

Ⅱ－２ 地権者の土地活用意向との整合性の検証

地権者意向確認調査（平成 24 年 2 月 宜野湾市）にもとづき、現時点における計画的な用地供給の可能性について検証

1) 先行取得の可能性

① 先行取得にかかる地権者の意向

- ・ 地権者意向確認調査の問 5－1 では、公共施設用地の先行取得に関する地権者の意向が問われており、肯定的な意向を示す回答者（「協力したい」と「ある程度協力したい」）は約 65%（「わからない」が約 25%）（表Ⅱ－6）
- －問 5－1 では、公共施設用地の先行取得について問われているため、広域構想の「跡地振興拠点地区」等として供給するための宅地の先行取得については不明

表Ⅱ－6 公共施設用地の先行取得に対する協力

選択肢	回答数	構成比
全面的に協力する	197	18.7%
ある程度協力する	489	46.5%
協力できない	57	5.4%
わからない	260	24.7%
無回答	48	4.6%
合計	1051	100.0%

② 地権者意向にもとづく先行取得面積の推計

- ・ 問 5－4 では、土地の活用方法と面積が問われており、「土地を売りたい」を選択した回答者の割合が約 21%であり（表Ⅱ－7）、それらの回答者の内、「所有する軍用地面積」（問 1－5）と「おおよその面積」に有効回答した回答者（表Ⅱ－8）について、「所有する軍用地面積」と「おおよその面積」の積和を求めると約 7.4ha（売却希望面積）であり、問 5－4 の有効回答者の「所有する軍用地面積」に対する割合は約 8.8%
- －問 5－4 に対する回答にあたって、地権者が公共施設用地の先行取得を考慮しているのかどうかはわからないため、「土地を売りたい」面積に公共施設用地の先行取得に応ずる用地の面積を上乗せできるかどうかは不明であり、約 7.4ha の全てを計画的な用地供給に充てることはできるとは限らない
- ・ 有効回答者の「所有する軍用地面積」に対する売却希望面積の割合（約 8.8%）を従前の民有地面積（約 438ha）に適用すると、現段階で推計される先行取得可能面積は約 39ha

表Ⅱ－7 土地活用方法別回答者数（複数回答）と割合

選択肢	回答数	割合
土地をそのまま保有したい	657	62.5%
土地を貸したい	389	37.0%
土地を売りたい	223	21.2%
その他	82	7.8%
無回答	47	4.5%

*割合は回答者総数（1051）に対する値

表Ⅱ—8 「おおよその面積」・「所有する軍用地面積」別「土地を売りたい」回答者

選択肢	規模	200㎡未満	200㎡～ 500㎡未満	500㎡～ 1000㎡未満	1000㎡～ 3000㎡未満	3000㎡～ 5000㎡未満	5000㎡～ 10000㎡未満	1000㎡以上
	合計							
全部	64	17	20	17	8	2	0	0
3分の2	2	0	0	1	1	0	0	0
半分	22	0	3	6	9	3	1	0
3分の1	11	0	0	2	3	3	3	0
無回答	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	99	17	23	26	21	8	4	0

*「所有する軍用地面積」、「土地活用方法」及び「おおよその面積」の全てに有効回答した地権者について集計

2) 土地の共同利用の可能性

① 土地の共同利用にかかる地権者意向

- ・ 問5-2では、土地の共同利用に関する地権者の意向が問われており、肯定的な意向を示す回答者（「土地の共同利用を行いたい」と「土地の共同利用を検討してみたい」）は約49%であり、否定的な意向を示す回答者（約12%）の約4倍（表Ⅱ-9）

表Ⅱ—9 「土地の共同利用」への参加意向

選択肢	回答数	構成比
土地の共同利用を行いたい	96	9.1%
土地の共同利用を検討してみたい	419	39.9%
土地の共同利用を行いたくない	125	11.9%
わからない	356	33.9%
無回答	55	5.2%
合計	1051	100.0%

② 地権者意向にもとづく土地の共同利用による賃貸面積の推計

- ・ 問5-4では、選択肢の内、「土地を貸したい」を選択した回答者の割合が約37%であり（表Ⅱ-7）、それらの回答者の内、「所有する軍用地面積」と問5-4の「おおよその面積」の有効回答者（表Ⅱ-10）について、「所有する軍用地面積」と「おおよその面積」の積和を求めると約22ha（賃貸希望面積）であり、問5-4の有効回答者の「所有する軍用地面積」に対する割合は約26%
- ・ 有効回答者毎の「賃貸希望面積」に「共同利用意向の強さ」を表わす係数を乗じた積和は約11ha（土地の共同利用による賃貸面積）、問5-4の有効回答者の「所有する軍用地面積」に対する割合は約12.6%であり、賃貸希望面積の約49%が共同利用を希望
 - 土地の共同利用は、「土地を貸したい」地権者が行なうのが一般的であり、共同して土地の自己利用（「土地をそのまま保有したい」の一部）を行なう共同ビル等の例は少ないと想定
 - 「所有する軍用地面積」と「おおよその面積」の積和は、「所有する軍用地面積」と「おおよその面積」の両方に有効回答した回答者について集計
 - 「共同利用意向の強さ」を表わす係数は、「土地の共同利用を行ないたい」は1.0（賃貸希望面積の全部を共同利用）、「土地の共同利用を検討したい」は0.5（賃貸希望面積の半分を共同利用）、その他は0.0と仮定
- ・ 有効回答者の「所有する軍用地面積」に対する土地の共同利用による賃貸面積の割合（約12.6%）を従前の民有地面積（約438ha）に適用すると、現段階で推計される土地の共同利用による賃貸面積は約55ha

表Ⅱ—10 「おおよその面積」・「所有する軍用地面積」別「土地を貸したい」回答者

選択肢	規模	200㎡未満	200㎡～ 500㎡未満	500㎡～ 1000㎡未満	1000㎡～ 3000㎡未満	3000㎡～ 5000㎡未満	5000㎡～ 10000㎡未満	1000㎡以上
	合計							
全部	116	18	31	32	22	9	3	1
3分の2	10	0	0	2	5	3	0	0
半分	46	0	4	9	23	5	5	0
3分の1	12	0	0	2	3	2	5	0
無回答	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	184	18	35	45	53	19	13	1

