

平成20年度 大規模駐留軍用地跡地等利用推進費

普天間飛行場跡地利用計画策定推進調査報告書

(概要編)

平成21年3月

沖 縄 県
宜 野 湾 市

はじめに

普天間飛行場の跡地利用については、平成18年2月に、沖縄県と宜野湾市は跡地利用計画の基礎となる「普天間飛行場跡地利用基本方針」を策定し、平成19年5月には、跡地利用計画にかかる取り組みの手順・内容・役割分担等について取りまとめた行動計画を策定したところである。

本調査は、行動計画の第一段階の取り組みの一部として、平成19、20年度の二か年度にわたって実施したものであり、本年度調査においては、跡地利用計画の策定に向けた中間的な到達点として位置づけられている「全体計画の中間取りまとめ」に向けた関係者による意見交換を促進することを目的とし、土地利用・環境づくりに関連する計画方針を集大成した「土地利用・環境づくり方針案」の作成と計画づくりの促進に向けた今後の取組に関する検討を行っている。

本調査の実施にあたっては、それぞれの分野の有識者との意見交換を実施し、計画づくりの具体化に向けた幅広いご意見を頂いている。また、本調査の一環として、学識経験者、地権者代表、市民代表、各種団体代表の参画を得て「普天間飛行場跡地利用計画策定審議委員会」（会長 琉球大学名誉教授 尚弘子氏）を設け、跡地利用計画の策定に向けた取り組みの進捗状況の確認、行動計画の実施に関する重要事項の審議が行なわれた。

本報告書においては、「土地利用・環境づくりに関する計画方針」、「計画づくりの促進に向けた今後の取組の方向」を中心として、本年度の調査成果の概要を取りまとめている。

沖縄県と宜野湾市は、本調査の成果にもとづき、引き続き県民・市民・地権者の意向反映や他の計画分野との連携を促進しつつ、全体計画の中間とりまとめに向けた取り組みを進めていくこととしている。

調査成果の報告にあたり、審議委員会や意見交換会に参画いただいた関係各位に厚く御礼申し上げる次第である。

平成21年3月

沖 縄 県
宜 野 湾 市

目 次

第 I 章 土地利用・環境づくりに関する計画方針

I-1 「土地利用・環境づくり方針案」の位置づけ	1
1. 跡地利用計画策定までの取組の手順	1
1) 分野別の「前提条件の整理分析」	
2) 「全体計画の中間取りまとめ」	
3) 跡地利用計画の策定	
2. 「土地利用・環境づくり方針案」による計画づくりの促進	4
1) 「土地利用・環境づくり方針案」作成の目的	
2) 「土地利用・環境づくり方針案」の内容	
3) 「全体計画の中間取りまとめ」に向けた今後の取組	
I-2 「土地利用・環境づくり方針案」の作成	6
1. 土地利用にかかる計画方針	6
1) 振興拠点形成に向けた方針	
2) 住宅地形成に向けた方針	
3) 都市拠点形成に向けた方針	
2. 環境づくりにかかる計画方針	9
1) 環境共生に向けた方針	
2) 風景づくりに向けた方針	
3) 緑化に向けた方針	
3. (仮) 普天間公園の整備方針(試案)	12
1) (仮) 普天間公園整備の目標	
2) (仮) 普天間公園の計画内容	
4. 都市空間構成にかかる計画方針	14
1) 跡地の特性に着目した方針	
2) 周辺市街地との連携に向けた方針	
3) 広域交通計画との連携に向けた方針	
5. 土地利用方針図	17

第 II 章 計画づくりの促進に向けた取組の方向

II-1 「取組のメニュー」の選定	19
1. 平成 19 年度調査の「取組のメニュー」の評価・修正	19
1) 「計画開発」の促進	
2) 戦略的な機能の導入	
3) ソフトな取組の導入	
2. 「取組のメニュー」の具体化に向けた今後の検討の流れ	23
1) 「計画開発」の促進	
2) 「ソフトな取組」の導入	

Ⅱ－２ 「計画開発」の計画例の作成	25
1. 「計画開発」の具体化に向けた取組	25
1) 「計画開発」の目的	
2) 計画例の作成	
2. 観光振興拠点地区の計画例	26
1) 「計画開発」のねらい	
2) 目標とするまちづくりの方向	
3) 計画例の作成方針	
4) 「計画開発」の実現に向けた課題	
5) 「計画開発」の計画づくりに向けた取組の手順	
3. 集落空間再生住宅地区(神山集落)の計画例	30
1) 「計画開発」のねらい	
2) 目標とするまちづくりの方向	
3) 計画例の作成方針	
4) 「計画開発」の実現に向けた課題	
5) 「計画開発」の計画づくりに向けた取組の手順	
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	34
1) 「計画開発」のねらい	
2) 目標とするまちづくりの方向	
3) 計画例の作成方針	
4) 「計画開発」の実現に向けた課題	
5) 「計画開発」の計画づくりに向けた取組の手順	

第 I 章 土地利用・環境づくりに関する計画方針

「行動計画」においては、跡地利用計画策定に向けた意見集約や計画調整を促進するために、分野別の「前提条件の整理分析」を終えた段階で「全体計画の中間取りまとめ」を行なうこととされている。

平成 19 年度調査においては、土地利用・環境づくりに関連する 4 分野（振興拠点、住宅地、都市拠点、環境・公園）の前提条件の整理分析にかかる検討成果をもとに、「計画づくりの方向」、「まちづくりの戦略」及び「取組のメニュー」で構成される「キックオフレポート」を作成し、それにもとづき県民、地権者等との意見交換を開始している。

本年度調査においては、平成 19 年度調査の成果をもとに、幅広い意見の聴取に努めるとともに、分野別の検討をさらに深めることにより、跡地のまちづくりの具体的な姿に踏み込んだ「土地利用・環境づくり方針案」を作成し、「全体計画の中間取りまとめ」に向けた今後の意見交換や計画調整を開始するための素材として活用することを目的としている。

I-1 「土地利用・環境づくり方針案」の位置づけ

1. 跡地利用計画策定までの取組の手順

1) 分野別の「前提条件の整理分析」

① 分野別の検討を段階的に実施

- ・ 土地利用・環境づくりに関連する振興拠点、住宅地、都市拠点、環境・公園分野については、他の分野に先行して、前提条件の整理分析を平成 19 年度から開始している。
- ・ 都市基盤整備にかかる分野の内、供給処理分野については平成 20 年度に既往計画等のレビューを開始しているが、交通分野については、上位計画にあたる中南部都市圏都市交通計画の策定を待つ必要があるため、分野別の前提条件の整理分析は平成 21 年度以降に予定している。
- ・ 周辺市街地分野については、平成 20 年度より周辺市街地調査を開始しており、その成果を反映させた分野別の前提条件の整理分析は平成 21 年度以降に予定している。
- ・ 文化財・自然環境分野については、立ち入り調査の完了を待って、前提条件の整理分析を行う必要があるため、それまでの間では、最新情報にもとづく暫定的な方針をもって全体計画に反映させることを予定している。

