

## 第Ⅱ章 各分野の「計画内容の具体化」に関する検討



## 第Ⅱ章 各分野の「計画内容の具体化」に関する検討

### 1. 環境づくりの方針の具体化方策の検討

#### (1) 沖縄振興の舞台となるみどりの中のまちづくりのあり方の検討

##### (1) - 1 沖縄県における上位関連計画の整理

##### (1) - 1 - 1 沖縄21世紀ビジョン基本計画（平成24年5月） 改定計画（平成29年5月）

本計画において、本地区の環境づくりは、以下のような記載がある。

#### ■将来像実現に向けた推進戦略

「沖縄らしい自然と歴史、伝統、文化を大切に作る島」推進戦略

＜沖縄グリーン・イニシアティブ＞

- ・先進的な自然環境の保全・再生を推進する。
- ・リサイクル技術の革新及び廃棄物資源の地域循環システムを確立する。
- ・世界の環境フロンティア及び地球温暖化対策の先進的モデルとなる「低炭素島しょ社会」を実現する。

#### ■克服すべき沖縄の固有課題と対応方向

大規模な基地返還とそれに伴う県土の再編＜大規模な基地返還跡地＞

- ・基地内に残された貴重な自然環境を調査し、保全することにより優れた環境づくりを先導する。
- ・国内外の大学との連携によるサテライト機能の構築やリサーチパーク等の拠点形成を図り、これらの跡地の機能を戦略的に活用し、新たな産業の立地を推進する。

##### (1) - 1 - 2 沖縄県広域緑地計画（改定）（平成30年3月）

本計画において、本地区の環境づくりは、以下のような記載がある。

#### ■基本理念 世界に誇れる、みどりあふれ潤いある県土の形成を目指して

#### ■基本方針

- ・沖縄の風土に根ざしたみどりを守り活かしていく
- ・地域の特性に応じたみどりを確保していく
- ・多様なみどりによる沖縄らしいまちづくりを進める
- ・圏域毎のみどりのつながりと仕組みづくりを図る

#### ■那覇広域都市圏：交流とふれあいを育むみどりの都市環境を創出する。

- ・地下水でつながる石灰岩地域の環境を生かした自然回復の場を創造して、みどりの回廊の接続を図る。
- ・普天間飛行場跡地に防災と交流や文化の中心となる広域のみどりの拠点とみどりの地区を配置する。

(1) - 1 - 3 中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想(平成 25 年 1 月)

本計画において、普天間飛行場跡地は、以下のような位置づけである。

■ 平和シンボルの国際的高次都市機能を備えた多機能交流拠点都市

— 新たな沖縄の振興拠点 —

- ・ 沖縄に期待される国際協力・貢献機能、災害対応機能等の国際的高次都市機能の立地誘導・整備
- ・ 沖縄経済を牽引する先導的産業（リーディング産業）の集積誘導
- ・ 中南部都市圏における先導的な緑の拠点として、平和希求のシンボル及び広域防災の拠点としての大規模公園＜（仮称）普天間公園＞の整備

(1) - 1 - 4 全体計画の中間取りまとめ(平成 25 年 3 月)

本計画において、「沖縄振興の舞台となる緑の中のまちづくり」は、以下のような位置づけである。

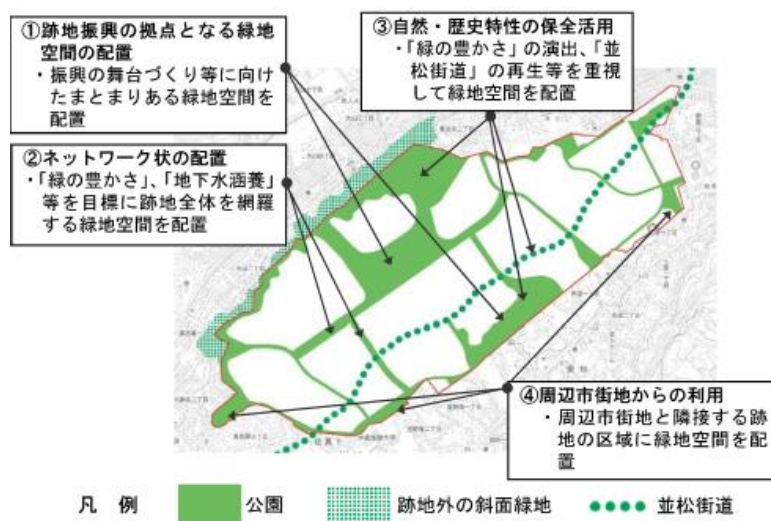
■ 沖縄振興の舞台となる「緑の中のまちづくり」

① 大規模跡地ならではの「緑」の整備水準を目標

- ・ 「沖縄県広域緑地計画」や「緑の美ら島づくり行動計画」においては、市街地面積の30%以上の緑地の確保を目標としており、これらを上位計画として、跡地においては、大規模空間を活かして「施設緑地」（公園等）と「地域制緑地」（敷地内緑化等）を適用する区域をあわせて跡地のできるだけ多くの面積での緑化を目標

② これまでに見ない「緑の豊かさ」を見せる計画づくり

- ・ 緑地を効果的に配置し、まち全体が緑に見える、これまでに見ない「緑の豊かさ」を演出することを目標として、多くの人々が目にする幹線道路からの緑の風景づくり（沿道空間の緑化等）や土地の起伏を活かした緑の風景づくり（斜面の緑化等）等を推進



図Ⅱ-1 緑地空間の配置パターン



**(1) - 1 - 5 文化財・自然環境部会 (平成 28 年 3 月)**

跡地利用の具体化に向けた検討の一環として、「文化財・自然環境部会」を組成し、検討を進めてきた。本検討を踏まえた環境づくりに関する事項は、以下のとおり。

- ・歴史・自然環境資源の重要箇所・集積箇所の緑地による保全・活用
- ・その他の資源の分布箇所についても土地利用等により緑化を図る
- ・水・緑・歴史のネットワークの精査
- ・大山タイモ水田等の周辺動向等に応じた湧水需要の把握

**(1) - 1 - 6 普天間公園 (仮称) への提言書 (平成 29 年 3 月)**

跡地利用の検討と並行して、実施された普天間公園 (仮称) における環境づくりに関する事項は以下のとおり。

**■提言1**

- ・戦後長きにわたり米軍によって使用され、住民の苦悩が続いた普天間飛行場の返還跡地にこそふさわしい、未来に向けたアジア太平洋の平和の架け橋として、人々が自由に集い、交流し、多様な文化がつながる「21世紀の万国津梁」の舞台を創る

**■提言2**

- ・琉球の基層的な文化は、土地固有の自然環境の上に成り立ったものであり、その風土に育まれた暮らしの知や精神文化が形に表されたのが御嶽や湧泉、集落構造などの歴史文化資源であるといえる普天間飛行場跡地や周辺地域に残る水系、緑、文化資源、絆などの重層的な諸要素を「シマの基層 (風土に根差した琉球の文化)」の総体として保全・活用し、沖縄のアイデンティティを継承・発信する舞台を創る

**■提言3**

- ・沖縄の豊かな自然と文化を生かした「ランドスケープイニシアティブ (緑が先導するまちづくり)」により、普天間飛行場跡地や周辺地域全体を“アジアのダイナミズムを取り込んだ活力にあふれる拠点”とし、沖縄の固有性に立脚する自立的発展、ひいては我が国の経済発展に貢献する、世界の人々を魅了する沖縄振興の舞台を創る

(1) - 2 沖縄振興の舞台となるみどりの中のまちづくりの方針

本項では、上位関連計画及び持続可能なまちづくりに関する国内外の動向を整理し、揺るぎないまちづくりの方向性に位置づけた「沖縄振興の舞台となるみどりの中のまちづくり」の実現に向け、「沖縄振興の舞台となるみどりの中のまちづくりの方針」を整理した。

①方針1：世界に誇れる繁栄と平和を創るまちづくりの推進

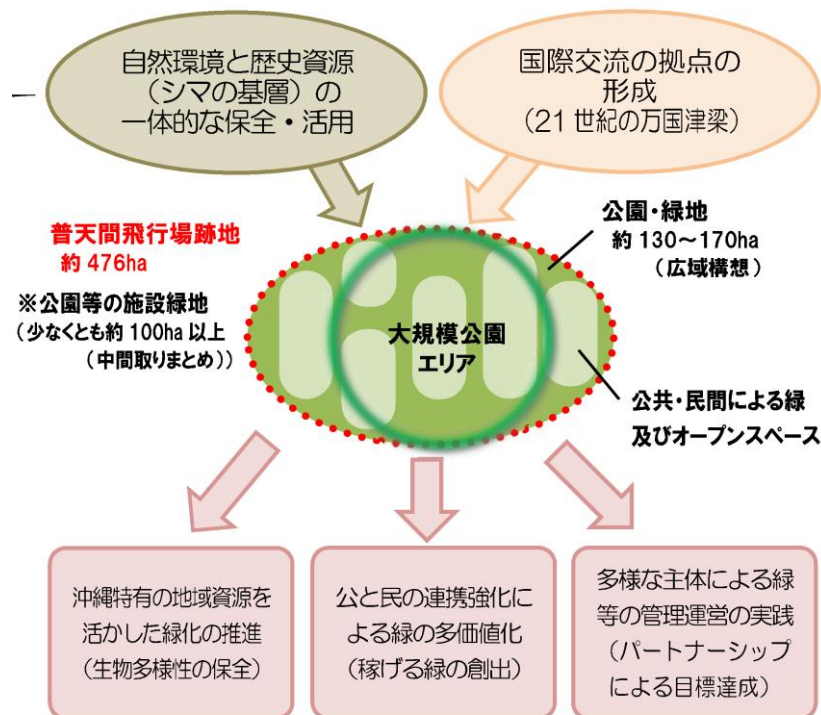
- ・「みどりの中のまちづくり」では、本地域における豊かな自然環境の根幹をなす地下水系を介した水循環や地域の生態系に配慮した緑の保全・創出、本地域が近世・近代の中心地であった歴史を継承し、米軍の飛行場であった史実を平和希求のシンボルとして受け継ぎ、繁栄と平和を創る拠点の形成を推進する。

②方針2：緑及びオープンスペースの新たな整備・管理手法の構築

- ・「みどりの中のまちづくり」における全ての緑及びオープンスペースは、従来の公園・緑地の枠組みにとどまらず、公共・民間の枠組みを超えた周囲のまちと一体化した形態や新たな整備手法の活用を推進する。

③方針3：まちづくりを牽引する大規模公園エリアの設定

- ・「みどりの中のまちづくり」の中核をなす区域を大規模公園エリアと位置づけ、シマの基層及び21世紀の万国津梁を体現するため平和希求のシンボル性及び広域防災機能等を具備したものとして、新たな価値観の下での大規模公園と都市的土地利用が融合するまちの創造への挑戦を、国家的な取組として推進する。



