

第IV章 嘉手納飛行場より南の駐留軍用地跡地利用
関係市町村担当者会議の開催

第IV章 嘉手納飛行場より南の駐留軍用地跡地利用関係市町村担当者会議の開催

1. 嘉手納飛行場より南の駐留軍用地跡地利用関係市町村担当者会議の開催

(1) 開催目的

沖縄県では、平成22年度から、関係6市町村、地主会の協力のもと、広域的な視点からの跡地利用の検討を行い、平成24年11月には、「嘉手納飛行場より南の駐留軍用地跡地利用関係市町村連絡会議」を設置し、6施設の連携した跡地利用の方向性を示す「広域構想」を関係6市町村とともに平成25年1月に策定した。「広域構想」は、中南部都市圏を一体ととらえ、各跡地の特性を活かしつつ、広域的な観点からの役割を分担・連携した開発により、都市構造の再編及び都市機能の高度化を図り、沖縄全体の発展につながる100万都市の形成を目指すものである。具体的には、『周辺市街地との連携、魅力ある都市空間の形成、県内各圏域の多様な機能との相互の連携により、沖縄全体の発展につなげる』ことを示している。

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っている。また、「広域構想」策定から6年が経過し、社会的要請や情勢変化への対応等を踏まえた更新が必要となっている。

このため、「広域構想」の更新及び実現に向けた検討を行うために「跡地利用担当者会議」を開催した。

(2) 開催概要

「跡地利用担当者会議」の開催概要は以下のとおりである。

表IV-1 開催概要

	内容
開催日	平成30年11月2日(金) 14:00~17:15
場所	三重城合同庁舎自治研修所 8階特別研修室
出席者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 沖縄県 (企画調整課) ・ 6市町村 (那覇市、宜野湾市、沖縄市、浦添市、北谷町、北中城村) ・ 調査業務共同企業体 (株)URリンケージ、(株)国建、玉野総合コンサルタント(株)、(株)オリエンタルコンサルタンツ)

(3) 実施内容

「跡地利用担当者会議」の実施内容は以下のとおりである。

表IV-2 実施内容

	実施項目	実施内容
1	報告内容	(1)本会議の趣旨について (2)中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想について (3)跡地利用に向けた取組みについて ① 那覇市、② 宜野湾市、③ 沖縄市、 ④ 浦添市、⑤ 北谷町、⑥ 北中城村
2	議事	(1)跡地利用の推進に向けた課題について <ul style="list-style-type: none"> ・減歩率緩和について ・企業誘致方法について ・先行取得の周知の強化 ・立入調査の実施について ・鉄塔の取り扱いについて ・返還区域の拡大について (2)広域構想の更新に向けて (3)パンフレットの改訂について

(4) 会議出席者

会議出席者は6市町村（那覇市・宜野湾市・沖縄市・浦添市・北谷町・北中城村）から13名と沖縄県及び調査業務共同企業体（JV）から13名の計26名であった。

表IV-3 出席者一覧

	団体名	部名	課名	役職	氏名
1	那覇市	総務部	平和交流・男女参画課	主幹	又吉 明彦
2				主任技師	知花 修
3	宜野湾市	基地政策部	まち未来課	主任主事	下地 英輝
4			西普天間跡地推進室	主任主事	瀬底 瑠璃子
5	沖縄市	建設部	都市整備室 (都市計画担当)	技幹	仲宗根 研
6				技査	高江洲 義人
7				主任技師	与那嶺 真希子
8	浦添市	企画部	企画課	技幹	又吉 敏明
9				技査	宮平 友子
10	北谷町	総務部	企画財政課（跡地担当）	技幹	仲村 卓郎
11			企画財政課	主事	島袋 翔平
12	北中城村	企画振興課		係長	名幸 真理
13				主査	仲村 洋
14	沖縄県	企画部		参事	立津 さとみ
15		企画部	企画調整課 (跡地利用推進班)	主幹	大城 博人
16				主任技師	金城 佳克

(5) 会議風景



(6) 報告内容

(6) -1 本会議の趣旨について

「跡地利用担当者会議」の背景及び目的について説明を行った。

(6) -2 中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想について

「広域構想」について、説明を行った。

(6) -3 跡地利用に向けた取組みについて

嘉手納より南の駐留軍用地の返還状況及び各市町村の跡地利用の検討と取組みについて説明を行った。

また、各市町村より駐留軍用地に対する取組みについて説明いただいた。

(6) -3-1 那覇市

①今年度までの取組み

那覇軍港（那覇港湾施設）は、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」にて2028年度又はその後に返還が可能とされており、返還後の跡地利用に向けた取組みを実施するとともに、地権者との合意形成活動を行っていく必要がある。

平成27年度には、第1ステージ(企画構想段階)から第2ステージ(跡地利用方針・基本計画段階)への移行に向け、有識者、地権者、行政等による合意形成活動推進委員会において検討を行い、平成28年度より第2ステージへ移行し、計画づくりに取り組むこととなった。

平成28年度には、第2ステージにおける具体的な取組みを整理し、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「手順書(原案)」を作成し、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ている。

今年度には、平成28年度に作成した「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中断することなく継続して進めている。

