

資料-10 平成19年度調査による「取組のメニュー」の評価

取組のメニュー	跡地利用促進効果	跡地への導入にかかる課題
1) 計画開発の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・広域的な貢献により、国、県等の集中的な取組を跡地に導入 ・優れたまちづくりにより、跡地における機能誘致を促進 	<ul style="list-style-type: none"> ・一体的な用地供給の可能性 ・開発を主導する主体の導入・創設
●観光リゾート拠点ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・沖縄観光の新たな発展基盤の強化、「海」にかかる負荷の軽減等に貢献 ・緑豊かで優れたデザインの空間づくりによる跡地全体のイメージアップ 	<ul style="list-style-type: none"> ・県の観光振興計画における位置づけの確保（県主導による取組の可能性） ・オフィシャルの可能性検証（眺望が得られる範囲、景観阻害要素等） ・業界、観光客等から見た「陸」の拠点に対する評価を確認
●研究開発型産業ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の既存施設（大学、コンベンションセンター等）との連携による交流活動を拡大し、沖縄の振興に貢献 ・跡地における人材・企業の誘致を促進し、人材の誘致により跡地への来住を促進 	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺に立地する既存機能との連携の効果・可能性等の検証 ・県内他地区との棲み分けの方向の明確化
●大規模区画住宅ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・優れた環境のセカンドハウス用地等（プーチホテル、リゾートオフィス等を含む）を求め、県内外からの移住・長期滞在等の住宅地需要を喚起 ・道路整備等にかかる宅地整備コストを低く抑えた用地供給が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・セカンドハウス用地としての付加価値の付与（オフィシャル、緑の環境、高度な医療施設等） ・大規模（1000～3000㎡）な用地の低価格供給（分譲・賃貸）に向けた地権者意向の醸成や供給方式
●「交流空間」形成型住宅ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・住んでみたい住宅地のモデルとして、跡地全体の住宅地のレベルアップを先導 ・跡地の住宅地需要として期待されるゆとりある戸建指向の需要を県内外で喚起 	<ul style="list-style-type: none"> ・優れた計画づくりに共感する入居者を集めるしくみの導入 ・住宅地環境の持続性を担保する管理システム等の導入
●集落空間再生ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・跡地の住宅地需要として期待される旧集落居住者の地権者住宅整備を促進 ・跡地の魅力スポット、文化的資源として、住宅地全体のイメージアップと跡地への来訪を促進 	<ul style="list-style-type: none"> ・生活利便性と歴史文化性の両立に向けた計画・デザイン手法の確立 ・旧集落地権者の参加意向の醸成に向けた取組
●市民センターゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・市民利用施設の適正配置による市民の利便の向上 ・市民広場等の整備による市民の連帯感の醸成 	<ul style="list-style-type: none"> ・市庁舎等の移転を含む新しいセンター形成に対する市民合意の確保 ・長期・段階的な整備に向けた開発用地の取得・保有方策の導入
●複合的な広域拠点ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・新しい都市拠点形成により、中南部都市圏の発展に貢献 ・跡地全体の立地ポテンシャルを高め、まちづくりを促進 	<ul style="list-style-type: none"> ・中南部都市圏の将来ビジョンとの整合 ・機能誘致可能性を踏まえた都市像の構築
2) 戦略的な機能の導入	<ul style="list-style-type: none"> ・計画開発の起動 ・跡地全体における機能立地を先導し、跡地利用を促進 ・広域的な貢献により、施設整備に国、県等の取組を導入 	<ul style="list-style-type: none"> ・機能導入計画の具体化に向けた取組手順の構築
●新たな観光リゾート地の「旗印」となる施設	<ul style="list-style-type: none"> ・観光リゾート拠点の計画開発を起動 	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテルについては、国内外からの企業誘致を促進するための方策の導入（立地施設に対するアドバンテージの付与等） ・その他の機能については、観光業界の積極的な取組や県の施策としての位置づけの確保
●研究開発型産業拠点の中核施設	<ul style="list-style-type: none"> ・研究開発型産業拠点の計画開発を起動 	<ul style="list-style-type: none"> ・研究交流促進機能については、民間企業の共同の取組等を促進するための方策の導入（立地企業に対するアドバンテージの付与等） ・インキュベーション機能については、県の施策としての位置づけの確保
●機能の複合による融合型高次都市施設	<ul style="list-style-type: none"> ・広域的な集客を促進 ・跡地における機能集積の核として、関連する機能誘致を促進 	<ul style="list-style-type: none"> ・候補となる施設にかかる情報収集や働きかけ
●半定住型居住者用住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅やサービスの供給により、幅広い来住を促進 	<ul style="list-style-type: none"> ・取組の方向や跡地利用促進効果について、地権者や住宅デベロッパー等への情報発信や働きかけ
●新しいタイプの都心共同住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・足元人口の拡大により、都市拠点形成を促進 ・利便性が高い住宅を供給し、跡地の住宅需要として期待される共同住宅需要を喚起 	<ul style="list-style-type: none"> ・優れた住環境と高い利便性を兼ね備えた立地の選定
●テレワーク用住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・跡地の住宅需要として期待される県外からの移住を促進 	<ul style="list-style-type: none"> ・テレワーク業務を斡旋する仲介機能などの整備
●多様なコミュニティ施設	<ul style="list-style-type: none"> ・多様なライフスタイルを支える機能を導入し、暮らしの場としての魅力を高め、来住を促進 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅地開発とあわせた計画・整備・運営手法の確立

(続き)

取組のメニュー	跡地利用促進効果	跡地への導入にかかる課題
●市民センターのシンボルとなる施設の導入	・市の取組意欲を市民や世の中にアピールし、新しい都市拠点形成に向けた機能誘致を促進	・早期に実現可能な取組の選定（市民広場の整備や市庁舎の移転計画の公表等）
●広域的な商業施設の導入	・大きな集客力の導入により、新しい都市拠点形成に向けた機能誘致を促進	・目標とする都市拠点像にマッチした施設形態に向けた誘導
●環境教育・情報発信施設の導入	・県民に対する情報発信拠点として整備し、循環型社会形成に貢献 ・循環型社会形成に向けた取組振りを世の中にアピールし、賛同者の来住や機能立地等を促進	・施設の整備・運営に向けて、県・市の施策として位置づけや民間企業や団体の参画による態勢づくり
●環境共生住宅の導入	・跡地への導入を促進し、循環型社会形成に貢献 ・環境共生型のライフスタイルに共感する人々の県内外からの来住を促進	・商品開発・普及活動の促進と公的支援策等の導入
3) ソフトな取組の導入	・計画づくりやそれに沿ったまちづくりの促進	・取組の実現に向けた関係者の意向醸成、合意形成 ・取組の促進に向けた制度創設、態勢づくり
●ゆとりある住宅用地の供給	・ゆとりを求める住宅需要を喚起し、来住を促進	・来住者が負担できる価格での用地供給可能性の検証 ・定期借地方式や「薄利多売」戦略の導入等に対する地権者意向の醸成
●まとまりある用地の供給	・計画開発や大規模用地需要型の施設立地の条件を整え、跡地利用を促進	・先行取得、地権者用地の共同利用、保留地の計画的活用等の可能性を検証
●長期にわたる計画的な用地の供給	・跡地の住宅需要として期待されるゆとりある戸建指向の来住者の期待に応える用地を整備、供給	・段階的な跡地整備を行なう事業手法の確立と地権者合意の確保
●（仮）普天間公園の豊かな緑を生かした計画づくり	・大規模公園の緑に面する付加価値の高い宅地を整備し、跡地利用を促進	・公園の背景としてふさわしい景観形成を誘導
●敷地内緑化の促進	・緑豊かなまちづくりの魅力をアピールして、来住や機能誘致を促進	・緑化の効果や必要性について地権者等の理解を促進 ・緑化にかかる負担軽減策等の導入
●地権者や住民の協働によるルールづくり	・優れた街並み景観の魅力をアピールして、来住を促進	・ルールづくりの効果や必要性について、地権者等の理解を促進
●利用者参加による計画づくり	・好みに合った計画づくりに参加できることにより、来住意欲を高め、来住を促進	・利用者公募、協働による計画づくり、建設、維持管理を実施する事業モデルの構築
●まちづくりに関する情報発信と情報収集	・跡地への立地需要の喚起や需要実態の把握を長期、継続的に行なうことにより、的確な跡地利用を推進	・長期、継続的な情報発信、情報収集を行なう主体の確立
●市場の開拓に向けた計画・デザインの公募等	・優れた計画づくりにより、跡地の魅力を高め、機能誘致を促進	・アイデアの募集・活用を行なう手法・主体の確立
●地権者主導の開発態勢づくり	・地権者の総意の結集により、計画開発や多様な住宅地づくり等を促進	・地権者主導の必要性について地権者の理解を促進し、地権者意向の応じた地権者組織を結成
●公的なリーダーシップによる開発態勢づくり	・産業拠点開発や新都心開発等のまちづくりの骨格となる開発に取り組み、跡地利用を促進	・県、市等の重要施策としての跡地利用計画の位置づけ
●地権者主導に向けた支援策	・地権者活動を支援することにより、地権者の主体的な取組を促進	・支援策の導入に向けた情報提供や活動費用の確保
●環境技術の開発、商品化の促進	・環境共生まちづくりへの貢献や世の中へのアピールにより、跡地利用を促進	・環境技術の活用に向けた研究開発態勢の構築
●環境負荷の軽減に向けた計画手法の開発	・環境共生まちづくりへの貢献や世の中へのアピールにより、跡地利用を促進	・計画手法の導入に向けた研究開発態勢の構築

資料－１１ 計画条件図の作成

1) 計画条件図作成の目的と作業方針

① 跡地利用計画の策定に向けた予備的な情報整理

- ・ 「全体計画の中間取りまとめ」を経て、跡地利用計画の策定に向けた検討を進める過程では、跡地の特性や周辺市街地の現況にかかるより詳細な情報収集を行い、計画条件図を整備する必要がある。
- ・ 本調査においては、跡地利用計画の策定に向けた情報収集の第一歩として、計画条件図のもとになる既存資料の所在等について情報整理を行う。
- ・ 今後、計画づくりの段階に応じて、計画づくりに必要となる新たな情報を収集するために、既存資料の検索や新規資料の作成に取り組む必要がある。

② 「土地利用・環境づくり方針案」の取りまとめ

- ・ 「土地利用・環境づくり方針案」の取りまとめにあたっては、跡地の特性や周辺市街地の現況を把握した上で、方針案づくりの手がかりとなる考え方を構築していく必要がある。
- ・ とくに、都市空間構成にかかる計画方針の検討にあたっては、跡地の特性や周辺市街地の現況を地図上に表した計画条件図をもとに、都市空間構成にかかる考え方を模索する必要がある。
- ・ 本調査においては、跡地の地形を活用した土地利用や環境づくり、周辺市街地との連携による跡地利用等に着目して、既存資料の組み合わせや加工・編集による計画条件図を作成し、計画づくりの手がかりとなるアイデアを模索、検証するとともに、計画条件図を関係者が共有することにより、「方針案」にもとづく意見交換を促進することを目的とする。

