

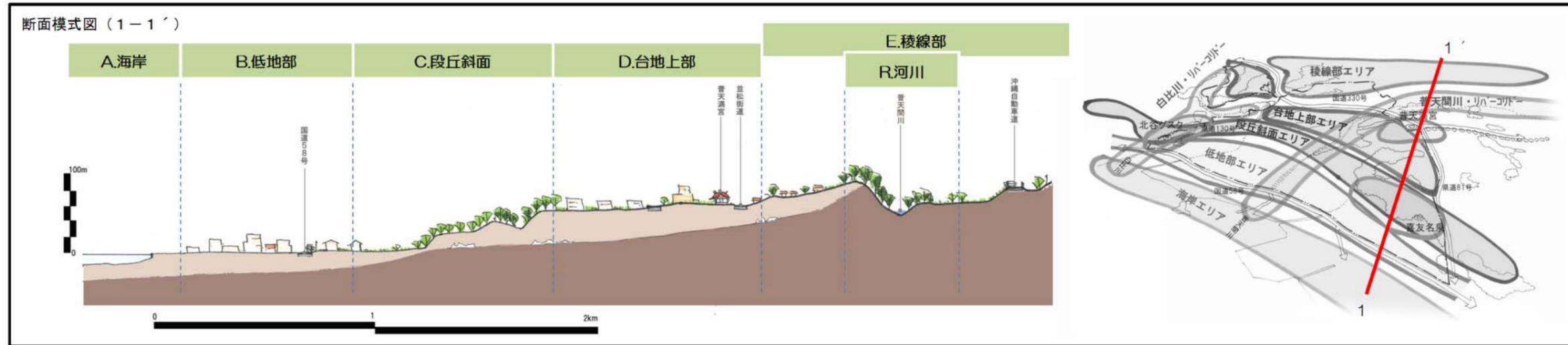
図 2-6 緑地整備を行う上でのエリア設定

表 2-1 緑地整備を行う上でのエリア設定

エリア区分	エリアの特性
低地部エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国道58号を中心として南北に伸びるエリア</li> <li>・ 自然度の高い植生は見られず一部で河川と交差</li> <li>・ 段丘斜面やその奥の稜線に囲まれた空間</li> </ul>
段丘斜面エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 4つの川筋部分を中心として、南北方向に自然度の高い植生が断続的に見られる。</li> <li>・ 段丘斜面は、中南部都市圏全体で形成。普天間飛行場にも連続。</li> </ul>
台地上部エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自然度の高い植生が見られる川筋と自然度の高くない平坦な台地（基地内の住宅地）が交互に連続する。</li> <li>・ 高台から見下ろす「西海岸」への開放的な景観が続く。</li> </ul>
稜線部エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 沖縄本島の東西方向の中央に位置し、豊かな緑が形成。</li> <li>・ 西海岸、東海岸ともに眺めることのできるポイント（・ キャンプ瑞慶覧では対象箇所が少ない。）</li> </ul>
河川・水路・溪谷・湧水・湧泉	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 4つの河川、湧水・湧泉と地域内には水辺が豊富。</li> <li>・ 白比川には豊富な緑が存在。普天間川の低地部は人工的。</li> <li>・ 歴史、文化的な資源と重なる箇所も多い。</li> </ul>
複数の要素が重なる重要なエリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 北谷グスク、喜友名泉、普天満宮では、水・緑・歴史・文化が重なる重要なエリア</li> </ul>

1) エリア毎の特性

設定した当地区のエリアに対して、先述の水と緑に関わる要素などを観点として詳細に特性を分析した。その結果、C. 段丘斜面エリアに自然度の高い植生が存在するとともに、生活・文化に関わる資源が集中するなど重要なエリアであるということがわかった。また、当地区を東西方向に流れる4つの水路・河川も自然度の高い植生や人々の生活の営みを感じる文化的な景観が存在するなど重要なエリアであることがわかった。



