

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

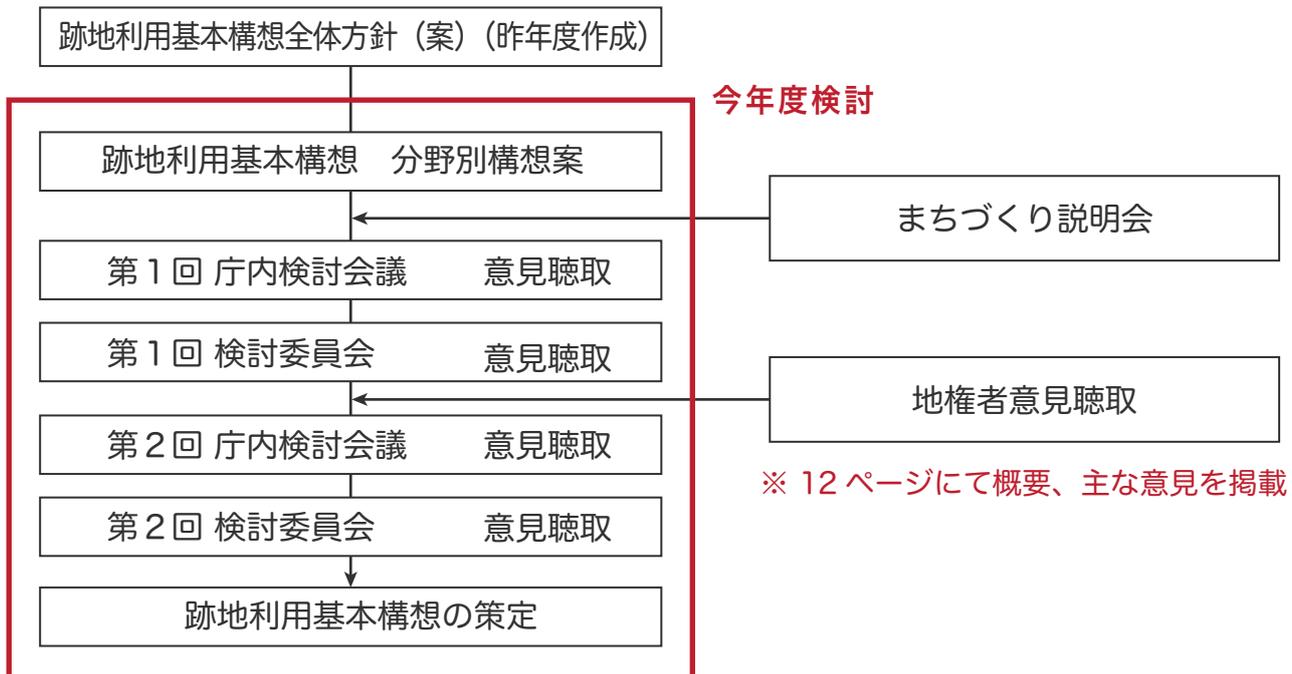
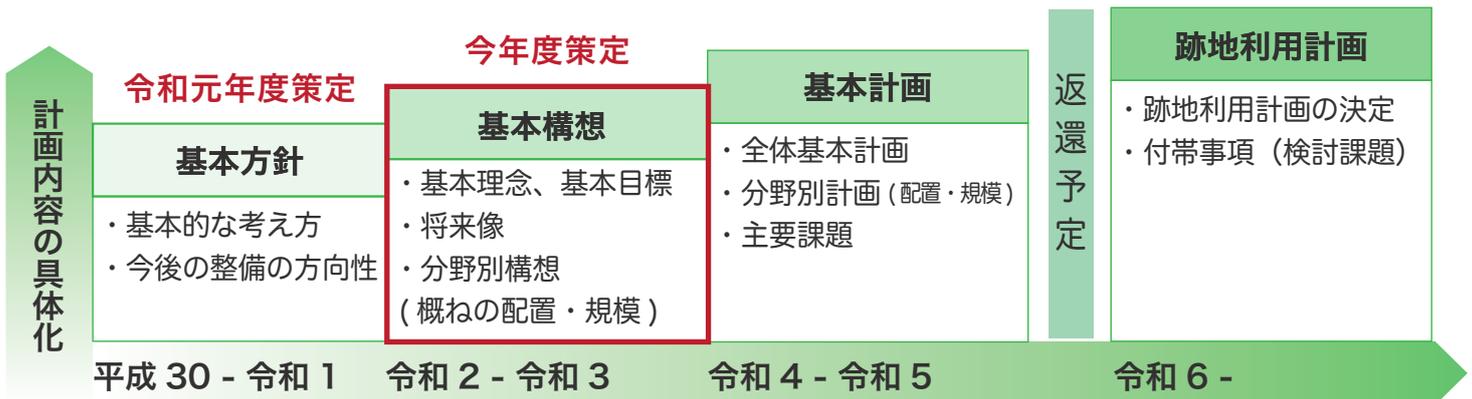
VOL.8

