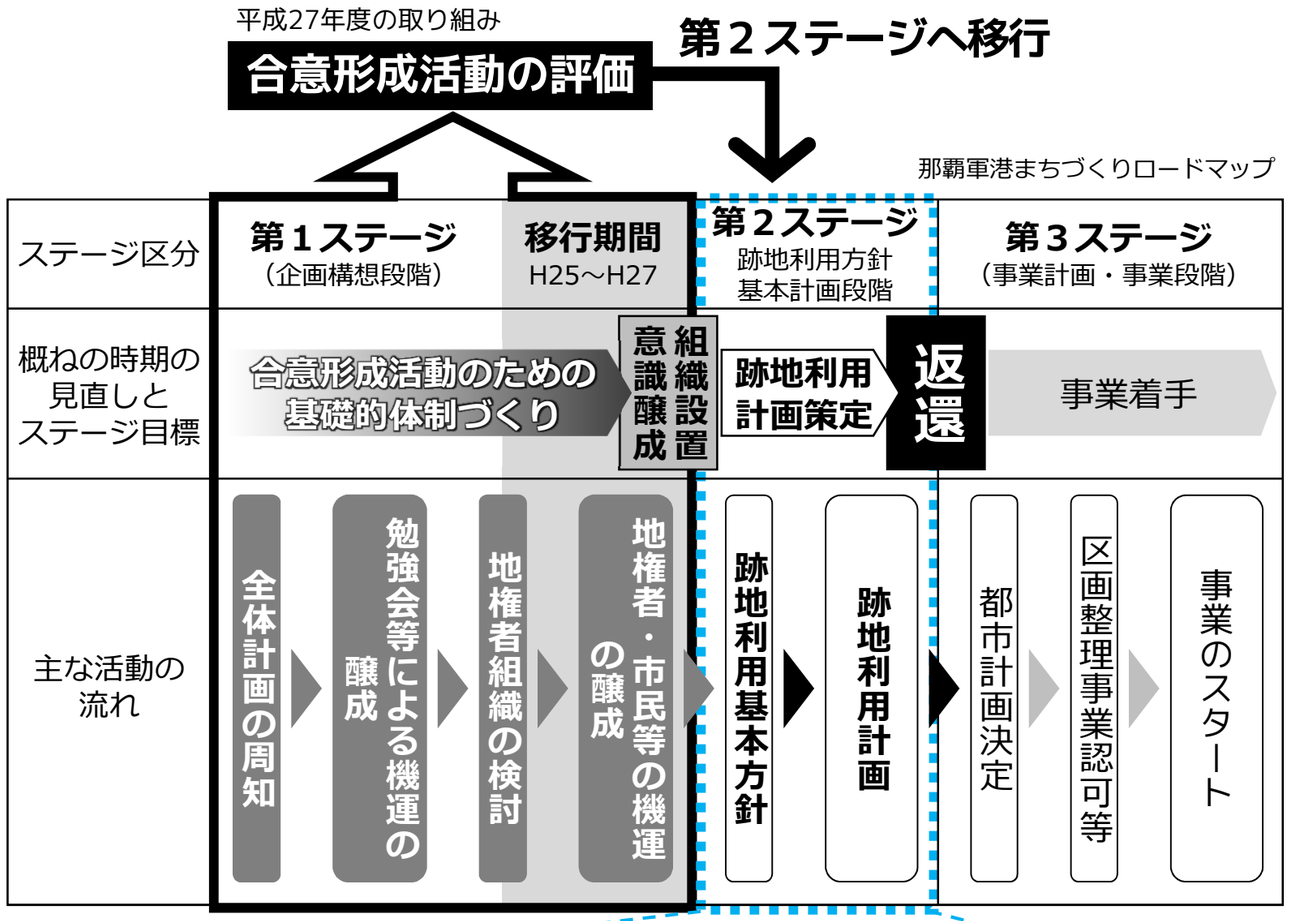
那覇軍港跡地利用計画づくりの進め方について

■那覇軍港跡地利用計画策定手順書の作成について

平成18年度から実施してきました地権者等との合意形成活動を踏まえ、第２ステージ（跡地利用方針・基本計画・事業計画段階）に移行することが平成27年度の那覇軍用地等地主会理事会にて了解され、平成28年度より第２ステージに移行し跡地利用計画づくりに取り組むこととなりました。

返還後のまちづくりを計画的に進めるため、跡地利用計画づくりにあたっての「プロセス」「合意形成」「検討体制」を「跡地利用計画づくりの進め方（以下、「手順書」）」として作成しました。



