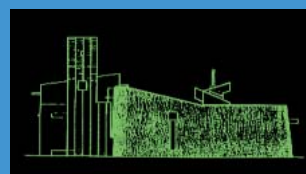


平成16年度
大規模駐留軍用地跡地等利用推進費
沖縄県企画開発部委託調査

中南部都市圏 住宅関連調査報告書

概要版



平成17年3月

目次

はじめに

1. 本報告書について 1
2. 普天間飛行場の成立と返還の経緯について 1

第一 住宅・住環境の現状と課題

1. 中南部都市圏の住宅、住環境の現状と課題 3
2. 宜野湾市の住宅、住環境の現状と課題 8
3. 普天間飛行場の概要と残された環境要素 10

第二 住宅・住環境の視点からみた跡地利用の意義

1. 戦後なしえなかったゆとりある住宅、住宅地の期待 12
2. 多様な住宅ニーズへの対応、多様なコミュニティの形成 12
3. 自然環境、人文環境の保全、回復、共生 13

第三 普天間飛行場跡地における住宅、住宅地づくりのあり方

1. 自然や地形など環境の重視とまち全体の骨格形成 15
2. 風土に根ざした住宅・住宅地形成の重視 17
3. コミュニティの重視 18
4. 地権者や住民による継続的なまちづくりの重視 19
5. 住宅需要と土地活用ニーズのバランスの重視 21

第四 まちづくりの実現化方策の検討

1. 計画論的視点 23
2. 事業的視点 25

- おわりに 27

はじめに

1 本報告書について

本報告書は「平成16年度中南部都市圏住宅関連調査」（以下「本調査」という。）の検討内容をとりまとめたものである。本調査は、平成8年12月「沖縄に関する特別行動委員会」（以下「SACO」という。）最終報告^(注1)に基づき順次返還される沖縄本島中南部（以下「中南部都市圏^(注2)」という。）駐留軍用地約1,000haのうち普天間飛行場約481haを対象に、跡地の有効かつ適切な活用に資するよう、多様な住宅需要の動向を整理するとともに良好な住環境形成に係る検討や地域特性を活かした継続的なまちづくりに係る検討を行ったものである。

その内容は、沖縄振興のための貴重な空間である駐留軍用地跡地を、中南部都市圏を含めた広域的かつ長期的な視点に立って、沖縄における良好な住宅・住環境の形成に資することを重視した。

調査にあたっては、「普天間飛行場跡地利用基本方針策定調査」をはじめとする関連調査と連携して調査を行うとともに、学識者等からなる「中南部都市圏住宅関連調査検討会」を設置して検討を実施した。

なお、本調査は、今後、策定予定の「普天間飛行場跡地利用基本方針」における住宅計画の検討に反映されるものである。

2 普天間飛行場の成立と返還の経緯について

現在、普天間飛行場となっている一帯は、戦前まで集落や農地が広がる土地であり、宜野湾、神山、新城などの集落を並松街道が結んでいた。この地に飛行場が成立したのは次のような不幸な経

緯による。

太平洋戦争末期、この地は沖縄戦の戦場となって多くの集落が破壊され、また、米軍により土地の強制的な接収、基地（飛行場）建設がなされた。住民の帰村は許されず、基地接収地外の指定された地域（割当地）等に、集団または個別に移動、居住することとなり、狭い幅員の道路など基盤整備が不十分な状況におかれた。

集落その他の強制的な接収という事情から、普天間飛行場の土地の多くは民有地であり、地権者数も多い。現在、民有地は約442ha（飛行場面積に対して約92%）、地権者数は約2,800名である。

市面積の約25%を占める普天間飛行場は、宜野湾市の中央部に位置し、周囲を市街地に取り囲まれている。普天間飛行場は地域の振興開発を妨げるのみならず、航空機騒音によって住民生活に悪影響があること、航空機の離発着などによって、市民の生活に極めて危険な状況にあることなどから、沖縄県及び宜野湾市は、これまで日米両国政府に対し、その返還を強く求めてきた。

その結果、SACO最終報告で、移設条件付の返還が決定し、今日に至っている。



普天間飛行場 出典：宜野湾市

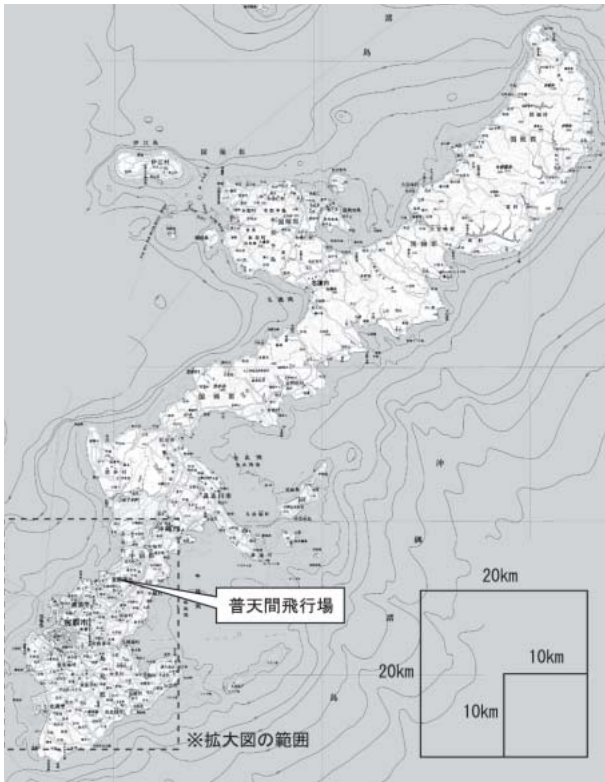
■注1 「SACO最終報告」(<http://www.mofa.go.jp/mofaj/area/usa/hosho/saco.html>)