*「所有する軍用地面積」、「土地活用方法」及び「おおよその面積」の全てに有効回答した地権者について集計

③ 共同利用にかかる土地活用の方法

- ・ 問5-3では、土地の共同利用等に向けた土地活用の方法が問われており、共同で土地活用を行う組織等による管理・運営代行を希望する地権者が約41%（無回答等を除くと51%）であり、民間企業に委ねることを希望する地権者を合わせると約51%（無回答等を除くと64%）に達しており、個人やグループによる土地活用を希望する地権者を大きく上回っている（表Ⅱ-11）。

表Ⅱ—11 土地活用の方法

選択肢	回答数	構成比
自分で土地活用	153	14.6%
グループで土地活用	79	7.5%
共同で土地活用を行う組織	432	41.1%
民間企業	105	10.0%
収入を得るための土地活用を考えていない	104	9.9%
その他	76	7.2%
無回答	102	9.7%
合計	1051	100.0%

Ⅱ－３ 「全体計画の中間取りまとめ(案)」の修正と追加

「全体計画の中間取りまとめ」にあたっては、目標とするまちづくりを実現するために、新たな需要の開拓に向けた計画的な用地供給の目標を高く掲げることとし、用地供給の実現性や需要見通しにもとづく土地利用計画の修正や追加は、「計画内容の具体化」段階に引き継ぐことを方針として設定し、今後の課題を整理

1) 「全体計画の中間取りまとめ」の方針

① 計画的な用地供給の達成目標を高く設定

- ・ 普天間飛行場の跡地において目標とするまちづくりを実現するためには、県内外からの新たな需要の開拓に向けた受け皿整備が不可欠となるため、「全体計画の中間取りまとめ」にあたっては、計画的な用地供給の目標を高く掲げて、まちづくりの実現に向けた関係者の協働による取組を先導

② 実現性の検証は「計画内容の具体化」段階で実施

- ・ 計画的な用地供給の実現性や需要見通しの確保にもとづく計画の見直しは、「計画内容の具体化」段階の課題として引き継ぐことを方針として設定
 - －現在見られる「計画的な用地供給の目標設定」と「地権者意向」とのギャップについては、「計画内容の具体化」段階における取組を通して、施設立地にかかる用地需要の見通しを得ることにより、地権者との協働による用地供給に向けた地権者意向が醸成され、ギャップが埋められていくことに期待
 - －「計画の具体化段階」においては、返還時期の確定等をタイミングとして、「全体計画の中間取りまとめ」等をもとに、県内外への情報発信を開始し、立地需要を喚起し、用地需要の見通しを確保
 - －それらの結果を見極めた上で、土地利用ゾーン別の計画フレームや計画的な用地供給の目標等についての見直しを行ない、跡地利用計画に反映

2) 計画的な用地供給の促進に向けた今後の取組

① 大規模な用地供給に向けた地権者との協働の促進

- ・ 本年度の地権者意向調査の結果を見る限り、目標として設定している大規模な用地供給に向けた地権者の土地活用意向が十分に醸成されている状況にはないと想定されるため、引き続き、地権者との協働による用地供給を促進するための取組が必要
 - －跡地における機能立地需要について、明確な見通しが得られない現段階においては、土地の先行取得や共同利用によるメリットを地権者が十分に実感できず、土地活用の自由度が損なわれる等の不安の方が大きいと、地権者との協働による用地供給に向けた積極的な意向を示すのは困難
 - －しかしながら、跡地に導入しようとしている機能の多くは、大規模用地の供給によって始めて導入できるものであり、そのような用地供給の可能性を県内外の民間企業やデベロッパー等に発信し、まちづくりへの参加を呼びかけることが機能導入に向けた取組の第一歩として重要
 - －そのため、需要見通しが得られるのを待つだけでなく、用地供給に向けた意気込みを積極的にアピールしていくことが重要であり、その上で、機能導入の可能性を探りながら、実現可能な跡地利用の方向を固めていくという手順を踏む必要があることについて、地権者の理解を促進

- ・ 土地の先行取得の拡大には、地権者間の公平に配慮すると、那覇新都心地区や小禄金城地区で採用されている定率買収方式の導入が期待されるため、地権者の合意形成が課題
 - － 仮に、那覇新都心地区や小禄金城地区と同程度の 20%の定率買収を行うと、約 88ha の先行取得が可能であり、意向確認調査をもとに推計している約 39ha を大きく上回る。
 - － ただし、公共施設用地としての先行取得との間の割り振りが必要であり、計画的な用地供給にどの程度の面積が使えるかは不明
 - － 場合によっては、20%を上回る定率買収の可能性を探ることも必要
- ・ 土地の共同利用による土地賃貸を促進するための具体的な手法としては、土地の共同利用等に関する地権者勉強会の開催や先行事例の視察等が有効であり、それにより、土地の共同利用の進め方やメリット等について、地権者の理解を促進することが期待され、県や市の支援による情報提供が不可欠
 - － 地権者勉強会においては、土地の共同利用による事業モデル等をたたき台とした意見交換を進め、賛同者の輪を広げていくことに期待
 - － 先行事例の視察にあたっては、地権者サイドとの情報交換に重点をおき、土地の共同利用についての不安の解消につながることに期待

② 地権者用地の個別利用による計画的な用地供給方策の導入

- ・ 今後、地権者との協働を促進していくとしても、用地の先行取得や土地の共同利用による大規模な用地供給には一定の限界があると想定されるため、そのような取組とあわせて、個別利用であっても、土地利用ルールを定めて土地の価値を高めて用地を供給する等、計画的な用地供給のメニューを増やしていくことも重要
 - － 地区計画等の導入により、目標とするまちの姿の実現性を高め、立地施設が安心して進出できる条件を整えることにより、地権者用地の個別利用による施設立地を促進
 - － 都市拠点ゾーンにおいては、その一部において、個性的な界隈づくりに向けた街並みデザインや核となる施設の導入等を土地利用ルールとして定めることにより、魅力的な商店街等の形成に向けた個別利用による小規模用地の供給を促進
 - － 居住ゾーンにおいては、その一部において、大規模な敷地、緑の豊かさ、旧集落空間の再生等を売り物にした住宅地開発を実現するための土地利用ルールを定め、特色ある地区施設を整備すること等により、来住需要を開拓し、個別利用による用地供給を促進
- ・ 地権者用地の個別利用により、利用者の期待に応える用地を供給するためには、土地利用ルールづくりや事業の組み立てから、用地の価値を損なわないようにするための維持・管理にいたるまで、参加する地権者の結束を維持することが重要であり、公的機関等による継続的な支援が不可欠
 - － 土地の共同利用の場合は、デベロッパー等の参加によるノウハウの導入が期待されるが、個別利用の場合にも、必要なノウハウの導入に向けたデベロッパーの参加等が必要
 - － 地権者の結束を維持し続けるためには、参加する地権者の義務と責任を明確にするためのルールづくり等により、地権者間の信頼関係を築くことが重要

