

第5章 土地利用の整備方針

1. イノベーション・業務エリア
2. ウォーターフロントエリア
3. 高台の都心エリア
4. 自然豊かなエリア

第5章 土地利用の整備方針

第3章で本地区の地形や周辺環境を基に特徴の異なる4つのエリア分けを行いました。各エリアにおいては、商業や住宅、公園等複数の必要となる土地利用が共存することでそこで働く人や訪れる人が身近な範囲でより利便かつ快適に暮らせるエリアづくりを目指します。なお、各土地利用の面積については、沖縄県の都市計画において本地区の計画人口が約1万7千人とされていることを踏まえたものとします。

本章では、4つのエリアごとに土地利用の整備方針を示します。

1. イノベーション・業務エリア

イノベーション・業務エリアは、交通アクセス性や地区外の周辺機能と連携しながら、新しい産業・雇用を生み出し、そこで生み出したモノやサービスを発信する場を設け、自然環境に配慮しながら人々が健康で安心して過ごすことを目指すエリアです。そのため土地利用については、主に「産業・業務を中心とした土地利用」によるエリアづくりを推進します。

① 産業・業務を中心とした土地利用

- 沖縄の経済を牽引する新たな産業の核となる国等と連携した新たな産業の核となる研究機関（大学等を含む）や施設等の誘致を目指します。
- 世界中からの企業誘致を前提とした企業・産業のための土地利用を推進します。
- 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します。
- 西洲に隣接するエリア等では、那覇港に近接する立地を活かした生産機能の誘致を想定します。
- ここで創造した企業の商品開発や研究成果等のモノ・サービスを世界に発信するため公園や道路等のオープンスペースを活用する等、新たな技術の実証に活用できる空間の確保を図ります。
- 働く人の健康を支える緑豊かなオープンスペースや体を動かす運動スペース等の確保を推進します。
- 災害に対しても強靱なエリアづくりに向けて避難路やオープンスペースの確保を図ります。
- 働く人のための身近な飲食や買い物ができる商業系の土地利用を誘導します。



