

平成 25 年度
沖縄振興特別推進交付金

普天間飛行場跡地利用計画策定調査業務

報告書

(概要版)

平成 26 年 3 月

沖縄県
宜野湾市

目 次

序章 本調査の背景と目的

1. 本調査の背景と目的 1

第Ⅰ章 跡地利用の事業実現性から見た課題の整理と行程計画（案）の作成

1. 跡地利用の事業スキーム（案）の作成と課題の抽出等 2
2. 跡地利用の取組みの行程計画（案）の作成 14

第Ⅱ章 取組み内容の具体化

1. 環境づくりの方針 19
2. 土地利用及び機能導入の方針 34
3. 都市基盤整備の方針 39
4. 周辺市街地整備との連携方針 47

第Ⅲ章 「全体計画の中間取りまとめ」に対する県民意見の聴取等

1. 県民向けレポート（PRパンフレット）及び
 コマーシャルフィルムの作成 53

序章 本調査の背景と目的

1. 本調査の背景と目的

本調査は、平成 24 年度に作成した「全体計画の中間取りまとめ」を基に県民・市民・地権者の意見聴取等を行うとともに、普天間飛行場跡地及び周辺の整備に係る課題の整理や事業スキーム（案）の検討を実施した上で、跡地利用計画に向けた行程計画（案）を作成するものである。

あわせて、「全体計画の中間取りまとめ」の内容及び本業務にて整理する行程計画（案）の内容を踏まえ、跡地利用計画の策定に向けた今後の取組み内容の具体化を図ることを目的として、沖縄振興に向けた環境づくりや地域の特性を活かした環境づくりの「環境づくりの方針」に関する検討や、多様な機能の複合によるまちづくりや土地利用需要の開拓と並行した計画づくりの「土地利用及び機能導入の方針」に関する検討、幹線道路の整備や鉄軌道を含む新たな公共交通軸の整備や緑地空間の整備や供給処理、情報通信基盤の整備の「都市基盤整備の方針」に関する検討、周辺市街地の改善と連携した跡地利用や跡地と周辺市街地にまたがる環境づくりと都市基盤整備の「周辺市街地整備との連携の方針」に関する検討を実施することを目的とする。

本概要編は、調査報告書の中から各章の要点を抜き出したものである。

第 I 章 跡地利用の事業実現性から見た課題の整理と行程計画（案）の作成

1. 跡地利用の事業スキーム（案）の作成と課題の抽出等

本項では、当地区における「全体計画の中間取りまとめ」の内容を把握した上で、計画フレーム等（当地区に求められる土地利用や都市基盤整備の内容）を想定し、跡地利用の事業スキーム（案）の作成を実施した。

また、作成した事業スキーム（案）の実現可能性を検証するとともに、実現に向けた課題の抽出を行った。さらに、これらの結果から、今後の取組みに反映すべき事項の整理を行った。

（1）「全体計画の中間取りまとめ」の把握

平成 24 年度に策定した「全体計画の中間取りまとめ」における「跡地利用の目標と実現に向けた取組み」、「計画づくりの方針」、「空間構成の方針」を整理した。

1) 跡地利用の目標と実現に向けた取組み

「沖縄21 世紀ビジョン基本計画」、「広域構想」等の広域計画や「基本方針」を踏まえて、跡地利用の目標等を取りまとめ、跡地利用計画の策定に向けた前提として位置付ける。

跡地利用の目標	
新たな沖縄の振興拠点の形成	「沖縄 21 世紀ビジョン基本計画」や「広域構想」の実現に向けて、普天間飛行場の跡地に期待される施策を導入し、新たな沖縄の振興拠点を形成
宜野湾市の新しい都市像を実現	跡地利用と周辺市街地整備の連携により、長期の基地使用に起因する都市問題の解決や新たな施策の導入により、次世代に継承する新しい都市像を実現
地権者による土地活用を実現	基地使用により損なわれた地域特有の自然・歴史環境の再生に取組み、接收後の社会経済状況の変化に対応した新たな土地活用を実現
跡地利用の実現に向けた取組み	
沖縄振興に向けた新たな需要の開拓	沖縄県や中南部都市圏の発展に向けて、県内外から跡地利用に参加する開発事業者や立地企業・来住者を募り、沖縄振興に向けた新たな需要を開拓
世界に誇れる優れた環境の創造	跡地や周辺市街地の自然・歴史特性を活かして、緑豊かなまちづくりや持続可能な世界に誇れる環境づくりに挑戦
機能誘致等と土地活用の促進に向けた計画的な用地供給	計画的な用地供給により、跡地利用の目標の実現に向けた機能誘致の促進や産業等の創出に取組み、地権者用地の土地活用を促進

2) 計画づくりの方針

「沖縄21世紀ビジョン基本計画」や「広域構想」等の広域計画、「行動計画」に基づき進められてきた関連調査等による計画分野別の検討成果（環境づくり、土地利用及び機能導入、都市基盤整備、周辺市街地整備との連携）を踏まえ、「全体計画の中間取りまとめ」における「計画づくりの方針」を示すとともに、「計画内容の具体化」段階における今後の取組みの方向を以下に提示する。

①環境づくりの方針

沖縄振興に向けた環境づくり	
沖縄振興の舞台となる「緑の中のまちづくり」	大規模跡地ならではの「緑」の整備水準を目標 これまででない「緑の豊かさ」を見せる計画づくり
環境の豊かさが持続するまちづくり	低炭素化や資源循環等の環境に配慮した先進的な取組みの導入 環境づくりに向けた総合的な研究の推進
地域の特性を活かした環境づくり	
まとまりある樹林地の保全・整備	生態系ネットワークの形成に向けた既存樹林地の保全 跡地の内外にまたがる西側斜面緑地の保全・整備
地域特有の水循環の保全・活用	雨水地下浸透の促進による湧水量の維持 地下水の水質の維持・改善 跡地における地下水等の循環利用
地下空洞への対応と保全・活用	地下空洞上部における土地利用の安全の確保 地域特有の資源としての地下空洞の保全・活用
「宜野湾」の歴史が見えるまちづくり	「(仮)歴史まちづくりゾーン」の風景づくり 遺跡の現状保存と連携した環境づくり

②土地利用及び機能導入の方針

多様な機能の複合によるまちづくり	
振興拠点ゾーンの形成	沖縄振興に向けた基幹産業等の集積地形成 機能誘致の促進等に向けた中核施設の整備
都市拠点ゾーンの形成	まちづくりの原動力となる広域集客拠点の形成 市民の新しい生活拠点となる市民センターの整備 都心の生活利便を享受する都心共同住宅の導入
居住ゾーンの形成	多様なライフスタイルの実現に向けた住宅地開発 「旧集落」の空間再生に向けた風景づくり
その他の公益的な施設用地等の計画的な確保	生活圏の再編とあわせた生活関連施設用地の確保 既存の墓の再配置とあわせた墓地用地の計画的な確保
土地利用需要の開拓と並行した計画づくり	
地権者の協働による用地供給の促進	地権者の協働に向けた意向醸成の促進 まとまりある用地供給見通しの確保
機能誘致見通しの確保に基づく計画づくり	跡地利用への参加を呼びかける情報発信 機能誘致見通しの確保に向けた情報収集

③都市基盤整備の方針

幹線道路の整備	
上位計画に基づく広域的な幹線道路の整備	「中部縦貫道路」の整備
	「宜野湾横断道路」の整備
宜野湾市の都市幹線道路網の整備	都市幹線道路の整備
	地区幹線道路の整備
鉄軌道を含む新たな公共交通軸の整備	
	鉄軌道を含む公共交通軸の導入を前提として効果的なルートを選定
	鉄軌道を含む公共交通軸の活用に向けた計画づくりを推進
緑地空間の整備	
広域計画に基づく（仮称）普天間公園の整備	跡地を活用した緑地の拡大
	沖縄振興の拠点となる交流空間の整備
	広域防災機能の導入
自然・歴史特性の保全・活用に向けた公園等の整備	既存樹林や西側斜面緑地の保全と連携した公園等の整備
	「並松街道」の整備
身近な生活の場となる公園等の整備	跡地の住宅地の魅力付けに向けた公園等の整備
	周辺市街地からの利用に向けた公園等の整備
供給処理・情報通信基盤の整備	
供給処理基盤の整備	広域における既定計画に基づく施設整備
	水循環の保全に向けた雨水排水施設の整備
	再生可能エネルギーへの転換と連携した電力供給施設の整備
情報通信基盤の整備	情報通信環境の向上による産業立地の促進
	情報通信基盤の活用による生活の豊かさの追求

④周辺市街地整備との連携の方針

周辺市街地の改善と連携した跡地利用	
周辺市街地の再編	市街地の再開発等に必要用地の供給
	既存施設の移転立地意向に対応した用地の供給
跡地と周辺市街地にまたがる生活圏の形成	周辺市街地からの利用に向けた公園等の整備
	周辺市街地の既存施設利用による跡地の住宅立地の促進
跡地と周辺市街地にまたがる環境づくりと都市基盤整備	
周辺市街地における環境づくり（周辺市街地に関連する方針を再掲）	西側斜面緑地の保全
	「並松街道」の再生
	湧水利用による農業、生物の生息・生育環境、民俗文化の継承
	跡地に流入する河川や排水路の水質の改善
周辺市街地における幹線道路の整備	周辺市街地整備から見た道路構造・ルートの選定
	周辺市街地における幹線道路の早期整備の推進

3) 空間構成の方針

「全体計画の中間取りまとめ」に基づく県民、市民及び地権者からの意見聴取や跡地利用への参加を呼びかける情報発信等に向けて、目標とする跡地利用の姿をわかりやすく表すために、「計画づくりの方針」をもとに土地利用や都市基盤施設の配置の方向を表した「空間構成の方針」を以下に取りまとめる。

①土地利用ゾーン配置の考え方

三種類の土地利用ゾーンにふさわしい立地条件の確保を目標とした「配置方針」

振興拠点ゾーンの配置	「リゾートコンベンション産業」、「医療・生命科学産業」、「環境・エネルギー産業」等の誘致を目標とし、跡地の西側斜面緑地の緩衝機能や段丘端部からのオーシャンビューを活かせる位置に配置
都市拠点ゾーンの配置	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とし、広域的な交通網の活用による集客力の確保、宜野湾市の中心としてふさわしい位置等を重視して配置
居住ゾーンの配置	周辺市街地との一体的な生活圈形成や旧集落の空間再生等を目標とし、周辺市街地と隣接する跡地の外周部を中心として配置

②緑地空間配置の考え方

公園等の施設緑地を対象として、公園等の整備目的に対応した配置パターンを検討した「配置方針」

跡地振興の拠点となる緑地空間の配置	広域計画にもとづく（仮称）普天間公園は、振興の舞台となる環境づくり、交流空間の整備、広域防災機能の導入など跡地振興の拠点となるまとまりある緑地空間を配置
跡地全体を網羅するネットワーク状の緑地空間の配置	「緑の豊かさ」を身近に感じる環境づくり、生物多様性を目指した「生態回廊」の形成、地域バランスに配慮した地下水涵養等を目標として、跡地全体を網羅するネットワーク状の緑地空間を配置
自然・歴史特性の保全活用に向けた緑地空間の配置	斜面地の地形の保全と緑化による「緑の豊かさ」の演出や「並松街道」の再生による歴史が見えるまちづくり等を重視して緑地空間を配置
周辺市街地からの利用に向けた緑地空間の配置	緑地空間が不足する周辺市街地からの利用や跡地と周辺市街地にまたがる一体的な生活圈形成の拠り所としての役割を重視して、周辺市街地と隣接する跡地の区域に既存樹林を活かした緑地空間を配置

