

平成 31 年度（令和元年度）  
沖縄振興特別推進交付金

# 中南部都市圏駐留軍用地跡地利用 及び周辺整備検討調査業務委託

## 報告書 (1/2)

返還及び今後返還が予定されている嘉手納飛行場より  
南の駐留軍用地の跡地利用に向けた取組み状況の整理

令和2年3月

沖縄県



# 目次

## 第Ⅰ章 はじめに

1. 調査の背景と目的.....	I-1
(1) 背景.....	I-1
(2) 目的.....	I-1

## 第Ⅱ章 返還及び今後返還が予定されている嘉手納飛行場より南の駐留軍用地の跡地利用に向けた取組み状況の整理

1. 嘉手納飛行場より南の駐留軍用地の概要.....	II-1
(1) 嘉手納飛行場より南の駐留軍用地の返還・返還予定地の位置、面積及び返還時期.....	II-1
(2) 嘉手納飛行場より南の駐留軍用地の跡地利用の検討内容.....	II-2
2. 各駐留軍用地の跡地利用に向けた検討状況の整理.....	II-4
(1) キャンプ桑江南側地区の検討状況.....	II-4
(2) 陸軍貯油施設第1桑江タンク・ファームの検討状況.....	II-12
(3) キャンプ瑞慶覧の検討状況.....	II-19
(4) 普天間飛行場の検討状況.....	II-46
(5) 牧港補給地区の検討状況.....	II-54
(6) 那覇港湾施設の検討状況.....	II-64
3. 広域的な課題の整理.....	II-69
(1) 過年度の検討成果の整理.....	II-69
(2) 広域的な課題の整理.....	II-92

## 第Ⅲ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.....	III-1
(1) 開催趣旨.....	III-1
(2) 開催概要.....	III-2
(3) 実施内容.....	III-2
(4) 配布資料.....	III-2
(5) 会議出席者.....	III-3
(6) 会議風景.....	III-3
2. 議事内容.....	III-3
(1) 「中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想」について.....	III-3
(2) 地権者の意向醸成に向けた取組み.....	III-5
(3) その他.....	III-22
(4) 「跡地利用担当者会議」の意見交換を踏まえた次年度以降に取り組むべき課題.....	III-24
3. 関係市町村個別ヒアリングについて.....	III-25
(1) 実施目的.....	III-25
(2) 実施概要.....	III-25
(3) ヒアリング内容.....	III-25
(4) 関係市町村個別ヒアリングにおける主な意見（跡地利用推進に向けた課題）.....	III-26

## 第Ⅳ章 広域構想の実現に向けた行動計画の検討

- 1. 広域構想の実現に向けて ..... Ⅳ-1
- 2. 広域構想の実現に向けた行動計画（案） ..... Ⅳ-4

## 第Ⅴ章 県内の既返還跡地における開発概要及び駐留軍用地の跡地利用の特性の整理

- 1. 県内の既返還跡地における開発概要及び駐留軍用地の跡地利用の特性の整理 ..... Ⅴ-1
  - (1) 整理対象の考え方 ..... Ⅴ-2
  - (2) 県内の既返還跡地における開発概要 ..... Ⅴ-3
  - (3) 駐留軍用地の跡地利用の特性の整理 ..... Ⅴ-8
  - (4) 位置図データへの反映 ..... Ⅴ-11

## 資料編

- 1. 中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想の説明資料 ..... 資料編-1

## 第 I 章 はじめに



## 第 I 章 はじめに

### 1. 調査の背景と目的

#### (1) 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基地返還跡地の開発においては、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。

平成 25 年 1 月に策定した、「中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想」（以下、「広域構想」という。）では、中南部都市圏を一体としてとらえ、各跡地の特性を活かしつつ、広域的な観点からの連携した開発により、中南部の都市構造を再編し、機能を高度化した、沖縄全体の発展につなげる都市の形成を目指すこととしている。

#### (2) 目的

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」の策定から 7 年が経過し、周辺開発の動向等を踏まえて実現に向けた取組みが必要となっている。

このため、本調査では、関係 6 市町村及び沖縄県による「嘉手納より南の駐留軍用地跡地利用担当者会議（以下、「跡地利用担当者会議」という。）」を開催し、「広域構想」の意義について理解の深度化を図り、広域的視点からの課題や跡地利用推進に向けた課題等の意見交換を行い、「広域構想」の実現に向けて取り組むことを目的とする。





第Ⅱ章 返還及び今後返還が予定されている嘉手納飛行場  
より南の駐留軍用地の跡地利用に向けた取組み状  
況の整理



第Ⅱ章 返還及び今後返還が予定されている嘉手納飛行場より南の駐留軍用地の跡地利用に向けた取組み状況の整理

1. 嘉手納飛行場より南の駐留軍用地の概要

(1) 嘉手納飛行場より南の駐留軍用地の返還・返還予定地の位置、面積及び返還時期

表Ⅱ-1 嘉手納飛行場より南の駐留軍用地の返還状況

施設名	市町村	面積	返還状況
①キャンプ桑江南側地区	北谷町	約 68ha	今後返還予定
②陸軍貯油施設第1桑江タンク・ファーム	北谷町	約 16ha	今後返還予定
③キャンプ瑞慶覧	1)西普天間住宅地区	宜野湾市	返還済
	2)インダストリアル・コリドー等	宜野湾市 北谷町	今後返還予定
	3)施設技術部地区内の倉庫地区の一部等	北谷町	今後返還予定
	4)ロウワー・プラザ住宅地区	沖縄市 北中城村	今後返還予定
	5)喜舎場住宅地区の一部	北中城村	今後返還予定
④普天間飛行場	宜野湾市	約 481ha	一部返還
⑤牧港補給地区	浦添市	約 274ha	一部返還
⑥那覇港湾施設	那覇市	約 56ha	今後返還予定



図Ⅱ-1 沖縄における統合計画による嘉手納飛行場以南の土地の返還 (概要図)

出典：沖縄における統合計画による嘉手納飛行場以南の土地の返還 (概要図) (令和元年6月、防衛省)



(2) 嘉手納飛行場より南の駐留軍用地の跡地利用の検討内容

「広域構想」の基本方針に記載されている取組みについて、嘉手納飛行場より南の6施設の状況について整理した。

黒字:各市町村の検討内容 赤字:関連動向等 青字:広域構想から転記

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	
広域交通インフラ	●広域的な幹線道路の整備	国道58号 ・県道24号線バイパス	—	・中部縦貫道路の見直し(地区内ルート廃止) ・県道宜野湾北中城線	・中部横断道路 ・国道58号	・国道58号	・沖縄環状線(H25.3全線開通) ・県道24号線バイパス ・国道330号	・県道宜野湾北中城線 ・喜舎場スマートICのフルインター化の検討	・中部縦貫道路(ルート検討中) ・宜野湾横断道路(ルート検討中)	・沖縄西海岸道路(H30.3開通) ・国道58号 ・県道浦添西原線	・国道331・332号
	●「鉄軌道を含む新たな公共交通システム」の導入検討	—	—	—	—	—	・「鉄軌道を含む新たな公共交通システム」の導入検討	—	・鉄軌道を含む新たな公共交通軸の配置	—	—
	●BRTやLRT、自転車(専用)道路等の導入検討	・交通結節点 ・BRT・LRT等新たな公共交通への対応	—	—	・鉄道駅やBRT、広域幹線道路を結ぶ交通結節拠点の形成	—	・広域交通結節拠点 ・高速バスとの結節施設	—	・西海岸地域との連携を促進するフィーダー交通等の導入(検討)	・公共交通の導入を想定	・那覇空港と他の拠点間を結ぶ公共交通システムの導入検討
	●地区内幹線道路の配置	・伊平桑江線とその延伸線 ・県道24号線	—	・県道宜野湾北中城線と国道58号を結ぶ幹線道路(一部、インダストリアル・コリド一等)	・県道宜野湾北中城線と国道58号を結ぶ幹線道路(一部、西普天間住宅地区)	—	—	—	・跡地と周辺市街地にまたがる幹線道路の配置	・神森線延伸線 ・臨港道路 ・にぎわい・交流軸(南北、浦添都市軸)	—
広域的公園・緑地の整備	●広域的な緑地ネットワークの形成	・既存斜面緑地を保全しネットワーク化	・伊礼原遺跡周辺の森と一体となった緑地・水辺の保全・整備 ・ウーチヌカーの水源として地下水涵養・水脈保全	・広域的な緑地構造を形成する緑地(喜友名の斜面、安仁屋の谷)の保全 ・普天間川水系の保全	・西普天間住宅地区と連担した構造的緑地の保全 ・普天間川水系の保全	・北谷城(ちやたんぐすく)の保全 ・白比川水系の保全	・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化(キャンプ瑞慶覧)	—	・広域的な水と緑のネットワーク構造の形成(検討) ・自然・歴史特性の保全活用に向けた緑地空間の配置 ・跡地振興の拠点となる緑地空間の配置	・既存緑地の保全に努め、周辺緑地と連携しネットワーク化 ・海洋資源を活かした水辺空間の活用	・親水環境、歴史的資源、中心市街地への近接性周辺の既存公園緑地等を踏まえた緑地のネットワーク化
	●地区面積20%程度以上の公園・緑地を確保	・公園は地区面積の3%以上を確保 ・地形条件を活かした保全緑地の確保等	・地区の60%程度の公園・緑地を配置	・地区面積の約20%の都市公園を配置	・地区の20%以上の公園・緑地を配置(キャンプ瑞慶覧)	・地区の20%以上の公園・緑地を配置(キャンプ瑞慶覧)	・地区の20%以上の公園・緑地を配置(キャンプ瑞慶覧)	・地区の20%以上の公園・緑地を配置(キャンプ瑞慶覧)	・都市全体の価値や魅力を高める公園等の施設緑地(少なくとも約100ha以上)	・地区全体面積の20%程度の公園緑地を確保	・地区の20%以上の公園・緑地を配置
跡地振興拠点地区	●跡地振興拠点地区を各駐留軍用地跡地に導入	・グローバル化に対応できる人材を育成する「知の拠点」の形成	・(B)「知の拠点」とシナジーを生む研究・産業コアの形成	・沖縄健康医療拠点の形成(琉球大学医学部・同附属病院の移設) ・人材育成拠点ゾーン見直し	・未定	・道の駅等の観光・集客拠点の形成(北谷城跡地周辺)	・①観光・ビジネス ・②学術・文化 ・③近隣商業 ・④観光・ビジネス+学術・文化	—	・沖縄振興の新たな舞台となる「創造と交流の場」の形成 ・沖縄県の新たな発展をリードする基幹産業等の集積地形成と国際協力・貢献等の中核施設整備	・西海岸側にリゾートコンベンション産業、文化産業、健康・医療産業、環境エネルギー産業、情報サービス産業等が集積する産業振興地区の形成	・臨空・臨港・都心ウオーターフロントを活かした跡地振興拠点を配置
	●産業・機能タイプを想定し、役割分担の方向、各跡地の特性を踏まえて配置	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

\* 「沖縄鉄軌道の構想段階における計画書(沖縄県/H30.5)」概略ルート:那覇市、浦添市、宜野湾市、北谷町、沖縄市、うるま市、恩納村、名護市を經由するルート



土地の先行取得や立入調査実施状況等、嘉手納飛行場より南の6施設の跡地利用に向けた取組みや周辺の開発動向等の状況について整理した。

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	
土地の先行取得の状況	学校	4.5ha(H26.9～)	—	28 ha(H28.11～) (大学)	—	—	—	—	11.5ha(H25.6～) ※H28.3 面積変更	—	—
	緑地・公園	2.5ha(H28.3～)	—	10.0ha(H26.12～)	—	0.3 ha(R1.7～)	1.7ha(H27.3～) ※沖縄市 1.1ha(H27.3～) ※北中城村 ※H31.3 面積変更	—	—	15.2ha(H28.3～) ※H30.3 面積変更	—
	道路	—	—	—	—	—	—	—	17.15ha(H25.6～) ※沖縄県	—	—
	駐車場	1.3 ha(H31.2～)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	墓地	—	—	2.0ha(H26.12～)	—	—	—	—	—	—	—
立入調査実施状況	文化財	—	—	H26	—	H31～	—	—	H11～26, R1 ※沖縄県 H13～25	S61～H17 H31	H15～16
	自然環境	—	H18	H18～H23 湧水 H26	—	—	—	—	H15,21	—	—
	土壌	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
周辺の状況等	・フィッシャリーナ地区概成	・フィッシャリーナ地区概成	—	—	—	・イオンモール沖縄ライカム(H27.4 開業) ・中部徳洲会病院(H28.4 移転開院)	—	—	・サンエー浦添西海岸PARCO CITY(R1.6 開業)	・新那覇バスターミナル開業(H30.10) ・空港・港湾拡張予定 ・モノレール延伸予定	
市町村の取組み状況等	・H22.3:まちづくり基本計画策定 ・H25 年度:跡地利用ゾーニングの検討 ・H30.3:跡地土地利用方針の検討	・H25 年度:開発手法の検討 ・H28 年度:権利調査	・H27.7:跡地利用計画策定 ・H30.2:跡地利用計画変更 ・H30.4:跡地利用計画変更 ・R1 年度:仮換地指定に向け準備中	・H29 年度:権利調査(北谷町) ・H30.3:拠点返還地隣接地区跡地利用計画検討(宜野湾市) ・H31.3:跡地利用基本方針案を検討(宜野湾市)	・H25 年度:開発手法の検討 ・H27 年度:権利調査 ・H28 年度:民間活力の導入可能性検討 ・H29 年度:基本構想案の検討 ・H30 年度:跡地利用基本計画案の検討	・沖縄市、北中城村共同でキャンプ瑞慶覧返還地区等跡地利用を推進 ・H22-23 年度:4つの土地利用計画案案を作成	・H30.3:喜舎場スマートICのフルインター化に向けた概略図作成	・H25.3:全体計画の中間取りまとめ策定(県・宜野湾市) ・H25 年度:行程計画作成 ・H26 年度～:跡地利用計画策定に向けた検討(県・宜野湾市)	・H22.3:基本構想策定 ・H25.3:基本計画策定 ・合意形成活動を継続的に実施	・H18.3:合意形成活動全体計画策定 ・H28 年度～跡地利用計画策定段階(第2ステージ)に移行 ・H29.3:跡地利用計画策定手順書原案作成	
経済特区	国際物流拠点産業集積地域	—	—	宜野湾市	宜野湾市	—	—	—	宜野湾市	浦添市	那覇市
	情報通信産業振興地域・特別地区	北谷町(振興地域)	北谷町(振興地域)	宜野湾市(振興地域)	宜野湾市・北谷町(振興地域)	北谷町(振興地域)	沖縄市・北中城村(振興地域)	北中城村(振興地域)	宜野湾市(振興地域)	浦添市(特別地区)	那覇市(特別地区)
	観光地域形成促進地域	沖縄県全域	沖縄県全域	沖縄県全域	沖縄県全域	沖縄県全域	沖縄県全域	沖縄県全域	沖縄県全域	沖縄県全域	沖縄県全域





## 2. 各駐留軍用地の跡地利用に向けた検討状況の整理

### (1) キャンプ桑江南側地区の検討状況

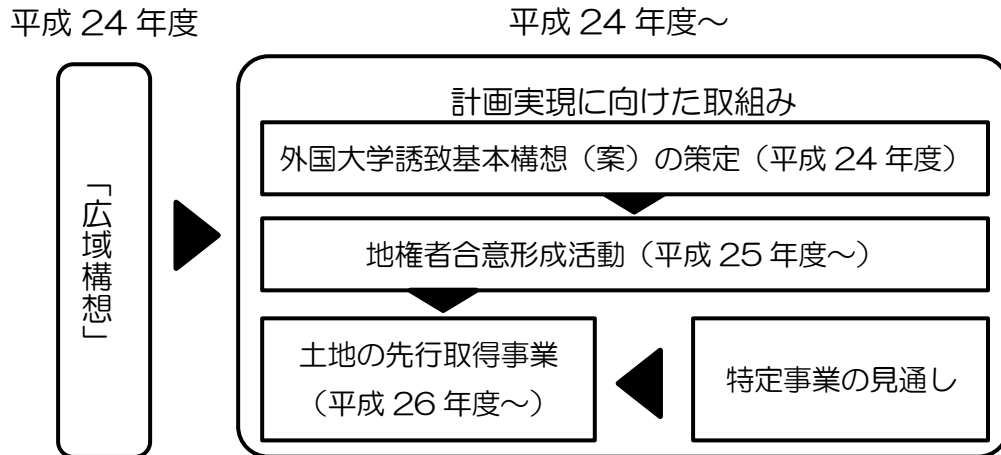
#### (1) - 1 跡地利用に向けた検討経緯

キャンプ桑江南側地区は、平成8年度の「沖縄に関する特別行動委員会」(SACO)の最終報告で、「海軍病院がキャンプ瑞慶覧に移設され、キャンプ桑江内の残余の施設がキャンプ瑞慶覧又は沖縄県の他の米軍の施設及び区域に移設された後に返還する。」という条件付きで返還が合意された。

また、平成25年度には、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され、令和7年度(2025年度)又はその後返還予定となっている。なお、平成29年2月には、海軍病院のキャンプ瑞慶覧への移設整備が完了している。

平成21年度に「まちづくり基本計画」、平成24年度に「外国大学誘致基本構想(案)」が策定されており、「知の拠点」として位置づけ、将来、教育機関の導入により世界に通用する子供たちを育てる人材育成拠点の形成を目指し、まちづくりを進めようとしている。

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
H24. 5	「沖縄県における駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用の推進に関する特別措置法」(以下、「跡地利用推進法」とする。)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(学校用地)
H28. 3	特定事業の見通しを公表(緑地・公園)
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
H30. 3	「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)」実施
H31. 2	特定事業の見通しを公表(駐車場:1.3ha)



(1) - 2 上位・関連計画における位置づけ

(1) - 2 - 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」

(平成 29 年 6 月変更、沖縄県)【目標年次：平成 42 年(令和 12 年)】

キャンプ桑江南側地区に関しては、次のように位置づけられている。

- 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)
- ・都市的利用が想定されるキャンプ桑江南側地区内及び第 1 桑江タンクファームの跡地については、緑豊かな住宅地等の整備を進めるとともに職住近接のまちづくりを進める。
- 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、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)
- ・キャンプ桑江における伊礼原遺跡の公園化や読谷補助飛行場返還跡地の赤犬子・展望広場等の緑の拠点整備、勝連城跡・知花城跡等の公園化、さらに天願川・比謝川水系や中城湾から勝連に至る斜面など、都市の骨格となる緑地的環境を保全・形成するため、地域制緑地による緑の担保と緑地回廊の形成、海岸・水辺の緑づくりを重点的に推進する。

(1) - 2 - 2 第5次北谷町総合計画

(平成29年3月、北谷町)【計画期間：平成25～平成33年度(令和3年度)】

住民誰もが住みやすい安全・安心なまちを目指すために、地域に愛着と誇りを持つ住民、事業所、行政等がお互いに尊重・補完し合いながら、対等の立場で協力し行動する協働のまちづくりに取り組むことを目指し、「夢ひろがる 人つながる とともに生きる ニライの都市(まち)・北谷」を将来像に掲げている。

また、後期基本計画(平成29～平成33年度(令和3年度))において、キャンプ桑江南側地区の跡地利用について、跡地利用計画の策定の推進のほか、住民のまちづくりに関する意識啓発、特定駐留軍用地内の土地の先行取得が主な取組みとして位置づけられている。

○将来都市像

「夢ひろがる 人つながる とともに生きる ニライの都市(まち)・北谷」

○基本施策 跡地利用の推進

(キャンプ桑江南側地区跡地利用の推進)

- ・「便利で健康・安全な賑わいのある北谷町にふさわしい職住近接型のまちづくりの実現」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。
- ・跡地利用を円滑に推進するため、特定駐留軍用地内の土地の先行取得を進める。

**(1) - 2 - 3 北谷町都市計画マスタープラン****(平成 19 年 3 月、北谷町)【目標年次：平成 33 年度(令和 3 年度)】**

キャンプ桑江跡地は、西側は広域幹線道路である国道58号に接し、東側は丘陵地にある住宅地と接しており、地理的に北谷町の中心部に位置している。そのため、今後の跡地利用によって東西に分断されていた北谷町の既存市街地をつなぐ結節点として、また、北谷町の新しい中心市街地としての役割を果たすことが期待されている。

キャンプ桑江南側地区跡地利用は、「戦略的重点プロジェクト（行政が北谷町の都市機能や都市構造の基盤となり、北谷町全体のまちづくりを牽引する役割を果たすことが期待される事業）」として位置づけられ、北谷町の新しい中心市街地の形成、隣接する桑江伊平土地区画整理事業や西海岸地域との連携と機能分担に基づく適切な機能配置、住宅地の供給、地権者や地域ニーズを反映した跡地利用の推進を事業のねらいとして位置づけている。

**戦略的重点プロジェクト（キャンプ桑江南側地区跡地利用）**

## ○事業のねらい

- ・北谷町の新しい中心市街地の形成

（行政機能を主体とした北谷町の新しい中心市街地の形成と、土地利用や道路網整備による東西の既存市街地の連結・一体化及び交流促進）

- ・隣接する桑江伊平土地区画整理事業や西海岸地域との連携と機能分担に基づく適切な機能配置
- ・住宅地の供給
- ・地権者や地域ニーズを反映した跡地利用の促進

## ○具体的な施策・事業内容

- ・行政・業務地の形成
- ・桑江伊平土地区画整理事業地区との機能分担
- ・西海岸地域の観光・商業地との連携による更なる産業振興推進
- ・県道 24 号線バイパスの整備
- ・内陸の既存市街地とキャンプ桑江南側地区を結ぶ地域幹線道路の整備
- ・周辺の既存市街地の連続性と新しい中心市街地という立地特性を考慮した良好で質の高い住宅地の整備
- ・景観モデルゾーンとしての景観づくり
- ・地権者意向や地域ニーズに配慮した公園整備
- ・地権者等が主体となった跡地利用の推進



図Ⅱ－２ 将来都市構造図

出典：北谷町都市計画マスタープラン（平成19年3月、北谷町）

### (1) - 3 跡地利用の検討状況 ※まちづくり基本計画（平成 22 年 3 月、北谷町）より

北谷町の新しい中心市街地の形成に向け『便利で健康・安全な賑わいのあるコンパクトシティ北谷町にふさわしい「職住近接型」のまちづくりの実現』をまちづくりの方針とする。

#### (1) - 3 - 1 土地利用

北谷町の新しい中心市街地の形成に向け、整備が進められている北側地区（桑江伊平地区）との整合性を図りつつ、商業・業務系用地、住宅系用地を適切に配置する。

##### ○沿道商業地

- ・国道58号より2街区分（約100m）の区域を沿道商業地とする。
- ・国道58号に面する部分は、その自動車交通流を活かしたロードサイド型の店舗等の立地を想定する。また、一般住宅地側については、近隣住民を対象とした地域密着型店舗等の立地や、国道58号からの一体的な利用を想定する。

##### ○業務地

- ・役場周辺は北谷町の核となるエリアであり、将来の行政・業務コアの実現に向けて、約4.5haを業務地として計画する。
- ・業務地においては、公共公益サービス関連及び事務系サービス産業等の集積を誘導し、新たな就業の場を創出する。

##### ○一般住宅地

- ・キャンプ桑江南側地区の南部や東部に隣接する既存住宅地と連携を図り、地域交流・融合する一般住宅地として計画する。

##### ○低層低密度住宅地

- ・北谷町の新しい中心市街地にふさわしい高品質な住宅地として低層低密度住宅地を計画する。

##### ○斜面住宅地

- ・キャンプ桑江南側地区東側の急峻な斜面地においては、地形を活かした優れた眺望と周辺の自然植生を活かした低層の斜面住宅地を計画する。

#### (1) - 3 - 2 都市基盤

##### ○道路

- ・広域幹線道路として国道58号（幅員50m）及び県道24号線バイパス（幅員32m）を設定する。
- ・幹線道路として、伊平桑江線とその延伸線（幅員18m）及び県道24号線を設定する。
- ・補助幹線道路（幅員14～19m）を配置し、周辺地区との連携を図る。主要区画道路（幅員16m）を配置し、地区内の環状道路を形成する。
- ・区画道路は、商業地においては幅員8m、住宅地においては幅員6mを基本として配置する。
- ・特殊道路（歩行者専用道路）を配置し、歩行者動線を確保する。
- ・県道24号線については、キャンプ桑江南側地区側に歩道を整備するものとし、またキャンプ桑江南側地区の整備に合わせて改修することも検討する。

