

第Ⅱ章 「全体計画の中間取りまとめ(案)」による 土地利用の実現性の検証

「全体計画の中間取りまとめ(案)」は、まとまりある用地の計画的な供給により、県内外から新たな需要を開拓することを前提としており、今年度調査においては、現段階での地権者の土地活用意向から見た計画的な用地供給の見通しを明らかにした上で、計画的な用地供給を促進するための方策を検討している。

Ⅱ－１ 用地供給にかかる計画フレームの想定

「全体計画の中間取りまとめ（案）」が目標としている土地利用ゾーン別のまちづくりに向けた機能導入を実現するために、どのような用地供給が必要とされているのかについて、先行事例のレビューとあわせて検討を行った上で、土地利用ゾーン別のまちづくりに必要な計画的な用地供給の目標を設定し、大規模な用地供給の可能性を検討

1) 土地利用ゾーン別の用地供給の方向

(振興拠点ゾーン)

① 振興拠点ゾーン形成の目標

- ・ 国際的な評価にも耐える優れた環境と多様な機能が複合するまちづくりの魅力によって、国内外から先進的な技術や多才な人材を集め、沖縄の振興を先導する「創造と交流の場」を形成することを目標
- ・ 「広域構想調査」で提案されている「跡地振興拠点地区」は振興拠点ゾーンの一部として位置づけ

② 振興拠点ゾーンにおける立地施設の想定

- ・ リゾート施設
 - －豊かな緑やオーシャンビューを売り物にして、リゾートホテルを中心とした施設を誘致
 - －単なる宿泊容量の拡大にとどめず、リゾート沖縄の新たな発展に向けた産業人の育成や沖縄文化の情報発信等を重視
- ・ 長期滞在型住宅
 - －優れた環境、都市的サービスの充実及び大規模区画の用地供給を売り物にして、国内外からの長期滞在者を対象としたリゾート住宅を導入
 - －滞在者の消費需要や滞在者との交流による経済的、文化的な効果に着目して、振興策の一つとして期待
- ・ コンベンション施設
 - －沖縄コンベンションセンターの機能を補完する商談機能やレセプション機能等を誘致し、コンベンション需要を拡大
- ・ 研究開発施設
 - －沖縄が目指している情報通信分野、バイオ分野、環境分野、医療等を中心として、国内外から研究者や研究所を誘致し、研究開発型の産業拠点を形成
 - －大学、公的研究機関、民間企業間や異業種間の研究交流、起業化支援・ベンチャー企業支援を重視

③ 振興拠点ゾーンの立地施設に対する用地供給の事例（表Ⅱ－１参照）

- ・ 振興拠点ゾーンで想定している施設は、単体でも大きな敷地を要する施設が多く、施設の複合化や集団化による効果等に期待して、大規模開発に取り組んでいる場合も多い。
 - －リゾート施設立地のための用地の規模は、沖縄県では、ホテルの単独開発では約5～17ha、複合開発では約50～260haの事例が見られる。
 - －その他の開発としては、大規模なリゾート住宅地は沖縄県内では少ないが、8haの開発事例があり、沖縄コンベンションセンターは5ha

一研究・開発施設立地のための用地の規模は、沖縄県内の事例としては沖縄 I T津梁パークが約 10ha（中核地区）、県外においては、集団的な施設立地を目指した郊外型のリサーチパーク開発の事例ではセンター施設や緑地とあわせて 62～278ha（研究所の平均的な敷地規模は 1～6ha）、都市型の事例では 4～13ha

④ 振興拠点ゾーンにおいて目標とする用地供給

・ 先行事例における実態等を踏まえて、振興拠点ゾーンの用地供給にあたっては、供給する用地の規模の確保を重視し、「全体計画の中間取りまとめ（案）」の「まちづくり構想」において幹線道路で囲まれた区域（以後「宅地整備区域」と呼ぶ）の一体開発を可能とすることにより、大規模用地を求める利用者を幅広く募ることを目標とする。

一振興拠点ゾーンで想定する立地施設は、先行事例等から見て、集団的、複合的な大規模開発により、施設立地を実現している場合が多いため、単発的な施設立地を目標とした用地供給を行なうよりも有効と判断

一そのため、まとまりある用地供給の可能性をデベロッパー等にアピールし、大規模開発に向けた取組意欲を喚起する必要がある、「宅地整備区域^{*}」単位での用地供給を目標として設定（複数の「宅地整備地区」における一体開発も想定）

^{*} 宅地整備区域とは、幹線道路で囲まれた範囲。

一今後、用地需要動向等を見極めた段階で、必要に応じて、より細分化した用地供給のあり方についても検討

表Ⅱ—1 振興拠点ゾーンに関する先行事例

施設名	所在地	導入施設	面積 (ha)	備考
ブセナテラス	沖縄県名護市	ホテル(ビーチサイド)	17	単体開発
万座ビーチリゾート	沖縄県恩納村	ホテル(ビーチサイド)	14	単体開発
オキナワマリriottリゾート	沖縄県名護市	ホテル(ビーチサイド)	5	単体開発
ムーンビーチ	沖縄県恩納村	ホテル(ビーチサイド)	7	単体開発
シーレイク座喜味	沖縄県読谷村	別荘地(約 200~600㎡/戸)	9	単体開発
ワンハンドレッドヒルズ	千葉県千葉市	大規模敷地住宅地(約 1500~3000㎡/戸) ^{*1}	17	単体開発
カヌチャリゾート+カヌチャヒルトコミュニティ	沖縄県名護市	ホテル、ゴルフ場、住宅、医療・介護サービス等	260	複合開発
恩納通信所跡地(計画中)	沖縄県恩納村	ホテル、コンドミニアム、ライフケア施設等	49	複合開発
沖縄コンベンションセンター	沖縄県宜野湾市	多目的大ホール、劇場、大会議場等	6	複合開発
沖縄 I T津梁パーク	沖縄県うるま市	中核機能支援施設、民間オフィス等	10	複合開発
かずさアカデミアパーク・第 1 期(郊外型)	千葉県木更津市、君津市、袖ヶ浦市、富津市	民間研究所、公的試験機関、センター施設等(研究所等敷地規模平均約 6.3ha)	278	複合開発
横須賀リサーチパーク(郊外型)	神奈川県横須賀市	民間研究所、共同ビル、センター施設、住宅等(研究所等敷地規模平均約 1.2ha)	62	複合開発
ソフトピアジャパン(街中型)	岐阜県大垣市	民間研究所、イベント施設、住宅等	13	複合開発
京都リサーチパーク(街中型)	京都府京都市	民間研究所、センター施設等	6	複合開発

