

(3) キャンプ瑞慶覧の検討状況

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」を策定した。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。

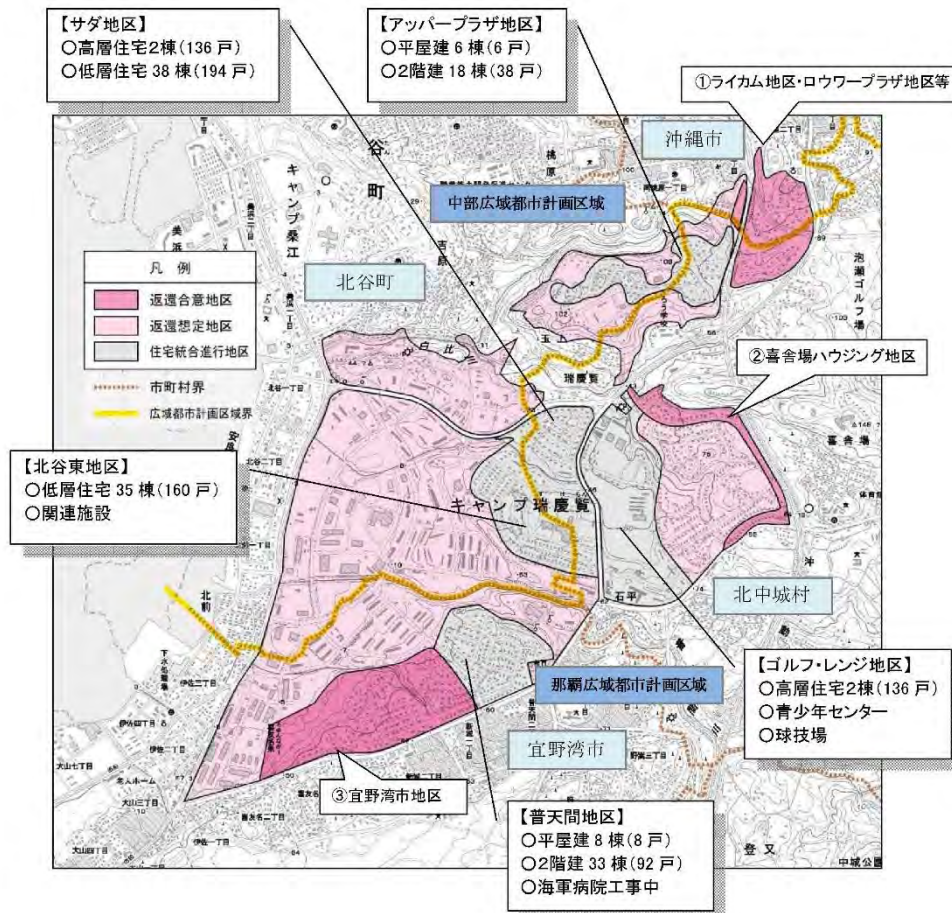
沖縄市は、平成12年度に「キャンプ瑞慶覧転用計画基本計画」、北中城村は、平成11年度に「軍用地跡地利用計画(ロウワー・プラザ住宅地区及び喜舎場ハウジング地区)」をそれぞれ策定した。その後、平成15年度より両市村で「跡地利用統一案策定調査」や「まちづくり合意形成促進支援」、「土地利活用実現化推進業務」等を進めている。

H 8. 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	「キャンプ瑞慶覧返還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. 3	日米合同委員会において合意があった「西普天間住宅地区(約51ha)」が返還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. 3	支障除去措置が講じられ、「西普天間住宅地区」の土地の引渡し(沖縄防衛局)
H31. 1	「西普天間住宅地区」の都市計画決定(区域区分・用途地域(暫定)・区画整理・街路)
H31. 2	「西普天間住宅地区」土地区画整理事業の認可

(3) - 1 キャンプ瑞慶覧の対象範囲の考え方

広域構想策定時（平成25年1月）のキャンプ瑞慶覧の対象範囲の考え方は、以下のとおりである。

- ・キャンプ瑞慶覧地区（595.7ha）は「一部返還」とされ、返還区域は未定となっているが、一体的な跡地利用が望ましいことから、県として返還可能性があると考えられる490haを広域構想の対象としている。
- ・キャンプ瑞慶覧のうち、現在返還合意されているのは部分的・断片的な3地区（①ライカム地区等/②喜舎場ハウジング地区/③宜野湾市地区）の計87.4haのみである。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、嘉手納より南の駐留軍用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（152.5ha：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490haを対象範囲とする。



図Ⅱ-7 キャンプ瑞慶覧の対象範囲の考え方

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）

(3) - 2 跡地利用の検討状況

(3) - 2 - 1 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

・普天満宮や北谷城（ちやたんぐすく）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。

(3) - 2 - 2 都市基盤

○交通整備方針

・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。
 ・「鉄道を含む新たな公共交通」の導入を検討する。
 ・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。

○エネルギー・情報通信基盤整備方針

・産業活動に不可欠な高度情報通信基盤（ブロードバンド有線・無線）を広域インフラとして整備推進する。
 ・次世代都市づくりに不可欠なスマートグリッド基盤（再生可能エネルギー供給システム等）の取組みを整備推進する。

