

5. 各駐留軍用地の跡地利用に向けた検討状況の整理

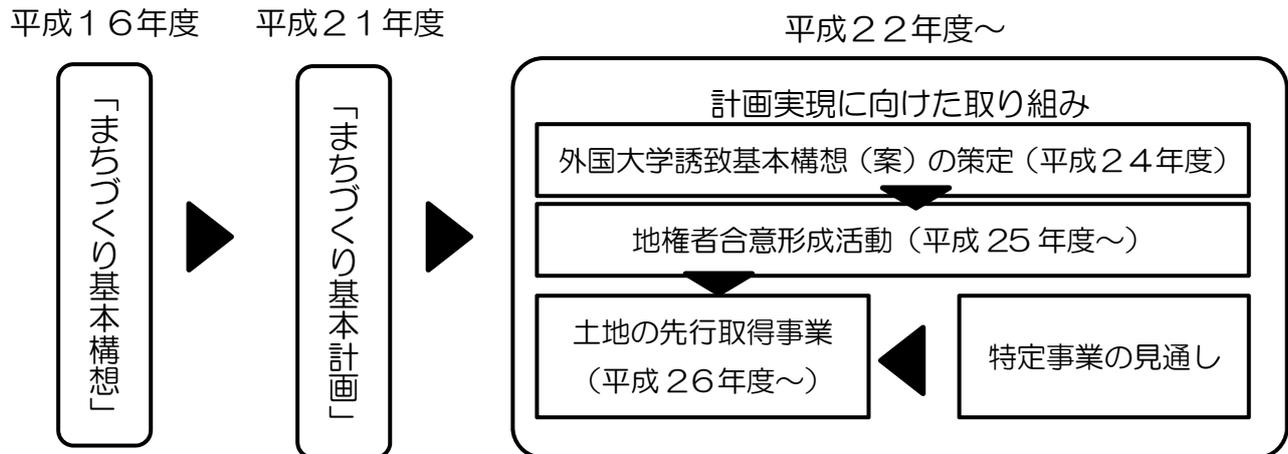
(1) キャンプ桑江南側地区の検討状況

(1) - 1 広域構想以降の検討経緯

キャンプ桑江南側地区は平成8年度の「沖縄に関する特別行動委員会」(SACO)の最終報告で、「海軍病院がキャンプ瑞慶覧に移設され、キャンプ桑江内の残余の施設がキャンプ瑞慶覧又は沖縄県の他の米軍の施設及び区域に移設された後に返還する。」という条件付きで返還が合意された。また、平成25年度に日米両政府の共同発表「沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画」において、返還時期及び区域等が公表された(2025年度又はその後)。平成29年2月に、海軍病院のキャンプ瑞慶覧への移設整備が完了している。

平成21年度に「まちづくり基本計画」、平成24年度に「外国大学誘致基本構想(案)」を策定されており、「知の拠点」として位置づけ、将来、教育機関の導入により世界に通用する子供たちを育てる人材育成拠点の形成を目指し、まちづくりを進めようとしている。

H8.12	「沖縄に関する特別行動委員会」(SACO)の最終報告 移設条件付きで平成19年度末を目途にキャンプ桑江内の大部分(約99ha)を返還することを合意
H18.5	「日米安全保障協議委員会」(「2+2」) 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、「キャンプ桑江」の全面的返還を検討することを合意。(再編実施のための日米のロードマップ)
H16年度	キャンプ桑江南側地区まちづくり基本構想策定
H18年度	北谷町都市計画マスタープラン計画書を策定
H21年度	「まちづくり基本計画」を策定
H24年度	外国大学誘致基本構想(案)を策定 外国大学誘致の検討開始。誘致検討委員会を設置。
H24.5	跡地利用特措法に基づく「特定駐留軍用地」に指定
H25.4	日米両政府の共同発表「沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画」において返還時期及び区域等が公表。 海軍病院(本体)のキャンプ瑞慶覧への移設が完了。
H26.9	特定事業の見通しを公表(学校用地)
H28.3	特定事業の見通しを公表(緑地・公園)
H28年度	北谷町跡地利用計画検討(キャンプ桑江南側・キャンプ瑞慶覧・陸軍貯油施設)



(1) - 2 上位計画等における位置づけ

**(1) - 2 - 1 中部広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」
(平成 22 年 3 月 / 沖縄県)**

- ・ キャンプ瑞慶覧やキャンプ桑江の駐留軍用地跡地について、職住の近接化を図るとともに良好な自然環境の保全や地区内に残された貴重な文化財の保護に努め、駐留軍用地跡地の活用による中南部の一体的な都市圏づくりを行う方針が位置づけられている。
- ・ 駐留軍用地の跡地利用については、地権者等の意向に配慮しながら土地利用の需要・供給のバランスに配慮した段階的な開発に努め、新市街地開発抑制方針の例外として整備を促進する。また、既成市街地の環境改善と一体的な駐留軍用地の跡地利用についても検討することが市街地開発事業の方針とされている。
- ・ キャンプ桑江（南側地区）は、都市的土地利用を中心とした跡地利用を図る地区として位置づけられている。
- ・ キャンプ桑江における伊礼原遺跡の公園化や読谷補助飛行場返還跡地の赤犬子展望公園等駐留軍用地跡地の緑の拠点整備、勝連城跡・知花城跡等の公園化、さらに天願川・比謝川推計や中城湾から勝連に至る斜面など都市の骨格となる緑地的環境を保全・形成するため、地域性緑地による緑の担保と緑地回廊の形成、海岸・水辺の緑づくりを重点的に推進することとされている。

(1) - 2 - 2 第 5 次北谷町総合計画（平成 26 年 8 月 / 北谷町）

住民誰もが住みやすい安全・安心なまちを目指すために、地域に愛着と誇りを持つ住民、事業所、行政等がお互いに尊重・補完し合いながら、対等の立場で協力し行動する協働のまちづくりに取り組むことを目指し、「夢ひろがる 人つながる とともに生きる ニライの都市（まち）・北谷」を将来像に掲げている。

また、後期基本計画（H29 年～H33 年度）において、キャンプ桑江南側地区の跡地利用について、跡地利用計画の策定の推進のほか、住民のまちづくりに関する意識啓発、特定駐留軍用地内の土地の先行取得が主な取組みが位置づけられている。

○将来都市像

「夢ひろがる 人つながる とともに生きる ニライの都市（まち）・北谷」

○基本施策「跡地利用の推進」の方向性

（キャンプ桑江南側地区跡地利用の推進）

- ・「「便利で健康・安全な賑わいある北谷町にふさわしい『職住近接型』のまちづくりの実現」を目指すために、勉強会や説明会を通して土地利用等に関する地権者との合意形成を図る。
- ・「「グローバル化に対応できる人材を育成するための環境整備」を計画的に推進するとともに、「世界水準の「知の拠点」の形成を目指す。
- ・跡地利用を円滑に推進するため、特定駐留軍用地内の土地の先行取得を進める。

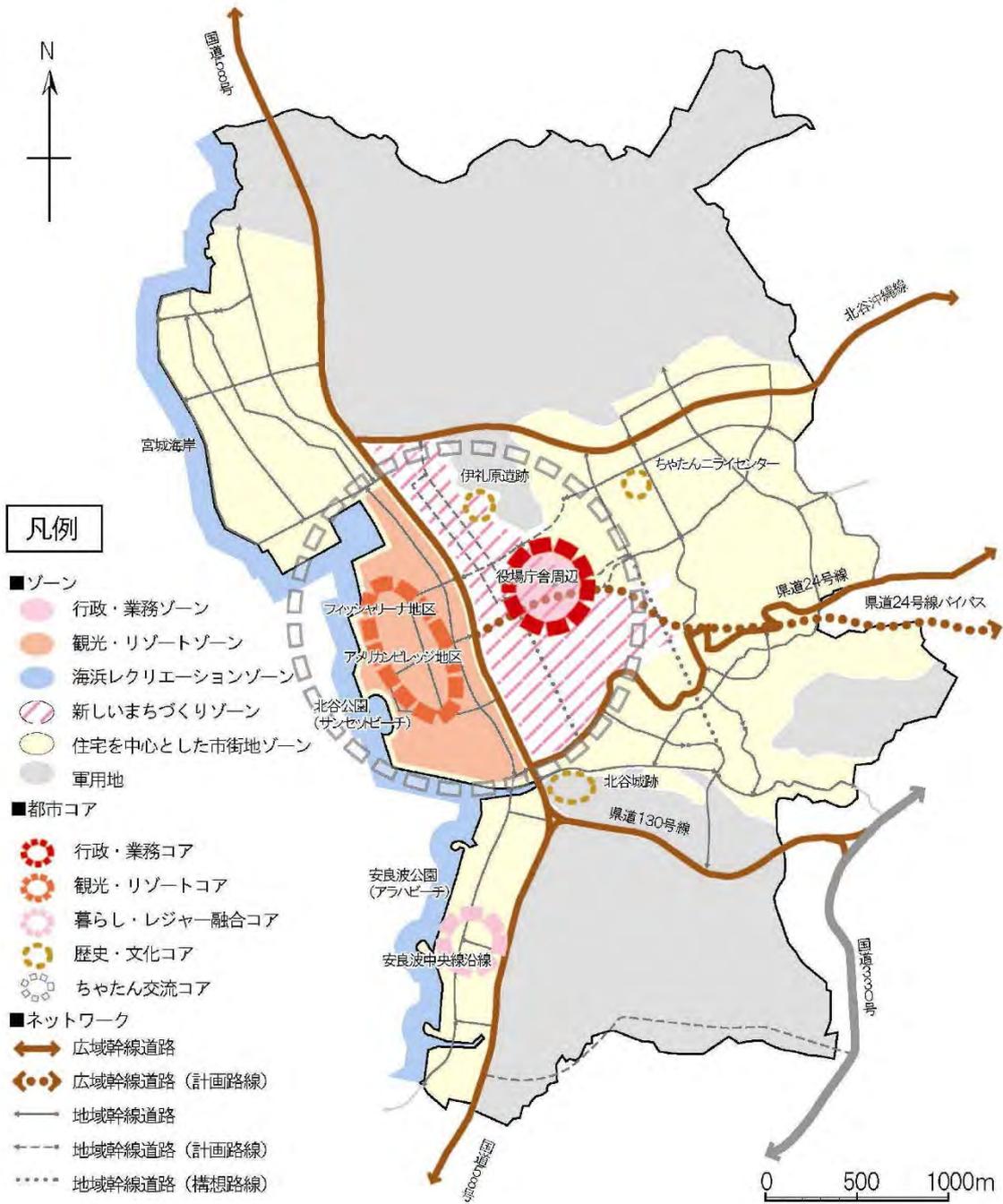
(1) - 2 - 3 北谷町都市計画マスタープラン（平成 26 年 8 月／北谷町）

