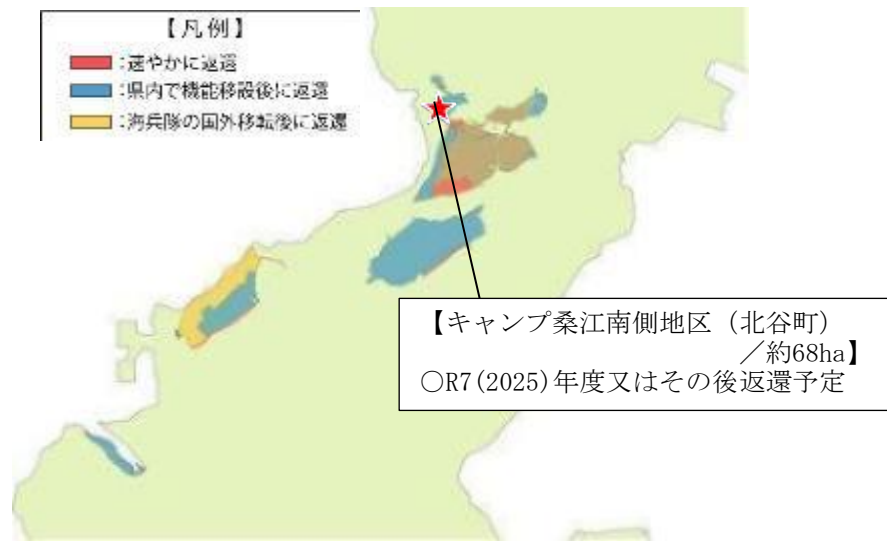


## ① キャンプ桑江南側地区の検討状況

### ■ 駐留軍用地の概要（位置、面積及び返還時期）



### 1 経緯等

H 8.12	「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 跡地利用特措法に基づく「特定駐留軍用地」に指定
H24. 5	
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. 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
H26. 3	「キャンプ桑江南側地区跡地利用推進調査」実施
H26. 9	特定事業の見通しを公表(学校:4.5ha)
H28. 3	特定事業の見通しを公表(緑地・公園:2.5ha)
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)」実施
H29. 2	海軍病院(本体)のキャンプ瑞慶覧への移設が完了
H29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・インダストリアル・コリドー地区)」実施
H31. 2	特定事業の見通しを公表(駐車場:1.3ha)
R2. 3	「まちづくり基本計画」(改訂版)を策定
R3. 2	「まちづくり基本計画」概要版パンフレットを発行
R4. 4	特定事業の見通しを公表(広場:1.3ha)

### 2 上位・関連計画等における位置づけ

#### 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」(令和4年11月、沖縄県)【目標年次：令和17年】

- 重点的・戦略的な施策を推進し、快適で潤いのある都市づくり(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)
  - ・都市的土地利用が想定されるキャンプ桑江南側地区跡地では、キャンプ桑江北側地区及び西海岸地域と一体となった土地利用を推進し、緑豊かな住宅地等の整備を進めるとともに、グローバルに活躍する人材育成の場(知の拠点)の創出に努める。
- 駐留軍用地跡地等の土地利用に関する方針
  - ・跡地利用に際しては中南部都市圏における位置付けや周辺市街地との関係、既成市街地に及ぼす影響を考慮しつつ、土地区画整理事業等による計画的な面整備並びに地区計画による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、各種制度を活用し、緑地の保全・創出を図る。さらに、戦争により失われた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り、世界に誇れるような沖縄らしい風景づくりや新たな風景の創出に取り組む。
- ・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。
- 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針(基本方針)
  - ・都市の骨格となるみどりの環境を保全・形成するため、地域制緑地によるみどりの担保とみどりの回廊の形成、海岸・水面のみどりづくりについて検討を行う。森や川そして海辺とまちをつなぐみどりを形成し、みどり豊かな潤いのある生活空間の創出を図る。

#### ② 第6次北谷町総合計画(令和4年3月、北谷町)

【計画期間：令和4年度～令和13年度】

- 将来像  
「1人から始まる 広がる 大きな輪 みんなで育む北谷町」
- 前期基本計画「基本目標3」施策3-5(キャンプ桑江南側地区跡地利用の推進)
  - ・「美しい自然環境に囲まれ、洗練された都市空間の中で人びとが安全に安心して住み、学び、働き、集い、地域の再生が未来と世界につながるまち」を目指すため、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。

#### ③ 北谷町都市計画マスタープラン(令和5年3月、北谷町)

【計画期間：令和5年度～令和24年度】

- 将来都市像  
人とまちがひとつにつながり多彩な価値やライフスタイルを持続的に創造する「ニライの都市(まち)」
- 土地利用・市街地整備方針(跡地利用の推進)
  - ・軍用地の返還に伴う跡地利用が円滑に図られるよう、地権者や関係機関等との十分な連携・調整のもと、地権者の土地活用に配慮した跡地利用計画の策定に取り組むとともに、公共用地を確保するため、必要に応じた土地の先行取得を実施します。
  - ・今後返還が予定されているキャンプ桑江南側地区については、新しいまちづくりゾーンとして、中南部都市圏を一体とした多核連携型の広域都市圏形成を見据え、計画的かつ円滑な跡地利用を推進します。

### 3 跡地利用の検討状況

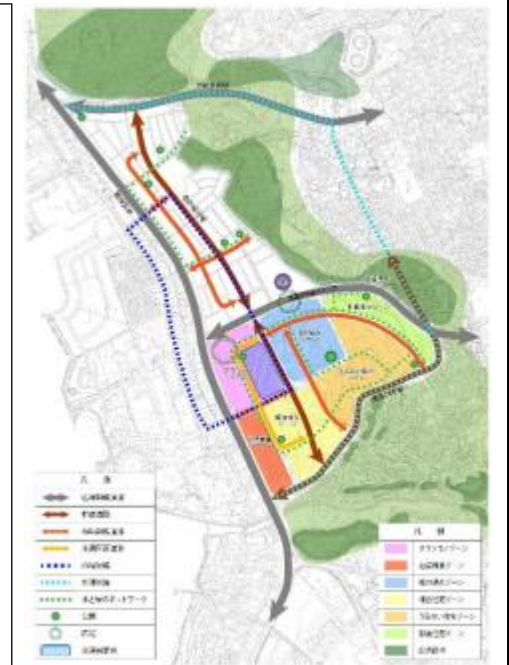
#### ① 土地利用

##### ○まちづくりの基本目標

「美しい自然環境に囲まれ、洗練された都市の空間の中で人びとが安全に安心して住み、学び、働き、集い/地域の再生が未来と世界につながるまち」

##### ○土地利用の方針

「北谷の新たな魅力を創出する自然と調和した安全・安心なうらおいある住宅地の形成」  
「人・もの・ことが集まり、ちゃん交流コア及びシンボル軸の玄関口となる賑わい商業地の形成」  
「地域の再生・活性化の拠点となる学び・働く、教育・業務地の形成」  
「都市にうらおいや憩いをもたらす、沖縄の文化や自然をつなぐ自然緑地の保全」



出典：キャンプ桑江南側地区まちづくり基本計画(改訂版)(北谷町/令和2年3月)

#### ② 都市基盤/○道路・交通整備

##### ○道路ネットワーク

「都市圏及び地域間の一体性を高める道路ネットワークの形成」  
・広域幹線道路(国道58号、県道24号線バイパス)  
・幹線道路(県道24号線/既設、幹線①/伊平桑江線の延伸)  
・補助幹線道路(5路線を計画)

※幹線道路及び補助幹線道路の一部は、周辺道路と連絡して「内環状道路」「外環状道路」としてネットワークを形成

##### ○交通結節点

「地区への訪れやすさを高める交通結節機能の形成」  
・地区の都市機能集積が進む中で、自動車交通の混雑を抑制し、歩行者安全性や訪れやすい地区の形成に向けて、集約的な駐車場を確保する。  
・新たな公共交通の整備に応じてターミナル機能の検討を進める。

##### ○歩行者ネットワーク

「地区内のゆとり・うらおいある空間の形成や地区の滞在・滞留を生み出す歩行者ネットワークの形成」

#### ③ 地域環境等整備の考え方/○公園・緑地等整備

##### ○公園・緑地等整備

「都市の憩いとうらおいをもたらす緑の保全と高質な都市空間を演出する都市活動と一体となった公園の形成」

##### ○良好な都市空間創出

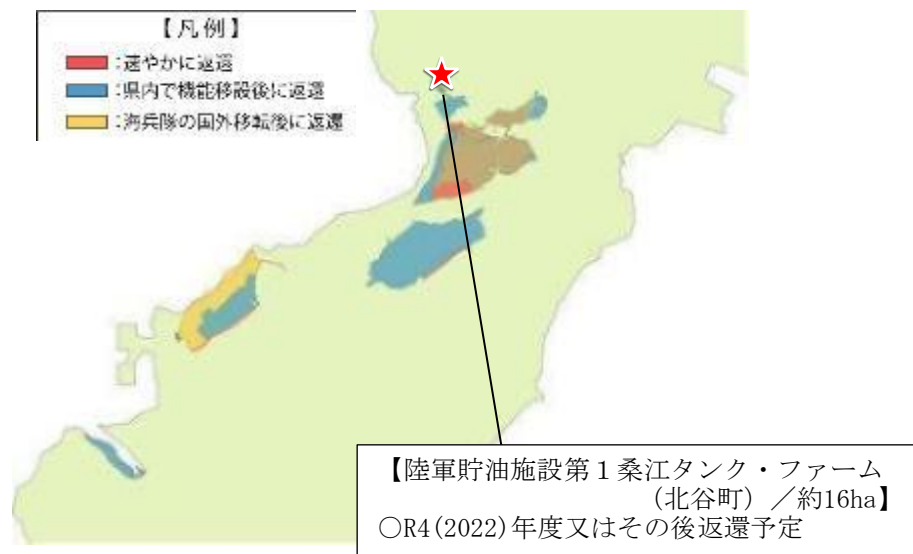
「美しい自然と北谷の魅力高める風格ある街なみの形成」  
「安全・安心に住み続けられる災害に強いまちの形成」

##### ○持続可能なまちづくり

「先駆的な取り組みで、環境にも人にもやさしい持続可能なまちづくり」  
「官民連携の一体的なまちづくり」

## ②陸軍貯油施設第1桑江タンク・ファームの検討状況

### ■駐留軍用地の概要（位置、面積及び返還時期）



### 1 経緯等

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)
H18年度	立入調査の実施(自然環境)※北谷町
H24. 5	跡地利用特措法に基づく「特定駐留軍用地」に指定
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. 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」実施
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)」実施

### 2 上位・関連計画等における位置づけ

#### 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」(令和4年11月、沖縄県)【目標年次：令和17年】

##### ○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)

- 返還予定の跡地については、魅力的な生活環境の確保や新たな産業振興、骨格的道路網の整備や鉄道を含む新たな公共交通システムと地域を結ぶ利便性の高い公共交通ネットワークの構築、緑化推進など魅力ある都市空間の形成に努める。

##### ○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。

#### ②第6次北谷町総合計画(令和4年3月、北谷町)

【計画期間：令和4年度～令和13年度(令和3年度)】

##### ○将来像

「1人から始まる 広がる 大きな輪 みんなで育む北谷町」

##### ○前期基本計画「基本目標3」施策3-5

##### (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・縮小を促進します。
- また、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します。

#### ③北谷町都市計画マスタープラン(令和5年3月、北谷町)

【計画期間：令和5年度～令和24年度】

##### ○将来都市像

人とまちがひとつにつながり多彩な価値やライフスタイルを持続的に創造する「ニライの都市(まち)」

##### ○土地利用・市街地整備方針(跡地利用の推進)

- 軍用地の返還に伴う跡地利用が円滑に図られるよう、地権者や関係機関等との十分な連携・調整のもと、地権者の土地活用に配慮した跡地利用計画の策定に取り組むとともに、公共用地を確保するため、必要に応じた土地の先行取得を実施します。
- 今後返還が予定されている陸軍貯油施設第一桑江タンク・ファームについては、新しいまちづくりゾーンとして、中南部都市圏を一体とした多核連携型の広域都市圏形成を見据え、計画的かつ円滑な跡地利用を推進します。

### 3 跡地利用の検討状況

#### ①土地利用

##### ○跡地利用の将来像

「緑に包まれた高台に佇む潤いを感じるまちづくり」

- 周辺の連続する都市の緑の保全や、緑と潤いに包まれた、高台地形を活かしたまちづくりを目指す。

##### ○跡地利用方針

- 伊礼原遺跡等の貴重な歴史・自然環境の保全・活用  
伊礼原遺跡やウーチヌカー湧水源の保全を図るとともに、駐留軍用地として利用されてきたことにより開発や改変を逃れた貴重な自然環境の適切な保全・活用を図る。
- 西海岸への眺望景観や、豊富な緑を活かした潤いのあるまちづくり  
高台から海への眺望景観や、地区内の自然環境を活かした、潤いのあるまちづくりを行う。
- 自然緑地に包まれたゆとりと潤いのある住環境の形成  
ゆとりのある環境へのニーズに対応した、緑と潤いを感じる住環境の形成を図る。
- 海に近い高台地形を活かした防災機能の確保  
津波災害警戒区域内にある桑江伊平地区等の災害リスクを低減するため、地区内に津波からの避難地等を確保する必要がある。
- 斜面地形による周辺地区との分断解消  
斜面地形によって周辺地区と分断されている箇所について、県道23号線からのアプローチ確保をはじめとした分断解消を図る。
- 斜面地の保全と広域緑地ネットワークの形成  
大幅な地形改変や自然体系への負の影響を回避し、斜面緑地を保全することで、キャンプ桑江(南側地区)と連続する緑地のネットワークの形成、森林に親しむ空間の確保等を図る。



出典：令和6年度北谷町跡地利用計画検討業務(キャンプ桑江南側・桑江タンクファーム・キャンプ瑞慶覧(インダストリアル・コリドー地区))(北谷町/令和7年3月)