### (1) - 3 - 3 地域環境等整備の考え方

#### ○公園・緑地配置計画

- ・公園は、地区内に居住することになる人口一人当たり 3 m<sup>2</sup>以上、かつ、地区面積の 3% 以上を確保する計画とし、幹線道路等による分断要素や歩行者・緑のネットワークを考慮して、近隣公園 1 箇所 (1.0ha)、街区公園 4 箇所 (1.0ha)、計 2.0ha を配置。
- ・緑地は、地区の地形条件を活かした保全緑地 2 箇所 (約 2.7ha) 確保するとともに、高架構造となる県道 24 号線バイパスから住環境を保全するため緩衝緑地 1 箇所 (約 0.3ha) を確保。
- ・また、幹線道路・補助幹線道路・主要区画道路の歩道部に植樹帯または植樹柵を設け並木等を整備することにより、歩行者及び緑のネットワークを形成。

#### ○公共公益施設計画

##### 教育施設用地

- ・地区中央に、教育施設用地 (約 3ha) を計画する。教育施設用地は、返還地開発に伴う将来人口増に対応する新設小学校用地として計画するが、北谷町の既存小中学校の配置から、校区再編も検討されるため小・中学校いずれでも対応可能な施設規模を確保。

##### 地域交流施設

- ・返還地開発に伴う人口増と、地域住民との交流を促進するために地域交流施設用地 (約 0.5ha) を教育施設用地・近隣公園と一体的に確保。

##### 賑わい広場

- ・新しい中心市街地における交流広場として賑わい広場を計画。賑わい広場は、北側地区とキャンプ桑江南側地区及び美浜地区との接点であり、行政・業務コアへのエントランスとなる国道 58 号と県道 24 号線バイパスの交差部に配置することにより、中心市街地や沿道商業地へ人を呼び込むと共に、地域の活性化を図る。

##### 民間医療施設地区

- ・民間医療施設地区 (約 0.25ha) は、地区外南部の保健相談センター等と連携し、きめ細かな医療サービスの提供を図るため、地区南東部に配置。

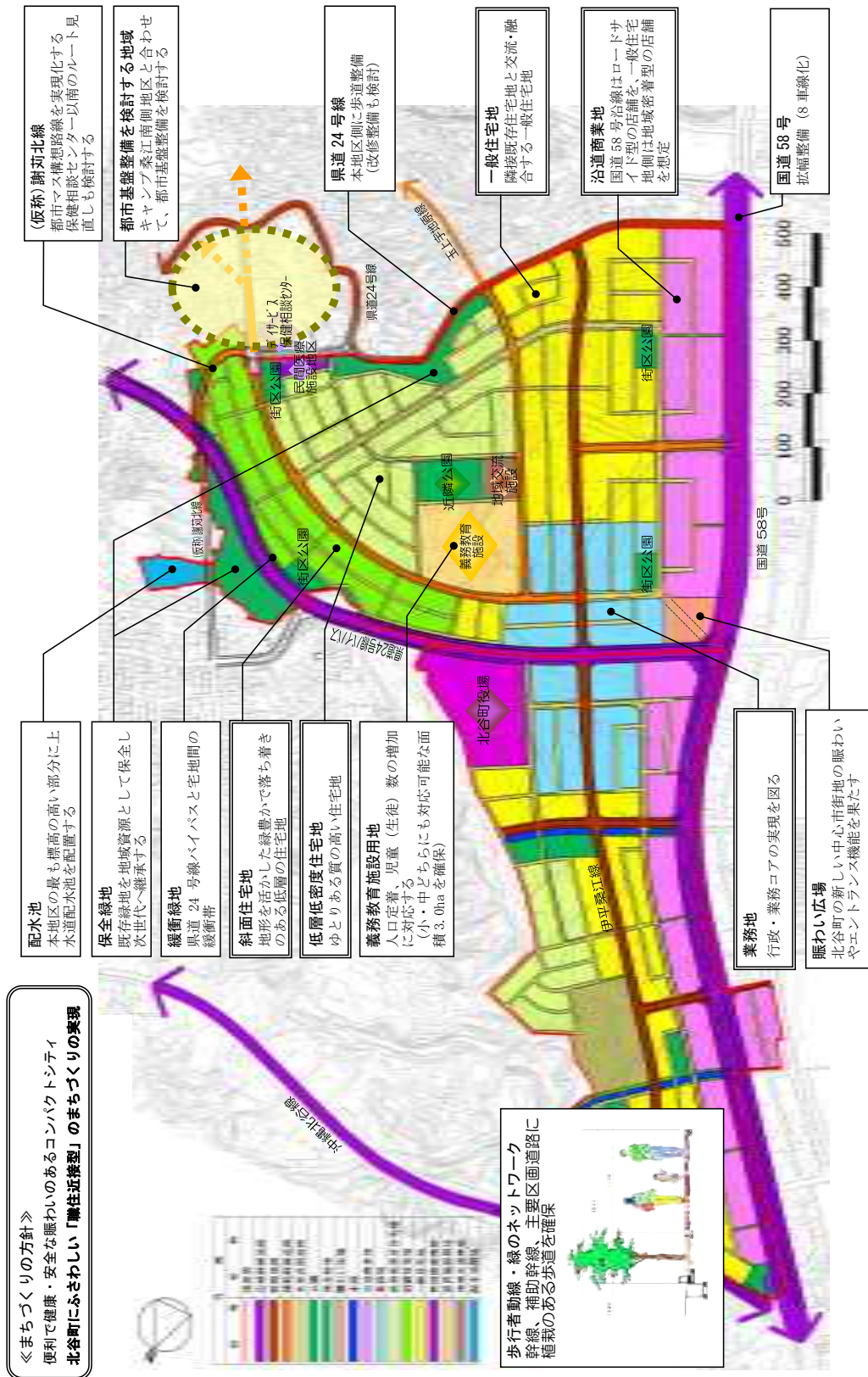


図 II - 3 まちづくり基本計画 (説明図)

出典：まちづくり基本計画 (平成 22 年 3 月、北谷町)



## (2) 陸軍貯油施設第1桑江タンク・ファームの検討状況

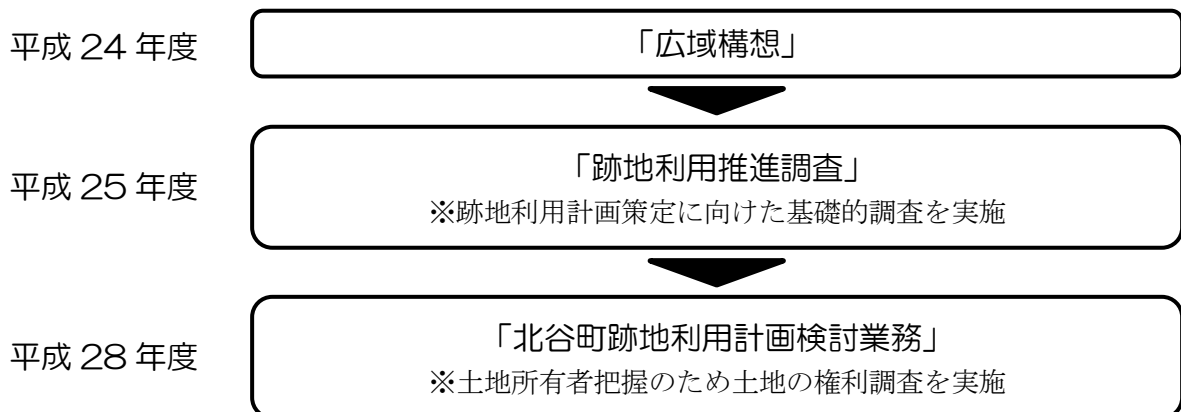
### (2) - 1 跡地利用に向けた検討経緯

陸軍貯油施設第1桑江タンク・ファームは、平成18年度の「日米安全保障協議委員会」(「2+2」)において、全面的返還を検討することが合意された。その後、平成25年度の日米共同発表「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、「普天間飛行場の運用支援施設・機能のキャンプ・シュワブへの移設」、「嘉手納飛行場の運用支援施設・機能の陸軍貯油施設第2金武湾タンク・ファームへの移設」及び「管理棟及び車両燃料ポイントの陸軍貯油施設第2桑江タンク・ファームへの移設」を条件とし、令和4年度(2022年度)又はその後に返還可能とされた。

平成25年度の駐留軍用地跡地利用推進調査において、跡地利用に関する基礎的事項の整理や導入する都市機能及び開発手法の検討、課題と対応方策の検討等、跡地利用計画策定に向けた調査を実施した。

平成28年度には、「北谷町跡地利用計画検討業務」において、土地の権利調査(登記簿調査)を実施した。

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	跡地利用推進法に基づく「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) - 2 上位・関連計画における位置づけ

(2) - 2 - 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」

(平成 29 年 6 月変更、沖縄県)【目標年次：平成 42 年(令和 12 年)】

陸軍貯油施設第 1 桑江タンク・ファームに関しては、次のように位置づけられている。

- 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)
- ・駐留軍用地跡地について、職住の近接化を図るとともに良好な自然環境の保全や地区内に残された貴重な文化財の保護に努め、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を行う。
- 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) - 2 - 2 第 5 次北谷町総合計画

(平成 29 年 3 月、北谷町)【計画期間：平成 25～平成 33 年度(令和 3 年度)】

住民誰もが住みやすい安全・安心なまちを目指すために、地域に愛着と誇りを持つ住民、事業所、行政等がお互いに尊重・補完し合いながら、対等の立場で協力し行動する協働のまちづくりに取り組むことを目指し、「夢ひろがる 人つながる とともに生きる ニライの都市(まち)・北谷」を将来像に掲げている。

後期基本計画(平成29～平成33年度(令和3年度))では、駐留軍用地の計画的かつ段階的な整理と縮小の促進、広域的な視点での跡地利用推進、返還時の原状回復措置等の適切な実施の要請が主な取組みとして位置づけられている。また、文化財の保全と文化の振興として、国指定史跡伊江原遺跡整備の推進を図ることが位置づけられている。

- 将来都市像  
「夢ひろがる 人つながる とともに生きる ニライの都市(まち)・北谷」
- 基本施策「跡地利用の推進」の方向性  
(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。
- ・駐留軍用地跡地は、沖縄県が掲げる跡地利用の方針「中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想(平成25年1月)」と整合を図り、広域的な視点での計画的な跡地利用を推進する。
- ・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。  
(文化財等の調査及び保存と活用)
- ・国指定史跡伊礼原遺跡整備事業の推進

## (2) - 2 - 3 北谷町都市計画マスタープラン

### (平成 19 年 3 月、北谷町)【目標年次：平成 33 年度(令和 3 年度)】

キャンプ桑江跡地は、西側は広域幹線道路である国道58号に接し、東側は丘陵地にある住宅地と接しており、地理的に北谷町の中心部に位置している。そのため、今後の跡地利用によって東西に分断されていた北谷町の既存市街地をつなぐ結節点として、また、北谷町の新しい中心市街地としての役割を果たすことが期待されている。

キャンプ桑江跡地のまちづくり推進にあたっては、地域内にある伊礼原遺跡やその周辺の緑地等の自然を地域の貴重な資源として保全に努める。さらに、地域内及び地域に隣接して残る自然環境等を活用した個性豊かな地域づくりに努めることが位置づけられている。

また、伊礼原遺跡の保全・活用は、「戦略的重点プロジェクト（行政が北谷町の都市機能や都市構造の基盤となり、北谷町全体のまちづくり牽引する役割を果たすことが期待される事業）」として位置づけられ、歴史・文化コアを形成し、貴重な文化財を保全し、人々に北谷町の歴史を伝える、観光資源として地域の活性化に活用することを事業のねらいとして位置づけている。

(キャンプ桑江跡地の方針)

#### ○将来都市像

「ちやたんをひとつにつなぎ 活力と交流を生み出すまち」

#### ○キャンプ桑江跡地方針

- ・地域内にある伊礼原遺跡や、周辺の緑地等の自然を地域の貴重な資源として保全する。
- ・伊礼原遺跡、北谷城跡などの歴史・文化資源及び残された自然的資源を、新しい観光資源として活用し、歩行者ネットワーク形成を推進（特に伊平線）する。
- ・町内より発掘された貴重な出土遺跡やこれまで収集された歴史資料及び民俗資料を展示する博物館を伊礼原遺跡に隣接した場所に設置し、活用を推進する。また、伊礼原遺跡、博物館を北谷町の観光施設として活用し、西海岸地域と連携を図りながら地域の活性化に努める。

(戦略的重点プロジェクト（伊礼原遺跡の保全・活用))

#### ○事業のねらい

- ・歴史・文化コアを形成し、貴重な文化財を保全し、人々に北谷町の歴史を伝える
- ・観光資源として地域の活性化に活用する

#### ○具体的な施策・事業内容

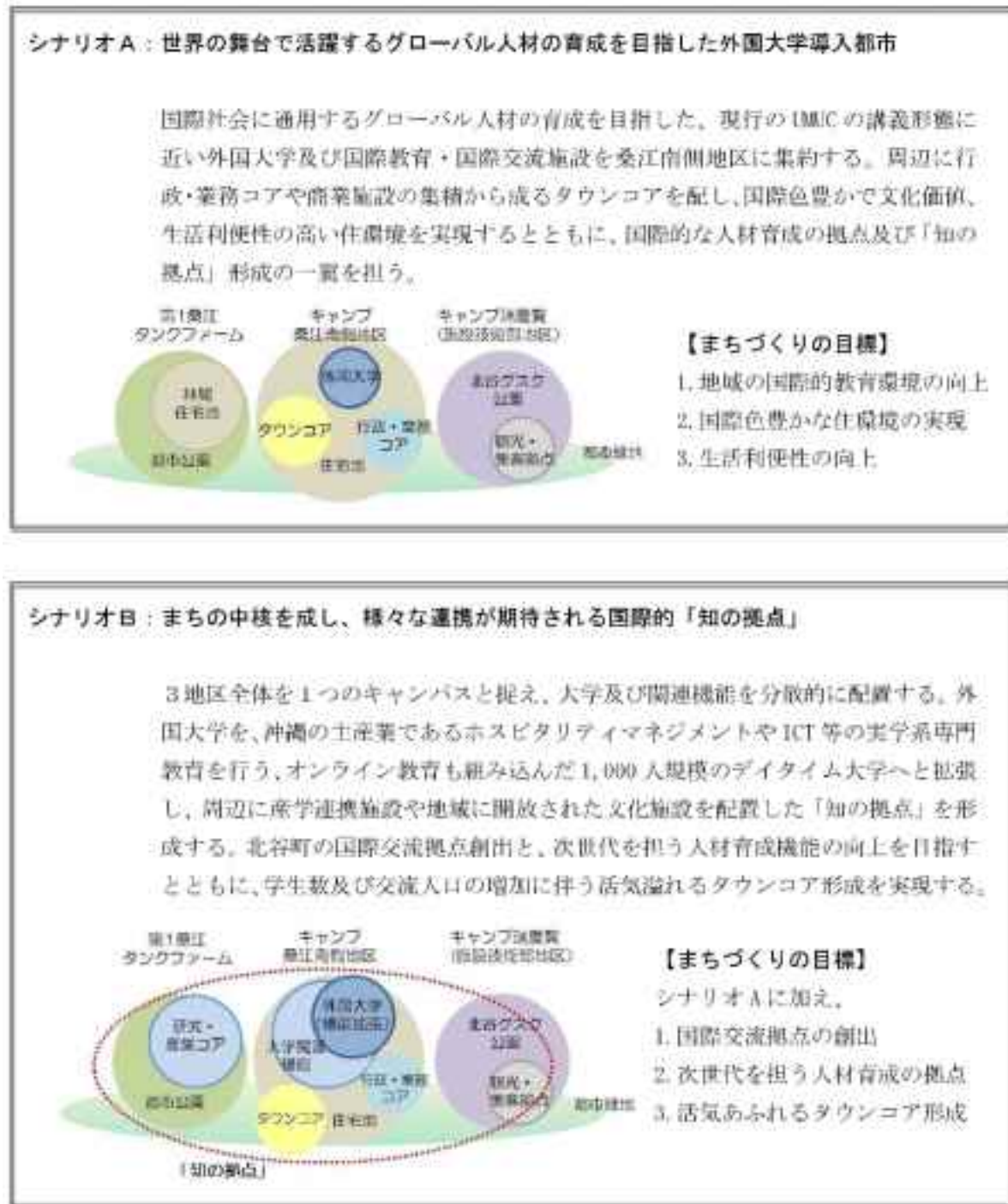
- ・国指定史跡の指定を目指す
- ・遺跡の公園化整備
- ・伊礼原遺跡と海を結ぶネットワークづくり



図Ⅱ-4 キャンプ桑江跡地方針図

出典：北谷町都市計画マスタープラン（平成19年3月、北谷町）

(2) - 3 跡地利用の検討状況 ※駐留軍用地跡地利用推進調査業務（平成 25 年度）より  
まちづくりのシナリオを下記のように2つ設定し、土地利用の方向性を検討している。



図Ⅱ-5 まちづくりのシナリオ

出典：駐留軍用地跡地利用推進調査業務（平成 26 年 3 月、北谷町）

## (2) - 3 - 1 都市機能

### ○歴史資源を保存する緑豊かな都市公園の形成

- ・伊礼原遺跡・ウーチヌカーを中心とした水辺と緑地の保全及び周辺環境の整備を検討することで、地域の歴史ある緑を守りながら体感できる場を創出する。
- ・住民の健康増進を目的とした、フォレストウォーク（散策路）等のアウトドア関連施設等の整備を検討することで、地域住民の憩いの場を創出する。

### ○緑豊かな環境を活かした都市機能の導入

- ・ゆとりある高級戸建て住宅等、自然地形を活かした海を眺める戸建て住宅地を検討する。（シナリオA）
- ・大学のプログラムに応じた大学関連機能の整備を検討することで、キャンプ桑江南側地区の「知の拠点」とのシナジーを生む研究・産業コアの形成を図る。（シナリオB）
- ・様々な国・分野の研究者を受け入れる滞在型研修施設・保養所等の整備を検討する。（シナリオB）

## (2) - 3 - 2 都市基盤

### ○道路

- ・広域連携と町内各地区との連携に資する道路網を整備する。
- ・沖縄北谷線と桑江北側地区をつなぐ補助幹線道路を整備する。

### ○公共交通の充実やカーシェアリングの導入等による交通利用への意識転換

- ・国道 58 号の立体横断を検討する等、歩行者が安全快適に回遊できる歩行者ネットワークを形成する。

## (2) - 3 - 3 地域環境整備の考え方

### ○伊礼原遺跡の整備と合わせた緑地整備の検討

- ・伊礼原遺跡周辺の森と一体となった緑地・水辺の保全・整備を検討する。
- ・地区内に伊礼原遺跡のひとつの構成要素である湧き水がある。それらを守るために周辺の緑地保存が必要であり、伊礼原遺跡の指定範囲への追加を検討する。（平成 29 年 12 月 26 日 町担当者ヒアリングより）

### ○ウーチヌカー（湧水）の保全

- ・ウーチヌカーの水源として想定される地下水の涵養、水脈を保全する。

### ○谷戸の地形を活かしたまちづくり

- ・大幅な地形改変を回避し、谷戸の地形を活かした環境整備を検討する。
- ・斜面地から西海岸への眺望を確保し、景観に配慮したまちづくりの推進を検討する。

### ○環境への意識を高める環境モデル街区の形成

- ・新築建物における省エネルギー、再生可能エネルギーの導入を促進し、ゼロエネルギー化の推進を検討する。
- ・地域エネルギーマネジメントシステムの導入、需給コントロールを推進する。
- ・環境教育を促進する施設の整備を展開する。
- ・ウーチヌカー周辺における環境モニタリングの実施、及び水質や生態系等、環境に関する情報公開の推進を検討する。



図 II - 6 土地利用ゾーン図

出典：駐留軍用地跡地利用推進調査業務（平成 26 年 3 月、北谷町）

### (3) キャンプ瑞慶覧の検討状況

キャンプ瑞慶覧は、宜野湾市、北谷町、北中城村、沖縄市の4市町村にまたがる全域面積約596haの広大な地区である。平成8年度の「沖縄に関する特別行動委員会」(SACO)の最終報告において約83haの部分返還が合意され、平成18年度の「日米安全保障協議委員会」(「2+2」)でも部分返還が明示された。

平成26年度には「西普天間住宅地区」が返還され、他地区に先駆けて跡地利用が進められている。今後、「施設技術部地区内の倉庫地区の一部」が令和元年度(2019年度)、「インダストリアル・コリドー」、「ロウワー・プラザ住宅地区」及び「喜舎場住宅地区の一部」が令和6年度(2024年度)に返還予定となっている。

宜野湾市は、平成15年度の「瑞慶覧地区跡地利用基本構想」に続き、平成16年度には「瑞慶覧地区跡地利用基本計画」を策定した。平成27年度には西普天間住宅地区の跡地利用計画を策定した。また、インダストリアル・コリドーについては、平成28年度より地権者数の把握等の基礎調査(H28)、地権者意向把握や導入機能の検討、行程計画の策定(H29)などに取り組んでいる。

沖縄市は、平成12年度に「キャンプ瑞慶覧転用計画基本計画」、北中城村は、平成11年度に「軍用地跡地利用計画(ロウワー・プラザ住宅地区及び喜舎場ハウジング地区)」をそれぞれ策定した。その後、平成15年度より両市村で「跡地利用統一案策定調査」や「まちづくり合意形成促進支援」、「土地利活用実現化推進業務」等を進めている。

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
H13. 2	「キャンプ瑞慶覧転用基本計画」策定	(沖縄市)
H13. 3	「喜舎場ハウジング地区軍用地跡地利用基本計画」	(北中城村)
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)
H16. 3	「キャンプ瑞慶覧返還地区等跡地利用統一案策定基礎調査」	(沖縄市・北中城村)
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	
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」	(北中城村)
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)
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	跡地利用推進法に基づく「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)
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	跡地利用推進法に基づく「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)
H30. 3	支障除去措置が講じられ、「西普天間住宅地区」の土地の引渡し	(沖縄防衛局)
H31. 1	「西普天間住宅地区」の都市計画決定(区域区分・用途地域(暫定)・区画整理・街路)	
H31. 2	「西普天間住宅地区」土地区画整理事業の認可	



### (3) - 1 キャンプ瑞慶覧の対象範囲の考え方

「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は、以下のとおりである。

- ・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。



図Ⅱ-7 キャンプ瑞慶覧の対象範囲の考え方

出典：中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想（平成25年1月、沖縄県・関係市町村）

### (3) - 2 跡地利用の検討状況

#### (3) - 2 - 1 土地利用

「優れた居住環境と交通結節機能を活かした新生活環境都市」を整備コンセプトに掲げ、3つの土地利用方針を定めている。

##### ○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。

#### (3) - 2 - 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不可欠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) - 2 - 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。



