

# 那覇軍港跡地利用計画（案）

検討のためのたたき台

那覇市

令和5年3月



# 目次

---

<b>1. はじめに</b> .....	<b>1</b>
(1) 計画の背景・目的.....	1
(2) 計画の位置づけ.....	2
(3) 計画策定方針.....	2
(4) 計画の検討にあたって.....	4
<b>2. 那覇軍港跡地利用にあたっての前提条件</b> .....	<b>6</b>
(1) 地区の概要.....	6
(2) 社会情勢.....	24
(3) 沖縄県及び那覇市の将来像.....	26
(4) 周辺動向.....	47
(5) 地区に求められる役割.....	64
<b>3. 地域の総合整備に関する基本的方針</b> .....	<b>67</b>
(1) まちづくりのコンセプト及びテーマ.....	67
(2) 土地利用及び導入機能に関する方針.....	69
<b>4. 交通通信体系の整備方針</b> .....	<b>73</b>
(1) 基本的な考え方.....	73
(2) 交通体系の整備方針.....	73
(3) 通信体系の整備方針.....	74
<b>5. 生活環境の整備方針</b> .....	<b>75</b>
(1) 基本的な考え方.....	75
(2) 公園・緑地・広場の整備方針.....	75
(3) 健康・医療・福祉環境の充実.....	75
(4) 都市型居住空間の形成.....	76
<b>6. 産業の振興に係る方針</b> .....	<b>77</b>
(1) 基本的な考え方.....	77
(2) アジア・世界との交流・交易の産業振興.....	77
(3) 研究・業務機能の誘致.....	77
(4) 観光地としての基盤整備.....	78
<b>7. 歴史・文化的資源及び自然環境の保全・回復・活用に関する方針</b> .....	<b>80</b>
(1) 基本的な考え方.....	80
(2) 整備の方針.....	80

<b>8. 良好な景観形成の方針</b> .....	<b>82</b>
(1) 基本的な考え方 .....	82
(2) 整備の方針 .....	82
<b>9. 地域の総合整備に関して必要な事項</b> .....	<b>84</b>
(1) 災害に対して強靱な地区づくりの方針（防災対策） .....	84
(2) 地区整備の手法の検討 .....	84
(3) まちの持続的な運営体制の検討 .....	85
(4) 実現に向けての整備課題.....	85

# 1. はじめに

---

## (1) 計画の背景・目的

那覇港湾施設（那覇軍港）は、昭和 49 年の第 15 回日米安全保障協議委員会において、移設を条件に全部返還が合意され、平成 7 年 5 月の日米合同委員会において、移設先を浦添ふ頭地区内とする合意がなされました。

また、駐留軍用地跡地の利用促進を目的に、返還後の地主補償などを定めた「沖縄県における駐留軍用地の返還に伴う特別措置に関する法律」も平成 7 年 6 月に施行されました。

このような状況を踏まえ、那覇軍港の返還後の円滑かつ合理的な土地利用がなされるために、早期に跡地利用計画を策定する必要があるとの考えから、那覇市と那覇軍用地等地主会（以下、「地主会」という。）がそれぞれで検討してきた跡地利用計画案を統一して、「那覇軍港跡地利用計画（基本構想）」を平成 8 年 3 月に策定しました。

しかしながら、現在に至るまで那覇軍港の返還は実現されておらず、社会情勢や那覇軍港を取り巻く環境が大きく変化していることから、新たな跡地利用計画の策定が求められています。

※現時点での返還時期に関する最終の日米共同発表は、平成 25 年 4 月の「沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画」において、「2028 年度又はその後」とされています。

本市と地主会との取り組みとしては、平成 18 年度に那覇軍港跡地のまちづくりの進め方を 3 段階にまとめた「合意形成活動全体計画」（以下、「全体計画」という。）を策定（平成 24 年度改定）、また、全体計画の第 2 段階に当たる跡地利用計画づくりの進め方をまとめた「那覇軍港跡地利用計画策定手順書」（以下、「手順書」という。）を平成 28 年度に策定しました。

本市としては、全体計画や手順書に基づいた跡地利用計画づくりに取り組むこととしており、地主会との合意形成活動を継続して実施しながら、手順書に示した計画案づくりの検討組織「跡地利用計画策定委員会」（以下、「策定委員会」という。）の開催に向けた準備を進めているところです。

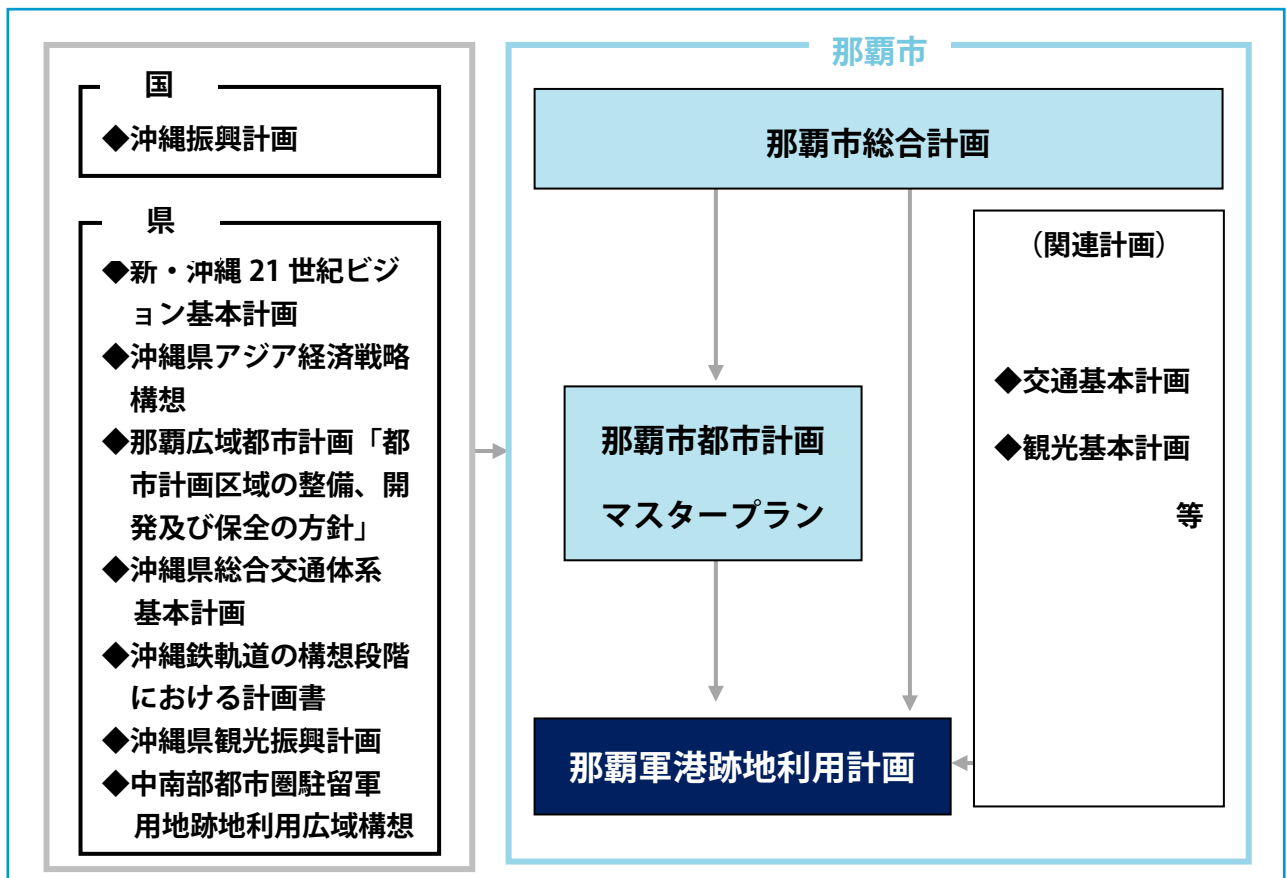
この那覇軍港跡地利用計画（案）検討のためのたたき台（以下、「たたき台」という。）は、「策定委員会」において、本市と地主会が協働で那覇軍港跡地利用計画（案）の検討を始める際の初案として活用するために作成するものです。加えて、第 3 章以降の整備方針については多角的な視点で捉えており、今後開催される「策定委員会」の場で、関係機関の施策や民間投資意向等を踏まえての実現可能性の検証等を行い、より具体的な跡地利用計画（案）となるよう精査していくものと考えています。

なお、たたき台作成にあたっては、これまで実施してきた地主会との跡地利用に関する勉強会の資料及び「那覇軍港のまちづくりを考える次世代の会」で検討を重ねてきた地域資源の活用案、地主会が策定した「那覇軍港跡地利用構想（改定版）」から、跡地への導入機能や景観形成イメージなど、地主会のまちづくりに関する考え方を参酌するものとします。

## (2) 計画の位置づけ

那覇軍港跡地利用計画（以下、「本計画」という。）の位置づけは、以下のとおりです。

### ▼那覇軍港跡地利用計画の位置づけ



## (3) 計画策定方針

本地区のまちづくりについては、那覇市都市計画マスタープランにおいて、ウォーターフロントの特性を活かした複合的な土地利用の推進等が方針として位置づけられています。こうしたまちづくりを進めていくにあたっては、多角的な視点から整備方針を定め、総合的にまちづくりを考えていく必要があります。

そのため、本計画については「沖縄県における駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用の推進に関する特別措置法」第 20 条に基づく市町村総合整備計画として策定し、また、計画の構成についても、同条第 2 項に掲げられた事項と整合性を図ることとします。

### ▼「沖縄県における駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用の推進に関する特別措置法」第 20 条第 2 項

- 一 地域の総合整備に関する基本的方針に関する事項
- 二 交通通信体系の整備に関する事項
- 三 生活環境の整備に関する事項
- 四 農林水産業、商工業その他の産業の振興並びに観光及び保養地の開発に関する事項
- 五 自然環境の保全及び回復に関する事項
- 六 良好な景観の形成に関する事項
- 七 前各号に掲げるもののほか、地域の総合整備に関し必要と認める事項

▼計画の構成

章	内容
第1章	<p>●はじめに</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・跡地利用計画作成の背景・目的、計画の位置づけ等について整理</li> </ul>
第2章	<p>●那覇軍港跡地利用にあたっての前提条件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・跡地利用にあたっての前提条件を把握するため、手順書に示されている「開発条件」の整理項目を参考に前提条件や地権者等の考えについて整理</li> <li>・上記の前提条件を踏まえ、地区に求められる役割について整理</li> </ul>
第3章	<p>●地域の総合整備に関する基本的方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第2章を踏まえ、那覇軍港跡地の整備に向けた基本的方針について、地区のまちづくりのコンセプト及びテーマ、土地利用及び導入機能に関する方針を整理</li> </ul>
第4章	<p>●交通通信体系の整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第3章の方針の実現に向け、道路ネットワークや道路空間、公共交通、駐車場等の交通通信体系に係る整備方針について整理</li> </ul>
第5章	<p>●生活環境の整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第3章の方針の実現に向け、公園・緑地・広場、健康・医療・福祉環境、都市型居住空間といった生活環境に係る整備方針について整理</li> </ul>
第6章	<p>●産業の振興に係る方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第3章の方針の実現に向け、アジア・世界との交流・交易の振興や研究・業務機能の誘致、観光等の産業の振興に係る方針について整理</li> </ul>
第7章	<p>●歴史・文化的資源及び自然環境の保全・回復・活用に関する方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第3章の方針の実現に向け、歴史・文化的資源やみどり、海岸の環境保全といった自然環境の保全及び回復に関する方針について整理</li> </ul>
第8章	<p>●良好な景観形成の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第3章の方針の実現に向け、沖縄の顔となるウォーターフロントの形成や歴史・文化を醸し出す景観形成、人々が訪れたいくなる景観形成、魅力ある景観の維持・向上といった良好な景観形成に関する方針について整理</li> </ul>
第9章	<p>●地域の総合整備に関して必要な事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第3章の方針の実現に向け、防災対策や地区整備手法、まちの持続的な運営体制に関する方針とともに、実現に向けての整備課題について整理</li> </ul>

## (4) 計画の検討にあたって

跡地利用計画検討にあたり、計画の基本となる前提条件の整理については、手順書に示されている下記の項目を参考に整理します。

また、本地区は沖縄県の経済を支える那覇空港及び那覇港に近接しており、その跡地利用は県全体に大きな影響を与えることが想定されます。そのため、検討にあたっては、本地区のみならず「広域的な観点」による検討が重要となることから、手順書に示される「中南部エリアにおける那覇エリアの位置づけ」「那覇軍港周辺エリアのまちづくり構想」「那覇軍港跡地の開発計画」の3つの視点に重視して検討を行います。

### ▼手順書に示されている「開発条件」の整理項目

項目	内容
地権者に関すること	跡地利用の方向性や土地利用計画の検討にあたり、最も重視すべき事項である地権者意向を把握 ・権利者数 ・土地活用意向 ・先行取得希望意向 等
国有地に関すること	面積の 37.6%を占める国有地について、道路や公園・緑地等の公共用地等に充当することを検討するにあたり、国有地の活用条件等を整理
埋立地に関すること	建物の配置や規模等を検討するにあたり、埋立地について把握 ・詳細な位置や境界 ・地盤 等
歴史文化に関すること	歴史文化をまちづくりにどのように活用するかを検討するにあたり、歴史文化を整理 ・史跡、旧跡の分布 ・垣花の歴史 等
港湾機能	港である特性の活用を検討するにあたり、停泊できる船の規模を把握 ・水深や岸壁 ・水域 等
周辺環境	那覇軍港と他の駐留軍用地跡地及び周辺市街地との連携や役割分担を検討するにあたり、周辺環境を把握 ・立地環境 ・開発動向 ・他の駐留軍用地跡地利用 等
沖縄県及び那覇市の将来像	跡地利用の方向性を検討するにあたり、県における那覇市の位置づけや那覇市における那覇軍港の位置づけを把握 ・沖縄 21 世紀ビジョン ・沖縄県アジア経済戦略構想 ・那覇市総合計画 ・那覇市都市計画マスタープラン 等
法制度	開発に関する様々な検討にあたり、関連する法規制を把握 ・跡地利用特措法 ・都市計画法 ・航空法 ・港湾法 等
社会経済情勢	跡地利用の方向性を検討するにあたり、社会潮流を幅広く把握 ・観光立国 ・安全・安心社会 ・地域活性化 ・美しく良好な環境 ・心地よい生活空間 ・国際展開 ・競争力ある経済社会 ・ICT の利活用

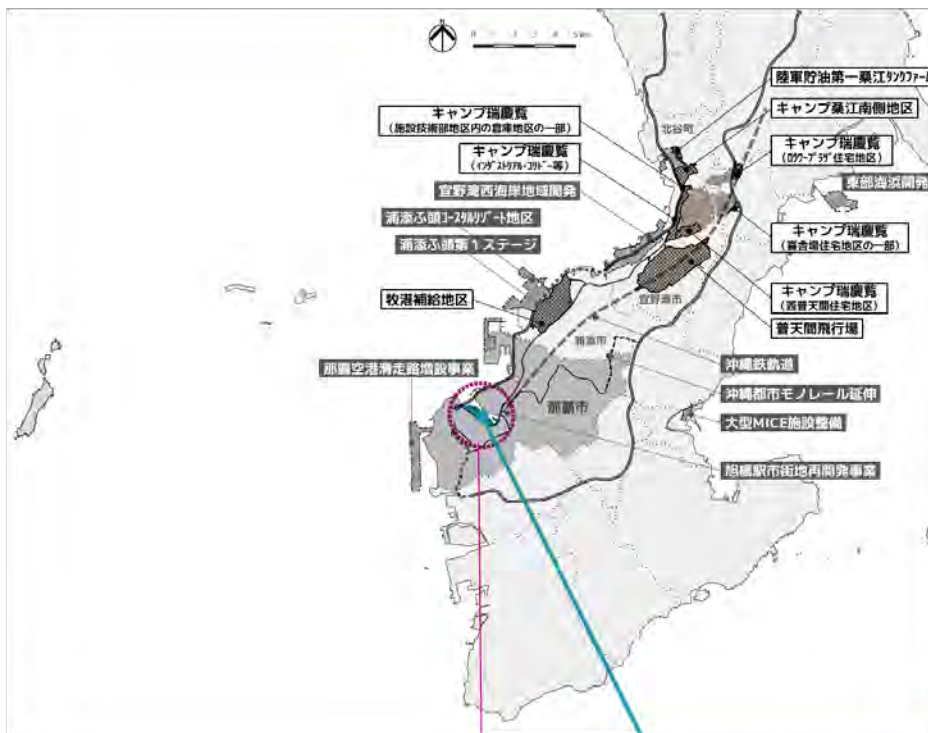
▼「広域的な観点」からの検討イメージ

**A：中南部エリア**

嘉手納飛行場より南の駐留軍用地跡地と周辺市街地との連携により、県全体の発展につながる都市圏を形成する範囲

※中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想（H25.1）において、那覇市は中核的機能の集積により都市圏経済をけん引する「中核都市拠点」として位置づけられている

- 中核都市拠点として担う役割と機能
- 那覇エリアと他の都市エリアとの関係性
- 西海岸地域・離島との広域交通ネットワーク



**B：那覇軍港周辺エリア**

- 那覇軍港周辺エリアが担う機能
- 奥武山公園との一体的な利用
- 対岸及び後背地との連携
- 那覇空港及び那覇市中心部との公共交通ネットワーク

**C：那覇港湾施設**

- 土地利用・都市機能導入
- 交通通信体系
- 生活環境
- 産業振興並びに観光等
- 自然環境の保全及び回復
- 良好な景観形成
- その他必要な事項

## 2. 那覇軍港跡地利用にあたっての前提条件

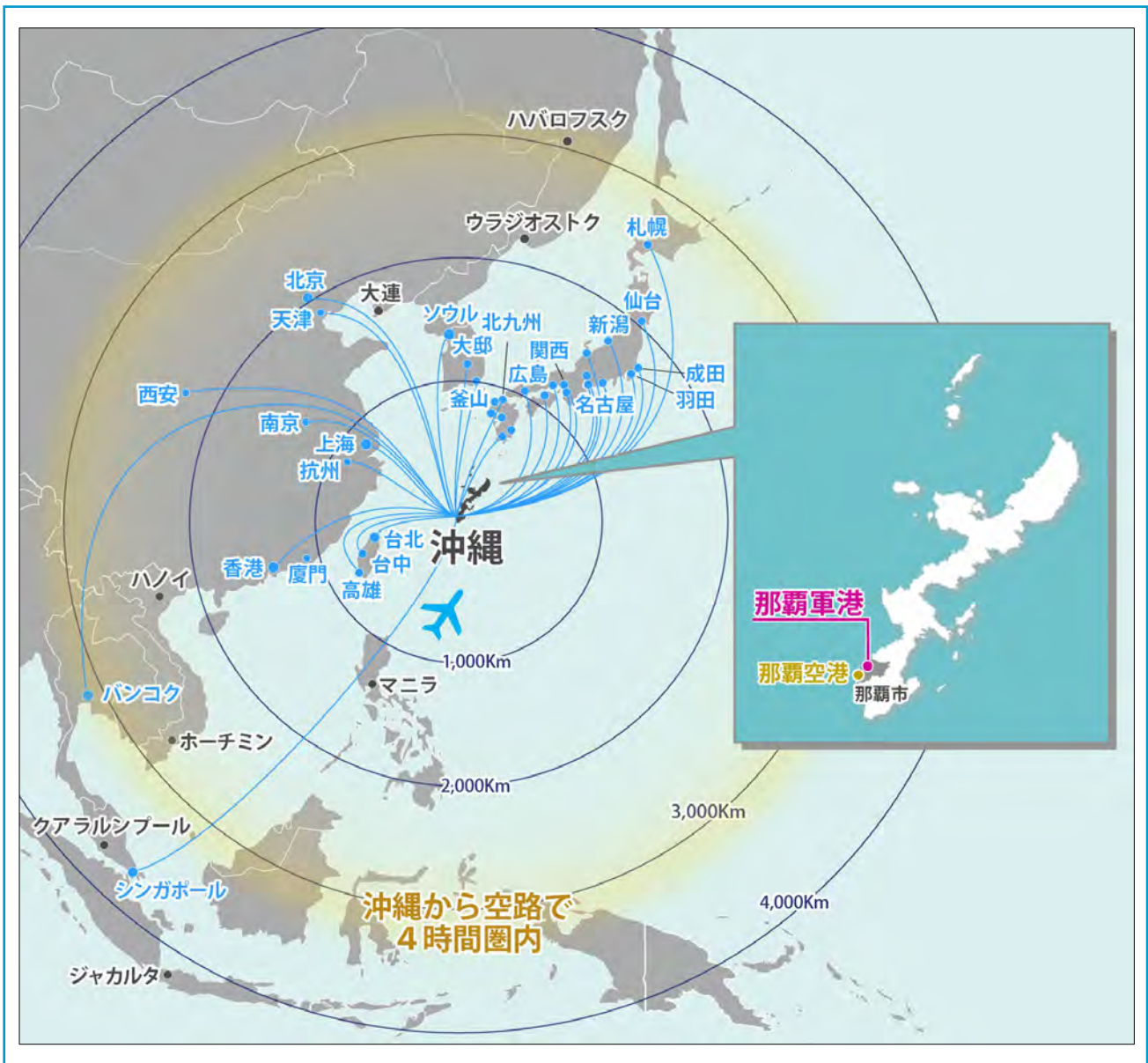
### (1) 地区の概要

#### ① 位置

沖縄県はアジアの多くの主要都市から空路で4時間圏内に位置し、国内においてもアジアに近い地域であり、那覇空港では滑走路の増設をはじめとしたアジアとの航空路線の強化が進められています。

本地区はその那覇空港や那覇港に近接しており、世界・アジア・日本全国と沖縄県内を繋ぐ交通の結節点に位置しています。

#### ▼地区の位置



## ② 地権者に関すること

### i) 権利者数

那覇軍港区域内の地主数は 1,424 人、那覇軍港区域内の那覇軍用地等地主会会員数は 1,068 人となっています。

※地主数…沖縄の米軍及び自衛隊基地（統計資料集）令和 4 年 7 月/沖縄県

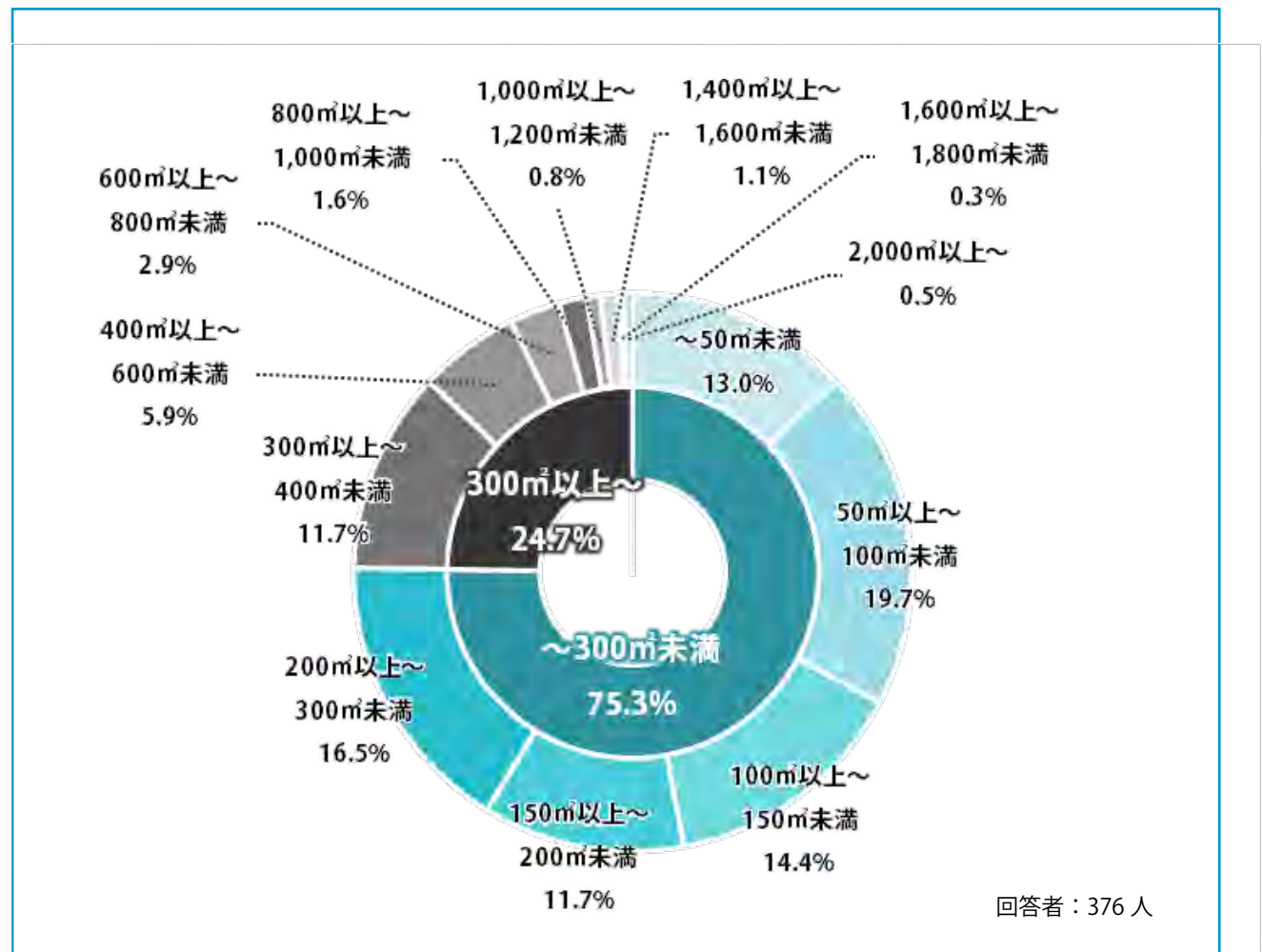
出典元は沖縄防衛局の資料 [令和 3 年 3 時月末現在]

※那覇軍用地等地主会会員数…那覇軍用地等地主会資料 [令和 5 年 3 月時点]

### ii) 権利者別所有土地の規模

那覇軍港内の各所有者の土地は、平成 27 年度に実施した地権者アンケートによると、300 m<sup>2</sup>（約 91 坪）以下の所有者規模の割合が 75.3%となっており、比較的小規模な土地が多い特徴があります。

#### ▼権利者別所有土地の規模（平成 27 年度時点）



出典：平成 27 年度那覇軍港地権者等合意形成活動アンケート結果をもとに作成

※平成 27 年度に実施した地権者アンケート集計によるものであり、全ての地権者を把握したものではない。

### iii) 土地活用意向

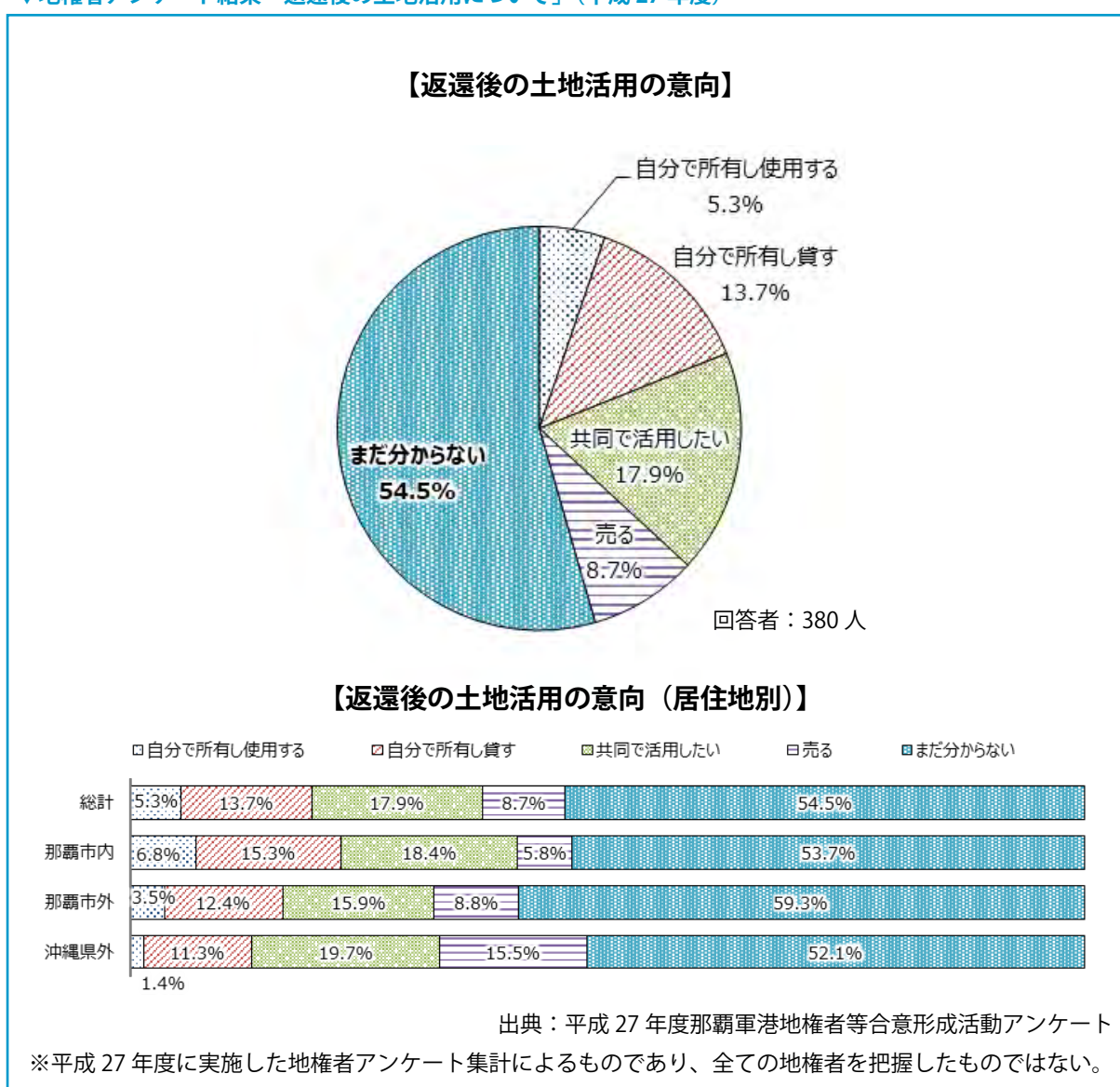
本市では平成 24 年度及び平成 27 年度に那覇軍港の地権者を対象としたアンケートを実施しました。

直近の平成 27 年度の返還後の土地活用に関する回答結果を見ると、「まだわからない」が 54.5%と最も多く、次いで「共同で活用したい」が 17.9%、「自分で所有し貸す」が 13.7%となっていました。

また、居住地別にみると、那覇軍港から離れるにつれて、「自分で所有する」割合は低くなっています。「売る」と回答した地権者は、特に県外に多い傾向となっていました。

なお、回答者の半数が土地活用意向について「まだわからない」と回答しています。

#### ▼地権者アンケート結果「返還後の土地活用について」（平成 27 年度）



#### 参考：平成 27 年度那覇軍港地権者等合意形成活動アンケート調査実施概要

- ・調査対象者：那覇軍港地権者（988 名）
- ・調査期間：平成 27 年 12 月 3 日～12 月 28 日
- ・回収数：387 通（回収率 39.2%）

