

令和7年度
沖縄振興特別推進交付金

普天間飛行場跡地利用計画策定調査業務委託
報告書（概要版）

令和8年3月
沖縄県
宜野湾市

1. 目的

本業務は、令和4年度に策定した「全体計画の中間取りまとめ（第2回）」及び令和5年度に更新した「行程計画」を基に、「目標を定め重点的に取り組む項目」に関する検討を行い、計画内容の具体化を図る。

また、計画内容の具体化に向けた継続的な取組である「合意形成の促進及び県内外に向けた情報発信」を実施し、普天間飛行場跡地利用の気運醸成を図る。

なお、本業務の実施にあたっては、内閣府における駐留軍用地跡地利用に係る取組や沖縄県が実施する普天間飛行場の跡地利用関連業務（広域構想、（仮称）普天間公園、水循環、宜野湾市が実施する普天間飛行場の跡地利用関連業務（意向醸成）と連携した上で検討を行う。

2. 行程計画の更新

令和6年度業務では、令和9年度の「全体計画取りまとめ」を目標に「目標を定め重点的に取り組む項目」における各検討項目の検討状況を把握・精査し、令和9年度時点のアウトプットイメージを見定めた上で、各検討項目の検討内容や手順を見直し・再整理した。

(1) マスタースケジュールの見直し・更新

次期沖縄振興計画への反映を視野に、世の中の動きや普天間飛行場跡地を取り巻く状況と他地区との関係性を示した「マスタースケジュール」を更新した。

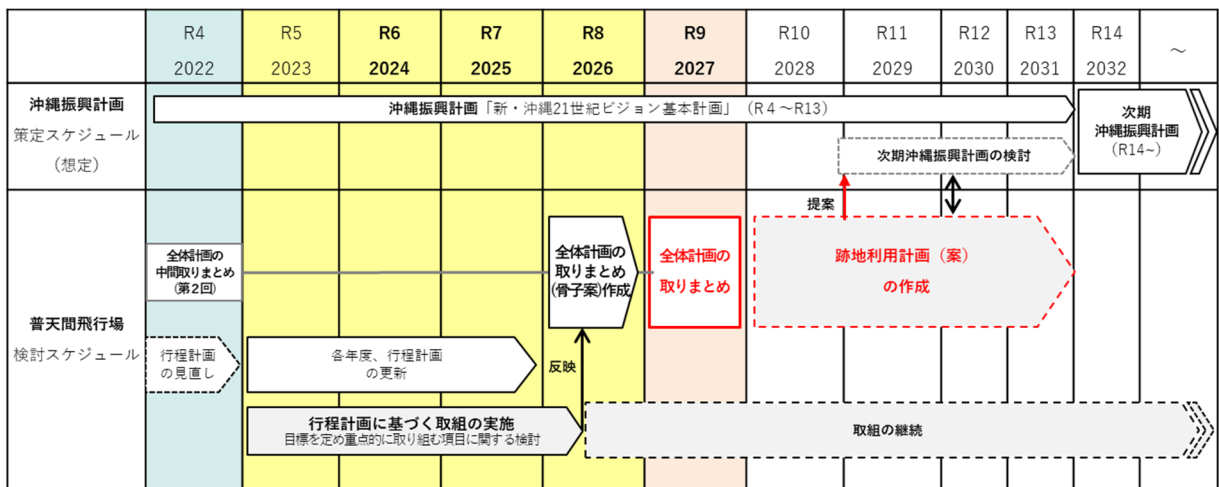
(2) 行程計画の更新

令和9年度「全体計画の取りまとめ」の策定に向け、令和8年度に「全体計画の取りまとめ（骨子案）」を作成することとし、令和8年度「全体計画の取りまとめ（骨子案）」作成に向け、検討項目ごとに、必要な検討内容、手順を再整理した。

「大規模公園エリアを核とした沖縄振興拠点の創出」における検討項目である「土地利用の目標・方向性の検討」については、各検討項目を踏まえるものとして新たな取組項目として設定した。

