

跡地利用基本計画(案)

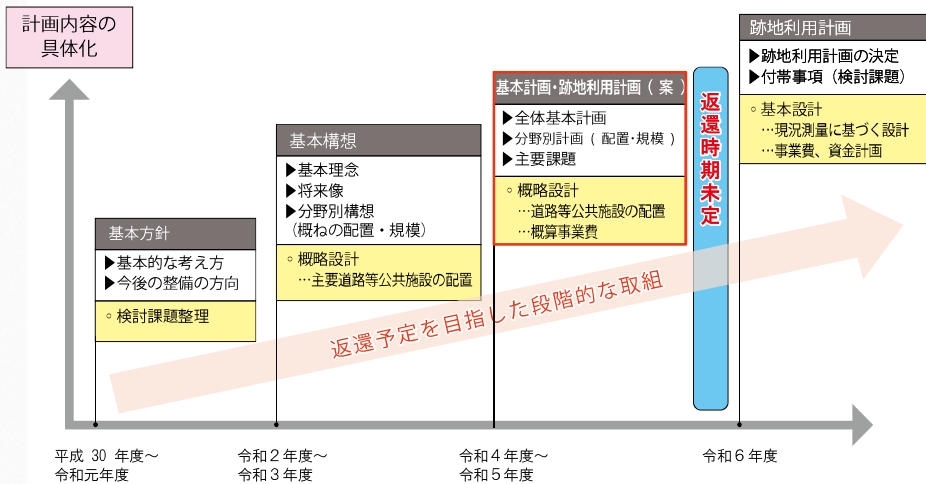
概要版

宜野湾市では、令和5年度にインダストリアル・コリドー地区(以下、「本地区」という。)の跡地利用計画を実現するにあたっての基本的な計画となる「跡地利用基本計画(案)」を取りまとめました。返還時期にあわせて、最適な跡地利用計画を策定するためのベースとなる計画として、計画の見直しを段階的に行い、跡地利用計画の検討を継続して実施していきます。

また、跡地利用計画づくりの取組の一環として、今後も地権者まちづくり活動や組織づくりに向けた取組みを推進していきます。本地区の未来に向けたまちづくりについて、皆さんもぜひ一緒に考えていきましょう。

基本計画(案)取りまとめの目的

- 令和6年度の返還予定を見据えて、段階的な取組を進めてきました。一方で、令和5年2月の「普天間飛行場負担軽減推進会議作業部会」において、**具体的な返還時期の明示は困難**との見方が示されました。
- そのため、跡地利用基本計画(案)は、返還時期にあわせて、柔軟に対応できるように、1つの案に絞るのではなく、**複数案での取りまとめ**を行いました。



■ 地区の概要

・国道58号と県道81号線沿線の伊佐交差点付近に位置し、都市的ポテンシャルの高い地域で、西普天間住宅地区跡地に隣接しています。



・面積は約25ha、地権者数は約370人(令和4年度時点)です。
 ・東西方向は概ね平坦ですが、南北方向で最大約15mの高低差があります。

・本地区は、県内で最も激しい土地闘争が行われた場所と言われており、その歴史・文化は現在も地域の記憶として語り継がれています。
 ・旧集落地であり、遺跡等の埋蔵文化財包蔵地も多く分布しています。

跡地利用構想図(跡地利用計画の基本的な方針)

令和4年3月に策定した跡地利用基本構想について、令和4年度の有識者や庁内ヒアリング、地権者合意形成活動に加え、民間事業者ヒアリングによる実現可能性調査などを踏まえ、経済発展に寄与する交流拠点ゾーンをそれぞれにゾーニングするのではなく、本地区の返還時期を考慮して、社会情勢の変化や先端技術の進化等へ対応するため、交流ゾーンを一体的に捉え規模・配置を柔軟に対応できる構想図に更新しました。また、その他ゾーンや区画道路等の配置についても同様に更新しました。

経済発展を牽引する交流拠点

①経済発展に寄与する都市機能の誘導

●賑わいゾーン

新たな玄関口としての顔づくりに資する商業・業務機能を核とした複合的な都市機能・土地利用誘導や民間活力の活用により、多様な人の交流や賑わいを創出する地区の拠点となるエリアを形成する。