②次年度以降の取組み

次年度以降は作成した「手順書(原案)」を地権者に説明し、地権者の意向を踏まえて修正した手順書を地主会理事会に報告し、手順書の策定を行う。

跡地利用計画(案)は今後3～4年で作成し、その後、社会情勢等に合わせて1～2回見直しを行い、返還予定の2028年度までに完成させる予定である。

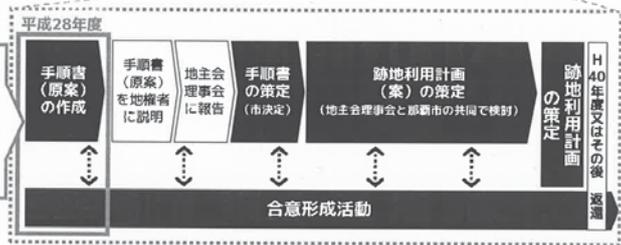
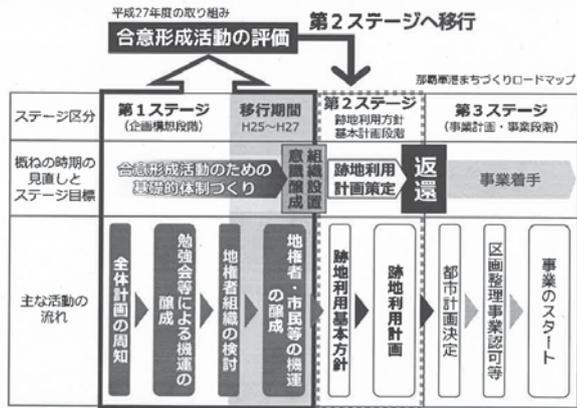
■那覇軍港跡地利用計画策定手順書の作成について

平成18年度から実施してきました地権者等との合意形成活動を踏まえ、第2ステージ（跡地利用方針・基本計画・事業計画段階）に移行することが平成27年度の那覇軍用地等地主会理事会にて了解され、平成28年度より第2ステージに移行し跡地利用計画づくりに取り組みこととなりました。

返還後のまちづくりを計画的に進めるため、跡地利用計画づくりにあたっての「プロセス」「合意形成」「検討体制」を「跡地利用計画づくりの進め方（以下、「手順書」）」として作成しました。

平成28年度の取り組み

跡地利用計画づくりの進め方（手順書）の作成
跡地利用計画づくりにあたっての
①プロセス（進め方）
②合意形成
③検討体制
を示すものです。



図IV-1 那覇軍港跡地利用計画づくりの進め方について

出典：平成30年度跡地利用担当者会議【第1回】那覇市提供資料

(6) -3-2 宜野湾市 まち未来課

①今年度までの取り組み

- ・基地跡地返還跡地転用推進事業

民有地が約9割の普天間飛行場において、公共用地確保のため学校用地11.5haの取得を目標として、普天間飛行場内の土地の先行取得事業を実施している。沖縄県でも、道路用地として17.15ha取得を目標に同地区の先行取得事業を実施している。

- ・普天間飛行場跡地利用計画策定事業（共同事業）

沖縄県と共同で普天間飛行場跡地利用計画策定に向けた取り組みを実施。今年度は「中間取りまとめ」の配置方針図の更新検討を進めるとともに、跡地利用計画の策定状況に係る情報発信のため宜野湾市民図書館でイベント（展示会）を開催し、「沖縄県トータルリビングショウ」への出展も行った。

- ・普天間飛行場跡地利用計画策定事業（地権者意向調査）

普天間飛行場返還後、速やかに跡地利用推進に繋がられるよう、合意形成の取り組みを実施している。「普天間飛行場の跡地を考える若手の会」及び「ねたてのまちベースミーティング」の定例会の支援の他、合意形成懇話会やまちづくり講座、情報誌の発行や意見交換会等を行っている。

