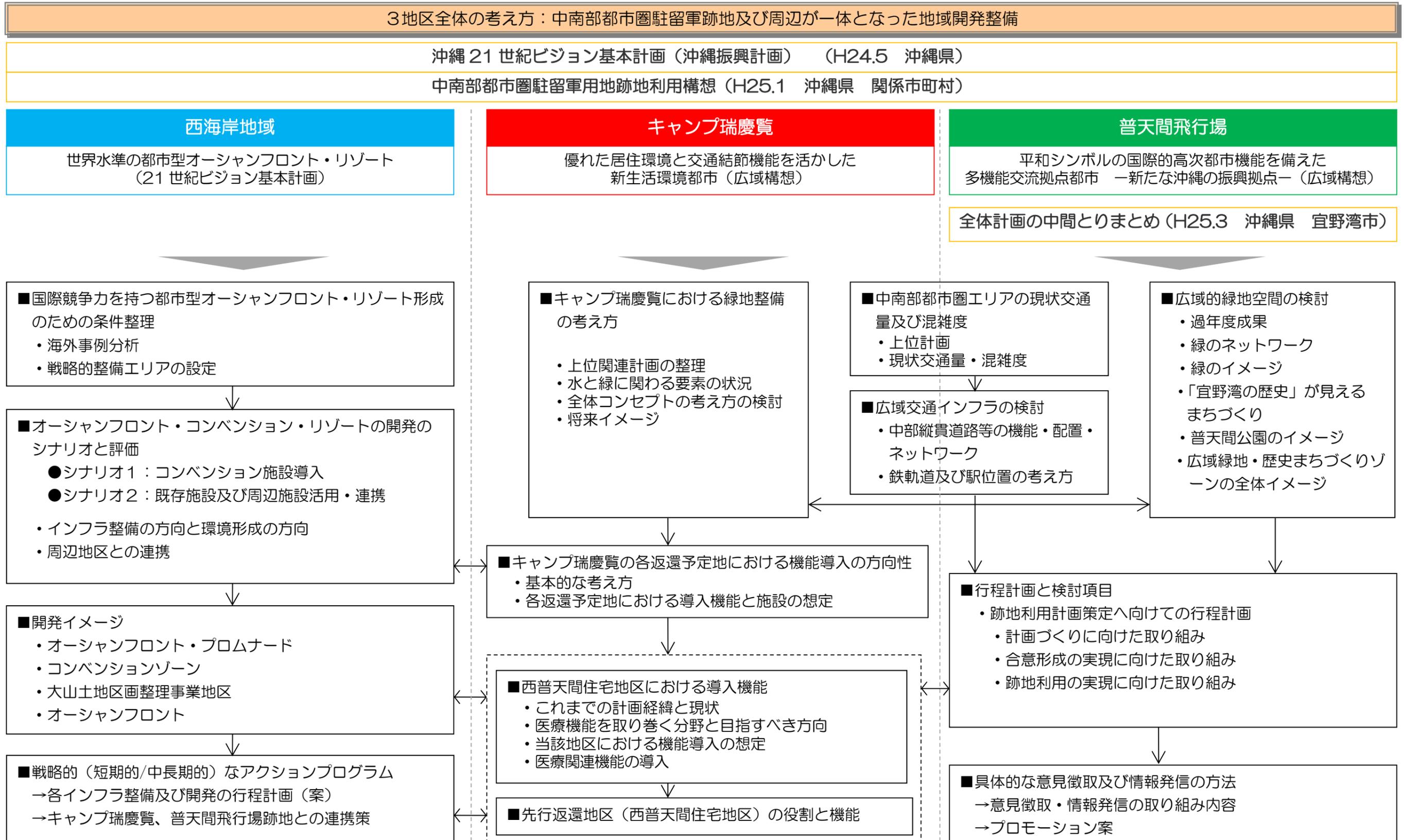


図3-1 キャンプ瑞慶覧跡地、西海岸地域、普天間飛行場跡地 3地区の位置づけ

2. 地区毎のコンセプトを受けた検討内容と関係性について

3地区全体及び地区毎の考え方及びコンセプト（案）を受け、地域毎に検討が必要な事項を整理するとともに、それぞれの関係性の整理を行った。



3. 広域構想で示された課題及びキャンプ瑞慶覧跡地周辺地域の開発動向

(1) 広域構想で示された課題

広域構想に示される、当地区及び周辺地域における課題を読み取り下図のとおり整理した。

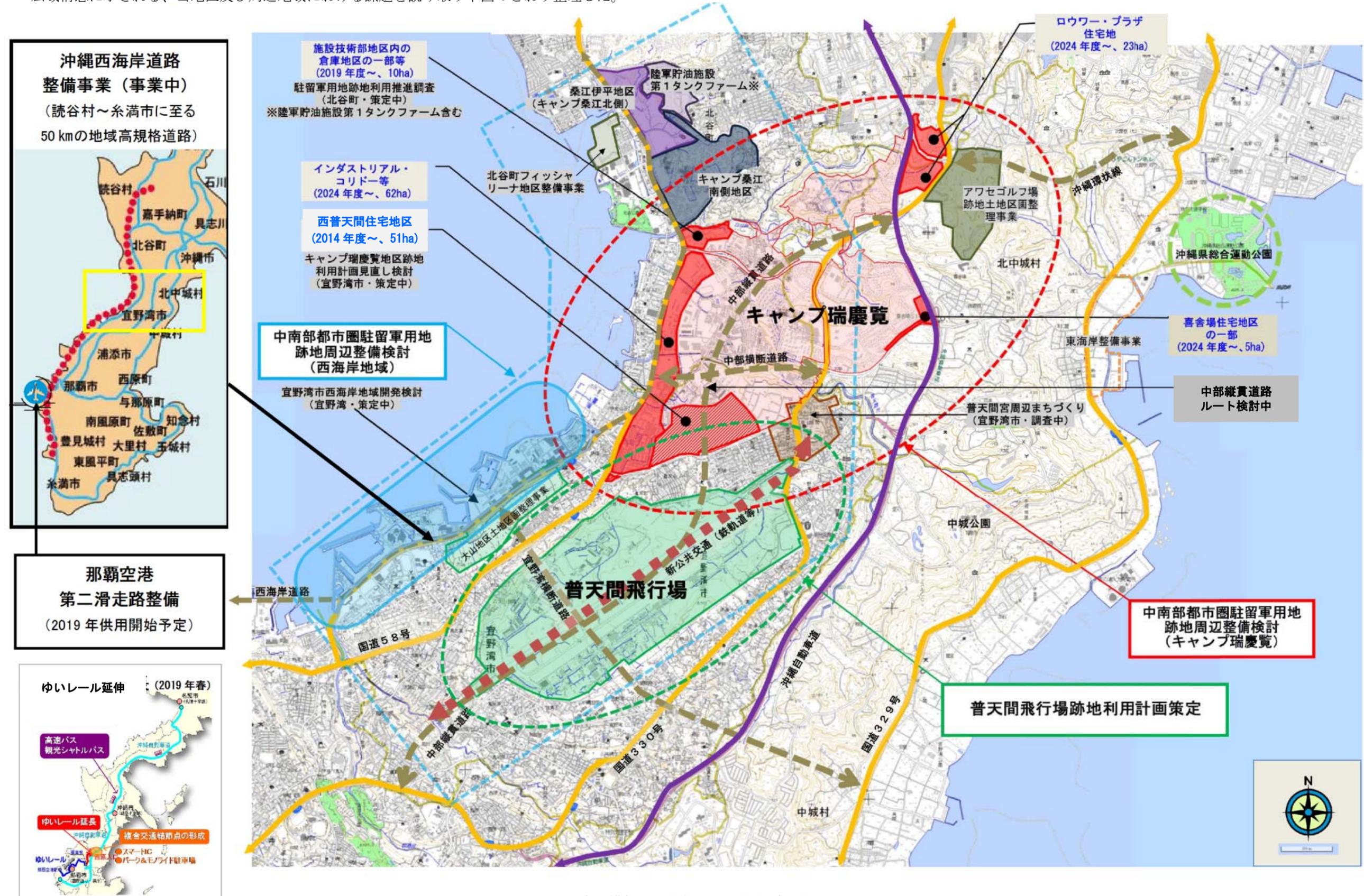


図3-2 広域構想で示された当地区及び周辺地域における課題

4. 周辺地域との一体的な開発・整備の検討

(1) 周辺地域との一体的な開発・整備をする上での導入機能の考え方

1) 基本的な考え方

統合計画によって当地区の当面の返還区域が部分的となったことから、当初面的に展開する予定であった機能導入について、返還予定地と周辺開発地区との連携によって、機能の底上げを図ることが重要である。

そこで、各拠点地区における導入機能を有機的に関連づけることにより、地域全体として機能のバリューアップを図り、国内外における競争力の強化を目指す。