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!

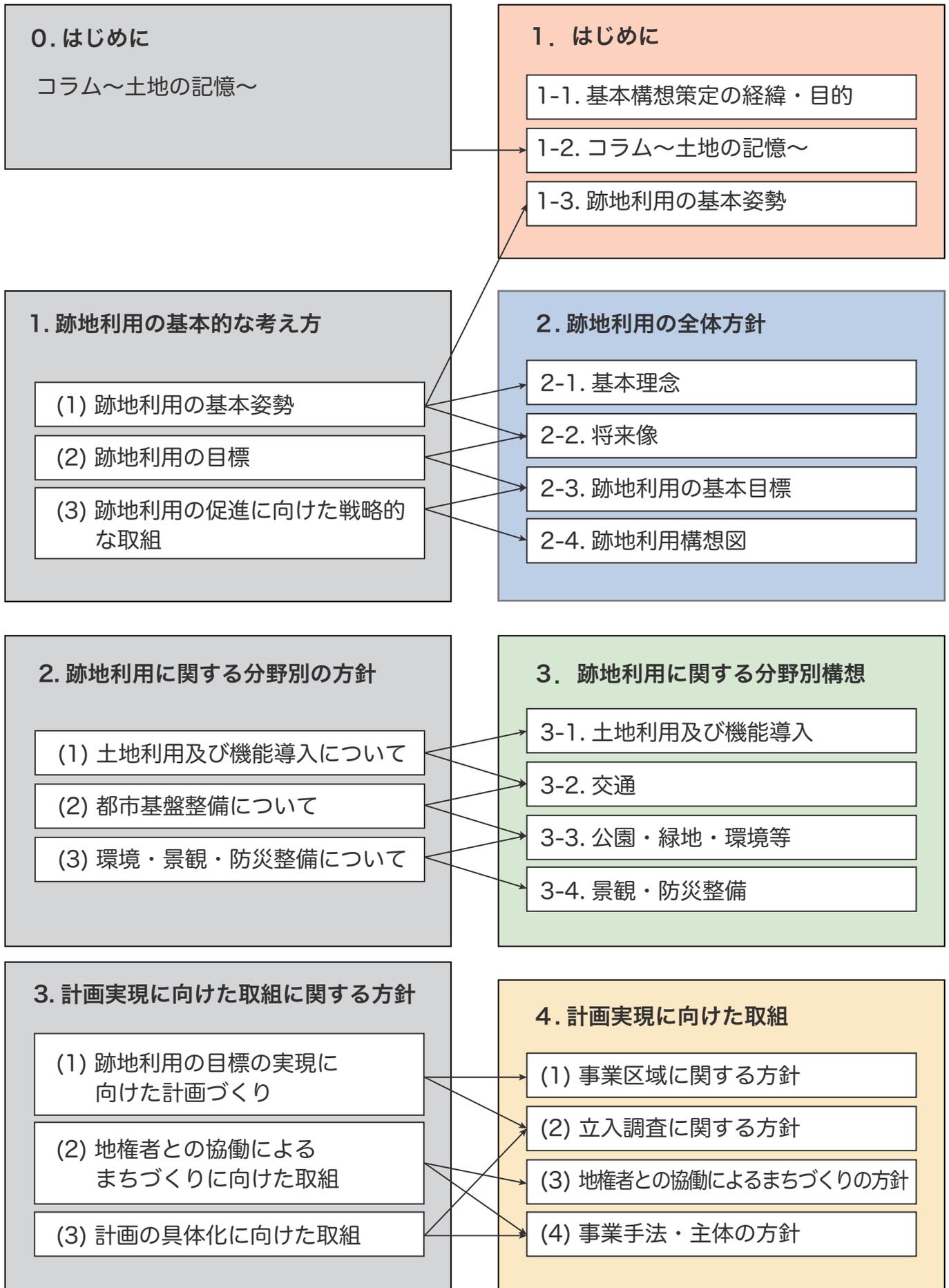


## 1. 跡地利用基本構想を策定しました!

跡地利用基本構想とは、令和元年度に策定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 VOL4でお伝え済みです。) 昨年送付のまちづくりニュース VOL.7にてお伝えした内容から、庁内検討会議、検討委員会、地権者のみなさまからの意見聴取を経て策定しております。(当初は第2回まちづくり説明会の開催を予定していましたが、昨今の世情を鑑み、紙面での意見聴取を実施しました。) 意見聴取でいただいた主な意見については本ニュース 12 ページに掲載しております。



# 跡地利用基本構想の構成



# 跡地利用基本構想(概要)

基本理念

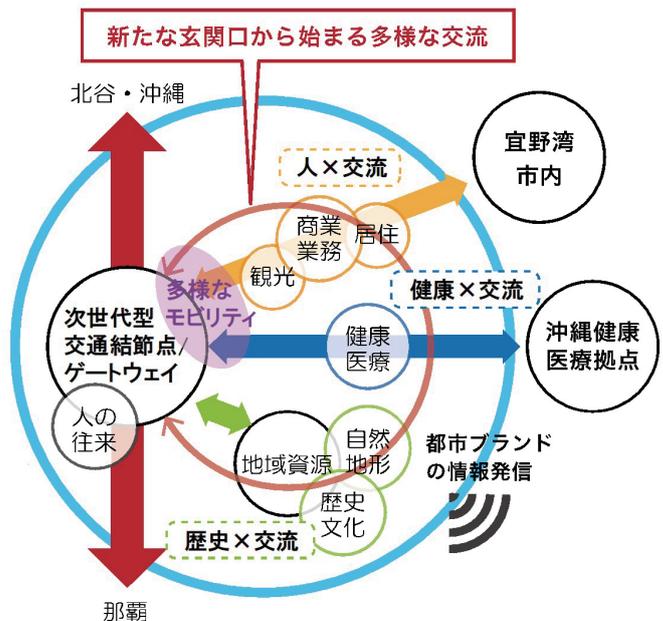
