

浦添市軍用地跡地利用計画審議委員会

第18回 (令和4年度第2回)

会議資料

令和5年3月28日 (火)

場所：浦添市役所 9階講堂

跡地利用計画に位置付ける項目一覧

1. 地区の特性とまちづくりのコンセプトについて
－長期にわたり変わらない考え方－
2. 道路ネットワークについて
3. 土地利用について
4. 生活環境の整備について
5. 自然環境の保全・回復について
6. 産業の創出・振興について
7. 良好な景観の形成について
8. 通信体系について

(前回資料より) 跡地利用に求められる主要要素と役割

立地特性

- 那覇**空港に近接**
- 那覇港の**港湾区域**に含まれる
- 沖縄の南北を繋ぐ動線である国道58号と西海岸道路に隣接
- 周辺が市街地に囲まれた**経済・生活の中心**
- **リゾート地**沖縄の**西海岸の海**に面する立地
- 地区が高台部と低地の沿岸部からなる

地権者

- 自然環境の活用、歴史文化の活用、**産業拠点、都市型リゾート**、地権者の協働、地権者の**生活利便性**の確保
- 自己利用を望む割合が減少傾向

社会潮流

- 世界共通の目標として、持続可能な開発目標 (**SDGs**) に向けた取組の推進
- **カーボン・ニュートラル**政策の推進
- グリーンインフラを始め**環境問題・気候変動への意識**の高まり
- **自動運転や環境技術**等の技術革新とそれに伴う**まちなか実証実験場の需要**の高まり
- **デジタル田園都市**、スーパーシティ、スマートシティ施策の推進
- ウォークアブルな空間づくり等**ひと中心のまちづくり**の推進
- ブルーゾーン等、**健康意識**の高まり、高齢社会への対応
- 高付加価値を生み出す行財政運営の必要性の高まり

跡地未来懇 (内閣府)

- 沖縄長寿健康医療都市
ーメディコン・ヒルー
- **沖縄先端実験都市**
ーシリコン・リーフー

沖縄県

- 中南部広域構想
人・海・文化を活かした
国際的エンターテイメント都市
- 沖縄における**新たな産業**の確立

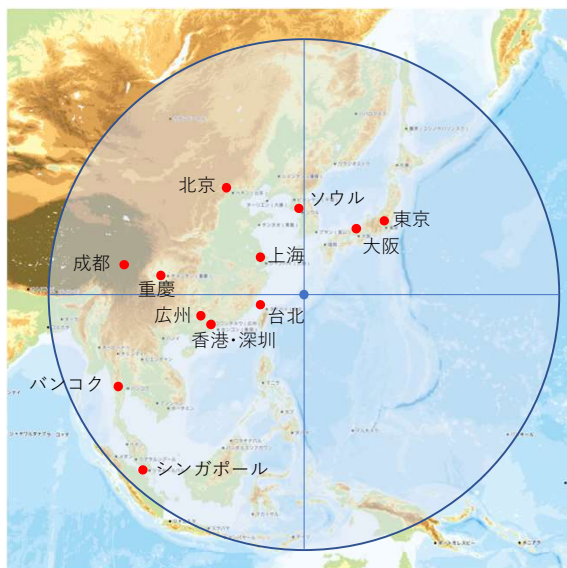
浦添市

- 都市計画マスタープランにおいて、新都市形成ゾーンとして、下記の形成が求められている。
 - ✓ **リゾートコンベンション**産業
 - ✓ 文化産業
 - ✓ **健康・医療産業**等の集積
 - ✓ 都市的利便性を活かした**居住空間**
 - ✓ シンボルロードの形成

1. 地区の特性とまちづくりのコンセプトについて －長期にわたり変わらない考え方－

牧港補給地区の国内に比類しない優位性 (企業ヒアリング等)

