

浦添市軍用地跡地利用計画審議委員会

第17回 (令和4年度第1回)

会議資料

令和4年9月27日 (火) 13:30~16:00

場所：浦添市役所 9階講堂

浦添市軍用地跡地利用計画審議委員会の位置づけ

浦添市軍用地跡地利用計画審議委員会規則

(趣旨)

第1条 この規則は、浦添市附属機関設置に関する条例（昭和47年条例第4号）第3条の規定に基づき浦添市軍用地跡地利用計画審議委員会（以下「委員会」という。）の組織運営その他必要な事項を定めるものとする。

(位置)

第2条 委員会は、企画部内に置く。

(任務)

第3条 委員会は、市長の諮問に応じて軍用地跡地利用計画に関する調査審議する。

(組織)

第4条 委員会は、委員17人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 学識経験者
- (2) 各分野の有識者
- (3) 地主会の代表者
- (4) 市民の代表者
- (5) 国又は地方公共団体の職員

(任期)

第5条 委員の任期は、2年以内とする。ただし、再任を妨げない。

2 補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第6条 委員会に会長及び副会長を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、委員会を代表し、会務を総理する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき、又は欠けた場合は、その職務を代理する。

(会議)

第7条 委員会は、会長が招集する。

2 委員会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

3 委員会の議事は、出席委員の過半数で決する。

4 会長は、会議における審議の参考に供するため必要と認める場合には、委員でない者を会議に出席させ意見を述べさせることができる。

(庶務)

第8条 委員会の庶務は、企画部において処理する。

(補則)

第9条 この規則に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、会長が定める。

これまでの審議委員会

- ◆ これまでに16回開催し、平成25年3月に現行計画となる『跡地利用基本計画』を策定
- ◆ 新たな跡地利用計画においては、第17回がキックオフ

回数	開催年月日	議題等
第1回	H17.8.2	<ul style="list-style-type: none"> ・跡地利用計画について（諮問） ・跡地利用計画の経過報告 ・社会状況の変化、上位計画改定、在日米軍再編等の説明 ・今後のスケジュール
第2回	H18.5.25	<ul style="list-style-type: none"> ・「再編実施のための日米ロードマップ」に関する説明 ・平成17年度跡地利用計画基礎調査の概要説明 ・今後のスケジュール
第3回	H19.6.4	<ul style="list-style-type: none"> ・平成18年度委託調査業務の概要説明（跡地利用計画策定に向けた戦略プラン及び調査事業について） ・今後のスケジュール
第4回	H21.7.30	<ul style="list-style-type: none"> ・これまでの調査結果概要説明 ・基本構想（案）の策定について ・今後のスケジュール
第5回	H22.2.10	<ul style="list-style-type: none"> ・平成21年度 まちづくり活動について地主懇談会及び地主アンケート調査結果概要 ・基本構想（案）策定の方向性について ・基本構想（案）について ・今後のスケジュール
第6回	H22.4.16	<ul style="list-style-type: none"> ・平成21年度 まちづくり活動について（地主懇談会の概要） ・基本構想（案）について ・今後のスケジュール
第7回	H22.6.29	<ul style="list-style-type: none"> ・現地視察（基地の概要及び地形・地区内緑地等の説明） ・今後のスケジュール
第8回	H23.3.28	<ul style="list-style-type: none"> ・基本計画（案）の方向性について ・基本計画（案）策定の前提条件 ・今後のスケジュール

回数	開催年月日	議題等
第9回	H23.5.20	<ul style="list-style-type: none"> ・基本計画（案）の方向性について（資料：牧港補給地区跡地利用計画策定基礎調査業務報告書） ・方向性の検証 ・今後のスケジュール
第10回	H23.11.30	<ul style="list-style-type: none"> ・基本計画（案）の方向性について ・地主及び市民アンケート調査結果の報告 ・今後のスケジュール
第11回	H24.2.21	<ul style="list-style-type: none"> ・基本計画（案）の方針について（地区構造・土地利用、公園・緑地） ・今後のスケジュール
第12回	H24.3.28	<ul style="list-style-type: none"> ・基本計画（案）の方針について（地区構造・土地利用、交通・道路、公園・緑地、風景・景観、自然環境） ・今後のスケジュール
第13回	H24.8.22	<ul style="list-style-type: none"> ・基地内視察（基地の概要及び地形の説明等） ・今後のスケジュール
第14回	H24.12.21	<ul style="list-style-type: none"> ・基本計画（案）の策定に向けた検討 ・「発展・交流」、「防災」、「自然環境」を柱とした複合案について ・今後のスケジュール
第15回	H25.3.1	<ul style="list-style-type: none"> ・基本計画（案）の策定について（地区構造・土地利用、都市機能計画、交通・道路計画、公園緑地計画、風景・景観計画、自然環境計画） ・答申（案）について
第16回	H25.3.21	<ul style="list-style-type: none"> ・答申案について ・跡地利用基本計画について（答申）