平成28年度の取り組み

跡地利用計画づくりの進め方（手順書）の作成

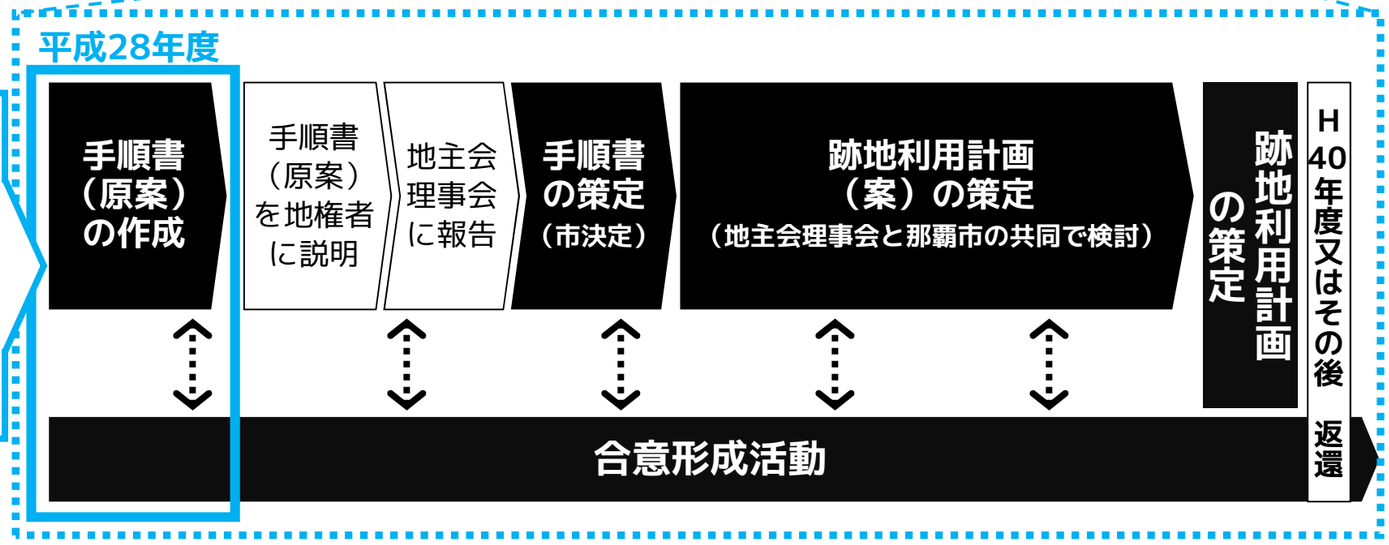
跡地利用計画づくりにあたっての

①プロセス（進め方）

②合意形成

③検討体制

を示すものです。

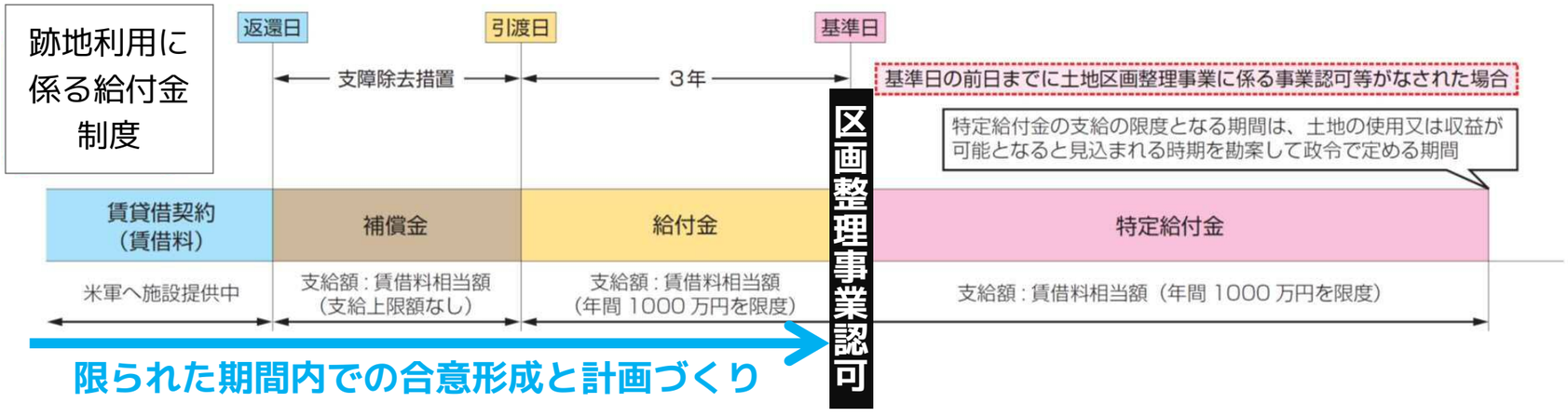


手順書の必要性

	那覇軍港跡地のまちづくりを進めるにあたっての留意点	起こり得る問題	対策
合意形成	**地権者約1,400人の合意形成** ・まちづくりの主役は地権者	地権者の不安 例えば… ・地権者の意向がきちんと反映されているのか ・国や県、市が勝手に決めてしまうのではないか ⇒**地権者の意向が的確に反映されない跡地利用**になることもある	**地権者等が関わる仕組み** ・意見聴取 ・情報発信、PR
合意形成	**限られた期間** ・特定給付金の支給を受けるには、引渡日から３年を経過した日の前日までに土地区画整理事業に係る事業認可が必要	・返還が近づかない（将来がある程度見えない）と土地活用について本気で考えにくい ⇒計画内容についての**合意形成を時間のない中で進める**ことになる	**十分な時間の中で合意形成を図る仕組み** ・早期に具体的な計画の提示
計画条件	**環境の変化** ・嘉手納飛行場より南の返還予定地のうち、那覇軍港の返還は最後 ・様々なプロジェクトが動いている	・他の駐留軍用地の跡地利用が先行して進む ・周辺環境が変化 ⇒計画検討当初と返還時で**環境が大きく異なり時代に合わない計画**になることもある	**変化への対応** ・変化が生じた際の計画更新
計画条件	**広域的な観点** ・県都那覇市に立地、空港や港に近接 ・県全体に大きな影響を与える	・どこの跡地でも同じような開発が進む ・跡地の特性を活かした役割分担・連携が検討されない ⇒**跡地相互の競合により沖縄県の全体的な発展を阻害**することもある	**広域的な調整** ・国・県・那覇港管理組合との調整 ・西海岸地域や他の駐留軍用地跡地との機能分担

手順書がないと・・・

問題が起こらないように



手順書として整理

①プロセス

②合意形成

③検討体制

跡地利用計画づくりの進め方

那覇軍港では、「短期戦略型」の計画づくりを進めます

※駐留軍用地の跡地利用は、現況把握が難しい状況の中で、また、広域的観点から他の計画等と整合を図りながら跡地利用計画を策定することが課題となります

他地区の進め方

返還前の早い段階から跡地利用計画（案）を検討・策定 → 具体的な検討は様々な要因があり現実的には返還直前から → 返還 → 事業計画作成 → 区画整理事業認可 → 事業実施

課題

- ●多様なプロジェクトによる環境の変化
- ●社会情勢や時代のニーズも刻々と変化
- ●詳細な現況把握（立入調査）が進むことによる変化
- ●計画条件が合わなくなることによる大幅な計画の見直し