インダストリアル・コリドー地区跡地では、社会情勢の変化や先端技術の進化等を取り入れ、地域資源と交通利便性の優れたポテンシャルを活かした新しいまちとの融合を図ることによる「新たな交流」を生み出し、地域の自立的・持続的な発展を目指すとともに、本市の経済発展に寄与するまちを目指します。

- ＜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

将来像

＜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～

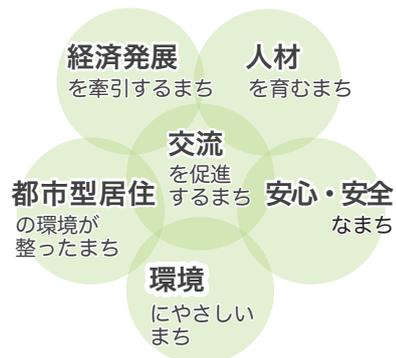
人 × 交流	多様な人が行き交う新たな活力を創出するまちづくり ・沿道商業観光客の立寄 ・交通結節機能+賑わい ・次世代モビリティの活用
健康 × 交流	全世代の人が健康でいきいきと暮らせるまちづくり ・歩きたくなるまちづくり ・快適な居住環境 ・沖縄健康医療拠点との連携
歴史 × 交流	地域資源を活かし育む文化を発信するまちづくり ・地区の歴史を学び・感じる ・西普天間の歴史公園 ・新たなまちの文化の創造