^{*1} 大都市圏近郊に位置するが、実質的にはリゾートライフの場としての性格が強い

図Ⅱ－１ 計画的な用地供給による跡地利用の例（振興拠点ゾーン）



「サンセットテラス」となる観光・リゾート開発の例（約 20 h a）

（オーシャンビューのリゾートホテルやコテージと人材育成、伝統文化発信のための施設を一体的に配置）



センター施設を中心としたリサーチパーク開発の例（約 20 h a）

（中央に研究交流、起業支援、リフレッシュ等のための共同利用施設を配置し、その周りで研究用地を供給）

(都市拠点ゾーン)

① 都市拠点ゾーン形成の目標

- ・ 公共交通軸を含む新しい広域交通網による集客力と魅力的な都市空間を売り物にして、中南部都市圏の新しい広域拠点を形成し、跡地における複合的なまちづくりを先導することを目標

② 都市拠点ゾーンにおける立地施設の想定

- ・ 広域拠点施設
 - － 広域を対象とした高次の商業・業務施設、教育・文化施設、医療・福祉施設等の集積地を形成し、中南部都市圏の都市機能をレベルアップ
 - － 県民や観光客が大規模公園等とあわせて、長時間滞在できる遊び場としての魅力づけによる集客を目標
- ・ 市民サービス施設
 - － 市民サービス施設の移転・新設により、市民の新しい生活拠点を形成し、市民の生活利便性を高めるとともに、市民交流の拠点を形成
- ・ 都心住宅
 - － 公共交通利用の促進や住民の暮らしが見える居心地の良い環境づくりに期待して、中・高層共同住宅等を誘致
- ・ 市内からの移転施設
 - － 跡地整備とあわせて交通網再編による国道 330 号沿道地域等における相対的な立地条件の低下にともなう既存施設の再配置意向に対応

③ 都市拠点ゾーンの立地施設に対する用地供給の事例（表Ⅱ－2 参照）

- ・ 都市拠点ゾーンで想定している施設の敷地規模は多様であり、既成都心地区と新市街地開発や郊外型の開発とでは、敷地規模は大きく異なる。
- ・ 既成都心地区の場合は、昔からの公的施設用地等を除くと、敷地は小規模であり、大規模商業者やビル事業者等による用地取得や再開発事業等による規模拡大も限定的であり、マンション用地の取りまとめが大部分
 - － 那覇市の既成都心では、1 ha を越える敷地は希であり、地区によっては、500 m²以下の敷地が総面積の80%以上
 - － 再開発事業の事例としては、**久茂地地区再開発**（パレット）で約 1.8 ha、**牧志・安里地区再開発**で約 0.6 ha と約 0.3 ha の敷地が取りまとめられている
- ・ 跡地開発を含む大規模新市街地開発では、1 ha を超える大規模敷地を取りまとめ、まちづくりの中核となる公的施設や商業施設を導入している例が多い。
 - － **那覇新都心地区のセンター地区**では、1 ha 以上の敷地が総面積の半分を占めており（最大約 3.6 ha）、500 m²以下の敷地は約 10%
 - － **小禄金城地区**では、中心部の駅前に約 1.8 ha の大規模商業施設用地を取りまとめ
 - － **多摩ニュータウンの駅前（南大沢地区）**では、約 4.8 ha の用地に大規模集客施設を誘致
- ・ 新市街地開発においても、土地利用ルール等を導入し、小規模用地で構成される特色ある界隈を形成している例も見られる。
 - － **那覇新都心地区のセンター地区**では、平均約 500 m²の敷地を集めて、既成都心の街並みに似た「界隈ゾーン」を形成
- ・ 郊外型のショッピングセンター等では、10 ha を超える区域の一体的な開発により、集客力の強化に向けた魅力づけや大規模駐車場の確保に取り組んでいる例が多い。
 - － **アワセゴルフ場跡地**では、約 18 ha の大規模商業施設用地を一体的に開発
 - － 10～20 ha を一体的に開発した郊外ショッピングセンターは、全国各地に多数

