

平成15年度 大規模駐留軍用地跡地利用推進費

# 普天間飛行場跡地利用基本方針策定調査報告書

(概要編)

平成16年3月

沖 縄 県  
宜 野 湾 市

## はじめに

普天間飛行場の跡地利用については、国、沖縄県及び宜野湾市の共同の取組により、跡地利用計画の策定に必要な関連調査等が実施されているところであり、それらの成果等にもとづき、平成17年度には、跡地利用計画の基礎となる基本方針の策定を予定している。

基本方針は、沖縄県及び宜野湾市が作成する原案をもとに、基本方針策定審議調査会での審議及び跡地対策協議会の協議・調整を経た後に、沖縄県及び宜野湾市が決定することとされている。

本調査は、基本方針策定にかかる指針づくりに必要な調査、検討を行い、沖縄県及び宜野湾市による原案作成に資することを目的とするものであり、平成15年度調査においては、これまでの調査成果等のレビューにもとづき、基本方針策定にかかる論点や課題を整理し、次年度以降の具体的な取組の方向を明らかにしており、本報告書はその成果の概要を取りまとめたものである。

なお、本調査の実施にあたっては、学識経験者、地権者代表、関係行政機関の参画を得て基本方針検討委員会を設け、多角的な視点からの提言や意見交換をいただきながら検討を行ってきた。調査成果の報告にあたり、委員会に参画いただいた関係各位に厚く御礼申し上げる次第である。

平成16年3月

沖 縄 県  
宜 野 湾 市

# 目 次

## はじめに

### 跡地利用基本方針策定にかかる前提条件と論点の整理

- 1	これまでの調査成果等のレビュー	1
1	跡地の特性について	1
2	跡地利用の基本方向について	1
3	産業・機能の導入について	2
4	都市基盤整備について	3
5	環境共生との取組について	4
6	跡地整備事業等の進め方について	5
- 2	基本方針策定に向けた論点・課題の整理	9
1	計画づくりの前提条件について	9
2	跡地利用の目標について	9
3	計画づくりの基本方針について	10
4	跡地利用の具体的な方針について	10

### 基本方針（案）の策定

- 1	基本方針策定の方針	12
1	普天間飛行場の跡地利用計画策定に係る既定の方針	12
2	基本方針策定の手順と体制	15
- 2	基本方針の取りまとめイメージ	16
1	基本方針の内容と構成（案）	16
2	これまでの調査成果等にもとづく基本方針試案	17

## 跡地利用基本方針策定にかかる前提条件と論点の整理

## 基本方針（案）の検討

## - 1 これまでの調査成果等のレビュー

### 1 . 跡地の特性について

- 1 ) 普天間飛行場の面積は約 4 8 1 ha。中南部都市圏における返還予定駐留軍用地の中では最大の規模を有し、都市的土地利用が可能な貴重な空間 (= 県民の共有財産) であり、その規模や位置を活かした跡地利用の可能性が高い。  
一方、普天間飛行場は、接收前は農地や集落地であったため、そのままでは、都市的土地利用は困難であり、また、既存の幹線道路とのつながりも弱いので、都市的土地利用のためには、跡地内・外における大規模な都市基盤整備が不可欠である。
- 2 ) 普天間飛行場は西側の国道 58 号との標高差が約 40 ~ 70m の琉球石灰岩台地であり、洞穴や地下水系が発達しており、また、埋蔵文化財包蔵地や樹林地、貴重種の生息地も多く分布しているため、跡地利用に際しては、これらの環境特性に配慮する必要がある。
- 3 ) 普天間飛行場の周辺には、戦後の混乱期に急造され、都市基盤未整備のまま今日にいたっている市街地が少なくなく、また、連担市街地内の広大な空洞として、宜野湾市や中南部都市圏の都市構造に歪みを生じさせてきている。
- 4 ) 普天間飛行場の大部分は民有地であり、地権者は基地接收に伴う集落移転や長期にわたる土地利用の制限等にかかる大きな負担を強いられてきており、現状では、軍用地料への依存度が高く、返還後の生活再建に不安を抱いている地権者も多いことから、跡地利用に際しては特別な支援策を期待する声が多い。

### 2 . 跡地利用の基本方向について

- 1 ) 上位計画やこれまでの構想づくりにおいては、沖縄県や中南部都市圏の振興に向けた広域的施策を導入する空間として期待されている。
- 2 ) 宜野湾市の新しいまちづくりに向けて、都市構造の再編や既成市街地の環境改善等と連携した跡地利用との取組みが期待されている。

- 3) 最新の意向調査(平成15年度実施)によると、地権者自らが土地利用(自己利用や建物賃貸)を行う地権者や利用予定はないが財産として残しておきたいと考えている地権者が多く、それに対して、土地賃貸や土地売却を希望する地権者は少ない(所有地の全部または一部の土地賃貸を希望する地権者は13%、土地売却を希望する地権者は12%)。
- 4) その他、意向調査やフォーラム等を通じて、一般市民や地権者等からも、普天間飛行場の跡地利用の方向や期待について、意見やアイデアが数多く提示されてきている。

### 3. 産業・機能の導入について

- 1) 「沖縄国際都市形成基本計画」における「アジア・太平洋地域」、「国際交流」をテーマとした拠点形成の方向は、宜野湾市による跡地利用基本計画を始めとするその後の検討に引き継がれてきている。

多様な導入機能が候補とされ、関連する調査も実施されてきているが、普天間飛行場跡地利用の中核となる機能の選定・誘致等にかかる具体的な取組はこれからである。
- 2) 中南部都市圏基本構想・機能導入調査においては、中南部都市圏の自立型経済を支える中核的産業・機能として、観光リゾート産業、長寿健康産業、情報通信産業、加工交易型産業、学術研究交流機能、地方中核都市圏にふさわしい高次都市機能等を想定しており、普天間飛行場においては、それらの中から、普天間飛行場のポテンシャルを活かした融合型産業・機能の展開方向がイメージされている。

現在、沖縄県においては、全庁的な取組みにより、3年ローリングの基本方針及び年度毎の計画にもとづく企業誘致活動が行われており、普天間飛行場の跡地利用がこれらの活動の射程に入る時期には、跡地利用の方針やその時点での社会・経済状況を踏まえた企業誘致活動が展開されるものと期待される。

今後、普天間飛行場跡地を沖縄県の産業振興の拠点として育成していくためには、これまでの取組に加えて、様々な制約条件を克服するための新たな戦略や具体的なプロジェクトの構築に取り組む必要がある。
- 3) 住宅機能については、地権者の復帰、中南部都市圏の住宅需要への対応、県外等からの来住者の誘致等による住宅地づくりが検討されてきているが、今後、人口減少の予測も踏まえ、需要の見通し等を明らかにし、計画づくりに反映させる必要が

ある。

また、住宅需要の動向と跡地の特性からみて、これまで実現できなかったゆとりある住宅地づくりを目標とすべきという指摘もみられる。

- 4) 普天間飛行場には、宜野湾市の中央に位置する地の利を活かした行政機能や市民サービス機能が集積する新しい都市拠点の整備や跡地内居住者のための公共・公益施設の整備が必要であり、また、建物や敷地が狭小な既存施設の移転立地先としても期待され、長期にわたる適材・適所の整備可能性を担保するために、計画的な用地確保等との取組みが課題とされている。

