

# 令和7年度 キャンプ瑞慶覧 インダストリアル・コリドー地区 地権者説明会

- 跡地利用基本構想について

令和8年2月12日  
北谷町

## 地区の位置・現況

- 東西・南北の幹線道路が交わり、南は宜野湾市と接する町の玄関口
- 観光資源と生活環境が共存するエリア
- 面積約37ha
- 奥行きが浅い細長い地区形状  
(南北約1600m ・東西約165m)
- 緑の少ない平坦な地形
- 津波リスクあり



# 地区の課題



周辺市街地との一体的で  
連続的な賑わいのある  
空間形成

無秩序な土地利用や  
開発の抑制

コリドー地区（宜野湾市  
側）との交通結節点等との  
連携や一体的な土地利用

北谷番所跡等の  
歴史資源や普天間川等  
の自然資源の活用

歩いて快適に暮らせる  
住環境の形成

緑とオープンスペース  
の確保

# まちづくりの基本目標

## 将来像

コンパクトで利便性に富んだ安心して住み続けられる  
国道58号沿道のまちづくり

## 基本理念

### ニライ都市のゲート空間

国道58号と県道130号線の交差点に位置するポテンシャルを活かすとともに、北谷城やアラハビーチ等との連携による人と自然・歴史が調和した、北谷町が目指す「ニライの都市（まち）」の玄関口としてふさわしいゲート空間を形成

### 職・住・遊が融合する身の丈に合った回遊空間

北谷番所跡等の歴史資源や普天間川等の自然資源、北前地区、宜野湾コリドー地区・西普天間住宅地区も含めた一体的なネットワークを形成し、奥行きが浅い地区形状等を克服する商業・レジャーが融合する身の丈に合った回遊空間を形成

## 基本目標

### 周辺市街地や駐留軍用地跡地等との一体的で連続的な賑わいを創出するまちづくり

北前地区、宜野湾コリドー、西普天間住宅地区（沖縄健康医療拠点）とのネットワーク形成との機能連携・分担による一体的で連続的な賑わいあるまち

### 計画的な土地利用誘導と機能導入による職住遊近接のまちづくり

国道58号沿道での無秩序な開発を抑制するとともに、周辺市街地や跡地利用計画等の機能との差別化と計画的な土地利用誘導を図った職住遊近接のまち

### 緑とオープンスペースの創出による潤いと防災機能を備えたまちづくり

新たに創出した緑やオープンスペースにより潤いを創出するとともに、津波等の災害時における防災機能を備えたまち

### 北谷番所跡等の歴史資源や普天間川等の自然資源の魅力を高めるまちづくり

北谷城や地区内の北谷番所跡などの歴史的資源や普天間川等の自然資源が、新たに創出する緑地やオープンスペースと調和するとともに、民間等による積極的な活用により、歴史・自然資源の魅力を高めるまち

### 公共交通の選択が可能で、歩いて快適に暮らせるまちづくり

高齢者をはじめとした交通弱者も公共交通が選択でき、徒歩圏内に身近な生活利便施設が集積する歩いて快適に暮らせるまち

# まちづくりの基本方針の展開イメージ

## <ゾーン>

観光・リゾートゾーン		主に都市型リゾート機能、観光・商業機能、レクリエーション機能等を持つゾーン
住宅を中心とした市街地ゾーン		主に住宅地を中心として、各種都市施設や都市機能の整備・充実を図るとともに、自然との調和や安全で快適な住環境づくりを進めるゾーン
新しいまちづくりゾーン		計画的な跡地利用を推進し、周辺の既存市街地と調和のとれた一体感のある土地利用を図るゾーン

## <都市コア>



①行政・業務コア		行政・業務機能が集積する拠点
②観光・リゾートコア		世界水準のオーシャンフロント・リゾート地を形成するにぎわい創出拠点
③歴史・文化コア		歴史・文化機能や学習機能を有する交流拠点
④地域活性化コア		国道58号や周辺の利便性を活かし、周辺の歴史・自然環境等も配慮した商業・業務機能を有する拠点
⑤暮らし・レジャー融合コア		海浜レクリエーションゾーンや周辺住宅地との連携を考慮した地域生活密着型商業機能及びサービス機能を有する拠点 様々な施設へ歩いて暮らせるウォークアブルな空間づくりを目指し、宿泊施設も含む観光や商業機能を有する拠点
⑥交流・サービスコア		商業・業務機能や交通結節機能、西普天間住宅地区の沖縄健康医療拠点と連携する機能を有する交流拠点
⑦沖縄健康医療コア		琉球大学医学部・附属病院を中心とした沖縄健康医療拠点

