

# 駐留軍用地跡地利用の推進について

**沖縄県 企画部**  
**県土・跡地利用対策課**  
**令和6年8月5日**

# はじめに

---

## 内容

- 1 沖縄の米軍基地の特徴
- 2 今後返還が予定されている駐留軍用地
- 3 中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想
- 4 跡地利用の主な事例
- 5 跡地利用による経済効果

# 1 沖縄の米軍基地の特徴

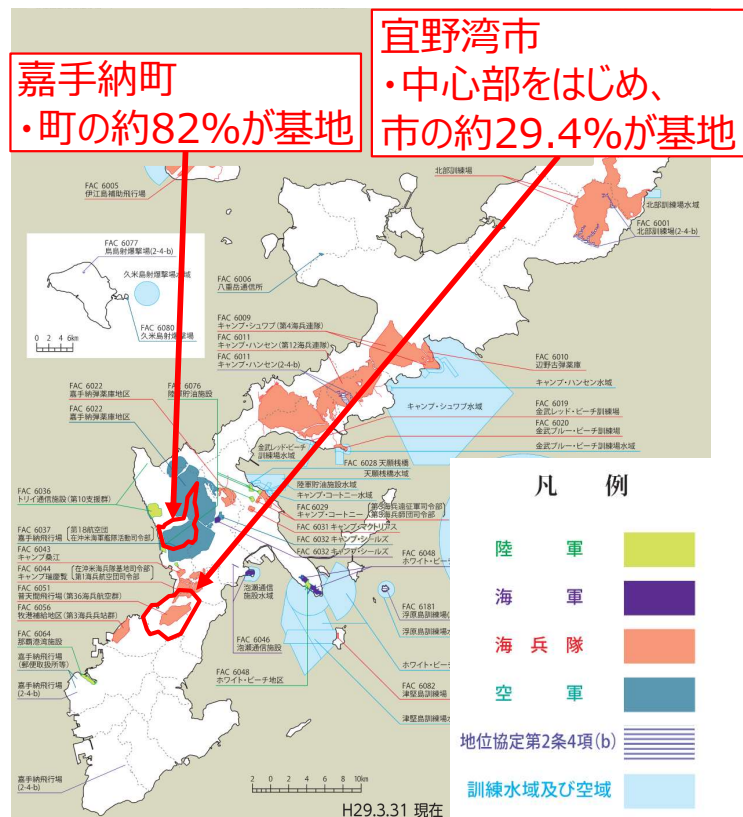
👉 狭あいな県土に国内の米軍専用施設が集中している

👉 本土の米軍施設と異なり、民有地が多く存在している

## 中南部都市圏の現状

● 沖縄本島中南部都市圏は、市街地を分断する広大な駐留軍用地の存在により、長年にわたり、望ましい**都市形成**や**交通体系**の整備、**産業基盤**の整備など、地域の振興開発を図るうえで、大きな課題をかかえてきました。

### ■ 沖縄県の米軍基地

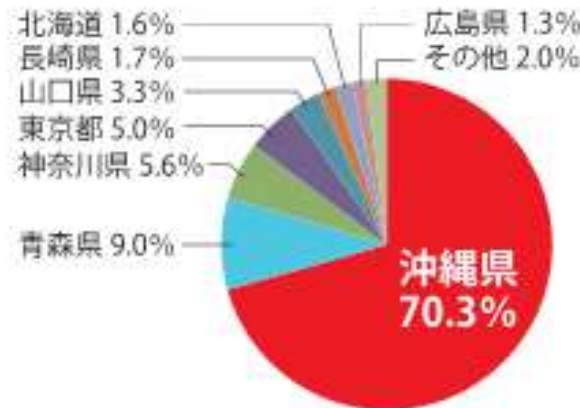


### ■ 米軍専用施設面積の割合 (県土に占める割合)

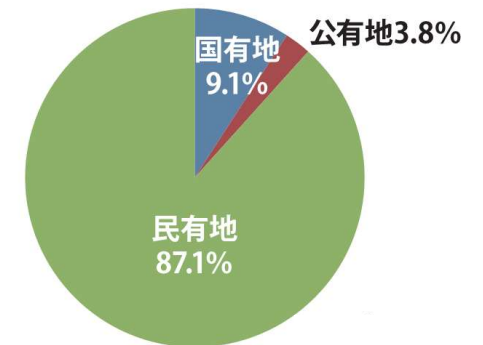
※ 1ha(ヘクタール) = 10,000㎡

	面積 (ha)	米軍基地面積 (ha)	割合
沖縄県全体	228,259	18,483	8.2%
沖縄本島	120,853	17,445	14.4%
中南部都市圏 米軍基地所在9市町村	29,342	6,593	22.5%