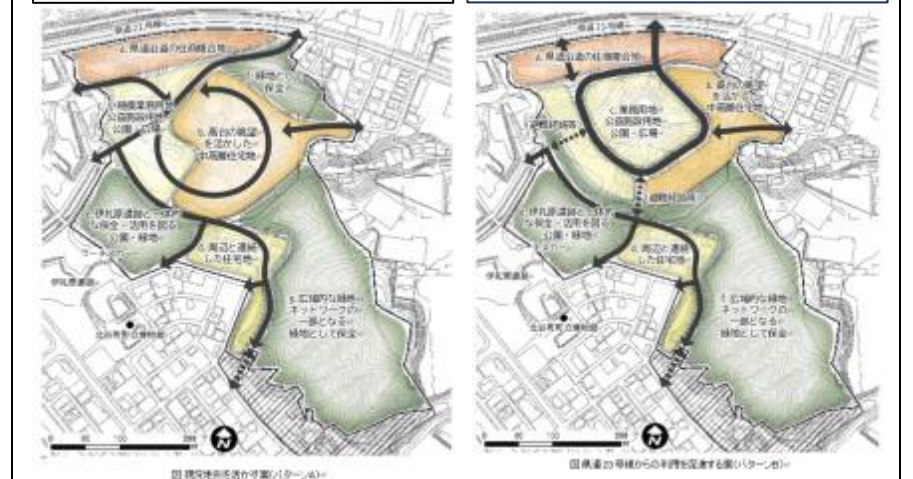
#### ②都市基盤/○道路

##### ○交通ネットワーク

次の2つの交通配置方針の案を検討している。また、跡地利用方針および交通配置方針を踏まえ、土地利用(ゾーン)の配置方針を検討している。

パターンA：現況地形を活かし周辺と連続するネットワークの形

パターンB：県道23号からの土地利用の促進を図る



出典：令和6年度北谷町跡地利用計画検討業務(キャンプ桑江南側・桑江タンクファーム・キャンプ瑞慶覧(インダストリアル・コリドー地区))(北谷町/令和7年3月)

#### ③自然環境/○公園・緑地の配置方針

・斜面地を以下の方針で検討している。

##### ○伊礼原遺跡と一体的な保全・活用を図る公園・緑地の検討

- 伊礼原遺跡に隣接するウーチヌカーの湧水源となる樹林地であり、伊礼原遺跡と一体的に保全・活用する公園・緑地として整備する。  
※津波等の災害時における一時避難地としての活用等も想定される。

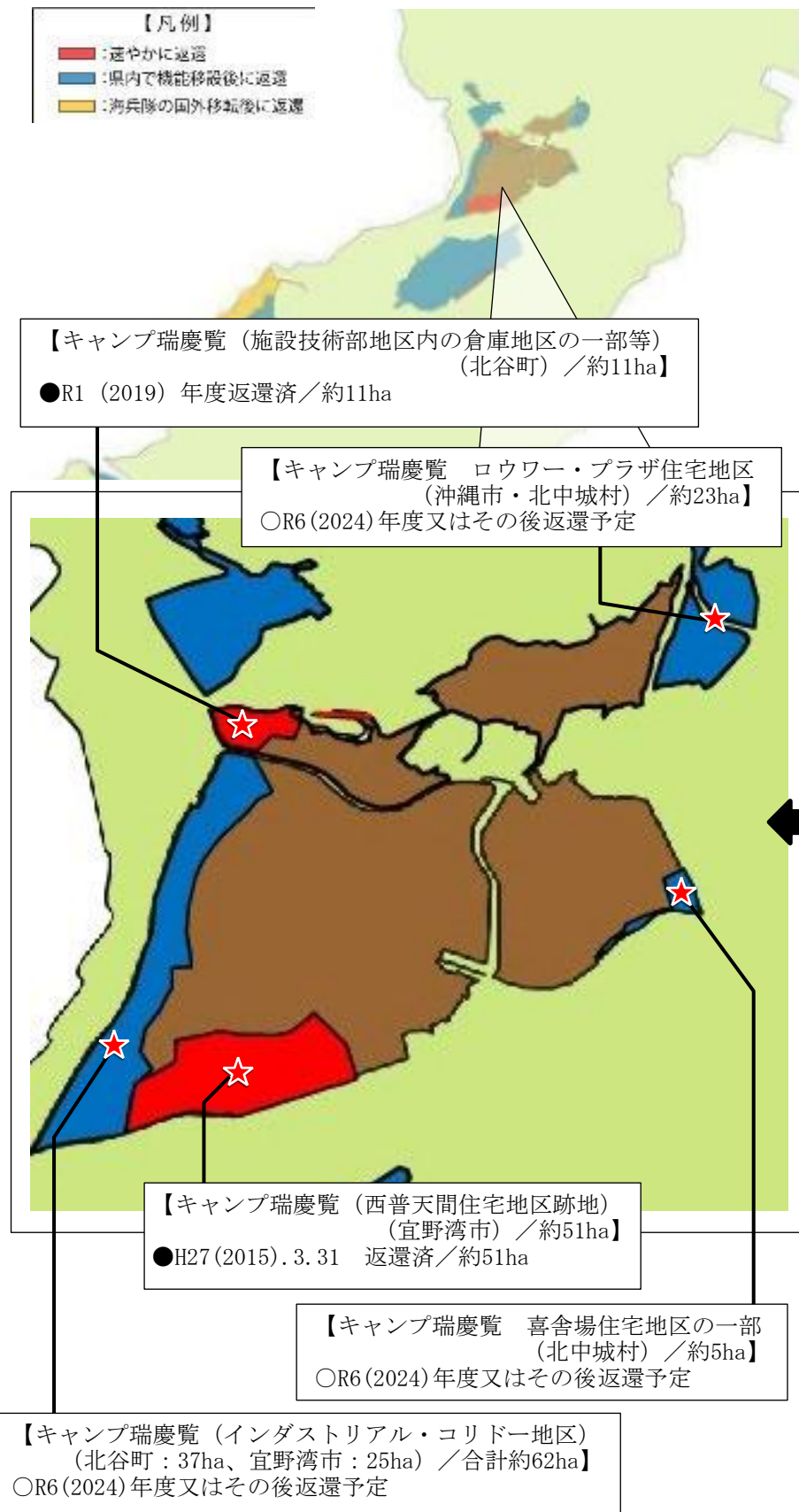
##### ○広域的な緑地ネットワークの一部となる緑地として保全

- 宅地として造成することが困難であると想定され、広域的な緑地ネットワークの一部となる緑地として保全する。

出典：令和6年度北谷町跡地利用計画検討業務(キャンプ桑江南側・桑江タンクファーム・キャンプ瑞慶覧(インダストリアル・コリドー地区))(北谷町/令和7年3月)

### ③キャンプ瑞慶覧の検討状況

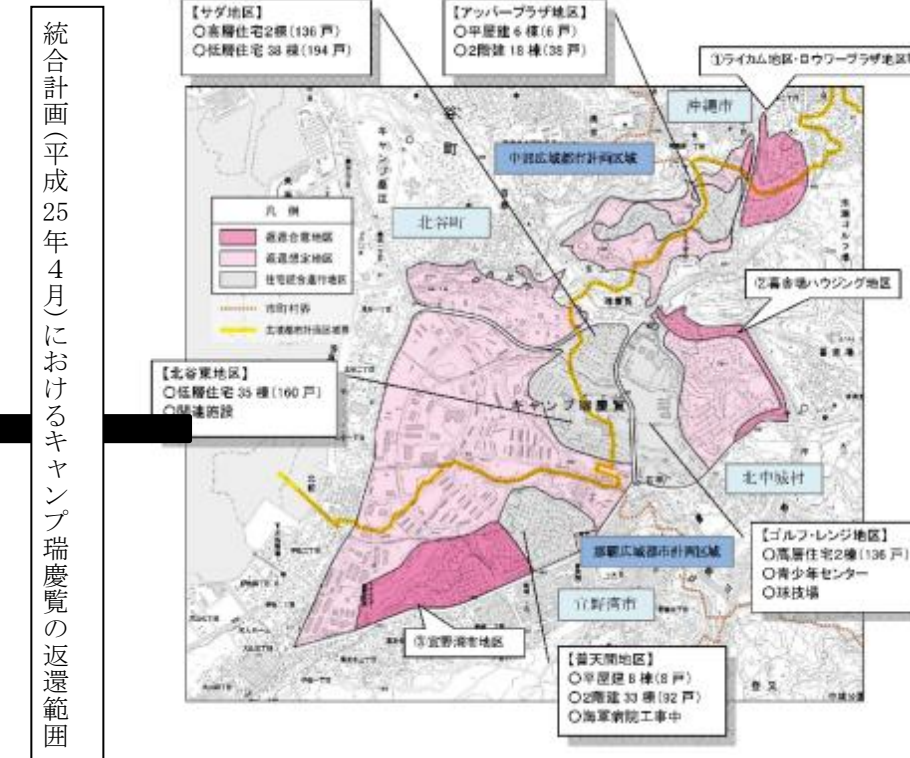
#### ■駐留軍用地の概要（位置、面積及び返還時期）



#### 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

・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。



#### ■跡地利用の検討状況

##### ①土地利用

- 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。



##### 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必要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

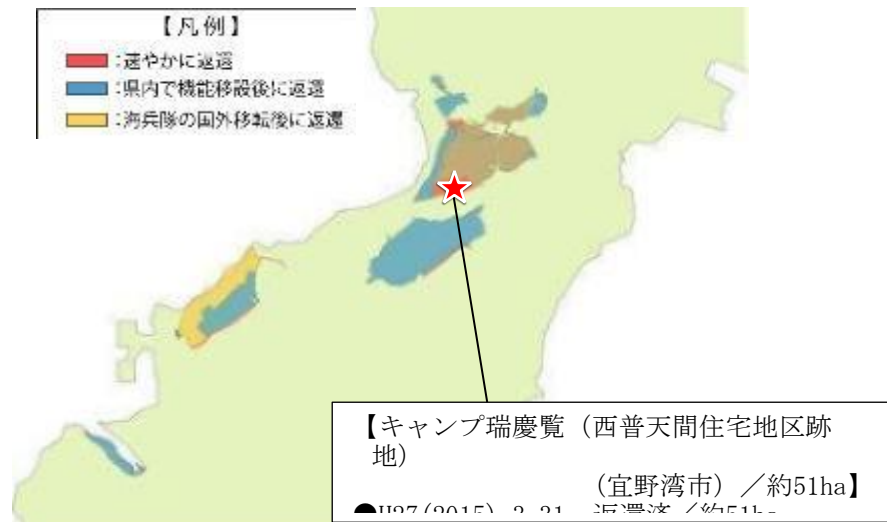
- ・貴重な既存斜面緑地や河川沿い緑地を保全・再生・創出しネットワークする。
- ・コミュニティ形成、防災機能等に留意した都市公園（緑地）の配置を推進する。
- ・住宅ゾーンに身近な公園緑地を配置する。

##### ○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。

### ③-1 キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区跡地）の検討状況

#### ■駐留軍用地の概要（位置、面積及び返還時期）



#### 1 経緯等

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)
H26.12	特定事業の見通しを公表(緑地・公園:10.0ha、墓地:2.0ha)
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)
H28.11	特定事業の見通しを公表(学校(大学):28ha)
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
R2.3	仮換地指定
R2.4	工事着手
R7.1	地区内に琉球大学病院が移転・開院
R7.4	地区内に琉球大学医学部が移転・開学

#### 2 上位・関連計画等における位置づけ

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」  
(令和4年11月、沖縄県)【目標年次：令和17年】

○土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針  
(駐留軍用地等の土地利用に関する方針)  
・既に返還された西普天間住宅地区においては、沖縄健康医療拠点の  
核となる高度医療機能等を中心とし、居住機能、生活サービス機能  
の導入を図る。

②第五次宜野湾市総合計画 前期基本計画(令和7年3月、宜野湾市)  
【計画期間：令和7年度～令和11年度】

○将来都市像  
「ねたてのまち宜野湾 ～健やかに、心豊かに育む未来～」  
○基本目標3 「いつまでも健やかに生き生きと暮らせるまち」  
○基本施策(1) 健康づくりの推進  
④沖縄健康医療拠点形成の推進  
・琉球大学や民間企業等と連携し、全市民が日常的に健康づくりに参  
加し、自然に健康になれるまちづくりを目指します。  
○基本施策(5) 快適な生活環境の整備  
④沖縄健康医療拠点形成の推進  
・西普天間住宅地区において、散策やウォーキングを通じて健康づく  
りを支援するため、快適で安全・安心な歩行空間の形成に努めます。  
・また、地区計画等において位置付けた緑化や建築物のデザインに関  
するルールに基づき、統一感のある街並みの形成に努めます。さら  
に、県道沿道の街区や琉球大学医学部に近接する街区の一部を「モ  
デル街区」として位置づけ、店舗等を誘致することで、賑わいと回  
遊性のある街並みの形成を目指します。  
○基本施策(8) 公園・緑地及び墓園当の整備  
①都市公園等の整備  
・特に、西普天間住宅地区においては、緑豊かな自然環境の中で歴  
史・文化に触れ合うとともに、交流・レクリエーションの拠点とな  
る公園整備を推進します。  
④墓園等の整備  
・西普天間住宅地区の墓地ゾーンにおける公営墓地の整備を進め、緑  
地の活用及び整備についても検討します。  
○基本目標6 「平和をつなぎ、未来へ発展するまち」  
○基本施策(2) 基地跡地利用の推進  
①沖縄健康医療拠点の形成による跡地利用の推進  
・返還されたキャンプ瑞慶覧(西普天間住宅地区)の跡地利用に関し  
ては、琉球大学医学部及び大学病院を中心とした、沖縄健康利用拠  
点の形成に寄与する跡地利用を推進します。

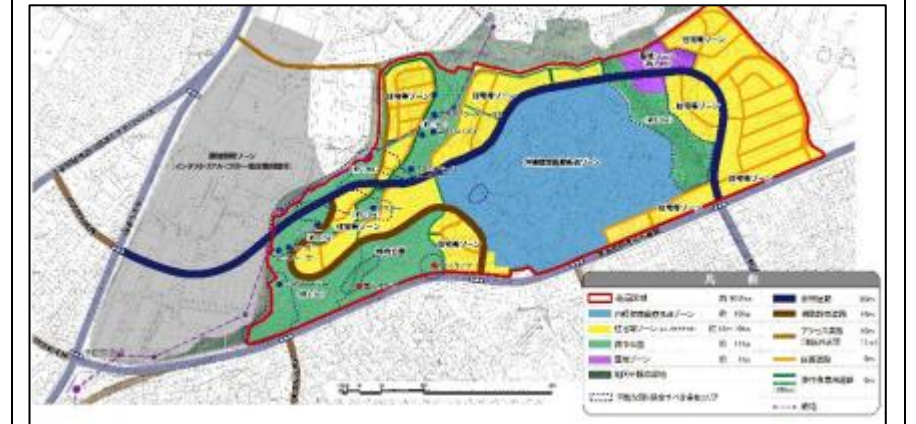
③宜野湾市都市計画マスタープラン(令和3年12月改定、宜野湾市)

○地区の将来像(地域別構想)  
『高次都市機能を核とした水・みどり・文化が調和するまち』  
・低炭素まちづくりや持続可能なスマートシティの実現など、跡地利  
用の先行モデルとしてふさわしい環境づくりを目指す。  
○都市づくりの方針  
・琉球大学医学部及び琉球大学病院を中心とした沖縄健康医療拠点の  
形成  
・災害時における防災拠点としての機能強化の可能性検討  
・市内の拠点間の連携強化を図りながら、広域に波及し、地域振興に  
寄与するまちづくりを推進  
・「居心地が良く歩きたくなる」まちづくりの推進  
・西海岸を望む眺望を活かした良好な中低層住宅地の形成  
・新たな都市基盤の整備(西普天間線、喜友名線、市道喜友名23号等)  
・既存の地域資源を活かした公園・緑地の整備