キャンプ桑江跡地は、西側は広域幹線道路である国道 58 号に接し、東側は丘陵地にある住宅地と接しており、地理的に本町の中心部に位置している。そのため、今後の跡地利用によって東西に分断されていた本町の既存市街地をつなぎ結節点として、また、本町の新しい中心市街地としての役割を果たすことが期待されている。

キャンプ桑江南側地区跡地利用は、「戦略的重点プロジェクト（行政が本町の都市機能や都市構造の基盤となり、本町全体のまちづくり牽引する役割を果たすことが期待される事業）」として位置づけられ、本町の新しい中心市街地の形成、隣接する桑江伊平土地区画整理事業や西海岸地域との連携と機能分担に基づく適切な機能配置、住宅地の供給、地権者や地域ニーズを反映した跡地利用の推進を事業のねらいとして位置づけている。

○事業のねらい

- ・本町の新しい中心市街地の形成
行政機能を主体とした本町の新しい中心市街地の形成と、土地利用や道路網整備による東西の既存市街地の連結・一体化及び交流促進
- ・隣接する桑江伊平土地区画整理事業や西海岸地域との連携と機能分担に基づく適切な機能配置
- ・住宅地の供給
- ・地権者や地域ニーズを反映した跡地利用の促進
- 具体的な施策・事業内容
 - ・行政・業務地の形成
 - ・桑江伊平土地区画整理事業地区との機能分担
 - ・西海岸地域の観光・商業地との連携による更なる産業振興推進
 - ・県道 24 号線バイパスの整備
 - ・内陸の既存市街地と本地区を結ぶ地域幹線道路の整備
 - ・周辺の既存市街地の連続性と新しい中心市街地という立地特性を考慮した良好で質の高い住宅地の整備
 - ・景観モデルゾーンとしての景観づくり
 - ・地権者意向や地域ニーズに配慮した公園整備
 - ・地権者等が主体となった跡地利用の推進



図III-5-1 将来都市構造図

(1) - 3 跡地利用の検討状況 ※まちづくり基本計画（平成21年度）より

北谷町の新しい中心市街地の形成に向け『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』をまちづくりの方針とする。

(1) - 3 - 1 土地利用

北谷町の新しい中心市街地の形成に向け、整備が進められている北側地区（桑江伊平地区）との整合性を図りつつ、商業・業務系用地、住宅系用地を適切に配置する。

○沿道商業地

- ・国道 58 号より 2 街区分（約 100m）の区域を沿道商業地とする。
- ・国道 58 号に面する部分は、その自動車交通流を活かしたロードサイド型の店舗等の立地を想定する。また、一般住宅地側については、近隣住民を対象とした地域密着型店舗等の立地や、国道 58 号からの一体的な利用を想定する。

○業務地

- ・役場周辺は北谷町の核となるエリアであり、将来の行政・業務コアの実現に向けて、約 4.5ha を業務地として計画する。
- ・業務地においては、公共公益サービス関連及び事務系サービス産業等の集積を誘導し、新たな就業の場を創出する。

○一般住宅地

- ・本地区の南部や東部に隣接する既存住宅地と連携を図り、地域交流・融合する一般住宅地として計画する。

○低層低密度住宅地

- ・北谷町の新しい中心市街地にふさわしい高品質な住宅地として低層低密度住宅地を計画する。

○斜面住宅地

- ・本地区東側の急峻な斜面地においては、地形を活かした優れた眺望と周辺の自然植生を活かした低層の斜面住宅地を計画する。

(1) - 3 - 2 都市基盤

○道路

- ・道路計画は、広域幹線道路及び幹線道路を道路網の骨格として、道路の段階構成を図りつつ、次のように計画する。
- ・広域幹線道路として国道 58 号（幅員 50m）及び県道 24 号線バイパス（幅員 32m）を設定する。
- ・幹線道路として、伊平桑江線とその延伸線（幅員 18m）及び県道 24 号線を設定する。
- ・補助幹線道路（幅員 14m～19m）を配置し、周辺地区との連携を図る。主要区画道路（幅員 16m）を配置し、地区内の環状道路を形成する。
- ・区画道路は、商業地においては幅員 8m、住宅地においては幅員 6m を基本として配

置する。

- ・特殊道路（歩行者専用道路）を配置し、歩行者動線を確保する。
- ・県道 24 号線については、本地区側に歩道を整備するものとし、また本地区の整備に合わせて改修することも検討する。
- ・県道 24 号線バイパスになる道路は、一部共同使用で利用している。

(1) - 3 - 3 地域環境等整備の考え方

○公園・緑地計画

- ・公園は、地区内に居住することになる人口一人当たり 3 m²以上、かつ、地区面積の 3%以上を確保する計画とし、幹線道路等による分断要素や歩行者・緑のネットワークを考慮して、近隣公園 1 箇所（1.0ha）、街区公園 4 箇所（1.0ha）、計 2.0ha を配置する。
- ・緑地は、地区の地形条件を活かした保全緑地 2 箇所（約 2.7ha）確保するとともに、高架構造となる県道 24 号線バイパスから住環境を保全するため緩衝緑地 1 箇所（約 0.3ha）を確保する。
- ・また、幹線道路・補助幹線道路・主要区画道路の歩道部に植樹帯または植樹柵を設け並木等を整備することにより、歩行者及び緑のネットワークを形成する。

○公共公益施設計画

・教育施設用地

地区中央に、教育施設用地（約 3ha）を計画する。教育施設用地は、返還地開発に伴う将来人口増に対応する新設小学校用地として計画するが、北谷町の既存小中学校の配置から、校区再編も検討されるため小・中学校いずれでも対応可能な施設規模を確保する。

・地域交流施設

返還地開発に伴う人口増と、地域住民との交流を促進するために地域交流施設用地（約 0.5ha）を教育施設用地・近隣公園と一体的に確保する。

・賑わい広場

新しい中心市街地における交流広場として賑わい広場を計画する。

賑わい広場は、北側地区と本地区及び美浜地区との接点であり、行政・業務コアへのエントランスとなる国道 58 号と県道 24 号線バイパスの交差部に配置することにより、中心市街地や沿道商業地へ人を呼び込むと共に、地域の活性化を図る。

・民間医療施設地区

民間医療施設地区（約 0.25ha）は、地区外南部の保健相談センター等と連携し、きめ細かな医療サービスの提供を図るため、地区南東部に配置する。

(2) 陸軍貯油施設第1 桑江タンク・ファームの検討状況

(2) - 1 広域構想以降の検討経緯

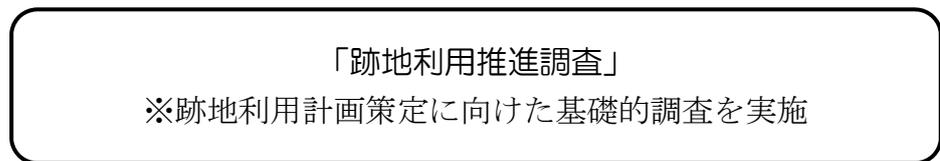
陸軍貯油施設第1 桑江タンク・ファームは、平成18年度の「日米安全保障協議委員会(2+2)」において、全面的返還を検討することが合意された。その後、平成25年度の日米共同発表「沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画」において、「普天間飛行場の運用支援施設・機能のキャンプ・シュワブへの移設」、「嘉手納飛行場の運用支援施設・機能の陸軍貯油施設第2 金武湾タンク・ファームへの移設」及び「管理棟及び車両燃料ポイントの陸軍貯油施設第2 桑江タンク・ファームへの移設」を条件とし、2022年度又はその後返還可能とされた。

平成25年度の駐留軍用地跡地利用推進調査において、跡地利用に関する基礎的事項の整理や導入する都市機能及び開発手法の検討、課題と対応方策の検討等、跡地利用計画策定に向けた調査を実施した。

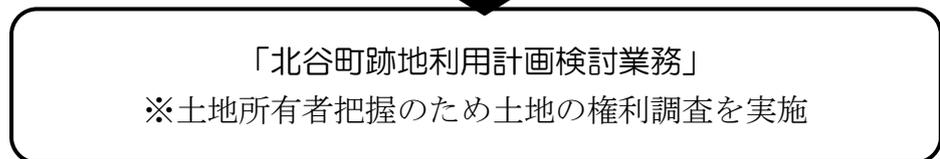
平成28年度には、「北谷町跡地利用計画検討業務」において、土地の権利調査(登記簿調査)を実施した。

H18.5	「日米安全保障協議委員会」(「2+2」) 「統合のための詳細な計画」において、「陸軍貯油施設第1 桑江タンク・ファーム」の全面的返還を検討することを合意。(再編実施のための日米のロードマップ)
H24.5	跡地利用特措法に基づく「特定駐留軍用地」に指定
H25.4	日米両政府の共同発表「沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画」において、返還条件、返還時期及び区域等が公表
H25年度	跡地利用推進調査
H28年度	北谷町跡地利用計画検討業務(キャンプ桑江南側・キャンプ瑞慶覧・陸軍貯油施設)

平成25年度



平成28年度



(2) - 2 上位計画等における位置づけ

(2) - 2 - 1 中部広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」

(平成 22 年 3 月 / 沖縄県)

- ・ キャンプ瑞慶覧やキャンプ桑江の駐留軍用地跡地について、職住の近接化を図るとともに良好な自然環境の保全や地区内に残された貴重な文化財の保護に努め、駐留軍用地跡地の活用による中南部の一体的な都市圏づくりを行う方針が位置づけられている。
- ・ 駐留軍用地の跡地利用については、地権者等の意向に配慮しながら土地利用の需要・供給のバランスに配慮した段階的な開発に努め、新市街地開発抑制方針の例外として整備を促進する。また、既成市街地の環境改善と一体的な駐留軍用地の跡地利用についても検討することが市街地開発事業の方針とされている。

(2) - 2 - 2 第 5 次北谷町総合計画 (平成 26 年 8 月、北谷町)