■注2 中南部都市圏を構成する市町村

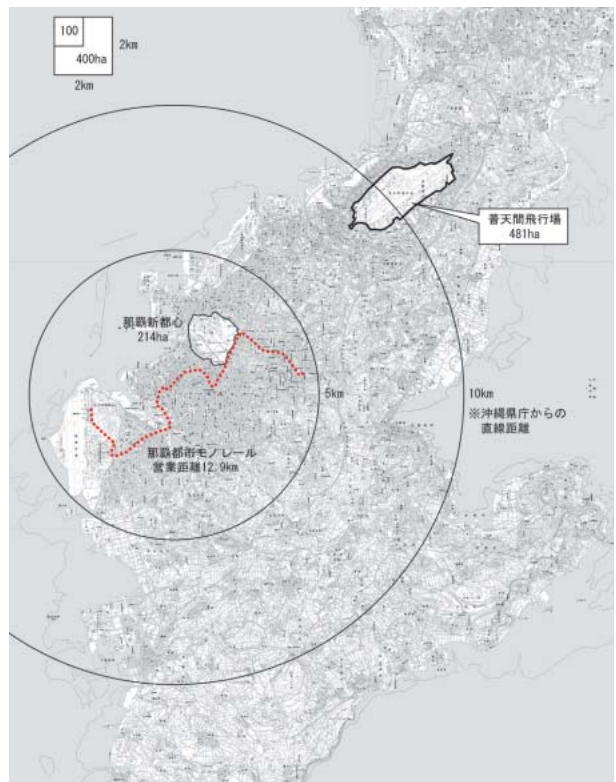
【市部】那覇市、石川市、具志川市、宜野湾市、浦添市、糸満市、沖縄市、豊見城市

【中部】与那城町、勝連町、読谷村、嘉手納町、北谷町、北中城村、中城村、西原町

【南部】東風平町、具志頭村、玉城村、知念村、佐敷町、与那原町、大里村、南風原町



普天間飛行場の位置



拡大図



中南部都市圏

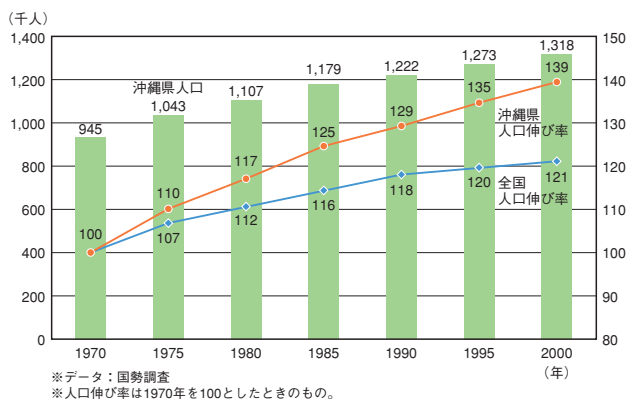
オレンジ色の部分が中南部都市圏
色の濃い部分は市

第一 住宅・住環境の現状と課題

1 中南部都市圏の住宅、住環境の現状と課題

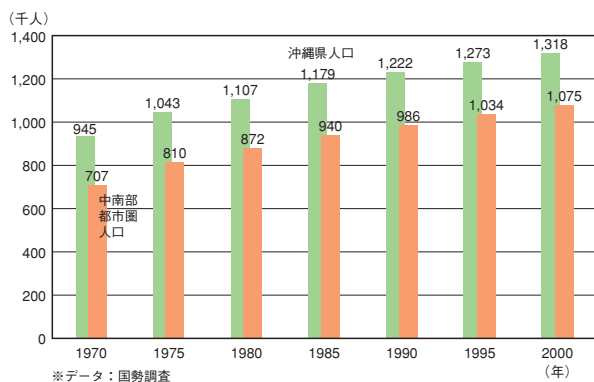
(1) 戦後の人口増加

沖縄県の人口は、全国と比較しても高い増加率を示してきた。復帰前の昭和45年（1970年）には94万5千人であったが、30年経った平成12年（2000年）には131万8千人にまで増加している（注3）。



沖縄県人口推移・人口伸び率

人口は中南部都市圏に集中している。面積約477km²（注4）（沖縄県総面積の約21%）の範囲に、107万5千人（沖縄県総人口の約81%）が居住している。中南部都市圏の人口及び面積は、ほぼ北九州市と同等で



沖縄県・中南部都市圏人口推移

あり、人口密度は2,254人/km²である。ただし、中南部都市圏においては、米軍基地71.0km²（注5）、自衛隊基地5.1km²（注6）、合計76.1km²（中南部都市圏面積の約16%）の軍用地が存在していることから、実質的な人口密度は北九州市を上回る。

近年の人口増加は、自然増が約9千人/年、社会増が約1千4百人/年、合計約1万人/年の増加である。社会増が多くないのは、転入者数約2万4千人/年に対して、転出者数約2万3千人/年とほぼ同数あることによる（注7）。

(2) 住宅地の特徴

今日の中南部都市圏の市街地は、那覇市を中心に、北は読谷村、石川市、南は糸満市まで連坦して広がり、鉄筋コンクリート造建築物が市街地をうめつくした国内の他都市にはみられない特異な景観を形成している。

これは、戦後の住宅、住宅地形成が、軍用地の影響により縮小した可住地において、人口増加を背景とした旺盛な宅地需要に対応することを迫られたものであったことや、駐留軍のもたらしたコンクリート建築文化が台風の多い沖縄の気候風土に適していたことなどによる。また、宅地の量的供給を重視し



宜野湾市の市街地遠景

注3 「国勢調査」総務省統計局

注4 「平成15年全国都道府県市区町村別面積調」国土交通省国土地理院

注5、6 「沖縄の米軍及び自衛隊基地（統計資料集）平成16年3月」から算出

注7 「住民基本台帳要覧」から、平成12～14年のデータを平均して算出

たことから、住宅地は密集し、自然環境の少ない、ゆとりのないものとなっている。

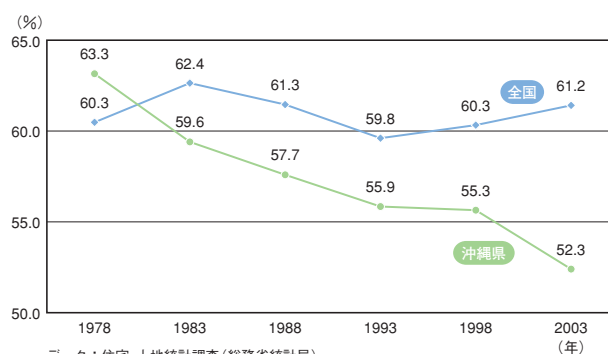


那覇市都心部



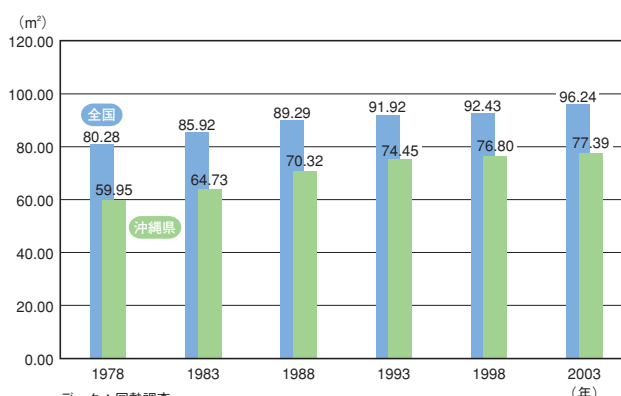
沖縄市の市街地

積は沖縄77㎡、全国約96㎡。共同住宅（マンション）の比率は、沖縄50%、全国40%。なお、持ち家率は、全国がほぼ横ばいなのに対して、沖縄では減少傾向にある。



データ：住宅・土地統計調査（総務省統計局）
※全国の2003年は速報集計結果

持家率推移



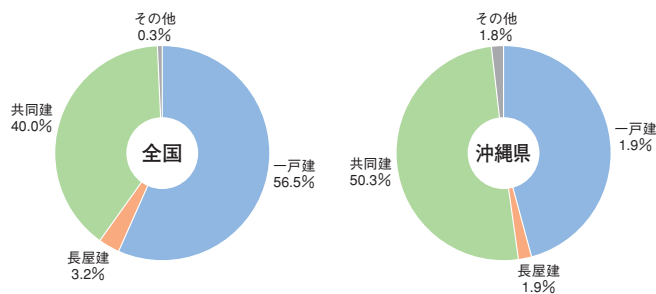
データ：国勢調査
※全国の2003年は速報集計結果

住宅の平均面積推移

(3) 住宅の特徴

中南部都市圏の住宅の多くは、戦後の建築であり、その大部分は鉄筋コンクリート造で建てられている。これは米軍住宅の影響、台風など自然災害への対応が要因と考えられている。広いバルコニーやその手すりなどに用いられる通風性、デザイン性のあるコンクリートブロックなどに特徴のある近代的な建築形態である。

住宅の状況を、数字により全国と比較してみたい(注8)。持ち家率は沖縄52%、全国61%。住宅の平均面



データ：住宅・土地統計調査（総務省統計局）
※2003年全国は速報集計結果

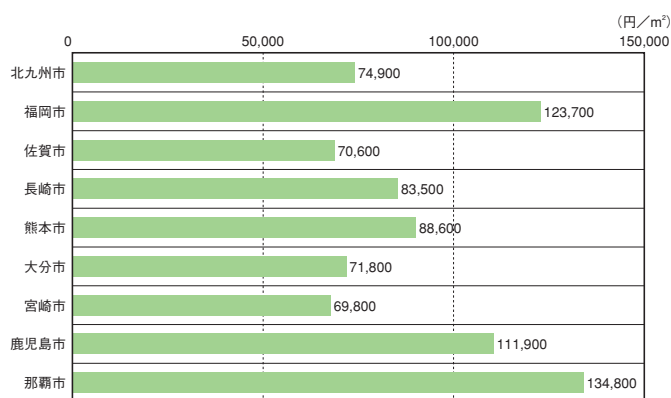
住宅の建て方

注8 「住宅・土地統計調査（平成15年）」（総務省統計局）全国の数値は速報結果を用いた。

このような住宅の状況は、本土の大都市の住宅状況と同様であり、いわゆる地方都市とは状況を異にする。中南部都市圏は人口規模が大きく、恒常的に住宅難の状況にあるといえる。

沖縄特有の住宅事情は、「島」というもともとの土地が狭い上に、軍用地によってさらに土地が狭められていること、また、貴重な土地を手放す所有者が少ないこと、などが要因と考えられる。