- ●他の駐留軍用地の跡地開発が先行
- ●那覇軍港との役割分担・連携が考慮されない
- ●沖縄県全体の発展を阻害

- ●具体的な計画を見ないと土地活用意向は決定しがたい
- ●地権者の意思決定の反映は返還直前
- ●合意形成期間が短く十分に意見を取り入れられない

対策

変化に合わせた検討

早期に跡地利用の方向性を発信

可能な限り具体的な計画を提示

「短期戦略型」の計画づくり

短期戦略型の計画づくり

環境の変化に応じて計画が更新される
⇒いつ返還になってもその時点における最適なまちづくりが可能となる

H29

フェーズⅠ
可能な限り具体的な跡地利用計画（案）の策定

フェーズⅡ
開発条件等の変化によって計画（案）に大きな影響が生じたことによる見直し

フェーズⅢ
立入調査の実施が可能となったことによる計画（案）の見直し

H40又はその後

返還 → 事業計画作成 → 区画整理事業認可 → 事業実施

早い段階から地権者の意向を的確に入れた計画が策定される　⇒返還後の事業実施が円滑に進む

合意形成活動

他の駐留軍用地の跡地開発が進む前に調整が可能となる　⇒那覇軍港の特性に適した機能が導入される

跡地利用計画づくりの視点

跡地利用計画の検討にあたっては、「広域的観点」と「開発条件」に配慮します

広域的観点からの計画づくり

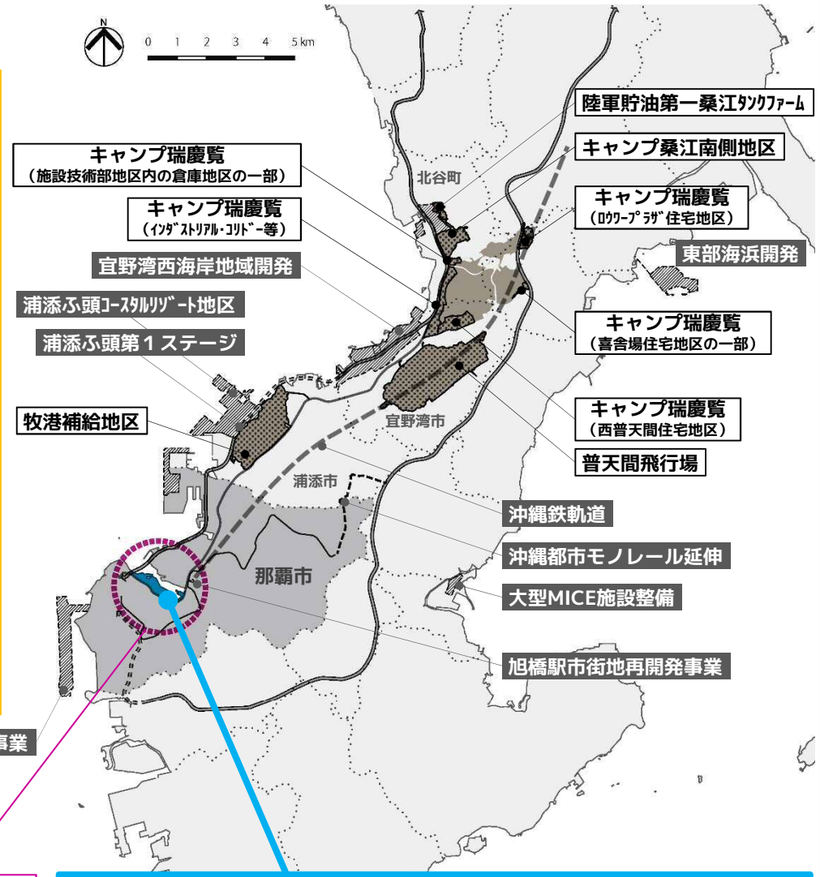
那覇軍港は沖縄県の経済を支える那覇空港及び那覇港に近接することから、その**跡地利用は県全体に大きな影響を与える**と想定されます。よって、計画づくりにあたっては、那覇軍港のみで検討するのではなく、**広域的な観点**から以下の３つの視点を重視します。

