第Ⅰ章　土地利用・環境づくりに関する計画方針

「行動計画」においては、跡地利用計画策定に向けた意見集約や計画調整を促進するために、分野別の「前提条件の整理分析」を終えた段階で「全体計画の中間取りまとめ」を行なうこととされている。

平成 19 年度調査においては、土地利用・環境づくりに関連する４分野（振興拠点、住宅地、都市拠点、環境・公園）の前提条件の整理分析にかかる検討成果をもとに、「計画づくりの方向」、「まちづくりの戦略」及び「取組のメニュー」で構成される「キックオフレポート」を作成し、それにもとづき県民、地権者等との意見交換を開始している。

本年度調査においては、平成１９年度調査の成果をもとに、幅広い意見の聴取に努めるとともに、分野別の検討をさらに深めることにより、跡地のまちづくりの具体的な姿に踏み込んだ「土地利用・環境づくり方針案」を作成し、「全体計画の中間取りまとめ」に向けた今後の意見交換や計画調整を開始するための素材として活用することを目的としている。

Ⅰ－１「土地利用・環境づくり方針案」の位置づけ

１．跡地利用計画策定までの取組の手順

１）分野別の「前提条件の整理分析」

①　分野別の検討を段階的に実施

・　土地利用・環境づくりに関連する振興拠点、住宅地、都市拠点、環境・公園分野については、他の分野に先行して、前提条件の整理分析を平成 19 年度から開始している。

・　都市基盤整備にかかる分野の内、供給処理分野については平成 20 年度に既往計画等のレビューを開始しているが、交通分野については、上位計画にあたる中南部都市圏都市交通計画の策定を待つ必要があるため、分野別の前提条件の整理分析は平成 21 年度以降に予定している。

・　周辺市街地分野については、平成 20 年度より周辺市街地調査を開始しており、その成果を反映させた分野別の前提条件の整理分析は平成 21 年度以降に予定している。

・　文化財・自然環境分野については、立ち入り調査の完了を待って、前提条件の整理分析を行う必要があるため、それまでの間では、最新情報にもとづく暫定的な方針をもって全体計画に反映させることを予定している。

②「土地利用・環境づくり方針案」の作成

・　振興拠点、住宅地、都市拠点、環境・公園分野の前提条件の整理分析の一環として、４分野の検討成果を集大成して、土地利用・環境づくりに関する基本構想にあたる「土地利用・環境づくり方針案」を先行的に作成する。

・　それにより、跡地のまちづくりの具体的な姿に踏み込んだ検討素材を、地権者等にできるだけ早期に提供し、計画づくりに向けた具体的なレベルでの意見交換を促進するとともに、他の分野における計画づくりのベースや分野間の計画調整を行なうための素材として活用する。

２）「全体計画の中間取りまとめ」

①「全体計画の中間取りまとめ」の目的

・　具体的なまちづくりのイメージを伴った基本構想レベルの計画案をもとに、地権者の意向醸成や関係者による意見交換を促進し、「全体計画の中間取りまとめ」を行い、跡地利用計画の骨格を構築することを目指している。

・　「全体計画の中間取りまとめ」をベースとすることにより、跡地利用計画策定に向けた具体的な計画レベルでの分野間の意見交換や計画調整を促進する。

②「全体計画の中間取りまとめ」の手順

・「土地利用・環境づくり方針案」に対する関係者からの意見を集約する。
・　都市基盤整備（交通、供給処理）と周辺市街地整備の分野に関する上位計画や関連調査成果にもとづき、前提条件の整理分析を行う。
・　文化財・自然環境分野については、その時点までの調査の進捗状況により、暫定的な取り扱いを含めて、前提条件の整理分析を行う。
・　上記の検討成果を踏まえて、「全体計画の中間取りまとめ」の案を作成する。必要に応じて、素案にもとづく意見聴取の手続きを追加する。

③　「全体計画の中間取りまとめ」のアウトプットイメージ

・　土地利用構想
ー土地利用計画を構成する土地利用区分を行い、土地利用区分毎に計画内容や概略規模等に関する案を取りまとめ
・　都市基盤整備構想
ー（仮）普天間公園の機能、施設内容、規模、区域等に関する案を取りまとめ
ー幹線道路の機能、施設概要、概略ルート等に関する案を取りまとめ
ー中核的な供給処理施設の機能、施設概要、位置等に関する案を取りまとめ
・　環境形成構想
ー風景づくり、環境共生、緑化等の促進に向けて跡地に導入する具体的な取組を選定
・　跡地利用基本構想図
ー上記の構想にもとづき、都市空間構成にかかる計画コンセプトを構築
ー跡地の土地利用ゾーニング、跡地及び周辺市街地の骨格的な都市基盤施設等で構成する基本構想図を作成
・　開発方式の想定
ー事業の枠組（事業手法・主体、開発の手順等）の想定
ー土地の取得・保有・供給にかかるフレームワークを通じた実現可能性の確認

