

キャンプ瑞慶覧
インダストリアル・コリドー地区

まちづくりの手引き

この手引きは、キャンプ瑞慶覧インダストリアル・コリドー地区の概要、県や町が考える跡地利用の方向性等について紹介し、地権者の皆さまが返還後の土地利用について考える為の判断材料の一助となる資料を整理しております。

今回、地権者の皆さまの現時点でのお考えをお伺いしますので、アンケート回答の参考にこの手引きをご活用ください。



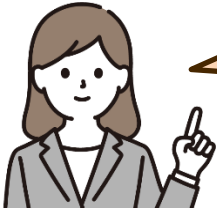
目次

1. インダストリアル・コリドー地区の概況	1
1-1.地区の概要	1
1-2.沿革	2
1-3.北谷町内におけるこれまでの跡地利用	3
2. 跡地利用の方向性	4
2-1.沖縄県と北谷町の考え	4
2-2.周辺地区の動向	5
3. 跡地を活用したまちづくりに向けて	7
3-1.跡地整備の必要性	7
3-2.土地利活用の方法	8



1. インダストリアル・コリドー地区の概況

1-1. 地区の概要



- ・58号沿道の奥行のない平坦な約37haの地区です。
- ・公有地は約9%で、ほとんどが民有地となっています。

インダストリアル・コリドー地区(以下、コリドー地区)は、北谷町の南に位置し、58号沿道の地区です。地区の北側は北谷城に隣接し、南側は宜野湾市側のコリドー地区に隣接しています。また、全体的に奥行のない平坦な地形で、北谷(字名)の一部と北前(字名)の一部から構成されています。地区内の土地所有状況は、民有地が約91%、公有地が約9%となっています。

概要は？

【コリドー地区の概要】

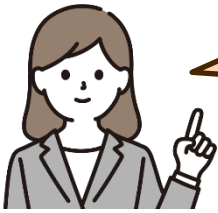


名 称
キャンプ瑞慶覧 インダストリアル・コリドー地区
面 積
約 37 ha(北谷町部分)
土地所有状況
民有地:約91%、公有地:約9% (平成 29 年度土地登記簿調べ)
土地の形状
全体的に奥行のない平坦地

本手引きでは、近接する地区の動向についても紹介します。

- ・国指定史跡「北谷城跡」の動向
⇒p5
- ・宜野湾市コリドー地区の動向
⇒p6

1-2.沿革



・返還予定は、2024 年度又はその後とされています。

コリドー地区は日米の統合計画(2013)によって、2024 年度又はその後の返還とされています。

地区の沿革は？

【 沿革及びコリドー地区の状況 】

年	沿革
1945	軍事占領の継続として使用が開始される
2006	今後日米が作成する計画において、部分返還を検討することを合意： 再編実施のための日米ロードマップ
2013	コリドー地区の返還時期及び区域等が公表。(2024年度又はその後)：統合計画※1
//	コリドー地区が跡地利用特措法※2に基づく、特定駐留軍用地に指定

※1 統合計画（沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画）とは、日米政府間で合意された、沖縄本島中南部に所在する嘉手納飛行場以南の米軍施設・区域のうち、約1,048ha（東京ドーム約220個分）を超える土地の返還を進める計画です。具体的な返還年度等が示されています。

