

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

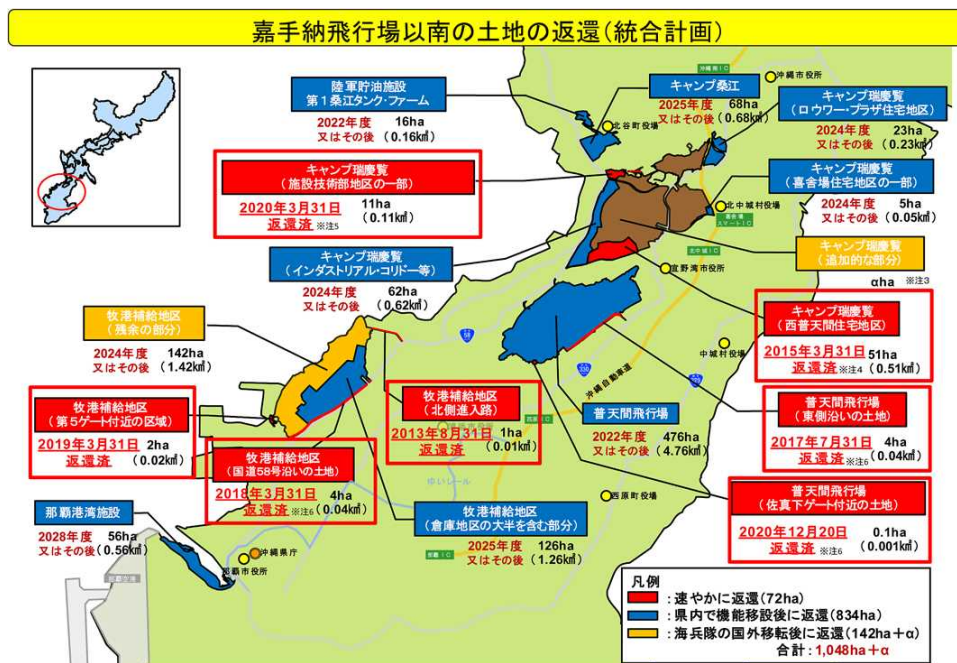
1. 嘉手納飛行場より南の6施設の検討状況等の把握・整理

(1) 嘉手納飛行場より南の駐留軍用地の概要

1) 駐留軍用地の返還及び返還予定地の位置、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	返還状況等
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	約 51ha	平成 27 年 3 月 31 日返還 平成 30 年 3 月 31 日土地の引渡し
	2)インダストリアル・コリドー等	約 62ha	今後返還予定
	3)施設技術部地区内の倉庫地区の一部	約 11ha	令和 2 年 3 月 31 日返還
	4)ロウワー・プラザ住宅地区	約 23ha	今後返還予定
	5)喜舎場住宅地区の一部	約 5ha	今後返還予定
④普天間飛行場	宜野湾市	約 476ha	一部返還
⑤牧港補給地区	浦添市	約 268ha	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3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施設の状況を整理した。

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・コブド一等	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	—	—
	●概略ルートに関連*	—	—	・概略ルートに関連*	・概略ルートに関連*	・概略ルートに関連*	—	—	・概略ルートに関連*	—	—
	●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
広域構想の基本方針	●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・コブド一等)	・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
跡地振興拠点地区	●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
	●跡地振興拠点地区を各駐留軍用地跡地に導入 ●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	・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・同大学病院の移設) ・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・都心ウォーターフロントを活かした跡地振興拠点を配置

*「沖縄鉄軌道の構想段階における計画書(平成30年5月、沖縄県)」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

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・コルド一等	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	
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 ・モノレール延長済	
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 ・R2.3:跡地利用計画方針(改定版)の策定	・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 ・平成31.2土地区画整理事業の事業認可 ・R1年度:土地区画整理事業工事着手	・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、北中城村合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つの土地利用計画素案を作成	・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

過年度業務において、返還が予定されている嘉手納飛行場より南の大規模な駐留軍用地の跡地利用に向けた、関係市町村の検討状況について整理した。

本項では、文献等調査及び市町村照会により、各駐留軍用地の跡地利用に向けた関係市町村の検討状況について時点更新を行った。

1) キャンプ桑江南側地区の検討状況

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(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。

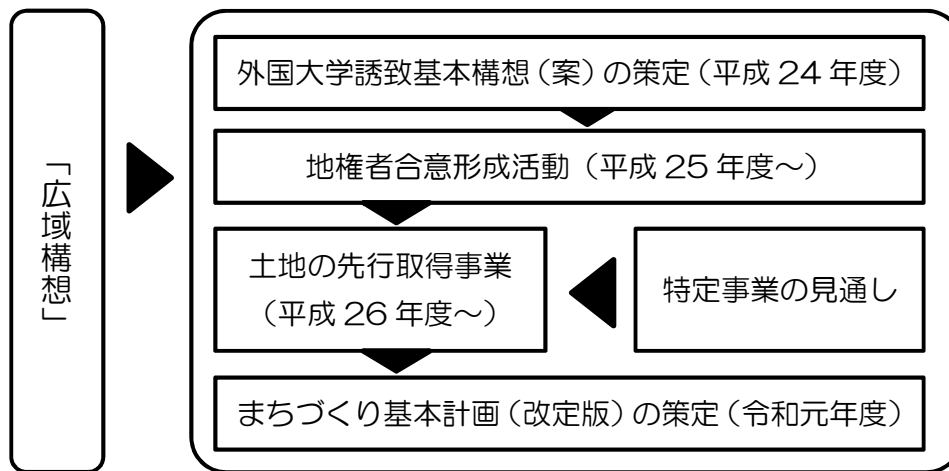
平成21年度に「まちづくり基本計画」、平成24年度に「外国大学誘致基本構想(案)」が策定されており、「知の拠点」として位置づけ、将来、教育機関の導入により世界に通用する子供たちを育てる人材育成拠点の形成を目指し、まちづくりを進めようとしている。

表Ⅱ-2 キャンプ桑江南側地区の経緯等

H 8.12	「沖縄に関する特別行動委員会」(SACO)の最終報告移設条件付きで平成19年度末を目途にキャンプ桑江内の大部分(約99ha)を返還することを合意
H18.5	「日米安全保障協議委員会」(「2+2」)日米が平成19年3月までに作成する「統合のための詳細な計画」において、「キャンプ桑江」の全面的返還を検討することを合意(再編実施のための日米のロードマップ)
H16年度	キャンプ桑江南側地区まちづくり基本構想策定
H18年度	北谷町都市計画マスタープラン計画書を策定
H21年度	「まちづくり基本計画」を策定
H24年度	外国大学誘致基本構想(案)を策定
H24.5	外国大学誘致の検討開始。誘致検討委員会を設置
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
H31.2	特定事業の見通しを公表(駐車場)
R2.3	「まちづくり基本計画」(改定版)を策定
R3.2	「まちづくり基本計画」概要版パンフレットを発行

平成 24 年度

平成 24 年度～



② 上位・関連計画における位置づけ

■ 中部広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」

(令和3年12月原案、沖縄県)【目標年次：令和17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跡地では、キャンプ桑江北側地区及び西海岸地域と一体となった土地利用を推進し、緑豊かな住宅地等の整備を進めるとともに、グローバルに活躍する人材育成の場(知の拠点)の創出に努める。
- 駐留軍用地跡地等の土地利用に関する方針
- ・跡地利用に際しては中南部都市圏における位置付けや周辺市街地との関係、既成市街地に及ぼす影響を考慮しつつ、土地区画整理事業等による計画的な面整備並びに地区計画による良好な住環境の形成を図るとともに跡地利用を先導する中核的施設の導入や基幹道路の整備などを総合的かつ計画的に推進する。
- ・駐留軍用地跡地に残る貴重な緑地等の自然環境については、各種制度を活用し、緑地の保全・創出を図る。さらに、戦争により失われた各地域の文化財や美しい風景・景観の復元、水・緑・生態系の保全回復を図り、世界に誇れるような沖縄らしい風景づくりや新たな風景の創出に取り組む。
- ・キャンプ桑江(南側地区)は、都市的土地利用を中心とした跡地利用を図る地区として位置づけられている。
- 自然環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針
(基本方針)
- ・都市の骨格となるみどりの環境を保全・形成するため、地域制緑地によるみどりの担保とみどりの回廊の形成、海岸・水面のみどりづくりについて検討を行う。森や川そして海辺とまちをつなぐみどりを形成し、みどり豊かな潤いのある生活空間の創出を図る。

■ 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。

■ 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）

③ 跡地利用の検討状況

※まちづくり基本計画（改定版）（令和2年3月、北谷町）より

■ 土地利用

○まちづくりの基本目標

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

○土地利用の方針

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

■ 都市基盤

○道路ネットワーク

「都市圏及び地域間の一体性を高める道路ネットワークの形成」

- ・広域幹線道路（国道58号、県道24号線バイパス）
- ・幹線道路（県道24号線/既設、幹線①/伊平桑江線の延伸）
- ・補助幹線道路（5路線を計画）

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

○交通結節点

「地区への訪れやすさを高める交通結節機能の形成」

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

○歩行者ネットワーク

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

■ 地域環境等の考え方

○公園・緑地等整備

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

○良好な都市空間創出

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

○持続可能なまちづくり

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



図Ⅱ-3 まちづくり基本方針図

出典：まちづくり基本計画（改定版）（令和2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

① 跡地利用に向けた検討経緯

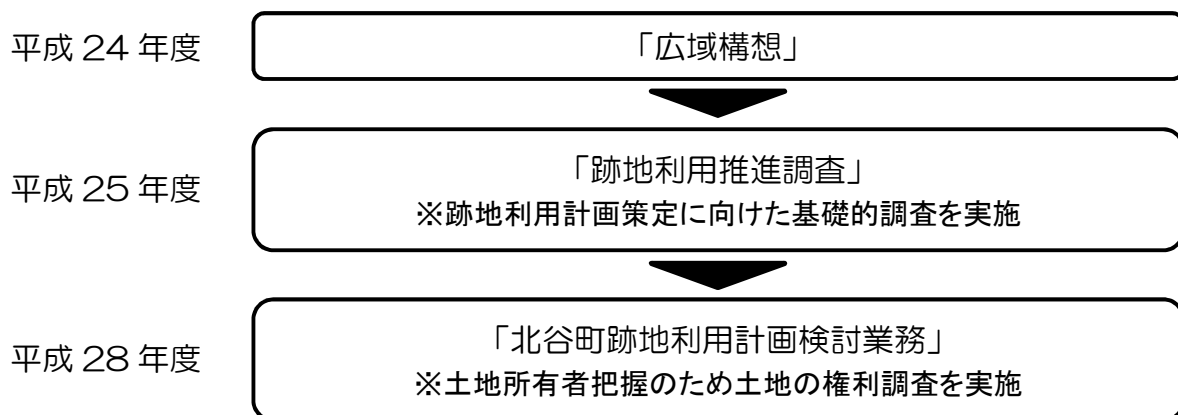
陸軍貯油施設第1 桑江タンク・ファームは、平成18年度の「日米安全保障協議委員会」（「2+2」）において、全面的返還を検討することが合意された。その後、平成25年度の日米共同発表「沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画」において、「普天間飛行場の運用支援施設・機能のキャンプ・シュワブへの移設」、「嘉手納飛行場の運用支援施設・機能の陸軍貯油施設第2 金武湾タンク・ファームへの移設」及び「管理棟及び車両燃料ポイントの陸軍貯油施設第2 桑江タンク・ファームへの移設」を条件とし、令和4（2022）年度又はその後に返還可能とされた。

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。

表Ⅱ-3 陸軍貯油施設第1 桑江タンク・ファームの経緯等

H18.5	「日米安全保障協議委員会」（「2+2」） 「統合のための詳細な計画」において、「陸軍貯油施設第1 桑江タンク・ファーム」の全面的返還を検討することを合意（再編実施のための日米のロードマップ）
H18年度	立入り調査の実施（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 上位・関連計画における位置づけ

■ 中部広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」

(令和3年12月原案、沖縄県) 【目標年次：令和17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)

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

○市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針（基本方針）

- ・駐留軍用地の跡地利用については、地権者等の意向に配慮しながら土地利用の需要・供給のバランスに配慮した段階的な開発に努め、新市街地開発抑制方針の例外として整備を促進する。また、既成市街地の環境改善と一体的な駐留軍用地の跡地利用についても検討する。

■ 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

■ 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、地域内にある伊江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

「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。

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 26 年 3 月）より

■ 土地利用

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。

シナリオA：世界の舞台で活躍するグローバル人材の育成を目指す外国大学導入都市

国際社会に通用するグローバル人材の育成を目指す。既存の1校での国際教育に互い外国大学及び国際教育・国際交流施設を北谷町地域に集約する。周辺に行政・商業コアや商業施設の集積から成るアウテンコアを配し、国際社会から文化価値、生活利便性の高い住環境を実現するとともに、国際的な人材育成の拠点及び「知の拠点」形成の一翼を担う。