② 「土地利用・環境づくり方針案」の作成

- ・ 振興拠点、住宅地、都市拠点、環境・公園分野の前提条件の整理分析の一環として、4 分野の検討成果を集大成して、土地利用・環境づくりに関する基本構想にあたる「土地利用・環境づくり方針案」を先行的に作成する。
- ・ それにより、跡地のまちづくりの具体的な姿に踏み込んだ検討素材を、地権者等にできるだけ早期に提供し、計画づくりに向けた具体的なレベルでの意見交換を促進するとともに、他の分野における計画づくりのベースや分野間の計画調整を行なうための素材として活用する。

2) 「全体計画の中間取りまとめ」

① 「全体計画の中間取りまとめ」の目的

- ・ 具体的なまちづくりのイメージを伴った基本構想レベルの計画案をもとに、地権者の意向醸成や関係者による意見交換を促進し、「全体計画の中間取りまとめ」を行い、跡地利用計画の骨格を構築することを目指している。
- ・ 「全体計画の中間取りまとめ」をベースとすることにより、跡地利用計画策定に向けた具体的な計画レベルでの分野間の意見交換や計画調整を促進する。

②「全体計画の中間取りまとめ」の手順

- ・「土地利用・環境づくり方針案」に対する関係者からの意見を集約する。
- ・都市基盤整備（交通、供給処理）と周辺市街地整備の分野に関する上位計画や関連調査成果にもとづき、前提条件の整理分析を行う。
- ・文化財・自然環境分野については、その時点までの調査の進捗状況により、暫定的な取り扱いを含めて、前提条件の整理分析を行う。
- ・上記の検討成果を踏まえて、「全体計画の中間取りまとめ」の案を作成する。必要に応じて、素案にもとづく意見聴取の手続きを追加する。

③「全体計画の中間取りまとめ」のアウトプットイメージ

- ・土地利用構想
 - －土地利用計画を構成する土地利用区分を行い、土地利用区分毎に計画内容や概略規模等に関する案を取りまとめ
- ・都市基盤整備構想
 - －（仮）普天間公園の機能、施設内容、規模、区域等に関する案を取りまとめ
 - －幹線道路の機能、施設概要、概略ルート等に関する案を取りまとめ
 - －中核的な供給処理施設の機能、施設概要、位置等に関する案を取りまとめ
- ・環境形成構想
 - －風景づくり、環境共生、緑化等の促進に向けて跡地に導入する具体的な取組を選定
- ・跡地利用基本構想図
 - －上記の構想にもとづき、都市空間構成にかかる計画コンセプトを構築
 - －跡地の土地利用ゾーニング、跡地及び周辺市街地の骨格的な都市基盤施設等で構成する基本構想図を作成
- ・開発方式の想定
 - －事業の枠組（事業手法・主体、開発の手順等）の想定
 - －土地の取得・保有・供給にかかるフレームワークを通じた実現可能性の確認

3) 跡地利用計画の策定

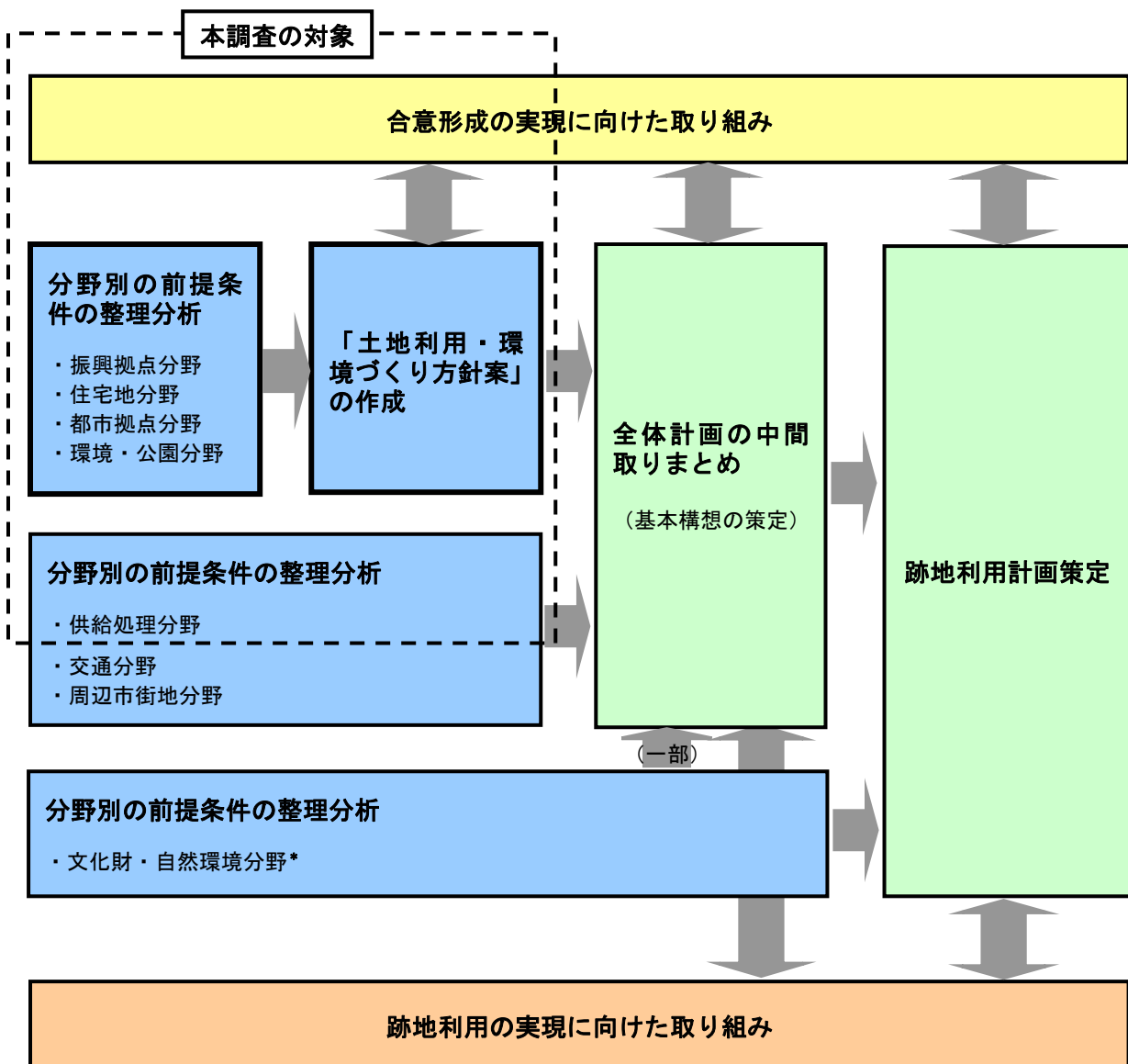
① 跡地利用計画策定の手順

- ・「全体計画の中間取りまとめ」をもとに、関係者からの意見を聴取する。
- ・「全体計画の中間取りまとめ」をベースとして、計画分野間の計画調整を行なう。
- ・「全体計画の中間取りまとめ」にもとづき、事業計画試案を作成し、事業実施可能性にかかる評価を行なう。
- ・必要に応じて、跡地利用計画素案を作成し、意見聴取や計画調整を行う。
- ・上記の工程を経て、跡地利用計画を策定する。
- ・あわせて、事業実施に向けた課題を整理し、事業化に向けた検討に引き継ぐ。