	A. 海岸エリア	B. 低地部エリア	C. 段丘斜面エリア	D. 台地上部エリア	E. 稜線部エリア	R. 水路・河川・渓谷・湧水
地形	標高10m以下の平坦地 南北方向に帯状	標高10m以下の平坦地 南北方向に帯状だが、半円状に 段丘斜面に囲まれる	標高10～60mの斜面地 低地部を半円状(扇状)に取り 囲む	標高60～80mの平坦地	標高80m～100mで起 伏のある地形	段丘斜面で取り囲まれた地 形の中に東西方向へ谷地形 を形成
地質・水系	沖積層	琉球石灰岩	琉球石灰岩 雨水浸透 崖線下部に湧水・湧泉	琉球石灰岩	高尻層(泥岩、砂岩)	普天間川、白比川 2つの水路 崖線下部に湧水・湧泉
植生	植生自然度1 (潜在) (現存)草地、芝生地	植生自然度1 (潜在) (現存)草地、芝生地	R周辺に植生自然度7or8 (現存)R周辺に群生地 草地、芝生地、常緑低木	R周辺に植生自然度7or8 (現存)R周辺に群生地 草地、芝生地、常緑低・高木	植生自然度4～8 (現存)草地、芝生地、常緑 低・高木	植生自然度7or8 (現存)渓谷斜面に自然度の 高い緑。群生地。
生活・文化	旧集落が現国道58号沿道あ たりに存在	旧集落が現国道58号沿道あ たりに存在	崖線下部に湧水・湧泉群(喜 友名に多い)、北谷城(文化 資源が多様で豊か) 泉、製糖小屋、拝所等の生活 施設が存在	普天満宮 泉、製糖小屋、拝所等の生活 施設が存在	中城(中城公園)	普天間川沿いに普天満宮 湧水地に喜友名泉 白比川沿いに北谷グスク
景観	海岸線は海への眺め 東方向は段丘斜面に囲まれ 奥行きのある景観	海岸線は海への眺め 東方向は段丘斜面に囲まれ 奥行きのある景観	西方向へは海岸を俯瞰する 眺望景観	西方向へは海岸を俯瞰する 眺望景観	西・東方向双方、海岸を俯瞰 する眺望景観	自然豊かな緑地景観 人々の生活の営みを感じる 文化的景観
接收前の土地利用	水田	棚田、集落点在	棚田、段々畑、樹林地 すそに集落点在	畑地、樹林地、 集落点在	畑地、樹林地、 集落点在	樹林地
現況土地利用	商業施設主体	インダストリアルコリドー 施設系土地利用が中心 街区が大きい	低層住宅主体 クラスター型の街区	低層住宅、施設群	低層住宅主体 沖縄自動車道	—
既存調査・構想等 による位置づけ	国道58号沿道の景観形成 交通結節点		低地部を囲む緑の帯、喜友名 ～北谷グスク、西普天間住宅 地区	西普天間住宅地区、普天間飛 行場周辺まちづくり拡充構 想	ロウアープラザ地区、喜舎場 住宅地区	

図2-7 エリアの特性分析

(3) 全体コンセプト設定

1) キャンプ瑞慶覧緑地整備の全体コンセプトの考え方

上位関連計画を踏まえ、当該地域における緑地整備の全体コンセプトを検討した。中南部都市圏駐留軍用地跡地の緑地保全及び緑化方策の検討調査報告書（H23.3）や中南部都市圏駐留軍用地跡地の広域構想策定調査報告書（H23.3）及び中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想（H25.1）で整理されている考え方をもとに、以下のコンセプトを設定した。

●キャンプ瑞慶覧緑地整備の全体コンセプト

○生活者に「安らぎと潤い」を、来訪者に「魅力（歴史・文化・風景）」を与える

緑地整備

- ・新たな街に住む生活者に対して、公園や道路・河川緑化などにより「安らぎと潤い」を与え、住みよい住環境整備を行う。
- ・変化にとんだ地形やそれによって生み出される風景、更には歴史・文化資源などの「魅力」を発信することで、来訪者に感動を与える整備を行う。

2) 緑地整備の方向性

全体コンセプトを実現するため、広域的な緑地ネットワークとしての緑地整備、歴史文化や自然資源と関連する緑地整備、新しい市街地形成に必要な緑地整備の観点から、三つの緑地整備の方針を立案した。