#### 3 跡地利用の検討状況

##### ①土地利用

○西普天間住宅地区  
・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  
境につながるまち」を跡地利用コンセプトとしている。



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」

##### 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年度から基礎調査に着手し、平成30年度に実施設計、令和2  
年度から工事に着手し、令和7年2月に開通(市道喜友名23号線)  
した。  
・さらに幹線道路(西普天間線)と県道81号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。

##### ○公共交通

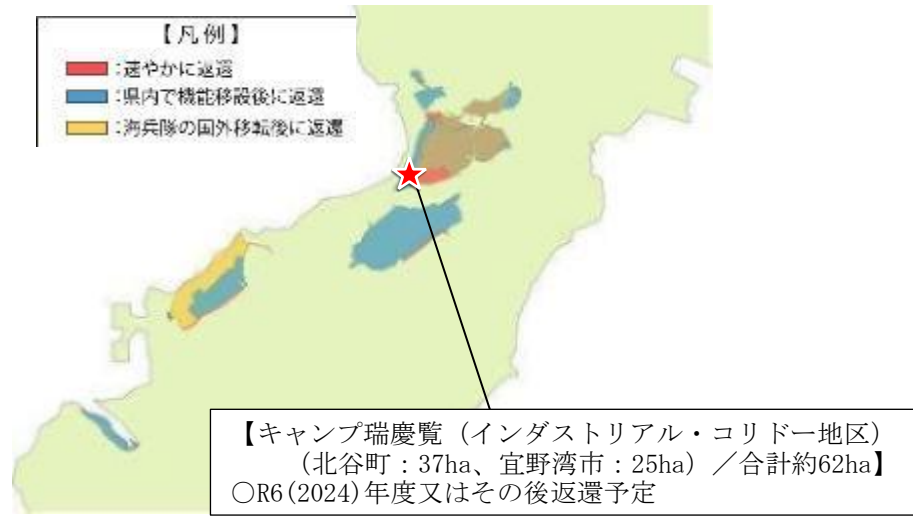
・跡地利用計画上は、「鉄道を含む新たな公共交通」及び那覇や他  
の拠点間を結ぶ利便性の高い公共交通システム(軌道系交通、BRT  
等)の導入について直接的な関係はないが、インダストリアル・  
コリドー地区での導入検討しだいでは連携を模索する。

##### ○地域環境等整備の考え方

・貴重な斜面緑地やインジャー緑地を保全するとともに地区に点在  
する公園・緑地を相互に連携させながら、防災機能の導入、文化  
資源との調和及び遊戯、健康、運動等総合的な利用に供する総合  
公園を検討する。  
・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。  
・眺望、豊かなみどり、文化財など継承されてきた景観資源と、跡  
地利用により新しくつくる景観との調和に配慮し、地区の特性を  
活かした街並み景観を創出する。

### ③-2 キャンプ瑞慶覧（インダストリアル・コリドー地区／宜野湾市）の検討状況

#### ■駐留軍用地の概要（位置、面積及び返還時期）



#### 1 経緯等

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)
H31. 3	「拠点返還地隣接地区に係る跡地利用基本方針策定基礎調査」実施(宜野湾市)
R2.3	「跡地利用基本方針」の策定(宜野湾市)
R4.3	「跡地利用基本構想」の策定(宜野湾市)
R5.3	宜野湾市:特定事業の見通しを公表(緑地・公園:2.5ha)
R6.3	「跡地利用基本計画(案)」の取りまとめ(宜野湾市)
R6.6	北谷町:特定事業の見通しを公表(緑地・公園:3.7ha)

#### 2 上位・関連計画等における位置づけ

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」(令和 4 年11月、沖縄県)【目標年次:令和17年】

○土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針(駐留軍用地等の土地利用に関する方針)  
 ・ロウワープラザ地区やインダストリアル・コリドー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。

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」(令和 4 年11月、沖縄県)【目標年次:令和17年】

○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)  
 ・返還予定の跡地については、魅力的な生活環境の確保や新たな産業振興、骨格的道路網の整備や鉄軌道を含む新たな公共交通システムと地域を結ぶ利便性の高い公共交通ネットワークの構築、緑化推進など魅力ある都市空間の形成に努める。

○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第五次宜野湾市総合計画 前期基本計画(令和 7 年 3 月、宜野湾市)【計画期間:令和 7 年度～令和11年度】

○将来都市像  
 「ねたてのまち宜野湾 ～健やかに、心豊かに育む未来～」  
 ○基本目標 6 「平和をつなぎ、未来へ発展するまち」  
 ○基本施策(2) 基地跡地利用の推進  
 ③インダストリアル・コリドー地区の跡地利用の推進  
 ・今後、返還予定のインダストリアル・コリドー地区の円滑な跡地の推進が図れるよう、返還動向を踏まえながら、社会情勢の変化等に対応した跡地利用計画の検討を引き続き行います。また、地権者との意見交換やニュースなどの発行等による情報発信を継続し、合意形成活動の取り組みを推進します。さらに、特定事業の見通しに基づき、公共公営施設用地(緑地・公園)確保のため土地の先行取得を推進します。

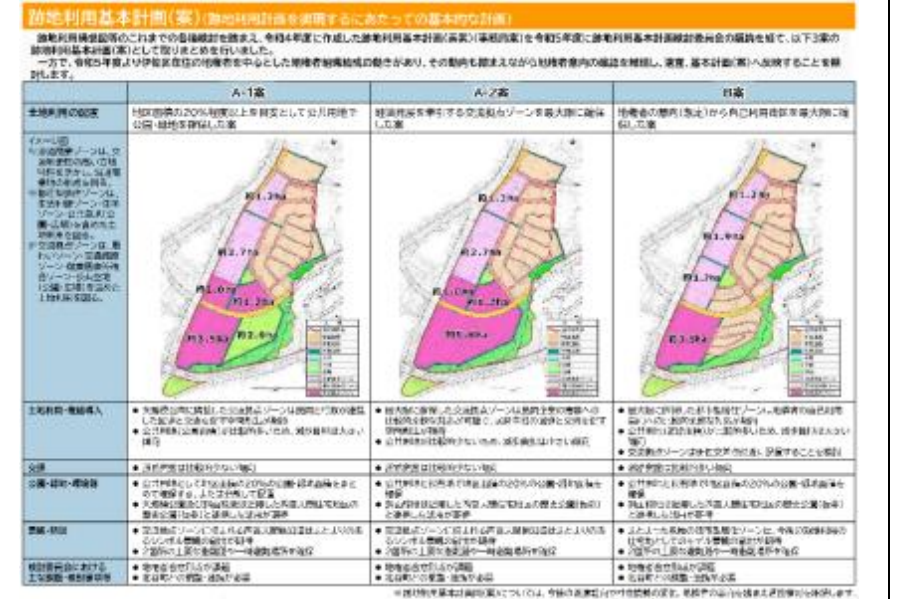
④宜野湾市都市計画マスタープラン(令和 3 年12月改定、宜野湾市)

○地区の将来像(地域別構想)  
 『高次都市機能を核とした水・みどり・文化が調和するまち』  
 ・低炭素まちづくりや持続可能なスマートシティの実現など、跡地利用の先行モデルとしてふさわしい環境づくりを目指す。  
 ○都市づくりの方針(地域別構想)  
 ・広域的な交通施策の動向を踏まえながら交通結節点としての機能導入  
 ・多様な機能等有する複合的な市街地形成  
 ・多様なモビリティによるまちづくりや良好な景観形成  
 ・地域資源と調和した安全で快適な跡地利用  
 ・西普天間線の延伸整備

#### 3 跡地利用の検討状況

##### ①土地利用

○宜野湾市  
 ・地区の南側部分(宜野湾市部分)について、令和 2 年度～令和 3 年度の 2 ヶ年で跡地利用基本構想を策定。  
 ・概略設計、土地利用ゾーニング及びゾーンごとの土地利用方針を設定。  
 ・令和 4 年度に基本構想図の更新、跡地利用基本計画(素案)を作成。  
 ・令和 5 年度に跡地利用基本計画(案)の取りまとめ  
 <跡地利用基本計画(案)>



出典: キャンプ瑞慶覧(インダストリアル・コリドー地区)跡地利用基本計画(案)概要版(宜野湾市/令和 6 年 3 月)

##### ②都市基盤/○道路

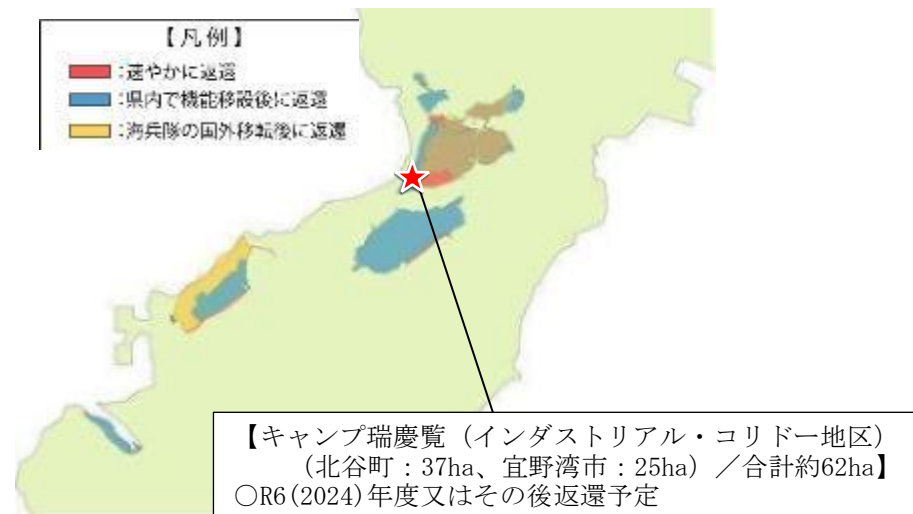
○宜野湾市  
 「交通」(道路交通に関する方針、公共交通モビリティに関する方針)※抜粋  
 ・周辺の基盤整備と連携した計画的な道路配置  
 ・多様なモビリティへの乗り換え・乗り継ぎが可能な次世代型交通結節点の形成  
 出典: キャンプ瑞慶覧(インダストリアル・コリドー地区)跡地利用構想概要版(宜野湾市/令和4年3月)

##### ○地域環境等整備の考え方/公園・緑地等整備

○宜野湾市  
 「公園・緑地・環境等」(公園・緑地に関する方針、環境に関する方針)※抜粋  
 ・オープンスペースの創出と生活空間に合わせた有効活用  
 「環境に関する方針」※抜粋  
 ・地形や高低差に配慮した都市基盤整備  
 「景観に関する方針」※抜粋  
 ・本市の新たな顔となる魅力的な都市景観の創出  
 ・地域資源を活かした景観づくり  
 「防災に関する方針」※抜粋  
 ・地震・津波等の災害に強い防災整備  
 ・斜面緑地等の地域資源に係る防災面での配慮  
 出典: キャンプ瑞慶覧(インダストリアル・コリドー地区)跡地利用構想概要版(宜野湾市/令和4年3月)

### ③-2 キャンプ瑞慶覧（インダストリアル・コリドー地区／北谷町）の検討状況

#### ■駐留軍用地の概要（位置、面積及び返還時期）



#### 1 経緯等

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)
H31.3	「拠点返還地隣接地区に係る跡地利用基本方針策定基礎調査」実施(宜野湾市)
R2.3	「跡地利用基本方針」の策定(宜野湾市)
R4.3	「跡地利用基本構想」の策定(宜野湾市)
R5.3	宜野湾市:特定事業の見通しを公表(緑地・公園:2.5ha)
R6.3	「跡地利用基本計画(案)の取りまとめ(宜野湾市)
R6.6	北谷町:特定事業の見通しを公表(緑地・公園:3.7ha)

#### 2 上位・関連計画等における位置づけ

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」  
 (令和4年11月、沖縄県)【目標年次：令和17年】

○土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針  
 (駐留軍用地等の土地利用に関する方針)  
 ・ロウワープラザ地区やインダストリアル・コリドー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。

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」  
 (令和4年11月、沖縄県)【目標年次：令和17年】

○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)  
 ・返還予定の跡地については、魅力的な生活環境の確保や新たな産業振興、骨格的道路網の整備や鉄軌道を含む新たな公共交通システムと地域を結ぶ利便性の高い公共交通ネットワークの構築、緑化推進など魅力ある都市空間の形成に努める。

○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第6次北谷町総合計画(令和4年3月、北谷町)  
 【計画期間：令和4年度～令和13年度】

○将来像  
 「1人から始まる 広がる 大きな輪 みんなで育む北谷町」  
 ○前期基本計画「基本目標3」施策3-5(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。  
 ・また、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。

④北谷町都市計画マスタープラン(令和5年3月、北谷町)  
 【計画期間：令和5年度～令和24年度】

○将来都市像  
 人とまちがひとつにつながり多彩な価値やライフスタイルを持続的に創造する「ニライの都市(まち)」  
 ○土地利用・市街地整備方針(跡地利用の推進)  
 ・軍用地の返還に伴う跡地利用が円滑に図られるよう、地権者や関係機関等との十分な連携・調整のもと、地権者の土地活用に配慮した跡地利用計画の策定に取り組むとともに、公共用地を確保するため、必要に応じた土地の先行取得を実施します。  
 ・今後返還が予定されているキャンプ瑞慶覧インダストリアル・コリドー地区については、新しいまちづくりゾーンとして、中南部都市圏を一体とした多核連携型の広域都市圏形成を見据え、計画的かつ円滑な跡地利用を推進します。

#### 3 跡地利用の検討状況

##### ①土地利用

■北谷町  
 ○まちづくりの基本目標  
 ・将来像：コンパクトで利便性に富んだ安心して住み続けられる国道58号沿道のまちづくり  
 ○土地利用の方針  
 ・国道沿いはロードサイド型店舗やマンション等の「沿道商業複合ゾーン」、その後背地は歩いて暮らせる安心・安全で快適な「住宅ゾーン」  
 ・県道130号線と国道58号の交わる北谷南交差点付近に立地ポテンシャルを活かし町の新たなゲート空間として歴史・自然に調和した「地域活性化コア」を形成(低層の商業・業務施設の集合体による拠点)  
 ・国道58号の北谷南交差点付近に地区外の既存商業施設やアラハビーチに近接した立地を活かし来街者の利用を見据えた「暮らし・レジャー融合コア」を形成(中高層の商業施設やホテル、オフィス等の複合施設による拠点)  
 出典：キャンプ瑞慶覧(インダストリアル・コリドー地区)跡地利用基本構想概要版(北谷町/令和8年2月)