図Ⅱ-2 みどりの中のまちづくりの概念図



図Ⅱ-3 生物多様性の保全（基地跡地から森を再生）の整備事例



図Ⅱ-4 稼げる緑の創出（稼ぐ公園（P-PFI））の整備事例



図Ⅱ-5 パートナーシップによる目標達成（地域住民が主体的に運営）する整備事例

**(2) 環境の豊かさが持続するまちづくりのあり方の検討**

本項では、上位関連計画及び持続可能なまちづくりに関する国内外の動向を整理し、揺るぎないまちづくりの方向性に位置付けた「環境の豊かさが持続するまちづくり」の実現に向け、「環境の豊かさが持続するまちづくりの方針」について検討した。

**(2) - 1 沖縄県における上位関連計画の整理**

**(2) - 1 - 1 沖縄 21 世紀ビジョン基本計画 改定計画**

豊かな自然を守り育みながら持続的に発展できる沖縄の実現に向け、自然は天賦の貴重な財産であるとの認識を共有し、環境保全の先駆的モデル地域となるべく「環境共生フロンティア沖縄」と位置付け、自然への理解を深めつつ、環境への負荷を最小限に抑制し、自然環境と経済活動が両立した社会に構造転換するとされている。

【基本施策】 低炭素島しょ 社会の実現	【施策展開】	【施策】
	(ア)地球温暖化防止対策の推進	①産業・民生部門の低炭素化の促進 ②運輸部門の低炭素化の促進 ③本県の特性に応じた地球温暖化防止対策の推進
	(イ)クリーンエネルギーの推進	①クリーンエネルギーの普及促進等
	(ウ)低炭素都市づくりの推進	①コンパクトな都市構造の形成と交通流対策 ②エネルギー多消費型都市活動の改善 ③都市と自然の共生

出典：沖縄 21 世紀ビジョン基本計画【改定計画】（平成 29 年 5 月、沖縄県）

**(2) - 1 - 2 沖縄県 SDG s 推進方針**

沖縄県では「沖縄 21 世紀ビジョン」の将来像の実現に向け、全県的な全 SDG s の推進にあたって、基本的な考え方や方向性等を「沖縄県 SDG s 推進方針」として定めている。

**■ 基本的な方向**

- ・ 沖縄 21 世紀ビジョンの将来像の実現に向けた取組として SDG s を推進する。
- ・ 令和 4 (2022) 年から始まる新たな振興計画においては、SDG s の理念や施策等を盛り込む方向で検討を行うとともに、新たな振興計画を踏まえ、新たに推進方針を策定する。
- ・ 各分野別計画の推進にあたっては、推進方針を踏まえるとともに、計画の策定又は改定等にあたっては、原則として、SDG s の要素を最大限反映する。

出典：沖縄県 SDG s 推進方針（令和元年 11 月、沖縄県）

**(2) - 1 - 3 全体計画の中間取りまとめ**

低炭素化や資源循環等の 21 世紀のまちづくりが共有すべき課題等への対応を目標として、跡地では先進的な取組を推進するとされている。

**■ 低炭素化や自然循環等の環境に配慮した先進的な取組の導入**

- ・ 跡地においては、省エネルギー、再生可能エネルギーへの転換等による低炭素化、省資源型のまちづくり等に向けた先進的な取組を導入

- ・今後、低炭素化や資源循環等に向けた多様な先進技術の導入に関する検討を行い、まちづくりへの適用について検討し、様々な分野における計画に反映

■環境づくりに向けた総合的な研究の推進

- ・低炭素化や資源循環等をテーマとした技術開発、実証、起業化等に取り組み、その成果をまちづくりに反映し、産業振興や国際貢献につなげることを目標として、跡地を先進的なモデル地域とした総合的な研究を推進

出典：全体計画の中間取りまとめ（平成 25 年 3 月、沖縄県・宜野湾市）

(2) - 2 持続可能なまちづくりに関する国内外の動向

(2) - 2 - 1 国外の動向

① 持続可能な開発目標（SDGs）

2015 年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載された 2016 年から 2030 年までの国際目標である。

■8つの優先課題

1. あらゆる人々の活躍の推進
2. 健康・長寿の達成
3. 成長市場の創出、地域活性化、科学技術イノベーション
4. 持続可能で強靱な国土と質の高いインフラの整備
5. 省・再生可能エネルギー、気候変動対策、循環型社会
6. 生物多様性、森林、海洋等の環境の保全
7. 平和と安全・安心社会の実現
8. SDGs 実施推進の体制と手段

出典：「持続可能な開発目標」（SDGs）について（平成 31 年 1 月、外務省）

② パリ協定

2015 年 12 月の温室効果ガス削減に関する国際的取決めを話し合う「国連気候変動枠組条約締約国会議（COP）」において、京都議定書以来の国際的な枠組みとなる「パリ協定」が採択されている。

■パリ協定の主な内容

- ・世界共通の長期目標として産業革命前からの気温上昇を 2℃未満に抑制することを規定するとともに、1.5℃までに抑制するよう努力の継続に言及している。
- ・主要排出国・途上国を含むすべての国が削減目標を策定し国内措置を遂行、5年ごとに同目標を提出し、自国の取組状況を定期的に報告し、レビューを受け世界全体としての実施状況の検討を5年ごとに行うとしている。
- ・日本国においては、2030年度に2013年度比26.0%減を目標としている。

出典：パリ協定の概要（総務省ホームページ）

**(2) - 2 - 2 国内の動向****① SDG sアクションプラン 2019**

日本は、豊かで活力のある「誰一人取り残さない」社会を実現するため、一人ひとりの保護と能力強化に焦点を当てた「人間の安全保障」の理念に基づき、世界の「国づくり」と「人づくり」に貢献。SDG sの力強い担い手たる日本の姿を国際社会に示すとされている。

**■日本の「SDG sモデル」の方向性**

- ・SDG sと連動する「Society 5.0」の推進
- ・SDG sを原動力とした地方創生、強靱かつ環境に優しい魅力的なまちづくり
- ・SDG sの担い手として次世代・女性のエンパワーメント

出典：SDG sアクションプラン 2019（令和元年6月、SDG s推進本部）

**② 第5期科学技術基本計画**

第5期科学技術基本計画では、4本柱の1つとして「未来の産業創造と社会変革に向けた新たな価値創出の取組」を掲げており、非連続なイノベーションを生み出す研究開発と、新しい価値やサービスが次々と創出される「超スマート社会」を世界に先駆けて実現するための仕組み作りを強化するとされている。

**■世界に先駆けた「超スマート社会」の実現（Society 5.0）**

サイバー空間とフィジカル空間（現実社会）が高度に融合した「超スマート社会」を未来の姿として共有し、その実現に向けた一連の取組を「Society 5.0」として強力で推進し、世界に先駆けて超スマート社会を実現していく。

**超スマート社会とは**

「必要なもの・サービスを、必要な人に、必要な時に、必要なだけ提供し、社会の様々なニーズにきめ細かに対応でき、あらゆる人が質の高いサービスを受けられ、年齢、性別、地域、言語といった様々な違いを乗り越え、生き活きと快適に暮らすことのできる社会」であり、人々に豊かさをもたらすことが期待される。

出典：科学技術基本計画（平成28年1月、閣議決定）

**③ 統合イノベーション戦略 2019**

科学技術イノベーションを巡る国外の進展、変化が著しい（次世代に突入したデジタル化、最先端分野のAI技術、バイオテクノロジー、量子技術の目覚ましい進展など）。こうした状況を踏まえ、以下の4つの柱により本戦略を定めている。

**■統合イノベーション戦略 2019のポイント**

- ① Society 5.0の社会実装の強化、創業、政府事業・制度等におけるイノベーション化
- ② 研究力の強化
- ③ 国際連携の抜本的強化
- ④ 最先端(重要)分野の重点的戦略の構築

出典：統合イノベーション戦略 2019（令和元年6月、閣議決定）



### (2) - 3 環境の豊かさが持続するまちづくりの方針

揺るぎないまちづくりの方向性に位置づけた「環境の豊かさが持続するまちづくり」の実現に向け、「環境の豊かさが持続するまちづくりの方針」を整理した。

#### ① 方針1：あらゆるヒト・モノ・コトが集まる 21 世紀の万国津梁の実現

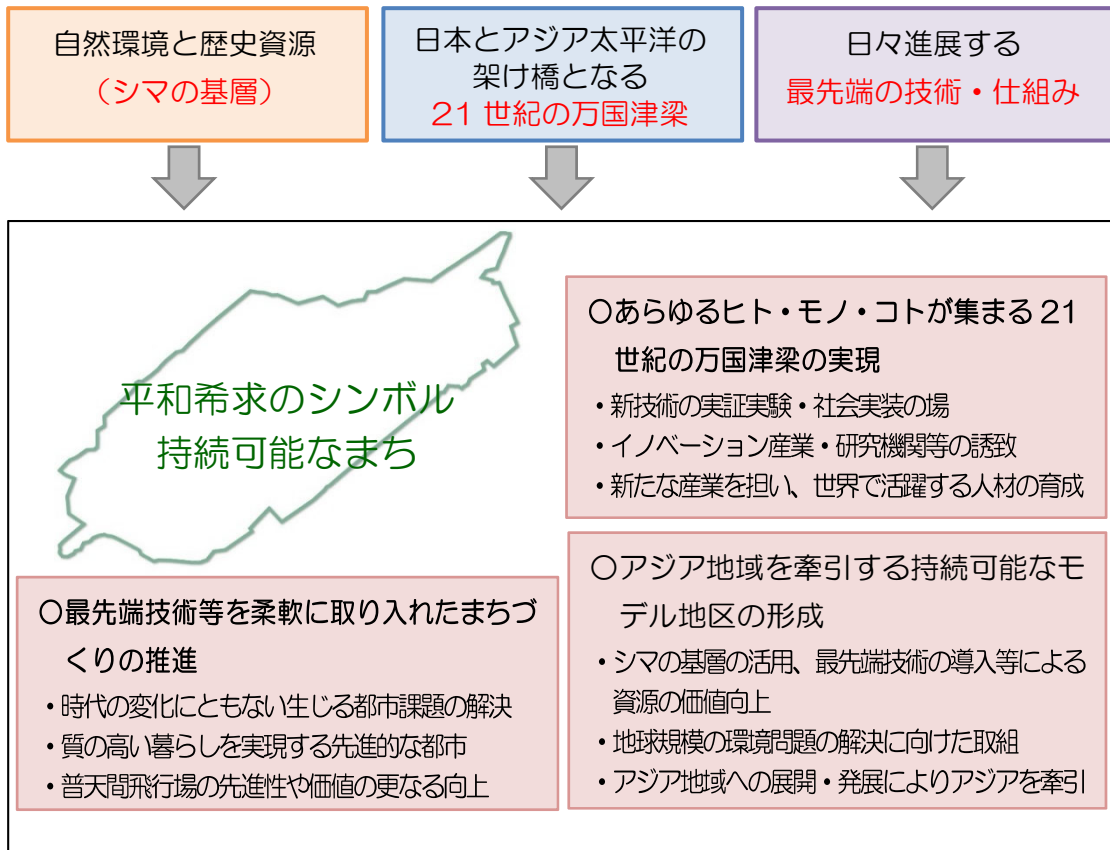
- ・日本とアジア太平洋の架け橋となる 21 世紀の万国津梁の実現を目指す普天間飛行場跡地では、イノベーション産業や研究機関を国内外から広く誘致し、実証実験・社会実装の場とすることで新たな産業の創出や産業振興、人材育成に寄与するまちづくりを推進する。
- ・また、これらの研究及び実験の成果をまちづくりに反映することで、環境の豊かさを持続させ、その豊かな環境と都市活動の融合によりヒト・モノ・コトが集まる創造性の高い都市を実現する。

