

キャンプ瑞慶覧 インダストリアル・コリドー地区

まちづくりニュース

VOL.7

コリドー地区のまちづくりに関する情報をお届けします！



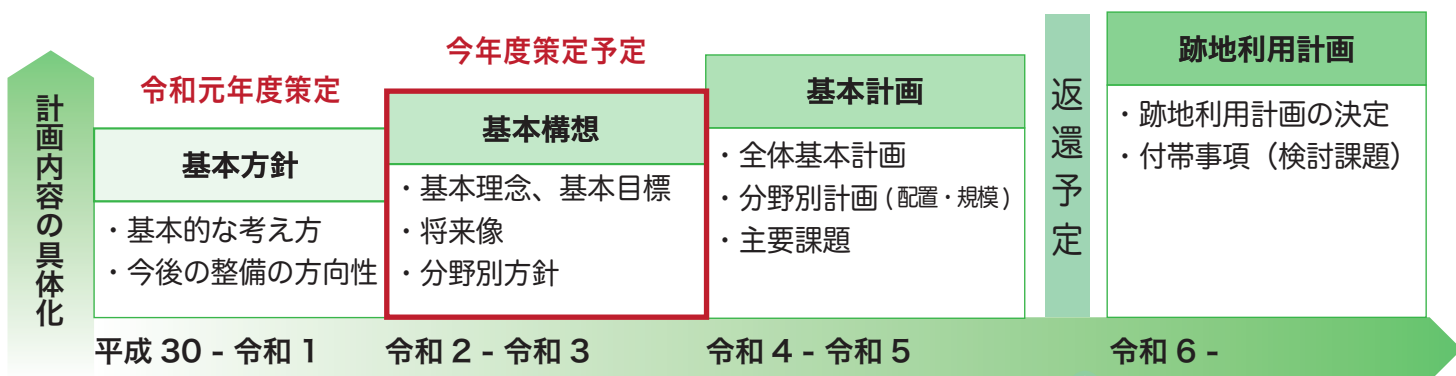
1. 跡地利用基本構想について

跡地利用基本構想とは、令和元年度に策定しました跡地利用基本方針をより具体化したものになります。(基本方針策定についてはまちづくりニュース VOL.4 でお知らせ済みです。市 HP に基本方針概要版を掲載しておりますのでご覧ください。)

昨年度作成しました、「跡地利用基本構想全体方針(案)」に、今年度検討している「跡地利用に関する分野別構想」及び「計画実現に向けた取組」を併せて跡地利用基本構想となります。

今年度は庁内検討会議、検討委員会を各2回ずつ、また本地区の地権者の皆様を対象としたまちづくり説明会を2回開催する予定です。第1回説明会は昨年12月23日に開催しました。第2回説明会では、現段階から更に検討を進めた基本構想の内容をご説明予定です。

こうした段階を経て、庁内関連部署や有識者それぞれの分野からの意見や、地権者の皆様が本地区へ望む事柄・まちづくりの方向性などをお聞きし、跡地利用基本構想策定に向けて検討を進めています。