②交流を支えるその他の都市機能との連携

●交通結節ゾーン

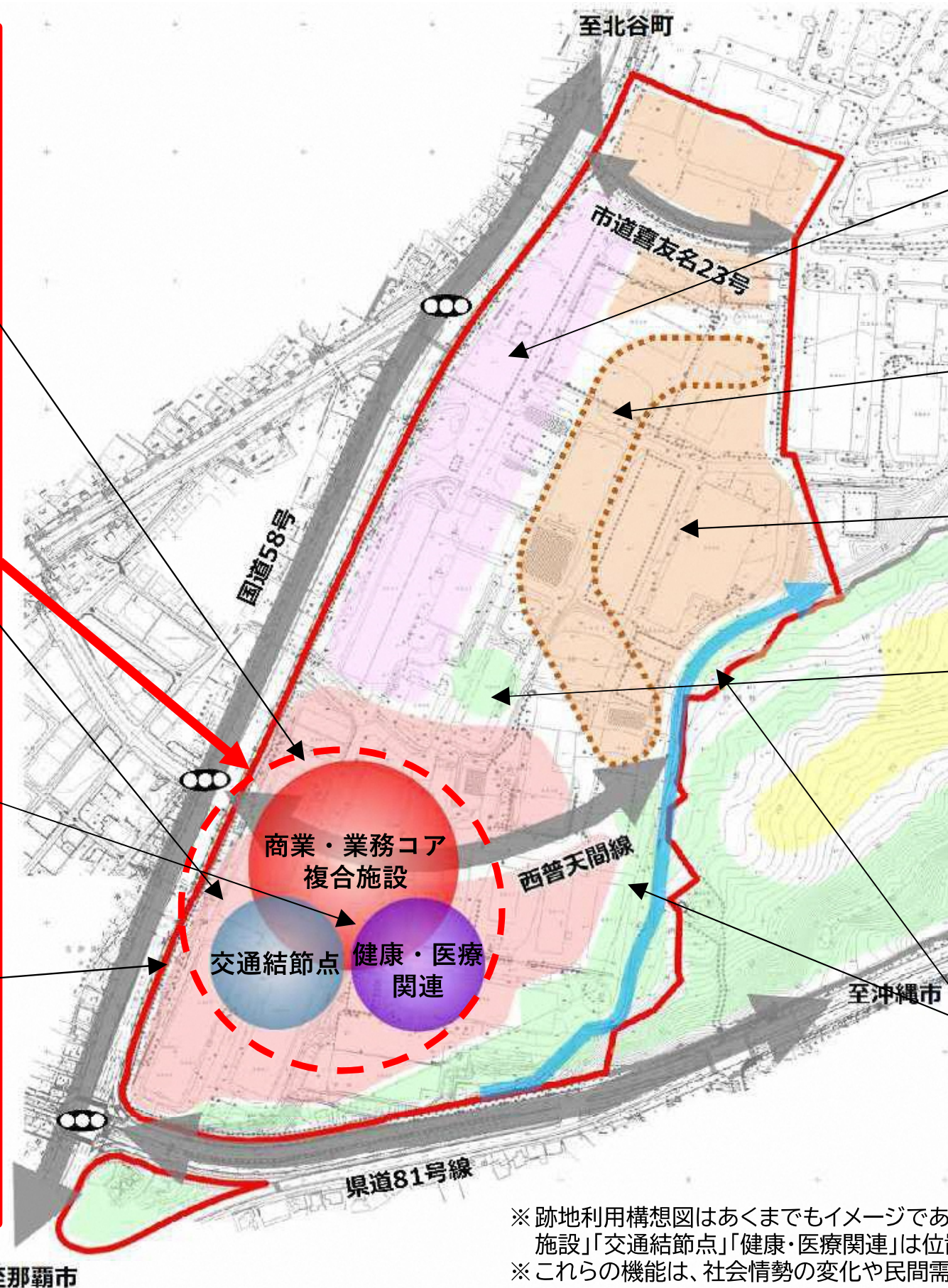
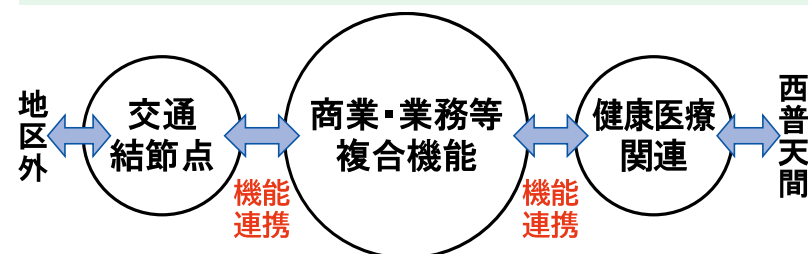
地区内外への自家用車以外での移動や交流拠点内の歩いて移動しやすい空間形成を支える交通結節ゾーンをサブ的な機能として配置する。

