

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

(本 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月には、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、第Ⅰ章に計画分野別の検討成果、第Ⅱ章にキックオフ・レポートの素案、付属資料として、本調査が実施した業務の記録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を進めていくこととしている。

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ます次第である。

平成20年3月

沖 縄 県
宜 野 湾 市

目 次

I 基本方針の具体化に向けた計画分野別の検討

I-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
1.	沖縄の振興に係る既往の施策等のレビュー	1
1)	県レベルの既定計画のレビュー	
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	
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	
2.	「嘉手納より南」の返還と連携した振興策導入の可能性	13
1)	「嘉手納より南」の返還に関連する情報収集	
2)	普天間飛行場の跡地利用に及ぼす影響	
3)	「嘉手納より南」の返還と連携した施策展開の可能性	
3.	振興策導入に関する基本的な考え方の整理	21
1)	振興策導入に向けた検討の方向	
2)	跡地における産業振興策導入の方向	
I-2	住宅地需要に関する情報収集と分析	27
1.	住宅地の現況把握と将来像の展望	27
1)	住宅地開発に係る情報収集	
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	
2.	跡地がターゲットとする住宅需要に係る検討	32
1)	中南部都市圏における戸建住宅需要	
2)	中南部都市圏における共同住宅需要	
3)	世帯主リタイア後の住み替え世帯	
4)	県外からの移住	
5)	地権者住宅	
3.	住宅地づくりに関する基本的な考え方の整理	47
1)	中南部都市圏における住宅地づくりの課題	
2)	跡地における住宅地づくりの方向	
I-3	都市拠点の位置づけと機能導入可能性の評価	51
1.	宜野湾市の公的施設の導入可能性	51
1)	公的施設の現況と課題	
2)	宜野湾市の公的施設整備の可能性と方向	
2.	高次都市機能の導入可能性	67
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	
2)	高次都市機能の導入に係る情報収集	
3.	都市拠点形成に関する基本的な考え方の整理	75
1)	都市拠点形成の方向	
2)	目標とする都市拠点像	

I-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組の体系化	79
1.	沖縄の環境づくりに係る広域計画等のレビュー	79
1)	県レベルの既定計画や調査成果のレビュー	
2)	跡地の環境づくりに係る意見や提言のレビュー	
2.	普天間飛行場の自然環境及び文化財に関する調査成果のレビュー	87
1)	自然環境調査	
2)	文化財関連調査	
3.	環境づくりに関する基本的な考え方の整理	91
1)	沖縄及び跡地の特性に配慮した計画づくり	
2)	他の計画分野に期待される取組	
3)	(仮) 普天間公園の計画づくりに向けた情報整理	

II 土地利用・環境づくりに関する計画の具体化 ーキックオフ・レポートの素案の作成ー

1.	「キックオフ・レポート」の役割と構成	105
1)	「キックオフ・レポート」の役割と位置づけ	
2)	「キックオフ・レポート」の構成	
2.	土地利用・環境づくりに関する計画づくりの方向	106
1)	振興拠点の計画づくり	
2)	住宅地の計画づくり	
3)	都市拠点の計画づくり	
4)	環境・公園の計画づくり	
3.	跡地利用の促進に向けたまちづくり戦略	111
1)	住宅地づくりを起動力としたまちづくり	
2)	利用者ニーズに対応したまちづくり	
3)	長期的なしくみを備えたまちづくり	
4.	跡地利用の実現に向けた取組のメニュー	113
1)	「計画開発」の促進に向けた取組	
2)	跡地利用の促進に向けた戦略的な機能の導入	
3)	まちづくりを支えるソフトな取組	

付属資料

資料-1	本調査において実施した業務の概要	121
資料-2	普天間飛行場跡地利用計画策定審議委員会の記録	123
資料-3	意見交換会の記録	126
資料-4	県民フォーラムの記録	179
資料-5	ワーキング部会の記録	208

I 基本方針の具体化に向けた計画分野別の検討

I - 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

基本方針策定段階では、振興拠点の具体的なイメージを関係者が共有するところまでにはいたっていない。本節においては、跡地に導入すべき振興策の具体化に向け情報収集・分析を行い、振興拠点形成に向けた取組の方向を取りまとめる

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

(1) 沖縄振興計画（平成 14 年 7 月 内閣府）

① 計画の位置づけ

- ・ 沖縄振興計画は、沖縄振興特別措置法に基づき、沖縄県案をもとに、沖縄振興審議会における審議を経て、内閣総理大臣が決定したものであり、「沖縄振興の基本となるものとして、これに基づく事業の推進により、沖縄の総合的かつ計画的な振興を図り、沖縄の自立的発展や豊かな住民生活の実現を図る」ことを目的
- ・ 計画期間は、平成 14 年度から 23 年度までの 10 力年。

② 重視されている考え方

- ・ 本計画では、沖縄の特性を積極的に生かしつつ、自立的発展の基礎条件を整備し、豊かな地域社会を形成すること、我が国ひいてはアジア・太平洋地域の社会経済及び文化の発展に寄与する特色ある地域として整備を図ること、平和で安らぎと活力のある沖縄県を実現することが目標とされており、「参画と責任」、「選択と集中」、「連携と交流」を基本的姿勢として重視されている。

③ 計画の概要

- ・ 基本方向は下記の6つ。
 - －民間主導の自立型経済の構築
 - －アジア・太平洋地域の発展に寄与する地域の形成
 - －世界的水準の知的クラスターの形成－大学院大学を中心として－
 - －安らぎと潤いのある生活空間の創造と健康福祉社会の実現
 - －持続的発展のための人づくりと基盤づくり
 - －県土の均衡ある発展と基地問題への対応
- ・ 普天間飛行場跡地に関連して下記の施策が示されている。
 - －中部圏域においては、普天間飛行場等駐留軍用地跡地の再開発を契機として、都市機能の再編・整備を行い、那覇市から石川市間において、活力と潤いのある連担した都市圏形成を推進
 - －普天飛行場の跡地利用に当たっては、中南部都市圏における位置づけや、周辺市街地整備等に留意し、沖縄の振興をリードする高次都市機能の導入や基幹道路の整備等、総合的かつ計画的に整備を推進

(2) 沖縄振興計画後期展望（平成19年3月 沖縄振興審議会）

① 計画等の位置づけ

- ・ 「沖縄振興計画後期展望」（以降「後期展望」と記す）は、沖縄県の検討成果をもとに、「計画のフレーム及び計画に盛り込まれている諸施策の状況把握とともに、昨今の社会経済情勢を踏まえ、計画期間後半の施策展開の方向性等について明確にする」ことを目的として取りまとめたものである。
- ・ 最新の状況を踏まえたフォローアップを行ない、今後重視すべき施策展開方向を取りまとめたものであり、沖縄の振興に向けた一番新しい考え方を表わしたものであるとして位置づけられる。

② 重視されている考え方

- ・ 「数少ない人口増加県」、「沖縄ブーム」等の優位性を安定、持続させる取組や積極的な競争に向けた意識改革による施策展開を重視。

③ 具体的な方向性に関する提言

- ・ 「選択と集中」を一層重視し、沖縄の特性が活かせる分野に注力（観光産業、健康産業、環境関連産業、情報通信・金融等の分野）。
- ・ 目的指向型の社会資本整備により沖縄の優位性を最大限発揮した特色ある地域を整備。
- ・ 施策・事業の実施に当たっては、「量」の増大だけでなく「質」に着目（アウトカム重視型の政策評価）。
- ・ 自立的な経済成長、県民生活の向上にむけて、「イノベーション25」も踏まえた取組。
- ・ 優秀な人材の確保（若者を対象としたキャリア教育、職業教育）。
- ・ 沖縄らしさを活かした県づくり（自然環境や景観）。
- ・ 県において策定予定の長期ビジョンにより、中長期的な課題に対応。

(3) 普天間飛行場の跡地利用に関連する具体的な計画

- ① 「沖縄県総合交通体系基本計画」(平成14年3月、沖縄県)
 - ・ 計画目標年次は2020年。
 - ・ 本島のラダー型骨格道路網の整備の一環として、普天間飛行場の跡地を通過する(仮)中部縦貫道路と(仮)宜野湾横断道路を計画。
 - ・ 普天間飛行場を経由する東西、南北の公共交通軸や普天間地域における先導的なシステムの実験的な取組を施策展開の方向として位置づけ。
 - ・ 新たな軌道系交通システム導入やモノレールの延伸の検討に取り組む。
- ② 「沖縄県広域緑地計画」(平成14年3月、沖縄県)
 - ・ 普天間飛行場の跡地内に、交流文化をテーマとし、広域防災拠点、自然共生回廊の拠点や返還記念のシンボルとなる広域公園を計画((仮)普天間公園、100ha以上の規模を想定)。

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

(1) 中南部都市圏将来展望調査(平成13年度 沖縄県)

- ① 調査の位置づけ
 - ・ 「中南部都市圏における将来像及び圏域づくりの方向性、またそれらに資する普天間飛行場跡地の位置づけを明らかにする」ことを目的。
- ② 重視されている考え方
 - ・ 都市圏に関連した上位計画や社会経済環境の変化、地域としての問題・ニーズなど多角的な視点から都市圏づくりの方向性を導いている。
- ③ 調査成果の概要
 - ・ 普天間飛行場の位置づけ、果たすべき役割等を次のように示している。
 - 中核的産業・機能展開：IT関連産業、国際的な学術研究機能の展開、観光集約型機能、那覇市や沖縄市へと連携する高次都市機能の展開
 - 都市圏構造、拠点形成：基幹都市軸発展の原動力、サービス機能拠点としての位置づけ
 - 都市・生活環境づくり：都市型居住空間、豊かな生活環境、自然文化共生型のまちの形成を期待
 - 広域ネットワーク形成：圏域の幹線道路網の形成、交通過密渋滞の改善、ブロードバンド整備による先進的空間づくりにおける役割、機能に期待
 - ゆとりと緑ある土地利用：ゆとりあり緑あふれる土地利用を実現する空間として位置づけ

(2) 中南部都市圏基本構想・機能導入調査（平成14年度 沖縄県）

① 調査の位置づけ

- ・ 「中南部都市圏将来展望調査の成果をより具体化した中南部都市圏整備構想の策定」を目的。

② 重視されている考え方

- ・ 中南部都市圏への導入が想定される各種都市機能の方向性を詳細に検討するとともに、都市圏空間整備のあり方や生活環境整備、広域ネットワークなどの視点から圏域整備について検討。

③ 調査成果の概要

- ・ 普天間飛行場跡地においては、下記のようなプロジェクト展開方向がイメージされている。
 - －新ホスピタリティ産業の展開（国際芸術公園、国際観光まちづくり）
 - －ライフサポート産業の展開（アクティブ・シニアタウン）
 - －新知識技術産業の展開（ITフロンティアパーク、新技術産業イノベーションパーク）
 - －融合型高次都市機能の展開（メディアアート機能、デザイン機能、映像創作機能、環境リサイクル機能）

(3) 中南部都市圏産業・機能プロジェクト実現可能性調査（平成16年度 沖縄県）

① 調査の位置づけ

- ・ 「これまでの中南部都市圏における機能導入調査の内容の整理と各種機能導入の導入戦略や具体的な方策を明らかにする」ことを目的

② 重視されている考え方

- ・ 対象としているのは、中核機能及び産業機能であり、これらの導入戦略から企業導入促進施策、必要となる基盤施設整備のあり方を検討

③ 調査成果の概要

- ・ 産業創造拠点（産業クラスターの中核集積拠点）の形成を目標として、普天間飛行場跡地の開発コンセプトが下記のように提案されている。
 - －琉球の森～緑に包まれた産学住遊創の空間づくり～
 - ・ 沖縄記念公園への編入も視野に入れた広域公園としての整備
 - －長寿健康産業の森づくり
 - ・ 「気候」、「食」、「文化」を指向する定住者・滞在者に長寿・健康サービスなどを提供する長寿健康産業を創出・導入
 - ・ 長寿健康村、長寿健康関連R&D等
 - －観光リゾートの森づくり
 - ・ 基地返還記念公園を核に、都市型・内陸型の国際観光リゾート産業・機能を創出・導入
 - ・ 環太平洋村、琉球芸術村等
 - －環境産業の森づくり
 - ・ 資源循環型社会に対応した物質・エネルギー循環システムや産業を創出・導入
 - ・ 環境共生都市システム、バイオマス利用プロジェクト等

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

(1) 沖縄の振興に向けた主要な取組の状況

① 観光リゾート産業の育成

- ・ 沖縄県の観光客数は順調に伸びており、「ビジットおきなわ計画」（平成19年2月 沖縄県商工観光部）では、1,000万人を目標。
- ・ しかしながら、一人当たり観光消費額や滞在日数は伸び悩んでおり、引き続き、通年・滞在型の質の高い観光の実現に向けて、付加価値の高い旅行商品の開発・提供が必要であり、とくに、観光客の70%がリピーターで占められている現状に鑑み、アジアからの観光客の誘致や団塊世代を含む中高年層等をターゲットとした戦略的な取組が必要と指摘されている。
- ・ 観光振興に向けて下記のような地域制度（沖縄振興特別措置法）を制定。
 - －観光振興地域の指定（現在18地域）により、投資税額控除（機械15%、建物8%）、事業所税の軽減等
 - －沖縄型特定免税店制度により、県外観光客が購入した商品の関税の免除

図表 I-1-1 観光リゾート産業に関する指標

	平成13年	平成18年
入観光客数	443万人	564万人
内外国客	19.1万人	9.3万人
一人当たり県内消費額	85千円	73千円
平均滞在日数	3.66日	3.85日
観光収入（名目値）	3,782億円	4,125億円

沖縄県資料

② 情報通信産業の育成

- ・ これからの沖縄のリーディング産業とし位置づけられており、近年、コールセンターを中心に、関連企業の進出が著しい。
- ・ この間、情報通信産業振興地域・情報通信産業特別地区制度によるインキュベーション施設整備が行なわれ、平成14年度より「沖縄県情報産業ハイウェイ」が運用開始。
- ・ しかしながら、これまで進出してきた企業の多くは、人件費格差活用型であり、これからは、より高度な価値創出型の産業創出・集積に向けた取組が必要であり、人材の育成・誘致が急務と指摘されている。
- ・ 情報通信産業の振興に向けて下記のような地域制度（沖縄振興特別措置法）を制定。
 - －情報通信産業振興地域の指定により投資税額控除（機械15%、建物8%）
 - －情報通信産業特別地区（情報特区）の指定により、データセンター、ISP、IXを対象として、法人所得35%控除と投資税額控除の選択適用
- ・ 新たな発展に向けた施策として「IT津梁パーク」づくりに向けた下記のような取組が行なわれている。
 - －「IT津梁パーク構想調査」（平成19年度 沖縄県）において、コンセプトの具体化と立地候補地点に関する検討
 - －「IT津梁パーク」においては、IT業務アウトソーシングの国内オフショア拠点、アジアの情報ハブ、先端ITの最新ビジネスモデルによる付加価値創出型事業展開を目標
 - －平成20年度からの事業実施を予定

図表 I - 1 - 2 情報通信産業に関する指標

	平成13年度	平成19年度
進出企業数（累計）	42社	162社
雇用者数（累計）	4,186人	14,732人

沖縄県資料

図表 I - 1 - 3 情報通信産業のインキュベーション施設等の整備状況

施設名	施設概要	事業内容
名護市マルチメディア館 (名護市)	<ul style="list-style-type: none"> 平成 11 年オープン 敷地面積 29,409 m² 延べ床面積 4,104 m² 総務省・防衛施設庁・郵政省補助事業(島嶼) 	<ul style="list-style-type: none"> 起業化支援、技術者教育等 研究開発型企業 14 社が入居
名護市産業支援センター (名護市)	<ul style="list-style-type: none"> 平成 19 年オープン 敷地面積 2,781 m² 延べ床面積 5,602 m² 経産省補助事業(北部振興) 	<ul style="list-style-type: none"> 企業家支援、産業交流、新規事業創出、人材育成、研究開発、販路開拓等 11 団体が入居予定
宜野座村サーバファーム (宜野座村)	<ul style="list-style-type: none"> 平成 14 年オープン 延床面積 6,637 m² 総務・経産省事業(北部振興) 	<ul style="list-style-type: none"> 情報通信系産業企業の集積地形成を目的 就業者 445 人(平成 20 年 3 月現在)
みらい 1 号館 (名護市)	<ul style="list-style-type: none"> 平成 16 年オープン 敷地面積 11,410 m² 延べ床面積 2,225 m² 総務省・経産省補助事業 	<ul style="list-style-type: none"> 情報、金融系企業の受け入れ
みらい 2 号館 (名護市)	<ul style="list-style-type: none"> 平成 17 年オープン 敷地面積 15,770 m² 延べ床面積 4,810 m² 総務省・経産省補助事業 	<ul style="list-style-type: none"> ディザスタリカバリー拠点となる国内最高水準のデータセンタービル
沖縄市 IT ワークスペース (沖縄市)	<ul style="list-style-type: none"> 平成 15 年オープン 敷地面積 4,446 m² 延べ床面積 2,397 m² 内閣府補助事業 	<ul style="list-style-type: none"> 情報産業の起業化、企業家支援、IT 研修 世界最大級のモーションキャプチャスタジオ
沖縄市テレワークセンター (沖縄市)	<ul style="list-style-type: none"> 平成 11 年オープン 空店舗活用 旧郵政省補助事業 	<ul style="list-style-type: none"> テレワーカー支援
嘉手納コールセンター (嘉手納町)	<ul style="list-style-type: none"> 平成 12 年オープン 既存建物の改修 旧郵政省補助事業(島嶼) 	<ul style="list-style-type: none"> コールセンターが入居
嘉手納マルチメディアセンター (嘉手納町)	<ul style="list-style-type: none"> 平成 14 年オープン 敷地面積 5,431 m² 延べ床面積 4,466 m² 総務省補助事業(島嶼) 	<ul style="list-style-type: none"> 情報通信産業の集積・育成に向けた支援施設
北谷町美浜メディアステーション (北谷町)	<ul style="list-style-type: none"> 平成 14 年オープン 内閣府事業 	<ul style="list-style-type: none"> 映像・情報関連産業の支援
宜野湾ハイット情報センター (宜野湾市)	<ul style="list-style-type: none"> 平成 15 年オープン 内閣府補助事業 	<ul style="list-style-type: none"> 情報通信産業の支援・誘致 観光情報の発信 10 企業が入居
那覇市 IT 創造館 (那覇市)	<ul style="list-style-type: none"> 平成 15 年オープン 敷地面積 2,080 m² 延べ床面積 3,468 m² 内閣府補助事業 	<ul style="list-style-type: none"> 共同利用型 IT インキュベート施設 インキュベート室・ブース利用者、中核企業を含め 16 企業が入居
沖縄産業支援センター (那覇市)	<ul style="list-style-type: none"> 平成 13 年オープン 敷地面積 24,100 m² 延べ床面積 15,439 m² 株沖縄産業振興センター(3 社)が建設・管理・運営 経産省補助事業 	<ul style="list-style-type: none"> 起業化支援オフィス 40 以上の企業・団体が入居
糸満市マルチメディア・テクノロジーセンター (糸満市)	<ul style="list-style-type: none"> 平成 19 年オープン 市役所旧庁舎の改築 総務省補助事業 	<ul style="list-style-type: none"> 情報通信産業の支援・誘致

市町村ホームページ等により作成

③ その他の中核的な産業の育成

- ・ 加工交易型産業の育成に向けた自由貿易地域では、下記のような取組が進行中。
 - －自由貿易地域那覇地区（昭和 63 年オープン）においては、倉庫・工場施設、展示場等が整備されており、17 企業が入居（平成 19 年現在）
 - －特別自由貿易地域中城湾港新港地区（122ha、平成 11 年指定）においては、平成 20 年現在、分譲地 82 区画に製造業 6 社、賃貸工場 21 区画に製造業 16 社、合計 22 社が立地。分譲地の売れ行きは低迷。
- ・ 新しい中核産業の一つとして育成する金融業については、下記のような取組が進行中。
 - －名護市全域が金融業務特別地区（沖縄県で 1 地区）に指定（平成 14～23 年度）
 - －金融に係る業務及び金融に付帯する業務に対して税制上の優遇措置。
 - －現在、インターネットを利用した証券会社、地場証券を傘下に収めるシステム開発会社、金融機関等の顧客に向けたシステム開発やデータセンターを業務とする会社等が進出。

④ 「(仮) 沖縄科学技術大学院大学」の整備

- ・ 沖縄をアジア・太平洋地域の先端的頭脳集積地域として発展させることと世界の科学技術の発展に寄与することを目的として設置。
 - －2003 年 4 月、候補地 3カ所の内、恩納村を前提として基本計画を策定することを決定
 - －2004 年 2 月、先行事業として 4 件の研究事業プロジェクトを採択（2005 年に 3 件追加）
 - －2004 年 7 月、運営委員会（ボード・オブ・ガバナーズ）スタート
 - －2005 年 4 月、独立行政法人沖縄科学技術研究基盤整備機構法施行
 - －2005 年 9 月、大学院大学開学に向けた準備を行なう独立行政法人沖縄科学技術研究基盤整備機構設立（プレナー理事長就任）
- ・ 事業の概要は下記の通り。
 - －敷地面積 280ha（恩納村谷茶・南恩納地区）
 - －教授陣 200人程度、サポータースタッフ（技術・運営） 300人程度、学生数 500人程度
 - －建設費 約800億円、運営費 約200億円／年（いずれも見込み）
 - －平成 19 年度予算は 87.2 億円
- ・ 現在、17 の先行研究ユニットを立ち上げ、主としてうるま市中城湾港地区の沖縄科学技術研究交流センター、沖縄健康バイオテクノロジー研究開発センター及び沖縄工業技術センターにおいて研究を実施中。
- ・ 「(仮) 沖縄科学技術大学院大学」の整備は、沖縄振興計画の基本方向の一つとして位置づけられており、中南部都市圏の 21 世紀ビジョンにおいて、振興の原動力として期待される有力な構成要素の一つとして注目する必要がある。

⑤ エンターテインメント事業に関連する取組

- ・ゲーミングによる集客力の向上については、県内には「カジノ特区」に対する期待や、青少年に及ぼす悪影響への懸念等、賛否両論があり、幅広い情報収集の段階にある。
- ・第2次沖縄県観光振興計画（平成16～19年度）においては、「多様なエンターテインメント」の導入促進の一つとして、「ゲーミングに関する幅広い情報収集の実施等」が取り上げられている。
- ・「エンターテインメント事業可能性調査」（平成14年度 沖縄県）においては、ゲーミングについて海外における実態、国内における動向を整理した上で、沖縄県内での展開可能性についての論点を整理し、その他のエンターテインメント事業については、下記のような事業展開の方向を提示。
 - －沖縄の特性を活かしたエンターテインメント・ソフト関連事業（組踊、琉球舞踊、沖縄芝居、音楽ソフト、沖縄闘牛等）
 - －エンターテインメント・ソフト流通関連事業（映像娯楽ソフトの流通等）
 - －体験型エンターテインメント事業（ナイトライフ型の室内娯楽、アウトドアスポーツ関連事業等）
 - －複合的なエンターテインメント・シティ形成

（2）沖縄の振興に関するこれまでの意見・提言等のレビュー

① 産業クラスターの形成による競争力の強化

- ・産業クラスターの形成は、特定産業部門に関連する企業や大学等を集中させて、人的ネットワークや共同研究体制を形成することにより、イノベーション（*1）を創出する環境を整備し、地域の振興につなげることを目的。
- ・比較優位性の高い「おきなわ型産業」（*2）に着目した産業クラスターについては、これまでも様々なスキームが提案されており（*3）、優れた環境づくりやプロジェクトをリードする組織・体制の整備等が課題。

② 観光を起点とした産業の育成

- ・観光を起点とした産業の育成は、観光活動にともなう宿泊、交通、飲食、文化的サービス等に対する需要の拡大を、直接、間接に多様な産業部門の生産の拡大につなげ、観光を起点とする産業集積を積極的、計画的に強化し、地域の振興につなげることを目的（*4）。
- ・観光は「光」（＝「沖縄らしさ」）を求める人々が集まることであり、観光活動の持続的な発展のためには、「沖縄らしさ」の保全・再生や新規開発が重要であり（*5）、社会資本の一つとしての取組が必要（*6）。
- ・そのためには、県民の意識改革を通じて、振興策としての観光の位置づけを高めることが不可欠（*7）。

③ 移住・長期滞在による消費の拡大と知の集積

- ・沖縄への移住や長期滞在を促進することにより、県内における消費の拡大や経験豊かな人材による「知」の集積を高め（*8）、地域の振興につなげることを目的とする考え方であり、団塊世代の大量のリタイアが発生すること

を見越して、全国各地で取組を開始（*9）。

- 「普天間飛行場跡地利用基本方針」（計画の具体化に向けた取り組み）においては、「県外からの来住の促進につながる、優れた環境を有する住宅地の計画づくりに取り組む」とされているが、県外からの移住者の受け入れを促進するためには、県民意向の反映や受け入れ体制の整備が課題と指摘されている。
- *1 新たな技術やアイデアをもとに競争力のある製品、商品を市場に送り出し、経済社会に大きなインパクトを与えること
- *2 新事業創出促進法に基づき策定された沖縄県基本構想においては、健康関連産業、バイオ産業、食品・飲料産業、観光関連産業、エンターテインメント産業、情報関連産業、工芸産業、研究開発型産業、環境関連産業、物流・流通関連産業を選定
- *3 「中南部都市圏基本構想・機能導入調査報告書」（平成14年度 沖縄県）においては、普天間飛行場跡地を舞台に、「ITフロンティアパーク」、「新技術産業イノベーションパーク」等のイメージが示されており、「中南部都市圏産業・機能プロジェクト実現可能性調査報告書」（平成15、16年度 沖縄県）においては、普天間飛行場跡地を対象として、「長寿健康産業の森づくり」、「観光リゾートの森づくり」、「環境産業の森づくり」等のイメージが示されている。
- *4 「自立型経済構築に向けた観光・リゾート産業を中核とした産業の複合化（産業間の連携方策）に関する調査」（平成16年3月 沖縄総合事務局）
- *5 「…現行の産業振興中心の沖縄振興政策から、次の将来の振興策は「沖縄らしさ」を保全・再生する政策を中心におくべきである」（岩佐吉郎 「観光を中核として産業の複合化の事業実現に関する調査研究・平成17年3月」より）
- *6 「沖縄振興開発審議会総合部会専門委員会調査審議結果中間報告」（平成12年10月）においては、「社会資本の整備に当たっては、…観光・リゾート産業を振興させる観点から、美しい地域環境の形成に資する社会資本の整備を進めることは重要であり、…」等の指摘が行われている。
- *7 第1回沖縄振興審議会総合部会専門委員会（平成18年5月26日）においては、「観光産業はリーディング産業であるにもかかわらず、沖縄の経済の中での位置づけがあまり高くなく、また、県民の観光に対するイメージが非常に低く、人材も集まらない」と指摘されている。
- *8 「年をとるということは、ことに専門領域においては成熟するということである。この成熟には時間がかかる。人間の一生というような膨大な時間が必要なのである。その成熟した技術を地方において改めて生かして欲しいというのが、「100万人のふるさと回帰支援センター」の願いである。これは社会全体のためであり、個人の生方のためである」（立松和平・NPO法人ふるさと回帰支援センター理事長 「100万人のふるさと・2006春」より）
- *9 全国の多くの自治体において、リタイアを迎える団塊世代 700万人を受け入れ、地域振興を促進しようとする取組として、長期滞在体験者支援やUターン者支援等の公的助成が行われている。

図表 I - 1 - 4 振興策の一覧（沖縄の振興に関する県レベルの既定方針・計画の集大成）

分野	振興の方向	課題	具体的な施策
産業の振興	<ul style="list-style-type: none"> ○ 観光をリーディング産業として明確に位置づけ・観光産業は経済全体への波及効果大きい ○ 観光客の増加に比して観光収入の伸び悩みへの対応 ○ 国内マーケット中心では中長期的観光需要に限界（人口減少）⇒ 新たなターゲット 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 質の高い観光・リゾート地の形成 ○ 外国人観光客の誘致（海外マーケットの開発に着目） 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 体験・滞在型観光（滞在日数の増加） ・長期滞在型宿泊施設 ○ 沖縄の文化を生かした観光等 ・環太平洋諸国の文化紹介施設 ○ 健康保養型観光 ○ 付加価値の高い商品の開発・提供 ○ 外国人対応 ・多様なエンターテイメントの導入 ・対岸諸国の富裕層を受け入れる国際村
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 情報通信関連産業は、第二ステージへ ・これまでは人件費水準の安さがメリット ・今後は新しい価値を創出 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 民間主導による情報通信産業の振興 ○ より高度な価値創造型の産業創出・集積（ソフトウェア開発・コンテンツ制作等） 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 新知識技術産業（KT産業） ・ITフロンティアパーク ○ IT産業国際化に向けた基盤強化 ○ コールセンターの集積
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 沖縄の特性や優位性を活かした産業の活性化 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 沖縄ブランドの確立 ○ 音楽など文化的な知的財産の保護と活用 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 新ホスピタリティ産業 ○ ライフサポート産業 ○ 介護福祉機器展示交流施設 ○ 滞在型メディカルチェック施設
科学技術の振興、国際交流・協力	<ul style="list-style-type: none"> ○ 沖縄科学技術大学大学院（仮称）等の研究成果を産業振興につなげる ○ 国際平和への貢献 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 世界的水準の知的クラスターの形成 ○ アジア・太平洋地域の発展に寄与する地域の形成 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 国際的なコンベンションの誘致 ○ インターナショナルスクールの設置 ○ 高水準な産学協同研究センターの整備 ○ 国際機関等の誘致
環境共生社会、高度情報通信社会	<ul style="list-style-type: none"> ○ 産業廃棄物最終処分場の残余容量の逼迫への対応 ○ 沖縄の観光資源として重要な亜熱帯海洋性の自然環境を保全 ○ 地理的な遠隔性、県土の狭さといった沖縄の持つ不利性の影響が少なく、環境への負荷が小さい情報通信に対する期待 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 環境と経済の両立 ・公共関与による管理型最終処分場の建設促進 ・廃棄物のリサイクル等による減量化 — 学校等における環境教育の取組推進 ・環境関連産業（バイオマス活用型産業等）の技術等開発 ○ IT活用による地域経済の活性化や情報格差の解消 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 循環型社会のモデル形成 ・廃棄物リサイクル、処理施設 ・自然エネルギー等を活かしたエネルギー供給施設 ○ 環境産業のビジネス化 ○ ブロードバンド環境など情報通信基盤の整備 ・ユビキタス・ネットワークの整備
健康福祉社会	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「長寿県・沖縄」の復建 ○ 確実に進行しつつある少子高齢化への対応 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 健康・長寿県としての沖縄の優位性維持 ・沖縄県の特長の一つである健康長寿のイメージを維持するために、県民の健康寿命を延ばす ○ 子供が健やかに生まれ育ち、高齢者等が安心して暮らせる環境づくり 	<ul style="list-style-type: none"> ○ アクティブシニアタウン（長寿健康都市） ○ 総合ウェルネスリゾート拠点の形成 ○ 長寿健康分野に特化した研究開発拠点の形成 ○ 長寿健康情報システムの構築・提供、その拠点形成 ○ 長寿健康R&Dセンター機能の構築 ○ 保健、医療、福祉の関係機関の連携 ○ 多様な保育サービスの充実 等
人材育成、文化の振興	<ul style="list-style-type: none"> ○ いかなる分野でも振興の基本となるのは人材 ○ 沖縄文化に対する全国的な注目度の高まり 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 高付加価値産業の誘致・創出に向けたスキルの高い人材の育成 ○ 芸術文化活動を支える人材、活動の場が不足 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 観光立県、IT産業の国際化等を支える国際人材育成施設 ○ 県立博物館・美術館（沖縄県の源を確認、芸術を体感） ○ デザイン人材養成施設
基盤づくり	<ul style="list-style-type: none"> ○ 自立型経済の構築に向けた産業の発展を支える基盤づくり 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 交通渋滞緩和のためハシゴ状の道路ネットワーク強化 ○ 観光を支え、科学技術・学術研究交流拠点形成に資する基盤づくり ○ 沖縄らしい風景・景観に配慮した整備 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 地域高規格道路（沖縄西海岸道路等）の整備促進 ○ 国道58号及び国道329号等国道の整備促進 ○ モノレールと他の交通機関の結節機能の強化 ○ 電力等エネルギーの安定かつ適正な供給とエネルギーの地産地消 ○ 中城公園等公園・緑地の整備 ○ 良質な住宅ストックの形成

