

4. 周辺市街地整備との連携の方針の具体化方策の検討

本節では、周辺市街地におけるプロジェクトの動向を整理するとともに、各プロジェクトの目的の達成やよりよい効果の発現に向けて、基地跡地に求める役割や都市機能等について整理した。

(1) 周辺市街地の開発動向

広域レベル、地域レベルでの周辺市街地の開発動向を次のとおり示す。

周辺市街地の開発動向の整理にあたっては、基地跡地利用との連携或いは補完する機能やまちづくりの方向性を検討するため、各プロジェクトの考え、開発状況など、「コンセプト」「方針や整備概要」「動向」について整理した。

(1) - 1 検討エリア

対象とする周辺市街地のプロジェクトについては、「広域構想」における対象範囲を広域レベル、宜野湾市を対象とした市域を地域レベルとして、主なプロジェクトを整理した。

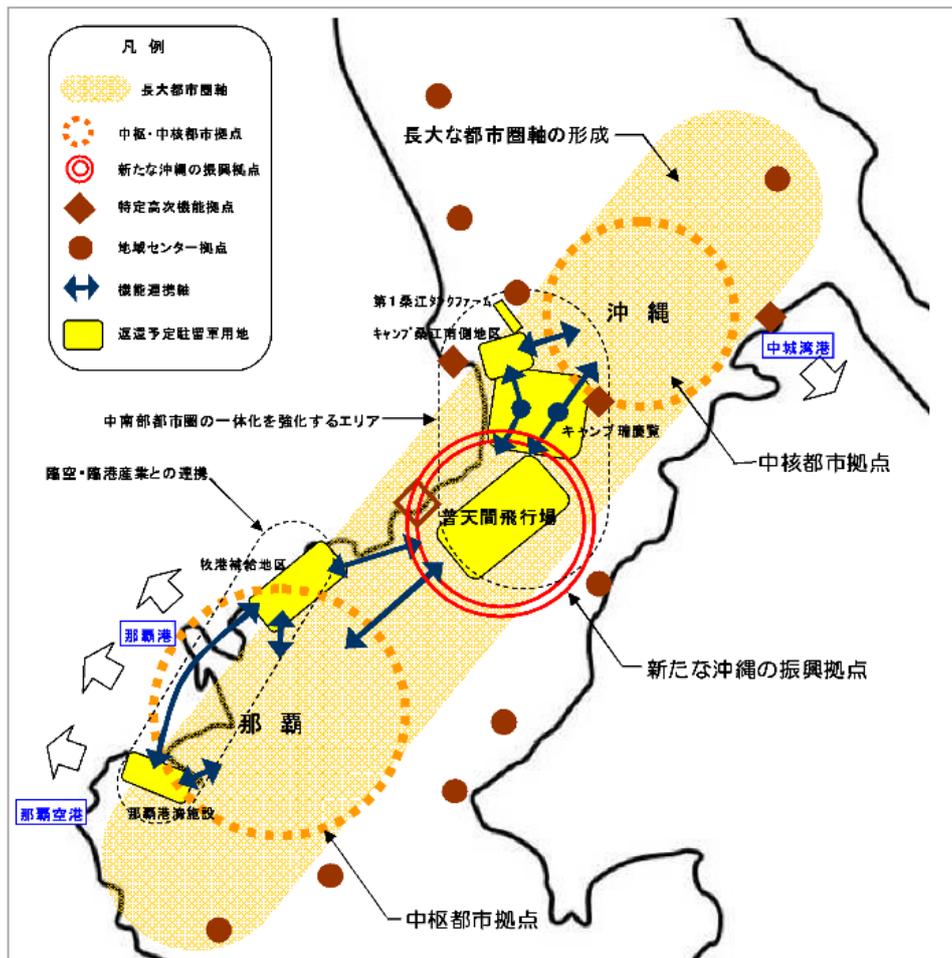


図 I - 50 広域エリアの範囲

出典：中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想（平成 25 年 1 月、沖縄県・関係市町村）