- 都市拠点ゾーンの構成要素として想定している公的施設の敷地は、既存施設の場合でも、商業施設等の敷地と比べると大規模であり、跡地利用とあわせて確保されている例も多数
 - 一 宜野湾市の公的施設（体育分野の施設は除く）は、8箇所、総敷地面積は約50,000㎡（1箇所最大約19,000㎡、平均約6,000㎡）
 - 一 跡地開発とあわせて庁舎用地を取得した例としては、天願通信所跡地の旧具志川市役所（約2.7ha）、読谷補助飛行場跡地の読谷村役場（約1.7ha）、キャンプ桑江跡地の北谷町役場（約3.0ha）
 - 一 読谷村では、庁舎の周りに公的施設（文化施設、福祉施設、運動場、広場等）の集積ゾーンを形成（約26ha）
 - 一 那覇新都心地区のセンター地区の当初計画では、公的施設用地（配水池を除く）として約2.7～3.4ha（平均約3ha）を確保（その内、市役所用地は最終的には民間開発用地に用途転換）
- 都心住宅については、これまでの跡地では、センター地区の一面に都心型の高層共同住宅等が立地している例が見られるが、全国的に見ると、住宅地開発の魅力づけのために、センター地区に都心共同住宅を計画的に誘致している例も見られる。
 - 一 那覇新都心地区では、センター地区の大規模地権者用地に、民間事業者の事業企画にもとづき、ハイグレードを売り物にした高層共同住宅が立地
 - 一 ハートヒルズ鶴ヶ丘（宮城県仙台市）では、約210haの郊外戸建住宅地の魅力づけ（都市的な景観の形成等）のために、大規模商業施設や中央公園とあわせて、高層共同住宅を計画的に誘致

④ 都市拠点ゾーンにおいて目標とする用地供給

- 先行事例における実態等を踏まえて、都市拠点ゾーンにおいては、立地施設の種類やまちの雰囲気を変える多様な地区で構成されるまちづくりを実現するために、大規模用地から小規模用地まで多様な用地供給を目標
 - 一 ゾーン面積の半分は、1ha以上の用地を供給することとし、その一部においては、大規模開発の導入や市民センターの形成等のための5ha以上の用地供給を目標
 - 一 1ha以下の小規模用地にあたっては、地区の性格にマッチした施設立地を選択的に誘導し、計画的な地区形成を実現するために、土地利用ルール等を定めた用地の供給を目標

表Ⅱ-2 那覇都心部における敷地規模の分布*1

(%)

敷地規模	久茂地*2		松山*3		若狭*4		新都心センター地区*5	
	区画数	面積	区画数	面積	区画数	面積	区画数	面積
200㎡以下	23	4	58	29	55	32	10	1
200～500㎡	43	17	31	31	42	50	46	10
500～1000㎡	20	18	9	28	2	7	24	12
1000～10000㎡	12	26	1	12	1	11	17	26
10000㎡以上	2	35	1				3	45
合計	100	100	100	100	100	100	100	100

*1 那覇新都心センター地区基本計画検討調査報告書(平成8年3月 地域振興整備公団)による(データ作成時点は古いですが、その後の変動は小さいと判断)

*2 久茂地1丁目の範囲(10000㎡を超える敷地は県庁とパレットのみ)

*3 松山3,4丁目に跨る国道58号と卸問屋通りに挟まれた街区

*4 松山2丁目と若狭1丁目に跨る若狭大通りの沿道街区

*5 共同利用街区は全体で1敷地と数える

図Ⅱ-2 計画的な用地供給による跡地利用の例（都市拠点ゾーン）



県民や観光客の新しい「あしびなー」となる集客拠点の開発（約10ha）
（亜熱帯庭園風の広場を囲んで商業施設、レジャー施設、ホテル、都心住宅等を配置）



市民の新しい生活拠点となる市民センターの開発（約5ha）
（市民広場を囲んで、新しい市の行政施設、文化施設、福祉施設等を一体的に配置）

(居住ゾーン)

① 居住ゾーン形成の目標

- ・ ゆとりある空間を活かした優れた住宅地開発を導入し、地権者や新しい来住者の居住施設を誘致するとともに、周辺市街地と共用する生活関連サービス機能の整備を目標

② 居住ゾーンにおける立地施設の想定

- ・ 都市圏内の需要に対応する住宅
 - －相対的に低価格の用地供給、優れた環境等による立地条件の向上に期待する住宅（これまでの趨勢を上回る需要の掘り起こし）
 - －跡地における就業者機会の増大に対応する住宅
- ・ 県内外からの新規来住に対応する住宅
 - －リタイア後の生きがいを求めて移住する世帯や多地域居住する世帯のための住宅（多くは高齢者世帯）
 - －立地企業等への就業を契機として来住する世帯のための住宅
- ・ 地権者住宅
 - －土地所有による有利性を活かした地権者あるいは子孫の世帯の住宅
 - －旧集落等への復帰を希望する地権者世帯の住宅
- ・ 生活関連サービス施設
 - －跡地と周辺市街地の生活利便向上のために、跡地に整備する学校やコミュニティ施設等