特に、先行整備地区（西普天間住宅地区）への機能導入にあたっては、既存需要の先食いや各返還予定地区のバッティングを起こさないよう、計画的にコントロールを行うほか、新たな機能導入に際しては、既存機能の再整備や周辺市街地の活性化等、課題解決も考慮する。

その他、各返還予定地における施設やその中で実施される業種業態の誘致に際しては、導入機能毎のビジネスマッチングを考慮するとともに、これらを連携するためのプラットフォーム機能も合わせて構築する。

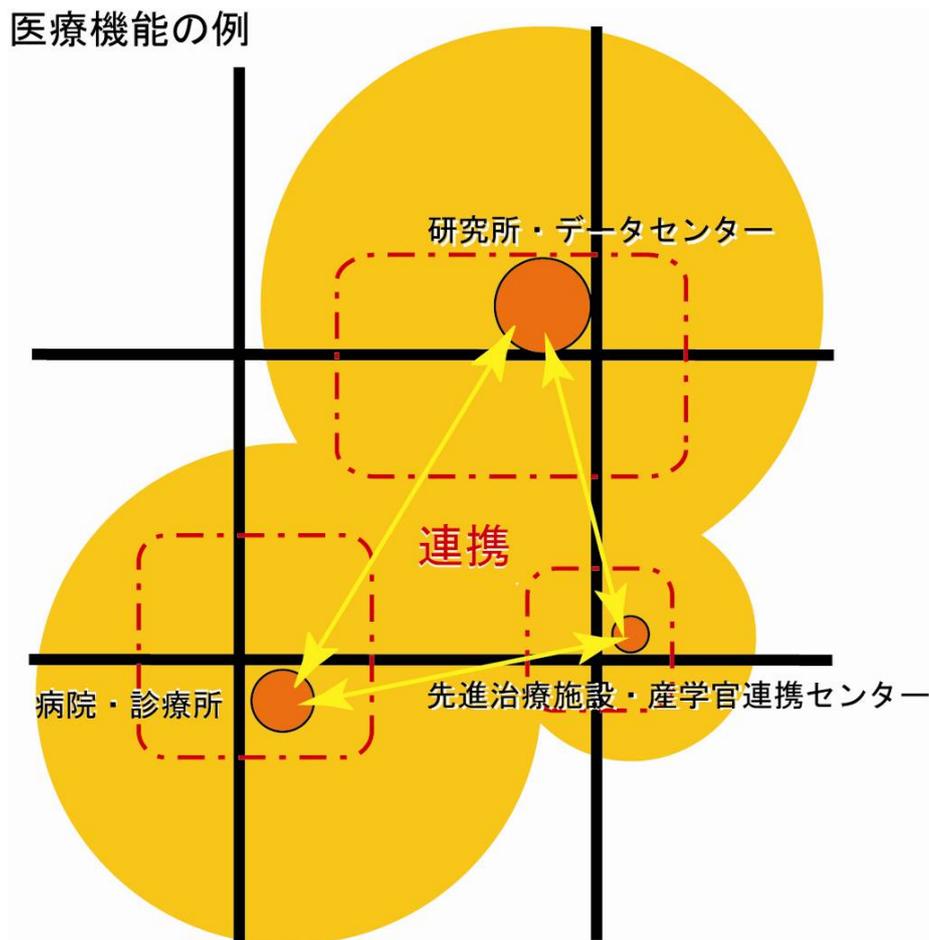


図 3-3 各施設の連携によるバリューアップのイメージ図

2) キャンプ瑞慶覧と連携する周辺開発地区の動向

前述したとおり、統合計画によって、当面は部分的な返還に留まることから、時間軸を勘案した検討が必要である。

この際、規模や立地条件、知名度等から、当地区返還予定地の機能導入に大きなインパクトを与える普天間飛行場に加え、まとまった面積を有するキャンプ桑江南側地区も返還の予定である。

また、既に返還され事業が開始されている桑江伊平地区や、特に商業系の大規模土地利用が想定されているアワセゴルフ場跡地についても開発が進展している。

さらに、当地区返還予定地及び周辺市街地を含めた開発イメージにおいても、事業中の北谷町フィッシャリーナを始め、コンベンションセンターを中心とした西海岸地域や大山地区等の開発計画が検討されており、合わせて考慮するものとする。