A：中南部エリア

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

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

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



B：那覇軍港周辺エリア

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

C：那覇港湾施設

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

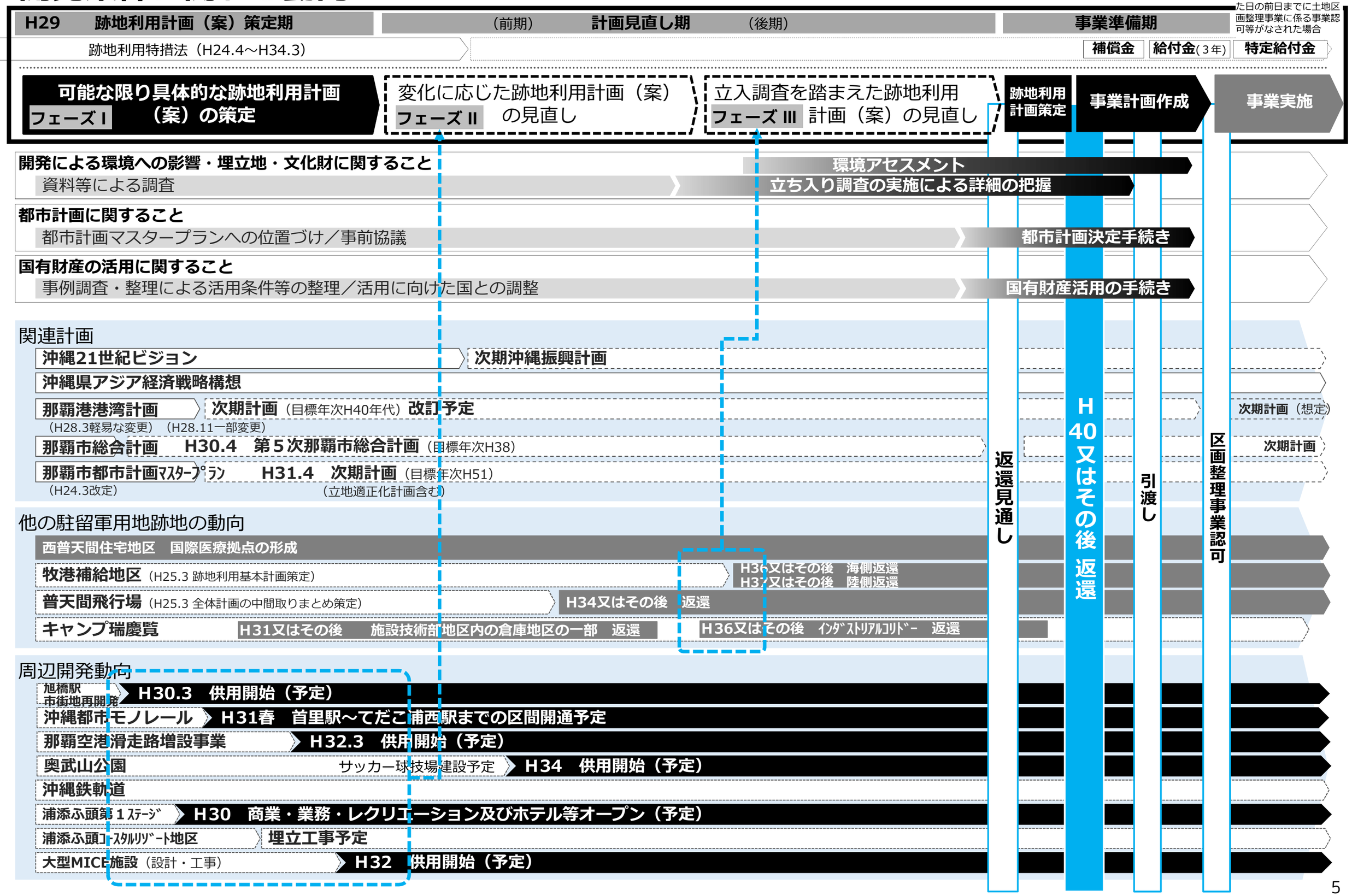
＋

開発条件の整理

返還までには社会経済情勢や周辺動向に伴う環境の大きな変化が予想されます。
環境変化は計画づくりに大きく影響することから、考慮すべき事項を**開発条件として整理**します。

地権者に関すること	・権利者数 ・土地活用意向 ・先行取得希望意向
国有地に関すること	・活用条件
埋立地に関すること	・詳細な位置・境界 ・地盤
歴史文化に関すること	・史跡・旧跡の分布 ・垣花の歴史
港湾機能	・水深、岸壁 ・水域
周辺環境	・立地環境 ・開発動向 ・他の駐留軍用地跡地利用
沖縄県及び那覇市の将来像	・沖縄21世紀ビジョン ・アジア経済戦略構想 ・那覇市の位置づけ
法制度	・跡地利用特措法 ・都市計画法 ・航空法 ・港湾法
社会経済情勢	・観光立国 ・地域活性化 ・心地よい生活空間 ・競争力ある経済社会 ・安全・安心社会 ・美しく良好な環境 ・国際展開 ・ICTの利活用

開発条件に関わる動向


H29　跡地利用計画（案）策定期
（前期）　計画見直し期　（後期）
事業準備期
引渡日から３年を経過した日の前日までに土地区画整理事業に係る事業認可等がなされた場合
跡地利用特措法（H24.4～H34.3）
補償金
給付金(３年)
特定給付金
可能な限り具体的な跡地利用計画（案）の策定
フェーズⅠ
変化に応じた跡地利用計画（案）の見直し
フェーズⅡ
立入調査を踏まえた跡地利用計画（案）の見直し
フェーズⅢ
跡地利用計画策定
事業計画作成
事業実施
開発による環境への影響・埋立地・文化財に関すること
資料等による調査
環境アセスメント
立ち入り調査の実施による詳細の把握
都市計画に関すること
都市計画マスタープランへの位置づけ／事前協議
都市計画決定手続き
国有財産の活用に関すること
事例調査・整理による活用条件等の整理／活用に向けた国との調整
国有財産活用の手続き
関連計画
沖縄21世紀ビジョン
次期沖縄振興計画
沖縄県アジア経済戦略構想
那覇港港湾計画
（H28.3軽易な変更）（H28.11一部変更）
次期計画（目標年次H40年代）改訂予定
次期計画（想定）
那覇市総合計画　H30.4　第５次那覇市総合計画（目標年次H38）
次期計画
那覇市都市計画ﾏｽﾀｰﾌﾟﾗﾝ
（H24.3改定）
H31.4　次期計画（目標年次H51）
（立地適正化計画含む）
他の駐留軍用地跡地の動向
西普天間住宅地区　国際医療拠点の形成
牧港補給地区（H25.3 跡地利用基本計画策定）
H36又はその後　海側返還
H37又はその後　陸側返還
普天間飛行場（H25.3 全体計画の中間取りまとめ策定）
H34又はその後　返還
キャンプ瑞慶覧
H31又はその後　施設技術部地区内の倉庫地区の一部　返還
H36又はその後　ｲﾝﾀﾞｽﾄﾘｱﾙｺﾘﾄﾞｰ　返還
周辺開発動向
旭橋駅市街地再開発
H30.3　供用開始（予定）
沖縄都市モノレール
H31春　首里駅～てだこ浦西駅までの区間開通予定
那覇空港滑走路増設事業
H32.3　供用開始（予定）
奥武山公園
サッカー球技場建設予定
H34　供用開始（予定）
沖縄鉄軌道
浦添ふ頭第１ｽﾃｰｼﾞ
H30　商業・業務・レクリエーション及びホテル等オープン（予定）
浦添ふ頭ｺｰｽﾀﾙﾘｿﾞｰﾄ地区
埋立工事予定
大型MICE施設（設計・工事）
H32　供用開始（予定）
返還見通し
H40又はその後 返還
引渡し
区画整理事業認可

フェーズⅠ：跡地利用計画（案）の作成

H29 フェーズⅠ 計画（案）策定 → 見直し → 見直し → H40又はその後 返還 → 事業計画 → 区画整理事業認可 → 事業実施

合意形成活動

那覇軍港の開発において特に「留意すべき事項」

跡地利用計画（案）の策定期間　（H29後半から概ね３～４年）

開発条件の整理

- 地権者に関すること
- 国有地に関すること
- 埋立地に関すること
- 歴史文化に関すること
- 港湾機能
- 周辺環境
- 沖縄県及び那覇市の将来像
- 法制度
- 社会経済情勢

