

6. 土地利用について

(1) 土地利用の考え方

1) 観光関連及び商業機能

広域幹線道路ネットワークを活かし、県道 81 号線沿道部に観光関連機能及び商業機能を配置する。

2) 産業振興機能

アクセス道路の普天間飛行場及び西海岸地域とのネットワークを活かし、先端医療や人材育成施設機能を中心に配置し、産業振興の相乗効果を創出する。

3) 住宅機能

通過交通が生じない生活道路を地区内へのサービス道路として配置し、閑静な住宅地を確保する。

南北の高低差を利用して、西海岸への眺望へ緑環境等を考慮し、宅地を配置する。

4) 文化的資源や既存緑地の保全、活用

自然、歴史、文化資源等が集積している一定のエリアについては、都市公園等により保全・活用が図れるように配置する。

よって、隣接する宅地においては、観光に資する文化的資源等と一体となった活動拠点としての活用に配慮する。

※なお、地権者意向による住宅地ニーズが高い場合には、住宅地へも転換できるようにフレキシブルな用地として留保することが考えられる。

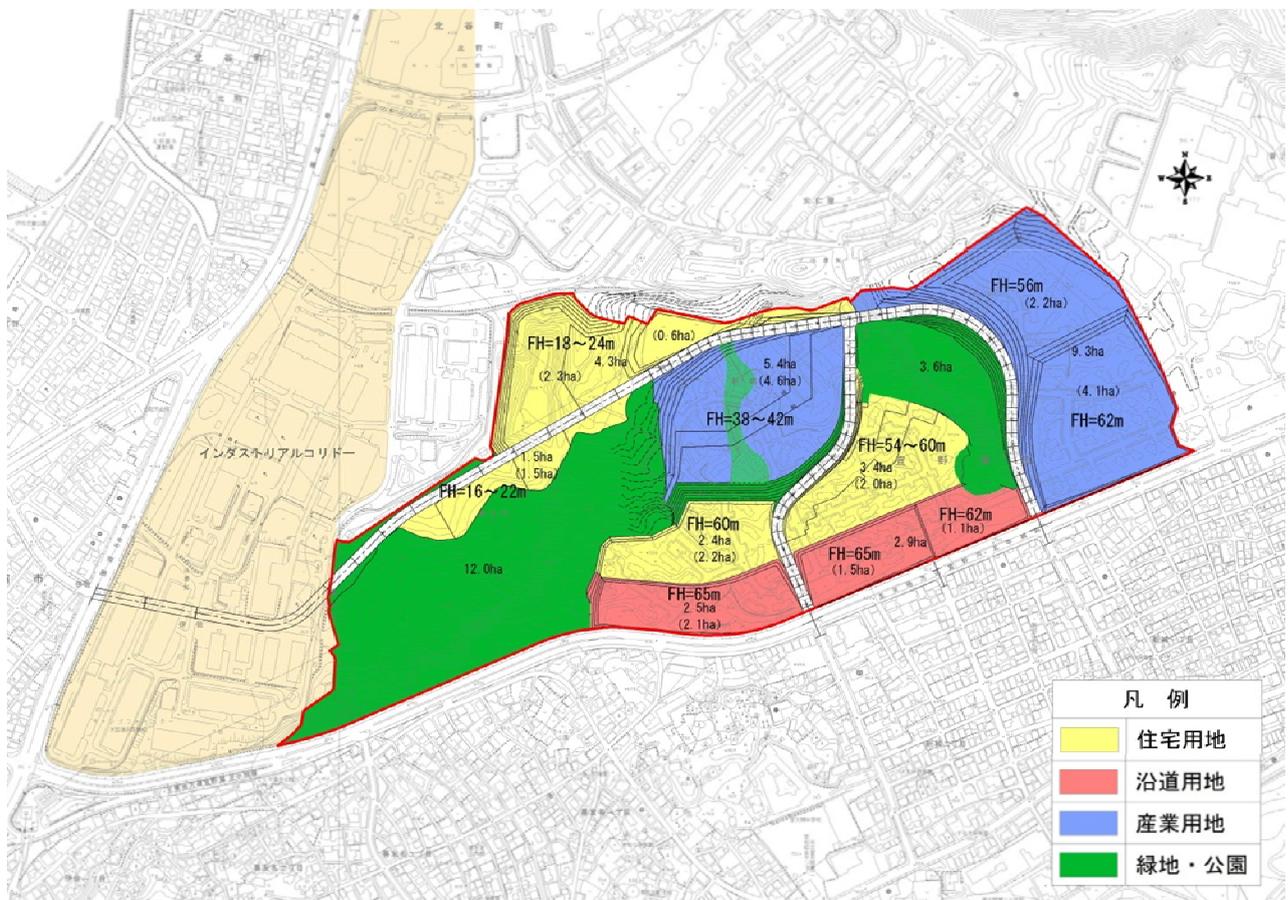


図 4-6 土地利用計画図

7. 機能導入の考え方

(1) 返還に向けた動き

○拠点返還地の指定

(H26. 1. 17 官報公告)

