

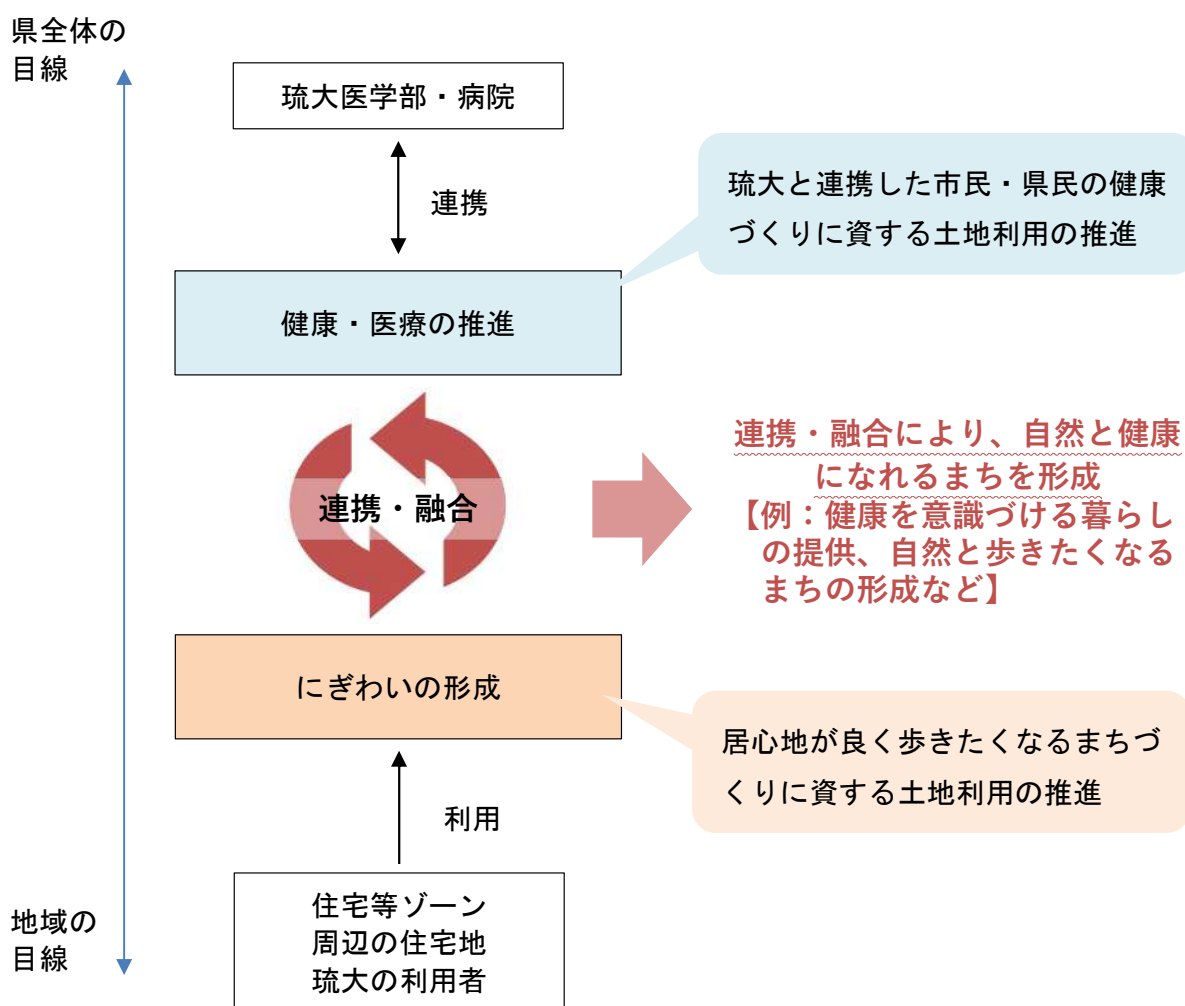
西普天間住宅地区の土地利用の考え方

本地区（西普天間住宅地区全体）の土地利用の方向性

【コンセプト】

- 琉大と連携した市民・県民の健康づくりに資する土地利用の推進
- 居心地が良く歩きたくなるまちづくりに資する土地利用の推進

【考え方】



13 街区保留地	
方向性	
琉大医学部・病院と強く連携し、沖縄健康医療拠点として本市及び本県の健康・医療の推進を支える都市機能。また、今後の健康・医療の推進にあたり、モデルとなるような先進的な取り組みを提供する都市機能 例：医療産業・研究機能、地域医療を支える機能、人材育成機能、滞在機能、先進的な住機能	
利用シーン（例）	
<ul style="list-style-type: none"> 産官学様々な研究者が、県民・市民の健康増進につながる研究を行う（研究・インキュベーション施設） 医療関連事業者が、琉大と連携した事業・研究を行う（医療産業施設） 市民が、医療を受ける（地域医療を支える病院） 市民が、高度な医療・健康サービスを受けながら暮らす（先進的な住宅） 	