#### ② 方針2：アジア地域を牽引する持続可能なモデル地区の形成

- ・広域的な水と緑の骨格の一翼を担う自然環境や人々の生活の身近に存在する歴史・文化資源等の現況資源を適切に保存（保全）・活用するとともに、最先端技術導入に伴う新たなインフラ整備等による高質な機能の付加や資源の価値向上を図る。
- ・普天間飛行場跡地においては、再生可能エネルギー・未利用エネルギーを積極的に利用し、建築物及び自動車の省エネルギー化や利便性の高い公共交通機関の導入・利用促進、都市のエネルギーマネジメント等により地球規模の環境問題の解決に先導的に取り組む。
- ・持続可能なまちづくりに係る取組の成果を同じ蒸暑地域であるアジア諸国へと展開・発展することで、蒸暑地域が抱える共通の都市的課題の解決へ取り組むアジアを牽引するモデル地区を実現する。

#### ③ 方針3：最先端の技術や仕組みを柔軟に取り入れたまちづくりの推進

- ・普天間飛行場跡地においては、環境の豊かさを持続させるための取組の一つとして、最新の科学技術を柔軟に導入することで、時代の変化にともない生じる都市的課題の解決にも貢献することが可能になる。
- ・また、最先端技術の導入により、都市サービスが向上し、多様なライフスタイルが実現する等、質の高い暮らしを実現する先進的な都市となる。
- ・最先端技術や新たな仕組みの導入によって牽引される持続可能なまちづくりは、世界から注目を集める先進的な都市となり、普天間飛行場跡地の先進性や価値を更に高めることが期待される。



図Ⅱ-6 環境の豊かさ持続するまちづくりの概念図



### (3) 「宜野湾」の歴史が見えるまちづくり

本項では、「環境づくりの方針」に示された「『宜野湾』の歴史が見えるまちづくり」について、基本的な考え方や具体的な展開イメージを検討した。

#### (3) - 1 過年度検討の整理

##### (3) - 1 - 1 全体計画の取りまとめ（H25年3月）

歴史・文化資源を活かした跡地利用計画の方向性については、「環境づくりの方針」・「土地利用及び機能導入の方針」・「都市基盤整備の方針」の3つの方針の中に示されている。

#### 環境づくりの方針

- ◆地域の特性を活かした環境づくり
- 「宜野湾」の歴史が見えるまちづくり
  - 「宜野湾」の歴史が見えるまちづくりを目標として、近世・近代の中心であった「並松街道」沿いの地域等において、昔の姿を偲ぶよすがとなる風景づくりを推進
- ①「(仮)歴史まちづくりゾーン」の風景づくり
  - ・「並松街道」や「旧集落」等を中心とし、隣接する既存樹林地や遺跡等を含む一帯は、「宜野湾」の生い立ちが見えるまちづくりを目標として、「(仮)歴史まちづくりゾーン」として位置づけ、一体的な風景づくりを推進
- ②遺跡の現状保存と連携した環境づくり
  - ・現状保存を目標とする重要な遺跡については、歴史が見えるまちづくりに活かす計画づくりに取り組むことを方針として取りまとめ

#### 土地利用及び機能導入の方針

- ◆多様な機能の複合によるまちづくり
- 居住ゾーンの形成
  - 跡地の特性を活かし、時代の要請に応える、公園・環境を活かした跡地ならではの住宅地形成に向けて、来住者意向の反映や歴史的な特性の継承に向けた特色ある住宅地開発を導入
- ②「旧集落」の空間再生に向けた風景づくり
  - ・戦前まで主要な居住地であった「並松街道」に面する「旧集落」（宜野湾、神山、新城）の区域においては、環境づくり方針としている「(仮)歴史まちづくりゾーン」の形成を目標として、歴史的な風景や民俗文化の再生に向けた住宅地開発を導入

#### 都市基盤整備の方針

- ◆緑地空間の整備
- 自然・歴史特性の保全・活用に向けた公園等の整備
  - 跡地の特性を活かし、次世代に伝える環境づくりを目標として、自然・歴史特性の保全・活用と連携した公園等を整備
- ②「並松街道」の整備
  - ・「(仮)歴史まちづくりゾーン」の中心軸となる「並松街道」の再生を目標として、跡地においては松並木道を往時の幅員・ルートで、緑道等として再生し、周辺市街地においても、「並松街道」の全体像が見える空間づくりを推進
- ③重要遺跡の現状保存と連携した公園等の整備
  - ・環境づくりの方針としている歴史が見えるまちづくりを目標として、現状保存の対象として選定された重要遺跡の内、公共施設としての維持・管理に期待され、優れた風景づくりにもつなげるものについては、公園等として整備

(仮)歴史まちづくりゾーン(旧集落跡と並松街道の範囲)



図Ⅱ-7 (参考) 配置方針図 (中間取りまとめ)

### (3) - 1 - 2 文化財・自然環境部会 (H28年3月)

文化財・自然環境部会においては、歴史・文化資源についての保存・再生・活用についての方向性が示された。

#### 資源の調査・保存・再生・活用

- ・井戸や拝所等の文化財を保存し、村人の憩いの場、祈願の場、神聖な場として活用
- ・保存だけではなく、地元の人々による生活の中での活用
- ・14の重要遺跡以外にも、地元の方が大事だと思うものを保存対象とし活用
- ・地域の歴史を物語る象徴的な場所を整備することが基本
- ・今後の発掘調査を受けて修正できるような柔軟な考え方や土地計画が必要
- ・並松街道は、景観やまちづくりにおける重要性について住民の理解が必要
- ・並松街道は、往時の幅員での復元が重要、往時のルートを極力尊重し再生

### (3) - 1 - 3 過年度の検討 (～H31年3月)

「全体計画の中間取りまとめ」や文化財・自然環境部会を受けて、過年度には「「宜野湾」の歴史が見えるまちづくり」について検討した。

重要遺跡の内容を把握(所在位置、成立時期、種別、重要遺跡としての選別理由)した。また、文献・空中写真の分析による、集落の規模やまとまりと周辺の畑地、街路配置、住宅地の規模の大小、屋敷の向き、敷地内の配置構成、不整形な街路の形状とその要因の把握した。さらに、原風景模型製作通じて集落の構成内容・要素の把握した。そして、“まちまーい”に通じては往時の様子と現況を把握した(拝所や洞穴等資源の残存確認)。

また、各地区のモデルプランの検討による各重要遺跡の活用イメージの検討も行った。

さらに、県内事例からの種別による資源活用の方向性としての、跡地利用における資源活用のイメージ検討(井泉、湧水と迫田、ビオトープ、家屋再現展示、祭祀の復活等)、先祖崇拝に関する資源の活用、自然崇拝に関する資源の活用。重要遺跡の時代区分による保存・活用の方向性として、近世より前代の資源、近世以降の資源の分布を整理した。



(3) - 2 「宜野湾」の歴史が見えるまちづくりのあり方

(3) - 2 - 1 基本的な考え方

普天間飛行場が建設される前の一帯は、歴史の中で、自然条件を巧みに利用しながらまちを形成し、文化を育んできた。跡地利用においても、土地に相応しい生活空間を形成するため、歴史に学んだまちづくりを進める。「(仮)歴史まちづくりゾーン」(居住ゾーン内の旧集落(宜野湾・神山・新城)エリアと旧集落をつなぐ並松街道の道筋)は、並松街道の再生を通じて市民のまちづくりの原動力・シンボルとする。

「(仮)歴史まちづくりゾーン」の範囲外にあり、基地建設以前から既に地中に埋蔵していると考えられる古琉球期以前の重要遺跡は、大規模公園等の公共用地内に取り込み保存を図る。困難な場合は、地下に影響のない地上利用等により極力保存を図り、シマの基層の奥深さを継承する。なお、歴史が見えるまちづくりは、振興拠点ゾーンへの国内外からの来訪者に対しても最も身近に宜野湾・沖縄の歴史文化を体感できる空間として、旧宜野湾住民のアイデンティティ回復の場所に限らない、内外の交流空間としての役割を目指す。

(3) - 2 - 2 方向性

上記の考え方を受けて、歴史が見えるまちづくりの方向性を以下のように設定した。

<p>保全 (保存)</p>	<p>●現存する資源を保存する 基地建設による破壊を免れた資源は、歴史が見えるまちづくりにとって貴重な材料であるため、これらを積極的に保存する。また、重要遺跡に選定された資源のみならず、関連資源も重要な構成要素であることから一体的に保存する(水関連:カー,クムイ,カーラ/拜所 関連:御嶽,トゥン,ノロドンチ等)。また、飛行場が所在したことも土地の特徴を表した歴史であり、痕跡を資源として残す。</p>
<p>整備 (再生)</p>	<p>●土地の条件を勘案する 旧集落がつくられた往時、洞穴や岩山、湿地などは、土地利用が不可能な場所として、道路は迂迴させ住宅は建てられず空地となり、その結果、自ずと有機的な空間が生まれ集落の個性となった。跡地利用においては、宜野湾らしい土地利用のあり方として、地下水脈保全の観点から、雨水の吸込口の洞穴や湧出口の井泉が保全されることが望ましく、また、地下洞穴が浅い地上では影響を考慮するなど、土地条件を踏まえる。</p> <p>●旧集落の空間構成に倣う かつての集落では、採光のために家屋の正面や屋敷入口を南に向け、四周からの強風を吹き流す寄棟屋根や、雨の吹込みを防ぐ深い軒を備え、強風を遮り涼風を取り込むために屋敷林を配し、周囲に畑地が広がる中で塊状に集合し全体で強風から守るなど、知恵と工夫によって居住環境の快適性を確保していた。同時に、これらは環境へ負荷を与えない方法であり、土地に根ざした暮らしのあり方であったことから、跡地利用においてもこれらの考え方を継承する。また、各戸がこれらの工夫を取り入れていたことから、自ずとまとまりや統一感のある佇まいを見せていた。なお、集落は南を正面とする方位観があり、資源にもメー(前)やクシ(後)などの方位を冠するものがあることから、資源と対応する位置に新しい住宅地を配置することが望ましい。</p> <p>●失われた資源を再生する 基地建設により失われた資源は数多く、かつての歴史・文化的空間を再生するには、それらの資源を復元・再生することも必要となる。また、モノの資源を回復するだけでは十分とはいえ、住民が土地と一体となった生活から生まれた行催事など、無形の文化資源も有形の資源とともに重要である。加えて、伝統行催事とともにそれらの舞台となった空間も再生を図る(ウマイー(馬場)、綱曳の道等)。</p>
<p>維持管理 (活用)</p>	<p>●将来へ資源を継承する 跡地一帯の歴史と資源の価値を理解し、住民による維持管理や活用を通じて愛着や誇りを醸成し、歴史文化(資源)の継承を図る。</p>