跡地利用計画（案）の検討

検討の熟度：高／中／低

※那覇軍港跡地の開発計画における分類項目は、跡地利用特措法（第二十条）に規定されている市町村総合整備計画において定める事項に準ずる

那覇軍港跡地の開発計画

跡地利用及び整備の方針、都市機能の導入

- 国際的な交流拠点、交通結節点、都市型ウォーターフロント、賑わい中心軸の形成
- 民間開発の促進、計画的な施設立地の誘導
- 大規模施設が立地可能な大街区の設定
- 狭小宅地の集約化・共同利用による土地活用

交通通信体系

- 交通結節点を起点とする地区幹線
- 公共交通を中心とする交通機関相互の乗換・乗継が可能な交通ターミナルの整備
- 域内循環公共交通システムの整備
- 大規模駐車場の確保

生活環境

- 海に面した公園・緑地の整備
- 都市景観の向上、都市災害の防止を図る共同溝の整備
- 保健・医療・福祉環境の充実

良好な景観形成

- 眺望に配慮した建物配置・形態
- 都市型リゾート空間

自然環境の保全及び回復

- 歴史・文化的資源の保全・活用

産業振興並びに観光等

- 国際交流
- 自立的な経済社会
- 高水準の雇用
- 地権者による事業経営

その他必要な事項

- 減歩率の軽減のほか、地域活性化に寄与する国有地の活用
- 地権者によるまちづくりに関する自主的ルールづくり
- 防災対策（津波・高潮対策、国外来街者への対応）
- 共同使用の検討

那覇軍港周辺エリアのまちづくり構想

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

中南部エリアにおける那覇エリアの位置づけ

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

開発条件

跡地利用計画（案）の策定

周知期間

- 開発条件等の変化が計画に与える影響の評価
- フェーズ移行の判断
- 計画内容の周知

開発条件等の変化により計画に大きな影響が生じた場合、フェーズⅡへ移行

跡地利用計画策定委員会（プロセス検討部会）：計画（案）の検討・作成／開発条件のチェック及び計画内容見直しの検討 → フェーズ移行の検討

合意形成活動

	まちづくりフォーラム		まちづくりフォーラム		まちづくりフォーラム
地権者・次世代	那覇軍港跡地のまちづくりテーマに関する意見交換	※地主会理事会及び次世代の会との意見交換	専門部会（歴史文化、景観等）による計画内容に関する意見交換	※地権者を中心に専門部会を設置	計画（案）の周知 ※郵送配布 説明会 閲覧
			土地活用に関する意向調査	※全地権者を対象とする説明会やアンケート調査の実施	
	跡地利用に関する情報共有（情報誌の発行）、		専門知識の習得（勉強会等の開催）、人づくり・組織づくり（次世代の会の開催、先進地視察の実施）		
那覇市		総合計画との調整			
		都市マス（立地適正化計画含む）との調整	実現可能性調査		
国・県・那覇港管理組合		県：沖縄21世紀ビジョンとの調整	国：国有地に関する調整		
		那覇港管理組合：港湾計画との調整	環境アセスメント、都市計画決定に関する調整		
西海岸地域・他の跡地		関係市との調整			
市民・県民			SNSの活用、市民・県民対象の情報誌の発行等、その他各種情報発信		
民間事業者		開発地における民間事業者参画の事例調査			
		投資先としての那覇軍港の魅力に関する意向把握	民間事業者を入れた検討会		

合意形成推進委員会：合意形成の熟度の評価

フェーズⅡ：変化に応じた跡地利用計画(案)の見直し

H29 計画（案）策定 → フェーズⅡ 見直し → 見直し → H40又はその後 返還 → 事業計画 → 区画整理事業認可 → 事業実施

合意形成活動

那覇軍港の開発において特に「留意すべき事項」

- 地権者に関すること
- 国有地に関すること
- 埋立地に関すること
- 歴史文化に関すること
- 港湾機能
- 周辺環境
- 沖縄県及び那覇市の将来像
- 法制度
- 社会経済情勢

跡地利用計画（案）の見直し期間

開発条件の確認

跡地利用計画（案）の検討

検討の熟度：高 / 中 / 低

※那覇軍港跡地の開発計画における分類項目は、跡地利用特措法（第二十条）に規定されている市町村総合整備計画において定める事項に準ずる

那覇軍港跡地の開発計画

跡地利用及び整備の方針、都市機能の導入

- 国際的な交流拠点、交通結節点、都市型ウォーターフロント、賑わい中心軸の形成
- 民間開発の促進、計画的な施設立地の誘導
- 大規模施設が立地可能な大街区の設定
- 狭小宅地の集約化・共同利用による土地活用

交通通信体系

- 交通結節点を起点とする地区幹線
- 公共交通を中心とする交通機関相互の乗換・乗継が可能な交通ターミナルの整備
- 域内循環公共交通システムの整備
- 大規模駐車場の確保

生活環境

- 海に面した公園・緑地の整備
- 都市景観の向上、都市災害の防止を図る共同溝の整備
- 保健・医療・福祉環境の充実

良好な景観形成

- 眺望に配慮した建物配置・形態
- 都市型リゾート空間

自然環境の保全及び回復

- 歴史・文化的資源の保全・活用

産業振興並びに観光等

- 国際交流
- 自立的な経済社会
- 高水準の雇用
- 地権者による事業経営

その他必要な事項

- 減歩率の軽減のほか、地域活性化に寄与する国有地の活用
- 地権者によるまちづくりに関する自主的ルールづくり
- 防災対策（津波・高潮対策、国外来街者への対応）
- 共同使用の検討