豊かなみどりに囲まれた企業本社

場所：アップルパーク

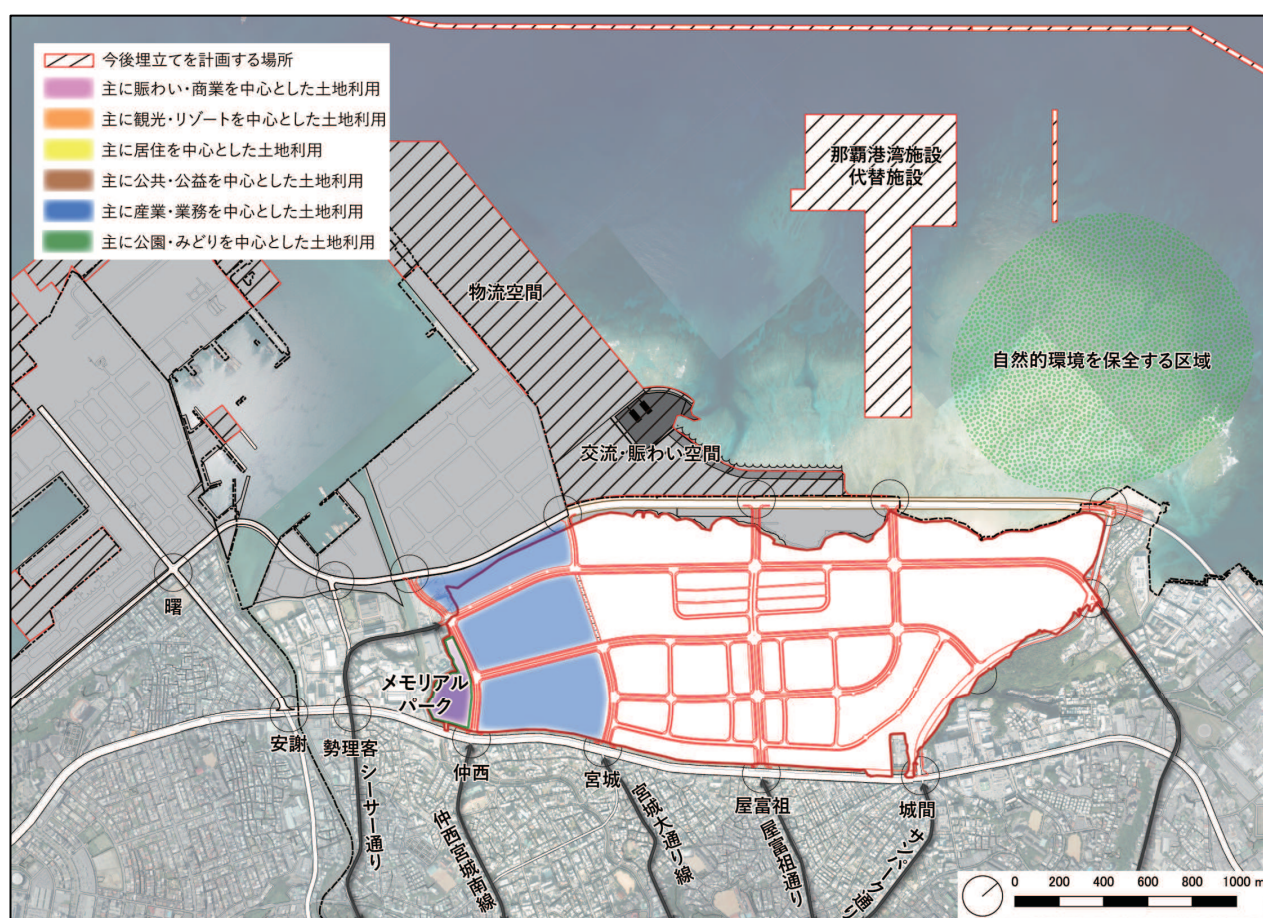
② その他

- 本地区には、現状「墓地」として利用されている土地が一定数存在し、跡地利用において土地区画整理事業による整備後も「墓地」としての利用が継続される土地が発生することが想定されます。一体的かつ計画的な土地利用の実現に向けて「墓地」は集約することが望ましいことから、本エリアの南側の都市的な土地利用が難しい小湾川沿いに集約します。
- 「墓地」の集約エリアについては、周囲を緑で囲い周辺の土地利用との景観上の調和を図ります。

参考：配置される施設イメージ（例）

- 新たな産業を生み出す最先端技術がある施設
- 大学、研究所（核となる国の研究機関）
- オフィスビル（大企業・スタートアップ企業・ベンチャー企業）
- インキュベーション施設
- 港に近い利点を生かした生産施設
- 公園（実証実験する場・イベントスペース）

<イノベーション・業務エリアの土地利用>



2. ウォーターフロントエリア

ウォーターフロントエリアは、地区外の周辺機能と連携し、地区特有の地形や隣接する海を活かしながら、賑わいや交流を生み出し、人々が自由に憩い集うような場を創造し、沖縄の魅力を発信することを目指すエリアです。そのため土地利用については、主に「賑わい・商業を中心とした土地利用」、「公園・みどりを中心とした土地利用」によるエリアづくりを推進します。

① 賑わい・商業を中心とした土地利用

- 那覇港浦添ふ頭地区の開発における交流・賑わい空間と一体的な利用を図り、海を身近に感じる賑わい・商業を中心とした土地利用を推進します。
- 斜面地は、階段状に造成し、海側からの景観及び、夕日を望む公園道路のデッキ上からの海を見晴らす景観を意識し、高さの制限を始めとする景観に十分配慮した土地利用を図ります。



斜面地に作られた市街地
撮影：@ウミカジテラス（豊見城市）



斜面地を活かした大規模開発
撮影：@麻布台ヒルズ（東京）

- 音楽イベントやスポーツ試合が開催でき、国内外から集客できるスタジアム兼ホール等の施設誘致を推進します。



大規模集客が可能なコンサート会場
場所：Kアリーナ横浜（横浜市）

② 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 越）地点を活かし、西海岸の夕日を望む公園を整備します。（夕日を望む展望公園）
- イノベーション・業務エリアに隣接する本エリア南側の公園は、隣接する街区の地域医療・福祉拠点や研究機関等との周辺企業と連携した空間を目指します。
- 「緑のシンボルロード」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し、民間活力を活かした賑わいを創出します。
- 各街区において、訪れる人、暮らす人に憩いやレクリエーション、災害時の避難等の機能を備えた公園を適宜配置します。