4,000km ※圏人口20億人超の
東アジアの中心に位置する沖縄
空港・港に近接する牧港補給地区
※LCCの航続可能距離



周辺に残された自然環境
地区北側に隣接する海域は、
「自然的環境を保全する区域」に位置付け



0からインフラをつくる
国内最大級の新たな都市基盤整備
270haの新たな市街地開発



地区の魅力と立地を活かして、世界中から
人・企業・投資を呼び込み、沖縄の経済を牽引
する「イノベーション拠点」の形成

カーボンニュートラル都市を目指し、次代の
道路や通信、エネルギー等都市基盤の新しい
あり方を実現する「環境先端都市」の形成

1. 地区の特性とまちづくりのコンセプトについて －長期にわたり変わらない考え方－

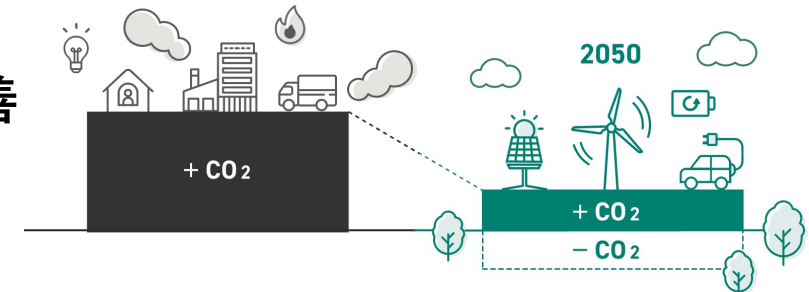
地区の魅力と立地を活かして、世界中から人・企業・投資を呼び込み、沖縄の経済を牽引する「イノベーション拠点」の形成

カーボンニュートラル都市を目指し、次代の道路や通信、エネルギー等都市基盤の新しいあり方を実現する「環境先端都市」の形成

これらの考え方を基に持続的に発展する都市の形成

これらの実現にあたり都市づくりに重要な考え方

- ① カーボンニュートラルを始めとする地球環境の改善
- ② 常に最先端の技術を導入する柔軟性
- ③ リゾート地沖縄の価値向上
- ④ 防災性に優れた社会基盤
- ⑤ 浦添市全体への波及
- ⑥ 地権者の意向実現と関係者の合意形成・協力関係の構築



カーボンニュートラルとは、温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させること（環境省HPより）



1. 地区の特性とまちづくりのコンセプトについて －長期にわたり変わらない考え方－

人と環境が共生する スマートイノベーションシティ

(例)

完全自動運転が実現する未来を拓く、
新たな都市基盤とライフスタイルのあり方を導く、
アジアを代表する技術革新のリーディング拠点

私たちの暮らしをとりまく地球環境は、温暖化や異常気象等大きく変化しており、自然環境の維持・保全が強く求められております。そのため、これらの解決に多大な影響を及ぼすエネルギーや自動運転の技術革新が起きようとしています。技術革新は、やがて社会実装され私たちの暮らしは大きく変化することが予想されます。

本地区は、豊かな自然と空港や港湾に近接する立地特性を活かし、こうした社会変化に対して、新しい都市のあり方をリードする研究・産業の拠点を目指します。

沖縄らしい自然、街並み、風景の魅力のもとに、技術革新の社会実装をいち早く経験することで、多くの人が集まり、健康に暮らし、学び、遊びの中から、先端技術を体験し、新たな技術やモノ・サービスが生まれる都市を目指します。