### ③ 土地に関すること

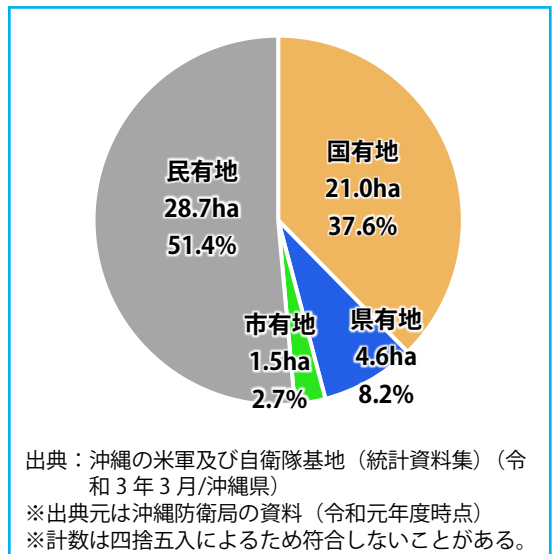
#### i) 規模

本地区の面積は 55.9ha となっており、東西に細長い形状となっています。

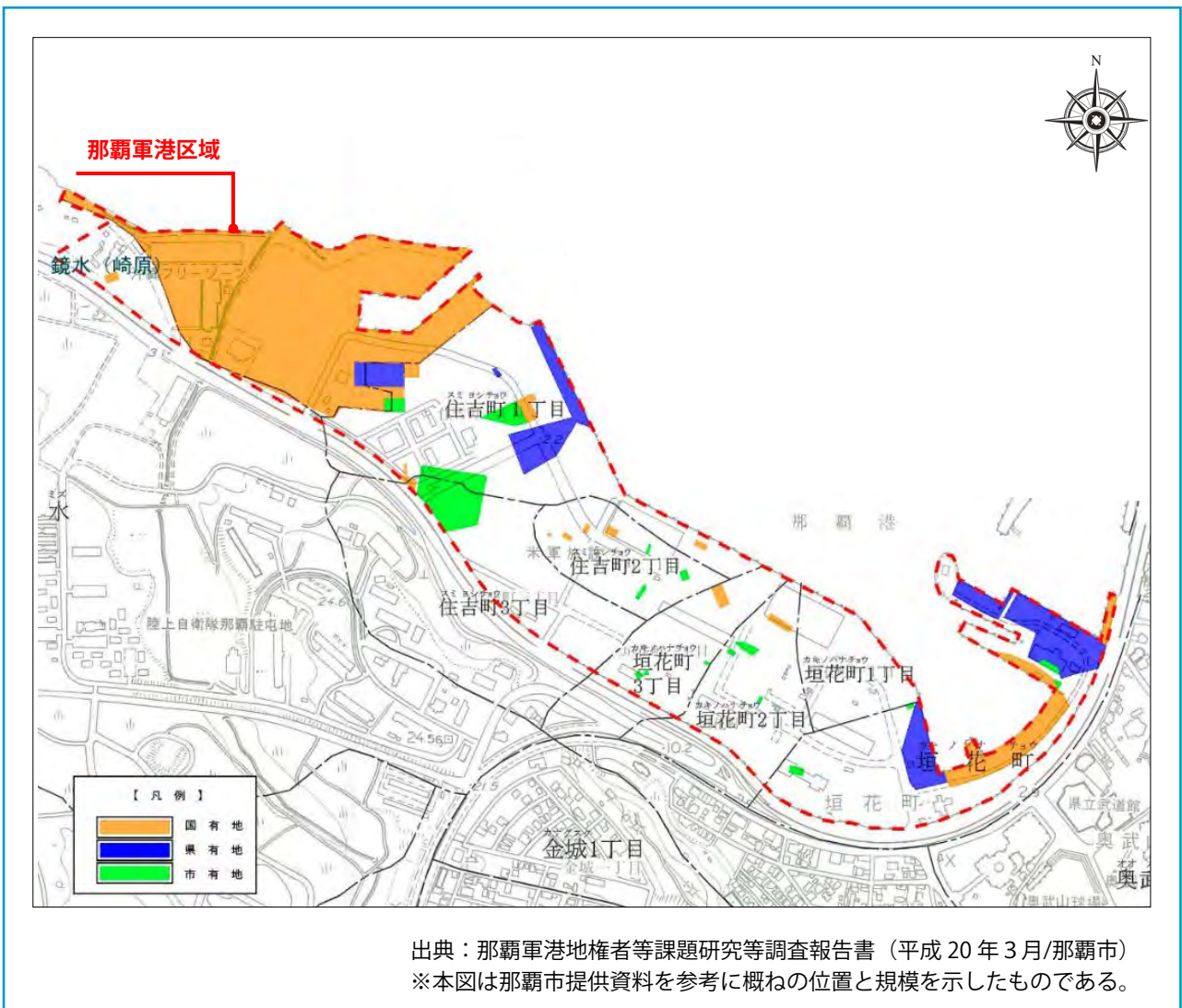
地区内の所有区別面積を見ると、国有地が 21.0ha (37.6%)、県有地が 4.6ha (8.2%)、市有地が 1.5ha (2.7%)、民有地が 28.7ha (51.3%) となっており、地区の約半分が公有地を占めています。

公有地の位置を見ると、戦後埋立てられた地区の西側一帯が大規模な国有地となっています。県有地は地区中央部の海岸沿いや東側に一定程度まとまって分布しています。市有地は比較的小規模な面積で地区内に点在しています。

▼所有区別面積



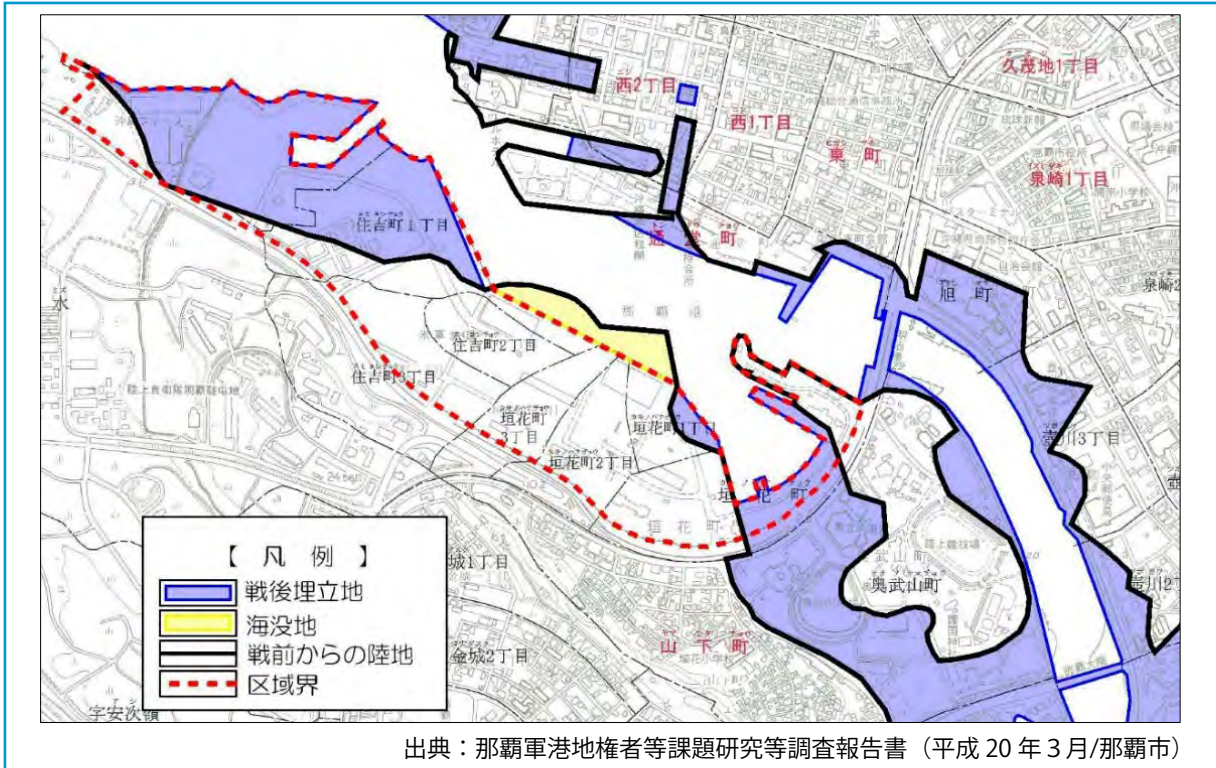
▼公有地の位置（概ね）



## ii) 埋立図 (推定)

本地区の戦後埋立状況 (推定) を見ると、地区の西側一帯や東側が埋め立てられています。地区中央部の沿岸は海没地となっています。

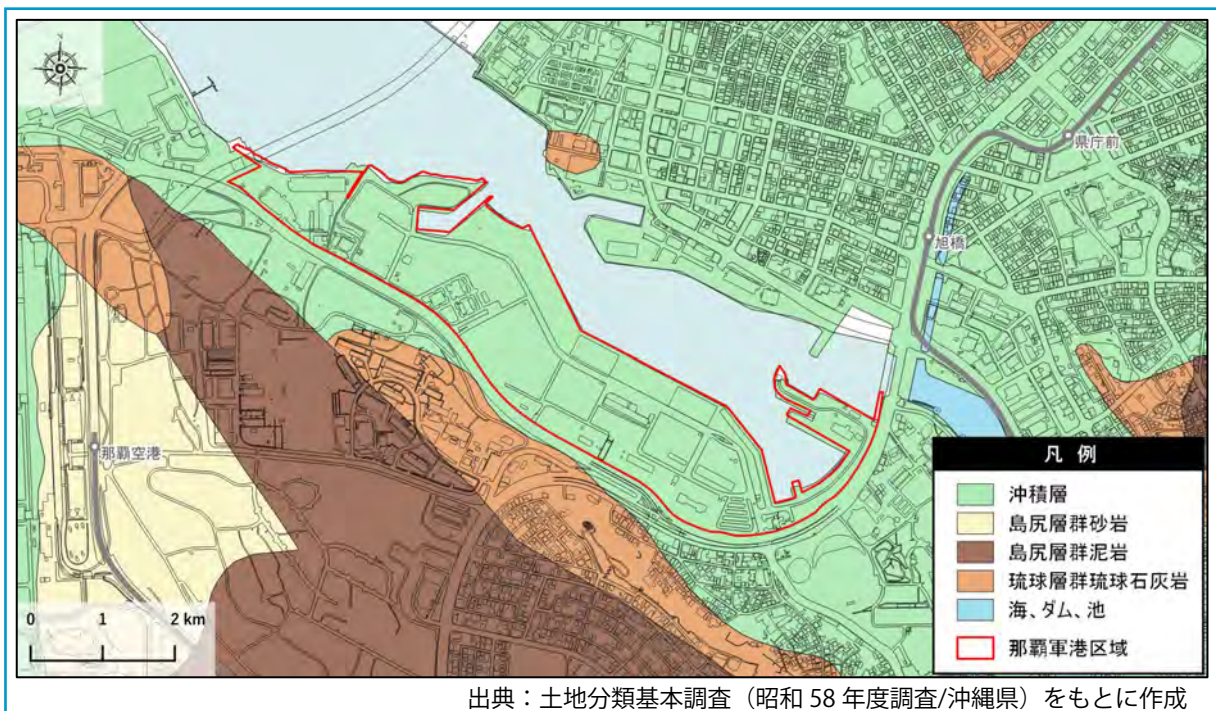
### ▼埋立図 (推定)



## iii) 地盤 (表層地質)

本地区の地盤は粘土や沖積層となっており、地盤沈下や液状化等を引き起こしやすい性質があります。

### ▼地盤 (表層地質) 図

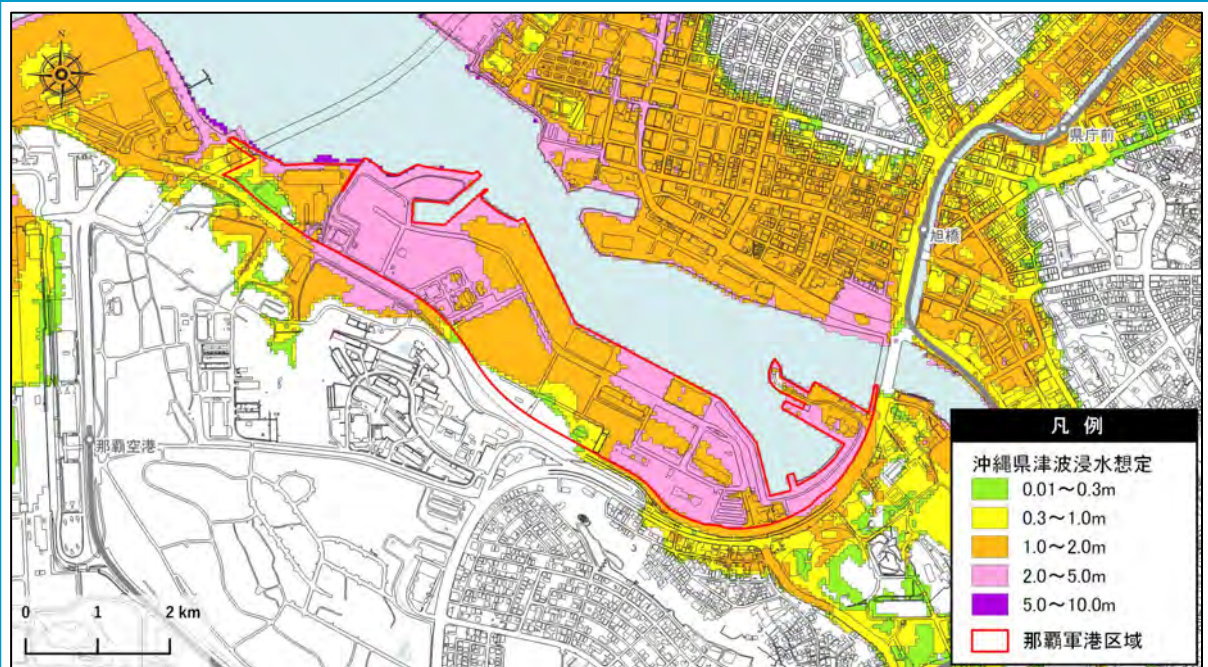


#### iv) 災害の危険性

##### ◆津波

本地区では、津波発生時に大部分が 1.0m以上浸水する予想となっており、中でも地区西側の沿岸部では 5.0m～10.0m の津波浸水が想定されています。

##### ▼津波浸水想定図

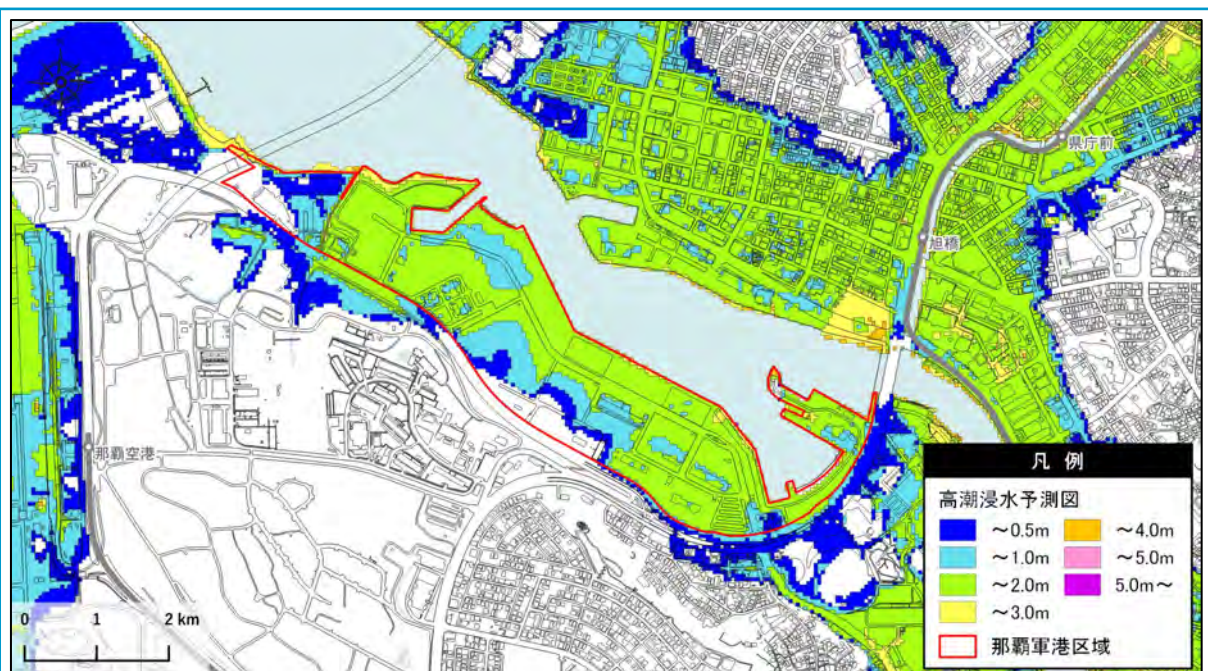


出典：沖縄県地図情報システムオープンデータ（平成 26 年度 沖縄県作成）をもとに作成

##### ◆高潮

本地区は、台風時に 1.0m以上の浸水が予測されるエリアが大部分であり、地区西側の沿岸部では 2.0m 超～3.0m未満の箇所も存在します。

##### ▼高潮浸水想定図

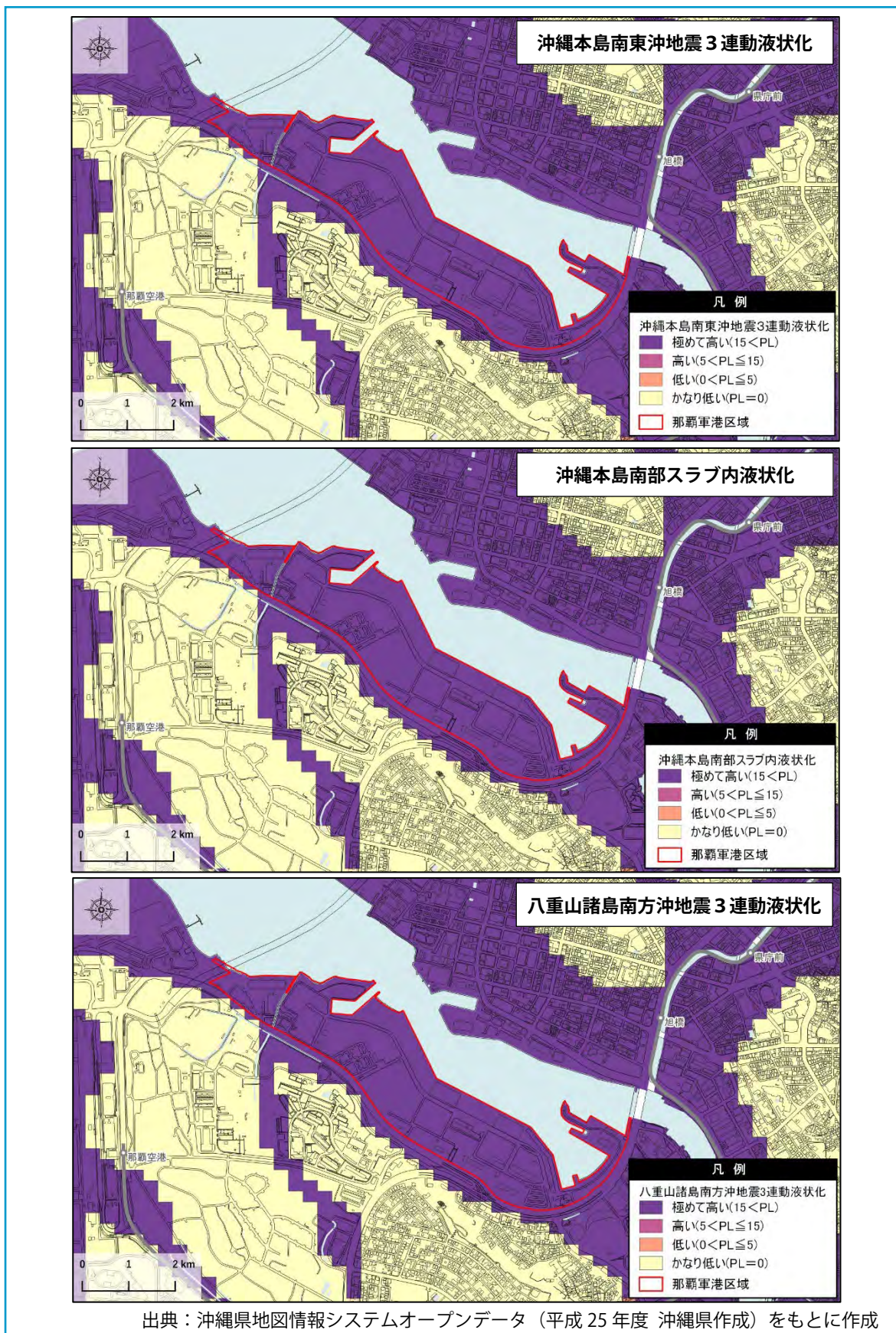


出典：沖縄県地図情報システムオープンデータ（平成 18 年度、平成 19 年度 沖縄県作成）をもとに作成

## ◆地震による液状化

本地区は沖縄本島南東沖地震3連動、沖縄本島南部スラブ内、八重山諸島南方沖地震3連動が発生した場合、地区全域において液状化の危険度が極めて高いと予想されています。

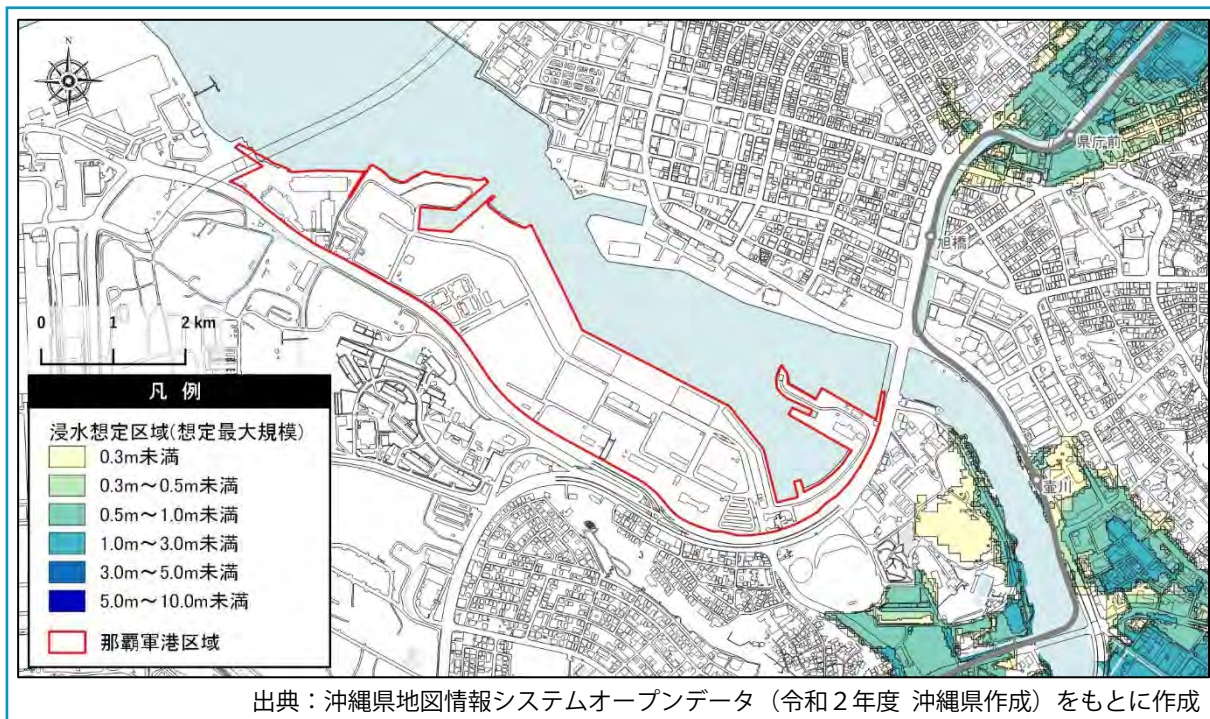
### ▼液状化危険度分布図



## ◆河川浸水

本地区においては、河川浸水想定区域は指定されていませんが、地区周辺の奥武山公園の一部や壺川駅周辺、県庁前駅周辺において浸水想定区域が指定されています。

### ▼洪水浸水想定区域図



## ◆土砂災害

本地区には土砂災害の危険性のあるエリアは存在していませんが、地区の南側に位置するがじゃんびら公園一帯において土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）と土砂災害危険箇所が指定されています。

### ▼土砂災害の危険性

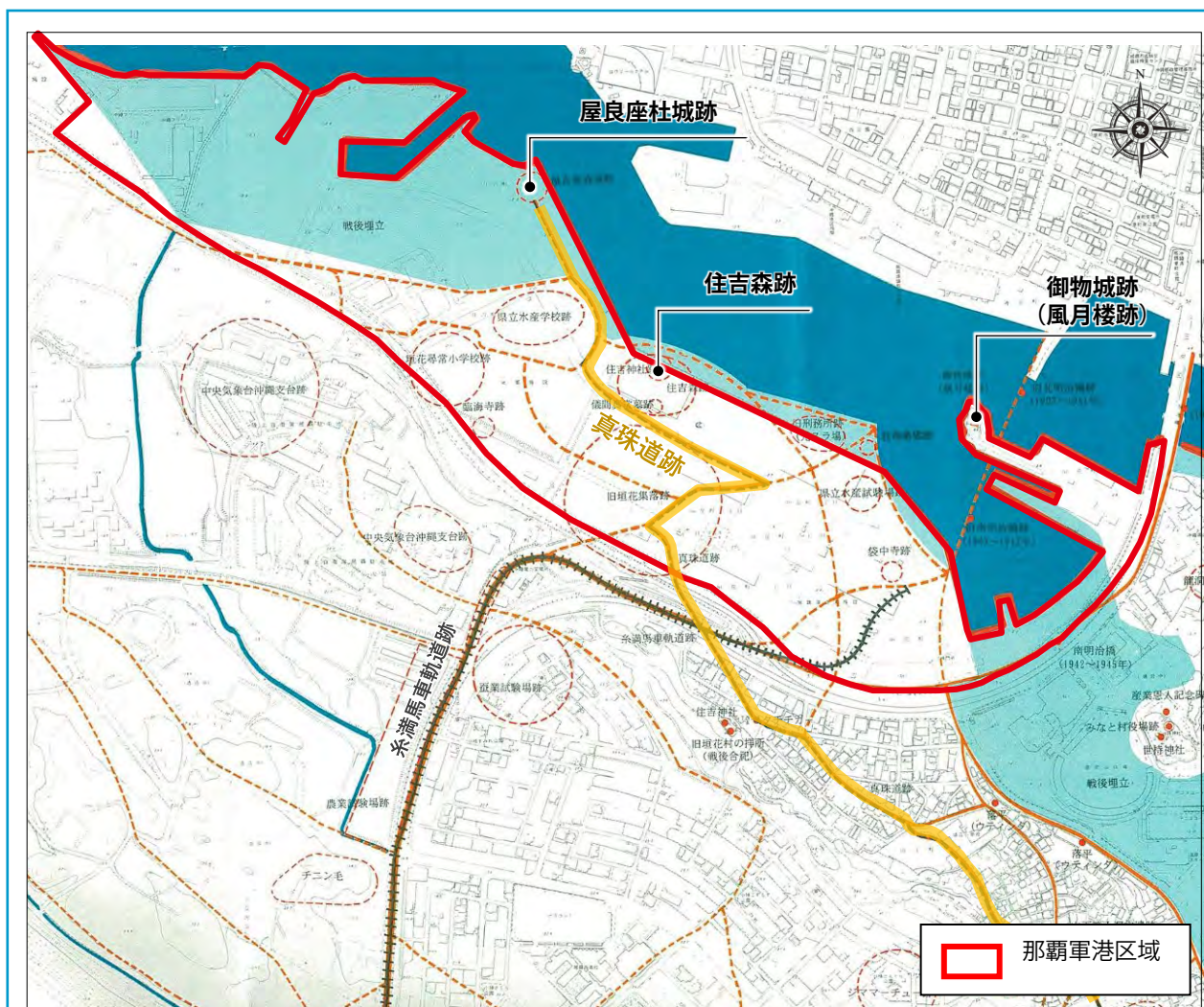


## v) 史跡、旧跡の分布

本地区はかつて琉球王朝時代に日本、中国、朝鮮及び東南アジア諸国との交易が盛んとなり、琉球貿易の拠点として栄えた歴史を持っています。

地区内には対岸の三重城とともに設置された砲台であった屋良座杜城跡や、松林が美しい観月の名所であった住吉森跡、琉球王朝の宝物庫であった御物城跡、その跡地を料亭として活用した風月楼跡などの史跡、旧跡があります。地区内にあった住吉神社や拝所は戦後、山下町の丘陵地に再建・移設されました。

### ▼史跡・旧跡の分布



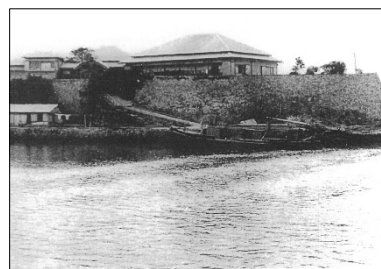
出典：小禄・垣花地区旧跡・歴史的地名地図/那覇市市民文化部歴史博物館をもとに作成



屋良座杜城跡



住吉森跡



御物城跡 (風月楼跡)

## vi) 歴史

那覇港はもともと「那覇川」の別称をもつように、国場川・久茂地川の合流する河口部に形成された天然の良港となっていました。大船が通行可能な口という水路があり、大型船舶の停泊所（唐船グムイ）や造船所（スラ所）が立地、台風時の避難機能を備えたうえに、豊富な湧水を供給する「ウティンダ」に恵まれるなど、琉球王国の中核施設に置付けられるほどの良港であった。

そのため、那覇港には、王国内の各島を管理する機関（宮古蔵など）、対外関係を所管する機関・施設（公的な商取引所・親見世、海外貿易品の保管倉庫・御物グスク、冊封使用の迎賓館的施設・天使館など）、国軍による防衛体制（三重グスク、屋良座森グスク、豊見城グスク）、中国人居留区（天妃信仰など中国文化導入役を果たした久米村）が整備されました。

### ◆琉球王国成立当時（15～16世紀）

- 1429年、三山が統一され琉球王国が樹立されました。王宮が首里城として整備され、各地に割拠していた按司が王都に集められ国王を中心とする位階制に編成されました。王宮を核に形成された王都・首里は、王国の司令部的な存在でありその意味でパレス的機能をもつ拠点であったといえます。
- しかし、北は奄美から南は宮古・八重山に及ぶ広大な海域に点在する王国の領土を治めるには、荒海を航行できる船舶とこれらを格納する港湾、さらに上記のような機関・施設が不可欠でした。また、中国や東アジア諸国と交流する玄関口としての機能も必要でした。
- 那覇港は、領土を統括する拠点として、海外貿易を行う拠点として、さらにこれら諸機能を保護する防衛拠点として整備され、首里のパレス（王宮）的機能に対してポータ的機能を形成するに至った。琉球王国は、首里の王宮だけで支えられたのではなく、この両機能を王権で統合することによって拠点中枢を確保していたといえます。

### ◆近世の琉球王国（17世紀以降）

- 1609年の島津侵入事件に伴い、琉球王国は本土の幕藩体制国家の一環に組み込まれ、それまでつくりあげてきた王国体制の変化を余儀なくされました。
- まず、土農分離制の導入により首里・那覇が士族集住地に特定され、居住者の士族化や地方の士族身分候補者たちの移住などにより、これら都市は大幅に人口が増加しました。
- また、鎖国制導入を軸とする外交・貿易の規制により、中国を除く諸外国への渡航が全面禁止され、出入管理機能が強化され、伝統的な中国との交流に規制が加えられ、琉球・本土間の流通が薩摩側に握られるなどの変化が起きました。
- さらに大きな変化は、那覇港に集中されていた領土管理機能の一部を宮古・八重山それぞれに移転し、蔵元と称される統括的官庁を設置し強化した点であります。
- このことは、間接的統治から直接的な統治体制への転換を意味しているが、結果的には、平良・石垣が士族集住地に特定され人口増加をきたし、首里のパレス的機能と那覇のポータ的機能が縮小移転されました。しかし、こうした変化は琉球王国の拠点中枢機能そのものを変えたわけではありま

せん。那覇港にしても、外国との商取引所・バザールが廃止され、宮古蔵のもつ機能が首里王府御物奉行に吸収されはしたものの、親見世・天使館は存続し、久米村も従来の役割を発揮するなど、ポータ的機能は健在でした。むしろ、近世においては島間交通が活発化し、海上交通に占める那覇港の拠点性は高まったといえます。