③交通網配置の考え方

幹線道路網は上位計画を基本とし、公共交通軸は跡地における整備効果を高めることを目標とした交通網の「配置方針」

主要幹線道路（中部縦貫道路、宜野湾横断道路）のルートの配置	「中部縦貫道路」は跡地内を縦貫する都市幹線道路の位置に、「宜野湾横断道路」は南側の都市幹線道路の位置に併設または共用による整備を想定して配置
跡地と周辺市街地にまたがる幹線道路網の配置	ルートの修正や追加を行うとともに、跡地と周辺市街地の一体性に配慮して、宜野湾市全体の新しい幹線道路網を構築 国道330号と（仮称）普天間公園を結び跡地と周辺市街地の連携に向けたシンボルとなる地区幹線道路（シンボル道路）を配置
鉄軌道を含む新たな公共交通軸の配置	跡地における公共交通軸の整備効果を最大限に発揮させることを目標として、広域的な集客拠点や居住ゾーンとの近接性に配慮して配置

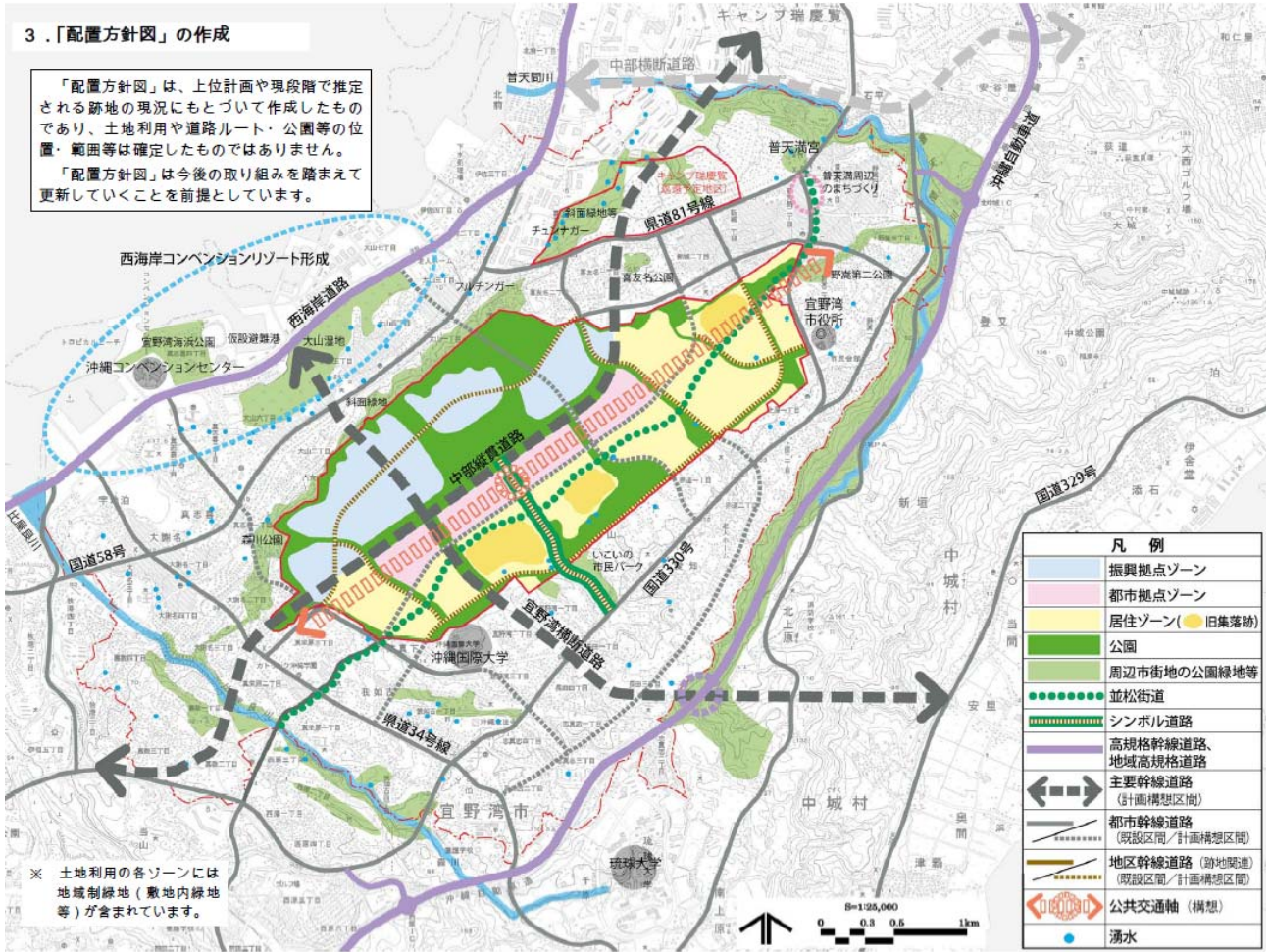


図 1-1 配置方針図

（2）計画フレーム等の想定

「全体計画の中間取りまとめ」から、当地区に求められる土地利用や都市基盤整備の内容を想定した。

1）土地利用

当地区において、基幹産業の集積や中核施設の整備を図る「振興拠点ゾーン」、広域集客拠点の形成や生活拠点の整備、都心共同住宅の導入を図る「都市拠点ゾーン」、多様なライフスタイルの実現に向けた住宅地開発や旧集落の空間再生に向けた風景づくりを図る「居住ゾーン」、これら3つのゾーン形成を土地利用の方針とする。

- 「振興拠点ゾーン」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」等の誘致を目標とし、段丘端部からのオーシャンビューを活かせる位置に産業機能を配置する。また、産業機能の効果発現を図るために大規模な敷地を想定する。
- 「都市拠点ゾーン」は、広域的な交通網の活用による集客を図り、宜野湾市の中心としてふさわしい位置等を重視して配置する。また、都市の拠点形成を図るために大規模な敷地を想定する。
- 「居住ゾーン」は、周辺市街地との一体的な生活圏形成や旧集落の空間再生等を目指し、周辺市街地と隣接する跡地の外周部を中心として配置する。

2）都市基盤

●緑地空間

- ・広域計画に基づき、跡地を活用した緑地の拡大、交流空間の整備、広域防災機能の導入を図る「(仮称) 普天間公園 (約100ha)」を配置
- ・自然・歴史特性の保全・活用に向けた、既存樹林・西側斜面緑地の保全と連携した公園の配置と並松街道の整備
- ・身近な生活の場となるよう、住宅地の魅力付けに向けた公園や、周辺市街地からの利用に向けた公園を配置

●幹線道路

- ・広域的幹線道路（中部縦貫道路、宜野湾横断道路）のルートの検討
- ・跡地と周辺市街地にまたがる幹線道路網の検討

●鉄軌道を含む新たな公共交通軸

- ・鉄軌道を含む公共交通軸の導入を前提とした効果的なルートを想定

●供給処理・情報通信基盤

- ・広域における既定計画に基づく施設や水循環の保全に向けた雨水排水施設、再生可能エネルギーへの転換と連携した電力供給施設の配置
- ・情報通信環境の向上による産業立地の促進や情報通信基盤の活用による生活の豊かさの追求

（3）事業スキーム（案）の作成

跡地利用計画の具現化に向け、当地区の開発に向けた課題等を整理し、想定した計画フレームを前提とした事業スキーム（案）を作成した。

1）当地区の開発に向けた課題等

地区の現状や土地利用等の考え方から、当地区の開発に向けての課題等を以下に整理する。

- ・地区面積が約 480.5ha と広大であり、公共施設整備と宅地の利用促進を図る必要がある。
- ・地権者数は、3,000 人以上と非常に多く、合意形成が容易ではない。（なお、今後、相続等により、さらに地権者数は増加することが想定される。）
- ・土地活用に対する多様な地権者意向があり、意向に応じた土地活用選択肢が求められる。
- ・土地活用しにくい斜面緑地がある。
- ・更地で返還されるため、存置物件がなく、建物移転補償費などが発生しない。
- ・現況で概ね 1,000 ㎡程度の敷地所有者が多く、大規模な土地利用が想定される「振興拠点ゾーン」や「都市拠点ゾーン」では、共同利用の検討が必要となる。
- ・跡地利用推進法を活用した先行買収を実施した場合、先行買収地の点在が想定される。
- ・地区内に大規模な公園（（仮称）普天間公園：100ha 以上を想定）や広域的幹線道路（中部縦貫道路、宜野湾横断道路）を確保する必要がある。
- ・鉄道用地については、確実に鉄道事業者用の宅地とする必要がある。

2）事業スキーム（案）の作成

当地区の開発に向けた課題等の整理から、当地区の実業スキーム（案）の考え方を以下に整理する。

- ・跡地利用推進法により「特定駐留軍用地」に指定されていることから、必要な先行買収を実施することを前提とする。
- ・地区面積や地権者数、地権者意向及び、先行返還地の事例等を踏まえ、当地区における事業手法は「土地区画整理事業」を前提とする。
- ・従前地を自ら利用している地権者がいないことや、土地区画整理事業における地権者の土地活用意向の選択肢を広げる観点、更には大規模公園や広域的幹線道路の整備、先行買収の実施等を踏まえ、事業実施にあたっては、申出換地制度の活用を検討する。
- ・「振興拠点ゾーン」や「都市拠点ゾーン」については、大規模な土地活用を促進すべく共同利用街区の設定を想定する。
- ・土地区画整理事業の事業性確保の観点から、公共減歩による公園は、近隣公園や街区公園等の住区サービス公園を想定、公共減歩による道路は、地区幹線道路や区画道路を想定し、大規模公園については、その他都市公園整備事業等、広域的幹線道路については、その他街路整備事業等による整備を想定する。

当地区の実業スキーム（案）の考え方にに基づき、事業スキーム（案）を次頁に提案する。

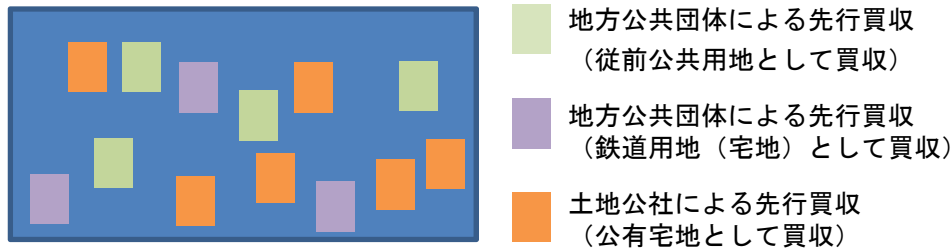
■事業スキーム（案）

①内閣総理大臣による特定駐留軍用地の指定

- ・ 普天間飛行場跡地（約 480.5ha）を「特定駐留軍用地」として指定（平成 24 年 5 月 25 日指定）

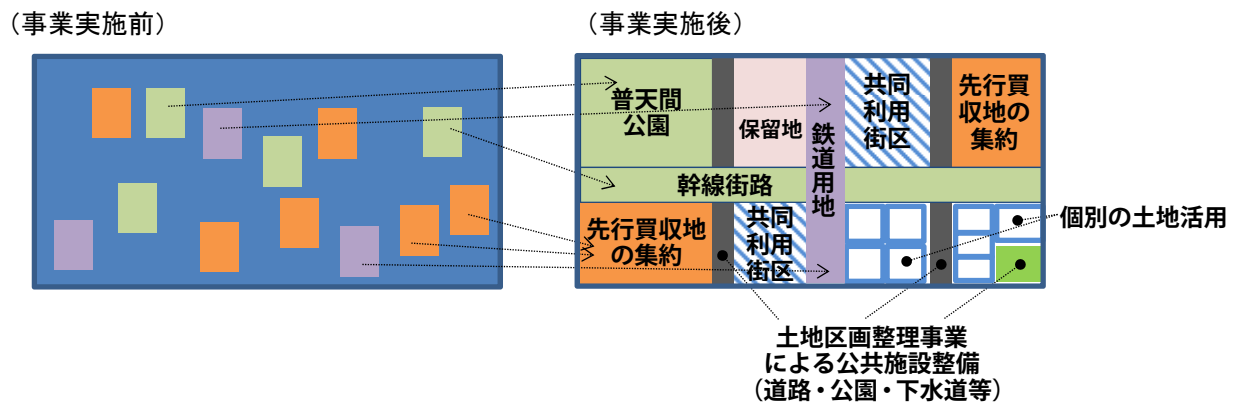
②地方公共団体又は土地公社による先行買収

- ・ 跡地利用推進法を活用し、土地の先行取得を実施



③土地区画整理事業＋都市公園整備事業＋街路事業＋鉄道事業等の一体的な施行の実施

- ・ 先行買収公共用地を、(仮称) 普天間公園予定地や幹線街路予定地に配置し、都市公園事業や街路事業を実施
- ・ 先行買収の鉄道用地 (宅地) を鉄道予定地に換地し、鉄道事業者が土地を購入し、鉄道事業を実施
- ・ 土地区画整理事業により、必要な公共施設整備を実施
- ・ 先行買収の公有宅地の集約により、公的機関による大規模敷地を形成
- ・ 共同利用希望者の土地を集約し、地権者による大規模敷地 (共同利用街区) を形成
- ・ 個別の土地活用希望者の土地を個別活用が可能な場所に換地



