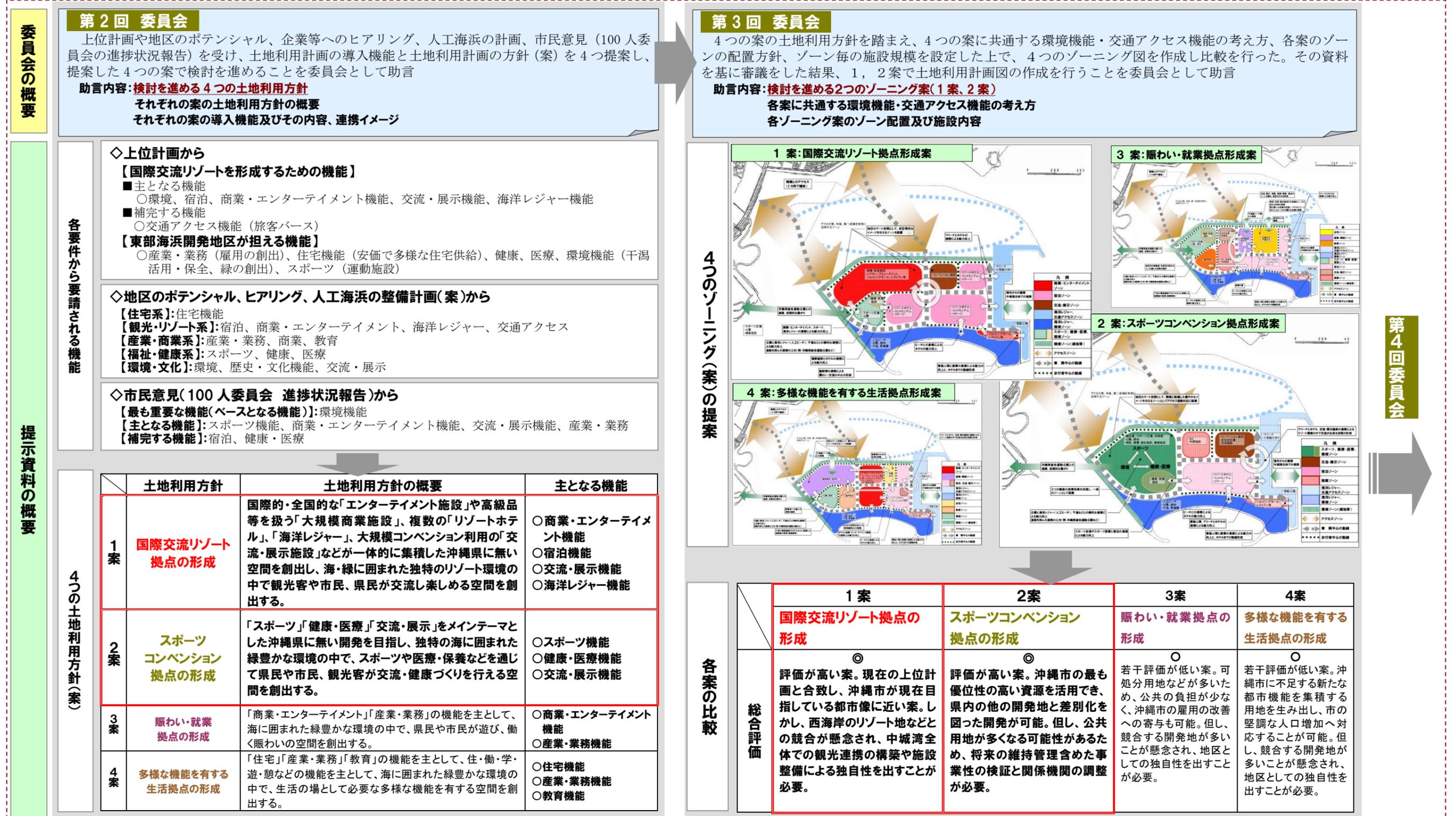


第2章 土地利用計画案の検討

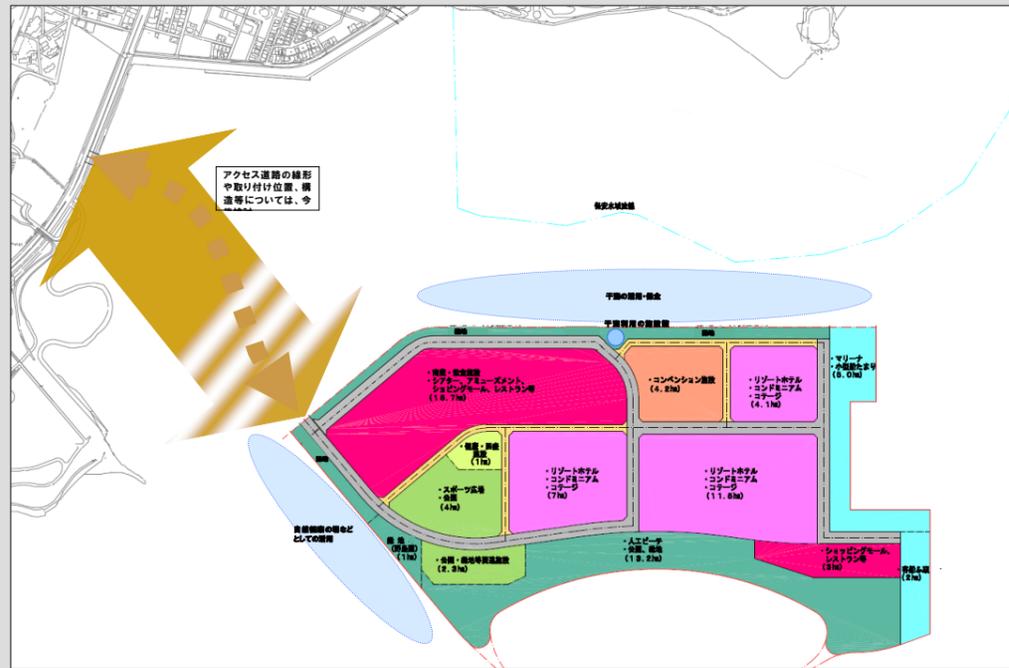
I 土地利用計画案策定の流れ

土地利用計画の策定にあたっては、「東部海浜開発土地利用検討調査委員会」に4つの案を提示し、それに対する助言・指導を踏まえ、絞り込みを行った。この経緯を示すと以下のとおりである。

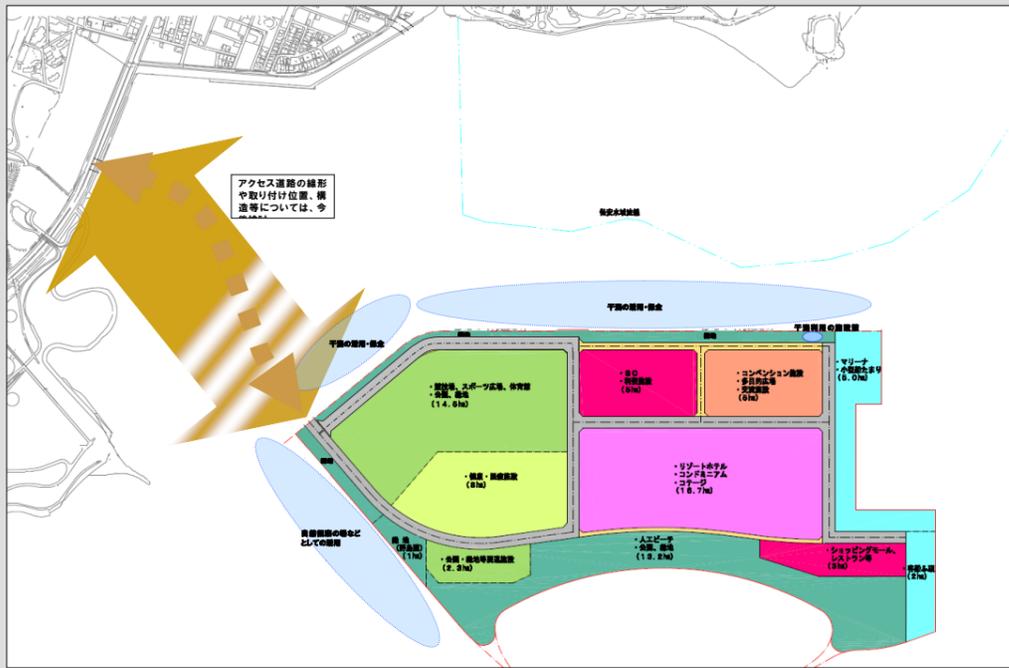


土地利用計画(案)の作成

【1案:国際交流リゾート拠点形成案】



【2案:スポーツコンベンション拠点形成案】



第4回 委員会

次頁に示す比較表も含め、2つの案を比較し、「スポーツコンベンション拠点形成案」で検討を進めることを委員会として助言
助言内容: 検討を進める土地利用計画案



第5回 委員会

検討を進めた土地利用計画案「スポーツコンベンション拠点形成案」に対し、留意点などを助言
助言内容: 土地利用計画案の留意点など

土地利用計画(案)の検証

【 企業の意見 】

■ 両案の開発のテーマについて
 いずれの案についても、魅力はあるという意見となっているが、2案の方が評価が高い。
【国際交流リゾート拠点形成案】
 非日常的な空間の演出や集客性の向上を図っていく観点で適している。
【スポーツコンベンション拠点形成案】
 沖縄のスポーツ需要への対応が図れることや、市内の既存スポーツ機能(県総、コザ運動公園)との連携が図れること、土地処分エリアが比較的小さく実現性が高いこと、長期滞在の誘導や県民・市民ニーズへの対応が図れる。

■ 対象企業(16社)
 ①民間開発事業者 4社、
 ②スポーツ関係企業・チーム・財団 5社
 ③健康・医療関係企業 1社、④宿泊関係企業 4社
 ⑤交流展示関係企業 1社
 ⑥県内シンクタンク 1社
■ ヒアリング内容
 ・各案の有効性・妥当性、事業の魅力度
 ・導入機能に関する留意点、事業手法に対する意見
■ 計画が有効・妥当だと答えた企業: 13社
 1、2案とも良い: 6社
 1案が良い: 2社
 2案がよい: 5社
■ 事業に魅力があると答えた企業: 10社
 魅力がある: 10社
 現時点では分からない: 4社
 魅力を感じない: 2社

【 需要 】

■ 全体の需要について
 観光要覧等を基にした入域観光客数の推計や人口の推計などから、導入を計画している機能に対して約600万人の年間延利用者が推計される。それに対し施設規模から見た年間延利用者数は1案で約400万人、2案で300万人であり、需要を下回る幅が大きい2案の方が事業リスクは低い。

■ 入域観光客数
 沖縄県全体: 850万人(H30)
 沖縄県の観光要覧及び観光統計実態調査の実績を元に、中部地域や沖縄市等の入域観光客数を推計
 中部地域: 300万人(H30)
 中部東海岸: 130万人(H30)
 沖縄市: 60~80万人(H30)
 (沖縄市周辺の訪問希望率を利用すると沖縄市で130万人(H30)も推計される)

■ 人口
 現況推移と国立社会保障・人口問題研究所の設定より推計
 沖縄県: 142.4万人(H30)
 コザ・石川園: 46万人(H30)
 沖縄市: 13.9万人(H30)

■ 主な需要
 延利用者数(需要): 約600万人
 (全ての土地利用全体で)
 延利用者数(計画): 約400万人 (1案)
 延利用者数(計画): 約300万人 (2案)

【 競合する開発地 】

■ 競合開発地の状況について
【国際交流リゾート形成案】
 商業・エンターテインメントが主であり、北谷や西海岸のホテルと競合するが、複数のリゾートホテルと国際的・全国的なエンターテインメント、高級品等を扱う大規模商業施設と一緒に集積した開発は少ない。
【スポーツコンベンション拠点形成案】
 メイン機能としてスポーツ・健康・医療を主とした開発はなく、1案よりも独自性は高いと考えられる。また、隣接する県総との競合が考えられるが、県総は利用者が多い状況にあるため、連携・相互補完が可能と考える。

■ 既存開発地との競合
<競合あり>
 商業: 北谷のアメリカンヒレッジとフィッシャリーナ
 宿泊: フィッシャリーナ、マリンタウン (その他ホテル)
 交流展示: マリンタウン
 スポーツ: 各開発地が開発面積に応じた公園を確保。その他に、県総及びコザ運動公園と競合するが、県総等は利用者が多く予約が難しい状況

<競合が少ない>
 健康・医療: クリニック等の導入はしているが、健康・医療をコンセプトとしている開発地はない

■ 新規開発地との競合
<競合あり>
 商業: キャンプ瑞慶覧及びアワセゴルフ場跡地
 宿泊: アワセゴルフ場跡地、
 健康・医療: アワセゴルフ場跡地
<競合無し>
 スポーツ: スポーツクラブだけは競合あり

【 波及効果 】

■ 波及効果について
 いずれの案もフロー効果で1.6~1.7倍、ストック効果で2.9~3.2倍(10年間)の波及効果が発生する。ストック効果の単年度の生産誘発額は290~310億円であり、これは沖縄市の純生産の15~16%にあたる効果である。また、従業員数でも3,900~4,200人程度が誘発され、これは沖縄市の就業人口の7.0~7.5%にあたる効果が期待できる。2つの案を比較すると、経済的な波及効果は、若干2案が高く、雇用の面では1案が若干高い結果となっている。

■ 1案:(フロー)生産誘発額: 約1,700億円
 (ストック)生産誘発額: 約2,900億円(10年間)、
 就業誘発者数: 約4,200人
 ■ 2案:(フロー)生産誘発額: 約1,600億円
 (ストック)生産誘発額: 3,100億円(10年間)、
 就業誘発者数: 約3,900人

【 土地の平均売却額比 】

沖縄市が民間に宅地を売却するにあたって、整備が必要な負担するインフラ(区画街路、上下水道、共同溝等)整備費は、1、2案で売却面積が異なることから、面積の少ない2案の方が㎡当たり2,900円/㎡~8,700円/㎡程度1案より売却額が高くなる。

【 市民の意見 】

■ 市民の意見と本計画の整合について
 市民の2つの案のテーマは、概ね「観光」と「健康」と理解され、提案する2つの案に取り込んでいる。
 また導入機能についても、市民案の2つに含まれる機能は、委員会で提案する2つの案の中に、規模の大小の違いはあるが、概ね取り込んでいる。

■ 100人委員会 見直し部会(最終報告)

【主案: エコ・健康保養・国際観光リゾートシータタウン】
● 主要な内容(キーワード)
 ・環境への配慮(埋立縮小、ゼロエミッション)
 ・国際観光リゾート形成(世界一のプール、ホテル、芸能シアター、温泉・保養、国際交流)
 ・人材育成・健康(こどもへ夢を与える、教育、健康増進)

【副案: 健康を作り出す島】
● 主要な内容(キーワード)
 ・環境への配慮
 (ビオトープ、自然エネルギー、集中駐車場)
 ・スポーツ・健康・医療施設の充実と交流
 (充実したスポーツ施設、スポーツ研究、最先端医療施設、ホテル、マリナー・人工ビーチ、交流等)

■ 100人委員会 見直し部会(進捗状況報告)

■ 100人ワークショップ

土地利用計画(案)		1案(国際交流リゾート拠点の形成)	2案(スポーツコンベンション拠点の形成)
比較項目	中心市街地との関連		
	連携	◎ 中心市街地での沖縄市独特の文化・芸能を提供するなどの連携により、当該地区に集めた県内外の多くの人を、中心市街地に導き、波及効果をもたらすことが可能。(2案よりも延利用者数が多い)	○ 当該地区が、スポーツコンベンションシティの拠点として機能することにより、中心市街地を含めた市内既存のスポーツ関連施設との連携を図ることが可能。
	補完	◎ 中心市街地に不足するリゾート的な雰囲気や大規模な施設、レジャー施設などの提供が可能。	◎ スポーツ機能に特化し、中心市街地で面的整備が困難な大規模なスポーツ、健康・医療・交流などの施設の提供を行い、差別化を図ることが可能。
	市民意見との整合	◎ 市民案で提示されているコンセプト、機能と概ね合致。	◎ 市民案で提示されているコンセプト、機能と概ね合致。
	社会状況との整合	◎ 沖縄県の順調に増加する観光客や沖縄市及び周辺の人口増加を活用した計画。	◎ 沖縄市及び周辺の人口の増加や、高齢化等の課題に対応した計画。
	沖縄市及び中部地域のポテンシャルの活用		
	沖縄市の優位性がある資源(スポーツ、文化、芸能など)を活用	◎ 中城湾全体の歴史・観光資源の連携や海に囲まれリゾート空間を形成できる環境を活用するとともに、沖縄市の独特な文化・芸能を活用し、島内で様々な体験が出来る施設を提供することにより、長期滞在者を誘引。	◎ 沖縄市は沖縄県総合運動公園や沖縄市コザ運動公園が立地し県内で最もスポーツ合宿の件数が多く、スポーツは県内で沖縄市が最も優位性が高い観光資源とされている。この資源をメインの開発テーマとして設定し既存施設と連携補完するスポーツ施設や医療・健康等の機能を導入。
	地区の持つポテンシャル(人口の増加、中城湾全体の人口集積や立地条件)などを活用	○ 当該地区は、観光客の入り口となる那覇空港や観光地として人気の高い名護市から1時間圏内にあり、アクセス利便性が高いことから、長期滞在をしながら全島観光を行う拠点として利用。また、日常的な買い物、レクリエーションについては、中城湾周辺の30万人という人口集積がある。	◎ 中城湾周辺の30万人という人口集積がある。また、沖縄県総合運動公園や沖縄市コザ運動公園と連携することにより、スポーツの拠点性が向上できる。さらに、東海岸の特徴であるサンライズは、コンセプトの健康のイメージとも合致。
	計画内容の独自性・競合開発地の状況	△ リゾート地の形成というコンセプトは西海岸などと競合する。	◎ メイン機能としてスポーツ・健康・医療を主とした開発は県内にはなく独自性のあるコンセプト。隣接する県総とも差別化、機能補完などにより相乗効果が期待できる。
	干潟などの活用	◎ エコツアーや自然観察など観光の1つとして活用。	◎ 干潟を、県民・市民の環境教育の場、憩いの場として活用。
	公共性		
	市民の福利向上(公園・緑地に関して)	○ メインターゲットを観光客としているため、2案に比べると市民への直接的な福利の向上にはつながりにくい。また、公園・緑地をある程度確保しているが、それをメインコンセプトとしている2案より少ない。	◎ メインターゲットを市民・県民としており、また、スポーツ・健康・医療をメインのコンセプトとしているので、市民への直接的な福利の向上につながる。
	沖縄市の負担	◎ 2案よりも公共用地が少なく、沖縄市の整備費・維持管理費が少ない。	△ 市の整備、維持管理する用地が増え、市の負担が1案より大きい。
	需要の検証		
	企業等の意見	○ 有効であり、魅力であるという意見はあるが、商業及び宿泊機能の競合性が懸念されている。(7社が計画は有効・妥当だと答えている)	◎ 有効・魅力があるという意見があるとともに、スポーツ、健康・医療は周辺施設との連携や沖縄県のスポーツ需要、高齢化の進展などからニーズがある。(10社が計画は有効・妥当だと答えている)
需要からみた計画の実現性	◎ 需要は約600万人と算定される。(施設量から見た利用者数は約400万人であり、需要が利用者数を上回っている。)	◎ 需要は約600万人と算定される。(施設量から見た利用者数は約300万人であり、需要が利用者数を上回っている。)	
波及効果			
フロー効果	◎(生産誘発額:1,700億円) 投資額に対し、約1.7倍の投資効果が見込める。	○(生産誘発額:1,600億円) 投資額に対し、約1.6倍の投資効果が見込める。	
ストック効果	○(生産誘発額:2,900億円(10年間)) 投資額に対し、約2.9倍の投資効果が見込める。	◎(生産誘発額:3,100億円(10年間)) 投資額に対し、約3.2倍の投資効果が見込める。	
	◎(就業者数:4,200人) 沖縄市の労働力人口(56,281人:H17)に対し、約7.5%(最大)の失業率改善の効果が期待できる。	○(就業者数:3,900人) 沖縄市の労働力人口(56,281人:H17)に対し、約7.0%(最大)の失業率改善の効果が期待できる。	
土地の平均売却額比	◎ 民間に土地を売却する面積の少ない2案の方が㎡当たり2,900円/㎡～8,700円/㎡程度平均売却額が高くなる。	○	
総合評価	○ 1案と2案を比較すると、比較項目毎に一長一短がある結果になっている。波及効果も、経済効果・雇用とも大きな差は見られず、沖縄市の活性化・雇用の改善といった課題の解決に寄与できると考えられる。この為、実現性に重きをおいて比較すると、県内に同様のコンセプトの開発地が無く他の開発地との差別化が図られるとともに、沖縄市が最も優位性のある観光資源であるスポーツを活用し、県総と一体となって、県内屈指のスポーツ拠点を形成できる2案が若干有利であると考えられる。 また、近年の社会経済状況を勘案すると、観光客をメインターゲットとする1案よりも、県内及び中部地域、沖縄市の順調な人口増加も活用する2案の方が事業の実現性及び安全性が高いと考えられる。但し、2案の場合は公園が多く、行政の負担が大きくなることが予想されることから、PFIなどを積極的に活用し、公共施設の整備・維持・管理に民間資本を積極的に導入していくことが必要である。	◎	