【まちづくりの目標】

1. 地域の国際的教養環境の向上
2. 国際社会から文化価値の実現
3. 生活利便性の向上

シナリオB：まちの中核を成し、種々な連携が期待される国際的「知の拠点」

3地区全体を1つのキャンパスと捉え、大学及び関連施設を分断的に配置する。外国大学を、地域の主眼点であるホスピタリティ・インテリジェントやICT等の実学基盤国際教育を行う。オンライン教育も取り込んだ1,000人規模のダイアログ大学へと発展し、周辺に産学連携施設や地域に開放された文化施設を配設した「知の拠点」を形成する。北谷町の国際交流拠点創出と、次世代を担う人材育成構想の向上を目指すとともに、学生数及び交流人口の増加に伴う誘致されるアウテンコア形成を実現する。

【まちづくりの目標】

シナリオAに加え、

1. 国際交流拠点の創出
2. 次世代を担う人材育成の拠点
3. 誘致されるアウテンコア形成

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）

■ 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）

■ 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。

■ 都市基盤（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おり、令和元年度には「施設技術部地区内の倉庫地区の一部」が返還されたところである。今後、「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(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。

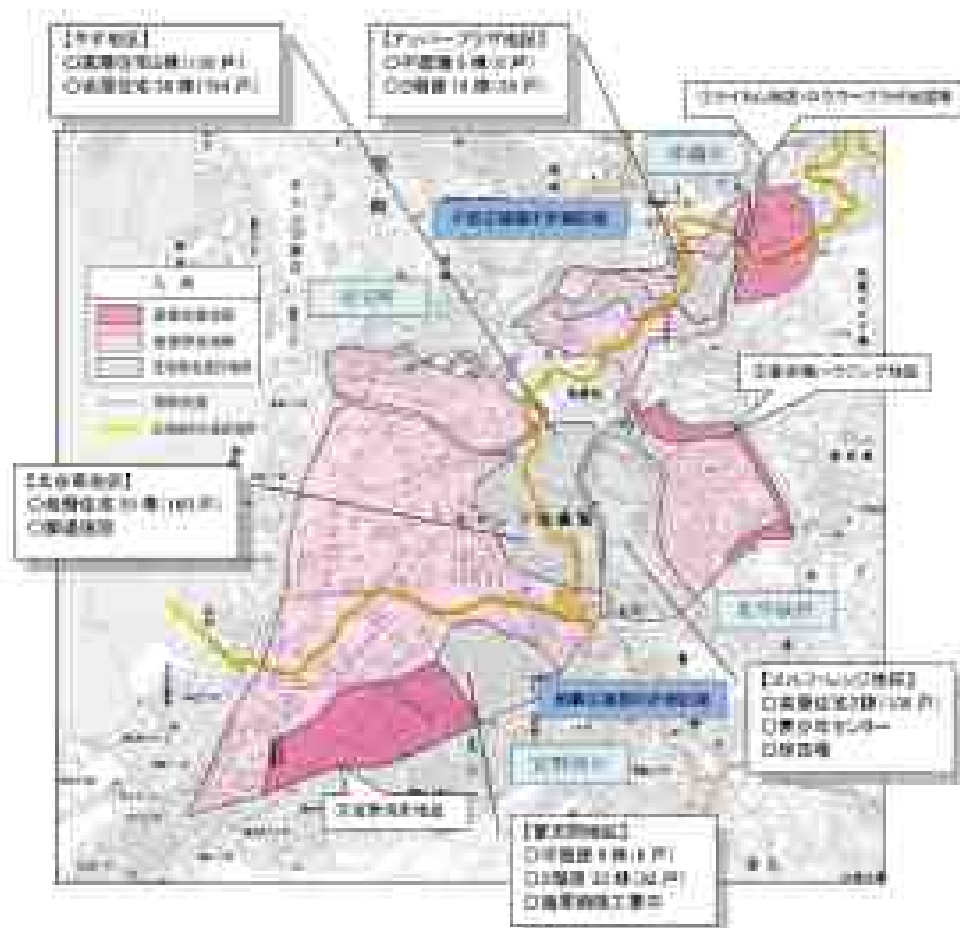
表Ⅱ-4 キャンプ瑞慶覧の経緯等

H 8.12	「沖縄に関する特別行動委員会」(SACO)の最終報告 約83haの部分返還合意
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
R2. 3	「施設技術部地区内の倉庫地区の一部」が返還

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）

② 跡地利用の検討状況

■ 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。

■ 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。

■ 自然環境

○公園・緑地の配置方針

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

○公園・緑地の規模の方針

- ・地区の20%以上の公園・緑地を配置する。
- ・大規模公園の設置についても検討する。

3) - 1 西普天間住宅地区跡地

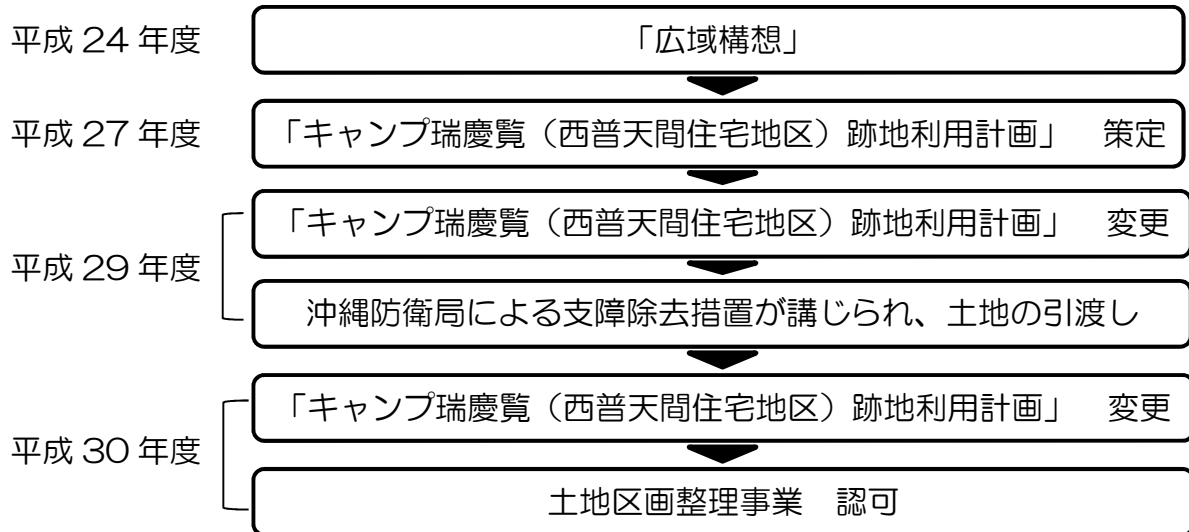
① 跡地利用に向けた検討経緯

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、土地の引渡しが行われた。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行われた。

表Ⅱ-5 西普天間住宅地区の経緯等

H 8.12	「沖縄に関する特別行動委員会」(SACO)の最終報告 約83haの部分返還合意
H16. 5	「瑞慶覧地区跡地利用基本計画」策定(宜野湾市)
H18. 5	「日米安全保障協議委員会」(「2+2」)部分返還を明示
H25. 1	「中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想」策定(沖縄県・関係市町村)
H25. 5	跡地利用推進法に基づく「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. 12	特定事業の見通しを公表(緑地・公園、墓地)
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)
H30. 2	「キャンプ瑞慶覧(西普天間住宅地区)跡地利用計画」変更(宜野湾市)
H30. 3	沖縄防衛局による支障除去措置が講じられ、土地の引渡し(沖縄防衛局)
H30. 4	「キャンプ瑞慶覧(西普天間住宅地区)跡地利用計画」変更(宜野湾市)
H31. 1	都市計画決定(区域区分・用途地域・区画整理・道路)
H31. 2	土地区画整理事業の認可
R2. 3	仮換地指定
R2. 4	工事着手



② 上位・関連計画等における位置づけ

■ 那覇広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」

（令和 3 年 12 月原案、沖縄県）【目標年次：令和 17 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、居住機能、生活サービス機能の導入を図る。

■ 第 4 次宜野湾市総合計画 後期基本計画

（令和 3 年 4 月、宜野湾市）【計画期間：令和 3～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～」
- 基本目標
 2：健康で、安心して住み続けられるまち
- ・西普天間住宅地区跡地において検討している「国際医療拠点構想」に取り組み、健康都市としてのまちづくりを推進する。
- 基本施策 健康づくりの推進（沖縄健康医療拠点の形成の推進）
- ・琉球大学医学部及び同病院を中心とした、沖縄健康医療拠点形成の実現を目指す。
- 基本施策 快適な生活環境の整備（都市基盤の整備）
- ・土地区画整理事業等により、公共施設と宅地を一体的・総合的に整備することにより、健全な市街地を形成し、安全で快適な生活環境を確保する。
- 基本施策 基地跡地利用の推進（沖縄健康医療拠点の形成の推進）
- ・返還されたキャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区跡地）の跡地利用に関しては、土地区画整理事業等と連携し、琉球大学医学部及び同病院を中心とした、沖縄健康医療拠点の形成を推進する。

■ 宜野湾市都市計画マスタープラン

(令和3年12月改定、宜野湾市)

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。

○地区の将来像（地域別構想）

『高次都市機能を核とした水・みどり・文化が調和するまち』

- ・低炭素まちづくりや持続可能なスマートシティの実現など、跡地利用の先行モデルとしてふさわしい環境づくりを目指す。

○都市づくりの方針

- ・琉球大学医学部及び琉球大学病院を中心とした沖縄健康医療拠点の形成
- ・災害時における防災拠点としての機能強化の可能性検討
- ・市内の拠点間の連携強化を図りながら、広域に波及し、地域振興に寄与するまちづくりを推進
- ・「居心地が良く歩きたくなる」まちづくりの推進
- ・西海岸を望む眺望を活かした良好な中低層住宅地の形成
- ・新たな都市基盤の整備（西普天間線、喜友名線、市道喜友名23号等）
- ・既存の地域資源を活かした公園・緑地の整備



図Ⅱ-9 西普天間住宅地区、インダストリアル・コリドー地区 都市づくり方針図

出典：宜野湾市都市計画マスタープラン（令和3年12月改定、宜野湾市）

③ 跡地利用の検討状況

■ 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。

■ 都市基盤

○道路

- ・西普天間住宅地区には、県道宜野湾北中城線と国道58号を結ぶ幹線道路（西普天間線）が通る予定となっているが、インダストリアル・コリドーが返還されるまでの間は袋地となることから、国道58号と同地区をつなぐアクセス道路（高架式）を共同使用することで平成27年12月に日米間で合意された。このアクセス道路は、平成28年度から基礎調査に着手し、平成30年度に実施設計を行い、令和2年度から工事に着手しており、関係機関と連携しながら早期の供用開始に向け、取組みを進めている。
- ・さらに幹線道路（西普天間線）と県道81号線を連絡する補助幹線道路（喜友名線）を配置し、地区内で発生集中する交通を処理する。
- ・幹線道路（西普天間線）と補助幹線道路（喜友名線）は、電線類地中化を計画する。

○公共交通

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

○地域環境整備の考え方

- ・貴重な斜面緑地やインシジャー緑地を保全するとともに地区に点在する公園・緑地を相互に連携させながら、防災機能の導入、文化資源との調和及び遊戯、健康、運動等総合的な利用に供する総合公園を検討する。
- ・地区内に分布するチュンナーガー（国指定）やその他多くの旧集落跡に分布した御嶽・村ガー（湧水）などの貴重な歴史的資源は事前調査のもと地域の景観資源として保全活用を図る。
- ・眺望、豊かなみどり、文化財など継承されてきた景観資源と、跡地利用により新しくつくる景観との調和に配慮し、地区の特性を活かした街並み景観を創出する。

■ 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

3) - 2 インダストリアル・コリドー地区

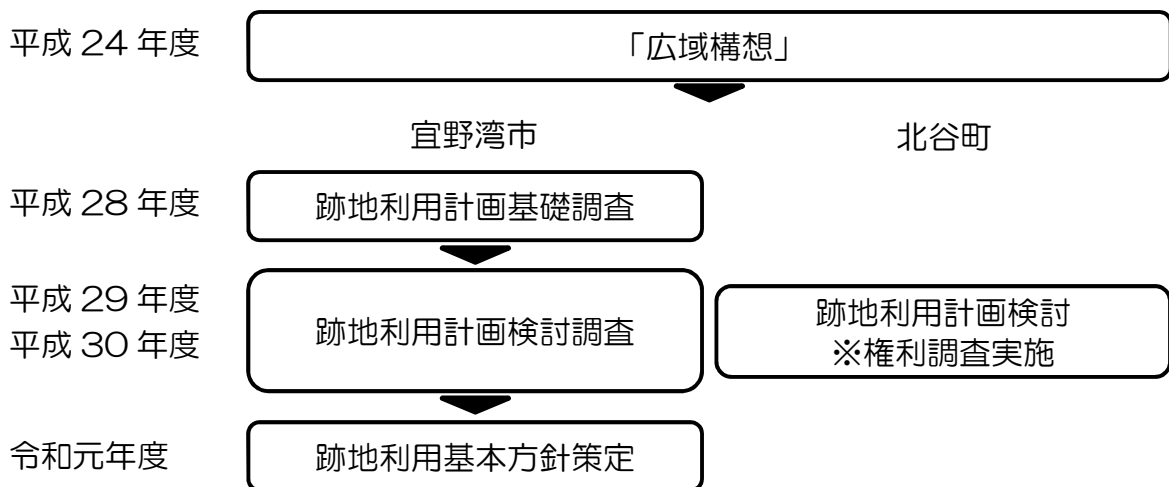
① 跡地利用に向けた検討経緯

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(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。