図Ⅱ－8 キャンプ瑞慶覧の整備構想図

出典：中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想（平成25年1月、沖縄県・関係市町村）

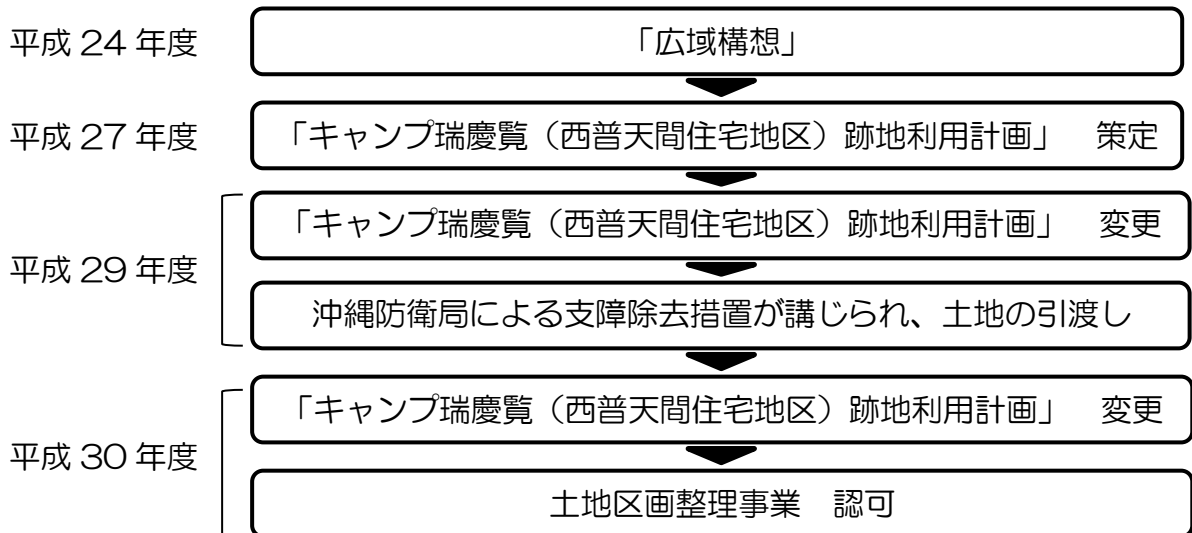
(3) - 3 - 1 西普天間住宅地区跡地

(3) - 3 - 1 - 1 跡地利用に向けた検討経緯

西普天間住宅地区跡地は、宜野湾市に位置する全域面積約51haの地区である。平成8年度の「沖縄に関する特別行動委員会」(SACO)の最終報告において部分返還が合意され、平成18年度の「日米安全保障協議委員会」(「2+2」)でも部分返還が明示された。その後、平成27年3月に返還がなされ、跡地利用推進法に基づく「特定駐留軍用地」に指定された。

宜野湾市は、平成27年度に「キャンプ瑞慶覧(西普天間住宅地区)跡地利用計画」を策定し、その後、平成30年に2回の変更を行っている。平成30年3月には、沖縄防衛局による支障除去措置が講じられ、土地の引渡しがなされた。平成31年1月に都市計画決定、平成31年2月に土地区画整理事業の認可がなされた。

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年～	立入調査の実施(湧水)	※H23年度まで継続
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	跡地利用推進法に基づく「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年度	立入調査の実施(文化財・自然環境)	
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。	跡地利用推進法に基づく「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	



**(3) - 3 - 1 - 2 上位・関連計画等における位置づけ**

**(3) - 3 - 1 - 2 - 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」  
(平成 29 年 6 月変更、沖縄県) 【目標年次：平成 42 年(令和 12 年)】**

西普天間住宅地区跡地に関しては、次のように位置づけられている。

- 土地利用に関する主要な都市計画の決定に関する方針  
(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)
- ・宜野湾市のキャンプ瑞慶覧西普天間住宅地区においては、国際医療拠点の核となる高度医療機能等を中心とし、教育・人材育成機能、居住機能、生活サービス機能の導入を図るとしている。

**(3) - 3 - 1 - 2 - 2 第 4 次宜野湾市総合計画**

**(平成 29 年 4 月、宜野湾市) 【計画時期：平成 29～平成 36 年度(令和 6 年度)】**

西普天間住宅地区跡地に関しては、次のように位置づけられている。

- 将来都市像  
「人がつながる 未来へつなげる ねたてのまち宜野湾  
～活気にあふれ、豊かで住みよいまちを目指して～」
- 基本施策 基地跡地利用の推進  
(キャンプ瑞慶覧跡地利用の推進)
- ・西普天間住宅地区跡地の跡地利用に関しては、まちづくりのリーダーの育成に向けた活動や活動内容を情報発信するなど、地権者の合意形成を図る。

**(3) - 3 - 1 - 2 - 3 宜野湾市都市計画マスタープラン**

**(平成 29 年 12 月改訂、宜野湾市) 【目標年次：平成 32 年度(令和 2 年度)】**

西普天間住宅地区跡地に関しては、次のように位置づけられている。

- 地域のまちづくりの目標  
国際医療拠点を核とした水・みどり・文化が調和するまち
- 地域整備の基本方針
- ・沖縄らしい景観や歴史文化との共生を実現する自然・歴史資産の保全
- ・これからの沖縄振興を先導する「国際医療拠点」の形成とそれを支える骨格幹線道路の整備
- ・キャンプ瑞慶覧インダストリアル・コリドー地区、西海岸地域、普天間飛行場跡地利用、普天満宮周辺地域との連携・役割分担を見据えた土地利用及び道路配置
- ・土地区画整理事業の導入による都市基盤の整備及び地区計画等による良好な住環境の形成



図Ⅱ－9 西普天間住宅地区跡地地域別構想図

出典：宜野湾市都市計画マスタープラン（平成 29 年 12 月改定、宜野湾市）

### (3) - 3 - 1 - 3 跡地利用の検討状況

#### (3) - 3 - 1 - 3 - 1 土地利用

- ・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がつながるまち」を跡地利用コンセプトとしている。

#### (3) - 3 - 1 - 3 - 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年度から調査に着手し、平成30年度にて設計協議を対応しており、関係機関と連携しながら早期の供用開始に向け、取組みを進める。

- ・ さらに幹線道路（西普天間線）と県道宜野湾北中城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。

### ○地域環境整備の考え方

- ・ 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しながら、コミュニティ形成、防災機能等に留意した都市公園（緑地）の配置を推進する方針。  
また、住宅ゾーンに身近な公園緑地を配置するなど、地区内に20%以上の公園・緑地の配置を計画するほか、大規模公園の設置についても検討する。
- ・ 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。
- ・ 普天間川が西流する水と緑の豊かな地区であることから、斜面地及び河川沿いの貴重な既存緑地を中心にネットワークを形成し、地域の景観資源等として保全活用を図る。
- ・ 変化に富んだ地区特性を活かし、見る・見られる景観を意識した緑豊かなゆとりある街並み景観を形成する。

### (3) - 3 - 1 - 4 土地区画整理事業の事業計画の概要

平成31年2月に認可された土地区画整理事業の概要は以下のとおりである。

土地区画整理事業の名称	: 西普天間住宅地区土地区画整理事業
施行者の名称	: 宜野湾市
施行区域	: 宜野湾市字喜友名、字新城、字安仁屋、字普天間の各一部
事業施行期間	: 平成31年3月8日から平成40年(令和10年)3月31日まで
事業計画の決定の年月日	: 平成31年2月18日

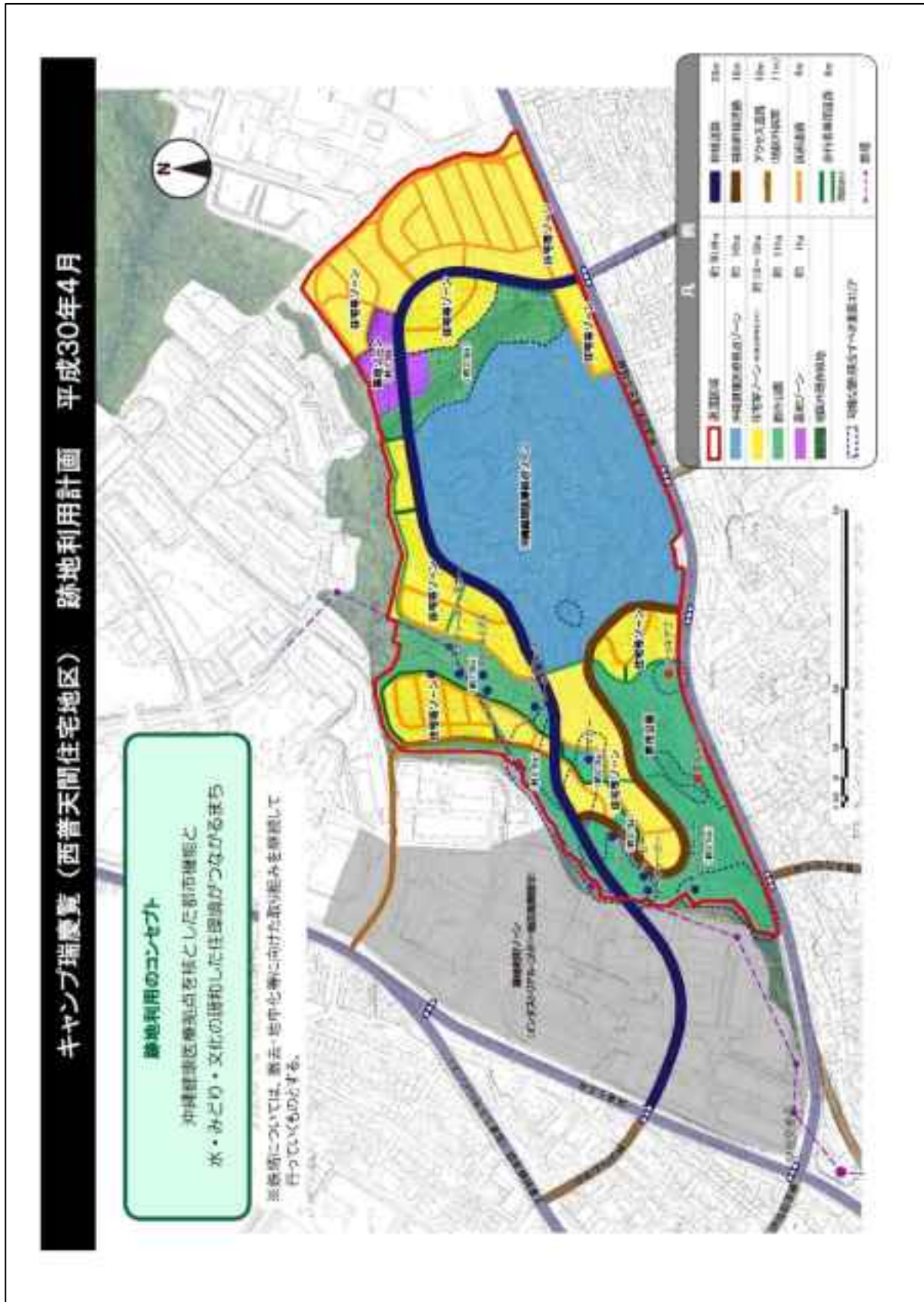


図 II - 10 西普天間住宅地区跡地利用基本計画図

出典：宜野湾市ホームページ（平成 30 年 4 月、宜野湾市）



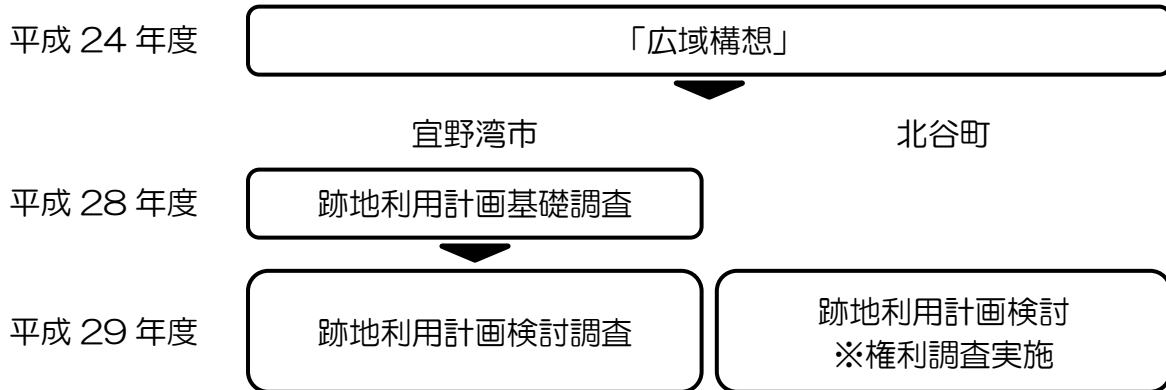
(3) - 3 - 2 インダストリアル・コリドー地区

(3) - 3 - 2 - 1 跡地利用に向けた検討経緯

インダストリアル・コリドー地区は宜野湾市、北谷町の2市町にまたがる全域面積約62haの地区である。平成8年度の「沖縄に関する特別行動委員会」(SACO)の最終報告において、部分返還が合意された。令和6年度(2024年度)又はその後に返還予定となっている。

宜野湾市は、平成28年度に拠点返還地隣接地区に係る跡地利用基礎調査、平成29年度に拠点返還地隣接地区に係る跡地利用計画検討調査を実施している。北谷町は、平成29年度に跡地利用計画検討において、権利調査を実施している。

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	跡地利用推進法に基づく「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)



**(3) - 3 - 2 - 2 上位・関連計画等における位置づけ**

**(3) - 3 - 2 - 2 - 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」  
(平成 29 年 6 月変更、沖縄県) 【目標年次：平成 42 年(令和 12 年)】**

インダストリアル・コリドー地区に関しては、次のように位置づけられている。

- 土地利用に関する主要な都市計画の決定に関する方針  
(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)
- ・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。

**(3) - 3 - 2 - 2 - 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」  
(平成 29 年 6 月変更、沖縄県) 【目標年次：平成 42 年(令和 12 年)】**

インダストリアル・コリドー地区に関しては、次のように位置づけられている。

- 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)
- ・キャンプ瑞慶覧やキャンプ桑江の駐留軍用地跡地について、職住の近接化を図るとともに良好な自然環境の保全や地区内に残された貴重な文化財の保護に努め、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を行う
- 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) - 3 - 2 - 2 - 3 第 4 次宜野湾市総合計画  
(平成 29 年 4 月、宜野湾市) 【計画時期：平成 29～平成 36 年度(令和 6 年度)】**

インダストリアル・コリドー地区に関しては、次のように位置づけられている。

- 将来都市像  
「人がつながる 未来へつなげる ねたてのまち宜野湾  
～活気にあふれ、豊かで住みよいまちを目指して～」
- 基本施策 基地跡地利用の推進  
(キャンプ瑞慶覧跡地利用の推進)
- ・今後返還予定のインダストリアル・コリドーの円滑な跡地利用が推進できるよう、基礎調査や合意形成活動に向けた取組みや、公共公益施設用地の先行取得を検討する。

**(3) - 3 - 2 - 2 - 4 第5次北谷町総合計画**

**(平成 29 年 3 月、北谷町) 【計画時期：平成 25～平成 33 年度(令和 3 年度)】**

インダストリアル・コリドー地区に関しては、次のように位置づけられている。

○施策 跡地利用の推進

(キャンプ瑞慶覧等跡地利用の推進)

- ・北谷城(ちゃたんぐすく)等の貴重な歴史的資源と急傾斜地の貴重な既存緑地の保全に努めるため、国の責任の下、その方策について要請するとともに、地権者、国及び県等と連携を図りながら課題解決に向けて取り組む。

**(3) - 3 - 2 - 2 - 5 宜野湾市都市計画マスタープラン**

**(平成 29 年 12 月改訂、宜野湾市) 【目標年次：平成 32 年度(令和 2 年度)】**

インダストリアル・コリドー地区に関しては、次のように位置づけられている。

○地域整備の基本方針

- ・沖縄らしい景観や歴史文化との共生を実現する自然・歴史資産の保全
- ・キャンプ瑞慶覧インダストリアル・コリドー地区、西海岸地域、普天間飛行場跡地利用、普天満宮周辺地域との連携・役割分担を見据えた土地利用及び道路配置
- ・土地区画整理事業の導入による都市基盤の整備及び地区計画等による良好な住環境の形成

**(3) - 3 - 2 - 2 - 6 北谷町都市計画マスタープラン**

**(平成 19 年 3 月、北谷町) 【目標年次：平成 33 年度(令和 3 年度)】**

インダストリアル・コリドー地区に関しては、次のように位置づけられている。

○将来都市像

「ひとつになる 人々の夢と笑顔が集まり 海風が明るい大地をかけめぐる「ニライの都市」

○都市づくりの基本目標

- ・新しい中心市街地の形成によりまちがひとつになり、活発に人・地域・情報の交流が進むまち
- ・にぎわいと持続的な活力にあふれるまち
- ・生活者の視点に立った快適で質の高い住環境があるまち
- ・人と自然が共生し、循環型社会の実現が進むまち
- ・受け継がれる歴史・伝統と新しい文化が融合するまち
- ・みんなが共に支えあい、「協働」のまちづくりが進むまち

○土地利用・市街地整備方針

(軍用地及び跡地利用)

- ・軍用地の返還に伴う円滑な跡地利用が図られるよう、地権者や関係機関等との十分な連携・調整のもと、実現性の高さや地権者の土地活用に考慮した跡地利用計画の策定及び返還時の原状回復措置等の適切で速やかな実施を促進する。



図 II - 11 将来都市構造図

出典：北谷町都市計画マスタープラン（平成 19 年 3 月、北谷町）

### (3) - 3 - 2 - 3 跡地利用の検討状況

#### (3) - 3 - 2 - 3 - 1 土地利用

##### (宜野湾市)

- ・令和6年度に返還予定となっているが、跡地利用計画は未策定。
- ・同地区の南側部分については、早期返還に向けた要請を行っている。
- ・跡地利用計画の策定に向けては「拠点返還地隣接地区（インダストリアル・コリドー）に係る跡地利用基本方針策定基礎調査」（平成30年度）において、跡地利用に関する分野別の方針（案）を検討した。

##### (北谷町)

- ・令和6年度に返還予定となっているが、跡地利用計画は未策定。

#### (3) - 3 - 2 - 3 - 2 都市基盤

##### ○道路

##### (宜野湾市)

- ・都市基盤整備については4つの方針案を検討している。
  - ①広域的な交通結節点としての特性を活かした交通ネットワークの形成
  - ②普天間飛行場や西普天間住宅地区跡地等と連携した水・緑のネットワークの形成
  - ③水路・湧水の活用による水辺空間の創出
  - ④既存地形・地質を活かした宅地の整備
- ・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年度から調査に着手し、平成30年度にて設計協議を対応しており、関係機関と連携しながら早期の供用開始に向け、取組みを進める。

##### ○公共交通

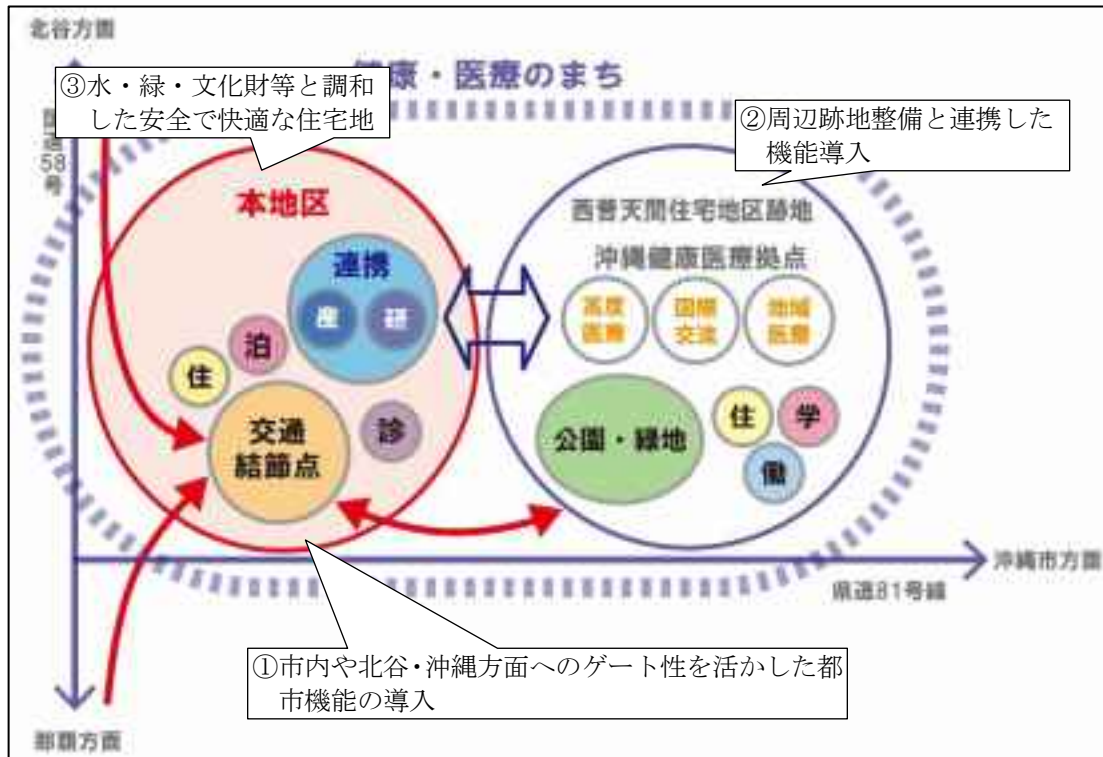
##### (宜野湾市)

- ・「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）の導入を検討する。

##### ○地域環境等整備の考え方

##### (宜野湾市)

- ・地域環境等の整備については3つの方針案を検討している。
  - ①水・緑・文化財等の地域資源を活かした環境整備
  - ②自然や歴史的資源と都市景観が調和した魅力的な景観整備
  - ③地震・津波等の災害に強い防災整備
- ・「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。



図Ⅱ-12 跡地利用の方向性イメージ

出典：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業務（宜野湾市／平成31年3月）

(3) - 3 - 3 施設技術部地区内の倉庫地区の一部等

(3) - 3 - 3 - 1 跡地利用に向けた検討経緯

施設技術部地区内の倉庫地区の一部等は、北谷町に位置する面積約11haの地区である。平成8年度の「沖縄に関する特別行動委員会」(SACO)の最終報告において、部分返還が合意された。平成31年度(2019年度)又はその後に返還予定となっている。

北谷町は、平成25年度に施設技術部地区内の倉庫地区の一部の跡地利用基礎調査を実施し、平成28年度、平成29年度に跡地利用計画検討を実施している。

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	跡地利用推進法に基づく「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	特定事業の見通しを公表(緑地・公園:0.3ha)

平成24年度

「広域構想」



平成28年度

跡地利用基礎調査



平成29・30年度

跡地利用計画検討

**(3) - 3 - 3 - 2 上位・関連計画等における位置づけ**

**(3) - 3 - 3 - 2 - 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」  
(平成 29 年 6 月変更、沖縄県) 【目標年次：平成 42 年(令和 12 年)】**

施設技術部地区内の倉庫地区の一部等に関しては、次のように位置づけられている。

- 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)
  - ・キャンプ瑞慶覧やキャンプ桑江の駐留軍用地跡地について、職住の近接化を図るとともに良好な自然環境の保全や地区内に残された貴重な文化財の保護に努め、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を行う。
- 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) - 3 - 3 - 2 - 2 第 5 次北谷町総合計画**

**(平成 29 年 3 月、北谷町) 【計画時期：平成 25～平成 33 年度(令和 3 年度)】**

施設技術部地区内の倉庫地区の一部等に関しては、次のように位置づけられている。

- 施策 跡地利用の推進
  - ・北谷城（ちゃたんぐすく）等の貴重な歴史的資源と急傾斜地の貴重な既存緑地の保全に努めるため、国の責任の下、その方策について要請するとともに、地権者、国及び県等と連携を図りながら課題解決に向けて取り組む。
- 施策 文化財の保全と文化の振興の方向性
  - ・北谷城（ちゃたんぐすく）の国指定文化財に向けた国及び県との協議
  - ・北谷城（ちゃたんぐすく）の範囲確認調査の実施