2) 既存資料の収集

① 情報収集の対象

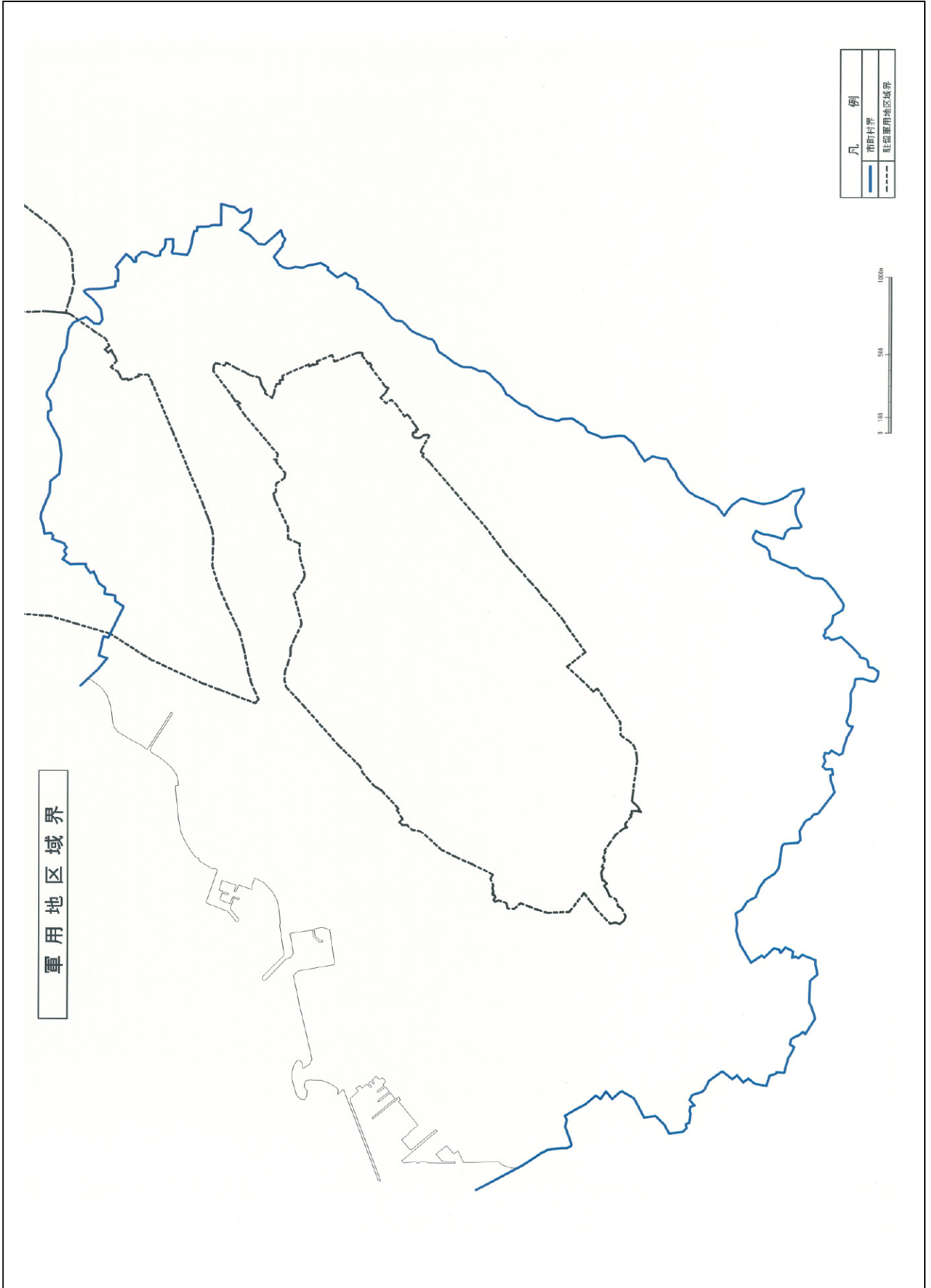
- ・ 基礎的な資料として、宜野湾市地形図（最新、接收前）、空中写真（最新、接收前）、宜野湾市都市計画図を収集する。
- ・ 植生、文化財、流域・地盤・地下構造、地形分類については、普天間飛行場跡地利用関連調査の成果等を収集する。
- ・ 普天間飛行場区域界は宜野湾市都市計画図にもとづきデータを作成する。
- ・ 各種施設立地現況、字界・小字界は宜野湾市地形図等にもとづきデータを作成する。