Ⅱ 東部海浜開発地区の可能性

1. 上位関連計画等

1-1 上位計画

国及び県・市の上位計画から、東部海浜開発地区の役割を整理すると以下のとおりである。

1-1-1 沖縄振興計画(H14.7 内閣府)

振興施策の展開

：「5 健康福祉社会の実現と安全・安心な生活の確保」

- ・保健医療の充実（健康づくり、保健医療体制の整備）

：「6 多様な人材の育成と文化の振興」

- ・スポーツの振興と青少年の健康育成（生涯・競技スポーツの振興、施設整備等）

1-1-2 スポーツ振興基本計画（改訂）(H18.9 文部科学省)

計画概要：

- ・スポーツの振興を通じた子供の体力方策
- ・生涯スポーツの実現に向けた、地域におけるスポーツ環境の整備充実方策
- ・我が国の国際競技力の総合的な向上方策

1-1-3 沖縄県スポーツ振興基本計画（改訂版）(H21.4 沖縄県)

基本理念：「スポーツアイランド沖縄の実現を目指して」

施策の骨子：・県民の生涯スポーツの推進

- ・競技スポーツの推進
- ・学校教育・スポーツ稼働の充実
- ・スポーツ施設の整備充実

1-1-4 第3次沖縄市総合計画第2次基本計画(H19.3 沖縄市)

将来像：「活力とうるおいにみちた国際文化観光都市」

都市像：「3. 世界にはばたく心豊かな人を育むまち」

- ・生涯学習・スポーツをとおして人を創る

：「4. 楽しく・支え合い 安心して生活できるまち」

- ・社会参加と気軽に利用できるサービス体制を確立する
- ・健康づくりと生きがいのある生活を支援する

1-1-5 スポーツコンベンションシティ宣言(H8.9 沖縄市)

基本目標：「生涯スポーツ・競技スポーツの振興及びスポーツ交流を通してまちの活性化を図る」

基本方針：「沖縄市が推進する構想や計画のなかに、スポーツ交流を活用した施策を盛り込んでいく」

わたしたち沖縄市民は、地域に根ざしたスポーツ活動を通して、健康で豊かな心と体を育て、活気と共感に満ちたスポーツ交流のまちづくりを目指し、ここに「スポーツコンベンションシティ」を宣言します。

1-2 関連計画

1-2-1 第3次沖縄県観光振興計画(H20.3 沖縄県)

基本方向:「3 コンベンション・アイランドの形成」

・コンベンション等の誘致(スポーツコンベンションの振興)

・MICE 機能及び受け入れ体制の充実(コンベンション施設の整備)

スポーツコンベンションにおいては、市町村、スポーツ団体等と連携し、競技場やトレーニングセンター等のスポーツ施設の整備を促進し、関連するスポーツ医療施設等の後方支援の集積促進や人材育成を図る

1-2-2 沖縄市観光振興計画(H12.3 沖縄市)

理念:「人・街・文化のあふれる交流」

基本目標:スポーツ・レクリエーション拠点の魅力を伸ばす観光

「躍動と交流の場を拡充する」「健康な体づくりを支援する」

「海のゲートと海洋レジャー拠点をつくる」

主要プロジェクト:スポレクコンベンションプロジェクト

「東部海浜開発計画の推進によりマリーナ・海洋性レクリエーション機能等の促進を図るなど、海を活かした体験・交流を拡充していくこととする。その中で中城湾一帯の広域的な海洋利用を確立するとともに、アジア地域を見据えた国際的海洋スポーツやレジャーのイベント開催の展開を図る」

1-2-3 沖縄市スポーツ振興基本計画(H16.3 沖縄市)

基本理念:「生涯学習・スポーツによる国際文化観光都市づくり」

基本目標:「生涯スポーツ・レクリエーションの振興」

「新しい生涯スポーツ種目の普及・啓発」他

:「競技スポーツの振興」

「プロ・アマスポーツの強化合宿・大会等の誘致」「スポーツ医科学センター(仮称)の設置」他

:「学校体育・スポーツの振興」

:「スポーツ施設の整備・拡充」

「公園・スポーツ施設の体系的整備・拡充」「全国大会等開催施設の整備拡充」「未設置スポーツ施設の新規整備」他

1-3 関連調査

1-3-1 平成 20 年度スポーツイベント誘致推進事業におけるスポーツコンベンション実態・課題調査 (H21.3 沖縄県観光商工部)

スポーツコンベンションの定義:

「参加人数に限らない『合宿』『キャンプ』『イベント』『大会』『自主トレーニング』」

現状:・スポーツコンベンションの開催件数は順調に増加(174 件(2003 年度)→355 件(2007 年度))

・キャンプ・合宿・自主トレの種目別の件数では、陸上競技と野球で約 76%

課題:・(市町村)財源不足、施設規模、宿泊施設、駐車場の確保

・(県)各関係機関の連携不足、施設規模、交通インフラ整備

・(スポーツ協議会・関連団体)施設規模、財源不足、各関係機関の連携不足、施設の立地条件、施設の老朽化、駐車場の確保

1-3-2 平成 20 年度自主研究事業 スポーツアイランド沖縄の現状と今後の展望 調査報告書

(H21.3 (財)南西地域産業活性化センター)

現状:・スポーツ合宿の市町村別受入件数の実績では沖縄市が圧倒的に多い(219 件中 40 件(H19))

課題:・スポーツ施設の数や設備の充実が圧倒的に多く 70%、次いで宿泊施設・病院等周辺施設の確保など

・(利用者からあげられる要望)練習施設整備の充実が圧倒的に多く 50%

<県外スポーツチームへのアンケート結果>

(合宿地の選定条件)

・練習施設の充実が圧倒的に多く約 67%、次いで気温、施設利用面での便宜、宿泊費用の安さ、宿泊施設と練習施設の近接性

2. 企業・市民の意見

2-1 企業の意見

沖縄の**スポーツ需要への対応**が図れることや、市内の**既存スポーツ機能との連携**が図れること、土地処分エリアが比較的小さく**実現性が高いこと**、**長期滞在の誘導や県民・市民ニーズへの対応**が図れる。

【有効性・妥当性について】

- 有効性・妥当性については、良いという意見が多く、その主な理由としては、土地利用計画案が沖縄や本地区の現況・ポテンシャルを踏まえたストーリーとして合致していることがあげられている。また、沖縄のスポーツ需要への対応が図れることや、市内の既存のスポーツ機能（県総合運動場、コザ運動公園）との連携が図れること、土地処分エリアが比較的小さく実現性が高いこと、長期滞在の誘導や県民・市民ニーズへの対応が図れることも挙げられている。

【将来的な需要について】

- 県内・市内の将来的な需要については、観光・スポーツ・宿泊のどの分野についても総じて需要があることの意見が多かった。特にスポーツ合宿等のスポーツ需要について将来的にも期待できるとの意見が多かった。また、健康・医療関連の需要も期待できるとの意見が多かった。

2-2 市民の意見

【沖縄市活性化 100 人委員会 東部海浜開発土地利用計画見直し部会】

「沖縄市活性化 100 人委員会 東部海浜開発土地利用計画見直し部会」における検討案は、概ね「**観光特化型**」と「**健康特化型**」である。また「**環境への配慮**」「**沖縄市の発展**」「**子ども達に夢を与え 市民が元気になる賑わいの島**」という目的のもと導入機能を検討している。

この内容の概要を示すと以下のとおりである。

（主案）エコ・健康保養・国際観光リゾートシータウン	（副案）健康を作り出す島
<p>①環境に配慮した島づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> 埋立縮小、自然の活用、ゼロエミッションの導入 車の乗り入れ禁止 <p>②世界に向けて自慢できる沖縄市の発展に繋がる島</p> <ul style="list-style-type: none"> 世界一のプールを利用した国際観光リゾートタウンの実現で国際的な観光県へ 失業問題を改善する雇用の創出 観光と連動した地場産業の活性化 国際観光リゾート形成による中心市街地の活性化への寄与 <p>③子ども達に夢を与え、市民が元気になる賑わいのある島</p> <ul style="list-style-type: none"> 世界一のプールや飛行船で創造性豊かな未来を担う子どもに夢を与える 環境と共生するゼロエミッションの未来型社会の形成 健康増進、心と体の保養に貢献 大学事業による人材育成強化と国際交流の拡大 	<p>①環境に配慮した島づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> 環境設備の導入と周辺環境浄化機能の設置（ビオトープや太陽光・風力発電等） <p>②世界に向けて自慢できる沖縄市の発展に繋がる島</p> <ul style="list-style-type: none"> スポーツ研究施設や医療センター等によるソフト面の充実 <p>③子ども達に夢を与え、市民が元気になる賑わいのある島</p> <ul style="list-style-type: none"> スポーツ合宿の誘致や遊歩道の設置、充実したスポーツ施設の提供で「見て楽しい・参加して楽しい」島を形成 世界最先端の医療施設（特に小児医療）の施設整備による、子ども達同士やスポーツ選手との交流の場を作り、子ども達の明るい声が聞こえる街創りを行う
<p>主要な内容(キーワード)</p> <ul style="list-style-type: none"> 環境への配慮(埋立縮小、ゼロエミッション) 国際観光リゾート形成(世界一のプール、ホテル、芸能シアター、温泉・保養、国際交流) 人材育成・健康(子どもへ夢を与える、教育、健康増進) 	<p>主要な内容(キーワード)</p> <ul style="list-style-type: none"> 環境への配慮(ビオトープ、自然エネルギー、集中駐車場) スポーツ・健康・医療施設の充実と交流(充実したスポーツ施設、スポーツ研究、最先端医療施設、ホテル、マリナー・人工ビーチ、交流等)

【市民意見の募集】

また、市民意見の募集における、土地利用計画案に対する意見としては、意見を聴取した 296 名の内、「スポーツコンベンション拠点の形成」というコンセプトに 157 名の方が「大変良い、良い」と回答し、「東部海浜開発事業が沖縄市の活性化につながるか」という質問に、149 名の方が「大変そう思う、そう思う」と回答している。

3. 東部海浜開発地区の役割

東部海浜開発地区は、米軍基地用地などに市域の36%以上を占められるとともに、これにより中心市街地の密集化が進んでいる沖縄市にとって、新たな土地利用の展開を図れる貴重な大規模宅地となる地区である。

また、那覇市や本島西海岸に都市機能やリゾート施設の集積が進み、近年活力の低下が進み県内の中でも高い失業率となっている沖縄市の活力再生を担う重要な地区である。

3-1 沖縄市の問題・課題

- ・ 都市機能やリゾート機能の那覇市等の西海岸への集中や基地経済への依存に伴う地域活力の低下
- ・ 上記に伴う失業率の増加や既存商業施設の店舗数の減少
- ・ 米軍基地などに市域の36%を占められていることによる市街地の密集化
- ・ また、これに伴う地域の活性化に向けた新たな開発用地の不足
- ・ 高齢化の進展

課題1：地域活力の低下(失業率の増加／既存商業の活力低下など)

課題2：新たな開発用地不足

課題3：高齢化の進展

3-1-1 「地域活力の低下（失業率の増加／既存商業の活力低下など）」を示す現況

【人口に関して】

沖縄市においては、人口は順調に増加し、これに伴い労働力人口も順調に増加しているが、完全失業率も概ね増加を続けており、沖縄市内において就業の場が不足していることが伺える。

これは、沖縄市の昼夜間人口比率をみても明らかであり、昭和55年には流入超過であったものが、平成2年以降が流出超過に転じている。

表3-1 沖縄市の人口・世帯数の推移

単位：人、%

		S55	S60	H2	H7	H12	H17
沖縄市	人口	94,851	101,210	105,845	115,336	119,686	126,400
	世帯数	25,501	28,263	31,947	36,528	39,870	44,650
用途地域指定区域	人口	—	—	—	103,331	106,125	113,380
	構成比	—	—	—	89.6	88.7	89.7
用途地域指定外区域	人口	—	—	—	12,005	13,555	13,020
	構成比	—	—	—	10.4	11.3	10.3
中部広域都市計画区域に占める割合	人口	39.1	38.7	38.8	39.6	39.2	39.8
	世帯数	41.4	40.4	41.1	41.9	41.2	41.5
沖縄県に占める割合	人口	8.6	8.6	8.7	9.1	9.1	9.3
	世帯数	8.7	8.4	8.7	9.0	8.9	9.1

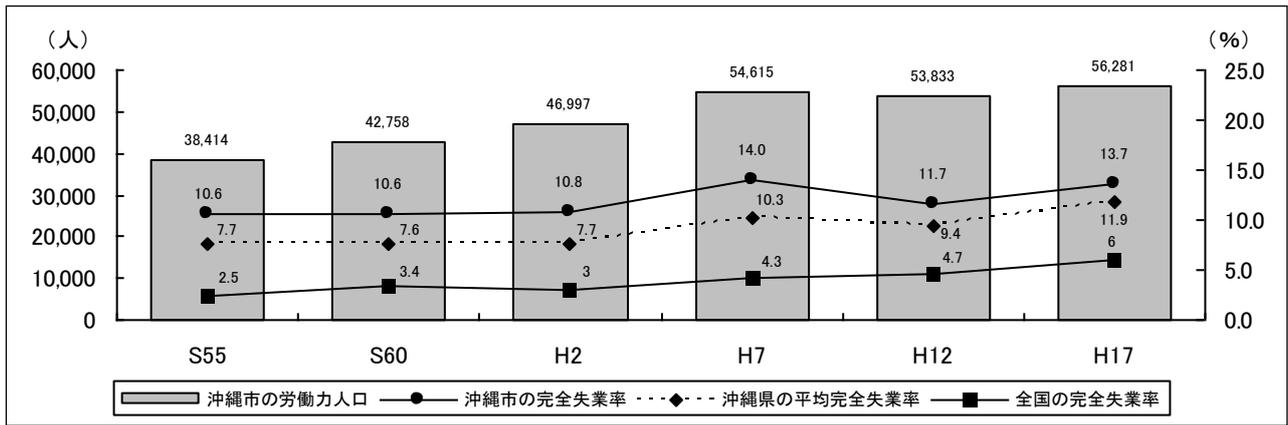


図3-1 沖縄市の労働力人口及び完全失業率の推移

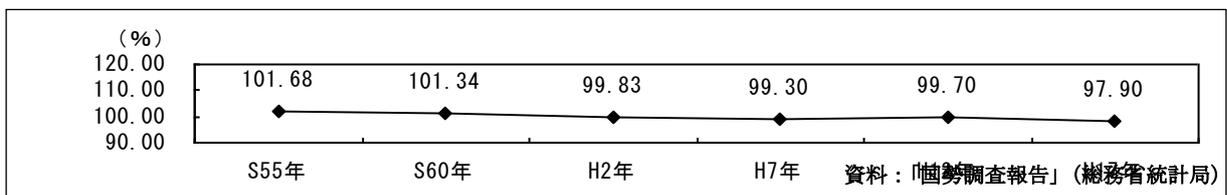


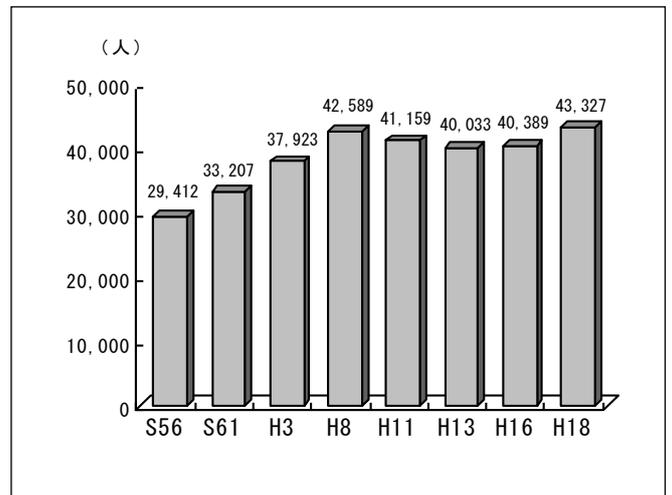
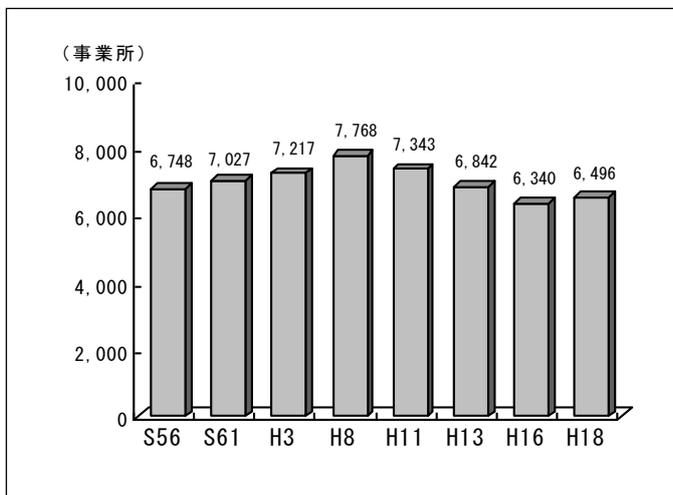
図3-2 沖縄市の昼夜間人口比率の推移

【産業に関して】

産業の状況を見ると、事業所数では近年で最も多かった平成8年の7,768件から平成18年には1,000件以上の6,496件まで減少しているとともに、従業者数も平成8年以降概ね横這いとなっている。この労働力人口は順調に増加している状況と、従業者数は増加していない状況から、沖縄市内の完全失業率は高い水準となっていると考えられる。

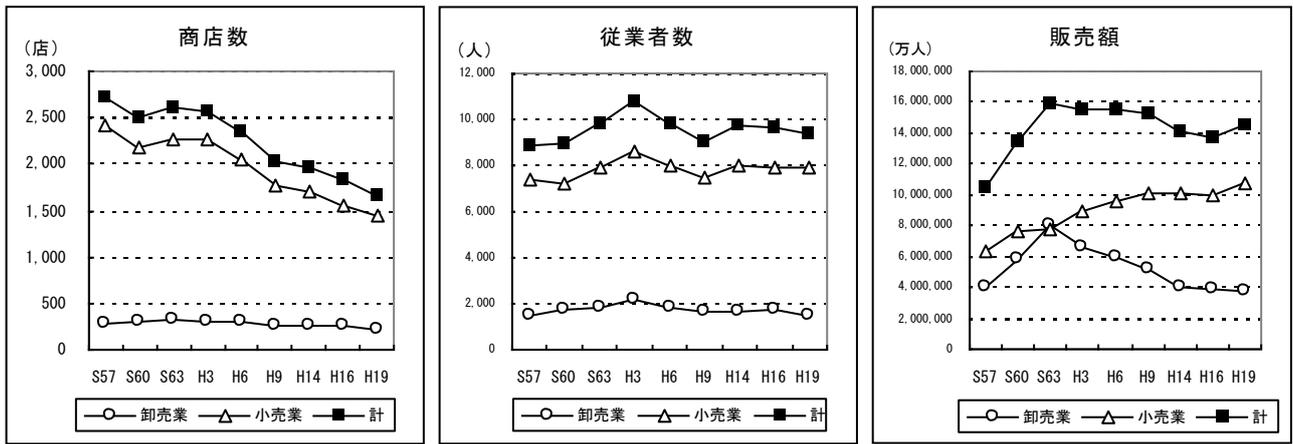
商業の状況を見ると商店数は一貫して減少傾向が続くとともに、従業員数、販売額は減少から横這い傾向となっている。これにより、小規模な店舗が減少し大規模店舗の立地が進んでいることが伺える。

次に地元購買率を見ると、最寄り品は地元で買う人が概ね7割程度を占めているが、買回品については市外への流出が続いている。具体的には、平成10年には中部地域で最も地元購買率が高かったが、平成19年では20%以上も低下し、中部地域で第4位まで低下してきている。



資料：「事業所・企業統計調査」(総務省統計局)、「沖縄県統計資料 Web サイト」(沖縄県)

図3-3 沖縄市における産業分類別事業所数の推移、従業者数の推移



資料：「沖縄県の商業」（統計課）、「商業統計調査」（経済産業省） ※飲食店を除いた数値
 図3-4 沖縄市の商店数及び従業者数の推移、販売額の推移

表3-2 中部地区の地元購買率(買回品と最寄品)