(3) - 2 - 3 具体的な展開イメージ

上記の各方向性について、先の土地利用及び機能導入の方針や都市基盤整備の方針に照らして、対応する居住ゾーン、公園、道路での具体的な展開イメージを示す。

【土地利用及び機能導入の方針】

- ◆多様な機能の複合によるまちづくり ●居住ゾーンの形成  
並松街道の再生と「旧集落」の空間再生に向けた風景づくり

【居住ゾーン（旧集落跡等）での展開】

- まちの一体感ある空間の創出
- 住宅地全体のまとまりや構成ルール(擁護林、街路配置)の再生・活用
- 住宅地の屋敷構成(南を正面、屋敷囲い、屋敷林等の導入)の再生
- まちの個性表出への既存資源の活用
- 拝所や井泉や洞穴を避けた街路や宅地の配置
- 関連資源の一体的保存
- 年中行事で巡拝する拝所、地下水量維持のための水関連資源の保存
- 遺構を活用した家屋の再生・活用
- 残存状態の良いな遺構を用いて家屋を再現し、休憩所や集会所等への活用
- 移設による再生・活用
- 伝統祭祀の保存・再生
- 旧住民の居住による資源の継承・維持管理
- 祭祀等再現のための空間(主要街路、広場)整備
- 新旧住民のアイデンティティ醸成



一体感のある通り・住宅地の例



市街地に残る資源の例



休憩所・集会施設の例

歴史が学べる街路の例

【都市基盤整備の方針】

- ◆緑地空間の整備 ●自然・歴史特性の保全・活用に向けた公園等の整備

重要遺跡の現状保存と連携した公園等の整備

「並松街道」の整備

【公園での展開】

- 埋蔵遺跡の保存と活用
- 埋蔵している遺跡の保存
- 緑地保全と一体での保存
- 遺跡の学習利用・体験学習活用
- 馬場(広場)の再生
- 集会所等への活用
- 再現イベントによる活用



埋蔵遺跡の解説例

【公園または道路での展開】

- 並松街道の再生
- 住民参加の維持管理
- 再現イベント等による活用
- 普天満宮や他地域(首里、浦添)との連携



住民による維持管理の例



参詣再現イベントの例

図Ⅱ-8

**(4) 基地内立入り調査の実施に向けて**

**(4) - 1 立入り申請に向けた対応方針の検討**

基地内立入り調査の実施に向けて、現在普天間飛行場跡地内で立入り調査を実施している沖縄県教育庁文化財課等との意見交換を基に、申請に向けた資料作成の方針を検討した。

**(4) - 2 立入り申請関連資料の作成**

基地内立入り調査の実施に向けた関係機関（沖縄県庁内及び沖縄防衛局等）との協議のための資料の作成を行った。

なお、関係部局との調整を踏まえ、申請書類は以下の構成で作成した。

表Ⅱ-1 立入り申請に係る書面一覧

No	書類名	記載内容
1	申請書面	・ 申請概要
2	立入り申請の詳細	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 目的</li> <li>・ 申請概要（期間、区域、立入り調査員人数と使用機器等）</li> <li>・ 調査内容（現況調査、準備調査・本調査）</li> <li>※初年度に現況調査として、全体の目視調査を実施し、次年度以降に詳細調査を行うものとして整理</li> <li>・ 立入り予定</li> </ul>
3	現状調査実施のため立入りを希望するエリア	・ 基地跡地内における確認希望箇所を9箇所に分け図示

## 2. 土地利用及び機能導入の方針の具体化方策の検討

本節では、土地利用及び機能導入の方針の具体化方策の検討として、上位・関連計画における考え方を改めて整理したうえで、土地利用ゾーン配置に係る考え方を整理した。

### (1) 土地利用及び機能導入の方針について ～需要推計によるボリューム検証～

土地利用及び機能導入の具体化にあたっては、状況の変化や新たな視点、他計画分野の検討経過等を踏まえ、土地利用ゾーン配置（たたき台）を検討してきた。（昨年度までの検討成果）

一方、現時点で想定される返還時期が不透明ななか、「土地利用需要の開拓と並行した計画づくり」を推進する段階に至っていない。

今年度末の配置方針・配置方針図の更新に向けて、土地利用ゾーン配置（配置方針）及び土地利用ゾーニング（配置方針図）の裏付けとして、現時点の需要推計によるボリューム検証（想定）を行う。ボリューム検証は、“揺るぎないまちづくりの方向性”の実現に向けた具体の形成イメージを想定し、類似事例を照らし、各ゾーンの面積見通しを確認するものである。

(1) - 1 基本的に求められる機能

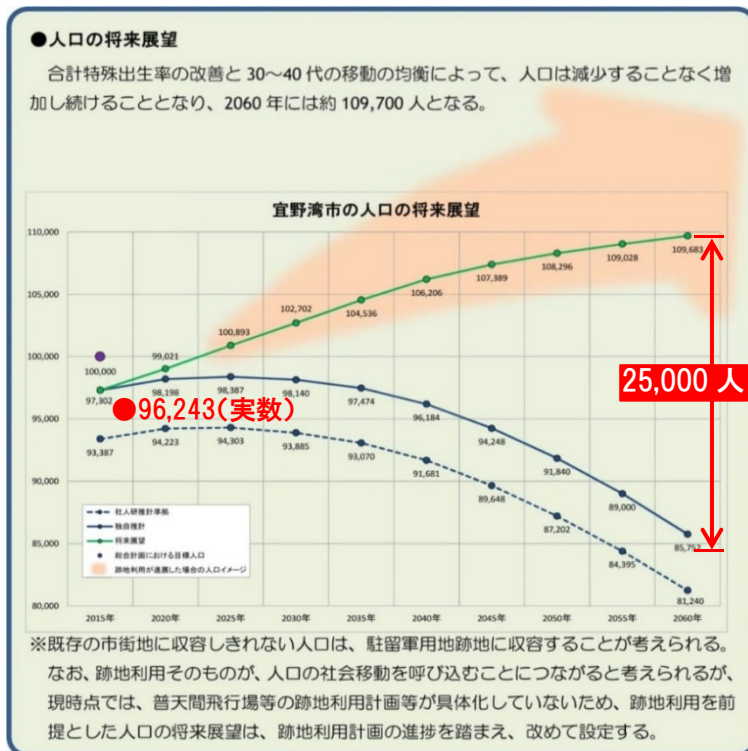
(1) - 1 - 1 前提条件の整理 ～跡地利用の目標：計画人口フレーム等の検討

(※過年度検討からの精査)

■計画人口の想定

宜野湾市における人口の将来展望から、普天間飛行場跡地の計画人口を想定した。

- 宜野湾市 目標人口 : 109,700 人 (2060年)
- 将来予測等を踏まえた不足人口 : 25,000 人
- 跡地等における人口配分
  - ・ 普天間飛行場跡地 : 20,000 人
    - ※「広域構想」における計画人口：1万～2.5万人
  - ・ 西普天間住宅地区跡地 : 1,500 人
    - ※住宅地ゾーン 約 11～12ha×100人/ha + α
  - ・ 周辺市街地の再開発等 : 3,500 人



出典：宜野湾市 まち・ひと・しごと創生総合戦略 (平成28年3月)

- ◆2015(H27)年国勢調査結果 96,243 人
- ・宜野湾市独自推計値 97,302 人(▲1,059人)
- ・社人研による推計値 93,387 人(+2,856人)
- ◆2060年の宜野湾市人口目標 109,683 人
- ・宜野湾市独自推計値 85,752 人(▲23,931人)
- ・社人研による推計値 81,240 人(▲28,443人)



2015(H27)年の国勢調査結果を踏まえると、2060年時点で目標人口に25,000人不足



## ■就業人口の想定

宜野湾市における昼夜間人口比率の目標を那覇市を超えるレベルとし、普天間飛行場の就業人口を想定した。

- 宜野湾市 昼間人口目標：125,000人（2060年） ※目標人口109,700人×114%  
 ・うち、普天間飛行場跡地：35,000人 ※目標人口20,000人×175%  
 （市域の中でも高い昼間人口を有すことを目指す）
- 宜野湾市 昼間人口の配分
- 従業員・通学等のない人：37,000人  
 ※常住人口（109,700人）の34%と想定  
 （高齢化が進行するが、就業年齢の延長、女性の社会進出等を加味し、現状と同等と想定）  
 ・うち、普天間飛行場跡地：7,000人  
 ※計画人口（2万人）の34%
- 従業員・通学者：88,000人  
 ・普天間飛行場跡地：30,000人  
 ※従業員：21,000人、通学者（15歳未満含む）：9千人  
 ・西普天間住宅地区跡地：3,000人  
 ※西普天間住宅地区跡地関連資料に基づく  
 ・周辺市街地：55,000人

【普天間飛行場における従業者・通学者の配分イメージ】

●従業者

・学術研究・技術サービス業	46.5 人/事業所*1	
・情報・通信業	183.3 人/事業所*1	
・金融業・保険業	34.5 人/事業所*1	
・不動産業・物品賃貸業	30.0 人/事業所*1	
・医療・福祉	80.3 人/事業所*1	
・複合サービス事業	120.5 人/事業所*1	
・宿泊業・飲食サービス業	61.8 人/事業所*1	
・生活関連サービス業	89.5 人/事業所*1	
・百貨店・総合スーパー	229.1 人/事業所*2	
・卸売業・小売業	12.2 人/事業所*3	
・行政関連		
・学校関連		

①振興拠点ゾーン 約 3,000 人 (50 人/ha)	②都市拠点ゾーン 約 15,000 人 (300 人/ha)	③居住ゾーン (学校等含む) 約 3,000 人
------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------

\*1 平成 26 年経済センサス/宜野湾市 30 人以上の事業所平均  
 \*2 平成 26 年商業統計/沖縄県平均  
 \*3 平成 26 年経済センサス/沖縄県平均 (個人事業所除く)

