

第Ⅲ章 広域構想等の更新に向けた嘉手納飛行場より
南の6施設の周辺状況の把握・整理

第三章 広域構想等の更新に向けた嘉手納飛行場より南の6施設の周辺状況の把握・整理

1. 広域構想等の更新に向けた嘉手納飛行場より南の6施設の周辺状況の把握・整理

(1) 周辺状況の把握・整理の考え方

跡地利用は、返還駐留軍用地の中だけでなく、周辺地域も含め地域の発展に貢献するものであり、抱えている都市課題を跡地利用と連携することにより解決することが望ましい。広域構想においても、期待される役割として「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する役割」が掲げられている。

嘉手納飛行場より南の駐留軍用地の返還が予定されている関係6市町村では、跡地利用に向けた取組みが進められているが、返還時期がそれぞれ異なり、また、取組みの熟度も異なる。また、社会的要請や情勢変化への対応等を踏まえた検討が必要となる。

今後、各地区の計画が具体化の段階を迎えることから、広域構想の更新にあたっては、周辺地域との連携のあり方についても示していくことが望ましく、その検討材料となるような状況把握を行う。

(2) 駐留軍用地周辺の市街地における都市課題等の状況整理

今後返還が予定されている嘉手納飛行場より南の駐留軍用地の周辺には、戦後の基地建設に係る土地接収により、基地の周縁部に押し込められた形で割り当てられた土地へ移住を余儀なくされ、道路等の都市基盤が未整備のまま急激にスプロール化したことで、建物の更新が出来ず築年数の古い建築物が過密する地域が存在する。

以上のような住環境の改善が求められている市街地の現状を把握し、それらの地区の特徴を整理することで、跡地利用と一体となった整備の可能性について検討するための資料となることを目的とする。

作業フロー

1. 対象地区の設定

中南部都市圏密集市街地基礎調査（平成10年3月、沖縄県）より密集市街地の評価基準においてランクA～D※（ランクB・D該当なし）に該当し、密集市街地として抽出された地区を対象とする。

※密集市街地の評価基準

ランクA：基盤未整備、建て詰まり、建物の老朽化も進み、整備の緊急性を要する地区

ランクC：基盤未整備地区において、建物老朽が進んでいるが建て詰まりはさほど見られない、基盤整備を中心とした整備が望まれる地区

2. 現況把握の方法

既存資料（平成28年度都市計画基礎調査等）より、以下に示す4つのデータをプロットすることで、対象地区である市街地の状況を把握する。

- ①建築物の築年数：老朽建築物の分布状況を把握
- ②木造建築物：災害時に燃焼、延焼の可能性の高い建築物の分布状況を把握
- ③建築密度※：建築物が密集している地域を把握
- ④4m未満の道路：狭隘道路の分布状況を把握

また、対象地区は平成10年時点で密集市街地として抽出されており、現在に至るまでに改善された可能性があるため、土地区画整理事業が行われた箇所についてもプロットを行う。

※建築密度

字面積（駐留軍用地を除く）に対する総建築面積により算出

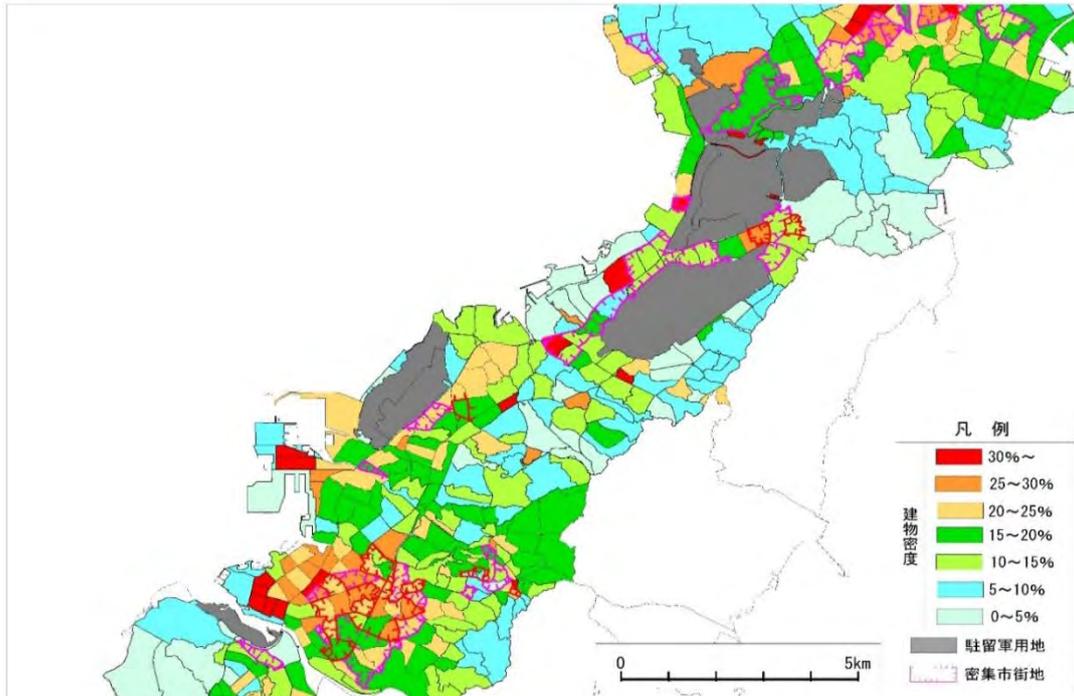
3. 地区の現況の特徴整理

対象地区である密集市街地が形成された経緯を既存文献（中南部都市圏密集市街地基礎調査、字誌等）より整理するとともに、密集市街地の現況の特徴を整理する。

(2) - 1 嘉手納飛行場より南の6施設周辺

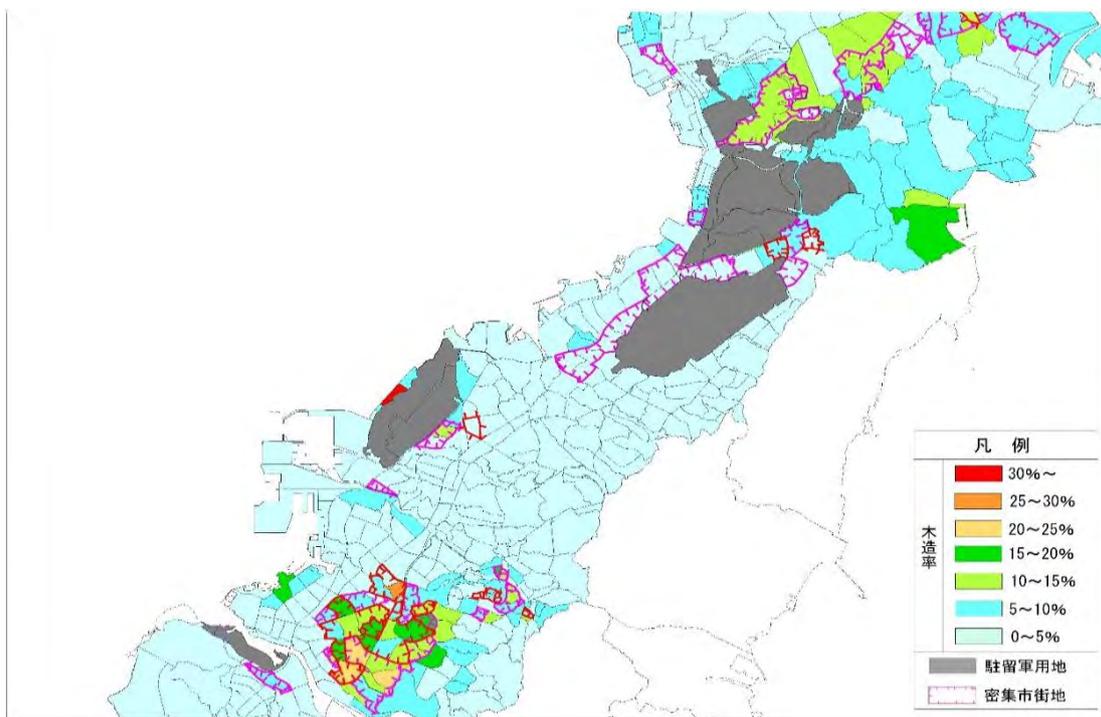
嘉手納飛行場より南の6施設周辺において密集市街地として抽出された地域は、駐留軍用地に近接する地区や戦後、早期に移住が許可された那覇市壺川周辺に多く位置しており、建築物の木造率も高くなっていることが分かる。