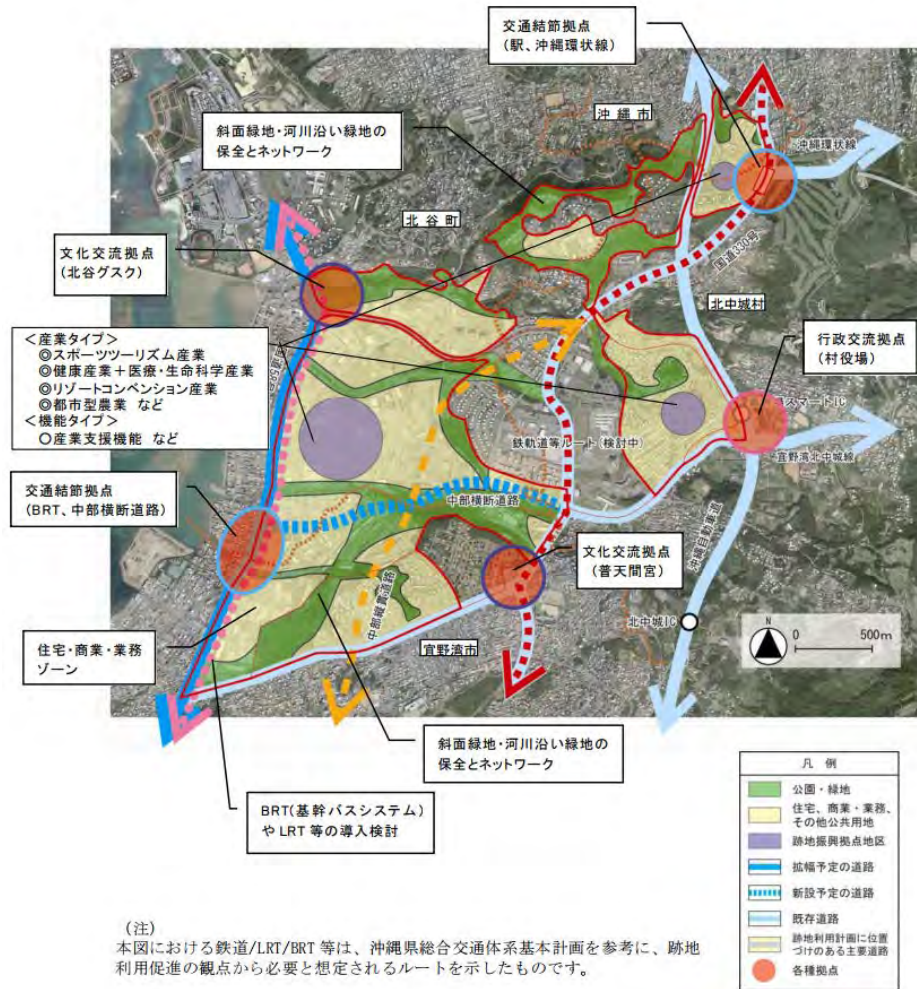
(3) - 2 - 3 自然環境

○公園・緑地の配置方針

・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する。
 ・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。
 ・住宅ゾーンに身近な公園緑地を配置する。

○公園・緑地の規模の方針

・地区の20%以上の公園・緑地を配置する。
 ・大規模公園の設置についても検討する。



図Ⅱ－8 キャンプ瑞慶覧の整備構想図

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）

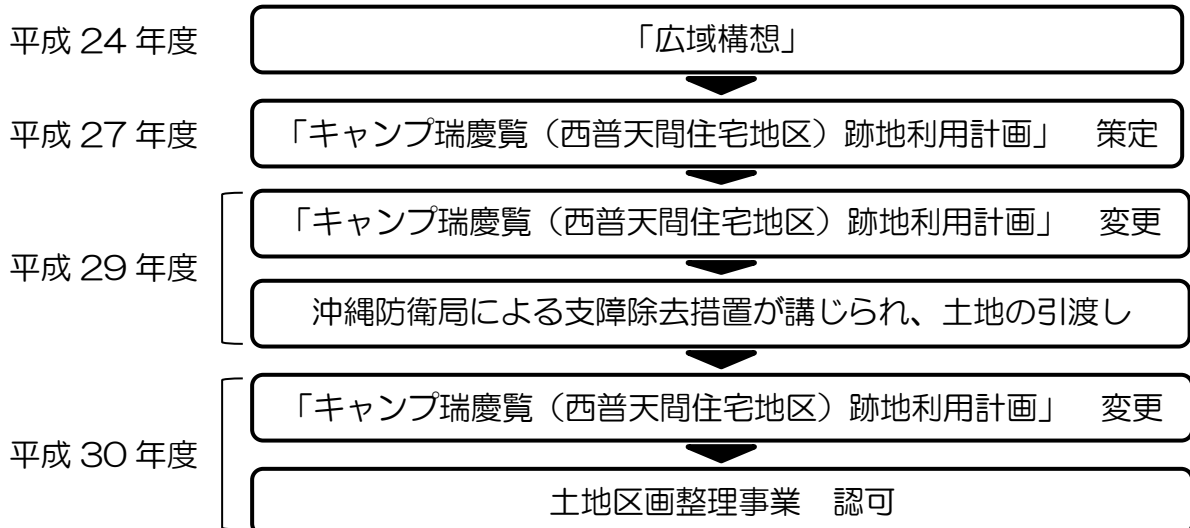
(3) - 3 - 1 西普天間住宅地区跡地

(3) - 3 - 1 - 1 跡地利用に向けた検討経緯

西普天間住宅地区跡地は、宜野湾市に位置する全域面積約51haの地区である。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。その後、平成27年3月に返還がなされ、跡地利用特措法に基づく「特定駐留軍用地」に指定された。

宜野湾市は、平成27年度に「キャンプ瑞慶覧(西普天間住宅地区)跡地利用計画」を策定し、その後、平成30年に2回の変更を行っている。平成30年3月には、沖縄防衛局による支障除去措置が講じられ、土地の引渡しがなされた。平成31年1月に都市計画決定、平成31年2月に土地区画整理事業の認可がなされた。

H 8. 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
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
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. 3	日米合同委員会において合意があった「西普天間住宅地区(約51ha)」が返還。 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)
H30. 3	沖縄防衛局による支障除去措置が講じられ、土地の引渡し(沖縄防衛局)
H30. 4	「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)
H31. 1	都市計画決定(区域区分・用途地域・区画整理・道路)
H31. 2	土地区画整理事業の認可



(3) - 3 - 1 - 2 上位・関連計画等における位置づけ

**(3) - 3 - 1 - 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」
(平成 29 年 6 月変更、沖縄県)【目標年次：平成 42 年】**

西普天間住宅地区跡地に関しては、次のように位置づけられている。

- 土地利用に関する主要な都市計画の決定に関する方針
(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)
- ・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。