●健康医療等複合ゾーン

西普天間住宅地区の沖縄健康医療拠点と連携する都市機能の受け皿として健康医療等複合ゾーンを配置する。

●公共空地(公園・広場)

来訪者等の憩いの場やイベントスペースとしての活用を資する新規公園等の整備を図る。



●沿道商業ゾーン

国道沿道や交通結節点周辺という交通利便性の高い立地特性を活かし、沿道商業地の形成を図る。また誘導にあたっては、土地の集約化や大街区化等を図り、土地の有効利用を促進する。

●都市型居住ゾーン

○生活便利ゾーン

地域住民等の生活利便性を支える商業・業務や中高層住宅が共存する住みやすく便利な環境づくりを図る。

○住宅ゾーン

都市型居住地として、中高層住宅を基本に誘導するとともに、地権者の土地利用意向等に応じて適切に住宅地を配置する。

○公共空地(公園・広場)

公園や広場を適切に配置し、地域住民等の憩いの場やイベントスペースとしての活用を資する新規公園等の整備を図る。

●環境共生ゾーン

○公共空地(公園・緑地)

斜面緑地等の既存緑地の保全、近接する西普天間住宅地区の歴史公園(仮称)との連続性に配慮した適正な整備等を行う。

○水路

市全体の下水道計画を踏まえ、適正な雨水排水施設の整備等を行うとともに、地域資源としての活用について検討する。

※跡地利用構想図はあくまでもイメージであり、今後変更の可能性があります。また、「商業・業務コア複合施設」「交通結節点」「健康・医療関連」は位置・規模を示すものではありません。
 ※これらの機能は、社会情勢の変化や民間需要等に応じて、適切な規模等を調整していく必要があります。

跡地利用基本計画(案) (跡地利用計画を実現するための基本的な計画)

跡地利用構想図等のこれまでの各種検討を踏まえ、令和4年度に作成した跡地利用基本計画(素案)(事務局案)を令和5年度に跡地利用基本計画検討委員会の議論を経て、以下3案の跡地利用基本計画(案)として取りまとめを行いました。

一方で、令和5年度より伊佐区在住の地権者を中心とした地権者組織結成の動きがあり、その動向も踏まえながら地権者意向の確認を継続し、適宜、基本計画(案)へ反映することを検討します。