### ■ 米軍専用施設面積の割合



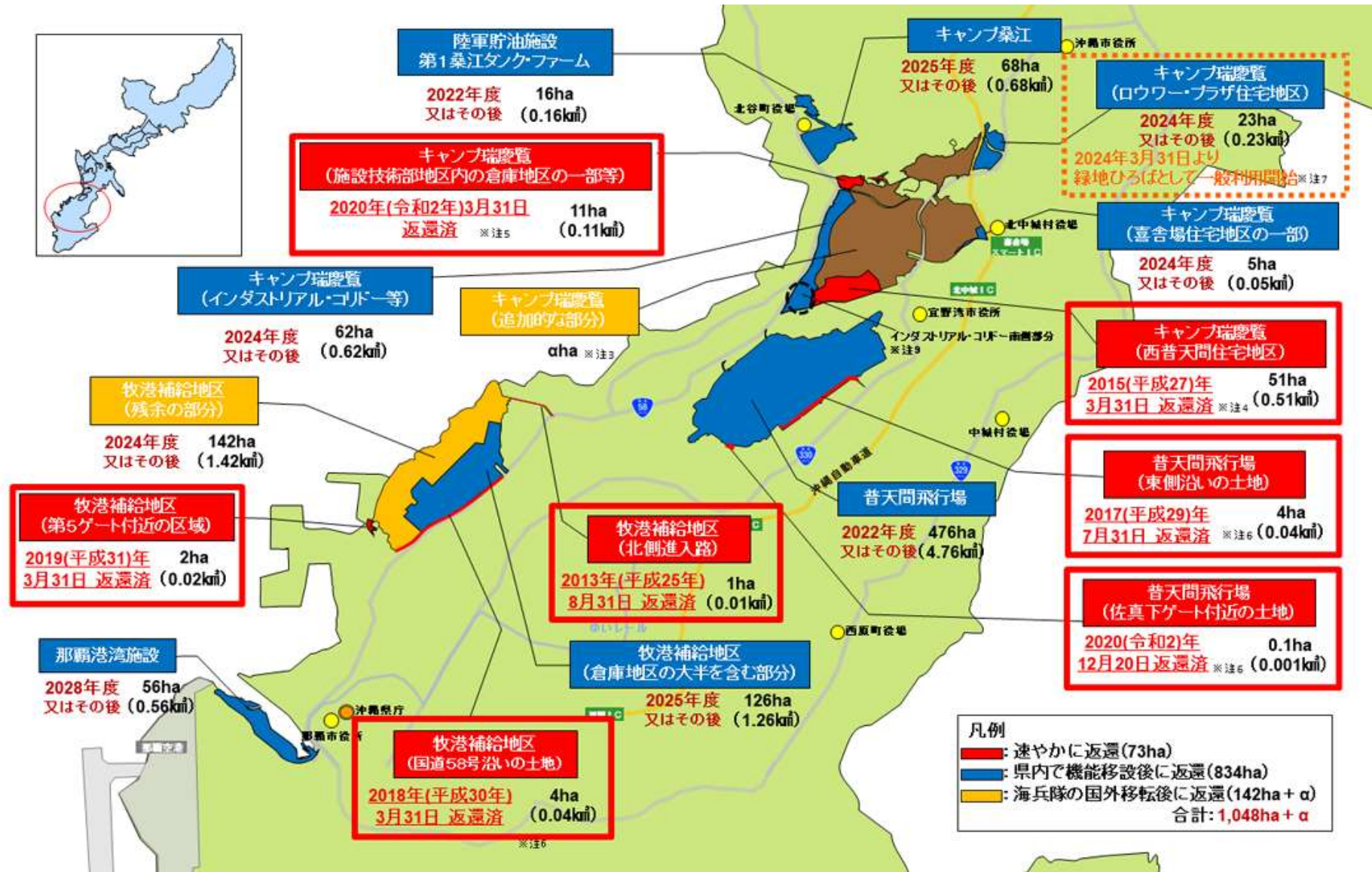
### ■ 嘉手納飛行場より南の軍用地の所有割合



**民有地が多い⇒用地取得に時間がかかり、返還後のインフラ整備が遅れる大きな要因**

## 2 今後返還が予定されている駐留軍用地

「沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画」(平成25年4月)に基づき、今後、嘉手納飛行場より南の駐留軍用地(約1,000ha)が返還予定となっている