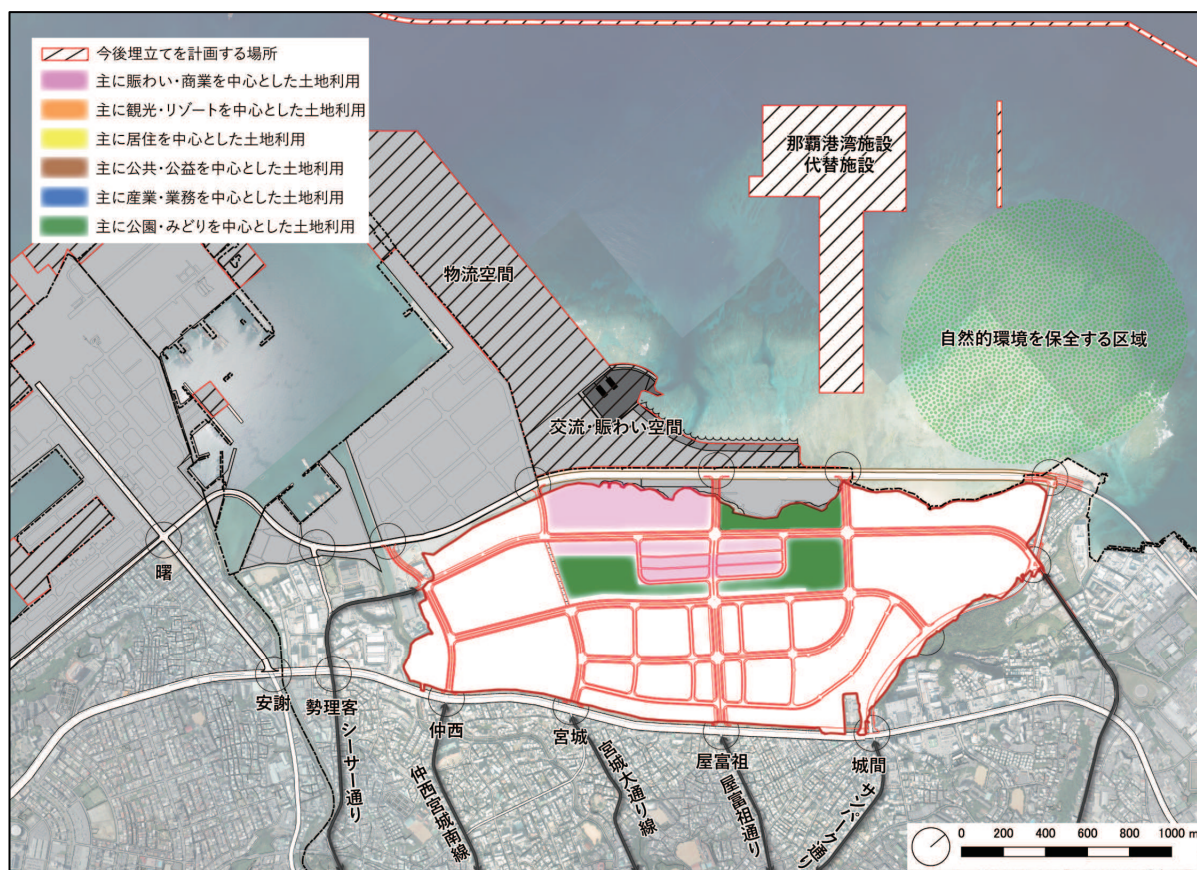
海を展望する高台にある公園

撮影：@港の見える丘公園（横浜市）

参考：配置される施設イメージ（例）

- 海側は西海岸の埋立てエリアと連携した賑わい・商業施設
- 地区内で最も標高が高い(標高 32m 超)場所は、夕日を望む展望公園
- 南側のやや高台に位置する平地は、周辺企業等と連携した公園
- 既存施設と機能分担した商業施設
- 高台部から海に面した斜面地は、段々状に造成された商業施設