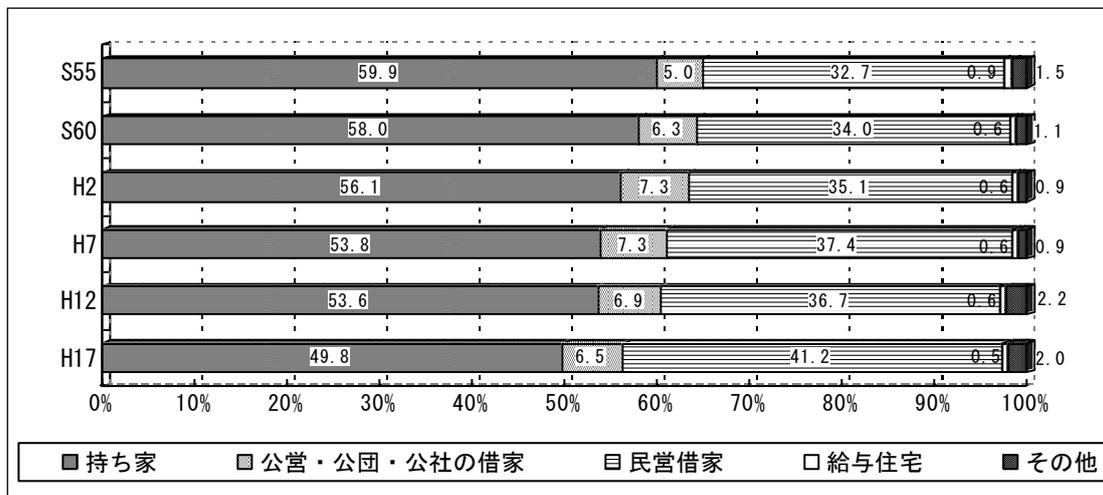
単位：%

市町村	買回品(婦人服)				最寄品(一般食料品)			
	H10年度	H13年度	H16年度	H19年度	H10年度	H13年度	H16年度	H19年度
沖縄市	54.5	55.5	39.8	33.7	64.0	81.4	71.2	67.2
うるま市	旧石川市	33.3	43.7	54.2	90.5	86.1	78.0	94.1
	旧具志川市	48.7	74.8	78.5	67.2	81.7	83.9	
	旧与那城町	13.2	3.2	3.9	51.8	35.9	46.2	
	旧勝連町	23.2	53.0	60.0	31.3	64.3	68.3	
宜野湾市	20.1	31.1	27.4	26.8	67.4	70.8	75.1	71.4
読谷村	31.7	8.0	7.5	7.7	72.1	72.8	68.2	68.3
嘉手納町	24.2	30.8	14.0	21.5	73.1	54.8	62.6	70.1
北谷町	43.7	79.4	65.3	67.8	55.8	76.1	71.0	70.3
北中城村	2.7	2.5	1.2	0.3	17.8	7.8	15.9	8.5
中城村	12.4	5.6	0.5	3.5	36.3	28.9	22.1	35.9
西原町	11.7	9.8	49.7	48.4	47.2	48.8	68.2	59.5
県合計	57.8	54.0	51.7	55.7	71.1	76.5	75.6	76.8

資料：「沖縄県買物動向調査報告書」（沖縄県観光商工部経営金融課）

【住宅、地価に関して】

住宅についてみると、沖縄市は持ち家率が昭和55年以降一貫して減少傾向を示し、これに対応して借家が増加している。地価に関しては、東部海浜開発地区の近辺では近年下げ止まりの傾向は示しているが、沖縄市全体の平均で見ると、商業系の宅地価格の下落が著しく、ピーク時の30%程度まで減少してきている。



資料：「国勢調査報告」（総務省統計局）

図3-5 沖縄市の住宅の所有関係別世帯数の推移

表3-3 沖縄市における地価の最高・最低額の推移

単位:円

沖縄市		H2			H7			H12			H17		
		最高価額	最低価額	平均	最高価額	最低価額	平均	最高価額	最低価額	平均	最高価額	最低価額	平均
用途地域 指定区域	住宅系	84,700	29,800	62,036	96,000	32,000	73,550	115,000	33,200	76,024	86,100	21,000	60,735
	商業系	627,000	132,000	325,000	508,000	131,000	220,429	277,000	120,000	160,889	148,000	69,100	96,056
	工業系	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
用途地域 指定外区域	住宅系	51,100	33,700	43,433	55,000	38,800	48,833	54,100	38,800	48,700	41,800	36,300	39,367

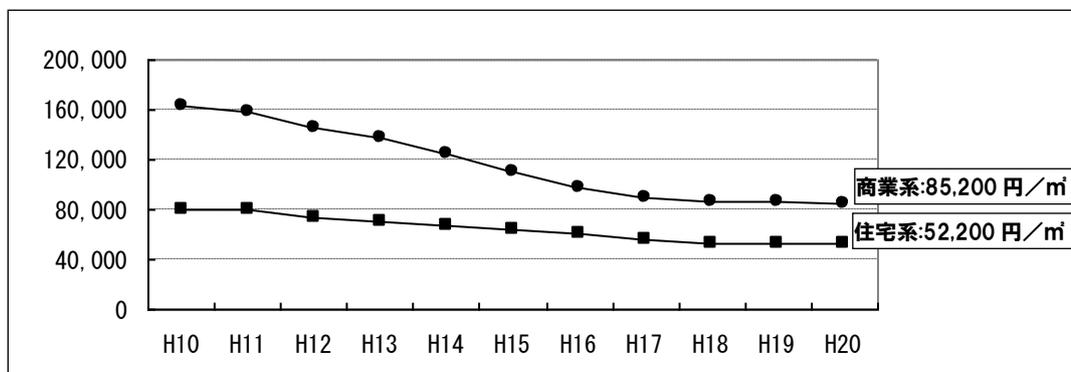


図3-6 東部海浜開発地区近隣の住宅系・商業系地価の動向

資料:「地価公示」(国土交通省)、「沖縄県地価調査基準値の標準価格一覧」(沖縄県企画開発部)

【所得に関して】

沖縄市の所得水準は、全国の所得水準より低い沖縄県の所得水準よりもさらに低い値になっている。

表3-4 一人当たり市町村民所得(平成18年度)

	平成8年度		平成11年度		平成18年度	
	千円	所得水準% (県=100)	千円	所得水準% (県=100)	千円	所得水準% (県=100)
全国	3,025	147.1	2,876	138.5	2,924	140.0
沖縄県	2,056	100	2,077	100	2,089	100
中部圏域東						
沖縄市	1,990	97.1	1,995	96.0	1,990	95.3
うるま市	1,747	85.0	1,774	85.0		
石川市	1,818	88.4	1,841	88.6	1,748	83.7
具志川市	1,812	88.1	1,836	88.4		
与那城町	1,443	70.2	1,444	69.5		
勝連町	1,651	80.3	1,719	82.8		
北中城村	2,046	99.5	2,075	99.9	2,047	98.0
中城村	1,682	81.8	1,756	84.6	1,845	88.3
中部圏域西						
読谷村	1,929	93.8	1,950	93.4	1,911	91.5
嘉手納町	2,431	118.2	2,532	122.0	2,434	116.5
北谷町	2,347	114.1	2,418	115.8	2,468	118.1

資料:「平成18年度 沖縄県市町村民所得」(沖縄県統計課)、「平成19年度 国民経済計算」(内閣府)

3-1-2 「新たな開発用地不足」を示す現況

沖縄県は総面積のうち約10%以上という大きな区域を米軍基地が占めており、中でも沖縄市を含む中部では約25%と最も高くなっている。

この中でも沖縄市は、市域面積の約36%が米軍基地であり、過密な市街地環境により、現在の陸域でまとまった用地の確保は難しく、地域の活性化に向けた大規模な開発等が行えない状況にある。この市街地内の用地が少ない状況は、ホテルの立地状況にも現れており、観光が主要な産業の沖縄県の中で、人口規模が県内第2位の沖縄市において、ホテルが17件(全県の1.5%程度 H20 沖縄県観光要覧より)しかなく、大規模なリゾートホテルは1件しか立地していないという状況からも伺える。

沖縄市の宿泊施設の稼働率は平成20年で75%程度であり、殆ど満員の状況となっていることを勘案すると、需要はあるが開発する既存市街地に開発する余地が無いものと考えられる。

表3-5 市域面積と基地面積及びその割合

区分	総面積	民間地域	米軍基地	自衛隊基地	米軍基地+自衛隊基地
面積(万㎡)	4,900	3,127	1,761	12	1,773
割合(%)	100	63.8	35.9	0.2	36.1

注：総面積はH12.10.1現在（国土地理院）

その他はH13.03末現在（那覇防衛施設局資料）

資料：「沖縄県基地政策課」

表3-6 米軍基地施設面積

都道府名	順位	総面積に占める基地施設面積の割合(%)	基地施設面積(千㎡)	都道府名	順位	総面積に占める基地施設面積の割合(%)	基地施設面積(千㎡)
沖縄	1	10.41	236,713	栃木	29	0.00	0
静岡	2	1.15	89,163	富山	29	0.00	0
山梨	3	1.03	45,969	福井	29	0.00	0
大分	4	0.89	56,384	長野	29	0.00	0
神奈川	5	0.89	21,421	愛知	29	0.00	0
東京都	6	0.73	16,029	三重	29	0.00	0
宮城県	7	0.63	45,699	京都	29	0.00	0
滋賀県	8	0.61	24,434	大阪	29	0.00	0
北海道	9	0.44	344,631	奈良	29	0.00	0
青森	10	0.33	31,937	和歌山	29	0.00	0
熊本	11	0.22	16,242	鳥取	29	0.00	0
岩手	12	0.15	23,265	島根	29	0.00	0
宮崎	13	0.12	9,195	岡山	29	0.00	0
新潟	14	0.11	14,087	徳島	29	0.00	0
長崎	15	0.11	4,580	香川	29	0.00	0
山口	16	0.09	5,732	愛媛	29	0.00	0
群馬	17	0.09	5,802	高知	29	0.00	0
広島	18	0.06	5,227				
埼玉	19	0.05	2,052				
千葉	20	0.04	2,102	全 国		0.27	1,011,131
石川	21	0.04	1,606				
鹿児島	22	0.04	3,409				
福岡	23	0.03	1,415				
茨城	24	0.02	1,078				
岐阜	25	0.02	1,626				
山形	26	0.01	1,310				
佐賀	27	0.00	13				
兵庫	28	0.00	10				
秋田	29	0.00	0				
福島	29	0.00	0				

時期：平成17年3月31日
資料：総務部知事公室「沖縄の米軍及び自衛隊基地」
総務省統計局「社会生活統計指標」
メモ：①総面積は、平成17年10月1日現在で北方地域及び竹島を除く。
②富士演習場は静岡、山梨両にまたがる。

	平成6年度版	平成9年度版	平成13年度版	平成16年度版	平成19年度版	備考
全 国	0.265	0.26	0.27	0.27	0.27	
沖縄県 (順位)	11.040 (1)	10.73 (1)	10.47 (1)	10.43 (1)	10.41 (1)	

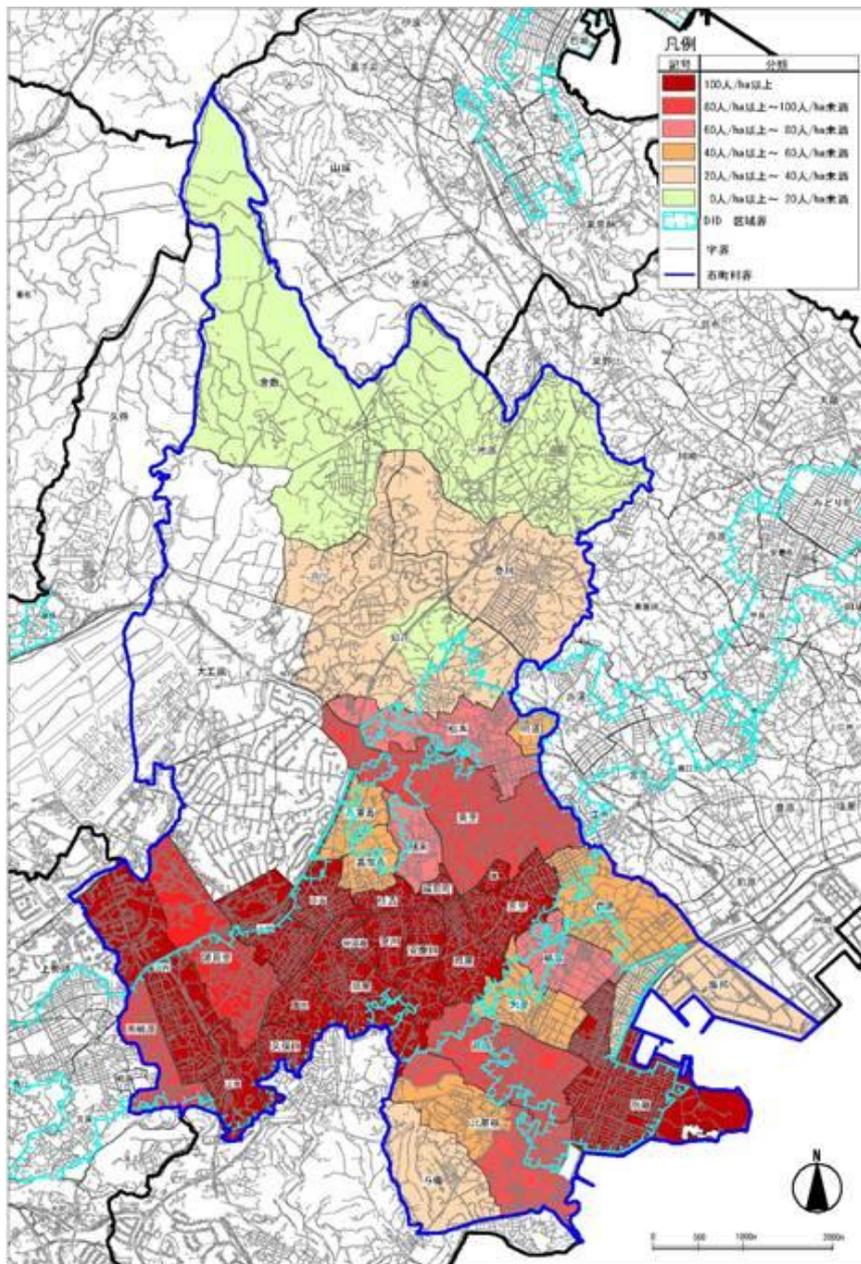
資料：「100の指標から見た沖縄県の姿」（沖縄県 平成19年10月）

表3-7 米軍基地・自衛隊基地の占める割合

区分	陸地面積 A (千㎡)	米軍基地面積 B (千㎡)	割合 B/A (%)	自衛隊基地面積 C (千㎡)	割合 C/A (%)	基地面積合計 D=B+C (千㎡)	割合 D/A (%)
沖縄県	2,274.59	236,675	10.4	6,396	0.3	242,815	10.7
北部	824.02	163,503	19.8	915	0.1	164,418	20.0
中部	280.55	70,256	25.0	821	0.3	71,077	25.3
南部	351.78	2,000	0.6	4,521	1.3	6,521	1.9
宮古	226.41	—	—	138	0.1	138	0.1
八重山	591.83	915	0.2	—	—	915	0.2
(沖縄本島)	(1,206.71)	(226,045)	(18.7)	(5,782)	(0.5)	(231,827)	(19.2)
沖縄市 H18	49.00	17,610	35.94	120	0.24	17,730	36.2
H17	49.00	17,610	35.94	120	0.24	17,730	36.2
H16	49.00	17,590	35.89	120	0.24	17,710	36.1
H15	49.00	17,500	35.71	120	0.24	17,620	36.0
H14	49.00	17,480	35.66	120	0.24	17,600	35.9

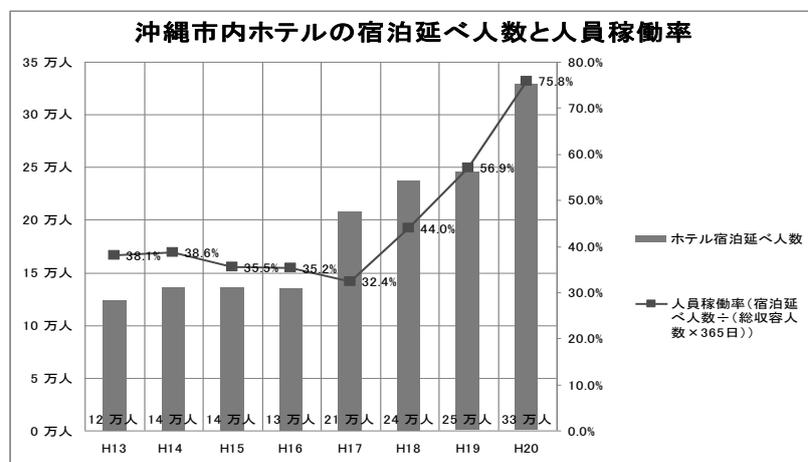
注：(県全体部分について)
1. 陸地面積は、国土地理院の資料（平成17年10月1日現在）による。ただし、境界未定部分については、平成18年度普通交付税の算定に用いる市町村面積の協定書によって確定。
2. 基地面積は、那覇防衛施設局の資料（平成18年3月末現在）を基に県が作成。
3. 米軍基地と自衛隊基地を合計した面積が合計欄(D)と一致しないのは、米軍が自衛隊基地を一時使用(共同使用)している基地の面積が両方に含まれているためである。
4. 「0」は表示単位に満たないもの、「-」は事実のないものである。
5. 計数は四捨五入によるため、符合しないことがある。

資料：「第51回沖縄県統計年鑑」（沖縄県 平成20年版 2008.12.5号）、元データは県基地対策課「沖縄の米軍及び自衛隊基地」、「沖縄市統計書平成19年度版」（沖縄市）



資料：「平成 18 年度都市計画基礎調査」（沖縄県，平成 19 年度）

図3-7 地区別人口密度現況図



資料：「沖縄市」

図3-8 沖縄市内のホテルの宿泊人員と人員稼働率

3-1-3 「高齢化の進展」を示す現況

沖縄市の高齢化率は、県全体や中部地域と比べると低い水準にあるが、年々増加は着実に進んでおり、将来的には高齢者対策は重要な課題となってくると考えられる。沖縄市の第3次沖縄市総合計画においても「楽しく・支えあい安心して生活できるまち」の中で健康づくりと生きがいのある生活の支援が謳われている。

第3次沖縄市総合計画 第2次基本計画（平成19年3月 沖縄市）
 【将来像】「活力とうるおいにみちた国際文化観光都市」
 「都市像4 楽しく・支えあい安心して生活できるまち」
 【第4章第2節】「健康づくりと生きがいのある生活を支援する」
 「市民が健康な生活習慣の重要性に対する関心と理解を深め、生涯にわたって自らの健康状態を自覚し、健康の保持・増進を図ることを促進するとともに、ライフステージに応じた支援体制の整備を推進する。」
 「多様な活動に参加しやすい環境づくりをすすめるとともに、スポーツ、文化、学習などの機会や活躍の場を提供し、生きがいと活力のある生活を支援する。」

また、健康な生活をおくるためのスポーツについては、沖縄県は温暖な気候により多くのスポーツの冬場のトレーニング地として利用されているが、市民が屋外で運動などを楽しめる公共の運動公園などについては、沖縄市コザ総合運動公園及び沖縄県総合運動公園のみである。

この中で、沖縄市コザ運動公園については昭和48年に建設され既に30年が経過していることから老朽化が指摘され、整備計画などが策定されている。

また、「沖縄市立総合運動場整備計画（沖縄市スポーツ振興基本計画基礎調査）平成16年3月沖縄市」の中でも、「沖縄市の公共の運動・スポーツ施設に望むこと」の中で、「身近で利用できる施設数の増加」が最も多く指摘されている（57.3%）。

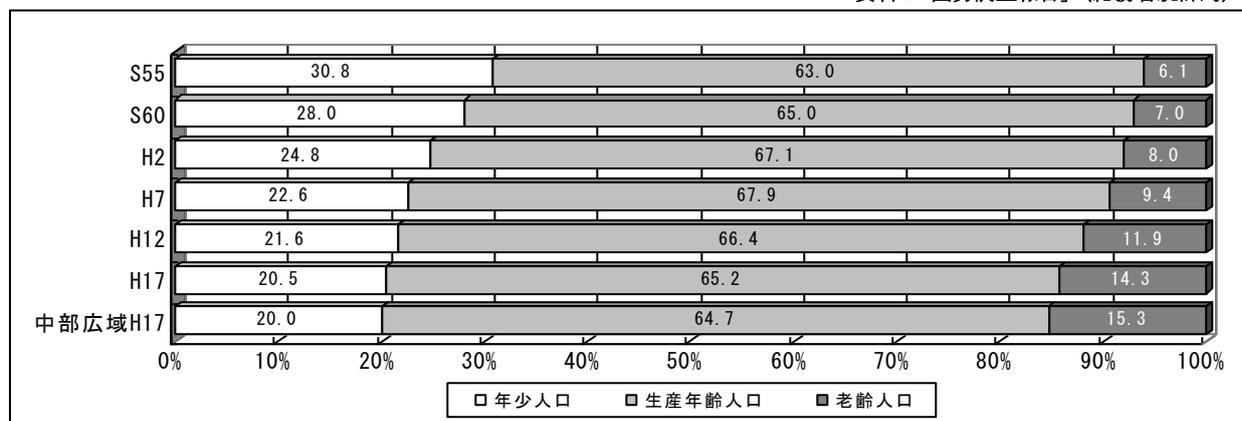
併せて、沖縄市コザ運動公園の整備について望む施設の中ではプール（75.6%）について、多目的広場が多く（61.7%）、市民が気軽に様々な用途に利用できる施設が望まれている。

表3-8 沖縄市の年齢3区分別人口の推移

単位：人、%

		S55	S60	H2	H7	H12	H17	中部広域 H17
年少人口 (0~14歳)	実数	29,220	28,242	25,907	26,086	25,722	25,866	63,483
	構成比	30.8	28.0	24.8	22.6	21.6	20.5	20.0
	増減率	—	-3.3	-8.3	0.7	-1.4	0.6	—
生産年齢人口 (15~64歳)	実数	59,771	65,677	70,062	78,343	78,956	82,320	205,448
	構成比	63.0	65.0	67.1	67.9	66.4	65.2	64.7
	増減率	—	9.9	6.7	11.8	0.8	4.3	—
高齢人口 (65歳以上)	実数	5,829	7,052	8,399	10,897	14,193	18,087	48,553
	構成比	6.1	7.0	8.0	9.4	11.9	14.3	15.3
	増減率	—	21.0	19.1	29.7	30.2	27.4	—
合計		94,820	100,971	104,368	115,326	118,871	126,273	317,484
年齢不詳	実数	31	239	1,477	10	815	127	234

