

6. 土地利用について

(1) 土地利用の考え方

1) 観光関連及び商業機能

広域幹線道路ネットワークを活かし、県道 81 号線沿道部に観光関連機能及び商業機能を配置する。

2) 産業振興機能

アクセス道路の普天間飛行場及び西海岸地域とのネットワークを活かし、先端医療や人材育成施設機能を中心に配置し、産業振興の相乗効果を創出する。

3) 住宅機能

通過交通が生じない生活道路を地区内へのサービス道路として配置し、閑静な住宅地を確保する。

南北の高低差を利用して、西海岸への眺望へ緑環境等を考慮し、宅地を配置する。

4) 文化的資源や既存緑地の保全、活用

自然、歴史、文化資源等が集積している一定のエリアについては、都市公園等により保全・活用が図れるように配置する。

よって、隣接する宅地においては、観光に資する文化的資源等と一体となった活動拠点としての活用に配慮する。

※なお、地権者意向による住宅地ニーズが高い場合には、住宅地へも転換できるようにフレキシブルな用地として留保することが考えられる。

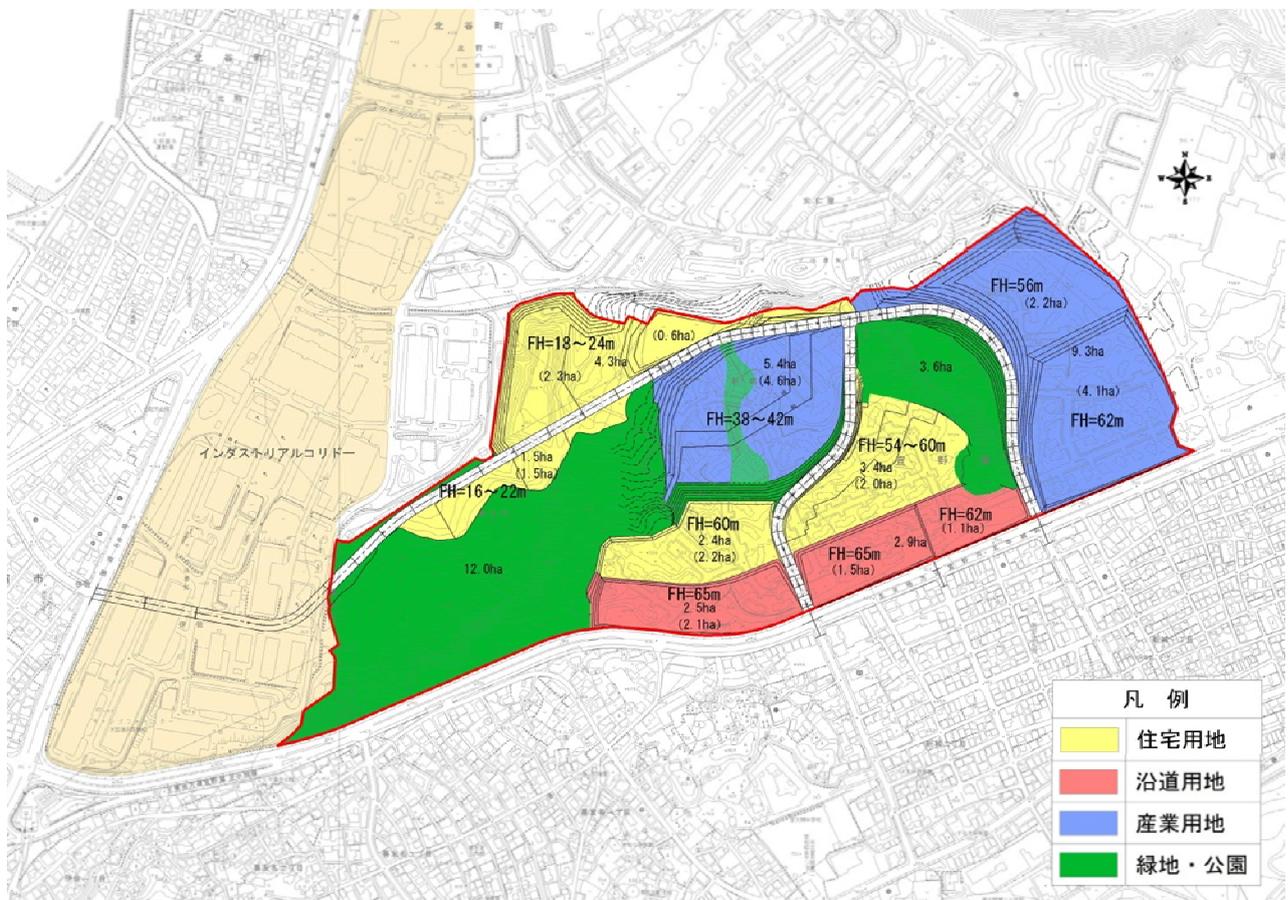


図 4-13 土地利用計画図

7. 機能導入の考え方

(1) 返還に向けた動き

○拠点返還地の指定

(H26. 1. 17 官報公告)

- ・施設及び区域の名称（施設番号）：キャンプ瑞慶覧（六〇四四）
- ・拠点返還地の区域：合同委員会において返還することが合意されたキャンプ瑞慶覧の西普天間住宅地区の区域
- ・指定の考え方：

市域を超えた広域的な見地から開発整備を行い、都市機能の高度化等を図ることにより、沖縄県の自立的な発展や潤いのある豊かな生活環境の創造の拠点となる区域

各都市機能導入エリアについては、今後、医療をはじめとして幅広い分野について具体的な導入可能性を検討していく。

○駐留軍用地の返還に関する実施計画

- ・区域名称：FAC6044 キャンプ瑞慶覧（予定面積：510,000 m²）
- ・建物及び付帯物件：住宅 149 棟、その他工作物（除却期間 2 年）
- ・調査内容：土壌汚染の状況、水質汚濁の状況、不発弾その他の火薬類の有無、廃棄物の有無（調査期間 2～3 年）

(2) これまでの計画経緯と現状

西普天間住宅地区においては、平成 16 年に宜野湾市が住宅地中心の土地利用を計画していたが、先行返還地区として、跡地振興の原動力となる都市機能を導入した計画に見直し中であり、これまでの需要先食い型の開発とは違う形での今後の軍用地跡地開発の試金石として、今後の開発に大きな影響があると思慮している。

また、地勢から、近接する西海岸地域の開発や将来の普天間飛行場跡地の開発との関係もあり、中南部都市圏における将来像を踏まえた機能導入が必要であると考えられることから、宜野湾市では、跡地振興の原動力となるよう、「医療」、「福祉」、「防災」、「交流」、「観光」を取り入れた都市機能の導入を想定している。

