

みんなで創るう夢のあるまち

普天間飛行場跡地利用計画策定推進調査の概要

土地利用・環境づくり方針案



平成 19 年 5 月に策定された「行動計画」にもとづき、沖縄県と宜野湾市は共同で、普天間飛行場跡地利用計画策定推進調査（平成 19、20 年度）を実施し、ここにその概要を取りまとめました。

このパンフレットをもとに、普天間飛行場跡地の夢のあるまちづくりに向けて、皆さまのご意見をお聞かせ下さい。

「土地利用・環境づくり方針案」

「土地利用・環境づくり方針案」の位置づけ

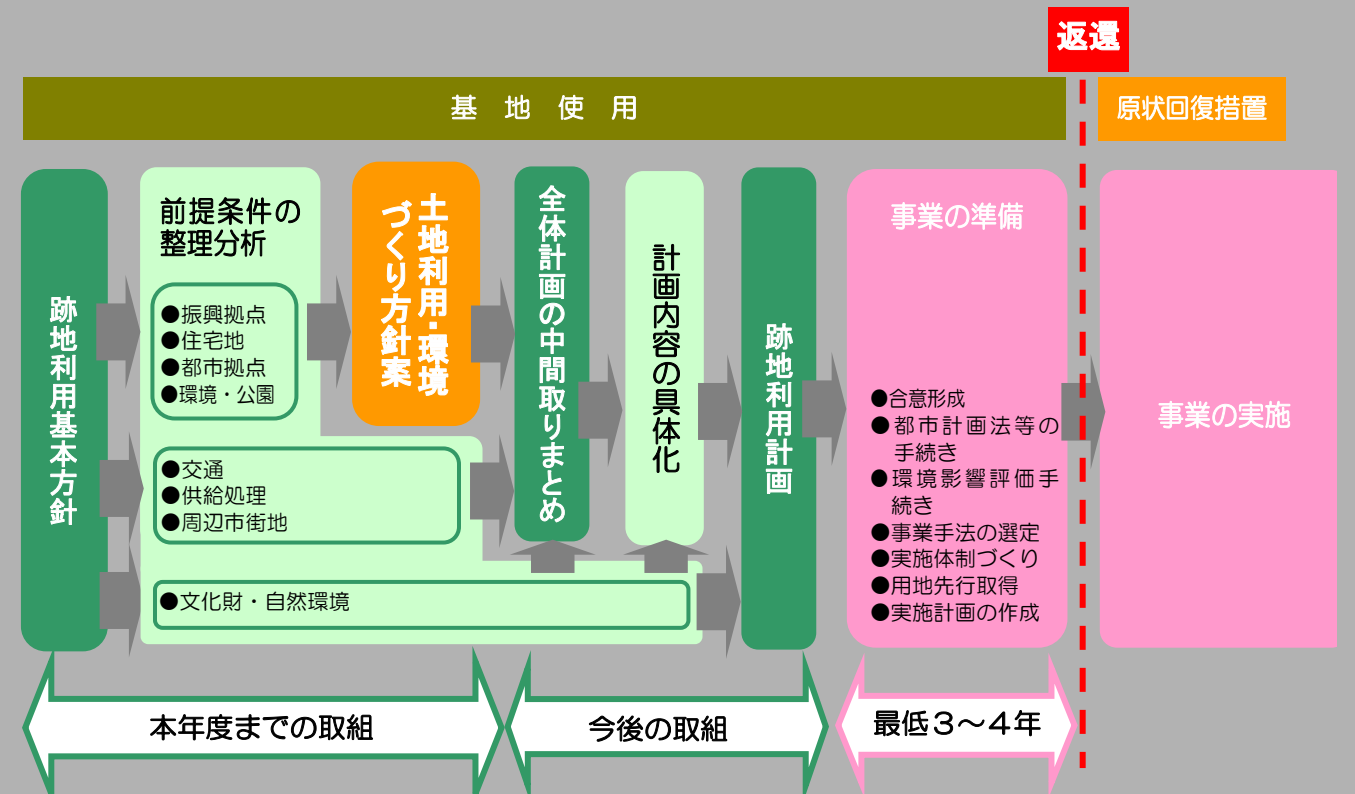
「土地利用・環境づくり方針案」作成の目的

- 土地利用・環境づくりに関連する4分野の計画方針を集大成することにより、跡地のまちづくりの姿がイメージできる案づくりが可能となります。
- 「土地利用・環境づくり方針案」の作成は、まちづくりの具体的な姿を「たたき台」として共有し、関係者による意見交換を促進することを目的としています。