**(3) - 3 - 3 - 2 - 3 北谷町都市計画マスタープラン**

**(平成 19 年 3 月、北谷町) 【目標年次：平成 33 年度(令和 3 年度)】**

インダストリアル・コリドー地区に関しては、次のように位置づけられている。

- 将来都市像  
「ひとつになる 人々の夢と笑顔が集まり 海風が明るい大地を駆けめぐる「ニライの都市」
- 都市づくりの基本目標
  - ・新しい中心市街地の形成によりまちがひとつになり、活発に人・地域・情報の交流が進むまち
  - ・にぎわいと持続的な活力にあふれるまち
  - ・生活者の視点に立った快適で質の高い住環境があるまち
  - ・人と自然が共生し、循環型社会の実現が進むまち
  - ・受け継がれる歴史・伝統と新しい文化が融合するまち
  - ・みんなが共に支えあい、「協働」のまちづくりが進むまち



○土地利用・市街地整備方針  
(軍用地及び跡地利用)

- ・軍用地の返還に伴う円滑な跡地利用が図られるよう、地権者や関係機関等との十分な連携・調整のもと、実現性の高さや地権者の土地活用に考慮した跡地利用計画の策定及び返還時の原状回復措置等の適切で速やかな実施を促進する。

(3) - 3 - 3 - 3 跡地利用の検討状況

(3) - 3 - 3 - 3 - 1 土地利用

- ・跡地利用計画の策定に向けては、「平成30年度北谷町跡地利用計画検討業務」において、基本構想・基本計画案を検討しており、北谷城(ちゃたんぐすく)の保全と平坦地における土地利用の展開が検討された。基本構想の考え方について以下に整理する。

<基本構想の考え方>

- 北谷グスク周辺では、崖地の緩衝帯となる緑地空間を活かした一体的な住宅地形成を図る。
- 国道58号沿線等は、周辺の自然環境に配慮しつつ沿道土地利用が可能な整備を行う。
- 既存の周辺市街地に対しては、返還地区を含む周辺地域との連絡性の強化を図り、現在の土地利用の向上を図る。
- 地区東側のエリアは、自然的土地利用への展開を想定し、現在の利用を継続させた形態とする。



図Ⅱ-13 基本計画図(案)

出典：北谷町跡地利用計画検討業務(平成31年3月、北谷町)

### (3) - 3 - 3 - 2 都市基盤

#### ○道路

- ・道路の段階的な構成により、地区内の交通の円滑化と通過交通の適正な排除を図るとともに、以下の点に留意する。
- ・返還地区と既成市街地を連絡する主要道路等の整備により、周辺市街地や幹線道路への交通の円滑化を図る。
- ・上記道路を軸として、生活環境、自然環境、防災面等に配慮した区画道路等を適正に配置する。

#### ○基盤整備

- ・白比川への適正な雨水排水処理を行う。(河川・水路の考え方)
- ・住環境(下水道、上水道、電気等)の向上を図るための適正な整備を行う。(供給処理施方)

#### ○地域環境等整備の考え方

- ・北谷城(ちゃたんぐすく)の斜面緑地や白比川、街区公園等を有機的につなぐ水と緑のネットワークの形成を図る。
- ・生活環境、自然環境、防災面等に配慮して街区公園等を配置する。
- ・北谷城(ちゃたんぐすく)等の歴史文化や斜面緑地、白比川等の自然環境との調和に配慮した景観整備を行う。
- ・津波・土砂災害等、地区の災害リスクに備えた防災整備を行う。
- ・「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。

### (3) - 3 - 4 ローワー・プラザ住宅地区

#### (3) - 3 - 4 - 1 跡地利用に向けた検討経緯

ローワー・プラザ住宅地区は北中城村、沖縄市の2市村にまたがる全域面積約23haの地区である。平成8年度の「沖縄に関する特別行動委員会」(SACO)の最終報告において部分返還が合意され、平成18年度の「日米安全保障協議委員会」(「2+2」)でも部分返還が明示された。令和6年度(2024年度)又はその後に返還予定となっている。

沖縄市は平成12年度に「キャンプ瑞慶覧転用計画基本計画」、北中城村は平成13年度に「軍用地跡地利用計画(ローワー・プラザ住宅地区及び喜舎場ハウジング地区)」をそれぞれ策定した。その後平成15年度より両市村で「跡地利用統一策定調査」や「まちづくり合意形成促進支援」、「土地利活用実現化推進業務」等を進めている。

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	「ローワー・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	跡地利用推進法に基づく「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

#### (3) - 3 - 4 - 2 上位・関連計画における位置づけ

##### (3) - 3 - 4 - 2 - 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」

(平成29年6月変更、沖縄県)【目標年次:平成42年(令和12年)】

ローワー・プラザ住宅地区に関しては、次のように位置づけられている。

- 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)
- ・ローワー・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。

**(3) - 3 - 4 - 2 - 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」**

**(平成 29 年 6 月変更、沖縄県)【目標年次：平成 42 年(令和 12 年)】**

ロウワー・プラザ住宅地区に関しては、次のように位置づけられている。

- 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) - 3 - 4 - 2 - 3 第 4 次北中城村総合計画 (平成 27 年 12 月、北中城村)**

**【計画期間：平成 27～平成 36 年度(令和 6 年度)】**

土地利用構想内の「新規市街地検討地域」に、既に返還されたサウスプラザ地区及び返還予定のロウワー・プラザ住宅地区、喜舎場ハウジング地区が指定されている。沖縄市など関係機関と連携のうえ、円滑の土地利用が行えるよう跡地利用計画の策定を進めるとしている。

- 実施計画 (平成 29～平成 31 年度 (令和元年度)) ※令和 3 年度まで予定  
(キャンプ瑞慶覧特定駐留軍用地推進基金事業)
- ・ロウワー・プラザ住宅地区の跡地利用を促進するため、積み立てた基金を活用し、公有地の先行取得を行う。
- ・地区の公園・緑地として 9,500 m<sup>2</sup>の取得を計画。平成 28 年度までに 6,821 m<sup>2</sup>を取得済み。

**(3) - 3 - 4 - 2 - 4 沖縄市第 4 次総合計画 (後期) (平成 28 年 3 月、沖縄市)**

**【計画期間：平成 28～平成 32 年度(令和 2 年度)】**

将来都市像のひとつである「うるおいある快適な空間を将来につなぐまち」の実現施策に「計画的な土地利用による快適なまちをつくる」を挙げている。

- 市民の暮らしを支える快適な都市を形成する  
(計画的な土地利用による快適なまちをつくる)
- ・キャンプ瑞慶覧ロウワー・プラザ住宅地区については、日米両国政府に対し早期返還を求めるとともに、基地返還の情勢を見据えつつ、関係機関との連携および地権者との合意形成等を図り、地域特性をふまえた計画的な土地利用を検討するとともに、公共用地の先行取得に向けた取り組みをすすめる。

(3) - 3 - 4 - 2 - 5 沖縄市都市計画マスタープラン（平成 22 年 3 月、沖縄市）

【計画期間：平成 18～平成 37 年(令和 7 年)】

キャンプ瑞慶覧は都市的利用が想定されている。良好な住宅地や生活関連施設、行政サービス施設等の整備を進め、合わせて地域商業の活性化を図り、職住近接のまちづくりを進めるとある。

キャンプ瑞慶覧返還地区においては、国道330号、県道24号線及び県道24号線バイパスが周辺市町村と連絡するなど、沖縄市の南の玄関口として重要な地区であり、ゲート空間の形成などまちづくりと一体となった多様な展開が期待される場所である。

北中城村との連携を図りながら跡地利用計画を策定するとともに、市街地開発事業など返還後の速やかな基盤整備を推進し、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。

○将来像「国際文化観光都市」

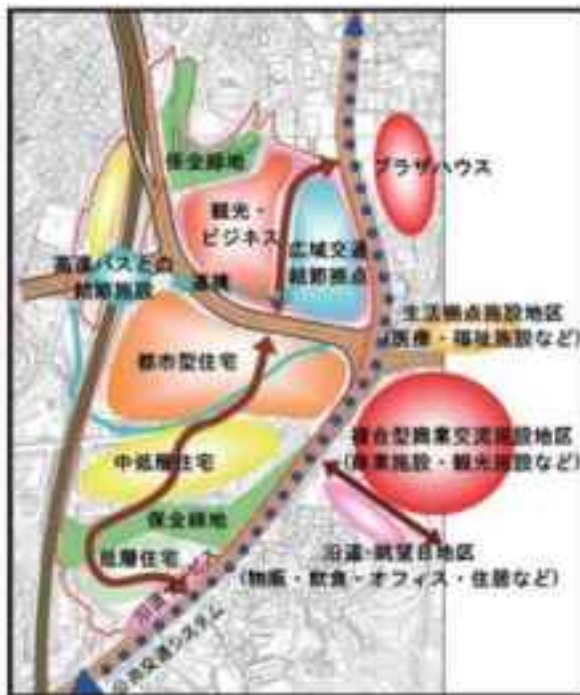
(跡地利用を促進する平和と文化のまち)

- ・ キャンプ瑞慶覧返還地区における主要ゲート空間としての跡地利用の促進
- ・ 平和・文化の情報発信の場としての跡地利用の検討
- ・ 観光・レクリエーションの場としての跡地利用の検討 など

(3) - 3 - 4 - 3 跡地利用の検討状況

(3) - 3 - 4 - 3 - 1 土地利用

沖縄市、北中城村合同でキャンプ瑞慶覧返還地区等跡地利用を推進している。地権者の意向及び有識者の意見を取り込み、平成22年度に土地利用計画素案1～3、平成23年度に土地利用計画素案4を作成した。



素案1:沖縄型新駅前まちづくり

まちのイメージ

- ・ 複合交通結節点を中心とする複合交流施設、住宅が調和するまち

ターゲット

- ・ 広域的な交通移動をする自動車、公共交通利用者、那覇圏との通勤・通学者

コア機能 (案)

- ・ (仮) ライカムステーション・公共交通機関、民間企業と連携した沖縄型の新駅づくり

図Ⅱ-14 ローワー・プラザ住宅地区土地利用計画素案（1/3）



素案2:未来まちづくり

まちのイメージ

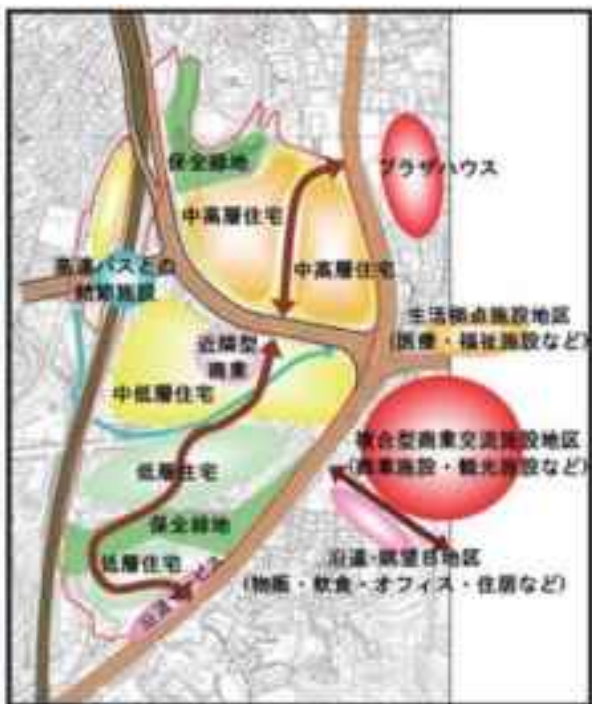
- ・ こども未来ゾーンの中継点として、こどもの遊び場や教育、住居などが複合的に展開するまち

ターゲット

- ・ こども、家族連れ、学生、観光客など学ぶ人すべて

コア機能 (案)

- ・ (仮) 未来パーク・公共的施設、民間施設と連携したこどもや学生のための空間づくり



素案3:ライカムハウジング

まちのイメージ

- ・ アメリカンな雰囲気を維持し、緑と住宅、周辺の商業機能と調和したここできかない住宅地づくり

ターゲット

- ・ 国外・県内外からの移住者、長期滞在型観光客
- ・ 観光客、県民 (憧れの地)

コア機能 (案)

- ・ (仮) ライカムハウジング、民間企業と連携した本物志向のアメリカンな空間 (ゆとり住宅) づくり

図Ⅱ-15 ロウワー・プラザ住宅地区土地利用計画素案 (2/3)



素案 4:交流まちづくり

### まちのイメージ

- ・ 緑と住宅、周辺の商業機能と調和したここでしかできない高質な住宅地づくり、様々な国、地域の観光客、学生などが行き交う交流拠点

### ターゲット

- ・ 県内外、国外からの移住者、長期滞在型居住者、観光客・広域的な交通利用者

### コア機能（案）

- ・ 公共交通機関、民間施設と連携したこともや学生など学ぶ人のための空間づくり
- ・ 民間企業と連携した本物志向のアメリカな空間（ゆとり住宅）づくり

図Ⅱ-16 ローワー・プラザ住宅地区土地利用計画素案（3/3）

出典：案1～3 キャンプ瑞慶覧返還地区等土地利用実現化推進業務報告書（平成23年2月、沖縄市・北中城村）  
 案4 キャンプ瑞慶覧返還地区等土地利用計画検討支援業務報告書（平成24年2月、沖縄市・北中城村）

## （3）- 3 - 4 - 3 - 2 都市基盤

### ○地域環境等整備の考え方

- ・ 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。

### (3) - 3 - 5 喜舎場住宅地区の一部

#### (3) - 3 - 5 - 1 跡地利用に向けた検討経緯

喜舎場住宅地の一部は北中城村に位置する面積約5haの地区である。平成8年度の「沖縄に関する特別行動委員会」(SACO)の最終報告において部分返還が合意され、平成18年度の「日米安全保障協議委員会」(「2+2」)でも部分返還が明示された。令和6年度(2024年度)又はその後に返還予定となっている。

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

#### (3) - 3 - 5 - 2 上位・関連計画における位置づけ

##### (3) - 3 - 5 - 2 - 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」

(平成29年6月変更、沖縄県)【目標年次：平成42年(令和12年)】

喜舎場住宅地の一部に関しては、次のように位置づけられている。

- 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)
- ・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。

##### (3) - 3 - 5 - 2 - 2 第4次北中城村総合計画(平成27年12月、北中城村)

【計画期間：平成27～平成36年度(令和6年度)】

土地利用構想内の「新規市街地検討地域」に、既に返還されたサウスプラザ地区及び返還予定のロウワー・プラザ住宅地区、喜舎場ハウジング地区が指定されている。沖縄市など関係機関と連携のうえ、円滑の土地利用が行えるよう跡地利用計画の策定を進めている。

- 実施計画(平成29～平成31年度(令和元年度))  
(喜舎場ハウジング地区跡地利用推進事業)
- ・喜舎場ハウジング地区内における跡地利用推進計画として、喜舎場SICのフルインター化に向けた交通量調査、道路構造、跡地利用などの調査を実施する。
- ・県道宜野湾北中城線バイパス整備と合わせた早期使用供用開始によって、沖縄中部圏域の慢性的な渋滞緩和を図る。



### (3) - 3 - 5 - 3 跡地利用の検討状況

#### (3) - 3 - 5 - 3 - 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検討している。



図Ⅱ-17 喜舎場住宅地区位置

出典：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（平成26年3月、沖縄県）

### (3) - 3 - 5 - 3 - 2 都市基盤

#### ○道路

喜舎場住宅地区内にある喜舎場スマート I C 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、上り下りの出入り口を備えた I C を整備するフルインター化を検討している。

平成26年度には喜舎場スマート I C 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。



図Ⅱ-18 フルインター化のイメージ

画像提供：北中城村

#### ○地域環境等整備の考え方

- ・「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。

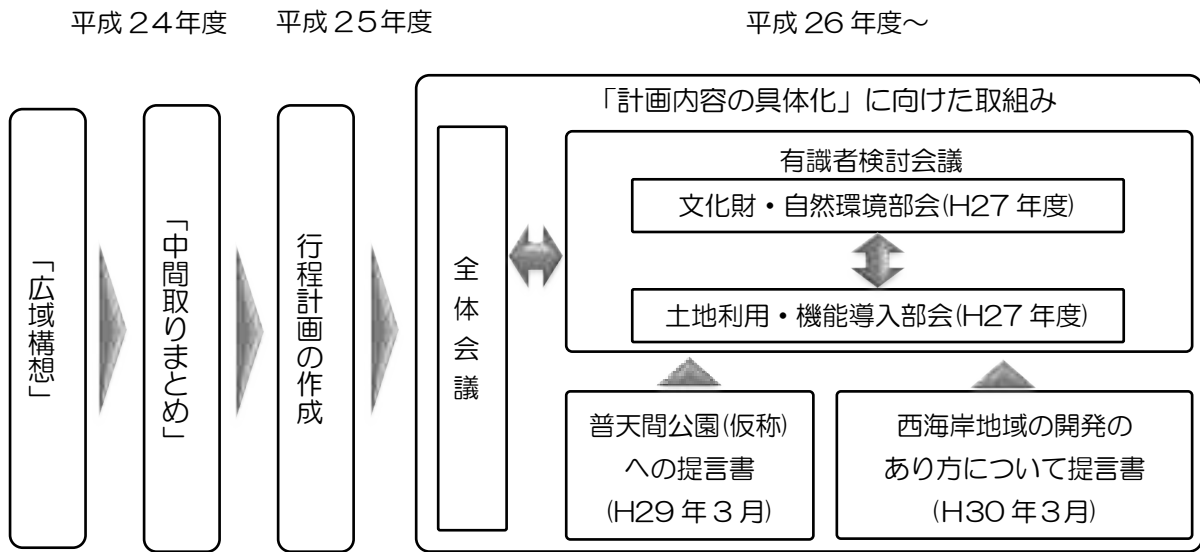
#### (4) 普天間飛行場の検討状況

##### (4) - 1 跡地利用に向けた検討経緯

普天間飛行場は平成8年度の「沖縄に関する特別行動委員会」(SACO)の最終報告で全面返還が合意され、跡地利用計画の検討が開始、平成24年度に、跡地利用計画の中間的な成果となる「全体計画の中間取りまとめ」(以下、「中間取りまとめ」という。)が策定され、「計画づくりの方針」「空間構成の方針」等が示された。

平成25年度に「中間取りまとめ」に示された「計画内容の具体化」に向けた取組みにおける「行程計画」が作成され、平成27年度以降は、地権者を含む検討部会や「普天間飛行場跡地利用計画策定有識者検討会議」(以下、「有識者検討会議」という。)を設置し、「計画づくりの方針」の分野別の計画内容の具体化に向けた検討等が進められている。

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) ※H26年度まで継続 ※沖縄県
H13年～	立入調査の実施(文化財) ※H25年度まで継続 ※宜野湾市
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



**(4) - 2 上位・関連計画における位置づけ**

**(4) - 2 - 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」**

**(平成 29 年 6 月、沖縄県) 【目標年次：平成 42 年(令和 12 年)】**

普天間飛行場跡地利用に関しては、次のように位置づけられている。

- 土地利用に関する主要な都市計画の決定に関する方針  
(駐留軍用地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。

**(4) - 2 - 2 第 4 次宜野湾市総合計画**

**(平成 29 年 4 月、宜野湾市) 【計画期間：平成 29～平成 36 年度(令和 6 年度)】**

少子高齢化社会を見据えた福祉の充実、西普天間住宅地区跡地の国際医療拠点やコンベンションリゾートエリア、普天間飛行場の返還も見据えた魅力の創出、発信を行い活気あるまちづくりを進めることをめざし、「ねたてのまち宜野湾」を将来都市像に掲げている。

また、前期基本計画（平成 29～平成 32 年度（令和 2 年度））において、普天間飛行場跡地における跡地利用計画の策定の推進のほか、情報発信、先行土地取得が基本施策として位置づけられている。

- 将来都市像  
「人がつながる 未来へつなげる ねたてのまち宜野湾～活気にあふれ、豊かで住みよいまちを目指して～」
- 基本施策 基地跡地利用の推進  
(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地権者・市民・県民との合意形成に努めるとともに、国・県等との連携・調整を図り、跡地利用計画の策定を推進する。
  - ・また、ホームページや地権者情報誌及び広報誌等によりきめ細かな情報発信に努める。
  - ・さらに、円滑に跡地利用推進を図るため、公共公益施設用地の計画的な確保に向け、同飛行場内の土地の先行取得を実施する。

(4) - 2 - 3 宜野湾市都市計画マスタープラン

(平成 29 年 12 月改訂、宜野湾市) 【目標年次：平成 32 年度(令和 2 年度)】

市域の中央部に位置する普天間飛行場により「ドーナツ状」に形成された市街地を、普天間飛行場跡地や西普天間住宅地区跡地などを活用し、都市構造の転換を進めるとしている。

普天間飛行場跡地では、新ねたての交流拠点、(仮)普天間公園、保全緑地ゾーンが都市核として設定されているほか、基幹都市軸、新交流軸、都市骨格軸の都市軸と合わせて、並松街道が都市軸として再生が位置づけられている。

(都市を構成する基点となる都市核の設定)

○「新ねたての交流拠点」づくり

- ・都市構造の転換に合わせて、普天間飛行場跡地へは新たな都市機能の集積を推進。
- ・基幹都市軸(中南部都市圏の南北都市軸)と新交流軸(西海岸から国際学園都市を連絡する宜野湾市の新しい都市軸)の交わるエリアを「新ねたての交流拠点」と位置づけ、「行政サービス拠点(普天間飛行場跡地の基幹都市軸上に配置する方向で検討)」や「センター地区(高次都市機能(各種交流機能、業務機能、教育研究機能、公共公益機能、商業機能、集客・観光機能など)を誘致)」を位置づける。

I. 行政サービス拠点

- ・市庁舎の配置場所については、普天間飛行場跡地の基幹都市軸上に配置する方向で検討。また市庁舎の配置にあわせて、行政や市民サービスに資する機能を整備する。

II. センター地区

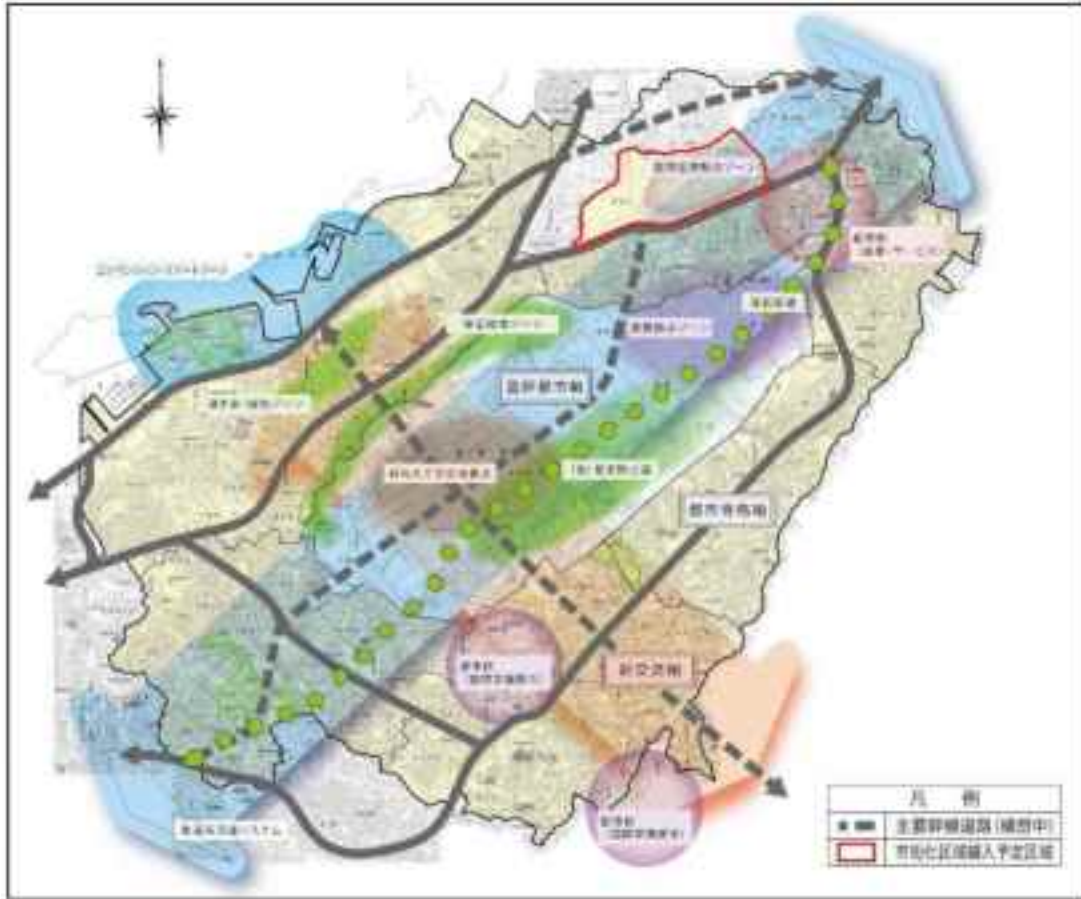
- ・センター地区では、様々な高次都市機能(各種交流機能、業務機能、教育研究機能、公共公益機能、商業機能、集客・観光機能など)の誘致を進める。