平成16年の那覇市の平均地価は134,800円/㎡で、三大都市圏を除く全国人口10万人以上の都市の中で最も高い。また、宜野湾市の地価は最低88,600～最高111,000円/㎡である^(注9)。



データ：平成16年地価公示(国土交通省)

九州主要都市の住宅地平均価格

(4) 失われた戦前の居住像

(沖縄らしい住宅、住宅地の原型)

戦前までの沖縄の住宅は、亜熱帯性気候に対応した解放性の高い木造建築でつくられ、機械力に頼らずに自然と共生して生活する住まいであった。敷地外周には石垣が巡らされ、その入り口にはヒンプン(門と母屋との間に設けられる「目隠し」的な造形をいい、中国語の屏風(ピンブン)に由来するといわれる。)と呼ばれる特徴的な門がつくられていた。



中村家住宅(北中城村)

上：入り口にはヒンプンが設けられている
下：解放性の高い木造建築

そのような住宅が塊状になって集落を形づくり、基本的に家々の入り口は南面して設けられることから、敷地の南側には細い路地があり、南北に敷地が接しないようになっていた。これは「南入一列型宅地割り」と呼ばれ^(注10)、沖縄の古い住宅地の特徴となっている。集落は、クサテ(腰当：幼児が親の膝に抱かれ、何の不安も感ぜず安らいでいる状態のように、村民が腰当の森の祖霊神に抱かれ、何の心配もなく安らげる状態。(風水思想に近い))に基づいてつくられており、周囲には、ウタキ(御嶽：祈願する場所にある森)、カー(湧き水、井戸)などが

■注9 「平成16年地価公示(平成16年1月1日)」国土交通省

■注10 「沖縄県における門(ジョー)文化型の宅地割 その2.沖縄県の都市部における「南入一列型」宅地割の歴史」(平成10年9月)日本建築学会大会学術講演梗概集、地井昭夫



カー（北中城村）



南入一列型宅地割りによる市街地（那覇市）

点在し、集落を守っていた。

このような戦前における住宅や集落の像は、戦争や基地建設、または戦後の復興のもとで、ことごとく失われてしまっている。住宅については、奇跡的に残った住宅が、文化財として保存され、集落については、竹富島や渡名喜島、本島北部などに残された地域があり、昔日の面影をしのばせている。一方、戦後形成された集落については、那覇市や糸満市の古い市街地や集落のなかの宅地割などに、南入一列型宅地割りをみることはできるが、建物が鉄筋コンクリート造に造りかえられており、伝統的な集落の雰囲気を感じることはできない。



南入一列型宅地割りによる市街地（糸満市）

(5) 風土に根ざした住宅、住宅地像

沖縄らしい住宅、住宅地の原型が失われてしまっている状況のなか、沖縄県は、地域に根ざした住宅、住宅地の研究を行い「風土に根ざした家づくり」としてとりまとめ、普及啓発を図っている。これは、新たな沖縄らしい住宅、住宅地づくりの考案であるといえる。



風土に根ざした家づくりに掲載された住宅

「風土に根ざした家づくり」は単に昔の家を復元回復しようとするものではない。近代的建築手法を取り入れて発展してきたこれまでの歴史経緯を踏まえ、沖縄の文化である風土や自然との共生、機械力に頼らない解決、をめざし、これらの文化を将来に継承することを狙いとしている。その対象は、木造

戸建に限らず、鉄筋コンクリート戸建及び集合住宅など幅広い。

また、長寿高齢化社会への対応、亜熱帯性気候における居住性向上、CO₂削減など環境面の視点を考慮した、木造軸組み構造及び混構造の「沖縄県地域木造モデル住宅」の発行も行っている。

いずれも、新たな沖縄らしい住宅、住宅地像の創造と実現に向けた取り組みであるといえ、こうした取り組みを端緒に、今後とも時代のニーズに合わせて、沖縄らしい住宅、住宅地づくりを進めていくことが重要である。



沖縄県地域木造モデル住宅
上：木造タイプ、下：混構造タイプ

(6) 軍用地返還跡地利用の先行事例について

中南部都市圏には、普天間飛行場に先行して返還され、まちづくりが進められている地区がある。軍

用地返還跡地利用の先行事例の多くは、住宅や商業、公共施設などとして利用されている。



那覇新都心土地利用図



那覇新都心おもろまち付近

先行事例の代表は那覇新都心（旧、牧港住宅地区）である。那覇新都心は昭和49年の返還合意以降、5度にわたる暫時返還を経て、平成4年の事業認可から約12年をかけた土地区画整理事業（地域振興整備公団（現、独立行政法人都市再生機構）施行）によ

り生まれたまちである^(注11)。

那覇新都心は、那覇市中心部から直線約2km、国道58号に接し、モノレール駅に隣接するなど、利便性の高いまちであり、住宅、大規模な商業・業務施設、公共施設などの立地が進んでいる。同地区は、平成10年3月の使用収益開始から約7年で人口約11,000人であり、居住の観点からの人気が高く、まちは賑わいを見せている。



那覇新都心に2004年にオープンしたショッピングセンター

しかし、那覇新都心は、中南部都市圏においてこれまでの最大の返還地区（約214ha）であり、期待が大きかったこともあって、実現し得なかったことが、批判的に語られることも多い。

例えば、住宅地区は、ルールに沿った壁面後退が必ずしも十分な緑地空間を生み出していなかったり、戸建住宅や共同住宅が全国画一的な景観をつくっていたりと、沖縄らしさやまちのうるおいが感じられないという意見がよく聞かれる。特に、住宅地区に多く立地している共同住宅については、敷地内や駐車場の十分な緑化が進まないという状況であり、また、幹線道路以外の生活道路では、電線類の地中化が進んでいない。

同地区では、地権者が行政と協調して街並み整備

に関する計画づくりを進め、建築物の形態又は意匠の制限や壁面後退、かき柵の構造の制限、最低敷地規模などを定めた地区計画を定めている。そうした工夫にも関わらず、景観形成の取り組みが不十分とされるのは、都市計画をはじめ土木や建築などそれぞれのプランナーの意識共有が徹底していなかったこと、土地や建物のルールづくりに対する地権者の合意の困難性などが原因として考えられる。

2 宜野湾市の住宅、住環境の現状と課題

(1) 宜野湾市の市街地構造の現状と課題

宜野湾市は市域の中央に広大な普天間飛行場（約481ha）が位置し、その周囲をドーナツ状に市街地を取り囲む構造をなしている。周囲の市街地は、飛行場の存在によって、危険な状態に立ちおかれた上、市民生活にとっても生産活動や市民生活に著しい不便を強いられており、土地利用、交通、行政などあらゆる面で不合理を生じている。

市内には、普天間飛行場のほかにキャンプ瑞慶覧（約157ha）がある。軍用地面積は638haにもおよび、市面積（1,959ha）の約32.6%を占める^(注12)。可住地は1,321haに狭められており、そこに86,744人（可住地人口密度6,567人/km²）の市民が居住しており、過密な市街地状況を呈している。

(2) 住環境の現状と課題

全般に過密な状態にある宜野湾市の住宅地のなかでも、普天間飛行場北部から北西は過密が著しい。北部の野嵩二丁目及び四丁目、普天間一丁目及び二丁目、喜友名一丁目及び二丁目、西部の伊佐一丁目及び二丁目、大山一丁目、二丁目、三丁目及び四丁

■注11 「那覇新都心HP」都市再生機構（<http://www.nahashintoshin.jp/>）

■注12 総面積は「平成15年全国都道府県市区町村別面積調」国土交通省国土地理院、米軍基地面積は「沖縄の米軍及び自衛隊基地（統計資料集）平成16年3月」から算出

目、真志喜一丁目、南部の大謝名一丁目（国道58号東側）、四丁目及び五丁目である。

とりわけ、野嵩四丁目、普天間二丁目は平均敷地規模が小さく（150㎡未満）、老朽建物と狭隘道路が多く、密集市街地となっている^{（注13）}。



喜友名の石獅子（宜野湾市）
集落の入り口には石獅子がおかれている

基地建設をのがれ、戦前の集落形態を残す地区もある。北部の喜友名一丁目及び二丁目、野嵩三丁目、西部の大山四丁目及び五丁目、南部の嘉数集落、大謝名石垣付近、大山二丁目、喜友名石獅子付近、我如古ヒージャー周辺、では、道路や宅地などに戦前の面影を残している。