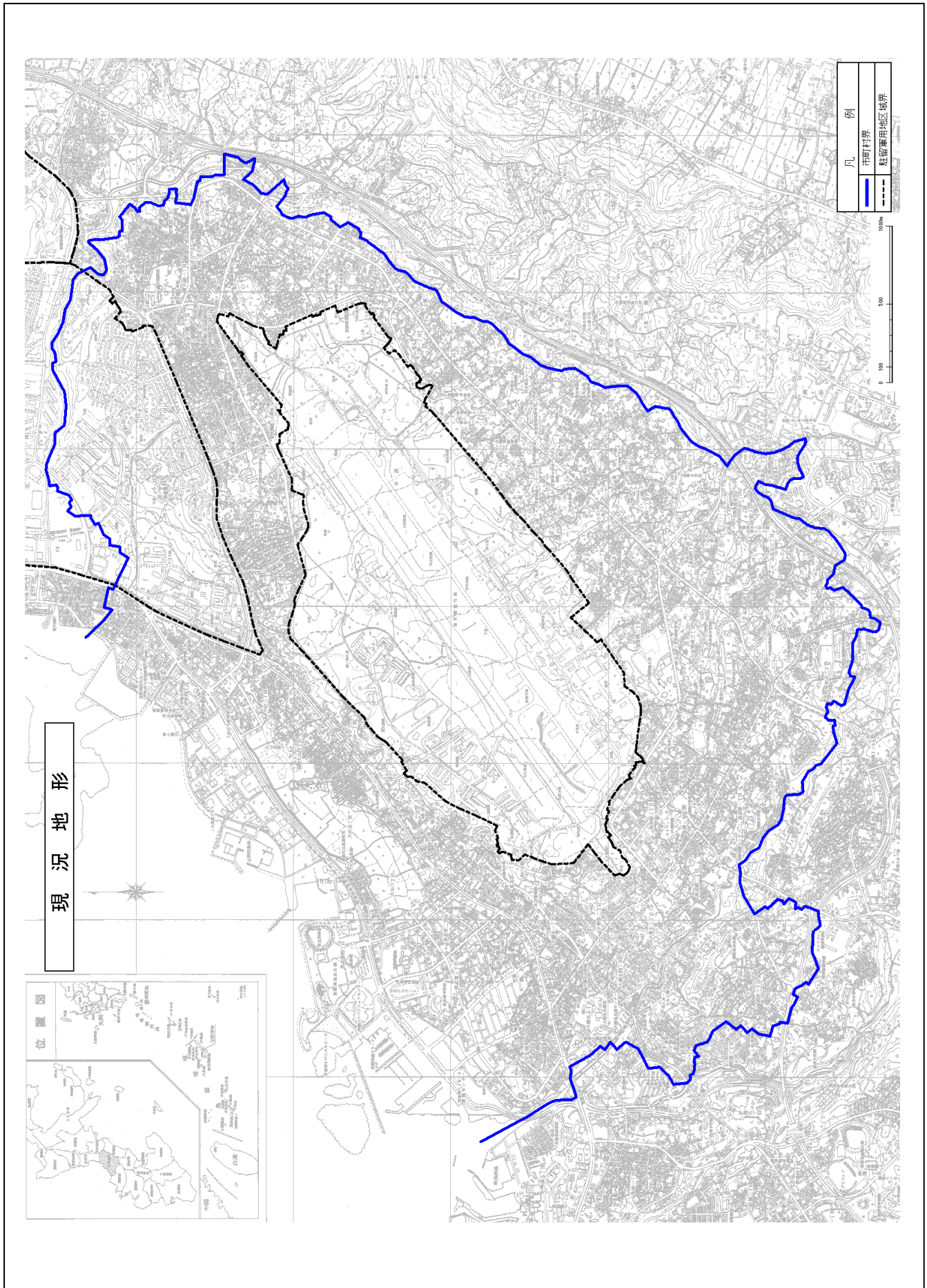
② データ作成の対象区域

- ・ 跡地及び周辺地域を含む主として宜野湾市の区域（東西7km、南北7km程度）について、対象別にデータを作成する。

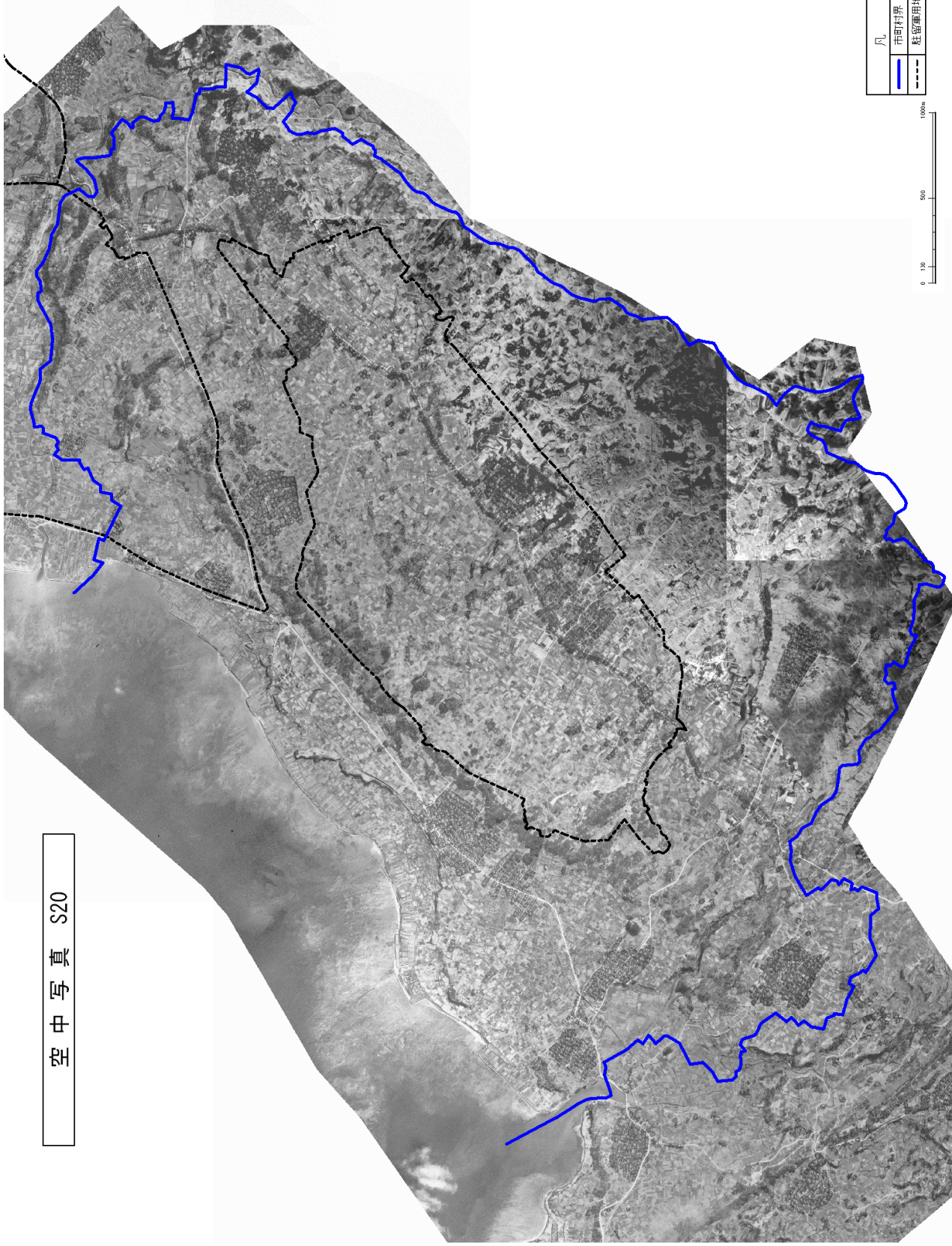
既存資料の一覧

	対象とする分野	既存資料		
		資料及びデータ名称等	形式	入手先
1	軍用地区域界	宜野湾市都市計画図 (H20. 3) により作成	CAD	同上
2	現況地形	宜野湾市地形図 H20. 3	TIF	宜野湾市基地跡地対策課
3	空中写真 (S20)	昭和 20 年 1・2 月空中写真 S20. 1・2	JPEG	宜野湾市文化課
4	空中写真 (H10)	平成 10 年空中写真 H10. 12	TIF	同上
5	旧地形 (T8)	大正 8 年地形図 T8	CAD	同上
6	旧地形 (S20)	昭和 20 年基盤地図 S20. 1・2	CAD	同上
7	植生分布	「自然に抱かれ、恵み豊かな宜野湾市をめざして」パンフレット図 面データ H18. 3	CAD	宜野湾市基地跡地対策課
8	流域・地盤・地下構造	同上	CAD	同上
9	各種施設立地現況	宜野湾市地形図 (H20. 3) により読取	CAD	
10	文化財分布	平成 13 年文化財分布図 H14. 3	CAD	宜野湾市文化課
11	埋蔵文化財分布	平成 13 年埋蔵文化財分布図 H14. 3	CAD	同上
12	大字界・小字界	宜野湾市地形図 (H20. 3) により作成	CAD	
13	地形分類	昭和 23 年地形分類図	CAD	宜野湾市文化課
14	都市計画	宜野湾市地形図 (H20. 3) より作成	CAD	
15	等高線	平成 12 年地形図	CAD	宜野湾市文化課





空中写真 S20



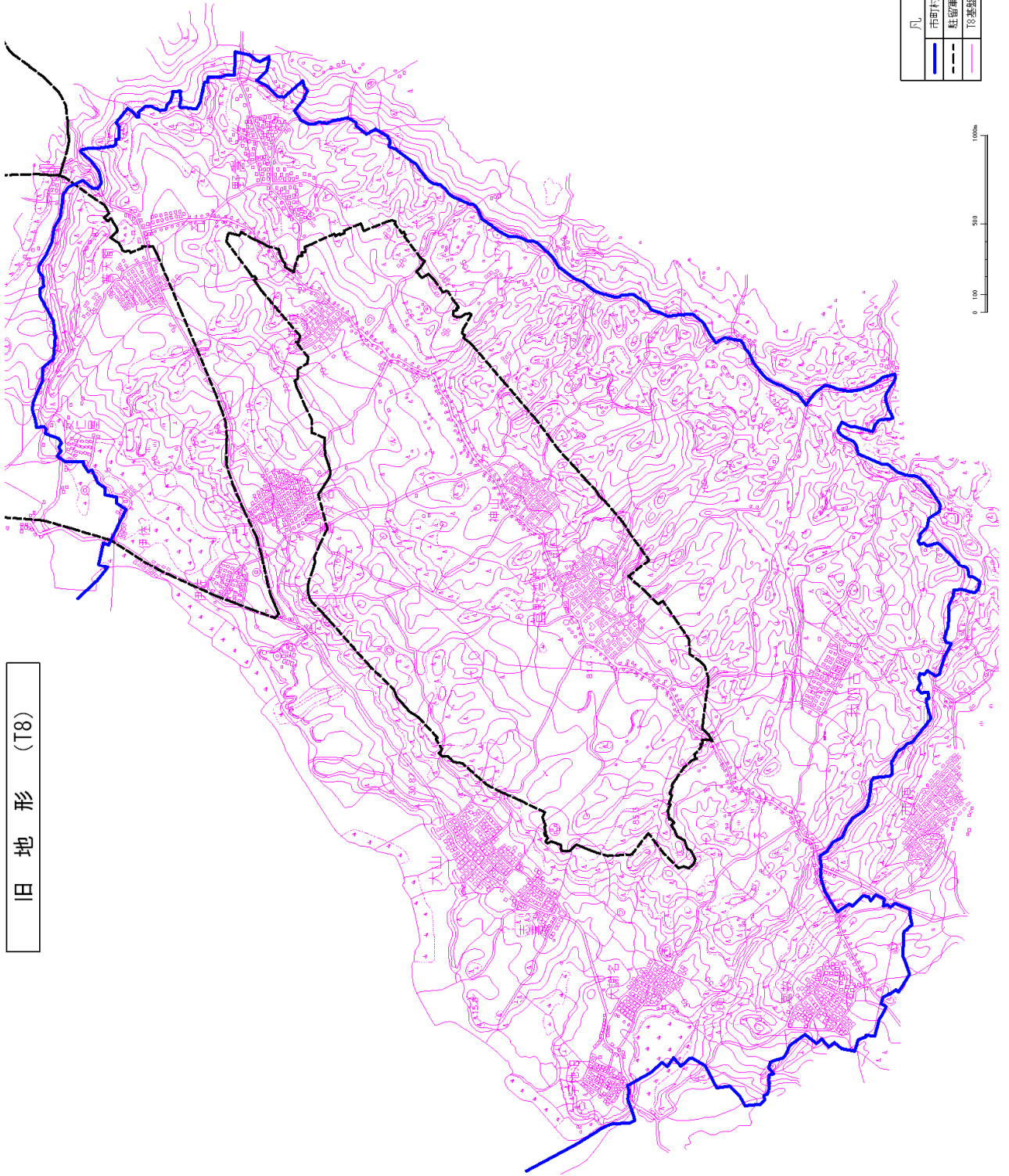
凡 例	
	市町村界
	駐留軍用地区境界



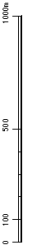
空中写真 (H10)



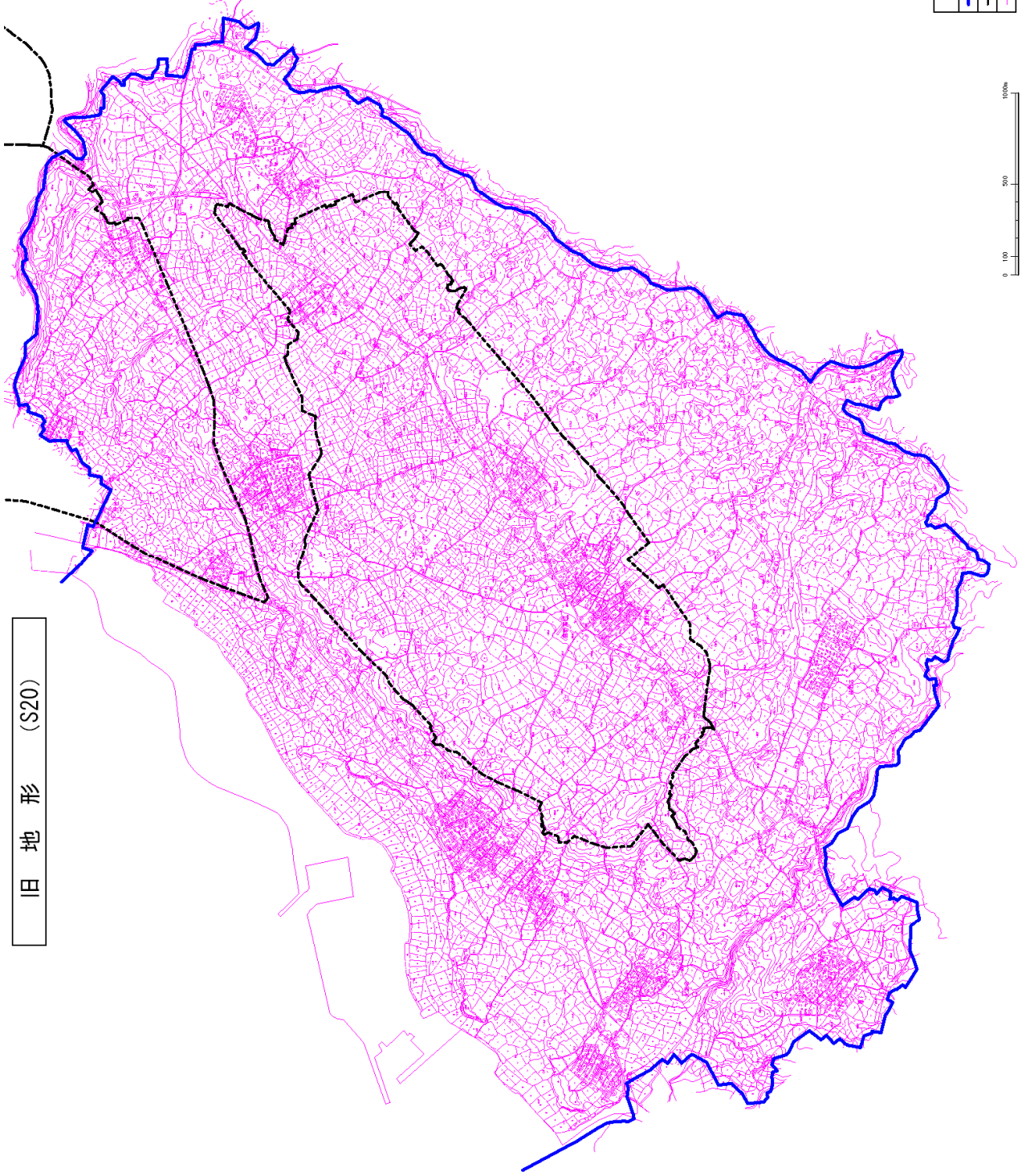
旧地形 (T8)



