

平成19年度 大規模駐留軍用地跡地等利用推進費

普天間飛行場跡地利用計画策定推進調査報告書

(概要編)

平成20年3月

沖 野 縄 湾 宜 野 市 県

はじめに

普天間飛行場の跡地利用については、平成18年2月に、沖縄県と宜野湾市は跡地利用計画の基礎となる「普天間飛行場跡地利用基本方針」を策定し、平成19年5月に、跡地利用計画にかかる取り組みの手順・内容・役割分担等について取りまとめた行動計画を策定したところである。

本調査は、行動計画の第1段階の取り組みの一部として、振興拠点、住宅地、都市拠点および環境・公園の4つの計画分野を対象として、計画分野別に情報収集・分析を行った上で、跡地の土地利用・環境づくりに関する提案を取りまとめた「キックオフ・レポート」を作成し、計画の具体化に向けた今後の意見交換の基となる取組事項等を作成することを目的としている。

本調査の実施にあたっては、それぞれの分野の有識者との意見交換を実施し、計画づくりの具体化に向けた幅広いご意見を頂いている。また、本調査の一環として、学識経験者、地権者代表、市民代表、各種団体代表の参画を得て「普天間飛行場跡地利用計画策定審議委員会」（会長 琉球大学名誉教授 尚弘子氏）を設け、跡地利用計画の策定に向けた取り組みの進捗状況の確認、行動計画の実施に関する重要事項の審議が行なわれた。

本報告書においては、「キックオフ・レポート」を中心として、本年度の調査成果の概要を取りまとめている。

沖縄県と宜野湾市は、本調査の成果にもとづき、引き続き県民・市民・地権者の意向反映や他の計画分野との連携を促進しつつ、全体計画の中間とりまとめに向けた取り組みに展開することとしている。

調査成果の報告にあたり、審議委員会や意見交換会に参画いただいた関係各位に厚く御礼申し上げる次第である。

平成20年3月

沖 縄 県
宜 野 湾 市

目 次

1	本年度調査の概要	1
2	計画分野別の情報収集・分析結果の概要	2
2-1	振興計画等の上位計画との連携による振興策導入方向の検討	2
2-2	住宅地需要に関する情報収集と分析	3
2-3	都市拠点の位置づけと機能導入可能性の評価	4
2-4	跡地の環境形成に関する広域計画のレビューと跡地における取り組みの体系化	5
3	「キックオフ・レポート」の素案の作成	7
3-1	土地利用・環境づくりに関する計画づくりの方向	8
3-2	跡地利用の促進に向けたまちづくりの戦略	13
3-3	跡地利用の実現に向けた取組のメニュー	15

1 本年度調査の概要

- 本年度調査においては、「行動計画」の第1段階（計画の前提条件の整理分析）の取組の一部として、「振興拠点分野」、「住宅地分野」、「都市拠点分野」及び「環境・公園分野」の4つの計画分野を対象として下記の検討を実施
- 計画分野別の情報収集・分析（第2章）
 - ・ 跡地利用計画の前提とすべき広域的な計画方針や社会経済動向等について、計画分野別に情報収集・分析



- 跡地の土地利用・環境づくりに関する「キックオフ・レポート*」の作成（第3章）
 - ・ 計画の具体化に向けた今後の意見交換の「たたき台」として活用するために、4つの計画分野の調査成果を集大成して、跡地の土地利用・環境づくりに関する「キックオフ・レポート」を作成

* 議論のスタートに向けた「たたき台」とするレポート

- 普天間飛行場跡地利用計画策定審議委員会（第一回）を開催
 - ・ 「行動計画」にもとづく取組の進行管理と重要事項の審議を行なう普天間飛行場跡地利用計画策定審議委員会（会長 琉球大学名誉教授 尚弘子氏）を設置し、第一回委員会においては、本年度調査成果の概要等について報告
- 第4回県民フォーラムを開催
 - ・ 跡地利用計画策定に向けて県民との意見交換を促進するために、本年度は「跡地利用による沖縄の振興や宜野湾市の将来像の実現」をテーマとした講演と会場との意見交換を実施
- 有識者との意見交換会を実施
 - ・ 本調査の実施にあたって、幅広い知見や優れた提案を導入するために、有識者との意見交換会を実施

2 計画分野別の情報収集・分析結果の概要

2-1 振興計画等の上位計画との連携による振興策導入方向の検討

1) 沖縄の振興に係る既往の施策等のレビュー

① 県レベルの既定計画のレビュー

- ・ 沖縄全体の振興に係る総合的な計画を対象。分野別計画については、基本的な考え方は総合的な計画に集約されているため、普天間飛行場に直接係わる具体的な計画のみを抽出
- ・ 跡地利用の時期は、現行計画の計画期間終了後であり、長期に通用する計画づくりに向けて、極力最新の考え方に注目

② 普天間飛行場跡地利用に係る既往調査成果のレビュー

- ・ これまでの関連調査の成果から、中南部都市圏の将来像と普天間飛行場跡地の位置づけ、普天間飛行場跡地にふさわしい振興策導入の方向と具体的な計画例等をレビュー

③ 沖縄の振興に関するこれまでの取組や提言等のレビュー

- ・ 沖縄の振興に向けた主要な取組として、観光リゾート産業、情報通信産業、その他の中核的産業の育成や沖縄科学技術大学院大学の整備が進展
- ・ 沖縄の振興に向けた戦略的な考え方として、産業クラスターの形成、観光や移住・長期滞在に着目した産業の育成等に注目

2) 「嘉手納より南」の返還と連携した振興策導入の可能性

① 「嘉手納より南」の返還に関連する情報収集

- ・ 新たな日米合意にもとづく「嘉手納より南」の返還により、基本方針策定時と比べて、普天間飛行場の跡地利用を取り巻く状況が変化

② 普天間飛行場の跡地利用に及ぼす影響

- ・ 「嘉手納より南」の返還により、普天間飛行場の跡地利用はプラスとマイナスの両面で影響を受ける

③ 「嘉手納より南」の返還と連携した施策展開の可能性

- ・ 「嘉手納より南」の跡地においては、跡地間の「切磋琢磨」による優れた計画づくりや跡地の協働による新たな施策展開の可能性を探ることが重要
- ・ 「沖縄 21 世紀ビジョン（仮称）」が策定された時点で、沖縄の振興に向けた普天間飛行場跡地利用の広域的な位置づけを最終的に確認