○(仮)普天間公園

- ・現存する自然・歴史特性の保全・活用や都市機能形成上の必要性に応えるとともに、交流文化による発展を目指す県土の中心となり、大規模軍用地返還の記念となるシンボル公園として創造し、県と国と宜野湾市等が協力して具体化を推進する。

○保全緑地ゾーン

- ・普天間飛行場西側の斜面地は、良好な自然環境、歴史環境及び景観を有しており、将来的にも地域環境保全や防災上の観点から保全を図る。



図Ⅱ-19 将来都市構造図

出典：宜野湾市都市計画マスタープラン（平成29年12月改訂、宜野湾市）

#### (4) - 3 跡地利用の検討状況

##### (4) - 3 - 1 土地利用

中部縦貫道路を境に、北西側に業務系用地、南東側に住居系用地を配置し、中部縦貫道路沿いに都市機能施設用地を配置している。

また、東西のフリンジ部等に大規模な公園（(仮称) 普天間公園）・緑地を配置する計画としている。

##### ①全体計画の中間取りまとめ（平成 25 年 3 月）

###### ・振興拠点ゾーン

斜面緑地の緩衝機能や台地端部からのオーシャンビューを活かせる位置に配置する。

###### ・都市拠点ゾーン

広域的な交通網の活用による集客力の確保、宜野湾市の中心としてふさわしい位置等を重視して配置する。

###### ・居住ゾーン

周辺市街地との一体的な生活圏形成等を目標として、跡地の東側外周部を中心に配置する。



図Ⅱ-20 「中間取りまとめ」における配置方針図

出典：全体計画の中間取りまとめ（平成 25 年 3 月、沖縄県・宜野湾市）を基に中部縦貫道路を一部修正

※中部縦貫道路は、キャンプ瑞慶覧区域については返還の見込みが無いいため、県道宜野湾北中城線（県道 81 号線）までの表記とする。

※「中間取りまとめ」における配置方針図に示される内容は確定したものではなく、配置方針図は今後の取組みを踏まえて更新していくことを前提としている。



## ②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

那覇空港に近接し、かつ自然の海岸が見える中南部西海岸の特色を生かし、今後返還される駐留軍用地の跡地利用への発展性を有した、来訪者や居住者で賑わう都市型オーシャンフロント・リゾート地をつくる。

### ・提言 2 海を見せる・海から見せる風景づくり

北谷町、宜野湾市、浦添市の主要なリゾートエリア（ホテルやマリーナ等）をつなぎ、海岸を緑やプロムナード（散歩道・遊歩道）で連続させることで、海をあらゆる方向から見せ、船上など海から見せる新たな西海岸地域の風景をつくり込む。

### ・提言 3 快適かつストレスフリーな移動環境づくり

本地域と那覇空港や他地域との移動、並びに本地域内の北谷町、宜野湾市、浦添市において育成される主要なリゾートエリア間、及び各エリア内において、快適かつストレスフリーな移動環境をつくり、全ての来訪者や居住者にとって楽しめる移動手段を確保する。

## （4）－ 3 － 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

「緑の中のまちづくり」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。

「中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想」を沖縄県及び関係市町村で平成 25 年 1 月に策定した。

### ○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。

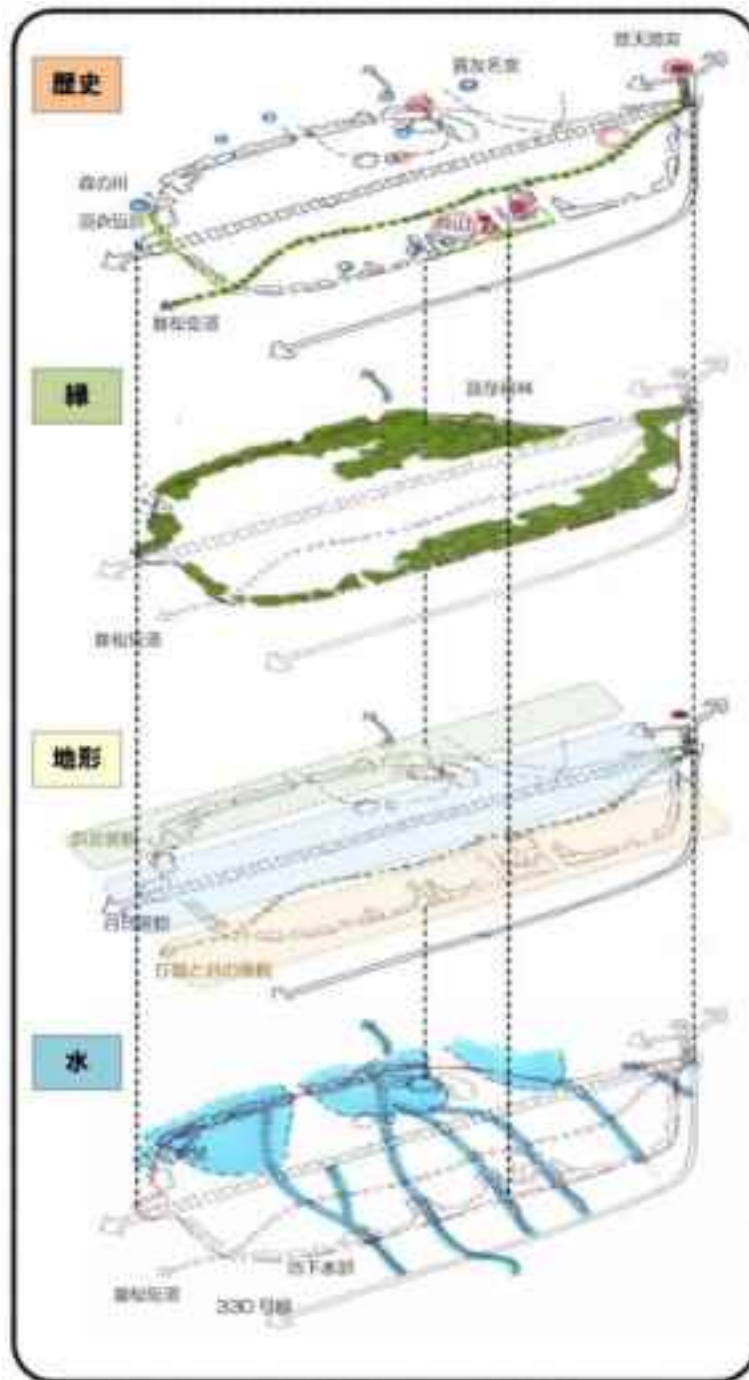


図 II - 21 普天間飛行場の歴史・自然環境

## (5) 牧港補給地区の検討状況

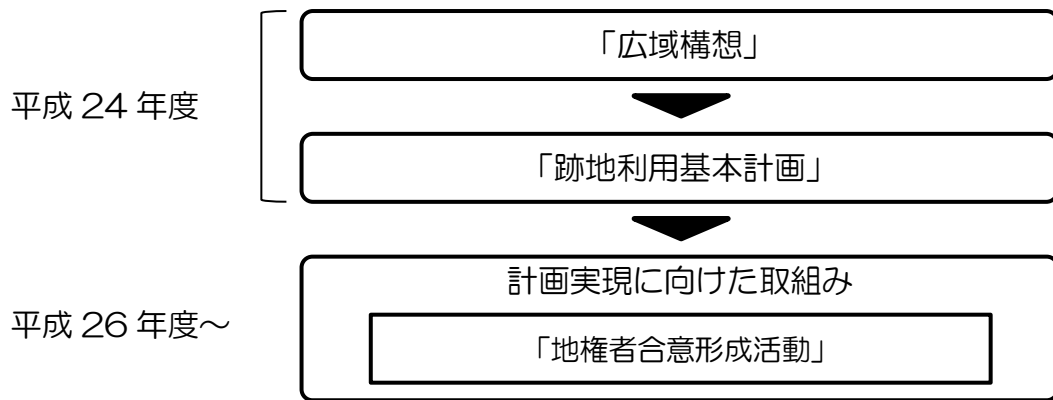
### (5) - 1 跡地利用に向けた検討経緯

牧港補給地区は平成8年度の「沖縄に関する特別行動委員会」(SACO)の最終報告で、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)を返還すること、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)の返還を加速するため最大限の努力を共同で継続することが合意された。

平成25年度に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され、牧港補給地区の倉庫地区の大半を含む部分は令和7年度(2025年度)又はその後、残余の部分は令和6年度(2024年)又はその後に返還予定となっている。

平成25年3月に「牧港補給地区跡地利用基本計画」を策定した。現在、地権者とのまちづくり合意形成を継続的に実施している。統合計画では4分割での返還が明記されているが、市、地主会から、防衛大臣に随時、一括返還を要請している。また、平成24年度以降に、次代の跡地利用の担い手を育成すること目的として、地主会の若手の会を発足した。跡地利用計画への提言書の作成、返還後の修正・見直しに反映させることを目標に、毎年度勉強会等の活動を実施している。

S61. 10	立入調査の実施(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	跡地利用推進法に基づく「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リ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)
H31. 3	第5ゲート付近の区域(約2ha)を返還 特定事業野見通しを公表(公園・緑地:15.2haに変更) 立入調査の実施(文化財)※磁気探査



(5) - 2 上位・関連計画における位置づけ

(5) - 2 - 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」

(平成 29 年 6 月変更、沖縄県)【目標年次：平成 42 年(令和 12 年)】

牧港補給地区の土地利用に関しては、次のように位置づけられている。

- 土地利用に関する主要な都市計画の決定に関する方針  
(駐留軍用地の土地利用に関する方針)
- ・牧港補給地区においては、都市的課題の解決に寄与し、都市構造の転換を促す貴重な種地としての役割を担う必要があり、沖縄県及び浦添市の発展に寄与する都市機能の導入を図る。

(5) - 2 - 2 第 4 次浦添市総合計画

(平成 28 年 3 月、浦添市)【計画期間：平成 23～平成 32 年度(令和 2 年度)】

都市の将来像を「てだこの都市・浦添」、まちづくりの基本理念を「人間尊重」、「平和」、「自立」とするなかで、まちづくりの目標を「太陽とみどりにあふれた国際性ゆたかな文化都市」としている。

また、後期基本計画（平成28～平成32年度（令和 2 年度））において、魅力ある新たな都市空間の創造のための取組みとして牧港補給地区跡地利用の促進が位置づけられている。

- 将来都市像  
「てだこの都市・浦添」
- 基本施策 跡地利用の推進  
(牧港補給地区跡地利用の推進)
- ・将来の都市像を見据えた土地利用や都市整備等を図るため、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。
  - ・牧港補給地区と浦添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、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。
  - ・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。

### (5) - 2 - 3 浦添市都市計画マスタープラン

#### (平成 25 年 1 月改訂、浦添市)【目標年次：平成 42 年度(令和 12 年度)】

牧港補給地区はリゾート・レクリエーションゾーンに隣接している。

都市環境に関する方針の中で、「海岸の緑化及び公園整備」で海岸に沿って植栽を施し、眺望のよい場所では憩いの場となる公園の整備を推進するとしている。

その他、高齢者や児童・障害者も安心して利用できるユニバーサルデザインを導入することや、計画地で埋立地については地域の人口計画及び既存緑地に配置計画を策定するとともに、埋立地については港湾リゾートをテーマとした特徴ある公園整備を行うこととしている。

#### ○将来都市像による位置づけ

- ・牧港補給地区跡地については、浦添市の新たな市街地として位置付けられ、隣接するリゾート・レクリエーションゾーンや、港湾・流通・情報ゾーン、文化交流拠点と連携した機能導入が求められる。

#### ○土地利用・市街地整備の方針

##### (産業振興地区)

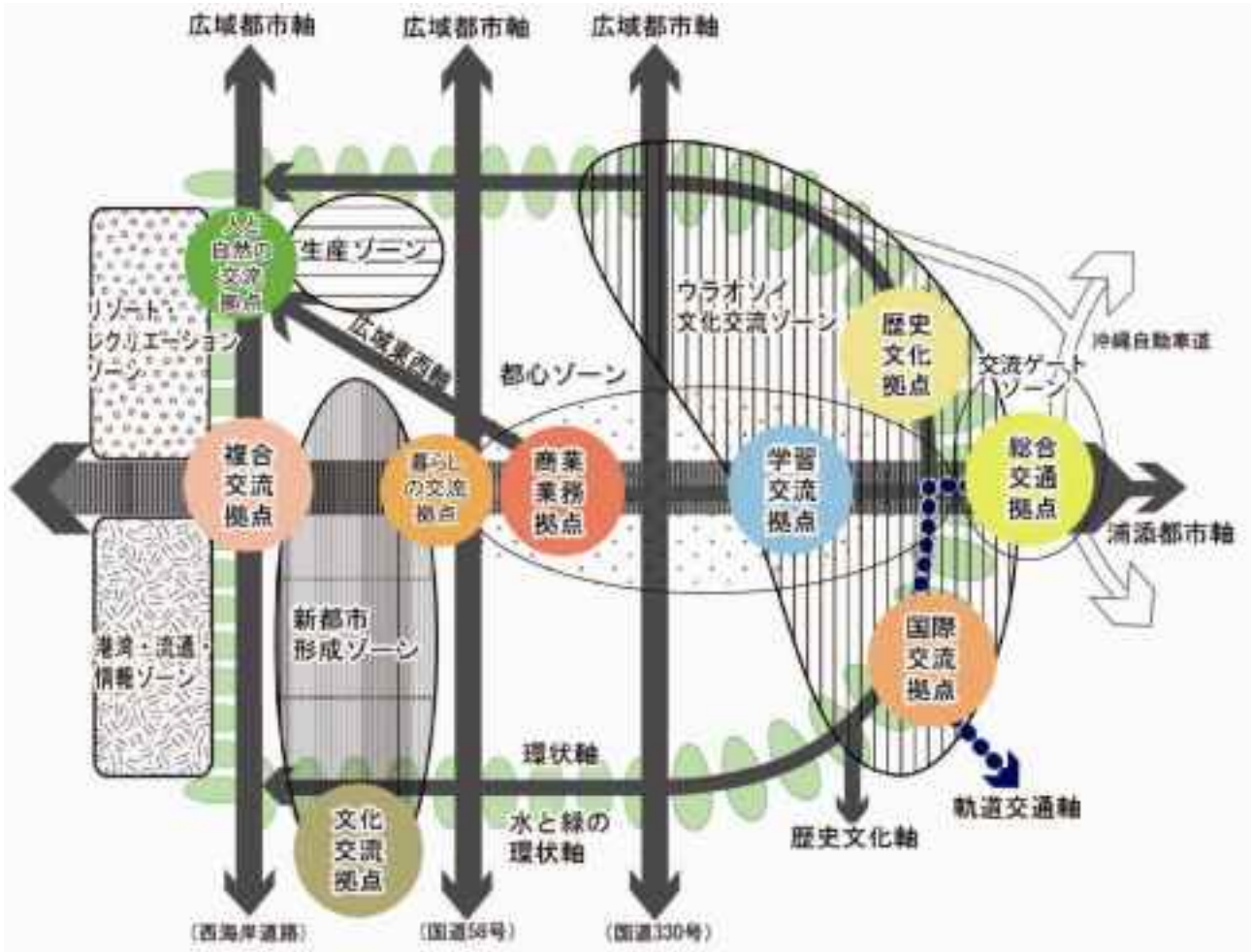
- ・牧港補給地区跡地利用のうち、西海岸道路や地区内幹線道路沿線を含む跡地西側については、MICE 機能や宿泊機能を中心としたリゾートコンベンション産業、芸術文化やエンターテインメント等を活かした文化産業のほか、健康・医療産業、環境エネルギー産業、国際流通産業、情報サービス産業などが集積する産業振興地区の形成を図る。

##### (シンボルロード地区)

- ・浦添市を東西に走る浦添西原線沿線および西海岸までの延長線上は、浦添都市軸として商業・業務施設のみならず文化・交流施設等の施設立地を促進し、景観まちづくりと連携し、浦添市の「顔」に相応しい都市空間の創出を図る。

##### (低中層住宅地区)

- ・高台を中心として、快適で潤いのある良好な住宅地を形成する。



図Ⅱ-22 将来都市構造図

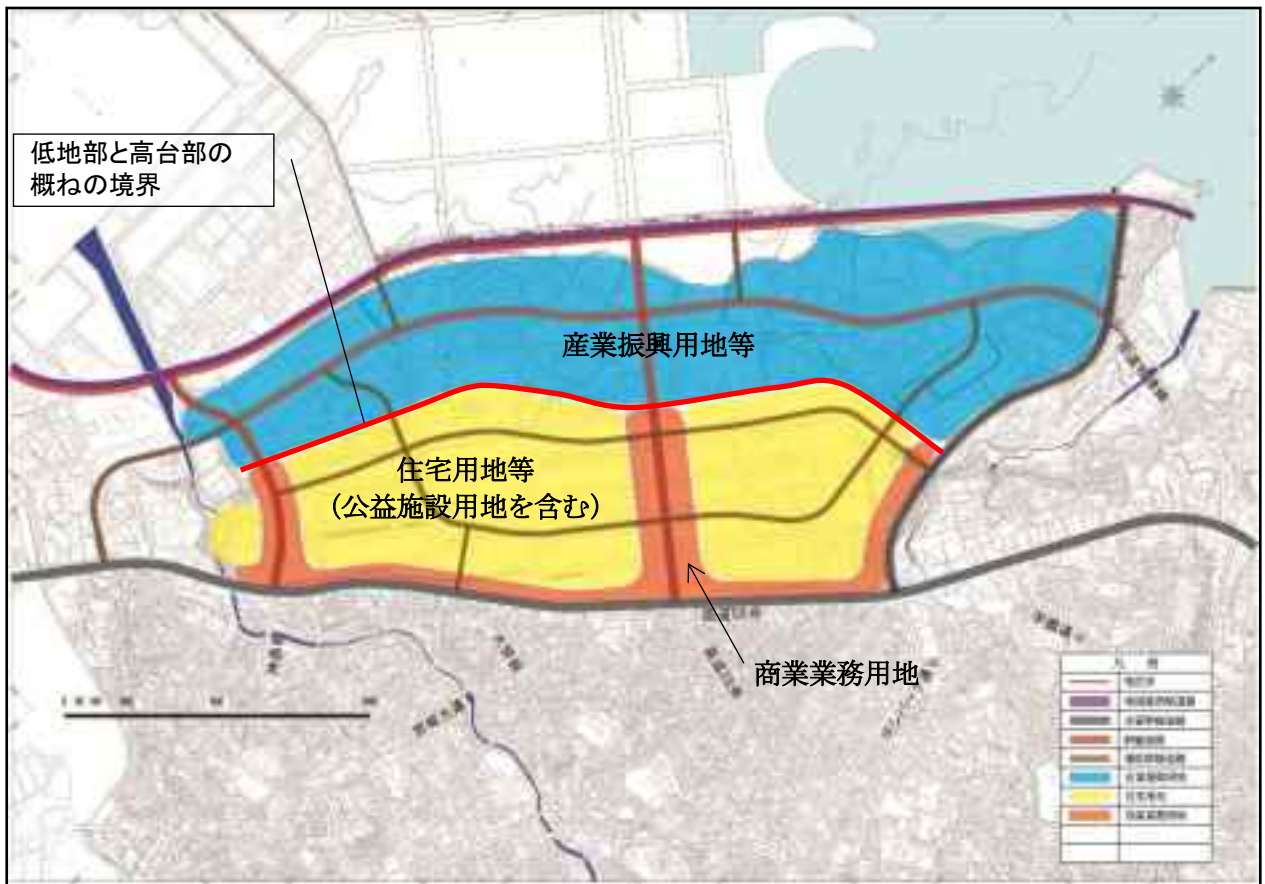
出典：浦添市都市計画マスタープラン（平成25年1月、浦添市）

(5) - 3 跡地利用計画の検討状況 ※牧港補給地区跡地利用基本計画(平成 24 年度より)

基本計画における牧港補給地区のまちづくりのテーマは、『人・海・文化を活かした国際的エンターテインメント都市』とする。

(5) - 3 - 1 土地利用計画

- ・牧港補給地区の西海岸側を産業振興地区とし、主に「リゾートコンベンション産業地区」「文化産業地区」「健康・医療産業地区」の3つの産業地区の配置を想定するとともに、にぎわい・交流軸を通じて連携を図る。
- ・津波や高潮等の災害からの安全性を考慮して、高台部は住宅地を基本とした土地利用とし、住宅地区内には今後必要に応じて日常利便施設や公益施設を計画する。
- ・高台部の幹線道路沿道は商業業務地区とし、沿道商業施設等を想定する。



図Ⅱ-23 沖縄地区全体の土地利用配置

出典：牧港補給地区跡地利用基本計画策定業務（その2）（平成 25 年 3 月、浦添市）



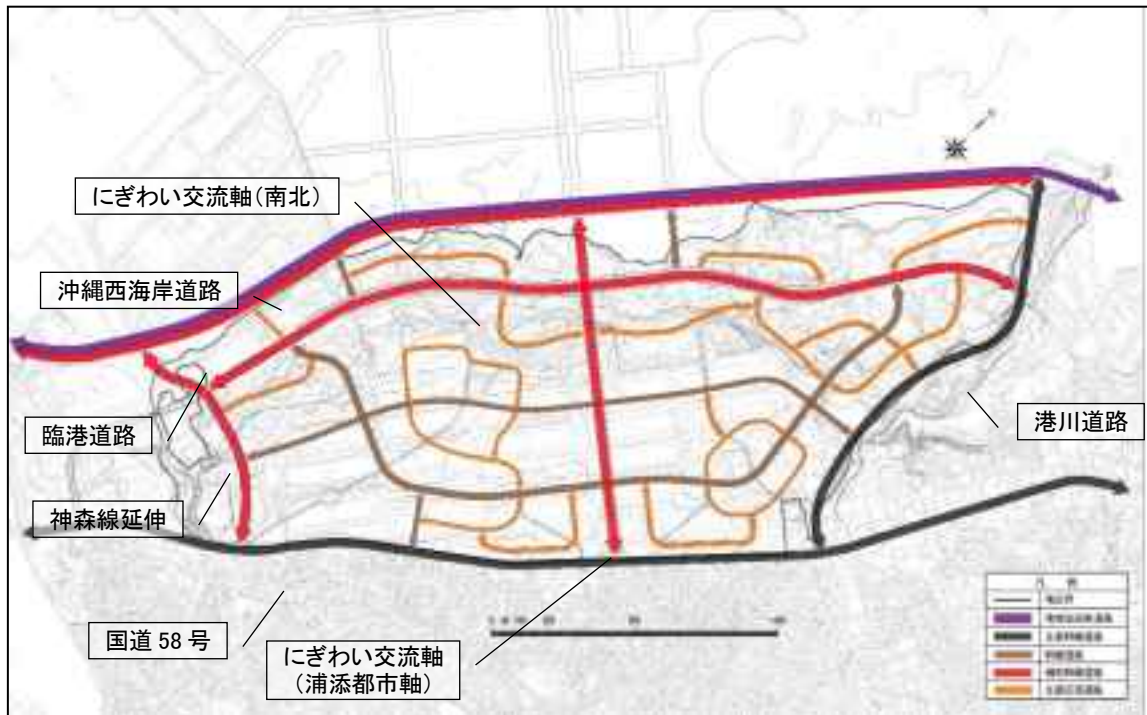
(5) - 3 - 2 都市基盤

○交通・道路計画

- ・市全体の道路網計画との整合や、基本計画方針における幹線道路の位置づけ等を踏まえ、牧港補給地区の骨格道路を想定する。また、地形条件や土地利用計画との整合等に留意しながら、支線道路として主要区画道路や区画道路、歩行者専用道路を配置する。
- ・上位計画の位置づけを踏まえ、にぎわい・交流軸等に将来の公共交通の導入を想定する。
- ・東西方向のにぎわい・交流軸（浦添都市軸）は、市のシンボルロードとして、地区外部分との通りとしての一体性や道路景観等に配慮した道路計画とする。
- ・幹線道路や補助幹線道路を活用し、主要な拠点や施設を結ぶ自転車歩行者路を計画する。

