

東部海浜開発土地利用計画検討調査業務
報告書
概要版

平成 22 年 7 月

沖縄市

目 次

序章 はじめに	1
1. 東部海浜開発土地利用計画検討調査について	1
第1章 東部海浜開発地区の役割	2
1. 沖縄市の問題・課題	2
2. 問題・課題を解決するために活用できる資源	8
3. 東部海浜開発地区の担うべき可能性と役割	9
第2章 東部海浜開発土地利用計画案策定の流れ	10
1. 東部海浜開発土地利用計画案策定の流れ	10
2. 関係機関との調整及び財政への影響についての検討	13
第3章 土地利用計画(案)	14
1. コンセプト・土地利用方針等	16
2. 計画概要	18
3. ゾーニング（各土地利用の配置の考え方）	23
4. 土地利用計画案のイメージ	24
参考資料	30
1. 土地利用計画の検証	30
2. 沖縄市の課題解決への効果	32
3. 利用団体意向調査及び企業等ヒアリング結果	34
4. 国への報告資料	37

序章 はじめに

1. 東部海浜開発土地利用計画の見直しについて

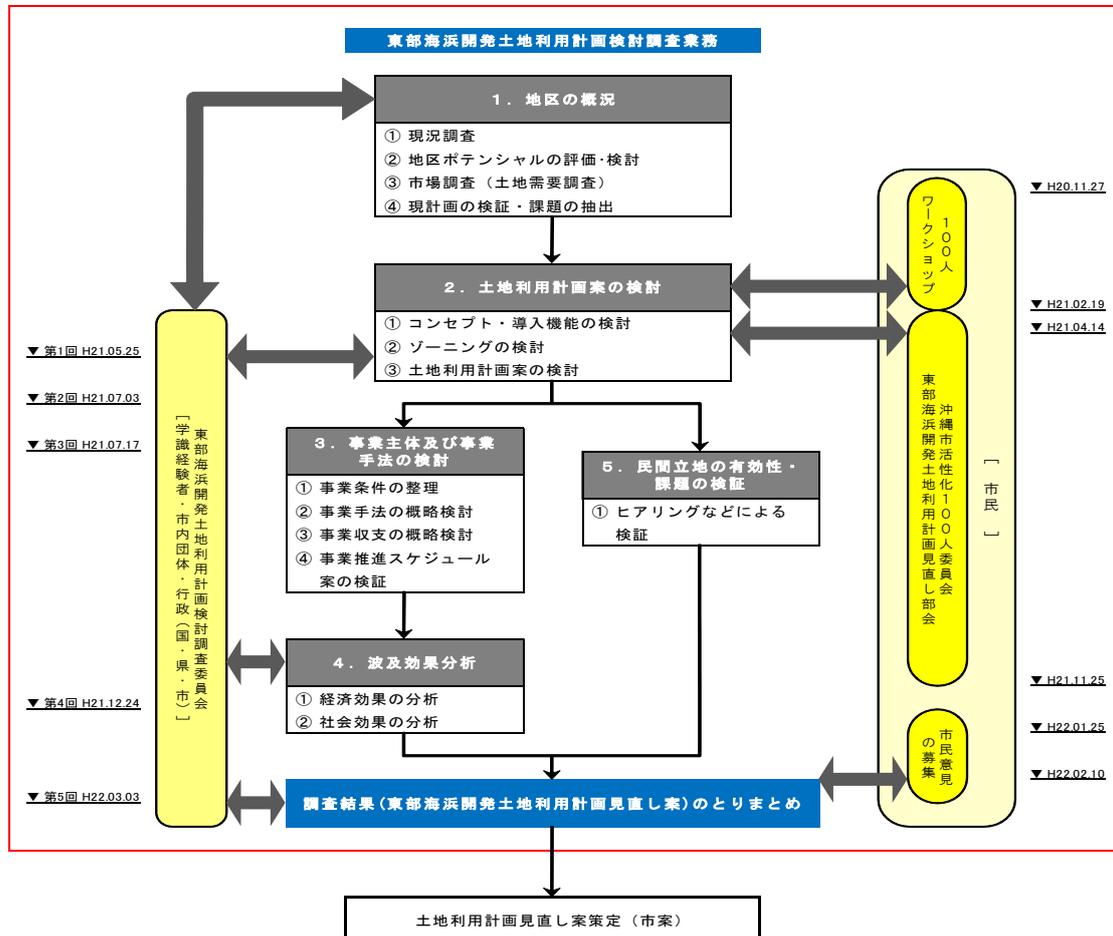
(1)見直し検討の経緯

東部海浜開発計画は、中部の中核都市にふさわしい、活気ある沖縄市を築くことを目指して20年余にわたり市の発展に向けた一大プロジェクトとして進められてきた。しかし、社会経済情勢の変動や地球環境への関心が高まるなか、海浜を埋め立てる開発のあり方を疑問視する声が起こり、土地利用に関する疑問、過大な市財政負担を懸念する声もあがっていた。