そこで、都市機能導入について地権者への意向把握を実施しており、「医療」機能の導入について6割が賛成している。

なお、県医師会事務局による重粒子線治療施設の候補地として西普天間住宅地区が選定された。

(3) 西普天間住宅地区における機能導入の想定

基本的には、これまでの、検討経緯や地権者意向等、取り巻く状況を踏まえ、医療・福祉分野を軸とした機能導入を想定している。

他の跡地に先駆けて返還される一方で、地区の大きさや地権者の個別利用の意向等も勘案すると、大規模施設の導入は困難である。

そこで、普天間飛行場跡地の「振興拠点ゾーン」等での本格的な研究開発機能の導入を

誘引するトリガーとして位置づける。

導入機能としては、重粒子線治療施設等の先進治療施設や関連施設（リハビリ施設、付添や治療のための宿泊施設、保養施設等）、近接する病院や治療施設等との連携による先端医療技術の集積や高度医療に従事する人材育成等のための施設及び産学官連携施設（レンタルラボ、研究支援センター等）等が考えられる。

8. 整備イメージ

本章で検討した西普天間住宅地区での広域構想の実現化方策についての整備イメージを以下に整理した。

(1) 道路

・自然改変を極力抑えた道路整備

- ⇒現況地形に合わせて、道路勾配を抑えるルートを設定する。
- ⇒積極的な沿道緑化を図り、緑のネットワークを確保する。
- ⇒文化的資源の復元を行ったポケットパークや緑に囲まれた小路等のシンボル軸を整備する。

(2) 緑地(喜友名泉周辺)

・文化的資源や既存緑地の保全、活用

- ⇒自然、歴史、文化資源等が集積しており、都市公園等を配置する。
- ⇒観光客への魅力、生活者への憩いを提供できる公園を整備する。

(3) 業務用地

・産業振興機能を導入

- ⇒先端医療、人材育成施設機能を中心に産業振興の相乗効果を図る
- ⇒緑化の誘導を図り、緑に囲まれた落ち着きのある空間を提供する。

・観光関連、商業機能を導入

- ⇒県道 81 号線沿道部に観光関連機能及び商業機能を配置する。
- ⇒緑化の誘導を図り、水と緑に囲まれた落ち着きのある空間を提供する。

(4) 住宅用地

・住宅ニーズに合わせたフレキシブル用地の確保

- ⇒観光に資する文化的資源等と一体となった活動拠点として活用する。
- ⇒地権者意向による住宅地ニーズが高い場合は、住宅地へ転換する(フレキシブル用地)

・海への眺望を活かした宅盤の創出

- ⇒通過交通が生じないサービス道路を配置し、閑静な住宅地を確保する。
- ⇒西海岸までを眺望できるポケットパーク等を整備する。



図 4-14 整備イメージ図

9. 今後の事業推進に向けた検討課題と対応方針

今後の当地区キャンプ瑞慶覧の各返還地の参考とすべく西普天間住宅地区で想定できる課題を抽出し対応方針を検討した。

(1) 法手続き関連

	検討課題	対応方針
① 環境影響評価	<ul style="list-style-type: none"> 面積要件から環境影響評価法の対象(調査・予測・評価に通常2~3年) 	⇒引渡し後、速やかに事業認可に向けた法手続きが図れるよう、支障除去措置期間を活用して、環境影響評価を実施。
② 埋蔵文化財調査	<ul style="list-style-type: none"> 返還後の支障除去措置に際し、調査が開始されるが、予備調査の結果、本調査が発生した場合、長期間の事業停滞が生じる可能性あり 	⇒本調査の可能性が高い区域はできるだけ現況保全(緑地等)するほか、段階的かつ効率的な工事展開計画を策定。
③ 支障除去措置	<ul style="list-style-type: none"> 支障除去にあたっては、埋蔵文化財調査が必須となるため、場合によっては、長期の調査及び支障除去が発生する可能性あり 	⇒早期に立地誘導を図りたい街区については、支障除去の状況に応じ埋蔵文化財調査を柔軟に対応。特に将来の土地利用の想定から、土壌及び水質汚染及び不発弾等の処理については配慮。
④ 事業認可	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画決定及び事業認可には、地権者の土地活用に向けた合意形成や事業計画、換地計画等に時間を要する可能性あり 	<p>⇒地権者の意向の変化が土地利用計画(機能導入宅地の確保等)や事業認可のスケジュールに影響を及ぼすことになるため、意思決定プロセスの明確化と意思決定を円滑に行うための情報提供が重要。</p> <p>⇒地権者合意形成と合わせて、土地の先行取得及び土地活用方法をできる限り早期に行い、事業スキームと換地設計(地権者土地の利活用方法)を確立。</p>

(2) 地権者合意形成

	検討課題	対応方針
① 土地活用意向の把握	<ul style="list-style-type: none"> 自己利用希望の地権者や土地を貸すなどの利活用希望の地権者など、確実な意向の把握が必要 	<p>⇒賃貸による利活用を希望する地権者意向により、申出換地等による共同利用街区を形成し、大規模土地利用の実現を図る。必要に応じて地権者による賃貸管理組織等の検討を実施。</p>
② 大規模緑地等の確保	<ul style="list-style-type: none"> 当地区においては、地形構造や環境要素から、地区に占める公園緑地率の割合が著しく高くなるほか、現在の借地料ルールと土地区画整理事業の土地評価の差異により不公平感が生じる可能性大 	<p>⇒先行取得希望者については、「跡地利用特措法」を活用した都市公園用地として先行取得。特に、斜面緑地部分の先行取得により公共減歩率の軽減を図るとともに、不公平感を軽減する必要がある、的確な誘導による先行取得の推進を実施。</p> <p>⇒別途、現状利用形態（一律）を考慮した鑑定評価の算定等、取得価格の検討要。</p> <p>⇒なお、取得目標面積の達成が困難な場合は、地主会との協力のもと、一律割合の供出ルールの作成等、善後策を講じる。</p>

(3) 立地誘導等

	検討課題	対応方針
立地誘導等	<ul style="list-style-type: none"> 現在、検討されている立地施設については、計画熟度に差があるが、地権者の土地活用及び土地利用計画の策定に際し大きな影響あり 	<p>⇒これらの可能性について注視するとともに政府マターの案件でもあることから、国等の支援により、立地の確実性を高めていくことが重要。</p> <p>⇒一方、受入れサイドの問題があった場合、これらの施設が他候補地に逃げることもあることから、地権者の合意形成と宅地の予定時期における確実な完成について担保する必要。</p> <p>⇒発生集中交通量が多い施設が立地した場合は、道路のネットワーク形成を図るためアクセス道路の早期整備を要することから、整備時期の調整が必要。</p> <p>⇒自然地形を保全するために公共用地で現況緑地が担保できない場合も、施設計画において建物の工夫によって自然地形に配慮した現況緑地や歴史的文化資源を残せるように配慮することが必要。</p>