住民誰もが住みやすい安全・安心なまちを目指すために、地域に愛着と誇りを持つ住民、事業所、行政等がお互いに尊重・補完し合いながら、対等の立場で協力し行動する協働のまちづくりに取り組むことを目指し、「夢ひろがる 人つながる とともに生きる ニライの都市 (まち) ・北谷」を将来像に掲げている。

後期基本計画 (H29 年～H33 年度) では、駐留軍用地の計画的かつ段階的な整理と縮小の促進、広域的な視点での跡地利用推進、返還時の原状回復措置等の適切な実施の要請が主な取り組みとして位置づけられている。また、文化財の保全と文化の振興として、国指定史跡伊江原遺跡整備の推進を図ることが位置づけられている。

○将来都市像

「夢ひろがる 人つながる とともに生きる ニライの都市 (まち) ・北谷」

○基本施策「跡地利用の推進」の方向性

(駐留軍用地跡地利用の推進)

- ・ 国、県等の関係機関との連携強化を図りながら、まちづくりの妨げとなっている駐留軍用地の計画的・段階的な整理・縮小を促進する。
- ・ 駐留軍用地跡地は、沖縄県が掲げる跡地利用の方針「中南部都市圏駐留軍用地利用広域構想 (平成 25 年 1 月)」と整合を図り、広域的な視点での計画的な跡地利用を推進する。
- ・ 跡地利用が円滑に推進できるよう、返還予定地への立ち入り調査や返還時の原状回復措置等の適切な実施を要請する。

○基本施策「文化財の保全と文化の振興」の方向性

(文化財等の調査及び保存と活用)

- ・ 国指定史跡伊礼原遺跡整備事業の推進

(2) - 2 - 3 北谷町都市計画マスタープラン（平成26年8月、北谷町）

キャンプ桑江跡地は、西側は広域幹線道路である国道58号に接し、東側は丘陵地にある住宅地と接しており、地理的に本町の中心部に位置している。そのため、今後の跡地利用によって東西に分断されていた本町の既存市街地をつなぎ結節点として、また、本町の新しい中心市街地としての役割を果たすことが期待されている。

キャンプ桑江跡地のまちづくり推進にあたっては、地域内にある伊礼原遺跡やその周辺の緑地等の自然を地域の貴重な資源として保全に努める。さらに、地域内及び地域に隣接して残る自然環境等を活用した個性豊かな地域づくりに努めることが位置付けられている。

- 将来都市像
「ちやたんをひとつにつなぎ 活力と交流を生み出すまち」
- キャンプ桑江跡地方針
 - ・地域内にある伊礼原遺跡や、周辺の緑地等の自然を地域の貴重な資源として保全する。
 - ・伊礼原遺跡、北谷城跡などの歴史・文化資源及び残された自然的資源を、新しい観光資源として活用し、歩行者ネットワーク形成を推進（特に伊平線）する。
 - ・伊礼原遺跡に博物館を設置し観光資源として活用し、西海岸地域と連携を図りながら地域の活性化に努める。



図Ⅲ-5-3 キャンプ桑江跡地方針図

(2) - 2 - 4 その他関連事項（主要プロジェクト）の整理

陸軍貯油施設第1桑江タンク・ファームの跡地利用を検討するうえで配慮、又は連携を図るべき事項を確認するために、調査地区周辺において、計画が実行又は予定されている主要プロジェクトについて整理する。

◆桑江伊平土地区画整理事業 【北谷町】

○事業のねらい	○具体的な施策・事業内容
<ul style="list-style-type: none"> ・本町の新しい中心市街地の形成 (行政機能を主体とした本町の新しい中心市街地の形成と、土地利用や道路網整備による東西の既存市街地との連結・一体化および交流促進) ・産業の振興 (西海岸地域との連携による産業振興の増進と雇用の場の創出による職住近接のまちの実現) ・住宅地の供給 (宅地需要のための住宅地整備) ・遺跡や自然環境の保全・活用 	<ul style="list-style-type: none"> ・行政・業務地の形成 ・西海岸地域の観光・商業地との連携による更なる産業振興の推進 ・県道24号線バイパスの整備 ・伊平桑江線等、地区内の都市計画道路の整備と、内陸の既存市街地と本地区を結ぶ地域幹線道路の整備 ・周辺の既存市街地の連続性と新しい中心市街地という立地特性を考慮した良好で質の高い住宅地の整備 ・景観モデルゾーンとしての景観づくり ・地権者意向や地域ニーズに配慮した公園整備 ・伊礼原遺跡に配慮した道路等の都市施設整備

◆フィッシャリーナ事業 【北谷町】

○事業のねらい	○具体的な事業内容
<ul style="list-style-type: none"> ・漁場の有効活用や漁業とダイビングの協業化の進展 ・漁業者による新たな事業への展開 (漁船の観光活用や体験学習の場の形成等) ・新産業の開発と雇用機会の創出 	<ul style="list-style-type: none"> ・プレジャーボート及び遊漁船等を漁船と分離収容するための施設整備、並びに調和の取れた海面利用を図るためのルールづくりの推進 ・観光産業と水産業が連携できる環境整備 ・西海岸の海を活かし、水産業の振興と地域の活性化に寄与する商業事業者の誘致

◆伊礼原遺跡の保全・活用 【北谷町】

○事業のねらい	○具体的な事業内容
<ul style="list-style-type: none"> ・歴史・文化コアを形成し、貴重な文化財を保全し、人々に本町の歴史を伝える。 ・観光資源、文化資産として地域の活性化に活用する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・遺跡の公園化整備 ・伊礼原遺跡と西海岸地域、町内文化施設等を結ぶネットワークづくり

◆県道 24 号線バイパス整備 【北谷町】

○事業のねらい
<ul style="list-style-type: none"> ・県道 24 号線における、本県中南部地域の東西方向の広域幹線道路としての代替機能の確保 ・西海岸地域に形成されている観光・商業地、役場庁舎周辺に形成される予定の行政・業務及び本町東部の既存市街地との間の連結 ・本町の東西既存市街地の連結による那覇都市部と中部都市圏とを結ぶ結節拠点の形成、都市間及び地域間交流の活発化、都市活力の増大促進

◆国道 58 号拡幅整備 【国土交通省】

○事業のねらい
<ul style="list-style-type: none"> ・現在の国道 58 号の渋滞緩和 ・本県の南北方向の広域交通ネットワーク確保 ・産業の活性化促進 ・町内移動の円滑化

(2) - 3 跡地利用の検討状況 ※駐留軍用地跡地利用推進調査業務(平成25年度)より
まちづくりのシナリオを下記のように2つ設定し、土地利用の方向性を検討している。

シナリオA：世界の舞台で活躍するグローバル人材の育成を目指した外国大学導入都市

国際社会に通用するグローバル人材の育成を目指した、現行のUMUCの講義形態に近い外国大学及び国際教育・国際交流施設を桑江南側地区に集約する。周辺に行政・業務コアや商業施設の集積から成るタウンコアを配し、国際色豊かで文化価値、生活利便性の高い住環境を実現するとともに、国際的な人材育成の拠点及び「知の拠点」形成の一翼を担う。

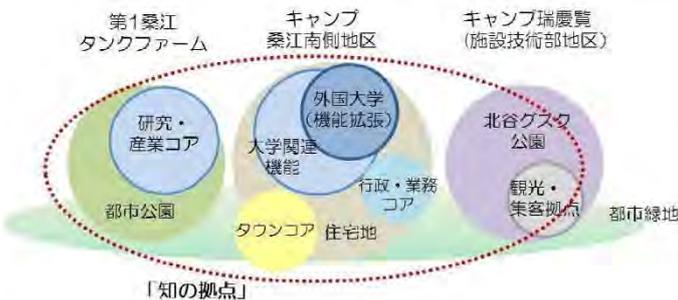


【まちづくりの目標】

1. 地域の国際的教育環境の向上
2. 国際色豊かな住環境の実現
3. 生活利便性の向上

シナリオB：まちの中核を成し、様々な連携が期待される国際的「知の拠点」

3地区全体を1つのキャンパスと捉え、大学及び関連機能を分散的に配置する。外国大学を、沖縄の主産業であるホスピタリティマネジメントやICT等の実学系専門教育を行う、オンライン教育も組み込んだ1,000人規模のデイトム大学へと拡張し、周辺に産学連携施設や地域に開放された文化施設を配置した「知の拠点」を形成する。北谷町の国際交流拠点創出と、次世代を担う人材育成機能の向上を目指すとともに、学生数及び交流人口の増加に伴う活気溢れるタウンコア形成を実現する。



【まちづくりの目標】

シナリオAに加え、

1. 国際交流拠点の創出
2. 次世代を担う人材育成の拠点
3. 活気あふれるタウンコア形成

(2) - 3 - 1 都市機能

○歴史資源を保存する緑豊かな都市公園の形成

- ・伊礼原遺跡・ウーチヌカーを中心とした水辺と緑地の保全及び周辺環境の整備を検討することで、地域の歴史ある緑を守りながら体感できる場を創出する。
- ・住民の健康増進を目的とした、フォレストウォーク（散策路）等のアウトドア関連施設等の整備を検討することで、地域住民の憩いの場を創出する。

○緑豊かな環境を活かした都市機能の導入

- ・ゆとりある高級戸建て住宅等、自然地形を活かした海を眺める戸建て住宅地を検討する。（シナリオ A）
- ・大学のプログラムに応じた大学関連機能の整備を検討することで、キャンパス桑江南側地区の「知の拠点」とのシナジーを生む研究・産業コアの形成を図る。（シナリオ B）
- ・様々な国・分野の研究者を受け入れる滞在型研修施設・保養所等の整備を検討する。（シナリオ B）

(2) - 3 - 2 交通

○広域連携と町内各地区との連携に資する道路網の整備

- ・伊平桑江線と連絡する南北の地域幹線道路を整備する。
- ・桑江南側地区の東西の連携を高める補助幹線道路を整備する。
- ・美浜地区と桑江南側地区の中心をつなぐ東西の補助幹線道路を整備する。
- ・沖縄北谷線と桑江北側地区をつなぐ補助幹線道路を整備する。

○北谷町の交通ネットワークの要となる交通結節点の整備

- ・国道 58 号沿道に交通広場の整備を検討することで、BRT・LRT 等の新たな公共交通への対応及びバス等の域内交通拠点の集約化を図る。
- ・公共交通機関の導入と連携して、北谷町のパークアンドライドの拠点となる大規模駐車場及び、交通量を処理する補助幹線道路の整備を検討する。
- ・北谷グスク跡地周辺に、道の駅等の観光・集客拠点の整備を検討する。