那覇軍港周辺エリアのまちづくり構想

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

中南部エリアにおける那覇エリアの位置づけ

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

開発条件

跡地利用計画（案）の策定

周知期間

- ●開発条件等の変化が計画に与える影響の評価
- ●フェーズ移行の判断
- ●計画内容の周知

立入調査の実施が可能となった場合、フェーズⅢへ移行

※立入調査が可能となる前に、開発条件等の変化により計画に大きな影響が生じた場合はフェーズⅡを繰り返す

跡地利用計画策定委員会（プロセス検討部会）：計画（案）の検討・作成 → 開発条件のチェック及び計画内容見直しの検討 → フェーズ移行の検討

合意形成活動

	まちづくりフォーラム		まちづくりフォーラム		まちづくりフォーラム
地権者・次世代	那覇軍港跡地のまちづくりテーマに関する意見交換	※地主会理事会及び次世代の会との意見交換	専門部会（歴史文化、景観等）による計画内容に関する意見交換	※地権者を中心に専門部会を設置	計画（案）の周知 ※郵送配布 説明会 閲覧
			土地活用に関する意向調査	※全地権者を対象とする説明会やアンケート調査の実施	
	跡地利用に関する情報共有（情報誌の発行）、		専門知識の習得（勉強会等の開催）、人づくり・組織づくり（次世代の会の開催、先進地視察の実施）		
那覇市	総合計画との調整	都市マス（立地適正化計画含む）との調整	実現可能性調査		
国・県・那覇港管理組合	県：沖縄21世紀ビジョンとの調整	那覇港管理組合：港湾計画との調整	国：国有地に関する調整	環境アセスメント、都市計画決定に関する調整	
西海岸地域・他の跡地	関係市との調整				
市民・県民			SNSの活用、市民・県民対象の情報誌の発行等、その他各種情報発信		
民間事業者	開発地における民間事業者参画の事例調査	投資先としての那覇軍港の魅力に関する意向把握	民間事業者を入れた検討会		
合意形成推進委員会	合意形成の熟度の評価 →				

フェーズ Ⅲ：立入調査を踏まえた 跡地利用計画(案)の見直し

H29 計画（案）策定 → 見直し → フェーズ Ⅲ 見直し → H40又はその後 返還 → 事業計画 → 区画整理事業認可 → 事業実施

合意形成活動

那覇軍港の開発において特に「留意すべき事項」

跡地利用計画（案）の見直し期間

開発条件の確認

- 地権者に関すること
- 国有地に関すること
- 埋立地に関すること
- 歴史文化に関すること
- 港湾機能
- 周辺環境
- 沖縄県及び那覇市の将来像
- 法制度
- 社会経済情勢

跡地利用計画（案）の検討

検討の熟度：高 / 中 / 低

※那覇軍港跡地の開発計画における分類項目は、跡地利用特措法（第二十条）に規定されている市町村総合整備計画において定める事項に準ずる

那覇軍港跡地の開発計画

跡地利用及び整備の方針、都市機能の導入

- 国際的な交流拠点、交通結節点、都市型ウォーターフロント、賑わい中心軸の形成
- 民間開発の促進、計画的な施設立地の誘導
- 大規模施設が立地可能な大街区の設定
- 狭小宅地の集約化・共同利用による土地活用

交通通信体系

- 交通結節点を起点とする地区幹線
- 公共交通を中心とする交通機関相互の乗換・乗継が可能な交通ターミナルの整備
- 域内循環公共交通システムの整備
- 大規模駐車場の確保

生活環境

- 海に面した公園・緑地の整備
- 都市景観の向上、都市災害の防止を図る共同溝の整備
- 保健・医療・福祉環境の充実

良好な景観形成

- 眺望に配慮した建物配置・形態
- 都市型リゾート空間

自然環境の保全及び回復

- 歴史・文化的資源の保全・活用

産業振興並びに観光等

- 国際交流
- 自立的な経済社会
- 高水準の雇用
- 地権者による事業経営

その他必要な事項

- 減歩率の軽減のほか、地域活性化に寄与する国有地の活用
- 地権者によるまちづくりに関する自主的ルールづくり
- 防災対策（津波・高潮対策、国外来街者への対応）
- 共同使用の検討

那覇軍港周辺エリアのまちづくり構想

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

中南部エリアにおける那覇エリアの位置づけ

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

開発条件

跡地利用計画（案）の策定

周知期間

- ●開発条件等の変化が計画に与える影響の評価
- ●フェーズ移行の判断
- ●計画内容の周知

返還の見通しが通知された場合、事業準備期へ移行

※返還の見通しが通知される前に、開発条件等の変化により計画に大きな影響が生じた場合はフェーズⅢを繰り返す

跡地利用計画策定委員会（プロセス検討部会）：計画（案）の検討・作成 → 開発条件のチェック及び計画内容見直しの検討 → フェーズ移行の検討

合意形成活動

	まちづくりフォーラム		まちづくりフォーラム		まちづくりフォーラム	
地権者・次世代	那覇軍港跡地のまちづくりテーマに関する意見交換	※地主会理事会及び次世代の会との意見交換	専門部会（歴史文化、景観等）による計画内容に関する意見交換	※地権者を中心に専門部会を設置	計画（案）の周知	※郵送配布 説明会 閲覧
			土地活用に関する意向調査	※全地権者を対象とする説明会やアンケート調査の実施		
	跡地利用に関する情報共有（情報誌の発行）、		専門知識の習得（勉強会等の開催）、人づくり・組織づくり（次世代の会の開催、先進地視察の実施）			
那覇市	総合計画との調整	都市マス（立地適正化計画含む）との調整	実現可能性調査			
国・県・那覇港管理組合	県：沖縄21世紀ビジョンとの調整	那覇港管理組合：港湾計画との調整	国：国有地に関する調整	環境アセスメント、都市計画決定に関する調整		
西海岸地域・他の跡地	関係市との調整					
市民・県民			SNSの活用、市民・県民対象の情報誌の発行等、その他各種情報発信			
民間事業者	開発地における民間事業者参画の事例調査	投資先としての那覇軍港の魅力に関する意向把握	民間事業者を入れた検討会			

