

第1章 「全体計画の中間取りまとめ」（委員会案）

この章は、沖縄県及び宜野湾市による「全体計画の中間取りまとめ」に向けた提言として、「普天間飛行場跡地利用中間取りまとめ検討委員会」において取りまとめられたものであり、以下で構成されている。

「全体計画の中間取りまとめ」の位置づけ

- I 跡地利用の目標と実現に向けた取組
- II 計画づくりの方針
- III 空間構成の方針
- IV 今後の取組内容と手順

「全体計画の中間取りまとめ」の位置づけ

1. 普天間飛行場の跡地利用計画の策定に向けた取組の流れ

1) 基本方針の策定等

平成 8 年の「沖縄に関する特別行動委員会」(SACO) の最終報告において、普天間飛行場の全面返還が合意され、この流れのなかで平成 18 年 2 月に沖縄県及び宜野湾市が「普天間飛行場跡地利用基本方針」(以下、「基本方針」という。)を策定している。

平成 18 年 5 月には、日米安全保障協議委員会(「2+2」)で合意された「再編の実施のための日米ロードマップ」に、嘉手納飛行場より南の米軍施設 6 施設の返還検討が示され、普天間飛行場は全面返還を検討することとされた。

これらの状況を踏まえ、平成 19 年 5 月に沖縄県及び宜野湾市が「普天間飛行場跡地利用計画の策定に向けた行動計画」(以下、「行動計画」という。)を策定している。

2) 全体計画の中間取りまとめ

平成 19 年度以降は、「行動計画」に基づき県市共同調査において「前提条件の整理、計画方針の取りまとめ」に向けた検討を行うとともに、宜野湾市は、自然環境や文化財調査、地権者への情報提供及び意見交換を進めてきている。

一方、沖縄県では「沖縄 21 世紀ビジョン基本計画(平成 24 年 5 月)」や中南部都市圏駐留軍用地跡地を対象とした広域計画である「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)」(以下、「広域構想」という。)を策定している。

また、平成 24 年 4 月には「沖縄県における駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用の推進に関する特別措置法」(以下、「跡地利用推進法」という。)が施行され、返還前の立入あつせんに係る国の義務の規定や土地の先行取得制度が創設されるなど、計画内容の具体化に向けた環境が整ってきている。

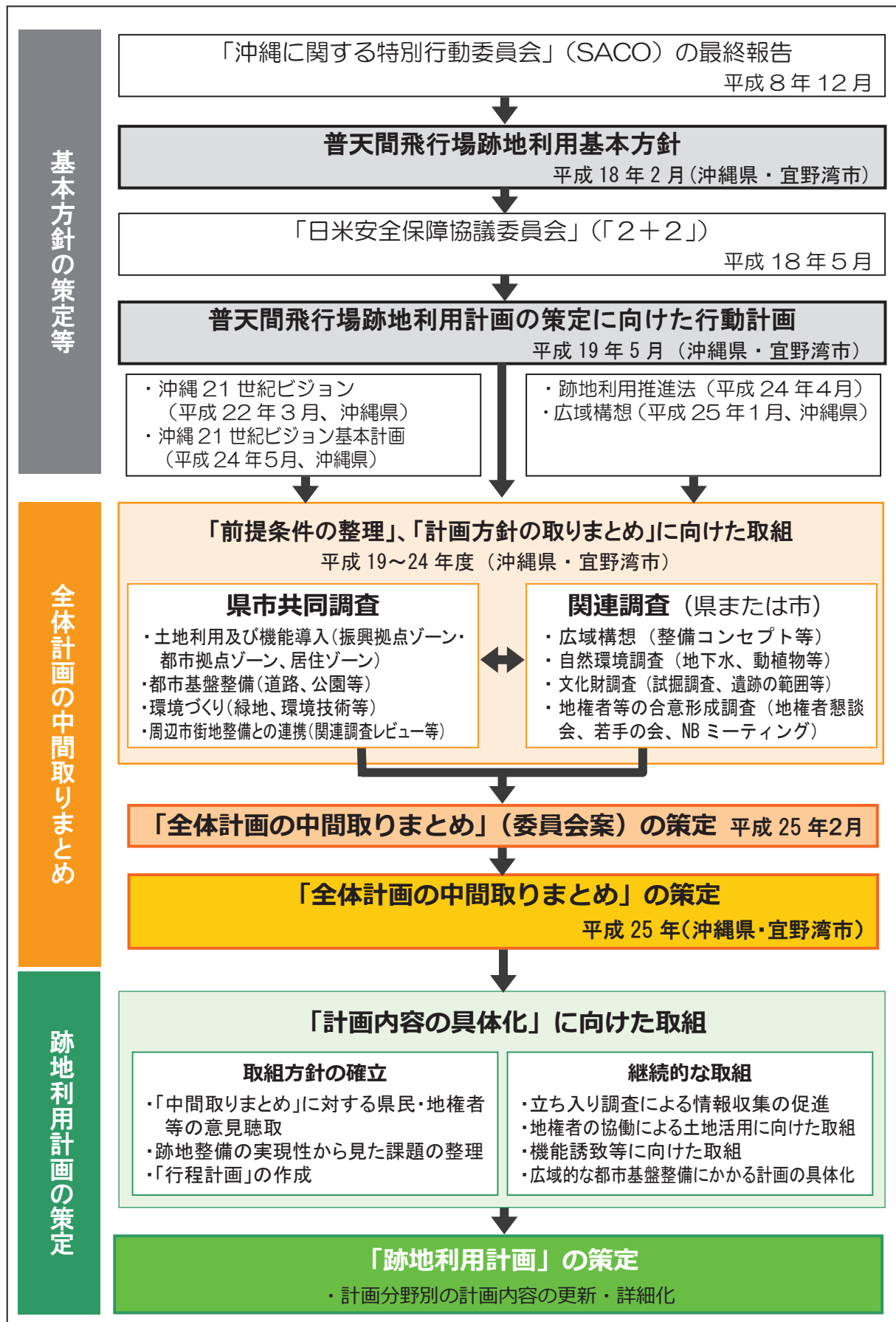
今年度は、「普天間飛行場跡地利用計画中間取りまとめ検討委員会」(以下、「検討委員会」という。)において、「跡地利用計画」の策定に向けた中間的な成果となる「全体計画の中間取りまとめ(委員会案)」の提言を取りまとめたところである。

この委員会案をもとに、「普天間飛行場跡地利用計画策定審議委員会」において、「全体計画の中間取りまとめ」の策定に関する審議を行った上で、沖縄県及び宜野湾市が、「全体計画の中間取りまとめ」を策定することとしている。

3) 跡地利用計画の策定

今後、「全体計画の中間取りまとめ」をもとに「計画内容の具体化」に向けた県民、地権者等の意見聴取や関係機関との調整を行い、立ち入り調査による計画条件(文化財、地下水系、洞穴等)の明確化、用地需要見通し(立地企業や来住者の進出意向)等を反映した計画更新を行った上で、「跡地利用計画」を策定する予定である。

図—1 跡地利用計画の策定までの取組の流れ



2. 「全体計画の中間取りまとめ」の作成方針

「全体計画の中間取りまとめ」は、広域計画や「基本方針」、「行動計画」にもとづくこれまでの取組の成果を踏まえて、「跡地利用計画の策定」に向けた中間的な成果として作成

1) 「全体計画の中間取りまとめ」の役割

① 跡地利用関係者との合意形成の促進

- ・ 「基本方針」の次のステップとして、「全体計画の中間取りまとめ」では、跡地利用の方向をより具体的に提示することにより、跡地利用に向けた県民・市民・地権者等の関係者の関心を高め、合意形成を促進

② 県内外に向けた「跡地利用情報」の発信

- ・ 「全体計画の中間取りまとめ」を活用して、県内外の開発事業者、立地企業、来住者等に跡地利用への参加を呼びかける「跡地利用情報」を発信することにより、跡地利用の実現に向けた機能誘致を促進

③ 今後の計画づくりの推進

- ・ 「全体計画の中間取りまとめ」では、現段階での到達点とあわせて、更に必要な情報の収集、重要な検討課題、今後の計画づくりの手順等を整理し、引き継ぐことにより、「計画内容の具体化」段階における計画づくりを推進

2) 「全体計画の中間取りまとめ」の内容

① 跡地利用の目標と実現に向けた取組

- ・ 「沖縄 21 世紀ビジョン基本計画」等の広域計画や「基本方針」の跡地利用の目標、基本姿勢、跡地利用促進戦略等を踏まえ、計画づくりの前提として確認

② 計画づくりの方針

- ・ 広域計画や計画分野別の最新の検討成果にもとづき、現段階における方針を取りまとめるとともに、今後の「計画内容の具体化」段階における取組の方向を提案

③ 空間構成の方針

- ・ 跡地利用の全体像をわかりやすく表わすために、土地利用ゾーン、交通網及び緑地空間の「配置方針」にもとづき、「配置方針図」を作成

④ 今後の取組内容と手順

- ・ これまでの検討成果にもとづき、「計画内容の具体化」段階における主要な取組の内容や手順等を取りまとめ

3) 「全体計画の中間取りまとめ」の性格

① 現段階で得られる計画条件にもとづく中間段階の計画

- ・ 「全体計画の中間取りまとめ」は、「沖縄 21 世紀ビジョン基本計画」や「広域構想」等の広域計画や「基本方針」を踏まえ、現段階で推定される跡地の現況にもとづく中間段階の計画

② 今後の新たな計画条件にもとづく計画更新を前提

- ・ 「全体計画の中間取りまとめ」は、今後、立ち入り調査による計画条件の明確化、用地需要見通し等を反映し、計画を更新していくことを前提

I 跡地利用の目標と実現に向けた取組

「沖縄 21 世紀ビジョン基本計画」、「広域構想」等の広域計画や「基本方針」を踏まえて、跡地利用の目標等を取りまとめ、跡地利用計画の策定に向けた前提として位置づけ

■「沖縄 21 世紀ビジョン基本計画」(平成 24 年 5 月、沖縄県)

- ・ 普天間飛行場跡地を中南部圏域の新たな振興拠点として位置づけ、国及び宜野湾市と連携して、跡地利用計画の策定に向けて取り組む。

■「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、沖縄県)【普天間飛行場の整備コンセプト】
『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 ―』

1. 跡地利用の目標

1) 新たな沖縄の振興拠点の形成

「沖縄 21 世紀ビジョン基本計画」や「広域構想」の実現に向けて、普天間飛行場の跡地に期待される施策を導入し、新たな沖縄の振興拠点を形成

① 新たな機能の導入に向けた受け皿整備

- ・ 普天間飛行場の跡地においては、「広域構想」に位置づけられている「振興拠点地区の形成による自立経済の構築」等に向けて、広大な空間における優れた環境づくりやまとまりある用地供給の可能性を活かして、県内外からの新たな機能の導入に向けた基幹産業等の集積拠点や新たな振興拠点にふさわしい受け皿を整備

② 跡地利用と連携した広域的な都市基盤の再編・強化

- ・ 普天間飛行場の跡地においては、中南部都市圏の中央に位置する広大な空間を活かして、大規模な緑地空間を整備するとともに、中南部都市圏の軸状の発展を支える広域的な交通網を再編

2) 宜野湾市の新しい都市像を実現

跡地利用と周辺市街地整備の連携により、長期の基地使用に起因する都市問題の解決や新たな施策の導入により、次世代に継承する新しい都市像を実現

① 跡地利用による都市構造の再編

- ・ 跡地においては、都市構造の歪みの解消に向けて、広域交通網の導入とあわせた交通網の再編や宜野湾市の新しい都心となる都市拠点の形成に取り組み、宜野湾市都市計画マスタープラン」が目標としている宜野湾市の将来都市像を実現

② 跡地利用と連携した周辺市街地の改善

- ・ 周辺市街地においては、基盤未整備の市街地が多く、緑が不足する等の課題も抱えているため、跡地のまちづくりにあたっては、周辺市街地の改善と連携した取組を導入し、跡地と周辺市街地を一体として、将来都市像を実現

3) 地権者による土地活用を実現

基地使用により損なわれた地域特有の自然・歴史環境の再生に取り組み、接收後の社会経済状況の変化にも対応した新たな土地活用を実現

① 地域特有の自然・歴史環境の再生

- ・ 基地接收により損なわれた、旧集落等の生活空間、社会的な営み、原風景となる自然・歴史環境を、地権者や地域住民にとっての貴重な共有財産として再生

② 新たな土地活用の実現

- ・ 長期にわたる接收期間中に、跡地が置かれている社会経済状況が変化しているため、地権者の意向を重視した新たな土地活用を実現

2. 跡地利用の実現に向けた取組

1) 沖縄振興に向けた新たな需要の開拓

沖縄県や中南部都市圏の発展に向けて、県内外から跡地利用に参加する開発事業者や立地企業・来住者を募り、沖縄振興に向けた新たな需要を開拓

① 需要の開拓に向けた情報発信

- ・ 跡地におけるまちづくりの目標を実現するためには、沖縄振興に向けて県内外からの新たな需要の開拓を重視する必要がある、跡地利用への参加を呼びかけるための情報発信を促進

② 跡地利用参加者との協働の促進

- ・ 沖縄振興に資する跡地利用に参加する開発事業者や立地企業・来住者を募り、開発事業者には、情報収集力、企画力による新たな需要の開拓に期待し、立地企業・来住者には、計画づくりの段階から参加を呼びかけ、立地意向を醸成し、新たな需要を開拓

2) 世界に誇れる優れた環境の創造

跡地や周辺市街地の自然・歴史特性を活かして、緑豊かなまちづくりや持続可能な世界に誇れる環境づくりに挑戦

① 豊かな緑地空間の確保による「緑の中のまちづくり」

- ・ 広大な空間を活かした「緑の中のまちづくり」を目標として、跡地や周辺市街地（大山湿地、西側斜面緑地等）における緑地整備水準の確保や緑の豊かさを見せる演出により、観光リゾートや知的生産の場にふさわしい優れた環境を創造し、跡地への立地意欲を喚起

② 地球規模の環境問題等に取り組む先進性をアピール

- ・ 地球規模の環境問題等を課題として、低炭素化、ゼロエミッション、省エネルギー等に取り組み、その成果を産業振興や国際貢献に活用し、跡地利用に参加する立地企業・来住者等に対して跡地のまちづくりの先進性をアピール

3) 機能誘致等と土地活用の促進に向けた計画的な用地供給

計画的な用地供給により、跡地利用の目標の実現に向けた機能誘致の促進や産業等の創出に取り組み、地権者用地の土地活用を促進

① 機能誘致の促進等に向けたまとまりある用地の供給

- ・ 跡地利用の目標の実現に向けた機能誘致の促進や産業等の創出に取り組み、大規模な用地を求める観光リゾート施設や研究施設等の誘致、魅力的な集客拠点や特色ある住宅地の一体開発等に必要まとまりある用地を計画的に供給

② 地権者の協働による地権者用地の土地活用の促進

- ・ 地権者の協働による土地の共同利用や共同開発等に取り組み、地権者用地の個別利用によっては供給できない用地を取りまとめ、機能誘致を促進することにより、地権者の土地活用を促進

Ⅱ 計画づくりの方針

「沖縄 21 世紀ビジョン基本計画」や「広域構想」等の広域計画、「行動計画」にもとづき進められてきた関連調査等による計画分野別の検討成果（環境づくり、土地利用及び機能導入、都市基盤整備、周辺市街地整備との連携）を踏まえ、「全体計画の中間取りまとめ」（以下「中間取りまとめ」と記す）における「計画づくりの方針」を示すとともに、「計画内容の具体化」段階における今後の取組の方向を提案

Ⅱ－１ 環境づくりの方針

１．沖縄振興に向けた環境づくり

沖縄振興に向けた環境づくりは、緑の豊かさや環境技術を新たに創り出していくことであり、跡地利用の重要な役割と受け止め、その成果を次世代に継承

１）沖縄振興の舞台となる「緑の中のまちづくり」

跡地の大規模空間を活かした緑地整備の目標の達成や優れた環境づくりによる跡地利用の促進を目標として、沖縄振興の舞台となる「緑の中のまちづくり」を展開

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
- ・ 今後、地権者との合意形成を踏まえて、「施設緑地」と「地域制緑地」（地区計画、風致地区等）による緑化を検討し、土地利用や都市基盤整備（道路、公園）等に関する計画に反映

② これまでにない「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
- ・ 今後、「緑の豊かさ」を印象づけるための計画手法を検討し、緑地整備に関連する土地利用や都市基盤整備等に関する計画に反映

２）環境の豊かさが持続するまちづくり

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

① 低炭素化や資源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

② 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、跡地を先進的モデル地域とした総合的な研究を推進

2. 地域の特性を活かした環境づくり

地域の特性を共有財産として次世代に継承することを目標として、跡地を含む一帯の自然・歴史特性を活かした環境づくりを推進

1) まとまりある樹林地の保全・整備

多様な生物と共生するまちづくりや特色ある地域景観の保全に向けて、まとまりある樹林地等を保全・整備

① 生態系ネットワークの形成に向けた既存樹林地の保全

- ・ 跡地においては、多様な生物との共生を目指した生態系ネットワークの形成を目標として、その中核となる御嶽林等の既存樹林地を保全
- ・ 今後、基地内の立ち入り調査とあわせて、保全・整備すべき樹林地の区域や生態系ネットワーク形成の具体的な手法等に関する検討を行い、公園、道路緑化、敷地内緑化等に関する計画に反映

② 跡地の内外にまたがる西側斜面緑地の保全・整備

- ・ 西側斜面緑地は、「緑の美ら島づくり行動計画（平成24年3月）」における生物の生息・生育環境を保全する「緑の回廊ゾーン」としての位置づけに応えるとともに、特色ある地域景観の保全に向けて、跡地の内外にまたがる区域を一体的に保全・整備
- ・ 今後、基地内の立ち入り調査とあわせて、保全・整備すべき区域や手法に関する検討を行い、跡地では公園緑地や敷地内緑化に関する計画に反映し、周辺市街地では地域制緑地等の計画に反映

2) 地域特有の水循環の保全・活用

地域特有の水循環が育んできた農業（田芋）、水生生物の生息・生育環境、民俗文化等を次世代に継承するために、雨水地下浸透の促進により地下水を保全・活用

① 雨水地下浸透の促進による湧水量の維持

- ・ 跡地においては、地域に特有の上流部から下流部の湧水群、大山湿地、喜友名泉（チュンナガー）等が一体となった水循環の保全を目標として、湧水量の維持に向けて雨水地下浸透を促進
- ・ 今後、これまでの調査成果と返還後の情報収集にもとづき、跡地における地下水涵養の仕組みの解明とあわせた水収支シミュレーション等にもとづき、雨水地下浸透の計画目標を設定し、雨水排水施設や土地利用誘導（敷地内浸透）に関する計画に反映

② 地下水の水質の維持・改善

- ・ 地下水の水質の維持・改善を目標として、跡地利用にともなう汚染水の地下浸透を防止するとともに、周辺市街地から跡地に流入する小河川や排水路の水質を改善
- ・ 今後、跡地における地下水汚染の防止や跡地に流入する小河川や排水路の水質改善方策等の検討を行い、周辺市街地における水質改善に向けた計画に反映

③ 跡地における地下水等の循環利用

- ・ 跡地においては、緑と水の環境づくりを目標として、地下水や雨水地下浸透施設の貯留水を循環利用し、跡地内の公園の灌水や水面の創出、冷熱の供給等に活用
- ・ 今後、雨水地下浸透の計画目標の設定とあわせて、利用後は再び地下浸透させる循環利用の可能性に関する検討を行い、雨水排水施設や公園等に関する計画に反映

3) 地下空洞への対応と保全・活用

琉球石灰岩地層の地下空洞については、跡地利用の安全の確保や地域資源としての活用を目標として、今後、位置や形状の情報収集を行った上で保全・活用

① 地下空洞上部における土地利用の安全の確保

- ・ 地下空洞上部における建築物敷地等としての安全の確保に取り組むことを方針として取りまとめ
- ・ 今後、地下空洞調査を実施し、地耐力が不足する区域を確認し、安全対策について検討を行い、土地利用誘導（建物敷地の利用制限等）に関する計画に反映

② 地域特有の資源としての地下空洞の保全・活用

- ・ 地域固有の資源としての価値の評価をもとに地下空洞の保全・活用に取り組むことを方針として取りまとめ
- ・ 今後、地下空洞の所在を確認し、資源として活用する可能性や地下構造物（トンネル等）による影響等に関する検討を行い、資源の活用や地下構造物の制約等に関する計画に反映

4) 「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
- ・ 今後、「並松街道」と「旧集落」の再生に向けた計画づくりや区域に取り込む遺跡の選定等とあわせて、区域設定、風景づくりの演出等に向けた検討を行い、景観形成の誘導や回遊ルート等に関する計画に反映

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
- ・ 今後、試掘・確認調査等にもとづき、現状保存の対象とする遺跡を選定した上で、適切な保存・整備・管理、研究・教育活動の場としての活用、歴史を感じる風景づくりの方向等を検討し、緑地空間や教育・文化施設等に関する計画に反映

Ⅱ－２ 土地利用及び機能導入の方針

１．多様な機能の複合によるまちづくり

「しごと」と「暮らし」の場が融合したまちづくりを目標とし、三つの土地利用ゾーン（振興拠点、都市拠点、居住）による複合的なまちづくりを推進

１）振興拠点ゾーンの形成

先進的な技術や多才な人材の誘致に向けて、優れた環境のもとに、沖縄振興の新たな舞台となる「創造と交流の場」の形成に向けたまちづくりを推進

① 沖縄振興に向けた基幹産業等の集積地形成

- ・ 沖縄県の新たな発展をリードする基幹産業等の集積地（リサーチパーク等）を形成することを目標として、広域構想に位置づけられている「リゾートコンベンション産業」、「医療・生命科学産業」、「環境・エネルギー産業」等を候補として県内外からの機能誘致の促進や産業等の創出に向けて、優れた環境づくりや交通条件の整備とあわせた受け皿を整備
- ・ 今後、県内外への呼びかけとあわせて機能誘致にかかる見通しの確保、西海岸コンベンションリゾート開発との連携等を検討した上で、振興拠点ゾーンに関する計画に反映

② 機能誘致の促進等に向けた中核施設の整備

- ・ 振興拠点ゾーンにおける県内外からの機能誘致の促進や産業等の創出を目標として、広域構想に位置づけられている基幹産業等の集積地形成の拠り所となる「国際協力・貢献」、「研究開発」等の中核施設を整備
- ・ 今後、中核施設の計画内容や行政と民間の協働等による整備・運営のあり方等に関する検討を行い、振興拠点ゾーンや中核施設等に関する計画に反映

２）都市拠点ゾーンの形成

複合的なまちづくりの原動力とするために、広域集客拠点、市民利用施設及び都心共同住宅等を集めて、宜野湾市の新しい都心形成を推進

① まちづくりの原動力となる広域集客拠点の形成

- ・ 宜野湾市の新しい都心形成においては、中南部都市圏の新しい集客拠点として力を蓄え、複合的なまちづくりの原動力とすることを目標として、新しい集客拠点の登場にふさわしい特色あるまちづくりを展開し、新しい交通網による集客力に期待する商業施設を誘致し、既存商業施設等との連携・共存のもとで県民や観光客が楽しめるまちづくりを推進
- ・ 今後、鉄軌道を含む新たな公共交通軸の計画づくりの進捗状況等を見ながら、都市拠点ゾーンのまちづくりに参加を希望する開発事業者や立地企業等から企画提案や進出意向等を募り、都市拠点ゾーンに関する計画に反映

② 市民の新しい生活拠点となる市民センターの整備

- ・ 市民の生活利便性の向上や市民意識の高揚を目標として、市庁舎を含む市民利用施設の移転・新設や交流の場となる市民広場の整備等により、市民の新しい生活拠点となる市民センター整備を推進
- ・ 今後、行政、教育・文化、医療・福祉等の分野の市民利用施設整備に関する将来計画を固め、市民センターの計画に反映

③ 都心の生活利便を享受する都心共同住宅の導入

- ・ ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりや商業業務施設等を下支えする「足元人口」の確保を目標として、都心の生活利便を享受する都心共同住宅を導入
- ・ 今後、都心共同住宅に対する来住者や開発事業者の意向を収集し、需要見通しを検討した上で、都市拠点ゾーンに関する計画に反映

3) 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

① 多様なライフスタイルの実現に向けた住宅地開発

- ・ 住宅需要の縮小、リタイア世帯の増加、「生きがい」の多様化等が進展しつつある中で、多様なライフスタイルを求める来住者を誘致することを目標とし、ゆとりある敷地の供給、コミュニティづくり、緑豊かな環境づくり等を重視した住宅地開発を導入
- ・ 今後、ゆとりある居住環境、居心地がよいコミュニティ、省エネ・省資源の推進等をテーマとした住宅地開発や公園等と一体となった集合住宅等のあり方に関する検討を行い、来住者参加の計画づくりやモデルプランの活用等により、来住者の見通しを検討し、居住ゾーンに関する計画に反映

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
- ・ 今後、旧集落の地権者や新しい来住者を募り、今日の生活利便を確保しつつ、伝統的な集落空間の姿（区画割、屋敷林、街並み等）や民俗文化（綱引き、闘牛、エイサー等）の再生のあり方について検討を行い、居住ゾーンに関する計画に反映

4) その他の公益的な施設用地等の計画的な確保

まちづくりに必要な生活関連施設や墓地等の公益的な施設用地等については、今後、施設需要見通しを明らかにした上で計画的に確保

① 生活圏の再編とあわせた生活関連施設用地の確保

- ・ 小・中学校やコミュニティ施設用地については、跡地と周市街地にまたがる一体的な生活圏形成を目標として計画的に確保
- ・ 今後、跡地と周辺市街地による共用を視野に入れて、跡地と周辺市街地にまたがる学校区等の生活圏の再編に関する検討を行い、跡地が分担すべき施設用地の規模や位置を明らかにした上で計画的に確保

② 既存の墓の再配置とあわせた墓地用地の計画的な確保

- ・ 跡地内に所在する数多くの墓地の再配置や跡地に期待されている共同墓地の整備を目標として墓地用地を計画的に確保
- ・ 今後、既存の墓地の使用者・所有地の意向にもとづく再配置のあり方に関する検討や新しい共同墓地整備に関する検討を行い、新しい墓地用地需要に応じて計画的に確保

2. 土地利用需要の開拓と並行した計画づくり

普天間飛行場の跡地においては、跡地利用の目標の実現に向けて、県内外から跡地利用希望者を募り、新たな需要を開拓し、計画づくりを推進

1) 地権者の協働による用地供給の促進

機能誘致に必要なまとまりある用地供給を目標として、引き続き、地権者の協働に向けた意向を醸成し、用地供給見通しを確保

① 地権者の協働に向けた意向醸成の促進

- ・ 跡地においては、まとまりある用地供給を目標として、地権者の協働による土地の共同利用等に取り組むこととし、「中間取りまとめ」では、十分な用地供給が実現されることを前提として計画づくりを推進
- ・ 今後、まとまりある用地供給により土地活用が促進される可能性や地権者の協働による用地供給のしくみ等について情報提供を行い、地権者の協働に向けた意向醸成を促進

② まとまりある用地供給見通しの確保

- ・ 今後、地権者の意向醸成に向けた取組を進め、地権者の協働による用地供給見通しを確保した上で、跡地利用希望者の最大の関心事であるまとまりある用地確保の可能性を提示し、県内外から跡地利用希望者を誘致

2) 機能誘致見通しの確保にもとづく計画づくり

「中間取りまとめ」や用地供給見通し等を県内外に情報発信し、跡地利用に参加する開発事業者や立地企業・来住者等を募り、機能誘致見通しを確保し、計画づくりに反映

① 跡地利用への参加を呼びかける情報発信

- ・ 跡地利用への参加を広く呼びかけるために、「中間取りまとめ」では、跡地のまちづくりの全体像をわかりやすく表わすことを目標として、「跡地利用の配置方針図」を作成
- ・ 今後、効果的な需要喚起につなげるための情報発信の時期、内容、主体、手法等に関する検討を行い、「中間取りまとめ」や用地供給可能性等を県内外に情報発信

② 機能誘致見通しの確保に向けた情報収集

- ・ 普天間飛行場においては、具体的な跡地利用情報が発信されていないことや返還時期が未定のため、今後、県内外への跡地利用情報の発信と並行して、跡地利用への参加を円滑に進めるためのルールづくり等に取り組み、県内外から開発事業者や立地企業・来住者等を募り、機能誘致見通しを検討した上で、土地利用ゾーンに関する計画に反映

Ⅱ－３ 都市基盤整備の方針

１．幹線道路の整備

普天間飛行場の跡地では、跡地利用を契機とした都市構造の再編と跡地利用に必要な条件整備を目標として、幹線道路網の整備を推進

１）上位計画にもとづく広域的な幹線道路の整備

「沖縄県総合交通体系基本計画（平成 24 年 7 月、沖縄県）」、「中南部都市圏都市交通マスタープラン（平成 21 年 3 月、沖縄県）」等に位置づけられている広域的な幹線道路として「中部縦貫道路」と「宜野湾横断道路」を整備

①「中部縦貫道路」の整備

- ・ 「中部縦貫道路」は、中南部都市圏の縦貫方向の交通機能の強化と跡地や周辺市街地等の沿道のまちづくりとの共生を目標として、主要幹線道路の機能を備えた道路構造と跡地内を南北に縦貫するルートで導入することを想定
- ・ 今後、広域における計画づくりと連携して、宜野湾市の幹線道路網との結節のあり方、跡地や周辺市街地の市街地環境に及ぼす影響の緩和、景観等に関する検討を行い、道路の規格、構造、ルート、緑化等に関する計画に反映

②「宜野湾横断道路」の整備

- ・ 「宜野湾横断道路」は、中南部都市圏の横断方向の交通機能の強化と跡地や周辺市街地等の沿道のまちづくりとの共生を目標として、主要幹線道路の交通機能を備えた道路構造と跡地内を東西に横断するルートで導入することを想定
- ・ 今後、宜野湾市の幹線道路網や沖縄自動車道との結節方法、跡地や周辺市街地の市街地環境に及ぼす影響の緩和、景観等に関する検討を行い、道路の規格、構造、ルート、緑化等に関する計画に反映

２）宜野湾市の都市幹線道路網の整備

宜野湾市の将来都市像の実現に向けた幹線道路網の再編と跡地における立地条件向上を目標として、跡地を利用した幹線道路網を整備

① 都市幹線道路の整備

- ・ 宜野湾市都市計画マスタープランを基本として、跡地利用から見たルートの修正を行い、幹線道路を適正な網間隔で配置することを目標として、跡地と周辺市街地にまたがる都市幹線道路を整備
- ・ 今後、主要幹線道路を都市幹線道路網の一部に組み込むことや都市幹線道路網の一部を主要幹線道路に併設する可能性、跡地や周辺市街地のまちづくりとの整合性等に関する検討を行い、都市幹線道路の規格、構造、ルート、緑化等に関する計画に反映

② 地区幹線道路の整備

- ・ 都市幹線道路網を補完し、跡地における土地利用の誘導や周辺市街地との一体性の確保、跡地と周辺市街地の一体化に向けたシンボリックな空間の創出等を目標として、跡地と周辺市街地にまたがる地区幹線道路を整備
- ・ 今後、跡地や周辺市街地のまちづくりとの整合性等に関する検討を行い、道路の規格、構造、ルート、緑化等に関する検討を行い、地区幹線道路の計画に反映

2. 鉄軌道を含む新たな公共交通軸の整備

現在、中南部都市圏を縦貫する公共交通軸に関する検討が進行中であり、跡地のまちづくりの大きな原動力として期待し、跡地への導入を前提とした計画づくりを推進

① 鉄軌道を含む公共交通軸の導入を前提として効果的なルートを想定

- ・ 「中間取りまとめ」においては、鉄軌道を含む公共交通軸の導入を前提とし、公共交通軸の整備効果を最大限に発揮させるために広域集客拠点の配置にあわせてルートを想定
- ・ 今後、公共交通軸に関する調査検討の進捗とあわせて、公共交通軸導入の有無、施設概要等に関する検討成果をもとに、土地利用や都市基盤整備等の計画に反映

② 鉄軌道を含む公共交通軸の活用に向けた計画づくりを推進

- ・ 跡地においては、既成市街地と比べて、公共交通利用の拡大に向けた土地利用配置を誘導する可能性が高いため、公共交通利用の拡大と跡地利用の促進を目標とし、鉄軌道を含む公共交通軸の活用に向けた計画づくりを推進
- ・ 今後、公共交通利用の促進に向けて、跡地のまちづくりにとって望ましいルートや駅の配置等について検討を行い、公共交通軸に関する今後の計画に反映