モデル街区（琉大前）	
方向性	
健康医療に関する都市機能や眺望等の地域資源と連携しながら、人が溜まり楽しむ、本地区全体の魅力を引き上げるような交流・商業機能 または、小規模ながらも各店舗が連携し、にぎわいと居心地のよさを提供する機能、地域住民の健康増進に寄与する機能 この他、琉大医学部・病院との連携及び機能分担を図る施設 例：健康増進施設、交流機能、商業機能、かかりつけ医	
利用シーン（例）	
<ul style="list-style-type: none"> 学生が、コーヒーを片手に学習や研究をする（書店・喫茶店） 学生や地域住民が、眺望を楽しみながら昼食をとる（飲食店） 地域住民が、健康づくりのためランニングをする（ランニングステーション） 地域住民が、日頃の健康相談を行う（健康の相談窓口、かかりつけ医） 地域住民が、日常の様々なイベントで交流・滞留する（コミュニティスペース） 市民が、上記の様々なコトを消費し、滞留する（複合施設） 	

インダストリアル・コリドー地区
 新たな交流と活力を生み出す“玄関口”
 ～交流によって宜野湾の発展を牽引するまち～
 ・経済発展を牽引する交流拠点（賑わい、交通結節、健康医療等）等が検討

琉大と連携し、
市民の健康増進
に寄与する施設

琉大医学部
琉大病院

西普天間の玄関口となる交流・商業施設

本市及び本県の健康医療を
推進する拠点形成

モデル街区（県道沿道）	
方向性	
本地区の玄関口として、周辺住民をメインターゲットに、地域の魅力・活力を牽引する交流・商業機能 ヒルズ通りと連携し、にぎわいと居心地のよさを提供する機能 この他、琉大医学部・病院との連携及び機能分担を図る施設 例：商業機能	
利用シーン（例）	
<ul style="list-style-type: none"> 市民が、向いのヒルズ通りとあわせてショッピング・食事を楽しむ（商業施設） 市民が、普天満宮の参拝とあわせて、散歩する（複合施設） 市民が、琉大病院への訪問前後に訪れ、見舞い品等を購入する（商業施設） 市民が、バス待ち時間を利用して交流する・買い物を楽しむ（商業施設） 地域住民が、日常の様々なイベントで交流・滞留する（コミュニティスペース） 地域住民が、日頃の生活に必要なモノを買いそろえる（商業施設） 	

※「市民」とは、宜野湾市民だけでなく、宜野湾市に通勤・通学する人も包含します。
 「地域住民」とは、地区内・近隣に在住または滞在する人が基本です。
 なお、市民、地域住民とは、あくまで目安であり、利用者を限定するものではありません、

※以下は本地区や当該保留地に関する位置づけや状況などの参考資料である。

1. 対象土地について

(1) 西普天間住宅地区について

西普天間住宅地区は宜野湾市北部に位置する駐留軍用地跡地
 現行の返還計画に基づく最初の大規模返還地

西普天間住宅地区（以下、「本地区」という。）は、宜野湾市（以下、「本市」という）北部に位置する駐留軍用地跡地である。平成 25 年 4 月に発表された沖縄本島中南部地域に位置する駐留軍用地の返還計画である統合計画※に基づき返還された最初の大規模返還地であり、今後の跡地利用の先行モデルケースとなることを目指した跡地利用を進めている。

本地区の位置・概要は以下のとおり。

※「統合計画」…沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画

図 本地区の位置



出典：国土地理院地図を加工し作成

2. 上位関連計画の位置づけ

(1) 第五次宜野湾市総合計画 前期基本計画（令和7年3月）

目標像：跡地利用の先行モデル地区となる沖縄健康医療拠点の形成

モデル街区の位置づけ：賑わいと回遊性のある街並みの形成

13街区保留地の位置づけ：健康医療に資する機能誘導

<基本施策（本地区に関するものの抜粋）>

■基本目標3-基本施策（1）

『健康づくりの推進』

沖縄健康医療拠点を中心とした「自然に健康になれる」まちづくりに取り組み、健康都市の実現を目指します。

施策④：沖縄健康医療拠点形成の推進

琉球大学や民間企業等と連携し、全市民が日常的に健康づくりに参加し、自然に健康になれるまちづくりを目指します。

主な取り組み：沖縄健康医療拠点を中心とする健康プログラムの構築及び提供

■基本目標5-基本施策（5）

『快適な生活環境の整備』

計画的な住宅・住環境の整備に努め、誰もが快適に暮らし続けられるまちを目指します。

施策④：沖縄健康医療拠点形成の推進

西普天間住宅地区において、散策やウォーキングを通じて健康づくりを支援するため、快適で安全・安心な歩行空間の形成に努めます。

県道沿道の街区や琉球大学医学部に隣接する街区の一部を「モデル街区」として位置付け、店舗等を誘導することで、賑わいと回遊性のある街並みの形成を目指します。

主な取り組み：**土地区画整理事業や都市公園事業等によるウォークブルな歩行空間の整備**
統一感のある街並みの形成、店舗等の誘導による賑わい創出

■基本目標6-基本施策（2）

『基地跡地利用の推進』

跡地利用の先行モデル地区として琉球大学医学部及び大学病院を中心とした沖縄健康医療拠点の形成のため、土地区画整理事業等によるまちづくりや健康増進事業を進めることで「自然に健康になれる」まちづくりを目指します。

施策①：沖縄健康医療拠点の形成による跡地利用の推進

琉球大学医学部及び大学病院を中心とした、**沖縄健康医療拠点の形成に寄与する跡地利用を推進**します。

主な取り組み：沖縄健康医療拠点形成に向けた関係機関との連携

(2) 宜野湾市都市計画マスタープラン（令和3年12月）

コンセプト：高次都市機能を核とした水・みどり・文化が調和するまち
13 街区保留地の位置づけ：沖縄健康医療拠点を補完する機能の導入
モデル街区の位置づけ：居心地がよく歩きたくなるウォーカブルなまちなみにぎわいと魅力ある景観づくり