●観点1：広域的な緑地ネットワークとしての緑地整備



考え方①：

地形や河川・地下水系などを保全・活用し、豊かな環境と美しい景観を生み出す広域的な緑地構造の形成

●観点2：歴史文化資源や自然資源と関連する緑地整備



考え方②：

歴史文化資源、自然資源などと一体となった緑の保全・活用により地域の方々への歴史・文化の伝承と、観光客への魅力提供

●観点3：新しい市街地形成に必要な緑地整備



考え方③：

新たな公園整備や道路沿道への緑化などの新市街地にふさわしい新たな緑のネットワークの創出

図 2-8 緑地整備の方向性

(4) 緑地整備の考え方

1) 3つの方向性に対する緑地整備の方針

先述の緑地整備の方向性を受け、それぞれの方向性に対する緑地整備の方針を該当するエリアを考慮しつつ提案した。

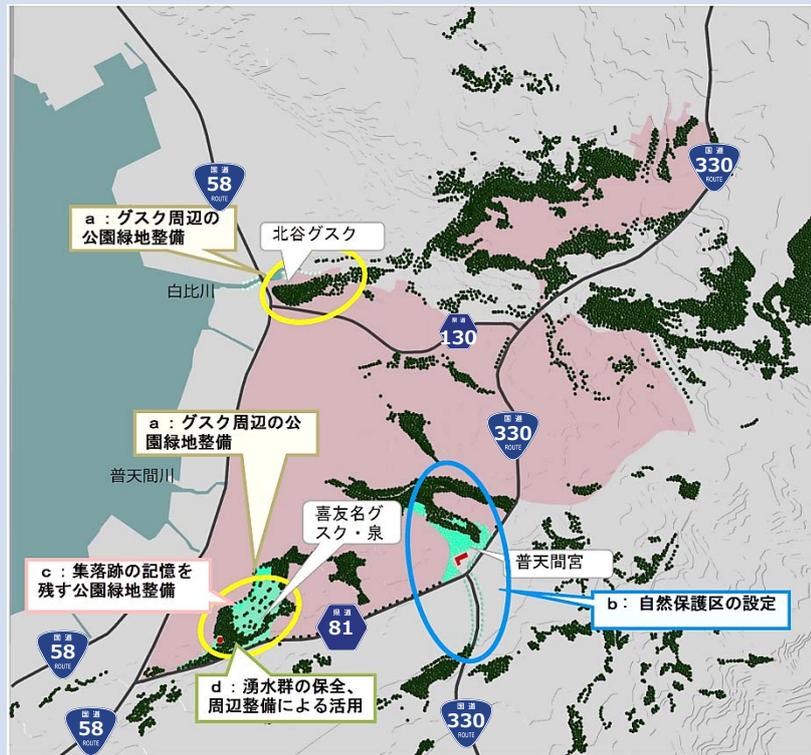
表 2-2 緑地整備の方針<1>

考え方1 : 広域的な緑地構造の形成	
方針図	
方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 歴史文化的資源が豊富であり植生自然度の高いC.段丘斜面エリアに骨格的な緑の保存と再生を図る。(図中 a)</li> <li>● B.低地部エリア内で東西に走る河川・水路においては、現状植生自然度は低いため、丘陵から海岸に至る緑地の保全・再生を図る。(図中 b)</li> <li>● 生活と密接し植生自然度も高いR.白比川・普天間川においては、東西の骨格的な緑の保存と再生を図る。(図中 c)</li> <li>● 西普天間住宅地区は、C.段丘斜面エリア及びD.台地上部エリアに位置し、植生自然度が高く、生活・文化的資源も多いことから、現在の地形の特性を活かしながら整備を進める。(図中 d)</li> </ul>
具体的イメージ ※詳細は、参考資料参照	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>水・緑の保存 昭和記念公園</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>傾斜地の緑 エディンバラ</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>緑のネットワーク つくば研究学園都市</p> </div> </div>

表 2-3 緑地整備の方針<2>

考え方②：歴史・文化の伝承と、観光客への魅力提供

方針図



方針

- R.白比川とC.段丘斜面エリアが交じあう北谷グスク周辺については、公園緑地を整備することにより、水・緑・文化・歴史の拠点を形成する。(図中a)
- R.普天間川の中でも植生自然度の高い普天間洞穴周辺については、動物の生息域を保全するため、自然保護区を設定する(サンクチュアリ整備)(図中b)
- 湧水が多く湧き出し、過去にも生活の拠点が形成されていたC.段丘斜面エリアの喜友名泉周辺については、集落跡の記憶を残す公園緑地を整備することにより、水・緑・文化・歴史の拠点を形成する。(図中a、c)

具体的イメージ

※詳細は、参考資料参照



水と緑と触れ合える公園  
北本自然観察公園



文化財の復元  
船越大川



水・緑の拠点  
各務原市

表 2-4 緑地整備の方針<3>

考え方③：新たな緑のネットワークの創出

方針図



方針

- 斜面緑地等の特徴的な地形と緑が現存する場所においては、公園・緑地を適切な位置に整備し、緑道や街路樹により緑のネットワーク化を図る。(図中a)
- 新たに整備する道路については、地形を活かした道路線形を用いるなどで沖縄らしい景観を形成したり、歩行者の暑熱対策を図ったりするため沿道緑化を推進する。(方図中b)
- 市街地が形成される場所においては、敷地内の緑化を推進し、緑地率向上に寄与する。(図中c)
- 幹線道路においては現状の緑や地形、景観などを大きく損ねない骨格的な道路緑化を図る。(図中d)

