

第Ⅱ章 跡地利用計画策定に向けた配置方針の更新検討

第Ⅱ章 跡地利用計画策定に向けた配置方針の更新検討

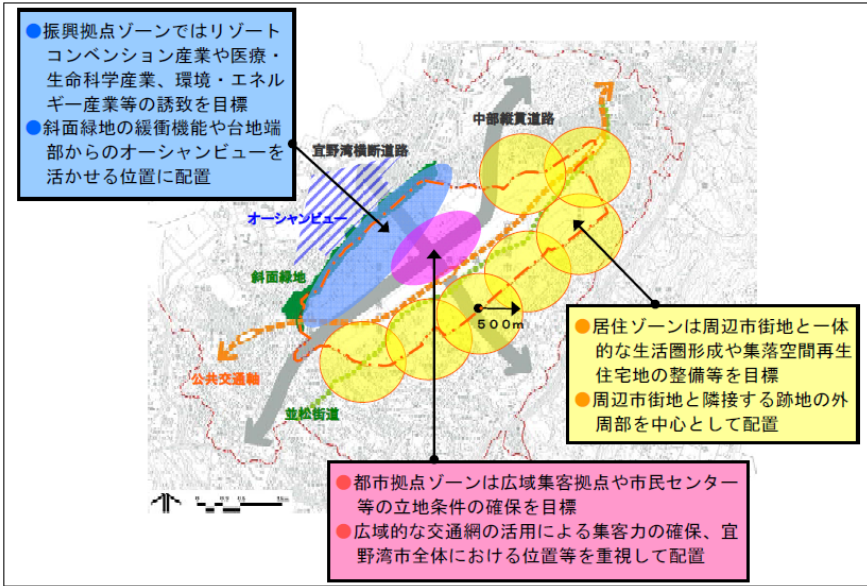
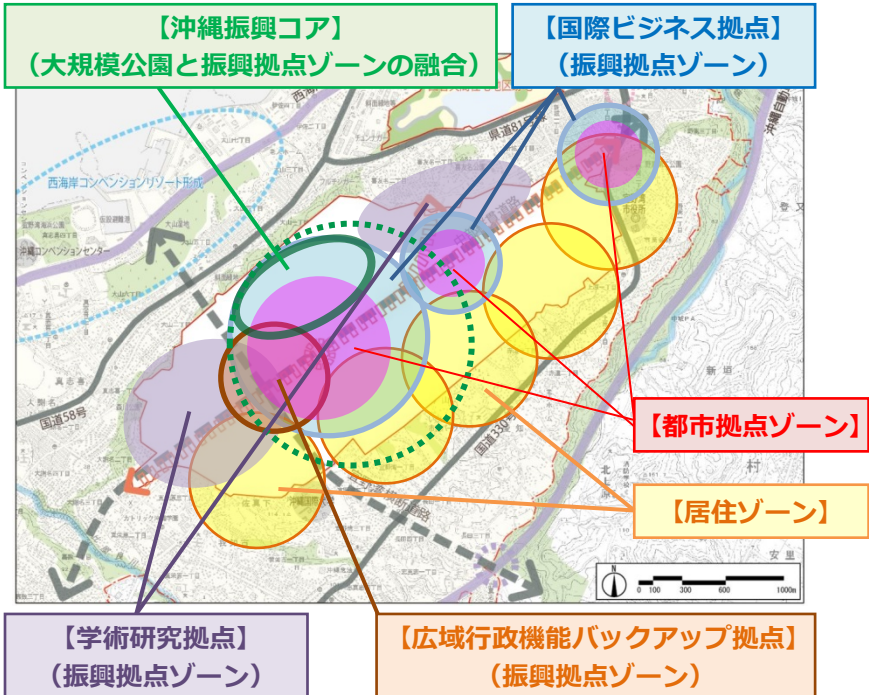
1. 配置方針・配置方針図の更新に向けた検討

本節では、前章「各分野の『計画内容の具体化』に関する検討」を踏まえ、空間構成の方針の考え方を整理し、配置方針・配置方針図の更新に向けて各エリアの特徴及び機能導入イメージを検討した。また、配置方針・配置方針図の更新及び「跡地利用計画（素案）」策定に向けた当面の検討課題等を整理した。