<地域別構想【西普天間住宅地区、インダストリアル・コリドー地区】>

■地区の将来像

『高次都市機能を核とした水・みどり・文化が調和するまち』

駐留軍用地跡地として新たな市街地整備が進められる本地区では、水・みどり・文化など既存の地域資源との調和や周辺地区との連携強化を図りながら、本市の新たな活力創出に資する高次都市機能を有した、**交流を促進する複合的な都市づくり**を目指します。また、本地区が有する歴史・文化や自然環境など、**魅力ある地域資源の活用を推進**するとともに、**低炭素まちづくり**や**持続可能なスマートシティ**の実現など、**跡地利用の先行モデルとしてふさわしい環境づくり**を目指します。

■都市づくりの方針（抜粋）

<沖縄健康医療拠点の形成>

- ・琉球大学医学部及び琉球大学病院を核としながら、**沖縄健康医療拠点としての機能を補完する土地利用誘導による都市機能の強化**を図ります。
- ・13 街区保留地では、**沖縄健康医療拠点を補完する機能の導入**について検討します。

<居心地がよく歩きたくなるまちづくりの推進>

- ・**居心地がよく歩きたくなるウォーカブルなまちづくりの実現**に向けて、歩行空間におけるベンチの設置や遮熱舗装、街路樹の設置、デザインの統一に努めます。
- ・県道宜野湾北中城線や西普天間線の沿道においては、学生や病院利用者、周辺居住者の利便性向上に寄与する**サービス機能や交流機能等を誘導**します。また、県道宜野湾北中城線と西普天間線の沿道街区の一部は、モデル街区として位置づけ、壁面後退による空間の確保や建物低層部において店舗等を誘導することにより、**にぎわいと魅力ある景観づくり**に取り組みます。

