

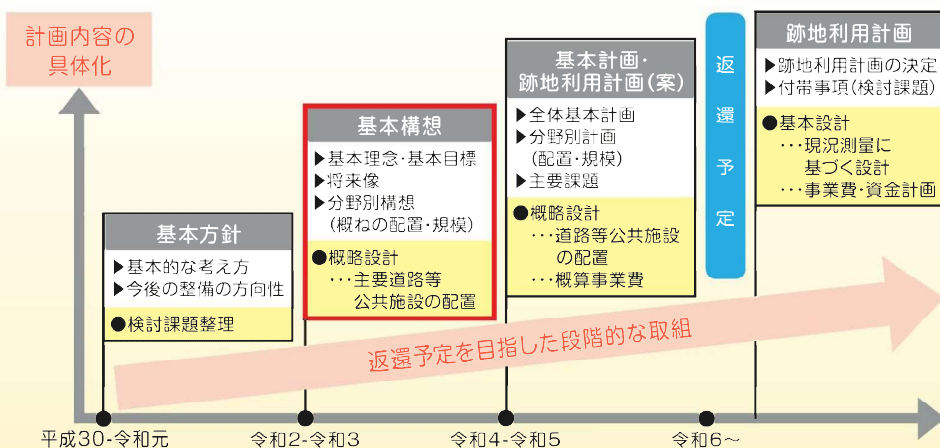
跡地利用基本構想

概要版

宜野湾市では、令和4年3月にインダストリアル・コリドー地区(以下、「本地区」という。)の跡地利用計画の基本的な指針(マスタープラン)となる「跡地利用基本構想」を策定しました。この基本構想を踏まえ、より具体的な跡地利用計画の策定に向けた取組みを引き続き実施していきます。また、跡地利用計画づくりの取組みの一環として、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。インダストリアル・コリドー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。

基本構想策定の目的

- ・令和6年度の返還予定を見据えて、段階的な取組みを進めています。
- ・**基本構想**は、跡地利用計画を策定するにあたっての基本的な指針(マスタープラン)となるものであり、**将来像や基本目標、分野別の方針等を整理し、地権者や国、県、市の関係者と方向性の共有を図るために作成しました。**
- ・次のステップは、基本計画の段階となります。



■ 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362人(令和3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。

国道からみて
幅約840m
奥行き約300m
の広さ



- ・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。

跡地利用基本構想の策定にあたって

■基本構想の構成 跡地利用基本構想は以下の構成で作成しています

1. はじめに

- 1-1. 基本構想策定の経緯・目的
- 1-2. コラム～土地の記憶～ ⇒P2へ
- 1-3. 跡地利用の基本姿勢 ⇒P2へ

2. 跡地利用の全体方針

- 2-1. 基本理念 ⇒P3へ
- 2-2. 将来像 ⇒P3へ
- 2-3. 跡地利用の基本目標 ⇒P3へ
- 2-4. 跡地利用構想図 ⇒P4へ

3. 跡地利用に関する分野別構想

- 3-1. 土地利用及び機能導入 ⇒P6へ
- 3-2. 交通 ⇒P7へ
- 3-3. 公園・緑地・環境等 ⇒P6へ
- 3-4. 景観・防災 ⇒P7へ

4. 計画実現に向けた取組 ⇒P8へ

コラム ～土地の記憶～

跡地利用の土台となる地域特性として土地の記憶を継承していく必要があります

①土地が持つ記憶の継承

- ・本地区における戦前の美しい田園風景や伊佐集落での住民の暮らし、戦後の土地闘争や接収の歴史は、旧集落の住民の方々の誇りや思いとして今も地域の中で語り継がれています。
- ・先人の方々が築いてきた土地への誇りや思い、土地闘争から接収という過去も含め、忘れてはならない「土地の記憶」として引き継ぐことが、次代に向けた新しいまちづくりへの第一歩になると考えます。

②跡地利用の前提条件となること

- ・伊佐集落の記憶は、自然や地形として残っており、また歴史・文化として語り継がれていることから、地域の資源(まちづくりの土台)として活用します。
- ・当時の土地の使われ方や広域的な役割は、今の都市構造や新しいまちとの整合も踏まえながら地区の特性としてまちづくりに取り入れます。

まちづくりのレイヤー(層)

