

2. 土地利用及び機能導入の方針の具体化方策の検討

本節では、土地利用及び機能導入の方針の具体化方策の検討として、上位・関連計画における考え方を改めて整理したうえで、土地利用ゾーン配置に係る考え方を整理した。

(1) 土地利用及び機能導入の方針について ～需要推計によるボリューム検証～

土地利用及び機能導入の具体化にあたっては、状況の変化や新たな視点、他計画分野の検討経過等を踏まえ、土地利用ゾーン配置（たたき台）を検討してきた。（昨年度までの検討成果）

一方、現時点で想定される返還時期が不透明ななか、「土地利用需要の開拓と並行した計画づくり」を推進する段階に至っていない。

今年度末の配置方針・配置方針図の更新に向けて、土地利用ゾーン配置（配置方針）及び土地利用ゾーニング（配置方針図）の裏付けとして、現時点の需要推計によるボリューム検証（想定）を行う。ボリューム検証は、“揺るぎないまちづくりの方向性”の実現に向けた具体の形成イメージを想定し、類似事例を照らし、各ゾーンの面積見通しを確認するものである。

(1) - 1 基本的に求められる機能

(1) - 1 - 1 前提条件の整理 ～跡地利用の目標：計画人口フレーム等の検討

(※過年度検討からの精査)

■計画人口の想定

宜野湾市における人口の将来展望から、普天間飛行場跡地の計画人口を想定した。

○宜野湾市 目標人口	:	109,700 人	(2060 年)
○将来予測等を踏まえた不足人口	:	25,000 人	
○跡地等における人口配分			
・ 普天間飛行場跡地	:	20,000 人	
※「広域構想」における計画人口	:	1 万～2.5 万人	
・ 西普天間住宅地区跡地	:	1,500 人	
※住宅地ゾーン 約 11～12ha×100 人/ha+α			
・ 周辺市街地の再開発等	:	3,500 人	



出典：宜野湾市 まち・ひと・しごと創生総合戦略 (平成 28 年 3 月)

◆2015(H27)年国勢調査結果 96,243 人

・宜野湾市独自推計値 97,302 人(▲1,059 人)

・社人研による推計値 93,387 人(+2,856 人)

◆2060年の宜野湾市人口目標 109,683 人

・宜野湾市独自推計値 85,752 人(▲23,931 人)

・社人研による推計値 81,240 人(▲28,443 人)



2015(H27)年の国勢調査結果を踏まえると、2060年時点で目標人口に 25,000 人不足

■就業人口の想定

宜野湾市における昼夜間人口比率の目標を那覇市を超えるレベルとし、普天間飛行場の就業人口を想定した。

- 宜野湾市 昼間人口目標：125,000人（2060年） ※目標人口109,700人×114%
 ・うち、普天間飛行場跡地：35,000人 ※目標人口20,000人×175%
 （市域の中でも高い昼間人口を有すことを目指す）
- 宜野湾市 昼間人口の配分
- 従業・通学等のない人：37,000人
 ※常住人口（109,700人）の34%と想定
 （高齢化が進行するが、就業年齢の延長、女性の社会進出等を加味し、現状と同等と想定）
 ・うち、普天間飛行場跡地：7,000人
 ※計画人口（2万人）の34%
- 従業者・通学者：88,000人
 ・普天間飛行場跡地：30,000人
 ※従業者：21,000人、通学者（15歳未満含む）：9千人
 ・西普天間住宅地区跡地：3,000人
 ※西普天間住宅地区跡地関連資料に基づく
 ・周辺市街地：55,000人

【普天間飛行場における従業者・通学者の配分イメージ】

●従業者

・学術研究・技術サービス業	46.5 人/事業所 ^{*1}	①	
・情報・通信業	183.3 人/事業所 ^{*1}		
・金融業・保険業	34.5 人/事業所 ^{*1}		
・不動産業・物品賃貸業	30.0 人/事業所 ^{*1}		
・医療・福祉	80.3 人/事業所 ^{*1}		
・複合サービス事業	120.5 人/事業所 ^{*1}		
・宿泊業・飲食サービス業	61.8 人/事業所 ^{*1}		
・生活関連サービス業	89.5 人/事業所 ^{*1}		②
・百貨店・総合スーパー	229.1 人/事業所 ^{*2}		
・卸売業・小売業	12.2 人/事業所 ^{*3}		③
・行政関連			
・学校関連			