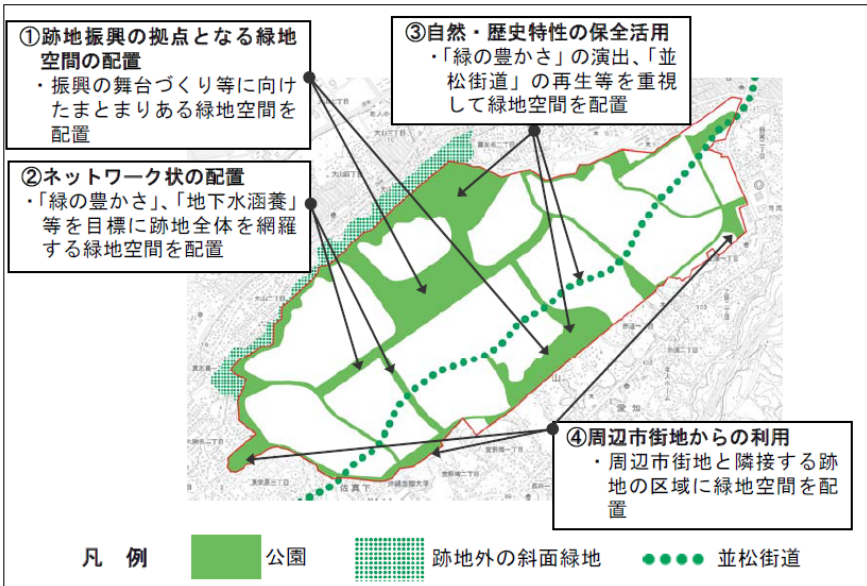
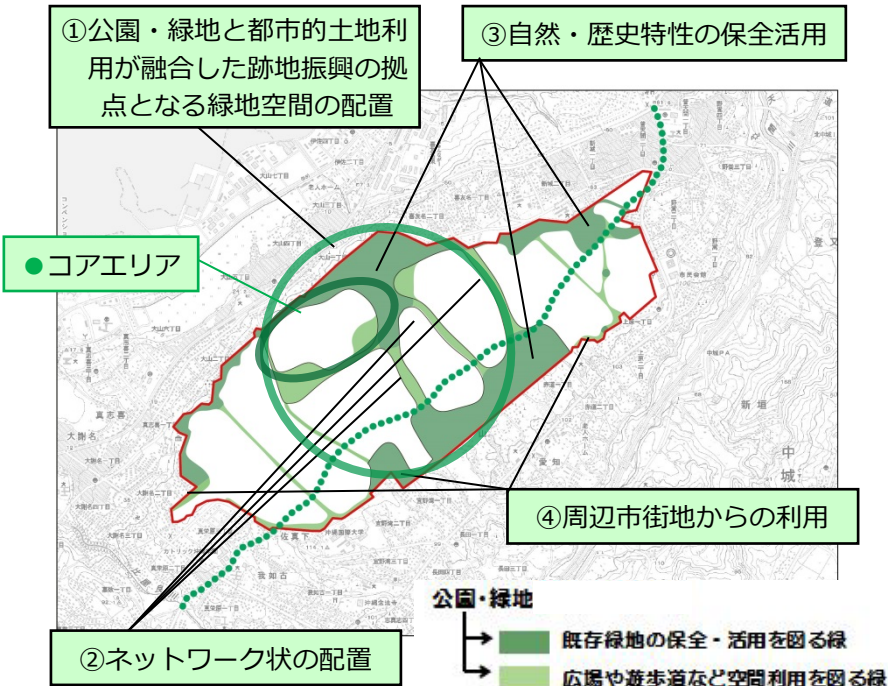
（1）空間構成の方針の考え方の整理