審議委員会のスケジュール

令和4年度

令和5年度

第1回（第17回）

- 会の目的
- 地区の概要・特性・課題
- 跡地利用に求められる主な要素と役割
- 跡地利用計画のコンセプト

R4/9月

第2回（第18回）

- 土地利用方針とゾーニング
- 企業ニーズの把握
- 周辺地域との整合性
- 跡地利用計画の素案
- 地元説明会とパブコメの実施

R5/2月

第3回（第19回）

- 地元説明会とパブコメの実施結果
- 計画の事業化及び事業実施に向けた課題

R5/8月

第4回（第20回）

- 跡地利用計画答申案

R6/1月

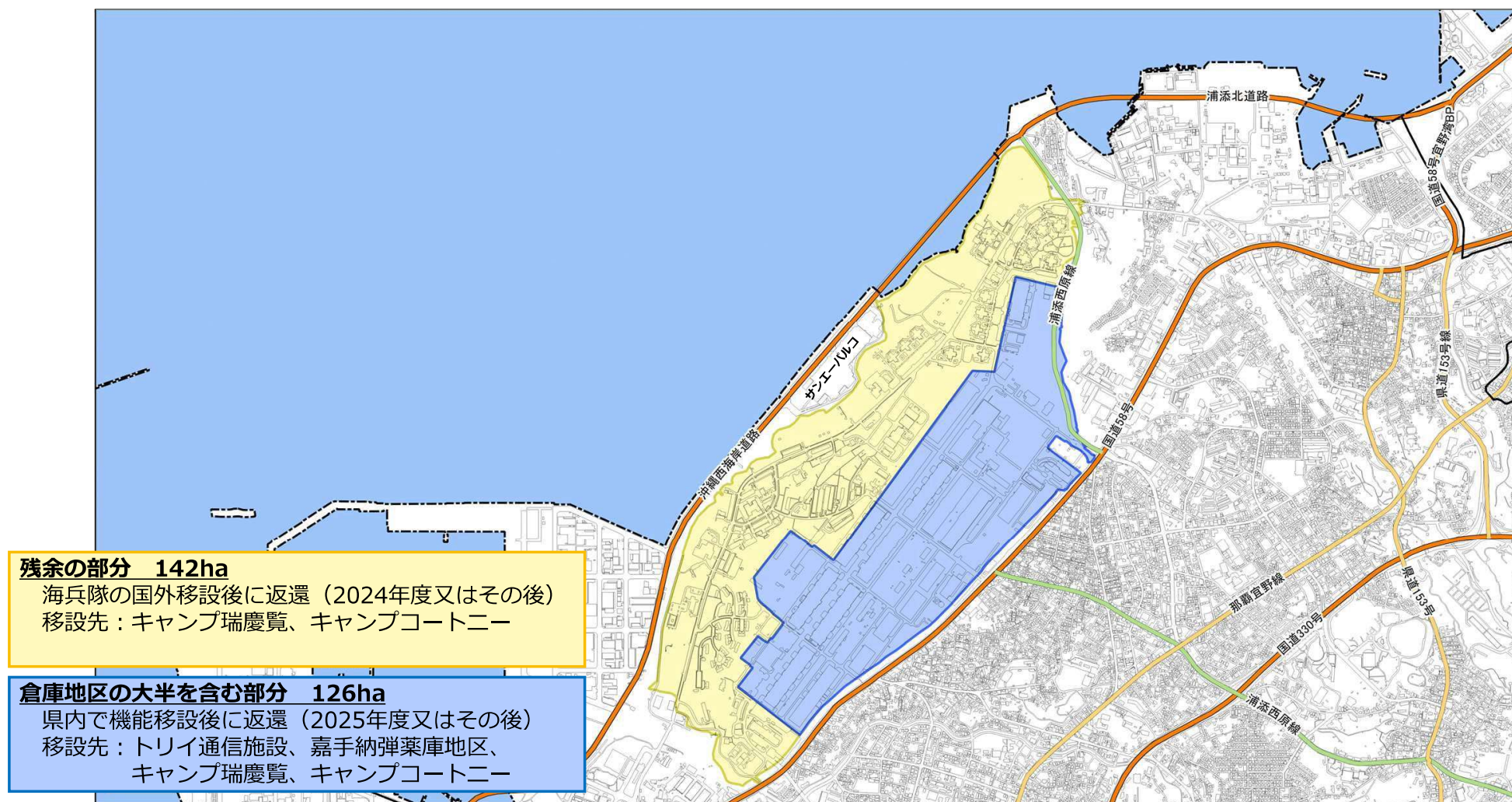
- ・ 各委員への個別意見聴取
- ・ 市役所内関係部署への意見聴取
- ・ 分野ごとの項目検討

- ・ 地元説明会の開催
- ・ パブリックコメントの実施

※審議委員会の開催数 / 開催月 / 審議内容については、計画策定の進捗に合わせて変更となる場合があります。

跡地利用計画の対象区域

- ◆ 対象区域は、牧港補給地区内の約270ha
- ◆ 返還済み箇所：約6ha、返還予定箇所：267ha
- ◆ 土地所有者数は約2,700人 ※令和3年3月時点



現行計画（牧港補給地区跡地利用基本計画）の内容

基本計画図

本地区や浦添市の「交流・発展」を重視しつつ、「安全・安心」や「自然環境」にも留意したまちづくりを目指します。

本地区の跡地利用に向け、平成 21 年度に策定した基本構想を基に、構想を具現化するための方向性である「牧港補給地区跡地利用基本計画」を策定しました。
この基本計画をできるだけ多くの方々に知っていただいたうえで、今後、返還後の事業化に向けた具体的な取り組みをみなさんと一緒に進めていきたいと考えています。

産業振興地区のイメージ

にぎわいがあり国際性豊かな産業振興地区の形成を目指します。

商業業務地区のイメージ

幹線道路の沿道は、暮らしの充実とにぎわいを生む商業業務地区の形成を目指します。



産業振興地区のにぎわいのイメージ



にぎわい交流軸交差点のイメージ



住宅地区内の主要道路沿道のイメージ



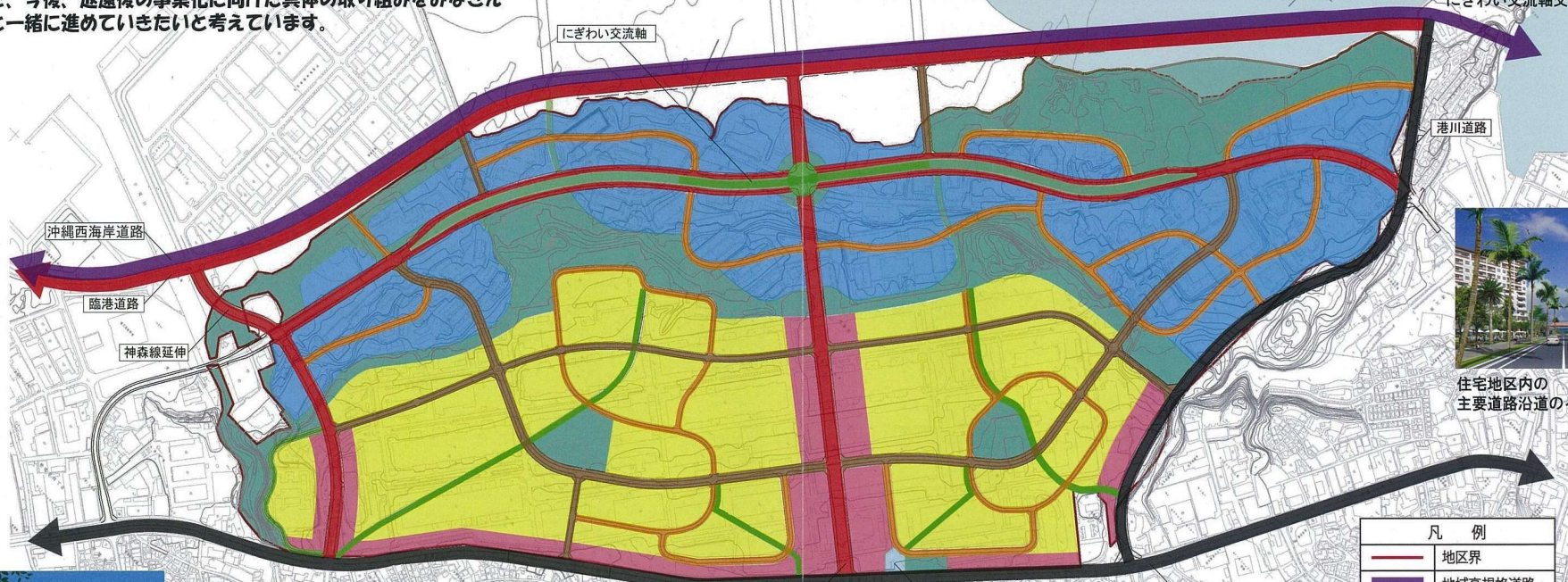
低層住宅地のイメージ



交通広場付近のイメージ

住宅地区のイメージ

高台部に安全でうるおいのある住宅地の形成を目指します。



凡 例	
	地区界
	地域高規格道路
	主要幹線道路
	幹線道路
	補助幹線道路
	主要区画道路
	自転車歩行者路
	産業振興地区
	住宅地区
	商業業務地区
	主要な公園緑地

区分	面積 (ha)
産業振興地区	約 73 ha
住宅地区	約 69 ha
商業業務地区	約 18 ha
宅地計	約 160 a
道路	約 59 ha
公園緑地	約 55 ha
公共用地計	約 114 ha
合 計	約 274ha