①振興拠点ゾーン 約 3,000 人 (50 人/ha)	②都市拠点ゾーン 約 15,000 人 (300 人/ha)	③居住ゾーン (学校等含む) 約 3,000 人
------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------

^{*1} 平成 26 年経済センサス/宜野湾市 30 人以上の事業所平均
^{*2} 平成 26 年商業統計/沖縄県平均
^{*3} 平成 26 年経済センサス/沖縄県平均 (個人事業所除く)

●通学者

・公立小学校 2 校	700 人 × 2 校	=	1,400 人
・公立中学校 1 校	700 人 × 1 校	=	700 人
・中高一貫校 1 校	1,300 人 × 1 校	=	1,300 人
・大学等 1 校	5,600 人 × 1 校	=	5,600 人
			計 9,000 人

宜野湾市・周辺の学校における児童・生徒数

○宜野湾市立小中学校	
・小学校児童数	: 6,547 人 / 9 校 (H30.5 時点) ≒ <u>700 人/校</u>
・中学校生徒数	: 2,852 人 / 4 校 (H30.5 時点) ≒ <u>700 人/校</u>
○昭和薬科大学附属高等学校・附属中学校	
・生徒数	: 中学校 <u>627 人</u> (H30.5 時点)
*定員	200 人/年
・高等学校	<u>625 人</u> (H30.5 時点)
*定員	200 人/年
・職員数	: 91 人 (H30.5 時点)
○沖縄国際大学 (H30.5 時点)	
・学生数	: <u>5,532 人</u>
・職員数	: 218 人

(1) - 1 - 2 基本的に求められる機能

想定計画人口から、居住者が暮らすうえで基本的に求められる都市機能（基礎需要）を整理した。

○想定計画人口	: 20,000 人
○想定計画戸数	: 8,000 戸（世帯人員 2.5 人/戸と仮定）

●公園・緑地

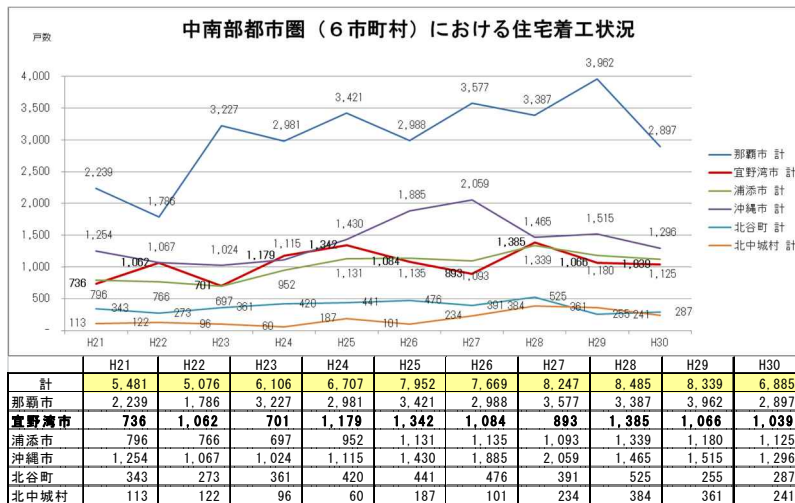
都市機能	想定規模等	備考
公園・緑地	概ね 130~170ha (中間値 150ha)	<ul style="list-style-type: none"> ・「広域構想」における土地利用区分面積試算 公園緑地：130~170ha *「広域構想」の整備水準目標 20 m²/人 (=35.0ha) *都市公園法 5 m²/人 (=8.75ha) *土地区画整理法 3 m²/人・3% (=14.5ha) *近隣公園：計画人口 10,000 人に 1ヶ所 *街区公園：土地区画整理法 1% (=4ha)