##### ②都市基盤/○道路

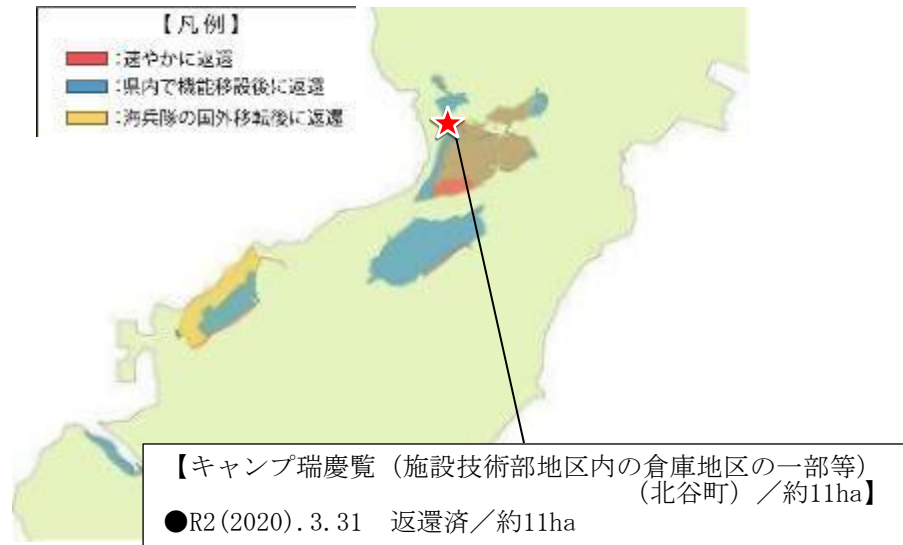
■北谷町  
 ・地区内の主要区画道路は、南北軸を基本にアクセス性や安全性、将来の公共交通導入等に配慮するとともに、国道58号の既設交差点間隔や西海岸道路(高架道路)の乗入口箇所にも配慮して配置する。  
 ・キャンプ瑞慶覧の既存第5ゲートに代わる新たなゲートが北谷南交差点付近に整備されること(R6.2.14日米合同委員会合意)にも留意する。  
 ・宜野湾市道喜友名23号線の整備(インダストリアル・コリドー地区を通過する区間は高架道路)により宜野湾市地区との連携の在り方について協議検討が必要。  
 出典：キャンプ瑞慶覧(インダストリアル・コリドー地区)跡地利用基本構想概要版(北谷町/令和8年2月)

##### ③地域環境等整備の考え方/○公園・緑地等整備

■北谷町  
 ・土地利用(拠点、ゾーニング)、軸(交通ネットワーク)を踏まえて適切に配置する。  
 ・地区内の北谷番所址や普天間川等の歴史・自然資源の保全活用、拠点間や周辺市街地等への緑地帯(緑道)によるネットワーク形成、津波災害時における防災機能(避難場所、オープンスペース)の確保、鉄塔及び高圧線下(土地利用に制限)の有効活用、返還時期が示されていない駐留軍用地とのバッファ機能として配置すること等を想定  
 出典：キャンプ瑞慶覧(インダストリアル・コリドー地区)跡地利用基本構想概要版(北谷町/令和8年2月)

### ③-3 キャンプ瑞慶覧（施設技術部地区内の倉庫地区の一部等）の検討状況

#### ■駐留軍用地の概要（位置、面積及び返還時期）



#### 1 経緯等

- 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業務」実施(北谷町)
- H30.3 「平成29年度北谷町跡地利用計画検討業務」実施(北谷町)
- H31.2 立入調査への合意(文化財)
- H31.3 「キャンプ瑞慶覧地区(施設技術部地区内の倉庫地区の一部等)基本構想」策定(北谷町)
- R 1.7 平坦地部分:特定事業の見通しを公表(緑地・公園:0.3ha)
- R 2.3 「日米安全保障協議委員会」(「2+2」)で確認されたキャンプ瑞慶覧の施設技術部地区内の倉庫地区の一部が返還(地元要請に基づく追加的な返還区域として白比川沿岸区域を含む)
- R3.3 「北谷城跡」が国史跡に指定
- R3年度 平坦地部分:支障除去の実施、河川改修工事の着手
- R 4.5 平坦地部分:土地区画整理事業の事業化に向け、地権者から町へ発起人会結成届と技術援助申請の提出
- R 4.11 「北谷城跡」の未指定範囲の一部が国史跡に追加指定
- R5年度 平坦地部分:埋蔵文化財発掘調査の着手
- R7.3 「北谷城跡」の未指定範囲の一部が国史跡に追加指定

#### 2 上位・関連計画等における位置づけ

##### 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」(令和4年11月、沖縄県)【目標年次:令和17年】

- 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)
  - ・返還予定の跡地については、魅力的な生活環境の確保や新たな産業振興、骨格的道路網の整備や鉄軌道を含む新たな公共交通システムと地域を結ぶ利便性の高い公共交通ネットワークの構築、緑化推進など魅力ある都市空間の形成に努める。
- 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。

##### ②第6次北谷町総合計画(令和4年3月、北谷町)【計画期間:令和4年度～令和13年度】

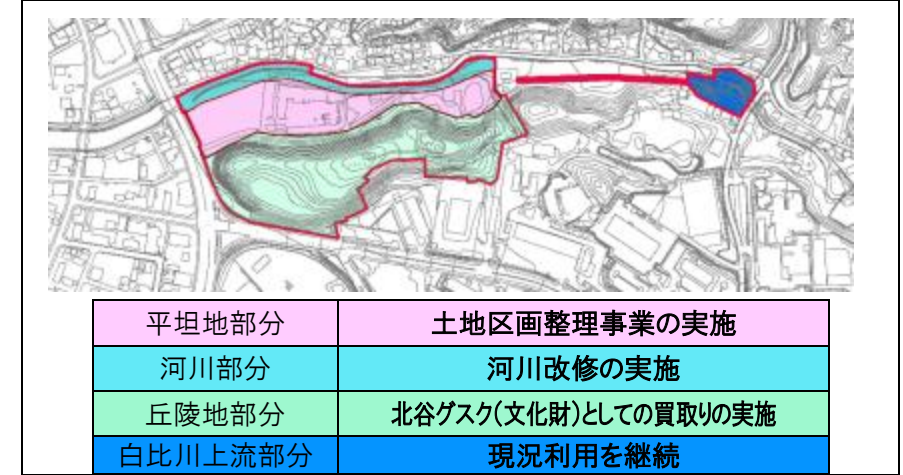
- 将来像 「1人から始まる 広がる 大きな輪 みんなで育む北谷町」
- 前期基本計画「基本目標3」施策3-5 (キャンプ瑞慶覧等跡地利用の推進)
  - ・北谷城跡北側に位置する平坦地地区について、「北谷グスク(歴史・文化・自然)と調和したまちづくり」のテーマのもと、地権者との合意形成を図り、跡地利用の推進を図る。
  - ・国指定史跡北谷城跡の保存状態を確認するための発掘調査を実施し、保存活用及び整備計画を策定する。

##### ③北谷町都市計画マスタープラン(令和5年3月、北谷町)【計画期間:令和5年～令和24年度】

- 将来都市像 人とまちがひとつにつながり多彩な価値やライフスタイルを持続的に創造する「ニライの都市まち」
- 都市づくりの基本目標
  - ・高度な都市機能が集積する中心市街地の形成により、人・地域・情報の交流が進むまち
  - ・賑わいと持続的な活力にあふれるまち
  - ・安全・安心、かつ快適で質の高い住環境が整うまち
  - ・循環型社会の実現が進み、人と自然が共生するまち
  - ・受け継がれる歴史・伝統と新しい文化が融合し、新たな価値を創造するまち
  - ・多様な主体による共創のまち
- 土地利用・市街地整備方針(跡地利用の推進)
  - ・軍用地の返還に伴う跡地利用が円滑に図られるよう、地権者や関係機関等との十分な連携・調整のもと、地権者の土地活用に配慮した跡地利用計画の策定に取り組むとともに、公共用地を確保するため、必要に応じた土地の先行取得を実施します。
  - ・返還されたキャンプ瑞慶覧施設技術部地区内の倉庫地区の一部や、今後返還が予定されているキャンプ桑江南側地区、陸軍貯油施設第一桑江タンク・ファーム、キャンプ瑞慶覧インダストリアル・コリドー地区については、新しいまちづくりゾーンとして、中南部都市圏を一体とした多核連携型の広域都市圏形成を見据え、計画的かつ円滑な跡地利用を推進します。

#### 3 跡地利用の検討状況

##### ①エリア分けと実現化方策 出典:北谷町跡地利用計画検討業務(令和2年3月/北谷町)



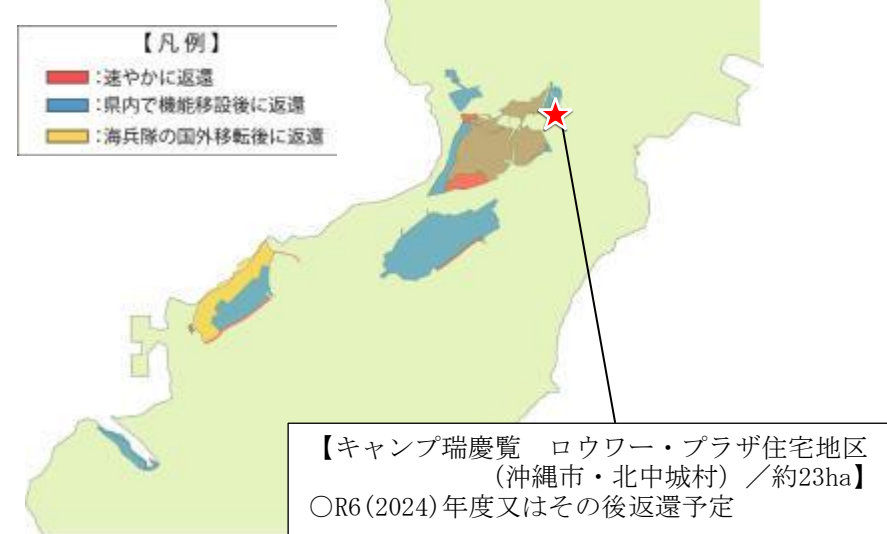
##### ②平坦地部分における土地利用、都市基盤

出典:キャンプ瑞慶覧返還地平坦地区区画整理事業調査業務(令和6年9月/北谷町)  
出典:白比川地区(平坦地区)の概要(令和6年9月/北谷町)



### ③-4 キャンプ瑞慶覧（ロウワー・プラザ住宅地区）の検討状況

#### ■駐留軍用地の概要（位置、面積及び返還時期）



#### 1 経緯等

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)
H17. 3	「キャンプ瑞慶覧返還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
H23. 2	土地利用計画素案1～3を作成
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)
H24. 2	土地利用計画素案4を作成
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
H27. 3	特定事業の見通しを公表(緑地・公園:1.7ha) ※沖縄市
H27. 3	特定事業の見通しを公表(緑地・公園:0.95ha) ※北中城村
H31. 3	特定事業の見通しを変更(緑地・公園:1.1ha) ※北中城村
R4. 5	日米合同委員会において、共同使用を承認
R6. 3	「ロウワー・プラザ緑地ひろば」として一般開放(日米共同使用)
R7. 3	「沖縄市ロウワー・プラザ土地区画整理組合設立準備会」「北中城村ロウワー・プラザ土地区画整理組合設立準備会」を結成
R7. 12	特定事業の見通しを変更(公園・緑地:2.69ha)

#### 2 上位・関連計画等における位置づけ

##### 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」(令和4年11月沖縄県)【目標年次:令和17年】

○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。

##### 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」(令和4年11月沖縄県)【目標年次:令和17年】

○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第五次北中城村総合計画基本構想前期基本計画(令和7年3月)【計画期間:令和7年度～令和11年度】

○駐留軍用地  
 ・返還時期が未定の駐留軍用地については、国・県・地主会との連携を強化し、駐留軍用地の整理縮小及び返還の実現に向けた取組を継続するとともに、周辺の土地利用を踏まえて跡地の有効な利活用を検討する。  
 ○秩序ある土地利用  
 ・ロウワープラザ住宅地区については、隣接市町村と連携し、返還跡地のサウスプラザ地区も含めた跡地利用を推進します。  
 ○環境共生に向けた取組  
 ・今後予定される駐留軍用地の跡地利用においては、残存する緑地など貴重な自然環境の保全に努める。

##### ④北中城村都市計画マスタープラン(令和元年9月、北中城村)【計画期間:令和元年度～令和20年度】

○土地利用の基本方針(返還を見据えた駐留軍用地の跡地利用の検討)  
 ・駐留軍用地の返還は、本村の都市構造に大きな影響を及ぼすことが想定されることから、駐留軍用地の返還を契機として、公共施設等の再編を検討する。  
 ・駐留軍用地跡地における市街化編入・用途地域の指定や地区計画の指定、土地区画整理事業等、都市計画環境の整備を合わせて検討する。

##### ⑤第5次沖縄市総合計画基本構想前期基本計画(令和3年3月)【計画期間:令和3年度～令和7年度】

○統合計画にかかる施設配置計画と早期返還への対応  
 ・キャンプ瑞慶覧ロウワー・プラザ住宅地区については、早期返還と返還後の円滑な跡地利用に向けた詳細な情報について、日米両政府に求める。  
 ○基地跡地の計画的な土地利用の推進  
 キャンプ瑞慶覧ロウワー・プラザ住宅地区については、基地の返還時期を見据え、周辺地域の開発による環境の変化や地域の特性をふまえた土地利用計画素案の見直しをおこなう。

##### ⑥沖縄市都市計画マスタープラン(令和2年3月、沖縄市)【計画期間:平成27年～令和17年】

○土地利用の方針(軍用地等)  
 ・軍用地等の返還が具体化した際には、速やかな跡地利用計画等の策定に努める。  
 ・キャンプ瑞慶覧返還予定地区については、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。