表Ⅱ－２ 幹線道路及び支線道路について

地域高規格道路	都市圏軸を形成する沖縄西海岸道路（27.5m）
主要幹線道路	都市圏軸を形成する国道58号、都市環境軸を形成する港川道路（30m）
幹線道路	都市環境軸を形成する神森線延伸線（33m）、臨港道路（30m） 拠点間を結び将来の公共交通の導入を想定した東西方向のにぎわい・交流軸（40m）及び南北方向のにぎわい・交流軸（33m）
補助幹線道路	幹線道路を補完し、地区内の発生集中交通を効率的に処理するための道路（16～24m）
主要区画道路	住宅地区（16m）、産業振興地区（18m）、商業業務地区（20m）
区画道路	幅員6mを基本（商業業務地区に近接した部分は8m）
特殊道路	住宅地区において、主要な目的地や公共交通とのつながり等を考慮した歩行者専用道路（6m）や自転車歩行者路（13m）



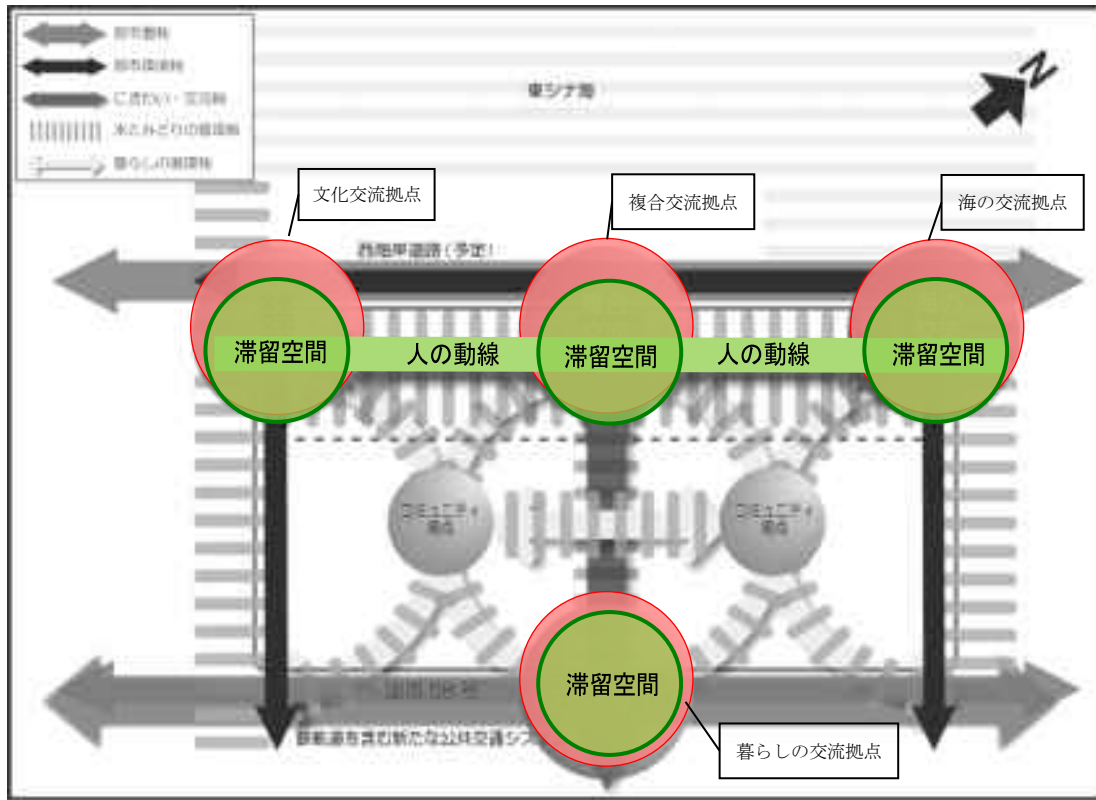
図Ⅱ-24 道路計画図（骨格道路及び主要区画道路）

出典：牧港補給地区跡地利用基本計画策定業務（その2）（平成25年3月、浦添市）

### （5）- 3 - 3 地域環境形成等整備の考え方

#### ○公園緑地計画

- ・ 地区全体面積の20%程度の公園緑地を確保し、各交流拠点に公園緑地を計画するとともに、交流拠点を結ぶにぎわい・交流軸に沿って公園緑地を計画する。
- ・ 高台部と低地部の境界部分（高台端部）には、災害時の一次避難地や避難路となる公園緑地を配置するとともに、低地部から高台部への避難路も確保する。
- ・ 公園緑地の配置に際しては、既存の緑（植生）の保全・活用や緑のネットワークの形成に留意する。
- ・ また、住宅地区内においては、誘致距離等を考慮して近隣公園及び街区公園を適切に配置する。
- ・ 現在、公園・緑地の先行取得を実施しており、令和3年度までに15.2haを取得予定である。



図Ⅱ-25 「発展・交流のまちづくり」の視点に基づく公園緑地の配置イメージ

出典：牧港補給地区跡地利用基本計画策定業務（その2）（平成25年3月、浦添市）

### ○風景・景観計画

- ・牧港補給地区の景観特性を踏まえ、高台から海への眺望や、西海岸側からの緑の稜線（斜面緑地）に配慮した、牧港補給地区にふさわしい魅力的な風景・景観づくりを目指す。

### ○自然環境・エネルギー計画

- ・水とみどりのネットワークによる自然環境に配慮したまちづくりを推進するとともに、風の道の確保や地域に賦存する再生可能エネルギーの活用により、低炭素まちづくりの推進を目指す。

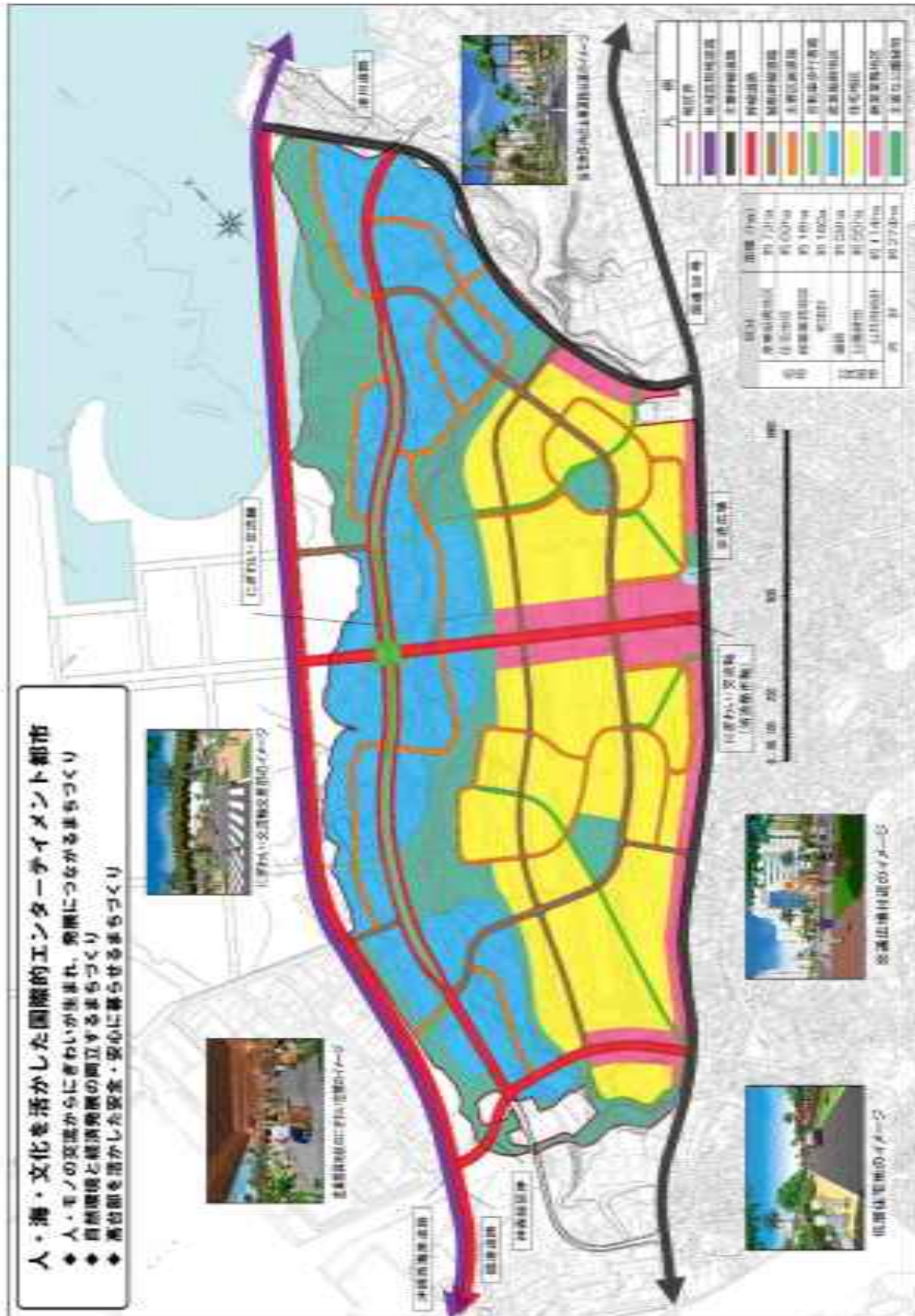


図 II - 26 牧港補給地区跡地利用基本計画図

出典：牧港補給地区跡地利用基本計画策定業務（その2）（平成 25 年 3 月、浦添市）

## (6) 那覇港湾施設の検討状況

### (6) - 1 跡地利用に向けた検討経緯

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」で、返還条件が満たされ、返還のための必要な手続きの完了後、令和 10 年度（2028 年度）又はその後に返還が可能と返還時期が明示されている。

那覇軍港の跡地利用に関しては、平成 7 年度に「那覇軍港跡地利用計画基本構想【統一案】」を策定した後、合意形成活動の進め方をまとめた「合意形成活動全体計画」を平成 18 年度に策定し、平成 24 年度に同計画の見直しを行った。

平成 18 年度から地権者との合意形成を進めており、平成 27 年度に企画構想段階の第 1 ステージが終了し、跡地利用計画を具体的に作成する第 2 ステージに入っている。平成 28 年度では、跡地利用計画の作り方（手順書）を作成し、平成 29 年度から計画づくりを進めている。

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（文化財調査） ※H16 年度まで継続
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
H18. 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
H29. 3	「那覇軍港跡地利用計画策定手順書（原案）」の作成

**(6) - 2 上位・関連計画における位置づけ**

**(6) - 2 - 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」**

**(平成 29 年 6 月変更、沖縄県) 【目標年次：平成 42 年(令和 12 年)】**

那覇港湾施設の土地利用に関しては、次のように位置づけられている。

○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)

- ・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いかし、国際交流拠点の形成等複合的土地利用を目指す。

**(6) - 2 - 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～平成 39 年度(令和 9 年度)】**

「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～」をまちづくりの将来像として定めている。めざすまちの姿「自然環境と都市機能が調和した住みつづけたいまち NAHA」の中で那覇港湾施設（那覇軍港）の跡地利用の促進が位置づけられている。

○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(那覇軍港)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。

**(6) - 2 - 3 那覇市都市計画マスタープラン**

**(平成 11 年 4 月 (平成 24 年 3 月一部改定)、那覇市) ※現在改定作業中**

**【計画期間：平成 11～平成 31 年度(令和元年度)】**

那覇港湾施設については、広域的な都市機能の集積する都心部と流通機能の拠点を形成している海浜部が近接していることから、地理的条件を活かした都市型リゾートゾーンの構成を推進する。

那覇軍港における整備方針の中では、ウォーターフロントレクリエーションゾーン及び国際交流、商業、業務ゾーンなどの複合的な土地利用を図ることとされている。

<将来都市構造>

○都市型リゾートゾーン

- ・泊ふ頭から若狭、波の上さらに那覇ふ頭、那覇軍港を結ぶ地域は、市街地と海浜部が近接しており、その地理的条件を活かして市民や観光客が気軽に楽しめる都市型リゾートゾーンを構成していく。

○交通拠点

- ・那覇新都心地区や那覇軍港地区は、国際交流、交易を支援する新拠点の形成を図る。

<土地利用の方針>

○都市型リゾート地区

- ・並の上周辺の良好な海浜部や那覇ふ頭、那覇軍港一帯のウォーターフロントにおいては、水辺に親しめる空間として整備を推進する。また、水辺の市民への開放化と併せて、周辺に宿泊施設、ショッピングモールなどの観光関連施設を誘導し、水辺空間を致した「都市型リゾート地区」として位置付ける。

○流通業務地区

- ・臨海部及び空港周辺部は、那覇港及び那覇空港の人的・物的交流拠点と一体となった総合的流通業務機能の集積する地区として位置付ける。

<那覇空港周辺地域>

○整備方針

- ・那覇軍港においては、ウォーターフロントレクリエーションゾーン及び国際交流、商業、業務ゾーンなどの複合的な土地利用を図る。

○地域の将来像

- ・空港、港湾地区と隣接する地域の特性を活用し、物流・流通・商業・観光・情報機能の集積する地区を形成する。



図Ⅱ-27 那覇空港周辺地域の将来像

(6) - 3 跡地利用計画の検討状況

(6) - 3 - 1 土地利用計画

那覇港湾施設（那覇軍港）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」（平成 24 年度見直し）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、第 1 ステージは「企画構想段階」で合意形成活動のための基礎的体制づくりを目標とし、第 2 ステージは「跡地利用方針・基本計画段階」で跡地利用計画策定を目標とし、第 3 ステージは「事業計画・事業段階」で事業着手を目標としている。

平成 27 年度は、第 2 ステージへの移行に向け、有識者、地権者、行政等による合意形成推進委員会において検討を行い、その検討結果を踏まえ、平成 28 年度より第 2 ステージに移行し計画づくりに取り組んでいる。

平成 28 年度では、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）」（以下、「手順書（原案）」という。）を作成している。

平成 29 年度では、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。

今後、「合意形成活動を基礎とした跡地利用計画づくり」と「適切な情報提供と次の世代の活動・環境づくり」の取組みを進めるとしている。



図Ⅱ-28 那覇軍港まちづくりロードマップ

出典：(仮称) 那覇軍港跡地利用計画策定手順書等検討調査（平成 29 年 3 月、那覇市）



### (6) - 3 - 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。

#### ○地域環境等整備の考え方

- ・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。

### 3. 広域的な課題の整理

#### (1) 過年度の検討成果の整理

##### (1) - 1 社会情勢の変化、開発・広域交通インフラの整備推進動向等の整理

###### ① 広域的な開発・立地動向都市機能分布状況

###### ○抽出した都市機能及び状況

###### 【高次都市機能】

- ・「広域構想」策定に向けた検討を行った平成19年度以降に、大規模リゾートホテル（300人以上収容可能なリゾートホテル）の立地が増えている。
- ・先端情報通信施設、スポーツ施設、研究開発・専門人材に関する施設の新たな立地も見られる。
- ・環境・エネルギー産業、都市型農業、複合産業に係る公共施設の立地は、現時点で見られない。



図Ⅱ-29 都市機能分布状況

【特区】

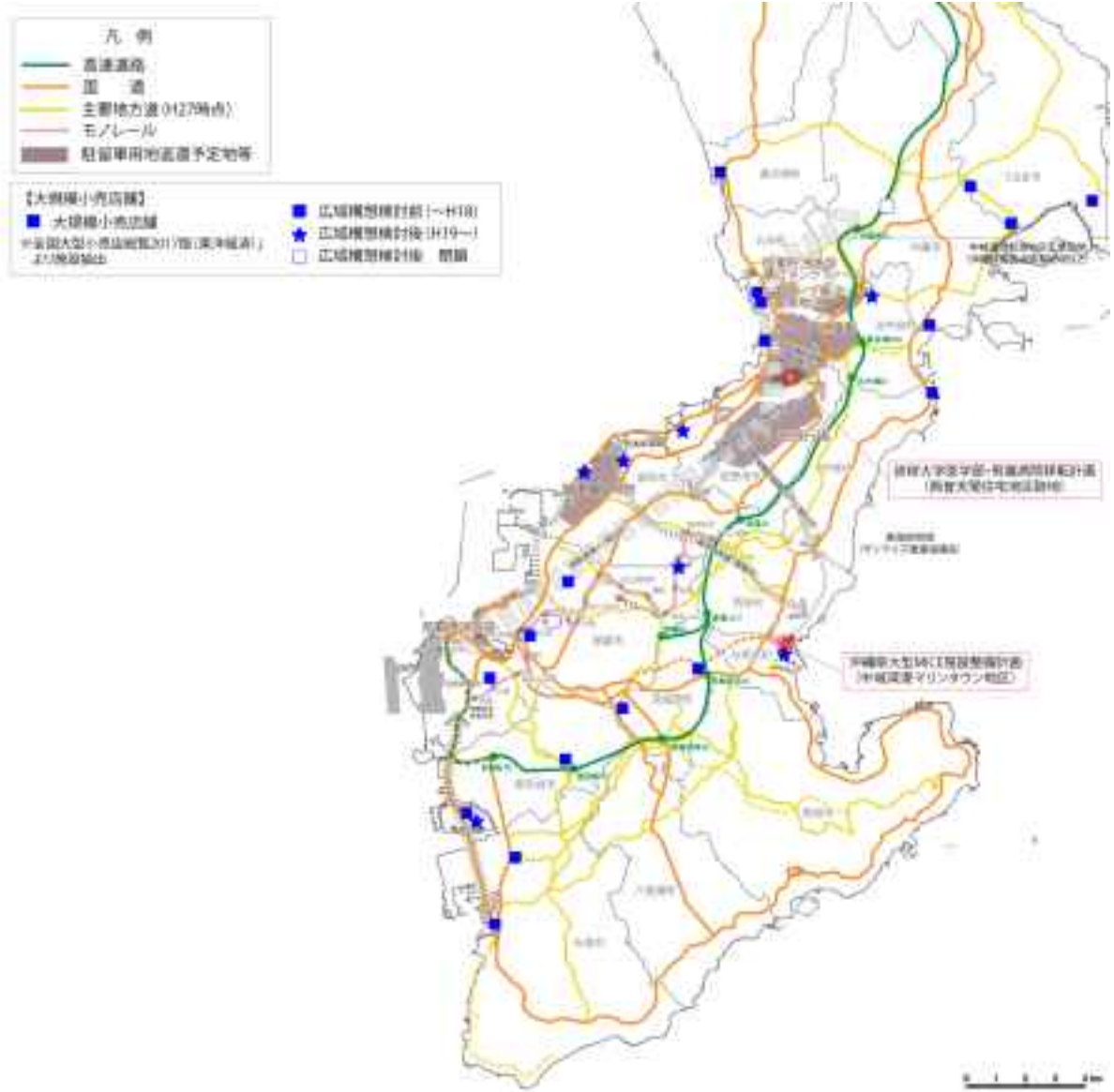
- ・うるま市が情報通信産業特別地区に追加された。
- ・FTZは国際物流拠点産業集積地域に統合され、浦添市、豊見城市、宜野湾市、糸満市が追加された。
- ・産業高度化・事業革新促進地域として、県全域が対象となっている。
- ・工場適地に、中城村工場適地が追加された。
- ・観光形成促進地域として、県全域が指定されている。



図Ⅱ-30 特区分布状況

【大規模小売店舗】

- ・「広域構想」策定に向けた検討を行った平成19年度時点に開業していた22店舗から、令和元年度では27店舗となっている。
- ・北中城村や、与那原町において新たに店舗が開業され、大規模小売店舗の立地は広域化している。
- ・那覇三越、コリンザにおいて、店舗は閉鎖したが別機能として施設の活用が行われている。



図Ⅱ-31 大規模小売店舗の分布状況

【公共建築物における築年数の把握】

- ・研究開発・専門人材育成機能を担う国立大学の築年数が30年以上となっている。
- ・職業能力開発校の築年数が30年以上となっている。
- ・嘉手納飛行場より南の6施設がある市町村の内、那覇市、浦添市において、築30年以上の公共建築物の立地がある。



図Ⅱ-32 築30年以上の公共建築物の分布

## ② 広域交通インフラ

### 【整備推進動向】

- ・ 沖縄西海岸道路の臨港道路、浦添北道路（暫定2車線）が2018年3月に供用開始。那覇北道路は2032年以降に供用開始予定。
- ・ 国道58号の浦添市（浦添市城間～那覇市安謝）及び北谷町（北谷町浜川～宜野湾市伊佐）区間の拡幅。
- ・ 県道宜野湾北中城線、浦添西原線、与那原バイパス、県道24号バイパスと、東西を結ぶハシゴ道路の整備を推進。
- ・ 内閣府、沖縄県により那覇市から名護市を結ぶ鉄軌道を検討中。
- ・ 県関係部局により、（仮称）宜野湾横断道路、（仮称）中部縦貫道路、（仮称）中部横断道路が計画されている。（仮称）宜野湾横断道路については、2019年度より沖縄自動車道から国道329号の区間の予備設計を行っている。