●通学者

・公立小学校 2 校	700 人 × 2 校	=	1,400 人
・公立中学校 1 校	700 人 × 1 校	=	700 人
・中高一貫校 1 校	1,300 人 × 1 校	=	1,300 人
・大学等 1 校	5,600 人 × 1 校	=	5,600 人
			計 9,000 人

宜野湾市・周辺の学校における児童・生徒数

○宜野湾市立小中学校	
・小学校児童数	: 6,547 人 / 9 校 (H30.5 時点) ≒ <u>700 人/校</u>
・中学校生徒数	: 2,852 人 / 4 校 (H30.5 時点) ≒ <u>700 人/校</u>
○昭和薬科大学附属高等学校・附属中学校	
・生徒数	: 中学校 <u>627 人</u> (H30.5 時点)
*定員	200 人/年
・高等学校	<u>625 人</u> (H30.5 時点)
*定員	200 人/年
・職員数	: 91 人 (H30.5 時点)
○沖縄国際大学 (H30.5 時点)	
・学生数	: <u>5,532 人</u>
・職員数	: 218 人

(1) - 1 - 2 基本的に求められる機能

想定計画人口から、居住者が暮らすうえで基本的に求められる都市機能（基礎需要）を整理した。

○想定計画人口	: 20,000 人
○想定計画戸数	: 8,000 戸（世帯人員 2.5 人/戸と仮定）

●公園・緑地

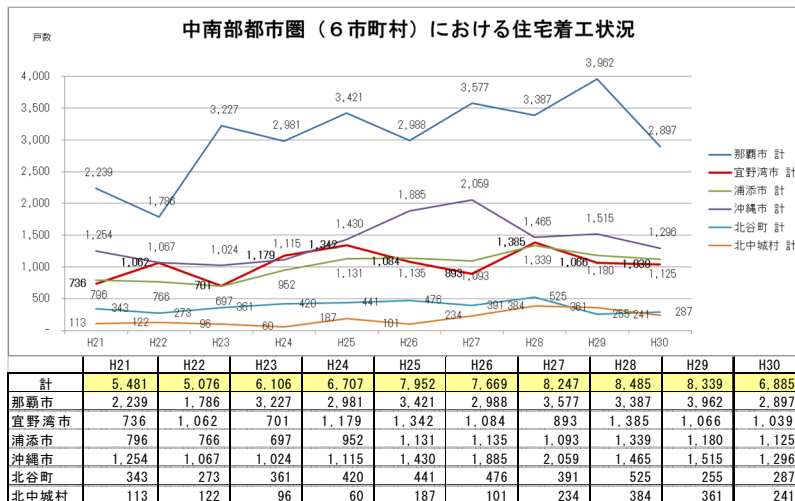
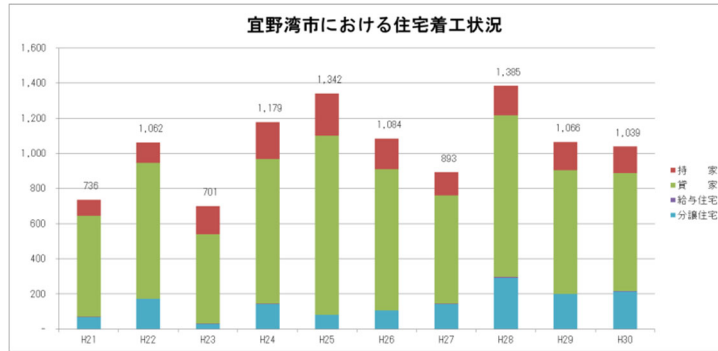
都市機能	想定規模等	備 考
公園・緑地	概ね 130~170ha (中間値 150ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「<u>広域構想</u>」における土地利用区分面積試算  <u>公園緑地</u> : 130~170ha</li> <li>*「<u>広域構想</u>」の整備水準目標 20 m<sup>2</sup>/人 (=35.0ha)</li> <li>*都市公園法 5 m<sup>2</sup>/人 (=8.75ha)</li> <li>*土地区画整理法 3 m<sup>2</sup>/人・3% (=14.5ha)</li> <li>*近隣公園：計画人口 10,000 人に 1ヶ所</li> <li>*街区公園：土地区画整理法 1% (=4ha)</li> </ul>

●居住ゾーン

都市機能	想定規模等	備 考
住 宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>〔約 8,000 戸〕</li> <li>概ね 80~150ha (中間値 115ha)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画人口/世帯人員 = 20,000 人/2.5 人/戸</li> <li>*宜野湾市 R1.9 末時点の人口/世帯数 = 99,321 人/44,793 世帯 = 2.2 人/戸</li> <li>・(参考)「<u>広域構想</u>」における土地利用区分面積試算  <u>住宅地</u> : 80~150ha (=130~250 人/ha)</li> <li>※戸建て住宅を主体に、まちづくりの要所や景観上特段の配慮が必要なエリア等で適切かつ戦略的に住宅タイプを混在させる</li> </ul>
教育施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>〔小学校 2校〕</li> <li>〔中学校 1校〕</li> <li>〔幼稚園 適宜〕</li> <li>概ね 5~10ha</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・小学校： <ul style="list-style-type: none"> <li>計画人口 8,000~10,000 人程度に 1 校</li> <li>*校地面積：約 2ha/校程度と想定</li> </ul> </li> <li>・中学校： <ul style="list-style-type: none"> <li>計画人口 16,000~20,000 人程度に 1 校</li> <li>*校地面積：約 3ha/校程度と想定</li> </ul> </li> <li>・幼稚園： <ul style="list-style-type: none"> <li>需要に応じ適宜</li> </ul> </li> </ul>
公益的施設	適 宜	<ul style="list-style-type: none"> <li>・想定される施設（生活サービス機能）</li> <li>*社会福祉施設（保育所、託児所、高齢者福祉施設 等）</li> <li>*保健医療施設（診療所 等）</li> <li>*サービス施設（スーパー、飲食・物販、娯楽施設 等）</li> <li>*文化施設（集会所 等）</li> </ul>

【宜野湾市および中南部都市圏における住宅需要トレンド】

- 宜野湾市における近年の住宅着工戸数は、1,000 戸/年程度
- 中南部都市圏では、7,000 戸/年程度であり、那覇市が全体の概ね半数、宜野湾市は全体の6分の1程度を占めている
- 全国的な傾向として、消費税増税前の駆け込み需要の影響で2019年をピークに、緩やかに減少に転じる見通し



出典：住宅着工統計（沖縄県）より作成

1,000 戸/年程度と想定すると、想定計画戸数(8,000 戸) の住宅供給に要する期間は、10 年程度

全体で約 480ha という事業規模から考えると、将来需要に見合った住宅供給については、供給エリアや住宅タイプ等をまちづくりのプロセスとリンクさせながら、きめ細かい戦略のもとに実施していく必要がある

**【住宅の想定規模と配分の考え方（案）】**

【居住ゾーン】 ・ 基本的には戸建て住宅が主体（40戸/ha）で、新しい暮らし方をリードしたり、ショーケース的な役割を想定した高付付加価値型住宅※（概ね20～30戸/ha）を一部に展開

※（1）-3-2でイメージを例示

- ・ 大規模公園エリア内の住宅については、例えば中低層住宅を囲み型で配し、緑・オープンスペースを周辺と連携・連担するような企画型住宅を想定（60～80戸/ha）
- ・ 幹線道路沿道など、景観上重要な要素を含む場所についても、足元に賑わい施設をビルトインした複合用途の中低層住宅（60～80戸/ha）の配置を想定

【都市拠点ゾーン】 ・ 基本的には、ミクストユースの土地利用を想定し、ここに配置される住宅は中高層タイプを想定（200～300戸/ha）

- ・ 駅（交通結節点の要所）直近のいわば「まちの顔」的な役割を果たすエリアについては、タワー型住宅（400～500戸/ha）をシンボリックに配置することも想定

**【居住人口密度イメージ】**

戸建て住宅（低層住宅地） (40戸/ha=100人/ha)	中層住宅地 (80戸/ha=200人/ha)
	
高層住宅地 (260戸/ha=650人/ha)	タワー型住宅 (480戸/ha=1,200人/ha)
	

(1) - 2 「新たな沖縄の振興拠点」を形成する機能

(1) - 2 - 1 政策的に立地を誘導すべき都市機能

昨年度、土地利用・機能導入については、“新たな沖縄の振興拠点”のあり方として、大規模公園と都市的土地利用が融合し、また振興拠点と都市拠点を構成する機能配置を用途純化せずミクストユースを想定し、跡地利用の価値向上となるような空間形成をイメージした。振興拠点タイプは、立地が想定される産業タイプ等を「広域構想」の設定から拡充し、3つのタイプに類型化し、具体の形成イメージを捉えた。

以下に、上位計画や広域構想における位置づけ及び（西普天間住宅地区跡地などの）周辺開発動向等を踏まえ、政策的に誘導すべき都市機能を整理した。

振興拠点タイプ	具体の施設イメージ
<p>新たな沖縄県及び 中南部都市圏の 国際ビジネス拠点  概ね 10～50ha</p>	<p>* 西海岸リゾートエリア、東海岸MICE施設と連携 (振興拠点想定施設) ・国際貿易、観光、医療等の業務オフィス（本社・支社機能）、研修所、データセンター等のバックオフィス等 ・ホテル、滞在型施設、アミューズメント、ショッピングセンター、アリーナなどの集客施設 ・インキュベーション施設 ・国際的交流施設 等 (都市拠点想定施設) ・広域的レベルのビジネスサポート機能 (宿泊施設、レンタルオフィス、会議施設等) ・商業等のサービス機能</p>
<p>様々なライフ・サイ エンス分野を中心と した緑豊かな 学術研究拠点  概ね 50～100ha</p>	<p>* 沖縄健康医療拠点と連携 (振興拠点想定施設) ・ライフ・サイエンス分野や環境分野の研究所 ・専門人材を育成する高等教育機関 ・インキュベーション施設等 ・植物工場等 ・産官学連携施設、研究交流・情報発信施設 等</p>
<p>国・県レベルの 広域行政機能の 副次的な バックアップ拠点  概ね 10～20ha</p>	<p>(振興拠点想定施設) ・国・県レベルの行政施設 ・スタジアムやアリーナ等の集客施設 ・交流施設 等 (都市拠点想定施設) ・市民レベルの行政機能 ・教育・文化・医療・福祉・商業等の市民生活サービス機能 ※防災公園（広場）とも連携</p>

**【拠点タイプ別ボリューム想定】**

■国際ビジネス拠点（ビジネスパーク）：概ね10～50ha程度

- ・大規模公園エリア内の都市拠点ゾーンとの複合的土地利用による緑の中の国際ビジネス拠点の形成

※駅周辺のエリア：中南部都市圏の核となる商業機能、業務・宿泊機能を集積

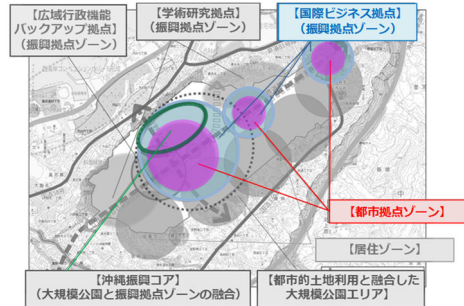
※都市軸沿いのエリア：生活サービスに資する商業機能、業務機能や産業支援機能、市民レベルの公共・公益機能を集積

