

(都市拠点ゾーン)

① 都市拠点ゾーン形成の目標

- ・ 公共交通軸を含む新しい広域交通網による集客力と魅力的な都市空間を売り物にして、中南部都市圏の新しい広域拠点を形成し、跡地における複合的なまちづくりを先導することを目標

② 都市拠点ゾーンにおける立地施設の想定

- ・ 広域拠点施設
 - － 広域を対象とした高次の商業・業務施設、教育・文化施設、医療・福祉施設等の集積地を形成し、中南部都市圏の都市機能をレベルアップ
 - － 県民や観光客が大規模公園等とあわせて、長時間滞在できる遊び場としての魅力づけによる集客を目標
- ・ 市民サービス施設
 - － 市民サービス施設の移転・新設により、市民の新しい生活拠点を形成し、市民の生活利便性を高めるとともに、市民交流の拠点を形成
- ・ 都心住宅
 - － 公共交通利用の促進や住民の暮らしが見える居心地の良い環境づくりに期待して、中・高層共同住宅等を誘致
- ・ 市内からの移転施設
 - － 跡地整備とあわせて交通網再編による国道 330 号沿道地域等における相対的な立地条件の低下にともなう既存施設の再配置意向に対応

③ 都市拠点ゾーンの立地施設に対する用地供給の事例（表Ⅱ－2 参照）

- ・ 都市拠点ゾーンで想定している施設の敷地規模は多様であり、既成都心地区と新市街地開発や郊外型の開発とでは、敷地規模は大きく異なる。
- ・ 既成都心地区の場合は、昔からの公的施設用地等を除くと、敷地は小規模であり、大規模商業者やビル事業者等による用地取得や再開発事業等による規模拡大も限定的であり、マンション用地の取りまとめが大部分
 - － 那覇市の既成都心では、1 ha を越える敷地は希であり、地区によっては、500 m²以下の敷地が総面積の80%以上
 - － 再開発事業の事例としては、**久茂地地区再開発**（パレット）で約 1.8 ha、**牧志・安里地区**再開発で約 0.6 ha と約 0.3 ha の敷地が取りまとめられている
- ・ 跡地開発を含む大規模新市街地開発では、1 ha を超える大規模敷地を取りまとめ、まちづくりの中核となる公的施設や商業施設を導入している例が多い。
 - － **那覇新都心地区のセンター地区**では、1 ha 以上の敷地が総面積の半分を占めており（最大約 3.6 ha）、500 m²以下の敷地は約 10%
 - － **小禄金城地区**では、中心部の駅前に約 1.8 ha の大規模商業施設用地を取りまとめ
 - － **多摩ニュータウンの駅前（南大沢地区）**では、約 4.8 ha の用地に大規模集客施設を誘致
- ・ 新市街地開発においても、土地利用ルール等を導入し、小規模用地で構成される特色ある界隈を形成している例も見られる。
 - － **那覇新都心地区のセンター地区**では、平均約 500 m²の敷地を集めて、既成都心の街並みに似た「界隈ゾーン」を形成
- ・ 郊外型のショッピングセンター等では、10 ha を超える区域の一体的な開発により、集客力の強化に向けた魅力づけや大規模駐車場の確保に取り組んでいる例が多い。
 - － **アワセゴルフ場跡地**では、約 18 ha の大規模商業施設用地を一体的に開発
 - － 10～20 ha を一体的に開発した郊外ショッピングセンターは、全国各地に多数