③ 居住ゾーンの施設立地に対する用地供給の事例

- ・ 跡地の地権者住宅用地としての利用については、跡地整備後の実態を追跡調査したデータは得られないが、地権者意向調査の段階では、地権者住宅用地に対する希望が多く、これらの用地については、用地供給にかかる特段の取組は不要
 - －普天間飛行場の地権者意向調査（平成 15 年度）では、自己住宅用地を求めている地権者の割合は約 33%、希望する土地の面積の割合は約 17%であり、この値を総所有面積に乗じて、地権者全体が希望する自己住宅用地は約 75ha と推定
- ・ 跡地において公営住宅用地を確保している例は多数あり、大きな用地が必要となるため、先行的な用地確保が必要
 - －那覇新都心地区では、県営住宅用地約 0.7ha、市営住宅用地約 0.9ha を確保
- ・ これまでの跡地開発においては、住宅や住宅用地の供給にデベロッパー等が参加している例は少ないが、全国的に見ると、大規模な新市街地開発の場合は、デベロッパー等が用地を確保し、優れた商品を開発し、住宅や住宅用地を供給するのが一般的である。
 - －那覇新都心地区では、地域振興整備公団が約 0.7ha の住宅地開発（天久クレセント）
- ・ 近年、住宅需要が縮小傾向を示している中で、大規模市街地開発の一部において、新たな価値の創出（大規模敷地、緑豊かな環境、環境共生等）に向けた先進的な住宅地開発に取り組み、需要の喚起や市街地全体の魅力づけにつなげている例が多く見られる。
 - －神戸三田国際都市・ワシントン村（兵庫県三田市）では、兵庫県企業庁が約 11ha の区域において、平均約 500㎡/戸の敷地と豊かな歩行者空間を備えたアメリカ風の住宅地を開発し、民間企業が整備した建物とセットで分譲（共同分譲方式）
 - －中根・金田台地区（茨城県つくば市）では、開発区域約 190ha の一部の区域において、地権者の協働により、住宅敷地（約 350㎡）と景観緑地（約 190㎡）や農空間（約 130㎡）をセットとして、実質的に約 540～670㎡/戸のゆとりある住宅用地を開発し、従前地権者が定期借地権による賃貸等により供給
 - －ガーデンシティ舞多聞・みついけ（神戸市）では、入居時からのコミュニティづくりを目的とした入居者募集方式を採用して、平均約 700㎡/戸の住宅地（6ha）を形成
- ・ 生活関連サービス施設については、これまでの跡地の場合は、学校等の公的施設は公的

主体が用地を確保し、民間施設（最寄店舗等）については、用途地域指定にあたっての配慮等に留めているが、全国的な事例では、民間施設についても、住宅用地の商品価値を高めるために、開発事業の事業主体が積極的に参画して立地誘導に取り組んでいる例が見られる。

- 那覇新都心地区や小禄金城地区では、小・中・高等学校用地を県・市が先行取得し、計画的に配置
- 美奈宜の杜（福岡県朝倉市）では、130haの住宅地開発にあたって、販売対象としているリタイア世帯、子育て世帯、半定住世帯等が希望する多様な暮らし方を実現するための生活支援施設（保育施設、クリニック等）や住民交流施設（クラブハウス、工房、共同農園等）をデベロッパーが計画的に導入

④ 居住ゾーンにおいて目標とする用地供給

- ・ 先行事例における実態等を踏まえて、居住ゾーンにおいては、新しい来住者にアピールする新しい価値の創出に向けた住宅地づくりや生活関連サービス施設用地の確保を重視して、地権者の協働による用地供給を目標
 - 民間事業者や地権者グループの参画による新しい価値の創出に向けた住宅地開発に必要なまとまりある用地供給として、5地区、平均10ha程度の用地供給を当面の目標として設定
 - その他の用地については、地権者の協働により土地利用ルール等を定めた上で、用地供給は個別の地権者に委ねることを想定
 - 生活関連サービス施設としては、合計10ha以上の学校用地（小学校・幼稚園2、中学校1、高等学校1）の供給を当面の目標として設定（高等学校については都市拠点ゾーン内立地も想定）
 - 最寄り店舗等については、生活利便の向上に向けた地権者用地の個別利用を想定

図Ⅱ－３ 計画的な用地供給による跡地利用の例（居住ゾーン）



集落空間再生型の住宅地開発（約 10h a）
（旧集落に特有の街並みを活かしつつ、今日の生活の場として再生）



ライフスタイル提案型の住宅地開発（約 10h a）
（豊かな緑、環境共生、住民交流等をテーマとして、新しい来住者にアピール）

2) 普天間飛行場跡地における計画的な用地供給の目標

- ・ 土地利用ゾーン別の検討成果（Ⅱ－１）を集大成して、大規模な用地供給にかかる計画目標を想定（表Ⅱ－３）
- ・ 目標の想定にあたっては、需要に応える規模の確保に重点を置き、少なくとも1ha以上、土地利用ゾーンによっては、それ以上の規模の用地を計画的に供給することにより、機能導入や優れたまちづくりを実現することを目標

表Ⅱ－３ 大規模用地供給にかかる目標

ゾーン区分	大規模用地供給の目標	広域構想での想定
振興拠点ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 先行事例における実態（Ⅱ－１）を踏まえて、「全体計画の中間取りまとめ（案）」の「まちづくり構想」において幹線道路で囲まれた区域の一体開発を可能とすることにより、大規模用地をを求める利用者を幅広く募ることを目標 — 先行事例（Ⅱ－１）では、集团的、複合的な大規模開発により施設立地を実現している例が多く、数ha～20ha程度の規模 	<p>「跡地振興拠点地区※」 40～75ha</p> <p>※「跡地振興拠点地区」は、振興拠点ゾーンの一部（表Ⅱ－４）</p>
都市拠点ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 先行事例における実態（Ⅱ－１）を踏まえて、立地施設の種別やまちの雰囲気を変にする多様な地区で構成されるまちづくりを実現するために、大規模用地から小規模用地まで多様な用地供給を目標 ・ 那覇新都心センター地区の例からは、都市拠点ゾーンの約半分を大規模用地として供給することを目標 — 那覇新都心センター地区は、1ha以上の敷地が総面積の半分を占めており（最大約3.6ha）、500㎡以下の敷地は約10% 	<p>「商業・業務等※」 30～60ha</p> <p>※「商業・業務等」は、都市拠点ゾーンの一部（表Ⅱ－４）</p>
居住ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 先行事例における実態（Ⅱ－１）を踏まえて、新しい来住者にアピールする新しい価値の創出に向けた住宅地づくりや学校用地等の確保に向けたまとまりある用地供給を目標 — 先行事例では、まとまりある住宅地開発は1地区あたり10ha程度 — 学校用地は、小学校・幼稚園2、中学校1、高等学校1とすると10ha程度 	<p>「住宅地※」 80～150ha</p> <p>※「住宅地」は、居住ゾーンの一部（表Ⅱ－４）</p>