(1) - 2 広域レベルの開発動向

広域レベルにおける、主なプロジェクトの整理結果を以下に示す。

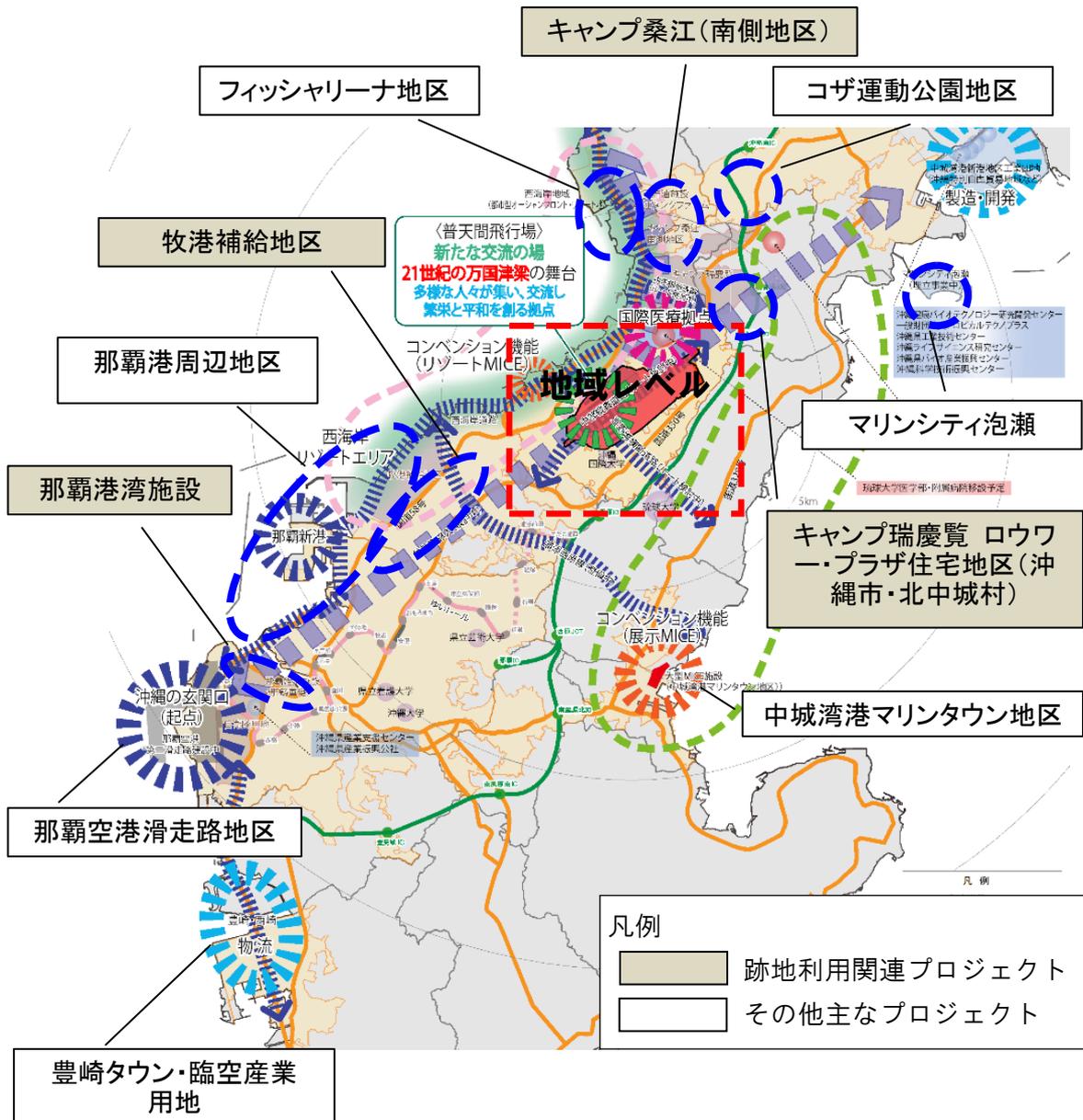


図 I - 51 対象とする広域レベルの主なプロジェクト位置図

(1) - 2 - 1 跡地利用関連のプロジェクト

広域レベルを対象として、周辺で進む跡地利用関連のプロジェクトについて整理した。

「那覇港湾施設」「牧港補給地区」では、港湾機能や海・市街地との近接性を活かし、交通拠点としての機能、観光やエンターテイメント機能の配置を位置づけており、現在は計画の精査に向けて地権者等地元を中心とした活動を展開している。

「キャンプ桑江（南側地区）」では、地理的特性から職住近接のまちづくりを目指し、知の拠点の形成に向けた取組が進む。「キャンプ瑞慶覧 ローワー・プラザ住宅地区（沖縄市・北中城村）」では、交通結節拠点等を位置づけ、平成 23 年度には土地利用計画の見直しが行われている。

■ 那覇港湾施設

コンセプト	沖縄の玄関口にふさわしい 交流・交易型ウォーターフロント都市
方針	<ul style="list-style-type: none"> ・臨空・臨港・都心ウォーターフロントを活かした跡地振興拠点の配置 ・リゾートコンベンション、文化産業、国際物流、複合産業、スポーツ・関連産業等の配置を検討
動向	・勉強会等を通じて事業化に向けた協議を実施中

■ 牧港補給地区

コンセプト	人・海・文化を活かした国際的 エンターテイメント都市
方針	<ul style="list-style-type: none"> ・「文化交流拠点」「多機能交流拠点」「自然交流拠点」「暮らしの交流拠点」の配置 ・「国立劇場おきなわ」と連携した文化産業、健康・医療・海洋産業、リゾートコンベンション産業、先端情報通信産業の配置を検討、那覇港港湾地区との連携 ・BRT、LRTの導入
動向	・勉強会等を通じて事業化に向けた協議を実施中

