

第Ⅱ章 計画づくりの促進に向けた取組の方向

平成 19 年度調査の「取組のメニュー」について、跡地利用促進効果や跡地への導入にかかる課題から見た取捨選択を行い、「土地利用・環境づくり方針案」計画づくりに向けた今後の「取組のメニュー」を選定する。

とくに、「計画開発の促進」については、具体的な開発イメージを提供することにより、「全体計画の中間取りまとめ」に向けた地権者等との意見交換や意向醸成を促進することを目的として、代表的な「計画開発」のメニューを対象とした計画例を作成する。

Ⅱ－１ 「取組のメニュー」の選定

１．平成 19 年度調査の「取組のメニュー」の評価・修正（資料－10 参照）

１）「計画開発」の促進

① 基幹産業の新たな発展に向けた産業拠点開発

- ・ 「観光リゾートゾーン」は、普天間飛行場の跡地の特性を生かし、沖縄観光の新たな発展に向けた拠点となり、跡地利用全体の促進につながるものと評価して、「観光振興拠点地区」と名付けて、具体化に向けた検討を継続する。
- ・ 住宅地開発として分類されていた「大規模区画住宅ゾーン」は、セカンドハウス、プチホテル、企業研修所、リゾートオフィス等としての利用を想定すると、観光リゾート産業の拠点として位置づけることがふさわしいと考えられることから、「大規模区画リゾート地区」と名付けて、具体化に向けた検討を継続する。
- ・ 「研究開発型産業ゾーン」は、跡地周辺の大学やコンベンション施設との連携による研究交流活動を拡大し、ひいては産業集積地としての沖縄のポテンシャルの向上に貢献すること、跡地利用の目標の一つとしているワークライフバランスのとれたまちづくりによる研究者の来住を促進する可能性が見込めること等を評価して、「研究交流型産業拠点地区」と名付けて、具体化に向けた検討を継続する。

② 新たな需要開拓に向けた住宅地開発

- ・ 「交流空間」形成ゾーンは、「ゆとり」、「優れた空間」、「好ましいコミュニティ」等を来住者の共同開発により創り出す機会を提供することにより、来住意欲を喚起し、実現する「計画開発」と幅広く定義して、「来住者共同開発住宅地区」と名付けて、具体化に向けた検討を継続する。
- ・ 「集落空間再生ゾーン」は、地域の歴史を後世に伝える役割、旧集落居住者のコミュニティの再生、跡地への来訪を促進する魅力スポット・文化的資源としての役割等を評価して、名称は「集落空間再生住宅地区」として、具体化に向けた検討を継続する。

③ 新しい郊外ライフの舞台となる都市拠点開発

- ・ 「市民センターゾーン」は、宜野湾市の将来ビジョンに位置づけられており、市民の新しい交流の場としての役割を評価して、名称は「市民センター地区」として、具体化に向けた検討を継続する。
- ・ 「複合的な広域拠点ゾーン」は、跡地全体の土地利用ポテンシャルを高める効果を有すること、立地可能性が高い広域商業施設等の無秩序な配置を避けて、計画的に誘導することが有効と考えられること等を評価して、「広域拠点地区」として、具体化に向けた検討を継続する。
- ・ 「市民センター地区」と「広域拠点地区」は、一体的に開発する案もありうるが、別々に開発することも可能であり、現段階では別のメニューとして取り扱う。

④ 新しく追加する「計画開発」のメニュー

- ・ 周辺市街地の環境改善に向けて、周辺市街地の幹線道路沿道に立地している自動車関連施設（整備工場、中古車・新車の販売店等）、工場、倉庫等の集団移転を図ることにより、既存の国道 330 号等の生活道路化を促進することを目的として、跡地における「都市機能再配置地区」を「計画開発」のメニューの一つとして追加し、具体化に向けた検討を行なう。
- ・ また、循環型社会形成の推進に向けたモデルとなる実験的なまちづくりに取り組む「環境共生モデル地区」を「計画開発」のメニューの一つとして追加する。
- ・ 本調査における「計画開発」の定義は、「開発区域、土地利用の内容及び開発方式等を跡地利用計画に定めておいて、計画どおりの開発を進めること」であり、その定義にマッチする「(仮) 普天間公園」も計画開発のメニューの一つとして追加する。
- ・ 同様に、幹線道路等も「計画開発」の一つとして位置づけることができるが、これについては、交通分野の検討をまって再検討を行なう。

2) 戦略的な機能の導入

① 産業拠点集積地形成を先導する機能

- ・ 「計画開発」の中核となる機能については、それぞれの「計画開発」のメニューの内訳として捉えることとし、「計画開発」のそれぞれのメニューに吸収する。

② 新たな需要の開拓に向けた居住・滞在機能

- ・ 「多様な来住に対応する住宅やサービスの導入」は、ソフトの取組として位置づけられている「機能誘致の促進に向けた取組」に吸収する。
- ・ 「新しいタイプの都心共同住宅」は、「計画開発の促進」の「広域拠点地区」のメニューと合体させる（都心共同住宅は必ずしも広域拠点地区に導入するとは限らないが、便宜上「広域拠点地区」の誘致機能の一つとして位置づけ）。
- ・ 「多様なコミュニティ施設の導入」は、「計画開発の促進」の「来住者共同開発住宅地区」や「集落空間再生住宅地区」における機能の一つとして検討することとし、それらのメニューに吸収する。

③ 都市拠点の起動力となる機能

- ・ 「市民センターのシンボルとなる施設の導入」は「市民センター地区」のメニューに吸収する。
- ・ 「広域的な商業施設の導入」は「広域拠点地区」のメニューに吸収する。

④ 循環型まちづくりのシンボルとなる機能

- ・ 「環境教育・情報発信施設の導入」と「環境共生住宅の導入」は、いずれも「ソフトな取組」のメニューの「環境共生の促進に向けた取組」に吸収し、再整理を行なう。

3) ソフトな取組の導入

① 用地供給に向けた取組

- ・ 計画例として示されている取組は、いずれも、計画開発、広域都市基盤整備、個別の機能誘致に不可欠であり、地権者との合意形成や長期化への対応等に着目した取組が必要とされており、名称は「用地供給に向けた取組」のままで、具体化に向けた検討を継続することとし、内訳については再整理を行なう。

