

牧港補給地区跡地利用計画

説明会

令和5年8月

浦添市役所

本日の次第

1. 開会 (5分)

2. 牧港補給地区跡地利用計画 (素案) について (40分)

3. 質疑応答 (40分)

4. 閉会 (5分)

※記載している時間は目安です

开会

牧港補給地区 跡地利用計画（素案）について

跡地利用特別措置法

沖縄県における駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用の推進に関する特別措置法

(目的)

第一条 この法律は、駐留軍用地及び駐留軍用地跡地が広範かつ大規模に存在する沖縄県の特殊事情に鑑み、**駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用の推進**に関する特別の措置を講じ、もって沖縄県の**自立的な発展及び潤いのある豊かな生活環境の創造**を図ることを目的とする。

(地方公共団体の責務)

第五条 沖縄県及び関係市町村は、基本理念にのっとり、国との適切な役割分担を踏まえ、当該地域の状況に応じた**駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用を推進するため必要な駐留軍用地跡地の利用に関する整備計画の策定**その他の措置を講ずるよう努めなければならない。

牧港補給地区跡地利用計画(素案)について

□ 牧港補給地区をとりまく状況

1. 地区の概要
2. 国の方針・社会動向
3. 地区の特徴
4. 地区のコンセプト

□ 牧港補給地区跡地利用計画に示す内容

1. 土地利用：エリア分けと各エリアの方向性
2. 道路：地区内の大きな幹線道路の位置
3. 各分野の方向性：産業の創出・振興について
4. 通信体系について
5. 生活環境の整備について
6. 良好な景観の形成について
7. 自然環境の保全・回復について

