

令和6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7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、返還時期がそれぞれ異なり、跡地利用に向け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年以上が経過し、社会動向の変化や周辺開発の動向等を踏まえた取組が必要となっていることから、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に令和7年度から「広域構想」の更新に取り組み、令和9年度に「広域構想」の改定を行う必要がある。

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、また上位・関連計画や社会動向の変化等を踏まえた「広域構想」における課題整理と跡地利用の方向性について検討を行うとともに、「広域構想」の更新に向けた改定骨子案の作成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

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		・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		・令和3年度に跡地利用方針案の検討、令和5年度に方針案の展開イメージ作成、具体化を実施。 ・令和6年度は跡地利用基本構想（全体方針）を検討。（北谷町）
キャンプ瑞慶覧	インダストリアル・コリドー等	・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年度に跡地利用基本構想（全体方針）の検討を行い、令和6年度は跡地利用基本構想の作成中。（北谷町） ・令和5年度に跡地利用基本計画（案）を策定。 ・令和6年3月に土地所有者による地権者組織が結成。（宜野湾市）
	施設技術部地区内の倉庫地区の一部	・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。 ・令和5年度に施行地区を設定し、地権者の意向を踏まえながら事業計画の策定に向け、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	・令和3年度に地権者組織が発足。 ・令和4年度に土地利用プラン案を作成しており、今後は地権者の意向を確認しながら跡地利用整備計画の策定に向けて取り組む。（沖縄市・北中城村）
	喜舎場住宅地区の一部	・令和3～5年度においては、マスタープランで示された返還予定区域にて、沖縄自動車道喜舎場スマートICの機能向上に向けた検討及びIC整備範囲を除いた残地部分の活用検討を実施。（北中城村）
普天間飛行場		・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		・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2カ年をかけ、令和5年度末に跡地利用計画を策定。（浦添市）
那覇港湾施設		・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

過年度業務からの跡地利用に関する課題等について、関係市町村ヒアリング等により更新・追加を行った。

今年度において更新・追加した跡地利用に関する課題を以下に示す。

地区固有の課題	・埋蔵文化財調査のため早期の立入り調査を行う必要があることが課題として挙げられた。 【今後の取組】 ・文化財の有無や保存活用は地区固有の課題であるが、返還前の立入調査は跡地利用における共通の課題であることから、県及び関係市町村は、立入調査の実施状況等について情報共有を図るとともに、早期の立入り調査を可能とするよう（環境補足協定の見直し等を）政府へ要請を検討する。
跡地利用に係る共通の課題	・過年度と同様に、「各跡地の地区面積20%程度以上を「公園・緑地」として確保すること」が課題として挙げられた。 ⇒「跡地利用の主が道路となるため20%の公園・緑地を確保することが困難」「(当該自治体の地形的な特徴として) 起伏が激しく斜面地が多く、広域都市計画区域や農業振興地域の制限等の理由から都市化が難しい状況にあるため、返還予定の区域は公園や緑地だけでなく幅広く活用させてもらいたい」 ⇒「公園・緑地確保にあたっては、『地区の特性を踏まえて』という文言を追加できないか」 「『20%程度以上』ではなく、『20%程度』にすれば解釈に幅が出て柔軟に対応できるのではないか」 【今後の取組】 ・広域構想骨子案において提示した「公園・緑地の整備基本方針」の更新案や「公園・緑地を広義に捉えたみどりの考え方の提案」について、次年度より予定している広域構想改定に向けた委員会等において検討する。

(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6年9月25日(水) 10:00～11:00	・那覇市 総務部 技術総務課 那覇軍港跡地利用推進室 ・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6年9月26日(木) 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
宜野湾市	令和6年10月8日(火) 10:00～12:00	・宜野湾市 基地政策部 まち未来課、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6年10月1日(火) 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
北谷町	令和6年9月27日(金) 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6年9月30日(月) 10:00～11:00	・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 2. 跡地利用に向けた課題 3. 広域構想に関する跡地利用の現況確認等 4. 広域構想の更新に向けて	

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

(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

「広域構想」の策定以降に策定・改定された上位・関連計画や、返還が合意された嘉手納より南の駐留軍用地の跡地利用を取り巻く状況等について整理を行った。

① 上位・関連計画

計画名称	策定・改定年月日	策定主体
新・沖縄 21 世紀ビジョン基本計画	令和 4 年 5 月	沖縄県
沖縄ブロック新広域交通計画	令和 3 年 3 月	沖縄県
沖縄県総合交通体系基本計画	令和 4 年 10 月	沖縄県
グリーンインフラ推進戦略 2023	令和 5 年 9 月	国土交通省
沖縄県広域緑地計画	平成 30 年 3 月	沖縄県