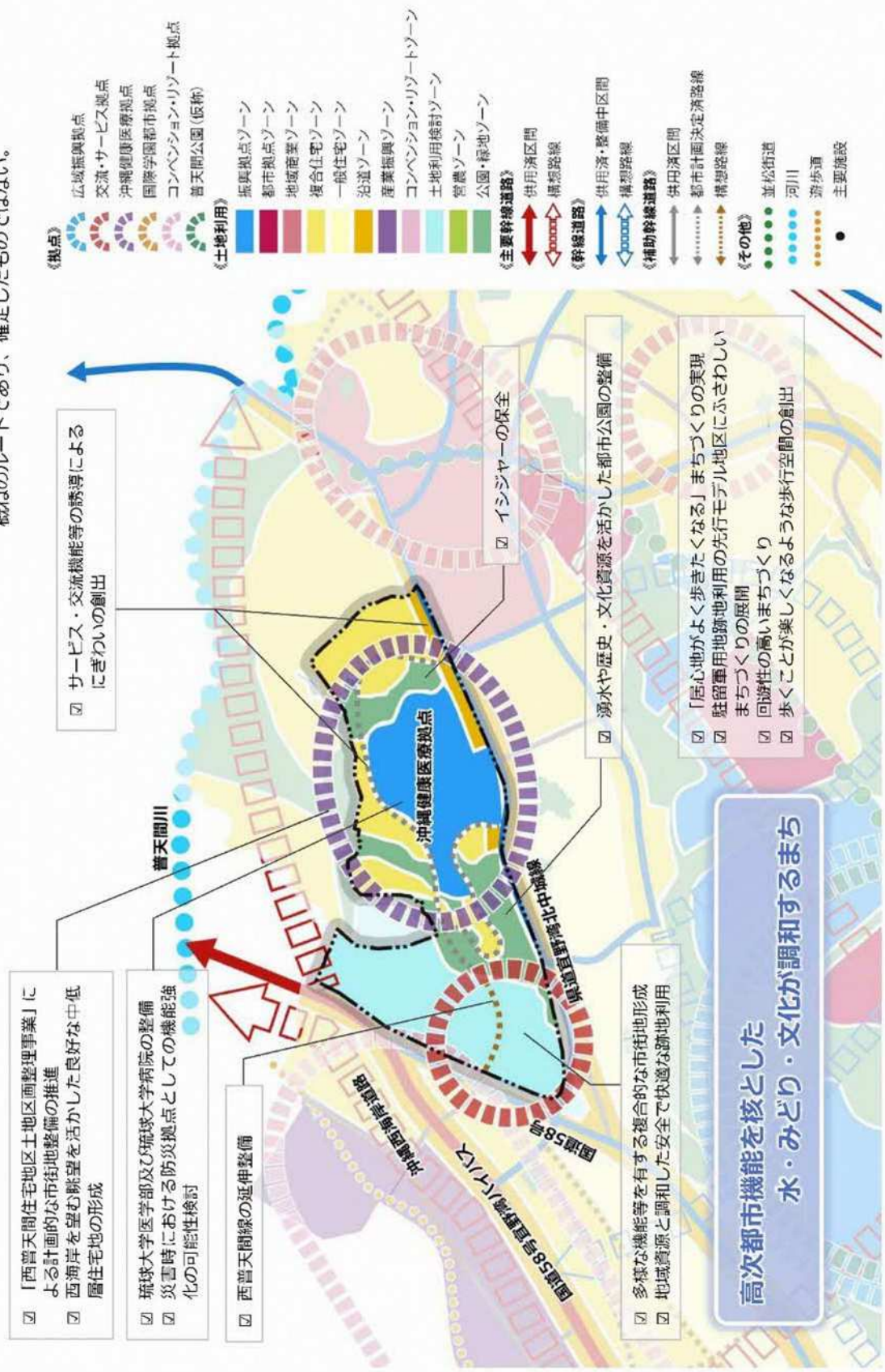
■都市づくり方針図

次ページのとおり

図 宜野湾市都市計画マスタープラン（令和3年12月）

都市づくり方針図

■西普天間住宅地区、インダストリアル・コリドー地区都市づくり方針図



(3) 宜野湾市沖縄健康医療拠点健康まちづくり基本方針（令和4年3月）

本地区を核・モデルとして健康まちづくりの展開が位置付け

■基本理念

～西普天間住宅地区（沖縄健康医療拠点）を核とした全市民参加型の健康まちづくり

「(仮)ぎのわん健康モデル」の展開～

1. 全市民を対象とした「(仮)ぎのわん健康モデル※」を推進する
2. 健康状態やライフステージに応じた取り組みを推進する
3. 学術的な根拠に基づく健康まちづくりを推進する

※市民の健康づくり施策や各種プロジェクト、推進体制等について、琉球大学との連携や実証事業を通して、効果検証や改善を行いながら、宜野湾市の健康まちづくりノウハウを集積し、(仮)ぎのわん健康モデルとして確立する

■基本方針

～「自然に健康になれる」まちづくり～

1. 全市民が日常的に参加できる健康まちづくりの基盤を構築する
2. 世代や環境に応じた啓発活動を行い、全市民の健康リテラシーを高める
3. 琉球大学の知見を活かした健康まちづくりの施策を推進する
4. 宜野湾市と琉球大学、地域との連携体制を構築し、健康まちづくりを推進する
5. 健康まちづくり施策の効果を把握できる根拠に基づいたデータ管理の基盤を構築し、評価・検証を行う
6. 西普天間住宅地区（沖縄健康医療拠点）をモデル地区として、健康まちづくりの事業を展開する

(4) 跡地利用計画 (平成 30 年 4 月変更)

コンセプト：沖縄健康医療拠点を核とした都市機能と水・みどり・文化の調和した
住環境がつながるまち

13 街区保留地の位置づけ：住宅等ゾーン

モデル街区の位置づけ：住宅等ゾーン

モデル街区・13 街区保留地とも住宅等ゾーンとして位置付けられている。

図 跡地利用計画



(4) その他の計画

- ・現在の駐留軍用地の返還計画に基づく最初の大規模返還地であり、今後の跡地利用と先行事例となる
- ・沖縄健康医療拠点は「高度医療・研究機能の拡充」、「地域医療水準の向上」、「国際研究交流・医療人材育成」の3つを柱に検討

■沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画（平成25年4月）

- ・この計画は平成25年4月に日米両政府から発表された沖縄本島中南部の人口密集地（嘉手納飛行場以南）の米軍施設・区域のうち、約1,048haの返還の計画を示したものである。
- ・この計画において、嘉手納飛行場以南の多くの米軍施設・区域において返還の時期を示しており、本地区はこの計画に基づき返還された最初の大規模返還地である。

■経済財政運営と改革の基本方針（平成26年度～令和元年度）

- ・国の重要課題や翌年度の予算編成の方向性を示す「経済財政運営と改革の基本方針（骨太の方針）」に、平成26年度から令和元年度にわたり掲載
- ・本地区については、「関係府省庁の連携体制を確立し、国際医療拠点構想の具体的な検討を進めた上で、同地区への琉球大学医学部及び同附属病院の移設など高度な医療機能の導入をはじめとする駐留軍用地跡地の利用の推進を図る。」と位置づけ

■国際性・離島の特性を踏まえた沖縄健康医療拠点について

（西普天間住宅地区における国際医療拠点の形成に関する協議会報告）（平成29年4月）

- ・内閣府、文部科学省、厚生労働省、沖縄県、宜野湾市、琉球大学などから構成される協議会において、国際医療拠点構想の具体的な検討が実施
- ・沖縄健康医療拠点は、日本及び沖縄の健康医療の状況を踏まえ、「高度医療・研究機能の拡充」、「地域医療水準の向上」、「国際研究交流・医療人材育成」の3つを柱として整備を進める
- ・「高度医療・研究機能の拡充」：バイオバンク、生物資源ライブラリ、感染症対策、創薬開発・医工連携
- ・「地域医療水準の向上」：県内医療機関への医師派遣機能の強化、県内医療機関が連携した臨床研修の実施、がんセンターの機能強化、救急医療及び災害医療体制の整備
- ・「国際研究交流・医療人材育成」：国際的な研究交流、先進医療に必要な人材の育成、地域医療に必要な人材の育成
- ・まちづくりに関する取り組みとして、「ウェアラブル端末等を活用して入手した住民からの日々の健康情報を人工知能により解析し、住民や医療関係者にリアルタイムで情報提供する仕組みの導入による生活習慣病等の予防に貢献」が挙げられる。

3. その他の条件整理（土地区画整理事業・周辺の状況等）

（1）土地区画整理事業の状況

13 街区保留地・モデル街区とも住宅地として位置づけ

本地区の土地区画整理事業の概要は以下のとおりである。

名称	那覇広域土地区画整理事業 西普天間住宅地区土地区画整理事業
施行者	宜野湾市
地区の将来人口	1,124 人
施行期間	平成 31 年 3 月～令和 10 年 3 月