2. 道路ネットワークについて

【東西軸】

- ① 屋富祖通りの延長を主要な軸の1つとして「緑のシンボルロード」と位置づける。



2. 道路ネットワークについて

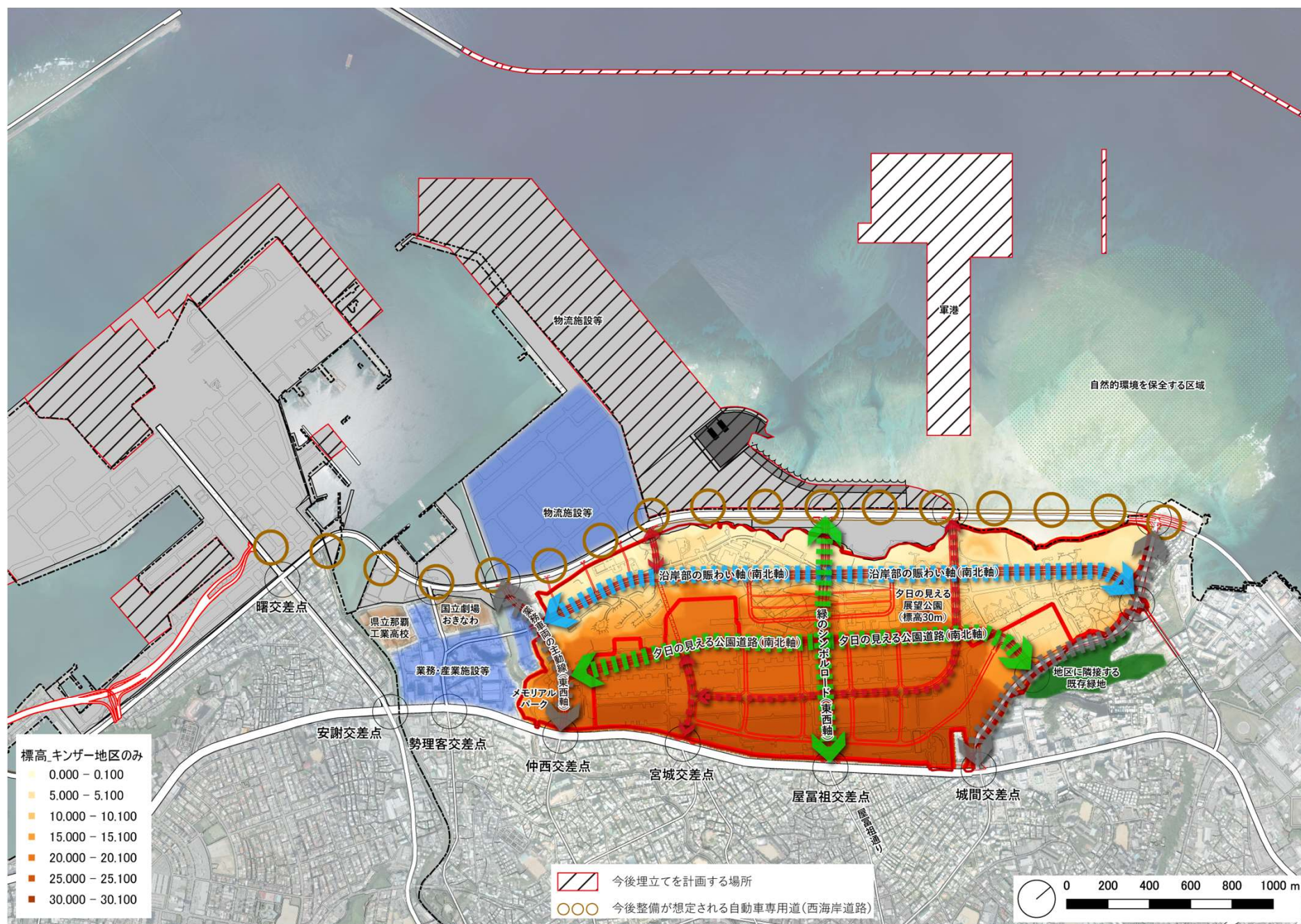
【南北軸】

- ② 高台部（標高22m程度）の縁辺は見晴らしが良いことから、道路に沿って展望デッキのある公園を配置した「夕日の見える公園道路」を配置する。
- ③ 地区外の既存道路の都市計画道路と接続するよう低地部を南北に通る「沿岸部の賑わい軸（南北幹線軸）」を配置する。



