

**那覇軍港跡地利用計画（開発条件の整理）  
及び地権者等合意形成活動支援業務**

**報 告 書  
（概 要 版）**

**平成 3 0 年 3 月**

**那覇市**



# 目 次

<b>1. 業務の概要</b> .....	<b>1</b>
(1) 業務目的 .....	1
(2) 業務範囲 .....	1
(3) 業務フロー .....	2
<b>2. 那覇軍港跡地利用計画（案）づくりに係る取り組み</b> .....	<b>3</b>
(1) 開発条件に関する情報収集及び開発条件の整理・組み立て .....	3
(2) 関係機関ヒアリングの実施 .....	37
<b>3. 地権者等合意形成活動の取り組み</b> .....	<b>41</b>
(1) 「次世代の会」の定例会の開催 .....	41
(2) 他組織等との意見交換会の実施 .....	43
(3) 情報誌（がじゃんびら通信）の発行 .....	45
(4) 歴史に関する資料収集 .....	46
(5) 真珠道調査・巡り .....	48
<b>4. 今後の取り組みについて</b> .....	<b>53</b>





## 1. 業務の概要



# 1. 業務の概要

## (1) 業務目的

これまで本市では、平成 18 年度に策定した「合意形成活動全体計画」（以下「全体計画」という。）に基づき、地権者等に対する情報提供や合意形成が確実に進められるよう基礎的環境づくりに取り組んできた。

また、平成 24 年度には社会情勢や那覇軍港を取り巻く環境が大きく変化したことを受け全体計画を見直し、跡地利用計画の計画づくりに取り組める環境を整えることに重点を置いた地権者等との合意形成活動を行ってきたところである。

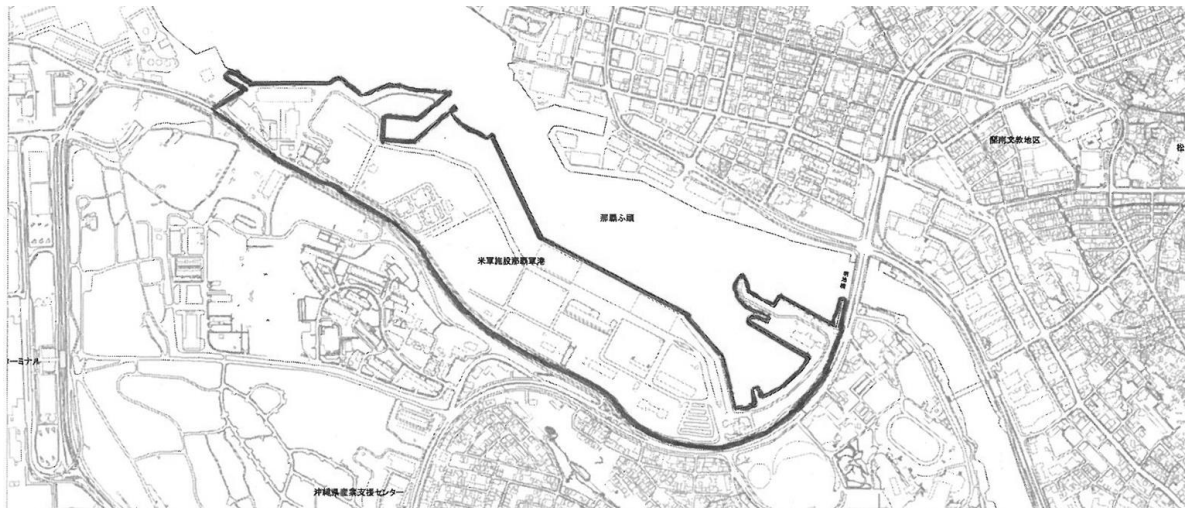
那覇軍港（那覇港湾施設）は、平成 25 年 4 月の「沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画」で、返還条件が満たされ、返還のための必要な手続きの完了後、2028 年度（日本国の平成 40 会計年度）又はその後返還が可能と返還時期が明示されている。

第 2 ステージに移行した平成 28 年度は、跡地利用計画策定にかかる検討体制、プロセス、合意形成活動などをまとめた那覇軍港跡地利用計画策定手順書（原案）を作成した。

平成 29 年度は、那覇軍港跡地利用計画の策定に向け、港湾計画等の関連する計画、他の中南部エリアとの関係性・他駐留軍用地跡地の動向、軍港周辺開発動向などを開発条件として整理する。また、これまで行ってきた地権者等との合意形成活動を中断することなく継続して進めていく。

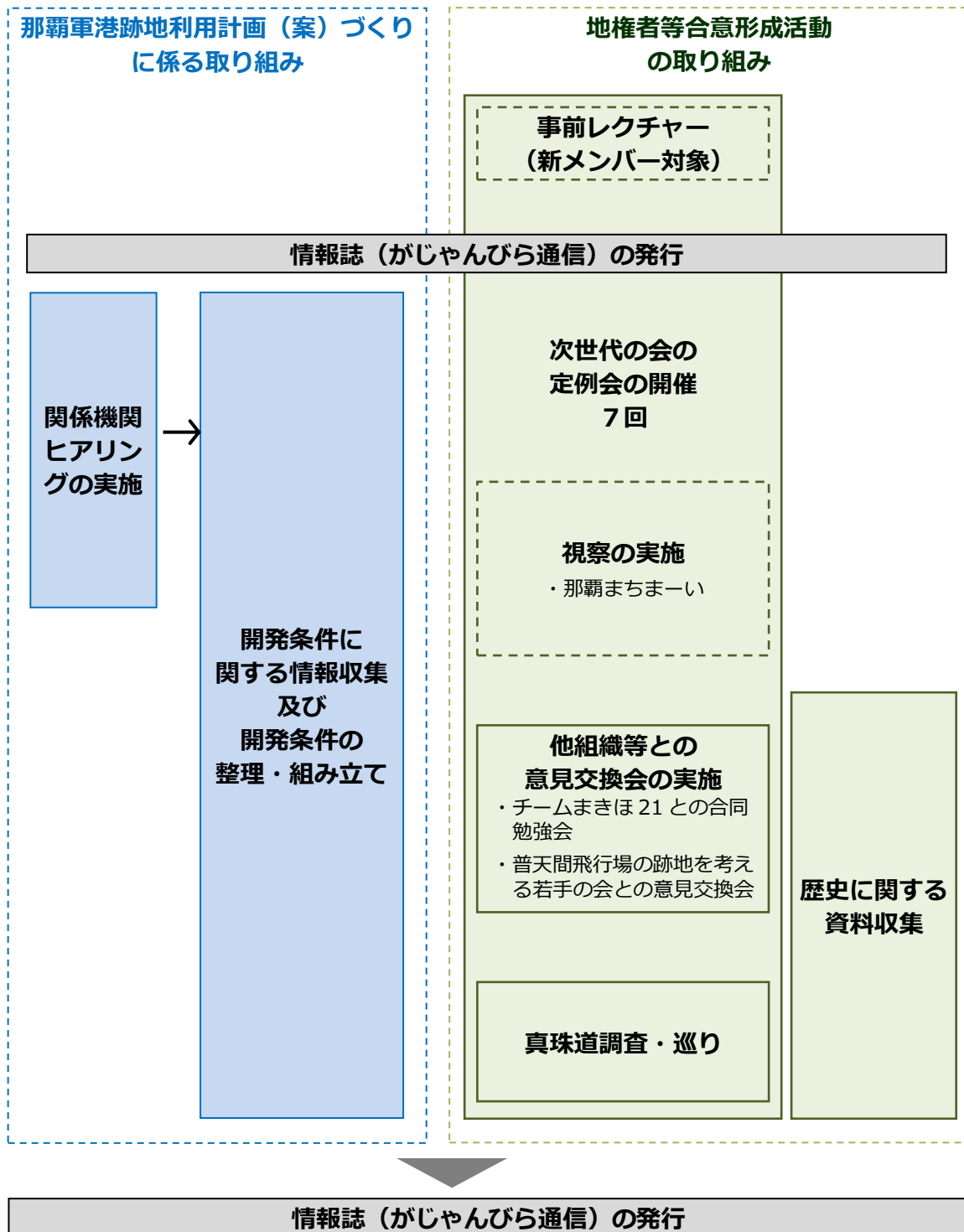
## (2) 業務範囲

本業務の対象区域は、那覇港湾施設（約 55.9ha）とする。



### (3) 業務フロー

本業務は、以下のフローにより実施する。



## **2. 那覇軍港跡地利用計画（案）づくりに係る取り組み**



## 2. 那覇軍港跡地利用計画（案）づくりに係る取り組み

那覇軍港の跡地利用計画の検討にあたっては、「広域的な観点」からの検討に配慮する必要があることから、まずは中南部エリアにおける那覇エリアの位置づけの整理が必要となる。今年度は準備として、開発条件のうち、主に中南部エリアにおける県及び関係市町村の動向に関する情報収集を行った。

### （1）開発条件に関する情報収集及び開発条件の整理・組み立て

手順書（原案）で整理されている開発条件のうち、下記の項目について既存資料及びヒアリングにより情報収集を行い、整理した。

#### <手順書（原案）における開発条件>

項目	主な事項	整理項目	
地権者に関する こと	権利者数	●	
	土地活用意向		
国有地に関する こと	面積	●	
	活用条件		
埋立地に関する こと	位置や境界	●	
	地盤		
歴史文化に関する こと	史跡、旧跡の分布	●	
	垣花の歴史		
港湾機能	水深や岸壁		
	水域	●	
周辺環境	立地環境 ・ 周辺施設	・ 周辺の交通	
	自然環境 ・ 周辺の緑	・ 海岸、河川	
	開発動向 ・ 那覇空港滑走路増設 ・ ゆいレール延伸 ・ 基幹バス ・ 大型 MICE 施設 ・ 浦添埋立て ・ 東部海浜開発	・ 沖縄鉄軌道 ・ 西海岸道路 ・ 旭橋駅再開発 ・ 那覇港 ・ 宜野湾西海岸開発	●
	他の駐留軍用地跡地利用計画 ・ 牧港補給地区 ・ キャンプ瑞慶覧 ・ 第一桑江タクファーム	・ 普天間飛行場 ・ キャンプ桑江	●
沖縄県及び那覇 市の将来像	県の将来像	●	
	市の将来像	●	
法制度	給付金制度		
	用途・高さ等の制限	●	
	景観配慮事項	●	
	空港周辺における物件等の制限	●	
	臨海部における建物制限	●	
社会経済情勢	都市づくり 国際化 情報化 産業動向		
	雇用環境 人口・世帯 観光動向 安心・安全		

## 1) 地権者に関すること

- 地主数：1,386人（資料：沖縄の米軍及び自衛隊基地（統計資料集）平成29年3月）  
うち那覇軍用地等地主会会員：約1,000名（那覇軍用地等地主会資料より）

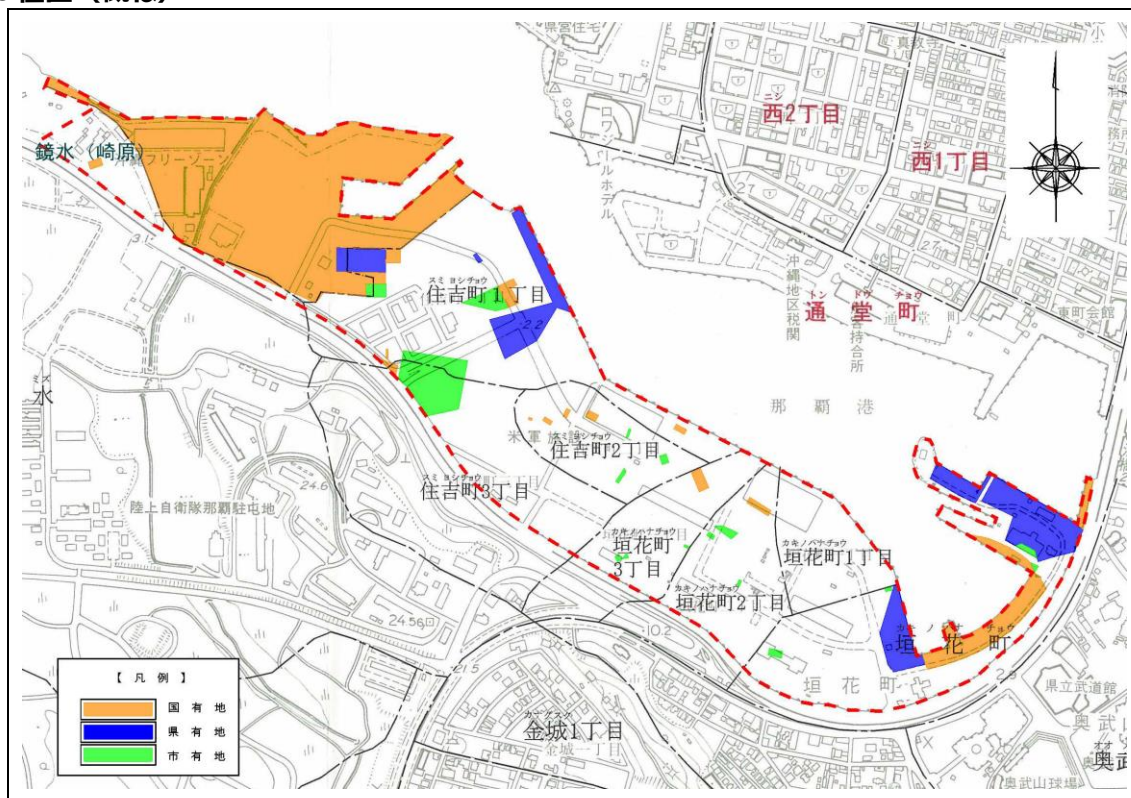
## 2) 国有地に関すること

### ●面積

	施設面積	国有地	県有地	市有地	民有地
面積 (ha)	55.9	21.0	4.6	1.5	28.7
割合 (%)	100%	37.6%	8.2%	2.7%	51.3%

（資料：沖縄の米軍及び自衛隊基地（統計資料集）平成29年3月）

### ●位置（概ね）



（資料：那覇軍港地権者等課題研究等調査報告書（平成20年3月））





## 5) 港湾機能

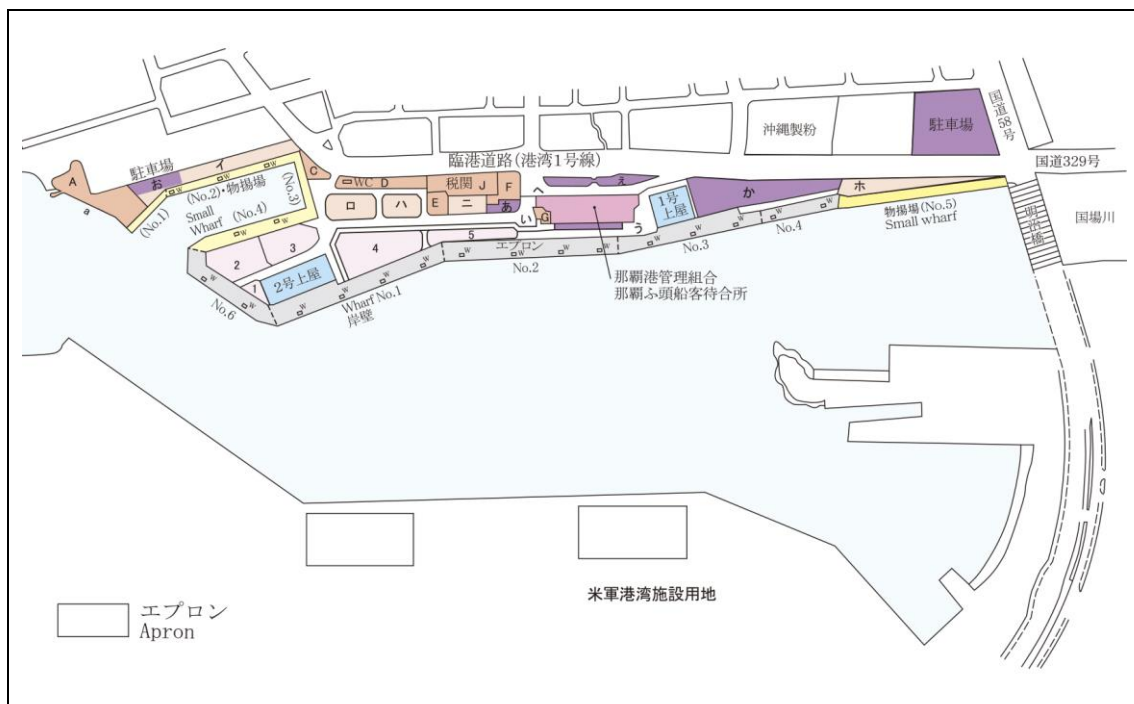
### ●那覇ふ頭の水域

クルーズ船が停泊するためには、岸壁の前面に、クルーズ船等が回転できる水域(泊地)として、船長の2倍を直径(船長を半径)とする円(回頭円)の水域が必要となる。

那覇ふ頭の水域では、直径約260mまでの円での泊地が確保できるため、船長としては約130mまでとなる。「港湾の施設の技術上の基準・同解説」によれば、この条件(最大船長130m)で、入港できるのは5000トン級(船長L=115m)までの旅客船となる。