② 跡地利用計画の構成（例）

- ・ 広域的な位置づけ
- ・ 土地利用計画
- ・ 都市基盤整備計画
- ・ 環境形成計画
- ・ 文化財・自然環境保護計画
- ・ 事業スキームの想定

図 I - 1 跡地利用計画の策定に向けた取組のフロー



*返還前の跡地利用計画策定のためには、返還前の立ち入り調査が必要

2. 「土地利用・環境づくり方針案」による計画づくりの促進

1) 「土地利用・環境づくり方針案」作成の目的

① まちづくりの姿がイメージできる案づくり

- ・ 土地利用・環境づくりに関連する4分野（振興拠点、住宅地、都市拠点、環境・公園）の計画方針を集大成することにより、土地利用や環境づくりについて、跡地のまちづくりの具体的な姿がイメージできる案づくりが可能となる。

② 関係者による意見交換を促進

- ・ 「土地利用・環境づくり方針案」により、まちづくりの具体的な姿を「たたき台」として提供し、関係者にまちづくりの姿を共有してもらうことにより、より具体的なレベルでの意見交換を促進する。

2) 「土地利用・環境づくり方針案」の内容

① 土地利用にかかる計画方針

- ・ 振興拠点、住宅地、都市拠点、環境・公園分野の計画方針をもとに、土地利用にかかる計画方針を取りまとめ、「方針案」作成のベースとする。

② 環境づくりにかかる計画方針

- ・ 主として、環境・公園分野にかかる検討成果を踏まえて、環境共生、風景づくり、緑化に向けた計画方針として取りまとめる。

③（仮）普天間公園の整備方針（試案）

- ・ （仮）普天間公園は大規模であり、その計画内容によって「方針案」が大きく左右されると考えられるため、より具体的な整備方針を試案として取りまとめる。

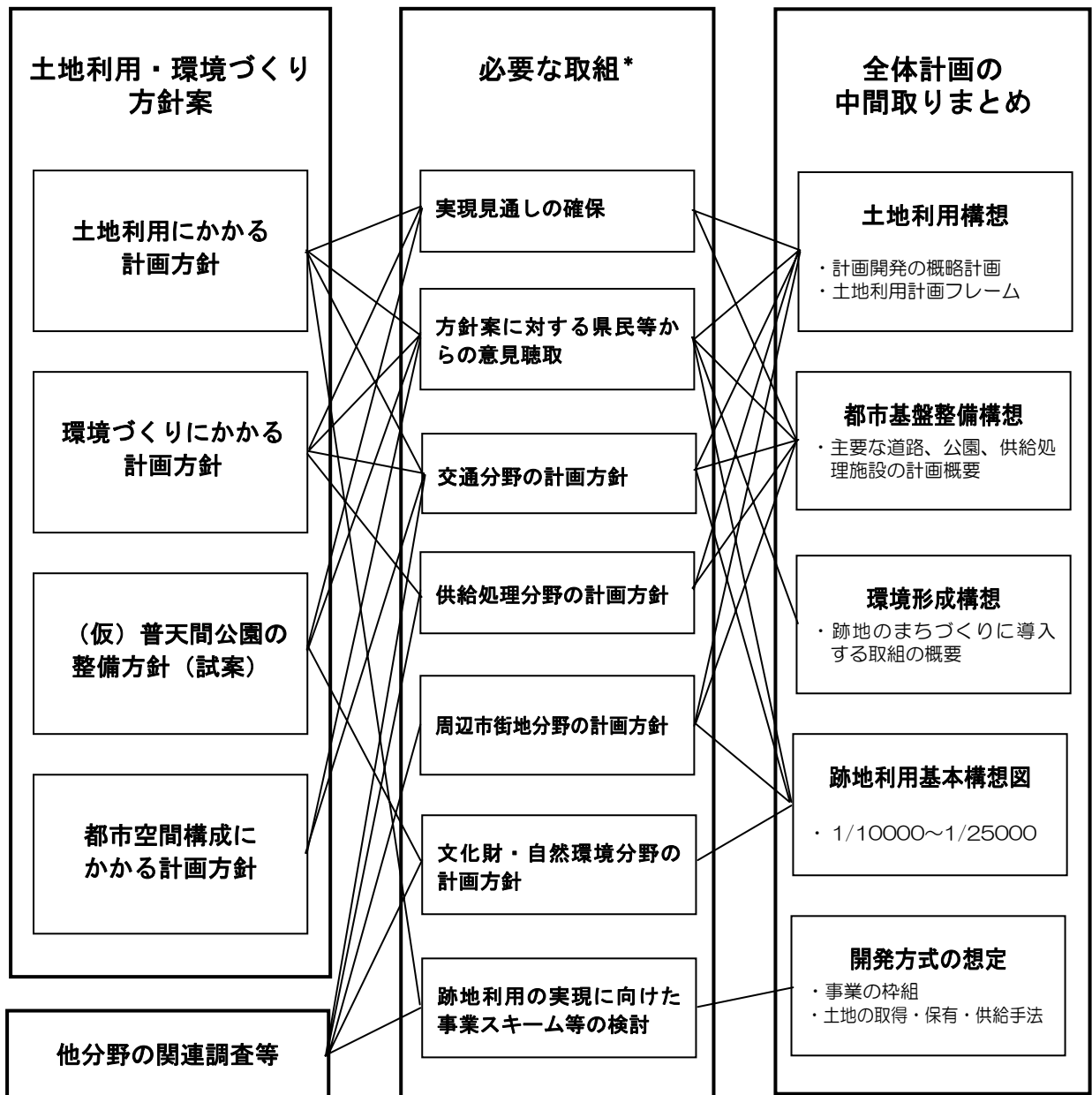
④ 都市空間構成の方針

- ・ 「全体計画の中間取りまとめ」における基本構想図作成の予備的な取組として、土地利用・環境づくりから見た都市空間構成の方針を取りまとめる。

⑤ 土地利用方針図

- ・ 都市空間構成にかかる計画方針を踏まえて、跡地における土地利用計画の手がかりとなる考え方を整理し、土地利用方針図として取りまとめる。

3) 「全体計画の中間取りまとめ」に向けた今後の取組



* 詳細な取組の内容についてはⅡ-1を参照

I-2 「土地利用・環境づくり方針案」の作成

1. 土地利用にかかる計画方針

1) 振興拠点形成に向けた方針

① 観光リゾートゾーンの形成

沖縄観光の新たな発展を先導するフラッグシップ（旗艦）となる「陸（おか）」の観光リゾートゾーンを形成

- ・ 普天間飛行場の跡地においては、沖縄観光の新たな発展に向けた「跳躍台」となる「陸（おか）」の観光リゾートゾーン形成に挑戦する。
- ・ 観光リゾートゾーンにおいては、リゾートホテル、沖縄コンベンションセンターを補完する施設、観光産業の人材を育成する施設、沖縄文化を総合的に発信する施設等の導入によるまちづくりを推進する。