	A-1案	A-2案	B案
土地利用の配置	地区面積の20%程度以上を目安として公共用地で公園・緑地を確保した案	経済発展を牽引する交流拠点ゾーンを最大限に確保した案	地権者の意向(想定)から自己利用街区を最大限に確保した案
イメージ図 ※沿道商業ゾーンは、交通利便性の高い立地特性を活かし、沿道商業地の形成を図る。 ※都市型居住ゾーンは、生活利便ゾーン・住宅ゾーン・公共空地(公園・広場)を含めた土地利用を図る。 ※交流拠点ゾーンは、賑わいゾーン・交通結節ゾーン・健康医療等複合ゾーン・公共空地(公園・広場)を含めた土地利用を図る。			
土地利用・機能導入	<ul style="list-style-type: none"> ● 大規模公園に隣接した交流拠点ゾーンは民間と行政が連携した回遊と交流を促す空間創出が期待 ● 公共用地(公園面積)が比較的多いため、減歩負担は大きい傾向 	<ul style="list-style-type: none"> ● 最大限に確保した交流拠点ゾーンは民間企業の需要への比較的柔軟な対応が可能で、民間主導の回遊と交流を促す空間創出が期待 ● 公共用地が比較的小さいため、減歩負担は小さい傾向 	<ul style="list-style-type: none"> ● 最大限に確保した都市型居住ゾーンは地権者の自己利用意向への比較的柔軟な対応が期待 ● 公共用地(道路面積)が比較的多いため、減歩負担は大きい傾向 ● 交流拠点ゾーンは伊佐交差点付近に配置することを検討
交通	<ul style="list-style-type: none"> ● 道路密度は比較的小さい傾向 	<ul style="list-style-type: none"> ● 道路密度は比較的小さい傾向 	<ul style="list-style-type: none"> ● 道路密度は比較的多い傾向
公園・緑地・環境等	<ul style="list-style-type: none"> ● 公共用地として地区面積の20%の公園・緑地面積をまとめて確保する、または分散して配置 ● 大規模公園及び斜面緑地は近接した西普天間住宅地区の歴史公園(仮称)と連携した活用が期待 	<ul style="list-style-type: none"> ● 公共用地と民有地で地区面積の20%の公園・緑地面積を確保 ● 斜面緑地は近接した西普天間住宅地区の歴史公園(仮称)と連携した活用が期待 	<ul style="list-style-type: none"> ● 公共用地と民有地で地区面積の20%の公園・緑地面積を確保 ● 斜面緑地は近接した西普天間住宅地区の歴史公園(仮称)と連携した活用が期待
景観・防災	<ul style="list-style-type: none"> ● 交流拠点ゾーンに挟まれる西普天間線沿道はまとまりのあるシンボル景観の創出が期待 ● 2箇所の主要な避難路や一時避難場所を確保 	<ul style="list-style-type: none"> ● 交流拠点ゾーンに挟まれる西普天間線沿道はまとまりのあるシンボル景観の創出が期待 ● 2箇所の主要な避難路や一時避難場所を確保 	<ul style="list-style-type: none"> ● まとまった規模の都市型居住ゾーンは、今後の跡地利用の住宅地としてのモデル景観の創出が期待 ● 2箇所の主要な避難路や一時避難場所を確保
検討委員会における主な課題・検討事項	<ul style="list-style-type: none"> ● 地権者合意形成が課題 ● 北谷町との調整・連携が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ● 地権者合意形成が課題 ● 北谷町との調整・連携が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ● 地権者合意形成が課題 ● 北谷町との調整・連携が必要