② 緑化・風景づくりに向けた取組

- ・ 計画例として示されている取組は、いずれも、跡地全体の環境づくり、計画開発の質の向上に不可欠であり、(仮) 普天間公園との関係や地権者や住民との協働に着目した取組が必要とされており、名称は「緑化・風景づくりに向けた取組」のままで、具体化に向けた検討を継続することとし、内訳については再整理を行なう。

③ 機能誘致の促進に向けた取組

- ・ 計画例として示されている取組は、いずれも、跡地のまちづくりの魅力を高め、需要を喚起し、機能誘致を促進するために不可欠であり、戦略的な機能の導入の計画例とされていた「多様な来住に対応する住宅やサービスの導入」とあわせて、名称は「機能誘致の促進に向けた取組」のままで、具体化に向けた検討を継続することとし、内訳については再整理を行なう。

④ 開発の推進に向けた取組

- ・ 計画例として示されているのは、跡地開発の推進態勢づくりであり、両者の分担による取組が不可欠であり、「開発の推進に向けた取組」と名付けて、具体化に向けた検討を継続する。

⑤ 環境共生の促進に向けた取組

- ・ 計画例として示されているのは、いずれも、跡地利用において取り組むべき循環型社会を形成し、社会的な要請に応えるとともに、賛同者にアピールすることにより、跡地への来住や機能誘致を促進するための取組であり、「戦略的な機能の導入」のメニューとして位置づけられていた「循環型まちづくりのシンボルとなる機能」とあわせて、名称は「環境共生の促進に向けた取組」のままで、具体化に向けた検討を継続することとし、内訳については再整理を行なう。

図Ⅱ－１「取組のメニュー」の一覧（平成20年度調査）

	取組のメニュー	取組の内容
計画開発の促進	●観光振興拠点地区	<ul style="list-style-type: none"> ・沖縄観光の新たな発展に向けた「陸（おか）」の拠点の形成 ・新しい観光リゾート地の「旗印」となり、新たな発展を促進する機能の導入（グレードの高いホテル、コンベンション機能、沖縄文化発信機能、観光産業人材育成機能等）
	●大規模区画リゾート地区	<ul style="list-style-type: none"> ・多様なリゾートライフの場となる優れた空間の形成 ・セカンドハウス、プチホテル、リゾートオフィス等に大規模区画の用地供給
	●研究交流型産業拠点地区	<ul style="list-style-type: none"> ・異業種間交流や周辺の大学等との連携による研究交流の場の形成 ・インキュベーション機能、研究交流促進機能、民間研究所等の導入
	●来住者共同開発住宅地区	<ul style="list-style-type: none"> ・来住希望者が協働で計画・開発・運営にあたる住宅地づくり ・ゆとり、優れた環境、コミュニティライフの実現等を目標
	●集落空間再生住宅地区	<ul style="list-style-type: none"> ・伝統的な集落空間をモチーフとした住宅地づくり ・沖縄らしい風景の創造、旧集落のコミュニティの再興等を目標
	●市民センター地区	<ul style="list-style-type: none"> ・宜野湾市の新しいシンボルとなり、生活拠点となるゾーンの形成 ・市庁舎等の市民利用施設の移設、新設による段階的な集積地形成
	●広域拠点地区	<ul style="list-style-type: none"> ・中南部都市圏の都市機能強化に向けた新しい都市拠点の形成 ・広域商業施設、医療・教育関連の高次都市施設等を誘致
	●都市機能再配置地区	<ul style="list-style-type: none"> ・既存市街地の再編と連携して既存機能の再配置先を確保 ・自動車関連施設等の生産・流通機能を計画的に受け入れ
	●環境共生モデル地区	<ul style="list-style-type: none"> ・徹底したCO₂の削減に向けた省資源・エネルギーやゼロエミッションに取り組む実験的な住宅地づくり等
	●（仮）普天間公園	<ul style="list-style-type: none"> ・中南部都市圏の新たな発展ビジョンをリードする中核の形成 ・交流の場となる施設整備、既存植生の活用等に配慮
ソフトな取組の導入	●用地供給に向けた取組	<ul style="list-style-type: none"> ・「計画開発」のための用地供給等により跡地利用を促進 ・ゆとりの実現に向けた用地供給、まとまりある用地供給、長期にわたる用地供給等を可能にするための取組を導入
	●緑化・風景づくりに向けた取組	<ul style="list-style-type: none"> ・優れた環境づくりを売り物にして跡地利用を促進 ・（仮）普天間公園整備との連携、敷地内緑化、地権者や住民によるルールづくり等の取組を導入
	●機能誘致の促進に向けた取組	<ul style="list-style-type: none"> ・来住者や立地企業等の意欲を高めて機能誘致を促進 ・利用者参加の計画づくり、まちづくりに向けた情報発信と情報収集、優れたアイデアやデザインの導入等の取組を導入
	●開発の推進に向けた取組	<ul style="list-style-type: none"> ・開発主体や開発スキーム等の態勢を整え跡地開発を推進 ・地権者主導による開発や公的主体のリーダーシップによる開発等を促進するための取組を導入
	●環境共生の促進に向けた取組	<ul style="list-style-type: none"> ・これからのまちづくりの共通の課題として受け止めつつ、賛同者の誘致に向けて環境共生を促進 ・環境技術の開発と活用、環境共生に向けた計画づくりや機能導入等を促進するための取組を導入

