

若手の会の考え 2009 年度版
(「土地利用・環境づくり方針案」に対する意見とりまとめ)

平成 22 年 3 月

普天間飛行場の跡地を考える若手の会

はじめに

「普天間飛行場の跡地を考える若手の会（以下 若手の会）」は、平成 14 年度に発足して以降、地権者側からの検討組織として、跡地利用に関わる勉強会や先進地視察会等の活動を継続的に実施しています。

普天間飛行場の跡地利用に向けた取組は、平成 21 年 3 月に「普天間飛行場跡地利用計画策定推進調査（以下 県市共同調査）」の中でとりまとめられた「土地利用・環境づくり方針案」に基づき、跡地利用計画づくりに向けた検討が行われています。

こうした中「若手の会」では、これまで過年度からの議論による成果の蓄積や先進地視察会の成果をもとに、4つの個別テーマ「環境・公園」、「交通」、「都市拠点」、「住宅地」に対する意見集約及び提言を行い、最終的に提言書としてとりまとめました。

今年度は「土地利用・環境づくり方針案」を題材とした検討を行い、これまでのような「考え方・イメージ」についての議論に加えて、「計画内容を実現していくための方策・条件、地権者に求められること」等についても議論を行った。

この提言書はこれらの検討の成果であり、若手の会メンバーの現在の想いを出し合った結果をとりまとめたものです。

普天間飛行場の跡地を考える若手の会

(1)「土地利用にかかる計画方針」について

《方針案》

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

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

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



《若手の会の考え》

●地権者による組織づくり（用地保有機関の設立）、主体的な活動が必要である。

- ・共同利用を行っていくためには相続問題など事前に検討しておくべき事項があるため、ある程度計画の形が見えた段階で組織をつくる必要がある。

●共同利用による用地確保が必要である。

- ・土地利用・環境づくり方針案を実現する上での大前提となる。
- ・各地権者が将来的にどのように土地活用するのか意向調査を行わなければならない。
- ・個別利用が分散してしまう可能性があるため「共同利用」と「個別利用」は分けて考える必要がある。
- ・共同利用には相続問題など事前に検討しておく事項がある。

《方針案》

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

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



③既存の生活関連機能を活か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

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



《若手の会の考え》

●沖縄ならではの住宅地づくりが必要である。

- ・テーマ性のある住宅地が求められることから、地域のコンセプトを固めておく必要がある。
- ・高齢化などの人口動態、時代にふさわしいまちづくりが必要である。

●来住者との協働による住宅地づくりの推進が必要である。

- ・何も無い中で誘致するのではなく、住宅地イメージを考えて誘致していく。
- ・情報提供を行う組織があった方が誘致しやすい。合意形成のことを考えても組織は必要となる（まちづくり会社の一部として）。
- ・住宅地の計画・管理・運営等の個別で組織づくりの必要性が想定されることを考えると、個々の取組みを行う組織がありながら、それぞれがリンクしている「総合商社」のようなものが必要になってくるのではないかと考える。

●ゆとりある住宅用地を供給するために定期借地方式の導入が必要である。

- ・定住・永住する人の中でも様々なパターンが考えられ、短・中期間で十分な人もいる。そのような人たちのことも考慮すると、定期借地方式は一つの手段として必要だと考えられる。

《方針案》

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

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



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

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



《若手の会の考え》

- 都市拠点に共同利用の仕組みを取り入れても良い。
- 平成20年度にとりまとめた「若手の会の考え 都市拠点編」にある考え方を、若手の会の意見としていく。
- 内地では駅を中心にまちが形成されているように、交通拠点を中心に都市拠点を形成してはどうか。
- 「国際的な活動拠点の形成」は公園と絡めて考えていく。若手の会で検討した公園のコンセプトが平和だったので、考え方が合っている。
- 周辺市街地との一体的な活性化が必要となるため、国道330号の機能をすべて跡地内に移転するわけにはいかないだろう。
- 都市機能再配置については、跡地開発をきっかけに周辺市街地も良くなるという意味では良いと思うが、受け皿を地権者が用意するということではなく、交換する形であれば良い。また、中部縦貫道路などの状況を見ながら判断する必要がある。
- 現状でやむなく借地・借家を住居としている地権者については、返還後には自らの土地を住宅として活用する可能性があるため、連携が図れると良い。
- 跡地開発を契機に中南部都市圏の交通を再編する。跡地においては、まちづくりを土台から支えるものとして、空港から20~30分程度でアクセスできる広域的な公共交通を確保しつつ、周辺地域をリードしながら連携を図る交通拠点を形成する。