○公共交通の充実やカーシェアリングの導入等による交通利用への意識転換

- ・既存の基幹バスシステムの更なる充実を図る。
- ・西海岸トラム運行ルートと接続する域内交通路線の整備を検討する。
- ・整備駐車場を活用したカーシェアリングの導入を検討することで、交通負荷の低減を図る。
- ・国道 58 号の立体横断を検討する等、歩行者が安全快適に回遊できる歩行者ネットワークを形成する。

(2) - 3 - 3 環境

○伊礼原遺跡の整備と合わせた緑地整備の検討

- ・伊礼原遺跡周辺の森と一体となった緑地・水辺の保全・整備を検討する。
- ・地区内に伊礼原遺跡のひとつの構成要素である湧き水がある。それらを守るために周辺の緑地保存が必要であり、伊礼原遺跡の指定範囲への追加を検討する。（平成29年12月26日 町担当者へのヒアリングより）

○ウーチヌカー（湧水）の保全

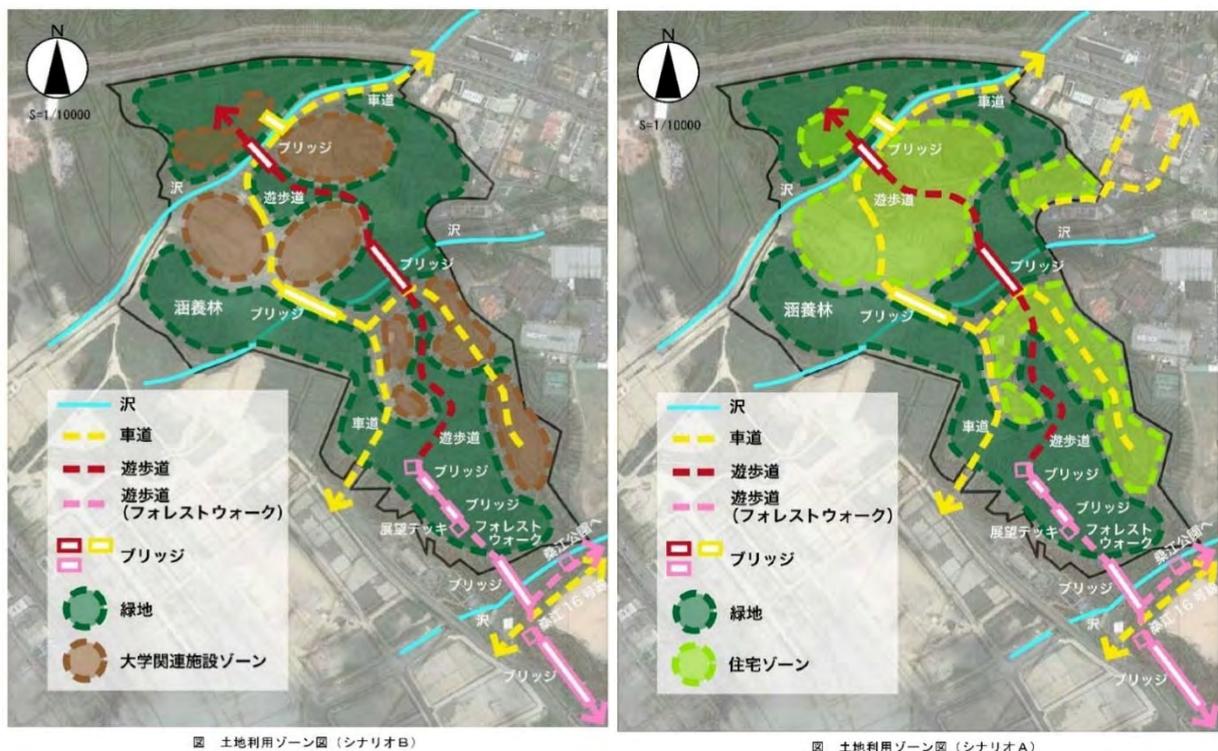
- ・ウーチヌカーの水源として想定される地下水の涵養、水脈の保全を行う。

○谷戸の地形を活かしたまちづくり

- ・大幅な地形改変を回避し、谷戸の地形を活かした環境整備を検討する。
- ・斜面地から西海岸への眺望を確保し、景観に配慮したまちづくりの推進を検討する。

○環境への意識を高める環境モデル街区の形成

- ・新築建物における省エネルギー、再生可能エネルギーの導入を促進し、ゼロエネルギー化の推進を検討する。
- ・地域エネルギーマネジメントシステムの導入、需給コントロールを推進する。
- ・環境教育を促進する施設の整備を展開する。
- ・ウーチヌカー周辺における環境モニタリングの実施、及び水質や生態系等、環境に関する情報公開の推進を検討する。



図Ⅲ-5-4 土地利用ゾーン図

(3) キャンプ瑞慶覧の検討状況

(3) - 1 広域構想以降の検討経緯

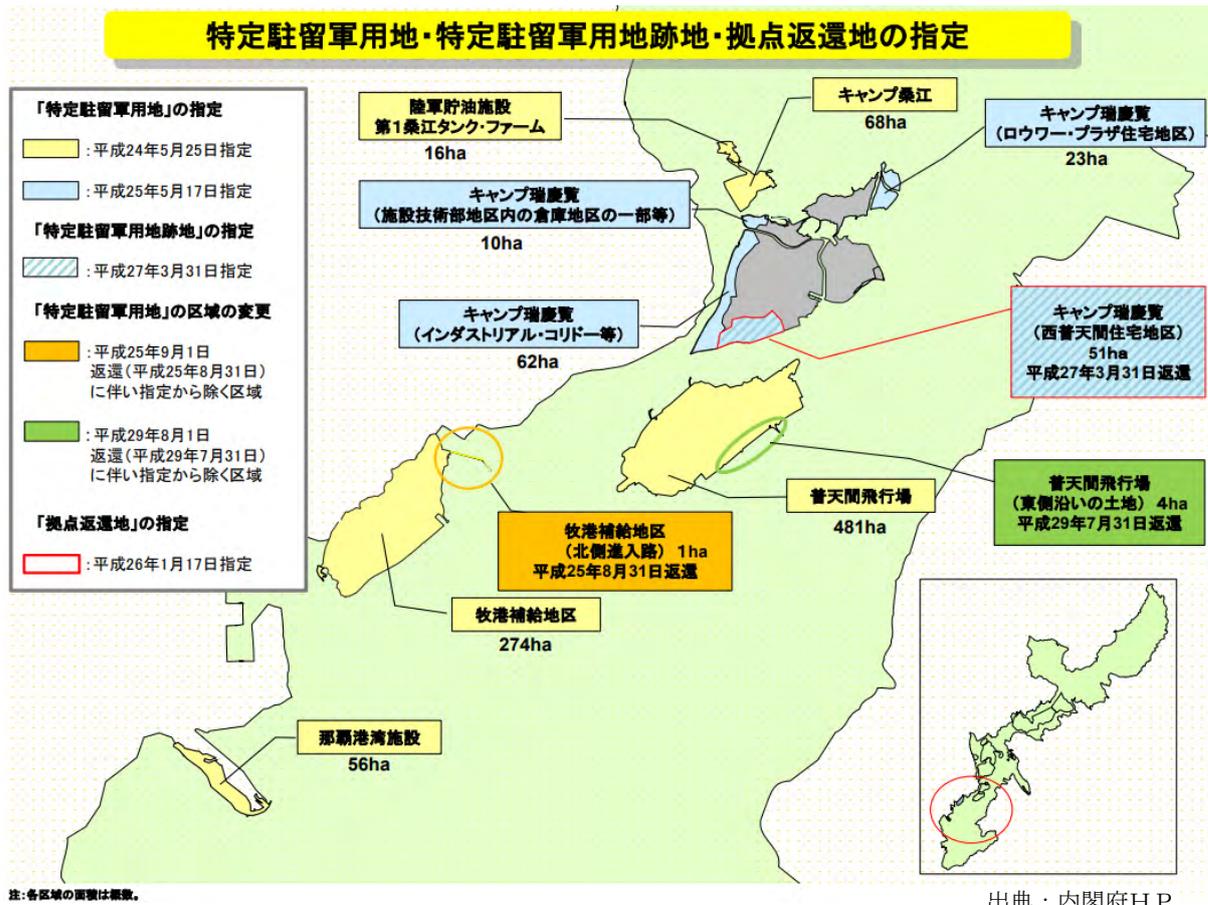
キャンプ瑞慶覧は宜野湾市、北谷町、北中城村、沖縄市の4市町村にまたがる全域面積約596haの広大な地区である。平成8年度の「沖縄に関する特別行動委員会」(SACO)の最終報告において約83haの部分返還が合意され、平成18年度の日米安全保障協議委員会(2+2)でも部分返還が明示された。

平成26年度には「西普天間住宅地区」が返還され、他地区に先駆けて跡地利用が進められている。今後「施設技術部地区内の倉庫地区の一部」が平成31年度、「インダストリアル・コリドー」、「ロウワー・プラザ住宅地区」及び「喜舎場住宅地区の一部」が平成36年度に返還予定となっている。

宜野湾市は、平成15年度の「瑞慶覧地区跡地利用基本構想」に続き平成16年度には「瑞慶覧地区跡地利用基本計画」を策定。平成27年度には西普天間住宅地区の跡地利用計画を策定した。また、インダストリアル・コリドーについては、平成28年度より地権者数の把握等の基礎調査(H28)、地権者意向把握や導入機能の検討、行程計画の策定(H29)などに取り組んでいる。

沖縄市は平成12年度に「キャンプ瑞慶覧転用計画基本計画」、北中城村は平成11年度に「軍用地跡地利用計画(ロウワー・プラザ住宅地区及び喜舎場ハウジング地区)」をそれぞれ策定。その後平成15年度より両市で「跡地利用統一案策定調査」や「まちづくり合意形成促進支援」、「土地利活用実現化推進業務」等を進めている。

