

## 基地跡地の未来の核となる施設・機能のオプションについて

### (基地跡地の未来に関する懇談会 第一次取りまとめ)

#### はじめに

平成25年4月に公表された「沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画」に基づき、今後、普天間飛行場、牧港補給地区、那覇港湾施設などの大規模な在日米軍施設・区域が返還される。市街地が広がる中南部地域において約476haを占める普天間飛行場、約268haの牧港補給地区、約56haの那覇港湾施設（那覇軍港）など広大な面積の一団の土地が、沖縄の未来の振興・発展のために利用可能となる。しかし、沖縄県及び関係市町村が「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）において課題として掲げているように、これまでの基地跡地の利用用途の大半は大規模商業施設や住宅となっており、今後も同様な基地跡地利用が続けば、広大な土地及びその周辺都市のポテンシャルを最大限に引き出せないことが懸念される。基地跡地の利用について、従来の発想から離れ、基地跡地のみならず沖縄全体ひいては日本の未来を牽引する計画を描いていく必要がある。

もとより基地跡地の利用は地元自治体や地主会、地権者をはじめとする市民が検討するものであり、その検討の助けとなるよう、これまでの事例とは発想の異なる基地跡地の利用の核となる施設・機能のオプションを、当懇談会として提案する。

当懇談会としては、大規模基地跡地の利用という課題は、地元自治体の関心事や地権者の関心事にとどまらず、沖縄全体の未来に大きく影響する課題として、広く沖縄県民全体の関心事となるものと考えている。大規模基地は100万人を超える人口を有する沖縄中南部都市圏において土地利用やまちづくり等の大きな制約となってきたが、それゆえにこそ、その跡地利用は、今後の沖縄全体の発展や経済構造に大きなインパクトを与える好機となり得るものである。基地跡地の利用の核となる施設・機能について、中長期的かつ沖縄全体の視点から構想することは、これまで沖縄が目指してきた日本と世界の懸け橋となる民間主導の自立型経済の構築や沖縄らしい優しい社会の構築を進めるに当たっても、意義のあることと考える。このため、国内はもとより世界的な「外からの多様な視点」を含めて基地跡地の利用の核を構想することにより、国内外から期待を受け

るプロジェクトを創出する観点も重要である。最先端の産業を育成するプロジェクトの魅力が沖縄県内さらに広く国内外にアピールして民間投資を促進することで、基地跡地の利用を「持続可能性」があるものとし、かつ、その恩恵が住民生活の潤いや豊かさにつながるものにとできると考えている。

また、そのためにも、ハードありきではなくソフトからプロジェクトを考えてきた。土地のゾーニングや建物の配置から考えるのではなく、どのような施設・機能があれば魅力的な「都市」※となるのかという視点を基本として構想している。そうした「都市」は、一度造れば終わりというものではなく、その「都市」に住む人、訪れる人など皆が不断に創り上げ、更新していく、常に進化し続ける空間となると考えている。沖縄の自立的発展には、沖縄の県民や各種団体、民間事業者等の多様な主体が主体性を発揮し自ら新たな未来を切り拓いていくことが不可欠とされているが、基地跡地の利用を進める上でも重要な視点であると考えている。広く関係人口が「都市」のまちづくりに対する参加意識やオーナーシップを持つことで、「ビジョンの共有」がなされ、皆が「わくわく感」を持って基地跡地の利用を進めることを期待している。沖縄の人と人とのつながりを大切にする「ユイマール」の精神や、子供の貧困などの社会的課題を抱える中で子供、女性、高齢者など多様な方を包括し皆が活躍する社会を目指す「インクルーシブネス」の考えを踏まえた「美ら島」づくりにつながるものと考えている。

さらに、こうした魅力的な「都市」づくりを不断に続けるためには、それを担う人材の育成も重要な視点であると考えている。プロジェクト推進のエコシステムの一翼をアクティブに担ってイノベティブに活躍する人材が沖縄の中で育つことを期待している。プロジェクトの中に沖縄の未来を担う若者が多様な能力を発揮できるような人材育成の仕組みを組み込むことで、沖縄の未来の人材が、沖縄の基地跡地の利用において活用できる最大の資源になるものと考えている。

※ここで提案する「都市」は、都市化という言葉から一般的に想起される、一極集中、密集、伝統の刷新などとは異なる、分散、リモート、開放空間、自然や歴史文化との共生などを前提としたコミュニティづくりを意図したものである。