合意形成推進委員会：合意形成の熟度の評価 →

跡地利用計画づくりの検討体制

那覇軍用地等地主会と那覇市の「共同検討型」

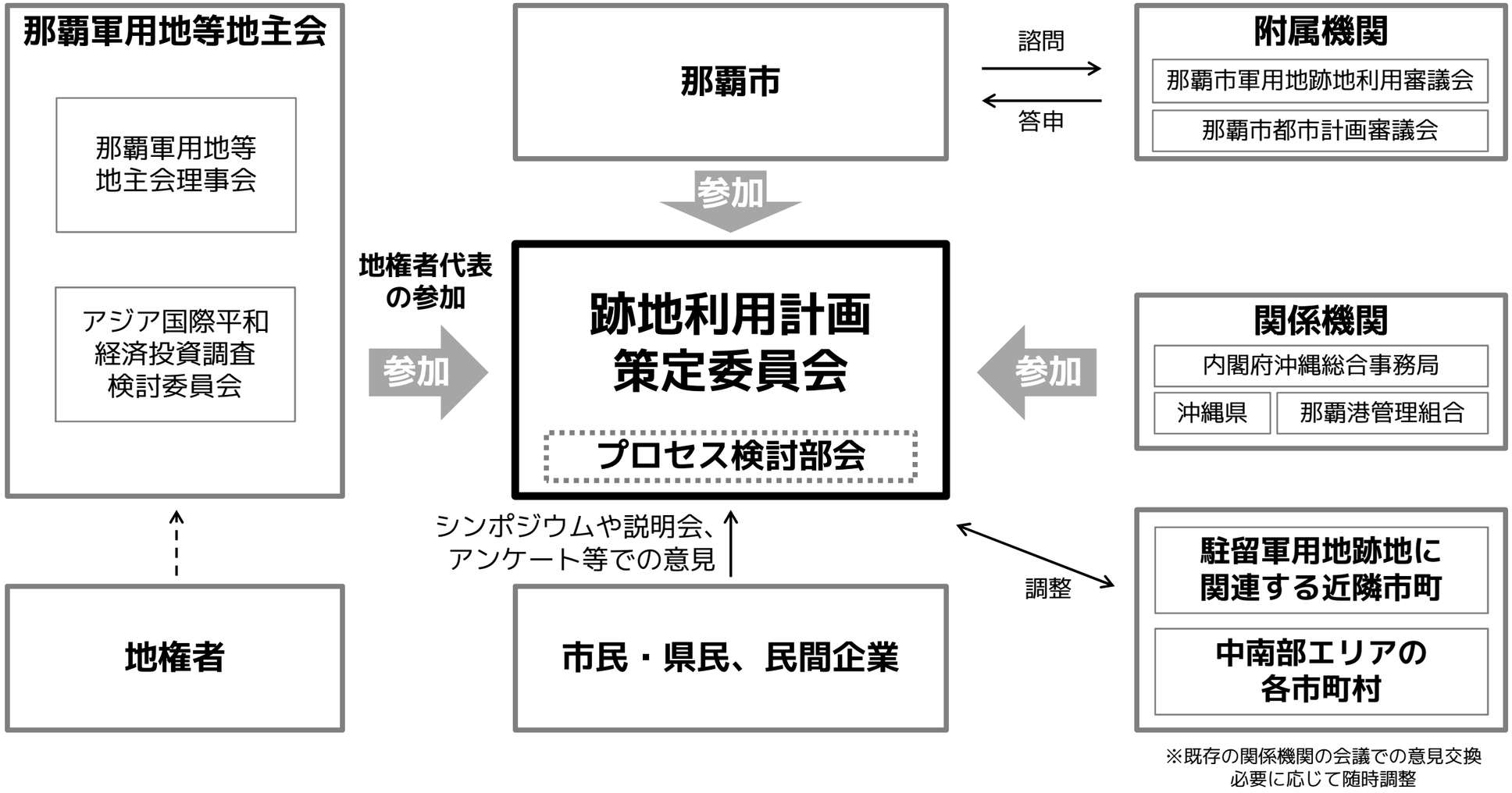
計画検討を始める前の段階において、那覇軍用地等地主会と那覇市がイメージするまちづくり像の方向性に概ねの一致が見られることから、両者が共同で計画案の検討・作成を行う「共同検討型」の体制とする。
「共同検討型」の検討体制では、地権者をはじめ関係者が共通の場で協議・調整を図りながら進める。

策定委員会の構成

組織	分野・所属
有識者	都市計画
	経済
	観光
	交通
	景観
	環境
	その他必要な分野
那覇軍用地等地主会	会長
	副会長

組織	分野・所属
関係機関	内閣府沖縄総合事務局
	沖縄県
	那覇港管理組合
那覇市	総務部長
	企画財務部長
	都市計画部長
那覇市軍用地跡地利用審議会代表者	
那覇市都市計画審議会代表者	