第Ⅲ章 広域緑地(普天間公園等)の方針設定に向けて

Ⅲ－１では公園・緑地計画の前提とすべき広域計画、Ⅲ－２では「全体計画の中間取りまとめ(案)」にいたるまでの検討成果、地権者等の意見及び本年度調査の成果等を集大成し、Ⅲ－３では公園・緑地の中間取りまとめに向けた計画方針を取りまとめている。

Ⅲ－１ 公園・緑地にかかる広域計画のレビュー

「沖縄県広域緑地計画」（平成 14 年 3 月 沖縄県）は、公園・緑地にかかる上位計画として位置づけられているため、はじめに、その計画の骨子とその後の跡地を対象とした広域緑地調査の成果についてレビューを行ない、「全体計画の中間取りまとめ」に向けた検討の前提条件として再確認

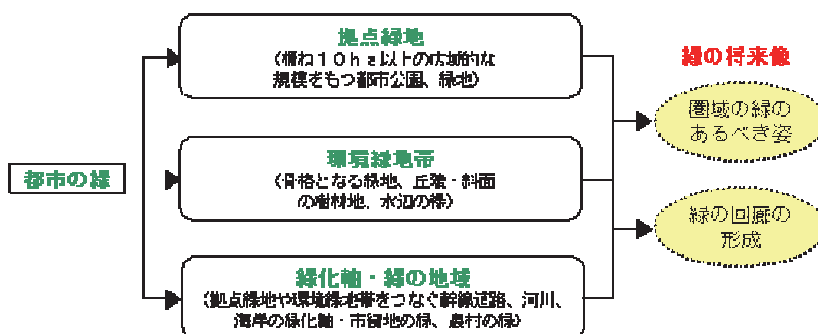
1) 「沖縄県広域緑地計画」（平成 14 年 3 月 沖縄県）の概要

① 公園・緑地の整備目標

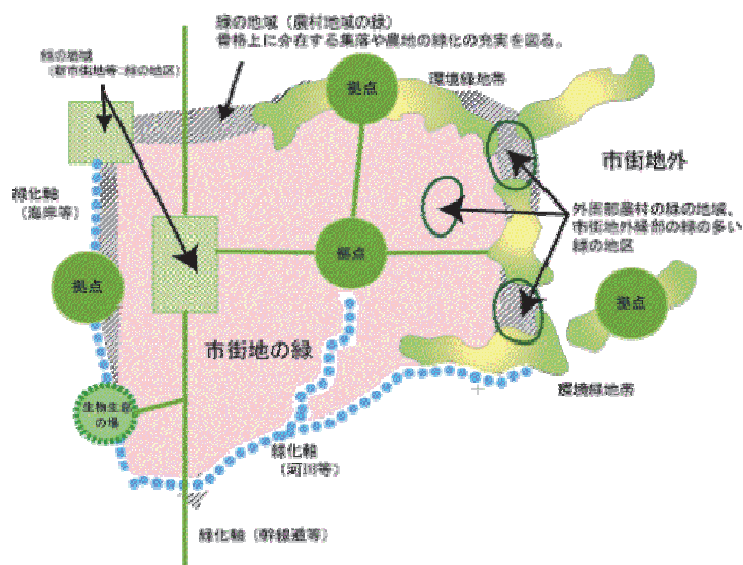
- ・ 将来人口に対する都市公園の確保
 - － 17.9㎡(平成12年度)⇒25.7㎡以上(平成32年度)
- ・ 将来市街地面積に対する緑地の確保
 - － 21.6%(平成12年度)⇒34.2%以上(平成32年度)

② 緑の将来像

- ・ 3つの緑で構成



- ・ 沖縄の緑の特性を活かした「緑の回廊」を形成



- ・ 普天間跡地に根幹的な都市公園（広域公園）を配置
 - － 文化（沖縄文化の発信と交流の促進）をテーマとして、規模は100ha以上を目標

2) 「中南部都市圏駐留軍用地跡地の緑地保全及び緑化方策等検討調査」(平成 22 年度 沖縄県)(以降「跡地緑地調査」と記す)の概要

① 跡地の活用による公園・緑地整備目標の実現に向けたフレームワーク

- ・ 嘉手納以南の跡地全体(約 1500ha と想定)が市街地利用されることを前提
- ・ 跡地毎に整備目標を実現するケース(モデルとなる市街地の形成)
 - 普天間飛行場における公園緑地規模は約 120ha (区域の 25%/周辺の公園・緑地を含めて 30%)
- ・ 広域緑地計画における未確保分を含めて跡地で確保するケース
 - 跡地全体で確保すべき公園規模は約 370ha
 - 普天間飛行場における公園緑地規模は約 220ha (区域の 46%)
- ・ 保水機能維持から見た緑化率
 - 現況の緑被率を維持するためには、公園・緑地以外においても 50%程度の緑化が必要

② 普天間飛行場跡地における緑地の保全、再生の方向

- ・ 残存する資源の保全
 - 水循環系の保全(湧水の保全に向けた保水機能の維持)
 - 地形・水系・生態系等の保全(段丘崖、陥没地形、御嶽等と一体となった樹林地の保全)
- ・ 失われた資源の復元
 - 文化財の調査と保全
 - 水や緑・地形と一体となった生活形態の復元(中南部都市圏の本来の生活のあり方を具現化)
 - 地形・地質に応じた樹種・植生の検討(適正な植生への転換)
- ・ 大規模公園の設置(新たにつくり出すオープンスペース)
 - 平坦で標高が高い跡地の特性を活かした防災機能の確保が重要
 - 非常時における水の確保に向けた地下水の活用を検討
 - 中南部都市圏の広域防災拠点としての国営大規模公園について、国に要望していくことが必要