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

(1) 返還予定地区の想定

- 平成 17 年の日米安全保障協議委員会（いわゆる「2+2」）の勧告を受けて、平成 18 年に作成された「ロードマップ」において、全面的または部分的な返還を検討する候補として示された施設は図表 I - 1 - 5 の通り。

図表 I - 1 - 5 「嘉手納より南」の返還予定地区の概要

地区名	市町村	返還規模	返還内容等
・キャンプ桑江	北谷町	60ha	全面返還
・キャンプ瑞慶覧		131ha + α	部分返還及び残りの施設とインフラの可能な限りの統合
ーライカム地区	沖縄市	16ha	
ーロウワーブラザ地区	北中城村	7ha	
ー喜舎場ハウジング地区	北中城村	6ha	
ー宜野湾市地区	宜野湾市	55ha	
ーアワセゴルフ場地区	北中城村	47ha	全面返還(嘉手納弾薬庫地区に移設)
ーその他の返還地区	未定	未定	今後の検討結果による
・普天間飛行場	宜野湾市	481ha	全面返還(代替施設建設)
・牧港補給地区	浦添市	274ha	全面返還
・那覇港湾施設	那覇市	56ha	全面返還(浦添の新施設に移設)
・陸軍貯油施設第1 桑江タンクファーム	北谷町	16ha	全面返還

注1 返還規模はロードマップに示されている返還内容にもとづき表示(数値は概数)

注2 キャンプ瑞慶覧については、SACO最終報告による返還予定地区、それ以前の日米合同委員会で返還合意された地区(アワセゴルフ場地区)、今後新たに返還が可能となる地区(区域未定)を内訳として表示

注3 キャンプ桑江については、南側地区のみを対象(北側地区は平成15年3月に返還済みであり、現在土地区画整理事業を実施中)

- ・ 「嘉手納より南」に位置する返還予定跡地（読谷村内の跡地を除く）は、SACO最終報告によるものが約684ha（キャンプ桑江の既返還分39haを除く）、それ以前の日米合同委員会の返還合意にもとづくものが約47ha、合計約731ha。
- ・ それに対して、ロードマップでは牧港補給地区（SACOからの増分272ha）とキャンプ瑞慶覧の新規分（SACO最終報告時の131haからの増分。最大値は残りを全面返還する場合の512ha）等を加えた約1019～1531ha。

（２）返還予定地区の概況と計画づくりの経緯

① 地区の概況

- ・ 返還予定地区は全て中南部都市圏の連担市街地内あるいは近傍に位置している。
- ・ 土地所有形態は全ての地区において大部分が私有地であり、多数の地権者が存在している。
- ・ 全ての地区が平坦地またはなだらかな丘陵地であり、部分的には斜面緑地を含んでいるが、大部分は都市的土地利用が可能な土地である。

② 計画づくりの経緯

- ・ SACO最終報告以前にも、市町村独自の取組により、跡地利用構想や計画を作成している地区が多く見られる（普天間飛行場、牧港補給地区等）
- ・ SACO最終報告以降の新たな取組方針にもとづき、「大規模駐留軍用地跡地等利用推進費」の活用等により、全ての地区において計画づくりに取り組んでおり、下記のような進捗状況にある。
 - －普天間飛行場については、沖縄県と宜野湾市の共同により跡地利用の基本方針を策定しており、現在、跡地利用計画策定に向けた取組が進行中
 - －キャンプ桑江、キャンプ瑞慶覧（アワセゴルフ場を除く）、牧港補給地区、那覇軍港地区については、計画づくりに向けた調査検討が進められてきている
 - －アワセゴルフ場地区については、基本計画を取りまとめ、事業化に向けた検討が進行中

図表 I - 1 - 6 「嘉手納より南」の返還予定跡地の概況と計画づくりの経緯（キャンプ瑞慶覧の+α分及び陸軍貯油施設（第1桑江タンクファーム地区）を除く）

地区名 (市町村名)		返還予定跡地の概況		計画づくりの経緯・概要
		跡地及び周辺の状況	返還予定面積、所有形態別面積	
キャンプ桑江 (北谷町)		・国道58号沿道の東側に位置し、一部斜面地があるものの、ほぼ平坦な土地	・返還予定面積 60.6ha ・所有形態別面積 民有地 59.8ha (地権者約 390名)、 国有地 0.3ha、市町村有地 0.5ha	● まちづくりの方針を、「都会的な利便性と伝統的な沖縄らしさを併せ持つ、あたらしい沖縄・北谷生活を提供する都市環境の創出」と設定。(平成17年「キャンプ桑江南側地区まちづくり基本構想」)
キャンプ瑞慶覧	ライカム地区 (沖縄市)	・国道330号ライカム交差点西側に位置する、なだらかな傾斜地	・返還予定面積 16.4ha ・所有形態別面積 民有地 15.6ha (地権者約 220名) 国有地 0.1ha、県有地 0.6ha、 市町村有地 0.1ha、	● 平成16年度に沖縄市、北中城村が跡地利用にかかわる統一案(基本計画)の策定調査を実施し、以下の将来像を設定。 (まちづくりの将来像)『新しいライフスタイルを創造・発信するプラザ・シティ』 ー 自然環境を活かし、新しい生活環境を創造する住宅地整備を基本 ー 魅力あるプラザ(交流広場)の形成 (平成16年度「キャンプ瑞慶覧返還地区等跡地利用統一案策定調査」)
	ロウワープラザ地区 (北中城村)	・国道330号ライカム交差点西側に位置する、なだらかな傾斜地	・返還予定面積 7.0ha ・所有形態別面積 民有地 6.2ha (地権者約 100名)、 国有地 0.8ha	
	喜舎場ハウジング地区 (北中城村)	・国道330号線東側に位置し、全体的に緩やかな起伏をなす地域	・返還予定面積 6.0ha ・所有形態別面積 民有地 5.7ha (地権者約 130名)、 国有地 0.3ha	● 平成13年度から土地利用計画の策定、喜舎場・瑞慶覧線の交通ネットワークを軸とした宅地の整備・開発手法等を検討。
	宜野湾市地区 (宜野湾市)	・県道宜野湾北中城線沿道	・返還予定面積 55.0ha ・所有形態別面積 民有地 51.2ha (地権者約 600名)、 国有地 3.4ha、市町村有地 0.4ha	● 平成14年度に基本構想策定のための調査を実施し、以下のテーマを設定。 (まちづくりのテーマ)『水・緑・眺望を活かした いやされるまち』 ー 勾配のきつい地区については保全緑地としての利用を図り、平地においては低層住宅を中心としたまちづくりを図る。 さらに、平成15年度には基本計画の策定に向けた調査を実施。
	アワセゴルフ場地区 (北中城村)	・国道330号ライカム交差点東側に位置	・返還予定面積 46.8ha ・所有形態別面積 民有地 41.9ha (地権者約 340名)、 国有地 1.9ha、県有地 1.1ha、 市町村有地 1.9ha	● 平成18年度に基本計画をとりまとめ、現在、事業化に向けた検討を実施中。 ー 跡地利用の核となる企業誘致活動(複合型商業交流施設ゾーンへの誘致) ー 地権者の合意形成活動
普天間飛行場 (宜野湾市)		・宜野湾市中央部に位置し、大半が台地上の平坦地	・返還予定面積 480.5ha ・所有形態別面積 民有地 439.2ha (地権者約 2,890名)、 国有地 34.8ha、市町村有地 6.5ha	● 平成18年2月に基本方針、平成19年5月に行動計画を策定し、現在、跡地の土地利用・環境づくりに関する検討を実施中。
牧港補給地区 (浦添市)		・浦添市内、国道58号線西側の沿岸域に位置	・返還予定面積 273.7ha ・所有形態別面積 民有地 244.7ha (地権者約 2,210名)、 国有地 29.0ha	● 平成8年に基本計画を策定済みであるが、近年の各種状況変化を踏まえて基本計画の見直しを予定(平成21年度頃に基本構想、平成23年度頃に基本計画) (H8基本計画における方向性)『アジア交流都市の形成』 ー 国際化時代を担う新都市業務コア並びにアーバンリゾートの形成 ー 風水(フンシー)の息づくライフサイクルタウンの形成
那覇港湾施設 (那覇市)		・那覇市奥武山公園の西側に位置	・返還予定面積 55.9ha ・所有者別面積 民有地 29.8ha (地権者約 1,010名)、 国有地 21.0ha、県有地 3.5ha、 市町村有地 1.5ha	● 那覇市・地主会が平成8年に基本構想を策定し、以下のコンセプトを設定。 (基本コンセプト)『うるおいのある都市型ウォーターフロント開発』 現在は地権者等の合意形成活動を中心に取り組まれているとともに、基本構想の見直しについても検討中。

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

(1) 土地利用条件の変化

① 宅地供給量の増大による土地利用需要の低下

- ・ 大規模な跡地の返還は、中南部都市圏全体において、地価の低落を招く場合も想定されるとともに、跡地の市街化にも時間がかかると指摘されており、新しい日米合意により、SACO最終報告時の計画と比べて1.4~2.1倍の新規用地が供給されるため、その傾向を一層助長することになる。
- ・ そのため、「跡地の都市的土地利用を抑制し、宅地の需給バランスを保つべき」という考え方と「ゆとりある都市像の実現に向けて跡地を市街地として活用すべき」という考え方が選択肢となるが、上位計画においては後者が選択されている。
- ・ ゆとりあるまちづくりにとっては、地価の低落や時間をかけた市街化は好材料となる可能性も高いが、過渡期には下記のような問題が発生することにも留意する必要がある。
 - 土地の売却や賃貸による軍用地主の生活再建がより困難となる（地価よりも供給過多による影響の方が大きいと見られる）
 - 土地（軍用地に限らない）を担保とした貸し出しを行なっている場合には、不良債権化のおそれがある
 - 跡地利用のための区画整理事業の減歩率がこれまでと比べて高くなり、地権者との合意形成の障害となるおそれがあり、事業者からみるとより大きな保留地を処分するリスクも生じる（保留地の単価が低くなるため、同じ保留地処分金を確保するためにより大きな保留地が必要となる）。

② 機能導入に係る跡地間の競合

- ・ 跡地間の開発条件（位置、地形、交通条件、土地所有等）には下記のような違いが見られる。
 - 位置については、普天間飛行場は中南部都市圏の中央に位置するという特性、那覇港湾施設と牧港補給地区は海に面しているという特性（牧港補給地区については、地区の前面で埋立計画があるため、その特性がどこまで活かせるかは不明）をそれぞれ有しており、中心都市那覇市からの距離圏を異にしている。
 - 地形については、キャンプ瑞慶覧を除くと概ね平坦であり、キャンプ瑞慶覧には起伏が見られ、斜面緑地も含まれるが、住宅地やゴルフ場として利用されていた経緯から見て、宅地利用を行なう上でそれほど大きなハンディキャップを有しているとは言えない

- 一交通条件については、那覇港湾施設や牧港補給地区は既存の幹線道路に面しているが、普天間飛行場は幹線道路に面する区域は限られており、キャンプ瑞慶覧も返還される区域によっては幹線道路に面しない可能性がある
- 一土地所有については、那覇港湾施設の一部は国有地であるが、他はほとんどが私有地であり、地権者は多数

(2) 「嘉手納より南」の返還を契機とした交通体系整備の可能性

① 「沖縄県総合交通体系基本計画」(平成14年3月 沖縄県)の概要

- ・ 上位計画である「沖縄県総合交通体系基本計画」は、SACOを前提とした計画づくりであり、中南部都市圏では普天間飛行場などの返還跡地の再開発を契機とした都市機能の再編・整備を目標として下記の様な計画が取りまとめられている。

- 一 中南部都市圏の都市軸を誘導するラダー型骨格道路網として、普天間飛行場の跡地利用による(仮)中部縦貫道路や(仮)宜野湾横断道路を計画
- 一 普天間飛行場を経由する東西、南北の公共交通軸が位置づけられ、中長期的にはモノレール延伸や南北軸を形成する軌道系交通システムについて検討を行なう

② 「嘉手納より南」の返還による交通体系整備の可能性

- ・ 「嘉手納より南」の返還により下記のような整備可能性が生じる。
- 一 新たな日米合意によるキャンプ瑞慶覧の返還区域如何によっては、これまでに計画されている(仮)中部縦貫道路等の整備可能性が高まる
- 一 牧港補給地区の跡地利用との連携による西海岸道路整備の促進

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

(1) 跡地間の競争による優れた計画づくり

① 優れた計画づくりの必要性

- ・ それぞれの跡地の地権者や所在する市町村が期待する導入機能の多くは共通しており、立地場所が特定の跡地に限定されるような機能は少ないと考えられる。例えば、住宅はどの跡地においても主要なユーザーとして期待されることになると考えられるので、機能誘致に関しては、それぞれの跡地は限られたパイを取り合う関係にある。
- ・ そのため、より優れた計画づくりに成功した跡地が、他の跡地に先行して機能誘致に成功し、地権者の資産運用を実現することになる。

② 跡地間の「切磋琢磨」による優れた計画づくり

- ・ 優れた計画づくりを進めるためには、はじめに、その必要性について、地権者の認識を共通にし、共同事業者としての結束を固めた上で、地権者主導による計画づくりの態勢を整える必要がある。
- ・ その上で、優れた計画づくりに取り組み、跡地間の「切磋琢磨」を通じて、跡地における計画のレベルを高め、その結果、跡地全体における誘致機能のパイを拡大し、跡地の有効利用を促進することが可能となる。

(2) 跡地の協働による取組の可能性

① 跡地を結ぶ公共交通軸の整備

- ・ 普天間飛行場を経由する南北公共交通軸については、沖縄都市モノレールの延伸ルートとしてイメージされる場合が多かったが、牧港補給地区の返還を視野に入れると、那覇港湾施設、牧港補給地区、普天間飛行場、さらにはキャンプ瑞慶覧を結ぶ縦貫ルートも検討対象として浮上する。
- ・ 跡地を結ぶ公共交通軸整備の効果として、跡地全体の価値を高め、跡地利用を促進することや中南部都市圏全体のグレードアップにより他都市に対する競争力を高めることに期待される。

② 跡地の協調による地域緑化の促進

- ・ 「嘉手納より南」の跡地は中南部都市圏の都市軸上にバランスよく分布しているため、跡地が協調して、地域緑化に取り組むことにより、中南部都市圏全体の地域イメージを効果的に向上することに期待される。
- ・ そのため、これからの跡地開発における共通の緑化ルールを設けることや緑のネットワーク形成に向けた計画づくり等に取り組む必要がある。

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

(1) 振興策については他の計画分野の検討と連携

① 本計画分野では「産業振興」を対象

- ・ 振興策の全体像は、主として「経済振興」を目標とするものと、主として「社会開発」を目標とするものによって構成されるが、本計画分野では「産業振興」を目標とした施策に着目。
- ・ 「産業振興」と「社会開発」は沖縄の振興の両輪であり、「産業振興」に関する検討にあたっては、多様な「社会開発」との一体性に配慮しつつ、施策展開の方向について検討を行なう。

② 「社会開発」については他の計画分野において検討

- ・ 県民生活の質の向上に向けた環境づくり、住宅地、広域的な都市基盤、高次都市機能等、「社会開発」を目標とした施策については、本調査の対象とする「住宅地分野」、「都市拠点分野」、「環境・公園分野」、次年度以降の調査の対象とする「交通分野」、「供給分野」、「自然環境・文化財分野」及び「周辺市街地分野」の検討対象として受け止めることにより、普天間飛行場の跡地利用に期待される振興策展開の方向を集大成する。

(2) 産業振興に関する方針・課題等の整理

「後期展望」に示されている「前期における課題」等を最新の考え方として踏まえつつ、産業振興に向けた計画づくりの課題として整理

① 質の高い観光・リゾート地の形成

- ・ 通年・滞在型の観光の実現に向けた付加価値の高い商品開発・提供
- ・ 沖縄観光の新たな魅力のプロモーション
- ・ 新たなマーケットの発掘（団塊世代、アジアからの観光客の誘致）
- ・ キャリング・キャパシティ（環境収容能力）に配慮した観光振興
- ・ 観光を核にした関連産業の育成
- ・ 質の高いサービスを提供できる人材の育成（従業者のステータス向上等）
- ・ まちづくりと一体となった観光地づくり（観光はまちづくりの総仕上げ）

② 情報通信関連産業の集積

- ・ 「人件費格差活用型」から、より高度な「価値創造型」の産業創出（IT津梁パーク構想の検討等）
- ・ 「地震が少ない」等の特性を活用したバックアップセンター等の誘致
- ・ 「沖縄の豊かな自然」を活用したクリエイティブな職種の活動の場づくり
- ・ 金融と情報通信の融合による新たなビジネスモデルの構築
- ・ 今以上にスキルの高い人材の育成

③ 亜熱帯性気候等の地域特性を生かした農林水産業の振興

- ・ 流通コストの削減と高付加価値化（「おきなわブランド」の確立）
- ・ 質の高い製品の安定的な供給に向けた生産基盤の整備
- ・ 沖縄産品の消費を拡大するための情報提供（調理法等）
- ・ 観光客を含めた地産地消の推進、観光や健康食品産業等との連携
- ・ バイオエタノール燃料の製造、耕畜連携、資源管理型漁業の推進
- ・ 職業としての農林水産業のステータスの向上
- ・ 亜熱帯性・島しょ性に適合した生産基盤の整備
- ・ 地域住民等多様な主体の参加による農地・農業用水の保全

④ 新規企業及び新規事業の創出、地域を支える産業の活性化

- ・ 全国唯一の特別地域制度等を活用した新規産業の創出、企業誘致（とくに新たな金融ビジネスの創出、特別自由貿易地域への中核的企業の誘致）
- ・ 音楽等の文化的な知的財産の保護と活用
- ・ 地元研究機関の技術や研究成果を地域産業へ波及
- ・ 新規起業や企業立地のためのコーディネート機能の充実
- ・ 新規事業の創出に向けた多様な資金調達的手段を提供
- ・ 産業振興を支える物流等の基盤整備
- ・ 建設業においては、技術と経営に優れた企業が伸びる市場環境の整備
- ・ 新たな中心市街地の枠組のもと、住民、企業、自治体が一体となった活力あるまちづくりを推進

⑤ 雇用の安定と職業能力の開発

- ・ 観光分野等における需要と供給のミスマッチの解消（需要側においてステータスを高める努力、学生の職業意識の変革と向上、職業能力の開発・向上）
- ・ 仕事と家庭の両立支援
- ・ 駐留軍用地の返還に伴う駐留軍等従業者の雇用対策

⑥ 科学技術の振興と国際交流・協力の推進

- ・ 「沖縄科学技術大学院大学（仮称）」の開学に向けた取組
- ・ 大学等の研究成果の地域波及と大学発のベンチャー創出（沖縄TLO）
- ・ 国際的なコンベンションの誘致とコンベンション施設の整備
- ・ 科学技術を担う人材、国際社会にふさわしい人材の育成・活用や世界のウチナンチューネットワークの拡充・継承

(3) 跡地の特性を生かした施策の導入

① 跡地の位置・交通条件

- ・ 跡地は中南部都市圏の中央、ラダー型骨格道路網によって形成される都市軸上に位置し、これらの骨格道路網へのアクセス整備により、中南部都市圏において産業振興に向けた交流活動の拠点等として期待される。

② 跡地の規模

- ・ 返還予定跡地の中で最大の規模を有しており、大規模用地需要型の産業振興策導入の場として期待される。
- ・ また、長期的・段階的な跡地利用を進める過程で、将来の発展・拡大に向けた余地を計画的に留保する可能性にも期待される。

③ 跡地の自然特性

- ・ 西海岸に開かれた琉球石灰岩台地に位置するため、跡地の西側においては、延長2kmにわたって、東シナ海のパノラマビューが享受できる。
- ・ また、琉球石灰岩台地に特有の起伏を生かした風景づくりの可能性や洞穴を生かした土地利用の可能性にも期待される。

④ 周辺地域の既存機能集積

- ・ 跡地の東側には、琉球大学、沖縄国際大学が立地しており、跡地の西側には、沖縄コンベンションセンターがそれぞれ立地しているため、これらと連携した施策展開の可能性に期待される。

(4) 跡地利用の時期に着目した長期展望

① 跡地利用の時期

- ・ 普天間飛行場の跡地利用が開始される時期、すなわち、返還後、原状回復措置、跡地利用のための関連道路整備や跡地整備を経て、具体的な跡地利用が可能となる時期は、早くても、「沖縄振興計画」の計画期間（平成14年度～23年度）の終了後と想定される。
- ・ したがって、「後期展望」として示されている方向に、より長期的な課題や方向の展望を加える必要がある。

② 「沖縄21世紀ビジョン（仮称）」にもとづく今後の取組

- ・ 「後期展望」にも示されているように、「県において策定予定の長期ビジョンにより、中長期的な課題に対応」するために、今後は、「沖縄21世紀ビジョン（仮称）」の策定を待って、より長期的な課題や方向の展望にもとづき、跡地における施策展開方向を再検討する必要がある。

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

(1) 跡地にふさわしい産業拠点形成の方向

① 沖縄観光をリードする観光リゾート地の形成

- ・ 今後の観光リゾート産業の振興のためには「通年・滞在型の質の高い観光の実現」が課題とされている。また、「後期展望」では、沖縄における今後の観光振興においては、「キャリングキャパシティ（環境収容能力）への配慮が重要」と指摘されている。
- ・ そのような中で、観光入り込み客 1,000 万人を目標とするためには、これまでにない魅力づくりに果敢に挑戦することにより、国際的な評価にも耐え、沖縄を代表する観光リゾート地を形成する必要がある。また、その際には、これまでの「海」に偏った観光振興から脱却して、「丘」の観光リゾート拠点づくりにも目を向ける必要があり、普天間飛行場の跡地における取組に期待される。

② 情報通信産業や研究開発部門等の活動拠点を形成

- ・ 近年、県内の各地において、情報通信産業や研究開発機能等の活動拠点となる施設整備が行なわれ（図表 I-1-3 参照）、業務床の賃貸事業や起業化支援事業等を通じて、多くの企業や就業者を導入してきている。
- ・ 今後は、より高度な「価値創造型」の産業創出や中核的な企業の導入等により、テイクオフ段階から熟成段階に移行することが課題とされており、「IT津梁パーク構想」等への取組が進められつつある。また、沖縄科学技術大学院大学（仮称）の研究成果の活用による産業創出に向けたサイエンスパークの形成（企業誘致やしゅくみづくり）も長期的な課題として重要である。
- ・ 普天間飛行場の跡地は、これまでの活動拠点と肩を並べる地域拠点の一つとして、また、中南部都市圏の中央を占める位置を活用して、各地の活動拠点の「ハブ」（中継拠点）としての役割を担う研究交流活動拠点として期待されると共に、大規模空間の活用や跡地の周辺地域に立地する大学等との連携により、中核的な企業や新たな研究開発主体の導入に向けた長期的な発展余地を備えた活動拠点の計画づくりに取り組む場としてふさわしい（これまでの活動拠点は建物単体の整備であり、発展余地は少ない）。

③ 産業振興のための長期的な用地供給の必要性

- ・ 今後の社会経済動向により、重点を置くべき産業部門や必要とされる具体的な施策等は変化していくものと想定されるので、現時点では、その具体的な内容が未定であっても、産業・機能の導入に必要な用地を長期にわたって供給するしくみを構築し、施策導入の可能性を計画的に担保する必要がある。観光リゾート産業や情報通信産業以外の基幹産業において、新たな施策が具体化する可能性にも配慮する必要がある。
- ・ 新たな施策展開による産業・機能の導入に際しては、単独立地よりも、集団的な立地による集積効果に期待する産業クラスターの形成が目標とされる場合も多いと考えられるため、まとまりある用地の供給が期待される。また、単独立地であっても、今後は中核的な企業等による大規模用地需要にも対応できるようにしておく必要がある。
- ・ 普天間飛行場の跡地においては、宅地供給がゆるやかに進行し、相当期間にわたって未利用地が残る可能性が高いと見られるが、地権者の個別利用に委ねた場合は、産業・機能が求める位置や規模の用地需要に応えられないので、普天間飛行場の跡地においては、特段の用地供給方策の導入に向けた取組が期待され、それにより、跡地における産業・機能の立地を促進し、振興拠点としての位置づけに応えることができるようになる。

(2) 新たな人材・企業の誘致に向けた取組

① 新たな人材・企業が求めるまちづくり

- ・ 「後期展望」においては、「沖縄の豊かな自然」を活用したクリエイティブな職種の活動の場づくりを、情報通信産業の振興に向けた課題としている。
- ・ 情報通信産業従事者に限らず、個人の生き甲斐に関する価値観の変化にとともない、「ワーク・ライフ・バランス」が実現できるワークスタイルや仕事の場に期待する就業者が増加しつつある。
- ・ また、そのようなワークスタイルが知的生産の生産性を高める効果にも着目されるようになってきており、企業サイドから見ても、「ワーク・ライフ・バランス」が実現できるまちづくりは、立地選定の条件の一つとして評価されるようになっていくものと考えられる。
- ・ 「普天間飛行場跡地利用基本方針」では「優れた環境づくりによる跡地の魅力の向上」を跡地利用の促進に向けた戦略的な取組としており、産業振興に向けた新たな人材・企業の誘致に向けた取組に期待される。

② 多様なワークスタイルの来住者を支援

- ・ 普天間飛行場の跡地に誘致する人材の中には、来住を契機として新たな起業を目指す人材（リタイア前と後）、テレワークを希望する人材、新たな就業機会を探す人材（在宅勤務やサテライトオフィス利用）、企業の移転立地と合わせて来住する人材等多様であり、新たな人材の定着に向けた支援策を導入する必要がある。
- ・ 産業振興策としては、起業化支援やベンチャー育成に向けた支援機能の整

備、人材と企業の一体的な移転に向けた用地供給や施設整備、リゾートオフィス等の導入等に取り組む必要がある。

- ・ 「住宅地分野」の検討においては、在宅勤務型の住宅やコミュニティ内のサテライトオフィス等の整備に向けた計画づくりが期待される。
- ・ 「都市拠点分野」の検討においては、跡地における人材の定着に向けた高水準の生活利便を提供するための計画づくり等が期待される。

(3) 跡地のまちづくりをビジネスチャンスとして活用

① 跡地のまちづくりに関連するビジネスチャンスは長期にわたって発生

- ・ 普天間飛行場の跡地のまちづくりは時間をかけて段階的に実現されていくと見られ、事業規模が大規模であり、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注目すると、跡地をマーケットとした地域密着型の新たな事業を立ち上げる可能性が高い。

② 跡地のまちづくりに期待される新たなノウハウやアイデア

- ・ 普天間飛行場の跡地のまちづくりは、「ゆとりある住宅地づくり」や「優れた環境づくり」等を目標としており、その実現のためには、これまでになく多様な取組を導入することが必要とされていることに注目すると、新たなノウハウやアイデアを「売り物」とした新たな産業の育成に向けた事業主体を立ち上げ、地域に定着させる可能性は高いと考えられる。

③ 「振興拠点分野」における新事業立ち上げの可能性

- ・ 産業拠点の計画づくり、機能誘致、整備・運営にあたる開発事業を公的イニシアティブと地権者、民間企業の参加等により立ち上げ。
- ・ 長期的な用地リザーブを実現するビジネスモデルを構築し、土地保有事業を公共、地権者、民間企業等の協働等により立ち上げ。

④ 「住宅地分野」における新事業立ち上げの可能性

- ・ 優れた居住性を長期にわたって保証するために、利用者参加による住宅・住宅地の計画づくりから整備後の運営まで一元的に取り組む総合的な住宅関連産業を地権者、民間企業等の協働により立ち上げ。
- ・ 多様なニーズ（半定住型居住等）に応える住宅の整備・運営にあたる住宅賃貸事業等を地権者、民間企業等の協働により立ち上げ。

⑤ 「都市拠点分野」における新事業立ち上げの可能性

- ・ 魅力的なまちづくりにより集客力を高め、都市観光の振興にも寄与するために、都市拠点の計画づくり、整備、運営に一元的に取り組む事業を地権者及び民間企業の協働により立ち上げ。