2. 「取組のメニュー」の具体化に向けた今後の検討の流れ

1) 「計画開発」の促進

取組のメニュー	全体計画の中間取りまとめまで	跡地利用計画策定まで
① 観光振興拠点地区	<ul style="list-style-type: none"> ・ 振興策としての県の取組に関する見通しの確保 ・ 需要動向の分析 ・ 土地の共同利用等にかかる地権者意向の聴取 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県の取組方針の具体化 ・ 情報発信と需要調査 ・ 開発構想の作成（土地利用・基盤整備・区域・開発スキーム等） ・ 関係者の計画合意
② 大規模区画リゾート地区	<ul style="list-style-type: none"> ・ 需要動向の分析 ・ 土地の共同利用等にかかる地権者意向の聴取 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 情報発信と需要調査 ・ 開発構想の作成（土地利用・基盤整備・区域・開発スキーム等） ・ デベロッパーの公募 ・ 関係者の計画合意
③ 研究交流型産業拠点地区	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県の取組に関する見通しの確保 ・ 周辺既存施設等との意見交換 ・ 地権者の意向醸成 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県の取組方針の具体化 ・ 情報発信と需要調査 ・ 開発構想の作成（土地利用・基盤整備・区域・開発スキーム等） ・ 関係者の計画合意
④ 来住者共同開発住宅地区	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の共同利用等にかかる地権者意向の聴取 ・ 来住者募集に向けた情報発信方策の検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 来住者公募に向けた情報発信と需要調査 ・ 開発構想の作成（土地利用・基盤整備・区域・開発スキーム等） ・ 地権者の計画合意
⑤ 集落空間再生住宅地区	<ul style="list-style-type: none"> ・ 旧集落居住者等からの意向聴取 ・ 開発イメージの共有化 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地権者の参加意向の把握 ・ 開発構想の作成（土地利用・基盤整備・区域・開発スキーム等）
⑥ 市民センター地区	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民センター計画に対する市民合意、市の意思決定 ・ 土地の共同利用や開発参加にかかる地権者意向の聴取 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発構想の作成（土地利用・基盤整備・区域・開発スキーム等） ・ 市、地権者との計画合意
⑦ 広域拠点地区	<ul style="list-style-type: none"> ・ 機能誘致見通しの確保 ・ 地権者の意向醸成 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発構想の作成（土地利用・基盤整備・区域・開発スキーム等） ・ 関係者の計画合意

⑧ 都市機能再配置地区	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既成市街地調査との連携による再配置見通しの確保 ・ 土地の共同利用等にかかる地権者意向の聴取 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存機能再配置意向の調査 ・ 開発構想の作成（土地利用・基盤整備・区域・開発スキーム等）
⑨ 環境共生モデル地区	<ul style="list-style-type: none"> ・ モデル地区の計画づくりに向けた調査研究 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発構想の作成（土地利用・基盤整備・区域・開発スキーム等）
⑩ (仮) 普天間公園	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画方針の具体化 ・ モデルプランの作成（公園像・開発規模・開発スキーム） ・ 用地供給等にかかる地権者意向の聴取 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国・県・市の取組方針の確立 ・ 開発構想の作成（施設・区域・開発スキーム等） ・ 関係者の計画合意

2) 「ソフトな取組」の導入

取組のメニュー	全体計画の中間取りまとめまで	跡地利用計画策定まで
① 用地供給に向けた取組	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「ゆとり」、「まとまり」、「長期」への対応、地権者間の公平に着目した用地供給スキームの作成・評価 ・ 地権者の土地活用促進策としての用地供給方策に対する理解と意向醸成の促進 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地活用にかかる地権者意向の把握 ・ 用地需給にかかる計画フレームの作成（需要戸供給の整合） ・ 地権者の計画合意
② 緑化・風景づくりに向けた取組	<ul style="list-style-type: none"> ・ 跡地利用促進策としての優れた環境づくりに対する地権者の理解と合意の促進 ・ 緑化・風景づくりに向けた取組メニューの作成・評価 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 跡地利用計画に反映させる取組メニューの確定 ・ 地権者の計画合意
③ 機能誘致の促進に向けた取組	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用者参加型開発の実現見通しの確保 ・ 計画づくりに向けた情報発信、情報収集方策の構築 ・ 機能誘致促進策に対する地権者の意向醸成の促進 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 来住者や立地企業への情報発信と跡地利用参加意向の把握 ・ 地権者との協働による長期、持続的な機能誘致に向けた態勢づくり
④ 開発の推進に向けた取組	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地権者主導の促進に向けた情報・ノウハウの提供やコーディネーターの派遣等 ・ 跡地開発に向けた国・県・市等の取組方針の確立 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地権者主導による計画開発等の取組の具体化 ・ 国・県・市等による基盤整備や計画開発等の取組の具体化
⑤ 環境共生の促進に向けた取組	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自動車利用の抑制、省エネ・省資源、ゼロエミッション等に向けた施策の具体化と評価 ・ 環境共生に向けた合意形成の促進と努力目標の設定（挑戦のレベル） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 環境共生に向けた計画手法導入方針を跡地利用計画に反映 ・ 環境共生に向けた導入機能等の選定

Ⅱ－２ 「計画開発」の計画例の作成

1. 「計画開発」の具体化に向けた取組

1) 「計画開発」の目的

① 「計画開発」の定義

- ・ 本調査では、跡地利用計画に、具体的な開発区域、開発方針、開発主体等を定めることにより、実現可能性を担保しようとする開発を、「計画開発」と呼んでおり、跡地整備後の用地を対象として取組を始める後発型の開発と区別している。

② 「計画開発」の必要性

- ・ 「計画開発」は目標とするまちづくりを実現するための有力な手段であり、地権者と土地利用者の協働により、「計画開発」の計画づくりに取り組み、跡地利用計画策定までにできるだけ多くの「計画開発」を具体化することが重要である。

③ 「計画開発」の事例

- ・ 那覇新都心地区の「那覇メインプレイス」や「DFS ギャラリー・沖縄」は、地権者用地の共同利用を前提として、「沖縄県立博物館・美術館」等は公的主体が用地を先行取得し、土地区画整理事業により、ふさわしい位置・規模の用地を確保しているものであり、いずれも「計画開発」の先行事例である。

2) 計画例の作成

① 「計画開発」の実現に向けた地権者との協働の促進

- ・ 「計画開発」を実現するためには、用地の取りまとめに地権者の合意形成が不可欠であり、また、開発主体としての地権者の参加も期待されるため、地権者の理解と協働を促進する必要がある。

② 計画例を作成する目的

- ・ 地権者との合意形成を促進するためには、「計画開発」の具体的な開発イメージがわかる計画例を作成し、地権者に提供することにより、地権者との意見交換を促進することが重要である。

