

令和6年度
沖縄振興特別推進交付金

普天間飛行場跡地利用計画策定調査業務委託 報告書（概要版）

令和7年3月
沖縄県
宜野湾市

1. 目的

本業務は、令和4年度に策定した「全体計画の中間取りまとめ（第2回）」及び令和5年度に更新した「行程計画」を基に、「目標を定め重点的に取り組む項目」に関する検討を行い、計画内容の具体化を図る。

また、計画内容の具体化に向けた継続的な取組である「合意形成の促進及び県内外に向けた情報発信」を実施し、普天間飛行場跡地利用の気運醸成を図る。

なお、本業務の実施にあたっては、内閣府における駐留軍用地跡地利用に係る取組や沖縄県が実施する普天間飛行場の跡地利用関連業務（広域構想、（仮称）普天間公園、水循環、宜野湾市が実施する普天間飛行場の跡地利用関連業務（意向醸成）と連携した上で検討を行う。

2. 行程計画の更新

令和6年度業務では、令和9年度の「全体計画取りまとめ」を目標に「目標を定め重点的に取り組む項目」における各検討項目の検討状況を把握・精査し、令和9年度時点のアウトプットイメージを見定めた上で、各検討項目の検討内容や手順を見直し・再整理した。

（1）マスタースケジュールの見直し・更新

次期沖縄振興計画への反映を視野に、世の中の動きや普天間飛行場跡地を取り巻く状況と他地区との関係性を示した「マスタースケジュール」を更新した。

（2）行程計画の更新

令和9年度「全体計画の取りまとめ」の策定に向け、令和8年度に「全体計画の取りまとめ（骨子案）」を作成することとし、令和8年度「全体計画の取りまとめ（骨子案）」作成に向け、検討項目ごとに、必要な検討内容、手順を再整理した。

「大規模公園エリアを核とした沖縄振興拠点の創出」における検討項目である「土地利用の目標・方向性の検討」については、各検討項目を踏まえるものとして新たな取組項目として設定した。

取組項目ごとに現時点の検討状況を把握し、行程計画に反映するとともに、返還時期が不確定なことを踏まえ、「検討の深化の到達点」の再整理を行った。

≪ 目標設定を踏まえた行程概略 ≫



3. 行程計画に基づく「目標を定め重点的に取り組む項目」に関する検討等

前述の「全体計画の取りまとめ」の策定に向け、今年度は、それぞれの項目において以下のような検討を行った。

(1) 大規模公園エリアを核とした沖縄振興拠点の創出

行程計画の項目	検討内容
I 振興拠点における戦略的な拠点形成手法の検討	・ 普天間飛行場跡地における拠点形成のあり方について共通認識を図るため、 <u>拠点形成に向けた大規模公園エリア及び沖縄振興コア等の位置づけ、目指す姿について方針を整理</u>
II 緑空間の整備イメージの検討	・ 世界に誇れる「みどりの中のまちづくり」の実現に向けて、 <u>目指すべき機能や水準を探りつつ、戦略的なみどりの配置の考え方についてたたき台を作成</u>
III 大規模公園エリア整備の方向性の検討	・ 将来像の核となる「大規模公園エリア」の先進性を具体化するため、新たな価値観の下で <u>公園と都市的土地利用が融合した大規模公園エリアの方向性と構成内容を整理</u> 。
IV 公共施設の導入可能性の検討	・ 官民連携により形成される大規模公園エリアを核とした沖縄振興拠点の実現に向け、 <u>拠点性の高い公共施設のイメージと考えられる関連施設及び効果を整理</u>
V 周辺との連携に係る検討	・ 普天間飛行場跡地内外の貴重なみどり空間の維持・創出のため、 <u>緑、水、歴史・文化資源ごとの周辺との連携方針・連携方策とその手法を検討</u>
VI 事業スキーム・官民連携手法の検討	・ 官民連携によるみどりの中のまちづくりの実現を目指し、大規模公園エリアの事業スキームの可能性を探るため、 <u>大規模公園エリアの実現にあたっての官民連携の仕組みや民間敷地を活用した事例を収集・整理</u>
VII 大規模開発に導入可能な最先端技術の検討	・ 持続可能な未来志向の都市を目指し、最先端技術のまちづくり導入事例として、 <u>昨年度整理した最先端都市モデル(3地区)について、事業者ヒアリング等による具体的な取組内容の把握による事例調査の深掘り</u> を行う。

