

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

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 ..... 18

## 第Ⅱ章 取組み内容の具体化

1. 環境づくりの方針 ..... 25
2. 土地利用及び機能導入の方針 ..... 61
3. 都市基盤整備の方針 ..... 72
4. 周辺市街地整備との連携方針 ..... 82

## 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 ..... 89
2. イベント等での広報活動及び意見聴取 ..... 93
3. コンペ作品の分析 ..... 95
4. 跡地利用に関する気運の醸成を図る催しの提案及び開催運営 ..... 105
5. インターネット展開 ..... 117

## 第Ⅳ章 有識者検討委員会、有識者への意見聴取の開催

1. 有識者検討委員会の開催報告 ..... 118
2. 普天間飛行場跡地利用計画策定審議委員会 ..... 131
3. 有識者の意見聴取報告 ..... 138

---

## 参考資料

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 .....	142
第Ⅱ章 取組み内容の具体化	
1. 環境づくりの方針 .....	150
2. 土地利用及び機能導入の方針 .....	196
3. 都市基盤整備の方針 .....	205
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 商業フィルム作成 .....	236
2. イベント等での広報活動及び意見聴取 .....	245
3. コンペ作品の分析 .....	249
4. 跡地利用に関する気運の醸成を図る催しの提案及び開催運営 ....	287
5. 県民向けフォーラム参加者へ実施したアンケート調査結果 .....	301

## 序章 本調査の背景と目的

---

## 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。

# 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

## 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

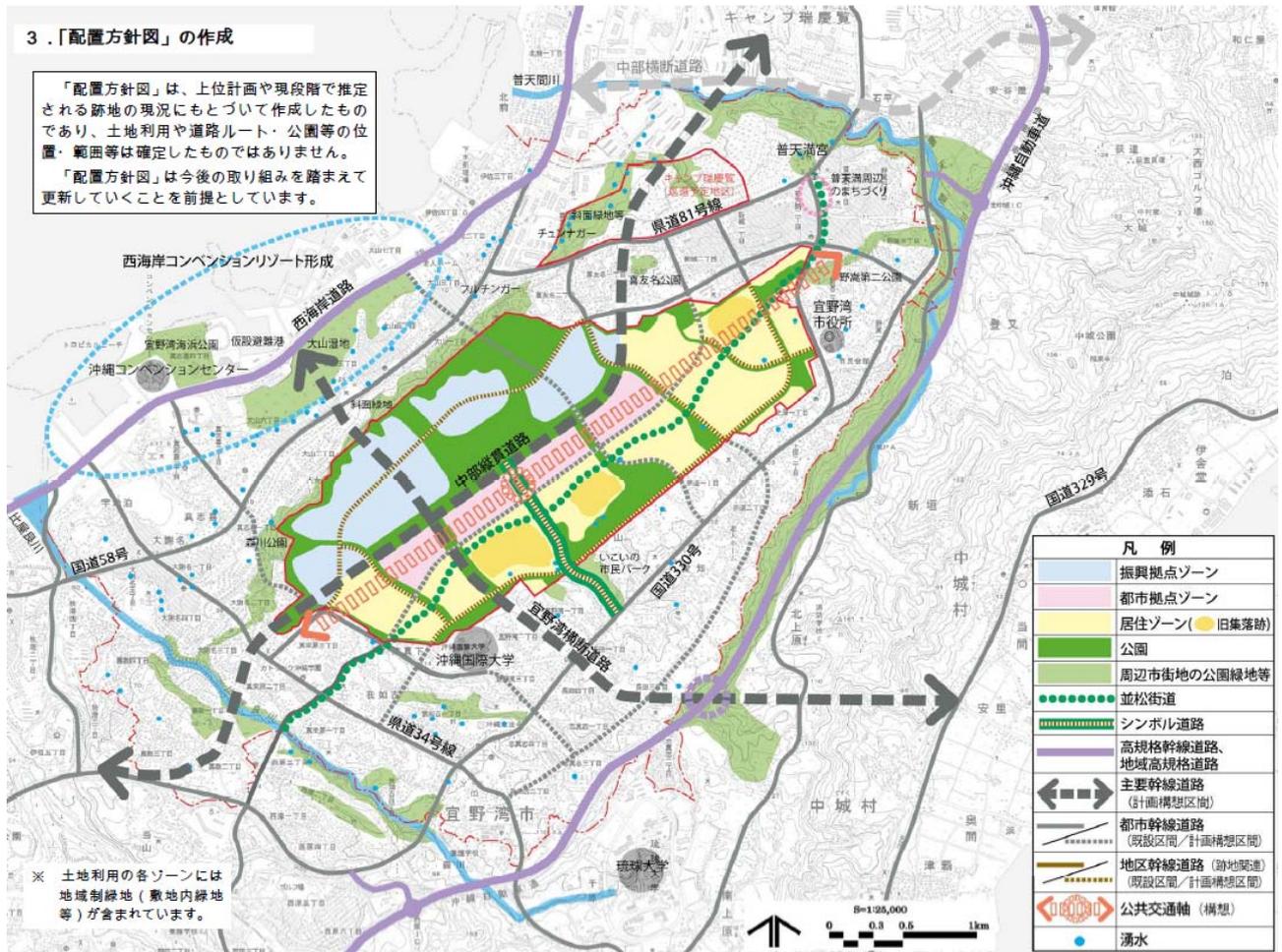


図 1-1 配置方針図

## （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 m<sup>2</sup>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、当地区の事業スキーム（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。

当地区の事業スキーム（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。

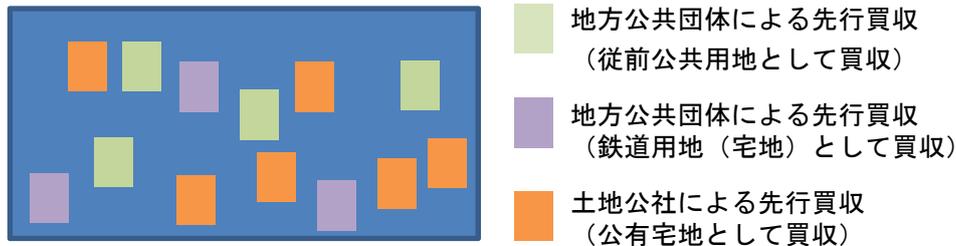
■事業スキーム（案）

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）

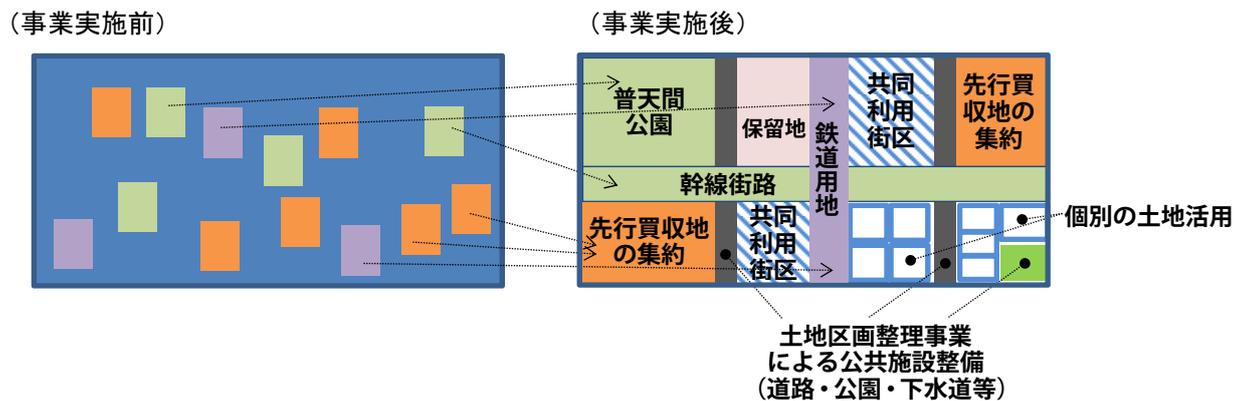
②地方公共団体又は土地公社による先行買収

- ・ 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"> <li>・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。</li> </ul>	<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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・「会社施行」については、実施事例も少なく、実現性に乏しい。</li> </ul>	<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"> <li>・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。</li> </ul>	<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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<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を選定などの検討も必要である。</p>
鉄道事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	<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"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>	<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"> <li>・ 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。</li> </ul>	<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>

(5) 今後の取組みに反映すべき事項の整理

跡地利用計画（素案）の策定に向けた今後の計画づくりに向けた取組みのうち、優先的に検討すべき事項について、「全体計画の中間取りまとめ」等の内容、作成した事業スキーム（案）及び事業スキーム（案）実現に向けた課題の抽出等より、今後の取組みに反映すべき事項を以下に整理した。