3）跡地利用計画の策定

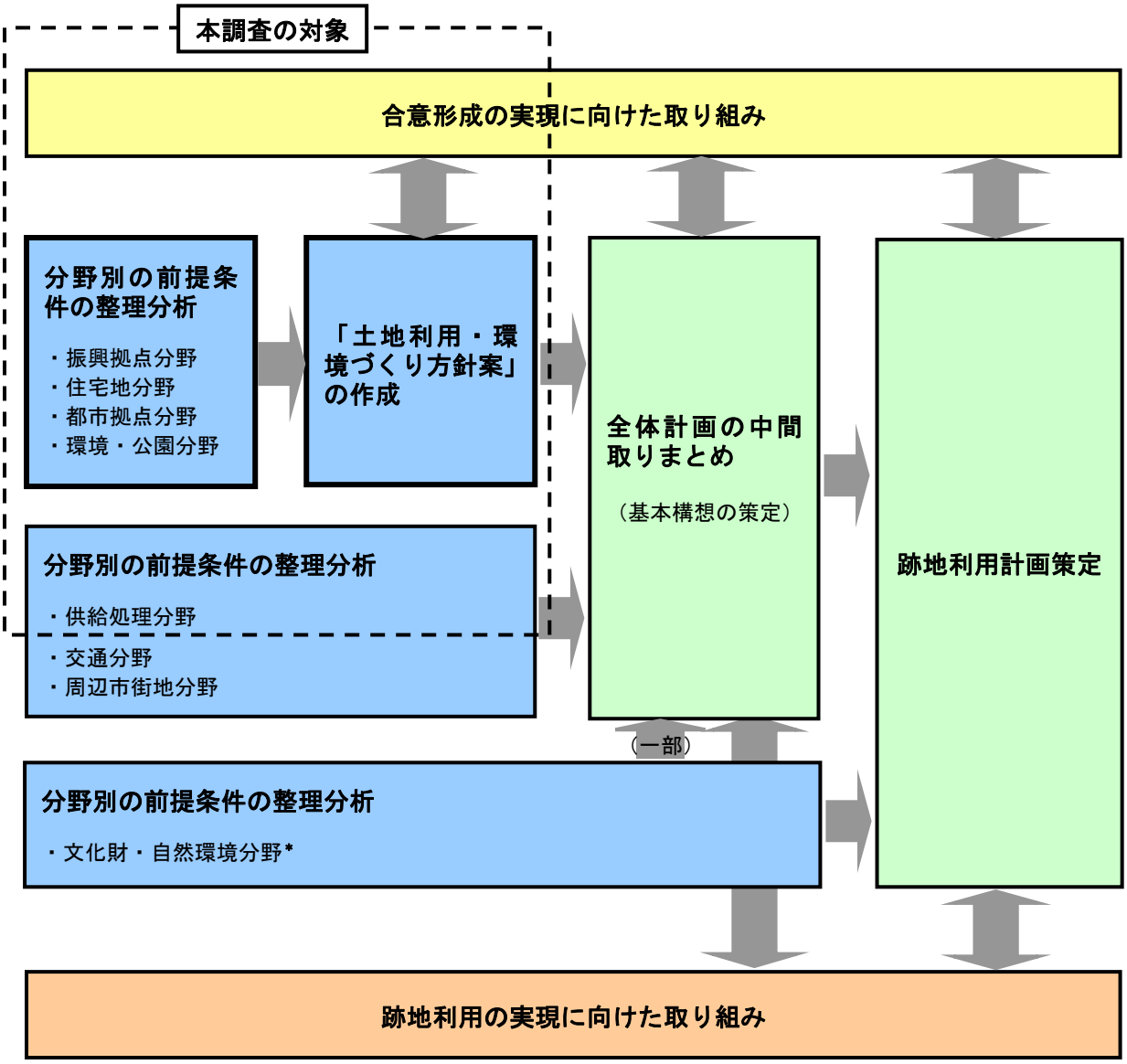
①　跡地利用計画策定の手順

・「全体計画の中間取りまとめ」をもとに、関係者からの意見を聴取する。
・「全体計画の中間取りまとめ」をベースとして、計画分野間の計画調整を行なう。
・「全体計画の中間取りまとめ」にもとづき、事業計画試案を作成し、事業実施可能性にかかる評価を行なう。
・　必要に応じて、跡地利用計画素案を作成し、意見聴取や計画調整を行う。
・　上記の工程を経て、跡地利用計画を策定する。
・　あわせて、事業実施に向けた課題を整理し、事業化に向けた検討に引き継ぐ。