資料：「国勢調査報告」（総務省統計局）



資料：「国勢調査報告」（総務省統計局）

図3-9 沖縄市の年齢別人口の推移

3-2 問題・課題を解決するために活用できる資源

沖縄市の最も有効な資源としては、周辺市町村も含めて増加が続いている人口があげられ、これは今後とも増加が予測されており、これを十分に活用した開発が、最も実現の可能性が高い開発と考えられる。

次に、米軍基地が位置し多くの外国人が暮らしている国際性に加え、エイサー、民謡、ジャズ、ロック、空手、工芸などの多くの資源を持ち、独特の芸能・文化、街並み、雰囲気を持っていることから、これを十分に活用することにより、東部海浜開発地区だけではなく中心市街地も一体となった活性化が見込まれる。

また、沖縄市においては1988年から観光協会が中心となってスポーツを活かした観光地づくりを目指しており、現在では沖縄県内でもっともスポーツコンベンションなどの誘致数が多くなっていると同時に、沖縄市においても「スポーツコンベンションシティ宣言」が沖縄市議会で採択されている。併せて、沖縄県総合運動公園、沖縄市コザ運動公園などの施設も立地していることから、これらと連携し一層のスポーツ振興に寄与する機能を導入することが、市及び民間の振興施策に合致していると考えられる。

次に立地で見ると、沖縄市の県土のほぼ中央に位置し、南は那覇空港から北は名護まで車を利用して1時間以内となっており、県内の多くの観光地にアクセスしやすい立地にあり、これを活かした全島観光のハブとしての機能も期待できる。

加えて、東部海浜開発地区は冬場に静穏な中城湾に位置しマリンスポーツにも適した立地であるとともに、泡瀬干潟の環境を活かし、環境学習なども積極的に推進できる豊かな自然を有している。

以上のことから、沖縄市の問題・課題を解決するための活用すべき資源として以下のものを想定する。

- ・ 人口の順調な増加
- ・ 米軍基地が立地し多くの外国人が暮らしている国際性
- ・ 沖縄市独特の文化（エイサー、民謡、ジャズ、ロック、空手、工芸、街並み等）
- ・ スポーツコンベンション（キャンプ・合宿・自主トレ・大会・試合・スポーツイベントの誘致）への取り組み
- ・ 県土の中でアクセス性に優れた立地
- ・ 泡瀬に残る豊かな自然
- ・ 温暖な気候、静穏な海
- ・ 市内にある2つの運動公園

3-3 東部海浜開発地区の担うべき可能性と役割

上記で整理した活かすべき資源と、沖縄市及び民間も進めているスポーツコンベンションへの取り組み、沖縄市の問題・課題で整理した失業率の増加や中心市街地の賑わいの停滞、高齢化の進展、市街地内の密集・開発用地不足、県土全体で見たときの西海岸への観光施設などの集積などを踏まえて、東部海浜開発地区が担うべき可能性と役割を整理すると以下のとおりである。

- ・ スポーツコンベンションシティの実現への寄与
- ・ 環境と調和に配慮した振興施策の展開
- ・ 外国人、観光客、市民、県民が交流する場の提供
- ・ 中心市街地の独特の文化（エイサー、民謡、ジャズ、ロック、空手、工芸、街並み等）と連携し、中心市街地の活性化に寄与
- ・ 沖縄市の活性化にむけて新たな展開を図るための用地の確保
- ・ 沖縄市の地域活力向上や雇用の確保
- ・ 地域活力活性化による沖縄市の財政への寄与
- ・ 高齢化及び人口の増加に対応した市民への福祉・健康機能の提供

Ⅲ 土地利用方針・コンセプト

1. コンセプトと土地利用方針

1-1 コンセプト

沖縄市の最も優位な資源であるスポーツや文化芸能を活用することを主眼とし、スポーツを中心とした健康・医療や商業、宿泊、海洋レジャーなどの展開を行い、県民・市民や観光客、スポーツ競技者などの集客を図ることにより、『新たな就業の場』や『健康づくり・未病対策の場』などを創出し、**沖縄市の課題である【地域活力の低下(失業率の増加/既存商業の活力低下など)】【新たな開発用地不足】【高齢化の進展】などの解消を目指す。**

また、上位計画である沖縄振興計画における「スポーツ振興」沖縄県の第3次沖縄県観光振興計画における「健康保養型観光、文化交流型観光、体験滞在・交流型観光の推進、スポーツコンベンションの振興と施設整備」なども踏まえるとともに、市民意見における主要なテーマである観光、健康を取り込んだ方針を設定する。

<開発コンセプト>

～スポーツコンベンション拠点の形成～

<開発キーワード>

スポーツ・健康・医療・交流

スポーツ・健康・医療に関連する様々な人が県内外から島内に集い、スポーツ施設や展示施設、商業施設などの多様な機能を活用し、様々な活動や交流を図っていく。

1-2 土地利用方針

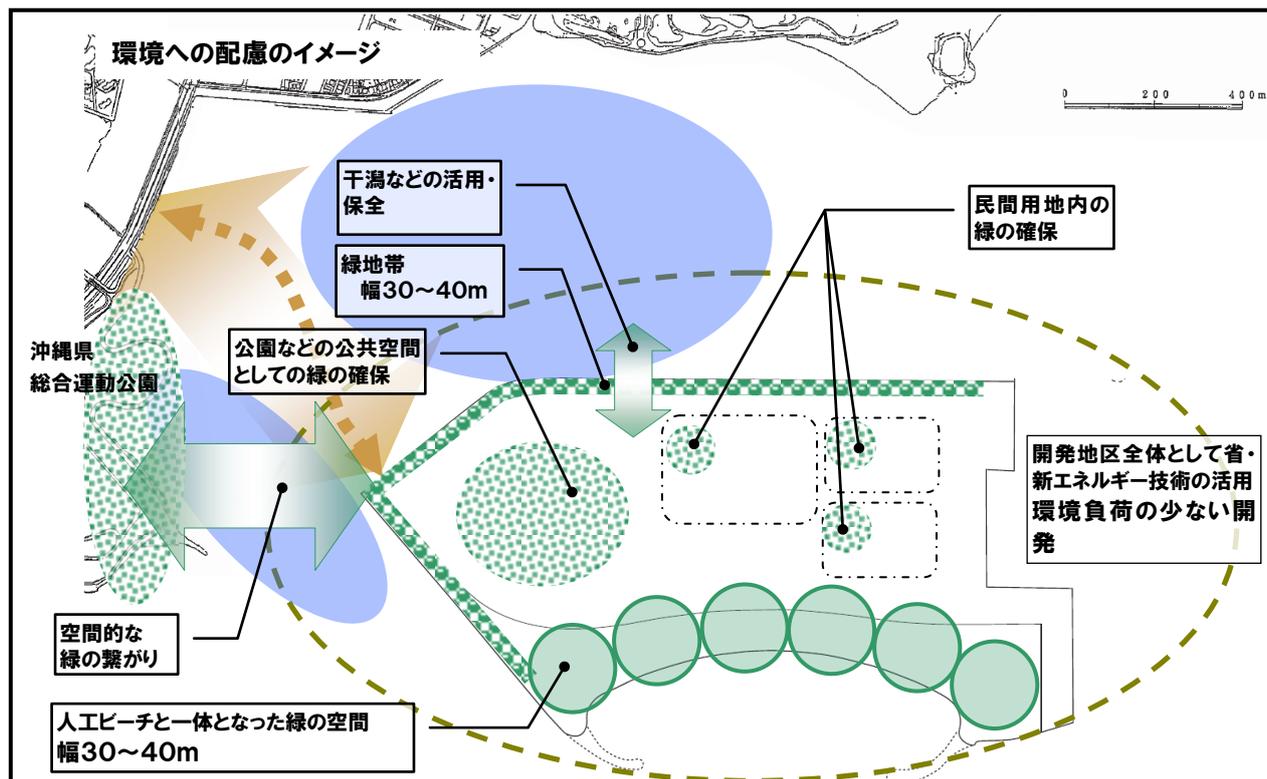
「スポーツ」「健康・医療」「交流・展示」をメインテーマとした開発を目指し、海に囲まれた緑豊かな環境の中で、スポーツや医療・保養などを通じて県民や市民、観光客が交流・健康づくりを行える空間を創出する。

(日常的には沖縄市及び周辺地域の人が気軽なスポーツやビーチレジャー、保養・医療などに利用するとともに、冬季はプロスポーツのキャンプや合宿など県民及び観光客などの集客を目指していく。これに併せ、スポーツ・医療と交流機能などとの連携により、スポーツ・健康を軸として多様な人が集まり島内で交流することで、沖縄市の目指すスポーツコンベンションシティの中心(拠点)を形成する。)

2. 環境への配慮

2-1 配置方針

- ・ マリーナ、客船ふ頭などのように護岸部分を利用するゾーン、人工ビーチが配置されるゾーンを除き、周囲に環境ゾーンとなる幅40~30mの緑地帯を配置する。
- ・ また人工ビーチについては、後背部に人工ビーチと一体となった海浜緑地を配置する。
- ・ 以上により、概ね東部海浜開発地区の全体を緑が包み込む環境を創出し、沖縄県総合運動公園からの空間的な緑の繋がりを創出する。
- ・ また、内部においては公園などの公共用地として緑を確保する。



2-2 その他の配慮事項（今後の計画において留意する点）

- ・ 民間の処分用地においても、公開空地や広場などを確保し、**良好な環境を創出できるように、地区計画などの活用**を想定する。
- ・ 次に、緑以外においても**周辺の干潟などを環境学習や憩いの場として利用**していくため、活用・保全に努める。活用・保全にあたっては、各公共施設を管理する行政はもとより、東部海浜開発地区内に立地する企業全体で「**まちづくり協議会**」などを立ち上げ、**東部海浜開発地区全体として島内及び周辺干潟の環境の維持・保全**を図るとともに、**これを活用した魅力の向上**などを図っていく。
- ・ また、この「まちづくり協議会」を中心に、**開発地区全体として省エネルギーや新エネルギーの活用**に努めるとともに、出来るだけリサイクルなどを行い、**ゼロエミッションなどを目指し、環境負荷の少ない開発**を目指していく。

3. 誰もが利用しやすい空間づくり

- ・ 本計画の開発キーワードは「スポーツ・健康・医療・交流」であり、**日常的な住民利用をメインターゲット**としている。この為、**健康づくりや未病対策で広く県民・市民が活用する施設**として、**健康者はもとより、高齢者や障がい者、乳幼児などへの配慮が必要**である。
- ・ このことから地区内では、**ユニバーサルデザインに配慮し、誰もがそれぞれの目的に応じて、自由に利用できる空間づくり**を目指す。

4. 東部海浜開発地区全体のイメージづくり

- ・ 東部海浜開発地区は、泡瀬地区の沖合に新たに埋め立てられる人工島であり、人工島に渡るために、橋梁などを介することから現在の陸域とは異なったイメージ（例えば奥武島のようなイメージ）を形成することが可能な地区である。
- ・ これを踏まえ、本地区のイメージづくりにおいては、沖縄県固有の植生や景観、干潟などを活用し、沖縄市の未来を担う新たな資産となる島のイメージを形成する。

IV 計画概要（導入機能等）

1. 導入機能とメインターゲット

開発のコンセプトを踏まえ、導入機能とその機能がメインとするターゲット及び想定される施設イメージを整理すると以下のとおりである。

		メインターゲット	想定される施設イメージ(例)
メイン機能	スポーツ、健康・医療	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県民、市民、スポーツ団体（日常利用） ・ 観光客（保養） ・ プロ・アマスポーツ選手（合宿・静養） 	競技場、多目的広場、スポーツ医療施設、合宿所、病院、療養施設、福祉施設、健康施設等
	交流・展示	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民、外国人、観光客（日常交流） ・ 会議参加者、市民・県民（会議開催時） ・ 県民、市民（屋内スポーツ開催時） 	交流施設、展示施設、公園、多目的広場、博物館、歴史・文化館等
サブ機能	商業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民、周辺地域住民（日常利用） ・ 観光客（買い物、飲食） ・ スポーツ合宿などの参加者 <small>県民・市民（海を活用し、地区内の商業との連携や、地域産業を活性化する施設）</small>	ショッピングセンター、飲食店、便利施設、栽培漁業センター(仮)等
	宿泊	<ul style="list-style-type: none"> ・ 観光客 ・ 会議等参加者 	ホテル、コンドミニウム、コテージ
	海洋レジャー	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県民、市民（日常利用（ビーチ、マリーナ）） ・ 観光客（ふ頭、ビーチ、マリーナ、小型船だまり） 	マリーナ、小型船だまり、ビーチふ頭
機能ベース	環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県民、市民（日常利用（干潟等）） 	緑地、公園、干潟、ビーチ、野鳥園等
	交通アクセス機能		道路、駐車場

2. 立地・ロケーション

- ・ サンライズがスポーツ・健康をイメージさせ、夜は市街地等の夜景を楽しめるなど朝から夜まで様々な目的の人が楽しめるロケーション。
- ・ 沖縄県の中でスポーツ合宿が盛んな沖縄市への立地。
- ・ 沖縄県総合運動公園、沖縄市コザ運動公園との連携・相互補完による相乗効果を図れる立地。
- ・ 全島の宿泊地や、那覇空港から概ね1時間でアクセスできる利便性がある。
- ・ 干潟に隣接し、多様な海を楽しめる環境（自然の干潟、ビーチ、マリンスポーツなど）の活用。
- ・ 冬場も静穏な中城湾に立地し年間を通してマリンスポーツを楽しめる環境。
- ・ 中城湾全体での観光連携（伊計島、津堅島、久高島など）、マリンスポーツなどの利用が可能な立地。
- ・ 沖縄市の持つ独特な文化（エイサー、民謡、ジャズ、ロック、街並み、工芸等）との連携。
- ・ 出島であるため海に囲まれた独特な空間を形成する演出が可能。

3. 施設展開

- ・サンライズを活かした**健康志向のスポーツコンベンション拠点施設の展開**。
- ・公園を中心とした**緑豊かな環境**の提供。
- ・県民・市民の日常の利用に供する**スポーツ・医療、レジャー等の関連施設の展開**。
- ・**スポーツ・健康を核**とした観光客も呼び込める**医療・保養施設、レジャー施設、交流・展示施設、宿泊施設などの展開**。
- ・観光客、県民・市民を呼び込める、**プロスポーツの合宿などの開催が可能な施設展開**。
- ・**交流施設、展示施設とスポーツ施設との連携**。
- ・本島の中部に位置し、那覇市や空港、北部にも概ね1時間でアクセスできる利便性を活かした施設展開。
- ・**県内最長の人工ビーチ**とスポーツ・健康関連施設、宿泊施設との連携による魅力の向上。
- ・スポーツ施設や宿泊施設などと連携してその利便性や魅力の向上に寄与する**商業施設の提供**。
- ・中城湾の静穏性やリーフに囲まれている等の特性を活かしたつくり育てる**漁業の施設展開**。

【主要な施設(スポーツ)の施設展開】

- ▶ 沖縄県総合運動公園、沖縄市コザ運動公園と一体となって、**県民・市民が沖縄市内であらゆるスポーツ活動を行える施設整備**を目指し、以下のスポーツ施設の展開を行う。
- ▶ **メインの施設として、「サッカー」「テニス」「ソフトボール・野球」の競技場**を整備する。
- ▶ **サッカーグラウンド**は、既存の沖縄県総合運動公園や沖縄市コザ運動公園の施設は**天然芝であり、使用に制限がある。そのため、日常的な利用が難しい状況**にあり、**これを補完する施設を整備**する。加えて、**ラグビーやグランドゴルフなどのニュースポーツの利用を想定し、既存施設との差別化**を図る。
- ▶ **テニスコート**は、**沖縄県内には1施設で大会を開催できる規模(20面以上)の施設が無い**。また、日本の代表する選手の合宿や国際大会なども要請や計画がなされたが、**施設不足の為に実現できなかった**という実態がある。これを踏まえ、**本地区では一定規模を確保した施設を整備することにより、沖縄県内におけるテニスのメッカとして、他施設との差別化**を図る。
- ▶ **ソフトボール・野球場**は、市内に有力チームが合宿するなどの実績があり、スポーツ合宿のニーズがあるが**施設が不足のため実現できない状況**にある。また、ソフトボール場で実施が可能な少年野球のスポーツ人口が多く、活動は盛んであるが、大会会場や練習場としての施設が不足している。これを踏まえ、本地区において**プロチームの合宿や少年野球などの利用に供するソフトボール・野球場の整備**を行う。
- ▶ このテニスコート及びソフトボール・野球場については**夏場・雨天時の利用向上、展示施設としての利用、他地域の施設との差別化を目指し、全天候型の施設を導入**する。
- ▶ さらに、**スポーツ選手の技術向上や健康管理、県民・市民の健康増進などを推進するための「医科学センター(仮)」**を想定し、他地域の施設や沖縄県総合運動公園、沖縄市コザ運動公園との差別化を図り、**スポーツコンベンション拠点の形成**を目指す。
- ▶ その他としては、多目的広場を整備し上記施設が不足するときに補完するとともに、日常は様々なニュースポーツへの対応を図る。
- ▶ また、人工ビーチやマリナーなども近隣に整備されることから、ビーチバレーなどのビーチスポーツやヨットなどのマリンスポーツについても、地区内での対応が可能となる。

4. 中心市街地等周辺との連携

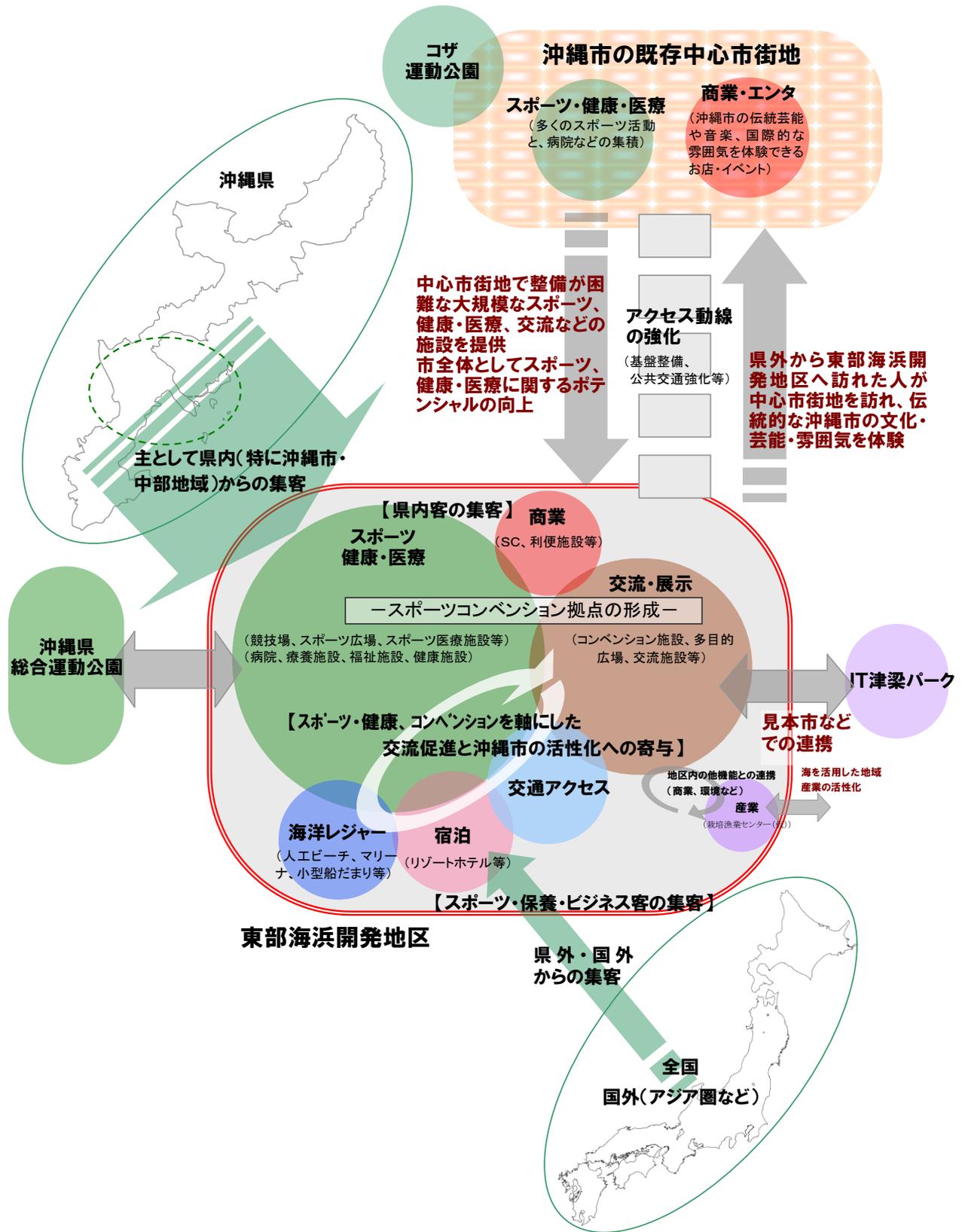
沖縄市においては当該地区の開発だけではなく、その効果を中心市街地などに波及させ、沖縄市全体として活性化を図ることが重要である。これを踏まえ、当該地区における中心市街地との連携の考え方を整理する。