#### ◆近代（明治～昭和～現在）

- 那覇港は、港湾機能の中核であるうえに、陸上交通においても首里・那覇から島尻地方への結節点でもあり、首里城から屋良座森に至る軍用道路である真珠道も交差していました。また、垣花尋常小学校や住吉神社があり、住宅用地として集落が発達していました。
- 近代には糸満への馬車軌道が開通し、郵便局や県立水産試験場、織物工場等が立地し、都市機能が集積していました。また、明治 24 年には刑務所（監獄所）や渡地と呼ばれる島があり、遊郭として栄えていたことが確認されています。その後、繁栄が続いたことで島が手狭になり、現在の辻付近にその機能が移っていきました。
- 太平洋戦争勃発後は昭和 19 年 10 月 10 日の空襲で壊滅的な被害を受け、戦後には米軍による港湾整備、軍事基地化等により大きく変化しました。
- その後は数度の部分返還を経て、那覇港の開発発展と利用促進を図るため 2002 年に那覇港管理組合が設立され、那覇港 4 ふ頭の港湾機能の適正配置等を行いつつ現在に至っています。

## vii) 港湾機能

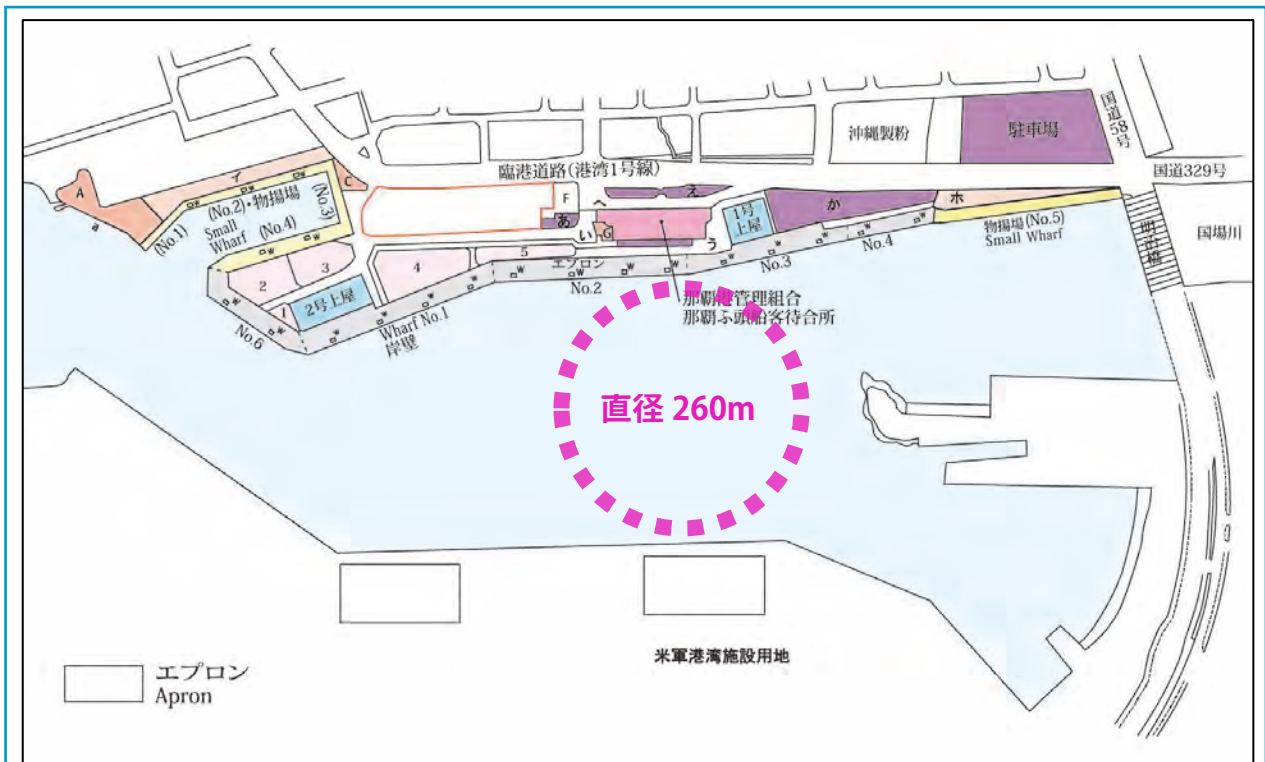
### ◆那覇ふ頭の水域

クルーズ船の停泊にあたっては、岸壁の前面にクルーズ船等が回転できる水域（泊地）として、船長の2倍を直径（船長を半径）とする（回頭円）の水域が必要となる。

那覇ふ頭の水域でにおいては、直径約 260m までの円での泊地を確保できるため、停泊できるクルーズ船等の船長は約 130m までのものとなる。「港湾の施設の技術上の基準・同解説」によれば、この条件（最大船長 130m）にて入港できる船の大きさは、5,000 トン級（船長 L=115m）までとなる。

なお、5,000 トン級旅客船の接岸に必要な岸壁の水深は-5.5m となる。那覇ふ頭岸壁（1号～3号）は水深-9mを有することから、接岸に支障はない。また、沈埋トンネル頂版の水深は-12.2mあり、これも5,000 トン級旅客船の船舶航行の支障にはならない。

### ▼那覇軍港の係留施設の概要



岸壁 Wharf					
名称 Name	水深 Water Depth (m)	延長 Length (m)	エプロン幅 Apron Width (m)	けい船能力 Mooring Capacity (t)	バース数 No. of Berths
岸壁 Wharf No.1	-9.0	165	20	10,000	1
岸壁 Wharf No.2	-9.0	165	20	10,000	1
岸壁 Wharf No.3	-9.0	164	15	10,000	1
岸壁 Wharf No.4	-5.0	70	15	1,000	1
岸壁 Wharf No.6	-7.5	93	20	5,000	1

### 参考：クルーズ船諸元比較

船名/(乗客定員)	船型・同船尺イメージ	写真
ガンツウ (日本船社) (38人)	総トン数 3,200トン 全長81.20m	
カレドニアンスカイ (外国船社) (101人)	総トン数 4,200トン 全長90.60m	
ロストラル (外国船社) (284人)	総トン数 10,700トン 全長142.0m	
飛鳥II (872人) ※日本船最大	総トン数 50,142トン 全長241.0m	

出典：那覇港要覧（2022/2023年版）/那覇港管理組合、クルーズ振興について（平成31年2月）/国土交通省をもとに作成

## ◆水域

本地区は那覇港海域に面しているほか、国場川及び安里川水系久茂地川の河口が接しています。また、国場川の下流域にはラムサール条約登録湿地である漫湖があります。

### ▼水域の状況



#### ④ 法制度

##### i) 都市計画法

本地区の都市計画法の指定状況を見ると、大部分が準工業地域に指定されているほか、西側の一部が市街化調整区域となっています。

#### ▼都市計画法に係る指定状況



#### 《用途・高さ等の制限の状況》

項目	内容
地域地区	準工業地域
建ぺい率/容積率	60%/200%
高度地区	指定なし
防火・準防火地域	指定なし

出典：都市計画図をもとに作成

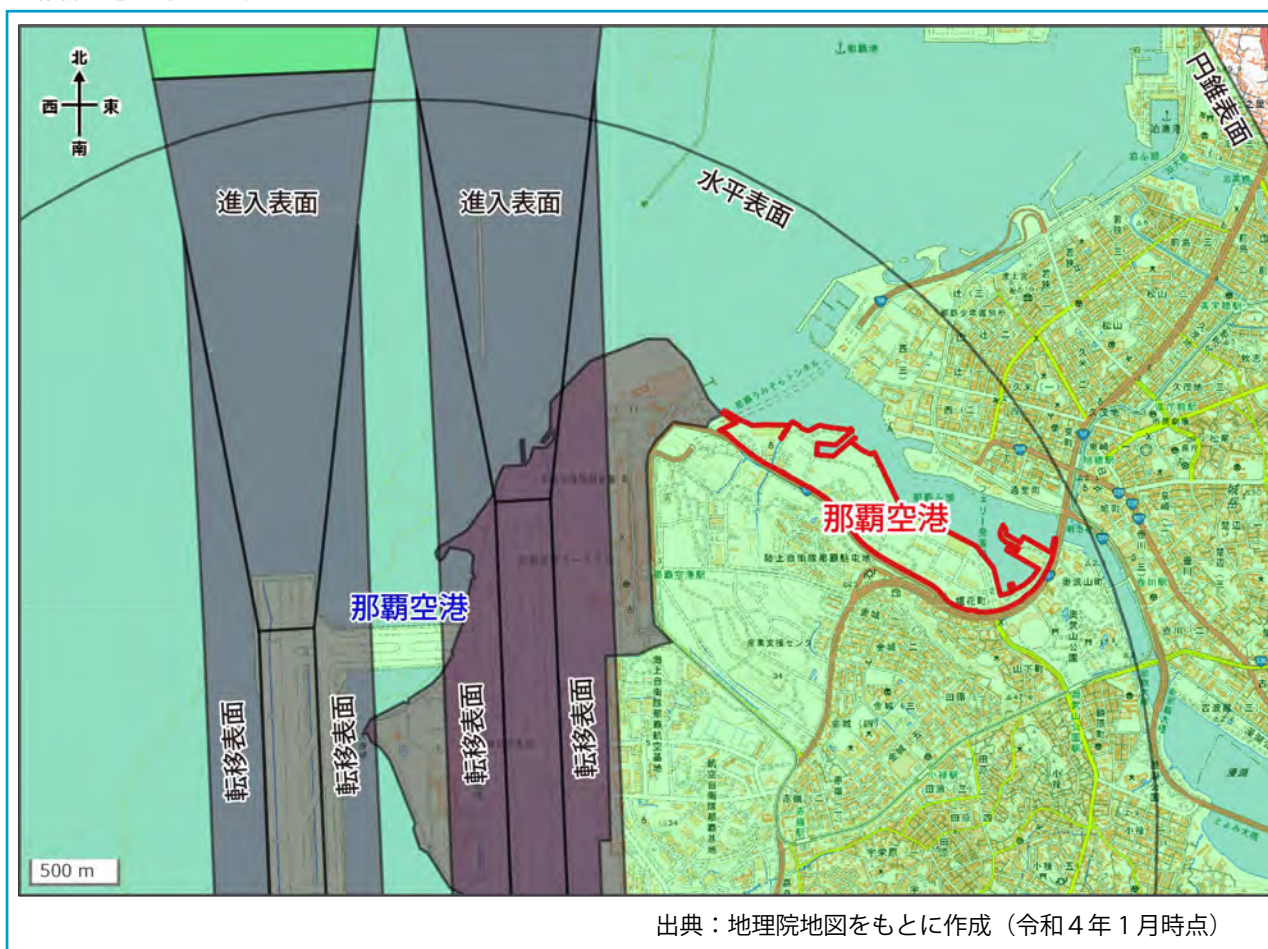
## ii) 航空法による建築物等の高さ制限（航空法第 49 条）

那覇空港周辺では、航空の安全を確保するため、周辺の一定空域を障害物がない状態にしておく必要があり、高さ制限が設けられています。

物件等には、建築物はもとより、クレーン等の設置、無線やテレビアンテナの設置、樹木、アドバルーン等の浮揚などがあり、ラジコン機や打ち上げ花火なども対象となります。

本地区は、制限表面のうちの水平表面に含まれており、那覇空港の標点から 45m を超える高さを超えて建造物、植物、その他物件を設置、植栽又は留置することが制限されています。

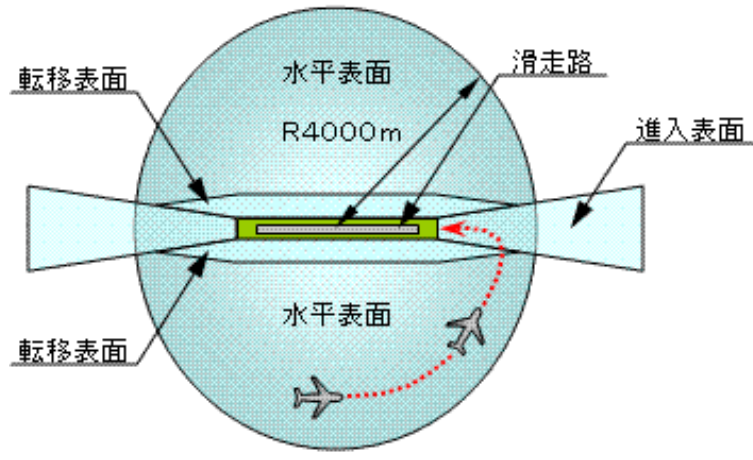
### ▼那覇空港の周辺空域



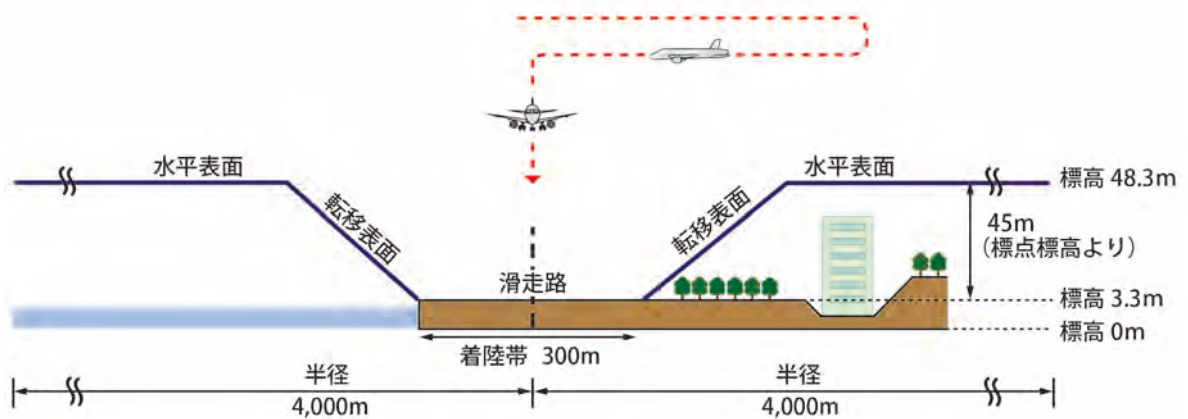
▼水平表面のイメージ (那覇空港の場合)

■水平表面とは …空港周辺での旋回飛行等低空飛行の安全を確保するために必要な表面

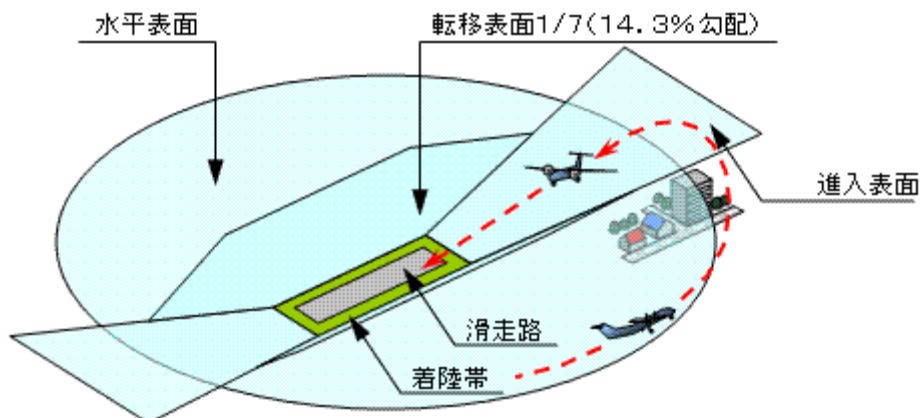
【平面図】



【断面図】



【鳥瞰図】



出典：沖縄県ホームページをもとに作成

### iii) 港湾法

本地区において、都市計画法又は港湾法による臨港地区は指定されていません。

#### ▼参考：臨港地区について

##### ■臨港地区

- ・港湾の管理運営を円滑に行うため、水域である港湾区域と一体として機能すべき陸域
- ・都市計画法により臨港地区として定められた地区又は港湾法により港湾管理者が定めた区域

##### ■臨港地区内における分区

- ・港湾における土地利用の計画的な誘導と港湾の機能を十分に発揮させるため、臨港地区内の土地を目的別に区分けし、それぞれの分区の目的に従って建物・その他の構造物の用途を規制する区域
- ・港湾法により港湾管理者が定める

##### 【臨港地区内分区における構築物の規制について】

- ・臨港地区内に分区が指定されると、「沖縄県が管理する港湾の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」により、それぞれ分区（商港区、工業港区、漁港区、保安港区、マリーナ港区、修景厚生港区）の目的にあわない構築物の建設や用途の変更が規制される。
- ・既存の構築物についても、その用途によって増改築や用途の変更等が規制される場合がある。

### iv) 景観法

本市では、平成 23 年に『亜熱帯庭園都市』那覇の快適で美しい景観を「まもり・そだて・つくる」ことを目的に、市内全域におけるきめ細かい景観の方向性を定めた、景観法に基づく「那覇市景観計画」を策定しています。

本地区のまちづくりにおいても、那覇市景観計画を踏まえ、ウォーターフロントをはじめとした自然環境や歴史・文化等を生かした景観形成が重要となります。

#### ▼景観形成基準（那覇市景観計画ガイドライン、那覇市建築デザインマニュアルより）

##### ■全エリア共通の景観形成基準

###### 【位置等】

###### ●建物の配置や規模は、地域の特性や周辺の景観との調和に配慮

- ・微地形に調和する配置に配慮
- ・公共の場所（道路、公園、河川など）から、可能な限り建物壁面の後退に努め、公共空間や歩行者に圧迫感をあたえないように配慮
- ・樹林地沿いでは、自然な緑を活かした配置や規模に努め、公共性の高い場所からの見え方（緑の稜線と調和）に配慮
- ・自走式立体駐車場は、公共の場所（道路、公園、河川など）から、望見できない位置に設けるよう努める
- ・駐車場出入口は集約化し、街並みの連続性や安全性に配慮

###### ●歴史的・文化的な資源に配慮した位置

- ・視点場からの眺望景観をできるだけ阻害しないように、建物の配置に配慮
- ・歴史的・文化的な資源から後退するなど、ゆとりのある空間構成に努める

###### 【形態意匠】

###### ●都市に統一感を与える色彩

- ・建築物及び工作物の外観における基調となる色は、コーラルホワイトを中心とした暖かみのある淡い色とする

### ●周辺の景観と調和した形態意匠

- ・モノレール沿線では、長大な外壁は分節化するなど、モノレール車窓から主要な緑や首里城が見えるように配慮
- ・モノレール沿線では、モノレール車窓からの見え方にも配慮（調和する形態・色彩、壁面・屋上・ベランダの緑化、勾配屋根など）。
- ・河川沿いでは、対岸から見て伸びやかで広がりのある眺望景観を確保するために、スカイラインや緑と調和する形態意匠に配慮
- ・自走式立体駐車場は、道路・敷地境界沿いへのルーバー等の設置や樹木、生垣等の植栽で、構造物の過半が直接露出しない修景に努める
- ・屋外設備（ゴミ置場、物干し施設を含む）は、露出させないようにする

### 【素材】

#### ●周辺景観と調和した素材を使用

- ・浸透性のある舗装材の利用
- ・耐久性や維持管理に優れた素材を用いるよう努める
- ・修景された歩道沿いでは、外構の舗装と歩道との連続性に配慮

#### ●歴史・文化や地域性を表す形態・意匠・素材等を積極的に活用

- ・歴史・文化や地域性をあらわす素材（赤瓦、琉球石灰岩、焼き物等）の効果的な活用に努める

### 【緑化等】

#### ●敷地内・境界・壁面・屋上の緑化など、周辺の景観と調和した修景

- ・敷地内、特に道路からの建物壁面後退部においては、積極的に緑化に努める
- ・屋外駐車場は、高木の植栽による緑陰づくり等、積極的に緑化（緑陰樹、パーゴラ、芝ブロック等）に努める
- ・河川や海に面した敷地においては、河川や海辺の緑と一体的な緑化に努める
- ・敷地内の既存のまとまった緑地や老木等景観資源の活用に努める

#### ●塀等は、修景に努める

- ・塀・柵等は、低く抑えるように努める
- ・沿道の塀・柵等は、生垣や緑化、可視性の高いフェンス等の使用に努める

#### ●その他

- ・鉄塔類の立地は、できるだけ大規模にならないよう、また目立たないよう工夫
- ・擁壁は、自然石（琉球石灰岩など）の使用や、化粧型枠による仕上げを行い、あわせて周辺の緑化に努める
- ・高い擁壁は、勾配を持たせる、あるいは雛段状に分節化するなど、圧迫感を軽減させる

## ■新規開発エリア（那覇軍港）における景観形成に関する方針

### 【景観整備の目標】

- 那覇の歴史文化を十分に踏まえ、亜熱帯の緑豊かなまちづくりを目指します。

### 【全体方針】

- ・海・空からの視点にも配慮したウォーターフロント景観の形成に努めます。
- ・那覇市のゲート、ウォーターフロントとしてふさわしい形態・意匠を考慮します。
- ・地域の歴史的遺産やかつての集落資源等の保全・修復・修景・活用を図り、目新しい景観づくりだけではなく、歴史性・地域性を有した景観、加えて亜熱帯の緑豊かなまちづくりなど特徴のあるまちなみ形成を図ります。

### 【個別方針】

- ・屋良座森城や御物城など歴史的な遺産の保全・修復・修景を図ることで、歴史的な港湾にふさわしい景観形成を図ります。

## (2) 社会情勢

### ① 世界・アジアの動向

世界的な目標としてSDGs（持続可能な開発目標）が掲げられており、気候変動、健康・福祉、貧困、飢餓、教育、平和などの目標に向け、企業や個人においても取組みが進められています。

また、平成27年の気候変動枠組条約国会議（COP21）における「パリ協定」により、2020年以降の温室効果ガス排出削減等のための国際枠組みが採択され、世界的に脱炭素社会をはじめとした環境負荷軽減に向けた取組みが進められています。

近年、ICT（情報通信技術）の進化は著しく、ヒトやモノがネットワークでつながるなど、人々の暮らしや社会に大きく変化をもたらしています。今後もICTの劇的な進歩とともに、交通、医療、教育、防災などの幅広い分野において技術革新が進展することが期待されます。

そのような中、近年アジアの新興国の成長等により国家・都市間の競争が激化しており、アジアから多様な技術やモノが世界に発信され、ヒト・モノ・カネ・コト・情報の流動化が加速しています。さらに、アジア地域の人口は世界最大の規模で当面成長し続ける見込みであり、経済規模についても中国とインドを中心に拡大していくことが予想されます。

令和2年に発生した新型コロナウイルス感染症は世界規模で急拡大し、世界経済に大きな影響をもたらしています。その一方で、デジタル化やテレワーク等が一層推進し、ライフスタイル等の多様化が進みました。

▼経済発展が著しいシンガポール



### ② 全国的な社会動向

日本では、人口減少及び少子高齢化の進行とともに、都市部への人口集中等による地域的な人口の偏在が加速していることから、「コンパクト+ネットワーク」の都市づくりによる持続可能なまちづくりに向けた取組みが進められています。一方で、技術革新とともに新型コロナウイルス感染症の蔓延や働き方改革等により、国内においても価値観や働き方等の多様化が進んでおり、二拠点居住や地方移住など居住ニーズの変化が見られています。

また、近年、首都圏直下地震や南海トラフ巨大地震といった巨大災害の切迫とあわせ、自然災害の頻発化・激甚化が深刻となっています。一方で、高度経済成長期に一齐に整備した社会資本インフラの老朽化が問題となっていることから、国民の生命や財産を守るため、災害に強くしなやかな国づくりが推進されています。

▼公共空間を活用したにぎわい創出（横浜市）



国内においてもSDGsの目標に向け、行政や企業等による取組みが進められています。また、技術革新や社会ニーズの変化、官民連携の推進、環境問題への関心の高まり等を踏まえ、ウォークアブルシティ、スマートシティ、グリーンインフラ等のまちづくりが推進されており、都市の質や価値の向上とともに、競争力の高い地区づくりが求められています。

### ③ 沖縄県の社会動向

沖縄県は令和4年に本土復帰50年を迎えました。これまで、社会資本整備が進められ、本土との格差の縮小が図られてきました。しかし、県民所得は全国最下位の水準であるほか、子どもの貧困率が全国でも厳しい状況であり、自立的発展と豊かな生活の実現が求められており、「沖縄21世紀ビジョン」等による課題解決に向けた取組みが進められています。

近年、県内各所において商業地や住宅地開発等が進められ、良好な市街地環境が整備されました。一方、戦後発展した中心市街地においては、建物の老朽化や高齢化等により空き店舗や空き家等が増加し、都市の空洞化が懸念されています。そのような中、再開発事業といったハード整備のほか、地域住民や事業者等によるエリアマネジメント等のソフト面による地域活性化も進められています。

沖縄県は人口増加基調となっていますが、島嶼部等の一部地域では人口減少が進んでおり、地域活力維持・向上に向けた取組みが各地で進められています。県全体においても、将来的には減少する見込みであるほか、高齢化は全国と同様に進行しており、人口減少及び高齢化に対応したまちづくりを展開していくことが重要となります。

新型コロナウイルス感染症拡大以前はクルーズ船の寄港や航空路線の拡大等により、訪日外国人客を含む交流人口が急激に増加していました。沖縄県の産業は製造業等の第一次産業の割合が低く、第三次産業の割合が高いため、感染症拡大は観光関連産業等をはじめ県社会経済に大きな影響をもたらしました。そのような中、令和4年に策定した新・沖縄21世紀ビジョン基本計画では、「ウィズコロナの新しい生活様式から感染症収束後におけるポストコロナのニューノーマル（新たな日常）にも適合する安全・安心で幸福が実現できる島」が目指すべき姿の一つとして掲げられています。

また、令和3年には鹿児島県の奄美大島、徳之島とともに、沖縄県北部及び西表島が世界自然遺産に登録されました。そのため、固有性の高い生態系の維持・保全等に向け、より一層の観光利用の適正な管理や保全活動の活発化等が重要となってきています。

▼駐留軍用地跡地のまちづくり（那覇新都心）



### (3) 沖縄県及び那覇市の将来像

本地区の跡地利用に係る以下の計画等を整理します。

<b>沖縄県</b>
◆新・沖縄21世紀ビジョン基本計画（沖縄振興計画）
◆沖縄県アジア経済戦略構想
◆那覇広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」
◆沖縄県総合交通体系基本計画
◆沖縄鉄軌道の構想段階における計画書
◆第6次沖縄県観光振興基本計画
◆中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想
<b>那覇市</b>
◆第5次那覇市総合計画
◆那覇市都市計画マスタープラン
◆那覇市交通基本計画
◆那覇市観光基本計画
<b>参考</b>
◆基地跡地の未来に関する懇談会 第一次取りまとめ
◆那覇軍港跡地利用構想【改定版】
◆那覇軍港の跡地のまちづくりを考える次世代の会における地域資源活用の考え方

## ① 沖縄県

### ◆新・沖縄21世紀ビジョン基本計画（沖縄振興計画）

策定期期	令和4年5月
策定機関	沖縄県
計画期間	令和4年度～令和13年度（10年間）
目的	これまでの沖縄振興分野を包含する総合的な基本計画であって、平成22年3月に策定した「沖縄21世紀ビジョン」に掲げる県民が望む将来像の実現に向けた行動計画であり、SDGsの達成に寄与することを求めつつ、沖縄振興の基本方向や基本施策等を明らかにするものである。同時に、沖縄振興特別措置法に規定する沖縄振興計画としての性格を併せ持っている。
<b>概要 ※関連部分のみ抜粋</b>	
<b>■計画の目標</b>	
<p><b>【目指すべき姿】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 持続可能な沖縄の発展</li> <li>・ 誰一人取り残さない社会</li> <li>・ 安全・安心で幸福が実感できる島</li> <li>・ アジアをはじめ世界と我が国との架け橋</li> <li>・ 持続可能な発展メカニズムの構築</li> <li>・ 我が国の持続可能な発展に貢献</li> </ul> <p><b>【目標】</b></p> <p>本県の自立的発展と県民一人ひとりが豊かさを実感できる社会の実現</p>	
<b>■基本方向</b>	
<p><b>【施策展開の基本的指針】</b></p> <p>「安全・安心で幸福が実感できる島」の形成</p> <p><b>【施策展開の基本方向】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平和で生き生きと暮らせる「誰一人取り残すことのない優しい社会」の形成</li> <li>・ 世界とつながり、時代を切り拓く「強くしなやかな自立型経済」の構築</li> <li>・ 人々を惹きつけ、ソフトパワーを具現化する「持続可能な海洋島しょ圏」の形成</li> </ul>	
<b>■那覇軍港の位置づけ</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 那覇港湾施設の跡地（約56ha）については、国及び那覇市と連携し、那覇空港及び那覇港を生かした臨空・臨港型産業の集積や周辺のスポーツ施設等を生かしたスポーツコンベンションの推進など、ウォーターフロントとしての優位性が発揮されるよう幅広い利用の検討を進める。</li> </ul>	

## ◆沖縄県アジア経済戦略構想

策定期間	平成 27 年 9 月
策定機関	沖縄県
計画期間	平成 27 年～令和 3 年度
目的	沖縄 21 世紀ビジョン関連施策を補完・強化し、比較優位・発展可能性を高めつつアジアのダイナミズムを取り込み、沖縄の発展を加速させる具体的な戦略を示すものである。
<b>概 要</b> ※関連部分のみ抜粋	
<b>■重点戦略</b>	
<p><b>【アジアをつなぐ、国際競争力ある物流拠点の形成】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・スピードと品質を追求し、独自性のあるアジア・リージョナルハブの地位確立</li> </ul> <p><b>【世界水準の観光リゾート地の実現】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・観光関連産業を新たな成長ステージへ</li> </ul> <p><b>【航空関連産業クラスターの形成】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・増大するアジアの航空需要を取り込む航空機整備を中心とする産業の展開</li> </ul> <p><b>【アジア有数の国際情報通信拠点“スマートハブ”の形成】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・情報通信産業を戦略的に活用し、他産業の新たな価値創造に貢献</li> </ul> <p><b>【沖縄からアジアへとつながる新たなものづくり産業の推進】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人材を育て付加価値を生みアジアに展開する新たなものづくり産業の確立</li> </ul>	
<b>■産業成長戦略</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・農林水畜産業</li> <li>・先端医療・健康・バイオ産業</li> <li>・環境・エネルギー産業</li> <li>・地場産業・地域基盤産業</li> </ul>	
<b>■推進機能</b>	
<p><b>【アジアにおけるビジネス・ネットワーク拠点「プラットフォーム沖縄」の構築】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・アジア現地における拠点設置により企業等の海外展開を積極的にサポート</li> </ul> <p><b>【ビジネス・コンシェルジュ沖縄の構築】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・アジアと沖縄をつなげる情報の窓口機能の整備</li> </ul> <p><b>【アジアを見据えたグローバル人材育成】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・沖縄県の産業振興を牽引する専門人材と中堅・中間層の底上げ</li> </ul> <p><b>【アジアのダイナミズムを取り込むための規制緩和、制度改革】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・産業の競争力強化及びアジアにおけるビジネス拠点を目指して</li> </ul> <p><b>【アジアのシームレスな海、空、陸の交通体系への連携】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人流、物流、各種産業の発展を促すスピーディーかつ利便性の高い交通体系の実現</li> </ul>	
<b>■那覇軍港に係る内容</b>	
<p><b>【重点施策：アジアをつなぐ、国際競争力ある物流拠点の形成】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・那覇軍港、自衛隊駐屯地及び那覇港エリア等の活用による国際物流機能の拡充</li> <li>→那覇空港周辺の産業用地拡大に向けた那覇軍港等の活用</li> <li>…「国有地部分の共同使用などによる産業用地の確保を図る必要がある」</li> </ul>	