■ キャンプ桑江（南側地区）

コンセプト	沖縄らしい賑わいと快適な都市生活を享受できる 職住近接のコンパクトシティ
方針	<ul style="list-style-type: none"> ・「跡地振興拠点地区」「住宅、商業・業務地」等の形成 ・西海岸や周辺市街地を結ぶ「暮らしの交流拠点」や新産業、人材育成を誘導する「跡地振興拠点」の位置づけ ・BRT、LRTの導入
動向	・外国大学の誘致等、知の拠点形成を継続検討

■ キャンプ瑞慶覧 ロウワー・プラザ住宅地区（沖縄市・北中城村）

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 (キャンプ瑞慶覧 全体計画)
方針	<ul style="list-style-type: none"> ・交通結節拠点の位置づけ ・学術・文化機能、観光・ビジネス機能の配置を予定
動向	—

(1) - 2 - 2 その他個別のプロジェクト

広域レベルを対象として、周辺で進むその他主なプロジェクトについて整理した。

「那覇港湾施設」「牧港補給地区」に隣接する「那覇港周辺地区」では、国際流通機能、国際観光・リゾート産業、港湾機能の再編に向けた検討が進んでいる。平成30(2018)年には、浦添北道路、臨港道路浦添線が開通し、空港、港湾及び那覇市街地との近接性が高まっている。

また、県及び中南部都市圏の開発圧力は依然として高く、県の総人口、観光客の増加等も進み、豊崎タウン等の大型ショッピング、北谷町フィッシャリーナ地区等のホテル建設等が進む。また、「沖縄MICE振興戦略（平成30年度策定）」を踏まえ、中城湾港マリンタウン地区で宿泊施設や商業施設と連携した大型MICEの整備に向けた取組が進むほか、スポーツ振興に向けた沖縄市・コザ運動公園地区のアリーナ建設等、様々な大規模なプロジェクトが進む。

■ 那覇港周辺地区

コンセプト	(那覇港港湾整備長期計画) 国際物流産業の展開、国際観光・リゾート産業の振興等を目指した国際流通港湾
方針 (整備概要)	<p><那覇港></p> <ul style="list-style-type: none"> ・国際流通港湾機能の充実 ・大型クルーズに対応する国際旅客ターミナル整備 ・国際観光・リゾート産業の振興 ・港湾機能の再編、環境保全の創出 等

	<p><那覇新港></p> <ul style="list-style-type: none"> 船舶の大型化、多様化する物流ニーズ（コンテナ化）に対応する国際海上コンテナターミナル整備 <p><浦添ふ頭周辺（公有水面地区）></p> <ul style="list-style-type: none"> 船舶の大型化、多様化する物流ニーズ（コンテナ化）に対応する国際海上コンテナターミナル整備 <p><浦添ふ頭周辺（コースタルリゾート地区）> （現計画）</p> <ul style="list-style-type: none"> 港湾関連、都市機能、交流拠点、レクリエーション、海浜・緑地等の位置づけ （浦添市案：牧港補給地区との一体整備） 港湾関連、クルーズ船バース、レクリエーション、マリナー用地等の位置づけ
動向	<p>※地区周辺において浦添北道路、臨港道路浦添線の開通</p> <p>※浦添西海岸地域において、2019年に大型ショッピングセンターが開業予定</p>

■ 那覇空港滑走路地区

コンセプト	—
方針 （整備概要）	<ul style="list-style-type: none"> 第2滑走路の整備（建設中） 旅客ターミナルビルの移設のほか、一体的にホテルやコンベンション施設の整備を位置づけ
動向	<ul style="list-style-type: none"> 第2滑走路は平成32年3月供用開始予定

■ 豊崎タウン・臨空産業用地

コンセプト	—
方針 （整備概要）	<ul style="list-style-type: none"> 住み、働き、そして遊び集う街 観光・リゾート施設、観光関連の商業施設など各種事業所が調和した新しい街づくりの実施
動向	<ul style="list-style-type: none"> 大型ショッピング、水族館、ホテル等開業予定

■ 中城湾港マリンタウン地区（MICEエリアまちづくりデザイン）

コンセプト	アジアと日本を結び 世界から選ばれる ビジネスリゾート サンライズMICEエリア
方針 (整備概要)	・眺望空間、リゾート回廊空間形成、ビジネスリゾート交流 空間形成、MICEエリアの形成
動向	—

■ フィッシャリーナ地区

コンセプト	—
方針 (整備概要)	・商業機能と連携した水産業・観光・海洋レクリエーション 等のマリン産業が融合したまちづくり
動向	・ホテル建設が進行

■ コザ運動公園地区

コンセプト	—
方針 (整備概要)	・「未来を創り、地域を活性化するアリーナ」 ・「魅せる施設」「使いやすい施設」「1万人規模の施設」として 位置づけ
動向	・2020年供用開始予定

■ マリンシティ泡瀬

コンセプト	—
方針 (整備概要)	・国際リゾート拠点、海洋レクリエーション活動拠点の形成 や情報産業、人材育成機能等の形成を位置づけ
動向	—

(1) - 2 - 3 その他

その他、公共交通、交通関係において以下のプロジェクトが進んでいる。

■ 公共交通関係

- ① 那覇～名護間を1時間で結ぶ沖縄鉄軌道の計画検討
- ② 那覇市～沖縄市間を結ぶ基幹バス導入の検討（平成31年運行目標）
- ③ 沖縄都市モノレールの延伸（首里駅～てだこ浦西駅）