(2) 周辺インフラや市街地との連携

行程計画の項目	検討内容
I 交通施設整備に係る上位関連計画等との整合・連携	・ 次世代の高度道路交通システム等の <u>科学技術・イノベーションによる将来社会に向けた、普天間飛行場跡地とその周辺における道路空間の考え方を整理</u> ・ 周辺ネットワーク(西海岸道路)の計画が進む中、宜野湾道路(西海岸道路)の計画・検討状況を確認し、 <u>宜野湾横断道路を接続させる意義を明らかにし、普天間飛行場跡地エリアに人を呼び込む計画に資する検討を実施</u>
II 周辺市街地との連携に向けた周辺インフラの現状把握と課題整理	・ 周辺地域との連携を踏まえ、 <u>周辺インフラの現状及び課題を把握し、見える化</u>

(3) 歴史的資源・景観資源の継承

行程計画の項目	検討内容
I 西普天間住宅地区との連携に係る現状把握	・ 普天間飛行場跡地における歴史的資源等の継承の望ましい形を探るため、 <u>西普天間住宅地区における歴史的資源の継承にかかる取組状況を把握し、継承に向けた課題・解決策を検討</u>
II 基地内植生、歴史・景観資源の継承の把握	・ 基地内植生は、過年度検討状況を受けて新たな方法を検討 ・ 歴史・景観資源は、継承すべきものの残存の可能性を確認するため、 <u>土台となる地形の改変状況を確認し一体的に継承すべき範囲を検討</u>
III 水脈に係る活用方法の検討	・ 別業務の検討状況等から <u>水循環機能の把握に向けた調査方針を検討</u>

(4) 水環境・地下空洞にかかる調査検討

行程計画の項目	検討内容
I 琉球石灰岩の取扱いに係る情報収集	・ 琉球石灰岩上部の都市建設には環境保全の必要性や安全面・経済面での課題があるため、 <u>琉球石灰岩の取扱いに係る継続的な情報収集や地下空洞の分布状況を想定することで、課題の対応策を具体化</u>
II 水脈と連動した地下空洞の位置の把握	

(5) 安全・安心なまちづくりの実現

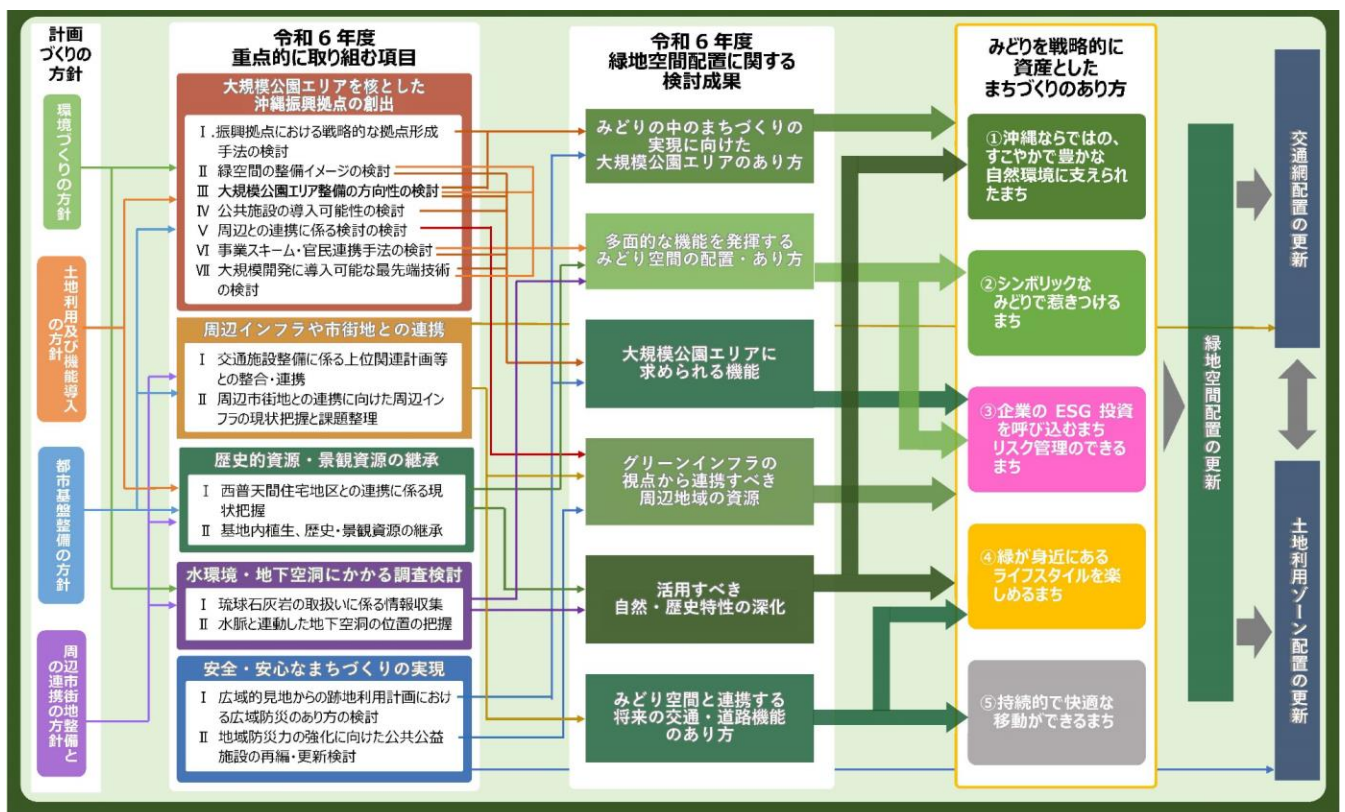
行程計画の「広域的見地からの跡地利用計画における広域防災のあり方の検討」では、「周辺地域における広域防災上の課題整理」「普天間飛行場跡地の広域防災のあり方の検討」の一部を実施した。