※2 跡地利用特措法（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）

国道 58 号から見たコリドー地区



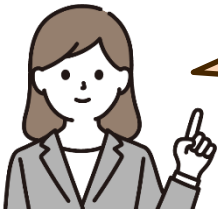
※北谷町北前交差点（向き：南→北）から撮影

地区に隣接する国道 58 号



※コリドー地区側の歩道（向き：南→北）から撮影

1-3.北谷町内におけるこれまでの跡地利用

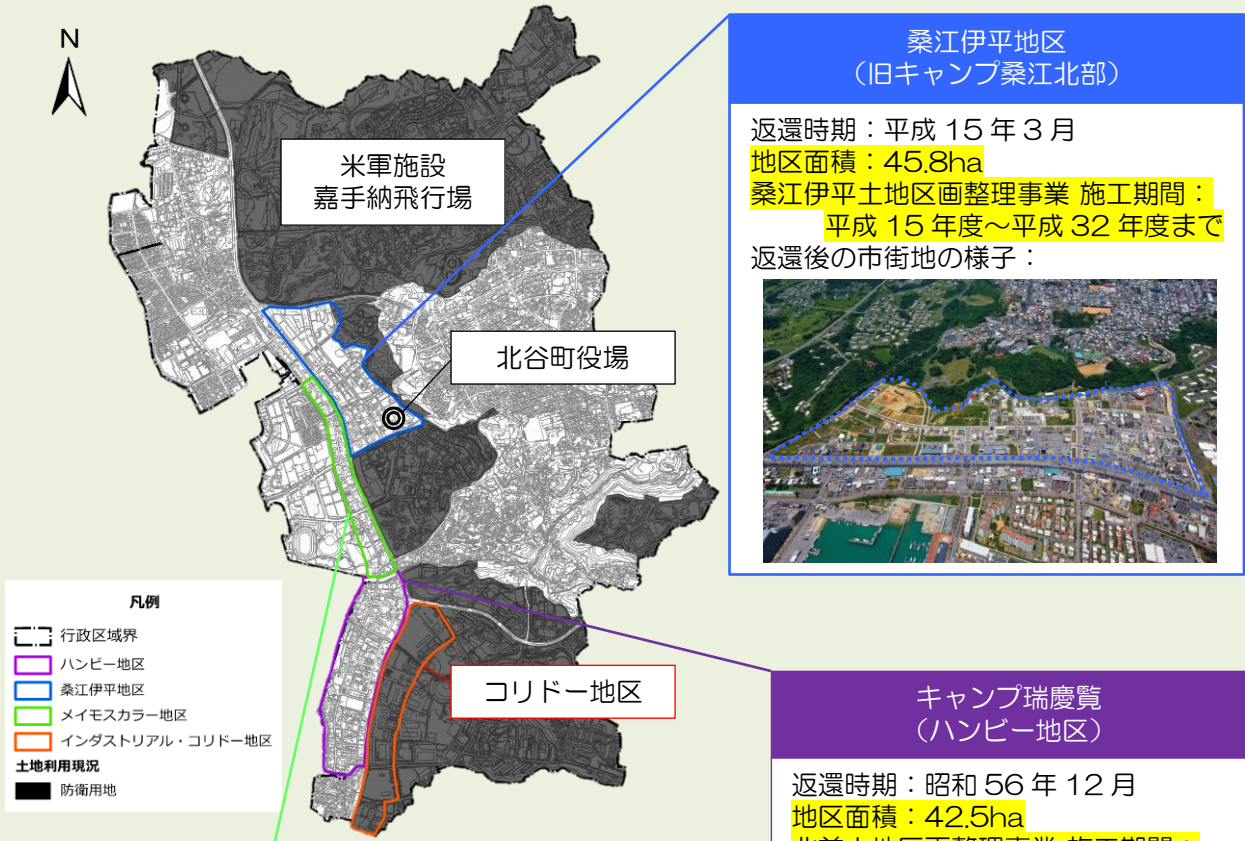


・町内では3つの地区が返還跡地として、市街地を形成しています。

北谷町内において、以下に示すハンビー地区、メイモスカラー地区、桑江伊平地区の3つの地区について、米軍駐留軍用地が返還され、市街地を形成しています。

町内のこれまでの跡地利用は？

【北谷町内のこれまでの跡地利用】



桑江伊平地区
(旧キャンプ桑江北部)

返還時期：平成 15 年 3 月
 地区面積：45.8ha
 桑江伊平土地区画整理事業 施工期間：
 平成 15 年度～平成 32 年度まで

返還後の市街地の様子：

キャンプ瑞慶覧
(ハンビー地区)