牧港補給地区をとりまく状況

1. 地区の概要

01 返還が予定される 6 地区の米軍施設の 1 つ

✓ 牧港補給地区

- ✓ 普天間飛行場
- ✓ 那覇港湾施設
- ✓ キャンプ桑江
- ✓ 陸軍貯油施設第1桑江タンクファーム
- ✓ キャンプ瑞慶覧

牧港補給地区



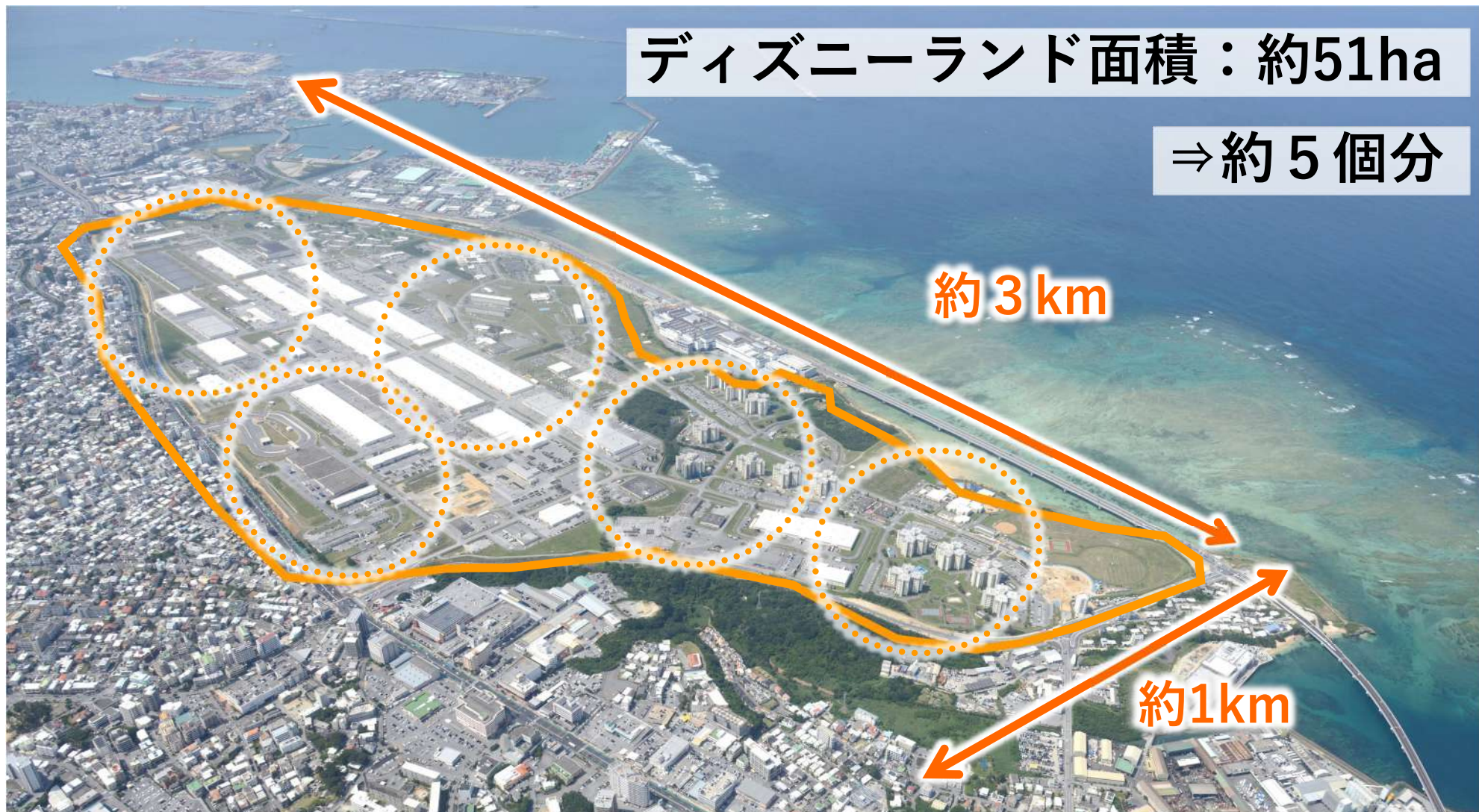
1. 地区の概要

02 面積は約270ha



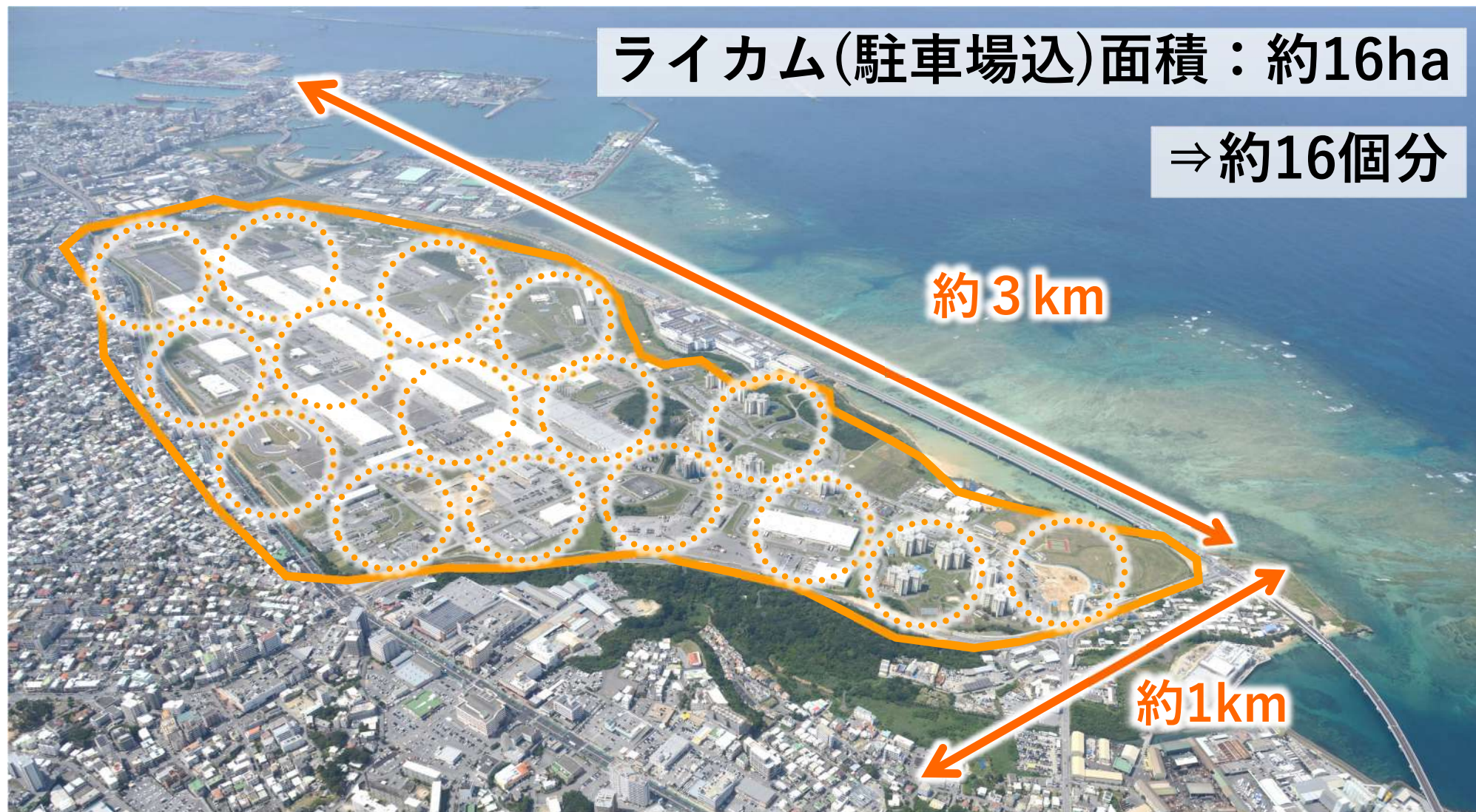
1. 地区の概要

02 面積は約270ha（ディズニーランド5個分）



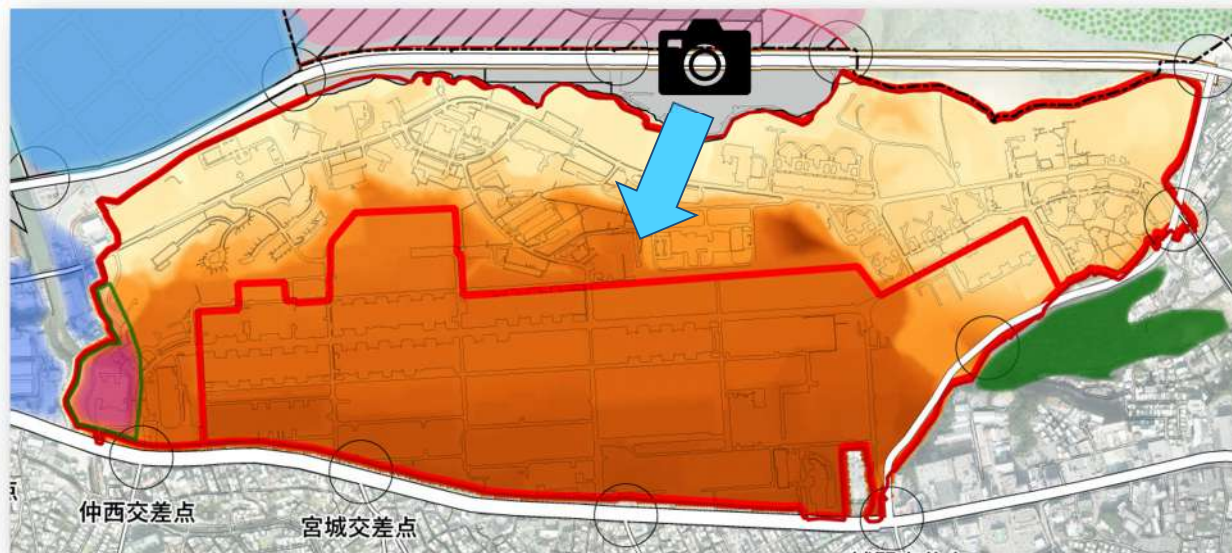