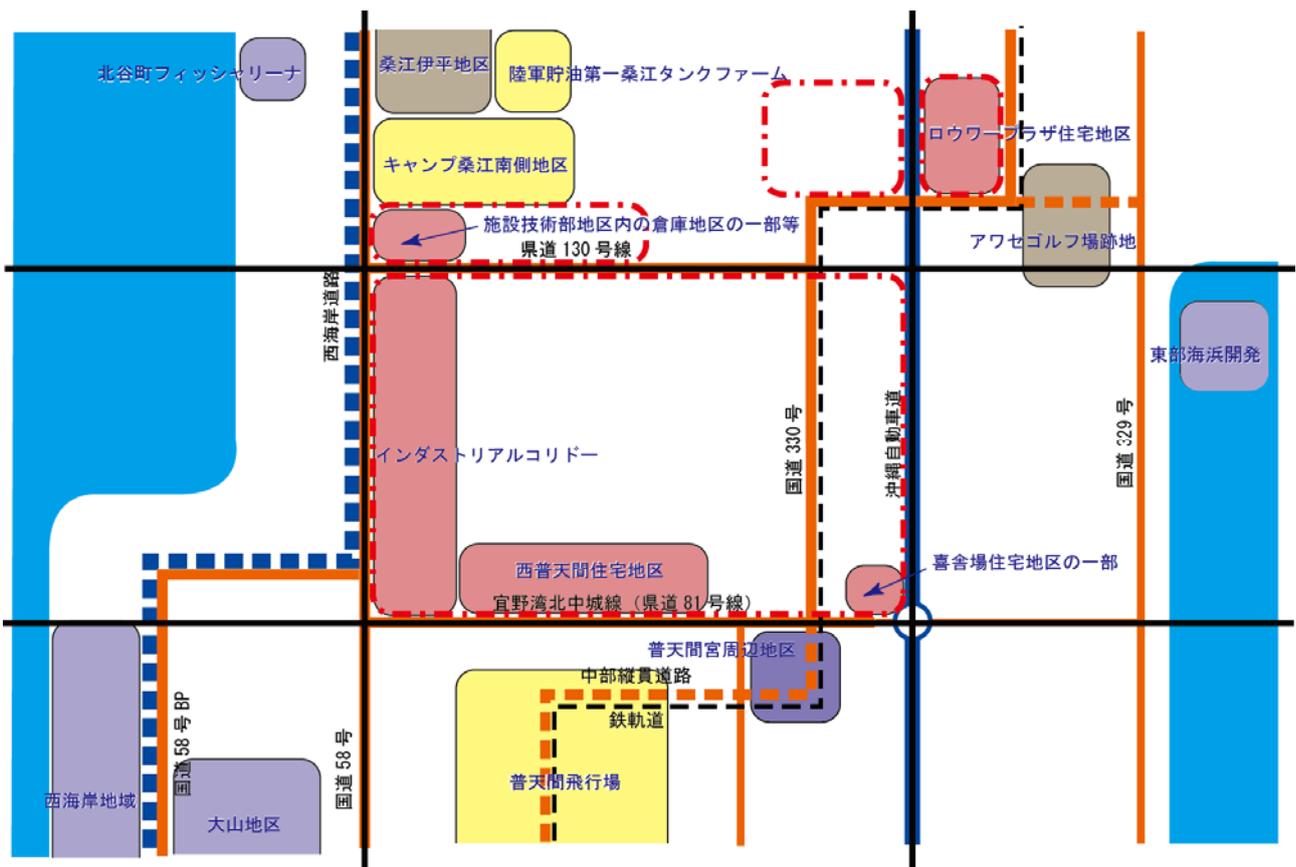


図 3-4 キャンプ瑞慶覧返還予定地区及び周辺市街地を含めた開発イメージ

(2) 目指すべき産業振興・機能展開の方針から想定される機能導入

広域拠点で想定される産業振興・機能展開の方針をベースに、開発動向やインフラ等の立地条件から当地区及び周辺市街地において、現実的に導入が想定される機能（土地利用）について、以下のとおり整理した。

表 3-1 産業振興の方針

リゾートコンベンション産業	交通ターミナル機能、観光機能、宿泊機能、MICE機能
文化産業	高等教育機能、歴史・文化・芸能機能
先進情報通信産業	業務機能、研究開発機能
健康産業	業務機能、研究開発機能、医療・福祉機能、健康・スポーツ機能、自然環境・アメニティ機能
医療・生命科学産業	業務機能、研究開発機能、医療・福祉機能、高等教育機能
環境・エネルギー産業	業務機能、研究開発機能、自然環境・アメニティ機能
都市型農業	観光型農業・漁業機能
国際物流流通産業	交通ターミナル機能、業務機能、物流機能
スポーツツーリズム	宿泊機能、健康・スポーツ機能
海洋産業	業務機能、研究開発機能、観光型農業・漁業機能

表 3-2 機能展開の方針

国際協力・貢献機能	交通ターミナル機能、業務機能、研究開発機能、物流機能、観光機能、宿泊機能、MICE機能、医療・福祉機能、高等教育機能、健康・スポーツ機能、歴史・文化・芸能機能
産業支援機能	交通ターミナル機能、業務機能、研究開発機能、物流機能、宿泊機能、MICE機能
研究開発機能	研究開発機能、医療・福祉機能、高等教育機能、自然環境・アメニティ機能、観光型農業・漁業機能
専門人材育成機能	研究開発機能、医療・福祉機能、高等教育機能
広域防災機能	交通ターミナル機能、行政機能、広域防災機能

表 3-3 想定される導入機能と施設イメージ

交通ターミナル機能	駅、バスターミナル、高速道路IC等
行政機能	国・県等の出先機関、市役所(役場)、支所等
居住機能	低層住宅、中高層住宅、リゾートマンション、ビラ等
商業・アミューズメント機能	大規模複合商業施設、ショッピングモール、ロードサイド商業、アミューズメント施設等
業務機能	業務オフィス、データセンター等バックオフィス、研修所等
研究開発機能	研究施設、インキュベーション施設、産学官連携施設等
物流機能	物流・保税倉庫、トラックターミナル、アッセンブル工場等
観光機能	観光案内所、ビーチ、マリーナ等の観光アクティビティ等
宿泊機能	シティホテル、リゾートホテル、ビジネスホテル、長期滞在施設等
MICE機能	コンベンション施設、国際会議場等
医療・福祉機能	総合病院・クリニックモール、治療・健診施設、子育て、高齢者施設等
人材育成機能	国内外の大学分校、専門学校等
健康・スポーツ機能	スタジアム、アリーナ等
広域防災機能	防災公園、防災センター等
自然環境・アメニティ機能	大規模公園、保全緑地等
観光型農業・漁業機能	観光農園、直売センター、フィッシャーズマンズワープ等
歴史・文化・芸能機能	歴史資産保全施設・資料館、博物館、文化界会館、図書館等