表Ⅱ-6 インダストリアル・コリドー地区の経緯等

H 8.12	「沖縄に関する特別行動委員会」(SACO)の最終報告 約83haの部分返還合意
H16. 5	「瑞慶覧地区跡地利用基本計画」策定(宜野湾市)
H18. 5	「日米安全保障協議委員会」(「2+2」)部分返還を明示
H25. 1	「中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想」策定(沖縄県・関係市町村)
H25. 5	跡地利用推進法に基づく「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)
R2.3	「跡地利用基本方針」の策定(宜野湾市「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」)
R4,3	「跡地利用基本構想」の策定(宜野湾市「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」)(※策定中)



② 上位・関連計画等における位置づけ

■ 那覇広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」

(令和3年12月原案、沖縄県) 【目標年次：令和17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。

■ 中部広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」

(令和3年12月原案、沖縄県) 【目標年次：令和17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)
- ・返還予定の跡地については、魅力的な生活環境の確保や新たな産業振興、骨格的道路網の整備や鉄軌道を含む新たな公共交通システムと地域を結ぶ利便性の高い公共交通ネットワークの構築、緑化推進など魅力ある都市空間の形成に努める。
- 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針(基本方針)
- ・駐留軍用地の跡地利用については、地権者等の意向に配慮しながら土地利用の需要・供給のバランスに配慮した段階的な開発に努め、新市街地開発抑制方針の例外として整備を促進する。また、既成市街地の環境改善と一体的な駐留軍用地の跡地利用についても検討する。

■ 第4次宜野湾市総合計画 後期基本計画

(令和3年4月、宜野湾市) 【計画期間：令和3～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 交通ネットワークの整備(基地関連道路の整備)
- ・インダストリアル・コリドー地区の共同使用により、西普天間住宅地区跡地開発に資する新設道路を整備する。
- 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の推進が図れるよう、基礎調査及び跡地利用計画策定に係る検討や、公共公益施設用地の先行取得を検討する。

■ 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(ちやたんぐすく)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。

■ 宜野湾市都市計画マスタープラン

(令和3年12月改定、宜野湾市)

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。

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

■ 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

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 跡地利用の検討状況

■ 土地利用

(宜野湾市)

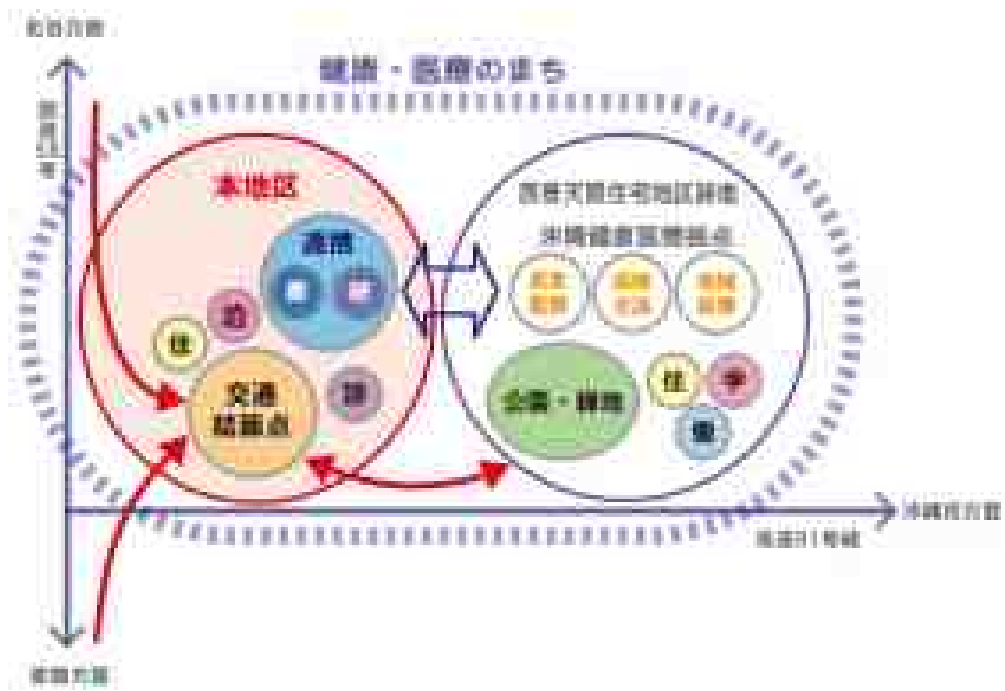
- ・地区の南側部分（宜野湾市部分）について、平成 30 年度～令和元年度の 2 か年で跡地利用基本方針を策定。
- ・土地利用及び機能導入について「①市内や北谷・沖縄方面へのゲート性を活かした都市機能の導入」、「②周辺跡地整備と連携した機能導入」、「③水・緑・文化財等と調和した安全で快適な住宅地づくり」という 3 つの方針を設定。

(北谷町)

- ・跡地利用方針案の策定に向けて検討中。

■ 都市基盤（宜野湾市）

- ・都市基盤整備については「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地下水・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」 4 つの方針案を設定。
- ・平成 30 年度から、西普天間住宅地区跡地と国道 58 号をつなぐアクセス道路（高架式）の整備に向けた取り組みを進めている。
- ・基幹バスや鉄軌道等の広域的な交通施策の取組との整合を図り、県や庁内担当部署等の関係機関と連携し、本地区での交通結節機能のあり方や役割を明確にした上で、望ましい公共交通体系の構築を図る。



図Ⅱ-12 土地利用及び機能導入についての方針

出典：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業務委託（令和2年3月、宜野湾市）

3) - 3 施設技術部地区内の倉庫地区の一部等

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。その後、返還予定となっていた令和元(2019)年度末に返還された。

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 年度から跡地利用計画検討を実施している。

表Ⅱ-7 施設技術部地区内の倉庫地区の一部等の経緯等

H 8.12	「沖縄に関する特別行動委員会」(SACO) の最終報告 約 83ha の部分返還合意
H18. 5	「日米安全保障協議委員会」(「2+2」) 部分返還を明示
H25. 1	「中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想」策定(沖縄県・関係市町村)
H25. 5	跡地利用推進法に基づく「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	立入り調査への合意(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)
R 2. 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)の平坦部分を対象とする基本計画策定及び整備計画(案)作成(北谷町) 「日米安全保障協議委員会」(「2+2」) で確認されたキャンプ瑞慶覧の施設技術部地区内の倉庫地区の一部が返還(地元要請に基づく追加的な返還区域として白比川沿岸区域を含む)
R3.3	「北谷城」が国史跡に指定
R3 年度	支障除去の実施(令和 4 年度引渡し予定) 河川改修工事の着手

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
令和元年度

跡地利用計画検討

② 上位・関連計画等における位置づけ

■ 中部広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」

(令和3年12月原案、沖縄県) 【目標年次：令和17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

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

○市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

(基本方針)

- ・駐留軍用地の跡地利用については、地権者等の意向に配慮しながら土地利用の需要・供給のバランスに配慮した段階的な開発に努め、新市街地開発抑制方針の例外として整備を促進する。また、既成市街地の環境改善と一体的な駐留軍用地の跡地利用についても検討する。

■ 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

(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。

○施策 文化財の保全と文化の振興の方向性

(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)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

■ 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。

③ 跡地利用の検討状況

■ 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）

■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。
- ・接道が国号 58 号のみとならないよう、地区外北側との橋梁での接続を確認する。

○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。（供給処理施設の考え方）
- ・北谷城の周囲は、傾斜度 30 度以上の急傾斜地があることから、周辺環境の保全や安全確保のため、斜面下の一部に緑地を配置する。

○地域環境等整備の考え方

- ・北谷グスク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。
- ・北谷グスク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。

3) - 4 ローワー・プラザ住宅地区

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(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。

表Ⅱ-8 ローワー・プラザ住宅地区の経緯等

H 8. 12	「沖縄に関する特別行動委員会」(SACO)の最終報告 約23haの部分返還合意
H13. 2	「キャンプ瑞慶覧転用基本計画」策定(沖縄市)
H14. 3	「ローワー・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

② 上位・関連計画における位置づけ

■ 那覇広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」

(令和3年12月原案、沖縄県) 【目標年次：令和17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
(駐留軍用地の土地利用に関する方針)
- ・ロウワー・プラザ住宅地区等その他の駐留軍用地跡地についても地権者との合意形成を図りながら、各跡地利用における都市機能との連携・分担を重視した土地利用を図る。

■ 中部広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」

(令和3年12月原案、沖縄県) 【目標年次：令和17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。

■ 第4次北中城村総合計画(令和2年3月、北中城村)

【計画期間：平成27～令和6年度】

土地利用構想の中で、駐留軍用地跡地(ロウワー・プラザ住宅地区)を活用検討地域と位置づけ、村の活性化や魅力向上に寄与する土地利用を検討し、その実現に向けた取組を推進するとしている。また、返還時期が未定の駐留軍用地については、国・県・地権者との連携を強化し、駐留軍用地の整理縮小及び返還の実現に向けた取り組みを継続するとともに、周辺の土地利用を踏まえて跡地の有効な利活用を検討するとしている。

- 秩序ある土地利用と村の発展に資する拠点形成
(秩序ある土地利用)
- ・返還予定の軍用地(ロウワープラザ住宅地区、喜舎場住宅地区)については、新規市街地検討地域として村の発展に資する土地利用を検討する。
- 環境共生社会の実現
(環境共生に向けた啓発)
- ・返還予定であるキャンプ瑞慶覧駐留軍用地内のロウワープラザ地区および喜舎場住宅地区においても、良好な自然環境の保全に努める
- 地域文化の振興と継承
(歴史文化資源等の保全・整備・活用)
- ・駐留軍用地の返還に際しては、関係機関の協力のもと、埋蔵文化財調査を行い、埋蔵文化財の適切な保護に努める
- 雇用の創出と就業支援
(新規産業の誘致)
- ・駐留軍用地跡地の活用により、新規産業の誘致に努める

■ 北中城村都市計画マスタープラン（令和元年9月、北中城村）

【計画期間：令和元～令和20年度】

将来都市構造の中で、駐留軍用跡地（ロウワー・プラザ住宅地区）を活用検討ゾーンと位置づけ、村の活性化や魅力向上に寄与する土地利用を検討し、その実現に向けた取組を推進するとしている。

また、土地利用の基本方針における返還を見据えた駐留軍用地の跡地利用の検討の中で、駐留軍用地返還を契機とした新市街地・交通結節拠点の創出及び公共施設等の再編、跡地利用の実現に向けた都市計画環境の整備に関する方針を定めている。

- 拠点・市街地連携を実現する公共交通網の形成
（中部地域の交通結節点としての機能維持・充実）
 - ・中部地域の交通結節点としての機能を維持するとともに、駐留軍用地の返還地等を活用し、更なる充実を図る
- 村の生活サービス拠点としての機能強化
（地権者、村民、村が一体となった跡地利用計画の策定）
 - ・駐留軍用地の返還地における秩序ある都市基盤整備に向け、返還地における市街化編入、用途地域の指定や地区計画の指定、土地区画整理事業等、都市計画環境の整備を検討する
- ライカム地区における広域交流拠点の機能強化
（跡地等を活用した、村の活性化や魅力向上に寄与する土地利用の推進）
 - ・ライカム地区西部（ロウワープラザ地区・サウスプラザ地区）及び東部の丘陵地においては、既存の都市機能との役割分担を踏まえつつ、交通結節拠点等、村の活性化や魅力向上に寄与する土地活用を検討する
 - ・跡地等においては、秩序ある都市基盤整備に向けて、市街化編入・用途地域の指定や地区計画の指定、土地区画整理事業等、都市計画環境の整備を合わせて検討する

■ 第5次沖縄市総合計画基本構想前期基本計画（令和3年3月）

【計画期間：令和3～令和7年度】

地域特性を活かした都市形成の施策の方向の一つである「基地跡地の計画的な土地利用促進」においては、基地跡地の計画的な土地利用の促進、基地の返還時期を見据え、周辺地域の開発による環境の変化や地域の特性をふまえた土地利用計画素案の見直しを行うものとしている。

