

平成 25 年度
沖縄振興特別推進交付金

中南部都市圏駐留軍用地跡地周辺整備検討調査
(キャンプ瑞慶覧)
報告書

(概要版)

平成 26 年 3 月

株式会社 UR リンケージ沖縄営業所・
株式会社オリエンタルコンサルタンツ・
株式会社国建
調査業務共同企業体

目 次

序章 本調査の背景と目的

1. 本調査の背景 1
2. 本調査の目的 1

第Ⅰ章 中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想の課題の整理と開発の方向性の検討

1. 上位計画及び関連計画 2
2. 駐留軍用地跡地の返還計画 6
3. 周辺の開発動向 7
4. 広域構想の課題整理 8
5. 返還予定地の開発の方向性の検討 9

第Ⅱ章 主要幹線道路及び広域緑地の整備の方向性並びに都市機能のあり方の検討

1. 主要幹線道路の整備の方向性検討 11
2. 広域緑地の整備の方向性検討 15
3. 各返還駐留軍用地跡地の都市機能のあり方の検討 26

第Ⅲ章 キャンプ瑞慶覧跡地と周辺地域との開発・整備の検討

1. 西海岸地域、普天間飛行場及びキャンプ瑞慶覧の位置づけ 30
2. 地区毎のコンセプトを受けた検討内容と関係性について 32
3. 広域構想で示された課題及びキャンプ瑞慶覧跡地周辺地域の開発動向 33
4. 周辺地域との一体的な開発・整備の検討 34

第Ⅳ章 広域構想の実現化方策の検討

1. キャンプ瑞慶覧西普天間住宅地区における今後の取組みフロー 43
2. 拠点返還地について 44
3. 宜野湾市の策定した土地利用計画(素案)の課題 45
4. 道路整備について 46
5. 緑地整備について 47
6. 土地利用について 49
7. 機能導入の考え方 50
8. 整備イメージ 52
9. 今後の事業推進に向けた検討課題と対応方針 54

序章 本調査の背景と目的

1. 本調査の背景

沖縄 21 世紀ビジョンでは、今後返還が予定されている嘉手納飛行場より南の大規模な返還駐留軍用地跡地の開発において、広域的な観点から、各跡地利用計画を総合的に調整し、周辺都市地域と一体となった効率的整備を図ることとしている。

沖縄県は、平成 25 年 1 月に関係市町村の協力を得て、嘉手納飛行場より南の駐留軍用地跡地の連携した跡地利用の方向性を示す「中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想」を策定した。

一方、平成 25 年 4 月の「沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画」（以下、「統合計画」という。）において、嘉手納飛行場より南の駐留軍用地の返還施設・区域が示され、キャンプ瑞慶覧（以下、当地区という。）西普天間住宅地区においては、平成 26 年度又はその後と返還が示された。

今後、広域構想に示された大規模駐留軍用地跡地と周辺地域が一体となって相乗効果を発揮する開発のあり方を検討する必要がある。

2. 本調査の目的

本業務では統合計画で示された返還施設・区域も考慮した広域構想の課題の整理と開発の方向性や、主要幹線道路、広域緑地の整備の方向性及び都市機能の在り方について検討するとともに、早期の返還が示されている西普天間住宅地を含む当地区の返還予定地について周辺地域との開発・整備を検討し、広域構想の実現化方策の検討を行う。

本概要編は、調査報告書の中から各章の要点を抜き出したものである。

第 I 章 中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想の課題の整理と開発の方向性の検討

1. 上位計画及び関連計画

上位計画及び関連計画を踏まえた本調査の検討方向は、以下のとおりである。

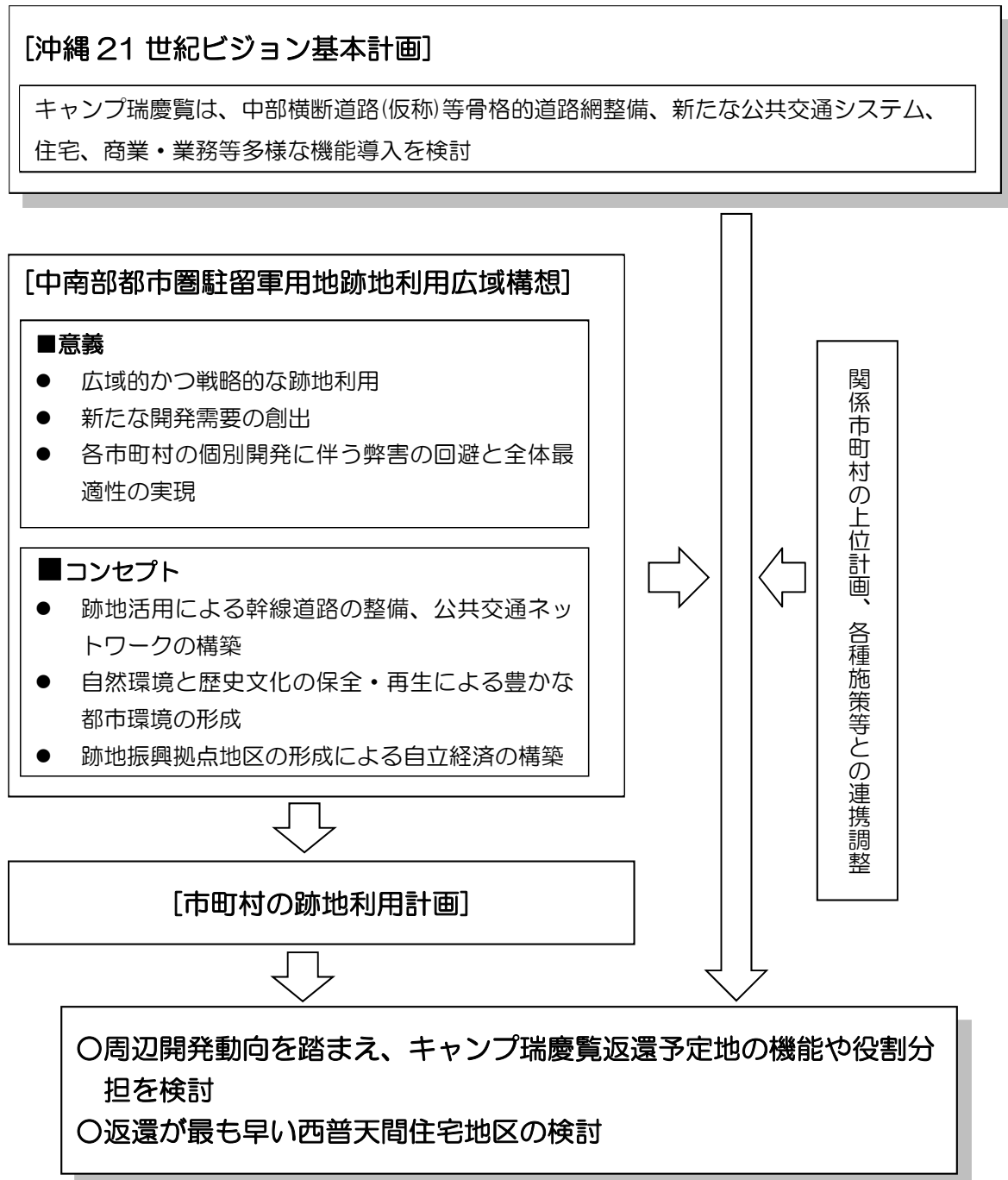


図 1-1 上位計画及び関連計画を踏まえた検討の方向

(1) 中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想 (2013(平成25).1)