上記背景を踏まえ、沖縄市は、同計画を客観的かつ多角的な視点から精査するとともに公平公正な観点から情報を公開するため「東部海浜開発事業検討会議」を発足し、同委員からの意見・提案、庁内での検討、各団体・有識者等の方々からの意見聴取、さらに、埋立工事の進捗状況などを踏まえて、平成19年12月に土地利用計画の見直しの必要性和その方向性が示された。

上記背景を踏まえ、平成20年8月に、「行政が事業リーディングしつつ、プロジェクト全体に民間ノウハウを最大限活用することを目標とし、実行可能かつ持続性のある事業手法の方向性を探ること。」「市民意見、社会的状況、振興施策、地域資源、企業意向等の今後の社会経済状況を踏まえ、沖縄市の個性を最大限に発揮し、活性化へ繋げる海を活かした土地利用計画案を策定し、本計画の将来像を明確にすること。」を目的として、東部海浜開発土地利用計画検討調査業務を委託発注し、「東部海浜開発土地利用計画策定100人ワークショップ」や「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」で市民の意見を収集・整理し、「東部海浜開発土地利用計画検討調査委員会」で専門家等からの指導・助言をいただき、土地利用計画の素案を作成した。

この素案を基に、市財政へ与える影響についての庁内検討や関係機関との調整・修正を経て、平成22年7月に見直した土地利用計画案を市案として策定した。



第1章 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。

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

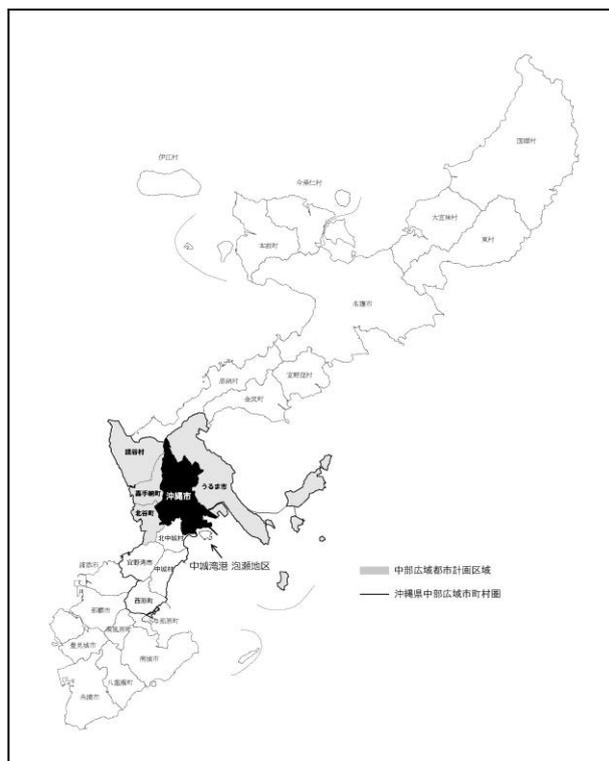


図1-1 沖縄市及び周辺市町村の位置

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

(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。

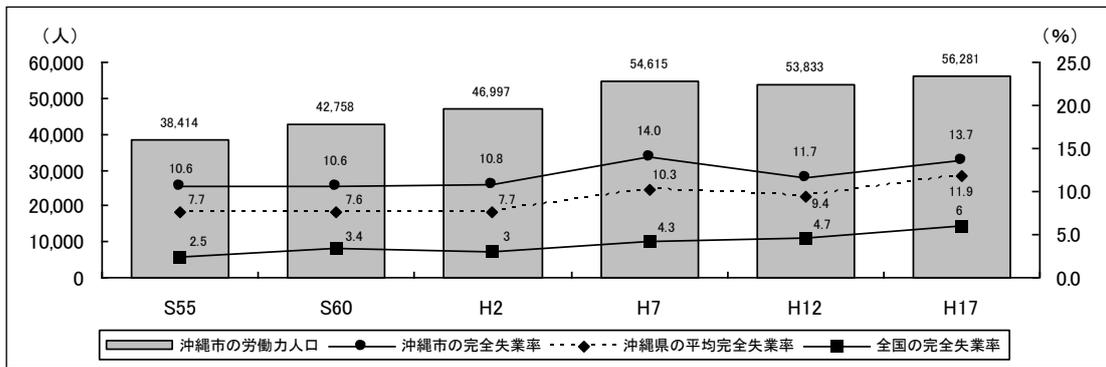
これは、沖縄市の昼夜間人口比率をみても明らかであり、昭和55年には流入超過であったものが、平成2年以降は流出超過となっている。