図 設計図（第 3 回変更事業計画）



図 市街化予想図（第 3 回変更事業計画）



(2) 周辺の状況

本地区の中央に琉球大学医学部・病院が位置している他、地区西側には文化財（歴史の道）を保全した公園が計画されている。

①琉球大学医学部・病院概要

琉大医学部・病院の移転により高度な医療が提供される
平日 1 日 4,000～5,000 人の来訪が想定

本地区では、沖縄健康医療拠点の中心となる施設として、琉球大学医学部・病院の移転整備が計画されている。

表 琉球大学上原地区キャンパス移転事業の概要

基本構想	<ul style="list-style-type: none"> □国際化 ～未来を拓く国際性豊かな医療拠点～ □人材育成 ～国際的な医療人材の育成と交流拠点の形成～ □医療水準の向上 ～高度医療の提供による拠点形成～ □先端研究・産業振興 ～世界に誇れる医学研究拠点の形成と産業振興～ <p>出典：琉球大学医学部及び同附属病院移転整備基本構想（琉球大学、平成 28 年 3 月）</p>
移転時期	<p>令和 6 年度末供用開始</p> <p style="text-align: right;">出典：琉球大学病院概要（琉球大学、令和 3 年 3 月）</p>
整備イメージ	 <p style="text-align: right;">出典：琉球大学病院概要（琉球大学、令和 3 年 3 月）</p>
利用者数	<p><医学部></p> <p>医学部医学科 学生：874 人 教員：147 人 その他職員：140 人</p> <p>医学部保健学科 学生：294 人 教員：41 人 その他職員：15 人</p> <p><病院></p> <p>患者 入院：513.50 人／日 外来：1,161.40 人／日</p> <p>医師・歯科医師 医師：394.74 人 歯科医師：24.38 人</p> <p>その他職員 1,466.80 人（看護師、事務職員等）</p> <p>※学生は平成 28 年 5 月、教員その他職員は平成 27 年 10 月</p> <p>※患者数については、平成 27 年度実績</p> <p>※医師・歯科医師・その他職員については、平成 27 年 4 月現在の常勤換算</p> <p>出典：琉球大学医学部及び同附属病院移転整備基本計画（琉球大学、平成 29 年 3 月）</p>

図 琉球大学配置図



出典：琉球大学医学部及び同附属病院移転整備実施計画（琉球大学、令和3年3月）


②地区西側の公園

歴史の道（国指定文化財予定）を保存した公園が整備予定

13 街区保留地の周辺の公園は「歴史の道（国指定文化財予定）」をはじめ、文化財を保全・活用した公園が計画されている。

※今後、公園区域を含め見直しすることがあるので、参考程度に取扱いください。

表 公園の概要

<p>公園の整備概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・テーマ：人々と自然と歴史・文化が息づくじのーん総合公園 ・計画方針：①守り引き継ぐ自然・歴史・文化 ②学び・遊び・運動・休息・観賞、そして健康 ③公園の魅力が生きる「ウォーカブルのまち」
<p>文化財と公園の位置</p>	 <p>④新城斜面樹林地ゾーン 歴史の道等の保全、林間冒険広場</p> <p>④新城斜面樹林地ゾーン</p> <p>②喜友名湧水群ゾーン ビジターセンター、湧水群等の保全、散策路等</p> <p>③公園管理事務所ゾーン 管理事務所、スケボー広場、</p> <p>③公園管理事務所ゾーン スケボー広場、3×3</p> <p>②喜友名湧水群ゾーン</p> <p>ビジターセンター</p> <p>遊具広場</p> <p>配水池</p> <p>①喜友名グスクゾーン</p> <p>①喜友名グスクゾーン 喜友名グスクの復元整備、遊具広場、配水池（地上部に展望広場、ウォーミングアップ広場）等</p>

出典：西普天間住宅地区公園緑地等基本計画（案）（宜野湾市、令和4年3月）

4. 将来の利用者へのアンケート（琉大利用者アンケート）

本地区の土地利用を検討するにあたり、利用者の意向を把握するため、将来の利用者となる、琉大医学部の学生や教職員、琉大病院の医師・職員、患者などを対象にアンケート調査を実施した。

（1）実施概要

[実施方法]

WEB アンケート方式で対象者にアンケート回答を依頼

[対象者]

- ・ 琉大医学部学生・教職員
- ・ 琉大病院医師・職員
- ・ 琉大病院利用者（患者・見舞客）

[実施時期]

令和3年2月

（2）結果概要

■まとめ

ターゲット	・ 学生については本地区に居住する人が多いことが想定 ・ 教職員については本地区内の居住はあまり想定されないため、地区の利用者（平日昼間の滞在者）と捉える
動線	・ 多くの利用者が車で来場し、琉大駐車場に一度駐車を行う
都市機能	・ コンビニ、飲食施設、銀行・郵便局、スーパー、本屋、ドラッグストア、子育て支援施設、病院・調剤薬局等の立地が求められている。 ・ 生活支援機能は特に学生用に、滞在型の機能（飲食店等）は幅広い利用者に求められる。 → コンビニや調剤薬局は誘導せずとも立地が想定され、郵便局は琉大内への設置が想定されることから、飲食施設、スーパー、ドラッグストア、本屋、子育て支援施設等についての検討が考えられる
その他機能	・ 周辺の公園や道路等を活用しながら、ゆっくりとできる空間の整備、この他、ウォーキングコースや地域資源に触れ合える広場、災害時に対応できる広場の整備が望まれている
その他	・ アクセス性の向上が課題（自家用車、公共交通とも） → 琉大や地権者と協力した駐車場の整備、バス会社等と連携した公共交通の体系検討が考えられる