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

■ 沖縄市都市計画マスタープラン（令和2年3月、沖縄市）

【計画期間：平成27～令和17年】

目指すべき基本目標として「様々なライフスタイルに応えるやさしいまち」を掲げており、その中で、今後の本市の大きな発展の潜在力になる基地跡地利用について検討し、跡地利用を促進する活気とうるおいのある都市を目指すとしている。

また、ゾーン別構想の整備方針においては、本市の南の玄関口として良好な住宅地の形成、周辺商業機能との調和、公共交通機能の検討など、地域の魅力を創出する土地利用・市街地整備を進めるとしている。

○土地利用の方針

（緑地保全地区）

- ・軍用地内の緑地については、本市に残る貴重な自然環境として保全を検討する（軍用地等）
- ・軍用地等の返還が具体化した際には、速やかな跡地利用計画等の策定に努める
- ・キャンプ瑞慶覧返還予定地区については、南の玄関口として良好な住宅地の形成と商業機能、観光機能などの充実を図る

○市街地整備の方針

（基盤整備推進地区）

- ・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
- ・市街地開発事業など、返還後の速やかな基盤整備を促進し、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

○景観まちづくりの方針

- ・キャンプ瑞慶覧返還予定地区の跡地利用に伴い、良好な景観形成に向けて、新たなルールづくりの検討を行う

③ 跡地利用の検討状況

■ 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



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

図Ⅱ-14 ローワー・プラザ住宅地区土地利用計画素案（1/2）



素案3：ライカムハウジング

まちのイメージ

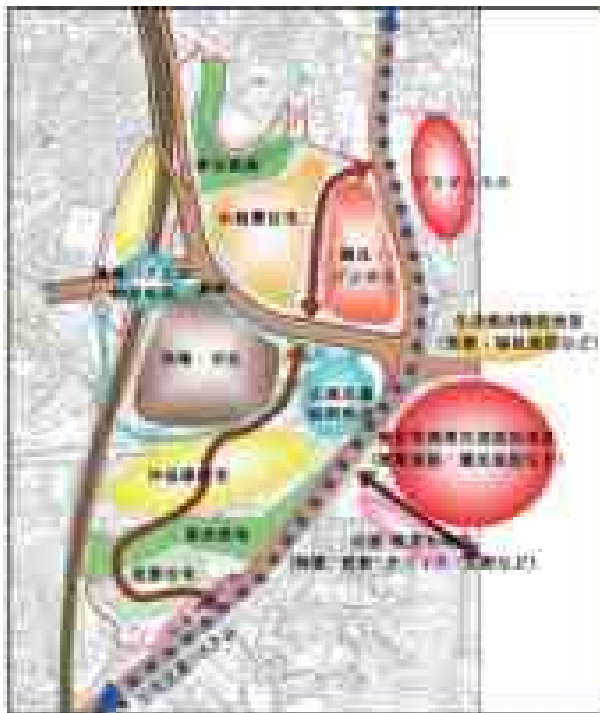
- ・アメリカンな雰囲気を維持し、緑と住宅、周辺の商業機能と調和したここでしかない住宅地づくり

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



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ンな空間（ゆとり住宅）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（2/2）

出典：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）

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）

■ 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) - 5 喜舎場住宅地区の一部

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(2024)年度又はその後に返還予定となっている。

表Ⅱ-9 喜舎場住宅地区の一部の経緯等

H 8. 12	「沖縄に関する特別行動委員会」(SACO)の最終報告
H13. 3	「喜舎場ハウジング地区軍用地跡地利用基本計画」策定(北中城村)
H18. 5	「日米安全保障協議委員会」(「2+2」)部分返還を明示
H22. 3	「喜舎場ハウジング地区における喜舎場スマートIC関連検討調査」実施(北中城村)
H25. 1	「中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想」策定(沖縄県・関係市町村)
H30. 3	フルインターチェンジ概略図作成

② 上位・関連計画における位置づけ

■ 那覇広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」

(令和3年12月原案、沖縄県)【目標年次：令和17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。

- 跡地利用に関する主要な都市計画の決定の方針(駐留軍用地の土地利用に関する方針)
- ・中南部の都市圏構造再編を視野に入れるとともに、既成市街地の居住環境の改善や質的向上についても一体的に検討する。
- ・段階的・計画的な都市整備を進めていくことや、産業振興、国際交流・貢献拠点の形成を図る必要がある。

■ 第4次北中城村総合計画(令和2年3月、北中城村)

【計画期間：平成27～令和6年度】

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

- 土地利用構想(駐留軍用地)
- ・返還時期が未定の駐留軍用地については、国・県・地主会との連携を強化し、駐留軍用地の整理縮小及び返還の実現に向けた取り組みを継続するとともに、周辺の土地利用を踏まえて跡地の有効な利活用を検討する。
- 暮らしを支える道路交通環境の形成(広域道路ネットワークの形成)
- ・活力ある地域社会の実現や、地域交流、連携強化のため、喜舎場スマートインターチェンジのフルインター化の促進を図る。

- 秩序ある土地利用と村の発展に資する拠点形成
(秩序ある土地利用)
 - ・返還予定の軍用地（ロウワープラザ住宅地区、喜舎場住宅地区）については、新規市街地検討地域として村の発展に資する土地利用を検討する。
- 環境共生社会の実現
(環境共生に向けた啓発)
 - ・返還予定であるキャンプ瑞慶覧駐留軍用地内のロウワープラザ地区および喜舎場住宅地区においても、良好な自然環境の保全に努める
- 地域文化の振興と継承
(歴史文化資源等の保全・整備・活用)
 - ・駐留軍用地の返還に際しては、関係機関の協力のもと、埋蔵文化財調査を行い、埋蔵文化財の適切な保護に努める
- 雇用の創出と就業支援
(新規産業の誘致)
 - ・駐留軍用地跡地の活用により、新規産業の誘致に努める。

■ 北中城村都市計画マスタープラン（令和元年9月、北中城村）

【計画期間：令和元～令和20年度】

土地利用の基本方針における返還を見据えた駐留軍用地の跡地利用の検討の中で、駐留軍用地返還を契機とした新市街地・交通結節拠点の創出及び公共施設等の再編、跡地利用の実現に向けた都市計画環境の整備に関する方針を定めている。

- 都市の発展を支える広域交通網の形成
(喜舎場 IC のフルインター化の推進)
 - ・喜舎場 IC については、現在スマート IC として整備されているが、将来的には駐留軍用地の返還地を活用してフルインター化を推進し、広域アクセス性の更なる向上を図る
- 拠点・市街地連携を実現する公共交通網の形成
(中部地域の交通結節点としての機能維持・充実)
 - ・中部地域の交通結節点としての機能を維持するとともに、駐留軍用地の返還地等を活用し、更なる充実を図る
- 村の生活サービス拠点としての機能強化
(地権者、村民、村が一体となった跡地利用計画の策定)
 - ・駐留軍用地の返還は、本村の都市構造に大きな影響を及ぼすことが想定されることから、駐留軍用地の返還を契機として、公共施設等の再編を検討する。
 - ・喜舎場ハウジング地区については、返還日が決まり次第、地権者、村民、村が一体となった跡地利用計画を策定する。同地区については、喜舎場スマート IC のフルインターの用地、商業・業務等の沿道型土地利用推進の場、また公共公益施設用地としての活用を検討する
 - ・駐留軍用地の返還地における秩序ある都市基盤整備に向け、返還地における市街化編入、用途地域の指定や地区計画の指定、土地区画整理事業等、都市計画環境の整備を合わせて検討する

③ 跡地利用の検討状況

■ 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-15 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）

■ 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 年度から平成 29 年度にかけて喜舎場スマート 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-16 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

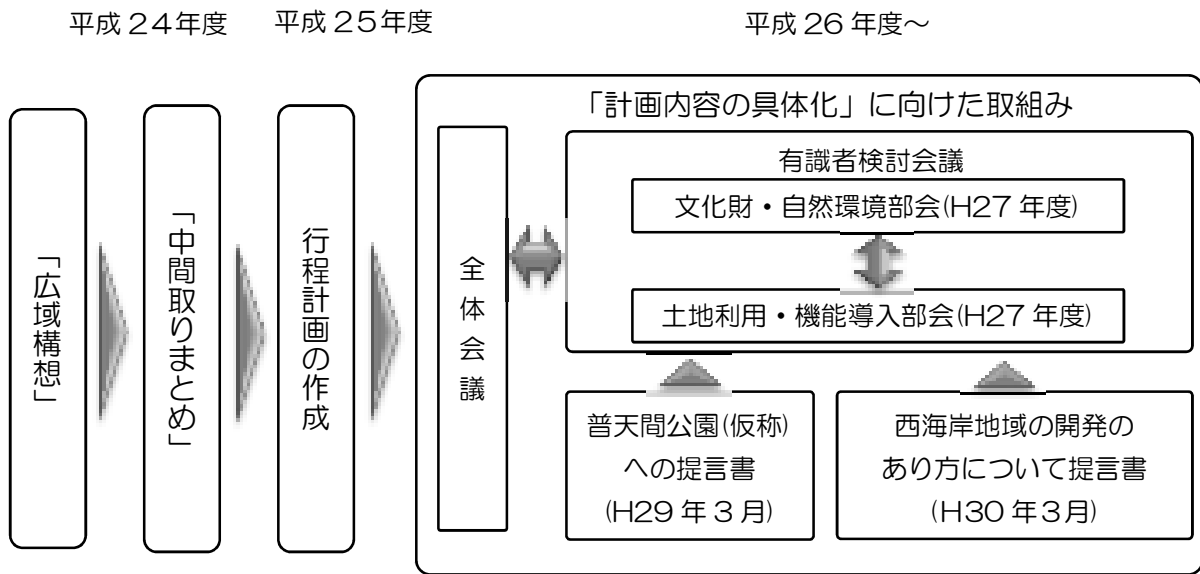
① 跡地利用に向けた検討経緯

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。

表Ⅱ-10 普天間飛行場の経緯等

H 8. 12	「沖縄に関する特別行動委員会」(SACO)の最終報告 普天間飛行場の全面返還が合意
H11年～	立入り調査の実施(文化財)※H26年度まで継続 ※沖縄県
H13年～	立入り調査の実施(文化財)※H25年度まで継続 ※宜野湾市
H15年度	立入り調査の実施(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	立入り調査の実施(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	立入り調査の実施(文化財)※沖縄県



② 上位・関連計画における位置づけ

■ 那覇広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」

(令和3年12月原案、沖縄県) 【目標年次：令和17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
(自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針)
 - ・普天間飛行場の返還跡地においては、自然・歴史特性を活かした緑豊かなまちづくりや持続可能な環境づくりを目指すとともに、平和希求のシンボル及び広域防災拠点機能を備えた大規模公園の創造を推進する。

■ 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。

■ 宜野湾市都市計画マスタープラン

(令和3年12月改定、宜野湾市)

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。

○普天間飛行場跡地地区将来像

「中南部都市圏の新たな振興拠点の形成 宜野湾市の未来を拓くまち」

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

○都市づくりの方針

①中南部都市圏に波及する新たな振興拠点の創出

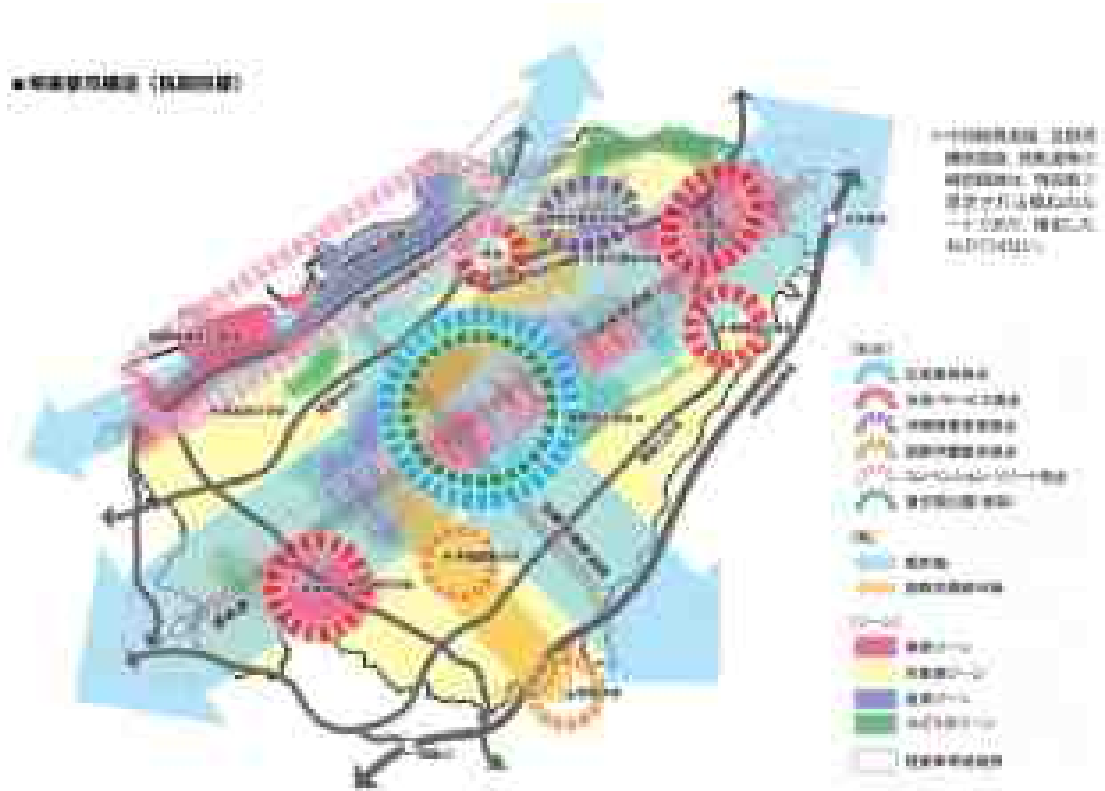
- ・新たな拠点の創出
- ・新たな都市基盤整備を活かした商業・業務地の形成
- ・新たな人口の受け皿の確保