- ・拠点返還地隣接地区（インダストリアル・コリドー地区）に係る跡地利用計画検討調査事業

跡地利用計画策定に向け、各種検討調査等を実施。平成 28 年度から基礎調査を開始し、平成 29 年度には行動計画の策定や地権者に対するアンケート調査を行った。

今年度は、基本方針（案）の作成と地権者まちづくり活動として、地権者への情報発信・意見交換（まちづくり懇談会、まちづくり勉強会、情報誌発行）を実施した。

②次年度以降の取組み

- ・基地跡地返還跡地転用推進事業

引き続き、普天間飛行場内土地先行取得事業を実施する。

- ・普天間飛行場跡地利用計画策定事業（共同事業）

配置方針図の更新、有識者検討会議・全体会議及び、県民フォーラムの開催を予定している。

- ・普天間飛行場跡地利用計画策定事業（地権者意向調査）

合意形成活動を実施する。

- ・拠点返還地隣接地区（インダストリアル・コリドー地区）に係る跡地利用計画検討調査事業

跡地利用基本方針の策定、地権者まちづくり活動を実施する。

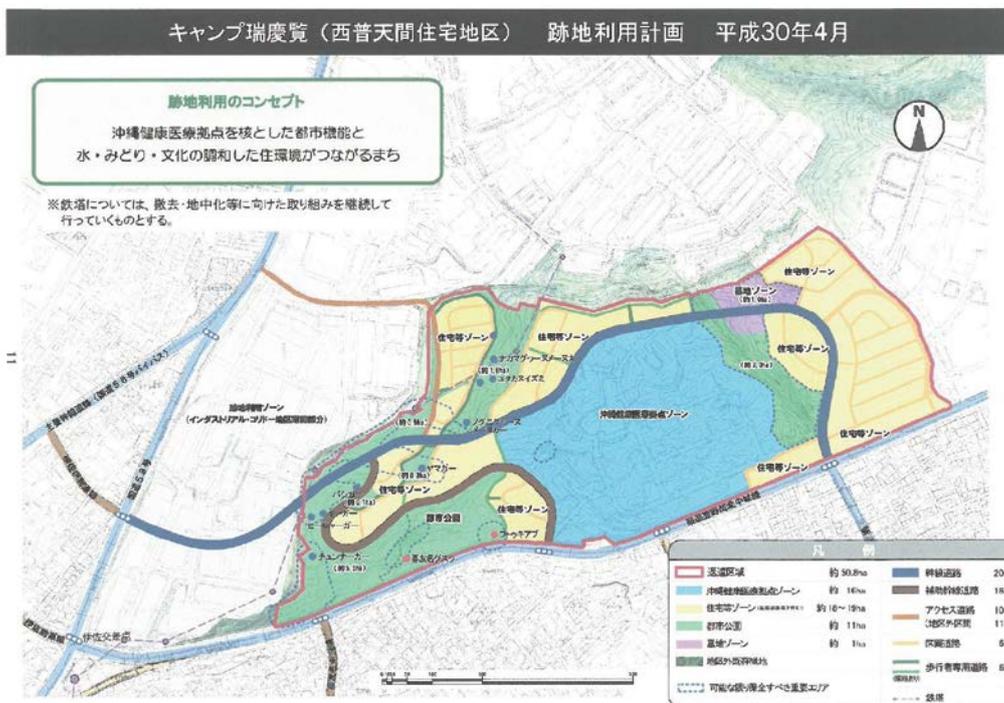
(6) -3-3 宜野湾市 西普天間跡地推進室

①今年度までの取組み

平成 25 年度より、西普天間住宅地区の跡地利用計画の策定に向けた検討を行ってきた。平成 27 年 3 月末には同地区が返還され、同年 7 月には付帯事項を付して跡地利用計画を策定した。平成 28・29 年度には付帯事項への対応検討や用地取得などに取り組んできた。

平成 30 年 3 月末には、沖縄防衛局による支障除去措置が完了し、土地の引き渡しが行われた。同年 4 月には付帯事項に関する内容や関係機関との協議内容を反映して跡地利用計画を変更し、現在の計画になっている。

今年度は用途地域、道路、区画整理の都市計画決定に向けた取組みを進めている。琉球大学医学部及び同附属病院の移設に向けた土地の先行取得は、平成 30 年 3 月末に終了した。



図IV-2 キャンプ瑞慶覧(西普天間住宅地区)跡地利用計画図

出典：平成 30 年度跡地利用担当者会議【第 1 回】宜野湾市提供資料

②次年度以降の取組み

平成 31 年度には、土地区画整理事業において、本申出調査を行い、仮換地説明会を予定している。平成 32 年度には、用途地域の変更及び地区計画の都市計画決定と同時期に仮換地指定を行い、沖縄健康医療拠点ゾーンを中心に工事着手する計画としている。土地区画整理事業の施行期間は事業認可以降 9 年を予定しており、平成 39 年度に完了する計画となっている。

(6) -3-4 沖縄市

①今年度までの取組み

キャンプ瑞慶覧（ロウワー・プラザ住宅地区）の先行取得事業、及び地権者に対して次年度に行うセミナーの題材や跡地利用計画の認知度についてアンケート調査を行った。

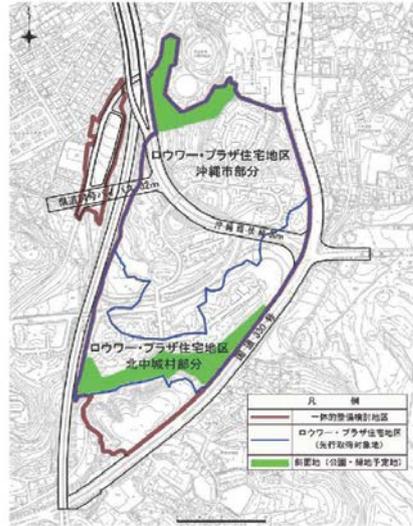
【沖縄市】



「今年度の取組（1）」

- キャンプ瑞慶覧（ロウワー・プラザ住宅地区）特定駐留軍用地推進基金事業
- 買取価格：48,000円/㎡（29.11倍）
- 目標面積：17,000㎡
- 受付期間：平成30年6月1日～平成30年7月31日
- 申出者：1名（1筆）
- 協議結果：買取協議不成立により今年度買取実績なし

⇒次年度以降も買取目標面積の達成に向けた先行取得事業を実施。



「今年度の取組（2）」

キャンプ瑞慶覧返還地区等アンケート調査

現在の地権者がどのような事に不安を感じているのか調査し、地権者を対象にしたセミナーの題材について検討する。また、過年度の跡地利用計画の認知度について確認し、今後の跡地利用計画を検討する際の材料とする。

⇒次年度はセミナーの開催など、地権者の意欲醸成の取り組みを実施。

図IV-3 キャンプ瑞慶覧についての今年度の取組み

出典：平成30年度跡地利用担当者会議【第1回】沖縄市提供資料

②次年度以降の取組み

引き続きキャンプ瑞慶覧（ロウワー・プラザ住宅地区）の先行取得事業、及び今年度のアンケート調査結果を基に地権者説明会等の開催を予定している。

(6) -3-5 浦添市

①今年度までの取組み

牧港補給地区（キャンプ・キンザー）の先行取得事業を行っている。15.2ha 取得を目標とし、今年度で目標の約60%を取得予定。浦添市では地権者の世代交代の時期にあることから、平成28年度で約140人、平成29年度で約200人、今年度でも同様に約200人と多くの先行取得の申込みがあった。

また、まちづくり支援事業として、地主会のメンバーにより、今後のまちづくりについての提言書作成のための活動を進めている。

②次年度以降の取組み

今後の取組みとして、まちづくり支援事業の提言書作成のために平成30・31年度に重点課題の検討を進めている。平成32・33年度にかけて提言書のまとめを行い、地権者の合意形成に向けた資料とする。

牧港補給地区 (キャンプ・キンザー) まちづくりニュース Vol. 6

発行：浦添市企画部企画課
TEL. 098-876-1234(内線 2521, 2530) 2018年(平成30年)2月

浦添市では平成 24 年度に牧港補給地区(キャンプ・キンザー)の跡地利用基本計画を策定し、返還後の早期整備に向けた取り組みを進めており、浦添市軍用地等地主会においても若手組織(チームまきほ 21)を立ち上げ、整備推進に向けて調査・研究、並びに広報啓発活動などに着手しています。