具体的イメージ

※詳細は、参考資料参照



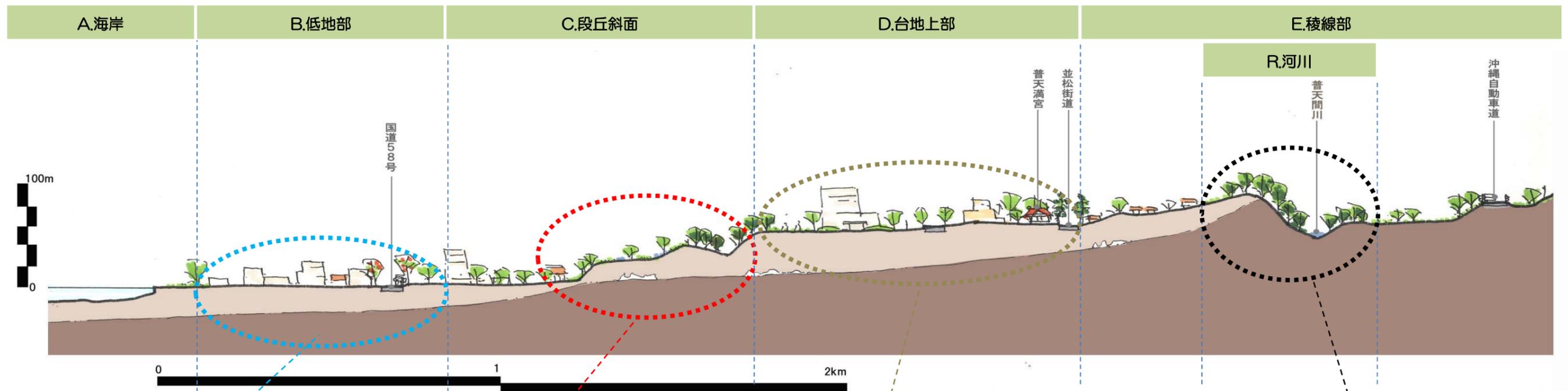
道路の緑化  
沖縄市



市街地と公園  
昭和記念公園(立川市)

## 2) エリア毎の緑地整備の考え方

緑地整備の方針を受け、エリア毎の整備の考え方を整理した。



低地部の緑化誘導・国道58号沿道への緑化	段丘斜面の緑地保存・文化財の復元	住居、商業・業務地への緑化誘導	河川空間の緑地保存と活用
<p>【エリア特性】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 国道58号を中心として南北に伸びるエリア（インダストリアルコリドー）</li> <li>• 自然度の高い植生は見られず、一部で河川と交差する</li> </ul>	<p>【エリア特性】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4つの川筋部分を中心として、南北方向に自然度の高い植生が断続的に見られる。</li> <li>• 段丘斜面は、中南部都市圏全体で形成され、普天間飛行場にも連続する。</li> </ul>	<p>【エリア特性】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 自然度の高い植生が見られる川筋と自然度の高くない平坦な台地（基地内の住宅地）が交互に連続する。</li> <li>• 高台から見下ろす「西海岸」への開放的な景観が続き、良好な風景を眺めるスポットが多い。</li> </ul>	<p>【エリア特性】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4つの河川、湧水と地域内には水辺が豊富。</li> <li>• 特に白比川には豊富な緑が残っている。普天間川の低地部は人工的。</li> <li>• 歴史、文化的な資源と重なる箇所も多い。</li> </ul>
<p>【緑地整備の考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 開発後の地域とみどりの保全と創出</li> <li>• 国道58号及び地区内道路の沿道緑化と敷地内緑化の誘導</li> <li>• 河川との交差点などにおける癒しと憩いの場の形成 等</li> </ul>	<p>【緑地整備の考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 歴史文化的資源である既存の緑地の保全と活用</li> <li>• 樹木が茂る丘陵地を背景に水系を軸にした緑の誘導</li> <li>• 歴史的資源を活用し、文化拠点となる水と緑の公園緑地整備 等</li> </ul>	<p>【緑地整備の考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 潤いやゆとりある住宅地に丘陵地の緑の保全と活用</li> <li>• 地形と地区内の道路ネットワークに応じた沿道緑化と開発後の敷地内緑化の誘導</li> <li>• 良好な風景を眺めるスポット整備、生活者へのポケットパーク整備</li> </ul>	<p>【緑地整備の考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 多自然川づくりを基本とし、人と川の関係を取り戻す。</li> <li>• 下流域では、親水空間の確保を図る。</li> <li>• 中上流域では、豊かな緑の保全を図る。</li> </ul>
 <p>バス停の緑陰（糸満市）</p> <p>緑化誘導イメージ（つくば研究学園都市）</p>	 <p>文化財復元イメージ（船越大川）</p> <p>湧水の出る喜友名周辺の現況</p>	 <p>緑化誘導イメージ（那覇新都心）</p> <p>屋上緑化イメージ（新潟市）</p> <p>緑化誘導イメージ（三井住友海上駿河台ビル）</p>	 <p>ビオトープ整備イメージ（白川公園）</p> <p>現況の豊富な緑（白比川）</p>