(3) - 3 - 1 - 2 - 2 第 4 次宜野湾市総合計画

(平成 29 年 4 月、宜野湾市)【計画時期：平成 29～平成 36 年度】

西普天間住宅地区跡地に関しては、次のように位置づけられている。

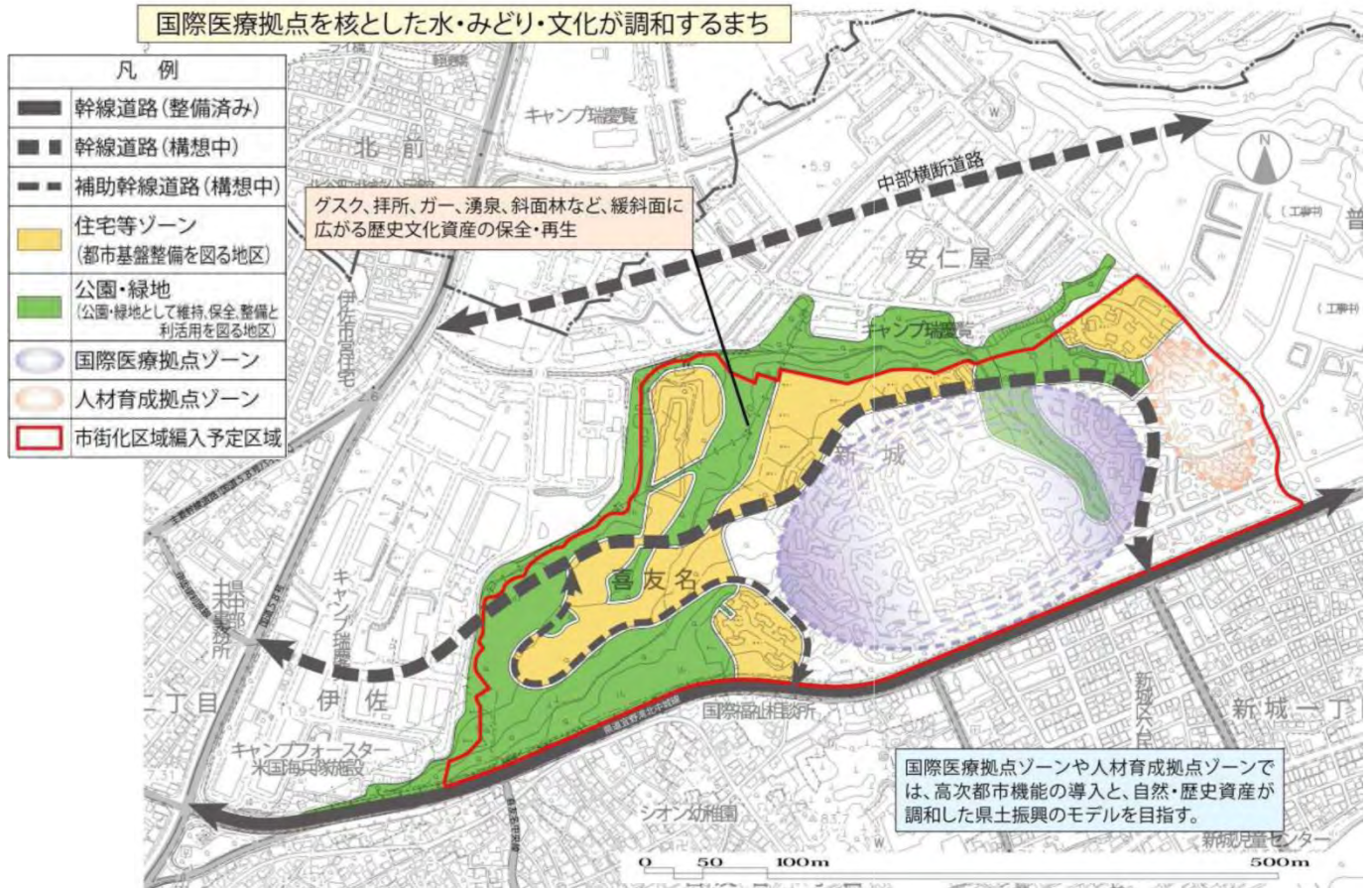
- 将来都市像
「人がつながる 未来へつなげる ねたてのまち宜野湾
～活気にあふれ、豊かで住みよいまちを目指して～」
- 基本施策 基地跡地利用の推進
(キャンプ瑞慶覧跡地利用の推進)
- ・西普天間住宅地区跡地の跡地利用に関しては、まちづくりのリーダーの育成に向けた活動や活動内容を情報発信するなど、地権者の合意形成を図る。

(3) - 3 - 1 - 2 - 3 宜野湾市都市計画マスタープラン

(平成 29 年 12 月改訂、宜野湾市)【目標年次：平成 32 年度】

西普天間住宅地区跡地に関しては、次のように位置づけられている。

- 地域のまちづくりの目標
国際医療拠点を核とした水・みどり・文化が調和するまち
- 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
- ・キャンプ瑞慶覧インダストリアル・コリドー地区、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



図Ⅱ－9 西普天間住宅地区跡地地域別構想図

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）

(3) - 3 - 1 - 3 跡地利用の検討状況

(3) - 3 - 1 - 3 - 1 土地利用

- ・沖縄健康医療拠点ゾーン、住宅等ゾーンの2タイプを想定し、「沖縄健康医療拠点を核とした都市機能と水・みどり・文化の調和した住環境がつながるまち」を跡地利用コンセプトとしている。

(3) - 3 - 1 - 3 - 2 都市基盤

○道路

- ・西普天間住宅地区には、県道宜野湾北中城線と国道58号を結ぶ幹線道路（西普天間線）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、平成30年度にて設計協議を対応しており、関係機関と連携しながら早期の供用開始に向け、取組みを進める。

