

平成23年度
大規模軍用地等後利用推進費

那霸軍港跡地利用導入機能可能性調査業務 調査報告書

平成24年3月

那 霸 市

那覇軍港に関わる調査・活動年表(概要)

平成23年3月現在

年度	調査名・調査内容	実施主体	備考
平成2年度 平成4年度	那覇港湾施設(那覇軍港)の跡地利用基本計画調査報告書 那覇軍港跡地及び周辺整備基本計画 那覇港湾施設(那覇軍港)跡地利用計画報告書	那覇市港湾部 那覇軍用地地主会・琉球大学都市計画研究会 那覇市港湾部	
平成7年度 平成8年度 平成9年度	那覇軍港跡地利用計画基本構想 平成8年度那覇軍港跡地利用計画調査報告書 平成9年度那覇軍港跡地利用計画調査報告書	那覇市都市計画部・那覇軍用地地主会 那覇市都市計画部 那覇市都市計画部	
平成11年度 平成15年度	那覇軍港湾地地主意向調査 那覇軍港湾地地主意向調査	那覇軍用地地主会 那覇軍用地地主会	
平成16年度	那覇軍港地権者等合意形成活動基礎調査 ■ワークショップの開催 H16.9.24 ○第1回ワークショップ:全体計画とは H16.11.4 ○第2回ワークショップ:現状の問題点・課題点について H16.12.16 ○第3回ワークショップ:現状の問題点・課題点について2 H17.1.18 ○第4回ワークショップ:全体計画の条件整理	那覇市 那覇軍港対策室	
平成17年度	那覇軍港地権者等合意形成活動基本方針策定調査業務 ■ワークショップの開催 H17.10.4 ○第1回ワークショップ:調査内容確認 H17.10.25 ○第2回ワークショップ:返還前に取り組めること H17.11.24 ○第3回ワークショップ:目標づくり H17.12.22 ○第4回ワークショップ:基本方針素案 H17.2.8 ○第5回ワークショップ:まとめと今後の活動について	那覇市 那覇軍港対策室	
平成18年度	那覇軍港地権者等合意形成活動全体計画策定調査 ～那覇軍港跡地のまちづくりの進め方～ ■合意形成推進委員会の開催 H18.11.15 ○第1回委員会 全体計画の位置づけ H19.1.17 ○第2回委員会 重点項目、基本方針、活動メニュー等 H19.2.21 ○第3回委員会 全体計画(案)の確認 ■ワークショップの開催 H18.10.25 ○第1回ワークショップ:意向調査内容検討 H18.12.5 ○第2回ワークショップ:意向結果と問題課題整理 H18.12.25 ○第3回ワークショップ:重点項目、具体的活動について H19.1.23 ○第4回ワークショップ:基本方針設定、活動メニュー H19.2.13 ○第5回ワークショップ:全体計画(案)のまとめ	那覇市 那覇軍港対策室	
平成19年度	那覇軍港地権者等課題研究等調査 ■勉強会の開催 H19.10.21 ○第1回勉強会:全体計画概要 H19.11.18 ○第2回勉強会:那覇軍港の現況等からの課題 H19.12.16 ○第3回勉強会:小規模土地の把握と課題整理 H20.1.20 ○第4回勉強会:共同利用の事例研究	那覇市 那覇軍港対策室	
平成20年度	那覇軍港地権者等情報共有化等検討調査 ■勉強会の開催 H20.10.19 ○第1回勉強会:昨年度のおさらい H20.11.23 ○第2回勉強会:県計画の整理、土地区画整理事業概論 H20.12.14 ○第3回勉強会:共同利用街区の手法 H21.1.25 ○第4回勉強会:情報の共有化、人材育成等	那覇市 那覇軍港対策室	
平成21年度	港湾周辺開発手法等事例研究等調査 ■勉強会の開催 H21.10.25 ○第1回勉強会:昨年度のおさらい、港湾周辺開発動向 H21.11.15 ○第2回勉強会:那覇港の動向、みなとまちづくりマスタープラン H21.12.13 ○第3回勉強会:WF事例紹介、土地の資産活用 H22.1.17 ○第4回勉強会:開発手法の比較検討、今後の活動について	那覇市 那覇軍港対策室	
平成22年度	那覇軍港跡地利用計画意向醸成活動の評価と組織化検討調査 ■講演会の開催 H22.12.11 地域の成り立ち(地域講座)	那覇市 那覇軍港対策室	
平成23年度	那覇軍港跡地利用導入機能可能性調査業務 ■地主会ヒアリング H23.12.11 ○第1回ヒアリング:活動経緯の確認 H24.2.26 ○第2回ヒアリング:沖縄の観光と那覇軍港の可能性 ■講演会の開催 H24.1.19 地権者主体の跡利用まちづくりについて ～那覇軍港の今後へ向けて～ 講師:琉球大学池田孝之名誉教授	那覇市 那覇軍港対策室	

目 次

I. 調査概要	1
1. 調査の目的	1
2. 調査実施の留意事項	1
3. 調査フロー	2
II. 那覇軍港跡地利用導入機能可能性調査	3
1. 上位関連計画の整理	3
(1) 沖縄県の上位関連計画	3
(2) 那覇市の上位関連計画	27
2. 社会情勢の整理	37
(1) 人口5カ年の変遷	37
(2) 周辺地価	39
(3) 事業所の変遷	43
(4) 購買動向の調査	46
(5) 県及び那覇市の観光動向	50
(6) 那覇軍港周辺開発動向	55
(7) 社会動向のまとめ	57
3. 関係者ヒアリング調査	58
(1) 関係者ヒアリングの目的	58
(2) ヒアリング実施対象	58
(3) ヒアリング結果	61
(4) ヒアリング結果の傾向分析	65
4. 軍港導入機能検討の課題整理	67
5. 導入機能の検討	68
(1) 事例調査	68
(2) 事業手法の検討	81
(3) 機能連携の考え方	86
(4) 導入可能性機能の整理	87
6. 地主会・地権者に対する取り組み	89
(1) 地主会ヒアリング	89
(2) 講演会	104
(3) 情報誌発行による情報提供	113
参考資料：コンベンション・レクリエーション施設の事例	117

I. 調査概要

1. 調査の目的

那覇港湾施設(那覇軍港)は、SACO合意により、返還合意がなされ、平成 18 年5月 1 日の「再編実施のための日米のロードマップ」においても嘉手納以南のパッケージでの返還が謳われている米軍施設である。

返還後の跡地利用を円滑に推進するためには、跡地内の地権者の合意形成が不可欠であることに加え、跡地利用に関わる様々な関係者との合意形成も必要である。

そのため、地権者との継続的な協議を通じて、情報提供や合意形成が確実に進められるような基礎的環境づくりが必要となる。

そこで、平成 18 年度策定の「合意形成活動全体計画(以下全体計画)」に基づき、平成 23 年度は、「那覇軍港跡地利用導入機能可能性調査」として、那覇港湾施設の位置的特性及び面積規模等を条件とした中で、ハード的な施設立地とソフト的な利活用という両面からオープンスペースのあり方も含めた跡地利用における導入機能や周辺との連携施策等の可能性を探ることとする。

2. 調査実施の留意事項

本業務を実施するにあたっては、以下の点に十分配慮し調査を行うものとする。

①過去の経緯を十分踏まえた取り組みを実施する

那覇港湾施設に関わる合意形成活動は、地主会の協力のもと、平成 16 年度から進められてきたものである。

そのため、過去の調査内容や地主の意向等に十分配慮した取り組みを実施することとする。

②地主会との関わり

本業務内には、地主会との勉強会が含まれていない。平成 22 年度調査においても勉強会が実施されていないことから、2年間にわたり行政と地主会の直接対話の機会が設けられていないこととなる。

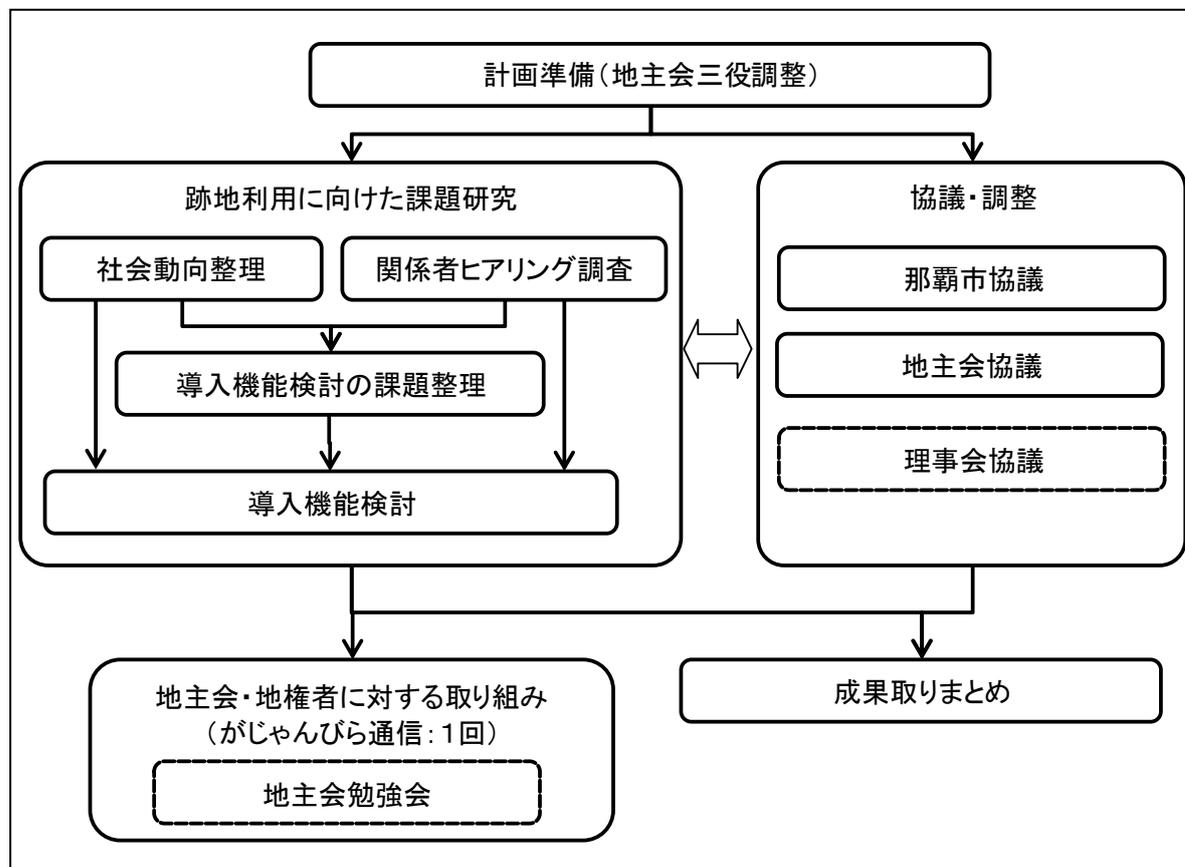
そのため、本業務の実施にあたっては、地主会三役や理事会、必要に応じて勉強会のメンバーを対象とし、本調査の内容についての勉強会の機会を設けることとする。

③那覇市と地主会の連携

本調査を進める目的は、円滑な合意形成を目指すものであり、そのためには調査の内容が地権者等にとって有益であることは無論のこと、行政にとっても有益なものなくてはならない。そのため、調査の実施当初や途中段階において、地主会三役との調整は必須事項として認識し、調査を実施するものとする。

3. 調査フロー

本業務は以下のフローに従って実施するものとし、留意点等を勘案し、特に地主会への配慮を行うものとする。



II. 那覇軍港跡地利用導入機能可能性調査

1. 上位関連計画の整理

(1) 沖縄県の上位関連計画

1) 沖縄 21 世紀ビジョン(平成 22 年 3 月 沖縄県) 抜粋

①基本理念

21 世紀に求められる人権尊重と共生の精神を基に、“時代を切り拓き、世界と交流し、ともに支え合う平和で豊かな「美ら島」おきなわ”を創造する。

(時代を切り拓く)

時代を深いところで動かすのは、私たち県民が描く未来のありたい姿や理念である。日々の状況は、表面的には変わらないように見えても、ありたい姿や理念が動力源となり、動いていく。このことを踏まえ、県民一人ひとりが今の時代を創り、次の時代を切り拓く主人公であることを自覚し、生きがいを感じ、自立の精神に則り、明日に向かって意欲的に前進していく気運に溢れる社会を創造する。

(世界と交流する)

アジアの十字路に位置する沖縄は、古くから交流を国家経営の重要な手だてとしてきた。未来においても交流の意義が失われることはない。さらに、グローバル化の進展による、人や、資本や、情報などの交流量の増大は、交流の主体の拡大をもたらしている。

県民一人ひとりが、交流の主体としての可能性を自覚し、多様な交流を展開することにより魅力あふれる社会を創造する。

(支え合う)

人間の幸せの源泉の多くは、人と人とのつながりの中にある。‘イチャリバチョーデー’（出会えば人は皆兄弟）や‘ユイマール’（共同作業など相互に助け合う伝統的な習慣）など、沖縄の伝統に根ざす人と人とのつながりを大切にする社会を創造する。

(平和)

歴史を踏まえ、平和を発信していく。また、我が国の平和の創造に貢献するため、アジア・太平洋諸国等との信頼関係の醸成の場として、文化、環境対策など多様な安全保障を創造していく場として、地域特性を発揮していく。

(豊かさ)

人口増加の続く沖縄は潜在成長力が高く、沖縄の自然、歴史、文化には経済発展に転化し、真の豊かな社会を創り出す力「ソフトパワー」が存在する。アジアのダイナミズムという時代潮流を捉え、我が国の発展の一翼を担う地域としての可能性を追求する。

(美ら島－自然－)

沖縄の自然は、天賦の貴重な贈り物であることを認識し、豊かな自然を守り、次の世代、さらに次の世代へ送りつなげる。

②めざすべき5つの将来像

i. 沖縄らしい自然と歴史、伝統、文化を大切にする島

- 課題 1：自然環境の保全と再生
- 課題 2：世界に誇れる環境モデル地域の形成
- 課題 3：独特の歴史、伝統、文化の復興と創造
- 課題 4：沖縄らしい風景・景観とまちづくり

ii. 心豊かで、安全・安心に暮らせる島

- 課題 1：健康・長寿の復活
- 課題 2：安全・安心な暮らしの実現
- 課題 3：個性豊かな地域社会づくり

iii. 希望と活力にあふれる豊かな島

- 課題 1：21 世紀の「万国津梁」の実現
- 課題 2：地域に根ざした産業の振興
- 課題 3：沖縄を牽引する新しい産業の育成
- 課題 4：雇用の創出と人材の確保
- 課題 5：離島力の発揮
- 課題 6：基地返還跡地の活用
- 課題 7：資金の確保

iv. 世界に開かれた交流と共生の島

- 課題 1：外交における沖縄の役割発揮
- 課題 2：国際交流と共生のネットワークづくり
- 課題 3：科学の振興と世界への協力・貢献
- 課題 4：平和の発信と世界平和への貢献

v. 多様な能力を発揮し、未来を拓く島

- 課題 1：人間形成を重視する教育
- 課題 2：個性を育む教育
- 課題 3：沖縄の活力を生む人材の育成

参考) 軍用地に関する記述(要約抜粋)

○はじめに

⇒沖縄の基地負担についての取り組みの必要性

○3. 目指すべき将来像(2) 心豊かで、安全・安心に暮らせる島

⇒日米地位協定の見直し、SACO 合意に基づく計画の着実かつ迅速な実施を国に求める。

○3. 目指すべき将来像(3) 希望と活力にあふれる豊かな島

⇒基地の存在は沖縄経済を阻害している。その上で、跡地利用計画の工程作成と周辺市街地との連携を図り経済発展につなげる。

- 4. 将来像実現に向けた推進戦略（2）心豊かで、安全・安心に暮らせる島
 - ⇒県民の安全・安心を確保するため、国の責任において基地から派生する諸問題の解決促進を図るとともに日米地位協定見直し協議・措置を求める。
- 4. 将来像実現に向けた推進戦略（3）希望と活力にあふれる豊かな島
 - ⇒大規模な基地返還跡地の活用、基地による歪んだ都市構造の再生推進。自立経済構築の柱として取り組む。地権者・県民・行政の連携と協働を図るとともに広域的な構想・計画の立案、新たな跡地整備の仕組みや法制度の制定を図る。
- 5. 克服すべき沖縄の固有課題と対応方向（1）大規模な基地返還とそれに伴う県土の再編
 - ⇒日米地位協定見直し等必要な措置については日米両国が解決すべき。
 - ⇒大規模基地返還跡地は国の責任において跡地利用が適切に進められなければならない。
 - ⇒中南部都市圏の跡地利用については、沖縄全体の発展につながるものでなければならない。
 - ⇒特別立法を含む新たな仕組み・法制度の創設を図る。
- 6. ビジョンの実現に向けて（2）国と県の役割
 - ⇒安全保障に関する問題・課題は、国防の観点から国が責任をもって対応すべき。
 - ⇒軍用地返還並びに跡地利用の全過程において適切な国の措置が不可欠。
- 第Ⅱ部将来像実現に向けた展開方向（2）心豊かで、安全・安心に暮らせる島
 - 2) セーフティネットの形成
 - 【県民の安全安心の確保⇒国の責務と地位協定の見直し】
 - ⇒日米地位協定見直し
 - ⇒S A C O合意の国の責務における迅速な実施
 - ⇒在沖米軍課題を継続的に協議する場の設置要求
 - ⇒基地内外の事件の情報開示、原因究明、規律教育の徹底
 - ⇒事故被害者へのアフターケアの日米両政府への要求
 - ⇒土壌・水系への汚染状況の徹底開示を求める
 - ⇒日米両政府への責務としての基地返還における汚染除去・浄化等の徹底ならびに必要な措置・対策を求める
 - ⇒基地負担の軽減
 - ⇒基地から発生する廃棄物について米政府の責務において発生の抑制と適正な処理を求める
- 第Ⅱ部将来像実現に向けた展開方向（3）希望と活力にあふれる豊かな島
 - 6) 大規模な基地返還跡地の活用
 - 【良質な生活空間の回復】
 - ⇒大規模な基地返還跡地の有効利用と新時代の県土づくりの推進
 - ⇒基地跡地等における交通結節点機能の形成し中南部都市圏の一体性を高める
 - ⇒周辺密集市街地との交通・住環境の連携を含めた跡地利用計画の策定と着実な推進

⇒跡地を活用した平和希求のシンボル、中南部都市圏の防災拠点となる国営大規模公園の整備を図る

⇒跡地に残る自然の保全・活用

⇒自然環境の復元・再生を含む価値創造型のまちづくりの推進

【自立経済構築の柱】

⇒返還跡地の利用は周辺市街地との経済活動の連携を図りつつ、アジアの経済発展、グローバル化の進展、潤いある生活空間、国際貢献の推進に寄与する

⇒サイエンスパーク等の形成

⇒国際的重要性と拠点性を活かした新規プロジェクトの導入

⇒産業振興に資するため、返還地内における既存国有地に加え、(国が?)一定規模の民有地の取得し、県市町村への無償譲渡等新たな制度創設を推進する

【跡地整備の新たな仕組み・法制度の創設】

⇒円滑な利用推進とプロジェクト導入のため跡地整備に関する新たな制度創設とともに、全体を統合した工程表に基づき整備事業を推進する

⇒長年にわたる跡地整備に対応した整備手法、様々な関係者を総合的に調整し推進する仕組みづくり

⇒跡地整備への民間活力導入を促す新たな仕組み、手法の確立に向けて取り組むとともに、法制度(特別立法含む)の創設を推進する

⇒返還前の埋文調査の実施、環境浄化の徹底等を担保する仕組みづくり

7) 政策金融の活用

⇒大規模な基地返還跡地の活用に向けて長期固定の良質な資金確保に努める

2) 軍用地関係調査

①駐留軍用地跡地に係る有効利用ビジョンの検討基礎調査報告書(平成20年3月)

この基礎調査は、駐留軍用地跡地利用に係るこれまでの調査や方針等を踏まえつつ、概ね2030年頃における大規模跡地を中心とした産業振興や主要プロジェクトのあり方、中南部都市圏の望ましい姿等について検討し、産業構造及び県土構造を意識した大規模跡地の有効利用の基本方向を検討することを目的とし実施した。

— 以下抜粋編集 —

1. 都市機能ビジョンに関する検討調査

(1) 県土構造全体を括るコンセプト(政策目標)

21世紀沖縄の県土構造のあり方を考えるにあたっては、亜熱帯の気候や島しょ等の自然環境の中、先人・先達が営々と培ってきた県民気質や価値観、社会資本などを再認識した上で、国内はもとよりアジア・太平洋地域のダイナミックな動向を見据えながら将来を展望することが肝要である。

■政策目標の柱①「アジア・太平洋地域のなかで人・モノ・情報が行き交う活力と平和に満ちた万国津梁の島(交流・活力・平和)」を目指す。

■政策目標の柱②「亜熱帯の豊かな自然と景観、文化を継承・創造する美ら島(継承・再生・創造)」を目指す。

■政策目標の柱③「地域社会のなかで安心と生きがいを生涯持つことのできる世界報の島(共生・安心・生きがい)」を目指す。

「琉球ルネサンス・2030」

(平和で活力と安らぎのある美ら島沖縄)

- アジア・太平洋地域のなかで人・モノ・情報が行き交う活力と平和に満ちた万国津梁の島(交流・活力・平和)
- 亜熱帯の豊かな自然と景観、文化を継承・創造する美ら島(継承・再生・創造)
- 地域社会のなかで安心と生きがいを生涯持つことのできる世界報の島(共生・安心・生きがい)

(2) 中南部都市圏が担う役割(位置づけ)

「1000万人の交流と国際貢献を先導し、時とともに価値が高まる

アジア・太平洋の100万人島しょ都市」

- 21世紀の分権と自治を先導
- アジア・太平洋地域における国際交流・貢献戦略を先導
- 戦略的産業の振興により沖縄経済を牽引
- 沖縄の風土や文化に根ざした新たな共生スタイルの構築

(3) 跡地エリア別のコンセプト構築に向けて

1) 基地跡地が担う役割

【基地跡地の利用にあたっての都市機能ビジョン】

○ビジョンⅠ「アジア・太平洋地域の交流・貢献拠点にふさわしい機能の実現」

基地跡地を活用してアジア等へ貢献できる「国際公共財」や、日本人も外国人も共生できる国際的なまちを創り出す空間としての役割がある。

○ビジョンⅡ「立地特性を活かした戦略的な産業拠点の形成」

ますます進行するボーダレスな社会を見据え、アジアや日本国内における沖縄の立地特性を最大限に活かして、沖縄の経済自立につながる優位性のある産業の拠点を創り出す空間としての役割がある。

○ビジョンⅢ「沖縄の風土と文化に根ざした新たな共生スタイルの実現」

基地跡地を利用することによって基地周辺を含む現在の生活環境や暮らしが良くなっていくことが期待できるなど、生活者にやさしく時とともに価値が高まるまちづくり(都市の再生・再構築)を進めていく空間としての役割がある。

【基地跡地の担う役割】

①国際協力・国際貢献を担う新たな都市機能拠点形成の場

②戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場

③時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場

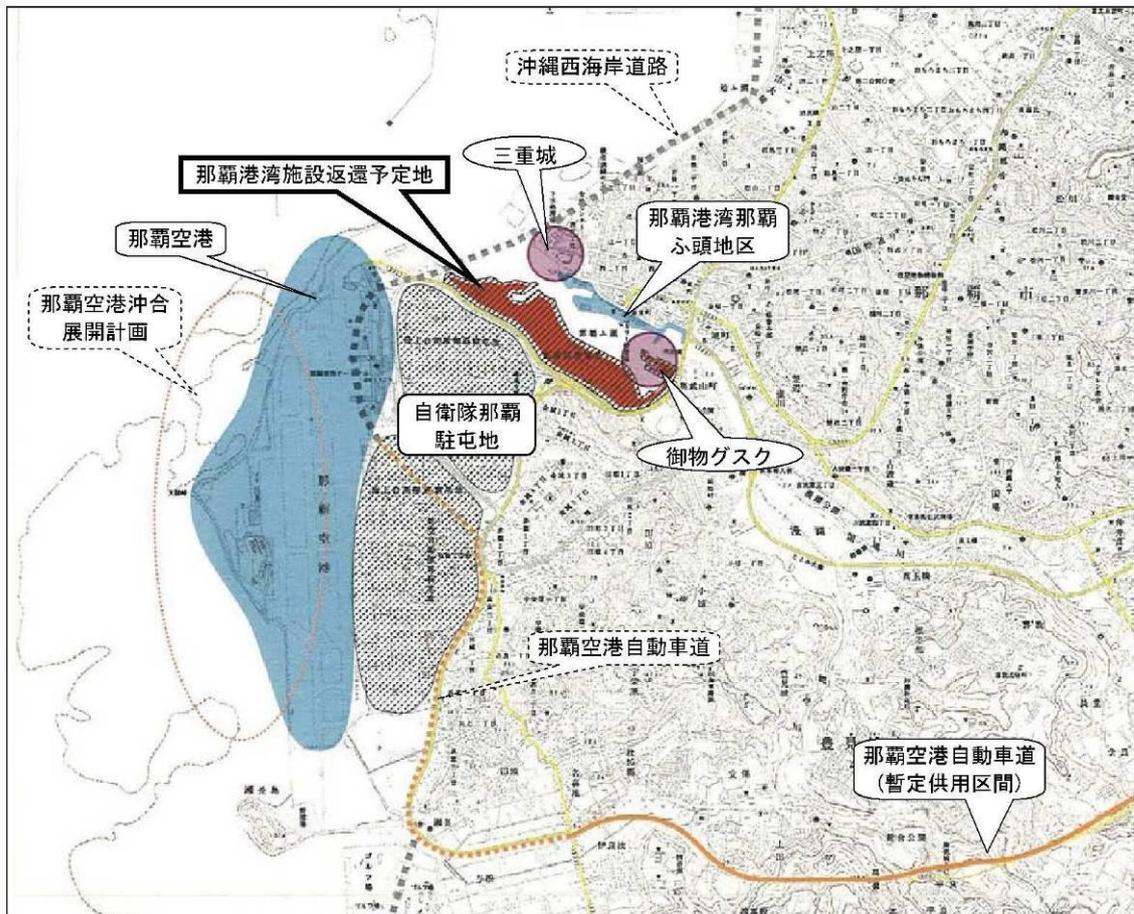
④周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場

2) 跡地エリア別のコンセプトの構築に向けて(ポテンシャルの検討)

<立地特性・周辺動向等>

- 那覇港湾施設是那覇ふ頭に面した面積約 55.9ha の比較的小さな地区である。
- 地形は低地の人工平坦地で、那覇空港及び那覇港湾那覇ふ頭地区が隣接し、前面はウォーターフロントとなっている。
- 那覇ふ頭地区内には三重グスクや御物グスクなどの史跡もあり歴史的港湾としての特徴を有している。
- 那覇空港沖合展開(埋立)計画が存在している。
- アジア向け貨物物流拠点整備計画(全日空)が存在している。
- 会場保安庁が共同使用している那覇港湾の機能再編・拡充計画が存在している。
- 南背後に広大な自衛隊基地が位置している。

図表 2-67 那覇港湾施設の立地特性・周辺動向



<ポテンシャルの検討>～都市機能ビジョン及び3つのテーマの関連より～

○那覇港湾施設について都市機能ビジョンとの関係で見ると、以下のようなポテンシャルが考えられる。

①交流・貢献面：臨空・臨港、中心市街地への立地優位性を活かしたウォーターフロント型都市リゾート形成のポテンシャル

②共生面：水辺や歴史的資源を活かした海洋レクリエーション拠点形成のポテンシャル

③産業面：臨空・臨港型産業機能立地のポテンシャル

④都市構造：臨空・臨港型の流通・加工・交易産業エリア形成のポテンシャル

○重要テーマとの関係で見ると、以下のようなポテンシャルが考えられる。

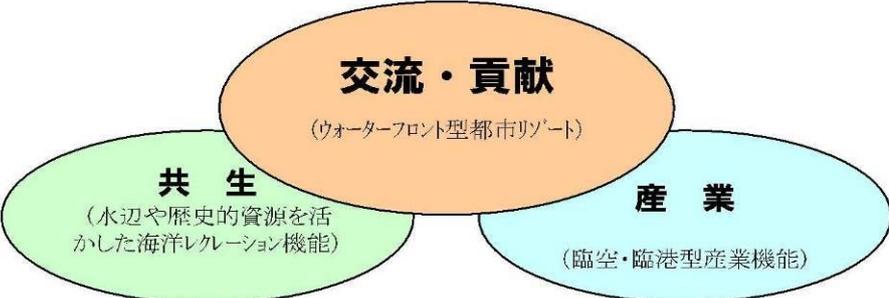
①環境・景観面：歴史的資源(三重グスク跡、御物グスク跡)を活かした水と緑と歴史のウォーターフロントネットワーク形成のポテンシャル

②交通面：沖縄西海岸道路の整備等に伴う、那覇空港と多拠点を結ぶ新たな公共交通システム導入・自動車過大依存改善のポテンシャル
海上交通ネットワークの拠点形成のポテンシャル

③商業機能：海洋レクリエーション、臨空・臨港型産業を補完する商業機能創出のポテンシャル

○このようなポテンシャルの観点からすると、那覇港湾施設については、臨空・臨港及び歴史的ウォーターフロント、中心市街地等を活かして、「水辺や歴史的資源を活かした海洋レクリエーション拠点の形成や臨空・臨港型産業機能の立地、那覇空港と多拠点を結ぶ利便性の高い公共交通システムの導入」を総合的かつ計画的に進め、新たな振興の拠点を形成することが望まれる。

図表 2-68 那覇港湾施設のポテンシャルの検討

エリアの方向性	<ul style="list-style-type: none"> ○ 水辺や歴史的資源を活かした海洋レクリエーション拠点の形成 ○ 臨空・臨港型流通・加工・交易産業機能の立地 ○ 那覇空港と多拠点を結ぶ利便性の高い公共交通システムの導入 			
エリアのコア機能				
エリアの価値を高める魅力	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%; vertical-align: top;"> <p style="text-align: center;">景観・環境</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 歴史的資源を活かした水と緑と歴史のウォーターフロント ○ 沖縄らしい素材・形態等を取り入れたゲート景観形成 </td> <td style="width: 33%; vertical-align: top;"> <p style="text-align: center;">交通</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 那覇空港・那覇港湾機能拡充、沖縄西海岸道路 ○ 新公共交通システム導入・自動車過大依存の改善、海上交通ネット </td> <td style="width: 33%; vertical-align: top;"> <p style="text-align: center;">商業</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 臨空・臨港型の国際交流・貢献拠点を補完する商業機能形成 </td> </tr> </table>	<p style="text-align: center;">景観・環境</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 歴史的資源を活かした水と緑と歴史のウォーターフロント ○ 沖縄らしい素材・形態等を取り入れたゲート景観形成 	<p style="text-align: center;">交通</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 那覇空港・那覇港湾機能拡充、沖縄西海岸道路 ○ 新公共交通システム導入・自動車過大依存の改善、海上交通ネット 	<p style="text-align: center;">商業</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 臨空・臨港型の国際交流・貢献拠点を補完する商業機能形成
<p style="text-align: center;">景観・環境</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 歴史的資源を活かした水と緑と歴史のウォーターフロント ○ 沖縄らしい素材・形態等を取り入れたゲート景観形成 	<p style="text-align: center;">交通</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 那覇空港・那覇港湾機能拡充、沖縄西海岸道路 ○ 新公共交通システム導入・自動車過大依存の改善、海上交通ネット 	<p style="text-align: center;">商業</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 臨空・臨港型の国際交流・貢献拠点を補完する商業機能形成 		

図表 2-70 跡地エリアごとのポテンシャルの検討～4つのビジョン及び3つのテーマとの関連より～

エリア	立地特性	3つの都市機能ビジョンとの関連			3つの重要テーマとの関連		
		ビジョンⅠ (交流)	ビジョンⅡ (共生)	ビジョンⅢ (産業)	環境・景観	交通	商業機能
キャンプ桑江	<ul style="list-style-type: none"> ○嘉手納飛行場の南に位置 ○国道 58 号に面する ○面積 67.5ha の大部分が低地、地区の東部を斜面地が取り巻く 	○	◎	○	<ul style="list-style-type: none"> ○既存斜面緑地や公園・ウォーターフロントを活かした水と緑のネットワーク形成のポテンシャル ○環境と共生した住環境の形成・改善のポテンシャル 	<ul style="list-style-type: none"> ○国道 58 号の拡幅整備に伴う公共交通の充実・自動車過大依存改善のポテンシャル ○県道 24 号線バイパスの整備に伴う東西ラダー構造形成のポテンシャル 	<ul style="list-style-type: none"> ○職住近接で地域密着型の商業機能形成のポテンシャル
キャンプ瑞慶覧	<ul style="list-style-type: none"> ○キャンプ桑江と普天間飛行場の間に位置 ○国道 58 号に面する ○面積 642.5ha の広大な地区(但し SACO 合意はその一部) ○北谷町域が概ね低地、北中城村、宜野湾市域においては台地や斜面地が主体 	○	○	◎	<ul style="list-style-type: none"> ○チューナーガーなどの湧水・地下水や高台緑地のビューポイント等を活かした水と緑のネットワーク形成のポテンシャル ○地形や風土と共生した多自然型住環境形成のポテンシャル 	<ul style="list-style-type: none"> ○国道 58 号、330 号に囲まれ、中部縦貫道路と中部横断道路が将来的に交わる、都市圏中枢の中でも重要な交通結節の場としてのポテンシャル ○那覇都市圏と沖縄都市圏を結ぶ新たな公共交通システム導入・自動車過大依存改善のポテンシャル 	<ul style="list-style-type: none"> ○重要な交通結節及び国際交流・貢献の場を活かした商業機能創出のポテンシャル
普天間飛行場	<ul style="list-style-type: none"> ○中南部都市圏の中央部に位置 ○大部分が台地域 ○国道 330 号が隣接 ○面積 480.5ha の広大な地区 ○宜野湾市の中心部を占め、周辺を宜野湾等移転集落や既存市街地が取りまく 	◎	○	○	<ul style="list-style-type: none"> ○高台に位置し、高潮等水害や土砂災害に対して強いポテンシャル ○県民の「あしびなー」となる大規模公園創出のポテンシャル ○沖縄らしい住宅地形成、普天間松並木復元のポテンシャル 	<ul style="list-style-type: none"> ○中部縦貫道路の整備に伴う那覇都市圏と沖縄都市圏を結ぶ新たな公共交通システム導入・自動車過大依存改善のポテンシャル ○宜野湾横断道路の整備に伴う東西ラダー構造形成のポテンシャル 	<ul style="list-style-type: none"> ○新たな沖縄の行政拠点を含む高次都市機能を活かした商業機能創出のポテンシャル
牧港補給地区	<ul style="list-style-type: none"> ○普天間飛行場と那覇中心市街地との中間に位置 ○西海岸に面する ○面積 273.7ha の広大な地区 ○地区西側が低地で東側は台地状 ○国道 58 号と沖縄西海岸道路が東西両側に位置する 	◎	○	◎	<ul style="list-style-type: none"> ○水と緑でネットワークされた風水の息づく住空間形成のポテンシャル 	<ul style="list-style-type: none"> ○沖縄西海岸道路や国道 58 号拡幅整備に伴う、那覇都市圏と沖縄都市圏を結ぶ新たな公共交通システム導入・自動車過大依存改善のポテンシャル ○外郭環状道路の整備に伴うラダー構造形成のポテンシャル 	<ul style="list-style-type: none"> ○都市型エンタテインメント・リゾート機能を活かした商業機能創出のポテンシャル
那覇港湾施設	<ul style="list-style-type: none"> ○那覇ふ頭に面する ○面積 55.9ha の人工平坦地 ○那覇空港及び那覇ふ頭地区が隣接 ○前面はウォーターフロント ○那覇ふ頭地区内には三重グスクや御物グスクなどの史跡もある 	◎	○	○	<ul style="list-style-type: none"> ○歴史的資源(三重グスク跡、御物グスク跡)を活かした水と緑と歴史のウォーターフロントネットワーク形成のポテンシャル ○沖縄らしい素材・形態等を取り入れたゲート景観形成のポテンシャル 	<ul style="list-style-type: none"> ○沖縄西海岸道路の整備に伴う、那覇空港と多拠点をつなぐ新たな公共交通システム導入・自動車過大依存改善のポテンシャル ○海上交通ネットワークの拠点形成のポテンシャル 	<ul style="list-style-type: none"> ○海洋レクリエーション、臨空・臨港型産業を補完する商業機能創出のポテンシャル

3) 跡地エリア別のコンセプト(試案)

5. 那覇港湾施設

■那覇港湾施設跡利用のコンセプト(試案)

沖縄の玄関口にふさわしいウォーターフロントエリア



跡地利用の目標	<ul style="list-style-type: none">○那覇空港と那覇港との近接性やゲート性を活かした国際交流機能の形成○水辺や歴史的資源、中心市街地への近接性を活かした都市型ウォーターフロント・リゾートの形成○臨空・臨港型流通・加工・交易産業機能の立地○那覇空港と多拠点を結ぶ利便性の高い公共交通システムの導入
---------	--



立地特性	<ul style="list-style-type: none">○那覇ふ頭に面した面積約 55.9ha の比較的小さな地区○歴史的港湾として地区内には三重グスクや御物グスクなどの史跡もある○南背後に広大な自衛隊基地が位置している○那覇港湾の機能再編・拡充計画や那覇空港沖合展開(埋立)計画が存在する
------	--

都市機能ビジョン(想定される都市機能)

- 那覇空港と那覇港との近接性やゲート性を活かした国際交流機能の形成
- 水辺や歴史的資源、中心市街地への近接性を活かした都市型ウォーターフロント・リゾートの形成
- 臨空・臨港型の流通・加工・交易産業エリア形成
- 海洋レクリエーション拠点、海上交通ネットワーク拠点の形成
- 那覇空港と多拠点を結ぶ新たな公共交通システム導入(脱自動車社会の推進)
- 都市型ウォーターフロント空間を活かした商業・レクリエーション機能の展開

6. 全体体系（試案）

(1) 中南部都市圏の現状及び課題

<人口・雇用>
 ○都市圏人口約110万人で県全体の82%、中南部都市圏を中心にH23まで人口が増加
 ○既成市街地の空洞化と新市街地への人口集中が進行 など
 <都市構造>
 ○那覇都市圏と沖縄市に都市機能が集中しているが、那覇市への一極集中が進行している
 ○移動手段が自動車に大きく依存しており三大都市圏に匹敵する渋滞が発生している など
 <生活環境>
 ○急傾斜地などの危険区域を含めて、基地周辺に密集市街地が形成されている
 ○公園緑地面積も全国平均を大きく下回っている など
 <商業機能>
 ○既成市街地では商店数が減少し、商店街の衰退・空洞化が進行、特に中部地域で顕著傾向
 ○年間販売額は横ばい、大規模小売店舗の進出が増加、人口一人当たり面積は全国水準に接近

(2) 中南部都市圏の課題

○基地の存在が健全な市街化や都市間の連携などを阻害(道路網、密集市街地、適正配置等)
 ○雇用の場が不足し、若年層をはじめとした失業率の高さが解消されない
 ○産業振興に資する開発適地が不足
 ○移動における需要(車両数等)と供給(道路整備等)の乖離
 ○緑地量は13%程度で、望ましいとされる3割以上の確保には約4,000haの緑地量が必要