次頁以降では、嘉手納飛行場より南の6施設が含まれる市町村における基地周辺の市街地の現状と地区の特徴について整理を行う。



図Ⅲ-1 嘉手納より南の6施設周辺における密集市街地及び建築密度の状況

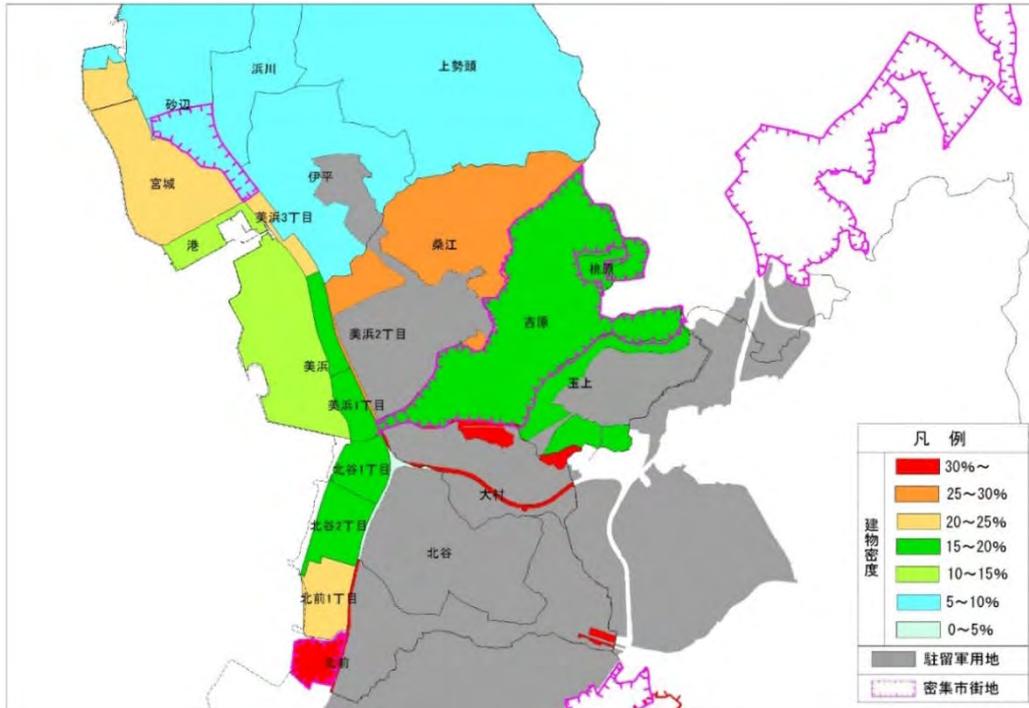
※密集市街地については、中南部都市圏密集市街地基礎調査（平成10年3月、沖縄県）より抽出



図Ⅲ-2 嘉手納より南の6施設周辺における木造率の状況

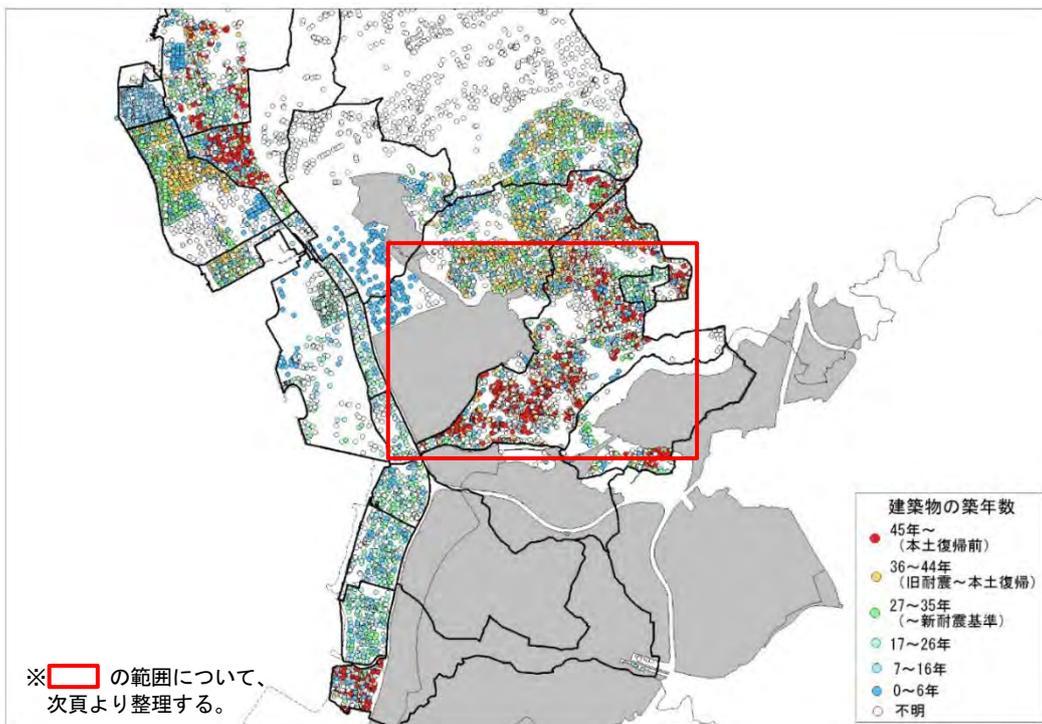
(2) - 2 北谷町

キャンプ桑江南側地区及びキャンプ瑞慶覧に隣接する地区の密集市街地は、両基地に接する吉原に位置している。また、密集市街地として抽出されている地域においては築年数が古い建築物が多くなっており、区画整理事業や埋立造成事業が行われた海岸部では、築年数の浅い建築物が分布している。