## ◆那覇広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」

策定期期	令和4年11月
策定機関	沖縄県
計画期間	平成27年～令和17年度
目的	都市機能及び歴史・文化の集積、沖縄の玄関口としての交流機能、多様な地域性及び大規模駐留軍用地跡地の活用など、その特性を最大限に発揮するおおむね20年後の目指すべき姿を住民と共有した上で、将来像実現のための方向性を明確にするもの
<b>概要 ※関連部分のみ抜粋</b>	
<b>都市の将来像</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>①誰もが安心して暮らせるにぎわいのある都市圏</li> <li>②地域独自のものに誇りをもち、その心が発信できる都市圏</li> <li>③多様な生活様式が可能な都市圏</li> <li>④世界に開く広域交流都市圏</li> <li>⑤連携と交流が盛んな活気あふれる都市圏</li> <li>⑥環境にやさしい循環型・低炭素型都市圏</li> <li>⑦知的交流が盛んな情報先進都市圏</li> <li>⑧観光・MICE・ショッピングで魅力ある都市圏</li> </ul>	
<b>■都市づくりについて</b>	
<p><b>【基本理念】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・歴史や文化、自然環境の保全・再生・適正利用に積極的に取り組むとともに、地理的・自然的特性を生かした産業の振興を図りつつ、本県の中核管理機能をはじめ国際交流及び国際協力・貢献機能、物流機能を強化した拠点を形成し、国際的規模の観光・保養地域にふさわしい高次の都市機能を備えた広域都市圏の形成を目標とする</li> </ul> <p><b>【広域的な位置づけ】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・歴史交流都市圏・「ウフマチ」（連携し、大きく発展する街）</li> </ul>	
<b>■基本方針</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>①地域の歴史・自然・文化を活かし、住民主体の都市圏づくり</li> <li>②重点的・戦略的な施策を推進し、快適で潤いのある都市圏づくり</li> <li>③都市機能相互の連携を重視し、交流を促進する安全・安心な都市圏づくり</li> </ul>	
<b>■駐留軍用地跡地等の土地利用に関する方針</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・跡地利用に際しては中南部都市圏における位置付けや周辺市街地との関係、既成市街地に及ぼす影響を考慮しつつ、土地区画整理事業等による計画的な面整備並びに地区計画等による良好な住環境の形成を図るとともに跡地利用を先導する中核的施設の導入や基幹道路の適正な配置、各基地跡地の特性を踏まえて分担配置などを総合的かつ計画的に推進</li> <li>・駐留軍用地跡地の再開発を契機として良好な生活環境の確保、産業の振興、健全な都市形成、交通体系の整備、自然環境の保全・再生などの観点から都市機能の再編・再整備を行い、活力と潤いのある連担した多核連携型都市圏の推進</li> <li>・那覇港湾施設の跡地利用については、那覇空港、那覇港と隣接した特性を活かし、国際交流拠点の形成等複合的土地利用を目指す</li> <li>・駐留軍用地跡地については、跡地利用が確定し市街地整備が確実となった段階で土地利用に応じて市街化区域へ編入するとともに、市街化区域編入に先立って必要な都市施設の位置づけも併せて検討</li> </ul>	

## ◆沖縄県総合交通体系基本計画

時点	令和4年10月
策定機関	沖縄県
計画期間	令和4年度～令和23年度（20年間）
目的	本計画は、新・沖縄21世紀ビジョン基本計画の実現に寄与するとともに、沖縄の総合交通体系のビジョンとして、今後各方面で交通施策を推進する際の指針となるものである。
<b>概要 ※関連部分のみ抜粋</b>	
<b>計画の目標</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>●目標1：強くしなやかな自立型経済の構築を支える交通体系の確立</li> <li>●目標2：誰一人取り残すことのない優しい社会の形成を支える交通体系の確立</li> <li>●目標3：持続可能な海洋島しょ圏の形成を支える交通体系の確立</li> </ul>	
<b>■施策分野と施策展開</b>	
<b>【施策分野1：国内外との交流促進を支える交通体系】</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>(1)国内外に開かれた拠点空港の整備</li> <li>(2)産業振興を担う港湾の機能強化</li> <li>(3)人流・物流の拡大に向けた取組強化</li> <li>(4)安全・安心で移動の質を上げる取組強化</li> </ul>	
<b>【施策分野2：対流促進するためのシームレスな移動・輸送を支える交通体系】</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>(1)体系的な道路ネットワークの構築</li> <li>(2)本島内をシームレスに移動可能とする陸上交通体系の構築</li> <li>(3)県土構造再編を視野に入れた交通体系構築</li> <li>(4)東海岸サンライズベルト構想の展開</li> </ul>	
<b>【施策分野3：健康で快適に暮らし、滞在しやすい場所を創出する交通体系】</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>(1)多様なニーズに対応する交通体系の構築</li> <li>(2)シームレスで利便性の高い利用環境の整備</li> <li>(3)まちづくりと一体となったモビリティ戦略</li> <li>(4)交通需要マネジメント</li> <li>(5)健康で快適に暮らす環境整備</li> </ul>	
<b>【施策分野4：離島・過疎地域の活力増進を支える交通体系】</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>(1)離島・過疎地域を結び、産業振興を支える交通体系の構築</li> <li>(2)地域内の特性に応じた移動手段の確保</li> <li>(3)人流・物流に係る交通コスト低減化と島外移動手段の確保・維持</li> </ul>	
<b>【施策分野5：安全、安心な暮らしを支える交通体系】</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>(1)安心して安全に移動できる交通環境・基盤の整備</li> <li>(2)大規模災害時等にも強靱性を発揮する交通体系の構築</li> <li>(3)持続的な社会を支える交通基盤の維持・更新</li> </ul>	
<b>【施策分野6：沖縄らしい環境の保全と利活用を促進する交通体系】</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>(1)豊かな自然・歴史・伝統・文化の保全と利活用に資する交通環境の構築</li> <li>(2)2050年カーボンニュートラルの実現に貢献する交通環境の構築</li> </ul>	

## ◆沖縄鉄軌道の構想段階における計画書

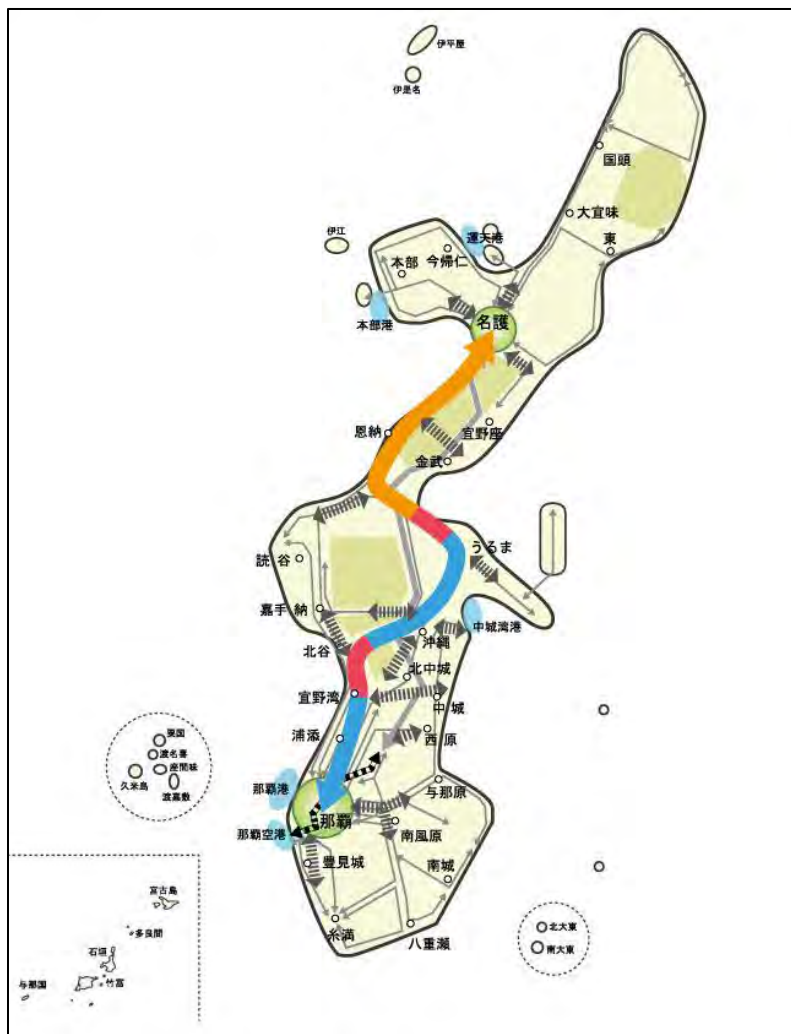
策定期期	平成 30 年 5 月
策定機関	沖縄県
計画期間	令和 4 年度～令和 13 年度（10 年間）
目的	沖縄県では、沖縄 21 世紀ビジョンで示された「沖縄の将来の姿」の実現や陸上交通の現状の課題解決に向け、平成 26 年より鉄軌道の構想段階における計画案づくりを進めている。本構想は鉄軌道導入にあたっての基本的考え方について概略計画等をまとめたものである。

### 概要 ※関連部分のみ抜粋

#### ■鉄軌道構想の目的

- 県土の均衡ある発展
- 中南部都市圏の交通渋滞緩和
- 県民及び観光客の移動利便性の向上
- 世界水準の観光リゾート地の形成
- 駐留軍用地跡地の活性化
- 低炭素社会の実現

#### ■概略計画図



#### ●起終点

那覇～名護

#### ●経由地

那覇市、浦添市、宜野湾市、北谷町、沖縄市、うるま市、恩納村、名護市

#### ●構造

- ・市街地部は道路空間、郊外部は専用用地への導入を基本。
- ・宜野湾～北谷は高架橋、それ以外は地下トンネルとし、郊外部は山岳トンネルと高架橋を想定

#### ●想定システム

那覇～名護間 60～70 km を 1 時間で結ぶため、最高運行速度 100 km/h 以上の専用軌道を有するシステムが求められる。

- ➡ 小型鉄道、モノレール、AGT（新交通システム）、HSST（磁気浮上式鉄道）、LRT を想定

## ◆第6次沖縄県観光振興基本計画

策定期期	令和4年7月
策定機関	沖縄県
計画期間	令和4年度～令和13年度（10年間）
目的	新・沖縄21世紀ビジョン基本計画を踏まえつつ、沖縄県観光振興条例第7条に基づき、沖縄観光の目指す将来像を指し示すために策定するものである。また、本計画は県及び市町村などの行政機関や観光協会、観光地域づくり法人（DMO）、各種業界団体など観光関係者のためだけの行動計画ではなく、県民をはじめとした沖縄観光に関わる全ての人々に共有されるべき計画であり、各主体が協働して将来像を着実に実現するための施策、方向性を示すものである。
<b>概要</b> ※関連部分のみ抜粋	
<b>■基本方向</b>	
<p><b>【目指す将来像】</b> 「世界から選ばれる持続可能な観光地」- 世界とつながり、時代を切り拓く「美ら島 沖縄」-</p> <p><b>【施策の基本方向】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平和で生き生きと暮らせる県民、観光事業者、観光客の全てが幸せな三方よしの社会</li> <li>・世界とつながり、時代を切り拓く「強くしなやかな自立型経済の構築」</li> <li>・人々を惹きつけ、ソフトパワーを具現化する「持続可能な海洋島しょ圏」の形成</li> </ul>	
<b>■基本施策</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・安全・安心・快適でSDGsに適応した観光地マネジメント</li> <li>・多彩かつ質の高い観光に向けたDXの推進</li> <li>・沖縄のソフトパワーを生かしたツーリズムの推進</li> <li>・基盤となる旅行環境の整備</li> <li>・脱炭素・グリーンリカバリーへの積極的な対応</li> <li>・人材育成と人材確保の推進</li> </ul>	
<b>■南部圏域の施策の方向性</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・平和発信地域を形成するとともに、平和の発信と歴史的風景の保全を両立する地域を形成</li> <li>・首里城を中心とした歴史・文化の復興に向けた取組の推進</li> <li>・各地域に残る文化財の保全や周辺整備の促進</li> <li>・文化機能の充実</li> <li>・伝統工芸の技術・技法の継承、地域の伝統工芸の魅力や価値の向上に取り組む</li> <li>・良好な景観の形成、環境保全活動と経済活動が共存するルールづくり、魅力ある風景づくり等を推進し、豊かで美しい観光・都市空間の創出を図る</li> <li>・西海岸地域においては、リゾート等の施設の集積を生かしつつ、アジアをはじめとする諸外国や県内外との交流拠点の形成を目指し、施設の充実及び受入体制の強化を促進</li> <li>・那覇港においては、国際クルーズ拠点の形成に向けて取り組むとともに、那覇港の歴史・文化、自然環境や周辺離島との連携等を活かしたウォーターフロント空間の創出等を図る</li> <li>・マリンタウンMICEエリアにおいては、大型MICE施設の整備に向けた取組を推進しMICを中心とした魅力あるまちづくりに取り組む</li> <li>・南部各地で開催される各種イベントの充実を図り、観光客増大に向けた誘客活動を促進</li> <li>・奥武山公園にJ1規格スタジアムを整備し、地域・観光交流拠点となるスポーツ施設の充実</li> <li>・観光地形成促進地域制度を活用し、魅力ある民間施設の整備を促進</li> <li>・那覇空港との近接性や充実した宿泊施設等の集積を生かした都市型MICEの開催に向けて、今後、中城湾港西原与那原地区における大型MICE施設の着実な整備への取組や、大型国際見本市・展示会を始めとする各種MICEの地元自治体と連携した誘致体制を強化し、地元事業者等によるMICE関連ビジネスの振興に取り組む</li> </ul> <p style="text-align: right;">など</p>	

## ◆中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想

策定期期	平成 25 年 1 月（平成 31 年 3 月改訂）
策定機関	沖縄県、関係市町村（那覇市、宜野湾市、浦添市、北谷町、北中城村）
計画期間	令和 4 年度～令和 13 年度（10 年間）
目的	広域構想は、中南部都市圏を一体ととらえ、各跡地の特性を活かしつつ、広域的な観点からの役割を分担・連携した開発により、都市構造の再編及び都市機能の高度化を図り、沖縄全体の発展につながる 100 万都市の形成を目指す。

### 概要 ※関連部分のみ抜粋

#### ■跡地利用の全体コンセプト

- 各跡地の特性を活かしつつ、広域的観点からの連携した開発により、中南部の都市構造を再編し、機能を高度化した、沖縄全体の発展につなげる 100 万都市の形成
  - ・跡地活用による幹線道路の整備、公共交通ネットワークの構築
  - ・自然環境と歴史文化の保全・再生による豊かな都市環境の形成
  - ・跡地振興拠点地区の形成による自立経済の構築

#### ■広域構想の基本方針

##### ●広域交通インフラ

- ・「中部縦貫道路」「宜野湾横断道路」「中部横断道路」等の広域的な幹線道路の整備
- ・「鉄軌道を含む新たな公共交通システム」の導入を検討
- ・BRT(基幹バスシステム)やLRT、自転車(専用)道路等の導入を検討
- ・地区内幹線道路の配置

##### ●広域的公園・緑地の整備

- ・跡地に残された貴重な緑地の保全、新たな緑地を創出し、つないでいくことで広域的な緑地ネットワークの形成を図る
- ・中南部都市圏における緑の拠点、平和希求のシンボル及び広域防災拠点として(仮称)普天間公園(100ha 程度を想定)を整備
- ・BRT(基幹バスシステム)やLRT、自転車(専用)道路等の導入を検討
- ・各跡地においては、地区面積の 20%程度以上を目安として公園・緑地を確保

##### ●産業振興・機能展開の基本方針

- ・沖縄の次世代を担うリーディング産業の振興や機能の立地を目的とした跡地振興拠点地区を各駐留軍用地跡地に導入
- ・立地を誘導する産業・機能の類型(タイプ)を想定し、中南部都市圏での役割分担の方向、及び各跡地の特性を踏まえて配置
- ・立地想定産業・機能に対する効果的なインセンティブ制度(税制優遇、投資優遇等の措置)を導入

#### 【中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想図（那覇軍港）】



## ② 那覇市

### ◆第5次那覇市総合計画

策定期間	平成30年3月
策定機関	那覇市
計画期間	平成30年度～令和9年度（10年間）
目的	総合計画は、将来におけるあるべき姿及び進むべき方向性についての基本的な指針であり、基本構想、基本計画及び実施計画の3つで構成される市の最上位計画である。
<b>概要</b> ※関連部分のみ抜粋	
<b>■まちづくりの将来像</b>	
<p>なはで暮らし、働き、育てよう！ 笑顔広がる元気なまち NAHA ～ みんなでつなごう市民力 ～</p>	
<b>■めざすまちの姿</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>・多様なつながりで共に助け合い、認め合う安全安心に暮らせるまち NAHA</li><li>・互いの幸せを地域と福祉で支え合い誰もが輝くまち NAHA</li><li>・次世代の未来を拓き、豊かな学びと文化が薫る誇りあるまち NAHA</li><li>・ヒト・モノ・コトが集い、育ち、ひろがる万国津梁のまち NAHA</li><li>・自然環境と都市機能が調和した住みつけたいまち NAHA</li></ul>	
<b>■那覇軍港の位置づけ</b>	
<b>【那覇港湾施設（那覇軍港）の跡地を活かしたまちをつくる】</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>●2013(平成25)年4月の「沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画」において示された、2028年度又はその後の那覇港湾施設(那覇軍港)の返還に向けて、地主会との協働により跡地利用に向けた取り組みを推進する。</li><li>●那覇港湾施設(那覇軍港)の跡地利用については、ウォーターフロントや歴史などの個性を持ち、那覇空港や那覇港に近く沖縄の空と海の玄関口に位置し、公共交通機関の充実、市内の宿泊施設のキャパシティ、近接して存在する商業・観光地など、様々な点でそのポテンシャルが非常に高いことから、その個性やポテンシャルを活かすため、広域的な観点にも配慮し、本市の発展、ひいては沖縄県の発展に資する跡地利用計画づくりを推進する。</li><li>●那覇港湾施設(那覇軍港)の移設、本市の振興及び那覇港湾施設(那覇軍港)の跡地利用を円滑に進めるため、那覇港湾施設移設に関する協議会及び県都那覇市の振興に関する協議会で協議を進める。</li></ul>	

## ◆那覇市都市計画マスタープラン

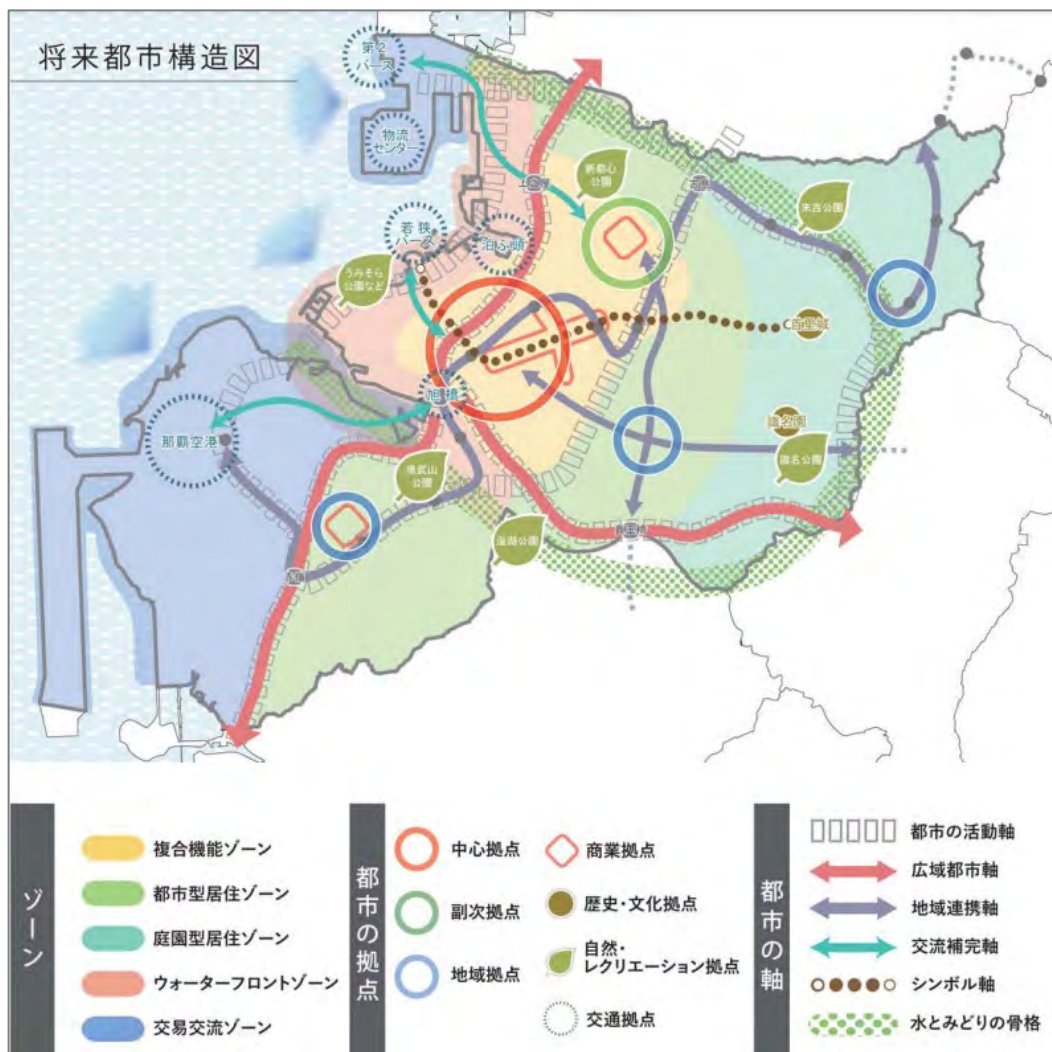
策定期間	令和2年3月
策定機関	那覇市
計画期間	2020（令和2）年度から概ね20年間
目的	本計画は都市計画法第18条の2に基づく計画であり、沖縄県が策定する「那覇広域都市計画『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』」や本市の「第5次那覇市総合計画（基本構想・基本計画）」などを上位計画としており、那覇市総合計画の将来像の実現に向け、主にハード面からのアプローチによるまちづくりの目標や方向性を示すものである。

### 概要 ※関連部分のみ抜粋

#### ■まちづくりの目標

- ・魅力あふれるコンパクトなまち
- ・みんないきいき暮らせるまち
- ・那覇らしい歴史や文化の薫るまち
- ・災害に強くしなやかなまち
- ・持続可能な都市経営ができるまち
- ・だれもが移動しやすいまち
- ・自然ゆたかな水とみどりと花のまち
- ・観光・経済が躍動するまち
- ・人と地球にやさしいまち

#### ■将来都市構造図



## ■那覇空港周辺地域のまちづくり方針

### 【地域の将来像】

- 空港、港湾地区と隣接する地域の特性を活かし、物流・流通機能の強化や商業・観光・情報機能の集積する地区の形成を促進する。
- 本市・沖縄県の空の玄関口として、魅力的なゲート空間の形成や南国を感じる植栽などによる景観形成を進める。



### 【まちづくり方針】

- 亜熱帯都市として、空港から市街地へ向かう空間整備の促進
- 国際的な交流の拠点・物流の拠点として、臨空臨港型の産業の誘導
- 緑の拠点となる樹林・草地などの良好な緑地や海岸線の積極的な保全と空の玄関口にふさわしい景観の形成
- ウォーターフロントの特性を活かした、レクリエーション、国際交流、商業機能、業務機能などの複合的な土地利用の推進
- 事業者の協力による防災機能の向上や安全に避難できる仕組みづくりの促進
- 大規模災害に備え、那覇空港での水・食料・毛布など災害備蓄品の備蓄の促進

## ◆那覇市交通基本計画

策定期間	平成 22 年 3 月（当初策定）、平成 26 年 4 月（一部改定）
策定機関	那覇市
計画期間	平成 20 年度～令和 12 年度（概ね 20 年間）
目的	<p>本計画は様々な交通問題を改善するとともに、本市がめざすまちづくりの実現に向け、交通からまちづくりを支えていくことを目的に策定する。</p> <p>なお、本計画は那覇市の交通の基本的なあり方や総合交通体系などを示した、「都市の将来像」と、その実現に向けて取り組むべき「ハード・ソフト施策」を盛り込んだ計画である。</p>

### 概要 ※関連部分のみ抜粋

#### ■那覇市がめざす交通の将来像

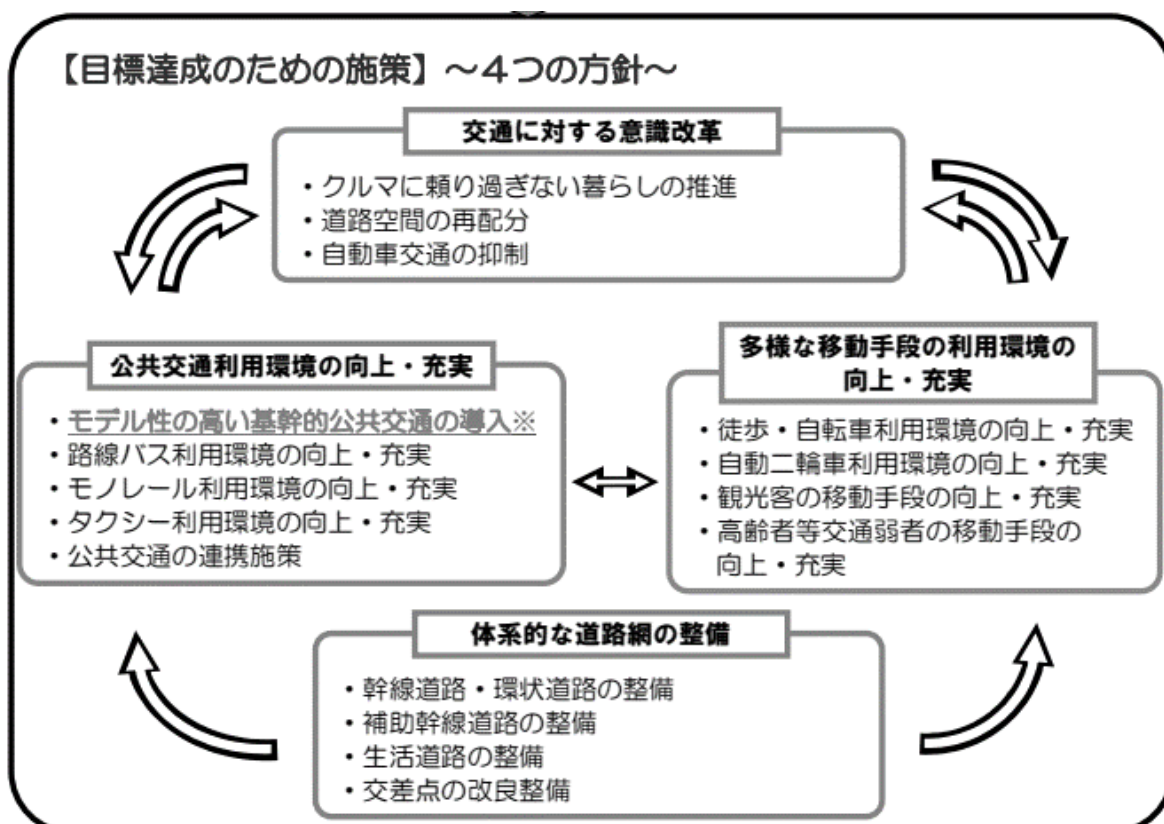
##### 【基本理念】

なはの自然・文化が息づく交通まちづくり ～人中心のまちづくりをめざして～

##### 【基本目標】

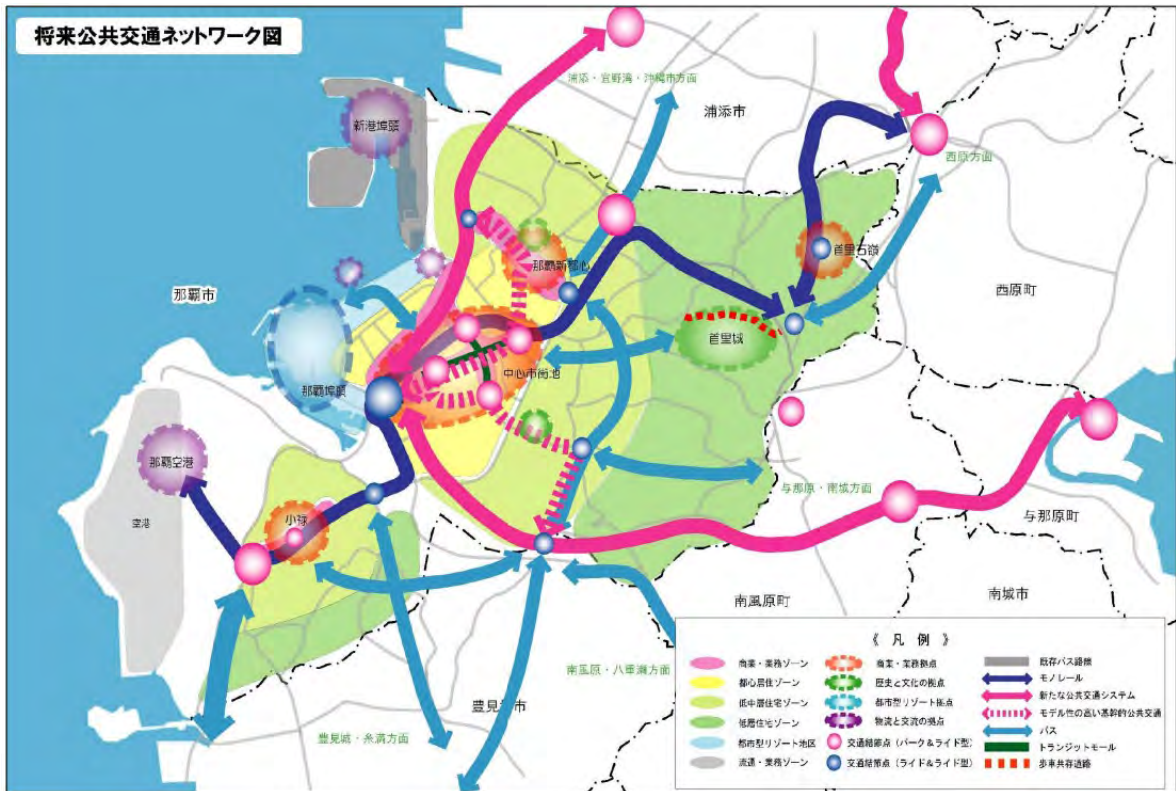
誰もが移動しやすいまちをつくる

##### 【目標達成のための施策 ～4つの方針～】

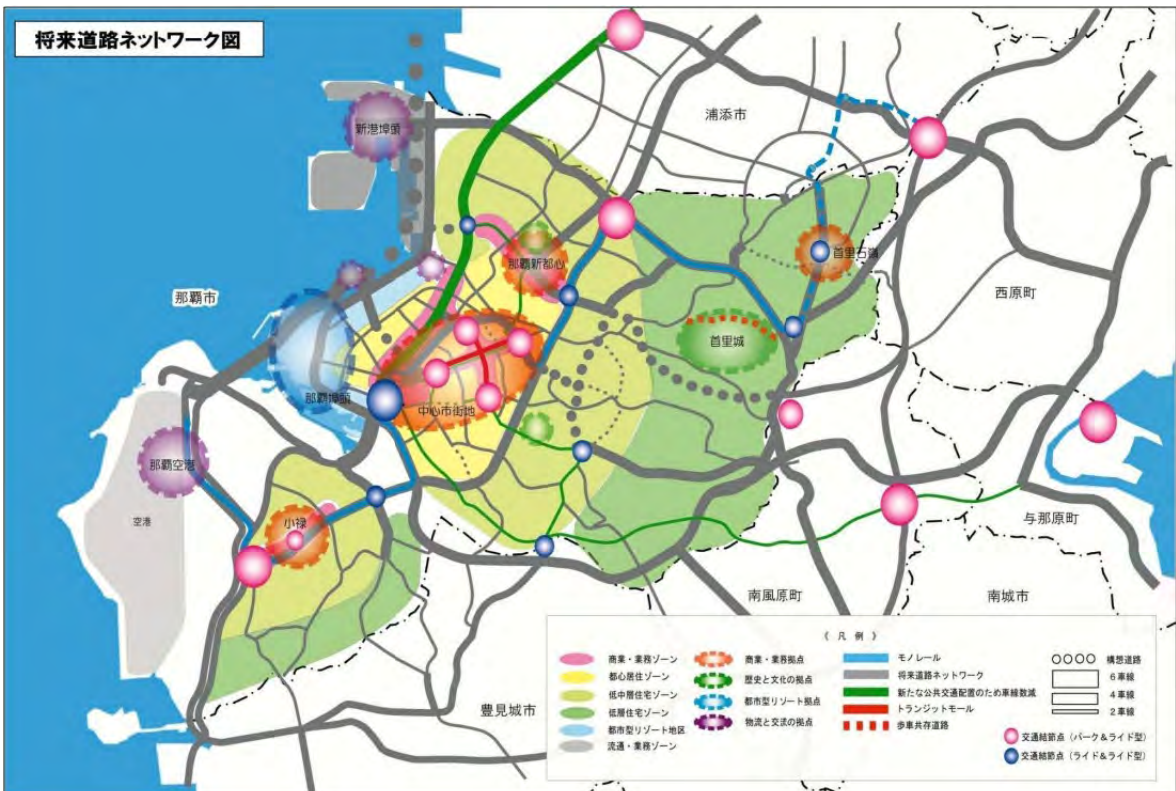


※【モデル性の高い基幹的公共交通】⇒【LRTなどの基幹的公共交通システム】

### 【将来公共交通ネットワーク図】



### 【将来道路ネットワーク図】



## ◆那覇市観光基本計画

策定期期	平成 31 年 3 月
策定機関	那覇市
計画期間	平成 27 年度～令和 6 年度（10 年間）
目的	那覇市自身が持つ歴史文化や産業などの那覇らしさを磨き上げ、国内のみならず海外の観光客にも魅力的な観光交流都市を目指し、その実現に向けた観光振興を進めていくための指針となることを目的として策定する。また、それが市民にとっても魅力的なまちづくりに寄与する計画となることを目指す。