「広域構想」に示された「広域交通インフラ」「広域的公園・緑地」の整備方針は、以下のとおりである。

1) 対象施設

「広域構想」は、以下の6施設を対象としている。

- キャンプ桑江南側地区
- 陸軍貯油施設第1桑江タンクファーム
- キャンプ瑞慶覧
- 普天間飛行場
- 牧港補給地区
- 那覇港湾施設

2) 広域交通インフラの整備基本方針

広域交通インフラの整備基本方針として以下の方針を挙げている。

- ・ 中部縦貫道路、中部横断道路、宜野湾横断道路の整備
- ・ 鉄軌道を含む新たな公共交通の導入の検討
- ・ BRTやLRT、自転車(専用)道路等の新たな交通基盤は、今後の動向を見ながら導入を検討

3) 広域的公園・緑地の整備基本方針

広域的公園・緑地の整備基本方針として以下の方針を挙げている。

- ・ 広域的な緑地のネットワーク形成
- ・ (仮称) 普天間公園(100ha程度を想定)を整備
- ・ 国営大規模公園((仮称) 普天間公園)の位置づけを県が国に要望
- ・ 地区面積の20%程度以上を目安として公園・緑地を確保

4) 跡地振興拠点の形成方針

跡地振興拠点地区の整備基本方針として以下の方針を挙げている。

- ・ リーディング産業の振興や機能の立地を目的とした跡地振興拠点地区を各駐留軍用地跡地に導入
- ・ 跡地振興拠点地区へ立地を誘導する産業・機能の類型を想定し、中南部都市圏での役割分担の方向、各基地跡地の特性を踏まえて分担配置