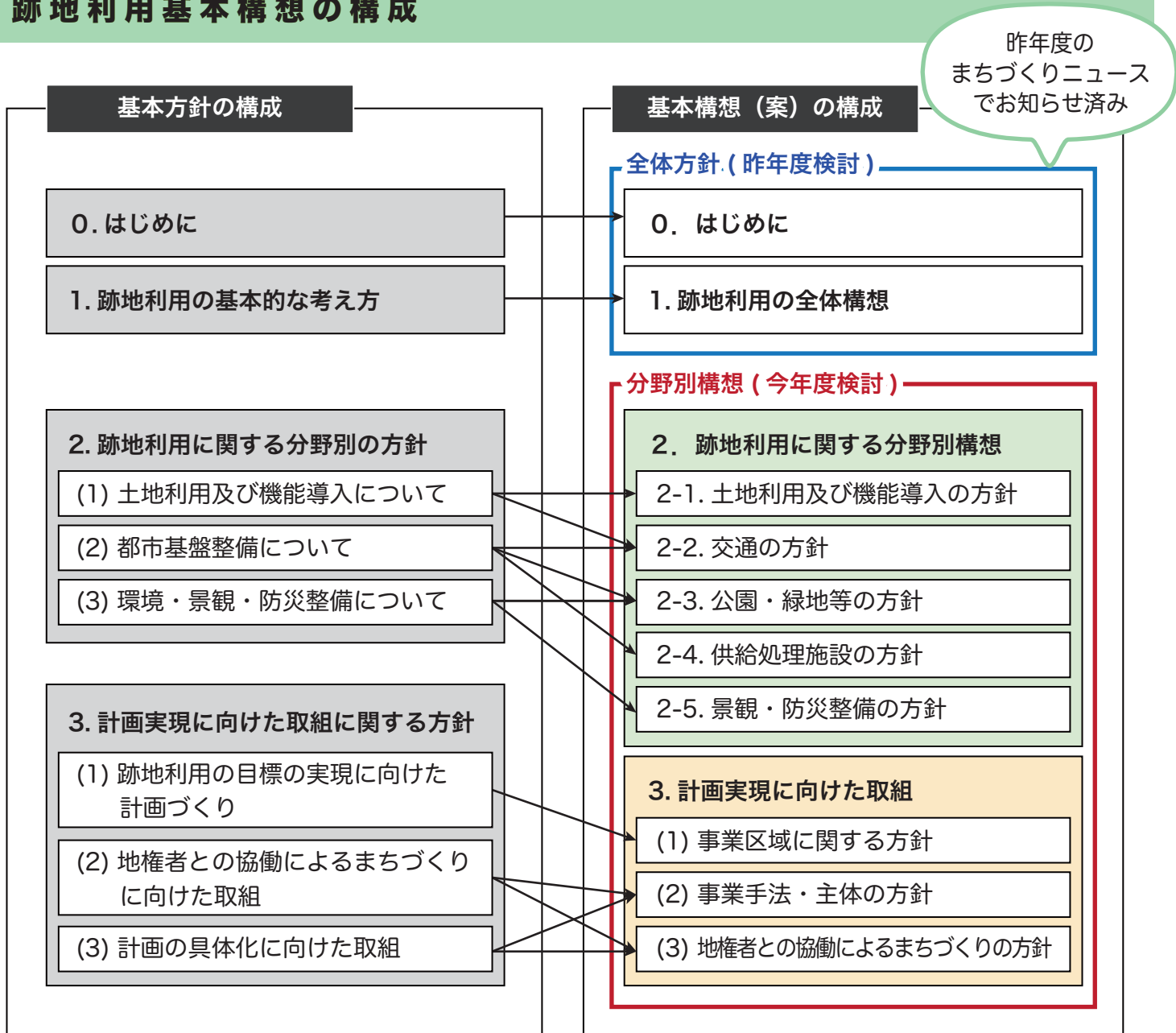


次年度以降、跡地利用基本計画を策定するにあたって、本地区の将来像や基本目標、方針図等を整理し、地権者の皆様と県、市の関係者との方向性を共有するために跡地利用基本構想を策定します。