表1-1 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
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

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）

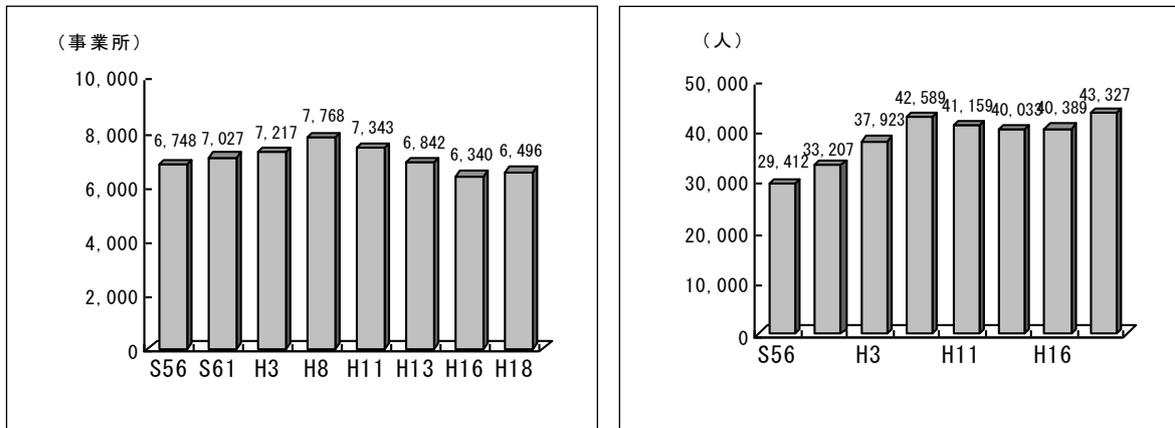
図1-2 沖縄市の労働力人口及び完全失業率の推移

【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。

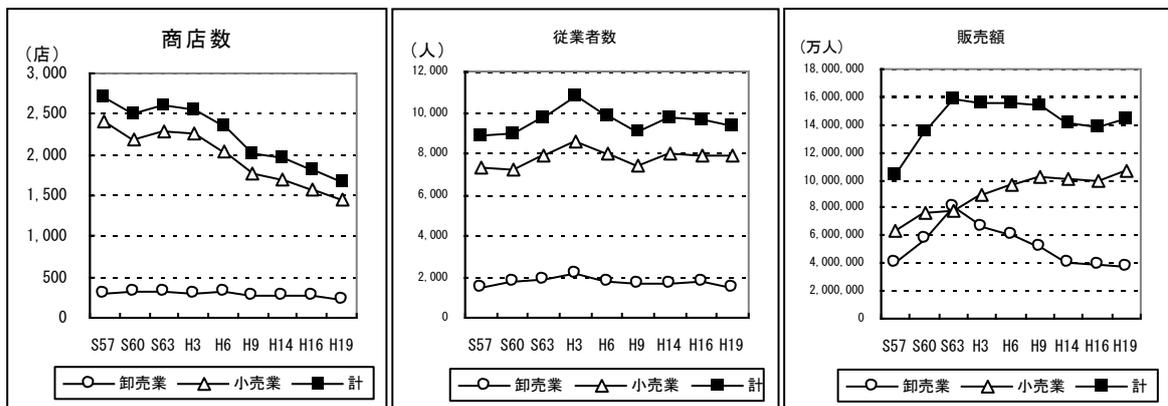
商業の状況を見ると商店数は一貫して減少傾向が続くとともに、従業員数、販売額は減少から横這い傾向となっている。これにより、小規模な店舗が減少し大規模店舗の立地が進んでいることが伺える。

次に地元購買率をみると、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1-3 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1-4 沖縄市の商店数及び従業者数の推移、販売額の推移

表1-2 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	89.3	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)

【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1-3 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	9.61	1,990	95.3
うるま市	1,747	85.0	1,774	85.4	1,748	83.7
石川市	1,818	88.4	1,841	88.6		
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	84.5	1,845	88.3
中部圏域西						
読谷村	1,929	93.8	1,950	93.9	1,911	91.5
嘉手納町	2,431	118.2	2,532	121.9	2,434	116.5
北谷町	2,347	114.1	2,418	116.4	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)

(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1-4 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1-5 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	6	0.73	16,029	三 重	29	0.00	0
宮 城	7	0.63	45,699	京 都	29	0.00	0
滋 賀	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	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。			
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				

	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)	

