

ステータス性高い〈まちづくり〉の基点

## 米軍基地返還後跡地利用計画案基本案

附 宜野湾市総合都市開発の方向

上城技術情報株式会社

<まえがき>

宜野湾市内軍用地（普天間飛行場・瑞慶覧キャンプ地）の返還後の跡地利用計画は現在の世界並びに社会情勢下その計画の基本方向の起案は下記諸事項促進の前提として早期検討を要する。

1. 基地は広大かつ市の中央をしめており、宜野湾市全域の活性化及びステータス性高い〈まちづくり〉の中心基点とする。
2. 現在開発中の普天間地域再開発、並びに3次海辺地区埋立地の有効利用は軍用地跡地利用との相互関連ある計画を必要とする。
3. 軍用地地主の返還後の不安解消、並びに地権者の経済的メリットと地域全体のメリットの並立を前提とした生産性ある有効利用計画により地主の開発への協力を得るための協議の（たたき台）とする。
4. 民活による開発事業の企業誘致のため行政の総合ポリシーの明示と開発参加条件等、早期協議の基本資料としての必要性。
5. 中央政府・米軍政府に対する返還促進及び返還時期の確認作業の為、地域発展の具体的必要性の提示によるアピールのインパクトを強める。

以上、本軍用地跡地利用計画基本案は現在市が開発計画進行中の地域をも含め連携ある方向性の指針により各開発の付加価値を高めると同時に宜野湾市のステータス性高い〈まちづくり〉に発展させる為の基本的な方向として提案する。

## 目次

・宜野湾市の概要	1
・宜野湾市の全姿（航空写真）	2
・宜野湾市都市総合開発の方向	3
・宜野湾市の現状と行政の計画	4-5
・米軍用地返還後跡地利用計画の方向	6
・対中国、アセアン諸国への沖縄の産業拠点としての立地条件	7
・情報産業企業の集積拠点形成の可能性	8
・国際交通拠点としての位置づけ	9
・人材供給面でポテンシャルが高い優位な条件	10
・日本本土対称アクセス条件と受入れ条件	11
・宜野湾市内軍用地跡地利用ゾーニング基本案	12
・各ゾーン別施設概要	13
・宜野湾市都市構造機能とアクセス	14
・宜野湾市内の洞穴と水系分布	15
・米軍基地返還及び総合開発に対する市の取組姿勢	16-17
・米軍基地跡地利用計画フローチャート	18
・軍用地地権者組織	19
・軍用地面積及び賃貸料	20
・軍用地跡地利用計画を核としてのステータス性高い〈まちづくり〉の方向	21-22
・（参考）米国フロリダ州ボカラトン市〈まちづくり〉の概要	23-24

## 宜野湾市の概要

### <都市構造>

市の都市骨格は、市域の中央に広がる米軍普天間基地を囲むように海岸線に沿って北東から南西に伸びる国道58号とこれに平行して内陸部を走る国道330号、そしてこれをむすぶ県道34号と主要地方道宜野湾・北中城線から形成される。

### <交通機能>

本市は、国道58号によって県都那覇市と結ばれ、那覇市中心市街地へは車で約20分、さらに空港へも約30分とアクセス利便性は高い。また市の東側に高速道路が位置しており、県内北部へのアクセス利便性も高い。

### <生活機能・商業集積>

商業地域として用途指定されている普天間地区と真栄原地区の2地区が市の中心商業地区として位置づけられるが、いずれも身回り品を取り扱う小規模な店舗が道路に面して立地しているだけで集積も高くなく、魅力的とはいえない。ただし、普天間地区については現在「商店街の活性化」と「快適な住環境」作りを目的として市街地整備計画が策定されている。

### <人材供給・育成機能>

市内には沖縄国際大学、同短期大学部が立地している。また、隣接する西原町に県内最大の琉球大学と同短期大学部、そして沖縄キリスト教短期大学が立地しており、県内にある4大学、5短期大学のうち5校までが市内、及びその周辺に集中している。人材確保を狙いとした企業の立地条件としては県内でも最も優位にあるといえる。

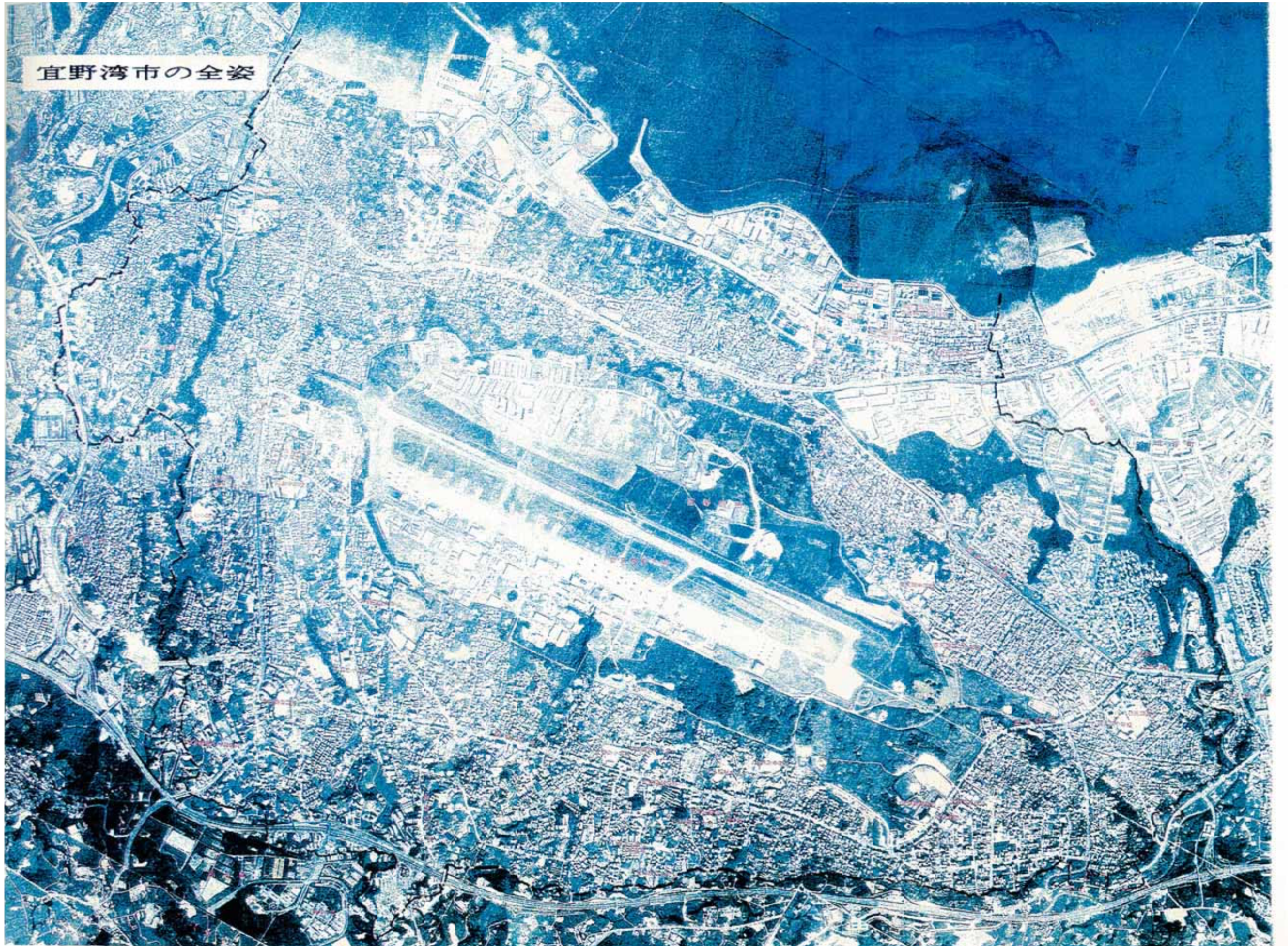
### <文化機能>

市、西海岸地区の埋立地にはコンベンションホール・劇場、その他屋外イベント広場、ホテルが新しい空間処理により建設されており種々、国際的シンポジウムが開催されており、又、劇場利用による中国・アセアン諸国その他世界各国の芸能文化の交流イベントが開催されている。

### <リゾート施設>

文化機能地域と隣接して海岸リゾート基地として人工ビーチ、アコモテーション用地・県最大規模のマリーナ等建設の為の埋立工事が進行している。コンベンションセンターを中核とした優れた海浜環境の国際的拠点施設は、リゾート環境を望む企業の業務拠点として魅力的な立地環境を有している。

宜野湾市の全姿



## 宜野湾市・都市総合開発の方向

◎積極的な誘致活動とステータス性を高める長期的な〈まちづくり〉の実践が重要である。そのためには、宜野湾市の中央に市の大半を占める軍用地跡地の利用を拠点とした発想に基づく産業構造・生活圏構造（商業・居住・文教・リゾート等）各エリアが魅力あるゆたかな空間（緑と水）に規模、内容、様式の密接な関連の上に計画されねばならない。軍用地跡地利用の方向を将来性ある産業と生活圏の一体化開発とすることは機能性ある〈ニュータウン〉づくりであり、これに呼連携しての旧市内再開発が宜野湾市都市総合開発の方向の基点となる。

◎宜野湾市での可能性が高い

- 幸か不幸か市の中央部が広大な軍用基地として使用されているため乱開発からまぬがれた。
- 世界情勢のペレストロイカ、米国の経済情勢、日本産業構造の将来、先進各国の中国・アセアン諸国への意識、沖縄経済の安定化と振興の必要性等、諸情勢を含み、軍用地跡地の活用はタイムリーである。適切な計画をアピールする時期である。
- 周辺を取り巻く形での商業地区は市の産業の中心であるが、大型小売店舗もなく、未成熟である。
- 1, 2次埋立による海辺地区は文化エリアとして、諸施設完備している。が、利用度については直接市民とは多少遊離した感がある。
- 宜野湾市は那覇市広域都市圏であり、すでに生活圏としての育実した環境整備が必要とされている。又、大型商業地としての存在は沖縄北部地域に対しての中核となる。

## 宜野湾市の現状と強制的計画

米軍基地	市の中央部総面積630haを軍事基地として使用中	返還の可能性の上、跡地利用計画に基づく早期返還要請運動検案中
商業地区	基地依存型から立ち直れず未成熟である。	普天間市役所跡地を核とした再開発計画中
一次産業(農業)	農地の大半を軍用地としての接収による農用地の不足	県産業としての将来性を都市農用地の有望性をあわせて考慮中
一次産業(漁業)	港湾流通の不備	3次埋立による漁港整備
観光産業	海辺リゾートとしての施設、適地なし	3次埋立による海浜、海洋両用施設開発計画中
居住地区	用地不足	基地跡地利用計画、及び3次埋立による計画にて起案中
文教地区	基地公害による諸問題あり	基地返還にともない公害問題解決
文化地区	大型施設はあるが地域住民の利用度は低い	普天間地区再開発計画、軍用地跡地利用計画の中で起案

## ステータス性高い〈まちづくり〉の方向

情報産業	軍用地跡地利用計画として情報産業企業集積拠点(ハイテク・ビレッジ)の整備により日米の企業誘致
観光産業	海辺リゾート基地として、内外観光客・ハイテクビレッジ関係者利用の大型ホテルとショッピングプラザ等の設立
商業地区	大型店舗・ショッピングプラザ・娯楽施設・文化・行政・金融・通信・交通等拠点の複合集積
居住地区	基地跡地利用選択幅の広い生活空間をもたらす広域性
文教地区	基地跡地利用による公害解決と新たな電子情報工学主体の国際大学キャンパスの設立
漁業地区	漁港、流通施設の整備をスポーツフィッシング拠点との併用により、生産と観光産業の結合
農業地区	都市型農用地としての整備、生産者と消費者直結の流通の簡素化、都心のグリーンスペースとしての環境価値

都 市 環 境	森と水の都の再造成・植樹・湧水・生活産業用水の再処理利用による環境美化の整備
イ ン フ ラ	・塩水、淡水化施設 付属 製塩工場・産業 生活排水・湧水浄化処理場 ・上下水道の整備・自然地形、再現意識による造成 ・各エリアをむすぶ主要道路、生活道路の整備
遺 跡 保 存	地域遺跡と軍用基地内大規模鍾乳洞の保全と活用



## 米軍基地返還跡地利用の基本的方向

21世紀にかけての世界の動向。ソ連ペレストロイカの進展。バルト三国の動向。東西ドイツの統合。世界におけるアメリカの経済的地位の変化。

これに伴う日本の経済的立場等、諸条件を考慮に入れ沖縄県独自の立場から、将来性を深く考慮しなければならない。沖縄は現在、リゾート産業と第一次産業中心の経済が、本土市場を中心として動いている。しかし、将来の日本経済の動向を意識するとき、

- ① リゾート産業については、需要と供給のバランスによる過当競争と、将来利用者の経済的高負担。
- ② 第一次産業については、沖縄特別措置解除以降の第一基幹産業（砂糖キビ生産）の動向。