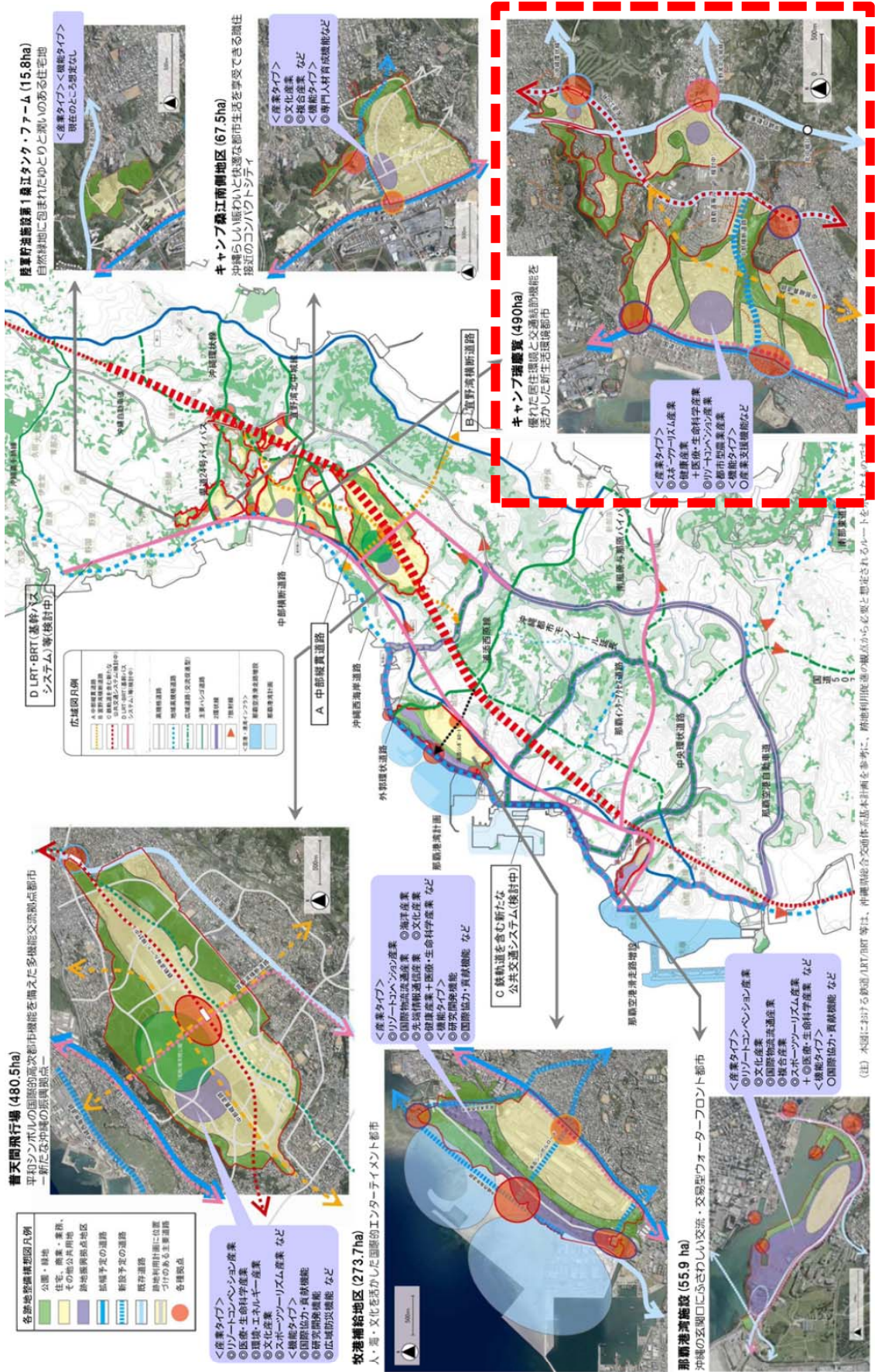


図 1-2 広域構想の全体イメージ図

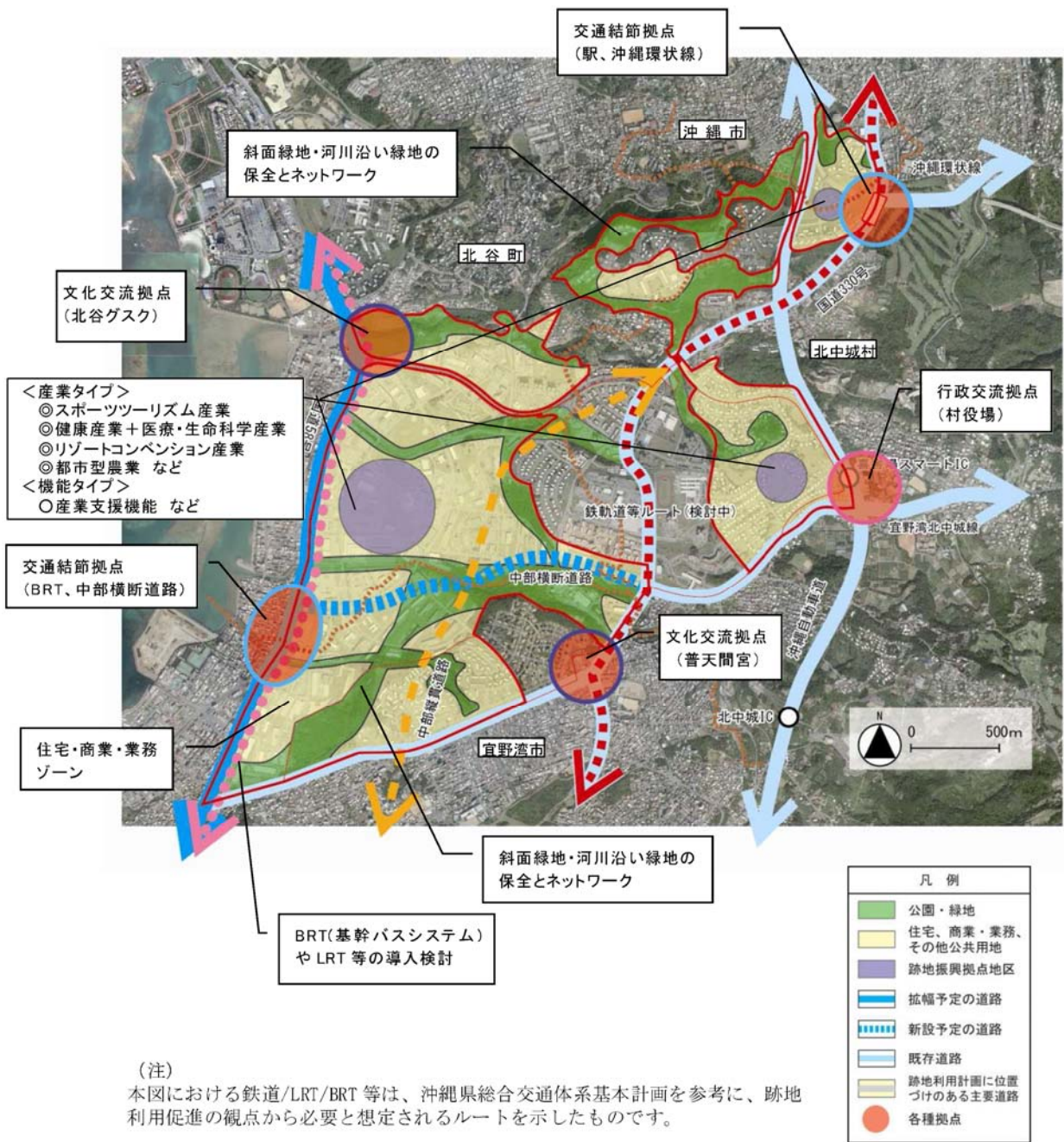


図 1-3 キャンプ瑞慶覧の整備構想図

2. 駐留軍用地跡地の返還計画

統合計画に示された返還計画では、「西普天間住宅地区」が最も早く(2014(平成26)年度)返還されその後、「施設技術部地区内の倉庫地区の一部(2019(平成31)年度)」「インダストリアル・コリドー(2024(平成36)年度)」「ロウワー・プラザ地区(2024(平成36)年度)」「喜舎場住宅地区の一部(2024(平成36)年度)」が順次返還される予定である。

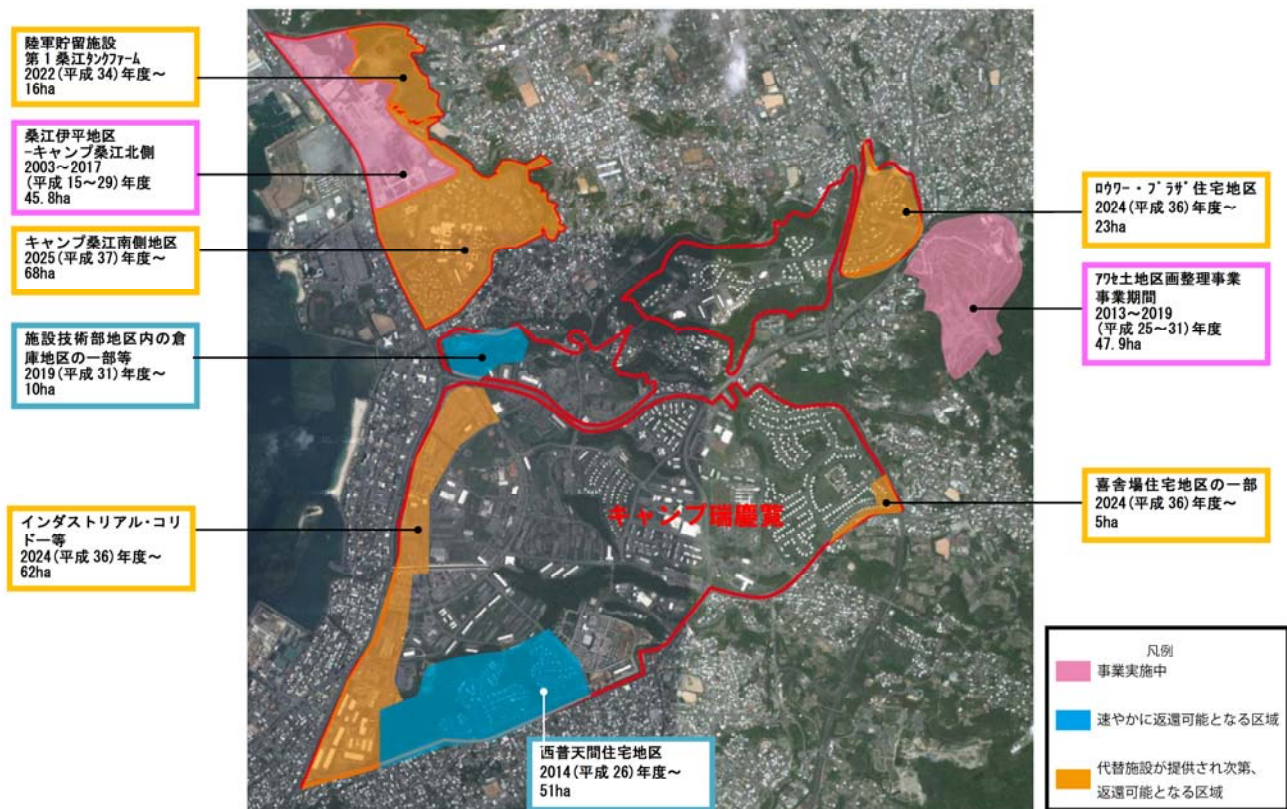
「追加的な部分(キャンプ瑞慶覧の上記以外の地区)」は、返還時期・区域が示されていない。

