

令和5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(概要版)

令和6年3月

沖縄県

1. 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、取組の熟度も異なっている。また、「広域構想」の策定から10年が経過し、社会動向の変化や周辺開発の動向等を踏まえて実現に向けた取組が必要となっている。

以上のことから、本業務では、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状況の整理と上位・関連計画や社会動向の変化等を踏まえた「広域構想」の現況整理及び跡地利用の方向性について検討を行うことを目的とする。

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

(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 各駐留軍用地の跡地利用に向けた検討状況の整理等

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6施設の跡地利用の検討状況等について、関係市町村ヒアリングの結果等を踏まえ整理した。

施設	跡地利用の検討状況	
キャンプ桑江南側地区	<ul style="list-style-type: none"> 平成16年度にまちづくり基本構想、平成21年度にまちづくり基本計画を策定。 令和元年度にまちづくり基本計画（改定版）を策定。（北谷町） 	
陸軍貯油施設第1桑江タンク・ファーム	<ul style="list-style-type: none"> 令和3年度に上位関連計画及び現況整理からまちづくりの課題を整理した上で、跡地利用方針案の検討及び展開イメージの整理を実施。 令和5年度は、跡地利用方針案の具体化を進めている。（北谷町） 	
キャンプ瑞慶覧	西普天間住宅地区	<ul style="list-style-type: none"> 平成31年1月に都市計画決定、同年2月に土地区画整理事業が認可された。令和2年4月より工事着手。
	インダストリアル・コリドー等	<ul style="list-style-type: none"> 令和4年度は、令和3年度に作成した跡地利用方針案を踏まえた事業シミュレーションを行うとともに、行動計画を作成。 令和5年度は跡地利用基本構想（全体構想）の検討中。（北谷町） 令和4年度に跡地利用基本計画（素案）を作成、令和5年度は検討委員会を立ち上げ、跡地利用基本計画（案）の取りまとめを実施。（宜野湾市）
	施設技術部地区内の倉庫地区の一部	<ul style="list-style-type: none"> 平成31年3月にキャンプ瑞慶覧（倉庫地区）基本構想（案）を策定。令和5年2月に一部内容を更新。 令和4年4月に組合区画整理事業発起人会が結成。地権者の意向を踏まえながら事業計画を策定予定であり、協議や検討を進めている状況。（北谷町）
	ロウワー・プラザ住宅地区	<ul style="list-style-type: none"> 令和3年度に地権者組織が発足。 令和4年度に跡地利用計画素案を二案を作成。 令和5年度はアッププラザ米軍進入路の付け替え案の実現化に向け交通量推計を行い、跡地利用整備計画（案）の作成中。（沖縄市・北中城村）
喜舎場住宅地区の一部	<ul style="list-style-type: none"> 令和4年度は喜舎場スマートICのフルIC化等に向け、民間事業者等の意見を反映したIC整備計画案を作成。 令和5年度は整備計画（案）を基に交通量推計及び整備後の効果分析を実施。（北中城村） 	
普天間飛行場	<ul style="list-style-type: none"> 平成17年度に跡地利用基本計画を策定。 平成19年度に跡地利用計画の作成に向けた行動計画を策定。 平成24年度に跡地利用計画の中間成果となる「全体計画の中間取りまとめ」を策定。 令和4年7月に跡地利用計画の中間成果の更新版である「全体計画の中間取りまとめ（第2回）」を策定。（宜野湾市） 	
牧港補給地区	<ul style="list-style-type: none"> 平成21年度に跡地利用基本構想を策定し、平成24年度に跡地利用基本計画を策定。 令和3年度から跡地利用計画の策定に着手しており、令和5年8月に素案を公表し、令和5年度末に策定予定。（浦添市） 	
那覇港湾施設	<ul style="list-style-type: none"> 平成7年度に跡地利用計画（基本構想）を策定。 平成29年3月に跡地利用計画策定手順書（原案）策定。 令和4年度に「検討のためのたたき台」を作成しており、跡地利用計画作成の着手に向け、引き続き地主会との合意形成を重点的に実施中。（那覇市） 	