② 駐留軍用地の跡地利用を取り巻く状況の変化

■ 駐留軍用地の返還及び開発の状況

・ キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）

平成 27 年 3 月に返還され、跡地利用推進法に基づく「特定駐留軍用地」に指定された。

平成 27 年度に跡地利用計画を策定し、その後 2 回の変更を行っている。

平成 30 年 3 月に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 月に土地地区画整理事業の認可がなされた。

地区内に移設された琉球大学医学部及び同病院を核とした沖縄健康医療拠点の形成に向けて整備が進んでいる。

・ キャンプ瑞慶覧（施設技術部地区内の倉庫地区内の一部）

令和 2 年 3 月に返還され、令和 4 年 2 月に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して、組合施行による土地地区画整理事業で跡地の整備を進めると発表された。

地区内にある北谷城跡が令和 3 年 3 月に国史跡に指定されており、跡地利用においても北谷城跡の保全・活用に向けた検討が進められている。

■ 中南部都市圏における計画・構想等

・ 東海岸サンライズベルト構想（令和 3 年 3 月）

沖縄の更なる発展に資するため、沖縄本島東海岸地域に着目し、東海岸地域の活性化・発展の推進及び県土の均衡ある発展を推進するための方向性を示した構想である。

4. 中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想の更新に向けた改定骨子案の作成

(1) 広域構想の更新に向けた検討

① 広域構想の更新内容及び検討事項

・ 広域的公園・緑地の基本方針

広域構想の改定に向けて、近年の公園・緑地に対する時代要請の変容や過年度までに把握した跡地利用計画における課題等を踏まえ、新たな項目として「質の高い緑地空間の整備」を位置づけるとともに、公園・緑地の目標面積の見直し及び目標達成に向けたみどりの考え方について検討を行った。