#### 4. 都市基盤整備について

##### 1) 普天間飛行場の跡地利用による幹線道路網の整備

- ・ 「沖縄県総合交通体系基本計画」においては、基地跡地、都市軸を誘導するラダー型骨格道路網として、中部縦貫道路及び宜野湾横断道路（仮称）が計画されている。
- ・ また、「総合交通体系調査」や「普天間飛行場跡地利用基本計画」等においては、普天間南北線や普天間東西線（仮称）等を加えた幹線道路網が提案されている。
- ・ 計画ルートについては複数の検討案があり、計画策定に向けた基礎資料としての比較評価等も実施されているが、具体的なルートや構造等については、今後、跡地における土地利用の方向、普天間飛行場内の環境情報の収集、跡地以外の区間にかかる合意形成等とあわせた検討が必要である。

##### 2) 普天間飛行場跡地利用に関連する公共交通システムの検討

- ・ 「沖縄県総合交通体系基本計画」においては、普天間飛行場を経由する東西、南北の公共交通軸が位置づけられ、短中期的には基幹バスシステムや新たな高速バスシステムの導入促進、中長期的にはモノレール延伸や南北軸を形成する軌道系交通システムを検討する他、普天間地域における先導的なシステムの実験的な取組の推進等が公共交通システム形成にかかる施策展開の方向として取り上げられている。
- ・ 宜野湾市都市マスタープラン調査においては、軌道系交通システムの必要性や導入する場合のルート等について検討が行われている。
- ・ また、沖縄都市モノレールの延伸に関する民間からの提案も見られる（普天間飛



行場付近までの延伸構想)。

### 3) 普天間飛行場跡地における公園・緑地等整備の方針

- ・ 宜野湾市においては、基地の存在により、公園・緑地整備が遅れており、跡地利用による整備水準の向上が期待されている。
- ・ 「沖縄県広域緑地計画」においては、交流文化をテーマとし、広域防災拠点、自然共生回廊の拠点や返還記念のシンボルとなる広域公園が計画されており(仮称・普天間公園 100ha 以上の規模を想定)、基本的な考え方は「都市計画マスタープラン(案) (那覇広域都市計画区域)」等に引き継がれている。
- ・ 大規模公園は跡地のイメージアップに大きく寄与し得るので、跡地におけるまちづくりの骨格形成の役割を担うべきとの指摘もみられる。
- ・ 広域的な環境緑地帯として位置づけられている普天間飛行場の西側に隣接する斜面緑地の保全や歴史空間の創出のための松並木の復元が課題とされている。
- ・ また、普天間飛行場の跡地利用に関連して、新たな市街地の形成に対応した墓地公園の確保にかかる検討の必要性が指摘されている。

### 4) 下水道整備、情報通信基盤整備について

- ・ 跡地の汚水処理については、既存処理場の拡充あるいは跡地内プラントの整備を候補とした今後の検討、雨水処理については、地下水系を保全するために、地下浸透等との取組が必要と指摘されている。
- ・ 市民生活の向上や情報関連産業機能等の導入のための条件整備として、大容量、高速の情報通信基盤の整備と信頼性が高く低廉な情報通信サービスの提供が必要と指摘されている。

## 5. 環境共生との取組みについて

- 1) 跡地利用計画の策定及びその具体化に向けて、早期に自然環境や埋蔵文化財に関する現況調査を実施する必要があることが確認されており、平成 13 年度以降、重点的な取り組みが行われている。

これまでの調査においては、既存資料の収集・分析、飛行場周辺調査及び飛行場内への立ち入り可能な区域における調査により、調査手法の検討や基本的データの収集が行われている。

- 2) 今後、これらの調査を通じて、返還後あるいは原状回復後に実施すべき情報収集の対象と範囲を把握し、跡地利用計画の策定及びその具体化の手順やスケジュールに反映させる必要がある。
- 3) 普天間飛行場の跡地利用に際しては、文化財、生態系、水循環等の保全にかかる配慮が必要であり、返還後及び原状回復措置後における調査を含めて、収集された情報を計画づくりに的確に反映させるためのルールや手法の確立が必要と指摘されている。
- 4) 普天間飛行場の跡地利用に対しては、特有の自然・歴史環境資源を活用して新しいまちの魅力を高めるための様々な提案が行われており、環境共生・創造との取り組みこそが跡地の有効利用を促進する「切り札」という指摘もみられる。

## 6. 跡地整備事業等の進め方について

### 1) 跡地整備事業等にかかる既定の方針

- ・ 普天間飛行場の跡地利用にかかる既定方針としては、既返還地の再開発事業に見られた遅延要因の整理にもとづく対応を含め、再開発事業を迅速かつ的確に行うための手順にかかる取組の方向(早期の都市計画決定手続、事業計画、事業着手、地権者等関係者の合意形成等)や再開発事業を円滑に進めるための取組の方向(用地先行取得、不発弾処理等)が示されており、今後、これらの取組を進めていくことになる。
- ・ また、跡地整備事業等の事業実施主体、事業手法、機能導入等に関するものも含めて、再開発事業を推進するための具体的な措置については、跡地利用計画の策定等の進捗を踏まえて、検討を進める必要があるとされており、次の段階での取組として位置づけられている。
- ・ しかしながら、跡地利用計画の策定に向けた基本方針の検討段階においても、その具体化にかかる展望とあわせた議論を進めることが、関係者の相互理解にもとづく合意形成を促進する上で有意義と考え、2)以降においては、跡地整備事業等に関するこれまでの調査等において指摘されていることについてレビューを行う。
- ・ なお、跡地利用にかかる方針が定められる以前に実施された調査等の中には、前提を異にしているものも含まれるが、今後の検討においても有効と考えられる指摘等については、レビューの対象としている。

## 2) 跡地整備事業のしくみや枠組みに関するこれまでの考え方

- ・ 地権者に対して生活再建に必要な土地活用機会を公平に提供するためには、例えば、所有地の現在の位置に関わらず、地権者意向に沿った土地活用（時期や用途）が可能な用地に再配置できるようなしくみを備える必要がある（那覇新都心地区における申し出換地手法の導入等が先行事例として参照されている）。
- ・ また、広域的な施策（中核的な施設用地や大規模公園等）の導入に必要な用地を計画的に確保できるしくみを備える必要がある（これも那覇新都心地区における公共公益施設用地の先行取得が先行事例として参照されている）。
- ・ そのためには、跡地全域を一体的な事業区域として捉え、その中で、地権者意向の反映や広域的施策の導入に必要な土地の交換分合等が行えるようにする必要がありと考えられている（これについては、地権者の数が多いことから、もう少し狭い区域において調整を図ることが望ましいという意見もある）。
- ・ しかしながら、跡地全域を一体的な事業区域とした場合、地権者の土地活用、広域的な施策の導入のいずれについても、跡地全域の市街化には長期間を要すると想定されることから、長期的な土地需給調整のしくみを導入すること等により、空閑地の発生や先行投資にかかる行財政負担を軽減する必要があるという意見もある（土地リザーブを検討する根拠の一つとされている）。
- ・ そのため、地権者の土地活用と広域的な施策の導入（中核機能や広域的都市基盤の導入、周辺市街地の環境改善との連携等）とを総合的に実現する事業の枠組みが必要とされている。