「中間取りまとめ」における「配置方針」の更新に向けて、前章の検討結果を踏まえ、土地利用ゾーン、緑地空間、交通網について、配置の考え方を整理した。

(1) - 1 土地利用ゾーン配置の考え方

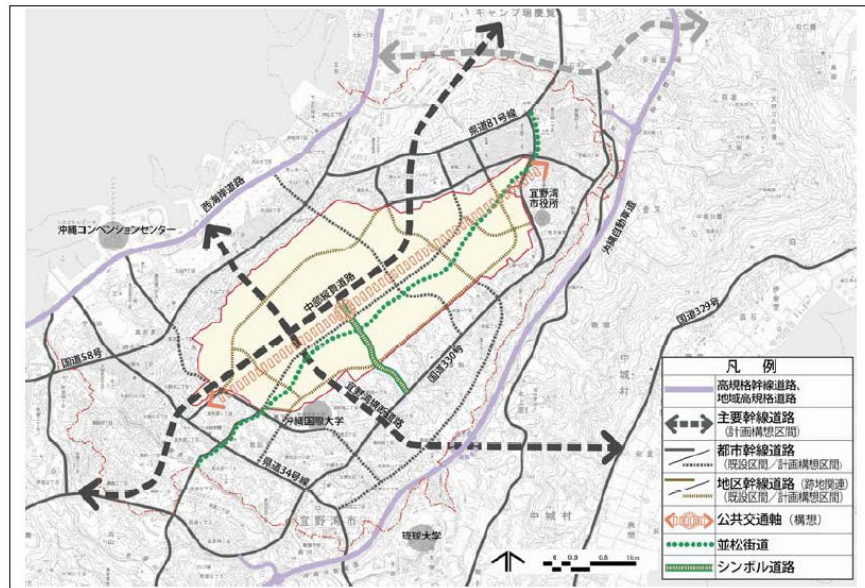
「中間取りまとめ」における考え方	 ●振興拠点ゾーンではリゾートコンベンション産業や医療・生命科学産業、環境・エネルギー産業等の誘致を目標 ●斜面緑地の緩衝機能や台地端部からのオーシャンビューを活かせる位置に配置 ●居住ゾーンは周辺市街地と一体的な生活圏形成や集落空間再生住宅地の整備等を目標 ●周辺市街地と隣接する跡地の外周部を中心として配置 ●都市拠点ゾーンは広域集客拠点や市民センター等の立地条件の確保を目標 ●広域的な交通網の活用による集客力の確保、宜野湾市全体における位置等を重視して配置 出典：全体計画の中間取りまとめ（平成25年3月、沖縄県・宜野湾市）
今回検討における考え方	○状況等の変化や新たな視点を踏まえ、振興拠点・都市拠点・居住の3つのゾーンの配置の考え方を再整理 ○振興拠点ゾーンは、産業・機能タイプの特性を踏まえ、「国際ビジネス拠点」「学術研究拠点」「広域行政機能バックアップ拠点」の3つの拠点形成をイメージした配置 ○都市的土地利用と融合した大規模公園エリアの中核を振興拠点と連携した様々な交流・活動・発信等の拠点とする  【沖縄振興コア】 (大規模公園と振興拠点ゾーンの融合) 【国際ビジネス拠点】 (振興拠点ゾーン) 【都市拠点ゾーン】 【居住ゾーン】 【学術研究拠点】 (振興拠点ゾーン) 【広域行政機能バックアップ拠点】 (振興拠点ゾーン)

(1) - 2 緑地空間配置の考え方

「中間取りまとめ」における考え方	 ①跡地振興の拠点となる緑地空間の配置 ・振興の舞台づくり等に向けたまとまりある緑地空間を配置 ②ネットワーク状の配置 ・「緑の豊かさ」、「地下水涵養」等を目標に跡地全体を網羅する緑地空間を配置 ③自然・歴史特性の保全活用 ・「緑の豊かさ」の演出、「並松街道」の再生等を重視して緑地空間を配置 ④周辺市街地からの利用 ・周辺市街地と隣接する跡地の区域に緑地空間を配置 凡 例 公園 跡地外の斜面緑地 並松街道 出典：全体計画の中間取りまとめ（平成 25 年 3 月、沖縄県・宜野湾市）
今回検討における考え方	○公園・緑地と都市的土地利用が融合した大規模公園エリアを配置し、官民一体となったボーダレスな緑地空間を形成 ○ネットワーク状の緑地配置による緑の豊かさや地下水涵養への寄与 ○歴史・自然環境資源の保全活用 ○周辺市街地からの利用に向けた公園等の整備  ①公園・緑地と都市的土地利用が融合した跡地振興の拠点となる緑地空間の配置 ②ネットワーク状の配置 ③自然・歴史特性の保全活用 ④周辺市街地からの利用 ●コアエリア 公園・緑地 ■ 既存緑地の保全・活用を図る緑 ■ 広場や遊歩道など空間利用を図る緑