以上の基本的な考え方を当懇談会の共通認識として踏まえながら、当懇談会として以下に示すような、基地跡地の利用の未来の核となる施設・機能のオプションを検討したところである。

## 基地跡地の未来の核となる施設・機能のオプション

基地跡地の利用の核となる施設・機能については、一方で、沖縄の経済・社会・

文化を牽引するためには、日本全体あるいは東アジアや世界においても際立つ最先端のプロジェクトを推進する受け皿を創出する必要がある。「健康」「デジタルイノベーション」「イノベーション」「教育・人材育成」などのキーとなるファクターを掛け合わせ、ハードありきではなくソフト面を重視しながらプロジェクトを構想した。他方で、そうした施設・機能は他の地域の都市で容易に模倣されない先進的な独自のプロジェクトであり続けることが必要である。沖縄は、その特有の歴史、豊かな自然、伝統文化・芸術などを有し、東アジアの結節点に位置している。また、国内随一のリゾート地であり、エンタメ・スポーツや癒しの雰囲気をつくみやすい風土も有している。このような沖縄らしさ、沖縄の特性を活かすことで、他に比べることのできない唯一のプロジェクトが生まれることとなる。

このため、基地跡地の利用の核となる施設・機能のオプションを、跡地振興の中核となる施設・機能と、そうした施設・機能が立地する跡地の都市空間全体を包み込み沖縄の特徴や特性を発揮するための施設・機能との、2つに分けて提案する。この両者が絶妙に融合されることで初めて有効なオプションとなると考える。

## I 跡地振興の中核となる施設・機能

### 1. 沖縄長寿健康医療都市 ～メディコン・ヒル～

#### (1) バイオバンクを活用した国内外をリードする創薬・健康産業の集積

ゲノム情報の琉球クラスターを形成する沖縄県民を中心に、さらに沖縄に移住・来訪する人も含め、個人の属性、ゲノム情報や血液等の生体情報、診療記録や投薬履歴等の診療情報、人間ドック等の健診情報、さらには日々のバイタル等の健康情報や運動データ等を総合的に蓄積、データバンク化し、データの総合性や項目数において国内随一のバイオバンクを育てる。既に、基地跡地利用のモデルケースとされる西普天間住宅地区跡地に移転する琉球大学医学部の先端医学研究センターに置かれるものとして構築が進む沖縄バイオインフォメーションバンク (OBi) をベースとして、その参加人数、連動する情報の数を拡大するとともに、世界各地のバイオバンクとの連携を強化し、発展させることで実現可能である。

このバイオバンクを活用することで国内外をリードする創薬開発、健康産業（ヘルスケア産業）など、創薬、健康、医療関係の新産業創出のエコシステムを構築する。基地跡地にデータバンクを活用した新産業創出の拠点を新たに設置する。国内外の先進的企業や研究機関のみを集積した施設（貸オフィス

ス・研究施設) や起業を促すインキュベーション施設をサイエンスパーク等として配置し、データバンクを使用する権利を付与する。

この新産業創出拠点から人生 100 年時代における日本さらには世界の人々の病気の克服策や、アジア・太平洋地域を中心に高齢社会における課題の解決策が生み出され、沖縄が基地跡地を利用して日本ひいてはアジア・太平洋地域をはじめとする世界に貢献していくことを目指す。

## (2) 住めば健康になる日本一の「健康都市」の実現

基地跡地及び周辺の住民からウェアラブル端末、体組成計、住宅内のセンサー等を活用して日々の健康情報や運動データ等がリアルタイムで提供される仕組みを構築する。提供された情報はバイオバンクに蓄積されるとともに、ヘルスケア事業等にデジタル・コミュニケーション・プラットフォームを通じて提供される。そこでのデータ解析に基づいて各住民にアプリ等を用いて健康データのみならず食事指導、運動指導等がプッシュ型で提供されることで、住民等に常時フィードバックされ、情報が循環する仕組みとする。この循環の仕組みにより、医療、ヘルスケア等について、水準が極めて高く、住民等の特性に特化した精度の高いサービスが住民等に提供されることを目指す。また、フィードバックされる情報により自己の健康増進等を進められるメリットや、自己のデータを提供することで世界中の病気の克服や高齢社会の課題解決に貢献できるという参加意識を住民等が実感し、自ら進んで参加するオプト・イン方式の仕組みとすることで参加者の拡大を図る。この仕組みにより、住めば健康になる日本一の「健康都市」の実現のコンセプトを住民が共有する。