<ウォーターフロントエリアの土地利用>



3. 高台の都心エリア

高台の都心エリアは、海や夕日への眺望を活かしながら、屋富祖通りの既成市街地から本地区への玄関口として、経済活動の中心となる新たな都心空間を目指すエリアです。そのため土地利用については、主に「賑わい・商業を中心とした土地利用」、「公園・みどりを中心とした土地利用」、「居住を中心とした土地利用」、「公共・公益を中心とした土地利用」によるエリアづくりを推進します。

① 賑わい・商業を中心とした土地利用

- 那覇空港・那覇港及び那覇市の市街地からのアクセスの良さや隣接する本地区の「業務・イノベーションエリア」において創出する新たな産業を活かしたオフィス等の業務系の土地利用を推進します。
- 働く場を支えるための飲食や買物等様々な機能を集積させ複合的な土地利用を図ります。
- 大街区化を図り、オフィスビルや商業施設等の誘致を想定した土地利用を図ります。なお、建物内を利用した歩行者動線の確保を図ります。

② 公園・みどりを中心とした土地利用

- 「緑のシンボルロード」に沿道及び「夕日を望む展望道路」の沿道には、賑わい創出に向けた民地と一体となった活用を想定する沿道公園の整備を図ります。
- 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します。
- 住宅エリア等の周囲には緩衝緑地を整備するとともに街区公園を適宜配置します。