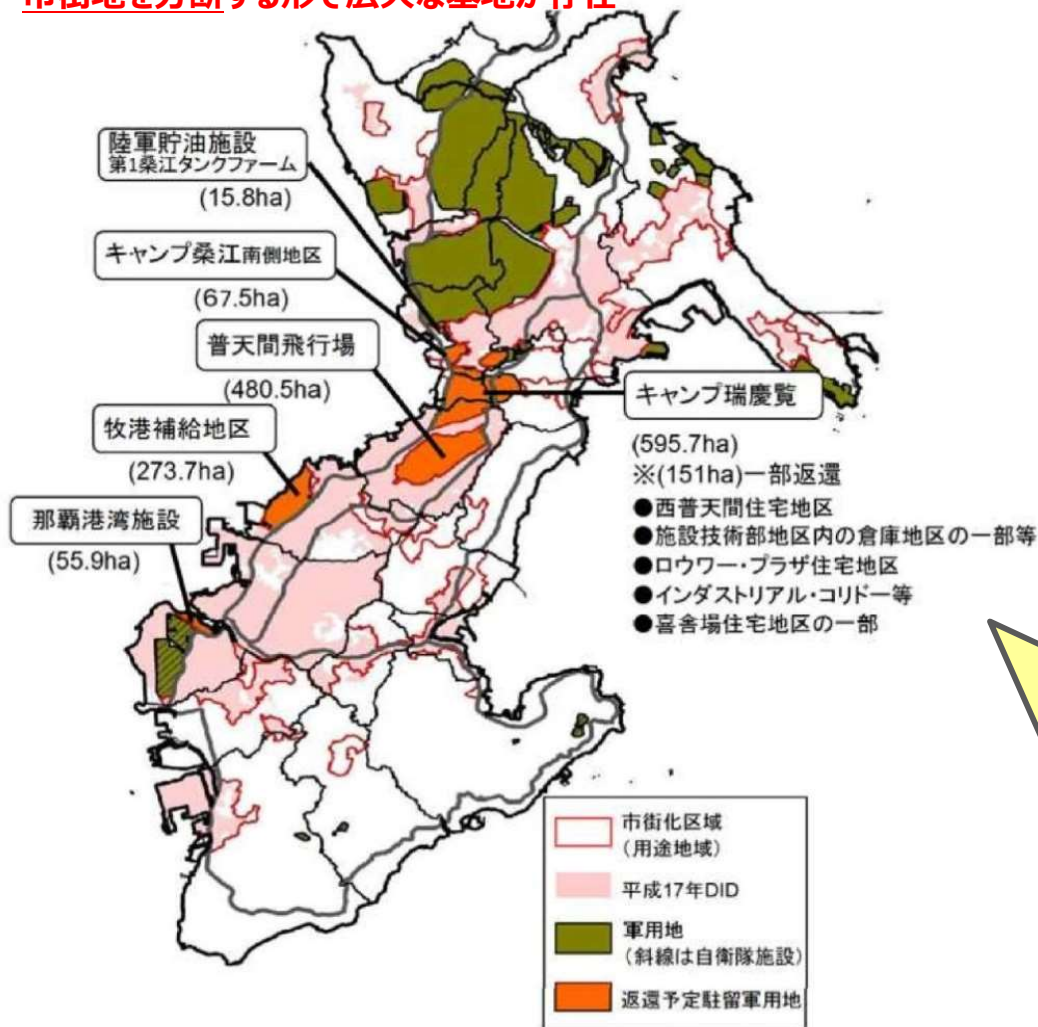


### 3 中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想①（経緯）

- ☞ 過密な都市空間に出現する基地跡地(約1,000ha)は、今後の沖縄振興・発展の基盤となりうる
- ☞ 関係市町村と連携し、「**中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想**」を策定(平成25年1月)

#### ■ 中南部都市圏の市街地と基地の現状

～市街地を分断する形で広大な基地が存在～



#### ■ 中南部都市圏の面積、人口、人口密度

～全国の政令指定都市並みの人口、面積を有する～

※ 1km<sup>2</sup> = 100ha

	面積 (km <sup>2</sup> )	人口 (人)	人口密度 (人/km <sup>2</sup> )
沖縄県中南部都市圏 (米軍基地を除く)	<b>481.97</b> (415.93)	<b>1,206,681</b>	<b>2,504</b> (2,901)
北九州市	<b>491.69</b>	940,170	1,912
広島市	906.68	<b>1,199,432</b>	1,323
神戸市	557.01	1,523,519	<b>2,735</b>