3. 緑地空間の整備

普天間飛行場の跡地では、「緑の中のまちづくり」を目標とし、都市基盤施設として、都市全体の価値や魅力を高める公園等の施設緑地（少なくとも約 100 h a 以上）を整備

1) 広域計画にもとづく（仮称）普天間公園の整備

跡地を活用した緑地の拡大、沖縄振興の拠点づくり、広域防災機能の導入等を目標とし、中南部都市圏のセントラルパークとなる(仮称)普天間公園を整備

① 跡地を活用した緑地の拡大

- ・ （仮称）普天間公園は、宜野湾市の水系環境の保全（地下水脈、湧水群、大山湿地）および広域における緑地整備目標の達成に寄与するとともに、跡地における「緑の中のまちづくり」を先導することを目標
- ・ 今後、大山湿地の保全やキャンプ瑞慶覧（返還予定地区）の斜面緑地との連携の重要性を踏まえ、緑地の計画フレームに関する検討を行い、(仮)普天間公園の規模や施設内容等に関する計画に反映

② 沖縄振興の拠点となる交流空間の整備

- ・ （仮称）普天間公園においては、振興拠点ゾーンの中心施設として、沖縄振興の拠点や跡地のまちづくりの原動力として育てていくことを目標とし、沖縄を代表する国際的な交流空間にふさわしい優れた風景づくりや産業振興を先導する施設、集客施設の導入等を促進
- ・ 今後、交流空間にふさわしい優れたアイデアを広く募り、管理・運営のあり方等に関する検討を行い、公園のデザインや集客施設等の計画に反映

③ 広域防災機能の導入

- ・ （仮称）普天間公園は、中南部都市圏の中央に位置することや広大な空間が活用できることに着目して、災害時には広域防災活動拠点としての機能を備えた計画づくりを目標
- ・ 今後、広域的な計画において、広域防災拠点として（仮称）普天間公園が担うべき役割を定め、(仮称)普天間公園における広域防災関連施設（災害時のライフラインの確保、救

援活動拠点の整備等)の計画に反映

2) 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

① 既存樹林や西側斜面緑地の保全と連携した公園等の整備

- ・ 多様な生物との共生、地域景観の保全・創出、特色ある土地の起伏の保全を目標として、跡地の既存樹林や跡地の内外にまたがる西側斜面緑地の内、公共施設としての維持・管理が必要な区域を選定して、公園等として整備
- ・ 今後、返還後の生物の生息・生育環境に関する現況調査にもとづき、保全すべき区域を定め、公園等の計画に反映

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
- ・ 今後、「普天満宮参詣道」としての史跡指定・管理を行うことを目標として、跡地における整備手法や跡地と普天満宮とを結ぶ区間等の周辺市街地における再生の方向等について検討を行い、関連する計画に反映

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がるものについては、公園等として整備
- ・ 今後、返還前及び返還後の試掘・確認調査等にもとづく現状保存の対象とする遺跡の選定を待って、現状保存と連携した計画づくりの方向等に関する検討を行い、公園等の計画に反映

3) 身近な生活の場となる公園等の整備

跡地の新しい住宅地の魅力を来住者にアピールするとともに、緑地が不足する周辺市街地からの利用を視野に入れて、身近な生活の場となる公園等を整備

① 跡地の住宅地の魅力づけに向けた公園等の整備

- ・ 新しい来住者の誘致に向けて、跡地の住宅地の魅力を高めるために、緑豊かな憩いの場やコミュニティ活動の場となる身近な公園等を整備
- ・ 今後、緑地の計画フレーム等に関する検討成果をもとに、居住ゾーンの土地利用や公園等の計画に反映

② 周辺市街地からの利用に向けた公園等の整備

- ・ 周辺市街地には、緑地が不足している基盤未整備の市街地が多く見られるため、跡地においては、周辺市街地からの利用に配慮した公園等を整備
- ・ 今後、緑地の計画フレームや周辺市街地における生活利便の向上等に関する検討を行い、公園等の計画に反映

4. 供給処理・情報通信基盤の整備

普天間飛行場の跡地においては、環境づくりと連携した供給処理基盤と産業立地や先進的な都市サービス導入のインフラとなる情報通信基盤を整備

1) 供給処理基盤の整備

供給処理基盤については、広域的な既定計画による施設整備に加えて、低炭素化、資源循環、水循環の保全等に向けた先進的な取組を導入

① 広域における既定計画にもとづく施設整備

- ・ 上水供給、汚水処理、ごみ処理については、広域的な既定計画により、電力やガスについては、供給事業者の計画により、跡地利用に対応した施設を整備
- ・ 今後、計画フレームの検討等とあわせて、既定計画による対応可能性について確認を行い、供給処理基盤に関する計画に反映

② 水循環の保全に向けた雨水排水施設の整備

- ・ 水循環の保全を目標として、雨水地下浸透を促進するとともに、跡地外への雨水流出を抑制する雨水排水施設の整備や跡地の外から跡地に流入する河川や排水路の水質の改善等を推進
- ・ 今後、跡地における水収支シミュレーション等の成果にもとづき、雨水排水施設が担うべき地下浸透の目標を定め、地下浸透手法等を検討し、雨水排水施設の計画に反映

③ 再生可能エネルギーへの転換と連携した電力供給施設の整備

- ・ 環境づくりの方針としている低炭素化を目標として、省エネルギーや再生可能エネルギーの導入と連携した電力供給を推進
- ・ 今後、立地機能の具体化とあわせて、太陽光発電や省エネ住宅の導入見通し等を確保した上で、電力供給事業者等との協働により、スマートシティやスマートグリッド、マイクログリッド等の整備に向けた検討を行い、電力供給施設に関する計画に反映

2) 情報通信基盤の整備

情報通信基盤については、情報通信関連産業等の誘致や新しい都市サービスの導入等を目標として、ハード・ソフトにわたる先進的な取組を導入

① 情報通信環境の向上による産業立地の促進

- ・ 沖縄県では、情報通信関連産業等の立地環境整備として、「戦略的通信コスト低減化支援事業」や「沖縄GIX(グローバル・インターネット・イノベーション)利活用促進事業」により県内から国内外への通信コストを低減する取り組みをしており、跡地においても、それらの事業を活用して、産業立地を促進
- ・ 今後、新たな技術革新の成果を採り入れた最新の情報通信基盤の整備に向けた沖縄県の取組等と連携して、跡地における機能誘致効果を高めるための地域指定等に関する検討を行い、関連する計画に反映

② 情報通信基盤の活用による生活の豊かさの追求

- ・ 跡地においては、高齢化の進展、新しい来住者の受け入れ、生活スタイルの多様化等を視野に入れて、様々な生活関連分野における生活の豊かさの追求を目標として、ブロードバンドサービス等の情報通信基盤を活用した新しい都市サービスを導入
- ・ 今後、ブロードバンドサービス加入の促進、情報通信基盤を活用した新しい都市サービス事業の立上げ等に向けた検討を行い、関連する計画に反映

Ⅱ－４ 周辺市街地整備との連携の方針

１．周辺市街地の改善と連携した跡地利用

跡地においては、基地所在に起因する課題の解決に向けて、周辺市街地の再編や生活利便の向上等に向けた取組を導入

１）周辺市街地の再編

跡地においては、周辺市街地における市街地の再開発や既存施設の跡地への移転立地による市街地の再編を支援するために、必要な用地を計画的に供給

① 市街地の再開発等に必要な用地の供給

- ・ 周辺市街地の改善に向けた再開発や幹線道路の整備等を促進するために、跡地においては、再開発等の事業化に必要な用地を計画的に供給
- ・ 今後、市街地の再開発等に向けた地元意向や事業化可能性に関する検討を行い、跡地における用地供給の必要性を見極めた上で、土地利用や用地供給に関する計画に反映

② 既存施設の移転立地意向に対応した用地の供給

- ・ 跡地のまちづくりによる宜野湾市の都市構造の変化を受けて、周辺市街地から跡地に向けた既存施設の移転立地意向が高まることが想定されるため、跡地では移転先となる用地を供給し、周辺市街地では跡地を活用した移転元の市街地の再編等を促進
- ・ 今後、既存施設の再配置に向けた意向聴取にもとづき用地需要の見通しを確保するとともに、跡地を活用した再開発の可能性等に関する検討を行い、土地利用や周辺市街地整備に関する計画に反映

２）跡地と周辺市街地にまたがる生活圏の形成

跡地と周辺市街地にまたがる生活圏を形成し、生活関連施設を共用することにより、周辺市街地の生活利便の向上や跡地における住宅立地を促進

① 周辺市街地からの利用に向けた公園等の整備

- ・ 緑地が不足している周辺市街地においては、跡地と周辺市街地にまたがる生活圏形成に向けて、周辺市街地からの利用に配慮した公園等を整備
- ・ 今後、周辺市街地から利用しやすい公園等の配置のあり方等に関する検討を行い、公園等の計画に反映

② 周辺市街地の既存施設利用による跡地の住宅立地の促進

- ・ 小・中学校や近隣店舗等については、跡地の新施設と周辺市街地の既存施設を跡地と周辺市街地で共用し、周辺市街地の生活利便を高めるとともに、跡地における住宅立地を促進することを目標とし、跡地が分担すべき生活関連施設を整備
- ・ 今後、跡地の計画フレーム、跡地と周辺市街地にまたがる小・中学校の校区の再編、既存施設の拡充等に関する検討を行い、居住ゾーンや学校施設整備等の計画に反映

2. 跡地と周辺市街地にまたがる環境づくりと都市基盤整備

跡地と周辺市街地にまたがる一体的な環境づくりや都市基盤整備に向けて、跡地のまちづくりとあわせて、周辺市街地における計画づくりを推進

1) 周辺市街地における環境づくり（周辺市街地に関連する方針を再掲）

地域特有の環境づくりに向けた跡地と周辺市街地の一体的な取組を目標として、周辺市街地では、既成市街地での実現性に配慮した計画づくりを推進

① 西側斜面緑地の保全

- ・ 「緑の回廊ゾーン」に位置づけられている西側斜面緑地の周辺市街地の区域は、宅地、森林、墓地が混在する状況を踏まえて、風致地区等の地域制緑地として保全
- ・ 今後、地元意向の反映や区域設定に関する検討を行い、都市計画による地域地区指定等に関する計画に反映

② 「並松街道」の再生

- ・ 跡地における「並松街道」の再生とあわせて、周辺市街地では、「並松街道」の全体像が見える空間づくりを目標として、「並松街道」の空間再生に向けた取組を推進
- ・ 今後、跡地と普天満宮を結ぶ区間等において、再生に向けた手法や実現性に関する検討を行い、周辺市街地における関連計画に反映

③ 湧水利用による農業、生物の生息・生育環境、民俗文化の継承

- ・ 周辺市街地では、地域特有の水循環の全体像が見えるまちづくりを目標として、湧水利用による農業、生物の生息・生育環境、民俗文化の継承に向けた取組を推進
- ・ 今後、田芋畑における営農の継続や生物の生息・生育環境の保全に配慮した水路網の整備等に関する検討を行い、周辺市街地における関連計画に反映

④ 跡地に流入する河川や排水路の水質の改善

- ・ 地下水の水質の改善を目標として、周辺市街地においては、跡地に流入する河川や排水路の水質の改善に向けた施設整備を推進
- ・ 今後、水質の実態調査や汚染の要因の分析等にもとづき、水質の改善に向けた方策について検討を行い、周辺市街地における関連計画に反映

2) 周辺市街地における幹線道路の整備

幹線道路網の周辺市街地区間については、沿道地域の地域住民等との協働による計画づくりや跡地利用の早期実現に向けた取組を推進

① 周辺市街地整備から見た道路構造・ルートを選定

- ・ 幹線道路の周辺市街地区間は、生活圏分断の回避や沿道市街地整備との連携、跡地と周辺市街地の一体化に向けたシンボリックな空間の創出等に取り組み、沿道地域の地域住民等との協働による計画づくりを推進
- ・ 今後、周辺市街地整備から見た望ましい道路構造・ルートを選定に関する検討を行い、幹線道路の計画に反映

② 周辺市街地における幹線道路の早期整備の推進

- ・ 周辺市街地の幹線道路の沿道地域の多くは既成市街地であり、計画づくりに向けた検討に時間を要するため、跡地利用の早期実現に向けた取組を推進
- ・ 今後、地元意向との調整や沿道地域の市街地再編に関する検討を行い、幹線道路の周辺市街地区間に関する計画に反映

Ⅲ 空間構成の方針

「全体計画の中間取りまとめ」にもとづく県民、市民及び地権者からの意見聴取や跡地利用への参加を呼びかける情報発信等に向けて、目標とする跡地利用の姿をわかりやすく表わすために、「計画づくりの方針」をもとに土地利用や都市基盤施設の配置の方向を表わした「空間構成の方針」を取りまとめ

1. 「空間構成の方針」の役割と内容

1) 期待する役割

「空間構成の方針」においては、目標とする跡地利用の姿をわかりやすく表わし、跡地利用関係者との意見交換や跡地利用参加者を募るための情報発信等を促進

① 跡地利用関係者との意見交換を促進

- ・ 地権者をはじめとする跡地利用関係者との意見交換の素材として提供することにより、計画づくりに向けた意向把握を促進

② 需要開拓に向けた情報発信に活用

- ・ 県内外に目標とする跡地利用の姿を「跡地利用情報」として情報発信することにより、跡地利用参加者を募り、需要開拓を促進

2) 検討の手順

「空間構成の方針」においては、土地利用や都市基盤施設についての「要素別の配置方針」を取りまとめ、それらを重ね合わせて「配置方針図」を作成

① 要素別の「配置方針」の取りまとめ

- ・ 跡地の空間構成を表す要素として、土地利用ゾーン、交通網及び緑地空間を選んで、「計画づくりの方針」をもとに配置の考え方を表わした要素別の「配置方針」を取りまとめ

② 「配置方針図」の作成

- ・ 要素別の「配置方針」を重ね合せて、跡地の土地利用ゾーン区分、跡地と周辺市街地にまたがる交通網のルート及び跡地の緑地の区域で構成する「配置方針図」を作成

3) 今後の更新の方向

「空間構成の方針」は、望ましい計画条件を想定して作成するものであり、「計画内容の具体化」段階においては、新たな計画条件の確定とあわせた更新を予定

① 現段階では望ましい計画条件を想定

- ・ 「空間構成の方針」の作成にあたっては、現段階では未確定の「機能誘致見通しの確保」、「鉄軌道を含む新たな公共交通軸の導入」等が実現されることを想定し、「これまでに確認されている自然・歴史特性」等を計画条件として反映

② 「計画内容の具体化」段階における更新を予定

- ・ 今後、「計画内容の具体化」段階では、「計画的な用地供給や機能誘致見通し」、「鉄軌道を含む新たな公共交通軸の導入見通し」、「現状保全が必要な重要遺跡や洞穴等の確認」等を踏まえた更新を予定

2. 要素別の「配置方針」の取りまとめ

1) 土地利用ゾーン配置の考え方

土地利用ゾーンについては、三種類の土地利用ゾーンにふさわしい立地条件の確保を目標として、「配置方針」を取りまとめ

① 振興拠点ゾーンの配置

- ・ 振興拠点ゾーンは、「リゾートコンベンション産業」、「医療・生命科学産業」、「環境・エネルギー産業」等の誘致を目標とし、跡地の西側斜面緑地の緩衝機能や段丘端部からのオーシャンビューを活用する可能性、振興の舞台としての一体的な環境づくりのためのまとまりの確保等に着目して配置

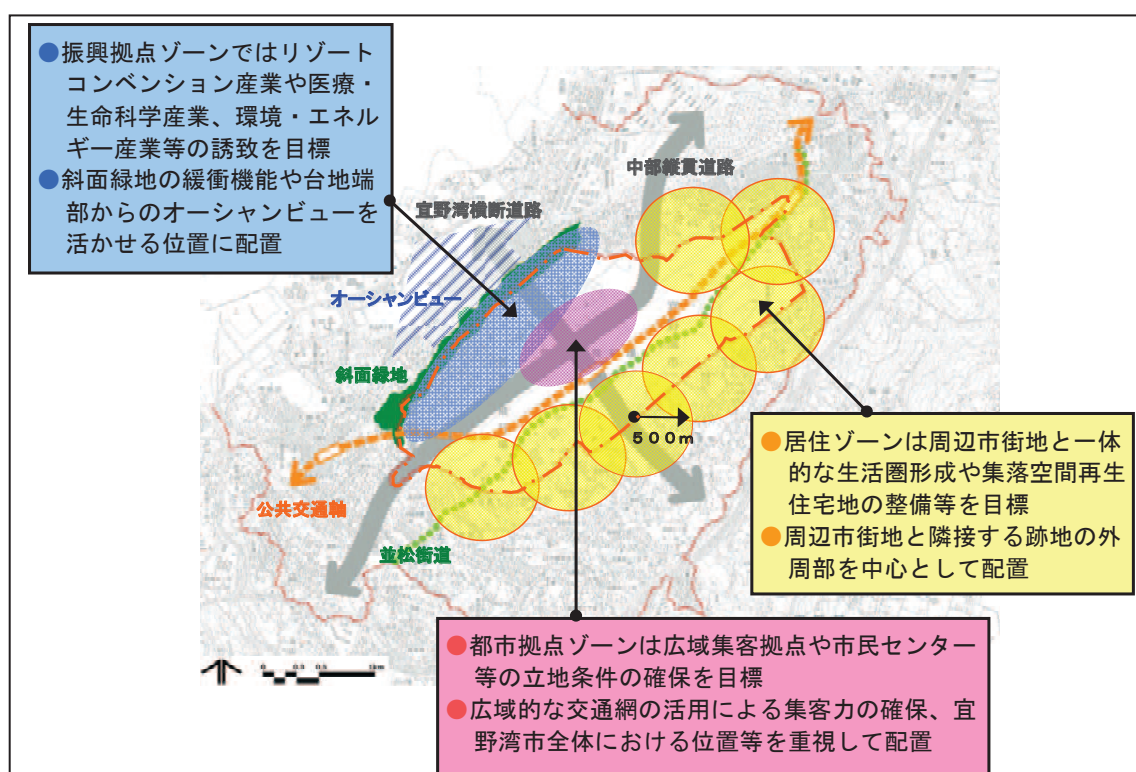
② 都市拠点ゾーンの配置

- ・ 都市拠点ゾーンは、広域集客拠点や市民センター等の立地条件の確保を目標とし、広域的な交通網（とくに公共交通軸）の活用による集客力の確保、宜野湾市の中心としてふさわしい位置等を重視して配置

③ 居住ゾーンの配置

- ・ 居住ゾーンは、周辺市街地との一体的な生活圏形成や旧集落の空間再生等を目標とし、周辺市街地と隣接する跡地の外周部（斜面緑地により一体性の確保が困難な西側の一帯を除く）を中心として配置

図一 1 土地利用ゾーンの配置パターン



2) 緑地空間配置の考え方

緑地空間については、公園等の施設緑地を対象として、公園等の整備目的に対応した配置パターンを検討し、「配置方針」を取りまとめ

① 跡地振興の拠点となる緑地空間の配置

- ・ 広域計画にもとづく（仮称）普天間公園は、振興の舞台となる環境づくり、交流空間の整備、広域防災機能の導入など跡地振興の拠点となるまとまりある緑地空間を配置

② 跡地全体を網羅するネットワーク状の緑地空間の配置

- ・ 跡地のどこにいても「緑の豊かさ」を身近に感じる環境づくり、生物多様性を目指した「生態回廊」の形成、地域バランスに配慮した地下水涵養等を目標として、跡地全体を網羅するネットワーク状の緑地空間を配置

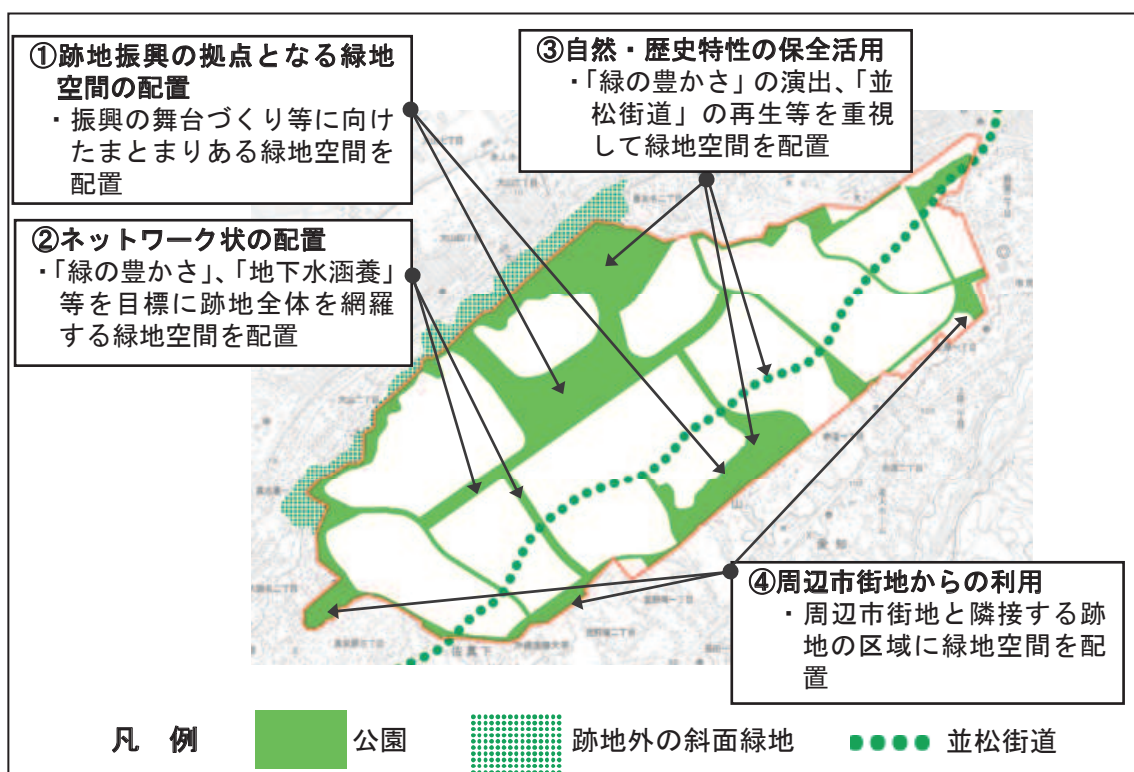
③ 自然・歴史特性の保全活用に向けた緑地空間の配置

- ・ 広域的な緑地帯の形成や地域の特色ある風景づくりに向けて、斜面地の地形の保全と緑化による「緑の豊かさ」の演出や「並松街道」の再生による歴史が見えるまちづくり等を重視して緑地空間を配置

④ 周辺市街地からの利用に向けた緑地空間の配置

- ・ 緑地空間が不足する周辺市街地からの利用や跡地と周辺市街地にまたがる一体的な生活圏形成の拠り所としての役割を重視して、周辺市街地と隣接する跡地の区域に既存樹林を活かした緑地空間を配置

図ー2 緑地空間の配置パターン



3) 交通網配置の考え方

幹線道路網は上位計画を基本とし、公共交通軸は跡地における整備効果を高めることを目標として、交通網の「配置方針」を取りまとめ

① 主要幹線道路（中部縦貫道路、宜野湾横断道路）のルート配置

- ・ 「沖縄県総合交通体系基本計画」、「中南部都市圏都市交通マスタープラン」等に位置づけられている主要幹線道路の計画の具体化に向けた現段階の検討をもとに、「空間構成の方針」においては、「中部縦貫道路」は跡地内を縦貫する都市幹線道路の位置に、「宜野湾横断道路」は南側の都市幹線道路の位置に併設または共用による整備を想定して配置

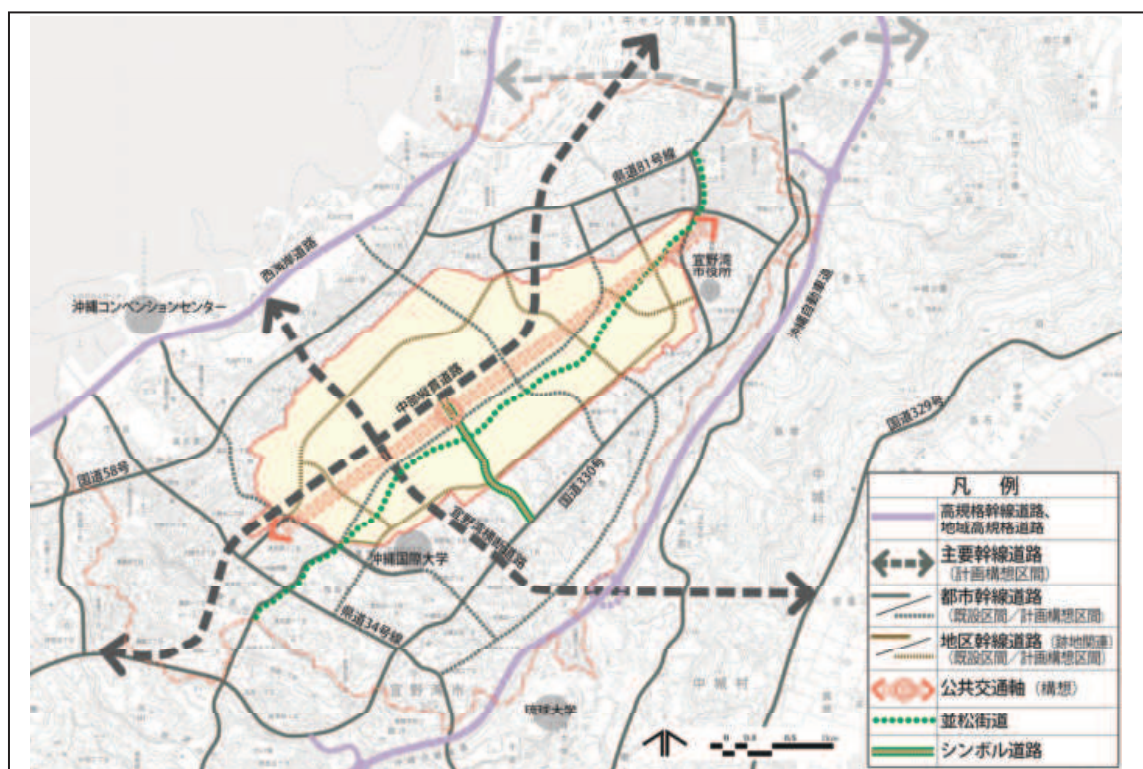
② 跡地と周辺市街地にまたがる幹線道路網の配置

- ・ 「宜野湾市都市計画マスタープラン」によるネットワーク形成を基本とし、「計画づくりの方針」にもとづくルートの修正や追加を行うとともに、跡地と周辺市街地の一体性に配慮して、宜野湾市全体の新しい幹線道路網を構築
- ・ 国道 330 号と（仮称）普天間公園を結び跡地と周辺市街地の連携に向けたシンボルとなる地区幹線道路（シンボル道路）を配置

③ 鉄軌道を含む新たな公共交通軸の配置

- ・ 公共交通軸については、「計画づくりの方針」にもとづき、跡地における公共交通軸の整備効果を最大限に発揮させることを目標として、広域的な集客拠点や居住ゾーンとの近接性に配慮して配置

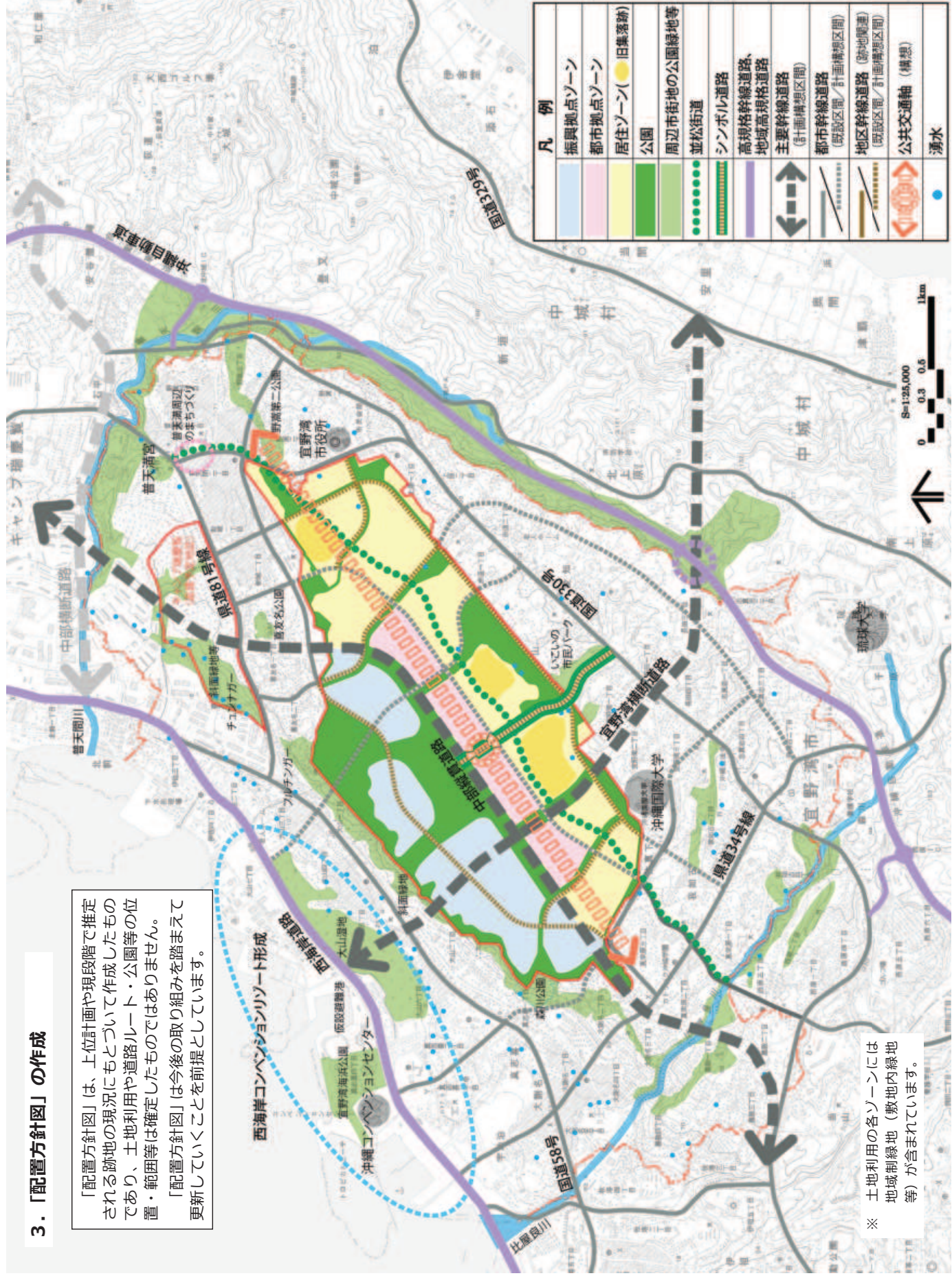
図一3 交通網の配置パターン



3. 「配置方針図」の作成

「配置方針図」は、上位計画や現段階で推定される跡地の現況にもとづいて作成したものであり、土地利用や道路ルート・公園等の位置・範囲等は確定したものではありません。

「配置方針図」は今後の取り組みを踏まえて更新していくことを前提としています。



IV 今後の取組内容と手順

今後、「全体計画の中間取りまとめ」をもとに、関係者との合意形成、機能の誘致活動、基地内の立ち入り調査等に取り組み、跡地利用の実現に向けた課題にも対応しつつ、各計画分野の計画づくりの熟度を高めて、「跡地利用計画」を策定