### 概要 ※関連部分のみ抜粋

#### ■将来像

人も、まちも生きいき、美ら島の観光交流都市

#### ■目指す方向性

- ・国際化に対応した那覇市の観光
- ・沖縄県が持つ固有の歴史・資源・魅力を活かした那覇市の観光
- ・資源、環境に優しい那覇市の観光
- ・まちづくりと連携した那覇市の観光
- ・リーディング産業に相応しい那覇市の観光

#### ■取組の展開

- ・国際リゾート沖縄の拠点都市として機能・魅力の充実
- ・沖縄・那覇らしい観光資源の発掘・創造と魅力向上
- ・那覇ならではの受け入れ、おもてなしの体制強化
- ・市内回遊と交通ネットワークの連携・整備
- ・那覇市観光の内外への情報発信強化
- ・外国人観光客への体制整備
- ・観光産業の持続的な発展支援

#### ■ウォーターフロントゾーン

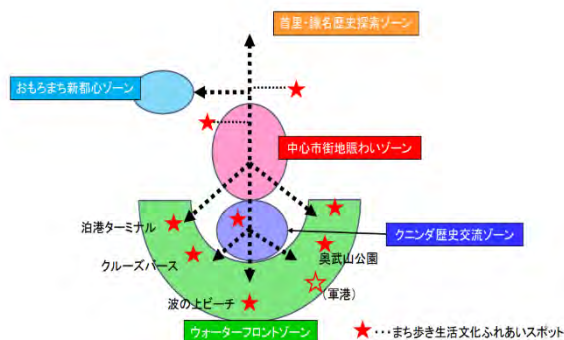
##### 【観光機能】

- ・沖縄のウォーターフロントに相応しい開放的な海、川を感じ、市街地との連携を図るゾーン

##### 【観光客の楽しみ方】

- ・市街地から歩いて行けるビーチを堪能する。
- ・慶良間諸島の自然性と那覇市の都市機能をセットで楽しむ。
- ・出港、入港を眺めながら探索・散歩する。
- ・奥武山公園一帯でスポーツ、スポーツ観戦、イベントを楽しむ。
- ・国際的なリゾートにふさわしい環境と自然の調和を感じる。

##### 《歴史と生活文化と水辺のネットワーク》



③ 参考

◆基地跡地の未来に関する懇談会 第一次取りまとめ

時期	令和2年4月
策定機関	内閣府
<b>概要</b> ※関連部分のみ抜粋	
<p><b>■開催の背景</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●基地跡地の利用は地元自治体や地主会、地権者をはじめとする市民が検討するものであり、その検討の助けとなるよう、これまでの事例とは発想の異なる基地跡地の利用の核となる施設・機能のオプションの検討が行われた。</li> </ul> <p><b>■基本的考え方</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●外からの多様な視点…最先端のプロジェクト、国内外からの投資促進</li> <li>●持続可能性…民間主導の自立型経済、沖縄らしい優しい社会</li> <li>●ビジョンの共有…関係人口の参加・オーナーシップ、わくわく感</li> <li>●インクルーシブネス（受容性）…「ユイマール」の精神、子供・女性・高齢者などの活躍</li> </ul> <p><b>■跡地振興の中核となる施設・機能</b></p> <p>※施設・機能の構想にあたって</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「健康」「デジタルイノベーション」「イノベーション」「教育・人材育成」などのキーファクターを掛け合わせ、ソフト面を重視するとともに、「沖縄らしさ」を生かして構想している。</li> </ul> <p><b>【沖縄長寿健康医療都市 ～メディコン・ヒル～】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●バイオバンクを活用した国内外をリードする創薬・健康産業の集積</li> <li>●住めば健康になる日本一の「健康都市」の実現</li> </ul> <p><b>【沖縄先端実験都市 ～シリコン・リーフ～】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●次世代技術を実証するイノベティブな街づくり</li> <li>●コラボレーション・ラボ（産・学・官が新技術を用いて社会課題を解決するための企画・研究・交流拠点）</li> <li>●ワーケーション等の新たな働き方の実践</li> <li>●デジタルイノベーションの中核をなすAI等人材発掘・育成拠点</li> </ul>	
<p style="text-align: center;">             &lt;&lt;沖縄長寿健康医療都市&gt;&gt;             <span style="margin-left: 200px;">&lt;&lt;沖縄先端実験都市&gt;&gt;</span> </p>	

## ■跡地の都市空間全体を包み込む施設・機能

### 【沖縄を象徴する景観】

- OKINAWA を満喫するシンボリック施設の創出
- 歴史と自然による平和と癒しの場の形成

### 【国際交流の拠点】

- アジアのゲートウェイ
- 国際的な社会・生活環境の整備

### 【職・住・遊近接未来居住空間】

- 職・住・遊近接の理想居住空間の実現
- 居住者の行動を中心とした街のデザイン
- 未来型高機能都市

《沖縄を象徴する景観》



《国際交流の拠点》



《職・住・遊近接未来居住空間》



## ■今後の検討事項

- ・基地跡地ごとの検討
- ・基地跡地相互
- ・学術機関との連携
- ・沖縄中南部都市圏のあり方
- ・国内外のプロジェクトとのネットワークの構築

## ◆那覇軍港跡地利用構想【改定版】

時期	令和3年7月
策定機関	那覇軍用地等地主会 アジア国際平和経済投資調査検討委員会
<b>概要</b>	
<b>■那覇軍港跡地利用のコンセプト</b>	
<p><b>●アジアとの交流・交易の中心的役割を担う国際拠点</b></p> <p>…世界中のヒト・モノ・技術が集まり、アジア諸国との交流・交易の中心となる拠点、それらを迎える沖縄の玄関口となる拠点</p> <p>…海に囲まれた国際都市、沖縄を象徴するウォーターフロント</p> <p><b>●沖縄の経済発展をリードする創造性豊かなエリア</b></p> <p>…空港や中南部100万都市圏等への交通結節点に近接した立地を活かした、国内外の業務・商業・娯楽が集積するエリア</p> <p>…ヒト・モノ・技術の交流・交易によって、新たな次世代の技術・創造が生まれるイノベーション産業のリーディングエリア</p> <p><b>●国内外から多くの人が集まる回遊性の高い、人中心のまちづくり</b></p> <p>…インターナショナルな文化に対応し、屋内も屋外もまち全体で、多様な人々が交流・憩えるまち</p> <p>…那覇軍港跡地を拠点に、那覇市街地方面や中南部100万都市圏の各地域へ人々を誘導し、地域回遊性の創出</p>	
<b>■基本方針</b>	
<p><b>【主な導入機能】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・アジアとの交流・交易</li> <li>・小規模分散型 MICE</li> <li>・オフィス・業務機能</li> <li>・職・住・遊近接</li> <li>・オープンスペース</li> <li>・憩い・癒しの空間</li> <li>・短～中期滞在の宿泊</li> <li>・国際色豊かな空間・機能</li> </ul> <p><b>【空間づくりの重要な要素】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋内・外や公共用地・民有地等、一体的かつ連続的に活用する空間づくり</li> <li>・エリアによって特色があり、まちに変化のある空間づくり</li> <li>・海や緑等自然に囲まれたゆとりある空間形成</li> <li>・人々の交流を生み出す場づくり</li> <li>・歩いて楽しい、エリア全体が歩行者中心の空間づくり</li> </ul> <p><b>【連携・仕掛けづくりの要素】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・沖縄の玄関口として、シンボリック存在の演出、沖縄らしい景観創出</li> <li>・空港からの快適な地域内アクセスの形成</li> <li>・那覇市街地、奥武山公園、交通ターミナル等、近接する周辺への連続性確保</li> <li>・継続的にまちが管理・活用促進される仕組みの導入</li> <li>・人々の交流を創出・促進する仕組み・サービスの提供</li> <li>・ウォーターフロントや沖縄の顔としての景観形成</li> </ul>	

## ■整備構想

### 【ビジネス・イノベーションエリア】

- ・沖縄のゲートである那覇空港から最も近い地区の最西端については、空港からのアクセス性を活かし、国内外のビジネス・イノベーションに関する機能導入により、国際的なビジネスエリアの形成を目指す。

### 【交易エリア】

- ・「ビジネス・イノベーションエリア」と「エンターテイメントエリア」の間については、国内外のプロフェッショナルや一般人等の多様な人々が交わるエリアとなることが予想されることから、ヒトとの交流から世界・アジア・日本・沖縄各地のモノ・技術等が集積・発信する機能導入により、国内外・地域内外の交流を生み出す空間づくりを図る。

### 【エンターテイメントエリア】

- ・市街地に近接する地区の東側においては、那覇市街地から賑わいの連続性を確保するため、那覇市街地の既存機能とは異なるエンターテイメントに関する機能導入により、来訪者の滞在時間の延長や満足度向上を図る。

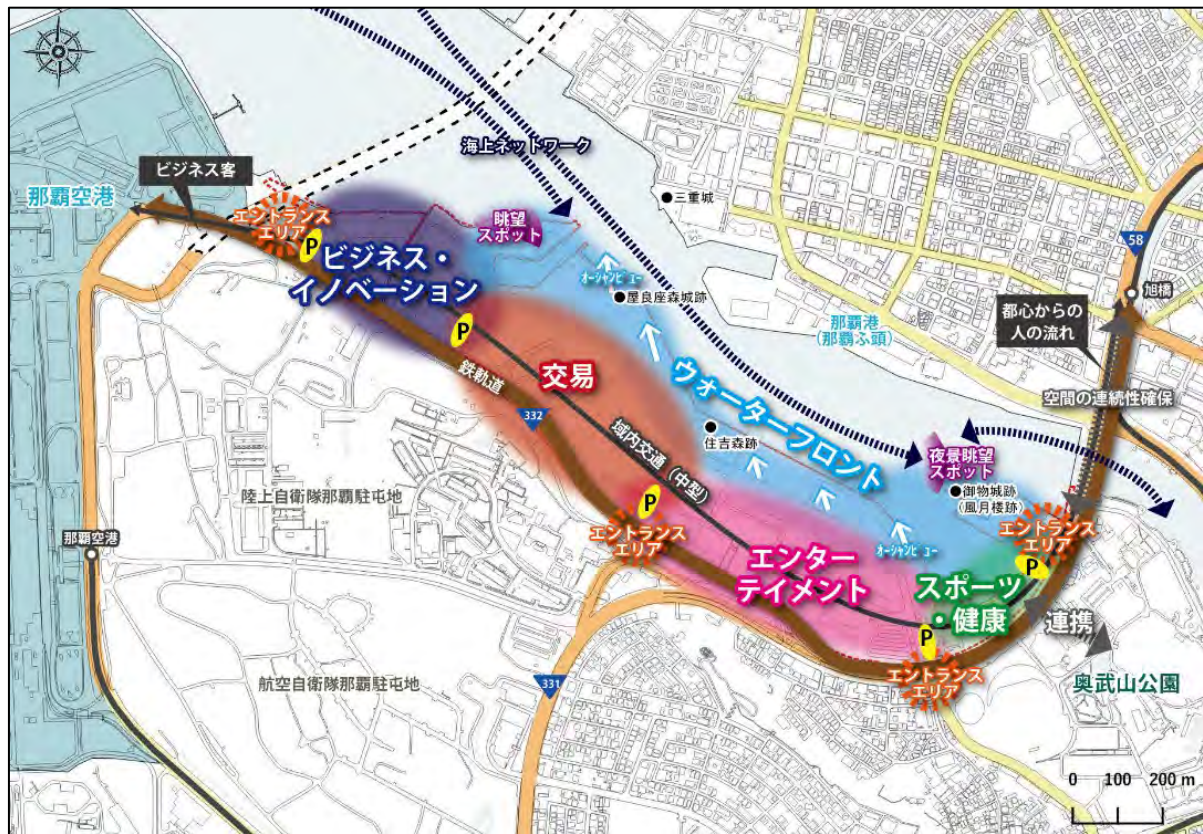
### 【スポーツ・健康エリア】

- ・奥武山公園に近接するエリアについては、沖縄のスポーツ拠点でもある奥武山公園との近接性を活かし、奥武山公園の機能を補完するスポーツ・健康に関する機能導入により、アスリートから一般人まで多様な人々がスポーツ等を楽しめ、健康増進にも資するエリア形成を目指す。

### 【ウォーターフロントエリア】

- ・海に接するエリアについては、ウォーターフロントを活かした海を身近に感じるオープンな空間や、海上交通のターミナル機能等の導入により、様々な交流を生み出す沖縄を象徴するエリアづくりを図る。

## ▼エリア配置の考え方と各エリアの主な役割





◆那覇軍港の跡地のまちづくりを考える次世代の会における地域資源活用の考え方

時期	平成 28 年度～令和 4 年度	検討主体	那覇軍港の跡地のまちづくりを考える次世代の会
目的等	戦争を乗り越え新しくまちを創るからこそ、その地の特性を活かしたまちづくりが重要であると考え、地域資源を9つ（歴史、文化、自然、交通、港、周辺、位置、土地、人）に分類し、それぞれの資源の活用方法について具体的に検討を行った。		

次世代の会による那覇軍港における地域資源を活用したまちづくりの考え方（※第 58 回定例会時点）

次世代の会による那覇軍港における地域資源を活用したまちづくりの考え方（まとめ）

H28年度

地域資源の掘り起こし

地域資源の活用を考えるにあたって、地域資源の掘り起こしとその特徴について話し合った。

◆那覇軍港の地域資源

<b>自然</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>海、水面</li> <li>緑地</li> <li>風</li> <li>太陽</li> <li>空 など</li> </ul>
<b>歴史</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>琉球王国時代の交易拠点</li> <li>御物城、屋良座森城</li> <li>真珠道 など</li> </ul>
<b>文化</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>催し（旗頭、ハーリー、那覇大綱挽）</li> <li>産業（泡盛、蚕等）</li> </ul>
<b>交通</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>バスターミナル</li> <li>モノレール駅</li> <li>那覇空港</li> <li>那覇港 など</li> </ul>
<b>港</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>琉球王朝文化の繁栄に貢献</li> <li>那覇港 など</li> </ul>
<b>周辺</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>那覇市街地</li> <li>奥武山公園</li> <li>首里城</li> <li>離島 など</li> </ul>
<b>位置</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>沖縄の玄関口</li> <li>都市に位置 など</li> </ul>
<b>土地</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区の約半分が公有地</li> <li>細長く平坦</li> <li>亜熱帯気候 など</li> </ul>
<b>人</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域関係者</li> <li>歴史人物（儀間真常、袋中上人等）</li> <li>海人</li> <li>多様な人々（帰郷者、移住者、ビジネス・観光客等）など</li> </ul>

H28年度～R2年度

各地域資源の活用検討

各地域資源の特徴等から、活動イメージをふくらませ、必要となる施設・設備・仕掛けを考え、地域資源活用の視点をまとめた。

◆地域資源の活用の視点

【インデックスについて】右記の地域資源を活用したまちづくりの考え方の整理にあたり、地域資源の活用方法を「あつまる」「つながる」「うみだす」「ひろげる」に分類し、各視点についてあてはまるものを整理したものである。 ※写真はイメージ

<p><b>①ヒト・モノなどが集まり、交流する</b></p> <p>▶ 交流・交際関連施設の導入</p> <p>※写真：那覇市庁舎（出典：おきなDMIC社）</p>	<p><b>②沖縄の魅力を体感する</b></p> <p>▶ インターネットとの融合</p> <p>▶ VR/AR等に活用</p> <p>※写真：那覇市庁舎（出典：おきなDMIC社）</p>	<p><b>③回遊性を高める</b></p> <p>▶ 緑などを域内・域外の移動ネットワークに活用</p> <p>※写真：那覇市庁舎（出典：おきなDMIC社）</p>	<p><b>④自然の力を発揮させる</b></p> <p>▶ 再生可能エネルギーとして活用</p> <p>▶ グリーンウォッシュとして活用</p> <p>※写真：那覇市庁舎（出典：おきなDMIC社）</p>
<p><b>⑤目的（集まるきっかけ）をつくる</b></p> <p>▶ “現存する歴史資源”を形ある目的物として活用</p> <p>▶ “かつての風景・活動（催し）”を体感できる目的物として活用</p> <p>※写真：那覇市庁舎（出典：おきなDMIC社）</p>	<p><b>⑥循環をつくる</b></p> <p>▶ “歴史的な陸路と海路”を導線として活用</p> <p>※写真：那覇市庁舎（出典：おきなDMIC社）</p>	<p><b>⑦ヒト・モノなどの外からの流れをつくる</b></p> <p>▶ “かつてあった移動手段”を域内交通として活用</p> <p>▶ “代表的な歴史資源”を周遊を促す仕掛けとして活用</p> <p>※写真：那覇市庁舎（出典：おきなDMIC社）</p>	<p><b>⑧収益を生む</b></p> <p>▶ “沖縄産業の発祥”を新産業創造の場というブランドとして活用</p> <p>※写真：那覇市庁舎（出典：おきなDMIC社）</p>
<p><b>⑨人を呼び込む</b></p> <p>▶ 様々な交通に対応した環境</p> <p>▶ 人の動線を考慮した計画</p> <p>▶ 集客施設の配置による誘引</p> <p>※写真：那覇市庁舎（出典：おきなDMIC社）</p>	<p><b>⑩那覇の都市機能を補完する</b></p> <p>▶ エンターテインメント機能</p> <p>▶ アクティビティ機能の導入</p> <p>※写真：那覇市庁舎（出典：おきなDMIC社）</p>	<p><b>⑪周辺とつながる</b></p> <p>▶ 交通面でのネットワーク</p> <p>▶ 景観・歴史的な連続性</p> <p>▶ 港・マリナー機能</p> <p>※写真：那覇市庁舎（出典：おきなDMIC社）</p>	<p><b>⑫ヒト・モノ・情報等を発信する</b></p> <p>▶ 発信の場を設ける</p> <p>▶ ビジネス機能、交易機能の導入</p> <p>※写真：那覇市庁舎（出典：おきなDMIC社）</p>
<p><b>⑬新たな魅力を創造する</b></p> <p>▶ エンターテインメント機能、ビジネス機能等の導入</p> <p>▶ 地区の価値を高める</p> <p>※写真：那覇市庁舎（出典：おきなDMIC社）</p>	<p><b>⑭地区のポテンシャルを発揮させる</b></p> <p>▶ 交流を生み出す機能導入</p> <p>▶ 周辺との連携機能</p> <p>※写真：那覇市庁舎（出典：おきなDMIC社）</p>		

※R3年度は新型コロナウイルス感染症拡大のため活動休止

R4年度

那覇軍港における地域資源を活用したまちづくりの考え方

左記の視点を踏まえ、那覇軍港における地域資源を活用したまちづくりの考え方をまとめた。

◆地域資源を活用したまちづくりの考え方

<p><b>あつまる</b></p> <p>県内・国内外のヒト・モノなどが「集まる」「交わる」ための魅力づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空港やバスターミナル、那覇市街地、奥武山公園等が近接する特性を踏まえ、県内・国内外のヒト・モノなどが集まり、交わるための魅力をつくる。</li> </ul>
<p><b>つながる</b></p> <p>地区内・地区内外の交流を高めるネットワークづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地区及びその周辺に集まる多様なヒト・モノなどの交流・往來の活発化に向け、それらをつなぐ快適で移動利便性の高いネットワークをつくる。</li> </ul>
<p><b>うみだす</b></p> <p>地区や沖縄の発展に資するヒト・モノなどを生み出す</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地区や沖縄の経済等の発展につなげるため、地区においてそれに資するヒト・モノなどを生み出す仕組み・施設等をつくる。</li> </ul>
<p><b>ひろげる</b></p> <p>地区内や県内、日本各地で生み出したヒト・モノなどを広げる仕掛けづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地区内や県内、日本各地で生み出したヒト・モノなどを国内外に広げるための仕掛けをつくる。</li> </ul>



## (4) 周辺動向

### ① 那覇軍港周辺エリア

#### i) 周辺環境

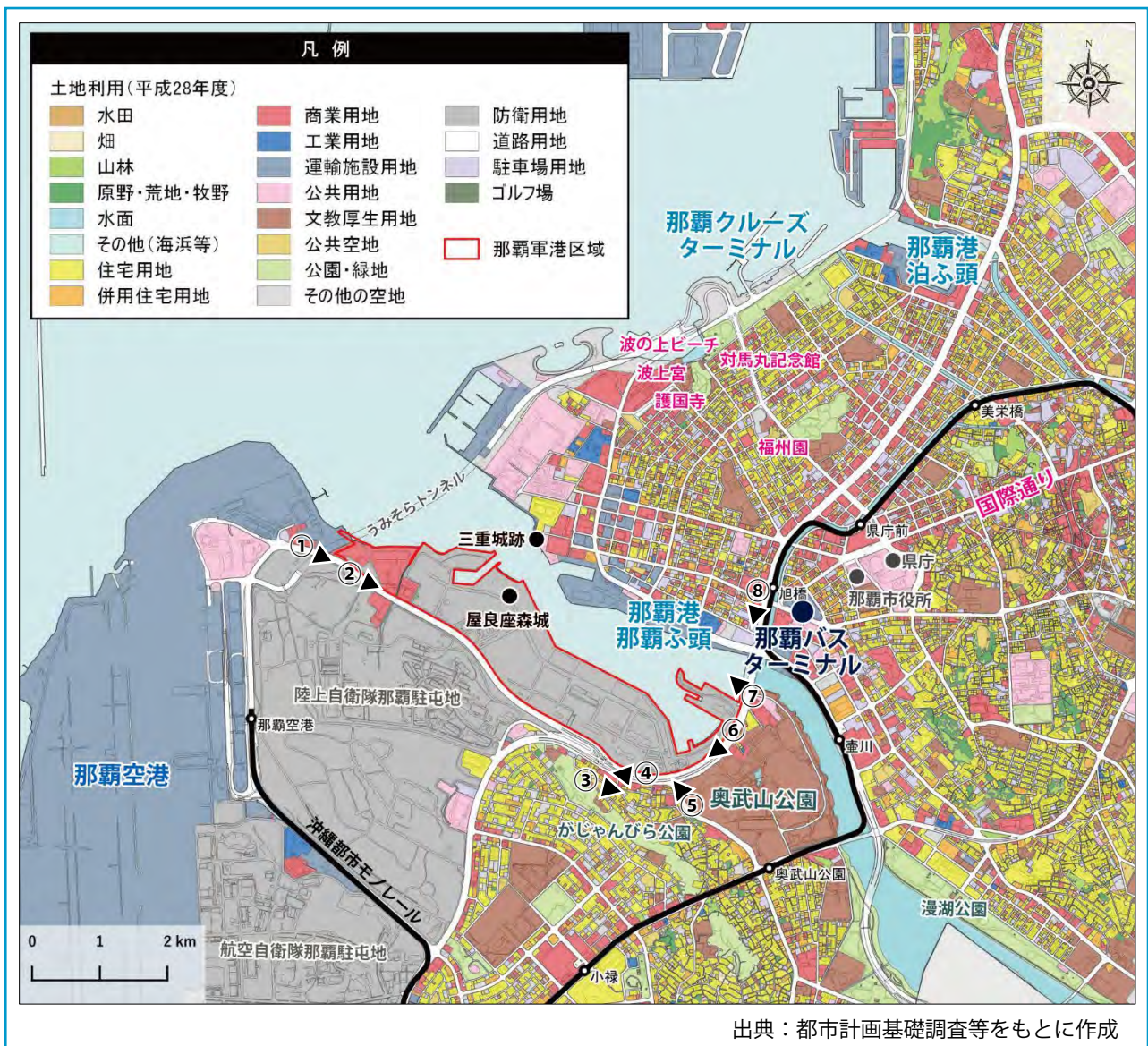
那覇軍港周辺エリアには、沖縄県の商業・業務の中核機能や、国際通り等の沖縄観光の主要スポット、奥武山公園やがじゃんびら公園など、多世代・多様な人々でにぎわう機能が集積しています。

また、沖縄の玄関口である那覇空港や那覇港といった広域交通機能のほか、県内交通の拠点となる那覇バスターミナルやモノレール駅といった交通結節点にも近接しており、ポテンシャルの高いエリアとなっています。

地区の後背地は、主に陸上自衛隊那覇駐屯地として利用されており、地区南側に位置する山下町は住宅地や商業用地として利用されています。

本地区の対岸は那覇港那覇ふ頭地区となっており、主に港湾機能として利用されています。那覇港の入口にあった三重城は本地区の屋良座森城とともに城塞としての役割を担っており、本地区と結びつきのあった地区となっています。

#### ▼周辺環境の状況



①那覇空港入口付近



②フリートレードゾーンと自衛隊駐屯地



③住宅地



④国道 331 号沿道の商業用地



⑤山下交差点付近



⑥奥武山公園前歩道橋より



⑦那覇軍港の対岸



⑧旭橋駅から那覇軍港方面



## ii) 交通ネットワーク

本地区周辺の道路状況を見ると、地区の南側に那覇空港や県南部とを結ぶ国道 332 号及び国道 331 号が通っており、地区最西端と東南部、最東端の 3 箇所に交差点が設置されています。

公共交通の状況を見ると、沖縄県の交通の要所である那覇バスターミナルが本地区の北東側に立地しており、那覇市内及び県内各地を結ぶ拠点となっています。また、那覇バスターミナルに隣接して沖縄都市モノレールの旭橋駅が設置されており、那覇空港と首里及び浦添市内陸部とを結んでいます。さらに、那覇市では誰もが移動しやすいまちづくりに向け、LRT などの基幹的公共交通システムの導入を検討しています。

海上交通の状況を見ると、地区対岸に立地する那覇港那覇ふ頭より、鹿児島県とを往来するフェリーが運航しています。また、地区から約 2km 北東に位置する那覇クルーズターミナルは国内及び世界各国の大型クルーズ船の寄港地となっています。さらにその東に位置する泊ふ頭からは慶良間諸島をはじめとした本島周辺の離島を結ぶフェリー・高速船が運航しています。

### ▼那覇軍港周辺エリアの交通ネットワーク



### iii) まちづくりの動向

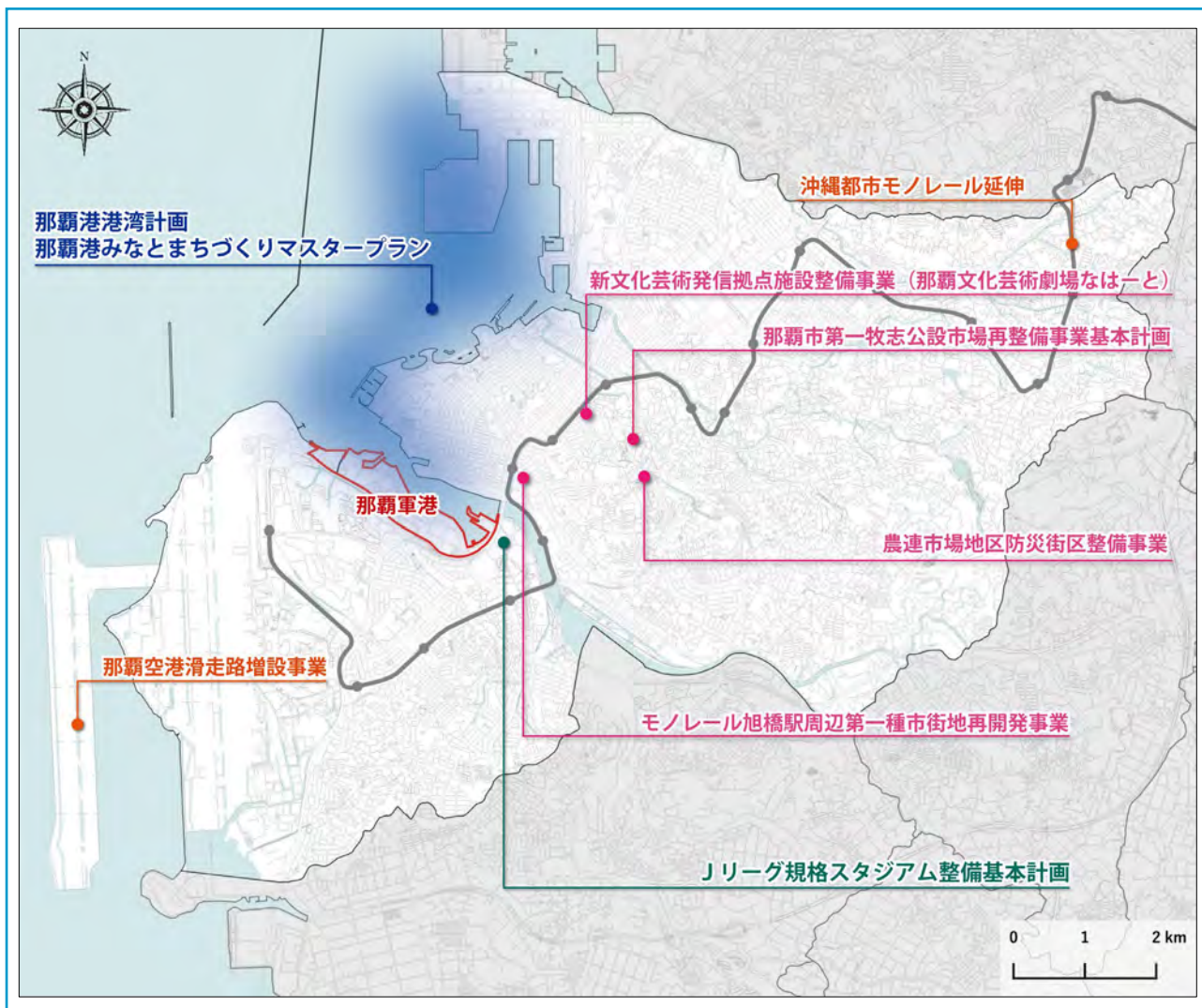
本地区の西側に位置する那覇空港においては、令和2年3月に第二滑走路が供用開始されるなど、空港の機能強化が進められています。また、那覇港では、那覇港港湾計画や那覇港みなとまちづくりマスタープラン等によるみなとまちづくりが進められています。

地区の東側に隣接する奥武山公園においては、平成29年に「Jリーグ規格スタジアム整備基本計画」が策定され、Jリーグ規格スタジアム整備や国場川沿いのにぎわいづくり等が検討されています。

地区の北東側に立地する旭橋駅の周辺においては、平成17年より市街地再開発事業が実施されました。事業では商業・業務・住宅機能とともに、バスターミナルが整備され、那覇市の玄関口にふさわしい交通結節機能の強化が図られました。

また、那覇市街地では農連市場の商業活性化と防災機能改善に向けた防災街区整備事業が実施されたほか、那覇市の新たな文化芸術振興の拠点として「那覇文化劇場なは一と」が整備されました。さらに、第一牧志公設市場の再整備が進められており、市民・県民・観光客の交流や学びを育むための那覇の大市場の創造を目指しています。