(1) 速やかに返還可能となる区域

- ・ キャンプ瑞慶覧 (西普天間住宅地区、施設技術部地区内の倉庫地区の一部他)

(2) 代替施設が提供され次第、返還可能となる区域

- ・ キャンプ桑江、キャンプ瑞慶覧 (ロウワープラザ住宅地区、喜舎場住宅地区の一部、インダストリアル・コリドー)、陸軍貯油施設第1桑江タンクファーム、普天間飛行場他



出典：統合計画をもとに作成

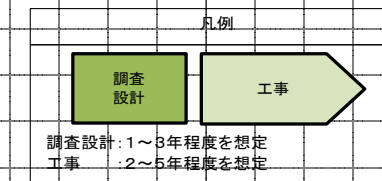
図1-4 キャンプ瑞慶覧周辺の返還計画及び周辺開発

3. 周辺の開発動向

周辺の開発動向・整備スケジュールは、以下のとおりである。

表1-1 周辺の開発動向と整備スケジュール

開発(計画)	概要	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
		H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41	H42	H43	H44	H45	
空港	那覇空港滑走路増設事業(第二滑走路整備) 2014~2019(平成26~31)年	2014.1着工予定						●H32.3.31供用予定														
鉄道等	沖縄都市モノレール浦添延長 2015~2018(平成25~30)年	首里~浦西(仮)																				
	南北鉄軌道(那覇~名護)	調査検討中																				
道路	浦添北道路(R58沖縄西海岸道路) 2006~2015(平成18~27)年	宇地泊(宜野湾)~港川(浦添)																				
	国道58号北谷拡幅 2012~2021(平成24~33)年	国道道路入口~伊佐 6車線→8車線																				
	沖縄自動車道喜舎場スマートICのフルIC化	調査検討中																				
	1999~2018(平成11~30)年	4車線 北中城村(安谷屋~渡口)																				
	県道24号線バイパス 2003~2018(平成15~30)年	暫定2車線 北谷町宇桑江~北谷町吉原						※沖縄市については未定														
キャンプ瑞慶覧	西普天間住宅地区(瑞慶覧) 2014(平成26)年度以降返還予定	[キャンプ瑞慶覧] ｽﾊﾟｰﾌﾞﾘｯｸｽ 健康・医療・生命科学 ﾘﾌｰﾄﾞﾊﾞﾝｸﾞ 都市型農業産業 等																				
	インダストリアル・コリドー等(瑞慶覧) 2024(平成36)年度以降返還予定																					
	ロウワー・プラザ住宅地区(瑞慶覧) 2024(平成36)年度以降返還予定																					
	喜舎場住宅地区の一部(瑞慶覧) 2024(平成36)年度以降返還予定																					
	施設技術部の一部等(瑞慶覧) 2019(平成31)年度以降返還予定																					
	キャンプ瑞慶覧(追加的な部分) 返還時期未定																					
宜野湾市	宜野湾西海岸地域整備	調査検討中																				
	大山地区土地区画整理事業 2017(平成29)年~	西海岸エリアの相互連携 線のネットワーク形成																				
	普天満宮周辺まちづくり 5~10年構想	門前まちづくり																				
	普天間飛行場 2022(平成34)年度以降返還予定	ﾘﾌｰﾄﾞﾊﾞﾝｸﾞ 医療・環境 等																				
北谷町	宇地泊第二地区土地区画整理事業 1994~2014(平成6~26)年	公共施設・住宅地・商業地																				
	佐真下第二地区土地区画整理事業 2000~2017(平成12~29)年	公共施設・住宅地																				
	キャンプ桑江(南側地区) 2025(平成37)年度以降返還予定	文化・複合産業																				
沖縄市	第1桑江タンクファーム 2022(平成34)年度以降返還予定	想定されていない																				
	桑江伊平土地区画整理事業 2003~2017(平成15~29)年	住宅・商業・業務																				
	北谷町フィッシャリーナ整備事業 2003~2023(平成15~35)年	漁業とマリン産業の融合 ヒルトン沖縄北谷																				
北中城村	泡瀬埋立事業 2001~2020(平成13~32)年	宿泊・商業・スポーツ・ 医療施設等																				
	沖縄市安慶田地区土地区画整理事業 2009~2018(平成21~30)年																					
中城村	沖縄県総合運動公園 1981~2016(昭和56~平成28)年																					
浦添市	アワセ土地区画整理事業 2013~2019(平成25~31)年	複合商業・医療福祉・住宅施設等						●イオンモール・徳洲会病院 開業														
	中城公園 1997~2018(平成9~30)年	中城城を中心に、自然・歴史・文化 を体験する広域公園																				
浦添市	牧港補給地区 倉庫地区 2025(平成37)年度以降返還予定	[牧港補給地区] ﾘﾌｰﾄﾞﾊﾞﾝｸﾞ 国際物流流通・先端情報通信・健康・医療・生命科学・海洋文化等																				
	牧港補給地区 残余部分 2024(平成36)年度以降返還予定																					
	那覇浦添心頭地区第一ステージ	都市機能用地 事業者公募中																				
	浦添市浦添南第一地区土地区画整理事業 1992~2018(平成4~30)年																					
	浦添市浦添南第二地区土地区画整理事業 1996~2015(平成8~27)年																					