ここでは、これまでの検討成果にもとづき、「計画内容の具体化」段階における主要な取組の内容や手順等を取りまとめ

1. 「計画内容の具体化」段階の取組方針の確立

はじめに、「全体計画の中間取りまとめ」をもとに、関係者の意向把握や跡地利用の実現性から見た検証を行い、「計画内容の具体化」段階における取組方針を確立

1) 「全体計画の中間取りまとめ」に対する意見聴取

「全体計画の中間取りまとめ」に対する跡地利用関係者からの意見聴取を通じて、今後の計画づくりに反映すべき事項を整理

① 県民・市民

- ・ 県民フォーラム、市民説明会や県・市ホームページ等を通じて、県民・市民の意見を聴取し、今後の計画づくりに反映すべき事項を整理

② 跡地地権者

- ・ 地権者懇談会や若手の会等との意見交換会を開催し、跡地地権者の意見を聴取し、今後の計画づくりに反映すべき事項を整理

③ 関係行政機関等

- ・ 関係行政機関との連絡・調整会議等を通じて、今後の計画づくりに反映すべき事項を整理

2) 跡地整備の実現性から見た課題の整理

「全体計画の中間取りまとめ」による跡地整備の実現可能性を検証し、跡地整備から見た課題を抽出し、今後の計画づくりに反映すべき事項を整理

① 跡地整備事業の事業スキーム案の作成

- ・ 「全体計画の中間取りまとめ」から土地利用や都市基盤整備にかかる計画フレーム等を想定し、これまでの検討成果や跡地利用推進法にもとづく土地の先行取得の進捗状況も踏まえて、跡地整備事業の事業スキーム案を作成

② 課題の抽出と反映

- ・ 事業スキーム案をもとに、跡地整備の実現可能性を検証し、跡地整備から見た課題を抽出し、今後の取組に反映すべき事項を整理

3) 「計画内容の具体化」段階における「行程計画」の作成

1)、2) による計画課題への対応を含めて、取組の内容・体制を明らかにした上で、今後の取組のロードマップとなる「行程計画」を作成

① 取組内容の具体化

- ・ 「全体計画の中間取りまとめ」にもとづき、1)、2) の「今後の計画づくりに反映すべき事項」への対応を課題として、跡地利用計画の策定に向けた今後の取組内容を具体化

② 取組体制の構築

- ・ 「行動計画」の「取組体制」に示されている関係行政機関を中心として、地権者、跡地利用参加者等を加えて、今後の計画づくりに向けた計画分野別の「取組体制」を構築

③ 「行程計画」の作成

- ・ 返還スケジュールとの関係等に配慮した「計画期間」を想定し、取組の手順（前後関係）等に配慮して、今後の取組の「行程計画」を作成

2. 「計画内容の具体化」に向けた継続的な取組

「計画づくりの方針」において位置づけた『今後の取組』に継続的に取り組み、その成果を計画づくりに反映

1) 立ち入り調査による情報収集の促進

自然環境や文化財にかかる計画条件を明らかにするために、早期の立ち入り調査による情報収集を促進

① 必要な調査対象の選定と実施体制・手法の確立

- ・ 「計画内容の具体化」段階における計画づくりの計画条件としての重要性や優先性に配慮して「全体計画の中間取りまとめ」をもとに必要な調査対象を選定し、実施体制や手法を確立

② 早期の立ち入り調査の実施

- ・ 関係機関への要請活動を通じて、立ち入り調査の実施に向けた環境を整え、必要な調査対象を中心とした情報収集を促進

2) 地権者の協働による土地活用に向けた取組

跡地における機能誘致に向けた地権者の土地活用意向を醸成し、地権者の協働によるまとめある用地供給の見通しや地権者の組織づくり等を促進

① 地権者に対する土地活用手法等の情報提供

- ・ 地権者の土地活用意向醸成の促進に向けて、跡地における用地需要の見通し、まとめある用地供給の跡地利用促進効果、地権者参加による開発事例等に関する情報を提供

② 地権者の組織づくり等の促進

- ・ 地権者の土地活用意向を醸成した上で、地権者意向調査等を実施し、土地の共同利用などの地権者との協働による用地供給見通しの確保、事業を見据えた地権者主体の組織づくり等を促進

3) 機能誘致等に向けた取組

地権者の協働による用地供給見通しをもとに、県内外からの需要開拓に向けた情報発信を行い、機能誘致の見通しを明らかにするとともに、産業等の創出にかかる方策を検討し、土地利用にかかる計画条件を確保

① 県内外に向けた「跡地利用情報」の発信

- ・ 「全体計画の中間取りまとめ」をもとに、県内外に発信する「跡地利用情報」を取りまとめ、多様な情報発信手法を活用して、効果的な時期等に配慮して発信

② 機能誘致見通しの確保と計画の具体化

- ・ 「跡地利用情報」の発信とあわせて、県内外の開発事業者、企業、来住者から跡地への立地意向を聴取するとともに、産業等の創出にかかる方策を検討し、跡地利用に期待される産業・住宅等の機能誘致の見通しを確保した上で、振興拠点ゾーンをはじめとした土地利用計画を具体化

4) 広域的な都市基盤整備にかかる計画の具体化

公共用地の先行取得の取り組みや広域的な都市基盤整備にかかる今後の計画づくりの進捗とあわせて、跡地における計画内容を具体化

① **公共用地の先行取得**

- ・ 普天間飛行場の返還後の公共用地（道路や公園等）を確保するために、跡地利用推進法にもとづく土地の先行取得を実施

② **広域緑地にかかる新たな整備目標等との整合**

- ・ 広域緑地整備にかかる今後の計画づくりとの整合を図り、普天間飛行場の跡地における計画内容を具体化

③ **主要幹線道路にかかる計画づくりとの連携**

- ・ 主要幹線道路にかかる計画の具体化に向けた取組と連携して、跡地における幹線道路網計画の計画条件となるルート・構造等を具体化

④ **鉄軌道を含む公共交通軸の整備見通しの反映**

- ・ 跡地利用計画の計画条件として重要な公共交通軸については、今後の整備見通し（整備時期、ルート・構造等）の進捗を踏まえ、土地利用の計画づくりに反映

3. 跡地利用計画の策定

1. 2 にもとづき、跡地利用計画の策定に向けた計画分野別の計画内容の更新・詳細化に取り組み、「跡地利用計画」を作成

1) 計画分野別の計画内容の更新・詳細化

新たな計画課題・計画条件への対応による計画内容の更新や跡地利用計画に必要な計画の詳細化に取り組み、計画分野別の計画を取りまとめ

① **新たな計画課題や計画条件に対応した計画内容の更新**

- ・ 1. の取組を通じて明らかにされた計画課題や2. による計画条件の修正・追加に対応して、県民・市民の意向把握や跡地地権者、関係行政機関等の合意を得ながら「全体計画の中間取りまとめ」における計画内容を更新

② **跡地利用計画の策定に向けた計画内容の詳細化**

- ・ ①により更新された計画内容にもとづき、跡地利用計画として策定する計画の仕様にあわせて、計画内容を詳細化

2) 跡地利用計画の策定

「跡地利用計画（案）」をもとに跡地利用関係者の合意形成を図り、「跡地利用計画」を策定

- ・ 新たな計画課題や計画条件に対応した計画内容の更新を行い、地権者等の合意形成の取組や県民・市民の意向を把握しながら沖縄県と宜野湾市が「跡地利用計画（案）」を作成
- ・ 「跡地利用計画（案）」をもとに、跡地利用関係者の合意形成を図り、沖縄県と宜野湾市が共同して「跡地利用計画」を策定

第2章 「全体計画の中間取りまとめ」の要点及び背景

この章は、「全体計画の中間取りまとめ」（委員会案）の拠り所として
いる基本的な考え方や取りまとめに反映しているこれまでの検討成果
を、「全体計画の中間取りまとめ」の構成に対応させて整理したもので
あり、「全体計画の中間取りまとめ」に対する関係者の理解を促進し、
計画内容の具体化に向けた今後の取組に資することを目的としている。

「全体計画の中間取りまとめ」の位置づけ

- ここでは、「全体計画の中間取りまとめ」が、普天間飛行場の「跡地利用計画」策定までの取組の中でどのような位置を占めているのかについて確認した上で、「全体計画の中間取りまとめ」をどのように作成するのか、その役割・内容・性格を明らかにしている。

1. 普天間飛行場の跡地利用計画の策定に向けた取組の流れ

1) 基本方針の策定等

平成 8 年の「沖縄に関する特別行動委員会」(SACO) の最終報告において、普天間飛行場の全面返還が合意され、この流れのなかで平成 18 年 2 月に沖縄県及び宜野湾市が「普天間飛行場跡地利用基本方針」(以下、「基本方針」という。)を策定している。

平成 18 年 5 月には、日米安全保障協議委員会(「2 + 2」)で合意された「再編の実施のための日米ロードマップ」に、嘉手納飛行場より南の米軍施設 6 施設の返還検討が示され、普天間飛行場は全面返還を検討することとされた。

これらの状況を踏まえ、平成 19 年 5 月に沖縄県及び宜野湾市が「普天間飛行場跡地利用計画の策定に向けた行動計画」(以下、「行動計画」という。)を策定している。

2) 全体計画の中間取りまとめ

平成 19 年度以降は、「行動計画」に基づき県市共同調査において「前提条件の整理、計画方針の取りまとめ」に向けた検討を行うとともに、宜野湾市は、自然環境や文化財調査、地権者への情報提供及び意見交換を進めてきている。

一方、沖縄県では「沖縄 21 世紀ビジョン基本計画(平成 24 年 5 月)」や中南部都市圏駐留軍用地跡地を対象とした広域計画である「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)」(以下、「広域構想」という。)を策定している。

また、平成 24 年 4 月には「沖縄県における駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用の推進に関する特別措置法」(以下、「跡地利用推進法」という。)が施行され、返還前の立入あっせんに係る国の義務の規定や土地の先行取得制度が創設されるなど、計画内容の具体化に向けた環境が整ってきている。

今年度は、「普天間飛行場跡地利用計画中間取りまとめ検討委員会」(以下、「検討委員会」という。)において、「跡地利用計画」の策定に向けた中間的な成果となる「全体計画の中間取りまとめ(委員会案)」の提言を取りまとめたところである。

この委員会案をもとに、「普天間飛行場跡地利用計画策定審議委員会」において、「全体計画の中間取りまとめ」の策定に関する審議を行った上で、沖縄県及び宜野湾市が、「全体計画の中間取りまとめ」を策定することとしている。

3) 跡地利用計画の策定

今後、「全体計画の中間取りまとめ」をもとに「計画内容の具体化」に向けた県民、地権者等の意見聴取や関係機関との調整を行い、立ち入り調査による計画条件(文化財、地下水系、洞穴等)の明確化、用地需要見通し(立地企業や来住者の進出意向)等を反映した計画更新を行った上で、「跡地利用計画」を策定する予定である。

- 1. では、「基本方針」策定から「全体計画の中間取りまとめ」までの取組等の流れと、「跡地利用計画」策定までの今後の取組の流れを「基本方針の策定等」段階、「全体計画の中間取りまとめ」段階、「跡地利用計画の策定」段階の三つの段階に区分して整理し、計画づくりの全行程における「全体計画の中間取りまとめ」の位置づけを明らかにしている。
- 「普天間飛行場跡地利用基本方針」は具体的な跡地利用計画策定の基礎となるものとして策定されたものであり(資料-1)、「普天間飛行場跡地利用計画策定に向けた行動計画」は、「基本方針」をもとにして、「跡地利用計画」の策定までの取組の内容・手順や役割分担を定めたものである(資料-2)。
- 「行動計画」にもとづく県市共同調査及び宜野湾市調査は平成 19～24 年度まで実施されてきている(資料-3)。
- 「沖縄 21 世紀ビジョン基本計画」は、平成 33 年を目標年次とした沖縄県の長期計画であり、跡地利用の方向も示されており、跡地利用計画の上位計画の一つとして位置づけられるものである(資料-4)。
- 「中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想」は、返還が予定されている普天間飛行場を含む嘉手納飛行場より南の駐留軍用地を対象として、中南部都市圏及び沖縄県の振興に向けた跡地利用を進めるための構想であり、普天間飛行場の跡地利用計画の上位計画として位置づけられているものである(資料-5)。

- 「沖縄県における駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用の推進に関する特別措置法」は、沖縄県において駐留軍用地の跡地利用により、沖縄県の自立的な発展及び潤いのある豊かな生活環境の創造を図るために、国が特別な措置を講ずることを定めたものである（資料―6）。
- 「普天間飛行場跡地利用計画中間取りまとめ検討委員会」は、「全体計画の中間取りまとめ」に向けた専門的な見地からの検討を行い、委員会案を取りまとめ、提言を行うことを目的として、平成24年度に設置されたものである。
- 「普天間飛行場跡地利用計画策定審議委員会」は、普天間飛行場の跡地利用に向けた取組の進捗状況を報告し、総合的な見地からの助言を受けるために、平成15年度から設置されているものである（平成17年度までの名称は「審議調査会」）。
- 「計画内容の具体化」は、「行動計画」において、跡地利用計画の策定につながる計画づくりの最終段階として位置づけられているものであり、とくに、跡地の自然条件や用地需要見通しについては、「全体計画の中間取りまとめ」の段階では、立ち入り調査が制限され、返還時期が未定であること等により、情報収集が不十分であり、「計画内容の具体化」段階では、これらの情報収集を促進することにより、計画づくりに反映させていくことが重要である。

2. 「全体計画の中間取りまとめ」の作成方針

「全体計画の中間取りまとめ」は、広域計画や「基本方針」、「行動計画」にもとづくこれまでの取組の成果を踏まえて、「跡地利用計画の策定」に向けた中間的な成果として作成

1) 「全体計画の中間取りまとめ」の役割

- ① 跡地利用関係者との合意形成の促進
 - ・ 「基本方針」の次のステップとして、「全体計画の中間取りまとめ」では、跡地利用の方向をより具体的に提示することにより、跡地利用に向けた県民・市民・地権者等の関係者の関心を高め、合意形成を促進
- ② 県内外に向けた「跡地利用情報」の発信
 - ・ 「全体計画の中間取りまとめ」を活用して、県内外の開発事業者、立地企業、来住者等に跡地利用への参加を呼びかける「跡地利用情報」を発信することにより、跡地利用の実現に向けた機能誘致を促進
- ③ 今後の計画づくりの推進
 - ・ 「全体計画の中間取りまとめ」では、現段階での到達点とあわせて、更に必要な情報の収集、重要な検討課題、今後の計画づくりの手順等を整理し、引き継ぐことにより、「計画内容の具体化」段階における計画づくりを推進

2) 「全体計画の中間取りまとめ」の内容

- ① 跡地利用の目標と実現に向けた取組
 - ・ 「沖縄21世紀ビジョン基本計画」等の広域計画や「基本方針」の跡地利用の目標、基本姿勢、跡地利用促進戦略等を踏まえ、計画づくりの前提として確認
- ② 計画づくりの方針
 - ・ 広域計画や計画分野別の最新の検討成果にもとづき、現段階における方針を取りまとめるとともに、今後の「計画内容の具体化」段階における取組の方向を提案
- ③ 空間構成の方針
 - ・ 跡地利用の全体像をわかりやすく表すために、土地利用ゾーン、交通網及び緑地空間の「配置方針」にもとづき、「配置方針図」を作成
- ④ 今後の取組内容と手順
 - ・ これまでの検討成果にもとづき、「計画内容の具体化」段階における主要な取組の内容や手順等を取りまとめ

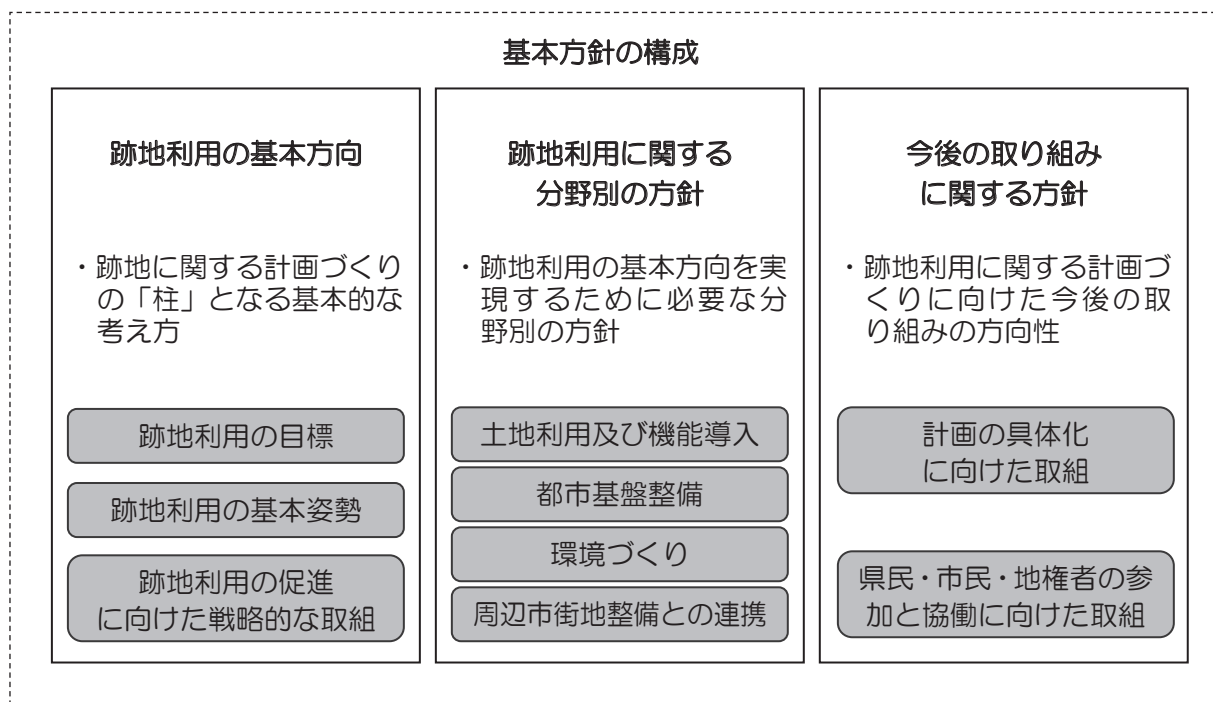
3) 「全体計画の中間取りまとめ」の性格

- ① 現段階で得られる計画条件にもとづく中間段階の計画
 - ・ 「全体計画の中間取りまとめ」は、「沖縄21世紀ビジョン基本計画」や「広域構想」等の広域計画や「基本方針」を踏まえ、現段階で推定される跡地の現況にもとづく中間段階の計画
- ② 今後の新たな計画条件にもとづく計画更新を前提
 - ・ 「全体計画の中間取りまとめ」は、今後、立ち入り調査による計画条件の明確化、用地需要見通し等を反映し、計画を更新していくことを前提

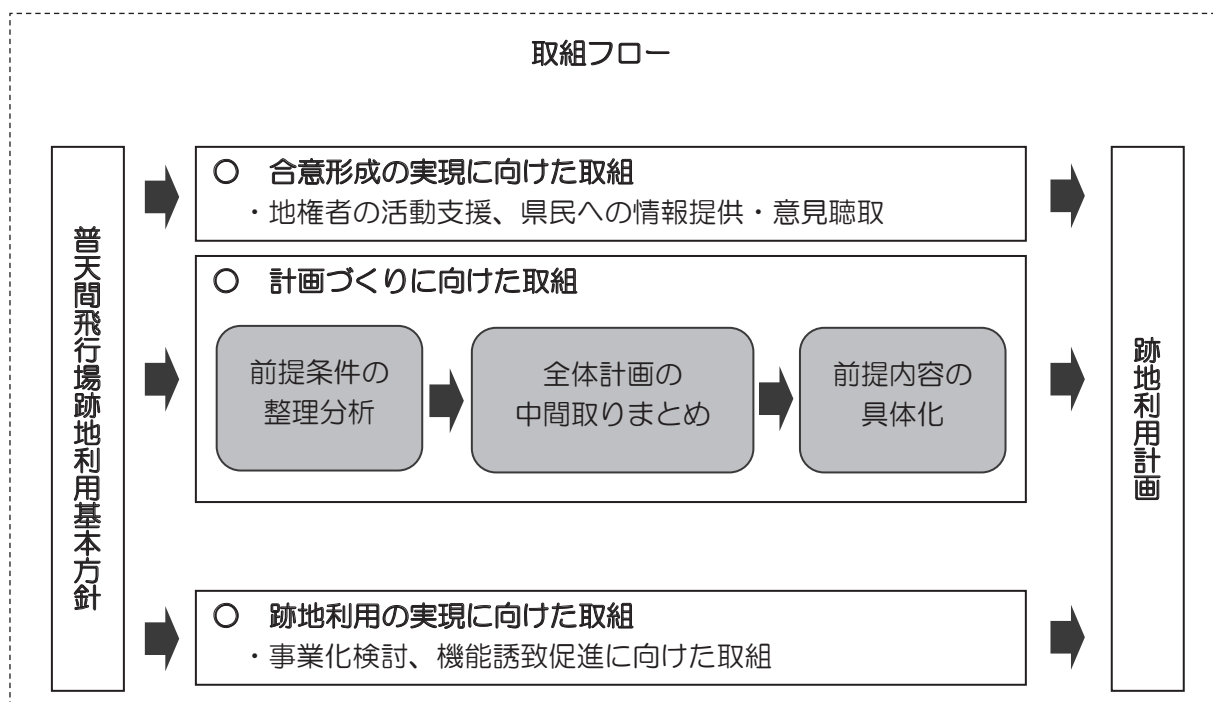
- 2. では、「全体計画の中間取りまとめ」は、「方針」、「構想」、「計画」の段階を踏んで取りまとめられる開発計画の「構想」にあたる中間段階のものであるが、通常は「構想」の段階では、すでに計画条件がおおむね確定されているのに対して、計画条件とすべき情報が不足する中での取りまとめとなるため、いわゆる「構想」とは異なる「役割」、「内容」及び「性格」を作成方針とする必要があることを示している。

- **１）（役割）**においては、①**（合意形成の促進）**では、「基本方針」策定後、すでに８年が経過しており、計画づくりに向けた関係者の関心を高め、取組意欲を喚起するための「中締め」にあたる計画づくりが必要となっていること、②**（「跡地利用情報」の発信）**では、「全体計画の中間取りまとめ」をもって、普天間飛行場の跡地利用に向けた取組の内容を広く国内外に発信し、需要開拓に結びつけることが重要であること、③**（計画づくりの推進）**では、計画条件となる情報収集と並行した今後の計画づくりを推進する上で、「全体計画の中間取りまとめ」をもって、現段階での到達点を明らかにすることが重要であることを示している。
- **２）（内容）**においては、「全体計画の中間取りまとめ」は４項目で構成し、①**（跡地利用の目標と実現に向けた取組）**では、「基本方針」を基本として、その後に策定された広域計画等を反映させて再構築し、②**（計画づくりの方針）**では、「基本方針」の「跡地利用に関する分野別の方針」を受けて、その後の調査成果を踏まえて、今後の計画づくりの方向を具体化し、③**（空間構成の方針）**では、今後の意見交換を活発にするために、関係者の関心が高い跡地利用の具体的な姿を「たたき台」として提供することとし、④**（今後の取組内容と手順）**では、「全体計画の中間取りまとめ」から今後の課題として引き継ぐべきことを整理し、「計画内容の具体化」段階の出発点とすることとしている。
- **３）（性格）**においては、①では、「全体計画の中間取りまとめ」は、これまでに得られた情報をもとに、あくまでも中間段階の成果として取りまとめるものであること、②では、「計画内容の具体化」段階においては、立ち入り調査や用地需要見通しの確保等にもとづく新たな計画条件にあわせた大幅な計画変更も視野に入れておく必要があり、「方針」、「構想」、「計画」の「構想」と比べると、流動性が高い性格のものとして受け止める必要があることを示している。

資料－１ 「普天間飛行場跡地利用基本方針」の概要



資料－２ 「普天間飛行場跡地利用計画策定に向けた行動計画」の概要



資料－3 県市共同調査、宜野湾市調査の実施状況

□ 県市共同調査

年度	検討内容
平成 19 年度	・ 振興策の導入方向の検討 ・ 住宅地需要に関する情報収集・分析 ・ 都市拠点の位置づけと機能導入可能性の評価 ・ 環境づくりに関する基本的な考え方の整理
平成 20 年度	・ 土地利用・環境づくりに関する情報収集 ― 振興拠点分野【企業誘致戦略等】 ― 住宅地分野【県外からの移住者の意向等】 ― 都市拠点分野【市民センター整備等】 ― 環境・公園分野【循環型社会形成等】 ・ 「土地利用・環境づくり方針案」の作成
平成 21 年度	・ 供給処理分野に関する計画方針の検討 ・ 交通分野の計画方針の予備的検討 ・ 周辺市街地分野の関連調査との連携に向けた取組
平成 22 年度	・ 交通分野の計画づくりの方針の検討 ・ 周辺市街地分野の計画づくりの方針の検討 ・ 「全体計画の中間取りまとめ（案）」の作成
平成 23 年度	・ 中南部都市圏跡地利用広域構想（案）との整合性 ・ 土地利用の実現性の検証 ・ 広域緑地（普天間公園等）の方針設定
平成 24 年度	・ 幹線道路網計画の検討 ・ 「全体計画の中間取りまとめ」（委員会案）の作成

□ 宜野湾市調査

調査	年度	検討内容
自然環境調査	平成 13 年度～	・ 環境基盤調査（湧水量、水収支） ・ 陸域生態系調査（鳥類・昆虫類） ・ 生活環境調査（大気質、水質、土壌、海域）等
文化財調査	平成 13 年度～	・ 文化財の分布・範囲確認調査の実施 ・ 埋蔵文化財包蔵地の中間報告等
合意形成調査	平成 14 年度～	・ 人材、場、組織づくり ・ 県市共同調査の情報提供、意見交換等

資料－４ 「沖縄 21 世紀ビジョン基本計画」の概要

駐留軍用地跡地の有効利用の推進

□ 早期の事業着手に向けた取組

- ・ 返還前から基地立入による文化財調査、自然環境調査等を実施し、跡地利用計画を策定
- ・ 事業に対する地権者等の合意形成
- ・ 公共公益施設用地等の確保に向けた返還前からの用地先行取得の実施

□ 駐留軍用地跡地の計画的な整備

- ・ 文化財や美しい風景・景観の復元、水・緑・生態系の保全回復を図り、世界に誇れる沖縄らしい風景づくり等

□ 跡地における産業振興及び国際交流・貢献拠点の形成

- ・ リゾートコンベンション関連産業、文化産業など、自立型経済の構築の原動力となる産業の集積と育成
- ・ 学術、文化、平和、人材育成等の分野における国際交流や貢献活動の拠点形成

□ 返還跡地国家プロジェクトの導入

- ・ 国営大規模公園の整備や中部縦貫道路（仮称）、宜野湾横断道路（仮称）など跡地を活用した骨格的な道路網の整備、鉄軌道を含む新たな公共交通システム、国際的な交流・貢献拠点の核となる高次都市機能の導入等を返還跡地国家プロジェクトとして国に求めるとともに、実現に向けた取組を促進

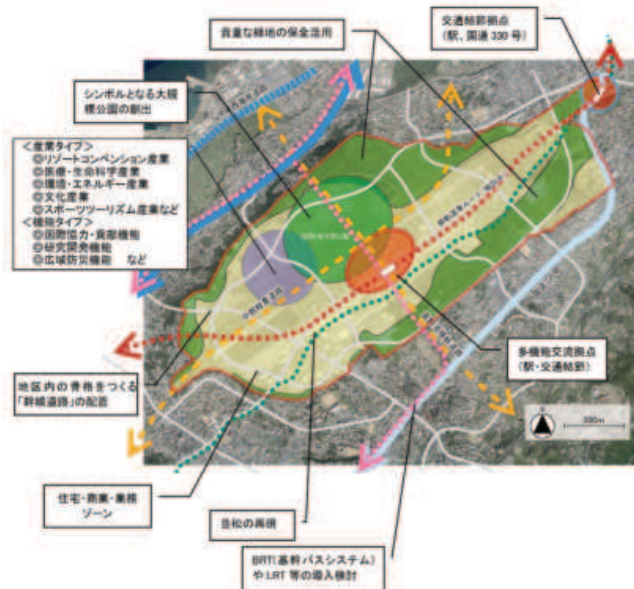
資料－５ 「中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想」の概要

□ 跡地利用の全体コンセプト

- ・ 沖縄全体の発展につなげる 100 万都市の形成
 - ― 沖縄振興拠点地区の形成による自立経済の構築
 - ― 跡地活用による幹線道路の整備、公共交通ネットワークの構築
 - ― 自然環境と歴史文化の保全・再生による豊かな都市環境の形成

□ 普天間飛行場の整備コンセプト

- ・ 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



資料－6 「沖縄県における駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用の推進に関する特別措置法」
(跡地利用推進法) の概要

駐留軍用地跡地の有効利用の推進

□ 基本理念の明記

- ・ 法律の理念を新たに規定。
 - ① 沖縄の自立的発展及び豊かな生活環境の創造のための基盤としての跡地の有効かつ適切な利用の推進
 - ② 国は、国の責任を踏まえ、跡地利用を主体的に推進
 - ③ 跡地の返還を受けた所有者等の生活の安定への配慮

□ 返還実施計画にもとづく支障除去措置

- ・ 国は、返還が合意された駐留軍用地の区域の全部について、返還実施計画を定め、当該計画に基づき所有者等に土地を引き渡す前に、土壤汚染・不発弾の除去等の支障除去措置を講ずる

□ 拠点返還地の指定

- ・ 従来の大規模跡地及び特定跡地の区分を廃し、「拠点返還地」に一本化。
- ・ 返還前に内閣総理大臣が拠点返還地（5ha 以上）を指定
- ・ 200ha 以上の拠点返還地に、国の取組方針策定を義務づけ
- ・ 200ha 未満の拠点返還地は跡地利用推進協議会における協議により国は取組方針を策定することができることを規定

□ 駐留軍用地への立入りのあっせんに係る国の義務

- ・ あっせんの申請を受けた場合の国によるあっせんを義務化
- ・ 申請者の求めがあった場合にあっせん状況を通知

□ 駐留軍用地内の土地の先行取得制度の創設

- ・ 返還前に、内閣総理大臣が特定駐留軍用地を指定
- ・ 地方公共団体又は土地公社による特定駐留軍用地内の土地の取得を円滑に進めるための措置を規定
 - ※この制度に基づき土地が買い取られる場合の譲渡所得については、5000 万円の特別控除の対象となる

□ 給付金の支給

- ・ 給付金支給の始期を、従来の「返還日の翌日から3年間」を「引き渡し日の翌日から3年間」に変更
- ・ 給付金支給終了後の特定跡地給付金・大規模跡地給付金については区分を廃止し、「特定給付金」に一本化
- ・ 特定給付金の支給期間の限度は、土地の使用又は収益が可能となると見込まれる時期を勘案して政令で定めることを規定

□ 駐留軍用地跡地利用推進協議会

- ・ 沖縄担当大臣、沖縄県知事、関係市町村の長等により構成される跡地利用推進協議会を設置

I 跡地利用の目標と実現に向けた取組

- I では、「基本方針」の「跡地利用の目標」、「跡地利用の基本姿勢」及び「跡地利用の促進に向けた戦略的な取り組み」をもとに、その後に策定された広域計画を反映するとともに、「跡地利用の基本姿勢」と「跡地利用の促進に向けた戦略的な取り組み」を「跡地利用の実現に向けた取組」として再構成している。

1. 跡地利用の目標

1) 新たな沖縄の振興拠点の形成

「沖縄 21 世紀ビジョン基本計画」や「広域構想」の実現に向けて、普天間飛行場の跡地に期待される施策を導入し、新たな沖縄の振興拠点を形成

- ① **新たな機能の導入に向けた受け皿整備**
 - ・ 普天間飛行場の跡地においては、「広域構想」に位置づけられている「振興拠点地区の形成による自立経済の構築」等に向けて、広大な空間における優れた環境づくりやまとまりある用地供給の可能性を活かして、県内外からの新たな機能の導入に向けた基幹産業等の集積拠点や新たな振興拠点にふさわしい受け皿を整備
- ② **跡地利用と連携した広域的な都市基盤の再編・強化**
 - ・ 普天間飛行場の跡地においては、中南部都市圏の中央に位置する広大な空間を活かして、大規模な緑地空間を整備するとともに、中南部都市圏の軸状の発展を支える広域的な交通網を再編

2) 宜野湾市の新しい都市像を実現

跡地利用と周辺市街地整備の連携により、長期の基地使用に起因する都市問題の解決や新たな施策の導入により、次世代に継承する新しい都市像を実現

- ① **跡地利用による都市構造の再編**
 - ・ 跡地においては、都市構造の歪の解消に向けて、広域交通網の導入とあわせた交通網の再編や宜野湾市の新しい都心となる都市拠点の形成に取り組み、宜野湾市都市計画マスタープラン」が目標としている宜野湾市の将来都市像を実現
- ② **跡地利用と連携した周辺市街地の改善**
 - ・ 周辺市街地においては、基盤未整備の市街地が多く、緑が不足する等の課題も抱えているため、跡地のまちづくりにあたっては、周辺市街地の改善と連携した取組を導入し、跡地と周辺市街地を一体として、将来都市像を実現