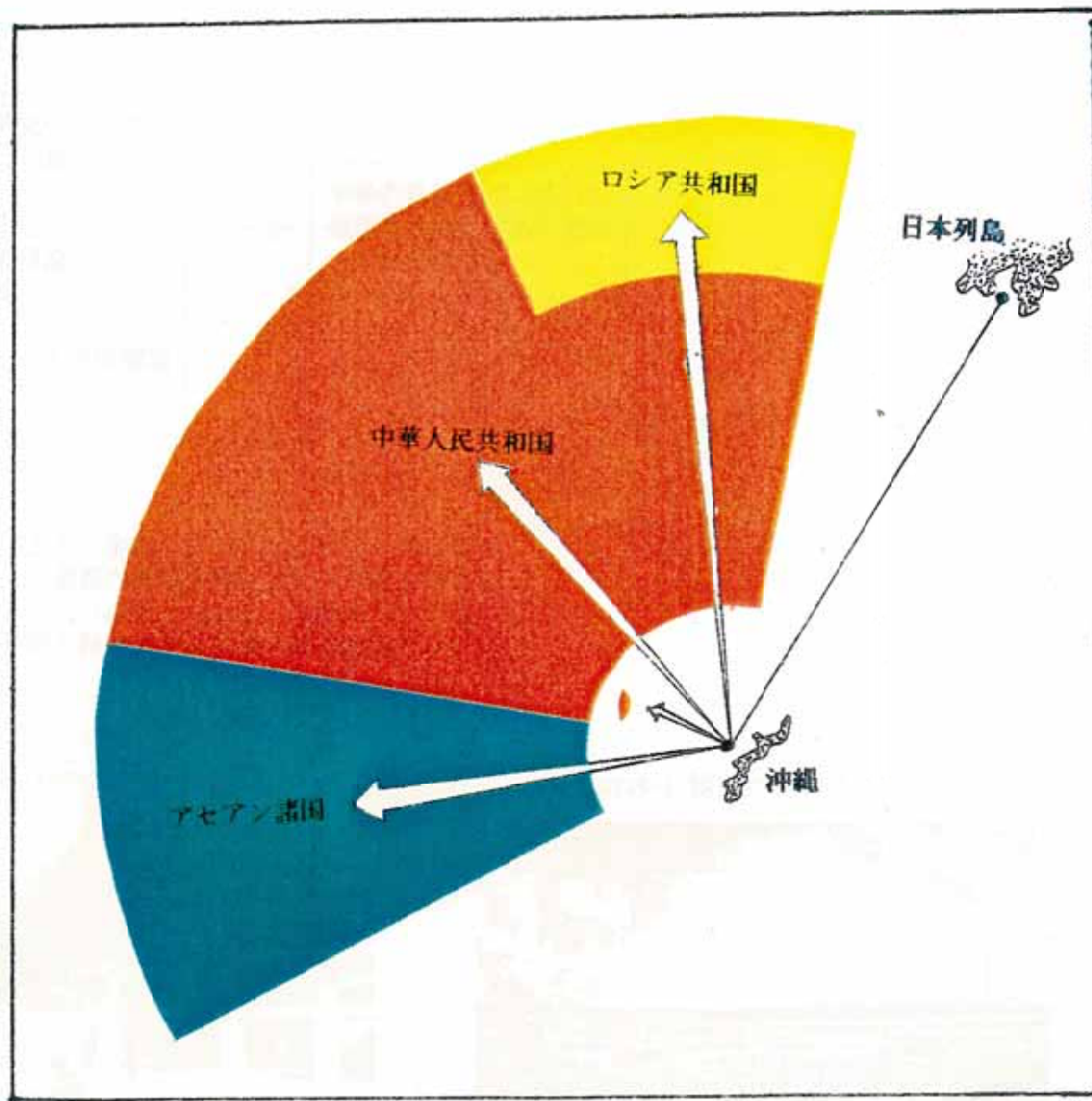
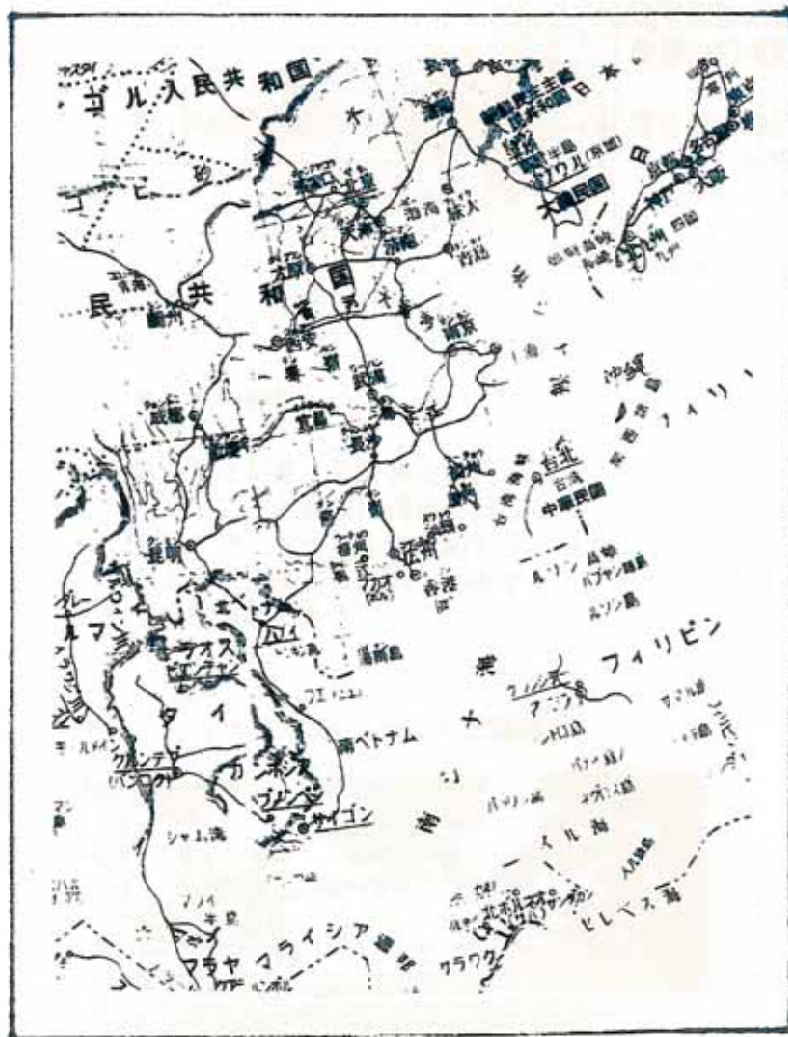
このような状況を踏まえたとき、沖縄県自体の生産性を主体とした再考慮が必要である。

沖縄は現在まで、その立地条件から対中国・ソ連に対する〈扇の要〉的条件から軍事基地が集中されている。しかし現在、米ソ間の関係が緩和化されるに連れ、軍事基地としての存在意識がうすれつつあり、既に基地返還が徐々に計画されている。

この地点から、沖縄の立地条件をそのまま経済の基地として置き換え、対中国・アセアン諸国の〈扇の要〉として、新たな産業地域の変革（貌）の有利性を意識する時期である。

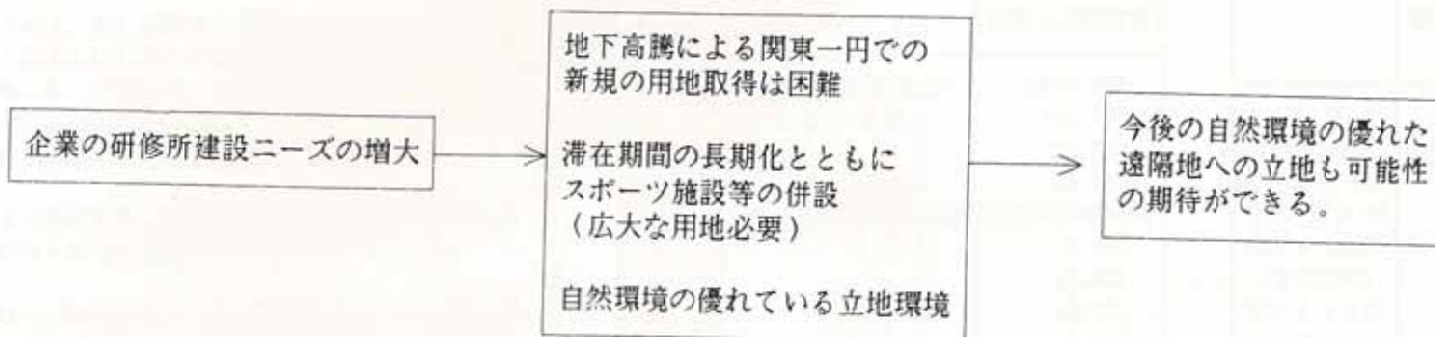
宜野湾市の米軍基地の対中国・アセアン諸国との連携をターゲットとして日本企業の参加による情報産業企業の集積拠点形成は関連諸国の将来に魅力ある存在となる。

対中国・アセアン諸国への沖縄の産業拠点としての立地条件



## 情報産業企業の集積拠点形成の可能性

### ①企業に要求されている立地条件の傾向、条件



### ②企業用地の提供

沖縄県が現在用意する産業支援団地は、区画割りされた用地であり、企業にとっては十分なスペースとはいえない。今回宜野湾市に於けるプロジェクトでは比較的大規模の敷地を望む企業（軍独立地型）に的を絞りフレキシブルな対応できる用地の提供が可能である。又、必要とされる・海陸スポーツ施設・コンベンションセンター・ホテル・口区割居住圏等、国際的な拠点施設は企業の業務拠点として完全な立地環境である。

沖縄コンベンションセンターに隣接する人工海浜



沖縄コンベンションセンター・展示棟



沖縄コンベンションセンターに隣接する県営マリーナ



## 国際交通拠点としての位置づけ

- ・沖縄は、古くは琉球王朝時代において、東南アジア諸国をはじめとする国々との間での海上交易の拠点として栄えた。また、戦後27年間にわたる米軍による統治の時代も経験し、わが国においても最も国際化が進んでいる地域といえる。
- ・また現在でも、那覇（空港）は、国内でも多くの外国人を迎え入れている窓口となっている。
- ・経済活動をはじめ、あらゆる側面で人々の国際的な交流が活発になった現在、沖縄は、地理的有利性ととともに、これまでの歴史的経緯や文化的風土を活かし、県経済の発展に向け、再び国際的な交流拠点としての地域づくりに取り組んでいる。

### ☆沖縄自由貿易地域 (Okinawa Free Trade Zoon)

- ・企業立地と貿易振興を図るため、沖縄振興開発特別措置法に規定する関税法上の保税地域制度と立地企業への税制・金融上の優遇措置を組み合わせた制度。その機能は、原材料や部品を搬入し、地域内で加工、最終調整等を行い、国内に輸入するものが中心で、台湾・韓国のような輸出加工型ではない。沖縄経済の起爆剤として期待を受け1988年5月に設置され、現在27の企業が入居。今後さらに機能の明確化と沖縄各地への展開が課題とされている。

### ☆沖縄国際センター

- ・政府のアセアン「人作り」協力構想の一環として、国際協力事業団(JICA)の第9番目の研修センターとして1985年4月に開所。情報処理要員養成コースを中心に26の研修コース(研修期間2ヶ月～8.5ヶ月)を用意し、年間280人程度を受け入れている。

港別外国人入国者数(上位10港)

順位	港	外国人入国者数
1.	新東京国際(成田空港)	1,844,002
2.	大阪国際(空港)	572,680
3.	福岡(空港)	157,263
4.	東京国際(羽田空港)	113,762
5.	那覇(空港)	84,725
6.	名古屋(空港)	79,549
7.	下関	43,687
8.	大阪	13,925
9.	新潟(空港)	6,245
10.	新潟	5,976
全港計		2,985,764

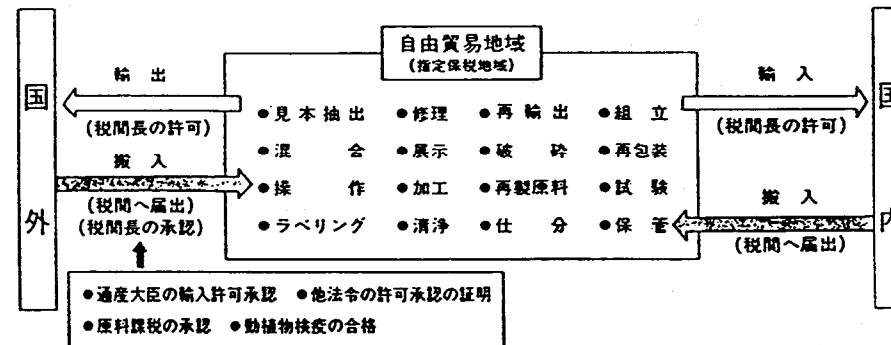
資料:『出入国管理統計年報』1990年版

沖縄県内の港別・国籍別外国人入国者数

	那覇	那覇(空港)	金武	嘉手納(空港)	石垣	普天間(空港)
アジア州(うち台湾)	4,109	76,372	2	302	249	
ヨーロッパ州	3,719	73,032			234	8
アフリカ州	28	950		20	2	
北アメリカ州(うちアメリカ)	1	30			2	
南アメリカ州	94	7,162	3	4,957	42	44
オセアニア州	85	6,980	3	4,947	40	44
無国籍	3	66		2	2	
	14	95		1	3	
	3	50			1	
総数	4,252	84,725	5	5,282	299	52