② 研究交流型産業ゾーンの形成

普天間飛行場の跡地周辺に立地する大学等の研究機能と連携した研究交流活動の場となる産業ゾーンを形成

- ・ 普天間飛行場の跡地においては、跡地の周辺地域に立地する大学等と連携して、異業種交流や起業支援の場となる産業ゾーンを形成する。
- ・ 産業ゾーンにおいては、沖縄県の基幹産業として発展が期待される情報通信産業や健康産業等の研究開発部門等の誘致に向けたまちづくりを推進し、県内の他の活動拠点の「ハブ」（中継拠点）としての役割を担う。

③ 長期的な用地供給のしくみづくり

産業振興の拠点を育成していくために、長期にわたる機能誘致を可能にするための用地供給のしくみを導入

- ・ 観光リゾートゾーンや産業ゾーンにおいては、長期にわたる機能誘致活動を継続し、目標とするまちづくりを実現するために、用地供給の可能性を担保する必要がある。
- ・ そのため、地権者との協働により、用地保有機関による用地の取得・保有・供給や地権者用地の共同利用による用地の保有・供給等に向けたしくみづくりに取り組む。

2) 住宅地形成に向けた方針

① 歴史・風土の特性を活かした住宅地の形成

沖縄の歴史・風土の特性を魅力として活かして、県内外からの来住意欲を高める住宅地を形成

- ・ 亜熱帯性の気候・植生、伝統的な建物やまちなみの魅力等を活かした沖縄ならではの住宅地づくりに努め、県内外からの来住意欲を高めることにより、跡地への来住を促進する。
- ・ 住宅地においては、緑豊かなゆとりある住環境の形成、旧集落居住者との協働等によるまちづくりを推進する。

② 来住者の参加による住宅地の形成

跡地における新たな来住需要の開拓に向けて、来住者の意向を反映した住宅地を形成

- ・ 来住者が協働して計画、開発、管理にあたる来住者意向反映型の住宅地づくりを提案し、来住者の意向が反映され、夢が実現される住宅地づくりに取り組むことにより、新たな来住需要を開拓する。
- ・ そのため、地権者との協働により開発用地を取りまとめ、来住者との協働による計画づくりや管理・運営を目指した住宅地づくりを推進する。

③ 既存の生活関連機能を活用した住宅地の早期形成

既成市街地の生活関連機能（小・中学校、店舗等）を活用した住宅地の早期形成

- ・ 跡地利用の初期には、跡地に近接する既存の小・中学校等の活用により、跡地における住宅立地を促進し、跡地利用が進んだ段階では、跡地に整備する生活関連機能により、既成市街地の生活利便を向上させることが期待される。
- ・ そのため、既成市街地に近接する区域における住宅立地の誘導や既成市街地とあわせた一体的な生活圏形成に向けた計画づくりに取り組む。

④ ゆとりある住宅用地供給のしくみづくり

跡地の「売り物」とするゆとりある住宅用地の供給に向けたしくみを導入

- ・ 歴史・風土を活かした住宅地や来住者の意向を反映した住宅地においては、空間的なゆとりの確保が不可欠であり、住宅地づくりの促進策として重視する必要がある。
- ・ そのため、ゆとりある住宅用地を供給するために、来住者の購買力と地権者の資産運用との両立を目指して、定期借地方式を活用したしくみづくり等に取り組む。

3) 都市拠点形成に向けた方針

① 市民サービス拠点の形成

跡地においては、宜野湾市の将来都市像にもとづき、市民生活の新しい拠り所となる市民サービス拠点を形成

- ・ 跡地においては、市民利用施設の再配置や新しい施設の誘致により、宜野湾市が目標としている将来都市像形成の「要」となる市民サービス拠点を形成する。
- ・ 市民サービス拠点においては、市庁舎の移転を視野に入れつつ、市民利用施設の集団化や複合化によるメリットを活かした拠点づくりを推進する。

② 広域拠点の形成

広域的な交通体系の整備とあわせて、中南部都市圏の広域拠点の一つとなる新しい都心を形成

- ・ 中南部都市圏の中央に位置することに着目して、県民生活のレベルアップに向けた機能立地を誘導し、中南部都市圏の広域拠点の一つとなる新しい都心を形成する。
- ・ 広域拠点においては、広域交通体系整備とあわせて、地権者との協働によるまちづくりを推進し、新しい都市観光の場や郊外ライフの拠点にふさわしい魅力づくりに努める。

③ 国際的な活動拠点の形成

沖縄の立地特性や大規模空間を活かして、わが国の国際貢献・協力を推進する活動拠点を形成

- ・ アジア諸国等を対象とした国際貢献・協力活動の場にふさわしい立地条件や大規模な用地供給の可能性を有している。
- ・ そのため、国際貢献・協力を目指した医療、人材育成、研究分野等にかかる高次都市機能を誘致し、(仮)普天間公園等による優れた環境を活かした活動拠点を形成する。

④ 都市機能再配置に向けた受け皿の整備

国道 330 号等において、生活軸にふさわしい沿道環境に再構成するために、跡地においては、移転を図る既存施設の受け皿を整備

- ・ 国道 330 号は普天間飛行場の東側の市街地の骨格を形成しており、跡地内の幹線道路整備による交通量の縮小とあわせて、道路構造や沿道環境の改善に取り組むために、生活軸になじみにくい自動車関連施設や倉庫等を移転させる必要がある。
- ・ そのため、跡地においては、移転施設に対してより優れた立地条件を提供するために、集団的な移転先となる受け皿整備等を推進する。

2. 環境づくりにかかる計画方針

1) 環境共生に向けた方針

① 循環型社会形成に挑戦する産業おこしや実験的なまちづくり等を推進

環境技術の開発や活用等に努め、CO₂の削減等を目指した新たな産業や実験的なまちづくり等を誘致し、循環型社会形成をリードする拠点を形成

- ・ 普天間飛行場の跡地のまちづくりにおいては、環境共生に取り組むビジネスチャンスが長期、持続的に発生するため、CO₂の削減や資源循環に向けた技術開発と普及に取り組む住宅産業、リサイクル産業、緑化産業等、新たなグリーンビジネスの起業化や集積地形成が期待される。
- ・ また、徹底した省資源・エネルギーやゼロエミッションを目指した実験的な住宅地づくり等に取り組む。

② 環境負荷の軽減に向けた先進的な都市基盤の形成

CO₂の削減、省資源・エネルギーによる環境負荷の軽減に向けて、交通や供給処理等にかかる先進的な計画や開発手法等を導入

- ・ 交通に起因する省資源・エネルギーの促進に向けて、跡地における職住近接を実現する職住セット開発やテレワーク型の職住機能の誘致、公共交通体系の整備や歩行環境の改善を重視した交通計画づくりを推進する。
- ・ 資源循環型のまちづくりを実現するために、地下水系の保全、省資源廃棄物の縮減・再利用の促進等に向けて、供給処理にかかる先進的な計画づくりを推進する。