3) 地権者による土地活用を実現

基地使用により損なわれた地域特有の自然・歴史環境の再生に取り組み、接收後の社会経済状況の変化にも対応した新たな土地活用を実現

- ① **地域特有の自然・歴史環境の再生**
 - ・ 基地接收により損なわれた、旧集落等の生活空間、社会的な営み、原風景となる自然・歴史環境を、地権者や地域住民にとっての貴重な共有財産として再生
- ② **新たな土地活用の実現**
 - ・ 長期にわたる接收期間中に、跡地が置かれている社会経済状況が変化しているため、地権者の意向を重視した新たな土地活用を実現

- 1. では、「基本方針」にもとづき、「跡地利用の目標」を三つ掲げて、その後に策定された広域計画を反映するとともに、目標とする内容の具体化を図っている。
- 1) においては、「振興拠点の形成」を目標としている背景として、普天間飛行場が広大な空間を有していることにより、「広域構想」（資料－5）の「振興拠点地区の形成」にふさわしい環境づくりやまとまりある用地供給の可能性が高いと見られることや中南部都市圏の都市構造の要となる位置を占めており、跡地利用による広域的な緑地空間や交通網の整備が期待されることに着目しており、①（受け皿整備）では、振興拠点の形成に向けた用地供給に取り組むこと、②（都市基盤の再編・強化）では、大規模な緑地空間の整備や広域的な交通網の再編に取り組むことを具体的な目標として掲げている。

- **２）**においては、「新しい都市像の実現」を目標とするのは、「宜野湾市都市計画マスタープラン」（資料－７）において、普天間飛行場の接收が宜野湾市のまちづくりに及ぼしてきた多大な影響から脱却するために、跡地利用による新しい都市像の実現を目指していることによるものであり、①（都市構造の再編）では、広域交通網の導入や新しい都心となる都市拠点の形成に取り組むこと、②（周辺市街地の改善）では、跡地利用と連携させて周辺市街地の改善に取り組むことを具体的な目標として掲げている。
- **３）**においては、「地権者による土地活用の実現」にあたって、普天間飛行場では長期にわたって地権者の生活基盤となる土地利用が制限されてきたことにとどまらず、地域における自然・歴史環境が損なわれてきたことにも着目することが重要と考え、①（自然・歴史環境の再生）では、地権者による土地活用にあたっては、地域の共有財産となる地域特性の再生に配慮すること、②（新たな土地活用）では、普天間飛行場の区域は、接收前は多くは農地であったが、地権者意向（資料－８）や広域計画にもとづき、「基本方針」では都市的土地利用への転換を方針としており、これからの時代にふさわしい新たな土地活用を通じて、地権者の生活基盤を築いていくことを目標として掲げている。

２．跡地利用の実現に向けた取組

１）沖縄振興に向けた新たな需要の開拓

沖縄県や中南部都市圏の発展に向けて、県内外から跡地利用に参加する開発事業者や立地企業・来住者を募り、沖縄振興に向けた新たな需要を開拓

① 需要の開拓に向けた情報発信

- ・ 跡地におけるまちづくりの目標を実現するためには、沖縄振興に向けて県内外からの新たな需要の開拓を重視する必要があり、跡地利用への参加を呼びかけるための情報発信を促進

② 跡地利用参加者との協働の促進

- ・ 沖縄振興に資する跡地利用に参加する開発事業者や立地企業・来住者を募り、開発事業者には、情報収集力、企画力による新たな需要の開拓に期待し、立地企業・来住者には、計画づくりの段階から参加を呼びかけ、立地意向を醸成し、新たな需要を開拓

２）世界に誇れる優れた環境の創造

跡地や周辺市街地の自然・歴史特性を活かして、緑豊かなまちづくりや持続可能な世界に誇れる環境づくりに挑戦

① 豊かな緑地空間の確保による「緑の中のまちづくり」

- ・ 広大な空間を活かした「緑の中のまちづくり」を目標として、跡地や周辺市街地（大山湿地、西側斜面緑地等）における緑地整備水準の確保や緑の豊かさを見せる演出により、観光リゾートや知的生産の場にふさわしい優れた環境を創造し、跡地への立地意欲を喚起

② 地球規模の環境問題等に取り組む先進性をアピール

- ・ 地球規模の環境問題等を課題として、低炭素化、ゼロエミッション、省エネルギー等に取り組み、その成果を産業振興や国際貢献に活用し、跡地利用に参加する立地企業・来住者等に対して跡地のまちづくりの先進性をアピール

３）機能誘致等と土地活用の促進に向けた計画的な用地供給

計画的な用地供給により、跡地利用の目標の実現に向けた機能誘致の促進や産業等の創出に取り組み、地権者用地の土地活用を促進

① 機能誘致の促進等に向けたまとまりある用地の供給

- ・ 跡地利用の目標の実現に向けた機能誘致の促進や産業等の創出に取り組み、大規模な用地を求める観光リゾート施設や研究施設等の誘致、魅力的な集客拠点や特色ある住宅地の一体開発等に必要まとまりある用地を計画的に供給

② 地権者の協働による地権者用地の土地活用の促進

- ・ 地権者の協働による土地の共同利用や共同開発等に取り組み、地権者用地の個別利用によっては供給できない用地を取りまとめ、機能誘致を促進することにより、地権者の土地活用を促進

- **２．**では、「基本方針」において、「跡地利用の基本方向」として示されている「跡地利用の基本姿勢」と「跡地利用の戦略的な取り組み」を合体・再編して、「跡地利用の目標」を実現する上でとくに重要な取組を三つとり上げている。
- **１）（新たな需要の開拓）**は、「振興拠点の形成」をはじめとして、「跡地利用の目標」としているまちづくりを実現するためには、地権者が利用する住宅等を除くと、県内外からの新たな機能誘致が不可欠と考えられるため、①**（情報発信）**では、これまでは限られた範囲にしか届けられていなかった普天間飛行場の跡地利用に関する情報を、広く県内外に発信することが、需要開拓の第一歩として重要であること、②**（跡地利用参加者との協働）**では、「情報発信」を通じて跡地利用への関心を高めた開発事業者、立地企業、来住者等に対しては、計画づくりの段階から跡地利用への参画を求め、進出する側と受け入れる側の意向調整に向けた取組を進め、確実な立地に結びつけることが重要であることを示している。
- **２）（優れた環境の創造）**は、新たに誘致する機能の中には、観光リゾート機能等、国際的な評価が重視されるものも多いため、世界に誇れる環境づくりに挑戦することが重要と考えて取り上げており、①**（緑の中のまちづくり）**では、普天間飛行場の跡地の広大な空間や自然・歴史特性を活かして緑の豊かさを演出し、観光リゾートや知的生産の場としての評価を高めること、②**（地球規模の環境問題との取組）**では、地球規模の環境問題への取組が、国、企業、個人の「使命」として意識されるようになってきているため、跡地利用にあたっては、環境問題への取組の先進性を立地企業や来住者にアピールしていくことが重要であることを示している。
- **３）（計画的な用地供給）**では、新たな機能の誘致には、立地機能が必要とする用地を円滑に供給することが不可欠と考えられるため、①**（まとまりある用地供給）**では、大規模敷地を求める施設の立地や一体的な計画にもとづく集団的な施設立地に対応するために、まとまりある用地の計画的な供給に取り組むこと、②**（地権者の協働）**では、地権者の用地所有規模から見て、地権者用地の個別利用によっては、立地機能に対するまとまりある用地供給ができず、地権者の土地活用にもつながらないことから、地権者の協働による土地の共同利用や共同開発等に取り組むことが重要であることを示している。

資料－７ 「宜野湾市都市計画マスタープラン」の概要

□ まちづくりのテーマ

- ・ 基地跡地利用を契機としたまちづくり
- ・ 都市構造の転換等による快適な都市空間づくり
- ・ 水と緑に輝くねたてのまちづくり
- ・ 新たな産業経済振興
- ・ 新しい時代の環境配慮型まちづくり

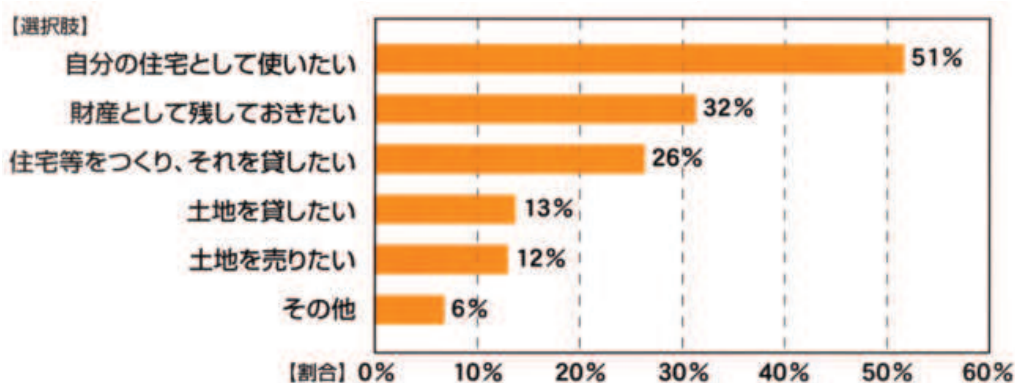
□ 全体構想図



資料－８ 「地権者土地活用意向調査」の概要

○「基本方針」では、策定に先立ち実施した地権者意向調査の結果（都市的土地利用としての土地活用を希望する地権者が多かった）などを踏まえ、土地利用方針を定めた。

土地活用意向



出典：地権者意向調査（平成 15 年度 宜野湾市）
 ※複数回答のため、合計は 100% にならない

Ⅱ 計画づくりの方針

- Ⅱでは、「基本方針」の「跡地利用に関する分野別の方針」にもとづき、その後に策定された広域計画やこれまでの調査成果を反映して、今後の計画づくりの方向を示した「計画づくりの方針」を取りまとめている。

Ⅱ－１ 環境づくりの方針

- Ⅱ－１においては、跡地利用を絶好の機会として捉え、沖縄の振興の場としてふさわしい「21世紀発」の「先進的な環境づくり」と地域の自然・歴史特性を活かし、後世に伝えていく「地域特有の環境づくり」の二つを重視して、方針を取りまとめている。
- なお、「環境づくりの方針」は、計画づくりの重要な柱であり、各分野の計画に反映するため、「基本方針」とは分野別の順序を変更して、「環境づくりの方針」を先頭に据えている。

1. 沖縄振興に向けた環境づくり

沖縄振興に向けた環境づくりは、緑の豊かさや環境技術を新たに創り出していくことであり、跡地利用の重要な役割と受け止め、その成果を次世代に継承

1) 沖縄振興の舞台となる「緑の中のまちづくり」

跡地の大規模空間を活かした緑地整備の目標の達成や優れた環境づくりによる跡地利用の促進を目標として、沖縄振興の舞台となる「緑の中のまちづくり」を展開

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
- ・ 今後、地権者との合意形成を踏まえて、「施設緑地」と「地域制緑地」（地区計画、風致地区等）による緑化を検討し、土地利用や都市基盤整備（道路、公園）等に関する計画に反映

② これまでにない「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
- ・ 今後、「緑の豊かさ」を印象づけるための計画手法を検討し、緑地整備に関連する土地利用や都市基盤整備等に関する計画に反映

2) 環境の豊かさが持続するまちづくり

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

① 低炭素化や資源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

② 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

- 1. では、「先進的な環境づくり」に向けて、「緑の中のまちづくり」と「地球規模の環境問題への対応」に関する方針を取りまとめている。

- **1) (緑の中のまちづくり)** では、跡地の大規模空間を活かして、広域における緑地整備水準を高めることと県内外からの機能誘致に向けた沖縄振興の舞台としてふさわしい緑を演出することを目標として、① **(「緑」の整備水準)** では、「沖縄県広域緑地計画」(資料―9)や「緑の美ら島づくり行動計画」(資料―10)に示されている「市街地面積の30%以上の緑地の確保」(資料―11)を最低基準として、大規模な空間を活かした最大限の緑化を目標とすることとし、今後の計画づくりに反映していくこと、② **(「緑の豊かさ」を見せる計画)** では、沖縄振興の舞台にふさわしい魅力づけのためには、緑の量の確保とあわせて、これまでにない「緑の豊かさ」を演出するために、緑地の配置等に特段の工夫を行うことを方針としている。
- **2) (環境の豊かさが持続するまちづくり)** では、地球規模の環境問題の克服に向けて 21 世紀のまちづくりが共有すべき課題に対応することにより、跡地における環境の豊かさを持続させるとともに、産業振興や国際貢献につなげることを重視しており、① **(先進的な取組の導入)** では、跡地においては、低炭素化、省資源型のまちづくりに取り組むこと、② **(総合的な研究の推進)** では、そのためには、跡地を先進的なモデル地域とした総合的な研究に取り組んでいくことを方針としている。

2. 地域の特性を活かした環境づくり

地域の特性を共有財産として次世代に継承することを目標として、跡地を含む一帯の自然・歴史特性を活かした環境づくりを推進

1) まとまりある樹林地の保全・整備

多様な生物と共生するまちづくりや特色ある地域景観の保全に向けて、まとまりある樹林地等を保全・整備

① 生態系ネットワークの形成に向けた既存樹林地の保全

- ・ 跡地においては、多様な生物との共生を目指した生態系ネットワークの形成を目標として、その中核となる御嶽林等の既存樹林地を保全
- ・ 今後、基地内の立ち入り調査とあわせて、保全・整備すべき樹林地の区域や生態系ネットワーク形成の具体的な手法等に関する検討を行い、公園、道路緑化、敷地内緑化等に関する計画に反映

② 跡地の内外にまたがる西側斜面緑地の保全・整備

- ・ 西側斜面緑地は、「緑の美ら島づくり行動計画(平成24年3月)」における生物の生息・生育環境を保全する「緑の回廊ゾーン」としての位置づけに配慮するとともに、特色ある地域景観の保全に向けて、跡地の内外にまたがる区域を一体的に保全・整備
- ・ 今後、基地内の立ち入り調査とあわせて、保全・整備すべき区域や手法に関する検討を行い、跡地では公園緑地や敷地内緑化に関する計画に反映し、周辺市街地では地域制緑地等の計画に反映

2) 地域特有の水循環の保全・活用

地域特有の水循環が育んできた農業(田芋)、水生生物の生息・生育環境、民俗文化等を次世代に継承するために、雨水地下浸透の促進により地下水を保全・活用

① 雨水地下浸透の促進による湧水量の維持

- ・ 跡地においては、地域に特有の上流部から下流部の湧水群、大山湿地、喜友名泉(チュンナガー)等が一体となった水循環の保全を目標として、湧水量の維持に向けて雨水地下浸透を促進
- ・ 今後、これまでの調査成果と返還後の情報収集にもとづき、跡地における地下水涵養の仕組みの解明とあわせて水収支シミュレーション等にもとづき、雨水地下浸透の計画目標を設定し、雨水排水施設や土地利用誘導(敷地内浸透)に関する計画に反映

② 地下水の水質の維持・改善

- ・ 地下水の水質の維持・改善を目標として、跡地利用にともなう汚染水の地下浸透を防止するとともに、周辺市街地から跡地に流入する小河川や排水路の水質を改善
- ・ 今後、跡地における地下水汚染の防止や跡地に流入する小河川や排水路の水質改善方策等の検討を行い、周辺市街地における水質改善に向けた計画に反映

③ 跡地における地下水等の循環利用

- ・ 跡地においては、緑と水の環境づくりを目標として、地下水や雨水地下浸透施設の貯留水を循環利用し、跡地内の公園の灌水や水面の創出、冷熱の供給等に活用
- ・ 今後、雨水地下浸透の計画目標の設定とあわせて、利用後は再び地下浸透させる循環利用の可能性に関する検討を行い、雨水排水施設や公園等に関する計画に反映

3) 地下空洞への対応と保全・活用

琉球石灰岩地層の地下空洞については、跡地利用の安全の確保や地域資源としての活用を目標として、今後、位置や形状の情報収集を行った上で保全・活用

① 地下空洞上部における土地利用の安全の確保

- ・ 地下空洞上部における建築物敷地等としての安全の確保に取り組むことを方針として取りまとめ
- ・ 今後、地下空洞調査を実施し、地耐力が不足する区域を確認し、安全対策について検討を行い、土地利用誘導（建物敷地の利用制限等）に関する計画に反映

② 地域特有の資源としての地下空洞の保全・活用

- ・ 地域固有の資源としての価値の評価をもとに地下空洞の保全・活用に取り組むことを方針として取りまとめ
- ・ 今後、地下空洞の所在を確認し、資源として活用する可能性や地下構造物（トンネル等）による影響等に関する検討を行い、資源の活用や地下構造物の制約等に関する計画に反映

4) 「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
- ・ 今後、「並松街道」と「旧集落」の再生に向けた計画づくりや区域に取り込む遺跡の選定等とあわせて、区域設定、風景づくりの演出等に向けた検討を行い、景観形成の誘導や回遊ルート等に関する計画に反映

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
- ・ 今後、試掘・確認調査等にもとづき、現状保存の対象とする遺跡を選定した上で、適切な保存・整備・管理、研究・教育活動の場としての活用、歴史を感じる風景づくりの方向等を検討し、緑地空間や教育・文化施設等に関する計画に反映

- 2. では、次世代に継承していくことを目標として、「地域特有の環境づくり」に向けた方針を取りまとめている。
- 1) (樹林地の保全・整備) では、普天間飛行場内の既存樹林地（参考資料—1）を対象として、多様な生物との共生とこれまでに大事にされてきた地域景観の保全を目標として、①（生態系ネットワークの形成）では、跡地において生態系ネットワークの中核として機能している既存樹林地を今後の立ち入り調査により選定し、保全すること、②（西側斜面緑地の保全）では、跡地の内外にまたがり、「緑の美ら島づくり行動計画」において「緑の回廊ゾーン」（資料—10）として位置づけられ、海側からの特色ある地域景観を形成している斜面緑地を保全することを方針としている。
- 2) (水循環の保全・活用) では、普天間飛行場の大部分が琉球石灰岩層で覆われ、豊富な地下水が、特色ある農業、生物の生息・生育環境、民俗文化を育んできているが（資料—12、参考資料—1）、跡地利用が地下水の量・質に悪影響を及ぼすことが懸念されるため、地下水涵養のしくみ（資料—13）を明らかにした上で、特色ある水循環を次世代に継承し、産業や生活に活かしていくことを目標として、①（湧水量の維持）では、跡地の都市的利用にともなう雨水排水施設の整備により、雨水の地区外流出量が増大し、地下水湧水量が減少することが予想されるため、地下水涵養のために雨水の地下浸透を促す特段の方策を導入すること、②（水質の維持・改善）では、現在でも上流部からの排水による地下水の水質の悪化が見られるため、周辺市街地から跡地に流入する小河川や排水路の水質を浄化すること、③（地下水等の循環利用）では、地下水や雨水地下浸透施設の貯留水を循環利用する方策を講じ、「緑と水の環境づくり」に活用することを方針としている。
- 3) (地下空洞への対応) では、普天間飛行場には多くの地下空洞が発達しており（参考資料—1）、地下空洞の特性として、「崩壊の危険性」と「資源としての価値」の両面に着目することとし、①（土地利用の安全性の確保）では、今後の地下空洞調査の結果を踏まえて土地利用制限や地盤改良等の安全対策を講じること、②（資源としての保全・活用）では、大規模な鍾乳洞等については、今後の地下空洞調査の結果を踏まえて、観光資源や教育資源としての活用を図ることを方針としている。

- 4) **(歴史が見えるまちづくり)** においては、近世以降、「宜野湾（間切）」の暮らしの中心となってきた「並松街道」沿いの集落群をはじめとして、今後新たに確認される歴史的資源（参考資料―1）とあわせて、跡地の風景づくりに活かすことを目標として、①**(歴史まちづくりゾーン)**では、「並松街道」と「旧集落」を含む一帯を「(仮) 歴史まちづくりゾーン」として一体的な風景づくりに取り組むこと、②**(遺跡の現状保全との連携)**では、今後の試掘・確認調査をまって、現状保存の対象とする遺跡を選定し、歴史を感じる風景づくりに活かしていくことを方針としている。

- 計画期間
 - ・平成 12 年度から平成 32 年度の概ね 20 年間
- 基本理念
 - ・持続発展的な県土の形成と交流文化の舞台をつくる緑地回廊の形成を目指して
- 緑の将来像
 - ・3つの緑で構成

```

        graph LR
          A[都市の緑] --> B[拠点緑地  
《概ね10ha以上の広域的な  
規模をもつ都市公園、緑地》]
          A --> C[環境緑地帯  
《骨格となる緑地、丘陵・斜面  
の灌林地、水辺の緑】]
          A --> D[緑化軸・緑の地域  
《拠点緑地や環境緑地等をつなぐ幹線道路、河川、  
海岸の緑化軸・市街地の緑、農地の緑】]
          B --> E(緑の将来像)
          C --> E
          D --> F(緑の回廊の形成)
          
```

- ・沖縄の緑の特性を活かした「緑の回廊」を形成

- ・普天間跡地に根幹的な都市公園（広域公園）を配置
 - 文化（沖縄文化の発信と交流の促進）をテーマとして、規模は100ha以上を目標

資料－10 「緑の美ら島づくり行動計画」の概要

■ 基本計画

□ 計画期間

- ・平成 24 年度から平成 43 年度までの 20 年間

□ 基本理念

- ・「緑の美ら島」の創生を目指して

□ 施策の展開（駐留軍用地跡地の緑地の保全・創出にかかる事項）

- ・面的な緑の確保
- ・周辺環境への考慮
- ・特色ある自然の保全と活用
- ・生物多様性を保持する緑地ネットワーク拠点の形成
- ・大規模公園の整備
- ・宅地内の緑化やオープンスペースの確保

■ 行動計画

□ 保全および緑化の方針

- ・土地本来の緑の保護・保全・再生
（沖縄固有の生物多様性の保全と、自然景観を守り育てる）
- ・緑の回廊の創出
（生物多様性の保全の視点から、沖縄固有の生き物の生息環境を向上）
- ・歴史と文化に根ざし、地域振興に配慮した緑の保護・保全・再生・創出
（歴史と文化に根ざし、観光等の地域振興に配慮した緑の風景と機能を守り、育てる）
- ・侵略的外来種による被害の予防（生態系への被害を予防）

□ 管理目標別ゾーニング（普天間飛行場に関連する部分）

- ・県土レベルの「緑の回廊ゾーン」
- ・「身近な緑地環境や森林緑地環境を積極的に再生・創出する必要性が高いゾーン」

資料－11 「緑地の定義」

□ 「沖縄県広域緑地計画」

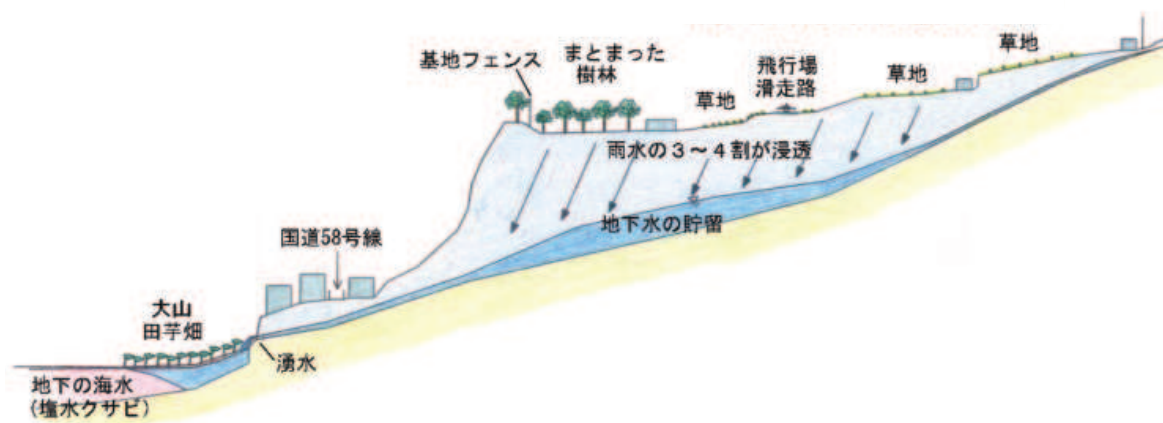
- ・沖縄県広域緑地計画で対象とする「緑地」は、「施設緑地」と「地域制緑地」に分類される。
- ・施設緑地とは、都市公園と都市公園以外の公共施設緑地、民間施設緑地のことで、施設整備を通じて供用・管理される。
- ・地域制緑地とは、風致地区、自然環境保全地域等の指定を行うことにより対象地域の土地利用が制限（主として改変行為を規制）された区域のことで、その指定により区域内の緑地の持続性の担保が図られる。

□ 「緑の美ら島づくり行動計画」

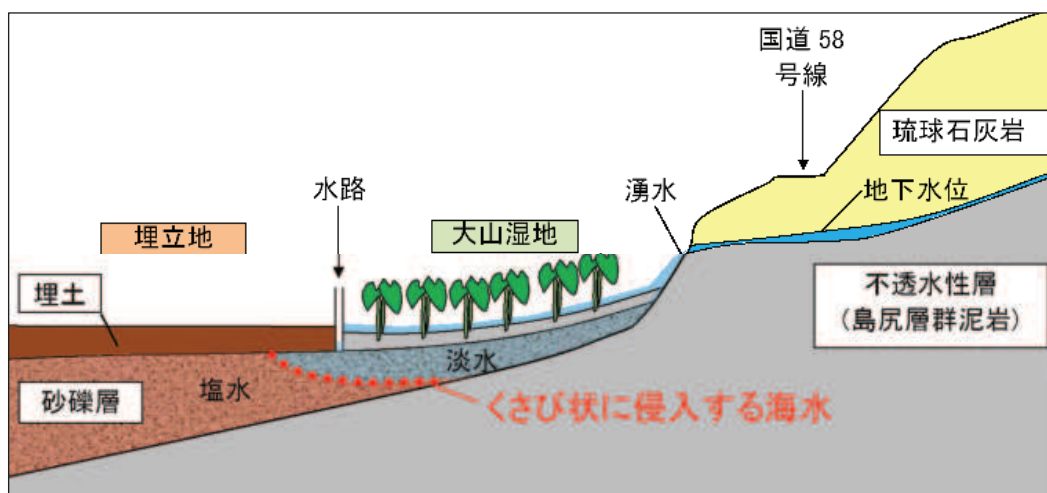
- ・沖縄県における緑地面積の目標は、「沖縄県広域緑地計画」に基づき、将来市街地の緑被地率 30%以上を確保することとしています。この緑被地には、都市公園の施設や舗装面、生産緑地、草地、低木地、屋上緑化用地等が含まれています。

資料－12 「普天間飛行場の地下水涵養機構」

現状
(普天間飛行場の約7割が樹林で覆われている)



地下水による海水侵入の防止
(大山湿地の塩水化を防ぎ、多様な生物の生息・生育環境が形成されている)



資料－13 地下水涵養の仕組み（琉球大学教授 黒田氏との意見交換会の記録）

- ・ 普天間飛行場では現在 30～35%が地下浸透していると想定され、返還後のまちづくりでは地下浸透 20%を目標とするのが良いのではないか。
- ・ 地下水の量がトータルで変わらなければ良いわけではなく、一気に流れるか、コンスタントに浸透するかでは違う。
- ・ 雨水を一気に鍾乳洞に流すことは良くない。鍾乳洞に雨水を浸透させても一気に流れるだけで、地下水位を上げることにはならない。鍾乳洞を流れる水は川の水と同じ。
- ・ 鍾乳洞で地下水を保持するために、出口に地下ダムを設け、水が浸透する環境をつくる必要がある。
- ・ 地下水は面で流れており、跡地全体でゆっくり雨水を浸透させないと石灰岩のなかに水が貯留しない。学校や公園等の敷地内を芝生化し、地表で水を保持しながら徐々に地下浸透する環境が良い。

Ⅱ－２ 土地利用及び機能導入の方針

- Ⅱ－２では、「跡地利用の目標」を実現するために、跡地においてどのような土地利用を誘導していくのかについて、「多様な機能の複合」によるまちづくりを目標とすること、今後、「土地利用需要の開拓と並行」させつつ、計画内容の具体化に取り組んでいくことを方針として示している。

１．多様な機能の複合によるまちづくり

「しごと」と「くらし」の場が融合したまちづくりを目標とし、三つの土地利用ゾーン（振興拠点、都市拠点、居住）による複合的なまちづくりを推進

１）振興拠点ゾーンの形成

先進的な技術や多才な人材の誘致に向けて、優れた環境のもとに、沖縄振興の新たな舞台となる「創造と交流の場」の形成に向けたまちづくりを推進

① 沖縄振興に向けた基幹産業等の集積地形成

- ・ 沖縄県の新たな発展をリードする基幹産業等の集積地（リサーチパーク等）を形成することを目標として、広域構想に位置づけられている「リゾートコンベンション産業」、「医療・生命科学産業」、「環境・エネルギー産業」等を候補として県内外からの機能誘致の促進や産業等の創出に向けて、優れた環境づくりや交通条件の整備とあわせた受け皿を整備
- ・ 今後、県内外への呼びかけとあわせて機能誘致にかかる見通しの確保、西海岸コンベンションリゾート開発との連携等を検討した上で、振興拠点ゾーンに関する計画に反映

② 機能誘致の促進等に向けた中核施設の整備

- ・ 振興拠点ゾーンにおける県内外からの機能誘致の促進や産業等の創出を目標として、広域構想に位置づけられている基幹産業等の集積地形成の拠り所となる「国際協力・貢献」、「研究開発」等の中核施設を整備
- ・ 今後、中核施設の計画内容や行政と民間の協働等による整備・運営のあり方等に関する検討を行い、振興拠点ゾーンや中核施設等に関する計画に反映

２）都市拠点ゾーンの形成

複合的なまちづくりの原動力とするために、広域集客拠点、市民利用施設及び都心共同住宅等を集めて、宜野湾市の新しい都心形成を推進

① まちづくりの原動力となる広域集客拠点の形成

- ・ 宜野湾市の新しい都心形成においては、中南部都市圏の新しい集客拠点として力を蓄え、複合的なまちづくりの原動力とすることを目標として、新しい集客拠点の登場にふさわしい特色あるまちづくりを展開し、新しい交通網による集客力に期待する商業業務施設を誘致し、既存商業施設等との連携・共存のもとで県民や観光客が楽しめるまちづくりを推進
- ・ 今後、鉄軌道を含む新たな公共交通軸の計画づくりの進捗状況等を見ながら、都市拠点ゾーンのまちづくりに参加を希望する開発事業者や立地企業等から企画提案や進出意向等を募り、都市拠点ゾーンに関する計画に反映

② 市民の新しい生活拠点となる市民センターの整備

- ・ 市民の生活利便性の向上や市民意識の高揚を目標として、市庁舎を含む市民利用施設の移転・新設や交流の場となる市民広場の整備等により、市民の新しい生活拠点となる市民センター整備を推進
- ・ 今後、行政、教育・文化、医療・福祉等の分野の市民利用施設整備に関する将来計画を固め、市民センターの計画に反映

③ 都心の生活利便を享受する都心共同住宅の導入

- ・ ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりや商業業務施設等を下支えする「足元人口」の確保を目標として、都心の生活利便を享受する都心共同住宅を導入
- ・ 今後、都心共同住宅に対する来住者や開発事業者の意向を収集し、需要見通しを検討した上で、都市拠点ゾーンに関する計画に反映

３）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

① 多様なライフスタイルの実現に向けた住宅地開発

- ・ 住宅需要の縮小、リタイア世帯の増加、「生きがい」の多様化等が進展しつつある中で、多様なライフスタイルを求める来住者を誘致することを目標とし、ゆとりある敷地の供給、コミュニティづくり、緑豊かな環境づくり等を重視した住宅地開発を導入

- ・ 今後、ゆとりある居住環境、居心地がよいコミュニティ、省エネ・省資源の推進等をテーマとした住宅地開発や公園等と一体となった集合住宅等のあり方に関する検討を行い、来住者参加の計画づくりやモデルプランの活用等により、来住者の見通しを検討し、居住ゾーンに関する計画に反映