④民間事業者等と連携した土地活用の推進と宅地内緑地の保全

- ・ 公的機関による大規模敷地における民間と連携した特定事業の実施 (PFI・PPP事業等の導入)
- ・ 地権者による大規模敷地における民間と連携した定期借地権などによる安定した土地活用
- ・ 保留地の早期整備・早期処分による確実な資金回収の実施
- ・ 大規模敷地内における緑地の保全

（４）実現可能性の検証及び課題の抽出

作成した事業スキーム（案）の実現可能性を検証するとともに、実現に向けた課題の抽出を行った。

①地方公共団体又は土地公社による先行買収

実現可能性	課題の抽出
<ul style="list-style-type: none"> ・跡地利用推進法により、既に「特定駐留軍用地」に指定されており、特定事業の見通しを定めることで、地方公共団体や土地公社による土地の先行取得を実施中である。 	<p>⇒斜面緑地等については、現在の借地料ルールと土地区画整理事業の土地評価の差異による不公平感が生じる可能性が高い。跡地利用推進法により、先行取得することで、公共減歩率の軽減や不公平感の緩和などの効果があることから、可能な限り、先行買収を行うことが望ましい。</p> <p>⇒なお、先行買収における取得目標面積の達成が困難な場合は、地主会との協力のもと、一律割合の供出ルールの作成等、善後策の検討が必要である。</p> <p>⇒特定事業については、民間企業でも実施可能な事業（社会福祉施設、一団地の住宅施設等）もあることから、土地の先行取得にあたっては、特定事業を実施する事業者となり得る信頼できる者（土地区画整理事業施行者や鉄道事業者など）による土地の先行取得を可能とすることなど、跡地利用推進法の拡充の検討も考えられる。</p>

② 土地区画整理事業＋都市公園整備事業＋街路事業＋鉄道事業等の一体的な施行の実施

	実現可能性	課題の抽出
土地区画整理事業	<p>(事業性)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模公園や広域的幹線道路について、土地区画整理事業と別で事業を行うとともに、先行買収による従前公共用地を増やすことで、公共減歩の低減を図ることが可能である。 ・保留地の早期整備・早期処分による確実な事業資金の早期回収を行うことで、事業リスクを回避することが可能である。 	<p>⇒先行買収の状況や土地区画整理事業の事業性等を勘案し、土地区画整理事業の事業区域を決定する必要がある。</p> <p>⇒保留地の早期整備・早期処分を可能とする工事展開の立案と事業協力者(エンドユーザー)が見つかりやすい場所を保留地とする換地計画の立案などが必要となる。</p>
	<p>(事業主体)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業規模や地権者数、事業期間等を踏まえ、「公共団体施行」、「都市機構施行」などの公的機関による実施が望ましい。 ・地権者組織から成る「組合施行」の場合、民間デベロッパーによる「業務代行方式」等の導入が想定されるが、事業リスクも大きく、実施事業者の選定が難しいことが想定される。 ・「会社施行」については、実施事例も少なく、実現性に乏しい。 	<p>⇒「公共団体施行」の場合、土地区画整理事業の実務経験が少なく、公共団体に事業推進にあたっての技術ノウハウが蓄積されていないことも想定され、経験がある他の公共団体やUR都市機構との人事交流や民間事業者等との連携など、円滑な事業推進体制を整える必要がある。</p> <p>⇒「都市機構施行」については、現在、都市機構業務に該当しないことから、法律の改正等が必要となる。</p>
	<p>(合意形成)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地権者数が多く、相続等の発生により、さらに地権者数が増加すること、多様な土地活用意向があること等から、円滑な地権者の合意形成が事業実現のポイントとなる。 	<p>⇒早い段階から、地権者への情報発信を実施し、事業に対する理解促進を図る必要がある。</p> <p>⇒返還地の特性から、公図がない、一部土地所有者が特定できないといった状況が考えられるため、権利関係の整理を早めに着手する等の工夫が必要である。</p> <p>⇒地権者の土地活用を実現(特に共同利用による)するためには、民間事業者の事業意欲把握や地権者勉強会の実施、地権者と事業者のマッチング支援等を実施する必要がある。</p>

	実現可能性	課題の抽出
土地区画整理事業	<p>(申出換地制度の活用の検討)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・先行買収が可能なこと、土地活用意向に応じた換地位置とすることが可能な申出換地制度を導入することで、多様な土地活用意向に応じることが可能となる。 ・申出換地制度を活用することで、共同利用街区の形成や先行買収地の集約などが可能となり、大規模土地利用が実現ができる。 	<p>⇒申出換地制度の活用の検討にあたっては、公平性、平等性を担保しつつ、規模の過不足や位置の優先順位等の調整方法のルール化などを行う必要がある。</p> <p>⇒地権者の意向の変化などによる申出撤回を防止し、共同利用街区の事業者の選定や事業者との条件調整等を進める組織づくりやルールづくりをサポートするなど、地権者が参画しやすい方策を検討する必要がある。</p>
都市公園整備事業	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模公園は、土地区画整理事業の公共減歩により供出することが適さない公園であり、別事業で整備する事例も多い。 ・跡地利用推進法の活用により、公園用地の先行買収も可能である。 	<p>⇒(仮称)普天間公園は、国家的な記念事業として、「国営公園」を視野に入れた検討が必要である。</p> <p>⇒(仮称)普天間公園は、広域的な緑地ネットワーク機能、地下水系の保全、平和希求のシンボル性、広域的な防災機能などの役割が求められており、当地区内だけでなく、周辺地域も含めた公園計画の立案が必要である。</p> <p>⇒また、地域全体でのポテンシャルアップにつながるよう、西海岸地域との連携や役割分担などを行う必要がある。</p>
街路事業	<ul style="list-style-type: none"> ・広域的幹線道路は、土地区画整理事業の公共減歩により供出することが適さない道路であり、別事業で整備する事例も多い。 ・跡地利用推進法の活用により、道路用地の先行買収も可能である。 	<p>⇒広域的幹線道路の配置は、土地利用計画に大きく影響を及ぼすことから、土地区画整理事業と街路事業が相互連携して計画立案を実施する必要がある。</p> <p>⇒合わせて、周辺市街地にまたがることから、周辺市街地整備から見た道路構造やルートの選定などの検討も必要である。</p>
鉄道事業	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道用地については、確実に鉄道事業者用の宅地とする必要があるが、土地区画整理事業により先行買収地を集約することが可能である。 	<p>⇒「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法」の適用範囲(現在、首都圏・近畿圏・中部圏において適用可)の拡充など、宅地開発及び鉄道整備を一体的に推進するために必要な特別措置を講じた法律の整備が必要である。</p>

③民間事業者等と連携した土地活用の推進と宅地内緑地の確保

実現可能性	課題の抽出
<ul style="list-style-type: none"> ・ 公有地における特定事業の実施にあたっては、P F I や P P P 事業等による官民連携手法が有効であり、実施事例も多い。 ・ 地権者による共同利用街区等では、定期借地権等を活用した安定した土地活用が有効であり、実施事例も多い。 	<p>⇒早期の土地活用推進に向けては、土地区画整理事業と並行して、建物整備を含む事業計画の検討を進める必要がある。</p> <p>⇒民間事業者の事業意欲の把握や地区の土地活用情報の発信など、継続的な企業誘致活動が必要である。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模敷地内において緑地の保全や確保を担保する制度を活用することで、その実現は可能である。 	<p>⇒緑の保全制度の特性を捉え、当地区や対象地にあった制度の導入が必要である。</p> <p>⇒緑の保全については、地権者等に管理費用などの負担が発生することから、維持管理に対する継続的な支援の検討も必要である。</p>

2. 跡地利用の取組みの行程計画（案）の作成

跡地利用計画（素案）の策定に向け、当面の各分野における取組み内容について整理するために、取組みの行程計画（案）について検討した。

（1）基本的な考え方

1) 行程計画（案）の位置付け

平成 19 年 5 月に宜野湾市と沖縄県は、共同で跡地利用計画を策定するまでの取組みのフロー、内容、体制等を定めた「普天間飛行場跡地利用計画の策定に向けた行動計画」を策定しており、これまで、この行動計画に基づき、跡地利用計画づくりに向けた取組みが推進され、昨年度の「全体計画の中間取りまとめ」策定に至っている。

本項では、これまでに整理・検討が行われてきた上記の取組みを踏まえた上で、駐留軍用地跡地返還後における速やかな事業着手に向けて策定される「跡地利用計画（素案）」を作成するまでの手順並びに進め方となる「行程計画（案）」を策定した。