基本目標

- 基本目標①：交流を促進するまち
- 基本目標②：経済発展を牽引するまち
- 基本目標③：都市型居住の環境が整ったまち
- 基本目標④：環境にやさしいまち
- 基本目標⑤：安心・安全なまち
- 基本目標⑥：人材を育むまち

＜基本目標の体系イメージ＞



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）

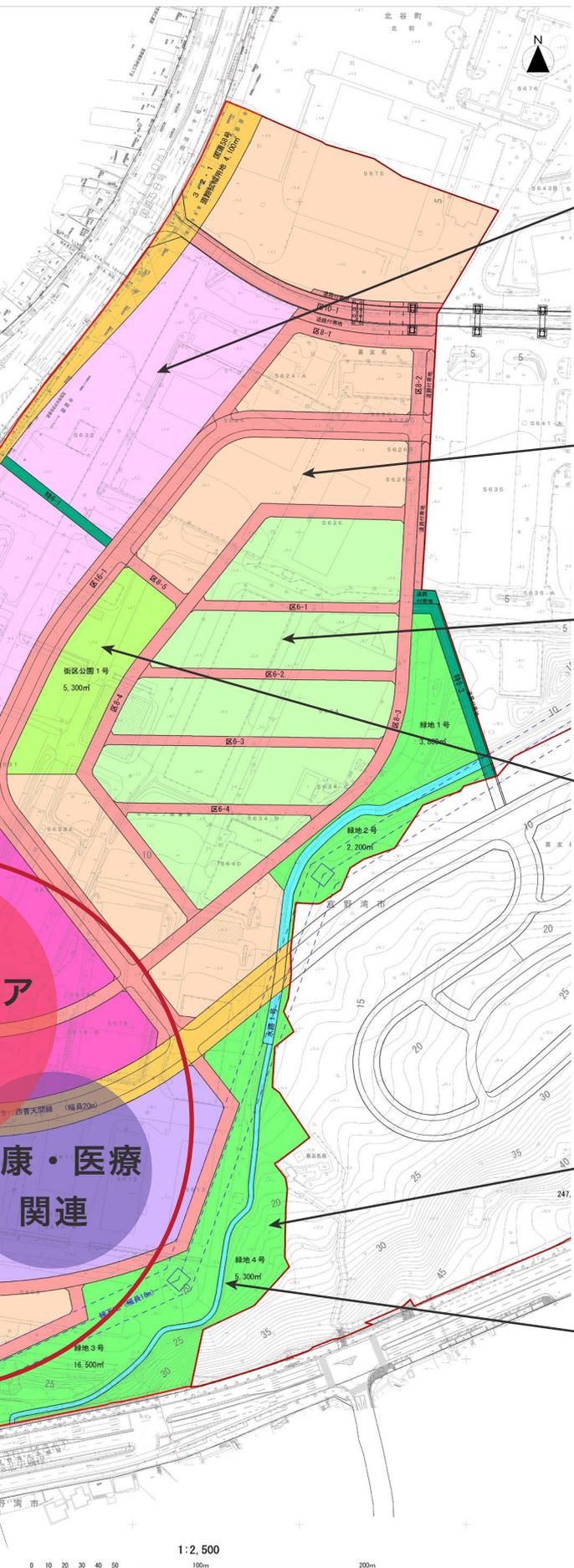
来訪者等の憩いの場やイベントスペースとしての活用を資する新規公園等の整備を図る。



凡 例	
施行地区界	
幹線道路	沿道商業ゾーン
区画道路	生活利便ゾーン
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



※ 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にあつた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。