## 3) 跡地整備事業手法に関するこれまでの検討成果等

- ・ 都市的土地利用のためには跡地全体における都市基盤整備が不可欠であること、地権者意向に応じた土地活用機会を提供することが望ましいこと等から、跡地整備の事業手法としては、地権者の権利調整・負担のルールや補助や税制上の特例等の支援措置が制度として確立されており、これまでの跡地整備においても多く適用されている土地区画整理事業がふさわしいとする評価が行われている。
- ・ また、今後、跡地利用計画の内容や地権者意向の具体化とあわせて、必要に応じて、運用や制度に関する工夫・改善が必要との指摘もあり、土地区画整理手法を活用した開発方式案の比較検討等も行われている。

#### 4) 実施体制にかかるこれまでの検討成果等

- ・ 大規模な基盤整備、用地先行取得の円滑な実施、地権者の土地利用支援が可能な実施体制や返還に先行した開発体制の確立が必要という考え方も見られる。
- ・ また、跡地利用にかかる企画調整、コーディネートを行う主体や面整備、土地マネジメントを行う主体の創設にかかる提案等も見られる。

#### 5) 周辺整備に関するこれまでの検討成果等

- ・ 跡地の有効利用の促進と基地所在による都市構造の歪みの解消の両面において、跡地整備と連携した周辺整備が期待されており、跡地利用に必要な幹線道路沿道市街地整備、跡地における代替地の確保とあわせた既成市街地整備、跡地に隣接する緑地の保全等が提案されている。
- ・ 跡地利用に必要な幹線道路沿道市街地整備については、跡地利用関連道路の内、東西、南北4本の幹線道路を最寄りの幹線道路に結ぶだけでも周辺市街地区間の総延長は約4,600m、道路整備の影響を受ける市街地の規模は膨大であり、これまでに、道路計画案をもとにした道路整備手法等の検討も行われてきており、跡地整備との一体事業とするか否かに関する判断、地域住民等との合意形成等が今後の検討課題として指摘されている。
- ・ 跡地における代替地の確保とあわせた既成市街地整備についても、具体的な検討はこれからである。
- ・ 既成市街地における周辺整備には時間を要すると考えられていることから、跡地整備に先行する取り組みの必要性が指摘されており、今後、宜野湾市都市計画マスタープランにもとづく、具体化に向けた取り組みが必要とされている。

#### 6) 用地のリザーブに関するこれまでの検討成果等

- ・ 地権者が自己利用を希望する用地は広大であり、その市街化には長期間を要するとの見通しにもとづき、一定の期間、一部の用地における市街地整備を留保し、先行投資や未利用市街地の管理にともなう負担を回避するとともに、暫定利用としての非都市的土地利用等の可能性を留保することが必要という指摘が見られる。
- ・ また、普天間飛行場が中南部都市圏の基幹都市軸上の重要な位置を占めていることから、沖縄県や中南部都市圏の振興に向けた広域的な施策導入の可能性を長期にわたって担保し、そのポテンシャルを最大限に活用することが期待されている。
- ・ これらのことから、普天間飛行場の跡地においては、市街地整備の留保あるいは

は計画的な用地供給可能性を担保するための用地のリザーブのために、特段のしくみや資金調達が必要という指摘も見られる。

#### 7) 地権者対応に関するこれまでの検討成果等

- ・ 地権者意向調査によると、自己利用や財産として保全を希望する地権者が多く、賃貸、売却を希望する地権者が少ないため、このままでは、広域的な施策の導入に必要な用地の確保が困難と考えられる等、跡地利用計画の実現に際して地権者意向との調整を図るべき課題は多いと考えられる。
- ・ そのため、地権者意向の今後の動向をみながら、跡地利用計画の実現に向けた地権者との協力体制の構築等に取り組む必要があり、関連調査(関係地権者等の意向醸成・活動推進調査)による今後の成果が期待される。
- ・ また、土地の使用収益までの間の地権者の生活確保やその後の土地活用に対する支援策の導入が必要という指摘も多く見られる。

#### 8) 宜野湾市の財政への影響に関するこれまでの検討成果等

- ・ 跡地整備にともなう財政への影響を緩和するために、基地所在市町村における交付金の激変緩和措置、跡地整備事業にかかる地方債制度の拡充、産業機能導入のための不均一課税に伴う地方交付税の特例措置等が必要と指摘されている。
- ・ また、跡地整備による財政への影響は市街化の速度と密接に関連するため、財政への影響を緩和するためには、市街化需要の動向を的確に把握し、需要に応じた開発整備を進めることが必要という指摘もみられる。

## - 2 基本方針策定に向けた論点・課題の整理

### 1 . 計画づくりの前提条件について

#### 1 ) 跡地の位置や規模にかかる土地利用ポテンシャルの評価

- ・ 土地利用ポテンシャルの評価は跡地利用の用途や用地需要に大きな影響を及ぼし、その評価如何によって、将来像として想定するまちの姿は異なったものとなるので、関係者間で評価を共有することにより、今後の計画づくりの方向を絞り込み、基本方針に反映させる必要がある。

#### 2 ) 市街化見通しにかかる認識の共有化

- ・ これまでの跡地利用のような市街化は見込めないとの指摘が多く見られ、市街化の見込み如何によっては、計画づくりの前提を異にする必要があるので、課外かの見通しにかかる検証を行い、基本方針に反映させる必要がある。

### 2 . 跡地利用の目標について

#### 1 ) 「接收前の居住地への復帰」に関する地権者意向の確認

- ・ 跡地における地権者住宅整備は、跡地利用の目標とする「地権者の生活再建」の一つであり、現段階では最も見通しが得やすい土地利用の一つと考えられるので、地権者住宅にかかる将来計画や旧集落の再現等に対する地権者の思いを把握し、必要となる取組について検討を行い、基本方針に反映させる必要がある。

#### 2 ) 「新しい都市拠点の形成」に関する市民意向の確認

- ・ 「宜野湾市都市計画マスタープラン」の案に盛り込まれている「新ねたでの交流拠点」は、宜野湾市の都市構造の再編につながる重要な取組であるのみならず、跡地のまちづくりの柱の一つとして位置づけられる計画であり、その必要性や具体的な内容にかかる検討を行い、市民意向を確認し、基本方針に反映させる必要がある。

### 3) 「振興の拠点となるまちづくり」等にかかる県民意向の反映

- ・ 「振興の拠点となるまちづくり」の方向は、県民意向を反映させるべき最大のテーマであり、跡地利用にかかる情報提供とあわせて、県民意向の把握に努め、基本方針に反映させる必要がある。