「土地利用・環境づくり方針案」の内容

- 土地利用にかかる計画方針（振興拠点、住宅地、都市拠点の形成に向けた土地利用の方向）
- 環境づくりにかかる計画方針（環境共生、風景づくり、緑化に向けた環境づくりの方向）
- （仮）普天間公園の整備方針（試案）（大規模なため方針案に及ぼす影響が大きいため、整備方針を想定）
- 都市空間構成にかかる計画方針（土地利用の配置を決める手がかりとなる考え方を整理）
- 土地利用方針図（現段階の試案を作成し、今後の情報収集・計画づくりによって追加・修正）

跡地利用計画策定に向けた今後の取組



本年度までの取組

今後の取組

最低3~4年

(仮) 普天間公園の整備方針 (試案)

(仮) 普天間公園の整備の目標

- 中南部都市圏の将来像に向けた出発点となる大規模返還を記念して、県民の協働による新たな取組を励ますシンボルづくりを目標
- 中南部都市圏の中央に位置する立地条件を活かした防災拠点や跡地周辺の緑地と結ぶ自然共生回廊の拠点としての緑地機能の向上を目標
- 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

(仮) 普天間公園の計画内容

- 大規模返還の記念事業にふさわしい施設整備として、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
- 中南部都市圏における緑地整備水準を達成するために、(仮) 普天間公園に期待されている 100ha 以上の計画規模を目標
- 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等を重視して、計画区域を選定

都市空間構成にかかる計画方針

跡地の特性に着目した方針

- 「西側丘陵端部ゾーン」には、オーシャンビューを重視する土地利用等を誘導
- 「旧集落・並松街道沿道」においては、歴史的空間の再生に向けた土地利用を誘導
- 埋蔵文化財保護計画にもとづき土地利用を誘導 (今後追加すべき方針)
- 地盤環境にかかる制限内容に応じた土地利用を誘導 (今後追加すべき方針)

周辺地域との連携に向けた方針

- 「既成市街地隣接ゾーン」には、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
- 「研究・交流ゾーン」には、既存施設との連携を目指した産業系の土地利用等を誘導

広域交通計画との連携に向けた方針

- 「主要幹線道路沿道ゾーン」には、広域からの集客に向けた土地利用を誘導
- 中南部都市圏を縦貫する新しい公共交通軸の計画を踏まえて、交通拠点性の活用や公共交通利用の促進等に向けた土地利用を誘導 (今後追加すべき方針)