3) 振興策導入に関する基本的な考え方の整理

① 振興策導入に向けた検討の方向

- ・ 振興拠点分野では「産業振興」を検討対象とし、「社会開発」については、他の計画分野が分担

- ・ 「産業振興」については、「後期展望」に示されている課題等を踏まえつつ、振興策導入の長期的な方向を展望
- ・ 振興策の導入にあたっては、跡地の特性を生かし、跡地利用が開始される時期にも配慮

② 跡地における産業振興策導入の方向

- ・ 跡地にふさわしい産業拠点形成に向けて、観光リゾート地の形成、情報通信産業や研究開発部門等の活動拠点、産業振興のための長期的な用地供給等を目標
- ・ 跡地の優れた環境づくりを通じて、産業振興に向けた新たな人材・企業の誘致を目標
- ・ 跡地のまちづくりをビジネスチャンスとする新たな事業の立ち上げを目標

2-2 住宅地需要に関する情報収集と分析

1) 住宅地の現況把握と将来像の展望

① 住宅地開発に係る情報収集

- ・ 旺盛な市街地需要に支えられた跡地利用の時代は一段落
- ・ 那覇市近郊における近年の大規模住宅地開発においては、宅地供給過多の兆候が表れ始めている一方、那覇市の都心部等では高層マンション整備が進展中

② 住宅・住宅地の需給動向に係る既往調査成果のレビュー

- ・ これまでのような住宅地開発を進めた場合には、跡地利用により、中南部都市圏の住宅用地は供給過多となる可能性大

2) 跡地がターゲットとする住宅需要に係る検討

① 中南部都市圏における戸建住宅需要

- ・ 跡地利用が開始される時期においても、戸建住宅用地に対する潜在需要は大きい
- ・ そのため、需要者にアピールする住宅用地供給を検討することは有意義

② 中南部都市圏における共同住宅需要

- ・ 共同住宅についても、引き続き大きな潜在需要が見込める。
- ・ 都心立地が進む中で、跡地に誘致するためには、特段の誘致戦略が必要

③ 世帯主リタイア後の住み替え世帯

- ・ 跡地利用が開始される時期には、世帯主がリタイアする世帯が大規模に発生するので、高齢者世帯に対応する誘致方策を検討することは有意義

④ 県外からの移住

- ・ 近年、沖縄県への転入超過が続いているが、Uターン人口を含んでいること等により、いわゆる県外からの移住の実態は不明であり、将来推計も困難

- ・ 県外からの移住は沖縄の潜在力を高めると評価されている一方、様々な問題も指摘されており、今後は、正確な見通しを踏まえた上で、対応の方向を見極めることが重要

⑤ 地権者住宅

- ・ これまでの意向調査によると、自己利用住宅用地を保有しようとする地権者は33.0%、用地規模は約70ha。
- ・ 跡地利用促進策の一つとして、地権者住宅の早期整備に向けた取組が必要

3) 住宅地づくりに関する基本的な考え方の整理

① 中南部都市圏における住宅地づくりの課題

- ・ 中南部都市圏においては、人口・世帯数がピークを迎えようとしており、これまでのような住宅開発（戸当たり敷地面積等）を前提とする限り、跡地における住宅用地需要は小規模
- ・ 「嘉手納より南」の返還跡地を活用して、住宅地のゆとりの回復を目標とした住宅地づくりに取り組むことが跡地に期待される大きな役割

② 跡地における住宅地づくりの方向

- ・ 普天間飛行場の跡地においては、大規模な空間を活用したゆとりある住宅地づくりに率先して取り組む
- ・ 跡地利用と連携した既成市街地の環境改善に取り組み、中南部都市圏の地域再生を長期にわたって、段階的に実現

2-3 都市拠点の位置づけと機能導入可能性の評価

1) 宜野湾市の公的施設の導入可能性

① 公的施設の現況と課題

- ・ 主要な公的施設は、市内に分散配置されており、跡地利用が開始される時期には建替えが必要となる施設も多い
- ・ 公的施設に係る課題としては、施設の老朽化、交通アクセスの悪さ、庁舎の分散による不便等が指摘されている
- ・ 宜野湾市都市計画マスタープランにおいては、跡地への市庁舎の再配置とあわせた公的施設の集積地形成を目標

② 宜野湾市の公的施設整備の可能性と方向

- ・ 宜野湾市においても、類似団体と同様に財政の硬直化が進み、基地関係収入減少等による投資的経費抑制が課題
- ・ 今後の公的施設整備においては、施設の複合化によるコスト、利便性の面でメリットや波及効果に期待

2) 高次都市機能の導入可能性

① 高次都市機能に係る既定計画や調査成果等のレビュー

- ・ 市の都市計画マスタープランでは、本地区での中南部都市圏域における新都市拠点形成（複合機能拠点）を目指している
- ・ 本地区は、広域的な交流・連携の適地として、官民連携による取り組みが望まれる状況

② 高次都市機能の導入に係る情報収集

- ・ 宜野湾市には大型商業施設が存在せず、商店数、年間販売額ともに減少傾向
- ・ 商業事業者は「核的商業施設立地には、交通アクセス、足元商圈確保に加え、施設のテーマ性が重要」と指摘

3) 都市拠点形成に関する基本的な考え方の整理

① 都市拠点形成の方向

- ・ 都市拠点においては、宜野湾市の公的施設の導入と広域拠点の一つとしての高次都市機能導入を計画的・段階的に実現
- ・ 都市拠点の整備効果を高めるために、あわせて都心住宅や生活関連施設等を導入

② 目標とする都市拠点像

- ・ 宜野湾市の公的施設、高次都市機能、都心住宅の複合による一体的な都市拠点の形成を目標
- ・ 高容積化の抑制や緑とオープンスペースの導入により、「ゆとり」と「賑わい」が調和したまちづくりを目標
- ・ 歩行者優先のまちづくりを基本とし、観光スポットの一つとしての評価にも耐える魅力づくりを目標

2-4 跡地の環境形成に関する広域計画のレビューと跡地における取り組みの体系化

1) 沖縄の環境づくりに係る広域計画等のレビュー

① 県レベルの既定計画や調査成果のレビュー

- ・ 沖縄全体の環境づくりの方向として、沖縄の特性に配慮した循環型社会の形成、沖縄らしい風景づくりを重視

② 跡地の環境づくりに係る意見や提言のレビュー

- ・ 跡地の広大な空間を活かした環境づくりによる地域振興や土地活用促進の必要性が提起されている

2) 普天間飛行場の自然環境及び文化財に関連する調査成果のレビュー

① 自然環境調査

- ・ 主として、普天間飛行場周辺における環境基盤、生活環境、生態系に係る調査を実施中。返還前の立入りが制限されているため、普天間飛行場内の調査は未完了
- ・ 普天間飛行場内では洞穴や地下水系に対する配慮が重要