(3) 導入機能の検討

当地区返還予定地の立地条件や既に立地が確定もしくは検討されている計画をベースに、地域全体の配置バランス、時間軸等を勘案し、関係市町村の意見を踏まえ各地区の機能導入の方向性及び役割分担について検討した。

表 3-4 キャンプ瑞慶覧・基地返還地区の導入機能

地区名	想定される導入機能																
	交通	行政	居住	商業	業務	研究開発	物流	観光	宿泊	MICE	医療福祉	人材育成	スポーツ	防災	自然	農業・漁業	歴史文化
キャンプ瑞慶覧	西普天間住宅地区		○ 低層	○ 沿道型		○ 研究ラボ等		○	○ ビジネスホテル		○ 先進医療施設	○ 専門学校等		○	○ 緑地 湧水		○ 文化財
	施設技術跡地区内の倉庫地区の一部							○ 北谷城							○ 緑地 北谷城		○ 北谷城
	インダストリアルコリドー等			○ 沿道型				○	○ ビジネスホテル								
	ロウワー・ブライザ住宅地区	○ 駅		○ 中高層 低層	○ 近隣型	○ ハッカオフィス	○ 研究ラボ等		○	○ ビジネスホテル		○ 学術文化			○ 緑地		○
	善舎場住宅地区の一部	○ IC															
基地返還地区	キャンプ桑江南側地区		○ 低層	○ 沿道型	○ ハッカオフィス							○ 国際交流					
	陸軍貯油施設 第1桑江タンクファーム		○ 低層												○ 緑地		
	普天間飛行場	○ 駅 ハスタミナル	○ 中高層 低層	○ 大規模複合 商業施設	○ ビジネスハブ	○ リサーチハブ		○	○ シェアホテル		○ オフィス 研究所	○ 学術研究	○	○ 防災公園	○ 緑地 鍾乳洞		○
	桑江舟平地区		○ 低層	○ 沿道型													
	アワセゴルフ場跡地		○ 中高層 低層	○ 大規模複合 商業施設				○			○ 民間総合 病院			○ 防災拠点			

表 3-5 周辺市街地の導入機能

地区名	想定される導入機能																
	交通	行政	居住	商業	業務	研究開発	物流	観光	宿泊	MICE	医療福祉	人材育成	スポーツ	防災	自然	農業・漁業	歴史文化
普天間飛行場 周辺まちづくり事業			○ 中高層 低層					○				○					○ 普天満宮
北谷町フィッシュヤリーナ			○ リゾート マンション	○ コミュニティ メント				○ ビーチ	○ リゾートホテル		○ 医療クリニック		○			○ 漁港	
西海岸地域(直野濱市域)	○ ハスターミナル		○ リゾート マンション	○ コミュニティ メント				○ マリナー ビーチ	○ リゾートホテル	○ コパソック センター	○ 医療クリニック		○ 野球場 体育館			○ 漁港	
大山地区			○ 中高層 低層	○ 沿道型				○ アフター コパソック	○ リゾートホテル ビジネスホテル				○		○ 緑地 湧水	○ 畑 田芋	○
東部海浜開発				○				○ マリナー ビーチ	○	○	○ 医療施設		○ サッカー場			○ 漁港施設	
周辺市街地																	