(1) - 3 交通網配置の考え方

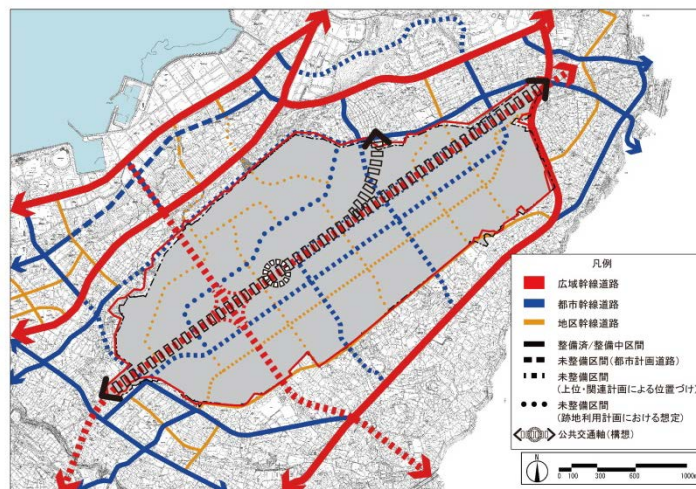
「中間取りまとめ」における考え方



出典：全体計画の中間取りまとめ（平成 25 年 3 月、沖縄県・宜野湾市）

- 道路：広域幹線道路（中部縦貫道路、宜野湾横断道路）、都市幹線・地区幹線道路網を以下のように配置
- 鉄軌道：中部縦貫道路一体型を想定
 - *導出部については、沖縄県検討（国道58号合流）又は内閣府検討（国道330号合流）を想定
- 駅：跡地内に1駅とし、駅位置は、跡地中心部に設定