②　跡地利用計画の構成（例）

- 広域的な位置づけ
- 土地利用計画
- 都市基盤整備計画
- 環境形成計画
- 文化財・自然環境保護計画
- 事業スキームの想定

図Ⅰ－１　跡地利用計画の策定に向けた取組のフロー



*返還前の跡地利用計画策定のためには、返還前の立ち入り調査が必要

２.「土地利用・環境づくり方針案」による計画づくりの促進

１）「土地利用・環境づくり方針案」作成の目的

①　まちづくりの姿がイメージできる案づくり

・　土地利用・環境づくりに関連する４分野（振興拠点、住宅地、都市拠点、環境・公園）の計画方針を集大成することにより、土地利用や環境づくりについて、跡地のまちづくりの具体的な姿がイメージできる案づくりが可能となる。

②　関係者による意見交換を促進

・　「土地利用・環境づくり方針案」により、まちづくりの具体的な姿を「たたき台」として提供し、関係者にまちづくりの姿を共有してもらうことにより、より具体的なレベルでの意見交換を促進する。

２）「土地利用・環境づくり方針案」の内容

①　土地利用にかかる計画方針

・　振興拠点、住宅地、都市拠点、環境・公園分野の計画方針をもとに、土地利用にかかる計画方針を取りまとめ、「方針案」作成のベースとする。

②　環境づくりにかかる計画方針

・　主として、環境・公園分野にかかる検討成果を踏まえて、環境共生、風景づくり、緑化に向けた計画方針として取りまとめる。

③（仮）普天間公園の整備方針（試案）

・　（仮）普天間公園は大規模であり、その計画内容によって「方針案」が大きく左右されると考えられるため、より具体的な整備方針を試案として取りまとめる。

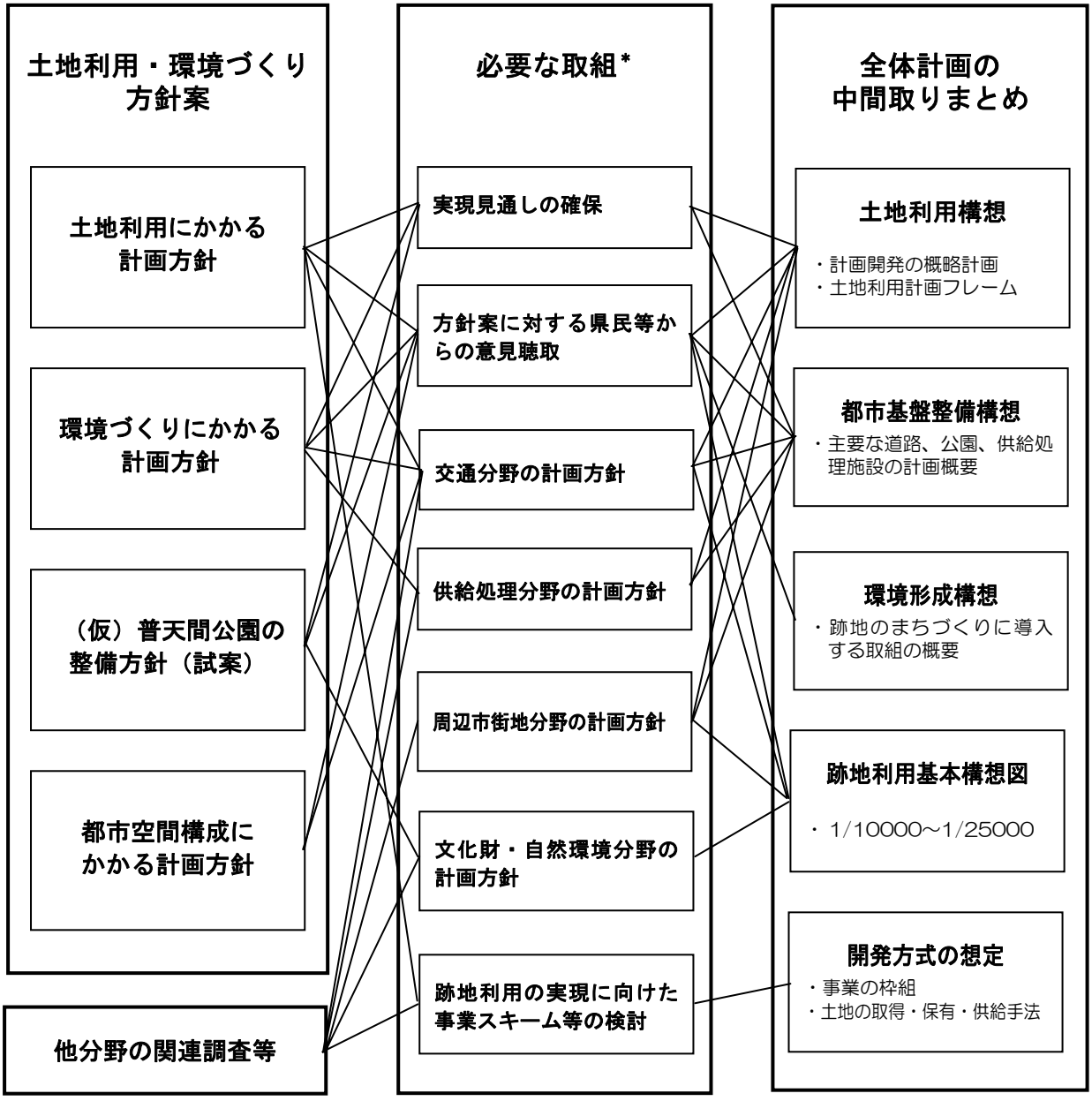
④　都市空間構成の方針

・　「全体計画の中間取りまとめ」における基本構想図作成の予備的な取組として、土地利用・環境づくりから見た都市空間構成の方針を取りまとめる。

⑤　土地利用方針図

・　都市空間構成にかかる計画方針を踏まえて、跡地における土地利用計画の手がかりとなる考え方を整理し、土地利用方針図として取りまとめる。

３）「全体計画の中間取りまとめ」に向けた今後の取組



＊　詳細な取組の内容については**Ⅱ－1** を参照

Ⅰ－２　「土地利用・環境づくり方針案」の作成

１．土地利用にかかる計画方針