②基地跡地利用を契機とした交通ネットワークの再構築

- ・新規幹線道路の整備
- ・鉄軌道の実現

③「緑の中のまちづくり」の実現

- ・普天間公園（仮称）の整備
- ・「緑の中のまちづくり」の推進
- ・跡地利用を契機とした魅力ある都市環境の形成



③ 跡地利用の検討状況

■ 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。

○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-18 「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。

○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。

■ 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。

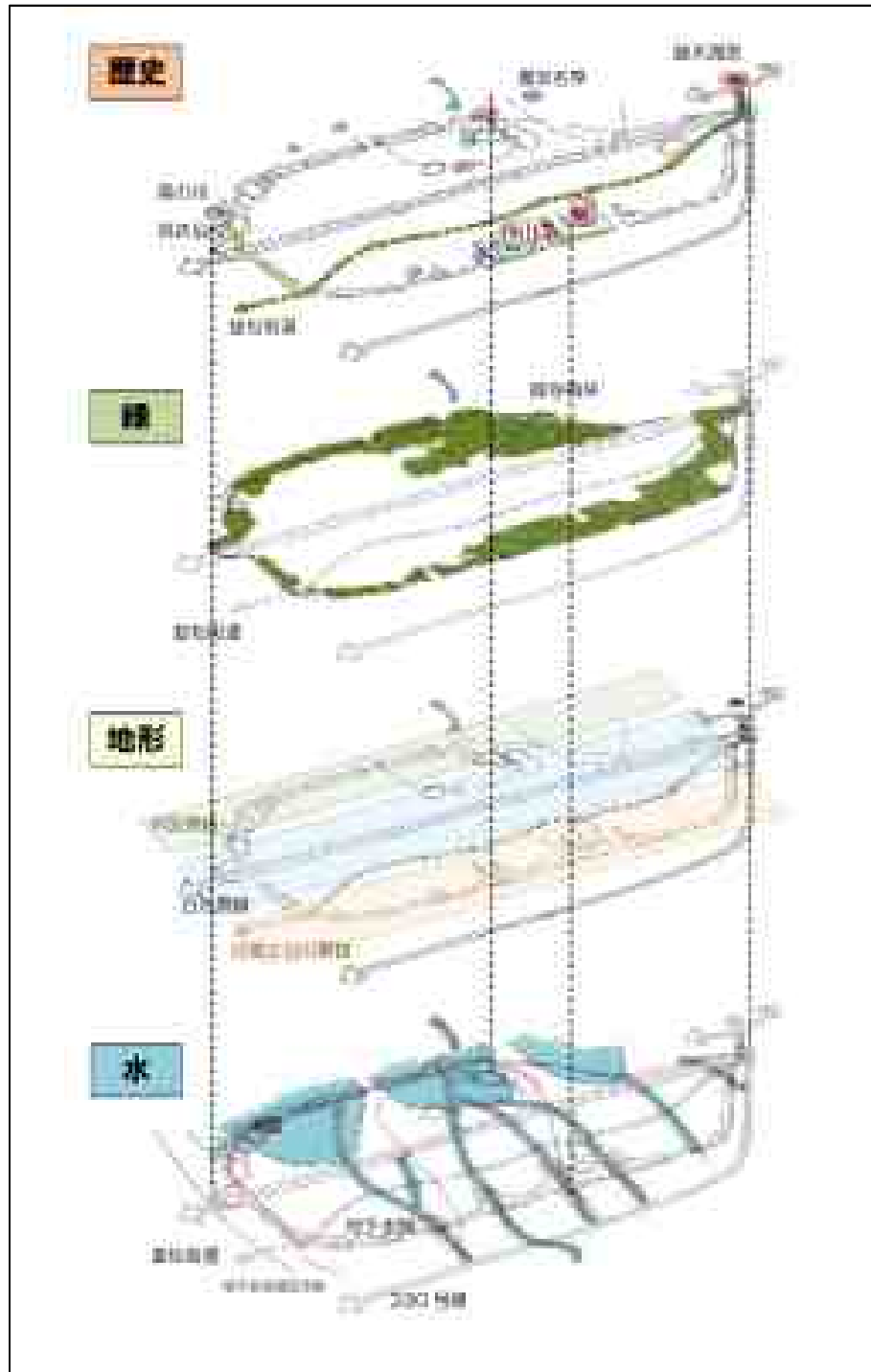


図 II-19 普天間飛行場の歴史・自然環境

5) 牧港補給地区の検討状況

① 跡地利用に向けた検討経緯

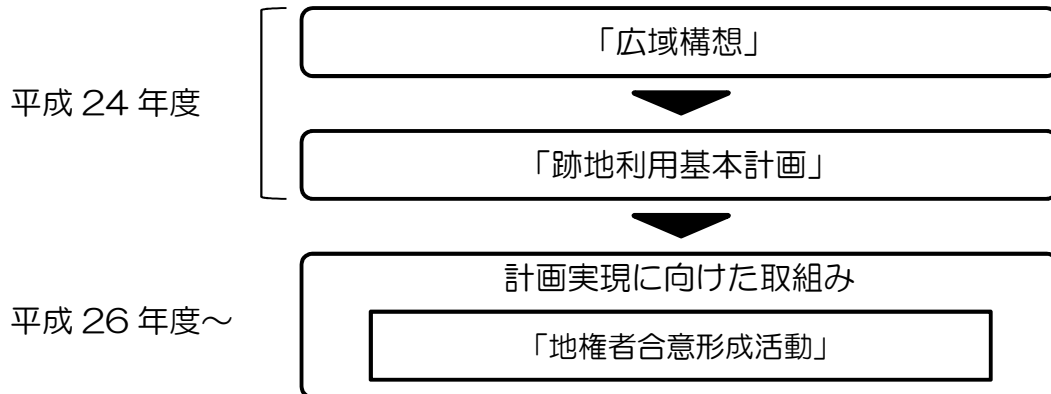
牧港補給地区は平成8年度の「沖縄に関する特別行動委員会」(SACO)の最終報告で、国道58号を拡幅するため、返還により影響を受ける施設が牧港補給地区の残余の部分に移設された後に、同国道に隣接する土地(約3ha)を返還すること、浦添埠頭地区(約35ha)への移設と関連して、那覇港湾施設(約57ha)の返還を加速するため最大限の努力を共同で継続することが合意された。

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た(倉庫地区の大半を含む部分:2025年度又はその後、残余の部分:2024年度又はその後)。

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。

表Ⅱ-11 牧港補給地区の経緯等

H 8.12	「沖縄に関する特別行動委員会」(SACO)の最終報告 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)を返還予定 特定事業の見通しを公表(公園・緑地:15.2haに変更)
R2. 9	特定事業の見通しを公表(公園・緑地:17.4haに変更)
R3	第5ゲート付近の区域の支障除去完了・引渡し(予定:要確認) チームまきほ21による跡地利用計画への提言の取りまとめ(予定)



② 上位・関連計画における位置づけ

■ 那覇広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」

(令和3年12月原案、沖縄県) 【目標年次：令和17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。

■ 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。

■ 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）

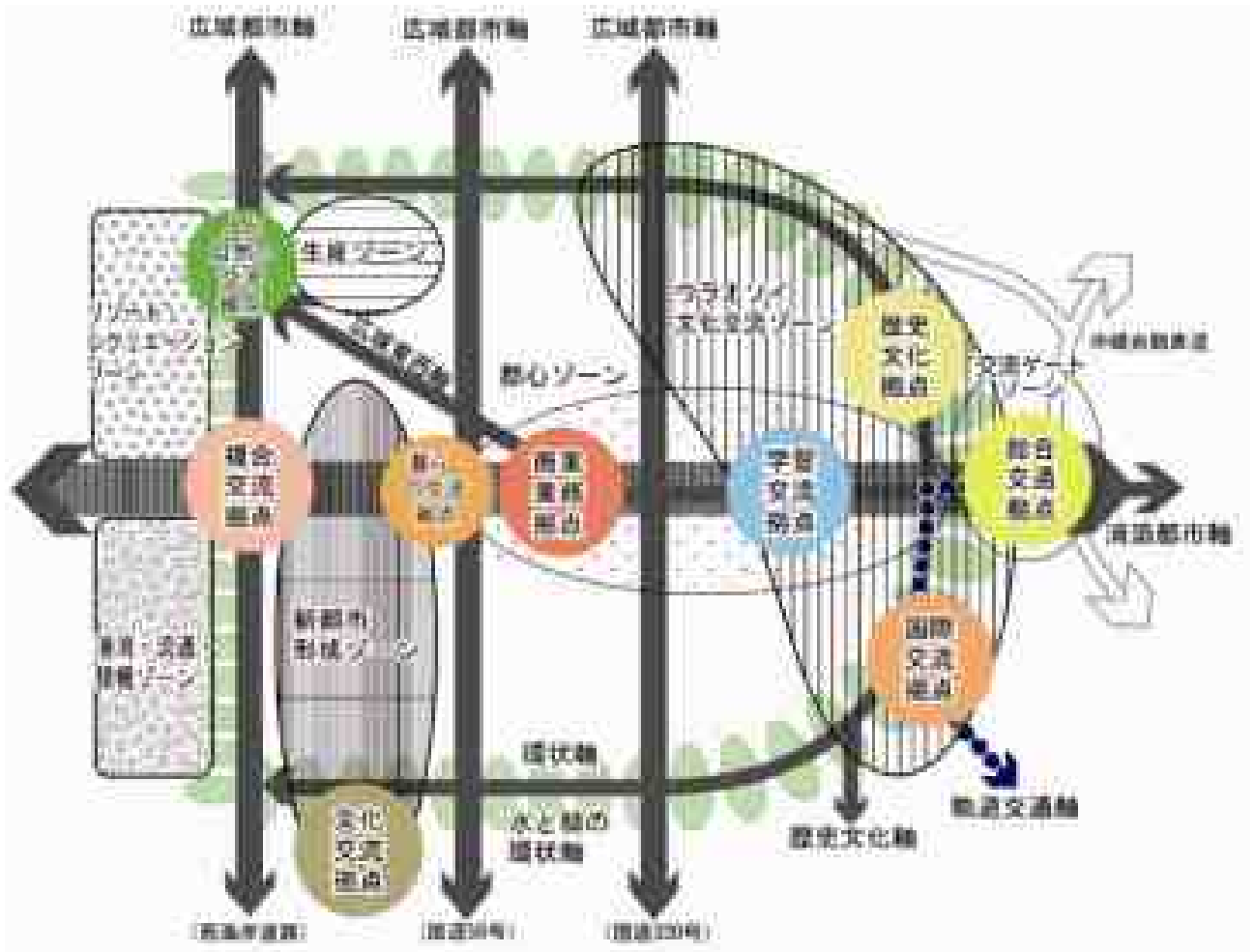
- ・牧港補給地区跡地利用のうち、西海岸道路や地区内幹線道路沿線を含む跡地西側については、MICE 機能や宿泊機能を中心としたリゾートコンベンション産業、芸術文化やエンターテインメント等を活かした文化産業のほか、健康・医療産業、環境エネルギー産業、国際流通産業、情報サービス産業などが集積する産業振興地区の形成を図る。

（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-20 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）

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 25 年 3 月）

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メント都市』とする。

■ 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-21 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）

■ 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-12 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）