(6) 跡地エリア別の現在の方向性

エリア	現状の方向性
キャンプ染江	H172 キャンプ染江南側地区まちづくり構想(方針:隣接する西海岸地域・キャンプ染江北側地域との連携・交流、役割・機能分担による) ○便利で機能的な北谷町の中心市街地の形成 ○沖縄らしさを実感・継承し、健康・安心生活ができる「まち」の形成
キャンプ瑞慶覧	H16 基本計画策定→理念:水・緑・眺望を生かした癒されるまち H19 事業化準備支援業務→各ゾーンコンセプト ○ぎのわん多自然型住宅地 ○利便性とゆとりを備えた中層・中高層住宅地 ○瑞慶覧ハウジングエリア ○居住者のニーズを満足させる商業地 ○普天間宮周辺との連携を図った商業地
普天間飛行場	H17 普天間飛行場跡地利用基本方針概要 ○豊かな緑やオーシャンビューが産業創造やリゾートの場をつくる(振興の拠点) ○伝統的な集落の魅力をとり入れた沖縄らしい住宅地づくり ○市民の交流の場として賑わう広場(新しい都市拠点) ○緑の中をリゾート感覚で通りぬける広域的な幹線道路 ○跡地のイメージを高め、県民の「あしびなー」となる(仮)普天間公園 ○普天間の歴史を後世に伝え、まちの個性を演出する松並木の復元
牧港補給地区	H17 牧港補給地区跡地利用計画(アジア交流都市の形成) ○国際化時代を担う新都市業務コア並びにアーバンリゾートの形成 ○風水(フンシー)の息づくライフサイクルタウンの形成
那覇港湾施設	H7 那覇軍港跡地利用計画(基本構想) ○国際交流・交易を支援する新拠点づくり ○歴史的な港の特色を活かした那覇市のゲート空間の形成 ○都市型リゾートの快適な居住空間 ○ウォーターフロントと海洋レクリエーションの形成

1. 県土構造ビジョン全体コンセプト（政策目標）
「琉球ルネサンス 2030」（平和で活力と安らぎのある美ら島沖縄）

○アジア・太平洋地域のなかで人・モノ・情報が行き交う活力と平和に満ちた万国津梁の島(交流・活力・平和)
 ○亜熱帯の豊かな自然と景観、文化を継承・創造する美ら島(継承・再生・創造)
 ○地域社会のなかで安心と生きがいを生み出すことのできる世界報の島(共生・安心・生きがい)

2. 中南部都市圏が担う役割（位置付け）
**「1000万人の交流と国際貢献を先導し、
 時とともに価値の高まるアジア・太平洋の100万人島しょ都市」**

○21世紀の分権と自治を先導
 ○アジア・太平洋地域における国際協力・貢献戦略を先導
 ○戦略的産業の振興により沖縄経済を牽引
 ○沖縄の風土や文化に根ざした新たな共生スタイルの構築

3. 中南部都市圏の都市機能ビジョン <機能と構造ビジョン>

○機能ビジョン

**ビジョンⅠ: アジア・太平洋地域の交流・貢献拠点にふさわしい機能の実現
 (アジア・太平洋地域との交流と貢献)**

**ビジョンⅡ: 立地特性を活かした戦略的な産業拠点の形成
 (域内の機能分担と有機的連携)**

**ビジョンⅢ: 沖縄の風土と文化に根ざした新たな共生スタイルの実現
 (生活者にやさしく、時とともに価値の高まる都市)**

○構造ビジョン

中南部が一体となった広域都市圏の形成 (都市圏中枢軸の骨太化)

4. 跡地エリア別のコンセプト(試案)

エリア	コンセプト	跡地利用の目標イメージ
キャンプ染江	沖縄らしさを実感・継承し健康・安心生活ができる 職住接近のまち	○便利で機能的な北谷町の中心市街地の形成 ○沖縄らしさを実感・継承し、健康・安心生活ができる「まち」の形成 ○隣接する商業拠点との有機的連携による産業展開 など
キャンプ瑞慶覧	交通結節機能と広大な跡地を活かした新産業都市	○県土構造の再編・適正化を促す中部縦貫道路と宜野湾横断道路の導入 ○交通利便性と広大な跡地を活かした新たな産業拠点形成 ○水・緑・眺望を活かした癒されるまちの形成(高台部分) など
普天間飛行場	国際的高次都市機能を備えた新たな交流拠点都市	○基地問題解決のシンボルとなる高次都市機能の導入 ○アジア・太平洋地域にふさわしい国際交流・貢献機能、人材育成機能、学術研究機能等の導入 ○県土構造の再編・適正化を促す中部縦貫道路と宜野湾横断道路の導入 ○地球環境問題改善を先導する循環型社会モデル形成 など
牧港補給地区	オーシャンビューや歴史文化を活かした エンターテインメント・リゾート都市	○オーシャンビューや国立劇場等を活かした都市型エンターテインメント・リゾートの導入 ○風の遺創出を組み合わせた風水(フンシー)の息づくライフサイクルタウンの形成 ○環境・健康・保養・エンターテインメント等の機能を活かした産業集積の展開 など
那覇港湾施設	沖縄の玄関口にふさわしいウォーターフロントエリア	○那覇空港と那覇港との近接性やゲート性を活かした国際交流機能の形成 ○水辺や歴史的資源、中心市街地への近接性を活かした都市型ウォーターフロント・リゾートの形成 ○臨空・臨港型流通・加工・交易産業機能の立地 ○那覇空港と多拠点をつなぐ利便性の高い公共交通システムの導入 など

県の沖縄21世紀ビジョン（仮称）

(3) 将来動向・予測

○米軍再編に伴う基地の大規模な返還
 ○少子高齢化社会の到来<予測値(2030年)>
 年少人口(0~14歳):19%→14%
 生産年齢人口(15歳~64歳):65%→60%
 老年人口(65歳以上):16%→26%
 ○地球温暖化の進展
 ○人・モノ・金・情報のグローバルな流動化 など

(4) 基地跡地が担う役割

○国際協力・国際貢献を担う新たな都市機能拠点形成の場
 ○時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場
 ○戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場
 ○周辺地域との一体的な整備による安全で安心な高い生活環境実現の場

(5) 重要テーマ別方向性

重要テーマ	方向性
環境保全・景観形成	1. 軸となる景観の保全・育成(ウォーターフロント/緑の接線と世界遺産周辺) 2. まち並み景観の向上 3. まち中の自然、豊かな生態系など安らぎ空間の整備 4. 省エネと廃棄物リサイクルシステムの先進機能の整備 5. 暴風雨・高潮・津波・地滑り等の災害対策
交通体系	1. 国際交流・貢献拠点にふさわしい空港・港湾機能の拡充(那覇空港/那覇港/中城湾) 2. 県内物流の拠点港湾としての機能整備(那覇空港/那覇港) 3. 中南部広域都市圏の一体性を確保するための道路整備(西海岸道路/中部縦貫道路/中部横断道路/環状線/ラダー道路) 4. 都市交通政策の展開(コンパクトで快適な日常生活空間を実現する交通環境の整備/新たな公共交通の整備等による拠点間ネットワークの強化/新たな交通文化の創造)
商業機能配置	1. 既存の社会資本の活用を重視した大規模集客施設の適正な配置(改正都市計画法に基づくガイドラインによる誘導) 2. 跡地と既存市街地(商業機能)の一体的整備によるコンパクトな市街地の形成

②中南部都市圏における新たな公共交通システム可能性調査(平成21年3月)

この調査は、駐留軍用地の跡地利用を含めた中南部都市圏の長期的な発展を視野に、低炭素社会の実現、観光・リゾート産業等の振興、安全・安心な社会の形成に向けた公共交通システムの導入可能性を検討し、今後の返還跡地を含む都市圏の成長戦略を検討するための基礎資料を得ることを目的とする。

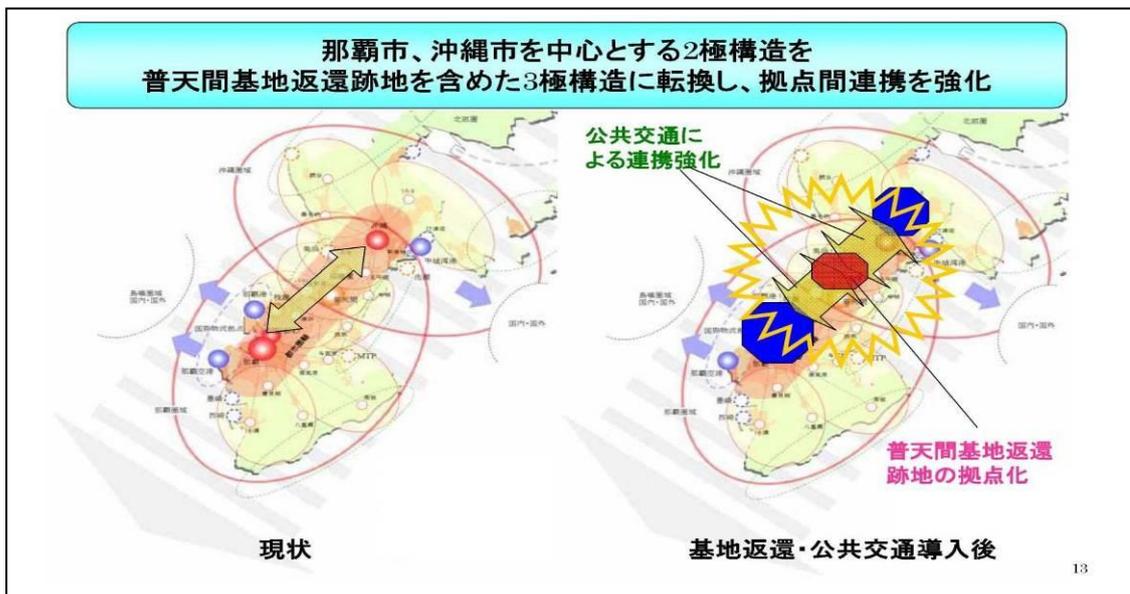
— 以下抜粋編集 —

◆基地跡地利用による都市構造の再編

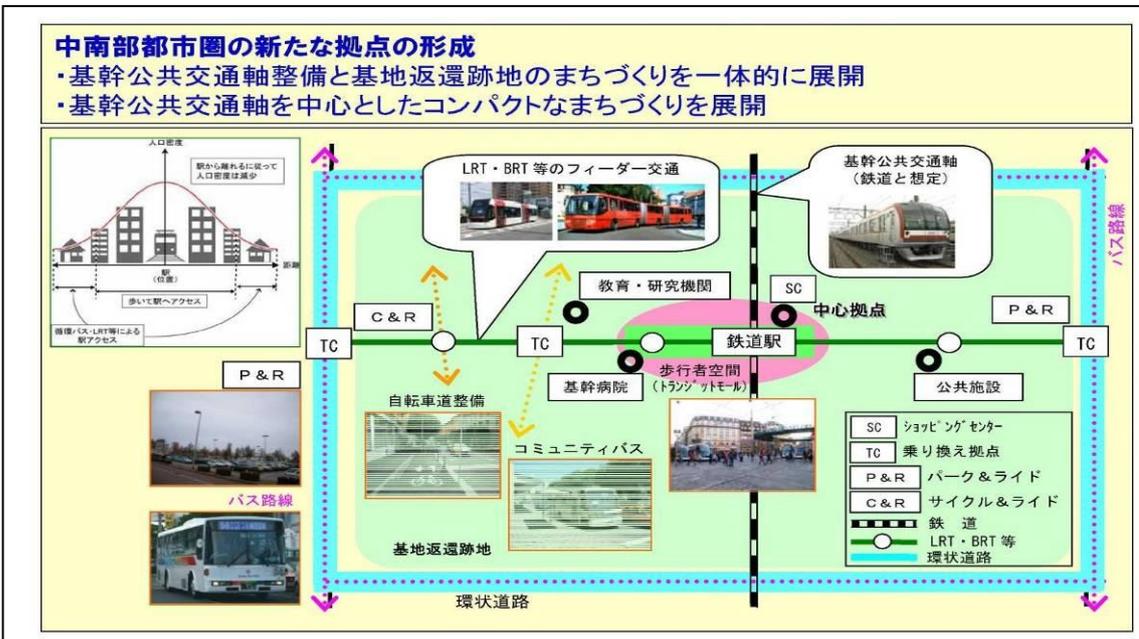
1) 基地跡地に求められる公共交通システム

- ①中南部都市圏を2極構造から、普天間跡地を含めた3極構造へと転換させ、都市軸を強化し都市内の有機的連携を強化する公共交通システム
- ②県土構造再編の装置として機能する公共交通システム
- ③21世紀のエコ・コンパクトシティを支える公共交通システム

2) 都市圏の有機的連携を強化する公共交通軸の作成イメージ



3) 基地返還跡地のまちづくりと一体となった新たな公共交通整備のイメージ



◆21 世紀の沖縄を支える公共交通のあり方

- 骨格的な公共交通軸形成⇒中南部都市圏を縦貫し、北部圏域とも連絡
- 都市圏内の有機的連携の支援⇒人口 120 万人の中南部都市圏の都市軸を強化し、都市内各拠点の連携を支援
- エコ・コンパクトなまちづくりの支援
- 国際観光都市としての魅力向上を支援

◆新たな公共交通システムに必要な機能・役割

現状：自動車交通に過度に依存し、公共交通はバス(遅くて、不確実)

広域的にも連携しつつ、基地跡地開発も含めたコンパクトシティ形成を誘導し、持続可能な都市圏形成を支援

- ①骨格性：中南部都市圏の公共交通ネットワークを支える骨格機能
- ②速達性：中南部都市圏の一体的発展を支える速達性の確保
- ③定時性：自動車交通の影響を受けない確実な移動時間が計算できる信頼性の確保
- ④ネットワーク性：拠点間連携を強化し、フィーダー交通とも連携した中南部都市圏内のスムーズな移動の実現
- ⑤低環境負荷：二酸化炭素排出量やエネルギー消費量が小さく、効率的で環境への負荷が小さい
- ⑥シンボル性：新しい、都市づくり・沖縄づくり・ライフスタイルの象徴

16

◆導入システムの検討

■導入検討するシステムの絞込み

中南部都市圏の公共交通システムに求められる機能を踏まえ、「鉄道」と「LRT(専用軌道多用型)」を対象に導入可能性を検討する。

対象システム	鉄 道	L R T (専用軌道多用型)
外 観		 ※今回は速達性を重視した70%低床車両で検討
特 徴	<ul style="list-style-type: none"> • 広域的な拠点都市間を連絡する交通手段に最適 • 高速運転に最適で速達性が高い • 定時性が高い • 長距離運行に最適 • 大量輸送に最適 • 建設費は比較的高額 	<ul style="list-style-type: none"> • 拠点都市間を連絡する交通手段に適する(市街地内交通としても対応可能) • 低速～高速の運転が可能だが、速達性は鉄道より劣る • 定時性は鉄道より劣る(併用軌道区間を多く走行する場合) • 長距離運行も対応可能 • 中量～大量輸送が可能 • 建設費は鉄道よりやや安価

◆検討ケースの設定

1) ルート設定の視点に基づく検討

基地返還跡地の利活用を含む中南部都市圏の成長戦略を支援する観点から、以下の4つの視点で導入ルートを検討

《視点1》 需要確保の視点にもとづくルート
 ▶ 運行会社の経営採算性の確保、安定的なサービス提供

《視点2》 基地跡地の土地利用や県土再編に資するルート
 ▶ 中南部都市圏を2極構造から普天間跡地を含めた3極構造へと転換させ、都市軸を強化し都市内の有機的連携を強化するルート

《視点3》 渋滞緩和の視点にもとづくルート
 ▶ 個別輸送の自動車交通から大量輸送の公共交通への転換を促し、低炭素社会の実現に資するルート

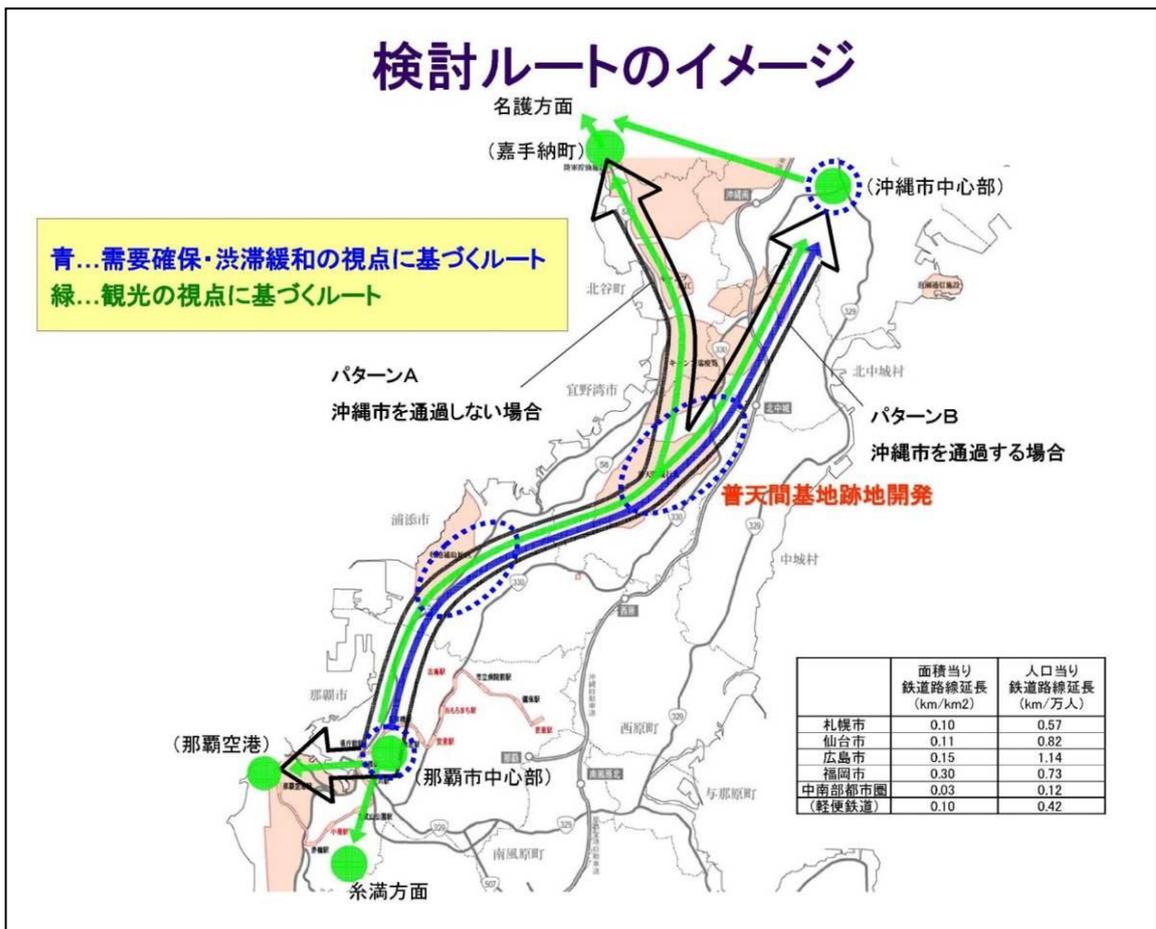
《視点4》 観光振興の視点にもとづくルート
 ▶ 観光・リゾート産業の持続的発展を支えるルート

2) 検討ルートの設定

○ 検討区間：空港～那覇～普天間～沖縄・嘉手納方面

○ 検討ルート：以下を考慮してルートを想定

○ 導入検討システム：「鉄道」と「LRT(専用軌道多様型)」



③中南部都市圏駐留軍用地跡地の緑地保全及び緑化方策等検討調査（平成23年3月）

嘉手納より南の駐留軍用地の返還の合意がなされた中南部都市圏においては、これらの駐留軍用地跡地を活用することによってこれまでの歪んだ都市構造の是正を図り、今後の沖縄振興の拠点圏域としての役割をより一層果たしていくことが求められている。

中南部都市圏における緑の保全や回復もこれらの重要な要素の一つであり、中南部都市圏全体の緑地のあり方を踏まえた上で、駐留軍用地の跡地利用における緑の保全や回復のあり方を検討し、中南部都市圏における生物多様性の確保、地球温暖化対策、都市景観の形成に資する跡地利用の一助とするものである。

－ 以下抜粋編集 －

◆駐留軍用地跡地における緑地の保全、再生の方向性

(1) 基本的な考え方

中南部都市圏は沖縄県の中核拠点として県内人口の80%を占める圏域であるが、米軍により駐留軍用地として接収された区域も多く、市街地として利用可能な区域が限定されており、稠密な市街地が形成されてきた。このため、これまでの中南部都市圏における駐留軍用地跡地利用では、需給の逼迫する住宅地、商業地の供給を主体とする都市開発が行われてきた。

一方、駐留軍用地の存在が中南部都市圏の都市構造の歪みの一因となっているものの、急速な都市化により中南部都市圏の多くで失われたものが駐留軍用地に残存しているものもあるため、今後の駐留軍用地跡地の利用計画にあたっては次の視点が重要である。

- ① 残存する資源の保全、② 失われた資源の復元・再生
- ③ 新たにつくり出すオープンスペース

(2) 残存する資源の保全

①水循環系の保全

- ・ 基地として利用され自然被覆が多く、保水機能は比較的保たれてきた。
- ・ 跡地環境のみならず、周辺環境への影響も配慮して、保水機能を損なうことなく、水循環系を保つことに最大限の配慮を図る必要がある。

②地形・水系・生態系等の保全

- ・ 水系や生態系は、残存する地形と密接な関係をもって存在するため、これら地形・水系・生態系については一体として捉えた保全が必要と考えられる。
- ・ 返還跡地での地形・水系・生態系の一体的保全を核として、駐留軍用地以外に存する斜面緑地等の保全や再生により、水と緑のネットワークを確保することが重要である。

(3) 失われた資源の復元

①文化財の調査と保全

- ・ 埋蔵文化財等も相当数あることが指摘されている。このため、駐留軍用地における文化財の調査を行った上で、復元すべき資源を復元する必要がある。

②水や緑・地形と一体となった生活形態の復元

- ・土地利用の復元にあたっては旧来の集落をそのまま復元することは考えにくいものの、中南部都市圏本来の生活のあり方を具現化するように努めることが必要である。
- ・さらに、こうした沖縄が本来持つ水と緑を生かした生活形態が温室効果ガスの抑制にもつながることを再評価すべきである。

③地形・地質に応じた樹種・植生の検討

- ・地形・地質を踏まえた詳細な植生調査を行った上で、海浜植生も含めて適正な植生への転換も検討する必要がある。ただし、現況植生により一定の生態系が形成されていることも考慮し、科学的知見に基づき、慎重に検討することが必要である。
- ・軍用地外の緑地等においても植生回復を図り、連続性を確保することが重要である。

(4)大規模公園の設置

中南部都市圏では、駐留軍用地の接収及び戦後の急速な市街化により、限られた平地で稠密な市街地が存在し、平坦なオープンスペースは駐留軍用地跡地に限られている。このため、駐留軍用地跡地でも、大規模公園の設置を検討する必要がある。

特に、今回の東日本大震災で改めて避難所や物資補給所の重要性が認識されたところであり、平坦で比較的標高のある駐留軍用地跡地において防災機能を確保することが重要である。また、中南部都市圏は沖縄本島北部からの水供給に依存していることから、非常時において水の確保を図るため、地下水の豊富な普天間飛行場など、地下水の活用を今後検討する必要がある。

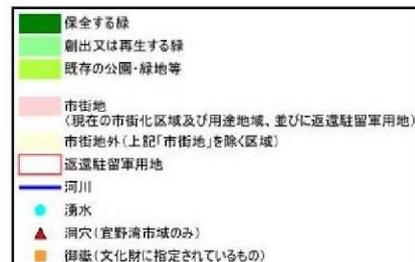
◆那覇軍港周辺の緑地の役割

那覇港湾施設は、港湾施設として人為的改変がなされた区域であるため緑地として保全すべき要素は残されておらず、都市的な土地利用の中で、今後創出するべき緑地を主体に考える必要がある。

このため、当該地区の立地特性を十分に活かした土地利用を検討するなかで、広域緑地計画で示されている拠点公園の配置を検討するとともに、敷地内の緑化を積極的に検討し、緑地・緑化による付加価値で産業機能の導入等を支援していくことが必要である。



● 広域防災拠点となる大規模公園
● 大規模公園
公園の位置・規模は今後の検討による。



◆駐留軍用地跡地の緑地確保のための課題

- (1) 駐留軍用地跡地全体に対する包括的・戦略的な基本的方針の明確化
- (2) 詳細な情報に基づく開発計画との調整と早期立ち入りの実現
- (3) 多様な緑地確保方策の仕組み
- (4) 緑地保全・創出へのコンセンサスの醸成と多様な主体の参加

④中南部都市圏駐留軍用地跡地の広域構想策定調査（平成 23 年 3 月）

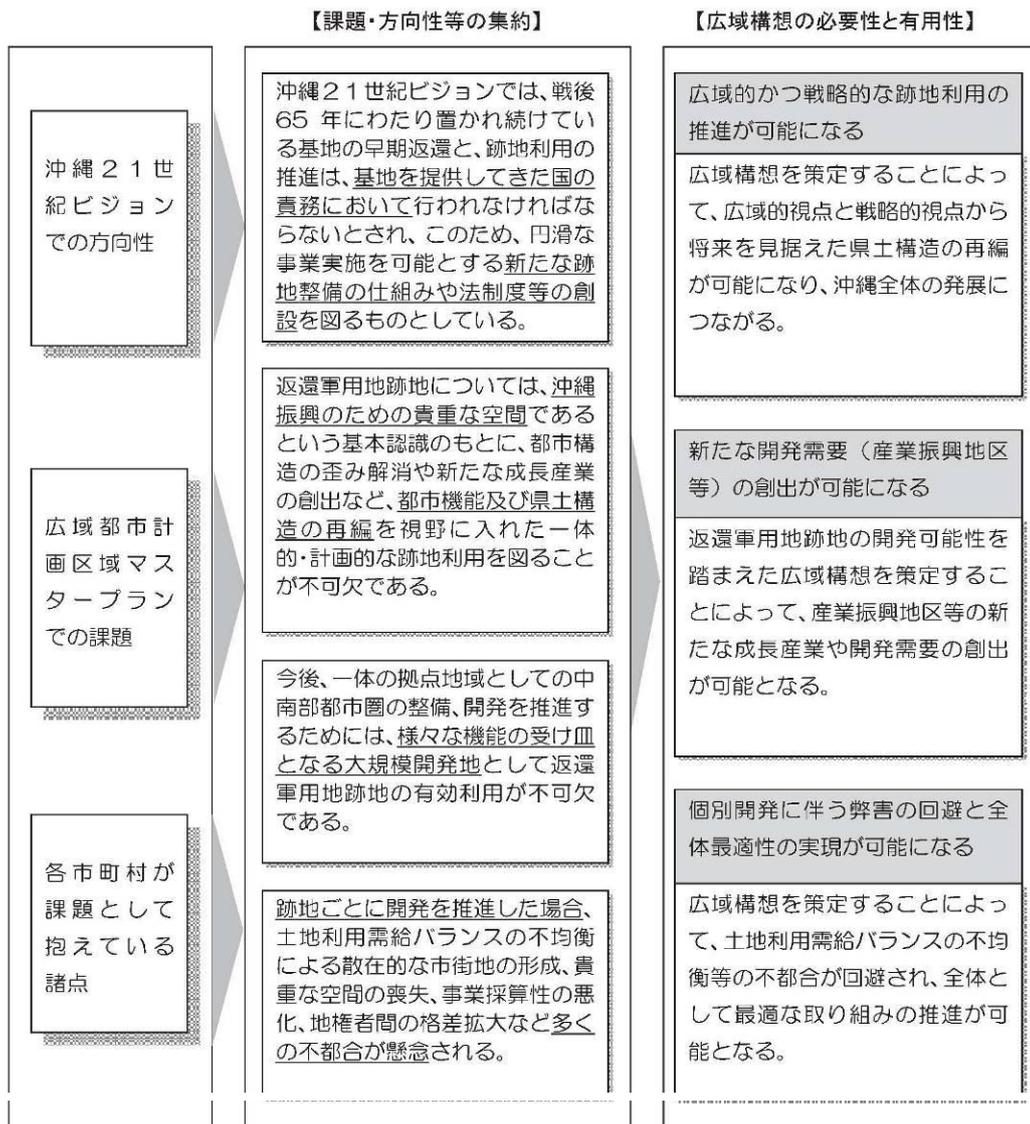
この調査は、中南部都市圏の将来像の実現に向けて重要な役割を担う、広域かつ具体的な跡地利用構想の策定に向けた検討を行い、個々の跡地利用計画相互の連携と実効性の確保に資するとともに、跡地利用の中核となる「産業振興地区」創設に向けた検討を行う事を目的とする。

－ 以下抜粋編集 －

◆広域構想の必要性と有効性

本構想の対象とする嘉手納飛行場より南の駐留軍用地(6地区)は、本県の人口集中地域に立地し、総面積が約 1,000~1,500ha に及び大規模な空間であり、中南部都市圏ひいては本県全体の発展に極めて重要な役割を担うことになる。これらの基地跡地の利用にあたっては、各跡地の主体的な利用計画を尊重しつつも、バラバラに進めるのではなく、全体的なビジョンのもとで有機的にネットワークをさせた形で、重点的・段階的に開発を進めることが必要である。

ここでは、「沖縄 21 世紀ビジョン」での基地跡地利用の位置付け、「広域都市計画区域マスタープラン」における課題、各市町村が課題として抱えている諸点を集約することによって、広域構想の必要性と有用性を以下のとおり整理した。



◆基地跡地に期待される役割

各基地跡地の整備方向を検討するにあたっては、跡地に期待される役割を整理する必要がある。そのためには、市町村が策定している跡地利用構想などに配慮しつつも、沖縄県全体の振興に資する貴重な空間であることから、より広域的視点から期待される役割を明確にすることが重要である。

ここでは、沖縄21世紀ビジョンの基本理念、上位計画や関連計画での位置付けなどを踏まえて、基地跡地が担うべき役割を以下のように整理した。

■基本理念（「沖縄21世紀ビジョン」）

21世紀に求められる人権尊重と共生の精神を基に、
“時代を切り拓き、世界と交流し、ともに支え合う平和で豊かな「美ら島」おきなわ”
を創造する。

■県土構造全体を括るコンセプト

「琉球ルネサンス・2030」（平和で活力と安らぎのある美ら島沖縄）

■中南部都市圏が担う役割

「1000万人の交流と国際貢献を先導し、
時とともに価値を高めるアジア・太平洋の100万人島しょ都市」

■中南部都市機能ビジョン

ビジョンⅠ：アジア・太平洋地域の交流・貢献拠点にふさわしい機能の実現

ビジョンⅡ：立地特性を活かした戦略的な産業拠点の形成

ビジョンⅢ：沖縄の風土と文化に根ざした新たな共生スタイルの実現

■中南部都市構造ビジョン

中南部が一体となった広域都市圏の形成（都市圏中枢軸の骨太化）

■基地跡地が担う役割

- ①国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場
- ②戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場
- ③時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場
- ④周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場

各跡地の整備の方向（整備コンセプト）の検討

中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想の全体イメージ（案）

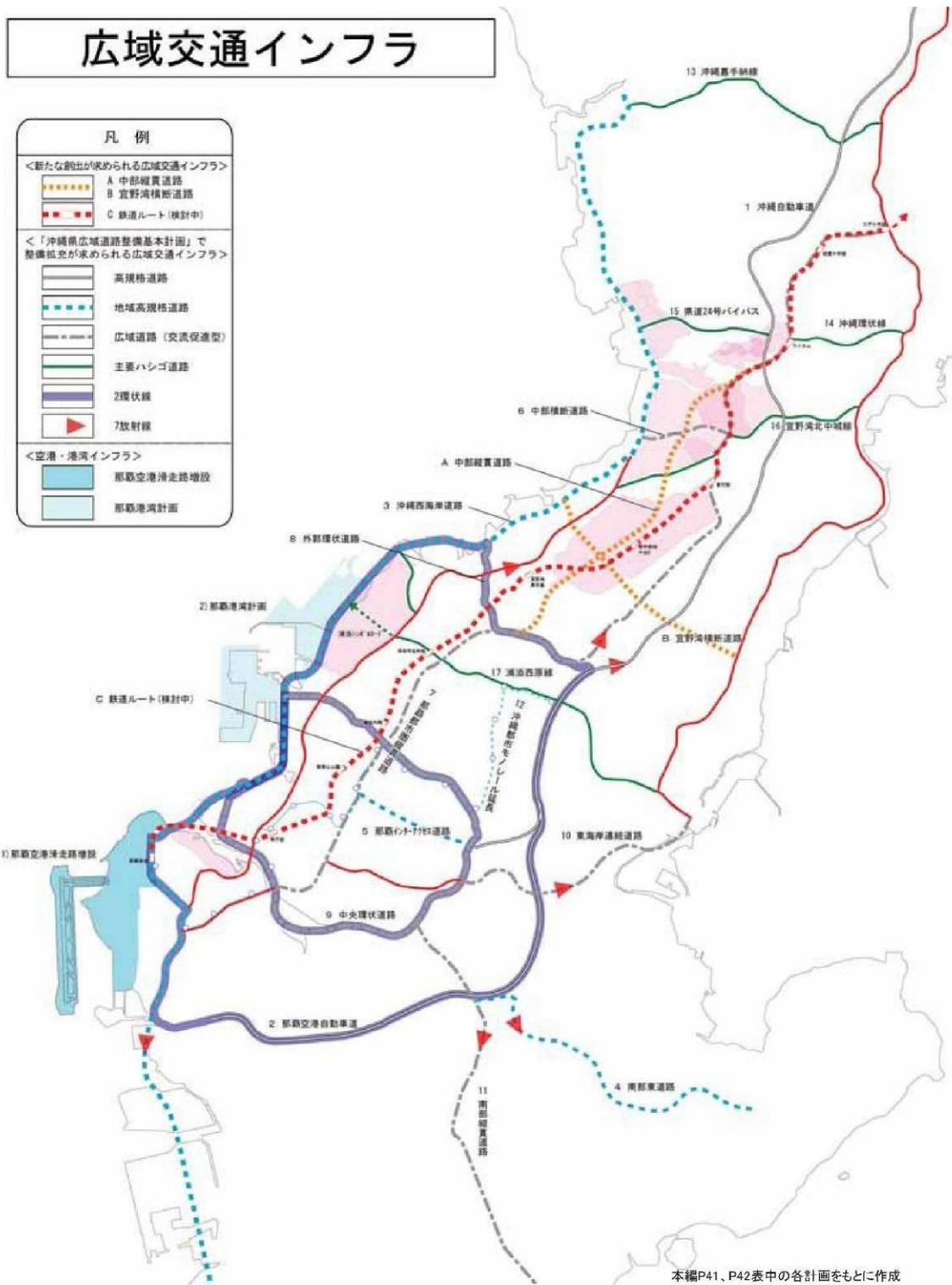
◆構想に盛り込むべき内容の検討案

(1) 基地跡地の整備コンセプト

前記の「基地跡地が担う4つの役割」の観点から各跡地の評価を行い、各々の整備コンセプト(案)を取りまとめた。

基地跡地	整備コンセプト(案)
(1) キャンプ 桑江南側 地区	沖縄らしい賑わいと快適な都市生活を享受できる職住接近のコンパクトシティ <まちづくり・基盤整備の方向> ○ 既存の周辺市街地と連担した機能的な北谷町の中心市街地の形成 <都市機能整備・産業導入の方向> ○ 隣接する北谷の商業拠点との機能連携による商業機能、文化産業（エンターテインメント芸術文化、伝統文化等）の導入 ○ 沖縄らしい賑わいの中にあって安全・安心の落ち着いた生活を可能にする都市型居住機能の整備 ○ 職住近接を実現する業務・サービス系機能の整備 など
(2) 陸軍貯油 施設 第1 桑江タン ク・ファーム	自然緑地に包まれたゆとりと潤いのある住宅地 <まちづくり・基盤整備の方向> ○ まとまった斜面地の保全と広域緑地ネットワークの形成 ○ 斜面地地形を活かした土地造成 <都市機能整備・産業導入の方向> ○ 高台台地の環境を活かしたゆとりのある斜面地型居住機能の整備 など
(3) キャンプ 瑞慶覧	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 <まちづくり・基盤整備の方向> ○ 水・緑・眺望を活かした癒されるまちの形成 ○ 県土構造の再編・適正化を促す中部縦貫道路及び中部横断道路等の導入 ○ 那覇空港や他の拠点間を結ぶ利便性の高い公共交通インフラの導入 <都市機能整備・産業導入の方向> ○ 自然・眺望などの優れた居住環境を活かした高質の居住機能の導入 ○ 地区内外の居住機能に必要な安心面での生活の質（QOL）を支える健康・医療関連産業の導入 ○ 地産地消などの新しいライフスタイルを創造する産業の導入 ○ 大規模用地と居住環境を戦略的に活用するキャンプ・合宿等の滞在型スポーツ施設・関連産業の導入 など
(4) 普天間飛 行場	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 <まちづくり・基盤整備の方向> ○ 県土構造の再編・適正化を促進する中部縦貫道路及び宜野湾横断道路等の整備 ○ 那覇空港や他の拠点間を結ぶ利便性の高い公共交通インフラの導入 ○ 沖縄21世紀ビジョンに位置づけている平和希求のシンボル、広域防災の拠点としての国営大規模公園（（仮称）普天間公園）を県が国に対し継続して要望 <都市機能整備・産業導入の方向> ○ アジア・太平洋地域の国際貢献拠点や人・知識・文化の融和する交流・研究拠点の形成に資する高次都市機能の整備 ○ 豊かな緑や眺望を活かした居住機能の導入 ○ 地区内外の居住機能と連携した健康・医療関連産業、生活サポート産業の導入 ○ 高い集客ポテンシャルを活かしたコンベンション機能、都市型エンターテインメント機能導入 ○ GIX等の国際的なブロードバンド通信基盤を活用した次世代情報通信産業の導入 ○ 地球規模で求められる低炭素社会モデルの形成に資する環境・エネルギー産業の導入 など
(5) 牧港補給 地区	オーシャンビューや歴史文化を活かした国際的エンターテインメント都市 <まちづくり・基盤整備の方向> ○ 人・海・文化がずっと輝く都市型ライフスタイルの次世代型西海岸づくり ○ 那覇空港や他の拠点間を結ぶ利便性の高い道路交通インフラの導入及び浦添都市軸の形成 <都市機能整備・産業導入の方向> ○ 広域的な集客力と国立劇場等の資源を活かした世界に通用する都市型文化産業（エンターテインメント、芸術文化、伝統文化等）の導入 ○ オーシャンビューの環境、周辺との連携ポテンシャルを活かした海洋リゾート型コンベンション機能の導入 ○ 風水（フンシー）の息づく、新しい都市型のライフスタイル創造産業の導入 ○ 那覇空港や中央卸売市場への近接性、港湾機能を活用した高付加価値型の国際物流流通機能の整備 ○ 充実したブロードバンド通信基盤へのアクセス性とビジネス立地ポテンシャルを活用した次世代情報通信産業の導入 ○ 臨海地区の特性を活かした海洋関連の研究開発型産業の導入 など
(6) 那覇港湾 施設	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 <まちづくり・基盤整備の方向> ○ 親水環境、歴史的資源、中心市街地への近接性を活かした次世代の都市型ウォーターフロント都市空間の形成 ○ 那覇空港と他の拠点間を結ぶ利便性の高い公共交通インフラの導入 <都市機能整備・産業導入の方向> ○ 次世代型の都市型ウォーターフロント空間にふさわしい商業、エンターテインメント産業の導入 ○ 那覇空港への近接性、周辺の都市機能の充実等のポテンシャルを活かした国際交流機能の整備 ○ 那覇空港（国際貨物ハブ）や那覇港との近接性、中南部都市圏のゲートウェイ性を活かした国際物流流通機能、臨空型産業の導入 など

(2) 想定される交通インフラ



(3) 基地跡地における産業振興地区の整備方向

1) 産業振興地区の基本的考え方

中南部都市圏の基地跡地においては、「沖縄の三行振興に向けた戦略的な産業集積空間を提供すること」、及び「駐留軍用地跡地利用の促進と熟成を先導する基幹プロジェクトとなること」の2つの大きな意義を持った「産業振興地区」を導入することを想定する。

県が国へ要望している産業振興地区の基本的考え方は、次のとおりである。

- ①戦略産業分野にターゲットを絞った「専門産業集積区」とする
- ②国際競争力の高い産業立地環境を提供する地区とする
- ③専門運営ノウハウの導入による高度な開発・運営を展開する地区とする
- ④法律によって定められる制度とする
- ⑤公の事業(施設)として運営する

2) 産業振興地区の種類(タイプ)と立地産業のイメージ

産業振興地区は、「沖縄 21 世紀ビジョン」に示される沖縄の次世代を担う戦略産業をターゲットとした立地誘導拠点とし、戦略産業に対応した産業振興地区の種類(タイプ)として、以下を想定する。