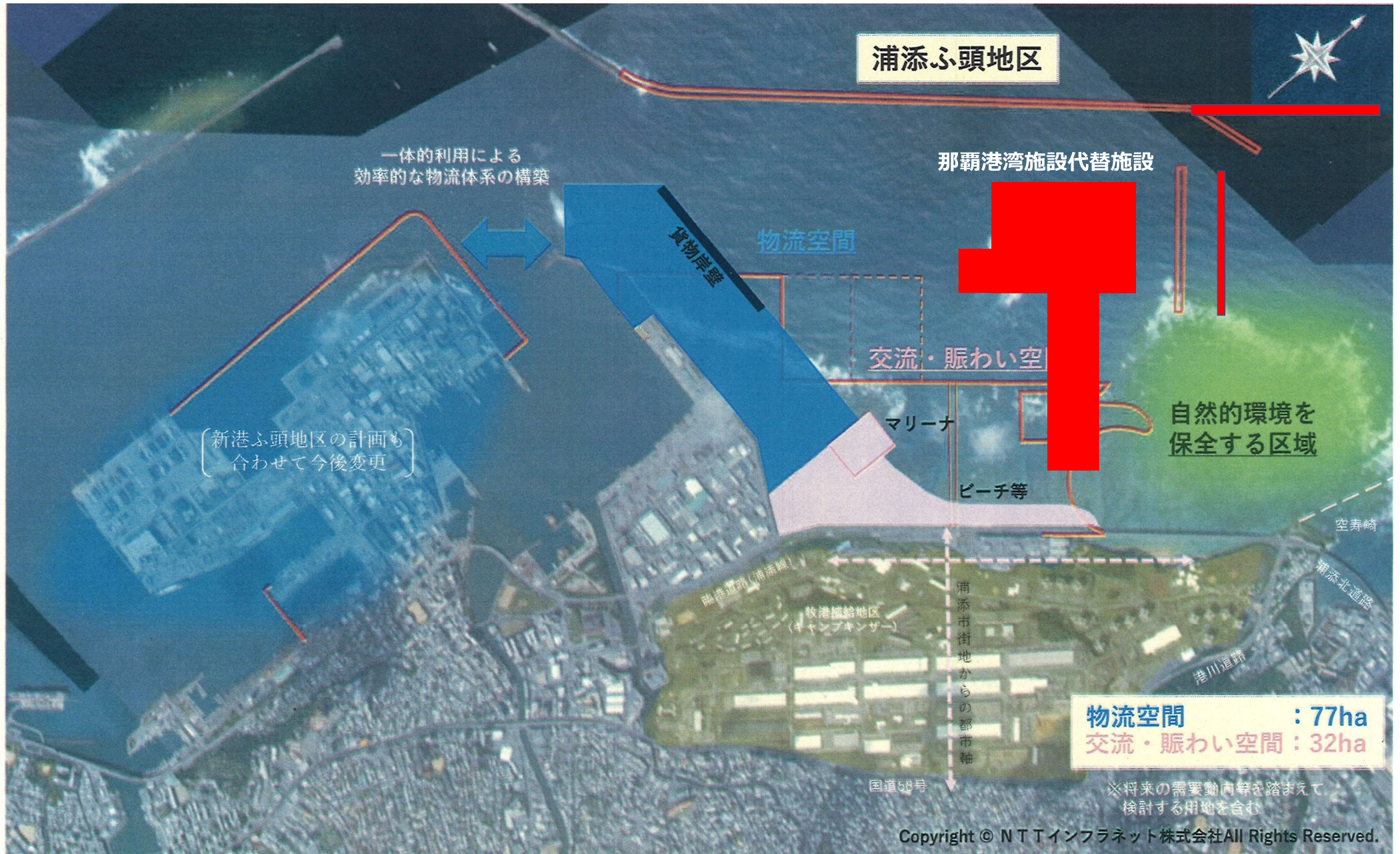


計画見直しに至る経緯

- ◆ 港湾計画の変更
⇒西海岸開発区域との一体的な計画の整合性をどう図るか
- ◆ 浦添ふ頭北側への那覇港湾施設（那覇軍港）代替施設の移設
⇒軍港移設にどう向き合うか
- ◆ 統合計画^(※)で示された返還時期
⇒2年後（令和6年度）に迫る返還時期
- ◆ 社会情勢・経済状況を踏まえた対応が求められる
⇒昨今の発展著しい先端ICT技術
⇒「誰一人取り残さない」世界共通の目標(SDGs)にどう取り組むか
⇒人口構造の変化にどう対応するか

※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)

浦添ふ頭地区における民港等の形状案



踏まえるべき主な社会潮流の変化

- ◆ 昨今の都市づくりは、温暖化等の地球環境の変化などに対応した取組や、その解決に寄与する技術革新の導入が注目されている。
- ◆ また、こうした新たな技術や取組を社会実装するための街中での実証が必要とされている。

- 2015年に国連総会において持続可能な開発のための17の目標（SDGs）が採択。全ての国が取り組む普遍的な世界共通の目標であり、日本も積極的に取り組んでいる。



- **カーボン・ニュートラル**政策の推進
- グリーンインフラを始め**環境問題・気候変動への意識**の高まり



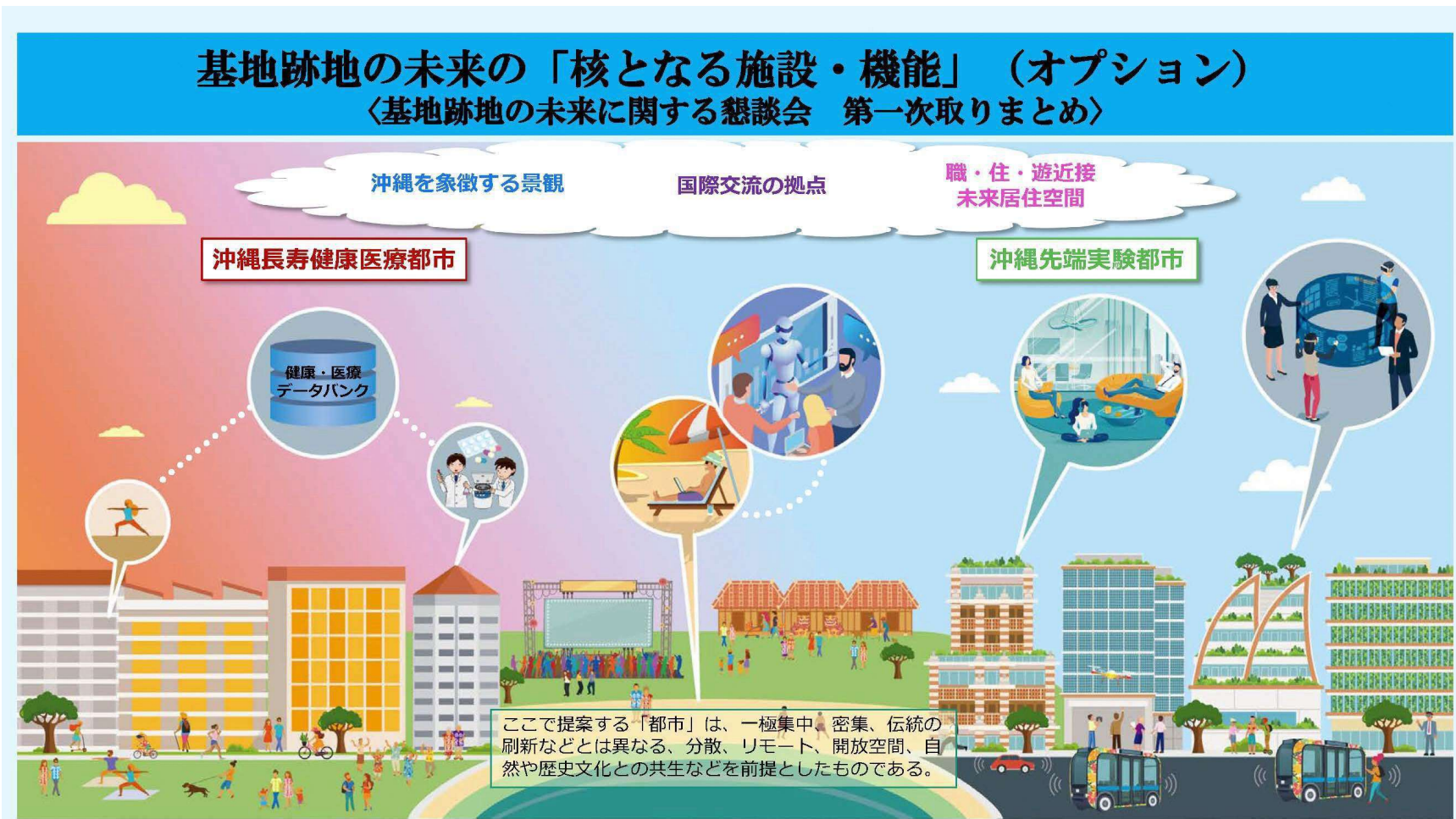
- **自動運転や環境技術**等の技術革新とそれに伴う**まちなか実証実験場の需要**の高まり
- **デジタル田園都市**、スーパーシティ、スマートシティ施策の推進