また、国内外から多数の方が基地跡地を訪れ、「健康都市」に滞在して人間ドックの受診や、ウェアラブル端末等を通じた食事指導、運動指導等を受けながら、リゾートにおける癒しやリラクセス、エンタメ・スポーツなどのアクティビティを楽しむ、健康・医療ツーリズムを定着させる。

## 2. 沖縄先端実験都市 ～シリコン・リーフ～

### (1) 次世代技術を実証するイノベティブな街づくり

基地跡地において、次世代の技術や、その技術を活用して社会課題等の解決を図る仕組みを、国内で最初にトライアルできる街をつくる。いわばリビング・ラボと呼べる街である。先進企業の研究機関やスタートアップ等を誘致し、シリコン・バレーのようなイノベティブな雰囲気にも包まれた街とす

る。

これまで周辺の市街地とは隔てられた広大な一団の土地であったという基地跡地の特性を活かし、基地跡地を実証実験地区（レギュラトリー・サンドボックス）として、新技術や次世代技術のみを認める特別な地区とする。一例を挙げれば、基地跡地への従来型の自動車の乗り入れを規制し、自動運転の電気自動車のみが走行を許可される特別な地区とすることなどである。

## （2）コラボレーション・ラボ

新技術を用いて社会課題の解決等を目指す先進企業の研究機関やスタートアップ等を誘致するための施設として、企画・研究及び交流の拠点を基地跡地に立地させる。産・学・官がコラボレーションするラボのような雰囲気有する施設として、貸オフィス・研究施設、コワーキング施設等の機能が集積したものとする。

## （3）ワーケーション等の新たな働き方の実践

イノベティブな雰囲気に包まれた街を実現するため、新たな働き方を実践する国内外の先駆的な人材を集める。例えば、職・住・遊が混ざり合ったリゾート感あふれる実験都市に世界の大都市から先駆的な人材が短期を含めて移住して働くワーケーションを推進し、斬新な発想を誘発する雰囲気の都市を創出する。

こうした人材が集い、満足する仕事ができる環境を整えるため、高機能のオフィスやコワーキング施設を準備する。例えば、基地跡地の実験都市でリゾート環境を楽しみながら働く高度人材が、最先端の通信技術等を用いて、そのアバターを世界の大都市でコントロールし、会議に出席してプレゼンテーション等を行うようリモートワークが、当たり前となることを想定している。

## （4）デジタルイノベーションの中核をなす AI 等人材発掘・育成拠点

沖縄の将来を担う次世代の人材が、実験都市に集まる国内外の人材に触発されて、AI、RPA(Robotic Process Automation)、AR や VR などの xR(Extended Reality)等の先端技術を活用したサービス等の開発や起業、それらへの投資等を自らアクティブに実現できるまでに成長するように支援する。そのためのインキュベーション機能を基地跡地に構築する。例えば、起業家を発掘し、その自主性を活かしながら製品やサービス開発、マネジメント等のスキルを身に付けさせ、スタートアップやデジタル・ディストラクターに育成し、また、金融・投資のスキルを身に付けることにより外部からの

資金調達を行える人材や、さらに自ら県内でスタートアップ投資を行うインベスターを育成する事業を実験都市の施設で実施することが想定される。また、ソーシャルサイエンス分野としては、データサイエンティストなどビッグデータやセンシティブ情報を取り扱える人材や、デジタル分野としては、ブロックチェーン技術、AI 技術などのエンジニアを育成し、新産業を支える。

## II 跡地の都市空間全体を包み込む施設・機能

### ア. 沖縄を象徴する景観

#### (1) OKINAWA を満喫するシンボリック施設の創出

基地跡地において沖縄らしさを実感できるシンボリック施設を創出する。例えば、地元でアイデアが出されていた沖縄の美ら海を眺める展望施設や、建物外観からすぐに沖縄を実感できるモニュメント的施設等が考えられる。また、今後返還される大規模な基地跡地は、いずれも交通利便性の高い地域に位置することから、基地跡地を訪れた際に、沖縄の玄関口として、沖縄の観光資源や伝統文化等に幅広く触れられる施設・機能を持たせることが考えられる。前述の「跡地振興の中核となる施設・機能」が沖縄ならではのものという印象を与える上で、沖縄らしさをこの土地を訪れて例えば 30 分以内に実感（センス・オブ・アライバル）できる都市空間全体の雰囲気や創出することが有効である。