土地利用方針図

西側丘陵端部ゾーン

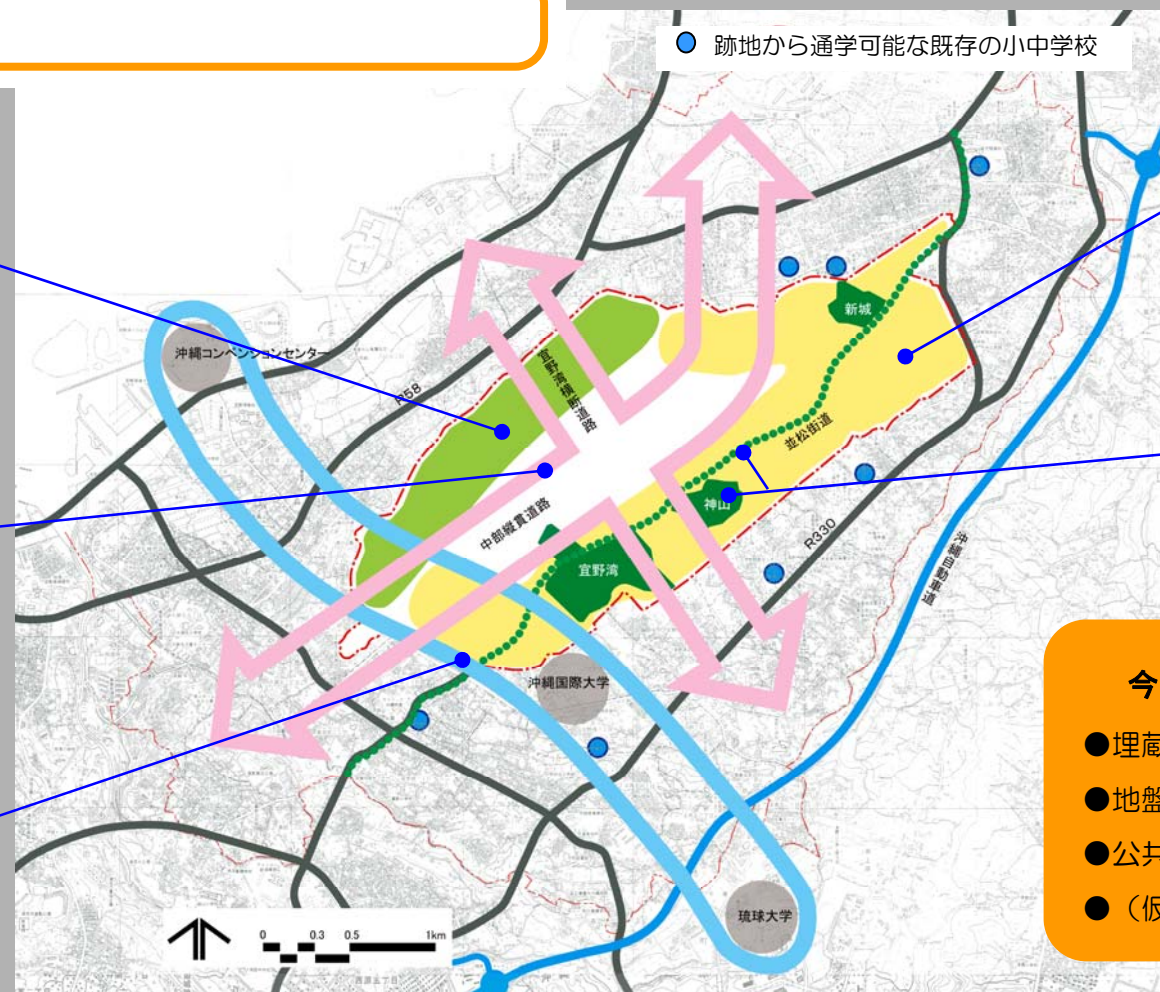
- オーシャンビューを重視する土地利用を誘導
- 観光リゾートゾーンのまちづくり等

主要幹線道路沿道ゾーン

- 広域からの集客や優れた風景づくりに向けた土地利用を誘導
- 市民サービス拠点や広域拠点のまちづくり等

研究・交流ゾーン

- 既存施設と結ぶ研究・交流活動に期待する土地利用を誘導
- 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



既成市街地隣接ゾーン

- 既成市街地との連携を重視する土地利用を誘導
- 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

旧集落・並松街道沿道

- 歴史的資源の再生にふさわしい土地利用を誘導
- 集落空間の再生を目指した住宅地や並松街道沿道のまちづくり等

今後の情報収集・計画づくりによって追加すべき方針

- 埋蔵文化財保護計画にもとづく土地利用の方針
- 地盤環境への対応方針にもとづく土地利用の方針
- 公共交通計画にもとづく土地利用の方針
- (仮) 普天間公園の計画づくりと連携した土地利用の方針

「計画開発」の計画例

「計画開発」の役割

- 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
- 「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、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
- 那覇新都心地区の「メインプレイス」、「ギャラリー」や「沖縄県立博物館・美術館」は「計画開発」の先行事例

「計画開発」のメニューの一覧 *1

- 観光振興拠点地区
- 大規模区画リゾート地区
- 研究交流型産業拠点地区
- 集落空間再生住宅地区
- 来住者共同開発住宅地区
- 市民センター地区
- 広域拠点地区
- 都市機能再配置地区
- 環境共生モデル地区
- (仮) 普天間公園 *2