⑥ 「環境・公園分野」における新事業立ち上げの可能性

- ・ 「緑豊かな環境づくり」に向けて、大規模な地域緑化が必要となるため、苗木の生産、植樹、緑地の管理等にあたる事業を民間企業（建設業、造園業等）と地権者（苗圃の提供等）の協働により立ち上げ。
- ・ 環境共生住宅（長寿住宅、省エネ住宅）の技術開発、建設、長期的な管理にあたる建設業等の立ち上げ

I - 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等が進展中。

(1) 近年の住宅地開発の例

① 住宅・住宅地開発の概況

- ・ 那覇新都心地区が1998年に使用収益開始したのを最後に、旺盛な市街地需要に支えられてきた復帰後の跡地利用の時代は一段落し、「土地余り」に対応した新たな計画づくりが必要とされる時代に移行しつつある。
- ・ その間に、那覇市の近郊においては、埋め立てによる豊崎プロジェクトやマリンタウンプロジェクト等が実施されているが、分譲地の処分には時間を要しており、宅地供給過多の兆候が表れ始めている。
- ・ 一方、那覇新都心地区等の利便性が高い地域では、高層マンション等の共同住宅を中心として世帯増を吸収しつつある。

② 大規模住宅地開発の事例

- ・ 豊崎タウン

位置	・ 豊見城町翁長、与根地先
事業主体	・ 沖縄県土地開発公社
事業目的	・ 臨空港産業のための用地確保、豊見城市市街地整備のための埋立開発事業
事業期間	・ 1996～2011年度
事業規模	・ 埋立面積 160ha ・ 事業費 約512億円
事業概要	・ 公有水面の埋め立て、住宅地、商業地として利用 ・ 約7000人のまちづくり ・ 人工海浜を持つ総合公園を整備 ・ アウトレットモール（あしびなー）等を誘致
住宅用地の分譲	・ 住宅用地 44ha ・ 宅地規模は150～260㎡、分譲価格は63～73千円/㎡ ・ 2001年度より分譲開始 ・ 869区画のうち363区画（42%）が売却済み（平成20年3月現在）。

・ マリントウン

位置	・ 西原町、与那原町、佐敷町及び知念村の地先
事業主体	・ 沖縄県
事業目的	・ 公有水面埋立により、地域の活力の再生、アメニティ豊かなまちづくりを推進
事業期間	・ 1993～2006年度
事業規模	・ 埋立面積 142ha（西原町60ha、与那原町82ha） ・ 事業費約634億円
事業概要	・ 埠頭用地 6ha（船溜まり） ・ 交流拠点用地 27.3ha（交流センター、ホテル等） ・ 都市再開発用地 6.5ha（工業用地） ・ 都市機能用地 57.3ha（住宅地、商業地、学校、多目的広場等） ・ 交通機能用地 17ha（臨港道路） ・ 緑地 17.9ha（西原マリパーク等） ・ レクリエーション施設用地 9ha（マリーナ等）
住宅用地の分譲	・ 宅地規模は180～260㎡、分譲価格50～69千円/㎡ ・ 住宅用地の一部（98ha、98戸分）で沖縄県と住宅メーカーによる共同分譲（マリントウン「LA COSTA」）を実施 ・ 第一期分譲の22区画は、町並みの形を示すために建売住宅による分譲 ・ 第一期分譲中3区画（14%）が売却済み（平成20年3月現在） ・ 第二期以降は、建築条件付の注文住宅 ・ 県内初の「街づくりガイドライン」を導入（住宅の高さや屋根と建物の色、窓の配置などを制限）

（2）住宅地の計画づくりに関連するヒアリングの概要

① 移住者ヒアリング

- ・ 旧集落では、移住者には近所づきあいが大変ですすめられないと言う事であった。もともと寄留民の多い今住んでいる場所へ決定した。
- ・ リタイア世代の移住を考えると時には、総合病院が近くにあるということも大きな条件となる。
- ・ 年間2万人くらいの方が移住目的で沖縄県に訪れているといわれているが、2年目に残っているのは1割程度である。最初からいきなり家を買うのではなくて、賃貸で借りて沖縄での生活を体験しながらしっかりと計画を立ててから家を買うなり、集合住宅に住むなりして欲しい。
- ・ 正直な話、リタイア世代は金がある。私の場合もいざとなったら東京の自宅を売ってしまえば沖縄での生活費くらいはまかなえる。蓄財があるかどうかである。沖縄と東京の持ち家を比較して高いほうを売り払い、安い沖縄で生活すれば良い。
- ・ 私は目の前が海というのが条件であった。普天間基地の跡地利用の場合は、すぐ目の前というわけにはいかないが、目的はそれだけでは無いと思う。
- ・ 本土では土地も家も高い。私は1千万程で中古住宅を買ったが、東京では頭金にしかならない。無理をせずに家を買うことができた。
- ・ ロケーションの良さ+医療機関の充実（ロケーションの良さをだめにしていっているのがもったいない）
- ・ 移住してきてからの再就職も難しい。お金の余裕があって余生を送るくら

いの考えではないといけない。

- ・ 那覇への移住も考えたが、那覇は土地の値段が高かった。一軒屋を持つのは大変だし、賃貸でも敷地が狭く、隣と密着しているのは望まなかった。
- ・ 市営住宅などで移住のサポートはできないか。1、2年かけて市営住宅で生活し、その後本格的な家探しなどを行ったほうが確実だと思う。

② デベロッパーヒアリング

- ・ 東京でも沖縄の住宅は注目されている。200戸の新聞広告に対し、400人の応募があった。
- ・ 沖縄のメリットは、国内であること。亜熱帯気候であること。
- ・ 新都心の高層マンションは全て完売。需要が供給を上回っている。
- ・ 県内の需要は、東京で仕事をして頻繁に行き来する方や、軍用地主など。
- ・ 県外の需要は、当社ではIT関連の会社が目立つ。
- ・ 仕事やプライベートで毎月のように訪れている方が、ホテル代わりにマンションを購入する例も多い。
- ・ 北部には高級リゾートホテルがあるが、那覇周辺にはビジネスホテル程度しか無い。高級志向にマンションが応えた。
- ・ 県内客の購入は想定していなかったが、以外に多かった。
- ・ 東京のマンションのグレードを沖縄に持ってきた。沖縄で5千万円を超えるものは今までになかった。
- ・ 土地代が安いので、東京から見ると、お徳感が高い。
- ・ ハードワーカーの存在。東京・沖縄で仕事をしている。休みに来ているのではない。
- ・ 普天間飛行場跡地は480haあるので、そこで完結するまちづくりができないか。
- ・ 戸建てが面白いと思うし、ターゲットであろう。
- ・ イメージはアメリカの住宅。日本には無い風景。
- ・ 100坪でもせまい。150から250坪の敷地。
- ・ モデル的な地域として、他の需要を牽引。
- ・ 岡山県で500haの開発を当社だけで行った。30年かかってもまだ売り出している。非常に長期的な計画である。
- ・ スーパーロットでの民間事業者の開発の検討。

③ 行政担当者ヒアリング

- ・ 埋立地での大規模宅地開発では、あまり売れていない状況である。
- ・ 県内で住宅の供給が重なってしまっている。
- ・ 開発により生み出された住宅地は高い。周辺地区の3倍の価格設定もある。
- ・ 海との接続が人気。海側の用地はすべて売れている（県外が多い）。
- ・ 本土からの移住者で、インターネットで仕事をしている方もいる。
- ・ 既存の区画では小さく、2区画購入される方もいる。（120～130坪）
- ・ 区画を大きくして安く売ったとしても、その後の税収ではプラスになる。
- ・ 大きな区画をデベロッパーに開発させる方法も考えられる。

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が高い

(1) 環境共生・創造型再開発事業の枠組みに関する調査（平成 13、14 年度 国土交通省）

① 調査の位置づけ

- ・ 普天間飛行場跡地において、新しい居住環境の提案等による需要の開拓と取り組み、跡地の有効活用につなげることを目的

② 重視されている考え方

- ・ 環境共生・創造に着目したまちづくりのテーマとして、住宅地分野については、人口・世帯数の減少により、これまでの都市化の圧力や土地利用の制約の下では実現できなかった新しい住宅需要を提案する必要があり、広大な空間を活かした自然・風土になじむ環境指向型の郊外居住の姿を目標。

③ 調査成果の概要

- ・ 「ゆとりある住宅地」の計画づくりに関しては以下の様な方向が示されている。
 - ・ 「暮らしの場」として必要な空間と利便を備えた総合的なまちづくりや跡地に来住する居住者の特性に着目した「売り物」づくりが必要である。
 - －自然との近接性、オープンスペースの豊かさ、美しく、個性的な町並みの形成等
 - －退職者・高齢者に対して、第二の人生を安心・快適に送るための余暇活動の場や生活支援の充実、バリアフリーのまちづくり等
 - －県外からの来住者に対して、来住の動機となっている沖縄の自然や文化の魅力の再現等への取り組み
 - ・ 「ゆとりある住宅地づくり」を実現するために、以下のような取り組みを重視する必要がある。
 - －跡地利用に先行する期間を含め、長期にわたって継続的に誘致活動と取り組む組織・体制づくりと県外からの来住者の受入にかかる社会的合意の形成
 - －幅広い分野のノウハウを備えた事業主体の導入
 - －用地の取りまとめ等に必要な地権者との協働による取り組み
- ・ 中南部都市圏の将来住宅需要推計を実施
 - －2000～2030年の世帯増は116.9千世帯、内持ち家世帯が61.9千世帯、借家世帯が55.0千世帯
 - －高齢世帯主世帯率（世帯主が65歳以上の世帯）は、2000年の20.6%から2030年の34.7%に増大

- 2000～2030年の世帯増に対応するための用地は約1,700ha（一戸建250㎡/戸、共同住宅80㎡/戸と想定）。整備済及び整備予定住宅用地（10年以内に供給）の約790ha、個別開発用地（開発許可や農地転用）の約510haを控除すると、新規需要は400ha

（2）中南部都市圏住宅関連調査（平成15、16年度 沖縄県）

① 調査の位置づけ

- ・ 普天間飛行場を対象に、跡地の有効かつ適切な活用に資するよう、多様な住宅需要の動向を整理し、良好な住環境形成に係る検討や地域特性を活かした継続的なまちづくりに係る検討を目的。

② 重視されている考え方

- ・ 中南部都市圏がかつて有していた自然環境や人文環境の喪失を憂慮し、現在も残る普天間飛行場の斜面緑地、地下水系、貴重な生物、遺跡など貴重な特性に注目し、返還後は、それら、貴重な自然環境、人文環境の保全、回復、共生を求め、ゆとりある住宅、住宅地の形成とともに、緑豊かな自然と文化のある、風土に根ざしたまちづくりを目標。

③ 調査成果の概要

- ・ 普天間飛行場跡地に係る事業的視点が以下のように整理されている。
 - 近い将来に人口は減少傾向となり、住宅需要の減少が予想されるため、需要創出のための工夫が必要
 - 住宅需要に見合った住宅、住宅地の供給の工夫が必要（クラスター型開発）
 - ゆとりある住宅、住宅地を多くの人に対して供給するために、比較的安価な価格を実現するための工夫が必要
- ・ 中南部都市圏の将来世帯数の推計。
 - 2000～2030年の世帯増は89千世帯

2. 跡地がターゲットとする住宅需要に係る検討

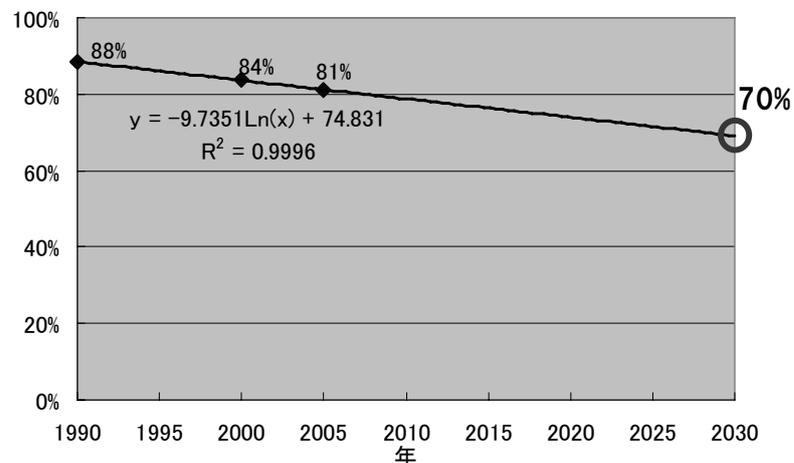
1) 中南部都市圏における戸建住宅需要

- 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

(1) 新たに敷地を取得する持ち家戸建住宅取得世帯数の推計

- ① 中南部都市圏における将来の持ち家取得世帯数の推計
 - ・ 2020～2040年の持ち家取得世帯数は約9.8万世帯（図表I-2-2）。
- ② 新たに敷地を取得する持ち家戸建世帯数の推計
 - ・ 持ち家取得世帯のうち、一戸建世帯数は約6.9万世帯（9.8万世帯×70%）
*70%：2030年（2020～2040年の中間値）における持ち家一戸建世帯は、全持ち家世帯の約70%と推計（図表I-2-1）
 - ・ 2020～2040年に持ち家の敷地を取得する世帯数は約3.5万世帯（6.9万世帯×51%）
*51%：一戸建取得世帯のうち、敷地を取得する世帯（図表I-2-3）
 - ・ 持ち家の敷地を取得する世帯の中には、滅失世帯（世帯構成員の死亡等による）が居住していた敷地を取得する世帯も含まれるので、すべてが新規用地需要につながる訳ではない。

図表 I - 2 - 1 持ち家世帯における一戸建世帯の構成比（中南部都市圏）



資料：平成2～17年国勢調査

図表 I - 2 - 2 2020~2040 年における持ち家世帯増加数（年齢階級別、男女別）

		10年後の 持ち家増加率 A	世帯数(推計値)		持ち家世帯増加数		
			2020年 B1	2030年 B2	2020~ 2030年 C1 (A*B1)	2030~ 2040年 C2 (A*B2)	2020~ 2040年の 総増加数 C1+C2
男	合計		314,247	319,129	36,416	34,641	71,057
	15歳未満						
	15~24歳	12%	8,360	8,012	1,023	980	2,003
	25~34歳	28%	37,543	34,707	10,579	9,780	20,359
	35~44歳	20%	57,274	52,670	11,714	10,772	22,486
	45~54歳	12%	63,713	61,175	7,869	7,555	15,424
	55~64歳	5%	60,065	66,066	2,837	3,121	5,958
	65~74歳	3%	58,714	55,239	2,034	1,914	3,948
	75~84歳	1%	28,577	41,260	360	519	879
85歳以上							
女	合計		113,544	117,782	13,672	13,789	27,461
	15歳未満						
	15~24歳	4%	5,898	5,648	252	241	493
	25~34歳	11%	13,618	12,626	1,497	1,388	2,885
	35~44歳	16%	16,446	14,994	2,704	2,465	5,169
	45~54歳	17%	20,616	19,435	3,438	3,241	6,679
	55~64歳	13%	18,676	21,042	2,337	2,633	4,970
	65~74歳	11%	20,737	20,700	2,283	2,278	4,561
	75~84歳	7%	17,553	23,337	1,161	1,543	2,704
85歳以上							

合計
約 9.8 万増

資料：日本の市区町村別将来推計人口（平成 15 年 12 月推計／国立社会保障・人口問題研究所）、平成 17 年国勢調査

図表 I - 2 - 3 所有地・借地に居住する主世帯数

	所有地 (公社、個人等 から取得)	所有地 (相続、その他)	一般の借地権	定期借地権など	合計
実数	125,100	81,400	37,600	3,200	247,300
構成比	51%	33%	15%	1%	100%

資料：平成 15 年住宅・土地統計調査

<図表 I - 2 - 2 の作成に向けた推計作業>

図表 I - 2 - 4 世帯主年齢階級別、男女別世帯数の推計

		年齢別世帯数推計		将来人口推計		世帯主率
		2020年 C1*D	2030年 C2*D	2020年 C1	2030年 C2	2005年 D
男	合計	322,847	329,622	569,248	567,311	53%
	15歳未満	8	7	101,491	96,062	0.01%
	15～24歳	8,360	8,012	65,430	62,705	13%
	25～34歳	37,543	34,707	69,598	64,340	54%
	35～44歳	57,274	52,670	77,286	71,074	74%
	45～54歳	63,713	61,175	77,565	74,475	82%
	55～64歳	60,065	66,066	66,773	73,444	90%
	65～74歳	58,714	55,239	64,113	60,318	92%
	75～84歳	28,577	41,260	33,771	48,759	85%
85歳以上	8,593	10,486	13,221	16,134	65%	
女	合計	122,073	128,281	605,327	611,537	19%
	15歳未満	5	4	96,795	91,561	0.005%
	15～24歳	5,898	5,648	63,762	61,062	9%
	25～34歳	13,618	12,626	69,908	64,816	19%
	35～44歳	16,446	14,994	78,702	71,754	21%
	45～54歳	20,616	19,435	81,784	77,099	25%
	55～64歳	18,676	21,042	70,239	79,135	27%
	65～74歳	20,737	20,700	67,970	67,849	31%
	75～84歳	17,553	23,337	45,630	60,665	38%
85歳以上	8,524	10,494	30,537	37,596	28%	

(世帯主率)

		2005年	2005年	
		世帯主率 A2/B2	人口(人) A2	世帯主数(人) B2
男	合計	52.7%	544,115	286,745
	15歳未満	0.0%	107,782	8
	15～24歳	12.8%	73,623	9,407
	25～34歳	53.9%	81,726	44,085
	35～44歳	74.1%	74,817	55,444
	45～54歳	82.1%	77,964	64,041
	55～64歳	90.0%	58,027	52,198
	65～74歳	91.6%	46,149	42,263
	75～84歳	84.6%	18,765	15,879
85歳以上	65.0%	5,262	3,420	
女	合計	18.6%	568,696	105,902
	15歳未満	0.0%	102,506	5
	15～24歳	9.2%	72,665	6,721
	25～34歳	19.5%	83,485	16,263
	35～44歳	20.9%	76,329	15,950
	45～54歳	25.2%	76,879	19,380
	55～64歳	26.6%	58,575	15,575
	65～74歳	30.5%	51,356	15,668
	75～84歳	38.5%	30,776	11,839
85歳以上	27.9%	16,125	4,501	

資料 : 日本の市区町村別将来推計人口(平成15年12月推計/国立社会保障・人口問題研究所)、平成17年国勢調査

● 世帯主年齢階級別、男女別の10年間の持ち家増加率

		2000年		10年後の増加率 (10年後-現在)	
		世帯数	構成比		
男	合計	主世帯 持ち家 公営・公団・公社の借家 民営の借家 給与住宅	260,062 150,529 15,361 87,585 6,587	100% 58% 6% 34% 3%	
	15歳未満	主世帯 持ち家 公営・公団・公社の借家 民営の借家 給与住宅	7 1 0 6 0	100% 14% 0% 86% 0%	-9% 4% 3% 2%
	15～24歳	主世帯 持ち家 公営・公団・公社の借家 民営の借家 給与住宅	9,070 491 368 8,030 181	100% 5% 4% 89% 2%	12% 3% -18% 3%
	25～34歳	主世帯 持ち家 公営・公団・公社の借家 民営の借家 給与住宅	39,768 7,017 2,876 27,893 1,982	100% 18% 7% 70% 5%	28% 1% -28% -1%
	35～44歳	主世帯 持ち家 公営・公団・公社の借家 民営の借家 給与住宅	54,880 25,148 4,539 23,029 2,164	100% 46% 8% 42% 4%	20% -2% -18% -1%
	45～54歳	主世帯 持ち家 公営・公団・公社の借家 民営の借家 給与住宅	62,760 41,595 4,087 15,334 1,744	100% 66% 7% 24% 3%	12% -2% -8% -2%
	55～64歳	主世帯 持ち家 公営・公団・公社の借家 民営の借家 給与住宅	46,857 36,842 1,963 7,619 433	100% 79% 4% 16% 1%	5% -1% -3% -1%
	65～74歳	主世帯 持ち家 公営・公団・公社の借家 民営の借家 給与住宅	33,316 27,769 1,159 4,326 62	100% 83% 3% 13% 0%	3% -1% -3% 0%
	75～84歳	主世帯 持ち家 公営・公団・公社の借家 民営の借家 給与住宅	11,073 9,613 323 1,119 18	100% 87% 3% 10% 0%	1% -1% 0% 0%
	85歳以上	主世帯 持ち家 公営・公団・公社の借家 民営の借家 給与住宅	2,331 2,053 46 229 3	100% 88% 2% 10% 0%	

		2000年		10年後の増加率 (10年後-現在)	
		世帯数	構成比		
女	合計	主世帯 持ち家 公営・公団・公社の借家 民営の借家 給与住宅	85,345 33,675 8,395 42,591 684	100% 39% 10% 50% 1%	
	15歳未満	主世帯 持ち家 公営・公団・公社の借家 民営の借家 給与住宅	5 1 0 2 2	100% 20% 0% 40% 40%	-17% 2% 54% -39%
	15～24歳	主世帯 持ち家 公営・公団・公社の借家 民営の借家 給与住宅	5,602 187 108 5,241 66	100% 3% 2% 94% 1%	4% 4% -10% 1%
	25～34歳	主世帯 持ち家 公営・公団・公社の借家 民営の借家 給与住宅	12,096 921 776 10,158 241	100% 8% 6% 84% 2%	11% 8% -18% -1%
	35～44歳	主世帯 持ち家 公営・公団・公社の借家 民営の借家 給与住宅	12,973 2,414 1,824 8,593 142	100% 19% 14% 66% 1%	16% 2% -18% 0%
	45～54歳	主世帯 持ち家 公営・公団・公社の借家 民営の借家 給与住宅	16,696 5,852 2,608 8,086 150	100% 35% 16% 48% 1%	17% -4% -12% -1%
	55～64歳	主世帯 持ち家 公営・公団・公社の借家 民営の借家 給与住宅	12,895 6,670 1,480 4,701 44	100% 52% 11% 36% 0%	13% -4% -9% 0%
	65～74歳	主世帯 持ち家 公営・公団・公社の借家 民営の借家 給与住宅	13,036 8,374 997 3,639 26	100% 64% 8% 28% 0%	11% -2% -9% 0%
	75～84歳	主世帯 持ち家 公営・公団・公社の借家 民営の借家 給与住宅	9,093 6,842 498 1,744 9	100% 75% 5% 19% 0%	7% -2% -5% 0%
	85歳以上	主世帯 持ち家 公営・公団・公社の借家 民営の借家 給与住宅	2,949 2,414 104 427 4	100% 82% 4% 14% 0%	

資料：平成12年国勢調査

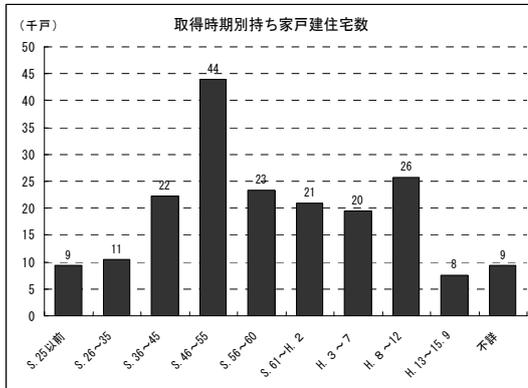
(2) 持ち家戸建住宅の特性と今後の需要動向に係る分析

① 持ち家戸建住宅の特性

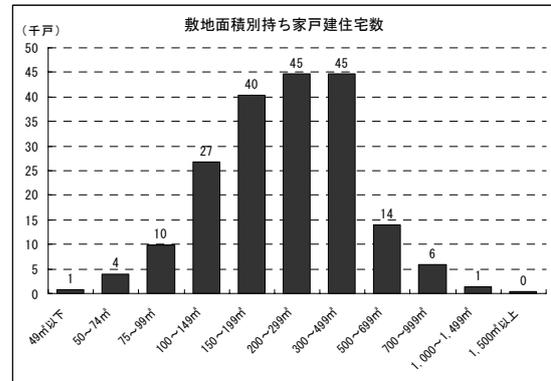
- ・ 取得時期は復帰直後に集中しており、跡地利用が本格的に開始されると想定される時期には、それらの住宅は築後40～50年が経過。
- ・ 敷地面積は、200㎡以下が約42%、200～300㎡が約23%、300㎡以上が約34%。
- ・ 延べ床面積はほぼ半分(約46%)が100㎡以上である一方、約22%が70㎡以下。
- ・ 家族類型別に見ると、約33%が単独あるいは夫婦のみ等の小規模世帯であり3世代居住は約9%、約49%が親と子の2世代居住。

図表 I - 2 - 5 持ち家戸建住宅の特性（沖縄県）

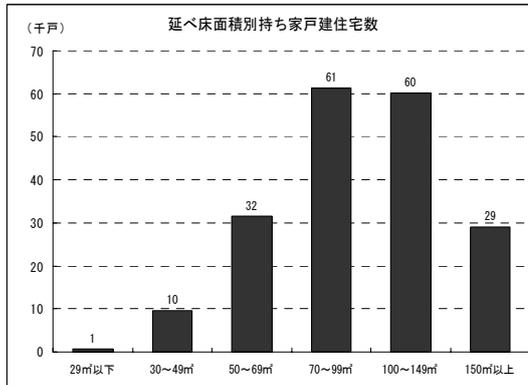
取得時期



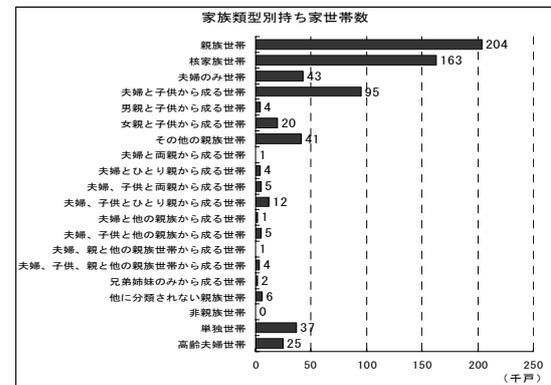
敷地面積



延べ床面積



家族類型（持ち家世帯総数の値）



資料：平成 15 年住宅・土地統計調査

② 今後の需要動向

- ・ 跡地利用が開始される時期には、建替えが必要な時期に達する老朽化住宅が大規模に発生するため、建替えを契機として、住宅敷地や住宅のゆとりの確保に向けて新たな住宅用地を求める潜在需要は大きいと見られる。
- ・ 今後の少子高齢化のさらなる進展により、単独世帯や夫婦のみの世帯等の小規模世帯や高齢者世帯が増大し、子育てや通勤を必要としない世帯も増大するため、住宅の形態や立地条件に対する需要の変化にも着目した需要見通しが必要である。
- ・ 中南部都市圏においては、土地利用が制限されていたことなどにより、沖縄県の中では相対的に小規模な敷地規模を余儀なくされていたことを踏まえると、跡地の発生を契機として、ゆとりの確保に向けた期待が高まることにも着目した需要見通しが必要である。

2) 中南部都市圏における共同住宅需要

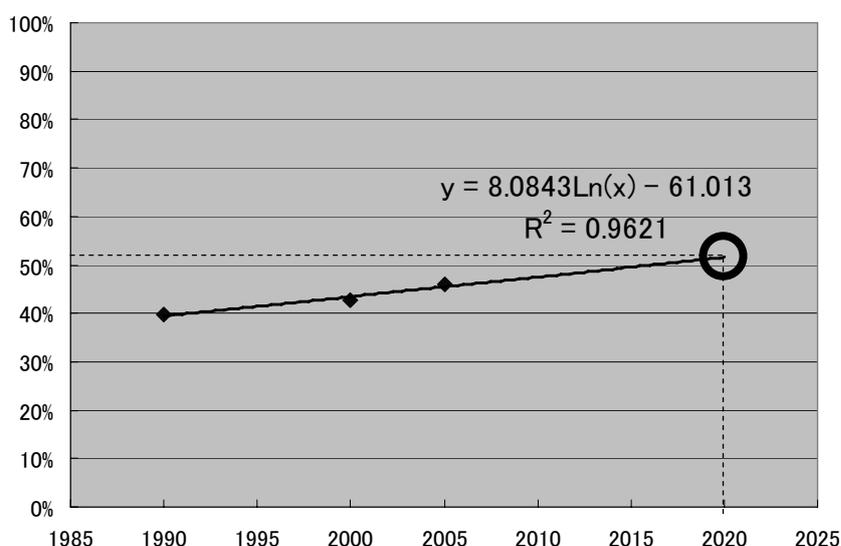
- 共同住宅については、引き続き大きな潜在需要が見込める
- 共同住宅の都心立地が進展する中で、跡地に誘致するためには、特段の誘致戦略が必要

(1) 借家共同住宅入居世帯数の推計

① 借家共同住宅間の住み替え世帯数の推計

- ・ 2020年の借家共同住宅世帯は約23万世帯（約44万世帯×52%）
 - *約44万世帯： 2020年の「世帯数推計値」（図表I-2-4）
 - *52%： 2020年の「全世帯に対する借家世帯の構成比」（図表I-2-6）
- ・ 2020～2040年に発生する借家共同住宅間住み替え世帯は約23万世帯（約23万世帯 × (5%×20年)）
 - *5%： 全借家世帯に対する借家・借家間の年間住み替え割合（借家・借家間の年間住み替え数約81万世帯(平成11～15年の平均)÷借家世帯総数1,700万世帯(平成15年)）
- ・ 新たな借家共同住宅を探す世帯、すなわち新たな借家人の候補となる世帯がどの程度発生するかを表す値であり、新規の借家共同住宅の整備必要量とは異なる（住み替え元は別の世帯の住み替え先となる場合も多く、全ての住み替え世帯が新築共同住宅に入居する訳ではない）。

図表 I - 2 - 6 全世帯に対する借家世帯の構成比の推計



資料：平成15年住宅・土地統計調査

② 新規に発生する借家共同住宅世帯数の推計

- ・ 2020～2040年に発生する新規世帯（親元からの独立等）は約18万世帯（図表I-2-7）。
- ・ 新規に発生する借家共同住宅世帯は約15万世帯（18万世帯×83%）
 ＊83%：新規世帯に占める借家共同住宅の割合（世帯主年齢階級20～29歳の世帯の値を採用。9割が共同住宅と仮定すると約83%）（図表I-2-8）