<想定される産業タイプと産業集積のイメージ>

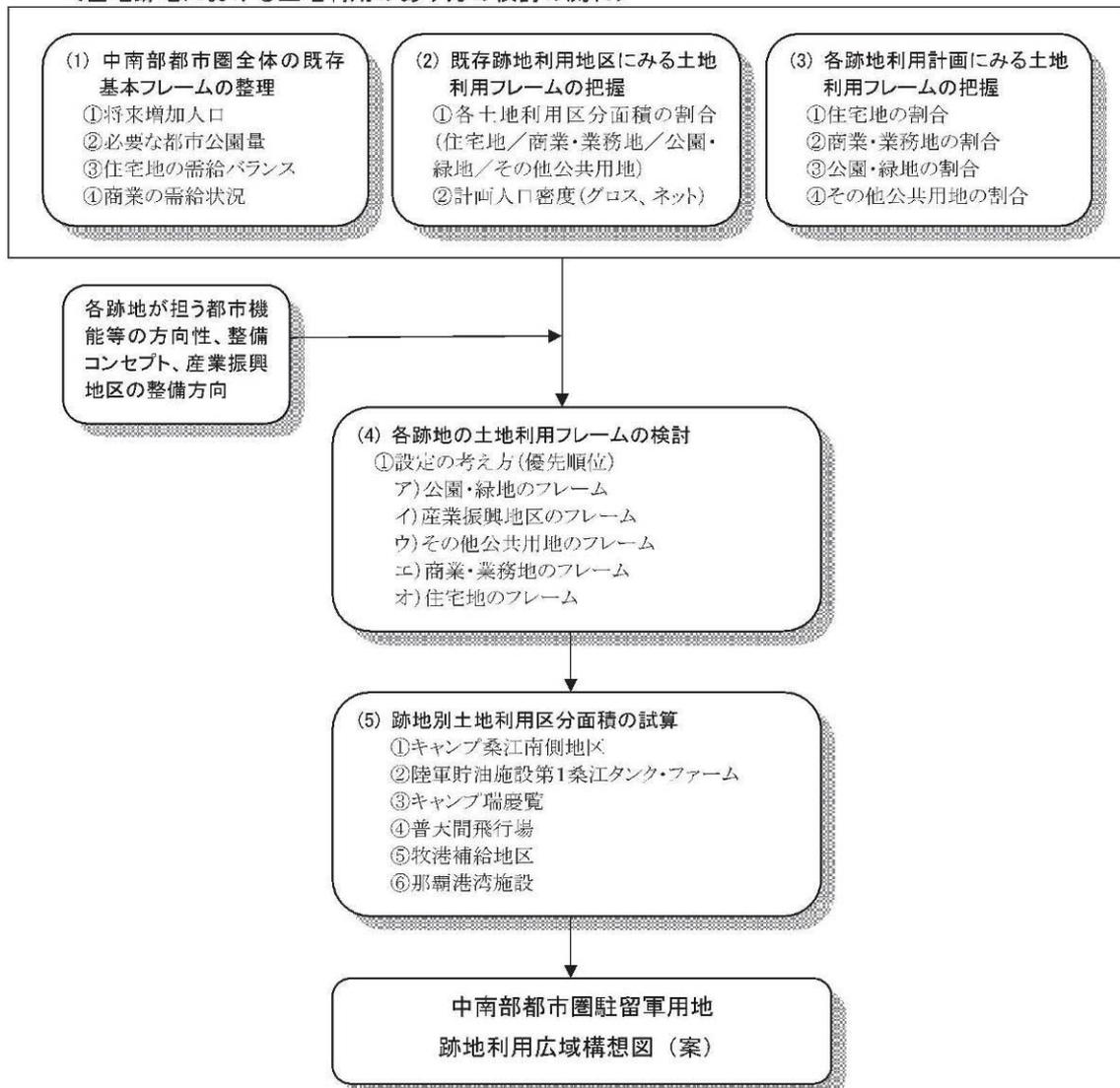
産業タイプ	産業集積のイメージ (沖縄 21 世紀ビジョンをベースに可能性の高い産業を追加)
リゾートコンベンション産業	<ul style="list-style-type: none"> ■MICE 施設・産業(会議・研修・セミナー、報奨・招待旅行、大会・学会・国際会議、展示会等の関連) ■滞在型リゾート産業(長期滞在宿泊産業、ツーリズムサービス業等)
文化産業	<ul style="list-style-type: none"> ■芸術文化産業(アート、音楽、舞踏等) ■都市型エンターテイメント産業(ショー&レストラン、音楽バー、シアター、アミューズメント等) ■食文化産業(世界各国料理、郷土料理等) ■伝統文化産業(観光資源型) 等
先端情報通信産業	<ul style="list-style-type: none"> ■情報サービス産業(データセンター、ASP・SaaS 事業者、クラウドサービス事業者、高度コールセンター等) ■ソフトウェア開発業 ■デジタルコンテンツ業 等
健康産業	<ul style="list-style-type: none"> ■健康ケアサービス産業(エステティック、スパ、スポーツ健康教授業、フィットネス等) ■健康バイオ産業、健康食品産業、健康関連研究機関 等
医療・生命科学産業	<ul style="list-style-type: none"> ■高度(先進)医療機関(再生医療、がん治療等) ■医療ベンチャー産業(創薬等) ■ライフサイエンス産業 ■医療ツーリズム受入医療機関(人間ドック、リハビリ等) 等
環境・エネルギー産業	<ul style="list-style-type: none"> ■スマートグリッド関連産業 ■再生可能エネルギー関連産業 ■リサイクル関連産業 等
都市型農業	<ul style="list-style-type: none"> ■植物工場、アグリコンビナート

	■テーマパーク型農林水産業 等
国際物流流通産業	■臨空型交易産業（物流、製造業、倉庫、流通等） ■臨港型交易産業（物流、加工・製造、倉庫、流通等） 等
スポーツツーリズム	■スポーツ施設（サッカー、野球、陸上、屋内競技等） ■キャンプ・合宿関連施設・サービス 等
海洋産業	■マリンバイオテクノロジー産業
複合産業	■産業分野を特定せず、立地需要に応じた多様な産業の集積

(4) 基地跡地における土地利用のあり方

基地跡地の整備コンセプトや産業振興地区の整備方向を踏まえて、各基地跡地の土地利用のあり方を検討する。検討にあたっては、以下に示す流れに沿って先ず既存の調査・計画所等から、中南部都市圏の人口及び土地利用に関する基本フレームを整理した。その上で、各基地跡地が担う都市機能等の方向性や整備コンセプトを踏まえ、跡地別の土地利用フレームを想定し、土地利用区分別の面積を試算した。

＜基地跡地における土地利用のあり方の検討の流れ＞



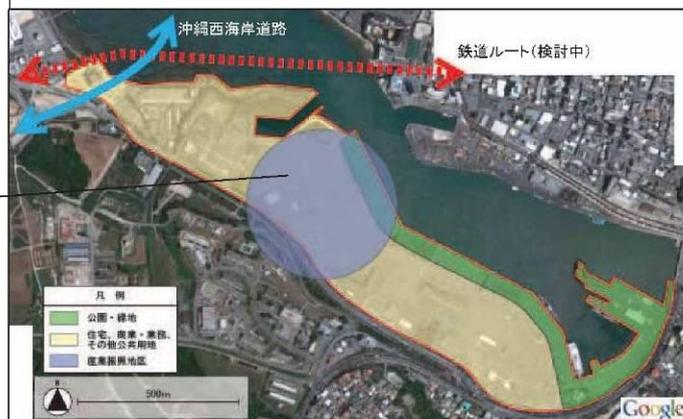
【那覇軍港】

項目		内容			
整備コンセプト（案）		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			
都市機能等の整備方向（案）		<p><まちづくり・基盤整備の方向></p> <p>○親水環境、歴史的資源、中心市街地への近接性を活かした次世代の都市型ウォーターフロント都市空間の形成</p> <p>○那覇空港と他の拠点間を結ぶ利便性の高い公共交通インフラの導入</p> <p><都市機能整備・産業導入の方向></p> <p>○次世代型の都市型ウォーターフロント空間にふさわしい商業、エンターテインメント産業の導入</p> <p>○那覇空港への近接性、周辺の都市機能の充実等のポテンシャルを活かした国際交流機能の整備</p> <p>○那覇空港（国際貨物ハブ）や那覇港との近接性、中南部都市圏のゲートウェイ性を活かした国際物流流通機能、臨空型産業の導入 など</p>			
土地利用区分（案）		面積(ha)	割合	水準	備考
住宅地 2.8ha (5.0%)	低層	0	0		市計画では5.5%となっている。商業・業務に特化した地区が望まれており、市計画の枠組みとほぼ同じ5.0%とし、内訳を全て中高層と想定した。人口規模は中高層で250人/haの水準と想定すると計画人口は概ね690人になる。
	中高層	2.8	5.0%	250人/ha	
商業・業務地 28.0ha (50.0%)	産業振興地区	14.0	25.0%		市計画では49.5%となっている。産業振興地区も含めて、概ね市計画と同様の50%と想定した。
	商業・業務地区	14.0	25.0%		
公園・緑地		11.2	20.0%	162.0㎡/人	既存緑地はない。市計画では21.3%となっている。中規模地区の那覇港湾施設では20%を想定した。
その他公共用地		14.0	25.0%		市計画では22.8%となっている。中規模地区の本地区では25%と想定した。

※この土地利用区分ごとの面積は概数（試算）である。
 ※表中の「産業振興地区」、「公園・緑地」、「その他公共用地」には、公共用地先行取得分が含まれている。

6) 那覇港湾施設 (55.9ha)

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



(2) 那覇市の上位関連計画

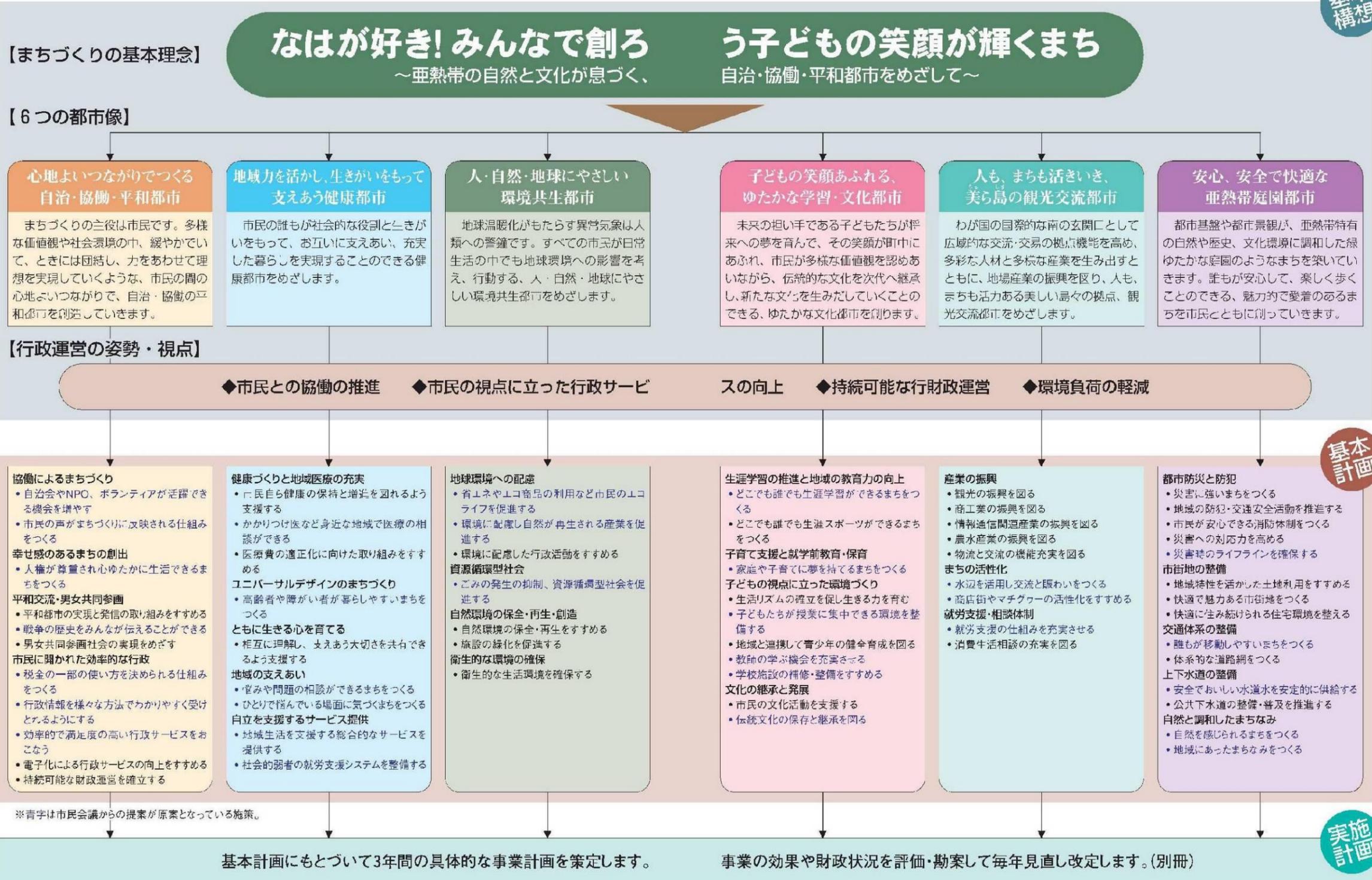
1) 那覇市総合計画

① 基本理念

第4次那覇市総合計画の体系

NAHA City 2008

基本構想



■協働によるまちづくり

自治会やNPO、ボランティアが活躍できる機会を増やす

自治会や NPO、ボランティアの皆さんが、まちづくりの場面で活躍できる機会を増やし、お互いが必要とされ支え合いながら、市民、団体、事業者、行政が協働したまちづくりを目指す。

【課題】

- ・「協働によるまちづくり」についての職員ならびに市民の意識の高揚
- ・NPO 活動支援センターの活動支援の充実、PR
- ・地域づくりに関するボランティア機会の創出や情報提供
- ・地域づくり団体同士の連携を促進する環境づくり

市民の声がまちづくりに反映される仕組みをつくる

パブリックコメント制度や市民意識調査、各種審議会や広聴制度などを通して、まちづくりに関する市民との対話を促進することで、市民の声が反映されるまちづくりを目指す。

【課題】

- ・市民意見の採択結果をわかりやすく伝え、意見提案の効果の実感につなげる
- ・行政への意見の出し方の広報の充実、多様な意見提案の手段の設定
- ・まちの課題・行政の課題を市民と行政が共有し、意見交換ができる場づくり

■産業の振興

観光の振興を図る

文化財や伝統芸能などの観光資源の活用や開拓、さまざまな誘客イベントの開催、関係機関と連携した観光交流都市にふさわしい安全で美しい環境づくりなどに取り組み、市民生活と調和した観光の振興を図る。

【課題】

- ・多様な観光メニューの一層の充実
- ・受入体制(表示・案内、施設)の整備
- ・観光地としての沖縄の海外での知名度の向上
- ・映画やドラマのロケ地としての優位性をいかした PR の強化

商工業の振興を図る

中小企業の自助努力を促進しつつ、資金融資制度を実施するなど、経営基盤の改善や支援を行うとともに、伝統工芸などの地場産業の振興、企業誘致などの施策を展開して、商工業の振興を図る。

【課題】

- ・中小企業の経営基盤の強化と人材育成などの支援
- ・情報通信関連産業などの企業誘致の推進とその他の商工業との連動
- ・沖縄のブランド力の商工業への活用
- ・地場産業、伝統工芸産業の振興と後継者育成支援
- ・起業家を支援することによる新規事業創出の促進

物流と交流の機能充実を図る

那覇港および那覇空港は沖縄県の物流・交流拠点施設であり、市民生活や経済活動を支えている。日本各地はもとより、アジア・太平洋諸国に向けた玄関口として、関係者と連携しながら、機能の高度化と効果的な活用を推進する。

【課題】

- ・ 那覇港、那覇空港の物流・交流機能の強化
- ・ 空港・港湾・市街地を結ぶ交通アクセスの改善
- ・ 自然環境との調和

■まちの活性化

水辺を活用し交流と賑わいをつくる

港や海岸、川岸などウォーターフロントの整備を促すとともに、魅力的な祭りやイベントを充実させることで交流と賑わいをつくり出し、人びとが憩える水辺のエリアの創出につなげる。

【課題】

- ・ 人びとの交流空間としての親水環境の充実
- ・ 水辺における魅力あるイベントの充実、人びとが利用できる施設の整備
- ・ 水辺の魅力と賑わいを伝える情報発信や PR の強化
- ・ ウォーターフロントを活かしたまちづくり・産業振興の視点

■交通体系の整備

誰もが移動しやすいまちをつくる

過度に自家用車に頼らず、公共交通機関や自転車・徒歩などでまちのどこへでも快適に移動できるまちを目指す。

【課題】

- ・ 公共交通を軸にした交通体系の再構築による交通渋滞の緩和
- ・ 自動車交通の抑制による環境問題の改善
- ・ 交通弱者の移動手段の確保と公共交通の利便性の向上

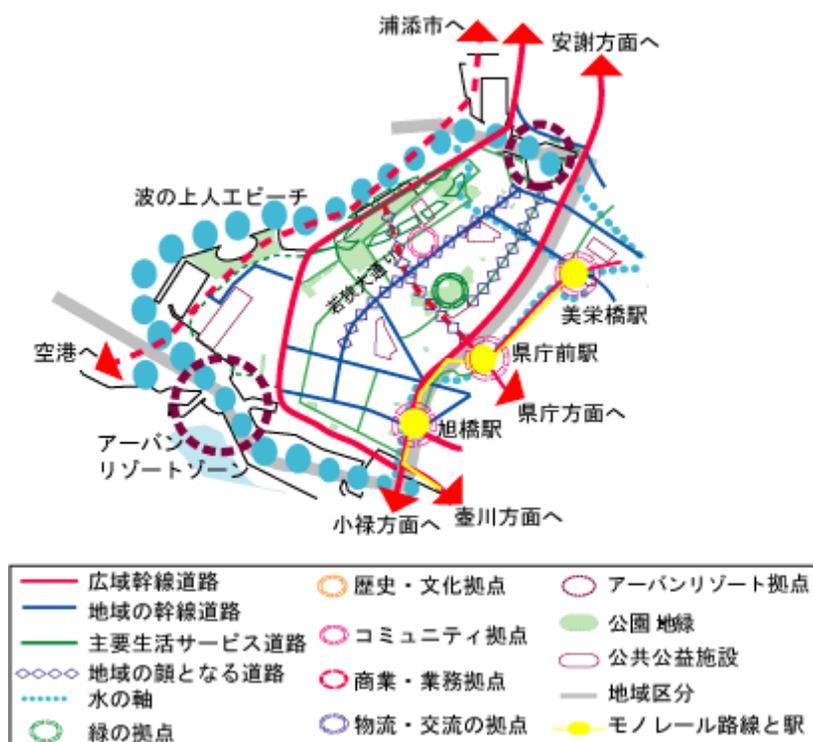
2) 那覇市都市マスタープラン

i. ハード整備

■那覇西地域の将来像

～『潮風と唐栄香る憩いのまち』～

歴史性、利便性を活かした緑豊かな都市型住宅地の形成や、都心部や貴重な海浜部に隣接するという立地条件を活かした都市型リゾート地区の形成を推進し、海と親しみ、多彩な都市生活が営まれる潮騒の間こえるまちづくりを進める。



■道路形成方針

- ・アーバンリゾートの水辺景観を生かした西海岸道路等の幹線道路の整備を図る。
- ・若狭大通りや松山通り(商業高校前通り)の地域の顔としての魅力ある道路づくりを図る。
- ・海浜部への快適なアクセス道路と交通機関の整備に努める。
- ・歩行者優先道路の整備等による生活道路の安全確保を図る。

■アメニティ・景観形成方針

- ・波の上、三重城などの自然環境を活かした海辺の親水プロムナードの整備を行う。
- ・潮渡川の親水プロムナード化に努める。

ii. ソフト整備

■都市型リゾートゾーン

- ・市街地と海浜部が近接しており、その地理的条件を活かして、市民や観光客が気軽に楽しめる都市型リゾートゾーンを構成していく。

■交流拠点

- ・那覇のゲートにふさわしい魅力と機能を備えた拠点づくりを行う。

■都市型リゾート地区

- ・波の上周辺から那覇ふ頭一帯のウォーターフロントは、水辺に親しめる空間整備を進め、周辺に宿泊施設、ショッピングモール等の観光関連施設を誘致し、水辺空間を活かした観光リゾート地区として位置づける。

■流通業務地区

- ・臨海部及び空港周辺部は、那覇港及び那覇空港の人的・物的交流拠点と一体となった総合的流通業務機能の集積する地区として位置づける。

■流通業務地区の形成

- ・港湾地域及び空港周辺地域においては、空港と港間の交通ネットワークの形成、秩序ある土地利用の形成、WFとしての景観形成等を図る必要があり、地区計画等の導入も進めながら整備を促進する。

■海岸の水辺空間形成

- ・那覇ふ頭、若狭海岸、波の上、泊ふ頭に至る海岸線は、良好な海浜を活かしたアーバンリゾートゾーンとして位置づける。

■土地利用方針

- ・都心に近い貴重な海浜を活かした都市型リゾート地区の形成を行う。
- ・中高層の都市型住宅地の形成を行う。
- ・海浜部に隣接する良好な低中層住宅地の形成を行う。
- ・水辺の空間を活かし、来訪者及び地域住民が憩いやすらぐ都市型リゾート地区の形成を行う。

■利便性の高い快適な住宅地の形成

- ・宿泊施設や流通関係施設等の更新を図る。
- ・水辺に隣接している立地条件を活かしたリゾート関係の施設を誘致する。
- ・市民や来訪者が海浜レクリエーションと一体的に憩えるリゾート地区を形成する。

3) 那覇市交通基本計画

i. 那覇市が目指す交通

那覇市が目指すべき交通の将来像の根幹となる考え方は、「那覇市交通基本計画」に位置付けられている。

概ね 20 年後の 2030 年を目標年次とし、今後、那覇市の交通に関する各取り組みは、全てこの考え方に基づいて進めていくこととする。



ii. 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目指して～**

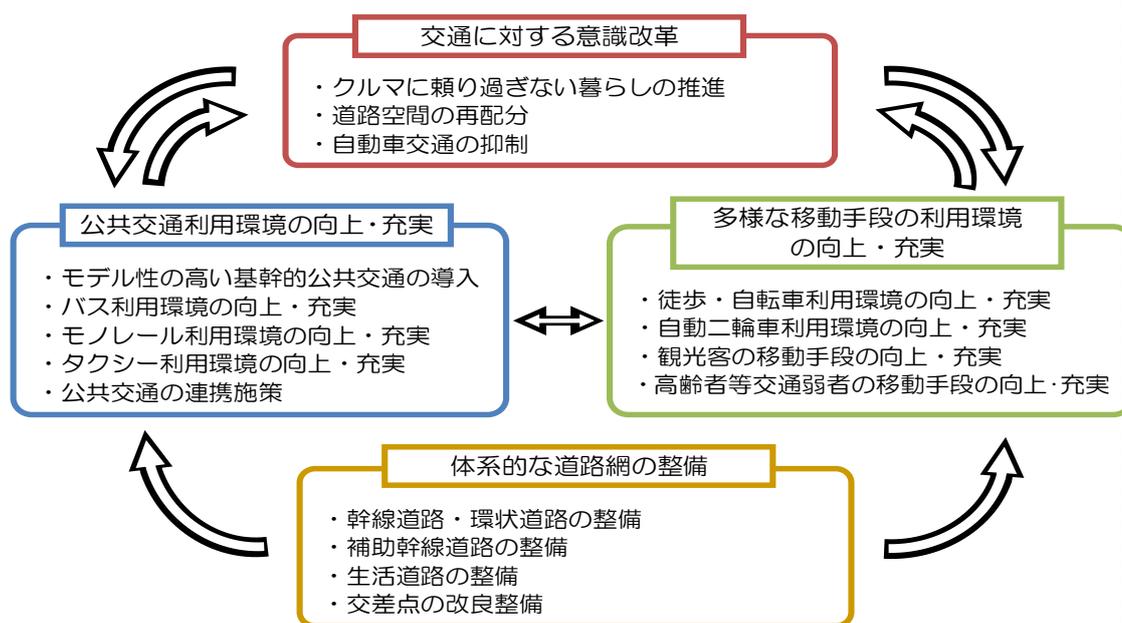
これまでの「車中心のまち」から「人中心のまち」への転換を図ることを本計画の根幹となる考え方とし、市民・行政・事業者が協働でまちづくりに取り組むとともに、市民の一人ひとりの意識改革・努力で「人中心のまち」への転換を図り、那覇市特有の自然や文化が息づくまちづくりを、交通で支えていくことを目指す。

特に、那覇市のまちの顔であり、周辺地域に大きな影響を与える重要拠点となっている中心市街地や首里城周辺地域については、地域の活性化やアイデンティティ(独自性)の創出につながる交通計画を目指す。

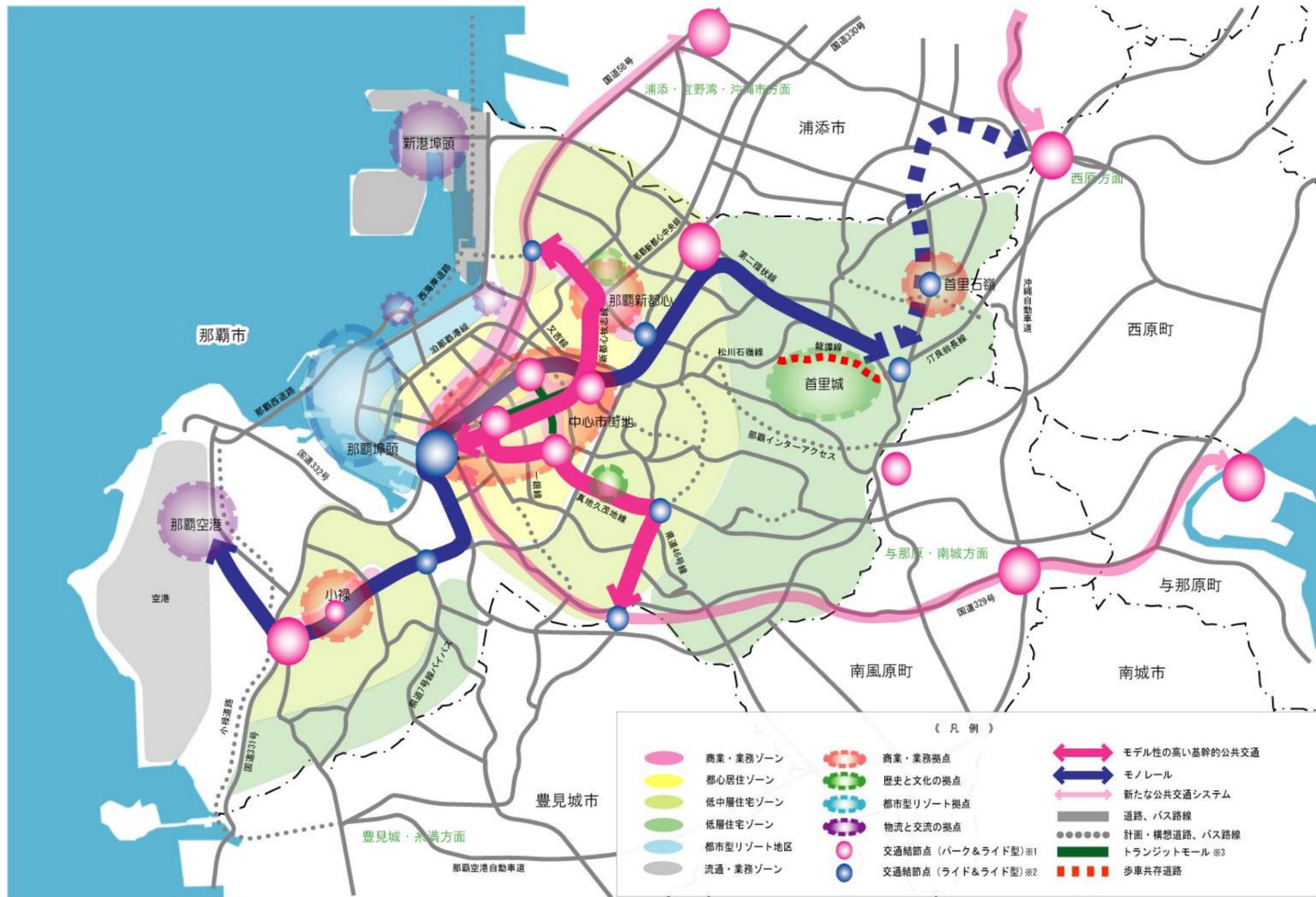
iii. 基本目標

『誰もが移動しやすいまちをつくる』

第 4 次那覇市総合計画で掲げている施策「誰もが移動しやすいまちをつくる」を基本目標とする。那覇市の抱える交通課題の解消・交通の質向上に向けて、4つの施策の方向を示し、目標の達成に向けて各種施策を展開していく。



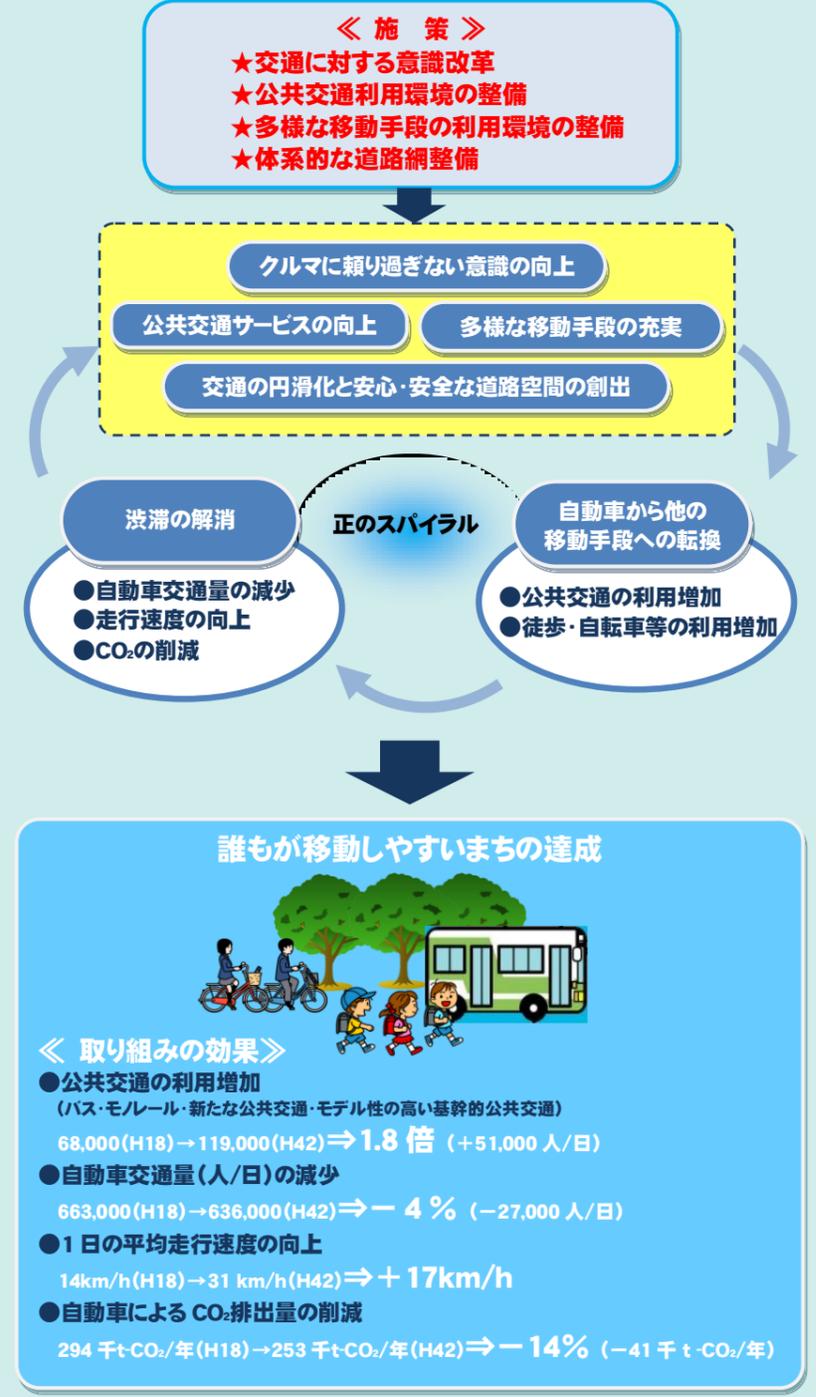
概ね 20 年後の将来交通ネットワーク



新たな公共交通システム
 県の広域的な計画に位置づけられている、新たに導入が検討されている公共交通。中南部都市圏から那覇市に集中する多くの利用者を「定時・速達・高頻度」で結ぶ公共交通システムとして期待されている。

【取り組みの効果】

交通基本計画に位置付けた「将来交通ネットワークの構築」「公共交通利用環境整備」等の施策を“総合的”に取り組むことによって、現状（平成 18 年）に比べて以下のような効果があることが想定されます。



2. 社会情勢の整理

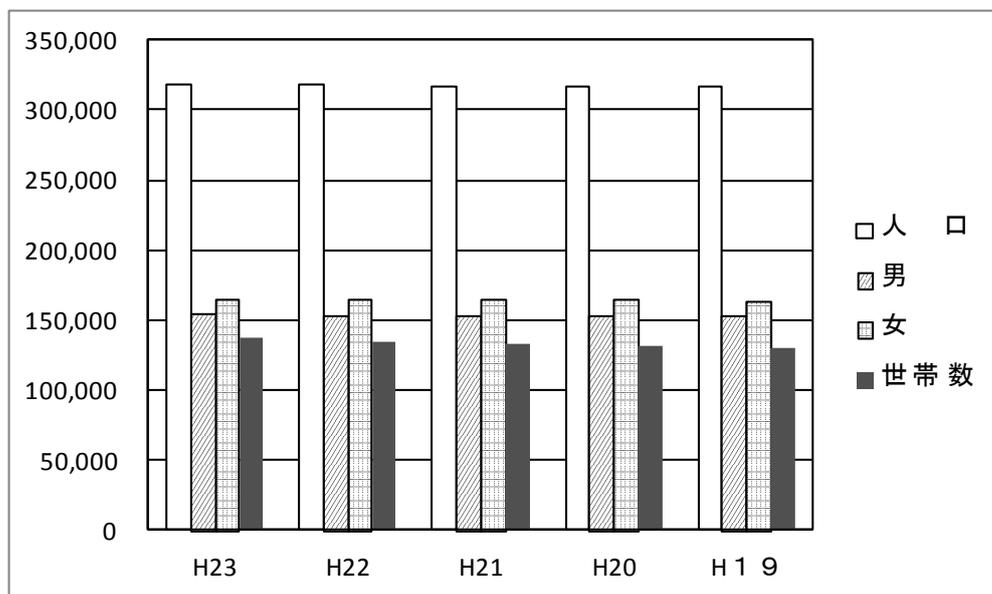
(1) 人口5カ年の変遷

那覇市の平成23年から5カ年の人口の推移は以下の様になっている。

那覇市の特徴として社会動態における転入の県内・県外数が他市町村に比べ県外が多いことが挙げられる。

過去5カ年の那覇市の人口の推移

区分	H23	H22	H21	H20	H19
人口	318,658	317,973	316,689	316,680	316,701
男	153,812	153,491	152,709	152,807	152,988
女	164,846	164,482	163,980	163,873	163,713
世帯数	136,403	134,784	132,895	131,424	130,114



那覇市の社会動態 (H22 抜粋)

単位: 人、%

市町村	平成20年 10月1日	社会動態 転入				社会動態 転出				人口 増加数 増減率
		県外	県内	その他	計	県外	県内	その他	計	
県計	1,377,709	30,618	44,649	1,987	77,254	29,905	44,676	1,679	76,260	0.6
市部計	1,067,742	25,047	32,537	1,464	59,048	24,468	32,653	1,275	58,396	0.6
1 那覇市	313,569	9,557	7,720	398	17,675	9,013	8,062	461	17,536	0.4
2 宜野湾市	91,664	1,865	3,628	45	5,538	1,943	3,514	42	5,499	0.9
3 浦添市	108,348	2,272	3,919	81	6,272	2,289	3,883	95	6,267	0.9
4 名護市	60,734	1,196	2,088	98	3,382	1,275	2,178	35	3,488	0.4
5 沖縄市	129,051	2,332	4,166	254	6,752	2,340	4,181	262	6,783	0.7
6 豊見城市	55,361	1,227	2,500	80	3,807	1,220	2,298	48	3,566	1.5
7 与那原町	15,393	242	909	18	1,169	246	656	22	924	2.2
8 南風原町	34,817	473	1,492	29	1,994	489	1,407	23	1,919	1.1
9 八重瀬町	25,525	357	1,070	34	1,461	345	846	7	1,198	1.3

注: 公表後の修正等の関係により、報告書の数字と一部合わないことがある。

資料: 県統計課「人口移動報告年報」、 「沖縄の統計」

(2) 周辺地価(地価公示・地価調査)

①地価公示(国が発表する全国の地価)

【地価公示】沖縄県 那覇市金城3丁目8番3		年度	価格	前年比
用途	住宅地	H23	134,000 円	99.30% ↓
地積(㎡)	165 ㎡	H22	135,000 円	98.50% ↓
利用の現況	住宅	H21	137,000 円	97.90% ↓
利用状況		H20	140,000 円	100.00% ー
施設	水道 ガス 下水	H19	140,000 円	100% ー
最寄駅	那覇西高校前停			
駅距離(m)	240 m			
建ぺい率(%)	50 %			
容積率(%)	150 %			

【地価公示】沖縄県 那覇市久米2-20-6		年度	価格	前年比
用途	住宅地	H23	156,000 円	98.10% ↓
地積(㎡)	158 ㎡	H22	159,000 円	97.50% ↓
利用の現況	住宅	H21	163,000 円	98.20% ↓
利用状況		H20	166,000 円	100.00% ー
施設	水道 ガス 下水	H19	166,000 円	98.80% ↓
最寄駅	県庁前			
駅距離(m)	600 m			
建ぺい率(%)	60 %			
容積率(%)	200 %			

【地価公示】沖縄県 那覇市久茂地1-3-11		年度	価格	前年比
用途	商業地	H23	293,000 円	- -
地積(㎡)	848 ㎡			
利用の現況	旅館			
利用状況				
施設	水道 ガス 下水			
最寄駅	県庁前			
駅距離(m)	300 m			
建ぺい率(%)	80 %			
容積率(%)	400 %			

【地価公示】沖縄県 那覇市久茂地3-1-1		年度	価格	前年比
用途	商業地	H23	718,000 円	97.40% ↓
地積(㎡)	584 ㎡	H22	737,000 円	95.50% ↓
利用の現況	事務所	H21	772,000 円	97.20% ↓
利用状況		H20	794,000 円	107.00% ↑
施設	水道 ガス 下水	H19	742,000 円	102.20% ↑
最寄駅	県庁前			
駅距離(m)	130 m			
建ぺい率(%)	80 %			
容積率(%)	600 %			

【地価公示】沖縄県 那覇市赤嶺2丁目13番11外		年度	価格	前年比
用途	商業地	H23	137,000 円	97.90% ↓
地積(㎡)	531 ㎡	H22	140,000 円	97.20% ↓
利用の現況	住宅 店舗 その他	H21	144,000 円	96.00% ↓
利用状況	共同住宅	H20	150,000 円	100.00% ー
施設	水道 ガス 下水	H19	150,000 円	100.00% ー
最寄駅	赤嶺			
駅距離(m)	420 m			
建ぺい率(%)	60 %			
容積率(%)	200 %			

【地価公示】沖縄県 那覇市鏡原町15-15		年度	価格	前年比
用途	住宅地	H23	123,000 円	98.40% ↓
地積(㎡)	220 ㎡	H22	125,000 円	98.40% ↓
利用の現況	住宅 その他	H21	127,000 円	98.40% ↓
利用状況	共同住宅	H20	129,000 円	100.00% ー
施設	水道 ガス 下水	H19	129,000 円	98.50% ↓
最寄駅	奥武山公園			
駅距離(m)	250 m			
建ぺい率(%)	60 %			
容積率(%)	200 %			