■アンケート結果概要

【アンケート概要】

- ・調査時期：2月1日～2月28日
- ・調査方法：学生・教職員はメール等により依頼し、WEBにて回答。利用者に対してはロビー設置のポスター等で周知し、WEBまたは紙アンケートで回答

質問	学生（回答数 218）	教職員（回答数 125）	利用者（回答数 67）
属性	<ul style="list-style-type: none"> ・やや女性が多い（57.3%） ・医学科生が多い（65.6%） ・学年は各年齢から一定の回答があるが、1・2年生が多く、半数を超えている ・約半数は一人暮らしではない（実家や寮） ・一人暮らしの学生の家賃は4～6万円が多い 	<ul style="list-style-type: none"> ・やや女性が多い（60.8%） ・様々な職種から回答を得たが、教員や医療系職員でない一般の職員が多い ・10・20代から60代以上まで様々な年代から回答を得たが、30・40代が多い 	<ul style="list-style-type: none"> ・女性が多い（71.6%） ・通院中の方がほとんど（73.1%） ・来院頻度は月に数回程度が多い（62.7%） ・20代以下から70代以上まで様々な年代から回答を得たが、40代が多い
西普天間への転居の可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・約半数の学生が転居する考え（転居する 44.0%、転居しない 38.5%）。移転後の入学生を含め、多くの学生が居住する地区になることが想定 	<ul style="list-style-type: none"> ・多くの教職員が転居しない考え（転居する 12.0%、転居しない 68.0%）。移転後すぐに本地区に教職員が居住するとは想定しにくい 	
大学への交通手段※	<ul style="list-style-type: none"> ・現在は多くの学生が車で通学（70.5%） ・移転後はさらに多くの学生が車で通学（86.1%） ・現在の公共交通利用は6.3%、徒歩利用は13.6% 	<ul style="list-style-type: none"> ・現在は多くの教職員が車で通勤（91.5%） ・移転後はさらに多くの教職員が車で通勤（96.4%） ・現在の公共交通利用は2.1%、徒歩利用は3.8% 	<ul style="list-style-type: none"> ・現在は多くの利用者が車で来院（83.6%） ・移転後も多くの利用者が車で来院（77.6%）
現在よく利用している施設	<ul style="list-style-type: none"> ・コンビニが突出して多い（72.9%） ・レストランやスーパー、ドラッグストアが続く（約4割） 	<ul style="list-style-type: none"> ・コンビニ（48.0%）、銀行・郵便局（33.6%）が多い 	<ul style="list-style-type: none"> ・コンビニ、病院・調剤薬局、銀行・郵便局が多い（約5割）
移転先であるとうれしい・利用したい施設	<ul style="list-style-type: none"> ・レストラン・喫茶店・弁当店等飲食に関する施設が多い（7割超） ・コンビニ、銀行・郵便局、スーパー、本屋、ドラッグストアが続く（5割超） 	<ul style="list-style-type: none"> ・レストラン・喫茶店・弁当店等飲食に関する施設の他、スーパーが多い（5割超） 	<ul style="list-style-type: none"> ・コンビニ、レストラン・喫茶店・弁当店等飲食に関する施設、病院・調剤薬局、銀行・郵便局、スーパー、本屋が多い（5割超）
移転先にあるべき施設（患者等用に）		<ul style="list-style-type: none"> ・コンビニ、銀行・郵便局、子育て支援施設が多い（約6割） ・この他、レストラン・弁当店等飲食に関する施設、病院・調剤薬局が多い（4割超） 	
現在の琉大周辺の満足度・理由	<ul style="list-style-type: none"> ・半数以上の学生が満足していない ・満足していない理由として周辺施設が充実していないことが多い 	<ul style="list-style-type: none"> ・約半数の教職員が満足していない ・満足していない理由として周辺施設が充実していないことが多い 	<ul style="list-style-type: none"> ・どちらかという満足している利用者が多い ・満足していない理由として周辺施設が充実していないことが多い
移転先であるとうれしい・利用したい機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ゆっくりとできる空間やウォーキングコースが多い（5割超） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ゆっくりとできる空間が多い（7割超） ・この他、ウォーキングコースや地域資源に触れ合える空間、災害時に対応できる広場が多い（5割超） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ゆっくりとできる空間が多い（6割超） ・この他、ウォーキングコースや地域資源に触れ合える空間、災害時に対応できる広場が多い（約5割超）
まちづくりに関する意見（自由記述）	<ul style="list-style-type: none"> ・機能の充実を望む意見が多い（特に、生活支援機能や学生生活を支援する機能（本屋や勉強ができる喫茶店等）） ・車がなくても徒歩圏で生活可能な地域づくりを望む意見も多い ・アクセス性の向上を望む意見が多い（車でのアクセス向上（渋滞緩和、駐車場整備）、公共交通の充実） 	<ul style="list-style-type: none"> ・アクセス性の向上を望む意見が多い（車でのアクセス向上（渋滞緩和、駐車場整備）、公共交通の充実） 	<ul style="list-style-type: none"> ・アクセス性の向上を望む意見が多い（車でのアクセス向上（渋滞緩和、駐車場整備）、公共交通の充実）