新しいまちを活かす

⇒新しい地域資源

- ・国道58号/県道
- ・琉大医学部・大学病院
- ・周辺跡地整備 等

- 琉球大学医学部・同附属病院
- (仮称)喜友名歴史公園

歴史や文化を再発見する

⇒今は残っていない(又はわからない)地域資源

- ・軽便鉄道・馬車道・トロッコ
- ・文化財・旧集落
- ・田園等の風景 等

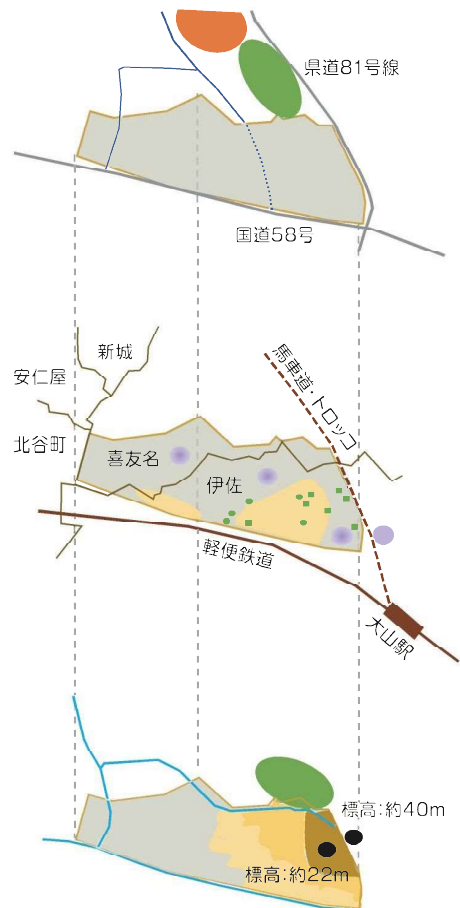
- 旧集落地
- 残存が確認済の遺跡
- 消失したと思われる文化財

自然や地形を活かす

⇒今も残る貴重な地域資源

- ・標高・地質
- ・水路・湧水
- ・緑地 等

- 斜面緑地
 - 水路
 - 標高
- 5~ 10~ 15~ 25m



■跡地利用の基本姿勢 跡地利用を進めるにあたっての基本的な取組姿勢として4つの視点を定めました

① 地域資源の活用

② 周辺整備との連携

③ 環境変化への柔軟な対応

④ 関係者の参加と協働

跡地利用の全体方針

① 跡地利用の基本理念 跡地利用を進めるにあたっての根本に据える理念や目標を定めました

インダストリアル・コリドー地区跡地では、社会情勢の変化や先端技術の進化等を取り入れ、地域資源と交通利便性の優れたポテンシャルを活かした新しいまちとの融合を図ることによる「新たな交流」を生み出し、地域の自立的・持続的な発展を目指すとともに、本市の経済発展に寄与するまちを目指します。