表 1-1 検討項目と今後の取組みに反映すべき事項の整理

	検討項目	今後の取組みに反映すべき事項
環境づくり	<p><b>沖縄振興に向けた環境づくり</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 沖縄振興の舞台となる「緑の中のまちづくり」</li> </ul> <p>沖縄振興に向けた環境づくりは、緑の豊かさや環境技術を新たに創り出していくことであり、跡地利用の重要な役割と受け止め、その成果を次世代に継承</p> <p>沖縄振興の舞台となる「緑の中のまちづくり」を展開</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大規模跡地ならではの「緑」の整備水準</li> </ul> <p>市街地面積の 30%以上の緑地の確保を目標として、「施設緑地」と「地域制緑地」（地区計画、風致地区等）による緑化を検討し、土地利用や都市基盤整備（道路、公園）等に関する計画に反映</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ これまでにない「緑の豊かさ」を見せる計画づくり</li> </ul> <p>多くの人々が目にする幹線道路からの緑の風景づくり（沿道空間の緑化等）や土地の起伏を活かした緑の風景づくり（斜面の緑化等）等の推進など、「緑の豊かさ」を印象付けるための計画手法を検討し、緑地整備に関連する土地利用や都市基盤整備等に関する計画に反映</p> <p>⇒ 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</p>
	<p><b>地域の特性を活かした環境づくり</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ まとまりある樹林地の保全・整備</li> </ul> <p>地域の特性を共有財産として次世代に継承することを目標として、跡地を含む一帯の自然・歴史特性を活かした環境づくりを推進</p> <p>多様な生物と共生するまちづくりや特色ある地域景観の保全に向けたまとまりある樹林地等を保全・整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 生態系ネットワークの形成に向けた既存樹林の保全</li> </ul> <p>御嶽林等の既存樹林の保全など、保全・整備すべき樹林の区域や生態系ネットワーク形成の具体的な手法等に関する検討を行い、公園、道路緑化、敷地内緑化等に関する計画に反映</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 跡地の内外にまたがる西側斜面緑地の保全・整備</li> </ul> <p>跡地の内外にまたがる区域を一体的に保全・整備すべき区域や手法に関する検討を行い、跡地では公園緑地や敷地内緑化に関する計画に反映し、周辺市街地では地域制緑地等の計画に反映</p> <p>⇒ 跡地全体の風景づくり検討</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「宜野湾」の歴史が見えるまちづくり</li> </ul> <p>「宜野湾」の歴史が見えるまちづくりを目標として、近世・近代の中心であった「並松街道」沿いの地域等において、昔の姿を偲ぶ風景づくりを推進</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「(仮)歴史まちづくりゾーン」の風景づくり</li> </ul> <p>「並松街道」と「旧集落」の再生に向けた計画づくりや区域に取り込む遺跡の選定等とあわせて、区域設定、風景づくりの演出等に向けた検討を行い、景観形成の誘導や回遊ルート等に関する計画に反映</p> <p>⇒ 並松街道、旧集落の再生イメージの検討</p>

	検討項目	今後の取組みに反映すべき事項
土地利用及び機能導入	<p><b>多様な機能の複合によるまちづくり</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>振興拠点ゾーンの形成</b> 「しごと」と「くらし」の場が融合したまちづくりを目標とし、三つの土地利用ゾーンによる複合的なまちづくりを推進 振興拠点ゾーンは、沖縄振興の新たな舞台となる「創造と交流の場」の形成に向けたまちづくりを推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 沖縄振興に向けた基幹産業等の集積地形成 県内外からの機能誘致の促進や産業等の創出に向けた優れた環境づくりや交通条件の整備とあわせて受け皿を整備し、県内外への呼びかけとあわせて機能誘致にかかる見通しの確保、西海岸地域との連携等を検討し、振興拠点ゾーンに関する計画に反映</li> </ul> <p>⇒機能導入の検討 ⇒周辺開発計画との調整</p>
	<p><b>土地利用需要の開拓と並行した計画づくり</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>機能誘致見通しの確保にもとづく計画づくり</b> 「中間取りまとめ」や用地供給見通し等を県内外に情報発信し、跡地利用に参加する開発事業者や立地企業・来住者等を募り、機能誘致見通しを確保し、計画づくりに反映</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 跡地利用への参加を呼びかける情報発信 効果的な需要喚起につなげるための情報発信の時期、内容、主体、手法等に関する検討を行い、「中間取りまとめ」や用地供給可能性等を県内外に情報発信</li> </ul> <p>※振興拠点ゾーン形成と合わせて優先検討</p>
都市基盤整備	<p><b>幹線道路の整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>上位計画に基づく広域的な幹線道路の整備</b> 「沖縄県総合交通体系基本計画(平成24年7月、沖縄県)」、「中南部都市圏都市交通マスタープラン(平成21年3月、沖縄県)」等に位置づけられている広域的な幹線道路として「中部縦貫道路」と「宜野湾横断道路」を整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「中部縦貫道路」の整備 広域における計画づくりと連携して、宜野湾市の幹線道路網との結節のあり方、跡地や周辺市街地の市街地環境に及ぼす影響の緩和、景観等に関する検討を行い、道路の規格、構造、ルート、緑化等に関する計画に反映</li> <li>・ 「宜野湾横断道路」の整備 宜野湾市の幹線道路網や沖縄自動車道との結節方法、跡地や周辺市街地の市街地環境に及ぼす影響の緩和、景観等に関する検討を行い、道路の規格、構造、ルート、緑化等に関する計画に反映</li> </ul> <p>⇒中部縦貫道路ルート変更による影響の検討 ⇒広域幹線道路計画の検討</p>
	<p><b>鉄軌道を含む新たな公共交通軸の整備</b></p> <p>現在、中南部都市圏を縦貫する公共交通軸に関する検討が進行中であり、跡地のまちづくりの大きな原動力として期待し、跡地への導入を前提とした計画づくりを推進</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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設定 公共交通軸に関する調査検討の進捗とあわせて、公共交通軸導入の有無、施設概要等に関する検討成果をもとに、土地利用や都市基盤整備等の計画に反映</li> <li>・ 鉄軌道を含む公共交通軸の活用に向けた計画づくり 公共交通利用の促進に向けて、跡地のまちづくりにとって望ましいルートや駅の配置等について検討を行い、公共交通軸に関する今後の計画に反映</li> </ul> <p>⇒鉄軌道、フィーダー交通の検討 ⇒事業化に向けた計画案の策定</p>

	検討項目	今後の取組みに反映すべき事項
都市基盤整備	<p><b>緑地空間の整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>広域計画に基づく(仮称)普天間公園の整備</b> 跡地を活用した緑地の拡大、沖縄振興の拠点づくり、広域防災機能の導入等を目標とし、中南部都市圏のセントラルパークとなる(仮称)普天間公園を整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>跡地を活用した緑地の拡大</b> 大山湿地やキャンプ瑞慶覧(返還予定地区)の斜面緑地との連携の重要性を踏まえ、緑地の計画フレームやネットワークに関する検討を行い、(仮称)普天間公園の規模や施設内容等に関する計画に反映</li> <li>・ <b>広域防災機能の導入</b> 広域的な計画において、広域防災拠点として(仮称)普天間公園が担うべき役割を定め、(仮称)普天間公園における広域防災関連施設の計画に反映</li> </ul> <p>⇒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</p>
	<p><b>供給処理・情報通信基盤の整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>供給処理基盤の整備</b> 広域的な既定計画による施設整備に加えて、低炭素化、資源循環、水循環の保全等に向けた先進的な取組みを導入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>広域における既定計画に基づく施設整備</b> 計画フレームの検討、既定計画による対応可能性を確認し、供給処理基盤に関する計画に反映</li> <li>・ <b>水循環の保全に向けた雨水排水施設の整備</b> 水循環の保全に向け、地下浸透手法等を検討し、雨水排水施設の計画に反映</li> <li>・ <b>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</b> 省エネルギーや再生可能エネルギーの導入に向け検討し、電力供給施設に関する計画に反映</li> </ul> <p>⇒供給処理基盤整備の方向性整理</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>情報通信基盤の整備</b> 情報通信関連産業等の誘致や新しい都市サービスの導入等を目標として、ハード・ソフトにわたる先進的な取組みを導入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>情報通信環境の向上による産業立地の促進</b> 「戦略的通信コスト低減化支援事業」や「沖縄国際情報通信基盤整備事業」等の導入を検討し、関連する計画に反映</li> <li>・ <b>情報通信基盤の活用による生活の豊かさの追求</b> 生活スタイルの多様化等を視野に入れたブロードバンドサービス等、新しい都市サービスの導入を検討し、関連する計画に反映</li> </ul> <p>⇒情報通信基盤の方向性整理</p>