（3）住宅の現状と課題

宜野湾の住宅は、一戸建ての比率が低く40%程度である。これは、市内及び隣接地に2つの大学が立地し、そこに通学する単身の学生が多く居住しているためである。所有関係は持ち家と借家の割合がほぼ等しく、平均延べ面積は、持ち家104㎡、借家48㎡である。また、世帯人員は、持ち家3.36人、借家2.43人である。

なお、県営住宅は4団地（志真志団地、大謝名団地、大山高層住宅、愛知高層住宅）704戸^{（注14）}、市営

住宅は3団地（愛知団地、伊佐団地、伊利原団地）328戸がある^{（注15）}。また、農地所有者等賃貸住宅として2団地375戸が建設されている。

（4）コミュニティの現状

沖縄の伝統的な暮らしはシマ（集落）との関係が密接であり、その関係は門中（父系の血縁集団）や郷友会のような形で今も生きつづけている。宜野湾においても、自治会や郷友会がコミュニティ活動を行っている。

とりわけ特徴的なのは郷友会の存在である。一般に郷友会は、同じ郷里をもつ者が移住先で結成する組織であるが、普天間飛行場に関わる集落の郷友会は、軍用地と密接な関係にあり、軍用地内の地権者によって構成されている。

その成立経緯を、宜野湾集落を例に説明すると、次のようなことである。宜野湾集落は戦後強制的に移動させられたが、新集落において道路建設や共同井戸を掘るなど苦難の結果、周辺の地域からも住み移る人が増え、新生宜野湾集落が誕生し、旧集落住民と新住民が共存することになった。旧集落には字有地があり、米軍が軍用地料を支払い始めてからはその字有地にも軍用地料が支払われた。この資金が新集落における道路整備や簡易水道事業に充当された。こうして、旧字有地の財産管理の点、また、伝統的文化行事の管理保存という点が背景となり郷友会という組織が生まれることになった。

現在の郷友会の活動は、敬老会や運動会といった大きな行事運営の他、旧集落の精密な復元図作成や史跡の管理保存などがある。

一方、新しい住宅地においては、旧来のコミュニティの関係は薄れ、住民もその関係を避ける傾向にあるといえる。

■注13 「中南部都市圏密集市街地基礎調査」（平成10年度）沖縄県都市計画課

■注14、15 「沖縄県の住宅」沖縄県住宅課、データは平成16年9月現在

3 普天間飛行場の概要と残された環境要素

(1) 普天間飛行場について

普天間飛行場は、米海兵隊第3海兵遠征軍の第1海兵航空団第36海兵航空群のホームベースとなっており、ヘリコプター部隊を中心とした航空機が配備され、在日米軍基地でも有数の海兵隊航空基地である。また、同施設には、長さ約2,800mの滑走路をはじめ、格納庫、通信施設、整備・修理施設、部品倉庫、部隊事務所等のほか、福利厚生施設等がある^(注16)。

① 施設の概要

- 所在地：宜野湾市（字宜野湾、字野嵩、字喜友名、字新城、字伊佐、字大山、字真志喜、字大謝名、字佐真下、字神山、字赤道、字中原、字上原）
- 施設面積：4,805千㎡
- 地主数：2,798人
- 年間賃借料：6,319百万円
- 駐留軍従業員数：201人

(平成16年3月現在)

② 施設の管理及び用途

- 管理：海兵隊
- 用途：飛行場

(2) 地形、水系など残された自然環境

普天間飛行場は高低差のある斜面地に隔てられた琉球石灰岩の台地上に位置し、そこに降った雨は土地にしみこみ地下水として蓄えられ、西側斜面地を経て流れ出し、あるいは河川を経て海へ流れ込んでいる。これらの水は、現在も低地のタイモ水田に利用されており、また、かつては貴重な生活用水としても利用されていた。

普天間飛行場には、地下水脈や斜面緑地、空地の植生が残されているとともに、貴重な生物の生息も確認されている^(注17)。これらの自然は、都市化の進んだ中南部に残された貴重な資源であるとともに、生活や文化を支える環境要素であるといえる。

(3) 人文環境

普天間飛行場のなかには、カーの他に、集落跡、古墳群、洞穴、拝所、などの文化財の包蔵が確認されている^(注17)。これらの文化財は、戦争によって失われた、在りし日の普天間を語るものであるとともに、地権者にとっては今日においても神聖な場とされるものである。

なお、普天間飛行場に関連するカーでは「羽衣伝説」の森川（ムウンヌカ）が著名である。



宜野湾市内・森川（ムウンヌカ）

■注16 「沖縄県資料」（平成16年3月現在）

■注17 「宜野湾市資料」

第二 住宅・住環境の視点からみた跡地利用の意義

普天間飛行場は中南部都市圏における最大規模の軍用地返還であり、そこに寄せられる期待と意義は大きい。住宅、住環境の視点からみた、普天間飛行場返還跡地利用の意義は次のようなものである。

1 戦後なしえなかったゆとりある住宅、住宅地の期待

戦後の沖縄の住宅、住宅地は、強制的に接収された軍用地によって狭められた土地において、増大する人口に対応した、需要対応型のゆとりのないものであった。普天間飛行場跡地にあっては、戦争や戦後の都市化によって失われた沖縄らしさの原型を踏まえて、新たな沖縄らしい住宅、住宅地づくりを進



観光施設内に復元された住宅・集落（玉城村）

めていくことが期待される。

また、普天間飛行場周囲に追いやられた地権者の居住ニーズや土地活用への対応、普天間飛行場があることによって生じている周辺市街地の過密、密集状態の改善に資することが求められる。

2 多様な住宅ニーズへの対応、多様なコミュニティの形成

地権者や地元の居住ニーズに対応するとともに、沖縄県内やより広域的なニーズにも対応していくことが求められる。

沖縄には毎年、首都圏、近畿圏をはじめ全国から多くの転入人口がある。沖縄の暖かい気候や明るい日差しに憧れを抱く人間は数多い。そうした広域的で多様な住宅ニーズに対応することも重要である。2007年をピークに定年を迎える団塊の世代、若者層、勤労者層、また、高齢者や障害者、外国人なども考えられる。普天間飛行場跡地にあっては、それら、多様で幅広い住宅ニーズに対応した住宅、住宅地づくりが期待される。