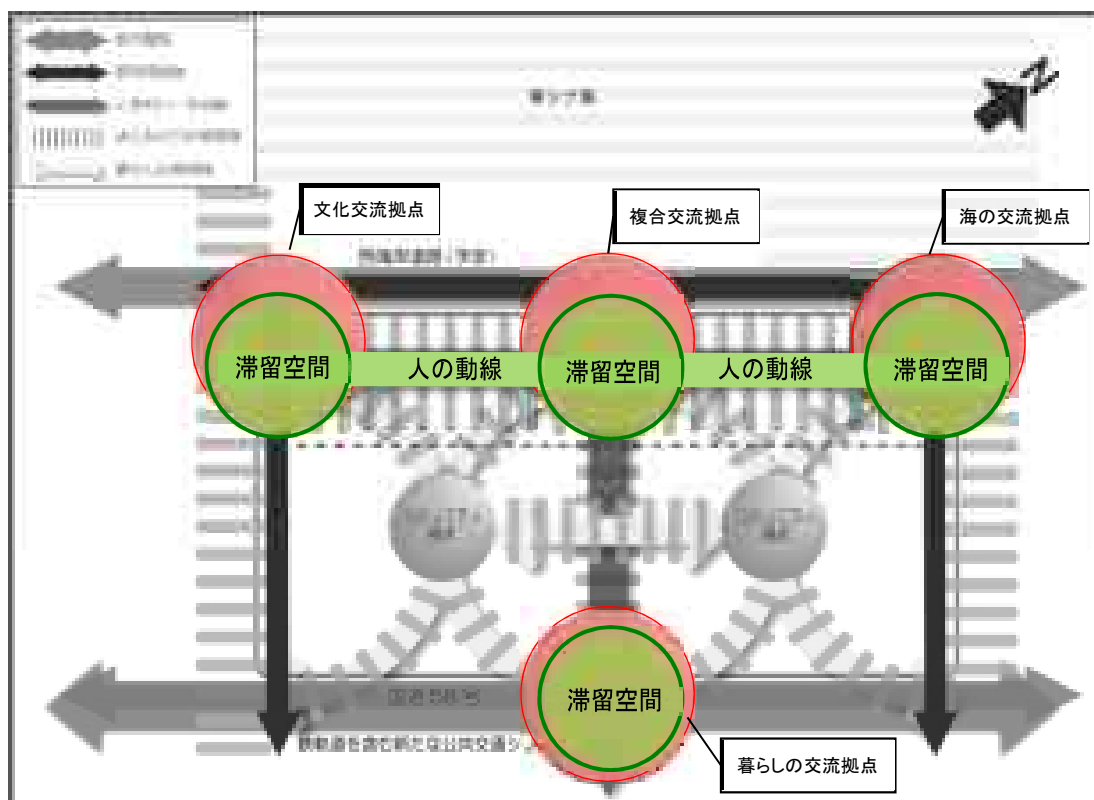
図Ⅱ-22 道路計画図（骨格道路及び主要区画道路）

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）

■ 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、平成33年度（令和2年度）までに15.2haを取得予定である。



図Ⅱ-23 「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。

6) 那覇港湾施設の検討状況

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(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。

表 II-13 那覇港湾施設の経緯等

H 8. 12	「沖縄に関する特別行動委員会」(SACO) の最終報告 那覇港湾施設(約 57ha) の返還を加速化するための最大限の努力をすることを合意
H12. 6	沈埋トンネル用地として約 0.9ha が返還
H15 年度	立入り調査の実施(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
H19. 3	「合意形成活動全体計画」策定(那覇市)
H18. 5	「日米安全保障協議委員会」(「2+2」) で、全面返還の検討が合意
H22. 5	「日米安全保障協議委員会」(「2+2」) において、嘉手納以南の施設・区域の返還が「再編実施のための日米ロードマップ」に従って着実に実施されることを確認
H24. 5	「特定駐留軍用地」として指定
H25. 1	「中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想」策定(沖縄県・関係市町村)
H25. 4	「沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画」において、返還時期等が明示
H29. 3	「那覇軍港跡地利用計画策定手順書(原案)」の作成

② 上位・関連計画における位置づけ

■ 那覇広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」

(令和3年12月原案、沖縄県) 【目標年次：令和17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。

■ 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。

■ 那覇市都市計画マスタープラン(令和2年3月、那覇市)

【計画期間：令和2～令和22年度】

那覇港湾施設については、将来都市構造の中でウォーターフロントゾーン及び交易交流ゾーンとして位置づけられている。

また、那覇空港周辺地域に属し、地域まちづくり方針の中では、沖縄県の海の玄関口にある那覇港に隣接し、那覇空港にも近いことから、都市機能用地として極めて開発効果が高く、将来の本市・沖縄県の振興に資する跡地利用計画が期待されているとしている。

- 将来都市構造
(ウォーターフロントゾーン)
- ・海辺や川辺空間を活かした観光・交流機能やオフィス機能が集積し、都市的環境と自然環境の両方を活かした暮らしが実現できるゾーン
(交易交流ゾーン)

- ・臨港・臨空の地理的ポテンシャルを活かした物流機能や観光・交流機能など、多様な機能が集積することで相乗効果を発揮し、都市活動を支えるゾーン

○土地利用の方針

(地域の特徴を活かした戦略的な土地利用の推進)

- ・ウォーターフロントゾーンでは、緑豊かな都市環境の形成や商業、業務、観光・交流などの多様な都市機能の立地誘導を図る。また、魅力あるウォーターフロントの創出により、暮らす人・訪れる人が水辺に親しむことのできる、港町那覇の復活を目指す
- ・交易交流ゾーンでは、世界に開かれた沖縄の玄関口である那覇空港や沖縄県の物流や流通の中核である那覇港新港ふ頭の機能強化を促進し、これらを活かした都市機能の立地誘導を図る

○那覇空港周辺地域の将来像

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

③ 跡地利用計画の検討状況

■ 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。

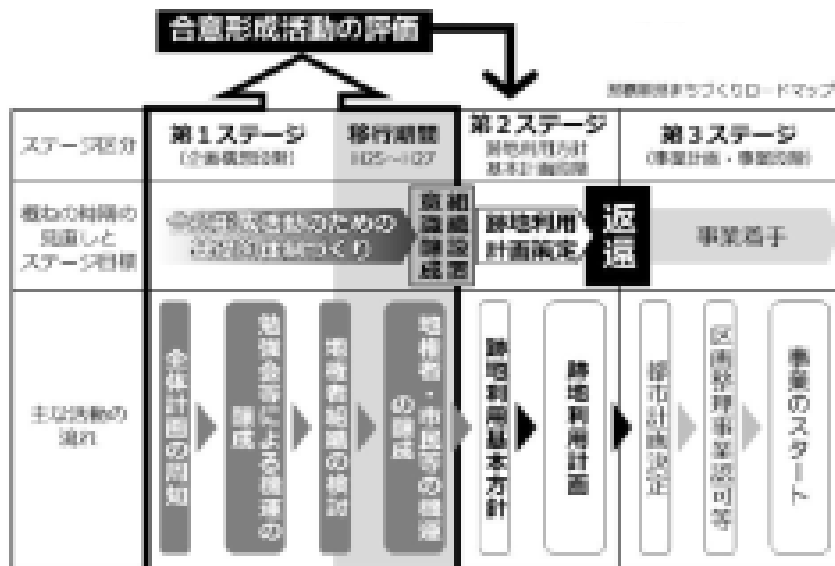
「合意形成活動全体計画」では活動を 3 つのステージに区分し、第 1 ステージは「企画構想段階」で合意形成活動のための基礎的体制づくりを目標とし、第 2 ステージは「跡地利用方針・基本計画段階」で跡地利用計画策定を目標とし、第 3 ステージは「事業計画・事業段階」で事業着手を目標としている。

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-25 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）

■ **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) 土地の先行取得・立入り調査等の実施状況

土地の先行取得と返還前の立入り調査の実施状況（令和4年3月見込み）について、各市町村へ確認を行った結果が以下のとおりである。

① 先行取得実施状況

※令和4年3月末見込

特定事業見通し		①キャンプ桑江南側地区	②陸軍貯油施設第1桑江タンク・ファーム	③キャンプ瑞慶覧						④普天間飛行場		⑤牧港補給地区	⑥那覇港湾施設	
				1)西普天間住宅地区		2)インダストリアル・コリドー等	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	沖繩県			宜野湾市
				沖繩県	宜野湾市			沖繩市	北中城村					
学校	特定事業見通し	平成26.9.8公表	—	平成29.8.29公表	平成28.11.14公表	—	—	—	—	—	平成25.6.11公表 平成28.3.31公表	—	—	
		4.5ha	—	7.5ha	28ha(大学)	—	—	—	—	—	8ha⇒11.5ha	—	—	
	取得面積	4.5ha(完了)	—	0.2ha(完了)	17.2ha(完了)	—	—	—	—	—	9.3ha	—	—	
緑地・公園	特定事業見通し	平成28.3.31公表	—	—	平成26.6.2公表 平成26.12.8公表	—	令和1.7.26公表	平成27.3.31公表 平成31.3.29公表	—	—	—	平成28.3.3公表 平成30.3.16公表 令和2.9.29公表	—	
		2.5ha	—	—	7ha⇒10ha	—	0.3ha	1.7ha 0.95ha⇒1.1ha	—	—	—	10.2ha⇒15.2ha⇒ 17.4ha	—	
	取得面積	2.5ha	—	—	7.3ha(完了)	—	0.3ha	1.0ha 1.1ha	—	—	—	16.9ha	—	
道路	特定事業見通し	—	—	—	—	—	—	—	—	平成25.6.11公表	—	—	—	
		—	—	—	—	—	—	—	—	17.15ha	—	—	—	
	取得面積	—	—	—	—	—	—	—	—	12.8ha	—	—	—	
駐車場	特定事業見通し	平成31.2.19公表	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		1.3ha	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	取得面積	1.3ha	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
墓地	特定事業見通し	—	—	—	平成26.12.8公表	—	—	—	—	—	—	—	—	
		—	—	—	2.0ha	—	—	—	—	—	—	—	—	
	取得面積	—	—	—	2.0ha(完了)	—	—	—	—	—	—	—	—	

② 跡地利用計画等作成に向けた返還前の立入り調査

特定事業見通し		①キャンプ桑江南側地区	②陸軍貯油施設第1桑江タンク・ファーム	③キャンプ瑞慶覧						④普天間飛行場	⑤牧港補給地区	⑥那覇港湾施設
				1)西普天間住宅地区	2)インダストリアル・コリドー等	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			
							沖繩市	北中城村				
立入り調査	文化財	立入り調査なし	平成22.9に立入り調査以降立入りなし	平成27.3.31返還 平成30.3.31土地の引渡し	立入り調査なし	令和2.3.31返還	立入り調査なし	立入り調査なし	立入り調査なし	・平成11～26年 沖繩県 ・平成13～25年 宜野湾市 ・令和1.7～4.3 沖繩県	立入り調査なし	立入り調査なし
	自然環境	立入り調査なし	立入り調査なし	平成27.3.31返還 平成30.3.31土地の引渡し	立入り調査なし	令和2.3.31返還	立入り調査なし	立入り調査なし	立入り調査なし	・平成15年 ・令和1.6～8 沖繩県 遺跡発掘調査等に 伴う動植物調査	立入り調査なし	立入り調査なし

(4) 「広域構想」策定以降の取組みの整理

本項では、「広域構想」策定以降の取組みに経過について整理した。また、既返還跡地（キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区））におけるまちづくりの経緯を整理するとともに、「広域構想」の成果として、3つの基本方針に対する広域構想における位置づけ及び跡地利用計画における実績を確認した。

① 「広域構想」策定(H25.1)以降の取組み経過

		平成 25(2013)年度※	平成 26(2014)年度	平成 27(2015)年度	平成 28(2016)年度	平成 29(2017)年度	平成 30(2018)年度	令和元(2019)年度	令和 2 (2020)年度	
広域構想		パンフレット改訂▼			パンフレット改訂▼					
返還等にかかる動向		沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画 (H25.1)	西普天間住宅地区返還 (H27.3)	西普天間住宅地区跡地利用計画 (H27.7) 【宜野湾市】		西普天間住宅地区引渡し (H30.3)	西普天間住宅地区跡地利用計画変更(H30.4) 【宜野湾市】			
中南部都市圏	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)有識者検討委員会※A	第1回	第2回							
	嘉手納飛行場より南の駐留軍用地の跡地利用関係市町村担当者会議【6市町村】※1					個別ヒアリング	個別ヒアリング 担当者会議	個別ヒアリング 担当者会議	個別意見交換会	
	広域構想実現に向けた取組み					跡地利用に向けた取組・課題整理		行動計画の検討	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整理	
西海岸地域	西海岸地域開発整備有識者懇談会※B			第1回	第2回	第3回	第4回	個別ヒアリング	第5回	
	駐留軍跡地利用と西海岸地域開発のあり方の検討に関する関係機関行政連絡会議【3市町】※2	西海岸地域の一体的な開発整備構想策定に向けた検討			第1回	第2回	第3回	第4回	第5回	西海岸地域の開発のあり方について提言書(H30.3)
	関係課連絡会議			第1回	第2回				第6回	個別ヒアリング
西普天間住宅地区	総合整備計画策定に向けた取組み			総合整備計画策定に向けた検討 ※検討のみ、計画策定には至らず		有識者ヒアリング				