H8.12	「沖縄に関する特別行動委員会」(SACO)の最終報告 約83haの部分返還合意
H13.2	「キャンプ瑞慶覧転用基本計画」策定(沖縄市)
H13.3	「喜舎場ハウジング地区軍用地跡地利用基本計画」(北中城村)
H14.3	「ロウワープラザ地区等軍用地跡地利用基本計画」策定(北中城村)
H16.3	「キャンプ瑞慶覧変換地区等跡地利用統一案策定基礎調査」(沖縄市・北中城村)
H16.5	「瑞慶覧地区跡地利用基本計画」策定(宜野湾市)
H18.5	「日米安全保障協議委員会(2+2)」 部分返還を明示
H22.3	「喜舎場ハウジング地区における喜舎場スマートIC関連検討調査」(北中城村)
H24.2	「キャンプ瑞慶覧返還地区等土地利活用計画検討支援業務」(沖縄市・北中城村)
H25.1	「中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想」策定(沖縄県・関係市町村)
H25.5	跡地利用特措法に基づく「特定駐留軍用地」に指定 (キャンプ瑞慶覧の西普天間住宅地区、施設技術部地区内の倉庫地区の一部及び白比川沿岸地域、ロウワー・プラザ住宅地区並びにインダストリアル・コリドー及びその南側部分に隣接する区域の各区域)
H27.5	跡地利用特措法に基づく「特定駐留軍用地跡地」に指定 (西普天間住宅地区)
H27.7	「キャンプ瑞慶覧(西普天間住宅地区)跡地利用計画」策定(宜野湾市)
H30.2	「キャンプ瑞慶覧(西普天間住宅地区)跡地利用計画」変更(宜野湾市)



図Ⅲ-5-5 特定駐留軍用地・特定駐留軍用地跡地・拠点返還地の指定

(3) - 2 上位・関連計画における位置づけ

(3) - 2 - 1 那覇広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(原案) (平成28年7月、沖縄県)

宜野湾市のキャンプ瑞慶覧西普天間住宅地区においては、国際医療拠点の核となる高度医療機能等を中心とし、教育・人材育成機能、居住機能、生活サービス機能の導入を図るとしている。

ロウワー・プラザ住宅地区等その他の駐留軍用地跡地についても地権者との合意形成を図りながら、各跡地利用における都市機能との連携・分担を重視した土地利用を図ることとしている。

(3) - 2 - 2 第4次宜野湾市総合計画(平成29年3月、宜野湾市)

返還が実現された西普天間住宅地区跡地については、土地区画整理事業等各事業化に向けたまちづくりの環境整備等を着実に推進するとともに、今後返還予定の駐留軍用地については、土地の先行取得等を進め、未来へ向けた夢あふれる跡地利用の推進を目指すとしている。

西普天間住宅地区の跡地に、琉球大学及び同附属病院の移転を中心に高度医療や研究機能の充実、地域医療水準の向上、国際的な研究交流及び医療人材育成等を図る「国際

医療拠点構想」を推進している。

○基本施策 基地跡地利用の推進

(キャンプ瑞慶覧跡地利用の推進)

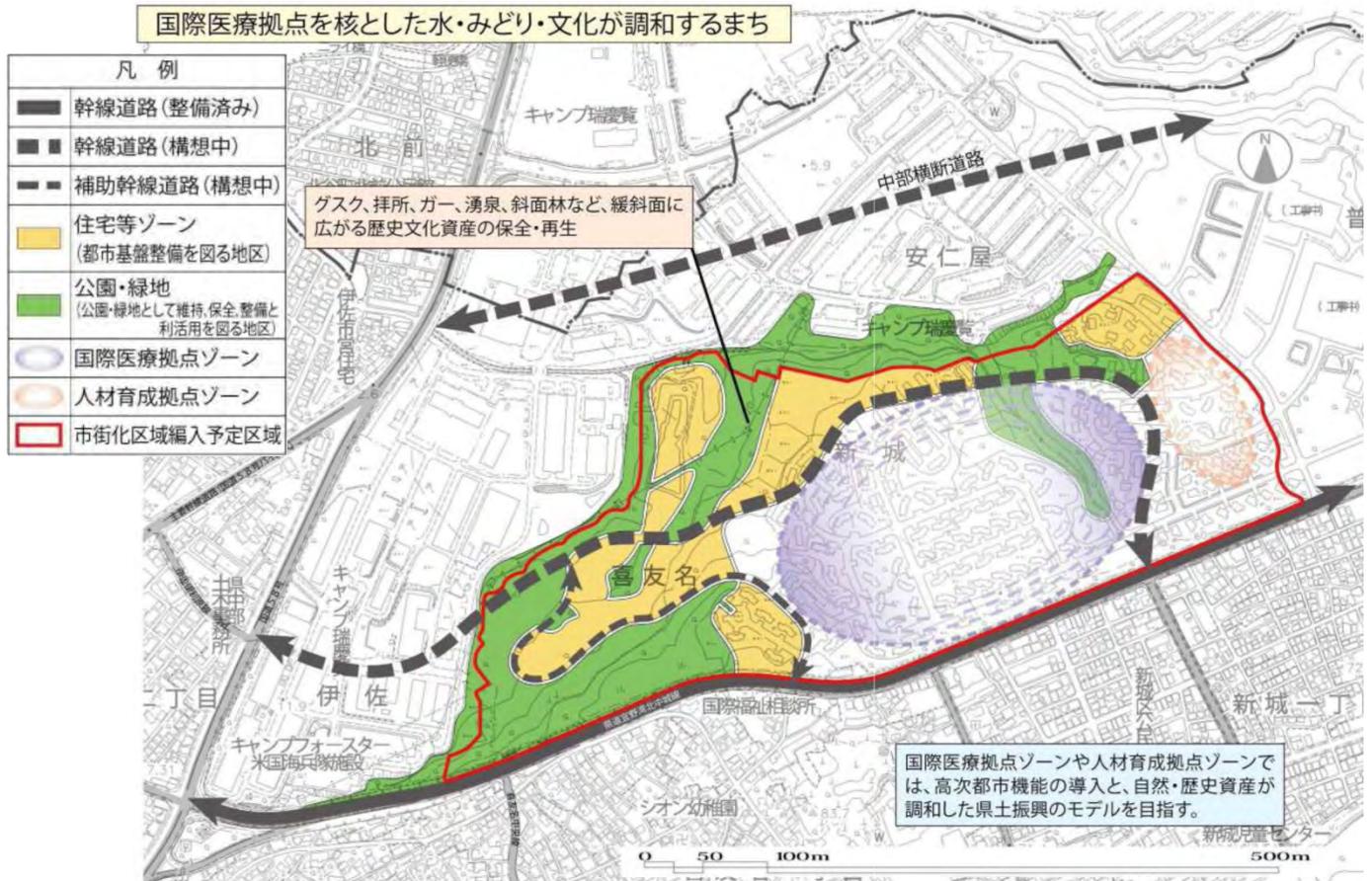
- ・西普天間住宅地区跡地の跡地利用に関しては、まちづくりのリーダーの育成に向けた活動や活動内容を情報発信するなど、地権者の合意形成を図る。
- ・今後返還予定のインダストリアル・コリドーの円滑な跡地利用が推進できるよう、基礎調査や合意形成活動に向けた取り組みや、公共公益施設用地の先行取得を検討する。

(3) - 2 - 3 宜野湾市都市計画マスタープラン（平成 29 年 12 月改定、宜野湾市）

西普天間住宅地区のまちづくり目標に「国際医療拠点を核とした水・緑・文化が調和するまち」を掲げ、跡地利用推進法第 26 条に規定する拠点返還地として、各種高次都市機能の導入を図り、県土振興の先行開発を象徴するまちづくりを目指すとされている。

○地域整備の基本方針

- ・沖縄らしい景観や歴史文化との共生を実現する自然・歴史資産の保全
- ・これからの沖縄振興を先導する「国際医療拠点」の形成とそれを支える骨格幹線道路の整備
- ・インダストリアル・コリドー、西海岸地域、普天間飛行場跡地利用、普天満宮周辺地域との連携・役割分担を見据えた土地利用及び道路配置
- ・土地区画整理事業の導入による都市基盤の整備及び地区計画等による良好な住環境の形成



出典：宜野湾市都市計画マスタープラン（平成 29 年 12 月改定、宜野湾市）

図Ⅲ-5-6 西普天間住宅地区跡地地域別構想図

(3) - 2 - 4 第 5 次北谷町総合計画（平成 29 年 3 月、北谷町）

施設技術部地区内の倉庫地区の一部等及びインダストリアル・コリドーが返還予定となっている。返還予定の駐留軍用地の計画的・段階的な整理・縮小を促すとともに、返還された駐留軍用地跡地の効果的な利用を推進し、夢や賑わいを生み出すまちづくりを目指し、また、外国大学等の誘致により、世界水準の「知の拠点」の形成を目指すとしている。

- 施策 跡地利用の推進
(キャンプ瑞慶覧等跡地利用の推進)
- ・北谷城（ちやたんぐすく）等の貴重な歴史的資源と急傾斜地の貴重な既存緑地の保全に努めるため、国の責任の下、その方策について要請するとともに、地権者、国及び県等と連携を図りながら課題解決に向けて取り組む。

(3) - 2-5 北谷町都市計画マスタープラン（平成 19 年 3 月、北谷町）

○将来都市像

「ひとつになる 人々の夢と笑顔が集まり 海風が明るい大地を駆けめぐる「ニライの都市」

○都市づくりの基本目標

- ・新しい中心市街地の形成によりまちがひとつになり、活発に人・地域・情報の交流が進むまち
- ・にぎわいと持続的な活力にあふれるまち
- ・生活者の視点に立った快適で質の高い住環境があるまち
- ・人と自然が共生し、循環型社会の実現が進むまち
- ・受け継がれる歴史・伝統と新しい文化が融合するまち
- ・みんなが共に支えあい、「協働」のまちづくりが進むまち

(3) - 2 - 6 第4次北中城村総合計画（平成27年12月、北中城村）

土地利用構想内の「新規市街地検討地域」に、既に返還されたサウスプラザ地区及び返還予定のロウワー・プラザ住宅地区、喜舎場ハウジング地区が指定されている。沖縄市など関係機関と連携のうえ、円滑の土地利用が行えるよう跡地利用計画の策定をすすめるとしている。

○実施計画（平成29年度～平成31年度）

（キャンプ瑞慶覧特定駐留軍用地推進基金事業）

- ・ロウワー・プラザ住宅地区の跡地利用を促進するため、積み立てた基金を活用し、公有地の先行取得を行う。
- ・地区の公園・緑地として9,500㎡の取得を計画。平成28年度までに6,821㎡を取得済み。

（喜舎場ハウジング地区跡地利用推進事業）

- ・喜舎場ハウジング地区内における跡地利用推進計画として、喜舎場SICのフルインター化に向けた交通量調査、道路構造、跡地利用などの調査を実施。
- ・県道81号線バイパス整備と合わせた早期使用供用開始によって沖縄中部圏域の慢性的な渋滞緩和を図る。