資料:『出入国管理統計年報』1990年版

沖縄自由貿易地域の機能



# 人材供給面でポテンシャルが高い優位な条件

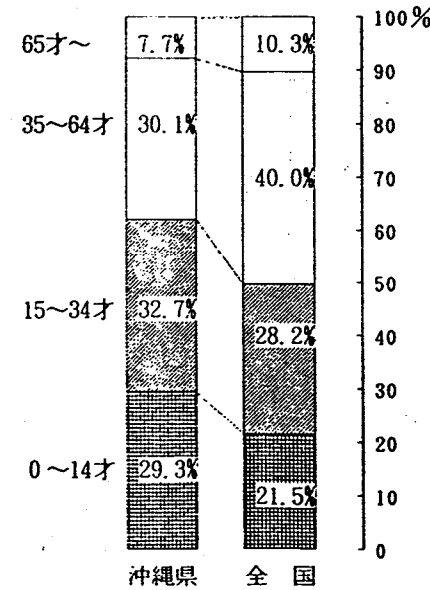
- ・労働力の供給源となる県人口は、1989年時点で123万人で、過去5年間における年平均増加率は1.1%と全国値0.5%を上回っており、漸増傾向が続いている。(住民基本台帳人口)
- ・年齢別構成をみると、全国値と比較すると0～15才未満の年少人口比率が高く、逆に65才以上の高齢人口比率が低くなっている。また、15才～65才未満の生産年齢人口についても、35才未満の若年層の比率が高くなっている。(国勢調査)
- ・県内には、63の高等学校、5つの短大、4つの大学と31の専修学校がある。このうち高等学校については、工業学校、商業学校に情報処理関連の学科が設置されており、入学定員は730人程度、専修学校で約1,000人となっている。また、大学については、琉球大学工学部に電子情報工学科が設置されており、定員数は工学部295人のうちの50人となっている。(『情報産業振興調査報告書』)
- ・1989年において高校卒業後、就職した者約4,700人のうち、半数以上の約2,500人が県外へ流出している。また、大学進学者約3,400人のうち県内の大学へ入学した者は約2,000人で、残りの40%近くが県外へ流出している。なお、県外から沖縄県内の大学に進学した者の数は約800人で、大幅な流出超過となっている。(学校基本調査)
- ・県内の大学卒業者のうち、地元高校出身者については、県内就職率が84%で、地元定着率が高い。
- ・現在、県外流出しているJターン者も含めて、若年層を中心とする労働力の供給ポテンシャルは高いものと評価できる。

沖縄県の人口推移

	沖縄県(A)	全国(B)	(A/B)100
1984年	1,167	119,316	0.98
1985年	1,184	120,098	0.99
1986年	1,199	120,721	0.99
1987年	1,211	121,372	1.00
1988年	1,223	121,874	1.00
1989年	1,230	122,335	1.01
増加率	1.1%	0.5%	-

資料：住民基本台帳人口

年齢別人口構成

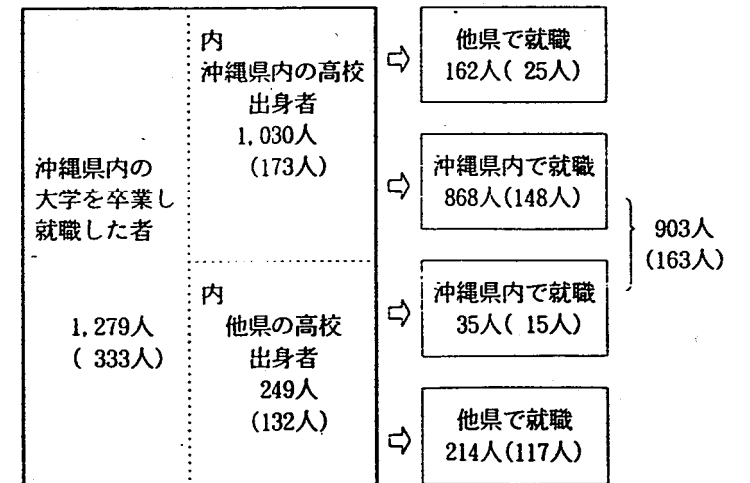


資料：『国勢調査』1985年

沖縄県内の大学、短期大学

	学校名	学部、学科	定員数
大 学	琉球大学	法学部、教育学部、理学部、医学部、工学部、農学部	1,390
	沖縄県立芸術大学	美術工芸学部	65
	沖縄国際大学	法学部、商経学部、文学部	650
	沖縄大学	法経学部	200
短 期 大 学	琉球大学短期大学部	英語学科、法経学科、機械学科、電気工学科	230
	沖縄国際大学短期大学部	国文科、英文科、商科、経済科	300
	沖縄キリスト教短期大学	英語科、保育科	300
	沖縄大学短期大学	英語科	200
	沖縄女子短期大学	商学科、児童教育科	150

沖縄県内の大学を卒業し就職した者の県内外内訳



資料：『学校基本調査』1989年

## 日本本土対称アクセス条件と受入れ条件

・東京から沖縄へのアクセスは、空路を利用して約2時間45分であり、時間距離では、本土内の他の地方都市へ行くことと比較してもそれほど極端に遠いということはない。しかし、飛行便数は10本/日と新幹線をはじめとする鉄道の運行本数と比較すると僅かでありまた、航空運賃の高さ等も考えると、利便性は低く、決して本土内の地方都市へ行くような手軽さはない。

・なお、本土からの玄関口となる那覇空港は那覇市内にあり、中心市街地へも車で約20分と、比較的交通至便の地に位置している。しかし、空港ターミナルは利用人員に対応した規模を有しているとはいえず、混雑が激しく、現在、拡張整備が求められている。

・沖縄県の地価を、東京都を100とした価格指数でみると、住宅地については11.4、商業地で8.2と相当に低い。しかし、那覇市内の目抜き通りは、本土からの資本進出によって、ここ数年で相当値上がりしたとも言われている。

・給与水準についてみると、沖縄県の労働者平均給与は286,396円で、全国の341,160円に比較すると相当に低くなっている。

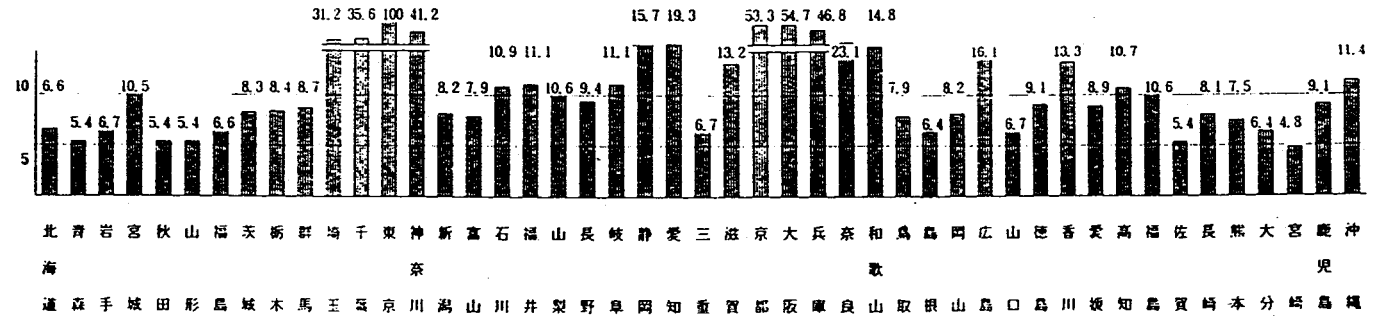
・物価水準についてみると、全国を100とした物価指数で、沖縄県は99.3とほぼ全国レベルにある。なお、最も高いのは東京都で110.0、最も低いのは宮崎県で96.8となっている。

交通アクセス利便性の比較

	所要時間				便数 (/日)	料金 (円)
	0	1	2	3 (時間)		
～那覇	2時間45分				10	34,900
東京～盛岡	2時間30分～3時間20分				23	13,370
～新潟	1時間50分～2時間20分				31	9,880
～長野	2時間50分～3時間20分				21	6,580
～那覇	2時間10分				6	29,100
大阪～金沢	2時間40分～3時間				26	7,300
～広島	1時間40分～2時間30分				55	9,770

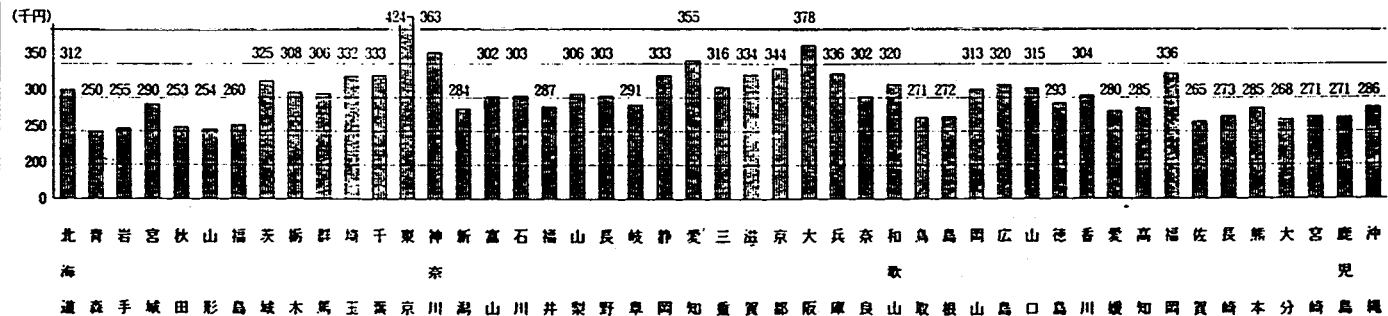
都道府県別地価価格指数 (住宅地)