(4) 各導入機能の展開イメージ

1) 医療・福祉機能の展開イメージ

沖縄県は、地勢的に本土のみならず中国、韓国、台湾や東南アジア諸国との中心的な位置にあるほか、「長寿」県としてのイメージを有している。

また、沖縄科学技術大学院大学、海軍病院、民間総合病院等のほか、西普天間住宅地区が先進医療施設の候補地となっており、医療・福祉等の連携が検討されている。

さらに、西海岸地域等の観光ゾーンにおいては、国内外から集客のため、医療、健康等のメニュー提供は魅力づけのインセンティブになりうると考えられる。

そこで、医療・福祉機能の展開イメージは以下のとおりに設定した。

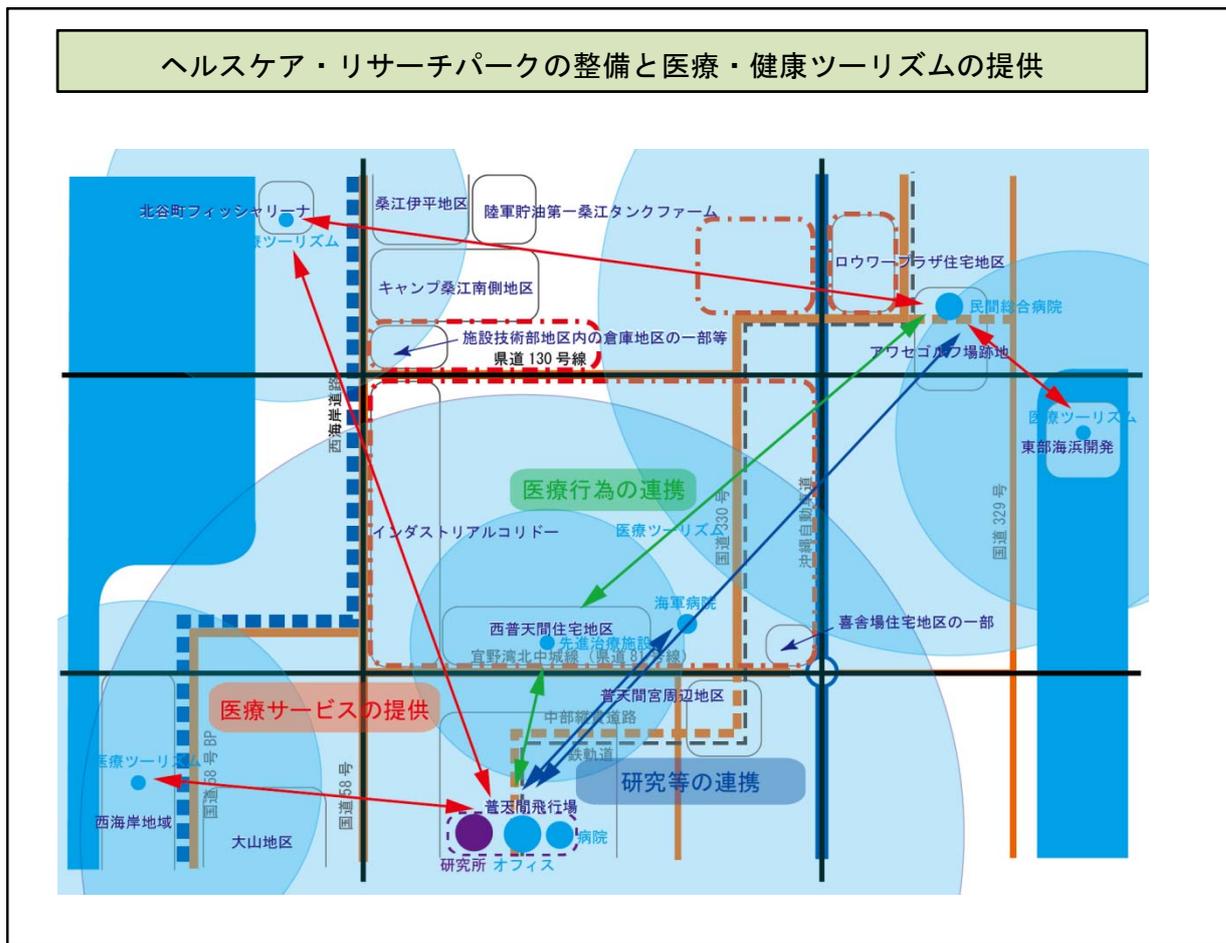


図 3-5 医療・福祉機能の展開イメージ図

(5) その他の導入機能のイメージ

その他の導入機能についても展開イメージを下記に示す。

1) 商業

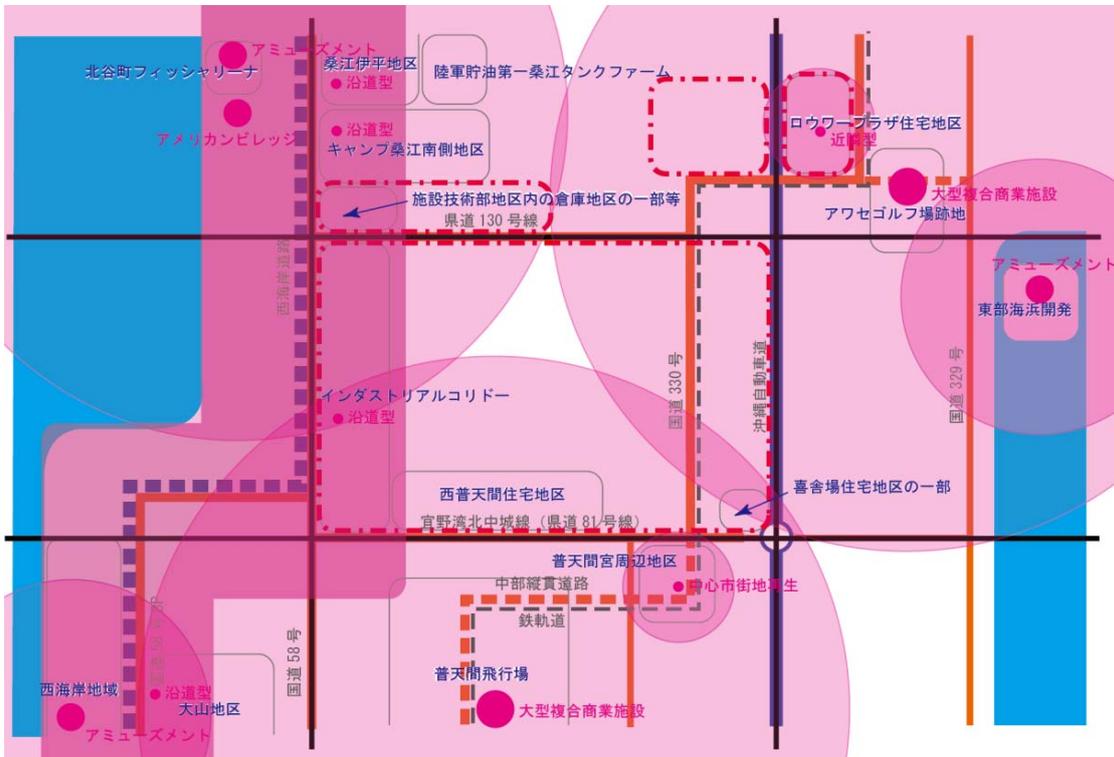