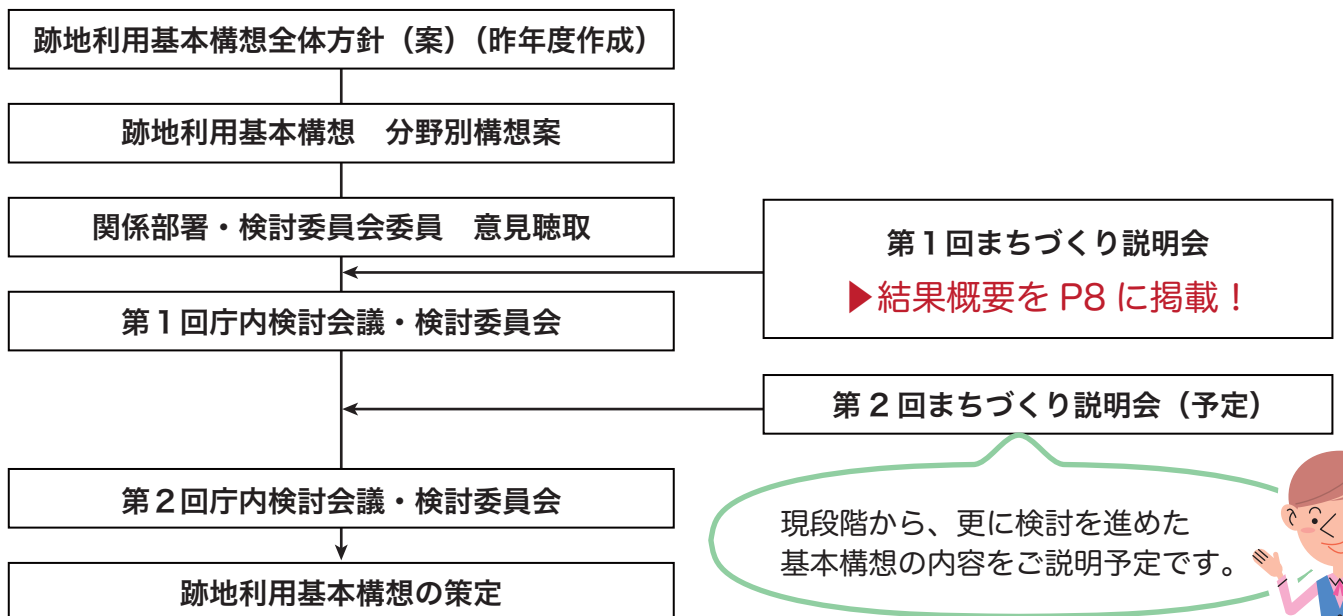
2024年度(令和6年度)またはそれ以降の本地区の返還に向け、段階的な検討を行っています！



跡地利用基本構想の構成



跡地利用基本構想の検討フロー



跡地利用に関する分野別構想について

※ 内容は検討中のため、変更になる可能性があります

跡地利用に関する分野別構想として、

「土地利用・機能導入」「交通」「公園・緑地等」「供給処理施設」「景観・防災」の5つの観点から検討を進めています。分野別構想の主な内容については以下の通りです。

区 分	項 目
2-1. 土地利用・機能導入の方針	
(1) 経済発展	<ul style="list-style-type: none"> ○経済発展を牽引する交流拠点の形成 <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・沖縄健康医療拠点と連携した都市機能の誘導 ・多様な機能との連携と回遊しやすい賑わい空間の形成 ○地区の価値を高めるまちづくりの推進 <ul style="list-style-type: none"> ・地域価値を高める都市ブランドの形成・育成・発信 ・交通利便性を活かした土地の高度利用と都市基盤整備
(2) 都市型居住	<ul style="list-style-type: none"> ○歩いて暮らせる質の高い生活圏の形成（住みたいエリア No.1） <ul style="list-style-type: none"> ・全世代が暮らしやすい都市型住宅地の形成
2-2. 交通の方針	
(1) 道路交通	<ul style="list-style-type: none"> ○土地利用と連携した地区内交通 <ul style="list-style-type: none"> ・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
(2) 公共交通・モビリティ	<ul style="list-style-type: none"> ○広域的な交通施策と連携した交通ネットワークの形成 <ul style="list-style-type: none"> ・広域都市圏・市内をつなぐ公共交通体系の構築 ・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 ○歩いて回遊しやすい地区内の歩行者ネットワーク
2-3. 公園・緑地等の方針	
(1) 公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> ○周辺地域と連携した潤いあるオープンスペースの創出
(2) 環境	<ul style="list-style-type: none"> ○水・緑・文化財等の地域資源を活かした環境整備 <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・地域資源と調和したまちづくりの推進 ・新たな時代を見据えた環境共生モデルの取組促進 ○地形や自然環境等に配慮した都市基盤整備
2-4. 供給処理施設の方針	
(1) 供給処理施設	<ul style="list-style-type: none"> ○都市環境の向上に資する住環境整備と資源活用
2-5. 景観・防災の方針	
(2) 景観	<ul style="list-style-type: none"> ○地域資源と調和した魅力的な都市景観の創出 <ul style="list-style-type: none"> ・本市の新たな顔となる魅力的な都市景観の創出 ・地域資源を活かした景観づくり
(2) 防災	<ul style="list-style-type: none"> ○周辺地域と連携した防災まちづくり <ul style="list-style-type: none"> ・地震・津波等の災害に強い防災整備 ・斜面緑地等の地域資源に係る防災面での配慮