(3) - 2 - 7 北中城村まちづくり基本構想（平成24年12月、北中城村）

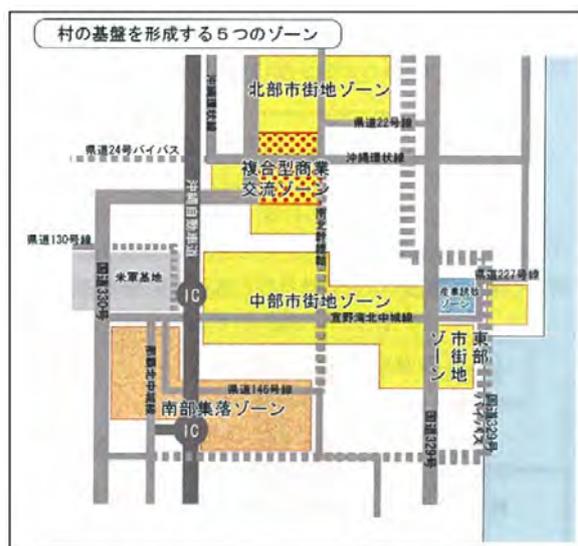
国際交流の一環として、キャンプ瑞慶覧との交流を実施。年1回のフォスターフェスティバルや月1回のフリーマーケット等において基地の一部が解放され、交流が図られている。

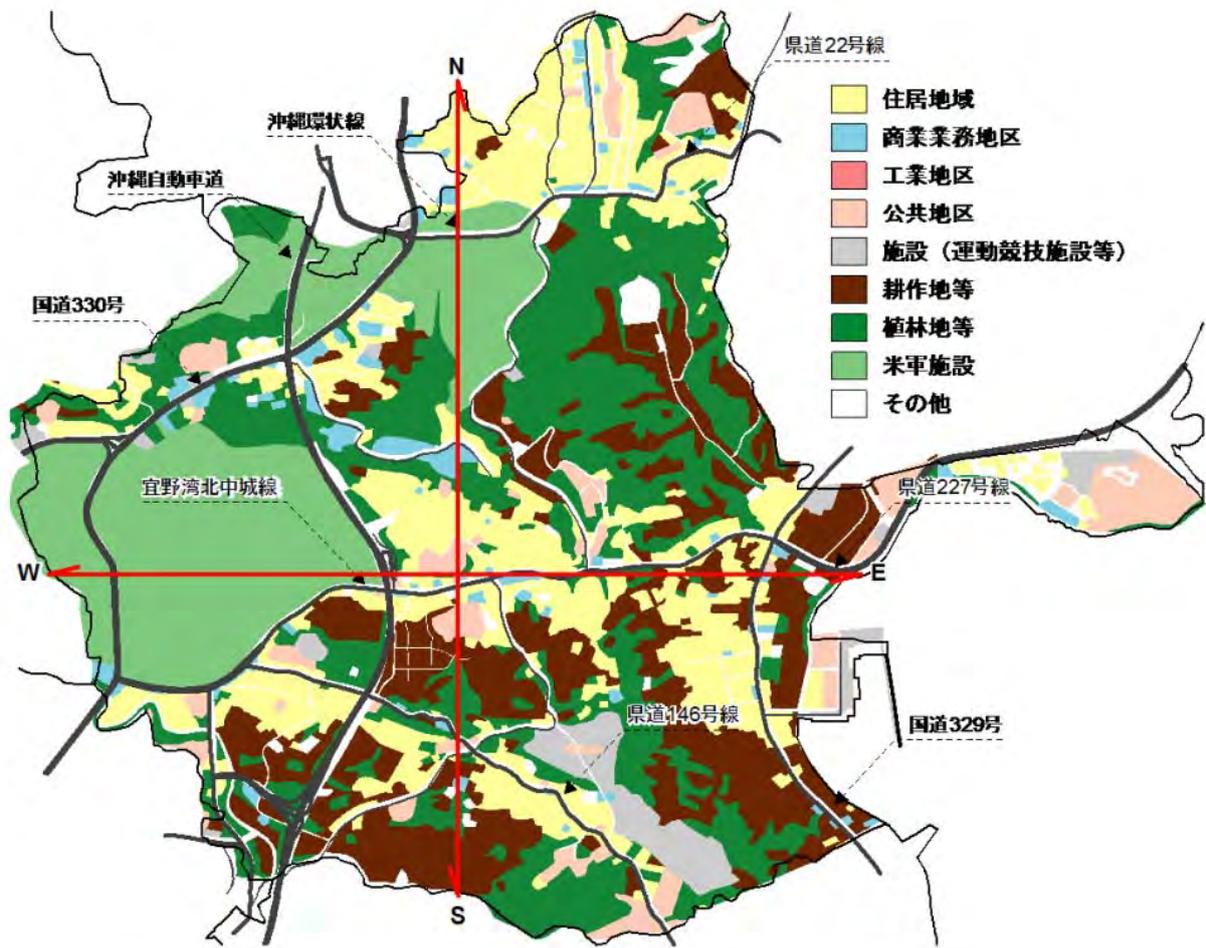
また、米国総領事館や沖縄県バスケットボール協会等の協力により、琉米高校生友好親善バスケットボール大会が年1回キャンプフォスター体育館で開催されている。

○北中城都市計画マスタープラン（平成20年3月）

（村の基盤を形成する5つのゾーン）

- ・北部市街地ゾーン
- ・複合型商業交流ゾーン
- ・中部市街地ゾーン
- ・東部市街地ゾーン
- ・南部集落ゾーン





出典：喜舎場ハウジング地区における喜舎場スマート IC 関連検討調査報告書（平成 22 年 3 月）

図Ⅲ-5-8 土地利用現況図(平成 21 年 5 月時点)

(3) - 2 - 8 沖縄市第 4 次総合計画（平成 23 年 6 月、沖縄市）

将来都市像のひとつである「平和を創りかおり高い文化を発信するまち」の実現施策に「基地問題への対応を強化する」を挙げている。

施策の目標値には、現状 22 件ある事件・事故発生件数の減少及び現状 22, 275 回ある騒音発生状況を軽減することを掲げている。

○施策の方向

（基地の負担軽減と日米地位協定の抜本的な見直し）

- ・ 県や関係機関と連携し基地の負担軽減を日米両国政府に求める。
- ・ 市民の生命や財産、基本的な人権を守るため日米地位協定の抜本の見直しを求める。

（基地被害の未然防止）

- ・ 関係機関等との連携を強化し、基地被害の未然防止や騒音対策および被害者への迅速・適切な対応を日米両国政府に求める。

(米軍基地等の早期返還)

- ・ キャンプ瑞慶覧地区の早期返還を求める。
- ・ 返還跡地の円滑な利活用を図るため、駐留軍用地跡地利用に関する新たな法制度の早期制定を求める。

(基地に関する情報の発信)

- ・ 基地の現状および事件・事故の被害状況など基地に関する情報を発信する。

(3) - 2 - 9 沖縄市都市計画マスタープラン（平成 22 年 3 月、沖縄市）

キャンプ瑞慶覧は都市的利用が想定されている。良好な住宅地や生活関連施設、行政サービス施設等の整備を進め、合わせて地域商業の活性化を図り、職住近接のまちづくりを進めるとある。

キャンプ瑞慶覧返還地区においては、国道 330 号、県道 24 号線及び県道 24 号線バイパスが周辺市町村と連絡するなど、本市の南の玄関口として重要な地区であり、ゲート空間の形成などまちづくりと一体となった多様な展開が期待される場所である。

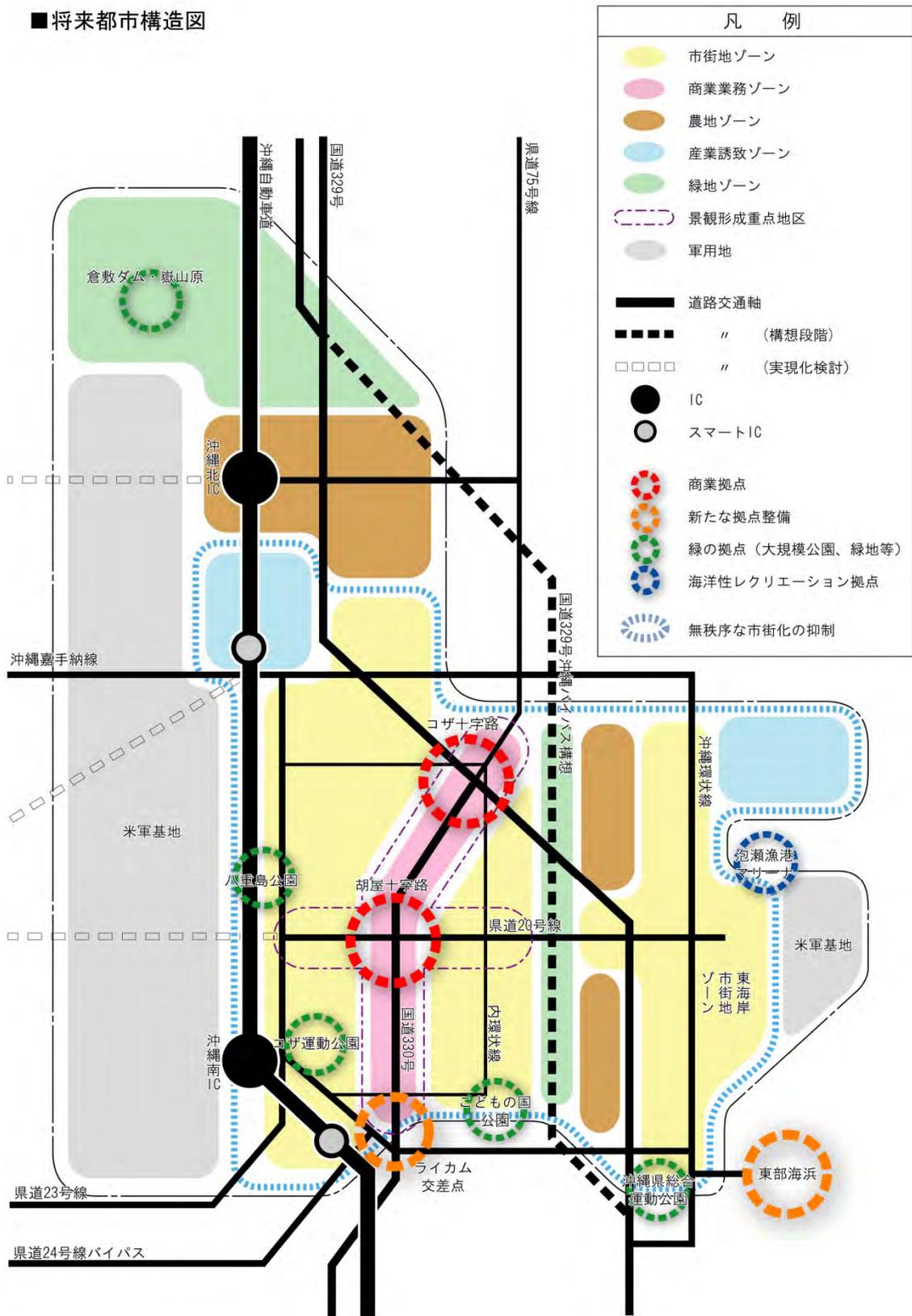
北中城村との連携を図りながら跡地利用計画を策定するとともに、市街地開発事業など返還後の速やかな基盤整備を推進し、南の玄関口として良好な住宅地の形成と商業機能、観光機能などの充実を図る。