- ・スポーツや健康・医療、交流・展示に関して、**中心市街地で整備が困難な大規模な施設を提供。**
- ・中心市街地にある沖縄市コザ運動公園や隣接する沖縄県総合運動公園と連携して**スポーツイベントを行うなどのソフト施策の実施と動線の強化**を行うことによる人の**回遊性の創出を行なうことで、中心市街地と一体となった活性化が期待できる。**
- ・中心市街地においては、県外から当該地区へ訪れた人へ**独特な文化や芸能・雰囲気を提供。**
- ・**中心市街地ではチャンプルー文化に代表される沖縄市独特な文化(エイサー、民謡、ジャズ、ロック、空手、工芸、街並み等)や雰囲気**を提供し、**当該地区では、海に囲まれた緑豊かな環境**を提供することにより、**沖縄市全体で観光客の多様なニーズに応える機能**を確保。

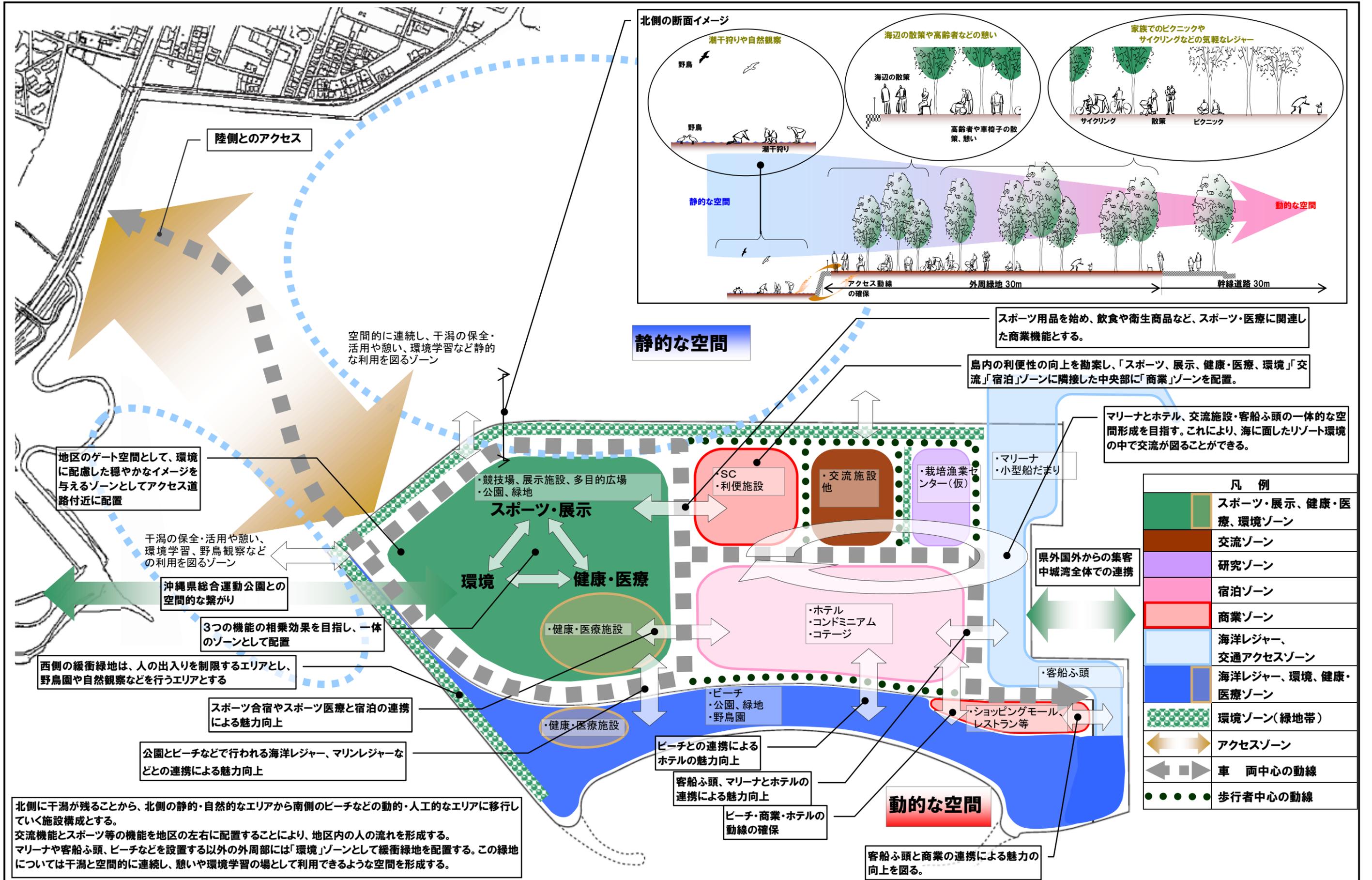
【連携イメージの例は】

- 病気になって中心市街地内の病院に入院したが、長期の療養が必要となった。そこで自然環境の良い東部海浜開発地区内の療養施設で長期間のリハビリを行うことにした。ここは環境も良く人工ビーチや公園など気晴らしの出来る環境も整っており、大変なりハビリにも耐えられそうだ。
- 今日沖縄に到着しレンタカーで東部海浜開発地区のホテルにチェックイン。今日は疲れたので、隣接するスパやビーチでのんびりと過ごし、明日に備えよう。翌日は、朝からレンタカーで名護の方へドライブ。見たかった美ら海水族館に立ち寄り夕方ホテルに帰ってきた。夜はホテルから出ているシャトルバスでコザに出かけ、三線の響く料理屋で沖縄料理に舌鼓を打つ。その後は異国情緒溢れる街並みを散歩して酔いを覚ましたあとシャトルバスでホテルへ帰った。
- 今までは、ホテルが少なかったためコザには訪れるが通過するだけだったが、泡瀬にホテルが出来たので、ゆっくりと泊まりコザを巡るようになった。それと、沖縄に来たらやっぱり海と触れ合いたいと思っていたが今までの沖縄市では難しかった。県内最長級のビーチやマリナーなど色々な施設が出来て、沖縄市での楽しみが広がった。

機能連携や中心市街地との連携のイメージ



V ゾーニング（各土地利用の配置の考え方）



凡例	
	スポーツ・展示、健康・医療、環境ゾーン
	交流ゾーン
	研究ゾーン
	宿泊ゾーン
	商業ゾーン
	海洋レジャー、交通アクセスゾーン
	海洋レジャー、環境、健康・医療ゾーン
	環境ゾーン(緑地帯)
	アクセスゾーン
	車両中心の動線
	歩行者中心の動線

VI 島内道路の検討

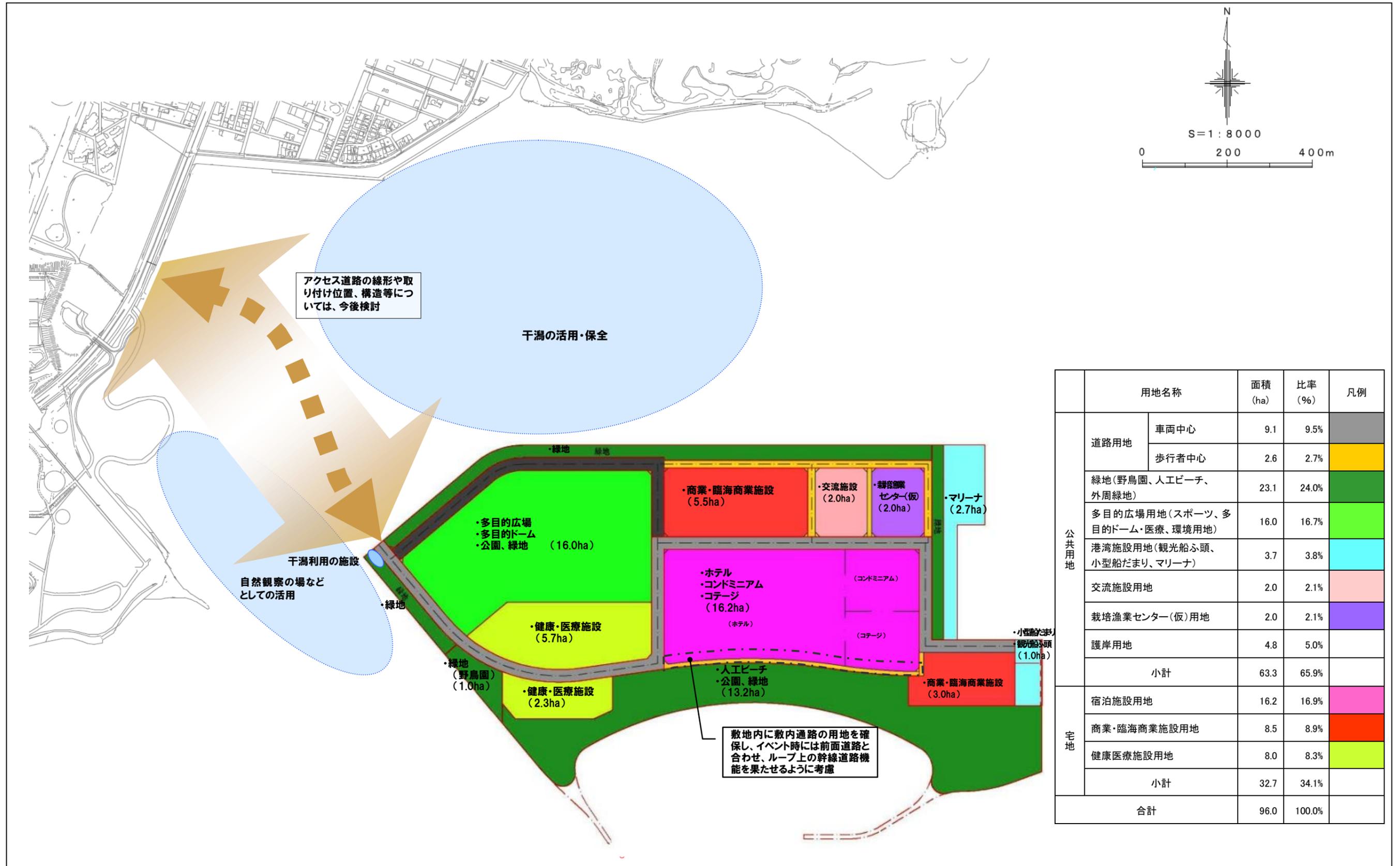
島内の道路配置については、下記の比較検討の結果、3案をベースとし、宿泊施設と人工ビーチの間については、イベント開催時などには、ループ上の車両動線が確保できる形態を想定する。

		1案	2案	3案	4案	5案
道路配置の考え方		最もオーソドックスな道路配置パターンであり、地区内の幹線道路を外周に配置するとともに、この外周道路の補助路線として中央部を縦断する路線を配置する。 これにより、スポーツ系と商業・宿泊・交流、港湾の用途でゾーンを形成する。 これに加え、商業・宿泊・交流のゾーンについては、用途毎に区画道路を境界部に配置する。 地区外アクセスは、西側だけでなく他の位置に取り付く場合も対応が可能である。	幹線道路を多目的広場の外周に配置するとともに、この道路から東側の港湾施設への路線を南側の人工ビーチに沿って配置する。 これにより、一時的に大量の交通が発生すると考えられる公園などでの大会時や人工ビーチ、商業施設用地などは幹線道路での処理を可能とするとともに、その他の路線の幅員は縮小している 地区外アクセスは、西側だけでなく他の位置に取り付く場合も対応が可能である。	幹線道路を多目的広場の外周に配置するとともに、この道路から東側の港湾施設への路線を宿泊施設や商業、交流施設へのアクセスを勘案し、中央部に配置する。 これにより、宿泊施設用地とビーチとの一体性を高め、企業誘致を行いやすい土地利用とするとともに、幹線道路の両側に主要な土地利用を配置し、幹線道路の効率的な利用を目指している。 地区外アクセスは、西側だけでなく他の位置に取り付く場合も対応が可能である。	幹線道路を多目的広場の外周に配置するとともに、この道路から東側の港湾施設への路線を北側に配置する。 これにより、出来るだけ港湾施設に至る幹線道路の分岐を少なくしているとともに、出来るだけ人の集中しない部分に車主体の路線を配置している。 地区外アクセスは、西側だけでなく他の位置に取り付く場合も対応が可能である。	幹線道路を港湾施設へのアクセスだけを勘案した施設として、出来るだけ短くなるように配置している。 地区外アクセスは、西側だけでなく他の位置に取り付く場合も対応が可能である。 但し、地区内の道路の一部（多目的広場の東側）を幹線道路とすることが必要となる。
道路配置パターン図						
比較	道路延長・ネットワーク	幹線道路：約4,040m (30m) 最も幹線道路の整備量が多いが、一部を除き幹線道路としてのネットワークが確保されている。(行止りが無い)	幹線道路：約3,430m 3,4と並び幹線道路の整備量は中庸となる。また、港湾施設方向への道路が幹線道路としては行止りとなる。	幹線道路：約3,270m 2,4と並び幹線道路の整備量は中庸となる。また、港湾施設方向への道路が幹線道路としては行止りとなる。	幹線道路：約3,430m 2,3と並び幹線道路の整備量は中庸となる。また、港湾施設方向への道路が幹線道路としては行止りとなる。	幹線道路：約2,400m 最も幹線道路の整備量が少なくなる。
	道路の効率的な利用	外周部に幹線道路が配置されることにより、北側については主として片側利用となり、道路の効率的な利用が難しい。 しかしながら、幹線道路が多く配置されることから、地区内の交通処理の面では評価が高い。	北側の幹線道路を区画道路に変更したことにより、1案よりも幹線道路の効率的な利用が図られる。しかし、商業施設が幹線道路に1面でしか面さない、港湾施設用地からのメインアクセスが1箇所に絞られることから1案よりも交通の混雑が懸念される。	南・北側の幹線道路を区画道路に変更し、中央に配置したことにより、1案よりも幹線道路の効率的な利用が図られる。しかしながら、港湾施設用地からのメインアクセスが1箇所に絞られることから1案よりも交通の混雑が懸念される。	南側の幹線道路を区画道路に変更したことにより、幹線道路は少なくなるが、北側については主として片側利用となり、道路の効率的な利用が難しい。港湾施設用地からのメインアクセスが1箇所に絞られることから1案よりも交通の混雑が懸念される。	幹線道路を出来るだけ短くしたことにより、多くの交通量の発生が予想される商業施設が1面でしか幹線道路に接さない形態となる。また地区内の交通のメインアクセスが1路線に絞られることから他の案よりも交通の混雑が懸念される。
	土地利用	宿泊施設用地と人工ビーチの間に幹線道路が配置されることとなり、宿泊施設と人工ビーチの一体的な利用が阻害され、民間企業誘致の支障となる恐れがある。宿泊施設から人工ビーチへのデッキ等を整備すると、幅員5mのデッキで、1億円程度の経費が係ると考えられる。(30mの幹線道路であることから、階段部分の延長を両側合わせて25m程度、概算工事費単価を40万円(諸経費込み)と想定し算定)	宿泊施設用地と人工ビーチの間に幹線道路が配置されることとなり、宿泊施設と人工ビーチの一体的な利用が阻害され、民間企業誘致の支障となる恐れがある。宿泊施設から人工ビーチへのデッキ等を整備すると、幅員5mのデッキで、1億円程度の経費が係ると考えられる。 交流用地へのメインアクセスが1路線となり、1案よりも交通利便性が若干低下する。	宿泊施設と人工ビーチ間を歩車共存道路としたことにより、宿泊施設と人工ビーチの物理的な一体性が高まり、企業誘致へ有利な条件となる。 宿泊施設、交流施設用地へのメインアクセスが1路線となり、1案よりも交通利便性が若干低下する。	東側の幹線道路が北側に配置されることにより、宿泊施設用地の長辺が幹線道路に面さないため、宿泊施設用地のポテンシャルが2,3と比較して若干低くなる。但し宿泊施設と人工ビーチ間を歩車共存道路としたことにより、宿泊施設と人工ビーチの物理的な一体性が高まり、企業誘致へ有利な条件となる。また、宿泊施設、交流施設用地へのメインアクセスが1路線となり、1案よりも交通利便性が若干低下する。	宿泊施設と人工ビーチ間の道路を無くしたことにより、最も宿泊施設と人工ビーチの一体性が高まり、企業誘致へ有利な条件となる。宿泊施設、交流施設用地へのメインアクセスが1路線となり、1案よりも交通利便性が若干低下するとともに、多目的広場用地の周りの道路を区画道路にしたことにより、大規模イベント時等の混雑が懸念される。
評価		最も道路の整備水準が高い案は1案であるが、外周部に幹線道路が配置されることから概ね片側からの利用となり、道路の効率的な利用が他の案よりも劣っていると同時に、道路用地率が最も高くなり事業収支への影響が大きくなる。 次いで、2案～4案はスポーツ大会など大規模なイベントが想定される多目的広場用地の周辺には幹線道路を外周に配置し、混雑時の円滑な交通処理を目指すとともに、南側の港湾施設については、幹線道路は1本配置するものとし、その位置を北側、中央、南側の3つにケース分けした案である。この場合、いずれの案においても道路用地は1案よりは削減される。また、1本の幹線道路の配置については、南側の場合(2案)には宿泊施設とビーチの間に幹線道路が配置され、宿泊施設とビーチの一体性に懸念が生じ企業の誘致などにおいても配置しない案より若干不利になることが予想される。次いで北側に配置する案(4案)についても、宿泊施設の全宅地が幹線道路に接道しておらず、2案と同様の懸念が生じるとともに、幹線道路が片側からの利用となり、道路の有効利用において2,3案よりも評価が低いと考えられる。 3案については、中央に幹線道路を配置し、南北の両宅地から利用することを想定し効率的な道路利用が図られるとともに、宿泊施設についてはビーチとの一体性が保たれ、企業誘致も行きやすい条件となる。 最後に5案については、道路用地率は最も低くなり、事業収支への影響は最も少ないが、多目的広場用における大規模イベントなどの開催時の混雑などが懸念される。 以上のことから、本計画においては、3案をベースとして道路を配置するものとする。				

VII 土地利用計画（案）の検討

1. 土地利用計画（案）

ゾーニングや島内道路の検討を踏まえ土地利用計画（案）を作成すると以下の図に示すとおりである。



2. 土地利用計画（案）のイメージ

2-1 全体イメージ



2-2 土地利用計画（案）に基づく 10 年後の泡瀬」のシナリオ

2-2-1 若い子育て世代の親子のシナリオ

想定ケース	沖縄市内に住む 40 代前半の両親と小学生の息子（2 名）の家族が泡瀬地区に日帰りで訪れたケースを想定
キーワード	環境学習・スポーツイベント [対応する機能：①、②、⑥] ※①～⑦は後述の機能相関図を参照（以下同様）
シーン	<div data-bbox="178 638 355 846" style="float: left; margin-right: 10px;"> </div> <p>【午前中】</p> <p>家族みんなで朝ごはんを食べた後、泡瀬地区でキャンプをしているプロ野球チームの紅白戦を見るためにお出かけの準備をする。</p> <p>市内の中心地（ミュージックタウン前）から泡瀬地区に出ているシャトルバス※¹に乗り、泡瀬地区のスポーツ広場前の駐車場でバスを降りたのち、紅白戦が行われるグラウンドに歩いていく。</p> <p>スタンドに場所を確保して、プロ野球の紅白戦を父・母はビールを飲みながら、息子は応援グッズを片手にメインスタンドで観戦する。</p> <p>【午後～夜】</p> <p>試合後、ショッピングセンターで日用品の買い物や遅めの昼ご飯を食べて休憩する。</p> <p>その後、干潟や緑地まで歩いて、市民団体が運営する環境学習メニュー（「親子で楽しむ干潟と海」）に家族みんなで参加し、潮干狩り体験や、海の生物や野鳥の観察を楽しみ、泡瀬の環境を体験学習する。</p> <p>自然を楽しんだ後、スポーツ広場前の停留所からシャトルバスを利用して市内の自宅に帰る。</p>

※1 シャトルバス：泡瀬地区内と市内中心部（ミュージックタウン前）とを連絡する市内の循環バス（1 時間 2 本程度を想定）

2-2-2 妻が療養中の老夫婦のシナリオ

想定ケース	妻の病気の療養のため、二人で東京から泡瀬地区に中期的に（約1ヶ月程度）滞在している60代後半の老夫婦を想定。
キーワード	健康・医療、高齢化対応、周辺地の観光活用 [関連する機能：②、③、④、⑤、⑥、⑦]
シーン	<p>【ある日の午前中～日中】</p> <p>泡瀬地区に来てからの日課にしている早朝の散歩のため、朝食前に宿泊しているコンドミニウムから目の前に隣接する人工ビーチに歩いていき、海からの日の出（サンライズ）を見ながら、緑地内のバリアフリー対応の散策路や干潟・海岸沿いを二人でゆっくり散歩する。</p> <p>コンドミニウムに戻り、昨日ショッピングセンターで買い物しておいた食材で朝食を作って食べたのち、妻の診察・療養のため、隣接するリハビリセンターに二人で歩いていく。</p> <p>妻は、リハビリセンターで診察を受けたのち、理学療法士の指導と作成されたカリキュラムに基づいて、週3回行っているリハビリメニューを行う。</p> <p>夫は、妻をリハビリセンターに送り届けたのち、日中の空き時間を利用して、以前地元の人から紹介されて気になっていた市周辺の歴史資産（勝連城、中城城跡など）を、スポーツ広場前から出ている路線バスを利用して、観光してみる。その後、路線バスで泡瀬地区に戻り、リハビリセンターに妻を迎えに行く。</p> <p>【ある日の夕方～夜】</p> <p>夕方、泡瀬地区内も巡回しているシャトルバスで展示施設に二人で行き、そこで県内・市内の市民団体が開催しているイベント（「沖縄本島・離島の食の祭典」）に参加し、ボランティアの方の丁寧な説明を受けながら、紹介された地元食材の試食、購入など、沖縄の文化を肌で感じて過ごす。</p> <p>帰りがけに隣接するショッピングセンターに立ち寄り、夕食の買い物を済ませて、コンドミニウムに戻り、さっそくイベントで教わったレシピで沖縄料理を二人で作ってみたあと、料理の出来の良しあしを話しながらゆっくり食事を楽しむ。</p>