#### ▼那覇軍港周辺エリアのまちづくり動向



## ② 中南部エリア

### i) 中南部エリアの各都市の特性等

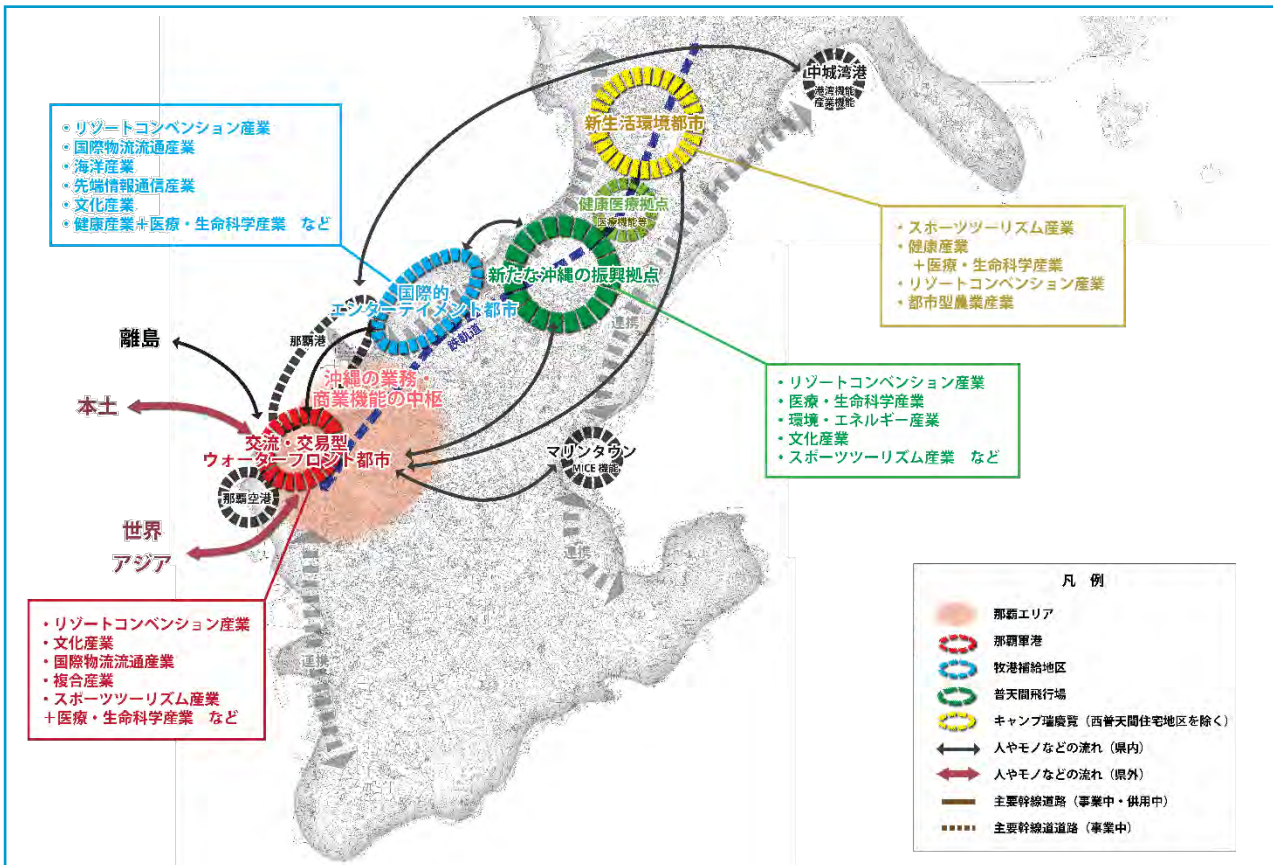
那覇軍港がある那覇市は、県庁や広域交通拠点である那覇バスターミナル等、高度な都市機能が集積しており、沖縄県の業務機能の中核であるとともに商業の中心地となっています。また、那覇空港や那覇港を有しており、国内外の人やモノなどが行き交う地域となっています。

浦添市は、中心地に準ずる商業地となっているほか、工業地や物流機能を有しています。また、沿岸部には牧港補給地区があり、中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想（以下、広域構想）において、跡地利用の方向性として「人・海・文化を活かした国際的エンターテイメント都市」が位置づけられています。

宜野湾市には沖縄コンベンションセンターが立地するなど、西海岸地域における観光・コンベンション機能を有するとともに、中心商業地に準ずる商業地、工業地となっています。また、市の中央部には普天間飛行場が立地し、広域構想では「平和シンボルの国際的高次都市機能を備えた多機能交流拠点都市—新たな沖縄の振興拠点—」として位置づけられています。普天間飛行場の北側の西普天間住宅地区跡地では、医学部附属病院等が整備される予定となっており、沖縄健康医療拠点に向けたまちづくりが進められています。

沖縄市は県の中部地域における中心的役割を担う商業地であるとともに、伝統芸能や異文化と融合した特有の文化を有した地域となっています。さらに、産業支援港湾である中城湾港を有するほか、沖縄アリーナ等を拠点としたスポーツコンベンション拠点の形成が進められています。また、沖縄市や北中城村、北谷町にはキャンプ瑞慶覧が立地しており、跡地利用については広域構想において「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」と位置づけられています。

#### ▼中南部エリアの大規模な跡地利用を強調した概念図（イメージ）



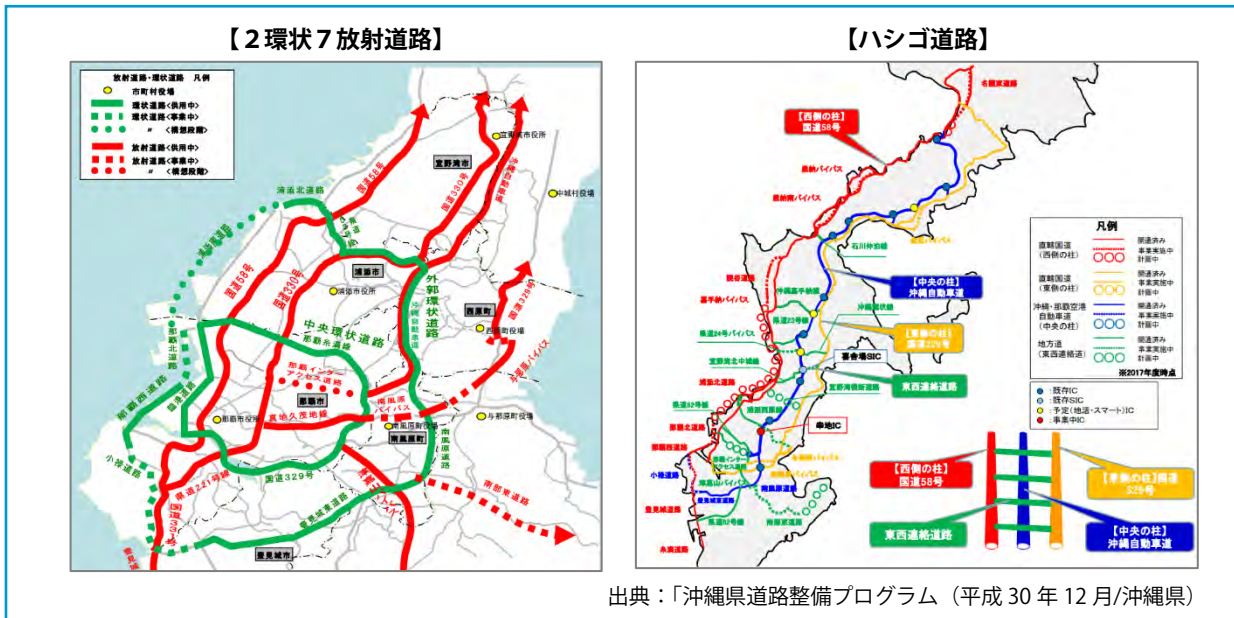
## ii) 交通ネットワーク

### ◆陸上交通ネットワーク

中南部エリアの道路網を見ると、国道 58 号や国道 330 号が南北方向に通っており、県北部地域とを結んでいます。また、国道 329 号等が東西方向に通っており、東海岸地域を結んでいます。現在、渋滞緩和や空港アクセス時間の短縮、東海岸との連携強化等に向け、ハシゴ道路や 2 環状 7 放射道路の整備が進められています。

公共交通の状況を見ると、モノレールが那覇空港より那覇中心地を通り、浦添市内陸部とを南北方向に結んでいます。基幹道路では路線バスが通り、各地域間をつないでいます。さらに各地域と各地域間においてはコミュニティバスやデマンド交通等によって公共交通ネットワークが形成されています。なお、近年、モノレールの延伸や那覇バスターミナルやてだこ浦西駅のパーク＆ライド駐車場等が整備され、既存公共交通の乗継利便性向上が図られました。さらに、路線バスの速達性向上に向け、バスレーン延長や基幹急行バスの運行等が進められています。

#### ▼体系的な幹線道路網の整備



## ◆県内離島との交通ネットワーク

沖縄本島と県内離島は、主に空路や船舶によって結ばれています。

渡嘉敷島や座間味島等の本島周辺離島は、主に那覇港泊ふ頭より船舶にて結ばれています。

宮古・八重山圏域の主要拠点である宮古島や石垣島については、那覇空港より空路で結ばれており、その周辺離島へは船舶等にてアクセス性が確保されています。

また、沖縄本島や宮古島、石垣島から距離がある離島（久米島、北大東島、南大東島、多良間島、与那国島）については、船舶とあわせて、空路にて沖縄本島や宮古島、石垣島とを結んでいます。

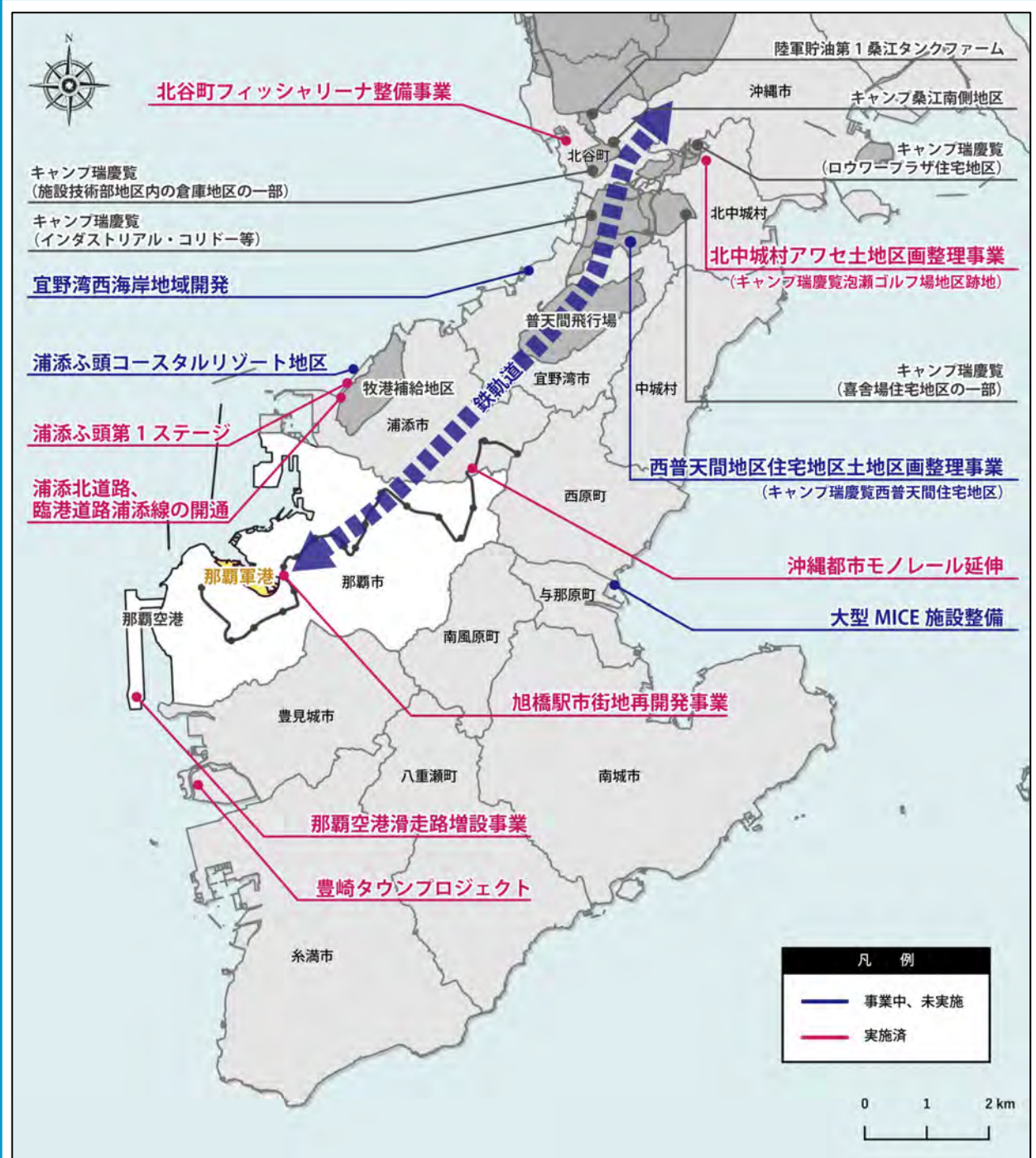
### ▼県内離島との交通ネットワーク（空路、船舶）



### iii) まちづくりの動向

中南部エリアでは那覇空港が拡張され、今後、東海岸に大型 MICE の整備や沖縄県北部方面への鉄軌道の整備等、多くのプロジェクトが計画されています。

#### ▼中南部エリアの近年のまちづくり動向



※鉄軌道構想は「沖縄鉄軌道の構想段階における計画書」(平成30年/沖縄県)の概略計画図のルート案を参考に示している。

#### iv) 他の駐留軍用地跡地利用

本地区周辺の駐留軍用地跡地利用の状況は以下の通りです。

#### ◆牧港補給地区

<b>所在地</b>	浦添市の西部、国道 58 号西側
<b>面積</b>	267.6ha (国有地：28.1ha、県有地 2.5ha、市有地 11.9ha、民有地 225.2ha) ※沖縄の米軍及び自衛隊基地 (統計資料集) 令和 3 年 3 月/沖縄県 (出典元は沖縄防衛局の資料 [令和元年度時点])
<b>返還時期</b>	・倉庫地区の大半を含む部分は 2025 年度又はその後 ・残余の部分：2024 年度又はその後
<b>事業段階及び取組状況等</b>	※跡地利用計画策定段階 ・平成 25 年 3 月に「牧港補給地区跡地利用基本計画」を策定 ・今後は「統合計画」における返還時期や状況変化に柔軟に対応できるように事業化に向けた各種手法及び事業収支等を検討する予定 ・地権者とのまちづくり合意形成活動を継続的に実施中

#### 跡地利用の方向性の概要

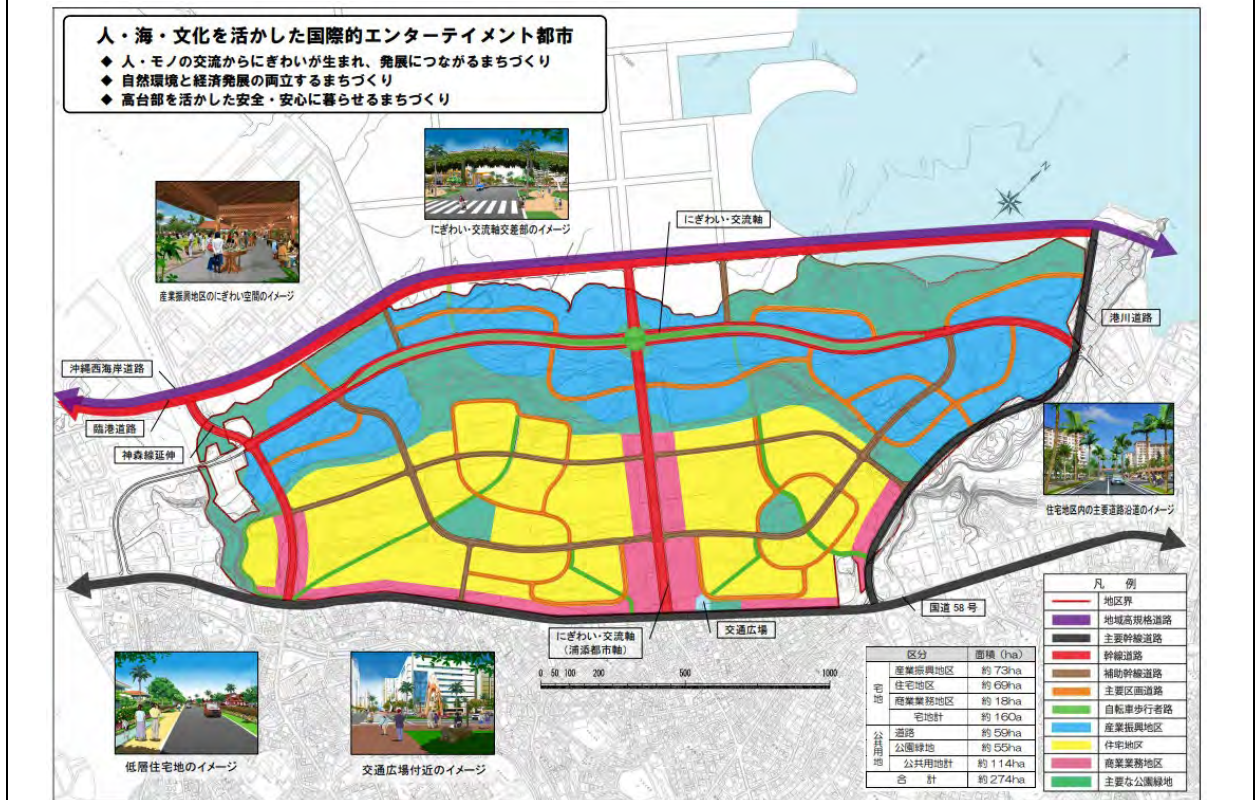
##### ■基本計画におけるまちづくりのテーマ

#### 「人・海・文化を活かした国際的エンターテインメント都市」

「発展・交流のまちづくり」をコンセプトとし、「防災のまちづくり」及び「自然環境に配慮したまちづくり」を柱としている。

- 人・モノの交流からにぎわいが生まれ、発展につながるまちづくり
- 自然環境と経済発展の両立するまちづくり
- 高台部を活かした安全・安心に暮らせるまちづくり

##### ■跡地利用基本計画図



## ◆普天間飛行場

所在地	宜野湾市の中央部
面積	475.9ha（国有地：35.7ha、県有地 10.9ha、市有地 13.4ha、民有地 415.9ha） ※沖縄の米軍及び自衛隊基地（統計資料集）令和3年3月/沖縄県 （出典元は沖縄防衛局の資料〔令和元年度時点〕）
返還時期	2022年度又はその後
事業段階及び取組状況等	※跡地利用計画策定段階 ・平成18年2月に策定した「普天間飛行場跡地利用基本方針」に基づき、跡地利用計画策定に向けた課題の整理等を行い、平成25年3月に「全体計画の中間とりまとめ」を策定 ・平成30年度以降に「全体計画の中間取りまとめ」における配置方針図を更新予定

### 跡地利用の方向性の概要

#### ■「全体計画の中間取りまとめ」における跡地利用の目標

##### ●新たな沖縄の振興拠点の形成

「沖縄21世紀ビジョン基本計画」や「広域構想」の実現に向けて、普天間飛行場の跡地に期待される施策を導入し、新たな沖縄の振興拠点を形成

- ▶ 新たな機能の導入に向けた受け皿整備
- ▶ 跡地利用と連携した広域的な都市基盤（緑地空間、交通網）の再編・強化

##### ●宜野湾市の新しい都市像を実現

跡地利用と周辺市街地整備の連携により、長期の基地使用に起因する都市問題の解決や新たな施策の導入により、次世代に継承する新しい都市像を実現

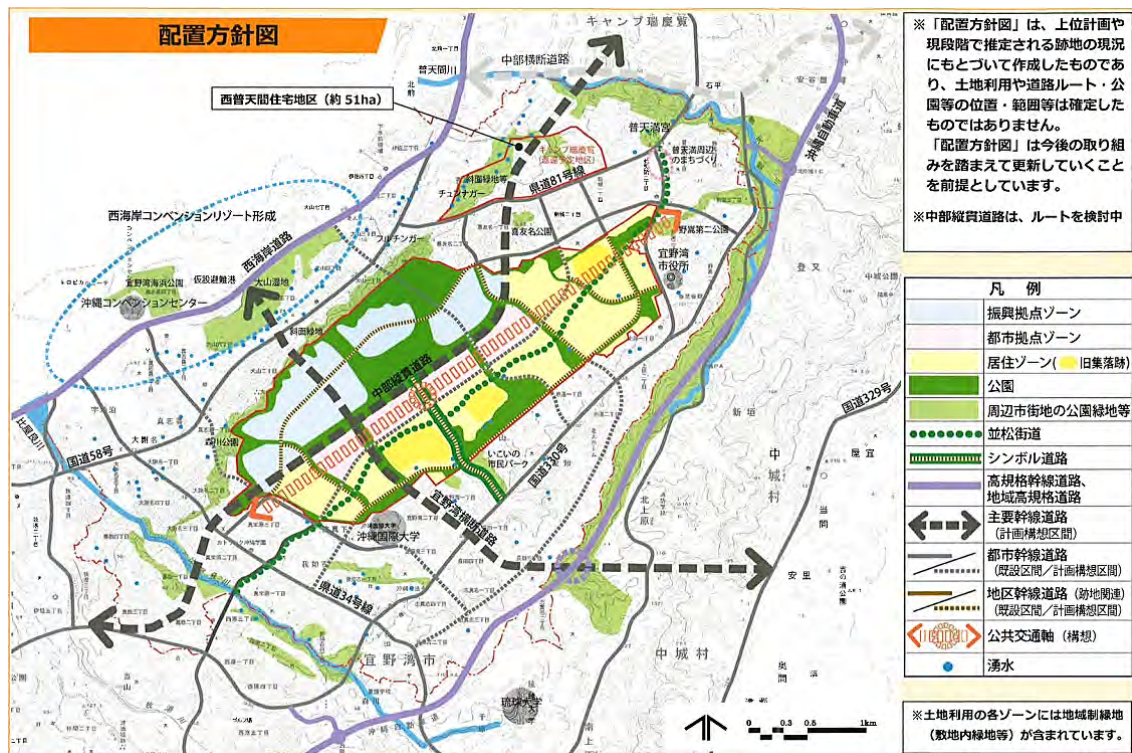
- ▶ 跡地利用による都市構造の実現
- ▶ 跡地利用と連携した周辺市街地の改善

##### ●地権者による土地活用を実現

基地使用により損なわれた地域特有の自然・歴史環境の再生に取り組み、接收後の社会経済状況の変化に対応した新たな土地活用を実現

- ▶ 地域特有の自然・歴史環境の再生
- ▶ 新たな土地活用の実現

#### ■「全体計画の中間取りまとめ」における跡地利用基本計画図



◆キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）

所在地	宜野湾市の北部、県道宜野湾北中城線沿い北側
面積	50.7ha (国有地：1.7ha、県有地 0.2ha、市有地 11.4ha、市公所有地 17.2ha、民有地 20.1ha) ※返還跡地・返還合意施設ガイド 令和3年3月/内閣府より（面積は、沖縄防衛局による返還ラインの測量結果）
返還時期	平成27年3月返還
事業段階及び取組状況等	※事業実施中 ・平成31年1月に土地区画整理事業や都市計画道路等の都市計画決定 ・平成31年2月に事業認可、同3月に事業計画決定公告

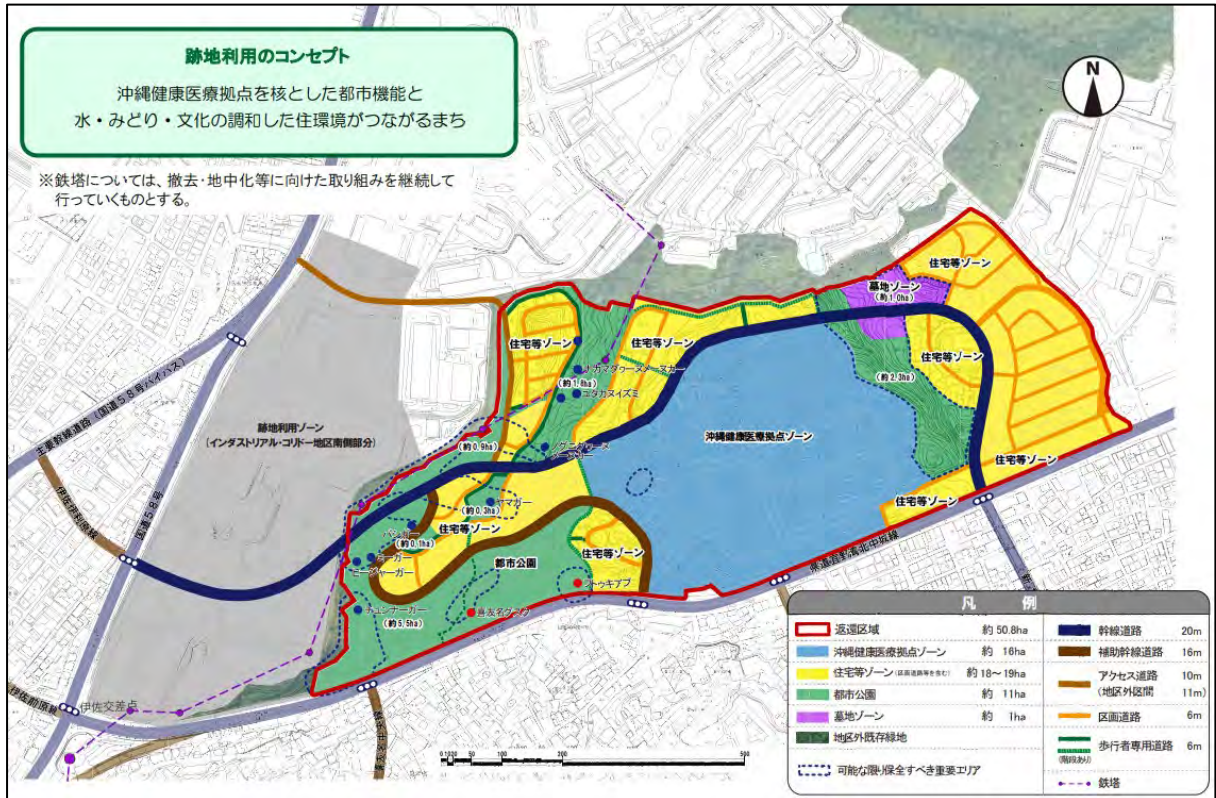
跡地利用の方向性の概要

※キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）跡地利用計画（平成30年4月）

■跡地利用のコンセプト

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

■跡地利用計画図



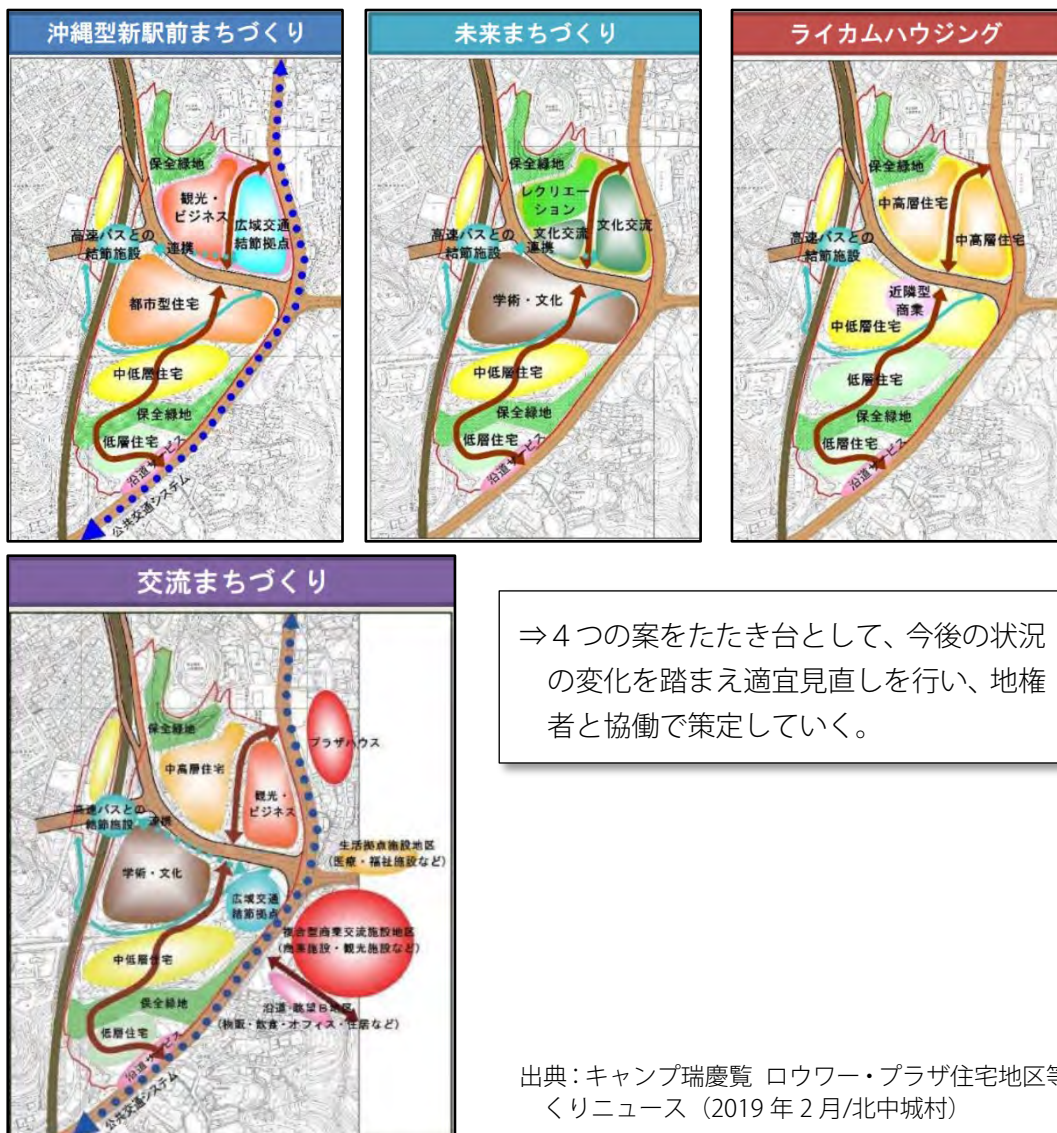
出典：キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）跡地利用計画（平成30年4月/宜野湾市）

◆キャンプ瑞慶覧（ロウワー・プラザ住宅地区）

所在地	沖縄市及び北中城村の国道 330 号ライカム交差点南西側
面積	沖縄市 16.1ha（国有地：0ha、県有地 0.2ha、市有地 0.8ha、民有地 15.1ha） 北中城村 7ha（国有地：0ha、県有地 0.2ha、村有地 1.7ha、民有地 5.1ha） ※返還跡地・返還合意施設ガイド 令和 3 年 3 月/内閣府より（面積の内訳は沖縄市、北中城村提供）
返還時期	2024 年度又はその後
事業段階及び取組状況等	<p>※跡地利用計画（素案）策定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成 22 年度に沖縄市と北中城村の合同で土地利用計画素案 3 案を策定。平成 23 年度に地権者及び有識者の意見を踏まえ、素案 4 を追加で策定</li> <li>整備手法は土地区画整理事業を検討</li> <li>早期の返還が見送られたことから平成 20 年度以降は地権者支援活動を中心に取り組んでいる。（※現在活動休止中で特に動きはない。）</li> <li>新たな土地利用計画案の策定は令和 3 年度以降を予定しており、それまでは先行取得や地権者の意識高揚に取り組んでいく予定</li> </ul>

跡地利用の方向性の概要

■土地利用計画素案（沖縄市・北中城村）（平成 22 年度、平成 23 年度）



⇒ 4つの案をたたき台として、今後の状況の変化を踏まえ適宜見直しを行い、地権者と協働で策定していく。

出典：キャンプ瑞慶覧 ロウワー・プラザ住宅地区等まちづくりニュース（2019年2月/北中城村）

### ◆キャンプ瑞慶覧（サウスプラザ地区）

所在地	北中城村の国道 330 号ライカム交差点南西側
面積	3.0ha (国有地：0.3ha、県有地 0ha、村有地 1.7ha、民有地 1.0ha) ※返還跡地・返還合意施設ガイド 令和 3 年 3 月/内閣府より（内訳は北中城村より）
返還時期	昭和 49 年返還
事業段階 及び 取組状況	<p>※跡地利用計画（構想）策定段階</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成 22 年度に沖縄市及び北中城村の合同で、ロウワー・プラザ住宅地区、サウスプラザ地区及び返還未合意の高速道路西側地区における土地利用計画素案を策定。（※ロウワー・プラザ住宅地区「土地利用計画素案」参照）</li> <li>平成 24 年度からは、公共施設整備をアワセゴルフ場地区との一体整備で検討</li> <li>現時点では具体的な計画はなく、イオンモールに駐車場として賃貸中（賃貸面積は法面・調整池を除く村有地 5,800 m<sup>2</sup>）</li> <li>沖縄県交通政策課からイオンモールをパークアンドライドとして利用したいという構想があがっており、バスターミナルとしての活用も視野に入れて県へ情報提供している。</li> </ul>