○将来像「国際文化観光都市」

骨格像 1（跡地利用を促進する平和と文化のまち）

- ・ キャンプ瑞慶覧返還地区における主要ゲート空間としての跡地利用の促進
- ・ 平和・文化の情報発信の場としての跡地利用の検討
- ・ 観光・レクリエーションの場としての跡地利用の検討 など

■将来都市構造図



出典：沖縄市都市計画マスタープラン（平成22年3月、沖縄市）

図Ⅲ-5-9 将来都市構造図

(3) - 3 跡地利用の検討状況

(3) - 3 - 1 キャンプ瑞慶覧の土地利用

「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」を整備コンセプトに掲げ、3つの土地利用方針を定めている。

●ゾーニング方針

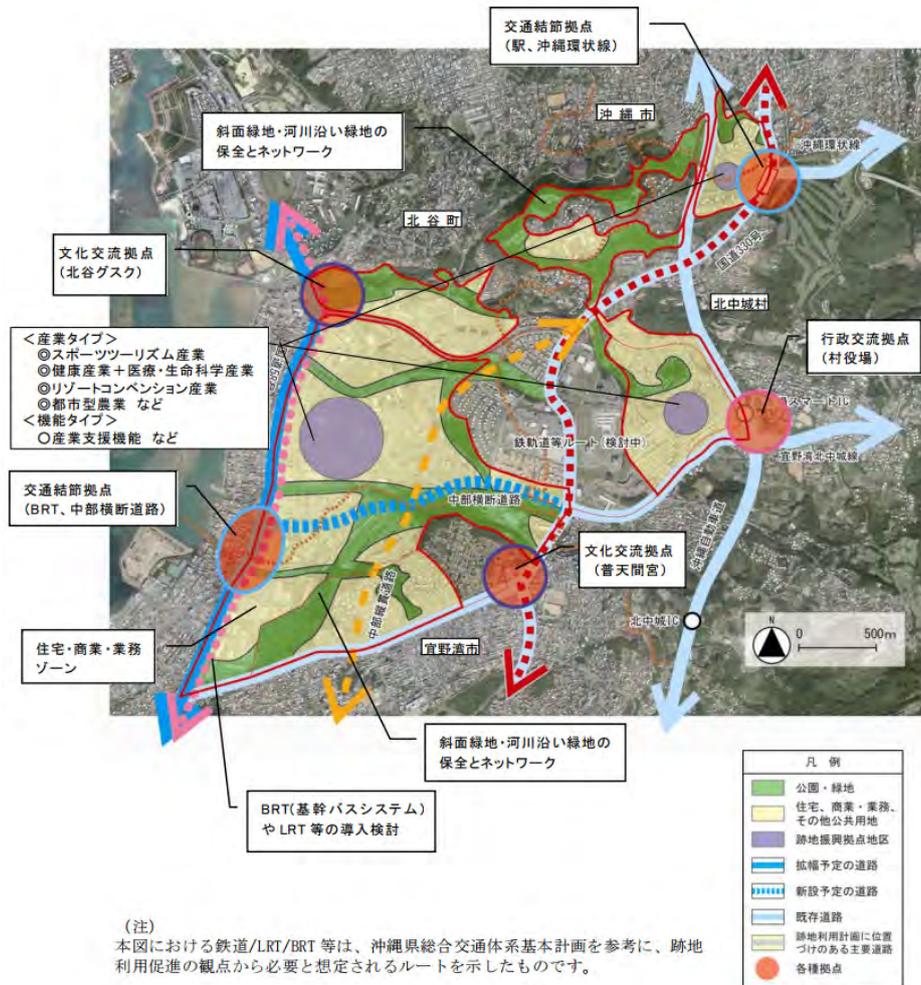
「公園・緑地」、「住宅、商業・業務、その他公共用地」、「跡地振興拠点地区」のゾーン構成を想定する。

●拠点形成方針

普天満宮や北谷グスクを核とした「文化交流拠点」、北中城村役場を核とした「行政交流拠点」、鉄道駅や BRT、広域幹線の結節となる「交通結節拠点」を形成する。

●跡地振興拠点地区形成方針

土地が比較的まとまっている北谷町エリアと北中城村エリア、沖縄市エリアを中心に跡地振興拠点地区を分散配置する。

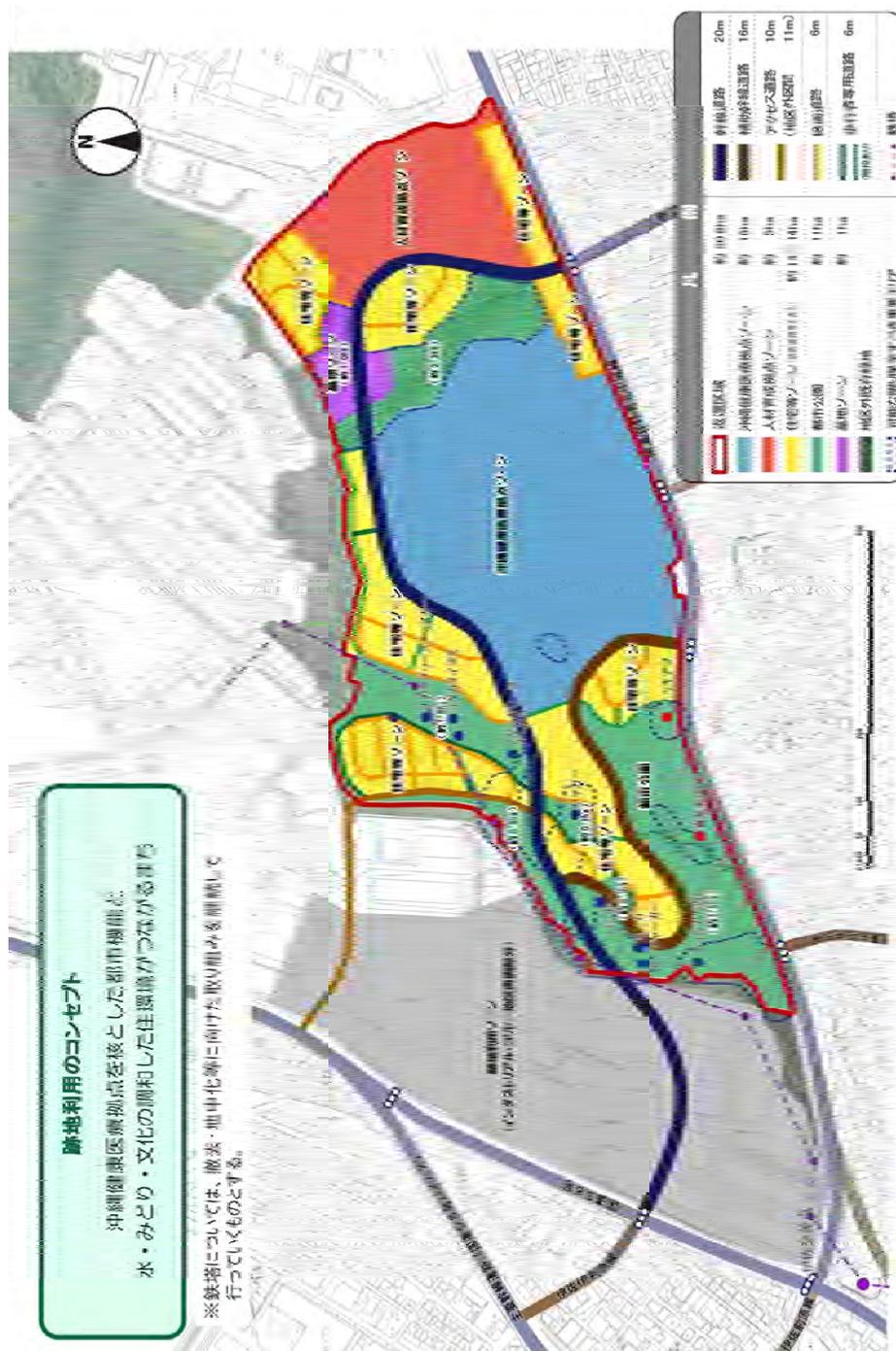


出典：中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想（平成25年1月、沖縄県・関係市町村）

図Ⅲ-5-10 キャンプ瑞慶覧の整備構想図

○西普天間住宅地区

沖縄健康医療拠点ゾーン、人材育成拠点ゾーン、住宅等ゾーン、沿道利用ゾーンの4つにゾーニングしている。水・緑・文化の調和を目標に、沖縄健康医療拠点を核とした経済発展を勘案しつつ自然との調和を重視し、先行返還地としてこの後続く跡地利用のモデルとなるような環境に配慮したまちづくりを進める。