1. 地区の概要

02 面積は約270ha（ライカム16個分）



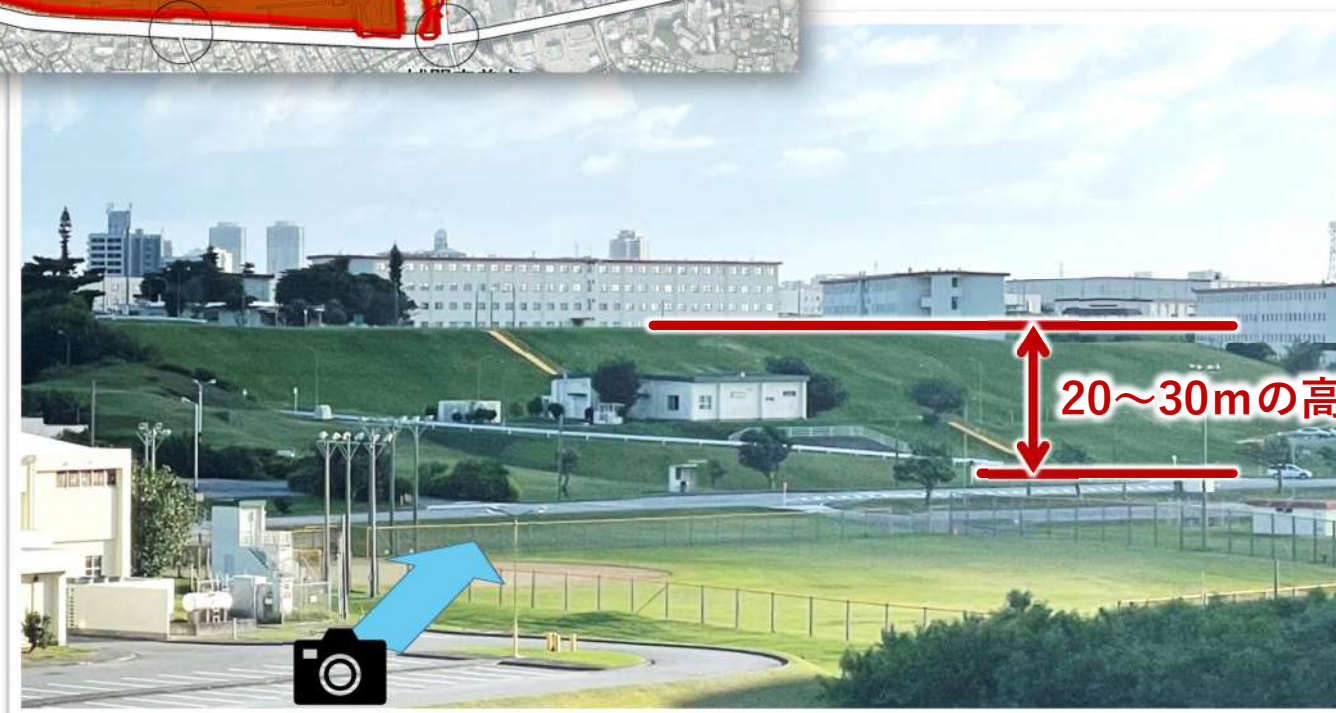
※市内小学校（校庭含む）の面積では、130校分

03 地区を二分する高低差



標高_キンザー地区のみ

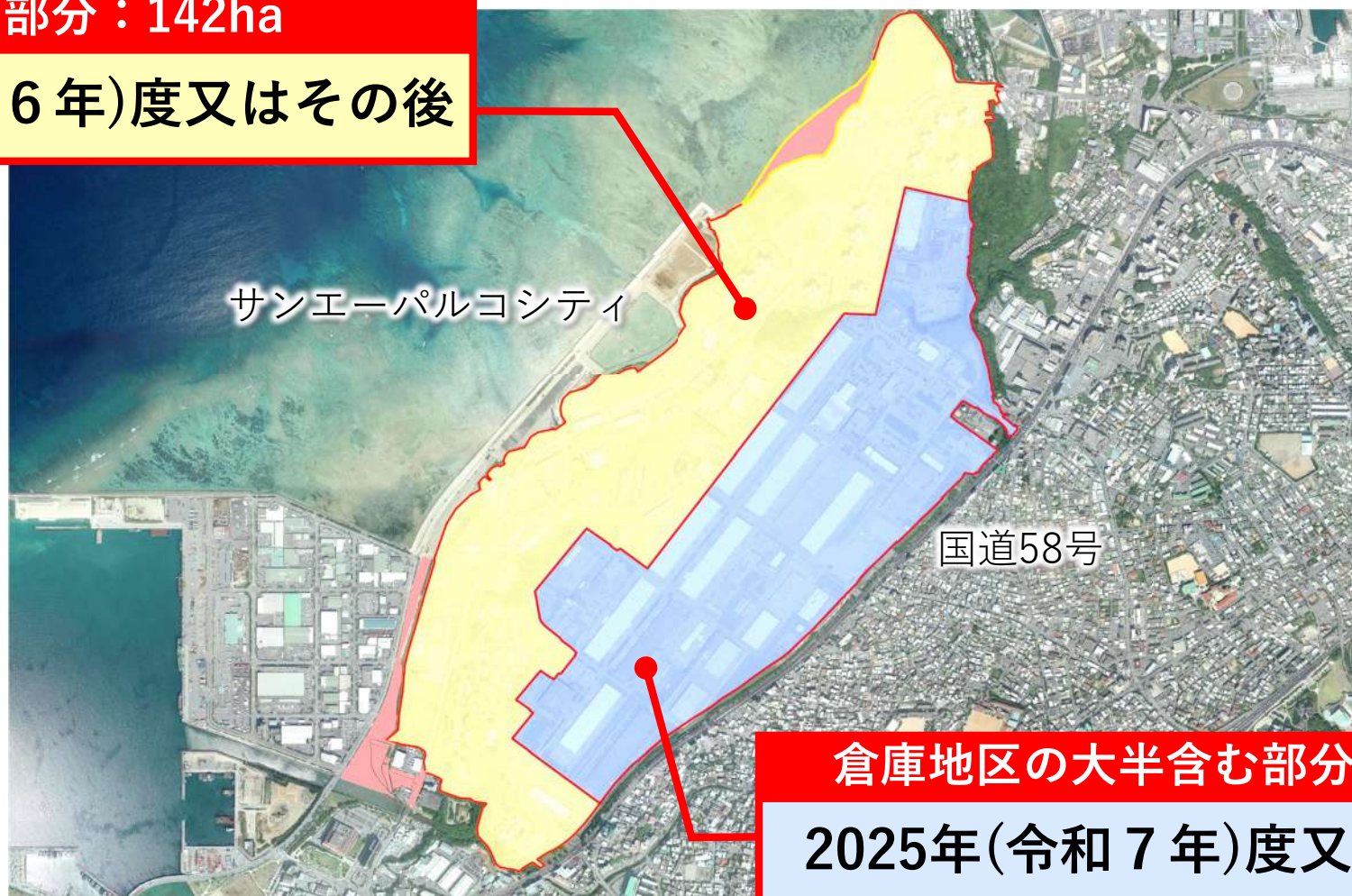
- 0.000 - 0.100
- 5.000 - 5.100
- 10.000 - 10.100
- 15.000 - 15.100
- 20.000 - 20.100
- 25.000 - 25.100
- 30.000 - 30.100