図表I-2-7 年齢階級別の新規発生世帯数（2020～2040年）

		将来人口推計		世帯主率	10年後の 新規発生世帯率 (D「10年後－現在」 E)	新規発生世帯数	
		2020年 C1	2030年 C2	2005年 D		2020～ 2030年 F (C1*E)	2030～ 2040年 F (C2*E)
男	合計	569,248	567,311	53%		67,284	63,776
	15歳未満	101,491	96,062	0.01%	13%	12,960	12,267
	15～24歳	65,430	62,705	13%	41%	26,934	25,813
	25～34歳	69,598	64,340	54%	20%	14,034	12,973
	35～44歳	77,286	71,074	74%	8%	6,210	5,711
	45～54歳	77,565	74,475	82%	8%	6,060	5,819
	55～64歳	66,773	73,444	90%	2%	1,085	1,193
	65～74歳	64,113	60,318	92%			
	75～84歳	33,771	48,759	85%			
85歳以上	13,221	16,134	65%				
女	合計	605,327	611,537	19%		23,738	22,890
	15歳未満	96,795	91,561	0.005%	9%	8,948	8,464
	15～24歳	63,762	61,062	9%	10%	6,523	6,247
	25～34歳	69,908	64,816	19%	1%	990	918
	35～44歳	78,702	71,754	21%	4%	3,394	3,094
	45～54歳	81,784	77,099	25%	1%	1,130	1,065
	55～64歳	70,239	79,135	27%	4%	2,753	3,101
	65～74歳	67,970	67,849	31%	8%	5,410	5,401
	75～84歳	45,630	60,665	38%			
85歳以上	30,537	37,596	28%				
合計	1,174,575	1,178,848	35%		91,021	86,666	
						177,687	
						2020～2040年の総増加数	

資料：日本の市区町村別将来推計人口（平成15年12月推計／国立社会保障・人口問題研究所）、平成17年国勢調査

図表I-2-8 世帯主年齢階級（20～29歳）の住宅所有形態別世帯数（2000年）

住宅所有関係	世帯数	構成比
持ち家	2,940	8%
公営・公団・公社の借家	1,935	6%
民営の借家	29,510	83%
給与住宅	1,179	3%
合計	35,564	100%

資料：平成12年国勢調査

③ 持ち家共同住宅取得世帯数の推計

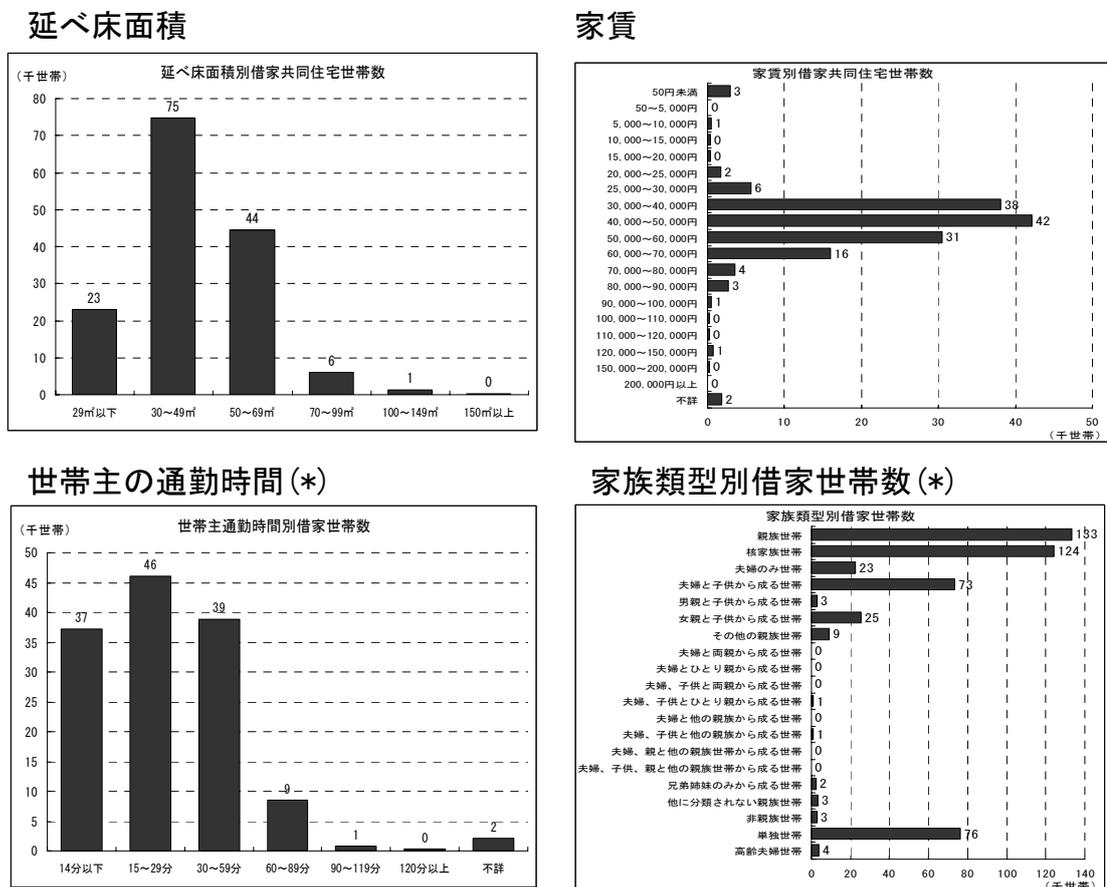
- ・ 2020～2040年の持ち家取得世帯数は約9.8万世帯（図表I-2-2）
- ・ 持ち家共同住宅取得世帯数は約2.9万世帯（9.8万世帯×30%）
*30%：2030年の共同住宅世帯率（対持ち家世帯）（図表I-2-1）

（2）借家共同住宅の特性と今後の需要動向に係る分析

① 借家共同住宅居住世帯の特性

- ・ 延べ床面積は、30～70㎡が8割近くを占めるが、29㎡以下も約15%。
- ・ 家賃は3～5万円が約54%、5万円以上が約38%を占める。
- ・ 世帯主の通勤時間は9割近くが1時間以内であり、職住近接指向が強い。
- ・ 家族類型別に見ると、半分は単独あるいは夫婦のみ等の小規模世帯。

図表I-2-9 借家共同住宅居住世帯の特性（沖縄県）



資料：平成15年住宅・土地統計調査 * データの制約上、借家世帯総数での集計結果

② 今後の需要動向

- ・ 現状では、借家共同住宅居住世帯は通勤や子育てを必要とする世帯が大部分であり、共働きしながらの子育てを行なう世帯も多いと見られるため、今後とも職住近接を求める世帯が主流を占めると想定される。
- ・ ただし、優れた環境のアピールや子育て支援に向けた取組（保育施設の整備等）により、就業地から離れた場所に誘致する可能性にも着目する必要がある。

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

(1) リタイア世帯数の推計

① 2020～2040年（20年間）に、世帯主がリタイアする世帯数

- ・ 約17万世帯（世帯主年齢65歳以上をリタイア世帯と想定）

図表 I - 2 - 10 全世帯に対する借家世帯の構成比（推計）

		将来人口推計		世帯主率	10年後にリタイアする世帯数	
		2020年 C1	2030年 C2		2005年 D	2020～ 2030年
男	15歳未満	101,491	96,062	0.01%		
	15～24歳	65,430	62,705	13%		
	25～34歳	69,598	64,340	54%		
	35～44歳	77,286	71,074	74%		
	45～54歳	77,565	74,475	82%		
	55～64歳	66,773	73,444	90%	60,065	66,066
	65～74歳	64,113	60,318	92%		
	75～84歳	33,771	48,759	85%		
85歳以上	13,221	16,134	65%			
女	15歳未満	96,795	91,561	0.005%		
	15～24歳	63,762	61,062	9%		
	25～34歳	69,908	64,816	19%		
	35～44歳	78,702	71,754	21%		
	45～54歳	81,784	77,099	25%		
	55～64歳	70,239	79,135	27%	18,676	21,042
	65～74歳	67,970	67,849	31%		
	75～84歳	45,630	60,665	38%		
85歳以上	30,537	37,596	28%			
合計		1,174,575	1,178,848	35%		
					165,850 2020～2040年の総増加数	

資料：日本の市区町村別将来推計人口（平成15年12月推計／国立社会保障・人口問題研究所）、平成17年国勢調査

(2) 高齢者夫婦世帯の特性と今後の住宅需要動向に係る分析

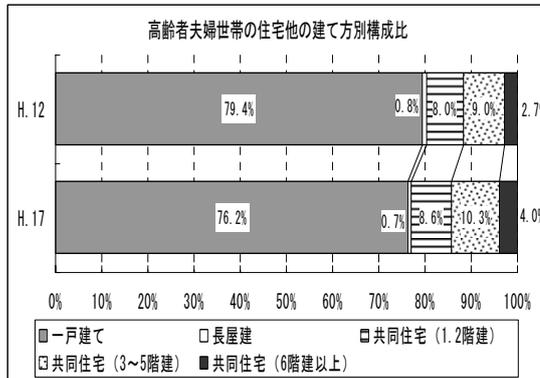
① 高齢者夫婦世帯（夫65歳、妻60歳以上の夫婦のみ世帯）の特性の把握

- ・ 住宅の建て方は一戸建てが8割近くを占めているが、共同住宅が増えつつあり、とくに6階以上の共同住宅は構成比は小さいながら、増加率は高い（エレベーターが設置されていることによる影響が大きいと推察される）。
- ・ 住宅の所有形態は持ち家が9割を越えているが、民営借家世帯も約8%あ

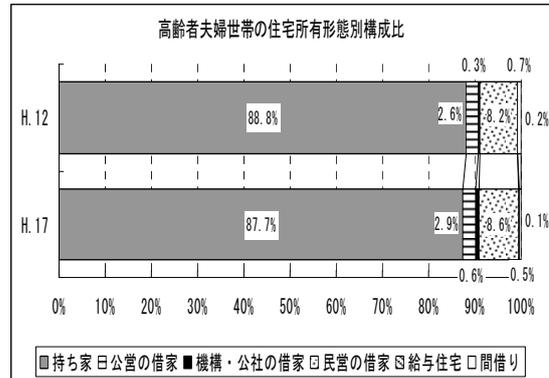
り、民間借家世帯では、延べ床面積が50㎡未満の世帯が6割を越えており、年間収入が200万円未満の世帯が約55%を占める中で、家賃が負担となっている様子が窺える。

図表 I - 2 - 11 高齢者夫婦世帯の特性（沖縄県）

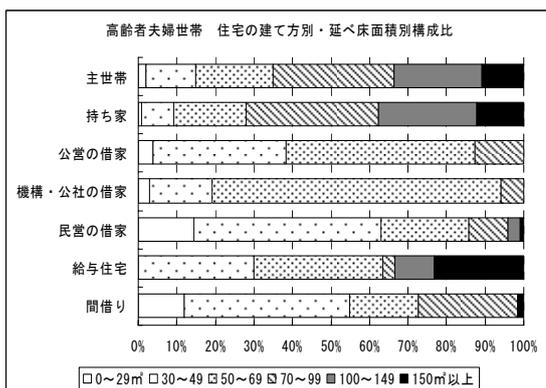
住宅の建て方



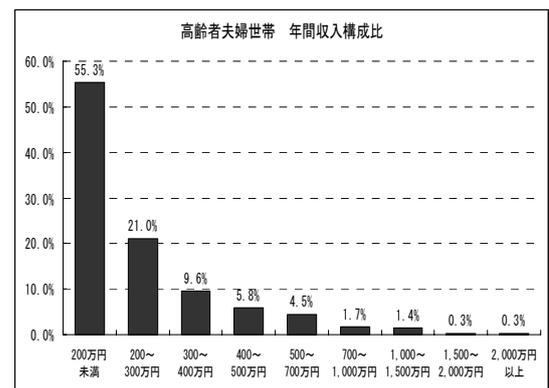
住宅所有形態



延べ床面積



年間収入



出典：平成 17 年国勢調査、平成 15 年住宅・土地統計調査

② 今後の需要動向

- ・ リタイアを契機とした住み替えに際しては、通勤や子育てから解放されるため、場所の選択の自由度は高まることになるが、それまでの住宅に対する愛着に勝る新たな住宅地の魅力が提供できるかどうかが決めてであり、とくに、「庭がある」世帯が少ない現状（平成 10 年の住宅需要実態調査では 2 / 3）から見て、「庭」の魅力がアピール出来るかどうかが重要。

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

(1) 需要規模の見通しに向けた情報収集

① 沖縄県への転入の実態

- ・ 「住民基本台帳人口移動報告年報」によると、この10年以上沖縄県の転入超過が続いており、とくに石垣市では、2003年に転出超過から転入超過に転じ、人口に対する割合も県平均を上回っており、県外からの移住が増加している根拠として取り上げられているが、転入超過の中には、Uターン人口が含まれていることや住民登録を行わないロングステイ人口も多いと見られることなどから、正確な実態は把握できていない。

② 移住者数の将来推計

- ・ 県外からの移住者の実態や将来見通しについては、これまでも、下記のような試算が行なわれているが、算定根拠に対する信頼性は低い。
 - －「沖縄移住を伴う戦略的団塊世代人材データバンクのプロトタイプ研究開発」(2007年度 産学官グループ)においては、アンケート調査の結果から、本土の団塊世代の7割が「沖縄で働きたい」と移住を希望していると指摘されているが、アンケート調査がインターネットサイトの144回答に限られており、アンケート調査にアクセスした人々はもともと沖縄に対する関心が高い人々とみることができるので、その結果だけから推定することには無理がある。
 - －同じく「沖縄移住を伴う戦略的団塊世代人材データバンクのプロトタイプ研究開発」(2007年度 産学官グループ)においては、沖縄県への転入者約25,000人/年(近年の実績値に近い)と団塊世代人口比率5.8%との積により、団塊世代の沖縄への移住者を1,450人/年と推定しているが、年齢階層別の転入者のデータが未整備なため、根拠が乏しい。

(2) 移住世帯の誘致に向けた情報収集

① 移住による効果の整理

- ・ 県外からの移住が増大しつつあり、近年においては、リタイア層に限らず、生産年齢人口も来住しており、沖縄の潜在成長力を高めることに寄与するものと期待されている（沖縄振興審議会総合部会専門委員会での大澤真委員の発言）。
- ・ また、リタイア層を含めて、新たな消費力を誘致する点では、観光客に対する期待とも類似していると指摘されている。

② 移住者の特性の把握

- ・ 「都市生活者に対するふるさと回帰・循環運動に関するアンケート調査」（NPO法人ふるさと回帰支援センター）によると、「ふるさと暮らしを決める条件」には「自然環境がよいこと」「気候がよいこと」が上位に上げられている
- ・ また、「県内移住者に関する基礎調査」（沖縄総合事務局総務部調査企画課）においても、「移住した理由」には、「自然の美しさ」が圧倒的に多い。

③ 全国における団塊世代の受入に向けた取組

- ・ 団塊の世代を迎え入れ、産業振興に向けた人材や消費者として活用しようとする取組は全国の地方圏において極めて旺盛であるが、沖縄県では積極的な施策が講じられていない。県民のコンセンサスが得られていないことによるものではないかと推察される。

図表 I - 2 - 12 地方圏における団塊対策の現状

県名	団塊世代対策（2,006年度）	予算（万円）
青森	5泊6日の田舎暮らしセミナーや実地体験	1475
岩手	移住者と意見交換し、岩手の魅力をネット等で配信	300
福島	移住や長期滞在希望者への相談窓口を東京に開設	1202
愛知	退職した熟練技能士を登録し、中小企業に派遣	482
島根	移住希望者に無料職業紹介や住居斡旋、就農研修	3850
山口	自治体の定住支援策等を紹介するハンドブックを作成	500
香川	団塊世代をターゲットに旅行会社と旅行商品の開発	1000
愛媛	就農希望者への体験イベントや相談会を開催	1160
佐賀	就職移住の窓口設置、県外からの移住者の創業に助成	4745
大分	都市の団塊世代をターゲットに定住希望者に情報提供	565

出典：asahi.com

④ 「県内移住者に関する基礎調査」(平成17年度 沖縄総合事務局)による
移住者の実態と今後の課題

- ・ 正確な実態は把握できないが、移住が増勢にあることは県内で広く認識されており、定住型のリタイアメントコミュニティの整備(名護市のカヌチャヒルト)、石垣市における住宅着工戸数の増加に表れており、今後は、沖縄科学技術大学院大学の開学に伴う来住者増に対応した取組等も想定される。
- ・ 本来生活習慣や価値観が異なる移住者と地域住民との間で好ましい関係を構築するためには、互いに相手の文化を尊重する精神を、社会的なコンセンサスとして確立する必要がある。「郷に入っては郷に従う」がある程度は優先されるとしても、それが極端になると、移住者による租界を形成する方向に向かうおそれがあり、望ましい姿とは言えない。
- ・ 移住者が身につけた特殊な技術や技能が地域社会の発展に役立つことは多く、一般的な移住者であっても、観光産業等の人手不足を補うことにつながる。
- ・ 移住者に関する統計資料が不足しており、市町村等による積極的な取組により、少なくとも、市町村における移住者の実態把握に努める必要がある。
- ・ 県内の市町村においては、移住に対する評価が定まっていないこともあって、積極的な受け入れ策が見られないので、早急に基本スタンスを明確にし、施策に反映させる必要がある。
- ・ 受け入れに当たっての方策としては、「移住関連ビジネス」の展開や「移住者受入支援機構(仮称)」の設置等について、検討を進める必要がある。

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り組みが必要

(1) 地権者住宅の需要見通し

① 地権者の土地利用意向

- ・ 「普天間飛行場跡地利用に関する意向調査」(平成15年度 宜野湾市)(以降「15年度調査」と記す)によると(回収率約70%)、自己住宅を希望する地権者割合は33.0%、面積割合は16.5%であり、全地権者と回答者の土地利用意向が同じと仮定すると、全地権者数(約2,800人)と地権者割合との積により自己住宅を希望する地権者数は約920人、全民有地面積(約442ha)と面積割合との積により自己住宅を希望する土地面積は約73ha。
- ・ 「駐留軍用地跡地利用に伴う経済波及効果等検討調査」(平成18年度 沖縄県)(以降「18年度調査」と記す)においても、同様の意向調査(回収率は約34%)が実施されており、自己住宅を希望する地権者は31.1%、22.9%であり、ほぼ同様の結果が得られている。
- ・ また、両調査ともに、予定が無いまま保有を希望する地権者が多数であり、これらの中には、自己住宅に利用される土地も含まれるため、実際には、より大きな所有地が自己住宅用に利用される可能性が高いと見られる。

② 地権者の居住状況

- ・ 土地・建物自己所有及び借地・建物自己所有の住宅に居住している地権者は、「15年度調査」では75.8%(回答者の約85%)、「18年度調査」では81.60%(回答者の約84%)であり、ほぼ同様の結果が得られている。
- ・ 土地・建物自己所有及び借地・建物自己所有の地権者の住宅敷地の面積は「15年度調査」では、回答者平均値が358.6㎡、「18年度調査」では、409㎡であり、大きな違いは見られない。
- ・ また、返還後、跡地内への住み替えを希望する地権者は「15年度調査」では12.6%(回答者の15%)、「18年度調査」では15.0%(回答者の17%)に留まっている。
- ・ 跡地への住み替えを希望する地権者割合と自己住宅を希望する地権者割合(「15年度調査」では約33%、「18年度調査」では約31%)と異なるのは、自己住宅の利用者が現在の地権者ではなく子孫の代での利用を想定していることによるものと考えられる。

(2) 地権者住宅の整備促進に向けた取組の方向

① 地権者住宅の跡地利用促進効果に関する地権者の理解の促進

- ・ 地権者が、土地を保有している優位性を活かし、旧集落の環境の再現等による住宅地づくりに率先して取り組むことにより、従前地への復帰という長年の夢を実現するとともに、跡地のイメージを高め、土地活用を促進する効果にも期待することができる。
- ・ とくに、地権者の協働により、「地権者住宅」がまとまって立地する場合には、新規来住者が「新開地」に対して抱く負のイメージを和らげるとともに、生活利便も向上するため、新規来住者の住宅立地を促進する効果に期待される。
- ・ 例えば、「小禄金城地区」においては、地権者を中心として、跡地の一面に敷地規模が大きな優れた住宅地を早期に整備することにより、住宅地としての「品位」を確立し、跡地全体の価値を高めている。
- ・ そのため、「地権者住宅」を「水先案内」として、早期かつ優れた住宅地づくりに取り組むことにより、跡地利用を促進することにつながる可能性が高いことについて、地権者の理解を促進する必要がある。

② 若手の地権者や跡継ぎ等との意見交換の促進

- ・ これまでの地権者意向調査の結果から見て、沖縄県の持ち家住宅の平均敷地面積 287 m²（平成 15 年住宅・土地統計調査）を上回る持ち家に居住している地権者が 8 割を越える状況にあるため、住み替えの動機は小さいと見られ、現在の地権者が跡地内の所有地に地権者住宅を整備する可能性は小さく、地権者住宅の主体は現在の地権者の子孫等と見る必要がある。
- ・ そのため、地権者住宅については、跡地における地権者住宅の整備主体として期待される、若手の地権者や跡継ぎ等との意見交換を促進し、その方向や可能性を探る必要がある。

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

(1) 中南部都市圏における住宅用地需要動向

① 中南部都市圏における今後の世帯増

- ・ 中南部都市圏では2025年頃に人口ピークを迎え、10年遅れの2035年頃に世帯数のピークを迎えると推定されている。
- ・ 中南部都市圏の世帯増は、那覇新都心地区の跡地利用が開始された時期（1995～2005年）には約57千世帯であったのに対して（それ以前はもっと大きい）、「嘉手納より南」の新たな跡地利用が開始されると想定される時期（2020～2030年）には、「中南部都市圏住宅関連調査（平成16年度 沖縄県）」では約11千世帯、「環境共生・創造型再開発事業の枠組みに関する調査（平成14年度 国土交通省）」では約17千世帯と推計されており、1/3から1/5に減少

② 中南部都市圏において必要とされる住宅用地

- ・ 上記二つの調査の内、大きめの世帯増を推計している「環境共生・創造型再開発事業の枠組みに関する調査（平成14年度 国土交通省）」では、2000～2030年における新規住宅用地需要は約1,700ha（これまでのような戸当たり敷地面積を前提）。
- ・ その内、開発済や開発予定の宅地の在庫、個別開発による供給を控除すると、跡地利用等による新規開発に期待される住宅用地は約400haと推計されており、「嘉手納より南」の新たな跡地利用が開始されると想定される時期（2020～2030年）に必要とされるのは、その内の一部（おそらく100ha以下）であり、その後、長い時間をかけて跡地利用を進めるとしても、中南部都市圏においては世帯数が減少に向かう時期にかかるので、これまでの戸当たり敷地面積を前提とする限り、必要とされる用地は極めて小規模に留まる。

(2) 「嘉手納より南」の返還に着目した住宅地づくりの方向

① 「嘉手納より南」の返還予定跡地の規模

- ・ 新しい日米合意に向けたロードマップでは、牧港補給地区（SACO最終報告からの増分272ha）とキャンプ瑞慶覧の新規分（SACO最終報告時の131haからの増分。最大値は残りを全面返還する場合の512ha）等を加えた約1019～1531ha。

② 跡地の都市的土地利用に関する上位計画

- ・ 上位計画（都市計画マスタープラン等）においては、SACOの最終報告に盛り込まれた中南部都市圏の多くの返還跡地については、都市的土地利用の方向が選択されている。
- ・ 新たな日米合意にもとづく牧港補給地区等の新たな返還予定跡地については、今後の都市計画マスタープランにおける位置づけを待つ必要があるが、新たな返還跡地の位置等からみて、都市的土地利用の方向が示されるものと考えられ（これまでの経緯から見て、新たな返還跡地の非都市的土地利用による総量規制は極めて困難）、ゆとりあるまちづくりの可能性がより高まることになる。

③ 跡地利用による中南部都市圏のまちづくりの方向

- ・ 中南部都市圏において都市的土地利用を目指す跡地においては、跡地の大規模な空間を活用した「ゆとり」の創出に取り組む必要があり、それを前提として、跡地が中南部都市圏の将来都市像を構成する一員として位置づけられていると見る必要がある。
- ・ また、「嘉手納より南」の返還予定跡地は、いずれも、中南部都市圏に形成されている連担市街地を「穴埋め」する位置に発生するため、連担市街地の領域を拡大することなく、連担市街地の改善・補完につながるものとして評価することができる。
- ・ 跡地の住宅地づくりに際しては、戦後の市街化過程で損なわれてきた「ゆとりの回復」に取り組む必要があり、土地利用が制約された中で急速な市街化を余儀なくされてきたこれまでの時代とは異なる新たな住宅地づくりのスタンダードを確立し、その実現に努める必要がある。

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

(1) 跡地の特性を生かした住宅地づくり

① 跡地の位置・交通条件

- ・ 主要な従業地である那覇都心の10 km圏、通常の通勤圏としては裾野に位置するが、那覇近郊の近年の大規模住宅地開発地区と同じ距離圏
- ・ リタイア世帯の居住地としては問題がないが、那覇市の通勤住宅地としての評価を高め、跡地利用を加速するためには、交通条件（幹線道路、公共交通体系）の抜本的な改善が必要

② 跡地の自然特性

- ・ 西海岸に開かれた琉球石灰岩台地に位置するため、跡地の西側においては、奥行きは限られるが、延長2 kmにわたって、東シナ海のパノラマビューが享受できる。また、琉球石灰岩台地に特有の起伏を生かした風景づくりの可能性に期待される。

③ 周辺地域の既存機能集積

- ・ 跡地の西側を除く周辺地域には既成市街地が広がっており、外周部においては、既存の生活サービス機能に依存した早期の来住が可能。

④ 周辺地域の地価

- ・ 跡地周辺の代表的な住宅地の平成20年の地価は、7.1、8.1万円/㎡等であり、那覇近郊の同じ距離圏の大規模住宅地開発の分譲価格より高めの値を示している。平成19年と比べると横這いまたはやや低下という状況にあるが、平成9年と比べると10年間で約6割程度に低下している。
- ・ 今後、全国的な景気の動向と連動した変動が見込まれるほか、大規模跡地の発生に伴う地価の下落が大きいという指摘も見られる。

(2) 跡地の主要なターゲットとする住宅需要

① ゆとりある戸建住宅地に期待する世帯

- ・ 中南部都市圏において、世帯主年齢の上昇にともなう借家から持ち家への住み替えがこれまでのように行なわれる場合には、持ち家（多くは戸建住宅）に対する潜在需要は相当の規模に達する（2020～2040年に3.5万世帯）。
- ・ このような戸建住宅に対する潜在需要の掘り起こしを跡地の最大のターゲットとし、需要者が求める「価格」や「質」の商品づくり（賃貸、分譲）に取り組む。

- ・ 県外からの移住や高齢者世帯の誘致、地権者住宅の早期整備に取り組む。
- ・ 通勤住宅地としての評価を高め、跡地利用を加速するために、抜本的な交通体系整備に取り組む。

② 環境と利便性を兼ね備えた共同住宅に期待する世帯

- ・ 賃貸共同住宅居住世帯の住み替えの頻度が高いため、2020年からの20年間に、中南部都市圏で賃貸共同住宅を探す世帯は約38万世帯と推計され、跡地への誘致に向けて働きかける機会は大規模（賃貸共同住宅居住世帯の純増とは異なる）。
- ・ また、持ち家共同住宅取得世帯は、2020年からの20年間に、2.9万世帯（この値は純増に近い）
- ・ 共同住宅居住世帯を郊外部の跡地利用のターゲットとするために、都心立地の利便性と優れた環境を兼ね備えた「価値」をアピール
- ・ 「ゆとり」と「賑わい」が調和した都市拠点とあわせた共同住宅整備に取り組み、都市拠点の魅力としても活用