図 3-6 商業の導入機能イメージ図

2) 業務・研究

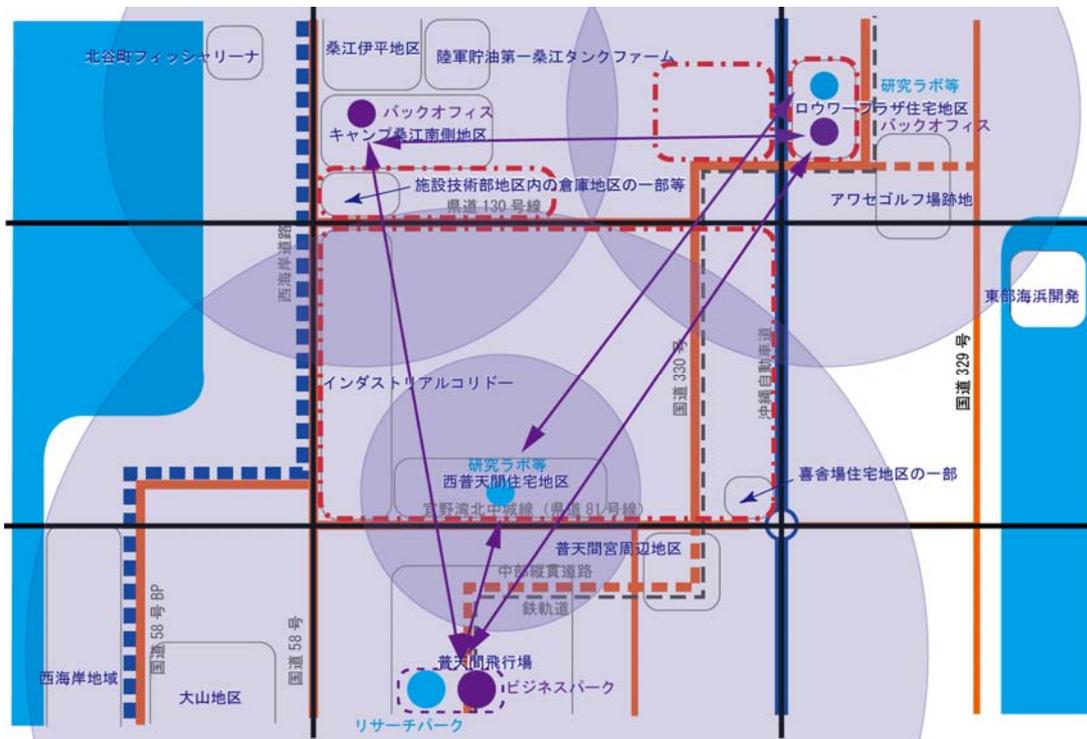
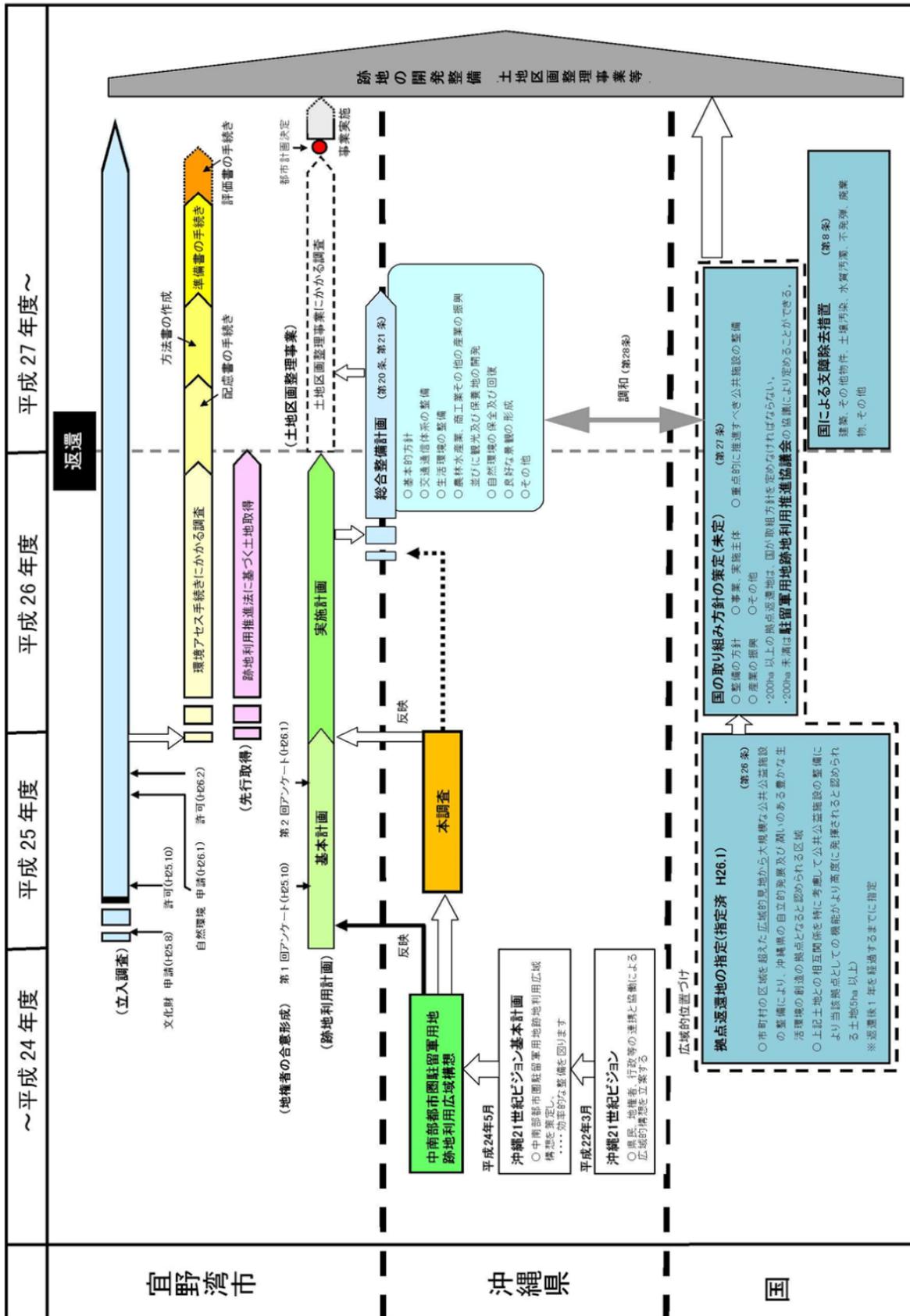


図 3-7 業務・研究の導入機能イメージ図

第IV章 広域構想の実現化方策の検討

1. キャンプ瑞慶覧西普天間住宅地区における今後の取組みフロー



2. 拠点返還地について

(1) 拠点返還地としての考え方の整理

1) 交通の要衝及び広域的な緑地ネットワークの一環

当地区の西普天間住宅地区は、中南部都市圏の中心に位置し、国道58号、国道330号及び県道81号線等の主要幹線道路に隣接する交通の要衝となっており、国指定文化財が存在する斜面緑地等は、広域的な緑地ネットワークの一環をなす。

2) 周辺との連携による新たな拠点形成

市町村区域を越えた広域的な見地から、他の返還予定の駐留軍用地の跡地利用や周辺市街地の開発と連携した開発整備を行うことにより、新たな拠点を形成する重要な位置となる。