③ 居住を中心とした土地利用

- 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します。



低層階に商業施設がある集合住宅

撮影：@福岡大名ガーデンシティ（福岡市）

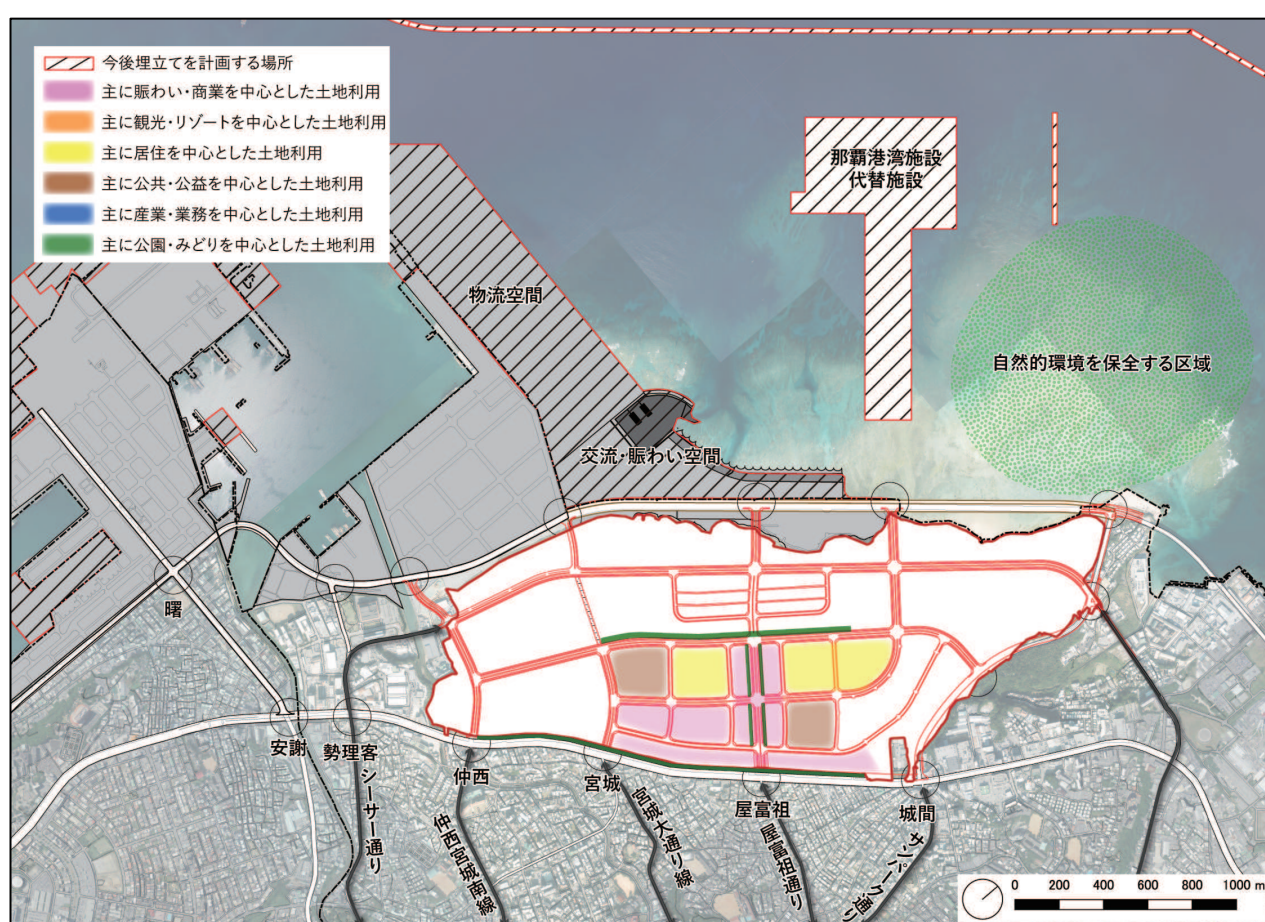
④ 公共・公益を中心とした土地利用

- 周辺の土地利用と連携した地域医療・福祉を担う機能や教育施設（学校等）について必要に応じた土地利用を図ります。

参考：配置される施設イメージ（例）

- 主要な幹線道路（緑のシンボルロード）沿いに、公園緑地と商業施設
- 商業施設
- オフィスビル
- 公共/公益施設（大学等）
- 周辺の企業等と連携する地域医療・福祉施設
- 高層住宅
- 高台部の縁に沿って海と夕日を眺望する展望公園
- 国道 58 号から沿道の民地へ車の進入を規制する緑地

<高台の都心エリア>



4. 自然豊かなエリア

自然豊かなエリアは、自然環境と調和した閑静で落ち着きのある住環境づくりと海に面し自然環境の回復・創出・保全・活用をテーマにしたリゾート地を目指すエリアです。そのため土地利用については、主に「居住を中心とした土地利用」、「観光・リゾートを中心とした土地利用」、「公園・みどりを中心とした土地利用」によるエリアづくりを推進します。

① 居住を中心とした土地利用

- 国道 58 号側城間交差点や港川道路から海側（南西方面）に向かって傾斜の緩やかな斜面地となっている地形を活かし、海や夕日の望む住宅地を配置します。
- エリア内には、世界中から沖縄の暮らしを求めて訪れる高所得者層が安全・安心に暮らし、質の高い教育が受けられる良好な住環境の確保を検討します。

② 観光・リゾートを中心とした土地利用

- 隣接する「自然的環境を保全する区域」とされる海域や海浜を活かして、自然環境の回復・創出・保全・活用をテーマにした人を呼び込む魅力ある土地利用を推進します。（自然環境を活かしたウォーターパーク等）



自然をテーマにしたアミューズメント施設
撮影：@Gardens by the Bay(シンガポール)