統合計画、H24年度土地利用動向調査(主要施設整備開発台帳)2013(平成25)年3月、市町村情報をもとに作成

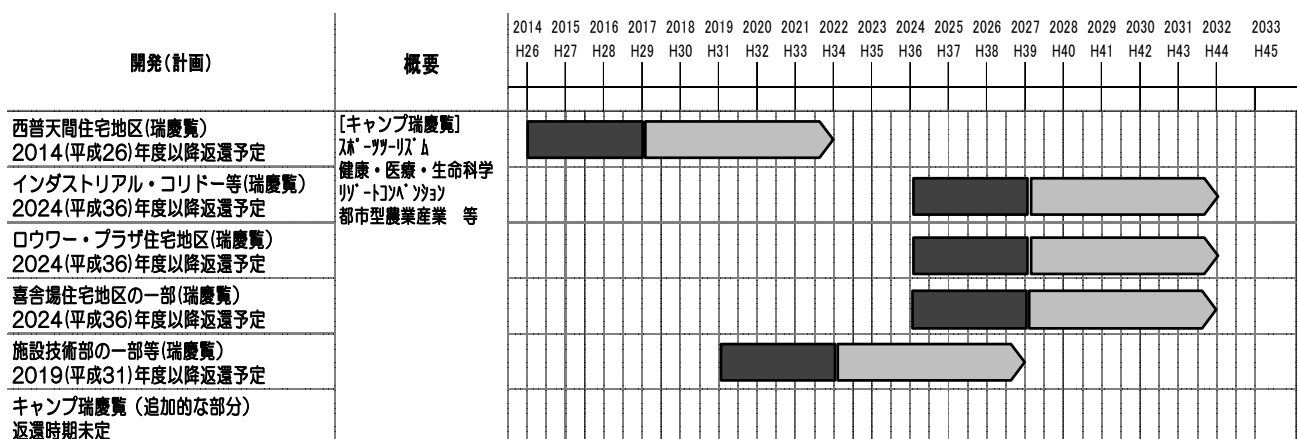
4. 広域構想の課題整理

「統合計画」で示された返還計画では、当地区は部分的・段階的に返還されることから、「統合計画」を踏まえた「広域構想」の課題は、以下のとおりである。

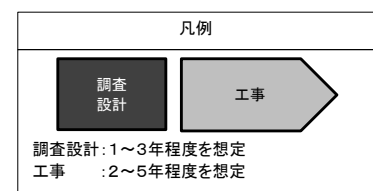
表 1-2 広域構想の課題整理

広域構想の課題	
<ul style="list-style-type: none"> ● 段階的な返還への対応 ● 部分返還されることへの対応 	<p>「広域構想」において「中部縦貫道路」の整備の方針が示されているが、返還が示されていない区域や、返還が最も早い区域を通過する計画となっているため、段階的・部分的な返還に対応した検討が必要となっている。</p> <p>→主要幹線道路のルート検討、広域的緑地ネットワーク整備</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● 周辺市街地との都市機能分担・機能補完の検討 	<p>「統合計画」で示された返還地は、「広域構想」で想定した区域に比べ小さく、分散しているため、跡地利用検討にあたっては、返還区域の規模や立地を勘案しつつ、周辺の開発動向を踏まえた都市機能分担や機能補完の検討が必要となっている。</p> <p>→周辺開発を踏まえた都市機能検討</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● 地元意向を踏まえた返還地計画の具体化 	<p>西普天間住宅地区の返還が最も早く、2014(平成26)年度と迫っていることから、今後予定されている返還地区の参考となるような計画の具体化が必要となっている。</p> <p>→西普天間住宅地区の検討</p>

表 1-3 キャンプ瑞慶覧返還スケジュール



※統合計画をもとに作成



5. 返還予定地の開発の方向性の検討

「広域構想」で示されたキャンプ瑞慶覧全体の産業立地・機能立地誘導の方針は、以下に示すとおりである。

表 1-4 キャンプ瑞慶覧全体の産業立地誘導・機能立地誘導の方針

地区名	産業立地誘導・機能立地誘導の方針
キャンプ瑞慶覧全体 (490ha)	<ul style="list-style-type: none"> ● 産業立地誘導の方針 スポーツツーリズム産業 健康産業＋医療・生命科学産業 リゾートコンベンション産業 都市型農業 文化産業 先端情報通信産業、環境・エネルギー産業 複合産業 ● 機能立地誘導の方針 産業支援機能、専門人材育成機能

ここでは、各地区の状況を勘案した開発の方向性を示すこととし、第Ⅲ章において関係市町村の意見を踏まえた各返還地区の機能導入の方向性及び役割分担について検討を行った。

表 1-5 返還予定地の開発の方向性

地区名	開発の方向性
西普天間住宅地区 (52ha)	<p>返還時期が最も早く 2014(平成 26)年度に予定されており、計画の具体化に向けた検討が進められていることから、このような状況を踏まえ以下のとおりとした。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 本年度宜野湾市において検討が進められている土地利用計画(素案)との整合に留意する。 ● 「宜野湾市都市計画マスタープラン」におけるキャンプ瑞慶覧地区地域別構想を踏まえ、西海岸への眺望を活かした居住機能の導入が想定される。 ● 重粒子線医療施設誘致について検討中であり、健康・医療関連機能の導入が想定される。 ● 地区内の歴史文化資源を活用した機能導入が想定される。 ● インダストリアル・コリドー地区に隣接しており、同地区との連携・機能分担が想定される。

次ページに続く

表 1-6 返還予定地の開発の方向性（前ページつづき）

地区名	開発の方向性
<p>ロウワー・プラザ住宅地区 (23ha)</p>	<p>広域構想の位置づけや立地環境を勘案し、以下のとおりとした。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 広域構想において交通結節拠点として位置づけられており、同位置づけを活かした展開が想定される。 ● 隣接地においてアワセ土地区画整理事業が進められており、同地区との連携・機能分担が想定される。
<p>喜舎場住宅地区の一部 (5ha)</p>	<p>広域構想の位置づけや立地環境を勘案し、以下のとおりとした。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 広域構想において行政交流拠点として位置づけられており、沖縄自動車道を挟んで中城村役場が立地することから行政機能を補完する展開が想定される。 ● 北中城村にて、喜舎場スマート IC のフルインター化の検討中のため、交通結節点としての立地を活かした展開が想定される。
<p>施設技術部地区内の倉庫地区の一部等 (10ha)</p>	<p>広域構想の位置づけや立地環境を勘案し、以下のとおりとした。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 広域構想において、文化交流拠点として位置づけられていこと、北谷町にて北谷グスクの保全活用を検討中であることから、歴史文化資源を活かした展開が想定される。
<p>インダストリアル・コリドー等 (62ha)</p>	<p>広域構想の位置づけや立地環境を勘案し、以下のとおりとした。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 広域構想において交通結節拠点として位置づけられており、浦添北道路の整備も進められていることから交通利便性を活かした展開が想定される。 ● 国道 58 号に面する立地を活かした商業・業務機能が想定される。 ● 西普天間住宅地区と隣接しており、同地区との連携・機能分担が想定される。