### ◆キャンプ瑞慶覧（喜舎場住宅地区の一部）

所在地	北中城村の県道宜野湾北中城線沿いの細長い地区
面積	5.0ha ※返還跡地・返還合意施設ガイド 令和 3 年 3 月/内閣府より（面積は平成 25 年 4 月の統合計画の面積）
返還時期	2024 年度又はその後
事業段階 及び 取組状況 等	<p>※跡地利用計画（構想）策定段階</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成 13 年に「喜舎場ハウジング地区軍用地跡地利用基本計画」策定（北中城村）</li> <li>平成 21 年度に「喜舎場ハウジング地区における喜舎場スマート IC 関連検討調査」（北中城村）を実施</li> <li>平成 30 年度にはフルインターチェンジ概略図を作成</li> </ul>

#### 跡地利用の方向性の概要

##### ■北中城村における検討

≪跡地利用構想図（平成 20 年度）≫



≪フルインター化のイメージ（平成 30 年度）≫



出典：返還跡地・返還合意施設ガイド 令和 3 年 3 月/内閣府（※出典元は「喜舎場ハウジング地区における喜舎場スマート IC 関連検討調査報告書（平成 20 年度）」、中南部都市圏駐留軍用地跡地利用及び周辺整備検討調査業務委託報告書(令和 3 年 3 月/沖縄県 ※出典元は北中城村)

◆キャンプ瑞慶覧（施設技術部地区）

所在地	北谷町の国道 58 号沿道の東側（県道 130 号線北側、白比川沿いの一部）
面積	11.6ha （国有地：1.2ha、県有地 0.4ha、町有地 0.2ha、民有地 9.8ha） ※返還跡地・返還合意施設ガイド 令和 3 年 3 月/内閣府より（面積は、平成 25 年 9 月の日米合同委員会において合意された返還面積、内訳は北谷町提供）
返還時期	2019 年度又はその後
事業段階及び取組状況等	※跡地利用計画（構想）策定段階 ・有効な跡地利用計画の策定に向け、基礎的調査を実施 ・白比川沿岸区域の一部土地については、返還に先立ち共同使用が合意され、平成 26 年 9 月より下流から 120m の区間において、沖縄県による河川改修工事を施工中であり、完了時期は未定 ・「北谷城」については、過去に 16 回の文化財調査が行われており、今後も国の史跡指定に向け、調査を実施する予定

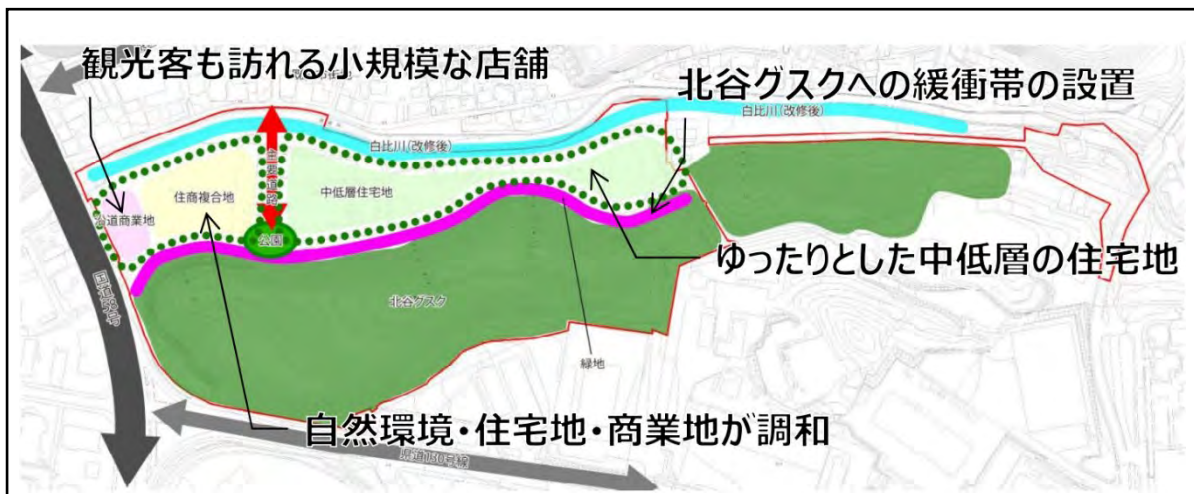
跡地利用の方向性の概要

※跡地利用基本構想 ※キャンプ瑞慶覧（施設技術部地区内の倉庫地区の一部等）

■全体テーマ

北谷グスク（歴史・文化・自然）と調和したまちづくり

■基本構想図



- 沿道商業地、住商複合地、中低層住宅地を設定
- 北側の既存市街地と接続する主要道路を設定
- 北谷グスクとの間に、公園と一体となった緑地を設定（北谷グスクとの緩衝帯として）

出典：令和元年度キャンプ瑞慶覧（施設技術部地区内の倉庫地区の一部等）地区地権者説明会資料（令和元年 7 月/北谷町）

◆キャンプ瑞慶覧（インダストリアル・コリドー地区）

所在地	北谷町の国道 58 号沿道の東側（既返還のハンビー地区東側）、 宜野湾市の北部、国道 58 号沿道の東側（キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区の西側））	
面積	北谷町：37.0ha（国有地：2.9ha、県有地 0ha、町有地 0.5ha、民有地 33.6ha） 宜野湾市：25.5ha（内訳は不明） ※返還跡地・返還合意施設ガイド 令和 3 年 3 月/内閣府より	
返還時期	2024 年度又はその後	
事業段階 及び 取組状況 等	北谷町	※跡地利用計画未着手 ・平成 29 年度以降、県の上位計画及び宜野湾市部分の計画との連携を見据えた、キャンプ瑞慶覧の北谷町域部分全体のまちづくり検討業務を予定 ・令和 3 年度より基礎調査を実施予定
	宜野湾市	※跡地利用計画策定段階 ・平成 30 年度より跡地利用基本方針策定に向けた検討を進めている ・令和 6 年度の返還を見据え、跡地利用計画策定に向けた検討と地権者との合意形成活動を進める予定

跡地利用の方向性の概要

■宜野湾市による跡地利用基本方針（令和 2 年 3 月）

●跡地利用基本方針

- 「伊佐集落の記憶」を引き継ぐ
- 「伊佐集落の記憶」を地域の資源（まちづくりの土台）として活用
- 当時の土地の使われ方や広域的な役割は、今の都市構造や新しいまちとの整合も踏まえながら地区の特性としてまちづくりに取り入れる

●跡地利用の基本姿勢

- 地域資源の活用
- 周辺整備との連携
- 環境変化への柔軟な対応
- 関係者の参加と協働

●跡地利用の目標

- 沖縄県の振興と中南部都市圏の発展
- 宜野湾市の振興と市北部地域の発展
- 地区特性を踏まえた跡地利用の実現

●跡地利用の促進に向けた戦略的な取組

- 多くの来訪者を惹きつけるまちづくり
- 沖縄健康医療拠点周辺の強みを活かしたまちづくり
- 地域資源の活用を土台としたまちづくり

出典：キャンプ瑞慶覧（インダストリアル・コリドー地区）跡地利用基本方針 概要版（令和 2 年 3 月/宜野湾市）

◆キャンプ桑江（南側地区）

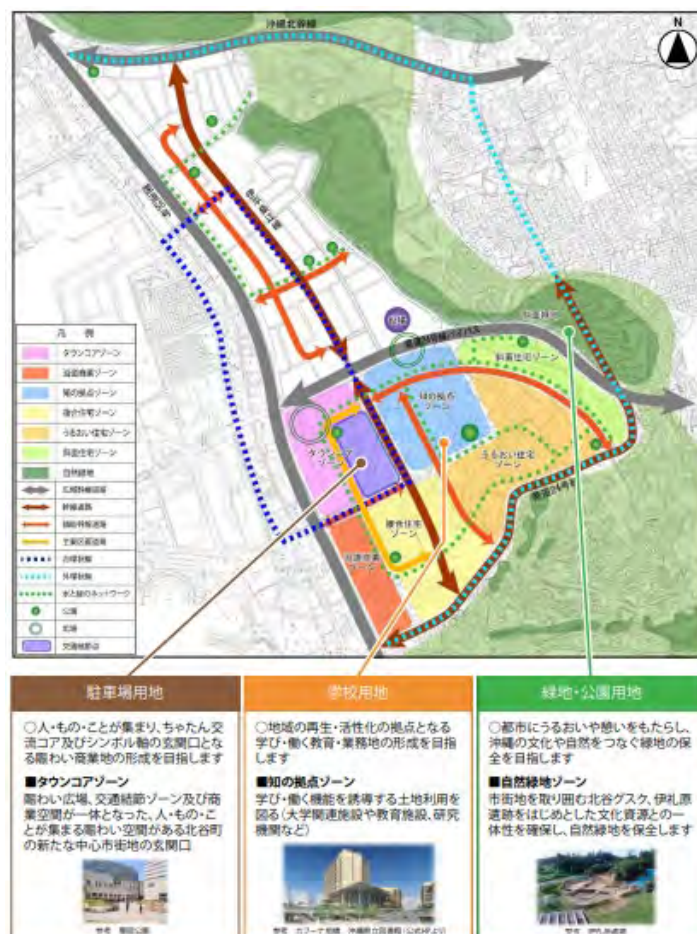
所在地	北谷町の西海岸、国道 58 号沿道の東側
面積	67.5 ha (国有地：1.4ha、県有地 0ha、町有地 7.0ha、民有地 59.0ha) ※沖縄の米軍及び自衛隊基地（統計資料集）令和 3 年 3 月/沖縄県 (出典元は沖縄防衛局の資料 [令和元年度時点])
返還時期	2025 年度又はその後
事業段階及び取組状況	※跡地利用計画策定段階 ・平成 21 年度に「まちづくり基本計画」を策定。実情にあわせて見直しが必要。(平成 31 年度に策定予定) ・平成 22 年 3 月から外国大学の誘致を検討。 ・平成 26 年度より先行取得事業を実施。 ・地権者に対し、駐車場用地も含めたまちづくりを行っていくことを周知、意見交換を目的とした説明会を開催。地権者組織はまだ結成されていない。

跡地利用の方向性の概要

■まちづくり基本計画におけるまちづくりの方針

「便利で健康・安全な賑わいのあるコンパクトシティ  
北谷にふさわしい「職住近接型」のまちづくりの実現

■まちづくり基本計画におけるまちづくり方針図（具体化 ※令和 3 年 3 月時点）



出典：キャンプ桑江南側地区 平成 30 年度 まちづくり説明会資料（平成 31 年 2 月/北谷町）、  
キャンプ桑江南側地区まちづくりニュース第 22 号（令和 3 年 3 月/北谷町）

◆陸軍貯油施設第1タンク・ファーム

所在地	北谷町のキャンプ桑江（北側地区）の東側に隣接
面積	16ha （国有地：0.4ha、県有地 0ha、町有地 0.08ha、民有地 15.8ha） ※返還跡地・返還合意施設ガイド 令和3年3月/内閣府より（面積は、平成25年4月に発表された統合計画の面積、内訳は北谷町提供）
返還時期	2022年度又はその後
事業段階及び取組状況	※跡地利用計画（構想）策定段階 ・平成25年度に有効な跡地利用計画の策定に向け、基礎的調査を実施 ・平成28年度には、「北谷町跡地利用計画検討業務」において、土地の権利調査（登記簿調査）を実施

跡地利用の方向性の概要

■計画図（平成26年）



出典：駐留軍用地跡地利用推進調査業務 陸軍貯油施設第1桑江タンク・ファーム跡地利用基礎調査 報告書  
（平成26年3月/北谷町）

## (5) 地区に求められる役割

本地区の跡地利用における基本的認識及び前提条件をもとにした地区に求められる役割を次に整理します。

### ① 既存のポテンシャルを生かすまちづくり

- 本地区は沖縄の玄関口となる地理的特性とともに、かつて東南アジア等との交易で栄えた歴史・文化を有しています。そのため、その優れた立地条件や歴史・文化的背景を生かすため、多様な人々が交流する国際色豊かなにぎわいのあるまちづくりが求められます。
- 本地区は西海岸の海をはじめとした都市にうるおいをもたらす自然資源をも有しています。その都市部の貴重な自然環境の魅力を十分に発揮するため、ウォーターフロントや自然を最大限に生かすまちづくりが求められます。

### ② 周辺とつながりのあるまちづくり

- 本地区の周辺エリアには商業や業務、観光、交通結節点等の多様な機能が既に存在しています。そのため、既存機能と適切に機能分担・補完を図るため、周辺エリアと連携した機能導入や移動ネットワークの配置等により、相互の魅力をより一層高めるまちづくりが求められます。
- 中南部エリアでは多様なまちづくりが進められているとともに、他の駐留軍用地においても跡地活用に向けた検討が進められています。そのため、各都市の特性を生かしたまちづくりとのバランスを図るため、中南部エリアの各都市との役割分担・連携による、効果的・効率的なまちづくりが求められます。
- 那覇エリアは沖縄の業務・商業の中心地であるとともに、ヒト・モノなどが行き交うエリアとなっています。そのエリア特性を生かすため、県都としての拠点性強化に資するまちづくりとともに、ヒト・モノなどを結び、それらを発信するまちづくりが求められます。

### ③ 社会情勢に対応したまちづくり

- 沖縄県では豊かで自立的な経済の確立が目指されています。そのため、本地区のまちづくりにおいても沖縄の経済発展に貢献していくため、産業の安定化・高度化に資する機能の充実が求められます。
- 技術革新や自然災害の頻発化・激甚化、高齢化の進行など、まちづくりを取り巻く社会情勢は常に変化し続けています。そのため、社会情勢の変化に対応し続けるとともに、多様な人々を支えるまちづくりを図るため、利便性・快適性が高く、安心・安全な持続可能なまちづくりが求められます。

# 那覇軍港跡地利用における総合整備に関する基本的方針

## 基本的認識

### 【各計画の状況】

新・沖縄21世紀ビジョン基本計画（令和4年5月）  
 [沖縄県]  
**本県の自立的発展と  
 県民一人ひとりが豊かさを実感できる社会の実現**

沖縄県アジア経済戦略構想（平成27年9月）[沖縄県]  
 ・比較優位・発展可能性を高めつつアジアのダイナミズムを取り込み、沖縄の発展を加速させる

中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想（平成31年3月改訂）[沖縄県]  
 <那覇軍港の整備コンセプト>  
**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**

第5次那覇市総合計画（平成30年3月）[那覇市]  
 <まちづくりの将来像>  
**なはで暮らし、働き、育てよう！笑顔広がる  
 元気なまち NAHA ~みんなでつなごう市民力~**  
 ※那覇軍港の跡地利用の位置づけ  
 ・ウォーターフロントや歴史などの個性やポテンシャルを活かすため、広域的な観点にも配慮し、本市の発展、ひいては沖縄県の発展に資する跡地利用計画づくりを推進

### 【地権者等の考え】

那覇軍港跡地利用構想【改定版】（令和3年7月）  
 [那覇軍用地等地主会]

#### <まちづくりのコンセプト>

- ◆ **アジアとの交流・交易**の中心的役割を担う**国際拠点**
- ◆ **沖縄の経済発展をリード**する創造性豊かなエリア
- ◆ **国内外から多くの人が集まる**回遊性の高い、**人中心**のまちづくり

次世代の会による那覇軍港における地域資源を活用したまちづくりの考え方（平成28年度～令和4年度検討）

#### <地域資源を活用したまちづくりの考え方>

- ◆ **あつまる**  
 県内・国内外のヒト・モノなどが「集まる」「交わる」ための魅力づくり
- ◆ **つなぐ**  
 地区内・地区内外の交流を高めるネットワークづくり
- ◆ **うみだす**  
 地区や沖縄の発展に資するヒト・モノなどを生み出す
- ◆ **ひろげる**  
 地区内や県内、日本各地で生み出したヒト・モノなどを広げる仕掛けづくり

## 【那覇軍港跡地利用にあたっての前提条件】

### 地区の特性

- ◆ 那覇空港（アジアの多くの主要都市から空路で4時間圏内）・那覇港に近接しており、世界、日本全国、沖縄県内を繋ぐ交通の結節点に位置
- ◆ 日本・東南アジア諸国等との琉球貿易で栄えた
- ◆ 御物城や住吉森跡等の史跡・旧跡を有する
- ◆ 那覇港海域、国場川・久茂地川河口に面する
- ◆ 地区周辺には那覇市街地（県庁所在地、国際通り等）や奥武山公園、那覇バスターミナル、モノレール駅がある 等

### 周辺動向

- <<那覇エリア>>
 ◆ 県の業務・商業・観光等の中枢機能が集積
- <<中南部エリア>>
 ◆ 那覇空港が拡張、西普天間住宅地区の跡地への沖縄健康医療拠点の形成  
 ◆ 今後、東海岸に大型MICEの整備や鉄道の整備等、多くのプロジェクトが計画  
 ◆ 中南部エリアには駐留軍用地が6箇所あり、各駐留軍用地において跡地利用に向けた検討が進められている 等

### 社会動向

- ◆ 新型コロナウイルス感染症蔓延に伴う社会・経済への影響、新しい生活様式の定着
- ◆ ICTの進化
- ◆ SDGsの推進
- ◆ アジアの経済発展
- ◆ 国家・都市間の競争の激化
- ◆ インバウンド需要の増加（新型コロナ蔓延前）
- ◆ 人口減少・高齢化への対応
- ◆ 自然災害の頻発化・激甚化への対応（国土強靱化の推進、ハード+ソフトのまちづくり等）
- ◆ 行政・事業者・住民等が連携したまちづくり
- ◆ 環境への配慮（グリーンインフラ、奄美大島・徳之島・沖縄県北部・西表島の世界自然遺産登録 等） 等

### ※整備に関わる条件等

- <<地権者に関する事>>
 ◆ 地権者の所有土地は比較的小規模  
 ◆ 返還後の土地活用意向(H27調査)：「まだわからない」が54.5%、「共同で活用したい」が17.9%、「自分で所有し貸す」が13.7%
- <<土地等に関する事>>
 ◆ 地区の約半分が公有地(国有地は全体の37.6%)  
 ◆ 西側一帯や東側が埋立 ◆ 中央沿岸部は海没地  
 ◆ 係留施設の水深は8m~10m  
 ◆ 周辺道路との接続
- <<法制度>>
 ◆ 航空法による建造物等の高さ制限  
 ◆ 臨港地区の指定なし  
 ◆ 景観法による景観形成基準 等

## 地区に求められる役割

### 視点① 既存のポテンシャルを生かすまちづくり

- ◆ 沖縄の玄関口となる地理的特性を有する
- ◆ かつて東南アジア等との交易で栄えた歴史・文化を持つ
- 多様な人々が交流する国際色豊かなにぎわいのあるまちづくり

- ◆ 西海岸の海をはじめとした都市にうるおいをもたらす自然資源も有する
- ウォーターフロントや自然を最大限に生かすまちづくり

### 視点② 周辺とつながりのあるまちづくり

- ◆ 地区周辺エリアには多様な機能（商業、業務、観光、交通結節点等）がある
- 周辺エリアと連携した機能導入や移動ネットワークの配置等による相互の魅力を一層高めるまちづくり

- ◆ 中南部エリアでは多様なまちづくりが進められているとともに、他の駐留軍用地においても跡地活用に向けた検討が進められている
- 中南部の各都市との役割分担・連携による、効果的・効率的なまちづくり

- ◆ 那覇エリアは沖縄の業務・商業の中心地であるとともに、人・モノなどが行き交うエリアである
- 県都としての拠点性強化に資するまちづくり
- 人・モノなどを結び、それらを発信するまちづくり

### 視点③ 社会情勢に対応したまちづくり

- ◆ 沖縄県では豊かで自立的な経済の確立が求められている
- 産業の安定化・高度化に資する機能の充実
- ◆ まちづくりを取り巻く社会情勢の変化（SDGs、技術革新、新たな生活様式、国土強靱化など）
- 利便性・快適性が高く、安心・安全な持続可能なまちづくり

## 地域の総合整備に関する基本的方針

### <<コンセプト>>

**世界の架け橋となる 交流創造拠点**  
 アジマー  
 ~ヒト・モノ・コトが集まるAjimar~

### テーマ① 交流・交易の中心的役割を担う国際拠点づくり

#### 《空間形成の方向性》

- ◆ 国内外のヒト・モノが集まり、付加価値を生み出す交流・交易の拠点形成
- ◆ ウォーターフロントの景観を活かした沖縄らしい都市型リゾート空間の形成

### テーマ② 魅力的な多機能の集積による複合拠点づくり

#### 《空間形成の方向性》

- ◆ 多様な人々を楽しませる魅力的な商業・リゾート・エンターテインメント等の集積
- ◆ 研究・ビジネス等の様々な連携により、イノベーションを創出する産業拠点の形成

### テーマ③ 交流・回遊を誘発する、人中心のまちづくり

#### 《空間形成の方向性》

- ◆ 水と緑を豊かに感じられる交流空間の形成
- ◆ 歩きを楽しめる、回遊性の高いウォーカブルな空間形成
- ◆ 観光・ビジネスの拠点として、地区内外を快適に移動できる交通手段の創出

※整備にあたっては以下の事項に留意します。

- ◆ 地盤強度の確認
- ◆ 小規模土地を踏まえた開発手法の検討
- ◆ 土地の自己所有での賃貸や共同活用を踏まえた整備手法の検討
- ◆ 公有地の土地活用に関する調整
- ◆ 史跡・文化財に関する調査、地権者との調整
- ◆ 都市計画と港湾計画での土地利用の調整
- ◆ 接岸可能規模を踏まえた検討
- ◆ 景観計画における景観形成基準に配慮
- ◆ 建物等の高さ制限に留意
- ◆ 周辺水域の自然環境に配慮



### 3. 地域の総合整備に関する基本的方針

#### (1) まちづくりのコンセプト及びテーマ

那覇は、東アジアの一大交易港を有し、中国をはじめ東南アジア・朝鮮・日本との中継貿易拠点として栄え、様々な国の人々、品物、文化が集まり賑わう国際都市となり、古くから琉球王国の表玄関として繁栄してきました。

現在、本市は沖縄らしい亜熱帯庭園都市を形成し、我が国の南の玄関口として、アジアのダイナミズムを取り込み、我が国の成長の一翼を担う新たな時代の到来が実感できるようになってきています。

このような栄華の歴史から現代までに築き上げた国内・世界におけるポジショニングを未来へと継承・進化させ、新たな地位を獲得していくことが、本市及び沖縄の将来的な経済発展に向けて重要と考えられます。

那覇軍港は、経済成長の著しいアジアの主要都市からアクセスしやすい臨空・臨港の優位性、ウォーターフロントに位置し、那覇市街地との近接性を有する貴重な大規模空間となっています。

そのため、跡地利用においては、こうした立地ポテンシャルを最大限に活かして、国内外からヒトやモノが交流し、そこから新たなモノやコトの付加価値を生み出し、世界へ展開するような万国津梁の象徴となるまちづくりを目指します。特に、アジアにおける交流・交易の中心的役割を担い、商業・リゾート・ビジネス・エンターテインメント等を含めた、多様な価値を創出し続ける複合的な拠点形成を図ります。

上記を踏まえて、まちづくりのコンセプトを以下のように設定します。

#### まちづくりのコンセプト

**世界の架け橋となる 交流創造拠点**

～ヒト・モノ・コトが集まる アジマー Ajimar～

まちづくりのコンセプトの実現に向け、まちづくりのテーマ及び空間形成の方向性を以下のように設定します。

## まちづくりのテーマ及び空間形成の方向性

### テーマ① 交流・交易の中心的役割を担う国際拠点づくり

#### 《空間形成の方向性》

- 国内外のヒト・モノが集まり、付加価値を生み出す交流・交易の拠点形成
- ウォーターフロントの景観を活かした沖縄らしい都市型リゾート空間の形成

### テーマ② 魅力的な多機能の集積による複合拠点づくり

#### 《空間形成の方向性》

- 多様な人々を楽しませる魅力的な商業・リゾート・エンターテインメント等の集積
- 研究・ビジネス等の様々な連携により、イノベーションを創出する産業拠点の形成

### テーマ③ 交流・回遊を誘発する、人中心のまちづくり

#### 《空間形成の方向性》

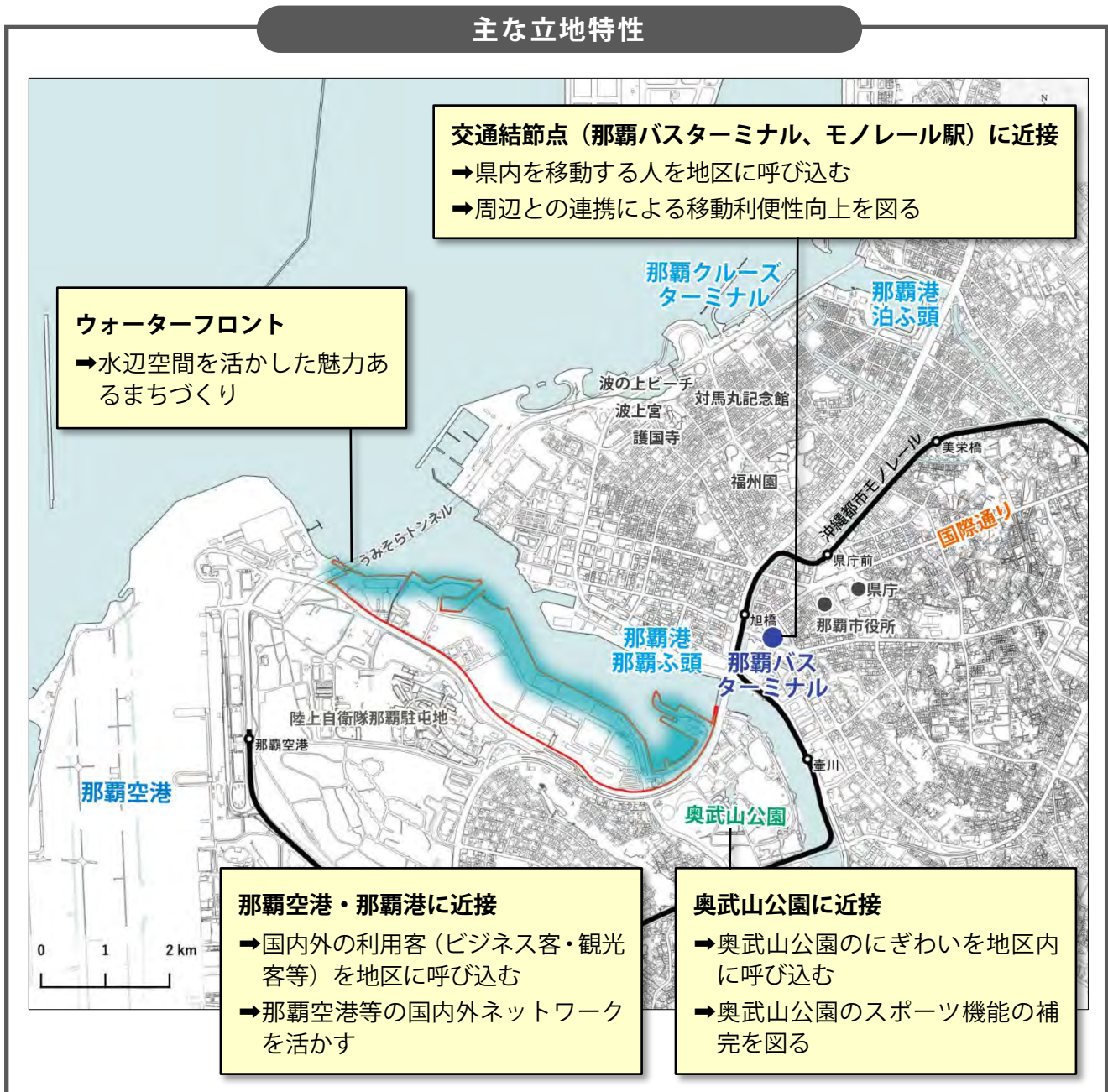
- 水と緑を豊かに感じられる交流空間の形成
- 歩きを楽しめる、回遊性の高いウォーカブルな空間形成
- 観光・ビジネスの拠点として、地区内外を快適に移動できる交通手段の創出

## (2) 土地利用及び導入機能に関する方針

### ① 立地特性

那覇軍港は、東西方向に長く、海に面した部分が長いという地形上の特性を有します。また、周辺施設からみた立地特性の観点からは、那覇空港及び那覇港という国内外の観光・ビジネス客のアクセス性に優れており、また、バスターミナルやモノレール駅が存在し、ビジネス街・観光地を形成する那覇都心部と近接し、さらには、様々なイベントやスポーツ等に利用される奥武山公園に隣接するという様々な優位性を持つ立地となっています。

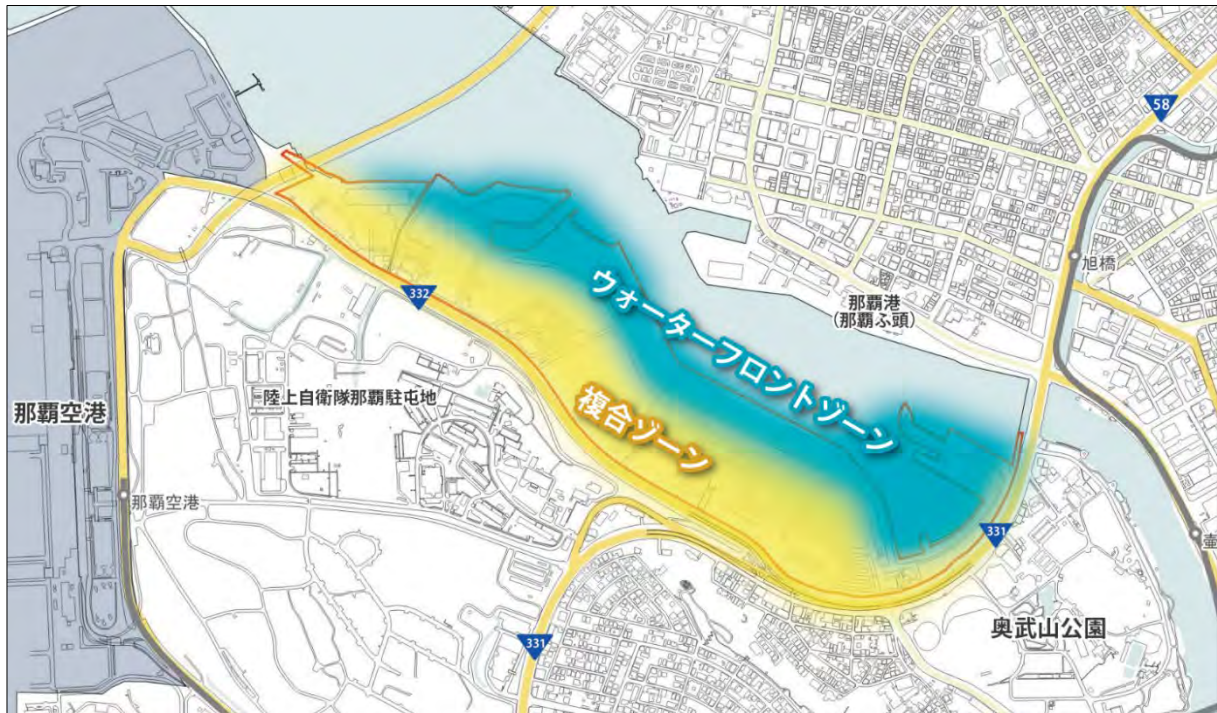
このように多方面からのアクセス性が良好で、高い集客力が期待される立地特性を活かして、多様かつ魅力的な機能の複合による拠点形成を目指すとともに、地区内と周辺施設が有機的につながることで波及効果が発揮されることから、シームレスな連続性を持って地区内及び周辺の回遊性を高めます。