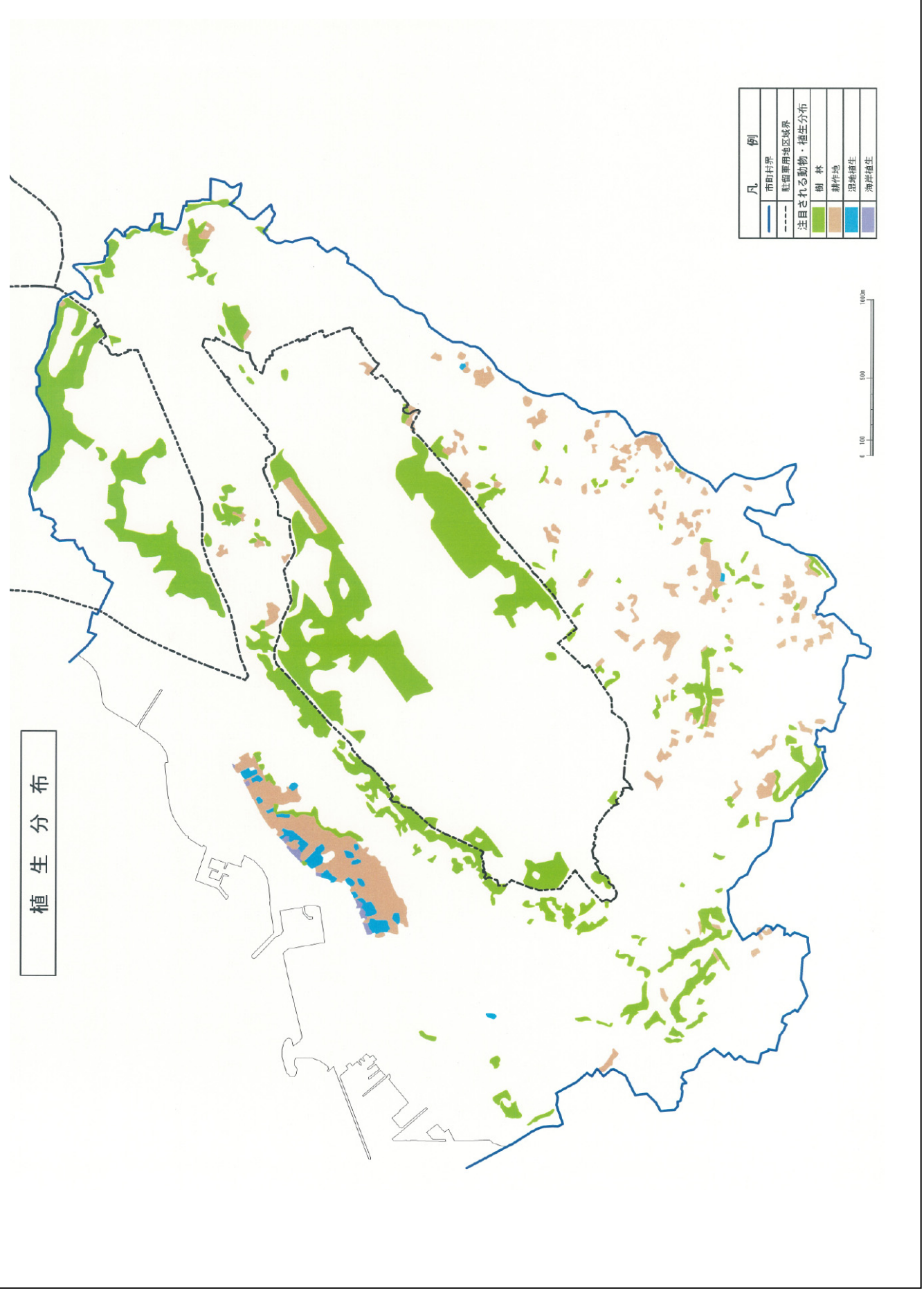
凡 例	
	市町村界
	驻留滞甲地区境界
	T8 基础地图



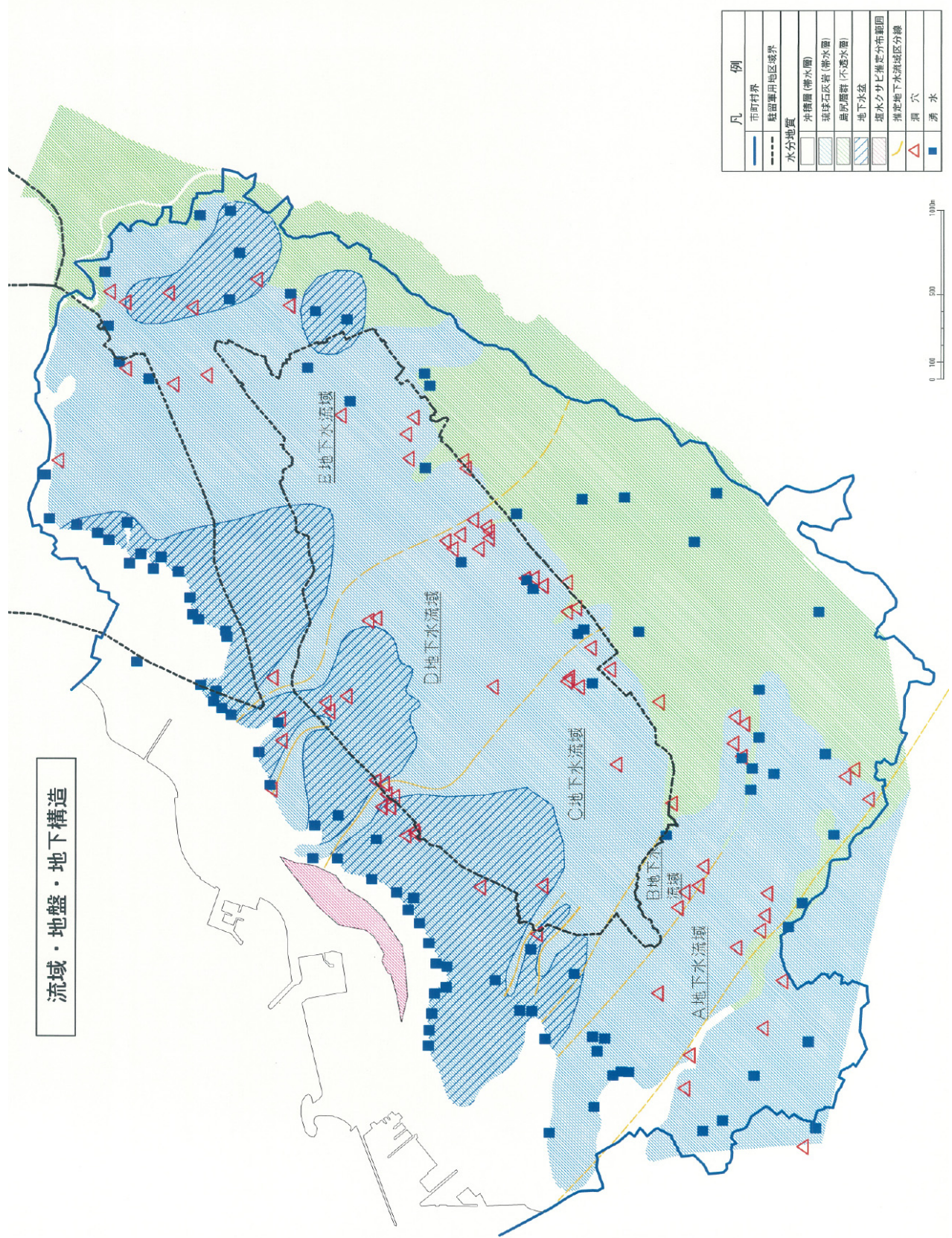
旧地形 (S20)