- ・ さらに幹線道路（西普天間線）と県道宜野湾北中城線を連絡する補助幹線道路（喜友名線）を配置し、地区内で発生集中する交通を処理する。
- ・ 幹線道路（西普天間線）と補助幹線道路（喜友名線）は、電線類地中化を計画する。

○**地域環境整備の考え方**

- ・ 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。
- ・ 地区内に分布するチュンナーガー（国指定）や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。
- ・ 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。

(3) - 3 - 1 - 4 土地区画整理事業の事業計画の概要

平成31年2月に認可された土地区画整理事業の概要は以下のとおりである。

土地区画整理事業の名称	: 西普天間住宅地区土地区画整理事業
施行者の名称	: 宜野湾市
施行区域	: 宜野湾市字喜友名、字新城、字安仁屋、字普天間の各一部
事業施行期間	: 平成31年3月8日から平成40年3月31日まで
事業計画の決定の年月日	: 平成31年2月18日

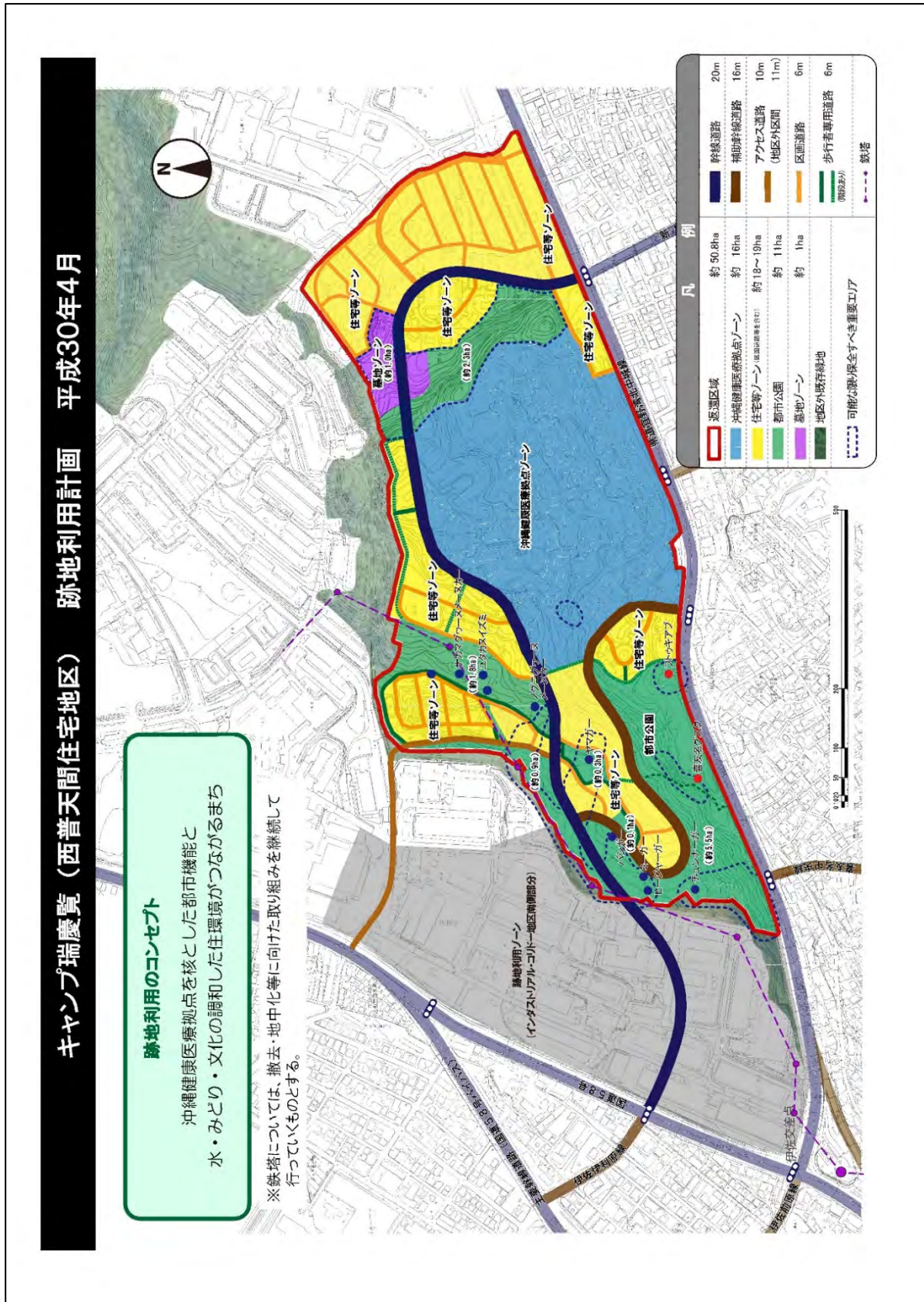


図 II - 10 西普天間住宅地区跡地利用基本計画図

出典：宜野湾市ホームページ（平成30年4月、宜野湾市）

(3) - 3 - 2 インダストリアル・コリドー地区

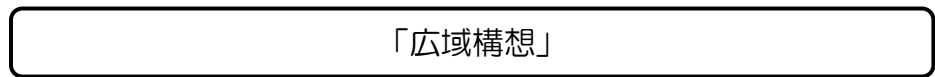
(3) - 3 - 2 - 1 跡地利用に向けた検討経緯

インダストリアル・コリドー地区は宜野湾市、北谷町の2市町にまたがる全域面積約62haの地区である。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、部分返還が合意された。平成36(2024)年度又はその後に返還予定となっている。

宜野湾市は、平成28年度に拠点返還地隣接地区に係る跡地利用基礎調査、平成29年度に拠点返還地隣接地区に係る跡地利用計画検討調査を実施している。北谷町は、平成29年度に跡地利用計画検討において、権利調査を実施している。