そのため本市では、本年度も当該組織を支援し、勉強会などの活動支援などを通じた人材育成及び円滑な跡地利用に資するよう努めています。

「牧港補給地区まちづくりニュース」では、このような地権者等によるまちづくり活動の様子をお伝えして参ります。

本年度の活動状況について

〇提言書の骨子となる「地区の全体コンセプト」を共有しました

チームまきほ 21(地主会の若手組織)では、提言の骨子となる各分野の方針と全体コンセプトの検討・共有を行うとともに、県内事例視察やまちづくりに関する講演の実施など、精力的に活動してきました。

今後は、本年度の結果を踏まえ、重点課題である「観光リゾート・地権者の生活分野の検討」を行い、「チームまきほ 21」の考えを、平成 33 年度(跡地利用特措法期限)を目途に「提言書」としてまとめることを目標に取り組みしていきたいと考えています。

1 宮城 政司(会長)	6 又吉 敬彦	11 又吉 幸仁	16 比嘉 隆太
2 興隆 輝(副会長)	7 仲西 太	12 樋口 政孝	17 上原 幹士
3 比嘉 敏	8 内間 浩晃	13 辺土名 純子	18 越後 豊
4 宮城 祥	9 平良 和也	14 安里 啓明	19 川瀬 ゆかり
5 宮城 晋人	10 伊波 潤	15 宮城 新吾	

チームまきほ 21 の勉強会を開催しました

勉強会の開催概要

●第1回勉強会(平成 29 年 7 月 19 日)
内容：今年度の目標・取組みの確認と視察に向けた調整

昨年度に整理したキンザーの跡地利用で重視したい「4つのキーワード」の共有に加え、視察予定地の立地状況やエリアについて知り合いにちなみキンザーへの跡地利用に活かしたいことについて議論を行いました。

4つのキーワード	もっと知りたいこと	キンザーに活かしたいこと
観光リゾート	・町と民間との役割分担 ・テナントの選定、売上伸び率、コンセプトの共有 ・西海岸の景観、景観が見れるボードウォーク ・観光リゾート施設で活用した点など 等	・無難化(効果、費用) ・海への眺望景観 ・ホテル施設 ・レストランの連携 等
人の交流	・緑化(樹木の種類、ハワイ等の事例) ・外国人観光客対応 ・ランドマーク(観覧車など) ・看板サイン、遊歩道のコントロール 等	・コンサートホール ・マリナー(高級感のある) ・治安(商業地と住宅地の関係) ・駐泊 等
新しい産業	・ドローン規制緩和 ・ヘリポート ・アラバシー手前辺りの連携は? ・北谷町が起きていること 等	・観光客を誘致 ・専門学校、大人の向け学校 ・特区化(経済や産業など) ・ヘルスケアとの連携 等

環境・スマートシティ・自動運転の自動車、自動運転等先進技術、IoT 等・地下電線 等

●第2回勉強会(平成 29 年 9 月 24 日)
内容：県内先進事例視察と意見交換会

跡地利用における先進事例として、北谷町観光のアメリカンビレッジを中心に視察を実施しました。

各地の「コンセプトづくり」と「コンセプトの実現方法」を視察ポイントとして、アメリカンビレッジ等の商業利用とサンエーハンパタウン周辺等の住宅利用について、それぞれの違い等を確認しました。

【視察事業者との意見交換会】
各地の視察後、アメリカンビレッジの視察に携わった視察事業者(株)と、おたけにキャンプセンターにて意見交換会を実施しました。

アメリカンビレッジ関係事業者の説明の他、参加者よりキンザーでのコンセプト設定の視点等について質疑応答を行いました。

●まとめ
*アメリカンビレッジでは、立地特性を活かしたコンセプトをしっかりと打ち出し、コンセプトに基づく各分野の計画を策定。また地域と連携してコンセプトの共有と協力関係を構築している。
*先進事例地区の地権者の活かし方やルール策定の効果などは、今後の跡地利用計画検討において参考となる部分もある。一方で、具体的な開発方法やゾーニング、交通等各分野の方向については、キンザーにおける状況を十分考慮する必要がある。

第3回勉強会(平成 29 年 11 月 22 日)

内容：地区コンセプトの検討

これまでの勉強会の内容を踏まえ、より深く検討が必要と考えられる事項を共有し、従来の地区の構成イメージを整理しました。

【従来の地区の構成イメージ(3パターン)】

4つのキーワードが将来、地区内でどのような順番で構成されていくべきなのか、3つのパターンを提示しました。

イメージ	一休パターン	分離パターン	積層パターン
観光リゾート	観光リゾート	観光リゾート	観光リゾート
生活	生活	生活	生活
産業	産業	産業	産業
環境	環境	環境	環境

●地区全体を観光リゾートとした「キンザーリゾート」が形成
●地区内の土地利用(土地の調性、売買)の自由度が高い

●観光リゾート地と、それに隣接しつつ分層した生活エリアが形成
●土地を自己活用する割合が最も大きくなると思われる

●それぞれがエリアが層別しつつ独立して形成
●土地を自己活用する割合が最も大きくなると思われる

【地権者の(まきほ 21)の考え】
地区の構成イメージについて、どのようなエリアとするか、どのような機能を配置する必要があるかを議論し、「一休パターン+分離パターン」の折衷案(構成イメージは第4回勉強会を参照)の考え方を共有しました。

第4回勉強会(平成 30 年 1 月 24 日)

内容：提言書の骨子・全体コンセプト(案)の共有と講演会の開催

前回検討した従来の地区の構成イメージから提言の骨子となる各分野の方針と全体コンセプトを共有し、今年度の成果として取りまとめました。また、基本計画の提言に向けた今後の活動内容について確認し、次年度以降は重点課題の検討として、観光リゾート・地権者の生活分野への提言(案)検討に向けた取り組みを行っています。