	検討項目	今後の取組みに反映すべき事項
周辺市街地整備との連携	<p><b>周辺市街地の改善と連携した跡地利用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>周辺市街地の再編</b>                              周辺市街地における市街地の再開発や既存施設の跡地への移転立地による市街地の再編を支援するために、必要な用地を計画的に供給</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市街地の再開発等に必要用地の供給                              市街地の再開発等に向けた地元意向や事業化可能性に関する検討を行い、跡地における用地供給の必要性を見極めた上で、土地利用や用地供給に関する計画に反映</li> <li>・ 既存施設の移転立地意向に対応した用地の供給                              既存施設の再配置に向けた意向聴取に基づき用地需要の見通しを確保するとともに、跡地を活用した再開発の可能性等に関する検討を行い、土地利用や周辺市街地整備に関する計画に反映</li> </ul> <p>⇒整備方針と課題の対応策検討</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>跡地と周辺市街地にまたがる生活圏の形成</b>                              跡地と周辺市街地にまたがる生活圏を形成し、生活関連施設を共用することにより、周辺市街地の生活利便の向上や跡地における住宅立地を促進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺市街地からの利用に向けた公園等の整備                              周辺市街地から利用しやすい公園等の配置のあり方等に関する検討を行い、公園等の計画に反映</li> </ul> <p>※広域計画に基づく（仮称）普天間公園の整備と合わせて優先検討</p>
	<p><b>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</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>周辺市街地における環境づくり</b>                              地域特有の環境づくりに向けた跡地と周辺市街地の一体的な取組みを目標として、周辺市街地では、既成市街地での実現性に配慮した計画づくりを推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 西側斜面緑地の保全                              地元意向の反映や区域設定の検討を行い、都市計画による地域地区指定等に関する計画に反映</li> <li>・ 「並松街道」の再生                              跡地と普天満宮を結ぶ区間等において、再生に向けた手法や実現性に関する検討を行い、周辺市街地における関連計画に反映</li> <li>・ 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                              田芋畑における営農の継続や生物の生息・生育環境の保全に配慮した水路網の整備等に関する検討を行い、周辺市街地における関連計画に反映</li> <li>・ 跡地に流入する河川や排水路の水質の改善                              水質の改善に向けた方策について検討を行い、周辺市街地における関連計画に反映</li> </ul> <p>⇒周辺まちづくりの整理</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>周辺市街地における幹線道路の整備</b>                              幹線道路網の周辺市街地区間については、沿道地域の地域住民等との協働による計画づくりや跡地利用の早期実現に向けた取組みを推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺市街地整備から見た道路構造・ルートの選定                              周辺市街地整備から見た望ましい道路構造・ルートの選定に関する検討を行い、幹線道路の計画に反映</li> <li>・ 周辺市街地における幹線道路の早期整備の推進                              地元意向との調整や沿道地域の市街地再編に関する検討を行い、幹線道路の周辺市街地区間に関する計画に反映</li> </ul> <p>⇒周辺道路体系の整理</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。

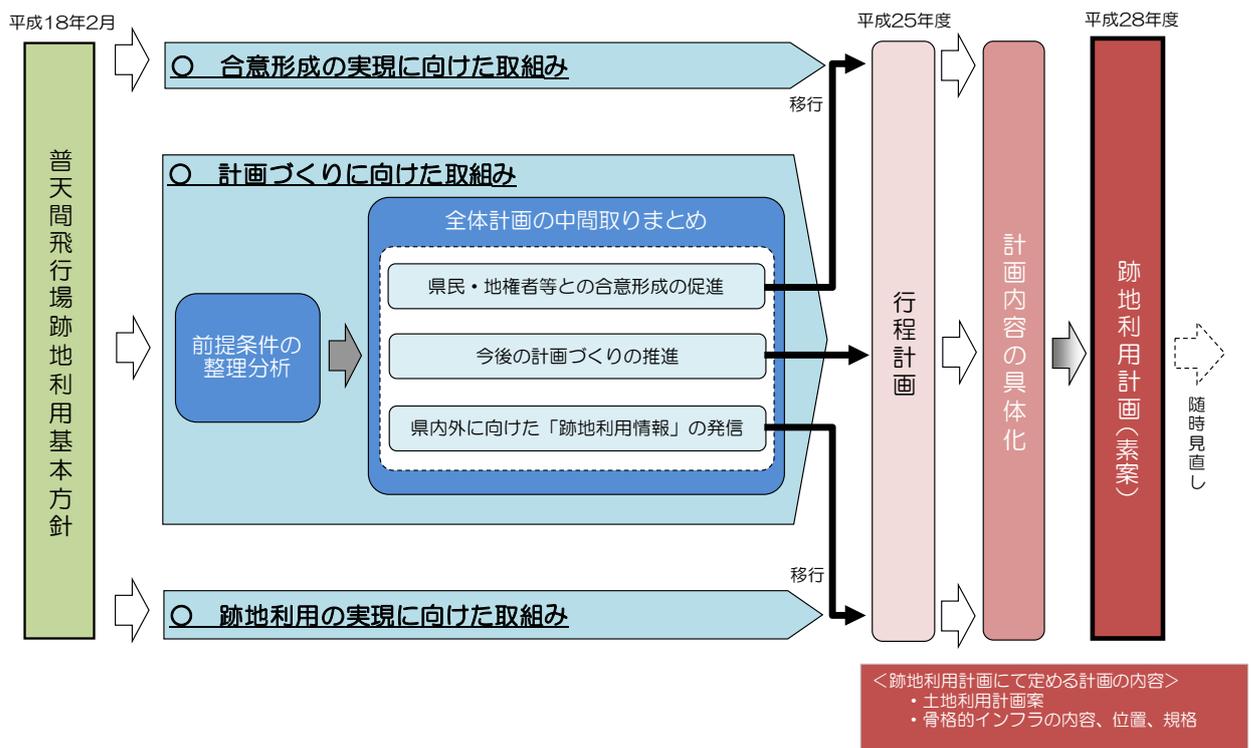
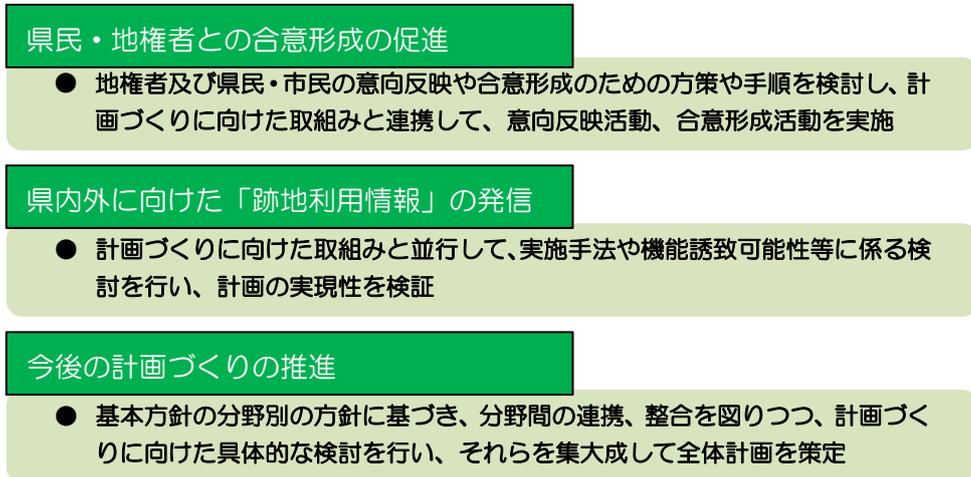


図 1-2 行程計画（案）の位置付け

## 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

計画期間等を想定した、詳細な行程計画の策定

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）に向けた取り組み	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

跡地利用計画（素案）の策定

※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 上位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	現地状況を踏まえた整備方針の検討	土地利用計画、その他都市基盤検討状況との調整 規格、ルート等の検討	都市幹線道路の概略計画策定	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	現地状況を踏まえた交流空間のあり方や規模、 位置、内容等の整備イメージ検討	(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	跡地利用計画(案)の策定 適宜見直しの実施
			広域防災拠点としての整備内容検討	都市計画手続き事前準備	都市計画手続きの推進		
	自然・歴史特性の保全・活用に向けた公園等の整備	現地状況を踏まえた整備方針の検討	緑の整備に関する反映事項を踏まえた 公園配置計画、並松街道整備イメージの検討	公園、並松街道等概略計画策定	跡地利用計画(案)の策定		
		身近な生活の場となる公園等の整備	現地状況を踏まえた整備方針の検討	緑の整備に関する反映事項を踏まえた 公園配置計画の検討	公園概略計画策定	跡地利用計画(案)の策定	
	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策の検討	供給処理概略計画策定	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策検討	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 (赤矢印)
- 第2優先検討事項 (オレンジ矢印)
- 第3優先検討事項 (黄矢印)
- 計画策定に向けた検討事項 (白矢印)
- 計画策定後の検討事項 (青矢印)

跡地利用計画(素案)の策定

基地内立ち入り調査の実施

基地内立ち入り調査の実施

基地内立ち入り調査の実施

基地内立ち入り調査の実施

※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り組み	「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」の発信に向けた取り組み	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
			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	手続き
		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

### （3）立ち入り調査

#### 1）立ち入り調査の考え方

平成 24 年 4 月の「跡地利用推進法」の施行により、「立ち入り調査」実施に係る国の斡旋について義務化された。

行程計画（案）に示したとおり、「環境づくりの方針」や「都市基盤整備の方針」に係る検討を進めるにあたっては、基地内への「立ち入り調査」が極めて重要となることから、以下に「立ち入り調査」について整理する。

「立ち入り調査」はその性格により、計画づくりに必要となる情報を収集するための調査（計画づくり関連調査）と円滑な事業推進に向け必要となる調査（事業推進関連調査）の 2 つに区分され、それぞれの調査の実施が必要となる時期が異なってくる。

計画づくり関連調査は、計画策定の検討フェーズに合わせて、各取組みにおける検討実施に必要な情報を適切に順序立て、効率的に取得していく事が必要となる。

また、事業推進関連調査については、現地の状況によっては調査や対策に長い時間や大きな費用を要する項目も想定されることから、実際の事業化に先立ち、長期的な視点で計画的に調査を実施していく事が事業全体の行程管理上からも求められる。