※ 土地利用構想図はあくまでもイメージであり、今後変更の可能性があります。

# 跡地利用に関する分野別構想

区 分	項 目
<b>3-1. 土地利用・機能導入</b>	
(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 ○回遊しやすい賑わい空間の形成と土地の高度利用 ②地区の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
(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
<b>3-2. 交通</b>	
(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 ○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 ○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 ②歩いて回遊しやすい地区内の歩行者ネットワーク ○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
<b>3-3. 公園・緑地・環境等</b>	
(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 ○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 ②水・緑・文化財等の地域資源を活かした公園整備 ○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 ○地域資源と調和したまちづくりの推進
(2) 環境に関する方針	①環境にやさしい都市基盤整備の推進 ○地形や自然環境等に配慮した都市基盤整備 ○生活環境を支える住環境整備と資源活用の推進
<b>3-4. 景観・防災</b>	
(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 ○地域資源を活かした景観づくり
(2) 防災に関する方針	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 ○斜面緑地等の地域資源に係る防災面での配慮

※ 跡地利用基本構想については、今年4月頃に全体版を市 HP 上に掲載いたします。  
 詳細な内容につきましてはそちらをご覧ください。

### 3-1. 土地利用・機能導入

#### (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。



###### 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 等

##### ●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を図ります。



###### 地権者のみなさまに期待される効果

- ・多様な機能を歩いて楽しめる安全・快適な都市での暮らし 等

##### ② 地区の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。
- ・産業振興・経済発展を牽引する新たな商業・業務地の形成を図ります。

###### 地権者のみなさまに期待される効果

- ・買い物等の利便性確保 等

#### (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。

###### 地権者のみなさまに期待される効果

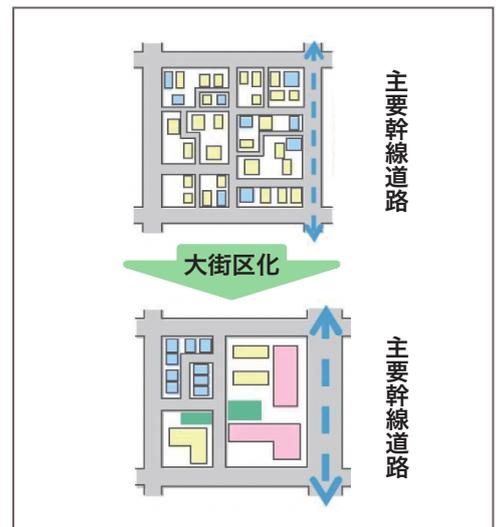
- ・歩いて暮らしやすい便利な生活環境 等



資料：IoT・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）



出典：土地の集約化・大街区化イメージ（国土交通省 HP）



出典：民間施設の街なか広場（全国まちなか広場研究会）

※ IoT：モノのインターネット（Internet of Things）。自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化が進展し、新たな付加価値を生み出すことを目指すこと

AI：人口知能。技術水準が向上しつつあるのみならず、既に様々な商品・サービスに組み込まれて利活用が始まっている

## 3-2. 交通

### (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

- ・ 計画的な道路配置により、地区内の交通ネットワークの形成を図ります。
- ・ 土地利用の方針に合わせた計画的な道路・公共交通ネットワークの形成を図ります。



##### ● 周辺の基盤整備と連携した計画的な道路配置

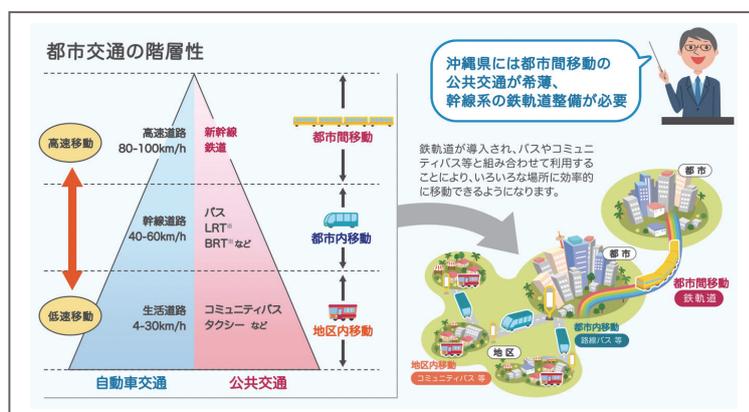
- ・ 周辺跡地整備と連携した道路ネットワークを形成します。
- ・ 周辺の交通状況に配慮した道路配置等を検討し、新たな渋滞が発生しないよう交通ネットワークを形成します。