- ウォーカブルな空間づくり等**ひと中心のまちづくり**の推進
- ブルーゾーン等、**健康意識**の高まり、高齢社会への対応
- 高付加価値を生み出す行財政運営の必要性の高まり



上位関連計画：基地跡地の未来に関する懇談会

- ◆ 内閣府による基地跡地の未来に関する懇談会では、今後返還される在日米軍施設・区域の跡地の利用について、その核となる施設・機能のありうるオプションの検討を行っている。



中南部都市圏の跡地利用広域構想 (2013年1月/沖縄県)

(沖縄市、北谷町、北中城村、宜野湾市、浦添市、那覇市)

- 「21世紀ビジョン」に基づき、中南部の都市圏域づくりの基本方針として“**広域的視点に基づいた跡地利用の方向性**”が示される



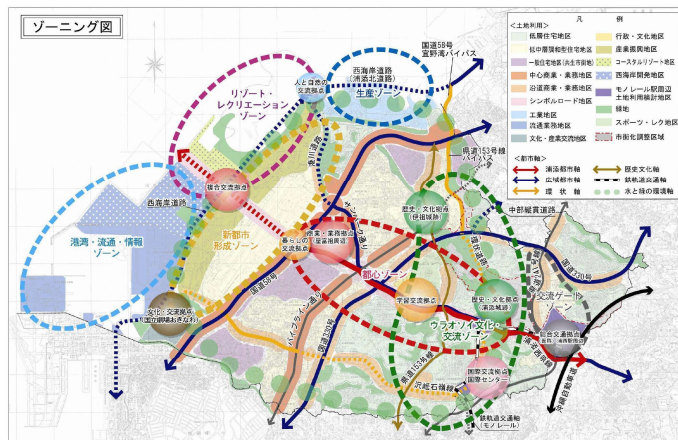
“世界に開かれた平和で安らぎと活力のある中南部都市圏”

◆ 返還予定地の整備コンセプト

牧港補給地区	キャンプ桑江南側地区	陸軍貯油施設第1 桑江タンクファーム
「人・海・文化を活かした 国際的エンターテイメント都市 」	「沖縄らしい賑わいと快適な都市生活を享受できる職住接近の コンパクトシティ 」	「自然緑地に包まれた 潤いのある住宅地 」
キャンプ瑞慶覧	普天間飛行場	那覇港湾施設
「優れた居住環境と交通結節機能を活かした 新生活環境都市 」	「平和シンボルの国際的高次都市機能を備えた 多機能交流文化拠点都市 —新たな沖縄の進行拠点—	「沖縄の玄関口にふさわしい 交流・交易型ウォーターフロント都市 」

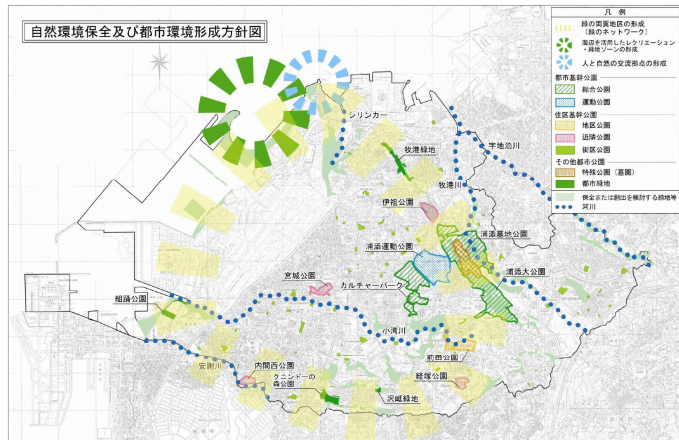
上位関連計画：浦添市の計画における地区の位置づけ

土地利用ゾーニング



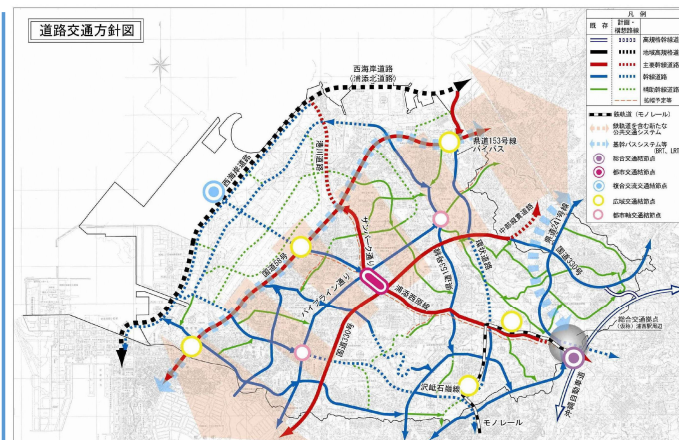
- ・ 牧港補給地区と国立劇場おきなわを中心とした文化交流拠点を含む「新都市形成ゾーン」
- ・ 西海岸埋立区域等と連携した本市のまちづくりを牽引する地域として、隣接する海や国立劇場おきなわを活かしたリゾートコンベンション産業、文化産業、健康・医療産業等の集積や土地的利便性を活かした快適な居住空間の形成、シンボルロードの形成等を図る。

自然環境保全及び都市環境形成方針



- ・ 歴史・文化を育み、人々の生活を優しく囲みこむクサティ森を保全・育成するとともに、クサティ森と公園、河川、学校等の主要な公共施設や、海岸線の緑化を図り、緑の両翼軸なる環状緑地帯を形成する。
- ・ 牧港補給地区跡地北側においては、海浜に親しめるレクリエーション空間の形成を図るとともに、カーミージー、空寿崎周辺においては、豊かな海浜環境を活用した環境学習の場の形成を促進する。