(出典)「沖縄から伝えたい。米軍基地の話。Q&A Book」(沖縄県知事公室基地対策課)

#### ▶ 基地が返還されることで…

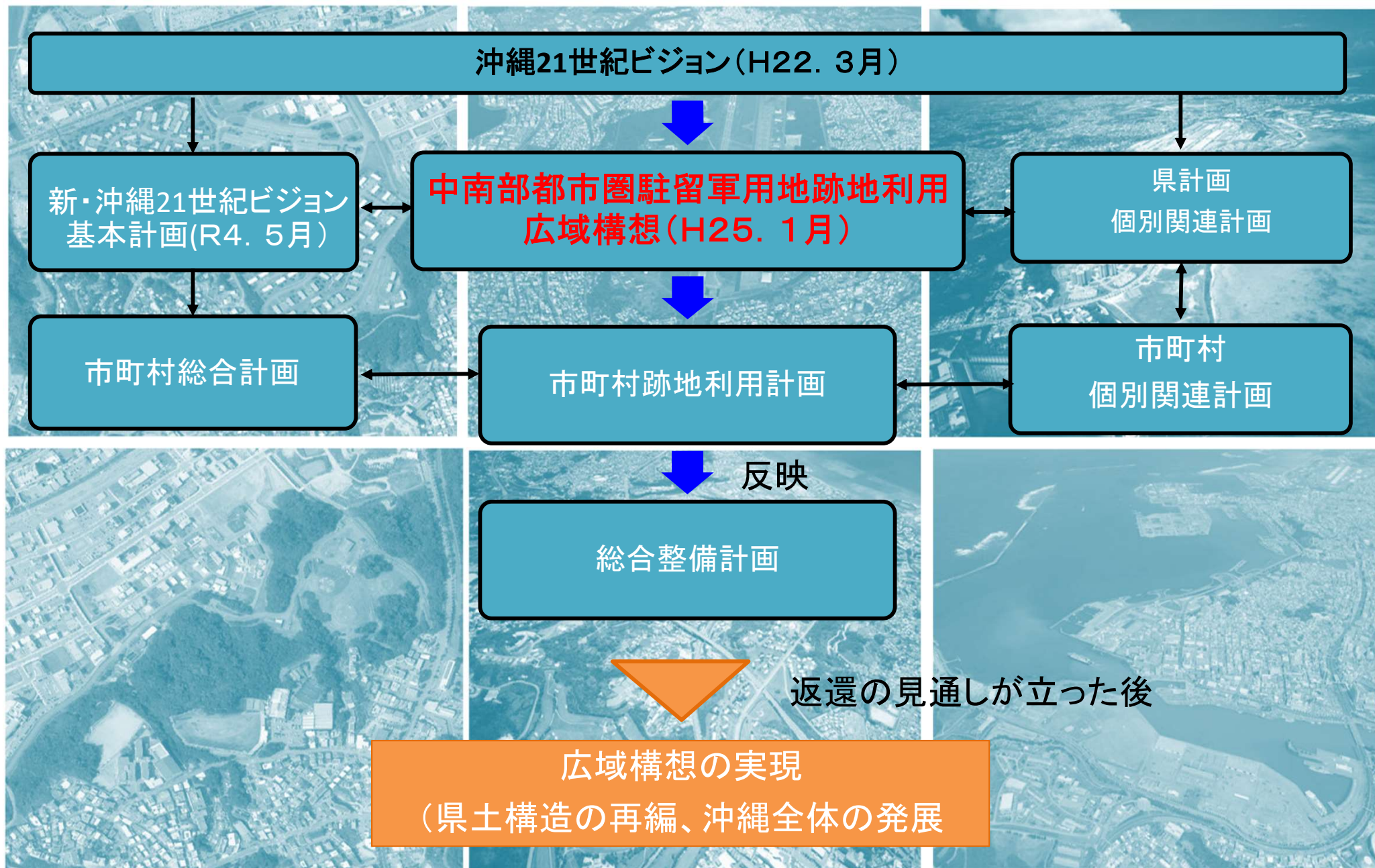
いびつな**県土構造の再編**につながる  
(都市機能、交通体系、土地利用 など)