I－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

(1) 宜野湾市の主要な公的施設の現況

① 対象とする施設

- ・ 宜野湾市の拠点的な公的施設として選定した施設は17施設であり、行政施設、文化施設、体育施設、福祉施設に区分される。

② 施設の規模

- ・ 17施設全体の敷地面積は約10.3ha(海浜公園に立地する市立体育館の敷地は計上していない)、建物延べ床面積は約3.7ha

③ 施設の位置

- ・ 行政施設は市役所周辺、体育施設は海浜公園周辺にそれぞれ集中立地しているが、文化施設、福祉施設は市内に分散立地している。

④ 施設の築造年次

- ・ 市役所をはじめとした行政機能は、築造から20年以上経過しており、40年を耐用年数とした場合には、平成32年頃には建て替えの対応が必要。

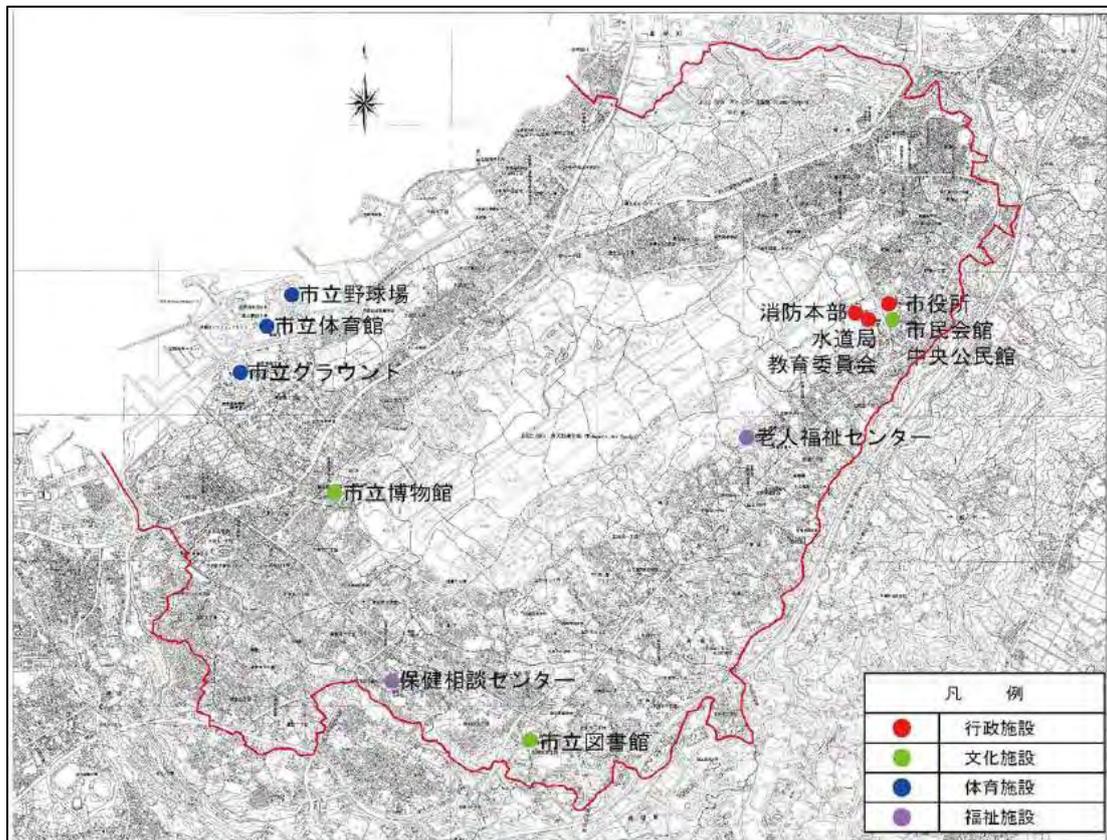
⑤ 施設の複合化

- ・ 主要施設の2施設が複合化され、他の施設と複合化している施設が1施設あるが、その他は単独整備。

図表 I - 3 - 1 宜野湾市の主要な公的施設の一覧

	名称	規模				築造年次	複合機能
		構造	階数	敷地面積	延べ床面積		
行政	市役所	鉄筋コンクリート造	4階	18,503 m ²	9,687 m ²	昭和 54 年 平成 14 年増床	無
	水道局	鉄筋コンクリート造	2階 (内1階部)	1,822 m ²	658 m ²	昭和 60 年	無
	教育委員会	鉄筋コンクリート造	2階 (内2階部)	1,822 m ²	658 m ²	昭和 60 年	無
	消防本部	鉄筋コンクリート造	2階	3,226 m ²	1,598 m ²	昭和 60 年	無
文化	市民会館	鉄筋コンクリート造	地下1階 地上3階	7,533 m ²	5,999 m ²	昭和 57 年	有(中央公民館)
	中央公民館	鉄筋コンクリート造	3階	市民体育館と同様	1,620 m ²	昭和 59 年	有(市民会館)
	市立図書館	鉄筋コンクリート造	地下1階 地上2階	6,580 m ²	4,887 m ²	平成 3 年	無
	市立博物館	鉄筋コンクリート造	地下1階 地上2階	4,710 m ²	1,999 m ²	平成 11 年	無
体育	市立野球場	鉄筋コンクリート造	3階	25,233 m ²	1,153 m ²	昭和 62 年	無
	市立グラウンド	鉄筋コンクリート造	2階	31,003 m ²	557 m ²	昭和 56 年	無
	市立体育館	鉄筋コンクリート造	3階	152,032 m ² (海浜公園)	5,905 m ²	昭和 61 年	無
福祉	保健相談センター	鉄筋コンクリート造	2階	2,900 m ²	1,066 m ²	昭和 58 年	無
	老人福祉センター	鉄筋コンクリート造	2階	4,800 m ²	1,641 m ²	平成元年	有(はごろも学習センター)

図表 I - 3 - 2 宜野湾市の主要な公的施設の位置図



(2) 全国的な公共施設整備動向

① 公共施設投資額

- ・ 平成17年度公共施設状況調（総務省自治財政局）による全国的な公共投資に係る傾向は図表 I - 3 - 3 の通り。
- ・ 公共施設に対する投資額は、抑制傾向が続いており、平成13年～17年の4年間で約2/3まで縮小している。

図表 I - 3 - 3 公共施設に対する投資額の推移
(普通建設事業費のうちその団体で行う事業に係るもの)

(単位：億円)

	平成 13 年度	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	H13～17 の増減(%)
総務費	8,230	7,992	6,990	6,502	5,649	△31.4
うち庁舎費	2,127	2,277	1,573	1,282	1,282	△39.7
民生費	4,467	3,833	3,264	2,567	2,611	△41.5
衛生費	13,590	11,599	6,451	5,908	5,824	△57.1
農林水産費	28,587	25,321	21,833	18,783	16,533	△42.2
土木費	108,015	100,341	90,776	80,334	74,486	△31.0
教育費	20,955	19,324	18,324	16,720	15,379	△26.6
その他	7,524	7,634	6,393	5,950	5,574	△25.9
合計	191,368	176,044	154,031	136,764	126,056	△34.1
人口一人当たり	151.3 千円	139.0 千円	121.5 千円	107.8 千円	99.2 千円	△34.4

年度	合計 (億円)	人口一人当たり (千円)
H13	191,368	151.3
H14	176,044	139.0
H15	154,031	121.5
H16	136,764	107.8
H17	126,056	99.2

グラフ

資料：平成 17 年度公共施設状況調（総務省自治財政局財務調査課）

② 主要公共公益施設の整備状況

- 平成 17 年度公共施設状況調（総務省自治財政局）により、主要な公共公益施設の整備状況は図表 I - 3 - 4 の通り。
- 昨今の高齢化社会に対応し、高齢者福祉施設（特に民間）が高い伸びを示している。その他は文化施設の博物館が増加傾向にあるものの、全体的に投資抑制されている。

図表 I - 3 - 4 主要な公共公益施設の整備状況

			平成 12 年度 (箇所数)	平成 17 年度 (箇所数)	増減 (%)	傾向
文化	会館	都道府県	174	190	9.2	微増している。
		市町村立	2,865	3,006	4.9	
	図書館	都道府県	66	61	△7.6	微増している。
		市町村立	2,554	2,953	15.6	
	博物館	都道府県	142	155	9.2	増えている。
		市町村立	502	596	18.7	
体育	体育館	都道府県	197	196	△0.5	微増している。
		市町村立	5,712	6,072	6.3	
	陸上競技場	都道府県	94	103	9.6	微増している。
		市町村立	1,023	986	△3.6	
	野球場	都道府県	160	158	△1.3	ほぼ横ばいである。
		市町村立	3,910	3,954	1.1	
	プール	都道府県	259	229	△11.6	減少している。
		市町村立	4,408	4,171	△5.4	
教育	小学校	都道府県	23,719	22,606	△4.7	やや減少している。
		市町村立				
	中学校	都道府県	10,428	10,154	△2.6	やや減少している。
		市町村立				
福祉	老人ホーム	公立	1,282	1,161	△9.4	民間等で大きく増加している。
		その他 (民間等)	5,553	7,288	31.2	
その他	公営住宅等	都道府県	962,823	971,115	0.9	ほぼ横ばいである。
		市町村立	1,434,299	1,454,521	1.4	

資料：平成 17 年度公共施設状況調（総務省自治財政局財務調査課）

③ 類似団体の公的施設立地状況との比較

- ・ 公共施設整備状況について、市町村ホームページなどのデータを参考とし、平成17年度公共施設状況調（総務省自治財政局）で区分される類似団体における整備状況を整理すると図表I-3-5、I-3-6の通り。
- ・ 類似団体では、鉄道駅周辺に市庁舎などの公共公益機能が集中する。また、教育委員会は、庁内に設置され、水道局、消防本部なども複合又は隣接が基本となっている。さらに、主要施設として位置づけられる市民会館、中央公民館、図書館が近接して設置されるケースが多い。
- ・ 一方、宜野湾市では、主な公共公益機能が市の北東部の国道330号沿いに集約されている。また、宜野湾市に不足する主要施設としては、プール、市民病院などがあげられる。

図表 I - 3 - 5 類型団体からみる標準的な公的施設イメージ

	名称	標準的な公的施設イメージ
市庁舎	立地	・ 主要駅の中心から半径 1km 以内に本庁舎が立地
	複合性	・ 教育委員会、水道局は、付帯施設として整備されるケースが多い。
主要施設	文化	・ 市民会館、中央公民館、図書館が市の中心部に存在
	体育	・ 体育館、プールなどが市の中心部に存在
	福祉	・ 健康センター、福祉センターなどが市の中心部に存在
	その他	・ 市民病院は、法人の総合病院があるためか、設置されていないケースが目立つ。

図表 I - 3 - 6 類型団体との公共施設状況比較

名称		宜野湾市	類似 A	類似 B	類似 C	類似 D	類似 E	類似 F	類似 G	類似 H	
市庁舎	本庁	国道沿い 市北東	駅周辺 市中央	駅前 市中央	駅より 1.5km 市中央	駅前 市中央	駅より 2km 市中央	駅周辺 市中央	駅周辺 市中央	駅より 1.5km 市中央	
	教育委員会	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	
	水道局	○	○	○	×	◎	×	△	◎	◎	
	消防本部	○	○	△	×	△	×	○	▲	△	
主要施設	文化	市民会館	○	△	○	△	○	△	○	△	△
		中央公民館	○	△	○	○	△	○	○	×	△
		図書館	▲	△	△	○	△	○	△	△	△
		博物館	▲	×	△	▲	×	▲	△	×	×
	体育	体育館	▲	△	△	△	○	△	○	△	△
		陸上競技場	▲	△	▲	×	×	×	×	×	△
		野球場	▲	△	▲	▲	▲	▲	○	▲	△
		プール	×	△	△	△	▲	▲	○	△	△
	福祉	健康センター	▲	◎	○	△	△	△	○	△	△
		福祉センター	△	◎	○	◎	△	△	△	△	△
	医療	市民病院	×	▲	×	×	×	×	×	▲	×

◎本庁内、○隣接、△近接、▲遠隔、×なし

(3) 宜野湾市の公的施設に関する意見聴取

① 職員・管理者アンケート

- ・ 宜野湾市の担当部署、施設管理者へのアンケートにおいては、施設の老朽化、交通アクセスの悪さ、庁舎が分かれていることによる市民の不便等が指摘されている。

図表 I - 3 - 7 職員・管理者アンケートの結果

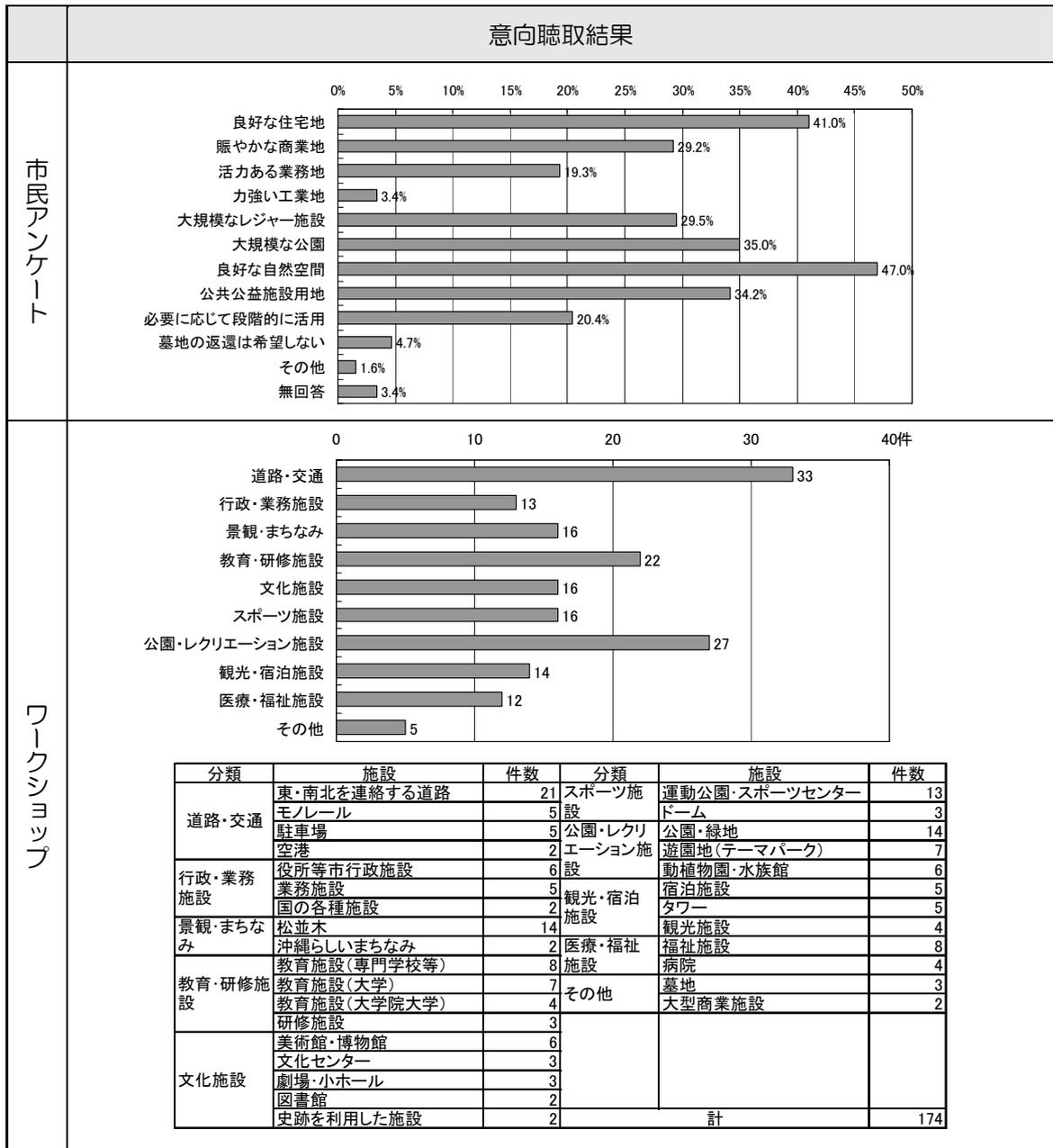
	名称	問題点	市民ニーズ
行政	市役所	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設の老朽化の他、執務スペース、会議スペースが不十分 ・ R58 方面からの利用性に難あり ・ 庁舎自体が環境や防災への対策、配慮が施されていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 教育委員会が別建物であることが、転居時の不便さにつながっている ・ 中庭の有効活用や、市民ギャラリーなどの展示スペース、市民用の売店などが必要か
	水道局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特になし 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特になし
	教育委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 水道局庁舎の間借であり、一部執務に制約もあるため、教育委員会としての単独施設が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市役所本庁舎と R330 で分断されているが、市民にとっては、転居の際の転入手続きが同じ庁舎でできないことが不便
	消防本部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害出動に備え、市内中心部へ設置すべきである ・ 施設自体は老朽化が目立つ 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特になし
文化	市民会館	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設の老朽化は進んでおり、その対応は必要だが、修繕による対応は可能 ・ しかし、施設内の各設備の機能低下は著しく、更新時期を迎えている ・ 各機能の更新を施設増改築と同時に行うことも有意義 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 照明施設、楽屋数、空調、ロビーなどの各施設の満足度が低い ・ また市民会館と中央公民館と入り口が同じであるため、イベント客なのか公民館利用者なのかの見分けが難しい
	中央公民館	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設の老朽化により、市民活動のニーズに対応できていないが、施設利用度は高く、利用者の一部にははごろも学習センターへお願いしている状況 ・ 各地域で同様な市民活動が展開されており、同様な施設の市内各地への分散配置が望まれる 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設状況については、特になし

文化	市立図書館	<ul style="list-style-type: none"> ・館内が吹き抜けとなっているが、オープンが故に、図書館たる静粛さが維持できない場合が多い ・館内が飲食禁止のため、玄関前敷地にて飲食しているケースが多く、好ましい風景ではない。別途飲食スペースが必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・特になし
	市立博物館	<ul style="list-style-type: none"> ・学校教育環境、地域住民の要望などは、常に変化しているが、それら変化に見合ったサービス（施設のバージョンアップ）が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・市立博物館の役割を見出していくためにも、市民、学識経験者等との意見交換が必要
体育	市立体育館 市立グラウンド 市立野球場	<ul style="list-style-type: none"> ・海浜公園も含めた一体利用がなされており、体育施設としての複合性、総合性を発揮できている ・更にコンベンションと隣接していることから、交通アクセスも充実している ・しかし、海岸近くの立地による塩害をはじめ、施設自体の老朽化は進んでいる 	<ul style="list-style-type: none"> ・特になし
福祉	保健相談センター	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の性格上、利用度は高い ・交通アクセスの不便さが顕著 ・他の市施設の移転や増改築とあわせて、一体的な施設整備を進めることが必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場台数の少なさ、狭さの他、施設までの道路の狭さについて改善が必要
	老人福祉センター	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の老朽化はある ・施設自体が市内に1箇所しかなく、利用状況からみても R58 方面にも1箇所必要であろう 	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場台数が少ない

② 跡地利用に関する市民アンケート・ワークショップ

- 都市計画マスタープラン策定時の公共施設に係る市民アンケート調査結果では、良好な自然空間、住宅地、公共公益施設用地などの生活環境の構築に関する期待値が高くなっている（図表 I-3-8）。
- また、市民ワークショップでは道路・交通、公園・レクリエーション施設、教育・研修施設などの日常的な便利施設の整備に対する期待が大きい。

図表 I-3-8 市民意向聴取結果（都市計画マスタープラン）



資料：宜野湾市都市計画マスタープラン

(4) 宜野湾市都市計画マスタープランにおける位置づけ

① 新ねたての交流拠点の形成

- ・ 宜野湾市都市計画マスタープラン（平成16年10月）では、宜野湾市の将来都市構造の展開方向として「新ねたての交流拠点」を位置づけている。
- ・ 新ねたての交流拠点は、宜野湾市や中南部都市圏の新しい拠点として「行政サービス拠点」や「センター地区」が位置づけられており、市庁舎の配置場所として基地跡地の基幹都市軸上に配置する方向で検討することとされている。

② 市庁舎の再配置

- ・ 市庁舎を現位置に移転してから既に20数年が経過し、建替え、増床の時期が近いと想定され、基地返還を契機とした市庁舎の再配置については、下記のような案が選択肢。
 - 一 現在の位置のまま残す
 - 一 基地跡地に全面移転する
 - 一 基本は現位置に残すが、市民サービス機能だけは基地跡地でも整備
- ・ これまでの歴史的経緯を踏まえるとともに、宜野湾市の新しい中心部に市庁舎を再配置することによる市民サービスの利便性の飛躍的な向上に期待すると、「基地跡地に全面移転する」方向で進めることが望ましい。

③ 公共公益施設整備の方向

- ・ 高齢化等に対応して下記のような機能を整備。
 - 一 福祉機能
 - 一 医療機能（総合病院等）
 - 一 高齢者対応機能（ケアハウス等）
- ・ 基地跡地利用にともなう人口増に対応して下記のような機能を整備。
 - 一 小中学校など義務教育施設の整備

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

(1) 宜野湾市の財政状況から見た整備見通し

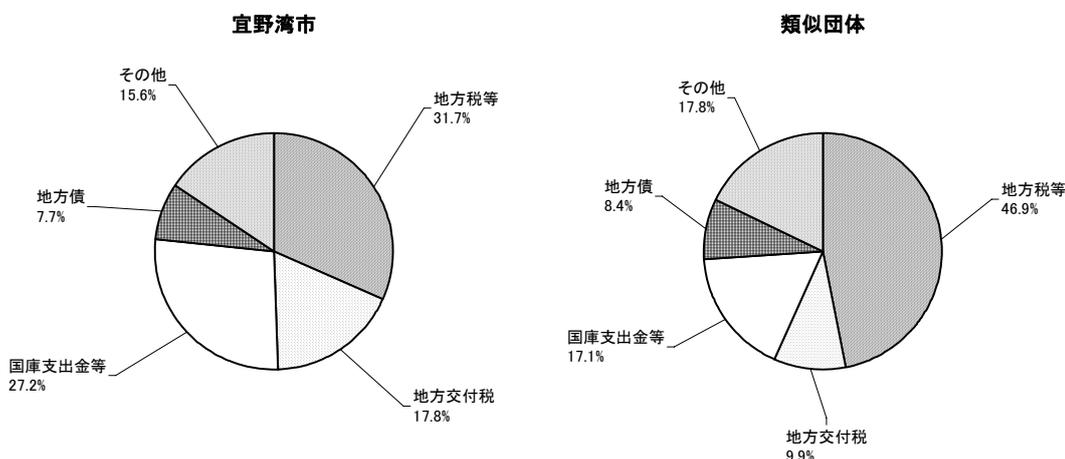
① 財政収入

- ・ 宜野湾市の人口1人当りの収入は、類似団体に比べ地方交付税及び国庫支出金等の割合が高く、地方税等の割合が低くなっている。人口一人あたりの総額としては、類似団体が307,431円、宜野湾市が279,486円となっており、宜野湾市が類似団体平均をやや下回っている（図表 I-3-9）。

図表 I-3-9 収入の状況

	宜野湾市			類似団体		備考
	決算額	人口1人当たり		人口1人当たり		
	金額 (千円)	金額 (円)	比率 (%)	金額 (円)	比率 (%)	
地方税等	7,879,368	88,461	31.7	144,174	46.9	地方税及び地方譲与税
地方交付税	4,432,155	49,759	17.8	30,383	9.9	
国庫支出金等	6,772,811	76,037	27.2	52,569	17.2	国庫支出金、国有提供交付金、県支出金
地方債	1,920,400	21,560	7.7	25,676	8.4	
その他	3,889,604	43,669	15.6	54,629	17.6	
計	24,894,338	<u>279,486</u>	100	<u>307,431</u>	100	

資料：平成17年度決算状況、平成17年度類似団体別市町村財政指数表（総務省）



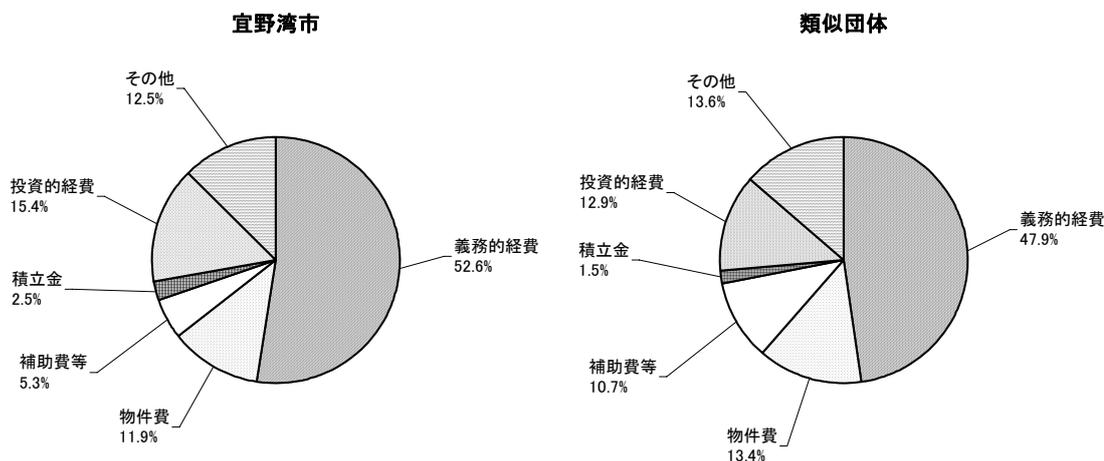
② 財政支出

- 平成17年度決算状況（総務省）による宜野湾市と類似団体における財政支出の内訳は図表 I - 3 - 10の通りである。
- 宜野湾市の人口1人当りの財政支出は、類似団体と比べ義務的経費がやや高い傾向を示すが、補助費等が低いことから、まちづくりなどに使われる投資的経費が、やや高くなっている。人口1人当りの総額では、類似団体が298,768円、宜野湾市が275,430円となっており、宜野湾市が類似団体平均をやや下回っている。

図表 I - 3 - 10 支出の状況

	宜野湾市			類似団体		備考
	決算額	人口1人当たり		人口1人当たり		
	金額 (千円)	金額 (千円)	比率 (%)	金額 (千円)	比率 (%)	
義務的経費	12,892,386	144,741	52.6	142,980	47.9	
人件費	5,295,542	59,452	21.6	65,305	21.9	
扶助費	5,144,800	57,760	21.0	45,752	15.3	
公債費	2,452,044	27,529	10.0	31,922	10.7	
物件費	2,910,468	32,675	11.9	40,023	13.4	
補助費等	1,291,299	14,497	5.3	32,074	10.7	
積立金	609,061	6,838	2.5	4,529	1.5	
投資的経費	3,775,150	42,383	15.4	38,491	12.9	
補助	3,111,819	34,936	12.7	14,489	4.8	
単独	663,331	7,447	2.7	21,184	7.1	
その他	3,054,776	34,296	12.5	40,671	13.6	
計	24,533,140	275,430	100.0	298,768	100.0	

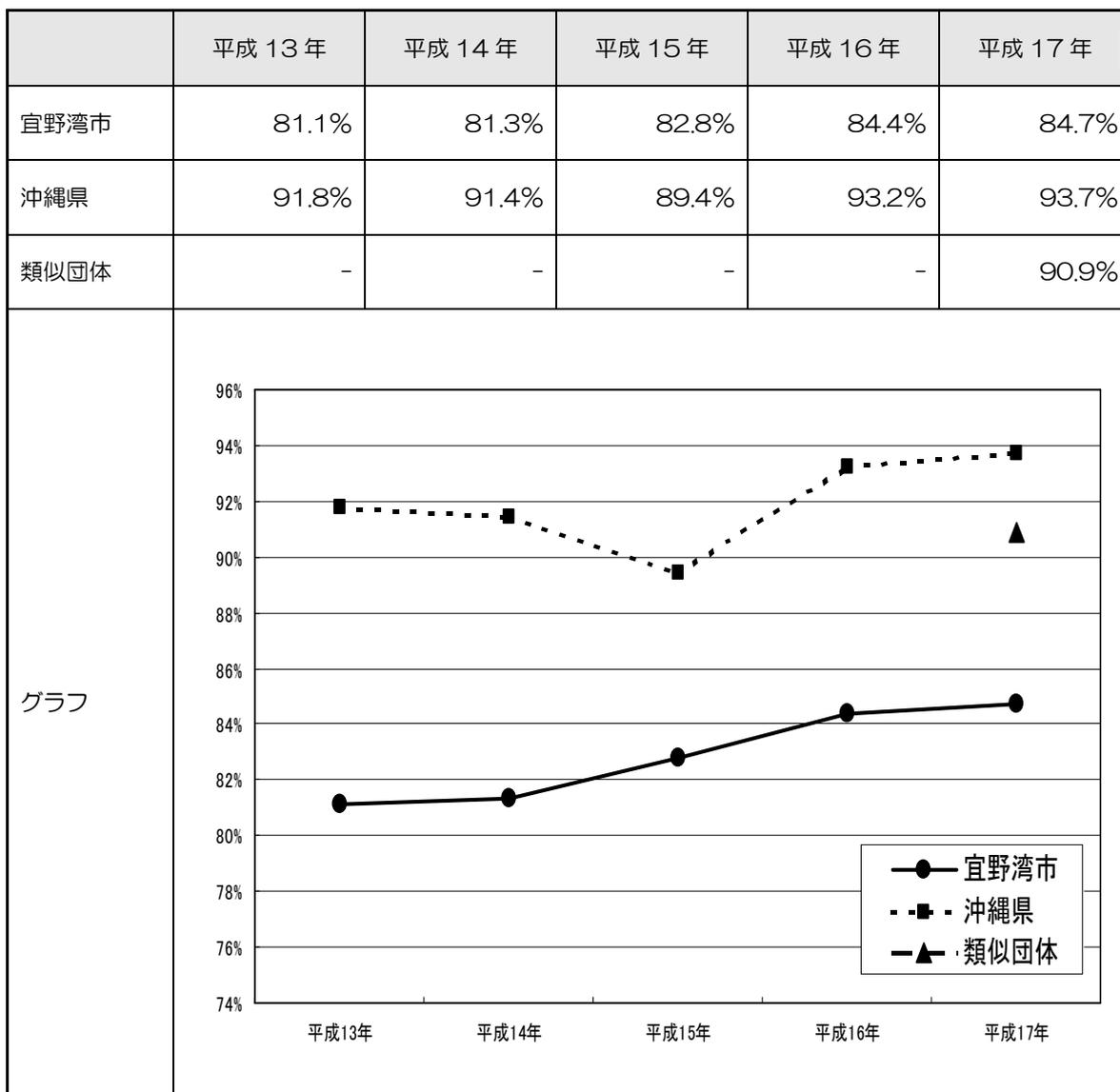
資料：平成17年度決算状況、平成17年度類似団体別市町村財政指数表（総務省）



③ 経常経費率

- ・ 平成13～17年度の決算状況（総務省）による宜野湾市、沖縄県及び類似団体における経常経費率の推移は図表 I - 3 - 11の通りである。
- ・ 宜野湾市の経常経費率は年々増加しており、沖縄県や類似団体よりは低いものの、一般的に適正水準といわれる70～80%を越えており、財政の硬直化が進行している。

図表 I - 3 - 11 経常経費率の状況



資料：平成 17 年度決算状況、平成 17 年度類似団体別市町村財政指数表（総務省）

④ 基地関係収入

- ・ 平成19年の沖縄の米軍及び自衛隊基地統計資料集によると、宜野湾市の基地関係収入の内訳は図表 I - 3 - 12の通りである。
- ・ 宜野湾市の歳入総額に対する基地関係収入の占める割合は3.6%となっており、返還に伴い財政状況がさらに厳しくなることが予測される。

図表 I - 3 - 12 基地関係収入の状況

	宜野湾市		備考
	金額 (千円)	比率 (%)	
防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律	96,082	10.9	
障害防止工事の助成	33,450	3.8	第3条
特定防衛施設周辺整備調整交付金	62,632	7.1	第9条
基地交付金	520,666	58.8	
国有提供施設等所在市町村助成交付金	122,757	13.9	
施設等所在市町村調整交付金	397,909	44.9	
防音事業関連維持補助金	81,066	9.1	
財産運用収入（基地関係のみ）	102,729	11.6	
その他	84,599	9.6	
計	885,142	100	
歳入総額に占める割合		<u>3.6</u>	
歳入総額	24,894,338		