図Ⅲ-3 北谷町における密集市街地及び建築密度の状況

※密集市街地については、中南部都市圏密集市街地基礎調査（平成10年3月、沖縄県）より抽出



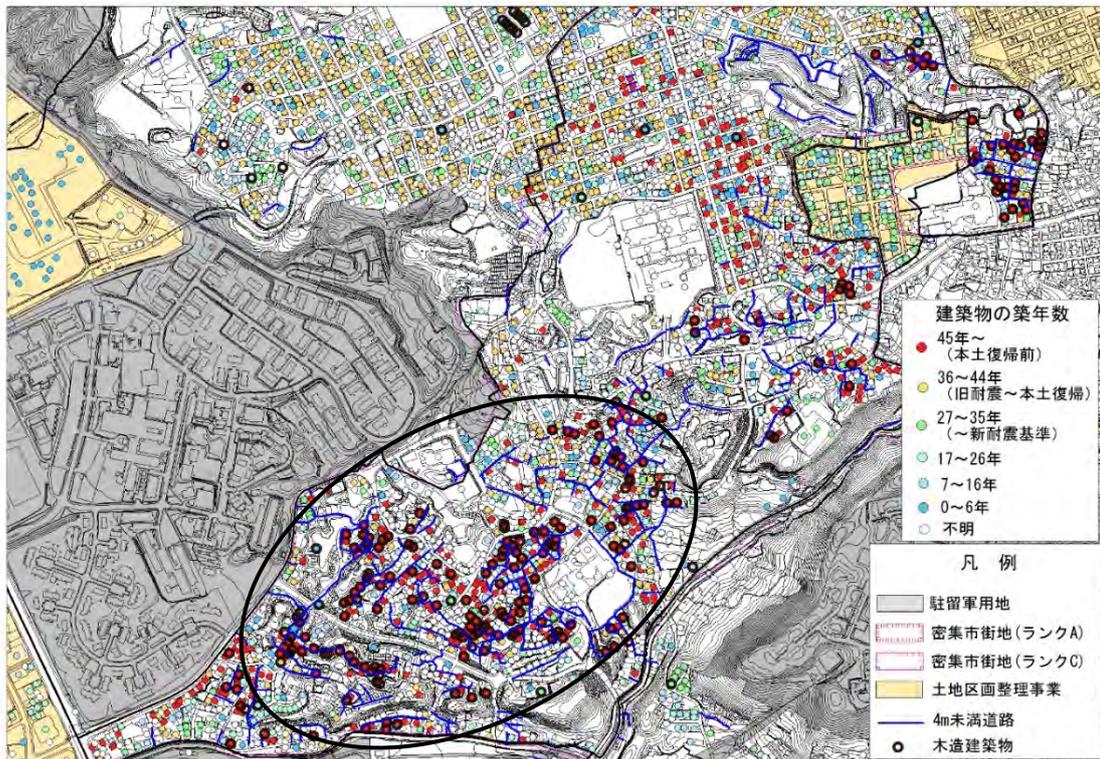
図Ⅲ-4 北谷町における建築物の築年数（平成28年度時点）

キャンプ桑江南側地区及びキャンプ瑞慶覧に隣接する地区のうち、住環境の改善が特に求められる地区（図Ⅲ－４に示す赤枠の範囲）の状況について以下に整理する。

（２）－２－１ 吉原（謝苜地区）

本地区は謝苜と呼ばれ、戦後基地に接収された多くの集落が移転してきた地区である。他の地域と比べても築年数の古い建物及び木造建築物が多く分布している。

割当地*であったと考えられることから、建物密度が高く、4 m未満の狭隘道路が分布している。さらに、急峻な地形により、急勾配の街路が多い。



図Ⅲ－５ キャンプ桑江南側地区及びキャンプ瑞慶覧に隣接する地区における建築物の状況

※割当地：戦後、基地建設に伴い土地を接収された住民に対して、米軍基地の周縁部に割り当てられた土地

【まとめ】

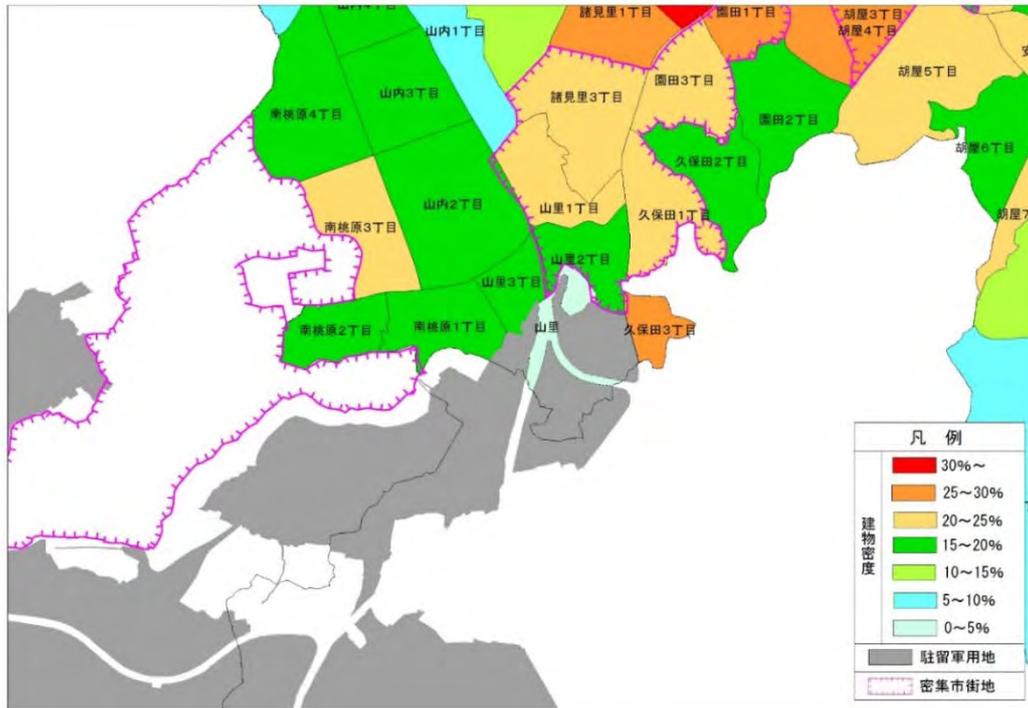
キャンプ桑江南側地区及びキャンプ瑞慶覧に隣接する密集市街地は、「戦後、土地接収等により帰村が出来なかった人々の居住地」として形成されたと考えられる。

また、上記の密集市街地には以下のような特徴がみられる。

- ① 築年数の古い建築物及び木造建築物が多い。
- ② 4 m未満の街区道路の割合が高い。

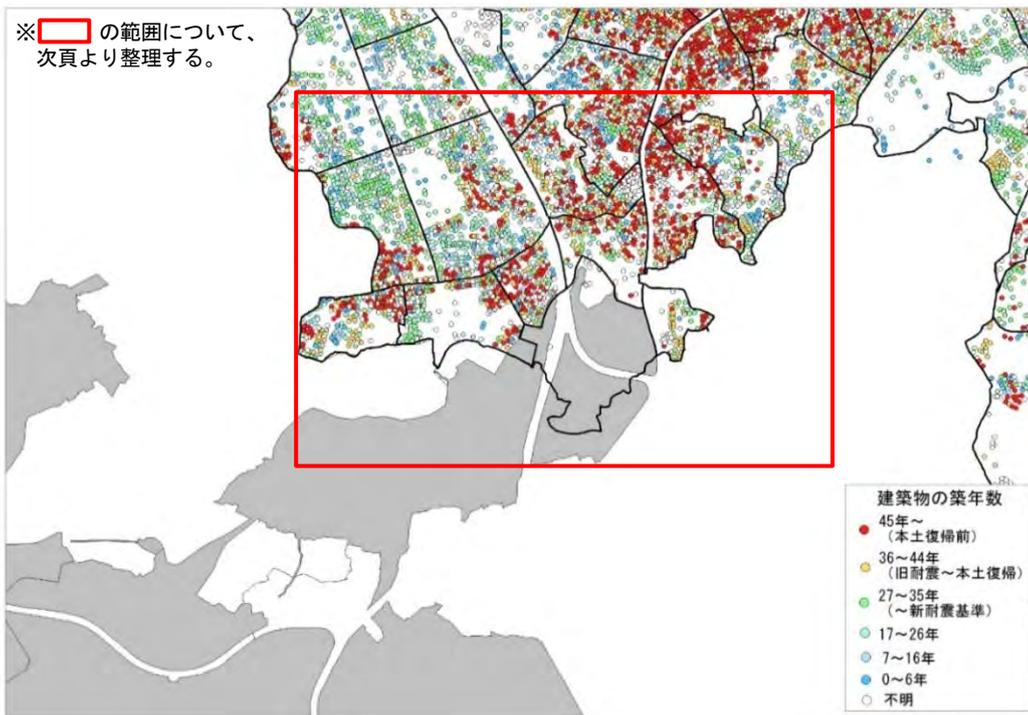
(2) - 3 沖縄市

キャンプ瑞慶覧に近接する地域の密集市街地は、キャンプ瑞慶覧（ロウワー・プラザ住宅地区）の北側に位置しており、全体として建物密度が高い傾向にある。また、密集市街地に指定されている地域においては築年数が古い建築物が多くなっており、土地区画整理の行われた山内地区等では、築年数の浅い建築物が分布している。



図Ⅲ-6 沖縄市における密集市街地及び建築密度の状況

※密集市街地については、中南部都市圏密集市街地基礎調査（平成10年3月、沖縄県）より抽出



図Ⅲ-7 沖縄市における建築物の築年数（平成28年度時点）

キャンプ瑞慶覧に近接する密集市街地のうち、住環境の改善が特に求められる地区（図Ⅲ－7に示す赤枠の範囲）の状況について以下に整理する。

(2) - 3 - 1 南桃原2・3丁目

戦前より形成された山内集落が市街化した地区である。密集市街地外であるものの4m未満の狭隘道路、木造建築物が分布しており、かつての集落基盤がそのまま引き継がれていると考えられる。

(2) - 3 - 2 山里2丁目

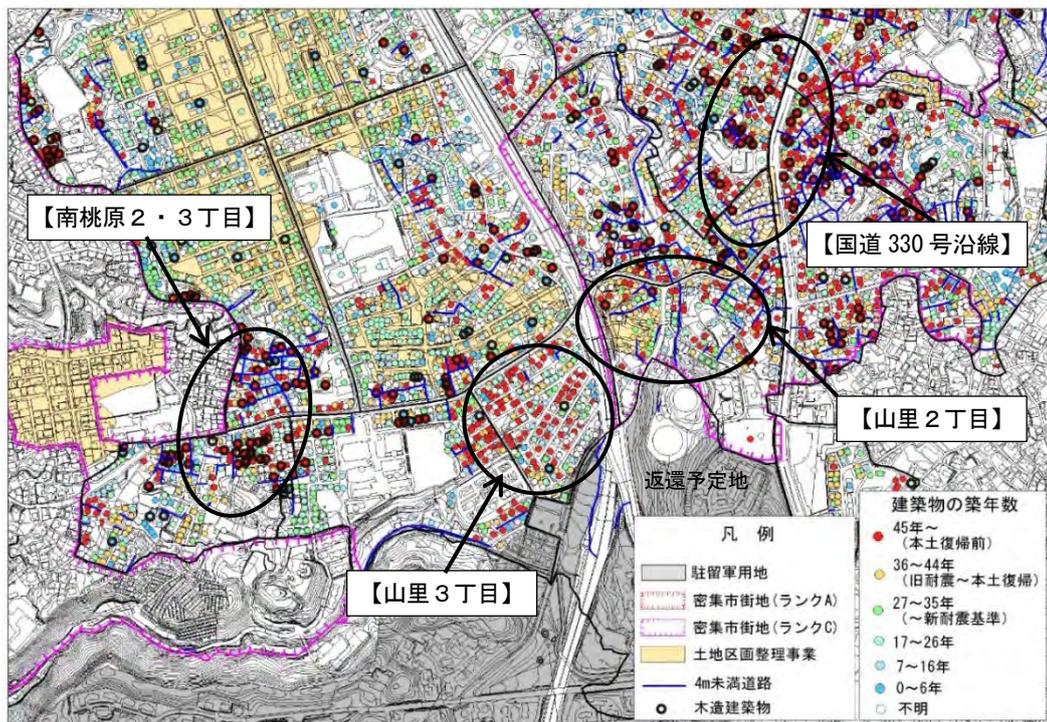
築年数の古い建物が分布している。本地区西側では、土地区画整理が実施されたものの、組合による実施であったため、4m未満の狭隘道路が残っている。