#### ▶▶ また、沖縄全体の発展につなげるよう…

**広域的かつ戦略的な跡地利用が必要**

中南部  
都市圏  
駐留軍用地  
跡地利用  
広域構想

### 3 中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想②（位置づけ）





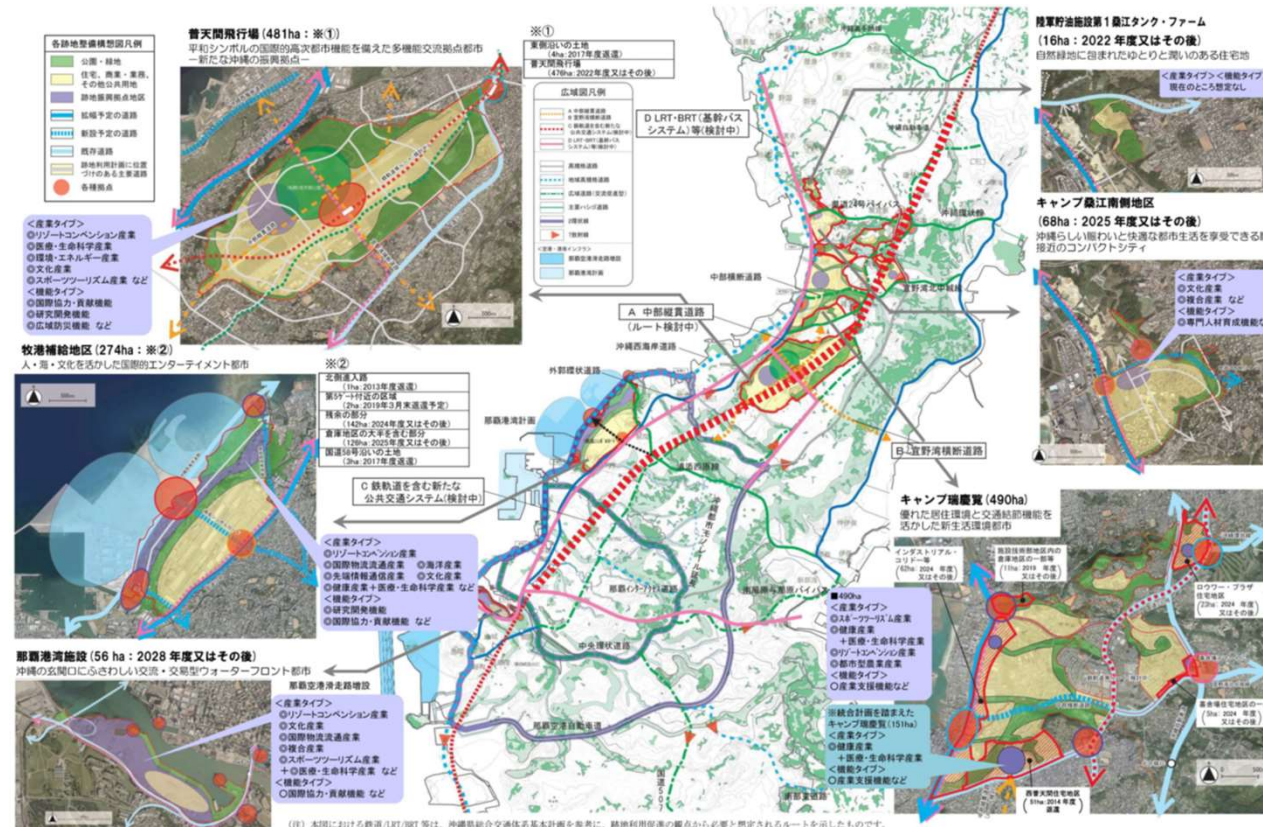
# 3 中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想③ (概要)

## 中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想 (概要)

(H25年1月 沖縄県、関係市町村(那覇市、宜野湾市、浦添市、北谷町、北中城村) 策定)

- 1 中南部都市圏を一体と捉え、各跡地の特性を活かしつつ、広域的な観点からの役割を分担・連携した開発(全体最適の実現)により、都市構造の再編及び都市機能の高度化を図り、沖縄全体の発展に繋がる都市形成を目指す。
- 2 同構想で掲げる跡地利用の全体コンセプト
  - (1) 跡地振興拠点地区の形成による自立経済の構築
  - (2) 跡地利用による幹線道路の整備、交通ネットワークの構築
  - (3) 自然環境と歴史文化の保全・再生による豊かな都市環境の形成