【従来の地区の構成イメージ】案

観光リゾート、リゾート生活、生活、産業、環境、交流、調性

●一休パターンの形成を目指す。地区内に住みたい地権者の居住空間を確保する。
●リゾートエリア内では別荘地のような居住空間を形成し、他の階層も観光リゾートと連動した機能を配置する。
●地権者の生活空間は、リゾートエリアと一定の距離を確保しつつ、エリアと連携・調性する空間を形成する。

【提言の骨子(各分野の方針)】

観光リゾート	人の交流	新しい産業	環境	地権者の生活
●観光レベルの都市型リゾートを目指す ●観光リゾートの核となる機能について検討する ●新産業エリアの形成を目指す	●観光地、観光のリゾート地としての特色を活かす ●ウォークスルー型の商業、インバウンド受け入れの拠点を検討する	●リゾート環境と自然環境の調性・活用を目指す ●公共施設等により、外国人等の集客の誘引機能を確保する	●西海岸の調性と自然環境の保全・活用を目指す ●公共交通等により、外国人等の集客の誘引機能を確保する	●リゾート環境に配慮した地権者の生活エリアを確保する

【全体コンセプト】
西海岸の自然・立地環境を活かした都市型リゾートの形成
～観光リゾートを中心に、各分野が連動したまちづくり～

講演と意見交換

●主な講演内容

お客様の心理がわからないと、良いまちづくりはできない
マーケティングが分かると、オールマイティなまちづくりにつながる

●観光リゾートのまちづくりを目指すには、マーケティングの考え方を取り入れることが必要であり、相手の「心理」を最初三層に掘れることが重要。

●マーケティングの考え方を導入する際のポイントとして、観光リゾートには毎月 900 万人の観光客が訪れており、今後、訪れる人がターゲットとされる「地域の購買人口の取り合い」になる。これが非常に大きく影響を及ぼすと考えられる。

●観光客の視点からまちづくりに活かしている市町村は少ない。購買人口をどうしていくのかを考えたまちづくりが必要であり、まちの施設・環境でポテンシャルが大きく変化する。

●那覇市は、宿泊施設が充実しており、観光客の消費の受け皿が揃っているが、県全体の観光収入の約半分の観光収入を得ている。那覇市観光基本計画のように、観光客も広く確保するより具体的に考えることができる。浦添市でもこの考え方を基にした計画を再び検討してほしい。

●意見交換の概要(抜粋)

- 約 2,000 人の地権者がいる以上、各層形成の面でうまくいかないのでは、→地権者の台形成も大事で、イメージを共有していくことが重要だと考えられている。
- 1R(カジノを誘引するリゾート)の報告は大きな経済効果が得られるが、エンターテインメントの機能は必要だが、カジノ等は出てイメージがワン、→観光客と地権者の両方から見て取りたいポイントが異なるように考えられる。
- 地元向けと観光向けでは考え方が異なるので、ゾーニング分けることも検討したい方が多い。
- 大規模な商業施設に購買人口が集まるようになっているが、店舗型のコントロールが強い。
- 海外からの購買力が商品に集まっているので、その見せ方をどうするかが大変である。

●今後の活動プログラム(案)

	H30	H31	H32	H33
主な目標	重点課題の検討	提言書のまとめ	提言書の提出	提言書の提出
対応すべき重点事項	・他地区での取組 ・地権者意向調査の項目の検討 ・専門分野講師による講演 ・分野別の提言(案)の検討	・他地区での取組 ・提言内容について意向調査 ・提言のまとめ	・他地区での取組 ・PR パンフの作成	
主な手段	地権者勉強会 地権者意向調査・把握 県内先進事例視察 先進地区意見交換 ホームページ、情報誌、懇話会による情報提供・案内把握			

浦添市からのお知らせ

浦添市では引き続き、牧港補給地区の跡地利用に対する取り組みを支援してまいります。地権者や市民の皆さんが跡地利用に関する様々なご意見を伺い、意見交換できるような取り組みを行います。

【「キャンプ・キンザー」その歴史・未来(跡地利用)を伝える】

牧港補給地区跡地利用、まちづくりニュースに関するお問い合わせ
浦添市企画部企画課
TEL: 098-876-1234 (内線 2521, 2530)

「チームまきほ 21」の活動等に関するお問い合わせ
浦添市軍用地等地主会
TEL: 098-877-9678
メールアドレス: ur-zinuskai@nirainet.jp