#### (2) 歴史と自然による平和と癒しの場の形成

大規模基地跡地を県民の財産と捉え、基地が市街地の主要部分を占めてきたことによって制約を受けてきた、あるべき土地利用やまちづくりを再構築する視点も重要となる。その際には、沖縄が有する豊かで独特な歴史文化や自然の魅力や価値を再確認し、基地跡地のまちづくりに反映する。

かつて沖縄で見られた風景は、沖縄戦やその後の都市化等の影響で、基地の外においても多くが失われてきた。大規模な基地跡地は、面的に風景を再生できる好機でもあることから、昔ながらの松並木や伝統を活かした街並み等の風景を復活し、癒しの雰囲気を実現する。また、琉球石灰岩を中心とする基地内外の斜面緑地等の地形、地下水脈、湿地や農地、遺跡等の地勢を考慮・保全し、そうした周辺環境と調和・融合したまちづくりとする。さらに、基地内には貴重な緑地、林地等が残されており、これらを保全・活用した緑豊かで平和な都市を形成することが期待される。

## イ. 国際交流の拠点

### (1) アジアのゲートウェイ

東アジア・太平洋地域の結節点に位置する沖縄は、これまでもアジアの交流の要所として役割を果たしてきたが、基地跡地を活用して、アジアをはじめ世界と人材や情報において連携する拠点を構築し、物流基盤を整備する等により、人口・経済等の拡大が続くアジアの中で人材、情報、物流が行き交うネットワークを構築・強化することができると期待される。

また、基地跡地において育成したスタートアップ等の企業が、沖縄の地理的優位性を活かし、日本はもとよりアジア全体を次世代技術を実用化する市場として捉え、積極的に進出する機運を醸成し、沖縄を中心とした国際的な経済ネットワークを形成することが望まれる。

### (2) 国際的な社会・生活環境の整備

基地跡地の利用には国外から多くの人材を呼び込むことが欠かせない。既に沖縄はその地理的特性から海外の観光客等を受け入れる環境は整えられてきているが、さらに「跡地振興の中核となる施設・機能」に魅かれて海外から仕事、観光の両面で、比較的長期の滞在型で基地跡地を訪れる人々を受け入れるため、標識・サイン等をはじめ様々な場面での多言語化の徹底等、社会環境整備を積極的に準備する必要がある。また、国際的な教育環境等、高度な国際的人材が快適に基地跡地に居住できるよう、生活環境を整備することも必要である。

## ウ. 職・住・遊近接未来居住空間

### (1) 職・住・遊（リゾート、エンタメ・スポーツ）近接の理想居住空間の実現

沖縄のスローライフのイメージの下で、ゼロからまちづくりができる基地跡地の特性を活かして、都市部にありながら職と住と遊が近接・一体化した理想の居住空間を実現する。特に、亜熱帯の島、伝統芸能豊かな沖縄から想起されるイメージである「遊」＝リゾート、エンタメ・スポーツの雰囲気を、まちにアミューズメントやアクティビティなどを配し、空間づくりやライフスタイルの創出に最大限活かすことで、沖縄の特性を引き出すことができる。「住」については、沖縄の伝統的意匠を活かしつつ、未来を見据えて自然と

共生し環境負荷の小さい高機能な住環境づくりを進める。沖縄の景観と IT(高速通信、IoT 等) や IT を活用したエコ (島の生活に適したエネルギーの自給自足、熱負荷の抑制等) など最先端の設備を兼ね備えた住宅とするコンセプトを共有し、理想の住空間を実現する。また、沖縄の豊かさの大きな源であるコミュニティが、基地跡地にしっかりと根付くように住宅等が配置され、周辺市街地とも連携・融合した住環境とする。

## (2) 居住者の行動を中心とした街のデザイン

居住者がどう考えどう行動するかを想定して街をデザイン (アクティビティ・デザイン) する必要がある。

まずは居住者が自然とイノベーティブな空気に包まれるような未来の街の空間設計が求められる。例えば、「跡地振興の中核となる施設・機能」によって育まれる次世代技術が、一部の人々だけのものにならないよう、一般の、とりわけ若者や子供を含む住民が、次世代技術や起業家達に日常的に触れ合える、オープンな体験施設を置く。また、ナイトアクティビティを含む交流の場を創出し、様々な分野の人材が自然とマッチングされる環境を整える。