(2) 跡地利用に向けた課題整理

過年度業務において、関係市町村担当者会議や関係市町村ヒアリング等の結果から得られた、跡地利用に関する意見・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・整理が行われた。

過年度業務で整理された跡地利用に関する意見・課題等について、今年度実施した関係市町村担当者会議や関係市町村ヒアリング等より意見・課題等について更新・追加を行った。また、③広域的な課題については、中南部都市圏を一体と捉えた跡地利用において市町村連携や周辺市街地整備の取組が必要となることから、市町村連携に関する課題、広域インフラに関する課題、周辺市街地に関する課題で分類・整理を行った。

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	(市町村連携に関する課題) 既存の都市拠点や各跡地振興拠点の相互連携や役割分担等、市町村間で協議及び調整を要する課題を整理
	(広域インフラに関する課題) 複数の市町村を連絡する広域的な骨格となる都市基盤（鉄軌道、道路等）に関する課題を整理
	(周辺市街地整備に関する課題) 跡地利用において協議及び調整を要する周辺市街地整備との連携に関する課題を整理

(3) 関係6市町村への個別ヒアリングの実施

① 関係市町村ヒアリング

関係市町村の跡地利用の検討状況と課題、また跡地利用における「広域構想」の反映状況について、関係市町村へヒアリング調査を実施した。

市町村	日時	出席者
那覇市	令和5年10月24日(火) 10:00~11:00	・那覇市 総務部 平和交流・男女参画課 那覇軍港総合対策室 ・沖縄県企画部県土・跡地利用対策課、調査業務共同企業体
宜野湾市	令和5年10月27日(金) 14:00~15:00	・宜野湾市 基地政策部 まち未来課 ・宜野湾市 基地政策部 基地跡地推進課 ・沖縄県企画部県土・跡地利用対策課、調査業務共同企業体
沖縄市	令和5年10月27日(金) 10:00~11:00	・沖縄市 建設部 都市整備室 ・沖縄県企画部県土・跡地利用対策課、調査業務共同企業体
浦添市	令和5年10月25日(水) 10:00~11:00	・浦添市 企画部 西部開発局 跡地未来課 ・沖縄県企画部県土・跡地利用対策課、調査業務共同企業体
北谷町	令和5年10月25日(水) 14:00~15:00	・北谷町 総務部 企画財政課 ・沖縄県企画部県土・跡地利用対策課、調査業務共同企業体
北中城村	令和5年10月30日(月) 9:30~10:30	・北中城村 企画振興課 ・沖縄県企画部県土・跡地利用対策課、調査業務共同企業体
実施内容	1. 駐留軍用地の跡地利用に向けた検討状況 ・例年更新している、資料「各駐留軍用地の跡地利用に向けた検討状況の整理」について、公表されている資料等から、今年度新たに更新した箇所について確認 2. 跡地利用に向けた課題 ・過年度の担当者会議やヒアリング等を踏まえ整理した課題に加え、新たな課題が無い確認 3. 広域構想に関する跡地利用の現況確認等 ・広域構想に関する跡地利用の検討状況について確認	

3. 中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想の現況整理及び跡地利用の方向性の検討

(1) 中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想の現況整理

上位・関連計画の状況や関係市町村ヒアリングの結果を踏まえ、広域構想を取り巻く現況について整理した。

① 広域構想策定の視点と全体コンセプト

【現況と課題】

■ 駐留軍用地跡地利用に期待されるまちづくりの方向性

- ・まちづくりの方向性について、具体的な検討がされている地区、詳細について今後検討される地区、未検討の地区がみられた。
- ・未検討な地区においては、跡地利用について見直しを行っており、現時点では検討されていない。

② 広域構想の基本方針

【現況と課題】

■ 広域交通インフラの基本方針

【周辺地域との関係を踏まえた道路整備等】

- ・既存道路ネットワークとの接続に配慮した道路構造・配置等の検討が進められている跡地がある一方で、道路計画の検討に着手できていない跡地もある。
- ・広域的な幹線道路は、国または県整備となるため、跡地利用計画を作成する各基礎自治体は適宜情報収集を行い、計画に反映している。