## 3. 計画づくりの基本方針について

### 1) 長期的な計画づくりの必要性と課題にかかる認識の共有化

- ・ これまでの調査成果等においては、跡地のまちづくりには、長期的な取組が必要という指摘が多く見られ、長期間を要するという点について、地権者を始めとする計画づくりに携わる関係者の認識を共通にする必要があり、その上で、市街化のいずれの段階においても、大きな問題を発生させることなく、長期にわたるまちづくりを実現していくために必要となる具体的な取組について検討を行い、計画づくりに反映させる必要がある。

### 2) 新しい都市（空間）像の必要性やイメージに関する理解と合意の促進

- ・ 普天間飛行場の跡地においては、新しい都市(空間)像を目指したまちづくりにより、土地利用を促進する必要があると指摘されており、跡地利用の促進策や沖縄県の振興策としての必要性について、地権者等の関係者の理解を深めるとともに、新しい都市（空間）像の具体的なイメージの共有化を図り、計画づくりに反映させる必要がある。

## 4. 跡地利用の具体的な方針について

### 1) 振興拠点の計画内容の具体化

- ・ 振興拠点の具体的な計画内容は、跡地全体のまちづくりの方向を左右するとともに、そのための用地の確保等には地権者の理解と合意が必要となるため、振興拠点の計画内容の具体化は、関係者の協働による計画づくりを促進する上で極めて重要であり、基本方針段階においても、計画の具体化に向けた取組を促進し、基本方針に反映させる必要がある。

## 2) 住宅地づくりにかかる地権者意向の醸成

- ・ 従前地権者の土地活用の主要な舞台としての住宅地づくりについては、土地活用を促進するために、跡地に期待される住宅地の「質」を確保する必要があり、そのためには、地権者による協働の取組も必要となるので、その様な点について、地権者の理解を促進し、住宅地づくりにかかる地権者意向を醸成し、計画づくりに反映させる必要がある。

## 3) (仮)普天間公園(メモリアルパーク)の計画づくりの方向

- ・ 跡地における計画づくりの基本方針の一つとして取り上げている新しい都市(空間)像を実現する上で、(仮称)普天間公園の豊かな緑や大規模なオープンスペースに対する期待が大きいので、そのような視点から見た公園計画のあり方について検討を行い、基本方針に反映させる必要がある。

## 4) 環境情報にもとづく基本方針のとりまとめにかかる検討

- ・ 基本方針やそれにもとづく跡地利用計画は自然環境や埋蔵文化財等に関する情報が不足する状況の下でとりまとめる必要があるので、既存の情報を最大限に活用することとあわせて、返還後に得られる新たな情報への対応のあり方等についての方針をとりまとめ、基本方針に反映させる必要がある。

## 5) 幹線道路沿道市街地における地元意向の醸成

- ・ 跡地と結ぶ幹線道路の整備は、跡地利用の条件として不可欠であるとともに、沿道の既成市街地整備の契機として期待されるものであり、それらの整備見通しを明らかにし、基本方針に反映させる必要がある。

## 6) 跡地と周辺市街地との連携によるまちづくりの可能性検討

- ・ 跡地の有効利用と既成市街地の環境改善を促進するためには、跡地と既成市街地の相互依存関係に着目して、跡地と既成市街地との連携によるまちづくりを進めることが効果的であり、その具体的な可能性を検討し、基本方針に反映させる必要がある。



## - 1 基本方針策定の方針

### 1 . 普天間飛行場の跡地利用計画策定に係る既定の方針

1) 「普天間飛行場の移設に係る政府方針」 - 駐留軍用地跡地利用の円滑化等に関する方針（閣議決定 平成 11 年 12 月 28 日）

- ・ 調整機関の設置：国、沖縄県、関係市町村の協力のもとで、跡地利用の計画の策定及びその具体化に向けた国、沖縄県及び 関係市町村間の総合調整等の機能を果たす調整機関を新たに設置
- ・ 共通措置：調整機関の設置に加え、駐留軍用地跡地全体に共通する跡地利用の促進のための施策として、「調査・測量」の早期実施への対応、「国有財産の活用」の措置、「返還実施計画に定める事項」の明示
- ・ 大規模駐留軍用地跡地の利用の促進に関する特例措置：必要となる再開発に相当の困難が予想される大規模な駐留軍用地の跡地にあっては、「国の取組に係る方針の策定」、「事業執行主体に係る業務の特例等」の措置

2) 「普天間飛行場の跡地利用の促進及び円滑化等に係る取組分野ごとの課題と対応の方針」（跡地対策準備協議会 平成 13 年 12 月 27 日） - 跡地利用計画策定関係

- ・ 普天間飛行場の跡地利用計画策定に係る基本的な取組の方向：市及び県は平成 13 年度から跡地利用計画の策定に向けた具体的取組みに着手し、3～4 年後を目途に、具体的な跡地利用計画策定の基礎となる跡地利用の基本方針を策定することを目標
- ・ 普天間飛行場の跡地利用計画策定に係る具体的な取組（要約）
  - 県は、中南部都市圏の将来像を検討し、土地利用や交通体系などの基本構想を検討
  - 市は、跡地利用と周辺市街地の関係を整理し、土地利用、市街地の将来像等を検討
  - 地形・地質、動植物、文化財等について実施している国、県、市の担当部局による既存資料の整理に加え、今後もデータの追加等を進める。
  - 自然環境等のデータ整理については、市において調査の全体計画を策定
  - 埋蔵文化財についてのデータ整理については、県の実施計画に基づき、県が中心となり、市も共同し、詳細分布調査を実施し、3 年後を目途に概略の遺跡地図を作成
  - 市において地権者意向把握の全体計画を策定し、順次、意向調査を実施
  - 機能導入については、賑わいのある地域づくり、潤いとゆとりのある生活空間の形

成という観点を踏まえて基礎的な諸条件を整理

- 計画策定段階から環境に配慮した取組
- 国は大規模駐留軍用地跡地等利用推進費等により支援
- 関係者間で定期的に取り組状況を報告・調整するなど、跡地利用計画を円滑・的確に策定するための取組

### 3) 沖縄振興特別措置法(平成14年4月) - 駐留軍用地跡地の利用の促進及び円滑化のための特別措置に係る部分の抜粋

- ・ 駐留軍用地跡地の利用に関する基本原則等
  - 駐留軍用地跡地の利用に関する基本原則：国、沖縄県及び跡地関係市町村は、密接な連携の下に、沖縄の均衡ある発展及び潤いのある豊かな生活環境の創造のため、跡地の有効かつ適切な利用を促進するように努めなければならない。
  - 国の責務：国は、基本原則にのっとり、駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用を促進するため必要な財政上の措置その他の措置を講ずるよう努めなければならない。
  - 地方公共団体の責務：沖縄県及び跡地関係市町村は、基本原則にのっとり、駐留軍用地跡地の利用に関する整備計画地その他の措置を講ずるよう努めなければならない。
- ・ 大規模跡地の指定等
  - 大規模跡地の指定：内閣総理大臣は、市街地の計画的な開発整備を行うことが必要と認められ、かつ、原状回復及び開発整備に長期間を要する駐留軍用地跡地を大規模振興拠点駐留軍用地跡地として指定する。
  - 国の取組方針の策定：内閣総理大臣は、大規模跡地において国が取り組むべき方針を定めなければならない。
  - 県総合整備計画の策定：沖縄県知事は、大規模跡地の指定があったときは、県総合整備計画(返還特措法に規定)を定めなければならない。