2-2-3 ミドルエージの共稼ぎ夫婦のシナリオ

想定ケース	長期休暇時にはアクティブに海外を含むいろいろなところを二人で旅行している40代後半の夫婦が、スポーツ・健康・医療等の新たなコンセプトでPRされている泡瀬地区に4日滞在するケースを想定
キーワード	スポーツ・健康・医療、中心市街地との連携 [関連する機能：①、④、⑤、⑦]

シーン



【初日】

那覇空港から、予約している泡瀬地区のホテルにレンタカーで寄り道をしながら移動し、夕方チェックインする。

夕食までの時間、ホテル前的人工ビーチに出て、海沿いを二人で散歩をする。

ホテル内のレストランで、お勧めの泡盛や古酒を飲みつつ、これまでの旅行の思い出やこの旅行でやってみたいことなどを会話しながら、二人でディナーを楽しむ。

【2日目】

朝起きてホテル内のレストランで朝食をとったのち、スポーツ・健康・医療をテーマに掲げている泡瀬地区を体験するため、ホテルに隣接するスポーツ広場に二人で歩いていく。

夫は、長年の運動不足によるメタボ解消のため、午前中はスポーツ施設内のトレーニングセンターで最新の機器を活用したトレーニングや運動をして汗を流したのち、午後はマリナーまで歩いていき、シーカヤック※1 をマリナーにいる指導者の方に教えてもらい悪戦苦闘しながらも、日頃の都内での仕事のストレスから開放されて、きれいな海と触れ合いながら体を動かすことに喜びを感じる。

妻は、美容・リラクゼーションのために、全国でも話題になっているタラソテラピー※2 施設を利用し、エステ・マッサージやスパなどを1日ゆっくり堪能し、日頃の疲れを癒す。

夕方にスポーツ広場で二人で待ち合わせしたのち、シャトルバスで市内中心地（コザ周辺）に移動し、コザの街を散策しながらディープなお店に入って、沖縄地元料理を堪能する。

夜には、コザミュージックタウンで開催されているジャズライブを楽しんだのち、シャトルバスで泡瀬地区のホテルに戻る。

【3日目～】

滞在3日目は、泡瀬地区を拠点にレンタカーで本島北側のあまり知られていない地域などを、二人で開拓しながら本島のドライブを楽しんで過ごす。

最終日は、午前中にホテルをチェックアウトしたのち、那覇方面にレンタカーで移動し、国際大通りや公設市場でお土産を買いこんだ後、夕方の飛行機で東京に戻る。

※1 シーカヤック：海で行うカヤックで、カヤックは海で使うことを考慮し、波・風・潮流等に影響されにくいデザインとなっている。

※2 タラソテラピー：人間の体の約半分以上を占める体液とほぼ同じ成分である海水を使用する事により、体の表面のみならず内側の細胞を活性化させ新陳代謝を良くし、細胞レベルでの美しさや健康を引き出す海洋療法

2-2-4 泡瀬地区で合宿を行う大学サッカー部のシナリオ

<p>想定ケース</p>	<p>春期2部リーグ戦の開幕を控えた全国規模の大会にも参加する大学サッカー部（50名程度）が、3月に合宿で泡瀬地区に1週間滞在するケースを想定</p>
<p>キーワード</p>	<p>スポーツ・医療、スポーツコンベンション [関連する機能：①、②、③、④、⑤、⑥、⑦]</p>
<p>シーン</p> 	<p>【合宿中の練習日】</p> <p>朝起床後、宿泊しているホテルに隣接している人工ビーチに全体集合し、人工ビーチで体操をした後、出島を周回する緑地内の散策路や歩道を全員で散歩する。</p> <p>ホテルに戻り、朝食をとった後、2チーム（レギュラーチーム、サブチーム）に分かれ、レギュラーチームは泡瀬地区内の競技場に、サブチームは泡瀬地区に西側に隣接する沖縄県総合運動公園内の競技場に移動し、チームごとに夕方までトレーニングや練習を実施する。</p> <p>また、治療・療養やリハビリが必要な選手は、別行動でホテル・競技場に近接する県内最大のリハビリセンターに行き、スポーツ医科学に関する専門医師のカリキュラムに基づいた治療・リハビリを行う。</p> <p>チームごとにホテルに帰り、ホテル内のレストランにて全員で夕食をとったのち、夜にホテル内の会議室で全体ミーティングを行う。</p> <p>【合宿最終日の前日】</p> <p>合宿最終日の前日は、実践練習のため、レギュラーチームは、沖縄のJリーグチーム※1に胸を借りて練習試合を行う。サブチームも県内大学のサッカー部と練習試合を行い、実戦を通じた強化を図りつつ、地元との交流を深める。</p> <p>【合宿最終日（休日）】</p> <p>合宿最終日は、日中の集合時間の間まで自由時間（休暇）となった。</p> <p>各選手は、日中は仲の良いチームメイト同士で人工ビーチ・マリーナでの海洋レジャー、ショッピングセンターでのお土産購入、異国情緒や独特の文化のあるコザ市街地での観光や飲食などを行って、沖縄合宿の最後のひと時を楽しく過ごす。</p> <p>また、沖縄のJリーグチームを通じて泡瀬地区内の展示施設で開催されていたスポーツ交流イベント（「沖縄のキッズ・少年サッカー教室」）に招待されていたため、午後14時ごろに展示施設に全体集合し、イベント参加や運営支援を通じて、地元の子供たちとの振興を深める。</p> <p>夕方にイベント会場から那覇空港に向けて大型バスで移動し、東京に戻る。</p>

※1 沖縄のJリーグチーム：今年から泡瀬地区の競技場（Jリーグ対応）を本拠地として、2年前にJ1リーグに昇格し、ユース・ジュニアユース等の下部組織を有する沖縄最大のJリーグチーム。

2-2-5 市内に住み泡瀬地区で働く若い女性のシナリオ

<p>想定ケース</p>	<p>小さいころから沖縄市内に住んでおり、県内の医療系専門学校を卒業後、泡瀬地区内に新設された病院で看護師として働く 20 代前半の女性を想定。</p>
<p>キーワード</p>	<p>健康・医療、雇用効果、若年層の定住 [対応する機能：④、⑤、⑦]</p>
<p>シーン</p> 	<p>【日勤時の午前中】</p> <p>今日は日勤のため、朝起床後、朝食を自宅で食べたのち、市内の中心地（ミュージックタウン前）から泡瀬地区に出ているシャトルバスに乗って、泡瀬地区のスポーツ広場前の駐車場でバスを降りたのち、隣接する病院に出勤する。</p> <p>出勤後、日中は時間に追われながら、市内から治療に来られた患者や、病院が提携する泡瀬地区内のホテル・コンドミニアムに中期滞在している県外から来た患者などのために、看護や治療・療養のサポートを行い、多忙ながらも充実した時間を過ごす。</p> <p>【日勤時の夕方～夜】</p> <p>今日は予定どおり残業もなく仕事が終わったため、先日デートの約束をしていた彼氏と、隣接する人工ビーチ沿いのホテルの1階ロビーで待ち合わせをする。</p> <p>総合病院での勤務を終えた彼氏が着いた後、そのホテルの最上階にあり観光紙や地元の雑誌でも評判の高いレストランで、サンセットと市街地の夜景を見ながら、食事・お酒と会話を二人でゆっくり楽しむ。</p> <p>その後ホテル前の人工ビーチを二人で少し歩いて、ベンチに二人で座り、波の音を聞きながら、落ち着いたひと時を過ごす。</p> <p>二人とも明日も朝から仕事があるため、スポーツ広場前からシャトルバスの最終便で、帰宅する。</p>

2-2-6 市内に住む高校の同級生達のシナリオ

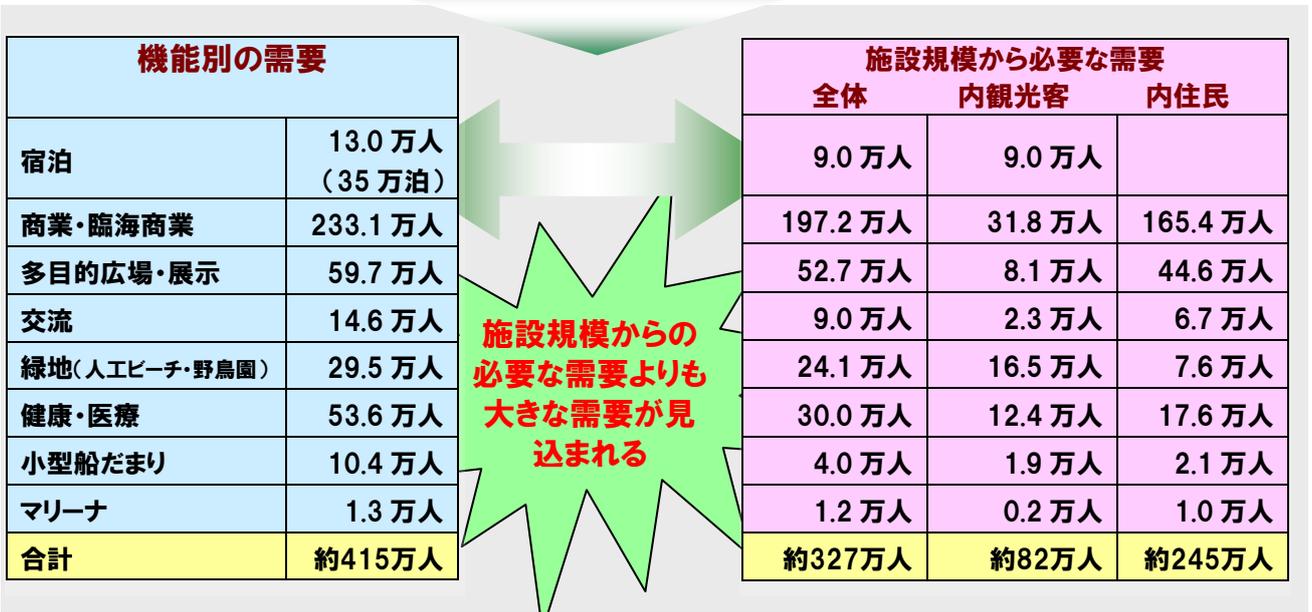
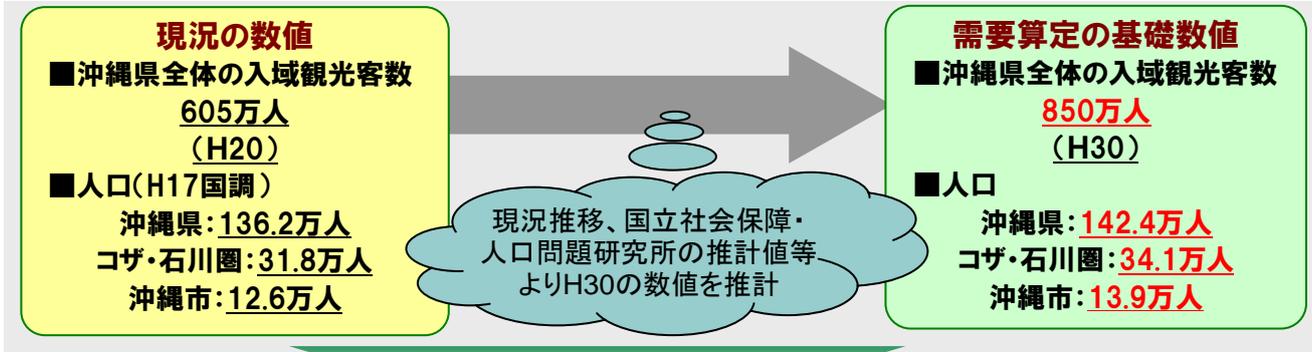
想定ケース	小さいころから沖縄市内に住んでおり、高校のテニス部に所属した仲間。卒業した今でも毎週集まってテニスの練習などを行う団体を想定。
キーワード	スポーツ、レジャー、若年層の定住 [対応する機能：①、②、⑦、⑨]
シーン	<p>【休日の午前中】</p> <p>今日は卒業した高校のテニス部の仲間とテニスの練習の日。</p> <p>日差しの強くない午前中に行くため、早起きし自宅まで車で迎えに来てくれた同級生の車でテニスコートのある泡瀬地区まで向かう。</p> <p>コートに着くともうみんな集まって、それぞれストレッチなどを行っていたため慌てて準備し、練習に参加し、2、3時間気持ちの良い汗を流す。</p> <p>別のコートで練習をしていた年配の人たちと練習試合をする。年齢関係なく一緒に楽しめるのが、テニスのよいところである。</p> <p>【午後】</p> <p>午後からは、海に面したレストランで栽培漁業センターから直送された魚料理で昼食を楽しむ。</p> <p>話題は、例年恒例の初夏のビーチパーティや秋の大会への出場のこと。ビーチパーティは、例年は沖縄市にビーチがなかったため遠くのビーチまで訪れていたが、今年は泡瀬地区に県内最長のビーチが出来たため、今年は泡瀬地区で開催することに決定した。</p>

Ⅷ 土地利用計画（案）の妥当性の検証

土地利用計画を踏まえ、施設内容などを想定する中で土地利用の検証などを行う。

(各項目の詳細については、需要は本章のⅧ、波及効果は第4章、事業収支は第3章、企業・市民意見は第5章参照)

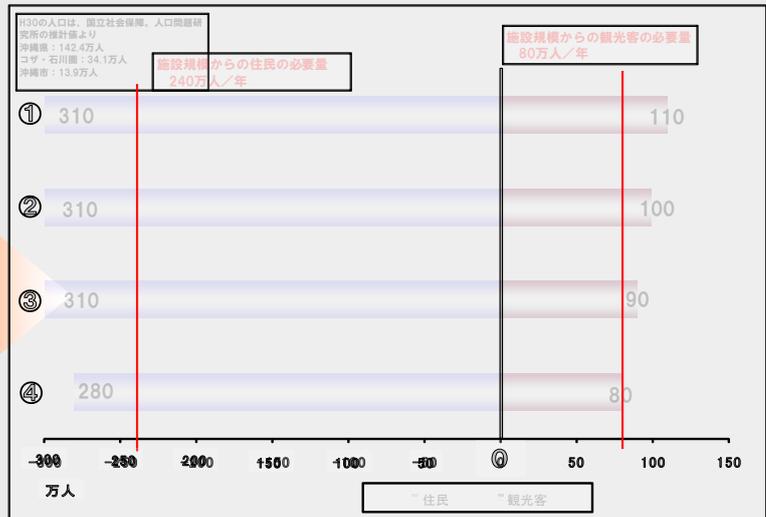
【需要】からの検証 <需要の算定と施設規模との比較>



需要算定のベースとなる数値が推計よりも小さくなった場合の検証

検証のケース分け

- ケース①: 入域観光客数: 850万人
人口は推計値
- ケース②: 入域観光客数: 800万人
(H30推計の95%程度)
人口は推計値
- ケース③: 入域観光客数: 700万人
(H30推計の80%程度)
人口は推計値
- ケース④: 入域観光客数: 650万人
(H30推計の75%程度)
人口は現況



観光客が推計より伸びなかった場合でも、必要な需要に対する利用者数は満たしている。

【波及効果】からの検証 <波及効果と市の課題への効果>

投入額	主体		
	国	埋立に係る費用	357億円
	沖縄県	港湾施設(埋立関連に関する費用、インフラ整備に関する費用)	306億円
	沖縄市	インフラ整備、施設整備(多目的広場等)に関する費用	164億円
	民間	宿泊、商業、健康・医療施設等の整備に関する費用	197億円
		合計	1,020億円

就業者数	土地利用	就業者数(人)	備考
	公共系	170人	緑地(人工ビーチ含む)、多目的広場、展示施設、港湾施設(観光客船ふ頭、小型船だまり、マリナー)、交流施設、栽培漁業センター、管理センター
	民間系	1,277人	宿泊施設、商業・臨海商業施設、健康医療施設
	合計	1,447人	

波及効果			スポーツコンベンション拠点形成案	
			建設時	稼働時
	投入額	事業費(億円)	約1,020	—
		就業者数(人)	—	約1,400
	沖縄市の波及効果	生産誘発額(億円)	1,619	148
		雇用者所得誘発額(億円)	527	59
		営業余剰誘発額(億円)	88	15
		就業誘発者数(人)	13,653	1,341 (1,927)
		税収増加額(個人)(億円)	5.7	0.6
		税収増加額(法人)(億円)	1.0	0.2
		固定資産税(億円)	—	1.3

※就業誘発者数の1,927人は東部海浜開発地区を従業地としている沖縄市外の就業者も含む

沖縄市の事業費

①インフラ整備費	57億円
②施設整備費	107億円
③用地購入費	117億円
合計	281億円

事業費については、土地売却費の充当や国庫補助金等を活用し、可能な限り市の負担を軽減する計画である。
※補助金等を差し引いた額が市の負担となる。

※1波及効果分析のための投入額については以下のとおりである。

①インフラ整備費 + ②施設整備費 = 164億円

【土地利用計画にかかる土地売却額の検討】からの検証

	支出(購入、整備)			収入(売却、補助金)		
	面積(ha)	単価(円)	支出額(億円)	面積(ha)	単価(円)	収入額(億円)
公共用地	25.5	20,600	53	25.5	20,600	53
民間用地	32.1	20,600	66	32.1	31,380	101
小計	57.6		119	57.6		154
インフラ整備			57			22
合計			176			176

市が土地利用を進めるにあたって、売却費用を算定すると、**周辺地価から見ても有利な売却価格を設定することができる。**

【市民・企業意見】からの検証

利用団体及び企業等の意見（36社）

（※別途業務により実施）

■ヒアリングの主旨

- ・需要側（利用者等）の意向調査を行うことによる泡瀬地区への観光・スポーツ・宿泊等の需要の確認
- ・事業参画・事業運営に参入が期待される企業等に対する、将来的な事業参加に向けた魅力度の確認、参入に向けた課題の把握を行い、土地利用計画の有効性の検証を補完

■計画の有効・妥当性

対象企業数：36社

■利用団体意向調査（11社）

【観光・スポーツ・宿泊の

県内・市内の将来的な需要】

:観光・スポーツ・宿泊のどの分野についても総じて需要があるとの意見が多かった。（すべての団体が関連する分野については需要があると回答）

【本事業の魅力】

:全体として、スポーツ・健康・医療をメインとしたコンセプトについて、魅力があるとの意見が多かった。なお、一部の団体からは、人を呼び込むためには全体として若干中途半端なイメージであるとの意見もあった。

【より魅力を高めるための課題】

:イベントなどの人を呼び込むための仕掛け作り。
県総等既存施設との共存共栄の取り組み
オンリーワンとなれる機能の導入

■企業等ヒアリング調査（25社）

【将来の事業参画に向けた事業の魅力度】

:事業の魅力度については、「魅力がある」「現時点では何とも言えない」との意見が多かった（25社中20社）。「魅力がある」との回答は9社であったが、特に健康・医療機能に関する企業等についてはすべての対象企業（3社）が魅力を感じるとの意見であった。一方、「魅力を感じない」としたのは5社であった。

【事業の魅力を高めるための課題】

:早期の事業イメージに基づいたイメージの定着が必要。
スポーツのサポート機能強化や市民が広く使える施設。
県総との連携による他地区との差別化

【将来的な需要】

:特にスポーツ需要があるとの意見が多く、健康・医療関連の需要も期待できる。観光・宿泊需要は、近年伸び悩んでいるが、長期的には一定の需要はある。海洋レジャーは、将来的に一定の需要はあるとの意見がある一方で、近年の動向を踏まえてマリナー需要は将来的にも厳しい見通しとの意見もあった。

【その他、土地利用に関する意見】

:ビーチと宿泊施設の間はビーチへのアクセスを優先させる形態が望ましい。
地区外の交通対策などインフラ整備も重要

Ⅸ 需要の算定及び施設規模の設定

第4章において波及効果などを算定するために、施設規模から概算の事業費を設定するとともに、導入機能に対する需要と施設規模からの必要な利用者数を設定すると以下のとおりである。