③ 環境共生にかかる県民意識の醸成や賛同者の誘致に向けた情報発信

跡地を循環型社会形成のモデルとして位置づけ、環境共生に向けた取組振りを県内外にアピール

- ・ 環境共生に向けた県民意識を醸成するために、情報発信や学習の場となる環境ミュージアム等を整備する。
- ・ 環境共生をまちづくりのブランドに育て、環境共生型のライフスタイルに共感する賛同者を誘致し、跡地利用を促進するために、環境共生に向けた先進的な取組を導入し、取組振りを県内外にアピールする。

2) 風景づくりに向けた方針

① 沖縄観光の振興基盤となる優れた風景のまちづくり

土地の歴史、文化が見え、リゾートを感じる優れた風景のまちづくりを推進し、観光客等に沖縄の新しい魅力をアピール

- ・ 観光客に感動を与える優れた風景づくりは、リゾートアイランド沖縄の重要なインフラの一つであり、広域的な観光流動の主要な動線となる主要幹線道路沿道等においては、リゾート感覚の緑豊かで沖縄らしい風景づくりを推進し、観光客等に「美ら島」沖縄の魅力をアピールする。
- ・ 並松街道の復元や旧集落空間の再生等の取組を通じて、居住者や来訪者に土地の歴史、文化を印象づける風景づくりを推進する。

② 周辺地域にとって大事な地域景観の保全

跡地は周辺地域にとっての大事な風景として親しまれてきており、跡地においては地域景観の阻害につながる開発を抑制

- ・ 琉球石灰岩台地の端部に位置する西側の斜面緑地や東側の緑で覆われた小丘等は、跡地周辺からの大事な地域景観を形成している。
- ・ 西側の斜面緑地は主として跡地の区域外であるが、斜面緑地のスカイラインに影響を及ぼす跡地内の建物整備や東西幹線道路の構造物による景観阻害の防止等に取り組む。
- ・ 既成市街地からの風景として親しまれている小丘等の眺望の保全に向けた計画づくりに取り組む。

③ 優れた風景づくりを戦略として跡地への機能誘致や集客を促進

優れた風景づくりに向けた取組を世の中にアピールして、跡地のまちづくりに対する期待を高め、跡地利用を促進

- ・ 地権者や開発者等が、優れた風景づくりを跡地利用促進戦略として共有し、協働による取組振りを世の中にアピールすることにより、跡地への機能誘致や集客を促進する。
- ・ 優れた風景づくりが着実に実現されることについて、信頼を勝ち取るためには、優れた風景づくりに力点を置いた計画づくりやその実現に向けたルールづくり、来住者の意向を反映した計画づくり等を推進する。

3) 緑化に向けた方針

① 中南部都市圏の新たな発展基盤となる緑豊かな地域イメージの形成

大規模な軍用地の返還を機会として、緑豊かな地域イメージの形成に向けた計画づくりを推進

- ・ 嘉手納より南の返還軍用地の広大な空間を活用して、中南部都市圏の地域イメージの一新につながる思い切った緑化に取り組み、新たな発展に向けた基盤を確立する必要がある。
- ・ 普天間飛行場の跡地においては、そのような取組をリードする拠点として、緑の豊かさをアピールする効果的なまちづくりを推進する。

② 地権者、開発者、利用者の協働による緑化の推進

跡地利用の促進戦略として、地権者の理解と開発者や利用者との協働による緑化を推進

- ・ 「普天間飛行場跡地利用基本方針」において、跡地利用の促進に向けた戦略的な取組の一つとされている「優れた環境づくりによる跡地の魅力の向上」の必要性を地権者と共有し、開発者や利用者との協働による計画づくりやルールづくりを推進する必要がある。
- ・ 住宅地においては、住宅まわりの気温調節や緑豊かな風景づくり、産業拠点や都市拠点等においては、国際的な評価にも耐える緑の豊かさを目指した計画づくりを推進する。
- ・ また、長期にわたるまちづくりにおいて、まちづくり途上における荒蕪化を回避するために、空閑地緑化のルールづくりや支援策等を導入する。

③ 広域緑地計画にもとづき（仮）普天間公園等の計画づくりを推進

「沖縄県広域緑地計画」に位置づけられた、「拠点緑地」、「環境緑地帯」、「緑化・緑の地域」等の整備に向けた（仮）普天間公園の計画づくり

- ・ （仮）普天間公園は、環境づくりの方針として、跡地利用基本方針に具体的に定められている唯一の施設であり、「拠点緑地」にふさわしい規模と機能の確保を目標とする。
- ・ 跡地の内外にまたがる斜面緑地は、南の末吉、浦添、嘉数の森と北の中城・軍用地緑地とつないで、中南部都市圏の「環境緑地帯」を構成する役割を担っており、鳥類や昆虫類の通り道となる自然共生回廊の形成を目標とした計画づくりに取り組む。
- ・ 「緑化軸・緑の地域」の形成に向けて、拠点や環境緑地帯をつなぐ幹線道路等の緑化や緑豊かな地区の整備に向けたまちづくりを推進する。

3. (仮) 普天間公園の整備方針 (試案)

1) (仮) 普天間公園整備の目標

① 駐留軍用地の大規模返還を記念するシンボルづくり

中南部都市圏の将来像に向けた新たな出発点となる大規模返還を記念して、新しいまちづくりに向けた取組を励ますシンボルづくり

- ・ 現在、中南部都市圏の都市軸を形成する一帯においては 1000ha を超える施設の返還が予定されており（50年をかけて実施されてきた跡地の土地区画整理事業と同規模）、中南部都市圏にとっては、新たな発展に向けた基盤を築く画期的な時期が到来する。
- ・ 中南部都市圏の中央に位置し、広大な空間を有する普天間飛行場の跡地においては、大規模返還を記念して、長期にわたる基地接収による痛みを癒し、新たな将来像の実現に向けた取組を励ますシンボルとして、(仮) 普天間公園を整備する。

② 広域緑地体系整備の拠点づくり

中南部都市圏の中央に位置する立地条件を活かして、「防災拠点」や跡地周辺の緑地と結ぶ「自然共生回廊」を整備

- ・ 沖縄県広域緑地計画にもとづき、(仮) 普天間公園においては、中南部都市圏の連担市街地の中央に位置する立地条件を活かして、周辺地域や広域における重要な「防災拠点」を整備する。
- ・ また、普天間飛行場の跡地の周辺に位置する、南の末吉、浦添、嘉数の森と北の中城・軍用地緑地等とつないで、鳥類や昆虫類の通り道となる「自然共生回廊」を整備する。

③ 「美ら島」づくりに向けた緑豊かな環境づくりを先導

大規模返還軍用地を活用した緑地整備のモデルとして、「美ら島」沖縄のグレードアップに向けた緑豊かな環境づくりを先導

- ・ 返還が予定されている跡地の広大な空間は、沖縄振興の重要なインフラとして期待されている「美ら島」づくりを推進するための貴重な資源である。
- ・ 普天間飛行場跡地においては、緑豊かな環境づくりを先導的に推進するとともに、豊かな環境を「売り物」にして振興の拠点にふさわしい跡地のまちづくりを促進するために、(仮) 普天間公園を整備する。