■ その他

- ・モノレール旭橋駅周辺においてバスターミナルの再整備（平成30年10月
供用開始）
- ・浦添北道路、臨港道路浦添線の開通

(1) - 3 地域レベルの開発動向

地域レベルにおける、主なプロジェクトの整理結果を以下に示す。

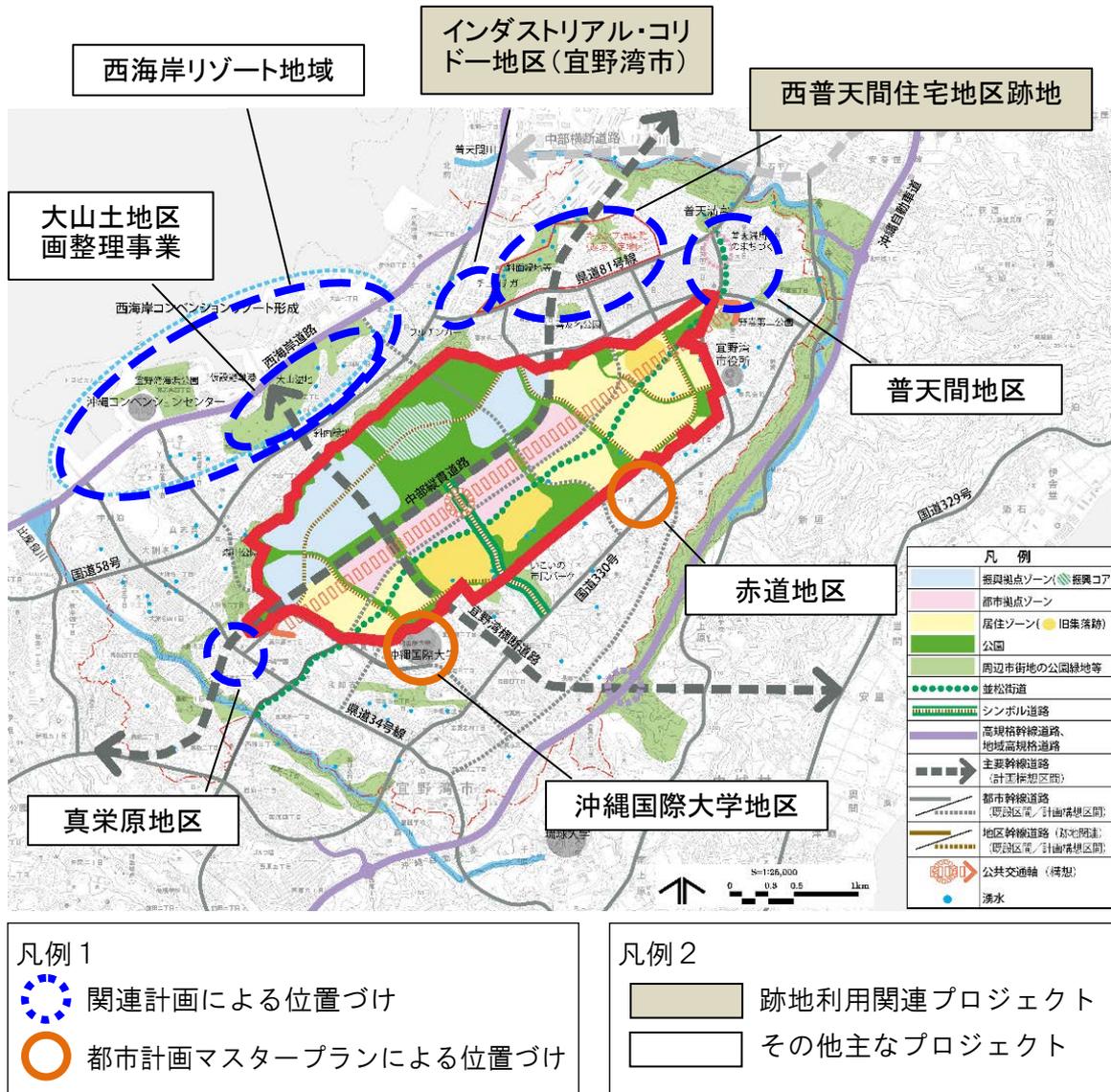


図 I - 52 対象とする広域レベルの主なプロジェクト位置図

出典：全体計画の中間取りまとめ（平成 25 年 3 月、沖縄県・宜野湾市）を加工

(1) - 3 - 1 跡地利用関連のプロジェクト

地域レベルを対象として、周辺で進む跡地利用関連のプロジェクトについて整理した。

「西普天間住宅地区跡地」は、平成 27 年 3 月に返還後、現在、土地区画整理事業の事業化や沖縄健康医療拠点の形成等に向けた取組が進む。沖縄健康医療拠点には、平成 36 年度、琉球大学医学部・附属病院の移転を予定している。