04 返還は2024年度又はその後

残余の部分：142ha

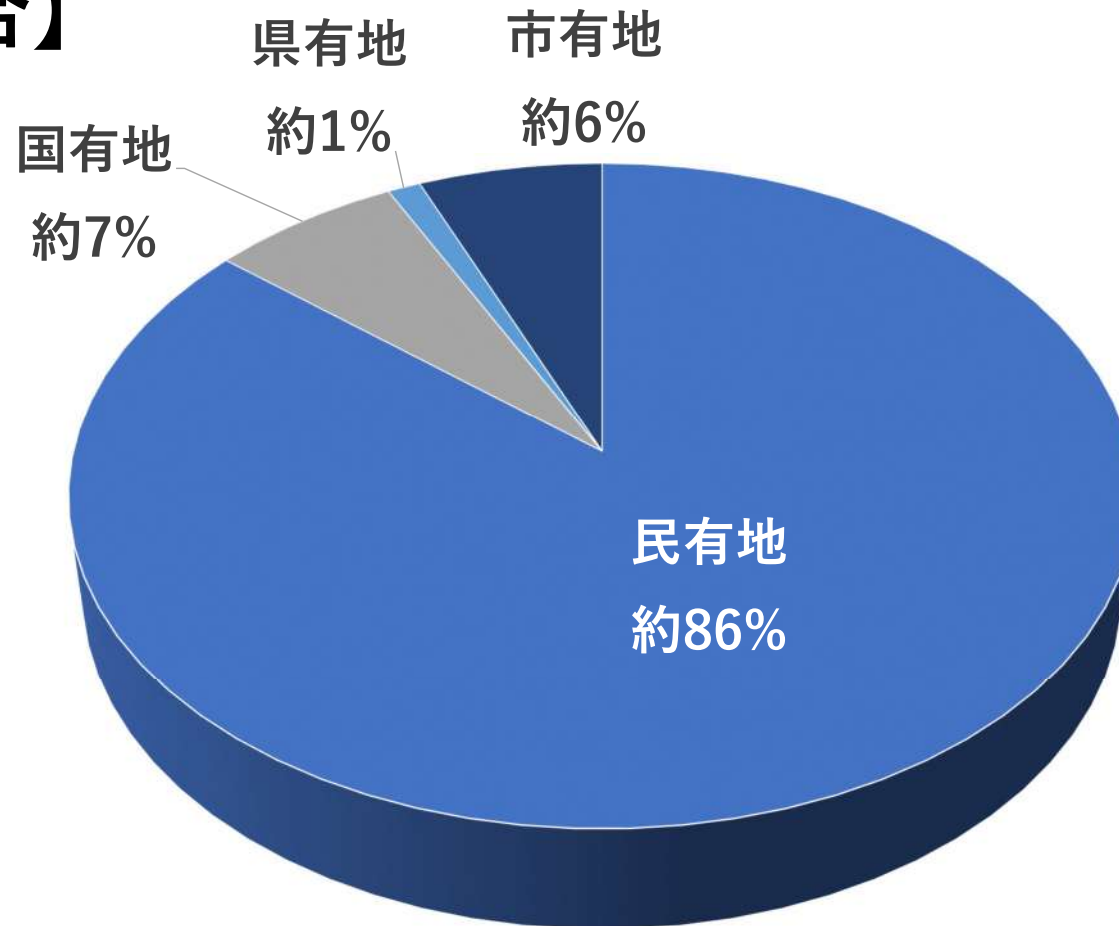
2024年(令和6年)度又はその後



05

地区の多くは民有地で地権者は約2700人 面積は、民有地が86%

【面積の割合】



01 国と県が本地区に求める役割

中南部都市圏の跡地利用広域構想における“整備コンセプト”

人・海・文化を活かした
国際的エンターテイメント都市
(牧港補給地区)

内閣府による基地跡地の未来に関する懇談会における
“施設・機能のありうるオプションの検討結果”

沖縄先端実験都市～シリコンリーフ～

2. 国の方針・社会動向

跡地振興の中核となる施設・機能

2. 沖縄先端実験都市 – シリコン・リーフ – SILICON REEF

コラボレーション・ラボ



コワーキング施設

貸オフィス・研究施設

リビング・ラボ



実証実験地区 (レギュラトリー・サンドボックス)

施設・機能 Option 2-①

●次世代技術を実証するイノベーティブな街づくり

- ・次世代の技術や仕組みを国内で最初にトリアルできるイノベーティブなまち（リビング・ラボ）として企業の研究機関やスタートアップ等を誘致
- ・新技術・次世代技術のみを認める実証実験地区（レギュラトリー・サンドボックス）
（例：従来型の自動車の乗り入れを規制し、自動運転自動車のみ走行を特別に許可）

施設・機能 Option 2-②

●コラボレーション・ラボ

- ・産・学・官が新技術を用いて社会課題を解決するための企画・研究・交流拠点（コラボレーション・ラボ）を整備（貸オフィス・研究施設、コワーキング施設等を集積・立地）

5

基地跡地の未来に関する懇談会 第一次とりまとめ（令和2年4月10日）より



沖縄県全体として観光だけでなく、
新たな産業を生み出し、
沖縄の経済を牽引していくことを
目指している

02 昨今のまちづくりで重視されていること（社会動向）

- ✓ **二酸化炭素を出さない**まちづくり
- ✓ **環境問題・気候変動への意識**の高まり
- ✓ **自動運転**等の新たな技術を**まちなかで実証**することの重要性
- ✓ **最先端の通信技術**の導入
- ✓ 持続可能な開発のための17の目標（**SDGs**）
- ✓ **歩いて暮らせるまちづくり、ひと中心のまちづくり**の推進
- ✓ **健康意識**の高まり、高齡社会への対応