資料: 『地価公示』1990年



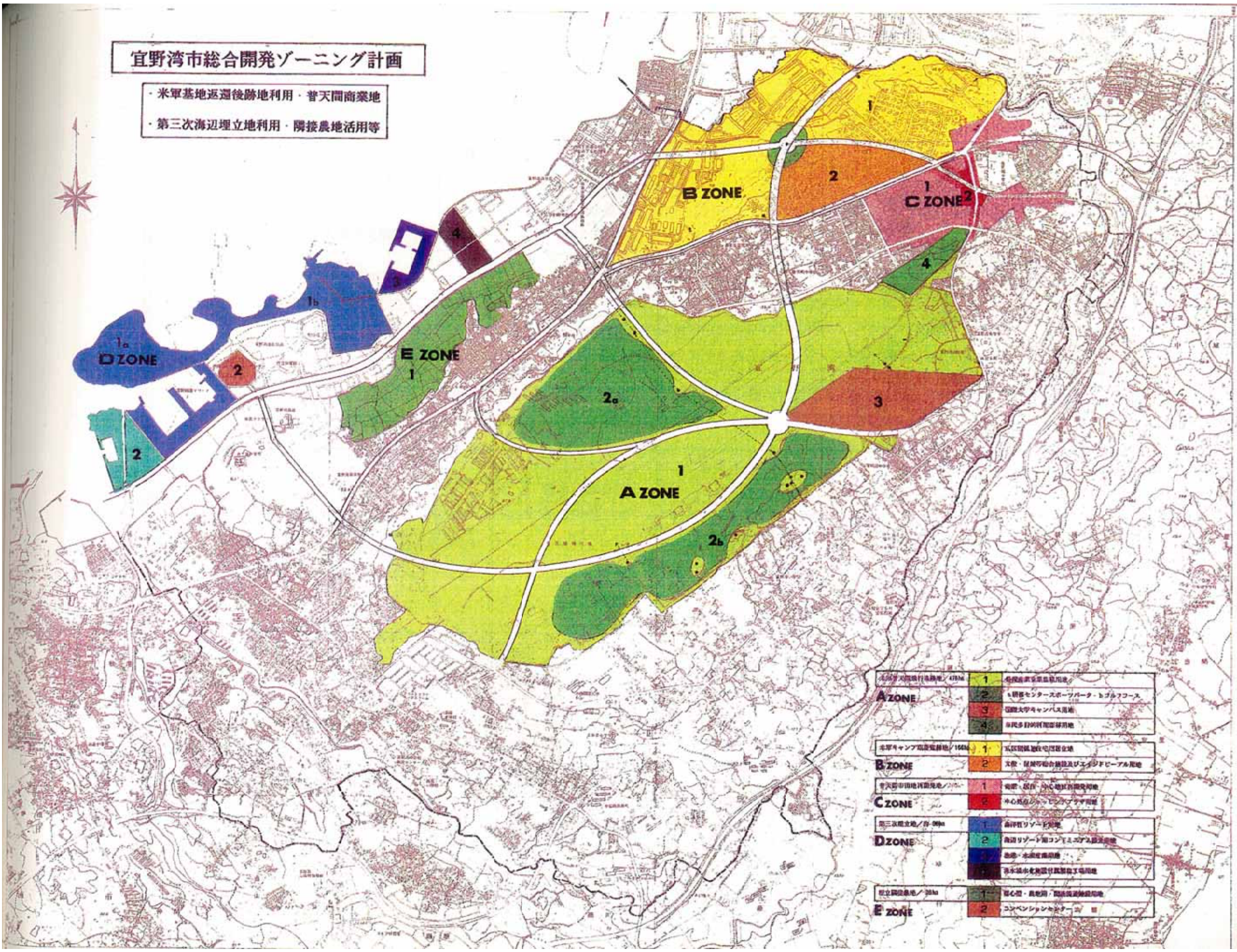
都道府県別給与水準

資料: 『毎月勤労統計要覧』1988年



# 宜野湾市総合開発ゾーニング計画

- ・米軍基地返還後跡地利用・普天間商業地
- ・第三次海辺埋立土地利用・隣接農地活用等



米軍基地返還後跡地/478ha	1	住居商業複合利用地
<b>A ZONE</b>	2	研究センター・スポーツパーク・ゴルフコース
	3	国際大学キャンパス用地
	4	市民多目的利用跡地
米軍キャンプ跡地/156ha	1	民間賃貸住宅専用区画
<b>B ZONE</b>	2	学校・児童福祉施設及びアイスフィールド用地
普天間跡地/100ha	1	商業・観光・中心地区開発用地
<b>C ZONE</b>	2	中心地区/ショッピングセンター用地
第三次埋立地/100ha	1	倉庫用ゾーンの用地
<b>D ZONE</b>	2	食料リゾート/観光コンプレックス開発用地
		公園・水辺利用用地
		海水浴場跡地/公園整備用地
駐立跡地/30ha	1	観光・農地用・観光開発用地
<b>E ZONE</b>	2	コンベンションセンター用地

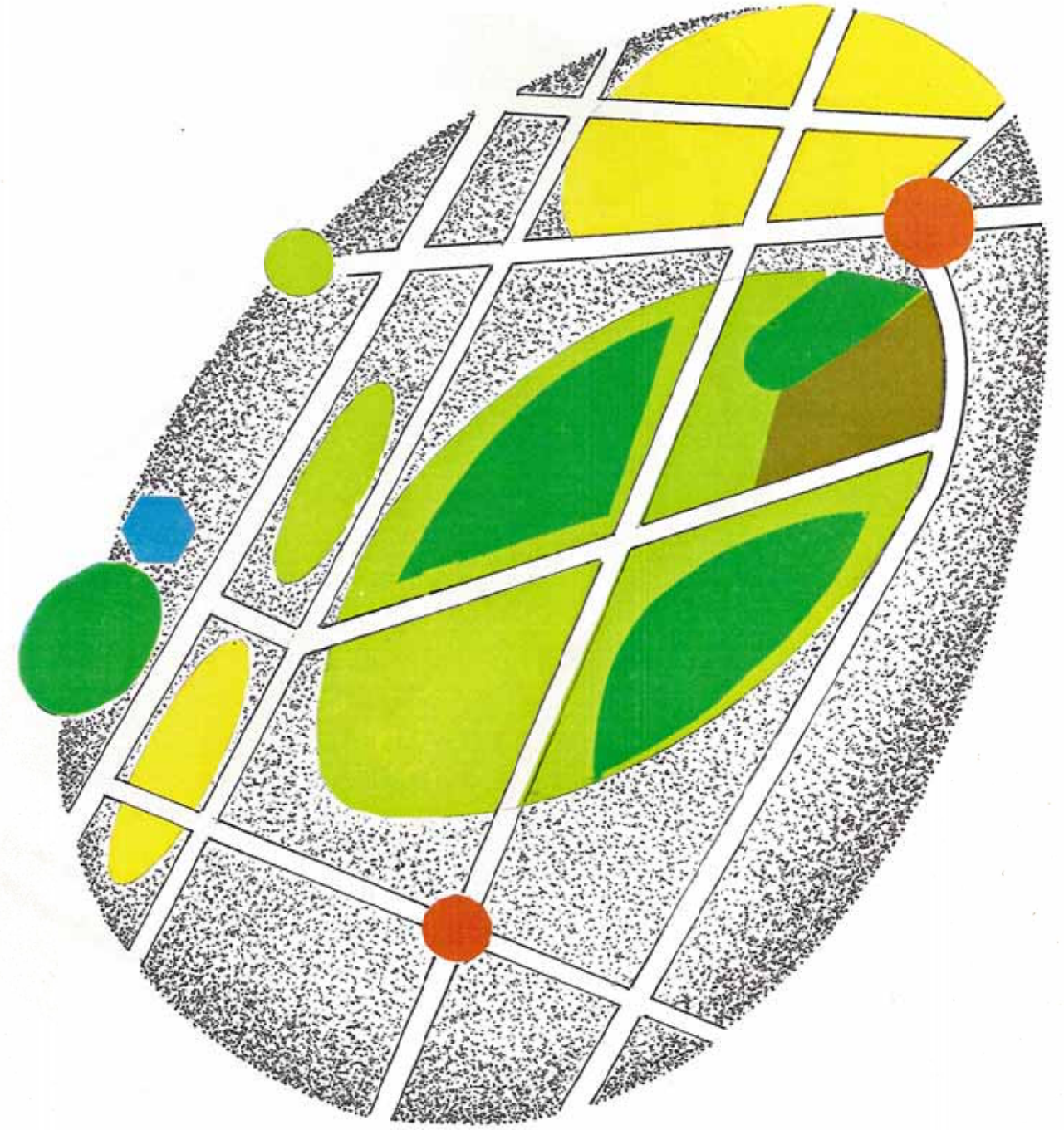
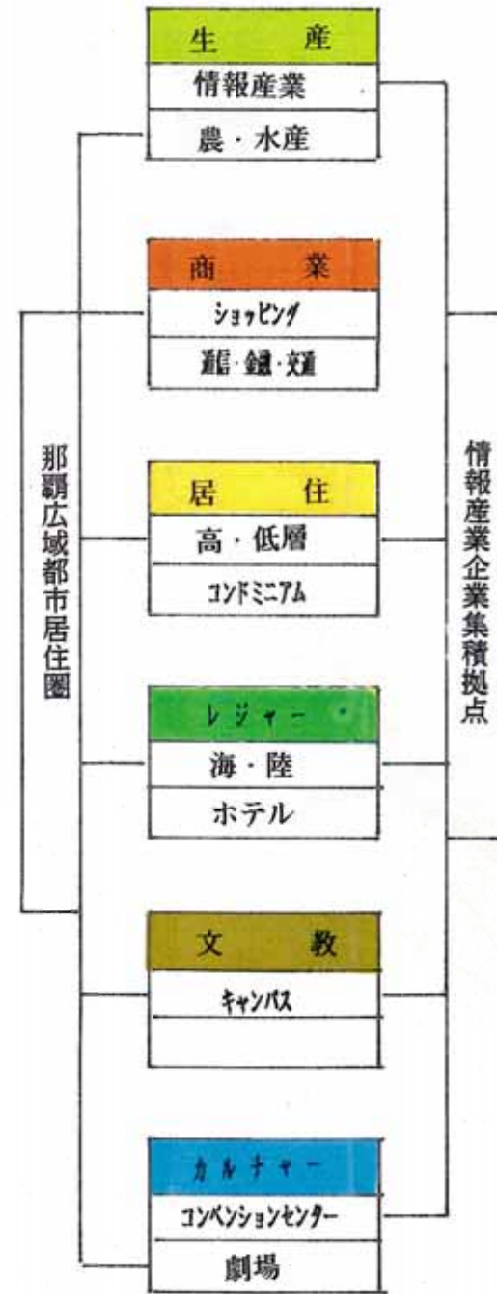
## 各ゾーン別概要

		面積	区分	用途
A Z O N E	米軍普天間飛行場	470ha	1	情報産業企業用地・総合情報センター
			2	a 集積各企業専用スポーツパーク（地下広域洞穴保存のため建造物の建設をさける）
				b ゴルフコース（ " " ）
			3	電子情報工学主体の国際大学・専門学校・高等学校・外国語学校等 総合キャンパス
4	市民多目的利用森林用地・コンピューターシステム遊園地・モーターサーキット等			
B Z O N E	米軍キャンプ	160ha	1	情報産業企業及び一般用広区割低層住宅用地
			2	児童パーク・文教・ウエルネス・ハービー・エイジドビープル用等 文教、保健総合施設
<ul style="list-style-type: none"> <li>・再造成による環境整備・地形自然体復元・植樹による森林形成・湧水による水流形成・洞穴の保全と復元</li> <li>・地形を基準とするアクセス計画</li> </ul>				
C Z O N E	普天間地区		1	・大型店舗・飲食・娯楽・通信・金融・医療・交通拠点・大型駐車場等 ・都市再開発拠点メインプラザコア（開発地区住民等価交換用流用）
			2	・新商店街（アーケード）・住宅・文教・新アクセス等 総合開発用地
D Z O N E	第3次埋立地		a	・リゾートホテル（情報産業にともなうビジネスホテル流通）・長期滞在ゲストハウス・マリーナその他
				1
			b	・スポーツファッションショップ・レストラン・インドアスポーツ・ゲームプラザ・リゾートホテル等
				2
			3	・漁港・コールドチェーン・市場・付属海鮮料理 ・スポーツフィッシャーメンズクラブ・所属管理港
4	・海水淡水化施設・製塩工場			
			2	・コンベンションセンター
E Z O N E	埋立地隣接農地	38ha		・都心型農用地・ワンバック農業・生花・家庭菜園用貸農地 ・集荷場・朝市広場

軍用地の情報産業企業の拠点への転用と商業地区再開発及び第3次埋立地の一体化開発計画が相互のニーズの付加価値を高め、企業誘致にも有利な条件ともなり、ステータス性高い「まちづくり」の基点となる