- ・施設及び区域の名称（施設番号）：キャンプ瑞慶覧（六〇四四）
- ・拠点返還地の区域：合同委員会において返還することが合意されたキャンプ瑞慶覧の西普天間住宅地区の区域
- ・指定の考え方：

市域を超えた広域的な見地から開発整備を行い、都市機能の高度化等を図ることにより、沖縄県の自立的な発展や潤いのある豊かな生活環境の創造の拠点となる区域

各都市機能導入エリアについては、今後、医療をはじめとして幅広い分野について具体的な導入可能性を検討していく。

○駐留軍用地の返還に関する実施計画

- ・区域名称：FAC6044 キャンプ瑞慶覧（予定面積：510,000 m²）
- ・建物及び付帯物件：住宅 149 棟、その他工作物（除却期間 2 年）
- ・調査内容：土壌汚染の状況、水質汚濁の状況、不発弾その他の火薬類の有無、廃棄物の有無（調査期間 2～3 年）

(2) これまでの計画経緯と現状

西普天間住宅地区においては、平成 16 年に宜野湾市が住宅地中心の土地利用を計画していたが、先行返還地区として、跡地振興の原動力となる都市機能を導入した計画に見直し中であり、これまでの需要先食い型の開発とは違う形での今後の軍用地跡地開発の試金石として、今後の開発に大きな影響があると思慮している。

また、地勢から、近接する西海岸地域の開発や将来の普天間飛行場跡地の開発との関係もあり、中南部都市圏における将来像を踏まえた機能導入が必要であると考えられることから、宜野湾市では、跡地振興の原動力となるよう、「医療」、「福祉」、「防災」、「交流」、「観光」を取り入れた都市機能の導入を想定している。

そこで、都市機能導入について地権者への意向把握を実施しており、「医療」機能の導入について6割が賛成している。

なお、県医師会事務局による重粒子線治療施設の候補地として西普天間住宅地区が選定された。

(3) 西普天間住宅地区における機能導入の想定

基本的には、これまでの、検討経緯や地権者意向等、取り巻く状況を踏まえ、医療・福祉分野を軸とした機能導入を想定している。

他の跡地に先駆けて返還される一方で、地区の大きさや地権者の個別利用の意向等も勘案すると、大規模施設の導入は困難である。

そこで、普天間飛行場跡地の「振興拠点ゾーン」等での本格的な研究開発機能の導入を

誘引するトリガーとして位置づける。

導入機能としては、重粒子線治療施設等の先進治療施設や関連施設（リハビリ施設、付添や治療のための宿泊施設、保養施設等）、近接する病院や治療施設等との連携による先端医療技術の集積や高度医療に従事する人材育成等のための施設及び産学官連携施設（レンタルラボ、研究支援センター等）等が考えられる。

8. 整備イメージ

本章で検討した西普天間住宅地区での広域構想の実現化方策についての整備イメージを以下に整理した。

(1) 道路

・自然改変を極力抑えた道路整備

⇒現況地形に合わせて、道路勾配を抑えるルートを設定する。

⇒積極的な沿道緑化を図り、緑のネットワークを確保する。

⇒文化的資源の復元を行ったポケットパークや緑に囲まれた小路等のシンボル軸を整備する。

(2) 緑地(喜友名泉周辺)

・文化的資源や既存緑地の保全、活用

⇒自然、歴史、文化資源等が集積しており、都市公園等を配置する。

⇒観光客への魅力、生活者への憩いを提供できる公園を整備する。

(3) 業務用地

・産業振興機能を導入

⇒先端医療、人材育成施設機能を中心に産業振興の相乗効果を図る

⇒緑化の誘導を図り、緑に囲まれた落ち着きのある空間を提供する。

・観光関連、商業機能を導入

⇒県道 81 号線沿道部に観光関連機能及び商業機能を配置する。

⇒緑化の誘導を図り、水と緑に囲まれた落ち着きのある空間を提供する。

(4) 住宅用地

・住宅ニーズに合わせたフレキシブル用地の確保

⇒観光に資する文化的資源等と一体となった活動拠点として活用する。

⇒地権者意向による住宅地ニーズが高い場合は、住宅地へ転換する(フレキシブル用地)