図2-9 エリア毎の緑地整備の考え方

3) 地区毎の緑地整備の考え方

緑地整備の方針を受け、当地区中の返還予定地における緑地整備の考え方を整理した。



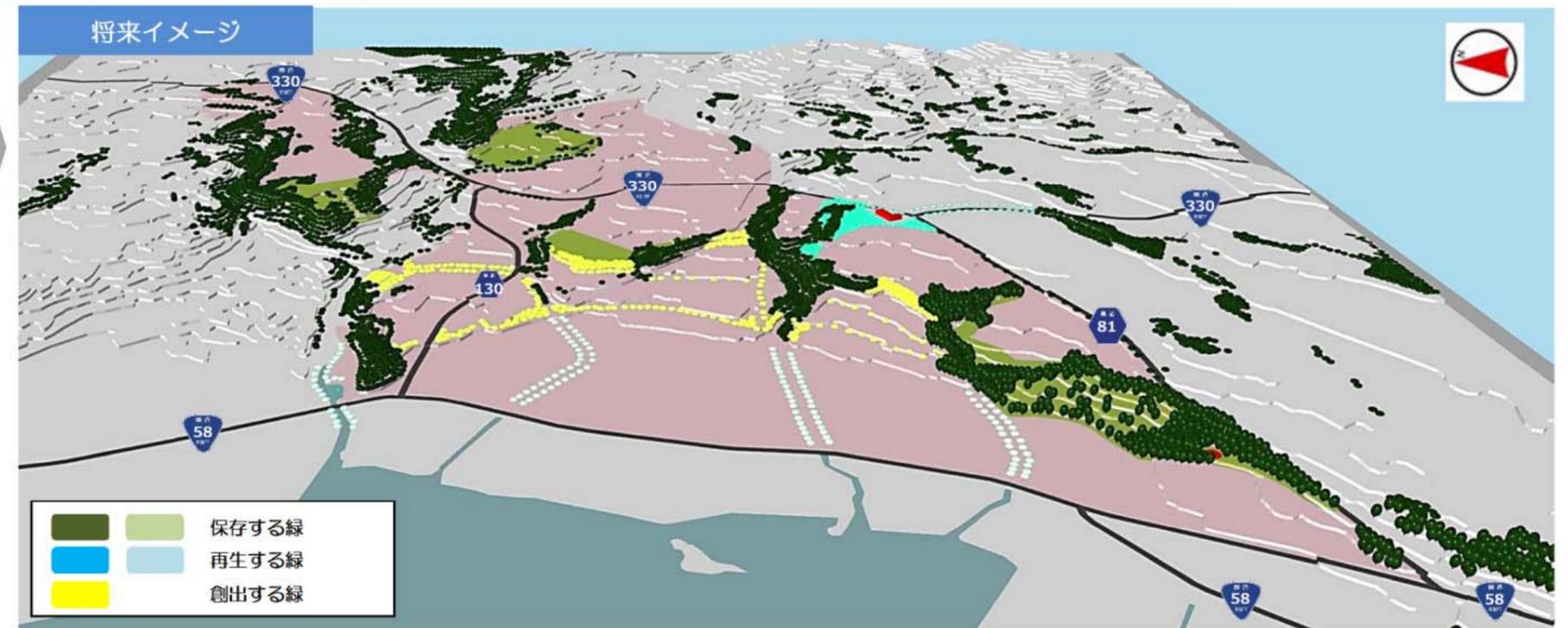
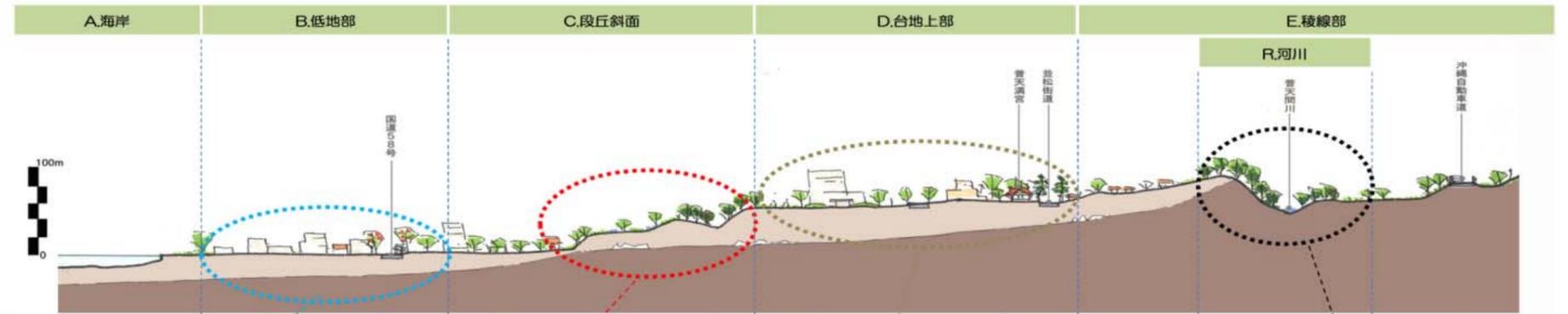
図2-10 返還地区毎の緑地整備の考え方