●居住ゾーン

都市機能	想定規模等	備考
住宅	<p>〔約 8,000 戸〕</p> <p>概ね 80~150ha (中間値 115ha)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・計画人口/世帯人員 = 20,000 人/2.5 人/戸 *宜野湾市 R1.9 末時点の人口/世帯数 = 99,321 人/44,793 世帯 = 2.2 人/戸 ・(参考)「広域構想」における土地利用区分面積試算 住宅地：80~150ha (=130~250 人/ha) ※戸建て住宅を主体に、まちづくりの要所や景観上特段の配慮が必要なエリア等で適切かつ戦略的に住宅タイプを混在させる
教育施設	<p>〔小学校 2校〕</p> <p>〔中学校 1校〕</p> <p>〔幼稚園 適宜〕</p> <p>概ね 5~10ha</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・小学校： 計画人口 8,000~10,000 人程度に 1 校 *校地面積：約 2ha/校程度と想定 ・中学校： 計画人口 16,000~20,000 人程度に 1 校 *校地面積：約 3ha/校程度と想定 ・幼稚園： 需要に応じ適宜
公益的施設	適宜	<ul style="list-style-type: none"> ・想定される施設（生活サービス機能） *社会福祉施設（保育所、託児所、高齢者福祉施設 等） *保健医療施設（診療所 等） *サービス施設（スーパー、飲食・物販、娯楽施設 等） *文化施設（集会所 等）

【宜野湾市および中南部都市圏における住宅需要トレンド】

- 宜野湾市における近年の住宅着工戸数は、1,000 戸/年程度
- 中南部都市圏では、7,000 戸/年程度であり、那覇市が全体の概ね半数、宜野湾市は全体の6分の1程度を占めている
- 全国的な傾向として、消費税増税前の駆け込み需要の影響で2019年をピークに、緩やかに減少に転じる見通し



出典：住宅着工統計（沖縄県）より作成

1,000 戸/年程度と想定すると、想定計画戸数(8,000 戸) の住宅供給に要する期間は、10 年程度

全体で約 480ha という事業規模から考えると、将来需要に見合った住宅供給については、供給エリアや住宅タイプ等をまちづくりのプロセスとリンクさせながら、きめ細かい戦略のもとに実施していく必要がある

【住宅の想定規模と配分の考え方（案）】

【居住ゾーン】 ・ 基本的には戸建て住宅が主体（40戸/ha）で、新しい暮らし方をリードしたり、ショーケース的な役割を想定した高付付加価値型住宅※（概ね20～30戸/ha）を一部に展開

※（1）-3-2でイメージを例示

- ・ 大規模公園エリア内の住宅については、例えば中低層住宅を囲み型で配し、緑・オープンスペースを周辺と連携・連担するような企画型住宅を想定（60～80戸/ha）
- ・ 幹線道路沿道など、景観上重要な要素を含む場所についても、足元に賑わい施設をビルトインした複合用途の中低層住宅（60～80戸/ha）の配置を想定

【都市拠点ゾーン】 ・ 基本的には、ミクストユースの土地利用を想定し、ここに配置される住宅は中高層タイプを想定（200～300戸/ha）

- ・ 駅（交通結節点の要所）直近のいわば「まちの顔」的な役割を果たすエリアについては、タワー型住宅（400～500戸/ha）をシンボリックに配置することも想定

【居住人口密度イメージ】

戸建て住宅（低層住宅地） (40戸/ha=100人/ha)	中層住宅地 (80戸/ha=200人/ha)
	
高層住宅地 (260戸/ha=650人/ha)	タワー型住宅 (480戸/ha=1,200人/ha)
	

(1) - 2 「新たな沖縄の振興拠点」を形成する機能

(1) - 2 - 1 政策的に立地を誘導すべき都市機能

昨年度、土地利用・機能導入については、“新たな沖縄の振興拠点”のあり方として、大規模公園と都市的土地利用が融合し、また振興拠点と都市拠点を構成する機能配置を用途純化せずミクストユースを想定し、跡地利用の価値向上となるような空間形成をイメージした。振興拠点タイプは、立地が想定される産業タイプ等を「広域構想」の設定から拡充し、3つのタイプに類型化し、具体の形成イメージを捉えた。