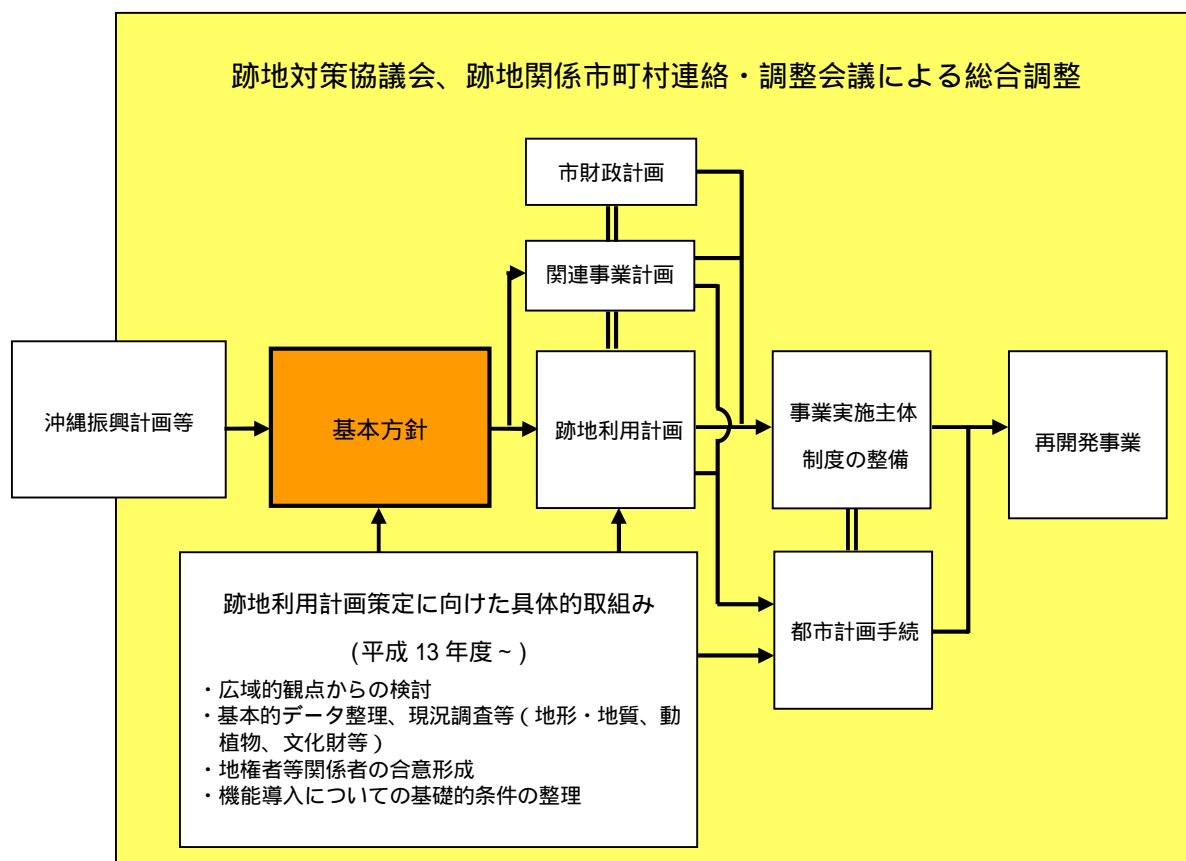
### 4) 沖縄振興計画(平成14年7月 内閣府) - 跡地利用に係る部分の抜粋

- ・ 振興の基本方向
  - 駐留軍用地跡地の有効利用については、円滑かつ迅速な対応が求められており、広域的な視点に立って、県土構造の再編も視野に入れた幅広い検討が求められる。
  - SACO最終報告等で返還が合意された施設・区域については、計画的、段階的な返還及び跡地利用計画を策定することにより、良好な生活環境の確保、健全な都市形成、新たな産業の振興、交通体系の整備、自然環境の保全・再生等、21世紀のまちづくり、田園づくり等のモデルとなるよう整備を進める。特に、普天間飛行場

跡地については、中南部都市圏の枢要な位置にあることから、整備に当たっては、その役割・機能を明確にした跡地利用計画を策定し、今後の地域開発のモデルとなるよう取り組んでいく。

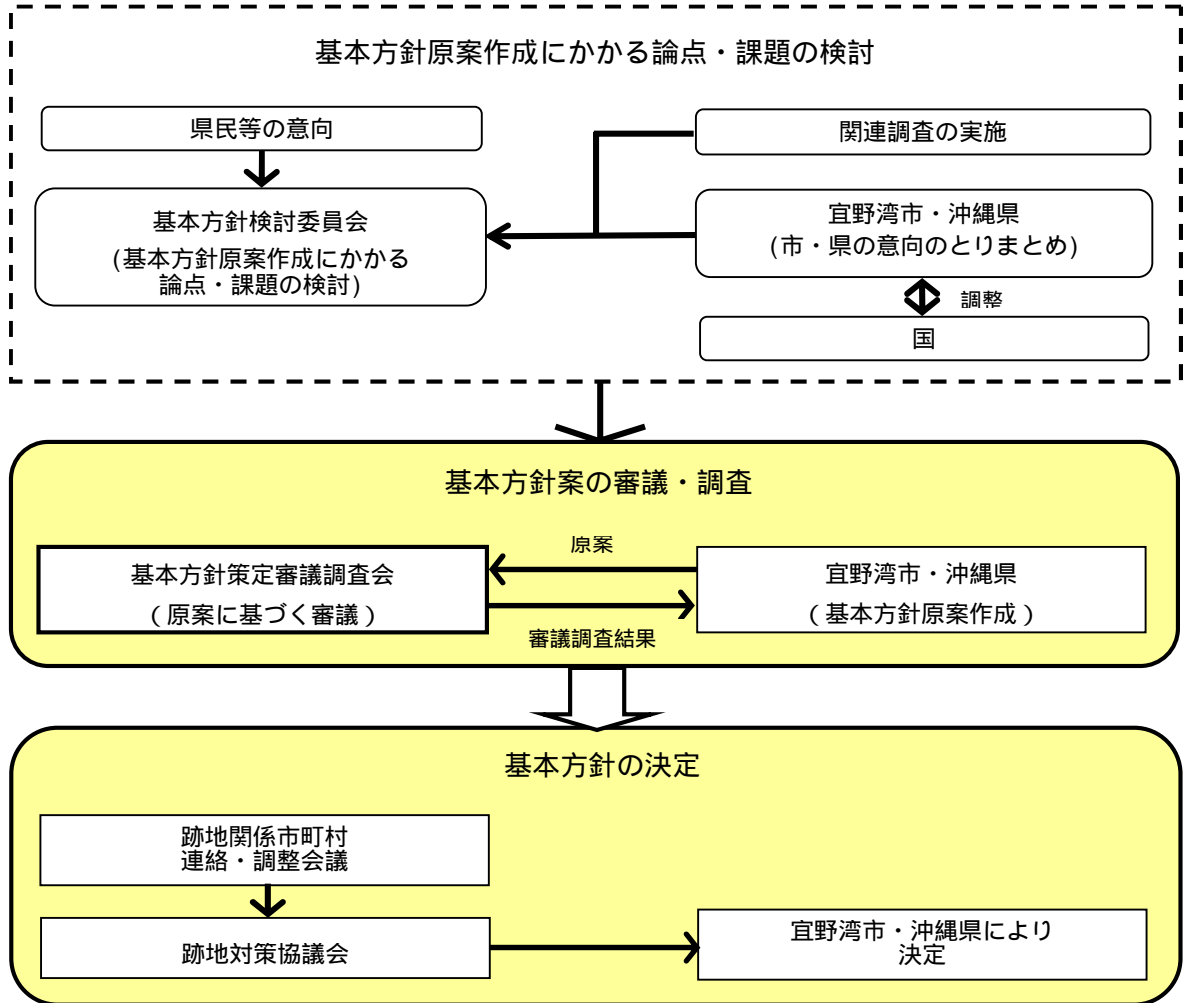
- 都市的土地利用が想定される駐留軍用地跡地については、周辺の土地利用との調整を図りながら、都市機能の計画的な再配置・高度化及び所産業基盤の整備を進める。
- ・ 振興施策の展開（駐留軍用地跡地の利用の促進）
  - 調整機関の設置
  - 駐留軍用地跡地の利用の促進に関する取組
- ・ 圏域別振興の方向 - 中部圏域
  - 普天間飛行場等駐留軍用地跡地の利用促進：跡地利用に当たっては、中南部都市圏における位置づけや、周辺市街地整備などに留意し、沖縄の振興をリードする高次都市機能の導入や基幹道路の整備等、総合的かつ計画的に進める。