なお、5000トン級旅客船の接岸に必要な岸壁の水深は-5.5mであり、水深-9mを有する那覇ふ頭岸壁(1号~3号)への接岸に支障はない。

また、沈埋トンネル頂版の水深は-12.2mあり、これも5000トン級旅客船の船舶航行の支障にはならない。

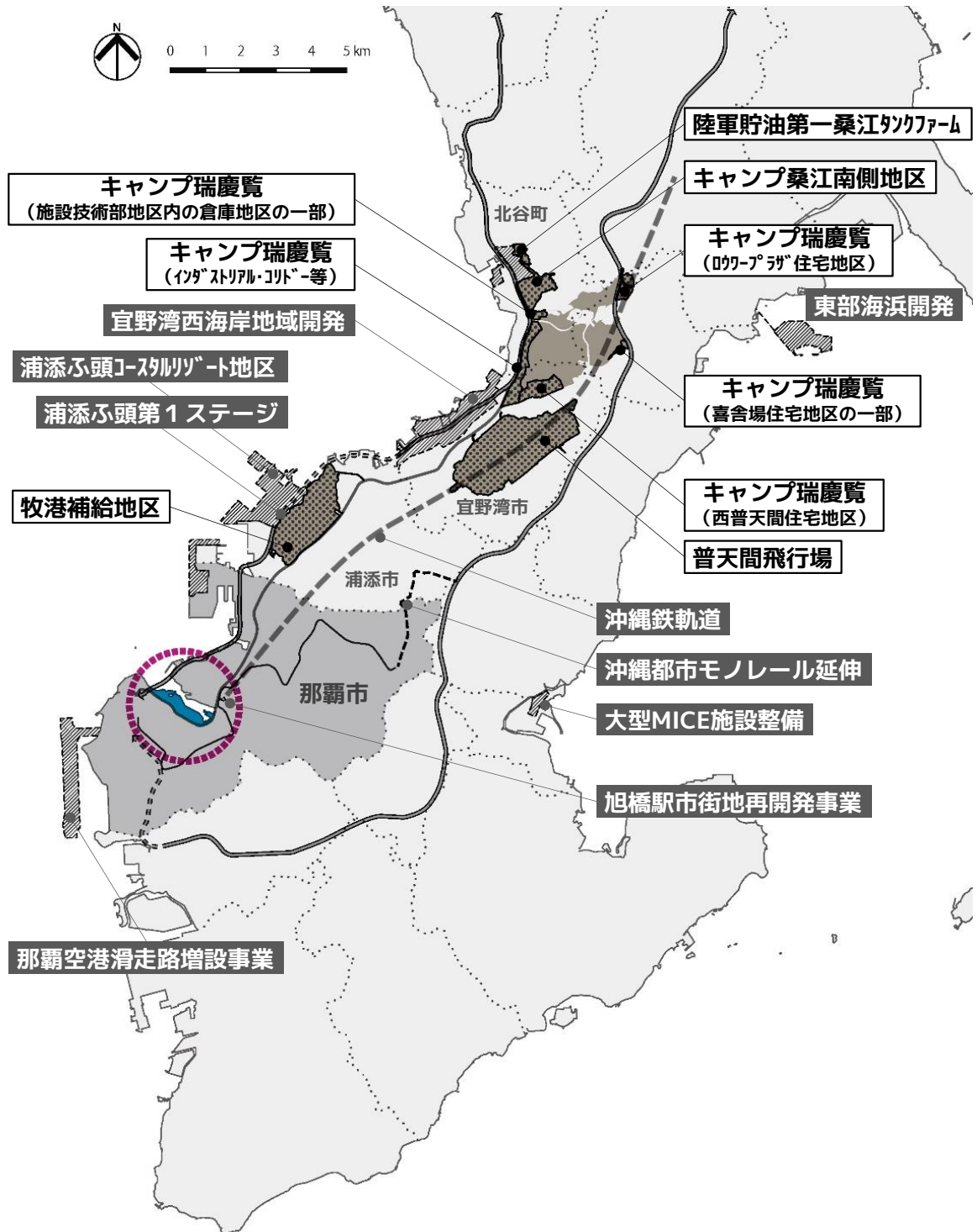


(資料：那覇港要覧)



## 6) 周辺環境

以下の図に示す中南部エリアにおける他都市の開発動向や駐留軍用地跡地利用に関する状況等について次項以降に整理した。



## ① 開発動向

### ● 那覇空港滑走路増設

那覇空港の発着回数は年々増加しており、ピーク時間帯は処理容量に達している。将来需要に対応するため、滑走路増設の工事が進められている。

事業概要	
事業開始時期	平成 26 年 1 月（工事着手）
供用開始時期	平成 32 年 3 月
規模	滑走路延長：2,700m、公有水面の埋立：約 160ha

#### 計画図



(内閣府 沖縄総合事務局 開発建設部 那覇空港プロジェクト室ホームページ)

#### 課題等

沖縄県内の経済団体で構成する那覇空港拡張整備促進連盟において、那覇空港の将来の旅客需要増加に対応するための施設整備の提案を盛り込んだ「那覇空港中長期構想」がまとめられている。

構想では、沖合に整備中の第2滑走路と現在の第1滑走路の間を埋め立て、旅客ターミナルビルを移設、これと一体的にホテルやコンベンション施設などを整備し、ローディングスポット（乗降のための駐機場）の数を現在の約1・5倍に増やすとしている。

整備促進連盟では構想を基に、国に対する要望活動を行うとしている。

● 沖縄鉄軌道

県土の均衡ある発展を支える利便性の高い公共交通ネットワーク構築のため、那覇～名護間を1時間で結ぶ鉄軌道の導入に向けた計画案策定が沖縄県にて取り組まれている。

事業概要	
事業開始時期	未定（現在は概ねのルートなどの概略計画について検討中）
供用開始時期	建設期間 15 年（下記の推奨ルート案の場合）
規模	那覇～名護間を1時間で結ぶ鉄軌道

計画図



(おきなわ鉄軌道ニュース 第7号)

課題等

現在の計画案づくりは、概ねのルート(経由市町村レベル)などの概略計画について検討を行う構想段階であり、どこを通るのか、どの場所に駅を設置するのかといった具体的な整備計画については、構想段階の次の計画段階において、現場の状況などを踏まえ詳細に検討されることとなる。

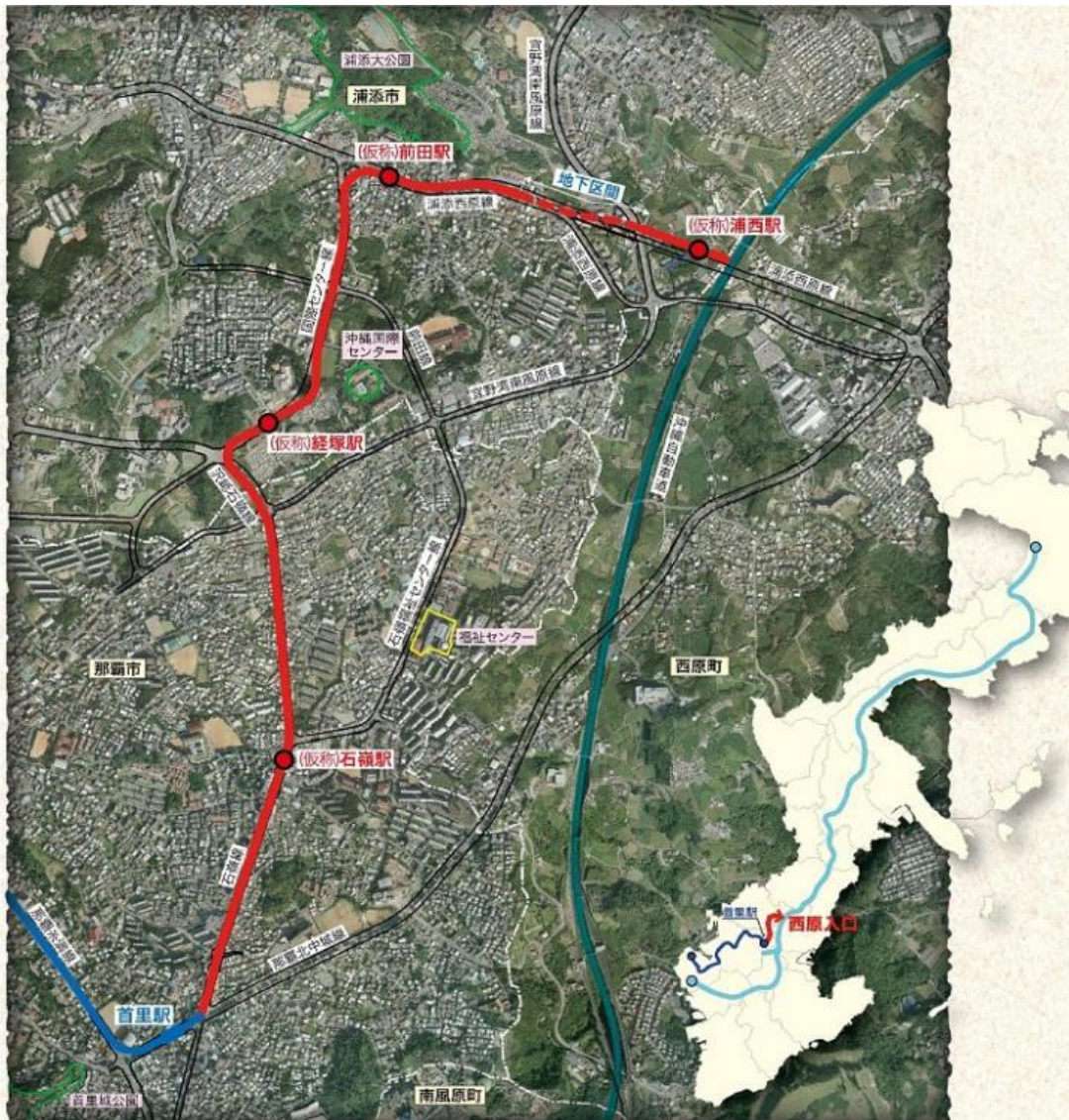


## ●沖縄都市モノレール延伸

沖縄都市モノレール首里駅からただこ浦西駅までの4.1 kmの延伸事業が沖縄県にて進められている。

事業概要	
事業開始時期	平成 24 年（工事着手）
供用開始時期	平成 31 年
規模	路線延長：4.1 km、駅数：4 駅

### 計画図



(沖縄県ホームページ)

### 課題等

ただこ浦西駅より先の地域にまでモノレールを延伸する「延伸構想」として、当初計画案に宜野湾市普天間を経て沖縄市まで敷設する計画案が構想されていたが、その後の公的検討は未着手となっている。

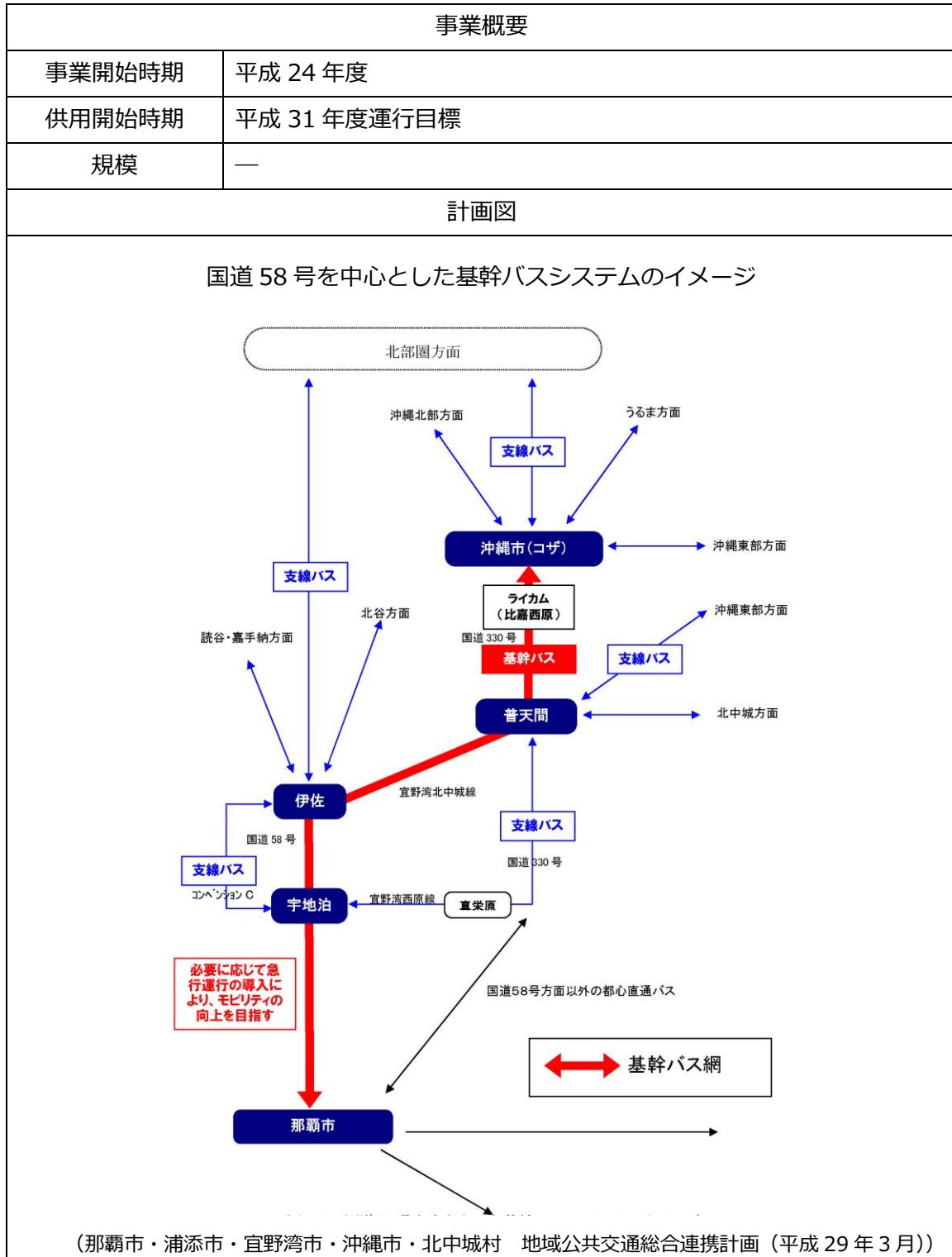
●浦添北道路・臨港道路浦添線

国道 58 号の浦添市や那覇市街地及びその周辺の渋滞緩和、那覇港とその背後圏との物流機能の強化並びに、那覇港や那覇空港と県内各拠点とのアクセス性向上に向けて整備が進められていた、沖縄西海岸道路の一部を形成する「浦添北道路」と、臨港道路として位置付けられる「臨港道路浦添線」が開通した。

事業概要	
一般国道 58 号浦添北道路の概要	
事業開始時期	平成 18 年度（事業化）
供用開始時期	平成 30 年 3 月 18 日（暫定 2 車線）
規模	延長：2.0 km、総車線数：6 車線
那覇港浦添ふ頭地区臨港道路（浦添線）の概要	
事業開始時期	平成 17 年度（事業化）
供用開始時期	平成 30 年 3 月 18 日
規模	延長：2.5 km、総車線数：4 車線
計画図	
<p>浦添北道路・臨港道路浦添線 延長4.5km 平成29年度開通予定</p> <p>臨港道路浦添線 延長2.5km</p> <p>浦添北道路 延長2.0km</p> <p>浦添市</p> <p> <span style="color: blue;">—</span> 国管理(国道6車線)  <span style="color: blue;">—</span> 国管理(国道4車線)  <span style="color: blue;">—</span> 那覇港管理組合管理(臨港道路4車線)  <span style="color: purple;">—</span> 県管理(4車線)  <span style="color: green;">—</span> 主要地方道(4車線)         </p> <p> <span style="color: red;">- - -</span> 国事業中(国道2車線)  <span style="color: blue;">- - -</span> 国事業中(臨港道路4車線)  <span style="color: green;">- - -</span> 主要地方道事業中(4車線)         </p> <p>● 主要渋滞箇所</p>	
(内閣府 沖縄総合事務局 開発建設部ホームページ)	

●基幹バス

那覇市－沖縄市間を結ぶ主要路線を走る基幹バスの導入に向けた取組みが進められている。





●那覇港長期構想

那覇港管理組合では、港湾計画改訂に向けて検討が進められている。

事業概要	
計画目標年次	平成 40 年代
全体ゾーニング図	
<p><b>1-2-1. 全体ゾーニング（見直し後）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 物流ゾーンは新港ふ頭沖、浦添ふ頭沖で新規展開</li> <li>■ 国際交流ゾーンは、泊ふ頭+新港ふ頭+浦添ふ頭で展開 短中期の対応は、新港ふ頭地区で行い、長期的には、浦添ふ頭地区で拠点港化を図る。</li> </ul> <p>(第4回那覇港長期構想検討委員会資料（那覇港管理組合提供））</p>	
施設配置（那覇ふ頭地区）	
<p>(第4回那覇港長期構想検討委員会資料（那覇港管理組合提供））</p>	
課題等	
<p>浦添ふ頭地区について、浦添市からの見直し要望を受け、構成団体（沖縄県・那覇市・浦添市）と検討・調整が進められている。</p>	

●モノレール旭橋駅周辺地区第一種市街地再開発事業（北工区）

モノレール旭橋駅周辺地区北工区において、交通結節や交流拠点として、バスターミナル機能の再整備をはじめ県立図書館や商業施設が集積した複合施設の整備が進められている。

事業概要	
事業開始時期	平成 27 年 10 月（工事着手）
供用開始時期	平成 30 年秋
規模	1.8ha、11 階建複合施設

計画図

断面イメージ図

(モノレール旭橋駅周辺地区第一種市街地再開発事業パンフレット)