以下に、上位計画や広域構想における位置づけ及び（西普天間住宅地区跡地などの）周辺開発動向等を踏まえ、政策的に誘導すべき都市機能を整理した。

振興拠点タイプ	具体の施設イメージ
<p>新たな沖縄県及び 中南部都市圏の 国際ビジネス拠点 概ね 10～50ha</p>	<p>* 西海岸リゾートエリア、東海岸MICE施設と連携 (振興拠点想定施設)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国際貿易、観光、医療等の業務オフィス（本社・支社機能）、研修所、データセンター等のバックオフィス等 ・ホテル、滞在型施設、アミューズメント、ショッピングセンター、アリーナなどの集客施設 ・インキュベーション施設 ・国際的交流施設 等 <p>(都市拠点想定施設)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・広域的レベルのビジネスサポート機能（宿泊施設、レンタルオフィス、会議施設等） ・商業等のサービス機能
<p>様々なライフ・サイエンス分野を中心とした緑豊かな 学術研究拠点 概ね 50～100ha</p>	<p>* 沖縄健康医療拠点と連携 (振興拠点想定施設)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ライフ・サイエンス分野や環境分野の研究所 ・専門人材を育成する高等教育機関 ・インキュベーション施設等 ・植物工場等 ・産官学連携施設、研究交流・情報発信施設 等
<p>国・県レベルの 広域行政機能の 副次的な バックアップ拠点 概ね 10～20ha</p>	<p>(振興拠点想定施設)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国・県レベルの行政施設 ・スタジアムやアリーナ等の集客施設 ・交流施設 等 <p>(都市拠点想定施設)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民レベルの行政機能 ・教育・文化・医療・福祉・商業等の市民生活サービス機能 <p>※防災公園（広場）とも連携</p>

【拠点タイプ別ボリューム想定】

■国際ビジネス拠点（ビジネスパーク）：概ね 10～50ha 程度

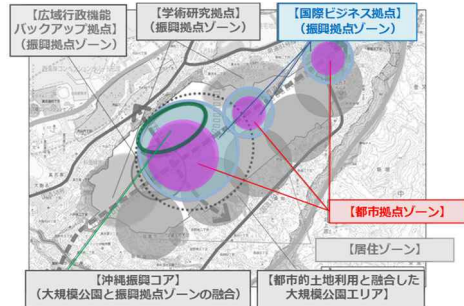
- ・大規模公園エリア内の都市拠点ゾーンとの複合的土地利用による緑の中の国際ビジネス拠点の形成

※駅周辺のエリア：中南部都市圏の核となる商業機能、業務・宿泊機能を集積

※都市軸沿いのエリア：生活サービスに資する商業機能、業務機能や産業支援機能、市民レベルの公共・公益機能を集積

【ボリューム想定参考値】 ①ビジネスパーク（Ⅱ-31～Ⅱ-34 ページ参照）

- ・ビジネスパーク／横浜ビジネスパーク：約 13ha
大阪ビジネスパーク：約 26ha
幕張新都心：約 53ha
(業務研究地区)



➡ 大阪ビジネスパーク、幕張新都心（幕張メッセを除く）と同程度の施設集積を想定

※ 都市拠点ゾーンとのミクストユースを想定

■学術研究拠点（サイエンスパーク）：概ね 50～100ha 程度

- ・民有地内の緑化により周辺土地利用に配慮した緑の緩衝帯を設けた学術研究拠点の形成（北側エリアは、沖縄健康医療拠点との連携）

【ボリューム想定参考値】 ②サイエンスパーク（Ⅱ-35～Ⅱ-40 ページ参照）

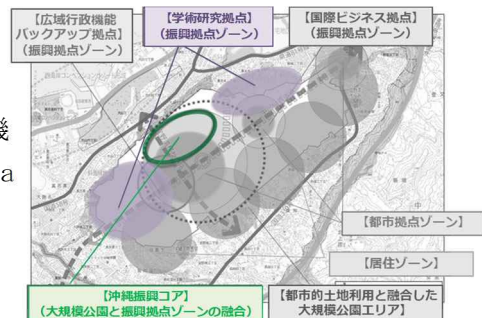
- ・サイエンスパーク／筑波研究学園都市：約 1,485ha（研究・教育施設利用地）
神戸医療産業都市：約 150ha
キングスカイフロント：約 37ha