(2) - 3 - 3 山里3丁目

密集市街地外であるものの、築年数の古い建物が分布している。

(2) - 3 - 4 国道330号沿線

国道330号沿道に商業が立地し、その背後に基盤整備が不十分なまま発達した。築年数の古い建物及び木造建築物が分布し、建物密度が高く、4m未満の狭隘道路が分布している。



図Ⅲ－8 キャンプ瑞慶覧に近接する地区における建築物の状況（沖縄市）

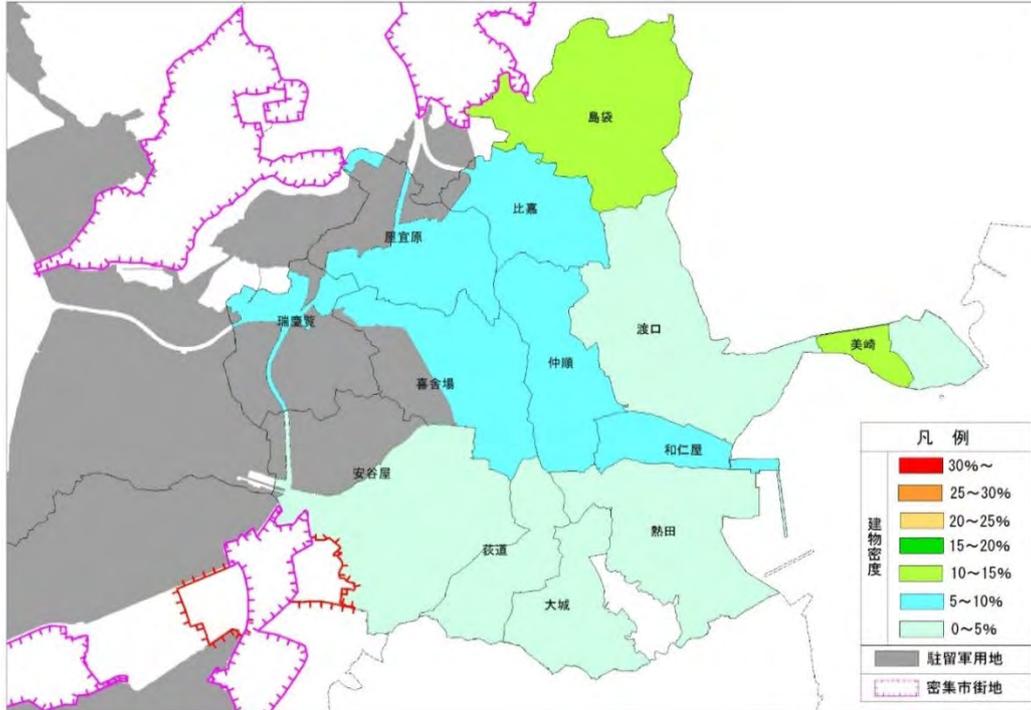
【まとめ】

キャンプ瑞慶覧に隣接する密集市街地は「既存集落周辺にスプロール化した」ことで形成されたと考えられる。また、上記の密集市街地には以下のような特徴がみられる。

- ①築年数の古い建築物及び木造建築物が多い。
- ②4m未満の街区道路の割合が高い。

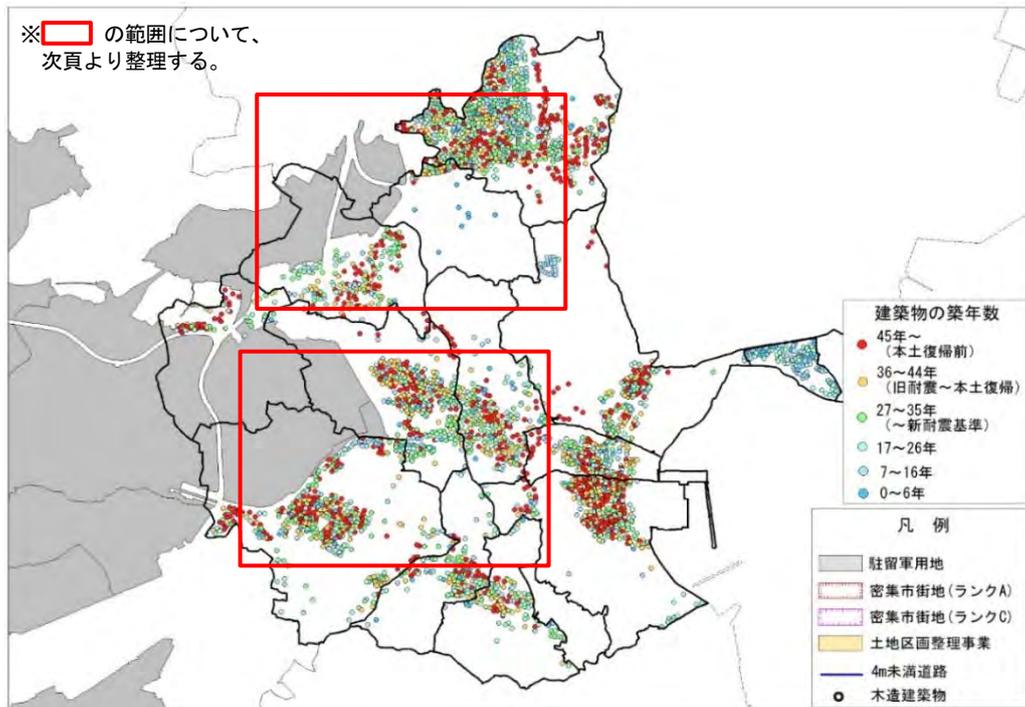
(2) - 4 北中城村

北中城村内で密集市街地に位置づけられている地区は無いが、キャンプ瑞慶覧に隣接する地区の中で、島袋、喜舎場、安谷屋については、建築物が密集しており、築年数が古い建築物が多くなっていることが分かる。