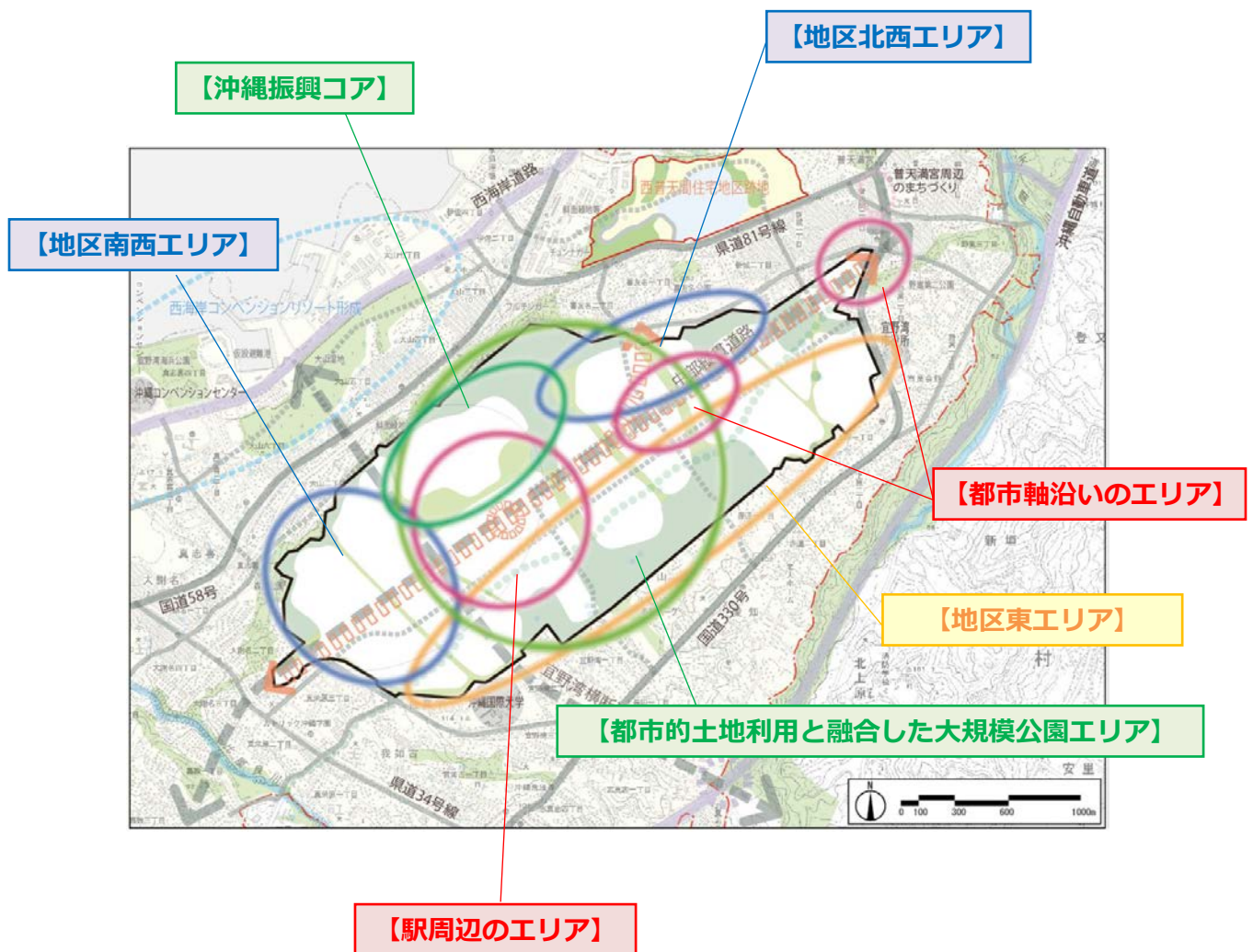
今回検討における考え方



(2) 配置方針・配置方針図の更新に向けた検討

「中間取りまとめ」における「配置方針図」の更新に当たっては、前項で整理した「配置方針」の更新に向けた考え方を基軸に、3つの土地利用ゾーン及び公園・緑地の配置のあり方について検討の深度化が必要である。

交通網配置（公共交通軸及び駅位置）を前項で整理した考え方に沿って仮設定し、3つの土地利用ゾーン及び公園・緑地の配置方針図の更新に向けて、各エリアの特徴及び機能導入イメージを整理した。



※公共交通軸については、中部縦貫道路一体型を想定
また、導出部については、
沖縄県検討（国道58号合流）又は内閣府検討（国道330号合流）を想定
※検討中の図であり、決定したものではありません。

図Ⅱ－１ 「配置方針図」の更新に向けた各エリアの特徴及び機能導入イメージ

○沖縄振興コア

- ・大規模公園と振興拠点ゾーンが融合した、特に国際交流の拠点となるシンボル空間を形成する。付加価値の高い緑空間と一体的に展開する新たな経済活動の場となる。
- ・交流・活動・発信・醸成のコアとなる集客機能や交流機能、情報発信機能等の導入をイメージする。
- ・広大なオープンスペース（防災広場）と広域行政機能等が連携した広域的な防災拠点としての機能も有す。

○都市的土地利用と融合した大規模公園エリア

- ・大規模公園と都市的土地利用と融合した「緑の中のまちづくり」を特化して具現化するエリアとする。
- ・歴史・自然環境資源と共存した都市的土地利用の中で新たな沖縄のライフ＆ワークスタイルを実現する。

○地区南西エリア

- ・都市的土地利用と融合した大規模公園エリアに隣接し、公共の緑（公園・緑地）のほか、緑地担保性の高い機能導入により、緑に囲まれた良好な環境を創出する。
- ・駅からのフィーダー交通の導入や広域幹線道路からのアクセス性を確保する。
- ・バイオや医薬等をはじめとする様々なライフ・サイエンス分野の緑豊かな学術研究拠点（サイエンスパーク）を形成する。
- ・優秀な人材の集積を図り、最先端の産業や優れた人材の育成等を誘導。具体的には、ライフ・サイエンス分野や環境分野の研究所、専門人材を育成する高等教育機関、インキュベーション施設等の機能導入をイメージする。

○地区北西エリア

- ・西普天間住宅地区跡地における沖縄健康医療拠点と連携し、補完するようなライフ・サイエンス分野（高度医療機関等）の機能導入をイメージする。

○駅周辺のエリア

- ・駅至近の立地を活用し、中南部都市圏の核となる商業機能（都市拠点ゾーン）、業務・宿泊機能（振興拠点ゾーン）及び広域的公共・公益施設（振興拠点ゾーン）等、特に拠点性の高い機能を集積する。
- ・周辺市街地のビジネス環境とも連携しながら他都市と差別化した特徴的な都市機能を誘導する。

○都市軸沿いのエリア

- ・公共交通軸を活用し、生活サービスに資する商業機能（都市拠点ゾーン）、業務機能や産業支援機能（振興拠点ゾーン）、市レベルの公共・公益機能（都市拠点ゾーン）を集積する。
- ・これら機能は、ミクストユースとし、公共交通軸上にモザイク状に配置する。
- ・周辺市街地のビジネス環境とも連携しながら他都市と差別化した特徴的な都市機能を誘導する。