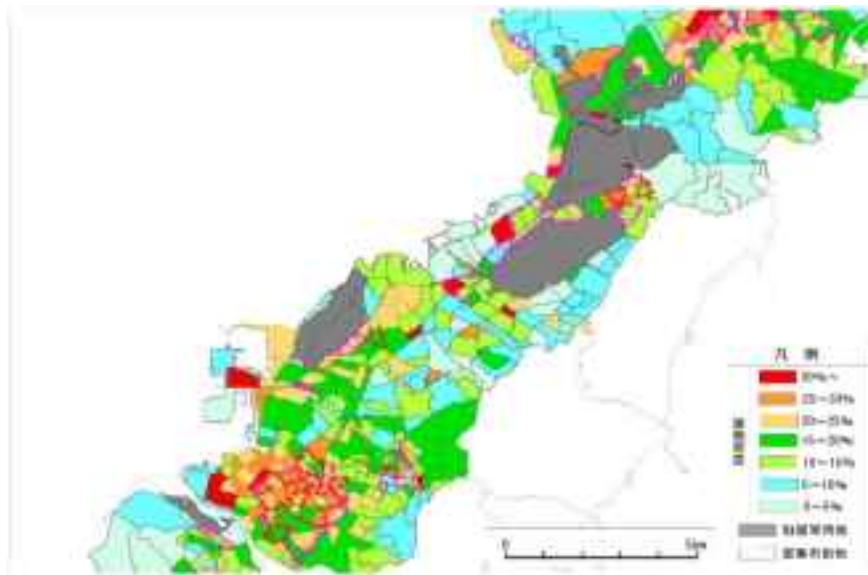


図Ⅱ-33 広域交通インフラ及び交通インフラの整備動向

(1) - 2 駐留軍用地における周辺市街地の状況整理

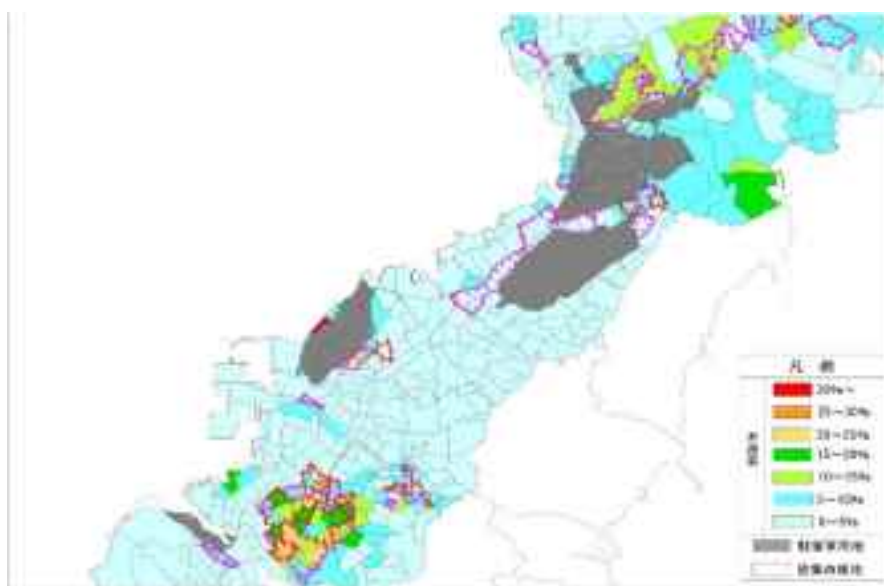
今後返還が予定されている嘉手納飛行場より南の6施設周辺には、戦後の基地建設に係る土地接収により、基地の周縁部に押し込められた形で割り当てられた土地へ移住を余儀なくされ、道路等の都市基盤が未整備なまま急激にスプロール化したことで、建物の更新が出来ず築年数の古い建築物が過密する地域が存在する。

また、これらの密集市街地として抽出された地域は、駐留軍用地に近接する地区の他に戦後、早期に移住が許可された那覇市壺川周辺にも多く位置しており、建築物の木造率も高くなっている。



※密集市街地については、中南部都市圏密集市街地基礎調査（平成10年3月、沖縄県）より抽出

図Ⅱ-34 嘉手納飛行場より南の6施設周辺における密集市街地及び建築密度の状況

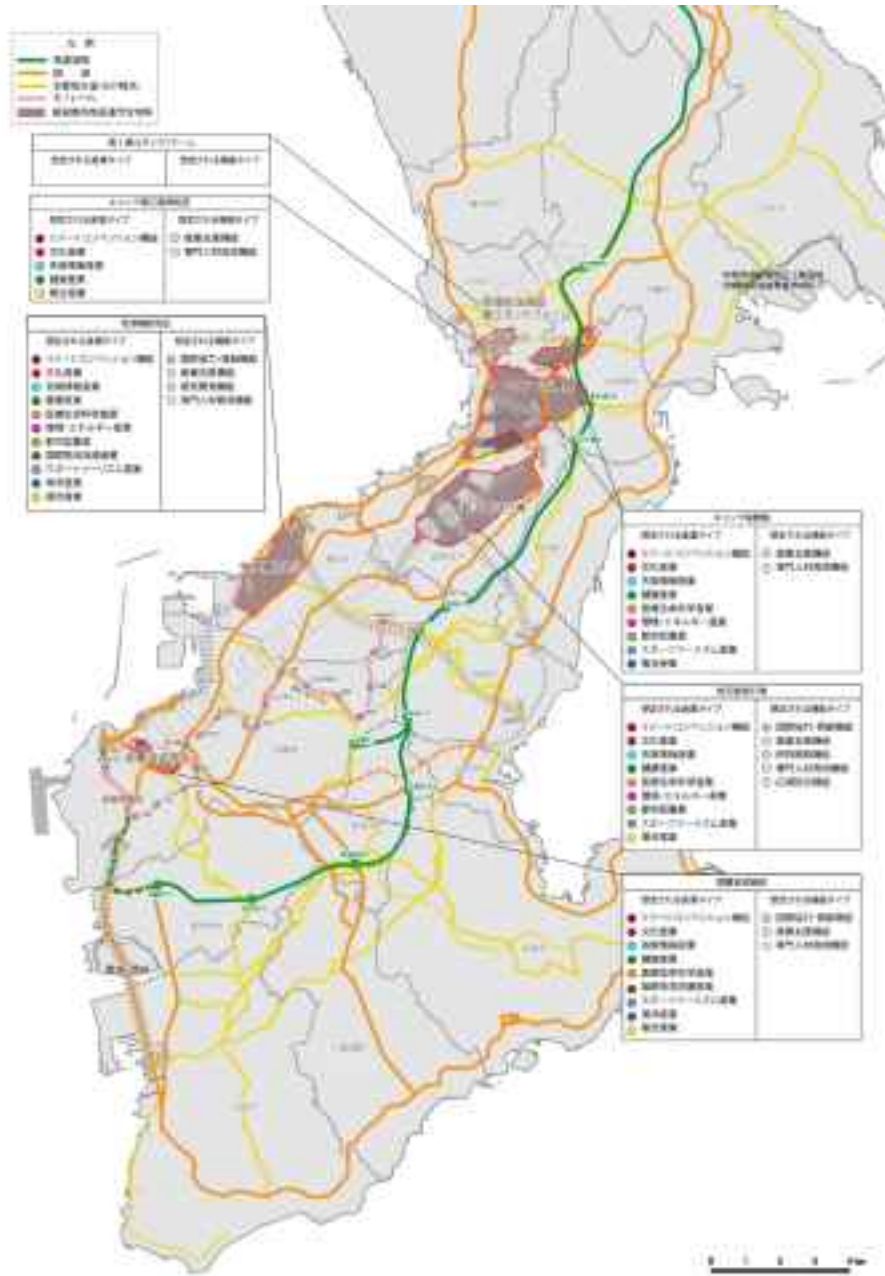


図Ⅱ-35 嘉手納飛行場より南の6施設周辺における木造率の状況

(1) - 3 「基本方針」に関する事項の跡地レベルの状況整理

○跡地振興拠点

駐留軍用地跡地は広域構想において、重要なリーディング産業や機能の立地・集積を促進する跡地振興拠点地区として位置づけられ、嘉手納飛行場より南の6施設のそれぞれに想定される産業・機能タイプが検討された。



図Ⅱ-36 嘉手納飛行場より南の6施設に想定される産業・機能タイプ



### (1) - 4 駐留軍用地における自然・歴史文化資源の整理

駐留軍用地には、かつて地形や緑地、水系などの自然環境とのかかわりを大切にしながら、集落での生活や生業、祭祀行事などの暮らしがあった。跡地利用を検討するにあたり、先人たちの土地利用に関する知恵や空間構成などを継承していくため、嘉手納より南の普天間飛行場を除く5施設に含まれる旧集落の『シマの基層』を整理した。

※『シマの基層』とは

「普天間公園（仮称）への提言書」で示された概念であり、その中で「琉球の歴史文化には、首里城をシンボルとする王朝の歴史文化のみならず、（中略）庶民の暮らしにも通底する基層的な歴史文化の厚みがある。それは、跡地に残された湧泉や拝所、集落構造や地形・水系・自然などの資源とともに、これからの沖縄のまちづくりに生かすべき重要な財産である。ここでは、それを「シマの基層」と呼ぶ。」と定義づけられている。

#### ① キャンプ桑江南側地区及び陸軍貯油施設第1 桑江タンク・ファーム



図Ⅱ-37 キャンプ桑江南側地区及び陸軍貯油施設第1 桑江タンク・ファーム周辺の航空写真  
(1945年当時)

### ○桑江集落に関する既存文献から得られた知見

- 【地形】・東シナ海に面する沖積低地に立地し、肥沃な畑に囲まれていた。東側は琉球石灰岩の台地。
- 【集落】・桑江駅があったことから、人や荷馬車が行き交う交通の要所となっていた。
- 【宅地】・屋敷の多くは西向きであった。これは「背後に山があり、前方が水に面していること」を吉とする風水地理が理由であったと考えられる。
  - ・防風、防潮、火災時の延焼を防ぐことを目的とした屋敷囲いが見られた。樹種はガジュマル、ユーナ、フクギ等であった。
  - ・深く掘らなくても水が出たため、ほとんどの屋敷に井戸があり、その水質は良好であった。
- 【道路】・集落内の生活道（スージ）は道幅3m程度で、馬車が1台通れるほどであった。
  - ・桑江馬場では、ウマハラセーや綱引き、沖縄相撲大会などが催されていた。日頃は市場が開かれるなど、集落の中心地となっていた。



図Ⅱ-38 桑江集落構成要素図

## ② キャンプ瑞慶覧



図Ⅱ-39 キャンプ瑞慶覧周辺の航空写真(1945年当時)

### ○北谷集落に関する既存文献等から得られた知見

【地形】・沖積低地に立地し、典型的な基盤目状の集落形態をもつ。

- ・ 海拔 1.5m の平地の中で、周囲には県内有数の美田地であった北谷田圃（北谷ターブックワ）と肥沃な畑に囲まれていた。北谷田圃は（普天間川からの取水が困難となったため）明治初期にサトウキビ畑へと転換された。

【集落】・番所（現在の役場）が置かれ、明治 19 年に小学校が設置されるなど、古くから行政と教育の中心地であった。

- ・ かつて白比川の河口は山原船が出入りし、港として賑わっていた。また、

【宅地】・屋敷の向きは南向きで、理由としては、桑江集落と同様に山を背にする配置としたためと考えられる。

- ・ 屋敷囲いには、フクギが多く見られた。
- ・ 屋敷は道よりやや下がっており、屋敷の周囲には溝を設けていた。敷地をやや掘り下げることで防風効果を高めていたと考えられる。

【道路】・集落の西側（現在の国道 58 号）の馬場では、競馬や綱引きが行われた。馬場沿道には大小さまざまな商店が立ち並び、メインストリートとなっていた。

### ○玉代勢集落に関する既存文献等から得られた知見

- 【地形】・白比川沿岸に走る石灰岩の緩斜面（北谷部落東北の丘陵地）に位置する。南側の丘は長老山といい、北谷長老の拝所があった。
- 【集落】・集落の北側と南側は小高い丘で、集落は東西に細長く延びていた。
- 【宅地】・北谷集落同様、屋敷の向きは南で、山を背にする配置であった。・屋敷内にはカーブチやオートーなどの柑橘類も多く、季節には他所から買い入れに来たほどである。

### ○伝道集落から得られた知見

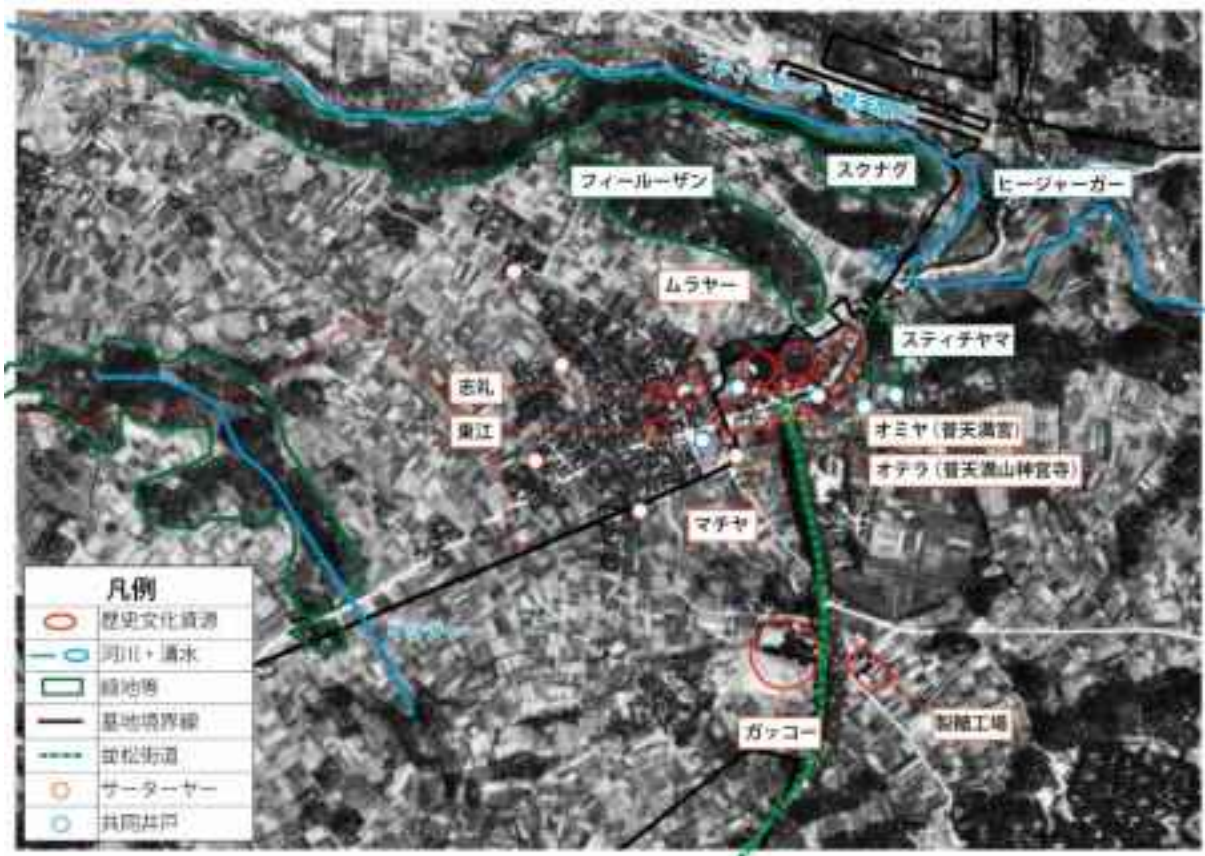
- 【地形】・白比川沿岸に走る石灰岩の緩斜面に位置する。
- 【宅地】・北谷集落同様、屋敷の向きは南で、山を背にする配置であった。
  - ・屋敷囲いには、防風林としてのガジュマル、ユーナ、フクギ等と用材としての竹があった。
- 【その他】・集落北側の白比川に沿って、東西に延びる丘陵には、北谷三箇（北谷・玉代勢・伝道）の聖地となっている北谷グスクが位置する。
  - ・北谷城（ちゃたんぐすく）内には、イリヌウタキ、トゥン、アガリヌウタキの拝所がある。ほとんどの行事は北谷三箇で一緒に行っていた。



図Ⅱ-40 北谷・玉代勢・伝道集落構成要素図

### ○普天間集落に関する既存文献等から得られた知見

- 【地形】・琉球石灰岩の海岸段丘上に位置する。地形は北西部に傾斜しており、浸食谷となった普天間川に接する。
  - ・石灰岩の山やガマ（洞穴）が多いという特徴がある。
- 【集落】・普天間は、交通の要所で多くの公共官庁（普天満宮、小学校等）が置かれた。
  - ・神宮から並松街道沿いには、商店が立ち並び、中部の中心地として繁栄していた。
  - ・集落の南から西にかけて広い耕地があって専業農家も多く、牛・馬・豚・山羊などが飼育されていた。
- 【宅地】・屋敷囲いは、ガジュマル、島竹、フクギ等の雑木で、それらは台風対策と同時に日常生活の資源として利用された。（ガジュマル：薪、竹：籠類や用材、フクギ：建築用材 等）



図Ⅱ-41 普天間集落構成要素図

○伊佐集落に関する既存文献等から得られた知見

- 【地形】・北部は標高 5m以上の海岸低地、南部は海岸段丘から成立。南側に丘陵、西側は伊佐浜に面していた。
- 【集落】・碁盤目状になっており、集落中央には道幅が広い（2～2.5m）ナカミチがあり、ナカミチと直角にスージ道が広がっていた。スージ道は馬車が通れる 1m程度もあったが、多くは歩ける程度の狭い道であった。
- 【宅地】・屋敷囲いは、普天間集落同様、ガジュマル、島竹、フクギ等の雑木であった。



図Ⅱ-42 伊佐集落構成要素図

○安仁屋集落に関する既存文献等から得られた知見

- 【地形】・西部において普天間川河口の海岸低地、他が琉球石灰岩の海岸段丘（下位面 30m、上位面 50～60m）に位置していた。
- ・集落の北と南にある 2つの川と石灰岩台地による豊富な湧泉群が安仁屋の自然環境の特徴であった。
- 【集落】・純農業部落で、主要作物はサトウキビ、水稲、甘藷、水芋であった。
- 【宅地】・屋敷囲いは、普天間集落同様、ガジュマル、島竹、フクギ等の雑木であった。



図Ⅱ-43 安仁屋集落構成要素図

### ○屋宜原集落に関する既存文献等から得られた知見

- 【地形】・泥灰岩と琉球石灰岩から成る丘陵地の尾根及び傾斜地に位置する。
  - ・集落後方のクスヌヤマの谷あいには、河川やクムイがあり、水が豊富であった。
- 【集落】・もともと喜舎場の屋取集落であったため、家屋が散々していた。
- 【宅地】・ほとんどが南向きで、屋敷は道路に面しているところが良いとされていた。（三角形の敷地や四方が道路に囲まれている屋敷は嫌われた。）
  - ・屋敷囲いには竹やフクギ、ガジュマル、ツバキ、ユーナ等があり、屋敷林は防風対策から建築・生産・生活まで幅広く活用されていた。
- 【道路】・起伏の大きい地形であったため、不便な小さい道が多かった。
- 【その他】・部落発祥の歴史が比較的新しいせいか、村落としての聖地や拝所等を持たない。そのため、年中行事などはエイサーを除いては村落が主体となるものではなく、家族・親族を中心に行われる。

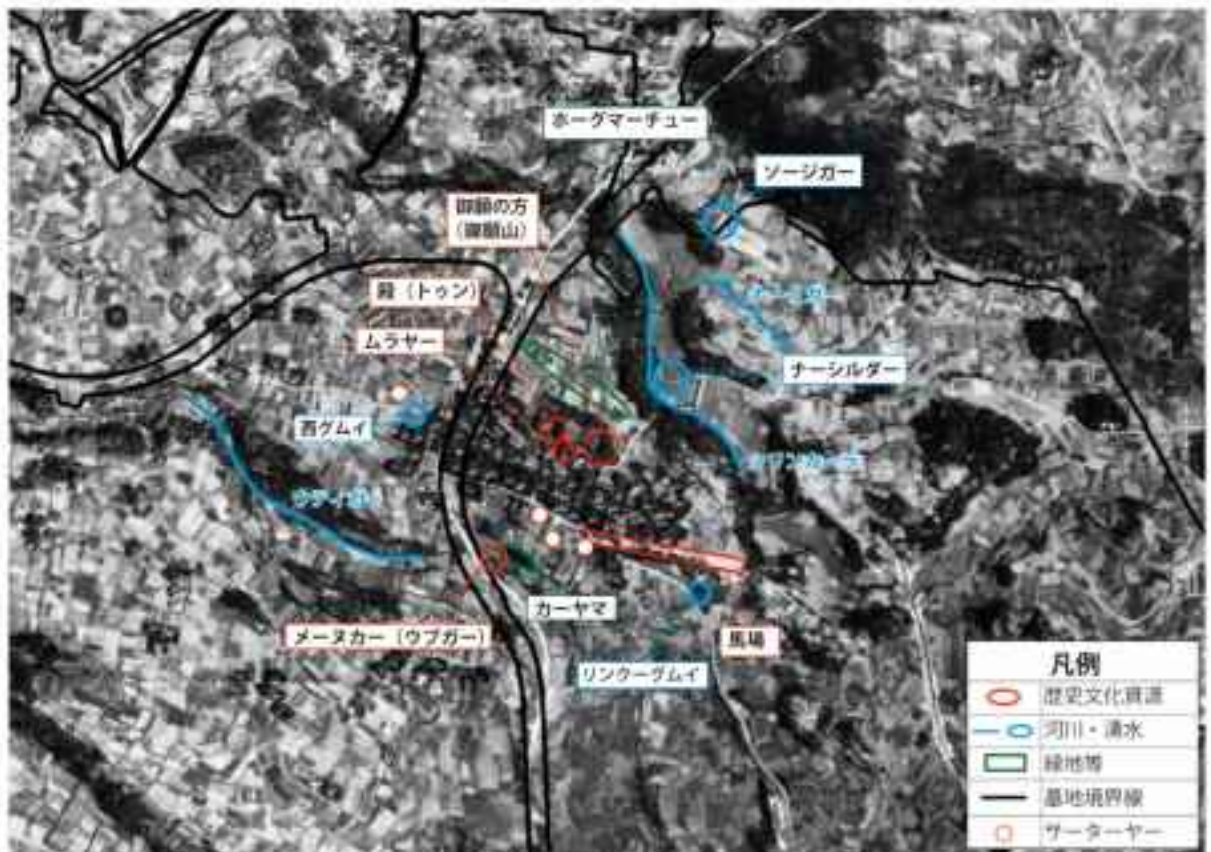


図Ⅱ－44 屋宜原集落構成要素図



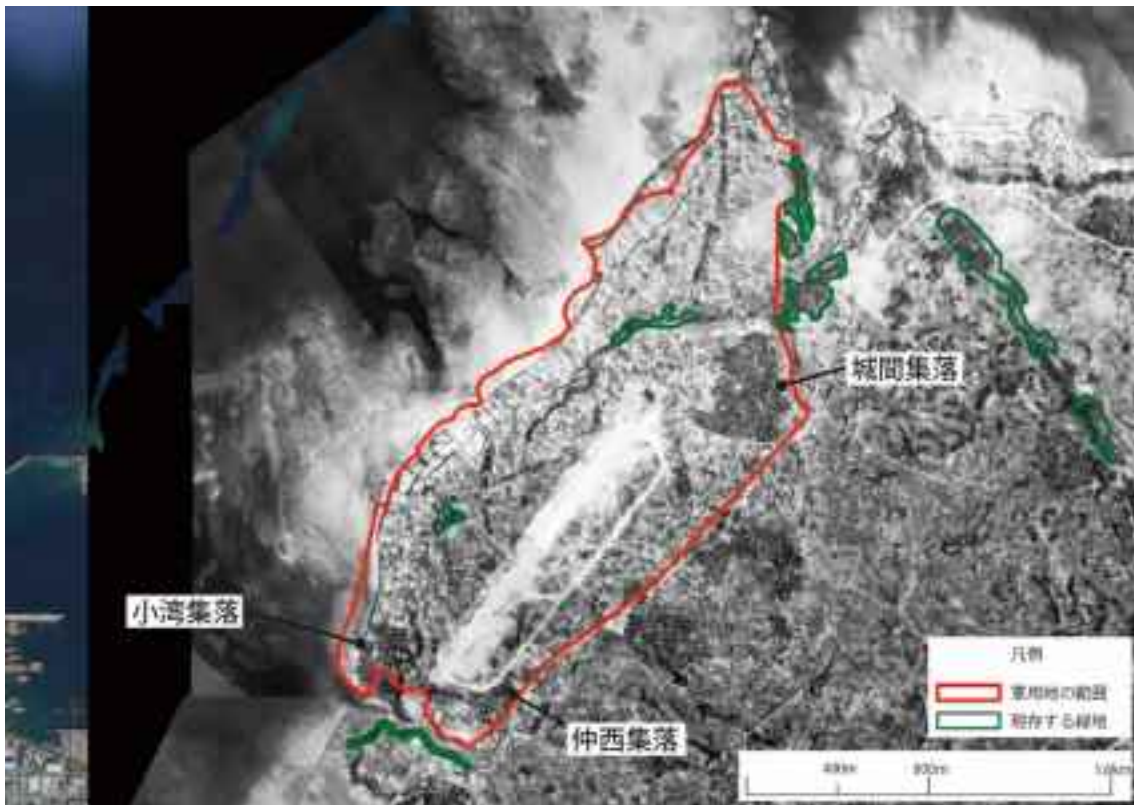
### ○瑞慶覧集落に関する既存文献等から得られた知見

- 【地形】・集落のほとんどがマージであり、集落南部（馬場以南）はジャーガルとなっている。
- ・集落は高い位置（海拔約 60m）に位置していた。ほとんどが平坦地であり、周囲には田畑や山林があった。集落の地下には鍾乳洞が発達している。
- 【集落】・集落内の宅地は井然と区画され、ほぼ基盤目状になっていた。
- ・集落西側を南北に延びる道（県道）には、蔡温の時代に植えられたと伝えられる松並木が続いていた。
- 【宅地】・家々は台風などに備えて、石垣や土手にフクギ・竹林などを配した家囲いを巡らせた。屋敷囲いは屋宜原集落と同様の樹種、活用をしていた。
- 【道路】・長さ約 220m、幅約 27mの馬場があり、両側に並松が並んでいた。近在で唯一広大な馬場で、沖縄競馬大会や学校対抗運動会等が催された。
- ・部落内の道幅は荷馬車が通るくらいの広さがあった。