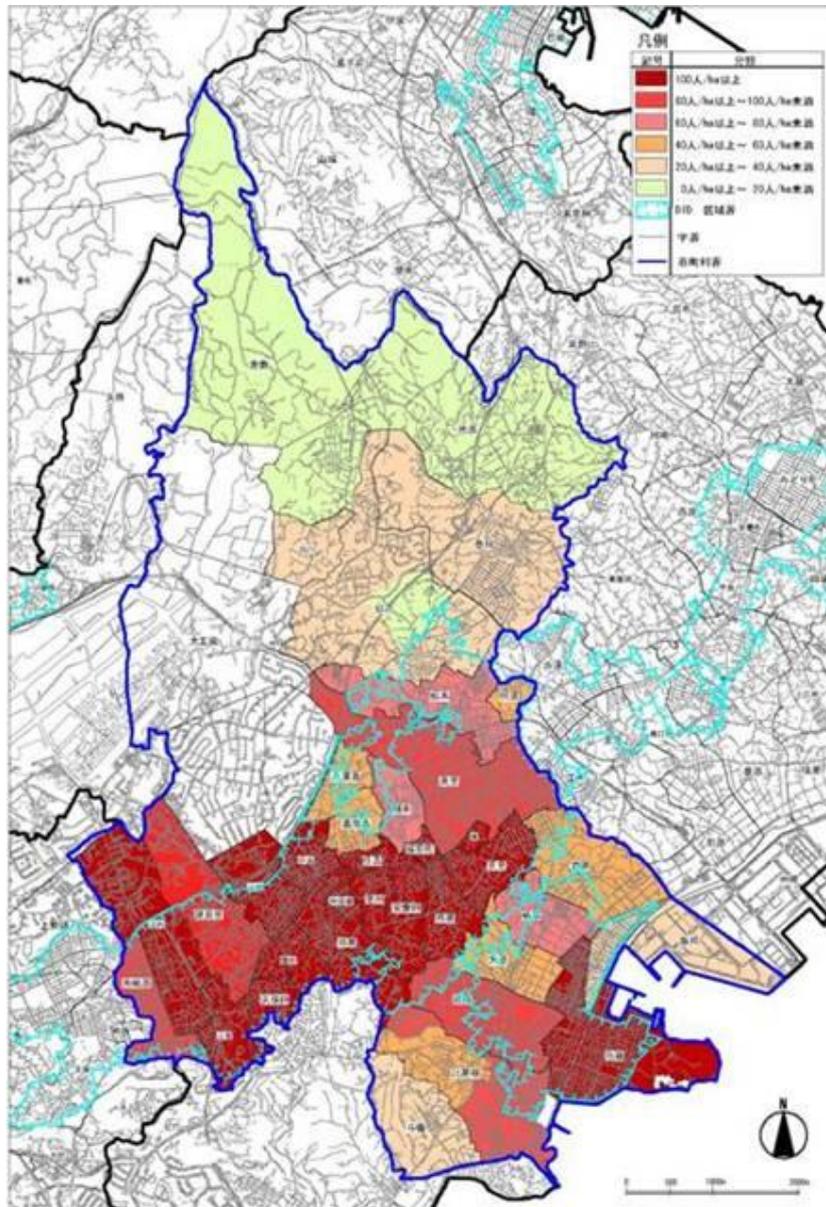
資料：「100の指標から見た沖縄県の姿」（沖縄県 平成19年10月）

表1-6 米軍基地・自衛隊基地の占める割合

区分	陸地面積 A (km ²)	米軍基地面積 B (千m ²)	割合 B/A (%)	自衛隊基地面積 C (千m ²)	割合 C/A (%)	基地面積合計 D=B+C (千m ²)	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1-4 地区別人口密度現況図

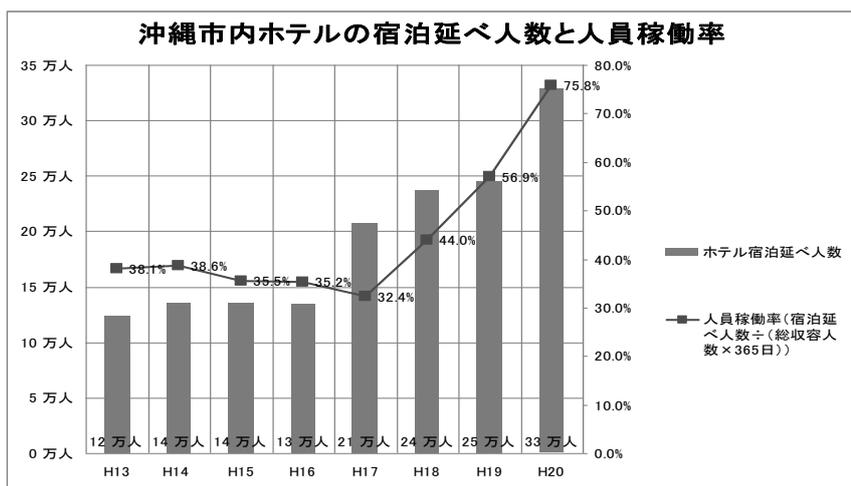


図1-5 沖縄市内のホテルの宿泊人員と人員稼働率

(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、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、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、「沖縄市総合運動公園整備計画（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%）。