③ 駐留軍用地跡地の緑地確保のための課題

- ・ 駐留軍用地跡地全体に対する包括的・戦略的な基本的方針の明確化
- ・ 詳細な情報に基づく開発計画との調整と早期立ち入りの実現
- ・ 多様な緑地確保方策の仕組み
- ・ 緑地保全・創出へのコンセンサスの醸成と多様な主体の参加

Ⅲ－２ 公園・緑地にかかるこれまでの検討成果の整理

「普天間飛行場跡地利用基本方針」にもとづく計画分野別の検討にもとづき、「全体計画の中間取りまとめ（案）」において取りまとめられた公園・緑地の計画づくりの方針や公園・緑地空間配置の考え方を再確認し、地権者等の意見を聴取するとともに、本調査における新たな検討成果を加えて、公園・緑地にかかる計画づくりにあたっての前提条件や留意事項として集大成

1) 「全体計画の中間取りまとめ（案）」の公園・緑地に関連する計画づくりの方針

（土地利用及び機能導入の方針）

① 振興の拠点としての産業や高次都市機能の導入

- ・ 振興の拠点においては、県内外からの機能誘致を目標とし、優れた環境づくりをそのための戦略として重視しており、公園・緑地整備は優れた環境づくりの有力な手段として期待されるため、緑豊かな風景づくりや創造と交流の場の形成に向けた公園・緑地の計画づくりを目標
 - － 「振興拠点ゾーンでは、国際的な評価にも耐える優れた環境づくりと機能導入の受け皿となる用地供給を行ない、先進的な技術や多才な人材を集め、沖縄の振興を先導する「創造と交流の場」を育成」（全体計画の中間取りまとめ（案））

② これからの時代にふさわしい住宅地づくり

- ・ 跡地の居住ゾーンにおいては、新しい来住者にアピールする住宅地づくりや周辺市街地との一体的な生活空間づくりを目標としており、身近な憩いの場の形成や周辺市街地における緑不足への対応等に向けた公園・緑地の計画づくりを目標
 - － 「居住ゾーンでは、ゆとりある空間を活かした優れた住宅地開発を導入し、…跡地と周辺市街地が共用する生活関連サービス機能（公園を含む）を整備」（全体計画の中間取りまとめ（案））

（都市基盤整備の方針）

① 公園・緑地空間の整備

- ・ （仮）普天間公園を中心とする公園・緑地空間については、沖縄県における「全島緑化」の先導や中南部都市圏の新たな発展の舞台となる緑豊かなまちづくりを目標としており、「沖縄県広域緑地計画」（既出）にもとづく緑地整備目標の達成と新たな発展の舞台としてふさわしい魅力づけに向けた公園・緑地の計画づくりを目標
 - － 「…（仮）普天間公園を中心とする公園・緑地空間については、「全島緑化」の先導や中南部都市圏の新たな発展の舞台となる緑豊かなまちづくりを重視して…」（全体計画の中間取りまとめ（案））

② 供給処理や情報通信の基盤の整備

- ・ 跡地の特性であり、地域の自然資源の一つとして位置づけられる地下水系の保全については、湧水の水量・水質の維持に向けた取り組みを重視し、公園・緑地に限らず、跡地全

体において雨水流出を抑制することを目標としており、**雨水浸透率が相対的に高い公園・緑地の特性を活かした公園・緑地の計画づくり**を目標とし、洞穴の上部空間に公園・緑地を配置することの効果については、今後の現地調査の成果にもとづいて確認した上で、計画づくりに反映

- －「…計画の具体化を進める段階で、水資源循環システムの構築等に向けた計画づくりに着手」（全体計画の中間取りまとめ（案））

（環境づくりの方針）

① 循環型社会の形成

- ・ 跡地のまちづくりにあたっては、循環型社会の形成に向けた先進的なまちづくりに共感する企業や来住者を誘致することを目標としており、緑陰による高温化の抑制等、**省エネルギーやゼロエミッションによる生活空間の快適性の確保等に向けた公園・緑地の計画づくり**を目標
- －「循環型社会の形成に向けた先進的なまちづくりに取り組み、そのような取組に共感する企業や来住者を誘致…」（全体計画の中間取りまとめ（案））

② 優れた地域イメージの創造

- ・ 跡地のまちづくりにあたっては、緑地空間の保全、緑豊かな風景づくり、歴史的空間の再生（並松街道、旧集落等）等による歴史・文化・自然に根ざした地域固有の風景づくりを目標としており、**優れた地域イメージの創造に向けた公園・緑地の計画づくり**を目標
- －「緑地空間の整備、緑豊かな風景づくり及び歴史的空間の再生（並松街道、旧集落等）による優れた地域イメージを県内外に発信…」（全体計画の中間取りまとめ（案））

③ 自然環境や埋蔵文化財への対応

- ・ **地盤環境（洞穴の位置・深さ）**については、今後の現地調査の成果を踏まえて、洞穴の上部空間の土地利用にかかる安全性の確保に向けた方針（土地の利用制限等）を追加することとしており、**公園・緑地としての利用にあたっては、その方針を適用**
- ・ **埋蔵文化財**については、今後の発掘調査の成果を踏まえて、重要遺跡等の取り扱い方針を追加することとしており、**公園・緑地の区域に取り込む場合には、埋蔵文化財の保全・活用と公園・緑地の魅力づけの両面での効果を確認**
- －「今後、現地調査の調査結果にもとづき、埋蔵文化財保護計画や地盤環境にかかる利用制限方針等を計画づくりの方針として追加」（全体計画の中間取りまとめ（案））