H 8. 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
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
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)
H29. 3	「拠点返還地隣接地区に係る跡地利用基礎調査」実施(宜野湾市)
H30. 3	「拠点返還地隣接地区に係る跡地利用計画検討調査」実施(宜野湾市) 「平成29年度北谷町跡地利用計画検討」において権利調査を実施(北谷町)

平成24年度



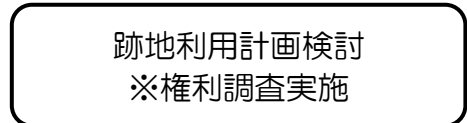
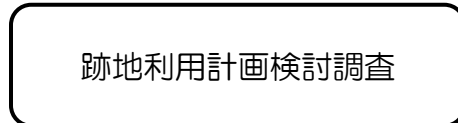
宜野湾市

北谷町

平成28年度



平成29年度



(3) - 3 - 2 - 2 上位・関連計画等における位置づけ

(3) - 3 - 2 - 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」

(平成 29 年 6 月変更、沖縄県) 【目標年次：平成 42 年】

インダストリアル・コリドー地区に関しては、次のように位置づけられている。

- 土地利用に関する主要な都市計画の決定に関する方針
(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)
- ・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。

(3) - 3 - 2 - 2 - 2 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 29 年 6 月変更、沖縄県) 【目標年次：平成 42 年】

インダストリアル・コリドー地区に関しては、次のように位置づけられている。

- 都市づくりについて
(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)
- ・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
- 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針
(基本方針)
- ・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。

(3) - 3 - 2 - 2 - 3 第 4 次宜野湾市総合計画

(平成 29 年 4 月、宜野湾市) 【計画時期：平成 29～平成 36 年度】

インダストリアル・コリドー地区に関しては、次のように位置づけられている。

- 将来都市像
「人がつながる 未来へつなげる ねたてのまち宜野湾
～活気にあふれ、豊かで住みよいまちを目指して～」
- 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)
- ・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組みや、公共公益施設用地の先行取得を検討する。

(3) - 3 - 2 - 2 - 4 第5次北谷町総合計画

(平成 29 年 3 月、北谷町) 【計画時期：平成 25～平成 33 年度】

インダストリアル・コリドー地区に関しては、次のように位置づけられている。

○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(ちゃたんぐすく)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) - 3 - 2 - 2 - 5 宜野湾市都市計画マスタープラン

(平成 29 年 12 月改訂、宜野湾市) 【目標年次：平成 32 年度】

インダストリアル・コリドー地区に関しては、次のように位置づけられている。

○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
- ・キャンプ瑞慶覧インダストリアル・コリドー地区、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

(3) - 3 - 2 - 2 - 6 北谷町都市計画マスタープラン

(平成 19 年 3 月、北谷町) 【目標年次：平成 33 年度】

インダストリアル・コリドー地区に関しては、次のように位置づけられている。

○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かけめぐる「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

○土地利用・市街地整備方針

(軍用地及び跡地利用)

- ・軍用地の返還に伴う円滑な跡地利用が図られるよう、地権者や関係機関等との十分な連携・調整のもと、実現性の高さや地権者の土地活用に考慮した跡地利用計画の策定及び返還時の原状回復措置等の適切で速やかな実施を促進する。



図Ⅱ-11 将来都市構造図

出典：北谷町都市計画マスタープラン（平成19年3月、北谷町）

(3) - 3 - 2 - 3 跡地利用の検討状況

(3) - 3 - 2 - 3 - 1 土地利用

(宜野湾市)

- ・跡地利用計画は未策定。
- ・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「拠点返還地隣接地区（インダストリアル・コリドー）に係る跡地利用基礎調査業務委託」において、上位計画等の位置づけから、跡地利用の方向性について検討した。

(北谷町)

- ・跡地利用計画は未策定。

(3) - 3 - 2 - 3 - 2 都市基盤

○道路

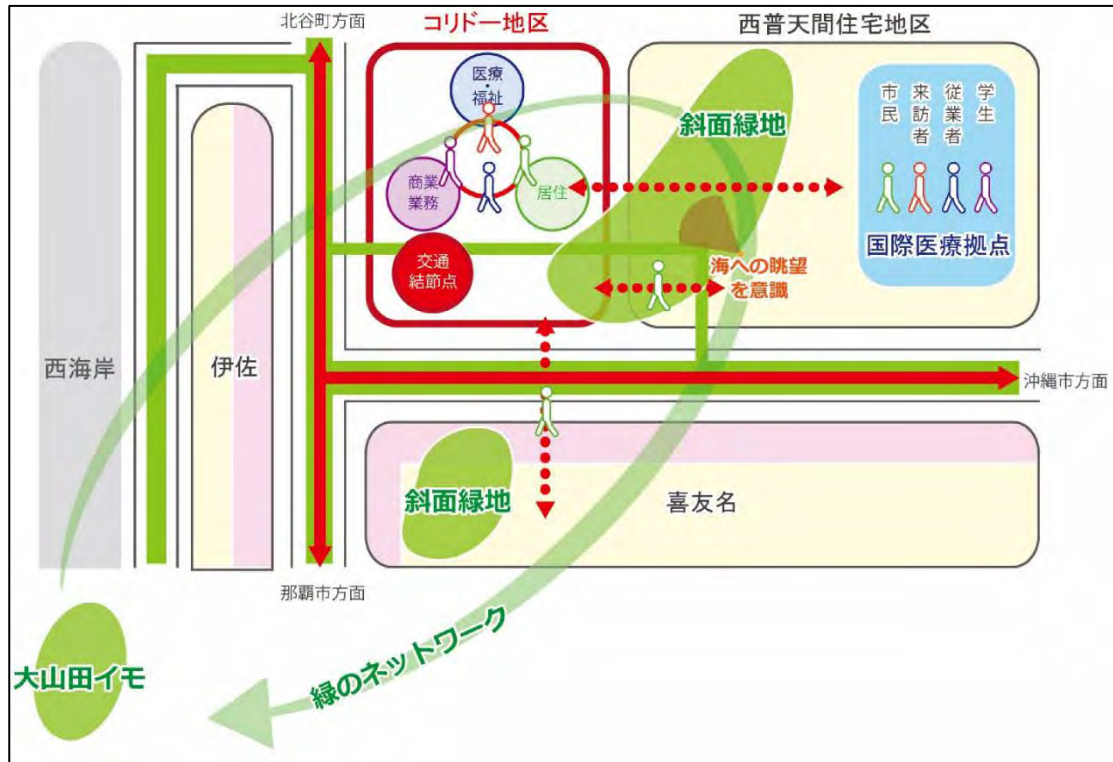
(宜野湾市)