### 3 跡地利用の検討状況

#### ①土地利用

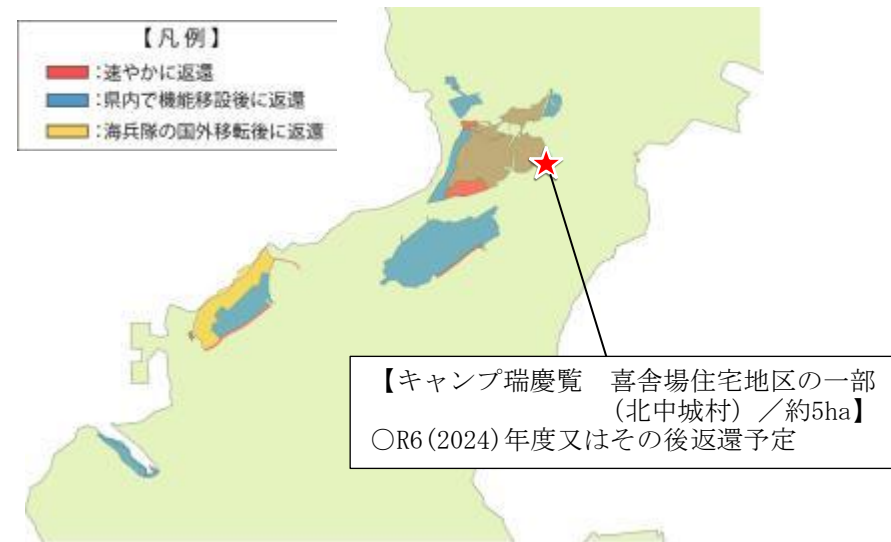


#### ②都市基盤/○地域環境等整備の考え方

○自然環境  
 ・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。  
 ・「広域構想」の整備基本方針として、キャンプ瑞慶覧全体で地区の20%以上の公園・緑地を配置する。  
 出典: 中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想(沖縄県・関係市町村/H25年)

### ③-5 キャンプ瑞慶覧（喜舎場住宅地区の一部）の検討状況

#### ■駐留軍用地の概要（位置、面積及び返還時期）



#### 1 経緯等

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. 3	フルインターチェンジ概略図作成
R3～R5	沖縄自動車道喜舎場スマートICの機能向上に向けた検討

#### 2 上位・関連計画等における位置づけ

##### 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」(令和4年11月沖縄県)【目標年次：令和17年】

###### ○跡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。

##### ②第五次北中城村総合計画基本構想前期基本計画(令和7年3月)【計画期間：令和7年度～令和11年度】

###### ○駐留軍用地

- ・返還時期が未定の駐留軍用地については、国・県・地主会との連携を強化し、駐留軍用地の整理縮小及び返還の実現に向けた取組を継続するとともに、周辺の土地利用を踏まえて跡地の有効な利活用を検討する。

###### ○広域道路ネットワークの形成

- ・活力ある地域社会の実現や、地域交流、連携強化のため、喜舎場スマートインターチェンジの機能拡充に向けた取組を推進する。

###### ○秩序ある土地利用

- ・喜舎場住宅地区の一部については、喜舎場スマートインターチェンジの機能拡充に向けて取り組むとともに、村の発展に資する土地利用を推進する。

###### ○環境共生に向けた取組

- ・今後予定される駐留軍用地の跡地利用においては、残存する緑地など貴重な自然環境の保全に努める。

##### ③北中城村都市計画マスタープラン(令和元年9月)【計画期間：令和元年度～令和20年度】

###### ○土地利用の基本方針

###### (返還を見据えた駐留軍用地の跡地利用の検討)

- ・駐留軍用地の返還は、本村の都市構造に大きな影響を及ぼすことが想定されることから、駐留軍用地の返還を契機として、公共施設等の再編を検討する。
- ・喜舎場ハウジング地区については、喜舎場スマートICのフルインターの用地、商業・業務等の沿道型土地利用の場、また公共施設用地としての活用を検討する。
- ・駐留軍用地跡地における市街化編入・用途地域の指定や地区計画の指定、土地区画整理事業等、都市計画環境の整備を合わせて検討する。

#### 3 跡地利用の検討状況

##### 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目指している。
- ・令和3～5年度において、沖縄自動車道喜舎場スマートICの機能向上に向けた検討を行っている。



出典：キャンプ瑞慶覧 マスタープラン (MP) について (防衛省/令和6年2月)

##### ②都市基盤/○道路

- ・沖縄自動車道喜舎場スマート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目指している。
- ・平成26年度～平成29年度にかけて喜舎場スマートIC地区協議会の下部組織である作業部会の開催、平成29年度にはフルインターチェンジ概略図を作成した。
- ・令和3～5年度において、沖縄自動車道喜舎場スマートICの機能向上に向けた検討を行っている。

##### ○地域環境等整備の考え方

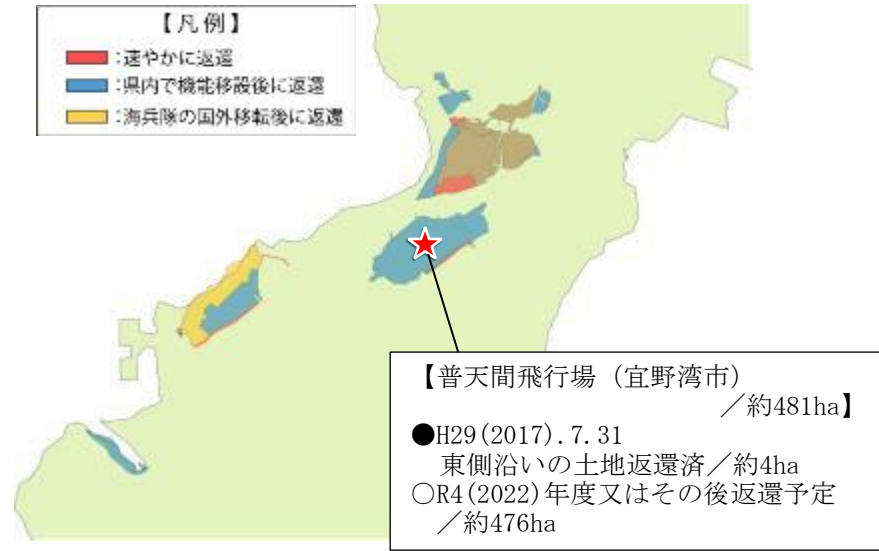
###### ○自然環境

- ・「広域構想」の整備方針として、キャンプ瑞慶覧全体で地区の20%以上の公園・緑地を配置する。

出典：中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想(沖縄県・関係市町村/H25年)

## ④ 普天間飛行場の検討状況

### ■ 駐留軍用地の概要（位置、面積及び返還時期）



### 1 経緯等

H 8.12	「沖縄に関する特別行動委員会」(SACO)の最終報告 普天間飛行場の全面返還が合意
H11年～	立入調査の実施(文化財) ※沖縄県 ※H20年まで継続
H13年～	立入調査の実施(文化財) ※宜野湾市 ※H20年まで継続
H15年度	立入調査の実施(自然環境) ※宜野湾市
H18.2	普天間飛行場跡地利用基本方針(沖縄県・宜野湾市)を策定
H18.5	「日米安全保障協議委員会」(2+2) 嘉手納飛行場より南の6施設の返還が合意
H19.5	「普天間飛行場跡地利用計画の策定に向けた行動計画」(沖縄県・宜野湾市)策定
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)
H25.3	「全体計画の中間取りまとめ」(沖縄県・宜野湾市)策定
H25.6	特定事業の見通しを公表(道路:17.15ha) ※沖縄県 特定事業の見通しを公表(学校:8ha) ※宜野湾市
H25年度	「計画内容の具体化」段階における「行程計画」作成
H26年度～	普天間飛行場跡地利用計画策定に向けた検討を実施
H27年度	「有識者検討会議文化財・自然環境部会」及び「有識者検討会議土地利用・機能導入部会」を開催 「普天間公園(仮称)懇談会」を開催(～H28年度まで)
H28.3	特定事業の見通しを変更(学校:11.5ha) ※宜野湾市
H28年度～	「有識者検討会議」を継続して開催
H29.3	「普天間公園(仮称)への提言書」とりまとめ
H29.7	東側沿いの土地(約4ha)を返還
H29.10	立入調査の実施(文化財) ※沖縄県
H30.3	磁気探査実施の実施(文化財) ※沖縄県
R 1.7	環境(動植物)調査の実施(文化財) ※沖縄県
R 1.11	立入調査の実施(文化財) ※沖縄県
R 4.7	「全体計画の中間取りまとめ(第2回)」(沖縄県・宜野湾市)策定

### 2 上位・関連計画等における位置づけ

#### 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」(令和4年11月、沖縄県)【目標年次:令和17年】

○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)  
・普天間飛行場の跡地利用については、中部縦貫道路、宜野湾横断道路等の骨格道路や大規模な広域公園の整備を進める。また、土地利用に関しては沖縄の振興の拠点として高次都市機能の導入を図る。

○都市環境に関する主要な都市計画の決定の方針  
(自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針)  
・普天間飛行場の返還跡地においては、自然・歴史特性を活かした緑豊かなまちづくりや持続可能な環境づくりを目指すとともに、平和希求のシンボル及び広域防災拠点機能を備えた大規模公園の創造を推進する。

#### ② 第五次宜野湾市総合計画 前期基本計画(令和7年3月、宜野湾市)【計画期間:令和7年度～令和11年度】

○将来都市像  
「ねたてのまち宜野湾 ～健やかに、心豊かに育む未来～」

○基本目標6 「平和をつなぎ、未来へ発展するまち」  
基本施策(2) 基地跡地利用の推進  
② 普天間飛行場跡地利用の推進  
・普天間飛行場の跡地利用について、国・県等との連携・調整を図り、地権者・市民・県民等との合意形成や情報発信等を行うとともに、配置方針、各拠点ゾーン、導入機能など分野別の計画内容(環境づくり、土地利用及び機能導入、都市基盤整備、周辺市街地整備との連携)の更新・詳細化に向け、跡地利用計画の策定、特定事業の見通しに基づく土地の先行取得等を推進します。

#### ③ 宜野湾市都市計画マスタープラン(令和3年12月改定、宜野湾市)

○普天間飛行場跡地地区将来像  
「中南部都市圏の新たな振興拠点の形成 宜野湾市の未来を拓くまち」  
・本市のみならず、中南部都市圏に波及する新たな沖縄の振興拠点として、「緑の中のまちづくり」をテーマとした緑あふれる市街地環境の形成や新たな交通ネットワークの構築、持続可能なスマートシティの実現など、跡地利用を契機とした新たな活力と魅力の創出を図り、本市の更なる成長をけん引する新しい都市づくりを目指します。

○都市づくりの方針  
① 中南部都市圏に波及する新たな振興拠点の創出  
・新たな拠点の創出  
・新たな都市基盤整備を活かした商業・業務地の形成  
・新たな人口の受け皿の確保  
② 基地跡地利用を契機とした交通ネットワークの再構築  
・新規幹線道路の整備  
・鉄軌道の実現  
③ 「緑の中のまちづくり」の実現  
・普天間公園(仮称)の整備  
・「緑の中のまちづくり」の推進  
・跡地利用を契機とした魅力ある都市環境の形成

### 3 跡地利用の検討状況

#### ① 土地利用

##### ○ 全体計画の中間取りまとめ(第2回)(令和4年7月)

① 沖縄振興コア  
大規模公園エリアを中核とし、緑と都市の融合による新たな価値の創造を先導。  
② 振興拠点ゾーン  
研究開発機能や産業支援機能に加え、広域防災・行政機能を確保。  
③ 都市拠点ゾーン  
広域的な交通網の活用、振興拠点ゾーンとの効果的連携、周辺市街地との一体的な生活圏形成等。  
④ 居住ゾーン  
周辺市街地との一体的な生活圏形成や先人の知恵も活かした生活空間の形成。



##### ○ 西海岸地域の開発のあり方について提言書(平成30年3月)

・提言1 来訪者と居住者で賑わうリゾート地づくり  
・提言2 海を見せる・海から見せる風景づくり  
・提言3 快適かつストレスフリーな移動環境づくり  
・IoT活用によるスマートリゾートの形成

##### ② 都市基盤/○道路

・広域幹線道路として、地区中央部を南北に通過する「中部縦貫道路」、東西に通過する「宜野湾横断道路」が計画されている。  
・中部縦貫道路は、返還時期が示されていないキャンプ瑞慶覧の一部を通過する計画であることから、ルート及び整備効果について、宜野湾横断道路とともに検討が進められている。

##### ○ 公共交通

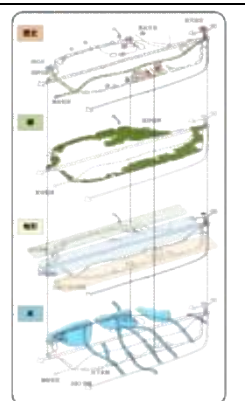
・中南部都市圏を縦断する「鉄軌道を含む新たな公共交通軸」に関する検討が進められている。  
→鉄軌道の概ねのルートや主な構造等についての概略計画である「沖縄鉄軌道の構想段階における計画書」を沖縄県が平成30年5月に策定した。

##### ○ 緑地空間

・「みどりの中のまちづくり」を目標とし、都市基盤施設として、都市全体の価値や魅力を高める公園等の施設緑地(少なくとも100ha以上)を整備する。  
出典:中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想(沖縄県・関係市町村/H25年)

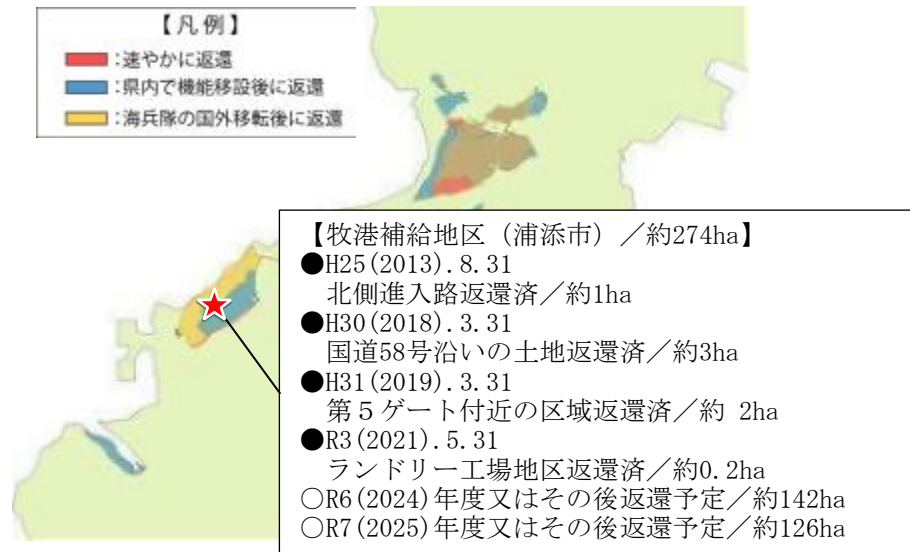
##### ○ 地域環境等整備の考え方

・地下水脈や地下空洞等地域特有の自然環境や、並松街道等の歴史資源にも配慮した緑地空間の形成、広域的な水と緑のネットワーク構造の形成が検討されている。  
・また、沖縄県の気候風土に適した環境配慮型都市(スマートシティ)の導入のあり方について検討が進められている。