2) 「全体計画の中間取りまとめ(案)」の公園・緑地空間配置の基本的な考え方

① ネットワーク型の公園・緑地整備

- ・ 公園・緑地整備に期待されている「**緑豊かな風景づくり**」や「**身近な憩いの場の形成**」を実現するためには、公園・緑地の規模が同じであれば、ネットワーク型の公園・緑地整備の方が効果的と判断
- －「**緑豊かな風景づくり**」により跡地全体の地域イメージを高めるためには、多くの人々の目に触れる幹線道路沿道等に公園・緑地を配置することが有効であり、また、同じ面積を帯状に配置することにより、公園・緑地に面する魅力を楽しむことができる区域を拡げることが可能
- －「**身近な憩いの場の形成**」により、くらしの場の質を高めるためには、公園・緑地までの平均的な到達距離を縮めることが重要であり、公園・緑地の格子状のネットワークを跡地全体に張巡らすことが効果的と判断

② 大きなまとまりの必要性については、引き続き整備内容と合わせて検討

- ・ 公園・緑地整備に期待されている「創造と交流の場の形成」や「新たな発展の場にふさわしい魅力づくり」を実現するためには、振興プロジェクトとしての大規模集客施設等を視野に入れた規模の確保も必要であり、整備内容の具体化と合わせて引き続き検討

③ 周辺市街地からの利用を視野に入れた配置

- ・ 公園・緑地整備に期待されている「周辺市街地における緑不足への対応」を実現するためには、跡地と周辺市街地の境界線沿いに公園・緑地を配置することにより、周辺市街地からの公園・緑地利用の利便性を高めることが望ましいと判断
 - －跡地の南、北、東側の周辺市街地からの利用を重視（地形上の制約から、跡地の西側の周辺市街地からの利用は困難）
 - －跡地の居住者の一部は周辺市街地の既存の小・中学校等を利用し、周辺市街地の居住者は跡地の公園・緑地を利用するという相互依存関係に着目

④ 斜面緑地の保全と並松街道の再生

- ・ 公園・緑地整備に期待されている「優れた地域イメージの創造」に向けた地域に固有の風景づくりには、特色ある地形が見える緑の風景づくりや昔を偲ばせる空間の再生等に取り組むことが有効と考え、跡地の西側や東側の斜面緑地の保全や並松街道の再生を計画
 - －旧集落空間の再生については、居住ゾーンの一部として位置づけ、個性的な生活空間として再生することを検討

3) 「地権者意向確認調査」による公園・緑地に関する意見の聴取

① 公園・緑地空間の配置する上で重要なこと

- ・ 重要性の評価が高いのは、「跡地西側の斜面緑地や海への眺望を活かすこと」が約 41%、「跡地全体で緑を感じられるようにすること」が約 34%の賛同を得ており、普天間飛行場の跡地においては、海の眺望の確保や緑豊かなまちづくりに向けた公園・緑地整備に対する期待が大きいことが読み取れる（表Ⅲ－1）。

② 「公園・緑地空間配置パターン比較案」の評価

- ・ 評価が高いのは、ネットワーク型の比較案2が約 27%、比較案4が約 26%、あわせて約 53%であり、集約型の比較案1、3があわせて約 32%であるのと比べて、多くの賛同を得ており、ネットワーク型に対する期待が大きいことが読み取れる（表Ⅲ－2）。

表Ⅲ－1 公園・緑地空間配置上重要なこと

選択肢	割合
大きなまとまりをつくり、魅力として活かすこと	28.1%
跡地全体で緑を感じられるようにすること	33.8%
跡地周辺の周辺市街地からも緑をかんじられるようにすること	24.7%
把握されている重要遺跡を跡地空間に取り込むこと	27.2%
跡地西側の斜面緑地や海への眺望を魅力として活かすこと	40.8%
その他	3.7%
無回答	6.9%

表Ⅲ－2 比較案の評価

選択肢	割合
比較案1	14.9%
比較案2	27.2%
比較案3	17.4%
比較案4	25.7%
どの案も良いと思わない	4.7%
無回答	10.1%

*表Ⅲ－1、表Ⅲ－2の割合は回答数（1051）に対する値

4) 本調査による新たな検討成果

① 公園・緑地の計画フレームの想定

- ・ 「全体計画の中間取りまとめ」にあたっては、地権者の合意形成や事業形成の可能性等を視野に入れた意見交換が不可欠であり、そのための判断材料として、公園・緑地の計画フレームを含め、跡地の土地利用区分別のおおよその計画フレームを想定
 - －土地利用区分別の計画フレームは、土地区画整理事業を想定した事業形成の可能性等を見るための資料として活用するために、公園・緑地の計画フレームは公共用地に区分されるものについての想定を重視
- ・ 普天間飛行場の跡地においては、「沖縄県広域緑地計画」の「緑地」の計画水準（市街地面積の30%）を達成することを方針として、約145haを「緑地」の当面の整備目標として想定
 - －「緑地」は施設緑地と地域制緑地の総和であり、施設緑地については現段階では都市公園と見る必要があり（都市公園以外については現段階では計上が困難）、地域制緑地については、法による地域制緑地は想定できないこと（土地区画整理事業を前提とすると、厳しい土地利用制限を受ける地区への換地は困難）等から、地区計画や各種協定による宅地内緑地等に限定され、過度の期待はできないため、跡地においては、「緑地」の多くは都市公園（土地区画整理事業の公共用地）による確保が必要と判断
 - －「跡地緑地調査」（既出）では、「跡地毎に緑地確保の目標を達成するケース」と「広域における不足分を全て跡地で確保するケース」が想定されているが、後者では、普天間飛行場跡地で約220haとされており、その多くを都市公園とした場合、道路等とあわせた公共用地率が50%を超えることも想定され、地権者合意が困難と考えられるため、前者を当面の目標として想定
 - －ただし、「跡地緑地調査」の「跡地毎に緑地確保の目標を達成するケース」では、「周辺地域の緑地」を含めて市街地面積の25%を目標としているが、緑地の確保が相対的に容易な跡地においては、市街地面積の30%を目標
- ・ 整備目標とする「緑地」の内、都市公園は約125ha、残りの約20haは、歩行者専用道路（並松街道）、道路の植栽帯、協定・条例による緑地（地区計画による敷地内緑化等）等を積み上げて目標を達成することを想定し、都市公園の約125haを土地利用区分別の計画フレーム（表Ⅱ-3）の公園・緑地の面積として計上
 - －「緑地」の計画水準を実現することにより、「沖縄県広域緑地計画」による都市公園の計画水準（20㎡/人）を自動的に達成（約125haの都市公園は居住人口約6.3万人分であり、人口フレームはそれ以下と判断）