取組項目ごとに現時点の検討状況を把握し、行程計画に反映するとともに、返還時期が不確定なことを踏まえ、「検討の深化の到達点」の再整理を行った。

《目標設定を踏まえた行程概略》



3. 中南部都市圏における普天間飛行場跡地の位置づけ、まちづくり理念の明確化

(1) 目的

- 中南部都市圏の都市構造から普天間飛行場跡地の位置づけを再確認する。
- 「全体計画の中間取りまとめ（第2回）」（令和4年7月）で示された跡地の将来像「世界に誇れる優れた環境の創造～みどり（歴史・緑・地形・水）の中のまちづくり～」を踏まえ、まちづくりの理念（跡地利用の意義）について再確認する。
- 「全体計画の中間取りまとめ（第2回）」（令和4年7月）で示された「揺るぎないまちづくりの方向性」を再確認する。

(2) 検討にあたっての基本的な考え方

- 「跡地の将来像」の実現に向け、関係者等のあらゆる英知を集結する必要があるため、「**まちづくりの理念**」の**共通認識**を図ることが重要。
- 跡地利用を強力に推進するため、**国、県、市、民間事業者等の様々な主体が連携して取り組むための大義名分**が必要。
- 社会潮流の変化や国の施策等の**新たな視点、関連計画**（「GW2050 グランドデザイン」、「（仮称）普天間公園基本構想（たたき）」、「中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想」等）との**連携**が必要。

新たな視点を含めた多角的な視点から沖縄県や中南部都市圏の持つポテンシャルや重要性を再確認し、「まちづくりの理念」の再認識及び更新の必要性の有無を確認する。

(3) 各分野における検討の方向性への示唆

■都市計画・交通分野に係る示唆

- 中南部都市圏の南北交通軸を担う都市拠点として周辺市街地との連携を踏まえた検討（道路・公共交通の考え方及び計画）が必要
- 返還後の一括利用が難しい中、段階的な整備を踏まえた道路・公共交通のあり方、都市形成のあり方の検討が必要

・階層化ネットワークの考え方を導入：道路のトラフィック機能（沿道出入りや中央分離帯によりアクセスを制限し、高い旅行速度を持たせる）とアクセス・滞留機能（沿道出入りを主とし、低い旅行速度とする）のバランスを考える。



出典：機能階層型道路ネットワーク計画のためのガイドライン(案)Ver2.0

- ・跡地側からの視点で考えると、宜野湾横断道路は西海岸道路・沖縄自動車道等に接続し、高い旅行速度で走行できる路線が望まれる。
- ・中部縦貫道路は都市交通マスタープラン（素案）の内容を踏まえ、機能やあり方を引き続き検討していく必要がある。

■環境・みどり分野に係る示唆

○様々な主体（国、県、市、民間事業者等）の連携を引き出すためには大義を明確にしたわかりやすいシナリオづくりが重要

【キーワード】

「沖縄復帰75周年」、「平和」、「祈り」、「万国津梁」

○大規模公園エリアのイメージを共有するためには、大規模公園エリアを構成する要素や役割を示した大まかな概念（イメージ）と“みどりの中のまちづくり”を具現化するための部分的なイメージ図が必要