広域構想における主な方針

- ① 緑地ネットワークの形成
- ② (仮称) 普天間公園整備
- ③ 20%程度以上の面積確保

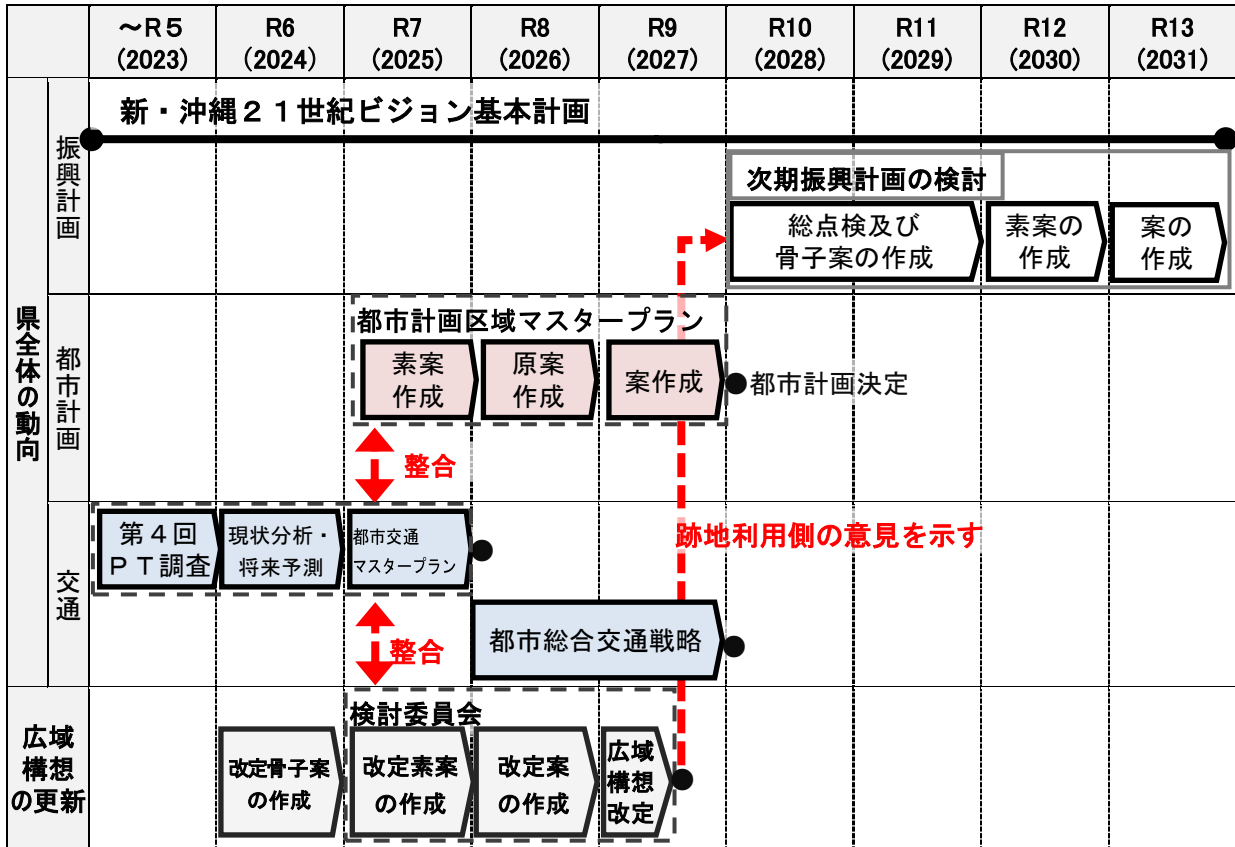
改定のポイント

- ① 緑地ネットワークの形成(現計画を踏襲)
- ② (仮称) 普天間公園整備(現計画を踏襲)
- ③ 20%程度以上の面積確保
→ 数値目標の検討
→ 目標達成に向けたみどりの考え方の検討
- ④ 質の高い緑地空間の整備(新規項目)

②今後の取組について

・「広域構想」改定のスケジュール

「広域構想」の更新にあたり、「都市計画区域マスタープラン」や「都市交通マスタープラン」及び「都市総合交通戦略」等と足並みを揃えて整合を図るとともに、「次期振興計画」へ跡地利用側の意見を示すため、令和9年度の「広域構想」改定を目標とし、令和8年度までに「広域構想」の作成を行う必要がある。



・「広域構想」改定の手順

令和7年度においては検討委員会を設置し、「全体コンセプト・基本方針」を審議にかけると共に、「各跡地の整備基本方針」「全体像・課題」については事務局案の検討後に検討委員会で審議にかけ、「広域構想」改定素案を作成する。

令和8年度に検討委員会の合意を持って「広域構想」改定案を取りまとめて公表、パブリックコメントを実施し、令和9年度に市町村連絡会議を経て「広域構想」改定を目指す。

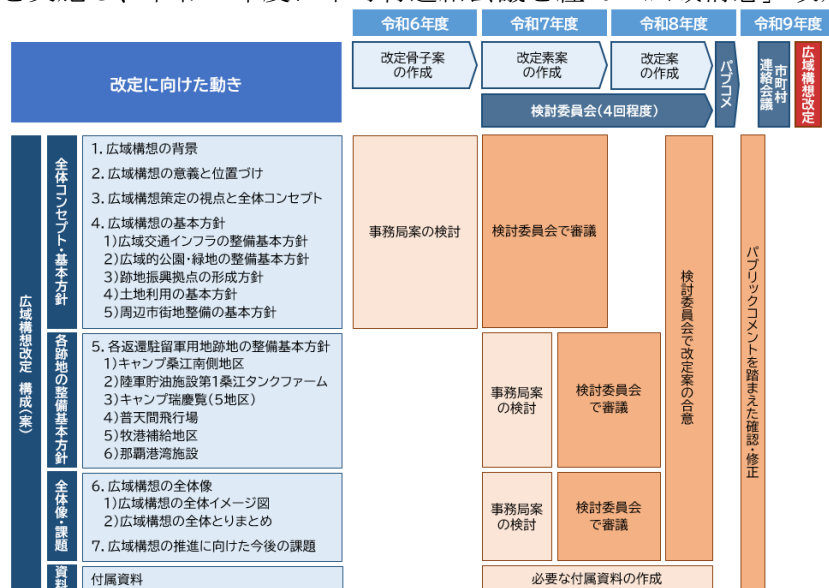


図1 関係市町村における跡地利用の検討状況等

（２）広域構想の更新に向けた改定骨子案の作成

現行の「広域構想」をもとに、「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」及び本章の「（１）広域構想の更新に向けた検討」の内容を踏まえ、「広域構想改定骨子案」を作成した。

「広域構想改定骨子案」では現行の「広域構想」、更新の考え方、更新後の改定骨子案の内容を並べて記載し、更新にあたっての根拠や考え、更新内容について確認を行えるようにしている。

（３）「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」を開催した。

【開催日及び開催場所】

開催日：令和７年１月２７日（月） １４：００～１５：３０

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」改定の背景及びスケジュール
- ②広域構想改定骨子案（事務局案）

５．有識者ヒアリング

（１）有識者ヒアリング

「広域構想」の更新について広域的な見地や社会情勢等を踏まえた視点から意見を頂くため、現行の「広域構想」に携わった委員や、都市計画に関する幅広い知見をもつ下記の有識者をヒアリング対象者として選定し、下記の内容にてヒアリング調査を実施した。

有識者	日時
池田 孝之 琉球大学 名誉教授	令和６年１２月６日（金） １０：００～１１：００
大沢 昌玄 日本大学 理工学部教授	令和６年１２月６日（金） １２：１５～１４：００
神谷 大介 琉球大学 工学部准教授	令和７年１月２０日（月） ９：００～１０：００
ヒアリング内容	１．「広域構想」の改定について ２．改定骨子案の構成について ３．改定骨子案の更新内容について