2) (仮) 普天間公園の計画内容

① 記念事業にふさわしい施設整備

近隣諸国との交流拠点としての立地条件を活かして、国際交流と緑の環境づくりをテーマとした「交流の森」づくりを目標

- ・ 沖縄県は、観光客数、地理的条件から見て、東・東南アジア諸国等との交流拠点としてふさわしく、国際交流と緑の環境づくりをテーマとして、各国文化を情報発信する施設等の誘致による「交流の森」づくりを目標とし、あわせて、広域防災機能、自然共生回廊機能等を整備する。

② 目標とする緑地整備水準の達成に向けた計画規模の設定

中南部都市圏における緑地整備水準を達成するために、跡地の広大な空間を活用して、100ha以上の計画規模を目標

- ・ 沖縄県広域緑地計画は、将来市街地面積の30%以上にあたる緑地の確保を目標としており、目標実現のために、跡地の広大な空間を活用した緑地整備に期待されており、(仮)普天間公園においては、100ha以上の計画規模を目標とする。

③ 緑地ネットワークの形成や風景づくりの実現に向けた計画区域の選定

広域緑地計画にもとづく緑地のネットワーク形成や観光客にアピールするリゾートの風景づくりを重視して計画区域を選定

- ・ (仮)普天間公園と跡地内外の保全緑地(環境緑地帯)や都市公園等を結んで、防災避難路や自然共生回廊となる緑地のネットワーク形成にふさわしい位置を選んで計画区域を設定する。
- ・ (仮)普天間公園は、リゾート地にふさわしい優れた風景づくりの有力な手段として期待されるので、観光流動の主軸となる主要幹線道路等からの眺望を重視して、(仮)普天間公園の計画区域を設定する。

4. 都市空間構成にかかる計画方針

1) 跡地の特性に着目した方針

① 「西側丘陵端部ゾーン」における土地利用の方針

西側境界沿いの丘陵端部の一帯には、オーシャンビューを高く評価する利用者の誘致に向けたリゾート系の土地利用等を誘導

- ・ 西側境界沿いの丘陵端部は延長約 2.5 km に及び、東シナ海の眺望、とくに多くの人々が好むサンセットビューが得られ、リゾート系の土地利用を配置する場所として最適である。
- ・ ただし、ゾーンの北側においては、高圧鉄塔や高圧線が眺望の阻害要因となるおそれがあるため、今後、跡地の立ち入り調査等による検証が必要である（資料-7 参照）。
- ・ また、境界から奥まった区域において、オーシャンビューを活用するためには、ゾーン全体に勾配をつけたり、西側に位置する建物による景観阻害を回避するための配置ルールを設ける等、一体的なまちづくりならでの工夫が必要である。
- ・ 観光リゾートゾーンのまちづくり等を候補とする。

② 「旧集落・並松街道沿道」における土地利用の方針

並松街道沿道や旧集落の区域においては、土地の記憶を後世に伝える歴史的空間の再生に向けた土地利用を誘導

- ・ 並松街道とそれに面する三つの旧集落を代表的な歴史的空間として位置づけ、接收前（戦前）の地域イメージの再生に向けた土地利用を誘導する。
- ・ 旧集落の区域には、旧集落居住者やその後継者の意向等に配慮しつつ、集落空間の再生を目指した住宅地等としての土地利用を誘導する。
- ・ 並松街道の復元とあわせて、その沿道には、低層の店舗や住宅等を配置し、当時の雰囲気伝える界隈づくりに取り組む。

③ 埋蔵文化財保護計画にもとづく土地利用の方針（今後追加すべき方針）

埋蔵文化財保護計画による土地利用誘導が必要となる区域においては、計画内容に応じた土地利用を誘導

- ・ 埋蔵文化財保護計画を早期に取りまとめ、返還前の跡地利用計画策定を実現するためは、返還前の立ち入り調査が不可欠である。

- ・ 立ち入り調査が遅れる場合には、次善の策として、それぞれの時点で収集された情報を最大限に活用して暫定的な方針を取りまとめ、見直しの可能性も視野に入れつつ計画づくりに向けた取組を推進する必要がある。
- ・ とくに、現地保存すべき区域が大規模となるような場合は、跡地利用計画に多大な影響を及ぼすおそれがあるため、その様な可能性についての見通しの確保を優先させる。

④ 地盤環境に対応した土地利用の方針（今後追加すべき方針）

地盤環境への対応方針にもとづく土地利用制限が必要となる区域においては、制限内容に応じた土地利用を誘導

- ・ 洞穴の崩落等につながる土地利用や地下水系への悪影響を回避するためには、詳細な地盤情報の収集にもとづく安全基準を作成し、土地利用制限区域を設定し、土地利用計画に反映させる必要があり、そのためには、早期の立ち入り調査が不可欠である。
- ・ とくに、地耐力が著しく低い区域については、公園区域に取り込む必要が生じる等、土地利用計画に多大な影響を及ぼすため、そのような可能性についての見通しの確保を優先させる必要がある。

2) 周辺地域との連携に向けた方針

① 「既成市街地隣接ゾーン」における土地利用の方針

既成市街地の生活関連機能の活用により、生活利便が早期に整う一帯においては、一体的な生活圏形成に向けた住宅系の土地利用等を誘導

- ・ 既成市街地に隣接する東、南、北側の一帯においては、既成市街地の既存の生活関連機能（小・中学校、店舗等）に依存した早期の来住が可能である。
- ・ これらのゾーンにおいては、既成市街地と跡地にまたがる一体的な生活圏形成に向けた基盤整備等に取り組み、長期的には跡地における都市機能立地により、既成市街地とあわせた生活利便の向上を目標とする。
- ・ 西側は国道 58 号沿道の既成市街地との間が急斜面地であり、既成市街地との連携に期待する跡地利用は困難である。
- ・ 計画住宅地や生活利便施設等による住宅系のまちづくり等を候補とする。

② 「研究・交流ゾーン」における土地利用の方針

既存施設との連携による多様な研究交流活動の場としての地の利を生かせる一帯には、振興の拠点となる産業系の土地利用等を誘導

- ・ 沖縄コンベンションセンター、沖縄国際大学、琉球大学を結ぶ研究交流軸（約 4.5 km）に位置する跡地の南側の一帯においては、既存施設と連携した多様な研究交流活動を展開する場としての立地条件を備えており、産業機能の集積地形成に向けて土地利用を誘導する。
- ・ この研究交流軸は、宜野湾市の新しい都市構造において、東西方向のシンボル軸の一つとして位置づけることも可能である。
- ・ 研究交流型産業ゾーンやコンベンション活動の拠点のまちづくり等を候補とする。