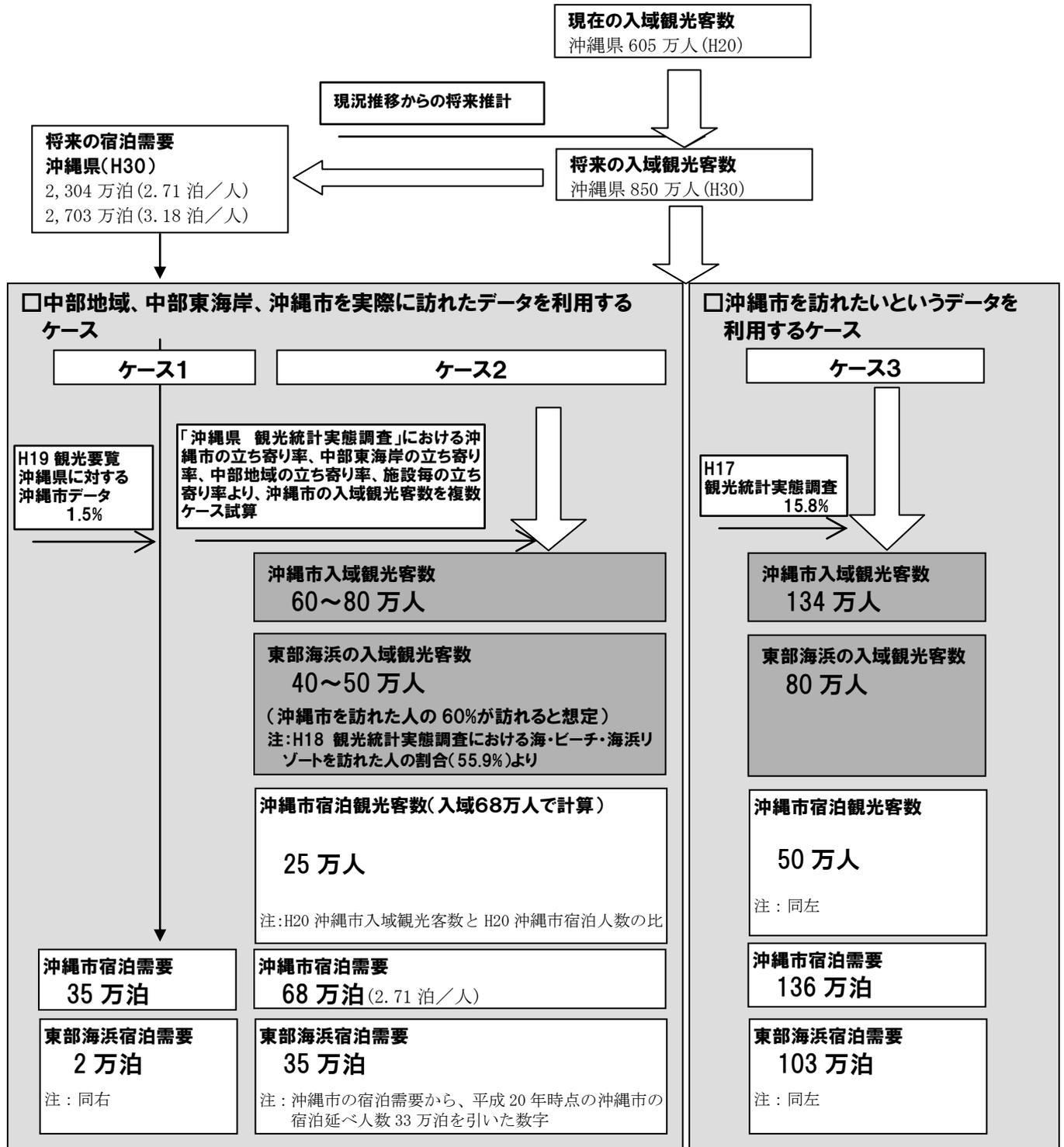
1. 土地利用面積

	用地名称		面積 (ha)	比率 (%)	備考
公共用地	道路用地	車両中心	9.1	9.5%	内 市の整備道路 860m×30m=2.6ha
		歩行者中心	2.6	2.7%	
	緑地	海浜緑地	15.4	16.0%	
		野鳥園	1.0	1.0%	
		外周緑地	6.7	7.0%	
	多目的広場用地 (スポーツ、展示、健康・医療、環境用地)		16.0	16.7%	
	港湾施設用地	小型船だまり	3.7	3.9%	
		マリナー			
	交流施設用地		2.0	2.1%	
	栽培漁業センター		2.0	2.1%	
	護岸用地		4.8	5.0%	
小計		63.3	65.9%		
宅地	宿泊施設用地	ホテル(300室)	16.2	16.9%	
		コンドミニアム (150室)			
		コテージ (30戸)			
	商業・臨海商業施設用地		8.5	8.9%	
	健康医療施設用地		8.0	8.3%	
	小計		32.7	34.1%	
合計		96.0	100.0%		

2. 導入機能毎の需要

2-1 需要算定の流れ

沖縄市及び東部海浜への入域観光客数から宿泊需要を推計するための流れを整理すると以下のとおりである。

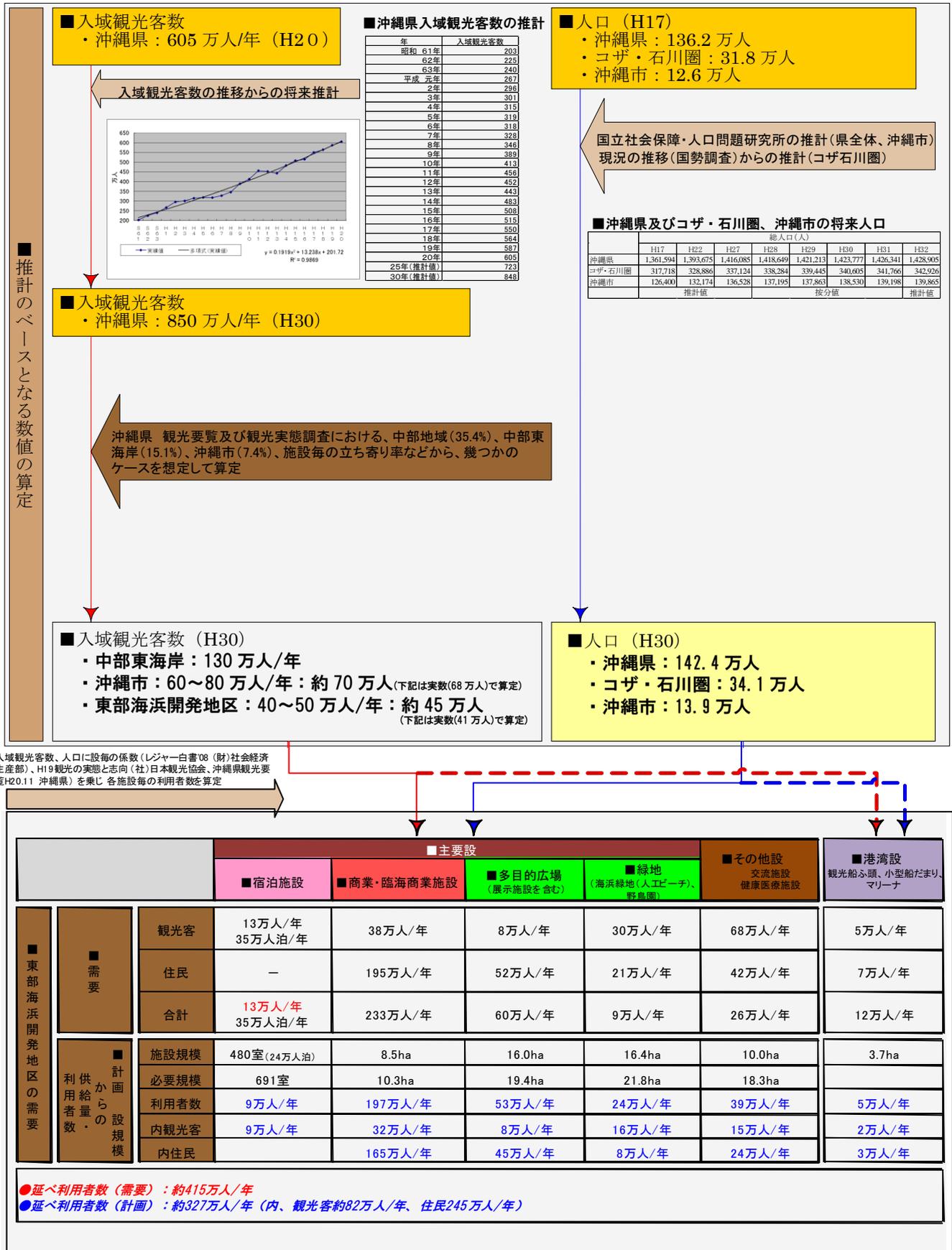


宿泊以外についても、次頁に示す入域観光客数及び人口をベースとして、各種係数を乗じて算定している。その詳しい係数などについては、後述の詳細を参照。

2-2 需要算定の結果

需要の算定を行うと、以下の流れに示すとおりであり、需要として概ね550万人、施設規模から必要な利用者数として、概ね260万人が推計される。

(施設規模からの利用者数は後述の施設規模の項を参照)



3. 施設規模の設定

3-1 施設規模及び施設規模からの利用者数

用地名称	施設規模		数量	必要から必要な施設規模 ・人工エーチの利用者数 ・必要面積 ・日集中率：1/30、回転率：1.0、一人当たり必要面積：40㎡(H14検証資料(運輸省港湾局資料)より) 敷地面積：27.3万人×40㎡÷1.0×1/30=364,000㎡ ■今回の計画(13.2ha) ■本計画の延床面積対応の利用者数 (各種係数等は上記と同様) ・利用者数：13.2ha÷40㎡×1.0×1/30=9.9万人 ・内数 観光客=9.9万人×22.1/27.3万人=8.0万人、住民=9.9万人-8.0万人=1.9万人																																												
	概要	数量																																														
道路用地	・幅員30m (両側歩道、4車線)	9.1 ha																																														
歩行者中心	・幅員18m(両側歩道、2車線)、幅員10m(片側歩道、1車線)	2.6 ha																																														
緑地	海浜緑地 ・人工エーチ(800m) ・海浜緑地、ビーチバーチ、管理・商業、憩い、イベント、駐車場の各ゾーン)	15.4 ha	■必要から必要な施設規模 ・野鳥園の利用者数 35.2万人/年(需要シミュレーション参照) ・必要面積 日集中率：1/100、回転率：5.0、一人当たり面積：40㎡(H14検証資料(港湾局資料)より) 35.2×10,000×1/100÷5×40=28,160㎡ ■今回の計画(1.0ha) ■本計画の延床面積対応の利用者数 (各種係数等は上記と同様) ・利用者数 1.0ha÷40㎡×5.0×1/100=12.5万人 ・内数 観光客=12.5万人×12.8/35.2万人=4.5万人、住民=12.5万人-4.5万人=8.0万人																																													
	野鳥園	・野鳥観察施設	1.0 ha	■必要から必要な施設規模 ・多目的広場の利用者数 44.2万人/年(需要シミュレーション参照) ・必要面積 最も大きな面積を要するサッカー、ソフトボール、テニスで算定。以下に住民の利用者数から確保するプレイヤー数を算定した表を示す。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>人口(万人)</th> <th>施設利用率(需要算定と同様)</th> <th>一日日集中華 (観客定員/日)</th> <th>競技名</th> <th>H19 回数</th> <th>年参加 回数</th> <th>競技標準 利用人数 (万人)</th> <th>日集率 時間</th> <th>プレイヤー 当たり 利用時間</th> <th>プレイヤー 当たり 人数</th> <th>必要 プレイヤー 数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>コサエ川圏 (河川圏内)</td> <td>20.1</td> <td>0.0416667</td> <td>サッカー ソフト ボール</td> <td>参加回数 26.4</td> <td>5.7%</td> <td>1,5048</td> <td>48</td> <td>800</td> <td>30</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>伊藤市</td> <td>13.9</td> <td>0.1666667</td> <td>テニス</td> <td>参加回数 33.8</td> <td>5.2%</td> <td>0,4477</td> <td>14</td> <td>233</td> <td>20</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1,7576</td> <td>56</td> <td>933</td> <td>4</td> <td>39</td> </tr> </tbody> </table> 必要面積：サッカーグラウンド(約1.4ha/面(134m×104m))、ソフトボール場(約0.68ha/面)、テニスコート(約0.7ha/面(36.574m×18.29m)) 1.4ha×4+0.68×2+0.07×40=9.8ha(テニスコートは39面であるが、通常4の倍数で設置することから40面とする) その他の公園面積比：公園施設面積：運動施設面積=0.75：0.25(H14検証資料より) その他公園施設面積：9.8×(0.75/0.25)=29.4ha	人口(万人)	施設利用率(需要算定と同様)	一日日集中華 (観客定員/日)	競技名	H19 回数	年参加 回数	競技標準 利用人数 (万人)	日集率 時間	プレイヤー 当たり 利用時間	プレイヤー 当たり 人数	必要 プレイヤー 数	コサエ川圏 (河川圏内)	20.1	0.0416667	サッカー ソフト ボール	参加回数 26.4	5.7%	1,5048	48	800	30	4	伊藤市	13.9	0.1666667	テニス	参加回数 33.8	5.2%	0,4477	14	233	20	2							1,7576	56	933	4	39
人口(万人)	施設利用率(需要算定と同様)	一日日集中華 (観客定員/日)	競技名	H19 回数	年参加 回数	競技標準 利用人数 (万人)	日集率 時間	プレイヤー 当たり 利用時間	プレイヤー 当たり 人数	必要 プレイヤー 数																																						
コサエ川圏 (河川圏内)	20.1	0.0416667	サッカー ソフト ボール	参加回数 26.4	5.7%	1,5048	48	800	30	4																																						
伊藤市	13.9	0.1666667	テニス	参加回数 33.8	5.2%	0,4477	14	233	20	2																																						
						1,7576	56	933	4	39																																						
外周緑地	外周部分、幅30m程度	6.7 ha																																														
公共用地	多目的広場・健康・医療・環境用地 ・スポーツ・展示施設(7ha程度) ・公園・緑地、駐車場(9ha程度)	16.0 ha	■今回の計画(16ha) スポーツ施設(7ha)：サッカーグラウンド3面、テニスコート20面 スポーツドーム(1.5ha)：サッカーグラウンド、ソフトボール、テニス20面、(展示、医科学センター機能含む) その他施設(7.5ha)：園地、多目的広場、ジョギング・サイクリングコース、駐車場等 ■本計画の敷地面積対応の利用者数(スポーツ) ・4.2万人×16/(9.8+29.4)ha=18.0万人 ・内数 観光客=18.0万人×0.4/44.2万人=0.2万人、住民=18.0万人-0.2万人=17.8万人 【参考】 ・ドーム型施設の規模 ドーム型施設については、野球の試合が可能な程度の空間を持った規模を想定し、直径で140m、高さ60程度の施設を想定する。 ・医科学センターの規模 医科学センターについては、以下の機能を持った施設を想定する。 スポーツチカド機能(リハビリテーションなどの医療機能) サイエンス機能(スポーツチカドに関する研究・情報発信機能) その他関連施設(オアシス等) (ソフトボールコートなどの機能は隣接する民間施設との連携を想定する) 以上により、施設規模としては延床面積で4,000㎡程度、建築敷地2,000㎡程度(容積200%程度を想定)、事業費で約11億円程度を想定する。 【展示施設の必要】 ■必要から必要な施設規模 ・展示施設の利用者数 24.8万人/年(需要シミュレーション参照) ・必要面積 参加人員一人当たり必要面積：0.48㎡/人(H14検証資料(県内事例)沖繩コンベンションセンター(より)) 建築面積比率 0.609(H14検証資料(サツマセ香川、山形デツラウイング事例)より)、建坪率60%と想定 24.8万人÷10×0.48㎡/人÷0.609÷0.6=32,600㎡ 展示場延床1mあたり駐車場必要台数 0.06台(H14検証資料(沖繩コンベンションセンター事例)より) 1台当たり必要面積 30㎡ 12,000㎡×0.06台×30㎡=21,600㎡ 敷地面積 32,600㎡+21,600㎡=約54,200㎡ ■今回の計画(1.5ha(ドームの面積、スポーツとの兼用)) ・延床面積1,50ha(必要から必要な延床面積1.2ha) ■本計画の敷地面積対応の利用者数 ・24.8万人 ・内数 観光客=12.6万人、住民=12.2万人																																													
港湾施設用地	小型船だまり 【小型船だまり】 ・対象隻数：83隻 ・エプロン、船揚場、駐車場、道路、緑地、他	1.0 ha	■必要から必要な施設規模 ・小型船だまりの利用者数 9.5万人/年(需要シミュレーション参照) ・必要面積 対象隻数(83隻) エプロン用地3,000㎡、船揚場1,000㎡、旅客施設用地1,400㎡、関連施設用地2,000㎡、駐車場9,500㎡、船台置場2,200㎡、道路5,200㎡ 敷地面積：3,000+1,000+1,400+2,000+9,500+2,200+7,500=約31,800㎡ ■今回の計画(3.2ha) ■本計画の利用者数 ・遊覧船80隻(定員12人)、旅客船3隻(定員100名)とすると、 1回あたり最大利用者数：1,260人(960人+300人) ・遊覧船利用率80%、旅客船利用率21.6%とすると、 1回あたり利用者数：833人(768人+65人) ・年運行回数を遊覧船30回、旅客船64回とすると、 年間利用者数：2.7万人(23万人+0.4万人) ・内数 観光客=2.7万人×40/9.5万人=1.1万人、住民=2.7万人-1.1万人=1.6万人																																													
マリーナ	【マリーナ】 ・対象隻数：86隻 ・保管施設、クランハウス、ショッパ、駐車場、道路、緑地、他	2.7 ha	■必要から必要な施設規模 ・マリーナの利用者数 1.2万人/年(需要シミュレーション参照) ・必要面積 対象隻数(86隻) 上下架施設用地1,000㎡、陸上保管施設1,800㎡、クランハウス725㎡、修繕施設用地190㎡、給油施設用地240㎡、関連ショッパ用地340㎡、 駐車場3,000㎡、護岸数1,200㎡、道路3,740㎡、緑地1,100㎡ 敷地面積：1,000+1,800+725+190+240+340+3,000+1,200+3,740+5,100=約17,335㎡ ■今回の計画(1.8ha) ■本計画の利用者数 ・MB(天)34隻(定員5人)、MB(小)22隻(定員2人)、CV8隻(定員5人)、DY30隻(定員2人)とすると、 1回あたり最大利用者数：314人(170人+44人+40人+60人) ・一人あたりの年間活動回数2回とすると、 年間利用者数：0.7万人 ・内数 観光客=0.7万人×0.2/1.3万人=0.1万人、住民=0.7万人-0.1万人=0.6万人																																													