- ・西普天間住宅地区には、県道宜野湾北中城線と国道58号を結ぶ幹線道路（西普天間線）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、平成30年度にて設計協議を対応しており、関係機関と連携しながら早期の供用開始に向け、取組みを進める。

○公共交通

(宜野湾市)

- ・「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。



図Ⅱ-12 跡地利用の方向性イメージ

出典：拠点返還地隣接地区に係る跡地利用基礎調査業務（平成29年3月、宜野湾市）

(3) - 3 - 3 施設技術部地区内の倉庫地区の一部等

(3) - 3 - 3 - 1 跡地利用に向けた検討経緯

施設技術部地区内の倉庫地区の一部等は、北谷町に位置する面積約11haの地区である。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、部分返還が合意された。平成31(2019)年度又はその後返還予定となっている。

北谷町は、平成25年度に施設技術部地区内の倉庫地区の一部の跡地利用基礎調査を実施し、平成28年度、平成29年度に跡地利用計画検討を実施している。

H 8. 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
H18. 5	「日米安全保障協議委員会」(「2+2」)部分返還を明示
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)
H26. 3	「駐留軍用地跡地利用推進調査業務キャンプ瑞慶覧(施設技術部地区内の倉庫地区の一部)跡地利用基礎調査」実施(北谷町)
H28. 3	「キャンプ桑江南側地区合意形成促進・キャンプ瑞慶覧跡地利用推進調査」実施(北谷町)
H29. 3	「平成28年度北谷町跡地利用計画検討」実施(北谷町)
H30. 3	「平成29年度北谷町跡地利用計画検討」実施(北谷町)

平成24年度

「広域構想」



平成28年度

跡地利用基礎調査



平成29・30年度

跡地利用計画検討

(3) - 3 - 3 - 2 上位・関連計画等における位置づけ

**(3) - 3 - 3 - 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 29 年 6 月変更、沖縄県) 【目標年次：平成 42 年】**

施設技術部地区内の倉庫地区の一部等に関しては、次のように位置づけられている。

- 都市づくりについて
(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)
 - ・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。
- 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針
(基本方針)
 - ・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。

(3) - 3 - 3 - 2 - 2 第 5 次北谷町総合計画

(平成 29 年 3 月、北谷町) 【計画時期：平成 25～平成 33 年度】

施設技術部地区内の倉庫地区の一部等に関しては、次のように位置づけられている。

- 施策 跡地利用の推進
 - ・北谷城（ちゃたんぐすく）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。
- 施策 文化財の保全と文化の振興の方向性
 - ・北谷城（ちゃたんぐすく）の国指定文化財に向けた国及び県との協議
 - ・北谷城（ちゃたんぐすく）の範囲確認調査の実施

(3) - 3 - 3 - 2 - 3 北谷町都市計画マスタープラン

(平成 19 年 3 月、北谷町) 【目標年次：平成 33 年度】

インダストリアル・コリドー地区に関しては、次のように位置づけられている。

- 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かけめぐる「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

○土地利用・市街地整備方針

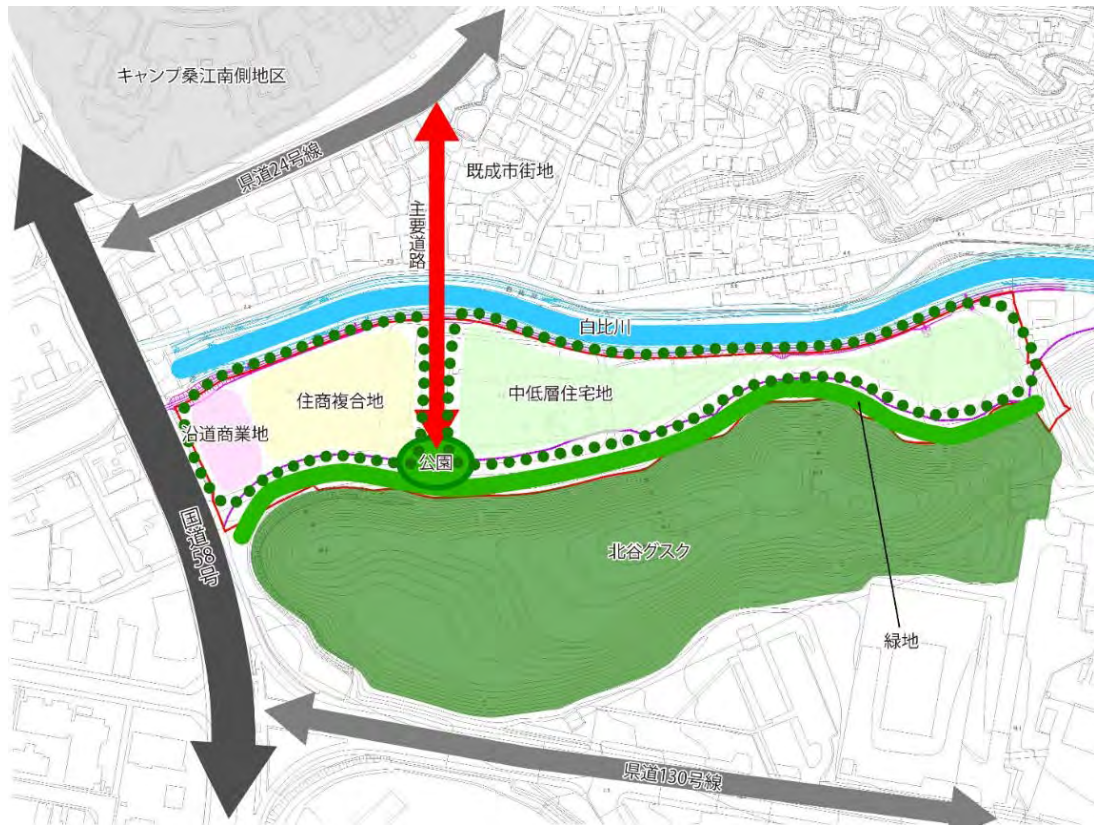
(軍用地及び跡地利用)