(5) 提案のまとめ (将来イメージ)

検討の結果を将来イメージとして以下に整理する。



- 地形や河川・地下水系などを保全・活用し、環境・景観の質を高める広域的な緑地構造の形成
  - 歴史文化資源、自然資源など一体となった緑の保全・活用により地域の方々への歴史・文化の伝承と、観光客への魅力提供
  - 新たな公園整備や道路沿道への緑化などの新市街地にふさわしい新たな緑のネットワークの創出
- ⇒生活者に「安らぎと潤い」を、来訪者に「魅力（歴史・文化・風景）」を与える緑地整備



### 3. 各返還駐留軍用地跡地の都市機能のあり方の検討

当地区における機能導入についての検討の考え方は以下のとおりである。

#### (1) 機能導入検討の考え方

##### 1) 広域構想における機能導入の考え方

###### ①H22年度中南部都市圏駐留軍用地跡地の広域構想策定調査報告書

- ・基地跡地における産業振興に向けた産業集積と跡地利用促進の基幹プロジェクト、産業振興地区の導入を想定した。
- ・産業振興地区に導入を図る産業タイプと集積施設のイメージを検討した。
- ・各返還予定地区の立地環境等から、産業タイプとの親和性を評価した。
- ・併せて産業導入に向けたインセンティブを検討した。

###### ②H23年度中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想

- ・中南部都市圏という広域的観点から駐留軍跡地の活用による圏域全体のビジョンを策定した。
- ・跡地振興拠点の形成方針として、前年度調査の産業タイプを踏まえつつ、産業振興、機能展開の方針を検討した。
- ・また、各返還駐留軍用地跡地の整備基本方針を検討し、各地区における産業立地及び機能立地誘導の基本方針を策定した。

※なお、当地区については、下記の産業の優位性が示されている。

スポーツツーリズム産業、健康産業、医療・生命科学産業、リゾートコンベンション産業、都市型農業を想定

##### 2) 統合計画を受けての導入機能の考え方

- ・統合計画により、駐留軍用地の返還に向けた時間軸が明確化、事業の実現化に向けた戦略や返還地の相互の役割分担の検討が喫緊の課題となる。
- ・特に当地区については、返還区域が部分返還となったことから、返還区域に合わせた機能導入の展開について考慮する必要がある。

###### ① 機能導入の基本的考え方

⇒中南部都市圏を具現化するにおける開発の基本戦略

- ・中南部都市圏という広域的観点から見た面的な底上げが必要である。
- ・駐留軍返還地という特性から時間軸を踏まえた先導性が求められている。

###### ② 当地区を取り巻く周辺市街地開発の動向

⇒中南部都市圏の振興に資する開発動向

- ・当地区及び周辺市街地開発整備によって、導入機能の相互補完が想定される開発の動向を見極める必要がある。

###### ③ 返還予定地区における導入機能の想定

⇒中南部都市圏における返還予定地区及び周辺市街地の役割分担

- ・返還予定地区を含めた周辺市街地導入機能の役割分担を想定する。

### 3) 機能導入に向けた具体的な展開戦略の検討

#### ① 返還予定地における導入機能の見極め

返還予定地における機能導入においては、マーケット依存型よりもむしろ政策的観点から図るべきと考えるが、一方で民間企業等のニーズとミスマッチした機能の導入は困難であると言わざるを得ない。