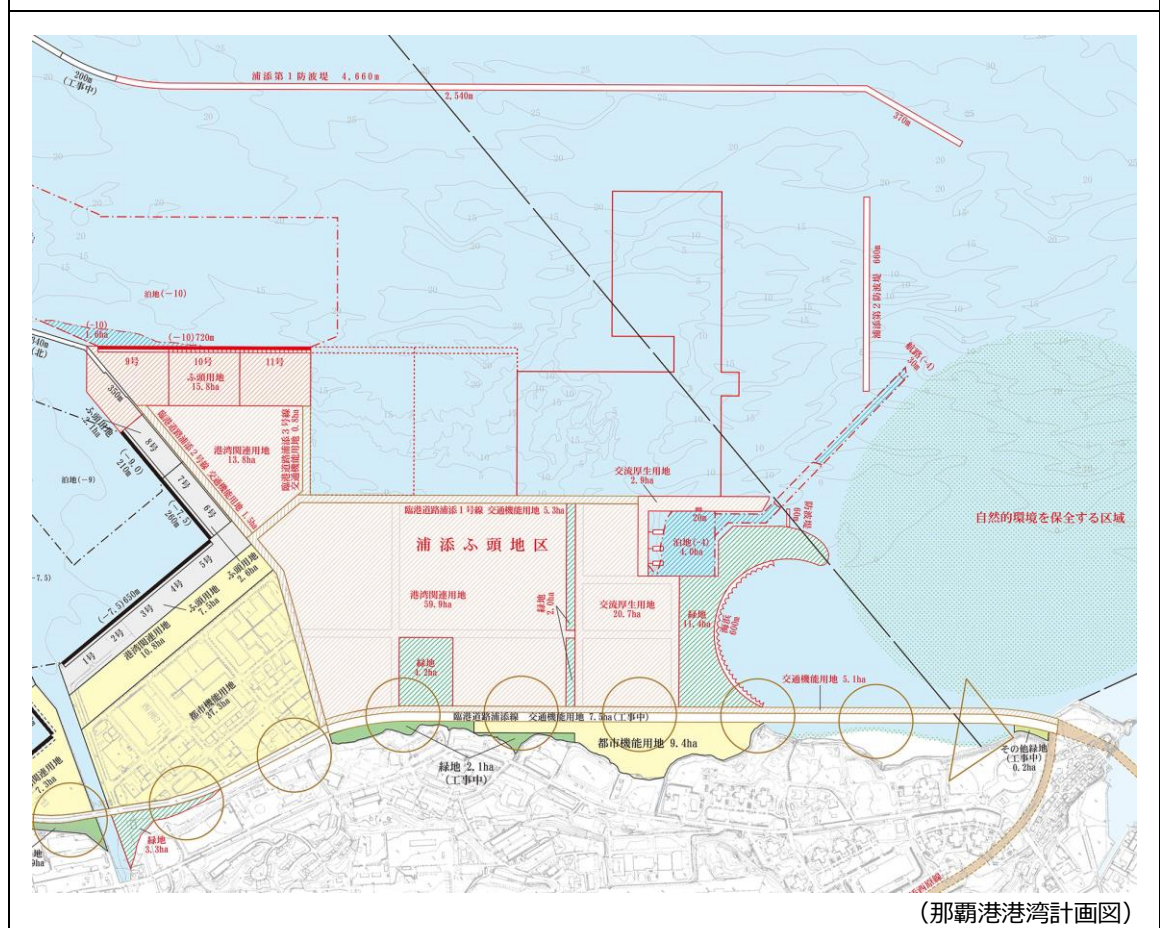
## ●浦添西海岸開発

臨港道路浦添線と牧港補給地区との間の浦添ふ頭地区第1ステージには、大型商業施設の立地が予定されている。

臨港道路浦添線より海側の浦添ふ頭地区コースタルリゾート地区では、人口ビーチやマリナー、クルーズ船バースなどが計画されている。

事業概要			
	第1ステージ地区	コースタルリゾート地区	第3ステージ
事業開始時期		未定	未定
供用開始時期	商業施設：平成31年夏開業 宿泊施設：上記の数年後	未定	未定
規模	18.3ha	35.5ha	102.8ha

### 計画図

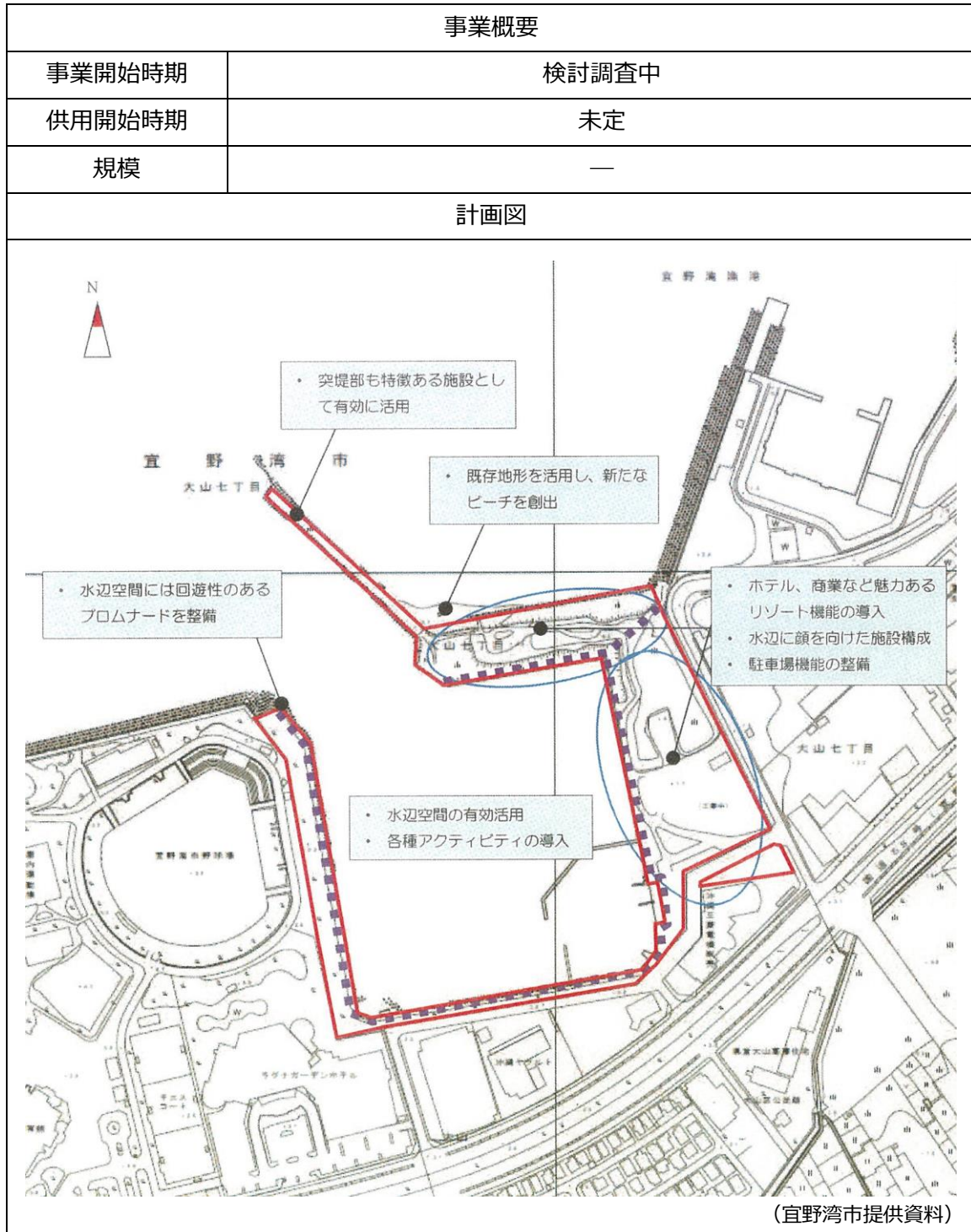


### 課題等

浦添市は、那覇港湾区域における浦添市の西海岸開発に関し、2015年5月にその埋立に要する面積の縮小などをまとめた「浦添市素案」を作成し、その具現化に向けた協議を関係機関と進めている。

●宜野湾西海岸開発

仮設避難港を開発の核として位置づけ、沖縄 21 世紀ビジョン基本計画にある都市型オーシャンフロント・リゾート地の形成を目指して検討が進められている。





●北谷西海岸開発

美浜公共駐車場を交通結節点として、広域連携路線と市内コミュニティバス、西海岸沿いのカーブが結節する公共交通ネットワークが構想されている。

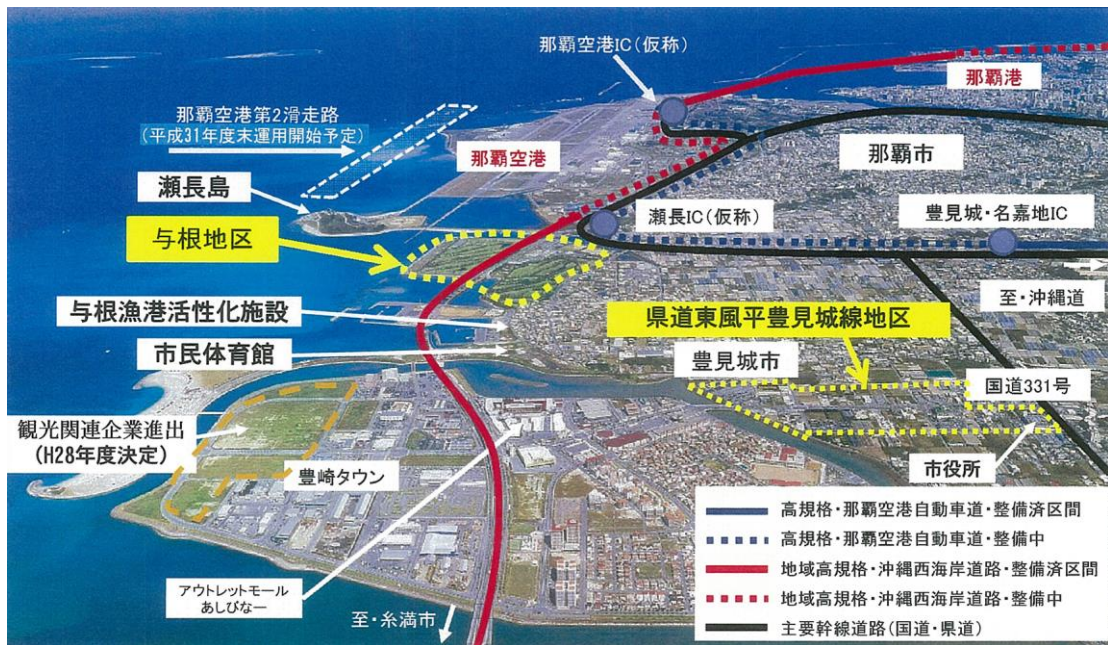
事業概要	
事業開始時期	平成 29 年度より本格的な検討開始
供用開始時期	未定
規模	—
計画図	
<div style="text-align: center;"> <p><b>美浜公共駐車場を結節点とする公共交通システムイメージ図</b></p> <p>※今年度より本格的に検討を開始、次年度以降委員会等の立上げを予定</p> </div> <div style="text-align: right;">資料 4</div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 45%;"> <p> 交通結節点 (美浜公共駐車場の機能高度化)</p> <p> 広域連携路線 (将来案)</p> <p> コミュニティバス (H29. 6より運行)</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p> ヒルトンビーチシャトル(既存Eカート)</p> <p> フィッシャリーナ～アラハビーチ(自動走行カート)</p> <p> 既存幹線交通 国道58号(自家用車、レンタカー、タクシー等)</p> <p> 駐車場</p> </div> </div> <p style="text-align: right;">(北谷町提供資料)</p>	

●豊見城西海岸開発

都市化の圧力の高まりや物流関連企業進出の見込み、観光拠点化等を受け西海岸地区のまちづくりが進められている。

事業概要			
	与根地区	豊崎地区	県道東風平豊見城線地区
事業開始時期	平成 29 年 12 月	設計中	合意形成中
供用開始時期		平成 30 年度秋	—
規模	39ha		

計画図



(豊見城市提供資料)



## ●大型 MICE 施設

観光リゾート産業や国際物流拠点産業、情報通信関連産業などの分野でアジアの巨大なマーケットの中心に位置する沖縄の地理的優位性を活かし、アジアの活力を取り込むため、大型MICE施設の整備が進められている。

事業概要	
事業開始時期	基本設計未着手
供用開始時期	平成 32 年度末
規模	敷地面積：145,000 m <sup>2</sup> ／延べ床面積：122,000 m <sup>2</sup>
計画図	
<p>(沖縄県観光整備課提供)</p>	
課題等	
<p>基本設計の財源である一括交付金の交付決定が遅れているため、開業時期が当初から半年延期となっている</p>	

● 東部海浜開発

「スポーツコンベンション拠点の形成」をコンセプトとし、「スポーツ」「健康・医療」「交流・展示」をメインテーマとした開発により、海に囲まれた緑豊かな環境の中で、スポーツや医療・保養などを通じて県民や市民、観光客が交流・健康づくりを行える空間の創出を目指している。

事業概要	
事業開始時期	平成 24 年（工事着手）
供用開始時期	人口ビーチ、橋梁：平成 33 年 4 月予定 多目的広場：平成 35 年 4 月予定
規模	利用総面積 95ha

計画図





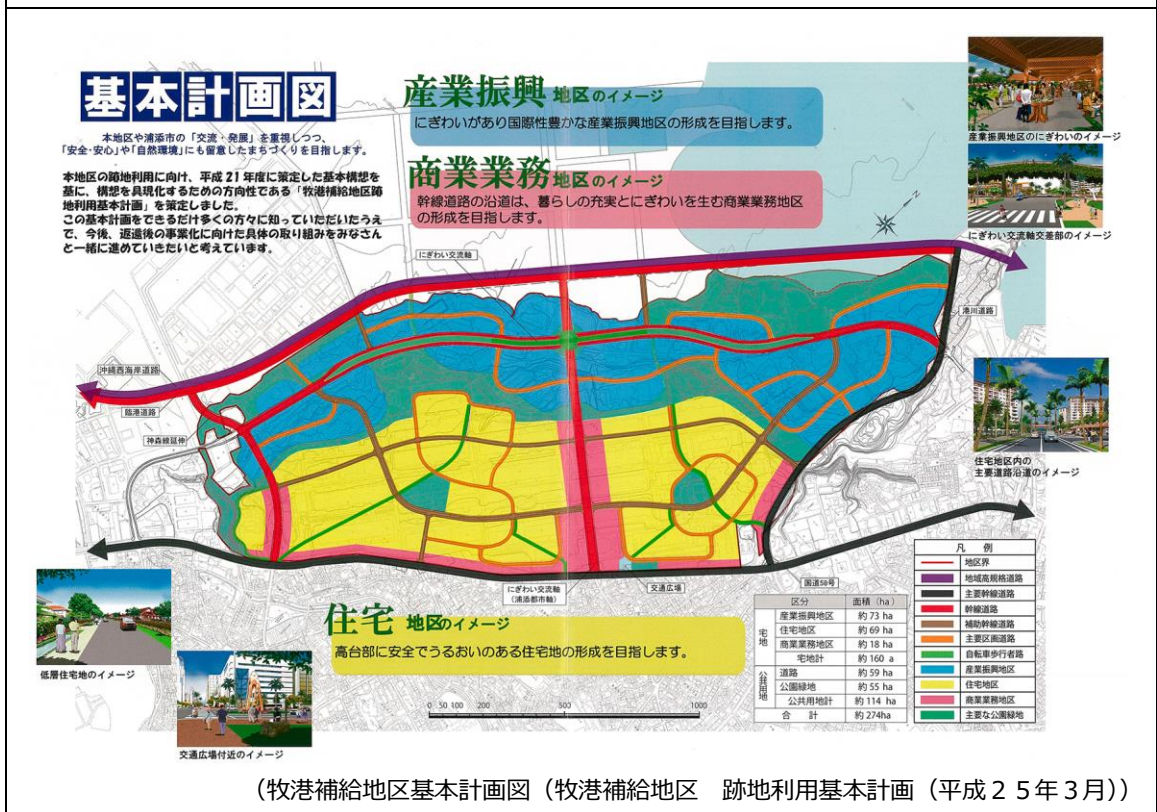
## ②他の駐留軍用地跡地利用計画

### ●牧港補給地区

浦添市において牧港補給地区跡地利用基本計画が策定されており、まちづくりのテーマとして「人・海・文化を活かした国際的エンターテイメント都市」と設定されている。

概要	
面積	272.7ha
返還時期	倉庫地区の大半を含む部分：2025年度又はその後 残余の部分：2024年度又はその後
事業段階	跡地利用計画策定段階 平成25年3月に「牧港補給地区跡地利用基本計画」を策定
跡地利用の方向性	「発展・交流のまちづくり」をコンセプトとし、「防災のまちづくり」及び「自然環境に配慮したまちづくり」を柱とした基本計画となっている