道路交通方針図

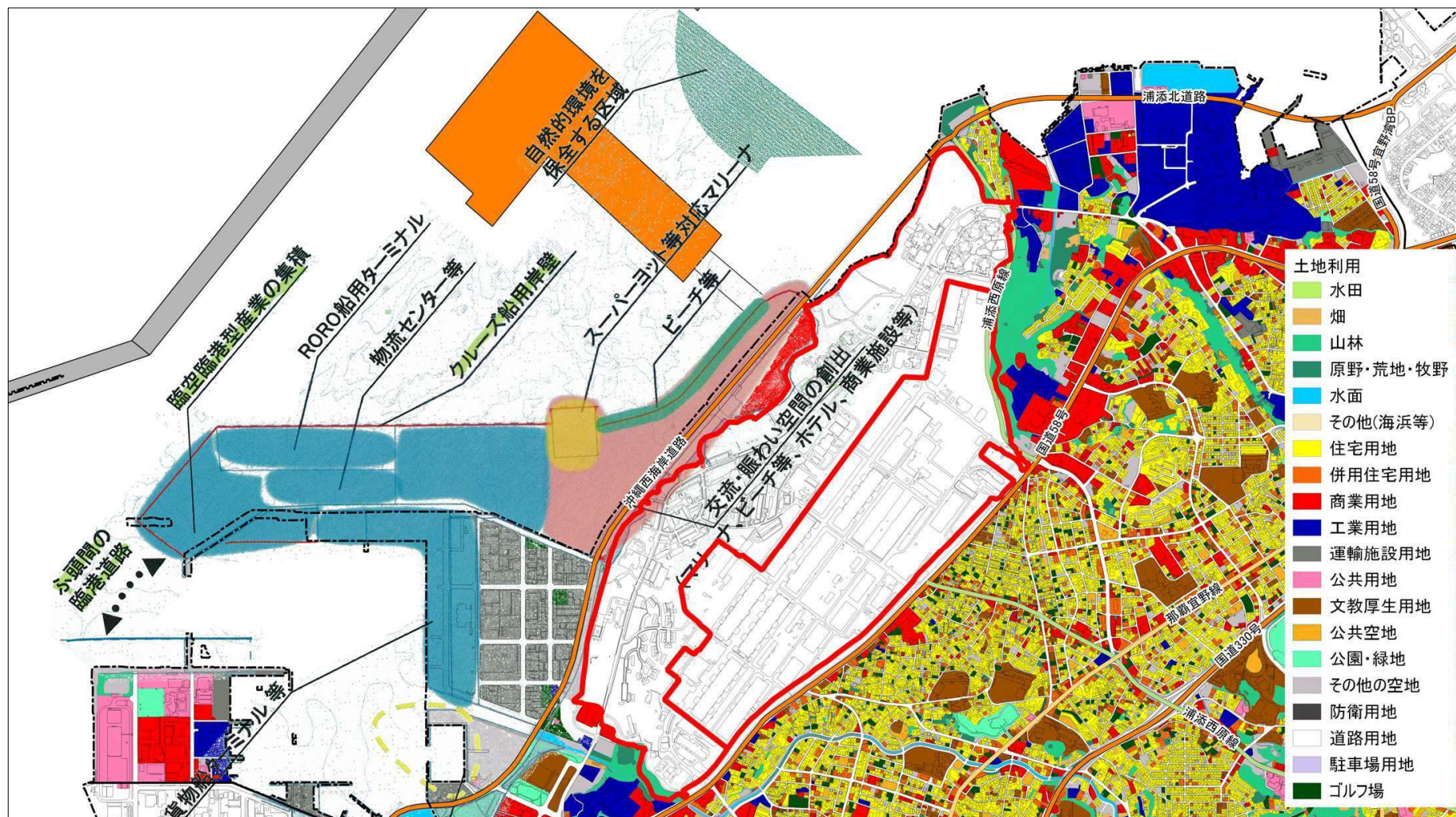


- ・ 中南部都市圏の主要な幹線道路である国道58号など南北方向の広域幹線道路、これらを補完する骨格道路網が形成されており、現在、沖縄西海岸道路、臨港道路といった広域幹線道路の整備が進行中
- ・ 西海岸道路および臨港道路浦添線については、管理者と協議の上、景観重要公共施設としての指定を目指す ※西海岸景観地区の指定 (R3.9月)