検討体制図

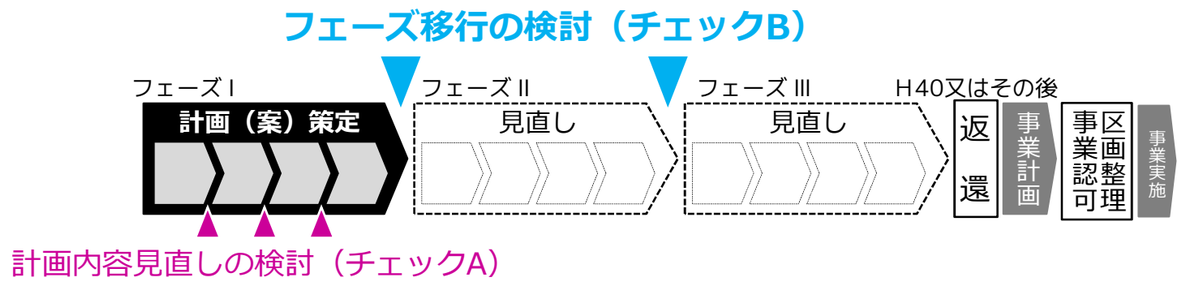


※既存の関係機関の会議での意見交換
必要に応じて随時調整

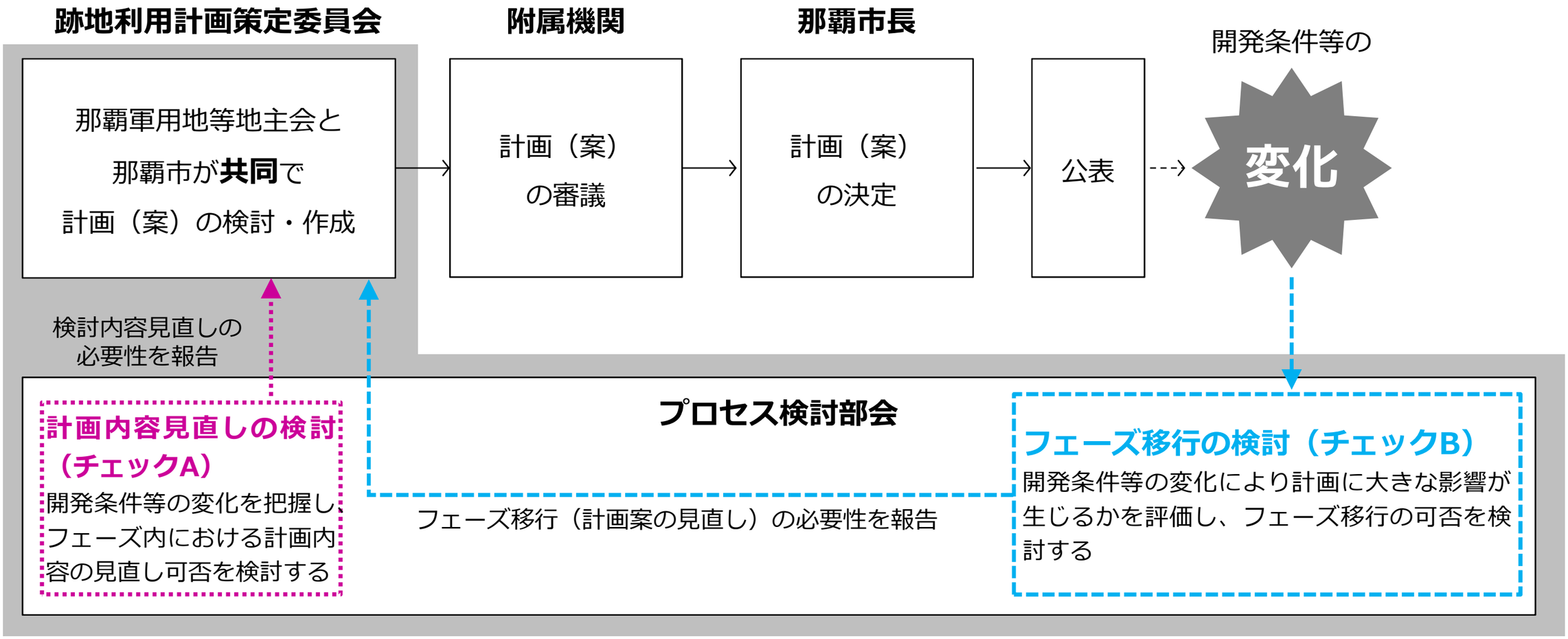
跡地利用計画（案）策定・見直しの流れ

跡地利用計画策定委員会プロセス検討部会によるチェック

計画（案）の策定・見直しにあたっては、跡地利用計画策定委員会の部会として「プロセス検討部会」を設置し、フェーズ内の検討及びフェーズ移行の２つのプロセスが適切かをチェックしながら進めます。
フェーズ内の検討では、計画検討の節目においてその内容の見直し可否を検討します。
フェーズ移行では、その移行可否を検討します。



計画（案）策定・見直しの流れ



別紙

開発条件と「留意すべき事項」との関係

※大きく関係するところを●印で示したものである

開発条件	中枢都市拠点として担う役割と機能	那覇エリアと他の都市エリアとの関係性	西海岸地域・離島との広域交通ネットワーク	那覇軍港周辺エリアが担う機能	奥武山公園との一体的な利用	対岸及び後背地との連携	那覇空港及び那覇市中心地との公共交通ネットワーク	国際的な交流拠点、交通結節点、都市型ウォーターフロント、賑わい中心軸の形成	民間開発の促進、計画的な施設立地の誘導	大規模施設が立地可能な大街区の設定	狭小宅地の集約化・共同利用による土地活用	交通結節点を起点とする地区幹線	公共交通を中心とする交通機関相互の乗換・乗継が可能な交通ターミナルの整備	域内循環公共交通システムの整備	大規模駐車場の確保	海に面した公園・緑地の整備	都市景観の向上、都市災害の防止を図る共同溝の整備	保健・医療・福祉環境の充実	眺望に配慮した建物配置・形態	都市型リゾート空間	歴史・文化的資源の保全・活用	国際交流	自立的な経済社会	高水準の雇用	地権者による事業経営	減歩率の軽減のほか、地域活性化に寄与する国有地の活用	地権者によるまちづくりに関する自主的ルールづくり	防災対策（津波・高潮対策、国外来街者への対応）	共同使用の検討
地権者に関すること								●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
国有地に関すること								●	●	●					●	●										●			●
埋立地に関すること								●	●	●						●												●	
歴史文化に関すること		●		●	●	●		●													●								
港湾機能	●	●	●	●		●		●					●															●	
周辺環境	●	●	●	●	●	●	●	●	●				●		●					●									
沖縄県及び那覇市の将来像	●	●	●	●	●	●	●	●																					
法制度			●				●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●							●	●	●	●
社会経済情勢	●		●	●			●	●	●				●	●			●	●			●	●	●	●	●		●	●	
	中南部エリアにおける那覇エリアの位置づけ			那覇軍港周辺エリアのまちづくり構想				那覇軍港跡地の開発計画																					
								跡地利用及び整備の方針 都市機能の導入			交通通信体系				生活環境				良好な景観形成		自然環境の保全及び回復	産業振興並びに観光等			その他必要な事項				

那覇軍港の開発において特に「留意すべき事項」