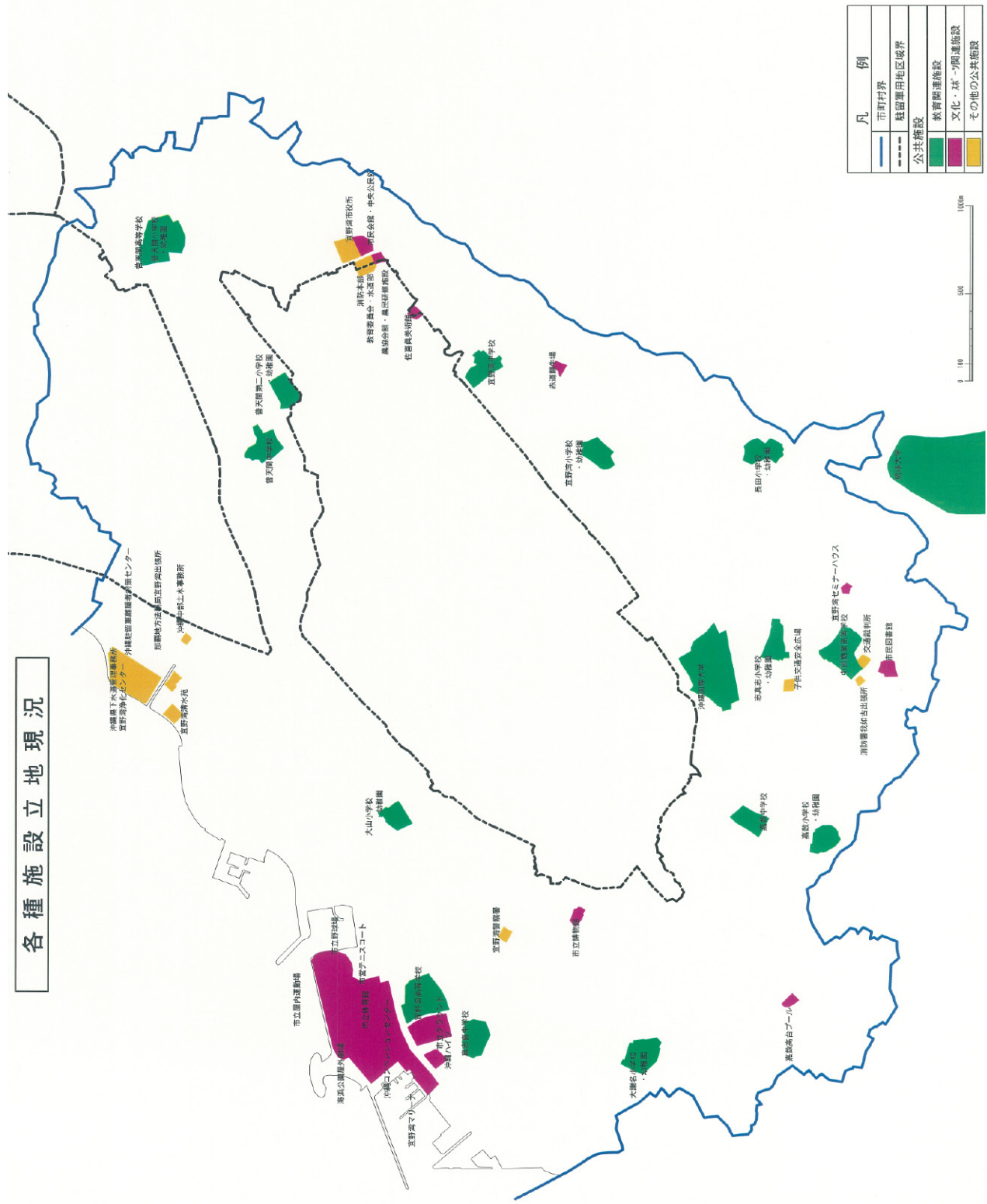
植生分布



流域・地盤・地下構造



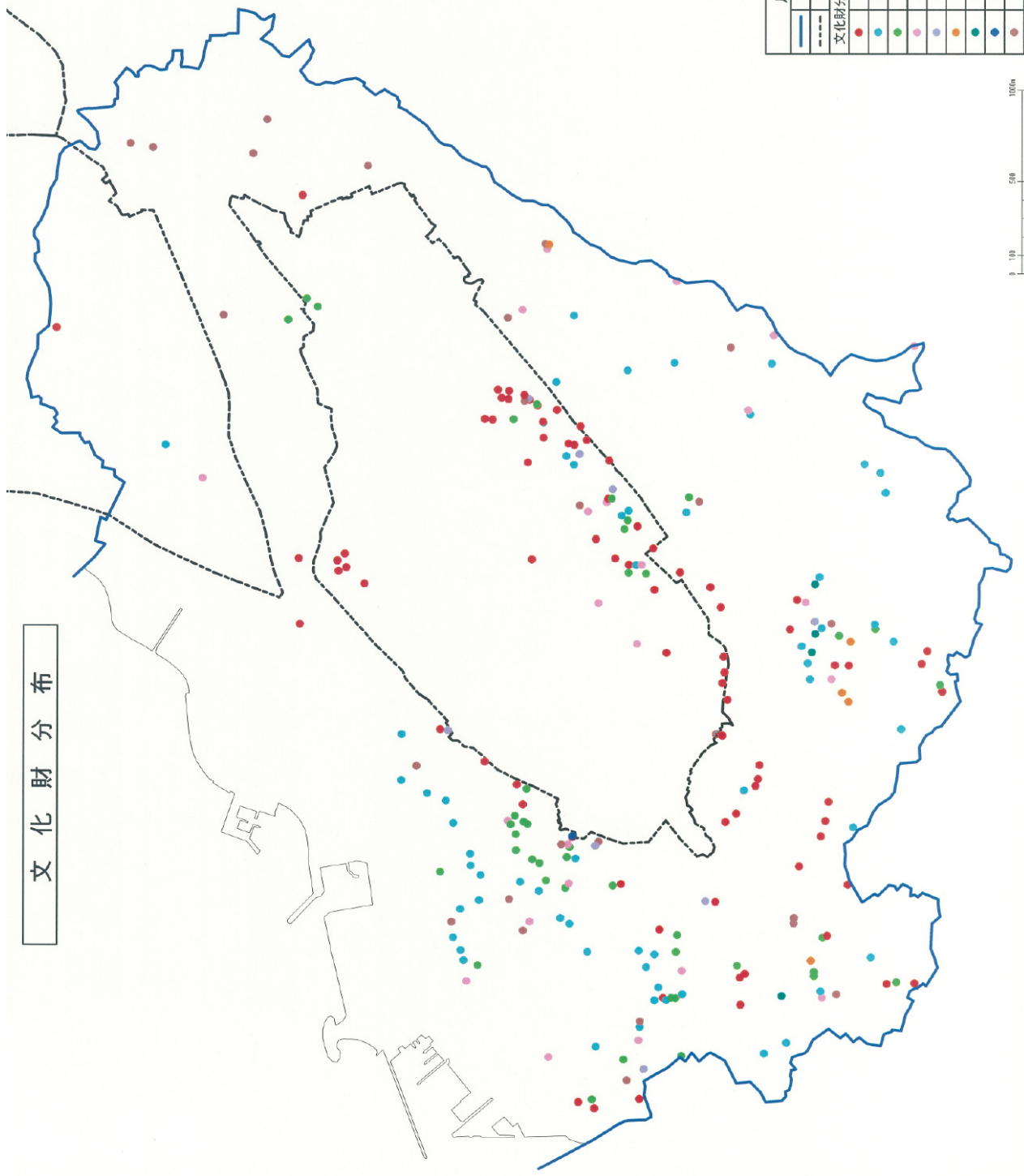
各種施設立地現況



凡 例	
——	市町村界
-----	住居専用地区境界
■	公共施設
■	教育関連施設
■	文化・体育関連施設
■	その他の公共施設



文化財分布

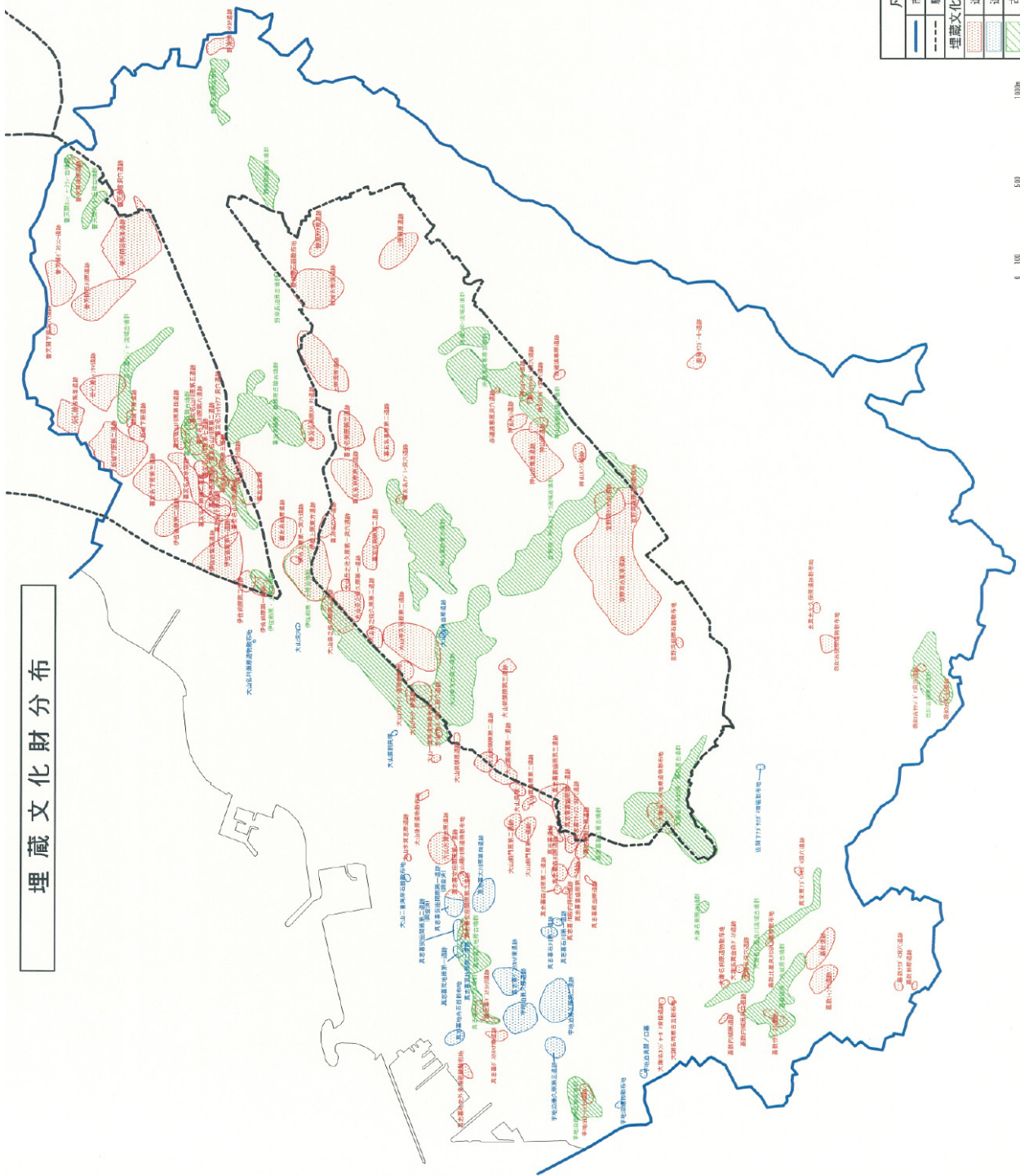


凡例	
—	市界
- - -	指定地域区域界
文化財分布	
●	2 洞穴
●	3 湧泉・井戸
●	4 拝所
●	5 石造・印旛土手石
●	6 古墓
●	7 石獅子
●	8 橋・石鳥居
●	9 天然記念物
●	10 その他