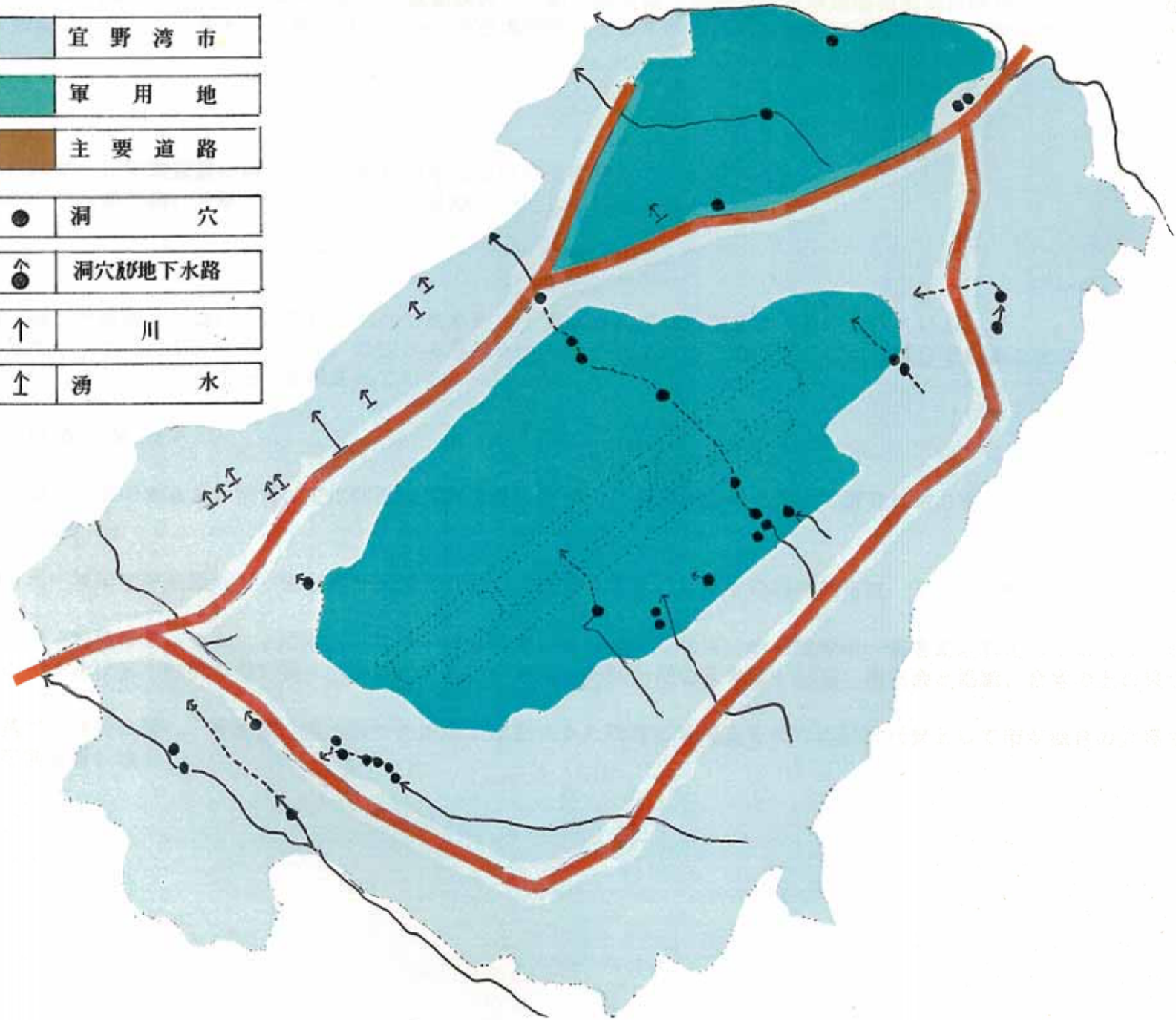


# 宜野湾市都市構造各機能の連携とアクセス



# 宜野湾市内の洞穴と水系分布

	宜野湾市
	軍用地
	主要道路
	洞穴
	洞穴地下水路
	川
	湧水



## 米軍基地返還及び宜野湾市総合開発に対する市側の取組姿勢

市域の中央に広がる普天間基地は 483haと広大であり、返還後のこの跡地開発は市が現在策定中の他の地域再開発計画と多大な関連があり、都市総合開発の（ステータス性高いまちづくり）の主体的存在としての市の将来を大きく左右する。従って、軍用地の早期返還が必要である。

### ・〈基地返還の見通し〉

現在点であらゆる情勢から早期返還に向かっているが時期については確定していない。  
ただし返還にあたっては部分的、段階的に行われることはなく一括して行われる。

### ・〈基地の権利問題〉

現在の基地用地は国が地権者より買い上げているものであるが、一部すでに国が地権者より買い上げている。  
現状に於いては基地用地の売買が行われている。米国から返還された場合は基本的に地権者が自由に処分できることになる。なお、権利者の総数約3700人であるが、地主会が組織されている。

### ・〈市側の基地跡地開発の取組み〉

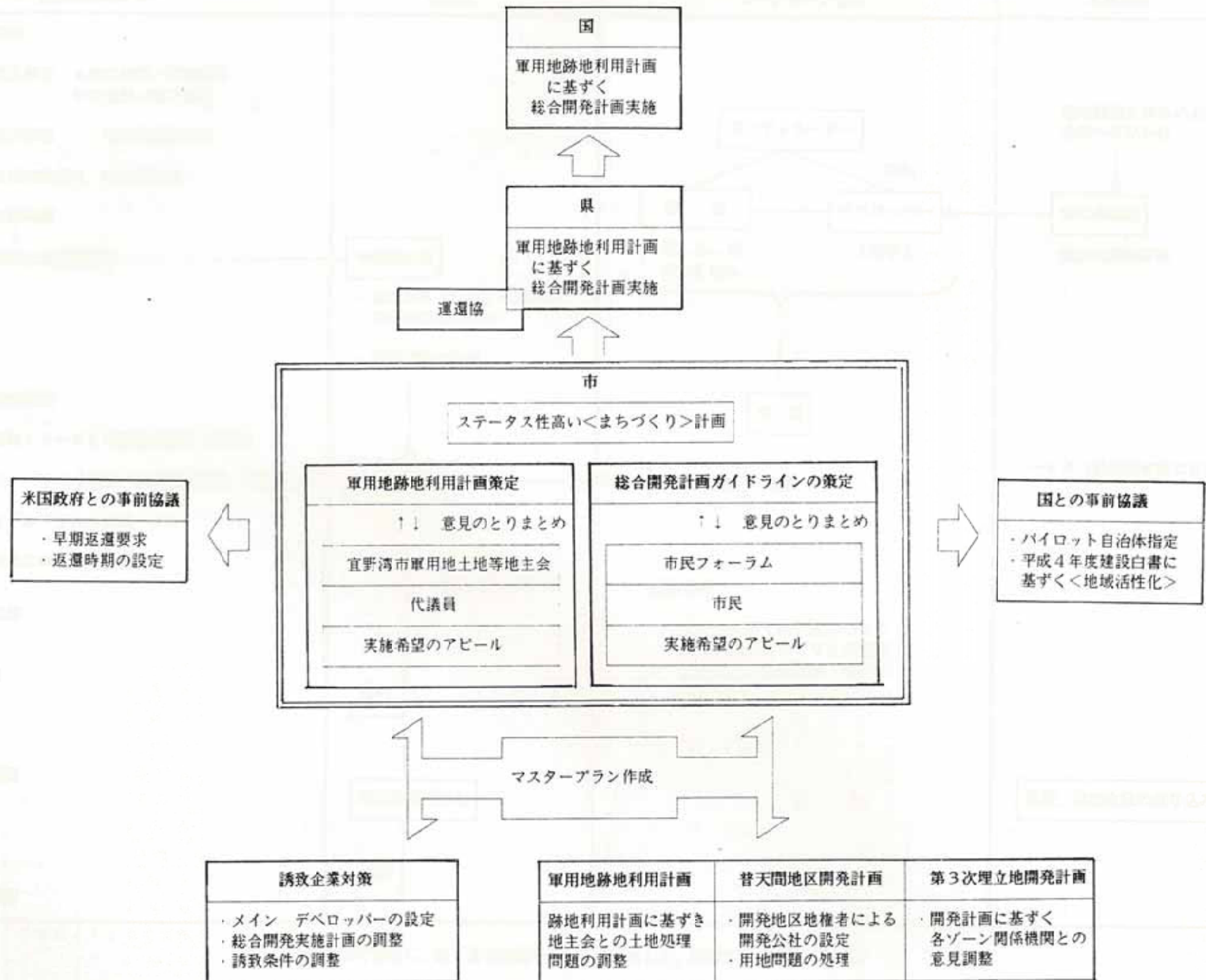
跡地の規模が 483haと広大である為、市だけでは開発は困難であるため国は企業が主体となって開発に取り組んでもらうことに期待する。

県内ですでに返還された軍用地が長期に渡り未開発で放置されている現状からも、地権者の経済的考慮、又無秩序な開発の防止の必要がある。

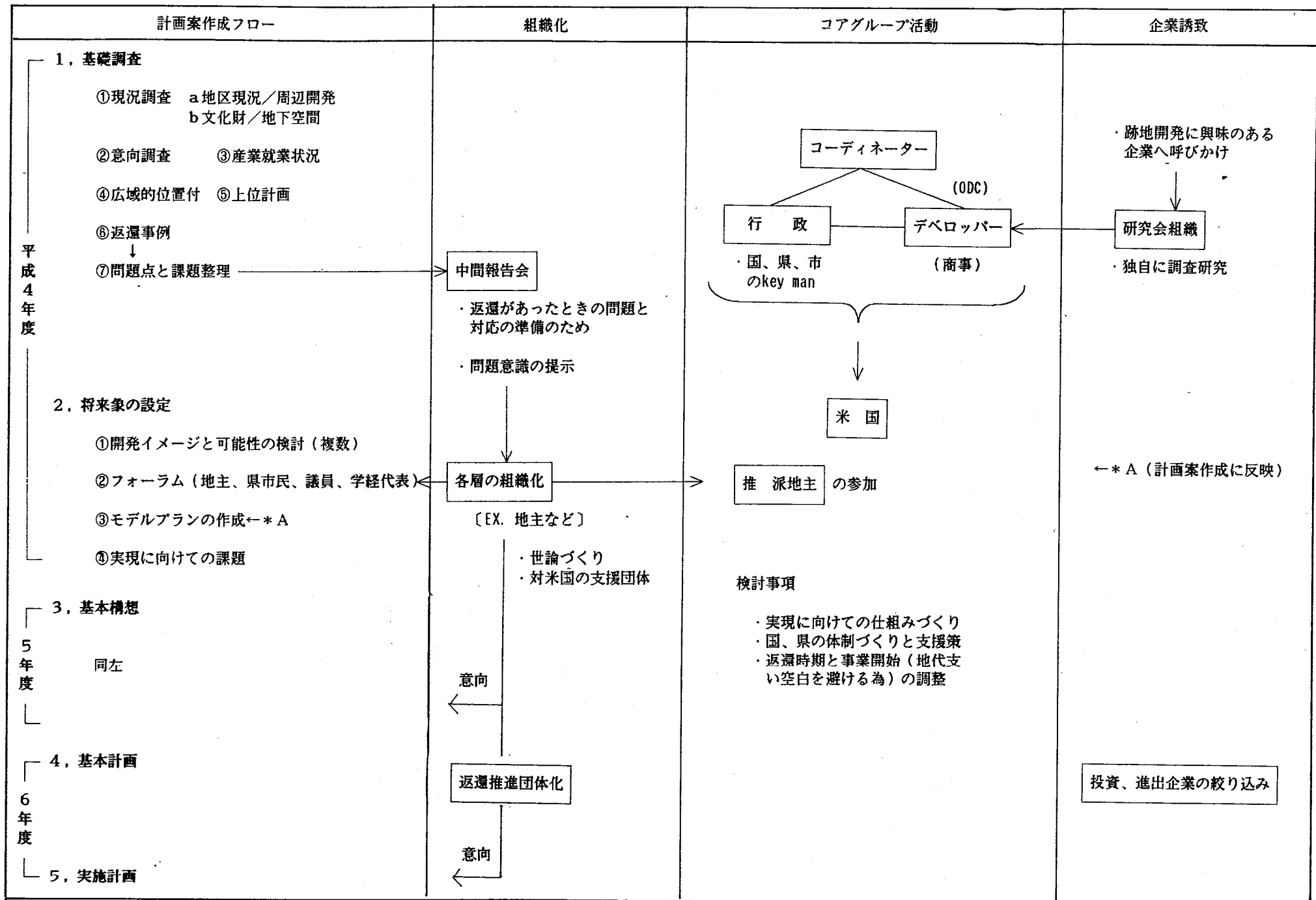
市民サイドに対しては「市民フォーラム」を組織し、ステータス性高いまちづくりの為の希望施設の一部を跡地利用の中に取り入れる。従って、地域全体の状況及び都市機能の将来像を把握している市が軍用地跡地利用の基本案を起案、地主会と協議、合意の上の策定が急務である。

次にこの基本案に基づく開発に関し、軍選協、県、国への働きかけをすると同時に地権者を含む地域の代表として市が独自の立場で国、及び米国政府との事前協議も進める。

# 軍用地返還及び総合開発に対する市の取組姿勢



# 米軍基地跡地利用計画フローチャート



\* 返還推進的組織ではなく、あくまで返還された時を想定して、問題を研究する事が目的

米軍用地地権者組織

名称 宜野湾市軍用土地等地主会 地主総数 3689名

会長・花城 清善 監事・玉那覇 盛助  
又吉 清光  
島袋 喜行

代 議 員 名 簿

字名	役職	氏名	住 所	電話番号
大山	評議員	伊佐徳次郎	宜野湾市大山2丁目14-6-101	898-2035
"		伊佐徳助	" " 4丁目10-41	897-3389
"		石川盛幸	" " 4丁目15-11	897-6773
"		宮城高英	" " 5丁目8-20	897-6875
"		宮城徳義	" " 5丁目5-19	897-3917
"		石川清一	" " 5丁目8-11	897-2145
"		伊佐英彦	" " 5丁目9-22	897-2245
"		伊佐光雄	" " 4丁目4-15	897-3763
"	監事	又吉清光	" " 4丁目4-28	897-4975
宜野湾	評議員	宮城豊吉	" 字宜野湾59	892-2241
"	監事	玉那覇祐正	" " 45	893-3900
"		渡慶次侑	" " 169-3	892-4149
"		宮城仁政	" " 204	892-4363
"		宮城力一	" " 145	892-2297
"		仲村将善	" 野嵩1丁目4-1	892-5775
"		仲村将清	" 普天間1丁目11-17	892-7069
長田		宮城勝繁	" 字長田149	892-5481
喜友名	評議員	知念真助	" 喜友名2丁目25-8	892-4009
"		富山文雄	" " 2丁目4-17	893-4897
"		知念清栄	" " 2丁目2-11	892-7579
"	監事	島袋喜行	" " 1丁目25-7	892-4655
"		島袋全亨	" " 1丁目7-10	893-2060
"		真志喜利夫	" " 1丁目28-18	892-5740
神山	評議員	佐喜真祐輝	" 字神山112	892-3621
"		山城興保	" 字愛知496-1	892-2800
"		高江洲亀一	" " 511	892-4602
"		宮城盛善	" " 582-1	892-3878
"		宮城亀徳	" " 483	892-3879
普天間	評議員	古波蔵清次郎	" 普天間2丁目29-8	892-2951
"		呉屋好永	" " 1丁目19-21	893-5080
"		古波蔵与善	" 普天間1丁目19-20	892-4417
"		当山重雄	" 新城2丁目35-10	892-4588