### ○各跡地で想定される産業



施設名	想定産業
キャンプ桑江南側地区 (北谷町)	◎文化産業 ◎複合産業
キャンプ瑞慶覧 (沖縄市、北中城村、宜野湾市、北谷町)	◎スポーツツーリズム産業 ◎健康産業 + ◎医療・生命科学産業 ◎リゾートコンベンション産業 ◎都市型農業
普天間飛行場 (宜野湾市)	◎リゾートコンベンション産業 ◎医療・生命科学産業 ◎環境エネルギー産業 ◎文化産業 (アフターコンベンションに資する都市型エンターテインメント産業) ◎スポーツツーリズム産業 ◎複合産業
牧港補給地区 (浦添市)	◎リゾートコンベンション産業 ◎国際物流流通産業 ◎海洋産業 ◎文化産業 (都市型文化産業 (エンターテインメント)) ◎先端情報通信産業 ◎健康産業 + ◎医療・生命科学産業
那覇湾湾施設 (那覇市)	◎リゾートコンベンション産業 ◎文化産業 (都市型文化産業 (エンターテインメント)) ◎国際物流流通産業 ◎複合産業 ◎スポーツツーリズム産業 + ◎医療・生命科学産業

## 4 跡地利用の主な事例①

- ☞ 沖縄県内の駐留軍用地については、1972年の日本復帰時点から2020年3月までに、約1万ヘクタールが返還。
- ☞ 返還された跡地については、大規模商業施設や高層集合住宅などが数多く建設されたほか、公園や学校、モノレール駅、沖縄自動車道、都市公園、ダム等が整備され、多様な活用が図られている。

### 牧港住宅地区(那覇市：那覇新都心地区)



- ・返還面積：192.6ha
- ・返還～事業完了：約19年
- ・沖縄総合事務局などの公的機関、大型ショッピングセンターなどの商業施設、県立博物館・美術館、総合公園、高層住宅等が立地する、魅力ある拠点として整備され、現在では沖縄県の新都心として発展

### キャンプ瑞慶覧（ハンビー飛行場）（北谷町：北前地区）



- ・返還面積：42.5ha
- ・返還～事業完了：約9年
- ・公園や飲食店、大型商業施設などが建設されたほか、隣接するメイモスカラー射撃場跡地(桑江地区)の土地区画整理事業や美浜公有水面埋立事業（49ha）等により、「美浜タウンリゾート・アメリカンビレッジ」や北谷公園等が形成され、商業の集積が急速に進展



## 4 跡地利用の主な事例②

### キャンプ瑞慶覧（アワセゴルフ場）（北中城村：アワセ地区）



- ・返還面積：46.8ha
- ・返還～事業完了：約11年

・県内最大規模の商業施設のほか、医療施設、スポーツ施設、住宅等が建設

### キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）（宜野湾市：西普天間住宅地区）



- ・返還面積：50.7ha
- ・返還～事業完了（予定）：約13年(H27-R9)

・琉球大学医学部と琉球大学病院の移設を核とした「沖縄健康医療拠点の形成」が進められており、病院は令和7年1月に開院予定、医学部は同4月に開学予定

☞ 返還から事業完了まで長期間を要するため、円滑な跡地利用に向けて**早期の事業化が求められる**

☞ 返還後の早期事業化を図るためには、

①返還前の**早い段階での跡地利用計画の策定**

②駐留軍用地内に占める公有地の拡大（**土地の先行取得**）が必要

## 5 駐留軍用地における経済効果(平成27年1月公表)① (既返還地直接経済効果)

### 2. 既返還駐留軍用地における経済効果 (那覇新都心地区、那覇小禄金城地区、北谷桑江・北前地区の事例)

(1) 直接経済効果 : 消費や投資等の経済取引により、個人・事業者等への支出が発生する効果

	整備による 直接経済効果	活動による直接経済効果		
	単位:億円	単位:億円/年		
	返還後	返還前	返還後	倍率
那覇新都心地区	3,060	52	1,634	32倍
小禄金城地区	1,153	34	489	14倍
桑江・北前地区	498	3	336	108倍
合計	4,710	89	2,459	28倍

整備による直接経済効果 : 返還後の施設・基盤整備(投資)による効果(公共・民間含む)