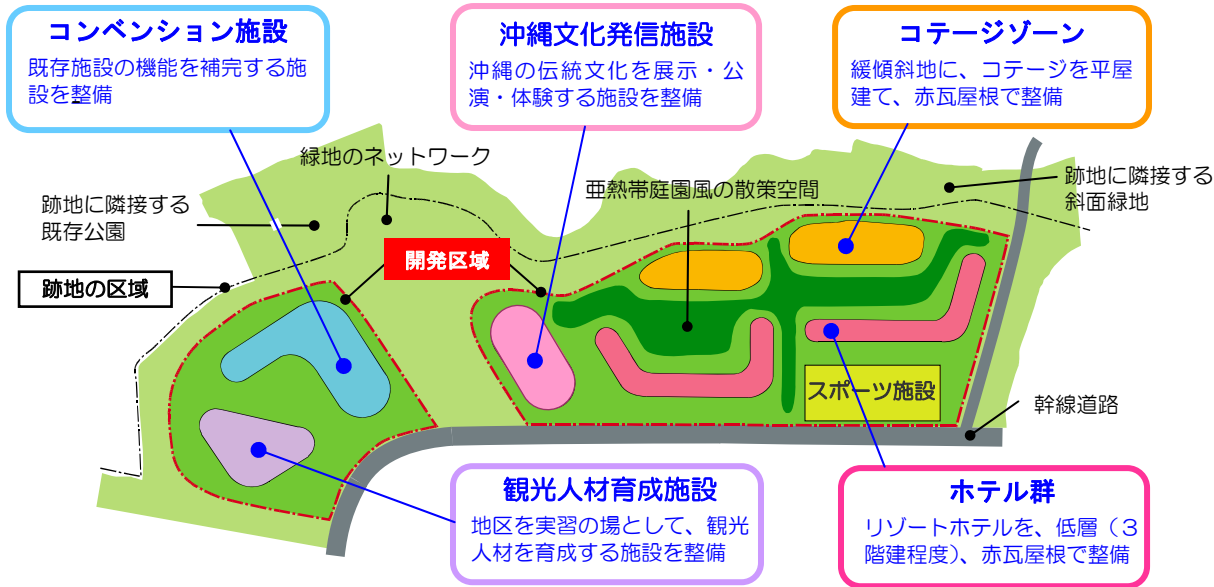
*1 今後、新たなメニューを追加しつつ、「計画開発」の実現に向けた意見交換を継続

*2 跡地利用計画に計画区域等を定める必要があること、用地の取りまとめに地権者の協力が不可欠なこと等、類似点が多いので「計画開発」の一つとして位置づけ

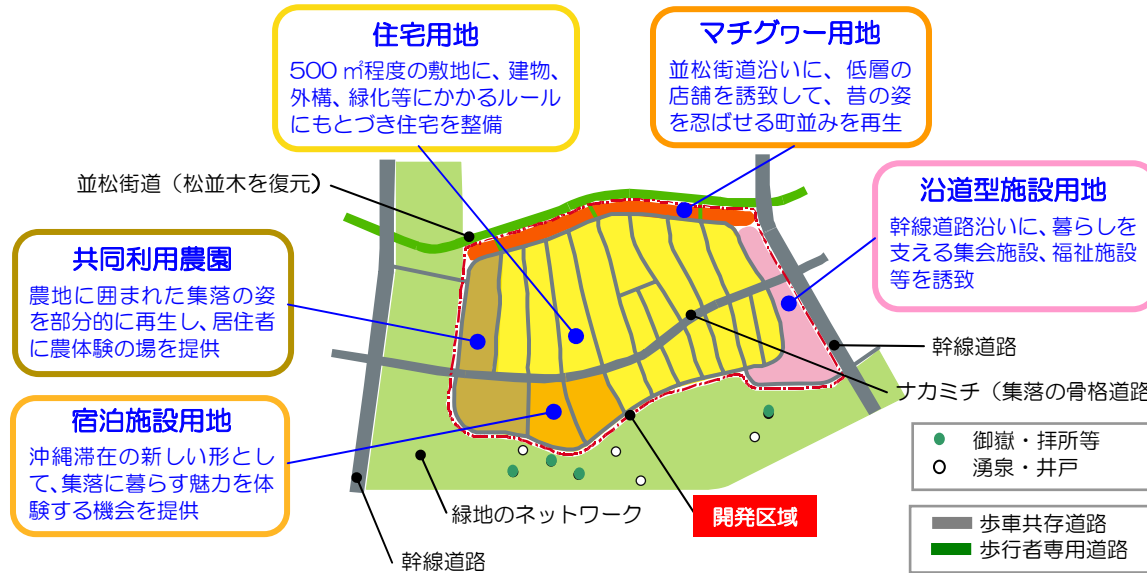
計画例による意見交換の促進

- 「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、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ことが重要
- そのため、「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、地権者等に提供することにより、「計画開発」の実現に向けた意見交換を促進