図IV-4 牧港補給地区(キャンプ・キンザー)まちづくりニュース vol. 6

出典：平成 30 年度跡地利用担当者会議【第 1 回】浦添市提供資料

(6) -3-6 北谷町

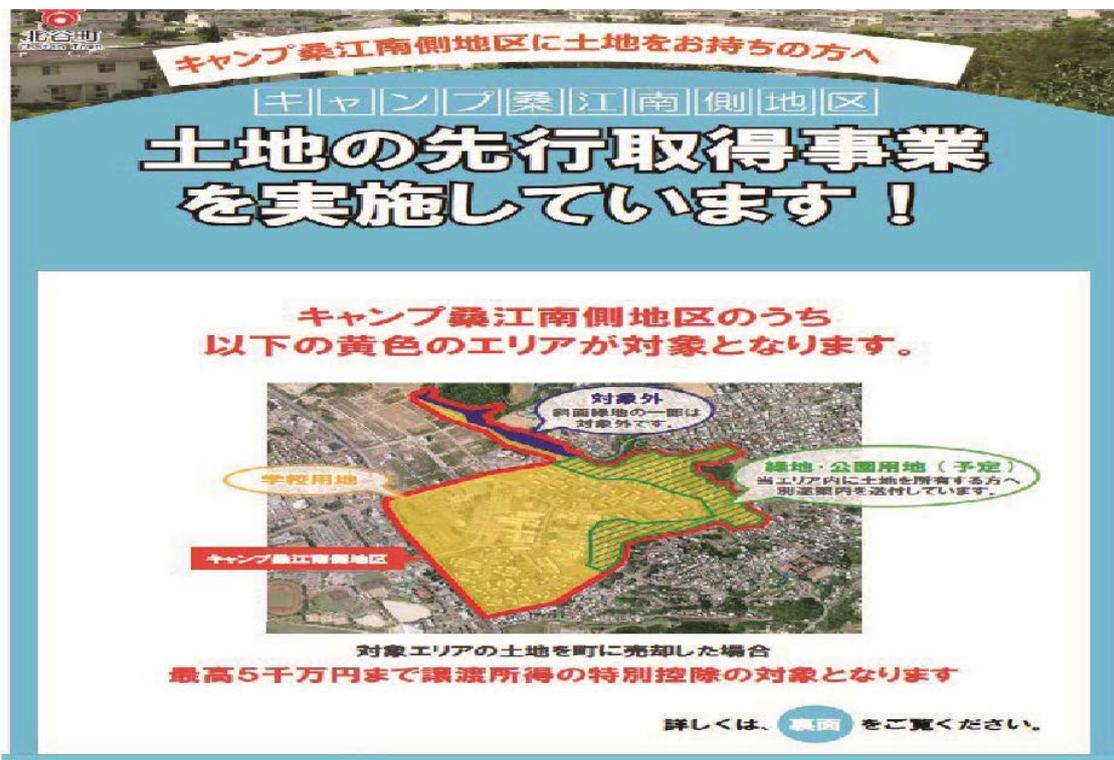
①今年度までの取組み

- ・キャンプ桑江南側地区

2025年の返還予定に先駆け、公共用地確保のために土地の先行取得事業を実施。今年度末時点での取得状況は学校用地で目標の4.5haのうち約4.4ha(97%)となっている。

学校用地は平坦地、緑地・公園では一部緑地及び全部緑地における地権者を対象として先行取得を行っている。学校用地においては、今年度で目標面積に達する見込みとなっている為、平坦地における新たな特定事業の見通しを検討している。

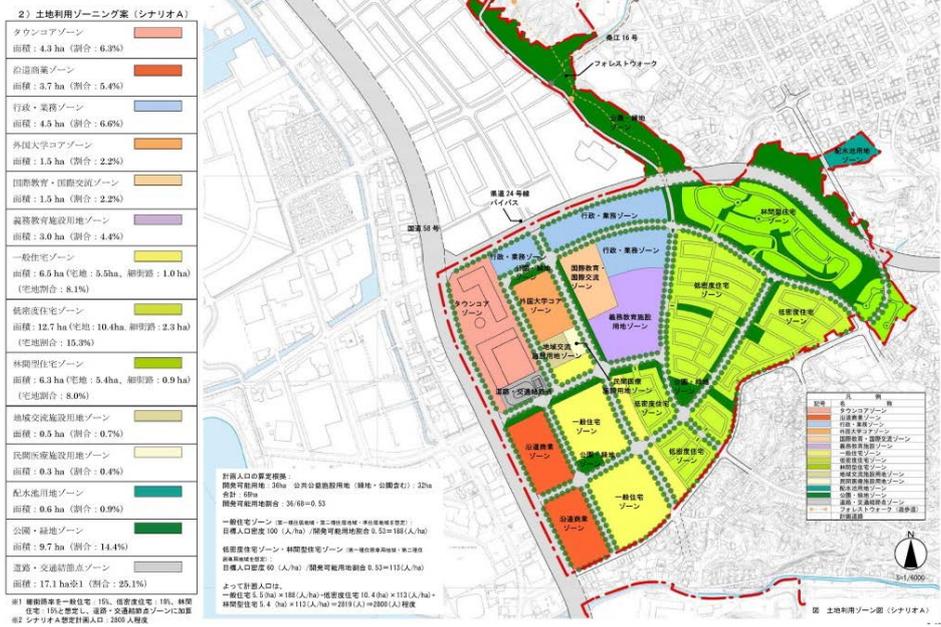
緑地・公園においては先行取得で2.5haを目標に設定しているものの、跡地の東側に斜面緑地があり、今年度末時点での取得状況は約0.9ha(36%)と伸び悩んでいる。



図IV-5 キャンプ桑江南側地区における土地の先行取得チラシ

出典：平成30年度跡地利用担当者会議【第1回】北谷町提供資料

平成 25 年度に実施した「キャンプ桑江南側地区跡地利用推進調査」において土地利用ゾーニング等の検討を行ってきたが、今年度は平成 25 年度に検討した賑わい広場及び駐車場における方針検討等及び知の拠点形成に向けた方策検討を行っている。