② 文化財関連調査

- ・ 普天間飛行場の一部の区域において、主として埋蔵文化財包蔵地の所在・範囲等を確認（滑走路等が使用中のため、全域の調査は未完了）
- ・ 跡地利用に際しての取り扱い方針は今後の検討課題

3) 環境づくりに関する基本的な考え方の整理

① 沖縄及び跡地の特性に配慮した計画づくり

- ・ コンクリート住宅の普及、化石燃料に依存したエネルギー供給等、沖縄の社会経済特性に配慮
- ・ 洞穴や地下水系が発達した特色ある地盤環境、大規模空間利用の可能性等、跡地の特性に配慮

② 他の計画分野に期待される取組

- ・ 環境づくりは多様な計画づくりにより実現されるものであり、他の計画分野との連携に向けた施策の体系化が必要

③ (仮) 普天間公園の計画づくりに向けた情報整理

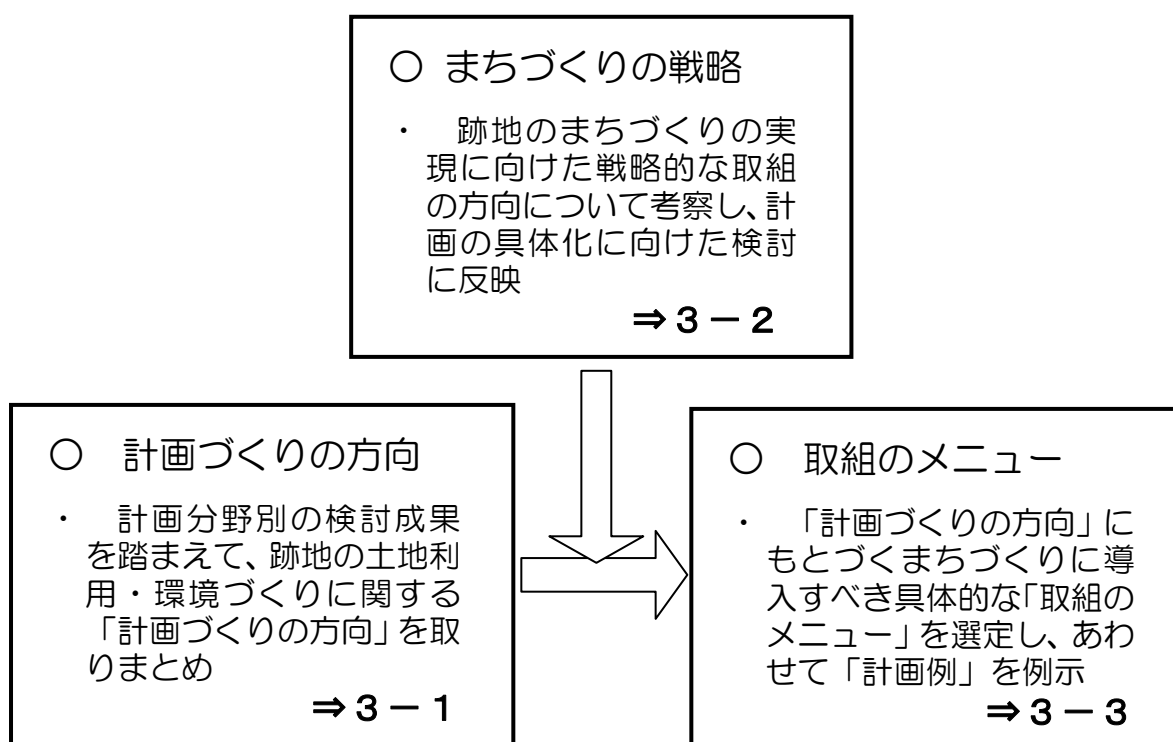
- ・ 「(仮) 普天間公園」は、環境づくりに向けた施策の内、「普天間飛行場跡地利用基本方針」に具体的に定められている唯一の施策であり、その実現に向けた計画づくりを進めるために、「(仮) 普天間公園の意義・効果等について整理し、県民意向反映に向けた資料として活用

3. 「キックオフ・レポート」の素案の作成

1) 「キックオフ・レポート」の役割と位置づけ

- 計画の具体化に向けた意見交換を促進
 - ・ 本調査の4つの計画分野は、土地利用の用途や環境のイメージ等、多くの人々にとって分かりやすい「目に見えるまちの姿」につながるものであり、「キックオフ・レポート」では、計画の具体化に向けた意見交換のスタートにふさわしい素材を提供する
- 「行動計画」にもとづく今後の取組を先導
 - ・ 「キックオフ・レポート」は、次年度以降に予定する他の計画分野の取組、合意形成や跡地利用の実現に向けた取組の前提条件の一つとして、今後の計画づくりを先導する
- 今後の検討にもとづく見直しを前提
 - ・ 「キックオフ・レポート」の内容は、今後の意見交換や他の計画分野等の検討の成果及び「沖縄21世紀ビジョン（仮称）」（平成21年策定予定）等にもとづき、見直していくことを前提

2) 「キックオフ・レポート」の構成



3-1 土地利用・環境づくりに関する計画づくりの方向

1) 振興拠点の計画づくり

- 跡地の特性を活用して、基幹産業（観光、情報、健康、環境、金融等）の新たな発展をリードする産業拠点を形成
- 優れた環境づくりにより、クリエイティブな職種の活動の場を形成し、新しい人材・企業を誘致
- 跡地のまちづくりをビジネスチャンスとする新たな事業を立ち上げることににより、跡地利用と産業振興を促進

(1) 跡地の特性を活かした産業拠点の形成

① 基幹産業の新たな発展段階に向けた産業拠点の形成

- ・ 普天間飛行場の跡地は、大規模空間の一体開発による優れた環境形成や東シナ海のパノラマビューの活用により、新しい「丘」の観光リゾート地の計画づくりに挑戦し、沖縄観光のフラッグシップとなる観光リゾート地を形成する場としてふさわしい。
- ・ 普天間飛行場の跡地は、中南部都市圏の中央を占める位置や大規模空間を活用して、跡地の周辺地域に立地する大学等との連携により、情報通信産業や研究開発部門等の活動拠点を形成する場としてふさわしい。