## ⑤ 牧港補給地区の検討状況

### ■ 駐留軍用地の概要 (位置、面積及び返還時期)



### 1 経緯等

S61.10	立入調査実施(文化財) ※H17年まで継続
H 8.12	「沖縄に関する特別行動委員会」(SACO)の最終報告 国道58号を拡幅するため、返還により影響を受ける施設が牧港補給地区の残余の部分に移設された後に、同国道に隣接する土地(約3ha)を返還する 浦添埠頭地区(約35ha)への移設と関連して、那覇港湾施設(約57ha)の返還を加速化するため最大限の努力を共同で継続する
H18. 5	「日米安全保障協議委員会」(「2+2」)で承認された「再編実施のための日米のロードマップ」において、全面返還が合意
H22. 3	「牧港補給地区跡地利用基本構想」を策定
H24. 5	跡地利用特措法に基づく「特定駐留軍用地」に指定
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. 3	「牧港補給地区跡地利用基本計画」を策定
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
H25. 8	北側進入路(約1ha)を返還
H27. 3	「浦添市特定駐留軍用地内土地取得事業基金条例」を制定
H27.12	読谷村が牧港補給地区の倉庫群の一部をトライ通信施設への受入れを表明 日米合同委員会において、国道58号に隣接する土地(約3ha)の返還を合意 (返還条件:既存ゲートや境界柵等の牧港補給地区内での移設)
H28. 3	特定事業の見通しを公表(公園・緑地:10.2ha)
H30. 3	国道58号沿いの土地(約3ha)を返還
H31. 3	第5ゲート付近の区域(約2ha)を返還 特定事業の見通しを公表(公園・緑地:15.2haに変更)
R2.9	特定事業の見通しを公表(公園・緑地:17.4haに変更)
R3.3	第5ゲート付近の区域(約2ha)の引渡し
R4.3	チームまきは21による跡地利用計画への提言の提出
R4.9	特定事業の見通しを公表(公園・緑地:30.0haに変更)
R6.3	「牧港補給地区跡地利用計画」を策定

### 2 上位・関連計画等における位置づけ

#### 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」(令和4年11月、沖縄県)【目標年次:令和17年】

○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)  
・牧港補給地区は自然環境と経済発展の両立を目指すとともに、都市的課題の解決に寄与し、都市構造の転換を促す種地として、沖縄の発展に寄与する都市機能の導入を図る。

#### ② 第5次浦添市総合計画(令和3年3月、浦添市)【計画期間:令和3年度~令和12年度】

○将来都市像  
「てだこの都市(まち)・浦添」  
○部門別計画 施策1-5土地区画整理・市街地・住環境・基地跡地利用(西海岸とキャンプ・キンザー跡地の一体的利用)  
・将来の都市像を見据えた土地利用や都市整備等を行うため、地権者、市民、企業をはじめ、関係機関等とも連携・協力し、跡地利用計画の推進を図るとともに、必要に応じて跡地利用計画の変更を検討する。  
・西海岸地域の周辺地域をはじめ、近隣市町村の開発計画等と整合・連動を図る。  
・跡地整備を円滑に推進するために、総合的かつ段階的なまちづくりや、民間活力を活用した事業の導入、公共用地の先行取得などに努める。  
・利便性が高く、快適な都市文化を発信する新たな顔づくりを目指すために、牧港補給地区と本市中心部をつなぐ浦添都市軸の形成や都市施設の整備などを進める。  
・西海岸地域のリゾート性、自然・風土及び歴史資源を活かして、浦添市の経済を牽引する国際的な観光・交流型産業が発展するまちづくりに努める。

#### ③ 浦添市都市計画マスタープラン(令和8年1月改訂、浦添市)【目標年次:令和27年(2045年)】

○将来都市像による位置づけ  
・本市の新都形成地域として位置付けられ、臨海部の交流拠点(リゾート)と国道58号側の広域拠点(商業業務)を繋ぐシンボル軸を中心に、商業や複合住宅ゾーン、臨海部に都市型リゾートゾーン、南部に産業ゾーンが位置付けられている。  
○土地利用・市街地整備の方針(住宅地)・牧港補給地区北側の一部は、国道58号城間交差点や港川道路から海側(南西方向)に向かって緩やかに傾斜する地形を活かし、海や夕日を望むゆとりある低層住宅地の形成を検討する。  
・牧港補給地区にて商業・業務地区に隣接している地区については、周辺建物との調和を図りつつ、低層階を商業用途とし、高層階を住居とする等、複合的な土地利用の形成を目指す。  
(商業地)・牧港補給地区の国道58号周辺については、那覇空港・那覇港及び那覇市からの市街地のアクセスの良さや隣接する商業・業務地区との連携を図り、新たな産業を活かした商業・業務地としての土地利用の形成を推進する。  
・牧港補給地区の沿岸部については、浦添埠頭地区の交流・賑わい空間と一体的な利用を図り、海を身近に感じる賑わい・商業を中心とした土地利用を推進する。  
・本市を東西に走る(仮)屋富祖城間線延伸沿線は、浦添都市軸として商業・業務施設の立地を促進するとともに、景観まちづくりと連携し、本市の「顔」にふさわしい都市空間の創出を図る。

(商業・業務地区)・南側については、新産業拠点と物流拠点の形成に向けて、沖縄県卸商業団地協同組合と連携し、沖縄の特性を活かした新たな産業・企業育成を図り、先端技術を活かして新たなイノベーションを生み出す土地利用の形成を目指す。  
(都市型リゾート地区)・北側については、西海岸の貴重な自然海浜を保全・活用し、自然環境の学習をテーマにした施設整備等により、住む人・訪れる人・働く人にとって魅力と活力あふれる持続可能な拠点の形成を図る。

### 3 跡地利用の検討状況

#### ① 土地利用

・地区のコンセプト  
「人と環境が共生するスマートイノベーションシティ」  
・本地区の地形や周辺環境を基に特徴の異なる4つのエリア分け。  
①イノベーション・業務エリア/交通アクセスの利便性や周辺機能と連携しながら、新しい産業・雇用を生み出し、そこで生み出したモノやサービスを発信する機能を設ける。自然環境の保全に貢献し、快適な居心地のよい働く空間を目指すエリア。  
②ウォーターフロントエリア/地区特有の地形を活かしながら、隣接するエリアの機能と連携し、世界に誇れる魅力溢れるウォーターフロントエリアを目指す。人々が憩い、様々な交流を生み出す機能を導入し、地域の資源を活かした魅力を発信するエリア。  
③高台の都心エリア/屋富祖通りの延長に位置することから、本地区の玄関口にふさわしい空間を目指す。隣接する既存市街地と連携しながら、複合的に機能が集積した経済活動の中心となる都心エリア。  
④自然豊かなエリア/既存の自然を保全し、新たな自然を創出する。既存市街地に隣接する利便性を確保しつつ、閑静で落ち着いたある住環境づくり、年間を通して過ごしやすい空間形成を図る。また、自然環境の回復・保全・活用をテーマにしたリゾート地を目指すエリア。  
出典:牧港補給地区跡地利用計画(浦添市/令和6年3月)

#### ② 都市基盤/交通・道路計画

①緑のシンボルロード/本市の顔となる屋富祖通りの延長で、高台の都心エリアとウォーターフロントエリアの中央部を通る。斜面地となる一部区間において標高差約20m、傾斜約5%の坂道。  
②夕日を望む公園道路/高台部の辺縁に港川道路から流通を支える道路を繋ぐ通り。海と並走するように南北方向に配置。  
③沿岸部の賑わい軸/低地部の辺縁に港川道路から流通を支える道路を繋ぐ通り。海と並走するように南北方向に配置。  
④流通を支える道路軸  
⑤高台エリアと沿岸部を繋ぐ地区内連携軸  
⑥国道58号(宮城交差点)から沿岸部を繋ぐ地区内連携軸  
出典:牧港補給地区跡地利用計画(浦添市/令和6年3月)

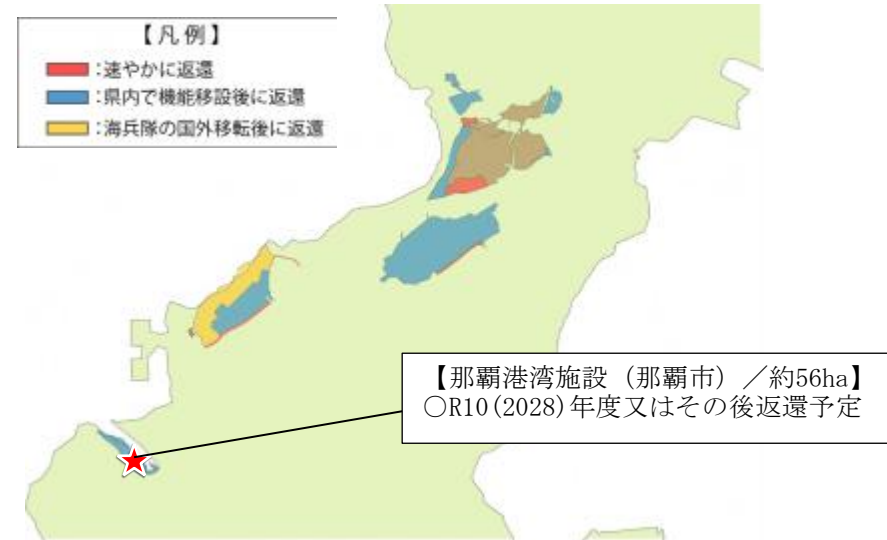


#### ③ 地域環境等整備の考え方

○良好な景観形成の整備方針  
・沖縄の気候・風土(蒸暑)に適した伝統的な建築形態や浦添の歴史の尊重  
・美しい眺望を最大限活かしたまち並み景観  
○自然環境の保全・回復の整備方針  
・効率的にエネルギーを使うまち  
・エコなエネルギーを使うまち  
・二酸化炭素を吸収する自然豊かなまち  
出典:牧港補給地区跡地利用計画(浦添市/令和6年3月)

## ⑥那覇港湾施設の検討状況

### ■駐留軍用地の概要（位置、面積及び返還時期）



### 1 経緯等

H 8.12	「沖縄に関する特別行動委員会」(SACO)の最終報告 那覇港湾施設(約57ha)の返還を加速化するための最大限の努力をすることを合意
H12. 6	沈埋トンネル用地として約0.9haが返還
H15年度	立入調査の実施(文化財) ※H16年まで継続
H15. 7	日米合同委員会において、平成15年3月の那覇港湾計画の改訂を踏まえた那覇港湾施設の代替施設の位置形状の修正について合意
H19. 3	「合意形成活動全体計画」策定(那覇市)
H18. 5	「日米安全保障協議委員会」(「2+2」)で、全面返還の検討が合意
H22. 5	「日米安全保障協議委員会」(「2+2」)において、嘉手納以南の施設・区域の返還が「再編実施のための日米ロードマップ」に従って着実に実施されることを確認
H24. 5	「特定駐留軍用地」として指定
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. 4	「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、返還時期等が明示
H26. 1	「那覇軍港のまちづくりを考える次世代の会」が発足し、現在に至るまで地域資源の活用検討、視察、学習などの定例会活動を継続的に行う。
H29. 3	「那覇軍港跡地利用計画策定手順書(原案)」の作成
R5.4	那覇港湾施設の浦添市沖への移設の位置や形状について、日米両政府が合意(那覇から北へ約7キロの浦添市の西海岸沖合を埋立て、約49ヘクタールの「T字形」の施設)

### 2 上位・関連計画等における位置づけ

#### 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」(令和4年11月、沖縄県)【目標年次：令和17年】

○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)  
 ・那覇港湾施設の跡地利用については、那覇空港、那覇港と隣接した特性を活かし、国際交流拠点の形成等複合的土地利用を目指す。

#### ②第5次那覇市総合計画(平成30年3月、那覇市)【計画期間：平成30年度～平成39年度(令和9年度)】

○将来都市像  
 「なはで暮らし、働き、育てよう！笑顔広がる元気なまちNAHA～みんなでつなごう市民力～」

○施策 那覇の魅力と特性を活かした土地利用を進めるまちづくり(那覇港湾施設の跡地を活かしたまちをつくる)  
 ・地主会との協働により、早期に具体的な跡地利用計画を作成し、合意形成や実現可能性の検証を行い、開発条件等の変化に応じた見直しを繰り返しながら熟度を高めていく計画づくりを進める。  
 ・那覇港湾施設は、ウォーターフロントや歴史などの個性を持ち、那覇空港や那覇港に近く沖縄の空と海の玄関口に位置し、公共交通機関の充実、市内の宿泊施設のキャパシティ、近接して存在する商業・観光地など、様々な点でそのポテンシャルが非常に高いことから、その特性を生かし、本市の発展、ひいては沖縄県の発展に資する跡地利用を検討する。  
 ・地権者情報誌の発行、市民・県民フォーラムの開催など跡地利用計画の策定段階に応じた適切な情報提供を行うとともに、地権者の次の世代に引き継げる活動・環境づくりを推進する。  
 ・取り組みの活動状況をみる指標：那覇軍港跡地利用計画(案)の策定(2027年度)

#### ③那覇市都市計画マスタープラン(令和2年3月 那覇市)【計画期間：令和2年度～令和22年度】

○将来都市構造  
 ・(ウォーターフロントゾーン) 海辺や川辺空間を活かした観光・交流機能やオフィス機能が集積し、都市的環境と自然環境の両方を活かした暮らしを実現する。  
 ・(交易交流ゾーン) 臨港・臨空の地理的ポテンシャルを活かした物流機能や観光・交流機能など、多様な機能が集積することで相乗効果を発揮し、都市活動を支える。

○土地利用の方針  
 ・ウォーターフロントゾーンでは、緑豊かな都市環境の形成や商業、業務、観光・交流などの多様な都市機能の立地誘導を図る。  
 ・交易交流ゾーンでは、世界に開かれた沖縄の玄関口である那覇空港や沖縄県の物流や流通の中核である那覇港新港ふ頭の機能強化を促進し、これらを活かした都市機能の立地誘導を図る。

○那覇空港周辺地域  
 ・空港、港湾地区と隣接する地域の特性を活かし、物流・流通機能の強化や商業・観光・情報機能の集積する地区の形成を促進する。  
 ・空の玄関口として、魅力的なゲート空間の形成や南国を感じる植栽などによる景観形成を進める。