表Ⅱ－４ 広域構想と普天間調査における土地利用区分の対応表

普天間調査 (土地利用区分) 広域構想 (土地利用区分)	居住 ゾーン	振興拠点 ゾーン	都市拠点 ゾーン	公園・緑地	道路
住宅地 (80～150ha)	○	○	○		
商業業務地 (70～130ha)					
跡地振興拠点地区 (40～75ha)		○			
商業・業務等 (30～60ha)			○		
公園・緑地 (130～170ha)	○	○	○	○	
その他公共用地 (100～140ha)	○	○	○		○

3) 計画的な用地供給の実現に向けた取組の方向

① 個別の地権者による大規模用地供給の限界

- ・ 先行取得と減歩により、跡地整備後の地権者用地は整備前の 50%と仮定すると、個別の地権者が供給可能な 1ha 以上の用地は全体で約 3.6ha*であり、目標設定されている大規模用地の計画供給面積のごく一部にとどまる。(表Ⅱ－5 参照)
 - －那覇新都心地区では跡地整備後の地権者用地は 56% (先行取得 20%・減歩率 30%)
 - －例えば、減歩率 30%であれば先行取得 29%、先行取得 20%であれば減歩率 37%
- *所有面積が 2ha 以上の地権者の用地 (7.1ha) × 0.5

② 地権者との協働による用地供給の必要性

- ・ ①を踏まえると、大規模用地供給の計画目標を実現するためには、個別の地権者の取組に委ねることのほかに、先行取得や土地の共同利用等の地権者との協働による取組が必要

表Ⅱ－５ 地権者一人当たりの所有面積区分別の所有面積と地権者数*

面積区分	所有面積		地権者数	
	実数 (ha)	割合 (%)	人数 (人)	割合 (%)
～200 m ²	4.5	1.1	381	12.1
200～ 500 m ²	28.0	6.7	831	26.3
500～ 1000 m ²	53.4	12.7	743	23.5
1000～ 2000 m ²	88.7	21.2	625	19.8
2000～ 5000 m ²	140.0	33.4	446	14.1
5000～10000 m ²	80.0	19.1	119	3.8
10000～20000 m ²	17.5	4.2	13	0.4
20000 m ² ～	7.1	1.7	3	0.1
合計	419.2	100.0	3161	100.0

*地主会加入者の平成 24 年 1 月 20 日現在の値 (宜野湾市軍用地等地主会資料)

4) 地権者との協働により大規模な用地供給に取り組んでいる例

① 先行取得

- ・ 計画的な用地供給による機能導入を促進するために、**用地供給主体**（公的機関、民間デベロッパー）が開発に先行して用地を取得している例
 - －那覇新都心地区では、(独)都市再生機構が先行取得した用地を**土地区画整理事業**により取りまとめ、業務用地等（合計約5ha）として供給（(独)都市再生機構による類似事例は多数）
 - －国際文化公園都市（大阪府茨木市・箕面市）では、デベロッパーが先行取得した用地を**土地区画整理事業**により取りまとめ、2次開発を行った上で、住宅用地として供給（大規模開発において民間デベロッパーによる類似事例は多数）
 - －多摩ニュータウン（東京都多摩市、八王子市、稲城市）では、(独)都市再生機構が開発区域内の用地を全面買収し、**新住宅市街地整備事業**を実施し、住宅用地等を供給（新住宅市街地整備事業の事例は多数）
 - －泉パークタウン（仙台市）では、デベロッパーが開発区域を全面買収し、**一般宅地造成事業**を実施し、長期にわたって用地を保有し、住宅用地等を段階的に供給（民間デベロッパーによる類似事例は多数）
- ・ **土地利用主体**（公的機関、民間デベロッパー）が、開発区域で予定する施設整備に必要な用地を確保するために、開発に先行して必要な用地を取得している例
 - －那覇新都心地区では、国、県、市が先行取得（県、市の公社が代行）した用地を、**土地区画整理事業**により取りまとめ、公的施設用地（庁舎用地、学校用地、文化施設用地、公営住宅用地等、合計約25ha）として利用
 - －小禄金城地区（那覇市）では、県、市が先行取得（県、市の公社が代行）した用地を、**土地区画整理事業**により取りまとめ、公的施設用地（学校用地、公営住宅用地）として利用

② 土地の共同利用

- ・ まとまりある用地をを求める利用者の期待に応えるために、複数の地権者の用地を一体的に供給している例（共同ビル整備等の地権者自らの利用のための共同利用を含む）
 - －那覇新都心地区では、**申し出換地**により、共同利用を希望する地権者の換地を共同利用義務街区に取りまとめ、商業施設用地等として賃貸
 - －アワセゴルフ場跡地（北中城村、計画中）では、**申し出換地**により、希望する地権者の用地を取りまとめ、商業施設用地として賃貸（商業施設は保留地取得等とあわせて必要な用地を確保）
 - －恩納通信所跡地（恩納村、計画中）では、開発区域内の**地権者の合意**を得て、リゾート施設用地としてデベロッパーに一括して賃貸
 - －浅山土地区画整理事業（愛知県東海市）では、**申し出換地**により、賃貸を希望する地権者の換地を賃貸エリアに集約して、地権者会社に現物出資し、物流施設用地として賃貸