当該跡地に隣接する「インダストリアル・コリドー地区」では、地理的優位性を活かした広域的な交通拠点の形成や沖縄健康医療拠点等との機能分担と連携に向けた検討が進められている。

■ 西普天間住宅地区跡地

コンセプト	沖縄健康医療拠点を核とした都市機能と水・みどり・文化の調和した住環境がつながるまち
方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 沖縄健康医療拠点、住宅、公園等の配置 ・ 喜友名グスク、湧水群や各種文化財のほか、緑地空間、特徴ある地形等の保全・活用 ・ 空港、周辺拠点、公共交通結節点を連携する道路網
動向	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 30 年度、跡地利用、景観等検討調査の実施 ・ 平成 30 年度末に土地区画整理事業の認可 ・ 平成 36 年度、琉球大学医学部・附属病院移転予定

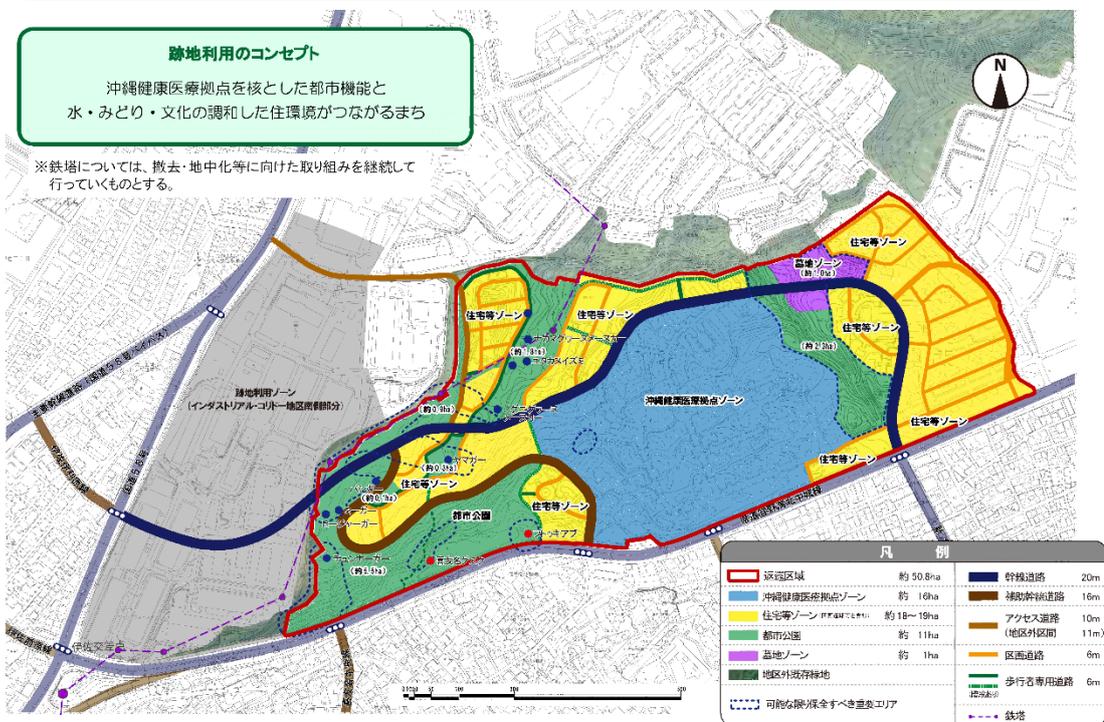


図 I - 53 跡地利用計画図 (平成 30 年 4 月)

出典：宜野湾市 ホームページより

■ インダストリアル・コリドー地区（宜野湾市）

コンセプト	—
方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 沖縄健康医療拠点（国際医療拠点）等との機能分担と連携 ・ 地理的優位性を活かした広域的な交通拠点の形成 ・ 地区のポテンシャルを活かした土地利用誘導 ・ 周辺地域の斜面緑地をつなぐ緑の回廊の形成
動向	・ 平成 30 年度跡地利用計画にかかる調査実施中