(2)「環境づくりにかかる計画方針」について

《方針案》

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
- ⇒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

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へアピール



《若手の会の考え》

●省資源・エネルギー、ゼロエミッションの実験的住宅地づくりが必要である。

- ・環境づくりについては、個人の投資も必要となり全員が賛成するとは限らないため、実現に向けてはモデル地域を指定した上で実証実験を行うなどの仕組みづくりが必要となる。
- ・省資源・エネルギー、ゼロエミッションの実験的住宅地づくりの実現に向けた設備投資には、行政のバックアップ（公的補助）がないと成り立たない。
- ・新エネルギー導入を促進する条例等も必要となる。
- ・技術が日々進歩しており、どのエネルギーが良いかは今の段階で判断できないが、幅広く考えておきその時代にあったものを導入していく必要がある。
- ・考えられる新エネルギー（中水利用、水素エネルギー、地下水利用、太陽光・風力発電、エコカーのまちづくり（規制導入による） など）

《方針案》

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

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抑制

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



《若手の会の考え》

● 優れた風景づくりに向けた計画づくり、建築物の形態規制等の景観形成のルール導入が必要である。

- ・ 周辺市街地も含めて景観形成のルールを導入しないと、差が大きくなってしまう。
- ・ 跡地内に景観的に模範になるものをつくれれば周辺も良い方向に向かうと思う。周辺市街地も世代交代するごとに徐々にレベルアップし、同化していく。
- ・ 景観形成のルールを導入するにも、自らの問題となると認識が緩くなるので、早めにルールを導入した方が良い。土地利用の色塗りがされる段階（用途地域が決まる段階）には決めておいた方が、次のまちづくりのイメージにつながりやすい。

《方針案》

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

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

⇒ 「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。

⇒ 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。



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



《若手の会の考え》

● 環境に関する計画・ルールづくりが必要である。

● 緑豊かな風景づくりのために、緑化等の義務づけが必要である。

- ・ 環境に関するルールを個人に任せると負担になるとともに、守れない部分が出てくる。
- ・ 緑化を義務付け風景づくりをしていくのであれば、木でもしっかり維持・管理しなければならないので、管理組合のようなものが必要となる（まちづくり会社の一部として）。
- ・ がんじがらめにせずに、「ある程度のルールづくりが必要」という程度でも良いのではないか。
- ・ 極端なルールの例はあげておくべきである。議論のスタート時点では厳しい内容にしておいた方がよい（徐々に調整を図っていく）。

(3)「(仮) 普天間公園の整備方針」について

《方針案》

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

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

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」沖縄のグレートアップに向けた緑豊かな環境づくりを先導

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

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

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



《若手の会の考え》

●100haの公園用地を確保することが必要である。

- ・大規模公園は周辺に良い効果を与えるので、100haは必要な規模である。
- ・中央に50haぐらいの公園、そして周辺の新城・神山・伊佐・大山などの既存の多い緑を活かした公園とがネットワークでつながっているような形のものが良いのではないか。

●主要幹線道路から眺望の良いポイントを公園用地に設定することが必要である。

- ・若手の会としては国営公園を求めているが、実現が困難な場合の代替となる方策も検討しておく必要がある。

(4)「都市空間構成にかかる計画方針」について

《方針案》

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致



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



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

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

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地域においては、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

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

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の方針



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



《若手の会の考え》

●並松街道とそれに面する三つの旧集落については、接收前（戦前）の地域イメージ（集落空間）の再生に向けた土地利用が必要である。

- ・規模は検討するとしても、旧集落空間を再生することは良いと思う。しかし、一方で他の活用方法を考える人もいると思う。
- ・旧集落空間再生に字有地を活用してはどうか。
- ・共同利用の一つの手段として旧集落空間を再生し、まち全体を観光資源として活用できないか。
- ・利便性を考えると住宅を再生するのは難しいと思うが、全体として旧集落の雰囲気が出ていれば良いのではないか。
- ・屋敷跡は文化財としてそのまま残すが、旧集落の再生は必ずしも元々旧集落があった場所にしろなくても良いのではないか（場所をずらしてつくることも考えられる）。