### (2) 公共交通・モビリティに関する方針

#### 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。



(左) 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）

(右) 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）

#### ② 歩いて回遊しやすい地区内の歩行者ネットワーク

##### ● 多様なモビリティの実現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（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。

### 3-3. 公園・緑地・環境等

#### (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

###### ● 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。



出典：全天候型ボーネルンド Park Center  
(安満遺跡公園 HP)

##### ② 水・緑・文化財等の地域資源を活かした公園整備

###### ● 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ト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歩きたくなるまちづくりを推進します。

#### (2) 環境に関する方針

##### ① 環境にやさしい都市基盤整備の推進

###### ● 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。



資料：地形が活かされた商業施設 星が丘テラス（愛知県名古屋市）

###### ● 生活環境を支える住環境整備と資源活用の推進

- ・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・排水施設の整備を図ります。
- ・都市環境の向上に資する資源活用（湧水・地下水を活用したせせらぎ等）を図ります。

## 3-4. 景観・防災

### (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。



資料：奈良公園バスターミナル（奈良市）

##### ●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。



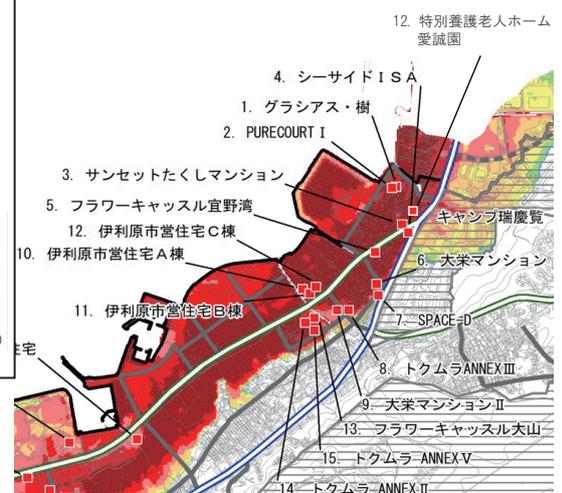
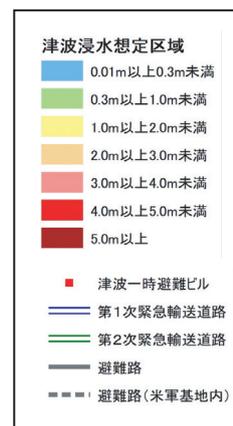
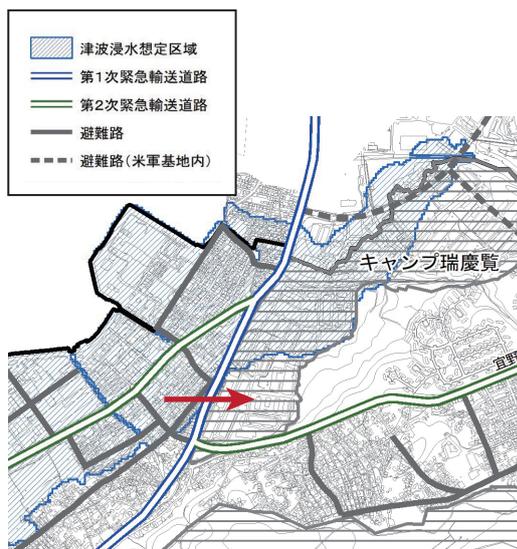
資料：都市部の景観重要公共施設（福岡県）