活動による直接経済効果 : 返還前: 地代収入、軍雇用者所得、米軍等への財・サービスの提供額、基地周辺整備費等、基地交付金  
返還後: 卸・小売業、飲食業、サービス業、製造業の売上高、不動産(土地、住宅、事務所・店舗)賃貸額

※整備による直接経済効果と活動による直接経済効果は、効果発現時期や単位が異なり、両者の合算は妥当ではない。

- ・整備による直接経済効果: 返還・引渡し後からの一定期間を中心として時限的に発現する効果
- ・活動による直接経済効果: 一定程度、基盤整備等を終えたのちに徐々に発現していく効果



## 5 駐留軍用地における経済効果(平成27年1月公表)② (既返還地経済波及効果)

### 2. 既返還駐留軍用地における経済効果 (那覇新都心地区、那覇小祿金城地区、北谷桑江・北前地区)

(2) 経済波及効果：直接経済効果の発生額を源泉として、経済的取引の連鎖により他の商品・サービスへの需要が波及し、様々な産業の生産が誘発される効果、またそれによって所得、雇用等が誘発される効果  
(沖縄県「平成17年度産業連関表」に基づく推計)

整備による経済波及効果		返還後	活動による経済波及効果		返還前	返還後	倍率
那覇新都心地区	生産誘発額(億円)	5,329	那覇新都心地区	生産誘発額(億円/年)	57	1,624	28倍
	所得誘発額(億円)	1,650		所得誘発額(億円/年)	17	412	24倍
	誘発雇用人数(人)	43,948		誘発雇用人数(人)	485	16,475	34倍
	参考・雇用者実数(人)			参考・雇用者実数(人)	168	15,560	93倍
	税收効果(億円)	379		税收効果(億円/年)	6.0	199	33倍
小祿金城地区	生産誘発額(億円)	1,998	小祿金城地区	生産誘発額(億円/年)	30	482	16倍
	所得誘発額(億円)	624		所得誘発額(億円/年)	9	121	13倍
	誘発雇用人数(人)	16,479		誘発雇用人数(人)	257	4,885	19倍
	参考・雇用者実数(人)			参考・雇用者実数(人)	159	4,636	29倍
	税收効果(億円)	144		税收効果(億円/年)	3.4	59	17倍
桑江・北前地区	生産誘発額(億円)	498	桑江・北前地区	生産誘発額(億円/年)	3.0	330	110倍
	所得誘発額(億円)	801		所得誘発額(億円/年)	0.9	83	83倍
	誘発雇用人数(人)	6,408		誘発雇用人数(人)	25	3,377	135倍
	参考・雇用者実数(人)			参考・雇用者実数(人)	0	3,368	皆増
	税收効果(億円)	57		税收効果(億円/年)	0.4	40	100倍
合計	生産誘発額(億円)	8,127	合計	生産誘発額(億円/年)	90	2,436	27倍
	所得誘発額(億円)	2,526		所得誘発額(億円/年)	27	616	22倍
	誘発雇用人数(人)	66,835		誘発雇用人数(人)	767	24,737	32倍
	参考・雇用者実数(人)			参考・雇用者実数(人)	327	23,564	72倍
	税收効果(億円)	580		税收効果(億円/年)	9.8	298	30倍

・生産誘発額：経済的取引の連鎖により、他の商品・サービスの需要が波及し、様々な産業の生産が誘発される理論上の効果額

・所得誘発額：様々な産業の生産が誘発されるに伴い、雇用者所得が誘発される理論上の効果額

・誘発雇用人数：誘発される生産を行うために必要となる理論上の雇用者数

(参考・雇用者実数：(返還前)軍雇用者数、(返還後)地区内従業者数) ※いずれも統計資料による実数

・税收効果：企業の営業余剰、雇用者所得の増加に伴い、増加が見込まれる理論上の税収額



## 5 駐留軍用地における経済効果(平成27年1月公表)③ (返還予定地直接経済効果)

### 3. 返還予定駐留軍用地における経済効果

(キャンプ桑江、キャンプ瑞慶覧、普天間飛行場、牧港補給地区、那覇港湾施設)

(1) 直接経済効果 : 消費や投資等の経済取引により、個人・事業者等への支出が発生する効果

	整備による直接経済効果	活動による直接経済効果		
	単位: 億円	単位: 億円/年		
	返還後	返還前	返還後	倍率
キャンプ桑江	719	40	334	8倍
キャンプ瑞慶覧	1,938	109	1,061	10倍
普天間飛行場	5,027	120	3,866	32倍
牧港補給地区	3,143	202	2,564	13倍
那覇港湾施設	943	30	1,076	36倍
合計	11,770	501	8,900	18倍