特に、イベントなどのアクティビティやモニュメント的施設等は、行政や一部の人々の企画により完成させるのではなく、住民等の皆で「ユイマール」の伝統による参加・協働で創り上げていくものとする。また、沖縄は子供の貧困やひとり親家庭の多さなどの社会的課題を抱える中で、基地跡地では子供たちが最先端技術を用いたエンターテイメントやスポーツ活動等の魅力を活用した楽しさの中から学習できる新たな教育の仕掛けづくりを行い、未来に希望のあるまちづくりを行う。

また、居住者が健康づくり等に自然に参加するような都市空間設計も求められる。例えば、近接した職・住・遊の間をつなぐ道には、遊歩道やジョギングコースが整備され、ところどころにベンチやオープンテラス等のくつろげる場所が設けられ、人々が自然と歩きたくなるウォーカブルなまちとすることが考えられる。

## (3) 未来型高機能都市

イノベーティブかつ未来型の理想のまちづくりを行うため、基地跡地にはポスト 5G、オープン Wi-Fi 等を整備し、高速通信を街中に実現する。また、当初より無電柱化したまちづくりを行い、沖縄らしい美しい景観と災害に強いまちづくりを実現する。



## 今後の議論への期待

基地跡地の未来の核となる施設・機能のオプションについて、これまでの当懇談会における意見を整理し、取りまとめた。地元の自治体や地主会が中心となった基地跡地の利用計画の検討において、この取りまとめに示したオプションが参考となって議論が進むことを期待している。

地元での議論を進める際には、「はじめに」においても基本的な考え方として述べた以下の点について考慮されることが望まれる。これらは当懇談会において意見交換する上での委員の共通認識でもあったものである。

- ① 基地跡地のまちづくりを円滑に、かつ効果的に実現するためには、一部の関係者だけではなく、できるだけ多くの周辺住民等がビジョンを共有して進めることが必要である。
- ② 国内のみならず、アジアをはじめとする世界を含む外からの多様な視点によって、まちづくりを進める必要がある。
- ③ 基地跡地に真に理想的なまちをつくっていくためには、子供、女性、高齢者、外国人など多様な方を包括したまちづくりを進める、インクルーシブネスの発想が重要である。
- ④ 経済的にも環境的にも持続可能性のあるまちづくりが必要である。

また、基地跡地の未来について、それぞれの基地跡地ごとに利用方法を検討すると同時に、普天間飛行場、牧港補給地区、那覇港湾施設や、跡地利用のモデルケースとされ OBi が構築される西普天間住宅地区跡地を含めた基地跡地相互の連携、沖縄科学技術大学院大学をはじめとする既存の県内学術・研究機関との連携、さらには政令指定都市に匹敵する人口と都市機能が集中する沖縄中南部都市圏のあり方を考慮した検討を行うことが必要である。加えて、東アジア・太平洋地域の結節点である沖縄の特性を活かして国内外の他地域における先進的なプロジェクト等とネットワークを構築し、相乗効果を発揮することも不可欠と言える。

さらに、当懇談会が基地跡地の未来の核として示したものは、いわゆるハード中心ではなく、いわばファンクションと呼べる施設・機能を中心としている。そのため、基地が返還・引渡しされた後にハードを整備することから基地跡地の利用が始まるものではない。まず、この取りまとめで提案したように基地跡地の利用の核となるプロジェクトを構想し、その後、ビジョンを共有した関係人口をできる限り増やして実現への合意を形成した上で、プロジェクト実施に必要な企業や人材を確保・育成していくことから始まることを想定している。そこまで進

んだ段階で、その企業や人材を取り巻くハード面も必要となってくる。そうした中で、新たに基地跡地に置かれた企業、人材やハードと、従前からの周辺のまちづくりとの融合が進んでいくものである。こうした段階を経ながら進めることが可能であるため、この取りまとめで示したオプションは、基地が返還されてから具体化するのではなく、その一部は関係人口が集まれば現時点からでも始められるものである。そのことを踏まえた検討が進められることを期待する。

なお、大規模基地の返還及びその後の支障除去作業を考慮すると、基地跡地利用の実現には長期的な取組が必要となるが、現時点から始められる施設・機能づくりに今から着手することで、これから実際に土地の使用を開始するまでの期間を、沖縄の未来を創るための貴重な時間とすることができる。

この取りまとめが、それぞれの基地跡地の未来、また、基地跡地相互、沖縄中南部都市圏、さらには沖縄全体として最適な基地跡地の利用の姿を今から創り出す一助となれば幸いである。