➡ **様々な社会動向を踏まえた対応が求められる**

3. 地区の特徴

01 牧港補給地区の主な特徴

那覇空港や那覇港に近く、国道58号や西海岸道路沿い

人口20億人超の東アジアの中心（4,000km 圏）

沖縄の経済・生活の中心地である市街地に囲まれている

西海岸開発による交流・にぎわい空間と物流空間の創出

リゾート地沖縄の西海岸の海に面し、美しい夕日を望む

高台部と低地部をもつ特徴的な地形

0からインフラ整備ができる国内最大級の開発地

01 牧港補給地区の目指す方向性

牧港補給地区の特徴を最大限に発揮し、
世界に誇る都市を目指す



そのためには…

『最先端の技術を集約し新しい産業を生み出すこと』が必要

『持続的にまちづくりを推進するために環境を重視すること』が必要

4. 地区のコンセプト

人と環境が共生する
スマート
イノベーションシティ

人と環境が共生するスマートイノベーションシティ



「イノベーション拠点」 の形成

世界中から人・企業・投資を呼び込み、沖縄の経済を牽引していくことを目指す

「環境先端都市」 の形成

カーボンニュートラル都市を目指し、次代の道路や通信、エネルギー等都市基盤の新しいあり方を実現

02 実現に向けて

これらを実現するために以下、3つを定めることが重要！！
＝長期にわたり変わらない考え方、方向性



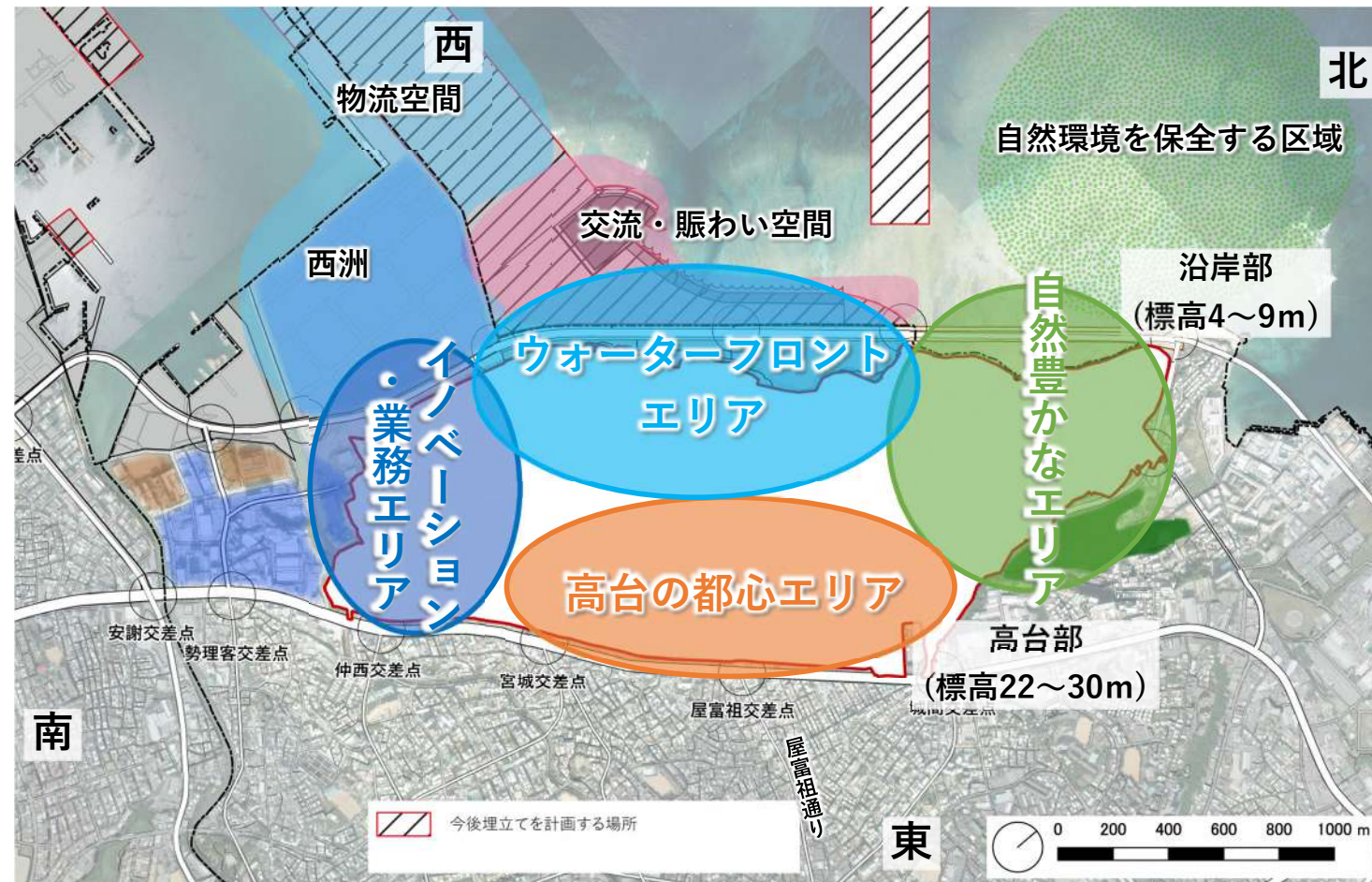
牧港補給地区跡地利用計画の中で定める

牧港補給地区跡地利用計画 (令和6年1月公表予定) に示す内容

1. 土地利用：エリア分けと各エリアの方向性

周辺エリアや高低差等の地区の特徴に応じて
4つにエリア分けを行います。

- ① 地区の南側は、西洲や西海岸開発、産業振興センター等の産業エリアに囲まれており、周辺と連携した「**イノベーション・業務エリア**」。
- ② 地区の西側は、海に近い低地部で、西海岸開発の交流・賑わい空間と一体的な「**ウォーターフロントエリア**」。
- ③ 地区の東側は、高台となっており国道沿道で既存の市街地と連続する「**高台の都心エリア**」。
- ④ 地区の北側は、隣接する緑地や自然環境を保全する区域となっている海に囲まれた「**自然豊かなエリア**」。



1. 土地利用：エリア分けと各エリアの方向性

イノベーション・業務エリア

－研究・新たな産業・業務を中心とした土地利用－

(想定される土地利用)

- 核となる研究機関（大学等を含む）の誘致
- 新たなイノベーション・研究・開発企業の誘致
- 関連するベンチャー企業のスタートアップ
- 一部、港に近い利点を生かした工場等の生産機能
- 小湾川沿いの活用が困難な斜面地に地区内の墓地を集約



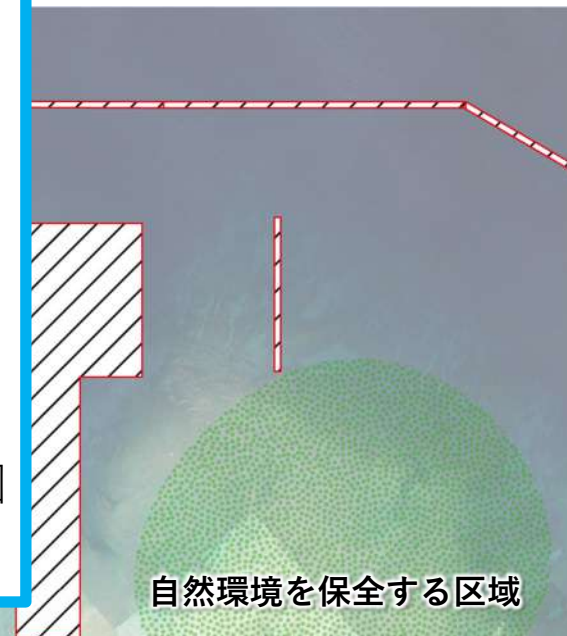
1. 土地利用：エリア分けと各エリアの方向性

ウォーターフロントエリア

－賑わい・商業を中心とした土地利用と大規模な公園－

(想定される土地利用)

- 高台部から海に面した斜面地は、段々状に造成された商業空間
⇒海側からの景観を意識した特徴ある景観を形成
(イメージ：欧米の斜面地にできた市街地)
- 海側は西海岸の埋立てエリアと連携した賑わい・商業
- 地区内で最も標高が高い(標高32m超)場所は、夕日を望む展望公園
- 南側のやや高台に位置する平地は、周辺企業等と連携した公園



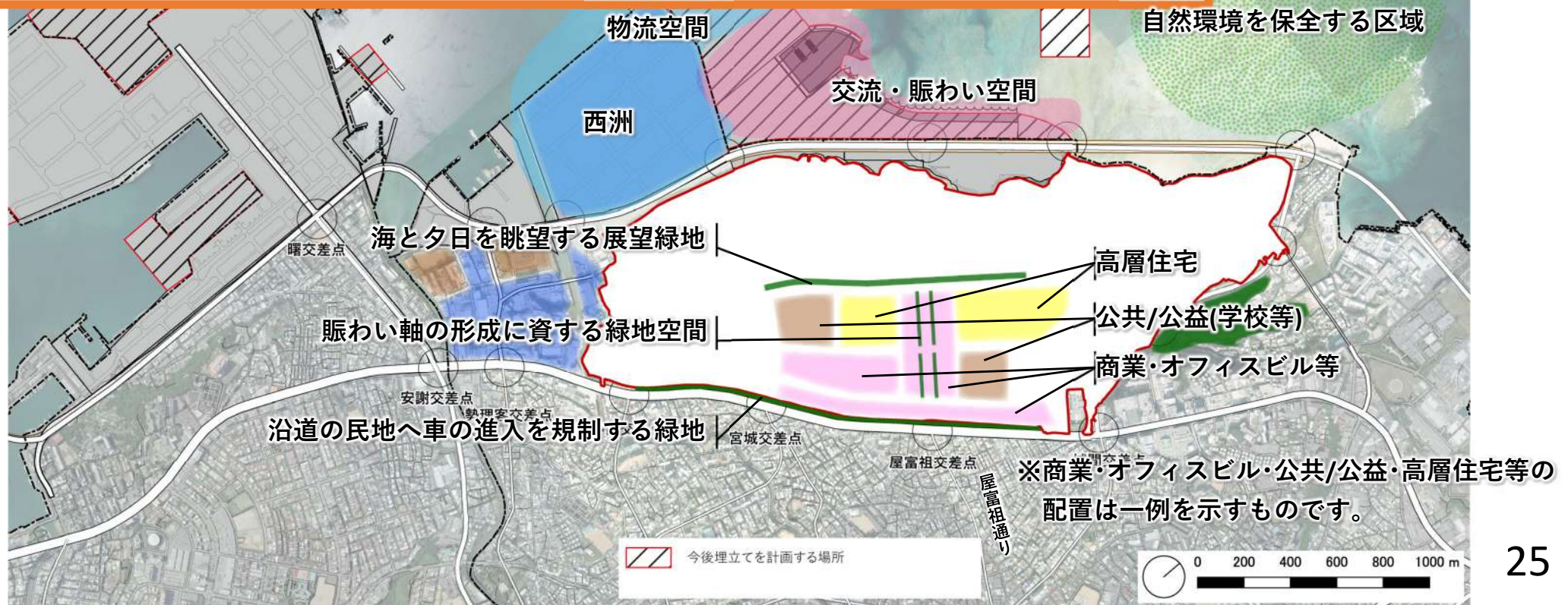
1. 土地利用：エリア分けと各エリアの方向性

高台の都心エリア

－賑わい・働く場を中心とした土地利用と地区のメインストリート－

(想定される土地利用)