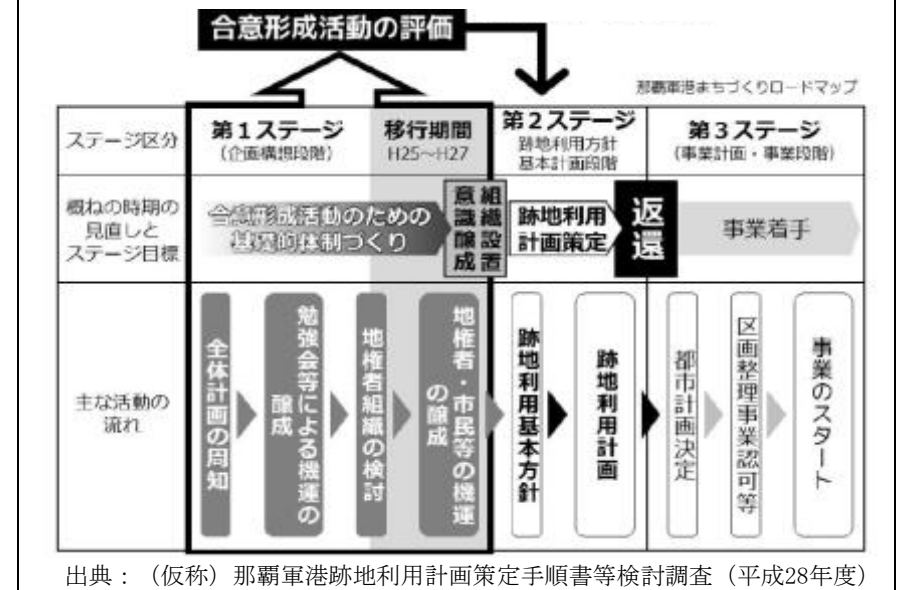
### 3 跡地利用の検討状況

#### ①土地利用

那覇港湾施設の跡地利用については、平成18年度に策定された「合意形成活動全体計画」に基づき、地権者とのまちづくり合意形成活動を継続的に実施している。

「合意形成活動全体計画」では活動を3つのステージに区分し、それぞれ「合意形成活動のための基礎的体制づくり」、「跡地利用計画策定」、「事業着手」として設定した。平成27年度にこれまでの活動成果を踏まえ、跡地利用計画づくりの段階である「第2ステージ(跡地利用方針・基本計画・事業計画段階)」への移行が那覇軍用地等地主会にて了承され、平成28年度は、第2ステージにおける具体的な取り組みを整理し、跡地利用計画策定にかかる検討体制、プロセス、合意形成活動などをまとめた那覇軍港跡地利用計画策定手順書(原案)を作成した。

平成29年度には、跡地利用計画検討の準備として、関連計画及び周辺動向などを開発条件として整理した。平成30年度～令和2年度までは、那覇軍港跡地利用計画策定手順書(原案)に基づき、これまで行ってきた地権者等との合意形成活動を進めてきた。今後は、跡地利用計画(案)を地権者と共同で検討するための組織「跡地利用計画策定委員会」の設置に向け、地主会との調整を図りながら、跡地利用計画策定委員会で検討を始める際のたたき台となる資料の作成に取り組んでいく。



#### ②都市基盤／○交通

・那覇空港と他の拠点間を結ぶ利便性の高い公共交通システムの導入を検討する。  
 出典：中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想(沖縄県・関係市町村/H25年)

#### ○地域環境等整備の考え方

自然環境  
 ・ウォーターフロントに面して都心の憩いの場となる都市型プロムナードを配置する。  
 ・親水環境、歴史的資源、中心市街地への接近性、周辺の既存公園緑地等を踏まえた緑地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。  
 出典：中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想(沖縄県・関係市町村/H25年)

## 2) 跡地利用に向けた課題

これまでの広域構想に関する取組から取りまとめた跡地利用に向けた課題について、関係6市町村に最新の状況をヒアリングし取りまとめた。

(i) 地区固有の課題	地形や返還区域の制約等の跡地利用に影響を及ぼす個別の課題を整理
(ii) 跡地利用に係る共通の課題	立入調査の実施、先行取得、緑地の確保等の跡地利用における共通の課題を整理
(iii) 広域的な課題	(市町村連携に関する課題) 既存の都市拠点や各跡地振興拠点の相互連携や役割分担等、市町村間で協議及び調整を要する課題を整理
	(広域インフラに関する課題) 複数の市町村を連絡する広域的な骨格となる都市基盤（鉄軌道、道路等）に関する課題を整理
	(周辺市街地整備に関する課題) 跡地利用において協議及び調整を要する周辺市街地整備との連携に関する課題を整理

(i) 地区固有の課題

駐留軍用地	①キャンプ桑江	②陸軍貯油施設第1桑江タンク・ファーム	③キャンプ瑞慶覧					④普天間飛行場	⑤牧港補給地区	⑥那覇港湾施設
			1)西普天間住宅地区	2)インダストリアル・コリドール等	3)施設技術部地区内の倉庫地区の一部	4)ロウワー・プラザ住宅地区	5)喜舎場住宅地区の一部			
市町村	北谷町	北谷町	宜野湾市	宜野湾市/北谷町	北谷町	沖縄市/北中城村	北中城村	宜野湾市	浦添市	那覇市
跡地利用計画の進捗状況(市町村の取組状況)	<ul style="list-style-type: none"> <li>R2.3まちづくり基本計画(改定版)の策定。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>H25年度 開発手法の検討。</li> <li>R3年度 跡地利用方針案の検討。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>H27.7跡地利用計画策定。</li> <li>H30.4跡地利用計画変更。</li> <li>H31.2土地区画整理事業認可。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R2.3跡地利用基本方針の策定(宜野湾市)。</li> <li>R3年度 跡地利用基本構想の策定(宜野湾市)。</li> <li>R3年度 跡地利用方針案の検討(北谷町)。</li> <li>R5年度 跡地利用基本計画(案)を作成(宜野湾市)。</li> <li>R6年度 跡地利用基本構想の策定(北谷町)。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>H31.3基本構想策定。</li> <li>R2.3平坦地部分の基本計画策定。</li> <li>R3年度 平坦地部分の整備計画策定。</li> <li>R4.4土地区画整理事業発起人会結成。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>H22-23年度 土地利用計画素案(4案)作成。</li> <li>R4年度 跡地利用素案(2案)作成。</li> <li>R5年度 跡地利用整備計画案の作成</li> <li>→令和7年3月、2市村それぞれで土地区画整理組合設立準備会を結成。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>H30.3喜舎場スマートICのフルインターチェンジ概略図作成。</li> <li>R3~5年度 喜舎場スマートICの機能向上に向けた検討。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>H25.3全体計画の中間取りまとめ策定。</li> <li>H25年度 行程計画作成。</li> <li>R3年度 全体計画の中間取りまとめ(第2回)(委員会案)作成。</li> <li>R4年度 全体計画の中間取りまとめ(第2回)作成。(R4年7月)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>H25.3跡地利用基本計画を策定。</li> <li>R3年度から『牧港補給地区跡地利用計画』の策定に着手し、R5.8素案を公表、R6.3策定。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>H29.3跡地利用計画策定手順書(原案)策定。</li> </ul>
地区固有の課題	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>基地内に所在するタンク2基が原状回復で撤去された場合、地形が大幅に変わる可能性があり跡地利用計画に影響が出る。</li> <li>タンクの原状回復の手法や原状回復後の地形等について、防衛局に照会したところ提示できないとのこと現時点の想定は難しい。</li> <li>傾斜地なので桑江南側地区と一緒に区画整理を行いたい。単独での実施は厳しいと思われる(地主会)。</li> <li>周辺地区のまちづくりと分断が生じないよう留意しながら検討。</li> </ul>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>隣接する西普天間住宅地区と、道路計画や土地利用計画等について整合を図る必要がある(北谷町)。</li> <li>西普天間住宅地区へのアクセス道路の設置により北谷町側で残地の発生が想定される。</li> <li>→行政界付近での道路配置等について連携が必要(宜野湾市)。</li> <li>返還範囲が細長く、特に北谷町側では、国道58号の沿道利用に適正な規模(奥行)の街区を確保することが困難(北谷町)。</li> <li>共同使用道路が壁になる可能性が高い。宜野湾市側の北側と連携する必要がある(北谷町)。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>進出希望事業者の選定及び条件等の調整。</li> <li>白比川へ町道橋を架設する場合は河川管理者との事前協議が必要。</li> <li>→道路や河川の拡幅を行う場合は費用負担発生。</li> <li>R4.4、組合土地区画整理事業発起人会が結成され、個々の土地利用意向を踏まえながら詳細な事業計画を検討中。</li> <li>→平坦地区に新規遺跡が確認され、支障除去に伴う掘削により損壊が避けられないため、R5より記録保存調査を実施。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>素案(2案)は、米軍進入路の道路線形が大きなポイントとなっているが、防衛局からは、返還合意が最優先であり、進入路の扱い等はその後協議すると伺っている。</li> <li>事業の際の地下水の取り扱い(地主会)。</li> <li>都市計画区域を跨いでいるため、都市計画に係る手続等で課題が生じると考えられる(北中城村)。</li> <li>区画整理事業は2つの組合(沖縄市・北中城村)で事業を進める為、連携が課題になると考えられる(沖縄市)。</li> <li>返還予定区域にアップパープラザへの進入路が含まれており、アップパープラザへのアクセス確保を前提に跡地利用計画を進めることが条件となっている。</li> <li>起伏が激しい。(造成費が嵩む、緑地とせざるを得ない箇所が多い)。</li> <li>→土地区画整理事業の減歩率が高くなることが懸念される。</li> <li>都市計画道路(県道24号)の進捗</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画(フルインターチェンジ化)範囲と返還区域が異なる。</li> <li>フルインターチェンジ化を目指しているが、実現できなかった時の代替案として統合計画の範囲内でも検討している。</li> <li>県道宜野湾北中城線の拡幅部分を先行して返還・整備できると良いが防衛局より、先行して返還、整備することはできないと聞いている。</li> <li>インター残地部分の整備手法(土地が狭く土地区画整理事業が成り立たない・100㎡未満の地籍には清算金が生じる)。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>H25の日米共同発表では「返還条件が満たされ、返還のための必要な手続の完了後、2022年度又はその後返還可能。」とされているが、返還の見通しが立っていないが、和9年度の土地利用計画作成を予定。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>跡地利用と西海岸地域の一体的な開発(連携や機能の住み分けの検討)。</li> <li>跡地利用推進にあたっては施行者をどうするかが大きな課題。返還区域が広大(274ha)であり、跡地利用事業に係る資金や人材の不足に対する懸念を踏まえ、事業実施主体の検討が必要。</li> <li>地区内の地形の高低差を踏まえた軸の設定が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>跡地利用計画策定手順書(原案)策定以降の跡地利用計画策定に遅れが生じている。</li> <li>→第5次那覇市総合計画に位置づけた取組の活動状況をみる指標は、「那覇軍港跡地利用計画の策定(2027年度)」となっているが、現在の関係者調整の進捗等を踏まえると「那覇軍港跡地利用計画(案)」となる可能性がある。</li> <li>令和5・6年度に商工農水課で那覇空港・那覇港エリアについて「那覇市進出可能産業調査事業」を実施。GW2050Projectsにも共有しており、今後潜在的需要や立地等の可能性を整理していく。</li> </ul>

駐留軍用地	①キャンプ桑江	②陸軍貯油施設第1 桑江タンク・ファーム	③キャンプ瑞慶覧					④普天間飛行場	⑤牧港補給地区	⑥那覇港湾施設
			1)西普天間住宅地区	2)インダストリアル・コリド ー等	3)施設技術部地区内の 倉庫地区の一部	4)ロウワー・プラザ住宅 地区	5)喜舎場住宅地区の一 部			
市町村	北谷町	北谷町	宜野湾市	宜野湾市/北谷町	北谷町	沖縄市/北中城村	北中城村	宜野湾市	浦添市	那覇市
返還時期	<ul style="list-style-type: none"> <li>返還時期が定まっておらず跡地計画が立てにくい。</li> <li>2025年又はその後の返還予定だが、国へ確認するも明確な回答なし。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>普天間飛行場の移設が返還条件となっているため、返還の見通しがたたない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>H27. 3. 31返還。</li> <li>H30. 3. 31引渡し。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>返還時期が異なることによる暫定整備や暫定利用のあり方。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R2. 3. 31返還。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>返還までの間、緑地公園として日米での共同使用で合意。R6. 3. 31緑地公園の一般開放</li> <li>R7年9月、沖縄市、北中城村とそれぞれの組合設立準備会・軍用地主会が連名で沖縄防衛局に対して返還要請を行った。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2024年度又はその後</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「2022年度又はその後」とされているが、見通しは立っていない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>統合計画の返還時期に1年のズレがある。</li> <li>→一括返還を求めている。分割返還の場合でも、土地区画整理事業を見据え一括引渡しを求める。</li> <li>→分割返還され、別々に土地区画整理事業を施行することになると、換地もそれぞれの施行地区内で行うことになり、返還地区全体で土地を集約することが難しくなる。</li> </ul>	
地区固有の課題 (続き)	<ul style="list-style-type: none"> <li>返還前の立入調査(文化財の有無確認調査)。</li> <li>跡地利用計画への文化財の落とし込み。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>伊礼原遺跡の一部が地区内に含まれており、保全が必要。</li> <li>返還前の立入調査(文化財の有無確認調査)。</li> <li>跡地利用計画への文化財の落とし込み。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>支障除去期間中の調査範囲をハウジングエリアに限定して実施(H29. 12迄に完了)。</li> <li>調査対象外にある保全すべき文化財(湧水群、古墳群)は公園、緑地として保全する方針。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>立入調査の実績はなく、既往の文献や写真等を収集しているのみ(宜野湾市)。</li> <li>昔から交通の要衝であり、重要な埋蔵文化財等が残っている</li> <li>→埋蔵文化財調査の体制強化が必要(北谷町)。</li> <li>埋蔵文化財調査の体制強化が必要(宜野湾市)。</li> <li>埋蔵文化財の調査は時間を要するものであり、現時点で予備調査さえできていない中で跡地利用計画に反映できるように重要度を判断することは困難。文化財の保全や利活用について十分に跡地利用計画に反映できるよう、関係機関との協議を早い段階から進めていくことが必要(宜野湾市)。</li> <li>埋蔵文化財調査の実施時期は未検討(北谷町)。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「北谷城」を含め、埋蔵文化財包蔵地が確認されている(キャンプ桑江北側地区では、膨大な時間と費用を要した)。</li> <li>→文化財調査の体制強化が必要。</li> <li>※「北谷城」は国指定史跡(R3. 3. 26指定)であり、用地取得費は文化庁補助を活用予定。</li> <li>跡地利用計画の前に埋蔵文化財調査を全域で行う必要があり、重要度などの検討に時間を要する。</li> <li>試掘調査により新規遺跡を確認。支障除去に伴う掘削により損壊が避けられないが、現地保存が困難。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>立入調査が許可されていない為、文化財調査を実施できない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>西普天間住宅地区の調査を優先し一時中断(H27～)していたが、令和4年度より手続きに着手し、令和6年度は調査を再開したものの、令和7年度分は米軍側より基地内の立入が許可されていない。</li> <li>文化財調査エリアは、現在米軍から立入許可が得られたエリアが限定的な状況であり、令和8年度以降、返還前調査が難しいとされる滑走路及び施設箇所以外で実施できるよう、米軍との調整、人員・体制や調査内容の拡充等を図る。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>軍港の地域は王朝時代からの港町であったため、広範囲で遺跡がある可能性があり全域が埋蔵文化財立入調査対象となる。埋蔵文化財調査は多額の調査費と期間を要し、計画的な実施が必要なことから、極力早期の立ち入り調査により遺跡の有無やボリューム等を把握する必要がある。(試掘箇所は試算によると約600か所)</li> </ul>	