●まちづくりの考え方

① 地域資源と新しいまちとの融合

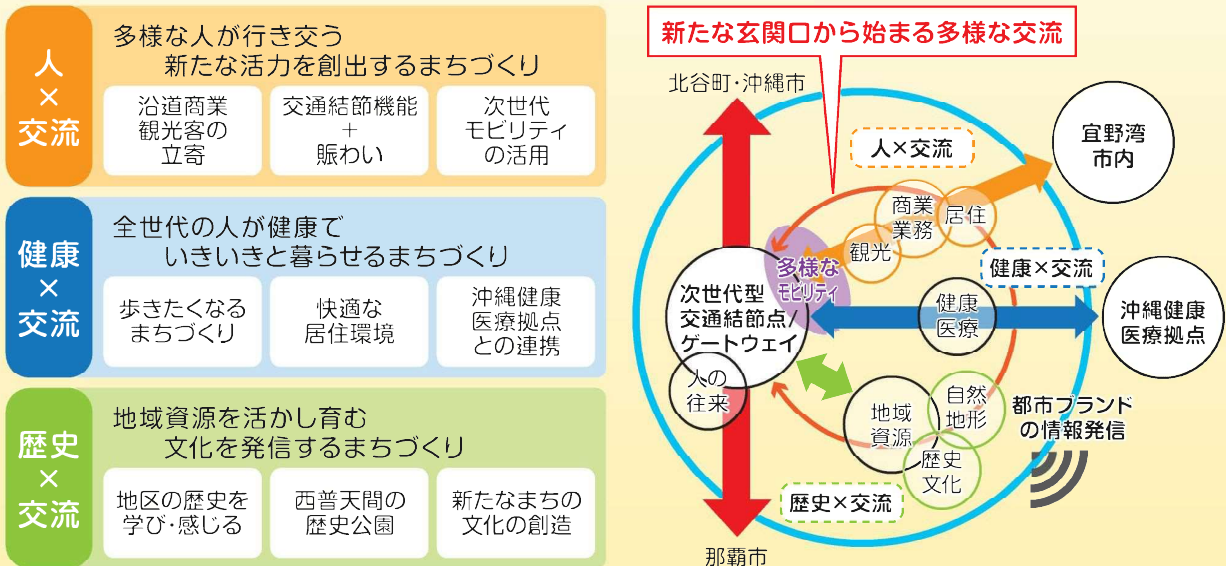
② 県や市の持続的な発展に寄与する跡地利用の実現

③ 新しい時代を見据えた跡地利用の実現

② 将来像 跡地利用の推進によって目指す姿(将来像)やそれを具現化するイメージを定めました

将来像

新たな交流と活力を生み出す“玄関口”
～交流によって宜野湾の発展を牽引するまち～



③ 跡地利用の基本目標 将来像を達成するための基本目標として6つの柱を定めました



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。

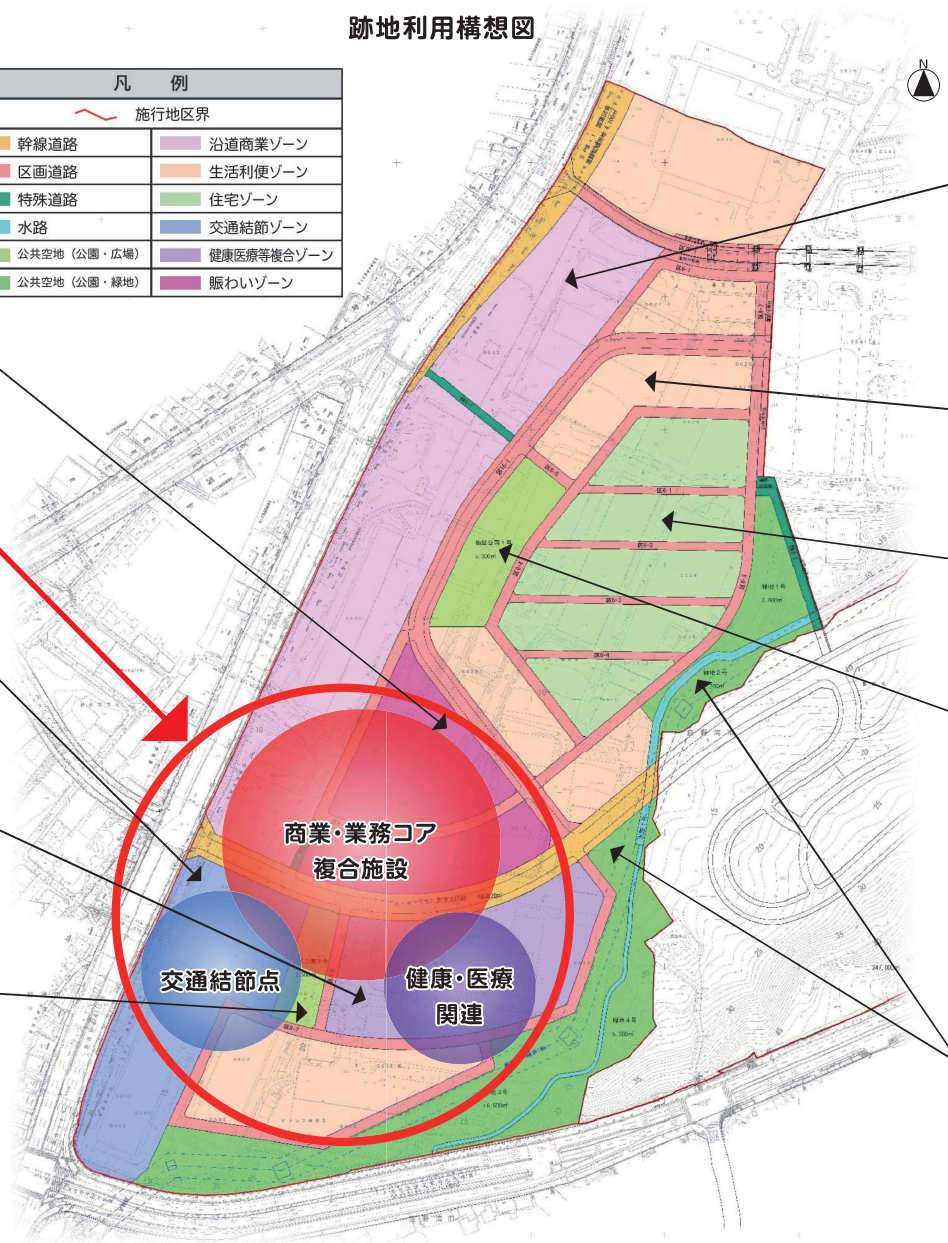
● 公共空地(公園・広場)