2. 道路ネットワークについて

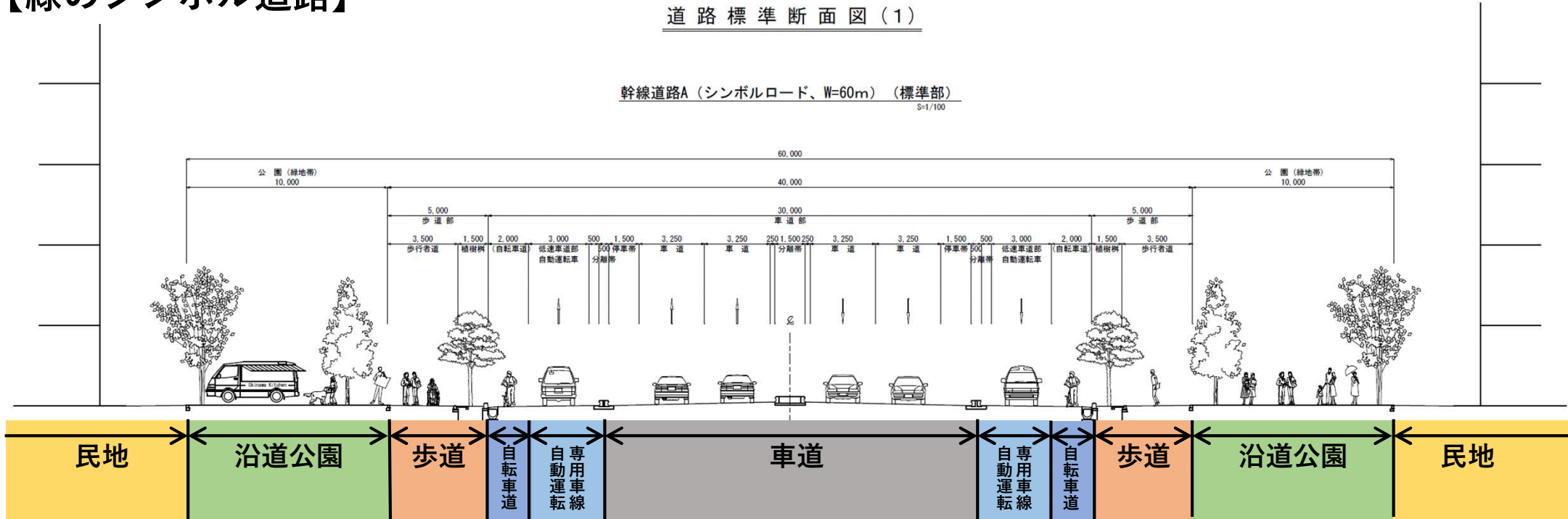
参考：地区内の標高



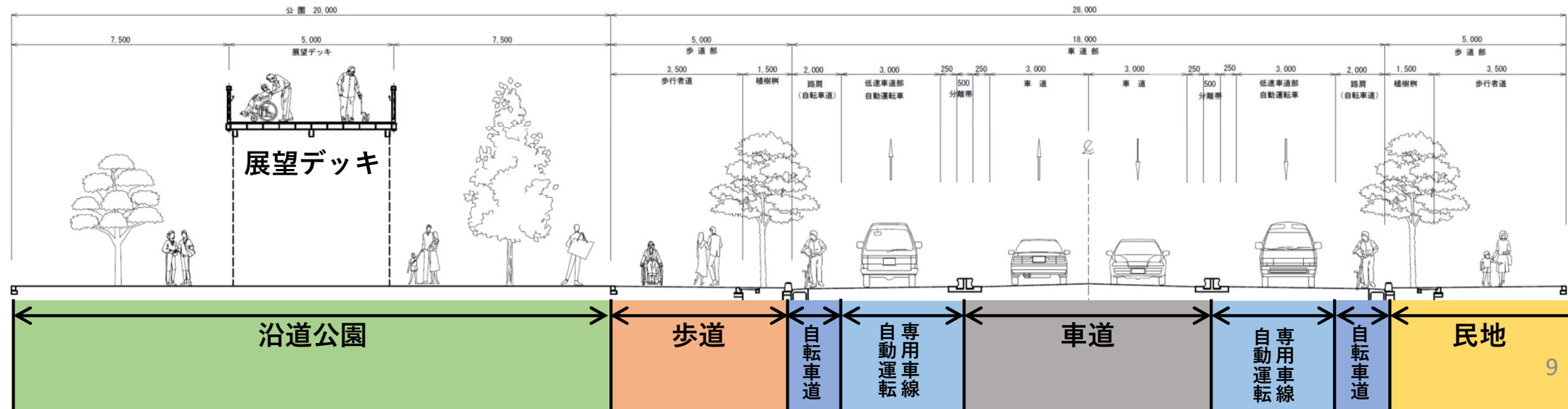
2. 道路ネットワークについて 参考：断面構成イメージ

【緑のシンボル道路】

道路標準断面図(1)



【夕日の見える公園道路】



2. 道路ネットワークについて

- ④ 地区の北端と南端を東西に通る道路を東西幹線軸に位置付ける。（北端の東西幹線軸は既存の県道港川道路）
- ⑤ 地区内の東西軸及び高台部の中央を通る幹線軸を配置し、沿岸部からの動線を確保する。（ただし、南側の西洲北側から宮城交差点までの軸は、業務車両の地区内への流入を抑制するため、一部車線の制限または歩行者用通路として整備）