【沖縄鉄軌道の計画を踏まえた導入機能や公共交通システム等】

- ・公共交通の導入検討は、県上位計画における基幹バス路線等や鉄軌道に関する検討成果の参照がみられるものの、詳細なルート等が公表されていないため、具体的な検討ができていない。
- ・パーソントリップ調査を実施中であり、沖縄県都市交通マスタープラン策定にむけた検討が進んでいる。

【歩行者ネットワーク、ウォークアブル等】

- ・具体的な導入機能や配置が決まらない中での歩行者ネットワークの検討着手が難しい状況にあり、具体的な検討はほとんど実施されていない。
- ・国をあげて「多様なライフスタイルを支える持続可能な多極連携型まちづくり」が推進されている。

■ 広域的公園・緑地の基本方針

【広域構想に示される公園・緑地面積の確保等について】

- ・残存緑地が少ないまたは都市的土地利用が可能な地区では公園・緑地の目標面積確保のハードルが高い状況。

【上記の達成に向けた方策や、達成困難な理由】

- ・先行取得事業を行うにあたり財政的な課題がある。
- ・土地売却希望者の数が減少している。
- ・買取目標面積を超えて買取を望む地権者に対して買取できない状況がある。

■ 跡地振興拠点の基本方針

- ・ほとんどの駐留軍用地においては産業振興や機能展開に関する検討が出来る状態ではない。
- ・返還時期が不確定な状態では、企業側のニーズ把握が難しい。
- ・市町村としては産業振興に関する役割分担を意識しているが、地権者にはまだ理解を得られていない。
- ・インダストリアル・コリドー地区で健康・医療系を模索中。
- ・那覇港湾施設において、那覇市では既存の物流施設のエリアを含め、跡地利用について検討していく意向。
- ・牧港補給地区においては、浦添市では様々な産業について可能性を検討している段階にある。
- ・インダストリアル・コリドー地区は地区の位置関係から、交通機能の必要性は理解している。
- ・喜舎場住宅地区の一部では喜舎場スマートインターチェンジのフルインターチェンジ化等に向けて検討。

■ 土地利用の基本方針

- ・「公園・緑地」を最優先に確保するとしているが、「住宅地」や「商業・業務用地」を優先する地区もあった。
- ・土地利用の優先順位や規模について、地権者と調整しつつ今後検討するという地区もあった。
- ・ほとんどの市町村において、現時点で跡地振興拠点に関する検討をしていないという回答となった。
- ・広域的観点からの土地利用の優先順位について改めて認識を共有したうえで、各駐留軍用地の特性を活かした土地利用について検討する必要がある。
- ・公園・緑地の配置については、現在検討していない又は今後検討するとした地区が多くみられた。

(2) 跡地利用の方向性の検討

上位計画の動向や関係市町村の跡地利用検討状況等を踏まえた今後のスケジュールや、「広域構想」の現況整理を踏まえた「広域構想」の更新内容等についての検討事項をとりまとめた。

① 今後の取組について

「広域構想」の更新にあたり、上位計画との整合や次期振興計画へ跡地利用側の視点からの意見を示すことを目標としたうえで、関係市町村の跡地利用の検討状況を踏まえると、令和6年度に「広域構想」の改定骨子案の作成、令和7年度に改定素案の作成、令和8年度に「広域構想」の策定のスケジュールで更新に向けて動き出すことが望ましいと考える。