- 都市拠点ゾーンの構成要素として想定している公的施設の敷地は、既存施設の場合でも、商業施設等の敷地と比べると大規模であり、跡地利用とあわせて確保されている例も多数
 - 一 宜野湾市の公的施設（体育分野の施設は除く）は、8箇所、総敷地面積は約50,000㎡（1箇所最大約19,000㎡、平均約6,000㎡）
 - 一 跡地開発とあわせて庁舎用地を取得した例としては、天願通信所跡地の旧具志川市役所（約2.7ha）、読谷補助飛行場跡地の読谷村役場（約1.7ha）、キャンプ桑江跡地の北谷町役場（約3.0ha）
 - 一 読谷村では、庁舎の周りに公的施設（文化施設、福祉施設、運動場、広場等）の集積ゾーンを形成（約26ha）
 - 一 那覇新都心地区のセンター地区の当初計画では、公的施設用地（配水池を除く）として約2.7～3.4ha（平均約3ha）を確保（その内、市役所用地は最終的には民間開発用地に用途転換）
- 都心住宅については、これまでの跡地では、センター地区の一面に都心型の高層共同住宅等が立地している例が見られるが、全国的に見ると、住宅地開発の魅力づけのために、センター地区に都心共同住宅を計画的に誘致している例も見られる。
 - 一 那覇新都心地区では、センター地区の大規模地権者用地に、民間事業者の事業企画にもとづき、ハイグレードを売り物にした高層共同住宅が立地
 - 一 ハートヒルズ鶴ヶ丘（宮城県仙台市）では、約210haの郊外戸建住宅地の魅力づけ（都市的な景観の形成等）のために、大規模商業施設や中央公園とあわせて、高層共同住宅を計画的に誘致

④ 都市拠点ゾーンにおいて目標とする用地供給

- 先行事例における実態等を踏まえて、都市拠点ゾーンにおいては、立地施設の種類のまちの雰囲気を変える多様な地区で構成されるまちづくりを実現するために、大規模用地から小規模用地まで多様な用地供給を目標
 - 一 ゾーン面積の半分は、1ha以上の用地を供給することとし、その一部においては、大規模開発の導入や市民センターの形成等のための5ha以上の用地供給を目標
 - 一 1ha以下の小規模用地にあたっては、地区の性格にマッチした施設立地を選択的に誘導し、計画的な地区形成を実現するために、土地利用ルール等を定めた用地の供給を目標

表Ⅱ-2 那覇都心部における敷地規模の分布*1

(%)

敷地規模	久茂地*2		松山*3		若狭*4		新都心センター地区*5	
	区画数	面積	区画数	面積	区画数	面積	区画数	面積
200㎡以下	23	4	58	29	55	32	10	1
200～500㎡	43	17	31	31	42	50	46	10
500～1000㎡	20	18	9	28	2	7	24	12
1000～10000㎡	12	26	1	12	1	11	17	26
10000㎡以上	2	35	1				3	45
合計	100	100	100	100	100	100	100	100

*1 那覇新都心センター地区基本計画検討調査報告書(平成8年3月 地域振興整備公団)による(データ作成時点は古いですが、その後の変動は小さいと判断)

*2 久茂地1丁目の範囲(10000㎡を超える敷地は県庁とパレットのみ)

*3 松山3,4丁目に跨る国道58号と卸問屋通りに挟まれた街区

*4 松山2丁目と若狭1丁目に跨る若狭大通りの沿道街区

*5 共同利用街区は全体で1敷地と数える

図Ⅱ-2 計画的な用地供給による跡地利用の例（都市拠点ゾーン）



県民や観光客の新しい「あしびなー」となる集客拠点の開発（約10ha）
（亜熱帯庭園風の広場を囲んで商業施設、レジャー施設、ホテル、都心住宅等を配置）



市民の新しい生活拠点となる市民センターの開発（約5ha）
（市民広場を囲んで、新しい市の行政施設、文化施設、福祉施設等を一体的に配置）

(居住ゾーン)

① 居住ゾーン形成の目標

- ・ ゆとりある空間を活かした優れた住宅地開発を導入し、地権者や新しい来住者の居住施設を誘致するとともに、周辺市街地と共用する生活関連サービス機能の整備を目標

② 居住ゾーンにおける立地施設の想定

- ・ 都市圏内の需要に対応する住宅
 - ー相対的に低価格の用地供給、優れた環境等による立地条件の向上に期待する住宅（これまでの趨勢を上回る需要の掘り起こし）
 - ー跡地における就業者機会の増大に対応する住宅
- ・ 県内外からの新規来住に対応する住宅
 - ーリタイア後の生きがいを求めて移住する世帯や多地域居住する世帯のための住宅（多くは高齢者世帯）
 - ー立地企業等への就業を契機として来住する世帯のための住宅
- ・ 地権者住宅
 - ー土地所有による有利性を活かした地権者あるいは子孫の世帯の住宅
 - ー旧集落等への復帰を希望する地権者世帯の住宅
- ・ 生活関連サービス施設
 - ー跡地と周辺市街地の生活利便向上のために、跡地に整備する学校やコミュニティ施設等