3) 医療拠点となる可能性

同地区は重粒子線治療施設導入の候補地であり、国内外から医療ツーリズムや人材育成等の関連施設の集積を図ることにより、本県の医療拠点となる可能性を有している。

4) 拠点返還地の指定

沖縄県の自立的な発展及び潤いのある豊かな生活環境の想像の拠点となり得ることから、跡地利用推進法第26条第1項第1号に規定する拠点返還地に指定された。

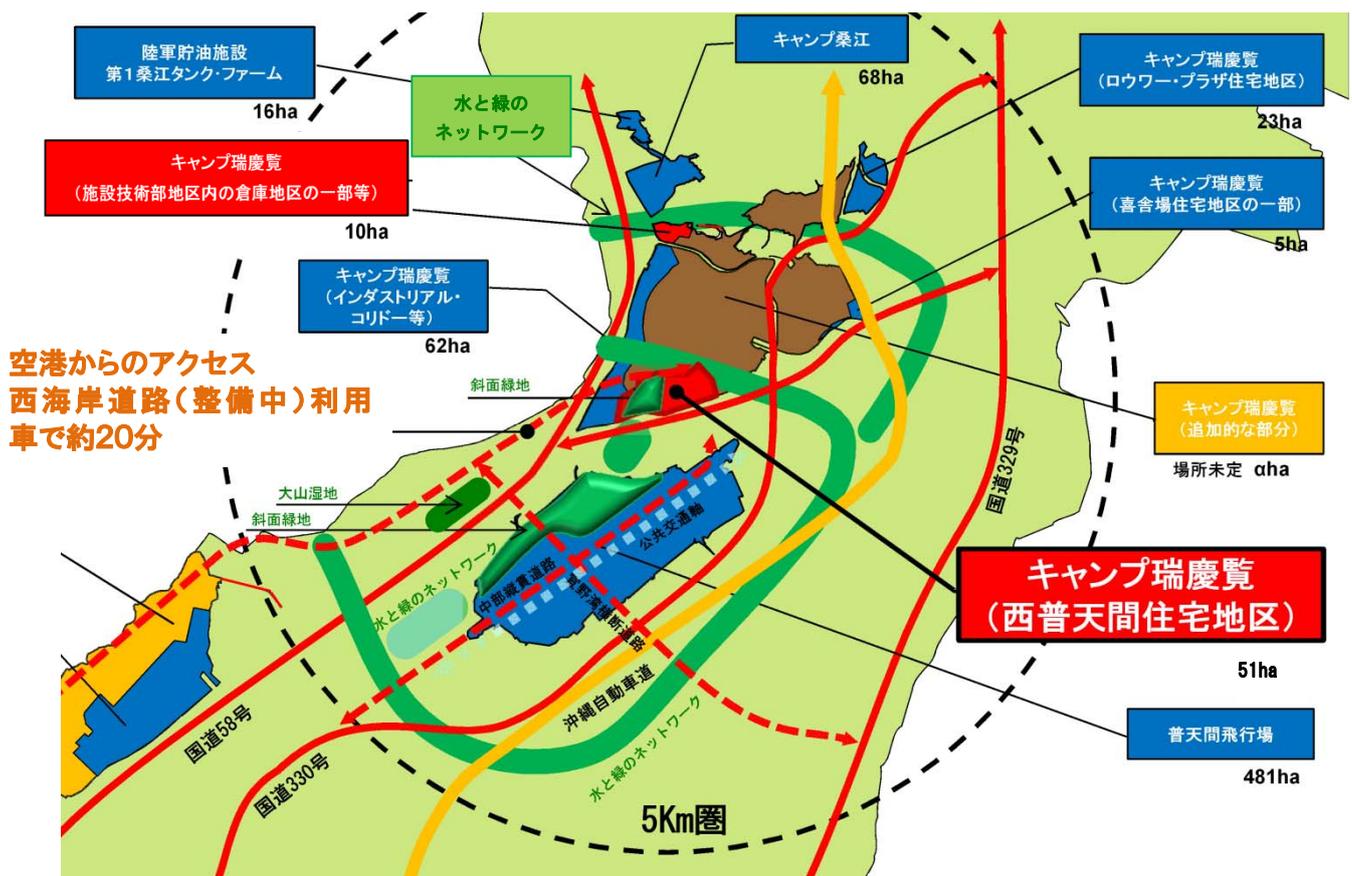


図 4-1 拠点返還地周辺状況図

3. 宜野湾市の策定した土地利用計画(素案)の課題

宜野湾市土地利用計画(素案)に対する広域的観点から得た課題を下記により抽出した。



出典：宜野湾市

(1) 道路整備についての課題

1) 交差点の位置

国道 58 号バイパスと国道 58 号線との交差点に近接して配置されている。

2) 道路勾配

地区の南北で高低差があるため、道路勾配が急勾配(8%以上)になる部分がある。

(2) 緑地整備についての課題

1) 宅地や道路によって、文化的資源及び既存緑地が保全できていない。(バシガーやカンナジー等)