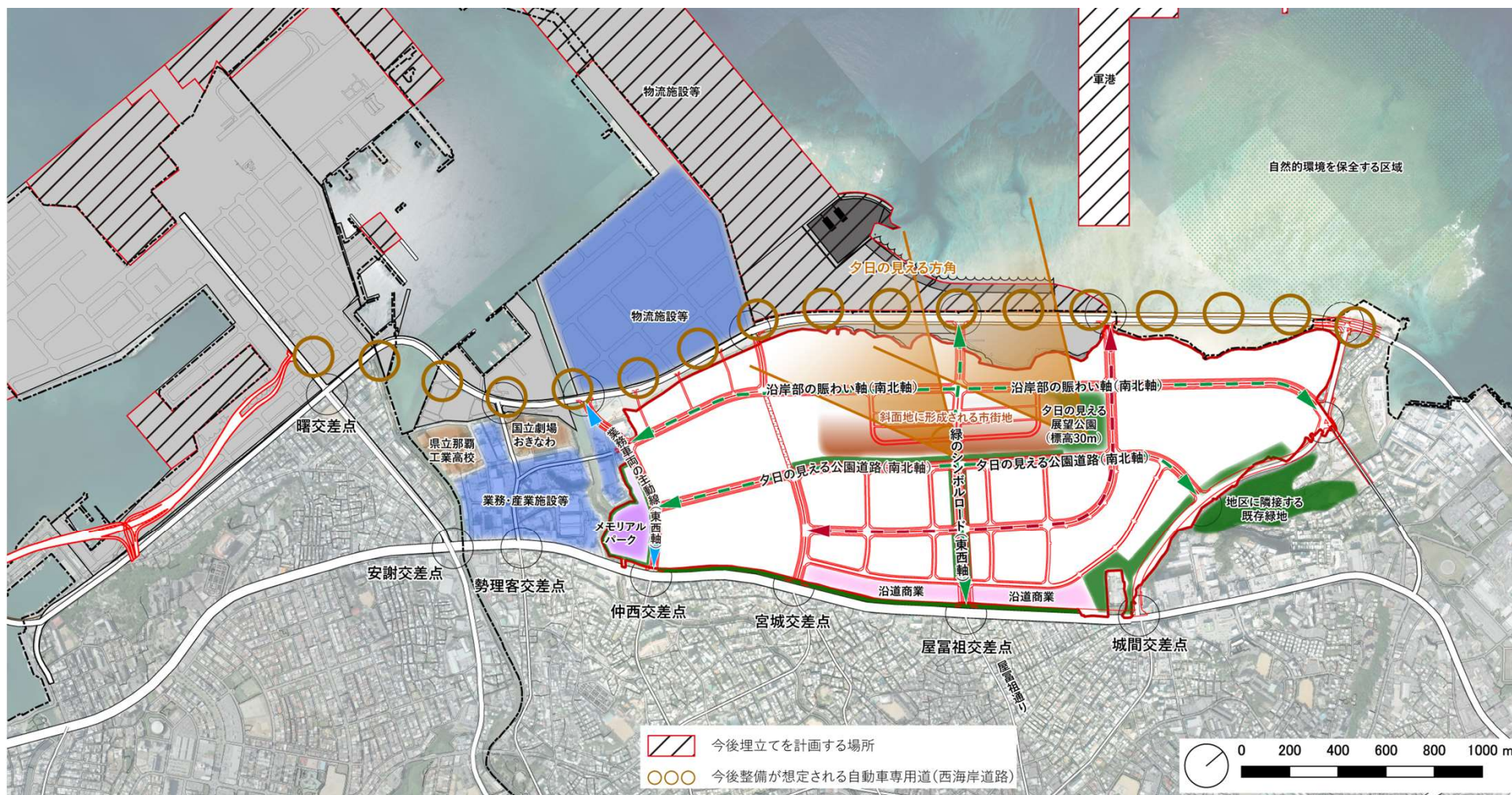
3. 土地利用について

- ① 地区の東側は、既存の市街地との連続性を踏まえ、都市的な土地利用を行うエリアとする。
- ② 地区の西側は、西海岸開発と一体的なウォーターフロントエリアとする。
- ③ 地区の南側は、西洲など既存の産業エリアと連携したイノベーション・業務エリアとする。
- ④ 地区の北側は、地区外の緑地や海を最大限活用する自然環境を活かすエリアとする。



3. 土地利用について

- ① 国道58号沿道は、周辺住民の利用も想定した生活利便性を高める沿道商業を誘導する。
- ② 既存の緑地（標高30m程度）を活かし、西海岸のサンセットを眺望できる公園を整備する。
- ③ 高台部（標高22～30m程度）と沿岸部（標高4～9m程度）を繋ぐ道路の傾斜は最大5%とし、斜面地を活かした土地利用、沿道の活用を図る。



3. 土地利用について

賑わい・商業を中心とした土地利用

- 主要な幹線道路沿いは原則商業用途を配置
- 商業エリア内で更にテーマを絞ったゾーン分け（ランドゾーニング）を行い、回遊性を高める
- 斜面地に配置される宅地は、段々状に造成し、海側からの景観を意識した特徴ある景観を形成（ギリシャやイタリアの斜面にできた市街地をイメージ）
- 大街区化を図り、区画道路はなるべく削減
- 建物内を利用した歩行者動線を確保



3. 土地利用について

公園・みどりを中心とした土地利用

- 地区内で最も標高が高い（標高32m超）場所のため、展望公園として整備
- 隣接する街区の地域医療福祉拠点や研究機関等と連携
- 「緑のシンボル道路」と「夕日の見える公園道路」沿道に賑わいの場となる公園を配置
- 民間による活用と管理による賑わい創出
- 公園・緑地からの海への眺望を確保する視点場を設定
- 国道58号沿道に、国道から民地への車の進入を規制するための緑地帯を配置
- 住宅エリア等の周囲には緩衝緑地を整備
- 街区公園を適宜配置