第 V 章 有識者会議の開催

第V章 有識者会議の開催

1. 有識者会議の開催報告

(1) 設置要綱

(目的)

第1条 沖縄県が策定した中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想(平成25年3月)を踏まえ、統合計画(平成25年4月)で示されたキャンプ瑞慶覧の返還施設・区域も考慮した都市施設の整備の方向性や都市機能のあり方を検討するとともに、早期の返還が示されている西普天間住宅地区を含むキャンプ瑞慶覧の返還予定地について周辺地域との開発・整備を検討し、広域構想の実現化方策の検討を行うため、中南部都市圏駐留軍用地跡地周辺整備検討調査(キャンプ瑞慶覧)有識者検討委員会(以下、「検討委員会」という。)を設置する。

(組織)

第2条 検討委員会は、次に掲げる者のうちから12名以内の委員をもって組織する。

- (1) 学識経験者、専門家
- (2) 地権者代表
- (3) 県、市町村の職員

2 検討委員会は委員長1名、副委員長1名を置く。

3 委員長及び副委員長は、委員の互選によって定める。

4 委員長は、検討委員会の会務を総括し、会議の議長となる。

5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときはその職務を代理する。

(任期)

第3条 委員の任期は、平成26年3月31日までとする。

(会議)

第4条 検討委員会は、委員長が招集する。

2 検討委員会は、委員の過半数の出席をもって成立する。

3 委員長が必要と認めた場合は、委員以外の者を会議に出席させ、意見を聴取することができる。

4 学識経験者、専門家以外の委員において、所用により検討委員会に出席することができない場合は、代理の者を出席させることができる。

(事務局)

第5条 検討委員会の事務局は、(株)URリンク 沖縄営業所・(株)オリエタルコンサルタンツ沖縄支店・(株)国建 調査業務共同企業体に置き、その事務を処理する。

(補足)

第6条 この要綱に定めるもののほか、検討委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附則 この要綱は平成25年11月1日から施行する。

(2) 有識者検討委員会名簿

	名 前	所属・職	専門分野
1	岸井 隆幸	日本大学理工学部教授	道路交通
2	池田 孝之	琉球大学名誉教授、一般財団法人 美ら島財団 理事長	都市計画
3	上妻 毅	一般社団法人ニュー・パブリック・ワークス代 表理事	地域経済
4	稲田純一	(株) ウイン代表取締役	公園
5	高嶺 晃	駐留軍用地跡地利用 プロジェクトマネー ジャー	まちづくり
6	宮城健三	沖縄振興開発金融公庫融資第一部長	経済
7	比嘉秀夫	宜野湾市基地政策部長	行政
8	謝花良継	北谷町総務部長	行政
9	須田 勝	沖縄市建設部長	行政
10	安里 勉	北中城村企画開発課長	行政
11	川満誠一	沖縄県企画部企画調整統括監	行政
12	藤田雅史	内閣府政策統括官（沖縄政策担当） 参事官付（政策調整担当）企画官	オブザーバー

(3) 開催状況

有識者検討委員会の開催状況は、以下のとおりである。

	検討内容	配布資料	出席者
第1回 ●とき 平成25年11月1日(金) 14:00～16:00 ●ところ カルチャーリゾート・フェストーネ多目的ホール	1. 委員会の位置づけ、第1回委員会の論点等について 2. 上位・関連計画と今年度検討内容の相関関係 3. 今年度の検討課題 4. 上位計画の概要 5. 駐留軍基地跡地の返還計画 6. 周辺の開発動向を踏まえた、段階的な整備検討の必要性 7. キャンプ瑞慶覧の跡地利用の検討状況と周辺市街地の開発の動向 8. 広域インフラの検証 9. キャンプ瑞慶覧西普天間住宅地区の広域的観点から現状と役割の検討	・議事次第 ・設置要綱 ・委員名簿 ・座席表 ・検討資料	・岸井隆幸 ・池田孝之 ・上妻毅 ・稲田純一 ・高嶺晃 ・宮城健三 ・比嘉秀夫 ・謝花良継 (代理:仲松明) ・須田勝 ・安里勉 ・川満誠一 ・藤田雅史 (代理:西牧参事官 補佐兼専門官)
第2回 ●とき 平成26年1月15日(水) 15:00～17:00 ●ところ カルチャーリゾート・フェストーネ多目的ホール	1. 委員会の位置づけ、第2回委員会の論点等について 2. 西海岸地域、普天間飛行場、キャンプ瑞慶覧の位置づけ 3. 中南部都市圏エリアの幹線道路の整備の方向性について 4. キャンプ瑞慶覧における緑地整備の方針(案)について 5. キャンプ瑞慶覧における機能導入について 6. 先行返還地区(西普天間住宅地区)	・議事次第 ・設置要綱 ・委員名簿 ・座席表 ・検討資料	・岸井隆幸 ・池田孝之 ・上妻毅 ・稲田純一 ・高嶺晃 ・宮城健三 (代理:玉那覇道男) ・比嘉秀夫 ・謝花良継 (代理:仲松明) ・安里勉 ・川満誠一 ・藤田雅史

	検討内容	配布資料	出席者
第3回 ●とき 平成26年3月12日(水) 10:00~12:00 ●ところ カルチャーリゾート・フェストーネ多目的ホール	1. キャンプ瑞慶覧返還予定地区の整備の方向性(第2回委員会関連) 2. キャンプ瑞慶覧西普天間住宅地区の整備の方向性	・議事次第 ・設置要綱 ・委員名簿 ・座席表 ・検討資料	・岸井隆幸 ・池田孝之 ・上妻毅 ・稲田純一 ・高嶺晃 ・宮城健三 ・比嘉秀夫 (代理:仲村等) ・謝花良継 ・安里勉 ・川満誠一 ・藤田雅史 (代理:新里英明)