第Ⅱ章 主要幹線道路及び広域緑地の整備の方向性並びに都市機能のあり方の検討

1. 主要幹線道路の整備の方向性検討

(1) 検討フロー

上位計画及びこれまでの調査の状況を踏まえ、中部縦貫道路のルートについて検討を行った。
なお、詳細ルートは沖縄県道路街路課にて検討中である。

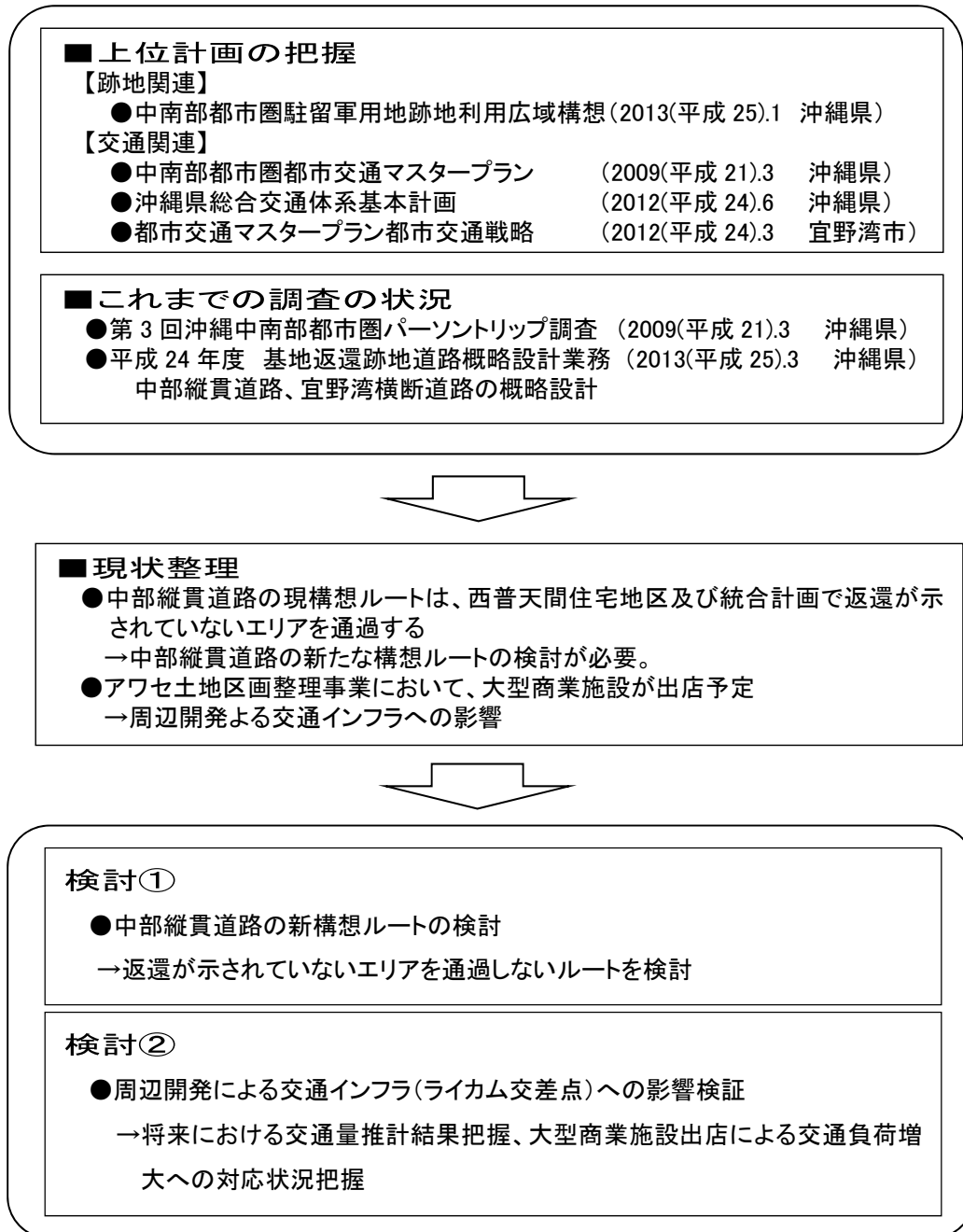


図 2-1 検討フロー

(2) 中部縦貫道路の新構想ルートへの検討

中部縦貫道路は、統合計画で返還が示されていないエリア、早期に返還される西普天間住宅地区を通過することから、開発と計画の時間軸の整合が必要である。

一方、国道 330 号は慢性的な交通渋滞が発生しており、早期解消が必要である。また、普天満宮周辺では「いつ来てもなにかがある、いつも来たくなるまち 普天間門前“交流”舞台 ～世界中で普天間だけの舞台づくり～」をまちづくりのコンセプトとして「普天間交差点の改良と門前広場等の整備及び松並木の再生」「交流拠点施設の整備」等の検討が進められている。

このようなことから、予定される普天間飛行場の返還前に周辺のまちづくり動向を踏まえつつ普天間飛行場以外の道路整備を進め、返還後のスムーズな跡地利用を図る必要がある。

以上のことから、中部縦貫道路の新構想ルートは、次ページ図に示すルートを想定した。なお、詳細ルートは沖縄県道路街路課にて検討中である。

■沖縄県が実施している調査の概要

平成 25 年度沖縄県広域道路整備基本計画調査

1. 目的

- 沖縄 21 世紀ビジョン基本計画・基地返還関係を含めた社会経済情勢の変化を踏まえ、主要個別路線の道路機能等の検討や基地返還予定時期等を踏まえた超長期（H42 年度以降）の道路ネットワークの検討を行い、沖縄県広域道路整備基本計画（素案）を取りまとめる。