そこで、機能導入を実体化するため、国の動向や社会経済情勢を把握しつつ、各種会議やヒアリング等の機会を介して、関係する国等の機関や民間企業等の意向等を把握し、計画内容を随時、修正していくものとする。

#### ② 投資、ビルドアップに向けたユーザーストック形成

返還後の速やかな投資やビルドアップを図るためには、企業地区のプロモーション等を行い、将来のエンドユーザーのストック化を推進することが重要である。そこで返還までの時間軸を勘案し、適切な対象を抽出してこれらを実施していく。

#### ○ 当地区全体(返還予定地区も含む)

- ・長期的視点を考慮するユーザー（開発デベロッパー、商社、金融機関、エネルギー会社等）と短期的視点を考慮するユーザー（住宅・商業・観光デベロッパー、医療産業等の企業等）のストック化が有効的であると考ええる。
- ・そこで、これらのストック形成を図るため、国内企業を集めた情報（返還に向けた状況報告とまちづくりの方向性）提供の場づくりやプロモーション活動を推進する。

### ③ 投資、ビルドアップに向けたインセンティブ

既に沖縄県においては、地域振興の観点から3つの「経済特区」や2つの「地域制度」が設置され、国税・地方税等の優遇措置や各種助成措置、県等による試験機関等の設置等を実施している。

そこで、当地区において、これらの導入もしくは新たなインセンティブのため、下記に事項について検討する。

なお、検討の内容や対象を踏まえ短期的取組みと中期的取組みに区分して整理した。

#### ■短期的取組み（国内企業中心を想定）

- ・既存制度を活用した対象区域や対象業種等の拡大していき、県レベルによる学術研究機関等、トリガーとなる施設を設置する。

（メニュー）

##### ○優遇措置等の具体的メニュー

- ・国際物流拠点産業集積地域に指定し、立地する国際貿易等企業の事業所に対し、税制優遇・助成措置・資金調達等を適用する。
- ・情報通信産業特別地区、金融特別地区に追加する。
- ・県内金融機関による新たな資金調達メニューを整備する。

##### ○環境整備等の具体的メニュー

- ・外国人研究者、家族等の生活・就労環境の整備（居住・生活環境や教育環境の整備）を図る。
- ・沖縄科学技術大学院大学の研究範囲の拡大、一部機能の地区内移転を行う。
- ・県内の県立試験機関、産学官連携施設等の移設もしくは新設する。

#### ■中長期的取組み（海外企業を視野に入れながら想定）

- ・国家戦略特区等による抜本的な規制緩和し、国レベルによる学術研究機関等、トリガーとなる施設を設置する。

（メニュー）

##### ○優遇措置等の具体的メニュー

- ・外国企業誘致のための税制優遇等を行う。

##### ○規制緩和等の具体的メニュー

- ・入管法、外為法等、外国人の入国や資本に対する規制・制限に対する規制緩和を行う。
- ・研究開発の推進に資する医事法（医療法、薬事法、医師法等）等に対する規制緩和を行う。