『都市計画マスタープラン』（平成25年1月/浦添市）

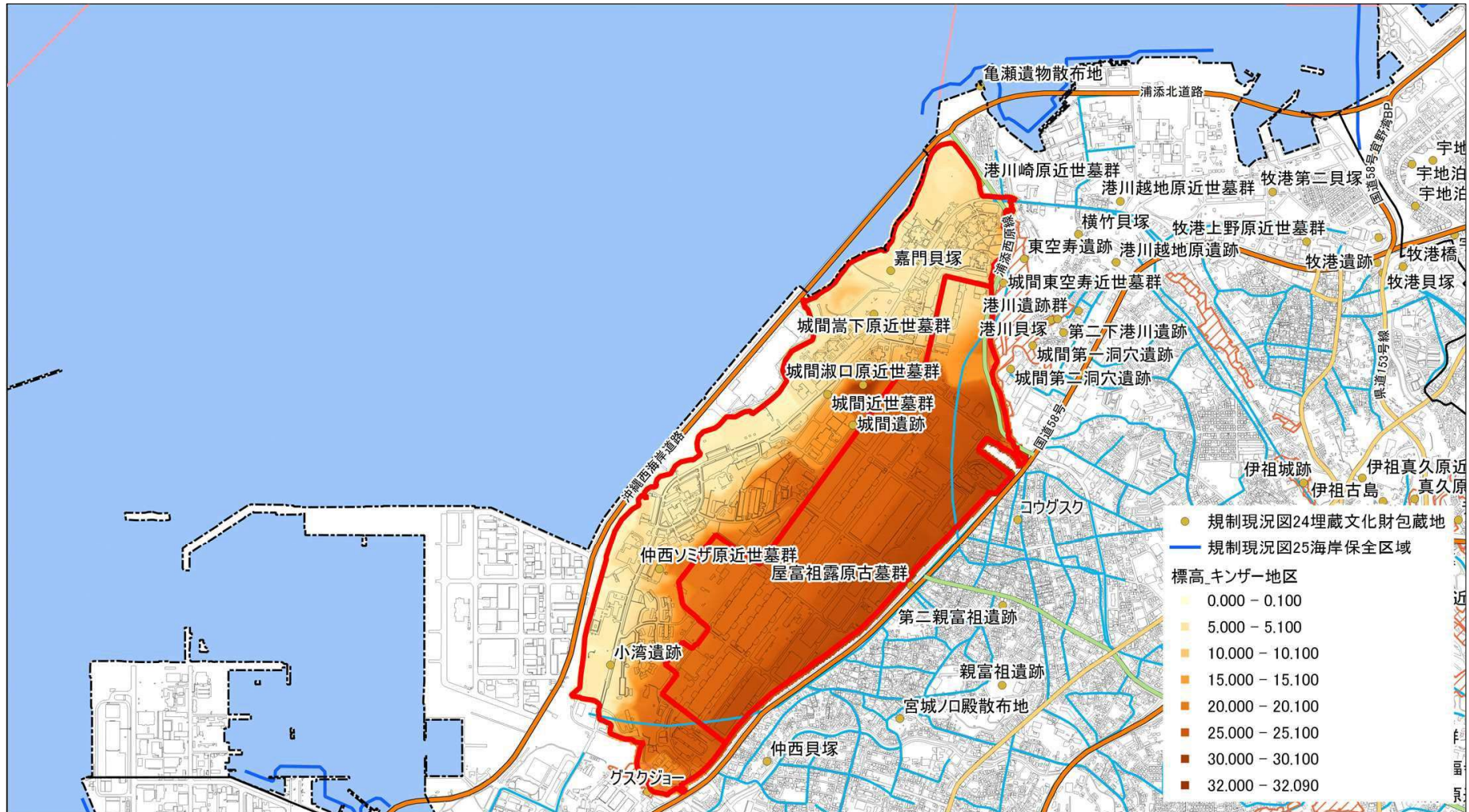
地区特性：周辺での開発及び周辺の土地利用

- ◆ 那覇港湾長期構想に基づく埋立計画、那覇港湾施設を移設予定
- ◆ 国道58号沿道に商業用地、地区南側の周辺に産業系用地、地区北側に緑地が分布



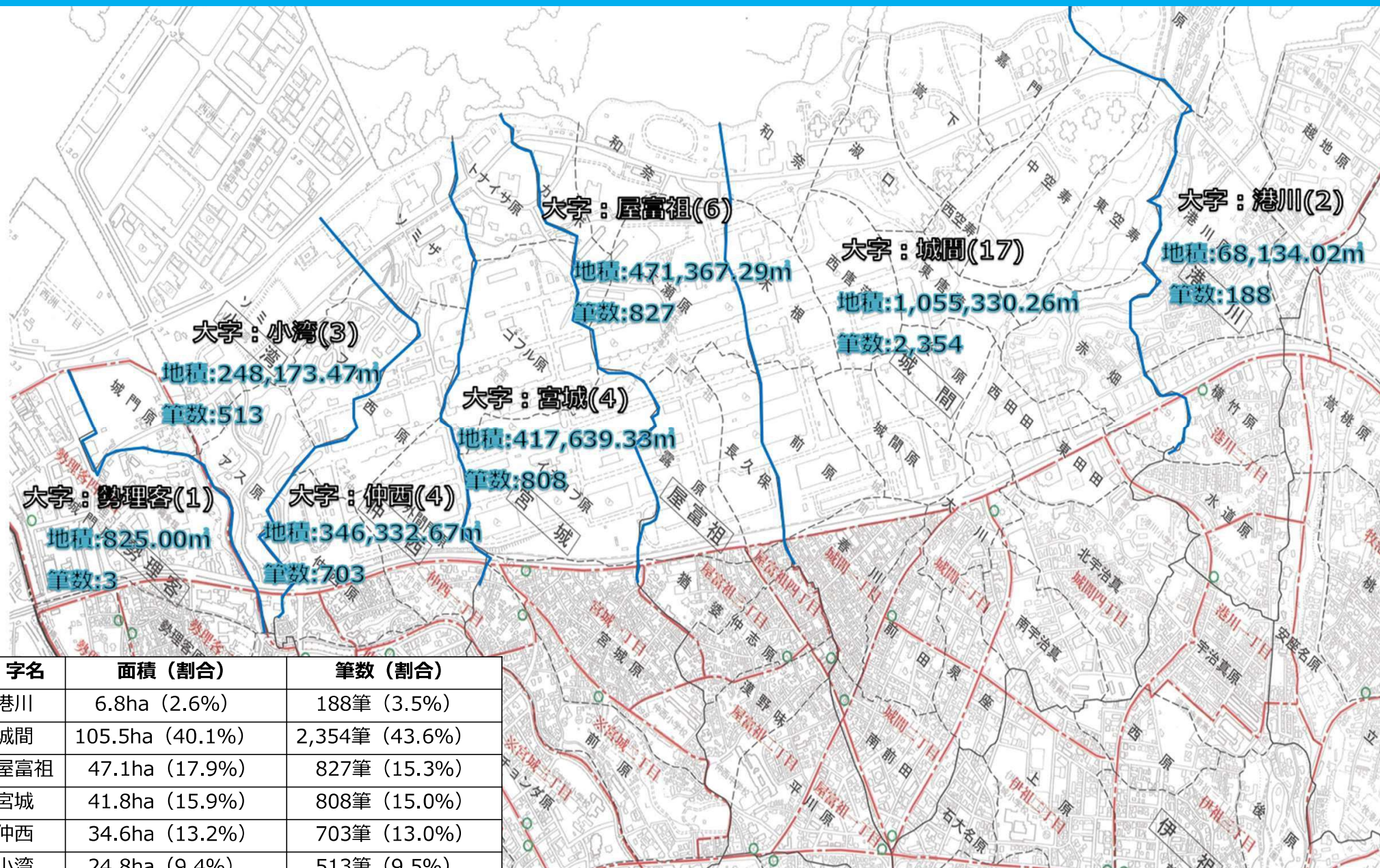
地区特性：地形及び歴史・文化資源

- ◆ 国道58号側の高台部(標高20~31m)と沿岸部(標高1~10m)から構成
- ◆ 地区内には貝塚や墓群が存在



参考：牧港補給地区埋蔵文化財調査基本計画策定業務
(H24年3月/浦添市教育委員会)

土地特性：字別の区域分布



字名	面積 (割合)	筆数 (割合)
港川	6.8ha (2.6%)	188筆 (3.5%)
城間	105.5ha (40.1%)	2,354筆 (43.6%)
屋富祖	47.1ha (17.9%)	827筆 (15.3%)
宮城	41.8ha (15.9%)	808筆 (15.0%)
仲西	34.6ha (13.2%)	703筆 (13.0%)
小湾	24.8ha (9.4%)	513筆 (9.5%)
勢理客	825m ²	3筆
西洲	2.5ha	2筆

注1) カッコ内数値は小字数を表す
 注2) 大字のうち、西洲は非表示
 注3) 令和3年1月時点の登記簿から算出

土地属性：民有地と公有地の割合

◆ 公有地の割合は、地区全体の12.6%で33.2haである。

	内 訳	面積(ha)	構成(%)	筆 数
公有地	民有地	230.1	87.4	4,420
	国有地	18.0	6.8	265
	県有地	3.1	1.2	129
	市有地	12.1	4.6	584
	合 計	263.3	100	5,398