○地区東エリア

- ・周辺市街地と隣接する跡地外周部に低層住宅を配置し、周辺市街地との一体的な生活圏を形成する。
- ・駅周辺及び都市軸に近接するにエリアにおいては、中高層住宅を配置する。
- ・都市的土地利用と融合した大規模公園エリア内では、旧集落の空間再生やスマートホーム等、沖縄ならではの先進的な取組を積極的に展開する。

（３）今後の検討課題

配置方針・配置方針図の更新、「跡地利用計画（素案）」策定に向けた当面の検討課題等を整理した。

（３）－１ 行程計画の更新の必要性

「跡地利用計画」の策定に向けて、平成 25(2013)年 3 月に「中間取りまとめ」を策定し、それを受け、平成 26(2014)年 3 月に「計画内容の具体化」段階における「行程計画（案）」を「普天間飛行場跡地利用計画策定審議委員会」に諮り作成している。「行程計画（案）」は、平成 28(2016)年度末に「跡地利用計画（素案）」を策定することを想定し、各取組についての年度別計画（ロードマップ）を整理したものである。

その後、普天間飛行場を取り巻く状況の変化等を踏まえ、平成 27(2015)年度に「普天間飛行場跡地利用計画策定全体会議」で確認の上、「行程計画」の時点修正を行っている。

「跡地利用計画（素案）」策定に向けて取り組むに当たっては、「計画づくりの方針」の計画分野別のこれまでの検討を踏まえ、行程計画を更新することが必要である。

（３）－２ 計画分野別の計画内容にかかる課題

これまでの「中間取りまとめ」における「計画づくりの方針」の計画分野別の検討を踏まえ、当面の検討課題を整理した。

今後、当該検討課題に取組み、「跡地利用計画（素案）」作成に係る前提条件を整え、一定の段階で、その時点での前提条件の下で「跡地利用計画（素案）」を作成し、「跡地利用計画（素案）」作成により見えてきた課題も含め、計画分野別の計画内容の具体化の検討を深度化しながら継続しつつ、社会情勢の変化等も捉え、「跡地利用計画」を完成させていくこととなる。

（３）－２－１ 環境づくりの方針

①立入り調査による重要な自然環境・歴史文化資源の確認等

これまで既往文献・既往調査、郷友会ヒアリング等により、普天間飛行場内の普遍的な地域資源（自然環境・歴史文化資源）の分布等を把握してきた。今年度は立入り調査の実施に向けた関係機関との協議資料を作成した。

立入り調査により、実態を正確に把握し、優先的に保全・活用すべき地域資源（保全・活用できる地域資源）の区域の確認やその手法について検討していく必要がある。当面は、概況調査を行い、「跡地利用計画（素案）」に反映させる。

基地内立入り調査により把握すべき事項を、以下のとおり整理した。

【自然環境資源】

- ・生態系の生息や重要植生の区域などの実態把握
- ・地下水脈や雨水地下浸透の実態把握
- ・地下水流入や地表面・土壌等の実態把握
- ・地下空間の実態把握

【歴史文化資源】

- ・文化財調査による保存対象となる遺跡の選定

②立入り調査を踏まえた地下水涵養等の水と緑のネットワークの計画づくりの具体化、 周辺市街地を含めた環境づくりの検討

立入り調査（概況調査）の実施により、水と緑のネットワーク構造（拠点と軸）を確認する。水収支シミュレーションに基づく効果的な地下水涵養区域を把握し、地下水涵養等の水と緑のネットワークの計画づくりを具体化し、周辺市街地を含めた環境づくりについて検討する必要がある。

③公園・緑地のあり方（大義）の検討（コンセプト・基本方針等の検討）

今年度、緑地配置案を検討したが、公園・緑地のあり方について検討する必要がある。緑の保全だけではなく、公園を利活用することによって、公園自体が収益を生み出す方策の検討や、普天間公園（仮称）を国営公園として設定する範囲の検討なども必要である。公共緑地、私有緑地の区分も踏まえ、緑の空間を生み出すために制度設計の検討も必要となってくる。