③ 居住ゾーンの施設立地に対する用地供給の事例

- ・ 跡地の地権者住宅用地としての利用については、跡地整備後の実態を追跡調査したデータは得られないが、地権者意向調査の段階では、地権者住宅用地に対する希望が多く、これらの用地については、用地供給にかかる特段の取組は不要
 - ー普天間飛行場の地権者意向調査（平成 15 年度）では、自己住宅用地を求めている地権者の割合は約 33%、希望する土地の面積の割合は約 17%であり、この値を総所有面積に乗じて、地権者全体が希望する自己住宅用地は約 75ha と推定
- ・ 跡地において公営住宅用地を確保している例は多数あり、大きな用地が必要となるため、先行的な用地確保が必要
 - ー那覇新都心地区では、県営住宅用地約 0.7ha、市営住宅用地約 0.9ha を確保
- ・ これまでの跡地開発においては、住宅や住宅用地の供給にデベロッパー等が参加している例は少ないが、全国的に見ると、大規模な新市街地開発の場合は、デベロッパー等が用地を確保し、優れた商品を開発し、住宅や住宅用地を供給するのが一般的である。
 - ー那覇新都心地区では、地域振興整備公団が約 0.7ha の住宅地開発（天久クレセント）
- ・ 近年、住宅需要が縮小傾向を示している中で、大規模市街地開発の一部において、新たな価値の創出（大規模敷地、緑豊かな環境、環境共生等）に向けた先進的な住宅地開発に取り組み、需要の喚起や市街地全体の魅力づけにつなげている例が多く見られる。
 - ー神戸三田国際都市・ワシントン村（兵庫県三田市）では、兵庫県企業庁が約 11ha の区域において、平均約 500㎡/戸の敷地と豊かな歩行者空間を備えたアメリカ風の住宅地を開発し、民間企業が整備した建物とセットで分譲（共同分譲方式）
 - ー中根・金田台地区（茨城県つくば市）では、開発区域約 190ha の一部の区域において、地権者の協働により、住宅敷地（約 350㎡）と景観緑地（約 190㎡）や農空間（約 130㎡）をセットとして、実質的に約 540~670㎡/戸のゆとりある住宅用地を開発し、従前地権者が定期借地権による賃貸等により供給
 - ーガーデンシティ舞多聞・みつつけ（神戸市）では、入居時からのコミュニティづくりを目的とした入居者募集方式を採用して、平均約 700㎡/戸の住宅地（6ha）を形成
- ・ 生活関連サービス施設については、これまでの跡地の場合は、学校等の公的施設は公的

主体が用地を確保し、民間施設（最寄店舗等）については、用途地域指定にあたっての配慮等に留めているが、全国的な事例では、民間施設についても、住宅用地の商品価値を高めるために、開発事業の事業主体が積極的に参画して立地誘導に取り組んでいる例が見られる。

- 那覇新都心地区や小禄金城地区では、小・中・高等学校用地を県・市が先行取得し、計画的に配置
- 美奈宜の杜（福岡県朝倉市）では、130haの住宅地開発にあたって、販売対象としているリタイア世帯、子育て世帯、半定住世帯等が希望する多様な暮らし方を実現するための生活支援施設（保育施設、クリニック等）や住民交流施設（クラブハウス、工房、共同農園等）をデベロッパーが計画的に導入

④ 居住ゾーンにおいて目標とする用地供給

- ・ 先行事例における実態等を踏まえて、居住ゾーンにおいては、新しい来住者にアピールする新しい価値の創出に向けた住宅地づくりや生活関連サービス施設用地の確保を重視して、地権者の協働による用地供給を目標
 - 民間事業者や地権者グループの参画による新しい価値の創出に向けた住宅地開発に必要なまとまりある用地供給として、5地区、平均10ha程度の用地供給を当面の目標として設定
 - その他の用地については、地権者の協働により土地利用ルール等を定めた上で、用地供給は個別の地権者に委ねることを想定
 - 生活関連サービス施設としては、合計10ha以上の学校用地（小学校・幼稚園2、中学校1、高等学校1）の供給を当面の目標として設定（高等学校については都市拠点ゾーン内立地も想定）
 - 最寄り店舗等については、生活利便の向上に向けた地権者用地の個別利用を想定