行程計画の項目	検討内容
I 琉球石灰岩の取扱いに係る情報収集	・ 広域防災に係る潮流や現状を把握したうえで、普天間飛行場跡地の立地条件等から広域防災の観点からの優位性を明らかにし、 <u>広域防災拠点として普天間飛行場跡地に求められる役割・効果・可能性を検討</u> する。
II 水脈と連動した地下空洞の位置の把握	・ 市の現状の取組等を踏まえ、普天間飛行場跡地と周辺地域が連携することに着目した <u>地域防災力の強化の観点から、普天間飛行場跡地に求められる役割・効果・可能性を検討</u>

(6) 土地利用の目標・方向性の検討

行程計画の項目	検討内容
VIII 土地利用の目標・方向性の検討	・ 全体計画の取りまとめにおける配置方針図の更新に向け、 <u>跡地利用の骨格となる緑地空間の配置の深化を図り、みどりを戦略的に資産としたまちづくりのあり方を具体的に検討</u>

《検討の考え方》



《みどりを戦略的に資産としたまちづくりのあり方》

沖縄ならではの、すこやかで豊かな自然環境に支えられたまち

●リュウキュウツミ（鷲）と生きるまち

- リュウキュウツミが繁殖できる環境をめざす。
- ツミは生態系の高次消費者であり、ツミが繁殖できるのはエサとなる様々な小動物が生きられる多様な自然地がある証拠。
- 跡地内外にまたがるエコジカルネットワークの充実。



（図）エコジカルネットワーク

- ツミが住める、自然度の高いまとまった規模の拠点的な緑地を中心に、小動物が生きやすい中規模な自然地・緑地を多数配置。
- これらの緑地がつながっていること（コリドーによるエコジカルネットワーク）で緑地の生態的な価値が高まる。

●水の恵みがめぐるまち

- 満水と地下水をシンボリ化。
- 水の存在、人とのつながりが見える場がある。

おいしいタイモ



タイモの異なる品種をコリドーでネットワークする（三川エコジカル・ネットワーク基本方針 国文書館川上流河川事務所 HP）

シンボリックなみどりで惹きつけるまち

●亜熱帯気候を生かした、緑と花が印象的なまち

- まちの顔となる空間では重点的に、美しくデザインされ良好に管理された緑や花を維持する。
- 緑で不動産価値を上げる。

●シンボリックな大スケールのオープンスペース

- 普天間公園（仮称）内に、だれもがアイコンとして知るシンボル性の高い空間をデザイン・ブランド化する。
- 大規模フェスなどの開催できる規模を確保する。



●まちをつなぎ、未来へと歴史をつむぐ並松街道の再生

- 歴史を感じながら、新たなふさとの風景として親しまれていく並木空間を整備し、緑地ネットワークの要諦として活用する。
- 遺構や有形無形の歴史文化遺産を取り込む。