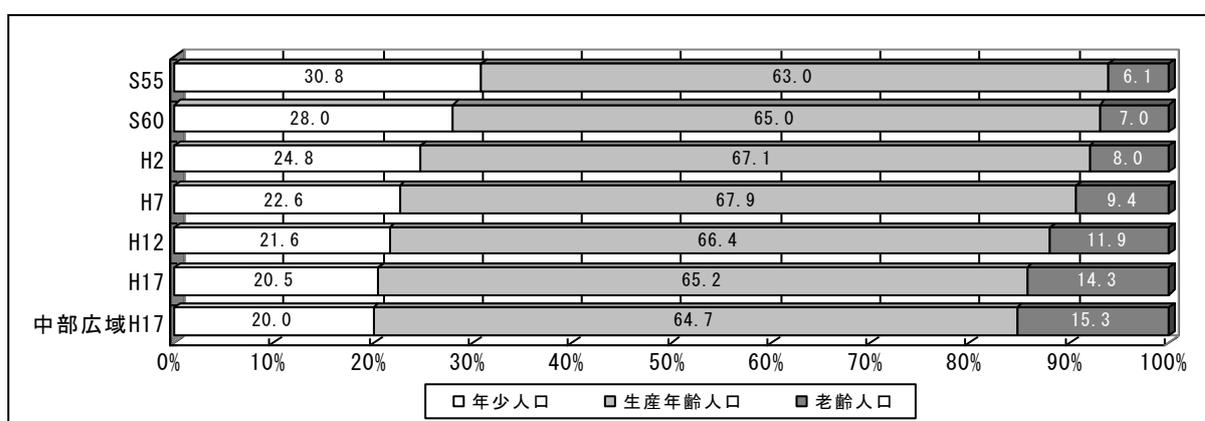
併せて、沖縄市総合運動公園の整備について望む施設の中ではプール（75.6%）について、多目的の広場が多く（61.7%）、市民が気軽に様々な用途に利用できる施設が望まれていることが伺える。

表1-7 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1-6 沖縄市の年齢別人口の推移

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. 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。