③ 保留地の計画的供給

- ・ まちづくりの中核となる施設の誘致等に向けて、土地区画整理事業による保留地を事業主体が計画的に供給している例
 - －小禄金城地区（那覇市）では、地権者の有志からなる**地権者会社**が保留地を取得し、地権者会社が商業施設を整備し、一括して賃貸
 - －アワセゴルフ場跡地（北中城村、計画中）では、**民間企業**に大規模商業施設用地として保留地を処分
 - －あすみが丘・ワンハンドレッドヒルズ（千葉市）では、**業務代行者**が一括買収した保留地の一部を利用して、大規模区画（1500～3000㎡/戸）の住宅用地を供給

5) 普天間飛行場跡地における大規模な用地供給の可能性

① 先行取得による用地供給

- ・ 先行取得を行なう**用地供給主体**と**土地利用主体**の双方にとって、土地利用ゾーンへの機能導入に必要な用地供給を確実に実現するための手法として優れている。
 - －振興拠点ゾーンにおいては、公的主体によるイニシアティブが期待される**リサーチパーク開発**や**コンベンション施設**等のための用地供給方策として期待される。
 - －都市拠点ゾーンにおいては、**市民センター**の形成や医療・福祉、教育・文化等の広域を対象とする**高次都市機能**の誘致に向けた用地供給方策として期待される。
 - －居住ゾーンにおいては、適正な位置と規模の用地確保（原則として公的所有）が必要な**学校等用地**や**公営住宅用地**等の用地供給方策として期待される。
 - ・ 「まちづくりの構想」の実現に向けて期待される先行取得による用地供給は大規模であり、従前の地権者用地の 30%を大きく上回るような先行取得の可能性を探る必要があり（那覇新都心地区や小禄金城地区では約 20%）、跡地整備後の地権者用地が縮小することについて、地権者との合意形成が課題
 - －機能導入のための計画的な用地供給のほか、広域的な都市基盤施設用地の先行取得による地権者の負担の軽減が課題とされており、仮に、（仮）普天間公園用地として 100ha を先行取得する場合には約 23%の先行取得が必要（従前民有地は約 438ha[※]）
 - －広域的な都市基盤施設用地を除く計画的な用地供給は、先行取得 30%とすると約 22ha、先行取得 35%とすると約 37ha の計画的な用地供給が可能（いずれも減歩率 30%の場合）
- ※ 「沖輪の米軍及び自衛隊基地」（平成 22 年 3 月、沖縄県）より

② 土地の共同利用

- ・ 土地の共同利用は、定期的な収入の確保（土地賃貸等）を希望する地権者用地の有効活用や土地賃借を希望する施設の立地を実現するための手法として優れている。
 - －振興拠点ゾーンにおいては、これまでの類似事例から見て、土地の賃借による開発が多く見られる**観光・リゾート開発**等のための用地供給方策として期待される。
 - －都市拠点ゾーンにおいては、これまでの類似事例から見て、土地（場合によっては建物）の賃借による開発が多く見られる**大規模商業施設**等のための用地供給方策として期待される。
 - －居住ゾーンにおいては、来住者参加による**特色ある住宅地形成**や従前地権者による**集落空間再生型の住宅地形成**等の一体的な計画開発に向けた用地供給方策として期待される。
- ・ これまでの地権者意向調査では、土地の共同利用に対する意向が定量的に把握されていないので、関連調査により今年度実施される地権者意向確認調査の成果にもとづく可能性検討が必要
 - －因みに、那覇新都心地区では約 9ha が共同利用（全宅地の約 6%）

③ 保留地の計画的な供給

- ・ 事業者による計画的な用地供給方策として、先行取得による用地供給と同様の効果に期待される（先行取得との比較では、用地取得コストに差が出る場合がありうる）。
- ・ 保留地を活用した計画的な用地供給の可能性については、事業フレームに関する今後の検討を踏まえた判断が必要
 - －因みに、那覇新都心地区の保留地は、宅地の約 5%であり、仮に、普天間飛行場の跡地において、同じ割合の保留地とする場合には、約 15ha（計画目標の 8%）の用地供給が可能

Ⅱ－２ 地権者の土地活用意向との整合性の検証

地権者意向確認調査（平成 24 年 2 月 宜野湾市）にもとづき、現時点における計画的な用地供給の可能性について検証

1) 先行取得の可能性

① 先行取得にかかる地権者の意向

- 地権者意向確認調査の問 5－1 では、公共施設用地の先行取得に関する地権者の意向が問われており、肯定的な意向を示す回答者（「協力したい」と「ある程度協力したい」）は約 65%（「わからない」が約 25%）（表Ⅱ－6）
- 問 5－1 では、公共施設用地の先行取得について問われているため、広域構想の「跡地振興拠点地区」等として供給するための宅地の先行取得については不明

表Ⅱ－6 公共施設用地の先行取得に対する協力

選択肢	回答数	構成比
全面的に協力する	197	18.7%
ある程度協力する	489	46.5%
協力できない	57	5.4%
わからない	260	24.7%
無回答	48	4.6%
合計	1051	100.0%

② 地権者意向にもとづく先行取得面積の推計

- 問 5－4 では、土地の活用方法と面積が問われており、「土地を売りたい」を選択した回答者の割合が約 21%であり（表Ⅱ－7）、それらの回答者の内、「所有する軍用地面積」（問 1－5）と「おおよその面積」に有効回答した回答者（表Ⅱ－8）について、「所有する軍用地面積」と「おおよその面積」の積和を求めると約 7.4ha（売却希望面積）であり、問 5－4 の有効回答者の「所有する軍用地面積」に対する割合は約 8.8%
- 問 5－4 に対する回答にあたって、地権者が公共施設用地の先行取得を考慮しているのかどうかはわからないため、「土地を売りたい」面積に公共施設用地の先行取得に応ずる用地の面積を上乗せできるかどうかは不明であり、約 7.4ha の全てを計画的な用地供給に充てることはできるとは限らない
- 有効回答者の「所有する軍用地面積」に対する売却希望面積の割合（約 8.8%）を従前の民有地面積（約 438ha）に適用すると、現段階で推計される先行取得可能面積は約 39ha