そこで、行程計画（案）を確実に実行し、跡地利用計画の策定を進めていくために必要となる「立ち入り調査」の内容を次頁に整理した。

2) 立ち入り調査のメニューと目的、フェーズ毎の実施内容

調査メニュー		2014（平成26）年度	2015（平成27）年度
		基礎的な配置計画検討に必要な情報の把握	計画策定に反映すべき現地条件の把握
計画づくり関連調査	緑・水系・環境状況調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>残存する緑地の位置、規模、状況把握</li> <li>表面水系、地下水系の状況把握</li> </ul> <p>↓</p> <p>保全すべきエリアの抽出</p> <p>保全活用計画、公共施設等配置計画に反映</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>保全エリアの詳細状況調査（樹種、樹勢）</li> <li>移植等で保全すべき樹木抽出</li> <li>保全すべき水系の絞り込み</li> </ul> <p>↓</p> <p>緑地・公園等公共施設計画策定に反映</p>
	歴史・文化資源状況調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>残存する歴史、文化資源状況把握</li> <li>内容、位置、状況の確認</li> </ul> <p>↓</p> <p>保全すべき資源の抽出</p> <p>保全活用計画、公共施設等配置計画に反映</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>保全すべき資源の詳細状況把握</li> <li>移設等で保全すべき施設抽出</li> </ul> <p>↓</p> <p>景観誘導、活用計画検討に反映</p> <p>公共施設等計画策定に反映</p>
	地下空洞・土質条件調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存ボーリングデータを分析し現況を確認</li> <li>追加調査必要箇所の洗い出し</li> </ul> <p>↓</p> <p>公共施設の配置計画</p> <p>安全対策、保全・活用計画に反映</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土質条件、地耐力調査実施</li> </ul> <p>↓</p> <p>安全対策・保全・活用の更なる検討に反映</p> <p>公共施設等計画策定に反映</p>
	測量調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>立ち入りによる地形状況の概要把握</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>航空写真測量の実施</li> </ul> <p>↓</p> <p>地区内概略地形図の策定、状況把握</p> <p>詳細測量実施箇所の抽出</p>

調査メニュー		2016（平成28）年度	2017（平成29）年度以降
		計画作成に関する情報把握 円滑な事業推進に資する事前調査	円滑な事業推進に資する調査
計画づくり関連調査	緑・水系・環境状況調査	<p>（フォローアップ）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>現地状況を継続的に把握</li> <li>計画への更なる反映事項の確認</li> </ul>	<p>（フォローアップ）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>定期的な現地状況の把握</li> <li>必要に応じて計画への反映</li> </ul>
	歴史・文化資源状況調査	<p>（フォローアップ）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>現地状況を継続的に把握</li> <li>計画への更なる反映事項の確認</li> </ul>	<p>（フォローアップ）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>定期的な現地状況の把握</li> <li>必要に応じて計画への反映</li> </ul>
	地下空洞・土質条件調査	<p>（フォローアップ）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>必要に応じた空洞状況の詳細調査</li> <li>設計進捗に合わせ適宜土質条件調査の実施</li> </ul>	<p>（フォローアップ）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>設計進捗に合わせ、適宜土質条件調査を実施</li> </ul>
	測量調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺部等可能箇所の詳細測量の実施</li> <li>平板測量の実施</li> </ul> <p>↓</p> <p>適宜基本計画策定へ反映</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>実施設計に合わせ、追加の測量を実施</li> <li>平板測量、縦断測量、横断測量の追加作業</li> <li>確定測量</li> </ul> <p>※ 返還前には可能な範囲で対応、返還後に不足分を追加測量し対応</p>

## 第Ⅱ章 取組み内容の具体化

## 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既存の緑地と緑化フレームのあるべき姿

大径木や生態系など自然的な観点から重要な緑地と緑化フレームのあるべき姿を以下に示す。

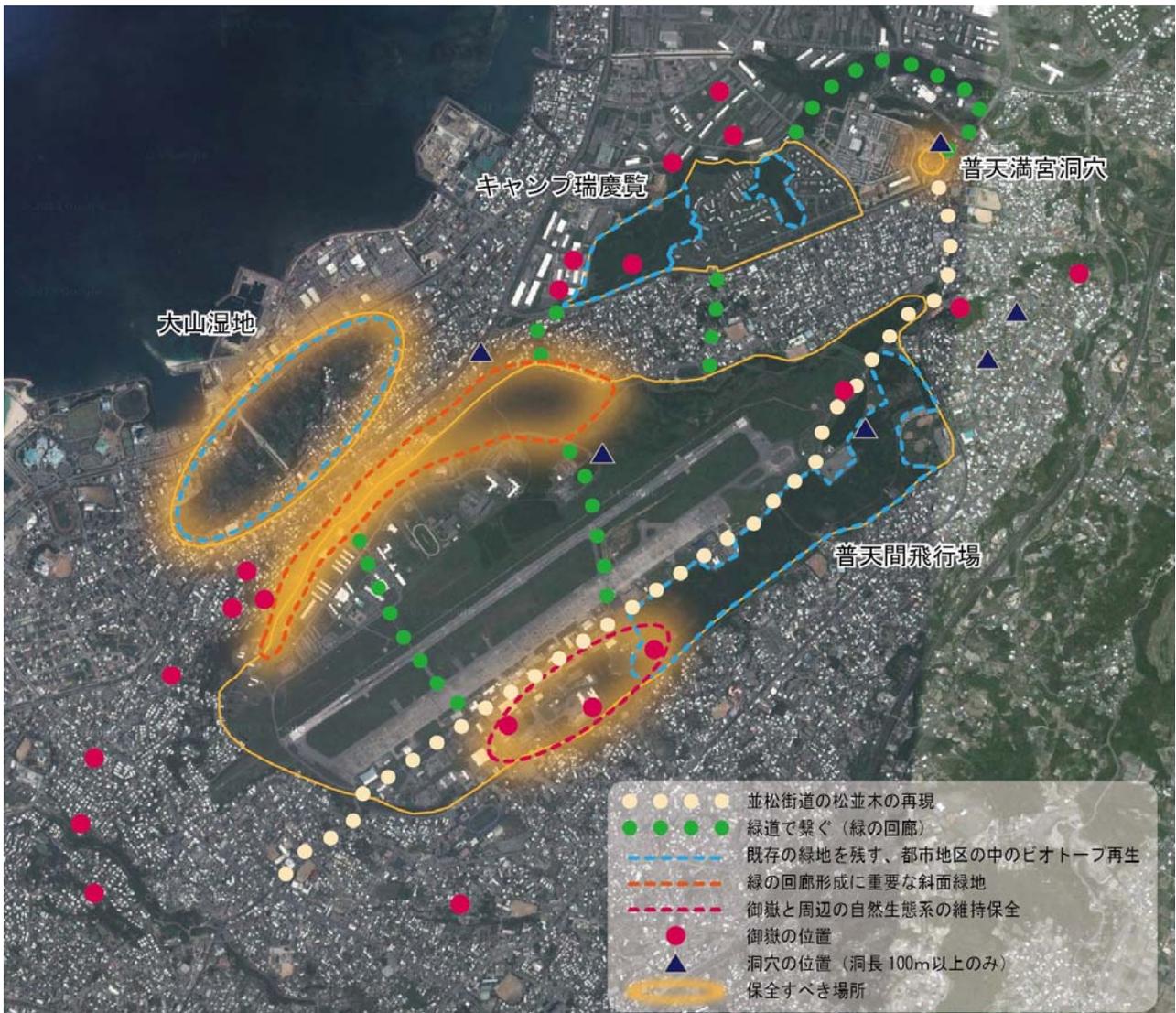


図 2-3 既存の緑地と緑化フレームのあるべき姿



## ④ランドスケープ・都市構造としてのあり様

都市環境の視点から普天間飛行場跡地における低炭素都市としての課題及び取組み例、及びそれらを体現する都市の骨格を以下に示す。

## 課題

地球温暖化への対応として、交通対策、エネルギー対策、廃止物対策、森林保全などで一定の効果を上げている。

しかし、長期的な視点でより大幅な削減効果の実現と継続を図るため、都市や地域がそれぞれの特性を活かして地球温暖化対策に自律的に取り組むことができる分野横断的に取り組み、低炭素社会の構築を進めることが求められている。

## メニュー例

## ・大都市レベル・

都市構造全体の視点から、

- ・交通システムの変革（ロードプライシング・クリーンエネルギー自動車や LRT・BRT の導入）
- ・エネルギー利用構造の変革（エネルギーの面的利用、下水道・ゴミ・排熱等未利用エネルギーの活用）
- ・居住構造の変革（エコハウス・ヒートポンプ）
- ・自然環境を活かした都市基盤づくり（屋上・壁面の緑化、風の道）等を推進

## ・地方中心都市レベル・

周辺郊外部と連携しつつ

- ・コンパクトシティの実現（都市機能が集積した歩いて暮らせるまちづくり）
- ・公共交通体系の整備（LRTなどの公共交通システムの有効活用による交通需要の調整）等を推進