図Ⅱ－45 瑞慶覧集落構成要素図

### ③ 牧港補給地区



図Ⅱ－46 牧港補給地区周辺の航空写真(1945年当時)

#### ○小湾集落に関する既存文献等から得られた知見

- 【地形】・海側の低地（集落中心部の標高 4.5m）に位置し、平坦地であった。ムラヤー付近が最も低く、北東に広がるにつれて緩やかに上がっていた。
- ・集落東側には山林、西側には海、南側に小湾川、北側には田畑が広がり、四方それぞれ異なった環境に集落があった。
- 【集落】・小湾集落は、中心に南北にのびたなカミチを持ち、スージ（横道）により井然型（基盤目状）に区画される。
- 【宅地】・主屋の向きは、ほとんど南南西を向いている。カミチとほぼ直角のスージに主屋の棟を並行に揃えた地形にあった形となっている。
- ・集落南側の一部の家屋では、道から 10 数cm下がっている敷地があり、これは屋根にあたる風圧を抑えるためであると考えられる。雨水が溜まるため、水はけが良いことが条件。
- ・屋敷囲いは、石垣の内側に植物を植えている囲いがほとんどであった。植物はガジュマルやフクギ等の防風林や果樹が植えられていた。
- 【道路】・集落西側の海岸に向かうスージは南側に湾曲し潮風や水の浸入を防いだ。
- 【その他】・昭和初期までは小湾川の河口（小湾港）に山原船が物資を運んでおり、港として繁栄していた。

○仲西集落に関する既存文献等から得られた知見

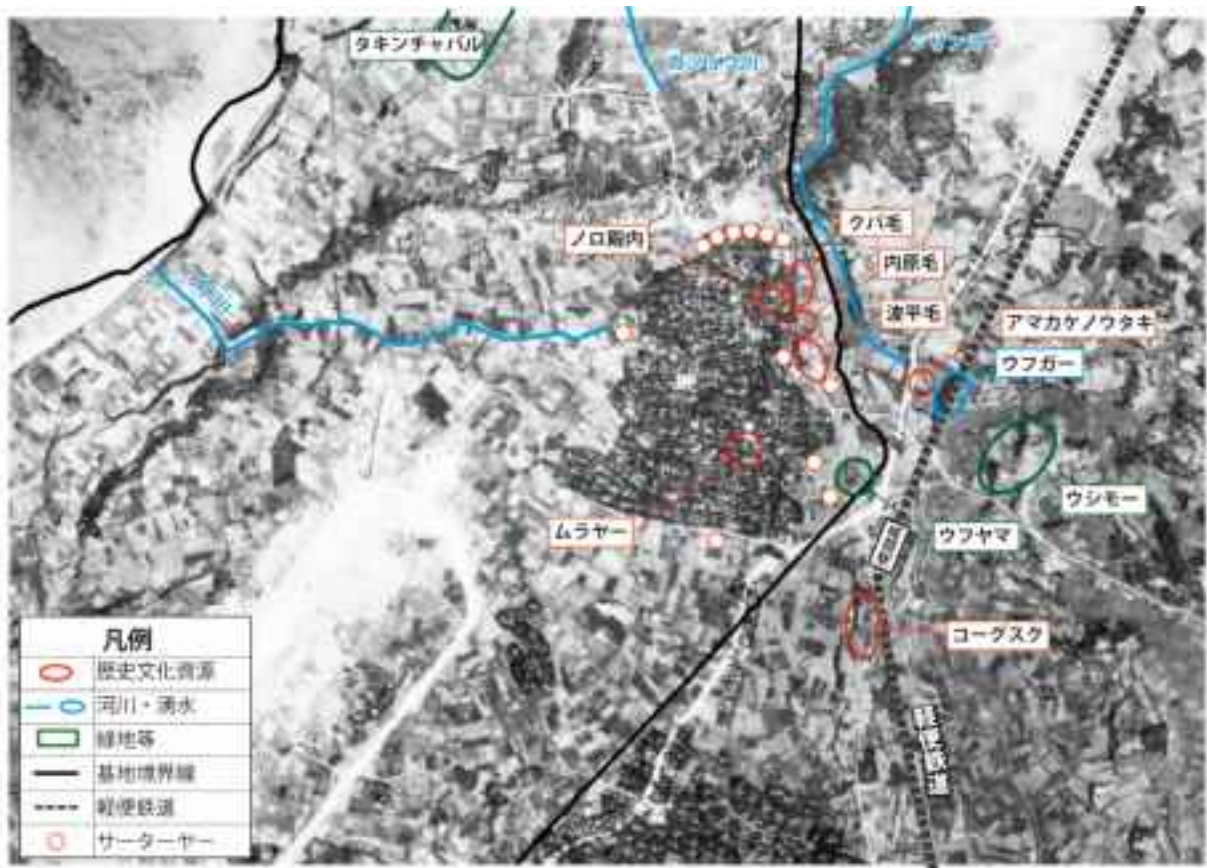
- 【地形】・泥岩（クチャ）を基盤に琉球石灰岩の台地に位置し、台地の標高は20m（集落中心部の標高26m）となる。
- 【集落】・県道に並行して南北方向に通じるナカミチとそれに直角に交わるスージにより、碁盤目状の集落になっていた。
- 【宅地】・屋敷囲いには石灰岩の石積みで、その多くが野面積みであった。また、石積みの内側には防風、防火林また夏の日差しをさける緑陰樹としてガジュマルやユーナ、フクギ等を植樹していた。
  - ・各屋敷はほぼ南の同一方向に向いており、南向きの門であった。



図Ⅱ-47 小湾・仲西集落構成要素図

### ○城間集落に関する既存文献等から得られた知見

- 【地形】・海岸に沿って海岸低地（標高およそ 5m 以下）を形成し、内陸は下位段丘 I 面（標高 10～40m）で形成されている（集落中心部の標高 27m）。集落の地形は、北に小高い丘があり、南へなだらかに傾斜している。
- 【集落】・井然とした碁盤型の街区で形成されている。
  - ・戦前の屋敷数はおよそ 400 戸余りで、浦添の中で最も大きな集落であった。
- 【宅地】・家屋は南向きになっており、沖縄の風水思想によるものであると考えられる。
  - ・集落内のほとんどの茅葺で、竹葺きが 16 軒、瓦葺きが 57 軒、トタン葺き 1 軒であった。



図Ⅱ－48 城間集落構成要素図

④ 那覇港湾施設



図Ⅱ－49 那覇港湾施設周辺の航空写真(1945年当時)

○住吉、垣花、山下町に関する既存文献等から得られた知見

- 【地形】・地区の大部分が海岸低地に位置しており、住吉町北部と山下町東部は埋立地となっている。また、本地区は元々「儀間村」という名前であり、儀間村は方言でゲーマといい、海浜が新しく陸地化した低地を示す地形地名である。
  - ・かつての本地域は残丘、岩丘が散在することから、浮道が発達した。屋良座森グスクや対岸の三重グスクが位置する突堤は、浮道の他にも導流堤の機能を有しており、それぞれのグスクは防衛の役割を果たしていた。
  - ・(住吉町) 北側の住吉森をクサティ(腰当)として、南側の平坦地に住宅地が広がっていた。
- 【集落】・港機能や陸上交通機能の充実化に相まって、県立水産試験場や郵便局、市場、病院、神社等の公共公益施設をはじめ、数多くの事業所が立地し、都市機能が集積していた。
  - ・(住吉町) 1891(明治24)年頃には、刑務所(監獄所)があり、昭和初期に魚セリ市場、石油タンクが立地している。
- 【交通】・(垣花町) 明治中期ごろまで渡舟があったが、1903(明治36)年に明治橋が開通した。
  - ・(山下町) 大正7年に軌道馬車、客馬車が開通し、街道筋は格別の賑わいを見せていた。首里・那覇から島尻地方への結節点であった。

【宅地】・各屋敷は石垣囲いでフクギを植えて防風防火林としていた。

【その他】・1903（明治36）年、土地整理事業完了時に垣花（垣花町、住吉町、山下町）を那覇区に編入し、1914（大正3）年に町名を設定した。



図Ⅱ-50 住吉、垣花、山下町構成要素図

⑤ ローワー・プラザ住宅地区



図Ⅱ-51 キャンプ瑞慶覧周辺の航空写真(1945年当時)

○キャンプ瑞慶覧（ローワー・プラザ住宅地区）に関する既存文献から得られた内容について

キャンプ瑞慶覧（ローワー・プラザ住宅地区）の一部が位置する沖縄市山里は、もとは山内集落及び諸見里集落の一部であり、その大部分は田畑として使用されており、一部分では山内・諸見里集落の屋取集落が見られる。

山里の地名は昭和15年に山内・諸見里集落から各一字をとって付けられた。そのことから現在の字山里は、山内と諸見里集落に属していたと考えられる。

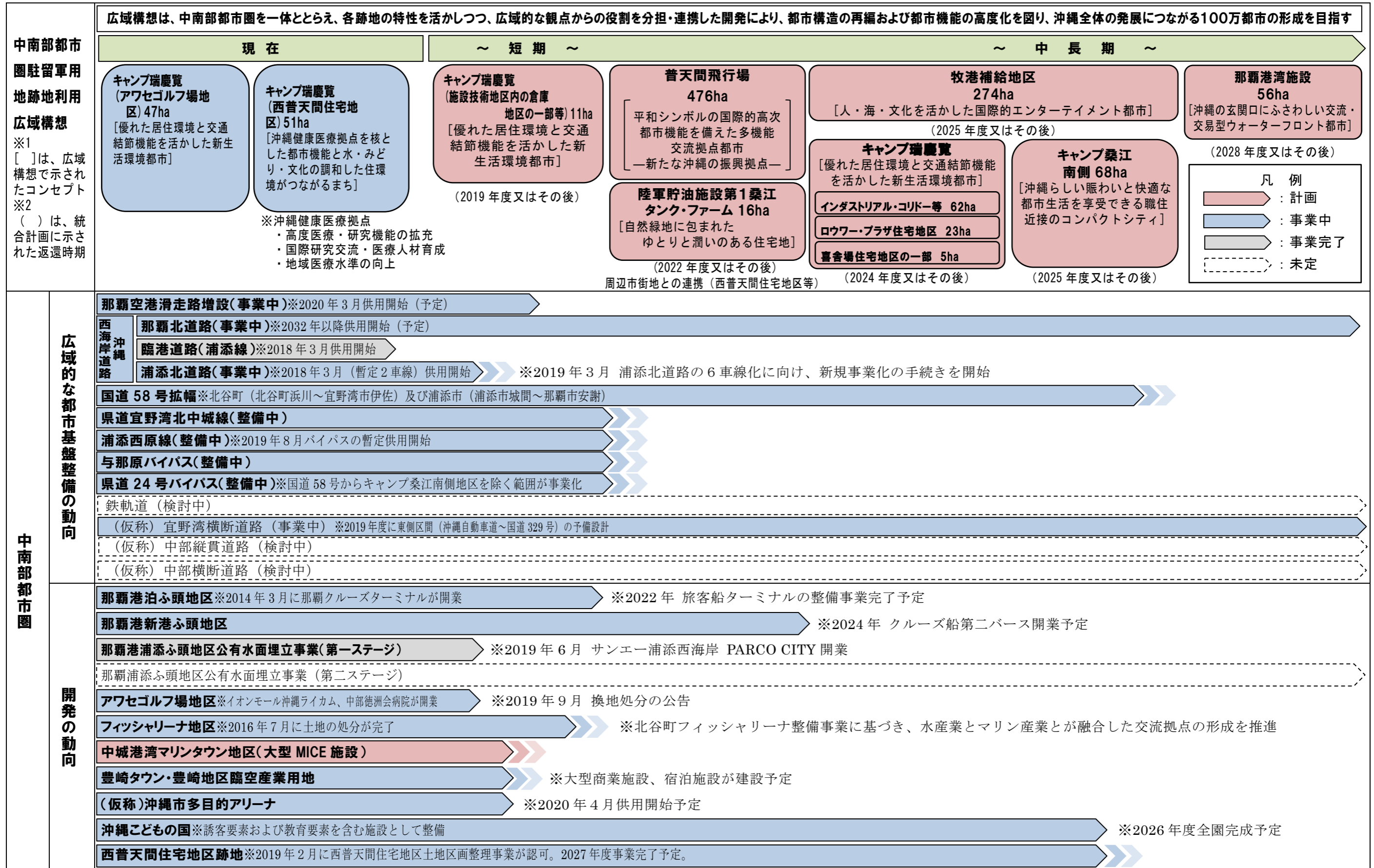
また、沖縄市文化財分布図より、キャンプ瑞慶覧内に沖縄市の文化財がないことが確認できる。

以上より、当該地域には、旧集落の居住地でなく主に農地として利用されていたことや文化財が見られないことから、駐留軍用地跡地利用に反映すべき歴史文化資源や集落を構成する主な構成要素等については、特筆すべき事項がみられなかった。





(1) - 5 中南部都市圏における広域的な都市基盤整備及び開発動向の整理





## (2) 広域的な課題の整理

### (2) - 1 中南部都市圏のビジョン構築に向けた課題の整理

跡地利用は返還駐留軍用地の中だけでなく、周辺地域も含め地域の発展に貢献するものであり、周辺地域の抱えている都市課題についても跡地利用と連携することで解決することが望ましい。一方で、現「広域構想」では、各地区の整備のあり方を示すに留まっており、周辺地域との関係や、相互の連携に視点をおいた考え方を示すところまでは至っていない。

嘉手納より南の駐留軍用地の6施設の跡地利用で連携して取り組むべき広域的な課題について以下に示す。

#### ① 開発・広域交通インフラの整備等の整理

- ・国道58号をはじめ、西海岸沿岸部において交通インフラの整備事業が進められている。
- ・那覇港那覇ふ頭地区及び那覇港泊ふ頭地区にてクルーズ船ターミナルを整備中。
- ・(仮称)宜野湾横断道路は2019年度より東側区間の予備設計が行われるなど、検討が進んでいる。しかし、鉄軌道や(仮称)中部縦貫道路、(仮称)中部横断道路も検討が進められているが、広域的な骨格幹線となる都市基盤については、各跡地利用計画の策定に支障が無いよう、早期の具体化方策の検討の推進が求められる。

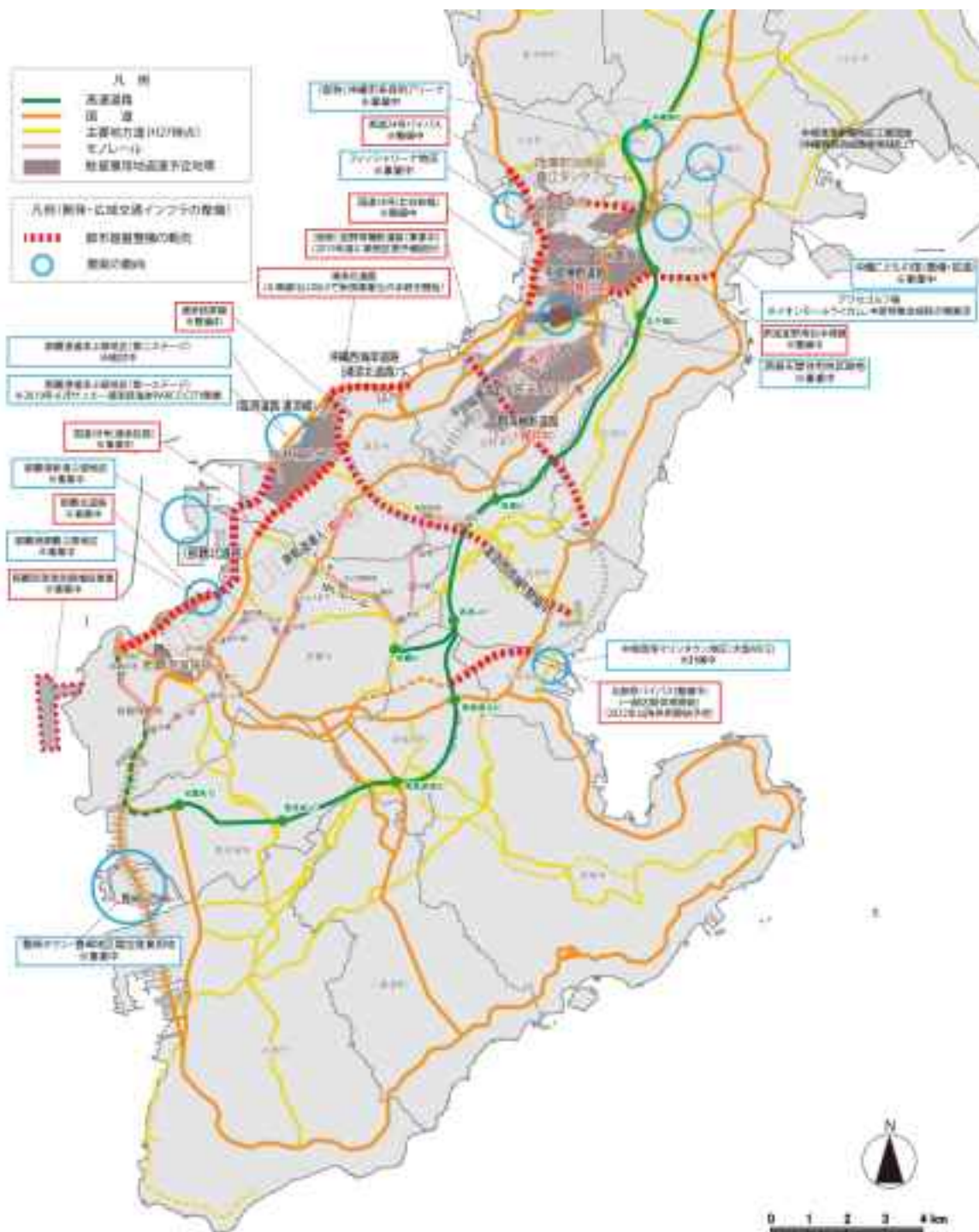
#### ② 駐留軍用地における周辺市街地の状況整理

- ・今後返還が予定されている嘉手納飛行場より南の駐留軍用地の周辺には、戦後の基地建設に係る土地接収により、基地の周縁部に押し込められた形で割り当てられた土地へ移住を余儀なくされ、道路等の都市基盤が未整備のまま急激にスプロール化したことで、建物の更新が出来ず築年数の古い建築物が過密する地域が存在する。
- ・跡地利用と周辺市街地整備の連携により、長期の基地使用に起因する都市問題の解決における周辺市街地の再編についても跡地利用計画策定と合わせて検討が必要である。

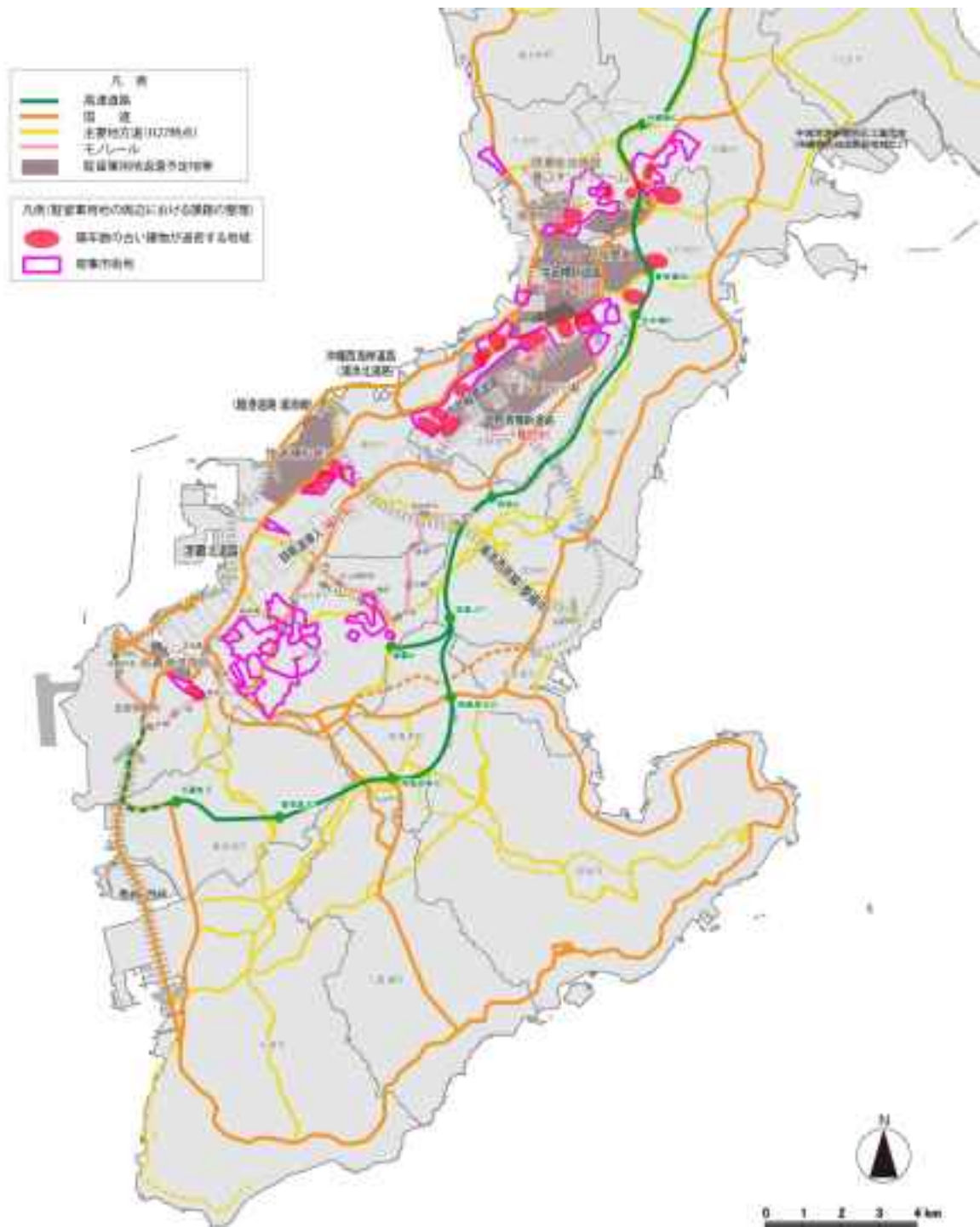
#### ③ その他

- ・駐留軍用地内に位置する高圧鉄塔の移設・地中化について、市町村で個別に沖縄電力と調整を行っているが、移設費用の問題から、沖縄電力から移設・地中化は現実的ではないと指摘されている。県全体で協議・調整すべき事項として取り組む必要がある。

(2) - 2 広域状況図



図Ⅱ-52 広域状況図(① 開発・広域交通インフラの整備等の整理)



図Ⅱ-53 広域状況図(② 駐留軍用地における周辺市街地の状況整理)