図Ⅲ-9 北中城村における密集市街地及び建築密度の状況

※密集市街地については、中南部都市圏密集市街地基礎調査（平成10年3月、沖縄県）より抽出



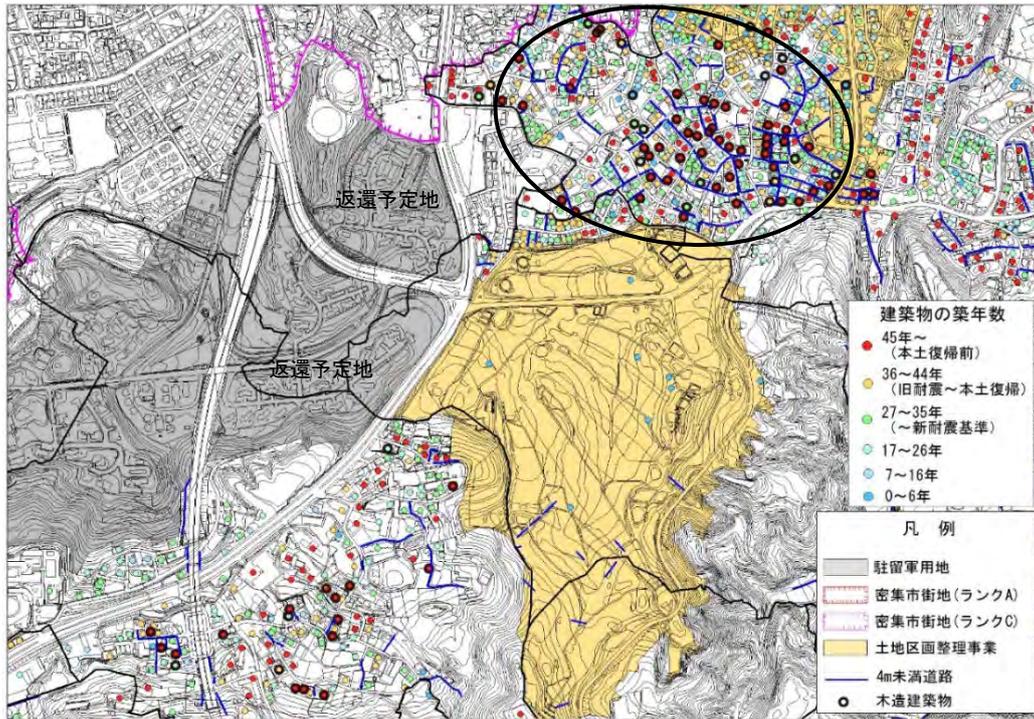
図Ⅲ-10 北中城村における建築物の築年数（平成28年度時点）

キャンプ瑞慶覧に隣接する地区のうち、住環境の改善が特に求められる地区（図Ⅲ-10に示す赤枠の範囲）の状況について以下に整理する。

(2) - 4 - 1 島袋

戦前より形成された比嘉・島袋集落が市街化した地区である。

4 m未満の狭隘道路が分布しており、かつての集落基盤がそのまま引き継がれていると考えられる。また、築年数の古い建築物及び木造建築物が多く分布している。



図Ⅲ-11 キャンプ瑞慶覧に隣接する地区における建築物の状況（北中城村その1）

(2) - 4 - 2 喜舎場

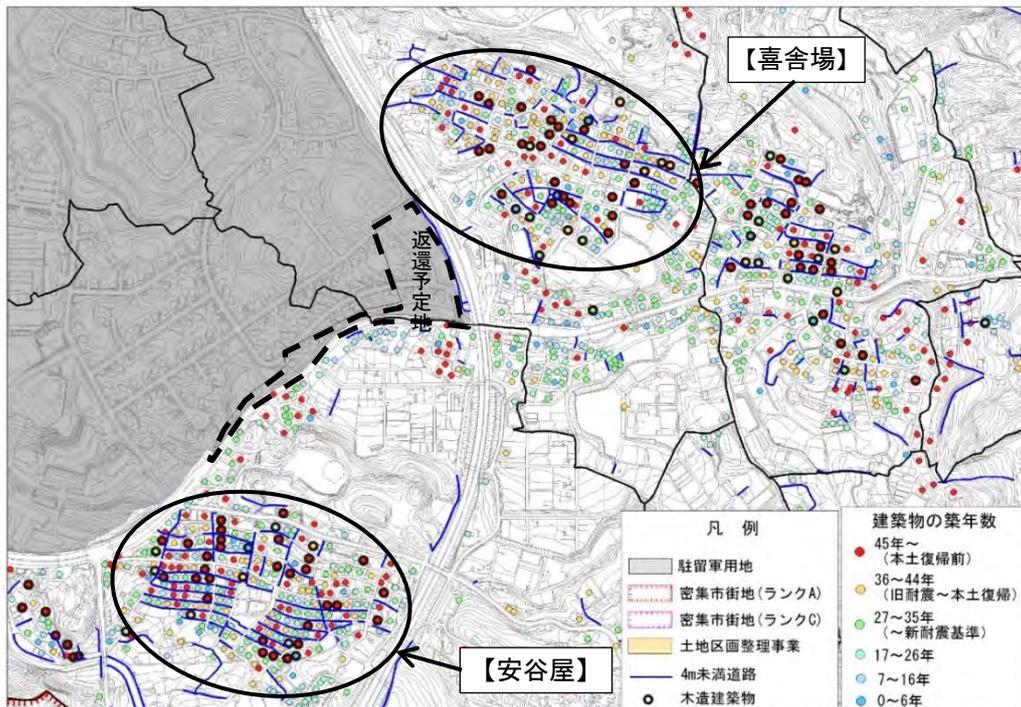
戦前より形成された喜舎場集落が市街化した地区である。

4 m未満の狭隘道路が分布しており、かつての集落基盤がそのまま引き継がれていると考えられる。また、築年数の古い建築物及び木造建築物が多く分布している。

(2) - 4 - 3 安谷屋

戦前より形成された安谷屋集落が市街化した地区である。

4 m未満の狭隘道路が分布しており、かつての集落基盤がそのまま引き継がれていると考えられる。また、築年数の古い建築物及び木造建築物が多く分布している。



図Ⅲ-12 キャンプ瑞慶覧に隣接する地区における建築物の状況（北中城村その2）

【まとめ】

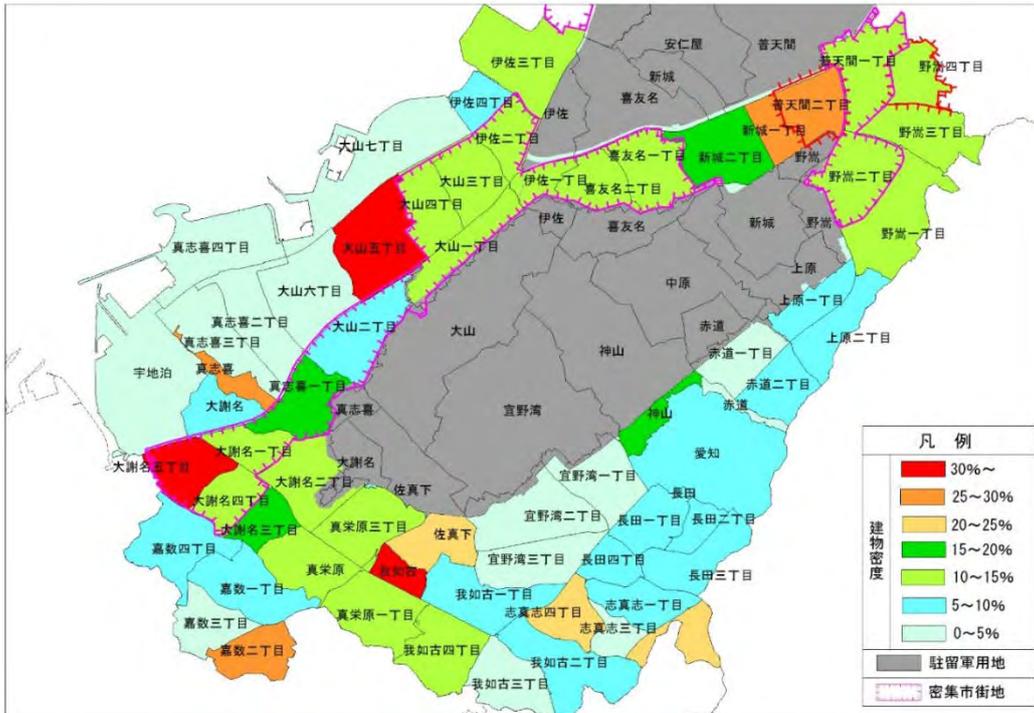
キャンプ瑞慶覧に近接し、建築物が密集している地区は、「戦前より形成された集落が市街化（基盤をそのまま引き継ぐ）した」ことで形成されたと考えられる。

また、上記の地区には以下のような特徴がみられる。

- ① 築年数の古い建築物及び木造建築物が多い。
- ② 4 m未満の街区道路の割合が高い。

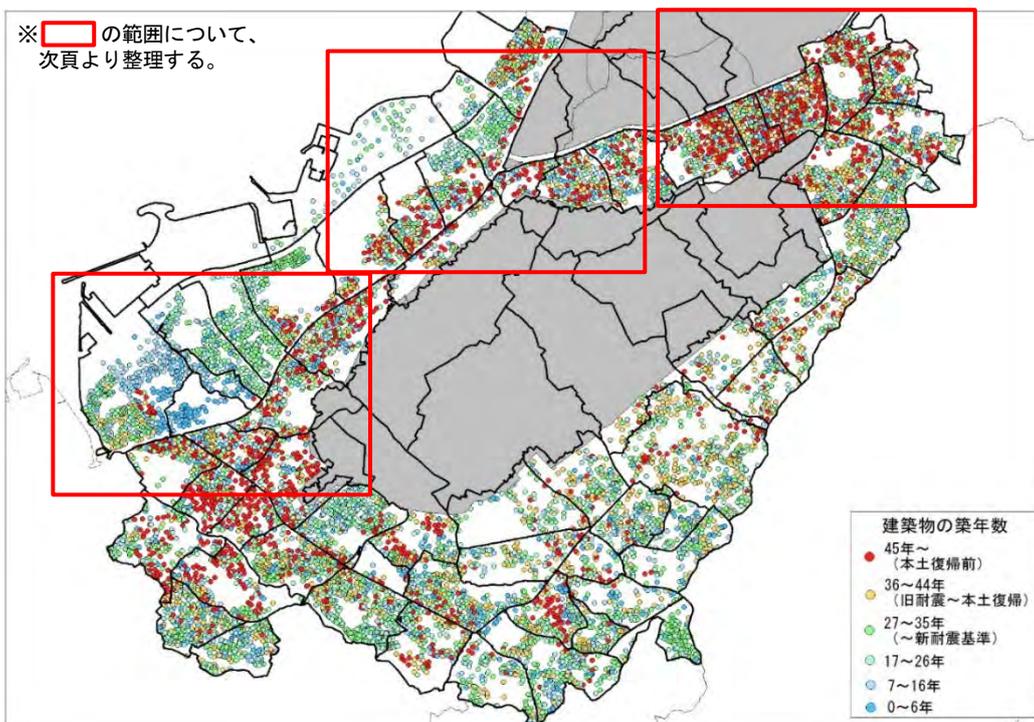
(2) - 5 宜野湾市

宜野湾市における密集市街地は、普天間飛行場の西側及び北東側に位置しており、他の市街地に比べ、建物密度が高い傾向にあることが分かる。また、密集市街地として抽出されている地域においては築年数が古い建築物が多くなっており、海岸部や普天間飛行場東側の建物密度の低い地域では、築年数の浅い建築物が分布している。