2-1. 土地利用・機能導入の方針

(1) 経済発展に関する方針

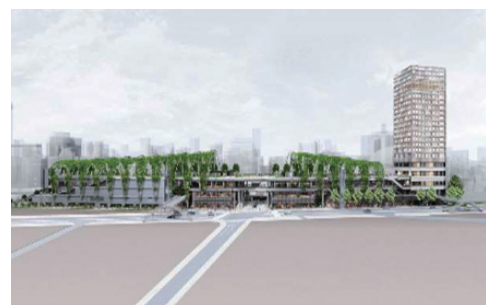
① 経済発展を牽引する交流拠点の形成

●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。



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



資料：4階建ての公園、複合型エンターテインメント施設（宮下公園 HP）



地権者のみなさまに期待される効果

- ・IoT や AI 等による快適な暮らし、多様な働き方等の利便性が向上
- ・地域価値の向上、土地利用による収益確保 等

●沖縄健康医療拠点と連携した都市機能の誘導

- ・西普天間住宅地区の沖縄健康医療拠点との近接性を活かした都市機能の誘導等を図ります。
- ・生活利便機能の誘導を行い、経済発展への好循環を促進します。

●多様な機能との連携と回遊しやすい賑わい空間の形成

- ・機能連携や歩行空間等の快適性の向上によって、『歩きたくなる街なか』づくりを行います。

② 地域価値を高めるまちづくりの推進

●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・発信を行います。

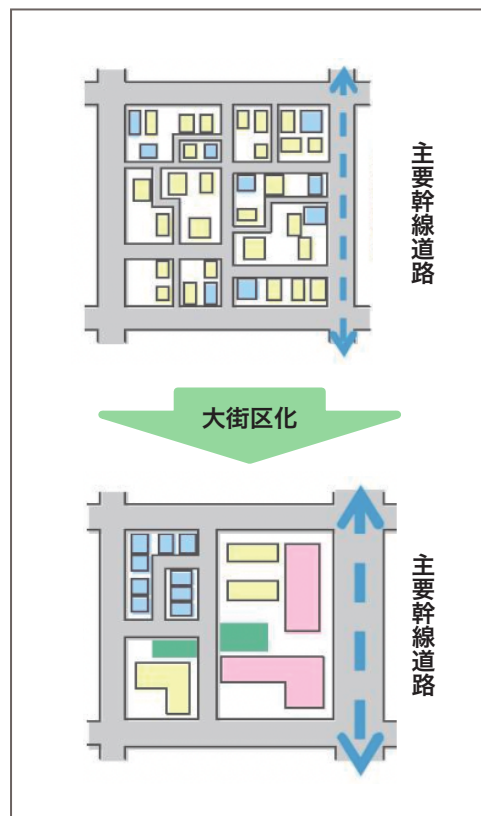
●交通利便性を活かした土地の高度利用と都市基盤整備