バブルの崩壊後全国的に地価が下落し続けていたが、平成19年前後に一時的に回復傾向を見せた。しかし、その後は徐々に下落傾向に転じつつある。ただし、過去は住宅地より商業地の方が大きく下落を続けていたが、近年は若干商業地の下げ幅がまだ大きい、ほとんど同じ下落幅となりつつある。この傾向は、地価公示・地価調査ともに同様の傾向となっている。

②地価調査(各都道府県が発表する地価)

【地価調査】沖縄県 那覇市具志1-14-18		年度	価格	前年比
用途	準工業地	H23	120,000 円	98.40% ↓
地積(㎡)	1849 ㎡	H22	122,000 円	96.80% ↓
利用の現況	事務所 工場	H21	126,000 円	96.20% ↓
利用状況		H20	131,000 円	100.80% ↑
施設	水道 ガス 下水	H19	130,000 円	100% ー
最寄駅	那覇バス(株)具志営業所			
駅距離(m)	880 m			
建ぺい率(%)	60 %			
容積率(%)	200 %			

【地価調査】沖縄県 那覇市田原1丁目5番9		年度	価格	前年比
用途	住宅地	H23	145,000 円	98.60% ↓
地積(㎡)	241 ㎡	H22	147,000 円	98.00% ↓
利用の現況	住宅	H21	150,000 円	97.40% ↓
利用状況		H20	154,000 円	100.00% ー
施設	水道 ガス 下水	H19	154,000 円	100% ー
最寄駅	沖縄都市モノレール線小禄			
駅距離(m)	600 m			
建ぺい率(%)	50 %			
容積率(%)	150 %			

【地価調査】沖縄県 那覇市壺川3丁目4番2		年度	価格	前年比
用途	商業地	H23	183,000 円	97.90% ↓
地積(㎡)	170 ㎡	H22	187,000 円	97.40% ↓
利用の現況	住宅 店舗 その他	H21	192,000 円	96.00% ↓
利用状況	マンション	H20	200,000 円	104.20% ↑
施設	水道 ガス 下水	H19	192,000 円	100% ー
最寄駅	沖縄都市モノレール線壺川			
駅距離(m)	220 m			
建ぺい率(%)	80 %			
容積率(%)	400 %			

【地価調査】沖縄県 那覇市松山1-14-19		年度	価格	前年比
用途	商業地	H23	247,000 円	95.00% ↓
地積(㎡)	330 ㎡	H22	260,000 円	95.60% ↓
利用の現況	店舗	H21	272,000 円	94.10% ↓
利用状況		H20	289,000 円	102.80% ↑
施設	水道 ガス 下水	H19	281,000 円	105% ↑
最寄駅	沖縄都市モノレール線県庁前			
駅距離(m)	630 m			
建ぺい率(%)	80 %			
容積率(%)	400 %			

【地価調査】沖縄県 那覇市若狭2-12-7		年度	価格	前年比
用途	住宅地	H23	127,000 円	98.40% ↓
地積(㎡)	115 ㎡	H22	129,000 円	98.50% ↓
利用の現況	住宅	H21	131,000 円	97.80% ↓
利用状況		H20	134,000 円	100.00% ー
施設	水道 ガス 下水	H19	134,000 円	100% ー
最寄駅	若狭停			
駅距離(m)	240 m			
建ぺい率(%)	60 %			
容積率(%)	200 %			

【地価公示・地価調査ポイント位置図】



(3) 事業所の変遷 (H18 年度事業所統計より)

1) 事業所数および従業者数の動向

① 事業所数は5年前に比べ約5.7%の上昇、従業者数は10.4%の上昇

平成18年10月1日現在における本市の事業所数は20,700事業所、従業者数は149,640人である。

前回の本調査時(平成13年10月1日現在)と比べると、事業所数は1,109事業所(5.66%)の増、従業者数は14,080人(0.39%¹)の増と、どちらも上昇した。

平成3年以降の事業者数の推移をみると、平成3～8年までは減少傾向で、回を追うごとに減少幅は拡大傾向にあった。しかし、平成13～18年は年率1.13%の上昇と増加に転じている。

平成3年以降の従業者数の推移をみると、平成3～8年は年率0.01%の微増であったが、平成8～13年は同0.49%の減と、減少に転じた。しかし、平成13～18年は同2.08%と再び増加している。

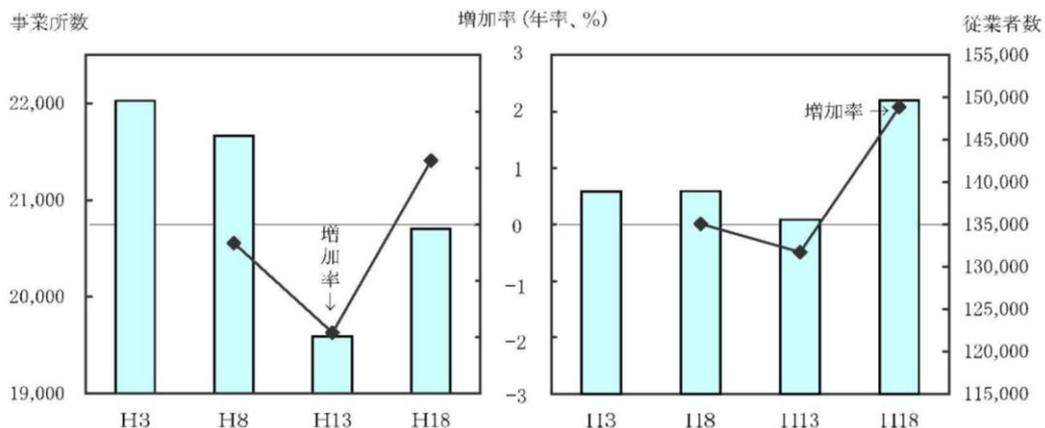
② 1事業所あたりの従業者数は増加傾向

1事業所あたりの従業者数をみると、平成3年以降一貫して増加傾向を示している。平成3～8年は、事業所数が減少したのに対し、従業者数は増加している。平成13年は平成8年と比べると、事業所数、従業者数どちらも減少したが、事業所数の減少率が従業者数の減少率を上回っていることから、1事業所あたりの従業者数は、平成8年の6.41人から6.92人へと0.51人増加した。平成18年は平成13年と比べると、事業所数、従業者数ともに増加。増加率も事業所数で増加に転じ、従業者数も10%台の大幅な増加となったことから、1事業所あたりの従業者数は7.23人と、初めて7人台を突破している。

表1-1 事業所数および従業者数の推移 (平成3年～平成18年)

調査年	事業所数			従業者数			1事業所あたり 従業者数
	実数	増加率(%)		実数	増加率(%)		
			年率			年率	
平成 3年	22,028	—	—	138,888	—	—	6.31
8年	21,666	-1.64	-0.33	138,943	0.04	0.01	6.41
13年	19,591	-9.58	-1.92	135,560	-2.43	-0.49	6.92
18年	20,700	5.66	1.13	149,640	10.39	2.08	7.23

図1-1 事業所数および従業者数の推移 (平成3年～平成18年)



2) 産業別

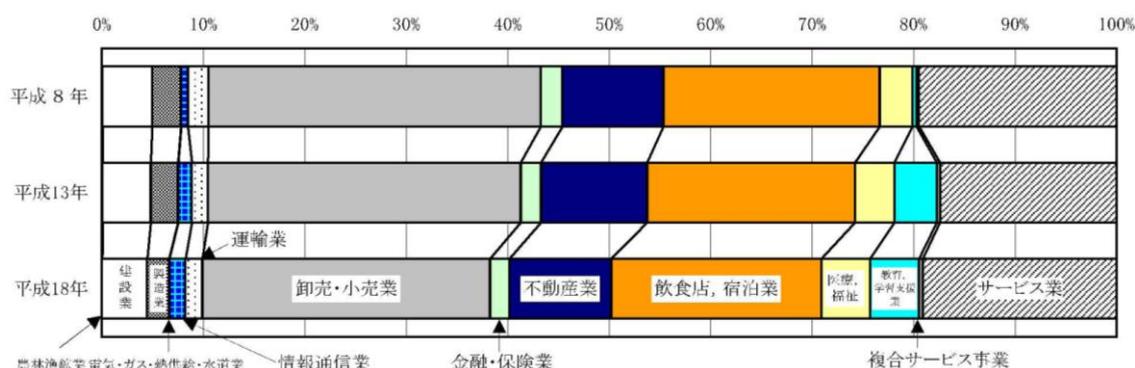
① 「卸売・小売業」「飲食店、宿泊業」「サービス業」で全事業所の7割近くに

産業大分類別に事業所数をみると、「卸売・小売業」が 5,865 事業所で、全産業の 28.33%を占めて最も多く、次いで「飲食店、宿泊業」が 4,289 事業所で 20.72%となっており、「サービス業(他に分類されないもの)」が 3,947 事業所で 19.07%と続き、これら3産業全事業所の7割近くを占めている。

事業所数を平成 13 年と比べると、「医療、福祉」「複合サービス事業」で 30%台、「電気・ガス・熱供給・水道業」「情報通信業」「教育、学習支援業」で 20%台の高い増加率となっている。

平成 8 年以降の事業所数の推移をみると、「情報通信業」「医療、福祉」「教育、学習支援業」「複合サービス事業」では増加傾向に、「農林漁業」「建設業」「製造業」「卸売・小売業」では減少傾向にある。

図 1-2-1-1 産業大分類別事業所数の割合(平成8年、13年、18年)



② 「情報通信業」「医療、福祉」で高い増加率

産業大分類別に従業者数をみると、「卸売・小売業」が 35,470 人で、全産業の 23.70%と最も多く、次いで「サービス業(他に分類されないもの)」が 28,214 人で 18.85%、「飲食店、宿泊業」が 24,319 人で 16.25%と続く。

従業者数を平成 13 年と比べると、「情報通信業」「医療、福祉」「サービス業(他に分類されないもの)」で 30~40%台の高い増加率となっている。

平成 8 年以降の従業者数の推移をみると、「情報通信業」「医療、福祉」「教育、学習支援業」は増加傾向に、「建設業」「製造業」「電気・ガス・熱供給・水道業」「金融・保険業」等では減少傾向にある。

図 1-2-1-2 産業大分類別従業者数の割合(平成8年、13年、18年)

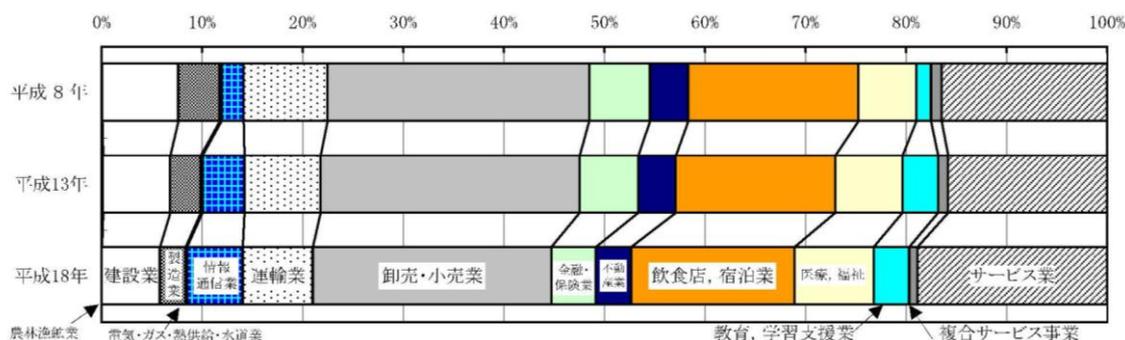


表 1 - 2 - 1 産業人分類別事業所数および従業者数の推移 (平成8年～平成18年)

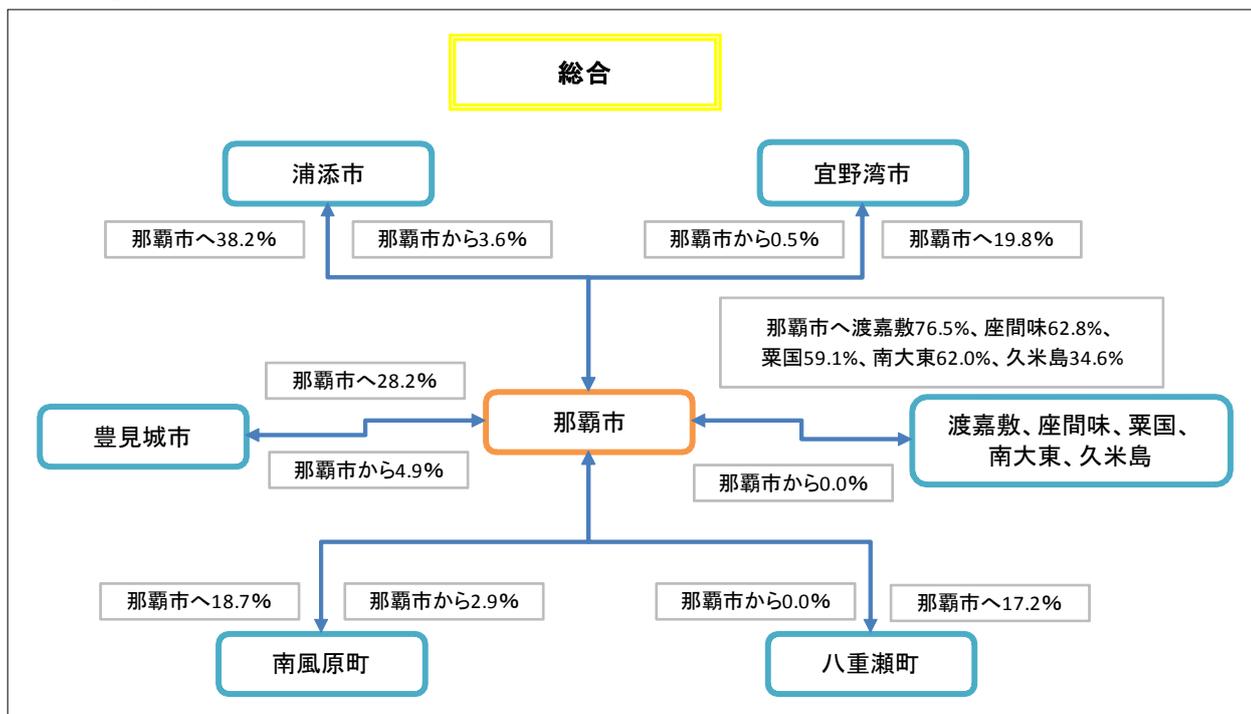
産業大分類		事業所数			従業者数		
		平成8年	平成13年	平成18年	平成8年	平成13年	平成18年
実数	全産業	21,666	19,591	20,700	138,943	135,560	149,640
	農林漁業	9	8	5	64	64	22
	農林漁業	1	4	1	4	116	3
	建設業	1,067	938	920	10,548	9,087	8,690
	製造業	618	525	449	5,690	4,120	3,786
	電気・ガス・熱供給・水道業	5	5	6	278	261	228
	情報通信業	141	262	329	3,045	5,604	8,284
	運輸業	437	308	344	11,586	10,272	10,433
	卸売・小売業	7,097	6,041	5,865	36,174	34,918	35,470
	金融・保険業	458	389	395	8,388	7,911	6,632
	不動産業	2,156	2,053	2,080	5,263	5,045	5,235
	飲食店、宿泊業	4,619	4,007	4,289	23,527	21,528	24,319
	医療、福祉業	702	760	995	7,986	9,050	11,802
	教育、学習支援業	84	824	992	2,045	4,816	5,259
複合サービス業	57	63	83	1,472	1,333	1,263	
サードサービス業	4,215	3,404	3,947	22,873	21,435	28,214	
構成比 (%)	全産業	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	農林漁業	0.04	0.04	0.02	0.05	0.05	0.01
	農林漁業	0.00	0.02	0.00	0.00	0.09	0.00
	建設業	4.92	4.79	4.44	7.59	6.70	5.81
	製造業	2.85	2.68	2.17	4.10	3.04	2.53
	電気・ガス・熱供給・水道業	0.02	0.03	0.03	0.20	0.19	0.15
	情報通信業	0.65	1.34	1.59	2.19	4.13	5.54
	運輸業	2.02	1.57	1.66	8.34	7.58	6.97
	卸売・小売業	32.76	30.84	28.33	26.04	25.76	23.70
	金融・保険業	2.11	1.99	1.91	6.04	5.84	4.43
	不動産業	9.95	10.48	10.05	3.79	3.72	3.50
	飲食店、宿泊業	21.32	20.45	20.72	16.93	15.88	16.25
	医療、福祉業	3.24	3.88	4.81	5.75	6.68	7.89
	教育、学習支援業	0.39	4.21	4.79	1.47	3.55	3.51
複合サービス業	0.26	0.32	0.40	1.06	0.98	0.84	
サードサービス業	19.45	17.38	19.07	16.46	15.81	18.85	
増加率 (対前回、%)	全産業	-	-9.58	5.66	-	-2.43	10.39
	農林漁業	-	-11.11	-37.50	-	0.00	-65.63
	農林漁業	-	300.00	-75.00	-	2,800.00	-97.41
	建設業	-	-12.09	-1.92	-	-13.85	-4.37
	製造業	-	-15.05	-14.48	-	-27.59	-8.11
	電気・ガス・熱供給・水道業	-	0.00	20.00	-	-6.12	-12.64
	情報通信業	-	85.82	25.57	-	84.04	47.82
	運輸業	-	-29.52	11.69	-	-11.34	1.57
	卸売・小売業	-	-14.88	-2.91	-	-3.47	1.58
	金融・保険業	-	-15.07	1.54	-	-5.69	-16.17
	不動産業	-	-4.78	1.32	-	-4.14	3.77
	飲食店、宿泊業	-	-13.25	7.04	-	-8.50	12.96
	医療、福祉業	-	8.26	30.92	-	13.32	30.41
	教育、学習支援業	-	880.95	20.39	-	135.50	9.20
複合サービス業	-	10.53	31.75	-	-9.44	-5.25	
サードサービス業	-	-19.24	15.95	-	-6.29	31.63	
増加率 (年率、%)	全産業	-	-1.92	1.13	-	-0.49	2.08
	農林漁業	-	-2.22	-7.50	-	0.00	-13.13
	農林漁業	-	60.00	-15.00	-	560.00	-19.48
	建設業	-	-2.42	-0.38	-	-2.77	-0.87
	製造業	-	-3.01	-2.90	-	-5.52	-1.62
	電気・ガス・熱供給・水道業	-	0.00	4.00	-	-1.22	-2.53
	情報通信業	-	17.16	5.11	-	16.81	9.56
	運輸業	-	-5.90	2.34	-	-2.27	0.31
	卸売・小売業	-	-2.98	-0.58	-	-0.69	0.32
	金融・保険業	-	-3.01	0.31	-	-1.14	-3.23
	不動産業	-	-0.96	0.26	-	-0.83	0.75
	飲食店、宿泊業	-	-2.65	1.41	-	-1.70	2.59
	医療、福祉業	-	1.65	6.18	-	2.66	6.08
	教育、学習支援業	-	176.19	4.08	-	27.10	1.84
複合サービス業	-	2.11	6.35	-	-1.89	-1.05	
サードサービス業	-	-3.85	3.19	-	-1.26	6.33	

(4) 購買動向の調査 (H22 年度買物動向調査より)

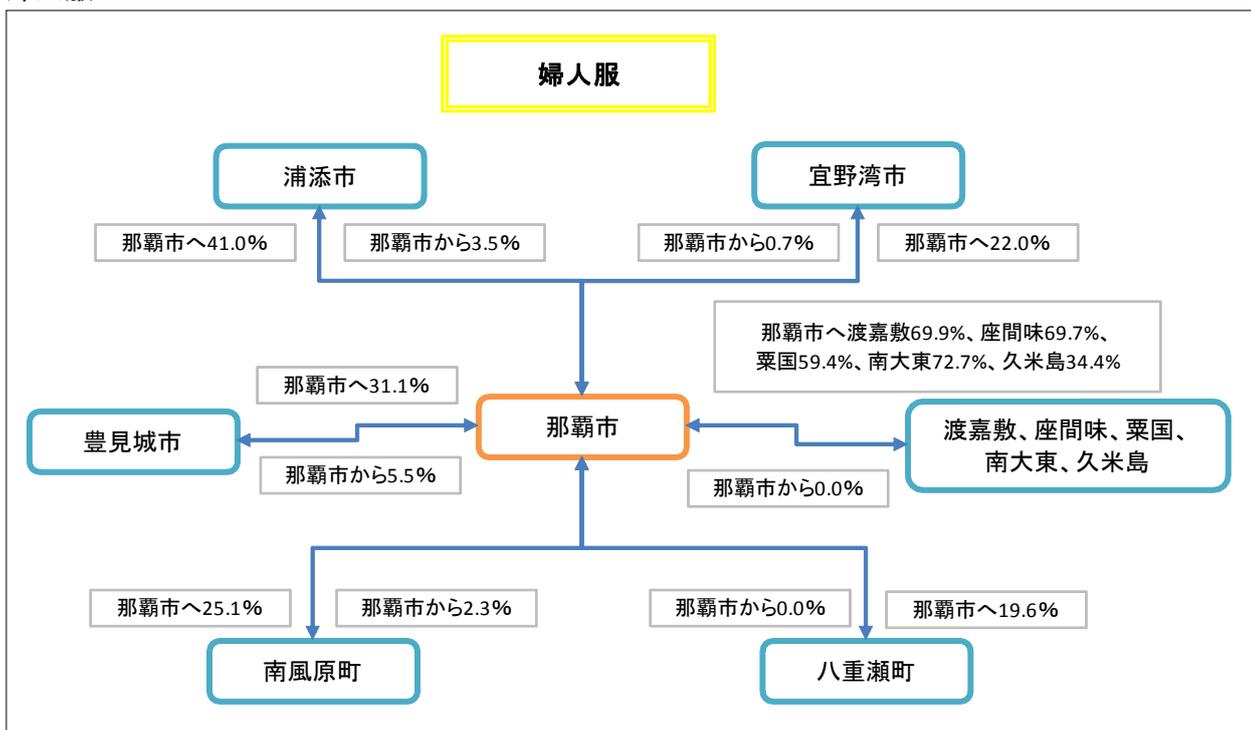
1) 買回り品

周辺市町村から、那覇へ買い物に出かける割合では、特に浦添市・豊見城市からの流入が多い結果となっている。また、空港・港を有する那覇市ならではの傾向として離島からの流入も多いことが分かる。

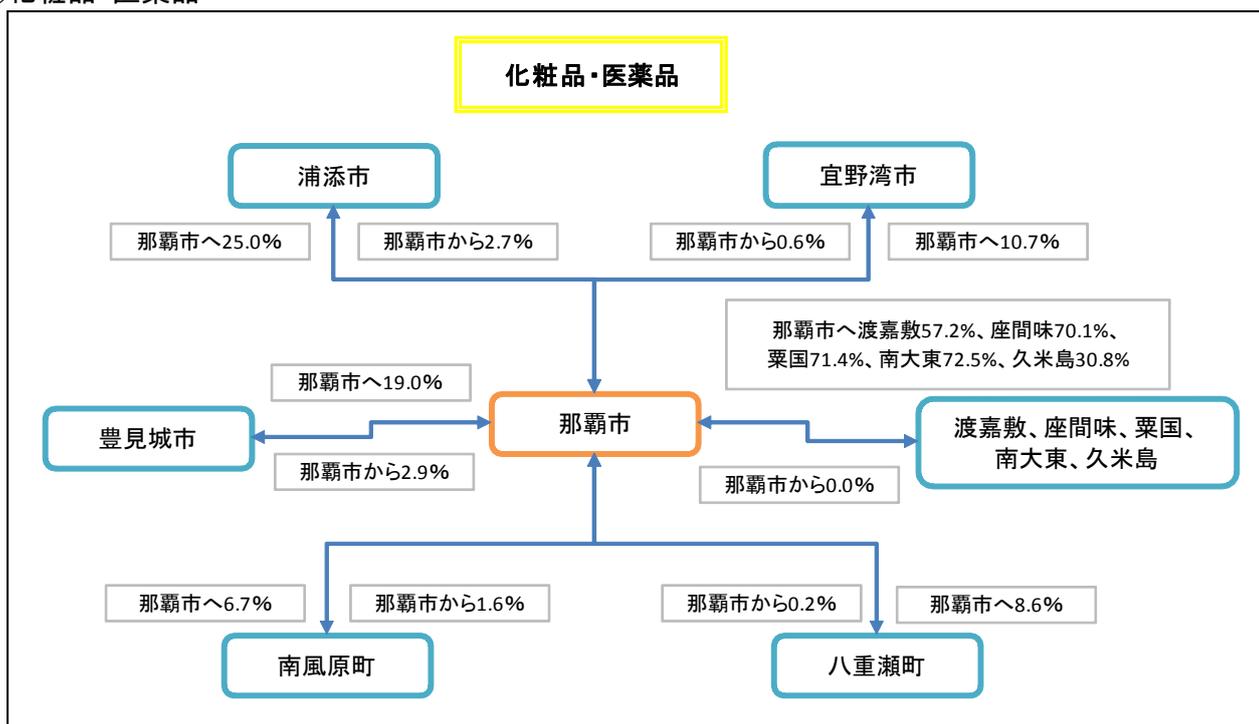
①買回り品総合



②婦人服



③化粧品・医薬品

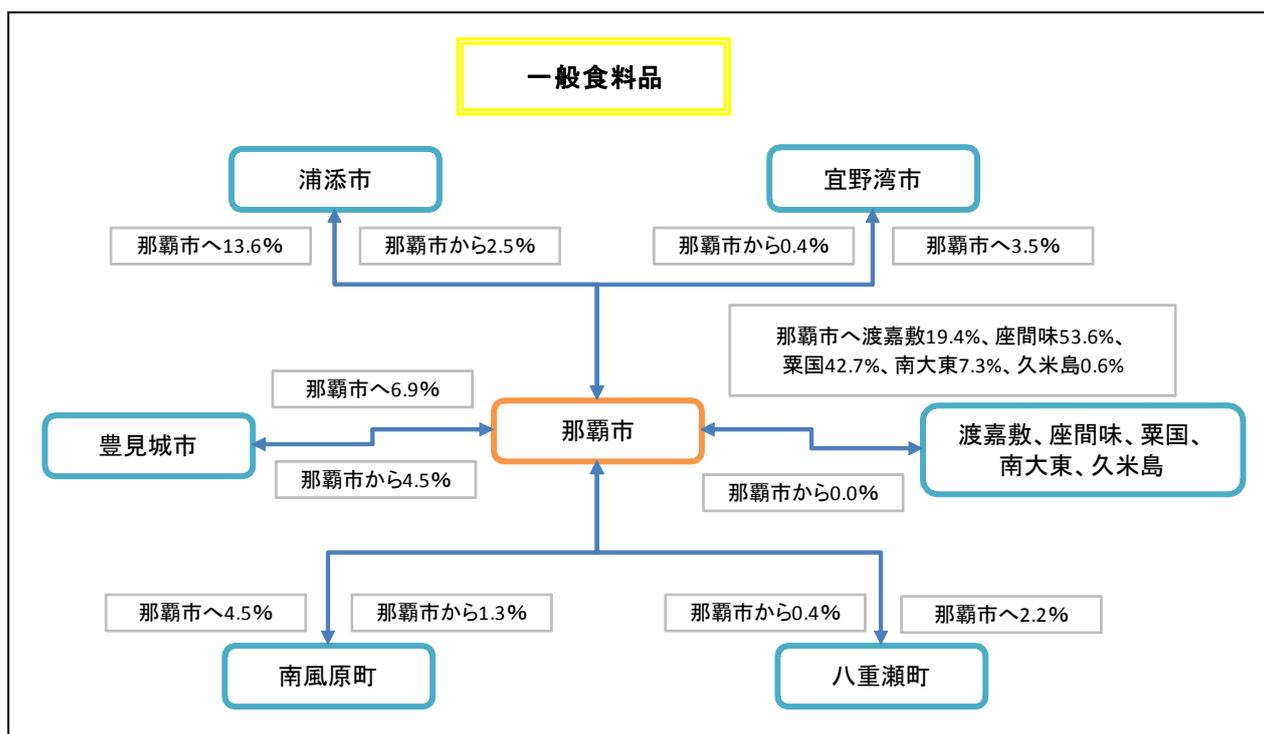


2) 最寄品

①一般食料品

一般食料品などの生活に密着した品物の購入は、那覇への流入は、全体的に極端に少なくなる傾向がある。

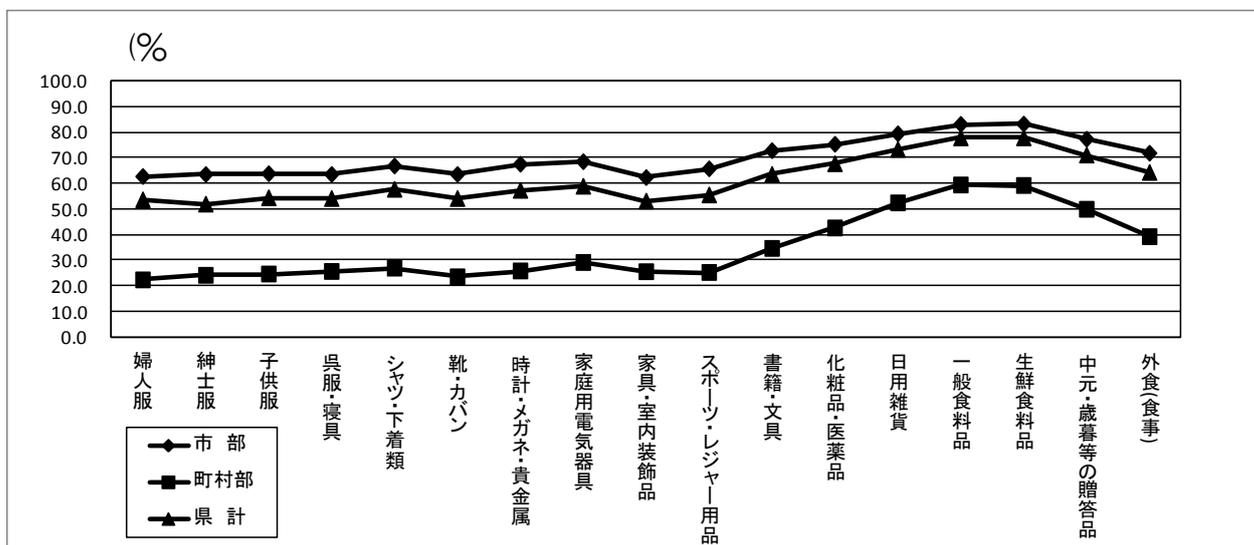
食料品等の日々の買い物は、自宅付近のスーパーや食料品店等で済ませる傾向が強く出ているものと考えられる。



3) 地元購買率

①市部・町村部別地元購買率

商品	市・町村																
	婦人服	紳士服	子供服	呉服・寝具	シャツ・下着類	靴・カバン	時計・メガネ・貴金属	家庭用電気器具	家具・室内装飾品	スポーツ・レジャー用品	書籍・文具	化粧品・医薬品	日用雑貨	一般食料品	生鮮食料品	中元・歳暮等の贈答品	外食(食事)
市部	62.7	63.5	63.8	63.5	66.8	63.5	67.5	68.5	62.3	65.7	72.8	75.3	79.4	83.1	83.2	77.3	71.8
前回	66.3	66.5	67.1	67.2	70.5	67.0	71.5	71.1	67.2	69.5	75.3	77.8	81.3	83.8	83.4	79.0	73.4
町村部	22.3	24.1	24.6	25.6	26.9	23.5	25.8	29.1	25.5	25.2	34.6	42.6	52.4	59.4	59.2	49.9	39.2
前回	23.2	23.6	24.9	25.1	27.9	22.8	25.8	26.5	25.1	27.9	32.8	41.8	50.0	54.9	53.0	45.8	36.2
県計	53.6	51.9	54.4	54.1	57.7	54.1	57.3	58.9	53.1	55.5	63.5	67.7	73.3	77.8	77.8	71.1	64.3
前回	55.7	49.3	56.0	56.2	60.2	56.0	59.7	59.8	56.3	58.2	64.2	69.0	73.7	76.8	76.1	70.8	63.9



②市町村別地元購買率

那覇市は那覇新都心や小禄地区等の大規模商業施設もあり、地元購買率は買回品・最寄品ともに高くなっている。しかし、買回り品は前回調査に比べ若干の減少が見られる。

近年近隣市町村に魅力的な店舗等も立地していきっている現状もあり、今後も那覇市の吸引力の低下が懸念される。

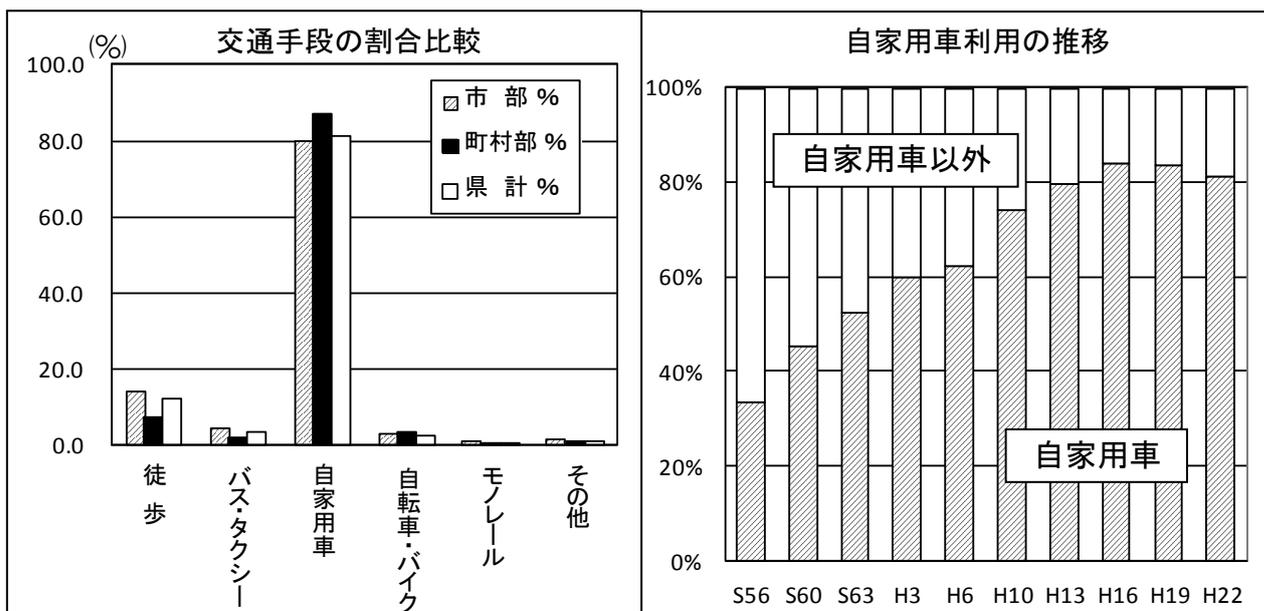
市町村コード	市町村	買回品(婦人服)					最寄品(一般食料品)				
		前回調査(平成19年度)		今回調査(平成22年度)		増減	前回調査(平成20年度)		今回調査(平成23年度)		増減
		地元	地元外	地元	地元外		地元	地元外	地元	地元外	
	那覇市	85.7	14.3	81.9	18.1		87.3	12.7	87.1	12.9	
3	宜野湾市	26.8	73.2	24.1	75.9		71.4	28.6	73	27	
7	浦添市	47.7	52.3	48.7	51.3		79.1	20.9	83.5	16.5	
11	豊見城市	41.4	58.6	49.2	50.8		77.5	22.5	76.6	23.4	
27	八重瀬町	2.9	97.1	1	99		32.2	67.8	57.5	42.5	◎
29	南風原町	58	42	58.6	41.4		86.4	13.6	82.3	17.7	
30	渡嘉敷村	0	100	0	100		29.3	70.7	50	50	◎
31	座間味村	0	100	0	100		23.2	76.8	30.9	69.1	
32	粟国村	0	100	6.3	93.7		37.3	62.7	30	70	
34	南大東村	8	92	1.8	98.2		92.2	7.8	92.7	7.3	
38	久米島町	14.9	85.1	25.8	74.2	◎	91	9	90.1	9.9	

4) 市部・町村部別買物交通手段

買物の際の交通手段は、圧倒的に自家用車が多くなっている。この傾向は平成 16 年を境に停滞傾向にある。

今後は、県・市として公共交通の充実や様々な交通施策によって自家用車の依存率を低減する取り組みが実施されていくこととなるため、更なる減少傾向に転じる可能性がある。

市・町村		交通手段	徒 歩	バス・タク シー	自家用車	自転車・ バイク	モノレール	その他	合 計	不 明
市 部	人		788	220	4630	127	15	38	5818	51
	%		13.5	3.8	79.6	2.2	0.3	0.7	100.0	
町村部	人		119	31	1450	54	3	12	1669	17
	%		7.1	1.9	86.9	3.2	0.2	0.7	100.0	
県 計	人		907	251	6080	181	18	50	7487	68
	%		12.1	3.4	81.2	2.4	0.2	0.7	100.0	
前回県計	人		592	273	5700	182	19	42	6808	99
	%		8.7	4.0	83.7	2.7	0.3	0.6	100.0	



(5) 県及び那覇市の観光動向

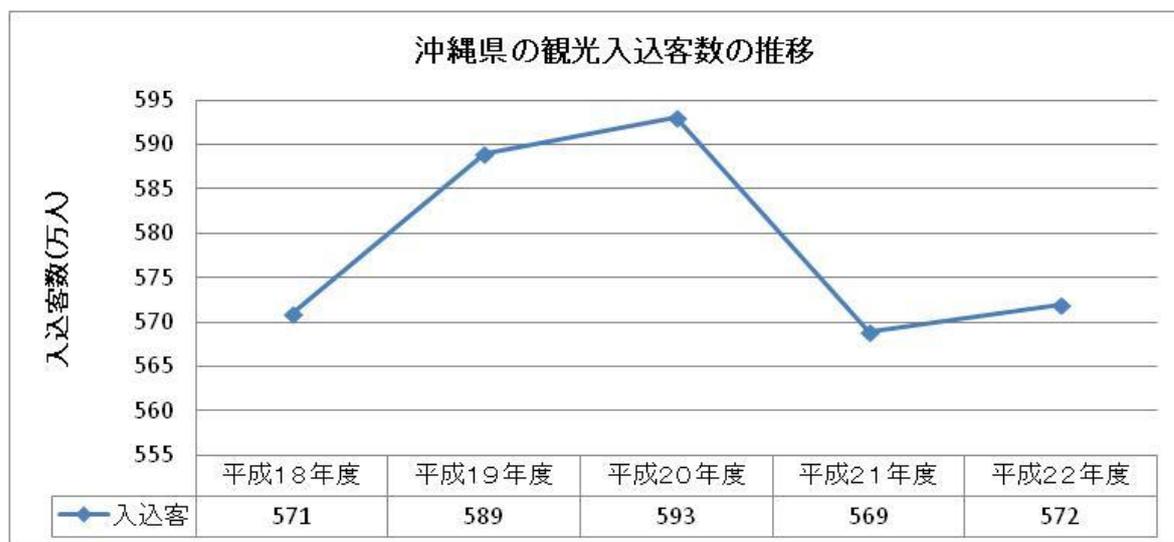
1) 沖縄県の観光動向

① 県全体の観光客の推移

沖縄の観光客は、平成 20 年度をピークにやや減少したが、近年は、回復基調にある。

また、平成 23 年(1～12 月)の観光客数は約 55 万人となっており、前年より約 4 万人少ない数値となっているため、年度計においても同様の傾向がみられるものと予測される。原因としては、平成 23 年 3 月 11 日の東北地方太平洋沖地震(気象庁)の影響が色濃く出た結果となっている。

国外観光客は、増加しており、今後のアジア圏を中心とした誘客戦略が重要になると考えられる。



(県観光統計より)

■ 国内外別入域状況(平成 23 年度)

区分	入込観光客数	前年度実績	前年度比(人)	前年度比(%)
国内客	5,435,100	5,443,800	-8,700	-0.2%
国外客	282,800	246,200	36,600	14.9%
合計	5,717,900	5,690,000	27,900	0.5%

(県観光統計より)

■ 空路海路別内訳(平成 23 年度)