※大学への交通手段の学生及び教職員は別調査より記載しており、回答者や回答数が異なる

5. 民間事業者へのサウンディング型市場調査

本地区の土地利用を検討するにあたり、実現可能性の把握や行政だけでは気づきにくいアイデア・課題の把握を目的に、サウンディング型市場調査を実施した。

(1) 実施概要

[実施方法]

参加企業を公募にて募集。意見交換を対面またはオンラインにて実施。

[参加企業]

9 事業者・グループ

内訳：不動産業6社、建設業2社、小売業1社

※不動産業には不動産開発、不動産仲介などを含む

※グループでの参加は代表企業の業種を記載

[実施時期]

実施要綱の公表 令和3年10月

サウンディングの実施 令和3年12月～翌1月

(2) 結果概要

■13 街区保留地について

コンセプト 土地の使い方	<ul style="list-style-type: none"> ・眺望を活かしたマンションが考えられる ・琉大生向けの学生マンションや大学・病院勤務者向けのマンションが考えられる ・入院患者の家族向け滞在施設が考えられる ・健康医療関連施設が考えられる ・医療関係等のサテライトオフィスが考えられる ・医療関係のスタートアップ施設・研究施設が考えられる（アイデアレベル） ・大学と連携した機能にする必要がある
造成	<ul style="list-style-type: none"> ・建築との一体的施工が考えられる ・商業的にはできるだけフラットな造成がよい ・造成費が安くすむのは段々に造成すること
都市計画の 条件	<ul style="list-style-type: none"> ・商業的な利用をするなら高さ制限は問題ない ・住居系の利用をするなら高さ制限は緩和してほしい
処分方法	<ul style="list-style-type: none"> ・保留地処分にあたっては、目指す土地利用の実現のために、価格より提案内容を重視したほうがよい ・誘致したいものがあれば提案、高値での処分を望むのであれば入札と考える ・早めに明示してほしい

6. 隣接地区（インダストリアル・コリドー地区）における跡地利用計画（案）

本地区に隣接するキャンプ瑞慶覧（インダストリアル・コリドー地区）（以下、「コリドー地区」という。）は、平成25年4月に発表された「沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画」において、「2024年またはその後に返還可能」と公表されており、その跡地利用に向け、令和4年3月に跡地利用基本構想を策定、令和6年3月には跡地利用基本計画（案）を取りまとめている。

基本構想では、将来像として「新たな交流と活力を生み出す“玄関口” ～交流によって宜野湾の発展を牽引するまち～」を掲げ、経済発展を牽引する交流拠点を中心とした土地利用の方針が定められている。

①跡地利用の基本理念 跡地利用を進めるにあたっての根本に据える理念や目標を定めました

インダストリアル・コリドー地区跡地では、社会情勢の変化や先端技術の進化等を取り入れ、地域資源と交通利便性の優れたポテンシャルを活かした新しいまちとの融合を図ることによる「新たな交流」を生み出し、地域の自立的・持続的な発展を目指すとともに、本市の経済発展に寄与するまちを目指します。

●まちづくりの考え方

①地域資源と新しいまちとの融合

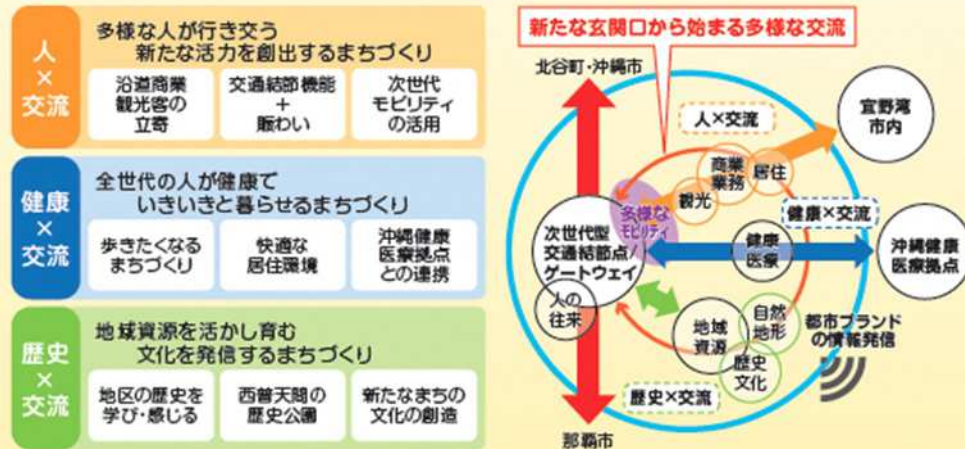
②県や市の持続的発展に寄与する跡地利用の実現

③新しい時代を見据えた跡地利用の実現

②将来像 跡地利用の推進によって目指す姿（将来像）やそれを具現化するイメージを定めました

将来像

新たな交流と活力を生み出す“玄関口”
～交流によって宜野湾の発展を牽引するまち～



③跡地利用の基本目標 将来像を達成するための基本目標として6つの柱を定めました



跡地利用構想図(跡地利用計画の基本的な方針)