- ・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。



地権者のみなさまに期待される効果

- ・土地の高度利用化による有効活用と価値向上
- ・多様な都市機能と集積による生活利便性の向上



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

① 歩いて暮らせる質の高い生活圏の形成（住みたいエリア No.1）

●全世代が暮らしやすい都市型住宅地の形成

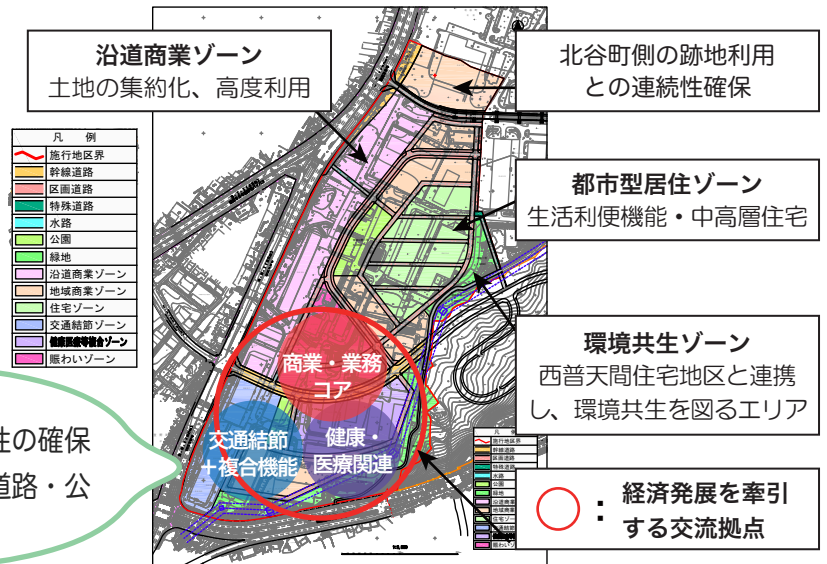
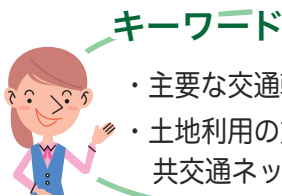
- ・全世代が自家用車以外で移動がしやすく歩いて暮らせる質の高い生活圏の形成を推進します。

2-2. 交通の方針

(1) 道路交通に関する方針

① 土地利用と連携した地区内交通

● 地区内の交通ネットワーク

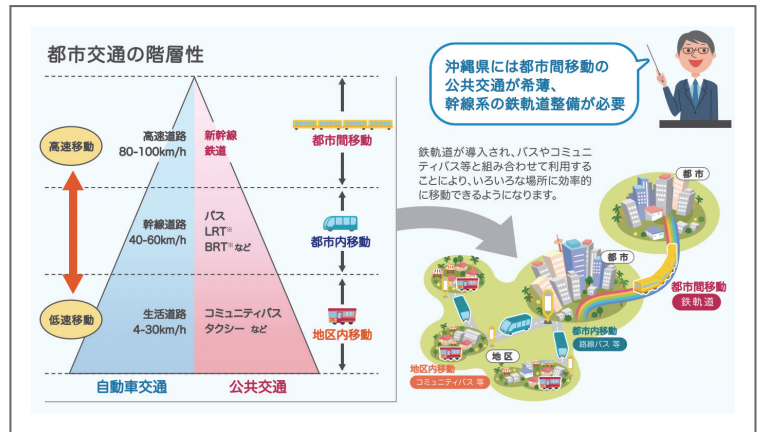


(2) 公共交通・モビリティに関する方針

① 広域的な交通施策と連携した交通ネットワークの形成

● 広域都市圏・市内をつなぐ公共交通体系の構築

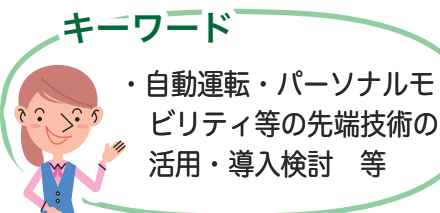
- ・県が主導する基幹バス等のバスターミナルを中心とした公共交通体系の構築を図ります。
- ・将来の鉄軌道整備の実現に向け、駅周辺等の優位性を活かした更なる地区の価値向上に向けた、公共交通体系の強化を図ります。