- 主要な幹線道路沿いは、賑わいを生む商業機能を配置
- 大街区化を図り、各街区は商業・オフィスビル・公共/公益・高層住宅等の用地
- 屋富祖通りから海に向かう軸の沿道に公園緑地を配置し賑わい軸を形成
- 高台部の縁に沿って海と夕日を眺望する展望公園を配置
- 国道58号から沿道の民地へ車の進入を規制する緑地を配置



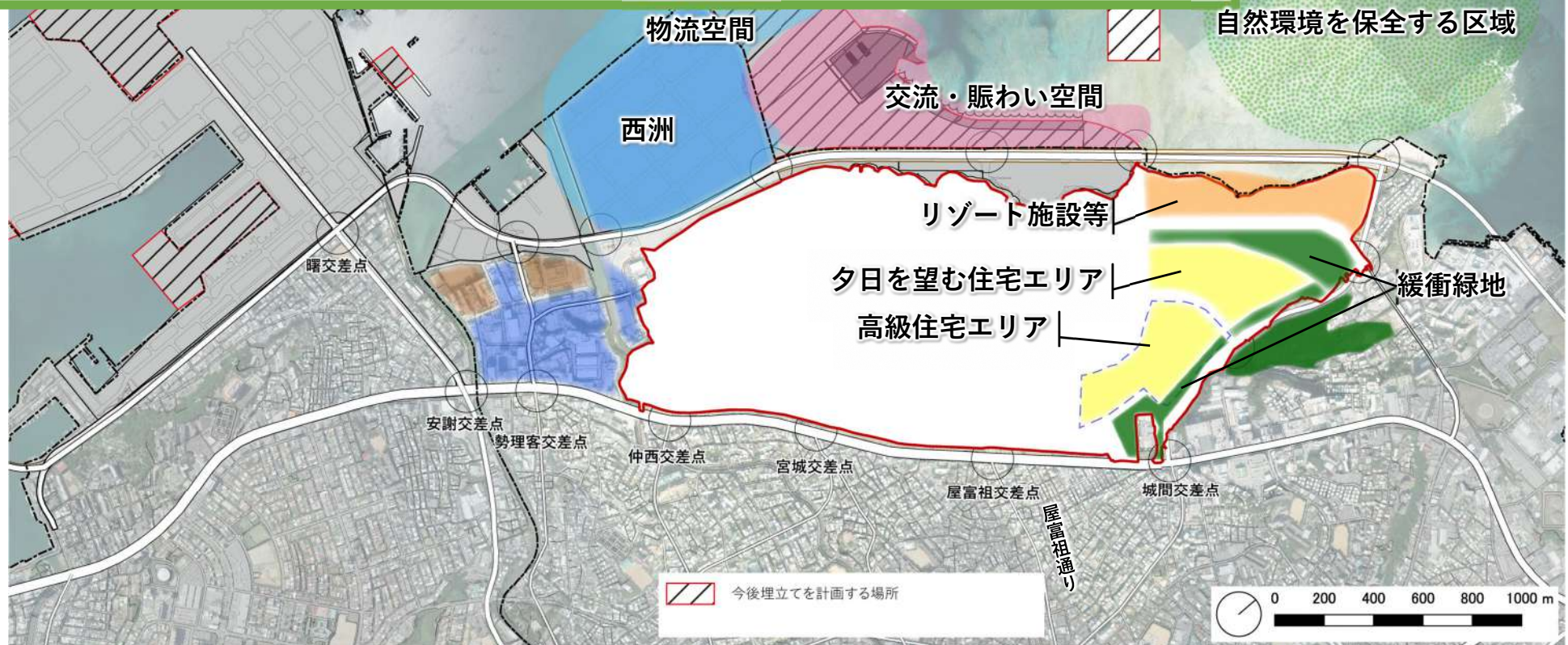
1. 土地利用：エリア分けと各エリアの方向性

自然豊かなエリア

－居住を中心とした土地利用と海に面したリゾートエリア－

(想定される土地利用)

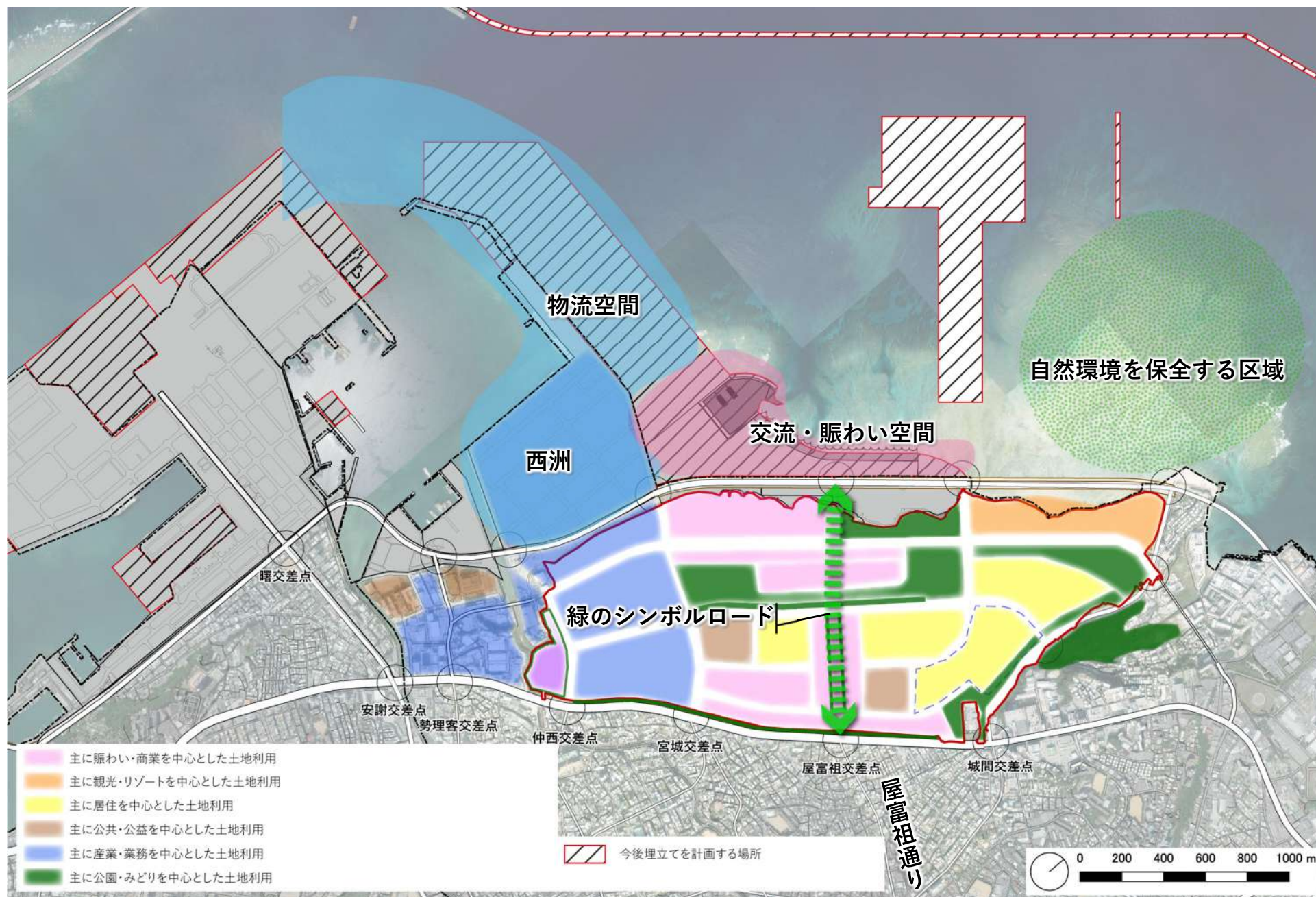
- 地権者による土地の自己利用を含む戸建て住宅（夕日を望む住宅エリア）
- 住宅エリアの一部は、周囲と画する管理された「高級住宅エリア」
- 海に面したエリアにリゾート施設等の誘致
- 住宅エリアとリゾートエリアの間には緩衝緑地を整備
- 街区公園を適宜配置