資料：沖縄の米軍及び自衛隊基地（統計資料集）平成19年3月（沖縄県）

⑤ 今後の財政支出の見通し

- 平成17年度決算状況（総務省）を基とした、基地関係収入減少による投資的経費を抑制した場合、全体経費を抑制した場合における財政支出のシミュレーション結果は図表 I - 3 - 13の通りである。
- 基地関係収入の減少により、これを投資的経費で全て吸収した場合には、約5億円の投資的経費の抑制が必要となり、類似団体とほぼ同水準の13.5%程度まで減少すると見込まれる。また、全体的に経費抑制を行なった場合には、全体的に4%近い抑制が必要となる。

図表 I - 3 - 13 財政収入のシミュレーション（基地関係収入減少の場合）

	投資的経費抑制		全体経費抑制		備考
	金額 (百万円)	比率 (%)	金額 (百万円)	比率 (%)	
義務的経費	12,892	53.8	12,617	52.6	
物件費	2,910	12.1	2,848	11.9	
補助費等	1,291	5.4	1,264	5.3	
積立金	609	2.5	596	2.5	
投資的経費	3,251	13.5	3,695	15.4	障害防止工事の助成、防音事業関連 維持補助金は相殺
その他	3,055	12.7	2,990	12.5	
計	24,009	100	24,009	100	

(2) 公的施設の複合化に関する検討

① 複合化による効果の整理

- ・ 施設整備に係る経済性という面では、公的施設の一体化により、建設・運営コストを軽減することが可能となる。
- ・ 施設利用に係る利便性という面では、「ワンストップでの効率的な施設利用が可能となる」、「公共交通機関を誘致する可能性が増大する」等の効果に期待できる。
- ・ 波及効果という面では、「利用者の集中による賑わいの創出」、「広域的な集客による拠点性の向上」等の効果に期待できる。

② 複合化の事例

- ・ 近年行なわれた公的施設の複合化事例においては、ワンストップで効率的な市民サービスが提供できるように様々な工夫がなされている(図表 I - 3 - 14)。

図表 I - 3 - 14 公的施設の複合化事例

項目	複合機能	備考
東灘区総合庁舎	区庁舎・消防署	・住宅棟・市民広場・防災緑地との一体的整備
精華町庁舎	町庁舎・図書館・交流ホール	・エントランスを統一し、中央に交流スペースを配置
藍住町合同庁舎	町庁舎・コミュニティーセンター	
三木市庁舎	市庁舎・ホール	・3階でホールと庁舎が結ばれ、庁舎の主要窓口や喫茶、食堂など人々の賑わいの相乗効果が生まれるように考慮されている。
足立区庁舎	区庁舎・ホール	・敷地南側に市民広場があり、中央公園と連続している。
御宿町役場庁舎	町役場・保健センター	・議場がエントランスホールに隣接し、議会閉会時に人々に開放可能となっている。
様似町庁舎	町役場・保健センター	・中央公民館・体育館と並ぶ敷地にあり、駐車場を共用できる。
金沢区総合庁舎	区役所・消防署・保健所・水道局・福祉事務所・公会堂	・敷地中央の広場を建物が取り囲み、北側の公園に対して開かれている。
世田谷区出張所	区出張所・図書館	
堺市役所西支所	区役所・文化会館・老人福祉センター	・2棟にはさまれた空間が、アプローチ広場から共通のエントランス空間となる。
四谷区民センター	区出張所・水道局営業所・図書館・ホール・地域センター	
イリノイ州センター	州政府機関・店舗	・店舗が1階と地階に配され、建物全体の13%を占める。
ハーグ市役所	市庁舎・図書館・市の結婚式場・賃貸オフィス・店舗	

資料：建築設計資料集成—集会・市民サービス（(社)日本建築学会）

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

(1) 上位計画における高次都市機能導入の方向

① 沖縄振興計画（平成14年7月 内閣府）

- ・ 「普天間飛行場の跡地利用にあたっては、中南部都市圏における位置づけや、周辺市街地整備などに留意し、沖縄の振興をリードする高次都市機能の導入や基幹道路の整備等、総合的かつ計画的に進める」と計画されている。

② 那覇広域都市計画（平成16年4月 沖縄県）

- ・ 「普天間飛行場の跡地利用に際しては、…跡地開発を先導する中核施設の導入…を総合的かつ計画的に推進する」と計画されている。

③ 宜野湾市の都市計画マスタープラン（平成16年10月 宜野湾市）

- ・ 普天間飛行場跡地へは新たな都市機能の集積を推進し、市の新しい都市拠点であり、中南部都市圏域においては新都市拠点（複合機能拠点）と位置づけられる「新ねたての交流拠点」（「行政サービス拠点」や「センター地区」）を整備することとされている。
- ・ 基幹都市軸（中南部都市圏の南北都市軸）と新交流軸（西海岸から国際学園都市を連絡する本市の新しい都市軸）の交わるエリアを拠点の位置として計画している。

(2) 高次都市機能の導入に係る関連調査成果のレビュー

① 中南部都市圏将来展望調査（平成14年3月 沖縄県）

- ・ 普天間地区を“広域的な交流・連携機能の適地”として位置づけ、導入可能性のある高次的都市機能をリストアップ（図表I-3-15）。

② 宜野湾市都市計画マスタープラン（平成16年10月 宜野湾市）

- ・ 基地跡地の必要性や役割、市民・地権者の意向及び上位・関連計画を踏まえ、基地跡地に期待される都市機能を整理（図表I-3-16）。
- ・ 各機能の実現化に向けては、国、県或いは民間との連携を図ることが重要となる。

図表 I - 3 - 15 普天間地区に導入する高次都市機能の例示

普天間地区							
普天間のポテンシャルと意義	<p>那覇市と沖縄市との連携適地</p> <ul style="list-style-type: none"> “基幹都市軸”の中で那覇市と沖縄市の間に所在し、両都市と機能的連携を比較的とりやすい位置にある。 <p>大規模需要に対応</p> <ul style="list-style-type: none"> 空間が大規模であり、比較的必要規模の大きい高次都市機能の立地に適している。 <p>人・情報に係る機能の適地</p> <ul style="list-style-type: none"> 周辺には、広域的な交通基盤（道路）、情報通信基盤（ブロードバンド環境）が整っており、大量の人や情報の集中が発生するような高次都市機能の立地に適している。 						
展開イメージ	<p>芸術文化機能の拠点 （例：音楽ホール・劇場等の高質的な芸術文化鑑賞施設等）</p> <p>情報メディア機能の拠点 （例：ブロードバンド・インターネット放送局等）</p> <ul style="list-style-type: none"> 行政機能 						
充足度からみた導入可能な機能（福岡市、北九州市との比較）	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>経済型</td> <td>中枢管理業務機能、地域営業管理業務機能、国際業務機能、専門ビジネスサービス機能等</td> </tr> <tr> <td>文化・交流型</td> <td>国際交流機能、高度芸術文化機能、芸術文化サービス機能、学術研究機能、高度教育機能、ボランティア機能、国際団体機能、コミュニティ機能、都市アメニティ機能等</td> </tr> <tr> <td>生活型</td> <td>娯楽商業系機能・救急医療機能・専門医療機能・老人福祉機能等</td> </tr> </tbody> </table>	経済型	中枢管理業務機能、地域営業管理業務機能、国際業務機能、専門ビジネスサービス機能等	文化・交流型	国際交流機能、高度芸術文化機能、芸術文化サービス機能、学術研究機能、高度教育機能、ボランティア機能、国際団体機能、コミュニティ機能、都市アメニティ機能等	生活型	娯楽商業系機能・救急医療機能・専門医療機能・老人福祉機能等
経済型	中枢管理業務機能、地域営業管理業務機能、国際業務機能、専門ビジネスサービス機能等						
文化・交流型	国際交流機能、高度芸術文化機能、芸術文化サービス機能、学術研究機能、高度教育機能、ボランティア機能、国際団体機能、コミュニティ機能、都市アメニティ機能等						
生活型	娯楽商業系機能・救急医療機能・専門医療機能・老人福祉機能等						

資料：中南部都市圏将来展望調査（平成 13 年度 沖縄県）、中南部都市圏基本構想・機能導入調査（平成 14 年度 沖縄県）

図表 I - 3 - 16 基地跡地で期待される都市機能の方向性

都市機能の方向性	
各種交流機能	<p>国策（県策）としての交流機能</p> <ul style="list-style-type: none"> 国際会議を補完する機能として宿泊機能、飲食機能、娯楽機能、国際的な研究テーマを扱う研究機能などが考えられるほか、国際協力機能、文化交流機能などがあげられる。なお、基地跡地に各種交流拠点を整備、誘致するうえでは、国、県との協力のもと国策（県策）としての政策的な支援が必要不可欠である。
業務機能	<p>民間企業を中心とした情報通信産業・業務機能</p> <ul style="list-style-type: none"> 宜野湾市は情報通信産業振興地域に指定されており、現状でも那覇市等を中心に情報関連産業が集積してきており、通信情報機能、民間企業を中心とした業務機能が期待される。
教育・研究機能	<p>国際的な学術・交流にかかわる機能展開</p> <ul style="list-style-type: none"> アジアの市場や情報を狙った戦略的施策と、琉球大学等の研究機関との連携、国策として国立研究機関等先導的研究機関の誘致が必要と考える。 教育研究機能の一環として、知的財産戦略の推進機能を整備することが期待される。
居住機能	<p>21 世紀のモデルとなるような居住機能</p> <ul style="list-style-type: none"> 居住機能の形態としては、自然環境・文化共生型で緑地空間や広場などオープンスペースを重視したまちづくり、バリアフリーが十分に行き届いた環境、情報インフラの整備された便利な環境など、21 世紀のモデルとなるような開発が期待される。
公共公益機能	<p>高齢者対応機能</p> <ul style="list-style-type: none"> 高齢社会に対応するとともに、基地跡地利用上の必要な機能として、福祉機能、総合病院など医療機能、ケアハウスなど高齢者対応機能等が期待される。
商業機能	<p>日常生活のサービス及びプラスアルファ機能</p> <ul style="list-style-type: none"> 基地跡地開発に伴い増加する夜間人口に対して、日常生活のサービスに供する小売店舗の導入は必要となる。 居住者プラスアルファの集客を図る上では、ショッピングモール、飲食機能、イベントなど娯楽機能が期待される。
集客観光機能	<p>西海岸地域との連携・新たな魅力付加機能</p> <ul style="list-style-type: none"> 基地跡地開発では、その集客・観光機能を更に強化するため、西海岸地域と基地跡地の連携を図るとともに、都市圏回遊型観光に関わる産業・機能の展開、都市型観光集客施設など、新たな魅力の付加を図り、沖縄県の基幹産業である観光の振興、観光都市づくりを進めることが期待される。

資料：宜野湾市都市計画マスタープラン（平成 16 年 10 月/宜野湾市）

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

(1) 商業施設立地動向分析

① 宜野湾市の商業の状況

- ・ 宜野湾市の商業従業者数は横ばいで推移しているが、大型小売店舗が立地していないことにより、周辺市町村の大型店舗進出等の影響を受けて、商店数、年間販売額ともに減少している。

図表 I - 3 - 17 宜野湾市の商業（小売のみ）

		平成 11 年	平成 14 年	平成 16 年	平成 11~16 年
宜野湾市	商店数 (店)	1,037	977	914	-11.9%
	従業者数 (人)	4,587	5,117	4,766	3.9%
	年間販売額 (百万円)	60,116	56,430	54,899	-8.7%

資料：平成 11,14,16 年度商業統計（総務省）

② 中南部都市圏における大規模商業施設の立地動向

- ・ 中南部都市圏の大型小売店の立地状況は図表 I - 3 - 18の通りである。
- ・ 中南部都市圏において、大型小売店（店舗面積1万㎡以上）は30万人規模の那覇市での立地が多いが、3万人程度の都市にも立地
- ・ 宜野湾市には、これまでのところ大型小売店の立地が見られない。
- ・ 国道等の広域幹線道路沿いの立地が多く、隣接立地のケースもあるが、2km以上離れているケースが多い。
- ・ また、近年においては、広域幹線道路の整備と合わせて立地するケースが多い。

図表 I - 3 - 18 中南部都市圏の大型小売店の一覧

市町村	名称	店舗面積 (㎡)	業態	立地タイプ	駐車場 収容台数	開店年 月	最寄り駅 接道条件
那覇市 (人口:31万人)	サンエー那覇シティ (那覇メインプレイス)	33,312	ショッピング センター	その他	2,406	2002.10	—
	イオン那覇SC	29,000	スーパー	郊外道路	1,500	1993.11	小禄駅 国道331号
	パレットくもじ	21,204	百貨店	商店街	171	1991.4	—
	沖縄三越	11,784	百貨店	商店街	1,500	1970.10	国際通り
	天久りうぼう楽市 A棟	10,316	ショッピング センター	郊外道路	850	2000.10	那覇新都心中環 状線
豊見城市 (人口:5万人)	沖縄アウトレット モール(あしび なー)	14,804	専門店	—	520	2002.12	—
	サンエー豊見城 ウィングシティ	10,144	スーパー	郊外道路	722	1996.11	県道奥武山米須 線
糸満市 (人口:6万人)	サンエーしおざ きシティ	14,253	ショッピング センター	郊外道路	1,107	2006.10	国道331号
	ホームセンター かねひでサンプ ラザいとまん店	10,407	ホームセン ター	郊外道路	200	1988.3	国道331号
沖縄市 (人口:13万人)	トイザラス沖縄 泡瀬店	14,861	スーパー	郊外住宅	1,130	1994.11	国道329号
	コリンザ	10,206	寄合百貨店	その他	—	1997.11	県道沖縄環状線
うるま市 (人口:11万人)	ジャスコ具志川 SC	27,204	スーパー	郊外道路	—	2000.10	—
	サンエー具志川 メインシティ	22,197	スーパー	郊外道路	1,761	1999.10	県道沖縄石川線
	サンエー与勝シテ ィ	10,454	スーパー	郊外道路	590	1998.5	県道8号
中城村 (人口:2万人)	ヨナシロ中城モ ール	11,756	スーパー	郊外道路	232	1994.1	国道329号
西原町 (人口:3万人)	サンエー西原シテ ィ	22,614	ショッピング センター	郊外道路	—	2003.10	国道329号
南風原町 (人口:3万人)	イオン南風原SC	23,588	ショッピング センター	郊外道路	1,800	2004.5	国道329号
	つかざんシティ	10,842	スーパー	郊外道路	650	2000.10	国道507号
北谷町 (人口:3万人)	ジャスコ北谷S C	18,949	スーパー	その他	—	1998.11	国道58号
	美浜プレイス	11,162	スーパー	その他	300	1998.3	国道58号
	サンエーハンピ ータウン	10,601	スーパー	郊外道路	800	1990.11	国道58号
嘉手納町 (人口:1万人)	ネーブルカテナ	19,023	スーパー	郊外住宅	1,046	1983.4	国道58号

資料：2007 週刊東洋経済全国大型小売店総覧【中南部都市圏の大型小売店一覧】

③ 商業事業者ヒアリング

- ・ 本地区の都市拠点となりうる適正な商業機能について、商業事業者の視点から把握整理するため、県内の小売大手企業にヒアリング調査を実施（図表 I-3-19）。
- ・ 商業事業者の意見としては、広域交通網の整備により利用者の利便性を高めるとともに、住宅地や医療施設などと連携した、足元商圈を確保していくことが重要としている。
- ・ さらに、本地区のような大規模な基地跡地においては、アジアからの集客も視野にいれた斬新なテーマ設定等が必要と指摘されている。

図表 I-3-19 商業事業者ヒアリングの結果

		A 社	B 社
立地の基本的な考え方	人口・商圈	<ul style="list-style-type: none"> ・ 延べ床 3,000 m²以下施設で商圈人口 5 万人を想定 ・ 10,000 m²を超える規模では商圈人口 20 万人を想定 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 左記と同様
	交通	<ul style="list-style-type: none"> ・ R58,R330 とを結ぶはしご状道路の整備が出店時の条件 ・ 沖縄自動車道との直接アクセスや鉄軌道整備は大いに期待している 	<ul style="list-style-type: none"> ・ R58,R330 との接続は重要 ・ しかし、鉄軌道までの整備までは現実感に乏しく想定できない
	法規制	<ul style="list-style-type: none"> ・ 近隣商業地域の指定は必須 ・ 施設を想定するに、商業延べ床 10,000 m²を超える事は確実 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 左記と同様
	施設用地確保	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の確保は借地が基本 ・ テナント参画なども含めノウハウも多く、柔軟に対応できる 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新都心事例のように土地については地権者を集約し、建物部分は自社にて建築する方法が一般化してきている ・ 郊外部の場合、建築コストと土地代の関係から低層化するケースが多い ※近年の事例では、施設管理区分の面から住宅などとの複合利用は極力避けている ※病院との連携はその消費力から歓迎する
	競合条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現時点では競合をイメージしきれない ・ いずれにしても似たテーマは避け、独創的な出店計画を見出していくことが大切 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自社店舗も含め競合は避けられない状況にあるが、沖縄県の堅調な人口増加が競合リスクを解消してきた ・ 今後は競合に打ち勝てる商品力、営業力を高めていく
需要把握	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地道な商業リサーチを行っている ・ 出店にあたっては、店舗までの時間（渋滞有無）が消費者の大きなポイントだろう 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 着実な商業リサーチを行っている ・ 先に出店候補地があつてのリサーチが多い 	

(続き)

		A 社	B 社
将来計画	立地戦略	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄軌道等の整備も必要だが、立地条件、特性によっては、パークアンドライドに貢献していきたい 	<ul style="list-style-type: none"> ・新都心の経験から、まち開きからのまちの変貌に注意が必要 ・今後の戦略が皆巨大化していくともいえない ・また全天候型モールとも言い難い
	主ターゲット	<ul style="list-style-type: none"> ・中国をはじめとしたアジアもターゲットとなろうが、普天間ほどの場所では、全く別の斬新なテーマ（たとえばディズニー）が必要だろう 	<ul style="list-style-type: none"> ・DFSやディズニーと言った集客性の高い施設との連携が期待できるか
	主力商品	<ul style="list-style-type: none"> ・既存商品、既存テーマから脱却することが必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・開店後に顧客層を再度把握しなおし、戦略設定していく事も重要
本地区の評価		<ul style="list-style-type: none"> ・あくまで現時点では、積極的に出店を検討したい ・あまりに規模が広大で出店にあたっての条件も曖昧だろうが、今後、しかるべき主体による各跡地の役割分担設定を期待する ・カジノも期待できるが、宜野湾市のイメージではない 	<ul style="list-style-type: none"> ・現時点では是非出店したい ・普天間飛行場周辺は中規模店しかなく、是非大規模店の出店を実現したい ・アワセ地区のような6万坪規模がスタンダードになる時代もあるやもしれないが、現時点で想定してもその敷地規模は3万坪まで
その他		<ul style="list-style-type: none"> ・すでにパークアンドライドの実績（商品券購入者）は多いが、普天間でも取り入れられるよう、環境整備が必要だろう ・普天間地区はアワセ地区の10倍もの規模があり、その課題の多さや複雑さは相当だろう 	<ul style="list-style-type: none"> ・新都心の取り組みはまさに成功事例だろうが、その過密さやゆとりの無さなど課題も多い

(2) 公的高次都市機能の立地動向

① 新規機能整備の可能性

- ・ 県民の生活利便の向上に向けた社会開発の一環としての公的高次都市機能については、それぞれの分野における今後の取組における計画の具体化を待つ必要あり、現段階においては例えば下記のような可能性に着目
 - －高度医療、救急医療等の提供に向けた病院等の新設
 - －「県立学校編成整備計画」にもとづく高等学校の新設

② 移転立地の事例

- ・ 公的高次都市機能の移転立地は、手狭、老朽化などが主なきっかけとなっており、新たな用地取得の必要性が生じた場合には、計画の位置づけとともに、用地確保の容易性や費用等について検討を行い、立地箇所を選定している（図表 I - 3 - 20）。

図表 I - 3 - 20 公的高次都市機能の新設・移転の事例

	建設理由	場所選定理由
那覇第二 地方合同庁舎	・国の出先機関全体が入居できるような地方合同庁舎が必要。	・必要面積を満たすには、新規用地取得が必要。
県庁舎	・行政需要が増大し、庁舎が手狭になった。	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史的背景のある由緒ある場所。 ・新たな用地取得を必要としない。 ・費用が低廉。 ・庁舎建設の緊急性に対応しやすい。 ・業務地等が集積し、利便性が高い。 ・再開発と連携したシンボル地区形成が可能。 ・移転による交通緩和効果は少ない。
県立博物館 美術館	<ul style="list-style-type: none"> ・博物館が老朽化、狭隘化し、情報化、生涯学習時代などの県民ニーズに応える博物館新設の必要性があった。 ・県には美術館がなく、地域の芸術文化の拠点となる美術館新設の必要性があった。 	
国立劇場 おきなわ	・国立劇場設置が新たな沖縄振興策のプロジェクトの 1 つに位置づけられた。	・県内市町村から建設候補地を募集し、その中から委員会により選定。

資料：地方合同庁舎、県庁舎は S58 県資料、県立博物館、美術館、国立劇場おきなわは H19 県資料

③ 類似都市における高次都市機能立地

- ・ 類似における高次都市機能立地の状況は図表 I - 3 - 21の通りである。
- ・ 類似団体では、主に駅という交通拠点を中心として、その周りに商業機能、居住機能、緑地機能を備えている。また、国、県などの高次都市機能、環境教育機能は、必ずしも都市中心部に配置されていない。
- ・ 一方、宜野湾市は、鉄軌道の駅が存在しないこと等から、都市機能は分散立地しており、核となる商業施設等の高次都市機能も見られない。

図表 I - 3 - 21 類似団体の中心地での高次都市機能

	宜野湾市	類似 A	類似 B	類似 C	類似 D	類似 E	類似 F	類似 G	類似 H
広域対象 商業・業務	×	大型商業施設	×	大型商業施設	大型商業施設	大型商業施設	×	大型商業施設	大型商業施設
国・県等の 高次都市機能	×	×	大学 (私立)	×	看護専門 学校(公立)	看護専門 学校(公立)	大学 (私立)	×	×
都心居住機能	×	駅前高層 住宅 公営団地	駅前高層 住宅 公営住宅	駅周辺複 合施設 (図書館、 パ・リ・マ)	駅前高層 住宅	駅前高層 住宅 公営住宅	駅前高層 住宅	駅前高層 住宅	駅周辺高 層住宅 公営住宅
緑地機能	×	公園 グリーンパ ルク	公園 城跡	公園	公園	公園	公園	公園	公園
環境教育機能	×	×	×	×	×	×	×	環境教育 (エドム)	×
交通拠点機能	×	駅(JR) 地下駐車場	駅(JR2 線)2箇所	駅(私鉄)	駅(私鉄、 E/L)2箇所	駅(JR2線) 駅前駐車場	駅(私鉄)	駅(私鉄)	駅(私鉄、 JR)2駅

・ 市町村ホームページ等にもとづき作成

※中心地は、宜野湾市は市役所周辺、類似都市は主要駅周辺として設定

※大型商業施設は、敷地面積 10,000 m²以上の商業施設として設定

※公園は、10,000 m²以上の公園・緑地として設定

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

(1) 跡地の特性の活用

① 跡地の位置・交通条件

- ・ 跡地は中南部都市圏の中央、ラダー型骨格道路網によって形成される都市軸上に位置し、これらの骨格道路網へのアクセス整備により、中南部都市圏の広域拠点の一つとしての都市拠点の立地地区として期待される。
- ・ 跡地の中央部は宜野湾市の中心となる位置を占めるので、市民生活の拠点として期待される。

② 跡地の規模

- ・ 返還予定跡地の中で最大の規模を有しており、大規模な住宅地開発の可能性を有しているため、商業施設等の足元人口として期待される。
- ・ また、長期的・段階的な都市拠点形成を進める過程で、将来の発展・拡大に向けた余地を計画的に留保する可能性にも期待される。

(2) 機能導入の方向

① 宜野湾市の公的施設

- ・ 宜野湾市都市計画マスタープランにおける位置づけにもとづき、市域の中心に位置する跡地内の都市拠点に、市庁舎を中心とした公的施設の集積地を形成することを方針とし、施設の充実に向けた市民意向の高まり、既存施設の老朽化の程度、市の財政状況を見ながら既存施設の移転立地や新規施設の立地を計画的、段階的に実現。

② 高次都市機能

- ・ 中南部都市圏の広域拠点の一つとして位置づけ、上位計画（沖縄振興計画、宜野湾市都市計画マスタープラン等）にもとづき、広域的な要請に応える公共・民間の高次都市機能の導入を計画的、段階的に実現。

③ 都心住宅

- ・ 跡地への来住の促進に向けた多様な住宅供給の一環として、都市拠点の足元人口による顧客の確保やまちのアメニティの増大に向けて都心住宅及び生活関連施設を導入

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

(1) 都市拠点の配置方針

① 一体的な都市拠点の形成

- ・ 宜野湾市の公的施設の集積地と高次都市機能の集積地の整備については、下記のような方向について比較検討。
 - －宜野湾市の公的施設の集積地と高次都市機能の集積地を別の都市拠点として形成する方向（都心住宅は両方の都市拠点に想定）
 - －宜野湾市の公的施設、高次都市機能、都心住宅を構成要素とする一体的な都市拠点を形成する方向
- ・ 多様な機能の複合による利便の向上や来街目的の多様化による集客の促進に向けて、一体的な都市拠点を形成する方向を選択することが望ましい。

② 都市拠点の位置

- ・ 市民の生活拠点としては、市域の中心にあたる跡地の中央部に配置することがふさわしく、また、広域拠点の一つとしての立地条件を備えるためには、幹線道路網との関係にも配慮する必要がある、今後の交通体系に係る計画づくりとあわせて適地を選定する必要がある。

(2) 都市拠点の構成に係る比較検討

① 機能配置の考え方

- ・ 都市拠点における市の公的施設、高次都市機能及び都心住宅等の配置については、下記のような案について比較検討。
 - 「複合開発型」
 - －多様な都市機能を複合化することにより、昼夜を問わず都市拠点の全域を賑わいの場として活性化することを目指す
 - －建物内での複合化（低層階と中高層階で異なる機能を導入）や街区内での複合化（ミックスデベロップメント）等を想定
 - －那覇新都心地区のセンター地区においては、商業系機能と業務系機能のゆるやかなゾーニングは見られるが、都心住宅と高次都市機能の複合化という面ではこの案に近い。

- ・ 「ゾーン区分型」
 - －都市機能の種類毎に立地させるゾーンを区分することにより、都市拠点内に多様な雰囲気のある場を創出することを目標
 - －宜野湾市の公的施設が集積するゾーン、商業系ゾーン、業務系ゾーン、都心住宅ゾーン等に区分することを想定
 - －宜野湾市の公的施設の中には、夜間利用が少ないものが多く、それらのみを集めるゾーンでは夜間の賑わいが不足
 - －多くの都市においては、長い時間をかけて、ゆるやかに区分された複数のゾーン形成がなされている場合が多い
- ・ 今後の計画づくりにおいては、それぞれの比較案の特性を生かすとともに、開発方式等に関する検討とあわせて、機能配置の方針を取りまとめる必要がある。

② 区域設定の考え方

- ・ 都市拠点の区域設定については、来街者の交通手段等に着目して、下記のような案について比較検討。
- ・ 「大通り形成型」
 - －歩行者と自動車の主要な通路となる大通りを中心に、都市拠点の区域を軸状に設定する案
 - －これまでの都市における一般的な姿であるが、自動車利用の増大により、骨格となる大通りの快適性が損なわれている場合も多い
 - －都市拠点内の「街歩き」にとっては、延長が徒歩圏を越えることや幹線道路の横断が障害となる事などが問題
 - －郊外部の幹線道路沿道等に典型的な姿が見られる
- ・ 「街区形成型」
 - －幹線道路等に囲まれたエリアを都市拠点の区域として設定する案（細街路が区域内に含まれ場合もある）
 - －一体的な計画にもとづく、新しい拠点形成を目指す場合に多く採用されており、来街者に対して、歩行者空間の快適性をアピールすることを重視
 - －自動車利用者に対しては、都市拠点の外周部に公共駐車場等を用意する場合が多い
- ・ 「折衷型」
 - －上記の2案の折衷案であり、「大通り形成型」を基本とし、その一部で「街区形成型」の拠点形成を図る案
 - －那覇新都心のセンター地区はこのタイプであり、現段階では、都市モノレールの駅を中心とした「街区形成型」特性よりは「大通り形成型」の特性の方が強く表れている
- ・ 今後の計画づくりにおいては、歩行者を優先して、都市拠点の区域を徒歩圏に収めることを目標としつつ、幹線道路沿道への分散化を抑制するための方策の検討等とあわせて、区域設定を行なうことが望ましい。

(3) 都市拠点のまちづくりのイメージ

① 「ゆとり」と「賑わい」がバランスしたまちづくり

- ・ 高容積化を抑制した土地利用や十分な緑とオープンスペースの配置により、これまでの都心では味わえない、「ゆとり」ある気分で「賑わい」が楽しめる郊外ライフのシンボル空間としてのまちづくりを目標。
- ・ 郊外型の大規模ショッピングセンターは、アミューズメント機能等も備えた複合的な郊外ライフの場として進化しつつあるが、大規模な駐車場を抱えることや商業施設の特性として低層階で大きなフロアを確保すること等から、容積率は100%に満たない場合が多い。
- ・ これまでの大規模ショッピングセンターにおいて、「ゆとり」と「賑わい」のバランスがどのように実現されているかについては、今後の都市拠点の計画づくりに先立って十分な評価が必要であり、大規模ショッピングセンターの進化の先に、都市拠点の姿を求めることも重要。

② 観光スポットの一つとなるまちづくり

- ・ 沖縄らしい特色あるデザインの採用や地域色豊かなイベント等の演出により、新しい観光スポットの一つとしての評価にも耐える魅力的なまちづくりを目標。
- ・ 都市観光の推進は、沖縄の観光リゾート産業振興策として重視されており、都市観光の持続的な発展に向けて、「国際通り」や「公設市場」等の既存資源の活用とあわせて、新しい都市観光の場を創出することも重要。
- ・ 観光客向けの機能を導入するリスクを負わずに、もともと県民・市民の暮らしに必要な機能を活用した都市観光の場を形成するためには、「ハウステンボス」や「琉球村」等のテーマパークに見られるように、特色ある空間デザインを「売り物」とする等の発想も重要。