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

・　普天間飛行場の跡地においては、沖縄観光の新たな発展に向けた「跳躍台」となる「陸（おか）」の観光リゾートゾーン形成に挑戦する。
・　観光リゾートゾーンにおいては、リゾートホテル、沖縄コンベンションセンターを補完する施設、観光産業の人材を育成する施設、沖縄文化を総合的に発信する施設等の導入によるまちづくりを推進する。

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

・　普天間飛行場の跡地においては、跡地の周辺地域に立地する大学等と連携して、異業種交流や起業支援の場となる産業ゾーンを形成する。
・　産業ゾーンにおいては、沖縄県の基幹産業として発展が期待される情報通信産業や健康産業等の研究開発部門等の誘致に向けたまちづくりを推進し、県内の他の活動拠点の「ハブ」（中継拠点）としての役割を担う。

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

・　観光リゾートゾーンや産業ゾーンにおいては、長期にわたる機能誘致活動を継続し、目標とするまちづくりを実現するために、用地供給の可能性を担保する必要がある。
・　そのため、地権者との協働により、用地保有機関による用地の取得・保有・供給や地権者用地の共同利用による用地の保有・供給等に向けたしくみづくりに取り組む。

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

・　亜熱帯性の気候・植生、伝統的な建物やまちなみの魅力等を活かした沖縄ならではの住宅地づくりに努め、県内外からの来住意欲を高めることにより、跡地への来住を促進する。
・　住宅地においては、緑豊かなゆとりある住環境の形成、旧集落居住者との協働等によるまちづくりを推進する。

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

・　来住者が協働して計画、開発、管理にあたる来住者意向反映型の住宅地づくりを提案し、来住者の意向が反映され、夢が実現される住宅地づくりに取り組むことにより、新たな来住需要を開拓する。
・　そのため、地権者との協働により開発用地を取りまとめ、来住者との協働による計画づくりや管理・運営を目指した住宅地づくりを推進する。