### 跡地利用の実現に向けた取組みの概要と基本方針の位置づけ



## 2. 基本方針策定の手順と体制

### 1) 基本方針策定の手順

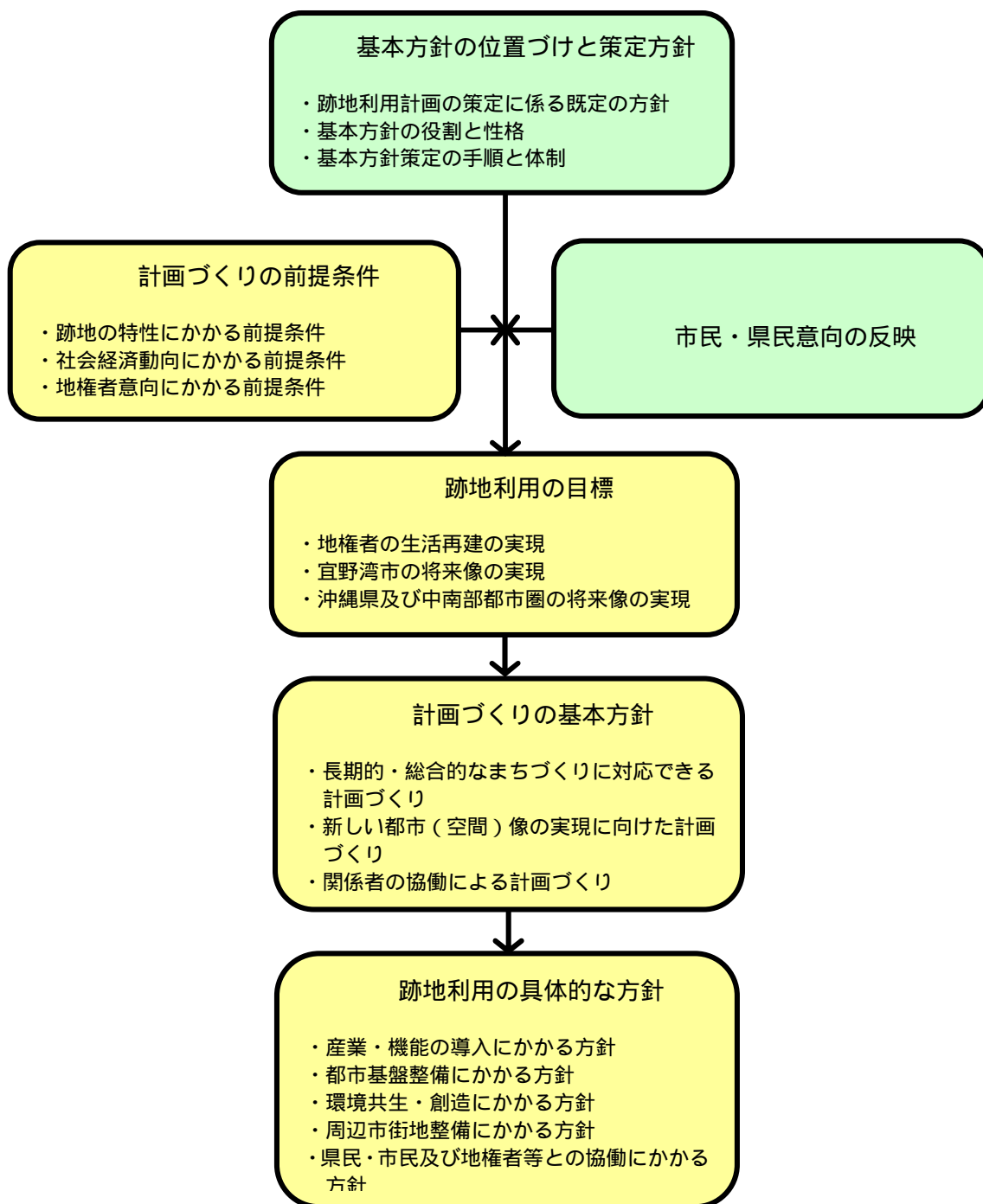


### 2) 基本方針策定のための体制

- ・ 基本方針策定審議調査会（仮称）
  - 「跡地対策協議会」での協議・調整を受けて設置
  - 幅広い視点・分野からの意見の反映
  - 基本方針案の審議・調査
- ・ 基本方針検討委員会
  - 基本方針に係る論点・課題の検討
  - 関連調査等との連携の促進

## - 2 基本方針の取りまとめイメージ

### 1. 基本方針の内容と構成（案）



## 2. これまでの調査成果等にもとづく基本方針試案

これまでの調査成果等を基本方針の内容と構成(案)にもとづき体系化し、基本方針の策定に向けた論点・課題を明らかにするための素材(たたき台)として作成したものである。

なお、「基本方針の位置づけと策定方針」は本報告書の - 1 の内容と重複しており、「市民・県民意向の反映」は次年度以降の取組としているため省略している。

### 計画づくりの前提条件

#### 1) 跡地の特性にかかる前提条件

##### 位置・規模

- ・ 普天間飛行場の面積は約 481ha。中南部都市圏における返還予定駐留軍用地の中では最大の規模を有し、都市的土地利用が可能な貴重な空間(=県民の共有財産)であり、その規模や位置を活かした跡地利用の可能性が高い。