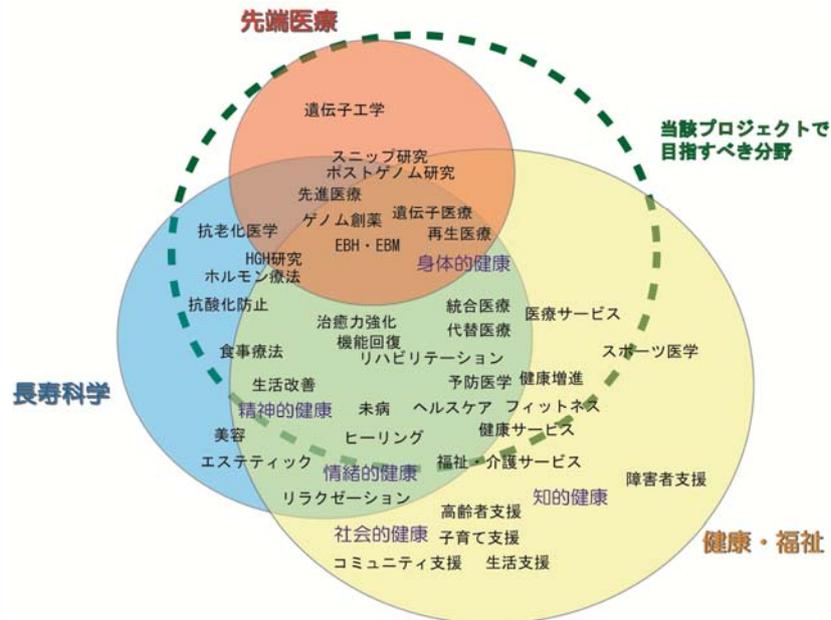
##### ○環境整備等の具体的メニュー

- ・国の研究機関（長寿科学等）等の一部移設もしくは新設する。
- ・県外、外国等の高等教育機関（大学等）を誘致する。

#### 4) 中南部都市圏に想定される医療・福祉分野について

当地区における機能導入を検討するにあたっては、立地条件や周辺環境から「医療福祉分野」が有効な分野の一つと考えられる。

但し、「医療・福祉分野」は多岐にわたることから、その要点について整理し、当地区において特に重視すべき分野について下記に抽出した。



なお、以下に機能導入を図るにあたっては、国が進める医療・福祉の研究分野について認識し、それに見合った分野の取込みが予算確保や誘致のインセンティブを得るためには重要である。そこで、現在の国の動向や西普天間住宅地区が目指すべき方向を以下に整理した。

##### ①国が進める医療・福祉の研究分野

国が進める科学技術分野については、内閣府内に設置される「総合科学技術会議」によって、科学技術分野の特定や予算配分が決定した。

「科学技術イノベーション総合戦略 (H25.6 閣議決定)」によって、総合科学技術会議の司令塔機能が強化され、2014 (平成 26) 年度の予算配分は下記のアクションプランに重点化している。

※この中で医療分野に係る「国際社会の先駆けとなる健康長寿社会の実現」は健康・福祉戦略推進分部の府省連携プロジェクトにも位置づけられた。

##### ②医療機能を取り巻く分野と西普天間住宅地区が目指すべき方向

民間法人等による医療機能、研究開発機能の導入等に向けては、当地区のポテンシャルや政策的インセンティブを發揮することが重要である。

国が科学技術や健康・医療に関する施策に沿った機能導入に政策的インセンティブ、沖縄県、当地区が目指す「国際性」の実現、「長寿」県としてのネームバリューの活用、隣接する海軍病院との連携も必要であり、「国際社会の先駆けとなる健康長寿社会の実現」を目指す機能導入が想定される。

## 第Ⅲ章 キャンプ瑞慶覧跡地と周辺地域との開発・整備の検討

### 1. 西海岸地域、普天間飛行場及びキャンプ瑞慶覧の位置づけ

当地区跡地と同時に検討の行われている西海岸地域、普天間飛行場跡地の位置づけを明確化するため、3地区全体及び地区毎の考え方・コンセプト（案）を以下のとおり提案した。

#### ■3地区全体の考え方

##### ●中南部都市圏駐留軍跡地及び周辺が一体となった地域開発整備

- ・1000ha 超の返還地の土地利用に相応しい広域交通網（道路、公共交通）を拡充させ、沖縄県中南部地域の都市成長を図る。
- ・西海岸地域の既存コンベンション機能を強化しながら、アジアのM I C E 拠点としての優位性を確保。観光産業を軸に健康・医療系産業を育成し、地域のブランディングを図る。
- ・珊瑚礁の海浜、地下水脈、鍾乳洞、斜面地などの貴重な自然資源と旧集落に関する遺跡・文化財等を尊重しながら、文化的景観の再生を図る。

#### ■キャンプ瑞慶覧部分返還跡地

##### ●コンセプト：優れた居住環境と交通結節機能を活かした新生活環境都市

- ・「沖縄21世紀ビジョン」「広域構想」の全体像が見える先行開発

#### ■普天間飛行場跡地

##### ●コンセプト：平和シンボルの国際的高次都市機能を備えた多機能交流拠点都市 —新たな沖縄の振興拠点—

- ・沖縄の将来を担う新産業の育成と地域生活の質的向上
- ・中部縦貫・宜野湾横断道路、新公共交通の整備
- ・自然資源を生かし産業振興となる大規模公園整備

#### ■西海岸地域

##### ●コンセプト：世界水準の都市型オーシャンフロント・リゾート

- ・M I C E 機能強化による地域産業立地牽引
- ・オーシャンフロント・プロムナード整備
- ・西海岸道路（整備中）による那覇空港及び那覇港との接続強化
- ・大山湿地の保全による普天間飛行場跡地の大規模公園との緑の連携強化