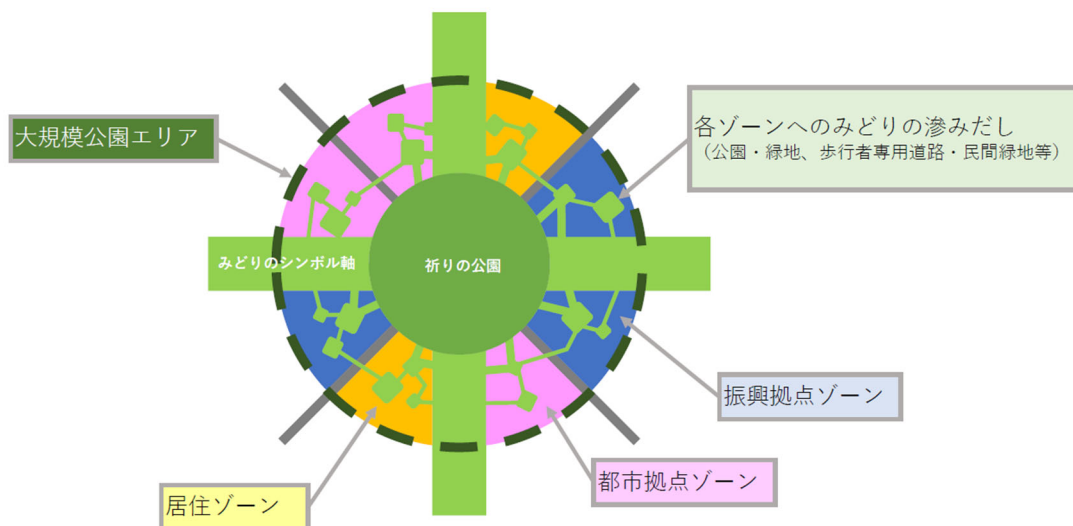
【大規模公園エリアにおけるみどりのイメージ】

●基本的な考え方

- ・地区のシンボルとなる「祈りの公園」を中央に配置し、東西、南北のそれぞれに「みどりのシンボル軸」を配置
- ・「祈りの公園」、「みどりのシンボル軸」を中心に周辺部に各都市機能を配置
- ・各街区において、官民連携によるみどりの創出により、有機的なみどりのネットワークを形成

大規模公園エリア概念イメージ

跡地の象徴として地区のシンボルとなる「祈りの公園」を中心に「みどりのシンボル軸」が東西を貫き、各ゾーンにおいて官民等、多様な主体による様々な“みどり”創出され、「みどりのシンボル軸」周辺に多様な主体による“みどり”が有機的につながるイメージ。



4. 行程計画に基づく「目標を定め重点的に取り組む項目」に関する検討等

前述の「全体計画の取りまとめ」の策定に向け、今年度は、それぞれの項目において以下のような検討を行った。

(1) 大規模公園エリアを核とした沖縄振興拠点の創出

行程計画の項目	検討内容
I 振興拠点の明確化	・沖縄振興の舞台となる「みどりの中のまちづくり」の実現を目指し、その中核となる振興拠点の明確化を図るため、沖縄振興拠点のあり方を整理する。
II 振興拠点機能の具体化検討	・振興拠点を形成する産業機能の解像度を高めるため、沖縄及び普天間飛行場跡地の強みや産業課題、跡地の政策的な強みから、普天間飛行場跡地の産業機能を探る。そして、振興拠点に産業機能(候補)が立地した際のイメージ及び機能誘導に必要な施策・効果を整理する。
III 緑空間の整備イメージの検討	・「みどりの中のまちづくり」を構成する多様なみどりの形態や機能イメージの解像度を高めるため、過年度成果を踏まえ、みどりがまちにもたらす効果の指標及びその効果を最大限享受するために必要な規模や形態等を検討する。
IV 大規模公園エリア整備の方向性の検討	・みどりの中のまちづくりを先導的に実現する大規模公園エリアの実現に向け、大規模公園エリアの整備手法及び維持管理に関する仕組みを検討する。

(2) 周辺インフラや市街地との連携

行程計画の項目	検討内容
I 交通施設整備に係る上位関連計画等との整合・連携	・周辺ネットワーク(西海岸道路)の計画や都市交通マスタープランの進捗を踏まえ、跡地エリアのネットワークとの接続等について検討する。また、配置方針図の更新に向け、骨格となるインフライメージや道路とまちの繋がりを整理する。

(3) 歴史的資源・景観資源の継承

(4) 水環境・地下空洞にかかる調査検討

(3) 歴史的資源・景観資源の継承、(4) 水環境・地下空洞にかかる調査検討については、昨年度までの成果を活用し検討を行った。

(5) 安全・安心なまちづくりの実現

行程計画の項目	検討内容
I 広域防災上のあり方を踏まえた導入可能性の検討	・大規模公園等の整備に併せた、基幹的広域防災拠点としての機能導入に向けて、昨年度成果や関係機関へのヒアリングを踏まえ、必要な機能・規模を検討する。さらに、周辺インフラも踏まえた機能の配置案(理想とする位置)を検討する。