③ 本調査における計画例の作成と今後の取組の方向

- ・ 本調査においては、これまでに候補として取り上げた「計画開発」のメニューの中から、代表的な三つについて、計画例を作成し、地権者等に提供することとしている。
- ・ 今後、引き続き、新たな「計画開発」のメニューの発掘に努め、計画例を提供しつつ、「計画開発」の実現に向けた地権者等との意見交換を促進する。

2. 観光振興拠点地区の計画例

1) 「計画開発」のねらい

① 沖縄観光の持続的な発展に向けた拠点を形成

- ・ 観光客 1000 万人を目標とする沖縄観光の持続的な発展に向けて、貴重な財産である「海」の自然資源にかかる負荷を軽減するために、沖縄観光のもう一つの姿として、「陸（おか）」の拠点づくりに挑戦するものである。
- ・ 沖縄観光の発展に向けた重要な戦略として位置づけられている観光産業従事者の育成、沖縄文化の発信、魅力的な交流の場の形成等を促進する。

② 跡地のイメージを高め、跡地全体のまちづくりを促進

- ・ 大規模区画リゾート地区や大規模公園等とあわせて海洋博公園(100ha)、カヌチャ(260ha)に匹敵する規模を備えた観光リゾート地開発に取り組み、跡地利用を促進する。
- ・ 観光リゾート地の緑豊かな環境により、跡地全体のイメージを高めるとともに、都市拠点等において都市観光の場としての機能誘致を促進する。

2) 目標とするまちづくりの方向

① 沖縄観光の新しい魅力を提案する拠点づくり

- ・ 「オーシャンビューが得られる亜熱帯庭園」を目標として、「陸（おか）」の拠点にふさわしい優れたリゾート空間を形成し、「海」に対抗できる新しい魅力を形成する。
- ・ 跡地において、都市拠点のまちづくり等と連携して、都市観光の場としての魅力を兼ね備えたリゾート空間を形成する。

② 観光産業の担い手となる人材の育成、ノウハウの蓄積

- ・ 今後の沖縄観光の発展には、大量の観光産業従事者の育成、サービス需要の多様化や高度化に向けたスキルアップが必要であり、観光に関連する教育・訓練や調査・研究のための施設を整備し、観光の現場を実習や情報収集の場とする臨場感あふれる活動拠点を形成する。

③ 沖縄文化の発信と交流イベントの拡大

- ・ 沖縄文化との触れ合いは、沖縄観光の発展に向けた重要な戦略として位置づけられており、「陸（おか）」の拠点の魅力づけの一つとして、沖縄文化を総合的に紹介し、あわせて、伝統文化の保護・育成にあたる施設を導入することにより、沖縄文化の「殿堂」を形成する。
- ・ 魅力的な交流の場の提供も、沖縄観光の発展に向けた重要な戦略の一つであり、コンベンション施設や交流の場となる緑の環境づくり等を推進する。

3) 計画例の作成方針

① 位置・区域の選定

- ・ 「西側丘陵端部ゾーン」の南側の区域への配置を想定する。
- ・ 約20haの区域を対象とし、北側に隣接して、大規模区画リゾート地区等と一体となって「陸（おか）のリゾート地」を形成することを想定する。

② 施設導入の方針

- ・ ホテル群
 - －リゾートホテルを2棟、全室オーシャンビューを目標として整備
 - －低層（3階建程度）、赤瓦屋根を基本とした建物デザイン
- ・ コテージゾーン
 - －ホテル群の前面の緩傾斜地に、ゆとりをもって整備
 - －ホテル群のオーシャンビューの妨げとならないように、平屋建て、赤瓦屋根を基本とした建物デザイン
- ・ コンベンション施設
 - －沖縄コンベンションセンターの機能を補完する施設
 - －沖縄コンベンションセンターとの視覚的なつながりを重視し、「研究・交流ゾーン」に位置する地区の南側に配置
- ・ 沖縄文化発信施設
 - －沖縄文化を発信する場や保護・育成の拠点となる公演場、工房、展示室、研究室等あわせた施設
- ・ 観光人材育成施設
 - －地区内のホテルやコンベンション施設等を実習の場として、観光産業に従事する人材を育成する施設

③ 空間づくりの方針

- ・ 亜熱帯庭園風の散策空間を整備する。
 - －沖縄らしい建物と樹木やオーシャンビューによる絵になる風景づくり
- ・ 開発地区の外からの見え方に配慮する。
 - －西側からは、重要な地域景観を構成する開発地区西側の斜面緑地と調和した風景づくりを重視
 - －東側の道路等からは、沖縄文化発信施設や観光人材育成施設等、沖縄観光の振興に向けた取組振りをアピールする風景づくりを重視

4) 「計画開発」の実現に向けた課題

① 沖縄観光の将来ビジョンの実現に向けた県の取組方針の確立

- ・ 「陸（おか）」の拠点づくりに関する方針を確立する必要がある。
 - －「海」を沖縄観光の売り物としてきたのに対して、観光客 1000 万人を目標とする場合、「陸」の拠点づくりの必要性や可能性についての議論を踏まえて、戦略プロジェクトとするに値するか否かについて判断が必要
- ・ 機能立地誘導方策の導入
 - －観光産業に従事する人材育成や沖縄文化の発信等については、県を中心とした取組が期待されるため、それらの取組の可能性について見通しが必要
 - －ホテル等については、国内外の民間企業の参加が期待されるため、誘致促進策の検討とあわせて、見通しを得ることが必要

② 「陸（おか）」のリゾート地としての条件整備

- ・ 「陸」のリゾート地としての「売り物」をつくる必要がある。
 - －跡地の西側の一帯において、まとまりあるリゾート地を形成する場合に、何を売り物にして沖縄観光の新しい顔にふさわしい魅力をつくり出すのか、多様な視点からの検証
- ・ 地権者との協働によるまとまりある用地供給可能性を確認する必要がある。
 - －まとまりあるゾーン形成には、多くの地権者との協働が必要であり、長期的な土地利用方向の一つとしての理解と合意を促進することが必要

5) 「計画開発」の計画づくりに向けた取組の手順

① 県計画における位置づけの確保

- ・ 観光振興拠点地区の「計画開発」を実現するためには、県のリーダーシップによる計画づくりや施設整備が不可欠であり、はじめに、沖縄観光の将来ビジョンの実現に向けた県計画における位置づけを確保する。