※H25年度は、業務件名が経年と異なる2件の調査による(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)、中南部都市圏駐留軍用地跡地周辺整備検討調査(西海岸地域))

【対象市町村】

- ※1 嘉手納より南の6市町村：那覇市、宜野湾市、沖縄市、浦添市、北谷町、北中城村
- ※2 西海岸3市町：宜野湾市、浦添市、北谷町(※第6回より、西海岸地域開発整備行政連絡会議)

【検討委員会・懇談会 委員名簿】

※A 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)有識者検討委員会 委員

氏名	所属・役職等	専門
1 岸井 隆幸	日本大学理工学部教授	道路交通
2 池田 孝之	琉球大学 名誉教授	都市計画
3 上妻 毅	一般社団法人ニュー・パブリック・ワークス代表理事	地域経済
4 稲田 純一	(株)ウイン代表取締役	公園
5 高嶺 晃	駐留軍用地跡地利用 プロジェクトマネージャー	まちづくり
6 宮城 健三	沖縄振興開発金融公庫 融資第一部長	経済

上記有識者の他、行政委員(沖縄県、宜野湾市、北谷町、沖縄市、北中城村)、オブザーバー(内閣府政策統括官(沖縄政策担当)参事官付(政策調整担当)企画官)

※B 西海岸地域開発整備有識者懇談会 委員

区分	氏名	所属・役職等	専門
1 有識者	池田 孝之	琉球大学 名誉教授	都市計画、都市景観
2 学識経験者	水庭 千鶴子	東京農業大学 造園科学科 准教授	ランドスケープ
3 行政経験者	高嶺 晃	宜野湾市 プロジェクトマネージャー	まちづくり
4 事業者	伊達 美和子	森トラスト株式会社 専務	観光関連事業
5 金融業	宮城 健三(～H28) 普久原 朝隆(H29)	沖縄振興開発金融公庫 融資第一部長	経済
6 関係団体	嘉手納 孝夫(～H28) 前田 光幸 (H29)	一般財団法人沖縄コンベンションビューロー 専務	観光政策

②「広域構想」策定(H25.1)以降の返還跡地におけるまちづくり～跡地利用の先行モデル・キャンプ瑞慶覧(西普天間住宅地区)(約51ha)～

<経緯>

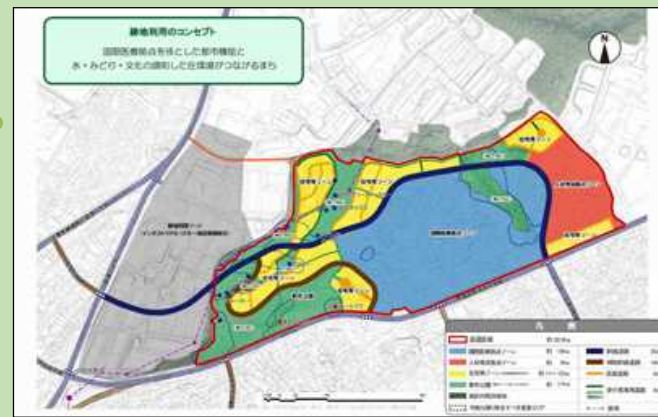
時期	内容 (青字斜字: 県の取組み)
平成8年12月	[SACO最終報告] 平成19年度末までの返還が合意
平成13年度	宜野湾市都市計画マスタープラン策定開始 (キャンプ瑞慶覧の跡地利用構想策定の必要が発生)
平成14年度	まちづくりのテーマを「水・緑・眺望を生かした いやされるまち」とし、「跡地利用基本構想」を作成
平成15年度	ワークショップ形式で地権者意向が反映された「まちづくり計画図」①を作成
平成16年度	まちづくり計画図の周知
平成17～19年度	平成19年度末返還に向け、事業化準備業務を実施
平成20～24年度	返還に備えて事業化計画検討業務を実施
平成22年度 平成23年度	中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想(骨子素案)作成 " (案)作成
平成24年4月	[日米共同発表] (日米安全保障協議委員会/通称2+2) キャンプ瑞慶覧(西普天間住宅地区)「必要な手続きの完了後に速やかに返還可能な施設」
平成25年1月	中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想策定
平成25年4月	[沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画] (日米両政府) キャンプ瑞慶覧(西普天間住宅地区)は返還のための必要な手続きの完了後、2014(平成26)年度又はその後返還可能」として発表
平成25年5月	[「特定駐留軍用地」の指定]
平成25年度	従来の「住宅中心のまちづくり」から「新たな都市機能を有するまちづくり」に跡地利用の方向性を見直し、医療や健康をテーマとした「土地利用計画(案)」を作成
平成26年1月	[「返還の見通し」の通知] (沖縄防衛局) 約51haの返還区域が確定 [「拠点返還地」の指定]
平成26年3月	中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想パンフレット改訂 (西普天間住宅地区に跡地振興拠点地区を明示)
平成26年4月・6月	国際医療拠点形成に向けた支援要請 平成26年4月(県・市)、6月(県・市・琉球大学)に「国際医療拠点」形成に向けた支援を国に要請
平成26年6月	[国]骨太方針2014 において、西普天間住宅地区についてはじめて言及 (▶西普天間住宅地区への高度な医療機能の導入を始めとする駐留軍用地の跡地利用の推進)
平成26年度	「国際医療拠点」を中心とした跡地利用計画を目指した「跡地利用基本計画(案)」を作成
平成27年3月	[返還] [「特定駐留軍用地跡地」の指定]
平成27年6月	[国]骨太方針2015 において、西普天間住宅地区の国際医療拠点構想が言及 (▶関係府省庁の連携体制を確立し、国際医療拠点構想の具体的な検討を進めた上で、同地区への琉球大学医学部及び同附属病院の移設など高度な医療機能の導入をはじめとする駐留軍用地跡地の利用の推進)
平成27年度	平成26年度に作成した「跡地利用基本計画(案)」を基に、地権者意向調査、策定委員会による協議等を踏まえた跡地利用計画を策定②
平成27年度	県総合整備計画(案)作成 <たたき台>
平成28年6月	[国]骨太方針2016 において、西普天間住宅地区に 沖縄健康医療拠点の形成を位置づけ (▶関係府省の連携の下、琉球大学の医学部と附属病院を移設し、沖縄の特性を踏まえた沖縄健康医療拠点の形成を進める。)
平成28年度	跡地利用計画に係る付帯事項等の対応方針の検討を実施
平成28年度	県総合整備計画に向けた整理
平成29年6月	[国]骨太方針2017 において、西普天間住宅地区に 人材育成拠点の形成を位置づけ (▶(中略) 沖縄健康医療拠点の形成を進める。さらに、普天間高校を活用した人材育成拠点の形成を図る。)
平成29年度	跡地利用計画の付帯事項の対応方針及び 県作成の総合整備計画に関する検討 の実施 関係機関、地権者と協議・検討を行い、平成30年2月に跡地利用計画を変更
平成30年3月末	[引渡し] 沖縄防衛局による支障除去措置が完了し、土地所有者等に土地を引渡し
平成30年4月	跡地利用に関する協議会にて了解を得た上で、跡地利用計画を変更③
平成31年3月	土地区画整理事業を開始 (事業計画決定の公告)
平成31年3月	中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想パンフレット改訂 (キャンプ瑞慶覧から中部縦貫道路(ルート検討中)の表示を削除)

①平成15年度作成



- ・まちづくりのテーマとして「水・緑・眺望を生かした いやされるまち」が掲げられていた。
- ・地権者意向を尊重した跡地利用計画とするため、ワークショップによる地権者案を踏まえて作成された。
- ・計画当時、地区を南北に縦断するように位置づけられていた中部縦貫道路が反映されている。

②平成27年度作成



- ・平成25年に統合計画で改めて返還が示された後、「住宅系のまちづくり」から「沖縄の発展をけん引する都市機能を有するまちづくり」に転換し、「国際医療拠点」を中心とした跡地利用計画として示された。
- ・中部縦貫道路は、統合計画でキャンプ瑞慶覧内の返還が示されていないことから、西普天間住宅地区はルートから外れる方針となった。

<拠点施設>

- 沖縄健康医療拠点: H28.6位置づけ→H28.11特定事業の見通し (28ha) ※先行買収面積: 17.2ha (～H30.3)
- 人材育成拠点: H29.6位置づけ→H29.8 特定事業の見通し (7.5ha) ※先行買収面積: 0.2ha (～H30.3)

③平成30年4月



- ・計画の具体化に合わせて「国際医療拠点」から「沖縄健康医療拠点」に変更された。
- ・人材育成拠点ゾーンについては県立普天間高校の移設を想定していたが**高校用地の確保**が極めて厳しいことが判明し、住宅ゾーンへ変更された。
- ・この跡地利用計画を基に土地区画整理事業計画が作成された。

(特定事業の見通し)

公園・緑地・市 (H26年6月)
墓地・市 (H26年12月)
学校(大学)・市 (H28年11月)
学校(高校)・県 (H29年8月)

「広域構想」の成果

基本方針	広域構想における位置づけ及び跡地利用計画における実績
■ 広域交通インフラ	位置づけなし
■ 広域的公園・緑地の整備	目標: 公園・緑地20%以上確保→実績: 22.7%
■ 跡地振興拠点地区	想定する産業タイプ: 健康産業+医療・生命科学産業→実績: 沖縄健康医療拠点

2. 跡地利用に向けた課題整理

返還予定時期を見据え跡地利用計画の更新を進める市町村がある中、協議・調整事項等を明らかにするため、昨年度までの関係市町村担当者会議等において市町村からの意見・課題等について、①地区固有の課題、②跡地利用に係る共通の課題、③広域的な課題に分類し整理した。なお、整理した資料は、各市町村に内容の確認と追記する新たな課題を照会したものである。

①地区固有の課題	地形や返還区域の制約等の跡地利用に影響を及ぼす個別の課題を整理
②跡地利用に係る共通の課題	立入り調査の実施、先行取得、緑地の確保等の跡地利用における共通の課題を整理
③広域的な課題	広域インフラや周辺市街地の連携等の各市町村の連携、協議及び調整を要する課題を整理