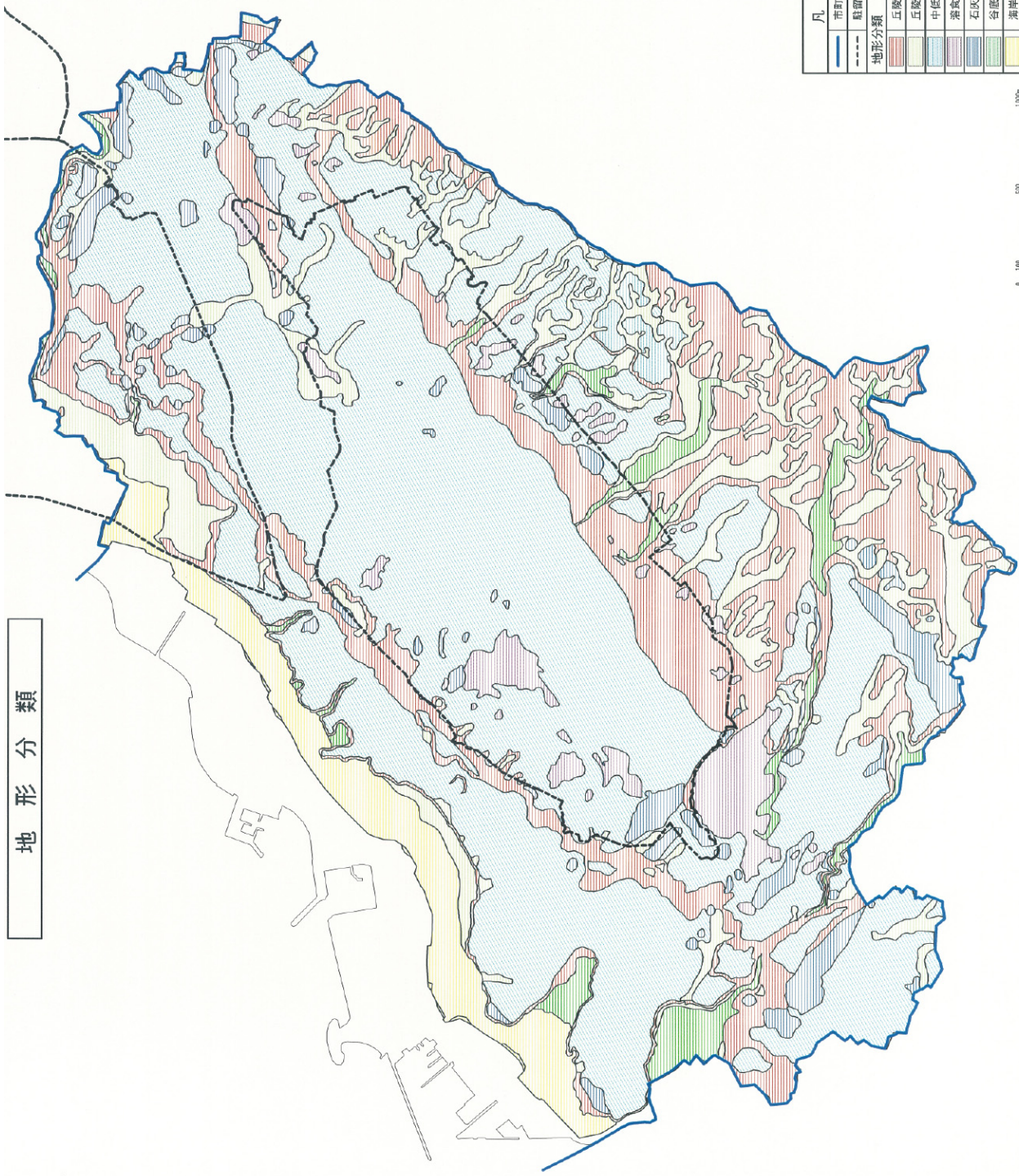
埋藏文化財分布

凡 例	
	市町村界
	駐留軍地区境界
埋藏文化財分布	
	遺跡(埋存)
	遺跡(消滅)
	古墳群



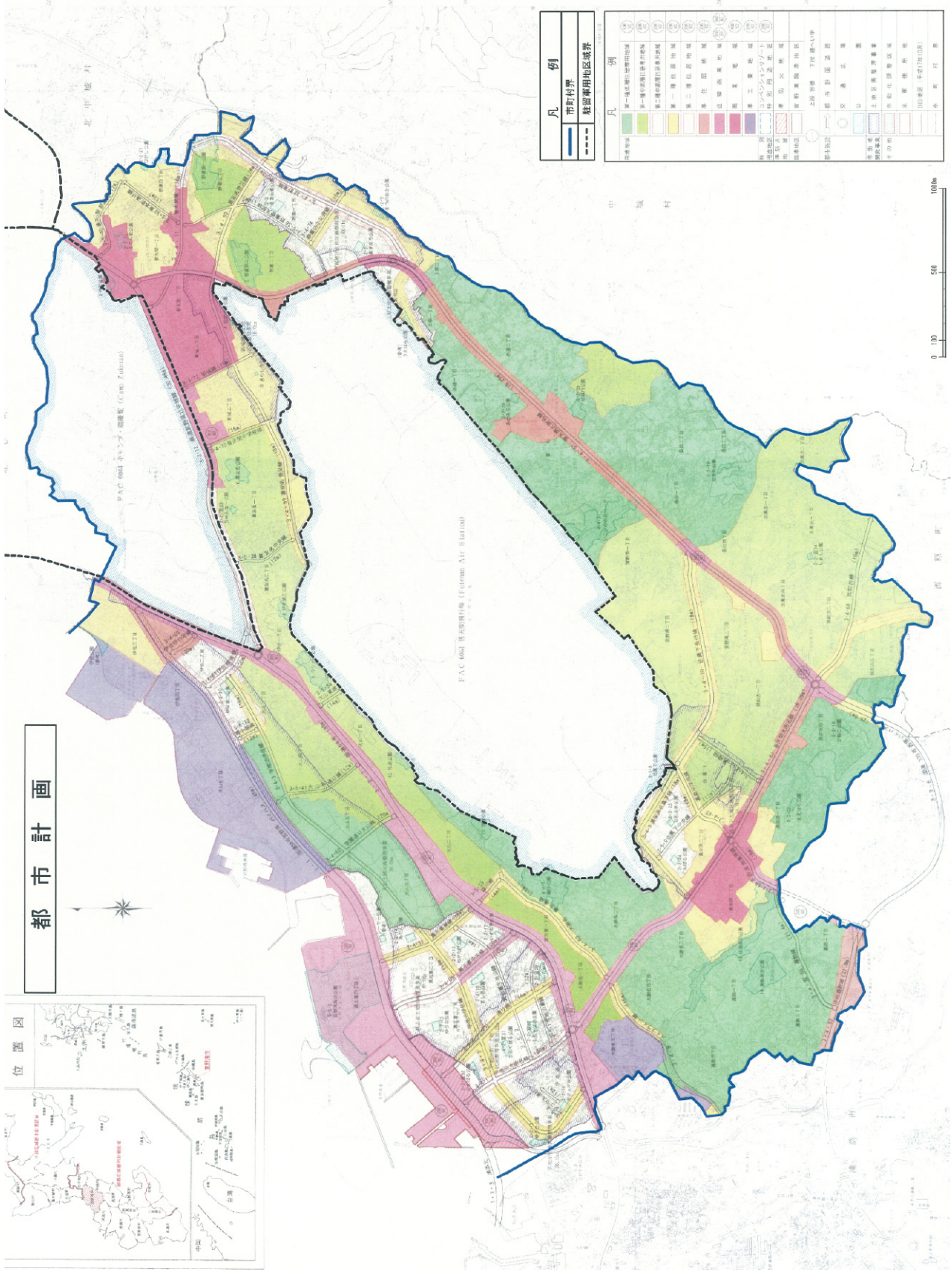
地形分類

凡例	
——	市町村界
-----	縣留用地区境界
地形分類	
	丘陵斜面
	丘陵上各割心谷
	中低位段丘
	滑氣凹地
	石灰岩丘
	台地低地
	海岸低地・海浜





都市計画

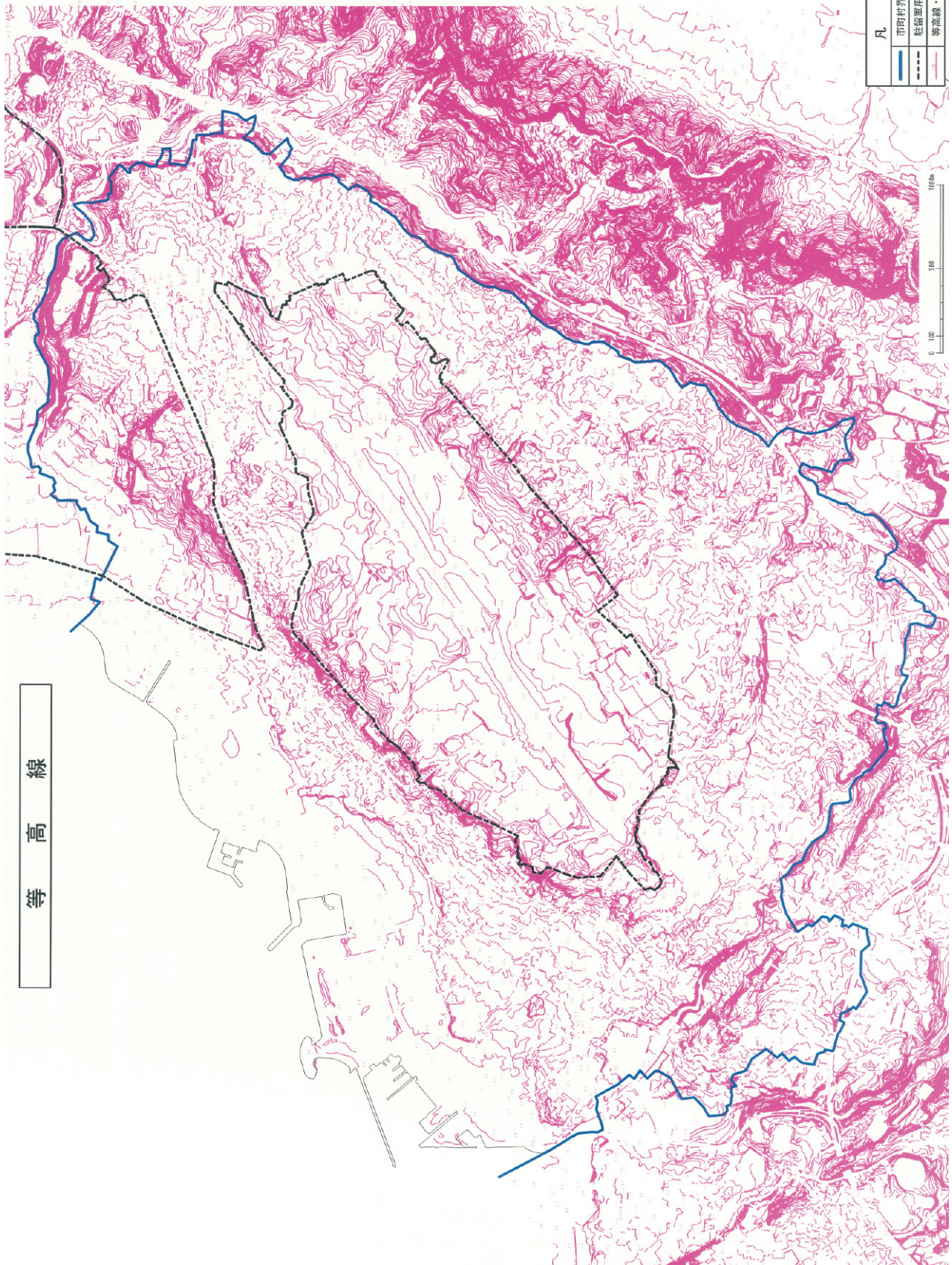


—	市町村界
- - -	住居集用地区域界

①	第一種住居集用地区域
②	第一種住居集用地集約区域
③	第二種住居集用地区域
④	第一種住居集用地
⑤	第二種住居集用地
⑥	住居集用地集約区域
⑦	商業集用地
⑧	工業集用地
⑨	コモンゾーンの付帯用途集用地
⑩	特別用途集用地
⑪	第一種工業集用地
⑫	第二種工業集用地
⑬	第一種商業集用地
⑭	第二種商業集用地
⑮	第一種公共集用地
⑯	第二種公共集用地
⑰	第一種公園集用地
⑱	第二種公園集用地
⑲	第一種緑地集用地
⑳	第二種緑地集用地
㉑	第一種農林集用地
㉒	第二種農林集用地
㉓	第一種自然集用地
㉔	第二種自然集用地
㉕	第一種遊園集用地
㉖	第二種遊園集用地
㉗	第一種遊歩集用地
㉘	第二種遊歩集用地
㉙	第一種遊歩集用地
㉚	第二種遊歩集用地
㉛	第一種遊歩集用地
㉜	第二種遊歩集用地
㉝	第一種遊歩集用地
㉞	第二種遊歩集用地
㉟	第一種遊歩集用地
㊱	第二種遊歩集用地
㊲	第一種遊歩集用地
㊳	第二種遊歩集用地
㊴	第一種遊歩集用地
㊵	第二種遊歩集用地
㊶	第一種遊歩集用地
㊷	第二種遊歩集用地
㊸	第一種遊歩集用地
㊹	第二種遊歩集用地
㊺	第一種遊歩集用地
㊻	第二種遊歩集用地
㊼	第一種遊歩集用地
㊽	第二種遊歩集用地
㊾	第一種遊歩集用地
㊿	第二種遊歩集用地