③　既存の生活関連機能を活用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

・　跡地利用の初期には、跡地に近接する既存の小・中学校等の活用により、跡地における住宅立地を促進し、跡地利用が進んだ段階では、跡地に整備する生活関連機能により、既成市街地の生活利便を向上させることが期待される。
・　そのため、既成市街地に近接する区域における住宅立地の誘導や既成市街地とあわせた一体的な生活圏形成に向けた計画づくりに取り組む。

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

・　歴史・風土を活かした住宅地や来住者の意向を反映した住宅地においては、空間的なゆとりの確保が不可欠であり、住宅地づくりの促進策として重視する必要がある。
・　そのため、ゆとりある住宅用地を供給するために、来住者の購買力と地権者の資産運用との両立を目指して、定期借地方式を活用したしくみづくり等に取り組む。

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

・　跡地においては、市民利用施設の再配置や新しい施設の誘致により、宜野湾市が目標としている将来都市像形成の「要」となる市民サービス拠点を形成する。
・　市民サービス拠点においては、市庁舎の移転を視野に入れつつ、市民利用施設の集団化や複合化によるメリットを活かした拠点づくりを推進する。

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

・　中南部都市圏の中央に位置することに着目して、県民生活のレベルアップに向けた機能立地を誘導し、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する。
・　広域拠点においては、広域交通体系整備とあわせて、地権者との協働によるまちづくりを推進し、新しい都市観光の場や郊外ライフの拠点にふさわしい魅力づくりに努める。

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

・　アジア諸国等を対象とした国際貢献・協力活動の場にふさわしい立地条件や大規模な用地供給の可能性を有している。
・　そのため、国際貢献・協力を目指した医療、人材育成、研究分野等にかかる高次都市機能を誘致し、（仮）普天間公園等による優れた環境を活かした活動拠点を形成する。

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

・　国道 330 号は普天間飛行場の東側の市街地の骨格を形成しており、跡地内の幹線道路整備による交通量の縮小とあわせて、道路構造や沿道環境の改善に取り組むために、生活軸になじみにくい自動車関連施設や倉庫等を移転させる必要がある。
・　そのため、跡地においては、移転施設に対してより優れた立地条件を提供するために、集団的な移転先となる受け皿整備等を推進する。

２．環境づくりにかかる計画方針

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、CO_2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

・　普天間飛行場の跡地のまちづくりにおいては、環境共生に取り組むビジネスチャンスが長期、持続的に発生するため、CO_2の削減や資源循環に向けた技術開発と普及に取り組む住宅産業、リサイクル産業、緑化産業等、新たなグリーンビジネスの起業化や集積地形成が期待される。
・　また、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

CO_2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

・　交通に起因する省資源・エネルギーの促進に向けて、跡地における職住近接を実現する職住セット開発やテレワーク型の職住機能の誘致、公共交通体系の整備や歩行環境の改善を重視した交通計画づくりを推進する。
・　資源循環型のまちづくりを実現するために、地下水系の保全、省資源廃棄物の縮減・再利用の促進等に向けて、供給処理にかかる先進的な計画づくりを推進する。

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にアピール

・　環境共生に向けた県民意識を醸成するために、情報発信や学習の場となる環境ミュージアム等を整備する。
・　環境共生をまちづくりのブランドに育て、環境共生型のライフスタイルに共感する賛同者を誘致し、跡地利用を促進するために、環境共生に向けた先進的な取組を導入し、取組振りを県内外にアピールする。

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

・　観光客に感動を与える優れた風景づくりは、リゾートアイランド沖縄の重要なインフラの一つであり、広域的な観光流動の主要な動線となる主要幹線道路沿道等においては、リゾート感覚の緑豊かで沖縄らしい風景づくりを推進し、観光客等に「美ら島」沖縄の魅力をアピールする。
・　並松街道の復元や旧集落空間の再生等の取組を通じて、居住者や来訪者に土地の歴史、文化を印象づける風景づくりを推進する。

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の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を抑制

・　琉球石灰岩台地の端部に位置する西側の斜面緑地や東側の緑で覆われた小丘等は、跡地周辺からの大事な地域景観を形成している。
・　西側の斜面緑地は主として跡地の区域外であるが、斜面緑地のスカイラインに影響を及ぼす跡地内の建物整備や東西幹線道路の構造物による景観阻害の防止等に取り組む。
・　既成市街地からの風景として親しまれている小丘等の眺望の保全に向けた計画づくりに取り組む。