(3) 土地利用についての課題

1) 斜面緑地の北側の宅地へのアクセス道路の確保が難しい箇所がある。

4. 道路整備について

(1) アクセス道路の考え方

普天間飛行場跡地及び西海岸地域とのネットワークを強化し、産業振興拠点機能の連携を支える道路として配置する。

交差点については、交差点間の離隔を考慮し、既都市計画道路ネットワークを活用して接続する。

→西海岸方面は、3・4・60 伊佐伊利原線へ接続し、国道 58 号バイパスへの円滑なアクセスを図る。

→普天間飛行場跡地方面は、3・4・72 新城線へ接続し、中部縦貫道路（新構想ルート）への円滑なアクセスを図る。

なお、インダストリアコリドーの返還時期が未定なことから都市計画決定を考慮した地区内でループするネットワークを検討する。

(2) 生活道路の考え方

極力、現況地形に配慮し自然改変を抑えかつ、通過交通の流入を考慮し配置する。

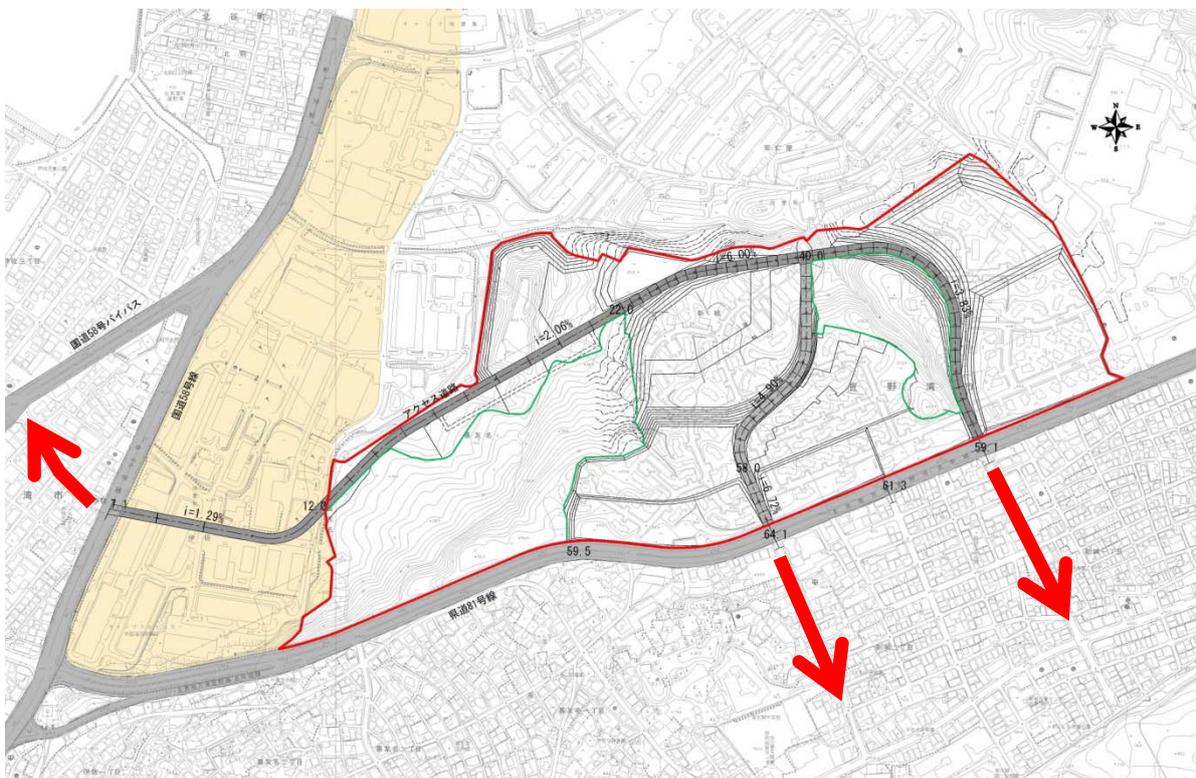


図 4-2 道路計画平面図

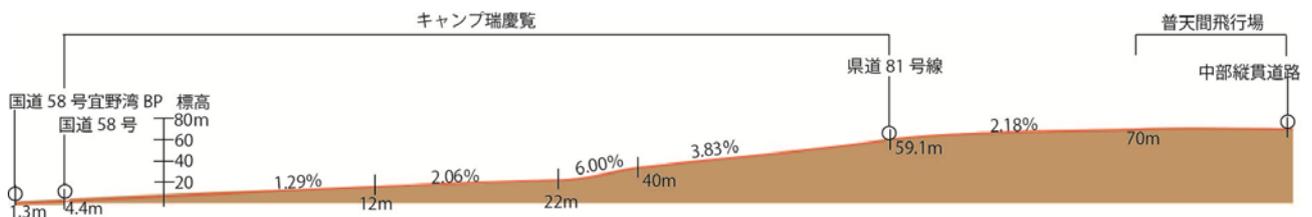


図 4-3 アクセス道路縦断図

5. 緑地整備について

(1) 西普天間住宅地区の緑地整備プランの提案

当地区の緑地整備プランの検討結果を下図のとおり示す。

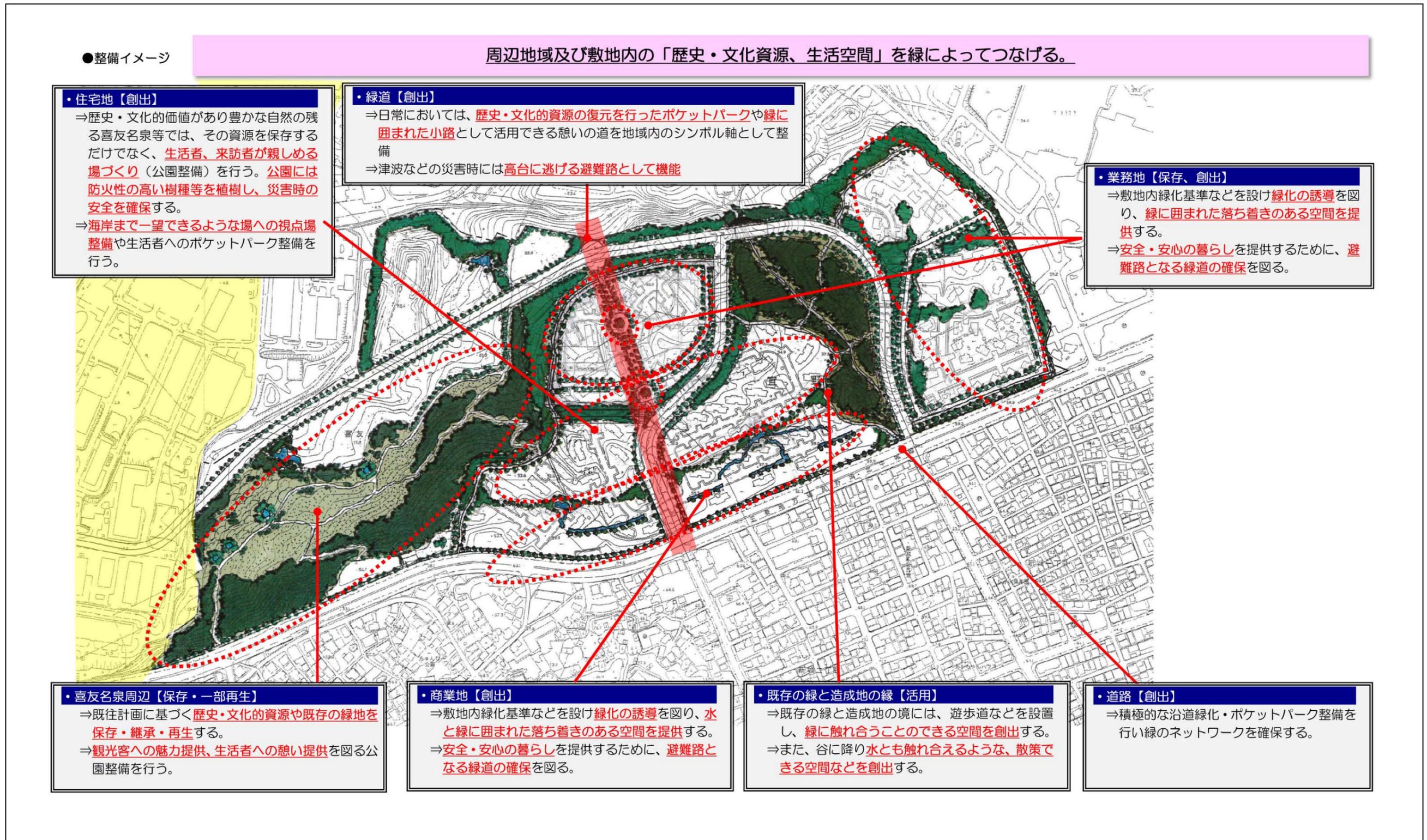


図 4-4 緑地整備プラン