図Ⅲ-13 宜野湾市における密集市街地及び建築密度の状況

※密集市街地については、中南部都市圏密集市街地基礎調査（平成10年3月、沖縄県）より抽出



図Ⅲ-14 宜野湾市における建築物の築年数（平成28年度時点）

普天間飛行場に隣接する地区のうち、住環境の改善が特に求められる地区（図Ⅲ-14に示す赤枠の範囲）の状況について以下に整理する。

(2) - 5 - 1 大謝名1丁目

戦後、難民収容所が設置されていた地区である。米軍から帰村許可が出た後も、基地建設に伴う土地接収等により帰る家を失った人々が収容所周辺に居を構えたことから形成された。4m未満の狭隘道路、木造建築物が分布している。

(2) - 5 - 2 大謝名2・3丁目

既存集落周辺にスプロール化した市街地である。

密集市街地には含まれていないが、築年数の古い建築物が多く分布している。

(2) - 5 - 3 大謝名4・5丁目

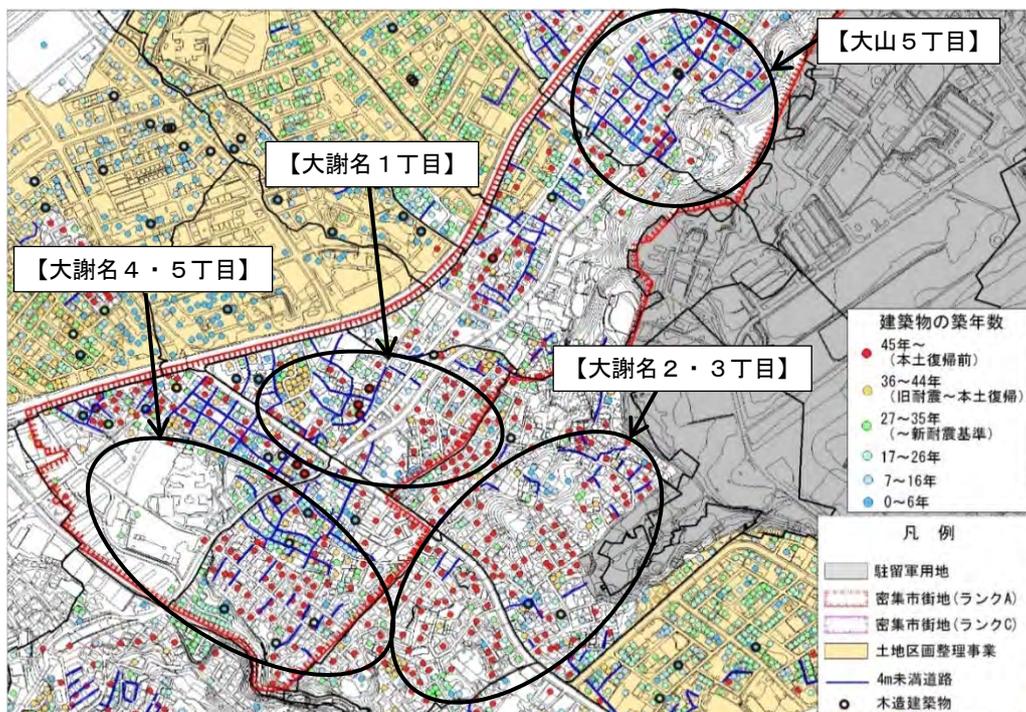
戦前より形成された大謝名集落が市街化した地区である。

4m未満の狭隘道路、木造建築物が分布しており、かつての集落基盤がそのまま引き継がれていると考えられる。

(2) - 5 - 4 大山5丁目

戦前より形成された大山集落が市街化した地区である。

4m未満の狭隘道路、築年数の古い建築物が多く分布しており、かつての集落基盤がそのまま引き継がれていると考えられる。



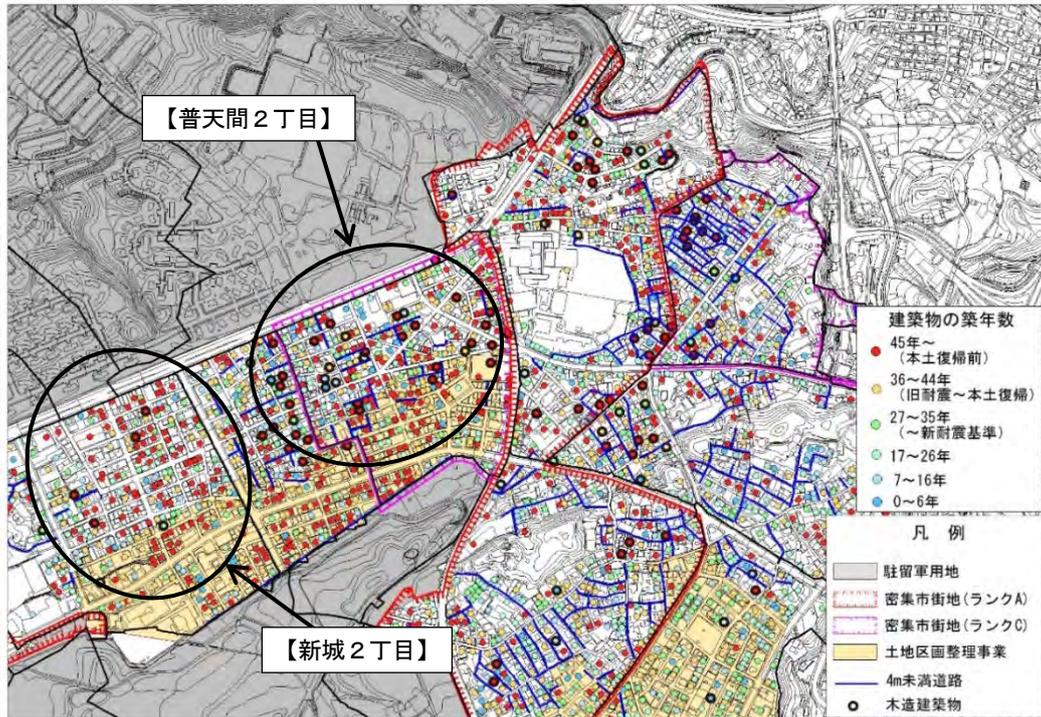
図Ⅲ-15 普天間飛行場に隣接する地区における建築物の状況（その1）

(2) - 5 - 5 普天間2丁目

キャンプ瑞慶覧内に取り込まれた普天間集落が移転（1946年）し、スプロール化した市街地である。割当地であったことから、建物密度が高く、4m未満の狭隘道路が分布している。また、築年数の古い建築物及び木造建築物が多く分布している。

(2) - 5 - 6 新城2丁目

普天間飛行場内に取り込まれた新城集落が移転し、スプロール化した市街地である。戦後、区画整理事業が実施され、基盤整備は成されたものの、築年数の古い建築物が多く分布している。



図Ⅲ-16 普天間飛行場に隣接する地区における建築物の状況（その2）

(2) - 5 - 7 喜友名1・2丁目

戦前より形成された喜友名集落が市街化した地区である。

4 m未満の狭隘道路が分布しており、かつての集落基盤がそのまま引き継がれていると考えられる。一方で、築年数の古い木造建築物が数棟見られるものの、築年数の浅い建築物が多く分布している。

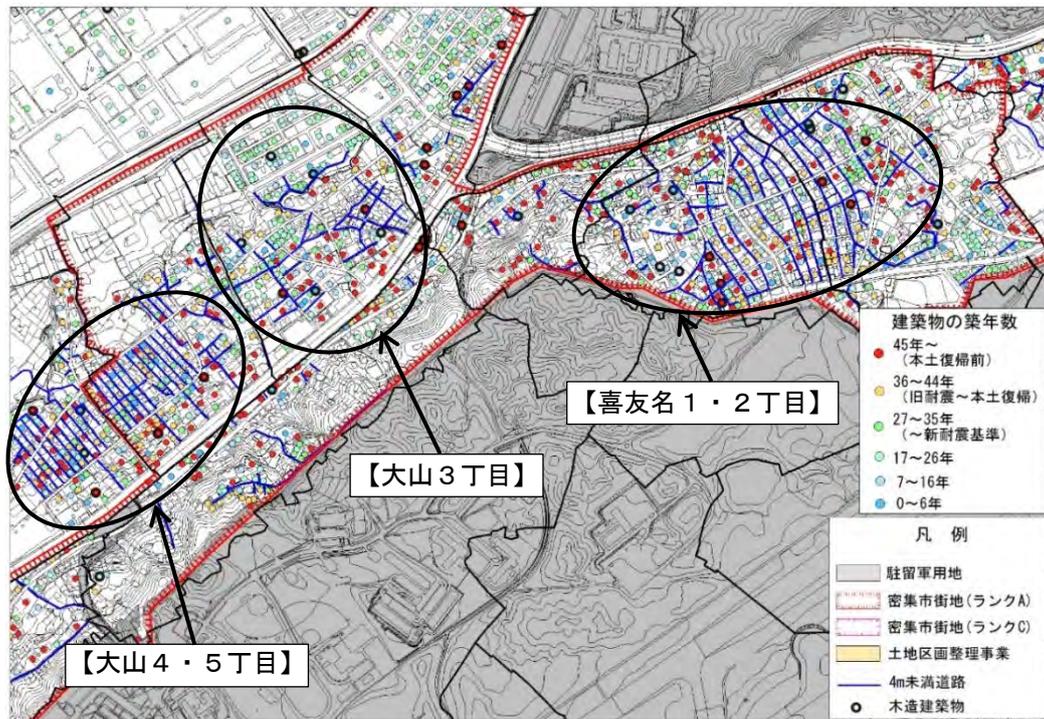
(2) - 5 - 8 大山3丁目

戦後、難民収容所が設置されていた地区である。米軍から帰村許可が出た後も、基地建设に伴う土地接収等により帰る家を失った人々が収容所周辺に居を構えたことから形成された。4 m未満の狭隘道路が分布している。