環境づくりの方針における今後の検討課題を、以下のとおり整理した。

- ・コアエリア（沖縄振興コア）について、広域的な防災機能を有し、特に国際交流の拠点となる新シンボル空間の形成の方針の具体化
- ・都市的土地利用と融合した大規模公園エリア（従来の都市公園の枠組みにとどまらず、周辺のまちと一体化した形態や新たな管理運営による新たな公園）のあり方の検討
- ・広域道路・鉄軌道等と公園・緑地との交差点において、産業・機能等の活動や連携を分断させない公園・緑地のあり方の検討

（３）－２－２ 土地利用及び機能導入の方針

①「西海岸の開発のあり方について提言書」を踏まえた広域的な連携を考慮した機能導入の 方向性の検討

周辺市街地の動向等も踏まえて機能導入の検討を行ってきたが、広域的な連携も考慮し、引き続き検討する必要がある。

②骨格都市基盤の方向性、「普天間公園(仮称)への提言」、公園・緑地のあり方(大義)、 需要動向を踏まえた土地利用ゾーニングの検討、配置方針図の更新

拠点形成イメージや導入機能等の検討の深度化を図り、各ゾーンのコンセプトを検討するとともに、ゾーン配置に当たっては、周辺計画と調整、整合を図ったうえで、需要動向を踏まえつつ導入が想定される導入機能及び規模の整理が必要である。

(3) - 2 - 3 都市基盤整備の方針

①まちの骨格となる広域的な幹線道路及び新たな公共交通軸の検討部局との検討内容の調整

鉄軌道の構想段階における計画案づくりについては、平成 26 年度から県民意見を踏まえながら 5 つのステップに分けて段階的に進めてきたところであり、平成 30 年 5 月には「沖縄鉄軌道の構想段階における計画書（沖縄県）」が示された。

跡地利用上望ましいルート及び構造を基に、引き続き関係部局と調整する必要がある。また、今後は土地利用とあわせて駅位置を検討する必要がある。

広域幹線道路についても、跡地利用計画側からの検討課題を関係部局と調整する必要がある。

②土地利用ゾーニング、配置方針を踏まえた都市基盤の計画づくり

交通網及び緑地空間について、立入り調査の実施や土地利用ゾーニング、配置方針を踏まえた計画づくりを行う。また、各土地利用における実現可能なスマート施策を検討する必要がある。

③緑地空間の担保方策の検討

大規模公園として用地取得や維持管理について、公共緑地・民有緑地の区分も踏まえ、緑の空間を生み出すための制度設計について検討する必要がある。

(3) - 2 - 4 周辺市街地整備との連携の方針

①広域的な幹線道路、公共交通軸、普天間公園(仮称)等の骨格となる都市基盤の検討の反映

広域幹線道路等の配置方針を踏まえた周辺市街地の整備方針を検討する必要がある。

普天間公園（仮称）と一体的な整備が必要な公園・緑地区域、周辺市街地とのアクセス道路等を検討する必要がある。

②立入り調査等を踏まえた環境づくりの方針の具体化方策の反映

跡地内の環境づくりの具体化方策を踏まえた周辺市街地の整備方針を検討する必要がある。

(3) - 2 - 5 その他

①跡地利用計画を実現するための効果的かつ柔軟・多様な事業手法の検討

既返還地での事業手法も参考にしつつ、既存の事業手法だけでなく、優遇措置、規制緩和、環境整備等の新たなメニューも検討し、跡地利用の目標を実現するための新たな制度設計も視野に入れ検討する必要がある。

(3) - 3 合意形成・情報発信にかかる課題

これまでの取組を踏まえ、合意形成・情報発信にかかる課題を次のように整理した。

○ターゲットの拡大

地権者や県民・市民を主な対象として合意形成・情報発信を行ってきたが、今後も継続しながら、更なる周知を図る必要がある。将来を担う若い世代への周知に加えて、跡地利用への参加の呼びかけや機能誘致を考慮すると、県外や海外にターゲットを広げる必要がある。

○合意形成・情報発信ツールの更新

ホームページ、パンフレット、P V等のコンテンツを提供することで、合意形成・情報発信を行ってきたが、検討の熟度にあわせ、常に情報を更新していくことが必要である。また、V Rで描く将来のまちのイメージは、将来イメージが固定化されないよう留意しなければならない。

また、実際に現地を見ることができる場の提供も必要である。

○新たな機会の創出

上記のコンテンツの提供にとどまらず、跡地の将来について考える場や機会を創出することで、将来、跡地利用を担う人材の発掘・育成につなげる。