(6) 土地利用の目標・方向性の検討

行程計画の項目	検討内容
I みどり空間の配置イメージ	・「(1) .II 緑空間の整備イメージの検討」を踏まえ、みどりの有する多様な機能が最大限発揮される配置や形態、規模を検討する。
II 骨格となるインフライメージ	・「(2) .I 交通施設整備に係る上位関連計画等との整合・連携」やPT調査のとりまとめを踏まえ、鉄軌道・高規格道路ネットワーク(宜野湾横断道路、中部縦貫道路)のイメージや交通インフラとまちのつながり(交通結節点、ウォークアブル空間、新技術活用等)の考え方を検討する。
III 土地利用イメージ	・歴史・景観資源の調査、水環境・地下空洞の調査等、中間取りまとめ(第2回)策定後の新たな視点を踏まえ、土地利用配置(ゾーン等の配置)の考え方を整理する。
IV 配置方針イメージのブラッシュアップ	・みどり空間の配置・骨格となるインフラの検討結果を踏まえ、振興拠点ゾーン・都市拠点ゾーン・居住ゾーン等を配置し、土地利用ゾーニングを検討する。

《みどりを戦略的に資産としたまちづくりのあり方》

① 沖縄特有の健全で豊かな生物多様性に支えられたまち

- リュウキュウツミと生きるまち
- エコロジカル・ネットワーク
- 水の恵みがめぐるまち

② シンボリックなみどりで惹きつけるまち

- シンボリックな大スケールのオープンスペース
- 亜熱帯気候を生かした緑と花が印象的なまち
- 並松街道の再生

③ 企業のESG投資を呼び込むまち・リスク管理のできるまち

- 低炭素化と涼しさを実現するまち
- 大規模災害のリスクコントロール
- 公園緑地がカーボンクレジットに

④ 緑が身近にあるウェルビーイングを育むまち

- 緑が身近にあるくらし
- 環境が魅力的な産業コア
- 魅力的な教育環境

⑤ 持続的で快適な移動ができるまち

- モビリティネットワークが充実し、渋滞ストレスの少ないまち

指標(案)の検討/規模・形態等の検討

【指標】生態系上位種の猛禽類であるリュウキュウツミの繁殖

- 自然性の高い森を核に多様な緑地によるネットワークを形成
- 残存樹林地を中心に、概ね5ha以上のまとまった緑地を確保
- 地域特有の水循環を想起させる緑地
- 地下水流域ごとの地下水涵養に資する緑地を配置
- 地下水脈を想起させる緑地を東西軸に配置

【指標】1万人規模の大規模フェス等が開催できるスペース

- 跡地の象徴となるシンボリック性の高いオープンスペースを確保
- 約5ha以上のまとまったオープンスペースを確保
- オープンスペースを結ぶ高幅員の緑道を東西軸に配置
- まちをつなぎ、歴史をつむぐ並松街道の再生
- 「並松街道」を緑地ネットワークの要諦・風の道として活用

【指標】緑地200m圏内の気温を1度程度低下

- 持続可能なまちづくり・災害に強いエリアづくり
- クールスポットとなる緑地・公園と冷気を導く「風の道」の形成
- 大規模災害に備えた広域防災拠点
- 概ね10ha以上のオープンスペースを確保
- 琉大病院との円滑な連携が可能な配置

【指標】徒歩10分以内に公園・緑地にアクセスできる

- みどりが身近にある暮らし
- 様々なタイプの公園・緑地・広場をネットワーク型に配置
- 世界の企業に選ばれる魅力的な環境整備
- 多様なたまり空間(アートや歴史文化に触れる、みどりのもつリラクセス・リフレッシュ機能を楽しむ)を整備

【指標】徒歩10分以内に交通ステーションにアクセスできる

- 移動のストレスが少ないまち
- みどりのネットワークを活用して跡地内を周遊するフィーダー交通を配置
- 暑熱時にも快適に歩行・滞在できる気候適応型のウォークアブル環境を創出し、日常的な移動と滞在の質を向上

《まちとみどりの関係性（使い方・使われ方の視点から）》

【沖縄産業創造エリア/「みどり」に囲まれた創造力が喚起される場】

- 通勤・通学する研究者や学生等のひらめきや創造力を刺激するみどりに囲まれた環境(セキュリティレベルに応じて公開)
- 学術研究機能が集まり実証・実装実験もできる場所
- 斜面(ハンタ)緑地
- 緩衝、防護 など

【多様な人々が行き交う交流エリア/「みどり」と融合した発信力のある場】

- 来街者・居住者などが多様な目的で往来する
- 交通結節点や多機能・サービスが複層的にある場所
- 多くの人が集まれる・憩いの緑地広場
- 多様な人々を惹きつける魅力があるみどり