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



跡地利用構想図

凡 例	
施行地区界	
幹線道路	沿道商業ゾーン
区画道路	生活便利ゾーン
特殊道路	住宅ゾーン
水路	交通結節ゾーン
公共空地(公園・広場)	健康医療等複合ゾーン
公共空地(公園・緑地)	賑わいゾーン



● 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に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。

※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。

※土地利用構想図はあくまでもイメージであり、今後変更の可能性あります。

土地利用・機能導入

① 経済発展に関する方針

○新たな玄関口としての顔づくりに資する複合的な都市機能・土地利用誘導

- ・市内や北谷・沖縄方面へのゲート性等を活かし、複合的な都市機能・土地利用を誘導します。
- ・立地ポテンシャルを活かし、高次的な業務機能集積(スマートシティの構築等)を図るなど、本市の産業振興に資するまちづくりを推進します。

○回遊しやすい賑わい空間の形成と土地の高度利用

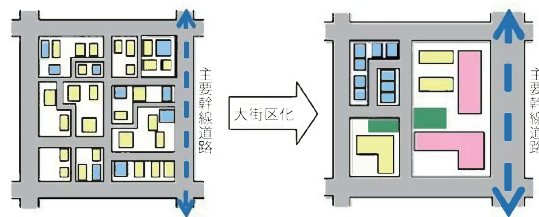
- ・機能連携や歩行空間等の快適性の向上等によって、「歩きたくなる街なか」づくりを行います。
- ・交通利便性の高い立地特性を活かし、沿道商業の誘導にあたっては土地の集約化や大街区化等を図ります。

○地域価値を高める都市ブランドの形成・育成・発信

- ・本市の新しい玄関口として、宜野湾市全体へ波及させる都市ブランドの形成・育成・発信を図ります。



資料:IoT・AI を活用した次世代のスマートビル (東京ポードシティ竹芝HP)



出典:土地の集約化・大街区化イメージ (国土交通省 HP)

② 都市型居住に関する方針

○全世代が暮らしやすい都市型住宅地の形成

- ・全世代が自家用車以外で移動がしやすく歩いて暮らせる質の高い生活圏の形成を推進します。

公園・緑地・環境等

① 公園・緑地に関する方針

○オープンスペースの創出と生活空間に合わせた有効活用

- ・公園・広場や賑わい空間のオープンスペースを創出します。
- ・周辺の街並みや沖縄の気候に配慮した滞留の場など、潤いを与えるオープンスペースの創出を図ります。

○環境調査等に基づく保全の必要性評価と跡地利用への活用方向の検討

- ・地区内の環境調査・文化財調査の早期実施を図ります。
- ・都市開発の中に調和する環境教育の場のスポット的な創出など、跡地利用への活用方向を検討します。

○地域資源と調和したまちづくりの推進

- ・新しい都市空間を形成する中で、地区の地域資源が調和する歩きたくなるまちづくりを推進します。



出典:全大規模ポーネランド Park Center (安高道公園 HP)



出典:2040年道途の景色が変わる (国土交通省 HP)

② 環境に関する方針

○地形や自然環境等に配慮した都市基盤整備

- ・高低差を活かした立体的な空間の商業施設整備や沿道利用を図ります。
- ・新たな先進技術や目指すべき未来の都市像を取り入れ、環境共生のモデル都市としての取組みを推進します。

○生活環境を支える住環境整備と資源活用の推進



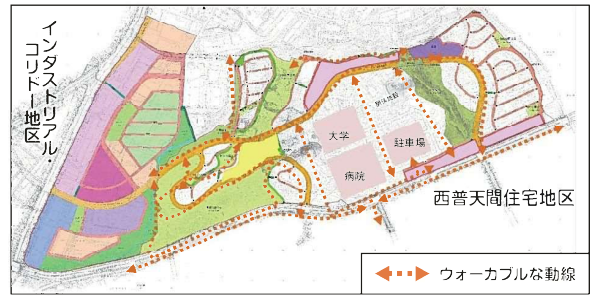
資料:地形を活かされた商業施設 星が丘テラス(愛知県名古屋市)