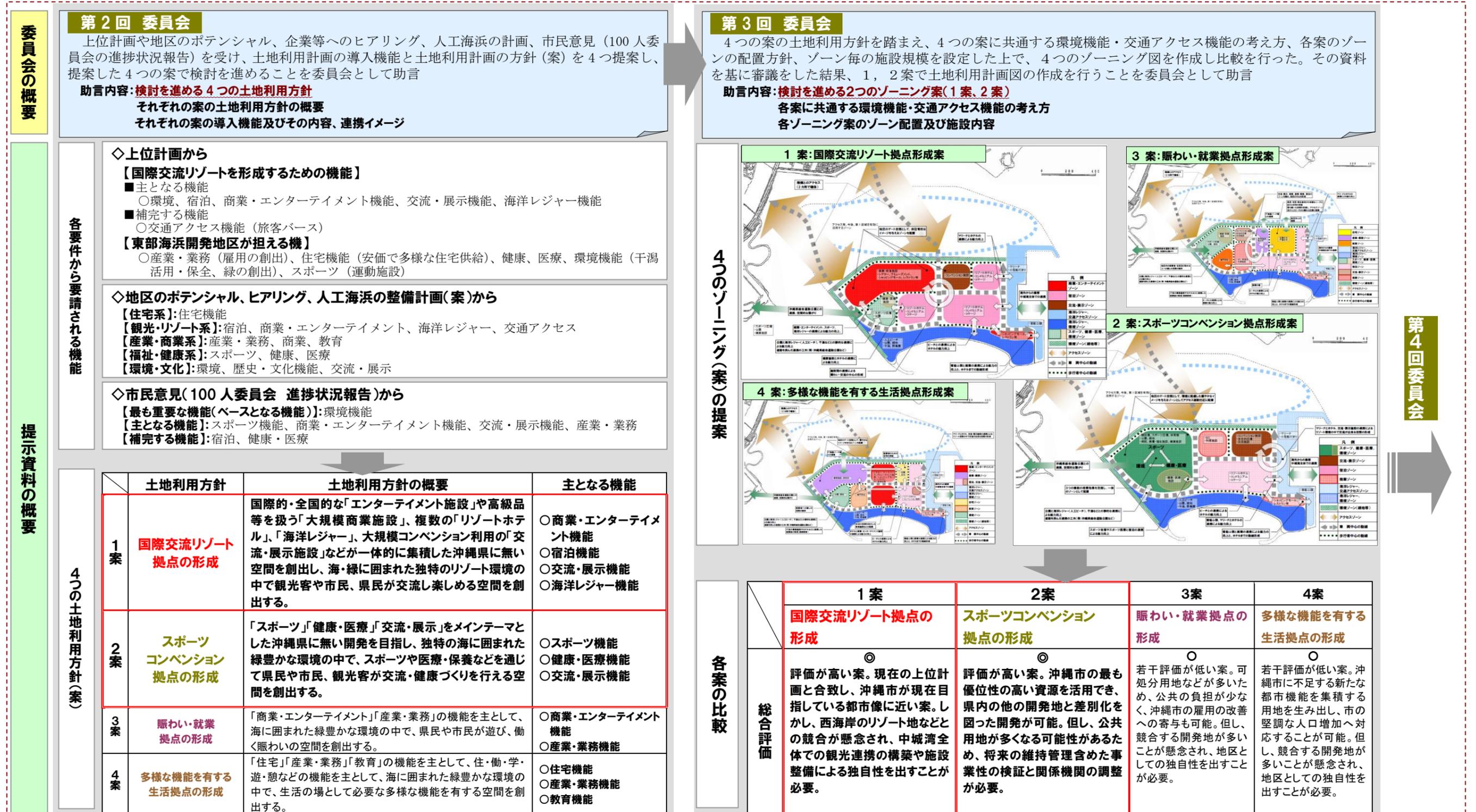
- ・ スポーツコンベンションシティの実現への寄与
- ・ 環境と調和に配慮した振興施策の展開
- ・ 外国人、観光客、市民、県民が交流する場の提供
- ・ 中心市街地の独特の文化（エイサー、民謡、ジャズ、ロック、空手、工芸、街並み等）と連携し、中心市街地の活性化に寄与
- ・ 沖縄市の活性化にむけて新たな展開を図るための用地の確保
- ・ 沖縄市の地域活力向上や雇用の確保
- ・ 地域活力活性化による沖縄市の財政への寄与
- ・ 高齢化及び人口の増加に対応した市民への福祉・健康機能の提供