区分	入込観光客数	割合	前年度実績	割合	増減
国内客	5,435,100		5,443,800		-8,700
空路	5,401,000	99.4%	5,410,300	99.4%	-9,300
海路	34,100	0.6%	33,500	0.6%	600
国外客	282,800		246,200		36,600
空路	151,600	53.6%	99,900	40.6%	51,700
海路	131,200	46.4%	146,300	59.4%	-15,100

(県観光統計より)

②観光収入

県内の観光消費については伸びている傾向にあり、土産・買物費以外の項目は全て増加している。土産・買物費が減少している理由は、沖縄への観光客は7割以上がリピーターであることも影響していると思われる。また、観光消費の中でも上位に位置づけられる土産・買物費の落ち込みは、産業への影響が大きいものと予想されるため、魅力的な商品開発やプライオリティの確立等の戦略的な盛り返しが必要である。

■観光収入(総額)

区分	平成22年度	平成21年度	前年度差 (円)	前年度比 (%)
観光収入 (百万円)	403,320	377,832	25,488	6.7%
県内消費単価 (円)	70,536	66,403	4,133	6.2%

(県観光統計より)

■観光収入(内訳)

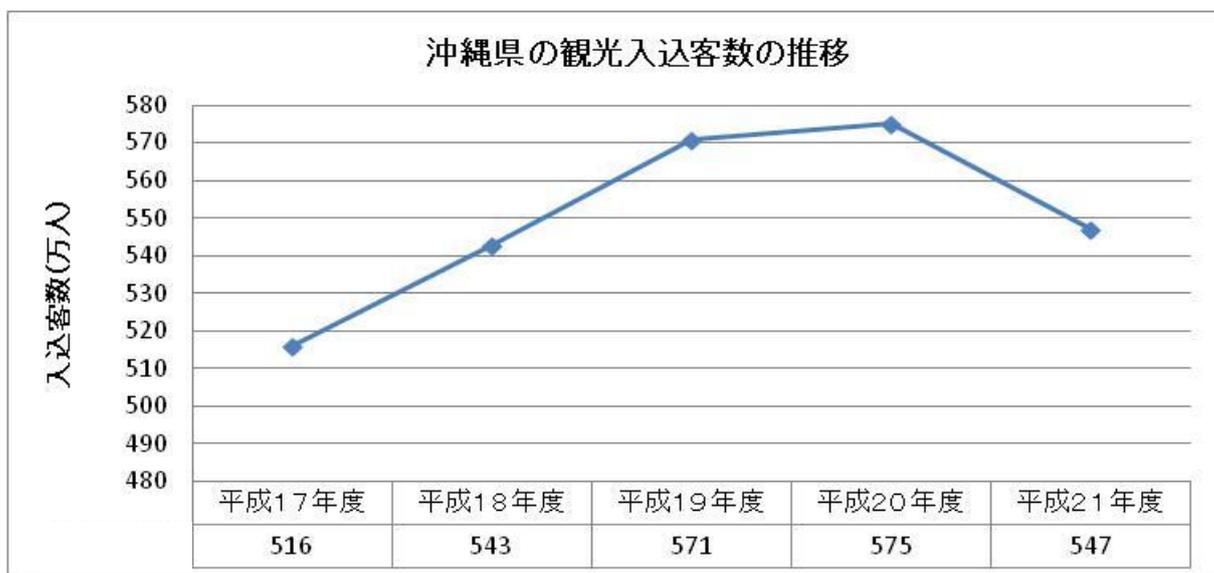
	金額(円)		前年度差 (円)	前年度比 (%)	構成比	
	平成22年度	平成21年度			平成22年度	平成21年度
宿泊費	21,160	20,460	700	3.4%	30.0%	30.8%
交通費	8,497	7,154	1,343	18.8%	12.0%	10.8%
土産・買物費	16,920	17,520	-600	-3.4%	24.0%	26.4%
食料費	14,734	13,852	882	6.4%	20.9%	20.9%
娯楽・入場料	7,831	6,084	1,747	28.7%	11.1%	9.2%
その他	1,394	1,333	61	4.6%	2.0%	2.0%
総額	70,536	66,403	4,133	6.2%	100.0%	100.0%

(県観光統計より)

2) 那覇市の観光動向

那覇市の観光動向は県と概ね同じ動きを見せている。

①市全体の観光客の推移



(那覇市観光統計より)

■国内外内訳

	入込観光客数			入込観光客割合		
	県外客	国外客	総数	県外客	国外客	総数
平成17年度	5,019,100	136,500	5,155,600	97.4%	2.6%	100.0%
平成18年度	5,337,900	96,800	5,434,700	98.2%	1.8%	100.0%
平成19年度	5,517,400	188,800	5,706,200	96.7%	3.3%	100.0%
平成20年度	5,512,540	237,000	5,749,540	95.9%	4.1%	100.0%
平成21年度	5,219,845	246,200	5,466,045	95.5%	4.5%	100.0%

(那覇市観光統計より)

■那覇港へのクルーズ船入港状況実績

	入港回数 (回)	乗客数(人)	入港回数対 前年度比	乗客数対前 年度比
平成19年度	33	43,589	—	—
平成20年度	55	65,339	167	150
平成21年度	59	76,750	107	117

(那覇市観光統計より)

②観光収入

■観光収入(総額)

区分	平成21年度	平成20年度	前年度差 (円)	前年度比 (%)
観光収入 (百万円)	374,704	372,130	2,574	0.7%
市内消費単価(円)	88,529	75,598	12,931	17.1%

(那覇市観光統計より)

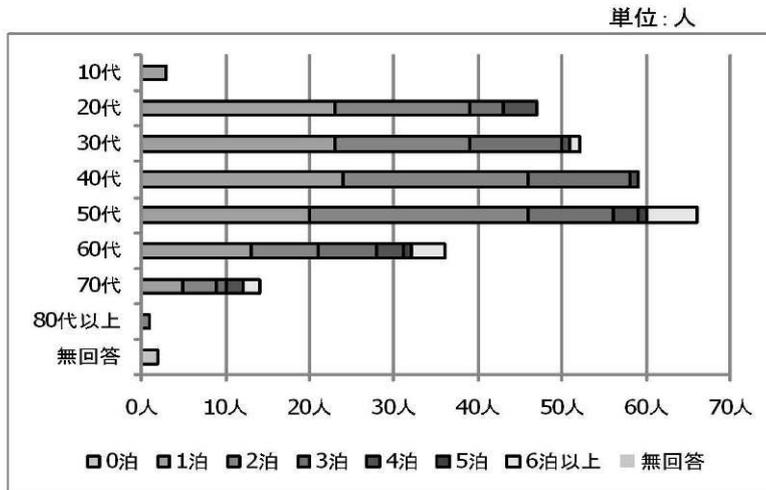
■観光収入(内訳)

	金額(円)		前年度差 (円)	前年度比 (%)	構成比	
	平成21年度	平成20年度			平成22年度	平成21年度
宿泊費	25,685	20,012	5,673	28.3%	29.0%	26.5%
交通費	7,328	6,333	995	15.7%	8.3%	8.4%
土産・買物費	16,384	15,894	490	3.1%	18.5%	21.0%
食料費	30,728	26,829	3,899	14.5%	34.7%	35.5%
娯楽・入場料						
その他	8,404	6,530	1,874	28.7%	9.5%	8.6%
総額	88,529	75,598	12,931	17.1%	100.0%	100.0%

(那覇市観光統計より)

③那覇市の宿泊動向

■年代別那覇市宿泊日数



■年代別那覇市宿泊日数

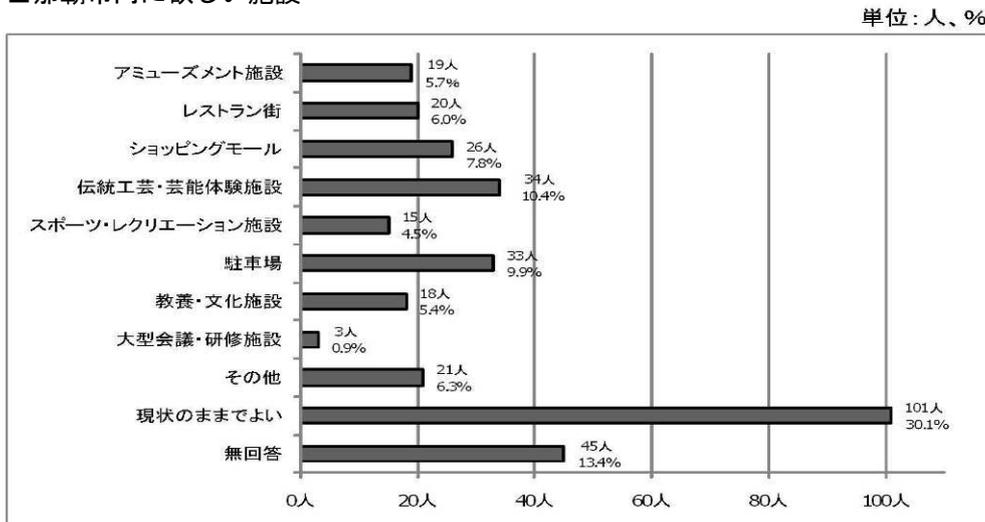
単位：人(上段)、%(下段)

区分	10代	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代以上	無回答	総計
0泊	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2
1泊	3	23	23	24	20	13	5	0	0	111
2泊	0	16	16	22	26	8	4	1	0	93
3泊	0	4	11	12	10	7	1	0	0	45
4泊	0	4	1	1	3	3	2	0	0	14
5泊	0	0	0	0	1	1	0	0	0	2
6泊以上	0	0	1	0	6	4	2	0	0	13
無回答	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
回答数	3	47	52	59	66	36	14	1	2	280
0泊	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.7
1泊	100.0	48.9	44.2	40.7	30.3	36.1	35.7	0.0	0.0	39.6
2泊	0.0	34.0	30.8	37.3	39.4	22.2	28.6	100.0	0.0	33.2
3泊	0.0	8.5	21.2	20.3	15.2	19.4	7.1	0.0	0.0	16.1
4泊	0.0	8.5	1.9	1.7	4.5	8.3	14.3	0.0	0.0	5.0
5泊	0.0	0.0	0.0	0.0	1.5	2.8	0.0	0.0	0.0	0.7
6泊以上	0.0	0.0	1.9	0.0	9.1	11.1	14.3	0.0	0.0	4.6
無回答	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
回答比率	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

(那覇市観光統計より)

④那覇市内に欲しい施設

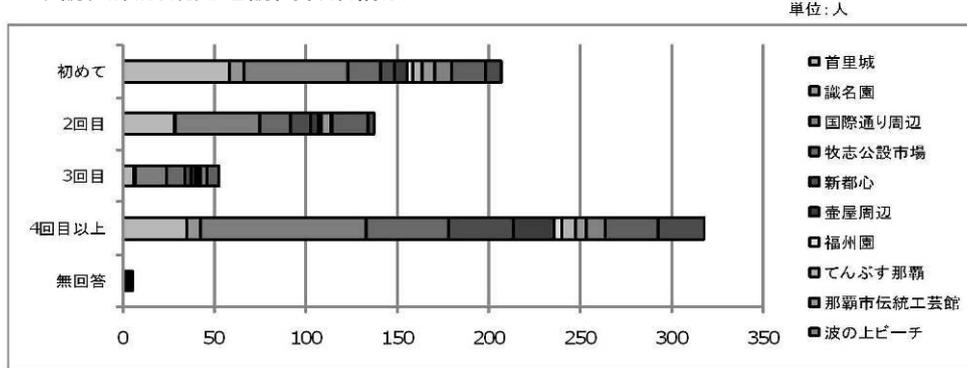
■那覇市内に欲しい施設



(那覇市観光統計より)

⑤施設別来訪傾向

■来訪回数別観光地訪問者数構成比



(那覇市観光統計より)

■来訪回数別観光地訪問者数

単位: 人

観光地	首里城	識名園	国際通り周辺	牧志公設市場	新都心	壺屋周辺	福州園	てんぶす那覇	那覇市伝統工芸館	波の上ビーチ	DFS	その他	総計
初めて	59	7	57	18	8	6	4	5	7	9	19	8	207
2回目	28	1	46	17	11	4	1	1	5	1	19	4	138
3回目	6	1	17	10	4	2	2	1	0	3	7	0	53
4回目以上	35	8	90	45	36	22	4	8	6	10	29	25	318
無回答	1	0	1	1	1	0	0	0	0	0	1	0	5
回答数	129	17	211	91	60	34	11	15	18	23	75	37	721
初めて	28.5	3.4	27.5	8.7	3.9	2.9	1.9	2.4	3.4	4.3	9.2	3.9	100.0
2回目	20.3	0.7	33.3	12.3	8.0	2.9	0.7	0.7	3.6	0.7	13.8	2.9	100.0
3回目	11.3	1.9	32.1	18.9	7.5	3.8	3.8	1.9	0.0	5.7	13.2	0.0	100.0
4回目以上	11.0	2.5	28.3	14.2	11.3	6.9	1.3	2.5	1.9	3.1	9.1	7.9	100.0
無回答	20.0	0.0	20.0	20.0	20.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	20.0	0.0	100.0
回答比率	17.9	2.4	29.3	12.6	8.3	4.7	1.5	2.1	2.5	3.2	10.4	5.1	100.0

(那覇市観光統計より)

■来訪回数別地域訪問者数構成比

単位: 人

地域	北部観光	中部観光	南部観光	周辺離島	那覇市外その他	総計
初めて	27	26	26	2	0	81
2回目	33	26	27	6	2	94
3回目	7	5	5	1	2	20
4回目以上	36	41	29	19	6	131
無回答	1	1	1	0	0	3
総計	104	99	88	28	10	329

(那覇市観光統計より)

■波の上ビーチ入場者数

	若狭ビーチ			辻ビーチ			合計
	遊泳日数	入場者数	一日平均	遊泳日数	入場者数	一日平均	
平成14年	196	90,414	461	184	163,056	886	253,470
平成15年	202	122,006	604	194	168,335	868	290,341
平成16年	207	152,221	735				152,221
平成17年	208	155,614	748				155,614
平成18年度	208	111,965	538				111,965
平成19年度	209	108,393	519				108,393
平成20年度	209	106,598	510				111,370
平成21年度	208	102,547	493				102,547
平成21年	4月	26	7,609	293			7,609
"	5月	31	18,190	587			18,190
"	6月	30	10,128	338			10,128
"	7月	31	22,869	738			22,869
"	8月	31	27,742	895			27,742
"	9月	30	12,332	411			12,332
"	10月	29	3,677	127			3,677
"	11月						
"	12月						
平成22年	1月						
"	2月						
"	3月						

(那覇市観光統計より)

(6) 那覇軍港周辺開発動向

那覇港周辺の開発動向は、平成 25 年春頃には波の上緑地、平成 26 年中に大型旅客船バース、ターミナルが供用開始予定となっており、那覇港人流エリアの骨格が出来上がることとなる。既に供用開始されている臨港道路空港線と連携し、新しい那覇の観光・憩いのエリアとしての活用が期待される。



(7) 社会動向のまとめ

那覇市を取り巻く社会情勢として、ポイントを以下にまとめる。

【那覇市社会動向のポイント】

- ①県の跡地利用に関する調査では、機能面も含め言及されているものの、詳細を含めた計画については、ほぼ白紙状態となっている。従って今後の跡利用の検討を進めていく上で方向性の参考としていく必要はあるが、既定されているものではないため、地権者の見識を高めつつ、有る程度自由な発想の中、将来を見据えた検討を推進することができるものと考えられる。
- ②那覇軍港周辺の地価は、下落傾向ではあるが、落ち着きを見せ始めている。また、地価は周辺立地施設の状況等にも左右されることから、那覇軍港の跡地利用の動向によって周辺地価への影響を与える可能性がある。
- ③近年の事業所数は、教育・学習支援関連業や医療・福祉関連業の伸びが顕著となっている。サービス業は、事業所数としては大きな伸びは見せていないが、従事者数は確実に増加計画にある。
- ④買物動向としては、買回り品において那覇市の吸引力は健在である。特に泊港を有しているため、離島からの吸引力は高い。しかし、北谷町や周辺市町村の商業的な開発も進む一方で、那覇市としての買い物需要に対する魅力の創出が期待される。
- ⑤観光動向としては、県全体で災害や天候等の外的要因を受けやすい状況となっている。一方で観光消費は伸びているが、お土産等の消費が伸び悩んでおり、リピーターにも満足できる商品提供が期待される。この影響は、お土産だけではなく、観光施設等の沖縄の観光を構成する全ての資源・施設も同様であり、首里城に代表されるようにリピート率が高くなればなるほど再来傾向は低くなっている。従って沖縄全体でリピーターへの満足度向上のための仕組みづくりが望まれる。
- ⑥那覇市の海の玄関口としての開発は着々と進行しつつあり、港単独での沖縄・那覇の新しい魅力として活用することは当然のことながら、奥武山公園や首里、中心市街地等との連携強化や色分け、機能分け・補完・相乗効果によって一体的な底上げを図っていく必要がある。

3. 関係者ヒアリング調査

(1) 関係者ヒアリングの目的

跡地利用に関わる関係者(行政・関係団体等)に対して那覇港湾施設の立地条件を活かすための機能や連携、期待する効果等についてのヒアリングを行う。

また、各ヒアリングでは、単なる期待のプラス面のだけでなく、今後の那覇軍港の跡地利用を検討する上での課題や問題となる事項についても各々の視点から意見を収集することとする。

(2) ヒアリング実施対象

ヒアリングは、以下の対象者に行うものとする。

また、那覇軍港の立地条件等を踏まえた跡地利用の可能性を調査する上では、行政関係団体だけではなく、民間の立場から見た考え方を整理しておくことも重要となる。

従って、行政関係団体以外の団体等へのヒアリングも行い、同じ視点にける行政の考え方と民間の考え方の両面を把握することとする。

1) 行政関係団体

○那覇港管理組合計画課

現時点の港湾計画においては、那覇港の管理や港湾利用の方針について位置づけされていない。

しかし、現在の那覇軍港は船舶の寄港が可能な岸壁を有しており、将来の港湾計画等への反映、管理等の可能性についてヒアリングを実施する。

○那覇市都市計画課

今後の跡地利用を検討するにあたり、那覇市が中心となって進めることが予想される。また、那覇市内にある様々な施設やこれからの計画等との連携や相乗効果を勘案しつつ、今後の都市計画マスタープランにおける那覇軍港の記述や那覇市としての跡地利用に関する考え方等についてヒアリングを実施する。

○那覇市観光課

那覇空港と那覇港(那覇ふ頭・泊ふ頭・新港ふ頭)を有する那覇市は、沖縄のローディング産業である観光面においても他市町村を牽引する存在となる。

そこで、観光面から見た那覇軍港の利用ポテンシャルや期待される跡地利用の方向性等についてのヒアリングを実施する。

2) その他関連団体等

○那覇市観光協会

那覇市観光を牽引する存在となるため、那覇市における観光利用の可能性や期待される効果等についてヒアリングを実施する。

○奥武山公園管理者

那覇軍港と国道を挟んで近接する奥武山公園は、野球場の改築も完了し、プロ野球の公式戦も可能な規模を有している。また、今後は老朽化した陸上競技場の改修の計画も進行しており、那覇市におけるスポーツのメッカとして注目される存在となっている。

そこで、那覇軍港の跡地利用と連携したスポーツコンベンション機能の強化や医療ツーリズムへの展開等についてヒアリングを実施する。

○ナハ・シー・パラダイス協議会

那覇港周辺において、「万国津梁のロマンあふれる交流のみなとまちづくり」をスローガンにみなとまちづくりを推進するNPO法人である。現在は、クルーズ船の受け入れ強化等に力を入れている。

那覇軍港において何らかの機能を有して跡地利用を展開していくためには、まちづくりの観点から、周辺市街地と連携した活性化を図る必要がある。

そこで、NPO法人ではあるが、ナハ・シー・パラダイス協議会にみなとまちづくりの観点からヒアリングを実施する。

※ナハ・シー・パラダイス協議会は、本年度調査内で実施する地主会ヒアリングにおいて、白石武博理事長を招き、地権者との直接的な対話を行うことでヒアリングとした。

(3) ヒアリング結果

ヒアリング結果 一覧		行政関係団体	
ヒアリング事項	那覇港管理組合	那覇市都市計画課	那覇市観光課
ヒアリング実施日	平成24年3月1日(木)PM1:30～	平成24年3月26日(金)PM15:30～	平成24年3月23日(金)AM9:00～
ヒアリング対応者	計画課 仲本課長、仲里主任技師	添石室長、比嘉副参事、湧田主査(他1名)	田島課長
1. 那覇軍港の立地条件で特筆すべき点、特徴として延ばしていくべき点について	奥武山公園とも近く那覇ふ頭・泊ふ頭との連結による人流の拠点として期待される。那覇空港に近く、国道に接続しているため現在の那覇ふ頭の様な物流系でも利用価値が高いと思われる。	交通面から、旭橋周辺及びバスターミナルは全果的に交通結節点としての位置づけがある。奥武山公園が近く、海からの景観、歴史・史跡等も大きな資源であり特徴となる(かじやんびらや史跡等)。	中心市街地、奥武山公園、モノレール、バスターミナル等公共交通の拠点として重要な位置である。また、拠点から豊見城等の南部への広がりや考えられる重要な位置にある。
2. この軍港自体、周辺も含めたエリアが担うべき役割について	現在那覇港では、みなとまちづくりを推進している。那覇軍港もこのみなとまちづくりで、その場所だけが突出するのではなく、まわりとの整合性を踏まえた一体的な考え方を、みなとまちづくりの効果を高めて欲しいと思う。	那覇市全体の交通施策の方向性として車に頼らない交通まちづくりを進めているため、膨大な駐車場をつくるという方向性はあまり考えられない。交通結節点にも近く、機能を補完する役割も必要となる(操車場のもの)。また、全果的な公共交通の軸として公共交通で行き来できるものが必要である。奥武山と連携したスポーツコンベンション。	役割としては、今後の沖縄振興圏に寄与するために単なる施設整備という視点ではなく、周辺地域の連携により施設エリアとしての多様性を有する必要がある。那覇軍港は、拠点エリアの核を担う拠点としての役割を果たすべき位置にあり、そのための機能を備える必要がある。
3. 上記の役割のために那覇軍港自体にどのような機能や施設等が必要か	現在の港湾計画では、那覇軍港は明確な位置付けが無く、組合の管理地でもないため、管理組合として具体的にというは難しい。跡地利用の検討はセンサーを含め沖縄県全体の機能分担を踏まえた考え方をしたい。今後のクルーズ船の寄港予定は68回ほどだが、将来のクルーズ需要に合わせて、若狭地先の大型旅客船パースの様な新たなクルーズ受け入れの拠点としての使い方もあると思う。	交通の軸として新たな基幹交通を導入することも考えられる。(空港と結ぶことは既にモノレールが連結しているため難しいかも)史跡を活かした緑地や那覇港、奥武山公園との緑・人流の連携を踏まえた整備。	港湾計画では、現在の泊ふ頭にあり、離島便を那覇ふ頭に集約させる計画となっており、それにより離島との連携を含めた人流(観光客も含む)・物流のネットワーク化がより強固に実現できるのではないかと。
4. 跡地利用をより際立たせ、那覇市にとって有益なものとするために周辺に必要な機能等について	全果的な機能分担もそうだが、首里、新都心、中心市街地、港それぞれ機能分担と連携をいかにこって行うか、大きな課題だと思われる。	周辺エリアを含めブレないコンセプトが必要。機能、利用客層の違いや様々な交通モードに対応できる様々なネットワーク機能が重要。軍港から空港に向けての海岸線は手つかずになっているため、保全と活用を行う事によって、景観や緑のライン確保に寄与できる。	沖縄観光全体の課題として、雨・台風時の対応をどうするかが課題である。那覇市内のイベントでは、現状の大きな課題として駐車場が不足している。(那覇市のイベントは全果的なイベントが多く、那覇市内だけの集客であればある程度の公共交通での来場も可能であろうが、那覇市以外からの集客に駐車場が潤えられない。)大綱引きやハーリー大会等の大きなイベントがある。メイン会場としては、奥武山公園・国道や新港ふ頭で開催しているが、イベント会場として最適とは言えない。
5. 那覇市の発展を考えていく上で、課題になると考えられることについて	現在管理組合の管理地ではない。組合では新たに埋立土地を港湾区域とすることはあるが、民有地を管理、買取して港湾区域とするといった実績はない。従って、返還後の管理区分が大きな課題になると考えられる。それによって、区域内で実施される事業にも大きな影響がでると思われる。今年度国場川からの砂を浚渫している。軍港側も来年度実施するかもしれないが、定期的なメンテナンスも必要となる。	海と空からの景観整備を行う事が課題となる。中心市街地や新都心、小樽といった既存の商業エリアと新規開発エリアとのバランスと均衡を図り、一体的な利便性強化。新規開発エリアにおける駐車場問題と交通の集中、それらに効果を発揮する公共交通ネットワークの整備。	全果的なイベントでは、現状の大きな課題として駐車場が不足している。(那覇市のイベントは全果的なイベントが多く、那覇市内だけの集客であればある程度の公共交通での来場も可能であろうが、那覇市以外からの集客に駐車場が潤えられない。)大綱引きやハーリー大会等の大きなイベントがある。メイン会場としては、奥武山公園・国道や新港ふ頭で開催しているが、イベント会場として最適とは言えない。
6. 那覇軍港の跡地利用がその課題にどのような効果を生かすことを期待するか	沖繩の海の玄関口として、観光面の寄与や人流・物流の拠点として寄与する事が期待される。	景観形成上は新規開発エリアとなっているが、周辺も含めた歴史や史跡、既存市街地等とリンクして取り組むことにより、有るものをベースとした新しい空間形成に寄与できるのではないかと。かじやんびらに代表される緑と歴史を活用・保全しつつ、公共交通等の基盤と連携した全方位的な視点がからの景観に配慮した開発が必要。それによって沖繩らしい個性が生まれる。	全果的なイベントでは、現状の大きな課題として駐車場が不足している。(那覇市のイベントは全果的なイベントが多く、那覇市内だけの集客であればある程度の公共交通での来場も可能であろうが、那覇市以外からの集客に駐車場が潤えられない。)大綱引きやハーリー大会等の大きなイベントがある。メイン会場としては、奥武山公園・国道や新港ふ頭で開催しているが、イベント会場として最適とは言えない。
(都計それそれの観光振興(商業振興等)から思うこと)	現在管理組合の管理地ではない。組合では新たに埋立土地を港湾区域とすることはあるが、民有地を管理、買取して港湾区域とするといった実績はない。従って、返還後の管理区分が大きな課題になると考えられる。それによって、区域内で実施される事業にも大きな影響がでると思われる。今年度国場川からの砂を浚渫している。軍港側も来年度実施するかもしれないが、定期的なメンテナンスも必要となる。	航空法の制限により、高い建物は建てられないことと合わせ、全面の海と後草地の緑地を結びつける方法を検討すること。共同利用街区は、長期的な地権者の世代交代を考えると意向の変化等のリスクが考えられる。地権者の土地が小規模ということもあり、不動産の証書化等も視野に入れるべきではないかと。「住む」という機能(マンション等)をどれだけ確保するかの課題となる。人口密度の制限も必要ではないかと考えられる。(住機能⇒他の利用に質的・量的な影響が出てくる)	全果的なイベントでは、現状の大きな課題として駐車場が不足している。(那覇市のイベントは全果的なイベントが多く、那覇市内だけの集客であればある程度の公共交通での来場も可能であろうが、那覇市以外からの集客に駐車場が潤えられない。)大綱引きやハーリー大会等の大きなイベントがある。メイン会場としては、奥武山公園・国道や新港ふ頭で開催しているが、イベント会場として最適とは言えない。
2. 「I」で回答した機能を果たすために必要なこと(協力体制や参画の仕方等)について	導入機能や管理の面も含めて、国・県・市・組合が協力して物事を進めたいと思う。	様々な管理主体と共同で事業を推進していくことが必要となる。今後の跡地利用検討のためには、関係各課において情報の共有をしていくことが重要である。(過去の経緯をしっかりと整理するし、スタートラインを一律に揃える)対策室には総合窓口として機能して欲しい。行政も検討を行う準備として考えられる規制等についてまとめておく必要がある。(都市計画・景観・その他利用に関する規制・ルール等)	デザインシーナリー的な全天候型ミュージアム施設と離島ネットワークを含む広域連携施設(離島フェア等)コンベンション・エキジビジョンセンター大型駐車場大綱引きやハーリー等のイベント会場として跡地を利用することによって奥武山公園との一体的なイベント会場として機能する。
3. 那覇軍港及び周辺エリアに必要な機能(あると望ましい機能)について	軍港は、昨年岸壁の改修を行ったようだが、せつかくめる岸壁は是非活用していくべきではないかと思う。	巨大建築物による無機質な空間ではなく、景観に配慮した沖繩の顔となる都市デザインが必要。現在は、準工業地域となっているが、計画具休化に向けて用途の変更も可能となる。また、広域調整により容積の緩和等も可能であると考えられる。単なるホテルは、跡地利用に不要ではないか。沖繩の海の玄関口として相応しいデザインの建築、グランドデザインを目標として欲しい。海沿いのため防災面を確保する機能が必要となる。(人道橋による高台への避難ルート等)	デザインシーナリー的な全天候型ミュージアム施設と離島ネットワークを含む広域連携施設(離島フェア等)コンベンション・エキジビジョンセンター大型駐車場大綱引きやハーリー等のイベント会場として跡地を利用することによって奥武山公園との一体的なイベント会場として機能する。
4. その機能が生み出す効果、期待される効果について	機能の話は具体的にできないが、全果的な視点からの絞り込みと、那覇市内のバランス、集客拠点としてまちの活性化につながることを期待する。	大街区を管理会社によって、行政等との決め事(道路等の割合)の中で運用し、今までに無いフレキシブルなまちづくりを可能としたい。	デザインシーナリー的な全天候型ミュージアム施設と離島ネットワークを含む広域連携施設(離島フェア等)コンベンション・エキジビジョンセンター大型駐車場大綱引きやハーリー等のイベント会場として跡地を利用することによって奥武山公園との一体的なイベント会場として機能する。
今後の那覇軍港の跡地利用に向けて、地権者・那覇市に期待すること	現在の那覇ふ頭の岸壁は、深いところで9mある。若狭地先の大型旅客船パースと同等の深さがあるのて、同等の船舶は停泊可能となっている。転回幅が問題となる。現状で8千トンクラスの船舶が停泊可能。(現在の泊入港している離島船舶は十分入れる)沈埋トンネルは、-12mある(直轄確認)。県構想の鉄軌道の話は、特に組合に対しての相談や協議の場は設定されていない。	県がフリーレートゾーンを拡大してセンター施設等を構想している。軍港側への拡大はあまり賛成できない。	デザインシーナリー的な全天候型ミュージアム施設と離島ネットワークを含む広域連携施設(離島フェア等)コンベンション・エキジビジョンセンター大型駐車場大綱引きやハーリー等のイベント会場として跡地を利用することによって奥武山公園との一体的なイベント会場として機能する。

ヒアリング結果 一覧

ヒアリング事項		その他関連団体等	
那覇市観光協会		奥武山総合運動公園運営管理事務所	
ヒアリング実施日	平成24年3月9日(金)AM10:00~	平成24年3月15日(金)AM10:00~	
ヒアリング対応者	中村事務局長	仲本総務課長	
1. 那覇軍港の立地条件で特筆すべき点、特徴として延ばしていくべき点について	地理特性と立地を意識した使い方が相応しい。空港に近接、ハブ空港化、全日空の物流基地に近接貿易港としての活用も考えられる。(県の将来の経済を見据えた利用を検討すべきではないか)セルラースタジアムも近接しており、効果は大きい。巨人軍頼みとなっている。陸上競技場の改築の話も合わせ、海との連結は非常に大事だと考える。また、それにとともなう駐車場の必要性も強く望まれる。	空港に近いということは、大きなメリットであると思われるが、奥武山公園と近いことがメリットになるとは考えていなかった。	
2. この軍港自体、周辺も含めたエリアが担うべき役割について	沖縄県では、市民や観光客等多种多様な人々が海を見ながらゆったりできるスペースが少ない。リゾートホテル等は限られた観光客等の利用できるスペースとなっている空間づくりも必要はないか、みんなが憩える空間づくりも必要はないか、貿易スペースの需要(面積等)に不足、確保の必要性も検証する必要がある。	鉄軌道もできるという意味ではパークアンド「〇〇」ライドの視点としての意味合いもあるかと思う。	
3. 上記の役割のために那覇軍港自体にどのような機能や施設等が必要か	貿易港もいいが、観光としての役割を踏まえつつ色を出していくことが必要。また、海を活かしたイベント会場として様々な使い方が出来るエリアだと思う。(アイデアとして5月の那覇ハーリーを行うことも可能ではないかと思う…那覇は物流エリアであるため、業者等にも迷惑をかけている)商業は小禄・新都心と連う色を付けていく必要がある。また、商業機能は魅力と力を兼ね備えたものでなければならぬ。(何でも詰め込めばいいというものではない。)	奥武山公園も面白いのか、中南部スポーツ振興拠点のため、駐車スペースとしての期待は高い。奥武山自体は非常に使い難い施設となっているため、イベント・興業、個人等で多種多様、多目的に利用できるスペースが必要だと感じる	
4. 跡地利用をより際立たせ、那覇市にとって有益なものとするために周辺に必要な機能等について	飲食機能は絶対必要。海を活かしたシーフードや観水空間でのBBQ等商業と合わせた複合的な魅力を備えることが必要。景観(ロケーション)も踏まえた考え方も大切。		
5. 那覇市の発展を考えていく上で、課題になると考えられることについて	マーケティングをしっかりと行い、それをソフト・ハードに展開していくことが必要と。また、ソフト面の手抜き・失敗は、立地が良くても全てを駄目にする。集客を考えるなら、奥武山や那覇港との連携を考え、アクセスを有り方を再検討する必要がある。(道路・人流)国用地を計画に活す事が重要。その為に明確な活用ビジョンをつくり国と協議する。軍港・周辺整備セットで国から助成等と呼び込んで事業を行うことが必要。新都心や中心市街地、WFを巡回する公共移動手段が望まれる。ただバスが走行するのではなく、明確なコンセプトにマッチしたデザインのバス等を走らせることが必要。「おしゃれ」という言葉は決して軽い言葉ではなく、これからの開発事業を検討する上で大きなキーワードであると考えられる。店舗の魅力や(ソフト面の向上)、海を活かすエリアとしてのイメージが必要であり、そのためのマーケティングが重要。	県内より県外のターゲットにベクトルが向いている気がする。広い空間とすれば利益が生まれにくい、産業の場とすれば必要な人しか訪れない。親しい賑わいのバランスとしっかりとしたコンセプトを構築することが重要である。奥武山公園も面白いのか、中南部スポーツ振興拠点のため、駐車スペースとしての期待は高い。奥武山自体は非常に使い難い施設となっているため、イベント・興業、個人等で多種多様、多目的に利用できるスペースが必要だと感じる	
6. 那覇軍港の跡地利用がその課題にとどのような効果発揮することを期待するか	専門家等を中心とした「たたき台」をつくる必要がある。それをベースに様々な立場・見地からの検討を加え、課題出しを行う。物事を計画する上で、夢は絶対に必要である。今ある規制やルールの中から出来ることを探していただく。決断して面白いものは生まれない。夢を現実にするためにそれを変えていくことが必要となる。構想や考え方は変わることは決して悪いことではなく、計画が進んでいる証である。変わることを恐れてはならない。どのような夢のある開発・機能を考える上でも有る程度の共通ルールは必要であると考えられる。このルールづくりは非常に大きな課題となる。まずは機能を考える勉強会を立ち上げて、先に進んでいくことが必要だと思う。	現在の米軍基地には多くの軍雇用者があり、それらの雇用も購える跡地利用が理想的となる。また、そこから新しい人材やモノをつくりだす場となつて欲しい。	
1. 那覇軍港の跡地利用を考えると、課題となることについて	テーマパークは数的にもたない。集客施設をつくるのであれば、利用頻度と価格の設定バランスを考えないといけない。塩害という点でメンテナンス面の心配があるのではないかと、行政が中心となって計画を進める場合、後の施設管理面を鼠股した物づくりを行う必要がある。(沖繩は、民間の管理委託、指定管理の考え方が遅れているため、管理運営まで見据えた計画づくりが必要)空港が近く、高さ規制があるため、留意が必要となる。	県内より県外のターゲットにベクトルが向いている気がする。広い空間とすれば利益が生まれにくい、産業の場とすれば必要な人しか訪れない。親しい賑わいのバランスとしっかりとしたコンセプトを構築することが重要である。奥武山公園も面白いのか、中南部スポーツ振興拠点のため、駐車スペースとしての期待は高い。奥武山自体は非常に使い難い施設となっているため、イベント・興業、個人等で多種多様、多目的に利用できるスペースが必要だと感じる	
2. 「I」で回答した機能を実現するために必要なこと(協力体制や参画の仕方等)について	⇒前掲		
3. 那覇軍港及び周辺エリアに必要な機能(あると望ましい機能)について	⇒前掲		
4. その機能が生み出す効果、期待される効果について	⇒前掲		
今後の那覇軍港の跡地利用に向けて、地権者・那覇市に期待すること	例えば返還が15年先でも地権者が1000人近くいるのであれば、今から動いても決して早くないと思う。新都心等も奥武山を活かして連携していくためには、国場川の上流部分からの浄化活動が絶対に必要となる。	今まで、地代として定期的に入っていた収入と同様の収入を得られることを誰かに期待して実現するのではなく、地権者自らしっかりと考え、選択してほしいと思う。管理委託者に甘い契約は、努力する事をしなくなくなる。また、収益に厳しい契約も同様となる。	

(4) ヒアリング結果の傾向分析

具体的な機能面への言及については、現時点では明確な回答を得られてはいないが、那覇軍港跡地利用が周辺から突出した存在になるのではなく、周辺市街地との連携の重要性やしっかりとしたコンセプト構築が重要との指摘が挙げられた。

また、跡地利用の検討に当たっては、管理区分の計画への影響やマーケティング等のソフト施策の同時進行、これらを可能とする多様な関係者の情報共有と検討体制の構築が挙げられている。

1) 那覇市全体のバランスを踏まえた回答

- 那覇空港に近接し、奥武山公園・那覇港にも隣接しているという那覇軍港の立地の優位性については、ヒアリングを行った全ての団体が認めるところである。
- その立地の良さゆえに物流・観光・駐車需要への対応など機能については、非常に多くの意見が出された。
- また、南部への広がりを踏まえた上で、将来的な交通拠点となるバスターミナル周辺に近いことも優位性として認められる。
- 空・海からの景観を活かすためにも那覇軍港内、周辺市街地の歴史資源を含めた沖縄らしい景観づくりにも大いに可能性を秘めている。
- 那覇軍港の優位性を踏まえた奥武山公園・那覇港・市街地を含む拠点エリアとしての多様性の発揮と核としての軍港の利用に大いに期待が寄せられている。
- 市全体のバランスを考えた方向性としては、コンベンション(スポーツ)・エキシビション・景観形成を踏まえた憩いの空間・国際的な貿易・業務としての機能が望まれている。
- キンザーや那覇ふ頭、泊ふ頭、大型旅客船バース等と連携した那覇港としての機能の住み分けと一大海洋拠点の形成にも期待がされている。
- 共通して言えることは、那覇軍港単体ではなく、沖縄県、那覇市のこれからの将来に寄与できる利用を検討すべきとのことである。
- 課題として公共交通ネットワーク整備や東日本大震災を踏まえた防災対策、観光面を踏まえた天候面への対応等が挙げられている。
- 課題への対応として骨太の一本筋の通ったコンセプトの構築が挙げられている。
- コンセプト構築に当たっては、若い世代の意見や発想を取り込みつつ、海の玄関口としての人流・都市デザインに配慮し、仕事を生み出す仕組みや人材育成・雇用につながる仕組みづくり等のソフト面にも十分留意して取り組む必要がある。
- さらに、跡地利用に当たっては、国有地の活用やウォーターフロントの連続性の確保、マーケティングの重要性が指摘された。