駐留軍用地	①キャンプ桑江	②陸軍貯油施設第1桑江タンク・ファーム	③キャンプ瑞慶覧					④普天間飛行場	⑤牧港補給地区	⑥那覇港湾施設
			1)西普天間住宅地区	2)インダストリアル・コロード一等	3)施設技術部地区内の倉庫地区の一部	4)ロウワー・プラザ住宅地区	5)喜舎場住宅地区の一部			
市町村	北谷町	北谷町	宜野湾市	宜野湾市/北谷町	北谷町	沖縄市/北中城村	北中城村	宜野湾市	浦添市	那覇市
地区固有の課題(続き)	<p>合意形成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>返還予定年度を見据え、基本計画(改定版)の周知及び合意形成。</li> <li>返還条件である施設移転等の状況が明確にならず、地権者の機運醸成やその維持が難しい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地権者との直接の接触はこれからの予定。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>地権者への情報提供及び意見交換が必要(北谷町)。</li> <li>R4年度から有志での勉強会を開始(北谷町地主会)。</li> <li>R5年度、地権者組織結成。(宜野湾市)</li> <li>西側の返還ラインが明確でないため、返還対象地の地権者が一部未確定。(北谷町)</li> <li>令和5年度末に地権者会が設立(北谷町)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>平坦地部分で予定している土地区画整理事業の施行主体。</li> <li>→代表地権者との勉強会、意見交換は進んでいるが、一般地権者を巻き込めていない。地権者が一つになることが重要であることから、課題解決に向けて対応を模索している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>これまでの経緯や内容を把握していない地権者もいるため、情報発信と意識醸成が必要。</li> <li>令和7年3月、沖縄市、北中城村それぞれに土地区画整理組合設立準備会が結成された。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>統合計画時の範囲と現在検討している範囲が異なる。</li> <li>統合計画と日米合意のマスタープランの返還予定範囲が異なる。マスタープランにおける返還予定範囲内でIC機能向上に向けた検討を行っている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地権者組織(若手の会)は、活動を始めてから20年以上が経ち、次なる段階へ向けた取組として、将来的な自立化に向けた組織体制づくり及び会則作成の検討を進めている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>跡地利用のグランドデザインは、地元(地権者、市民、市)で描きたいと考えている。</li> <li>2,700名を超える地権者との合意形成。</li> <li>跡地利用はチームまきほ21に任されている(地主会)。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>約1,400人の地権者との合意形成、地権者情報の把握(タイミング、把握する内容)。</li> <li>地権者との合意形成に基づいた跡地利用計画づくりが必要。</li> <li>→R7年度も地主会との合意形成活動を継続中。理事会WG勉強会や次世代の会等との勉強会も複数回開催。</li> </ul>

(ii) 跡地利用に係る共通の課題

駐留軍用地	①キャンプ桑江南側地区	②陸軍貯油施設第1桑江タンク・ファーム	③キャンプ瑞慶覧					④普天間飛行場	⑤牧港補給地区	⑥那覇港湾施設	
			1)西普天間住宅地区	2)インダストリアル・コリドール等	3)施設技術部地区内の倉庫地区の一部	4)ロウワー・プラザ住宅地区	5)喜舎場住宅地区の一部				
市町村	北谷町	北谷町	宜野湾市	宜野湾市/北谷町	北谷町	沖縄市/北中城村	北中城村	宜野湾市	浦添市	那覇市	
跡地利用に係る共通の課題	立入調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>●立入調査なし</li> <li>・立入調査の許可が下りない。</li> <li>・返還後の速やかな事業実施に向けた埋蔵文化財調査や環境影響評価等のスケジュールリングの検討が必要。</li> </ul> ※1	<ul style="list-style-type: none"> <li>●立入調査なし</li> <li>・H22.9立入調査。(それ以降調査なし)</li> <li>【文化財】</li> <li>・H27.3.31返還。</li> <li>【自然環境】</li> <li>・立入調査なし。</li> </ul> ※1	<ul style="list-style-type: none"> <li>●立入調査なし</li> <li>・現在の基地利用において施設等が多数あり、残された自然緑地面積が少ない。</li> <li>→仮に立入れた場合においても試掘等が認められる可能性は低い(宜野湾市)。</li> </ul> ※1 ※2	<ul style="list-style-type: none"> <li>●立入調査なし</li> <li>・立入調査の予定なし。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●立入調査なし</li> <li>・立入調査の予定なし。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●立入調査なし</li> <li>・米軍施設(建物、ライフライン等)が広範囲に存在しており、機能移転前の調査実施は困難。</li> <li>→各種調査の実施方法が課題となる。</li> </ul> ※1 ※2	<ul style="list-style-type: none"> <li>●立入調査なし</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●立入調査なし</li> </ul>		
	※1 ※2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・早い段階からの立入調査の実施が課題。</li> <li>・環境補足協定によると原則、返還日の150労働日前を超えない範囲で実施することになっており、超える場合は両国政府間で決定する必要がある。</li> </ul>									
	緑地確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区の20%以上の公園・緑地は現状では難しい。</li> <li>・20%以上確保を理解していない地主もいる可能性(地主会)。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑地を保全する場合の財源確保。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共用地も少ないので公園用地の確保(先行取得が必要)が課題(北谷町地主会)。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・買取目標面積の達成率98%、残り数百㎡だが、残り面積を超える買取を望む地権者について、目標面積を超えるため買取ができないといった課題がある(北中城村)。</li> <li>・令和6年度で買取目標面積を達成する見込み。(北中城村)</li> <li>・令和7年度で公表面積分の買取を達成する見込み。更なる公共用地(公園・緑地)の取得に向け、見通し公表面積の拡充を予定。(沖縄市)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園・緑地の定義を広く捉えた考え方であれば目標達成の可能性はある。(県道拡幅用地は対象から外す)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・沖縄振興の舞台となる「みどりの中のまちづくり」の実現に必要な、振興拠点機能を高める・事業者参入意欲を向上させる・まちの価値を高めるためには、緑地確保(大規模公園等)が、必須である理由・根拠づくり(コンセプトメイキング)が必要。</li> <li>・100ha以上の大規模公園・緑地の整備は、用地確保等を含めた事業手法や実施主体等について、法令・制度づくり等の必要性が高い状況。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民地活用など公共用地で20%以上の緑地が必要かの議論が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・もともと緑地も少なく、公園・緑地を20%以上配置することは非常に難しいと感じている。那覇市の「検討のためのたたき台(R5.3)」でも具体的な割合は示していない。</li> <li>・埋立地である国有地が全体の面積の37%を占めており、その活用方法がどうなるかで大きな影響を受ける。もとは集落であり、個人が所有する土地も小さいものが多く、道路を含めた公共用地の捻出には苦労しそうである。</li> </ul>

駐留軍用地	①キャンプ桑江南側地区	②陸軍貯油施設第1桑江タンク・ファーム	③キャンプ瑞慶覧					④普天間飛行場	⑤牧港補給地区	⑥那覇港湾施設
			1)西普天間住宅地区	2)インダストリアル・コリド一等	3)施設技術部地区内の倉庫地区の一部	4)ロウワー・プラザ住宅地区	5)喜舎場住宅地区の一部			
市町村	北谷町	北谷町	宜野湾市	宜野湾市/北谷町	北谷町	沖縄市/北中城村	北中城村	宜野湾市	浦添市	那覇市
先行取得	・R6年度までに学校用地、緑地・公園、駐車場、広場、4施設全ての先行取得を完了	・公園・緑地を対象とする先行取得の実施が考えられるが、整備手法によって、先行取得の仕方が変わってくる。 ・先行取得も想定にあるが、その実施時期について具体的な計画はない。	・H27.3.31返還。	・宅地として活用が難しい斜面緑地の先行取得のため、R5.3.31に特定事業の見通しを公表し、R5年度より先行取得を開始。(宜野湾市) ・R6.6.11に緑地・公園用地を対象とする特定事業の見通しを公表、R7年度より先行取得開始(北谷町)	・R2.3.31返還。 ・R元年度より緑地・公園用地を対象とする先行取得開始、R2年度に取得完了。	・具体的な跡地利用の計画がないことから、土地を売る判断ができないという意見がある(沖縄市)。 ・令和7年度は公表面積以上の買取申出があった為、見直し公表面積の拡充を予定。(沖縄市)	・先行取得の予定なし(特定駐留軍用地の指定要件から外れている)。	・財源の確保(R7新規補助事業)と売り需要を高める取組(地権者に買取りPR)を両立させ、返還前の土地取得完了が課題。	・地区全体に本当に必要な面積について再度検討していきたい。	・先行取得の予定なし。
跡地利用に係る共通の課題(続き)	環境影響評価(環境アセスメント)	-	・H27.2~3 配慮書縦覧。 ・H28.1~2 方法書縦覧。 ・H29.11~12 準備書縦覧。 ・H31.1~2 (補正)評価書縦覧。	・事前調査未実施のため計画への落とし込みが懸念される。	・環境アセスメントの対象外。(開発予定の平坦地部分の面積約3ha)	・開発規模の捉え方次第では実施の義務はないと考えるが、実施の義務がなかったとしても、行政として、実施しなければならないと考えている。なお、緑地公園としての日米共同利用にあたっての環境アセスメントではなく、返還後の開発前に環境アセスメントを行うことを検討。	-	・面積が広大なため、環境影響評価にかかる期間が長期間見込まれる。支障除去や文化財調査なども併せて期間短縮の方策の検討が必要。 ・普天間飛行場を流れる地下水は下流域での利用が確認されていることから、跡地開発における地下水への影響を可能な限り小さくするような跡地利用計画づくりが必要である。	-	-
	財源	-	-	-	-	・補助事業が一括交付金に統合されたため他の事業と予算の取り合いになっている(北中城村)。	-	・普天間飛行場の跡地開発については、多額の費用が見込まれることから、返還後速やかに跡地開発を進めるためにも国の支援が必要。	・跡地利用検討に向けた資金や人材の不足。 ・返還面積が大きいことから、国庫補助の市負担分(沖縄県内では通常1割)を捻出することが難しい。	-
	新たな視点(個別)	-	-	-	-	-	-	-	・アジアのダイナミズムを取り込む臨空・臨港都市の形成。	・アジアのダイナミズムを取り込む臨空・臨港都市の形成。
	新たな視点(共通)	・実証実験の場(「広域的な課題」の『振興拠点の形成』にも関係する)。 ・レスポンスブル・ツーリズム。 ・シームレスな交通体系。 ・2050年カーボンニュートラル。								

(iii) 広域的な課題

駐留軍用地	①キャンプ桑江南側地区	②陸軍貯油施設第1桑江タンク・ファーム	③キャンプ瑞慶覧					④普天間飛行場	⑤牧港補給地区	⑥那覇港湾施設
			1)西普天間住宅地区	2)インダストリアル・コリド一等	3)施設技術部地区内の倉庫地区の一部	4)ロウワー・プラザ住宅地区	5)喜舎場住宅地区の一部			
市町村	北谷町	北谷町	宜野湾市	宜野湾市/北谷町	北谷町	沖縄市/北中城村	北中城村	宜野湾市	浦添市	那覇市
広域的な課題	市町村連携	-	-	※返還区域が市町界及び都市計画区域界を跨いでいる。 ・市町がそれぞれ跡地利用検討に着手。 →今後、市町間連携が必要	-	※返還区域が市村界及び都市計画区域界を跨いでいる。 ・市村が連携し、跡地利用の検討中。	-	-	・今後の跡地利用が担う産業の役割分担だが、市町村だけでは広域的な視点を持つのが難しい。指針や選択肢があるとイメージしやすい。	・沖縄県企業立地推進課が検討中の物流施設の老朽化に伴う見直しについて、調整が必要。 ・今後のGW2050や沖縄防衛局の那覇港湾施設代替施設建設事業等における動向を注視し、必要に応じて近隣市町村と連携して対応する。
	広域インフラ	-	-	・鉄軌道や西海岸道路の計画と連携が必要 ・地区隣接の伊佐交差点が基幹バスの交通結節点に位置づけられており検討が必要。(沖縄ブロック新広域道路交通計画)	-	・スマートICに限らず、高速道路との連携方策を検討。 ・基幹バス結節点との連携 ・地区内の河川が私有地である。 ・行政境界が市村に入り組んでおり、公共施設となる道路や河川の管理に支障を及ぼす恐れがある。	・県道81号線の交通渋滞解消に向けて、本地区に隣接する喜舎場スマートICのフルIC化を検討。 ・R3～5年度にかけて喜舎場スマートICの機能向上に向けた検討。	・鉄軌道や中部縦貫道路、宜野湾横断道路の計画と連携が必要 ・優先度が高いのは事業化予定のある沖縄西海岸道路への接続が見込まれる宜野湾横断道路。 ・宜野湾横断道路、中部縦貫道路については、構想路線であり、跡地利用計画への反映のタイミングが課題である。	-	
	周辺市街地	-	-	・密集市街地の改善は該当しない。 ・伊佐区の既存市街地との連携 ・西普天間住宅地区との連携	-	・ライカム交差点周辺施設との連携	-	・跡地利用全体計画の中間とりまとめ(第2回)において、「周辺市街地整備との連携の方針」として、①周辺市街地の改善と連携した跡地利用、②跡地と周辺市街地に跨る環境づくりと都市基盤整備を提示。 ・返還された土地を、事業として一度に整備することは困難であるため、先行整備、段階的な事業化や跡地開発を周辺市街地まで含めたまちづくりの視点で整備	・西海岸開発(那覇港管理組合)との連携 ・地区周辺密集市街地の改善	
<p>・沖縄本島中南部の一体的な都市圏を構築する上で、駐留軍用地跡地利用と各拠点(*1)との相互の連携や役割等について検討が必要。 ・振興拠点地区(*2)に関する役割分担や競合回避。</p> <p>・鉄軌道や(仮称)中部縦貫道路、(仮称)中部横断道路等の広域的な骨格となる都市基盤について、各跡地利用計画策定に支障がないよう、具体化方策の検討の推進が求められる。 ・駐留軍用地内の鉄塔及び高圧送電線の移設、地中化。 ・駐留軍用地内の電力供給設備の多くは、沖縄防衛局長から一時使用の許可を得て権利を保全しており、返還後の継続使用に向けて沖縄電力は地権者から用地買収を進めている可能性がある。</p>										