出典：おきなわ鉄軌道ニュース（沖縄鉄軌道計画 HP）

● 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。



出典：端末型自動運転サービス海外事例（運輸総合研究所研究報告会 HP）



出典：次世代モビリティネットワークの検討（国土交通省 HP）

● 歩いて回遊しやすい地区内の歩行者ネットワーク

- ・民間企業と連携し、多様なモビリティの実用化（社会実験の場の確保等）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。

2-3. 公園・緑地等の方針

(1) 公園・緑地に関する方針

① 周辺地域と連携した潤いあるオープンスペースの創出

- ・公園・広場や賑わい空間のオープンスペースを創出し、健康づくり等に係る有効活用を図ります。
- ・斜面緑地の連続性等に留意したつながる緑の保全を図り、周辺の街並みや沖縄の気候に配慮したオープンスペースの創出を図ります。



出典：全天候型ボードウォーク Park Center
(安満遺跡公園 HP)

(2) 環境整備に関する方針

① 水・緑・文化財等の地域資源を活かした環境整備

● 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的な創出など跡地利用への活用方向を検討します。
- ・隣接する西普天間住宅地区の歴史公園（仮称）との連携を図ります。



出典：2040年道路の景色が変わる
(国土交通省 HP)

● 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まちづくりを推進します。

② 地形や自然環境等に配慮した都市基盤整備

- ・交通結節点や幹線道路、周辺建築物にアクセスしやすい歩行者通路の確保など、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。
- ・自然環境等に配慮した都市基盤整備を推進します。



資料：自然地形型住宅（愛知県長久手市）

2-4. 供給処理施設の方針

(1) 供給処理施設に関する方針

① 都市環境の向上に資する住環境整備と資源活用

- ・市内の下水道ネットワークの形成に基づき、生活環境を支える雨水・汚水排水施設の整備を図ります。
- ・住環境（上水道、電気等）の向上を図るための適切な整備を行います。



資料：都市部での公園内の水遊び空間
(神奈川県海老名市)

2-5. 景観・防災の方針

(1) 景観に関する方針

①地域資源と調和した魅力的な都市景観の創出

●本市の新たな顔となる魅力的な都市景観の創出

- ・交通結節点や民間施設の高度利用、オープンスペースの創出、道路・歩道の交差点部など、本地区の顔となる場所については、本市及び周辺地域（軍用地返還予定地や西海岸地域等）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。



出典：並木通りのおもてなしの庭
(東京都 HP)

●地域資源を活かした景観づくり

- ・地区内の景観を印象付ける主要な道路、人が集まる拠点施設や公園・広場空間等において、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。