2) それぞれの立場からの回答

- 具体的な課題事項として、管理区分の違いによる跡地利用への影響や多様な主体が協力体制をとるための情報共有、開発に当たってのルールづくり等が挙げられている。
- また、所有面積が小さく、地権者数の多い事が、合意形成面や事業手法面での大きな課題として挙げられている。
- これらに対応するための既存制度・事業をベースとした枠の中での出来る事探しではなく、コンセプトを実現するために新しい制度や事業手法を生みだしていくことが必要との指摘もある。
- 計画立案に当たっては、景観形成と事業後の管理面を見据えたハード・ソフト面の対応を検討することが必要となる。
- その他事項として、国場側の環境浄化や砂の浚渫、指定管理面の対策等が挙げられている。

4. 軍港導入機能検討の課題整理

関係者ヒアリング調査等の結果を基に、導入機能検討に向けての課題を整理する。

【周辺との関係性に関する課題】

- 首里、新都心、中心市街、那覇港等といかに機能分担を行い、連携を図っていくか検討していく必要がある。
- 既存の商業エリアと新規開発エリアとのバランスをとりながら、一体的な取り組みにより利便性を向上させる必要がある。
- 歴史・文化資源、緑地、市街地、奥武山公園、那覇港等、既存環境との連携を踏まえた整備が必要である。

【管理・運営に関する課題】

- 返還後の管理区分について検討する必要がある。
- 管理においては、国・県・市・組合等の多様な主体が協働で取り組んでいくための仕組みづくりが必要である。
- 管理区分が分かれ、複数の管理者が管理することは望ましくないため、管理を一元化する仕組みづくりを行う必要がある。
- 跡地利用の検討にあたっては、庁内の関係各課において情報を共有していくことが求められる。

【導入機能に関する課題】

- 駐車場不足や交通渋滞等の問題が顕在化する中、公共交通ネットワークの整備が求められる。
- 住機能をどれだけ確保するかが課題となる。
- 集客施設を検討するのであれば、想定される利用頻度を調査した上で価格(利用料等)とのバランスをとる必要がある。
- 防災面の考え方を構築する必要がある。

【開発の推進に向けた課題】

- しっかりとしたコンセプトを構築する必要がある。
- マーケティング調査が必要である。
- 地権者の長期的な世代交代を考慮すると、土地の共同利用の際には意向の変化等のリスクが考えられる。
- 開発を進めていく上では、ある程度の「共通ルール」が必要となる。

【その他の課題】

- 景観整備を行う必要がある。
- 航空法の規制により建築物等の高さが制限されている。
- 開発にあたっては、沖縄の海の玄関口として景観に配慮したデザインが求められる。

5. 導入機能の検討

那覇軍港跡地利用における導入機能の検討する上で、気候や立地条件、面積規模等は基本的に今後も変化の無いものとして、現時点における軍港の活用に対する業界・業種の期待度や要望(規制・インフラ整備・支援策など)を整理する。

調査結果は、今後の跡地利用計画を策定する上で、後年において同様の調査を行った場合に比較検討可能なようにまとめることとする。

特に軍港に対する跡地利用への要望に関する事項は、時代の変化に影響されない軍港に対するニーズを抽出する上で重要となる。

また、オープンスペースとしての有り方については都市計画の視点としてのあり方や沖縄の暮らしの中のオープンスペースなど概念的な整理を行う。

(1) 事例調査(ウォーターフロント・オープンスペース等についての事例調査)

那覇軍港の特異性を活かすために都市や港における水辺空間の活用の有り方等についての事例を調査し整理を行う。

現在の沖縄には、ウォーターフロントの立地を活かし、繁華街等に隣接したアーバンリゾートとしての空間はあまりないと言える。また、ウォーターフロント・オープンスペース等の利用事例については、その空間の土地活用だけではなく、周辺の利用価値向上や高質な空間創出等を図るためのものであることが多く考えられるため、那覇軍港の規模や立地状況等も考慮し、都市に隣接した港を有するリゾート空間としての利用事例収集を行うこととする。

1) ウォーターフロントに関する事例

■国内事例①

名称	▶神戸ハーバーランド
場所	▶兵庫県 神戸市
事業内容	▶土地利用転換型複合開発
面積	▶文化・商業・業務地区：約 106,000 m ² ▶複合地区：約 18,000 m ² ▶住宅・教育地区：約 61,000 m ²
整備手法	▶新都心拠点整備事業 ▶特定再開発事業 ▶港湾整備事業 ▶特定住宅市街地総合整備促進事業 ▶土地区画整理事業
主要施設 ＋ 付帯施設	▶ショッピング ▶アミューズメント ▶グルメ ▶ホテル ▶シネマエンターテイメント ▶ウェディング  ハーバーウォーク  煉瓦倉庫
都市計画の状況	用途地域： ▶商業地域 ▶第一種住宅地域 ▶第二種住宅地域 ▶近隣商業地域
賑わいに関する 状況	実施イベント： ▶ハーバーマーケット ▶バレンタインファッションショー ▶チルドリン秋のママまつり ▶キャラクターパレード 等  ハーバーマーケット  チルドリン秋のママまつり
管理者	▶神戸ハーバーランド株式会社

■国内事例②

名称	▶和歌山マリーナシティ
場所	▶和歌山県 和歌山市
事業内容	▶国際的海洋都市リゾート開発
面積	▶陸域：約 490,000 m ² ▶水域：約 160,000 m ²
整備手法	▶新都心拠点整備事業 ▶特定再開発事業 ▶港湾整備事業 ▶特定住宅市街地総合整備促進事業 ▶土地区画整理事業
主要施設 + 付帯施設	▶ショッピング ▶アミューズメント ▶マリンスポーツ ▶温泉 ▶グルメ ▶宿泊  ポルトヨーロッパ  和歌山マリーナシティ ヨット倶楽部
都市計画の状況	用途地域： ▶第一種住宅地域 ▶商業地域
賑わいに関する 状況	実施イベント： ▶スターライトイルミネーション ▶マグロ解体ショー ▶コミカルパフォーマンスショー 等  マグロ解体ショー  コミカルパフォーマンスショー
管理者	▶ロイヤルパインズ株式会社

■国内事例③

名称	▶東京臨海副都心	
場所	▶東京都 港区・江東区	
事業内容	▶新都市建設型複合開発	
面積	▶公共施設面積：2,320,000 m ² ▶宅地面積：1,940,000 m ² ▶防災拠点用地：160,000 m ²	
整備手法	▶港湾整備事業	
主要施設 ＋ 付帯施設	[台場地区] ▶シーサイド商業・業務複合ゾーン ▶居住ゾーン	
	[有明北地区] ▶都市型住宅ゾーン	
	[青海地区] ▶国際的都市型産業ゾーン ▶複合住宅ゾーン	
	[有明南地区] ▶コンベンションゾーン ▶防災拠点	
都市計画の状況	用途地域： ▶第一種住宅地域 ・ 商業地域 ・ 工業地域 ・ 準工業地域	
賑わいに関する状況	▶来訪者数(平成 22 年度)：4,800 万人	
管理者	—	

■国内事例④

名称	▶マリノアシティ福岡
場所	▶福岡県 福岡市
事業内容	▶複合商業施設開発
面積	▶敷地面積：85,200㎡ ▶延床面積：81,400㎡
整備手法	—
主要施設 ＋ 付帯施設	<p>▶アウトレットショッピング ▶大型専門店 ▶飲食店 ▶観覧車 ▶アミューズメント ▶その他</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center;">観覧車スカイホイール ビッグステップ</p>
都市計画の状況	用途地域： ▶準工業地域
賑わいに関する状況	▶年間利用者数：7,140,000人
管理者	▶福岡地所株式会社

■国内事例⑤

名称	▶横浜みなとみらい21
場所	▶神奈川県 横浜市
事業内容	▶土地利用転換型複合開発
面積	▶宅地：870,000㎡ ▶公園・緑地：110,000㎡ ▶道路・鉄道：420,000㎡
整備手法	▶都市再開発 ▶臨港部土地造成事業 ▶土地区画整理事業 ▶港湾整備事業
主要施設 ＋ 付帯施設	▶商業施設 ▶劇場 ▶テーマパーク ▶ホテル ▶公園 ▶展示場 ▶オフィス ▶文化・スポーツ施設 ▶病院 ▶警察 ▶郵便局 ▶歴史的建造物  赤レンガ倉庫  日本丸メモリアルパーク
都市計画の状況	用途地域： ▶商業地域
賑わいに関する 状況	▶就業人口：約79,000人 ▶事業所数：約1,420社 ▶来街者数(推計)：約5,800万人
管理者	▶一般社団法人横浜みなとみらい21

■海外事例①

名称	▶ビスケイン・ランディング
場所	▶アメリカ ノースマイアミ
事業内容	▶未利用市有地を再利用した複合開発
面積	▶開発規模：約 78,000 m ²
整備手法	<p>▶PPP(官民のパートナーシップ)による開発</p> <p>▶RFP(事業内容を定めた募集要項により民間事業者へ提案を求め)方式とRFQ(実績等により民間事業者を指名する)方式を併用した民間デベロッパーの選定</p> <p>▶市議会により指名された有識者等で構成された地域再開発公社による開発推進(開発規制等の作成、住民との合意形成、計画実施のモニタリング 等)</p>
主要施設 + 付帯施設	<p>▶住宅 ▶商業 ▶ホテル</p> 
都市計画の状況	—
賑わいに関する 状況	<p>都市再生の効果：</p> <p>▶未利用市有地の再利用 ▶低所得者層向けの住宅供給</p>
管理者	—

■海外事例②

名称	▶グリニッジ・ペニンシュラン地区
場所	▶イギリス ロンドン
事業内容	▶E P (外郭公共団体)による基盤整備及び開発誘導 ▶民間事業者による開発
面積	▶開発規模：約 1,210,000 m ²
整備手法	▶PPP (官民のパートナーシップ)による開発 ▶外郭公共団体の資金投資による造成・インフラ整備 ▶事業コンペにより選定された民間デベロッパーに補助金の支給や利益配分等の財務面のインセンティブを付与(民間側のリスク低減)
主要施設 + 付帯施設	▶住宅 ▶福祉 ▶コミュニティ ▶レジャー 等 
都市計画の状況	—
賑わいに関する 状況	都市再生の効果： ▶居住人口増加 ▶雇用促進
管理者	—

■海外事例③

名称	▶オリンピックパーク
場所	▶オーストラリア シドニー
事業内容	▶州開発公社によるオリンピック関連施設跡地におけるまちづくり
面積	▶開発規模：約1,500,000㎡
整備手法	▶長期計画(20ヶ年)に基づいた複合用途(住宅, 商業・業務, 医療・福祉, 教育, 宿泊施設等)によるまちづくり ▶まちづくりガイドラインに従った開発の推進 ▶地区の魅力向上に向けたエリアマネジメント(ワークショップ・ツアー・イベント等の開催)の推進
主要施設 + 付帯施設	▶ホテル ▶銀行 ▶スポーツ ▶病院 ▶住宅等の複合施設 ▶公園 
都市計画の状況	—
賑わいに関する状況	都市再生の効果： ▶オリンピック施設・用地の有効活用
管理者	▶SOPA (Sydney Olympic Park Authority)

■海外事例④

名称	▶クレー・ビルディング
場所	▶アメリカ シカゴ
事業内容	▶歴史的建築物を含む土地売却・開発誘導
面積	—
整備手法	<p>▶PPP(官民のパートナーシップ)による開発</p> <p>▶地域の重要な歴史建造物の保全活用を条件にしたRFP(事業内容を定めた募集要項により民間事業者へ提案を求める)方式による民間事業者の選定</p> <p>▶低下価格住宅整備を条件とした最低価格での土地・建物の売却(市から民間へ)</p>
主要施設 + 付帯施設	<p>▶分譲集合住宅 ▶商業施設</p> 
都市計画の状況	—
賑わいに関する状況	<p>都市再生の効果：</p> <p>▶歴史的環境保全 ▶中心部の都市再生</p>
管理者	▶Six Corners LLC

■海外事例⑤

名称	▶サンアム ミレニアムシティ
場所	▶韓国 ソウル
事業内容	▶「環境」「情報」をテーマにした公社主導による都市開発
面積	▶開発規模：約 570,000 ㎡
整備手法	▶ごみ埋立地における生態的回復を図る環境親和型都市の開発 ▶公社による投資後に造成敷地を売却して投資費を回収する方式により土地利用計画及び最先端インフラの構築を公社が実施
主要施設 ＋ 付帯施設	▶デジタルメディア団地 ▶産業支援施設 ▶研究・教育施設   
都市計画の状況	DMC(デジタル・メディア・シティ)
賑わいに関する 状況	都市再生の効果： ▶自然環境の再生 ▶新産業育成
管理者	▶SH公社(ソウル市が設立した宅地開発・住宅供給・都市整備等を主に行う地方公企業)

■海外事例⑥

名称	▶チャールズタウン・ネイビーヤード
場所	▶アメリカ ボストン
事業内容	▶歴史的資産の活用およびゾーニングコードによる水辺の再開発
面積	▶開発規模：約 520,000 m ²
整備手法	▶歴史的建造物の保全を前提にした土地・建物の無償譲渡 ▶全ての開発に対する規制となるゾーニングコードの指定 ▶デベロッパーへの税優遇措置
主要施設 ＋ 付帯施設	▶新規再開発地区(商業・ホテル・住宅) ▶史跡委譲地域 ▶造船所公園  
都市計画の状況	—
賑わいに関する 状況	都市再生の効果： ▶産業遺産の活用 ▶水辺の環境再生
管理者	—

2) 事例のポイント

○立地特性を活かした複合的機能の導入

◇ウォーターフロントという立地特性を活かして、商業施設やレクリエーション施設の他、住宅、宿泊施設、公共施設等、様々な機能を組み合わせることで集客力の高い賑わいのある空間をつくり出している。

◇また、様々な機能を組み合わせた多目的な用途を提供することで、安定した需要を確保するとともに、コンパクトで利便性のある質の高い空間をつくり出している。

○明確なコンセプトに基づいた開発

◇敷地の立地環境や社会情勢等を踏まえた上で、開発にあたっての明確なコンセプトを定めている。

◇コンセプトに合った開発を推進するため、RFPやRFQといった方法による最適な事業者の選定や、全体計画に基づくルール(規制)づくりを行っている。

○民間活力の活用

◇開発にあたっては、PPP等により民間活力を積極的に導入することで、効率的な事業展開と良質なサービス提供を実現している。

◇コンセプトに基づく開発条件を定めた上で行政・公社・外郭団体等によるインフラ整備や税制優遇、補助金支給等を行うことで、コンセプトに合った開発を推進している。

(2) 事業手法の検討

事業手法について、那覇軍港は特に埋没地等の問題もあるため、事業における整理前の捉え方についてある程度整理しておく必要がある。

その上で、港湾という特性からくる制約等を条件としながら、事業手法について方針を展開することとする。

1) 土地の共有化

跡地利用にあたっては、地権者との合意形成を通じてある程度のまとまった土地を確保する必要がある。ここでは、土地の共同化・共同利用の手法の代表的なものとして以下の3つの手法について整理する。

手法①：定期借地権

概要	○一定の間、契約の更新のない借地権であり、契約期間中は安定した地代収入を得られる方法。
メリット	<p>○一定の契約期間が終了すれば契約の更新がなく、土地は更地で地権者に返還される。</p> <p>※建物譲渡特約付借地権での契約では、返還後に建物の譲渡(買取)を受けられる。</p> <p>○地権者は土地活用にあたり、建物の建設、管理、テナントの確保等の費用やリスクが回避できる。</p> <p>○地代収入から土地の維持費(固定資産税等)を賄うことができる。</p> <p>○地代は3年ごとに更新でき、物価変動に対応した収入が得られる。</p> <p>○所有権移動は伴わず、土地を地権者自ら所有できる。</p> <p>○土地賃貸のみの場合、多くの収益は見込みづらいものの、安定した収益を確保できる。</p>
デメリット	<p>○定期借地契約は、基本的に中途解約ができないため、契約期間中(一般：50年以上、事業用：10～50年、建物譲渡付：30年以上)は土地の用途が限定される。</p> <p>○大きなリスクは伴わないものの、地代は、建物を貸した場合の「賃料」に比べ大幅に少なくなる。</p> <p>○安定した地代を得られる借り手を探し出すのに労力がかかる。また、満期時に確実に退去しなくてはならないため借り手から敬遠されるという面もある。</p>

手法②：土地信託

概要	<p>○共同化を要望する地権者の土地を集約し、信託銀行に信託することで、その利益を信託配当とし土地所有者に交付する方法。</p>
メリット	<p>○土地を処分(売却)することなく有効活用が図れ、事業による安定した収入が得られる。</p> <p>○信託期間の終了時には土地・建物がそのまま返却される。</p> <p>○信託銀行のノウハウ活用により、土地の有効活用を行い、その実績次第では、開発利益を享受できる。</p> <p>○複数の土地所有者で構成される土地の場合でも、信託銀行が調整し、いったん信託を行えば土地所有者は信託銀行だけとなるので、その後の事業の調整が比較的容易となる。</p> <p>○受益者に相続や所有権移転が生じた場合、信託受益権の変更で対応し、事業の安定性を確保できる。</p>
デメリット	<p>○受益者へ収益(配当)を信託銀行が保証することは法令上禁じられており、実績配当となるため、必ずしも見込どおりの配当が得られるとは限らない。</p> <p>○土地の所有権移転登記と信託登記を要し、前者は、登録免許税は非課税であるが、後者については、登録免許税が必要。</p> <p>○共同化・共同利用を望む全ての土地が信託されるとは限らない。</p> <p>○土地への思い入れが強い地権者が存在する場合には、土地所有権が移ることへの抵抗感により、合意形成が図れないことも想定される。</p>

手法③：土地の証券化

概要	<p>○土地管理を行うSPC(特別目的会社)により、地権者の土地権利を証券化し、配当を交付する方法。</p>
メリット	<p>○投資した人は、不動産を購入したときより、容易に換金できる。</p> <p>○賃貸経営の専門家が運営に専念するため、安心して投資できる。</p> <p>○巨額の資金が集められるため、大規模な賃貸ビルを建設できる。</p> <p>○不動産保有リスク(市場価格変動による損失、不動産等に係る法制度の変更による価値の下落等)を転嫁することができる</p> <p>○大規模プロジェクトなどの展開や新規事業の開始など、収益予測に困難が伴う場合などに、資金を証券化して調達し、販売代金で償還するという方式をとれる。</p>
デメリット	<p>○土地そのものはSPC(特別目的会社)等に譲渡することになる。</p> <p>○現時点では収益がない不動産でも、証券化は可能だが、収益を生み出すまでの間の開発リスクが伴う。</p> <p>○株式市場と連動しているため、株価の影響を受けやすい。</p> <p>○賃借人が集まらないと、運用益が出ないことがある。</p> <p>○不動産それ自体の評価額(路線価など)が高くても、利回りの悪い不動産では証券化はできない。(高額かつ安定した賃料収入を確保することが望まれる)</p> <p>○登録免許税が発生する。</p> <p>○土地への思い入れが強い地権者が存在する場合には、土地が証券化されることへの抵抗感により、合意形成が図られないことも想定される。</p>

2) 民間活力の導入

事業の推進にあたっては、質の高い空間づくり・サービス提供をより効率的に行っていくために、民間活力を積極的に導入していくことも検討していく必要がある。ここでは、P P P (官民のパートナーシップ) 手法の代表的なものとして以下の2つの手法について整理する。

手法①：P F I

概要	○公共サービスの提供に際して、公共が直接施設を整備するのではなく、民間資金を利用して民間に施設整備と公共サービスの提供を委ねる手法。
メリット	○民間事業者の経営上のノウハウや技術的能力を活用できる。 ○設計・建設・維持管理・運営を一体的に扱うことで、コスト削減や質の高い公共サービスが期待される他、事業全体のリスク管理が効率的に行うことができる。 ○官民の適切な役割分担に基づく新たな官民パートナーシップが形成されることが期待される。 ○民間に対して新たな事業機会やマーケットの創出が期待できる。
デメリット	○事業の発案から事業者選定までに時間とコストがかかる。 ○投資回収期間が一般的に長い。 ○発注者側はこれまで以上の業務状況の把握と管理指導が求められる。 ○高度なリスク管理能力が求められることから、大手企業に事業者が限られる恐れがある。

手法②：D B O

概要	○公共サービスの提供に際して、公共が資金調達を負担し、設計・建設・維持管理・運営を民間に委託する方式
メリット	○民間事業者の経営上のノウハウや技術的能力を活用できる。 ○公共が資金調達を行うことから、P F I と比べ資金調達コストが低く抑えられるとともに、補助金や起債等の措置を図ることも可能となる。 ○官民の適切な役割分担に基づく新たな官民パートナーシップが形成されることが期待される。 ○民間に対して新たな事業機会やマーケットの創出が期待できる。
デメリット	○事業の発案から事業者選定までに時間とコストがかかる。 ○投資回収期間が一般的に長い。 ○公共が資金調達を行うため、設計・建設・運営段階において金融機関によるモニタリング機能が働きづらい。 ○P F I とは異なり、公共側の支出の平準化は期待できない。

3) 事業手法を検討する上での留意点

ヒアリング調査や事例調査等を踏まえ、事業手法を検討する上での留意点を以下の通り整理する。

○周辺地域との役割分担を明確化する

- ◇歴史・文化が薫る首里、商業施設が集積する新都心、大規模レクリエーション施設である奥武山公園等、それぞれ特色のある地域に囲まれている。
- ◇そのため、それらの地域の個性に埋もれないよう、軍港跡地としてそれらの地域にはない個性を打ち出していく必要がある。
- ◇また一方で、軍港跡地の個性が加わることで周辺地域と一体的に活性化を図っていくため、周辺地域との連携を図っていく必要がある。

○多様な主体の協働するための管理・運営組織の構築に取り組む

- ◇返還後の跡地利用がスムーズに進むよう、管理区分については関係者間で十分に協議する必要がある。
- ◇また、関係者間で情報を共有する仕組みをつくり、密に連携を図りながら事業に取り組んでいくことが求められる。
- ◇さらに、事業をより円滑に推進していくため、管理主体の一元化やPFI等による民間活力の導入に向けた検討も行っていく。

○十分なマーケティング調査を踏まえた明確なコンセプトを構築する

- ◇住宅や商業施設、コンベンション施設等の機能導入にあたっては、軍港跡地及びその周辺においてどの程度の需要が存在するのか、マーケティング調査を十分に行う必要がある。
- ◇一方で、現在問題とされる駐車場不足や交通渋滞等が解消されることで、その機能導入に係る需要は変化することが考えられるため、アクセス性の向上を前提とした潜在的な需要も把握する必要がある。
- ◇また、需要を十分に踏まえた上で開発に向けた明確なコンセプトを打ち出すことで、地権者及び関係者間の合意形成を進めていく。
- ◇さらに、開発にあたっては、明確なコンセプトに基づき一体的な整備を進めていくため、景観や運営等に関わる共通のルールづくりを行う。

(3) 機能連携の考え方

周辺の開発動向との関連や相性の良い業態等都市的機能連携を主として展開することとする。なお、ここでは、他の軍用地との機能連携について既存調査の結果を受けるものとし、広域的な連携については論じないものとする。

○那覇港との機能連携

- ◇将来のクルーズ需要を鑑み、大型旅客船バースを整備することで、クルーズ船受入れの拠点として那覇港との連携を図ることが考えられる。
- ◇また、親水空間や飲食機能(バーベキューやシーフードレストラン等)と商業施設等を合わせた複合的な機能を那覇港と一体的に整備することで、海を活かした憩いの空間を整備することが考えられる。

○奥武山公園との機能連携

- ◇大規模な緑地を有するため、景観の視点からうらおいのある緑の連続性を創出することが考えられる。
- ◇また、大規模なイベント会場として奥武山公園と一体的に活用できるスペースの確保や、イベント時の待機所やクラブハウス等、奥武山公園の機能を相互に補完し合う連携方法も考えられる。

○周辺市街地との連携

- ◇観光客で賑わう国際通りや大型ショッピングセンターが立地する小祿地域等、個性豊かな商業地に囲まれているため、跡地利用にあたってはターゲットを絞り、周辺地域とは異なる個性を出しながら、地域全体の魅力を高める必要がある。
- ◇また、陸・海・空の交通が交わる場所という特徴から、周辺市街地における駐車場不足、交通渋滞といった交通問題の改善に寄与する交通結節点としての機能を充実させ、公共交通機関の利用推移を図ることが求められる。

○周辺観光(レクリエーション)施設との連携

- ◇首里や海軍壕公園、波之上宮といった周辺の歴史・文化資源や波之上ビーチや漫湖公園等といったレジャー施設等と連携を図ることで、地域全体の集客力を高めることが求められる。
- ◇また、周辺施設との連携を図りながら、那覇の海の玄関口としてふさわしい魅力ある景観づくりに取り組んでいくことが求められる。

(4) 導入可能性機能の整理

上記の調査内容を踏まえて那覇軍港における導入機能の可能性を検討する。

ただし、ここで展開する機能については、この機能で跡地利用を進めるというものではなく、その後の検討に役立つ情報の収集から展開される大きな可能性としての整理を行うものとする。

導入機能案	留意点
商業・業務機能	<p>◇中心市街地や新都心、小祿地域等のそれぞれ特色所ある商業・業務エリアに囲まれているため、軍港跡地としての特色(コンセプト)やターゲット(客層)を明確にする必要がある。</p> <p>◇周辺には既に多くの商業施設が立地しているため、十分なマーケティング調査を実施する必要がある。</p>
レクリエーション機能	<p>◇周辺には波之上ビーチや奥武山公園といったレクリエーション施設が立地しているため、海を活かした軍港跡地特有のコンセプトを検討する必要がある。</p> <p>◇イベント会場等の設置にあたっては、奥武山公園等と相互補完が可能となるように一体的に検討する必要がある。</p>
コンベンション機能	<p>◇人流拠点として、企業・団体・個人等、様々な人が多目的な利用が可能なスペースの整備を検討する。</p> <p>◇新しい人材やモノをつくり出し、発信する機会を創出する場としての利用を推進する。</p>
交通結節点機能	<p>◇周辺の交通渋滞等の交通に係る諸問題を踏まえ、パーク&ライドの推進に向けた駐車場整備や公共交通機関間の物理的な乗継抵抗を解消するための施設整備等に取り組む必要がある。</p> <p>◇県の基幹バスや那覇市のモデル性の高い基幹的公共交通等、今後新たに導入が検討されている公共交通機関との結節を念頭に検討していく必要がある。</p>
大型旅客船バース機能	<p>◇那覇港の大型旅客バース・ターミナル整備と連携しながら、クルーズ需要を把握した上で、バース機能の導入について検討していく。</p> <p>◇バース機能の導入にあたっては、商業・業務機能やレクリエーション機能等と合わせて導入することで、物流・人流の交流拠点としての特徴を強める必要がある。</p>
流通・産業機能	<p>◇海の玄関口として、那覇港の物流関連事業と連携しながら、国際物流拠点としての整備に関する検討を行う。</p> <p>◇また、その立地特性と物流機能を活かした臨海・臨空型産業の誘致に関する検討を行う。</p>

導入機能案	留意点
防災拠点機能	<p>◇人口密度の高い市街地に周囲を囲まれた環境から、防災拠点として期待が大きいため、他機能の導入と合わせて周辺地域における防災活動の拠点としての役割を果たせるような機能構成を検討する。</p>
公共サービス機能	<p>◇那覇市における公共サービスの現況(設置状況や需要等)を踏まえ、効果的な機能の導入を検討する。</p> <p>◇整備及び管理・運営にあたっては、より効率的な事業推進を図るために民間活力の導入についても検討を行う。</p>
住機能	<p>◇住宅供給に関する需要を十分に把握した上で、住機能単体ではなく、商業機能等と合わせて導入することで賑わいを創造する必要がある。</p> <p>◇利便性が高く賑わいのある住環境を形成するため、高密度でコンパクトな住機能の導入について検討する必要がある。</p> <p>◇周囲には市街地が広がっているため、跡地利用のコンセプトに合致するターゲットを検討し、特色(付加価値)を与える必要がある。</p>

6. 地主会・地権者に対する取り組み

(1) 地主会ヒアリング

1) 第一回地主会ヒアリング

第1回地主会ヒアリングでは、過去の勉強会を振りかえり、復習を行った。

また、近年の社会状況を勘案し、新たな跡地用に関する県調査の状況や那覇市の上位関連計画、社会情勢等について情報提供を行い、意見交換を行った。

①開催概要

■日 時：平成23年12月11日（日）10：00～12：00

■場 所：那覇軍用地等地主会 2階大会議室

■出席者：地主・地権者：28名

那覇市役所：比嘉 勉、仲宗根 浩、赤嶺文哉

昭和株式会社：西村 方宏、嶋岡 強太

■次 第：1. あいさつ

(1) 那覇軍用地等地主会 我那覇会長あいさつ

(2) 那覇市 比嘉課長あいさつ

(3) 事務局及び業務受託者紹介

2. 地主会ヒアリング趣旨説明

3. 活動経緯の確認

(1) 平成7年度基本構想（地主会・那覇市統一案）の確認

(2) 平成18年度那覇軍港地権者等合意形成活動全体計画の確認

(3) 全体計画に基づく勉強会の確認

(4) 近年の社会情勢の整理

4. 意見交換

■配布資料：資料1：地主会ヒアリング趣旨

資料2：活動経緯の確認資料

資料3：第1回地主会ヒアリング・アンケート

資料4：意見記入シート

参考資料：那覇軍港跡地利用に関わる合意形成の経過

【勉強会の様子】



②ヒアリング内容

【地権者勉強会テーマ】

合意形成に関する事項	3テーマ	実施期間 平成19年度～ 平成21年度	実施回数 年4回×3カ年 =12回
那覇軍港の現況整理	3テーマ		
那覇軍港を取り巻く状況整理	3テーマ		
資産活用・事例研究	8テーマ		

【地権者勉強会実施延べ参加人数】

- 平成19年度：145名
- 平成20年度：139名
- 平成21年度：127名

【合意形成活動総括】

合意形成活動について現時点では、具体的な個別の合意を図るという活動ではなく、今後のそのような活動を念頭に置き、情報の共有化（次世代への情報や想いの継承、現時点の情報の共有）と人材育成等を中心に継続的に行ってきた。

また、実施してきた勉強会自体もこの合意形成に関する取り組みの一つであり、全体計画に位置付けられた「場づくり」や「環境・雰囲気づくり」を行うものでもある。

【那覇軍港の現況整理】

那覇軍港を含む周辺の歴史的な変遷や文化財の状況等について勉強会を行ってきた。

今後の跡地利用を検討する上で、地権者のアイデンティティの源である歴史性や過去の状況についての勉強会は、継続的に実施すべきテーマであると考えられる。

【那覇軍港を取り巻く状況の整理】

跡地利用に影響する周辺の開発状況や動向について勉強会を行ってきた。

周辺状況は、大規模な変化が一気に起こるわけではないが、今後も継続的に情報収集しつつ、状況の変化に合わせ、情報提供と勉強会を実施する必要がある。

【資産活用・事例研究等】

このテーマについては、地権者の一番の関心事項であり、今後の跡地利用を円滑に進めていくために精力的に勉強会を行い、知識を得ていくために必要な内容となる。

内容は、土地区画整理事業における換地手法や土地と建物の床とを交換する等価交換といった事業手法とその事例等について勉強会を行ってきた。

このテーマは、将来に自分達の土地に対する利用の意向を示すことや様々な判断を行う際の基礎的な知識を得るための勉強として今後も必ず行っていく必要がある事項であり、情報をしっかりとストックし、継承していくことが重要となる。

③意見交換要旨

意見 返還の見通しについて、どのように考えているのかお聞きしたい。

事務局 (個人的見解として) 返還の見通しについて、具体的に“この時期”というのは、明確になっていない。但し、那覇軍港の移設に関しては、既に浦添市が受け入れの表明をしている。受け入れの表明をした段階で、既に臨港道路が一度竣工している。しかし、返還後の土地活用は、個人の土地であるため、資産価値をどうやって高めるのか、どのようにして活動していくのかについては、今からしっかり議論しておく必要がある。そのために継続的な下地づくりが重要であると考えているので、今後ご理解とご協力をお願いしたい。

意見 地権者の立場からそろそろ跡地利用のたたき台のようなものを先行的に着手・検討しても良い時期に来ていると感じている。そのためには、那覇市と我々地権者が協力して行うことが必要となるため、要望として申し上げたい。

事務局 キャンプ・キンザーに関しては、返還前から跡地利用基本構想計画ができあがっており、ある程度形として進めていく状況になっている。那覇軍港に関しても、早めに着手していく必要性は感じている。今後はワークショップをしながら、様々な意見を出し合っていく方が選択肢も広がると思うので、そのような場をつくっていききたいと思う。

事務局 返還はまだ先の話と感じている方が多いと思う。事業を行う上で換地が重要という話をしたが、この換地が地権者の財産に関する部分となる。那覇軍港の場合、面積の割に地権者数が多く、各地権者が持っている土地の面積が小さいため、この調整に非常に時間がかかることが予想される。土地区画整理事業を立ち上げ、実施する際に十数年というのは決して先の話ではない。

意見 浦添市では、広報誌に軍用地跡地利用に関する詳細な内容が掲載されているが、那覇市では、跡地に関する内容について掲載しているのか。

事務局 現段階では、広報誌に掲載するところまで至っていない。跡地利用に関する動きや計画は、市が単独で広報できるものではなく、地権者の皆様方のご意見も聞きながら計画を作り、計画が熟した段階で広報していかなければならないと思う。そのためにも、このような勉強会(意向醸成)の場は重要であり、繰り返し行っていく必要がある。

意見 先程説明の中で、土地の活用方法として「等価交換方式」の話が出たが、もう一度ご説明して欲しい。

事務局 説明した等価交換は、「土地」と「土地」を等価で交換することではなく、「土地」とその上に建つ「建物の床」を交換するということとなる。この土地で持っている権利というものを、建物の1部屋分として変換するといった、土地の価値分の床を提供するという手法が、この「等価交換方式」になる。これには様々な事業手法があり、今後検討を要する事項となる。

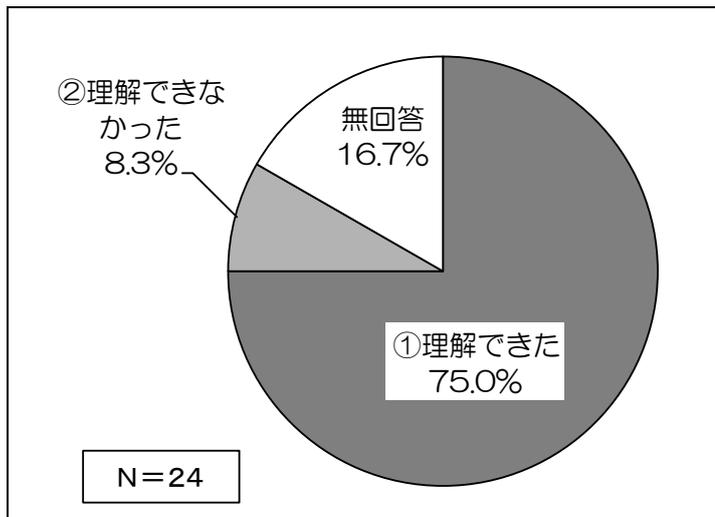
意見 那覇軍港に関しては、他のところに比べて、国有地の比率が高いが、那覇市としてどのように進めていく考え方があるのかお聞きしたい。

事務局 県が進めている跡地利用のための法律の中で、那覇市として国有地については、地元自治体に無償譲渡、若しくは無償で提供してもらいたいという要望を出している。軍港の中で国有地がうまく活用できるのであれば、公共的な部分（道路等）で活用していきたいという考えを持っている。但し、今は要求している段階で、国の方からも返事を貰っていない段階である。

④ヒアリング参加者アンケート結果

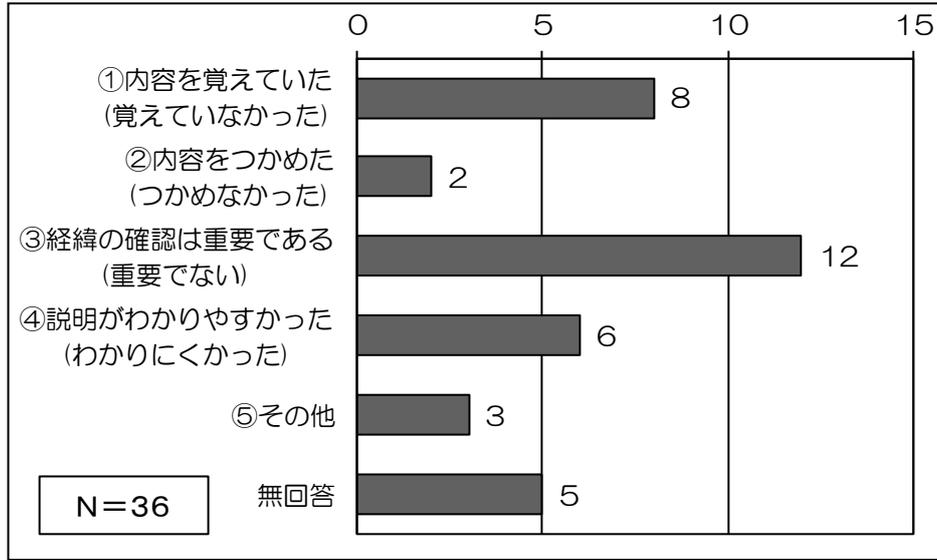
【集計結果】

問1 活動経緯確認の趣旨・内容は全体的に理解できましたか。



○約7割の参加者が、活動経緯の趣旨・内容を理解できている。

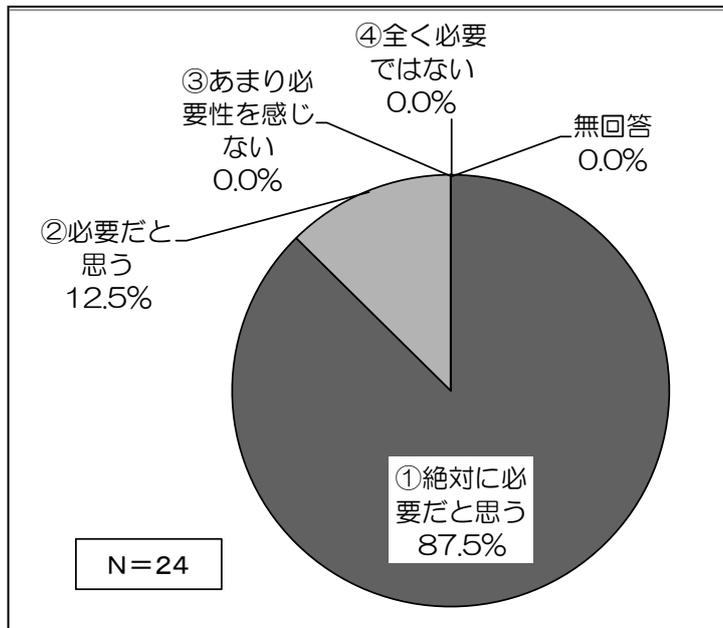
問2 上記の回答で、その判断をした主な理由は何ですか。(複数回答)



<記述意見>

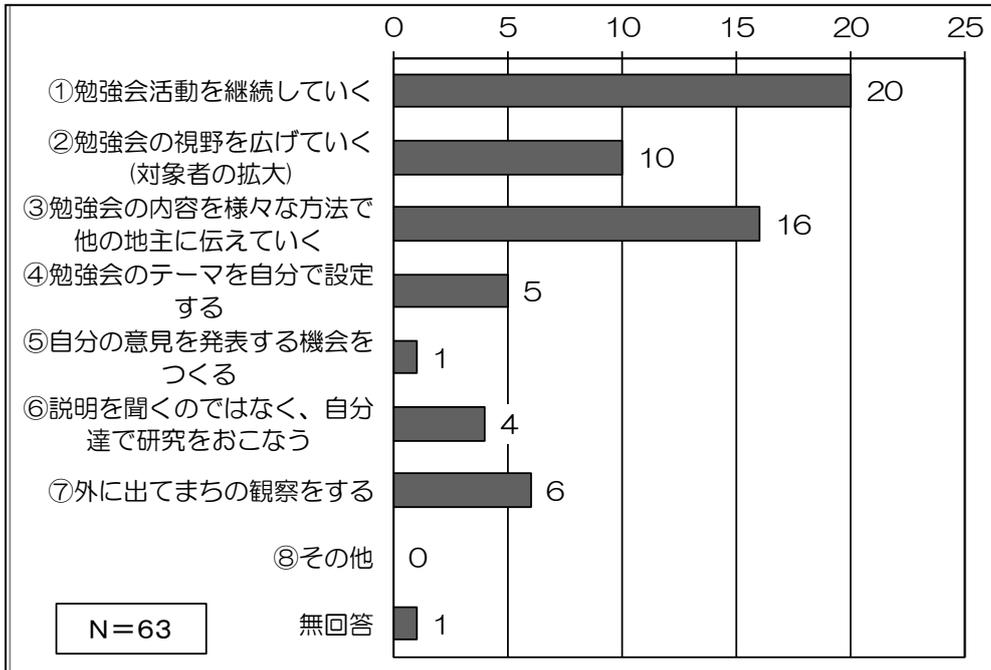
- 資料がよく整理されているので、理解できました。
- 初めて勉強会に参加したから、わかりにくかった。
- 今後もっと時間を費やしてほしい。
- 本人の勉強不足のため、わかりにくかった。
- 特に問題はない。