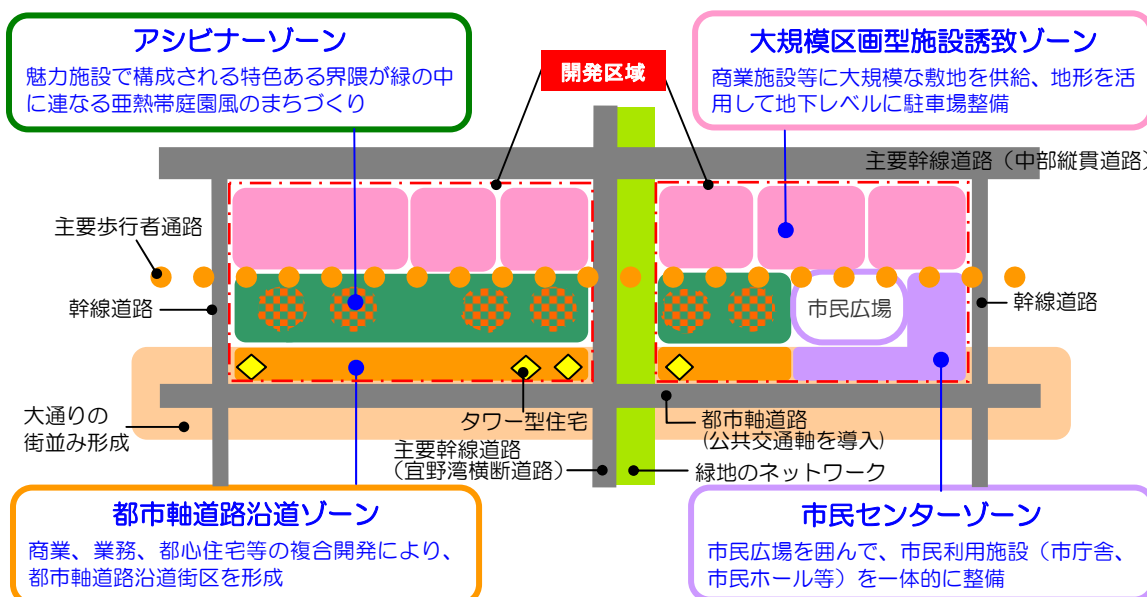
観光振興拠点地区の計画例



集落空間再生住宅地区(神山集落)の計画例



(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



土地利用にかかる計画方針

振興拠点形成に向けた方針

- 沖縄観光のフラッグシップ（旗艦）となる「陸（おか）」の観光リゾートゾーンを形成
- 跡地周辺の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
- 長期にわたる機能誘致活動により計画的なまちづくりを実現するための用地供給

住宅地形成に向けた方針

- 歴史・風土の特性を魅力として活かした住宅地を形成
- 新たな来住需要の開拓に向けて来住者の参加による住宅地を形成
- 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の導入

都市拠点形成に向けた方針

- 宜野湾市の新しい都心となる市民サービス拠点を形成
- 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を形成
- 沖縄の立地特性や大規模空間を活かして、国際貢献・協力を推進する活動拠点を形成
- 既成市街地からの施設移転に向けた受け皿を整備

環境づくりにかかる計画方針

環境共生に向けた方針

- 循環型社会形成に挑戦する新しい産業の創出や実験的な取り組みを可能とするまちづくりを推進
- CO₂の削減等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づくりを推進
- 環境共生に向けた取組振りを県内外にアピールするための情報発信

風景づくりに向けた方針

- 観光客等に沖縄観光の新しい魅力をアピールする優れた風景のまちづくりを推進
- 周辺地域にとって大事な地域景観の保全
- 優れた風景づくりを戦略として跡地のまちづくりの評価を高め、跡地利用を促進

緑化に向けた方針

- 大規模返還跡地を活用して、新たな発展基盤となる緑豊かな地域イメージを形成
- 地権者、開発者、利用者の協働による計画づくりやルールづくりを推進
- 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



普天間飛行場内の様子(旧新城集落地区)

お問い合わせ先

沖縄県企画部企画調整課（跡地利用対策班）

☎098-866-2108

<http://www.pref.okinawa.jp/kichiatochi/index.htm>

宜野湾市基地政策部基地跡地対策課

☎098-893-4401

<http://www.city.ginowan.okinawa.jp>