2. 業務内容

①道路機能等の検討

- ・対象路線：中部縦貫道路、宜野湾横断道路 他

②計画目標年次の設定と道路ネットワーク検討

- ・基地返還予定時期等を考慮した上で、平成 42 年度以降の目標年次を設定し、道路ネットワークの検討。

③沖縄県広域道路整備基本計画（素案）とりまとめ

- ・道路ネットワークに係る評価指標の設定、効果検証等を行った上で素案を取りまとめる。

※公募資料より作成

■ 中部縦貫道路の新構想ルート

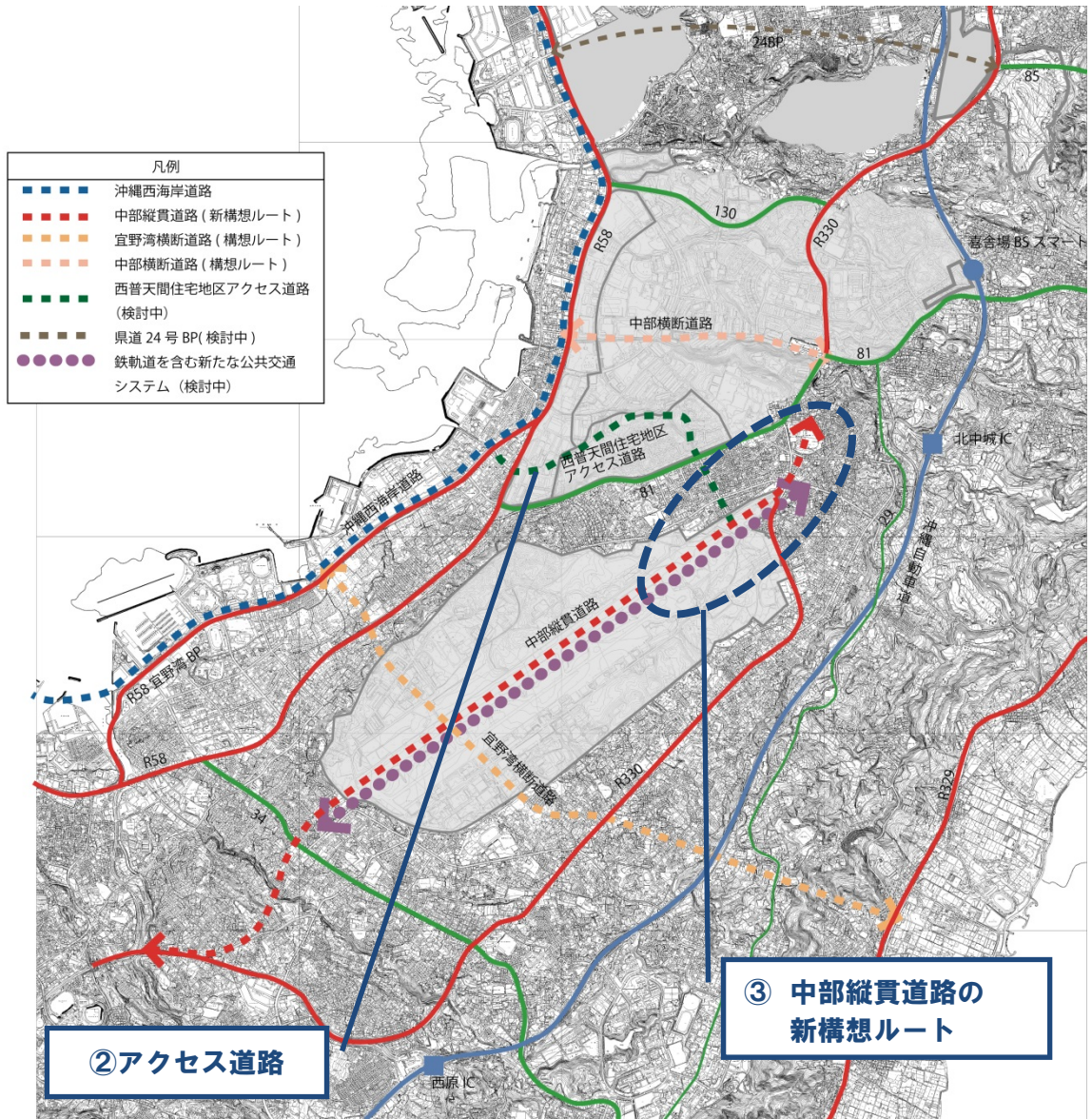


図 2-2 中部縦貫道路の新構想ルート

(3) 周辺市街地における道路体系の整理

中部縦貫道路の新構想ルート及び周辺都市計画道路を踏まえ、普天間既成市街地及び普天間飛行場、西普天間住宅地区等の周辺市街地をつなぐ道路網イメージを作成した。

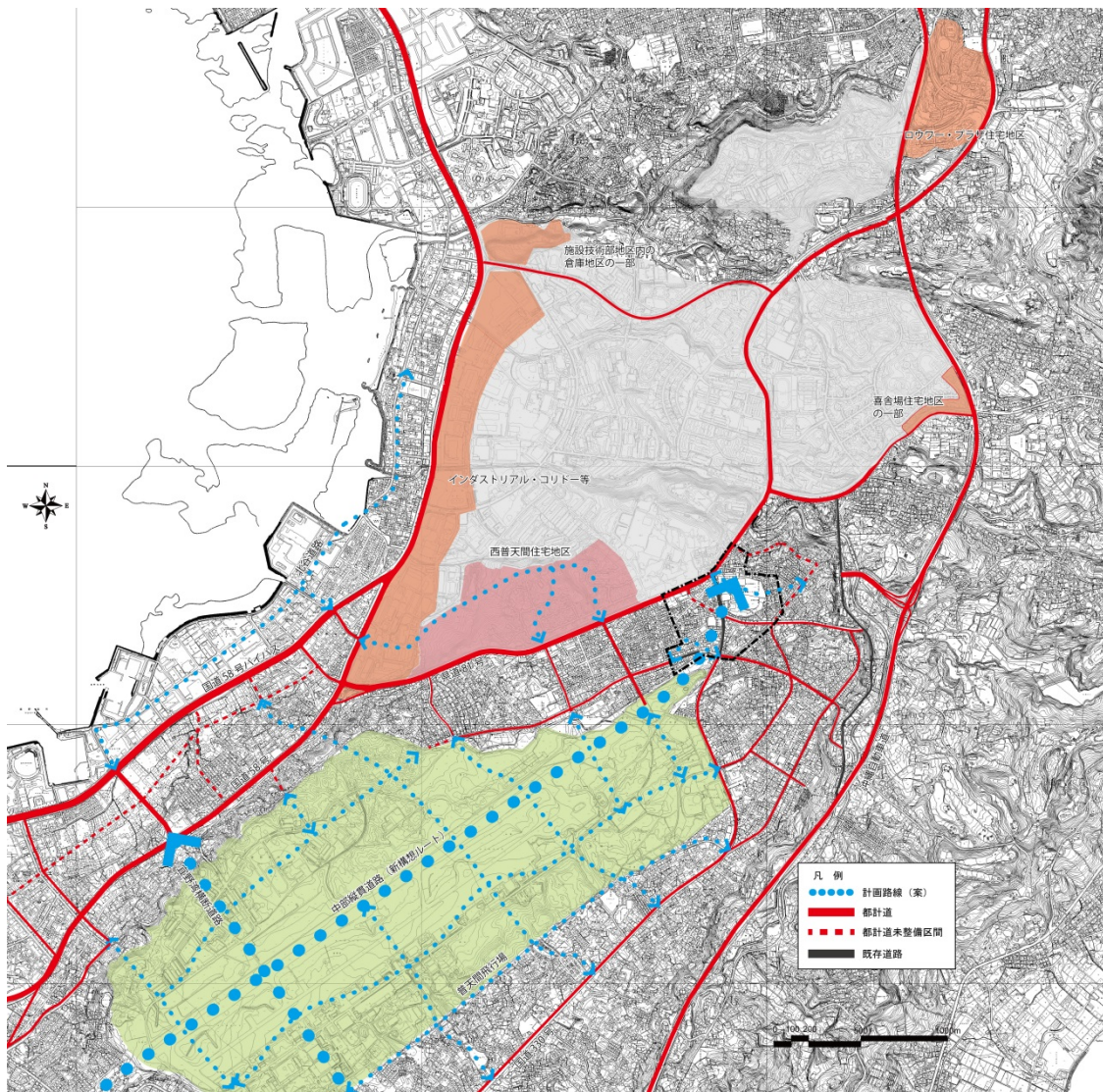


図 2-3 周辺市街地の道路網イメージ

2. 広域緑地の整備の方向性検討

(1) 検討フロー

ここでは、当地区の広域緑地整備の方向性として、緑に関わる現状の整理や既存資料の整理といった基礎的な情報整理を行ったうえで、水と緑に関わる要素の状況を分析し、エリアの設定やコンセプトの設定、緑地整備の考え方の検討を行った。