問3 今後も勉強会は大事だと思いますか。



○参加者全員が、勉強会の必要性を感じている。

問4 今後の勉強会で必要な事は何だと思えますか。(3つまで選択)



<記述意見>

○(具体的に)県外を観察しながら、イメージしてみる。

◇最も興味のある勉強会のテーマ

- 他地域再開発の成功例、県全体及び那覇市のゾーニングの考え方
- 将来像に向けた全体課題となる事項
- 土地活用、土地区画整理事業、等価交換事業、収益性について
- 跡地利用と今後の地代収入について
- 既存のまちづくりについての勉強(メリット・デメリット)
- 世界の経済情勢の行方について

問5 地主として不安に思っていること、近年思うことを自由にお書き下さい。

1) 返還時期について

- ・返還がいつになるのか。本気になって利用計画ができない。
- ・返還の不透明度(いつ頃なのか、実現の可能性)
- ・返還時期が決定していないなかで、跡地利用を構想することは現実的でない様であるが、どれぐらいの位置付けで行えば良いのか。
- ・先行して計画は立てないと、後に遅れが生じて発展を止めてしまう。

2) 土地面積について

- ・面積が小さいので、どういうことになるか不安。
- ・土地の面積の小さいことが跡地に影響するかのようだが、地主の合意1つで解決できる内容を強調すべきである。

3) 収益について

- ・地料のUP率、値下り
- ・跡地に対する価値感の低下

4) 今後の開発の進め方について

- ・嘉手納以南が同時に返還された時に、各跡地が同じような跡地利用をする
と困る。
- ・港湾的機能を考慮の上の開発をしてほしい。
- ・那覇軍港代替施設(浦添地先)の事業がスタートして、今後進歩していくと
思うが、跡地利用への取り組みもそれに合わせて作業を進めていくべきと
考える。(先手、先手を打っておかないと、対応が遅れてしまう。)

2) 第二回地主会ヒアリング

第2回地主会ヒアリングでは、沖縄観光の未来を考える会副会長白石武博氏を招いて、「沖縄県における観光産業のこれからとウォーターフロント」と題して、参加者と観光という視点からの意見交換を実施した。

①開催概要

■日 時：平成24年2月26日（日）10：00～12：00

■場 所：那覇軍用地等地主会 2階大会議室

■出席者：地主：29名

講演会講師：白石 武博（沖縄観光の未来を考える会 副会長）

那覇市役所：比嘉 勉、仲宗根 浩、赤嶺 文哉

昭和株式会社：安藤 彰二、西村 方宏、嶋岡 強太

■次 第：1. 開会

那覇軍用地等地主会 我那覇会長あいさつ

2. ヒアリング（講演）

テーマ：沖縄県における観光産業のこれからとウォーターフロント

講 師：白石 武博（沖縄観光の未来を考える会 副会長）

3. 意見交換

■配布資料：次第

資料1：ナハ・シー・パラダイス協議会説明資料（一式）

資料2：第2回地主会ヒアリング・アンケート

参考資料：ヒアリング・講演会アンケート結果

【勉強会の様子】



②ヒアリング内容

【沖縄観光の転換点】

- 昨年文化観光スポーツ部の創設
- 沖縄観光コンベンションビューローの改革
- 観光予算の大幅増額
- 沖縄の自立のために観光を伸ばそう！
- 沖縄観光の成功のカギは国際化

【沖縄観光の海の利用】

- クルーズの現状
 - ・クルーズの世界マーケット 1,000 万人
 - ⇒米 100 万人、日本 10 万人、中国 50 万人
- 沖縄は空港と港がものすごく近いというアドバンテージ！
 - ⇒フライト&クルーズの可能性（沖縄を発着としたクルーズ、利用客は飛行機で沖縄まで来る）
 - ⇒これによってクルーズ船乗船前後の時間が発生、消費の拡大へとつながる可能性がある。
- 若狭地区の開発
 - ⇒大型旅客船バース
 - ⇒那覇うみそらトンネル
 - ⇒若狭緑地
 - ⇒波之上緑地（新たに建設中的人工ビーチ）
- 観光世界マーケットに那覇港の果たす役割への期待は大きい！

【これからのみなとまちづくり】

- NPO法人ナハ・シー・パラダイス協議会の紹介
 - ⇒白石氏が理事長を務めるNPO法人。万国津梁の魅力あふれる交流のみなとまちづくりを活動テーマに掲げ、ウォーターフロントの活性化に取り組む団体。

③意見交換要旨

意見 計画の前に県全体を見た政策展開についてお話があった。特に浦添市と那覇港のウォーターフロント計画の差別化を考えていく必要があると思うが、白石さんのお考えをお聞きしたい。

講師 本当に大きな塊で勝負しないといけないと考えている。沖縄の那覇と浦添で戦うのではなく、一丸となって外と戦うという感覚にしなければならない。海外（ハワイ等）では 700 万人の観光客を誘致するために、滑走路を 3 本もつくってしまう。沖縄は 500 万人の観光客を誘致するのに、滑走路 1 本で四苦八苦している。オアフ島の面積は沖縄本島の面積とほぼ同じで、港湾や空港は観光を考える上で、大きなインフラになる。浦添市の計画も見ながら、プラスして

どういふ戦い方を「海外」としていくかが大きなポイントである。それには、できるだけ若い方々と議論してもらいたい。また、那覇港には今年 70 回程度クルーズ船が来るが、クルーズ船の国内における競争相手は長崎や福岡で、寄港するクルーズ船全てに出迎えを行っており、非常に積極的な取り組みを行っている。しかし、沖縄県の場合は、第 1 回目だけ出迎えを行うが、2 回目以降は継続的な取り組みがされていない。それでは競争には勝てない。私が NPO 法人ナハ・シー・パラダイス協議会（以下 NSPC）を始めきっかけは、そういった沖縄県の現状を危惧しており、変えていく必要があると感じたからである。活動に関しては先程もご紹介したが、お金がない中で地元の子供たちや敬老会の皆さんの協力を得て、大型旅客船バースで踊ってもらうなどクルーズ船の入・出港に併せて歓送迎セレモニーを実施している。那覇と浦添で戦う地域間競争ではなく、那覇と浦添を含めた南部全体が一丸となって、香港やシンガポール、韓国といった海外を相手に、戦いを挑んでいくべきだ。そのバースになるのが、日本の最大のアドバンテージである「安全性」、「快適性」である。「安全性」、「快適性」といった面において、日本に勝る国はない。沖縄県は日本国という強いアドバンテージを持ち、美しい自然、文化、人間のコミュニティがある。そういったところを踏まえて、戦いを挑んでいくことが非常に重要だと考えている。

意見 全県一つになったチームでまちづくりを進めていくという考えは重要だと思う。しかし、どちらかが先に「形」を作り上げると、先程の話のような全県的な一つのまちづくりが壊れるのではないかという心配がある。

講師 クルーズ船に関しては、那覇港全体（那覇・浦添）で取り組むようにしていけば、一度に 5 隻以上は寄港できると思う。したがって、あれを作ったからこれができないという事ではなく、足して大きくして戦った方が良いという考えを持っている。現在取り組んでいるものは、まだまだ小さいものだが、世界の流れの中で何もしないで受け身のままで良いのかということではない。新しい変化が生まれた時に追いついていけるような考え方こそ哲学であり、哲学と機能をしっかり共有していくことが重要だと考えている。こっちが先という事ではなく、一緒になって取り組んでいくことが重要である。空港からキンザーまでは一体として取り組んでいかないと良い戦いはできないと思う。

意見 私共も一生懸命勉強しており、白石さんが活動されている NSPC との情報交換もできればと思う。お互い那覇市のチームなので、宜しく願いたい。

意見 沈埋トンネルができたことによってクルーズ船が入港できないということを聞いている。それが事実なら、今の内容は実現できないように思う。

講師 クルーズ船の大きさに関しては、大きいもので 13 万トン、小さいもので 2 万 5 千トンとなっている。この件に関しては別途確認が必要である。

意見 特に沖縄県全体で進めていくことが重要だということだったが、実際に沖縄県

の中でもそういった形で進めている部署があるのか聞きたい。あるのであれば、こういった場で内容を聞くと大変勉強になり、地主の方も考え方にも影響があるのではないかと思う。

事務局 沖縄県では企画調整課という部署が中心となって、中南部広域構想を検討している。他府県と比較すると、中南部全体が一つの都市になる考え方を持っている。那覇市や浦添市独自でやるのではなく、港として繋がるような形の考え方は、中南部広域構想でも出てきている。それぞれの市町村の考え方が大変重要なため、それも活かしながら県は調整し、沖縄県の将来を見据えて進めている。

意見 那覇港は日本有数の港湾として重要港湾に指定されている。指定されている範囲の中で、現在の那覇軍港は外れているが、まずその点について確認したい。

事務局 港湾計画で現在の那覇軍港は、米軍施設であるため入っていない。これは、現在使えないため、白地の状態となっている。那覇市のマスタープランでも基本的に躯体的に記述できない状況にある。

意見 観光面での動線や人と人との動線、それ以外も含めて、一体的な整備と動線は非常に重要だと思うが、その点について考えを聞きたい。

講師 現在の港は、機能としてクルーズ、漁業、貨物、定期船といったものが混在している状況にある。ただ単に旅客バースを作るというのではなく、陸上との結節も考えないといけない。現時点では機能が混在しているため、利用される人の視点も踏まえた再整理が必要だと考えている。再整理にあたっては、地域の様々な問題が出てくる中で、もっと若い方々が参画していく必要がある。

講師 少しずれるが、私共は今ある「形」を使って、地域と一体となり良いまちをつくっていかうと取り組んでいる。民間としてできること一生懸命やっていくというスタンスで、ここまで3年かけて取り組んでいる。行政だけ、民間だけで良いものができるとは正直思えない。こういった議論をしながら、世界をしっかりと見据える人材づくりもこのプロセスの中でできると思う。是非そのような形で、この勉強会も取り組んで頂けたらと思う。

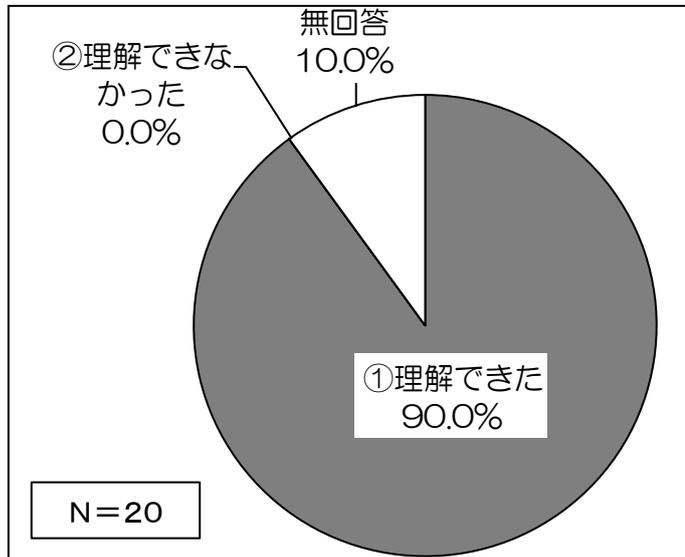
意見 オール沖縄ということで、素晴らしい那覇軍港のまちづくりができればと思う。クルーズ船が寄港される際に、歓迎セレモニー等を行っておられるということで、なかなか写真とお話だけでは見えてこない部分もあるので、港に見学に行つて船内も見せて頂ければ、イメージも湧くと思う。宜しく願いしたい。

講師 こちらとしては大歓迎なので、是非宜しく願いしたい。

④ヒアリング参加者アンケート結果

【集計結果】

問1 ヒアリング（講演）の内容は、全体的に興味をもちましたか。



○9割の参加者が、ヒアリングの内容を理解できていると回答。

<記述意見>

- 沖縄観光に携わっている講師から那覇軍港跡地開発のポテンシャルの高さと大きな期待が開けた。
- 観光立県としての沖縄文化を活かす事。空手、薬膳長寿会等の体験室を設ける。
- 沖縄の将来を大きく左右する財産という那覇軍港の考え方。
- 今後の事で、また講演願います。
- すでに動き出している、近隣のプロジェクト事例が聴けて、非常に有益でした。
- 那覇の観光立県に向けた課題があり、今後のあり方を考える必要性がある。
- 今まで勉強会してきた内容と同様な考えもあった。
- 現実味をおびた講演内容で、より判り易く、より具体化され、充分理解できたと興味をもった。
- 全体像が見える化して考えていく考え方がいい。海外の人達をどう取り込むか考えさせられた。
- ウォーターフロントの発展と地域の活性化など、軍港跡地利用とあわせて盛り上げていきたい。
- 観光客が増えても一般の人間には利益にならない。一部の人間しか儲からない。
- 沖縄の場合は、観光を中心に開発が重要である。
- 県都、那覇、ウォーターフロントの将来の構想は大変有意義であると思う。
- 世界のマーケットの中で、どのように戦っていくかという視点で物事を決定していく。
- 将来軍港まちづくりとの相乗効果がおおいに期待できる。

問2 ヒアリング（講演）の内容で感銘をうけた内容はなんですか。

①講演の内容について

- ハワイや近隣諸国の現状を比較して、沖縄の置かれている位置がよく解りました。（遅れている現状が）
- 観光立県沖縄の海の玄関口那覇港の成否に沖縄の今後の観光がかかっているという事。港を中心としたまちづくりが必要だと感じた。
- 自分の考えが小さかった。県全体での取組みにしなければいけない点に同感しました。
- 海外に観光のマーケットを向けた戦略性のあり方。全世界、グローバルが大切と感じた。
- 大型インドア施設の検討も必要と思われる。
- 地域対地域ではなく、協力して、世界を相手にする考えに感銘を受けた。
- 地域での開発（都市計画）ではなく、全体の考え方がいい。
- 空港～キンザー跡地までの一体開発。
- 沖縄の自立を考えると観光は重要で、国内外からの集客を考えてまちづくりしなければと思った。
- 観光＝沖縄経済の考え方を正統とするために、沖縄の中心那覇の海の玄関、那覇港の成型が不可欠。
- ハワイと比較しているが、日本人は特に、米国にはなにかにつけて弱い立場にあるので、日本人は米国に近いハワイに行きたがる。特に今はドルが安い。

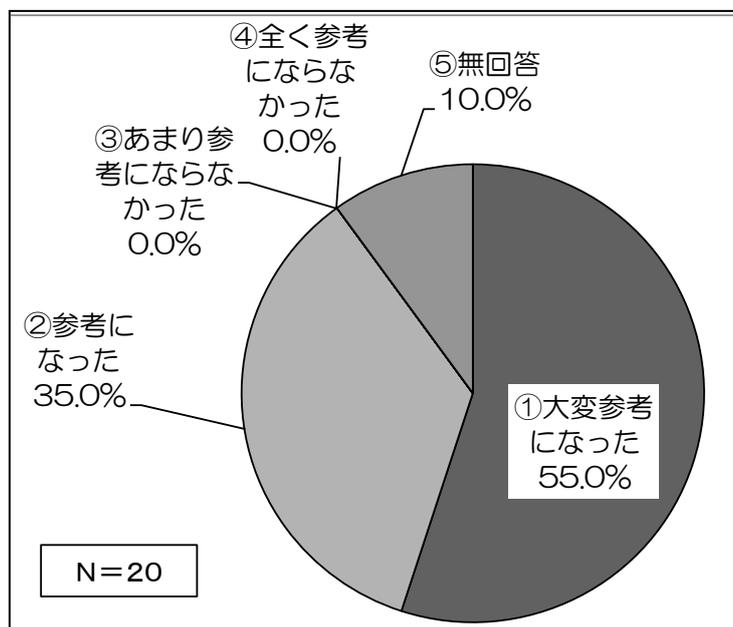
②みなとまちづくり（ナハ・シー・パラダイス協議会）について

- 初めてその存在を知りました。注目していきます。
- NSPC 活動を初めて知った。軍港の地権者にもよく知らせるべきである。
- ウォーターフロントの考え方が最適だと思った。
- 各自治会の方も入っている模様、どう軍港地域が参入できるか疑問である。
- 参加したいと思います。大変よいものと思った。
- 活動内容など大変素晴らしく、今後協力していけたらいいと思う。
- 那覇港ウォーターフロント開発におおいに関わってもらいたい。
- 観光について、推進していることは理解できる。
- 沖縄の海は恵まれている。次世代に大きく望みを与えるに大変プラスになる。
- 地域の皆さんが努力していることを全く知らなかった。
- そういう組織の活動を今回初めて知った。専門家を交えて港や観光のこれからを県民にどんどん発信してほしい。活躍に期待している。
- ナハ・シー・パラダイス協議会の10年後の見通しを期待し、発展の実現が軍港跡地計画（案）に成功の要素となる。

③その他

- 観光船入港の際に見学等を増やして、考え方を大きくする。
- 先ず、返還がいつになるか、20～30年の話になると空想論でしか話し合えない。
- 今はドル安やユーロ安で、沖縄に来るよりも外国フィリピンやベトナムに行った方が安くつくと思う。
- 県全体的な開発が必要とのことで港が重要である。その裏を考えた開発。
- 若い沖縄の観光のリーダーの話が聴けて、勉強になった。

問3 今年度のヒアリング（勉強会）はこれで最後となります。全体的な満足度と感想についてお聞かせください。



○9割の参加者が、参考になったと回答している。

<全体的な感想>

- 2回の講演会で貴重な情報を入手でき、今後の参考になりました。
- 先の勉強会と共に参考になった。今後もこのような勉強会をもってもらいたい。
- 勉強会にもう少し30代・40代の者も入れた方がいいと思う。
- 理解出来ない点が幾つかあった。
- 日本政府が本気になり、返還工程表を示してほしい。
- その都度の満足であった。一つ一つは満足できたが、全体的に見るとバラバラで統一性に欠けている。
- 全てに参加できなかったのが残念。
- 全体的、世界的、地元と広い視野が大切だと思った。
- 那覇軍港のまちづくり基本計画を知りえたこと。
- クルーズ船の客が落とす金額はどのくらいか。客はみなとに来てバスで観光して帰っていく。
- 東南アジアに対する観光、交流の拠点として、今後も続けていく。
- 沖縄の将来を考える上で、大變重要な箇所だという認識ができたのではないかなと思う。
- 継続してほしい。観光を考えると、コンベンションビューロー側からの意見も聞いてみたい。
- 軍港跡地内のメニュー（ソフト面）の始まりと見ている。

問4 アンケートの結果からも、今後は地主会に勉強会の内容を伝えていくことと合わせて将来のイメージを固めていくことが重要と考えられます。その為に地主会として必要な取り組みは何だと思えますか。

<記述意見>

- この4年間の勉強会の成果を形にすべく、次回は利用計画素案（叩き台案）を作る作業（ワークショップ）を行うのはどうでしょうか。
- 勉強会の継続
- 回数を多くして、講話等も現時的なものを聞く。
- 返還日が決まらないと、全体（地主）が本気で利用計画を作れない。
- 現状で地主の平均年齢が60歳以上である。これからは地主につき、子・孫の世代を入れて勉強会を開催し、意見を求めるのも方法の一つではないか。
- 今後、前に向かって進めるように頑張りたい。
- 地主の意見を集約して、おおいにまちづくりに反映させたい。
- 理念の共有ここの財産の活用（収支）両方から作業を詰めていく必要がある。
- 沖縄県のためになるような街を作る為に地主同士の情報交換・意見交換が必要である。
- 調査部門委員会の設置が必要。

(2) 講演会

過去の勉強参加者のアンケート結果では、自分達で様々なテーマを設定し、知識を深めていく勉強会も重要であるが、講演会等の外部の方々の意見を聞くことも非常に重要であるとの要望も強くあった。

本年度調査では、これを受けて「地権者主体の跡利用まちづくりについて～那覇軍港の今後へ向けて～」と題して琉球大学名誉教授池田孝之氏を招いて講演会を行った。

また、講演資料については、講師の意向もあり、非公開とする。

①開催概要

■日 時：平成24年1月29日（日）10：00～12：00

■場 所：那覇軍用地等地主会 2階大会議室

■出席者：地主：28名

（その他に内閣府沖縄総合事務局、沖縄県、那覇市からも参加者有り）

講演会講師：池田 孝之（琉球大学 名誉教授）

那覇市役所：比嘉 勉、仲宗根 浩、赤嶺 文哉

昭和株式会社：安藤 彰二、西村 方宏、嶋岡 強太

■次 第：1. 開会

那覇軍用地等地主会 我那覇会長あいさつ

2. 講師紹介

3. 講演

テーマ：地権者主体の跡利用まちづくりについて
～那覇軍港の今後へ向けて～

講 師：池田孝之（琉球大学 名誉教授）

4. 質疑応答

■配布資料：次第

地権者主体の跡利用まちづくりについて
講師のプロフィール
アンケート

【勉強会の様子】



②意見交換要旨

- 参加者 那覇軍港の場合は国有地が多いため、減歩無しで計画できないか。小規模な宅地な宅地が多いため、減歩をすると利用価値が下がることも考えられる。
- 講師 国有地については、20年前から話として挙がっており、大変重要な問題である。横浜市の本牧地区は、国有地を無償譲渡してもらっている。但し、無償譲渡に至るまでは紆余曲折あり、最終的に市民が使うものとして「公園」ということで無償譲渡となった。区画整理を行う場合、新規の公園や道路を国有地で充てられれば減歩は下がる。
- 参加者 鉄軌道について、那覇空港から新市街地中央 B（沖縄ルート）まで地下鉄の構想となっているが、何年頃を想定されているのか。また、実現に向けては地権者との合意形成や莫大な資金が必要ではないか。
- 講師 鉄軌道については、内閣府や沖縄県の方で現在検討中である。通常の鉄道であれば、密集したエリア（那覇空港～県庁前～新都心～浦添市役所西）を抜けていく際に鉄軌道のレールを敷くことが困難である。高架式の鉄道であれば莫大な資金が必要となるため、現在の構想では地下を検討している。21世紀ビジョンの中では、鉄軌道を作るという位置づけがなされており、現在の振興計画も含め、あくまで構想の段階で、鉄道を作る必要性について需要推計も含めた基礎調査、ルートの効果性、事業費の算出等をした中で、事業化へ向けた選択をするという形になる。この鉄軌道に関してはモノレールやLRT（路面電車）のような形で通すべきといった様々な議論がなされているが、基本的にこの鉄軌道は長中距離という考えであり、モノレールやLRT（路面電車）では、スピードに限界があるため長中距離には向かない。但し、LRT（路面電車）でも、最近では高速のものが出てきており、それは一部検討している。那覇軍港でこの鉄軌道がどう影響してくるかがポイントだと思う。那覇軍港の跡利用として、非常に国際的で魅力のある施設等ができれば、そこに直接行く手段としての活用は考えられる。また、那覇市では域内交通としてLRT（路面電車）の構想がある。これに関しては、那覇軍港との結び付きは考えられていないようだが、将来的には、結び付きを考えることが重要だと思う。
- 参加者 那覇軍港跡利用の今後のイメージということで、八つ程の提案がある。那覇軍港は、面積が約55haで、他の跡地と比べ面積も小さく形も細長いこともあって、全てを実現することは困難である。那覇軍港にとって最良のものは何か。
- 講師 提案したものは全て実現可能だが、焦点を絞るとすれば3つある。1つ目は「①都市地区のウォーターフロント」、2つ目は「②隣空港型産業振興拠点」、3つ目は「④商業・文化・市民・観光交流センター+⑤ハーバーサイドビュー型高質住宅、総合多機能型ホテル」である。要は“産業向け”のものと“市民・観光客向け”のもの、加えて“港”の3つで跡地は成り立つと考えている。これらを基本に、より膨らますものとして「⑥奥武山公園スポーツコンベンション」や「③自由貿易・加工・ストック地区としての後背地、自衛隊基地」が挙げら

れる。決して面積が小さいから全て実現できないということはない。

参加者 奥武山公園や空港との連携は重要である。それらを結ぶ際の交通手段としてはLRT（路面電車）等の可能性が考えられるという話があった。那覇市の場合、那覇空港⇄那覇軍港⇄奥武山公園⇄新都心を結ぶ形でLRT（路面電車）等ができればうまく機能すると思うが、実現の可能性についてお聞きしたい。

講師 指摘の通り可能性としてあると思う。20年前は、狭くて細長い土地をどうするか考えたときに、高架式の鉄軌道（モノレール）を通すような発想もあった。また、視察で行ったシドニー（ダーリングハーバー）は、一方通行のモノレールを走らせており、そのような発想も必要ではないかという話も出ていた。市内を連結する形であれば、LRT（路面電車）の導入が一番理にかなっている。モノレールの導入も考えられるが、浦添の延長でかなりもめた経緯もあり、那覇軍港に延長するというのは考え方としてかなり難しい。現在、鉄軌道という大きな考えはあるが、那覇市内をモノレールとLRT（路面電車）で周遊させるサービスを、那覇市は考えとして持っている。市内を周遊するコースの中の一環として、今後の構想にしっかり位置づけられれば良いと思う。

参加者 個人的に那覇軍港はウォーターフロントの計画が一番良いと思っている。その中で地権者をまとめ、総合多機能型のホテルやコンベンションセンターなどの大型の施設が良いのではないかなと思う。そこで気になるのが、昨年沈埋トンネルが開通し、交通渋滞緩和に効果があったというが、大型の施設を作るにあたって、沈埋トンネルが邪魔になるのではないかと懸念している。

講師 沈埋トンネルは出口が那覇軍港から外れており、那覇軍港への直接的なアクセスがしにくいのは問題としてあると思う。（沈埋トンネルの出口のところには排気塔があり、展望も可能な市民広場として、観光的な要素や市民の日常利用ができる要素を取り入れた形で整備をしている。）換気塔は、那覇市街から国道58号経由で向かってUターンしないとアクセスできない。これは那覇軍港に関しても同様で、沈埋トンネルと連携して人を呼び込むためには交通アクセスの改良が必要だと思う。（現状でもトンネルから右折すれば問題はない。）一方で新しい基幹となる道路を中心とした車の移動は重要であり、大規模な駐車場を設けることをも重要だと考えている。

参加者 大型の観光船については、沈埋トンネルの影響で乗り入れが難しいのではないかと感じるが。

講師 大型船は深さがあるため、海底との差で検証する必要がある。港湾計画の中で、大型クルーズ船等は若狭地先の大型旅客船バースに停泊する形で進められており、那覇軍港に関してはそのような位置づけはされていない。但し、深さ内で往来できる旅客船やクルーズ船に関しては、有効に活用できる。泊港は離島航路の日常的な活用がされており、その中に旅客船やクルーズ船を受け入れてしまうとパンク状態になる。その点でも、那覇軍港は旅客船やクルーズ船の受け入れを担う役割分担が必要だと思う。

- 参加者 那覇軍港の地権者で 100 坪以上の土地を持っているのはごく少数で、大半の地権者が 50~60 坪程度の土地を所有している。そのような現状で、減歩では厳しく、以前の道路（里道）を減歩緩和に充てられないか。
- 講師 昔は、住宅地で各地権者の土地の規模が小さいため、減歩されると利用ができないという話は前からある。今後の考え方として、住宅地で一戸建を建てるとい形態は、那覇軍港ではほとんど考えられないと思う。今後の利用検討で、産業施設やコンベンションセンター等考える中で、一戸建ての住宅地では、土地利用の経済性を含めて割が合わなくなってしまう。小さい土地を集約し、大型の施設を作るために活用することが望ましい。（全体でまとめて貸した場合、案分して地料が個々に入る形となる。）一方で減歩の問題は常にあるため、減歩軽減のために公共事業を増やし、国有地を活用するという全体の考えはある。里道についても減歩の軽減に活用は可能である。
- 参加者 那覇軍港は周辺に奥武山公園、対岸には那覇港の観光クルーズや物流の拠点がある。現在の港との関係性を含めてどのような計画が考えられるのか。
- 講師 現在の港は、様々な機能が混在しており、港湾計画でも改善されるような計画もある。ここは、那覇市都市計画マスタープランや港湾計画に期待するしかない部分がある。しかし、対岸との連携は重要であるため、こちら側の計画・構想の中に、対岸に対する考えを提案することは可能だと思う。それを実行に移すには、那覇市等の行政の協力が不可欠である。しかし今までの動きでは連携して動いている雰囲気はあまりしない。那覇ハーリー等の行事は行われているが、あまり人が出入りする場所でもない（文化や交流が見られる場所ではない）。利用・活用面も含めて、積極的に地権者側から提案することは、大いに行った方がよい。
- 事務局 捕捉になるが、平成 20 年度の勉強会にて那覇港湾管理組合に来て頂いて、「那覇港みなとまちづくりマスタープラン」について説明を頂いた。内容としては、港関係の部分のみをまちと連携して、どういったまちづくりを進めていくかという計画をマスタープランとしてまとめたものとなっている。その中で、那覇の港については、「万国津梁のロマンあふれる交流のみなとまちづくり」というテーマを持って、市街地側と連携をした親しみやすい港づくりをしていく計画となる。但し、具体的なところまでは至っていないため、今後、那覇港湾管理組合と市街地側の那覇市、県等が連携して計画を具体化しなければならない。
- 参加者 那覇軍港の案をつくる時に、中南部の関係で問題だったのは鉄軌道と公園である。鉄軌道が駄目だということではなく、港の先を通る配置に問題がある。この配置で通った時に、橋をかけてしまう関係で現在考えられている観光のクルーズ船等が物理的に入れなくなってしまう。2 点目の公園についてだが、国有地を無償譲渡してもらうこと（減歩率が下がる形）で、配置することができればまちづくりを行う上でも良いとは思う。県の固定化した計画は、勉強会をしている範囲内では良いと思うが、市の計画として一人歩きしてしまことを心

配している。県の構想にある鉄軌道と公園については、案というのであれば、
図面からも消して頂きたい。但し、考えとしてはお互いが持つておくことで良
いと思う。

講師 鉄軌道に関しては、動脈となるルートとして、交通センター（バスターミナル）
に持つてくるのが考え方としてある。交通センターから空港までを考えた時
は、既存のモノレールの活用が考えられるため、鉄軌道がそのまま空港に入る
ということではない。現在出しているものは検討中の案の一つではあるけれど
も、固まっているものではない。内閣府で検討されているものとして、糸満か
ら名護まで一本通す中で、バスターミナルを経由するという考えもある。但し、
空港とのアクセスも必要であるため、そこをカバーすることも当然考えていか
ないといけない。公園については、国有地や里道をもとにして公共用地を生み
出せば、減歩率の軽減にも繋がる。いずれにしても公共事業は、全体の土地の
価値を上げるという意味合いと同時に減歩率を下げるということもある。公園
機能については、所謂通常の公園とは違って、ウォーターフロントとして海辺
に人がアクセスするための親水性のある広場的なイメージのものになる。一方
で緑地は、防災という観点で非常に重要で、避難する場所としても公園は必要
になる。岸壁を高く建設することはあり得ないが、公園から繋がって高台に行
けるようなルート確保も必要だと思う。

参加者 中南部の図面の中で鉄軌道を書く必要はないと思う。浦添市もアセスの問題で
5～10年かかる見通しなので、その間に我々は勉強会を進めていきたい。その
中で検討すべき事は、地権者と市、県との計画の調整に5カ年必要だと見てい
る。跡地利用をするのに、県・市・地権者が密に連携しないとけない。県の
構想が出されてきている中で、我々に時間的な猶予はないのかお聞きしたい。

講師 鉄軌道については、決まったものではなく、固定化されるものでもない。今後
基地跡利用を進めていく中で、いろいろな意見を入れながら広域全体を考えて
いく話になると思う。逆に広域の中でこういった考え方があっても、那覇軍港
の跡地利用としてこうすべきといった提案も可能であるため、大いに意見とし
て出して良いと思う。いずれにしても那覇軍港自身で考えるべきである。

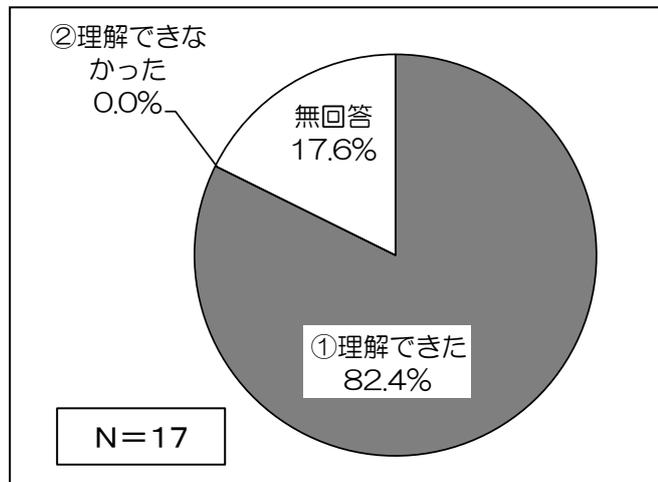
参加者 これからの対応として、土地の価値を上げる工夫が重要であるとお話があった。
時間がかかれば、地権者が高齢化してきた中で、土地を手放す地権者も大勢出
てくる。そうなったときに計画が途切れるのではないかという心配をしている。

講師 長期港湾計画の中で、那覇軍港は点線で記されており、計画としては入ってい
る。それは確定しているが、点線が実線になるのは事業の年度が決まらないと
ならない。問題は時期で、キャンプ・キンザーも様々な検討されているが、臨
港道路の重要性のため先に事業として決まった。しっかりスケジュールを決め
た上で進めるべきだと思うが、国からの資金援助も含め、どのような形になる
のか見定めながら検討を進めていくことにはなる。

④ヒアリング参加者アンケート結果

【集計結果】

問1 講演会の内容は、全体的に理解できましたか。

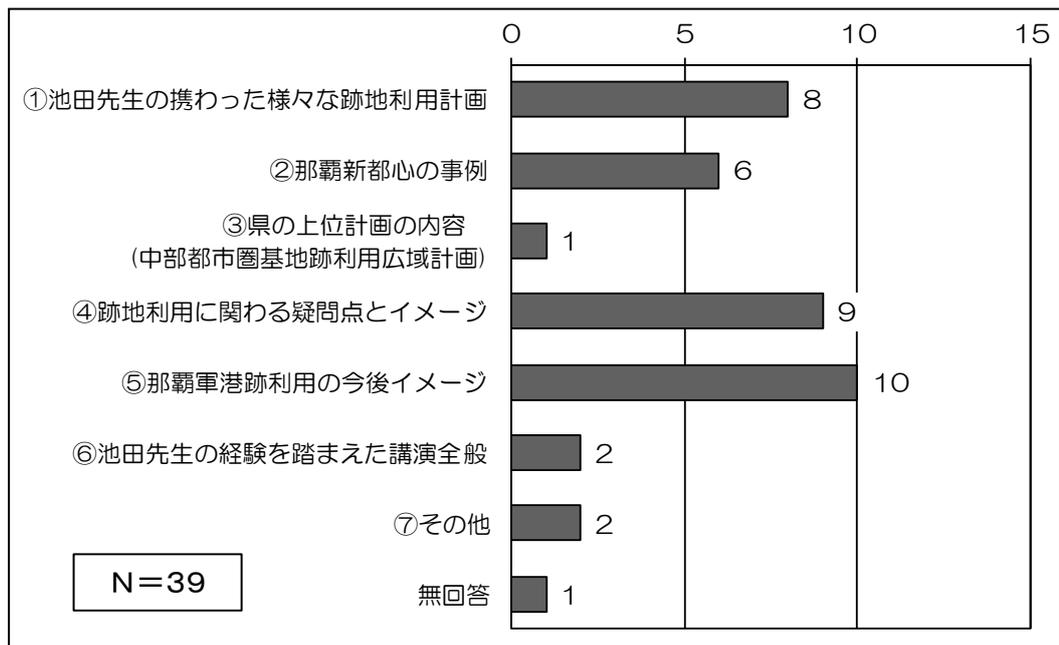


○約8割の参加者が、講演会の内容を理解できている。

<記述意見>

- 資料が充実し、構成立てて順序良く判り易く説明いただいた。
- 池田孝之先生の計画がとても勉強になった。
- 那覇新都心の第3者目線でのメリット・デメリットは、とても参考になった。
- 簡潔に考えを述べてくれたので、メッセージをくみとりやすかった。
- 軍港の特徴を踏まえ、将来的な土地利用の考え方についての説明が分かりやすかった。(大規模公園(国営)の話と大型のコンベンション)
- やや理解できた。まだ具体的な説明が必要と思う。
- まだまだ先の返還問題がある為、じっくり地主会で検討していきたい。
- 数カ所の例を参考にしながらの説明がよかった。
- スライドを用いた手法と質問時間の多さ。
- 全体的な立場での軍港の役割が充分把握できた。

問2 講演会の内容で感銘を受けた内容はなんですか。(複数回答可)



○「⑤那覇軍港跡利用の今後イメージ」と回答された方が最も多く、次いで「④跡地利用に関わる疑問点とイメージ」、「①池田先生の携わった様々な跡地利用計画」の順となっている。

<特に掘り下げて聞きたかった内容>

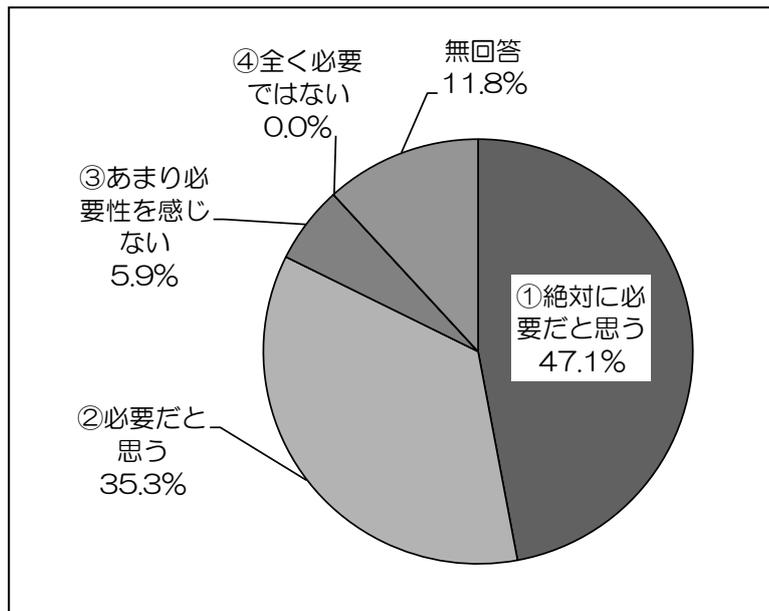
- 沖縄県、地主が有利になるような内容。
- 地主同士でお互いに協力することや、その他協同管理する。
- 跡地利用に関わる疑問点について。
- ウォーターフロント計画の成功例について。
- 土地利用計画における社会基盤づくりのための貢献とは何か。例をあげて説明をお願いしたい。
- 跡地利用をもう少し聞きたかった。
- 跡地利用の収支、減歩率の低減方法。