3. 土地利用について

産業・業務を中心とした土地利用

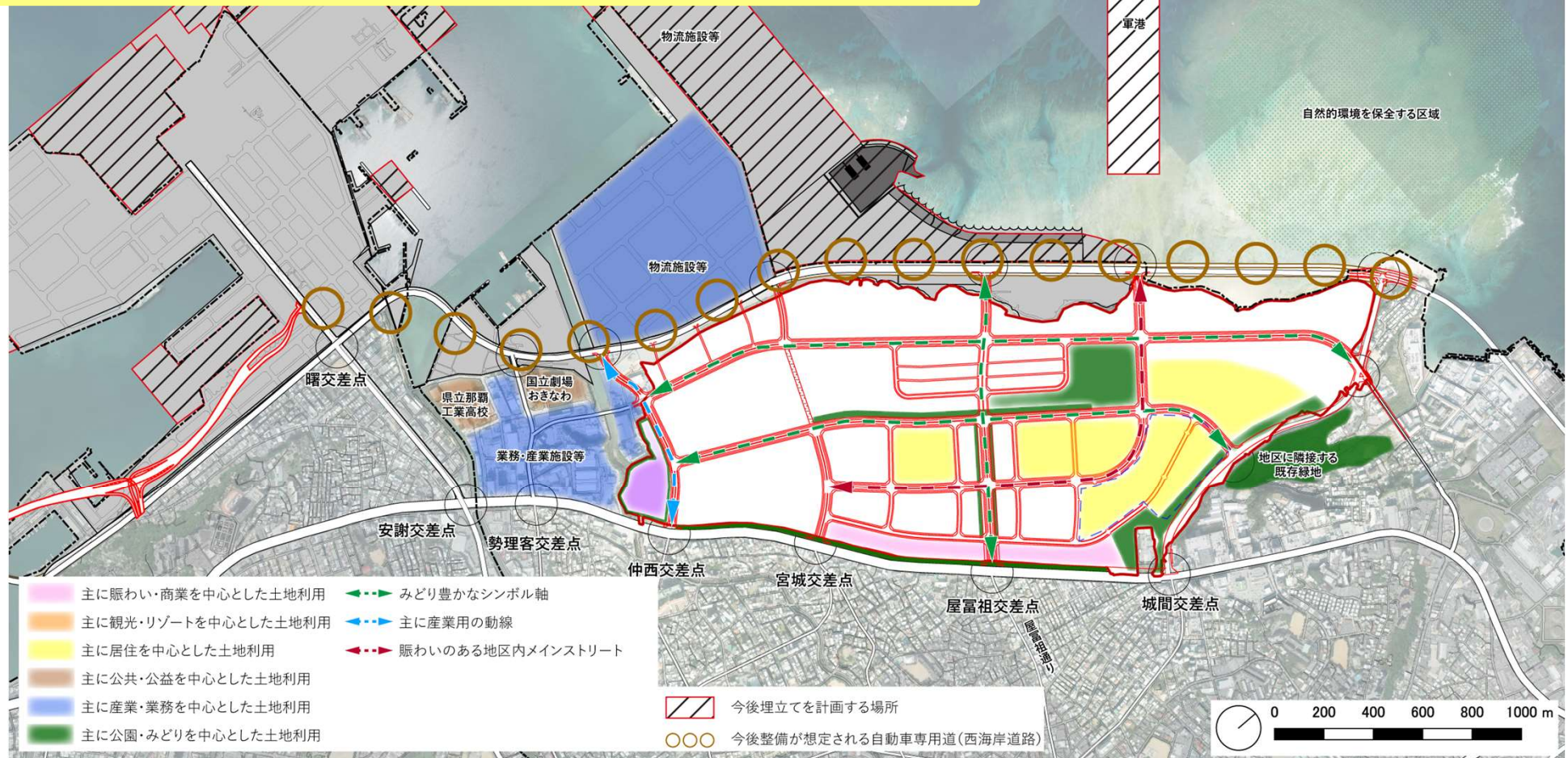
- 核となる研究機関（大学等を含む）の誘致により、新たなイノベーションを誘発、連携して研究したい企業の誘致や関連するベンチャー企業のスタートアップを促進
⇒隣接する街区に「ベンチャー企業創発エリア」を設定
- 西洲に隣接する一角は、倉庫群と連動できるように工場等の生産機能を想定。生産後すぐに県外へ輸送できるなど、港や空港へのアクセス性を活かす