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
- ・ 今後、旧集落の地権者や新しい来住者を募り、今日の生活利便を確保しつつ、伝統的な集落空間の姿(区画割、屋敷林、街並み等)や民俗文化(綱引き、闘牛、エイサー等)の再生のあり方について検討を行い、居住ゾーンに関する計画に反映

4) その他の公益的な施設用地等の計画的な確保

まちづくりに必要な生活関連施設や墓地等の公益的な施設用地等については、今後、施設需要見通しを明らかにした上で計画的に確保

① 生活圏の再編とあわせた生活関連施設用地の確保

- ・ 小・中学校やコミュニティ施設用地については、跡地と周市街地にまたがる一体的な生活圏形成を目標として計画的に確保
- ・ 今後、跡地と周辺市街地による共用を視野に入れて、跡地と周辺市街地にまたがる学校区等の生活圏の再編に関する検討を行い、跡地が分担すべき施設用地の規模や位置を明らかにした上で計画的に確保

② 既存の墓の再配置とあわせた墓地用地の計画的な確保

- ・ 跡地内に所在する数多くの墓の再配置や跡地に期待されている共同墓地の整備を目標として墓地用地を計画的に確保
- ・ 今後、既存の墓地の使用者・所有地の意向にもとづく再配置のあり方に関する検討や新しい共同墓地整備に関する検討を行い、新しい墓地用地需要に応じて計画的に確保

- **1.** では、「跡地利用の目標」の実現に向けた新たな機能の導入にふさわしい土地利用の方向として、「しごと」と「くらし」の場が融合した複合的なまちづくりを目標とし、導入機能の性格に応じて、「振興拠点ゾーン」、「都市拠点ゾーン」及び「居住ゾーン」の三つの土地利用ゾーンの形成と公益的な施設用地の計画的な確保を方針として示している。
- 複合的なまちづくりを目標とするのは、普天間飛行場の広大な空間を活かして、これまでの跡地利用の中心となっていた住宅地や商業地等のほかに、基幹産業の集積地等を加えて、多様な機能を複合させることにより、都市的サービスの多様化・高度化を促す可能性や職住近接型のライフスタイルを実現する可能性等、立地企業や来住者にとっての魅力を高め、「新たな需要の開拓」を促進することを期待していることによる。
- **1) (振興拠点ゾーン)** では、「広域構想」(資料-5)に位置づけられている「振興拠点地区」を中心として、沖縄の振興に向けた基幹産業等の受け皿としてふさわしい優れた環境のまちづくりを目標として、①**(基幹産業等の集積地形成)**では、「跡地利用の実現に向けた取組」として位置づけられている「優れた環境の創造」と「計画的な用地供給」による機能集積地形成に取り組むこと、②**(中核施設の整備)**では、機能誘致の「呼び水」となる中核施設の整備に取り組むことを方針としている。
- **2) (都市拠点ゾーン)** では、複合的なまちづくりの原動力として、新たな立地企業や来住者にとっての拠り所となり、宜野湾市民の新しい生活拠点となる新しい都心を形成することを目指して、①**(広域集客拠点の形成)**では、新しい交通網による広域的な集客力に期待する商業業務施設等の誘致に向けて、新しい広域集客拠点をゼロから立ち上げるための特段の魅力づくりに取り組むこと、②**(市民センターの整備)**では、市域の中心において、これまでに市内に分散配置されている市民利用施設(資料-14)の集積地を形成することや市民の交流の場となる市民広場の整備に取り組むこと、③**(都心共同住宅)**では、新しい来住者に対するメニューの一つとするとともに、新しい都心における「足元人口の確保」や「人々の暮らしが見える親しみやすいまちづくり」により新しい都心の形成に寄与することを方針としている。
- **3) (居住ゾーン)** では、中南部都市圏における世帯増は縮小しつつあり(資料-15)、新規の住宅用地需要は小規模にとどまると考えられるため、跡地利用を契機として、県内外から新たな住宅用地需要を開拓していくために、来住者の意向の反映により時代の要請に応えていくことと地域の特性を活かして跡地のまちづくりの魅力を高めていくことを重視し、特

色ある住宅地開発を導入することを目標として、①（多様なライフスタイルの実現）では、これからの時代にふさわしい多様なライフスタイルを求める来住者の誘致に力点をおき、今後は来住者の参加による計画づくり等に取り組んでいくこと、②（「旧集落」の空間再生）では、「並松街道」に面する「旧集落」（宜野湾、神山、新城）において、「環境づくりの方針」としている「（仮）歴史まちづくりゾーン」の形成の一環として、歴史的な風景や民俗文化の再生に向けた住宅地開発に取り組んでいくことを方針としている。

- 4)（その他の公益的な施設用地）については、現段階では施設需要見通しが得られていない生活関連施設用地や墓地等を、今後の計画づくりとあわせて確保していくことを目標とし、①（生活関連施設用地）では、跡地と周辺市街地にまたがる一体的な生活圏形成に向けた計画づくりとあわせて学校用地等を確保すること、②（墓地用地）では、普天間飛行場内には、数多くの墓地が分布しているため（平成9年地籍調査では地目が「墓地」の土地が約20ha）、今後、再配置や共同化の方向を定めて、用地を確保することを方針としている。

2. 土地利用需要の開拓と並行した計画づくり

普天間飛行場の跡地においては、跡地利用の目標の実現に向けて、県内外から跡地利用希望者を募り、新たな需要を開拓し、計画づくりを推進

1) 地権者の協働による用地供給の促進

機能誘致に必要なまとまりある用地供給を目標として、引き続き、地権者の協働に向けた意向を醸成し、用地供給見通しを確保

① 地権者の協働に向けた意向醸成の促進

- ・ 跡地においては、まとまりある用地供給を目標として、地権者の協働による土地の共同利用等に取り組むこととし、「中間取りまとめ」では、十分な用地供給が実現されることを前提として計画づくりを推進
- ・ 今後、まとまりある用地供給により土地活用が促進される可能性や地権者の協働による用地供給のしくみ等について情報提供を行い、地権者の協働に向けた意向醸成を促進

② まとまりある用地供給見通しの確保

- ・ 今後、地権者の意向醸成に向けた取組を進め、地権者の協働による用地供給見通しを確保した上で、跡地利用希望者の最大の関心事であるまとまりある用地確保の可能性を提示し、県内外から跡地利用希望者を誘致

2) 機能誘致見通しの確保にもとづく計画づくり

「中間取りまとめ」や用地供給見通し等を県内外に情報発信し、跡地利用に参加する開発事業者や立地企業・来住者等を募り、機能誘致見通しを確保し、計画づくりに反映

① 跡地利用への参加を呼びかける情報発信

- ・ 跡地利用への参加を広く呼びかけるために、「中間取りまとめ」では、跡地のまちづくりの全体像をわかりやすく表わすことを目標として、「跡地利用の配置方針図」を作成
- ・ 今後、効果的な需要喚起につなげるための情報発信の時期、内容、主体、手法等に関する検討を行い、「中間取りまとめ」や用地供給可能性等を県内外に情報発信

② 機能誘致見通しの確保に向けた情報収集

- ・ 普天間飛行場においては、具体的な跡地利用情報が発信されていないことや返還時期が未定のため、今後、県内外への跡地利用情報の発信と並行して、跡地利用への参加を円滑に進めるためのルールづくり等に取り組み、県内外から開発事業者や立地企業・来住者等を募り、機能誘致見通しを検討した上で、土地利用ゾーンに関する計画に反映

- 2. では、「跡地利用の目標」の実現に向けて、今後、県内外から跡地利用希望者を募り、新たな需要を開拓し、計画づくりを進めることとしているため、「全体計画の中間取りまとめ」にあたっては、土地利用ゾーン毎の規模等は定めず、今後、用地供給や機能誘致の見通しの確保に向けた取り組みを進めていくことを方針としている。

- 跡地において土地利用ゾーン毎の規模等を定められないのは、返還済や返還予定が明らかにされている沖縄県内の跡地では、民間企業等から旺盛な立地意向（資料—16）が示されているのに対し、返還時期が未定の普天間飛行場等においては、例えば、振興拠点ゾーンや都

市拠点ゾーンを形成する導入機能について、立地機能サイドの意向を確認することが困難であり、また、居住ゾーンでは、中南部都市圏におけるこれまでの趨勢から見た用地需要は小規模に留まり、新たな需要開拓が不可欠となっているため、「跡地利用の目標」の実現に向けた土地利用の量的な見通しを見極めるためには、今後の情報発信とあわせた需要開拓の成果を踏まえる必要があると考えられることによる。

- **1) (地権者の協働による用地供給)** では、「跡地利用の目標」の実現に向けた機能導入にあたっては、大規模用地を求める施設や計画的な一体開発のためのまとまりある用地の供給が必要であるが（資料—17,18）、地権者用地の個別利用によっては対応できないため（資料—19）、地権者の協働による用地供給を目標とする必要があり、①（意向醸成の促進）では、「全体計画の中間取りまとめ」にあたっては、十分な用地供給が実現される場合を想定しているが、近年の地権者意向確認調査では、まとまりある用地供給に向けた意向醸成が不足しているため（資料—20）、今後、地権者の意向醸成に向けて取り組んでいくこと、②（用地供給見通しの確保）では、意向醸成をまっけて、土地の共同利用等によるまとまりある用地供給の見通しを見極め、それをもって、機能誘致を促進していくことを方針としている。
- **2) (機能誘致見通しにもとづく計画づくり)** では、普天間飛行場の跡地利用情報を県内外に広く情報発信し、機能誘致の見通しを確保し、土地利用計画等に反映することを目標とし、①（情報発信）では、「全体計画の中間取りまとめ」をもとに、跡地利用への参加を呼びかける効果的な情報発信を行うこと、②（情報収集）では、情報発信とあわせて、県内外からの開発事業者や立地企業・来住者等の参加意向を把握するための、提案公募や意向調査等に取り組むことを方針としている。

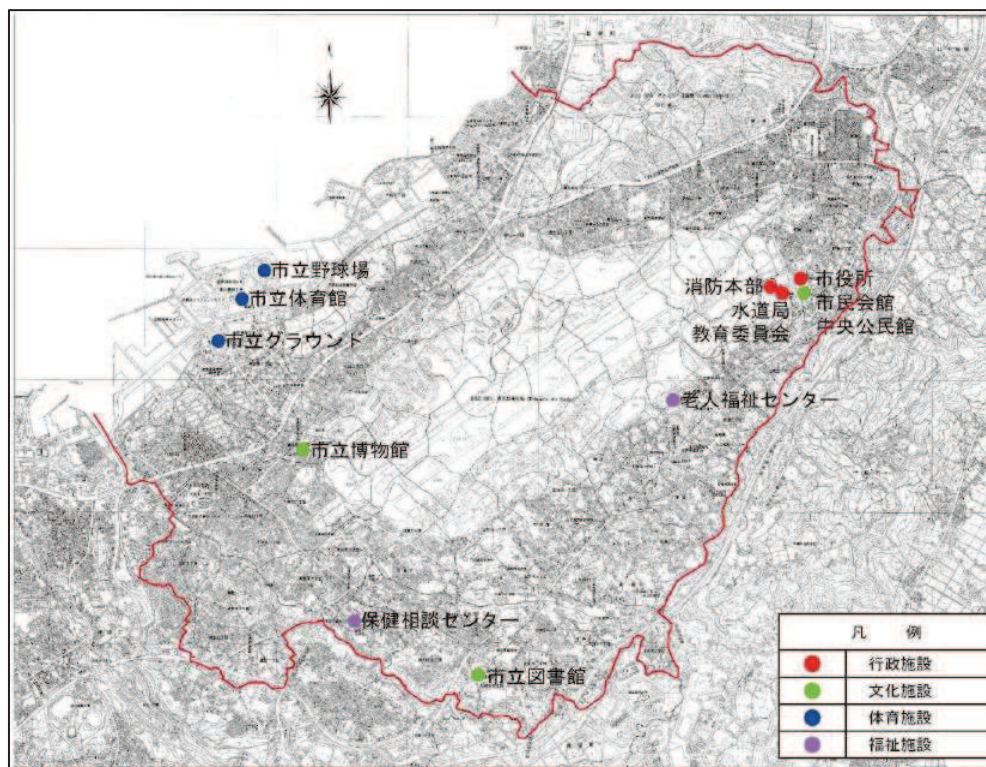
資料－14 市民利用施設の現況

表－宜野湾市の主要な公的施設の一覧（宜野湾市資料）

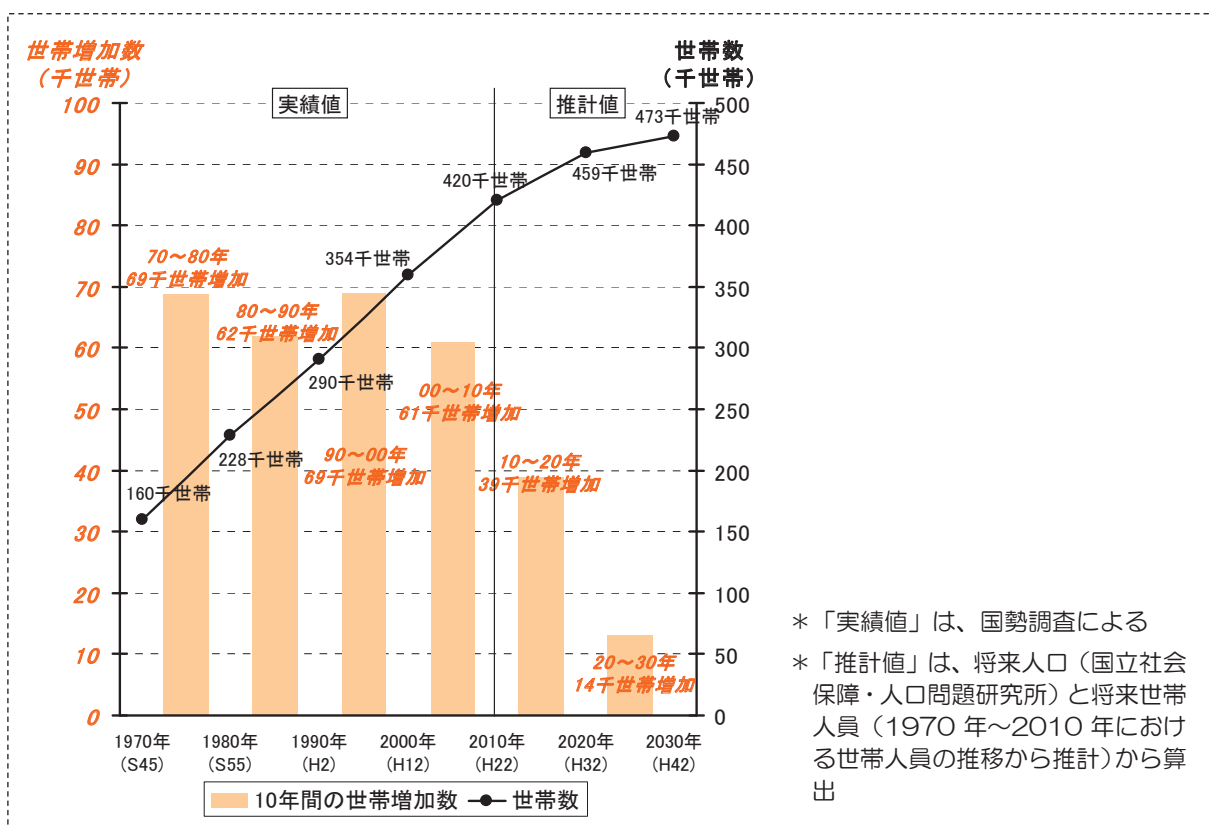
	名称	規模				築造年次	複合機能
		構造	階数	敷地面積	延べ床面積		
行政	市役所	鉄筋コンクリート造	地下1階 地上3階	18,503 ㎡	9,687 ㎡	昭和54年 平成14年増床	無
	水道局	鉄筋コンクリート造	2階 (内1階部)	1,822 ㎡	658 ㎡	昭和60年	無
	教育委員会	鉄筋コンクリート造	2階 (内2階部)	1,822 ㎡	658 ㎡	昭和60年	無
	消防本部	鉄筋コンクリート造	2階	3,226 ㎡	1,598 ㎡	昭和60年	無
文化	市民会館	鉄筋コンクリート造	3階	7,533 ㎡	5,999 ㎡	昭和57年	有(中央公民館)
	中央公民館	鉄筋コンクリート造	3階	市民体育館と同様	1,620 ㎡	昭和59年	有(市民会館)
	市立図書館	鉄筋コンクリート造	地下1階 地上2階	6,580 ㎡	4,887 ㎡	平成3年	無
	市立博物館	鉄筋コンクリート造	地下1階 地上2階	4,710 ㎡	1,999 ㎡	平成11年	無
体育	市立野球場	鉄筋コンクリート造	3階(*)	25,233 ㎡	1,153 ㎡	昭和62年	無
	市立グラウンド	鉄筋コンクリート造	2階(*)	31,003 ㎡	557 ㎡	昭和56年	無
	市立体育館	鉄筋コンクリート造	3階	152,032 ㎡ (海浜公園)	5,905 ㎡	昭和61年	無
福祉	保健相談センター	鉄筋コンクリート造	2階	2,900 ㎡	1,066 ㎡	昭和58年	無
	老人福祉センター	鉄筋コンクリート造	2階	4,800 ㎡	1,641 ㎡	平成元年	有(はごろも学習センター)

* スタンド部分の階数

図－宜野湾市の主要な公的施設の位置図



資料－１５ 中南部都市圏の世帯数の推移と将来推計



資料－１６ 沖縄県内の跡地における最近の機能立地動向

地区	跡地利用計画の概要	企業立地の動向
アワセゴルフ場	- 平成 22 年 7 月に約 46.8ha 返還 - 跡地利用計画では、以下の土地利用を想定 - 複合型商業交流施設地区 - 生活拠点施設地区（病院等） - 沿道・眺望地区（物販、飲食、オフィス等） - 集合住宅地区、戸建住宅地区	イオンモール（敷地面積約 18ha）が予定
恩納通信所	- 平成 7 年 11 月に約 63ha 返還 - 平成 25 年に「恩納通信所跡地リゾート計画（約 44.5ha）」を策定 - リゾートホテル（フォーシーズンズ） - 商業施設、観光農園、ホテル従業員育成施設、セカンドハウス等 - リゾート開発全体の完了は、平成 40 年を予定	ベルジャヤ沖縄ディベロップメント(株)（マレーシア）が土地を賃貸し、左記開発を実施
ギンバル訓練場	- 平成 23 年 7 月に約 60ha 返還 - 開発校区を 5 つに分け、以下を整備予定 5 つ星ホテル、スパリゾートホテル、戸建住宅、マンション、町特産の農林水産物販売を促進する複合大型商業施設、結婚式場、会議場、飲食店 等 - 投資総額約 600 億円、開発期間 12～15 年 - 約 800 人の雇用創出を予定	ディジャヤ・ランド・ディベロップメント社（マレーシア）が土地を賃貸※し、左記開発を実施 ※土地の賃貸借契約期間：100 年

出典：新聞報道等

資料－１７ 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OTT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IT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

出典：各施設のホームページ等

資料－１８ 那覇新都心部における敷地規模の分布

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	51
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
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

出典：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)

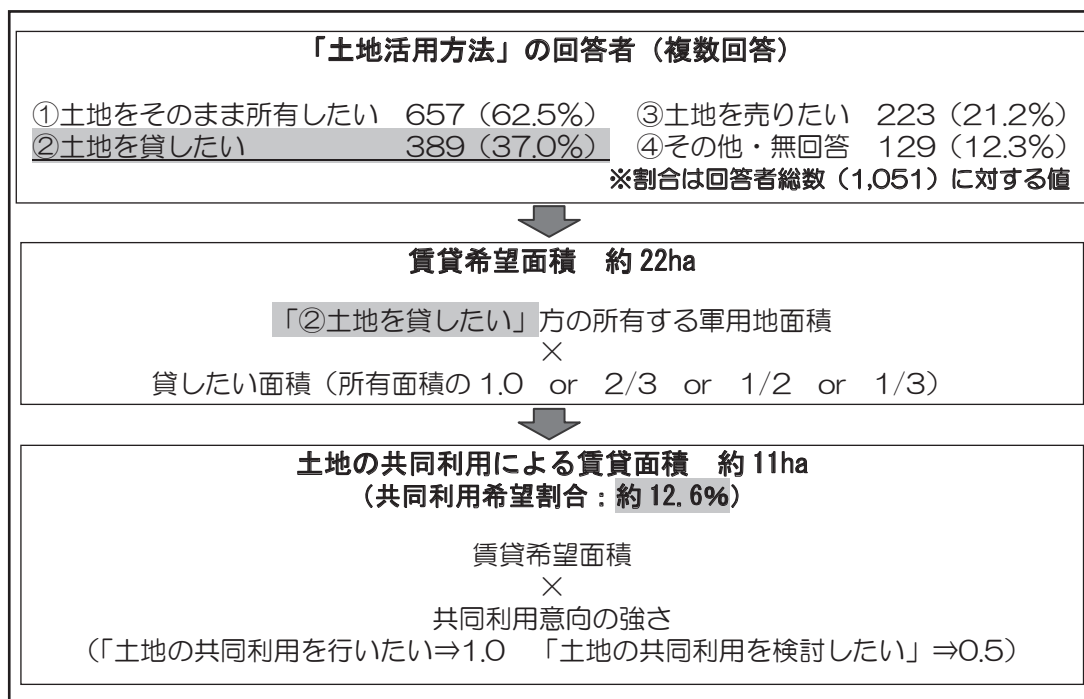
資料－１９ 地権者一人当たりの所有面積区分別の所有面積と地権者数*

面積区分	所有面積		地権者数	
	実数（ha）	割合（％）	人数（人）	割合（％）
～200㎡	4.5	1.1	381	12.1
200～ 500㎡	28.0	6.7	831	26.3
500～ 1000㎡	53.4	12.7	743	23.5
1000～ 2000㎡	88.7	21.2	625	19.8
2000～ 5000㎡	140.0	33.4	446	14.1
5000～10000㎡	80.0	19.1	119	3.8
10000～20000㎡	17.5	4.2	13	0.4
20000㎡～	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）

資料－２０ 土地の共同利用による土地賃貸面積の推計

□ 地権者意向確認調査（平成 24 年 2 月）の集計結果



□ 跡地全体での推計



Ⅱ－３ 都市基盤整備の方針

- Ⅱ－３では、「跡地利用の目標」の実現に向けた都市基盤整備のあり方について、「幹線道路の整備」、「鉄軌道を含む新たな公共交通軸の整備」、「緑地空間の整備」及び「供給処理・情報通信基盤の整備」の方針として示している。

１．幹線道路の整備

普天間飛行場の跡地では、跡地利用を契機とした都市構造の再編と跡地利用に必要な条件整備を目標として、幹線道路網の整備を推進

１）上位計画にもとづく広域的な幹線道路の整備

「沖縄県総合交通体系基本計画（平成 24 年 7 月、沖縄県）」、「中南部都市圏都市交通マスタープラン（平成 21 年 3 月、沖縄県）」等に位置づけられている広域的な幹線道路として「中部縦貫道路」と「宜野湾横断道路」を整備

①「中部縦貫道路」の整備

- ・ 「中部縦貫道路」は、中南部都市圏の縦貫方向の交通機能の強化と跡地や周辺市街地等の沿道のまちづくりとの共生を目標として、主要幹線道路の機能を備えた道路構造と跡地内を南北に縦貫するルートで導入することを想定
- ・ 今後、広域における計画づくりと連携して、宜野湾市の幹線道路網との結節のあり方、跡地や周辺市街地の市街地環境に及ぼす影響の緩和、景観等に関する検討を行い、道路の規格、構造、ルート、緑化等に関する計画に反映

②「宜野湾横断道路」の整備

- ・ 「宜野湾横断道路」は、中南部都市圏の横断方向の交通機能の強化と跡地や周辺市街地等の沿道のまちづくりとの共生を目標として、主要幹線道路の交通機能を備えた道路構造と跡地内を東西に横断するルートで導入することを想定
- ・ 今後、宜野湾市の幹線道路網や沖縄自動車道との結節方法、跡地や周辺市街地の市街地環境に及ぼす影響の緩和、景観等に関する検討を行い、道路の規格、構造、ルート、緑化等に関する計画に反映

２）宜野湾市の都市幹線道路網の整備

宜野湾市の将来都市像の実現に向けた幹線道路網の再編と跡地における立地条件向上を目標として、跡地を利用した幹線道路網を整備

① 都市幹線道路の整備

- ・ 宜野湾市都市計画マスタープランを基本として、跡地利用から見たルートの修正を行い、幹線道路を適正な網間隔で配置することを目標として、跡地と周辺市街地にまたがる都市幹線道路を整備
- ・ 今後、主要幹線道路を都市幹線道路網の一部に組み込むことや都市幹線道路網の一部を主要幹線道路に併設する可能性、跡地や周辺市街地のまちづくりとの整合性等に関する検討を行い、都市幹線道路の規格、構造、ルート、緑化等に関する計画に反映

② 地区幹線道路の整備

- ・ 都市幹線道路網を補完し、跡地における土地利用の誘導や周辺市街地との一体性の確保、跡地と周辺市街地の一体化に向けたシンボリックな空間の創出等を目標として、跡地と周辺市街地にまたがる地区幹線道路を整備
- ・ 今後、跡地や周辺市街地のまちづくりとの整合性等に関する検討を行い、道路の規格、構造、ルート、緑化等に関する検討を行い、地区幹線道路の計画に反映

- １．では、幹線道路については、中南部都市圏や宜野湾市の既定計画により、概略の方向が既に固められているため、それらを基本としつつ、跡地利用から見て期待される整備方向との調整を行った上で、方針を取りまとめることとしている。

- １）（広域的な幹線道路）では、「沖縄県総合交通体系基本計画」（資料－21）、「中南部都市圏都市交通マスタープラン」（資料－22）等に位置づけられ、跡地利用に向けた重要な基盤整備として期待される広域的な幹線道路の整備を目標とし、沖縄県が進めている幹線道路の具体化に向けた調査成果等を反映しつつ、①（中部縦貫道路）では、主要幹線道路の機能を備えた道路構造と跡地の南北を縦貫するルートでの整備、②（宜野湾横断道路）では、主要幹線道路の機能を備えた道路構造と跡地を東西に横断するルートでの整備を想定することとし、今後、詳細な検討を踏まえて、計画内容の具体化を図ることを方針としている（ルートの具体的な配置方針については、Ⅲ、２、３）を参照」。

- **2) (宜野湾市の都市幹線道路網)**では、**1)**で取りまとめた方針を与件として、宜野湾市の都市構造の再編に向けた幹線道路網を整備することを目標とし、**① (都市幹線道路)**では、「宜野湾市都市計画マスタープラン」の「将来道路網計画図」(資料—23)に示されている考え方を基本としつつ、跡地利用から見たルート of 修正等も加えて、跡地と周辺市街地にまたがる都市幹線道路を整備すること、**② (地区幹線道路)**では、跡地における土地利用の誘導、跡地と周辺市街地の一体化等を目標として、跡地と周辺市街地にまたがる地区幹線道路を整備することとし、今後、計画内容の具体化に向けた検討を続けていくことを方針としている(ルートの具体的な配置方針については、Ⅲ、2、3)を参照)。

2. 鉄軌道を含む新たな公共交通軸の整備

現在、中南部都市圏を縦貫する公共交通軸に関する検討が進行中であり、跡地のまちづくりの大きな原動力として期待し、跡地への導入を前提とした計画づくりを推進

① 鉄軌道を含む公共交通軸の導入を前提として効果的なルートを想定

- ・ 「中間取りまとめ」においては、鉄軌道を含む公共交通軸の導入を前提とし、公共交通軸の整備効果を最大限に発揮させるために広域集客拠点の配置にあわせてルートを想定
- ・ 今後、公共交通軸に関する調査検討の進捗とあわせて、公共交通軸導入の有無、施設概要等に関する検討成果をもとに、土地利用や都市基盤整備等の計画に反映

② 鉄軌道を含む公共交通軸の活用に向けた計画づくりを推進

- ・ 跡地においては、既成市街地と比べて、公共交通利用の拡大に向けた土地利用配置を誘導する可能性が高いため、公共交通利用の拡大と跡地利用の促進を目標とし、鉄軌道を含む公共交通軸の活用に向けた計画づくりを推進
- ・ 今後、公共交通利用の促進に向けて、跡地のまちづくりにとって望ましいルートや駅の配置等について検討を行い、公共交通軸に関する今後の計画に反映

- **2.**では、現在、中南部都市圏を縦貫する公共交通軸に関する検討が進められているところであり、公共交通軸の導入は跡地における機能導入を促進し、「跡地利用の目標」を実現するため原動力としての期待が大きい。ため、「全体計画の中間取りまとめ」にあたっては、公共交通軸の導入を前提とした計画づくりを目標とすることとし、**① (効果的なルートの想定)**では、跡地を南北方向に縦貫することを基本としつつ、高い整備効果に期待されるルートを想定すること、**② (公共交通軸の活用)**では、公共交通軸の運営や跡地利用の促進に資するために、発生集中交通量が大きな土地利用を駅の近傍に配置する等、公共交通利用の拡大に向けた計画づくりに取り組むことを方針としている。

3. 緑地空間の整備

普天間飛行場の跡地では、「緑の中のまちづくり」を目標とし、都市基盤施設として、都市全体の価値や魅力を高める公園等の施設緑地(少なくとも約100ha以上)を整備

1) 広域計画にもとづく(仮称)普天間公園の整備

跡地を活用した緑地の拡大、沖縄振興の拠点づくり、広域防災機能の導入等を目標とし、中南部都市圏のセントラルパークとなる(仮称)普天間公園を整備

① 跡地を活用した緑地の拡大

- ・ (仮称)普天間公園は、宜野湾市の水系環境の保全(地下水脈、湧水群、大山湿地)および広域における緑地整備目標の達成に寄与するとともに、跡地における「緑の中のまちづくり」を先導することを目指す
- ・ 今後、大山湿地の保全やキャンプ瑞慶覧(返還予定地区)の斜面緑地との連携の重要性を踏まえ、緑地の計画フレームに関する検討を行い、(仮)普天間公園の規模や施設内容等に関する計画に反映

② 沖縄振興の拠点となる交流空間の整備

- ・ (仮称)普天間公園においては、振興拠点ゾーンの中心施設として、沖縄振興の拠点や跡地のまちづくりの原動力として育てていくことを目標とし、沖縄を代表する国際的な交流空間にふさわしい優れた風景づくりや産業振興を先導する施設、集客施設の導入等を促進
- ・ 今後、交流空間にふさわしい優れたアイデアを広く募り、管理・運営のあり方等に関する検討を行い、公園のデザインや集客施設等の計画に反映

③ 広域防災機能の導入

- ・ (仮称)普天間公園は、中南部都市圏の中央に位置することや広大な空間が活用できることに着目して、災害時には広域防災活動拠点としての機能を備えた計画づくりを目標
- ・ 今後、広域的な計画において、広域防災拠点として(仮称)普天間公園が担うべき役割を定め、(仮称)普天間公園における広域防災関連施設(災害時のライフラインの確保、救援活動拠点の整備等)の計画に反映

2) 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

① 既存樹林や西側斜面緑地の保全と連携した公園等の整備

- ・ 多様な生物との共生、地域景観の保全・創出、特色ある土地の起伏の保全を目標として、跡地の既存樹林や跡地の内外にまたがる西側斜面緑地の内、公共施設としての維持・管理が必要な区域を選定して、公園等として整備
- ・ 今後、返還後の生物の生息・生育環境に関する現況調査にもとづき、保全すべき区域を定め、公園等の計画に反映

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
- ・ 今後、「普天満宮参詣道」としての史跡指定・管理を行うことを目標として、跡地における整備手法や跡地と普天満宮とを結ぶ区間等の周辺市街地における再生の方向等について検討を行い、関連する計画に反映

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がるものについては、公園等として整備
- ・ 今後、返還前及び返還後の試掘・確認調査等にもとづく現状保存の対象とする遺跡の選定を待って、現状保存と連携した計画づくりの方向等に関する検討を行い、公園等の計画に反映