③ 循環型社会形成に向けたまちづくり

- ・ 都市拠点は多くの県民・市民が集まる場所であり、循環型社会の形成に向けた取組をアピールする場としてふさわしいため、環境共生に向けた県民・市民意向の醸成、環境負荷軽減に向けた先進的な取組の導入等を目標。
- ・ 都市拠点の区域内からは自動車の通過交通を極力排除して、歩行者や自転車の通路空間を骨格とした歩行者優先型の計画づくりを重視。
- ・ 高次都市機能の一つとしてのエコミュージアムの整備等、環境学習の場としての計画づくりを重視。

I - 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組の体系化

「環境」は幅広い内容を含んでいるため、はじめに、環境づくりの具体的な対象を関係者が共有することが重要。本節においては、跡地の環境づくりに関する情報収集・分析を行い、環境・公園分野に係る計画づくりの方向を取りまとめる

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

(1) ゼロエミッション・アイランド 沖縄構想（平成12年3月 沖縄県）

① 計画等の位置づけ

- ・ ゼロエミッション・アイランド沖縄構想は、「沖縄経済振興21世紀プラン」中間報告で提案されたものであり、本プランの最終報告に向けて検討が深められ、「ゼロエミッション・アイランド沖縄」構想検討委員会が策定。

② 重視されている考え方

- ・ 環境保全と産業振興の両立を可能とする施策展開が重視され、環境共生モデル地域の形成を目標。

③ 構想の概要

- ・ 施策の基本的な方向は、以下のように取りまとめられている。
 - 自然環境に配慮した県土の保全・整備
 - 自然環境を活かした環境産業の高度な展開
 - 自然エネルギー等の導入の促進
 - 環境関連ビジネスの企業化の促進と資源の地域内循環の推進
 - 社会システムの整備と環境保全技術の開発・活用

(2) 中南部都市圏ゼロエミッション計画策定基礎調査（平成16年度 沖縄県）

① 調査の位置づけ

- ・ 「ゼロエミッション・アイランド沖縄」構想の実現策を普天間飛行場跡地利用との関連で検討されたものであり、「跡地利用基本方針」の策定に資することを目的。

② 重視されている考え方

- ・ 本検討では、循環型で持続可能なまちづくりの目標イメージとして「資源循環＝ゼロエミッション」と捉え、「廃棄物」、「エネルギー」、「域内交通」、「環境共生建築」という項目を立てて検討。

③ 調査成果の概要

- ・ ゼロエミッションアイランドの実現課題を整理
- ・ 循環型地域社会形成の前提条件の整備
 - －環境等にかかる啓発
 - －ライフスタイル転換に向けた運動
 - －環境情報の作成・公開・ネットワーク化
 - －循環型社会に対応したまちづくり推進
- ・ 基地跡地利用を想定した課題
 - －地球環境かで意識した開発アプローチ、
 - －21世紀的な魅力づくり（マイカーに替わる移動手段、快適で環境にやさしい住宅・オフィス、ゆったり過ごせる都市空間等）、
 - －循環型地域社会のモデル形成（基地跡地開発を活用して循環型地域社会のモデルを形成）

(3) “美ら島沖縄” 風景づくりガイドライン（平成19年1月 沖縄総合事務局）

① 計画の位置づけ

- ・ 景観法の制定を受けて、沖縄における景観施策のあり方とガイドラインを示すことを目的。

② 重視されている考え方

- ・ 現代の沖縄風の実現のために、次の視点にたって重点的に取り組むことを目指している。
 - －沖縄を訪れる人達が魅力を感じる風景づくり
 - －生き生きとした暮らしの中の風景づくり

③ 計画の概要

- ・ 上記②を実現するために、以下の事項についてのガイドラインを明示。
- ・ 沖縄を訪れる人達が魅力を感じる風景づくり。
 - －観光リゾート（地域の誇りとなる美しい環境拠点づくり、観光リゾート地域までの経路の演出）
 - －アーバンリゾート（地域資源を活かしたアーバンリゾートの演出、「現代の沖縄風」から発想する魅力の向上）
 - －ウォーターフロント（海と港と街とが一体となったみなとまち風景づくり、「海の邦」にふさわしい調和による海岸風景づくり）
 - －夜景の演出（沖縄らしい美しい夜景の演出、夜景を楽しむスポットづくり）
- ・ 生き生きとした暮らしの中の風景づくり。
 - －マチぢゅくい（自然風景を保全し回復するマチぢゅくい、伝統的風景や素

- 材・工法を活かした個性あふれるマチぢゅくい、くらしの中から「現代の沖縄風」を創造するルールづくり)
- －シマぢゅくい(周辺自然と調和したくらしに根ざすシマぢゅくい、文化的な風景を保全・継承するシマぢゅくい、シマの「沖縄風」を担う人づくり・しくみづくり)

(4) 沖縄県広域緑地計画(平成14年3月 沖縄県)

① 計画の位置づけ

- ・ 県が策定主体となり、県内の都市計画区域を対象として、一つの市町村の範囲を超えた広域的な観点から、緑とオープンスペースの確保目標水準、配置計画などをあきらかにした計画であり、沖縄県総合緑化基本計画による県土緑化の基本理念と施策の基本的な方向を推進するプランとして補完し、緑の基本計画に対しては広域的な視点から緑地の配置の指針となるものとして位置づけられている。
- ・ 計画期間は2000～2020年の20年間。

② 重視されている考え方

- ・ 「持続発展的な県土の形成と交流文化の舞台をつくる緑地回廊の形成を目指して」を基本理念としている。

③ 計画の概要

- ・ 具体的な計画は「目標水準設定」、「緑地の配置方針」、「根幹的な都市公園の確保の方針」、「地域制緑地の導入方針」、「緑化推進の方針」及び「取り組みの仕組みの構築と推進の体制づくり」で構成されている。
- ・ (仮)普天間公園は根幹的な都市公園の一つとして、下記のように計画されている。
 - －(仮)普天間公園は交流と文化をテーマとする広域防災公園で、自然回復の拠点ともなり、大規模軍用地の返還記念として実現を図る。
 - －南の末吉・浦添・嘉数の森と北の中城・軍用地緑地とつないで中南部中央部に自然共生回廊の拠点を形成
 - －台地のドリーネを囲む樹林地を中心に検討
 - －規模は約100ha
 - －所管は未定。県と国と関係自治体が協力して具体化を推進

(5) 大規模駐留軍用地跡地に関する都市計画調査(緑地)(平成15年度 沖縄県)

① 調査の位置づけ

- ・ 「(仮)普天間公園」の計画づくりに向けた基礎資料を整え、跡地利用の基本方針に反映させることを目的。

② 重視されている考え方

- ・ 「普天間飛行場の特性」、「関連する社会動向」、「沖縄県広域緑地計画」を踏まえて、「留意すべき事項」の整理を行い、「公園テーマ及びタイプ」を整理し、議論の素材となる比較案を作成することに力点が置かれている。

③ 調査成果の概要

- ・ 「(仮) 普天間公園」の計画づくりにおいて「留意すべき事項」を下記のように整理。
 - －緑地保全の考え方
 - －防災機能の考え方
 - －文化財への対応の考え方
 - －鍾乳洞への対応の考え方
 - －周辺の都市機能（跡地利用）との連携の考え方
- ・ 「(仮) 普天間公園」の計画方向として、「健康文化」、「環境文化」及び「民俗文化」の三つの公園タイプを設定し、下記のような内容の全体像を作成。
 - －公園の概念イメージ（整備機能）
 - －考えられる配置案
- ・ 今後の公園緑地計画の配慮事項を下記のように取りまとめている。
 - －配置について
 - －機能・利用について
 - －規模について
 - －実現化に向けて

(6) 環境共生・創造型再開発事業の枠組みに関する調査（平成 13、14 年度 国土交通省）

① 調査の位置づけ

- ・ 環境に着目した計画づくりが要請されていることに鑑み、跡地利用に際して導入すべき環境共生・創造型のまちづくり方策について検討を行い、跡地利用計画の策定に資することを目的。

② 重視している考え方

- ・ 環境共生・創造との取り組みが跡地の有効利用を促進する「切り札」となる。
- ・ 普天間飛行場においては、これまでの跡地利用とは異なる発想の導入が必要。

③ 調査成果の概要

- ・ 跡地利用に係る課題が以下のように整理されている。
 - －市街地需要が縮小に向かう中での開発
 - －広域的な施策の受け皿としての期待
 - －特色ある地盤環境等への対応が必要
 - －ゼロエミッションがまちづくりの理念
- ・ まちづくりのテーマが以下のように設定されている。
 - －新しい居住環境の創造と既成市街地の環境改善
 - －魅力的な環境づくりによる広域的な施策の実現
 - －地盤環境への対応やゼロエミッションに向けた取り組み

- ・ 取り組みのメニューが以下のように提案されている。
 - －ゆとりある住宅地づくり
 - －跡地整備と連携した周辺市街地整備
 - －観光・リゾート・コンベンションのための空間づくり
 - －自然・歴史環境空間ネットワークの形成
 - －地盤環境等に配慮した計画づくり
 - －ゼロエミッション・モデル都市の形成
- ・ 跡地整備に先行する取り組みの必要性が以下のように指摘されている。
 - －跡地整備に関連する広域的な計画づくりの促進
 - －機能誘致に向けた継続的な取り組み
 - －周辺市街地における先行整備の促進
 - －早期の計画づくりに必要な環境情報等の収集
 - －地権者との合意形成の促進

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

(1) 社会資本の一つとしての「観光資源」の開発

- ① 「沖縄らしさ」を新しい「観光資源」として重視
 - ・ 沖縄県における観光活動の持続的な発展のためには、「沖縄らしさ」の保全・再生や新規開発が重要であり(*1)、社会資本の一つとしての取組が必要(*2)。
 - ・ そのため、普天間飛行場や今後予定される跡地を含む広大な空間を活かして、「沖縄らしさ」をアピールする環境づくりに挑戦し、新しい「観光資源」を創出。
- ② 新しい「観光資源」による産業発展や地域振興の促進
 - ・ 新しい「観光資源」の創出により、沖縄県あるいは中南部都市圏全体の観光・リゾート地としての価値(＝沖縄らしさ)を高め、観光需要を拡大し、観光を起点とした産業発展を促進。
 - ・ また、沖縄への移住や長期滞在を促進し、県内における消費の拡大や経験豊かな人材による「知」の集積を高め、地域振興につなげることが可能となる。

(2) 土地活用促進策としての新しい都市空間づくり

① 跡地利用による都市空間づくり

- ・ 中南部都市圏では、基地の接収や急速な人口増等により高密度の市街地形成を余儀なくされてきたが(*3)、跡地においては、「ゆとりある住宅地づくり」に取り組む等、これまでできなかった新しい都市空間づくりに挑戦することが可能となる。

② 都市空間づくりによる跡地利用の促進

- ・ 新しい都市空間づくりは、跡地における土地活用促進策としても期待され、振興の拠点にふさわしい産業・機能の導入、あるいは、住宅需要が縮小し、「量」より「質」が求められる時代にふさわしい住宅立地を促進することにつながる。

*1 「…現行の産業振興中心の沖縄振興政策から、次の将来の振興策は「沖縄らしさ」を保全・再生する施策を中心におくべきである」(岩佐吉郎 「観光を中核として産業の複合化の事業実現に関する調査研究・平成17年3月」より)

*2 「沖縄振興開発審議会総合部会専門委員会調査審議結果中間報告」(平成12年10月)においては、「社会資本の整備に当たっては、…観光・リゾート産業を振興させる観点から、美しい地域環境の形成に資する社会資本の整備を進めることは重要であり、…」等の指摘が行われている。

*3 中南部都市圏と北九州市は人口がほぼ同等であるが、人口集中地区の人口密度は中南部都市圏が北九州市の約1.2倍

図表 I-4-1 環境づくりに関する計画の一覧（県レベルの目標・施策の集大成）

分野		目標	施策メニューにかかわるキーワード
循環型社会形成 (廃棄物をださない 社会システム)		<ul style="list-style-type: none"> ● 環境への負荷の少ない循環型の社会づくり <ul style="list-style-type: none"> — 沖縄の島しょ性を考え、環境負荷の小さい、廃棄物を極力抑制する循環型社会システムを構築し、ゼロエミッション社会の実現 — 自然エネルギーを活用し、沖縄が環境分野で先進的地域になるように積極的に事業化 	<ul style="list-style-type: none"> ・循環型地域社会のモデル形成 ・健全な水循環系の構築 ・廃棄物の発生抑制、リサイクル及び適正処理 ・低環境負荷型の交通システム・土地利用 ・風力・太陽光発電等の自然エネルギー、燃料電池等新エネルギー
		<ul style="list-style-type: none"> ● 産業振興、雇用促進につながる環境ビジネスの事業化 <ul style="list-style-type: none"> — 環境保全事業や環境関連ビジネスの成長により、新しい産業の振興、雇用の拡大 	<ul style="list-style-type: none"> ・体験型観光、長期滞在型観光 ・環境産業クラスター、資源循環型農業、建設資材のリサイクル
自然環境の 保全・活用・ 創出	地球	<ul style="list-style-type: none"> ● 地球環境の保全に貢献する社会づくり <ul style="list-style-type: none"> — 一人一人のライフスタイルやあらゆる事業活動を環境の視点から見直し、環境にやさしい活動を実践 	<ul style="list-style-type: none"> ・大気環境の保全（クリーンエネルギーの導入） ・温室効果ガス排出量の削減（新エネルギーの導入、都市構造の転換、森林整備等） ・地球環境問題に関する影響に関して説明責任が果たせる開発（普天間）
	地域	<ul style="list-style-type: none"> ● 人と自然が共生するライフスタイル・地域づくり <ul style="list-style-type: none"> — 優れた自然環境や多様な生態系を保全し、様々な自然との触れ合いの場や機会を確保 — 沖縄の伝統を見直したライフスタイル 	<ul style="list-style-type: none"> ・土壌・地下水環境の保全、多様な生物の生息・生育環境の保全 ・公共施設等の緑化、森林・みどりの整備 ・自然と調和した社会づくり（エコロード、グリーンツーリズム、体験・滞在型観光） ・自然との触れ合いの場の保全と創造（水辺空間等） ・沖縄の風土環境に適したまちづくり（亜熱帯島しょ型の建築スタイル）
	水・緑	<ul style="list-style-type: none"> ● 持続発展的な県土の形成と交流文化の舞台をつくる緑地回廊の形成 <ul style="list-style-type: none"> — 沖縄の自然や歴史文化のシンボルとしての緑地の回復・再生 — 全島を一つの回廊にし、人や自然や文化のふれあいを育む 	<ul style="list-style-type: none"> ・（仮称）普天間公園 100ha ⇒ 交流と文化をテーマとする防災公園で。自然回復の拠点ともなる
風景づくり		<ul style="list-style-type: none"> ● 沖縄を訪れる人たちが魅力を感じる風景づくり <ul style="list-style-type: none"> — 沖縄特有の自然環境、歴史・文化、人の生活を活かした「現代の沖縄風」の風景づくりは、沖縄振興のリーディング産業に標榜される観光産業にも貢献 — ただし、観光振興のためにまちづくりをするのではなく、良いまちづくりができていからこそ、その仕上げとして観光振興が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・観光リゾート（リゾートエリアの形成、リゾートエリアまでの経路の演出） ・アーバンリゾート（観光客が滞在する都市で、地域資源を活かした演出） ・ウォーターフロント（みなとまち風景） ・夜景の演出（夜空観賞のための光の抑制、適切なライトアップ、スポットづくり）
		<ul style="list-style-type: none"> ● 生き生きとした暮らしの中の風景づくり <ul style="list-style-type: none"> — 観光は、「地域が安全で、産業活動が安定して活気があり、豊かな自然と文化・歴史が魅力を発し、人々のくらしが快適で生き生きとした楽しい地域」で成り立つ — そのためには、地域にくらす県民のためのものではなくてはならない 	<ul style="list-style-type: none"> ・まちぢゅくい（自然風景を保全し回復、伝統的素材・工法を活かす、） ・シマぢゅくい（周辺自然との調和、集落構造への配慮、歴史文化資源の保存・継承、伝統的技術の継承と地場素材の活用）
複数分野に関連する 事項		<ul style="list-style-type: none"> ● 環境保全技術の開発・活用 <ul style="list-style-type: none"> — 環境保全技術を県内で開発・発展させ、他地域に比し同技術の優位性を確保することにより、関連する技術・人・情報ビジネス等の県内への集積が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・人材、情報、研究機関、関連施設の集積
		<ul style="list-style-type: none"> ● 環境保全活動への積極的な参加 <ul style="list-style-type: none"> — 各分野の目標を実現するためには、全ての主体が環境問題の理解と認識を深め、あらゆる場で環境保全の活動に取り組むことが必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・環境教育、環境学習

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

(1) 既往調査のリストアップ

調査年度	調査名	実施主体	調査内容
平成 13 ～17 年度	宜野湾市自然環境調査	宜野湾市	手法検討調査 環境基盤調査 生活環境調査 生態系調査

(2) 宜野湾市自然環境調査の主要な調査成果

① 調査の概要

- ・ 主として基地周辺部において、環境基盤、生活環境、生態系にかかる情報収集を実施。
- ・ 環境基盤調査では、地下水流域区分、水収支等について調査。
- ・ 生活環境調査では、大気質、土壌、水質、沿岸海域底質、海域生物（サンゴ礁、藻場分布）について調査。
- ・ 陸域生態系調査では、貴重種、在来植物の樹林地等に着目。

② 計画づくりに際して配慮すべき事項

- ・ 環境基盤については、雨水の地下浸透を阻害しないようにするために、地下水流域毎にバランスのとれた開発を行うことが必要。
- ・ 生活環境については、湧水量と水質を維持し、農業生産、湧水に関わる文化財、市民生活、沿岸海域環境への影響を回避するために、以下のような対応が必要。
 - －石灰岩台地における地下水保全を考慮した土地利用
 - －石灰岩台地の地層構造が有する地下水涵養機能の保全
 - －汚濁水の地下水脈への直接流入の回避
 - －適切な生活排水対策と石灰岩層の持つ地下水浄化機能への配慮

- ・ 陸域生態系については、以下のような対応が必要。
 - － 在来植物の樹林地を可能な限り保全し、やむを得ず改変する場合は先駆陽樹林の分布地に止めるとともに、改変域の樹木や土壌を移植し、樹木の量を維持
 - － 大山地区における水田環境の維持につながるしくみを跡地に導入
 - － 地下空洞上部の建ぺいを避け、雨水浸透を促し、洞内の乾燥化を回避

③ 今後の検討課題

- ・ 地下空洞については、極力返還前に情報収集を行うために、基地内への立ち入りが必要。
- ・ 基地利用や上流側の市街地からの流入にともなう汚濁物質の調査を実施。
- ・ 植物・動物分布状況については、基地内立ち入りによる既往成果の検証が必要。
- ・ 地下水の水質等については、年次変動が大きいため、経年的な動向を追加把握することが必要。

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

(1) 既往調査のリストアップ

調査年度	調査名	実施主体	調査内容
平成13年度	普天間飛行場周辺（内外）基準点設置業務	沖縄県	・埋蔵文化財の位置確定のための基準点及び水準点の設置
平成13年度	埋蔵文化財既存資料検討調査	宜野湾市	・文化財調査の既存情報整理
平成13～15年度	宜野湾市埋蔵文化財情報管理システム導入調査業務	宜野湾市	・埋蔵文化財調査の効率化に向けたGISの導入とシステム構築
平成14年度	埋蔵文化財地測システム導入調査業務	宜野湾市	・埋蔵文化財調査の効率化に向けたGPSの導入
平成14～16年度	埋蔵文化財自然科学分析導入調査	宜野湾市	・埋蔵文化財調査の効率的実施に向けた自然科学分析調査の検討
平成15～17年度	埋蔵文化財保護基本マニュアル導入調査	宜野湾市	・重要遺跡保存整備基本構想の作成
平成16～17年度	普天間飛行場旧土地利用再現調査	宜野湾市	・埋蔵文化財調査の効率的実施に向けた戦前の地形と土地利用の再現調査
平成13～15年度	埋蔵文化財広域発掘手法検討調査	文化庁	・調査期間の短縮に向けた調査手法の検討
平成9～16年度	基地内埋蔵文化財分布調査	沖縄県	・普天間飛行場内埋蔵文化財の試掘、範囲確認調査
平成13～17年度	基地内遺跡ほか発掘調査	宜野湾市	・普天間飛行場内埋蔵文化財の試掘、範囲確認調査

(2) 文化財関連調査の主要な調査成果

① 調査の概要

- ・ 普天間飛行場の区域においては、5,180 箇所の試掘・範囲確認調査が必要と推定されている。
- ・ これまでの「埋蔵文化財関連調査」により、沖縄県と宜野湾市は、普天間飛行場内の外周部の 1,693 箇所において、遺跡や古墓群等の埋蔵文化財を対象とした発掘調査や範囲確認調査を実施している。
- ・ あわせて、正確な分布と位置を確認するための基準点及び水準点の設置、本発掘調査の円滑かつ迅速な実施に向けた物理探査手法等の検討を実施。

② 計画づくりに際して配慮すべき事項

- ・ これまでの調査により、普天間飛行場の一部の区域において、埋蔵文化財包蔵地の所在・範囲が明らかにされ、一部については遺跡の時期や性格が把握されてきたが、現状保存の必要性等、跡地利用にかかる計画づくりにおいて配慮すべき事項等については、今後の調査・検討を待つ必要がある。

③ 今後の検討課題

- ・ 今後引き続き、普天間飛行場の内、試掘・確認調査を実施していない区域（滑走路等）における調査を促進し、全域における埋蔵文化財包蔵地の所在・範囲の把握、資料化を行うことにより、跡地利用にかかる計画づくりに反映させる必要がある。
- ・ 跡地整備に際して実施すべき本発掘調査の要否等の判断に必要な基準を定めることなどにより、円滑な跡地整備に必要な条件を整える必要がある。

図表 I - 4 - 1 埋蔵文化財保護に向けた全体ゾーニング図



出典：埋蔵文化財保護基本マニュアル（平成 17 年度）

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

(1) 沖縄の特性

① 高いコンクリート造住宅比率

- ・ 沖縄の住宅はコンクリート造（非木造）が9割を占めており、全国平均の約2.8倍（平成15年住宅・土地統計調査）。
- ・ 埋め立てが観光資源としての海岸利用と競合すること等から見て、建設廃材の最終処分場の確保が困難であり、廃棄物の縮減が重要な課題。

② 高い化石燃料依存率

- ・ 電力をはじめとして沖縄県における化石燃料依存率が高く、電源別発電量は全国の電力事業者全体では約60%が化石燃料（平成17年）であるのに対して、沖縄の電力はほぼ100%が化石燃料。
- ・ そのため、化石燃料の価格の高騰が生活や産業を直撃するおそれが相対的に高いため、リスク回避のための省エネルギー化が重要な課題であり、それにより地球温暖化防止にも貢献することが可能。

(2) 跡地の特性

① 特色ある地盤環境

- ・ 洞穴や地下水系が発達した跡地の地盤環境は、跡地利用による影響を受けやすいため、地下水系の保全や洞穴の崩落防止に配慮した計画づくりが重要な課題。

② 大規模空間利用の可能性

- ・ 環境づくりに向けた取組の効果を、大規模な空間を活用して強力的にアピールすることにより、県全体における環境づくりの気運を高め、取組の促進に貢献。

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

(1) 本調査の他の計画分野における環境づくりの方向

① 振興拠点分野

- ・ 優れた環境づくりは、産業振興の戦略の一つとして位置づけられているものであり、必要とされる環境づくりの方向や振興プロジェクト等における取組の方向を明らかにし、計画づくりに反映させる。
- ・ とくに、跡地における観光リゾート地形成にとっては、観光リゾート地として整備する区域の中に留まらず、跡地全体の環境づくりが重要である。

② 住宅地分野

- ・ ゆとりある住宅地づくりを跡地利用の促進に向けた戦略の一つとしており、住宅地内の環境づくりや住宅地を取りまく環境づくりの目標とすべき方向を明らかにし、計画づくりに反映させる。
- ・ また、環境負荷の軽減に向けた住宅整備のあり方について検討を行い、計画づくりに反映させる。

③ 都市拠点分野

- ・ 多くの人々を集客する都市拠点は、跡地の優れた環境をアピールする絶好の場であり、魅力的な風景づくり等に力点をおいたまちづくりのあり方を明らかにし、計画づくりに反映させる。
- ・ また、環境づくりに向けた県民意向の醸成や環境に関する情報提供を目的とした環境教育・情報発信機能は、高次都市機能の一つとして位置づけられるものであり、都市拠点の導入機能の一つとして、計画づくりに反映させる。

(2) 今後の検討対象とする計画分野との連携

① 交通分野

- ・ 幹線道路交通による環境阻害の防止や歩行者優先のまちづくりによる環境負荷の軽減のあり方等を明らかにし、計画づくりに反映させる必要がある。

② 供給処理分野

- ・ 地下水系の保全や再生可能エネルギーへの転換等のあり方を明らかにし、計画づくりに反映させる必要がある。

③ 自然環境・文化財分野

- ・ 自然環境保全の方向を明らかにし、環境づくりに向けたそれぞれの計画分野における計画づくりに反映させる必要がある。

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

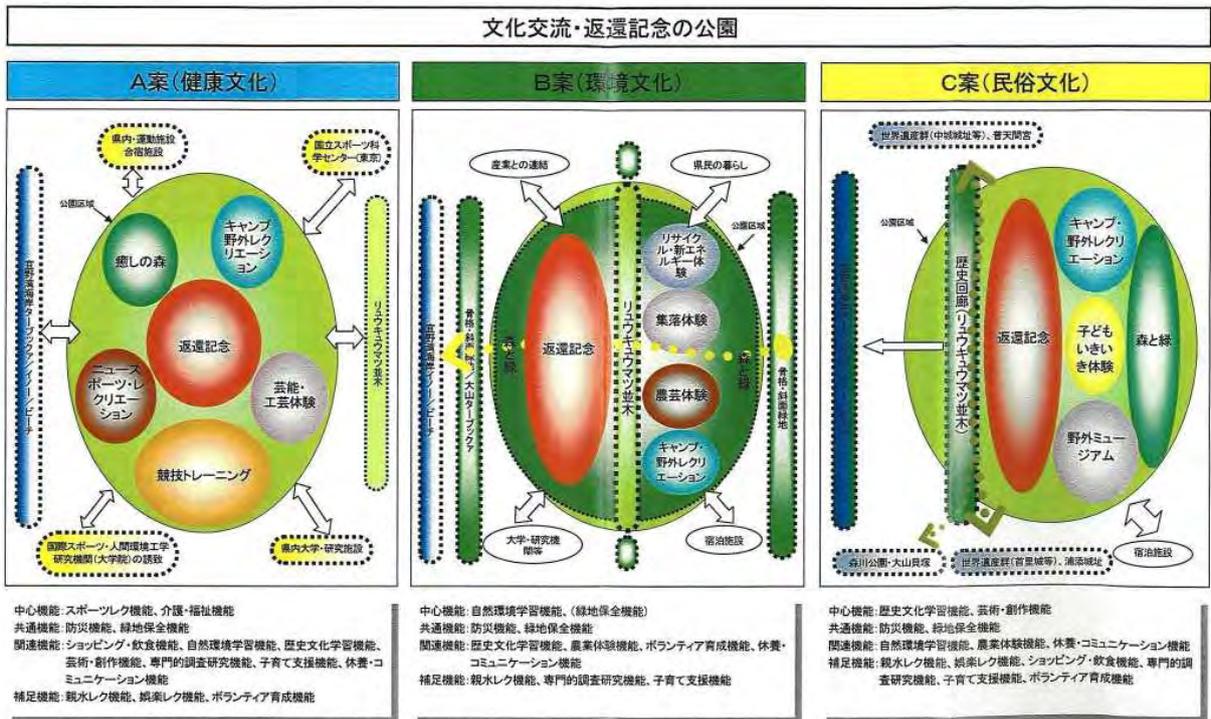
(1) 既定計画、関連調査等の概要

- ① 「沖縄県広域緑地計画」における(仮) 普天間公園の計画 (81 頁参照)
 - ・ (仮) 普天間公園は交流と文化をテーマとする広域防災公園で、自然回復の拠点ともなり、大規模軍用地の返還記念として実現を図る。
 - ・ 南の末吉・浦添・嘉数の森と北の中城・軍用地緑地とつないで中南部中央部に自然共生回廊の拠点を形成する。
 - ・ 台地のドリーネを囲む樹林地を中心に検討を行なう。
 - ・ 規模は約 100ha を想定する。
 - ・ 所管は未定であり、県と国と関係自治体が協力して具体化を推進する。
 - ・ とくに防災拠点としては、下記のような位置づけが与えられている。
 - － 広域防災拠点の確保と津波対策緑地の整備を進め、災害時の安全を確保するために、広域避難地の不足圏域が広がる那覇広域都市圏の宜野湾市一帯の市街地に、普天間飛行場返還予定を生かした「避難公園」(収容人口 6 万人以上、規模 12ha 以上) を確保
 - － 中南部都市圏の中央部に位置し、平坦な高台にあって広域幹線道路に接する立地にあることから、人口 50～150 万人に 1カ所を必要とする「広域防災拠点」(おおむね 50ha 以上) となる広域防災公園として確保
- ② 「大規模駐留軍用地跡地に関する都市計画調査(緑地)」における公園タイプの設定と全体像の作成 (81、82 頁参照)
 - ・ 三つの公園タイプを設定し、タイプ別の全体像を作成している(図表 I-4-2 参照)。

図表 I - 4 - 2 「大規模駐留軍用地跡地に関する都市計画調査（緑地）」の概要

● 公園タイプとタイプ別の全体像

(基本テーマ)	(公園タイプ)	(基本的な方向性)
文化交流・返還記念	(A案) 健康文化	①健康長寿の県民性をいかしたウェルネス・癒し空間の創出 ②健康スポーツコンベンション地区の形成 ③全国規模のスポーツ競技力向上の拠点づくり ④県内スポーツネットワークの管理機能の発揮
	(B案) 環境文化	①南国都市に緑あふれる空間の創出 ②中南部都市圏における新たな骨格となる緑地の創造 ③循環型社会の構築を先導するモデル地区の形成 ④鍾乳洞及び地下水系の地表部分の緑地化
	(C案) 民族文化	①沖縄の重層的な歴史を伝える基盤整備・メモリアル的空間の再現 ②優美な松並木の復元による琉球歴史回廊の新たな拠点 ③沖縄型ライフスタイルの発信地としての位置づけ ④琉球の心を世界に伝える文化交流拠点の創出