### 計画図

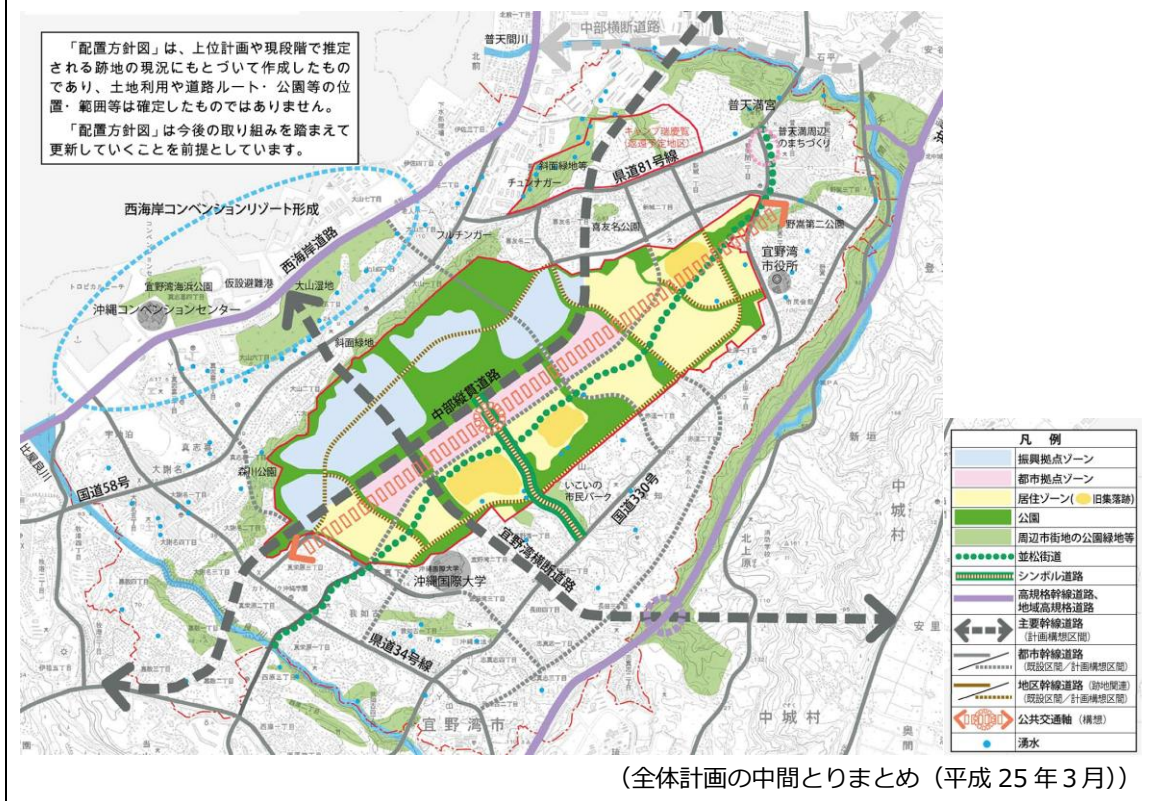


● 普天間飛行場

平成 24 年度に沖縄県及び宜野湾市で「全体計画中間取りまとめ」が策定され、その後は計画内容の具体化と配置方針図の更新に向けた検討が進められている。

概要	
面積	480.6ha
返還時期	2022 年度又はその後
事業段階	跡地利用計画策定段階 平成 25 年 3 月に「全体計画の中間取りまとめ」を策定
跡地利用の方向性	新たな沖縄の振興拠点の形成、宜野湾市の新しい都市像の実現、地権者による土地利用の実現を目標として設定 緑の中のまちづくり、基幹産業の集積地形成、幹線道路の整備、鉄軌道を含む新たな公共交通軸の整備、公園等の整備など多岐にわたる跡地利用の方向性を提示

計画図



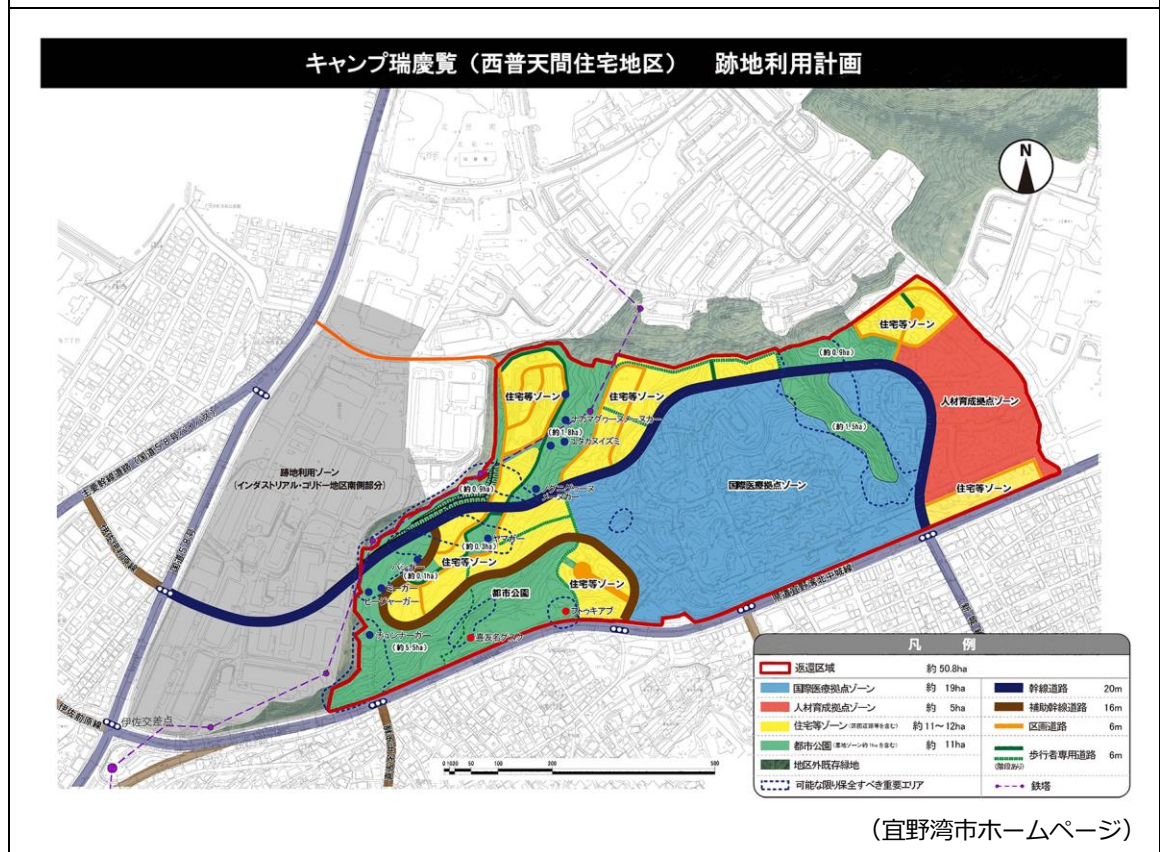


●キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）

平成 27 年 3 月に返還され、跡地利用に向けて支障除去が進められており、平成 29 年度末に引渡し予定となっている。

概要	
面積	50.7ha
返還時期	平成 27 年 3 月 31 日
事業段階	平成 27 年 7 月「跡地利用計画」を付帯事項を付して庁議で決定 土地区画整理事業の実施に向け、付帯事項への対応調整を平成 29 年 2 月に実施
跡地利用の方向性	琉球大学医学部及び同附属病院の本地区への移設、県の重粒子線治療 施設及びそれに伴う研究開発等の機能集積による「国際医療拠点」

計画図



●キャンプ瑞慶覧（ロウワープラザ住宅地区、喜舎場住宅地区の一部、インダストリアル・コリドー等）

「中南部都市圏駐留軍用地跡地周辺整備検討調査（キャンプ瑞慶覧）」（平成 26 年 3 月）にて、キャンプ瑞慶覧返還予定地の機能や役割分担が検討されている。

概要				
	ロウワープラザ住宅地区		喜舎場住宅地区の一部	インダストリアル・コリドー等
	(沖縄市)	(北中城村)	(北中城)	(宜野湾市) (北谷町)
面積	16ha	7ha	5ha	62.5ha
返還時期	2024 年度又はその後		2024 年度又はその後	2024 年度又はその後
事業段階	跡地利用計画（素案）策定		跡地利用計画（構想）策定段階	跡地利用計画未着手
跡地利用の方向性	土地利用計画素案 3 案に素案 4（交流まちづくり）を追加		喜舎場スマート I C のフルインター化を検討	—

計画図

地区名	想定される導入機能																
	交通	行政	居住	商業	業務	研究開発	物流	観光	宿泊	MICE	医療福祉	人材育成	スポーツ	防災	自然	農業・漁業	歴史文化
西普天間住宅地区			○ 低層	○ 沿道型		○ 研究ラボ等		○	○ ビジネスホテル		○ 先進医療施設	○ 専門学校等		○	○ 緑地 湧水		○ 文化財
施設技術者地区内の倉庫地区の一部								○ 北谷城							○ 緑地 北谷城		○ 北谷城
インダストリアルコリドー等				○ 沿道型				○	○ ビジネスホテル								
ロウワープラザ住宅地区	○ 駅		○ 中高層 低層	○ 近隣型	○ バックオフィス	○ 研究ラボ等		○	○ ビジネスホテル			○ 学術文化			○ 緑地		○
喜舎場住宅地区の一部	○ I.C.						○ トラックヤード										

（中南部都市圏駐留軍用地跡地周辺整備検討調査（キャンプ瑞慶覧）報告書（平成 26 年 3 月））

● キャンプ瑞慶覧（施設技術部地区内の倉庫地区の一部）、キャンプ桑江南側地区、陸軍貯油施設第1タンクファーム

北谷町において3地区に関する跡地利用調査が実施され、近接する3地区の役割分担、機能連携を踏まえた跡地利用計画が検討されている。

概要			
	キャンプ瑞慶覧（施設技術部地区内の倉庫地区の一部）	キャンプ桑江南側地区	陸軍貯油施設第1タンクファーム
面積	11.6ha	68ha	16ha
返還時期	2019年度又はその後	2025年度又はその後	2022年度又はその後
事業段階	跡地利用計画（構想）策定段階	跡地利用計画策定段階	基礎的調査実施
跡地利用の方向性	「北谷城」を公開・活用できる城址公園の整備	国際交流拠点として、外国大学を軸とする跡地利用	—

計画図



（駐留軍用地跡地利用推進調査業務 陸軍貯油施設第1桑江タンクファーム跡地利用基礎調査 報告書

（平成26年3月）

## 2) 沖縄県及び那覇市の将来像

### ① 県の将来像

#### ● 沖縄 21 世紀ビジョン基本計画（平成 24 年 5 月）

これまでの沖縄振興分野を包含する総合的な基本計画であり、沖縄 21 世紀ビジョンで示された県民が描く将来像の実現に向けた取り組みの方向などを踏まえ、沖縄の福利を最大化すべく、計画における「基本方向」や「基本施策」などを明らかにしたものである。同時に、沖縄振興特別措置法に位置づけられた沖縄振興計画としての性格を持ち合わせている。中南部都市圏に関する内容は以下のとおりである。

#### [南部圏域]

##### ≪展開の基本方向≫

- ・ 本県の行政、産業等の機能が集積している特性を生かし、他圏域との機能分担と連携を図りながら、国際的にも特色ある高度な都市機能を有する基幹都市圏の形成を図る。
- ・ 既成市街地の都市機能の高度化を図るとともに、良好な住宅市街地の形成に向けた整備や高齢社会到来に備えたコンパクトなまちづくりを推進する。
- ・ 那覇空港及び那覇港を基軸とした国際物流拠点を形成し、関連産業の集積を促進します。あわせて、多様で付加価値の高い都市近郊型農業等や水産業の振興を図ります。
- ・ 今後返還が予定されている那覇港湾施設及び牧港補給地区の跡地利用については、中南部圏域の一体的な再編を視野に入れつつ、沖縄の交流・物流の拠点である那覇空港や那覇港に隣接するなどの優位性を生かした跡地利用を推進する。

#### [中部圏域]

##### ≪展開の基本方向≫

- ・ 沖縄本島の中央部に位置している地理的条件を生かし、他圏域が有する都市機能との整合を図り、適切な補完関係のもと、本圏域が持つ多様な地域資源や産業基盤を活用した地域づくりを促進する。
- ・ 国際物流拠点産業集積地域にあつては、魅力ある投資環境の整備を推進し、沖縄におけるものづくりの先進モデル地域として、情報通信産業特別地区にあつては、沖縄 I T 津梁パークを中核とした国際情報通信拠点として、関連企業の立地を促進し、人・モノ・情報・技術・投資を呼び込む産業の集積を図る。
- ・ エイサー等の伝統芸能や異文化と融合した特有の文化など多様な資源を最大限生かした産業振興に取り組む。
- ・ 普天間飛行場をはじめとして大規模な返還が予定される駐留軍用地の跡地については、中南部都市圏の一体的な再編を視野に入れつつ、都市機能の計画的な配置や都市基盤の整備を図ることにより、沖縄全体の発展につながるよう有効かつ適切な利用を推進する。

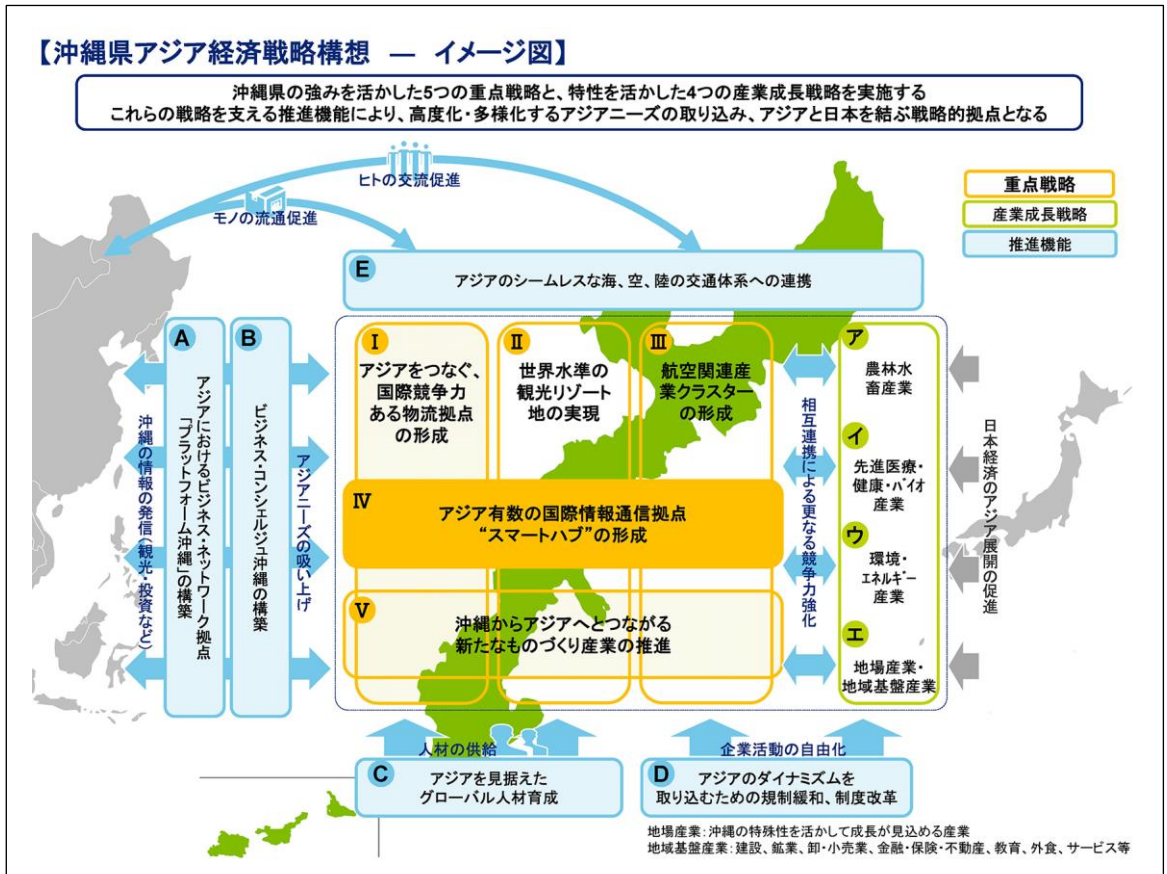


● 沖縄県アジア経済戦略構想（平成 27 年 9 月 17 日）

沖縄県アジア経済戦略構想推進計画（平成 29 年 3 月 29 日改訂）

沖縄県アジア経済戦略構想は、沖縄 21 世紀ビジョン関連施策を補完・強化・促進し、比較優位・発展可能性を高めつつアジアのダイナミズムを取り込み、沖縄の発展を加速させる具体的な戦略を「沖縄県アジア経済戦略構想策定委員会」がまとめた構想である。