このとき、検討フローは以下のとおりである。

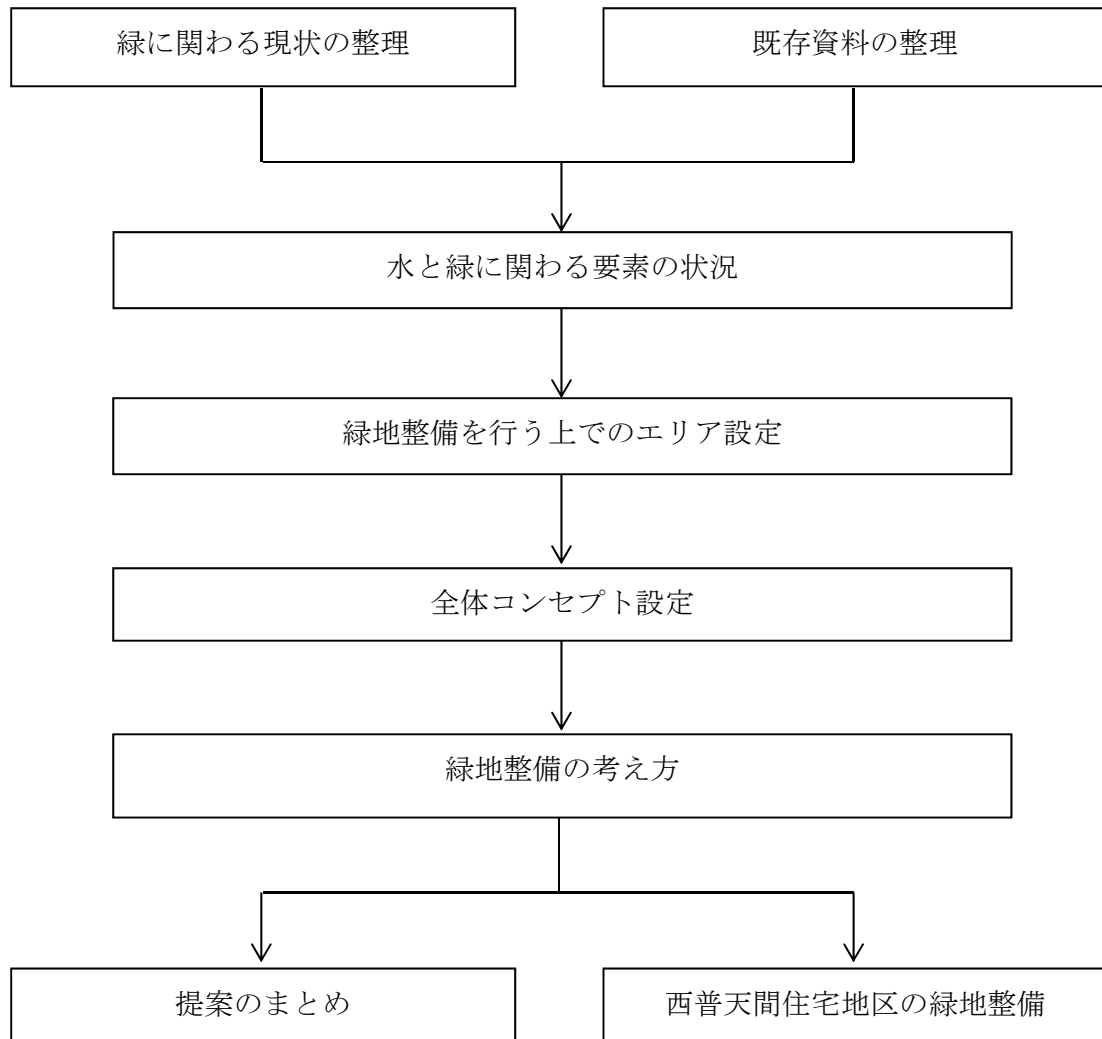


図 2-4 広域緑地整備の方向性検討フロー

(2) 緑地整備を行う上でのエリア設定

水と緑に関わる要素を重ね合わせ、特性によりエリア設定を行った。

当地区においては、地形の特徴などから、A. 低地部（国道 58 号沿道から西海岸のエリア）、B. 段丘斜面（北谷グスクから喜友名グスクを結ぶエリア）、C. 段丘上部（クラスター型の住宅の街区エリア）、D. 稜線部（中城など緑量の多いエリア）、R. 水路・河川・溪谷・湧水部（白比川・普天間川を軸としたエリア）に分けられ、更に B、R が重なり、重要な歴史・文化資源も存在する重要なエリアを抽出した。

- ⑤ 景観：**

 - ・地形により美しい海岸を眺める視点が
多い
 - ・水辺や歴史的景観も多い
- ④ 歴史・文化：**

 - ・水と緑の重なり合う場所に古の生活の場
が存在
 - ※段丘斜面と低地部の境
- ③ 緑：**

 - ・段丘斜面下部の水が湧き出る場所と
河川空間に豊富な緑が存在
 - ・稜線部にも豊富な緑
- ② 水系・湧水：**

 - ・4 つの河川・水路が東西に流れ台地
と海をつなぐ
 - ・段丘斜面下部に湧水・湧泉
- ① 地形：**

 - ・東高西低の地形
 - ・普天間川を中心軸とした扇状の地形
 - ・台地に囲まれた空間

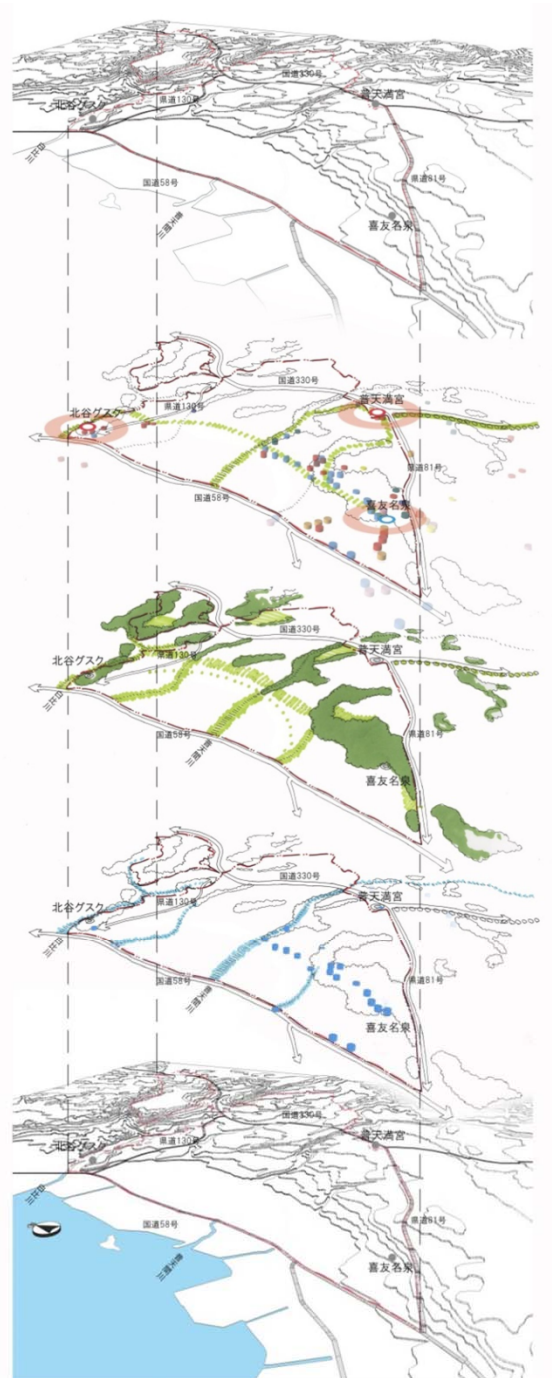


図 2-5 水と緑に関わる要素の重ね合わせ