返還時期：昭和 56 年 12 月
 地区面積：42.5ha
 北前土地区画整理事業 施工期間：
 昭和 58 年～平成 2 年まで

返還後の市街地の様子：

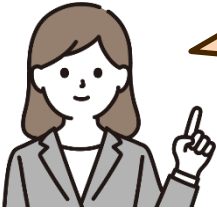
キャンプ瑞慶覧 (メイモスカラー地区)

返還時期：昭和 56 年 12 月、地区面積：22.9ha
 桑江土地区画整理事業 施工期間：昭和 60 年度～
 平成 7 年度まで

返還後の市街地の様子：

2. 跡地利用の方向性

2-1. 沖縄県と北谷町の考え



- ・ 沖縄県は、嘉手納飛行場以南の基地跡地の土地利用の方針を示しています。
- ・ 北谷町は、跡地利用計画の策定及び、国道 58 号拡幅整備の円滑な事業化推進に向けた考えを示しています。

沖縄県では、新・沖縄 21 世紀ビジョン基本計画において、嘉手納飛行場より南の大規模駐留軍用地跡地の有効利用について、以下の土地利用の方針を示しています。

沖縄県の考えは？

■新・沖縄 21 世紀ビジョン基本計画における嘉手納飛行場以南の跡地利用の考え方

- 1) 中南部都市圏において不足する「公園・緑地」の確保
- 2) 各跡地の特性を生かした産業や機能の立地誘導に必要な用地の確保
- 3) 中南部都市圏の人口や住宅需給量の将来見通しを踏まえ、各跡地利用計画の内容に留意し、住宅地や商業地、その他の公共用地を確保

この土地利用の基本方針の下、各跡地が固有に持つ特性や跡地間の役割分担を考慮し、効果的な跡地利用を目指します。

北谷町では、北谷町都市計画マスタープランにおいて、駐留軍用地跡地利用の方針と、国道 58 号拡幅整備の円滑な事業化に向けた考え方が示されています。

北谷町の考えは？

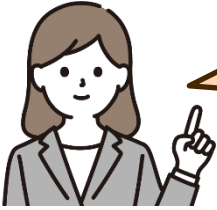
■北谷町都市計画マスタープランにおける跡地利用の方針

軍用地の返還に伴う円滑な跡地利用が図られるよう、地権者や関係機関等との十分な連携調整のもと、**実現性の高さや地権者の土地活用に考慮した跡地利用計画の策定及び返還時の原状回復措置等の適切で速やかな実施を促進**します。

■北谷町都市計画マスタープランにおける国道 58 号拡幅整備の考え方

国道 58 号沿線に位置する既存市街地の生活環境への影響や地域分断の懸念解消策とともに、北谷グスク等の史跡等への影響を調査・設計段階から十分検討し、**円滑な事業化が推進されるように国と調整**します。

(2) コリドー地区（宜野湾市）の動向



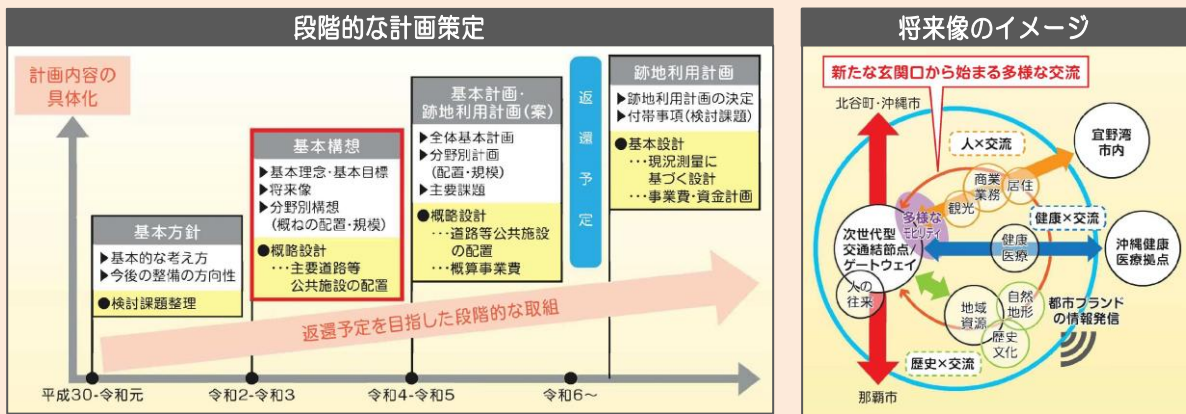
- ・宜野湾市は、跡地利用計画策定に向けて基本構想を策定しています。
- ・計画づくりと並行して、まちづくり懇談会・勉強会等の地権者活動を実施しています。