① 道路交通に関する方針

○地区内の交通ネットワーク

○周辺の基盤整備と連携した計画的な道路配置

- ・周辺跡地整備と連携した道路ネットワークを形成します。
- ・周辺の交通状況に配慮した道路配置等を検討し、新たな渋滞が発生しないよう交通ネットワークを形成します。



② 公共交通・モビリティに関する方針

○広域都市圏・市内をつなぐ公共交通体系の構築

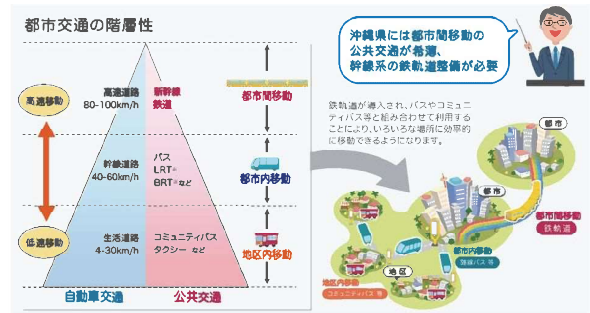
- ・県が主導する基幹バス等のバスターミナルを中心とした公共交通体系の構築を図ります。
- ・将来の鉄軌道整備の実現に向け、駅周辺等の優位性を活かした更なる地区の価値向上に向けた公共交通体系の強化を図ります。

○多様なモビリティへの乗り換え・乗り継ぎが可能な次世代型交通結節点の形成

- ・広域的な公共交通から市内・周辺地域を結ぶ公共交通・モビリティへの乗り換え・乗り継ぎが可能な次世代型交通結節点の形成を図ります。

○多様なモビリティの実用化と歩行者中心のまちづくりの推進

- ・民間企業と連携し、多様なモビリティの実用化を推進します。
- ・バリアフリー空間と夜間でも安全・快適な歩行空間を確保します。



① 景観に関する方針

○本市の新たな顔となる魅力的な都市景観の創出

- ・本地区の顔となる場所については、本市及び周辺地域にも波及効果をもたらすような魅力的な都市景観の創出を図ります。

○地域資源を活かした景観づくり

- ・都市空間と地域資源が融合した魅力的な景観形成による地域価値の向上を推進します。



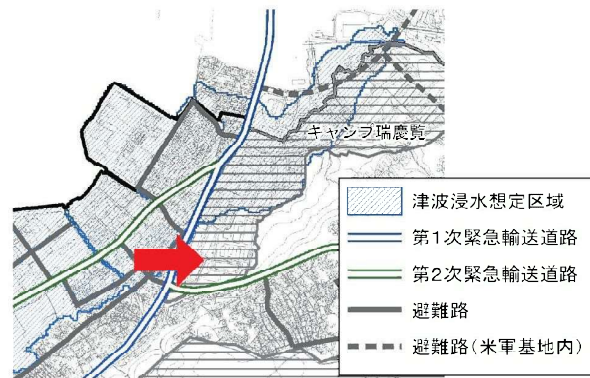
② 防災に関する方針

○地震・津波等の災害に強い防災整備

- ・地震・津波等の災害に強い都市基盤整備の推進や民間施設の整備・誘導を図り、官民連携による災害に強いまちづくりを推進します。

○斜面緑地等の地域資源に係る防災面での配慮

- ・県の各種調査結果に基づく危険区域等の指定が行われる場合は、必要な防災整備等の検討を行い、防災性の向上を図ります。



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みを整理しました

事業区域に関する方針

- ・本地区約25haが返還されることを想定し、基本計画の検討を行います。
- ・ただし、部分返還された場合に備え、コリドー地区に導入を検討している機能の内、何を優先して取り入れるのか等の議論や、柔軟な対応が求められます。また、先行する各種事業(国道58号拡幅、西普天間線の延伸、アクセス道路(北側部分の取扱い)等)との整合を図り、事業区域の設定を行う必要があります。