② まちづくりの目標の実現に向けた公園・緑地整備の役割を整理

- ・ これまでの検討成果を踏まえて、公園・緑地整備の役割を、「広域的な振興策としての役割」と「地域のインフラとしての役割」の二つに整理
 - －「広域的な振興策としての役割」を担う公園・緑地は、沖縄の振興プロジェクトの一つとして、21世紀の万国津梁のシンボルとなり、国内外から人々を迎える国際的な文化交流の場の形成を目標
 - －「地域のインフラとしての役割」を担う公園・緑地は、跡地利用の促進に向けた魅力づくりの一環として、固有の歴史や自然を活かした地域の魅力づくり、緑の豊かさが見える身近なくらしの場の形成を目標

③ 広域的な振興策としての役割を担う公園・緑地整備のイメージ

- ・ 「広域的な振興策としての役割」を担う公園・緑地については、国内外にアピールできる骨太の構想が必要と考え、「沖縄県広域緑地計画」において（仮）普天間公園のテーマとされている「文化の公園」（沖縄文化の発信と交流の促進）にふさわしい整備方向の一つとして、「全国やアジアの諸国等からの参加を促進する文化交流の場の形成」を目標とした大規模集客施設等を候補として選定

- 大規模集客施設の例としては、「沖縄文化をはじめとして、諸国の伝統文化や現代文化を発信する庭園や屋外展示、パビリオン等で構成する（仮）万国津梁公園」、「国内外からの青少年を迎えた宿泊型交流イベントのための（仮）国際青少年キャンプ」、「国内外のアーティストによる公演や集会イベントの場とする（仮）森のアリーナ」等を想定
- 大規模集客施設の選定にあたっては、優れた管理・運営の実現に向けて、運営基盤を強化する可能性等にも配慮

④ 公園・緑地に雨水地下貯留浸透施設を配置

- ・ 跡地においては、雨水の地下浸透率が相対的に高い基地利用から市街地利用に転換することにより、雨水の地下浸透率が低下することになるため、雨水の地下貯留浸透施設の整備等による地下水涵養が必要であり、公園・緑地の地下に雨水の地下貯留浸透施設を設置する方法を考案
 - これまでの検討成果（宜野湾市自然環境調査 平成 15 年度）によると、基地内の降雨量の約 5 割が蒸発、約 3～4 割が地下浸透、1～2 割が表面流出と推計されており、市街地では住宅地区であっても流出は約 3～5 割と見込まれているので、雨水流出量は増大
 - もともと地下浸透率が高い公園・緑地は、雨水流出を抑制する土地利用として期待されているが、より積極的な取組として、公園・緑地の地下に雨水貯留浸透施設を設け、下水道の雨水管渠と結ぶことにより、地下浸透を増やし、跡地外への流出量を減らすとともに、貯留水を樹木の灌水や公園内の水面の補給水として活用する可能性等にも期待

⑤ 下流部の地域における水循環システムの構築

- ・ 固有の水循環を特色ある地域の魅力づくりに活かすためには、上流部の跡地等における地下水系の保全に向けた取組とあわせて、下流部の地域においては、湧水利用による農業生産の継続、生物の生息環境の保全、水のある風景づくりに取り組む等、地域全体としての水循環システムを構築することを重視
 - 固有の水循環を活かした地域のくらしを見せることができるのは、湧水から海に注ぐまでの間であり、その一帯においては、跡地における地下水涵養に向けた努力の成果を活かすための計画づくりが不可欠

⑥ 「歴史的景観の保全」に向けた公園・緑地整備の方向

- ・ 「埋蔵文化財保護基本マニュアル導入調査（平成 18 年 3 月 宜野湾市）」で目標とされている「歴史的景観の保全」については、昔の地域の姿を偲ばせる要素を、新たな土地利用と調和させつつ、公園・緑地等にはめ込むことにより、新しいまちの風景に歴史的な奥行きを与え、まちの暮らしを豊かにするため取組として重視
 - 当面は、当時のことを記憶している人々がおり、地図、空中写真等の資料も残されている戦前の地域の姿を偲ばせるための取組を重視し、並松街道の復元や集落空間の再生に向けた住宅地づくり等を計画
 - 中世以前の遺跡については、考古学の研究材料としては重要であったとしても、公園・緑地の一部として活かすためには、その存在を多くの人々の感動につなげる必要があり、発掘調査の成果を踏まえて、そのための演出方法等を検討することを予定

⑦ 広域防災機能については目標設定に向けた新たな意見聴取が必要

- ・ 「沖縄県広域緑地計画」では（仮）普天間公園は防災機能を担うこととされており、その方針は（仮）普天間公園に関するその後の検討にも引き継がれてきている。（仮）普天間公園が担う広域防災機能の具体化に向けては、以下の視点から目標設定に向けた新たな意見聴取を行い、その結果を「全体計画の中間取りまとめ」に反映
 - 宜野湾市の地域防災計画では、屋内空間が確保できる学校や公民館等を避難場所として指定しており、避難場所としての機能を考慮した跡地内の公共公益施設の配置
 - 西海岸地域の津波や台風による浸水被害に対する一次避難地としての可能性（標高差 70m）

- 活動に必要な人員、情報、物資の集積地となる広域的な防災活動の拠点（防災本部、備蓄倉庫、ヘリポート、仮設宿舍等）としての県内における役割分担
- 国際貢献の一環として、国外をも対象とする緊急医療や救出活動の拠点を形成する可能性等

⑧ 土地利用ゾーンとの整合性を重視

- ・ 公園・緑地の配置にあたっては、「まちづくりの構想」の「土地利用配置指針」との連携を図りつつ、周辺の土地利用に好影響を及ぼすとともに、公園・緑地の整備効果を高めることを重視
 - 「広域的な振興策としての役割」を担う公園・緑地は、振興拠点ゾーンにおける優れた環境づくりの中核としての役割を果たし、県内外からの機能誘致を促進することが期待されており、配置にあたっては、振興拠点ゾーン全体のイメージアップにつなげることが重要
 - また、「広域的な振興策としての役割」を担う公園・緑地において、大規模集客を目指す場合には、集客力を高めるために、配置にあたっては、都市拠点ゾーンの中核的なエリアと隣接させることも重要
 - 「地域のインフラとしての役割」を担う公園・緑地には、身近なくらしの場の形成や魅力的な風景づくりにより、新しい来住者にアピールしていくことが期待されており、配置にあたっては、居住ゾーン全体のイメージアップにつなげることが重要