出典：宜野湾市HP「キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）跡地利用計画について」

図Ⅲ-5-11 西普天間住宅地区跡地利用計画

○施設技術部地区内の倉庫地区の一部等

平成 31 年度に返還予定となっているが、跡地利用計画は未検討。

○インダストリアル・コリドー

平成 36 年度に返還予定となっているが、跡地利用計画は未策定。



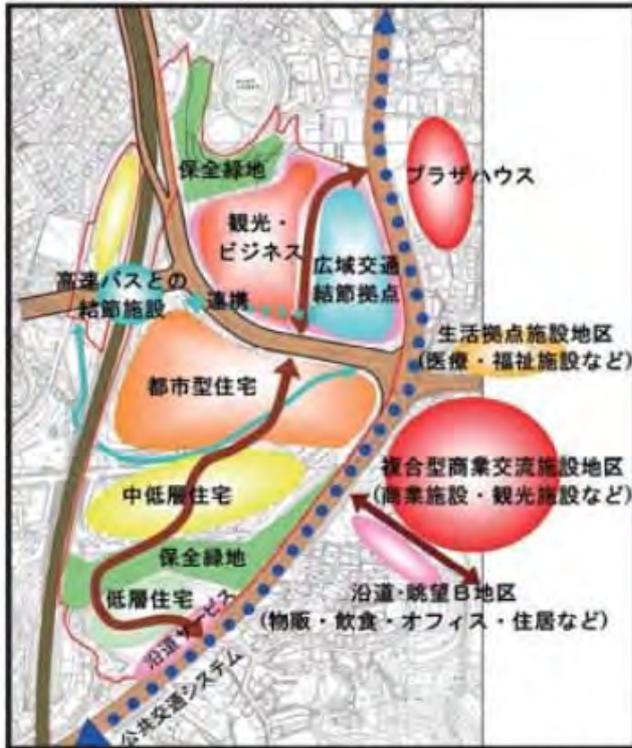
出典：「中南部都市圏駐留軍用地跡地周辺整備検討調査（キャンプ瑞慶覧）報告書」（平成 26 年度 株式会社URリンケージ沖縄事務所・株式会社オリエンタルコンサルタンツ・株式会社国建調査業務共同企業体）

図Ⅲ-5-12 施設技術部地区内の倉庫地区及びインダストリアル・コリドー位置

- ・同地区の南側部分については、早期返還に向けた要請を行っている。
- ・跡地利用計画の策定に向けては、「平成 29 年度拠点返還地隣接地区（インダストリアル・コリドー）に係る跡地利用計画検討調査業務委託」において、都市機能パタンのシミュレーションを行っており、①医療・ツーリズム、②交通結節点、③その他土地利用、④緑地などの機能が想定されている。

○ロウワー・プラザ住宅地区

- ・沖縄市、北中城村合同でキャンプ瑞慶覧返還地区等跡地利用を推進。
- ・地権者の意向及び有識者の意見を取り込み、平成 22 年度に土地利用計画素案 1～3、平成 23 年度に土地利用計画素案 4 を作成した。



素案1:沖縄型新駅前まちづくり

まちのイメージ

- ・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

ターゲット

- ・広域的な交通移動をする自動車、公共交通利用者、那覇圏との通勤・通学者

コア機能 (案)

- ・(仮) ライカムステーション・公共交通機関、民間企業と連携した沖縄型の新駅づくり



素案2:未来まちづくり

まちのイメージ

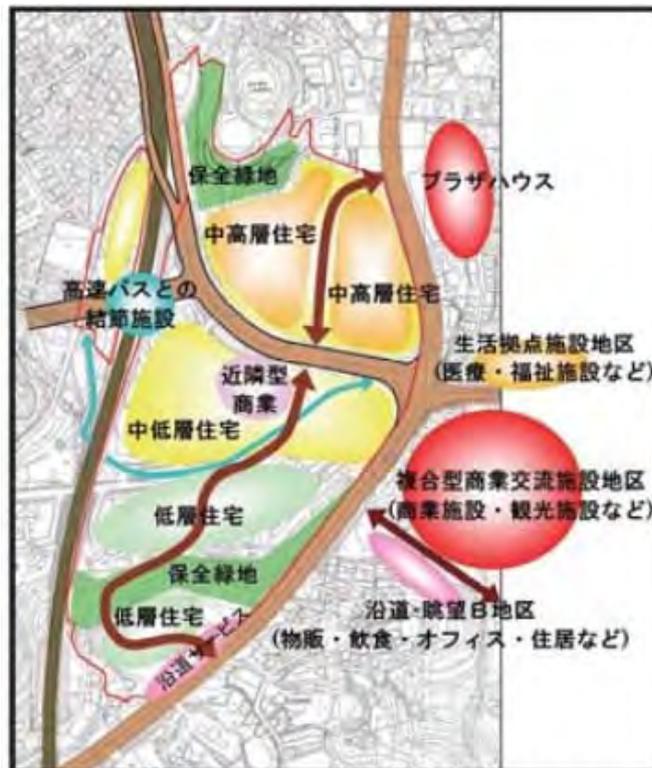
- ・こども未来ゾーンの中継点として、こどもの遊び場や教育、住居などが複合的に展開。

ターゲット

- ・こども、家族連れ、学生、観光客など学ぶ人すべて

コア機能 (案)

- ・(仮) 未来パーク・公共的施設、民間施設と連携したこどもや学生のための空間づくり



素案3:ライカムハウジング

まちのイメージ

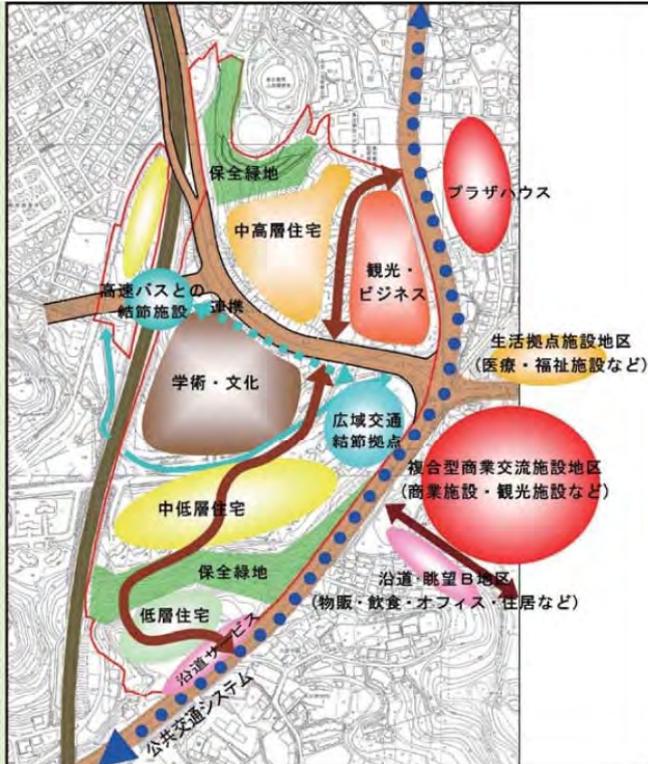
- ・アメリカンな雰囲気を持し、緑と住宅、周辺の商業機能と調和したここでしかできない住宅地づくり

ターゲット

- ・国外・県内外からの移住者、長期滞在型観光客
- ・観光客、県民 (憧れの地)

コア機能 (案)

- ・(仮) ライカムハウジング、民間企業と連携した本物志向のアメリカンな空間 (ゆとり住宅) づくり



素案 4: 交流まちづくり

出典：キャンプ瑞慶覧返還地区等土地利用実現化推進援業務報告書（平成 23 年、沖縄市・北中城村）

キャンプ瑞慶覧返還地区等土地活用計画検討支援業務報告書（平成 24 年、沖縄市・北中城村）

図Ⅲ-5-13 ローワー・プラザ住宅地区土地利用計画素案

まちのイメージ

- ・ 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高質な住宅地づくり、様々な国、地域の観光客、学生などが行き交う交流拠点

ターゲット

- ・ 県内外、国外からの移住者、長期滞在型居住者、観光客・広域的な交通利用者

コア機能（案）

- ・ 公共交通機関、民間施設と連携したこどもや学生など学ぶ人のための空間づくり
- ・ 民間企業と連携した本物志向のアメリカな空間（ゆとり住宅）づくり

○喜舎場住宅地区

南側沿いの県道 81 号線を拡幅予定。また、隣接する沖縄自動車道喜舎場スマート I C のフルインター化を検討中。



出典：「中南部都市圏駐留軍用地跡地周辺整備検討調査（キャンプ瑞慶覧）報告書」

（平成 26 年、株式会社URリンクージ沖縄事務所・株式会社オリエンタルコンサルタンツ・株式会社国建調査業務協働企業体）

図Ⅲ-5-14 喜舎場住宅地区位置

(3) - 2 - 2 都市基盤

○道路

西普天間住宅地区には県道 81 号線と国道 58 号を結ぶ幹線道路が通る予定となっているが、インダストリアル・コリドーが返還されるまでの間は袋地となることから、国道 58 号と同地区をつなぐアクセス道路（高架式）を共同使用することで平成 27 年 12 月に日米間で合意された。このアクセス道路は、平成 28 年度から調査に着手しており、関係機関と連携しながら早期の供用開始に向け、取り組みを進めている。

さらに幹線道路と県道 81 号線を連絡する補助幹線道路を 1 本配置し、地区内で発生集中する交通を処理する。

中南部の都市構造の再編・適正化を促す「中部縦貫道路」と東西を結ぶ「中部横断道路」を整備する。ルート及び整備効果について、普天間飛行場を通過する宜野湾横断道路とともに検討が進められている。

喜舎場住宅地区内にある喜舎場スマート IC は、現在上り（那覇方面）への合流入口のみとなっているため、上り下りの出入口を備えた IC を整備するフルインター化を検討している。

平成 26 年度には喜舎場スマート IC 地区協議会の下部組織である作業部会を開催した。

○公共交通

「鉄道を含む新たな公共交通」及び那覇や他の拠点間を結ぶ利便性の高い公共交通システム（軌道系交通、BRT 等）の導入を検討する。

(3) - 2 - 3 地域環境等整備の考え方

貴重な既存斜面緑地や河川沿い緑地を保全・再生・創出しネットワークしながら、コミュニティ形成、防災機能等に留意した都市公園（緑地）の配置を推進する方針。また、住宅ゾーンに身近な公園緑地を配置するなど地区内に 20%以上の公園・緑地の配置を計画するほか、大規模公園の設置についても検討する。

地区内に分布する北谷グスクやチュンナーガー（国指定）、その他多くの旧集落跡に分布した御嶽・村ガー（湧水）などの貴重な歴史的資源は事前調査のもと地域の景観資源として保全活用を図る。

白比川と普天間川が西流する水と緑の豊かな地区であることから、斜面地及び河川沿いの貴重な既存緑地を中心にネットワークを形成し、地域の景観資源等として保全活用を図る。

変化に富んだ地区特性を活かし、見る・見られる景観を意識した緑豊かなゆとりある街並み景観を形成する。