② 長期的・計画的な産業用地供給のしくみづくり

- ・ 普天間飛行場の跡地においては、長期的・段階的なまちづくりのプロセスと連携しつつ、長期にわたって需要の発生を待ち受けるしくみづくりにより、産業振興のための長期的な用地供給の可能性を担保する。

(2) 優れた環境による新たな人材・企業の誘致

① 「ライフ・ワーク・バランス」が実現できるまちづくり

- ・ 普天間飛行場の跡地においては、「ライフ・ワーク・バランス」の実現を目標とし、「ゆとりある住宅地づくり」や「緑豊かな環境づくり」等を重視したまちづくりを進め、産業振興に向けた新たな人材・企業の誘致を促進する。

② 新たな人材・企業の定着に向けたまちづくり

- ・ 普天間飛行場の跡地においては、多様なワークスタイルの来住者を支援するために、起業化支援やベンチャー育成、テレワーカーのための住宅整備、人材の定着に向けた高水準の生活利便の提供等に向けた計画づくりを促進する。

(3) 跡地のまちづくりと連携した新たな産業の育成

① 新たな事業の立ち上げに向けた着眼点

- ・ 普天間飛行場の跡地のまちづくりが時間をかけて段階的に実現されていく中で、まちづくりに関連するまとまりあるビジネスチャンスが長期、持続的に発生することに着目する。
- ・ 普天間飛行場の跡地のまちづくりには、これまでにない多様な取組を導入することが必要とされるため、新たなノウハウやアイデアを「売り物」とした新たな事業を立ち上げ、地域に定着させる可能性が高いことに着目する。

② それぞれの計画分野に期待される計画づくりの方向

- ・ 振興拠点分野では、産業拠点開発事業や土地保有事業等のビジネスモデルを構築する。
- ・ 住宅地分野、都市拠点分野、環境・公園分野においても、それぞれの計画づくりにおいて、産業振興につながる新たな事業の立ち上げに向けた検討を促進する。

2) 住宅地の計画づくり

- 「嘉手納より南」の返還による大規模空間の発生を背景として、戦後の市街化過程で損なわれてきた住宅地のゆとりを回復
- ライフスタイルの変化や環境共生等の社会的要請に応える新しい「住宅商品」を開発し、来住や循環型社会形成を促進
- 生活の場としての評価を高め、新開地のハンディキャップを克服するために、生活関連サービス機能を先導的に整備

(1) 跡地利用を契機とした住宅地のゆとりの回復

① ゆとりある住宅用地の供給

- ・ 跡地における住宅用地の「新たなスタンダード」（例えば、「敷地倍増」等）を設定し、あわせて、需要者の購買力に見合った用地供給のしくみを検討すること等により、ゆとりある住宅に対する潜在需要の顕在化を促進する。

② 地域緑化の促進

- ・ 地域緑化は跡地利用促進策の一つであり、住宅地の魅力づけのために、拠点となる大規模公園の整備等とあわせて、敷地内の緑化により身近な緑を整備する。

③ 個性的な空間デザイン

- ・ 旧集落空間の再現や地形の活用等により、歴史・風土の表現に向けた計画づくりを重視し、居住者の協働によるルールづくり等により、居住者の誇りにつながる街並み形成を促進する。

(2) 来住者の誘致に向けた多様な住宅の供給

① 多様なライフスタイルへの対応

- ・ 半定住型の居住者やテレワーカーの誘致に向けた住宅の供給、街なか居住指向の来住者の誘致に向けた都市拠点内の共同住宅の供給等に取り組む。

② 環境共生型住宅の普及

- ・ 環境・公園分野の計画づくりと連携して、長寿住宅や省エネ住宅等の「住宅商品」の開発、普及を促進し、循環型社会形成に貢献する。

(3) 来住者の誘致に向けた生活利便の早期確保

① 住宅地整備とあわせた生活拠点づくり

- ・ 「住宅地と生活利便施設のセット開発」や「最寄り店舗等の営業に必要なまとまりある単位での住宅地開発」等により、生活利便施設の早期立地に向けた住宅地づくりを促進する。

② 既存の生活利便を活用した住宅地整備

- ・ 「周辺市街地に隣接する区域における早期整備」や「周辺市街地と一体の生活圏形成に向けた基盤整備」等により、周辺市街地における生活利便施設（学校、店舗等）を活用した住宅地づくりを促進する。

3) 都市拠点の計画づくり

- 宜野湾市の将来都市像の実現に向けて、生活拠点としての市民サービス機能の集積地を計画的、段階的に形成
- 「嘉手納より南の返還」を契機とした中南部都市圏の再編とあわせて、広域拠点の一つとして位置づけ、高次都市機能を導入
- 「ゆとり」と「にぎわい」の調和により、既成都心とは異なる新しい魅力を創出し、新しい都市観光の場としての集客を促進

(1) 計画的、段階的に市民サービス機能の集積地を形成

① 宜野湾市の新しい市民サービス拠点を形成

- ・ 宜野湾市が目標としている将来都市像にもとづき、市内の各所に分散配置されてきた市の公的施設の再配置や新しい施設の誘致により、新たな都市構造形成の「要」として、市民サービスの拠点を形成する。

② 跡地の生活利便性を高め来住を促進

- ・ 都市拠点に誘致する生活関連施設による生活利便の高さをアピールすることで、跡地への来住を促進する。

③ 集団化・複合化による機能集積を段階的に形成

- ・ 市民意向や財政状況を見ながら、集団化や複合化によるメリットを生かしつつ、市の公的施設の集積地を段階的に形成する。

(2) 中南部都市圏の広域拠点として高次都市機能を導入

① 県民生活のレベルアップに向けた広域拠点の形成

- ・ 中南部都市圏の中央に位置すること等に着目して、中南部都市圏の広域拠点の一つとして位置づけ、県民生活のレベルアップに向けた機能立地を誘導する。

② 高次都市機能の導入を計画的、段階的に実現

- ・ 広域拠点にふさわしい高度な利便や持続的なにぎわいの提供に向けて、広域的な交通体系の整備とあわせて、公共・民間の高次都市機能を計画的、段階的に導入する。

(3) 新しい集客拠点にふさわしい魅力づくり

① 既成都心とは異なる魅力の創出

- ・ 「ゆとり」と「にぎわい」がバランスした既成都心とは異なる魅力を創出し、新しい郊外ライフの拠点となるまちづくりを促進する。

② 新しい都市観光の場としての個性の演出

- ・ 沖縄らしい建物デザインや緑の環境づくり等により、「都市観光の場」にふさわしい個性を演出する。

4) 環境・公園の計画づくり

- 地域緑化や風景づくりに取り組み、「住んでみたい」まちづくりや観光リゾート地の基盤を整え、地域振興を促進
- 沖縄の特性に着目した環境負荷の軽減や跡地利用にともなう環境阻害の防止に向けた環境共生方策を導入
- 循環型社会の形成に向けて、居住者等との協働によるソフトな取組や県民意識の醸成に向けた情報発信を促進