【ボリューム想定参考値】 ①ビジネスパーク（Ⅱ-31～Ⅱ-34 ページ参照）

- ・ビジネスパーク／横浜ビジネスパーク：約13ha  
大阪ビジネスパーク：約26ha  
幕張新都心：約53ha  
(業務研究地区)

➡ 大阪ビジネスパーク、幕張新都心（幕張メッセを除く）と同程度の施設集積を想定

※都市拠点ゾーンとのミクストユースを想定



■学術研究拠点（サイエンスパーク）：概ね50～100ha程度

- ・民有地内の緑化により周辺土地利用に配慮した緑の緩衝帯を設けた学術研究拠点の形成（北側エリアは、沖縄健康医療拠点との連携）

【ボリューム想定参考値】 ②サイエンスパーク（Ⅱ-35～Ⅱ-40 ページ参照）

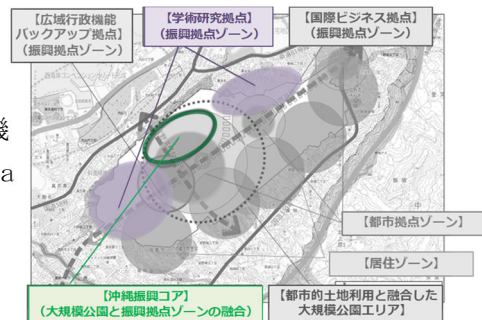
- ・サイエンスパーク／筑波研究学園都市：約1,485ha（研究・教育施設利用地）  
神戸医療産業都市：約150ha  
キングスカイフロント：約37ha

➡ 神戸医療産業都市の主要クラスターにおける施設集積程度を想定

- ※特徴等
  - \*戦略的な拠点形成に当たって、国の研究機関を先導的に立地（国策化）
  - \*産官学の連携
  - \*特区制度等を活用
  - \*交流・連携や研究・事業化支援等を行うサポート機能を導入
  - \*ライフ・サイエンス機能を活性化するにぎわい・交流機能や憩い機能を強化

※普天間飛行場跡地利用における施設立地イメージ

- \*中核となる国の研究機関（沖縄県の特徴（国際性、気候、長寿等）を活かしたライフ・サイエンス系の研究所等）：10～20ha
- \*中核施設に付随する研究（研究・教育機関）、臨床機能（病院）、産業（バイオ、医療などの企業）：30～80ha
- \*交流施設、インキュベーション施設等：2～5ha





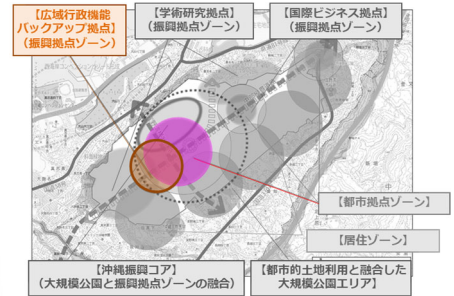
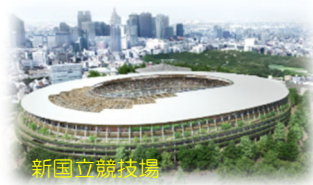
■ 広域行政機能のバックアップ拠点：概ね 10～20ha 程度

- ・ 防災性が高く、広域アクセス性のよい広域行政機能のバックアップ拠点の形成

【ボリューム想定参考値】

- ・ 行政関連施設／沖縄県庁：約 4.5ha
- ・ スタジアム／新国立競技場：約 11ha
- ・ アリーナ／横浜アリーナ：約 2.7ha

※ 都市拠点ゾーンとのミクストユースを想定





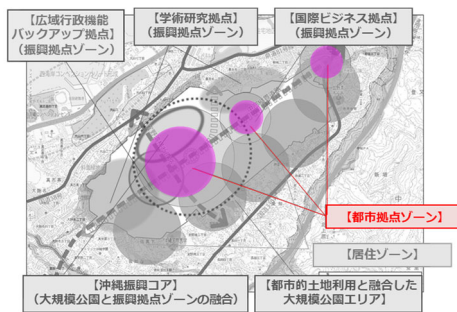
(1) - 2 - 2 広域ポテンシャルから想定される都市機能

前項(1) - 2 - 1の政策的・戦略的な振興拠点を成立させるには、それら機能をサポートし、相乗効果を発揮するような都市拠点を構成する機能導入が必要である。都市拠点を構成する機能は、周辺市街地側から求められる都市機能や、中南部都市圏における広域的都市機能等の立地動向も踏まえる必要がある。

以下に、広域的な集客が想定される都市機能や広域レベルの拠点間で連携する都市機能を整理した。

都市機能	想定施設
商業・業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模商業施設</li> <li>・映画館</li> <li>・ホテル</li> <li>・アミューズメント施設</li> <li>・業務施設（地元ニーズ）</li> <li>・交通バスターミナル 等</li> </ul>
保健医療	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総合病院</li> <li>・保健センター 等</li> </ul>
行政・文化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市役所</li> <li>・図書館</li> <li>・市民センター 等</li> </ul>
高等教育	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大学、大学院</li> <li>・専門学校</li> </ul>

- 都市拠点ゾーン：概ね30～60ha程度
- ・駅至近の立地や公共交通軸を活用し、商業機能等拠点性の高い機能を集積
- ・周辺市街地のビジネス環境とも連携しながら他都市と差別化した都市機能を誘導



- ・大規模ニュータウンにおけるセンター施設を参考
- ※なお、振興拠点ゾーンとのミクストユースを想定

(参考)「広域構想」における土地利用区分面積試算  
商業業務地：30～60ha（中間値45ha）

【事例にみるセンター施設規模】

■港北ニュータウン  
(神奈川県横浜市都筑区)  
における商業業務地：約60ha

- 【参考：地区基本情報】
- ・面積：約1,341ha
  - ・計画人口：220,750人



■那覇新都心  
(沖縄県那覇市)  
における商業業務地：約30ha

- 【参考：地区基本情報】
- ・面積：約214ha
  - ・計画人口：21,000人



【参考：大型商業施設等立地動向】

○広域構想検討時以降（H19～）の広域的都市機能の立地動向を整理

○大規模商業施設は、7施設開業

- ・とみとん（H19、豊見城市） 約 11,000 m<sup>2</sup>
- ・サンエー経塚シティ（H20、浦添市） 約 19,000 m<sup>2</sup>
- ・マリンプラザ東浜（H20、与那原町） 約 10,000 m<sup>2</sup>
- ・サンエー宜野湾コンベンションシティ（H24、宜野湾市） 約 16,000 m<sup>2</sup>
- ・メイクマン浦添本店（H25、浦添市） 約 12,000 m<sup>2</sup>
- ・イオンモール沖縄ライカム（H27、北中城村） 約 57,000 m<sup>2</sup>
- ・サンエー浦添西海岸 PARCO CITY（R1、浦添市） 約 58,000 m<sup>2</sup>



出典：中南部都市圏駐留軍用地跡地利用及び周辺整備検討調査業務委託 報告書（H31.3）より作成



(1) - 3 新たな需要創出に向けた空間形成イメージ

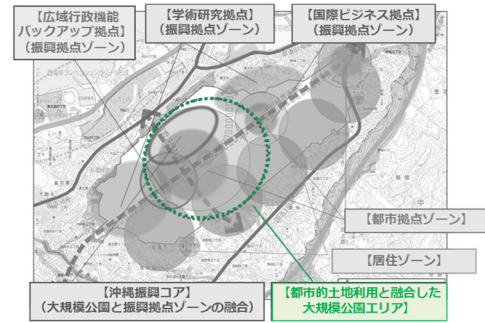
(1) - 3 - 1 緑地空間と都市的土地利用の融合

昨年度、普遍的資源を活かすだけでなく、新たな価値創造に向けた「緑の中のまちづくり」を具現化する、大規模公園と都市的土地利用を融合した「大規模公園エリア」を設定した。

以下に、特に振興拠点ゾーンにおいて、緑地空間と親和性の高い都市機能やボリューム並びに空間形成イメージを例示し、融合空間のイメージを整理した。

■大規模公園エリア

- ・大規模公園と都市的土地利用の融合



【想定される都市的土地利用の機能・ボリューム、空間形成イメージ(例)】

⇒③事例にみる空間形成イメージ(Ⅱ-41～Ⅱ-45 ページ参照)

- ・植物工場 (10～20ha)



- ・研究圃場施設を有する大学 (10～20ha)



- ・テーマパーク (10～20ha)



【融合空間イメージ】



**(1) - 3 - 2 住宅の高付加価値化**

(1) - 1 - 2において、跡地が目指す揺るぎないまちの将来像を、居住ゾーンで特に展開する形態として、新しい暮らし方をリードするような高付加価値型住宅や、緑・オープンスペースを周辺と連携・連担するような企画型住宅の導入をイメージした。

高付加価値型住宅は、積極的に緑を取り込み、さらに環境にも配慮した住宅地を形成し、付加価値（資産価値）の向上を想定する。具体的な空間形成イメージとしては、自然豊かで低密度な以下のような別荘地風住宅街区の形成を想定する。

【高付加価値型住宅のイメージ】



また、企画型住宅の具体的な空間形成イメージとしては、緑・オープンスペースを周辺と連携・分担する以下のような中低層住宅の囲み型配置等を想定する。

【企画型住宅のイメージ】







(1) - 4 土地利用及び機能導入の検討にかかる参考資料

【参考：事例にみる拠点タイプ別ボリューム・密度イメージ】

① ビジネスパーク／横浜ビジネスパーク

名 称	横浜ビジネスパーク (YBP)
所 在	神奈川県横浜市保土ケ谷区
全 景	
配置図	
特 徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務中心の複合施設</li> <li>・横浜都心から30分圏内、東京都心から1時間圏内</li> <li>・鉄道駅からは無料シャトルバスを運行</li> <li>・独特の景観から映画等のロケ地として多用</li> </ul>
主な立地企業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外資系企業向けの施設</li> <li>・*ブリティッシュ・インダストリー・センター (BIC) : 日本進出に伴う立ち上げコストの軽減と日本市場参入の円滑化を目的とした英国企業のための共同進出拠点</li> <li>・*カナディアン・インダストリー・アンド・トレード・センター (CITC) : 在日カナダ商工会議所とともに進める貿易拠点</li> <li>・野村総合研究所 (NRI) 横浜開発センター</li> </ul>
面 積	約 13ha
延床面積	約 240,000 m <sup>2</sup>
就業人口密度	約 600 人/ha