推進計画は、構想の実現に向けて、具体的な個別事業やプロジェクト、スケジュール、実施主体等を「沖縄県」が盛り込んだ計画である。

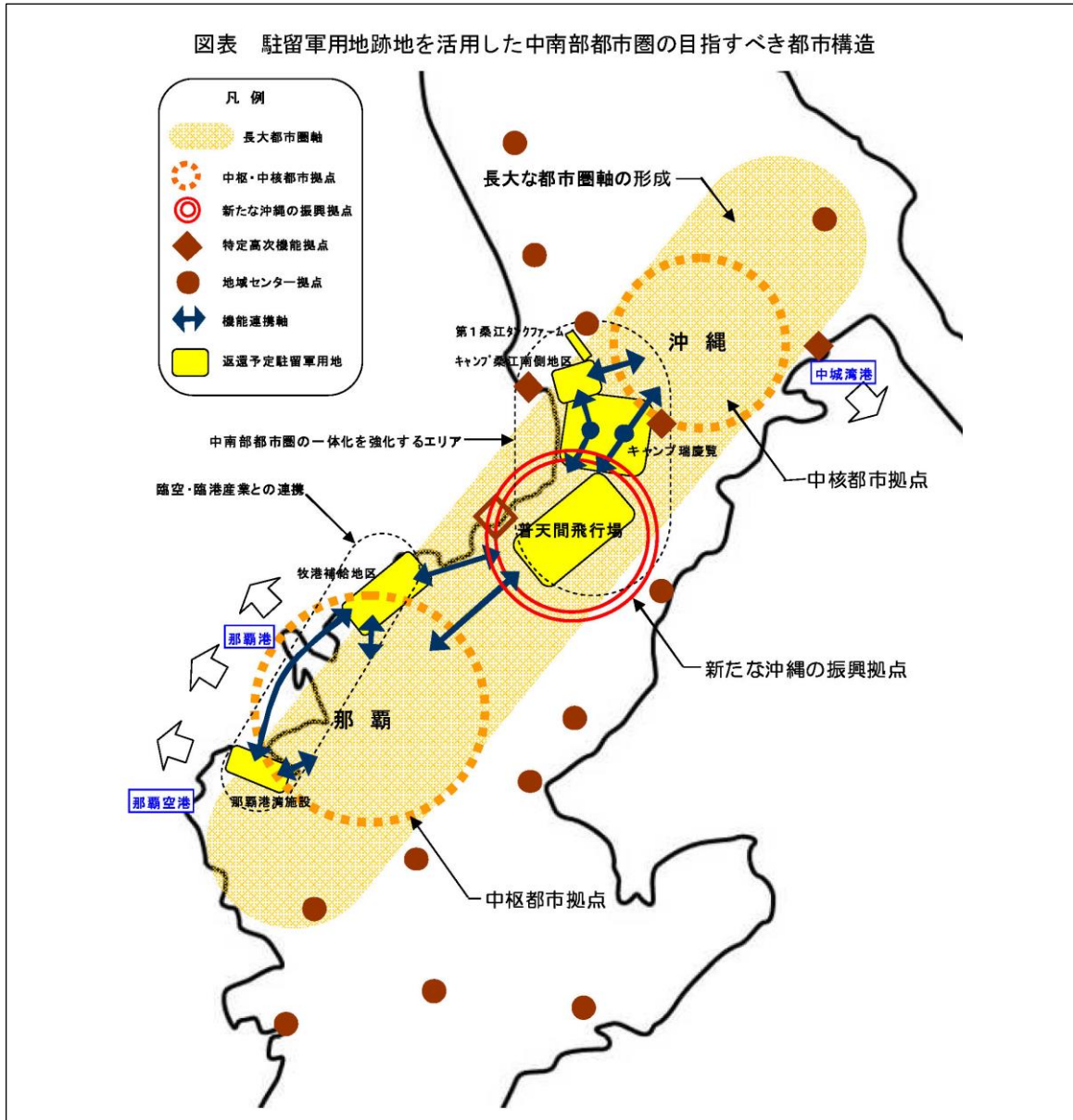


（沖縄県アジア経済戦略構想）

● 中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想（平成 25 年 1 月）

広域構想は、嘉手納飛行場より南の駐留軍用地（6施設）について、広域的な観点からの跡地利用の検討を行い、6施設の連携した跡地利用の方向性を示した構想である。

中南部都市圏を一体ととらえ、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、沖縄全体の発展につながる100万都市の形成を目指すとしている。



(中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想)



## ●那覇広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(案) (平成 28 年 7 月)

都市計画法上、最上位に位置付けられる都市計画であり、県が長期的な視点に立って都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を示すものである。

### ●那覇広域都市計画の範囲

那覇市、浦添市、宜野湾市、糸満市、豊見城市、西原町、与那原町、南風原町、北中城村、中城村の全域及び八重瀬町の一部（東風平地域）

### ●将来都市構造

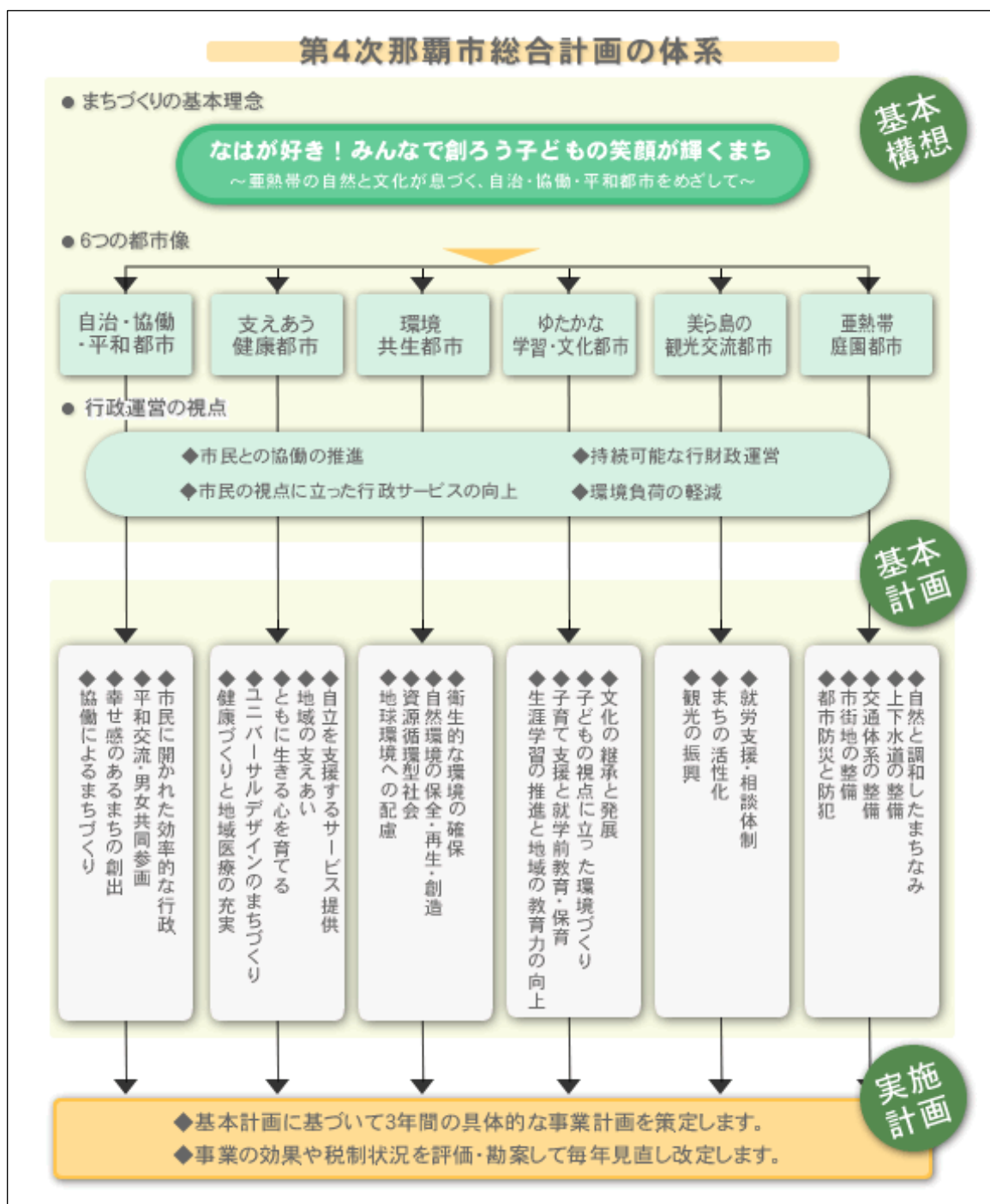
- ・西海岸側を都市的土地利用が主体の高次都市機能集積ゾーン、東海岸側を緑地等の自然的土地利用が主体の自然環境共生ゾーンと位置づけ、将来においても、その都市構造を基本としつつ交通軸の強化等により、都市圏全体での連携と交流を深める
- ・嘉手納基地より南の駐留軍用地の大規模返還を機に本島中南部においては、那覇市と沖縄市を中心とした2つの都市圏域が一体となった、長大な都市圏軸が形成
- ・この軸状に集積する現在の社会資本の蓄積を有効活用し、広域交通拠点の拡張整備を推進するとともに、普天間飛行場をはじめとした駐留軍用地の返還跡地に新たな都市機能を配置するなど都市機能の偏在を是正しつつ、軸状都市圏構造のさらなる強化を図り、中南部都市圏の一体性を高めていく
- ・優良農地が広がる糸満市、八重瀬町、南風原町は、農林業と調和する田園空間を創出し、与那原町、西原町、中城村及び北中城村を経て中部都市圏に至る東海岸は、大型 MICE 施設及びそれに関連する機能を配置するとともに豊かな骨格の緑を保全しつつリゾート性を高めた自然環境と共生する空間の形成を促進
- ・沖縄自動車道、那覇空港自動車道、沖縄西海岸道路、国道 58 号、国道 329 号、国道 330 号を基軸に、国道 507 号、国道 331 号、中部縦貫道路等の南北交通軸並びに、南部東道路、那覇インターアクセス道路、浦添西原線、宜野湾横断道路等の東西交通軸を強化
- ・沖縄都市モノレールの充実及び基幹バスシステムや鉄軌道を含む新たな公共交通システム等の導入により、各拠点間の円滑な交流・連携と活発な都市活動を支える広域交通網を充実
- ・都市圏軸と東海岸の交流連携軸を中心として、にぎわいのある商業地、活気あふれる工業地や閑静な住宅地、風格のある都市景観及び潤いをもたらす都市環境など多様性に富み、都市の品格を兼ね備えた魅力的な広域都市圏を創り上げる

## ②那覇市の将来像

### ●第4次那覇市総合計画（平成20年4月）

総合計画とは、将来におけるあるべき姿及び進むべき方向性についての基本的な指針であって、基本構想、基本計画及び実施計画の3つで構成される市の最上位計画である。

この計画は2008年度から今後10年間のまちづくりにおいて、市民と行政との協働をさらにすすめ、市民と職員の創意と知恵を結集して、豊かで活力ある那覇市を創造するために策定された。平成30年4月からは第5次那覇市総合計画をスタートする予定である。



(第4次那覇市総合計画)

●那覇市都市計画マスタープラン（平成 24 年 3 月）

都市計画マスタープランは、那覇市総合計画（基本構想）に基づき、主にハード面の都市整備に関する基本方針とまちづくりの具体的な方向を提示するものであり、関連する個別計画、個別事業の総合的指針となるものである。また、総合計画を補完する各分野の基本計画や方針と並列の立場にある。

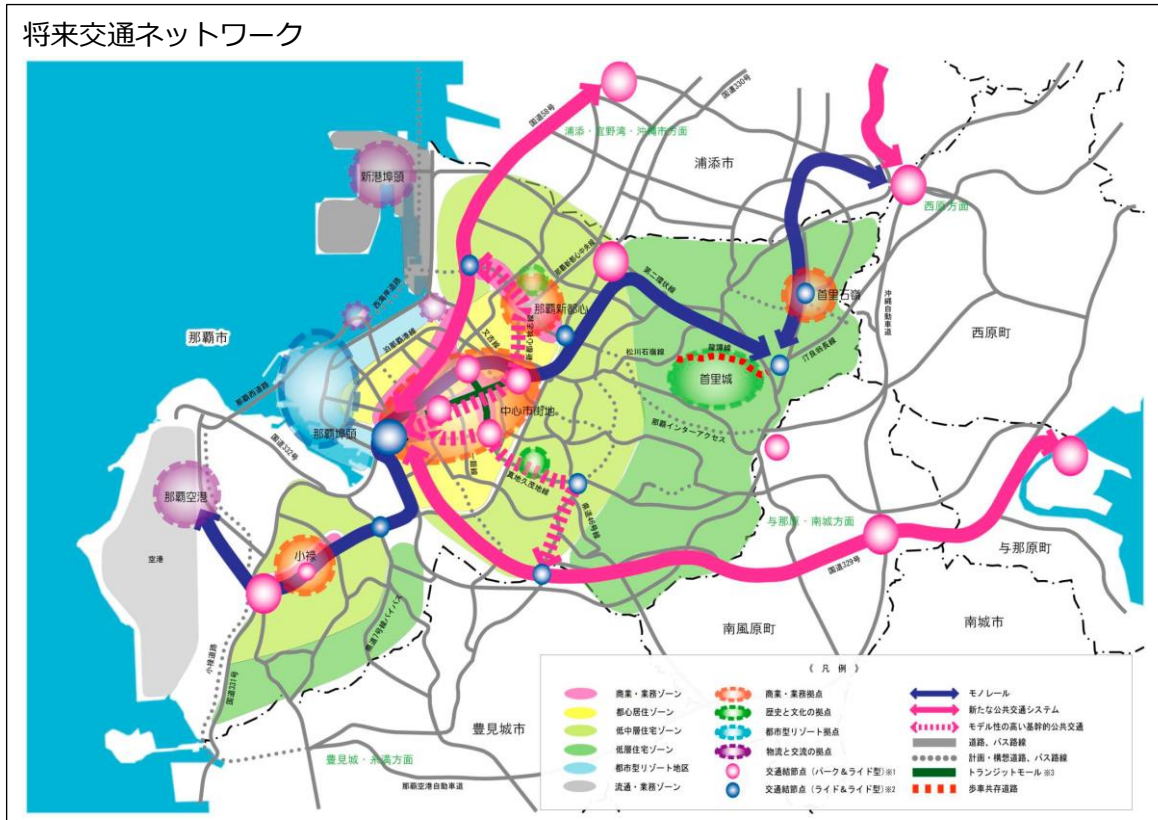
1999 年（平成 11 年）4 月に策定し、策定から 10 年あまりが経過し、まちづくりに係る社会情勢や市の基本的な施策の更新等が行われていることから、2012 年（平成 24 年）3 月に時点修正を主とした一部改定を行った。現在、次期計画の策定に向けた作業が行われている。



（那覇市都市計画マスタープラン）

●那覇市交通基本計画（平成 26 年 4 月改定）

那覇市交通基本計画は、様々な交通問題を改善するとともに、本市がめざすまちづくりの実現に向け、交通からまちづくりを支えていくことを目的に策定され、那覇市の交通の基本的なあり方や総合交通体系などを示した、「都市の将来像」と、その実現に向けて取り組むべき「ハード・ソフト施策」を盛り込んだ計画である。



(那覇市交通基本計画)

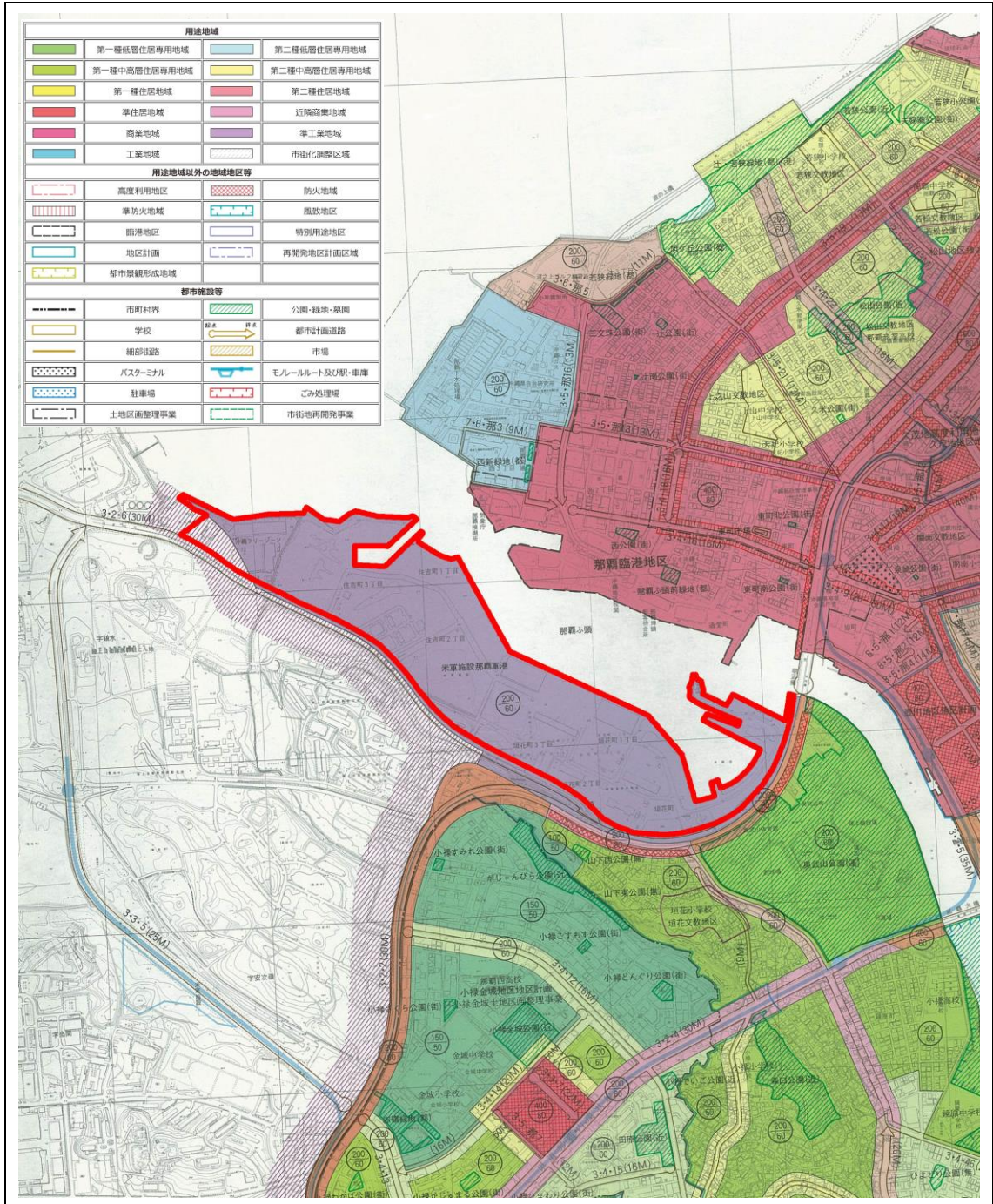


### 3) 法制度

#### ●用途・高さ等の制限

地域地区	準工業地域
建ぺい率／容積率	60％／200％
高度地区	指定なし
防火・準防火地域	指定なし

#### ●都市計画図



## ●景観配慮事項

本市では、『亜熱帯庭園都市』那覇の快適で美しい景観を「まもり・そだて・つくる」ことを目的に、市内全域における、きめ細かい景観の方向性を定めた、景観法に基づく「那覇市景観計画」を策定している。