(1) 新たな地域振興の基盤となる緑豊かで美しい環境づくり

① 緑化の推進

- ・ 緑の環境づくりは、住んでみたいまちづくりの最も効果的な手段であり、新たな来住者の誘致や観光リゾート地としてのイメージの向上等により、地域振興の基盤を形成する。

② 優れた風景づくり

- ・ 跡地の計画づくりや街並み形成に際して、緑の環境づくりとあわせて歴史・文化の香りがする風景づくりに取り組むことにより、住宅地として価値を一層高めるとともに、美しい街並みを新たな観光資源とした集客を促進する。

(2) 沖縄や跡地の特性に着目した環境共生方策の導入

① 環境負荷軽減方策の導入

- ・ 建設廃材の縮減、省エネルギー等による環境負荷の軽減に向けて、原状回復にともなう廃棄物の再利用、長寿住宅や環境共生住宅等の導入を推進する。
- ・ 自動車利用の抑制による省エネルギーを目指した公共交通体系の整備や歩行者優先のまちづくりに取り組む。

② 跡地利用にともなう環境阻害の防止

- ・ 跡地利用による洞穴の崩落や地下水の汚染・枯渇等の防止に向けた計画づくりを推進する。
- ・ 地域景観の保全に向けた斜面緑地等の保全に取り組む。

(3) 居住者等との協働による環境づくりの促進

① 環境負荷の軽減に向けた居住者等との協働

- ・ 来住者や立地企業等との協働により、環境負荷の軽減に向けたワークスタイルやライフスタイルを誘導する。

② 循環型社会形成に向けた県民意識の醸成

- ・ 跡地の大規模空間を活用した先進的な取組の成果を県民に披露することにより、全県における取組の気運を醸成する。
- ・ 環境づくりに関する分かりやすい情報提供を行なうことにより、県民の環境教育を促進する。

3-2 跡地利用の促進に向けたまちづくりの戦略

1) 住宅地づくりを起動力としたまちづくり

- 優れた住宅地づくりを起動力として、産業振興や将来都市像の実現を目標としたまちづくりを促進

(1) 跡地利用促進策としての住宅地づくりの役割

- ① 優れた住宅地づくりによる人材・企業の誘致
 - ・ 「ワーク・ライフ・バランス*」に期待するこれからの人材・企業に対して、優れた住宅地の魅力をアピールし、産業振興に向けた新たな人材・企業の誘致を促進する。（*「しごと」と「暮らし」の両方を大事にする生き方）
- ② 優れた住宅地の提案により跡地利用の魅力をアピール
 - ・ 優れた住宅地は、多くの人々の憧れの的であり、その魅力を広くアピールすることにより、跡地のまちづくりに対する関心を高め、跡地への立地意欲を喚起する。

(2) 中南部都市圏の将来像の実現に向けた住宅地づくり

- ① 振興基盤となる優れた環境づくり
 - ・ 優れた住宅地づくりにおいて、緑豊かな環境づくりや優れた風景づくりを実現することにより、中南部都市圏の重要な振興基盤となる優れた環境づくりを促進する。
- ② 市街地のゆとりの回復
 - ・ 跡地の広大な空間を活用して、市街地全体のゆとりを回復していくことが、跡地のまちづくりの大きな課題であり、跡地の住宅地においてはゆとりの確保に率先して取り組み、将来都市像の実現に貢献する。

2) 利用者ニーズに対応したまちづくり

- 利用者との協働によるまちづくりのしくみを導入し、跡地のまちづくりを促進

(1) 新たなニーズの発掘に向けた取組の必要性

- ① 新たなニーズに応える跡地利用需要を形成
 - ・ これからの時代にふさわしい生活の場や産業活動の場に対する新たなニーズの発掘に努め、新たな跡地利用需要を形成し、跡地利用を促進する。

② ニーズの発掘に向けた長期・継続的な取組

- ・ 社会経済状況の変化により跡地利用に関連するニーズも変化するため、長期にわたる跡地のまちづくりにおいては、長期・継続的な取組により、最新のニーズの発掘に努め、計画づくりに反映させる。

(2) 「オーダーメイド」のまちづくりのしくみを導入

① まちづくりへの参加者を幅広く募集

- ・ 跡地のまちづくりに関する情報発信に取り組み、利用者の参加を呼びかけ、まちづくりへの参加者を幅広く募集することにより、跡地のまちづくりを促進する。

② 利用者との協働によるまちづくりの促進

- ・ 計画づくりの段階から、整備段階、整備後の運営段階にいたるまで、利用者との協働によるまちづくりを進めるためのしくみを導入し、利用者ニーズの反映による「オーダーメイド」のまちづくりを実現する。

3) 長期的なしくみを備えたまちづくり

- | |
|--|
| <p>○ 跡地利用の目標を長期にわたって実現していくために、状況の変化に耐える計画づくりやまちづくりのしくみ等を導入</p> |
|--|

(1) 状況の変化に耐える計画づくりの必要性

① まちづくりのスタートに向けた計画づくり

- ・ 跡地利用が可能となる時期は、かなり先と想定されるため、まちづくりのスタートに向けた第一期的な計画づくりにおいても、長期的な展望にもとづく先進的な発想を導入する。

② 長期的・段階的な計画づくり

- ・ より長期的には、社会経済状況に応じた計画変更の余地を残した柔軟な計画づくりのしくみを導入する。

(2) 長期的・段階的なまちづくりに向けたしくみの導入

① 地権者との協働の促進

- ・ 長期的・段階的なまちづくりに取り組むために、地権者意向の反映や地権者間の公平の確保に向けた跡地利用のしくみを導入し、地権者との協働による跡地のまちづくりを促進する。

② 長期的な開発可能性の担保

- ・ 長期的な開発可能性を担保し、跡地利用の目標を実現するために、土地のリザーブや暫定利用等のしくみを導入する。

3-3 跡地利用の実現に向けた取組のメニュー

- 「取組のメニュー」（両括弧数字）毎に、「計画例」（●印）と「事例」（*印）を紹介

1) 「計画開発」の促進に向けた取組

- 「計画開発」は、跡地利用計画に区域、計画方針及び開発方式等を定めて、計画方針にもとづくまちづくりを進める開発
- 目標とするまちづくりを実現するためには、跡地のできるだけ広い範囲で「計画開発」を進めることが重要