3) 広域交通計画との連携に向けた方針

① 「主要幹線道路沿道ゾーン」における土地利用の方針

主要幹線道路の沿道には、広域からの集客に期待する土地利用や優れたリゾートの風景づくりにふさわしい土地利用を誘導

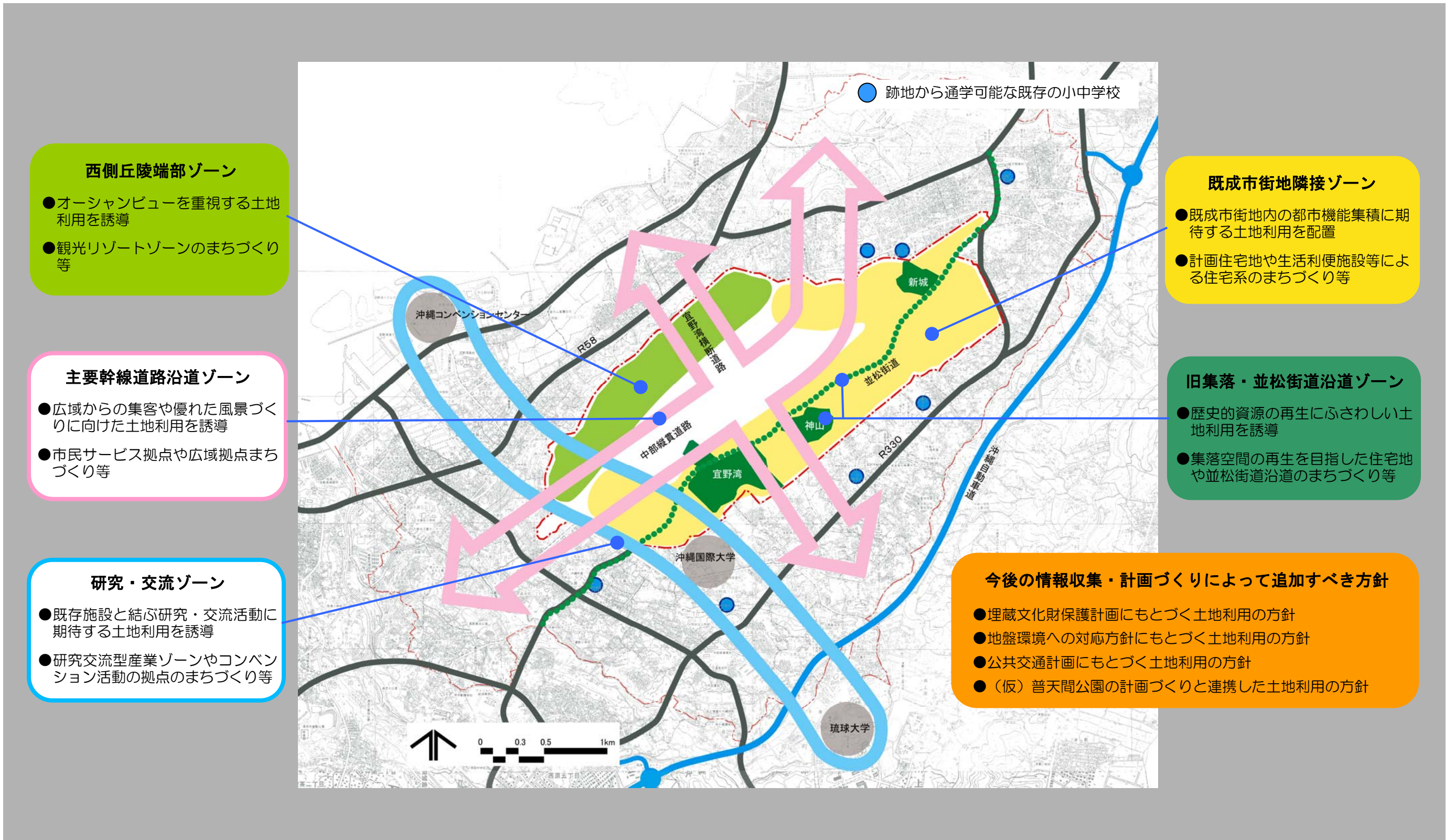
- ・ 中南部都市圏総合都市交通計画に位置づけられつつある中部縦貫道路と宜野湾横断道路は、中南部都市圏の新しい骨格となる縦軸と横軸であり、その沿道においては、広域からの高い集客性に期待する都市機能の誘致に向けた土地利用を誘導する。
- ・ また、中部縦貫道路は広域的な観光流動の主軸として期待されるため、その沿道においては、観光客等に感動を与える優れた風景づくりにふさわしい土地利用を誘導する。
- ・ 市民サービス拠点や広域拠点のまちづくり等を候補とする。

② 公共交通計画にもとづく土地利用の方針（今後追加すべき方針）

今後、公共交通にかかる計画づくりと連携して、高められる交通拠点性の活用や公共交通利用の促進等に向けた検討を行い、土地利用方針として追加

- ・ 「中南部都市圏総合都市交通計画」においては、中南部都市圏を縦貫する新たな公共交通軸の重要性が認められており、縦貫方向の公共交通軸としては、那覇市と沖縄市を結ぶ新たな交通システムが検討されており、普天間飛行場の跡地を経由する可能性も高いため、公共交通軸の実現に向けた本格的な検討に引き継がれることに期待する。
- ・ 普天間飛行場の跡地に公共交通軸が導入される場合には、駅周辺等における交通条件が著しく向上するため、新たな都市機能を誘致し、土地の高度利用を促進する可能性が高まり、ひいては跡地全体の利用が促進される。
- ・ また、公共交通の計画ルートによって、跡地における土地利用の方針が大きく左右されることになるため、公共交通にかかる今後の計画づくりとの連携を図り、土地利用の方針に反映させる。

5. 土地利用方針図



● この土地利用方針図は、土地利用・環境づくりに関連する4分野における現段階での検討成果を集大成したものであり、今後、他の分野の検討成果に基づき修正を加える必要がある。

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

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、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、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、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、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、長期的な土地活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