また、多様な人々がつくる多様なコミュニティを形成し、人間性のある、住みやすいまちを形成していくことが求められる。

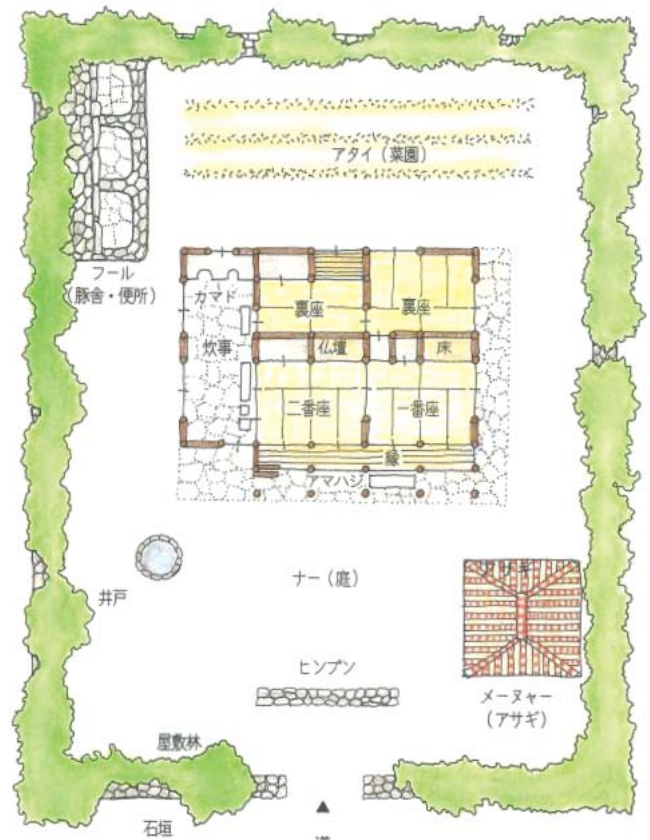


地域で管理されているカー（北中城村・大城）

■伝統的な民家形態

伝統的な民家に見る間取り、配置、断面

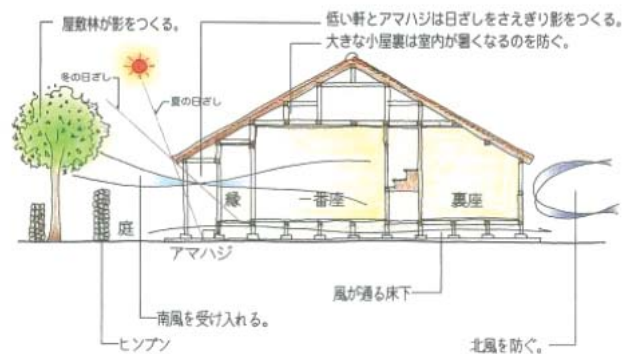
- ・敷地の南を大きく開けて風や光を呼び込んでいる。
- ・アマハジと縁で彫りの深い表情をつくっている。
- ・ヒンブンは中と外をやわらかくつないでいる。
- ・屋敷林や石垣は、台風から住宅を守っている。



3 自然環境、人文環境の保全、回復、共生

中南部都市圏は軍用地と市街化の進行によって、かつて有していた自然環境や人文環境の多くが失われてしまっている。普天間飛行場は人工的な改変がなされてはいるものの、斜面緑地が残り、地下水系、貴重な生物を有し、また、遺跡などに昔日の面影をみることができる貴重な土地である。ゆとりある住宅、住宅地の形成とともに、緑ゆたかな自然と文化のある、風土に根ざしたまちづくりが期待される。

普天間飛行場跡地にあっては、それら、貴重な自然環境、人文環境の保全、回復、共生が求められる。



伝統的な民家形態

出典：風土に根ざした家づくり



伝統的な集落形態
 出典：風土に根ざした家づくり

第三 普天間飛行場跡地における住宅、住宅地づくりのあり方

1

自然や地形など環境の重視と まち全体の骨格形成

沖縄における戦後の住宅地開発は、那覇新都心をはじめとして多くの土地区画整理事業に代表されるように、地形を改変して、平面的あるいはひな壇状の造成を行い、従前にあったその場所のもつ必然性が失われるものであった。これらの開発では、「道路」「公園」「宅地」といった近代的で全国一律的な言葉で表された「用地」が整備されるが、それはとりもなおさず、自然や地形を大切にしてきた沖縄らしさを消し去るものであった。

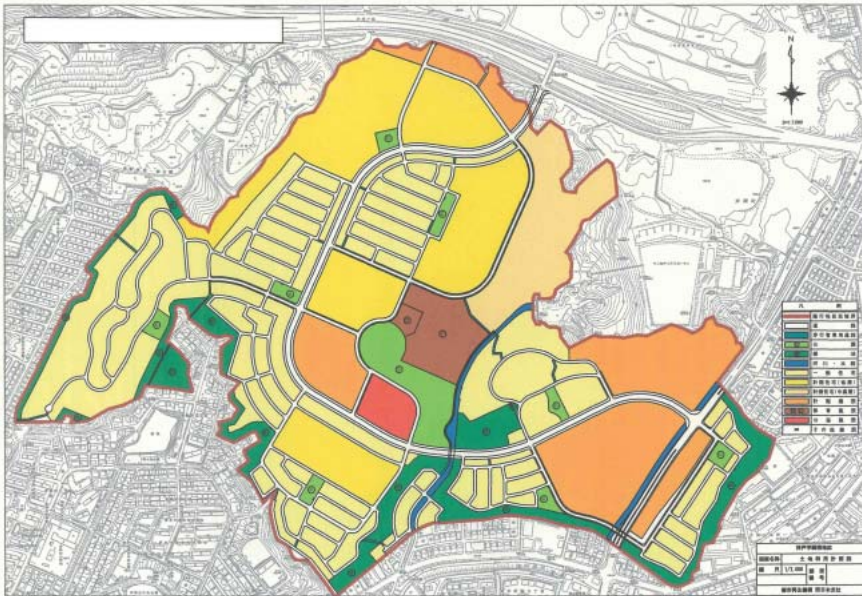


斜面から湧水したカー
(糸満市・嘉手志川)

普天間飛行場跡地は基地によって自然地形が改変されたものの、斜面地やその途中から湧き出るカーなどは健在であり、これらの自然地形を保全していくことが重要である。また、幹線道路や宅地造成が地形に及ぼす影響は大であることが予想されることから、その配置には十分に留意することが必要である。

例えば、跡地全体では、幹線道路の配置の工夫、保全緑地や自然を活かした公園（大きな森）の創出、公園どおしをネットワークとしてつなぐ緑の歩行者空間などの形成が考えられる。住宅地では、尾根や谷あいなどの地形の微妙な高低などを活かすことや、ウタキやカーが人々の精神的支えとなった背景を踏まえた住宅地づくりが考えられる。また、普天間飛行場跡地には郷友会が管理するカーが残されており、これを保全することや、失われたカーを回復することも重要である。

自然に恵まれた良好な住環境創出のためには、これまでの大規模な跡地開発における道路等基盤整備先行のあり方を検証するとともに、今後は、「自然環境保全・創出」の視点からの「道路」、「公園」、「宅地」、「住宅」等の相互の協調的な関係をつくり、それぞれの専門分野の視点にとらわれない計画者どおしの総合的な調整を行うことも重要と考えられる。



地形を活かした住宅地の例
 (神戸市・ガーデンシティ舞多聞)
 上：全体土地利用図
 中：みつけいけプロジェクト造成計画図
 下：みつけいけプロジェクト完成予想図
 出典：都市再生機構資料

2 風土に根ざした住宅・住宅地形成の重視

今日の沖縄の住宅地は、戦中・戦後を通じた破壊と喪失、強制収用による可住地の縮小、戦後の旺盛な住宅需要への対応、などにより大きく変化してしまった。鉄筋コンクリート造でつくられた戦後の住宅は、台風に対する強さをもったものの、それらが集合したまちなみは、緑の少ない景観となってしまっている。また、狭小な住宅、高い地価、持ち家率の低下など沖縄特有の住宅問題も現れてきている。

普天間飛行場跡地はこれまでにない規模の返還地

であり、沖縄の住宅環境改善からの期待がきわめて高い。戦後のこれまでの住宅づくりがなしえなかった、ゆとりや沖縄らしい住宅・住宅地づくりが求められるとともに、その形成は、もともとの沖縄の住宅がもっていた風土に根ざしたものに依拠していくことが必要である。

例えば、沖縄県が取り組んできた「風土に根ざした家づくり」等を指針とした住宅、住宅地の形成が有効であると考えられる。また、関係者の合意によって、地区ごとの特性に応じた景観を考慮したまちづくりのルールを定めることが必要になると考えられる。



景観を考慮した住宅（那覇市）



景観を考慮した集合住宅（那覇市・壺川市営住宅）

3 コミュニティの重視

今日の沖縄の住宅地は、人口・世帯の増大、居住地の拡大などにより、コミュニティの枠を超える住宅地が形成されている。また、建物は鉄筋コンクリート造やハウスメーカーの住宅が主流となり、閉鎖的な居住空間が形成された。道路は自動車中心となり、コミュニティ形成に不可欠であったチンマーサー（集落の入り口）やスージグワー（路地）といった沖縄特有の空間装置が喪失しつつある。

核家族化と高齢社会が進展する今日、再びコミュニティの存在（あり方）が重要視されている。親子関係や国による社会福祉の体制から、地域の力を主体にした介護が、安心な生活を支える基盤となりつつある。

戦前までの普天間飛行場には50～300戸規模のコミュニティ豊かな集落が点在していた。これらの集落は現在、普天間飛行場周囲に移動しており、密集した環境のなかに居住を余儀なくされているが、普天間飛行場跡地のまちづくりにともなって、コミュニティを継続、継承していく必要がある。