●全エリア共通の景観形成基準	
位置等	<p>(1) 建物の配置や規模は、地域の特性や周辺の景観との調和に配慮します。</p> <p>①微地形に調和する配置に配慮します。</p> <p>②公共の場所（道路、公園、河川など）から、可能な限り建物壁面の後退に努め、公共空間や歩行者に圧迫感をあたえないように配慮します。</p> <p>③樹林地扱いでは、自然な緑を活かした配置や規模に努め、公共性の高い場所からの見え方（緑の稜線と調和）に配慮します。</p> <p>④自走式立体駐車場は、公共の場所（道路、公園、河川など）から、望見できない位置に設けるよう努めます。</p> <p>⑤駐車場出入口は集約化し、街並みの連続性や安全性に配慮します。</p> <p>(2) 歴史的・文化的な資源に配慮した位置とします。</p> <p>①視点場からの眺望景観をできるだけ阻害しないように、建物の配置に配慮します。</p> <p>②歴史的・文化的な資源から後退するなど、ゆとりのある空間構成に努めます。</p>
形態意匠	<p>(1) 都市に統一感を与える色彩とします。</p> <p>①建築物及び工作物の外観における基調となる色は、コーラルホワイトを中心とした暖かみのある淡い色（別表）とする。</p> <p>(2) 周辺の景観と調和した形態意匠とします。</p> <p>①樹林地扱いでは、勾配屋根など地形や緑と融和した形態意匠に配慮します。</p> <p>②視点場からの眺望景観をできるだけ阻害しないように、形態意匠や設備等の修景などに配慮します。</p> <p>③モノレール沿線では、長大な外壁は分節化するなど、モノレール車窓から主要な緑や首里城が見えるように配慮をします。</p> <p>④モノレール沿線では、モノレール車窓からの見え方にも配慮します（調和する形態・色彩、壁面・屋上・ベランダの緑化、勾配屋根など）。</p> <p>⑤河川沿いでは、対岸から見て伸びやかで広がりのある眺望景観を確保するために、スカイラインや緑と調和する形態意匠に配慮します。</p> <p>⑥自走式立体駐車場は、道路・敷地境界沿いへのルーバー等の設置や樹木、生垣等の植栽で、構造物の過半が直接露出しない修景に努めます。</p> <p>⑦屋外設備（ゴミ置場、物干し施設を含む）は、露出させないようにします。やむを得ず露出させる場合は、公共空間から見えにくい配置、または建築物と一体的にデザインするなど、景観に配慮するよう努めます。</p>
素材	<p>(1) 周辺景観と調和した素材を使用します。</p> <p>①浸透性のある舗装材の利用に努めます。</p> <p>②耐久性や維持管理に優れた素材を用いるよう努めます。</p> <p>③修景された歩道沿いでは、外構の舗装と歩道との連続性に配慮します。</p> <p>④樹林地扱いでは、外壁に自然素材を使用する、あるいは壁面や屋上の緑化など、周囲の緑との融和に努めます。</p> <p>(2) 歴史・文化や地域性を表す形態・意匠・素材等を積極的に活用します。</p> <p>①歴史・文化や地域性をあらわす素材（赤瓦、琉球石灰岩、焼き物等）の効果的な活用に努めます。</p>
緑化等	<p>(1) 敷地内・境界・壁面・屋上の緑化など、周辺景観と調和した修景をします。</p> <p>①敷地内、特に道路からの建物壁面後退部においては、積極的に緑化に努めます。</p> <p>②屋外駐車場は、高木の植栽による緑陰づくり等、積極的に緑化（緑陰樹、パーゴラ、芝ブロック等）に努めます。</p> <p>③河川や海に面した敷地においては、河川や海辺の緑と一体的な緑化に努めます。</p> <p>④敷地内の既存のまとまった緑地や老木等景観資源の活用に努めます。</p> <p>(2) 塀等は、修景に努めます。</p> <p>①塀・柵等は、低く抑えるように努めます。</p> <p>②沿道の塀・柵等は、生垣や緑化、可視性の高いフェンス等の使用に努めます。</p> <p>(3) その他</p> <p>①鉄塔類の立地は、できるだけ大規模にならないよう、また目立たないよう工夫します。</p> <p>②擁壁は、自然石（琉球石灰岩など）の使用や、化粧型枠による仕上げを行い、あわせて周辺の緑化に努めます。</p> <p>③高い擁壁は、勾配を持たせる、あるいは雛段状に分節化するなど、圧迫感を軽減させます。</p>

## ●新規開発エリアにおける景観形成に関する方針

### <景観整備の目標>

- ・那覇の歴史文化を十分に踏まえ、亜熱帯の緑豊かなまちづくりを目指します。

### <全体方針>

- ①海・空からの視点にも配慮したウォーターフロント景観の形成に努めます。
- ②那覇市のゲート、ウォーターフロントとしてふさわしい形態・意匠を考慮します。
- ③地域の歴史的遺産やかつての集落資源等の保全・修復・修景・活用を図り、目新しい景観づくりだけでなく、歴史性・地域性を有した景観、加えて亜熱帯の緑豊かなまちづくりなど特徴のあるまちなみ形成を図ります。

### <個別方針>

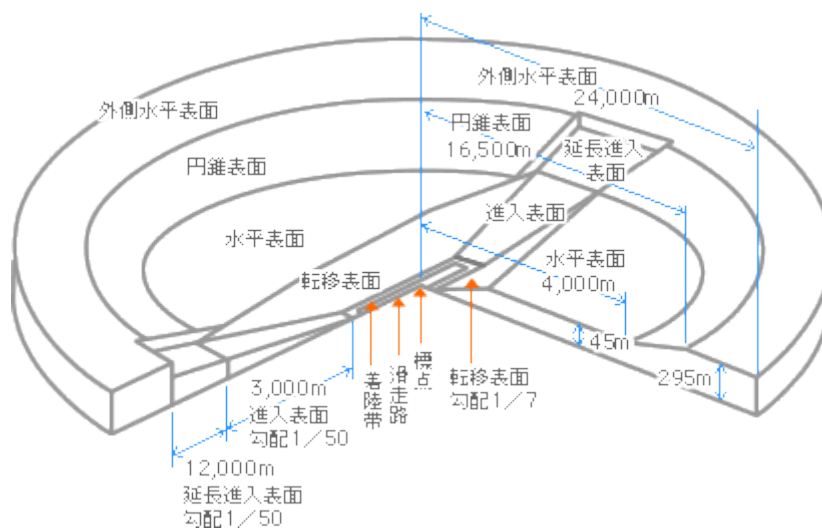
- ・屋良座森城や御物城など歴史的な遺産の保全・修復・修景を図ることで、歴史的な港湾にふさわしい景観形成を図ります。

## ●航空法による建築物等の高さ制限（航空法第49条）

空港周辺では、航空の安全を確保するために周辺の一定空域を障害物が無い状態にしておく必要があることから、航空法において制限表面が設定されており、その制限表面の上に出る物件等の設置が制限されている。

物件等の中には、建築物はもとより、クレーン等の設置、無線やテレビアンテナの設置、樹木、アドバルーン等の浮揚などがあり、ラジコン機や打ち上げ花火なども対象となる。

那覇軍港は、制限表面のうちの水平表面に含まれており、高さが45mに制限されている。





## ●臨港地区内の分区における建造物の規制

港湾は、船舶が利用する水域（港湾区域）とその水域に接続して港湾活動が行われる陸域が一体となってはじめてその機能が発揮できることから、水域と一体となって機能する陸域を「臨港地区」として定め、機能・目的別に区分して「分区」が指定される。

臨港地区内に分区が指定されると、条例によって、分区の目的に合わない建造物の建設や用途の変更が規制される。また、既存の建造物についても、その用途によって増改築や用途の変更等が規制される場合がある。分区に指定された区域において、都市計画で定められた容積率、建ぺい率の規制は適用される一方、用途地域および特別用途地区の規制は適用されない。

那覇軍港においては、指定されていない。

## (2) 関係機関ヒアリングの実施

### ①開催概要

開発条件の整理・組み立てにあたり、不足する情報収集及び内容調整のために庁内及び関係市町村等にヒアリング等を実施した。

●ヒアリング実施概要		
機関	日付・場所	主なヒアリング事項
沖縄県 ・企画調整課	平成 29 年 11 月 14 日 (火) 沖縄県庁 7 階会議室	<ul style="list-style-type: none"> <li>中南部都市圏における 100 万都市圏の形成における考え方</li> </ul>
那覇港管理組合 ・計画課	平成 29 年 12 月 1 日 (金) 那覇港管理組合会議室	<ul style="list-style-type: none"> <li>中南部都市圏における 100 万都市圏における那覇港の位置づけ</li> </ul>
那覇市 ・都市計画課	平成 29 年 11 月 22 日 (水) 那覇市役所会議室	<ul style="list-style-type: none"> <li>中南部都市圏における 100 万都市圏の形成における考え方</li> <li>那覇市の都市構造における考え方</li> </ul>
浦添市 ・企画課	平成 30 年 2 月 7 日 (水) 浦添市役所会議室	<ul style="list-style-type: none"> <li>中南部都市圏における 100 万都市圏の形成における考え方</li> <li>駐留軍用地跡地利用</li> <li>その他開発動向</li> </ul>
宜野湾市 ・まち未来課	平成 30 年 2 月 7 日 (水) 宜野湾市役所 会議室	
北谷町 ・企画財政課	平成 30 年 2 月 9 日 (水) 北谷町役場 会議室	
豊見城市 ・都市計画課 ・市街地整備課 ・商工観光課	平成 30 年 2 月 13 日 (火) 豊見城市役所 打合せスペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>西海岸地域における開発動向</li> </ul>
西原町 ・都市整備課	平成 30 年 2 月 13 日 (火) 西原町役場打合せスペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>大型 MICE 施設周辺における開発動向</li> </ul>
与那原町 ・まちづくり課	平成 30 年 2 月 13 日 (火) 与那原町役場 会議室	
●文書による照会概要		
機関	主な照会事項	
沖縄県 ・アジア経済戦略課	アジア経済戦略について	
・観光整備課	大型 MICE 施設周辺のまちづくりについて	
・交通政策課	鉄軌道について	

## ②ヒアリング等の結果

対象		中南部都市圏における 100 万都市圏に関する検討状況
沖縄県	企画調整課	<p>&lt;各都市の位置づけ&gt; 沖縄 21 世紀ビジョンの位置づけを逸脱しない範囲で、各市町村が自らの都市の位置づけについて整理した内容を主体とする</p> <p>&lt;交通体系&gt; 沖縄県総合交通体系基本計画に基づく</p> <p>&lt;水と緑&gt; 沖縄県広域緑地計画に基づく（他部署にて改定作業中）</p>
	アジア経済戦略課	<p>&lt;アジア経済戦略における中南部都市圏の役割（イメージ）&gt;</p> <p>物流・貿易：那覇空港及び那覇港、中城湾港</p> <p>ものづくり：（工業系）うるま（再生医療）与根、西普天間</p> <p>観光：西海岸地域及び東海岸地域</p>
	交通政策課（文書照会）	<p>&lt;鉄軌道計画案づくり&gt; 現在は、概ねのルート（經由市町村レベル）などについて検討を行う構想段階であり、通る場所や駅の設置場所など具体的な整備計画は、次の計画段階において詳細に検討</p>
	観光整備課	<p>&lt;大型 MICE 施設周辺&gt; マリントウン周辺及び東海岸地域全体のまちづくりビジョンの検討については、MICE 施設の整備目途がついてからの検討となる</p>
	スポーツ振興課（文書照会）	（回答なし）
那覇港管理組合	<p>&lt;那覇港の位置づけ&gt; 那覇港は貨物（日用品、食料品等）中心の港湾として、中城湾港と差別化を図っており、今後はアジア中心の貨物として拡大していく方向</p> <p>&lt;離島航路&gt; 拠点は泊ふ頭のまま（みなとまちづくりマスタープランの位置づけを見直し予定）</p> <p>&lt;海上交通&gt; 西海岸道路など陸上の道路整備による利便性の向上が期待されるため、西海岸地域における海上交通の需要は見出せないと思われる</p>	
那覇市	都市計画課	<p>&lt;位置づけ及び都市間の連携・分担&gt; 今後、周辺都市との関係性を踏まえて検討予定</p> <p>&lt;幹線道路網&gt; 2 環状 7 放射の考えを基本とする</p> <p>&lt;都市間を結ぶ公共交通&gt; 沖縄県の計画を踏襲する</p> <p>&lt;都市内公共交通&gt; 公共交通ネットワークの 8 つの軸のうち、一つに那覇軍港を經由する中心部と那覇空港間を結ぶ軸を検討している</p> <p>モデル性の高い基幹的公共交通として、将来的には L R T の導入を目指しているが時期は未定</p> <p>&lt;水上交通&gt; 現時点において導入予定なし</p>
関係市町	浦添市 企画課	<p>&lt;位置づけ及び都市間の連携・分担&gt; 沖縄 21 世紀ビジョン、那覇広域都市計画区域マスタープラン、中南部都市圏駐留軍用地跡地利用構想に基づく</p>
	宜野湾市 まち未来課	<p>&lt;位置づけ及び都市間の連携・分担&gt; 仮設避難港を開発の核として位置付け、都市型オーシャンフロント・リゾート地の形成に向けて検討中</p> <p>都市間の連携・分担は、今後の駐留軍用地跡地利用が進む中で検討</p> <p>&lt;交通体系&gt; 北谷町から連続する海岸のプロムナードを計画</p>
	北谷町 企画財政課	<p>&lt;位置づけ及び都市間の連携・分担&gt; 西海岸地域は、浦添市及び宜野湾市と連携を図りながら、観光・リゾート機能を担う</p> <p>&lt;交通体系&gt; 美浜公共駐車場を交通結節点に、広域連携路線（基幹バス・鉄軌道等）、市内コミュニティバス、西海岸沿いのカーブが結節する公共交通ネットワークを構想中</p>
	豊見城市 都市計画課	<p>&lt;西海岸地区のまちづくり&gt;（豊崎西部）滞在型の観光拠点（与根ゴルフ場周辺）再生医療を中心とする健康増進拠点、物流を中心とする新産業拠点（県道東風平豊見城線沿線）商業業務地区の方向で合意形成中</p>
	西原町 都市整備課	<p>&lt;大型 MICE 施設周辺&gt; マリントウン MICE エリアのまちづくりについて、ゾーニングに基づきデザインコンセプトを検討中（沖縄県、与那原町と共同）</p>
与那原町 まちづくり課	<p>&lt;大型 MICE 施設周辺&gt; マリントウン MICE エリアのまちづくりについて、ゾーニングに基づきデザインコンセプトを検討中（沖縄県、西原町と共同）</p> <p>&lt;公共交通&gt; 那覇からマリントウンまでの公共交通の整備について具体的な検討はない</p>	

駐留軍用地返還予定地の跡地利用検討状況	その他の開発動向
<p>&lt;中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想&gt; 更新に向けて、各市町村における跡地への導入機能に関する考えを調査予定</p> <p>&lt;普天間飛行場跡地利用&gt; 他部署で検討を進めているインフラ整備に関する検討を待っている状況</p>	<p>&lt;西海岸地域&gt; 浦添市から北谷町にかけて、世界水準の都市型オーシャンフロント・リゾート地の形成に向けた検討を進めており、今年度末に提言をまとめる予定</p>
<p>国際物流拠点産業集積地域那覇地区（旧自由貿易地域）における施設の老朽化に伴う改築と併せて、隣接する国有地（シーメンスクラブ）の活用を検討</p> <p>施設イメージは、ロジスティクスセンター</p>	<p>—</p>
<p>—</p>	<p>—</p>
<p>—</p>	<p>（大型 MICE 施設周辺のみ担当）</p>
<p>（回答なし）</p>	<p>（回答なし）</p>
<p>&lt;港湾計画における那覇軍港の位置づけ&gt; 次期計画においても位置づけの検討予定はなし</p> <p>&lt;那覇軍港前面の港湾活用&gt; 水上交通や水上レストラン、水上イベント、マリーナ施設等としての利用は不可能ではないと思われるが管理者との調整が必要となる</p>	<p>&lt;三重城小船溜&gt; 現時点で大きな改変の予定は無い</p> <p>&lt;クルーズバース&gt; 那覇クルーズターミナルにて今以上の大きさのクルーズ船が停泊できないかを検討中</p> <p>新港ふ頭地区西側に、22 万ト級まで対応可能な第 2 クルーズバースの整備を予定</p>
<p>&lt;那覇軍港周辺地区（対岸側）&gt; 都市型リゾート地区（水辺空間を活かし、来訪者及び地域住民が憩い安らぐ都市型のリゾート地区）として位置づけている（見直し中の都市マスにおいても変更予定なし）</p> <p>&lt;那覇港湾施設&gt; 現時点において具体的な位置づけはない（見直し中の都市マスにおける位置づけの方向性も未決定）</p>	<p>&lt;歩行系&gt; 大きな道路を中心に自転車ネットワークを検討中（平成 29 年度又は 30 年度に自転車ネットワーク計画を策定予定）</p> <p>&lt;緑&gt; 市街地の中心部における未実現の部分への対応や整備済の緑への保全策が課題と考えている</p>
<p>&lt;牧港補給地区&gt; 平成 24 年度に跡地利用基本計画を策定済</p> <p>西海岸地域との一体的な開発の視点から今後計画の見直しが想定されるが、見直し時期は未定</p>	<p>平成 31 年夏頃に複合交流商業施設（県内最大規模）が開業</p> <p>モノレール前田駅周辺（約 2 ha）の面整備</p> <p>旧軍道の拡幅に伴う整備を地権者合意後に整備予定</p> <p>カーミージー地区海浜公園の計画策定</p>
<p>&lt;普天間飛行場&gt; 新たな沖縄の振興拠点（配置方針図の更新に向けて、道路や公共交通の位置等を検討中、素案策定の時期は未定）</p> <p>&lt;西普天間住宅地区&gt; 国際医療拠点（支障除去が進められており、平成 29 年度末に引渡し予定）</p>	<p>普天間宮周辺においては門前まちづくりが進められており、整備に向けて今年から用地取得が行われている</p> <p>大山地区において土地区画整理事業予定（時期は未定）</p>
<p>&lt;陸軍貯油施設第 1 桑江タンクファーム&gt; 隣接するキャンプ桑江北側地区の跡地利用との連携による住居系のまちづくりを構想</p> <p>&lt;キャンプ桑江南側地区&gt; 跡地利用の方向はグローバル人材育成拠点</p> <p>&lt;キャンプ瑞慶覧 施設技術部地区内の倉庫地区の一部等&gt; 跡地利用の方向は文化拠点（次年度に基本計画策定予定）</p> <p>&lt;キャンプ瑞慶覧 インダストリアル・コリドー等&gt; 跡地利用の方向性は宜野湾市と連携を図りながら今後検討（次年度に基礎調査実施予定）</p>	<p>西海岸地域の整備は概ね完了しており、フィッシャリーナ地区においてはリゾートホテルの建設が今後予定</p>
<p>—</p>	<p>市内一周バスの見直し検討中</p>
<p>—</p>	<p>大型 MICE 施設に隣接する小那覇・兼久地区において、観光商業・宿泊施設用地及び工業地として土地利用計画を変更</p> <p>今後整備に向けて検討予定</p>
<p>—</p>	<p>町西部において、大型 MICE 支援地域として面整備を予定</p> <p>県道糸満与那原線を補完する道路の構想あり</p>