図Ⅱ－３ 計画的な用地供給による跡地利用の例（居住ゾーン）



集落空間再生型の住宅地開発（約 10h a）
（旧集落に特有の街並みを活かしつつ、今日の生活の場として再生）



ライフスタイル提案型の住宅地開発（約 10h a）
（豊かな緑、環境共生、住民交流等をテーマとして、新しい来住者にアピール）

2) 普天間飛行場跡地における計画的な用地供給の目標

- ・ 土地利用ゾーン別の検討成果（Ⅱ－１）を集大成して、大規模な用地供給にかかる計画目標を想定（表Ⅱ－３）
- ・ 目標の想定にあたっては、需要に応える規模の確保に重点を置き、少なくとも1ha以上、土地利用ゾーンによっては、それ以上の規模の用地を計画的に供給することにより、機能導入や優れたまちづくりを実現することを目標

表Ⅱ－３ 大規模用地供給にかかる目標

ゾーン区分	大規模用地供給の目標	広域構想での想定
振興拠点ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 先行事例における実態（Ⅱ－１）を踏まえて、「全体計画の中間取りまとめ（案）」の「まちづくり構想」において幹線道路で囲まれた区域の一体開発を可能とすることにより、大規模用地をを求める利用者を幅広く募ることを目標 — 先行事例（Ⅱ－１）では、集团的、複合的な大規模開発により施設立地を実現している例が多く、数ha～20ha程度の規模 	<p>「跡地振興拠点地区※」 40～75ha</p> <p>※「跡地振興拠点地区」は、振興拠点ゾーンの一部（表Ⅱ－４）</p>
都市拠点ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 先行事例における実態（Ⅱ－１）を踏まえて、立地施設の種別やまちの雰囲気を変にする多様な地区で構成されるまちづくりを実現するために、大規模用地から小規模用地まで多様な用地供給を目標 ・ 那覇新都心センター地区の例からは、都市拠点ゾーンの約半分を大規模用地として供給することを目標 — 那覇新都心センター地区は、1ha以上の敷地が総面積の半分を占めており（最大約3.6ha）、500㎡以下の敷地は約10% 	<p>「商業・業務等※」 30～60ha</p> <p>※「商業・業務等」は、都市拠点ゾーンの一部（表Ⅱ－４）</p>
居住ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 先行事例における実態（Ⅱ－１）を踏まえて、新しい来住者にアピールする新しい価値の創出に向けた住宅地づくりや学校用地等の確保に向けたまとまりある用地供給を目標 — 先行事例では、まとまりある住宅地開発は1地区あたり10ha程度 — 学校用地は、小学校・幼稚園2、中学校1、高等学校1とすると10ha程度 	<p>「住宅地※」 80～150ha</p> <p>※「住宅地」は、居住ゾーンの一部（表Ⅱ－４）</p>

表Ⅱ－４ 広域構想と普天間調査における土地利用区分の対応表

普天間調査 (土地利用区分) 広域構想 (土地利用区分)	居住 ゾーン	振興拠点 ゾーン	都市拠点 ゾーン	公園・緑地	道路
住宅地 (80～150ha)	○	○	○		
商業業務地 (70～130ha)					
跡地振興拠点地区 (40～75ha)		○			
商業・業務等 (30～60ha)			○		
公園・緑地 (130～170ha)	○	○	○	○	
その他公共用地 (100～140ha)	○	○	○		○

3) 計画的な用地供給の実現に向けた取組の方向

① 個別の地権者による大規模用地供給の限界

- 先行取得と減歩により、跡地整備後の地権者用地は整備前の50%と仮定すると、個別の地権者が供給可能な1ha以上の用地は全体で約3.6ha*であり、目標設定されている大規模用地の計画供給面積のごく一部にとどまる。(表Ⅱ－5参照)
 - －那覇新都心地区では跡地整備後の地権者用地は56% (先行取得20%・減歩率30%)
 - －例えば、減歩率30%であれば先行取得29%、先行取得20%であれば減歩率37%
- *所有面積が2ha以上の地権者の用地(7.1ha)×0.5