## ・小規模市町村都市レベル・

豊かな自然環境活用の視点から、

- ・自然・再生エネルギーの活用（太陽光、風力、バイオマス等の利用）
- ・地域資源の活用（森林資源や緑地をオフセット対策に活用、地産地消）を推進

## &lt;先駆的取組み・取組み可能メニュー&gt;

普天間・宜野湾における低炭素社会（普天間・宜野湾のポテンシャル活用）

- －「都市構造として」歩いて暮らせる街  
（自転車利用含む・人と環境に優しいコンパクトシティ）
- －公共交通体系の整備（LRTなどの公共交通システムの有効活用）
- －地面への保水による都市のクールダウン（地下水活用）
- －地下水を活かす。地産地消の水循環の可能性
- －自然・再生エネルギーの活用（太陽光、風力、バイオマス等の利用）
- －緑地をカーボン・オフセット対策に活用（バイオマス）

普天間全体を①広域景観②水③緑④歴史の4層で骨格を形成し、歴史資源と併せた基地跡地全体をフィールドミュージアムの舞台として緑の中のまちづくりを展開する。

**④ 歴史：**

地域文化・歴史のネットワークを形成

- 基地内に残存する数多くの遺跡、洞穴等の活用
- 旧集落構造や並松街道など失われた歴史を再生

**③ 緑：**

生態系ネットワークの形成／水源涵養緑地の形成

- 水脈との関連を有する既存植生の活用
- 地盤制約のある水脈・水盆上の土地を緑化

**② 水：**

豊富な地下水が地産地消できる水循環ネットワークの形成

- 地下水脈と水盆が張り巡らされている地下構造
- 水脈・水盆上の土地は地盤としての制約を受ける

**① 広域景観(地形)：**

普天間飛行場を取り巻く「斜面緑地～石灰岩台地～丘陵」の縦断方向の階層状の3軸を活かす広域景観形成

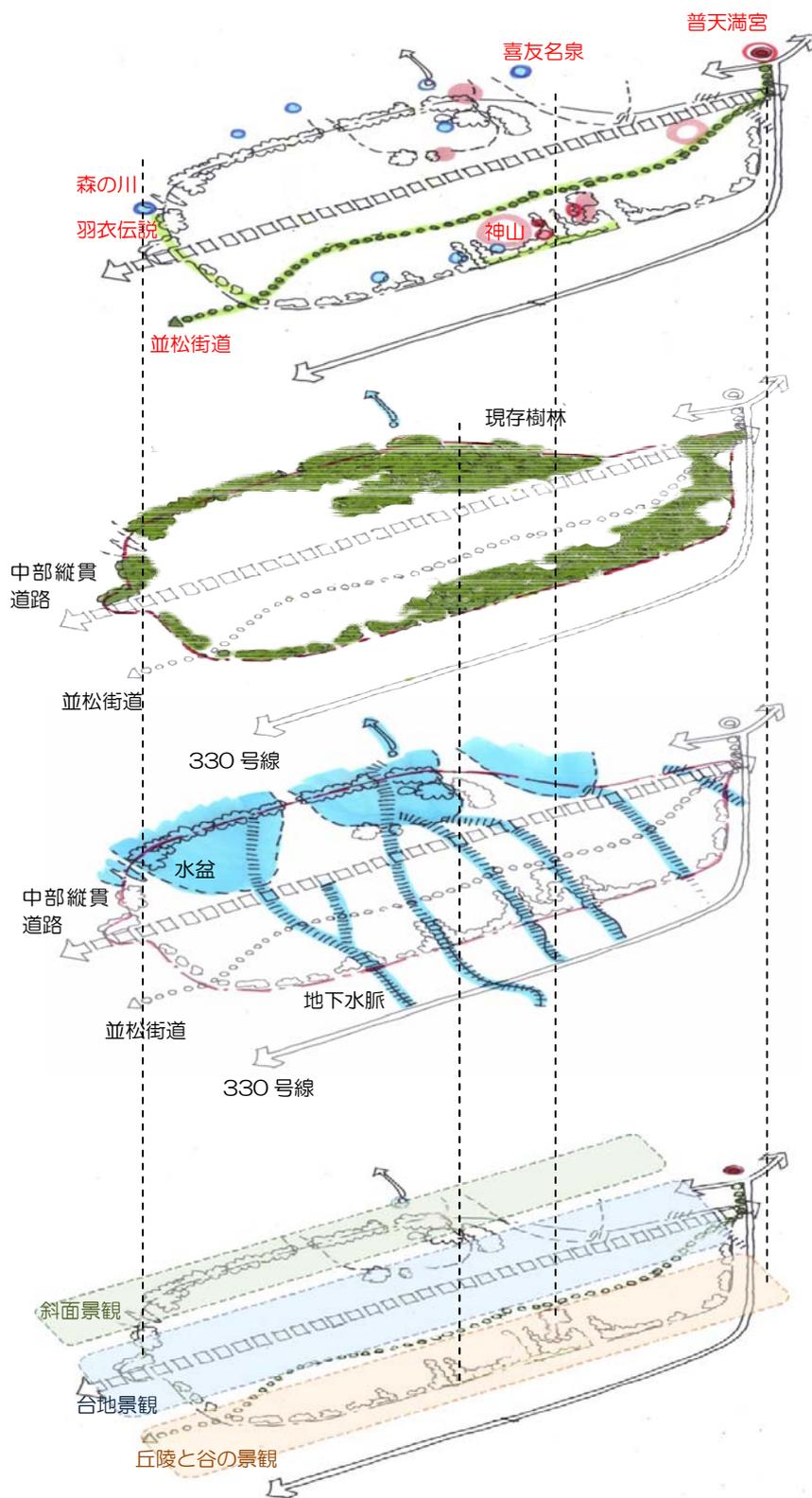


図 2-5 都市の骨格を形成する4層

自然・歴史特性を都市の骨格として、生活基盤となる水利用・緑地形成・歴史活用のネットワーク化を図る。