➡ 神戸医療産業都市の主要クラスターにおける施設集積程度を想定

- ※特徴等
 - * 戦略的な拠点形成に当たって、国の研究機関を先導的に立地（国策化）
 - * 産官学の連携
 - * 特区制度等を活用
 - * 交流・連携や研究・事業化支援等を行うサポート機能を導入
 - * ライフ・サイエンス機能を活性化するにぎわい・交流機能や憩い機能を強化

※普天間飛行場跡地利用における施設立地イメージ

- * 中核となる国の研究機関（沖縄県の特徴（国際性、気候、長寿等）を活かしたライフ・サイエンス系の研究所等）：10～20ha
- * 中核施設に付随する研究（研究・教育機関）、臨床機能（病院）、産業（バイオ、医療などの企業）：30～80ha
- * 交流施設、インキュベーション施設等：2～5ha



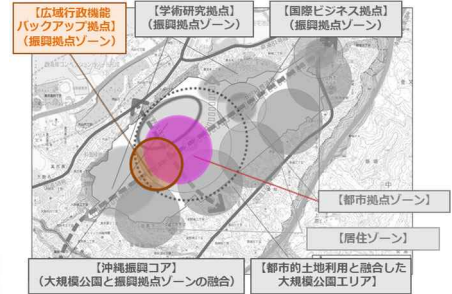
■ 広域行政機能のバックアップ拠点：概ね 10～20ha 程度

- ・ 防災性が高く、広域アクセス性のよい広域行政機能のバックアップ拠点の形成

【ボリューム想定参考値】

- ・ 行政関連施設／沖縄県庁：約 4.5ha
- ・ スタジアム／新国立競技場：約 11ha
- ・ アリーナ／横浜アリーナ：約 2.7ha

※ 都市拠点ゾーンとのミクストユースを想定



(1) - 2 - 2 広域ポテンシャルから想定される都市機能

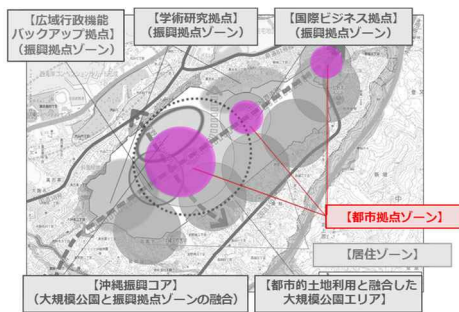
前項(1) - 2 - 1の政策的・戦略的な振興拠点を成立させるには、それら機能をサポートし、相乗効果を発揮するような都市拠点を構成する機能導入が必要である。都市拠点を構成する機能は、周辺市街地側から求められる都市機能や、中南部都市圏における広域的都市機能等の立地動向も踏まえる必要がある。

以下に、広域的な集客が想定される都市機能や広域レベルの拠点間で連携する都市機能を整理した。

都市機能	想定施設
商業・業務	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模商業施設 ・映画館 ・ホテル ・アミューズメント施設 ・業務施設（地元ニーズ） ・交通バスターミナル 等
保健医療	<ul style="list-style-type: none"> ・総合病院 ・保健センター 等
行政・文化	<ul style="list-style-type: none"> ・市役所 ・図書館 ・市民センター 等
高等教育	<ul style="list-style-type: none"> ・大学、大学院 ・専門学校