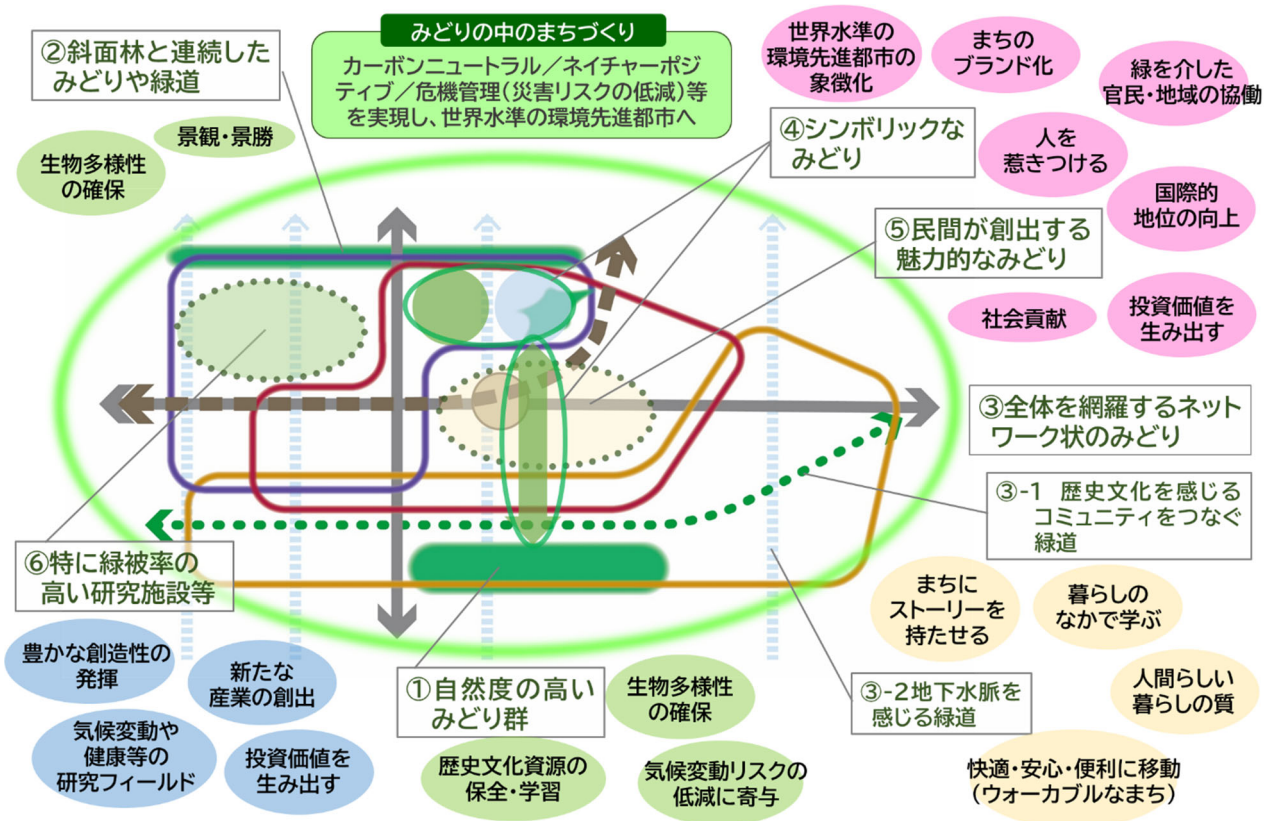
凡例

- 主要幹線道路
- 公共交通軸
- 並松街道
- 地下水脈
- 既存樹林地

【ウェルビーイングな居住エリア/「みどり」あふれる快適で充実した暮らしを楽しむ場】

- 安心して暮らせる質のよい住環境
- 日常生活機能が整っている場所(買物・子育て・教育・福祉・行政サービス・交通等々)
- 地域住民が安心して楽しく歩ける緑道や公園
- 歴史や自然を感じられるみどり

《まちの中でのみどりの役割・活かし方》



(7) 国内外に向けた継続的な情報発信

行程計画の項目	検討内容
I 地権者の取組推進・周辺住民・若者等の参画手法の検討	※「7. 合意形成の促進及び国内外に向けた情報発信」参照
II 県内への情報発信の継続	