\* 神戸町の約 13ha を対象に、平成 26 年経済センサスより算出

出典：横浜ビジネスパーク パンフレット、素敵な街探し HP

① ビジネスパーク／大阪ビジネスパーク

名称	大阪ビジネスパーク (OBP)
所在	大阪府大阪市中央区
全景	
配置図	
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ オフィスを中心に商業・ホテル・ホール棟の機能が集積</li> <li>・ 大阪都心東部の拠点形成 (大阪都心から 30 分圏内)</li> <li>・ 鉄道駅からペDESTリアンデッキで直結</li> <li>・ 周辺には大阪城、大阪城公園、大阪城ホールが立地</li> </ul>
主な立地企業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 読売テレビ</li> <li>・ ホール (クラシックコンサート専用、他 2 施設)</li> <li>・ ホテル (ホテルニューオータニ、ホテルモントレ)</li> <li>・ 社屋 (住友生命、KDDI、東京海上日動火災、富士通、日本電気、ケイ・オプティコムなど)</li> <li>・ 複合ビルへの入居企業 (商業施設(低層階)、パナソニック関連会社、その他企業、外国の領事館など)</li> </ul>
面積	約 26ha
延床面積	約 854,000 m <sup>2</sup>
就業人口密度	約 1,500 人/ha

\* OBP 協議会資料より算出 (就業者人口約 41,000 人、昼間人口約 100,000 人)

出典：OBP 協議会 HP、環境省 HP

① ビジネスパーク／幕張新都心

名称	幕張新都心（うち、業務研究地区）
所在	千葉県千葉市美浜区
全 景	 
配置図	  <p style="text-align: center;">全体図</p>
特 徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・世界の人、モノ、情報が行き交う 21 世紀型国際的戦略拠点</li> <li>・幕張メッセを核とした国際的な業務機能の集積</li> <li>・次世代産業を創出するビジネスエリアを有する</li> <li>・東京都心から 30 分圏内</li> </ul>
主な立地企業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幕張メッセ（国際展示場、国際会議場、イベントホール）</li> <li>・東京ガス</li> <li>・日本 I BM</li> <li>・富士通</li> <li>・シャープ</li> <li>・キャノンマーケティングジャパン</li> <li>・セイコーインスツル</li> </ul>
面積	約 53ha（幕張新都心全体面積：522ha）
延床面積	約 1,200,000 m <sup>2</sup> （シャープ、東京ガスを除く）
就業人口密度	約 450 人/ha <p style="text-align: center;">*中瀬 1 丁目・2 丁目の約 78ha を対象に、平成 26 年経済センサスより算出</p> <p style="text-align: center;">出典：幕張新都心オフィシャルガイド 2019 パンフレット、千葉市 HP</p>




① ビジネスパーク/ささしまライブ 24

名称	ささしまライブ 24
所在	愛知県名古屋市中村区
全景	
配置図	
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国際歓迎・交流拠点</li> <li>・知と交流を育み、感性と文化を発信する豊かな都市機能が集積</li> <li>・リニア中央新幹線の開業を控えた名古屋駅の南に広がる大規模再開発</li> <li>・名古屋都心から徒歩圏内</li> </ul>
主な立地企業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・THE ART GRACE (ブライダル施設、ホテル等)</li> <li>・Zepp Nagoya (ライブホール)</li> <li>・マーケットスクエア ささしま (シネマコンプレックス、フットサル、物販等)</li> <li>・JICA 中部 (国際交流・研修施設)</li> <li>・グローバルゲート (オフィル、ホテル、コンファレント施設等)</li> <li>・愛知大学名古屋キャンパス</li> <li>・中京テレビ</li> <li>・ロイヤルパークス ER ささしま</li> </ul>
面積	約 21ha
延床面積	約 338,000 m <sup>2</sup>
就業人口密度	約 90 人/ha * 平池町 4 丁目・運河町・牧野町の約 27ha を対象に、平成 26 年経済センサスより算出

出典：名古屋市 HP、名駅経済新聞 HP、ライフデザインズ HP



② サイエンスパーク／筑波研究学園都市（1/2）

名 称	筑波研究学園都市（うち、研究学園地区）
所 在	茨城県つくば市
全 景	
特 徴	・ 国立の研究機関・大学を中心とする日本で唯一の研究学園都市
面 積	約 2,700ha <sup>※</sup> （筑波研究学園都市全体面積（＝つくば市全域）：約 28,400ha） ※うち、研究・教育施設利用地：約 1,485ha
就業人口 密度	20 人/ha  * 東1・梅園1・長嶺の約 180ha を対象に、平成 26 年経済センサスより算出
集積研究 機関数	約 300 の研究機関・企業が進出・集積 （うち、国の研究・教育機関：29（H29.4 現在））
特区等 指定状況	・ 都市再生プロジェクト（第四次指定（H14.7）） ： 東京圏におけるゲノム科学の国際拠点形成 ・ つくば国際戦略総合特区



出典：筑波研究学園都市 パンフレット、つくば市 HP

② サイエンスパーク／筑波研究学園都市 (2/2)

<p>名 称</p>	<p>筑波研究学園都市 (うち、研究学園地区)</p>
<p>所 在</p>	<p>茨城県つくば市</p>
<p>配 置 図</p>	
<p>主な 立地企業</p>	<p><b>【研究・教育機関等】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・文教系：             <p>国立公文書館つくば分館 (3ha)、国際協力機構筑波国際センター (5ha)、国立大学法人筑波大学 (258ha)、国立大学法人筑波技術大学 (8ha)、大学共同利用機関法人高エネルギー加速器研究機構 (153ha)、国立科学博物館筑波地区 (14ha)、教職員支援機構 (7ha)</p> </li> <li>・建築系：             <p>NTT アクセスサービスシステム研究所 (22ha)、国立研究開発法人防災科学技術研究所 (27ha)、国土地理院、国土技術政策総合研究所 (146ha)、国立研究開発法人土木研究所、国立研究開発法人建築研究所</p> </li> <li>・理工系：             <p>国立研究開発法人物質・材料研究機構 (30ha)、国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構筑波宇宙センター (53ha)、国立研究開発法人産業技術総合研究所 (140ha)、気象研究所 (53ha)、高層気象台、気象測器検定試験センター</p> </li> <li>・生物系：             <p>国立研究開発法人理化学研究所筑波地区 (5ha)、国立研究開発法人医薬基盤・健康・栄養研究所霊長類医科学研究センター (9ha)、国立研究開発法人医薬基盤・健康・栄養研究所薬用植物資源研究センター (5ha)、農林水産技術会議事務局筑波産学連携支援センター (421ha)、国立研究開発法人農業・食品産業技術総合研究機構、国立研究開発法人国際農林水産業研究センター、国立研究開発法人森林研究・整備機構森林総合研究所、横浜植物防疫所つくばば場</p> </li> </ul>

出典：筑波研究学園都市 パンフレット、つくば市 HP

② サイエンスパーク／神戸医療産業都市（1/2）

名 称	神戸医療産業都市（KBIC）
所 在	兵庫県神戸市
全 景	 
特 徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>K</u> <u>O</u> <u>B</u> <u>E</u> <u>B</u> <u>i</u> <u>o</u> <u>m</u> <u>e</u> <u>d</u> <u>i</u> <u>c</u> <u>a</u> <u>l</u> <u>I</u> <u>n</u> <u>n</u> <u>o</u> <u>v</u> <u>a</u> <u>t</u> <u>i</u> <u>o</u> <u>n</u> <u>C</u> <u>l</u> <u>u</u> <u>s</u> <u>t</u> <u>e</u> <u>r</u></li> <li>・ 先端医療技術の国際的な研究開発拠点</li> <li>・ 研究機関・病院・医療関連企業などが集積する、日本最大のバイオメディカルクラスター</li> </ul>
面 積	約 150ha (ポートアイランド第2期 (約 390ha) を中心としたエリア)
就業人口 密度	約 60 人/ha  * 港島中町・港島港町の約 330ha を対象に、平成 26 年経済センサスより算出 * 参考：KBIC 資料（H29.9 末現在）における雇用者数：9,200 人
集積研究 機関数	365 社/団体の医療関連企業・団体が進出・集積（R1.10 現在）
特区等 指定状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市再生緊急整備地域（神戸ポートアイランド西地域） (273ha)</li> <li>・ 都市再生プロジェクト（第二次決定(H13.8)） ：大阪圏におけるライフサイエンスの国際拠点形成</li> <li>・ 関西イノベーション国際戦略総合特区</li> </ul>

出典：神戸市 HP、KBIC HP

② サイエンスパーク／神戸医療産業都市 (2/2)

<p>名 称</p>	<p>神戸医療産業都市 (K B I C)</p>
<p>所 在</p>	<p>兵庫県神戸市</p>
<p>配 置 図</p>	
<p>主な 立地企業</p>	<p>【メディカル・クラスター】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・神戸市立医療センター 中央市民病院</li> <li>・神戸低侵襲がん医療センター</li> <li>・チャイルド・ケモ・ハウス</li> <li>・西記念 ポートアイランド リハビリテーション病院</li> <li>・神戸アイセンター</li> <li>・兵庫県立こども病院</li> <li>・神戸大学医学部附属病院国際がん医療・研究センター</li> </ul> <p>【バイオ・クラスター】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・先端医療研究センター (IBRI) / 神戸医療産業都市推進機構</li> <li>・国際医療開発センター (IMDA) / 神戸医療産業都市推進機構 (4.2ha)</li> <li>・神戸臨床研究情報センター (TRI) / 神戸医療産業都市推進機構</li> <li>・理化学研究所 生命機能科学研究センター (BDR)</li> <li>・理化学研究所 融合連携イノベーション推進棟 (IIB)</li> <li>・神戸大学インキュベーションセンター・BTセンター (2.0ha)</li> <li>・レンタルオフィス・ラボ (神戸国際ビジネスセンター (KIBC)、神戸バイオメディカル創造センター (BMA)、神戸キメックセンタービル (KIMEC)、神戸健康産業開発センター (HI-DEC)、神戸ハイブリッドビジネスセンター (KHBC) (2.0ha)、神戸インキュベーションオフィス (KIO)、神戸医療イノベーションセンター (KCMi) (5.0ha))</li> </ul> <p>【シミュレーション・クラスター】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計算科学振興財団 (FOCUS) 高度計算科学研究支援センター (4.0ha)</li> <li>・理化学研究所 計算科学研究センター (R-CCS)</li> <li>・神戸大学先端融合研究環 統合研究拠点 計算科学教育センター</li> <li>・神戸大学先端融合研究環 統合研究拠点 アネックス棟</li> <li>・甲南大学 ポートアイランドキャンパス</li> </ul>

出典：神戸市 HP、KBIC HP



② サイエンスパーク／殿町国際戦略拠点 キングスカイフロント (1/2)