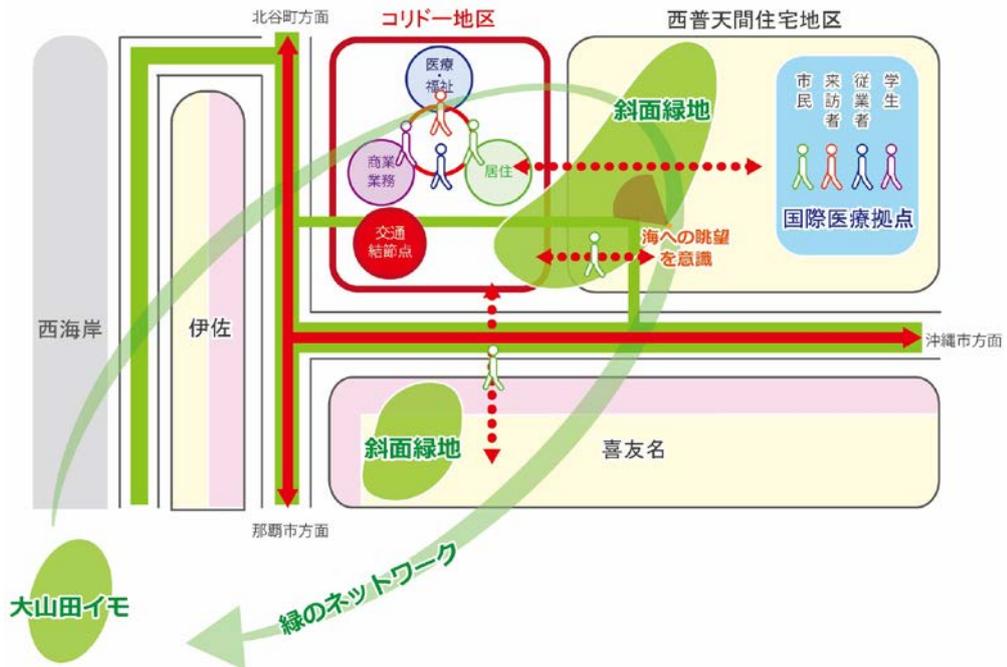


図 I - 54 跡地利用の方向性イメージ

出典：拠点返還地隣接地区（インダストリアル・コリドー地区）跡地利用基礎調査業務委託（平成 29 年 3 月、宜野湾市）

(1) - 3 - 2 その他個別のプロジェクト

地域レベルを対象として、周辺で進むその他主なプロジェクトについて整理した。

都市型オーシャンフロント・リゾート地の形成が進む「西海岸リゾート地域」及びその一帯では、新たな機能誘致に向けて仮設避難港の整備について検討が進むほか、大山土地区画整理事業の検討が進む。

また、普天間地区や真栄原地区では、既存の都市機能の集積や普天満宮等の文化機能など地域特性を活かしたまちづくりが進むほか、新たな交流施設や公園・緑地の計画が進む。

① 関連計画に位置づけられた主なプロジェクト

■ 西海岸リゾート地域

コンセプト	都市型オーシャンフロント・リゾート地の形成
方針 (整備概要)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広域インフラの整備や周辺開発の動向、さらには用地状況等を踏まえた中で、必要な機能を導入 ・ コンベンションエリア、大山土地区画整理事業、仮設避難港陸域部の整備 ・ オーシャンフロント・プロムナード、西海岸道路（浦添北道路）の整備 等
動向	・ 民間投資による仮設避難港の整備を検討中



図 I - 55 開発基本構想案（大型MICE施設なしケース）

出典：宜野湾市西海岸地域開発実現化方策調査業務（平成 27 年 3 月、宜野湾市）

■ 大山土地区画整理事業

コンセプト	<p>水と緑と文化が織り成す田園まちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 農地と市街地が調和したまちづくり ● 自然と共存する環境に配慮したまちづくり ● 安心して暮らせるまちづくり
方針 (整備概要)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画道路沿道の沿道利用、その他住居利用 ・ 住居系土地利用と調和した田いも畑の保全 ・ 上位計画等に基づく幹線道路の配置 ・ 湧水の保全・活用に配慮した公園、歩行者動線等の配置 ・ はごろも小学校及び計画中の給食センターの配置
動向	・ 田いも営農に関する意向把握を実施中

■ 普天間地区

コンセプト	いつ来ても何かがある、いつも来たくなるまち 普天間門前”交流”舞台
方針 (整備概要)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 普天満宮を中心に観光拠点化 ・ 店舗、コミュニティ機能の充実による拠点性強化 ・ 歴史、緑地等を回廊する並松街道の再生
動向	・ 平成 30 年度交流施設基本構想策定中、用地買収を実施中

■ 真栄原地区

コンセプト	日常生活の交流で健全な暮らしを営む 真栄原 “暮らし” 交流舞台
方針 (整備概要)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の生活と密着した商業集積を誘導 ・ 真栄原 1 丁目等の良好な住環境の維持・保全 ・ コミュニティ施設の整備
動向	・ 平成 30 年度比屋良川公園（真栄原交流施設）都市計画決定

② その他都市計画マスタープランに位置づけのある拠点地区

■ 沖縄国際大学地区

位置づけ	国際学園都市、学びの拠点、文化教育環境形成ゾーン
方針 (整備概要)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 文化・学術の拠点的機能の集積による、情報発信、若者文化の発祥、活力の創造拠点を確立 ・ 世代間の交流や多様な文化の交流、情報が集まる拠点づくり