② 地権者との協働による用地供給の必要性

- ①を踏まえると、大規模用地供給の計画目標を実現するためには、個別の地権者の取組に委ねることのほかに、先行取得や土地の共同利用等の地権者との協働による取組が必要

表Ⅱ－５ 地権者一人当たりの所有面積区分別の所有面積と地権者数*

面積区分	所有面積		地権者数	
	実数(ha)	割合(%)	人数(人)	割合(%)
～200㎡	4.5	1.1	381	12.1
200～ 500㎡	28.0	6.7	831	26.3
500～ 1000㎡	53.4	12.7	743	23.5
1000～ 2000㎡	88.7	21.2	625	19.8
2000～ 5000㎡	140.0	33.4	446	14.1
5000～10000㎡	80.0	19.1	119	3.8
10000～20000㎡	17.5	4.2	13	0.4
20000㎡～	7.1	1.7	3	0.1
合計	419.2	100.0	3161	100.0

*地主会加入者の平成24年1月20日現在の値(宜野湾市軍用地等地主会資料)

4) 地権者との協働により大規模な用地供給に取り組んでいる例

① 先行取得

- ・ 計画的な用地供給による機能導入を促進するために、**用地供給主体**（公的機関、民間デベロッパー）が開発に先行して用地を取得している例
 - －那覇新都心地区では、(独)都市再生機構が先行取得した用地を**土地区画整理事業**により取りまとめ、業務用地等（合計約5ha）として供給（(独)都市再生機構による類似事例は多数）
 - －国際文化公園都市（大阪府茨木市・箕面市）では、デベロッパーが先行取得した用地を**土地区画整理事業**により取りまとめ、2次開発を行った上で、住宅用地として供給（大規模開発において民間デベロッパーによる類似事例は多数）
 - －多摩ニュータウン（東京都多摩市、八王子市、稲城市）では、(独)都市再生機構が開発区域内の用地を全面買収し、**新住宅市街地整備事業**を実施し、住宅用地等を供給（新住宅市街地整備事業の事例は多数）
 - －泉パークタウン（仙台市）では、デベロッパーが開発区域を全面買収し、**一般宅地造成事業**を実施し、長期にわたって用地を保有し、住宅用地等を段階的に供給（民間デベロッパーによる類似事例は多数）
- ・ **土地利用主体**（公的機関、民間デベロッパー）が、開発区域で予定する施設整備に必要な用地を確保するために、開発に先行して必要な用地を取得している例
 - －那覇新都心地区では、国、県、市が先行取得（県、市の公社が代行）した用地を、**土地区画整理事業**により取りまとめ、公的施設用地（庁舎用地、学校用地、文化施設用地、公営住宅用地等、合計約25ha）として利用
 - －小禄金城地区（那覇市）では、県、市が先行取得（県、市の公社が代行）した用地を、**土地区画整理事業**により取りまとめ、公的施設用地（学校用地、公営住宅用地）として利用

② 土地の共同利用

- ・ まとまりある用地をを求める利用者の期待に応えるために、複数の地権者の用地を一体的に供給している例（共同ビル整備等の地権者自らの利用のための共同利用を含む）
 - －那覇新都心地区では、**申し出換地**により、共同利用を希望する地権者の換地を共同利用義務街区に取りまとめ、商業施設用地等として賃貸
 - －アワセゴルフ場跡地（北中城村、計画中）では、**申し出換地**により、希望する地権者の用地を取りまとめ、商業施設用地として賃貸（商業施設は保留地取得等とあわせて必要な用地を確保）
 - －恩納通信所跡地（恩納村、計画中）では、開発区域内の**地権者の合意**を得て、リゾート施設用地としてデベロッパーに一括して賃貸
 - －浅山土地区画整理事業（愛知県東海市）では、**申し出換地**により、賃貸を希望する地権者の換地を賃貸エリアに集約して、地権者会社に現物出資し、物流施設用地として賃貸