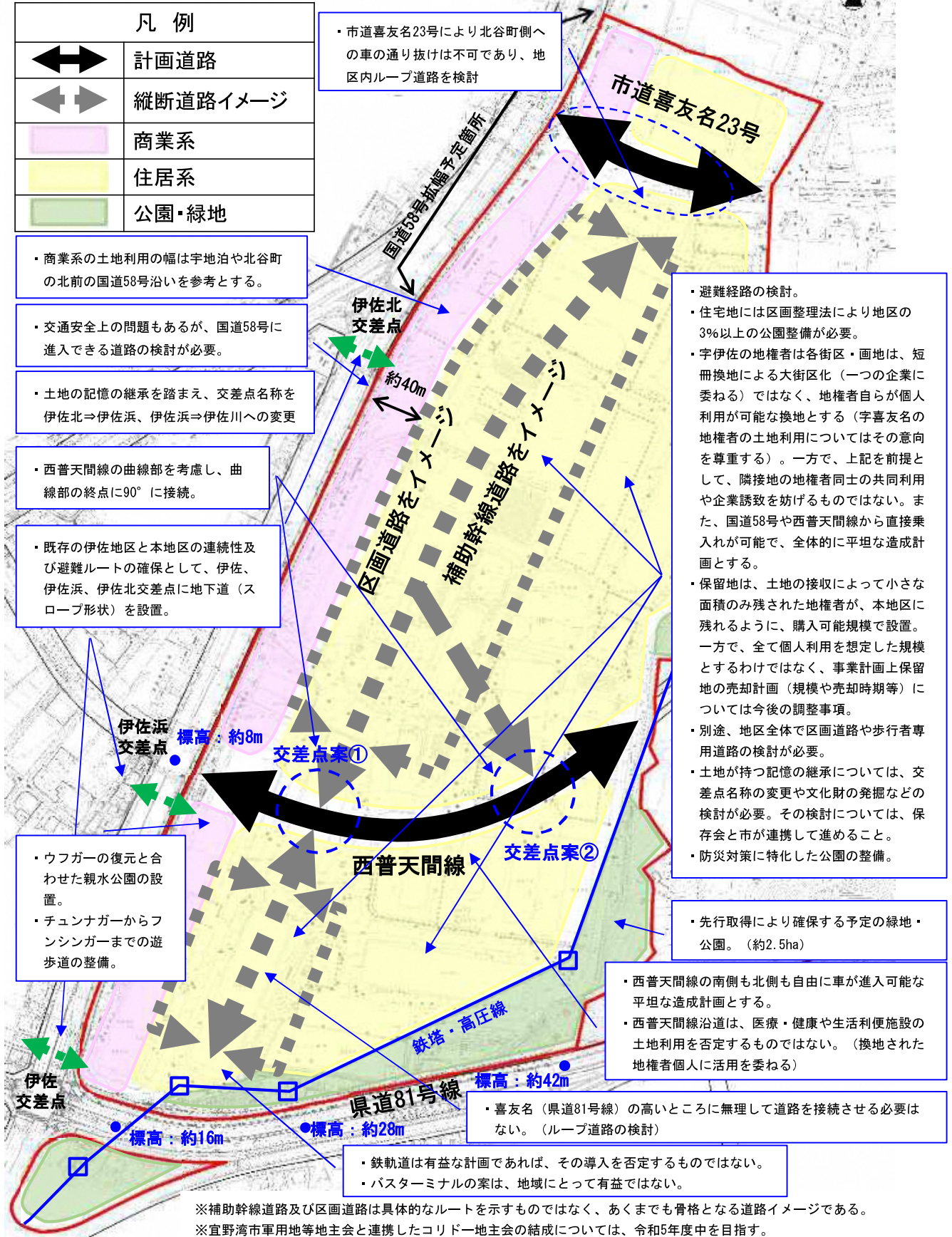
※跡地利用基本計画図(案)については、今後の返還動向や社会情勢の変化、地権者の意向を踏まえ適宜検討を継続します。

地権者組織結成の動き

令和5年度より、伊佐区在住の地権者を中心とした地権者組織結成(約100名規模)の動きがありました。

コリドー地区地主会結成準備委員会からは、跡地利用基本計画(案)に対する様々なご意向(短冊換地による大街区化に対する懸念、災害に強いまちづくりに関する提案など)が示されましたので、その動向も踏まえながら意向の確認を継続し、適宜、跡地利用基本計画(案)へ反映することを検討します。