Ⅲ－３ 広域緑地（普天間公園等）の中間取りまとめに向けての検討

Ⅲ－１，２の成果を踏まえ、広域緑地（普天間公園等）の位置・範囲等を検討した上で「全体計画の中間取りまとめ」に向けた広域緑地の計画方針を取りまとめ

1) 広域緑地（普天間公園等）の整備コンセプト（案）と基本方針

① コンセプト（案）

亜熱帯島しょ海洋性気候に育まれた、水、緑を保全・再生するとともに、歴史の中で培われてきた文化を復元・継承し、新たな環境共生の暮らしと“イチャリバチョーデー”（多文化共生）の心を世界に発信する

② コンセプト（案）の考え方

- ・ 普天間飛行場は、沖縄戦で集落や農地を接収して建設したもので、以来60年余にわたり米軍飛行場として使用されてきた。沖縄中南部都市圏の中央にあり、まわりは密集市街地に囲まれ、宜野湾市の都市構造を歪なものにしているが、都市的ポテンシャルの高いところである。
- ・ 同飛行場の地域特性は、亜熱帯島しょ海洋性気候の琉球石灰岩台地に位置し、地下には鍾乳洞や地下水脈が発達しているとともに、琉球文化の遺産である埋蔵文化財や沖縄特有の豊かな植生・生態系が数多く残されている。
- ・ 普天間飛行場の跡地利用は、沖縄県の県土再編並びに宜野湾市の都市構造をリフレッシュする絶好のチャンスであり、広域緑地（普天間公園等）は、平和希求のシンボルの役割を担いつつ、豊かな自然環境、恵まれた水系環境に育まれてきたかつての沖縄らしい環境・歴史・文化を保全、再生、活用し、未来に継承しつつ、新たな持続発展可能な環境共生型の都市づくりを導くものである。
- ・ それは、将来の沖縄の生活・振興と融合し、跡地利用と市内・県内の機能連携を図り新たな交流、万国津梁に資する沖縄らしい美ら島づくり、多文化共生の場として整備する。

③ 基本方針

- ・ 自然環境の保全・再生
 - － 周辺の緑地帯とのネットワークを考慮し、現況の緑地を可能な限り保全・活用するとともに、新たな緑のネットワーク形成に必要な緑地の整備を進める。
 - － 中南部都市圏における「緑の回廊」の整備につなげる。
 - － 普天間飛行場の区域内には、琉球石灰岩カルスト台地の段丘地形の縁辺部に多数の洞穴・湧水の分布が確認されており、これら地区固有の自然環境について保全する。
 - － 沖縄の特徴的な洞穴、洞窟及び地下水系が発達している区域については、これらの保全をするために、その地盤環境に配慮した公園区域を設定する。
 - － 湧水については、普天間飛行場の区域外にも多数分布しており、本地区がその水源となっているため、その保全にも努める。
 - － かつての国指定天然記念物であった、琉球王国の宿道である松並木を「琉球歴史回廊」として再生（復元）する。なお、幅員等については、往時の規格に必ずしもこだわらず、時代にふさわしいものにする。
 - － 自然環境の保全、復元・再生により、時間とともに風景や景観の価値が高まる「価値向上型のまちづくり」を、公園緑地の整備によって推進する。

- ・ 自然環境と人間の共生
 - －基地返還跡地に残る自然緑地を可能な限り保全・活用し、緑豊かな都市環境の創出を図り、都市地域における周辺と人間の共生環境の再生に取り組む。
 - －腰当森（クサテムイ）や屋敷林を持つ、戦前までの伝統的村落景観の集落構造を踏まえ、環境と共生した安全・安心のまちづくり（自然環境と都市の融合）を公園緑地の整備によって推進する。
 - －再生可能エネルギー等の循環型社会形成をリードする環境技術の開発・活用の場を提供し、「低炭素島しょ社会」の実現を推進する。

- ・ 文化財の保全・活用
 - －普天間飛行場の区域内には、琉球文化の遺産である貴重な文化財が多数確認されており、その保全・活用を推進する。
 - －近世琉球の伝統的な集落跡や御嶽等の文化的景観（村落景観）は、松並木の宿道とあわせて保全・再生することにより、琉球文化と地域住民のアイデンティティの継承に繋げる。
 - －その一方で、沖縄らしい美しい町並みとして伝統的な村落景観を再生し、観光資源として活用する。

- ・ 国際交流の拠点の形成（21世紀の万国津梁）
 - －東アジアの中心に位置する優位性を活かし、アジア・太平洋地域等とのヒト・モノ・情報・文化等の交流を促進するため、多くの人が集まるイベント開催が可能な施設を設置する。

- ・ 周辺土地利用との連携(地域振興に資する)
 - －自然豊かな人々の憩いや交流の空間を創出し、周辺の土地利用に付加価値を与えるため、都市空間と融合した公園として整備する。（自然環境と都市の融合）
 - －特に、基地返還跡地においては、各種研究機関の集積促進が図られる予定であることから、それら研究機関の活動拠点にふさわしい優れた環境の形成を公園緑地の整備によって推進する。
 - －また、基地返還を機に、海岸沿いや急傾斜地にある都市機能を津波等のリスク回避にも配慮し、普天間飛行場への再編を検討し、その上で公園緑地との機能連携を図るものとする。

- ・ 平和希求
 - －米軍基地の存在やその原因となった戦争及び接収の歴史を伝え、これからの平和について学習する施設を設置し、平和を尊ぶ心を醸成し、国際交流による平和協力を推進する場とする。