1) 第1回有識者検討委員会 議事要旨

- 高嶺委員 アワセゴルフ場跡地では、徳洲会が2015(平成27)年の秋に、イオンモールが2015(平成27)年の春にオープンになる。
- 岸井委員長 (事務局は) 次回以降でよいので周辺道路の交通量と混雑度等の数値を用意すること。
- 稲田委員 構想段階や土地利用の方向性を考えるのには、(この地形図の) スケールでも許されるかと思うが、今回(もう少し詳しい内容を) 詰めていくのであれば、全体が分かる大きな地形模型と同時に、部分のスケールのより精度の上がる地形模型を必ず作るべき。
- 岸井委員長 最終的なアウトプットのイメージとして、どの程度のモノを最終的に我々は頭に描けばいいか。たとえばスケールでいえば何分の一の図面を書くという話なのか、いやまったくそんなのは必要なく、概念図でいいというのか、その辺を示されたい。
- 事務局 統合計画が示された中で、キャンプ瑞慶覧の返還区域が部分返還になっている。広域構想においては、返還地全体での返還を想定していたので、(構想レベルでの) 統合計画への対応を考える必要がある。そうすると、幹線道路の詳細な構造とか規格については、広域構想の段階では決めることは不要であり、道路ネットワークの方向性を示すことが必要と考えている。緑についても部分返還に対応した、緑の保全・創出・つなぎについて、方向性を示す。
- 都市機能についても、部分返還されたそれぞれの関係をどう整理するかが大事であり、その方向性を示す。
- 一方で、西普天間住宅地区については、返還が来年度に迫っているので、広域構想を実現させるためにはどうするか、少し具体的で細かな方向性を決める必要があると思っている。
- 本年度、宜野湾市が西普天間住宅地区の基本計画を策定しており、同時並行で進んでいる。この委員会で検討する構想の考え方が、宜野湾市が策定する基本計画に反映され、更に、基本計画の進捗状況と整合を図りながら広域的な観点から対応を考えていくということが必要なので、西普天間住宅地区についてはより細かく具体的な方向性を示していきたいと考えている。
- 岸井委員長 広域構想図は全体を返還されたと仮定した空間をゾーニングしたもの、今回部分的な、先行的な返還になった。それを受けて、この程度のレベルの議論をディテールにわたってやればいい、あるいはもっと細かいところまで欲しい、と言うのか。
- 事務局 全体としては、広域構想段階だと考えている。
- しかし、西普天間住宅地区に関しては、今回、今年度宜野湾市の調査の中

でやると思うが、2500分の1ぐらいの精度でやらないと都市計画に耐えられないので、西普天間についてはそのレベルで検討していく。

池田委員

(中部縦貫は)パターンB(瑞慶覧内に将来の幹線道路空間を用意しておく案)に向かっているのではないかと見える。予見として考えていいのか。理由も含めて確認したい。

事務局

宜野湾市・地主会・沖縄県、あと国は沖縄総合事務局が構成する協議会では、中部縦貫道路を普天間方面～石平交差点まで結んで、広域構想の土地を確保する(パターンA)という一つの考え方がある。

パターンBについては、瑞慶覧の将来のことも考え、道路空間を確保しておくべきじゃないかという考え方。

普天間方面に伸ばすルートも考える一方で、将来の先の返還を見据えて主要幹線道路の導入空間を確保しておく。

岸井委員長

道路計画としてイオンがオープンした時に本当にもつかというのがある。最終的に瑞慶覧全体が返ってきたときに、どの道路がどういう風に交通の妨げになるのかということも同時に考えないといけない。もうちょっと資料を整理していただいて、議論かなと思っている。

軌道系はできるだけ安くということがありましたが、これは今の(計画)道路には普通には入らない。全面的に拡幅するか、高架もありうる。その将来形ををにらみながら、部分的な対応で済むのかどう絡んでいくのか。資料を集めて欲しい。

宮城委員

イオンだけでなく徳洲会も立地されるということで、この道路、ライカム交差点とかが非常に混雑する。最終的な道路は中部縦貫道路が通って、どうなるかという点があるとは思うが、当面のつなぎとして、高速道路に接続するような方向や、西海岸道路に接続するような方向を検討された方がいい。

岸井委員長

抜本的な道路ネットワークの最終形がいつなのかということ、当面どこまでつなぐか、2015(平成27)年までには何ができていくのか。それを時間軸でもう少し整理して議論したい。

キャンプ瑞慶覧とインダストリアルコリドーとのつながりみたいなものは、どう受け止めるのか。あまり意識しなくてもいいのか。

真ん中に緑地が入るのが気になる。

宜野湾市

宜野湾市としては西普天間住宅地区と国道58号の連結は重要だと思っている。

事務局

国道58号があり、西海岸道路は整備中ですが、それを何とか西普天間住宅地区につなげることはできないものかと考えている。

そうすれば那覇空港から西普天間まで約20分。西海岸の開発、そこの連携、あるいは普天間飛行場との連携が確保されるということがあり、広域的な観点からそういったネットワークが必要だと考えている。

- 池田委員 普天間や瑞慶覧も含め、(広域構想図を) もっと拡大したものを作ってほしい。(中部縦貫により) 西普天間地区のところはかなり分断される。それが果たしているのかどうなのかという視点と、もう一つはキャンプ瑞慶覧全体において、(中部縦貫道路) が果たす役割、そこの説明がないと、この西の地区だけ分断されるだけの話で、これは非常に迷惑。
- 要は、全体でどうするかというスタディが間にあって普天間、西普天間をどう受け持つかというのが必要。もう少し全体を固めたうえで、この西普天間をどう受け持つか。そういう整理をやっておいて頂きたい。
- 沖縄県の方で基幹バス構想がある。これは鉄軌道ができるまでの暫定形としてかなり長い期間、国道 58 号を利用してまさに西普天間のところを通過して、国道 330 に向かう。基幹バスが通ることをどう利用するかということを考えておく必要がある。
- 岸井委員長 道路網の議論をするには、沖縄県並びに関係市町村にパーソントリップの数値とか将来的なネットワークを整理して、現状の交通渋滞状況を把握して、土地利用の変化がどこに何が起きるか考える。それを固めて、いつまでに何が起きるかというステップを踏まえてもらう。
- 高嶺委員 西普天間の計画はすでに進もうとしている段階で、検討の道路網やそういうもので、計画が停滞しないように進めていただきたい。
- 岸井委員長 ここで議論したことが、宜野湾市が描いている絵に反映できる、そんなスケジュールなのか。
- 宜野湾市 広域構想のキャンプ瑞慶覧と西普天間の計画の見直しは当然並行して、なおかつ整合性を持たせるというのが目標。
- 高嶺委員 西普天間住宅地区は既成市街地の開発の先駆けというか、既成市街地の整備を進めていって、あとあと普天間の計画と整合を持つというような大きなものの考え方もある。
- 宜野湾市 基地跡地利用を契機に、周辺市街地の改善を目指すことが宜野湾市の都市計画マスタープラン。都市計画機能の導入については、それも含めての検討を要する。
- 岸井委員長 周りの地域の課題という課題を、基地跡地を使いながら解決できるのではないかと当然考えるべき。今回、西普天間はそう意味では第一号の位置づけになるから、うまい仕組みとプランを考えていく必要がある。
- 上妻委員 将来の限られた県内需要を先食いするのではなく、新しいものを作り出していく、 $+\alpha$ のものを生み出していく。何がトリガーとなる都市機能か、そして、公共公益施設を国が責任を持ってやるという、拠点返還地として何をやるか、何が求められるか、そういったところが大事。
- いわゆる沖縄特区で、そういったソフトの特別措置の導入も含めて、先行的に返還されることが固まっている西普天間の方法を考える。
- 拠点返還地としての指定というのは前提条件に据える。けれども中身はな