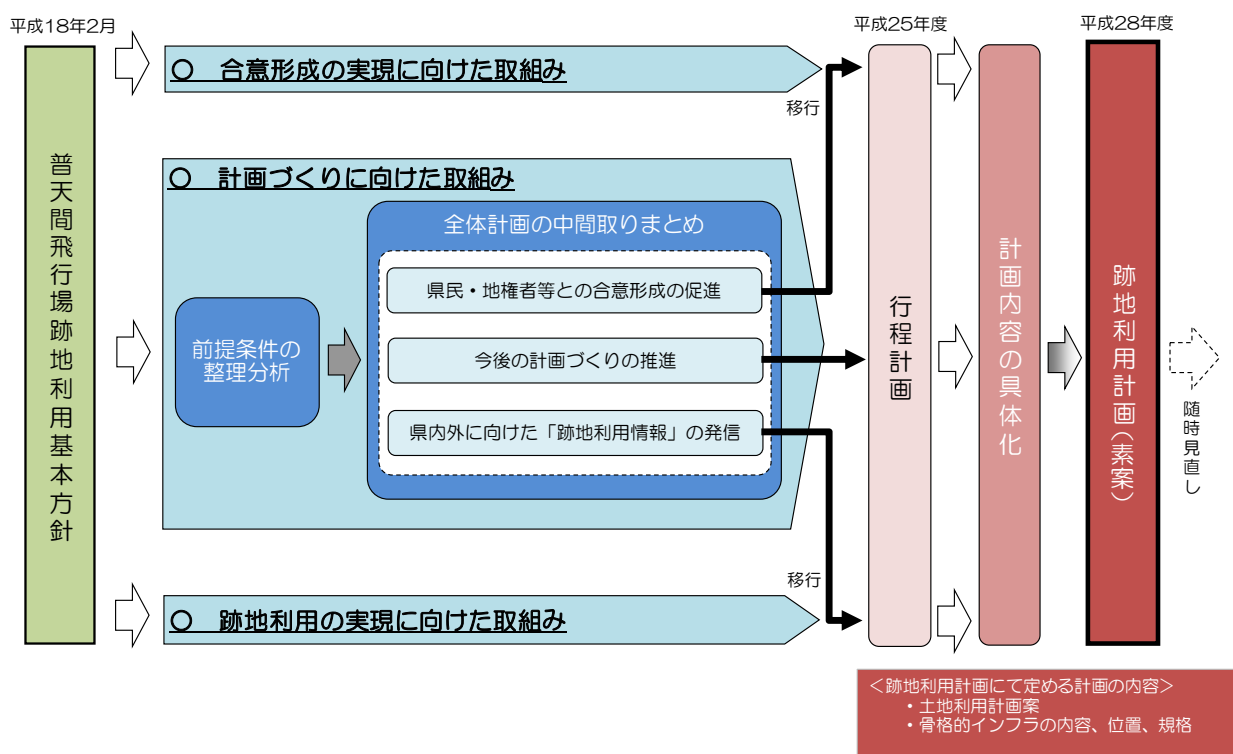
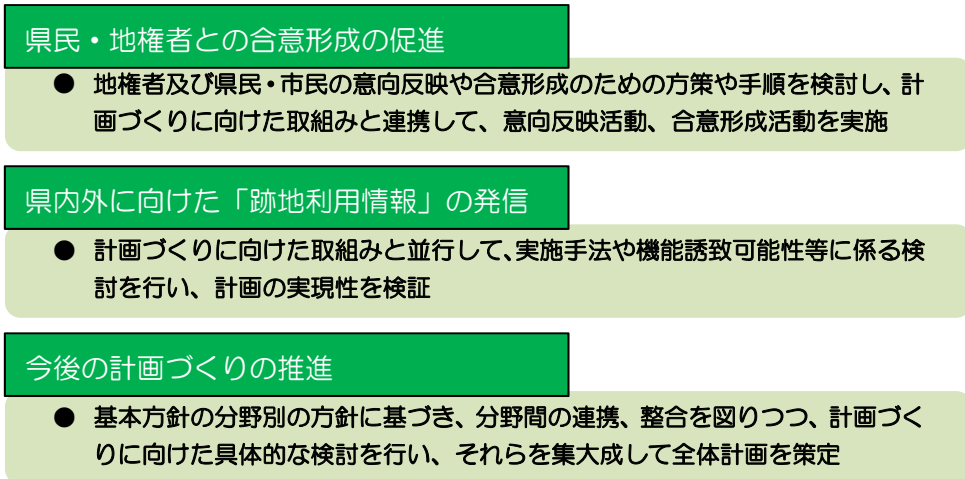


図 1-2 行程計画（案）の位置付け

2) 行程計画（案）策定の視点

行程計画（案）の策定に向けては、跡地利用の実現化に向け「今後の計画づくりの推進」に関する行程のみならず、「県民・地権者等との合意形成の促進」及び「県内外に向けた「跡地利用情報」の発信」を含めた3つの取組みについて、相互関連性に配慮して計画策定を行う。



また、本行程計画（案）は、「計画内容の具体化」や「跡地利用計画（素案）」の策定に向けたロードマップになることから、計画の策定にあたっては、現時点にて想定できる限りの情報を反映し、具体的な計画期間を盛り込んだ形で整理した。

		計画の前提条件の整理分析	計画方針のとりまとめ	計画内容の具体化	跡地利用計画（素案）策定
今後の計画づくりの推進	全体計画				跡地利用計画（素案）
	環境づくり	● →	→		
	土地利用及び機能導入	● →	→		
	都市基盤整備	● →	→		
	周辺市街地整備との連携	● →	→		
	県民・地権者等との合意形成の促進	● →	→		
県内外に向けた「跡地利用情報」の発信	● →	→			
			中間とりまとめ	<p>計画期間等を想定した、詳細な行程計画の策定</p>	

図 1-3 行程計画（案）策定の視点

(2) 行程計画（案）

※状況の変化により適宜見直し

		計画内容の具体化（2016(平成28)年までに跡地利用計画（素案）を策定）				計画の精査・事業実施の準備	
		2013(平成25)年度	2014(平成26)年度	2015(平成27)年度	2016(平成28)年度	2017(平成29)年度～	
今後の計画（素案）の策定	全体計画	計画策定の条件整理 関連計画との調整	計画策定条件、整備方針検討	計画策定に関する素案の検討	関連計画との調整、素案の見直し 計画案取りまとめ	現地調査結果の反映、計画案の見直し 法定手続き	
	環境づくりの方針	沖縄振興の舞台となる「緑の中のまちづくり」	広域景観・都市構造等のあり方検討 緑の拠点とネットワーク 緑化誘導手法の検討	「緑」の整備に関連する 土地利用や都市基盤反映事項取りまとめ 「緑」の保全・活用に関する方策、 制度の詳細検討（地区計画、風致計画等）	計画への更なる反映事項 取りまとめ	緑の中のまちづくりを実現する 環境づくりの計画策定	環境づくりの計画適宜見直し
		環境の豊かさが持続するまちづくり		導入すべき先進的取組みの方向性検討	導入すべき先進的取組みの技術検討		
		地域の特性を活かしたまちづくり	まとまりのある樹林地の 保全・整備	跡地全体の風景づくり検討	樹林地の状況把握 計画への更なる反映事項抽出	樹林地の状況把握 計画への更なる反映事項抽出	
		地域特有の水循環の保全・活用		湧水量の保全方策、地下水の水質維持方策検討 水系、地下水状況把握、計画への反映事項抽出	水系、地下水状況把握 計画への反映事項抽出	水系、地下水状況把握 計画への反映事項抽出	
		地下空間への対応と保全活用		地下空間の状況把握、安全対策、保全・活用方策検討 計画への反映事項抽出	地下空間の状況把握 計画への更なる反映事項抽出	地下空間の状況把握 計画への更なる反映事項抽出	
		「宜野湾」の歴史が見えるまちづくり	並松街道、旧集落の再生 イメージの検討	歴史が見えるゾーンの風景づくり演出検討 遺跡の現状把握、保全・活用方策の検討、計画反映事項抽出	歴史が見えるゾーンの景観誘導、回遊ルートの検討 遺跡の状況把握、更なる反映事項抽出		
	土地利用及び機能導入の方針	多様な機能の複合によるまちづくり	機能導入の検討	周辺開発計画との調整	立地関心企業等の意向を踏まえた 誘致機能の検討具体化	基幹産業、中核施設の規模及び配置に 関する検討土地利用素案の策定	土地利用の適宜見直し
		振興拠点ゾーンの形成		中核施設の 計画内容の検討	中核施設、公共施設等の整備内容		立地誘導に向けた取組み推進
		都市拠点ゾーンの形成		周辺計画との調整、整合 都市拠点ゾーンのコンセプト検討	広域集客拠点、市民センター、 共同住宅の導入検討	広域集客拠点、市民センター、共同住宅の 規模及び配置に関する検討土地利用素案の策定	立地誘導に向けた取組み推進
居住ゾーンの形成				周辺計画との調整、整合 居住ゾーンのコンセプト検討	住宅開発のモデルプラン検討	居住ゾーンの規模及び配置 に関する検討土地利用素案の策定	立地誘導に向けた取組み推進
その他公益的な施設用地等の計画的な確保		生活圏の再編と合わせた導入機能の抽出	生活関連施設の導入に 関する調整、検討		その他公益的施設の規模及び配置 に関する検討土地利用素案の策定	立地誘導に向けた取組み推進	
並行した計画の開拓	地権者の協働による用地供給の促進		勉強会を活用した情報提供	共同利用の情報提供 まとまりのある用地確保に向けた取組み推進 供給可能用地の見直し検討	供給可能用地の 仮設定	供給可能用地の適宜見直し	
	機能誘致見通しの確保に基づく計画づくり			誘致状況等の 情報提供	立地関心リストによる 誘致見直し情報提供		

【凡例】

- ▶ 第1優先検討事項
- ▶ 第2優先検討事項
- ▶ 第3優先検討事項
- ▶ 計画策定に向けた検討事項
- ▶ 計画策定後の検討事項

※状況の変化により適宜見直し

		計画内容の具体化（2016(平成28)年までに跡地利用計画（素案）を策定）				計画の精査・事業実施の準備		
		2013(平成25)年度	2014(平成26)年度	2015(平成27)年度	2016(平成28)年度	2017(平成29)年度～		
今後の計画づくりに向けた取り組み	都市基盤整備の方針	幹線道路の整備	上部計画に基づく広域的な幹線道路の整備	中部縦貫ルート変更による影響の検討	広域幹線道路計画 中部縦貫道路、宜野湾横断道路の整備方針策定 現地状況を踏まえた規格、ルート等の検討	土地利用計画、その他都市基盤検討状況との調整 規格、ルート等の見直し	広域的幹線道路の基本計画案の検討	跡地利用計画(案)の策定 適宜見直しの実施
		宜野湾市の都市幹線道路網の整備					都市計画手続き等に向けた検討	都市計画手続き等の推進
	緑地空間の整備	広域計画に基づく（仮称）普天間公園の整備	公園の位置づけ、機能方針 拠点施設の検討	広域緑地計画の策定	（仮称）普天間公園基本構想の策定	（仮称）普天間公園の基本計画策定	都市計画手続き事前準備	跡地利用計画(案)の策定 適宜見直しの実施
		自然・歴史特性の保全・活用に向けた公園等の整備		広域防災拠点としての整備内容検討				都市計画手続きの推進
	基盤の整備・情報通信	供給処理基盤の整備	供給処理基盤整備の方向性整理	供給処理基盤導入機能の抽出	供給処理基盤導入方針の検討	供給処理基盤導入方針の検討	供給処理基盤概略計画策定	跡地利用計画(案)の策定
		情報通信基盤の整備	情報通信基盤の方向性整理	情報通信基盤の導入機能の抽出	情報通信基盤の導入方針検討	情報通信基盤の導入方針検討	情報通信基盤概略計画策定	跡地利用計画(案)の策定
	周辺市街地との連携の方針	周辺市街地の再編	整備方針と課題の対応策検討	周辺市街地の再編、既存施設再配置整備計画との計画調整、すり合わせ	適宜計画への反映			
		跡地と周辺市街地にまたがる生活圏の再編		一体的な生活圏形成に関する対象施設の抽出 新規整備機能、既存機能の相互利用計画の検討			適宜計画への反映	
		周辺市街地における環境づくり	周辺まちづくりの整理	周辺市街地における環境づくりの方針検討 計画反映事項の抽出	土地利用、道路、公園等計画への反映			
		周辺市街地における幹線道路の整備	周辺道路体系の整理	周辺市街地における幹線道路整備方針検討 計画反映事項の抽出	土地利用、道路、公園等計画への反映		周辺市街地における都市基盤の整備実施	