また、戻り住む地権者、移り住む移住者による、多様なコミュニティの形成が重要である。住宅地のコミュニティ形成のためのひとつの方法として、例えば、かつての集落単位を原単位とした住宅地の形成や、普天間飛行場跡地に戻り住む地権者と新たに居住する者などでユニットを組んでまちづくりを進めていくことが考えられる。

コミュニティ形成に資する空間装置としては、クサテを新たなまちづくりの空間の要素とすることや、チンマーサー、スージグワー、集落内のナー（庭：拝所の前や公民館の広場など）、モー（毛：野

原や集落の小高い丘の広場）というコモンスペースの重要性を住宅地づくりの中で検討することも考えられる。また、コミュニティ形成の観点からは、一



新たに住宅地につくられたチンマーサー、スージグワー
（那覇新都心・天久クレセント）

定程度の単位規模での長期的な時間軸の中での開発が有効であると考えられる。

なお、普天間飛行場跡地のまちづくりにあっては、周囲の密集した市街地環境の改善を併せて考えることが重要である。周囲の市街地のコミュニティを維持しつつ、集落の特性にあった市街地環境の改善が必要である。



共用の庭としての緑道をもつ住宅地
(北谷町・美浜ハイツ)
下は伝統的な形態でつくられた集会所

4

地権者や住民による継続的なまちづくりの重視

戦前の集落は、地域のコミュニティによって運営され、管理されていた。ウタキ、カー、スージグワー、ナーなどのハードの管理と、そこで練り広げられる日常的な生活とともにお祭りやお祝いなどの行事におけるソフトの管理がなされていた。こうしたまちの管理が、戦前の集落を美しく保ってきた源泉であった。

しかし、戦後の住宅・住宅地においては、宅地と公共施設の権利と管理区分が明確化され、別々に管理、運営されたことにより、まちとしての一体感がうすれてきている。宅地は個別の敷地ごとに独立性の高い閉鎖的なものとなり、道路は自動車が通過するためだけの空間となっている。住宅においては住人の高齢化や空き家が発生し、管理の行き届かないものも増えつつある。道路などの公共空間は行政が管理することで保たれてはいるものの、社会資本整備に振り向けられる投資が将来にわたって永久に維持されるという保証はない。

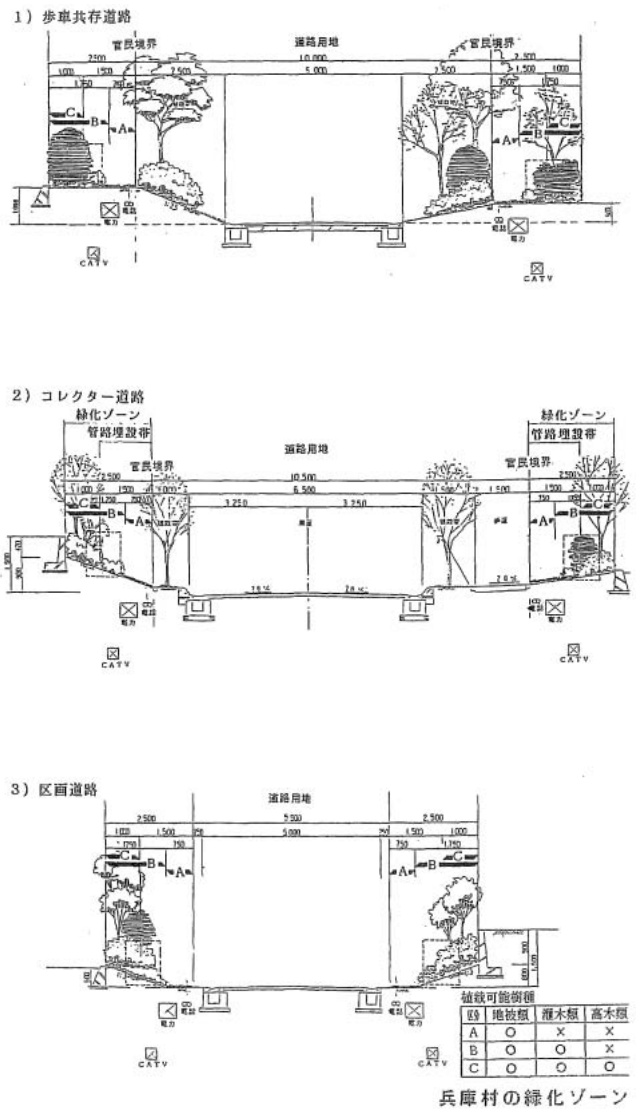
今日、戦後全国で開発された多くのニュータウンがオールドタウン化の危機に直面している。人口減少、住民の高齢化、施設の老朽化、まちの魅力の低下といった深刻な問題を抱えている。まちの活力の低下はまちの存亡に係る問題ともいえるものである。こうした問題に対処していくためには、まちを維持し育み、成長し成熟していくためのまちの管理、運営のための仕組みが重要である。

このためには、例えば、地権者などが組織した団体やNPOによるまちの管理、運営などが考えられる。また、新たな公共施設の管理の仕組みとして、NPOなどによる施設管理と日常的な運営など（道

路の管理と路上でのフリーマーケットや、公園の管理と運営など）も考えられる。



管理のゆきとどいた美しい住宅地
(兵庫県三田市・カルチャータウン ワシントン村)



カルチャータウンの道路構成

道路は市、緑化ゾーンは管理組合、宅地は個人が管理
協動的に管理することでゆきとどいた管理を実現している
出典：兵庫県資料

5

住宅需要と土地活用ニーズの
バランスの重視

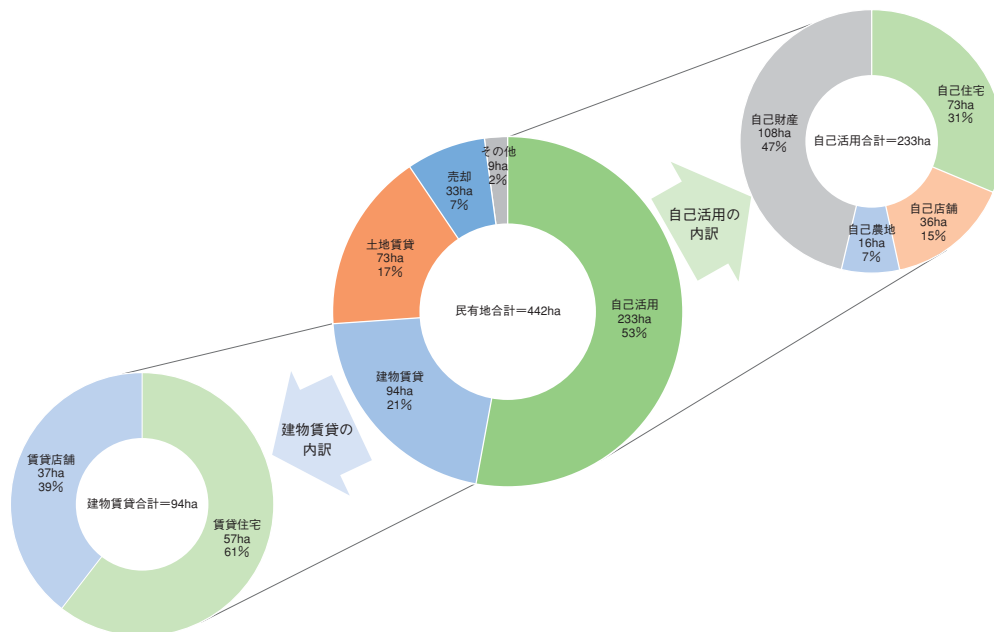
普天間飛行場跡地は戦後の収用により集落が移転させられ、地権者の住宅は基地周囲に押し込められてきた。多くの地権者は、普天間飛行場の返還後の所有地について、自己活用または建物質貸をしたい（自己用住宅：面積比16.5%、自己店舗：同8.1%、自己農地：同3.5%、自己の財産として残す：同24.4%、建物質貸：同21%）と考えており、土地売却（同7.5%）や土地賃貸（同16.5%）の意向は現時点では少ない^{（注18）}。

一方、戦後の沖縄の住宅・住宅地は、旺盛な需要に対し新規供給を重視することで対応してきたため、不十分な基盤整備のもとでの市街地の拡大、狭小な宅地、持ち家率の低下といった問題を抱えてきた。沖縄では先祖から授かった土地は子孫に渡すものという考え方が強く、土地の流動性が低いこともその大きな要因となっている。那覇新都心の開発で