んなのか、それから都市機能の中身はなんなのかといったことをこの先行モデル地区になるのであれば考える必要がある。

西牧代理

跡地利用推進法に基づく法定協議会が開かれ、山本大臣が西普天間住宅地区を拠点返還地として指定する方向で検討するという発言をしている。

内閣府としては西普天間住宅地区が、中南部都市圏の跡地利用において拠点となるべき跡地利用を今後どうやって進めていくのかということを中心重視しながら、指定の方を進めていきたいと考えている。

そういう意味ではこの会自体は、主に西普天間地区をどのような拠点として位置づけるのか。中南部都市圏におけるどのような拠点として位置づけるのかということを中心重視していただきたい。

事務局

西普天間地区は、中南部都市圏の中心に位置し、周辺には今後大規模な返還跡地・開発可能地区が出現する。潜在的に内在しているポテンシャルをどう引き出していくかということが、実は我々の使命である。

まず、広域交通を考え、あるいは豊かな都市環境の観点から緑のネットワーク、また、どんな都市機能を位置づけ、都市機能がここだけに効果を及ぼすものではなく、広く発揮させていくための取組みはどうあるべきかということ、今後集めていく。

10月24日の法定協議会において国としても西普天間住宅地区を拠点化指定として取り組んでいくという話があった。

跡地利用推進法が2012(平成24)年4月に制定され、制度的な部分が整った。広域構想の計画をしっかりと市町村に降ろし、拠点返還地の要件に見合ったものであれば、拠点返還地の位置づけ、国の取組みを定めていく。

その中で更に具体的に、重点的に推進すべき公共施設であるとか、また、産業の振興策であるとか、それを引き続き検討していくことになる。沖縄県としては市町村としっかり研究しながら、国のいろんな対応について検討を進めていく。

岸井委員長

具体的に拠点性を高めるというについては、いくつかアイデアが出ているか。

川満委員

まだ確定的ではないが、有望な案件だろうというものはいくつかある。重粒子線の医療施設等についてもかなり合致し得るのではないかという話を今詰めている。

案件としては、都市機能のこととそれから教育、用途について、同時並行に進めている。拠点性は中身を作るにつれて追って出てくるものと考えている。

岸井委員長

既成市街地側のまちづくり、地域全体の緑とか緑地公園、大きな跡地利用のイメージを高める場所でもあるので、それにもふさわしい空間にしないといけない。

なかなか課題を持っているがそれだけの先行地区ということですから、皆

- さんにぜひ良い知恵を出してもらおうようお願いしたい。
- 池田委員 拠点の指定を受けるというのはいいことだが、一方でこの西普天間地区がそれに値する資質があるのかどうか。
- 地形の悪さの一方で緑地が多くある。場合によっては道路によって分断されるということもある。文化財もかなり集積しているので、文化財と緑、はしっかり保全しなくてはいけないし、使える場所がかなり少ない。
- 拠点性を高めるのはいいけど、ここで、どれだけの拠点性の準備ができるか。
- キャンプ瑞慶覧全体のことを考えて、この西普天間の位置づけをするべきだし、それはそれで、発想を逆転して、この西普天間住宅地区の拠点性を高めることによって、キャンプ瑞慶覧の拠点になり、宜野湾の拠点になる。
- 宜野湾市 宜野湾市は基地跡地返還を受けて、計画づくりのうえで、地権者の意向が第一であろうと考え、10月23日にアンケートを取った。
- 現在集計中で、おおむね40%の回収率である。
- 岸井委員長 40%帰ってくるというのは、関心が高いということ。
- 地元の情報を次回是非紹介していただいて、地元の意向を踏まえて検討したい。
- 稲田委員 地形のデザイン、路線をマクロで許される範囲のキャパの中できめ細かく路線の設定及び地形の関係の工法をきちんとやりますと、案外工費が安く、景観的にもバランスがよく、緑への影響も最小限に抑えられる。今の時点で事務局は地形との整合性をやっていただくべき。
- 土地のデザインをするとき、定規断面でやるよりもむしろ地形を考えて曲線を使ってやる方が、工費が安く、なおかつ駐車台数が+α入ったということを経験している。
- 事務局 大きな地形構造を変えないような場合が一番安いと思うので、そういった形でできるだけ土地をいじらないようにする。
- 県道81号線から国道58号に結ぶ路線をサービス道路と呼ぶレベルでつける。その時に地形構造をできるだけ生かしながら、どういった都市利用ができるか検討する。
- 岸井委員長 ここは先行買収対象か。
- 事務局 跡地推進利用法においては対象の地域である。
- 宮城委員 (西普天間の土地利用計画は) どのような機能を入れるかによって、配置とかがエリアによって変わってくるのではないかと思うが、どの辺まで議論していくのか。
- それと、まだ協議段階でしょうけれども沖縄県のほかのプロジェクトとの整合性をどのように保っていくのかという事を整理して欲しい。
- 事務局 西海岸は世界水準の都市型オーシャンフロントリゾートの形成を目指して(将来に向けた検討を行っており)、実は西海岸の議論の中でも、西普

天間住宅地区とか大山区画整理とか機能分担については考えている。基地跡地のみならず、広域の議論をしていただきたい。

川満委員

西海岸の方はアーバンリゾートという感じがある。一方、西普天間地区はチュンナガーとか文化的なものがあり、地域の方々が帰ってくる土地。これらを両立させる。そんなところがあると魅力が高まる。

岸井委員長

地元のご意向も聞きながらあるいは、拠点の在り方を見つけながら、(検討)できればいいなと考える。

第2回委員会には今回出てこなかった基礎的な部分を確認できるとともに、西海岸だとか、宜野湾市のやっぴら作業だとか、アンケート結果だとか、いくつか材料を出していただいて、それを見ながらみんなで議論していきたい。

池田委員

西普天間住宅地区の構想は都市計画の部分で考えたところだと思うが、実はこれと別の観点から教育委員会の文化財関連の報告書がある。チュンナガーも含めた文化財もあって、斜面地、文化財そういったものを保全かつ活用するように跡地利用計画を出している。ぜひその資料は宜野湾市の方から入手されて、それも議論の中に含めて頂きたい。