【凡例】

- ▶ 第1優先検討事項
- ▶ 第2優先検討事項
- ▶ 第3優先検討事項
- ◻ 計画策定に向けた検討事項
- ◻ 計画策定後の検討事項

※状況の変化により適宜見直し

		計画内容の具体化(2016(平成28)年までに跡地利用計画(素案)を策定)				計画の精査・事業実施の準備	
		2013(平成25)年度	2014(平成26)年度	2015(平成27)年度	2016(平成28)年度	2017(平成29)年度～	
県民・地権者等との合意形成の促進に向けた取組み	「中間取りまとめ」情報発信開始		「中間取りまとめ」に関する意向把握、計画作成への反映 地権者勉強会の取組み開始	計画素案に関する情報発信、意向把握、素案作成への反映 共同利用による土地活用の機運醸成	計画素案に関する情報発信、意向把握、案作成への反映 エリアマネジメント組織組成準備	計画素案の周知 事業化に向けた地権者組織の組成	
	パンフレット		内容の一部更新改訂			全面改訂 内容を事業紹介的なものへ	
	ホームページの作成		定期的な更新、情報追加、運営			ホームページの全面改訂、更新、運営	
	県内フォーラムの開催		■情報発信/関心興味喚起			県民フォーラムの定期的開催(年1回)	
	キャラバン(意向把握/アンケート)		■内容(開催場所、意見収集方法、掲示物)を見直し、更新しながら実施				
県内外に向けた「跡地利用情報」の発信に向けた取組み	機能誘致方針の検討 情報発信開始		広報営業活動本格化 インセンティブ方策検討	事業フレーム確定 立地関心企業リスト作成	事業計画案策定 インセンティブ実現化に向けた調整	認可手続き	
	県内外、国内外企業へのPR、 プロモーション映像 (中間取りまとめ)	情報発信 経済効果など 最新データ等盛り込む	各分科会に合わせた 内容編を準備	■年度ごとに一部更新		企業によるコンソーシアム結成	
	3月グループインタビューを開催 (中間取りまとめの説明)	ミニフォーラム開催(最新の情 報で or 企業のプレゼンなど)	ミニフォーラム開催 (分科会の立ち上げなど)	企業によるフォーラム開催(年2回)	国際フォーラム、コンペ開催	海外での展開も視野 2次開発に関与する 企業への呼びかけ	
			地権者、県内外、国内外企業への広報プロモーション活動		立地関心企業リストの作成	立地関心企業リストの更新、運用	手続き
			立地進出インセンティブのあり方検討		制度整備に向けた調整		
		早期、都市インフラ整備 都市機能配置に向けた検討					
				国際フォーラムの実施	国際コンペの実施		

【凡例】

- ▶ 第1優先検討事項
- ▶ 第2優先検討事項
- ▶ 第3優先検討事項
- ▶ 計画策定に向けた検討事項
- ▶ 計画策定後の検討事項

第II章 取組み内容の具体化

1. 環境づくりの方針

本項では「全体計画の中間取りまとめ」に基づき、跡地利用の事業スキーム（案）及び課題、並びに跡地利用の取組みの行程計画（案）を踏まえ、跡地利用計画の策定に向けた今後の環境づくりに関する取組み内容の具体化に関する検討を実施する。検討のフローは以下の通りであり、過年度成果におけるポイントや上位計画、既存資料の整理については、参考資料を参照のこと。



図 2-1 環境づくりの検討フロー

(1) 環境づくりの具体化検討

前頁の整理を踏まえ、環境づくりの具体的な考え方や手法等を検討する。

1) 広域的観点での環境づくりの考え方

本項では広域的な自然環境や景観、都市骨格等の考え方を示す。

① 広域の水と緑の構造

普天間飛行場を取り巻く水と緑の構造は普天間川、比屋良川、及び地下水脈による水の軸、中城地域の尾根や斜面緑地、並松街道等による緑の軸によって構成される。

※「広域構想」「中間取りまとめ」の成果から読み取り



図 2-2 広域の水と緑の構造図

2) 跡地全体の風景づくりの考え方

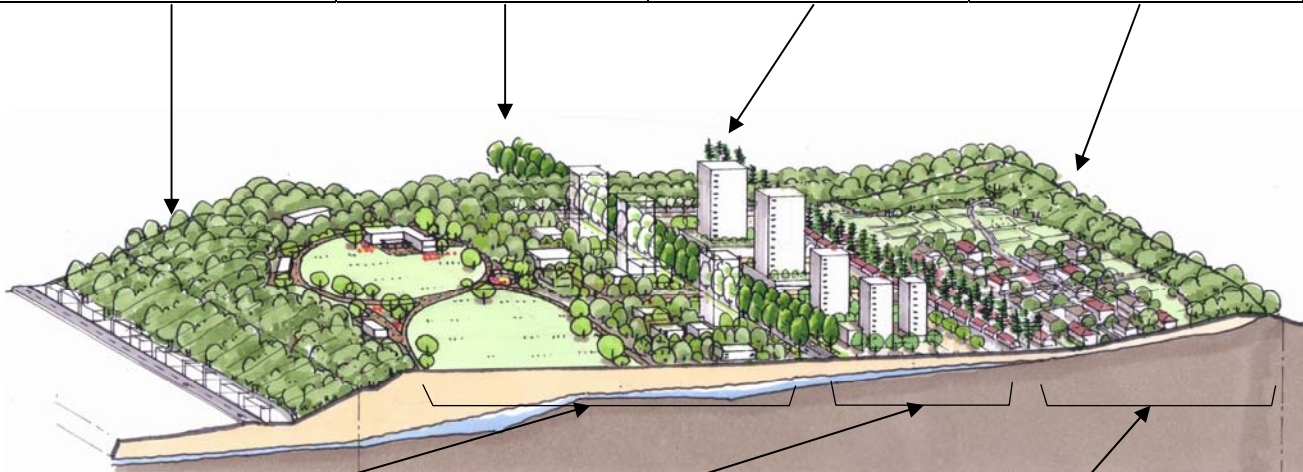
本項では基地跡地における普天間らしい風景を構成する要素である断面、平面、東西の自然・歴史資源が集積する地区（東側・西側ゾーンとする）、歴史ゾーンについてそのイメージと考え方を示す。

①風景づくりの考え方（断面）

跡地全体の風景づくりの目標＝ 「緑の中のまちづくり」
 ／これまででない「緑の豊かさ」を見せる風景づくり

山側から海側へと貫かれる、地形によってつくられる風景の階層構造を活かす
 海岸線と平行となる緑の軸線が階層構造の分節となり、各拠点ゾーンの景観的な区切りとなる

斜面緑地	中部縦貫道路	並松街道	抱護林
<緑の屏風>	<都市のシンボル軸>	<歴史のシンボル>	<丘陵と谷地形>



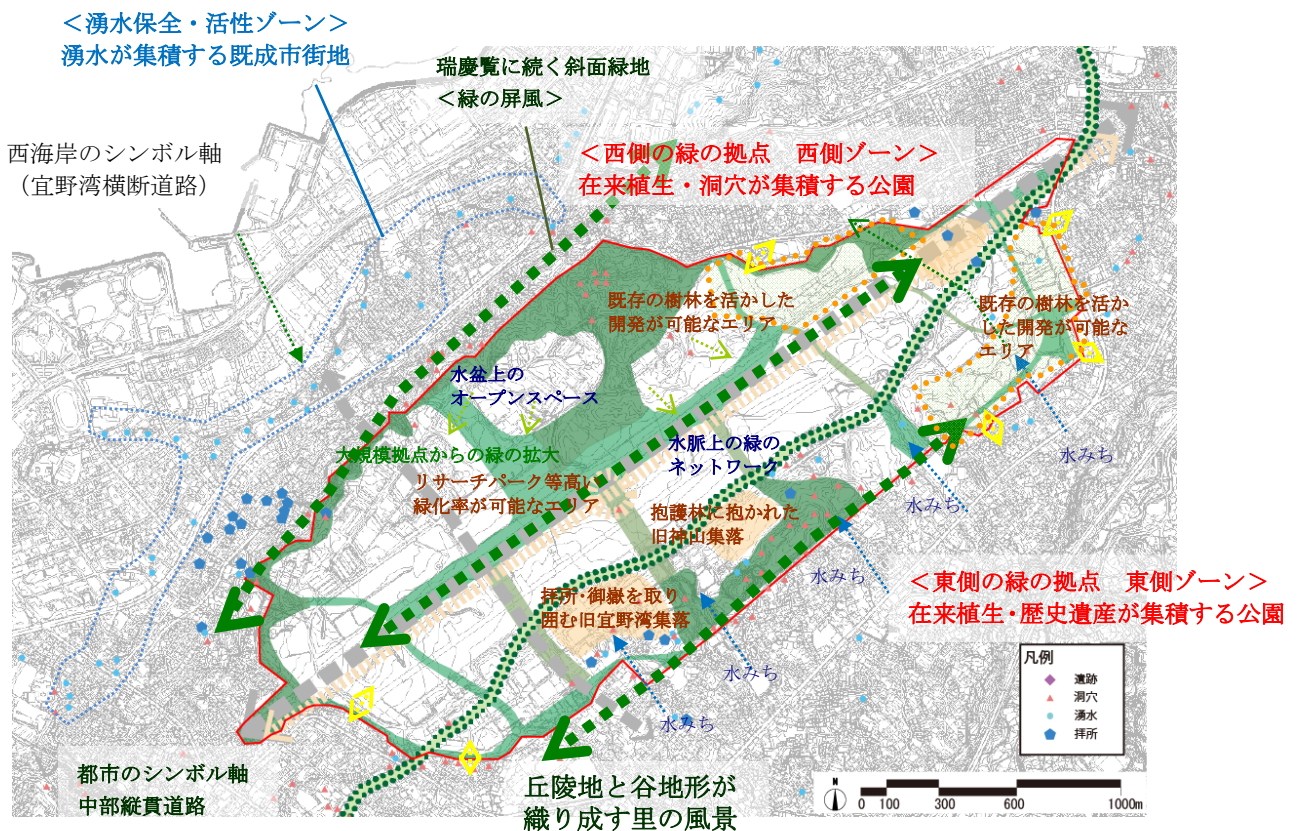
	斜面緑地～中部縦貫道路 (大規模公園・振興拠点ゾーン)	中部縦貫道路～並松街道		並松街道～抱護林	
	都市拠点ゾーン	居住ゾーン	居住ゾーン	旧集落	
目標	先進的な技術や多彩な人材の誘致に向けて、優れた環境のもとに、沖縄振興の新たな舞台となる「創造と交流の場」の形成	複合的なまちづくりの原動力とするために、広域集客拠点、市民利用施設及び都心共同住宅等を集めて、宜野湾市の新しい都心の形成	中高層の都心共同住宅（都市の利便を享受できる生活の場）	跡地の特性を活かし、時代の要請にこたえる、公園・環境を活かした跡地ならではの住宅地形成	「歴史まちづくりゾーン」として旧集落と文化の再生を図る
場の機能	— 沖縄の発展をリードする基幹産業の集積（誘致） — 知的生産の場	— 宜野湾市の新しい都心・広域集客拠点	— 中高層の都心共同住宅（都市の利便を享受できる生活の場）	— ゆとりある敷地・緑豊かな環境づくりを重視した低中層住宅地（時代に伴う多様なライフスタイルに対応）	— 歴史的風景や民族文化の再生に向けた住宅地
土地特性	— 水盆上の厚みある琉球石灰岩台地 — 草地の広がり・斜面緑地や小山の微地形の林	— 地下水脈上を除く箇所は、比較的薄い琉球石灰岩層 — ほぼ平坦な地形、現況は飛行場の芝生地、旧来は農地	— 緩やかな傾斜地形、薄い琉球石灰岩層 — 東側境界部は、小高い微地形と抱護林		
景観形成	<丘の景> 土地の広がり活かした「環境・景観」の形成	<活動の景> 宜野湾市の新都心にふさわしい活気ある景観の形成	<歴史と里の景> 沖縄の旧集落の構成を感じさせる抱護林等の緑により囲まれたヒューマンスケールの空間・景観		