(1) 基幹産業の新たな発展に向けた産業拠点開発

● 観光リゾート拠点ゾーン

- ・ 貴重な資源である「海」にかかる負荷を軽減しつつ、沖縄観光の持続的な発展に向けた新しい魅力づくりに挑戦する「丘」のリゾートづくりの「計画例」。
- ・ 大規模な区域の一体的な開発により、ホテルを中心とする観光施設群のほかに、大きな区画の別荘地等を整備し、沖縄らしいデザインとオーシャンビューが楽しめる亜熱帯庭園空間づくりをイメージ。

*フェニックス・シーガイア・リゾート（宮崎市）：ホテル、コンベンション、ゴルフ場等によるリゾート開発（約700ha）

*カヌチャリゾート+カヌチャヒルトコミュニティ（名護市）：ホテル、ゴルフ場、リタイアメントコミュニティ等によるリゾート開発（約260ha）

● 研究開発型産業拠点ゾーン

- ・ 研究交流機能や起業支援機能等を先導施設として、新たな人材や企業の誘致を促進し、民間企業の研究部門や公的研究機関等の集積地形成を目指す「計画例」。
- ・ 沖縄における中心的な産業拠点の一つとして位置づけ、十分な発展・拡大の余地を計画的に確保し、長期・段階的な機能誘致に取り組む。

*横須賀リサーチパーク（横須賀市）：居住ゾーン、レクリエーション施設等とあわせた研究開発ゾーンの開発（約62ha）

*かずさアカデミアパーク・第1期地区（木更津市、君津市、袖ヶ浦市、富津市）：かずさDNA研究所を中核とした研究開発ゾーンの開発（約278ha）

(2) 新たな需要開拓に向けた住宅地開発

● 大規模区画住宅ゾーン

- ・ 大きな敷地利用によるゆとりを求める居住・滞在施設を誘致するために、大規模区画の住宅地づくりに取り組む「計画例」。

- ・ 区画の規模は 1,000～3,000 m²を目標とし、緑豊かな環境を売り物にして、別荘、プチホテル、リゾートオフィス等を誘致する。

*あすみが丘・ワンハンドレッドヒルズ(千葉市):大規模な計画開発住宅地の一面に、1500～3000 m²/戸の住宅ゾーンを開発

● 「交流空間」形成型住宅ゾーン

- ・ 住宅地の中に、高齢者や子供にも安全快適な集い・遊び・憩いの場となる身近な「交流空間」を整備する「計画例」。
- ・ 住宅地を取り囲む外周道路から行き止まり型の自動車通路を整備し、住宅地内には、自動車通路との交差を避けつつ、歩行者用の通路網を整備する。

*神戸三田国際公園都市・ワシントン村(三田市):行き止まり型の自動車通路と歩行者専用道路の組み合わせにより、「歩行者空間」を形成

● 集落空間再生ゾーン

- ・ 伝統的な集落空間をモチーフとした住宅地づくりに挑戦し、沖縄らしい「商品」を開発するとともに、観光資源となる風景を創造することを目的とする「計画例」。
- ・ 旧集落の場所で、旧集落の 500 m²前後の敷地規模を基本とした計画づくりに取り組み、地権者住宅の早期立地に期待する。

*渡具知集落(読谷村):旧集落の里道のパターンを踏襲しつつ、車社会に対応するために里道を一本置きに拡幅し、集落空間を再現

(3) 新しい郊外ライフの舞台となる都市拠点開発

● 市民センターゾーン

- ・ 宜野湾市の公的施設を長期、段階的に整備し、新しい生活拠点となり、市民交流の場となるゾーンを形成する「計画例」。
- ・ 市の公的施設等を集めて、中心的な商業・業務ゾーンとは別に、緑やオープンスペースが豊かな都心のオアシスとなるゾーンを形成している都市は多く見られる。

*村民センター地区(読谷村):読谷補助飛行場の跡地に、村役場をはじめ、文化センター、福祉センター、伝統工芸センター、体育館、運動場、広場等を集めたゾーンを形成

● 複合的な広域拠点ゾーン

- ・ 多様な機能の複合化による魅力を生かして、集客力の向上や新たな観光スポットともなる都市拠点づくりを目指す「計画例」。
- ・ 市の公的施設、広域的な高次都市機能等を組み合わせるとともに、街なか居住の利便性と優れた環境の魅力を提供する都心住宅を導入する。

*那覇新都心地区・センター地区(那覇市):高次の商業・業務施設、県の文化施設、都心住宅等による複合的な広域拠点を形成

*インターパーク宇都宮南(宇都宮市、上三川町):北関東自動車道のインターチェンジの隣接地に、大型商業施設、業務施設、物流施設、工場、住宅等を複合的に集積させた郊外型の拠点を形成

2) 跡地利用の促進に向けた戦略的な機能の導入

- 「計画開発」や跡地全体における機能立地の起動力となる戦略的な機能を導入し、跡地利用を促進

(1) 産業機能集積地形成を先導する機能

● 新たな観光リゾート地の「旗印」となる施設

- ・ 国際的な評価に耐え、沖縄観光のフラッグシップとなるグレードの高いホテル（アフターコンベンション機能も装備）。
- ・ 既設の沖縄コンベンションセンターの機能の補完や一体利用によるグレードアップを図るコンベンション機能。
- ・ リゾートライフの充実や沖縄文化の保護・育成に向けた姿勢をアピールする沖縄文化発信機能（沖縄文化を紹介する展示・体験・公演施設等）。
- ・ グレードの高い観光リゾート地を実習の場として、豊かな知識と感性を備えた産業人を育成する教育研修機能。

*ハイアットホテル・キャンベラ（オーストラリア）：自然に囲まれた低層・勾配屋根のゆとりあるホテル開発

*リッツカールトン・バリ（インドネシア）：多様なタイプの宿泊施設やレクリエーション施設を備えた大規模敷地（約77ha）のリゾートホテル開発

*宜蘭国立伝統芸術センター（台湾）：演劇、音楽、舞踏、工芸、雑技等の伝統文化を総合的に紹介する施設であり、教育や文化の継承と娯楽の機能を兼ね備えたテーマパーク

● 研究開発型産業拠点の中核施設

- ・ インキュベート機能（起業化支援やベンチャー企業支援等により、新しい人材・企業の誘致、定着を促進）
- ・ 研究交流促進機能（大学、公的研究機関、民間企業等の研究交流の場を整備し、産業分野間の交流等を促進し、研究開発活動を活性化）