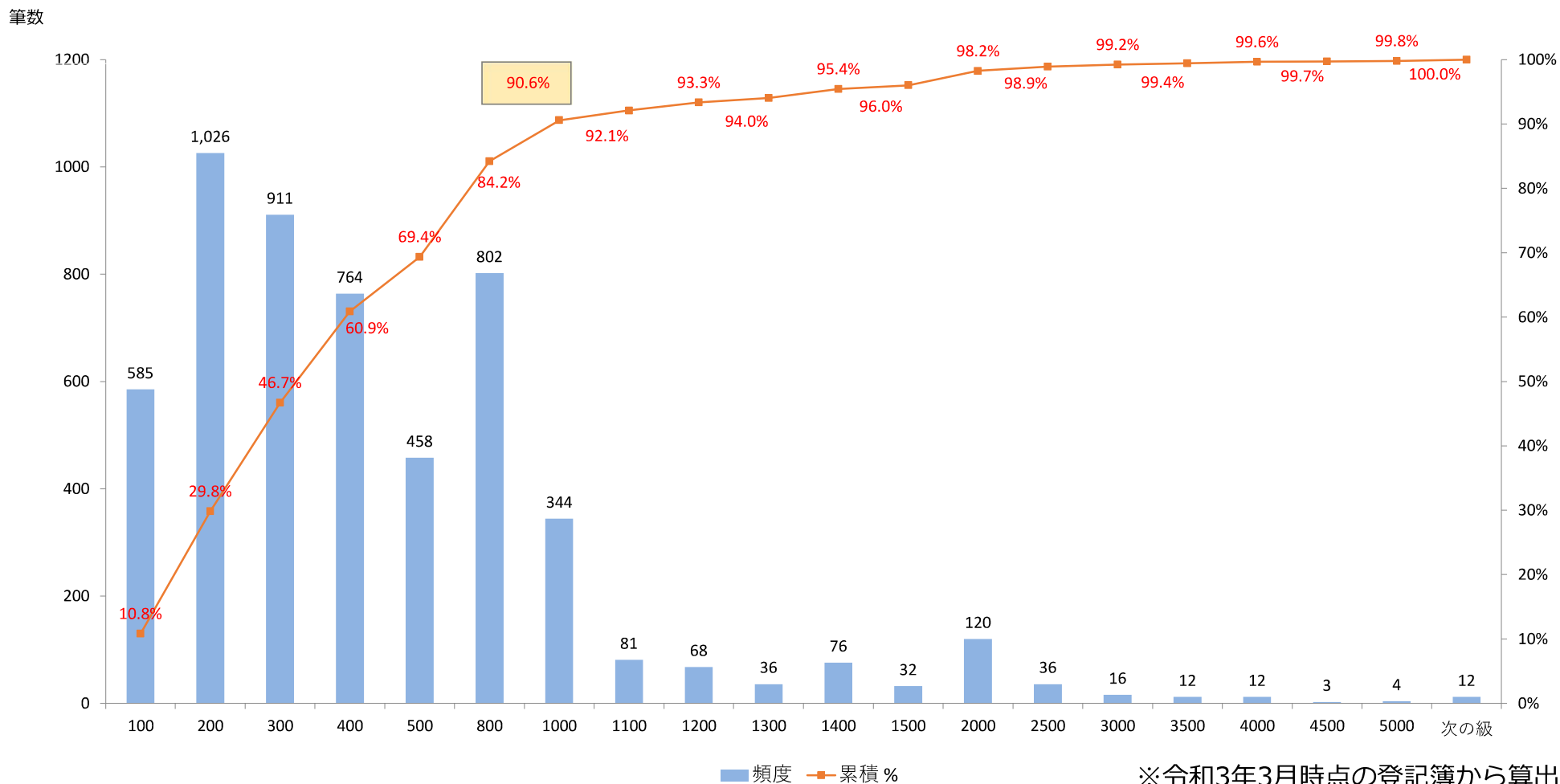
※令和3年1月時点の登記簿から算出
※市域1,948haに占める割合≒14.0%