表Ⅱ－7 土地活用方法別回答者数（複数回答）と割合

選択肢	回答数	割合
土地をそのまま保有したい	657	62.5%
土地を貸したい	389	37.0%
土地を売りたい	223	21.2%
その他	82	7.8%
無回答	47	4.5%

*割合は回答者総数（1051）に対する値

表Ⅱ—8 「おおよその面積」・「所有する軍用地面積」別「土地を売りたい」回答者

選択肢	規模	200㎡未満	200㎡～ 500㎡未満	500㎡～ 1000㎡未満	1000㎡～ 3000㎡未満	3000㎡～ 5000㎡未満	5000㎡～ 10000㎡未満	1000㎡以上
	合計							
全部	64	17	20	17	8	2	0	0
3分の2	2	0	0	1	1	0	0	0
半分	22	0	3	6	9	3	1	0
3分の1	11	0	0	2	3	3	3	0
無回答	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	99	17	23	26	21	8	4	0

*「所有する軍用地面積」、「土地活用方法」及び「おおよその面積」の全てに有効回答した地権者について集計

2) 土地の共同利用の可能性

① 土地の共同利用にかかる地権者意向

- ・ 問5-2では、土地の共同利用に関する地権者の意向が問われており、肯定的な意向を示す回答者（「土地の共同利用を行いたい」と「土地の共同利用を検討してみたい」）は約49%であり、否定的な意向を示す回答者（約12%）の約4倍（表Ⅱ-9）

表Ⅱ—9 「土地の共同利用」への参加意向

選択肢	回答数	構成比
土地の共同利用を行いたい	96	9.1%
土地の共同利用を検討してみたい	419	39.9%
土地の共同利用を行いたくない	125	11.9%
わからない	356	33.9%
無回答	55	5.2%
合計	1051	100.0%

② 地権者意向にもとづく土地の共同利用による賃貸面積の推計

- ・ 問5-4では、選択肢の内、「土地を貸したい」を選択した回答者の割合が約37%であり（表Ⅱ-7）、それらの回答者の内、「所有する軍用地面積」と問5-4の「おおよその面積」の有効回答者（表Ⅱ-10）について、「所有する軍用地面積」と「おおよその面積」の積和を求めると約22ha（賃貸希望面積）であり、問5-4の有効回答者の「所有する軍用地面積」に対する割合は約26%
- ・ 有効回答者毎の「賃貸希望面積」に「共同利用意向の強さ」を表わす係数を乗じた積和は約11ha（土地の共同利用による賃貸面積）、問5-4の有効回答者の「所有する軍用地面積」に対する割合は約12.6%であり、賃貸希望面積の約49%が共同利用を希望
 - 土地の共同利用は、「土地を貸したい」地権者が行なうのが一般的であり、共同して土地の自己利用（「土地をそのまま保有したい」の一部）を行なう共同ビル等の例は少ないと想定
 - 「所有する軍用地面積」と「おおよその面積」の積和は、「所有する軍用地面積」と「おおよその面積」の両方に有効回答した回答者について集計
 - 「共同利用意向の強さ」を表わす係数は、「土地の共同利用を行ないたい」は1.0（賃貸希望面積の全部を共同利用）、「土地の共同利用を検討したい」は0.5（賃貸希望面積の半分を共同利用）、その他は0.0と仮定
- ・ 有効回答者の「所有する軍用地面積」に対する土地の共同利用による賃貸面積の割合（約12.6%）を従前の民有地面積（約438ha）に適用すると、現段階で推計される土地の共同利用による賃貸面積は約55ha

表Ⅱ—10 「おおよその面積」・「所有する軍用地面積」別「土地を貸したい」回答者

選択肢	規模	200㎡未満	200㎡～ 500㎡未満	500㎡～ 1000㎡未満	1000㎡～ 3000㎡未満	3000㎡～ 5000㎡未満	5000㎡～ 10000㎡未満	1000㎡以上
	合計							
全部	116	18	31	32	22	9	3	1
3分の2	10	0	0	2	5	3	0	0
半分	46	0	4	9	23	5	5	0
3分の1	12	0	0	2	3	2	5	0
無回答	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	184	18	35	45	53	19	13	1

*「所有する軍用地面積」、「土地活用方法」及び「おおよその面積」の全てに有効回答した地権者について集計

③ 共同利用にかかる土地活用の方法

- ・ 問5-3では、土地の共同利用等に向けた土地活用の方法が問われており、共同で土地活用を行う組織等による管理・運営代行を希望する地権者が約41%（無回答等を除くと51%）であり、民間企業に委ねることを希望する地権者を合わせると約51%（無回答等を除くと64%）に達しており、個人やグループによる土地活用を希望する地権者を大きく上回っている（表Ⅱ-11）。

表Ⅱ—11 土地活用の方法

選択肢	回答数	構成比
自分で土地活用	153	14.6%
グループで土地活用	79	7.5%
共同で土地活用を行う組織	432	41.1%
民間企業	105	10.0%
収入を得るための土地活用を考えていない	104	9.9%
その他	76	7.2%
無回答	102	9.7%
合計	1051	100.0%

Ⅱ－３ 「全体計画の中間取りまとめ(案)」の修正と追加

「全体計画の中間取りまとめ」にあたっては、目標とするまちづくりを実現するために、新たな需要の開拓に向けた計画的な用地供給の目標を高く掲げることとし、用地供給の実現性や需要見通しにもとづく土地利用計画の修正や追加は、「計画内容の具体化」段階に引き継ぐことを方針として設定し、今後の課題を整理

