

令和3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4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、「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。）の策定から 9 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みが必要となっている。

以上の背景を踏まえ、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基礎資料の作成を行う。

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 施設について、土地の先行取得状況、立入り調査の実施状況、周辺の開発動向、市町村の取組み状況について整理した。

項目		市町村	土地の先行取得状況	返還前の立入調査実施状況	市町村の取組み状況
キャンプ桑江南側地区		北谷町	学校：4.5ha 完了 緑地：2.5ha 駐車場：1.3ha	立入り調査なし	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（改訂版）の策定
陸軍貯油施設第 1 桑江タンク・ファーム		北谷町	－	H22.9 に立入り調査以降立入りなし（文化財）	H25 年度：開発手法の検討 H28 年度：権利調査
キャンプ瑞慶覧	西普天間住宅地区	宜野湾市	大学：17.2ha 緑地・公園：7.3ha 墓地：2ha 全て完了	返還済み	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 H31.2：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
	インダストリアル・コリドー等	宜野湾市 北谷町	－	立入り調査なし	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)
	施設技術部地区内の倉庫地区の一部	北谷町	緑地・公園：0.3ha	返還済み	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
	ロウワー・プラザ住宅地区	沖縄市 北中城村	緑地・公園：1.0ha(沖縄市) 1.1ha(北中城)	立入り調査なし	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
	喜舎場住宅地区の一部	北中城村	－	立入り調査なし	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

項目	市町村	土地の先行取得状況	返還前の立入調査実施状況	市町村の取組み状況
普天間飛行場	宜野湾市	学校（市）： 9.3ha	H11～26年 沖縄県（文化財） H13～25年 宜野湾市（文化財） R1.7～2.3 沖縄県（文化財） H15年 宜野湾市（自然） R1.6～8 沖縄県（自然） 遺跡発掘調査に伴う動植物調査	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）
牧港補給地区	浦添市	緑地・公園： 16.9ha	立入り調査なし	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
那覇港湾施設	那覇市		立入り調査なし	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

②「広域構想」策定以降の取組みの整理

「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。

西普天間住宅地区の跡地利用における「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。

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

3. 中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想に関する現況整理

(1) 次期振興計画等の上位計画の整理

「広域構想」と整合すべき沖縄振興計画については、次期振興計画（新たな振興計画（素案）に対する答申）を対象とし、今後の沖縄振興の取組方向として示された施策等のうち、中南部都市圏駐留軍用地跡地利用の役割、機能等、「広域構想」と整合を図るべき事項を整理した。

また、県計画等については、下記の表に列挙されている計画のほか、「広域構想」の整備基本方針で整理されている項目（広域交通インフラ、広域的公園・緑地、産業・機能（跡地振興））に関連する「広域構想」策定以降に新たに策定された計画等も対象とし、「広域構想」と整合を図るべき事項や、中南部都市圏全体の都市構造に関する事項を整理した。

計画名		策定年月	策定者
沖縄振興計画	①新たな振興計画（素案）に対する答申	R4. 1	沖縄県
県計画等	構想等	②東海岸サンライズベルト構想	R3. 3
	土地利用	③第5次沖縄県国土利用計画	H30. 2決定
		④那覇広域・中部広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）（原案）	R4. 1
	広域交通インフラ	⑤沖縄県総合交通体系基本計画（素案）	R4. 1
		⑥沖縄ブロック新広域道路交通ビジョン	R3. 3
		⑦沖縄ブロック新広域道路交通計画	R3. 3
		⑧沖縄鉄軌道の構想段階における計画書	H30. 5
	広域的公園・緑地	⑨沖縄県広域緑地計画	H14. 3策定 H30. 3改定
		⑩沖縄県アジア経済戦略構想推進計画	R3. 5改訂
	産業・機能（跡地振興）	⑪第5次沖縄県観光振興基本計画改定版	H24. 5策定 H29. 3改定
		⑫ウィズ・コロナ、アフターコロナ時代の新たな沖縄観光基本方針	R3. 2
その他	その他（景観）	⑬緑の美ら島づくり行動計画	H24. 3
		⑭西海岸地域の開発のあり方についての提言書	H30. 3

なお、上位関係計画等より中部都市圏又は駐留軍用地に関連するキーワードを以下のように整理した。

新たなキーワード

県土構造の再編
 価値創造型のまちづくり
 2050年カーボンニュートラル、脱炭素化
 SDGs
 サステナブル・ツーリズム、レスポンシブル・ツーリズム、MICEリゾート
 ICT・DXの推進、ICTを活用したデジタル化
 アジアのダイナミズムを取り込む臨空・臨港都市の形成、
 シームレスな交通体系、次世代の交通システム
 ポストコロナにおけるまちづくり
 臨空・臨港型産業の拠点形成、国際物流拠点
 実証実験の場（テストベッド）、大型MICE施設
 ワークーション

(2) 中南部都市圏における跡地利用の方向性の検討

「(1) 次期振興計画等の上位計画の整理」で整理した、「広域構想」及び中南部の都市構造に関する事項について、沖縄振興計画と整合する構想等や土地利用、「広域構想」の基本方針で整理されている項目（広域交通インフラ、広域的公園・緑地、産業・機能(跡地振興)、その他(景観)）について、跡地利用における方向性について検討した。