② 観光拠点としての計画づくり

- ・ 県計画における位置づけにもとづき、将来ビジョンの実現に必要な導入機能や「陸（おか）」の拠点の魅力づけに向けた空間形成イメージを固め、国際的な評価にや耐える計画づくりを推進する。

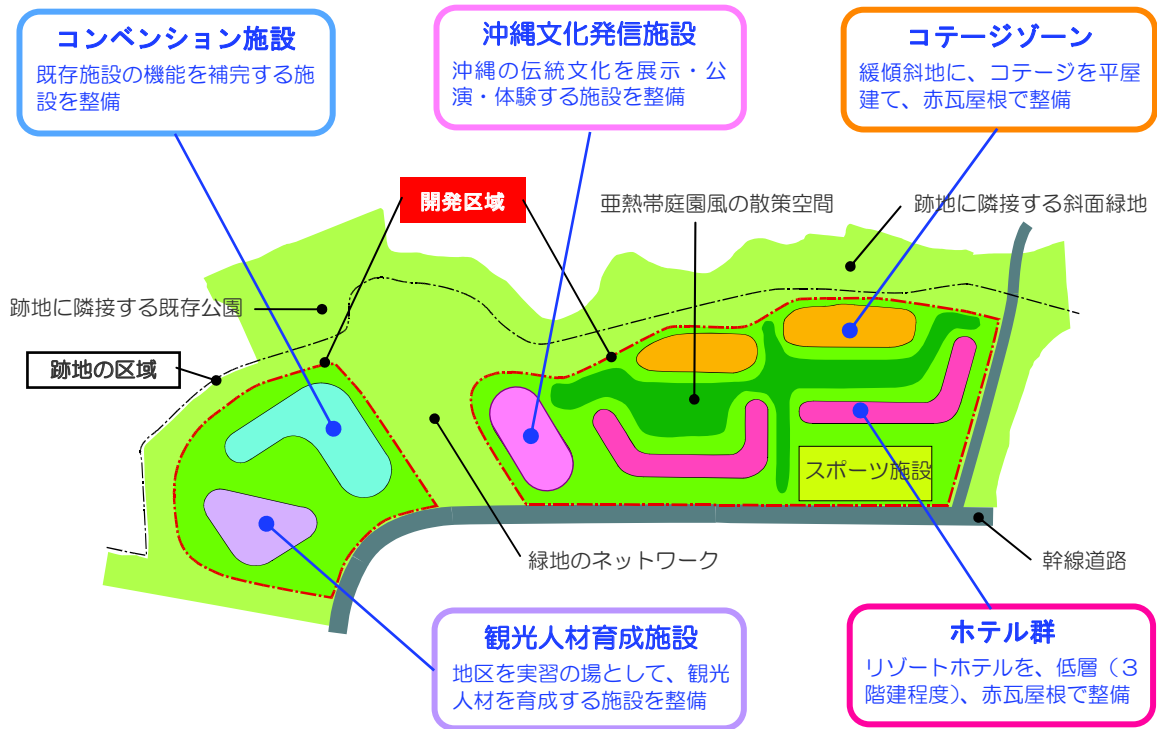
③ 県のイニシアティブと地権者の協働による開発スキームの構築

- ・ 県が主導する事業としての取り組み方針を定め、取組態勢を構築する。
- ・ 地権者用地の共同利用や地権者組織による開発・経営等に向けた地権者意向を醸成する。

④ 機能導入に向けた取組の促進

- ・ 県主導による中核施設の整備に向けた計画づくりを推進する。

図Ⅱ－２ 観光振興拠点地区の開発方針図



図Ⅱ－３ 観光振興拠点地区のイメージパース



3. 集落空間再生住宅地区（神山集落）の計画例

1) 「計画開発」のねらい

① 伝統的なまちづくりの文化を体現した魅力スポットを形成

- ・ 生活空間に取り込み、居住者（とくに旧集落に縁がある地権者）に対しては、祖先が培ってきた文化に囲まれて住まう喜びを与え、新しい来住者、滞在者（宿泊施設として利用）、旅行者に対しては、沖縄らしさに浸る機会を与えるまちづくりを目標とする。
- ・ 首里城や中村家は昔の姿を復元・保存し、「文化財」として後世に伝えることを目標としているが、ここでは、戦前の姿をもとに近代の集落の「文化的な価値」を再生することを目標とする（近世以前の遺跡の保護等については、別途、文化財・自然環境分野において検討）。

② 地権者の積極的な参加により、跡地利用を促進

- ・ 用地を所有している有利性を生かして、地権者住宅を中心とした優れた住宅地を早期に整備し、住宅地としての跡地の評価を高めることにより、跡地への来住や来訪を促進する。
- ・ 旧集落の姿や生活の様子を記憶に留めている地権者は少なくなっているが、跡地利用に向けた地権者協働の取組の一つとして、父祖の地である旧集落への復帰を呼びかける。

2) 目標とするまちづくりの方向

① 旧集落の位置・区域の再生

- ・ 跡地内の三つの旧集落（宜野湾、神山、新城）は、いずれも並松街道に面して、形成されており、並松街道の再生とあわせて跡地内の戦前の地域構造に思いを馳せる手がかりを残し、当時の生活空間の拡がりを実感するために、旧集落の位置・区域を重視する。

② 集落の構造や空間の再生

- ・ 三つの旧集落の敷地規模約 500～700 m²/世帯（明治 36 年時点）、グロスの家屋密度 8～10 戸/ha のゆとりある空間を再生する。
- ・ 南側に門を構える南面道路の屋敷、北西－南東軸（並松街道に直交）を長辺とする短冊型の土地割りを基本とした当時の格子型の道路網を再生する。
- ・ ウタキは集落の構造を規定している重要な要素の一つ、カーは生活を支える重要な施設であり、ウタキやカー等を含めて集落空間を再生する。

③ 家屋や外構等の再生

- ・ 平屋建ての伝統的な木造家屋、防風のために屋敷を囲む背高の垣やヒンブン、目に映る緑の多さや特徴的な樹種等を旧集落らしい風景の重要な要素として再生する。
- ・ 旧集落の並松街道沿いにはマチグラー、役場、郵便局等、専用住宅以外の建物が立地しており、並松街道沿いのまちづくりの「文化的な価値」をどのように体現するかについて検討を行い、計画開発の計画づくりに反映させる。