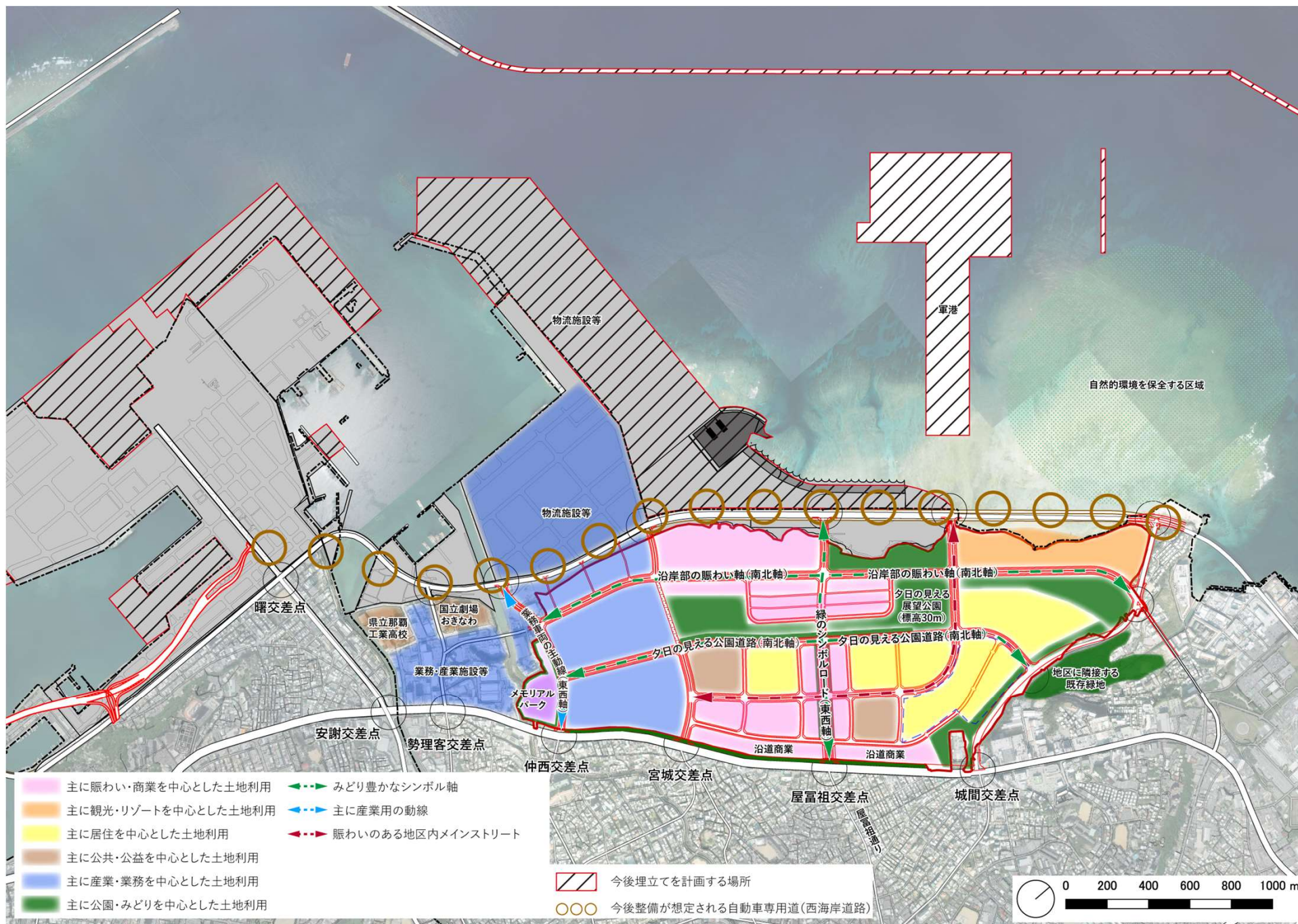
3. 土地利用について

居住を中心とした土地利用

- ▶ 過年度の地権者アンケート結果では、約3割の地主が土地の自己利用を希望
- ▶ 商業地に隣接する街区では、建物高さの調和を図りつつ低層階に商業用途と高層階に住居とする複合的な施設を想定
- ▶ 住宅エリアの一部は、富裕層をターゲットとした「高級住宅エリア」として設定（エリアを囲うゲートを設ける等）



3. 土地利用について



4. 生活環境の整備について

【訪れる人・暮らす人が健康に生き生き過ごせるまち】

- ① **ウォークアブル**な公共空間（道路や公園等）の形成。
- ② 産業・研究と連携した地域医療拠点の整備とそこを通じた**地域への先端医療の提供**。
- ③ 身近に憩える自然環境の創出。**グリーンインフラ**の活用。

【災害の発生やその他有事に備え、安全かつ安心して暮らせるまち】

- ① 災害発生時に継続してエネルギーや通信等のインフラ供給が行えるよう**自立自給システム**の構築（地下共同溝の整備、エネルギーの多重化、街区ごとの地域エネルギーセンターの設置等）。
- ② 観光やビジネス等で訪れている**一時滞在者、帰宅困難者等の避難計画**の整備。
- ③ 災害発生後、**迅速に復旧・復興できる計画と仕組みづくり**。

【多様な文化・言語に対応した国際都市】

- ① 世界から訪れる多様な人種・宗教・文化・言語に対応できる**国際性**に備えた設備・基盤の整備。

5. 自然環境の保全・回復について

【カーボンニュートラルなまち】

<効率的にエネルギーを使うまち>

- ① **地域エネルギーマネジメント**（蓄電やピーク時の需給調整）の導入による効率的なエネルギー供給、利用の最適化。
- ② 風を活かし、夏の日光を遮る日陰を作るなど、自然の気候・風土を活かした**都市の冷却効果**を発揮し、エネルギー消費の低減。