また、同様に「広域構想」に反映すべきキーワードに精通する有識者ヒアリングの結果から、各項目毎に跡地利用における方向性について検討を行った。

①有識者ヒアリング

反映すべきキーワード	ヒアリング対象
実証実験の場 (テストベッド)	(一財)沖縄 IT イノベーションセンター
アジアのダイナミズムを取り込む臨空・臨港都市の形成	(株) ANA Cargo
レスポンスブル・ツーリズム	沖縄ツーリスト (株)
シームレスな交通体系	沖縄都市モノレール (株) ユーデック (株)
2050 年カーボンニュートラル	(株) ネクステムズ

②中南部都市圏における跡地利用の方向性の検討

有識者ヒアリングを踏まえた考察

「広域構想」の基本方針	跡地利用の方向性
中南部都市圏全体	▶多様性と包摂性、魅力と国際性を備えた持続可能な都市圏の形成 ▶本県全体ひいては我が国の未来を牽引する新しい都市づくりを推進 ▶周辺市街地と連携しつつ、県内各圏域の多様な機能との相互の連携 ▶2050 年カーボンニュートラルを踏まえ、沖縄県においても島しょ地域におけるエネルギーの脱炭素化を先導する島しょ型環境モデル地域としての取組を推進 ⇒先端技術や ICT 等を先駆的に導入・利活用するスマートシティ等の近未来の都市づくりを推進 ▶強い日射や台風常襲地域といった地域特性に適応した建材や製品、サービスは他地域への普及可能なものであるため、跡地利用によるまちづくりとあわせ先進的なまちづくりの一環として新技術の実証・実装に係る機能導入を検討する必要がある。 ▶跡地利用においても、周辺市街地も含めた地域マイクログリッドの導入と、太陽光パネル等を活用し、広域的なカーボンニュートラルの実現について検討する必要がある。 ▶防災やカーボンニュートラル実現等の視点から、跡地利用においては、分散型電源に関する制度面も考慮したまちづくりを行い、地域マイクログリッドを取り入れるよう検討が必要である。 ▶跡地利用においては、防災・景観・観光のあらゆる視点から、インフラ整備の検討が必要である。

「広域構想」の基本方針	跡地利用の方向性
土地利用	▶アジアのダイナミズムを取り込む国際物流拠点の形成及び臨空・臨港型産業を集積 ▶那覇市から沖縄市にかけての都市軸上では、コンパクトな集約型市街地を形成 ▶西海岸地域は、アジアをはじめとする諸外国や県内外との交流拠点を形成すると共に、MICE も備えた都市型オーシャンフロント・リゾート地を形成 ▶南部地域は、広域的な観点から、用途地域や機能等の適正配置と円滑な交通網を形成し、産業振興・観光振興及び良好な環境づくりに資する土地利用を展開 ▶那覇港湾施設と牧港補給地区について、国際物流の拠点として空港や港湾との連携等、シーアンド・エアポートとしての機能強化等の跡地利用が考えられる。 ▶企業誘致等による工業の活性化や、港湾との連携を考慮した交通インフラ整備等の跡地利活用が考えられる。
広域交通インフラ	▶先端技術等の活用によるシームレスな交通体系の構築 ▶広域幹線道路の整備及び公共交通システムの導入 ▶ハシゴ道路をはじめとする幹線道路ネットワークの整備を推進し、多核連携型の広域都市圏構造の形成を図るとともに、国際物流拠点産業集積地域における新たな工業用地の創出、空港及び港湾の強化を推進 ▶公共交通を活用した移動は、跡地内で完結するものではないため、既成市街地に整備された公共交通網と連携・補完するフィーダー交通のあり方を検討する必要がある。 ▶シームレスな交通体系の実現に向け、地区内の駐車場の集約や近傍移動の自動運転の導入など交通分野の最新技術等を取り込んだスマートシティ化に向けたまちづくりとして位置づける必要がある。 ▶既成市街地内での実証実験を行う場合、道交法等の規制が課題となったため、跡地利用をテストベッドの場とする場合は、既存の規制等に柔軟に対応が可能なスーパーシティ等の制度活用を検討する必要がある。 ▶各跡地に共通する事項として、シームレスな交通体系の構築、脱炭素社会の実現に向けた取組の推進を図る必要があると考える
広域的公園・緑地	▶駐留軍用地等の既存緑地の保全、民有地や建物、道路、沿岸部等における新たな緑地の創出に取り組み、広域的な緑地ネットワークを形成 ▶駐留軍用地跡地を活用した公園整備及び防災避難の場の確保 ▶駐留軍用地跡地を活用した公園・緑地の確保による水環境の保全、琉球石灰岩岩相における崖地、湧水、洞穴等の保全・活用