宜野湾市では、令和6年度の返還予定を見据えて、段階的な取り組みを進めています。最近の動向としては、令和4年3月に跡地利用計画の基本的な指針(マスタープラン)となる「跡地利用基本構想」を策定しました。基本構想においては、「新たな交流と活力を生み出す玄関口～交流によって宜野湾の発展を牽引するまち～」を跡地利用の推進によって目指す姿(将来像)を定めました。

また、地権者活動についても計画づくりと並行して行われてきました。跡地利用計画へ地権者意見を反映するため、跡地利用に関する情報共有や意見交換を行うことを目的とした「まちづくり懇談会」や、返還後のまちづくりや関わり方を考える「まちづくり勉強会」を実施しています。

コリドー地区（宜野湾市）の動向は？

■コリドー地区（宜野湾市）における段階的な計画策定と将来像のイメージ



出典：宜野湾市 キャンプ瑞慶覧（インダストリアル・コリドー地区）跡地利用基本構想 概要版

■コリドー地区（宜野湾市）における地権者活動

平成30年度		令和元年度		令和2年度		令和3年度	
まちづくり懇談会 (1回)	まちづくり勉強会 (2回)	まちづくり懇談会 (2回)	まちづくり勉強会 (2回)	地権者アンケート ※1	跡地利用相談会開催 ※1	まちづくり説明会 (1回)	地権者意見聴取 (紙面) ※2

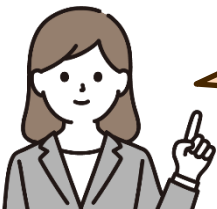
※1 令和2年度は新型コロナの影響のため、予定されていた「まちづくり懇談会」「まちづくり勉強会」の代替として「地権者アンケート」と「跡地利用相談会」（個別、1人15分程度）を実施

※2 令和3年度は新型コロナの影響のため、予定されていた「第2回まちづくり説明会」の代替として紙面での意見聴取を実施

資料：宜野湾市 キャンプ瑞慶覧 インダストリアル・コリドー地区 まちづくりニュースを基に作成

3. 跡地を活用したまちづくりに向けて

3-1. 跡地整備の必要性



・跡地整備による総合的なまちづくりが必要

コリドー地区は、米軍基地として使用されているため、返還後そのままでは、土地の利用、活用(以下、土地の利活用)を行うことが困難な状況です。そのため、地区全体での総合的な跡地整備に取り組む必要があります。

跡地整備の手法としては、土地区画整理事業や開発行為等が挙げられます。

跡地整備に取り組まないと、なにが問題になるの？

様々な整備不足から、そのままでは土地を使う＝活用することができません



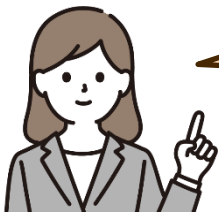
基地跡地は、一部の国道、県道沿いの土地を除き、道路に接していないため、返還後そのままでは建物を建てることはできません。

跡地整備を行わない場合、建物を建てられない土地は、不動産としての価値は低いままになります。また、道路や上下水道等も通っていないので、個人で土地を使えるように整備することは困難です。