2. 道路：地区内の大きな幹線道路の位置

【東西軸】

- ① 屋富祖通りの延長を主要な軸の1つとして「緑のシンボルロード」と位置づける。



2. 道路：地区内の大きな幹線道路の位置

【南北軸】

- ② 高台部（標高22m程度）の縁辺は見晴らしが良いことから、道路に沿って展望デッキのある公園を配置した「夕日を望む公園道路」を配置。
- ③ 地区外の既存の都市計画道路と接続するよう低地部を南北に通る「沿岸部の賑わい軸（南北幹線軸）」を配置。

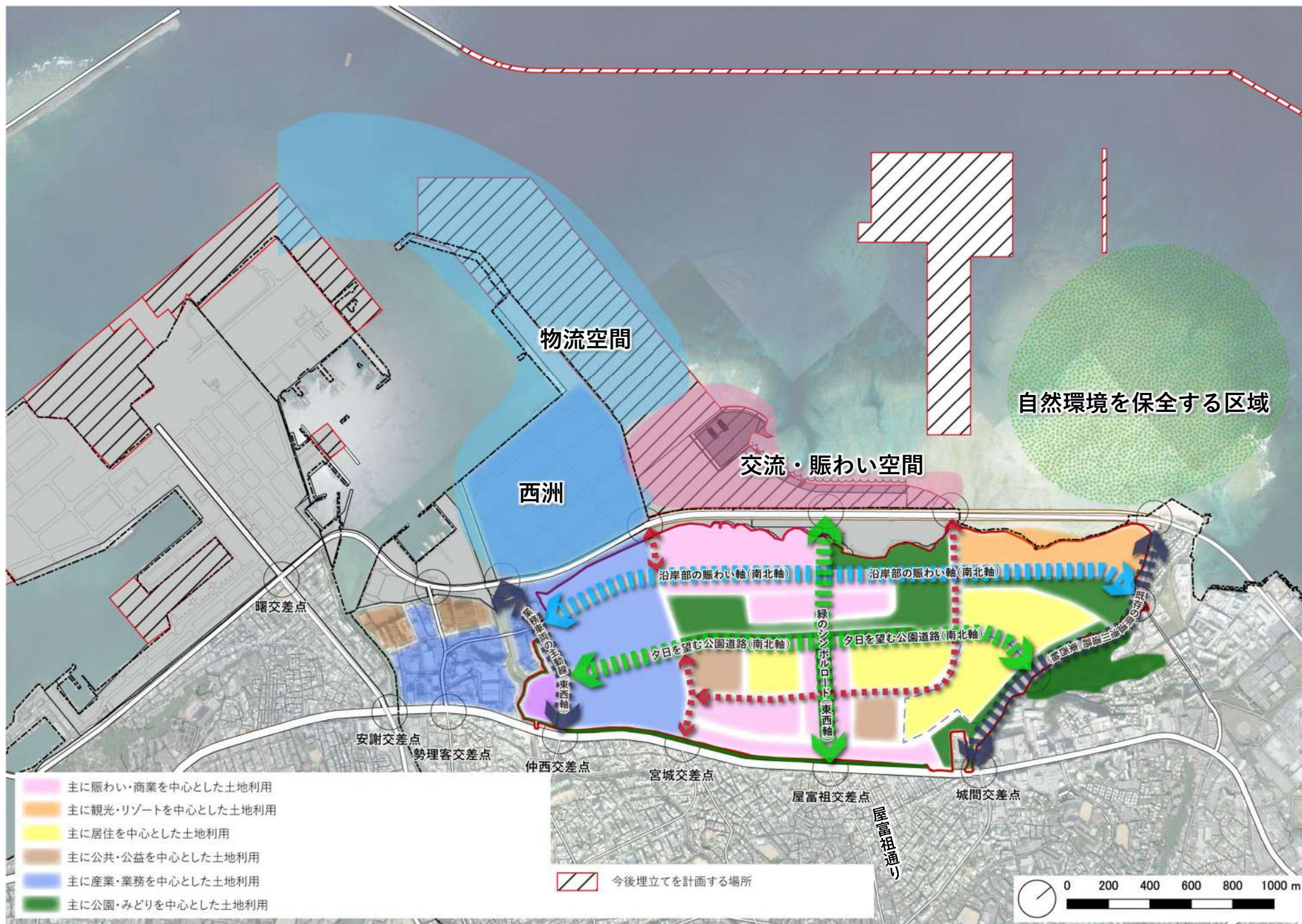


2. 道路：地区内の大きな幹線道路の位置

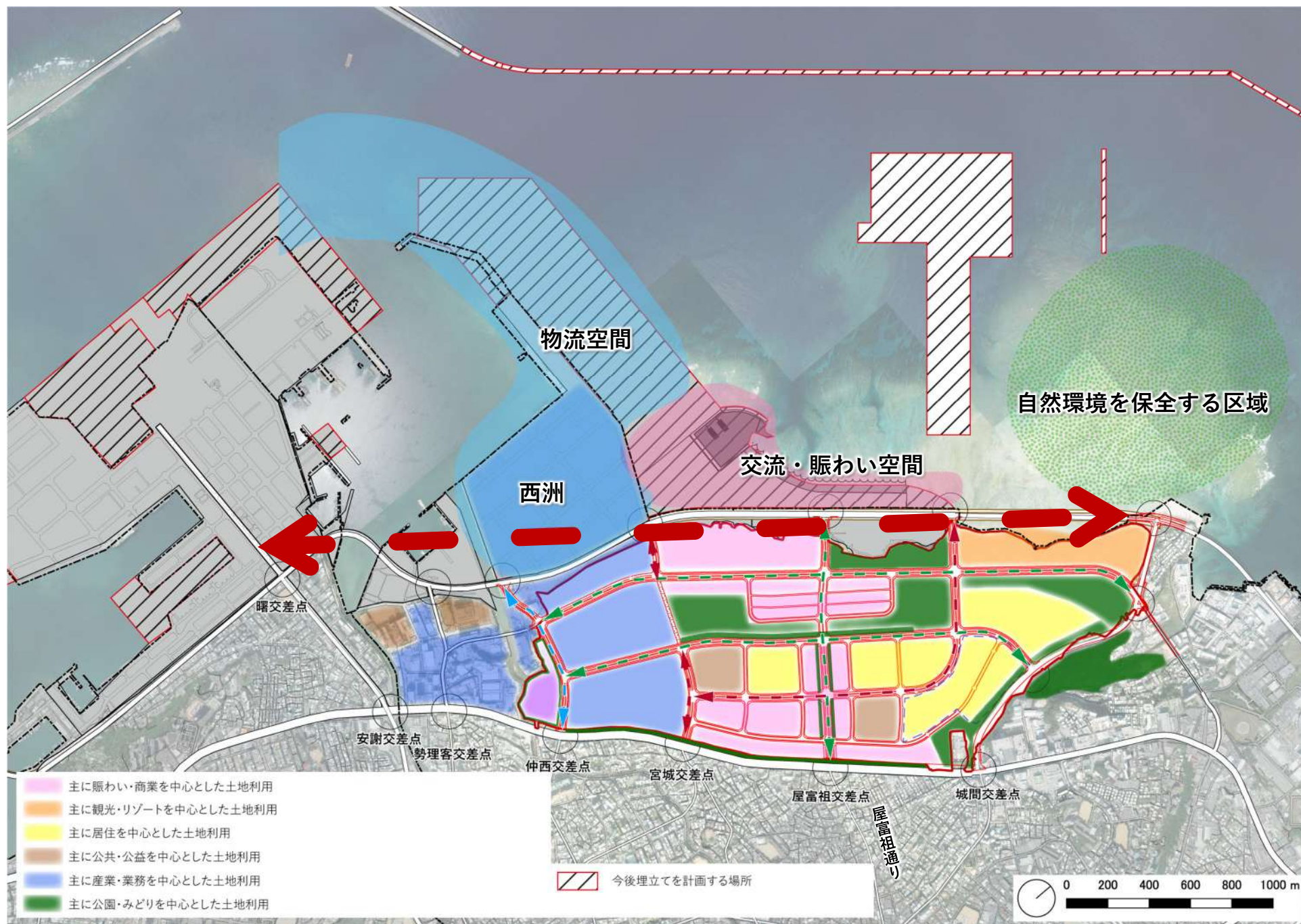
- ④ 地区の北端と南端を東西に通る道路を東西幹線軸に位置付ける。（北端の東西幹線軸は既存の県道港川道路、南端は流通を支える幹線道路）
- ⑤ 高台部の中央を通り沿岸部まで続く幹線軸を配置。
- ⑥ 国道58号(宮城交差点)から沿岸部までの幹線軸を配置。（ただし、業務車両の地区内への流入を抑制するため、一部車線の制限または歩行者用通路とすることも検討）



土地利用と道路



(参考)西海岸道路の整備



3. 各分野の方向性：産業の創出・振興について

◆地区の立地特性を活かし、沖縄の経済を牽引する

新たな産業創出

- ✓ 教育・研究機関等とそれに関連する企業の誘致
- ✓ 新しい技術やサービスを積極的に導入 など

◆自然環境を尊重し、災害に対しても強靱な創業環境の形成

- ✓ 災害が発生しても業務継続ができる、被害を最小限に抑制するまち
- ✓ 豊かな自然に囲まれて働く環境 など

◆沖縄のリゾート観光を振興し、国内外から多くの人が訪れる賑わいづくり

- ✓ 陸路・海路・空港からの利便性の高い大型輸送を確保
- ✓ 訪れた人が地区全体を回遊するような仕掛け（エリアごとに異なる特徴を持ったまち） など

4. 各分野の方向性:通信体系について

◆未来の暮らしを支える快適かつ安全な通信環境 の整ったまち

- ✓ 新たなサービスや商品の展開を街の中で一括して管理・運用する仕組みの活用 など

◆データ通信とデジタル化が研究や開発等の企業 活動を加速させるまち

- ✓ 街中でのデータセンシングやビッグデータの活用
- ✓ データの取り扱いにおける安全性が確保される仕組みの導入 など

◆仮想空間（ヴァーチャル）も活用して都市活動 を展開するまち