2) 第2回有識者検討委員会 議事要旨

- 岸井委員長 第2回委員会ということで、広域インフラの考え方、あるいは先行返還地区の役割に関して意見をいただく。
- 比嘉委員 西普天間住宅地区の部分については、地権者アンケートを取りながら、今現在、住宅地中心から都市機能を備えたまちづくりという形で今取り組んでいるところ。その中で医療系について、特段、重粒子線ということではなく、医療系のものについても都市機能としては有効であるというアンケート結果。
この部分については、宜野湾市で策定している、33ページあたりの土地利用の素案を今週の週末から来週の週末にかけて地権者の説明会を開きながら、さらなる合意形成という形で進めようとしている。
粗々のゾーニングを今素案としてもっているということでございますので、皆さんのご意見も参考にしながら最終的には基本計画図を作成していきたいと考えております。
- 岸井委員長 地元におろすためにも今回この場所の持っている属性について、これをどう説明するか。
- 高嶺委員 前回、この地域のアンケート調査がもう出ているのではないかという質問をしたが、アンケート結果はどのような感じだったのか、もしくはその概要は。
- 事務局 参考資料、参考-4と右下に書かれているところの4番、キャンプ瑞慶覧(西普天間住宅地区)地権者アンケート結果に概要を示した。
配布票数613票(資:613票)のうち回収票数253、回収率は40%程度。
例えば問2では、「新たに立地する都市機能として、どれが必要だと思われますか」に対し、医療機能(60%)、教育機能(47%)、産業機能(44%)。
問3では、「傾斜が緩やかな斜面緑地の一部で、どのような土地利用がよいか」という問いで、都市公園(76%程度)、墓地公園(26%)、住宅(35%程度)が選択されている。
右側にいくと、土地の先行取得に関して、先行取得に応じる意向が全体の約25%程度という結果になっている。
それから、その下の表は全体とその割合で、エリアによってご回答が多少違うという結果である。
それから下は、手法等についての説明で、70%程度の方が「一括で区画整理」という形で回答をされている。
特に斜面所有者の方は9割近くは「一括で区画整理」という回答の結果になっている。簡単ですが、以上です。
- 高嶺委員 これだけいろいろな機能をそこに入れたいなら、多分緑地の部分も含めて、地主が参画できるような土地区画整理ではなく、土地を貸すとか売るとかの計画でないと、この計画は進められないのではないかという感じがする。

- 比嘉委員 土地区画整理事業の成立性の観点からすると、その部分について先行して公共用地として取得する必要がある。そういうことがなければ一括しての土地区画整理事業は困難であるという認識。
- 宜野湾市の一番の課題としては、事業実施までにいかに斜面緑地を公共用地として取得できるかということが区画整理事業の成否を左右するのではないかと考えている。
- 取得可能な合計面積は推計で13.8haであり、ほとんどの急傾斜地は取得可能。
- 岸井委員長 9ページに混雑度が0.5ぐらいの交差点だから大丈夫と書いてあるが、これは全部新しい道路のほうにのってくると、約3万4,000台が新しく330号線にのってくるわけで、0.52という混雑度は実は容量が3万台ぐらいしかない。1万5,000台の交通量が0.52の混雑度に相当するので、多分330号線は拡幅しなければいけない。もしくは県道81号線の東へ向かう道路を拡幅しなければいけないという話になる。
- 事務局 その配分の結果は中部縦断だけを見るとそうだが、沖縄自動車道に交通がのっていないということで、もう少しバランスがいい配分の仕方をしていくと、少しやわらぐだろうと認識している。
- 岸井委員長 問題は、その施策を具体的にどうやって打つのか。
- 自動車道自身をどこから乗せるかによっては、中部縦貫はいらなくなるかもしれない。
- それから、特にライカム交差点のところの新しくできる商業施設の対策がいくつかあるが、それ自身は周辺の交差点をつくる対策なので、330号を救うことにはなっていない。
- 事務局 その場合、中部縦貫道路が自動車専用道路タイプのところで、多分60キロくらいで走らせている。普天間の中を普通の一般道の道路にして速度を下げていくことが、現実的な道路のつくり方。そうしていくと今沖縄自動車道に乗らずに、中部縦貫道路に配分されている交通は、もう少し本来の姿のところに戻っていくのではないかと。つまり沖縄自動車道に行くのではないかと思っている。
- 岸井委員長 断面で一度計算してみるとすぐわかる。どこにのるかではなくて、断面でいったら足りているのかどうかを計算するといいと思うし、発生源がどこにあるのかによってもだいぶ違ってくる。
- 稲田委員 緑があり、歴史・文化、自然環境、地形があり、地質・水系、植生、生活・文化という要素がきちっと分析されていない。まだちょっと分析不足ではないか。
- 次はこの要素を分析をできるだけやって、計画論として論理立てるべきではないか。第3回に計画論として取りまとめるということだが、これはちょっとおかしい。ひとつひとつの要素を示しているが、それぞれの出典もわからない。教育委員会とかの資料をもう少しこの機会に調べておかないと、各市町村に分かれたら、また、議論ばかりが先行して専門的な押さえをやる機会がないのではないかと。
- 事務局 まだそこまで追いかけていないところも確かにあるので、そこについては補強していきたい。

- 池田委員 それから、作業をする上で、今立ち入りを制限されるということもあり、資料を基に分析をかけていけないといけないので、既往の調査結果を提供してほしい。資料を並べるのではなくて、そこからこの地区としてどう読み取るかという読み取り方が計画の基なので、そういう整理の仕方をぜひしていただきたい。28ページに載っているアクセス道路は、今の西普天間のところを通るわけだが、それが最後の34ページのところに反映されていない。
- 事務局 33ページは宜野湾市さんがご検討中の素案。34ページについては、今まで検討してきた少し広域的な見方の中で、緑の資源であるとか、道路のネットワークのつなげ方とかを検討したもの。
- 岸井委員長 34ページの図で、海岸のほうの道路から普天間へあがってくるアクセスをつける道路というのはどれか。
- 事務局 34ページにあります、インガーと書いてあるところで59.1と書いてあるところをアクセス道路として想定している。
- 池田委員 同じ34ページの図で、住宅地のところにある2つのブルーの丸は、どういう形で保全するのか。
- 事務局 中央部にある丸のところは、カンナジーの展望広場と、この島を中心とする御拝所、それを広場として設置しますということが掲げられておりまして、それを住宅地内に公園的にと言いますか、展望の広場もしくはその拝む広場として住宅地内にそれを残していきたいと考えております。
- 池田委員 公園もしくは広場のような施設で受け止めるということか。
- 事務局 はい。
- 池田委員 言葉遣いとして31ページの機能導入の中の、重粒子線治療の施設の話が何度も繰り返して出てくるが、重粒子線についていろいろと詳しい方から聞くと、今さらそれをつくっても国際的な価値もほとんどない。これからは中性子線を使うほうが本当の最先端で、それだったら日本のトップになってやっていける。言いたいのは、あまり重粒子線という言葉をも特定して書き込まないで、最後の34ページにあるように「先端の」ということでいくと、どうにでも解釈できる。
- 上妻委員 機能導入に関して重粒子線施設かどうかはともあれ、トリガーとなる中核施設は何らかの放射線の治療施設だと。その具体的な施設の点から面への広がり展開は考えておく必要がある。段階的な土地利用も念頭に置きながら、その方向性なりコンセプトを考える必要があるのかなと思います。ただ重粒子線であってもそれ以外の更に先端的な施設であっても、がんの治療実績のある病院との連携体制を築くのは、何であれまず大事な要件だろうと。施設稼働率をそれなりにもたないと、施設整備だけではなくて、年間維持費というか人件費とか、そういったランニングコストだけで十数億円から数十億円かかるため、体制と場所の検討が必要。沖縄の場合はやはり観光保養と連動させた長期滞在型の治療ができる場となることは大事ではないか。また、国内だけではなくて、アジアをはじめとする海外の