名 称	殿町国際戦略拠点 キングスカイフロント
所 在	神奈川県川崎市
全 景	
特 徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>Kawasaki Innovation Gateway at SkyFront</u></li> <li>・ いすゞ自動車川崎工場跡地</li> <li>・ 世界最高水準の研究開発から新産業を創出するオープンイノベーション拠点</li> </ul>
面 積	約 37ha
就業人口 密度	約 40 人/ha <small>*川崎市資料より算出 (R1.9 末現在) (就業者数約 1,400 人、研究者約 500 人、博士号取得者約 300 人)</small>
集積研究 機関数	67 機関が進出決定 (R1.10 現在)
特区等 指定状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市再生緊急整備地域 (羽田空港南・川崎殿町・大師河原地域) (339ha、うち特定 66ha)</li> <li>・ 京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区</li> </ul>




出典：キングスカイフロント HP

② サイエンスパーク/殿町国際戦略拠点 キングスカイフロント (2/2)

名称	殿町国際戦略拠点 キングスカイフロント
所在	神奈川県川崎市
配置図	
主な立地企業	<p>【創薬・創薬支援】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・実験動物中央研究所 (CIEA) (0.6ha) →実験動物の開発等を通して、世界の医学研究の発展に貢献</li> <li>・ペプチドリーム(株) (0.5ha)</li> <li>・富士フイルム富山化学(株)川崎ラボ (0.3ha)</li> <li>・ナノ医療イノベーションセンター(iCONM) (0.8ha)</li> <li>・株式会社遺伝子治療研究所 (RGB1 内)</li> </ul> <p>【医療機器】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ジョンソン・エンド・ジョンソンインテリテュート (東京サイエンスセンター) (0.3ha) →先端の医療機器の安全使用に関するトレーニング施設 海外も含め年間約2万人の医療従事者が利用</li> <li>・クリエートメディック(株)研究開発センター (0.3ha)</li> <li>・シスメックス株式会社 (LIC 内)</li> <li>・川澄化学工業(株) (0.4ha) (整備中)</li> </ul> <p>【再生医療】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・リコー川崎 LIC (LIC 内)</li> <li>・大日本住友製薬株式会社殿町サテライトラボ (RGB1 内)</li> <li>・ライフイノベーションセンター (LIC 内) (0.8ha)</li> <li>・タカラバイオ株式会社 (LIC 内)</li> </ul> <p>【研究機関・大学】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・国立医薬品食品衛生研究所 (2.7ha)</li> <li>・日本アイソトープ協会川崎技術開発センター (1.0ha)</li> <li>・ナノ医療イノベーションセンター(iCONM) (0.8ha)</li> <li>・東京工業大学中分子 IT 創薬研究拠点 (RGB2 内)</li> <li>・慶應義塾大学殿町タウンキャンパス (RGB2 内)</li> </ul> <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ホテル (186 室) →研究者の交流、情報交換を促進</li> </ul>



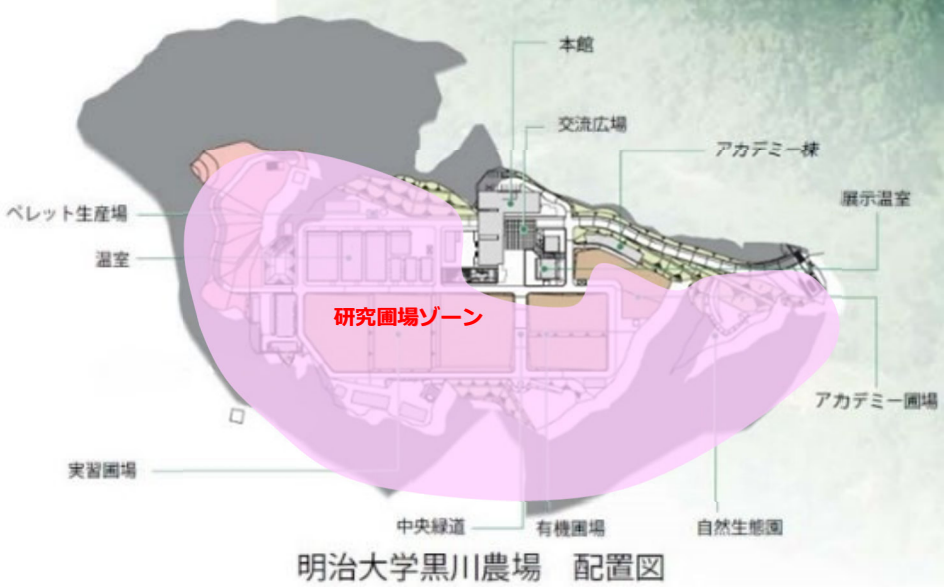
出典：キングスカイフロント HP

③ 事例にみる空間形成イメージ/AOI-PARC


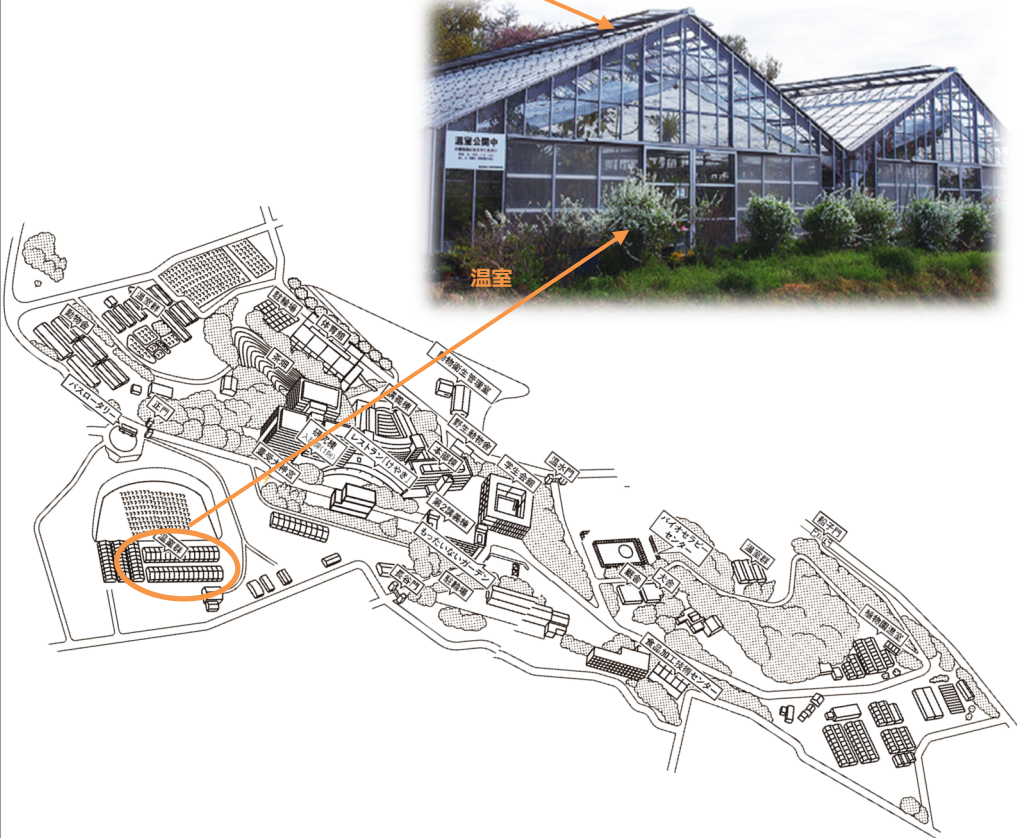
用途	植物工場
名称	AOI-PARC
所在	静岡県沼津市
全景等	  
特徴 (主な施設)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農・食・健を総合した科学技術・産業振興のためのアグリ・オープン・イノベーション拠点となる施設</li> <li>・研究開発室(次世代栽培実験装置パラメータフル制御装置(栽培キューブ)、栽培ユニット)</li> </ul>
建蔽率	<p>10%未満</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積：約 10ha</li> <li>・延床面積：約 10,000 m<sup>2</sup></li> </ul>





③ 事例にみる空間形成イメージ／明治大学農学部黒川農場

用途	圃場施設（大学内）
名称	明治大学農学部黒川農場
所在	神奈川県川崎市麻生区
全景等	 
配置図	 <p style="text-align: center;">明治大学黒川農場 配置図</p>
特徴 (主な施設)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 露地圃場、樹園地、大型温室 3 棟</li> <li>・ 中型温室 1 棟、小型温室 3 棟</li> <li>・ 周辺の里山</li> </ul>
建蔽率	<p style="text-align: center;">10%未満</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地面積：約 12 ha</li> <li>・ 建築面積：約 8,000 m<sup>2</sup></li> </ul>

③ 事例にみる空間形成イメージ／東京農業大学 厚木キャンパス

用途	圃場施設（大学内）
名称	東京農業大学 厚木キャンパス
所在	神奈川県厚木市
全景等	
配置図	
特徴 (主な施設)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 講義棟、研究棟、研修センター、温室、中小家畜実験室、実験動物舎、昆虫作業室、作物調整室、家畜衛生学研究室、隔離動物実験室、野生動物研究室、角馬場、バイオセラピーセンター</li> </ul>
建蔽率	<p>10%程度</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 校地面積：約 18 ha</li> <li>・ 校舎面積：約 40,000 m<sup>2</sup></li> </ul>

③ 事例にみる空間形成イメージ／筑波大学

用途	大学
名称	筑波大学
所在	茨城県つくば市
全景等	
配置図	 <p> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 建物  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #ff00ff; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ペDESTリアンデッキ  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #ff9900; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 歩道  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #ff9999; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 運動施設  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #99ff99; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 農場  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> 路線バス停留所  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> 案内センター  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> 駐車場  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ヘリポート  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 病院ヘリポート  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> コンビニエンス・ストア         </p>
特徴 (主な施設)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・センター、附属施設（大学会館、研修所）、キャンパス、附属図書館、附属病院</li> </ul>
建蔽率	<p>10%未満</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地面積：約 1300 ha（附属学校除く）</li> <li>・建物面積：1,000,000 m<sup>2</sup>（職員宿舍除く）</li> </ul>



③ 事例にみる空間形成イメージ/ムーミンパーク・メッツアビレッジ

用途	テーマパーク	
名称	ムーミンパーク・メッツアビレッジ	
所在	埼玉県飯能市	
全景等		
配置図		
特徴 (主な施設)	・宮沢湖を中心としたエリアに立地するレジャー施設	
	ムーミンパーク マーケット等、レストラン、イベント・催事スペース、イベント広場等	メッツアビレッジ 管理棟、展示施設、シアター等
建蔽率	10%程度 ・面積：約 7 ha ・延床面積：8,500 m <sup>2</sup>	10%程度 ・面積：約 16ha (湖は面積に含まれない) ・延床面積：約 5,000 m <sup>2</sup>