- ・軍用地の返還に伴う円滑な跡地利用が図られるよう、地権者や関係機関等との十分な連携・調整のもと、実現性の高さや地権者の土地活用に考慮した跡地利用計画の策定及び返還時の原状回復措置等の適切で速やかな実施を促進する。

(3) - 3 - 3 - 3 跡地利用の検討状況

(3) - 3 - 3 - 3 - 1 土地利用

- ・跡地利用計画の策定に向けては、「平成29年度北谷町跡地利用計画検討業務」において、まちづくりのテーマと基本構想を検討しており、北谷城（ちゃたんぐすく）の保全と平坦地を中心とした土地利用の展開が想定された。



図Ⅱ-13 跡地利用の方向性イメージ

出典：北谷町跡地利用計画検討業務（平成30年3月、北谷町）

(3) - 3 - 3 - 2 都市基盤

○道路

○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

- ・北谷城（ちゃたんぐすく）跡地周辺に、道の駅等の観光・集客拠点の整備を検討した。

○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城（ちゃたんぐすく）やその他多く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。

(3) - 4 ローワー・プラザ住宅地区

(3) - 4 - 1 跡地利用に向けた検討経緯

ローワー・プラザ住宅地区は北中城村、沖縄市の2市村にまたがる全域面積約23haの地区である。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36年度又はその後に返還予定となっている。

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13年度に「軍用地跡地利用計画(ローワー・プラザ住宅地区及び喜舎場ハウジング地区)」をそれぞれ策定した。その後平成15年度より両市村で「跡地利用統一策定調査」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。

H 8. 12	「沖縄に関する特別行動委員会」(SACO)の最終報告 約23ha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)
H14. 3	「ローワー・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策定基礎調査」(沖縄市・北中城村)
H18. 5	「日米安全保障協議委員会」(「2+2」)部分返還を明示
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

(3) - 4 - 2 上位・関連計画における位置づけ

(3) - 4 - 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」

(平成29年6月変更、沖縄県)【目標年次：平成42年】

ローワー・プラザ住宅地区に関しては、次のように位置づけられている。

- 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針
(駐留軍用地の土地利用に関する方針)
- ・ローワー・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。

(3) - 4 - 2 - 2 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29年6月変更、沖縄県)【目標年次：平成42年】

ローワー・プラザ住宅地区に関しては、次のように位置づけられている。

- 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針
(駐留軍用地跡地等の土地利用に関する方針)
- ・良好な住環境の形成を図るとともに跡地利用を先導する中核的施設の導入や基幹道路

の整備などを総合的かつ計画的に推進する。

- ・駐留軍用地跡地に残る貴重な緑地等の自然環境については、緑地の保全・創出を図る。さらに、各地域の文化財や美しい風景・景観の復元、水・緑・生態系の保全回復を図る。

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

【計画期間：平成27～平成36年度】

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進めるとしている。

○実施計画（平成29～平成31年度）※平成33年度まで予定

（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。

(3) - 4 - 2 - 4 沖縄市第4次総合計画（後期）（平成28年3月、沖縄市）

【計画期間：平成28～平成32年度】

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5件ある事件・事故発生件数の減少及び現状27.3回/日ある騒音発生状況を軽減することを掲げている。

○平和の心を未来へ継承する

（基地対策の充実を図る）

- ・基地から派生し多岐にわたる現状の課題に対処するため、より幅広く様々な分野の関係機関との連携を強化し、基地対策の充実を図りながら、さらなる基地負担の軽減に取り組む。
- ・キャンプ瑞慶覧地区の早期返還を日米両政府に求める。また、移設計画について関係機関との調整を図りながら問題解決に取り組む。
- ・日米両政府に日米地位協定の抜本的な見直しを求める。
- ・基地の現状及び事件・事故等の基地に関する情報や基地対策について市民に情報提供を行っていく。

(3) - 4 - 2 - 5 沖縄市都市計画マスタープラン（平成 22 年 3 月、沖縄市）

【計画期間：平成 18～平成 37 年】

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、沖縄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」

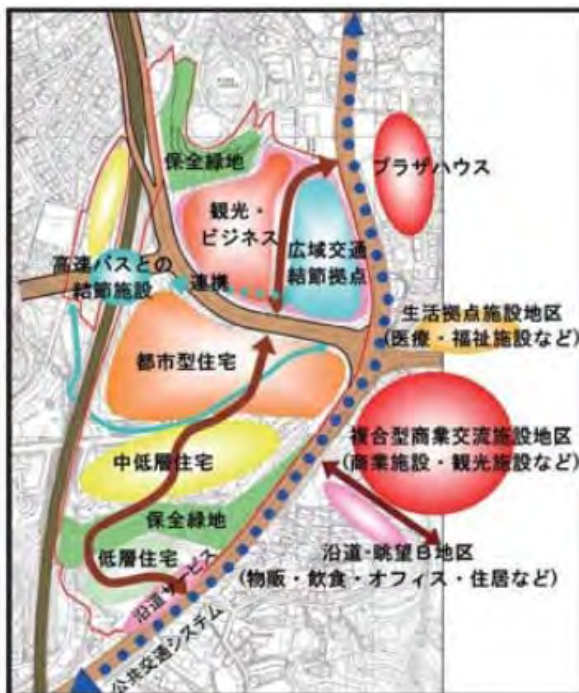
(跡地利用を促進する平和と文化のまち)