- 池田委員 富裕層の方々をターゲットにした拠点である必要があるだろう。そして医師なりエンジニアの研修機能もこの場所なのかどうかはともあれ必要になってくる。かなりたくさんの方が来て、それを治療する場合にも連携してやっていく。そういう病院施設的なものを目標とするのか。もっと最先端の実験施設でもいいのではないか。つまり、この土地はそんなに広い土地ではない。
- 実は、医療ツーリズムというツーリズムは気にはなっているが、この狭い土地で住宅づくりも含めて、ここで広域的な治療施設がここで成り立つのかどうか。ターゲットの狙い方。この医療施設の性格を実験的な機能の最先端にするのか、非常に広範囲でたくさんの人たちがくるような形にするのか。これは結構後の運営にもいろいろ絡んでくるので、非常に重要な話。その狙い方によっては土地利用のやり方変わる。
- 宮城委員(代理 玉那覇) アンケートの集計結果が医療連携・予防医療で47%ある。観光についても44%あると。それから人材育成についても47%あると。概ねその比率で土地利用計画がゾーニングがされているような印象を受ける。将来的には地域間競走の波が押し寄せるため、そういう観点から、ある程度選択と集中の必要がある。このゾーニングの中で、人材育成施設というのがあるが、これは高度な技術の人材育成なのか。地域の人材育成的なのか。
- 川満委員 予防医療のゾーンも本格的にやるのであれば、5~6haでは足りないかもしれない。機能導入について、医療ツーリズムとか、いろいろあるが、沖縄県ではここに拠点性を持たせるには、琉大の医学部であるとか、中部に交通の要所があるということもあり、面積上の制約はあっても、先端医療技術の集積は可能。
- 高嶺委員 限られた敷地で使える部分というは限定されてくる。そこでいろいろなコンセプトを絞り込まないと、かなり限定された施設になってくる。
- それともう1つは、宜野湾市のいろいろな財政の問題とか、あるいは人口の動向から見て、宜野湾市の地域のメリットというのは何かということを考えておかないといけない。
- 稲田委員 西普天間住宅地区のまとめ方はどの程度になるのか。
- 川満委員 ゾーニングのレベルを考えている。ここで詳細になると、いろいろ齟齬が出るのではないか。
- 比嘉委員 宜野湾市としては2004(平成16)年の基本計画の見直しをしているという立場。ゾーニング部分を34ページを越えたものみたいな形で今年は進め、次は実施設計によって具体化を進めていくという形になる。
- 岸井委員長 土地利用に関しては、まだまだいろいろな可能性がある。ただ、これだけ緑地を取ると、宅地がかなり減るし、しかも地形上、結構厳しい場所である。アンケートの要望に従っていくのは規模としては非常に中途半端なものになりかねない。細かくゾーニングしないで、あとは具体的に中身、利用者を見ながら空間も仕上げていくことにしないと。

ただ空間にとっては、8%の勾配だと医療施設は全然無理。しっかりした道路として使えるようなネットワークにしなければいけないので、33ページとか、参考資料1のネットワークでは無理。

それから34ページの絵も、もっと工夫ができそう。もう一段、二段精度を上げたものをつくらなければいけない。

それとこの絵で地区外に出て行ってしまう道路があるが当面はつながらないことも想定しながらこの地区は開発をしなければいけない。

一方で、住宅地にしたい人もいて、道路まで一応描いてみるとどんな絵になるのか。また、文化財はどうやって保全できるのか。

宜野湾市にとってこの開発はどういう役に立つのかと。同時に普天満宮の話もかかわってくる。

全体の大きなシナリオをもう一度考えて、うまくいくか確認しなければいけない。

謝花委員(代理 仲松) インダストリアル・コリドー地区の市街地開発に伴う豊かな緑の創出については、ハンビー飛行場跡地の土地利用と同じような展開になると考えている。そういった中で緑地のつながりをどう演出していくのかというのが、幅が狭いインダストリアル・コリドーの中で国道拡幅もしながら国道沿いにある土地利用というものを緑というテイストも入れながら、どうつくっていくのかというのが少しわかりづらかった。

事務局 特に道路とか緑に関しては、全体の整理は俯瞰的なものはいいが、分析ということとはもっと詰めないといけない。これについては、所管する道路であれば道路部局とか、あるいは緑地であれば関係する部局と連携してやっていく必要がある。また、現地に即した計画はどうしても現場の意見というものが必要で、過去の資料、あるいは市町村の意見も聞きながら更に分析を加える。今後、更に関係機関と連携して詰めていきたい。

3) 第3回有識者検討委員会 議事要旨

- 岸井委員長 ご説明いただいた資料を中心に、まずご議論いただいて、もし時間があれば取りまとめの方針について意見をいただく。
- 宮城委員
事務局 整備のイメージについて、土地利用計画素案と違っているが、どうまとめるのか。宜野湾市で検討中の土地利用計画は素案で、地権者に考え方を伝えるための計画。本委員会で提示した土地利用は、広域的な観点から、アクセス道路沿道に産業機能の導入を図ったほうが、全体のネットワーク形成上、相乗効果が図れる、住宅地は台地の部分に配置したほうが眺望等のエリアの利点も生かせるという提案。
- 事務局 補足しますと広域的なアプローチに加えて、技術的な観点も加味している。
- 岸井委員長
事務局 最終的にこのレポートは、どう公表されて、どう使われそうか。
基本的に公開だが、地権者には合意形成の素案しか見せてないので、内部限りにさせていただきます。
- 比嘉委員(代理 仲村) 広域的な観点もありますので、宜野湾市としても参考にしながら、地権者の合意形成を進めていきたい。
- 池田委員 状況はよくわかるが、今回のアウトプットと宜野湾市が進めたものとベースが全く違う。地権者の方は自分の土地がどうなるのかを一番心配する。素案をベースに早く認識してもらって実施に移ってもらうことが重要。
- 比嘉委員(代理 仲村) 池田先生がおっしゃったとおり。例えば、地主会の役員の方々等に見せて意見交換とか、様々なやり方で合意形成を進めたい。
- 高嶺委員 アンケート結果で、土地を使いたい人と、売ってもいいという人の割合は。
- 比嘉委員(代理 仲村) 割合は出ているが、アンケートに半分ぐらいしか答えていないので今後動いていくと思っている。
- 高嶺委員 整備の方向性の中で2015(平成27)年から土地区画整理事業とある。斜面地の緑地をあわせて約4割の土地を公共減歩として出すと、土地区画整理事業だけでは、非常に厳しいのではないかと。20ページの図では、道路がこの地区の中に2つ入っているが、これは沖縄県の調査の中では幹線道路の位置づけになるのか。
- 事務局 1点目の減歩率の関係。先行取得をして減歩率緩和につなげたい。ただ、適当な減歩率でおさまるかは課題として残るため、実施計画を進める中で調整していく。2点目の幹線道路は、国道58号へのアクセス、将来の普天間飛行場を結ぶ道路という重要な道路だと認識し幹線道路とした。(幅員17m、4種2級程度を想定)
- 高嶺委員 住宅地が商業地域と業務地域に挟まれて閑静な住宅地になるのか。インダストリアル・コリドーに行く道路は、機能するのか。
- 事務局 1点目の住宅地について。道路との間に10m近くの高さの違いがあり視界はひらけるので提案した。道路は、西普天間住宅地区の中を貫通しその先に国道58号バイパスに向け既存の都市計画道路に接続するので、広域ネットワークの幹線道路となる。