(2) - 5 - 9 大山4・5丁目

既存集落周辺にスプロール化した市街地である。

築年数の古い建築物が多く、他の地域と比較しても4 m未満の狭隘道路が多く分布する。



図Ⅲ-17 普天間飛行場に隣接する地区における建築物の状況(その3)

【まとめ】

普天間飛行場に隣接する密集市街地は、次の様に形成されたと考えられる。

- ①戦前より形成された集落が市街化した(基盤をそのまま引き継ぐ)。
- ②戦後、土地接収等により帰村が出来なかった人々の居住地として形成した。
- ③既存集落周辺にスプロール化した。

また、上記の密集市街地には以下のような特徴がみられる。

- ①築年数の古い建築物及び木造建築物が多い。
- ②4 m未満の街区道路の割合が高い。

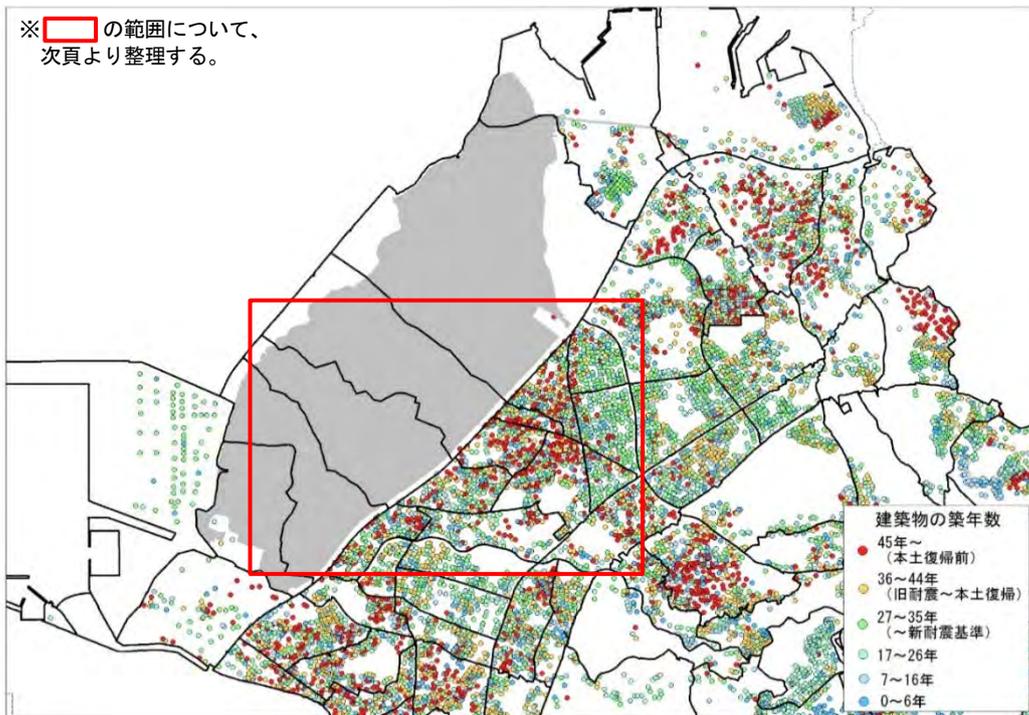
(2) - 6 浦添市

牧港補給地区に近接する地域の密集市街地は、牧港補給地区の東側に位置しており、建物密度が高い傾向にあることが分かる。また、密集市街地として抽出されている地域およびその周辺では、築年数が古い建築物が多くなっている。