## ② 土地利用ゾーンの配置及び考え方

立地特性を踏まえて、那覇軍港跡地を2つの土地利用ゾーンに区分します。各ゾーンの配置・考え方・主な役割は、下図のとおりです。

### ゾーン配置の考え方と主な役割



#### ウォーターフロントゾーン

##### 【考え方】

- 海に面するエリアにおいては、そのウォーターフロント性を生かした多様な交流を生み出す魅力あるエリアづくりを目指します。

##### 【主な役割】

- 沖縄のシンボルとなるスポット
- 海を身近に感じる開放的な場
- 海上交通のターミナル機能となる拠点

#### 複合ゾーン

##### 【考え方】

- 那覇空港及び那覇港や交通結節機能、奥武山公園、那覇市街地等の近接性を生かし、新たな価値が生まれるエリアづくりを目指します。

##### 【主な役割】

- 国際的なビジネスやイノベーションの拠点
- 国内外・地域内外のヒト・モノ・技術・情報・コトが集積・発信する拠点
- 都市型リゾート・エンターテインメント空間
- 奥武山公園の機能を補完するスポーツ・健康機能が集まる場

### ③ 想定される導入機能

複合ゾーンにおいては、多様かつ魅力的な機能の複合による拠点形成に向けて、以下のような導入機能を想定します。

#### 《想定される導入機能》

主な役割	導入機能の考え方	具体的な機能（例）
国際的なビジネスやイノベーションの拠点	<p>空港から至近で、国内外から観光客のみならず、多くのビジネス客の来訪も期待できることから、企業間、又は企業と研究者による連携や共同研究開発等が活発に行われ、新たな商品・サービス等が創出される拠点の形成を目指します。</p> <p>そのため、企業や研究機関等が利用するオフィスをはじめ、製品・商品等の展示空間、そして、起業やビジネスマッチング等を行える空間の他、飲食や宿泊等、快適かつ創造的なビジネス活動に資する様々な空間・機能の整備を図ります。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 空港との近接性を活かした産業やハイテク技術に関連した業務系オフィス等</li> <li>● 空港に近接した立地を活かした、物流等に係るコントロールセンター</li> <li>● スタートアップの支援、ビジネスマッチング等を行うインキュベーションセンター</li> <li>● コワーキングスペースやシェアオフィス、シェアラボ</li> <li>● 利用状況に配慮した分散型 MICE</li> <li>● ビジネスライフを支える飲食機能</li> <li>● 緑豊かな憩いの空間、体を動かすリフレッシュできる空間</li> <li>● 小規模イベント等も開催できるオープンスペース</li> <li>● エリア内でつくられた製品・商品等に触れられるショールーム</li> <li>● ビジネスに関する品物等が揃う小規模商業機能</li> <li>● 長期滞在ビジネス等を支える宿泊・居住環境</li> </ul>
国内外・地域内外のヒト・モノ・技術・情報・コトが集積・発信する拠点	<p>かつて交易で栄華を誇った地であり、アジアの玄関口という地理的特性を活かして、沖縄県内をはじめ、国内、アジア等世界各地のヒト・モノ・技術・情報・コトが集積し、それらと出会い、体感することができる拠点の形成を目指します。</p> <p>そのため、沖縄の技術・情報・魅力等の発信はもとより、国内外の多様な商品や技術等の展示・販売、世界中の食や文化等を感じられる場となり、訪れた人々が沖縄や日本を改めて知り、異国の文化に触れて新たな発見と好奇心に満ちた空間・機能の整備を図ります。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 技術や商品の展示や、企業同士の交流ができる空間</li> <li>● アジア等の世界中から様々なモノや最新の技術等が集まり、一般の人が触れられる・購入できる場</li> <li>● 沖縄県内の技術・情報・モノ等を発信する場</li> <li>● 利用状況に配慮した分散型 MICE</li> <li>● 世界中のグルメを堪能できる飲食機能</li> <li>● 緑豊かな憩いの空間、体を動かすリフレッシュできる空間</li> <li>● 交流を生み出すオープンスペース</li> <li>● 身近な買い回り品が揃うコンビニ等の小規模商業機能</li> <li>● 交易に関する商品等に触れられるショールーム</li> <li>● 多様なライフスタイルに対応した国際ウォーターフロント都市にふさわしい居住環境</li> </ul>

主な役割	導入機能の考え方	具体的な機能（例）
<b>都市型リゾート・エンターテインメント空間</b>	<p>空港及び那覇市街地に至近の立地と集客力を活かして、夜間や荒天時等にも楽しめる、エンターテインメント性の高い空間づくりを目指します。</p> <p>そのため、多世代が夢中になれるバラエティ豊かな遊びの場の創出、先進技術を活用したライブやイベントの空間演出等、いつ来訪しても新たな楽しみに出会える、趣向を凝らした機能の導入を図ります。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 子どもから大人まで楽しめる知的好奇心を駆り立てる遊戯・娯楽施設、イベントやショー等の開催の場</li> <li>● 商業から宿泊、飲食まで様々な機能を含む複合施設</li> <li>● 屋内空間から連続して、外にも賑わいが広がるオープンスペース</li> <li>● 利用状況に配慮した分散型 MICE</li> <li>● 集客力のある飲食店</li> <li>● 緑豊かな憩いの空間、体を動かすリフレッシュできる空間</li> <li>● 交流を生み出すオープンスペース</li> <li>● 最新のエンターテインメントに触れられるショールーム</li> <li>● 身近な買い回り品が揃うコンビニ等の小規模商業機能</li> <li>● 多様なライフスタイルに対応した国際ウォーターフロント都市にふさわしい居住環境</li> </ul>
<b>奥武山公園の機能を補完するスポーツ・健康機能が集まる場</b>	<p>沖縄のスポーツの拠点でもある奥武山公園との近接性を活かして、アスリートから一般人まで多様な人々がスポーツ等を楽しめ、健康増進に資する場づくりを目指します。</p> <p>そのため、アスリートの運動機能の向上や専門的なトレーニング施設をはじめ、あらゆるレベルのスポーツ愛好者や健康づくりに取り組む人々を支える施設、さらにはショップや娯楽を楽しむ施設等、スポーツ・健康に係る多様な機能の導入を図ります。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 奥武山公園と役割の異なる都市型のスポーツ施設やスポーツ関連娯楽施設</li> <li>● 地区内及びその周辺での健康・運動アクティビティのベース（ランニングステーションや機材レンタル拠点）</li> <li>● スポーツに関連した最新技術、世界中の商品を揃えるスポーツ専門ショップ</li> <li>● 利用状況に配慮した分散型 MICE</li> <li>● アスリートや人々の健康を支える飲食機能</li> <li>● 緑豊かな憩いの空間、体を動かすリフレッシュできる空間</li> <li>● 小規模イベント等も開催できるオープンスペース</li> <li>● 最新のスポーツ機器等に触れられるショールーム</li> <li>● スポーツ・健康・医療（リハビリテーション・クリニック等）に特化した機能</li> <li>● アスリートを支える宿泊・居住機能</li> </ul>
<b>その他</b>	<p>本地区全体に共通する機能として、訪れる人をはじめ、従業者や居住者等にとって利便性を高める機能の導入を図ります。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 利用状況に配慮した分散型 MICE</li> <li>● 国内外、多文化・多宗教に対応した飲食機能</li> <li>● 緑豊かな憩いの空間、体を動かすリフレッシュできる空間</li> <li>● 小規模イベント等も開催できるオープンスペース</li> <li>● 身近な買い回り品が揃うコンビニ等の小規模商業機能</li> <li>● 多様なライフスタイルに対応した国際ウォーターフロント都市にふさわしい居住環境</li> </ul>

## 4. 交通通信体系の整備方針

### (1) 基本的な考え方

交通体系については、アジアとの交流・交易を目指して、那覇空港や那覇港および、県内各拠点、さらには牧港補給地区や普天間飛行場等の跡地を利用した大規模な開発拠点への快適かつ速達性を持ったアクセス性を確保し、国内外から人が集まりやすい交通環境が求められます。

また、地区内は人中心のまちづくりを目指すことから、歩行者や公共交通を中心とした誰もが移動しやすく環境にやさしい地区内の移動環境の充実が求められます。

通信体系については、国内及びアジアをはじめとする世界中から人が集まるまちづくりにおいて、そのアクティビティを支える基盤として快適かつ高速・大容量の通信環境は、必要不可欠なものとなっています。イノベーション産業をリードする拠点にふさわしい先端技術の導入を見据えた通信環境の整備が求められます。

### (2) 交通体系の整備方針

#### ① 空港や市街地等の地区外との道路ネットワーク

本地区は、地区の南側が国道 332 号に接しています。国道 332 号は、国道 58 号から国道 331 号を通り、那覇空港へ向かう主要な幹線道路となっています。そこで、本地区の出入口を複数確保し交通の流入を分散する等、幹線道路の円滑な交通を維持しつつ、地区内外の快適な接続の実現を目指します。

また、隣接する奥武山公園へのアクセスについては、国道 331 号の上空を横断する歩行者専用道路の高架化の整備をはじめ、複数の手法を検討し、奥武山公園からの快適な移動空間の確保を図ります。

#### ② 地区内の道路空間（ウォークアブルな空間形成の方針）

地区内道路については、人にやさしくにぎわいのある空間形成に向け、車よりも人のための空間を原則として、歩行者優先の道路空間づくりを目指します。本地区を訪れる車については後述の通り、駐車場を地区縁辺部等に確保するなど、地区内は徒歩または公共交通システムを活用した移動を原則とすることを目指します。

道路については、各エリアの特徴に応じて、各機能を有機的に結びつける空間とし、歩行者、自転車や小型電動モビリティ、公共交通、一部の許可された運搬・業務車両や特別な事由のある車両等が共存して通行できる基盤整備を図ります。

さらに、こうした道路空間は、賑わいの場として、様々なイベントの開催や多様なアクティビティが生まれるよう、官民が協働した管理と活用の促進を図ります。

### ③ 空港や市街地等の地区外との公共交通ネットワーク

那覇空港や那覇港、奥武山公園、那覇バスターミナル、旭橋駅、国際通りを中心とした那覇市街地等と本地区を結び、人の回遊性を高める公共交通の導入を検討します。また、こうした地区外とを結ぶ公共交通については、本地区内の各エリアに停留所を設置し、各エリアの停留所において、次項に記載する地区内の公共交通と連携した円滑な相互乗り換えができるような仕組みづくりを検討します。

公共交通のシステムは、定時制・速達性・利便性を重視し、既存の沖縄都市モノレールの延伸や新たな技術を活用した専用軌道の新設など幅広く検討します。

### ④ 地区内の公共交通

本地区の地区内の移動手段については、歩行者を中心とした空間づくりを前提としますが、様々な状況を想定し、誰もが快適かつ安全で利便性の高い地区内公共交通システムの導入を検討します。

交通システムについては小型のシステムとし、移動ルートについては地区内道路を歩行者と共存し、利用者のニーズに応じた柔軟性を確保することで、地区を訪れる人々が快適に移動できる交通サービスの導入を検討します。

### ⑤ 海上交通

北側が海に面している本地区では、その立地特性から海上交通が地区外との交通において、重要な役割が期待されます。そこで、本地区と沖縄県内の観光拠点等を結ぶ海上交通の整備を検討し、周辺離島や、基地返還後の牧港補給地区、北谷、北部方面等との人の移動を車だけでなく海上交通に分散することを目指します。それにより、道路交通に対して、混雑の緩和による快適な輸送の実現と回遊性の向上を図ります。

### ⑥ 駐車場の整備

駐車場については、地区縁辺部等に来街者のための駐車場を確保する等して、本地区を訪れる車の地区内への流入を最小限に抑制するよう検討します。

また、駐車場の整備にあたっては、整備費用や景観、利便性等を総合的に検討し、立体型や地下式を含めて幅広く検討します。

## (3) 通信体系の整備方針

地区内の通信環境は、地区内での暮らし、ビジネス、産業等あらゆるアクティビティ及び、エネルギーや交通、安全安心のための様々なシステムを支える重要なインフラの一つです。本地区においては、IoTの導入やDX（デジタル化の推進）による新たな技術やアイデアの創出を促進するよう、通信環境は常に最先端技術を導入し運用し、その導入及び維持管理を含めた持続的な仕組みづくりを検討します。

## 5. 生活環境の整備方針

---

### (1) 基本的な考え方

新時代のアジアの中心を担う拠点として、国内外から多くの人々が訪れ交流する環境づくりを行うことを目指す本地区では、街中に交流のためのオープンスペースを確保し、沖縄の美しい海を身近に感じ、豊かな緑に囲まれた憩い、地域性を感じる空間づくりやそこでのアクティビティを支える飲食、休憩をはじめとする様々な機能導入が求められます。

また、隣接する奥武山公園は運動公園としての機能の拡充、スポーツを核とした集客拠点づくりが検討されており、本地区において、スポーツに関連した健康・医療・福祉関連機能の充実を図り、隣接地区と連携及び一体的な活用を目指すことで、訪れる人の体験をより豊かなものとする相乗効果の創出が求められます。

さらに、国内外からの来街者ニーズを満たす環境として、世界基準でのハイクラスな都市型居住の創出、国際化及び多文化への対応等が求められます。

### (2) 公園・緑地・広場の整備方針

本地区の公園・緑地・広場については、憩い、レクリエーション、災害時の避難場所、身近な生物多様性の確保や自然と触れ合う機会の創出等を目的としての整備を目指します。

公園については、各エリアの特徴に応じて、公園の位置や規模、用途を検討して配置します。さらに、公園・緑地・広場が多くの人々に活用される魅力的な空間となるよう、ニーズに応じて民間の飲食・物販店舗の設置等、賑わいある空間に向けた取組みを検討します。

また、ウォーターフロントゾーンについては、沖縄の海を感じ、潤いと風と緑を感じる憩い、交流のためのオープンスペースを確保するため、海岸沿いに公園・広場の確保を図ります。なお、この公園・広場については、地区の約4割を占める国有地を有効的に利用する観点から、国有地の活用を踏まえた整備についても検討を図ります。

### (3) 健康・医療・福祉環境の充実

本地区は、スポーツ拠点である奥武山公園に隣接することから、健康・医療・福祉環境の充実に努めます。スポーツ・娯楽施設やオープンスペースにおける日常スポーツを実践するための機能を導入し、レクリエーションや健康・医療・福祉等に関連する研究、新たな商品開発を通じて、健康・医療・福祉に係る環境の充実を図ります。

また、地区全体において、徒歩移動の推進、健康・医療に係る新たな技術のまちなか実証実験の推進等を通じて、健康を支える環境の充実を図ります。

## **(4) 都市型居住空間の形成**

本地区における居住機能については、主にビジネス目的で訪れる人の中長期の滞在ニーズや、沖縄の玄関口として観光客の短期滞在ニーズをターゲットとした、都市型居住・宿泊施設等の誘導を検討します。

本地区での暮らし・滞在は、沖縄の地域性・歴史を尊重しつつ、国際化に対応したまちづくりにより、世界から見て訪れたい・暮らしたいと思われる環境づくりを目指します。

## 6. 産業の振興に係る方針

### (1) 基本的な考え方

アジアをはじめとした世界との交流・交易を主たるテーマの一つに掲げる本地区では、航空路線で4時間圏内（LCCの一般的な輸送距離）に、約20億人の人口を有する巨大マーケットの中心に位置しています。そのため、本地区ではこうした地理的特性を活かした、ヒト・モノ・技術が集まる仕掛けづくりに向けた取組みが求められます。

さらに、沖縄の経済発展をリードする新たなビジネス・イノベーションの創出を図る拠点を目指している本地区においては、研究・業務機能を誘致し、先端技術産業の研究・実証・ショーケースとしての役割を担い、アジアをはじめ世界中から企業や研究者がこうした先端技術産業に関するイノベーションや情報を求めて来街する仕組みづくりを行う必要があります。

一方、世界有数のリゾート地であり、観光目的で多くの人を訪れる沖縄において、本地区がその玄関口となるよう、必要な機能の充実が求められます。

### (2) アジア・世界との交流・交易の産業振興

本地区における産業振興の取組みについては、その立地性、歴史を活かして、「アジア・世界との交流・交易」を中心とした活動を展開することが望まれます。アジアをはじめとする世界各国の企業・研究機関が以下の目的で集まる拠点の形成を図り、沖縄の成長産業や魅力等を発信することを目指します。

- ①新たなビジネスや商品が生まれるイノベーション拠点
- ②アジアのショーケース（産業・技術の展示・取引、沖縄[本島・離島]の魅力発信）
- ③研究機関による産学官連携の窓口機能
- ④沖縄本島・離島の魅力発信機能（アジアの技術や商品等の中継地としての役割等）

また、上記の取組み推進に向けては、国家戦略特区や経済金融活性化特区等を活用するとともに、海外展開や販路開拓等のプラットフォームの構築等の支援策を合わせて検討します。

### (3) 研究・業務機能の誘致

沖縄県には、農水産業や先端医療・健康・バイオ産業、観光業、エネルギー、情報通信産業、地場産業（食品加工、工芸品等）等の産業が成長しています。琉球大学やOIST（沖縄科学技術大学院大学）等をはじめとする研究・学術分野の充実も見られます。そこで、アジア・世界における様々な研究機関や企業、こうした県内の研究・学術機関、牧港補給地区や普天間飛行場等、今後返還が予定される基地跡地のまちづくりにおける先端技術等新たな産業クラスター等と連携し、情報や人が集まり交流し、新たなアイデアやビジネスを創発する拠点を目指し、必要な機能の導入や企業の誘致を図ります。

## **(4) 観光地としての基盤整備**

世界有数のリゾート・観光産業が発展している沖縄の玄関口として、観光地にふさわしい機能導入とそれを支える基盤整備を図ります。

沖縄県内に広がる観光拠点への出発地点として、上質な滞在環境、観光情報の充実、各観光地へのアクセスの充実、人々の交流機会の創出、その他沖縄での観光をより快適かつ充実したものにする様々なサービス提供を行う拠点の形成を目指します。

## 【那覇軍港跡地利用における「交流・交易」のイメージ】

### アジア等各国企業・研究機関の ビジネス・イノベーション拠点

- 海外・国内企業の研究開発機能
- ・オフィス、研究所
- ・ライブラリー



### 研究機関による産学官連携の窓口機能

<県内>

- ・沖縄科学技術大学院大学
- ・琉球大学産学官連携推進機構
- ・沖縄県の研究機関 等

<本土>

- 国、大学、企業等の研究機関

### オープンイノベーション機能



### <沖縄の主な成長産業>

- ・農林水産業
- ・先端医療・健康・バイオ産業
- ・環境・エネルギー
- ・情報通信産業
- ・地場産業（食品加工、工芸品等） 等

### アジアのショーケース (産業・技術の展示・取引、 沖縄[本島・離島]の魅力発信)

- 海外・国内企業のエキスポ機能
- ・展示ホール、イベントスペース
- ・商談スペース



### 沖縄本島・離島の魅力発信機能

- ・体験、体感
- ・物産販売、観光案内



### <取組推進への支援策(例)>

#### 国家戦略特区、経済金融活性化特区等の活用

- ・税制優遇、建設・入居支援等による企業立地促進
- ・規制緩和による実証実験等の促進 等

#### 海外展開・販路開拓等のプラットフォーム

- ・海外への商品・先端技術等の展開支援
- ・販路開拓、マーケティング 等

# 7. 歴史・文化的資源及び自然環境の保全・回復・活用に関する方針

## (1) 基本的な考え方

本地区はかつて港町として栄えた歴史や多数の史跡・文化財、先の大戦における沖縄戦の経験といった歴史・文化を持つ地となっています。さらに、旗頭等の無形文化については、子孫等により現代まで受け継がれています。また、地区の周辺にはラムサール条約湿地に登録されている漫湖や、那覇港海域等があり、豊かな自然環境を有しています。今後もそれらを次の世代に引き継ぐとともに、多様な人々の交流や憩えるまちづくりの質をより高めるため、歴史・文化や自然環境の適切な保全・創出・活用を図ります。

また、現在、米軍施設の整備により地区の大部分のみどりが喪失しています。みどりは人々にうるおいや安らぎをもたらすとともに、スポーツ・レクリエーションや自然とのふれあいの場の創出、地球温暖化等の防止への貢献、野生生物の生息・生育環境の確保、都市・地域の防災性の向上等の役割を持っています。そのため、地区の快適性及び安全性の向上、周辺の自然環境との連携に向け、みどりの創出・保全・維持・活用による魅力ある環境形成を目指します。

## (2) 整備の方針

### ① 歴史・文化的資源の保全・活用

多数の史跡・文化財を保全・継承・活用するとともに、歴史的な港湾にふさわしいまちづくりを展開していくため、現存する御物城等の資源については関係者と調整した上で、可能な限り修復・修景・保全・活用を図ります。

失われた資源については、重要度や必要性等を十分に検討した上で、事実にもとづいた修復・修景・活用を図ります。あわせて、持続的に保全・活用されるよう、観光や道路等の他の要素と組み合わせた活用を図ります。

歴史的背景を踏まえ、地区に隣接する三重城とも一体となった取組みを進めるなど、周辺の歴史・文化的資源と連携した活用を図ります。

今後もその文化を守り、次世代につないでいくため、その継承・活用に向けた取組みを進めます。

次代を担う子ども達が安心して暮らせる未来を創るため、沖縄戦の経験を教訓とし、先人の平和を願う強い想いを引き継ぎ、恒久平和を希求する想いを発信・実感できるまちづくりを推進します。

### ② 地区内のみどりの創出

- 道路や公園等の公共空間や民間施設等の建物やオープンスペース等については、緑地整備や施設の壁面緑化・屋上緑化等の多様な手法を活用した緑化に取り組み、みどり豊かな都市空間の創出に努めます。

- 地区内の回遊性を高めるため、街路樹等を活用し、居心地がよく歩きたくなるみどりのネットワークの形成を推進します。
- みどりの整備にあたっては、「うるおいのある生活環境の形成」や「スポーツ・レクリエーション、自然との触れ合いの場の形成」、「地球温暖化等の防止」、「生物多様性の確保」、「防災性の向上」等のみどりが持つ多面的な機能に配慮したまちづくりを推進します。
- 使用する植生等については、沖縄らしい植物等の活用により、沖縄の玄関口としての一層の魅力向上につなげます。
- 持続的かつ効果的な維持・管理に向け、市民や企業等の多様な主体による柔軟かつ計画的な取り組みを推進し、風格ある質の高い空間形成につなげます。

### ③ 海岸の環境保全

- 隣接する海域の環境再生・保全にあたっては、関係機関と調整を行いながら、生態系及びその基盤である生育・生息場を取り戻すため、自然環境の回復、創出及びその後の維持、管理、活用を図ります。
- 海岸の整備にあたっては、多様な動植物の生態系や生息環境等に配慮するため、自然と共生した海岸づくりを目指します。
- 那覇港の美しい海を保全するため、海洋環境に配慮したまちづくりを推進します。
- 漫湖をはじめとした地区周辺との生態系ネットワークに配慮するため、空間的なまとまりやつながりを踏まえたまちづくりに努めます。
- 海岸におけるまちづくりにあたっては、健全な生態系の再生や生物多様性の確保、自然とのふれあいの場づくりへの寄与、防災・減災への寄与等の視点を意識して展開します。

## 8. 良好な景観形成の方針

### (1) 基本的な考え方

本地区は那覇空港や那覇港に近接しており、世界や国内を結ぶ沖縄の玄関口となっているとともに、西海岸に面する立地特性や交易港として栄えた歴史性を持っています。

そのため、沖縄を象徴するウォーターフロントの形成を図るため、そのポテンシャルを最大限に生かした、新たな魅力を生み出す国際都市に資する景観づくりを目指します。具体的には、本地区に面する海や周辺の緑など、都市を潤し、訪れる人々や地域の人々にやすらぎをもたらす自然環境を守り、育むため、自然景観に配慮した整備を図ります。あわせて、沖縄の玄関口としてふさわしいエリアづくりを推進するため、親水性や亜熱帯の緑豊かで潤いのある沖縄らしい個性ある街なみの景観形成を図ります。

また、交易港として栄えた歴史をはじめとした歴史・文化を次世代につなげるため、歴史・文化を身近に感じられる景観づくりを目指します。

さらに、本地区の周辺には空港のほか、バスターミナル、奥武山公園、那覇市街地といった多くの人々が集まるエリアに近接していることから、地区内外の交流や回遊性を高めるため、歩いて楽しく、居心地の良い街なみ形成とともに、周辺エリアとの連続性に配慮した景観形成を推進します。

魅力ある景観の持続的な維持や、さらなる価値の創出に向けては、まちに関わる人々の景観への意識向上や一体となった景観づくりに向けた取組みを推進します。

### (2) 整備の方針

#### ① 沖縄の顔となるウォーターフロントの形成

自然景観に配慮した整備を図るため、埋立等によって改変された海岸線や新たに創出する水際線については、可能な限り柔らかく沖縄の地域性を生かした海岸景観の形成に努めます。

水際においては、オープンスペースや眺望点等を確保するとともに、往来する船舶等と一体となった景観形成により、人々が海を身近に感じられる空間形成を図ります。

海沿いの建物や街灯、ベンチ、路面整備等に際しては、ウォーターフロントにふさわしいデザインや色彩等を採用するよう努めます。

亜熱帯の緑豊かで潤いのある個性的な街なみの景観形成を図るため、地区内の緑を感じられる空間の創造とともに、地区に近接するがじゃんびらの斜面樹林地の緑や海との調和に配慮します。

建物や道路等については、海の眺望に配慮した配置とするとともに、良好な見通しを確保するため、電線類地中化の検討や屋外広告物の規制等を図ります。あわせて、がじゃんびら公園等の視点場からの眺望景観をできるだけ阻害しないよう、緑の稜線との調和等に配慮した建物配置に努めます。

対岸との一体的な眺望形成に向け、対岸からの視点を意識した魅力ある景観づくりを図ります。また、対岸においては、緩衝緑地や調和する景観に配慮したデザインの導入促進等、関係機関と連携した良好な景観づくりを図ります。

那覇空港や那覇港を離発着する航空機や船舶など、空や海からの視点にも配慮した景観形成を図ります。

## ② 歴史・文化を醸し出す景観形成

屋良座森城や御物城など歴史的な遺産の保全・修復・修景に努め、本地区の主要地域資源としての活用を図ります。なお、歴史・文化遺産周辺の建物等については、その資源に調和したデザインとするなど、一体的な景観形成を図ります。

琉球王国時代の進貢船の停泊や、沖縄らしい建物や道路空間（路面、街灯等）の整備等により、当時の雰囲気醸し出す景観創出を図ります。

## ③ 人々が訪れたいくなる景観形成

地区の魅力や回遊性を向上させるため、建物や工作物等のデザインや色彩等に統一感を持たせるよう努めます。

地区を訪れる人々を出迎えるゲートについては、本地区を象徴する人々を惹きつけるデザインとなるよう努めます。

地区内の居住者や来訪者等が夜間も安心・安全・快適に過ごせる空間とするとともに、地区のブランドを高めることによる観光等の産業振興等につなげるため、「光」等を活用した夜間景観形成を推進します。

那覇空港や奥武山公園、那覇バスターミナル等の周辺施設との歩行空間ネットワークについて、緑や水、沖縄らしいデザイン等を活用し、連続性のある景観形成に努めます。

## ④ 魅力ある景観の維持・向上

地区に関わる人々や周辺住民、企業等が一体となり、景観形成の管理や建造物等のデザイン等への配慮、美化活動等に取り組める仕組みづくりを推進します。

地区計画や景観形成ガイドライン等を活用し、継続的に愛着を持って景観を育てる取組みを推進します。

## 9. 地域の総合整備に関して必要な事項

### (1) 災害に対して強靱な地区づくりの方針（防災対策）

海に面する本地区では、その大部分において津波及び高潮による浸水が想定されていることから、災害時に、来訪者・従業者・居住者等のあらゆる人々の安全な避難行動を可能とする避難施設の整備を推進します。

地区内に整備される建築物については、避難ビルとして指定し、短時間で避難可能とするための動線を確保するとともに、避難者が一時的に滞在できるように最小限の食料・飲料・生活物資等の備蓄を図ります。あわせて、地区外の高台に位置する避難場所への避難路についても、地区内外の円滑な避難行動が可能となるように確保します。

地震による液状化が懸念されることから、建築物等の整備に際しては、地盤強度の確保に留意する必要があります。

### (2) 地区整備の手法の検討

前章までに示してきた地区の実現にあたっては、都市計画の手法に基づく計画的な建物の建築規制や公共施設の整備が必要になります。想定する土地利用に応じた用途地域の変更、道路や公園等の配置や建築物等の用途、形態等に関する事項を一体的に定めるまちづくりのルールとなる地区計画の指定、まちの景観について高さ、色彩、意匠・形態等を具体的に定める景観計画と景観形成ガイドラインの策定等、複数の都市計画手法の適用の可否及びその内容について、今後調査・検討を進め、適切な時期に手続きを進められるよう準備を進めます。

土地の所有者が多くかつ1人あたりの所有する面積が小さい本地区において、道路・公園・緑地・雨水排水設備等をはじめとする都市基盤の整備にあたっては、土地区画整理事業を基本とし、事業手法の検討及び事業実現に向けた調査・検討を進めます。

土地区画整理事業を用いて都市基盤の整備を図る場合、事業推進体制として地方公共団体が事業主体となる場合と地権者で組織する土地区画整理組合が主体となる場合があります。今後、本地区での事業の特性及び地権者の意向を把握しつつ、事業推進体制の検討を進めます。

本地区は、那覇港湾の一部として位置づけられており、今後、港湾機能の一部が求められる可能性があります。そこで、土地利用計画の具体化にあたっては、那覇港管理組合、県と協議を行いつつ那覇港の整備方針と整合を図り検討を行います。

本地区は約4割が国有地となっています。地区内の整備にあたっては、国有地の有効的な活用を図るための検討を行います。

### (3) まちの持続的な運営体制の検討

魅力あるまちを維持していくためには、まちの主役である地権者や事業者等と行政が一体となり、それぞれが主体的に取組みを進めていくことが重要となります。そのため、計画段階から地権者や事業者、行政等が協働でまちづくりの検討を進めるとともに、各主体がまちづくりに積極的に参加できる仕組みづくりや環境づくりを推進します。

まちびらき後も多様なニーズにきめ細かく対応していくためには、多面的な視点による効果的・効率的なまちづくりが重要となります。そのため、施設等の整備・維持管理・運営等にあたっては、ハード・ソフト両面を踏まえた取組みとともに、住民や事業者等の多様な主体が連携できる仕組みづくりを推進します。なお、各種計画については、事業の進捗等に応じ、柔軟に調整を図ります。

各取組みの相乗効果を高めるためには、総合的かつ計画的に施策を展開していくことが重要となります。そのため、商業や交通、港湾、防災等の多様な分野との連携によるまちづくりを進めるとともに、国や県等の関係機関や周辺自治体、周辺地区等との連携強化を図ります。

### (4) 実現に向けての整備課題

本地区のまちづくりの実現にあたっては、以下の事項に留意する必要があります。内容については、今後必要に応じて追加します。

#### 【土地に関わること】

返還後の円滑な事業着手に向けては、以下の事項に留意する必要があります。

- 支障除去・原状回復、環境アセスメント、埋蔵文化財等調査、及びそれらの効率的推進の調整
- 地盤強度の確保
- 小規模土地を踏まえた開発手法の検討
- 公有地の土地活用に関する調整

#### 【法規制等に関わること】

土地利用の適切な推進に向けては、以下の事項に留意する必要があります。

- 土地利用や都市計画をはじめとした各種関連計画の見直し
- 都市計画と港湾計画での土地利用の調整
- 景観計画における景観形成基準への配慮
- 航空法による建物等の高さ制限への留意
- 周辺水域の自然環境への配慮

### 【その他】

効果的なまちづくりに向けては、以下の事項に留意する必要があります。

- 地権者の合意形成
- 参入企業等のニーズを踏まえた検討
- 鉄軌道構想との連携
- 船舶の接岸可能規模を踏まえた検討

など