- 岸井委員長
事務局　　そういう意味ではなく、アクセス道路が途中で止まるのではないかということ。返還時期が合わなかった場合は、一時期行き止まり道路となってしまう可能性がある。地区内で一定時期迂回できるような配慮が必要。
- 稲田委員
事務局　　統合計画の中でも「インダストリアル・コリドーの南側については、段階的返還を考慮し早期の返還を検討していく」とあるので、早期返還を国に働きかける。土地利用計画、住宅の配置は、1つの考え方、選択肢の1つと理解ください。
- 事務局　　道路の間にある既存の緑地は、この造成だと完全になくなる。段切り型の平坦な部分をつくるのではなく、むしろ現況を残すほうがいい。
- 事務局　　少し道路を振り込んで今の自然の緑に影響がないような形に処理している。県道81号線との高低差が10mあるので、平場を確保する絵になっているが、将来、宅地の利用方法が決まった段階では、極力この辺の斜面も吸収しながら、現況地形を活かしたい。
- 事務局　　緑側から今のご質問に対して、模型を使い説明する。
(模型を示しながらの説明・意見交換)
- 事務局　　緑側からすると既存緑地はできるだけ確保、かつ沢筋があるので、住宅からおられるよう工夫も考えなければいけない。一方、東側については泉、湧水等も出てきているのでできるだけ保存する。
- 稲田委員
比嘉委員(代理 仲村)　　現況の等高線図をきちっと押さえて、なだらかにやったほうが全然効率もいい。県道81線と高低差があるため沿道利用をする場合は埋めないといけない。考え方としては、最初から排除するのではなく、地権者意向も踏まえて検討している。
- 高嶺委員
池田委員　　県道沿いの眺望は非常にいいため、建物が建って遮断するのはどうか。業務・住宅地について、もう少し掘り下げた性格付けをしないと、土地利用としてわからない。
- 比嘉委員(代理 仲村)　　宜野湾市の考え方としても、周りを囲むという形で緑地を配置しながら、中に住宅地という素案を修正しているところ。道路をどこに配置するかによって右と左で業務用地と住宅を区別して、合意形成にあたることを考えている。
- 高嶺委員　　非常に大きな敷地であればいいが、50haというのはそう大きくはない。そういう面で、シンプルなゾーニングのほうが誘導しやすい。
- 比嘉委員(代理 仲村)　　素案を見せたときに、地権者からいろいろ意見がでるのではとの意見もあり、まずアンケート調査をして絞り込むという形で説明している。
- 岸井委員長　　大規模な地権者は、いるのか。
- 比嘉委員(代理 仲村)　　100㎡以下とか、1,000㎡以上持っている人が約11%。地権者1人当たり700㎡程度(新都心でも1人当たり1,000㎡程度)。
- 謝花委員　　宅地整備とインダストリアル・コリドー内の道路整備の時期が合わない場合の代替ルートを点線で示す必要がある。国道58号へ接続ができない場合は、県道81号線への取り付けができるのか。また、先ほど返還に向け協議中との話があったが、その状況は。

- 事務局 国道58号側が無理な場合、県道81号線側につなげたらというご指摘は、高低差が30mぐらいあり難しいと思っている。
昨年の11月に宜野湾市長と地主会が連名で国に対して、国道58号へのアクセス道路の確保と、インダストリアル・コリドー地区の早期返還の要請活動を行っている。
- 謝花委員 国道沿いのインダストリアル・コリドー地区は、国道の拡幅もあり狭くなるので北谷町としては、まちづくりが困難という見方をしている。もし、早期返還を進めるのであれば、西普天間地区に隣接した南側地区を先行していけるのかなと思っている。先ほどの17m幅員のアクセス道路ですが、緑地を生かすためにずっと手前からアクセスはできないのか。
- 事務局 40mぐらいの高低差があるので難しい。
- 上妻委員 需要の先食いはしないで、新しい需要を創出するという考え方が大事。機能導入の方向性は、現時点で考えられる妥当な線で定まっていると思う。ただ、産業振興部分は、生ものなので計画のフレキシビリティが大事。今後の留意点として産業振興と地域住民とのかかわりの部分が重要。それから、拠点返還地制度の初めてのケースになるので、制度を限界まで活用することが重要。西普天間の跡利用を契機に、価値が劣化しないまちをつくっていただきたい。つまり、時間をかけて価値をつくっていく、更に次の時代に継承していくという意味合いで、緑と水・歴史・文化・風景・景観は、重要な資産と思う。
- 池田委員 スケジュールが気になる。区画整理だけでいいのかも含めて、事業手法の組み合わせを考えなければいけない。場合によっては、収支・運営と考えなければいけないことが結構ある。それを次年度の実施計画で全部片づけなければいけない。
- 岸井委員長 来年の作業は具体的にどこが何をやるのか。
- 事務局 来年の作業は、宜野湾市が取り組む実施計画。沖縄県は広域的な考え方を踏まえて、一緒に連携して取り組む。
- 比嘉委員(代理 仲村) 実際の事業がどうなるかは、来年の実施計画をつくる中で、宜野湾市・地主会・総合事務局・防衛局・沖縄県が入る作業部会を活かしながら策定していきたい。
- 岸井委員長 この地区において考えるべきポイントを、宜野湾市のほうにわかりやすく伝えることが、我々の役割。今回は、地区内にとどまった感がややあるので、瑞慶覧全体について将来どう展開できるのかということも、考えたい。取りまとめについては私と事務局に一任いただければと思います。
- 事務局 それでは、先生にご指導をいただきながら、取りまとめしていくという作業をこれから精一杯やっていきたい。