図Ⅲ-18 浦添市における密集市街地及び建築密度の状況

※密集市街地については、中南部都市圏密集市街地基礎調査（平成10年3月、沖縄県）より抽出



図Ⅲ-19 浦添市における建築物の築年数（平成28年度時点）

牧港補給地区に隣接する地区のうち、住環境の改善が特に求められる地区（図Ⅲ-19に示す赤枠の範囲）の状況について以下に整理する。

(2) - 6 - 1 城間1丁目

牧港補給地区内に取り込まれた城間集落が移転（1947年）し、スプロール化した市街地である。

密集市街地には含まれていないが、建物密度が高く、4m未満の狭隘道路が分布している。また、築年数の古い建築物及び木造建築物が多く分布している。

(2) - 6 - 2 城間2丁目

牧港補給地区内に取り込まれた城間集落が移転（1947年）し、スプロール化した市街地である。

割当地であったことから、建物密度が高い。また、地区西側には、4m未満の狭隘道路が分布している。

(2) - 6 - 3 屋富祖3、4丁目

戦前より形成された屋富祖集落が市街化した地区である。

国道58号、屋富祖大通り沿いに商業・飲食店舗等が立地し、その背後に基盤整備が不十分なまま発達した。

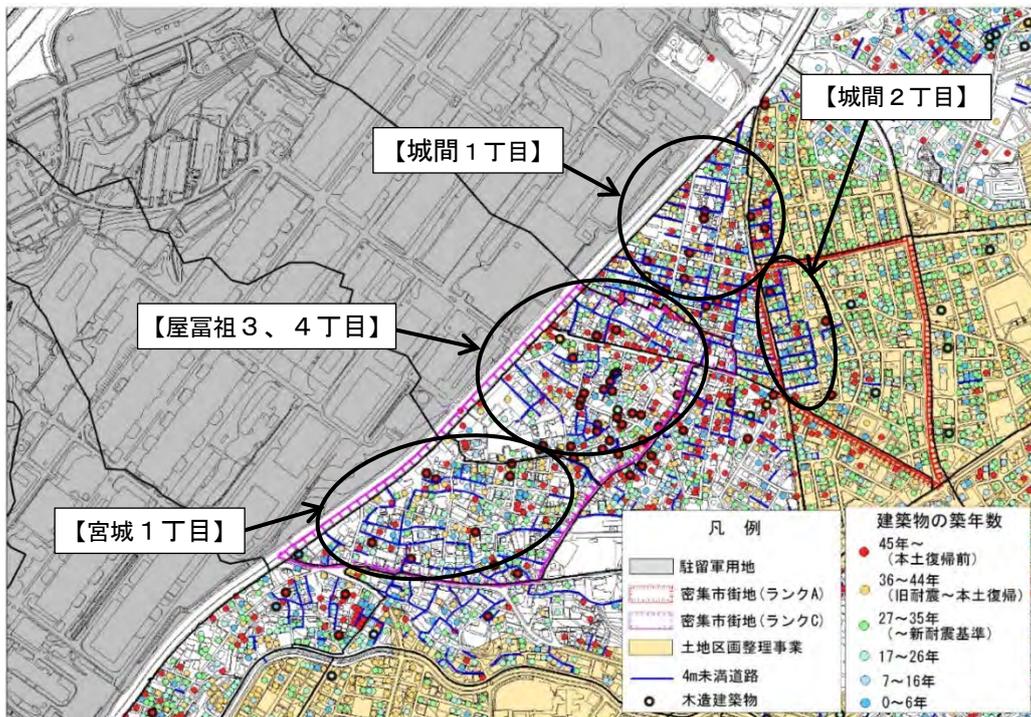
建物密度が高く、築年数の古い建築物及び木造建築物が多く分布している。

(2) - 6 - 4 宮城1丁目

戦前より形成された宮城集落が市街化した地区である。

国道58号沿いに商業・飲食店舗等が立地し、その背後に基盤整備が不十分なまま発達した。

建物密度が高く、築年数の古い建築物が多く分布している。また、4m未満の狭隘道路が多いことから、かつての集落基盤がそのまま引き継がれていると考えられる。



図Ⅲ-20 牧港補給地区に隣接する地区における建築物の状況

【まとめ】

牧港補給地区に隣接する密集市街地は、次の様に形成されたと考えられる。

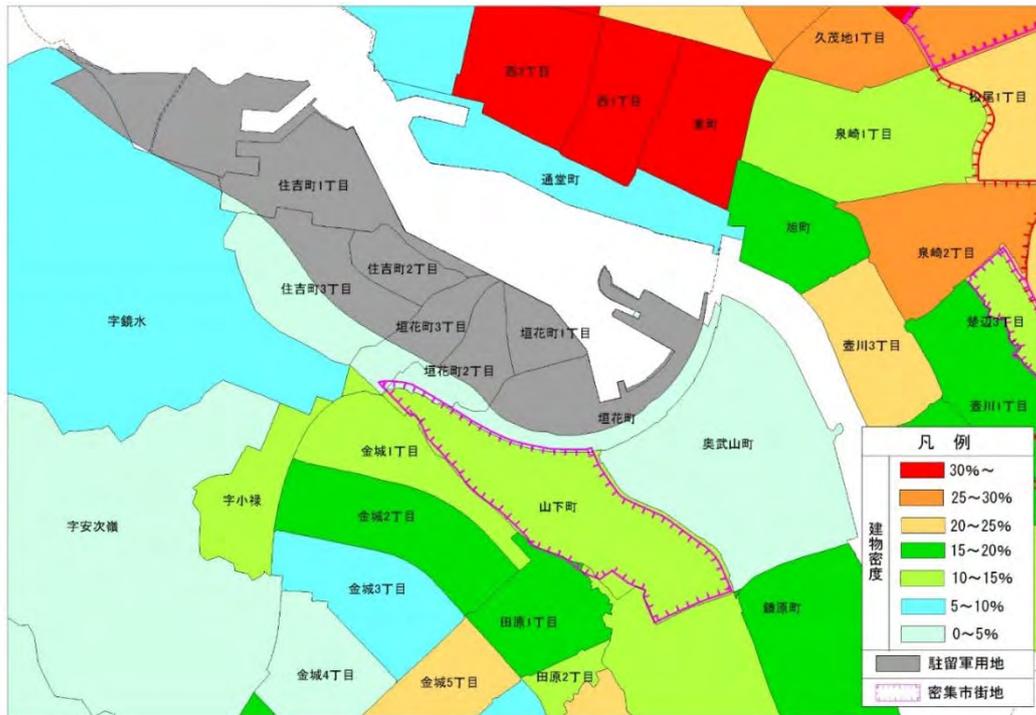
- ①戦前より形成された集落が市街化した（基盤をそのまま引き継ぐ）。
- ②戦後、土地接収等により帰村が出来なかった人々の居住地として形成した。
- ③既存集落周辺にスプロール化した。

また、上記の密集市街地には以下のような特徴がみられる。

- ①築年数の古い建築物及び木造建築物が多い。
- ②4 m未満の街区道路の割合が高い。

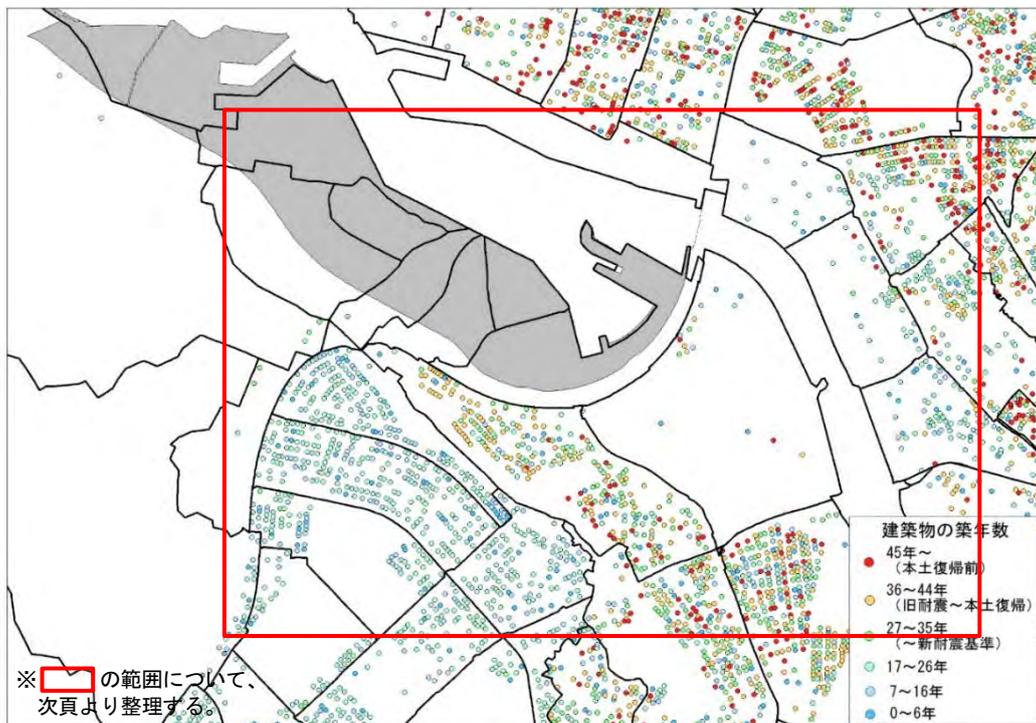
(2) - 7 那覇市

那覇港湾施設に近接する地域の密集市街地は、那覇港湾施設の南側に位置している。また、密集市街地として抽出されている地域においては築年数が古い建築物が多くなっている。



図Ⅲ-21 那覇港湾施設周辺の密集市街地及び建築密度の状況

※密集市街地については、中南部都市圏密集市街地基礎調査（平成10年3月、沖縄県）より抽出

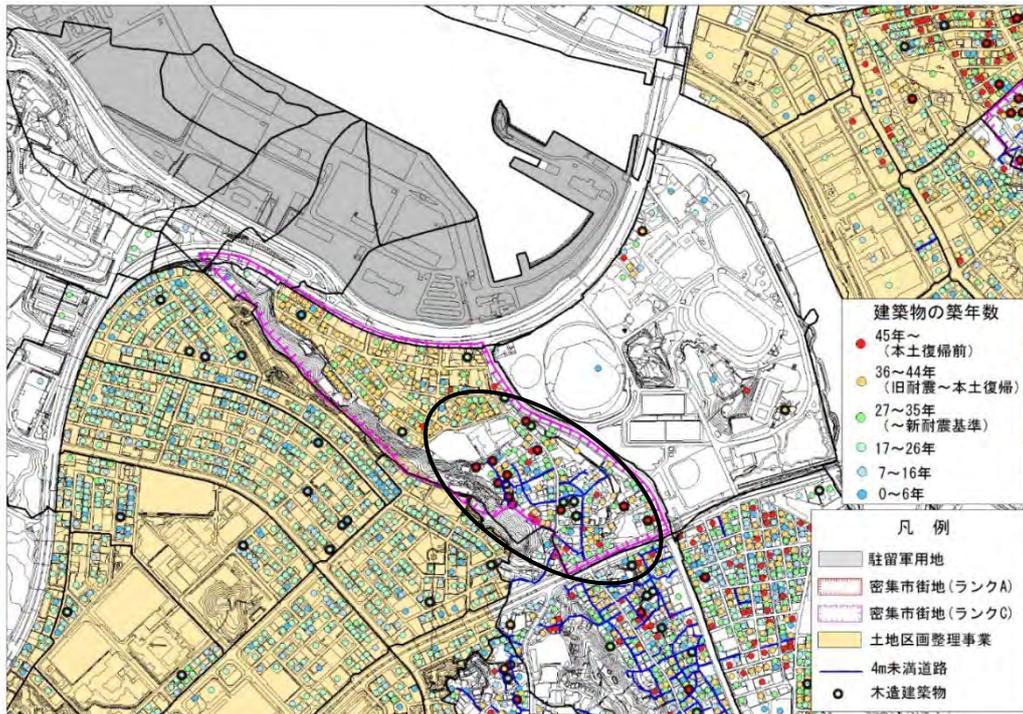


図Ⅲ-22 那覇港湾施設周辺の建築物の築年数（平成28年度時点）

那覇港湾施設に隣接する地区のうち、住環境の改善が特に求められる地区（図Ⅲ-22に示す赤枠の範囲）の状況について以下に整理する。

(2) - 7 - 1 山下町

那覇港湾施設に取り込まれた住吉町、山下町が移転し、スプロール化した市街地である。北側の地区では、昭和51(1976)年に区画整理事業が実施され、基盤整備は成されたものの、南側の地区では、築年数の古い建築物及び木造建築物が多く分布している。



図Ⅲ-23 那覇港湾施設に隣接する地区における建築物の状況

【まとめ】

那覇港湾施設に近接する密集市街地は、次の様に形成されたと考えられる。

- ①戦後、土地接収等により帰村が出来なかった人々の居住地として形成した。
- ②既存集落周辺にスプロール化した。

また、上記の密集市街地には「築年数の古い建築物及び木造建築物が多い」といった特徴がみられる。