図IV-6 平成 25 年度キャンプ桑江南側地区跡地利用推進調査 土地利用ゾーニング

出典: 平成 30 年度跡地利用担当者会議【第 1 回】北谷町提供資料

・キャンプ瑞慶覧（施設技術部地区内の倉庫地区の一部等）

当地区における返還時期は、2019 年度又はその後となっており、返還条件である海兵隊コミュニティサービス庁舎の移転については、順調に進んでいる。

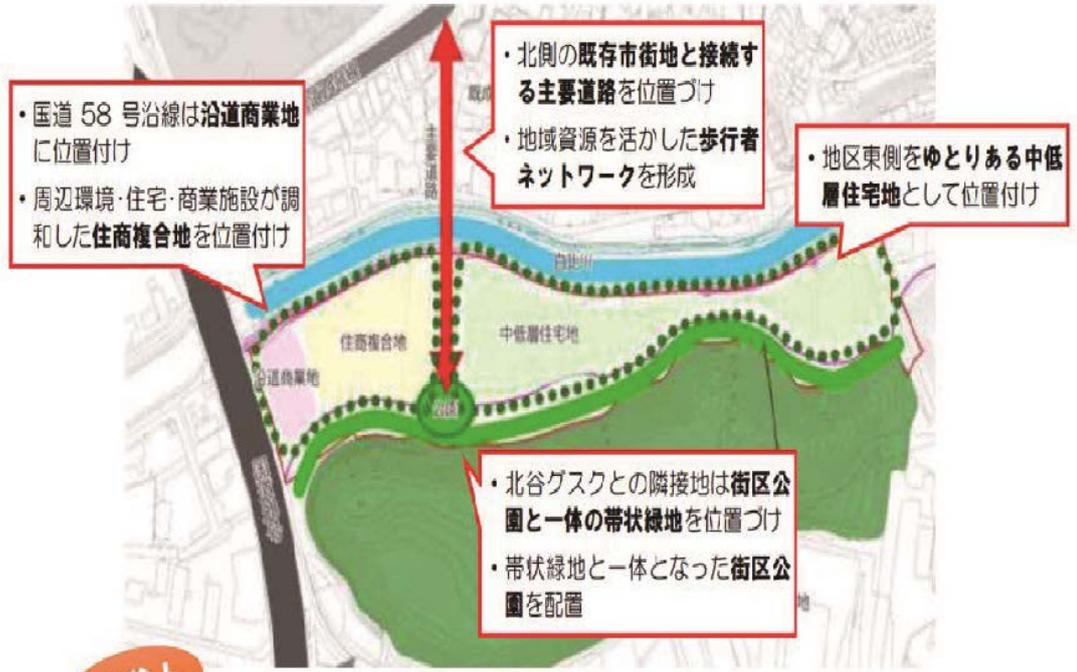
今年度 8 月頃に沖縄防衛局において、返還区域における仮杭を設置し、年度末に返還区域確定予定。



図IV-7 キャンプ瑞慶覧の倉庫地区の一部及び白比川沿岸区域の航空写真

出典: 平成 30 年度跡地利用担当者会議【第 1 回】北谷町提供資料

跡地利用については、地権者との合意形成を図りながら、基本構想の策定、基本計画(案)の検討を行っている。



図IV-8 キャンプ瑞慶覧の倉庫地区の一部及び白比川沿岸区域の土地利用ゾーニング

出典：平成 30 年度跡地利用担当者会議【第 1 回】北谷町提供資料

②次年度以降の取組み

・キャンプ桑江南側地区

引き続き先行取得を行うとともに、地権者へ先行取得における周知を図り、各公共施設の検討を行った上で、基本計画を策定する。

・キャンプ瑞慶覧（施設技術部地区内の倉庫地区の一部等）

地権者と合意形成を図りながら、基本計画を策定する。

・キャンプ瑞慶覧（インダストリアル・コリドー地区）

導入する都市的機能及び開発手法の検討等を踏まえた基礎調査を実施する。

・陸軍貯油施設第 1 桑江タンク・ファーム

基本構想（案）を策定する。

(6) -3-7 北中城村

①今年度までの取組み

キャンプ瑞慶覧（ロウワー・プラザ住宅地区）及び隣接する地域の地権者に対して沖縄市と共同でアンケート調査を実施した。

先行取得については地区の公園・緑地として確保する目標の 9,500 m²に対して 87%近い進捗ではあるが、年々減少している。

②次年度以降の取組み

引き続き、先行取得を実施する。また、先行取得について周知等を行う必要を感じている。

【北中城村】



「今年度の取組②」

キャンプ瑞慶覧返還地区等アンケート調査

現在の地権者がどのような事に不安を感じているのか調査し、地権者を対象にしたセミナーの題材について検討する。また、過年度の跡地利用計画の認知度について確認し、今後の跡地利用計画を検討する際の材料とする。

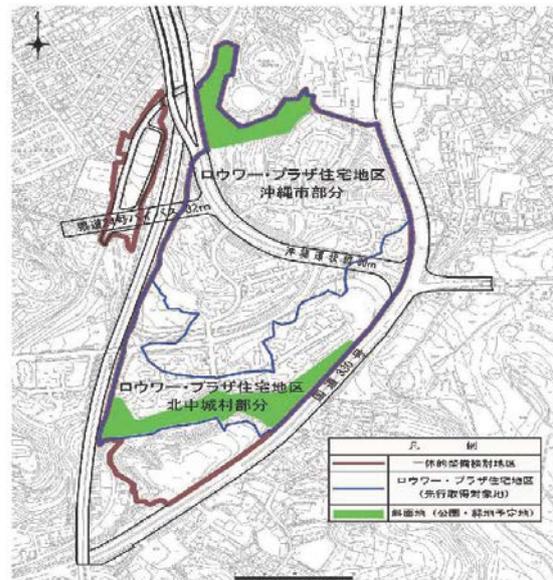
⇒次年度はセミナーの開催など、地権者の意欲醸成の取組みを実施。

「今年度の取組①」

キャンプ瑞慶覧（ロウワー・プラザ住宅地区）特定駐留軍用地推進基金事業

- 買取価格：48,000円/m²（29.11倍）
- 目標面積：9,500m²（※H30買取予定面積：1,206m²）
- 受付期間：平成30年5月1日～平成30年6月29日
- 申出者：1名（1筆）
- 協議結果：買取協議不成立により今年度買取実績なし