■ 返還記念ゾーン（3案共通）

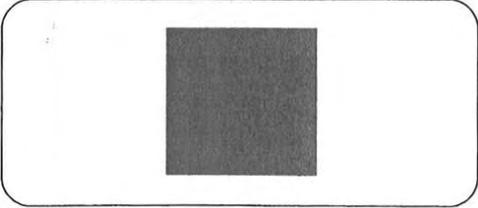
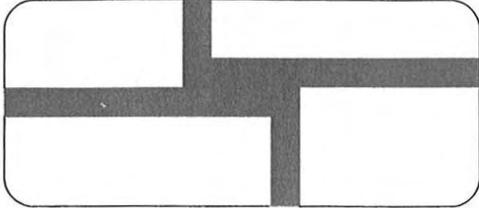
＜目標＞

- ・ 基地返還を記念する中核ゾーンであり、公園全体を管理するセンター的な役割を担う。
- ・ 基地返還のシンボル空間として大規模な多目的広場を確保し、県民・市民の多様なレクリエーション、大規模イベントや観光イベント等に対応。
- ・ この空間は広域防災拠点としても位置づけられ、緊急時にはヘリポート、緊急物資の供給基地、仮設住宅や宿泊のためのスペースとして供与。
- ・ また、返還記念として基地施設の一部を戦跡文化財として活用。

③ 「環境共生・創造型再開発事業の枠組みに関する調査」における普天間公園の配置に関する考え方（82、83 頁参照）

- ・ 「普天間公園」は、緑の環境づくりの中核としての取り組みに期待。
- ・ 普天間公園の配置パターンによって、跡地の土地利用ゾーニングや空間構成等の全体計画は大きく左右される。
- ・ 跡地の骨格形成という役割を積極的に担うことに着目すると、集約型のほかに、跡地利用と一体となった環境形成をねらいとしたネットワーク型の取り組みもある。

図表 I - 4 - 3 「普天間公園」の配置パターンの比較案

集約型	ネットワーク型
<ul style="list-style-type: none"> ・ 幅や奥行きがともに十分な、まとまりある区域を確保 ・ 外界と遮断された「別世界」をつくりだすことにより、自然度の高い環境（一種のサンクチュアリ）を形成することが可能 ・ まとまりある用地を必要とする機能の導入が可能 ・ 特色ある地盤環境等とのきめ細かな対応ができない ・ 既成市街地からのアクセシビリティが低い 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 跡地を縦・横断する帯状の区域を確保（道路による分断は立体交差化等により解決） ・ 住宅地や観光・リゾート・コンベンション 活動拠点等に隣接させることにより、跡地全体の環境条件を高めることが可能 ・ まとまりある用地を必要とする機能の導入が困難 ・ 特色ある地盤環境等とのきめ細かな対応が可能 ・ 既成市街地からのアクセシビリティが高い
	

④ 「平成 18 年度意見交換会」における（仮）普天間公園に関する意見

- ・ （仮）普天間公園の目的（誰のために何をするのか）を明確にしてから、具体的な計画づくりや役割分担等を検討。
- ・ 跡地が目標とする環境づくりをサポートする役割を重視。
- ・ 「全体を緑地とみなし、その中でスポット的に開発するイメージ」、「テーマ性のある複数の公園による構成」等、これまでの枠にとらわれない柔軟な発想を導入。

図表 I - 4 - 4 「公園・環境」分野の意見交換会での意見（抜粋）

— 普天間飛行場跡地利用策定基礎調査報告書（H19.3）／沖縄県・宜野湾市 —

□ アドバイザー

- ・内閣府沖縄総合事務局国営沖縄記念公園事務所 所長 : 後藤和夫氏
- ・琉球大学工学部環境建設工学科 教授 : 堤純一郎氏
- ・有限会社 MUI 景画 : 山口洋子氏

□ （仮）普天間公園の計画づくりをどのように進めたらよいか

堤 : 公園 100ha は 1km 四方なので、特に大きいこともないだろう。普天間跡地の開発は、北谷のアメリカンビレッジ型ではなく、より生活に近いものであってほしい。広がりをもった公園もいいたろうが、エリア的な公園というよりは、全体を“緑地化”して、その中をスポット的に建設するなどの大胆なものが面白いのではないか。

また、普天間はヒートアイランド化してないため、公園内の植樹は地球温暖化防止対策だろう。

後藤 : 公園が県民のレクリエーション空間という位置づけであれば、県が取り組みばよいたろう。海洋博公園は博覧会を国として開催したという責任があり、首里城公園は沖縄戦で焼失した歴史資源を復元するという政府としての使命があった。普天間で国が取り組む必然性があれば中身を考えるが、その前段の話は地元で検討してほしい。国の機関等というものもあるかもしれない。“何をしたいか”を明確にする必要があるだろう。

山口 : 基地所在市町村の既成市街地において公園整備ができない中で、100ha の公園はすごい広さだろう。普天間基地の中には多くの文化財や開発できない斜面緑地があるが、まとまった面積の公園とするのではなく、立地環境にあったテーマ性のある複数の公園による構成で整備してほしい。全体が公園の中にあり、公園とまち、キャンパスの境界がないバリアフリーができれば地域にとっても都市施設の意義が高まるだろう。普天間全体のコンセプトがまずあって、その目指す機能をサポートできるのは公園でもある。

(2) 跡地の環境づくりと連携した計画づくりの可能性

① 普天間飛行場の跡地利用から見た公園整備に対する期待

- ・ 普天間飛行場の跡地においては、振興の拠点としてのまちづくり、ゆとりある住宅地づくり等が提案されており、いずれも豊かな環境を「売り物」とすることにより、跡地利用を推進しようとするものであり、環境づくりの有効な手段として（仮）普天間公園整備に対しては、下記のような効果が期待されている。
- ・ 魅力的な空間づくりによる効果。
 - －観光リゾート、研究開発等の産業振興の促進
 - －優れた住宅地づくりに向けた条件整備
 - －公園の豊かな緑とオープンスペースを活用した魅力づくり
 - －公園内での微地形や眺望の保全による地域特性の演出
- ・ 持続可能なまちづくりを促進する効果。
 - －公園内の樹木による地球温暖化の防止
 - －公園内での保水と地下浸透による地下水保全
- ・ 自然資源・文化財の保全に向けた効果。
 - －貴重種の生息地や現地保存すべき埋蔵文化財を公園内で保存
 - －崩落のおそれがある洞穴を公園に取り込み地盤にかかる荷重を制限

② （仮）普天間公園の計画づくりの枠組み

- ・ 「広域公園としての整備」と「跡地の環境づくりの手段としての整備」の両面からの計画づくりが必要。
 - ・ 大規模用地を確保するためには、地権者の協力が不可欠であり、跡地のまちづくりの魅力を高め、地権者の土地活用を促進する効果等について理解を促進することが課題。
 - ・ 地権者との合意形成に向けては、以下のような情報提供が必要。
 - －広域公園の整備は跡地のイメージアップにつながるものであり、地権者の土地活用を促進する効果が発揮されること
 - －広域公園の用地の確保については、地権者の意向や地権者間の公平に配慮した手法を導入することが可能であること
- * 那覇新都心地区では総合公園整備に充てる用地を売却希望者から先行取得し、土地区画整理事業を通じて計画区域にとりまとめ

(資料1) 都市公園の種類

種類	種別	内容
住区基幹公園	街区公園	もっぱら街区に居住する者の利用に供することを目的とする公園で誘致距離250mの範囲内で1箇所当たり面積0.25haを標準として配置する。
	近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で近隣住区当たり1箇所を誘致距離500mの範囲内で1箇所当たり面積2haを標準として配置する。
	地区公園	主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で誘致距離1kmの範囲内で1箇所当たり面積4haを標準として配置する。都市計画区域外の一定の町村における特定地区公園(カントリーパーク)は、面積4ha以上を標準とする。
都市基幹公園	総合公園	都市住民全般の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ1箇所当たり面積10～50haを標準として配置する。
	運動公園	都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ1箇所当たり面積15～75haを標準として配置する。
大規模公園	広域公園	主として一の市町村の区域を超える広域のレクリエーション需要を充足することを目的とする公園で、地方生活圏等広域的なブロック単位ごとに1箇所当たり面積50ha以上を標準として配置する。
	レクリエーション都市	大都市その他の都市圏域から発生する多様かつ選択性に富んだ広域レクリエーション需要を充足することを目的とし、総合的な都市計画に基づき、自然環境の良好な地域を主体に、大規模な公園を核として各種のレクリエーション施設が配置される一団の地域であり、大都市圏その他の都市圏域から容易に到達可能な場所に、全体規模1000haを標準として配置する。
国営公園		主として一の都府県の区域を超えるような広域的な利用に供することを目的として国が設置する大規模な公園にあつては、1箇所当たり面積おおむね300ha以上を標準として配置する。国家的な記念事業等として設置するものにあつては、その設置目的にふさわしい内容を有するように配置する。
緩衝緑地等	特殊公園	風致公園、動植物公園、歴史公園、墓園等特殊な公園で、その目的に則し配置する。
	緩衝緑地	大気汚染、騒音、振動、悪臭等の公害防止、緩和若しくはコンビナート地帯等の災害の防止を図ることを目的とする緑地で、公害、災害発生源地域と住居地域、商業地域等とを分離遮断することが必要な位置について公害、災害の状況に応じ配置する。
	都市緑地	主として都市の自然的環境の保全並びに改善、都市の景観の向上を図るために設けられている緑地であり、1箇所あたり面積0.1ha以上を標準として配置する。但し、既成市街地等において良好な樹林地等がある場合あるいは植樹により都市に緑を増加又は回復させ都市環境の改善を図るために緑地を設ける場合にあつてはその規模を0.05ha以上とする。(都市計画決定を行わずに借地により整備し都市公園として配置するものを含む)
	緑道	災害時における避難路の確保、都市生活の安全性及び快適性の確保等を図ることを目的として、近隣住区又は近隣住区相互を連絡するように設けられる植樹帯及び歩行者路又は自転車路を主体とする緑地で幅員10～20mを標準として、公園、学校、ショッピングセンター、駅前広場等を相互に結ぶよう配置する。

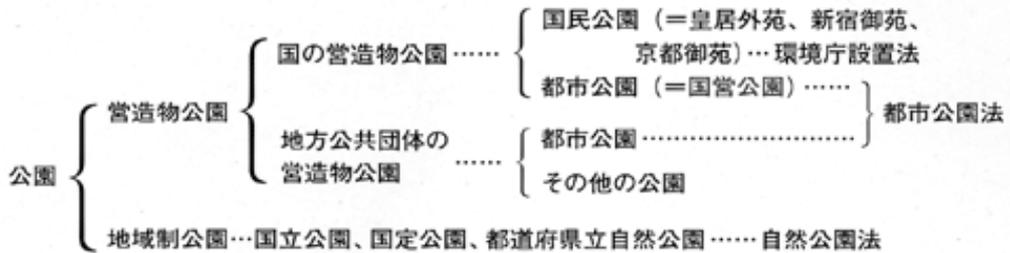
(資料2) 防災公園の補助対象要件

機能区分	公園種別	面積要件等	対象地域等	
拠点機能	広域防災拠点	広域公園 等	概ね50ha以上	—
	都市基幹公園等	都市基幹公園 等	概ね10ha以上	—
避難地機能	広域避難地	都市基幹公園 広域公園 等	10ha以上	人口密度 40人/ha以上
	一次避難地	近隣公園 地区公園 等	2ha以上	D I D区域 津波被害が想定される地区
避難路	緑道		幅員10m以上	

(資料3) 国営公園の概要

● 国営公園の位置づけ

一般に「公園」と呼ばれているものは、都市公園に代表される営造物公園と、国立公園等自然公園に代表される地域制公園とに大別されており、国営公園は国が維持管理を行う都市公園として、国土交通大臣が設置するもの。



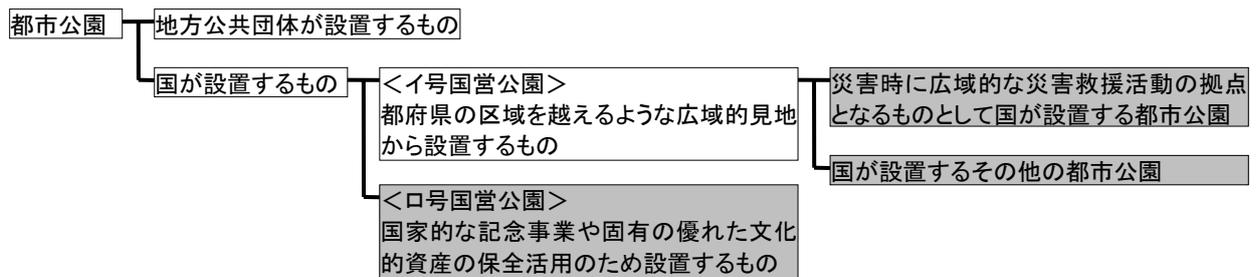
(国土交通省公園緑地課 HP)

● 国営公園の種別と整備等の基準

(1) 国営公園の種別

- ・ 国営公園の種類としてイ号公園、ロ号公園があり、イ号は広域的見地から設置するもの、ロ号は国家的記念事業・文化的遺産の保全活用のために設置するものとされている。また、イ号公園は、さらに災害救援活動の拠点となるものとその他に分類されており、国営公園には大きく分けて3種類の種別が存在。

国営公園の種別



(2) 国営公園の要件

- ・ 国営公園の配置、規模等に関する基準としては、都市公園法施行令に次ページのように定められており、「その他」公園については、概ね 300ha 以上の規模を有することが求められている。
- ・ 「災害救援拠点」公園では、各都道府県の区域ごとに1箇所配置することとされている。

国が設置する都市公園の配置、規模、位置及び区域の選定並びに整備の基準（都市公園法施行令3条）

	災害時に広域的な災害救援活動の拠点となるものとして国が設置する都市公園	国が設置するその他の都市公園
配置	大規模な災害により国民経済上重大な損害を生ずるおそれがある区域として国土交通省令で定める都道府県の区域ごとに一箇所配置すること。	一般の交通機関による到達距離が二百キロメートルを超えない土地の区域を誘致区域とし、かつ、周辺の人口、交通の条件等を勘案して配置すること。
規模	災害時において物資の調達、配分及び輸送その他の広域的な災害救援活動を行うのに必要な規模以上とすること。	おおむね三百ヘクタール以上とすること。
位置及び区域の選定	災害時における物資の調達及び輸送の利便性を勘案して、広域的な災害救援活動の拠点としての機能を効率的に発揮する上で適切な土地の区域とすること。	できるだけ良好な自然的条件を有する土地又は歴史的意義を有する土地を含む土地の区域とすること。
公園施設の整備	広域的な災害救援活動の拠点としての機能を適切に発揮するため、広場、備蓄倉庫その他必要な公園施設を、大規模な地震に対する耐震性を有するものとして整備すること。	良好な自然的条件又は歴史的意義を有する土地が有効に利用されるように配慮し、当該都市公園の誘致区域内にある他の都市公園の公園施設の整備状況を勘案して、多様なレクリエーションの需要に応ずることができるよう公園施設を整備すること。

● 国営公園の整備事例

- ・国営公園は、イ号12箇所、ロ号5箇所の計17箇所が位置づけ。
- ・うちイ号に属する東京臨海広域防災公園のみ整備中であり、その他はすべて供用。
- ・イ号公園は防災公園を除きすべて300haを上回る規模を有しているが、アルプスあづみの公園、明石海峡公園等は分散立地しており、複数の施設で面積要件を満たしている。
- ・ロ号公園は、歴史的遺産を有する飛鳥歴史公園・吉野ヶ里歴史公園および国家的記念事業として整備された武蔵丘陵森林公園、昭和記念公園に分けられており、その他双方の要素がある沖縄記念公園が存在。

全国の国営公園位置図



国営公園一覧

イ号公園

名称	面積 (ha)	所在	都市計 画決定	供用開 始	付記
淀川河川公園	955	大阪府大阪市・寝屋川市他	S51	S52	淀川河川区域
海の中道海浜公園	539	福岡県福岡市	S50	S56	旧米軍博多基地の返還跡地
滝野すずらん丘陵公園	396	北海道札幌市	S53	S58	元官営製材所。 札幌市青少年自然の村。
木曾三川公園	6,107	愛知県犬山市他	S56	S62	木曾三川の河川区域
みちのく杜の湖畔公園	647	宮城県柴田郡	S57	H1	
ひたち海浜公園	350	茨城県ひたちなか市	S58	H3	水戸対地射爆撃場返還跡地
備北丘陵公園	350	広島県庄原市	S60	H7	
讃岐まんのう公園	350	香川県仲多度郡	S61	H10	
越後丘陵公園	399	新潟県長岡市	H3	H10	
明石海峡公園 (※事例1参照)	330	兵庫県神戸市・津名郡	H6	H14	旧土取り場等。 2箇所に分散(234ha/96ha)
アルプスあづみの公園 (※事例2参照)	353	長野県大町市・南安曇郡	H2	H16	2箇所に分散 (253ha/100ha)
東京臨海広域防災公園	6.7	東京都江東区	H15	整備中	首都圏における大広域防災公園のモデルとなるよう国営防災公園事業として実施。

ロ号公園

名称	面積 (ha)	所在	都市計 画決定	供用開 始	付記
武蔵丘陵森林公園	304	埼玉県比企郡	S43	S49	明治100年記念
飛鳥歴史公園	61	奈良県高市郡	S46	S49	飛鳥の古代遺産保全
沖縄記念公園 － 海洋博公園 － 首里城公園	82	沖縄県国頭郡・那覇市	S51	S51	国際海洋博覧会跡に開設。 後に沖縄返還20周年(H4年)を機に、首里城部分4haを追加供用。
昭和記念公園	180	東京都立川市・昭島市	S56	S58	昭和天皇在位50年記念。旧米軍立川基地跡地。
吉野ヶ里歴史公園	54	佐賀県神埼町、三田川町	H5	H13	吉野ヶ里遺跡の保全

【事例1】 国営明石海峡公園（イ号公園、分散立地）

- ・明石海峡をはさんで、淡路地区（96.1ha）と神戸地区（233.9ha）に分かれており、全体の計画面積は約330haに及んでいる。
- ・淡路地区は、関西国際空港埋立等にも活用された大規模な土取り場跡であり、国際的な交流の場として、跡地の自然を回復して新たな園遊空間の創出を図る空間として位置づけている。また、淡路地区は2000年に淡路花博ジャパンフロアのメイン会場としても利用されている。
- ・神戸地区は、大都市神戸近郊に残された、農業空間として維持されてきた里山エリアであり、これを保全活用する公園として現在整備が進められている。

位置図



神戸地区



淡路地区



【事例2】 国営アルプスあづみの公園（イ号公園、分散立地）

- ・長野県北西部安曇野地域に位置しており、日本を代表する北アルプスの自然環境、安曇野の田園風景などを活かして、広域レクリエーション需要に対応するため設立。
- ・地区は大町・松川地区（253ha）（整備中）、堀金・穂高地区（100ha）の2地区からなり、いずれも緩やかな勾配を持つ扇状地に位置し、ニホンザル・ツキノワグマ等、多様な動植物が生息している。



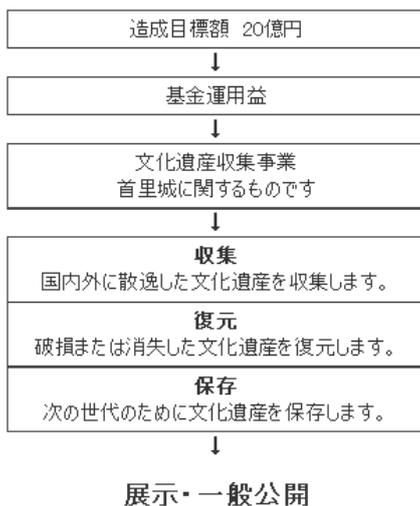
(資料4) 国営沖縄記念公園（口号公園、分散立地）

- ・昭和 50 年度に沖縄県国頭郡において開催された沖縄国際海洋博覧会の会場跡地を、博覧会を記念する公園として国が整備し、昭和 51 年には海洋博の施設（水族館、ビーチ等）を中心に開園。
- ・一方、那覇市内にあり太平洋戦争により破壊された首里城について、一体の公園化と復元計画が検討されていたが、沖縄県単体では困難なことから、首里城城郭内側4ha を国営公園として復元し、城郭外側 14ha を県営公園として整備を実施。首里城復元については、沖縄復帰記念事業としておこなわれ、沖縄返還 20 周年を機に開園。
- ・海洋博公園と首里城公園は別途開園された施設であるが、一体の国営公園とされている。

(資料5) 首里城基金

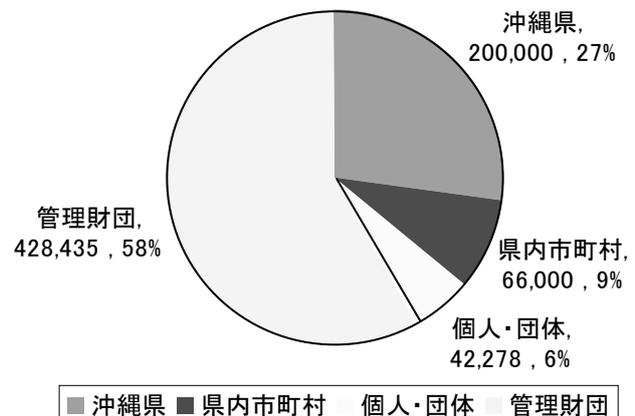
- ・国営公園のほとんどは（財）公園緑地管理財団が管理を行なっているが、沖縄記念公園は（財）海洋博覧会記念公園管理財団が管理を行なっている。
- ・同財団内には、特に首里城公園について基金が設けられており、首里城の歴史文化に関する研究および県内外に流出した文化遺産の調査、収集、保存、首里城に関する知識の普及啓発等を行う目的で設けられている。
- ・同基金では、20 億円の造成を目標として、沖縄県および県内市町村・個人・団体等の出資を受け、運用益を首里城関連の文化遺産の収集等に活用している。

首里城基金の概要



首里城基金造成状況

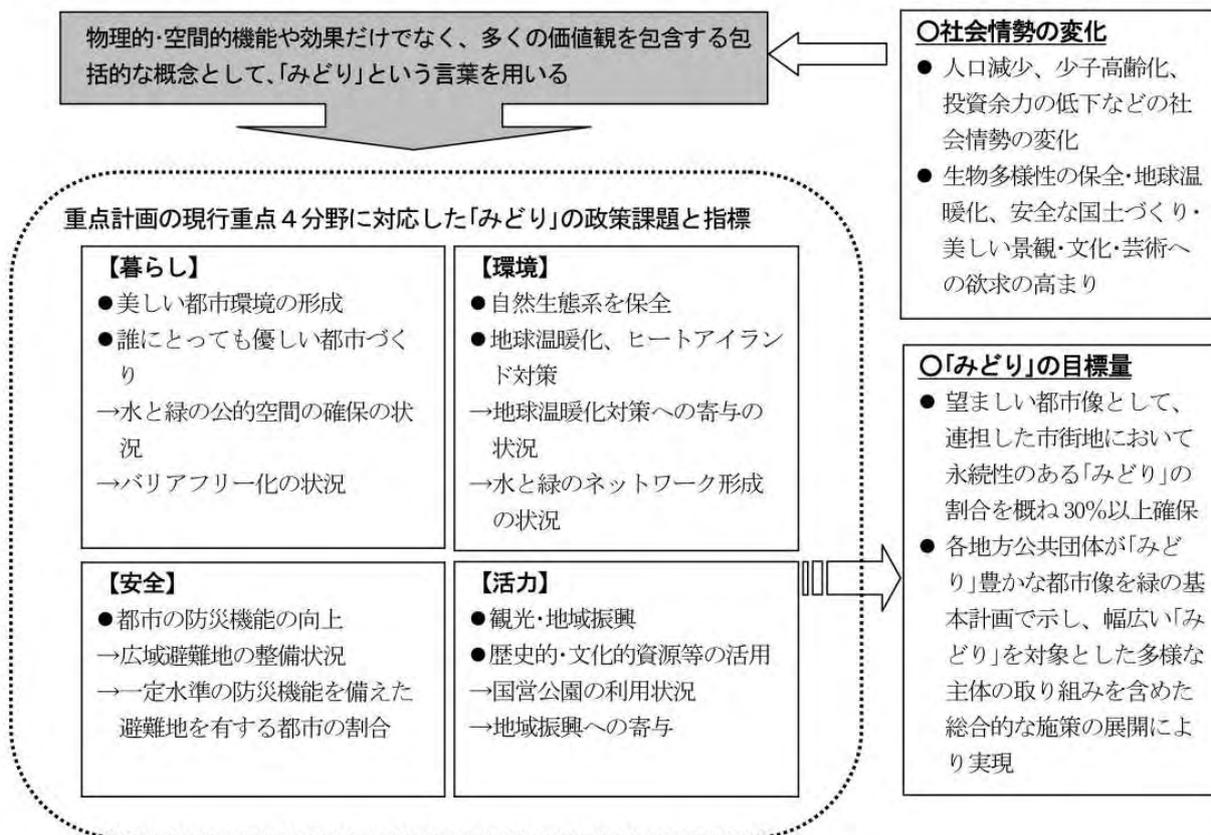
(単位：千円) (H17. 3. 31 時点)
(合計額：7 億 3671 万円)



(資料6) 社会資本整備審議会答申(平成19年7月20日) / 公園緑地関係のポイント

公園緑地小委員会報告の構成

I. 新たな社会資本整備重点計画に対応し、重点的に整備・保全・管理を図る緑とオープンスペースの分野とその目標



II. 「みどり」の整備・保全・管理において、今後重点的取り組みを推進すべき事項

<p>1. 持続可能な都市を構築するための多様な主体の参加・連携</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 多様な「みどり」の整備・保全・管理を総合的に進めるための戦略 ● 国土交通省「みどりの政策大綱」策定 ● 法制度や税制、寄付、信託制度の充実と支援方策 ● 地球温暖化対策や生物多様性の確保のための普及啓発・国民運動の展開 ● 「みどり」の活動拠点の新たな展開 	<p>2. 個性と魅力にあふれた活力ある美しい国土・地域・都市づくりを進めるための歴史的・文化的資源等の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 歴史的・文化的資源と一体となった「みどり」の保全と整備・活用を総合的支援 ● 良好な眺望景観の保全、外国からの来訪者、次世代を担う子供たちへの配慮 ● 普及啓発・国民運動展開の推進 ● 世界遺産登録への支援 ● 国営公園制度的確かつ効果的な活用 	<p>3. ストックのもたらす効果の相乗的向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 福祉等他分野、他領域との連携強化 ● 防災公園等となる「みどり」の確保と防災機能の強化 ● さまざまな利用ニーズへの的確な対応と満足度の向上 ● 幅広い参加による「みどり」を地域でまもり、ひろげ、育てる活動の推進 ● 安心して「みどり」を利用できる環境の整備
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

[出典：社会資本整備審議会 公園緑地小委員会報告、H19.6月]

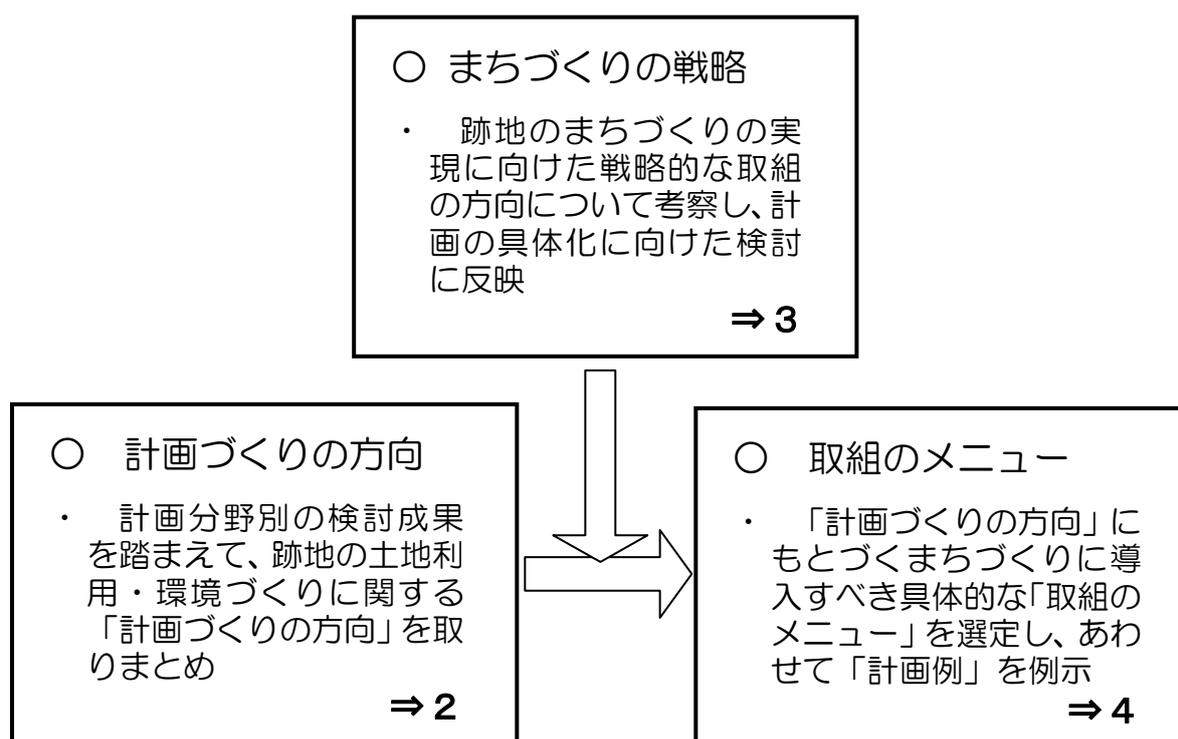
Ⅱ 土地利用・環境づくりに関する計画の具体化 ーキックオフ・レポートの素案の作成ー

1. 「キックオフ・レポート」の役割と構成

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



2. 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で、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、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 宜野湾市の新しい都心を形成

- ・ 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眼して、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て集客を促進する。

(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. 跡地利用の促進に向けたまちづくり戦略

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。

4. 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

- ・ インキュベーション機能（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）：総合公園を帯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