5. 大規模公園の検討

(1) 広域都市公園を想定したスタディ

跡地の自然・歴史特性を踏まえ、公園緑地を「まちの骨格」として位置づけ、面的なみどりと軸状の緑道を組み合わせた拠点・ネットワーク型の配置イメージを整理した。加えて、エリアマネジメントにより街の価値向上と維持管理を両立する“大規模公園エリア”の考え方や、並松街道・大通り公園等で各拠点を結ぶウォーカブルな回遊性の確保を検討した。

(2) スタディを踏まえた現行法制度における実現可能性及び課題整理

都市公園の整備に加え、特区等を活用したルール設定(緑地率の誘導・担保)、公開空地や協定による民間緑地の創出、大通り公園のP-PFIやBID等を通じた維持管理財源の確保など、現行制度下での組合せ方を整理した。また、今後のスタディの深度化に向けた課題についても整理を行った。

(3) みどり(歴史・緑・地形・水)の所有・管理の事例研究

公共用地以外でのみどりを確保・維持する方策として、官民連携で公園整備と運営を一体化する事例やBIDにより受益者負担で維持管理費を捻出する事例、住民会費と運営組織により持続的に管理する事例等を整理し、官民連携によるみどりの保全活用方策の検討を行った。

6. 関係機関協議支援業務

(1) まちづくり・公園分野

定期的に開催される国・県・市のまちづくり・公園勉強会において、資料作成を行った。

時期	内容
令和7年10月15日 13時～14時30分	<ul style="list-style-type: none"> ・昨年度までの取組内容 ・令和7年度取組(案) ・「みどりの中のまちづくり」の実現に向けたスタディ ・みどり(歴史・緑・地形・水)の所有・管理の事例研究
令和7年11月10日 13時30分～15時	<ul style="list-style-type: none"> ・令和7年度取組(案) ・まちづくり・公園勉強会(第1回)の主なご意見 ・世界的潮流からの整理～都市政策としての環境 ・みどりの中のまちづくりにおける大規模公園の理念等 ・普天間飛行場跡地の目指すもの(みどりの中のまちづくり) ・みどりを戦略的に資産としたまちづくり・緑地空間のあり方 ・各分野の有識者ヒアリングの進め方等(案)

(2) 道路分野

今年度においては、定期的に開催される国・県・市の道路勉強会において、資料作成を行った。また、次年度以降の幹線道路ネットワークの検討に向け、道路街路課へのヒアリングを実施した。

時期	内容
令和7年8月	・普天間飛行場跡地の広域交通インフラについて
令和7年10月	・普天間飛行場跡地における中部縦貫道路の取り扱いについて
令和7年11月	・都市交通マスタープラン素案を踏まえた中部縦貫道路のイメージについて
令和8年3月	・令和8年度に向けた課題について

7. 合意形成の促進及び国内外に向けた情報発信

(1) 教育と連携した取組の実施

令和7年11月に開催された県民フォーラムをきっかけに、高校生が中心となり「普天間飛行場など基地返還跡地の未来の活用をイメージして取組を行うプロジェクトチーム」として「ReBASE OKINAWA」という実行委員会が立ち上がった。そして、国籍や年齢等の垣根を超えた交流を望む高校生の熱意を汲み、高校生が将来的に実現したいと考える跡地利用について、実施・試行する社会実験を実施した。

■開催概要

タイトル	ReBASE OKINAWA
日時	令和8年2月22日(日) 10:00～16:00
場所	普天間門前広場
対象	どなたでも可(特に子ども、米軍基地関係者等)
主催	宜野湾市・沖縄県 ReBASE OKINAWA 実行委員会(高校生を主体とした任意団体)
協力・協賛	株式会社 commons fun・海ぶどう農園 海ん道

(2) ホームページの更新

県ホームページの「普天間飛行場跡地未来予想図」に海外先進事例調査結果、イベント実施報告など新たなコンテンツを順次格納し、地権者、県民・市民に向けた情報発信の充実を図った。また、閲覧者の操作性向上に向けたTOPページのレイアウト変更を行った。