### ③意見の整理

関係機関ヒアリング等による意見から整理される中南部都市圏の都市づくりにおける状況は以下のとおりである。

#### **中南部都市圏 100 万都市の具体的なイメージは未整理**

- ・ 100 万都市における各都市の位置づけについては、沖縄 21 世紀ビジョンを逸脱しない範囲で各市町村が自らの都市の位置づけについて整理した内容を主体とするとしている。
- ・ 大型 MICE 施設が整備される東海岸において、マリントウン周辺及び東海岸地域全体のまちづくりビジョンは現時点では明確に示されておらず、今後検討予定となっている。

#### **都市間の連携・役割分担は未検討**

- ・ 各市町村において、周辺都市との連携や役割分担についての検討は現時点ではされておらず、今後検討予定となっている。

#### **西海岸地域（浦添・宜野湾・北谷）は観光・リゾート機能を担う**

- ・ 浦添市から北谷町にかけての西海岸地域においては、世界水準の都市型オーシャンフロント・リゾート地の形成に向けた検討が県にて進められている。

#### **上位計画における那覇軍港の位置づけは不明確**

- ・ 那覇港港湾計画において那覇軍港の位置づけは記載されておらず、次期計画においても現時点では位置づけの検討は予定されていない。
- ・ 那覇市都市計画マスタープランにおいて具体的な位置づけはなく、次期計画における位置づけ有無も未決定となっている。

### **3. 地権者等合意形成活動の取り組み**



### 3. 地権者等合意形成活動の取り組み

地権者主役のまちづくりに向けて、これまで実施してきた地権者等との合意形成活動を中断することなく継続して実施した。

#### (1) 「次世代の会」の定例会の開催

##### ①開催概要

若い世代の組織が、那覇軍港の将来のまちづくりについて、若い世代の立場からの意見交換や検討する場として、「次世代の会」の定例会を以下のとおり開催した。

##### ●「那覇軍港のまちづくりを考える次世代の会」定例会

日 時：毎月第2木曜日 19時00分～20時30分 (原則)

場 所：那覇市役所本庁舎5階 庁議室

定例会の内容：

	開催日	主な内容
事前レク	6月12日(月)	(新メンバー対象) ・手順書作成の背景(策定理由及び経緯) ・パンフレットに対する意見
第24回定例会	6月15日(木)	・平成29年度の活動内容について ・手順書(案)パンフレット案について ・那覇まちまーいの照会
事前レク	7月7日(金)	(新メンバー対象) ・次世代の会の活動概要
第25回定例会	7月13日(木)	・那覇軍港における地域資源の活用について
第26回定例会	8月10日(木)	・那覇軍港における地域資源の活用について
第27回定例会	9月14日(木)	・那覇軍港における地域資源の活用について ・県内視察(那覇まちまーい)実施の検討
視察	9月30日(土)	・那覇まちまーい
第28回定例会	10月12日(木)	・県内視察(那覇まちまーい)を終えて ・他組織との意見交換会の実施について
第29回定例会	11月9日(木)	・スケジュールについて ・チームまきほ21との合同勉強会について
第30回定例会	12月7日(木)	・視察報告(沖縄総合事務局事業) ・スケジュールについて ・チームまきほ21との合同勉強会について
第31回定例会	1月11日(木)	・今後の活動予定 ・地域資源の活用のまとめ
第32回定例会	2月8日(木)	・地域資源の活用のまとめ ・普天間飛行場の跡地を考える若手の会との意見交換会について



〈定例会の様子〉



## ②成果と課題

### 〈成果〉

#### 自然資源の活用アイデアを具体的にまちづくりの考え方として展開できた

- ・ 昨年度に整理した9つの地域資源のうち「自然資源（海・太陽・空・風・緑）」について、プラス面は活用の視点、マイナス面は緩和の視点から多数の活用アイデアが挙げられた。
- ・ 次に、活用アイデアを具体的にまちづくりに展開することを考え、那覇軍用地地主会における検討組織で作成された「那覇軍港跡地利用構想」で示されている導入機能に対して、自然資源の活用アイデアを加味したとき、どの様な活動ができる場となるのか、そしてそれらの活動に必要な機能や施設は何かを考え整理した。
- ・ 歴史資源の活用を検討する上でのフィールドワークとして、那覇まちまーいと真珠道巡りを実施し、今後の活用アイデアを検討する上での糧となった。

### 〈課題〉

#### 地域資源の活用検討・視察・学習等の積極的・計画的な実施

- ・ 那覇軍港のまちづくりに対する次世代の会の考えをまとめていくにあたり、他の地域資源の活用についての検討を積極的に進めていく必要がある。
- ・ アイデアの検討にあたっては様々な事例を見ること、体験することも重要となるため、視察やフィールドワークを積極的に実施していく必要がある。
- ・ 土地区画整理事業等の専門知識に関する学習や、跡地利用計画策定手順書（原案）を踏まえた次世代の会の行動計画の検討、次世代の会の組織のあり方（人員拡充や後世への継承の仕組み等）の検討については以前からの検討事項として残されている。
- ・ 自然資源の活用検討のほか、意見交換会やフィールドワーク実施準備にあたり、今年度も定例会のほか自主会を開催しており、月1回の定例会では不足している状況にある。

## (2) 他組織等との意見交換会の実施

### ①開催概要

他の駐留軍用地跡地との連携・協力を見据え、他の駐留軍用地における若手組織等と次世代の会との意見交換会を以下のとおり開催した。

#### ●「チームまきほ 21」との合同勉強会

日 時：平成 29 年 12 月 20 日（水） 19 時 00 分～21 時 00 分

場 所：浦添市

内 容：○活動報告 ○質疑

#### ●「普天間飛行場の跡地を考える若手の会」との意見交換会

日 時：平成 30 年 3 月 8 日（木） 19 時 30 分～21 時 00 分

場 所：宜野湾市

内 容：○活動報告 ○意見交換

〈「チームまきほ 21」との合同勉強会〉



〈「普天間飛行場の跡地を考える若手の会」との意見交換会の様子〉



## ②成果と課題

### <成果>

#### 将来のまちづくりにあたっての連携・協力体制の構築に向けた第一歩となった

- ・ 牧港補給地区の若手の組織である「チームまきほ 21」との合同勉強会の開催、「普天間飛行場の跡地を考える若手の会」との意見交換会の継続開催により、将来のまちづくりにあたっての連携・協力体制の構築に向けて動き出すことができた。

### <課題>

#### 若手組織 3 組織による合同意見交換会の開催

- ・ 那覇軍港、牧港補給地区、普天間飛行場の跡地利用における連携や役割分担に向けて、「那覇軍港のまちづくりを考える次世代の会」、「チームまきほ 21」、「普天間飛行場の跡地を考える若手の会」の 3 組織による合同意見交換会の開催が望まれる。
- ・ なお、合同意見交換会の開催にあたっては、テーマを設定し事前準備の上で意見交換をすることで互いに有意義なものとすることができると考えられる。

### (3) 情報誌（がじゃんびら通信）の発行

#### ①発行概要

地権者への情報提供と啓発活動を図ることを目的に、情報誌（がじゃんびら通信）を以下のとおり発行した。

##### ●第 21 号

発行月：平成 29 年 11 月

内 容：○平成 29 年度の取り組みについて  
○地主会館建替えに伴う事務所仮移転のお知らせ  
○那覇港湾施設移設に関する協議会の動向

発行数：1,000 部

##### ●第 22 号

発行月：平成 30 年 3 月

内 容：○平成 29 年度の活動報告  
○今後の予定

発行数：1,000 部

#### ②成果と課題

##### <成果>

###### 掲載内容の拡充及び開封率を高める工夫の実施

- ・情報誌の掲載内容として「那覇軍港に関する大きな変化の内容」や「那覇軍用地等地主会などの関係組織の取り組み内容」が望まれていることを踏まえ、第 21 号では「那覇港湾施設に関する協議会の内容」及び「那覇軍用地等地主会館の建替えに伴う事務所仮移転のお知らせ」を掲載した。
- ・がじゃんびら通信を手にとってもらえる工夫として、開封される確率を上げるために内容物が見える透明の封筒を用いて発送した。

##### <課題>

###### 過去分の情報発信と幅広い情報伝達

- ・多くの方に手に取ってもらえるよう文字数を減らし内容を簡略化した反面、はじめて見た方にとっては分かりにくい情報誌となってしまうことが懸念されるため、これまでの経緯をまとめた総集編の発行やバックナンバーの配付が必要と考えられる。
- ・地権者の親族にも情報が伝達される仕組みなど、幅広く情報発信することが課題として残されている。



## (4) 歴史に関する資料収集

まちづくりの検討にあたり、歴史文化は重要な要素となる。垣花の原風景などの情報収集は、高齢者の記憶をたどることが不可欠となるため、早い時期から実施する必要があり、そのための準備として資料収集を行った。

### ① 資料収集

那覇軍港における「地域の成り立ち」については、平成 22 年度業務である「那覇軍港跡地利用計画意向醸成活動の評価と組織化検討調査」にて整理されている。

将来のまちづくりの検討にあたっては、現況のまちにおける良いものを守ることや良くないものを改善することについても検討していくことが一般的であるが、駐留軍用地跡地は米軍が多くの私有地を強制的に接収して構築された経緯があり、当時のまちなみは消失してしまっている。特に那覇軍港については、米軍による護岸整備の一環として海没と埋立てが行われているほか、大部分が更地とされていることから戦前のまちの面影は全く感じられない状況となっている。

そのことから、将来のまちづくりの検討に向けて戦前の垣花集落を再現することは重要なことであり、特に歴史文化の活用を検討する際には重要な検討材料となる。

以上から、今年度の歴史に関する資料収集では、垣花集落の再現に向けた準備として当時のまちなみが想像される古地図及び写真を中心に下記の資料を収集した。なお、再現する時代は、現在の地権者の記憶にある時代として、接収前の昭和初期と設定した。

#### ● 資料一覧

	名称	資料
古地図	昭和 4 年	
	昭和 10 年	那覇市歴史博物館所蔵
	昭和 12 年	
	民俗地図	
航空写真	航空写真	
古写真	戦争前の那覇港	大琉球写真帖
	戦争前の那覇港 02	大琉球写真帖
	戦争中の那覇港	写真集那覇百年のあゆみ
	垣花のガジャンビラ辺りから見た対岸の那覇港	目で見る那覇・浦添 100 年 写真が語る激動のふるさと一世紀
	ガジャンビラから那覇市街を望む	写真集那覇百年のあゆみ
	ガジャンビラから望む住吉町・垣花町	望郷沖縄第 3 巻
	ガジャンビラから見た御物城の方向	望郷沖縄第 3 巻
	対岸の三重城辺りから見た住吉町一帯	目で見る那覇・浦添 100 年 写真が語る激動のふるさと一世紀

	名称	資料
古写真	中央气象台那覇測候所	懐かしき沖縄
	沖縄県立水産学校	懐かしき沖縄
	沖縄県立水産学校 02	懐かしき沖縄
	垣花尋常小学校	懐かしき沖縄
	三重城	懐かしき沖縄
	私設の軌道馬車	写真集那覇百年のあゆみ

※各資料は資料編（別冊）に整理

## ②今後の課題

昭和初期のまちの構成は、住吉町・垣花町・山下町民俗地図（※次頁参照）から概ね読み取ることができる。しかし、建物や道路等の空間については一部のモノクロ写真からしか読み取れないため、集落の再現に向けては当時の様子を知る方からの聞き取り調査によって情報を補完する必要がある。

## (5) 真珠道調査・巡り

次世代の会における歴史資源の活用に関する学習の一環としてフィールドワークを実施した。実施にあたり、真珠道の概要及びルート等について調査を行った。

### 1) 真珠道調査

#### ① 資料収集

真珠道の概要やルートを整理するため下記の資料を収集した。

##### ● 資料一覧

資料名	出版社	出版年	収集内容
沖縄県歴史の道調査報告書 —真珠道・未吉宮参詣道—	沖縄県教育委員会	1984年3月	真珠道の概要 区間別の説明
那覇市史通史編第一巻	那覇市歴史博物館	1985年	王都首里の整備 那覇港の変遷
那覇市史資料編第二巻中の7	那覇市歴史博物館	1979年	垣花における歴史上 の変遷、町の特徴、漁 場、市場、海上運輸

※各資料は資料編（別冊）に整理

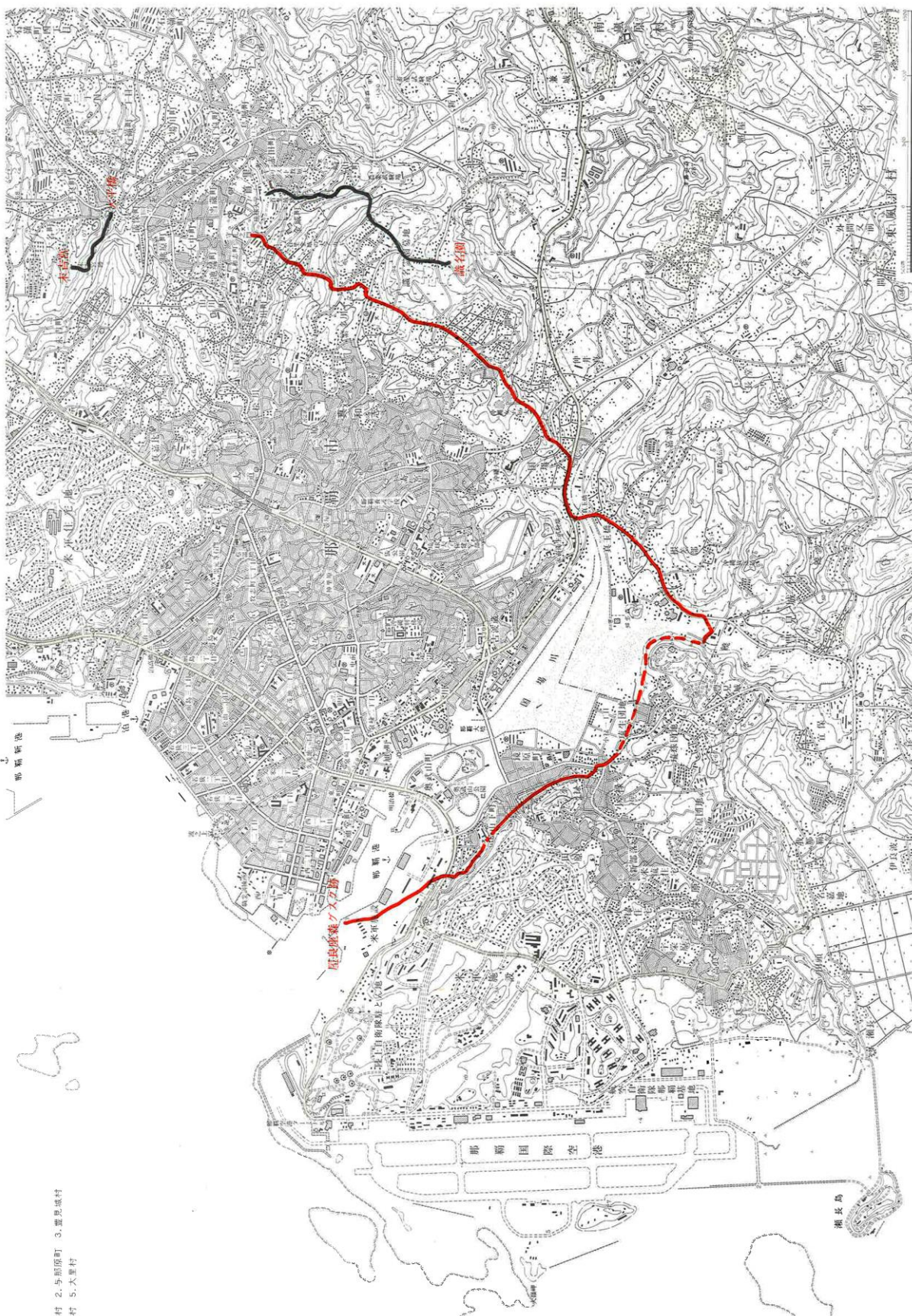
#### ② 真珠道の概要の整理

収集した資料を基に、真珠道の概要について下記のとおり整理した。

##### ● 概要

名称	真珠道（まだまみち）
距離	約10km ※経路は次頁参照
起点	首里城（守礼門の東南脇にあった石門）
終点	屋良座森城
完成年	1522年
整備者	尚真王（第二尚氏3代目）：13歳で王位継承し、王国の基礎を樹立
目的	真珠道は、尚真王代の国を挙げての一大土木工事で、首里城ならびに那覇港を 防衛する目的で整備された。 那覇港の防衛のため、首里城を出た部隊は真珠道を通り真玉橋を渡り、東部お よび西部島尻の軍勢と合流し、垣花に位置する屋良座森城に集結し、那覇港南 岸の外敵に対応する必要があった。 島尻との交通・情報伝達そして防衛のため、真珠道は南廻りの軍用道路として 重要な役割を担っていた。