字名	役職	氏名	住 所	電話番号
安仁屋	評議員	花城清善	宜野湾市普天間2丁目48-12	892-6340
"		仲村清一	" 新城2丁目9-5	392-3416
"		天久武雄	" 字大謝名1059	897-3208
"		仲村廣	" 新城1丁目12-3	892-2848
新城	評議員	比嘉義定	" " 1丁目9-26	892-3050
"		宮城重正	" " 2丁目23-5	893-0873
"		宮城重政	" 普天間2丁目41-5	893-1594
"		宮城武雄	" 野嵩2丁目7-10	893-1113
伊佐	評議員	伊佐貞寿	" 伊佐2丁目2-6	898-4042
"		田里友一	" " 3丁目18-1	933-0298
"		伊佐幸徳	" " 2丁目5-9	898-3554
"		伊佐正栄	" " 2丁目7-3	898-3032
大謝名	評議員	天久盛楠	" 字大謝名797	897-5973
"		天久盛昌	" " 477	897-4804
"		桃原真光	" " 494	898-6980
中原	評議員	比嘉牛光	" 字上原131-1	892-5732
"		野国昌一	" " 199-1	892-6261
"		仲村春全	" 字赤道296	893-3167
赤道	評議員	仲村春賢	" " 504-1	892-4532
"		仲村春芳	" " 89-2	892-6932
"		島袋全一	" " 410-1	892-3167
上原	評議員	仲村春亀	" 字上原203	892-2079
"		上江洲安昌	" " 132-1	892-5312
"		仲本賢心	" 普天間2丁目10-10-101	892-4191
野嵩	評議員	大川信英	" 野嵩2丁目1-16	892-2015
"		新垣良達	" " 1丁目29-5	892-2081
"		宮城幸男	" " 2丁目23-18	892-4761
佐真下	評議員	玉那覇盛助	" 字佐真下195	898-6228
"		新垣裕光	" 字我如古422	897-7757
真栄原		棚原盛真	" " 10	897-1774
我如古		内間英子	" 字真栄原5	898-5848
真志喜	評議員	比嘉正吉	" 真志喜1丁目9-6	897-8448
以上 64名				

米軍用地面積 及び 賃貸料

★ 地目別集計 物件別集計表 平成3年3月31日現在

地目別	普天間飛行場(㎡)	キャンプ瑞慶覧(㎡)	陸軍貯油施設(㎡)
宅地	372,080.13	127,333.30	1,609.55
畑	3,084,218.03	703,183.57	8,626.00
山林	384,511.05	183,697.91	774.00
原野	242,926.55	113,452.91	1,745.94
墓地	184,689.40	80,908.80	162.84
雑種地	49,649.95	8,737.00	39.48
田	1,604.00	187,883.84	0.00
坪所	1,440.00	284.00	0.00
池沼	2,225.99	1,802.73	0.00
ため池	4,067.00	977.00	0.00
合計	4,327,442.10	1,408,261.06	12,957.81

★ 種別別集計表 平成3年3月31日現在

施設名	種別名	面積(㎡)	割合(%)
普天間飛行場	宅地	381,837.11	9
	宅見	3,945,604.99	91
キャンプ瑞慶覧	宅地	128,912.30	9
	宅見	1,279,348.76	91
陸軍貯油施設	宅地	1,609.55	12
	宅見	11,348.26	88

☆ 軍用地賃貸料 平成3年度 (単位:円)

施設名	受入額	会費 $\frac{3.5}{1.000}$	差引支払額
普天間飛行場	3,735,460,476	13,070,727	3,722,389,749
キャンプ瑞慶覧	1,193,153,246	4,189,543	1,188,963,703
陸軍貯油施設	12,584,892	43,966	12,540,926
水道	8,000,057	27,960	7,972,097
合計	4,949,198,671	17,332,196	4,931,866,475

★ 普天間飛行場字別集計表

平成3年3月31日現在

字名	地主数	面積(㎡)	面積比(%)
宜野湾	379	841,154.73	19.43
大山	473	814,655.85	18.82
神山	295	647,467.64	14.96
中原	203	454,665.49	10.50
新城	136	286,082.95	6.61
上原	174	257,560.85	5.95
佐真下	125	235,175.84	5.43
喜友名	104	211,980.67	4.89
野嵩	136	156,110.89	3.60
大謝名	141	152,667.77	3.52
赤道	165	152,144.64	3.51
伊佐	80	62,813.59	1.45
真志喜	39	51,675.98	1.19
真栄原	7	1,956.21	0.04
我如古	2	1,176.00	0.02
普天間	1	153.00	0.003
合計	2,460	4,327,442.10	

★ キャンプ瑞慶覧字別集計表

平成3年3月31日現在

字名	地主数	面積(㎡)	面積比(%)
普天間	292	462,003.93	32.80
喜友名	306	343,640.29	24.40
安仁屋	240	333,088.92	23.65
伊佐	138	152,216.67	10.80
新城	160	116,853.51	8.29
長田	10	457.74	0.03
合計	1,146	1,408,261.06	

★ 陸軍貯油施設字別集計表

平成3年3月31日現在

字名	地主数	面積(㎡)	面積比(%)
喜友名	52	8,439.43	65.13
伊佐	27	4,479.38	34.56
新城	1	39.00	0.30
合計	80	12,957.81	

## 軍用跡地利用計画を核としてのステータス性高い〈まちづくり〉の方向

情報産業企業の集積拠点形成には都市環境の高いステータス性を必要とする。

企業においては社員の教育・研修の必要性は高まっており、これに併せて教育・研修施設の建設も今後積極的に行われるものと予想される。しかしながら、沖縄への立地に関しては、

①近年の好景気、リゾートブームの中でもまだ県内での立地実績が一件もない。

②リゾート環境を有する遠隔地立地の可能性はでてくるものと予想される。

等から見て、可能性としてはあっても、県並びに宜野湾市において積極的な誘致活動や政策的なメリットづくりが必要となろう。また、企業の中には、静岡や長野などの（もちろん交通の便がよいこともあるが）地名ブランドを重視する傾向も窺え、積極的な誘致活動と併せて、より長期的な観点に立って、市（まち）全体の保養地としてのステータス性を高めるよう、戦略的な“まちづくり”を進めていくことが重要となろう。

こうした“まちづくり”を実践し、企業立地に成功した一事例を、米国フロリダ州ボカラトン市に見ることができる。ボカラトン市は、1920年代に定住型リゾートタウンを目指して、一民間デベロッパーが開発に着手したものであるが、その後、まち自体が木目細かな開発基準の下に、統一的なまちづくりを行ってきたことによって、IBM や SIEMENS 等の世界的企業が立地した。

### 1. 第三次産業・情報産業エリア

緑と小湖水のある空間の静謐な環境と自然地形利用のアクセス。

### 2. 人材育成研修センターエリア

時間の拘束なく、自由な発想と各個人の創造力を高める場にふさわしく、〈無〉の空間と〈ディスカッション〉の場等の集合。

### 3. 上記に伴う豊かな定住エリア

緑と水のある自然公園的空間に散在する、高・中・低層のハウジング構成。

### 4. 自然利用のウェルネス施設エリア

マリン、フィールド・スカイスポーツと医師管理によるインドアスポーツの健康と、自然食中心の栄養食及びクアハウス、音波による休息の場の総合施設。

### 5. 国際人養成の為の、文教エリア

創造力育成の為の、豊かで個性的なモデル教育システムを導入した、小・中・高・大学の一貫教育をする。これは、原則として全寮制とし、中国・アセアン諸国その他の諸国を含む国際性ある学園を設立する。

### 6. アートビレッジ（インターナショナル）エリア

絵画、彫刻、工芸・各種デザイン・建築等、多国籍アーティストのアトリエ集落。

### 7. 流通、トレーディング、金融機関エリア

多国籍金融機関と D.D.Xシステムによる業務の簡素化。



8. リゾートエリア（第三次埋立）

人工ビーチ、マリーナ（パブリック）に面し、5スターから2スタークラスに至る、アコモデーションの設立。

9. インターナショナル カルチャーエリア

既存コンベンションホールを利用した、国際的シンポジウムの開催と同劇場利用による、中国・アセアン諸国、その他世界各国の芸能、映画、イベントの常時開催。

10. 大型クルーザー停泊港及びヘリポート基地

南太平洋クルージング基地と、大・小型ヘリコプターによる、観光、医事、交通等、多目的利用基地。

11. ショッピングエリア

旧市役所跡地周辺商業地区再開発をはじめ、開発隣接商業地区の再開発による、特色あるダウンタウン構築を行う。

12. エイジドピープルエリア

温暖な気象と静粛な環境におけるエイジドピープル（65～75歳）の生活は、特定のエリアを設定せず、一般住居エリアに居住し、各ウエルネス施設利用と地域産業への参加による、より充実した生活を営む。又、介護が必要となった場合も、在宅介護を前提としたサービス部門の考慮をする。

- ※ ・要介護者以上の場合は公共医療施設が対応する本市としては、最終段階でのホスピスの設立を考慮すべきである。
- ・エイジドピープルエリアとは、このホスピスの設立環境を意味する。

以上、上記各エリアの動線を含むゾーニングの統一化と、全エリアを自然環境の中の豊かな空間とし、高・中・低層の各建造物のイメージ統一を計り、宜野湾市全体を他に例のないニュータウンに創造する。

このニュータウンの生産性の高揚に必要な条件

- ①特にアセアン諸国、中国に対する空路・航路の充実
- ②入国管理事務の簡素化

ボカラトン市 (Boca Raton) の概要

・ボカラトン市はフロリダ州の南部、マイアミの北約40マイルに位置している。面積は27.14平方マイル。人口は、1987年時点で64,619人（フロリダ州19番目）となっている。

・温暖な気候とフロリダ“ゴールド・コースト”に面する条件を活かした富裕層の定住型リゾートタウンを目指して、民間デベロッパーの手によって開発が進められてきた町である。

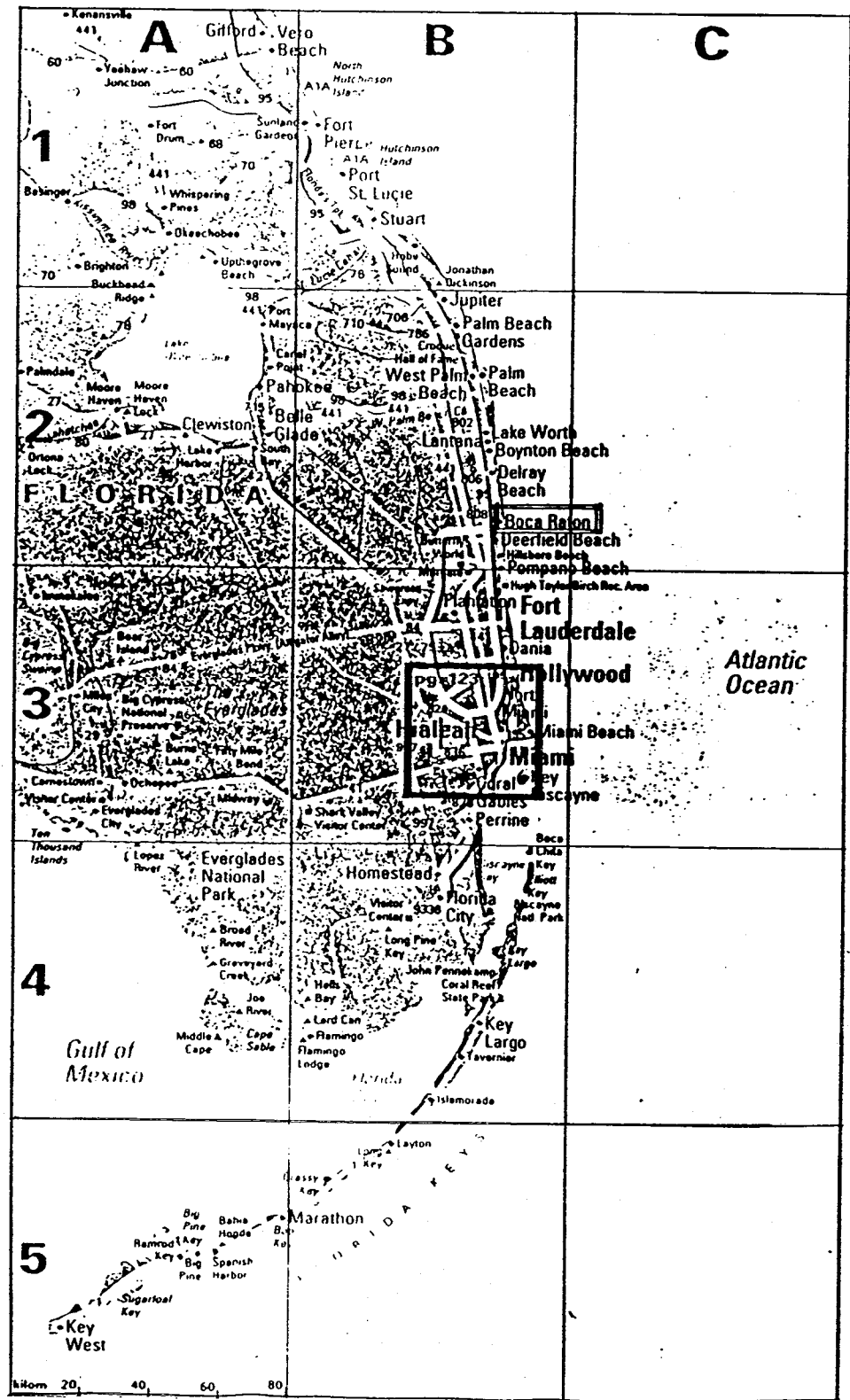
・1960年代初頭から住宅開発が急速に行われ、1970年代初頭に海岸地区でのmultifamily向け住宅の開発を中心にピークを迎えた。