立入調査に関する方針

- ・計画の具体化に向けては、返還前の段階からの立入調査の早期実施について、国へ要望していきます。

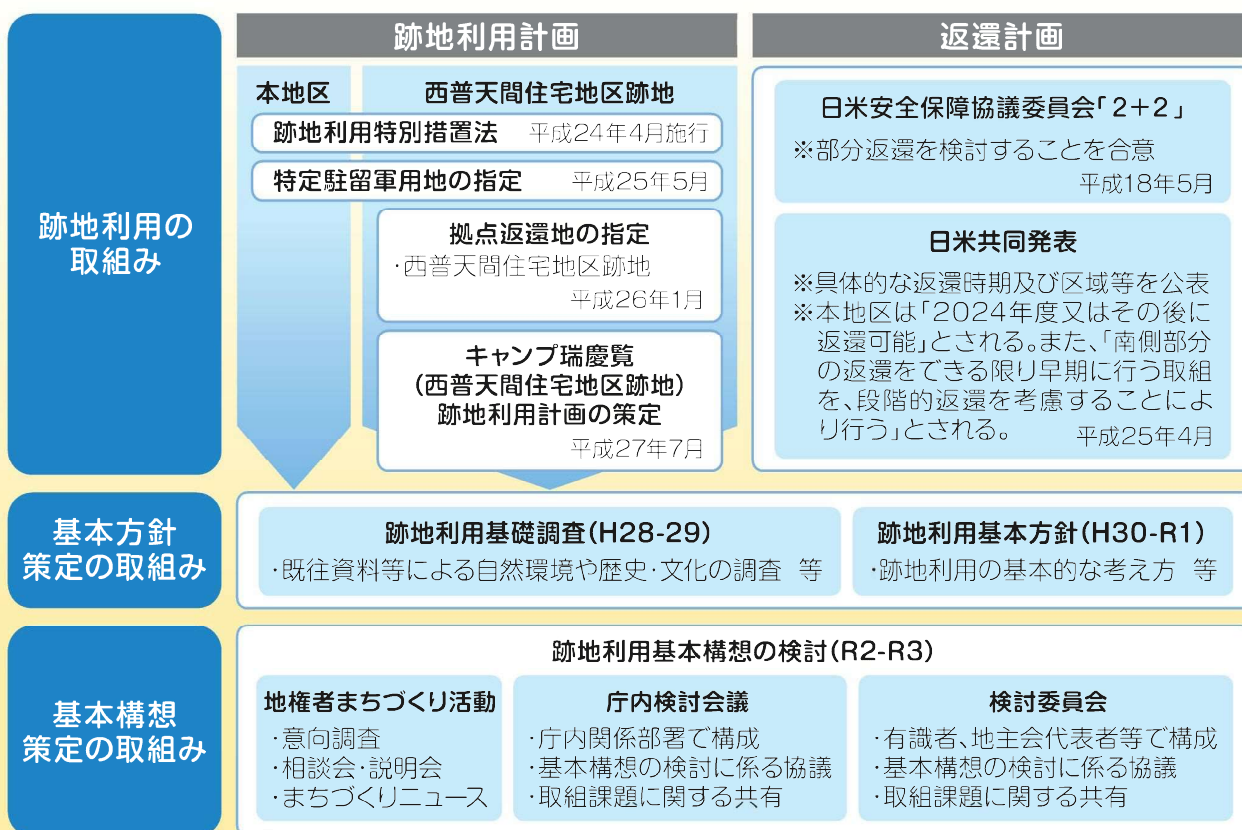
地権者との協働によるまちづくりの方針

- ・地権者説明会やまちづくりニュース等の情報発信を継続するとともに、土地利用意向の定期的な意向調査を行い、跡地利用の実現に向けた意識の向上を図ります。また、地主会と協力しながら丁寧な地権者合意形成を進めます。
- ・本地区の地権者で構成する組織の設立に向けた取組を推進します。

事業手法・主体の方針

- ・基本構想の実現には、地権者をはじめ、国・沖縄県や民間事業者、その他の関係者との連携が不可欠です。また、具体の整備手法として、土地区画整理事業を想定し、構想の実現に向けた事業計画等の検討を進めるとともに、複合的な都市機能誘導や土地の高度利用に向けては、民間活力の活用が必要です。
- ・今後はそれぞれの機能や施設に応じて、基本計画を策定していく中で、実現化手法の検討及び具体化を図っていきます。

基本構想策定の経緯



基本方針策定の取組み

基本構想策定の取組み

お問い合わせ先

宜野湾市 基地政策部 まち未来課

TEL:098-893-4501(直通)