図 2-3 風景づくりの考え方（断面）

②風景づくりの考え方（平面）

階層状の地形及び資源の集積地を水みちや緑でつなぎ、普天間らしい風景をつくる
 階層状の地形を横断する地下水脈や緑でつなぐことで、
 資源の集積地等の価値の高い場所が引き立つ風景の創出

- ・並松街道と中部縦貫道路が台地部の軸方向の骨格となり、風景をつくるシンボル軸となる。
- ・階層状の地形を横断する揺らぎのある水みちが街区を区分するとともに、歴史資源の集積地と緑の拠点をつなぐことでそれぞれのシンボル性を高める。
- ・広がりのある風景の創出や緑の豊かさを感じられるように、また、緑のネットワークを広げるように、適時オープンスペースを創出する。



※図は「全体計画の中間取りまとめ」（H25.3 沖縄県 宜野湾市）に基づき作成した。
 ※資源の配置は「普天間飛行場跡地利用計画方針策定調査報告書（広域緑地(普天間公園等)検討委員会編）」(H24.3 沖縄県 宜野湾市)を基に作成

図 2-4 風景づくりのイメージ（平面）

③風景づくりの考え方（東側ゾーン）

東側ゾーンは、残された歴史資源や空間構成を活用し、かつての宜野湾の文化的景観やアイデンティティを想起させるエリアとして整備



図 2-5 風景づくりの考え方（東側ゾーン）

④風景づくりの考え方（西側ゾーン）

西側ゾーンは、地下水脈保全を図るように、北側を樹林や洞穴を活用した豊かな生態系を感じる空間、南側を平坦な地形を活用したオープンスペースとして整備

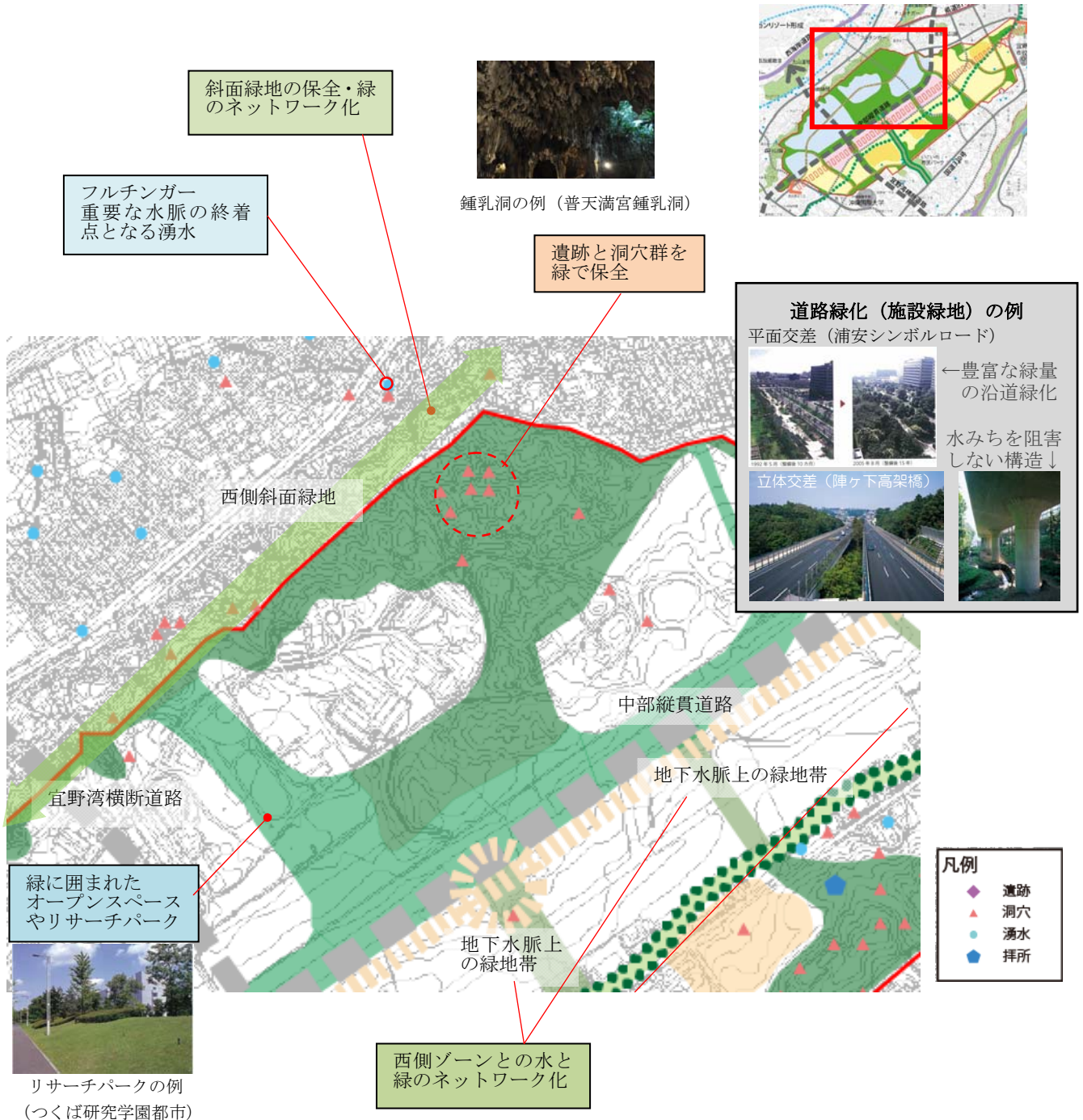


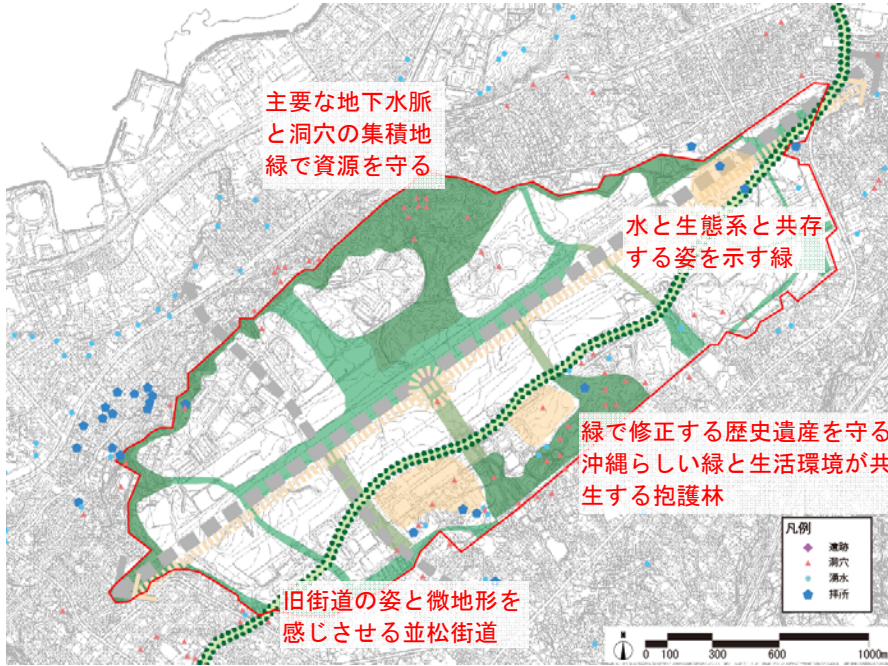
図 2-6 風景づくりの考え方（西側ゾーン）

3) 都市構造・各ゾーンの考え方

本項では自然・歴史資源についてより具体的な都市構造や各ゾーンの考え方を示す。

①自然・歴史資源を踏まえた土地利用の方向性

自然及び歴史要素についてその価値や過年度検討結果において提示された方針等から、土地利用の方向性を以下に示す。



- ・資源の集積地においては公園等の施設緑地とともに、地形・歴史・生活環境・水脈を感じさせる空間整備とする。
- ・自然・歴史資源の分布地以外（左図の白地部分）については交通軸との関係と併せて、土地利用及び機能導入との連携を図る

資源	価値	方針（過年度検討結果より）	土地利用の方向性	
自然資源	樹林地	原則保全する（生態系・湧水等に影響）	<p>現存する大規模緑地として広域的な水と緑のネットワークを形成</p>	
	丘陵斜面谷底低地	東側→微地形を活かす／西側→斜面緑地の保全		<p>【西側斜面緑地】急傾斜地で土地利用が図れない樹林地が形成されているため、斜面緑地として保全</p> <p>【東側緑地】遺跡や生態系が残るため緑地や公園として保全</p>
	地下水脈	原則保全する（地上部は雨水浸透が可能な状態とする）		水脈の分断を避け、地下水の涵養を促進するための緑地・緑道
	洞穴・湧水	集積地に配慮（生態系に影響）		多様な生態系の保全や鍾乳洞の入口としての公園や緑地
	水盆	地下水の集積地		地下水の涵養に寄与し、平坦な地形の活用を図ることができる公園や緑の多い施設等
歴史資源	遺跡・拝所	保全が望ましい	緑地内に残存する箇所が多いため緑地や公園として保全	
	並松街道	再生	松並木と、人が歩ける街道としての再生	
	旧集落跡	再生	3つの集落（神山/宜野湾/新城）を資源、立地に合わせて再生	

図 2-7 自然・歴史資源を踏まえた土地利用の方向性

②「全体計画の中間とりまとめ」に対する機能例

自然や地形、歴史・文化の地域資源、水と緑の骨格が都市の構造をつくる。
その骨格を活かした機能例を示す。

西側ゾーン

- ・ 大山湿地へとつながる水盆上
 - ・ 跡地の中心に位置
 - ・ 西海岸側への眺望
- 【西側の緑の拠点】**
- ・ オープンスペース（平和希求、交流広場、防災公園）
 - ・ 自然を活かす新産業・研究開発などのリサーチパーク

- ・ 主要な地下水脈の集積地
 - ・ 既存樹林が多く残る西側の緑の拠点
- 【西側の緑の拠点】**
植物園等を中心とした公園

地下水脈上

- ・ 東と西の緑の拠点をつなぐ
 - ・ 重要な地下水脈
- 水涵養や洞穴保全を促し、拠点間を結ぶ水と緑のネットワークとしての緑地帯や道路



東側ゾーン

- ・ 行政、商業等が集中する生活の中心地であった
 - ・ 旧宜野湾集落跡
- 新しい宜野湾の歴史を創る生活文化拠点

- ・ 集落の骨格などのかつての名残が多く残る
 - ・ ウタキ、遺跡、洞穴などが樹林と一体的に残る
- 【東側の緑の拠点】**
抱護林に囲まれた伝統的な集落構成

- ・ 中世に遡る貴重な遺跡群
 - ・ 豊かな樹林地、生態系の生息地
- 【東側の緑の拠点】**
自然と遺跡群を活かした公園

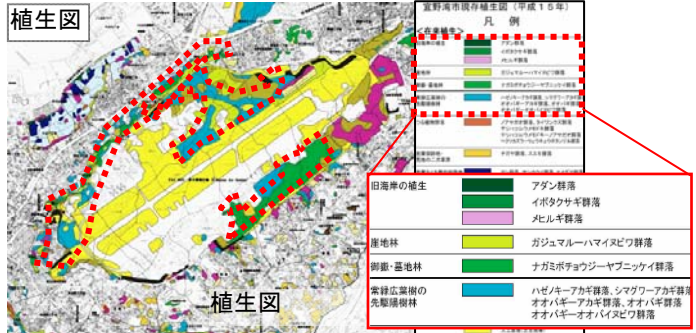
【歴史まちづくりゾーン】
遺跡や洞穴、御嶽等の集積地及び旧神山集落跡、並松街道跡と近接する一帯を歴史まちづくりゾーンと設定し、失われたかつての宜野湾の風景やアイデンティティを想起させるエリアとする。
<沖縄の文化的景観の縮図であり、庶民の生活の歴史を象徴する場>