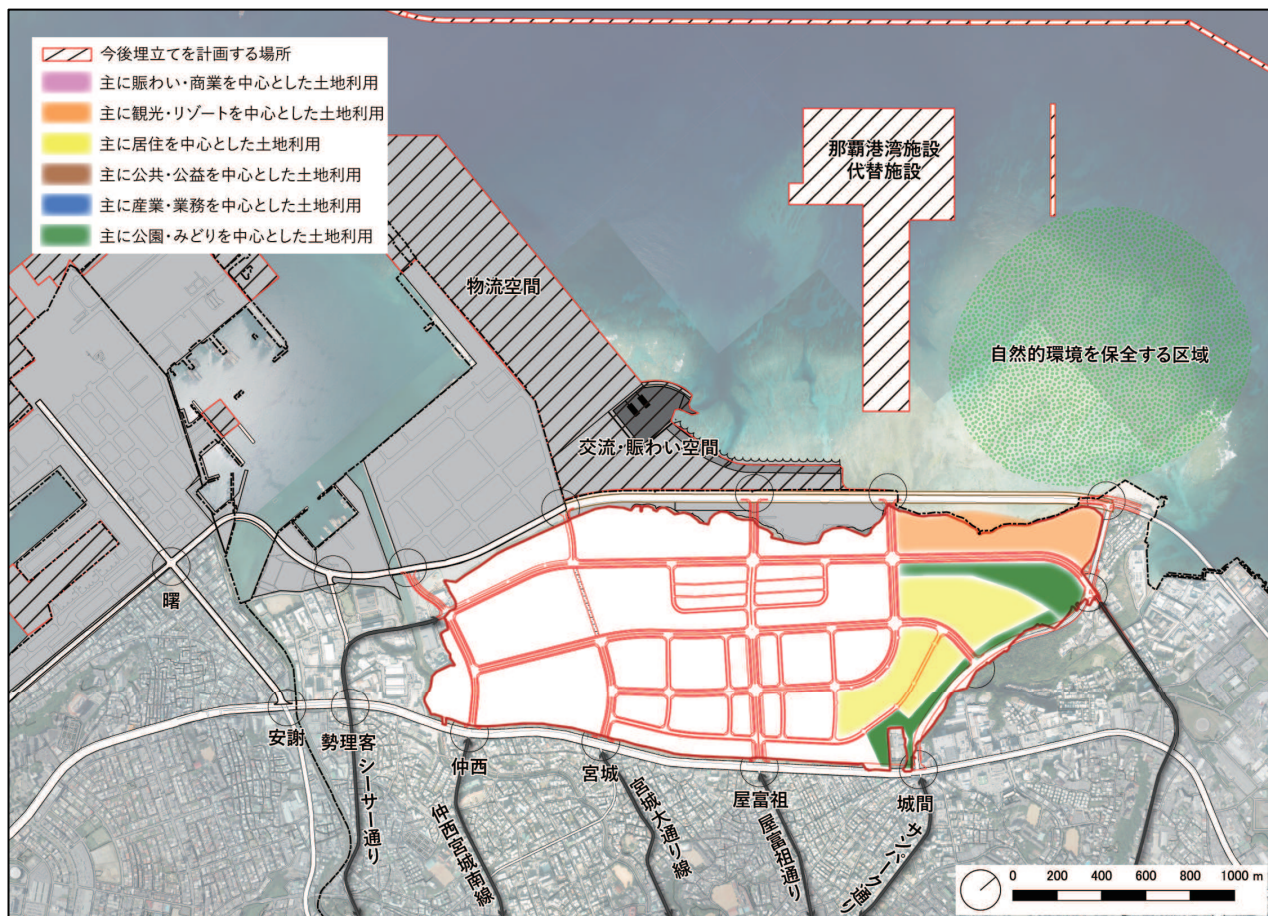
③ 公園・みどりを中心とした土地利用

- 隣接するリゾートエリアや高台の都心エリアにおける商業・賑わい空間、主要な道路等から発せられる音を隔離し閑静な住環境を創出するための緩衝緑地を整備します。緩衝緑地の緑は、多様な効果が発揮されるよう様々な活用を推進します。
- 居住を中心とした土地利用においては、居住者の憩いやレクリエーション、災害時の避難場所等の役割を担う街区公園を適宜配置します。

参考：配置される施設イメージ（例）

- ◆ 戸建て住宅地
- ◆ 安心・安全・プライバシーが確保された高級住宅地
- ◆ 自然環境の回復・創出・保全・活用をテーマにしたウォーターパーク
- ◆ 住宅エリアとリゾートエリアの間に緩衝緑地
- ◆ 街区公園

<自然豊かなエリア>



はじめに
第1章

本地区を取り巻く状況
第2章

跡地利用にあたっての基本的方針
第3章

交通の整備方針
第4章

土地利用の整備方針
第5章

産業の創出・振興の整備方針
第6章

＜土地利用ゾーニング図＞