3) 計画例の作成方針

① 位置・区域

- ・ 三つの旧集落の内、神山集落の区域を対象とした計画例を作成する。
- ・ 新城集落は跡地内外にまたがっており、跡地外の区域は戦後の区画整理を経て既成市街地となっており、地権者意向等を踏まえた区域設定が必要である。

② 土地利用の方針

- ・ 住宅用地
 - －500 m²/戸程度の敷地に、建物、外構、緑化等にかかるルールにもとづき住宅を整備
 - －旧集落居住者や集落空間の魅力を求める来住者を誘致
- ・ マチグラー用地
 - －並松街道沿いに、低層の店舗等を誘致して、昔の姿を忍ばせる町並みを再生
- ・ 沿道型施設用地
 - －都市幹線道路沿いに、住宅地の暮らしを支える集会施設、福祉施設等を誘致
- ・ 共同利用農園
 - －農地に囲まれていた昔の集落の姿を部分的に再生するとともに、居住者に対して農体験の場を提供
- ・ 宿泊施設用地
 - －沖縄滞在の新しい形として、集落に暮らす魅力を体験する機会を提供
 - －戸建の民家風の施設整備により、旅行者や長期滞在者を誘致

③ 空間づくりの方針

- ・ 極力昔の町割りを再生する。
 - －主要道路のルートは空中写真をトレース（線形は単純化も可）
 - －平均 500 m²程度の南入の区画割を基本とし、短冊型の街区を形成
- ・ 建物、外構、緑化等にかかるルールを設ける。
 - －住宅は木造またはコンクリート造の平屋建てとし、木造の場合は極力伝統的な建築様式を再現（間取り、雨端等）、コンクリート造の場合は、伝統的な建築様式と調和を図るためのデザインコードを指定
 - －屋根の形態（寄棟、勾配）、材料（赤瓦葺き）、軒高等の統一
 - －道路との境界は石垣または生け垣とし、ヒンプンを設置
 - －駐車スペースは、北側道路に面して配置し、指定された意匠・材料の門扉を設置
- ・ 集落空間の魅力と現代の暮らしを両立させる道路整備を行なう。
 - －並松街道は幅員 8～10mの歩行者専用、その他の道路（区画道路）は幅員 6mとし、最低限の自動車アクセスを確保するために、一部は歩車共存道路として整備
 - －路面はイシゴ舗装等とし、電線類は地中化
- ・ 旧集落と同程度の緑量の確保を目標とし、屋敷外周の防風林、風景に彩りを添える庭園樹等の樹種を指定する。

4) 「計画開発」の実現に向けた課題

① 今日の生活空間としての機能の確保

- ・ 自動車と共存できる道路構造・幅員、駐車場による景観阻害の防止等が必要であり、土地割りと道路網等に関する「文化」との折り合いをつけるための工夫が必要である。
- ・ 旧集落時代とは生活様式が変化してきており、今日の生活にマッチした間取り、自然特性（台風、高温等）に対応できる構造や設備等が必要とされるため、再生すべき「文化」との折り合いをつけるための工夫が必要である。
- ・ 伝統的な民家をそのまま今日の生活空間として利用するためには、多少の不便があっても「文化」を楽しむ気持ちを持った居住者を募る必要がある。

② 事業形成上の課題

- ・ 旧集落に居住していた地権者の復帰が期待されるが、旧集落の共同社会に対する抵抗感への配慮や十分な規模の用地を所有する地権者を募ることができるか等が課題である。
- ・ 県内外から新規来住者を募る場合には、旧住民と新住民との融和が課題となる。
- ・ 宿泊施設や長期滞在施設として経営する可能性を探る必要がある。
- ・ 木造家屋の「文化的な価値」を再生することは計画開発の魅力づけに大きく寄与すると考えられるが、技術者、コスト等に関する検証が必要である。
- ・ ウタキやカー等の保存は旧集落の「文化的な価値」を伝える上で重要であり、緑地のネットワークの一部として保全する可能性等について検討を行なう必要がある。

5) 「計画開発」の計画づくりに向けた取組の手順

① 地権者の意向醸成

- ・ 地権者にモデルプラン等を情報提供し、地権者間の意見交換等を通じて、自己居住あるいは土地活用を目的とした「計画開発」への参加意欲を高める。
- ・ 旧集落におけるコミュニティ再生に向けた地権者の思いや土地活用の促進に向けた商品としての地権者の評価を収集する。