3) 身近な生活の場となる公園等の整備

跡地の新しい住宅地の魅力を来住者にアピールするとともに、緑地が不足する周辺市街地からの利用を視野に入れて、身近な生活の場となる公園等を整備

① 跡地の住宅地の魅力づけに向けた公園等の整備

- ・ 新しい来住者の誘致に向けて、跡地の住宅地の魅力を高めるために、緑豊かな憩いの場やコミュニティ活動の場となる身近な公園等を整備
- ・ 今後、緑地の計画フレーム等に関する検討成果をもとに、居住ゾーンの土地利用や公園等の計画に反映

② 周辺市街地からの利用に向けた公園等の整備

- ・ 周辺市街地には、緑地が不足している基盤未整備の市街地が多く見られるため、跡地においては、周辺市街地からの利用に配慮した公園等を整備
- ・ 今後、緑地の計画フレームや周辺市街地における生活利便の向上等に関する検討を行い、公園等の計画に反映

- 3. では、「環境づくりの方針」として定めている「緑の中のまちづくり」の実現に向けて、骨格となる緑地空間を確保する上で、都市基盤施設として整備する公園等の「施設緑地」(資料―11)の計画づくりが重要であり、目標とする規模(少なくとも100ha以上)や整備の方向を方針として示している。

- 1) ((仮称) 普天間公園) では、「沖縄県広域緑地計画」(資料―9)において広域公園として計画されている(仮称)普天間公園は、中南部都市圏の「セントラルパーク」としての位置づけにふさわしい広がりや施設内容を目標とすることとし、①(緑地の拡大)では、普天間飛行場の広大な空間を活かした規模の確保により、「環境づくりの方針」としている広域における緑地整備水準の達成や水循環等の地域特性の保全に貢献すること、②(交流空間の整備)では、振興拠点ゾーンの中心施設として、国際交流空間にふさわしい集客施設等の計画づくりに取り組むこと、③(広域防災機能の導入)では、災害時には広域防災活動拠点として機能させることを目標として、今後、広域的な計画において跡地が担うべき役割を固めていくことを方針としている。

- 2) (自然・歴史特性の保全・活用による公園) では、跡地の自然・歴史特性(参考資料―1)の保全活用と連携した公園等の整備に向けて、今後、立ち入り調査による情報収集にもとづく計画づくりを進めることとし、①(既存樹林や西側斜面緑地)では、維持・管理すべき樹林地等を公園等として整備すること、②(並松街道)では、跡地においては往時の姿を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に取り組むこと、③(重要遺跡の現状保全との連携)では、今後、歴史的な風景づくりや公共施設として維持・管理に期待されるものについては公園等として整備することを方針としている。

- **3) (身近な生活の場となる公園)**では、優れた居住環境の形成を目標として、①**(住宅地の魅力づけ)**では、新しい来住者の誘致を促進するために、居住ゾーン等において身近な憩いの場やコミュニティ活動の場を整備すること、②**(周辺市街地からの利用)**では、居住ゾーン形成の方針としている跡地と周辺市街地にまたがる一体的な生活圈形成の一環として、周辺市街地における緑地の不足(資料—24)を補うために、周辺市街地からの利用にも配慮した公園等を整備することを方針としている。

4. 供給処理・情報通信基盤の整備

普天間飛行場の跡地においては、環境づくりと連携した供給処理基盤と産業立地や先進的な都市サービス導入のインフラとなる情報通信基盤を整備

1) 供給処理基盤の整備

供給処理基盤については、広域的な既定計画による施設整備に加えて、低炭素化、資源循環、水循環の保全等に向けた先進的な取組を導入

① 広域における既定計画にもとづく施設整備

- ・ 上水供給、污水处理、ごみ処理については、広域的な既定計画により、電力やガスについては、供給事業者の計画により、跡地利用に対応した施設を整備
- ・ 今後、計画フレームの検討等とあわせて、既定計画による対応可能性について確認を行い、供給処理基盤に関する計画に反映

② 水循環の保全に向けた雨水排水施設の整備

- ・ 水循環の保全を目標として、雨水地下浸透を促進するとともに、跡地外への雨水流出を抑制する雨水排水施設の整備や跡地の外から跡地に流入する河川や排水路の水質の改善等を推進
- ・ 今後、跡地における水収支シミュレーション等の成果にもとづき、雨水排水施設が担うべき地下浸透の目標を定め、地下浸透手法等を検討し、雨水排水施設の計画に反映

③ 再生可能エネルギーへの転換と連携した電力供給施設の整備

- ・ 環境づくりの方針としている低炭素化を目標として、省エネルギーや再生可能エネルギーの導入と連携した電力供給を推進
- ・ 今後、立地機能の具体化とあわせて、太陽光発電や省エネ住宅の導入見通し等を確保した上で、電力供給事業者等との協働により、スマートシティやスマートグリッド、マイクログリッド等の整備に向けた検討を行い、電力供給施設に関する計画に反映

2) 情報通信基盤の整備

情報通信基盤については、情報通信関連産業等の誘致や新しい都市サービスの導入等を目標として、ハード・ソフトにわたる先進的な取組を導入

① 情報通信環境の向上による産業立地の促進

- ・ 沖縄県では、情報通信関連産業等の立地環境整備として、「戦略的通信コスト低減化支援事業」や「沖縄GX(グローバル・インターネット・イニシアティブ)利活用促進事業」により県内から国内外への通信コストを低減する取り組みをしており、跡地においても、それらの事業を活用して、産業立地を促進
- ・ 今後、新たな技術革新の成果を採り入れた最新の情報通信基盤の整備に向けた沖縄県の取組等と連携して、跡地における機能誘致効果を高めるための地域指定等に関する検討を行い、関連する計画に反映

② 情報通信基盤の活用による生活の豊かさの追求

- ・ 跡地においては、高齢化の進展、新しい来住者の受け入れ、生活スタイルの多様化等を視野に入れて、様々な生活関連分野における生活の豊かさの追求を目標として、ブロードバンドサービス等の情報通信基盤を活用した新しい都市サービスを導入
- ・ 今後、ブロードバンドサービス加入の促進、情報通信基盤を活用した新しい都市サービス事業の立上げ等に向けた検討を行い、関連する計画に反映

- **4.**では、普天間飛行場の跡地においては、今日のまちづくりにおける標準的な基盤整備に取り組むだけでなく、他の分野の計画づくりの方針と連携して、今後、地域特有あるいは先進的な計画づくりに取り組んでいくことを方針としている。

- **1) (供給処理基盤)**では、標準的な基盤整備の可能性を検証した上で、「環境づくりの方針」と連携して今後取り組むべき基盤整備の方向を示しており、①**(既定計画にもとづく施設整備)**では、標準的な基盤整備については、広域的な既定計画(資料—25)や供給事業者の計画づくりと連携して、今後、計画内容を具体化していくこと、②**(水循環の保全)**では、

雨水地下浸透機能を備えた雨水排水施設の整備や跡地に流入する周辺市街地の河川や排水路の水質の改善に取り組むこと、③（電力供給施設）では、省エネルギーや再生可能エネルギーへの転換に向けて、今後、スマートシティ、スマートグリッド、マイクログリッド（資料—26）の導入に取り組むことを方針としている。

- 2)（情報通信基盤）では、今後の情報通信技術の進展とあわせてまちづくりを基本としつつ、とくに、「土地利用及び機能導入の方針」等との連携に向けた先進的な取り組みを導入することを重視して、①（産業立地の促進）では、沖縄県においては情報通信関連産業を基幹産業として位置づけ、産業立地を促進するための様々な取組を行ってきており、跡地においても、それらの取組と連携していくこと、②（生活の豊かさの追求）では、跡地においては、新しい立地企業や来住者の誘致に向けて、情報通信基盤を活用した新しい都市サービス（資料—27）の導入に取り組むことを方針としている。

Ⅱ—4 周辺市街地整備との連携の方針

- Ⅱ—4では、「宜野湾市都市計画マスタープラン」において、「基地跡地整備とあわせた既存市街地整備」が目標とされていること、跡地利用の計画づくりにおいても、「跡地利用と連携した周辺市街地の改善」が「跡地利用の目標」の一つとして取り上げられていることや「計画づくりの方針」を実現する上で、周辺市街地にまたがる取り組みが必要とされるものが多く見られることを踏まえて、周辺市街地整備との連携に向けた計画づくりの方針を示している。

1. 周辺市街地の改善と連携した跡地利用

跡地においては、基地所在に起因する課題の解決に向けて、周辺市街地の再編や生活利便の向上等に向けた取組を導入

1) 周辺市街地の再編

跡地においては、周辺市街地における市街地の再開発や既存施設の跡地への移転立地による市街地の再編を支援するために、必要な用地を計画的に供給

① 市街地の再開発等に必要な用地の供給

- ・ 周辺市街地の改善に向けた再開発や幹線道路の整備等を促進するために、跡地においては、再開発等の事業化に必要な用地を計画的に供給
- ・ 今後、市街地の再開発等に向けた地元意向や事業化可能性に関する検討を行い、跡地における用地供給の必要性を見極めた上で、土地利用や用地供給に関する計画に反映

② 既存施設の移転立地意向に対応した用地の供給

- ・ 跡地のまちづくりによる宜野湾市の都市構造の変化を受けて、周辺市街地から跡地に向けた既存施設の移転立地意向が高まることが想定されるため、跡地では移転先となる用地を供給し、周辺市街地では跡地を活用した移転元の市街地の再編等を促進
- ・ 今後、既存施設の再配置に向けた意向聴取にもとづき用地需要の見通しを確保するとともに、跡地を活用した再開発の可能性等に関する検討を行い、土地利用や周辺市街地整備に関する計画に反映

2) 跡地と周辺市街地にまたがる生活圏の形成

跡地と周辺市街地にまたがる生活圏を形成し、生活関連施設を共用することにより、周辺市街地の生活利便の向上や跡地における住宅立地を促進

① 周辺市街地からの利用に向けた公園等の整備

- ・ 緑地が不足している周辺市街地においては、跡地と周辺市街地にまたがる生活圏形成に向けて、周辺市街地からの利用に配慮した公園等を整備
- ・ 今後、周辺市街地から利用しやすい公園等の配置のあり方等に関する検討を行い、公園等の計画に反映

② 周辺市街地の既存施設利用による跡地の住宅立地の促進

- ・ 小・中学校や近隣店舗等については、跡地の新設施設と周辺市街地の既存施設を跡地と周辺市街地で共用し、周辺市街地の生活利便を高めるとともに、跡地における住宅立地を促進することを目標とし、跡地が分担すべき生活関連施設を整備
- ・ 今後、跡地の計画フレーム、跡地と周辺市街地にまたがる小・中学校の校区の再編、既存施設の拡充等に関する検討を行い、居住ゾーンや学校施設整備等の計画に反映

- **1.** では、周辺市街地の改善に向けた再編や生活利便の向上を目標として、跡地において取り組むべきことを計画づくりの方針としている。
- **1) (周辺市街地の再編)** では、跡地で用地を計画的に供給し、周辺市街地の再編を促進することを目標として、① **(市街地の再開発等)** では、再開発等や幹線道路整備を円滑に進めるために、事業区域内の転出希望者のための移転先となる用地（代替地）を確保すること、② **(既存施設の移転立地)** では、跡地で優れた立地条件を備えた市街地が整備され、周辺市街地から跡地への移転立地意向が高まると想定されるため、跡地に移転先となる用地を確保し、既存施設の再配置と移転元の市街地再編に取り組むことを方針としている。
- **2) (跡地と周辺市街地にまたがる生活圏の形成)** では、跡地と周辺市街地にまたがる生活圏を形成し、跡地と周辺市街地の生活関連施設を共用することにより、双方にとってのメリットを追求することを目標として、① **(公園等の整備)** では、周辺市街地の緑地の不足を跡地の緑地空間で効果的に補うために、跡地においては周辺市街地からの利用に配慮した緑地空間の配置にとりくむこと、② **(跡地の住宅立地の促進)** では、生活関連施設については、跡地と周辺市街地の施設を相互乗り入れで利用し、小・中学校等の効率的な運営や初期における跡地の生活利便を確保することを方針としている。

2. 跡地と周辺市街地にまたがる環境づくりと都市基盤整備

跡地と周辺市街地にまたがる一体的な環境づくりや都市基盤整備に向けて、跡地のまちづくりとあわせて、周辺市街地における計画づくりを推進

1) 周辺市街地における環境づくり（周辺市街地に関連する方針を再掲）

地域特有の環境づくりに向けた跡地と周辺市街地の一体的な取組を目標として、周辺市街地では、既成市街地での実現性に配慮した計画づくりを推進

① 西側斜面緑地の保全

- ・ 「緑の回廊ゾーン」に位置づけられている西側斜面緑地の周辺市街地の区域は、宅地、森林、墓地在混在する状況を踏まえて、風致地区等の地域制緑地として保全
- ・ 今後、地元意向の反映や区域設定に関する検討を行い、都市計画による地域地区指定等に関する計画に反映

② 「並松街道」の再生

- ・ 跡地における「並松街道」の再生とあわせて、周辺市街地では、「並松街道」の全体像が見える空間づくりを目標として、「並松街道」の空間再生に向けた取組を推進
- ・ 今後、跡地と普天満宮を結ぶ区間等において、再生に向けた手法や実現性に関する検討を行い、周辺市街地における関連計画に反映

③ 湧水利用による農業、生物の生息・生育環境、民俗文化の継承

- ・ 周辺市街地では、地域特有の水循環の全体像が見えるまちづくりを目標として、湧水利用による農業、生物の生息・生育環境、民俗文化の継承に向けた取組を推進
- ・ 今後、田芋畑における営農の継続や生物の生息・生育環境の保全に配慮した水路網の整備等に関する検討を行い、周辺市街地における関連計画に反映

④ 跡地に流入する河川や排水路の水質の改善

- ・ 地下水の水質の改善を目標として、周辺市街地においては、跡地に流入する河川や排水路の水質の改善に向けた施設整備を推進
- ・ 今後、水質の実態調査や汚染の要因の分析等にもとづき、水質の改善に向けた方策について検討を行い、周辺市街地における関連計画に反映

2) 周辺市街地における幹線道路の整備

幹線道路網の周辺市街地区間については、沿道地域の地域住民等との協働による計画づくりや跡地利用の早期実現に向けた取組を推進

① 周辺市街地整備から見た道路構造・ルートの選定

- ・ 幹線道路の周辺市街地区間は、生活圏分断の回避や沿道市街地整備との連携、跡地と周辺市街地の一体化に向けたシンボリックな空間の創出等に取り組み、沿道地域の地域住民等との協働による計画づくりを推進
- ・ 今後、周辺市街地整備から見た望ましい道路構造・ルートの選定に関する検討を行い、幹線道路の計画に反映

② 周辺市街地における幹線道路の早期整備の推進

- ・ 周辺市街地の幹線道路の沿道地域の多くは既成市街地であり、計画づくりに向けた検討に時間を要するため、跡地利用の早期実現に向けた取組を推進
- ・ 今後、地元意向との調整や沿道地域の市街地再編に関する検討を行い、幹線道路の周辺市街地区間に関する計画に反映

- **２．**では、跡地における「環境づくりの方針」や「都市基盤整備の方針」の内、周辺市街地にまたがる取組が必要なものを再掲している。
- **１）（環境づくり）**では、跡地と周辺市街地にまたがる環境づくりを目標として、周辺市街地における整備方針を取りまとめており、とくに、③（**湧水利用**）では、跡地における地下水涵養に向けた取組と一体不可分の取組として、周辺市街地においては、地域に特有の湧水利用の継承に向けた田芋畑における営農の継続等に取り組むことを方針としている。
- **２）（幹線道路の整備）**では、跡地と周辺市街地にまたがる幹線道路は跡地利用の条件整備として不可欠であり、また、周辺市街地整備の大きな契機として期待されるため、先行的、重点的な取組を進めることを目標として、①（**道路構造・ルートを選定**）では、幹線道路網の計画づくりにあたっては、周辺市街地の沿道地域住民等との協働による計画づくりに取り組み、道路構造やルート等を固めていくこと、②（**早期整備の推進**）では、周辺市街地区間は既成市街地であり、整備に時間を要することが想定されるため、跡地利用の早期実現に向けて、幹線道路の早期整備に向けて取り組むことを方針としている。

資料－２１ 「沖縄県総合交通体系基本計画」の概要

- 平成 24 年度から平成 43 年度までの 20 年間を計画期間とし、“沖縄 21 世紀ビジョン”の実現に寄与することを目的



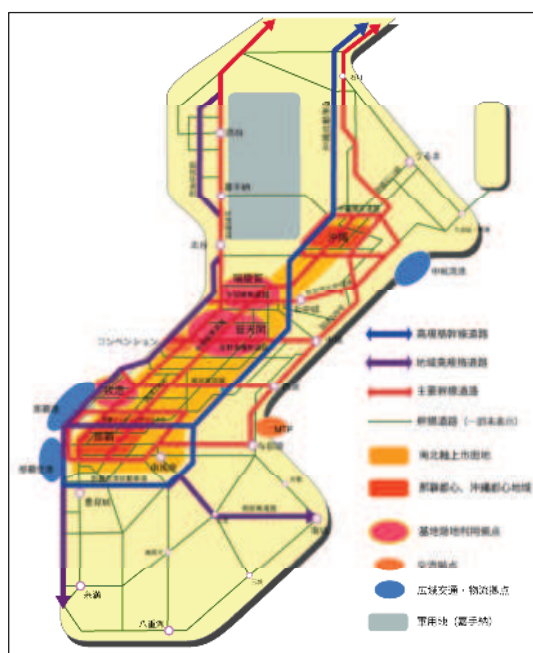
資料－２２ 「中南部都市圏都市交通マスタープラン」の概要

- 概ね 20 年後を目標年次とし、当面は環境を重視し、公共交通の利用促進に係る施策を重点的に推進

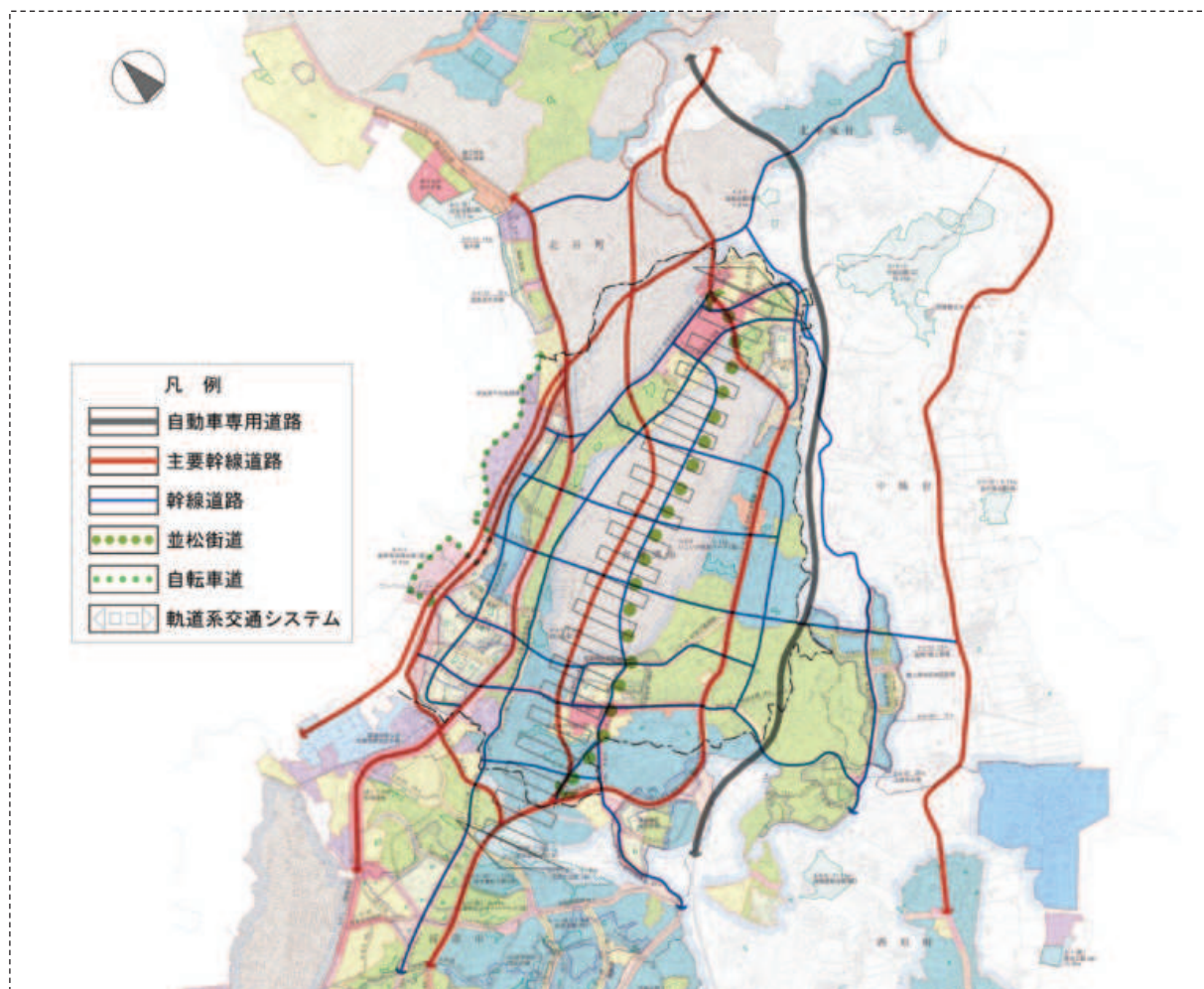
図一将来公共交通ネットワークの計画



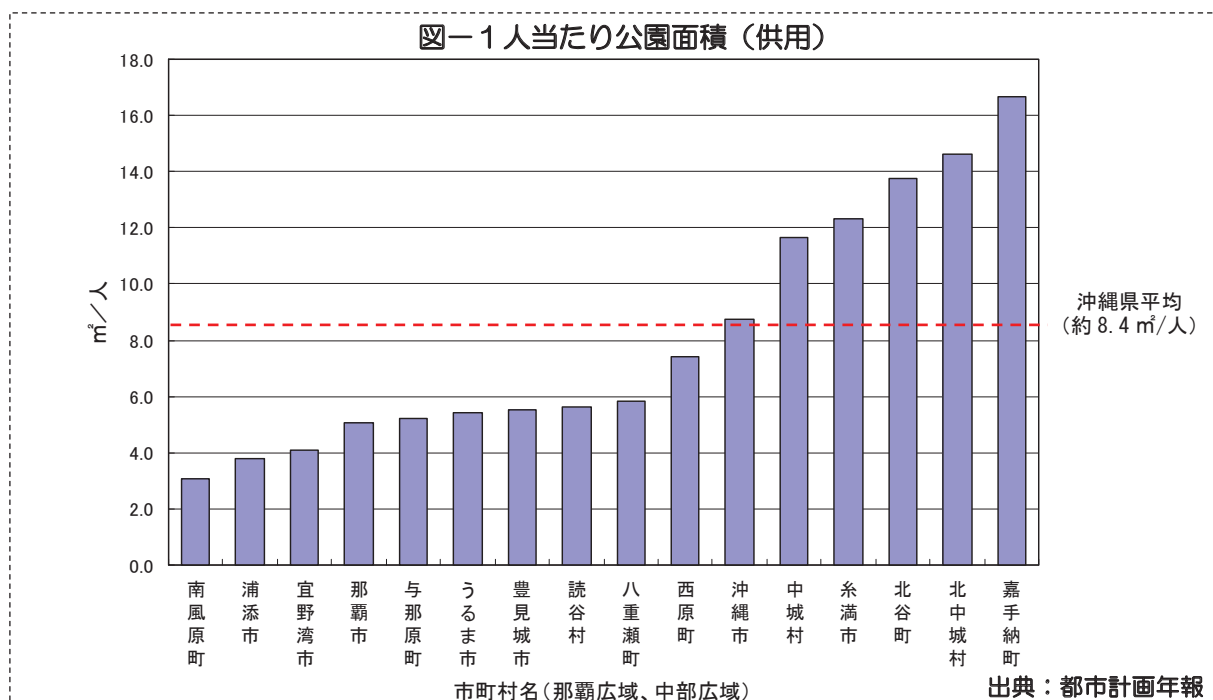
図一将来道路ネットワークの計画



資料－２３ 「宜野湾市都市計画マスタープラン」の「将来道路網計画図」



資料－２４ 宜野湾市における公園整備の現況（県内都市間比較）



資料－２５ 普天間飛行場の跡地利用に関連する供給処理施設の既定計画

① 上水道

- ・ 平成１７年度に「宜野湾市水道事業変更認可申請書（第１０次拡張事業）」の見直しが行なわれ、平成２６年度目標として、一日最大給水量 36,700m³/日（現施設の公称能力は 39,300m³/日）と設定している。
- ・ 米軍基地（普天間・瑞慶覧）の一日平均使用水量を 2,200m³/日と設定している。

② 下水道

（流域下水道）

- ・ 平成２０年度「沖縄中部流域下水道事業計画認可申請書」の平成 40 年度目標の全体計画において、伊佐浜処理区の計画人口が 355,900 人（内、宜野湾市が 110,100 人）、計画汚水量（日最大）が 178,000m³/日（内、宜野湾市が 48,667 m³/日）と見込まれている。米軍基地（普天間・瑞慶覧）の計画汚水量は 2,288 m³/日と見込まれている。
- ・ 伊佐浜処理区の宜野湾浄化センターの処理能力は最大 118,000m³/日であり、平成 19 年度実績では、99,450m³/日を受け入れている。

（公共下水道）

- ・ 宜野湾市流域関連公共下水道の平成 19 年度の整備済面積は 1,740ha、計画面積整備率が 88.2%、処理区域内の水洗化率が 97.7%である。
- ・ 普天間飛行場の区域は伊佐処理分区に含まれている。

③ ごみ処理

- ・ 宜野湾市から排出されたごみは、沖縄市、北谷町とあわせた 2 市 1 町で構成される倉浜衛生施設組合の中間処理施設で焼却または破碎され、残滓は埋立処分されている。また、資源ごみ、ペットボトル、草木類は民間業者により再資源化されている。
- ・ 平成 18 年 10 月の「沖縄県倉浜地域循環型社会形成推進計画」により、平成 22 年度供用を目標として、発電による熱回収を行なう新しい焼却施設（約 309 t/日、現在の能力は約 220 t/日）、リサイクルセンター（約 83 t/日の選別・破碎・圧縮・梱包）が整備される予定である。

④ ガス

- ・ 現在、宜野湾市の全域がプロパンガス供給区域である。
- ・ 浦添市、西原町、中城村の一部が都市ガス供給区域となっており、都市ガス事業者では、中城村に建設予定の火力発電所から液化天然ガスを受け入れ、供給区域を拡大することを方針としており、宜野湾市もその対象となっているため、普天間飛行場の跡地への供給も視野に入れている。

⑤ 電力

- ・ 電力事業者は、返還後の土地利用計画などの内容に応じて、既存施設の活用や新設を検討し、電力供給計画を具体化することを方針としており、その場合には、跡地内に変電所の新設が必要と指摘されている。

⑥ 情報通信

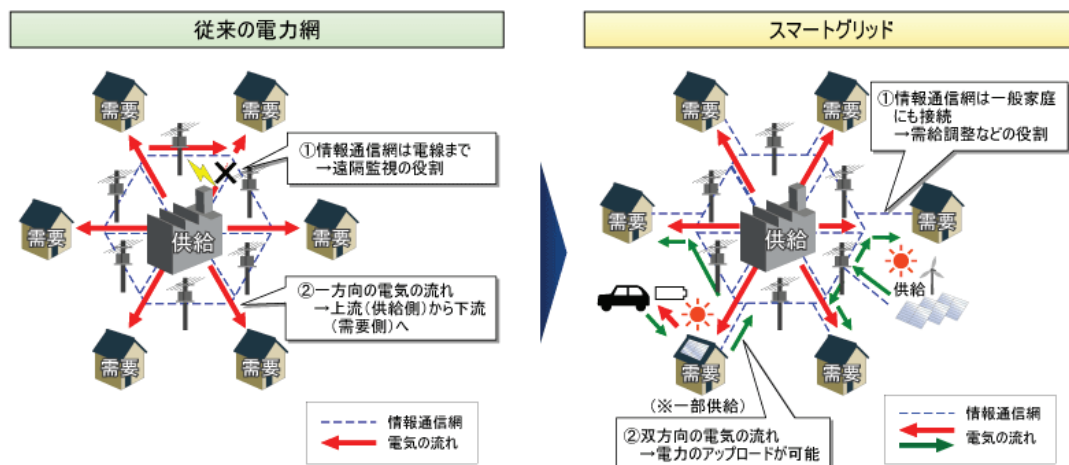
- ・ 現在、宜野湾市においては、光ファイバー、DSL、CATV によるブロードバンドサービスが提供されている。
- ・ 情報通信事業者では、返還後の土地利用計画、将来人口計画に応じて情報通信サービス計画を具体化していくことを考えている。

出典：普天間飛行場跡地利用計画方針策定調査報告書(平成 23 年 3 月)

資料－２６ スマートシティ、スマートグリッド、マイクログリッド

○ スマートグリッド（次世代送電網）

- 大規模発電（火力や原子力など）や分散型発電（風力や太陽光、燃料電池など）をはじめとする電力の供給側と、一般家庭やビルなど電力の需要側との間で、これまでの電力の需給情報に加えて、ICT（情報通信技術）を利用して電力に関連する様々な情報のやり取りも可能にする、次世代の電力ネットワーク



（出典）日経 BP 社ホームページ

○ マイクログリッド

- 複数の小規模な発電施設で発電した電力を、その地域内で利用する仕組み。
- エネルギー供給源としては、新エネルギー（太陽光、風力、バイオマス、燃料電池）が利用され、蓄電池も設置される。これらの発電施設を地域内につくり、更にネットワーク化して連結

（出典）環境ビジネスホームページ

○ スマートシティ

- IT を活用し電力供給の最適化するスマートグリッド技術を導入し、再生可能エネルギーを用いた分散型発電システムや電気自動車の充電システム、高効率な空調装置を用いたビル・住宅などの都市システムが結合され、CO2 排出量が少なく、環境負荷の低い社会インフラが整備された次世代都市

（出典）環境ビジネスホームページ

資料－２７ 情報通信基盤を活用した新しい都市サービスの例

スマートな通勤・通学



今日は、どのルートで移動したら、安全でスムーズでエコなのか情報端末が提案。公共交通機関、カーシェアリング、レンタル自転車など手段も選択。

いつでもどこでも健康サポート



リストバンド型モニタ装置で日々の健康をチェック。地域の病院で専門医の遠隔医療が可能に。健康で安心できる暮らしへ。

安全で無駄の少ない買い物



食材の生産と移動に伴うCO2 排出量をチェック。携帯端末で、家の冷蔵庫の中身を調べ、無駄な買い物を減らしてゴミを削減。

（出典）(株)日立ホームページ

Ⅲ 空間構成の方針

- Ⅲでは、現段階で描ける跡地のまちの姿（都市構造や空間イメージ）をわかりやすく伝えることを目標として、「計画づくりの方針」にもとづき、未確定の計画条件については想定を交えつつ、跡地における土地利用や都市基盤施設の配置の考え方を取りまとめ、それらを集大成した「配置方針図」を作成している。
- 「配置方針図」を作成することにより、「全体計画の中間取りまとめ」にもとづく県民、市民及び地権者からの意見聴取や跡地利用への参加を呼びかける情報発信の効果を高めることを目標としている。

1. 「空間構成の方針」の役割と内容

1) 期待する役割

「空間構成の方針」においては、目標とする跡地利用の姿をわかりやすく表わし、跡地利用関係者との意見交換や跡地利用参加者を募るための情報発信等を促進

① 跡地利用関係者との意見交換を促進

- ・ 地権者をはじめとする跡地利用関係者との意見交換の素材として提供することにより、計画づくりに向けた意向把握を促進

② 需要開拓に向けた情報発信に活用

- ・ 県内外に目標とする跡地利用の姿を「跡地利用情報」として情報発信することにより、跡地利用参加者を募り、需要開拓を促進

2) 検討の手順

「空間構成の方針」においては、土地利用や都市基盤施設についての「要素別の配置方針」を取りまとめ、それらを重ね合わせて「配置方針図」を作成

① 要素別の「配置方針」の取りまとめ

- ・ 跡地の空間構成を表す要素として、土地利用ゾーン、交通網及び緑地空間を選んで、「計画づくりの方針」をもとに配置の考え方を表わした要素別の「配置方針」を取りまとめ