・近年は、非住居系の開発が増加してきており、1979年と1980年の2年間で、3500万ドル以上の非住居系建築の開発申請が行われた。

・そして最近、次に示すような企業が、ボカラトンに立地した。

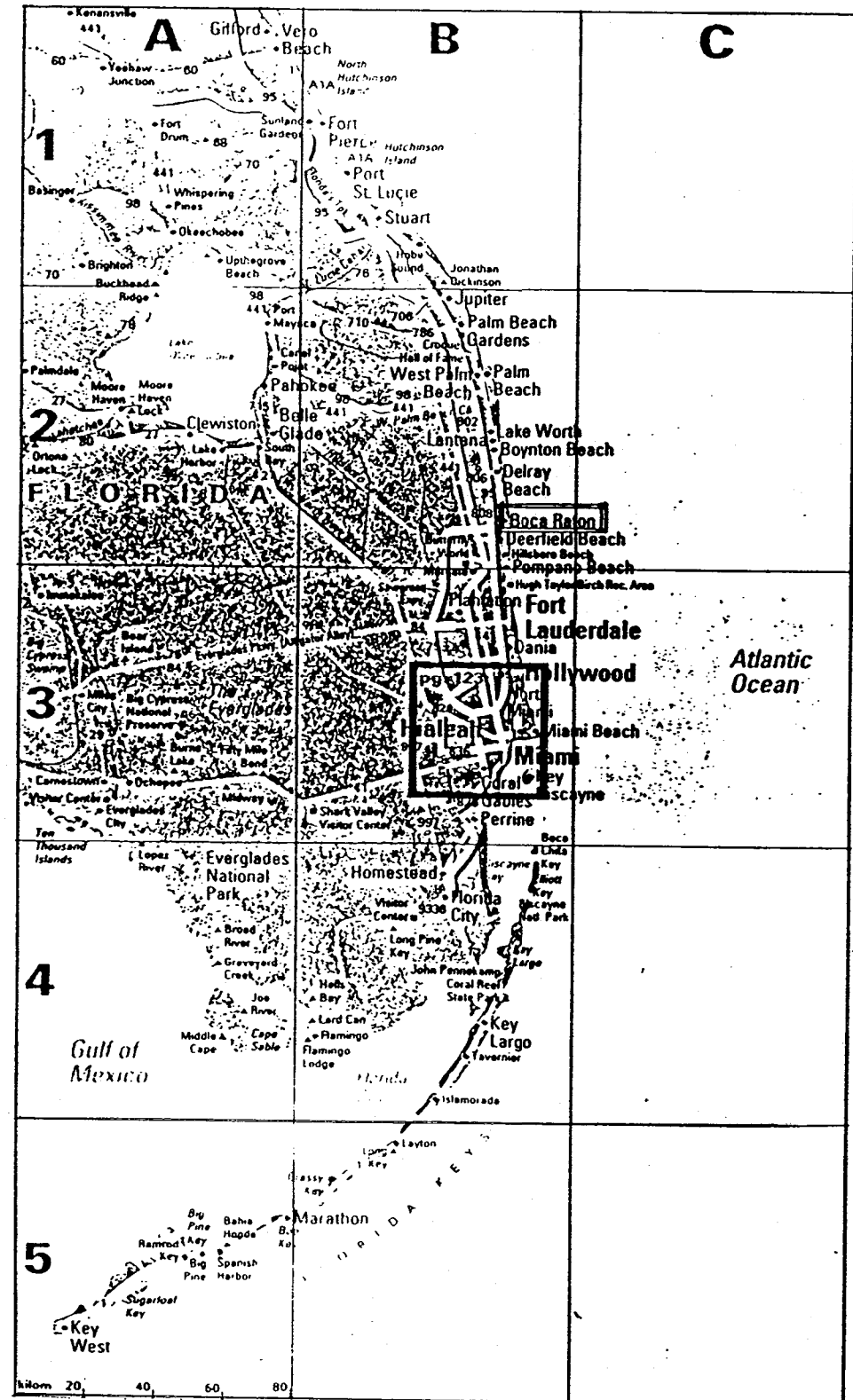
- ・ International Business Machines
- ・ Siemens Corporation
- ・ Moga Systems
- ・ Lynn Insurance Group etc.

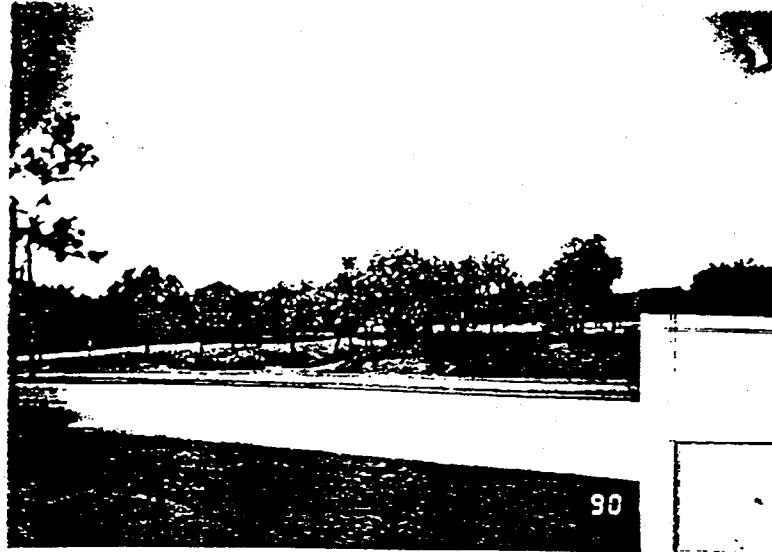
こうした企業立地は、市当局者によると、市が長年定住型リゾートを達成するために、木目調の開発基準を制定し、まちづくりを進めてきたことが、まちのステータスを高め、それを企業が好むようになった、と述べている。ボカラトンに好まれ、ボカラトンに進出する大きな要因となった、としている。



ボカラトン市 (Boca Raton) の概要

- ・ボカラトン市はフロリダ州の南部、マイアミの北約40マイルに位置している。面積は27.14平方マイル。人口は、1987年時点で64,619人（フロリダ州19番目）となっている。
- ・温暖な気候とフロリダ“ゴールド・コースト”に面する条件を活かした富裕層の定住型リゾートタウンを目指して、民間デベロッパーの手によって開発が進められてきた町である。
- ・1960年代初頭から住宅開発が急速に行われ、1970年代初頭に海岸地区でのmultifamily向け住宅の開発を中心にピークを迎えた。
- ・近年は、非住居系の開発が増加してきており、1979年と1980年の2年間で、3500万ドル以上の非住居系建築の開発申請が行われた。
- ・そして最近、次に示すような企業が、ボカラトンに立地した。
  - ・ International Business Mashines
  - ・ Siemens Corporation
  - ・ Mega Systems
  - ・ Lynn Insurance Group etc.
- ・こうした企業立地は、市当局者によると、市が良質な定住型リゾートを達成するために、木目細かな開発基準を制定し、まちづくりを進めてきたことが、まちのステータスを高め、それを企業が好感し、ボカラトンに進出する大きな要因となった、としている。

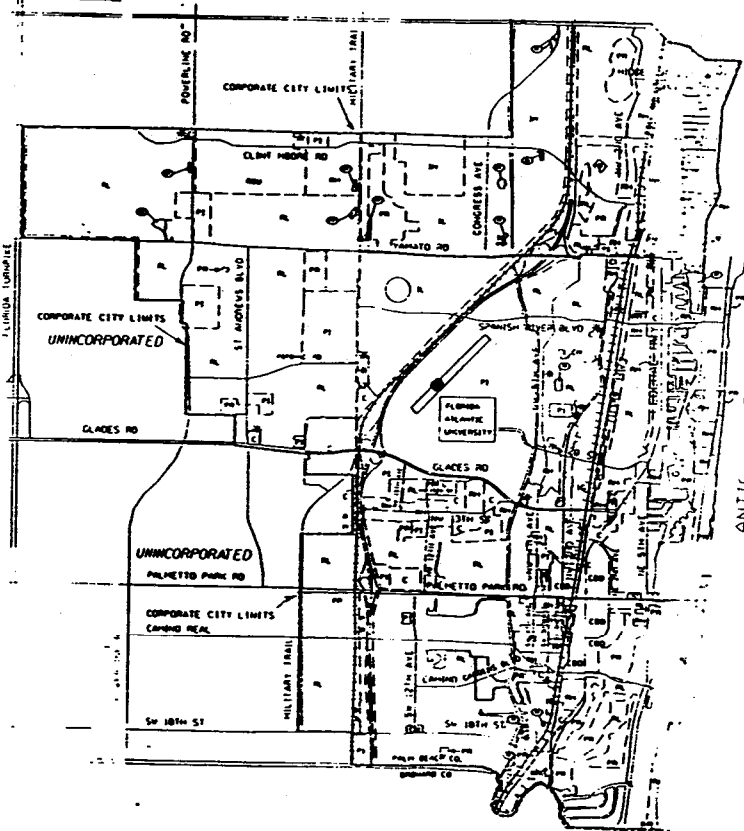
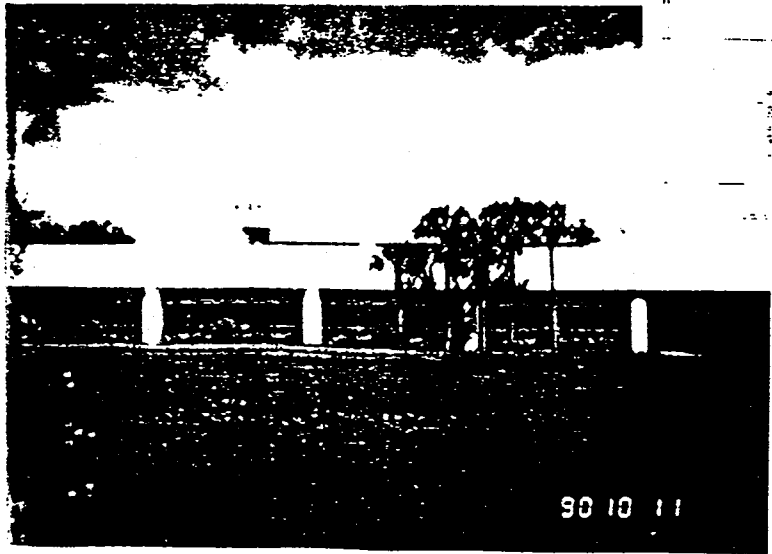




工業地区に立地するIBM社敷地入口

空港

工業地区に立地するSIEMENS社社屋



- |                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| RESIDENTIAL                   | INDUSTRIAL                 |
| R-1 - RSU SEMI URBAN          | IG GENERAL                 |
| R-2 - RL LOW                  | IL LIGHT                   |
| R-3 - RM MEDIUM               | IM MANUFACTURING           |
| R-4 - RH HIGH                 |                            |
| COMMERCIAL                    | PUBLIC & PRIVATE           |
| C COMMERCIAL                  | PI INSTITUTIONAL           |
| CO RESORT/COMMERCIAL          | PR RECREATION & OPEN SPACE |
| CBD CENTRAL BUSINESS DISTRICT | PS CONSERVATION            |
|                               | SR SPECIAL RESTRICTIONS    |