■ 赤道地区

位置づけ	多世代型交流拠点ゾーン
方針 (整備概要)	・ 子どもからお年寄りまですべての世代に対応した交流拠点の形成

① 周辺エリア全体にかかる連携の考え方

基本的な考え	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中南部都市圏の役割分担、各地区の特性を踏まえた分担配置・連携 ・ 都市構造の分断を解消し、中南部都市圏の連携を促進する交通網の形成
都市機能 土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中南部都市圏の役割分担、各地区の特性を踏まえた分担配置・連携 ・ 中南部都市圏の一体化を強化し、多様な機能を誘導する振興拠点の形成
道路 交通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市構造の分断を解消し、中南部都市圏の連携を促進する交通網の形成 ・ 防災拠点としてアクセス強化
環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 普天間公園（仮称）を拠点とした緑地のネットワークの形成

② 西海岸リゾート地域一体との連携の考え方

基本的な考え	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市型オーシャンフロント・リゾート地との連携による跡地利用の発展 ・ 各拠点を有機的に結ぶ基幹交通手段の導入による連携
都市機能 土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「海」と都市的活動の共存の推進 ・ 西海岸地域一体の滞在型観光を促進する機能導入（関連する観光機能、宿泊機能等）
道路 交通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本県の玄関口となる臨空・臨港との連携を強化する道路整備 ・ 移動自体を楽しむ交通環境の構築
環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 海への眺望づくりの保全 ・ 緑や歴史等の連続性の創出

③ 周辺市町村等との連携の考え方（宜野湾振興拠点を含む）

基本的な考え	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中南部都市圏の一体化を強化するエリアの形成 ・ 緑地の連続性・一体性の確保
都市機能 土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中南部都市圏を一体構造へ導く機能の誘導
道路 交通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 跡地利用の一体化を誘導する道路、交通網の形成
環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 緑や歴史等の連続性の創出

④那覇中枢都市拠点地区との連携の考え方

基本的な考え	<ul style="list-style-type: none"> ・ 沖縄の産業、物流、観光・交流等の玄関口となる那覇中枢都市拠点地区との連携による新たな振興拠点の創出 ・ 本県の玄関口となる臨空・臨港との連携を強化する道路整備
都市機能 土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国際物流拠点との連携による、観光拠点の拡充と産業の振興 ・ 本県の玄関口となる臨空・臨港との近接性（物流）及び西海岸のコンベンション機能と連携した、産業機能等の導入
道路 交通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本県の玄関口となる臨空・臨港との連携を強化する道路整備
環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 緑や歴史等の連続性の創出

⑤中城湾港地域等との連携の考え方

基本的な考え	<ul style="list-style-type: none"> ・ 沖縄の産業、物流等の玄関口となる中城湾港地域との連携による新たな振興拠点の創出 ・ 本県の流通拠点となる臨港との連携を強化する道路整備
都市機能 土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 流通拠点との連携による、産業の振興及び臨港との近接性（物流）と連携した、産業機能等の導入
道路 交通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本県の玄関口となる臨港との連携を強化する道路整備
環境	—

⑥その他地域との連携の考え方

基本的な考え	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中南部都市圏の役割分担、各地区の特性を踏まえた分担配置・連携
都市機能 土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東海岸地域のM I C E計画や産業立地との連携及び分担配置
道路 交通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東海岸地域との連携を強化する道路整備
環境	—

(2) - 2 地域レベルでの連携の考え方

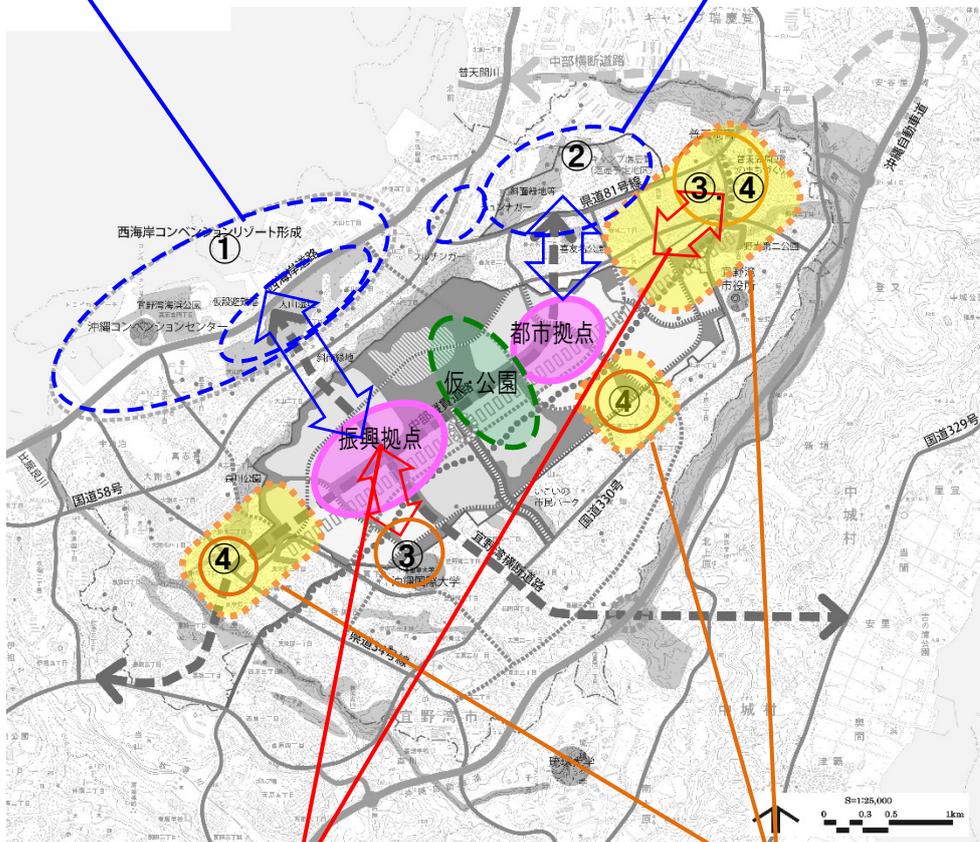
地域レベルの開発動向を踏まえ、基地跡地との連携に関する基本的な考えを以下に整理した。整理にあたっては、各プロジェクトの位置から一体性のある地域に分類した。地域単位での、連携に関する基本的な考え方は次項のとおりである。