## コリドー地区と周辺地域の将来展開イメージ








# 基本構想図



## <土地利用（核）>

地域活性化コア		県道130号線と国道58号・西海岸道路が交わる立地ポテンシャルを活かしつつ、歴史・自然に配慮・調和した低層の商業・業務施設の集合体による地域拠点形成を図る。
暮らし・レジャーコア		北前地区の商業・レジャー機能との差別化・相乗効果を図る中高層の複合機能の導入による地域拠点形成を図る。（ショッピングセンターやホテル、オフィス等）

## <土地利用（ゾーニング）>

沿道商業複合ゾーン		国道58号沿線は、交通利便性や大街区の設定による生活利便施設等の機能導入を図る。（ロードサイド型店舗やマンション等）
住宅ゾーン		沿道商業複合ゾーンの後背地は、歩いて暮らせる職住遊近接化による安心・安全で快適な住宅地形成を図る。
緑地・公園（自然資源に配慮）		普天間川や塩川雨水幹線等の自然資源の保全・活用を図る。
緑地・公園（歴史資源に配慮）		返還時期が明確になった段階における文化財調査の結果を踏まえ、北谷番所跡や安仁屋原遺跡等の歴史資源の保全・活用の可能性について検討する。
緑地道・緑地帯		地区東側境界沿いは、鉄塔・高圧線下の有効活用、駐留軍用地（未返還地）のバッファ機能、歩行者・自転車ネットワークの形成を図る。

## <軸（交通ネットワーク）>

主要区画道路		地区内の交通を円滑に処理、歩行者・自転車の安全・快適性の確保、津波災害時における避難路として配置。
歩行者・自転車ネットワーク		地区内の拠点間や沿道商業複合ゾーンへの歩行者・自転車の動線、津波災害時の避難路、鉄塔及び高圧線下の有効活用、駐留軍用地（未返還地）のバッファ機能として配置。 ※北谷城や宜野湾コリドー地区との連携のあり方は継続検討



※1 既存の避難路。ただし、駐留軍用地への新たなゲートが整備された場合に第5ゲートは閉鎖される可能性がある。  
※2 駐留軍用地への新たなゲートが整備された場合に新たな避難路として指定される可能性がある。

# 土地利用（核）

- 東西の幹線道路が交わる北谷交差点付近に町の新たなゲート空間として「**地域活性化コア**」
- アラハビーチへの既存のゲート空間と連担する「**暮らし・レジャー融合コア**」

を配置

## 今後考慮すべき計画条件（不確定要素）

- 北谷城の整備等の方向性
- 北谷番所跡の文化財調査の結果
- 駐留軍用地のゲート位置の変更の可能性

● 拠点配置方針図



### 【キーワード】

・ 観光振興・交流、地域経済の活性化、歴史や文化の活用、雇用創出、北谷城との親和性、回遊性の向上、周辺機能との差別化・相乗効果、防災機能（垂直避難）の確保、北谷城・アラハビーチへの眺望



# 緑・オープンスペース

## 考慮すべき計画条件

- 地区面積の20%以上の緑地・公園の確保  
(駐留軍用地跡地広域構想基本方針)
- 地区内の歴史・自然資源  
(北谷番所跡、安仁屋原遺跡、普天間川等)

- 民間活力も活かした歴史・自然資源の保全・活用
- 拠点間や周辺市街地との回遊性の向上、高圧線下地の活用及び駐留軍用地とのバッファを確保する緑地帯の配置
- 災害時の避難場所の確保

## 今後考慮すべき計画条件 (不確定要素)

- 文化財調査結果

### ●土地利用 (主な緑地・公園) 配置方針図



# 交通（ネットワーク）

## 考慮すべき計画条件

- 西海岸道路（高架道路）の整備及び国道58号の拡幅計画
- 県道130号線との接続は困難
- 地区界沿いを通る高圧線（鉄塔）

- 通過交通の排除
- 高圧線下地の活用及び駐留軍用地とのバッファの確保
- 基地ゲートに最短でつながる津波避難動線の確保
- 地区内の安全・快適な移動及び地区外とのつながり

を考慮した道路・歩行者等ネットワーク形成

## 今後考慮すべき計画条件（不確定要素）

- 西海岸道路の乗入口、駐留軍用地のゲート位置の変更の可能性
- 宜野湾市コリドー地区との連携
- 新たな交通システムの具体化