② 「配置方針図」の作成

- ・ 要素別の「配置方針」を重ね合わせて、跡地の土地利用ゾーン区分、跡地と周辺市街地にまたがる交通網のルート及び跡地の緑地の区域で構成する「配置方針図」を作成

3) 今後の更新の方向

「空間構成の方針」は、望ましい計画条件を想定して作成するものであり、「計画内容の具体化」段階においては、新たな計画条件の確定とあわせた更新を予定

① 現段階では望ましい計画条件を想定

- ・ 「空間構成の方針」の作成にあたっては、現段階では未確定の「機能誘致見通しの確保」、「鉄軌道を含む新たな公共交通軸の導入」等が実現されることを想定し、「これまでに確認されている自然・歴史特性」等を計画条件として反映

② 「計画内容の具体化」段階における更新を予定

- ・ 今後、「計画内容の具体化」段階では、「計画的な用地供給や機能誘致見通し」、「鉄軌道を含む新たな公共交通軸の導入見通し」、「現状保全が必要な重要遺跡や洞穴等の確認」等を踏まえた更新を予定

- 1. では、「空間構成の方針」として取りまとめる目的と内容を明らかにし、今後、「計画内容の具体化」段階における検討を踏まえて更新していく性格のものであることを示している。
- 1) (期待する役割) では、「空間構成の方針」を取りまとめる目的として、① (意見交換の促進) では、跡地利用関係者に対して跡地のまちの姿を議論の素材として提供することにより、「全体計画の中間取りまとめ」をもとにした意見交換を促進すること、② (情報発信に活用) では、新たな需要開拓に向けた県内外への最初の本格的な情報発信にあたって、跡地利

用に向けた取組の内容を強く印象づけることを重視している。

- **2) (検討の手順)** では、「配置方針図」をアウトプットとする検討の手順として、はじめに①**(要素別の「配置方針」)**において、跡地の空間構成（まちの姿）の骨格を形づくる要素を選んで、要素別の方針を取りまとめ、次に②**(「配置方針図」の作成)**において、要素別の「配置方針」を重ね合わせて、跡地のまちづくりの全体像を表した「配置方針図」を作成することとしている。
- **3) (今後の更新の方向)** では、「空間構成の方針」は、望ましいまちづくりの姿を「たたき台」として取りまとめるものであり、①**(計画条件を想定)**では、「機能誘致の見通しの確保」や「公共交通軸の導入」等、現段階では未確定の計画条件については、跡地利用から見て望ましい条件を想定するとともに、これまでに確認されている自然・歴史特性にもとづけることが必要であり、したがって、②**(更新の予定)**では、今後、現段階で想定している計画条件が変更される場合には、「空間構成の方針」の更新を行っていくものとして取り扱う必要があることを示している。

2. 要素別の「配置方針」の取りまとめ

1) 土地利用ゾーン配置の考え方

土地利用ゾーンについては、三種類の土地利用ゾーンにふさわしい立地条件の確保を目標として、「配置方針」を取りまとめ

① 振興拠点ゾーンの配置

- ・ 振興拠点ゾーンは、「リゾートコンベンション産業」、「医療・生命科学産業」、「環境・エネルギー産業」等の誘致を目標とし、跡地の西側斜面緑地の緩衝機能や段丘端部からのオーシャンビューを活用する可能性、振興の舞台としての一体的な環境づくりのためのまとまりの確保等に着眼して配置

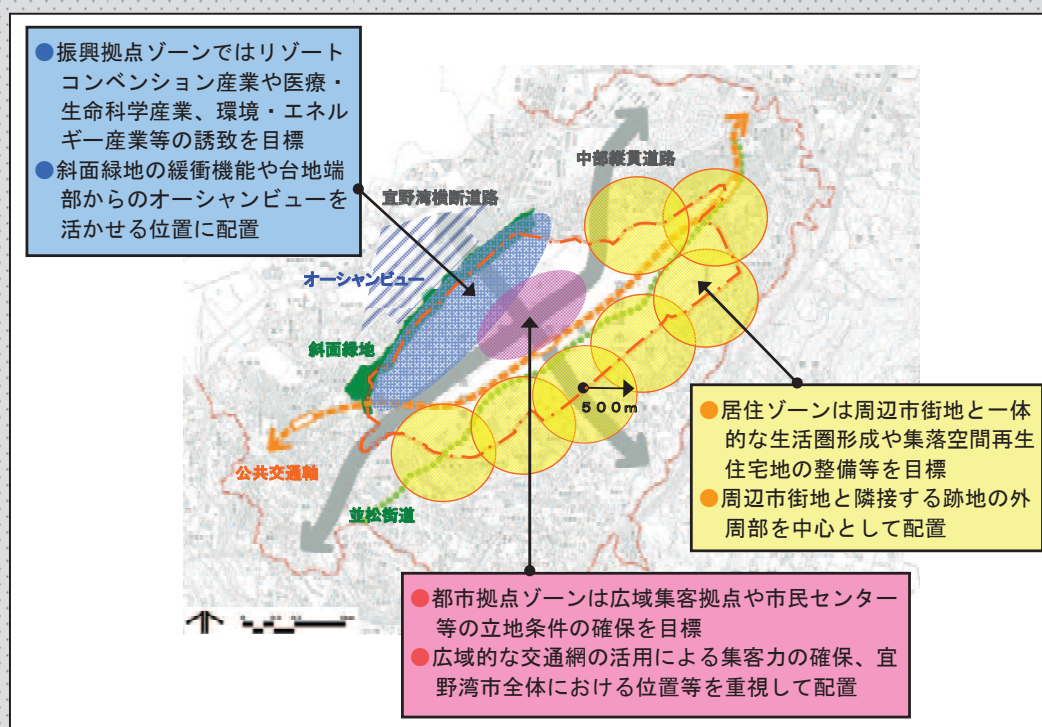
② 都市拠点ゾーンの配置

- ・ 都市拠点ゾーンは、広域集客拠点や市民センター等の立地条件の確保を目標とし、広域的な交通網（とくに公共交通軸）の活用による集客力の確保、宜野湾市の中心としてふさわしい位置等を重視して配置

③ 居住ゾーンの配置

- ・ 居住ゾーンは、周辺市街地との一体的な生活圏形成や旧集落の空間再生等を目標とし、周辺市街地と隣接する跡地の外周部（斜面緑地により一体性の確保が困難な西側の一部を除く）を中心として配置

図一 土地利用ゾーンの配置パターン



2) 緑地空間配置の考え方

緑地空間については、公園等の施設緑地を対象として、公園等の整備目的に対応した配置パターンを検討し、「配置方針」を取りまとめ

① 跡地振興の拠点となる緑地空間の配置

- ・ 広域計画にもとづく（仮称）普天間公園は、振興の舞台となる環境づくり、交流空間の整備、広域防災機能の導入など跡地振興の拠点となるまとまりある緑地空間を配置

② 跡地全体を網羅するネットワーク状の緑地空間の配置

- ・ 跡地のどこにいても「緑の豊かさ」を身近に感じる環境づくり、生物多様性を目指した「生態回廊」の形成、地域バランスに配慮した地下水涵養等を目標として、跡地全体を網羅するネットワーク状の緑地空間を配置

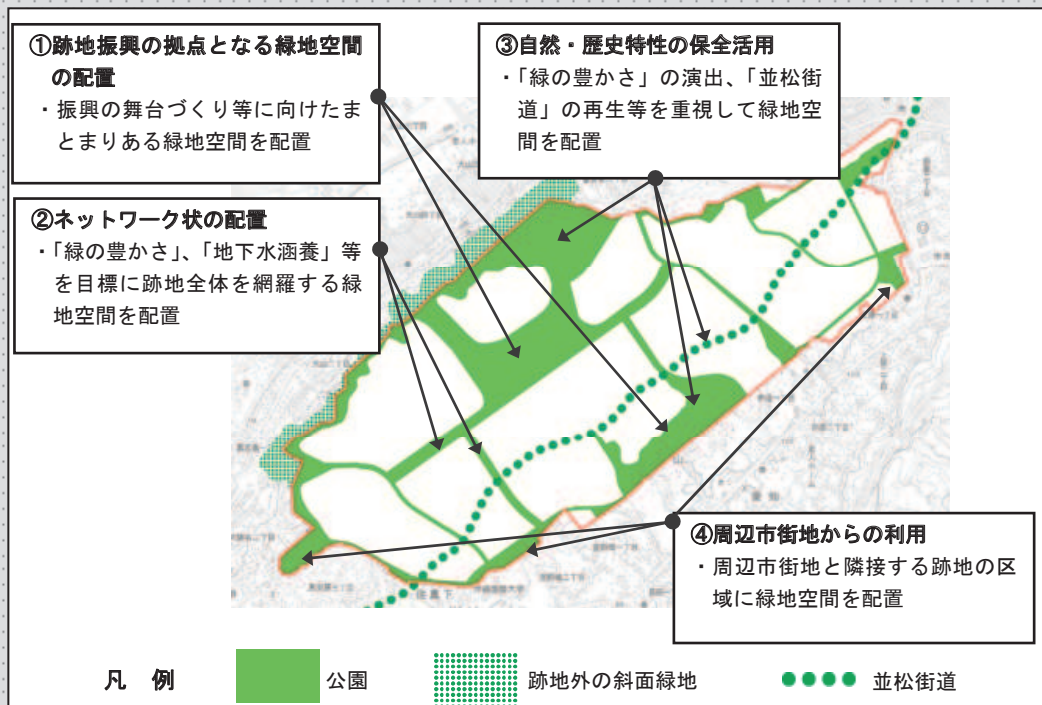
③ 自然・歴史特性の保全活用に向けた緑地空間の配置

- ・ 広域的な緑地帯の形成や地域の特色ある風景づくりに向けて、斜面地の地形の保全と緑化による「緑の豊かさ」の演出や「並松街道」の再生による歴史が見えるまちづくり等を重視して緑地空間を配置

④ 周辺市街地からの利用に向けた緑地空間の配置

- ・ 緑地空間が不足する周辺市街地からの利用や跡地と周辺市街地にまたがる一体的な生活圈形成の拠り所としての役割を重視して、周辺市街地と隣接する跡地の区域に緑地空間を配置

図一 2 緑地空間の配置パターン



3) 交通網配置の考え方

幹線道路網は上位計画を基本とし、公共交通軸は跡地における整備効果を高めることを目標として、交通網の「配置方針」を取りまとめ

① 主要幹線道路（中部縦貫道路、宜野湾横断道路）のルートの配置

- ・ 「沖縄県総合交通体系基本計画」、「中南部都市圏都市交通マスタープラン」等に位置づけられている主要幹線道路の計画の具体化に向けた現段階の検討をもとに、「空間構成の方針」においては、「中部縦貫道路」は跡地内を縦貫する都市幹線道路の位置に、「宜野湾横断道路」は南側の都市幹線道路の位置に併設または共用による整備を想定して配置

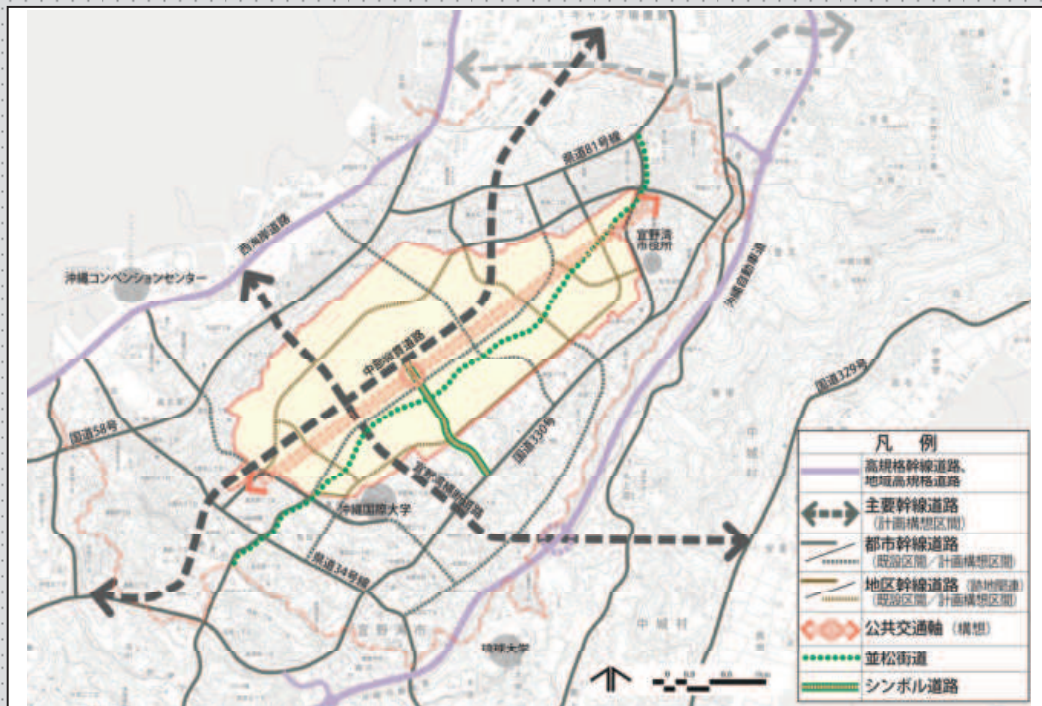
② 跡地と周辺市街地にまたがる幹線道路網の配置

- ・ 「宜野湾市都市計画マスタープラン」によるネットワーク形成を基本とし、「計画づくりの方針」にもとづくルートの修正や追加を行うとともに、跡地と周辺市街地の一体性に配慮して、宜野湾市全体の新しい幹線道路網を構築
- ・ 国道 330 号と（仮称）普天間公園を結び跡地と周辺市街地の連携に向けたシンボルとなる地区幹線道路（シンボル道路）を配置

③ 鉄軌道を含む新たな公共交通軸の配置

- ・ 公共交通軸については、「計画づくりの方針」にもとづき、跡地における公共交通軸の整備効果を最大限に発揮させることを目標として、広域的な集客拠点や居住ゾーンとの近接性に配慮して配置

図ー3 交通網の配置パターン

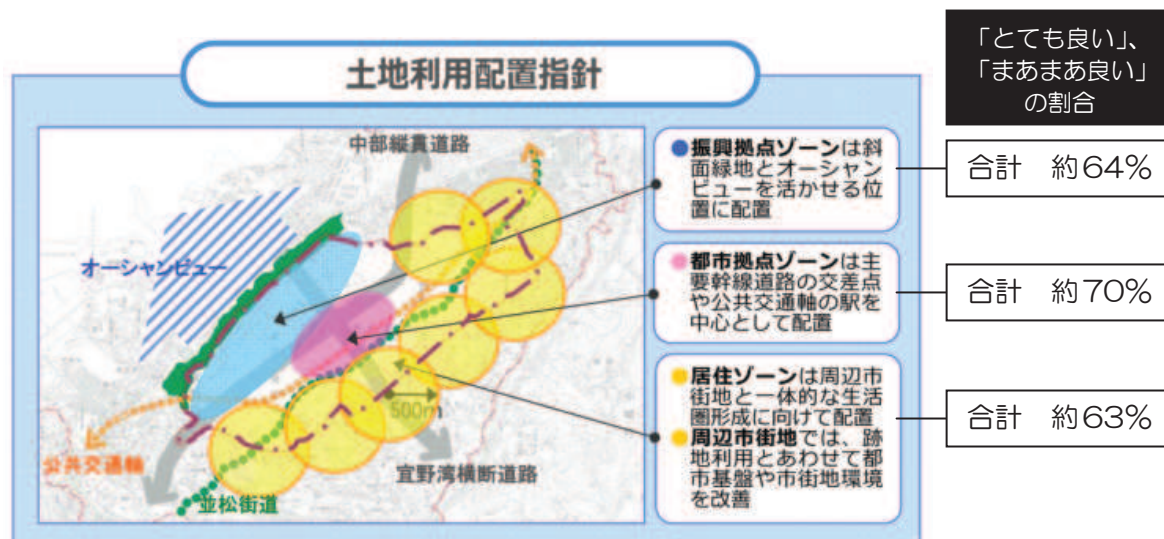


- 2. では、跡地のまちの姿を大きく左右する土地利用と都市基盤施設について、「計画づくりの方針」と跡地の地域特性から導かれる配置の考え方を取りまとめている。
- 1) (土地利用ゾーン) では、三つの土地利用ゾーンについて、ゾーン形成の目標、機能導入の方向、整備イメージ(参考資料ー2)の想定にもとづき、跡地におけるゾーンの配置の考え方に関する検討を行い、「地権者意向確認調査」(資料-28)による賛意を得て、①(振興拠点ゾーン)は、西側斜面緑地を緩衝地帯とした優れた環境創出やオーシャンビューの活用等、②(都市拠点ゾーン)は、広域的な交通網(とくに公共交通軸)の活用や宜野湾市の中心にふさわしい位置、③(居住ゾーン)は、周辺市街地との一体的な生活圈形成や旧集落の空間再生をそれぞれ重視することとし、跡地においてそれぞれの土地利用ゾーンにふさわしい棲み分けを目標とした配置パターンを取りまとめている。
- 2) (緑地空間) では、「空間形成の方針」においては公園等の施設緑地を対象とし、地域制緑地については、今後の計画内容の具体化とあわせて土地利用ゾーンにふさわしい緑地整備に関する検討を行うこととし、緑地空間の配置にかかる比較案の提示を通じたこれまでの「地権者意向確認調査」(資料-28)による意見聴取等にもとづき、ネットワーク型の緑地空間整備を目標として、①(振興拠点となる緑地空間)では、ままとりの確保や振興拠点ゾーンに占める位置、②(ネットワーク状の緑地空間)では、幹線道路沿道等における跡地全体を網羅する帯状の緑地空間の配置(参考資料ー2)、③(自然・歴史特性の保全活用に向けた緑地空間)では、既存樹林の保全や並松街道の再生、④(周辺市街地からの利用に向けた緑地空間)では、周辺市街地との隣接を重視して、緑地空間全体の配置パターンを取りまとめている。
- 3) (交通網配置) では、広域的な既定計画を基本とし、①(主要幹線道路)では、広域的なネットワークを形成する上で望ましい中部縦貫道路と宜野湾横断道路のルートを選定し、②(跡地と周辺市街地にまたがる幹線道路)では、主要幹線道路のルートとを与件として、「宜野湾市都市計画マスタープラン」の「将来道路網計画図」(資料ー23)を基本としつつ、跡地利用の視点から見た見直し(資料ー29)や跡地と周辺市街地を結ぶ地区幹線道路(シンボルロード等)の追加を行い、③(公共交通軸)では、都市拠点ゾーンとの位置関係を重視し

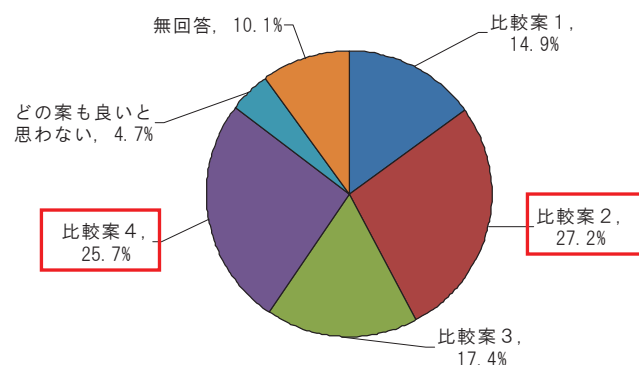
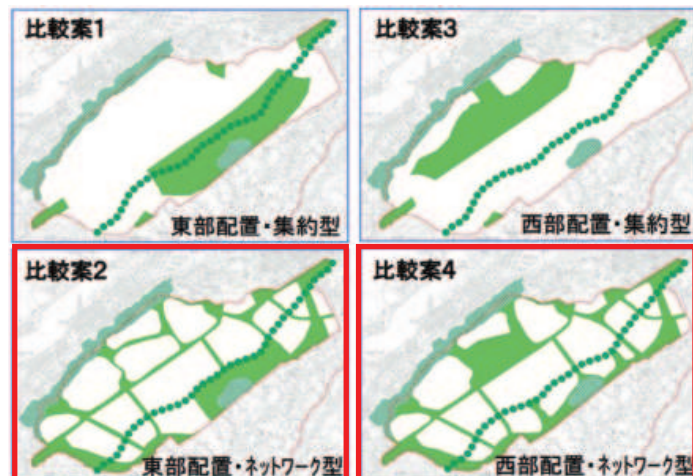
たルートの想定にもとづき、交通網全体の配置パターンを取りまとめている。

資料－２８ 「地権者意向確認調査」(平成 24 年 2 月) の概要

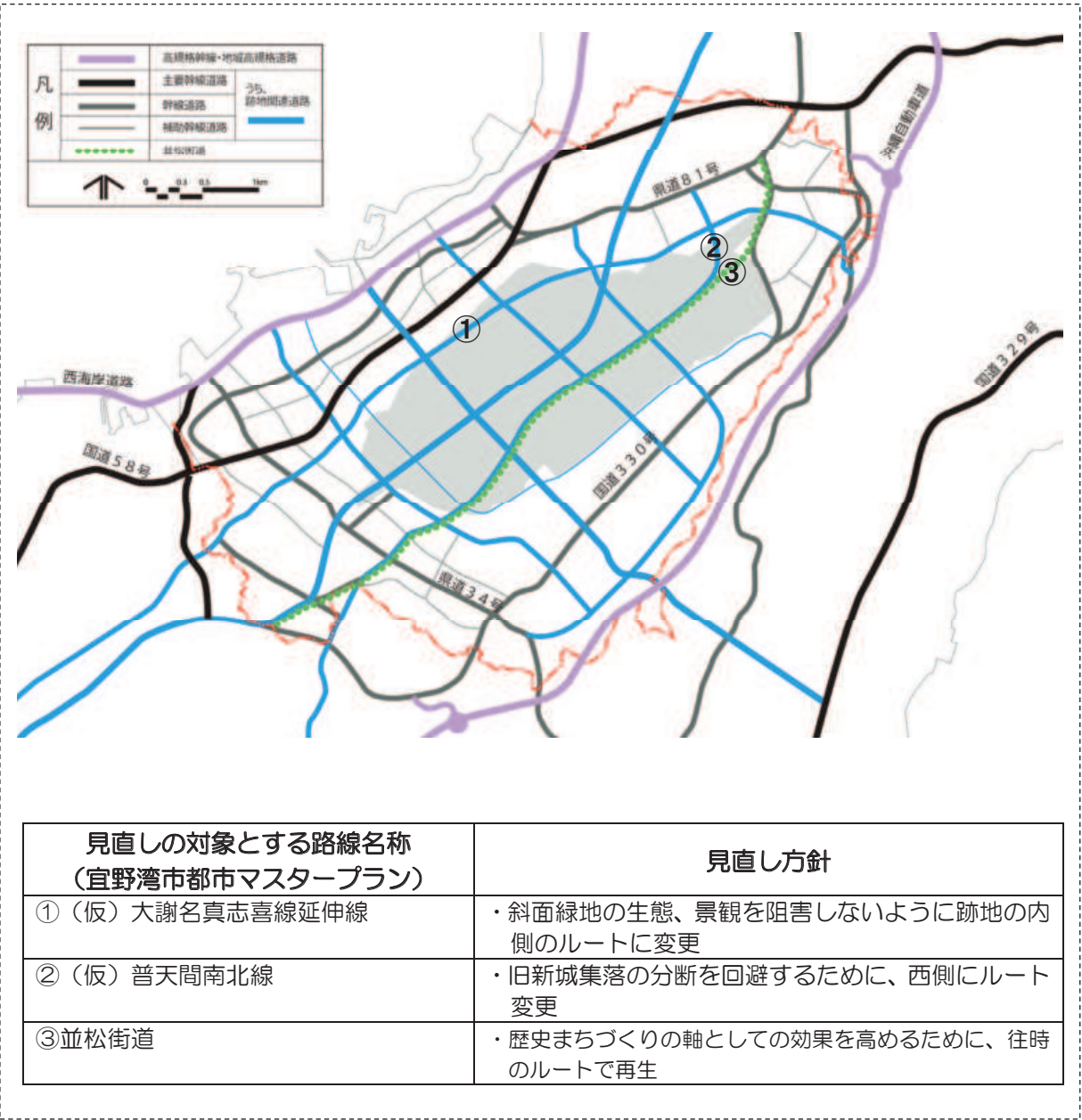
「土地利用配置方針」に対する地権者意向（構成比は回答数 1051 に対する割合）



「公園・緑地空間配置パターン比較案」に対する地権者意向
(構成比は回答数 1051 に対する割合)



資料－２９ 「宜野湾市都市計画マスタープラン」（将来道路網計画）の見直しに関する検討



3. 「配置方針図」の作成

「配置方針図」は、上位計画や現段階で推定される跡地の現況にもとづいて作成したものであり、土地利用や道路ルート・公園等の位置・範囲等は確定したものではありません。

「配置方針図」は今後の取り組みを踏まえて更新していくことを前提としています。

西海岸コンベンションリゾート形成

沖縄コンベンションセンター

西原海岸地区 仮設遊歩道

比嘉段川

国道58号

比嘉段川

比嘉段川

比嘉段川

比嘉段川

比嘉段川

比嘉段川

比嘉段川

比嘉段川

比嘉段川

比嘉段川

比嘉段川

比嘉段川

比嘉段川

比嘉段川

比嘉段川

比嘉段川

比嘉段川

比嘉段川

比嘉段川

比嘉段川

比嘉段川

比嘉段川

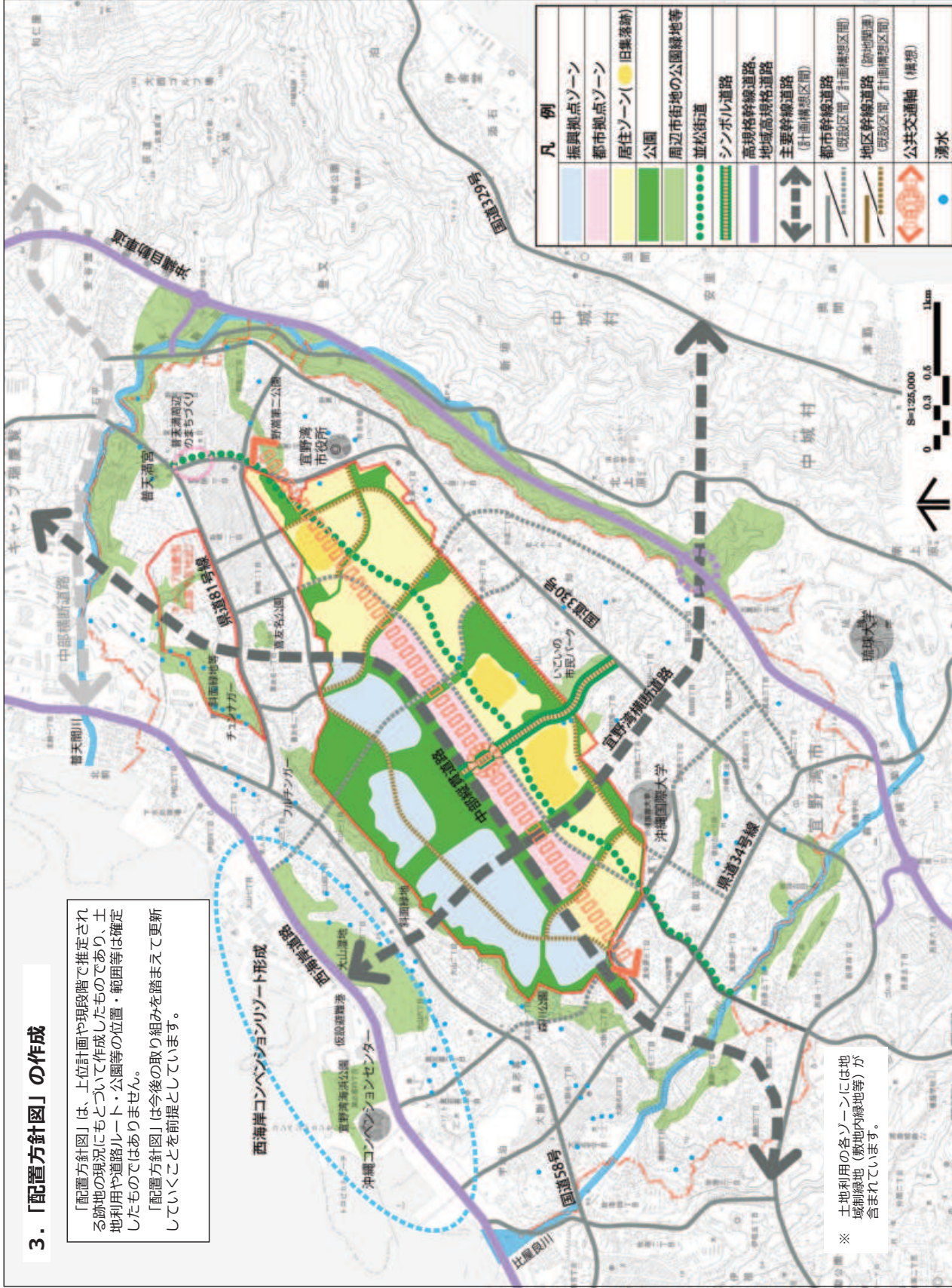
比嘉段川

比嘉段川

比嘉段川

比嘉段川

※ 土地利用の各ゾーンには地域制緑地（敷地内緑地等）が含まれています。



- 3. では、要素別の「配置方針」を重ね合わせて、土地利用ゾーン、施設緑地、交通網（幹線道路と公共交通軸）を構成要素として、現段階で推定される跡地の現況をもとに、土地利用ゾーンの区分は需要規模によるものではなく、ゾーン配置の基本的な考え方を反映することを目標として取りまとめており、今後の計画内容の具体化段階において、新たな計画条件にもとづき計画を更新していくものとして位置づけている。
- 「配置方針図」の取りまとめにあたっては、下記の様なデザイン方針を重視している。
 - ・ シンボルロード（地区幹線道路）を三つの土地利用ゾーンやまとまりある緑地空間を束ねる位置に配置し、跡地と周辺市街地の「かけはし」となり、まちの「顔」となる都市空間を形成（参考資料－2）
 - ・ 振興拠点ゾーンを中部縦貫道路の西側にまとめて配置することにより、振興の舞台としての一体感と緑豊かな地域イメージを強化
 - ・ シンボルロードの正面の緑地空間（（仮称）普天間公園の一部）の配置にあたっては、振興拠点ゾーンの「緑の中のまちづくり」の中心としての役割や隣接する都市拠点ゾーンの広域集客拠点としての魅力づくりを重視
 - ・ 今後の計画づくりにおいて、都市拠点ゾーンのできるだけ広い範囲を駅からの徒歩圏に収める可能性を視野に入れて、都市拠点ゾーンは公共交通軸の想定ルートに沿わせて軸状に配置

IV 今後の取組内容と手順

- IVでは、「計画づくりの方針」において今後の取組として示してきたこと等を再整理して、「計画内容の具体化」段階における主要な取組の内容や手順等を取りまとめている。

1. 「計画内容の具体化」段階の取組方針の確立

はじめに、「全体計画の中間取りまとめ」をもとに、関係者の意向把握や跡地利用の実現性から見た検証を行い、「計画内容の具体化」段階における取組方針を確立

1) 「全体計画の中間取りまとめ」に対する意見聴取

「全体計画の中間取りまとめ」に対する跡地利用関係者からの意見聴取を通じて、今後の計画づくりに反映すべき事項を整理

① 県民・市民

- ・ 県民フォーラム、市民説明会や県・市ホームページ等を通じて、県民・市民の意見を聴取し、今後の計画づくりに反映すべき事項を整理

② 跡地地権者

- ・ 地権者懇談会や若手の会などの意見交換会を開催し、跡地地権者の意見を聴取し、今後の計画づくりに反映すべき事項を整理

③ 関係行政機関等

- ・ 関係行政機関との連絡・調整会議等を通じて、今後の計画づくりに反映すべき事項を整理

2) 跡地整備の実現性から見た課題の整理

「全体計画の中間取りまとめ」による跡地整備の実現可能性を検証し、跡地整備から見た課題を抽出し、今後の計画づくりに反映すべき事項を整理

① 跡地整備事業の事業スキーム案の作成

- ・ 「全体計画の中間取りまとめ」から土地利用や都市基盤整備にかかる計画フレーム等を想定し、これまでの検討成果や跡地利用推進法にもとづく土地の先行取得の進捗状況も踏まえて、跡地整備事業の事業スキーム案を作成