- ✓ ヴァーチャル上の都市での早期のまちびらき ⇒ 世界中からの投資呼び込みや現実では難しいシミュレーションの実施 など

5. 各分野の方向性：生活環境の整備について

◆訪れる人・暮らす人が健康に生き生き過ごせるまち

- ✓ 歩いて暮らせるまちづくり、自動運転等を活用した公共交通の充実
- ✓ 身近に憩える自然環境の創出
- ✓ 地区の研究・産業機関と連携した地域への先端医療の提供 など

◆災害の発生やその他有事に備え、安全かつ安心して暮らせるまち

- ✓ 災害にも強いエネルギーや通信などのインフラのあるまち
- ✓ 観光やビジネスで訪れた人等も含めた帰宅困難者対策
- ✓ 災害発生後、迅速に復旧・復興できるまち など

◆多様な文化・言語に対応した国際都市

- ✓ 世界中から訪れる多様な人々が過ごしやすいまちづくり
- ✓ 沖縄の歴史・文化等の地域性を活かした空間づくり
- ✓ 国際貢献できるアジアの拠点となるまち など

6. 各分野の方向性：良好な景観の形成について

◆沖縄の気候・風土（蒸暑）に適した伝統的な建築形態の尊重

- ✓ 建物を台風や冬の北風等から守るような緑の配置
- ✓ 沖縄の海やみどりと調和した美しい街並みの形成、地区内のみどりは、沖縄らしい植物を活用 など

◆美しい眺望を最大限活かしたまち並み景観

- ✓ 西海岸の夕日を望む場所からの眺望を阻害しない、さらに海上から見ても美しい街並みとなるような建物の高さの制限
- ✓ 夜も美しい夜景となるような夜間の照明や電飾等に対する制限
- ✓ 浦添城とそこから流れる小湾川とシリン川に囲まれた地形を尊重した空間の形成 など

7. 各分野の方向性：自然環境の保全・回復について

◆カーボンニュートラルなまち

< 効率的にエネルギーを使うまち >

- ✓ 地域全体でエネルギーを効率的に供給・消費ができるよう管理する仕組みの導入
- ✓ 風を活かし、夏の日光を遮る日陰を作る等、自然を活かしてエネルギー消費が少なくなるまち など

< エコなエネルギーを使うまち >

- ✓ 環境に良いエネルギーを利用した自動運転の推進、自動車の削減
- ✓ 各建物に設置する自家消費型発電の推進
- ✓ 時代やまちの進化に合わせた最適なエネルギーの活用 など

< CO₂を吸収するまち >

- ✓ 地区内に多くのみどりを連続してかつ一体的に配置
- ✓ 二酸化炭素の吸収源でもある海域の保全（地区北側に隣接エリア）
- ✓ 民地内の緑化を推進、公共空間のみどりと一体的な自然環境の形成 など

質疑応答

閉会