問3 講演を聞いた上で、那覇軍港の跡利用の一番の課題と今後のイメージをお聞かせください。

<記述意見>

- 本日のアドバイスを参考に、叩き台となる具体(案)を複数(案)そろそろ検討してみたらどうか。課題が浮かび上がってくると思う。それからさらに検討を深める。
- 今の状況の中で、何をやっていくか考える事。
- 気楽に学べる場をつくり、参加意欲をキープすること。
- 大規模公園、研究機関を設置。(海洋博記念公園・首里城公園を参考に、大規模コンベンション、ヨットハーバー、ホテル、etc。)
- コンベンション、エキスポセンターの必要性に興味を持った。近隣の施設や街などとリンクして、相乗効果を得られるような計画。
- 将来的な機能の1つとしてコンベンションとあるが、宜野湾のコンベンションとの競合はないのか疑問。
- 横浜の本牧のイメージが強い。
- 都心のウォーターフロントとして、自由貿易にして活用してほしい。
- 県の中南部都市圏駐留軍用地跡利用広域構想を含めて、その位置づけでの那覇軍港の跡地利用の課題がある。
- 那覇軍港は地権者が多い為、大規模の計画が良いと思う。
例) コンベンション+エキスポ+大型ホテル+大駐車場
- 周辺地域とのリンクによって価値観を高める必要がある。
- 減歩率、土地の狭小部分の方が多し。
- 地主のための土地利用計画を重点的に進めてほしい。

問4 今後も勉強会と別に、このような講師を招いた勉強会は必要だと思いますか。



問5 意見交換で聞けなかったことや感想等自由にお書きください。

<記述意見>

- 全般的に大変有意義だった。今後とも続けてほしい。
- 池田先生には貴重な御講演をありがとうございました。
- 趣味のような形で参加できる取組みになってほしい。今後、このように活動していこうというメッセージを伝えてくれると次回も参加しやすい。
- 地主の意見⇔市の構想などのすり合わせを随時やっておかないといけない。
- 跡地まちづくりについてどの位の財源が必要になるか。国からの支援は？
- 公共事業をやる場合は、資金は市や県が出すが、その他の事業の場合の資金はどうやって工面するのか。
- これからも出来るだけ参加し、自主性を生かしたい。
- 跡地利用計画を早めに進めてください。

(3) 情報誌発行による情報提供

平成18年度から発行している地権者への情報発信ツールである「がじゃんびら通信(第10号)」を以下の内容で発行した。

平成24年4月11日発行

地権者
関係者
情報誌

がじゃんびら通信 第10号

～那覇軍港跡地のまちづくりにおけて～

発行：那覇市総務部那覇軍港総合対策室 協力：那覇軍用地等地主会

ご挨拶

皆様大変ご無沙汰しております。昨年度は、様々な要因により、地主会勉強会の開催ができなかったことを深くお詫びいたします。

本年度より、那覇軍用地等地主会からの強い要望と那覇市としての今までの活動継続への想いが、合致し、地主会ヒアリング・がじゃんびら通信という形で、再度地権者の皆様と接する機会が持てるようになりました。

平成24年2月には、平成18年5月の「再編実施のための日米のロードマップ」において嘉手納基地以南の普天間基地移設に関わるパッケージの考え方が分離され、那覇軍港を含む5つの基地の返還が先行する可能性が出てまいりました。(那覇軍港は、パッケージに関わらず平成8年のSACO最終報告書により返還合意されています。)

那覇軍港の返還に向けては、平成18年度に策定いたしました「那覇軍港地権者等合意形成活動全体計画策定調査～那覇軍港跡地のまちづくりの進め方～」に従って今まで勉強会活動を続けてまいりましたが、このような社会情勢に左右されることなく、今後も継続的に行政との協力体制の構築と地権者としての跡地利用に対する準備を進めていくことが必要であると考えます。

合意形成とは、お互いに「こうしたい」という意思をもって意見を交わし、一つの方向性を導き出していく過程をいいます。全体計画に基づく今までの勉強会等は地権者の皆様が「将来こうしたい」と考えるための基礎的な情報提供などを行うために今後も継続的に実施してまいりたいと考えておりますので宜しく願いいたします。

本年度の活動概要

本年度は下記のとおり計2回のヒアリング(勉強会)と1回の講演会を実施しました。主な内容は以下のとおりです。また、各回において、参加者を対象としたアンケートも実施しており、今後の継続的な勉強会の必要性や今後の参加者以外の地権者への活動(情報)の拡大、講師を招いた講習会の必要性等について多くのご回答を頂いておりますので、来年度以降の活動においてもその点を十分に考慮して行うことが重要であると考えております。

回数	開催日	主な勉強内容
第1回 ヒアリング	平成23年12月11日	・活動経緯の確認(全体計画に基づく勉強会、近年の社会情勢等について)
第2回 ヒアリング	平成24年 2月26日	ヒアリング対象(講師): 沖縄観光の未来を考える会副会長 白石武博氏 ・テーマ:沖縄県における観光産業のこれからとウォーターフロント
講演会	平成24年 1月29日	講師:琉球大学名誉教授 池田孝之氏 ・テーマ:地権者主体の跡利用まちづくりについて ～那覇軍港の今後へおけて～

/

1. 第1回地主会ヒアリング

昨年度は、勉強会が行われなかったこともあり、第1回地主会ヒアリングでは、今までの勉強会のおさらいを行い、参加された皆様からのご意見をお伺いしました。

【地権者勉強会テーマ】

合意形成に関する事項	3テーマ	実施期間	実施回数
那覇軍港の現況整理	3テーマ	平成19年度～	年4回×3カ年
那覇軍港を取り巻く状況整理	3テーマ	平成21年度	=12回
資産活用・事例研究	8テーマ		

【地権者勉強会実施延べ参加人数】

平成19年度：145名、平成20年度：139名、平成21年度：127名

1) 合意形成活動

合意形成活動について現時点では、具体的な個別の合意を図るという活動ではなく、今後のそのような活動を念頭に置き、情報の共有化（次世代への情報や想いの継承、現時点の情報の共有）と人材育成等を中心に継続的に行ってきました。

また、実施してきた勉強会自体もこの合意形成に関する取り組みの一つであり、全体計画に位置付けられた「場づくり」や「環境・雰囲気づくり」を行うものでもあります。

2) 那覇軍港の現況整理

那覇軍港を含む周辺の歴史的な変遷や文化財の状況等について勉強会を行ってきました。

今後の跡地利用を検討する上で、地権者のアイデンティティの源である歴史性や過去の状況についての勉強会は、継続的に実施すべきテーマであると考えられます。

3) 那覇軍港を取り巻く状況の整理

跡地利用に影響する周辺の開発状況や動向について勉強会を行ってきました。

周辺状況は、大規模な変化が一気に起こるわけではありませんが、今後も継続的に情報収集しつつ、変化に合わせて勉強会を実施する必要があります。

4) 資産活用・事例研究等

このテーマについては、今後の跡地利用を円滑に進めていくために精力的に勉強会を行い、知識を得るために必要な内容となります。

内容は、土地区画整理事業における換地手法や土地と建物の床とを交換する等価交換といった事業手法とその事例等について勉強会を行ってきました。

このテーマは、将来に自分達の土地に対する利用の意向を示すことや様々な判断を行う際の基礎的な知識を得るための勉強会として今後も必ず行っていく必要がある事項であり、情報をしっかりとストックし、継承していく必要があります。

＜ヒアリング参加者の意見及び意見記入用紙の整理

○実際に返還時期が確定して再開発の具体的検討が始められる際、建設的で合理的な意見を言える地主を多く育てておくことは重要。根気よく勉強会を重ね、その間次の世代の地主も積極的に参加させていくべき。

○常に時代は進んでいるので、その状況に応じて想いをめぐらすことは、そこに携わる人としては、思慮するべきである。

2. 第2回 地主会ヒアリング

第2回地主会ヒアリングでは、沖縄観光の未来を考える会副会長白石武博氏を招いて、「沖縄県における観光産業のこれからとウォーターフロント」と題して、参加者の皆様と観光という視点から意見交換を行いました。

【沖縄観光の転換点】

- 昨年文化観光スポーツ部の創設
- 沖縄観光コンベンションビューローの改革
- 観光予算の大幅増額
- 沖縄の自立のために観光を伸ばそう！
- 沖縄観光の成功のカギは国際化



【沖縄観光の海の利用】

- クルーズの現状
 - ・クルーズの世界マーケット1,000万人
 - ⇒米国100万人、日本10万人、中国50万人
- 沖縄は空港と港がものすごく近いというアドバンテージ！
 - ⇒フライト&クルーズの可能性（沖縄を発着としたクルーズ、利用客は飛行機で来沖）
- 若狭地区の開発
 - ⇒大型旅客船バース、那覇うみそらトンネル、若狭緑地
- 観光世界マーケットに那覇港の果たす役割への期待大！

【これからのみなとまちづくり】

- ナハ・シー・パラダイス協議会の紹介
 - ⇒白石氏が理事長を務めるNPO法人。万国津梁の魅力あふれる交流のみなとまちづくりを活動テーマに掲げ、ウォーターフロントの活性化に取り組む団体。

【意見交換】

参加者 特に浦添市と那覇港のウォーターフロント計画の差別化を考えていく必要があると思うが、白石さんのお考えをお聞きたい。

講師 那覇と浦添で戦う地域間競争ではなく、那覇と浦添を含めた南部全体が一丸となって、香港・シンガポールといった海外を相手に、戦いを挑んでいくべきだと思う。そのベースになるのが、日本の最大のアドバンテージである「安全性」、「快適性」である。「安全性」、「快適性」といった面において、日本に勝る国はない。沖縄県は日本国という強いアドバンテージを持ち、尚且つ美しい自然、文化、人間のコミュニティがある。そういったところを踏まえて、戦いを挑んでいくことが重要だと考えている。

＜ヒアリング参加者の意見及び意見記入用紙の整理

- 観光立県沖縄の海の玄関口那覇港の成否に沖縄の今後の観光がかかっている。
- 地域的競争ではなく、協力して世界を相手にするという考えに感銘を受けた。全世界、グローバルな感覚が大切と感じた。
- この4年間の勉強会の成果を形にすべく、次回は利用計画素案(叩き台案)を作る作業(ワークショップ)を行うのはどうでしょうか。

講演会（講師：琉球大学池田名誉教授）

過去の勉強会参加者のアンケート結果から講演会等の外部の方々の意見を聞くことが重要との要望を受けて、「地権者主体の跡利用まちづくりについて～那覇軍港の今後へ向けて～」と題して琉球大学名誉教授池田孝之氏を招いて講演会を行いました。

講演資料については非公開としますが、以下のような意見交換が行われました。

【意見交換】

参加者 那覇軍港跡利用の今後のイメージということで、提案して頂いたが、とても良い提案だと思う。那覇軍港は、面積約55haで他の跡地と比べると小さく形も細長いこともあって、提案して頂いた内容全てを実現できるかといったら難しいように感じる。そうするとご提案の中から、先生が考える那覇軍港にとって一番お勧めのものはどれかお聞きしたい。

講師 ご提案したものは全て実現可能だが、焦点を絞るとすれば3つある。1つ目は「①都市地区のウォーターフロント」、2つ目は「②隣空港型産業振興拠点」、3つ目は「④商業・文化・市民・観光交流センター+⑤ハーバーサイドビュー型高質住宅、総合多機能型ホテル」である。要は“産業向け”のもの“市民・観光客向け”のもの、加えて“港”の3つで跡地は成り立つと考えている。これらを基本に、より膨らますものとして「⑥奥武山公園スポーツコンベンション」や「③自由貿易・加工・ストック地区としての後背地、自衛隊基地」が挙げられる。決して面積が小さいから全て実現できないということではない。

参加者 那覇軍港は周辺に奥武山公園、対岸には那覇港の観光クルーズや物流の拠点がある。対岸にある現在の港との関係性を含めてどのような計画が考えられるのかお聞きしたい。

講師 現在の港に関してはいろいろな機能が混在して動いており、一部改善されるような計画もある。ここは残念ながら、那覇市の都市計画マスタープランや港湾計画に期待するしかない部分がある。その中で対岸とのリンクは重要であるため、こちら側の計画・構想の中に、対岸に対する考えを提案することは可能だと思う。但し、港を含めた港周辺は関係行政機関も多くそれぞれの動きも見えにくい点が問題として挙げられる。積極的に軍港の地権者として行政に対して「こうしたい！」と提案することは、大に行っていくべきだと考える。

さいごに

今年度は、ヒアリングという形で地主会との意見交換の場を持ちました。参加者アンケートの結果からも、勉強会の継続は絶対に必要と8割以上の方からの回答を得ました。

また、今後は少し機能面に踏み込んだ検討や勉強会の内容等を参加者以外の方々に広めていく必要性についての御意見も多く頂きました。

そこで、来年度は全体計画策定から5年を経過したこともあり、全体計画の改定を行うことを考えております。また、その際は多くの地主の方々のご意見を頂戴する機会をつくれればとも考えておりますので、その際はよろしくお願ひいたします。

「がじゃんびら通信」の内容及び那覇軍港返還に関するお問い合わせ・ご相談は下記までおたずねください。

那覇市 総務部 那覇軍港総合対策室 担当：比嘉、仲宗根、赤嶺
TEL：098-861-6906 FAX：098-861-4092
E-mail：s-heidan@neo.city.naha.okinawa.jp



参考資料：コンベンション・レクリエーション施設の事例

■事例①：幕張メッセ

【場 所】千葉県千葉市美浜区中瀬

【用途内容】複合コンベンション施設

【面 積】総建築面積：136,979 m² 総延床面積：168,742 m²、
駐車場面積：166,200 m²（普通車：5,500台 大型車：120台）、
施設敷地面積：217,144 m²

【整備方法】－

【都市計画の状況】用途地域等：近隣商業地域

【主要施設+付帯施設】

<国際展示場 1-8 ホール>

- ◆延床面積：99,106 m² ◆建築面積：88,781 m² ◆天井高：最高 30m/最低 15m
- ◆展示面積：54,000 m² (6,750m×8 ホール) ◆制限床荷重：最大 5t/m²
- ◆設備内容：床下ピット設備（電気・臨時電話回線・CATV・ガス・上下水道）
主催者室 [116 m²×8室]、プロセニアムデッキ [62 m²×8カ所]
多目的室 [181 m²×8室]、商談コーナー [116 m²×8カ所]
倉庫 [5.7 m²×8室]、会議室 [116 m²×3室]、[82 m²×5室]
- ◆付帯施設：CENTRAL CAFETERIA（レストラン/256席）、ATM（中央エントランス）
ROYAL GARDEN COURT（レストラン/320席）、ビジネスセンター
やすらぎのモール/いこいのモール、売店（2階3ヶ所）

<国際展示場 9-11 ホール>

- ◆延床面積：37,190 m² ◆建築面積：30,572 m² ◆天井高：最高 34m/最低 16m
- ◆展示面積：18,000 m²（展示ホール 9…9,000 m² 展示ホール 10・11…4,500 m²）
- ◆設備内容：床下ピット設備（電気・臨時電話回線・CATV・ガス・上下水道）
主催者室 [1F 3室] 多目的室 [1F 4室] 会議室 [2F 3室]
商談室 [2F 5室] 特別会議室 [2F 1室]
- ◆付帯施設：カフェテラス グランメール（28席）

<幕張イベントホール>

- ◆延床面積：15,582 m² ◆建築面積：9,357 m²（地上 3 階） ◆天井高：最高 27m
- ◆アリーナ面積：3,096 m²
- ◆客席：固定客席（ボックス席含）/3,948席 稼働客席/912席 仮設席/約 3,000席
- ◆設備内容：特別応接室 [1室] /62 m² リハーサルルーム [1室] /320 m²
控室 1 /45 m² 控室 2 /40 m² 控室 3 /95 m² 控室 4 /125 m²
控室 595 m²、シャワールーム [2室]
- ◆付帯施設：売店、喫煙所

<国際会議場>

- ◆延床面積：16,700 m² ◆建築面積：6,846 m²（地上4階）
- ◆天井高：最高34m／最低16m
- ◆設備内容：コンベンションホール…面積／1,390 m²（32.4×42.9）
 - 最大収容人数／1,200席
 - 国際会議室…面積／635 m²（25.6×24.8）
 - 最大収容人数／688席
 - 中会議室（301）…面積／280 m²（14.0×20.0）
 - 最大収容人数／256席
 - 中会議室（302、303）…面積／194 m²（11.4×17.0）
 - 最大収容人数／196席
 - 中会議室（304）…面積／190 m²（14.4×13.2）
 - 最大収容人数／172席
 - 中会議室（201）…面積／330 m²（13.9×23.7）
 - 最大収容人数／304席
 - 中会議室（101）…面積／160 m²（14.4×11.1）
 - 最大収容人数／144席
 - 中会議室（102）…面積／139 m²（7.8×17.8）
 - 最大収容人数／160席
 - 中会議室（103～105）…面積／156 m²（19.2×8.1）
 - 最大収容人数／170席
 - 小会議室（202）…面積／83 m²（9.1×9.1）
 - 最大収容人数／70席
 - 小会議室（203）…面積／72 m²（8.0×9.0）
 - 最大収容人数／56席
 - 小会議室（204、205）…面積／53 m²（8.0×6.6）
 - 最大収容人数／48席
 - 小会議室（213～316）…面積／16 m²（3.9×4.2）
 - 最大収容人数／12名
 - 第1特別応接室…面積：65 m² 最大収容人数：8名
 - 第2特別応接室…面積：30 m² 最大収容人数：6名

◆付帯施設：ケータリングサービス

【賑わいに関する状況】

<実施イベント> ・コンサート ・式典 ・展示会 ・スポーツイベント 等

【管理者】株式会社幕張メッセ



コンサート



スポーツイベント

■事例②：日本ガイシ スポーツプラザ

【場 所】愛知県 名古屋市 南区

【用途内容】複合コンベンション施設

【面 積】・日本ガイシホール…敷地面積：75,035.34 m² 建築面積：27,823.81 m²
・日本ガイシアリーナ…敷地面積：41,386.39 m² 建築面積：15,138.24 m²

【整備方法】－

【都市計画の状況】用途地域等：・準工業地域 ・絶対高31m高度地区 ・地区計画

【主要施設+付帯施設】

＜日本ガイシホール＞

・ガイシホール

◆延床面積：3,646 m² (49.4m×84.4m)

◆中央天井高：22m

◆設備内容：バレーボール／4～5面
バスケットボール／3面
ハンドボール／2面
テニス／4面
バドミントン／16面
卓球／24面

トラック一周 160m4コース／直線 60m6コース、体操その他

◆観客席：最大／10,000席（固定席／5,000席 可動席／2,000席 移動席／3,000席）

・第2競技場

◆延床面積：1,638 m² (36m×45.5m)

◆中央天井高：13m

◆設備内容：バレーボール／2～3面
バスケットボール／2面
ハンドボール／1面
テニス／2面
バドミントン／10面
卓球／12面

ランニングコース／180m 体操・新体操等

◆観客席：480席

◆会議室：1室／20名

・第3競技場

◆延床面積：826.5 m² (29m×28.5m)

◆中央天井高：4.5m

◆設備内容：剣道、柔道／各4面、空手、合気道、卓球、エアロビクス等

◆観客席：200席



日本ガイシホール

- ・ 25m 温水プール
 - ◆設備内容：練習用／25m×6 コース（水深 1.1m～1.3m）
幼児・学童用／25m×1 コース（水深 0.3m～0.6m）

- ・アーチェリー場
 - ◆設備内容：90m×30m／12 人立（夜間照明有）

- ・トレーニング室
 - ◆面積：468 m²
 - ◆設備内容：器具／41 種類 127 点

- ・健康相談室

<日本ガイシアリーナ>

- ・競泳プール（夏季・公認）
 - ◆設備内容：50m×10 コース（水深 2m）
 - ◆観客席：3,500 席
- ・飛込プール（夏季・公認）
 - ◆設備内容：25m×25m（水深 5m）
飛込台／10m 7.5m 5m各 1 基 飛板／3m 1m各 2 基

- ・50m 温水プール（公認）
 - ◆設備内容：50m×8 コース（水深 1.2m）
 - ◆観客席：244 席

- ・アイスリンク（冬季）
 - ◆設備内容：60m×30m
 - ◆観客席：3,500 席

- ・弓道場
 - ◆設備内容：和弓近的（28m）12 人立 和弓遠的（60m）8 人立
 - ◆観客席：100 人

- ・選手控室県軽運動場
 - ◆面積：213.8 m²
 - ◆設備内容：エアロビクス その他

- ・会議室
 - ◆設備内容：2 室／各 30 名

- ・宿泊研修室
 - ◆設備内容：洋室 2 人用／3 室 ・洋室 4 人用／15 室
 - ◆付属施設：浴室 ミーティングルーム

<日本ガイシフォーラム>

- ・レセプションホール
 - ◆面積：851 m²（24m×34m）／舞台・控室（16 m²）・専用ロビー含む
 - ◆定員：1,000 人

・和室

◆設備内容：第1和室／42畳
第2和室／28畳（ステージ15㎡含む）

◆定員：第1和室／54人 第2和室／36人

・トレーニング室

◆面積：468㎡

◆設備内容：各種トレーニング器具を配置

・研修室

◆設備内容：第1研修室／173㎡、第2研修室／92㎡、第3研修室／41㎡

◆定員：第1研修室／80人 第2研修室／40人 第3研修室／16人



日本ガイシフォーラム

【賑わいに関する状況】

<実施イベント> ・コンサート ・式典 ・展示会 ・スポーツイベント 等

【管 理 者】財団法人名古屋市教育スポーツ協会

■事例③：横浜アリーナ

【場 所】神奈川県 横浜市 港北区

【用途内容】複合コンベンション施設

【面 積】建設面積：20,000 m² 延床面積：46,000 m² 階数：5 階 建物高：30m

【整備方法】・土地区画整理事業

【都市計画の状況】用途地域等：・商業地域（第7種高度地区） ・教育文化施設
・地域冷暖房施設 ・一団地の住宅施設 ・ごみ運搬用管路
・防火地域 ・高度利用地区

【主要施設+付帯施設】

<メインアリーナ>

- ◆面積：約 8,000 m² (114m×78m)
- ◆天井高：20m
- ◆設備内容：コンピューター制御の可動観客席約 (11,000 席) を採用
さまざまな客席パターンに対応
最大収容人数約 17,000 名



メインアリーナ

<センテニアルホール>

- ◆面積：738 m² (2 階)
- ◆奥行：19m
- ◆幅：36m
- ◆天井高：6m
- ◆設備内容：パーティー, 展示会, 講演会等に対応



センテニアルホール

<サブアリーナ>

- ◆面積：約 1,000 m² (4 階)
- ◆奥行：34m
- ◆幅 22m
- ◆天井高：7m
- ◆設備内容：フットサルやバスケットボール等スポーツ, 各種撮影に対応

<2 階ロビー>

- ◆面積：約 4,000 m²
- ◆設備内容：アリーナを囲む回廊で展示等にも利用できるゆとりのスペース
ARENA SHOP (1 階 1 ヶ所・2 階 2 ヶ所)
ARENA CAFE (2 階 2 ヶ所) を設置

<控室>

- ◆面積：約 1,000 m²
- ◆設備内容：15 室 (うち VIP 控室が 2 室)

<ボックス席>

◆設備内容：3階・10階（10名用2室、12名用・18名用各4室）

<会議室>

◆設備内容：1階・3階・4階に各1室用意。

<搬出入口>

◆設備内容：メイン搬出入口の高さは4.2m確保。
両脇の搬出入口から11t車が直接入車可能。

<駐車場>

◆設備内容：敷地内に72台（近隣に民間・公共駐車場あり）

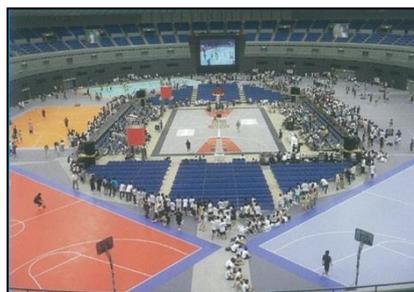
<ケータリング・ランドリールーム>

【賑わいに関する状況】

<実施イベント> ・コンサート ・式典 ・展示会 ・パーティー ・試験会場 等



コンサート



バスケット大会

【管 理 者】株式会社横浜アリーナ

■事例④：小笠山総合運動公園 エコパ

【場 所】静岡県 袋井市

【用途内容】総合運動公園

【面 積】建築面積：31,777.66㎡ 延床面積：83,278.69㎡

【整備方法】－

【都市計画の状況】用途地域等：・都市計画公園

【主要施設+付帯施設】

＜エコパスタジアム＞

- ◆延床面積：83,278.69㎡
- ◆規模：地下1階 地上6階建（最大高さ：フィールドレベルから43m）
- ◆構造：鉄骨鉄筋コンクリート＋鉄筋コンクリート＋PC造
- ◆屋根構造：テフロン膜構造（固定席の全てを覆う）
- ◆種目：第1種公認陸上競技場（多目的）
- ◆トラック：400m 9コース（全天候型舗装）
- ◆フィールド：107m×72m 天然芝（Jリーグ基準対応フィールド）
- ◆利用種目：陸上競技 サッカー コンサート 文化芸能イベント 展示会 他
- ◆収容人員：50,889人（固定席：45,653人 可動席：5,236人）
- ◆観客席：2層式スタンド（全席固席背もたれ付き）
 - ・メインスタンド
 - [1層目] 固定席／5,810席（身障者席／104 記者席／148 VIP席／512）
可動席／1,222席
 - [2層目] 固定席／8,034席（記者席／116）
 - ・バックスタンド
 - [1層目] 固定席／7,211席（身障者席／104） 可動席／2,124席
 - [2層目] 固定席／9,914席
 - ・南側サイドスタンド
 - [1層目] 固定席／4,024席（身障者席／44） 可動席／966席
 - [2層目] 固定席／3,322席
 - ・北側サイドスタンド
 - [1層目] 固定席／4,016席（身障者席／44） 可動席／924席
 - [2層目] 固定席／3,322席
- ◆大型映像装置：9.6m×19.2m 2基
- ◆ナイター施設：1,500ルクス
- ◆エレベーター：全5基（身障者対応）
- ◆一般用トイレ：男子／33室、女子／33室
※うちベビーシート設置のファミリートイレ34室設置
- ◆関係者用トイレ：男子／10室 女子／10室
※控室・選手更衣室にもそれぞれ設置



エコパスタジアム

◆その他の設備：付帯器具

<エコパスタジアム諸室>

[スタジアムBF]・VIP用エントランスホール ・クローク

- ・控室 1…面積/58 m² 収容人数/14 人
- ・控室 2…面積/48 m² 収容人数/14 人
- ・控室 3…面積/107 m² 収容人数/14 人 48 人

[スタジアム 1F]・利用者用エントランスホール ・チケット売り場

- ・記録室 ・コンピューター室 ・ドーピングコントロール室
- ・ウォームアップ室 1、2 ・選手更衣室 1~4 ・予備室 1~9
- ・大会運営室 1…面積/400 m² 収容人数/150 人
- ・大会運営室 2…面積/250 m² 収容人数/120 人
- ・大会運営室 3…面積/73 m² 収容人数/36 人
- ・大会運営室 4…面積/85 m² 収容人数/36 人
- ・会議室 1A…面積/130 m² 収容人数/60 人
- ・会議室 1B…面積/90 m² 収容人数/42 人
- ・会議室 2…面積/120 m² 収容人数/54 人
- ・会議室 3…面積/73 m² 収容人数/36 人
- ・会議室 4…面積/59 m² 収容人数/18 人
- ・会議室 5…面積/125 m² 収容人数/48 人
- ・研修室 1…面積/130 m² 収容人数/60 人
- ・研修室 2…面積/82 m² 収容人数/36 人
- ・研修室 3…面積/108 m² 収容人数/45 人

[スタジアム 2F]・警備室 2~6 ・救護室 1~4 ・チケットブース×2

- ・インフォメーション

[スタジアム 3F]・貴賓室…面積/93 m² 収容人数/10 人

- ・貴賓控室…面積/32 m² 収容人数/10 人
- ・貴賓席…面積/56 m² 収容人数/44 人
- ・レセプションルーム A…面積/200 m² 収容人数/200 人
- ・レセプションルーム A' …面積/80 m² 収容人数/24 人
- ・レセプションルーム B…面積/54 m² 収容人数/18 人
- ・特別観覧室 A…面積/55 m² 収容人数/22 人
- ・特別観覧室 B…面積/61 m² 収容人数/25 人
- ・特別観覧室 C…面積/21 m² 収容人数/8 人
- ・特別観覧室 D…面積/61 m² 収容人数/25 人
- ・バックスタンド写真判定室

[スタジアム 4F]・オペレーションルーム ・アナウンス室 ・写真判定室

- ・放送局用放送ブース×8 室 ・警備室 7~10 ・救護室 5~10
- ・大会運営室 5…面積/174 m² 収容人数/70 人
- ・会議室 6、7…面積/82 m² 収容人数/45 人

<エコパアリーナ>

- ◆延床面積：22,581 m²（地上5階建）
- ◆フロア面積：4,165 m²（85m×49m）
- ◆天井高：26.2m（吊物下有効：19.5m）
- ◆大型映像装置：4.48m×6.08m／1基
- ◆照明施設：1,500ルクス
- ◆収容人員：最大10,000人
固定席／4,832席（内 貴賓席96）、可動席：1,440席
移動席・車椅子席／36席等
- ◆利用種目：バレーボール バasketボール テニス ハンドボール フットサル 卓球
バドミントン 体操 室内陸上 各種スポーツイベント コンサート 講習会
文化芸能イベント 展示会 他
- ◆その他の設備：付帯器具・付帯諸室・ロッカー・更衣室・シャワー



エコパアリーナ

<サブアリーナ>

- ◆フロア面積：1,470 m²（42m×35m）
- ◆利用種目：Basketボール／2面 バレーボール／2面 バドミントン8面
フットサル／1面、ハンドボール／1面、ソフトテニス／2面、卓球／8面
- ◆観客席：294席（固定席／288、車椅子席／6）
- ◆その他の設備：ロッカー・更衣室・シャワー等

<人工芝ピッチ>

- ◆公認：日本サッカー協会公認「ロングパイル人工芝ピッチ」
- ◆利用種目：サッカーコート／105m×68m（1面）
フットサルコート／40m×20m（2面）
- ◆ナイター照明：200ルクス
- ◆レストハウス：ロッカー・更衣室・シャワー完備
- ◆その他の設備：付帯器具

<補助競技場>

- ◆公認：第3種公認陸上競技場（球技場券用）
- ◆トラック：1周400m×6コース（全天候型舗装）
- ◆フィールド：106m×72m 天然芝
- ◆ナイター照明：300ルクス

<多目的室>

- ◆面積：14,212 m² 天然芝
- ◆利用種目：サッカー アーチェリー レクリエーション等
- ◆その他の設備：付帯器具

<グラウンド>

- ◆面積：グラウンド1…16,690 m² グラウンド2…17,729 m²
グラウンド3…ソフトボール場／2面
- ◆利用種目：ソフトボール グラウンドゴルフ レクリエーション 凧揚げ等
- ◆その他の設備：付帯器具 グラウンド1・3にバックネット設置

<芝生広場>

- ◆面積：芝生広場 1…15,805 m² 芝生広場 2…10,798 m² 芝生広場 3…8,900 m²
- ◆利用種目：サッカー フットサル レクリエーション 凧揚げ等
- ◆その他の設備：芝生広場 1・2 にサッカーゴール ミニゴール設置

<駐車場イベント会場>

- ◆面積：28,867 m² (1,000 台)
- ◆利用種目：車の展示会 野外イベント フリーマーケット等

【賑わいに関する状況】

<実施イベント> ・コンサート ・式典 ・展示会 ・パーティー ・試験会場 等



自然散策



サッカー



野外イベント

【管 理 者】 静岡県サッカー協会グループ エコパハウス

■事例⑤：新潟コンベンションセンター 朱鷺メッセ

【場 所】新潟県 新潟市 中央区

【用途内容】複合コンベンション施設

【面 積】延床面積：約 31,430 m² 万代島ビル：約 52,580 m²

【整備方法】・再開発事業

【都市計画の状況】用途地域等：・新潟市計画 ・市街化区域 ・準工業地域
・準防火地域 ・新潟港西港区臨港地区

【主要施設+付帯施設】

<1F：ウェーブマーケット(展示ホール)>

- ◆面積：7,800 m²
- ◆天井高：最高/25.5m 平均高/22m
- ◆床加重：5t/m²以下（展示物単体の最大重量 45t 以下、進入車両 45t 以下）
- ◆最大収容人数：約 10,000 人
- ◆壁面：コンクリート壁面/全体面積 1,200 m²
- ◆搬入出入口：長手面：幅 11.5m×高さ 4.7m 両側各 2ヶ所
短手面：南側/幅 11.5m×高さ 4.7m 1ヶ所
北側/幅 12m×高さ 5.8m 1ヶ所
- ◆展示電源：床電気取出口：66 か所（1 電気ピット 6 か所×11 列）
- ◆通信：CATV 設備取出口 LAN 設備取出口あり
- ◆ガス：都市ガス 取出口管端止 180 カ（1 設備ピット 15 か所×12 列）
- ◆給水：共同溝（設備ピットの端部）に接続継手 12 か所
- ◆排水：共同溝（設備ピットの端部）に排水目皿
- ◆音響・映像：天井スピーカー
- ◆照明：メイン照明/放電灯（メタルハライド）平均照度 500lx（1/3 点灯の場合）
特殊照明/スポットライト等の特殊照明はキャットウォークに設置可
- ◆トイレ：男子/2ヶ所 女子/2ヶ所 身体障害者用/3ヶ所
- ◆控室：展示控室 1…面積/89 m²（放送・照明操作設備付）
展示控室 2…面積/64 m²（放送・照明操作設備付）
展示控室 3…面積/86 m²（放送・照明操作設備付）
展示控室 4A…面積/81 m²（トイレ・給湯付）
展示控室 4B…面積/64 m²（トイレ・給湯付）
展示控室 5A…面積/79 m²（トイレ・給湯付）
展示控室 5B…面積/61 m²（トイレ・給湯付）
展示控室 6…面積/67 m²（トイレ・給湯付）
- ◆トラックヤード：約 2,200 m²（11t 車 33 台分の駐車スペースの確保）
- ◆ゴミ置き場：ゴミストックヤード/サービスヤードに 1ヶ所設置
設営残材置き場/サービスヤードに 3ヶ所設置

<中会議室>

- ◆面積：中会議室 201…302 m² 中会議室 301…290 m² 中会議室 302…308 m²
- ◆天井高：4.3m～5m
- ◆吊りもの：昇降式美術バトン
- ◆主要設備：昇降式（150 インチ×2 面 180 インチ×1 面）
機器接続番（構内 LAN 電話 CATV）
- ◆最大収容人数：約 230 人
- ◆付帯施設：搬入用エレベーター

<小会議室>

- ◆面積：2F/60 m²×2 室, 75 m²×1 室 3F/64～65 m²×5 室
- ◆主要設備：機器接続番（構内 LAN 電話 CATV）
- ◆最大収容人数/27 人
- ◆備考：2 室一体使用可（203+204 303+304 306+307）

<スノーホール(メインホール)>

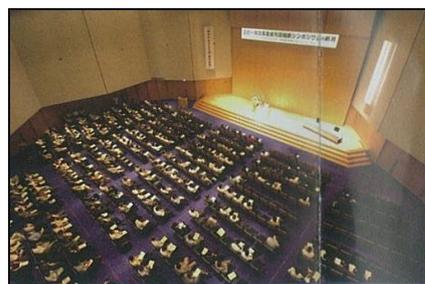
- ◆面積：1,133 m²
- ◆天井高：7m
- ◆吊りもの：美術バトン（4 本）、照明バトン
- ◆主要設備：同時通訳 6 力国語対応常設ブース、
音響・照明・映像調整室、
機器接続番（構内 LAN 電話 CATV）
昇降式スクリーン（200 インチ×2 面 250 インチ×1 面）
積載荷重 4.15t（W2750×D6000×H2700）
- ◆最大収容人数/約 1,000 人
- ◆付帯施設：大型搬入用エレベーター（積載荷重 4.15t W2750×D6000×H2700）
搬入用エレベーター（W2200×D2900×H2701）
パントリー



スノーホール(メインホール)

<マリンホール(国際会議場)>

- ◆面積：649 m²
- ◆天井高：10～12m
- ◆吊りもの：美術バトン（5 本） 照明バトン
- ◆主要設備：同時通訳 6 力国語対応常設ブース
音響・照明・映像調整室
機器接続番（構内 LAN 電 CATV）
昇降式 300 インチスクリーン
- ◆最大収容人数/約 540 人
- ◆付帯施設：搬入用エレベーター パントリー クローク



マリンホール(国際会議場)

<エスプラナード>

- ◆全長：340m ◆幅：10m ◆高さ：6m
- ◆設備内容：国際展示場・国際会議場・アトリウム・ホテルを繋ぐ全天候型公共歩廊

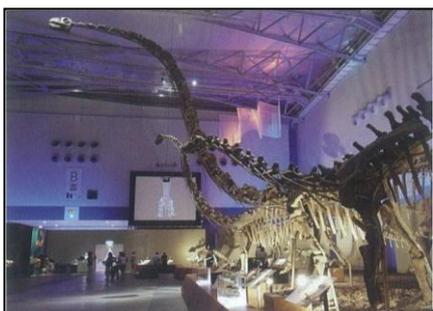
<駐車場>

- ◆A 駐車場…一般車室/115 身障者用車室/3

- ◆B 駐車場…一般車室／303 身障者用車室／7
- ◆B1 ランプ下駐車場…一般車室（橋下）／48 一般車室（その他）／165
- ◆B2 駐車場…一般車室／174 身障者用車室／6
- ◆C 駐車場…一般車室／40 身障者用車室／8
- ◆D 駐車場…一般車室／182 身障者用車室／4
- ◆E 駐車場…一般車室／124（1F） 179（2F） 170（3F） 190（RF）
身障者用車室／22（1F） 軽自動車室／10（1F） 5（2F）

【賑わいに関する状況】

<実施イベント> ・成人式 ・国家試験会場 ・展示会 ・シンポジウム 等



アジア発・世界最新恐竜大陸



成人の日のつどい

【管 理 者】新潟万代島総合企画株式会社

■事例⑥：和歌山ビッグ愛・ビッグホエール

【場 所】和歌山県 和歌山市

【用途内容】多目的ホール

【面 積】総面積：55,562 m² 建築面積：10,948 m² 延床面積：17,234 m²

【建築規模】地下1階・地上3階

【構 造】鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造

【建 物 高】最高29m

【駐車・駐輪場】駐車場／700台、駐輪場／100台

【整備方法】－

【都市計画の状況】用途地域等：・準工業地域 ・特別用途地区(大規模集客施設制限地区)

【主要施設+付帯施設】

<アリーナ>

- ◆面積：3,280 m² (80m×44m)
- ◆収容人数：最大8,500人 (固定席／2,980 電動可動席／2,080 移動席／3,440)
- ◆天井高：17m～21m
- ◆床面：フローリング (床耐加重：5t/m²)
- ◆仮設舞台：間口21.8m×奥行12.8m×高さ1.2mないし1.8m
- ◆搬出入口：2ヶ所 (西側／間口5.8m×高さ4.5m、間口4.8m×4.5m)
- ◆アリーナ照明容量：1,975KVA

<軽運動場>

- ◆面積：420 m² (長辺27m×短辺15.6m×高さ4.3m)

<控室1>

- ◆面積：87 m² (長辺14.3m×短辺4.8m×高さ2.7m)

<控室2>

- ◆面積：42 m² (長辺6.5m×短辺5.5m×高さ2.7m)

<特別室>

- ◆面積：83 m² (長辺6.1m～9m×短辺6.7m×高さ3m)

<会議室>

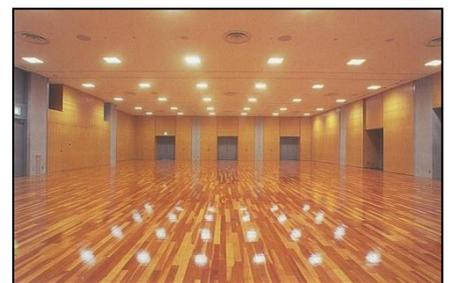
- ◆面積：62 m² (長辺10.2m×短辺4.8m×高さ3m)

<シャワー室>

- ◆設備内容：男・女各7ブース

<更衣室>

- ◆面積：56 m² / 男・女 各1室
- ◆設備内容：ロッカー144個、温水シャワー6室 障害者用1室 室内トイレ



軽運動場



特別室

<エレベーター>

◆設備内容：3基

<レストラン>

◆収容人数：60名

【賑わいに関する状況】

<実施イベント> ・コンサート ・演劇 ・スポーツ ・シンポジウム ・展示会
・式典 ・集会 ・パーティー ・文化際 等



ビッグホエールスポーツ教室



太極拳

【管 理 者】 財団法人和歌山県スポーツ振興財団