- ・ 広域防災拠点
 - －沖縄本島中南部都市圏の広域防災拠点として、地域の避難所や物資補給基地等の機能を整備する。

2) 広域緑地(普天間公園等)の位置、範囲について

① 検討の流れ

- ・ 広域緑地(普天間公園等)の位置、範囲を検討する流れとしては、「自然環境」と「歴史・文化」の保存・活用(ランドシャフト)の観点から「地域のインフラ」としての位置、範囲を見定め、その後に「広域的な振興策」の観点から位置、範囲を再検討する。

地域のインフラ(歴史・自然特性を体感できる地域の魅力づくり*)として必要な範囲

- ・ ランドシャフトの評価要因からの範囲の検討
- ・ 指標・・・自然環境(地形、緑地、洞穴、洞窟及び水系等)と文化歴史(並松街道、集落、重要遺跡)



広域的な振興策(国際的な文化交流等の場づくり)として必要な範囲

- ・ 沖縄 21 世紀ビジョンの「沖縄振興」や普天間飛行場跡地利用計画の「都市機能の方針」などから検討を加える

*「地域のインフラ」は、「広域的な振興策」につながる要素にもなる

② 地域のインフラとして必要な範囲

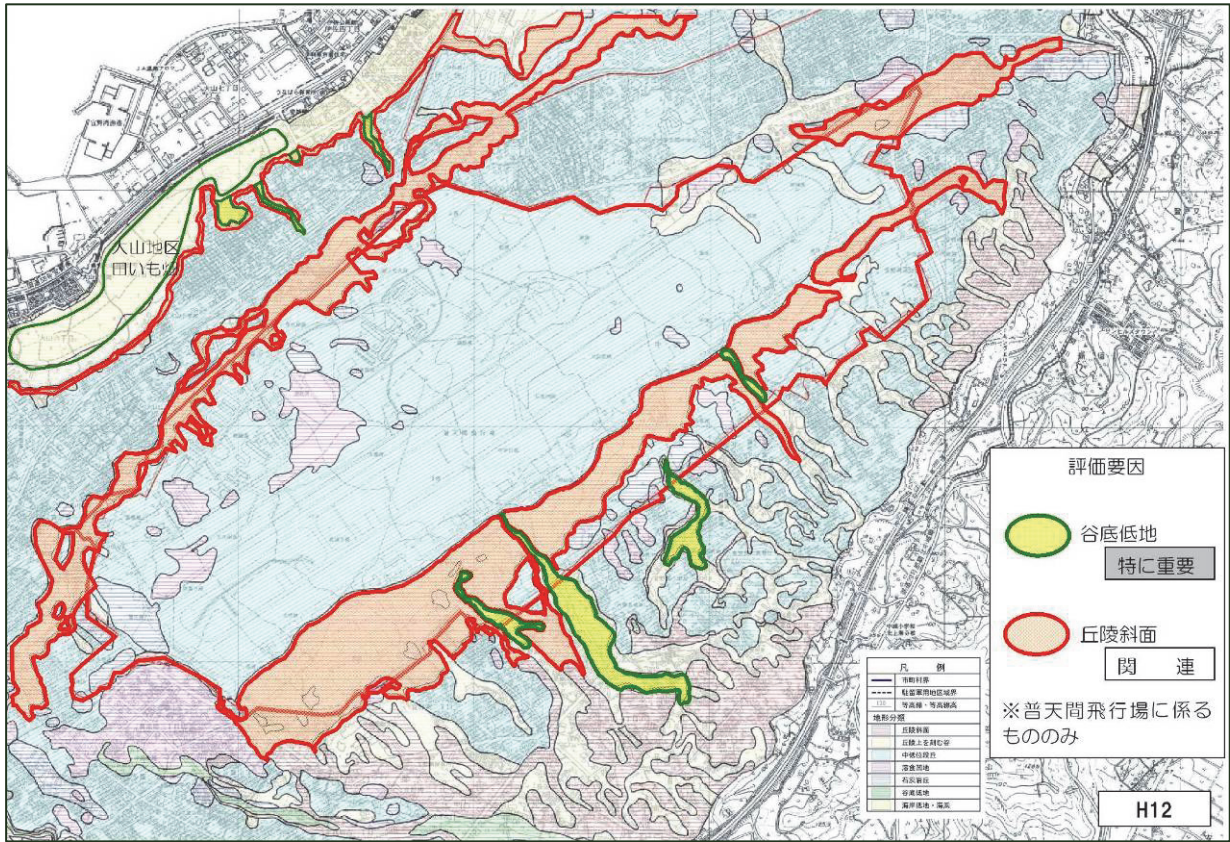
- ・ 自然環境(地形、緑地、洞穴、洞窟及び水系等)と文化歴史(並松街道、集落、重要遺跡)からの必要な範囲

【地域インフラの範囲を検討するうえでの評価要因と重要度の位置づけ】

評価要因		重要度		
自然環境	地形	谷底低地	特に重要	
		丘陵斜面	関連 (緑地・樹林地、動物の分布などにより必要に応じ範囲に含める)	
	洞窟及び水系		特に重要 (今後の調査により位置を確定していく)	
	水盆		関連	
	洞穴・湧水	集積	特に重要	
		点在	関連	
	緑地・樹林地	S20(接收前)樹林地、かつ、現在の樹林地	特に重要	
戦後新たに樹林化した樹林地		関連 (重要な植生と判断されるものは、範囲に含める)		
歴史・文化	宜野湾並松街道(宿道)		特に重要	
	伝統的な村落景観(集村)	新城、神山、宜野湾	特に重要 (暮らしのある風景として再生する範囲とする)	
	選定された重要遺跡(文化財)	伊佐上原遺跡群 新城シマヌカー古湧泉 赤道渡呂寒原屋取古集落 赤道渡呂寒原古墓群 神山クシヌカー古湧泉 神山テラガマ洞穴遺跡 神山トウン遺跡 神山後原ウシナー跡 宜野湾メーヌカー古湧泉 宜野湾クシヌウタキ遺跡 宜野湾並松街道(再掲)	特に重要	
		新城古集落遺跡	関連	屋敷林は特に重要
		野嵩タマタ原遺跡 上原濡原遺跡	関連	

※「特に重要」・・・地域インフラの範囲を検討するうえで特に重要な要因
 「関連」・・・地域インフラに関連する要因

図Ⅲ-1 地形



図Ⅲ-2 洞窟及び水系、水盆、洞穴・湧水