図 2-8 「全体計画の中間とりまとめ」に対する機能例

(2) 緑の中のまちづくり

1) 緑の保全の考え方

主な緑の保全箇所とその保全の考え方を示す。

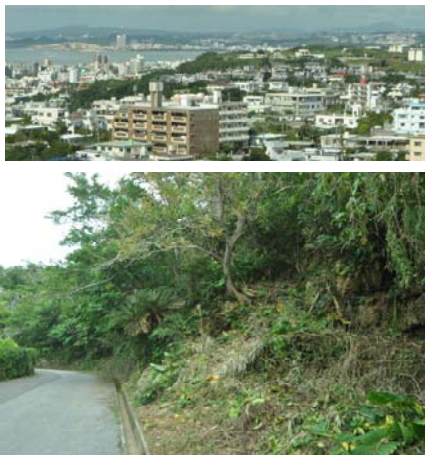


出典：「宜野湾市現存植生図」宜野湾市自然環境情報データベース

「広域緑地（普天間公園等）のゾーニング」及び植生図より緑の保全のコアエリアを抽出

①西側斜面緑地

- ・斜面緑地の保全により西側の帯状緑地のネットワークを形成する。



西側斜面緑地

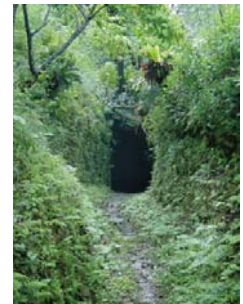
②西側のまとまった緑

- ・在来植生の集積地であるとともに、地下水脈、洞穴や湧水等の資源の保全と併せた緑の保全を図る。

<湧水のイメージ>



<洞穴のイメージ>



③東側緑地と抱護林

- ・生活文化に密着した御嶽、歴史遺構との結びつきを感じさせるまとまった在来植生を保全し、東側の緑のネットワークを形成する。
- ・14世紀頃から取り入れられた風水による沖縄伝統の緑の配置である抱護林を保全する。
(家を取り囲む屋敷抱護、集落を取り囲む村抱護、複数の集落を囲む間切抱護等。村抱護には主にリュウキュウマツやフクギを使用。) ※「沖縄の風水集落景観に関する植生学的研究」(琉球大学)に基づく

<御嶽のイメージ>



浜川御嶽



雨粒天次御嶽

<抱護林のイメージ>



多良間島のポーク



現存するまとまった在来植生を自然・歴史資源と併せて保全する。

図 2-9 緑の保全の考え方

2) 緑の拠点とネットワーク化の考え方

緑地を形成する上で、主な拠点及びネットワークとなる施設の考え方を示す。

① (仮称) 普天間公園の整備

- 既存のまとまりのある緑の保全と併せて、「万国津梁」の再興のシンボルとして、約100haに及ぶ大規模な(仮称)普天間公園を整備する。



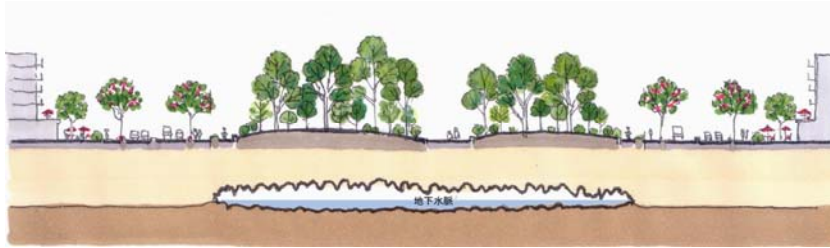
② 並松街道の整備

- 宜野湾の昔を偲ぶ並松街道を、市民の緑豊かな散策コースとして歩車共存道路等により再生整備を図る(両側に最低1.5m幅で植栽帯が全長約3.8kmで再生された場合、約1haの緑地の創出となる)。



③ 地下水の涵養

- 大規模公園付近から西海岸に注ぐ貴重な地下水脈(洞窟等)上部は、地域の自然の豊かさを象徴する資源として、緑道や公園の整備、民有地のオープンスペースを誘導等により、緑地を創出する。



④ 御嶽や旧集落地の緑地の環境整備

- 御嶽を中心に、旧集落を思い起こさせる石畳や石垣、拝所、ヒンブン、防風林、生垣などの要素を活かして、地域コミュニティの拠点となる近隣公園などの整備を図る。



⑤ まとまりの小さい緑地整備

- 既存のまとまりの小さい緑地は、極力近隣公園や街区公園に含めて、施設緑地として保全する。



⑥ 身近な街路樹や公園の整備

- 当該地区の人口フレームを約2万人(広域構想より想定)とした場合、1近隣住区の標準人口1万人を用いると、当該跡地は、2近隣住区の規模と想定できる。
- 幹線道路と補助幹線道路に、道路構造令の標準幅員1.5mの植栽帯が連続的に整備された場合、街路樹緑地は約6haとなる。
- 2近隣住区として、近隣公園(2ha)を2か所、街区公園(0.25ha)を2か所(御嶽等の公園を含む)整備された場合、6haの緑地整備となる。



【都市の骨格となる 緑化のフレーム】

- (仮称) 普天間公園 約100ha
 - 並松街道 約1ha
 - 街路樹 約6ha
 - 近隣公園・街区公園 約6ha
- 計 約113ha

図2-10 緑の拠点とネットワーク化の考え方

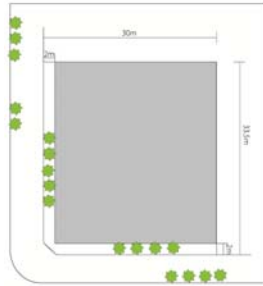
3) 民有地の緑の誘導の考え方

主な誘導手法を以下に示す。

①「緑化地域」の設定 (都市緑地法)

- ・宜野湾市内の用途地域が指定されている全区域を対象に、幹線道路等の街路樹と一体となって豊かな緑の軸を創出するため、地域開発に影響の大きい大規模敷地(1,000㎡以上を想定)の建築物の開発に対して、緑化率を定め緑化を誘導する。

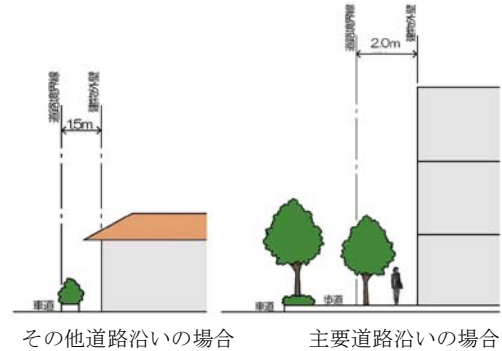
- (例) 幹線道路の交差点の角地 (面積1,000㎡以上)
- ・前面道路から2mのセットバックにより緑地の誘導を考えた場合、15%緑化率の設定により誘導が可能。



②地区計画等緑化率条例制度の活用 (都市緑地法)

- ・跡地開発の全エリアにおいて、宅地内緑化を誘導するため、地区計画を定める際、緑化率規制の項目を設ける。

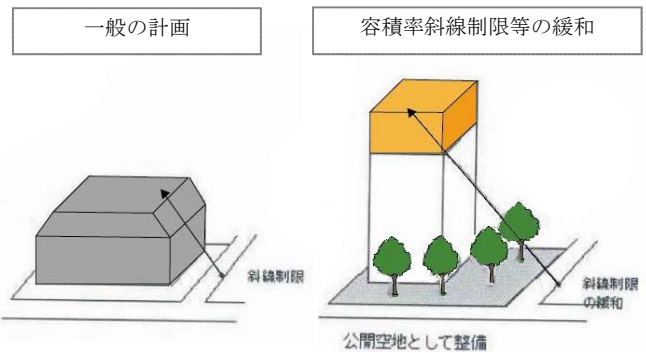
- (例) 北谷町キャンプ桑江北側返還地区
- ・緑化率10% (第一種住居地域・低層)
 - ※165㎡以上の敷地



③総合設計制度の導入 (建築基準法)

- ・できるだけ多くの大規模敷地において、豊かな緑地が創出され市民へ公開されることを目途に、総合設計制度等を導入する。
- ・当該制度は、緑化や公開空地等の市街地環境の形成に寄与する開発に対して、特定行政庁の許可により容積率や斜線、絶対高さの緩和を図る制度であり、良好な民間開発を誘導する有効な手法であり、詳細は、宜野湾市独自の条例で定めることができる。
- ・この制度の導入により、緑化に前向きな民間開発の誘導を図ることができる。
- ※なお、宜野湾市は、特定行政庁である。

- (例) 敷地20%の緑化とその公開を条件に容積率等の緩和を図るとした場合、道路側に緑豊かなオープンスペースが形成され、地域の憩いの場などとして利用される。開発業者にとっては、新たな敷地を購入せずに、容積の割増によって、土地の有効高度利用が可能となる。



④モデル地域での緑地協定制度の活用 (都市緑地法)

- ・振興拠点ゾーン等においては、低炭素社会を先導するエリアとして、他エリアよりも緑化率を大きめに土地利用権者と緑地協定を結び、緑豊かで潤いある振興拠点ゾーンを創出する。
- ・その他保留地処分の際、住宅開発のデベロッパー等とは、一般的な住宅地の先行的なモデル開発となるように、緑化率を一般住宅地より大きめに設定した緑地協定を結ぶ。



(例) 戸建住宅の場合の緑地協定イメージ (千葉市)

図 2-11 民有地の緑の誘導手法

4) 緑化のストラクチャープラン

施設緑地と地域制緑地の段階整備の考え方を踏まえ、緑化のストラクチャープランを示す。

【STEP1】 現存する重要な緑の保全

- ・貴重な生態系の生息地でもある現存する緑地について、在来種樹林は（仮称）普天間公園の整備により、斜面緑地は緑地保全地区等により保全する。

【STEP2】 大規模拠点とネットワーク化

- ・涵養水や歴史資源の集積地は、在来種樹林を取り囲むように（仮称）普天間公園の施設緑地として創出し、緑の大規模拠点とする。
- ・その他並松街道、中部縦貫道路など道路緑化や近隣街区の整備によって、拠点同士をつなぐネットワークとする。
- ・地下水脈上は公園や緑道、あるいは建物のセットバック部への緑化を組み合わせ、緑地帯として地下水の涵養を促進する。

【STEP3】 敷地内の緑化を誘導

- ・振興拠点や都市拠点、中高層の集合住宅等の大規模敷地では20%以上、低層住宅地などの小規模敷地では10%以上の緑化を誘導する。
- ・北側の現存する樹林は、極力残すような宅地開発を誘導する。

緑地分類		面積 (ha)	割合 (%)
施設緑地	(仮称) 普天間公園	100	20.8
	並松街道	1	0.2
	道路整備による緑地	6	1.2
	公園整備による緑地	6	1.2
地域制緑地	民有地の緑化誘導による緑地	23	4.8
	公有地の緑化誘導による緑地	11	2.3
緑地面積 計		147	30.5