は、一部で高い需要ニーズが発生し流動化がおこったものの、住宅地では、もとの地権者によって自己住宅と賃貸マンションが建てられるケースが多い。

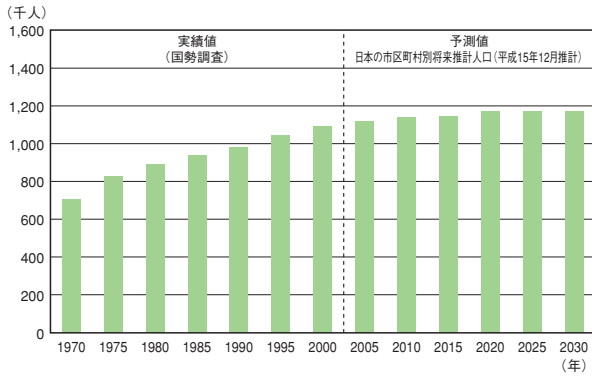
沖縄の住宅事情は高い需要に支えられてきたが、近い将来に人口減少化社会が迫り、住宅需要の減退が予想されている。このような転換期にあたる時期に返還される普天間飛行場跡地にあっては、需要創出を図ることが重要であるとともに、今後の長期的な住宅需要にマッチしたまちづくりのための手法上の工夫を行うことが重要である。

例えば、高齢化社会への対応、沖縄らしい美しい景観、環境共生、などへの取り組みが考えられる。また、まちづくりの手法では、クラスター型の（一定規模単位の）段階的開発、居住希望者の組織化（ファンクラブ）、コミュニティを育むコーポラティブ、ゆとりある住宅地を比較的安価な価格で提供する定期借地権などが考えられる。

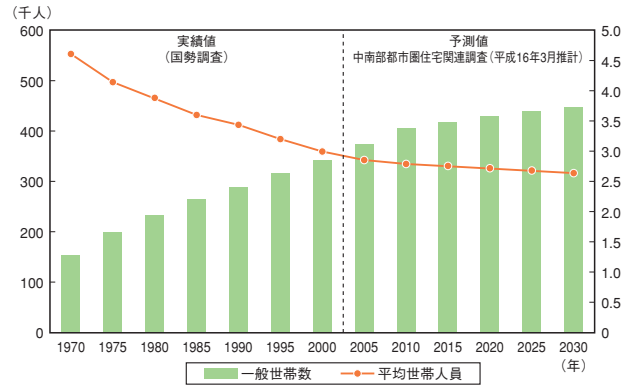


普天間飛行場跡地利用に対する地権者意向

■注18 「普天間飛行場関係地権者等の意向醸成・活動推進調査報告書」（平成15年度）
宜野湾市

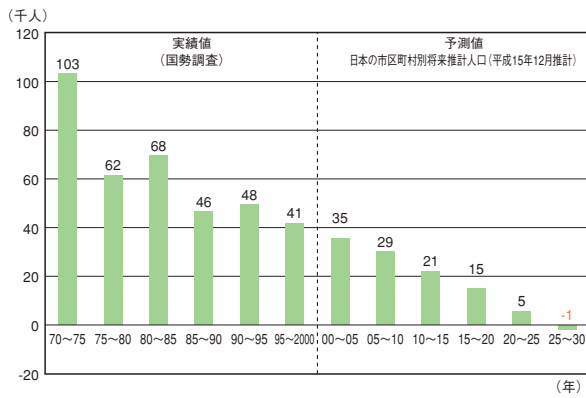


中南部都市圏人口推移 (含予測)

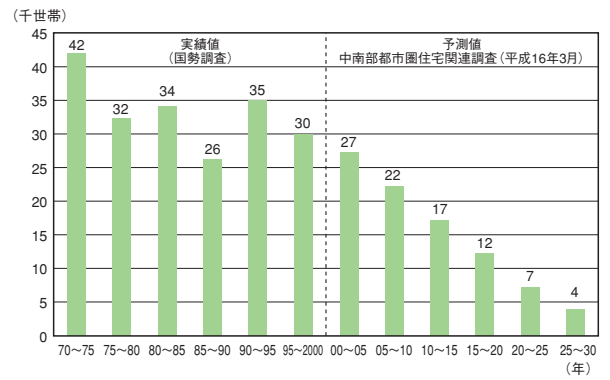


※一般世帯人員の予測値が未知であるため、このグラフにおいては、平均世帯人員を次の式により算定している。
平均世帯人員＝総人口／一般世帯数

中南部都市圏一般世帯数及び平均世帯人員推移 (含予測)



中南部都市圏人口増減数推移 (含予測)



中南部都市圏一般世帯数増減数推移 (含予測)

第四 まちづくりの実現化方策の検討

1 計画論的視点

普天間飛行場跡地における住宅、住宅地づくりのあり方を実現する上で重要な計画論的視点とその取り組みは次のように整理される。

(1) 跡地に残された貴重な自然環境の回復、保全、共生

- 地形に沿った幹線道路の配置の工夫
- 緑地の保全、自然を活かした公園の創出、それらのネットワーク
- カーの保全や回復

(2) 環境や景観に配慮した新しい沖縄らしい住宅・住宅地形成

- 「風土に根ざした家づくり」「沖縄県地域木造モデル住宅」等を指針とした新しい沖縄らしい住宅、住宅地の形成
- 環境共生、省エネルギー型のまちづくり
- 景観を考慮したまちづくりのルール（景観条例、まちづくり条例、地区計画、建築協定、など）
- 電線類の地中化

(3) 地権者や居住者による多様なコミュニティの形成

- 沖縄の文化に依拠したハードの整備（クサテを新たなまちづくりの空間の要素とすることや、チンマーサー、スージグワー、集落内のナー、モーなどの仕掛けづくり）
- コミュニティ形成に資するソフトの取り組み（例えば、集落の単位を原単位とした住宅地の形成、戻り住む地権者と新たに居住する者とのユニットの形成）
- 居住者組織、NPOの組織化と活動

(4) 居住者主体、公私共同による持続的なまちづくり

- 地権者などが組織した団体によるまちの管理、運営
- NPOなど自由参加に基づく団体の活動
- 新たな公共施設の管理の仕組みとして、NPO等による日常的な施設管理と運営（道路・公園の日常管理とフリーマーケットなどイベントの運営など）

(5) 居住者の多様なニーズ、住まい方への対応

① バリアフリーの都市空間の形成

- 道路交通、公共交通等都市空間のバリアフリー化
- 建築物のバリアフリー化
- ユニバーサルデザインの考え方を踏まえたまちづくり

② 安心安全の都市空間の形成

- 居住者コミュニティによる防災と見守りのシステム構築
- 防災施設の充実
- 防犯機器の充実

③ 環境との共生

- 自然環境の保全、創出
- 省エネルギー、自然エネルギー、未利用エネルギーの活用
- ゼロエミッション^(注19)のまちづくり

■注19 ゼロ・エミッション：国連大学が提唱した構想で、産業から排出されるすべての廃棄物や副産物が、他の産業の資源として活用され、全体として廃棄物を生み出さない生産を旨とするもの。

(6) その他

① 周囲の市街地の整備

- 跡地のまちづくりに併せた周囲の市街地整備
- 周囲の市街地の特性を踏まえた整備
- 跡地の道路整備と関連した先行的な整備

② 土地利用及び機能導入との関係

- 公共施設用地や商業・業務用地などと住宅用地の配置のバランスを図る
- 産業・機能導入の慎重な検討

③ 公共交通との関係

- 住宅、住宅地の利便性向上
- 自家用車交通の軽減、歩いて暮らせるまちを目標とする



賑わいのある通り（那覇市・市場中央通り）



ニュータウンにできたショッピングセンター
（豊見城市）



賑わいのある那覇市都心部（県庁前）

2 事業的視点

普天間飛行場跡地における住宅、住宅地づくりのあり方を実現する上で重要な事業的視点とその取り組みは次のように整理される。

(1) 需要創出

近い将来に人口増は減退化傾向となり、住宅の需要が減少していくことが予想されることから、需要創出のための工夫が必要である。例えば、次のような取り組みが考えられる。

- 高齢社会への対応、沖縄らしい美しい景観、環境共生、など時代の要請にあったまちづくりの取り組み
- 居住希望者の組織化（ファンクラブ）
- 移住潜在需要の掘り起し