第2章 東部海浜開発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計画検討調査業務により素案を作成し、関係機関、庁内での検討を経て、市案を策定する。

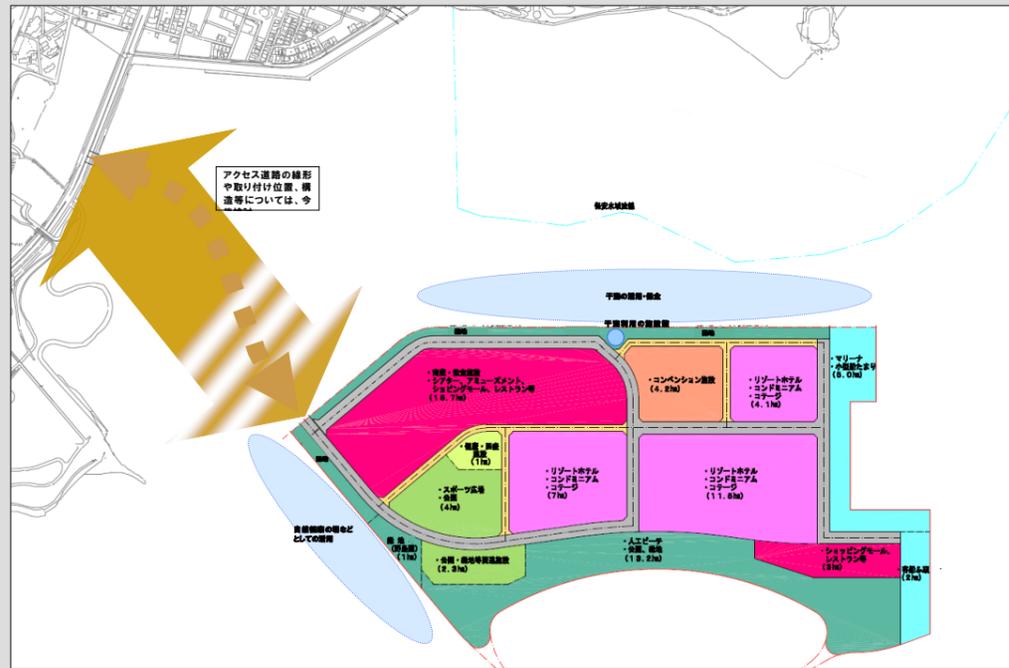
1. 東部海浜開発土地利用計画検討調査での検討

調査業務では、「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。

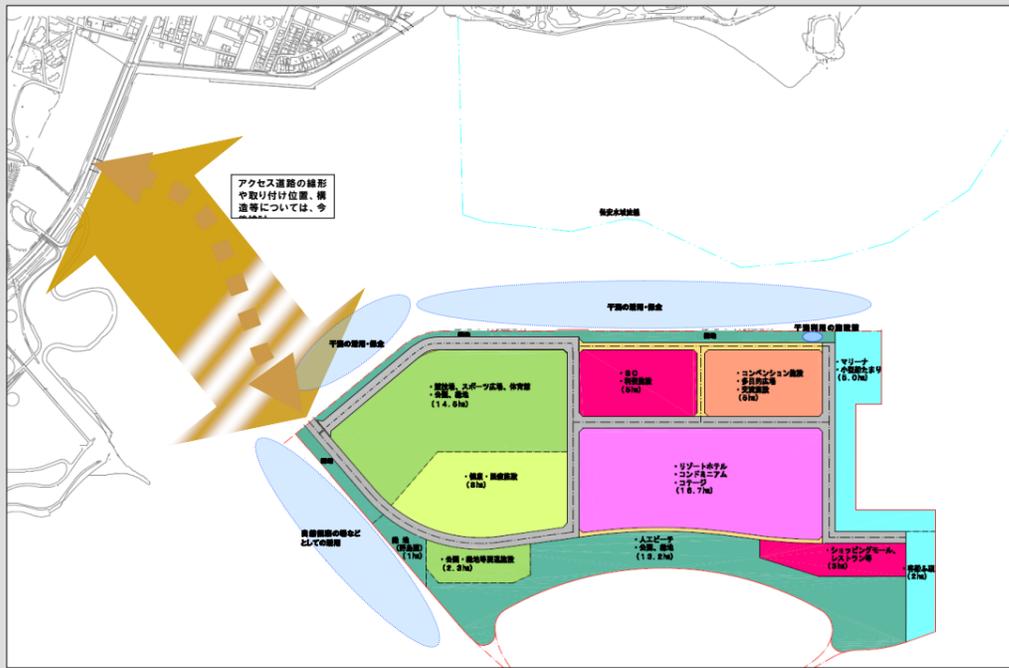


土地利用計画(案)の作成

【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ツ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)

■ 100人委員会 見直し部会(進捗状況報告)
【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。	◎	

2. 関係機関との調整及び財政への影響についての検討

調査業務で作成した素案を基に、関係機関と調整し、並行して、庁内での市財政への影響についての検討を行った。

(1) 関係機関との調整

沖縄県において、市の土地利用計画の見直しを踏まえた港湾計画の一部変更のための資料作成を行う調査の中で、海洋性レクリエーション需要調査を行った結果をもとに、港湾施設の見直しが行われた。調査の結果によると、近年のクルーズ船寄港の動向は、那覇港や石垣港を拠点港としている傾向があり、今後、本部港においてもクルーズ船対応岸壁の整備が行われることなどから、泡瀬地区への寄港可能性が低い状況となっているとして、大型クルーズ船岸壁の整備を取り止め、新たに湾内遊覧船等が利用する小型船を対象とした旅客船ふ頭を小型船だまりと一体的に計画しており、これに合わせて、市の土地利用計画についても全体的に見直しを行った。

(2) 市財政への影響

県との調整や国からの助言をもとに見直した土地利用計画について、市の財政へ与える影響について、庁内での検討を行った結果、民間への処分用地の一部を賃貸とした場合で、事業期間 30 年での全体収支は約 67 億円の市負担が想定されるが、実質公債費率の最大値は 15.8%であり財政指標でみる市財政の健全性は確保できる。

整備段階においては相当程度の市負担もあるが、市の活力とうるおいに満ちたまちづくりを推進する上での必要な経費であり、市民約 1,350 人の雇用や県内随一のスポーツ拠点・高齢化にも対応した健康づくりの拠点が形成され、市民福祉の向上としての効果も期待できることから、市財政への健全性を確保しながら、事業の効果により市の課題解決を図ることが可能である。