①西海岸リゾート地域(宜野湾市)及び
大山地区との連携の考え方

・西海岸の観光リゾート拠点と跡地の振興拠点、近接地区による機能の補完・連携を強化

②西普天間住宅地区及びインダストリアル・コルドー地区との連携の考え方

・西普天間の沖縄健康医療拠点と跡地の都市拠点、近接地区による機能の補完・連携を強化



③都市核(普天間地区、沖縄国際大学)との連携の考え方

・既存の都市核を中心とした跡地内外に渡る連坦した市街地形成により都市機能のさらなる向上を図る

④都市機能集積地区(※生活拠点)との連携の考え方

・既存の生活拠点を中心とした、生活利便性の高い一体の市街地形成

①西海岸リゾート地域（宜野湾市）及び大山地区との連携の考え方

<p>基本的な考え</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・オーシャンフロント・リゾートの形成と、これを核とした観光・交流の振興 ・道路・交通機能の整備による機能の連携 ・自然景観の連続性の確保による水と緑豊かな景観の創出
<p>都市機能 土地利用</p>	<p>【地域振興】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・観光・交流拠点を補完・強化する機能導入（関連する観光機能、宿泊機能等） ・西海岸地域内の機能を強化するため、既存施設の移転・立地（市立野球場）
<p>道路 交通</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・宜野湾横断道路をはじめ、西海岸地域と基地跡地を結ぶ幹線道路の整備 ・幹線道路、フィーダー交通（BRT、LRT）整備による連携（リゾート、交通結節機能等）
<p>環境</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・主要な景観軸としての宜野湾横断道路の整備 ・オーシャンフロント・リゾート（海の景観）、普天間飛行場（緑の景観）を結ぶ水と緑のネットワークの創出（景観形成等）

②西普天間住宅地区及びインダストリアル・コリドー地区との連携の考え方

<p>基本的な考え</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「沖縄健康医療拠点」を核とした医療関連の振興 ・新旧の市街地が融合する新たな生活圏の形成 ・北側の交通結節点（新駅）の整備と連携し、道路・交通機能の整備による市街地の一体性と機能の連携
<p>都市機能 土地利用</p>	<p>【地域振興】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・医療拠点を補完・強化する機能導入（関連機能） ・医療拠点を核とした産業振興を図る機能導入（医療ツーリズム、滞在型医療宿泊施設等） <p>【生活サービス】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・普天間地区、ヒルズ通り地区と連携し、当該地区を拠点とした居住地の形成 ・西普天間地区で働き・学ぶ人をターゲットとした居住地の形成
<p>道路 交通</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路、フィーダー交通（BRT、LRT）整備による連携（機能、住宅地、交通結節点等）
<p>環境</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・喜友名グスク、湧水群等、文化資源、緑地資源等のネットワークの創出（景観形成等）

③都市核（普天間地区、沖縄国際大学）との連携の考え方

基本的な考え	・ 周辺市街地に分布する都市核の拠点性の強化や地域振興
都市機能 土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新たな振興拠点地区では、国際学園都市との連携による新産業・新技術開発の促進に向けた機能を導入（沖縄国際大学関連） ・ 普天満宮、並松街道の歴史性を踏まえた観光・拠点を補完・強化する機能の導入（普天間） ・ 上記と都市核を拠点とした生活圏の形成に向けた都市機能の導入
道路 交通	・ 幹線道路、フィーダー交通（BRT、LRT）整備による連携（新たな住宅地から都市核へのアクセス強化）
環境	・ 門前町、並松街道の歴史性等と調和した沖縄らしい住環境の形成

④都市機能集積地区（※生活拠点）との連携の考え方

基本的な考え	・ 周辺市街地の既存ストックを有効活用し都市機能集積地区を核とした生活圏の形成
都市機能 土地利用	・ 生活拠点地区に隣接する居住地の形成や生活利便性を強化する機能の導入
道路 交通	・ 生活拠点地区へのアクセス性の向上
環境	・ 既成市街地の課題を改善（公園、緑地等の整備）