※地区総面積 481ha

基地全体の30%以上の緑地を確保

水脈上の緑地帯既存樹林を含む

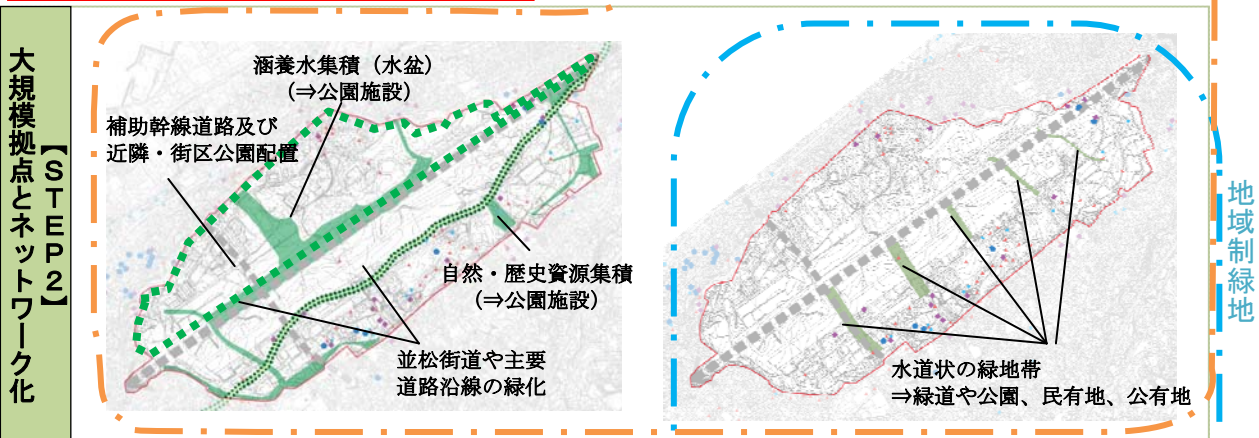
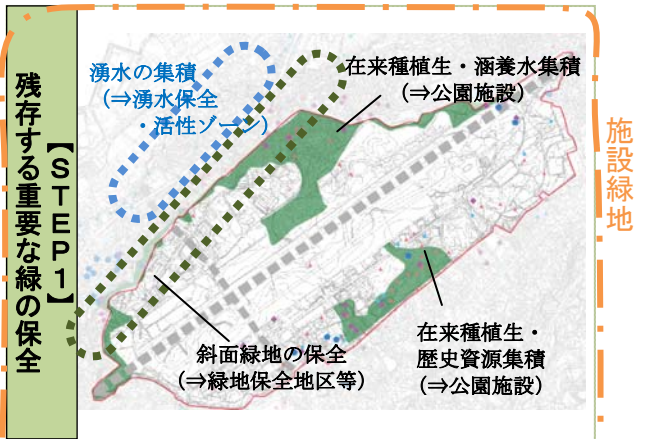
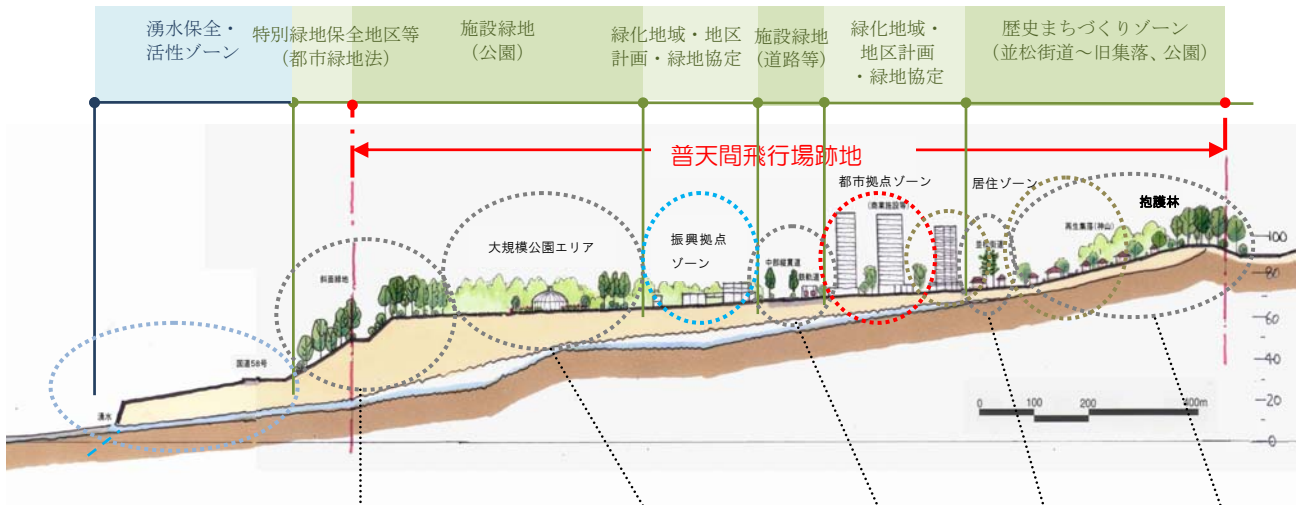


図 2-12 緑化のストラクチャープラン

5) ゾーンごとの緑化誘導手法

横断方向ごとの緑化誘導及び緑の形状を示す。



湧水保全・活性ゾーン

地下水脈の終点である湧水の大部分は、斜面緑地の裾に分布する。そのため基地内での洞穴の保全や水涵養の促進に加えて、**基地外湧水部の保全・整備が重要である。**

保全に際しては既存の公園内での保全（例：森の川公園）や農業用水（例：大山湿地）だけでなく、**住宅地内におけるコミュニティ活動の場としての活用などが考えられる。**

地域で管理されているカー（北中城村・大城）



斜面緑地

西海岸などから見た時に豊かな緑量を感じさせる斜面による立体的な緑

西側ゾーン

緑地面積を確保できる土地利用により、俯瞰を見た時に西側緑地ゾーンが広がって見える平面的な緑

中部縦貫道路

沿道緑化による中南部を結ぶ緑の軸

並松街道

歴史まちづくりゾーンのエッジとなる緑の軸

東側ゾーン

微地形を感じさせる立体的な緑

振興拠点ゾーン

（仮称）普天間公園と一体となって、豊かな水と緑、生態系を有する緑地空間に囲まれた振興拠点

【手法の一例】当該エリアの土地利用者権と緑地協定を結び、緑豊かで開放的な緑地空間を誘導

【緑の形状】既存の緑地を活かしながら開発し、建物・敷地全体を覆うボリュームのある緑を育てる。

（事例：つくば研究学園都市）



都市拠点ゾーン

緑豊かなオープンスペースと、高度利用の図られた、まちづくりの原動力となる都市空間

【手法の一例】民間の前向きな取組みや総合設計制度により開放的な緑地空間を誘導

【緑の形状】中高層化による創出したオープンスペースと周辺街路との一体的な緑道整備、屋上・壁面緑化を組み合わせた立体感のある緑を育てる。

（事例：三井住友海上駿河台ビル・駿河台新館）



居住ゾーン（中高層住宅）

多様なライフスタイルの実現に向けて、ゆとりのある敷地と緑豊かな住環境

【手法の一例】緑化地域制度により各敷地の緑化を誘導

【緑の形状】中高層化による創出したオープンスペースと周辺街路との一体的な緑道整備やポケットパーク・街路樹などの面的な緑を育てる。

（事例：埼玉県 グランシンフォニア管理組合）



居住ゾーン（低層住宅）

旧集落・並松街道などの歴史的な特性を活かし、身近な緑に囲まれた住環境

【手法の一例】地区計画を用いて、各敷地の緑化を誘導

【緑の形状】セットバック部への緑化や生垣、壁面緑化により緑地空間及び街路空間と連続する緑を育てる。

（事例：那覇新都心 天久クレセント）



図 2-13 ゾーンごとの緑化誘導手法と緑の形状

(3) 「宜野湾の歴史」が見えるまちづくり

本項では戦前の宜野湾の歴史を象徴する旧集落及び並松街道について、歴史や特徴等の概要、また再生に関連する資料や事例などを踏まえ（参考資料参照）、それらの整備の方向性やイメージを検討する。

1) 旧集落（宜野湾・神山・新城）

宜野湾、神山、新城の3つの旧集落における風景づくり、まちづくりの考え方を以下に示す。

- ・ 宜野湾、神山、新城旧集落は並松街道に接し、栄えた地域であった
- ・ 過年度検討結果において、自然要素・歴史文化要素を踏まえつつ、現代の生活や需要に合った住宅地開発が望ましいとされている



	旧宜野湾集落	旧神山集落	旧新城集落
(上・昭和二十年 下・平成二十年) 航空写真と集落の重ね合わせ			
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ 宜野湾馬場など交通・人の要所であった ・ 行政施設や商業など宜野湾村の中心地であった 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 伝統的な集落形態(抱護林・カー)が形成されていた ・ 比較的裕福な集落で屋敷が大きかった 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 海外移民が多い集落であった ・ 屋敷林が現在でも残存している
付け位置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 過年度検討結果においては並松街道などの歴史的要素を含む住宅地エリアと位置付けられる 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 豊富な緑が貴重な生物の生息地であり、ウタキ、洞穴などが密集する自然環境としても歴史・文化遺産としても重要な価値を有する 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 過年度検討結果においては都市・交通軸に位置する

※ 航空写真と集落の重ね合わせは、「ぎのわんの地名—内陸部編—宜野湾市教育委員会」より

緑の広がる宜野湾の中心となる住宅地（生活の中心地）



天久クレセント（那覇市）

伝統的な旧集落の再生（歴史・文化のコアゾーン）



王国村/おきなわワールド（南城市）

鉄軌道と連携した街づくり（都市軸のゲート）



那覇新都心（那覇市）

図 2-14 旧集落再生のイメージ

2) 並松街道

並松街道の再生の方向性、整備手法の例、及び整備イメージを示す。

再生の方向性

- ・ 歴史性や文化性を感じる地域のシンボル道路として整備
- ・ 基地跡地から普天満宮まで続く並松街道の再生が基本
- ・ 旧集落の再生や住宅地開発、普天満宮周辺まちづくりと連携した事業推進



整備手法の検討

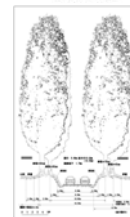
<費用創出>

- ・ 国・県の森林関連予算の活用
- ・ 市民まちづくり予算の活用
- ・ 松のオーナー制度



<整備過程>

- ・ 旧集落の郷友会やNPO等の団体による活動の主導
- ・ 復元図や模型の作成
- ・ 住民・ボランティアによる植樹活動・維持管理



再生イメージ

- ・ 地域振興の資源の一つとして地域の歴史文化軸を形成
- ・ 歩行者中心の道づくり
- ・ 沿道のにぎわいと維持管理を考慮した街道復元（官民連携スキーム等を活用）

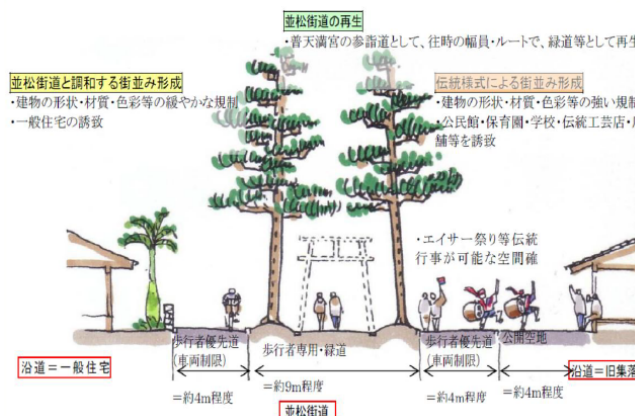


図 2-15 並松街道の整備イメージ