公共用地	交流施設用地	<p>【交流施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民及び外国人等の交流施設 ・交流施設 ・延床面積(9,700㎡)、建築敷地(19,400㎡) <p>【外構部分】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同施設の建築施設以外の部分(駐車場、道路、緑地等) 	0.5 ha	<p>■需要から必要な施設規模</p> <ul style="list-style-type: none"> ・交流施設の利用者数 19.2万人/年(需要シミュレーション参照) ・必要面積 沖繩市の将来人口:13.9万人、一人当たり延床面積:0.086㎡(H14検証資料(県内公民館事例)より)、既存施設2,250㎡ 延床面積:13.9万人×0.086㎡=2,250㎡=9,700㎡ 建坪率50%と想定 建築面積:9,700÷0.5=19,400㎡ 延床1㎡あたり駐車場必要台数:0.02台(H14検証資料(県内公民館事例)より) 1台当たり必要面積:30㎡ 9,700㎡×0.02台×30㎡=6,820㎡ 公開空地:建築敷地及び駐車場の20%程度を確保(19,400+6,820)㎡×0.2/0.8=6,300㎡ 敷地面積:19,400㎡+6,300㎡=約31,500㎡ ■今回の計画(2.9ha(土地利用の関係上)) 施設内容は同上 ■本計画の延床面積対応の利用者数 ・19.2万人 ・内敷 観光客=6.2万人、住民=13.0万人 	
	栽培漁業センター	<p>【栽培漁業施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理運営施設 ・水槽施設 ・駐車場 ・沈殿施設 <p>【外構部分】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同施設の建築施設以外の部分(道路、緑地等) 	0.4 ha	<p>■需要から必要な施設規模</p> <ul style="list-style-type: none"> (政策的必要性) ・中城湾沿岸漁業振興推進協議会要請2.0ha ■今回の計画(2.0ha) 【栽培漁業施設】 ・管理運営施設 管理棟200㎡、作業棟200㎡、設備棟100㎡、ポンプ室100㎡ 合計600㎡ 必要面積=600÷0.6(建坪率)=1,000㎡ ・水槽施設 飼育水槽3m×3m×8基×5種=360㎡ (5種は、マフエツギ、ヤイトハタ、ズギ、マダイ、チヤイロカヒハタ) 必要面積=360÷0.25(水槽占有率)÷0.6(建坪率)=2,400㎡ ・駐車場 必要台数=従業者数×2(来客用を想定)×自動車利用率×平均乗車人員 =5×2×0.68×1.1=8台 必要面積=8×30(一台当たり必要面積)=240㎡ ・沈殿施設 海水用沈殿池100㎡ ・合計 1,000+2,400+240+100=3,740㎡=0.4ha 【外構部分】 ・2.0-0.4=1.6ha 	
宅地	宿泊施設用地	(300室) ホテル	<p>【300室の中級ホテル】</p> <ul style="list-style-type: none"> 延床面積(32,400㎡)、建築面積(19,400㎡) <p>【外構部分】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同施設の建築施設以外の部分(駐車場、道路、緑地等) 	3.2 ha	<p>■需要から必要な施設規模</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宿泊施設の利用者数 13万人/年、35万人泊(需要シミュレーション参照) ■今回の計画(16.2ha) ①ホテル(300室) 1室当たり延べ床面積:108㎡(H14検証資料(事例より)より)、階数:5階と設定、ロビーホール等の諸施設考慮率:基準階の3倍(H14検証資料(事例より)より) 建坪率:60%(H14検証資料(平均的な値)より) 延床面積:300室×108㎡=32,400㎡、建築敷地:32,400㎡÷5階×3=19,440㎡ 必要面積19,440÷0.6=32,400㎡ 1室当たり駐車台数:2.3台/室(H14検証資料(事例より)より)、1台当たり必要面積:30㎡ 駐車場:300室×2.3台/室×30㎡=20,700㎡ 敷地内道路・緑地:全体面積の40%程度を確保(H14検証資料の比率を利用)(32,400+20,700㎡)×(0.4/0.6)=35,400㎡ 敷地面積=32,400㎡+20,700㎡+35,400㎡=88,500㎡ 公開空地:20%を確保 88,500㎡×(0.2/0.8)=22,125㎡ 全体面積:88,500+22,125㎡=110,625㎡=11.1ha ②コンビニエンスストア(150室) 1室当たり延べ床面積:85㎡(H14検証資料(事例より)より)、階数:4階と設定、ロビーホール等の諸施設考慮率:基準階の2倍(H14検証資料(事例より)より) 建坪率:60% 延床面積:150室×85㎡=12,750㎡、建築敷地:12,750㎡÷4階×2=6,375㎡ 必要面積6,375÷0.6=10,625㎡ 1室当たり駐車台数:0.9台/室(H14検証資料(事例より)より)、1台当たり必要面積:30㎡ 駐車場:150室×0.9台/室×30㎡=4,050㎡ 敷地内道路・緑地:全体面積の30%程度を確保(H14検証資料の比率を利用)(10,625+4,050㎡)×(0.4/0.6)=6,289㎡ 敷地面積=10,625㎡+4,050㎡+6,289㎡=20,964㎡ 公開空地:20%を確保 20,964㎡×(0.2/0.8)=5,241㎡ 全体面積:20,964+5,241=26,205㎡=2.6ha ③コンビニエンスストア(30戸) 1戸当たり必要面積:480㎡(H14検証資料(ハウス・ホス事例より)より)、共有用地率:0.25(H14検証資料(都市計画マニュアル/日本都市計画学会)より) 建築敷地:30戸×480㎡=14,700㎡、延床面積:14,700㎡÷2=7,350㎡(敷地の半分程度を想定) 必要面積14,700㎡÷(1-0.25)=19,600㎡、公開空地:20%を確保 19,600㎡×(0.2/0.8)=4,900㎡ 全体面積:19,600+4,900㎡=24,500㎡=2.5ha ■本計画の施設規模対応の利用者数 施設規模:480室、平均宿泊者数:2.1人/室、平均宿泊日数:2.71泊/人、稼働率:0.664 (平均宿泊者数(H19の沖縄市実績)、平均宿泊日数(H20の県平均宿泊者数 観光客H20より)、稼働率(H19.20の県平均稼働率の平均)・24.4万泊÷2.71=約9.0万人(観光客))
		(150室) コンドミニウムホテル	<p>【150室のコンドミニウムホテル】</p> <ul style="list-style-type: none"> 延床面積(12,800㎡)、建築面積(6,400㎡) <p>【外構部分】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同施設の建築施設以外の部分(駐車場、道路、緑地等) 	1.3 ha	<p>■需要から必要な施設規模</p> <ul style="list-style-type: none"> 千人当たり営業面積71㎡/千人、営業面積比率0.535(H14検証資料(観光施設の空間と経営指標 I(日本観光協会)より) 敷地面積比率3.219(H14検証資料(月利シシヤー産業(総合ニコム))より) 【需要からの必要規模】 ・営業面積:268.5万人×7.1㎡/千人÷1,000人=19,100㎡、延床面積:19,100㎡÷0.535=35,700㎡ ・敷地面積:35,700㎡×3.219=114,900㎡(11.5ha) ■今回の計画(4.9ha) (各種係数は上記と同様) ・延床面積:4.9ha÷3.219=1.5ha(平屋を想定するため延床面積も概ね同様と設定) ・営業面積:1.5ha×0.535=0.8ha ・外構部分4.9ha-1.5ha=3.4ha ■本計画の延床面積対応の利用者数 (各種係数は上記と同様) ・利用者数 0.8ha÷7.1㎡/千人=112.7万人 ・内敷 観光客=112.7万人×83.9/268.8万人=35.2万人、住民=112.7万人-35.2万人=77.5万人
	(30戸) コテージ	<p>【施設構成】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・SC、飲食店、その他利便施設(4.9ha程度) <p>【施設規模】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積×敷地面積比率(3.219)=1.5ha <p>【外構部分】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設の建築施設以外の部分(駐車場、道路、緑地等) 	2.6 ha	<p>■需要から必要な施設規模</p> <ul style="list-style-type: none"> (政策的必要性) ・中城湾沿岸漁業振興推進協議会要請2.0ha ■今回の計画(2.0ha) 【必要面積】 一人当たり延床面積:0.04㎡(H14検証資料(観光施設の空間と経営指標 I(日本観光協会)より) 延床面積:18.9万人×0.04㎡=7,560㎡ 建築面積比率:19,538、敷地面積比率:0.699、(H14検証資料(観光施設の空間と経営指標 I(日本観光協会)より) 敷地面積:7,560㎡×0.699×19,538=103,000㎡ ■今回の計画(6.0ha) (各種係数は上記と同様) ・延床面積6.0ha÷0.699÷19,538=0.41ha ・建築面積0.41ha×0.699=0.3ha ・外構部分6.0ha-0.3ha=5.7ha ■本計画の延床面積対応の利用者数 (各種係数は上記と同様) ・利用者数 0.41ha÷0.04㎡=10.0万人 ・内敷 観光客=10.0万人×9.5/18.9万人=5.0万人、住民=10.0万人-5.0万人=5.0万人 	
	商業・臨海商業施設用地	<p>【施設構成】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・海洋療法施設、医療施設(敷地面積6ha程度) <p>【施設規模】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積×敷地面積比率(19.538)/建築面積比率(0.699)=4.390㎡ <p>【外構部分】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設の建築施設以外の部分(駐車場、道路、緑地等) 	0.4 ha	<p>■需要から必要な施設規模</p> <ul style="list-style-type: none"> (政策的必要性) ・中城湾沿岸漁業振興推進協議会要請2.0ha ■今回の計画(2.0ha) (各種係数は上記と同様を利用) ・延床面積2.0×0.4=0.8ha(建築面積同様) ・外構部分2.0ha-0.8ha=1.2ha ■本計画の延床面積対応の利用者数 (各種係数は上記と同様を利用) ・利用者数 0.8ha÷0.04㎡=20.0万人 ・内敷 観光客=20.0万人×12.8/34.7万人=7.4万人、住民=20.0万人-7.4万人=12.6万人 	
	健康医療施設用地	<p>【施設構成】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スパーツジム(敷地面積2ha程度) <p>【施設規模】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積×建坪率(0.4)=8,000㎡(延床面積) <p>【外構部分】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設の建築施設以外の部分(駐車場、道路、緑地等) 	0.8 ha	<p>■需要から必要な施設規模</p> <ul style="list-style-type: none"> (政策的必要性) ・中城湾沿岸漁業振興推進協議会要請2.0ha ■今回の計画(2.0ha) (各種係数は上記と同様を利用) ・延床面積2.0×0.4=0.8ha(建築面積同様) ・外構部分2.0ha-0.8ha=1.2ha ■本計画の延床面積対応の利用者数 (各種係数は上記と同様を利用) ・利用者数 0.8ha÷0.04㎡=20.0万人 ・内敷 観光客=20.0万人×12.8/34.7万人=7.4万人、住民=20.0万人-7.4万人=12.6万人 	
		<p>【施設構成】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・SPA、飲食店、その他利便施設(4.9ha程度) <p>【施設規模】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積×敷地面積比率(3.219)=1.5ha <p>【外構部分】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設の建築施設以外の部分(駐車場、道路、緑地等) 	5.7 ha	<p>■需要から必要な施設規模</p> <ul style="list-style-type: none"> (政策的必要性) ・中城湾沿岸漁業振興推進協議会要請2.0ha ■今回の計画(2.0ha) (各種係数は上記と同様を利用) ・延床面積2.0×0.4=0.8ha(建築面積同様) ・外構部分2.0ha-0.8ha=1.2ha ■本計画の延床面積対応の利用者数 (各種係数は上記と同様を利用) ・利用者数 0.8ha÷0.04㎡=20.0万人 ・内敷 観光客=20.0万人×12.8/34.7万人=7.4万人、住民=20.0万人-7.4万人=12.6万人 	
		<p>【施設構成】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・SPA、飲食店、その他利便施設(4.9ha程度) <p>【施設規模】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積×敷地面積比率(19.538)/建築面積比率(0.699)=4.390㎡ <p>【外構部分】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設の建築施設以外の部分(駐車場、道路、緑地等) 	1.2 ha	<p>■需要から必要な施設規模</p> <ul style="list-style-type: none"> (政策的必要性) ・中城湾沿岸漁業振興推進協議会要請2.0ha ■今回の計画(2.0ha) (各種係数は上記と同様を利用) ・延床面積2.0×0.4=0.8ha(建築面積同様) ・外構部分2.0ha-0.8ha=1.2ha ■本計画の延床面積対応の利用者数 (各種係数は上記と同様を利用) ・利用者数 0.8ha÷0.04㎡=20.0万人 ・内敷 観光客=20.0万人×12.8/34.7万人=7.4万人、住民=20.0万人-7.4万人=12.6万人 	

3-2 概算事業費

施設規模をもとに、事例などを参考とし概算の事業費を算定すると以下に示すとおりである。

	用地名称	施設規模		事業費単価	概算事業費 (千円)	備考
		概要	数量			
基盤 施設	国負担分	・埋立に係る部分の費用 (護岸、埋立等)	96.0 ha	—	35,700,000	
	県負担分	・港湾施設に関する部分の費用 (臨港道路、港湾施設、緑地等)	96.0 ha	—	30,600,000	
	市負担分	・沖縄市が整備する公共用地及び宅地のインフラに関する部分 の費用	55.3 ha	10,307	5,700,000	
合計					72,000,000	

	用地名称	施設規模		事業費単価	概算事業費 (千円)	備考	
		概要	数量				
多目的広場用地 (スポーツ、展示、健康・医療、環境用地)		・多目的広場用地(全体16ha)	14.5 ha	20,000	2,900,000	弊社他公園事例(13,000円/㎡程度、グラウンドゴルフ、 テニスコート、緑地など)に寄土費用などを見込む	
		・ドーム施設(直径140m程度の円形ドームを想定)	1.5 ha	4,000,000,000	6,000,000	展示機能を含む 宜野座ドームの事例(建築面積0.5ha、20億円)より40 億円/ha	
	交流施設用地	【交流施設】 ・市民及び外国人等の交流施設 ・交流施設、駐車場、道路、緑地 ・延床面積(5,161㎡)、建築面積(5,161㎡)	0.5 ha	209,000	1,045,000	JBCI2008/市民会館・文化会館(全国平均)にて設定 ㎡単価	
		【外構部分】 ・同施設の建築施設以外の部分(駐車場、道路、緑地等)	1.5 ha	13,000	195,000	外構工物事例データ集の健康福祉センター規模の 外構費用(8,250円/㎡)に諸経費を50%想定	
	栽培漁業センター用地	【栽培漁業施設】 ・管理運営施設、水槽施設、駐車場、沈殿施設 【外構部分】 ・同施設の建築施設以外の部分(道路、緑地等)	1.0 施設	600,000,000	600,000	下関市栽培漁業センター事例より	
小計				—	10,740,000		
宅地	宿泊施設用地	ホテル(300室)	【300室の中級ホテル】 延床面積(32,400㎡)、建築面積(19,400㎡)	3.2 ha	205,000	6,642,000	JBCI2008/リゾートホテル(全国平均)にて設定 ㎡単価
		コンドミニアム (150室)	【150室のコンドミニアムホテル】 延床面積(12,800㎡)、建築面積(6,400㎡)	1.3 ha	205,000	2,624,000	
		コテージ (30戸)	【30戸のコテージ】 延床面積(7,300㎡)、建築面積(14,700㎡)	0.7 ha	205,000	1,496,500	
		外構部分	【外構部分】 ・同施設の建築施設以外の部分(駐車場、道路、緑地等)	13.0 ha	17,000	2,210,000	
	商業・臨海商業施設用地	【施設構成】 ・SC、飲食店、その他利便施設(8.5ha程度) 【施設規模】 ・敷地面積÷敷地面積比率(3219)=2.6ha	2.6 ha	100,000	2,600,000	世界のSCコスト事情100,500円/㎡とJBCI2008/大規 模物販店97,000円/㎡(全国平均)の平均にて設定 ㎡単価	
		【外構部分】 ・施設の建築施設以外の部分(駐車場、道路、緑地等)	5.9 ha	15,000	885,000	外構工物事例データ集の商業施設の外構費用 (10,000円/㎡)に諸経費を50%想定	
	健康医療施設用地	【施設構成】 ・海洋療法・医療施設(敷地面積6ha程度) 【施設規模】 ・建築面積0.3ha	0.4 ha	274,000	1,096,000	JBCI2008/高機能病院(全国平均)にて設定 ㎡単価	
		【外構部分】 ・施設の建築施設以外の部分(駐車場、道路、緑地等)	5.7 ha	11,000	627,000	外構工物事例データ集の病院の外構費用(7,430円 /㎡)に諸経費を50%想定	
		【施設構成】 ・スポーツジム(敷地面積2ha程度) 【施設規模】 ・敷地面積×建坪率(0.3)×階数(2階)=2.0ha	0.8 ha	179,000	1,432,000	JBCI2008/アスレチック・フィットネスセンター(全国平 均)にて設定 ㎡単価	
		【外構部分】 ・施設の建築施設以外の部分(駐車場、道路、緑地等)	1.2 ha	11,000	132,000	外構工物事例データ集の病院の外構費用(7,430円 /㎡)に諸経費を50%想定	
小計					19,744,500		
合計					30,484,500		

3-3 就業者数

施設規模をもとに、事例などを参考とし就業者数を算定すると以下に示すとおりである。

用地名称		原単位の設定	原単位	数量	就業者数 (人)	備考	
緑地	海浜緑地	沖縄県総合運動公園の事例による (70.4ha、124名)	1.8	15.4 ha	27		
	外周緑地		1.8	6.7 ha	12		
	野鳥園	東京港野鳥公園の事例による	4.0	1.0 ha	4		
多目的広場用地 (スポーツ、展示、健康・医療、環境用地)		沖縄県総合運動公園の事例による (70.4ha、124名) 展示施設 ・サンメッセ香川の事例による	1.8	14.5 ha	26		
			130	1 施設	13		
小型船だまり	マリーナ	【遊漁船】 ・1隻当たり1人の設定 【遊覧観光船】 ・1隻当たり3人の設定	3.0	10 隻	30		
			6.0	1 隻	6		
マリーナ		宜野湾マリーナの事例による 隻数:325隻、職員数:14人	0.04	276.0 隻	12	沖縄県資料	
交流施設用地		【交流施設】 ・豊見城村中央公民館の事例による	160	1.0 ha	16		
栽培漁業センター用地		【栽培漁業センター】 ・下関市栽培漁業センターの事例による	50	1 施設	5		
管理センター		石垣あかんまサッカーパーク、北谷公園等の事例による (管理職員0.2人/haに臨時職員として1人を加える)	0.2	96.0 ha	19		
小計					170		
宅地	宿泊施設用地	ホテル1(300室) コンドミニアム (150室) コテージ (30戸)	・1室当たりの従業員数(事例による)	0.65	300 室	195	
				0.17	150 室	25	ホテルゆがふいんBISEの事例より室数60室、従業員数10名(契約等含む);ホテル名鑑2009WESTより
				-	30 室	8	管理人として社員3名(受付、管理など常時2名配置)、掃除、清掃などとして5名程度を見込む
	商業・臨海商業施設用地		【各店舗及び物販】 ・商業統計調査の推移によりH30年の年間販売額、従業員数を推計し、店員一人当たり販売額を算出	511.7	1.4 ha	716	
	健康医療施設用地		【海洋療法施設】 パーデハウス久米島の事例による (敷地面積1ha、職員数35人) 【病院】 県内 リハビリテーションセンターの事例による 【スポーツ施設】 市内スポーツ施設の事例による (延床面積約6,000㎡、2層利用、職員数100人)	350	4.0 ha	140	
				2060	0.13 ha	27	沖縄リハビリテーションセンター病院事例より スタッフ数:258人 延べ床面積:12,454㎡ 延べ床面積当たりスタッフ数:206人/ha
				830	2.0 ha	166	本地区では、建坪率50%の平屋で配置すると想定すると、1.2ha当たりの職員数が100人
小計					1,277		
合計					1,447		

3-4 発生集中交通量

施設規模をもとに、発生集中交通量を算定すると以下のとおりとなる。

発生集中交通量で 11,000～12,000 台程度の交通量が発生する。これに対し、4 車線道路の 1 路線での処理を考えており、処理可能な交通量は最大約 48,000 台/日である。

土地利用	発生集中交通量(台/日)	備考
公共系	6,900 台	
民間系	5,100 台	
合計	12,000 台	

参考：大規模開発地区関連交通計画マニュアルをもとに算定すると、発生集中交通量は約 30,900 台/日となる。

【埋立申請と同様の算定】

	用地名称	原単位の設定	原単位	数量	発生集中交通量(台/日)	備考	
緑地	海浜緑地	面積当たりの発生集中交通量	0.0175	15.4 ha	2,695	「港湾施設の技術上の基準・同解説」(社)日本港湾協会)より緑地の一人当たり規模40㎡(シンボル緑地)、回転数1回転(海水浴場)、自動車利用率0.7、1台当たり平均乗車人員2.0人、往復交通量換算係数2として算出	
		野鳥園	面積当たりの発生集中交通量	0.0175	1.0 ha		175
	多目的広場用地(スポーツ、健康・医療、環境用地)	【多目的広場用地(医科学センター分は含むと想定)】 面積当たりの発生集中交通量	0.0175	14.5 ha	2,538		
		【展示施設】 面積当たりの発生集中交通量	230.8	1.5 ha	346		
	小型船だまり	駐車場回転数(発生と集中で1台当たり2台と換算)	1.0	170.0 台	340		
		マリーナ	駐車場回転数(発生と集中で1台当たり2台と換算)	1.0	162.0 台		324
	交流施設用地	面積当たりの発生集中交通量	230.8	2.0 ha	462		「都市計画」(森北土木工学全書)より(埋申時と同様の方式)
	栽培漁業センター	職員数	20	5.0 人	10		
	管理センター	職員数	20	19.0 人	38		
	小計						6,927
宅地	宿泊施設用地	ホテル1(300室)	1.184	300 室	355		
		コンドミニアム(150室)	1.184	150 室	178		
		コテージ(30戸)	1.184	30 戸	36		
	商業・臨海商業施設用地	面積当たりの発生集中交通量(公開空地部分の面積は除く(20%))	354.7	8.5 ha	3,015	「都市計画」(森北土木工学全書)より(埋申時と同様の方式)	
	健康医療施設用地	【海洋療法・医療施設】 面積当たりの発生集中交通量	57.0	6.00 ha	342	「都市計画」(森北土木工学全書)より(埋申時と同様の方式)	
		【スポーツ施設】 駐車場回転数(発生と集中で1台当たり2台と換算)	2.0	300 台	1,200		
小計					5,125		
合計					12,053		

【港湾施設マニュアル、大規模開発マニュアル等での算定】

	用地名称	原単位の設定	原単位	数量	発生集中交通量 (台/日)	備考	
緑地	海浜緑地	面積当たりの発生集中交通量	0.0175	15.4 ha	2,695	「港湾施設の技術上の基準・同解説」(社)日本港湾協会より 緑地の一人当たり規模40㎡(シンボル緑地)、回転数1回転(海水浴場)、自動車利用率0.7、1台当たり平均乗車人員2.0人、往復交通量換算係数2として算出	
	野鳥園	面積当たりの発生集中交通量	0.0175	1.0 ha	175		
	多目的広場用地 (スポーツ、健康・医療、環境用地)		【多目的広場用地(医科学センター分は含むと想定)】 面積当たりの発生集中交通量	0.0175	14.5 ha		2,538
			【展示施設】 面積当たりの発生集中交通量	1,181.3	1.5 ha	1,772	大規模開発地区関連交通計画マニュアルの 一般事務所ビルで、自動車の分担率を 100%、同乗車を2人/台と想定
		小型船だまり	駐車場回転数(発生と集中で1台当たり2台と換算)	1.0	170.0 台	340	
		マリーナ	駐車場回転数(発生と集中で1台当たり2台と換算)	1.0	162.0 台	324	
	交流施設用地		面積当たりの発生集中交通量	1,181.3	0.5 ha	591	大規模開発地区関連交通計画マニュアルの 一般事務所ビルで、自動車の分担率を 100%、同乗車を2人/台と想定
	栽培漁業センター		職員数	2.0	5.0 人	10	
	管理センター		職員数	2.0	19.0 人	38	
	小計					8,482	
宅地	宿泊施設用地	ホテル1(300室)	1,184	300 室	355		
		コンドミニアム (150室)	稼働室数当たり発生集中交通量 (沖縄県全体のホテルの稼働率59.2%を勘案し、1稼働室あたり1台が発生)		1,184	150 室	178
		コテージ (30戸)	1,184	30 戸	36		
	商業・臨海商業施設用地		延べ床面積当たりの発生集中交通量	7,754.8	2.6 ha	20,163	大規模開発地区関連交通計画マニュアルの 休日・地方都市・商業施設で、自動車の分担 率を100%、同乗車を2人/台と想定
	健康医療施設用地		【海洋療法・医療施設】 延べ床面積当たりの発生集中交通量	1,181.3	0.40 ha	473	大規模開発地区関連交通計画マニュアルの 一般事務所ビルで、自動車の分担率を 100%、同乗車を2人/台と想定
			【スポーツ施設】 駐車場回転数(発生と集中で1台当たり2台と換算)	2.0	300 台	1,200	
	小計					22,403	
合計					30,885		