・海への眺望を活かした宅盤の創出

⇒通過交通が生じないサービス道路を配置し、閑静な住宅地を確保する。

⇒西海岸までを眺望できるポケットパーク等を整備する。



図 4-7 整備イメージ図

9. 今後の事業推進に向けた検討課題と対応方針

今後の当地区キャンプ瑞慶覧の各返還地の参考とすべく西普天間住宅地区で想定できる課題を抽出し対応方針を検討した。

(1) 法手続き関連

	検討課題	対応方針
① 環境影響評価	<ul style="list-style-type: none"> 面積要件から環境影響評価法の対象(調査・予測・評価に通常2～3年) 	⇒引渡し後、速やかに事業認可に向けた法手続きが図れるよう、支障除去措置期間を活用して、環境影響評価を実施。
② 埋蔵文化財調査	<ul style="list-style-type: none"> 返還後の支障除去措置に際し、調査が開始されるが、予備調査の結果、本調査が発生した場合、長期間の事業停滞が生じる可能性あり 	⇒本調査の可能性が高い区域はできるだけ現況保全(緑地等)するほか、段階的かつ効率的な工事展開計画を策定。
③ 支障除去措置	<ul style="list-style-type: none"> 支障除去にあたっては、埋蔵文化財調査が必須となるため、場合によっては、長期の調査及び支障除去が発生する可能性あり 	⇒早期に立地誘導を図りたい街区については、支障除去の状況に応じ埋蔵文化財調査を柔軟に対応。特に将来の土地利用の想定から、土壌及び水質汚染及び不発弾等の処理については配慮。
④ 事業認可	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画決定及び事業認可には、地権者の土地活用に向けた合意形成や事業計画、換地計画等に時間を要する可能性あり 	<p>⇒地権者の意向の変化が土地利用計画(機能導入宅地の確保等)や事業認可のスケジュールに影響を及ぼすことになるため、意思決定プロセスの明確化と意思決定を円滑に行うための情報提供が重要。</p> <p>⇒地権者合意形成と合わせて、土地の先行取得及び土地活用方法をできる限り早期に行い、事業スキームと換地設計(地権者土地の利活用方法)を確立。</p>

(2) 地権者合意形成

	検討課題	対応方針
① 土地活用意向の把握	<ul style="list-style-type: none"> 自己利用希望の地権者や土地を貸すなどの利活用希望の地権者など、確実な意向の把握が必要 	<p>⇒賃貸による利活用を希望する地権者意向により、申出換地等による共同利用街区を形成し、大規模土地利用の実現を図る。必要に応じて地権者による賃貸管理組織等の検討を実施。</p>
② 大規模緑地等の確保	<ul style="list-style-type: none"> 当地区においては、地形構造や環境要素から、地区に占める公園緑地率の割合が著しく高くなるほか、現在の借地料ルールと土地区画整理事業の土地評価の差異により不公平感が生じる可能性大 	<p>⇒先行取得希望者については、「跡地利用特措法」を活用した都市公園用地として先行取得。特に、斜面緑地部分の先行取得により公共減歩率の軽減を図るとともに、不公平感を軽減する必要がある、的確な誘導による先行取得の推進を実施。</p> <p>⇒別途、現状利用形態（一律）を考慮した鑑定評価の算定等、取得価格の検討要。</p> <p>⇒なお、取得目標面積の達成が困難な場合は、地主会との協力のもと、一律割合の供出ルールの作成等、善後策を講じる。</p>

(3) 立地誘導

	検討課題	対応方針
立地誘導	<ul style="list-style-type: none"> 現在、検討されている立地施設については、計画熟度に差があるが、地権者の土地活用及び土地利用計画の策定に際し大きな影響あり 	<p>⇒これらの可能性について注視するとともに政府マターの案件でもあることから、国等の支援により、立地の確実性を高めていくことが重要。</p> <p>⇒一方、受入れサイドの問題があった場合、これらの施設が他候補地に逃げることもあることから、地権者の合意形成と宅地の予定時期における確実な完成について担保する必要。</p>