*ソフトピア・ジャパン（大垣市）：研究開発機能、人材育成機能、産業高度化機能、地域情報化支援機能を備えた総合的な中核施設

*筑波研究コンソーシアム（つくば市）：異業種間交流による「新しいモノ」の創造を目的として、中堅企業6社の研究所、レンタルラボ群、ホール、会議室等の施設を整備

● 産業・機能の複合による融合型高次都市施設

- ・ 産業や機能を複合させることにより、新たな産業の「芽」を育てることを目的とした融合型高次都市施設（「中南部都市圏基本構想・機能導入調査」において例示）

*カールスルーエ・メディア・センター（ドイツ）：アートとニューメディアをつなぐ国際的なリサーチセンターとして活動している複合文化センター

*ナディアパーク内国際デザインセンター（名古屋市）：デザインに関する研究開発や人材育成をはじめとして、新しいデザイン創造や情報発信の拠点となる施設

(2) 新たな需要の開拓に向けた居住・滞在機能

● 半定住型居住者用住宅

- ・ マルチハビテーション、WUBライフ、元気なシニアライフ等の受け皿として、短期的な定住や反復的な滞在に便利な賃貸住宅等を供給する。

*那覇市、石垣市等のマンスリーマンション仲介事業：複数のマンスリーマンションを一元的に斡旋することにより、利用者に豊富な情報を提供

● 新しいタイプの都心共同住宅

- ・ 都市拠点内や隣接地等において、都市拠点の高い生活利便や「まちなか居住」の魅力と郊外ライフの魅力を兼ね備えた新しいタイプの都心共同住宅を供給する。

● テレワーク用住宅

- ・ テレワーク型の就業者の来住を促進するために、「ホームオフィス（在宅勤務用の住宅）の供給」や「コミュニティ内のサテライトオフィスと住宅のセット開発」等を促進する。

● 多様なコミュニティ施設

- ・ リタイア世帯、子育て世帯、半定住世帯等が期待する多様なライフスタイルの受け皿として必要な生活支援施設（保育施設、クリニック、クラブハウス、工房、共同農園等）をコミュニティ内に整備する。

*美奈宜の杜コミュニティセンター（福岡県朝倉市）：リタイア世帯に照準を合わせて、さまざまなサークルの活動拠点となる施設を整備

(3) 都市拠点形成の起動力となる機能

● 新しい市民センターのシンボルとなる市庁舎や市民広場

- ・ 新しい市民センターづくりに向けた市の取組姿勢を市民を始めとして世の中に情報発信し、都市拠点への機能立地意向を醸成するために、市庁舎移転計画の具体化や市民広場の先行整備等に取り組む。

*読谷補助飛行場（読谷村）、石川ビーチ（旧石川市）、天願通信所（旧具志川市）、キャンプ桑江（北谷町）：跡地のまちづくりの核として庁舎を移転

● 広域的な商業施設

- ・ これまでの跡地利用においては、まとまりある用地を求めて、大型小売店が立地しているケースが多く、普天間飛行場の跡地においても、都市拠点形成の起爆剤として期待されるので、都市拠点の計画づくりとあわせた立地誘導に取り組む。

*メインプレイス（那覇市）：土地の共同利用と提案競技により新都心の中核となる大規模集客施設を誘致

(4) 循環型まちづくりのシンボル施設

● 環境教育・情報発信施設、

- ・ 県民意識の醸成に向けて、環境教育の場となるエコミュージアムや環境共生技術・製品に関する情報センター等を整備する。

*ポツダム広場のインフォ・ボックス（ドイツ）：東西ドイツ統一後の首都建設の一環としてのポツダム広場再開発の進捗状況を公開する施設（現在は撤去されている）

*環境ミュージアム（北九州市）：市民のための環境学習・交流総合拠点施設として、環境学習センター、環境情報センター、環境活動センターの機能を導入

● 環境共生型住宅

- ・ 循環型社会形成に向けて、耐用年数を延ばし、建設廃材の発生を抑制する長寿住宅や化石燃料の消費を抑制する省エネ住宅等を導入する。

*屋久島環境共生住宅（鹿児島県）：県営住宅と町営住宅による住宅団地であり、集会施設に風力発電、広場・歩道に太陽光発電外灯を設置し、伝統的デザインの木造住宅には、通風のための越棟を設け、床下を十分に確保する等の工夫を導入

3) まちづくりを支えるソフトな取組

- 「計画開発」や「戦略的な機能の導入」とあわせて、跡地全体のまちづくりを支えるしくみや態勢等のソフトな取組を導入

(1) 用地供給に向けた取組

● ゆとりある住宅用地の供給

- ・ 「敷地倍増」等を目標としたゆとりある住宅用地を来住者が負担できる価格で供給するために、地権者との合意形成による用地供給のしくみづくり（定期借地方式等）に取り組む。

*中根・金田台地区・緑住農一体型住宅地（つくば市）：地権者主導により、景観緑地、果樹・菜園と住宅敷地をセットにして供給することにより、ゆとりを確保

*神戸三田国際公園都市・ワシントン村（三田市）：住宅敷地の前庭空間部分に電力線等の埋設空間として定期借地権を設定することにより、来住者の負担を軽減しつつ、ゆとりを確保

● まとまりある用地の供給

- ・ 「計画開発」等に必要用地を取りまとめるために、地権者用地の共同利用に向けた意向醸成、意向把握を促進するとともに、共同利用のしくみづくりに取り組む。

*那覇新都心地区・共同利用街区（那覇市）：共同利用に対する地権者合意にもとづき、大規模商業施設等にまとまりある用地を供給

● 長期にわたる計画的な用地の供給

- ・ 土地の先行取得により「計画開発」や中核機能のための用地をリザーブするしくみづくり（土地保有主体、資金調達手法等）に取り組む。
- ・ 地権者との合意形成により、地権者用地を段階的に利用するためのしくみづくりに取り組む。