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

・　地権者や開発者等が、優れた風景づくりを跡地利用促進戦略として共有し、協働による取組振りを世の中にアピールすることにより、跡地への機能誘致や集客を促進する。
・　優れた風景づくりが着実に実現されることについて、信頼を勝ち取るためには、優れた風景づくりに力点を置いた計画づくりやその実現に向けたルールづくり、来住者の意向を反映した計画づくり等を推進する。

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

・　嘉手納より南の返還軍用地の広大な空間を活用して、中南部都市圏の地域イメージの一新につながる思い切った緑化に取り組み、新たな発展に向けた基盤を確立する必要がある。
・　普天間飛行場の跡地においては、そのような取組をリードする拠点として、緑の豊かさをアピールする効果的なまちづくりを推進する。

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

・　「普天間飛行場跡地利用基本方針」において、跡地利用の促進に向けた戦略的な取組の一つとされている「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必要がある。
・　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。
・　また、長期にわたるまちづくりにおいて、まちづくり途上における荒蕪化を回避するために、空閑地緑化のルールづくりや支援策等を導入する。

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

・　（仮）普天間公園は、環境づくりの方針として、跡地利用基本方針に具体的に定められている唯一の施設であり、「拠点緑地」にふさわしい規模と機能の確保を目標とする。
・　跡地の内外にまたがる斜面緑地は、南の末吉、浦添、嘉数の森と北の中城・軍用地緑地とつないで、中南部都市圏の「環境緑地帯」を構成する役割を担っており、鳥類や昆虫類の通り道となる自然共生回廊の形成を目標とした計画づくりに取り組む。
・　「緑化軸・緑の地域」の形成に向けて、拠点や環境緑地帯をつなぐ幹線道路等の緑化や緑豊かな地区の整備に向けたまちづくりを推進する。

３．（仮）普天間公園の整備方針（試案）

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

・　現在、中南部都市圏の都市軸を形成する一帯においては 1000ha を超える施設の返還が予定されており（５０年をかけて実施されてきた跡地の土地区画整理事業と同規模）、中南部都市圏にとっては、新たな発展に向けた基盤を築く画期的な時期が到来する。
・　中南部都市圏の中央に位置し、広大な空間を有する普天間飛行場の跡地においては、大規模返還を記念して、長期にわたる基地接収による痛みを癒し、新たな将来像の実現に向けた取組を励ますシンボルとして、（仮）普天間公園を整備する。

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

・　沖縄県広域緑地計画にもとづき、（仮）普天間公園においては、中南部都市圏の連担市街地の中央に位置する立地条件を活かして、周辺地域や広域における重要な「防災拠点」を整備する。
・　また、普天間飛行場の跡地の周辺に位置する、南の末吉、浦添、嘉数の森と北の中城・軍用地緑地等とつないで、鳥類や昆虫類の通り道となる「自然共生回廊」を整備する。

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」沖縄のグレードアップに向けた緑豊かな環境づくりを先導

・　返還が予定されている跡地の広大な空間は、沖縄振興の重要なインフラとして期待されている「美ら島」づくりを推進するための貴重な資源である。
・　普天間飛行場跡地においては、緑豊かな環境づくりを先導的に推進するとともに、豊かな環境を「売り物」にして振興の拠点にふさわしい跡地のまちづくりを促進するために、（仮）普天間公園を整備する。

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

・　沖縄県は、観光客数、地理的条件から見て、東・東南アジア諸国等との交流拠点としてふさわしく、国際交流と緑の環境づくりをテーマとして、各国文化を情報発信する施設等の誘致による「交流の森」づくりを目標とし、あわせて、広域防災機能、自然共生回廊機能等を整備する。

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

・　沖縄県広域緑地計画は、将来市街地面積の 30%以上にあたる緑地の確保を目標としており、目標実現のために、跡地の広大な空間を活用した緑地整備に期待されており、（仮）普天間公園においては、100ha 以上の計画規模を目標とする。

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

・　（仮）普天間公園と跡地内外の保全緑地（環境緑地帯）や都市公園等を結んで、防災避難路や自然共生回廊となる緑地のネットワーク形成にふさわしい位置を選んで計画区域を設定する。
・　（仮）普天間公園は、リゾート地にふさわしい優れた風景づくりの有力な手段として期待されるので、観光流動の主軸となる主要幹線道路等からの眺望を重視して、（仮）普天間公園の計画区域を設定する。