整備による直接経済効果 : 返還後の施設・基盤整備(投資)による効果(公共・民間含む)

活動による直接経済効果 : 返還前: 地代収入、軍雇用者所得、米軍等への財・サービスの提供額、基地周辺整備費等、基地交付金  
返還後: 卸・小売業、飲食業、サービス業、その他産業の売上高、不動産(土地、住宅、事務所・店舗)賃貸額

※整備による直接経済効果と活動による直接経済効果は、効果発現時期や単位が異なり、両者の合算は妥当ではない。

- ・整備による直接経済効果: 返還・引渡し後からの一定期間を中心として時限的に発現する効果
- ・活動による直接経済効果: 一定程度、基盤整備等を終えたのちに徐々に発現していく効果

## 5 駐留軍用地における経済効果(平成27年1月公表)④ (返還予定地経済波及効果)

### 3. 返還予定駐留軍用地における経済効果

(キャンプ桑江、キャンプ瑞慶覧、普天間飛行場、牧港補給地区、那覇港湾施設)

(2) 経済波及効果：直接経済効果の発生額を源泉として、**経済的取引の連鎖**により他の商品・サービスへの需要が波及し、様々な産業の生産が誘発される効果、またそれによって所得、雇用等が誘発される効果。

(沖縄県「平成17年度産業連関表」に基づく推計)

整備による経済波及効果		返還後	活動による経済波及効果		返還前	返還後	倍率
キャンプ桑江	生産誘発額(億円)	1,256	キャンプ桑江	生産誘発額(億円/年)	44	334	8倍
	所得誘発額(億円)	387		所得誘発額(億円/年)	11	85	8倍
	誘発雇用人数(人)	10,333		誘発雇用人数(人)	351	3,409	10倍
	税収効果(億円)	89		税収効果(億円/年)	5	41	9倍
キャンプ瑞慶覧	生産誘発額(億円)	3,311	キャンプ瑞慶覧	生産誘発額(億円/年)	119	693	6倍
	所得誘発額(億円)	1,023		所得誘発額(億円/年)	30	208	7倍
	誘発雇用人数(人)	27,284		誘発雇用人数(人)	954	7,386	8倍
	税収効果(億円)	235		税収効果(億円/年)	13	88	7倍
普天間飛行場	生産誘発額(億円)	8,784	普天間飛行場	生産誘発額(億円/年)	130	3,604	28倍
	所得誘発額(億円)	2,708		所得誘発額(億円/年)	35	928	26倍
	誘発雇用人数(人)	72,284		誘発雇用人数(人)	1,074	34,093	32倍
	税収効果(億円)	622		税収効果(億円/年)	14	430	32倍
牧港補給地区	生産誘発額(億円)	5,486	牧港補給地区	生産誘発額(億円/年)	224	2,675	12倍
	所得誘発額(億円)	1,694		所得誘発額(億円/年)	57	670	12倍
	誘発雇用人数(人)	45,177		誘発雇用人数(人)	1,793	24,928	14倍
	税収効果(億円)	389		税収効果(億円/年)	24	316	13倍
那覇港湾施設	生産誘発額(億円)	1,641	那覇港湾施設	生産誘発額(億円/年)	28	1,076	38倍
	所得誘発額(億円)	509		所得誘発額(億円/年)	7	275	38倍
	誘発雇用人数(人)	13,543		誘発雇用人数(人)	228	10,687	47倍
	税収効果(億円)	117		税収効果(億円/年)	3	130	42倍
合計	生産誘発額(億円)	20,477	合計	生産誘発額(億円/年)	545	8,383	15倍
	所得誘発額(億円)	6,321		所得誘発額(億円/年)	141	2,165	15倍
	誘発雇用人数(人)	168,621		誘発雇用人数(人)	4,400	80,503	18倍
	税収効果(億円)	1,451		税収効果(億円/年)	57	1,004	18倍

・生産誘発額：経済的取引の連鎖により、他の商品・サービスの需要が波及し、様々な産業の生産が誘発される**理論上**の効果額

・所得誘発額：様々な産業の生産が誘発されることに伴い、雇用者所得が誘発される**理論上**の効果額

・誘発雇用人数：誘発される生産を行うために必要となる**理論上**の雇用者数

・税収効果：企業の営業余剰、雇用者所得の増加に伴い、増加が見込まれる**理論上**の税収額