- ・ 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

(3) - 4 - 3 跡地利用の検討状況

(3) - 4 - 3 - 1 土地利用

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している。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

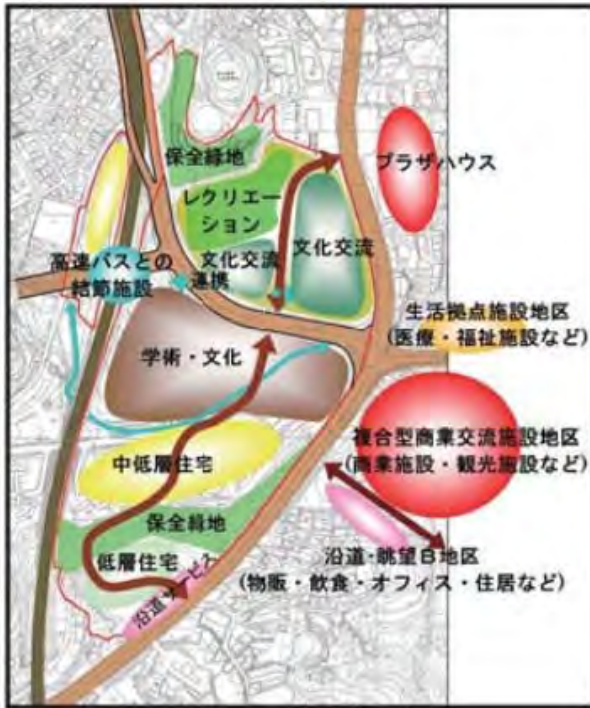
ターゲット

- ・ 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

図Ⅱ-14 ローワー・プラザ住宅地区土地利用計画素案（1/3）



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するまち。

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きかない住宅地づくり

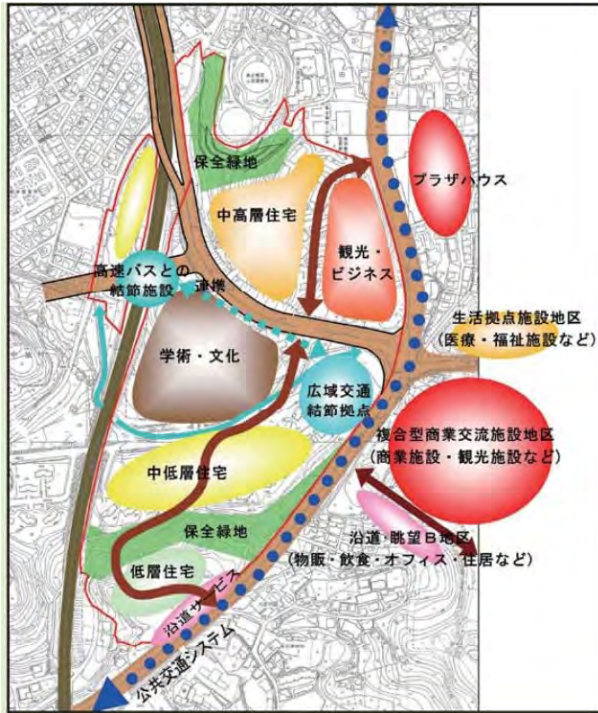
ターゲット

- ・ 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

図Ⅱ-14 ローワー・プラザ住宅地区土地利用計画素案 (2/3)



素案 4:交流まちづくり

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と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

図Ⅱ-14 ローワー・プラザ住宅地区土地利用計画素案（3/3）

出典：案1～3 キャンプ瑞慶覧返還地区等土地利用実現化推進業務報告書（平成23年2月、沖縄市・北中城村）
 案4 キャンプ瑞慶覧返還地区等土地利用計画検討支援業務報告書（平成24年2月、沖縄市・北中城村）

(3) - 4 - 3 - 2 都市基盤

○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を形成する。
- ・ 地区の20%以上の公園・緑地を配置する。

(3) - 5 喜舎場住宅地区の一部

(3) - 5 - 1 跡地利用に向けた検討経緯

喜舎場住宅地の一部は北中城村に位置する面積約5haの地区である。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36年度又はその後返還予定となっている。

H 8. 12	「沖縄に関する特別行動委員会」(SACO)の最終報告
H13. 3	「喜舎場ハウジング地区軍用地跡地利用基本計画」策定(北中城村)
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」実施(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)
H30年度	フルインターチェンジ概略図作成

(3) - 5 - 2 上位・関連計画における位置づけ

(3) - 5 - 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」

(平成29年6月変更、沖縄県)【目標年次：平成42年】

喜舎場住宅地の一部に関しては、次のように位置づけられている。

- 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針
(駐留軍用地の土地利用に関する方針)
- ・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も一体的に検討する。
- ・段階的・計画的な都市整備を進めていくことや、産業振興、国際交流・貢献拠点の形成を図る必要がある。

(3) - 5 - 2 - 2 第4次北中城村総合計画(平成27年12月、北中城村)

【計画期間：平成27～平成36年度】

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進めている。

- 実施計画(平成29～平成31年度)
(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する。
- ・県道宜野湾北中城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) - 5 - 3 跡地利用の検討状況

(3) - 5 - 3 - 1 土地利用

県道宜野湾北中城線の拡幅が予定されている。また、隣接する沖縄自動車道喜舎場スマートICのフルインター化を検討している。



図Ⅱ-15 喜舎場住宅地区位置

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3月、沖縄県）

(3) - 5 - 3 - 1 土地利用

○道路

喜舎場住宅地区内にある喜舎場スマート I C 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、上り下りの出入り口を備えた I C 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 I C 地区協議会の下部組織である作業部会の開催、平成30年度にはフルインターチェンジ概略図を作成した。



図Ⅱ-16 フルインターチェンジのイメージ

画像提供：北中城村