##### 接收前の状況

- ・ 普天間飛行場は、接收前は農地や集落地であり、既存の幹線道路とのつながりも弱いので、そのままでは、都市的土地利用は困難であり、都市的土地利用のためには、跡地内・外における大規模な都市基盤整備が不可欠である。

##### 自然環境

- ・ 普天間飛行場は琉球石灰岩台地であり、洞穴や地下水系が発達しており、また、埋蔵文化財包蔵地、樹林地、貴重種の棲息地等も多く分布しているため、計画づくりに際しては、これらの環境特性に配慮する必要がある。

#### 2) 社会経済動向にかかる前提条件

##### まちづくりに対する社会的な要請

- ・ ゼロエミッションは 21 世紀のまちづくりが共有すべき理念であり、沖縄振興計画においては、沖縄を環境共生・循環型社会のモデル地域として形成することを方針としている。
- ・ ユニバーサルデザインはこれからのまちづくりのグローバルスタンダードとして

定着しつつあり、今後の高齢化の進展により、その取組の必要性が一層高まることを念頭におく必要がある。

#### 中南部都市圏における人口・世帯の動向

- ・ 中南部都市圏の世帯増による住宅需要は縮小に向かいつつあり、普天間飛行場の跡地利用に際しては、旺盛な需要に支えられてきたこれまでの跡地利用とは異なる状況に置かれていることを計画づくりの前提条件とする必要がある。
- ・ 中南部都市圏においては、住宅地需要の縮小にともない、これからは、ゆとりある住宅地の供給を契機とした住み替え等、質の向上に向けた動きが時間をかけて進展していくものと予想され、長期的には跡地利用に対する期待も高まることを、計画づくりの前提条件とする必要がある。

### 3) 地権者意向にかかる前提条件

#### 土地活用意向との整合

- ・ 現段階では、自らの土地利用や財産としての保全を考えている地権者が多く、土地賃貸や土地売却を希望する地権者は少ないが、計画づくりに際しては、今後の土地活用意向の動向を踏まえつつ、跡地利用の目標の実現に向けて、地権者意向との整合に取り組む必要がある。

#### 地権者参加による計画づくり

- ・ 計画づくりへの参加を希望している地権者が多く、地権者意向との整合を図るためにも、地権者との協働による計画づくりに取り組む必要がある。

## 跡地利用の目標

### 1) 地権者の生活再建の実現

#### 接收前の居住地への復帰

- ・ 基地建設にともなう土地の接收により集団移転を強いられてきた集落が多く、接收前の居住地への復帰を希望する地権者のために、復帰先におけるコミュニティの再構築等にかかる地権者意向を反映し、早期の居住地形成に取り組む。

#### 新たな土地活用による生活再建の実現

- ・ 接收時は農地等であっても、跡地利用に際しては、都市的土地利用を希望する地権者が多いと考えられるので、自己利用あるいは土地の賃貸・譲渡による新たな土地活用を促進し、生活再建を実現する。

### 2) 宜野湾市の将来像の実現

#### 幹線道路網の再編・強化

- ・ 普天間飛行場が障壁となり迂回を強いられてきた宜野湾市内の交通を改善するために、普天間飛行場を横切る東西・南北の新規幹線道路整備とあわせて幹線道路網を再編・強化する。

#### 既成市街地の環境改善

- ・ 基地建設にともなう強制移転や土地利用の制約等の影響により、普天間飛行場の周辺には、道路や公園等の都市基盤が未整備の市街地が急造され、跡地利用と連携して、既成市街地の環境改善に取り組む。

#### 新しい都市拠点（シティ・コア）の形成

- ・ 普天間飛行場が市の中央部に位置することから、ドーナツ状の都市形成を余儀なくされ、市民サービス機能が分散配置されること等により、市民生活の利便性が大きく損なわれてきており、跡地利用を契機として、市の中央にあたる位置に、市民生活や産業活動等の拠り所となる新しい都市拠点を形成する。

### 3) 沖縄県及び中南部都市圏の将来像の実現

#### 振興の拠点となるまちづくり

- ・ 普天間飛行場跡地に形成される優れた機能立地環境と中南部都市圏の基幹都市軸に位置する地の利を活用して、沖縄県及び中南部都市圏の振興の拠点となるまちづ



くりを実現する。

中南部都市圏の広域的な都市基盤の強化と都市環境の向上

- ・ 普天間飛行場跡地の広大な規模や位置的条件等を活用して、中南部都市圏の骨格を形成する幹線道路や公園緑地体系の要となる大規模公園等を整備し、広域的な都市基盤の強化と都市環境の向上に資する。

基幹都市軸における機能集積効果の拡大による中南部都市圏の発展力の強化

- ・ 中南部都市圏における将来の機能立地需要を普天間飛行場の広大な跡地に計画的に誘導することにより、基幹都市軸における機能集積効果を拡大し、中南部都市圏の発展力を強化する。

## 計画づくりの基本方針

### 1) 長期的・総合的なまちづくりに対応できる計画づくり

適切な市街化の誘導による長期的なまちづくりの実現に向けた計画づくり

- ・ 跡地が広大な規模を有することや長期的な取組が必要な跡地利用を目標としていること等から、長期的なまちづくりを前提とする必要があり、長期にわたって、適切な市街化を誘導していくための長期的な計画づくりに取り組む。

多様な取組の連携による総合的なまちづくりの実現に向けた計画づくり

- ・ 跡地利用の目標を実現するためには、実施時期や実施主体を異にするハード・ソフトの多様な取組を導入する必要があり、長期にわたり、多様な取組の効果的な連携を誘導していくための総合的な計画づくりに取り組む。

### 2) 新しい都市（空間）像の実現に向けた計画づくり

これからの市街地需給動向に対応したゆとりある都市（空間）像の実現

- ・ 人口増の逡減や跡地の発生等により中南部都市圏における市街地需給関係が変化し、これまで実現できなかったゆとりある住宅地づくりの可能性等も高まるものと考えられるので、跡地においては、21世紀の中南部都市圏のモデルとなる新しい都市（空間）像の実現に向けた計画づくりに取り組む。

振興拠点のまちづくり戦略としての個性豊かな都市（空間）像の実現

- ・ 魅力的な都市空間により県内外からの集客・来住を促進することは、沖縄県や中南部都市圏の振興の拠点としてのまちづくり戦略としても重要であり、沖縄の自然と風土を活かした個性豊かな都市（空間）像の実現に向けた計画づくりに取り組む。

### 3) 関係者の協働による計画づくり

市民・県民及び地権者等との協働による計画づくり

- ・ 普天間飛行場の跡地利用は、市民・県民にとっては、沖縄県、中南部都市圏あるいは宜野湾市の将来像を左右する極めて重要かつ夢のあるプロジェクトであり、このプロジェクトに対する多くの人々の共感と意欲的な参加を促進するために、協働による計画づくりに取り組む。

関係機関等の協働による計画づくり

- ・ 普天間飛行場の跡地利用については、国、県、市を始めとする関係機関の協力により取り組むことが既定方針として定められており、関係機関等による役割分担を明らかにし、具体的な取組を促進するために、協働による計画づくりに取り組む。