●真珠道の経路（赤線）



資料：沖縄県歴史の道調査報告書 一真珠道・末吉宮参詣道—



## 2) 真珠道巡り

### ①実施概要

次世代の会における歴史資源の活用に関する学習の一環としてフィールドワークを実施した。なお、実施にあたってはNPO 法人那覇市街角ガイドに真珠道の道案内を依頼した。

#### ●真珠道巡り

日 時：平成 30 年 3 月 11 日（日） 9 時 00 分～15 時 00 分

場 所：真珠道（首里城～識名～国場～真玉橋～小禄～山下）

内 容：○オリエンテーション（真珠道の概要説明及び質疑）

○まち歩き

〈真珠道巡りの様子〉



## ②成果と課題

### <成果>

#### 真珠道の概要及び経路の理解と距離感の把握、今後の検討材料としての整理

- ・真珠道是那覇港南岸を防衛するために首里城軍が有事の際に使う軍用道路であり、島尻地方からの軍隊が合流するためにも真玉橋を経由した経路であることが理解できた。
- ・首里城から山下町までのルートを最後まで歩くことで距離感をつかむことができた。
- ・那覇軍港内には、琉球王朝時代的那覇港の有事に備えて整備された軍用道路が通っていたことが分かり、この歴史的背景や歴史資源をどのように跡地利用計画に活かしていけるのか、今後の検討材料として整理することができた。

### <課題>

#### 那覇港に関連する歴史への理解を深めるとともに、対象者の拡大

- ・真珠道は軍用道路として整備されたが、軍用道路としての目的を終えてからは生活道路として発展し、沿道には多くの史跡が残されている。これらの史跡についての理解を深めることを目的に、沿道の史跡を巡りながら時間をかけて真珠道巡りを再度実施することも考えられる。
- ・那覇港の歴史についての理解を深めるため、もう一つ的那覇港防衛ルート(三重城コース)のフィールドワークを今後実施することも考えられる。
- ・那覇軍港の跡地利用に対する地権者の関心を高めることを目的として実施する全地権者対象 PR イベントとして実施することも考えられる。



#### **4. 今後の取り組みについて**





## 4. 今後の取り組みについて

### (1) 今年度の活動について

今年度は、昨年度に作成した那覇軍港跡地利用計画策定手順書（原案）について地権者等の意見反映を行い、手順書を策定した上で跡地利用計画検討にあたっての開発条件を整理する予定であった。しかし、那覇軍用地等地主会との調整が整わなかったことから、「手順書策定に係る取り組み」及び「計画（案）づくりに係る取り組み」の一部、「地権者等合意形成活動の取り組み」の一部が実施できない状況となった。

そこで、跡地利用計画（案）づくりの準備として開発条件に関する情報収集を行うとともに、次世代の会に関する活動の継続及び情報誌を発行した。

#### ●那覇軍港跡地利用計画（案）づくりに係る取り組み

開発条件に係る情報収集として、既往資料を中心に収集するとともに、関係機関にはヒアリングにて検討状況等を確認した。

その後、開発条件に関する情報収集結果と今後の進め方についての確認を有識者及び関係機関に対して個別に行った。

#### ●地権者等合意形成活動の取り組み

次世代の会では、地域資源のうち自然資源についての活用を検討し、まちづくりへの展開としての考えを整理した。

また、他組織等との意見交換会として、「チームまきほ 21 との合同勉強会」及び「普天間飛行場の跡地を考える若手の会との意見交換会」を実施した。

さらに、フィールドワークとして、「那覇まちまーいの体験」と「真珠道巡り」を実施した。

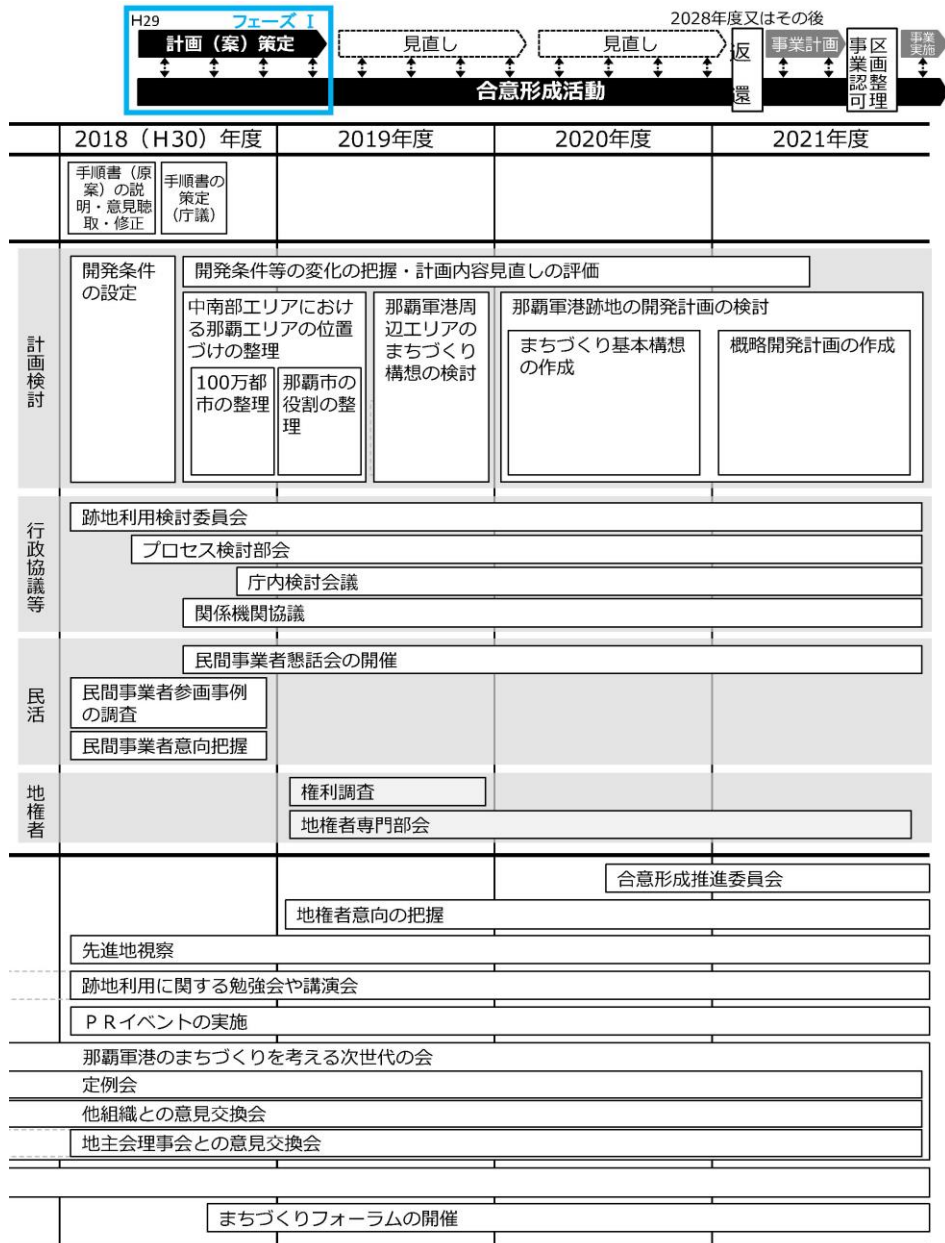
## (2) 次年度の活動の考え方

地権者との共同による跡地利用計画づくりを進めるために、まずは手順書の策定に取り組む必要があり、平成 28 年度に作成した原案に対して地権者等の意見反映の機会を設けながら策定作業を進めることが考えられる。

跡地利用計画づくりについては、短期間で可能な限り具体的な計画（案）を策定する「短期戦略型」の考えに基づき、概ね 3～4 年での策定を目標としたときの具体的な取組みイメージは下記に示すように考えられ、次年度は「開発条件の設定」及び「中南部エリアにおける那覇エリアの位置づけの整理」に取り組むことが考えられる。

地権者等合意形成活動については、今後も継続していく必要があるが、跡地利用計画づくりに取り組む上ではこれまで以上に地権者等との合意形成が重要となるため、活動の拡大と充実を図っていくことが考えられる。

なお、那覇軍用地等地主会との調整が整わない場合でも、上記のうち出来ることから取り組むほか、計画づくりの準備として他に考えられることにも積極的に取り組んでいくことが望ましいと考える。



### (3) 具体的な実施内容

次年度の活動の考え方を踏まえ、手順書の策定に取り組むとともに、跡地利用計画検討にあたっての開発条件を設定した上で、中南部エリアにおける那覇エリアの位置づけの整理としてまずは将来の中南部圏の都市構成を整理する。また、計画づくりと併せて地権者等の合意形成活動を継続する。

具体的な実施内容は以下が考えられる。なお、1) 那覇軍港跡地利用計画策定手順書の策定に係る取り組みについては今年度の実施を計画していた内容と同様となる。

#### 1) 那覇軍港跡地利用計画策定手順書の策定に係る取り組み

##### ① 手順書（原案）説明会の開催

###### ● 3会場での開催と日時の工夫

- ・多くの地権者に周知を図る必要があるため、地権者が参加しやすいよう、主な居住地域である「山下」「若狭」「安謝」の3つの会場で開催することが望ましい。また、開催日時は平日と休日とすることが望ましい。

##### ② 手順書（原案）に係る地主会理事会との意見交換会の開催

###### ● 手順書（原案）に対する意見整理

- ・手順書（原案）に対する地権者の意見をまとめるにあたっては、地権者を代表する組織である那覇軍用地等地主会の理事会にて検討・整理することが望ましい。

##### ③ パンフレットの作成

###### ● 原案説明用及び策定後周知用の作成

- ・手順書を分かりやすく説明するためのパンフレットの作成については、原案説明用と策定後の周知用の2回を作成することが望ましい。

##### ④ プロセス検討部会の開催

###### ● 手順書修正内容の確認

- ・手順書の策定にあたり、地権者の意見を踏まえた修正内容について、プロセス検討部会にて確認することが望ましい。



## 2) 那覇軍港跡地利用計画づくりに係る取り組み

### ① 開発条件の設定

#### ● 複数パターンの検討

- ・計画検討にあたり条件を設定する必要があるが、周辺の開発動向については構想段階のプロジェクトも多数存在し不明確な部分もあることから、開発条件として一つに設定することは困難になると想定されるため、複数のパターンで作成することが考えられる。

### ② 中南部エリアにおける那覇エリアの位置づけの整理

#### ● 100万都市のイメージ整理

- ・中南部エリアにおける那覇エリアの位置づけの整理にあたっては、はじめに100万都市のイメージを整理する必要がある。整理にあたっては、広域機関での検討や関係市町の各種計画を集約することによりイメージ構成することが考えられる。なお、各種計画を集約した際、整合性に課題がある箇所については策定委員会にて検討し方向性を整理することが望ましい。
- ・また、100万都市のイメージ構成にあたっては、那覇市の役割の方向性を整理した上で、その役割と整合するように組み立てる方法も考えられるが、その際は庁内調整及び関係機関調整を十分に実施することが重要となる。

### ③ 跡地利用計画策定委員会の開催

#### ● 有識者による専門的・客観的な検討と共通の場での協議・調整

- ・開発条件の設定及び100万都市のイメージ整理にあたっては、専門的または技術的な課題が生じることが想定されるほか、利害関係にも影響があると想定されることから、有識者による専門的かつ客観的な検討及び関係者が共通の場で協議・調整を図りながら進めることが望ましい。

### ④ プロセス検討部会の開催

#### ● 検討内容の見直し有無及び次の検討段階への移行有無の判断

- ・周辺環境は絶えず変化していくことから、開発条件の変化によって当初検討した内容に影響がないかを評価し、検討内容の見直し有無と次の検討段階への移行有無を判断することが必要と考えられる。

### ⑤ 庁内検討会議の開催

#### ● 那覇市の役割の方向性を検討

- ・100万都市のイメージ整理にあたり、那覇市の役割の方向性を明確にすることが重要となるため、庁内関係部署との調整を要す。

### ⑥ 関係機関協議の実施

#### ● 各々の都市の役割の方向性を調整

- ・100万都市のイメージ整理にあたり、関係市町（浦添市・宜野湾市・北谷町・豊見城市等）と各々の都市の役割について調整が必要と考えられる。どのような形で調整していくかは今後検討を要す。

### ⑦民間事業者懇話会の開催

#### ●民間事業者が参画する計画検討会の準備

- ・那覇軍港跡地の開発にあたっては民間事業者の参画も重要となることから、開発への参画条件等を計画づくりに反映するためにも計画検討の段階から民間事業者の参画を図ることが重要となる。そのための準備として懇話会の開催が考えられる。

### ⑧民間事業者参画事例の調査

#### ●開発地の事例調査の実施

- ・民間事業者が参画している開発の特性を把握・整理し、那覇軍港における民間事業者参画を検討する上での参考資料となるよう、開発地における民間事業者参画事例を調査することが考えられる。

### ⑨民間事業者意向の把握

#### ●国内外の民間事業者を対象とするアンケート調査の実施

- ・投資先としての那覇軍港の魅力や、投資先となるための条件を把握することを目的として、国内外の民間事業者を対象としたアンケート調査の実施が考えられる。

## 3) 地権者等合意形成活動

### ①先進地視察の実施

#### ●那覇軍港の特性を踏まえた視察地の選定

- ・那覇軍港の立地状況などの特性を踏まえた視察先の選定（県外含む）を要す。

### ②跡地利用に関する勉強会や講演会の開催

#### ●勉強会案内対象者の拡充

- ・これまでの対象者に加え、那覇軍港跡地のまちづくりについて関心の高い地権者に対して、積極的に対象としていくことが望ましい。

### ③PR イベントの実施

#### ●全地権者を対象とする定期的なイベント開催

- ・多くの地権者に那覇軍港跡地利用への関心を持ってもらうため、全地権者を対象としたイベントを定期的を開催することが望ましい。

### ④次世代の会の定例会の開催

#### ●地域資源活用の継続検討

- ・地域資源活用の検討については、継続して検討を進めていく必要がある。

#### ●専門的な知識の習得

- ・那覇軍港跡地利用計画の考え方の検討・整理にあたり、専門的な知識の習得に重点を置いた活動が必要と考えられる。

#### ●メンバーの拡充

- ・跡地利用の検討にあたり、様々な観点からの意見交換や、将来のまちづくりの中心となる

人材・組織を育成していく観点からも、メンバーの拡充を図っていくことが望ましい。

#### ●フィールドワークの実施

- ・地域資源の活用検討にあたっては、様々な事例等を見たり体験したりすることも重要となることから、定期的にフィールドワークを実施することが望ましい。

#### ⑤他組織等との意見交換会の実施

##### ●他の駐留軍用地における若手組織との合同意見交換会の実施

- ・那覇軍港跡地のまちづくりにおいては、他の駐留軍用地跡地との連携が重要となることから、将来の連携・協力を見据え、他の駐留軍用地における若手組織である「普天間飛行場の跡地を考える若手の会」や「チームまきほ21」との合同意見交換の継続実施が考えられる。

#### ⑥地主会理事会と次世代の会の合同意見交換会の開催

##### ●次世代の会の考えを題材にした意見交換

- ・地主会理事会は、次世代の会に対して「まちづくりに対する次世代の考え」を求めていることから、次世代の会が定例会にて検討した考えについて報告を行い、意見交換を実施することが考えられる。

#### ⑦情報誌（がじゃんびら通信）の発行

##### ●配付対象の拡充

- ・地権者にとって、那覇軍港に関する情報を得るための主な手段となっていることを踏まえ、委託業務内の活動だけでなく、那覇軍港に関連する周辺動向や那覇軍用地等地主会などの関係組織の取り組み内容の掲載も考えられる。

#### ⑧まちづくりフォーラムの開催

##### ●著名パネリストの招聘

- ・まちづくりフォーラムは、那覇軍港のまちづくりを多くの地権者及び関係者に広報する上で効果的なイベントであり、跡地利用計画づくりをスタートする段階において多くの参加者を集めることに意義があるほか、那覇軍港における国際的な評価を得るためにも、海外の著名な投資家や事業家をパネリストとして招聘することが考えられる。