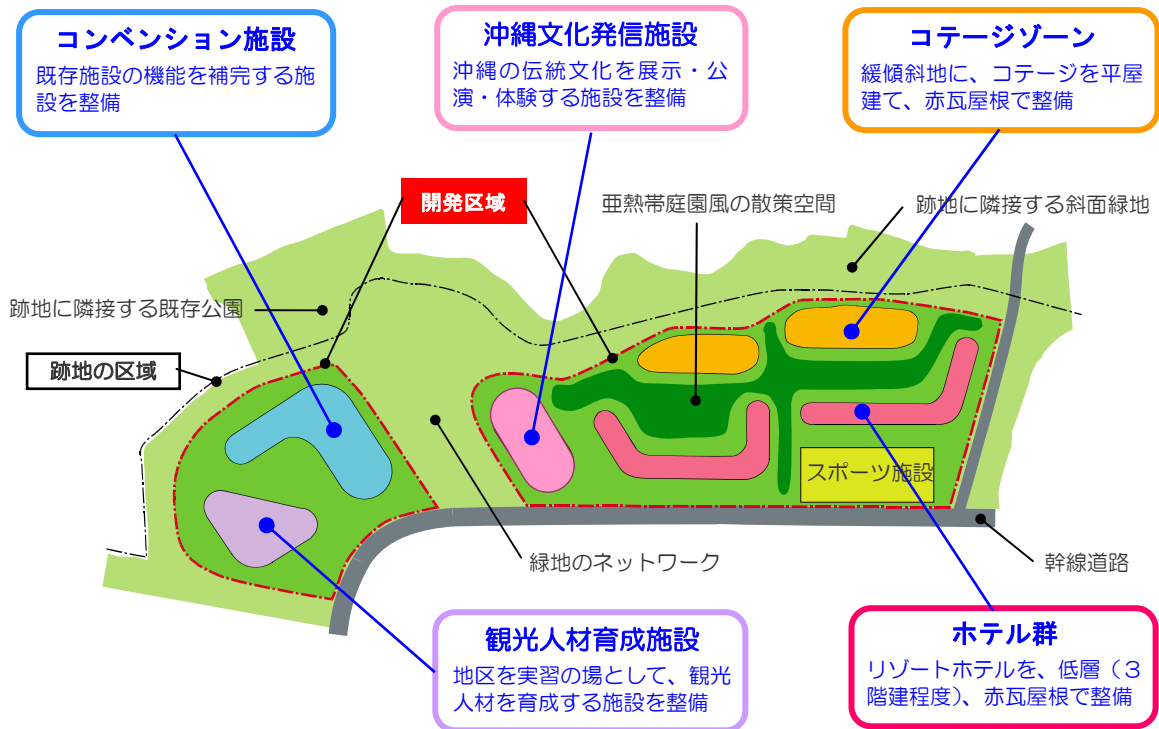


図 II - 3 観光振興拠点地区のイメージパース



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プン、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、ヒンブンを設置
 - －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。

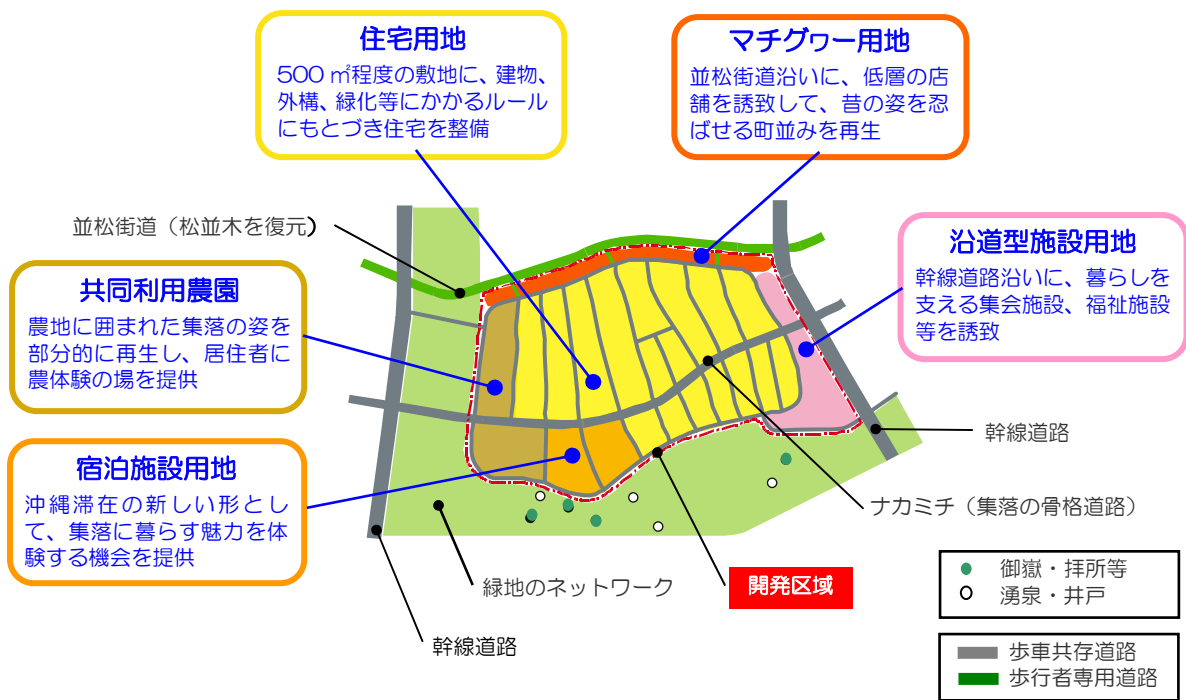
② 開発態勢づくり

- ・ 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「界限」(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「界限」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。

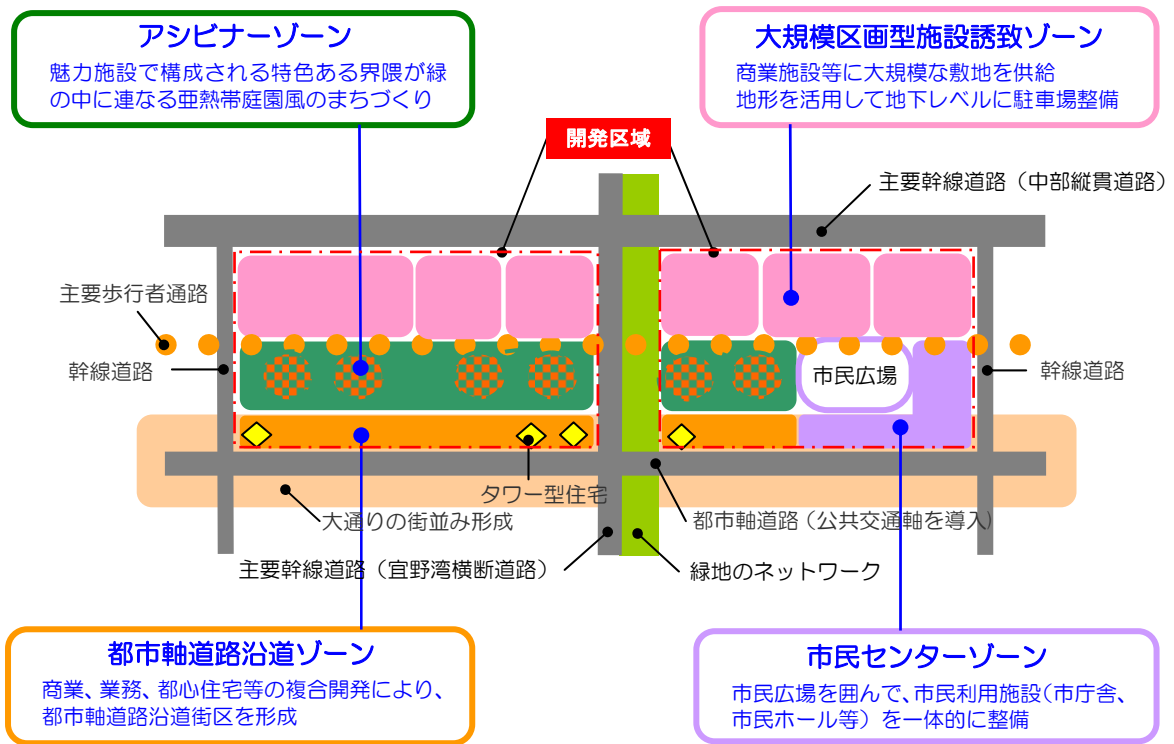
② 地権者との協働による開発スキームの構築

- ・ 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