## 跡地利用の具体的な方針

### 1) 産業・機能の導入にかかる方針

#### 振興拠点としての産業・機能の導入

- ・ 沖縄県及び中南部都市圏の振興の拠点としての土地利用を目標とし、幅広い国際交流の場の形成をテーマとしつつ、中南部都市圏の主要な産業・機能として期待されている観光リゾート産業、長寿・健康産業、情報通信産業、加工交易型産業、学術研究交流機能、地方中核都市圏にふさわしい高次都市機能等を候補として、産業・機能の導入を図り、振興拠点を形成する。
- ・ 引き続き、跡地の特性を活かした拠点形成戦略や具体的なプロジェクトの構築等に取り組む必要がある。

#### ゆとりある住宅地づくりに向けた住宅や関連機能の導入

- ・ 地権者の従前地への復帰や中南部都市圏における住宅地需要の質的な変化に対応するゆとりある住宅地づくりに向けて、住宅や新しい住民のための生活サービス機能等を導入する。
- ・ 引き続き、接収前の居住地への復帰にかかる地権者意向の醸成、中南部都市圏の住宅地需要の質と量にかかる見通しの確保、県外等からの来住者の誘致にかかる可能性の検討による住宅導入にかかる方針の具体化や新しい居住者に対応した生活サービス機能の具体化等に取り組む必要がある。

#### 宜野湾市のシティコアとしての機能の導入

- ・ 普天間飛行場の跡地においては、宜野湾市の中央に位置する地の利を活かした行政機能や市民サービス機能等が集積する新しい都市拠点を形成とする。
- ・ 引き続き、宜野湾市の新しい都市拠点に導入する具体的な施設の選定や用地の確保等にかかる長期的な整備戦略の具体化に取り組む必要がある。

### 2) 都市基盤整備にかかる方針

#### 幹線道路の整備

- ・ 普天間飛行場の跡地においては、(仮)中部縦貫道路や(仮)宜野湾横断道路の整備による中南部都市圏の骨格道路網の強化に資するとともに、(仮)普天間南北線や(仮)普天間東西線等とあわせて、宜野湾市の都市構造の歪みの解消に向けた幹線道路網を整備する。
- ・ 引き続き、跡地における土地利用の方向、普天間飛行場内の環境情報の収集、跡

地以外の区間にかかる地元合意形成等とあわせて、具体的なルートや構造にかかる検討に取り組む必要がある。

#### 公共交通システムの整備

- ・ 沖縄県及び中南部都市圏の振興の拠点や中南部都市圏の基幹都市軸としての位置づけ等からみて、普天間飛行場は将来の公共交通軸として位置づけられ、跡地利用の有力な促進策として期待されるので、公共交通システム整備との早期の取組を目標とする。
- ・ 引き続き、公共交通システム整備にかかる長期的な見通しを踏まえつつ、跡地利用計画への反映のあり方等にかかる検討に取り組む必要がある。

#### 公園・緑地等の整備

- ・ 普天間飛行場跡地においては、交流文化をテーマとして計画されている（仮）普天間公園の整備や隣接する斜面緑地の保全等により、広域的な公園・緑地体系を強化するとともに、基地所在により遅れてきた宜野湾市の公園整備水準の向上に向けた公園整備に取り組む。
- ・ 引き続き、広域的な公園・緑地体系整備の一環としての位置づけや跡地のイメージアップによる跡地利用促進効果等に着眼した公園や緑地保全のあり方にかかる検討に取り組む必要がある。

#### 供給処理施設、情報通信基盤等の整備

- ・ 普天間飛行場跡地においては、土地利用計画にあわせて、跡地の環境特性やゼロエミッションの推進に配慮した供給処理施設の整備、市民生活の向上や情報関連産業機能等の導入のための条件整備としての情報通信基盤の整備等に取り組む。
- ・ 引き続き、地域内プラントの導入等を候補とする汚水処理のあり方や地下水系保全に配慮した雨水処理のあり方等にかかる検討に取り組む必要がある。

### 3) 環境共生・創造にかかる方針

#### 環境情報に関する現況調査等の実施と計画づくりへの反映

- ・ 普天間飛行場跡地においては、文化財、生態系、水循環等の保全にかかる配慮が必要であり、自然環境や埋蔵文化財に関する現況調査等による環境情報の収集を行い、計画づくりに反映させる。
- ・ 引き続き、返還前の立ち入り調査の可能性等を踏まえつつ、情報収集が可能となる時期や範囲を前提とした計画づくりの手順や収集された環境情報を計画づくりに反映させるためのルールや手法にかかる検討に取り組む必要がある。

#### 跡地の土地利用の促進に向けた都市デザインとの取組

- ・ 普天間飛行場跡地においては、跡地利用の目標の実現に向けた土地利用を促進するために、特有の自然・歴史環境資源を活用した新しい都市環境の形成に向けた計画づくりを方針とする。
- ・ 引き続き、振興拠点にふさわしいまちづくり、ゆとりある住宅地づくり、広域的公園緑地整備と連携した都市環境づくり等、新しい都市（空間）像の実現に向けた都市デザインのあり方にかかる検討に取り組む必要がある。

#### 4) 周辺市街地整備にかかる方針

##### 幹線道路沿道市街地の整備

- ・ 跡地利用とあわせて計画される新しい幹線道路は、宜野湾市の都市構造の歪みの解消と跡地の有効利用を促進するとともに、周辺市街地区間の整備は沿道市街地整備の契機となるものであり、跡地においては周辺市街地における幹線道路整備との連携に向けた計画づくりを目標とする。
- ・ 引き続き、周辺市街地区間の整備手法や地元合意形成等にかかる検討に取り組み、跡地利用に必要な条件整備にかかる見通しを確保するとともに、跡地の計画づくりに反映させる必要がある。

##### 跡地と周辺市街地の連携によるまちづくり

- ・ 普天間飛行場の周辺には、基地建設にともなう基盤未整備の急造市街地が広範囲に分布しており、跡地利用との連携による既成市街地の環境改善に向けた計画づくりを方針とする。
- ・ 引き続き、跡地における代替地の確保等による既成市街地整備のあり方にかかる検討に取り組み、計画づくりに反映させる必要がある。

#### 5) 県民・市民及び地権者等との協働にかかる方針

##### 県民・市民との協働

- ・ 普天間飛行場跡地においては、沖縄県、中南部都市圏あるいは宜野湾市の将来像の実現に向けた県民・市民の幅広い賛同と参加を促進し、長期的なまちづくりを支えていくために、県民・市民との協働による計画づくりを目標とする。
- ・ 引き続き、まちづくりの将来像の共有に向けた情報発信、意向聴取の方法や計画づくりからまちづくりの実現にいたる長期的、持続的な取り組みに必要な組織・体制づくりにかかる検討等に取り組む必要がある。

#### 地権者等との協働

- ・ 普天間飛行場跡地においては、広域的な位置づけにもとづく土地利用の方向や利用促進のための戦略的な取組等と地権者の将来設計にもとづく土地活用意向との共生を図る必要があり、地権者等との協働による計画づくりを目標とする。
- ・ 引き続き、地権者等に対する情報発信のあり方、地権者の将来設計を促進するための支援策にかかる検討に取り組む必要がある。