③ 保留地の計画的供給

- ・ まちづくりの中核となる施設の誘致等に向けて、土地区画整理事業による保留地を事業主体が計画的に供給している例
 - －小禄金城地区（那覇市）では、地権者の有志からなる**地権者会社**が保留地を取得し、地権者会社が商業施設を整備し、一括して賃貸
 - －アワセゴルフ場跡地（北中城村、計画中）では、**民間企業**に大規模商業施設用地として保留地を処分
 - －あすみが丘・ワンハンドレッドヒルズ（千葉市）では、**業務代行者**が一括買収した保留地の一部を利用して、大規模区画（1500～3000㎡/戸）の住宅用地を供給

5) 普天間飛行場跡地における大規模な用地供給の可能性

① 先行取得による用地供給

- ・ 先行取得を行なう**用地供給主体**と**土地利用主体**の双方にとって、土地利用ゾーンへの機能導入に必要な用地供給を確実に実現するための手法として優れている。
 - －振興拠点ゾーンにおいては、公的主体によるイニシャティブが期待される**リサーチパーク開発**や**コンベンション施設**等のための用地供給方策として期待される。
 - －都市拠点ゾーンにおいては、**市民センター**の形成や医療・福祉、教育・文化等の広域を対象とする**高次都市機能**の誘致に向けた用地供給方策として期待される。
 - －居住ゾーンにおいては、適正な位置と規模の用地確保（原則として公的所有）が必要な**学校等用地**や**公営住宅用地**等の用地供給方策として期待される。
- ・ 「まちづくりの構想」の実現に向けて期待される先行取得による用地供給は大規模であり、従前の地権者用地の 30%を大きく上回るような先行取得の可能性を探る必要があり（那覇新都心地区や小禄金城地区では約 20%）、跡地整備後の地権者用地が縮小することについて、地権者との合意形成が課題
 - －機能導入のための計画的な用地供給のほか、広域的な都市基盤施設用地の先行取得による地権者の負担の軽減が課題とされており、仮に、（仮）普天間公園用地として 100ha を先行取得する場合には約 23%の先行取得が必要（従前民有地は約 438ha^{*}）
 - －広域的な都市基盤施設用地を除く計画的な用地供給は、先行取得 30%とすると約 22ha、先行取得 35%とすると約 37ha の計画的な用地供給が可能（いずれも減歩率 30%の場合）
 - ※ 「**沖輪の米軍及び自衛隊基地**」（平成 22 年 3 月、沖縄県）より

② 土地の共同利用

- ・ 土地の共同利用は、定期的な収入の確保（土地賃貸等）を希望する地権者用地の有効活用や土地賃借を希望する施設の立地を実現するための手法として優れている。
 - －振興拠点ゾーンにおいては、これまでの類似事例から見て、土地の賃借による開発が多く見られる**観光・リゾート開発**等のための用地供給方策として期待される。
 - －都市拠点ゾーンにおいては、これまでの類似事例から見て、土地（場合によっては建物）の賃借による開発が多く見られる**大規模商業施設**等のための用地供給方策として期待される。
 - －居住ゾーンにおいては、来住者参加による**特色ある住宅地形成**や従前地権者による**集落空間再生型の住宅地形成**等の一体的な計画開発に向けた用地供給方策として期待される。
- ・ これまでの地権者意向調査では、土地の共同利用に対する意向が定量的に把握されていないので、関連調査により今年度実施される地権者意向確認調査の成果にもとづく可能性検討が必要
 - －因みに、那覇新都心地区では約 9ha が共同利用（全宅地の約 6%）

③ 保留地の計画的な供給

- ・ 事業者による計画的な用地供給方策として、先行取得による用地供給と同様の効果に期待される（先行取得との比較では、用地取得コストに差が出る場合がありうる）。
- ・ 保留地を活用した計画的な用地供給の可能性については、事業フレームに関する今後の検討を踏まえた判断が必要
 - －因みに、那覇新都心地区の保留地は、宅地の約 5%であり、仮に、普天間飛行場の跡地において、同じ割合の保留地とする場合には、約 15ha（計画目標の 8%）の用地供給が可能