「広域構想」の基本方針	跡地利用の方向性
産業・機能	▶企業誘致や新技術の社会実装促進に向けて、高次都市機能の導入や実証実験（テスベッド・アイランド）の場として規制改革を推進する等、最先端のプロジェクトを推進する受け皿を創出 ▶快適に過ごせるワーケーションの拠点形成や産業や機能の立地・集積を促進し、国内外からの企業進出を誘引するのに適した受け皿空間の創設 ▶企業誘致や県内企業の高度化を促進する新たな産業用地確保に向けた取組を支援するなど、臨空・臨港型産業の拠点形成 ▶アジアへ展開するものづくり産業の推進や先端企業の集積 ▶環境配慮に対応した研究開発等やIoT等を活用した効率化・省力化及び生産性の向上といった成長産業化を推進（観光） ▶旅行者・観光客と地域・住民が価値を共有するサステナブル（持続可能）／レスポンシブル（責任ある）・ツーリズムの推進 ▶まちづくりと一体となったサービス環境の構築や、最先端技術を活用したリピーターやEコマース等を含めた持続的な観光の展開 ▶良質なオープンスペースや放射空間を確保したウォークアブルなまちづくりの推進 ▶実証実験や先端企業・人材を呼び込むための環境づくりとして、通信・電力の基盤を充実することがまず欠かせず、さらに適切な規制緩和が有効である。 ▶実証実験の場は一定規模の用地が必要であることから、広大な土地が確保可能な跡地における機能としてふさわしいと考えられる。 ▶通信・電力の基盤充実については、世界の企業から選ばれるために必要な基盤整備を一から整備できる跡地において優位性があると考えられる。 ▶那覇港湾施設と牧港補給地区について、国際物流の拠点として空港や港湾との連携等、シーアンド・エアポートとしての機能強化等の跡地利用が考えられる。 ▶企業誘致等による工業の活性化や、港湾との連携を考慮した交通インフラ整備等の跡地利活用が考えられる。 ▶国立自然史博物館については、一定規模の用地が必要であることから、跡地における機能としてふさわしいと考えられる。 ▶ゾートコンベンションについては、観光関連施設の集積といった点で広大な土地が確保可能な跡地において優位性があると考えられる。 ▶重粒子線治療及びリハビリに関連する施設については、沖縄健康医療拠点となる西普天間住宅地区に隣接又は近接する跡地が適当であると考えられる。
その他（景観）	▶緑地環境や景観、自然・文化財を保全・活用し、沖縄らしい景観・風景を次世代に引き継ぎ、価値創造型のまちづくりを推進

③産業振興、機能展開の方針の整理

「広域構想」の各駐留軍用地跡地への産業・機能の誘導方針に示されている「産業」及び「機能」の誘導方向について、各市町村が策定した跡地利用計画位置づけられているか整理を行った。

■「産業」「機能」の誘導方向

	駐留軍用地跡地	キャンプ桑江南側地区		第1桑江タンク・ファーム		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	
		広域構想	跡地利用計画	広域構想	跡地利用計画	広域構想	※1 跡地利用計画	※2 跡地利用計画	広域構想	跡地利用計画	広域構想	跡地利用計画	広域構想	跡地利用計画
産業	リゾートコンベンション産業	○	—	—	—	○	—	—	○	—	○	—	○	—
	文化産業	○	—	—	—	○	—	—	○	—	○	—	○	—
	先端情報通信産業	○	—	—	—	○	—	—	○	—	○	—	○	—
	健康産業	○	—	—	—	○	—	—	○	—	○	—	○	—
	医療・生命科学産業	—	—	—	—	○	■	—	○	—	○	—	○	—
	環境・エネルギー産業	—	—	—	—	○	—	—	○	—	○	—	—	—
	都市型農業	—	—	—	—	○	—	—	○	—	○	—	—	—
	国際物流流通産業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	○	—	○	—
	スポーツツーリズム	—	—	—	—	○	—	—	○	—	○	—	○	—
	海洋産業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	○	—	○	—
	複合産業	○	—	—	—	○	—	—	○	—	○	—	○	—
機能	①国際協力・貢献機能	—	—	—	—	—	—	—	○	—	○	—	—	—
	②産業支援機能	○	—	○	—	○	—	—	○	—	○	—	○	—
	③研究開発機能	—	—	—	—	—	■	—	○	—	○	—	—	—
	④専門人材育成機能	○	■	○	—	○	■	—	○	—	○	—	○	—
	⑤広域防災機能	—	—	—	—	—	—	—	○	—	—	—	—	—

○：「広域構想」に位置付けられている産業・機能

■：跡地利用計画に位置付けられている産業・機能

—：跡地利用計画が策定された地区

—：跡地利用計画が策定中及び今後策定予定の地区

(※1) キャンプ瑞慶覧のうち、西普天間住宅地区について整理

(※2) キャンプ瑞慶覧のうち、西普天間住宅地区以外の地区について整理

(3) 中南部都市圏の都市構造の基本的方向の整理及び将来像の検討

「3 (1) 次期振興計画等の上位計画の整理」で整理した中南部都市圏全体の都市構造に関する事項から、中南部都市圏全体の都市像を下記の5地域ごとに整理し、中南部都市圏の都市構造の基本的な方向性を整理した上で都市像を検討した。