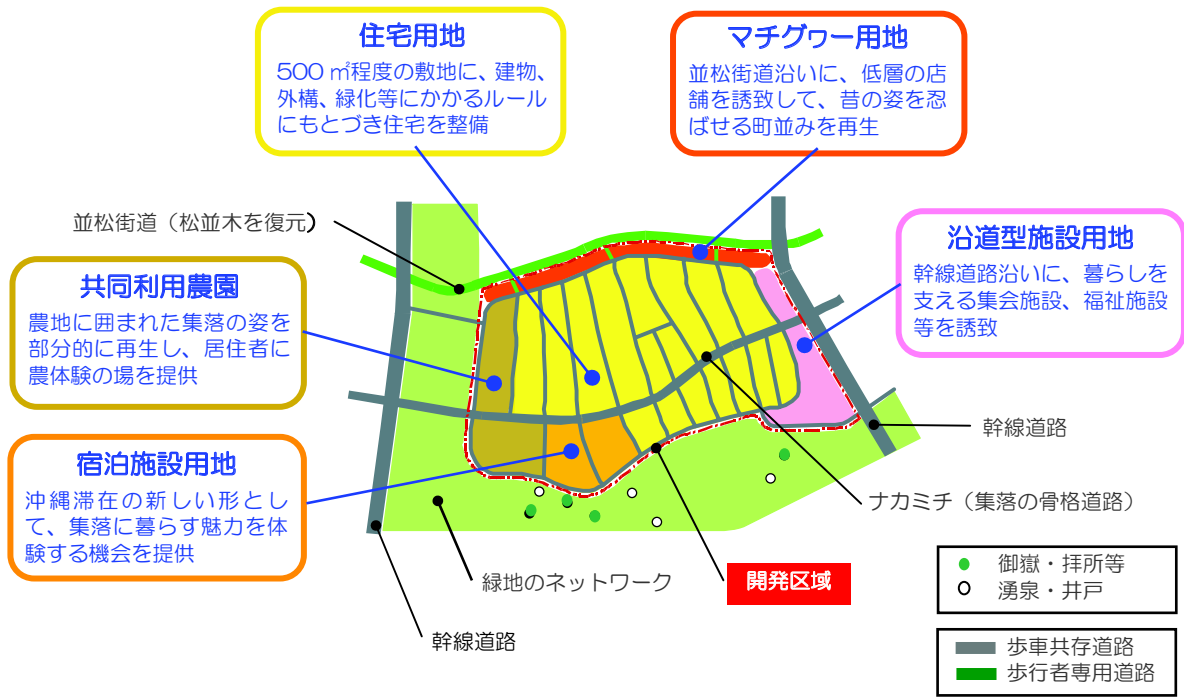
② 開発態勢づくり

- ・ 跡地内の三つの旧集落を対象として、旧集落居住者を始めとして、一体的な計画開発に参加する地権者を募り、計画開発に必要な用地の取りまとめが可能な開発地区を選定する。
- ・ 参加希望地権者が集まり、共同利用による一体的な計画開発を進めるのか、それとも、整備後の宅地を換地として受け取ることにするのか等、基本的な開発スキームを選択する。
- ・ 開発スキームにあわせて地権者組織を結成し、開発態勢を確立する。

③ 文化的な価値を体現する計画づくり

- ・ 計画開発により再生すべき「文化的な価値」を選定する。
- ・ 文化的な価値の体現と現代的な生活利便の確保の共存に向けた開発計画を策定する。

図Ⅱ－４ 集落空間再生住宅地区の開発方針図



図Ⅱ－５ 集落空間再生住宅地区のイメージパース



4. (仮) 宜野湾新都心 (市民センター地区+広域拠点地区) の計画例

1) 「計画開発」のねらい

① 新しい市民センターの整備により、宜野湾市の生活拠点性を強化し、跡地利用を促進

- ・ 市民利用施設を一箇所に集めて整備することにより、市民利用の利便の向上や効率的な施設運営を促進し、市民サービスを向上させる。
- ・ 跡地利用を契機として、市民がこれこそ市の中心として認める新しいシンボルとなり、市民意識の昂揚につながる「中央広場」を整備する。

② 広域的な都市拠点を形成し、跡地への機能立地を促進

- ・ 中南部都市圏の圏央に位置する立地条件を生かし、跡地のまちづくりとの連携による広域的な集客拠点を形成する。
- ・ 市民センター地区と広域拠点地区を一体的に整備し、商業等の集客拠点と業務機能や都心住宅等あわせた複合的な都市拠点を形成することにより、跡地全体における機能立地を促進する。

2) 目標とするまちづくりの方向

① 多様な来街者の期待に応える多様な機能が複合したまちづくり

- ・ 跡地の来住者の生活拠点、宜野湾市や中南部の「盛り場」、都市観光の新しい名所等、多様な性格を兼ね備えた集客拠点を形成し、近所の住民、より広域からの来訪者、さらには観光客を含めて、来街者を幅広く誘致することにより、集客拠点の運営基盤を確立する。
- ・ 都市拠点に暮らす利便性に期待する来住の促進と都市拠点の足元人口の確保に向けた都心住宅の導入、都市拠点にビジネス機会やビジネス環境を求める業務施設の導入等、多様な機能の複合による相乗効果に期待するまちづくりを目標とする。
- ・ 業種・業態や街の雰囲気を変にする多様な「界隈」(特色あるゾーン) づくりに向けたまちづくりを計画的に誘導し、来訪者の目的や来訪者の好み等に幅広く対応する。

② 長時間滞在できる居心地が良いまちづくり

- ・ 跡地のまちづくりが目指す緑豊かな環境の中で、「にぎわい」と「ゆとり」が調和した居心地がよい空間づくりにより、都市圏住民や旅行者が訪れ、半日位は楽しく過ごせる魅力的な時間消費の場(アシビナー)を形成する。
- ・ 都市拠点に着いた後は、徒歩で、時間をかけて多様な「界隈」を楽しめるようにするために、徒歩圏内での区域設定や安全・快適な歩行者通路を中心としたまちづくりを目標とする。

3) 計画例の作成方針

① 位置・区域

- ・ 主要幹線道路に面することを条件として、宜野湾横断道路と中部縦貫道路との交差点付近を対象とする。
- ・ 歩いて回れることを基本とし、20～30haの区域を設定する（那覇新都心センター地区と同等の規模）。
- ・ 南北方向の2本の幹線道路と東西方向の3本の幹線道路で囲まれた東西300m×南北500mの二つの街区を想定する。

② 土地利用の方針

- ・ アシビナーゾーン
 - －観光客や県内客の双方にとっての魅力施設で構成される特色ある界隈が緑の中に連なる亜熱帯庭園風のまちづくり
 - －小広場を囲む赤瓦屋根のマチグラー、マーケット（市）、先進的なデザインを誇る小規模商業ビル群、緑豊かなガーデンレストラン、屋台村、野外ステージ等で特色ある界隈を形成
- ・ 大規模区画型施設誘致ゾーン
 - －商業施設等に1ha以上の単位で敷地を供給し、大型店舗、アミューズメント施設、リゾートホテル、温浴施設等を候補として誘致
 - －西向きに傾斜する地形を活用して、このゾーンの地下レベルに大規模な駐車場を集中的に整備
- ・ 都市軸道路沿道ゾーン
 - －都市軸道路の反対側の沿道街区とあわせて大通りの街並みを形成
 - －商業、業務施設とあわせて、都心に立地する利便性と緑豊かな環境を兼ね備えた、郊外居住のモデルとなる都心住宅を誘致
 - －都市軸道路には公共交通軸を導入することを想定
- ・ 市民センターゾーン
 - －アシビナーゾーンにつながる市民広場を囲んで、市民利用施設（市庁舎、市民ホール等）を一体的に整備