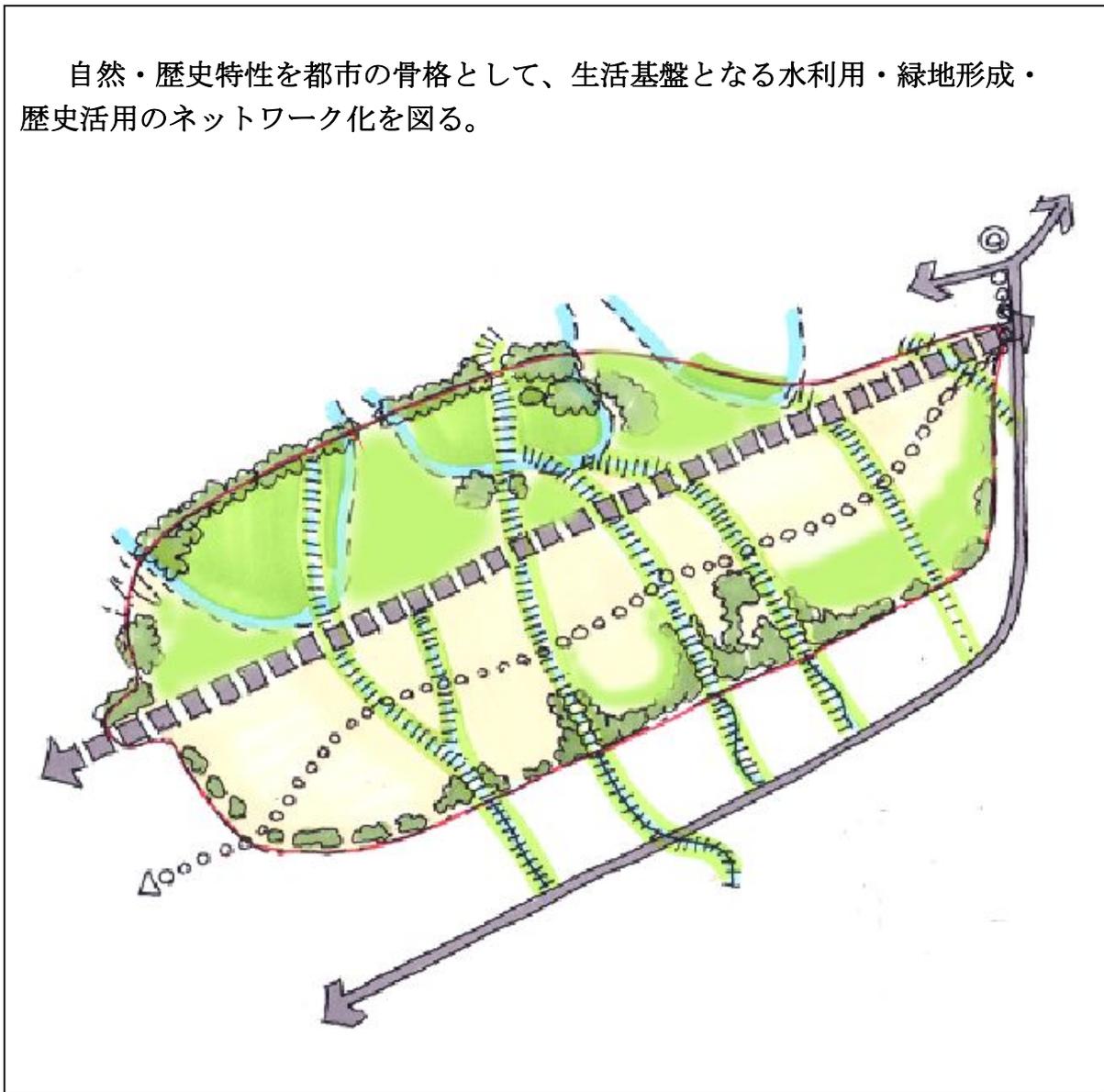


図 2-6 ランドスケープの基本骨格

## 2) 跡地全体の風景づくりの考え方

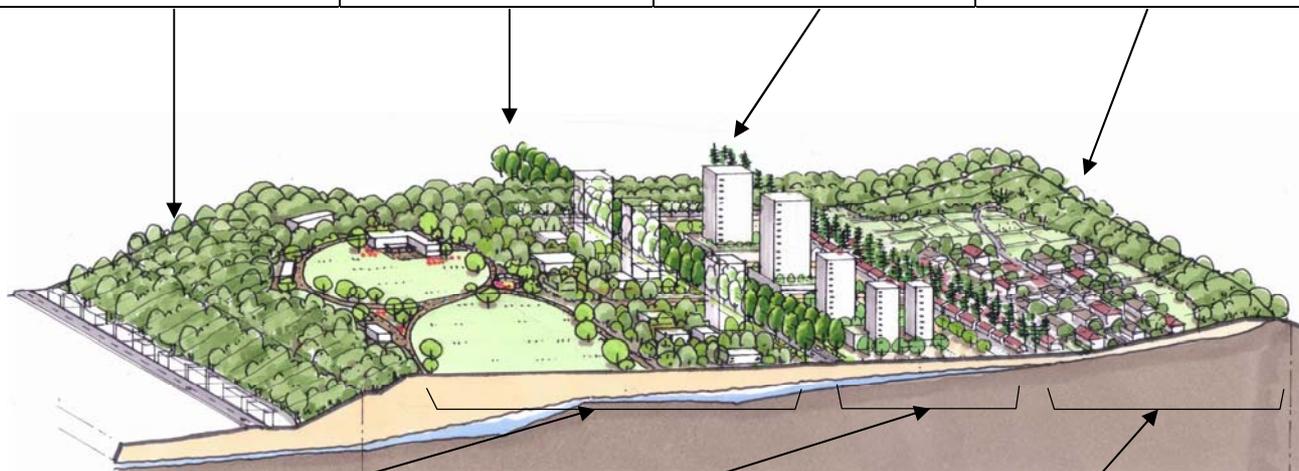
本項では基地跡地における普天間らしい風景を構成する要素である断面、平面、東西の自然・歴史資源が集積する地区（東側・西側ゾーンとする）、歴史ゾーンについてそのイメージと考え方を示す。

### 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>



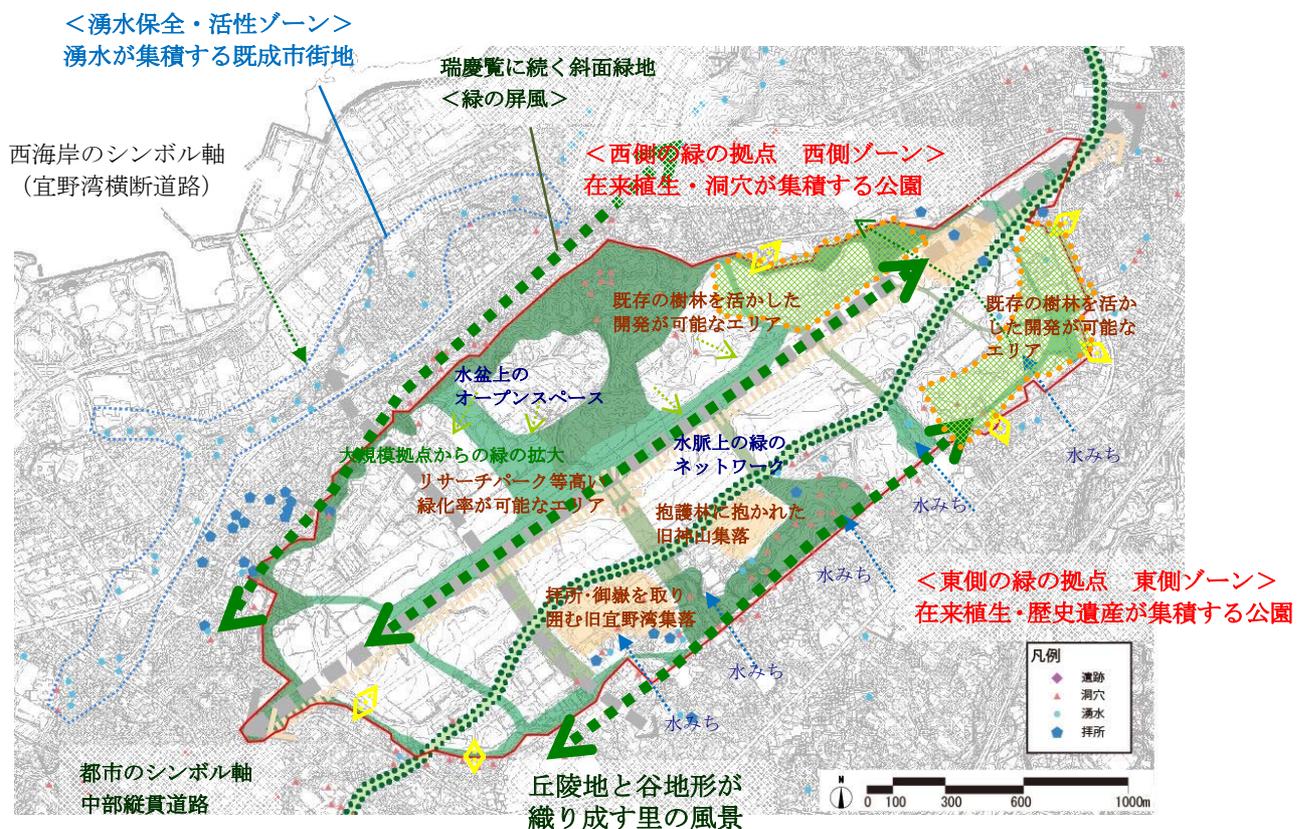
	斜面緑地～中部縦貫道路 (大規模公園・振興拠点ゾーン)	中部縦貫道路～並松街道		並松街道～抱護林	
		都市拠点ゾーン	居住ゾーン	居住ゾーン	旧集落
目標	先進的な技術や多彩な人材の誘致に向けて、優れた環境のもとに、沖縄振興の新たな舞台となる「創造と交流の場」の形成	複合的なまちづくりの原動力とするために、広域集客拠点、市民利用施設及び都心共同住宅等を集めて、宜野湾市の新しい都心の形成	中高層の都心共同住宅（都市の利便を享受できる生活の場）	跡地の特性を活かし、時代の要請にこたえる、公園・環境を活かした跡地ならではの住宅地形成	「歴史まちづくりゾーン」として旧集落と文化の再生を図る
場の機能	— 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 2-7 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 2-8 風景づくりのイメージ（平面）



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ために、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