<エコなエネルギーを使うまち>

- ① **クリーンエネルギーを利用した自動運転車両**の推進、交通シェアシステムの導入、地区内での化石燃料車両の抑制等によるCO2排出低減。
- ② **自家消費型発電の導入**等によるZEH（ゼロエネルギーハウス）、ZEB（ゼロエネルギービル）の推進。
- ③ 天然ガスや水素発電等、時代や街の進化に合わせた**最適なクリーンエネルギー**の活用。

<CO2を吸収するまち>

- ① 市全体の**自然環境ネットワーク**と連続させつつ、地区内に多くの緑地を連続的かつ一体的に配置。
- ② CO2の吸収源である**海域の保全**。（地区北側に隣接するエリア）
- ③ 民地内の**緑化を推進**し、公共の緑と一体的な自然環境の形成。

6. 産業の創出・振興について

【地区の立地特性を活かし、沖縄の経済を牽引する新たな産業創出】

- ① アジアの中心に位置し、リゾート環境、空港・港湾に近接する地区特性を活かした**新たな産業の創出**とそれに伴う**働く場（雇用）の創出**。
- ② 世界トップクラスの設備や環境を持つ**教育・研究機関等の誘致**を行い、そこを核とした**関連企業の誘致**や**起業・創業しやすい環境**の形成。
- ③ 地域との連携により**研究成果を商品化に結び付ける仕組み**づくり。新しい技術やサービスを積極的に導入し、**次代の都市のモデル**となるような都市文化を醸成。

【自然環境を尊重し、災害に対しても強靱な創業環境の形成】

- ① 民地及び周辺の緑化等自然環境の創出・活用を推進し、**豊かな自然に囲まれた働く環境**を形成。
- ② **災害に強いまちづくり**を目指して、街区毎のBCP（事業継続計画）導入やエネルギーの多重化等、災害に強靱なインフラ（地中化・共同溝等）整備。

【沖縄のリゾート観光を振興し、国内外から多くの人を訪れる賑わいづくり】

- ① 陸路・海路等、空港からの利便な**大型輸送を確保**。
- ② 地区内に広がる商業エリアにおいて、場所毎に異なる特徴（音楽/買い物/娯楽/飲食…等）を持つ商業機能を誘導し、**訪れた人が地区全体を回遊するような仕掛け（グランドゾーニング）**づくり。

7. 良好な景観の形成について

【沖縄の気候・風土に適した伝統的な建築形態の尊重】

- ① 主に住宅等の建物には、台風等の風を防ぐ**擁護林**の配置を推進。
- ② 沖縄の地域特性、地形を活かし、**美しい海や緑と調和する色彩**のコントロール。
- ③ 公共及び民間の緑については、沖縄の特有の植物を中心に各場所の性質に適した**沖縄らしい植栽計画**を推進。官民一体となって特定外来種等の駆除を始め持続的に美しさを維持する仕組み構築。

【美しい眺望を最大限活かしたまち並み景観】

- ① **夕日の見える場所**からの眺望を阻害しないまちづくり。
- ② 低層建物と高層建物の**スカイラインの連続性や調和**。
- ③ 海路からの地区へのアクセスを想定し、**海側からの美しく特徴あるまち並み**（シンボリックな景観）を形成。
- ④ 照明や広告・看板等のデザインに統一感を持たせ、**美しい夜景景観を形成**するような規制・誘導（夜景ガイドライン）。

8. 通信体系について

【未来の暮らしを支える快適かつ安全な通信環境の整ったまち】

- ① デジタル化の進展により想定される**新たなサービスや商品の展開を一括して管理・運用**する都市OS（オペレーティングシステム）の活用。

【データ通信とデジタル化が研究や開発等の企業活動を加速させるまち】

- ① 人々の暮らしや企業活動等の向上のため、地区内での**データセンシング**を推進し収集したデータを研究・開発に活かすことができる仕組みの構築。（**ビッグデータの活用**）
- ② データの取り扱いにおいて匿名性の確保等**安全性が確保される仕組み**の構築。

【ヴァーチャル空間も活用して都市活動を展開するまち】

- ① ヴァーチャル上に現実同様の都市空間をつくりその活用。ヴァーチャル上の都市での活動と現実の都市での活動が相互に関係し、それぞれの強みを活かして活動の場が広がる仕組みを構築。
（現実の世界では中々移動できない場所にいる人や企業も本地区に関わることができる、**世界中からの投資呼び込み、早期のまちびらき、現実では難しいシミュレーションの実施** 等）