企業の ESG 投資を呼び込むまち・リスク管理のできるまち

●公園緑地がカーボンレジットに（今後要検討）

- 普天間公園またはその他の緑地がカーボンレジットを市場に供給するプロジェクトを実施する。

●低炭素化と涼しさを実現するまち

- グリーンインフラを生かしたエコなまち。
- 風の道、緑陰などで涼しさを実感できるまち。

-1℃



●大規模災害のリスクコントロール

- 災害に強い立地を生かし世界企業を呼び込めるまち。
- 空洞等のリスクを踏まえ安全性の高い土地利用計画のあるまち。
- 防災拠点のあるまち。



緑が身近にあるライフスタイルを楽しむまち

●緑が身近にあるくらし

- 家から徒歩 10 分以内に公園がある。
- 散歩やジョギング、多様なスポーツが楽しめる、アートや文化に触れるさまざまな性格の緑地があり、ウェルビーイングが高まる。
- 緑を通して交流・コミュニティが育まれるしくみがある。



●環境が魅力な産業コア

- 先進的な研究機関や企業にとって魅力となる、質の高いリフレッシュ空間や良好な環境を提供する。
- 産業施設と公園緑地がシームレスに一体化した環境とする。



●魅力的な教育環境

- 質の高い保育・教育機関を呼び込み、自然豊かな環境や体験フィールドを提供する。
- 魅力ある教育環境が、高度な人材の定着につながる。



持続的で快適な移動ができるまち

●モビリティネットワークが充実し、渋滞ストレスの少ないまち

- 歩行者優先でネットワークされ、安全に楽しく快適に歩けるまち。
- 緑地と連携したモビリティサービスが充実し、移動が容易で車に頼らないまち。

事故率 減

徒歩 5 分以内に交通ステーション





（VESI.fi ウォーカラー 2022 年 5 月より）

（7）国内外に向けた継続的な情報発信

行程計画の項目	検討内容
I デジタルコンテンツ拡充方法検討	・ 具体の取組として①～③の情報発信の取組を実施し、今後の情報発信手法の検討等を進める。 ① 高等学校の探究学習との連携『2024 夏休みフィールドワーク』 ② 巡回パネル展 ③ 画像生成 AI 体験（②と合同）
II 跡地利用に係る教育との連携方法の検討	
III 国内外への情報発信手法の検討	
IV 県内への情報発信の継続	

4. 合意形成の促進及び国内外に向けた情報発信

（1）既存ツールを活用した県内向けイベントの企画・開催運営

《開催概要》

- ・ サンエー那覇メインプレイス：令和 6 年 11/23(土)～24(日)
- ・ サンエー浦添西海岸パルコシティ：令和 7 年 1/18(土)～19(日)

《アンケート結果》

開催場所	サンエー那覇メインプレイス 3 階エントランス		サンエー浦添西海岸パルコシティ 4 階エントランス		合計
開催日	11/23	11/24	1/18	1/19	
来場者数	58人	110人	137人	143人	448人
アンケート回収数	29票	34票	52票	50票	165票
回収率	50.0%	30.9%	38.0%	35.0%	36.8%



パネル展の様子



併設した AI 体験コーナー

- 取組への評価…跡地利用の取組：81％が評価、パネル展の満足度：97％が評価
- 期待する跡地の将来像… ①自然があふれるみどりの中のまち ②環境に配慮したまち ③生活利便性の高いまち
- 認知度…計画策定に向けた取組：約7割が認知、特設サイト：約2割が認知（約7割が関心をもった）

（２）地元新聞を活用した情報発信

地元新聞を購読する不特定多数の県民への情報発信を目的に、新聞社へ本事業の情報を提供するとともに、関連有識者を紹介した。

（３）ホームページの更新

県ホームページの「普天間飛行場跡地未来予想図」にPV、イベントの報告など新たなコンテンツを順次格納し、地権者、県民・市民に情報発信の充実を図った。また、県市の情報発信ツールであるSNSや広報誌への掲載を想定したQRコード付きの「普天間未来予想図」を紹介するフライヤーの作成を行い、本年度事業においては、パネル展開催チラシ及びAI生成画像の裏面で活用した。