そのため、地権者の皆さまが協力し、跡地整備に取り組む必要があります。

- ・土地が道路に面していません
- ・上下水道等が通っていません

3-2. 土地利活用の方法



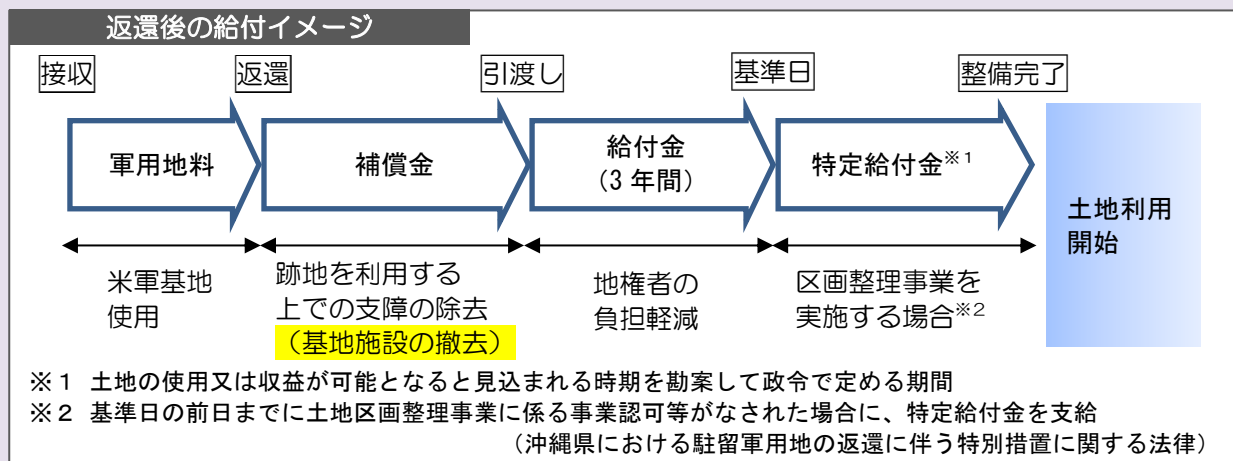
・現段階から土地利活用について検討が必要

跡地整備の手法を用いて地区全体の整備を行う場合、整備後の個々の土地についてどのように利活用をしていくのか、考えておく必要があります。

基地返還後も一定期間は各種の給付金が支払われますが、これらもいずれ終了となるため、皆さまの土地の利活用について、その内容や実現方法を考え始める必要があります。

土地利活用について考えないと、なにが問題になるの？

一定期間は給付金が支払われますが、いずれ終了となります



米軍基地が返還されると、始めに国が主導して地区内の支障除去（基地施設の撤去）が行われたのち、引渡しとなります。

返還後、国が行う支障除去措置（基地施設の撤去）の間中は補償金、引渡しから3年をこえない期間で、負担軽減の為の給付金が支払われます。また、給付金が支払われる3年の間に土地区画整理事業の事業認可が決定された場合は、土地利用開始時期を勘案した特定給付金が一定期間支払われる等、地権者の皆さまへの支給が一定期間設けられています。

跡地利用の整備が行われ、土地利用が開始されると、これらの給付が終了となるため、地権者の皆さまそれぞれにおいても、現段階から跡地整備後の土地利活用の内容とその実現方法について、考えを持っておく必要があります。

なお、土地利用の開始時期は、跡地整備の手法によって異なります。土地利用の開始時期、整備手法については今後、北谷町と地権者の皆さまの意向を踏まえながら調整していきます。

土地利活用はどうすればいいの？

土地の利活用には自己利用・土地賃借・土地売却の3つの選択肢があります

土地利活用は、目的や所有する土地の規模に応じて、どのような選択をするか考える必要があります。

土地利活用の選択肢として、以下の3つが考えられます。

1. 自ら活用し住宅等を建設する（自己活用）
2. 企業等へ貸し地代収入を得る（土地賃借）
3. 企業・公共団体等へ売却等により手放す（土地売却）

また、同じ土地利活用意向を持つ地権者の方々が、所有する土地を集約して大きな土地をつくり、大規模な活用（大規模店舗の誘致等）をするケースもあります。



魅力あるまちづくりに向けて、
地権者の皆さまで協力して取り組みましょう