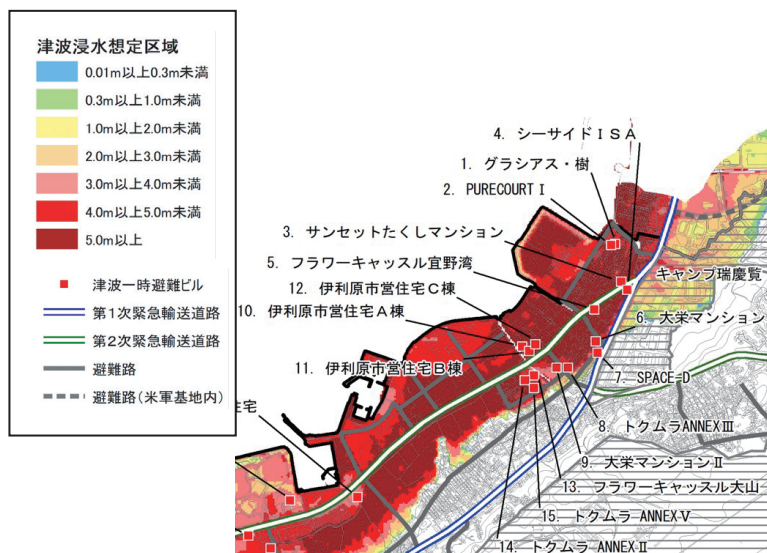
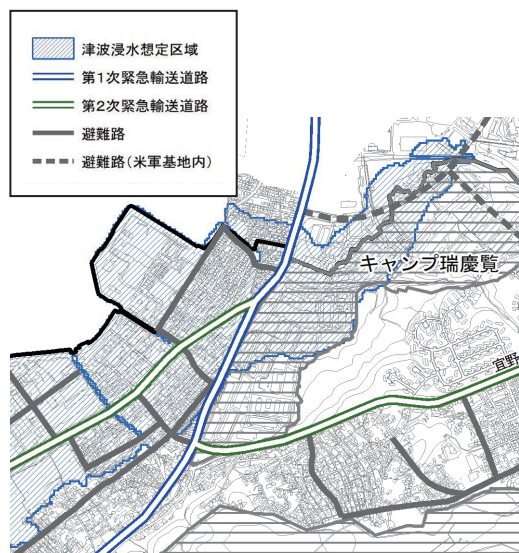
資料：子どもの遊び場として活用される
歴史公園（佐賀県：吉野ヶ里歴史公園）

(2) 防災整備に関する方針

①周辺地域と連携した防災まちづくり

●地震・津波等の災害に強い防災整備

- ・本地区及び伊佐地区等の周辺地域からの避難も想定した一時避難ビルの指定（協定）、道路の無電柱化など、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。



資料：津波浸水想定区域・緊急輸送道路等・一時避難ビル（沖縄県・宜野湾市）

●斜面緑地等の地域資源に係る防災面での配慮

- ・未調査である本地区及び西普天間住宅地区の斜面地等について、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、土地利用の方針との整合性に留意し、都市空間との近接性に配慮した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。

2. まちづくり説明会について

今年度の地権者まちづくり活動として、地権者の皆様を対象に、本地区に関する現状や、今後の展開等の情報提供及び現段階の跡地利用基本構想をご説明することを目的に、第1回まちづくり説明会を開催しました。まちづくり説明会の概要については以下の通りです。

【開催概要】

対象：インダストリアル・コリドー地区地権者の皆様

日時：12月23日（木）午後7時～8時30分

会場：宜野湾市役所 多目的会議室（1階正面玄関前）

出席者：25名（随行員含む）

※新型コロナウイルス感染対策を行ったうえで開催しました。



説明会の様子

【主な質問内容】

◇跡地利用基本構想(案)について

Q. 交通結節点とはどういったイメージか。

A. 沖縄県が作成している交通計画の中で、伊佐が交通結節点として位置づけられています。基幹バスが那覇市から沖縄市へ向かう途中、県道81号線沿いの伊佐を通るため、その付近にターミナルゾーンを導入できたらと考えています。

Q. 環境共生ゾーンについては現況のまま残してもらえるのか。

A. 環境共生ゾーンは西普天間住宅地区の傾斜地と連なる部分です。せっかく残された重要な緑であるため、緑地を保全する形での計画になると考えています。

◇コリドー地区について

Q. 返還前の土地の立入り調査は可能なのか。

A. 日米の取り決めにより、返還日の約7カ月前から立入り調査は可能です。但し、本地区は返還日が確定しておらず、立入り調査は認められていない状況です。調査の実施要望は行っておりますので、できる限り早期に実施したいと考えています。

Q.本地区が返還されるとなると、基地内にある施設はどこに移転される予定なのか。

A. 本地区は倉庫やスクールバス置き場等として利用されています。移転となると7箇所に分かれて移転する予定となっており、海外に移る施設もあると聞いています。その移転が進むことが返還の条件となっている状況です。



まちづくりニュースに関するお問合せ先

宜野湾市基地政策部まち未来課

TEL: 098-893-4501 (担当: 望月・与那嶺)