５．普天間飛行場跡地利用推進会議の開催補助

跡地利用計画策定に向けた検討状況の報告及び合意形成の促進及び県内外に向けた情報発信、海外の現地調査を踏まえた先進事例調査などに関する報告のため、「普天間飛行場跡地利用推進会議」を開催し、その補助を行った。

推進会議は、平成27年設立の普天間飛行場跡地利用計画策定全体会議を前身に、有識者や各種団体代表、市民代表等を委員として、計画への理解促進や考え方の共有化を図り、幅広く意見聴取を行うとともに、跡地利用に関する気運醸成に繋げることを目的としている。

開催日	令和7年2月5日（水） 14：00～16:00
開催場所	沖縄コンベンションセンター 会議棟B B5・B6・B7
報告及び意見交換	（１）跡地利用計画策定までの流れと本年度の取組 （２）普天間飛行場跡地利用等に関する情報発信等の取組報告 （３）海外先進事例調査報告 （４）今後の取組事項

本年度は意見交換等の議事後、「まちづくり：普天間飛行場の跡地利用」をテーマに掲げた高校生による発表を実施した。

６．普天間飛行場跡地利用計画策定検討会議の開催補助

行程計画に基づく「目標を定め重点的に取り組む項目」の検討の深化等に関する議論を行うため、「普天間飛行場跡地利用計画策定検討会議」を開催し、その補助を行った。

検討会議は、令和5年9月27日に施行された「普天間飛行場跡地利用計画策定検討会議設置要綱」に基づき、検討課題に応じて有識者や地権者代表等から構成し、跡地利用の計画内容の具体化に向けた検討を行うことを目的としている。

第1回検討会議	第2回検討会議
令和6年11月7日（木） 9：30～12：00 沖縄コンベンションセンター会議棟B(B5・B6・B7)	令和6年12月18日（水） 14：00～16：30 P's SQUARE 5階 D会議室
（１）普天間飛行場跡地利用計画策定に向けた取組について （２）行程計画に基づく「目標を定め重点的に取り組む項目」の検討について （３）マスタースケジュールについて	（１）行程計画に基づく「目標を定め重点的に取り組む項目」の検討について （２）行程計画の更新について （３）海外先進事例調査報告

7. 海外の現地調査を踏まえた先進事例調査

大規模な米軍基地の返還を受け、計画的なまちづくりを進めている海外の先進事例について、現地調査および事業実施主体へのヒアリングを行い、普天間飛行場における計画策定や跡地開発の実施に向けた示唆を得るため、フィリピンのマニラ首都圏・郊外を主要調査都市として現地調査を実施した。

基地転換開発公社(BCDA)が開発を主導し、基地跡地の開発を行った4地区（ボニファシオ地区、スービック地区、クラーク地区、ニュークラーク地区）を調査対象地として調査を実施した。

《フィリピンの基地跡地開発のポイント》

- ・ 地元の行政機関ではなく、大統領直轄の開発公社が事業の主体となり、インフラ整備、広報・企業誘致、管理・運営、マネジメントなどを一気通貫で実施する体制を有していた。
- ・ 不動産価値の高い立地条件を有するボニファシオ地区では、大手の民間企業との共同での事業実施体制が構築され、民間資金やノウハウを活かしたまちづくりが進められていた。
- ・ 港や空港といった物流基盤を有効に活用していたほか、経済特区制度を導入し多様なインセンティブ付与を行いながら国内外の多くの企業誘致を進めていた。
- ・ 大統領直轄で中央政府が強力な指導力を発揮し、国の機関などの移転を推進しているほか、鉄道や道路などのインフラ整備を国が積極的に進めていた。
- ・ 対象地は、基本的に国有地であり、一般の地権者は存在していない状況であった。
- ・ 地区外の既存市街地との連携や一体化については、考慮されていない状況であった。その理由としては、開発公社が地区外の計画や整備に権限を有していないこと、地区内を他と差別化された高級なエリアとして整備したいという意向があったことなどがあげられる。

《普天間飛行場の跡地利用計画作成に向け考えられる今後の検討》

- ・ 国、県、市の役割、行政サービスの一環として取り組むのではなく、実際に事業主体となる組織体構築の必要性、民間活力の導入
- ・ 沖縄振興の核となる公的な機能や機関、施設などを先行的に、戦略的に地区内へ移転
- ・ 地区外との連携、一体化の在り方について（地区のポテンシャル向上、周辺市街地の利便性向上など）