令和4年3月に策定した跡地利用基本構想について、令和4年度の有識者や庁内ヒアリング、地権者合意形成活動に加え、民間事業者ヒアリングによる実現可能性調査などを踏まえ、経済発展に寄与する交流拠点ゾーンをそれぞれにゾーニングするのではなく、本地区の返還時期を考慮して、社会情勢の変化や先端技術の進化等へ対応するため、交流ゾーンを一体的に捉え規模・配置を柔軟に対応できる構想図に更新しました。また、その他ゾーンや区画道路等の配置についても同様に更新しました。

経済発展を牽引する交流拠点

① 経済発展に寄与する都市機能の誘導

●賑わいゾーン

新たな玄関口としての顔づくりを目指す商業・業務機能を核とした複合的な都市機能・土地利用誘導や民間活力の活用により、多様な人の交流や賑わいを創出する地区の拠点となるエリアを形成する。

② 交流を支えるその他の都市機能との連携

●交通結節ゾーン

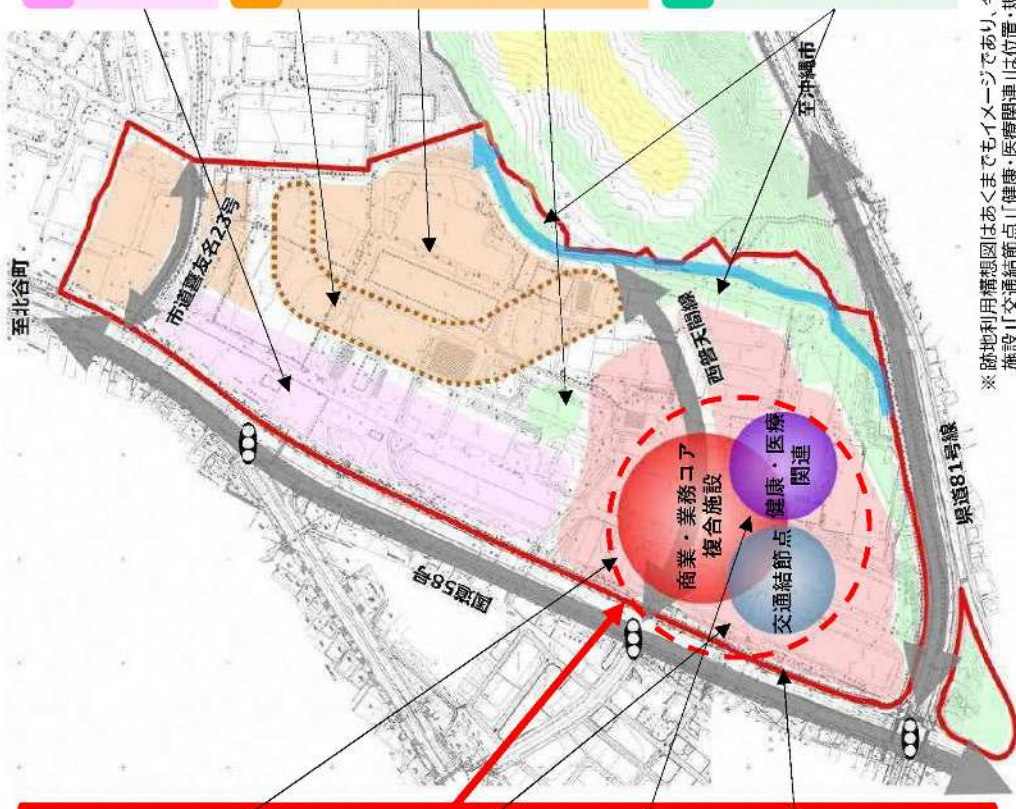
地区内外への自家用車以外での移動や交流拠点内の歩いて移動しやすい空間形成を支える交通結節ゾーンをサブ的な機能として配置する。

●健康医療等複合ゾーン

西普天間住宅地区の沖繩健康医療拠点と連携する都市機能の受け皿として健康医療等複合ゾーンを配置する。

●公共空地(公園・広場)

来訪者等の強い場やイベントスペースとしての活用に資する新規公園等の整備を図る。



●沿道商業ゾーン

国道沿道や交通結節点周辺という交通便利性の高い立地特性を活かし、沿道商業地の形成を図る。また誘導にあたっては、土地の集約化や大街区化等を図り、土地の有効利用を促進する。

●都市型居住ゾーン

○生活便利ゾーン
地域住民等の生活利便性を支える商業・業務や中高層住宅が共存する住みやすく便利な環境づくりを図る。

○住宅ゾーン

都市型居住地として、中高層住宅を基本に誘導するとともに、地権者の土地利用意向等に応じて適切に住宅地を配置する。

○公共空地(公園・広場)

公園や広場を適切に配置し、地域住民等の憩いの場やイベントスペースとしての活用に資する新規公園等の整備を図る。

●環境共生ゾーン

○公共空地(公園・緑地)
斜面緑地等の既存緑地の保全、近接する西普天間住宅地区の歴史公園(仮称)との連続性に配慮した適正な整備を行う。

○水路

市全体の下水道計画を踏まえ、適正な雨水排水施設の整備を行うとともに、地域資源としての活用について検討する。

※ 跡地利用構想図はあくまでもイメージであり、今後変更の可能性がありますが、また、「商業・業務コア複合施設」「交通結節点」「健康・医療関連」は位置・規模を示すものではありません。
※ これらの機能は、社会情勢の変化や民間需要等に応じた、適切な規模等を調整していく必要があります。