■都市拠点ゾーン：概ね 30～60ha 程度

- ・ 駅至近の立地や公共交通軸を活用し、商業機能等拠点性の高い機能を集積
- ・ 周辺市街地のビジネス環境とも連携しながら他都市と差別化した都市機能を誘導



- ・ 大規模ニュータウンにおけるセンター施設を参考

※なお、振興拠点ゾーンとのミクストユースを想定

(参考)「広域構想」における土地利用区分面積試算
商業業務地：30～60ha（中間値 45ha）

【事例にみるセンター施設規模】

■港北ニュータウン

(神奈川県横浜市都筑区)
における商業業務地：約 60ha

【参考：地区基本情報】

- ・ 面積：約 1,341ha
- ・ 計画人口：220,750 人



■那覇新都心

(沖縄県那覇市)
における商業業務地：約 30ha

【参考：地区基本情報】

- ・ 面積：約 214ha
- ・ 計画人口：21,000 人



【参考：大型商業施設等立地動向】

○広域構想検討時以降（H19～）の広域的都市機能の立地動向を整理

○大規模商業施設は、7施設開業

- ・とみとん（H19、豊見城市） 約11,000㎡
- ・サンエー経塚シティ（H20、浦添市） 約19,000㎡
- ・マリンプラザ東浜（H20、与那原町） 約10,000㎡
- ・サンエー宜野湾コンベンションシティ（H24、宜野湾市） 約16,000㎡
- ・メイクマン浦添本店（H25、浦添市） 約12,000㎡
- ・イオンモール沖縄ライカム（H27、北中城村） 約57,000㎡
- ・サンエー浦添西海岸 PARCO CITY（R1、浦添市） 約58,000㎡



出典：中南部都市圏駐留軍用地跡地利用及び周辺整備検討調査業務委託 報告書（H31.3）より作成

(1) - 3 新たな需要創出に向けた空間形成イメージ

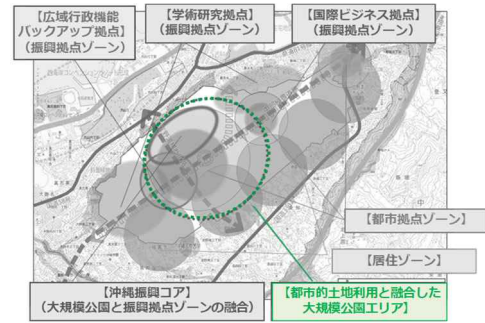
(1) - 3 - 1 緑地空間と都市的土地利用の融合

昨年度、普遍的資源を活かすだけでなく、新たな価値創造に向けた「緑の中のまちづくり」を具現化する、大規模公園と都市的土地利用を融合した「大規模公園エリア」を設定した。

以下に、特に振興拠点ゾーンにおいて、緑地空間と親和性の高い都市機能やボリューム並びに空間形成イメージを例示し、融合空間のイメージを整理した。

■大規模公園エリア

- ・大規模公園と都市的土地利用の融合



【想定される都市的土地利用の機能・ボリューム、空間形成イメージ(例)】

⇒③事例にみる空間形成イメージ(Ⅱ-41～Ⅱ-45 ページ参照)

- ・植物工場 (10～20ha)



- ・研究圃場施設を有する大学 (10～20ha)



- ・テーマパーク (10～20ha)



【融合空間イメージ】



(1) - 3 - 2 住宅の高付加価値化

(1) - 1 - 2において、跡地が目指す揺るぎないまちの将来像を、居住ゾーンで特に展開する形態として、新しい暮らし方をリードするような高付加価値型住宅や、緑・オープンスペースを周辺と連携・連担するような企画型住宅の導入をイメージした。

高付加価値型住宅は、積極的に緑を取り込み、さらに環境にも配慮した住宅地を形成し、付加価値（資産価値）の向上を想定する。具体的な空間形成イメージとしては、自然豊かで低密度な以下のような別荘地風住宅街区の形成を想定する。

【高付加価値型住宅のイメージ】



また、企画型住宅の具体的な空間形成イメージとしては、緑・オープンスペースを周辺と連携・分担する以下のような中低層住宅の囲み型配置等を想定する。

【企画型住宅のイメージ】