⇒次年度以降も買取目標面積の達成に向けた先行取得事業を実施。



図IV-9 キャンプ瑞慶覧（ロウワー・プラザ住宅地区）についての今年度の取組み

出典：平成30年度跡地利用担当者会議【第1回】北中城村提供資料

(7) 議事内容

(7) - 1 跡地利用の推進に向けた課題について

跡地利用の推進に向けた課題について、沖縄市及び北谷町より提案されたテーマを説明いただいた。

① 沖縄市からの提案テーマ

【テーマ1】 ロウワー・プラザ住宅地区は起伏の激しい地形となっており、区画整理における減歩率の高さが課題となっている。減歩率を下げる工夫はあるか。

【テーマ2】 跡地振興拠点地区への企業誘致方法について、土地の共同利用により広い敷地を確保できても実際に跡地振興拠点で位置づけた内容の企業がきてくれるのか。

② 北谷町からの提案テーマ

【テーマ1】 キャンプ桑江南側地区で行っている先行取得について、学校用地においては順調に先行取得が進んでいるが、緑地・公園においては年々、先行取得面積が減少傾向にある。今後は、さらなる周知の強化が必要になる。

【テーマ2】 キャンプ瑞慶覧（施設技術部地区内の倉庫地区の一部等）においては、北谷城及び平坦地が一体となった区域であり、北谷城については、国指定に向けて準備を進めているところだが、環境補足協定により、返還日の150労働日前からしか掘削を行う立ち入り調査が出来ない為、北谷城の国指定ラインが定まらず、平坦地における跡地利用においても影響が生じている。

また、返還予定区域内に沖縄電力の鉄塔があることから、景観等に支障をきたす可能性がある為、鉄塔の取り扱いについての調整も今後必要になる。

【テーマ3】 キャンプ瑞慶覧（インダストリアル・コリドー地区）においては、奥行きが狭く、現段階の返還予定区域では土地利用が困難である為、平成26年度に外務省及び沖縄防衛局に対して区域拡大における要請を行ってきたが、今後も継続して要請していく必要がある。又、平成26年度末に返還となった西普天間住宅地区（宜野湾市）等が一体となった返還地となっている為、本町のみならず、隣接市町村と連携が肝要である。

(7) - 2 広域構想の更新に向けて

広域構想の更新に向けた課題について、沖縄市及び北谷町より提案されたテーマを説明いただいた。

①沖縄市からの提案テーマ

【テーマ1】跡地振興拠点地区について今後、法的な位置づけをしていく予定か。また、市町村跡地利用計画において個別の見直しを行った際、現在の広域構想で想定されている各地区の機能タイプは変更することは可能か。

②北谷町からの提案テーマ

【テーマ1】広域構想において、「各跡地においては、地区面積の20%以上を目安として公園・緑地を確保」と記載されているが、キャンプ桑江南側地区は地区面積68haとなっており、基本方針に沿うと公園・緑地として約14haもの広大な土地を確保することとなる。現在、本町としては、公園・緑地の保全の為、2.5haを目標面積として先行取得を行っているが、毎年、取得実績は減少傾向にあり、地区面積の20%以上の公園・緑地の確保は困難であると考えている。

(7) - 3 パンフレットの改訂について

「広域構想」のパンフレットについて、改訂までのスケジュール及び改訂内容について説明した。

表IV-4 パンフレットの改訂内容・スケジュール

	改訂内容・スケジュール	
時点修正箇所	*改訂時期 *周辺市街地の状況（人口、市街化区域・D I D地区など） *返還済の駐留軍用地跡地（キャンプ瑞慶覧西普天間住宅地区跡地ほか） *広域的な交通インフラの整備状況の反映（沖縄西海岸道路等の整備実施路線の反映） ※広域構想の更新ではないことから、コンセプト・都市構想・基本方針に関する事項については、更新しない。	
改訂スケジュール（案）	平成30(2018)年11月	改訂について跡地利用担当者会議に告知（改訂案もあわせて提示）
	平成30(2018)年11月頃	改訂について事務局（県）から各関係市町村宛に照会
	平成31(2019)年1月頃	照会結果を各関係市町村宛に周知
	平成31(2019)年3月	改訂

(8) 「跡地利用担当者会議」における主な意見

(8) - 1 跡地利用に向けた取組みについて

- ・拠点返還地交付金を活用するためには、拠点返還地に指定される必要があり、無条件に指定されるのは200ha以上の面積を持つ普天間飛行場と牧港補給地区のみとなる。そのため、他の駐留軍用地は、広域構想を活用した拠点返還地の指定を目指す取組みが必要である。
- ・跡地利用における立地施設誘致については、「沖縄県における駐留軍用地の有効かつ適切な利用の推進に関する特別措置法」の第4条を活用して有用な制度があれば、必要に応じて市町村・県で連携し国に要望していく必要がある。

(8) - 2 跡地利用の推進に向けた課題について

- ・跡地利用における事業手法（土地区画整理事業）の実施にあたっては、減歩率が課題となる。特定事業の見通しによる公共用地の先行取得を活用し、減歩率の負担軽減の検討が必要である。
- ・都市計画道路の先行取得にあたっては、土地区画整理事業の補助率（90%）と先行取得の補助率（80%）の優位性について検討が必要である。
- ・都市計画道路以外の道路については、特定事業として定めることを含め従前公共用地を確保するための検討が必要である。
- ・公園緑地に係る先行取得事業においては、通常の補助業務との比較において、優位性が明確であり、積極的に先行取得を行うことが望ましい。
- ・広域構想において、20%以上の公園緑地を確保することになっているが、先行取得が厳しい地区もある。また、陸軍貯油施設第1タンク・ファームでは、60%を予定しているが、実現は厳しいものとなっている。斜面地を土地区画整理事業地区から除くことも一つの手段となり、これらの方策について検討が必要である。
- ・環境補足協定により、立入調査が満足に実施できない状況がある。立入調査については、各施設毎の対応では無く、連携して協議を進める必要がある。

(8) - 3 広域構想の更新に向けて

- ・広域構想については、構想策定から6年が経過し、社会的要請や情勢変化への対応等を踏まえた更新が必要となっている。広域構想パンフレットについては、すでに変更が生じた内容について、時点修正を行う。
- ・これらの広域構想の改訂については、「跡地利用担当者会議」において調整を図っていく。