４．都市空間構成にかかる計画方針

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導

・　西側境界沿いの丘陵端部は延長約２.５㎞に及び、東シナ海の眺望、とくに多くの人が好むサンセットビューが得られ、リゾート系の土地利用を配置する場所として最適である。
・　ただし、ゾーンの北側においては、高圧鉄塔や高圧線が眺望の阻害要因となるおそれがあるため、今後、跡地の立ち入り調査等による検証が必要である（**資料－７**参照）。
・　また、境界から奥まった区域において、オーシャンビューを活用するためには、ゾーン全体に勾配をつけたり、西側に位置する建物による景観阻害を回避するための配置ルールを設ける等、一体的なまちづくりならではの工夫が必要である。
・　観光リゾートゾーンのまちづくり等を候補とする。

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

・　並松街道とそれに面する三つの旧集落を代表的な歴史的空間として位置づけ、接収前（戦前）の地域イメージの再生に向けた土地利用を誘導する。
・　旧集落の区域には、旧集落居住者やその後継者の意向等に配慮しつつ、集落空間の再生を目指した住宅地等としての土地利用を誘導する。
・　並松街道の復元とあわせて、その沿道には、低層の店舗や住宅等を配置し、当時の雰囲気を伝える界隈づくりに取り組む。

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

・　埋蔵文化財保護計画を早期に取りまとめ、返還前の跡地利用計画策定を実現するためは、返還前の立ち入り調査が不可欠である。

・　立ち入り調査が遅れる場合には、次善の策として、それぞれの時点で収集された情報を最大限に活用して暫定的な方針を取りまとめ、見直しの可能性も視野に入れつつ計画づくりに向けた取組を推進する必要がある。
・　とくに、現地保存すべき区域が大規模となるような場合は、跡地利用計画に多大な影響を及ぼすおそれがあるため、その様な可能性についての見通しの確保を優先させる。

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

・　洞穴の崩落等につながる土地利用や地下水系への悪影響を回避するためには、詳細な地盤情報の収集にもとづく安全基準を作成し、土地利用制限区域を設定し、土地利用計画に反映させる必要があり、そのためには、早期の立ち入り調査が不可欠である。
・　とくに、地耐力が著しく低い区域については、公園区域に取り込む必要が生じる等、土地利用計画に多大な影響を及ぼすため、そのような可能性についての見通しの確保を優先させる必要がある。

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

・　既成市街地に隣接する東、南、北側の一帯においては、既成市街地の既存の生活関連機能（小・中学校、店舗等）に依存した早期の来住が可能である。
・　これらのゾーンにおいては、既成市街地と跡地にまたがる一体的な生活圏形成に向けた基盤整備等に取り組み、長期的には跡地における都市機能立地により、既成市街地とあわせた生活利便の向上を目標とする。
・　西側は国道 58 号沿道の既成市街地との間が急斜面地であり、既成市街地との連携に期待する跡地利用は困難である。
・　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を候補とする。

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

・　沖縄コンベンションセンター、沖縄国際大学、琉球大学を結ぶ研究交流軸（約 4.5 ㎞）に位置する跡地の南側の一帯においては、既存施設と連携した多様な研究交流活動を展開する場としての立地条件を備えており、産業機能の集積地形成に向けて土地利用を誘導する。
・　この研究交流軸は、宜野湾市の新しい都市構造において、東西方向のシンボル軸の一つとして位置づけることも可能である。
・　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を候補とする。

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を誘導

・　中南部都市圏総合都市交通計画に位置づけられつつある中部縦貫道路と宜野湾横断道路は、中南部都市圏の新しい骨格となる縦軸と横軸であり、その沿道においては、広域からの高い集客性に期待する都市機能の誘致に向けた土地利用を誘導する。
・　また、中部縦貫道路は広域的な観光流動の主軸として期待されるため、その沿道においては、観光客等に感動を与える優れた風景づくりにふさわしい土地利用を誘導する。
・　市民サービス拠点や広域拠点のまちづくり等を候補とする。

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

・　「中南部都市圏総合都市交通計画」においては、中南部都市圏を縦貫する新たな公共交通軸の重要性が認められており、縦貫方向の公共交通軸としては、那覇市と沖縄市を結ぶ新たな交通システムが検討されており、普天間飛行場の跡地を経由する可能性も高いため、公共交通軸の実現に向けた本格的な検討に引き継がれることに期待する。
・　普天間飛行場の跡地に公共交通軸が導入される場合には、駅周辺等における交通条件が著しく向上するため、新たな都市機能を誘致し、土地の高度利用を促進する可能性が高まり、ひいては跡地全体の利用が促進される。
・　また、公共交通の計画ルートによって、跡地における土地利用の方針が大きく左右されることになるため、公共交通にかかる今後の計画づくりとの連携を図り、土地利用の方針に反映させる。