① 地区固有の課題

駐留軍用地	①キャンプ桑江南側地区	②陸軍貯油施設第1桑江タンク・ファーム	③キャンプ瑞慶覧					④普天間飛行場	⑤牧港補給地区	⑥那覇港湾施設
			1)西普天間住宅地区	2)インダストリアル・コリドー等	3)施設技術部地区内の倉庫地区の一部	4)ロウワー・プラザ住宅地区	5)喜舎場住宅地区の一部			
市町村	北谷町	北谷町	宜野湾市	宜野湾市/北谷町	北谷町	沖縄市/北中城村	北中城村	宜野湾市	浦添市	那覇市
跡地利用計画の進捗状況(市町村の取組状況)	<ul style="list-style-type: none"> R2.3まちづくり基本計画(改定版)の策定 	<ul style="list-style-type: none"> H25年度 開発手法の検討 R3年度 跡地利用方針案の検討 	<ul style="list-style-type: none"> H27.7跡地利用計画策定 H30.4跡地利用計画変更 H31.2土地地区画整理事業認可 	<ul style="list-style-type: none"> R2.3跡地利用基本方針の策定(宜野湾市) R3年度 跡地利用基本構想の策定(宜野湾市) R3年度 跡地利用方針案の検討(北谷町) 	<ul style="list-style-type: none"> H31.3基本構想策定 R2.3平坦地部分の基本計画策定 R3年度 平坦地部分の整備計画策定 	<ul style="list-style-type: none"> H22-23年度 土地利用計画素案(4案)作成 	<ul style="list-style-type: none"> H30.3喜舎場スマートICのフルインターチェンジ概略図作成 	<ul style="list-style-type: none"> H25.3全体計画の中間取りまとめ策定 H25年度 行程計画作成 R3年度 全体計画の中間取りまとめ(第2回)(委員会案)作成 	<ul style="list-style-type: none"> H25.3跡地利用基本計画を策定 	<ul style="list-style-type: none"> H29.3跡地利用計画策定手順書(原案)策定
地区固有の課題	跡地利用計画関連(所在、地形等含む)	<ul style="list-style-type: none"> 基地内に所在するタンク2基が原状回復で撤去された場合、地形が大幅に変わる可能性があり跡地利用計画に影響が出る。 タンクの原状回復の手法や原状回復後の地形等について、防衛局に照会したところ提示できないとのこと。現時点の想定は難しい。 	<ul style="list-style-type: none"> インダストリアル・コリドー地区が返還されるまで暫定で共同使用する市道喜友名23号の早期開通。 	<ul style="list-style-type: none"> 隣接する西普天間住宅地区と、道路計画や土地利用計画等について整合を図る必要がある。(北谷町) 西普天間住宅地区へのアクセス道路の設置により北谷町側で残地の発生が想定される。→行政界付近での道路配置等について連携が必要。(宜野湾市) 返還範囲が細長く、特に北谷町側では、国道58号の沿道利用に適正な規模(奥行)の街区を確保することが困難。(北谷町) 	<ul style="list-style-type: none"> 進出希望事業者の選定及び条件等の調整。 白比川へ町道橋を架設する場合は河川管理者との事前協議が必要。→道路や河川の拡幅を行う場合は費用負担発生 都市計画道路の指定や街路事業の可能性検討 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画区域を跨いでいるため、都市計画に係る手続き等で課題が生じると考えられる。(北中城村) 日米合同委員会が作成したキャンプ瑞慶覧マスタープランにおいて、区域内の道路が返還予定区域に含まれていない。→跡地利用の制約となる可能性がある。(沖縄市) 起伏が激しい。(造成費が嵩む、緑地とせざるを得ない箇所が多い。) →土地地区画整理事業の減歩率が高くなる懸念される。 	<ul style="list-style-type: none"> 村としてはフルICの整備を推進したい。 インター残地部分の整備手法(土地が狭く土地地区画整理事業が成り立たない) 	<ul style="list-style-type: none"> 跡地利用と西海岸地域の一体的な開発(連携や機能の住み分けの検討) H24年度の跡地利用基本計画策定後、周辺状況が大きく変化。→跡地利用計画の更新が必要。 跡地利用推進にあたっては施行者をどうするかが大きな課題。返還区域が広大(274ha)であり、跡地利用事業に係る資金や人材の不足に対する懸念を踏まえ、事業実施主体の検討が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> 跡地利用計画策定手順書(原案)策定以降の跡地利用計画策定に遅れが生じている。 	
返還時期		<ul style="list-style-type: none"> 普天間飛行場の移設が返還条件となっているため、返還の見通しがたっていない。 	<ul style="list-style-type: none"> H27.3.31返還 H30.3.31引渡し 	<ul style="list-style-type: none"> 返還時期が異なることによる暫定整備や暫定利用のあり方 	<ul style="list-style-type: none"> R2.3.31返還 		<ul style="list-style-type: none"> 返還まで時間を要する。(R2時点はまだ米兵が居住) 	<ul style="list-style-type: none"> 移設先で軟弱地盤に係る設計変更等が発生(防衛省は工事等の工程について設計変更後の工事着手から約12年と試算) →返還まで時間を要する。 	<ul style="list-style-type: none"> 統合計画の返還時期に1年のズレがある。 →一括返還を求めている。分割返還の場合でも支障除去期間内の一括引渡しを求めたい。 	

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・コロードー等	3)施設技術部地区内の倉庫地区の一部	4)ロウワー・プラザ住宅地区	5)喜舎場住宅地区の一部			
市町村	北谷町	北谷町	宜野湾市	宜野湾市/北谷町	北谷町	沖縄市/北中城村	北中城村	宜野湾市	浦添市	那覇市
地区固有の課題 (続き)	文化財	<ul style="list-style-type: none"> 伊礼原遺跡の一部が地区内に含まれており、保全が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 支障除去期間中の調査範囲をハウジングエリアに限定して実施 (H29.12迄に完了) 調査対象外にある保全すべき文化財(湧水群、古墳群)は公園、緑地として保全する方針。 	<ul style="list-style-type: none"> 立入り調査の実績はなく、既往の文献や写真等を収集しているのみ。(宜野湾市) 昔から交通の要衝であり、重要な埋蔵文化財等が残っている可能性がある。 →埋蔵文化財調査の体制強化が必要。(北谷町) 埋蔵文化財調査の体制強化が必要。(宜野湾市) 埋蔵文化財の調査は時間を要するものであり、現時点で予備調査さえできていない中で跡地利用計画に反映できるように重要度を判断することは困難。文化財の保全や利活用について十分に跡地利用計画に反映できるよう、関係機関との協議を早い段階から進めていくことが必要。(宜野湾市) 	<ul style="list-style-type: none"> 「北谷城」を含め、埋蔵文化財包蔵地が確認されている。(キャンプ桑江北側地区では、膨大な時間と費用を要した)→文化財調査の体制強化が必要。 ※「北谷城」は国指定史跡 (R3.3.31指定) であり、文化財調査については文化庁補助を活用する予定。 跡地利用計画の前に埋蔵文化財調査を全域で行う必要があり、重要度などの検討に時間を要する。 			<ul style="list-style-type: none"> 埋蔵文化財調査の体制強化が必要。 過年度より事前の予備調査を県とともに実施しているが、調査許可が下りたエリアでのみ進捗させているが、全域の予備調査を完了させるにはまだまだ多くの時間を要する。(試掘調査：約1/3完了、確認調査：数か所の遺跡にて実施。) 事前立入りの調査が中断しないように進捗させることが必要。 		
	合意形成	<ul style="list-style-type: none"> 返還予定年度を見据え、基本計画(改定版)の周知及び合意形成 		<ul style="list-style-type: none"> 地権者への情報提供及び意見交換が必要。(北谷町) 	<ul style="list-style-type: none"> 平坦地部分で予定している土地区画整理事業の施行主体 	<ul style="list-style-type: none"> これまでの経緯や内容を把握していない地権者もいるため、情報発信と意識醸成が必要。⇒R3年度より地権者組織が発足 	<ul style="list-style-type: none"> 統合計画時の範囲と現在検討している範囲が異なる R3年度に地権者説明会を開催 	<ul style="list-style-type: none"> 跡地利用のグランドデザインは、地元(地権者、市民、市)で描きたいと考えている。 	<ul style="list-style-type: none"> 地権者との合意形成に基づいた跡地利用計画づくりが必要。 	

② 跡地利用に係る共通の課題

駐留軍用地	①キャンプ桑江南側地区	②陸軍貯油施設第1桑江タンク・ファーム	③キャンプ瑞慶覧					④普天間飛行場	⑤牧港補給地区	⑥那覇港湾施設	
			1)西普天間住宅地区	2)インダストリアル・コブー等	3)施設技術部地区内の倉庫地区の一部	4)ロウワー・プラザ住宅地区	5)喜舎場住宅地区の一部				
市町村	北谷町	北谷町	宜野湾市	宜野湾市/北谷町	北谷町	沖縄市/北中城村	北中城村	宜野湾市	浦添市	那覇市	
跡地利用に係る共通の課題	立入り調査	●立入り調査なし ・立入り調査の許可が下りない。 ・返還後の速やかな事業実施に向けた埋蔵文化財調査や環境影響評価等のスケジュールリングの検討が必要。 ※1	【文化財】 ・H22.9立入り調査(それ以降調査なし) 【自然環境】 ・立入り調査なし ※1	・H27.3.31返還 ●立入り調査なし ・現在の基地利用において施設等が多数あり、残された自然緑地面積が少ない。 →仮に立入れた場合においても試掘等が認められる可能性は低い。(宜野湾市) ※1 ※2 ・仮に試掘調査等が認められても、各施設が稼働していることや埋設管などがあることから、必要深度の調査が行えない可能性がある。(宜野湾市)	・R2.3.31返還	●立入り調査なし ・返還予定がR6年度以降のため、R3.1時点で立入り調査の予定なし	●立入り調査なし ・立入り調査の予定なし	【文化財】 ・H11～H26年 沖縄県 ・H13～H25年 宜野湾市 ・R1.7～4.3 沖縄県(環境補足協定に基づく立入り調査) 【自然環境】 ・H15年 ・R1.6～8 沖縄県(環境補足協定に基づく立入り調査) ※1	●立入り調査なし ・米軍施設(建物、ライフライン等)が広範囲に存在しており、機能移転前の調査実施は困難。 →各種調査の実施方法が課題となる。 ※1 ※2	●立入り調査なし	
	※1	・早い段階からの立入り調査の実施が課題									
	※2	・環境補足協定によると原則、返還日の150労働日を超えない範囲で実施することになっており、超える場合は両国政府間で決定する必要がある。									
	緑地確保	・地区の20%以上の公園・緑地は現状では難しい。	・緑地を保全する場合の財源確保。								
先行取得	・緑地・公園の先行取得は、R2年12月時点で71%の進捗 ⇒令和元年度から戸別訪問で緑地公園の対象者の方に先行取得の案内	・公園・緑地を対象とする先行取得の実施が考えられるが、整備手法によって、先行取得の仕方が変わってくる。	・H27.3.31返還		・R2.3.31返還	・具体的な跡地利用の計画がないことから、土地を売る判断ができないという意見がある。(沖縄市)	・先行取得の予定なし			・先行取得の予定なし	
環境影響評価(環境アセスメント)			・H27.2～3 配慮書縦覧 ・H28.1～2 方法書縦覧 ・H29.11～12 準備書縦覧 ・H31.1～2 (補正)評価書縦覧		・環境アセスメントの対象外(開発予定の平坦地部分の面積約3ha)						

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・コルド一等	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
跡地利用に係る共通の課題(続き)	財源					・補助事業が一括交付金に統合されたため他の事業と予算の取り合いになっている。(北中城村)			・跡地利用検討に向けた資金や人材の不足。 ・返還面積が大きいことから、国庫補助の市負担分(沖縄県内では通常1割)を捻出することが難しい。	
	新たな視点(個別)								・アジアのダイナミズムを取り込む臨空・臨港都市の形成	・アジアのダイナミズムを取り込む臨空・臨港都市の形成
	新たな視点(共通)	<ul style="list-style-type: none"> ・実証実験の場(「広域的な課題」の『振興拠点の形成』にも関係する) ・レスポンスブル・ツーリズム ・シームレスな交通体系 ・2050年カーボンニュートラル 								

③ 広域的な課題

駐留軍用地	①キャンプ桑江南側地区	②陸軍貯油施設第1桑江タンク・ファーム	③キャンプ瑞慶覧					④普天間飛行場	⑤牧港補給地区	⑥那覇港湾施設
			1)西普天間住宅地区	2)インダストリアル・コリドー等	3)施設技術部地区内の倉庫地区の一部	4)ロウワー・プラザ住宅地区	5)喜舎場住宅地区の一部			
市町村	北谷町	北谷町	宜野湾市	宜野湾市/北谷町	北谷町	沖縄市/北中城村	北中城村	宜野湾市	浦添市	那覇市
広域的な課題	個別意見			・コリドー地区に隣接する伊佐交差点等は、県の広域計画において基幹バス路線及び拠点として位置づけられている。 →県の広域計画における導入機能を踏まえた検討が必要となる。(宜野湾市)					・今後の跡地利用が担う産業の役割分担だが、市町村だけでは広域的な視点を持つのが難しい。社会情勢や将来的なまちづくりを見据えた産業体系について、指針や選択肢となるものがあるとイメージしやすい。	
	相互連携振興拠点	・沖縄本島中南部の一体的な都市圏を構築する上で、駐留軍用地跡地利用と各拠点(*1)との相互の連携や役割等について検討が必要 ・振興拠点地区(*2)に関する役割分担や競合回避								
	広域インフラ	・鉄軌道や(仮称)中部縦貫道路、(仮称)中部横断道路等の広域的な骨格となる都市基盤について、各跡地利用計画策定に支障がないよう、具体化方策の検討の推進が求められる。 ・駐留軍用地内の鉄塔及び高圧送電線の移設、地中化								
	周辺市街地	・駐留軍用地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(*3)の解決、即ち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。								

*1 各拠点とは

- ①中枢都市拠点：那覇市から浦添市に至る連担市街地
- ②中核都市拠点：沖縄市を中心とする市街地
- ③その他の拠点：西海岸地域(観光リゾート産業)、東海岸地域(情報通信関連産業及び物流産業等)、南部地域(物流産業及び観光リゾート産業等)

*2 振興拠点地区とは

- ・沖縄の自立的経済発展を担う重要なリーディング産業や機能の立地・集積を促進するため、国内及び海外からの進出を誘引するのに適した、国際競争力を持った戦略的な受け皿空間。
- ・立地を誘導する産業・機能の類型(タイプ)を想定し、中南部都市圏での役割分担の方向及び各基地跡地の特性を踏まえて分担配置する。
- ・立地想定産業・機能に対する効果的なインセンティブ制度(税制優遇、投資優遇等の措置)を導入する。
- ・中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想(H25.1)において、各駐留軍用地跡地の跡地振興拠点地区に導入を想定する産業タイプが示されているが、その後の社会経済環境の変化により新しい産業・機能群が輩出してきた場合にはその立地可能性を排除するものではないとしている。

*3 長期の基地使用に起因する都市問題とは

- ・戦後の基地建設に係る土地接収により、接収された土地の住民が基地の周縁分に押し込められるように移住を余儀なくされたことから、基地周縁部において道路等の都市基盤が未整備のまま急激にスプロール化が進行し、建物の更新ができず築年数の古い建築物が過密する地域が存在すること。