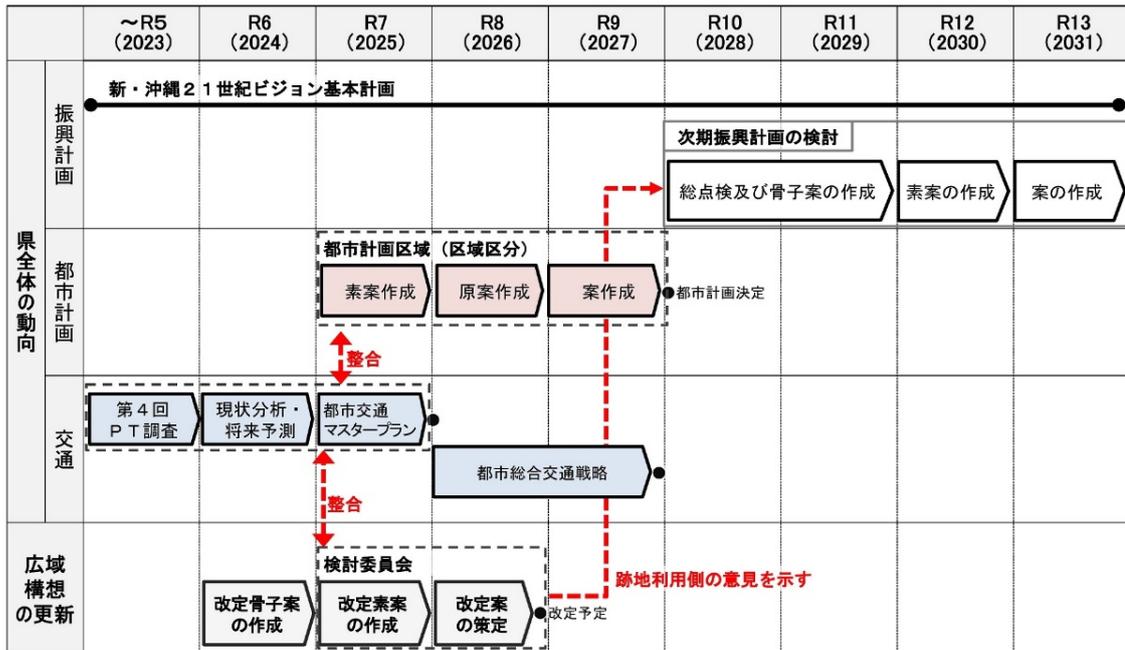


図1 上位計画を踏まえた「広域構想」の更新スケジュール

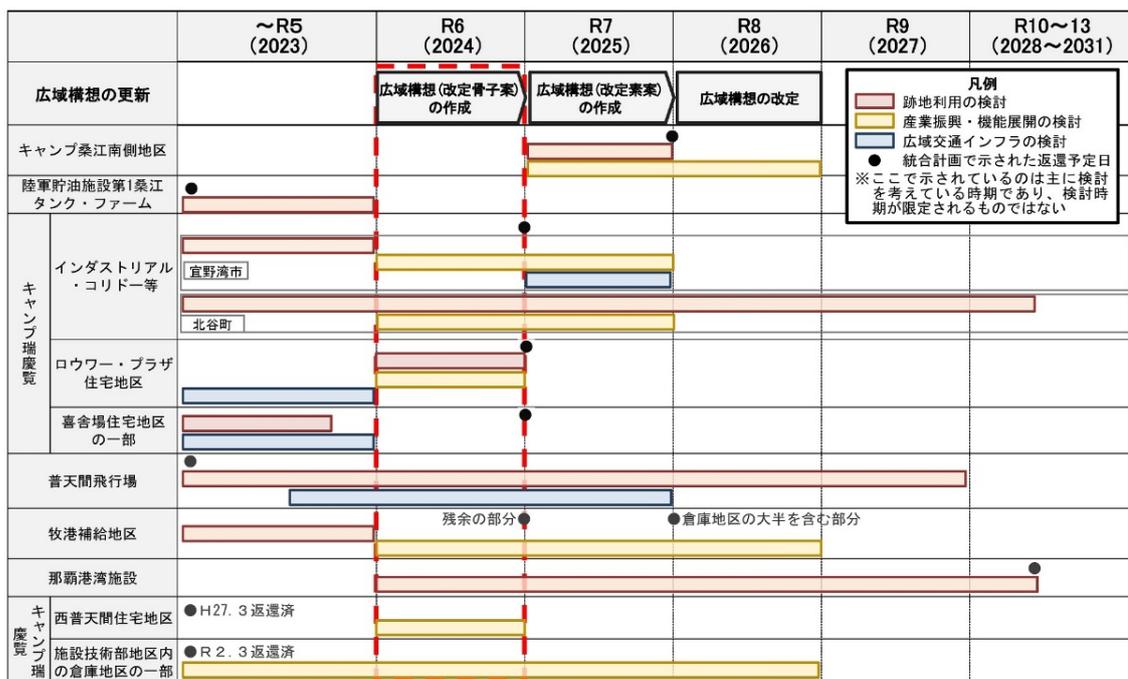


図2 関係市町村における跡地利用の検討状況等

② 広域構想の更新内容及び検討事項

「広域構想」の現況整理から、広域構想の「広域構想策定の視点と全体コンセプト」、「広域構想の基本方針」、「各返還駐留軍用地跡地の整備基本方針」に合わせて跡地利用の方向性の更新内容及び検討事項をとりまとめた。

また、今後取組が必要となる事項として、中南部都市圏を一体と捉えた跡地利用において周辺市街地整備や市町村連携の取組が必要となることから、周辺市街地・市町村連携の検討事項についても新たにとりまとめた。

広域構想策定の視点と全体コンセプト	
■ 中南部都市圏における駐留軍用地の役割と全体コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりの方向性に以下の要素を反映 <ul style="list-style-type: none"> ▶ カーボンニュートラルの実現 ▶ DX、ICT等の先進的なデジタル技術の活用 ▶ 実証実験の場（テストベット・アイランド）の推進
広域構想の基本方針	
■ 広域交通インフラの基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・中部縦貫道路等の構想路線の見直し状況の反映 ・鉄軌道を含む新たな公共交通システムのルート変更を反映 ・都市交通マスタープラン及び都市総合交通戦略との整合 ・拠点及び各駐留軍用地跡地を結ぶ交通ネットワーク等の検討
■ 広域的公園・緑地の整備基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・目標面積の確保について、現制度の手法を前提にすると、一部の駐留軍用地において実現困難な状態にあることを留意し、緑地確保のあり方を検討 ※公園・緑地確保の考え方について、残存緑地および斜面緑地を活用した『量』の確保のみではなく、近年、グリーンインフラや都市の資本として緑の価値が見直されている中で、緑の『質』についても留意して緑地空間のあり方を検討