③ 空間づくりの方針

- ・ 豊かなオープンスペースや建物の高さ制限等により、「ゆとり」と「にぎわい」が調和する空間づくりに向けて、地区全体を「亜熱帯庭園」に見立てて、緑豊かで、沖縄らしさに溢れ、観光スポットにもなる特色ある風景づくりを目標とする。
- ・ 拠点地区内の多様な回遊を可能にする歩行者空間ネットワークを整備し、バリアフリーのまちづくりに向けて、二つの街区にまたがる主要歩行者通路にはミニバス等の地区内公共交通システムを導入する。
- ・ 拠点地区外周の幹線道路に出入口を設け、歩行者空間ネットワークとの平面交差を避けつつ、各ゾーンに結び自動車アクセスを整備する（沿道建物への直接的な出入りを制限）。

4) 「計画開発」の実現に向けた課題

① 都市拠点における機能集積を高めるための方策の導入

- ・ 都市拠点の計画開発は、魅力的な計画を「売り物」にして、ロードサイド型の機能立地によっては得られない強力な集客力を実現することを目的としており、そのため、とくに開発の初期においては、ロードサイド型の散発的な機能立地を抑制し、都市拠点への機能集中を高める必要があり、そのような取組について地権者の理解と合意を促進することが課題である。

② 計画的なまちづくりを進めるための態勢づくり

- ・ 都市圏住民や観光客にアピールする魅力的な計画づくりや計画の実現に向けてまちづくりを統括するための態勢づくりが不可欠であり、まちづくり会社等を設立し、計画づくり、都市基盤整備や維持・管理、機能誘致活動、用地の斡旋、建物のデザインコントロール、場合によっては自ら建物賃貸等に総合的に取り組むデベロッパーの誘致やまちづくり会社の創設が必要である。
- ・ また、「計画開発」に参加する地権者がデベロッパー等に個別に用地を供給する場合は、手続きが煩雑となり、地権者間の公平性が損なわれるおそれもあるため、「計画開発」に参加する地権者の用地を預かり、デベロッパー等に一括して供給するための地権者組織を立ち上げること等が課題である。

5) 「計画開発」の計画づくりに向けた取組の手順

① 都市拠点としての位置づけの確保

- ・ 新しい市民センター整備に対する市民合意と市の意思決定が先決であり、「計画例」等をもとに合意形成を促進する。
- ・ 大規模軍用地の返還を契機とした中南部都市圏の新しい将来ビジョンにおいて、広域拠点の一つとしての位置づけを確保する。

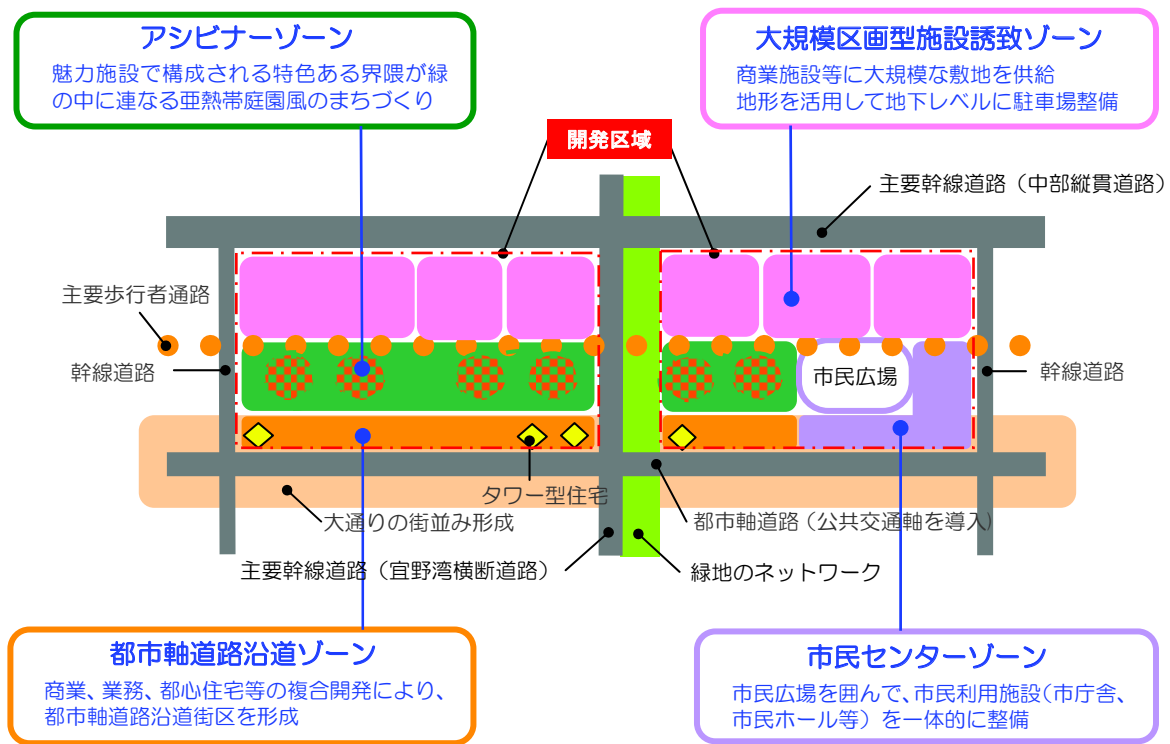
② 地権者との協働による開発スキームの構築

- ・ 地権者用地の共同利用や地権者組織による開発・経営等に向けた地権者の意向を醸成し、地権者との協働による開発スキームを構築する。
- ・ 既存施設の移転立地や施設の新設には時間をかけて取り組む必要があることから、目標とする姿を展望しつつ、段階的に整備を進める仕組みを導入する。

③ 先導プロジェクトの推進

- ・ 市民センター形成に向けて、市庁舎移転計画の公表や「中央広場」整備は、市民センター整備に取り組む市の意気込みを表すという点で、跡地における機能誘致促進策の一つとして重要であり、できるだけ早期の取組を目標とする。

図Ⅱ－6 (仮) 宜野湾新都心の開発方針図



図Ⅱ－7 (仮) 宜野湾新都心のイメージパース