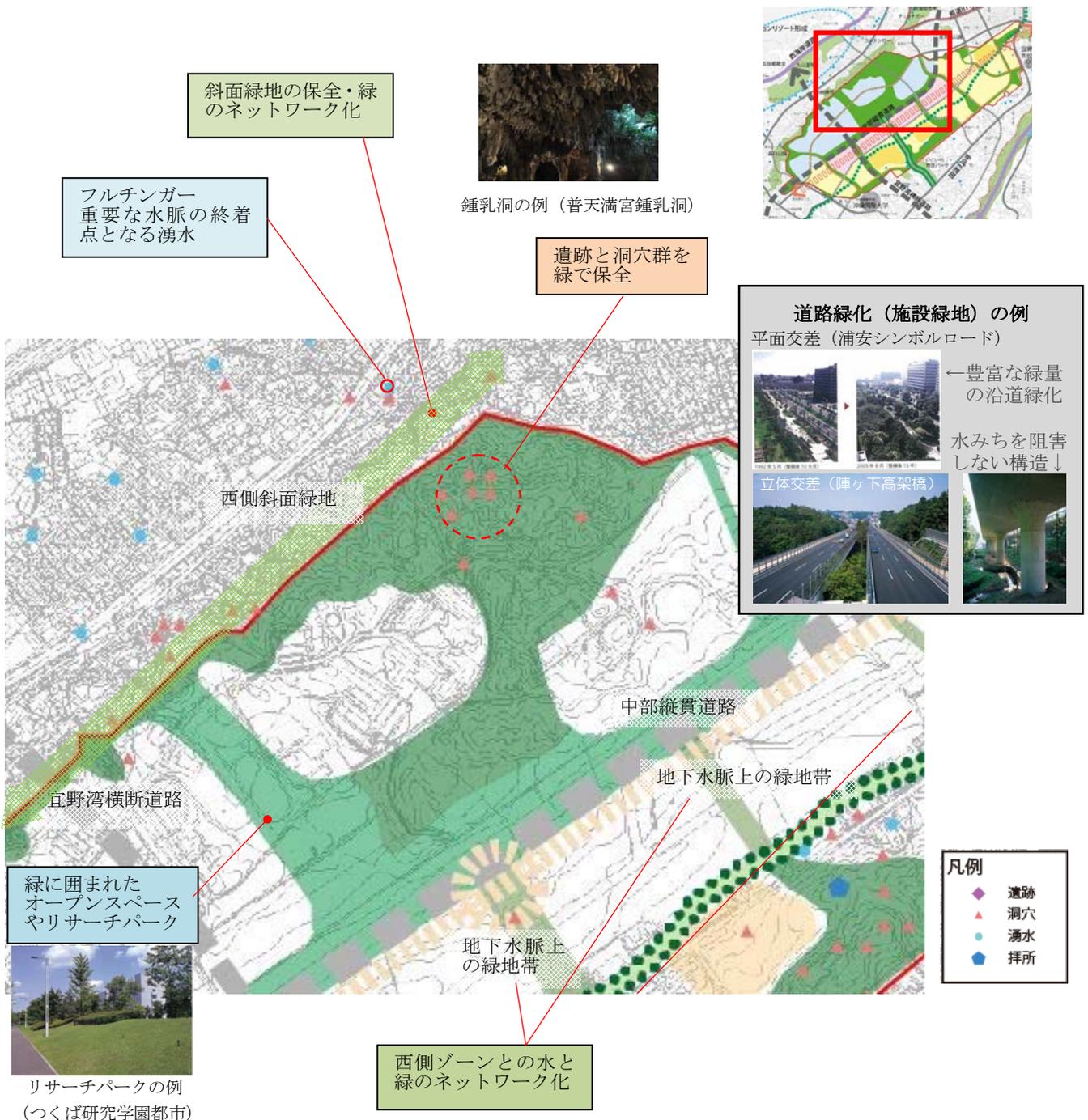
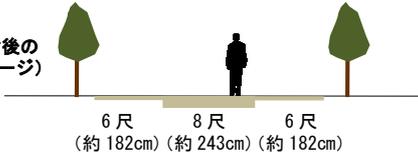
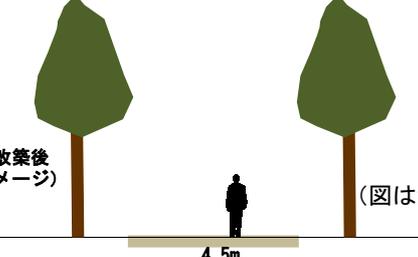


図 2-10 風景づくりの考え方（西側ゾーン）

⑤風景づくりの考え方（並松街道）

並松街道のかつての姿を示す整備経緯と古写真について以下に整理した。

表 2-1 並松街道の整備風景とかつての風景

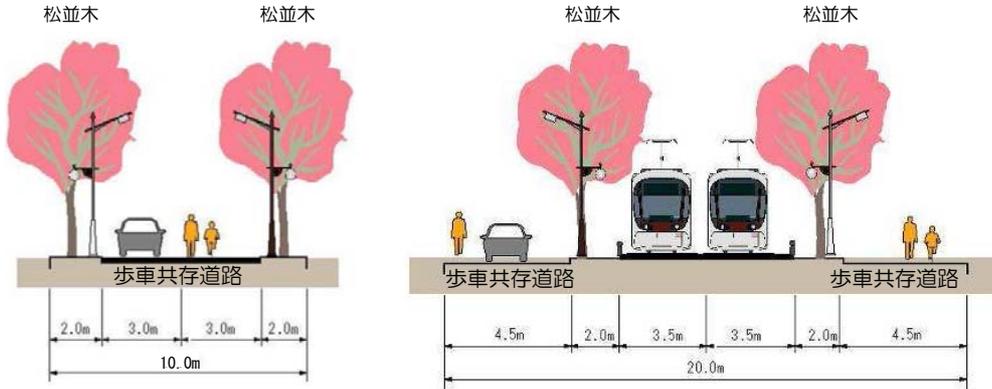
<p><b>並松街道整備の経緯</b></p> <p>【1671年頃】宜野湾間切の新設と間切番所間を結ぶ宿道（すくみち）が整備された。<b>幅8尺（約243cm）以上、左右に幅6尺（約182cm）の余地</b>を設けたとされる。</p> <p>（宿道のイメージ）</p>  <p>6尺 8尺 6尺 （約182cm）（約243cm）（約182cm）</p> <p>【1706年以前】尚純によって普天間から浦添の後方まで松が植えられた。</p> <p>（松植樹後のイメージ）</p>  <p>6尺 8尺 6尺 （約182cm）（約243cm）（約182cm）</p> <p>【1900年】宜野湾街道を含む中頭郡道の拡張工事が始まり30丁（約3.2km）の工事が完成。</p> <p>【1902年】普天間街道までの距離約1.6km、幅員4.5mの道路改築・延長工事が行われた。</p> <p>（道路改築後のイメージ）</p>  <p>4.5m （図は資料より想定）</p>	<p><b>宜野湾並松と一の鳥居（1924年頃）</b></p>  <p>一の鳥居は1925年頃まであったと言われている</p>
<p><b>普天満宮と並松（1938年頃）</b></p>  <p>南沖繩八景に選ばれたときの記念。 左下に見えるのはトロッコのレール。</p>	<p><b>普天間商店街と並松（1956年頃）</b></p>  <p>約3000本あった並松はその大半が戦争で失われた。戦後残った並木も、普天間商店街の建設と松食い虫の被害などでその姿を消した。</p>
<p><b>宜野湾馬場（1910年頃）</b></p>  <p>並松街道の西側に長さ300m程の宜野湾馬場があり、時にはンマーハーラーシー（馬走らせ）が行われた。</p>	<p><b>普天満宮（1955年頃）</b></p>  <p>鳥居の前から続く松並木が残っている。</p>

● 並松街道再生の断面・イメージ

公共交通を中心とした基地跡地まちづくり基本計画検討調査 (H23.3 沖縄県)

< 並松再生の考え方 >

- ・原位置より東側に配置
- ・南側では道路中央に幅員 20m の LRT 専用軌道のある区間
- ・北側では街道のみの幅員 10m の街路区間
- ・伝統ある雰囲気をも復元した形態とするだけでなく、沿道に立地する建物や塀なども歴史的景観を創出するデザインに誘導していく。



普天間飛行場跡地利用計画方針策定調査報告書 (H25.3 沖縄県・宜野湾市)

< 並松再生の考え方 >

- ・「(仮) 歴史まちづくりゾーン」の中心軸となる「並松街道」の再生
- ・跡地では並松街道を往時の幅員・ルートで、緑道等として再生
- ・周辺市街地においても「並松街道」の全体像が見える空間づくり
- ・「普天満宮参詣道」としての史跡指定・管理を行うことを目標とする