■ コリドー地区地主会結成準備委員会のご意向を反映した図面



計画実現に向けた取組

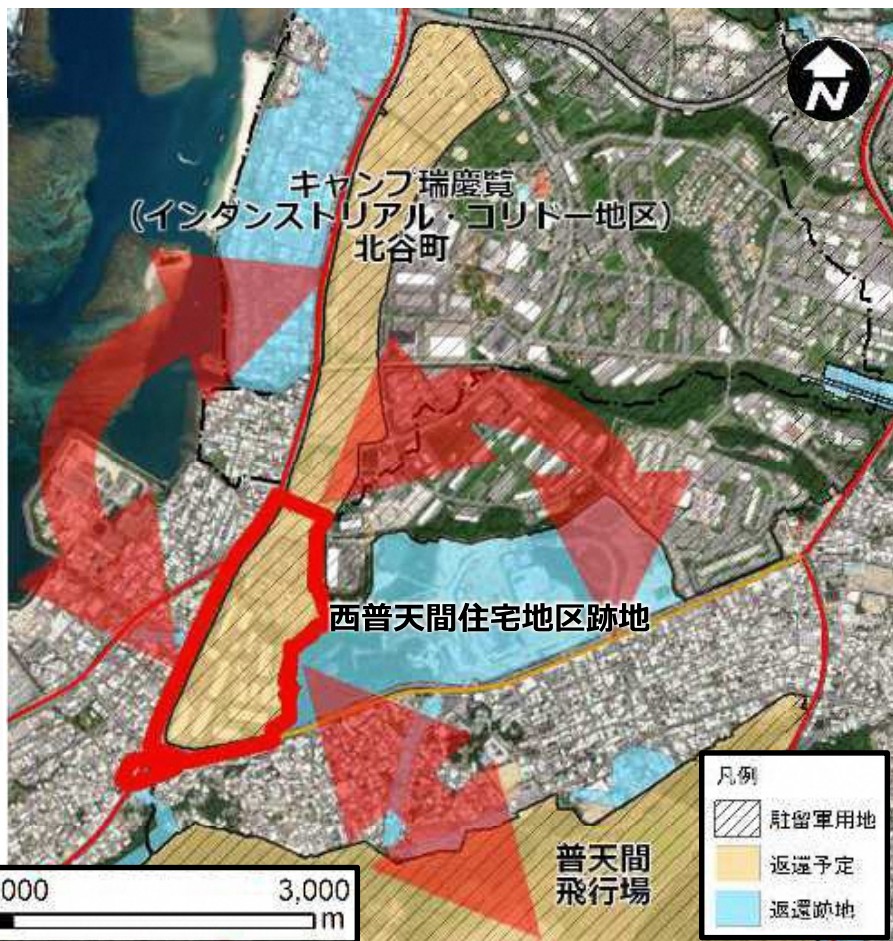
計画実現に向け、今後検討すべき取組を整理しました。

課題		取組事項
全体	①本地区周辺も含めた返還時期が不明確	●返還の動向や社会情勢の変化に柔軟に対応できる計画の取りまとめ
	②地権者との協働によるまちづくり	●地権者意向の把握、勉強会の開催、地権者組織立ち上げ動向の把握等
	③部分返還された場合の対応	●継続した一括返還の要請
	④所在が不明な地権者対応	●権利調査の実施、関係機関との連携
機能導入 土地利用	⑤地権者・民間ニーズのバランス調整	●各段階での地権者意向及び民間ニーズ調査の実施
	⑥北谷町及び周辺跡地との機能分担	●北谷町及び周辺跡地と連携した機能分担の検討
	⑦整備主体の選定	●整備主体を検討する体制の構築
交通	⑧次世代型交通結節点の形成(鉄軌道等)	●次世代型交通結節点の機能・規模・配置等の検討
	⑨道路の配置計画・歩行空間ネットワーク検討	●北谷町と連携した道路ネットワークの検討
	⑩自動運転等の先端技術の活用・導入	●先進事例等の調査実施
環境等 公園・緑地	⑪土地の先行取得(公園、緑地)の推進	●個別訪問等による地権者意向把握の実施
	⑫文化財調査における立入調査の調整	●継続した関係機関への要望と立入調査の体制構築等の準備
	⑬環境アセスの調整	●関係機関との協議調整と既存資料による事前調査
	⑭地域資源の活用	●地域資源の活用方法の検討体制構築
	⑮鉄塔の移設等	●撤去・移設(地中化等)の検討(関係機関との連携)

周辺跡地等との連携

本地区は伊佐・喜友名区等の既成市街地をはじめ、西普天間住宅地区跡地、キャンプ瑞慶覧(インダストリアル・コリドー地区)の北谷町部分に隣接しているとともに、普天間飛行場に近接しており、今後返還される周辺跡地等も含めて機能連携や分担、有機的なネットワークの形成が求められます。

そのため、周辺基地の返還動向にも注視しながら、本地区に最適な跡地利用計画を策定するための検討を継続して実施していきます。



跡地利用計画検討の継続

跡地利用基本計画(案)については、返還時期が見通せない中、返還時期にあわせて、最適な計画を策定するためのベースとして、複数案で取りまとめを行いました。

今後は、基地返還の動向に注視しながら、地権者まちづくり活動(勉強会、意見交換会、説明会等)により地権者意向の把握を継続し、社会情勢等の変化への対応及び民間ニーズの把握等により、計画の見直しを継続して実施していきます。



※社会情勢等の変化(例)

- ✓ 関連プロジェクト(交通結節点、鉄軌道等)の動向や具体化
- ✓ 関係法令の制定・改正
- ✓ 保全や活用すべき文化財の明確化