*泉パークタウン（仙台市）：デベロッパーが土地を全面買収して、社会経済動向を見ながら、長期・段階的なまちづくりを実施

（２）緑化・風景づくりに向けた取組

● （仮）普天間公園の豊かな緑を生かした計画づくり

- ・ （仮）普天間公園の豊かな緑をまちづくりに生かすために、（仮）普天間公園計画と連携して、公園に面する住宅地づくり等に向けた計画づくりに取り組む。

*季美の森（千葉市）：ゴルフ場と住宅地の一体開発により、優れた眺望が得られるフェアウェイフロント住宅地を形成

*那覇新都心地区（那覇市）：総合公園を带状に計画することにより、公園の外周を増やし、公園の緑に面する街区を大規模に形成

● 敷地内緑化の促進に向けた取組

- ・ ゆとりある住宅用地の供給とあわせた敷地内緑地の保有に係る負担の軽減方策（固定資産税の減免）等、敷地内緑化を促進するためのしくみづくりに取り組む。

*中根・金田台地区・緑住農一体型住宅地（つくば市）：地権者主導により、景観緑地、果樹・菜園を住宅敷地とセットにして供給することにより、敷地内緑地と同じ効果を発揮する緑地空間を形成

● 地権者や住民の協働によるルールづくり

- ・ 計画づくりの初期の段階から、地権者や住民との協働により緑化や風景づくりを実現するためのルールづくりに取り組む。

*ガーデンシティ舞多間・みついけ（神戸市）：神戸芸術工科大学の研究室がコーディネーターとなり、入居前から入居希望者によるワークショップや公開講座等を開催し、住民参加により建築協定等の内容を決定

*新百合ヶ丘駅周辺地区（川崎市）：地権者の発意と市の支援により、上物建設に関する先駆的なルールを導入

（３）機能誘致の促進に向けた取組

● 利用者参加による計画づくり

- ・ 来住者が、自分の好みに合った住宅地の空間デザインやコミュニティライフ等を見つけることにより、来住の意欲を高め、跡地利用を促進することを目的とする。
- ・ 「コーポラティブ住宅」の発想を「住宅地」に導入するものであり、「計画開発」区域等において、利用者公募、利用者組織づくり、計画調整のしくみづくり等に取り組む、利用者参加による計画づくりを進め、「注文住宅地」ならでは満足感を提供する。

- ***ガーデンシティ舞多聞・みついけ**（神戸市）：居住希望者がグループを結成し、グループ化された宅地毎に希望者のグループを結成し、入居前から隣人と知り合うことにより、円滑なコミュニティづくりを促進
- ***コーポラティブ・ビレッジ**（千葉県富里町等）：民間企業がコーディネーターとなり、プロジェクトの参加者を募集し、土地を購入し、入居希望者による建設組合を設立し、戸建住宅地を整備、管理（これまでの実績では数戸から50戸程度まで）

● **まちづくりに関する情報発信と情報収集に向けた取組**

- ・ 用地の需給バランスに配慮したまちづくりを実現するために、跡地のまちづくりに関する情報を発信しつつ、機能立地意向等に関する情報を収集するための長期、継続的な体制づくりに取り組む。

- ***那覇新都心株式会社**（那覇市）：沖縄県、那覇市、都市機構、民間企業の出資によるまちづくり会社を立ち上げ、事業の一部として、立地企業への情報提供、立地意向調査等に取り組んでいる

● **市場の開拓に向けた計画・デザインの公募等**

- ・ 跡地における機能立地需要を喚起するために、市場の開拓につながる優れた計画やデザイン等を公募する。

- ***国際ワークショップ「持続可能な開発・沖縄モデル」**（沖縄県）：国内外の4チームから、普天間飛行場及びキャンプ瑞慶覧の跡地利用に関する提案を募り、それをもとにワークショップを開催

(4) 開発態勢づくり

● **地権者主導の開発態勢づくり**

- ・ 「嘉手納より南」の返還により、跡地間の「切磋琢磨」によるまちづくりが必要とされる中において、地権者の総意の結集にもとづく新たなまちづくりへの挑戦が一層重要となる。
- ・ そのため、地権者主導による「計画開発」や多様な住宅の供給等に向けた開発態勢づくりに取り組む。

- ***タウンクリエイティブ株式会社**（那覇市）：小禄金城地区の中心地区の保留地を株主権利者の出資金で取得し、建物建設を行い、大型小売店に賃貸（後に投資法人に売却）

● **公的なリーダーシップによる開発態勢づくり**

- ・ 沖縄の振興に向けた産業拠点の「計画開発」や中核となる機能の導入等については、公的なリーダーシップの下で、民間企業や地権者との協働により計画づくりや事業を推進するための態勢づくりに取り組む。

- ***市有地に対する提案募集**（那覇市）：那覇新都心地区の市有地を対象として、開発計画を公募し、優れたデベロッパーに用地を譲渡し、計画開発を推進

● **地権者主導に向けた支援策の導入**

- ・ 地権者主導による計画づくりやデベロッパー等との協働を円滑、適正に進めるために、地権者に対する情報やノウハウの提供等の支援策を導入

- ***専門家等派遣制度**（財団法人区画整理促進機構）：区画整理組合や自治体の要請にもとづき、要請テーマに見合った専門家を、経費を財団が負担して派遣する制度

(5) 環境共生の促進に向けた取組

● 環境技術の開発、商品化の促進に向けた取組

- ・ 環境共生住宅（長寿住宅、省エネ住宅等）や原状回復により発生する建設廃材の再利用等に関する技術開発や商品化を促進するための体制づくりと支援策の導入に取り組む。

*200年住宅ビジョン（自由民主党政務調査会）：循環形型社会の推進に向けて、200年住宅の実現・普及荷に向けて12の政策を提言

*風土に根ざした家づくり手引書（沖縄県土木建築部）：沖縄の風土と自然に配慮した環境共生型の住宅づくりの方向や事例を紹介する手引書を作成

*「新たな沖縄型住宅の提案」、「鉄筋コンクリート住宅の維持管理マニュアル」（沖縄振興開発金融公庫）：沖縄の気候風土に適した住宅のあり方、鉄筋コンクリート住宅の維持管理などについて、一般人向けのマニュアルを作成

*いわて環境共生住宅普及促進事業（岩手県）：環境共生住宅に対する補助、モデル住宅の展示により、環境共生住宅の普及を促進

● 環境負荷の軽減に向けた計画手法の開発

- ・ 環境負荷の軽減に向けて、自動車利用の抑制につながる歩行者重視のまちづくりや公共交通利用のまちづくり等を実現するために、先進的な計画手法等に関する研究・開発に取り組み、計画づくりに反映する。

*アルメレニュータウン（オランダ）：当初よりバス利用を前提として、バス網及びバス停を中心に住宅街区を配置している

*ハウテンニュータウン（オランダ）：自転車道をまちづくりの軸として、東西3.2km、南北1.9km、人口3万人のニュータウン計画に取り組んでいる