### (2) 防災に関する方針

#### 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。

## 計画実現に向けた取組

基本構想策定後の基本計画、跡地利用計画の策定及び事業実施を見据え、計画実現に向け基本構想策定段階で検討すべき取組みについて整理した。これらの取組みについては、今後、各段階において検討し、計画の具体化及び実現に向け推進する。

<p>(1) 事業区域に関する方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業区域に関する方針を定める際は、統合計画に基づく返還区域との整合を図り、本地区約 25ha が返還されることを想定して基本計画の検討を行う</li> <li>・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、柔軟な対応が必要</li> <li>・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</li> </ul>
<p>(2) 立入調査に関する方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地理的条件を踏まえた土地利用の具体化や地域資源の保全・活用等を検討するため、環境調査や文化財調査等の各種調査に基づき、その要素を明確に把握することが必要</li> <li>・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、国へ要望していく必要がある</li> </ul>
<p>(3) 地権者との協働によるまちづくりの方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地権者との協働に向けては、これまでも各段階において進めてきた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る必要がある</li> <li>・隣接する西普天間住宅地区での跡地利用の経験を活かしながら、本地区においても、地主会と協力しながら丁寧な地権者合意形成を進める</li> <li>・跡地利用計画策定や返還後の跡地利用の円滑な推進に向けて、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する必要がある</li> </ul>
<p>(4) 事業手法・主体の方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用の実現には、計画的な都市基盤整備や都市機能誘導、交通施策等が必要であり、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</li> <li>・その土台となる都市基盤整備については、資金計画を含め、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必要がある</li> <li>・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</li> <li>・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く必要がある</li> </ul>

## 2. 地権者意見聴取の実施について

跡地利用基本構想への地権者のみなさまのご意見を伺うため、第2回まちづくり説明会の開催を予定しておりましたが、新型コロナウイルス感染拡大のため、紙面での意見聴取を実施しました。実施の概要については以下の通りです。

期 間	令和4年2月10日(木)～令和4年2月22日(火)	意見数	10件
実施形態	意見聴取シートを全地権者へ郵送。シートの返送、もしくは市役所窓口にて回答を受付。		

### ■基本目標：経済、交流促進以外に特に盛り込みたい視点について

選択肢（回答件数）			
1. 都市型居住の環境が整ったまち（4）	2. 環境にやさしいまち（4）	3. 安全・安心なまち（4）	4. 人材を育むまち（2）
5. その他（上記以外、追加したい視点がある）（0）			

### ■分野別構想

#### 複合的な都市機能・土地利用誘導について

- ・アメリカンビレッジ沖縄のように、無料の駐車場を設けたほうが良い
- ・亜熱帯の島沖縄で生育できる果樹農園（公園）を整備する。自然の恩恵を受けて生きている事をもっと身近に感じられる様な町（都市）作り

#### 賑わい空間の形成と土地の高度利用化について

- ・シンガポールのように、ホテルからホテル、または、ホテルから商業施設のように連絡通路が連続してあると、人の移動がしやすい

#### 地域の価値を高めるまちづくりの推進について

- ・都市ブランド化による地域の活性化に期待する
- ・沖縄の今後を担うと考えられる第6次産業の後押しとして地場産業物流拠点としてのエリアを設ける

#### 都市型住宅地の形成について

- ・西海岸や喜友名・新城方面にアクセスしやすい地下道の建設なども必要
- ・都市型住居化には環境に配慮し安全面などを重視してほしい
- ・ゴミを少なくし、この地域でゴミ処理、ゴミを有効利用した町づくり

#### 地域資源を活かした公園整備について

- ・同地域資源との調和をお願いしたい

#### 景観について

- ・高い建物を多く作らない

#### 跡地利用構想図について

- ・【賑わいゾーン】商業複合施設等へのアクセス整備はもちろん、車の駐車スペース等の十分な場所の確保

#### 環境について

- ・商業施設整備での活性化はもちろんですが、環境にやさしい生活共生場にしてほしい

- ・水力発電

#### 防災について

- ・海岸近くなので地震、津波等の災害時の避難マニュアルの構築も必要

主な意見



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)