8. 普天間飛行場跡地利用推進会議の開催補助

跡地利用計画策定に向けた検討状況の報告及び合意形成の促進及び県内外に向けた情報発信、海外の現地調査を踏まえた先進事例調査などに関する報告のため、「普天間飛行場跡地利用推進会議」を開催し、その補助を行った。

推進会議は、平成27年設立の普天間飛行場跡地利用計画策定全体会議を前身に、有識者や各種団体代表、市民代表等を委員として、計画への理解促進や考え方の共有化を図り、幅広く意見聴取を行うとともに、跡地利用に関する気運醸成に繋げることを目的としている。

開催日	令和8年2月12日(木) 10:00~12:00
開催場所	沖縄コンベンションセンター 会議棟B B5・B6・B7
報告及び意見交換	(1) 跡地利用計画策定までの流れと本年度の取組 (2) 海外先進事例調査、情報発信等の取組 (3) 意見交換

9. 普天間飛行場跡地利用計画策定検討会議の開催補助

行程計画に基づく「目標を定め重点的に取り組む項目」の検討の深化等に関する議論を行うため、「普天間飛行場跡地利用計画策定検討会議」を開催し、その補助を行った。

検討会議は、令和5年9月27日に施行された「普天間飛行場跡地利用計画策定検討会議設置要綱」に基づき、検討課題に応じて有識者や地権者代表等から構成し、跡地利用の計画内容の具体化に向けた検討を行うことを目的としている。

第1回検討会議	第2回検討会議
令和7年10月22日(水) 9:30~12:00 P's SQUARE 5階 D会議室	令和7年12月11日(水) 14:30~17:00 P's SQUARE 5階 D会議室
(1) 普天間飛行場跡地利用計画策定に向けた取組について (2) マスタースケジュールについて (3) 行程計画に基づく「目標を定め重点的に取り組む項目」の検討について	(1) 行程計画に基づく「目標を定め重点的に取り組む項目」の検討について (2) 行程計画の更新について

10. 海外の現地調査を踏まえた先進事例調査

普天間飛行場跡地開発で参考になり得る大規模再開発事業やリゾート開発の先行事例について、現地調査及び事業実施主体へのヒアリングを行い、普天間飛行場における計画策定や跡地開発の実施に向けた示唆を得るため、インドネシア（ジャカルタ首都圏・バリ島）の現地調査を実施した。

具体的な調査対象地として、現地財閥系デベロッパーが開発した BSD(Bumi Serpong Damai)シティ、また BSD シティ内で日本企業が推進している住宅プロジェクトである、HIERA プロジェクト、日本企業が主体となって開発した、スナヤン地区、デルタマスシティ、及びリゾート開発が活発であるバリ島のサヌール地区、ヌサドゥア地区を主な視察先として選定した。

《インドネシアの大規模跡地開発・リゾート開発のポイント》

- ・ 地区内に経済特区や保健医療特区を整備・活用した規制緩和や税制優遇によって、開発地区の整備促進や優良企業等の誘致促進を図っている。
- ・ 行政の庁舎や大学といった核となる機能の誘致により、雇用や賑わいが生まれ、関連する産業などの誘致につながってくる。戦略的な機能誘致に当たっては土地の無償提供なども有効。
- ・ 地区内に教育、居住、商業、オフィスといった複合的な用途を効果的に配置することで、相乗効果が発現している。
- ・ IT 技術を活用したセキュリティシステムや交通監視システムといったスマート技術が積極的に導入されている。
- ・ 道路や植栽、清掃といったインフラの整備・維持管理を開発主体が一体で実施することでまち全体のブランド化や質の向上を図っている。
- ・ 開発事業者による鉄道駅の整備や高速道路の入り口誘致など交通基盤との連携にも配慮が行われている。
- ・ 医療や観光といった特徴的な機能を活用し、全体としてのマスタープランを描き、専門組織の設置等を行いながら、魅力ある街づくりが進められている。

《普天間飛行場の跡地利用計画作成に向け考えられる今後の検討》

- ・ 魅力的で特徴である機能の戦略的な誘致に向けた取組(優遇政策などの活用含む)
- ・ スマート技術の利活用
- ・ 公共交通基盤との連携、ネットワーク
- ・ 街の管理・運営のしくみづくり