■ 跡地振興拠点の形成方針	<ul style="list-style-type: none"> ・各駐留軍用地の跡地利用の検討状況や「新・沖縄21世紀ビジョン基本計画」等を踏まえ、産業集積のイメージ及び具体的施設等のイメージの更新と産業及び機能展開の役割分担を検討 ・機能展開において、「機能の分野」に「交通機能」の追加を検討
■ 土地利用の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ※広域的観点からの土地利用の優先順位について改めて認識を共有する必要性
今後取組が必要となる事項	
■ 周辺市街地・市町村連携	<ul style="list-style-type: none"> ※飛行場より南の大規模な駐留軍用地6施設の跡地利用において、広域的な観点からの連携や役割分担について改めて認識を共有する必要性 ※跡地利用と周辺市街地整備の連携による周辺市街地の課題解決及びそれに資する跡地利用計画の検討を行う必要性

(4) 「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」の開催補助

沖縄県及び関係6市町村による、跡地利用における意見交換、情報共有のため「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」（以下「担当者会議」という。）を開催した。

【開催日及び開催場所】

開催日：令和6年1月19日（金） 14：00～16：00

場 所：沖縄県三重城合同庁舎 自治研修所 5階 501研修室

【報告及び意見交換内容】

- ① 「広域構想」の取組状況等の報告
 - ・跡地利用の検討状況及び課題、「広域構想」の現況整理、「広域構想」の今後の方向性について
- ② 「共通課題の意見交換等」
 - ・土地の先行取得の情報提供、合意形成についての情報共有