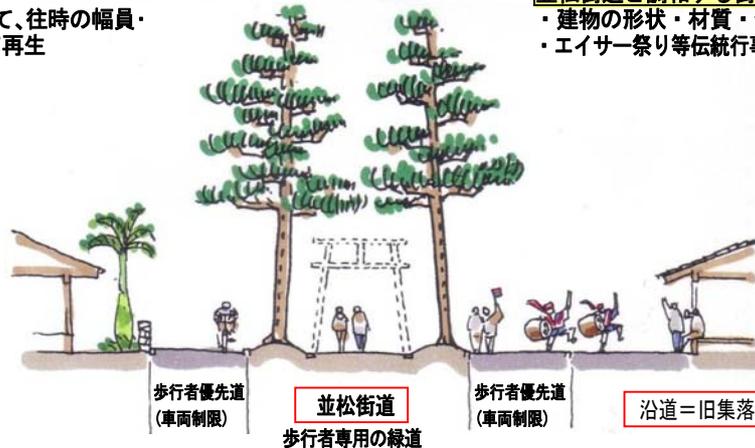
今後の検討

**並松街道の再生**

- ・普天満宮の参詣道として、往時の幅員・ルートで、緑道として再生

**並松街道と調和する街並み形成**

- ・建物の形状・材質・色彩等の緩やかな規制
- ・エイサー祭り等伝統行事が可能な空間確保



歩行者中心の空間とし、幅員構成は発掘調査等の結果を併せて、往時の姿とすることを基本とする。

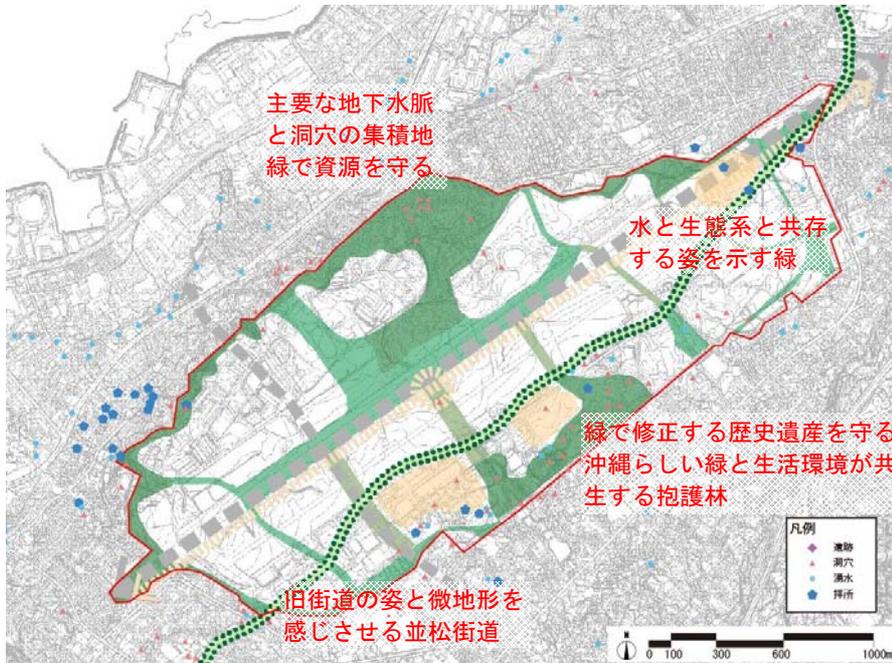
図 2-11 並松街道再生の断面・イメージ

### 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> <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 【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> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</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	
	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）	
	洞穴・湧水	集積地に配慮（生態系に影響）	
	水盆	緑地や地質に影響を与えない建築基礎構造とする	
歴史資源	遺跡・拝所	保全が望ましい	<p>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</p> <p>松並木と、人が歩ける街道としての再生</p> <p>3つの集落(神山/宜野湾/新城)を資源、立地に合わせて再生</p>
	並松街道	再生	
	旧集落跡	再生	

図 2-12 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>**

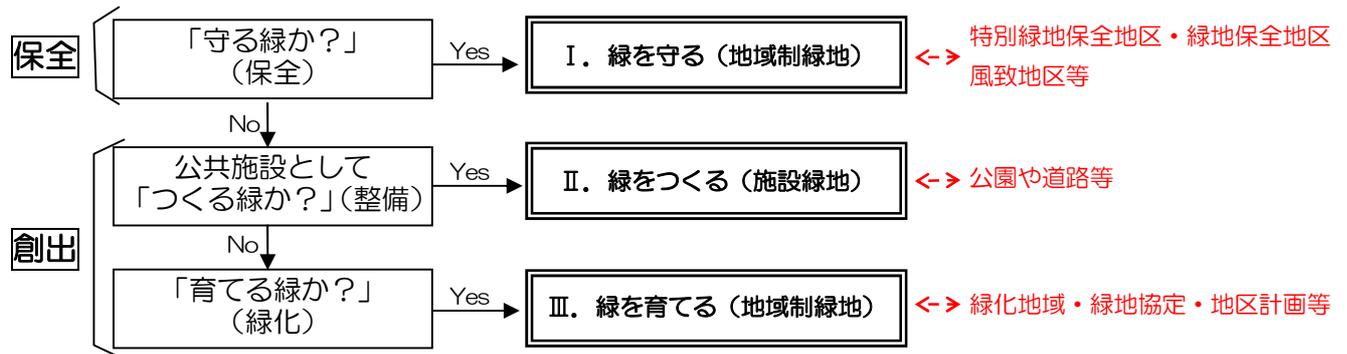
図 2-13 「全体計画の中間とりまとめ」に対する機能例

(2) 緑の中のまちづくり

本項では、広域的観点での環境づくり、及び跡地全体での風景づくりの考え方を踏まえ、緑の中のまちづくりを実現するための保全、創出、手法を検討した。

1) 緑の形状・手法

宜野湾市緑の基本計画において提示されている緑地施策に関する施設緑地及び地域性緑地の選定の流れは、以下のように整理できる。



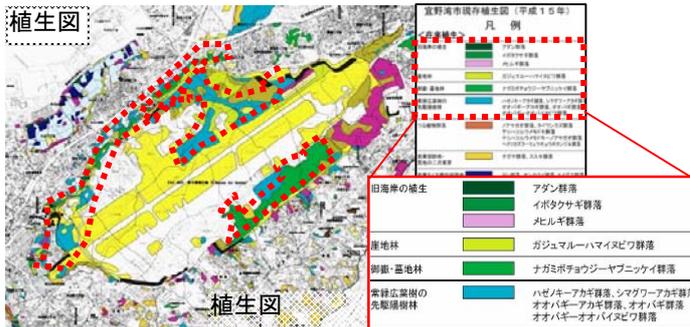
I. 緑を守る (地域制緑地)	II. 緑をつくる (施設緑地)	III. 緑を育てる (地域制緑地)
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特別緑地保全地区 まとまった緑の保全に、最も適している。</li> <li>・ 緑地保全地区 上記より規制は緩いがある程度まとまった緑の保全が持続的に維持される</li> </ul>  <p>西側斜面緑地</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公園や道路など国、県、市の整備・管理による新たな緑をつくる</li> </ul>  <p>沖縄県総合運動公園</p>  <p>明治神宮</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 緑化地域 大規模な敷地面積の緑化に有効</li> <li>・ 緑地協定 土地区画整理における保留地処分において有効</li> </ul> <p>※緑化には長期スパンでの計画が必要</p>   <p>つくば研究学園都市</p>

図 2-14 施設緑地及び地域制緑地の選定手順とその手法

## 2) 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。

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)県都委員会編)より

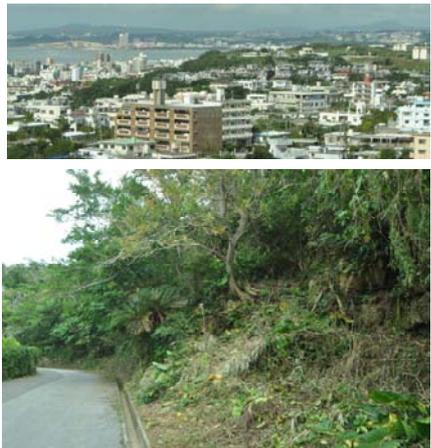


出典:「宜野湾市現存植生図」宜野湾市自然環境情報データベース

「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 2-15 緑地保全の考え方

## ①地域制緑地における緑の保全度合

普天間飛行場跡地に適した【緑を守る】地域制緑地について、各々の制度における開発行為等に対する制限内容を踏まえて、緑の保全度合を以下のとおり整理した。

表 2-2 【緑を守る】地域制緑地の緑の保全度合

制度名称	行為の制限等	保全度合
特別緑地保全地区 (都市緑地法)	○次に掲げる行為は、許可を受けなければならない。 1) 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築 2) 宅地の造成、土地の開墾、土石などの土地の形質の変更 3) 木竹の伐採 4) 水面の埋立て又は干拓 5) その他、当該緑地の保全に影響を及ぼすおそれのある行為	ほぼ保全される
風致地区 (都市計画法)	○次に掲げる行為は、許可を受けなければならない。 1) 建築物の建築・工作物の建設（建ぺい率、高さ、壁面後退） 2) 建築物その他の工作物（建築物等）の色彩の変更 3) 宅地の造成等（適切な植栽等により覆われた率、のり） 4) 水面の埋立て又は干拓 5) 木竹の伐採 6) 土石の類の採取 7) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積 など	制限範囲内であれば建築行為が許可されるなど、保全度合は高いとは言えない
保存樹・保存樹林 (樹木保存法・条例)	○所有者は、保存樹又は保存樹林について、枯損の防止その他その保存に努める。 ○所有者は、市町村長に対し、保存樹等について、特別な理由があるときは、指定の解除を申請することができる。	保全度合は高いと言えるが、指定解除の申請ができる点から、持続性に乏しい
地区計画 (都市計画法)	○地区整備計画においては、以下の内容を制限することができる（ここでは、市街化区域を対象とする）。 1) 地区施設の配置及び規模 2) 建築物等の用途の制限 3) 建築物の容積率の最高限度又は最低限度 4) 建築物の建ぺい率の最高限度 5) 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度 6) 壁面の位置の制限 7) 壁面後退区域における工作物の設置の制限 8) 建築物等の高さの最高限度又は最低限度 9) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 10) 建築物の緑化率の最低限度 11) 現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境の保全 12) かき又はさくの構造の制限 など	宅地開発を前提に、当該制度を活用すると考えた場合、緑地の保全に対して地権者等の合意形成が必要

## ②地域制緑地（守る緑）の制度評価

前述の緑の保全度合を踏まえ、各種制度の緑の保全の有効性を評価すると、以下のとおりである。各種制度の活用・選定にあたっては、緑の重要度や開発の許容範囲を踏まえて、選定するものとする。

表 2-3 【緑を守る】地域制緑地における緑の保全順位

緑の保全順位	制度名称	特徴
1	特別緑地保全地区 (都市緑地法)	○ <b>まとまった緑の保全に、最も適している</b>
2	緑化保全地区 (都市緑地法)	○届出制という点から、上記より規制は緩いがある程度まとまった緑の保全が持続的に維持される
3	保存樹・保存樹林 (樹木保存法・条例)	○保存樹・保存樹林として指定されている間は、保全されるものの、所有者の指定解除申請ができることから、持続性に乏しい。
3	風致地区（都市計画法）	○風致を乱さない程度の建築行為を認めるなど、まとまった緑の保全には、適さないものの、ある一定の開発を許容し、ある一定の緑の保全には適する。
3	地区計画（都市計画法）	○合意形成の見通しを得る必要がある。