1) 「全体計画の中間取りまとめ」の方針

① 計画的な用地供給の達成目標を高く設定

- ・ 普天間飛行場の跡地において目標とするまちづくりを実現するためには、県内外からの新たな需要の開拓に向けた受け皿整備が不可欠となるため、「全体計画の中間取りまとめ」にあたっては、計画的な用地供給の目標を高く掲げて、まちづくりの実現に向けた関係者の協働による取組を先導

② 実現性の検証は「計画内容の具体化」段階で実施

- ・ 計画的な用地供給の実現性や需要見通しの確保にもとづく計画の見直しは、「計画内容の具体化」段階の課題として引き継ぐことを方針として設定
 - －現在見られる「計画的な用地供給の目標設定」と「地権者意向」とのギャップについては、「計画内容の具体化」段階における取組を通して、施設立地にかかる用地需要の見通しを得ることにより、地権者との協働による用地供給に向けた地権者意向が醸成され、ギャップが埋められていくことに期待
 - －「計画の具体化段階」においては、返還時期の確定等をタイミングとして、「全体計画の中間取りまとめ」等をもとに、県内外への情報発信を開始し、立地需要を喚起し、用地需要の見通しを確保
 - －それらの結果を見極めた上で、土地利用ゾーン別の計画フレームや計画的な用地供給の目標等についての見直しを行ない、跡地利用計画に反映

2) 計画的な用地供給の促進に向けた今後の取組

① 大規模な用地供給に向けた地権者との協働の促進

- ・ 本年度の地権者意向調査の結果を見る限り、目標として設定している大規模な用地供給に向けた地権者の土地活用意向が十分に醸成されている状況にはないと想定されるため、引き続き、地権者との協働による用地供給を促進するための取組が必要
 - －跡地における機能立地需要について、明確な見通しが得られない現段階においては、土地の先行取得や共同利用によるメリットを地権者が十分に実感できず、土地活用の自由度が損なわれる等の不安の方が大きいと、地権者との協働による用地供給に向けた積極的な意向を示すのは困難
 - －しかしながら、跡地に導入しようとしている機能の多くは、大規模用地の供給によって始めて導入できるものであり、そのような用地供給の可能性を県内外の民間企業やデベロッパー等に発信し、まちづくりへの参加を呼びかけることが機能導入に向けた取組の第一歩として重要
 - －そのため、需要見通しが得られるのを待つだけでなく、用地供給に向けた意気込みを積極的にアピールしていくことが重要であり、その上で、機能導入の可能性を探りながら、実現可能な跡地利用の方向を固めていくという手順を踏む必要があることについて、地権者の理解を促進

- ・ 土地の先行取得の拡大には、地権者間の公平に配慮すると、那覇新都心地区や小禄金城地区で採用されている定率買収方式の導入が期待されるため、地権者の合意形成が課題
 - －仮に、那覇新都心地区や小禄金城地区と同程度の20%の定率買収を行うと、約88haの先行取得が可能であり、意向確認調査をもとに推計している約39haを大きく上回る。
 - －ただし、公共施設用地としての先行取得との間の割り振りが必要であり、計画的な用地供給にどの程度の面積が使えるかは不明
 - －場合によっては、20%を上回る定率買収の可能性を探ることも必要
- ・ 土地の共同利用による土地賃貸を促進するための具体的な手法としては、土地の共同利用等に関する地権者勉強会の開催や先行事例の視察等が有効であり、それにより、土地の共同利用の進め方やメリット等について、地権者の理解を促進することが期待され、県や市の支援による情報提供が不可欠
 - －地権者勉強会においては、土地の共同利用による事業モデル等をたたき台とした意見交換を進め、賛同者の輪を広げていくことに期待
 - －先行事例の視察にあたっては、地権者サイドとの情報交換に重点をおき、土地の共同利用についての不安の解消につながることに期待

② 地権者用地の個別利用による計画的な用地供給方策の導入

- ・ 今後、地権者との協働を促進していくとしても、用地の先行取得や土地の共同利用による大規模な用地供給には一定の限界があると想定されるため、そのような取組とあわせて、個別利用であっても、土地利用ルールを定めて土地の価値を高めて用地を供給する等、計画的な用地供給のメニューを増やしていくことも重要
 - －地区計画等の導入により、目標とするまちの姿の実現性を高め、立地施設が安心して進出できる条件を整えることにより、地権者用地の個別利用による施設立地を促進
 - －都市拠点ゾーンにおいては、その一部において、個性的な界隈づくりに向けた街並みデザインや核となる施設の導入等を土地利用ルールとして定めることにより、魅力的な商店街等の形成に向けた個別利用による小規模用地の供給を促進
 - －居住ゾーンにおいては、その一部において、大規模な敷地、緑の豊かさ、旧集落空間の再生等を売り物にした住宅地開発を実現するための土地利用ルールを定め、特色ある地区施設を整備すること等により、来住需要を開拓し、個別利用による用地供給を促進
- ・ 地権者用地の個別利用により、利用者の期待に応える用地を供給するためには、土地利用ルールづくりや事業の組み立てから、用地の価値を損なわないようにするための維持・管理にいたるまで、参加する地権者の結束を維持することが重要であり、公的機関等による継続的な支援が不可欠
 - －土地の共同利用の場合は、デベロッパー等の参加によるノウハウの導入が期待されるが、個別利用の場合にも、必要なノウハウの導入に向けたデベロッパーの参加等が必要
 - －地権者の結束を維持し続けるためには、参加する地権者の義務と責任を明確にするためのルールづくり等により、地権者間の信頼関係を築くことが重要