等高線



凡例	
——	市町村界
- - - -	駐在所用地区境界
——	等高線・等深線高

3) 「土地利用・環境づくり方針案」のための計画条件図

① 現況及び既定計画

- ・ 跡地及び周辺市街地の現況と既定計画を図示したものであり、計画づくりの基礎的な計画条件として活用する。
- ・ 宜野湾市地形図（平成20年3月）、軍用地区域界図、大字・小字界図、既定都市計画図で構成する。

② 旧集落及び並松街道

- ・ 旧集落及び並松街道の位置を図示したものであり、歴史的資源の再生に向けた土地利用誘導の計画条件等として活用する。
- ・ 昭和20年基盤地図（跡地内）、平成20年宜野湾市地形図（跡地外）、軍用地区域界図、大字・小字界図で構成する。

③ 地形の特性

- ・ 跡地及び周辺市街地の地形区分を図示したものであり、跡地西側におけるオーシャンビューを活用した土地利用誘導の計画条件等として活用する。
- ・ 等高線、地形分類図により高さ関係の概略を表現する。

④ 植生の分布

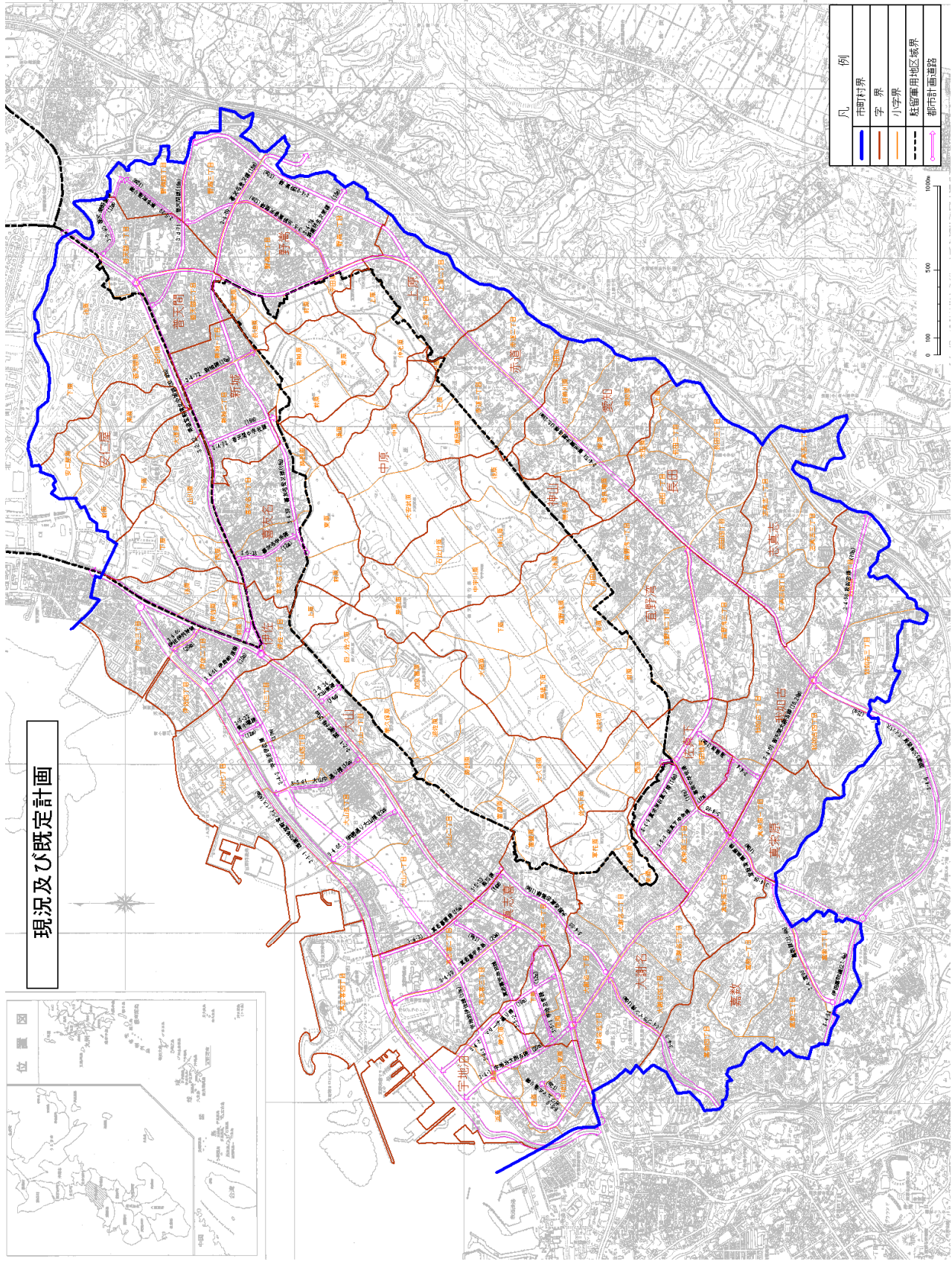
- ・ 跡地及び周辺市街地における注目すべき植生を図示したものであり、跡地における環境づくりの方針について検討を行なう計画条件等として活用する。
- ・ 宜野湾市地形図（平成20年3月）、軍用地区域界図、植生分布図で構成する。

⑤ 主要施設の立地

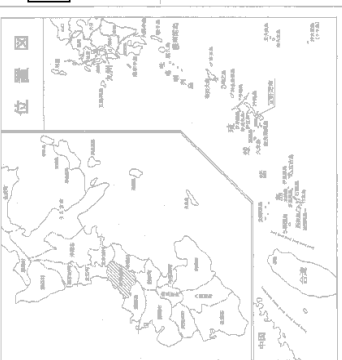
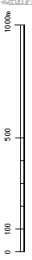
- ・ 周辺市街地における大学、コンベンション施設、跡地の近傍に立地する小・中学校等の位置を図示したものであり、周辺市街地との連携に着目した土地利用誘導の計画条件等として活用する。
- ・ 宜野湾市地形図（平成20年3月）、軍用地区域界図、大字・小字界図、各種施設立地図で構成する。