５．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

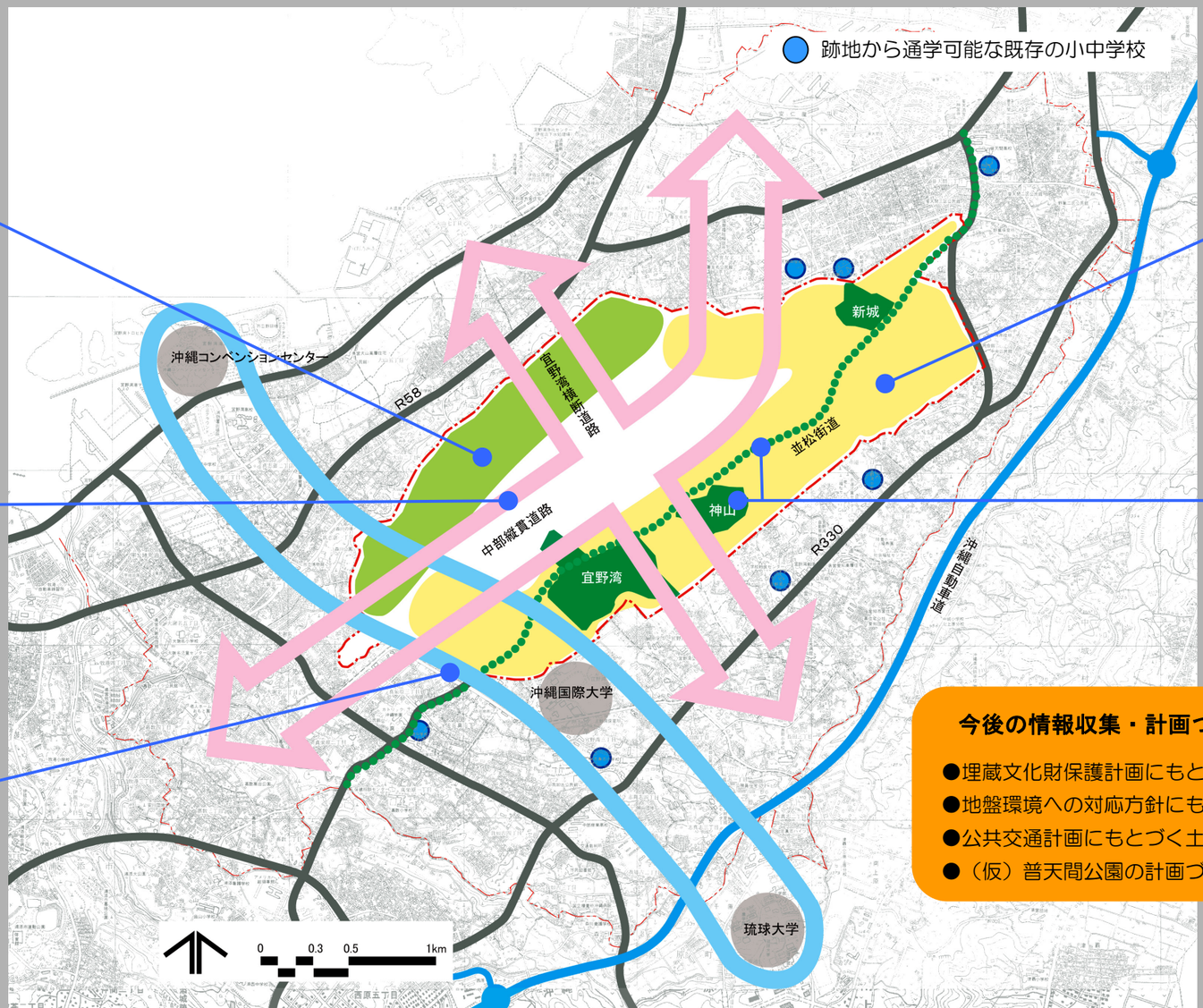
●広域からの集客や優れた風景づくりに向けた土地利用を誘導

●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

●既成市街地内の都市機能集積に期待する土地利用を配置

●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・並松街道沿道ゾーン

●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

● **この土地利用方針図は、土地利用・環境づくりに関連する４分野における現段階での検討成果を集大成したものであり、今後、他の分野の検討成果に基づき修正を加える必要がある。**