② 課題の抽出と反映

- ・ 事業スキーム案をもとに、跡地整備の実現可能性を検証し、跡地整備から見た課題を抽出し、今後の取組に反映すべき事項を整理

3) 「計画内容の具体化」段階における「行程計画」の作成

1)、2) による計画課題への対応を含めて、取組の内容・体制を明らかにした上で、今後の取組のロードマップとなる「行程計画」を作成

① 取組内容の具体化

- ・ 「全体計画の中間取りまとめ」にもとづき、1)、2) の「今後の計画づくりに反映すべき事項」への対応を課題として、跡地利用計画の策定に向けた今後の取組内容を具体化

② 取組体制の構築

- ・ 「行動計画」の「取組体制」に示されている関係行政機関を中心として、地権者、跡地利用参加者等を加えて、今後の計画づくりに向けた計画分野別の「取組体制」を構築

③ 「行程計画」の作成

- ・ 返還スケジュールとの関係等に配慮した「計画期間」を想定し、取組の手順（前後関係）等に配慮して、今後の取組の「行程計画」を作成

- 1. では、初めに、「計画内容の具体化」段階における取組方針を確立するために、「全体計画の中間取りまとめ」をもとにした「関係者からの意見聴取」や「実現性の検証」を行い、取り組むべき課題を整理した上で、取組の内容、体制・手順等を明らかにした「行程計画」の作成を目標として取り組むことを方針としている。
- 1)(意見聴取) では、「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幅広く聴取し、取り組むべき課題と対応方針を明らかにし、取組方針に反映することとしている。

- **2) (跡地整備の実現性)** では、「跡地利用計画」の策定にあたり、その実現可能性について跡地整備の事業主体を含む関係者が共通の認識を持つことが、関係者の協働による跡地整備を進めるための前提として不可欠となるため、「計画内容の具体化」段階では、常に、実現可能性を視野に入れた取組を進めていく必要があり、①**(事業スキーム案の作成)**では、「全体計画の中間取りまとめ」をもとに、跡地整備事業の事業スキームの比較案を作成し、②**(課題の抽出と反映)**では、事業スキーム案をもとに、新たな需要の開拓や計画的な用地供給の見通し等の想定にもとづき、跡地整備の実現可能性を検証し、跡地整備から見た課題を整理し、「計画内容の具体化」段階の取組方針に反映させることとしている。
- **3) (「行程計画」の作成)**では、1)、2)の検討成果を踏まえて、「全体計画の中間取りまとめ」にもとづく「計画内容の具体化」段階における取組方針を取りまとめることを目標として、①**(取組内容の具体化)**では、「計画づくりの方針」に示されている今後の取組、「空間構成の方針」の更新に向けた取組及び1)、2)で整理された課題の解決に向けた取組について内容を具体化すること、②**(取組体制の構築)**では、①で整理されたそれぞれの取組について、どのような取組体制を構築するのか明らかにすること、③**(「行程計画」の作成)**では、「跡地利用計画」の策定にかかる「計画期間」を想定した上で、①でリストアップしたそれぞれの取組の前後関係に配慮した「行程計画」を作成することを方針としている。

2. 「計画内容の具体化」に向けた継続的な取組

「計画づくりの方針」において位置づけた『今後の取組』に継続的に取り組み、その成果を計画づくりに反映

1) 立ち入り調査による情報収集の促進

自然環境や文化財にかかる計画条件を明らかにするために、早期の立ち入り調査による情報収集を促進

① 必要な調査対象の選定と実施体制・手法の確立

- ・ 「計画内容の具体化」段階における計画づくりの計画条件としての重要性や優先性に配慮して「全体計画の中間取りまとめ」をもとに必要な調査対象を選定し、実施体制や手法を確立

② 早期の立ち入り調査の実施

- ・ 関係機関への要請活動を通じて、立ち入り調査の実施に向けた環境を整え、必要な調査対象を中心とした情報収集を促進

2) 地権者の協働による土地活用に向けた取組

跡地における機能誘致に向けた地権者の土地活用意向を醸成し、地権者の協働によるまとまりある用地供給の見通しや地権者の組織づくり等を促進

① 地権者に対する土地活用手法等の情報提供

- ・ 地権者の土地活用意向醸成の促進に向けて、跡地における用地需要の見通し、まとまりある用地供給の跡地利用促進効果、地権者参加による開発事例等に関する情報を提供

② 地権者の組織づくり等の促進

- ・ 地権者の土地活用意向を醸成した上で、地権者意向調査等を実施し、土地の共同利用などの地権者との協働による用地供給見通しの確保、事業を見据えた地権者主体の組織づくり等を促進

3) 機能誘致等に向けた取組

地権者の協働による用地供給見通しをもとに、県内外からの需要開拓に向けた情報発信を行い、機能誘致の見通しを明らかにするとともに、産業等の創出にかかる方策を検討し、土地利用にかかる計画条件を確保

① 県内外に向けた「跡地利用情報」の発信

- ・ 「全体計画の中間取りまとめ」をもとに、県内外に発信する「跡地利用情報」を取りまとめ、多様な情報発信手法を活用して、効果的な時期等に配慮して発信

② 機能誘致見通しの確保と計画の具体化

- ・ 「跡地利用情報」の発信とあわせて、県内外の開発事業者、企業、来住者から跡地への立地意向を聴取するとともに、産業等の創出にかかる方策を検討し、跡地利用に期待される産業・住宅等の機能誘致の見通しを確保した上で、振興拠点ゾーンをはじめとした土地利用計画を具体化

4) 広域的な都市基盤整備にかかる計画の具体化

公共用地の先行取得の取り組みや広域的な都市基盤整備にかかる今後の計画づくりの進捗とあわせて、跡地における計画内容を具体化

① **公共用地の先行取得**

- ・ 普天間飛行場の返還後の公共用地（道路や公園等）を確保するために、跡地利用推進法にもとづく土地の先行取得を実施

② **広域緑地にかかる新たな整備目標等との整合**

- ・ 広域緑地整備にかかる今後の計画づくりとの整合を図り、普天間飛行場の跡地における計画内容を具体化

③ **主要幹線道路にかかる計画づくりとの連携**

- ・ 主要幹線道路にかかる計画の具体化に向けた取組と連携して、跡地における幹線道路網計画の計画条件となるルート・構造等を具体化

④ **鉄軌道を含む公共交通軸の整備見通しの反映**

- ・ 跡地利用計画の計画条件として重要な公共交通軸については、今後の整備見通し（整備時期、ルート・構造等）の進捗を踏まえ、土地利用の計画づくりに反映

- **2.** では、「計画づくりの方針」に示されている今後の取組について、「計画内容の具体化」に向けて継続的に進めていくべき主要な取組の内容を具体化している。
- **1) (立ち入り調査)**では、跡地の自然・歴史特性に対応した計画条件を固めることを目標として、①**(調査対象の選定と実施体制・手法の確立)**では、とくに埋蔵文化財や洞穴の調査は計画内容の具体化に向けた計画条件を固める上で重要であるが、調査対象が広範囲に分布しており、調査に時間を要するおそれがあるため、早期かつ効果的な情報収集に向けた現況調査のあり方について検討を行うこと、②**(早期の立ち入り調査の実施)**では、「跡地利用推進法」**(資料—6)**にもとづく関係機関への要請活動を促進し、早期の立ち入り調査を実施することを方針としている。
- **2) (土地活用に向けた取組)**では、新たな需要の開拓に不可欠となるまとまりある用地の供給を目標として、①**(地権者に対する情報提供)**では、地権者の協働による土地活用を促進するために、まとまりある用地を供給することのメリットや土地の共同利用等に向けた具体的な手法・開発事例等についての情報提供に取り組むこと、②**(地権者の組織づくり)**では、①により地権者の土地活用意向を醸成した上で、地権者との協働による用地供給の見通しを確保し、計画的な用地供給に向けた地権者の組織づくりに取り組むことを方針としている。
- **3) (機能誘致に向けた取組)**では、県内外からの需要開拓に向けた情報発信を通じて、機能誘致見通しをつけた上で、土地利用に関する計画条件を固めることを目標として、①**(「跡地利用情報」の発信)**では、「全体計画の中間取りまとめ」等を活用した効果的な情報発信のあり方について検討を行い、タイムリーな情報発信に取り組むこと、②**(機能誘致見通しの確保)**では、①の情報発信とあわせて、県内外からの機能誘致見通しを確保した上で、土地利用ゾーン別の計画規模等に反映させることを方針としている。
- **4) (都市基盤整備計画の具体化)**では、交通網や大規模公園等の広域的な都市基盤整備計画の具体化に向けた今後の取組と連携して、跡地利用から見て望ましい計画づくりを実現することを目標として、①**(公共用地の先行取得)**では、「全体計画の中間取りまとめ」において目標としている広域的な都市基盤整備には大規模な用地が必要となるため、「跡地利用推進法」**(資料—6)**にもとづく公共用地の先行取得に取り組み、都市基盤整備の実現性を高めることにより、目標とする計画づくりを促進すること、②**(広域緑地)**では、広域緑地整備にかかる目標設定に向けた今後の取組と連携して、跡地が担うべき緑地整備のあり方について検討を行い、計画内容の具体化に向けた計画条件として固めること、③**(主要幹線道路)**では、主要幹線道路に関する今後の計画づくりと連携して、跡地におけるルートや道路構造に関する検討を行い、計画内容の具体化に向けた計画条件を固めること、④**(公共交通軸)**では、「全体計画の中間取りまとめ」においては公共交通軸の導入を前提としているが、「計画内容の具体化」段階では、公共交通軸に関する今後の調査検討にもとづき、整備見通しを見極めた上で、計画条件として再確認することを方針としている。

3. 跡地利用計画の策定

1. 2 にもとづき、跡地利用計画の策定に向けた計画分野別の計画内容の更新・詳細化に取り組み、「跡地利用計画」を作成

1) 計画分野別の計画内容の更新・詳細化

新たな計画課題・計画条件への対応による計画内容の更新や跡地利用計画に必要な計画の詳細化に取り組み、計画分野別の計画を取りまとめ

① 新たな計画課題や計画条件に対応した計画内容の更新

- ・ 1. の取組を通じて明らかにされた計画課題や2. による計画条件の修正・追加に対応して、県民・市民の意向把握や跡地地権者、関係行政機関等の合意を得ながら「全体計画の中間取りまとめ」における計画内容を更新

② 跡地利用計画の策定に向けた計画内容の詳細化

- ・ ①により更新された計画内容にもとづき、跡地利用計画として策定する計画の仕様にあわせて、計画内容を詳細化

2) 跡地利用計画の策定

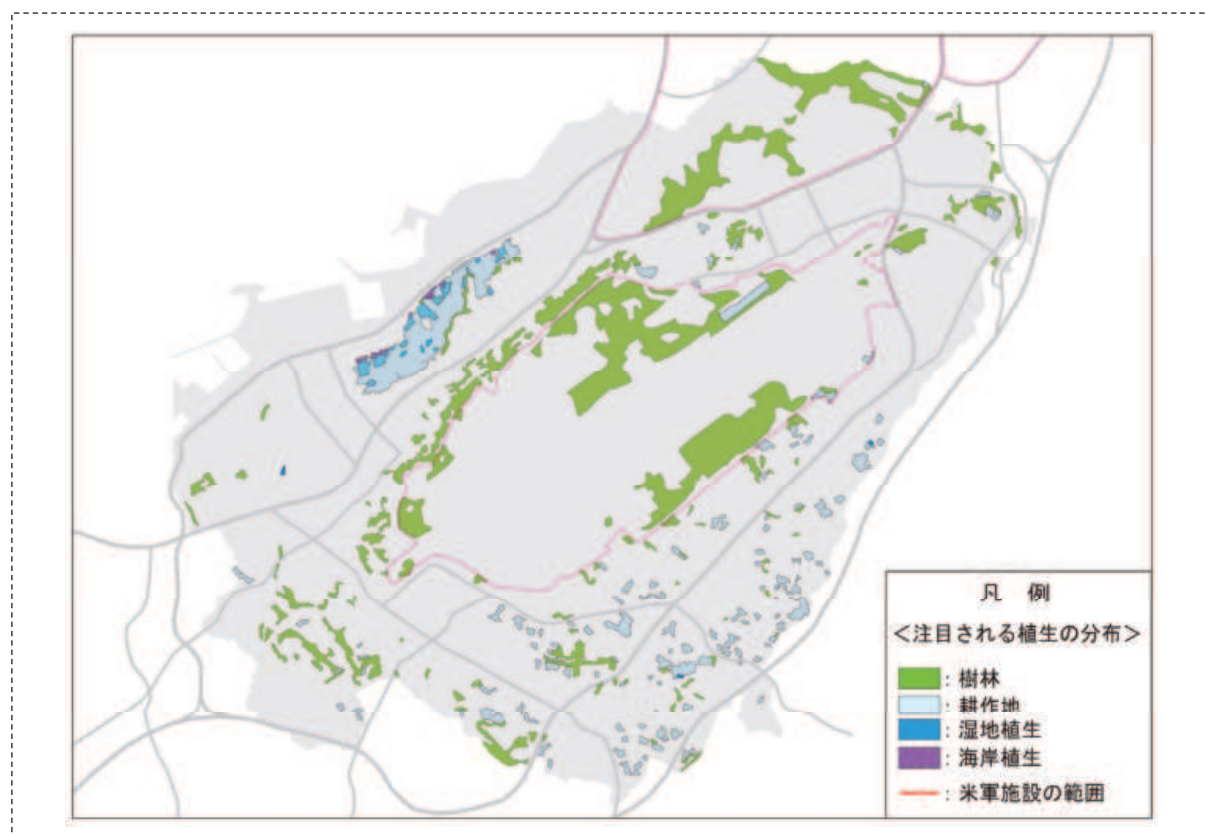
「跡地利用計画（案）」をもとに跡地利用関係者の合意形成を図り、「跡地利用計画」を策定

- ・ 新たな計画課題や計画条件に対応した計画内容の更新を行い、地権者等の合意形成の取組や県民・市民の意向を把握しながら沖縄県と宜野湾市が「跡地利用計画（案）」を作成
- ・ 「跡地利用計画（案）」をもとに、跡地利用関係者の合意形成を図り、沖縄県と宜野湾市が共同して「跡地利用計画」を策定

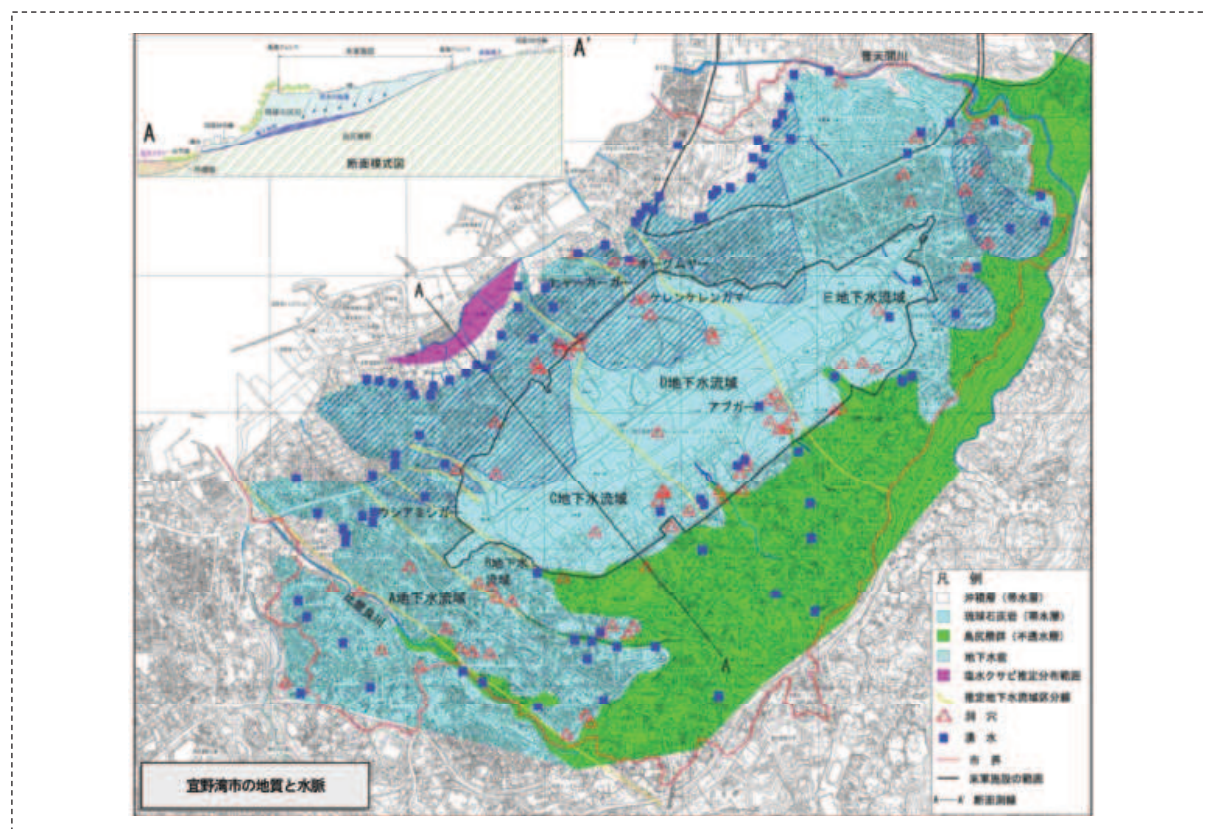
- 3. では、1、2の検討成果にもとづき、計画条件を更新し、「跡地利用計画」を策定するまでの取組の内容を示している。
- 1) (計画内容の更新・詳細化)では、新たな計画条件にもとづく「跡地利用計画」の策定に向けて、① (計画内容の更新)では、需要開拓、用地供給、広域的な都市基盤整備に関する見通しや立ち入り調査による情報収集等にもとづき、計画条件を修正・追加し、「全体計画の中間取りまとめ」の計画内容を更新すること、② (計画内容の詳細化)では、「跡地利用計画」の位置づけ・役割にふさわしい「仕様」(計画の対象や必要とされる精度等)を定め、「仕様」にあわせるための計画内容の詳細化に取り組むことを方針としている。
- 2) (跡地利用計画の策定)では、1)にもとづく「跡地利用計画（案）」をもとに、関係者の合意形成を図った上で、沖縄県と宜野湾市が「跡地利用計画」を策定することを方針としている。

参考資料—1 普天間飛行場の現況（これまでに得られた情報にもとづき推定）

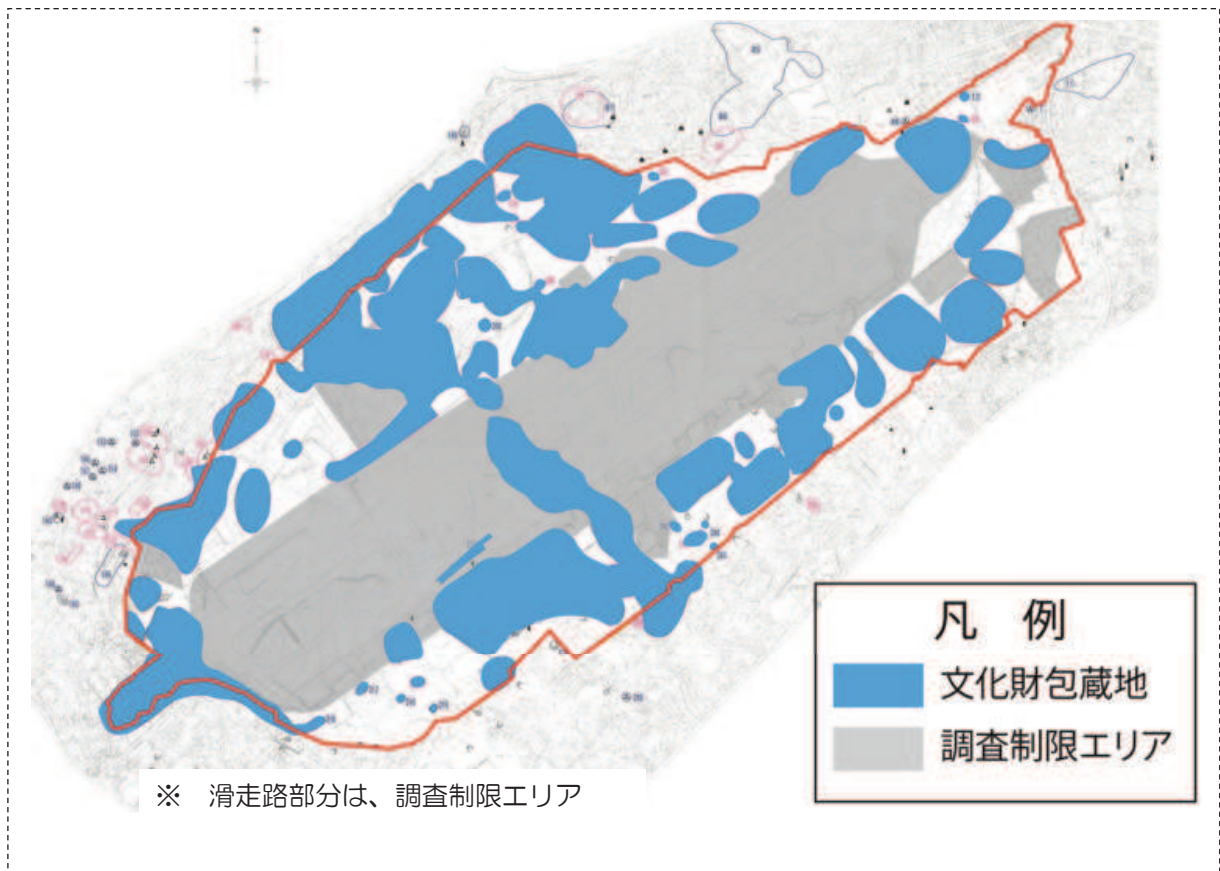
◆「注目すべき植生の分布」（宜野湾市自然環境調査）



◆ 「湧水、地下水盆、洞穴等の分布」（宜野湾市自然環境調査）



◆ 「埋蔵文化財包蔵地の分布」(普天間飛行場遺跡地図)



参考資料—2 「空間構成の方針」における空間イメージ

1. オーシャンビューのリゾートホテル（振興拠点ゾーン）

- 大規模用地の単独利用の例（ホテル、コテージ、レクリエーション施設等）



2. 緑の中のリサーチ・パーク（振興拠点ゾーン）

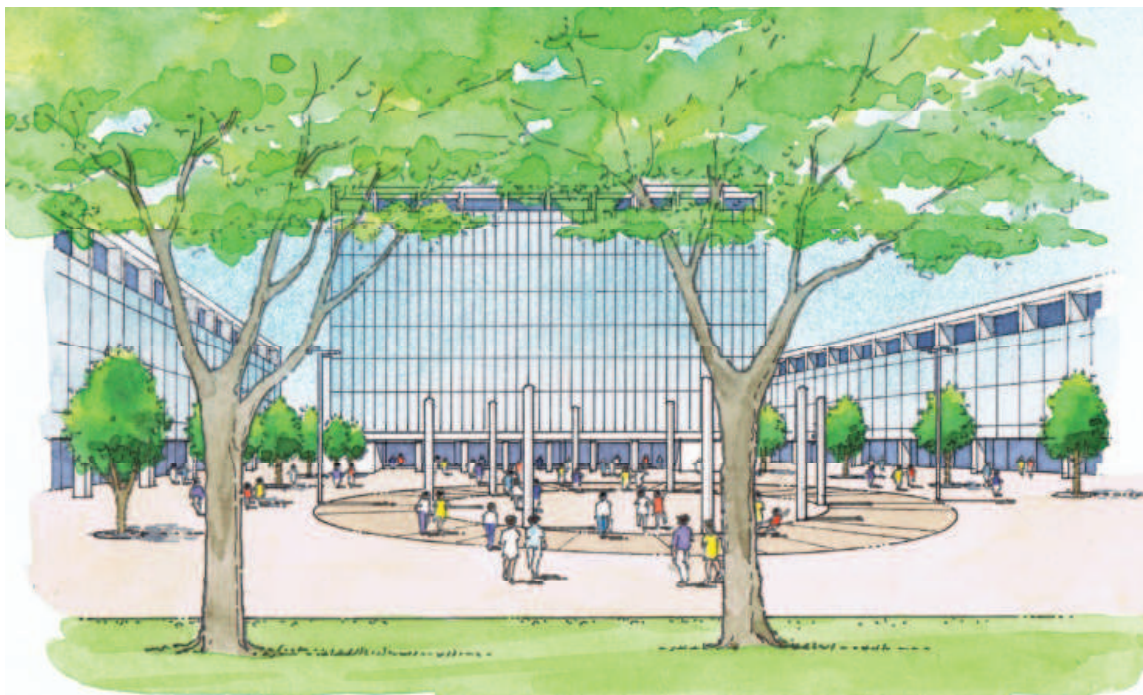
- 大規模用地の共同開発の例（共同利用施設を中核とした研究所団地）



3. 県民や観光客が集う新しい「遊び場」(アシビナー)(都市拠点ゾーン)
- 大規模用地の共同開発の例(亜熱帯庭園を囲んで集客施設や都心共同住宅等を配置)



4. 市民生活の新しい拠点となる市民センター(都市拠点ゾーン)
- 大規模用地の単独利用の例(市庁舎、市民利用施設、市民広場等)



5. 身近な緑地空間を囲む集合住宅群（居住ゾーン）

- 大規模用地の共同開発の例（低層集合住宅、生活関連サービス施設等）



6. 旧集落空間の再生による住宅地（居住ゾーン）

- 土地利用ルールにもとづく個別利用の例（戸建住宅、民宿、市民農園等）



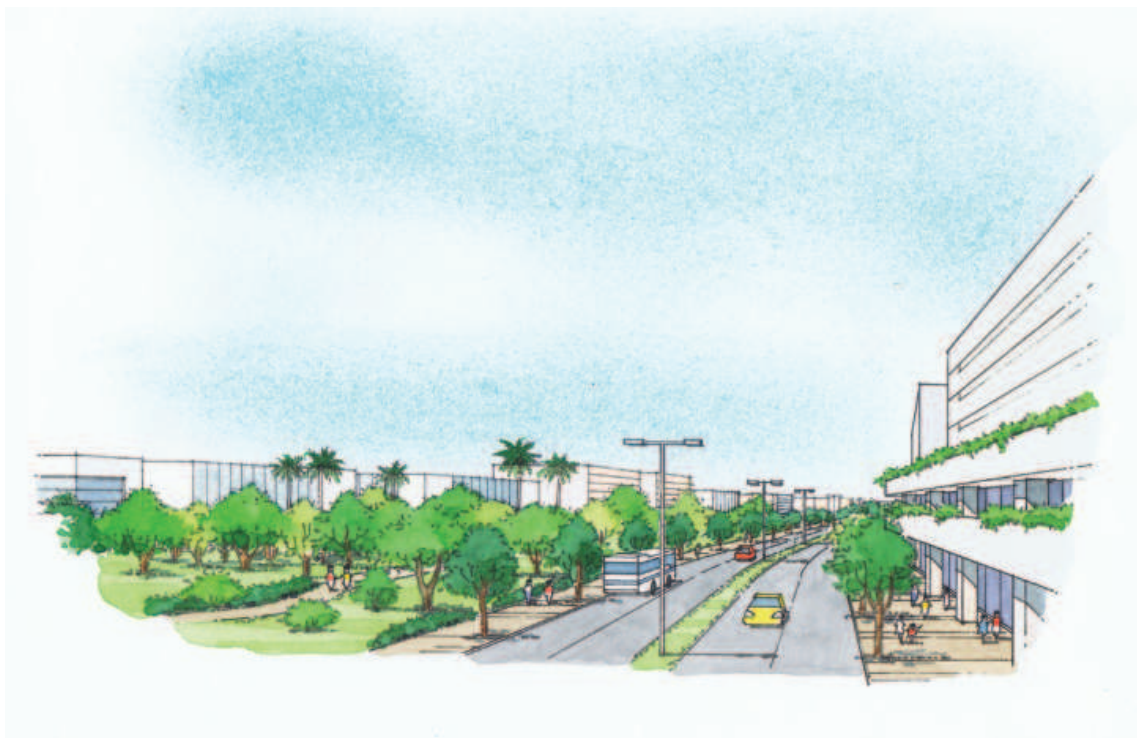
7. 並松街道と沿道街並み（マチグアー）による歴史まちづくり

- 松並木の復元（緑道整備）と土地利用ルールにもとづく沿道敷地の個別利用



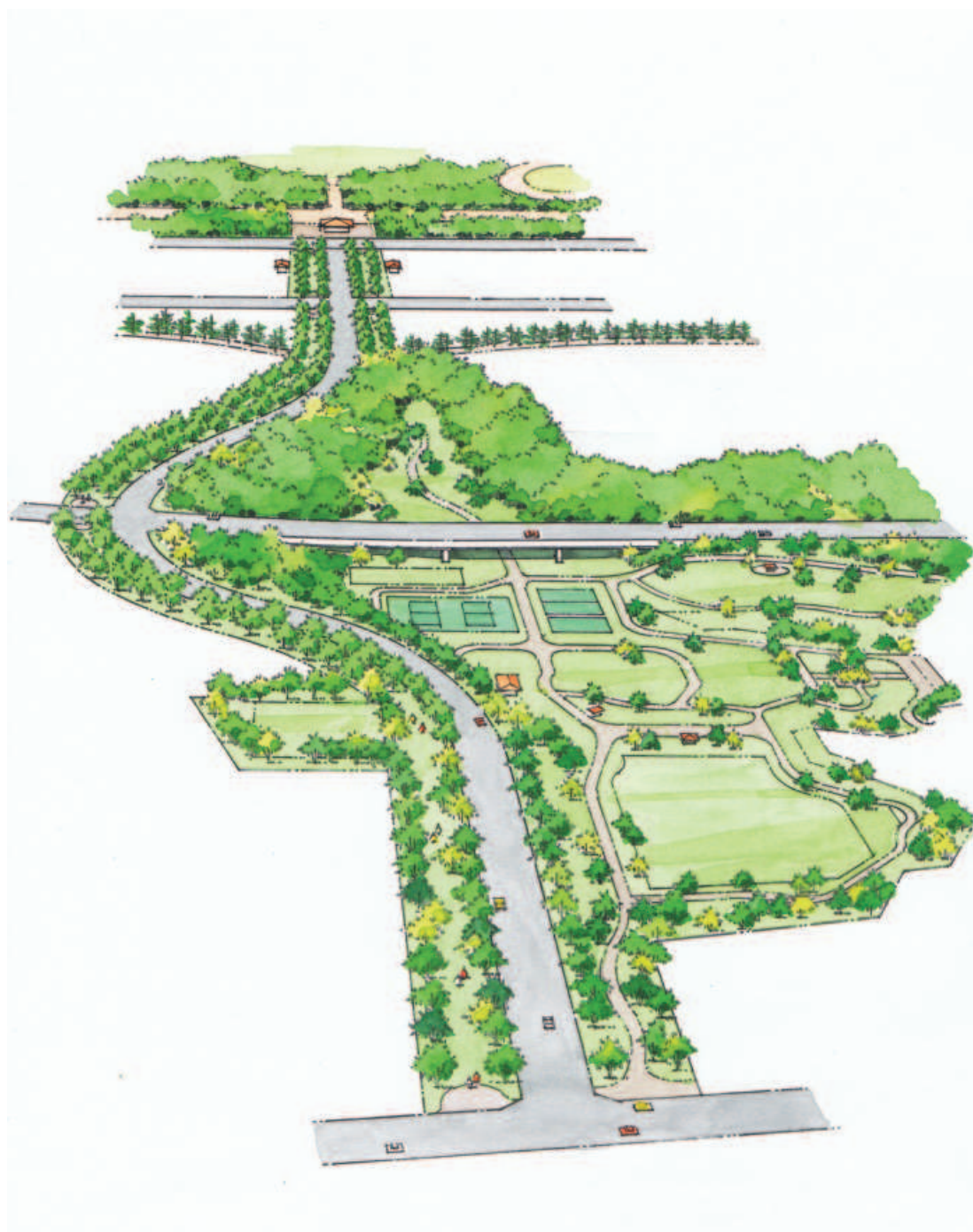
8. 緑の豊かさを見せる緑地空間のネットワーク

- 多くの人々の目に触れる幹線道路沿いに带状緑地を配置



9. シンボルロード沿道のまちづくり

- 跡地と周辺市街地の「かけはし」となり、跡地の「顔」となるシンボル空間の形成



10. 跡地のまちづくりの全体像
● 土地利用ゾーン、交通網及び緑地空間の全体鳥瞰図