なお、地盤・地下構造、埋蔵文化財については、「方針案」に反映すべき分野別の計画方針が未定であるため、計画条件図は作成していない。

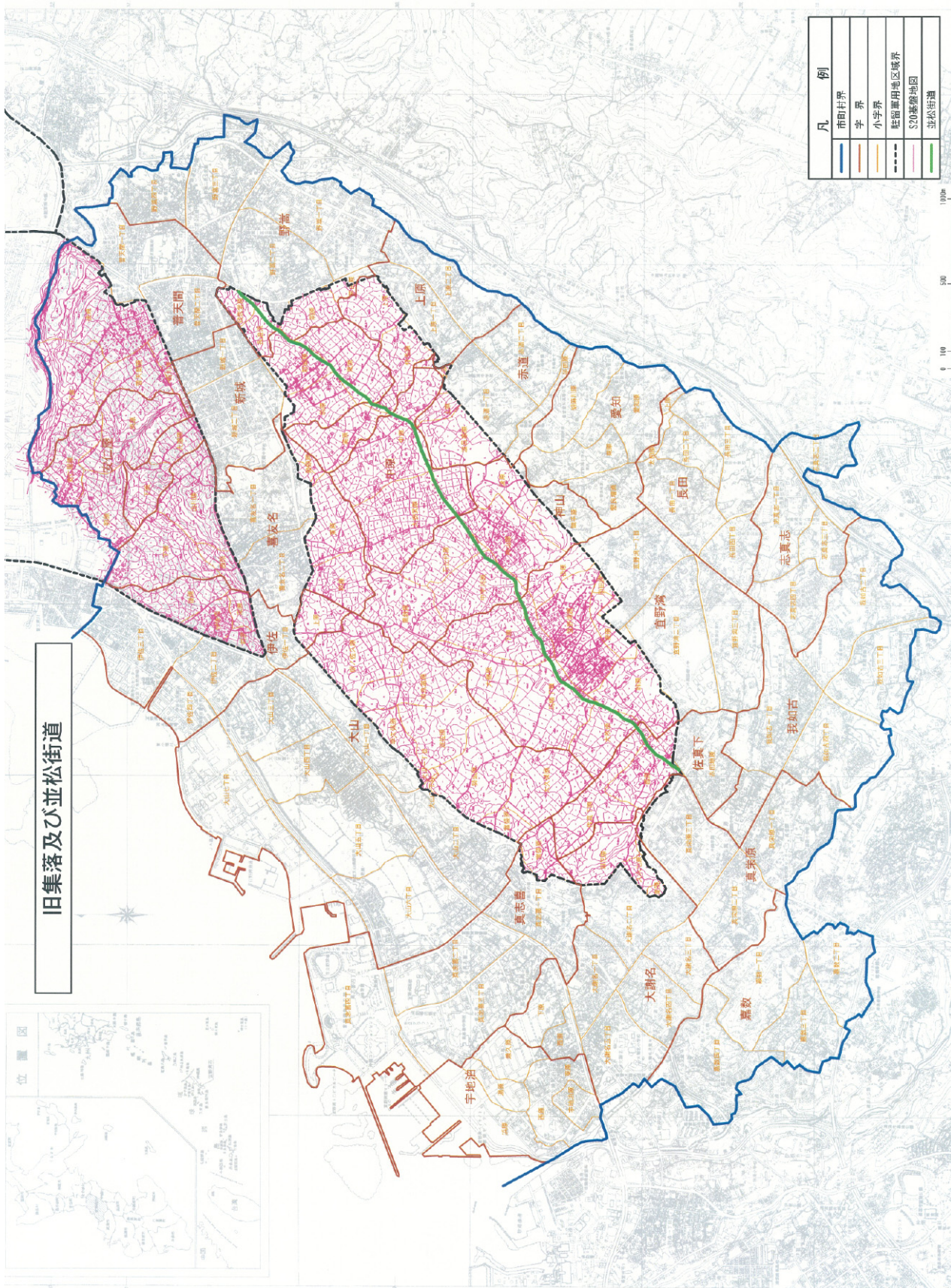
現況及び既定計画



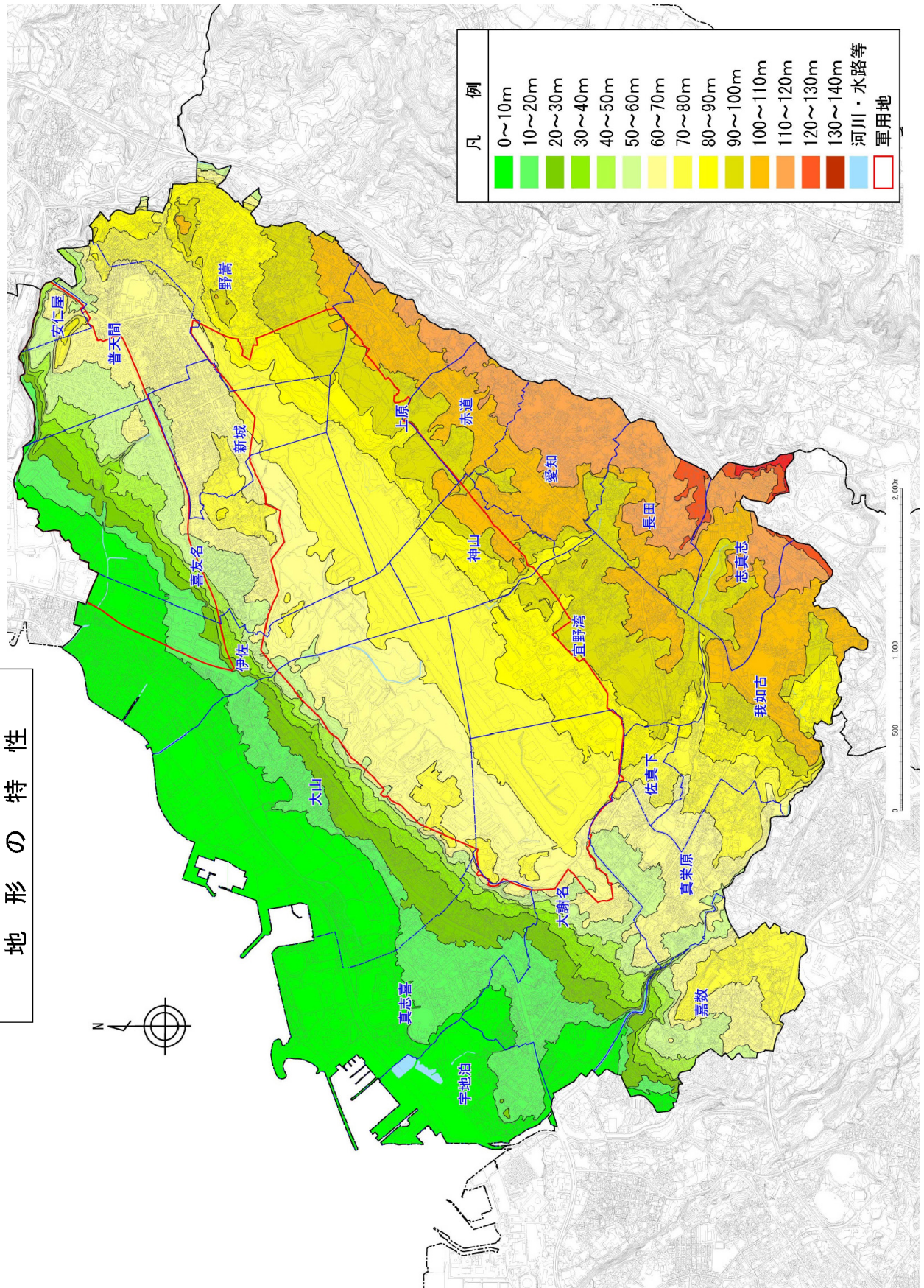
凡 例	
	市町界
	字 界
	小学界
	駐留軍用地区境界
	都市計画道路



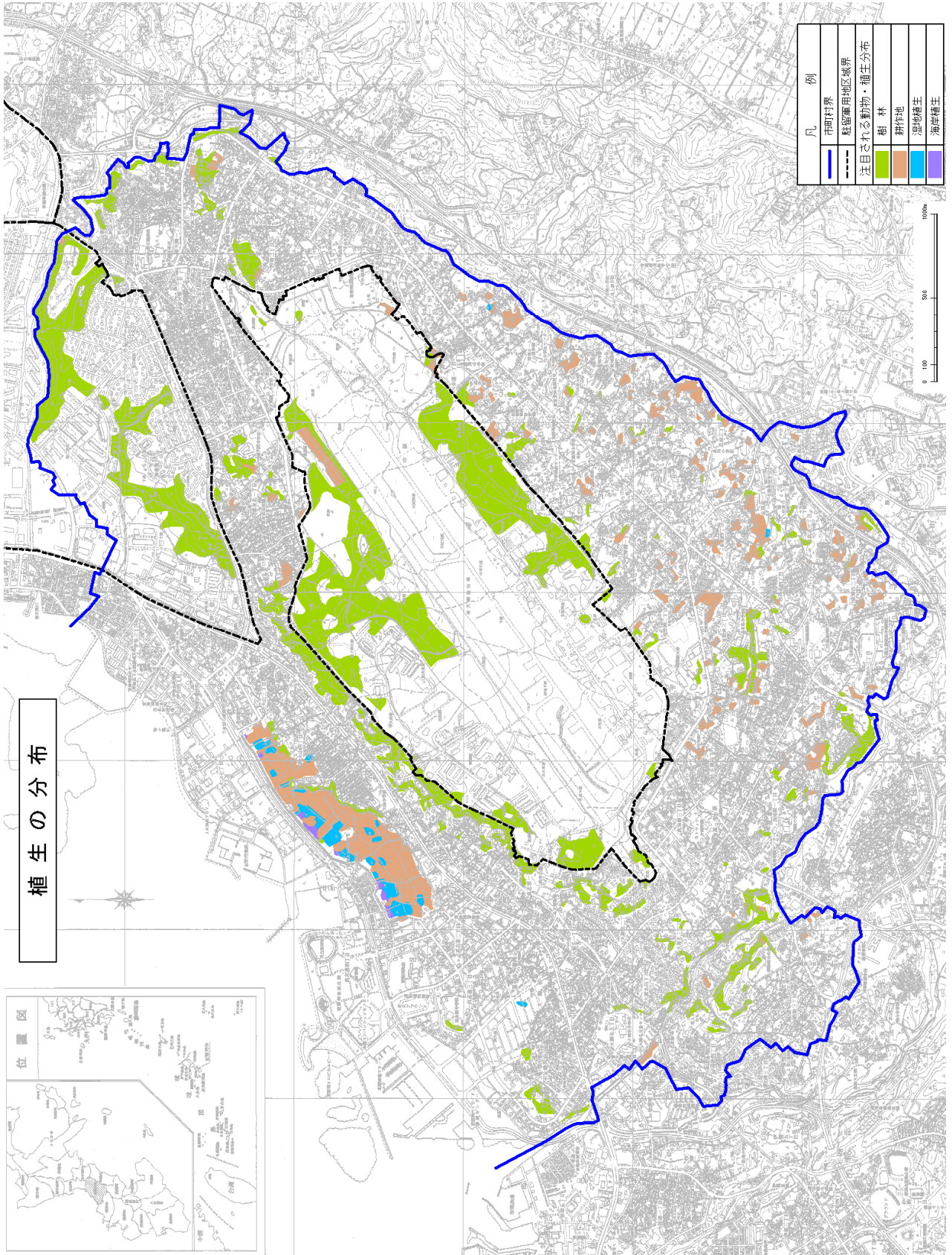
旧集落及び並松街道

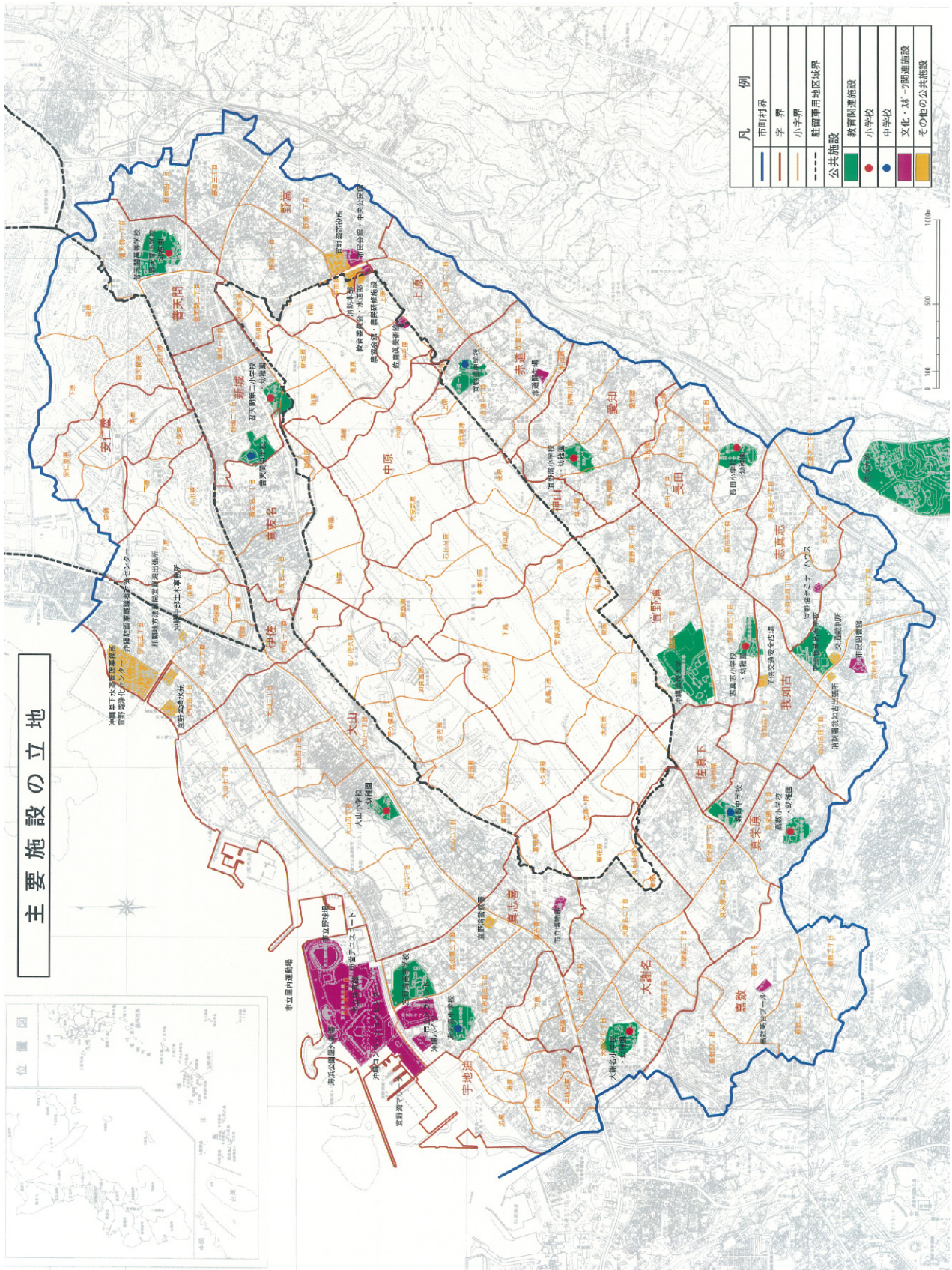


地形の特性



植生の分布





主要施設の立地

凡 例	
	市町村界
	字 界
	小字界
	駐留専用地区境界
	公共施設
	教育関連施設
	小学校
	中学校
	文化・康 復関連施設
	その他の公共施設