取りまとめ(案)」において下記のように整合性を確保
  - － 「新たな機能の導入に向けて、地権者の協働によるまとまりある用地の供給…」(まちづくりの目標)
  - － 「振興拠点ゾーンでは、機能導入の受け皿となる用地供給…」(土地利用及び機能導入の方針)
- ・ 土地利用フレームについて、今年度調査においては、「全体計画の中間取りまとめ」に向けた土地利用の実現性の検証等のために、土地利用区分別の概略フレームを想定するが、跡地利用計画の土地利用フレームは、計画の具体化段階において、最終的に確定することを予定
  - － 計画の具体化段階では、土地利用ゾーン別のフレームは、用地需要の見通しや地権者の土地利用意向を踏まえて、定めることを予定
- ・ 普天間飛行場の基地跡地の整備コンセプト(多機能交流拠点都市)については、「全体計画の中間取りまとめ(案)」において、下記のように整合性を確保
  - － 「…産業機能、都市的サービス機能、居住機能等を導入し、「しごと」と「暮らし」の場が融合した複合的なまちづくりを方針」(土地利用及び機能導入の方針)

## I—2 交通分野の調査成果

広域的な交通施設にかかる最新の調査成果をレビューし、「全体計画の中間取りまとめ」に向けた計画条件として確認

### 1) 「基地跡地交通網計画調査」(平成 21 年度 沖縄県) の概要

#### ① 調査の目的

- ・ 在日米軍基地再編において沖縄本島中南部地域に位置する嘉手納基地以南の広大な米軍基地返還が検討されているため、既存の道路・街路網と基地返還を考慮した道路・街路のあり方や必要とされる交通機能・空間機能も含めた検討を行い、新たな幹線道路網の整備計画の策定に必要な基礎調査を行なうことを目的
- ・ 平成 19 年度・平成 20 年度の調査成果を踏まえ、平成 22 年度に将来交通量推計を実施、米軍基地返還を考慮した道路整備計画を取りまとめ

#### ② 調査成果の概要

- ・ 仮) 中部縦貫道路、仮) 宜野湾横断道路については、その機能が十分に果たせるような位置づけが必要
  - 一仮) 中部縦貫道路は、宜野湾市の西側に集中する縦断方向の通過交通を捌く重要な路線であり、通過交通量は、5万台/日と多く、宜野湾市を通過する交通量は6割を超え且つ平均トリップ長は21kmと他の道路と比較して長く、通過交通が主体となるため、普天間基地跡地整備計画の土地利用の如何に関わらず、通過交通を捌くため規格の高い主要幹線道路として整備することが必要
  - 一仮) 宜野湾横断道路は、宜野湾市中心部を東西方向に横断し、はしご道路の横1段として役割を果たしていることや縦断勾配を緩やかに設定していることから、主要幹線道路間で4万台/日を超え、大型車の産業交通に多く利用されることが見込まれ、そのような交通に対応するための整備が必要

### 2) 「沖縄県における鉄軌道をはじめとする新たな公共交通システム導入可能性検討に向けた基礎調査」(平成 23 年 6 月 内閣府) の概要

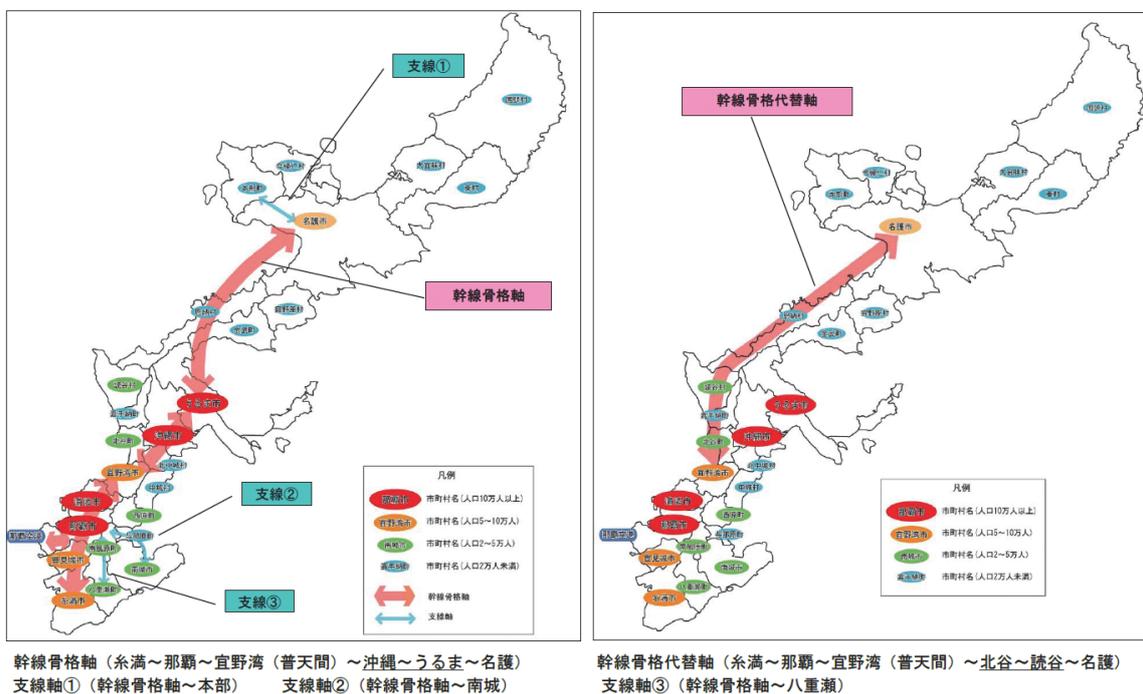
#### ① 調査の目的

- ・ 沖縄の交通体系については、渋滞による経済的損失や環境への負荷等様々な課題を抱えていることを踏まえ、鉄軌道をはじめとする新たな公共交通システムの導入可能性を検討するため、平成 22 年度、23 年度の2か年にわたり調査を実施することとし、平成 22 年度は、新たな公共交通システムの需要予測モデルの構築に主眼を置いて実施

#### ② 調査成果の概要

- ・ 次頁のような仮定のモデルルートを想定し、需要特性を把握

図 I—8 需要予測のための仮定のモデルルート



・ 需要予測の結果

- 一需要量は鉄道系で概ね9～15 万人/日程度、路面系で概ね5～9万人/日程度 (うち観光需要は約2割程度)
- 一鉄道系の場合は、那覇周辺～うるま周辺までは比較的多くの需要が見込めるが、那覇以南、うるま以北では需要が大きく減少し、特に北部方面の減少率が大きい
- 一路面系の場合は、一番需要が多いのは那覇周辺～宜野湾周辺、次いで、那覇以南と沖縄周辺～うるま周辺、一番需要の少ないうるま以北の4つの特性に分かれ、比較的隣接した都市間の移動を均等にカバーしている状況が覗える