(参考) 地区内土地の属性① 地積ヒストグラム

◆ 1,000㎡以下の土地で、地区面積全体の9割を占める。

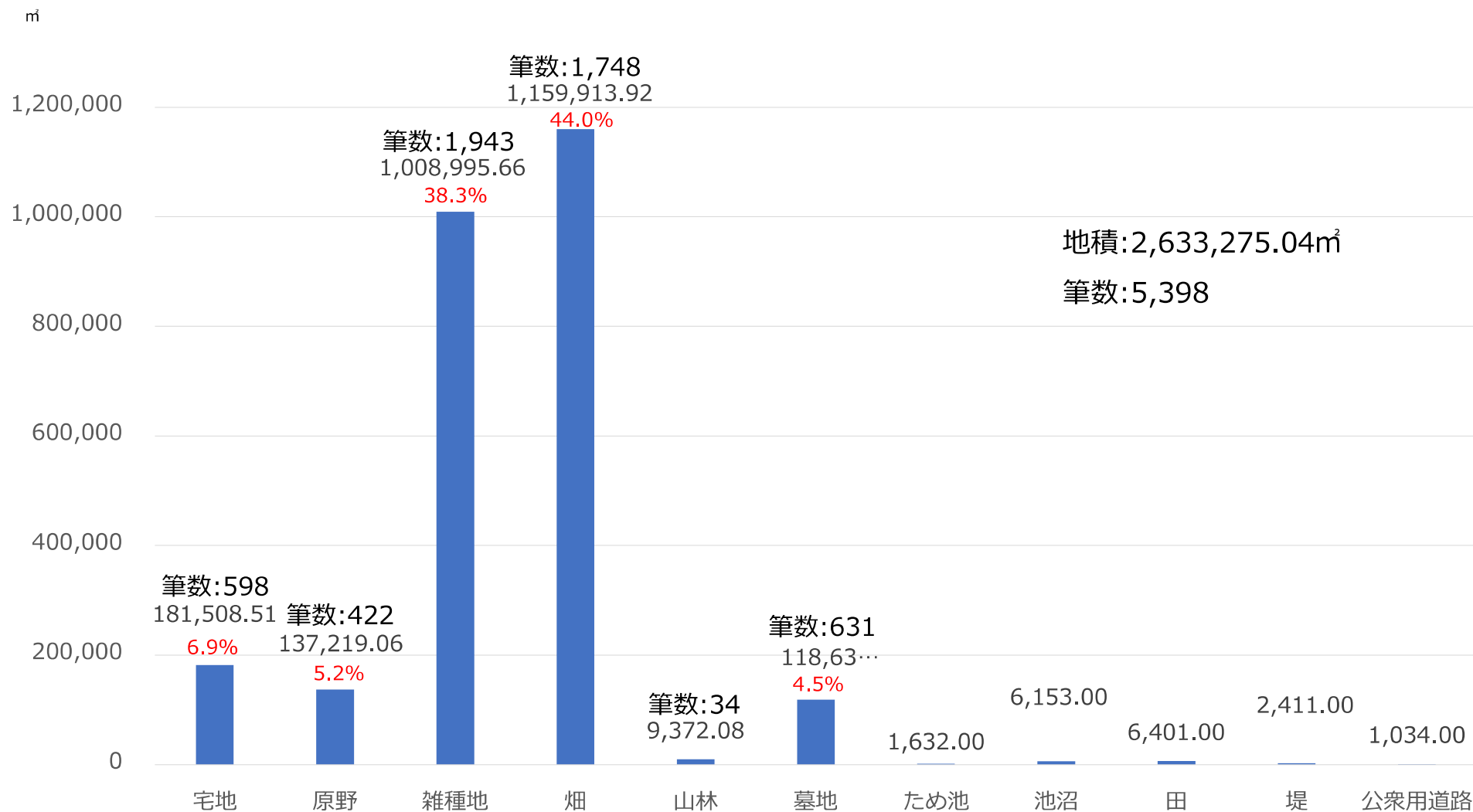
◆ 200㎡以下の土地※が地区全体の3割を占める。

※土地区画整理事業の減歩後の面積によっては自己活用が困難となる可能性がある



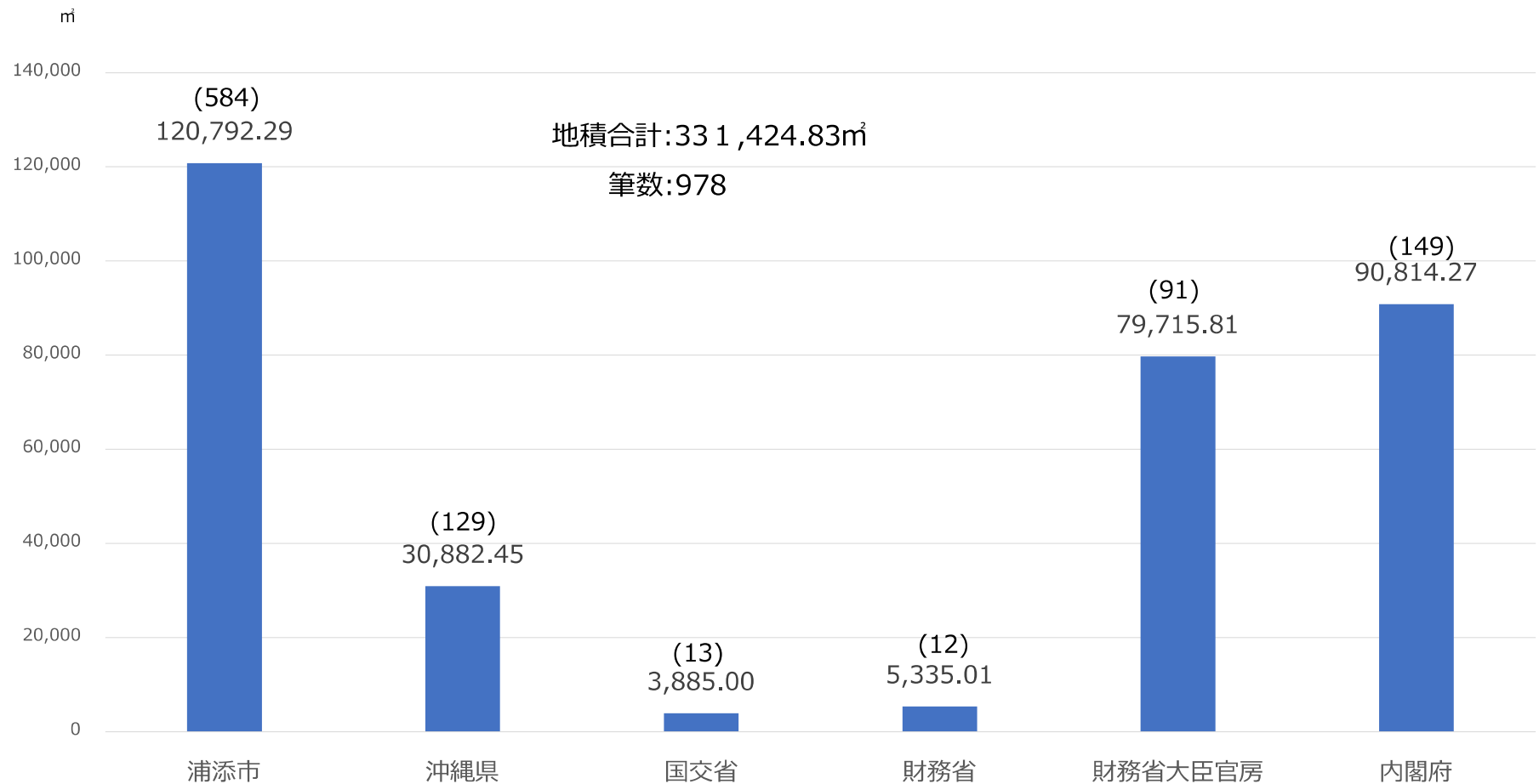
※令和3年3月時点の登記簿から算出

(参考) 地区内土地の属性② 地目別 地積・筆数



※令和3年3月時点の登記簿から算出

(参考) 地区内土地の属性③ 公有地の所有内訳



注1) カッコ内数値は筆数を表す

※令和3年3月時点の登記簿から算出

◆チームまきはほ21（地主会若手組織）の活動支援

- ✓ 外部講師等による講演会
- ✓ 県内先進地視察
- ✓ 跡地利用計画に対する提言書の作成
- ✓ 県外先進地視察（今年度予定）

◆土地の先行取得事業

【概要】

跡地利用特措法に基づき、駐留軍用地の返還に先行して、将来必要な公共用地を確保することを目的とする。

目 的：公園・緑地用地

目標面積：30ha

取得面積：約17.4ha（R4取得予定分含む）

財 源：一括交付金（147億円）

期 間：平成28年度～令和13年度

跡地利用に求められる主要要素と役割

立地特性

- 那覇**空港に近接**
- 那覇港の**港湾区域**に含まれる
- 沖縄の南北を繋ぐ動線である国道58号と西海岸道路に隣接
- 周辺が市街地に囲まれた**経済・生活の中心**
- **リゾート地**沖縄の**西海岸の海**に面する立地
- 地区が高台部と低地の沿岸部からなる

地権者

- 自然環境の活用、歴史文化の活用、**産業拠点、都市型リゾート**、地権者の協働、地権者の**生活利便性**の確保
- 自己利用を望む割合が減少傾向

社会潮流

- 世界共通の目標として、持続可能な開発目標（**SDGs**）に向けた取組の推進
- **カーボン・ニュートラル**政策の推進
- グリーンインフラを始め**環境問題・気候変動への意識**の高まり
- **自動運転や環境技術**等の技術革新とそれに伴う**まちなか実証実験場の需要**の高まり
- **デジタル田園都市**、スーパーシティ、スマートシティ施策の推進
- ウォーカブルな空間づくり等**ひと中心のまちづくり**の推進
- ブルーゾーン等、**健康意識**の高まり、高齢社会への対応
- 高付加価値を生み出す行財政運営の必要性の高まり

跡地未来懇（内閣府）

- 沖縄長寿健康医療都市
ーメディコン・ヒルー
- **沖縄先端実験都市**
ーシリコン・リーフー

沖縄県

- 中南部広域構想
人・海・文化を活かした
国際的エンターテイメント都市
- 沖縄における**新たな産業**の確立

浦添市

- 都市計画マスタープランにおいて、新都市形成ゾーンとして、下記の形成が求められている。
- ✓ **リゾートコンベンション**産業
- ✓ 文化産業
- ✓ **健康・医療産業**等の集積
- ✓ 都市的利便性を活かした**居住空間**
- ✓ シンボルロードの形成 等

人と環境が共生する スマートイノベーションシティ

完全自動運転が実現する未来を拓く、
新たな都市基盤とライフスタイルのあり方を導く、
技術革新のリーディング拠点

私たちの暮らしをとりまく地球環境は、温暖化や異常気象等大きく変化しており、自然環境の維持・保全が強く求められております。そのため、これらの解決に多大な影響を及ぼすエネルギーや自動運転の技術革新が起きようとしています。技術革新は、やがて社会実装され私たちの暮らしは大きく変化することが予想されます。

本地区は、豊かな自然と空港や港湾に近接する立地特性を活かし、こうした社会変化に対して、新しい都市のあり方をリードする研究・産業の拠点を目指します。

沖縄らしい自然、街並み、風景の魅力のもとに、技術革新の社会実装をいち早く経験することで、多くの人が集まり、健康に暮らし、学び、遊びの中から、先端技術を体験し、新たな技術やモノ・サービスが生まれる都市を目指します。