海岸に近い高層住宅地区に建つコンドミニアム

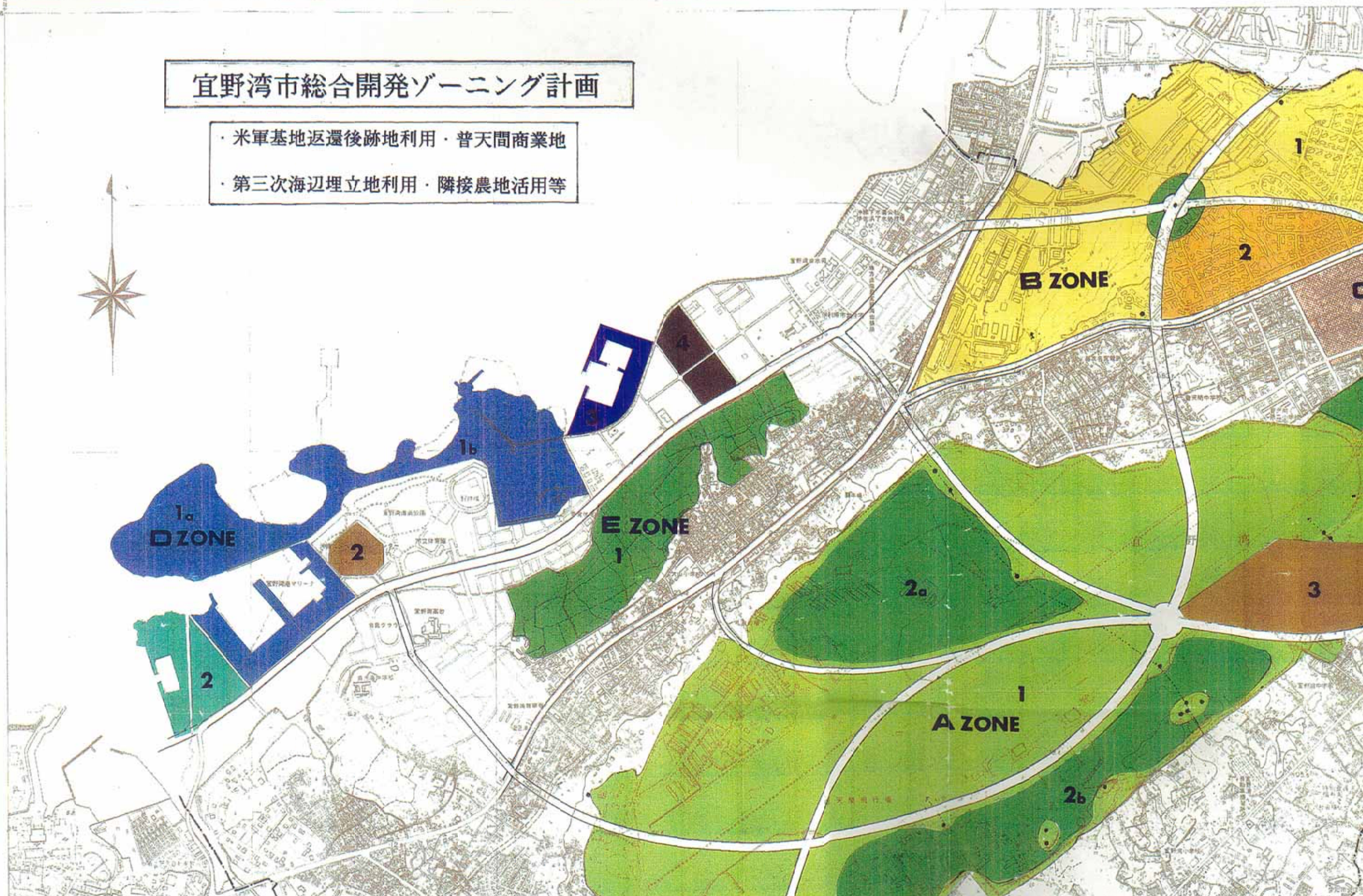


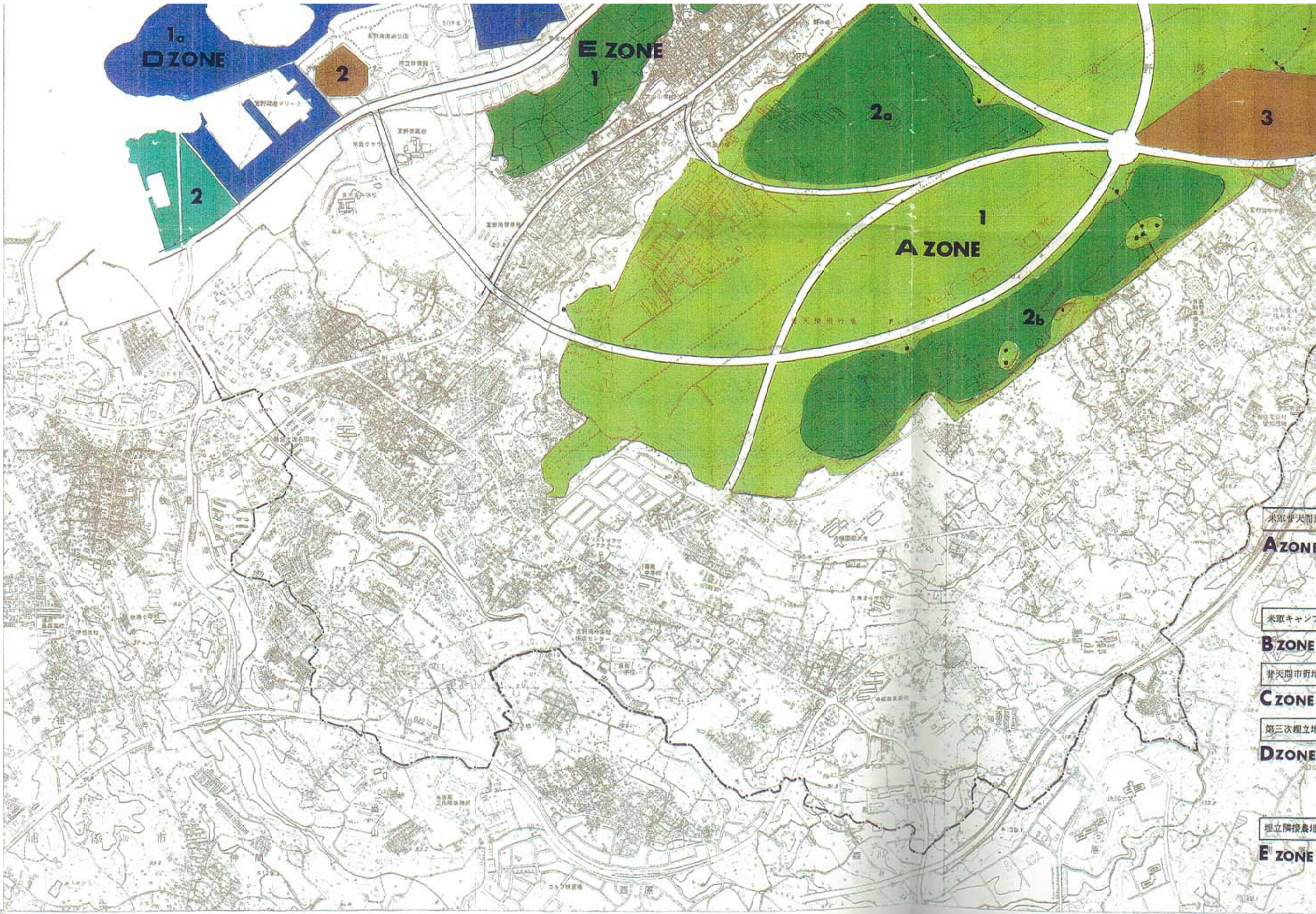
市内の低層住宅地区に建つリゾートハウス



# 宜野湾市総合開発ゾーニング計画

- ・米軍基地返還後跡地利用・普天間商業地
- ・第三次海辺埋立地利用・隣接農地活用等





1. D ZONE

2

E ZONE 1

2a

3

A ZONE 1

2b

米軍普天間

A ZONE

米軍キャンプ

B ZONE

普天間市街地

C ZONE

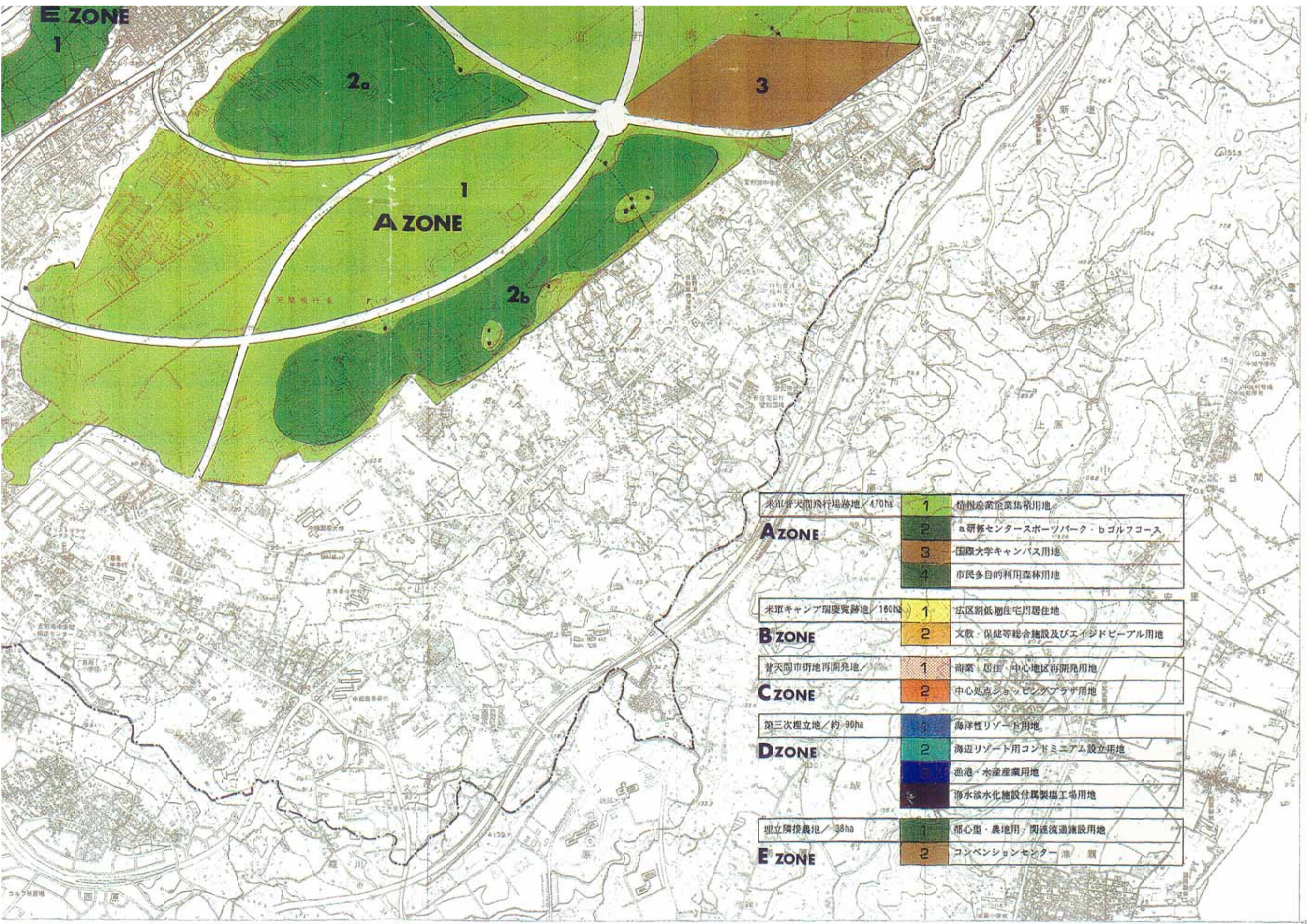
第三次埋立地

D ZONE

埋立隣接農地

E ZONE

1:50,000



**E ZONE**  
1

2a

3

**A ZONE**  
1

2b

**A ZONE**

米軍普天間飛行場跡地 / 470ha	1	情報産業企業集積用地
	2	a 研修センタースポーツパーク・b ゴルフコース
	3	国際大学キャンパス用地
	4	市民多目的利用森林用地

**B ZONE**

米軍キャンプ瑞慶覧跡地 / 160ha	1	広区新低層住宅用居住地
	2	文教・保健等総合施設及びエイジドビープル用地

**C ZONE**

普天間市街地再開発地 / 20ha	1	商業・居住・中心地区再開発用地
	2	中心地点ショッピングプラザ用地

**D ZONE**

第三次埋立地 / 約 90ha	1	海洋性リゾート用地
	2	海辺リゾート用コンドミニアム設立用地
	3	漁港・水産産業用地
	4	海水淡水化施設付属製塩工場用地

**E ZONE**

埋立隣接農地 / 38ha	1	都心型・農地用・関連流通施設用地
	2	コンベンションセンター