(2) クラスタ型開発

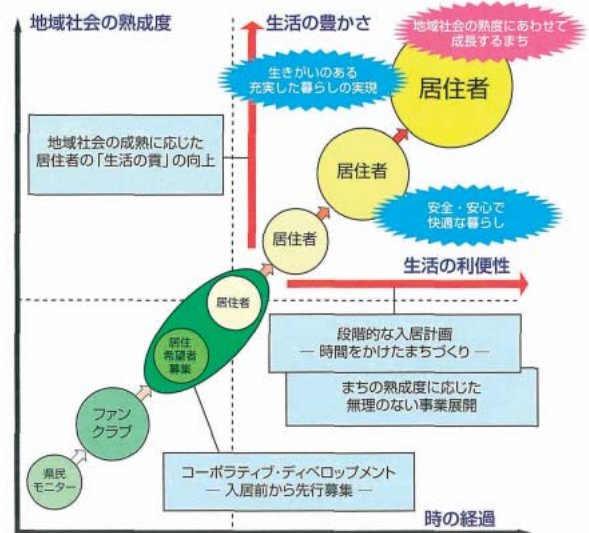
住宅需要に見合った住宅、住宅地の供給の工夫が必要である。例えば、次のような取り組みが考えられる。

- クラスタ型の（一定規模単位の）段階的開発
- 民間事業者と共同した事業の推進
- コーポラティブなど居住者組織によるまちづくり

(3) 低廉でゆとりある住宅、住宅地の供給

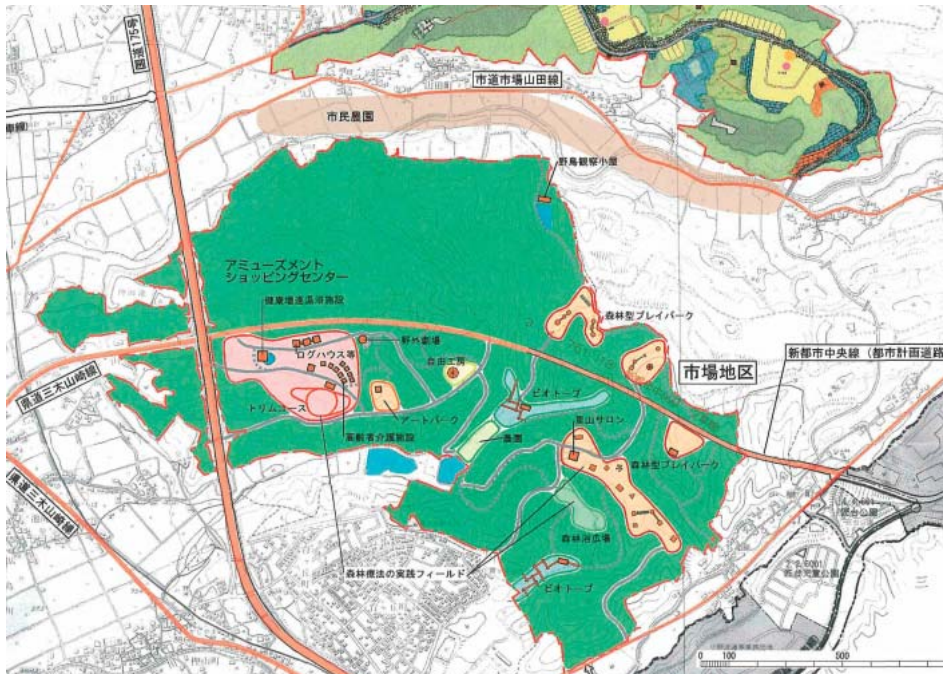
ゆとりある住宅、住宅地を多くの人々に対して供給するためには、比較的安価な価格を実現するための工夫が必要である。例えば、次のような取り組みが考えられる。

- 定期借地権などの設定
- 地権者の土地活用の組織的取り組み
- 民間事業者との共同



ファンクラブから居住者を育成するシステム
(兵庫県・小野長寿の郷構想)

出典：小野長寿の郷構想パンフレット



小野長寿の郷構想

上：クラスター型の土地利用イメージ

下：交流型の機能導入イメージ

おわりに

普天間飛行場跡地のまちづくりを、今後強力に推進していくためには、次のような取り組みを行っていく必要がある。また、まちづくりの推進は、地権者や住民主体の取り組みがなければ立ち行かない。県民や行政など関係者の幅広い参画と、主体的な取り組みが必要である。

(1) 総合的なまちづくりの推進

普天間飛行場跡地においては、現段階では都市骨格や土地利用など総合的なまちづくりのイメージの多くは未定となっている。魅力ある住宅・住宅地の検討を進めるためには、都市基盤や導入機能などを含めた総合的なまちづくりの取り組みが重要である。

(2) 地権者意向の一層の醸成

まちづくりに対する地権者の合意形成が必要である。現在、地権者に対するアンケート調査や懇談会による意向醸成で行われているが、まちづくりの推進のためには、なお、一層の取り組みが重要である。

(3) 役割分担と責任分担

まちづくりを進めていく上では、地権者、県民、行政、民間事業者など、幅広い関係者の協働と各々の役割分担が必要である。また、まちづくりに参画する関係者の責任分担を明確にしていくことも重要である。

(4) プランナーの協働

これまでのまちづくりは、準備段階を含めて、必ずしも都市のプランニングと住宅のデザインがうまく連携してきたとは言えない。普天間飛行場跡地に関わるプランナー及びデザイナーの積極的な協働を図ることが重要である。

(5) 検討内容の継承、共有化

普天間飛行場跡地の検討は、本調査をはじめとして、多くの関連調査によって行われている。これらの検討内容を次の検討に活かし、将来的なまちづくりの事業化に継承していくことが重要である。そのためには、地権者や県民など、幅広い関係者と意識の共有化を図り、広く、沖縄の考えとして継続的に認識されていくことが必要である。

平成16年度中南部都市圏住宅関連調査検討会名簿

(敬称略・順不同)

氏 名	所 属
小野 啓子	沖縄大学法経学部法経学科助教授
山口 洋子	(株)真南風取締役
永山 盛孝	団設計工房所長
仲座 徳雄	沖縄県住宅供給公社団地管理部長
富川 盛武	沖縄国際大学産業情報学部学部長
宮里 由紀子	(株)エグゼカティブ・リンク会長

●事務局

氏 名	所 属
山城 俊尚	沖縄県企画開発部振興開発室長
今岡 和也	沖縄県企画開発部振興開発室副参事
島袋 幸盛	沖縄県企画開発部振興開発室主幹
久保田 明	沖縄県企画開発部振興開発室主任技師
大城 範夫	沖縄県企画開発部振興開発室主任技師
比嘉 悟	沖縄県土木建築部住宅課課長補佐
豊岡 正弘	沖縄県土木建築部住宅課企画係長
与那嶺 善一	沖縄県土木建築部住宅課企画係主任技師
宇都宮 啓文	(財)国土技術研究センター常任参与
朝日向 猛	(財)国土技術研究センター研究第一部研究員
佐藤 努	(株)インタープラン沖縄代表取締役

○委託者

沖縄県企画開発部振興開発室

〒900-8570 那覇市泉崎1-2-2 TEL.098-866-2030/FAX.098-866-2060

○受託者

(財)国土技術研究センター 研究第一部

〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-12-1 ニッセイ虎ノ門ビル10F TEL.03-4519-5004/FAX.03-4519-5014

○県内協力機関

(株)インタープラン沖縄

〒900-0025 那覇市壺川1-1-13 カカズ産業壺川ビル3F TEL.098-835-2899/FAX.098-835-2909

○デザインレイアウト

(株)ジェイ・スパーク

〒160-0025 東京都新宿区新宿5-12-16 TEL.03-3354-7071/FAX.03-3354-7033

○印刷

(株)ワコープラネット

〒101-0064 東京都千代田区猿楽町2-2-14 TEL.03-3295-8381/FAX.03-3295-8384