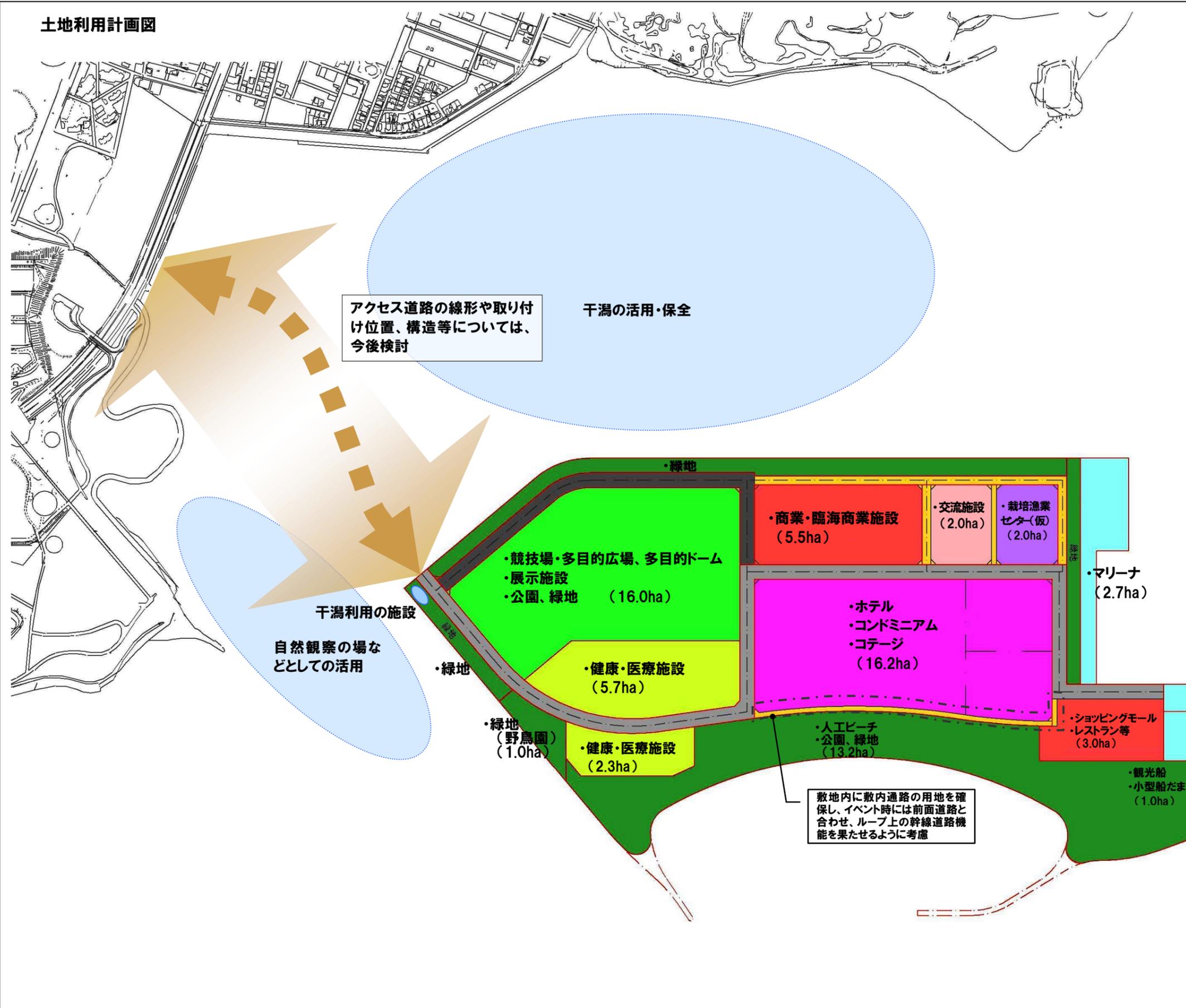
第3章 土地利用計画(案)

開発 コンセプト	スポーツコンベンション拠点 の形成	沖縄市の最も優位な資源である <u>スポーツや文化芸能を活用すること</u> を主眼とし、 <u>スポーツを中心とした商業や宿泊、海洋レジャーなどの展開</u> を行い、 <u>県民・市民や観光客、スポーツ競技者などの集客を</u> 図ることにより、『 <u>新たな就業の場</u> 』や『 <u>健康づくり・未病対策の場</u> 』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】【高齢者の進展】などの解消を目指す。
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。
土地利用 方針	<p>「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。</p> <p>(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。)</p>	

計画概要

		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、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 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)	ショッピングセンター、飲食店、利便施設、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、コテージ等
	海洋レジャー	<ul style="list-style-type: none"> 県民、市民(日常利用(ビーチ等)) 観光客(ビーチ、マリナー等) 	マリナー、小型船だまり、ビーチ
ベース機能	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

土地利用計画図



用地名称		面積 (ha)	比率 (%)	凡例
道路用地	車両中心	9.1	9.5%	用共
	歩行者中心	2.6	2.7%	
緑地(野鳥園、人工ビーチ、外周緑地)		23.1	24.0%	
多目的広場用地(スポーツ、多目的ドーム・医療、環境用地)		16.0	16.7%	
港湾施設用地(観光船ふ頭、小型船だまり、マリーナ)		3.7	3.8%	
交流施設用地		2.0	2.1%	
栽培漁業センター(仮)用地		2.0	2.1%	
護岸用地		4.8	5.0%	
小計		63.3	65.9%	
宿泊施設用地		16.2	16.9%	
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%	

1. コンセプト・土地利用方針等

(1) コンセプトと土地利用方針

【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商業や宿泊、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。

【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。**

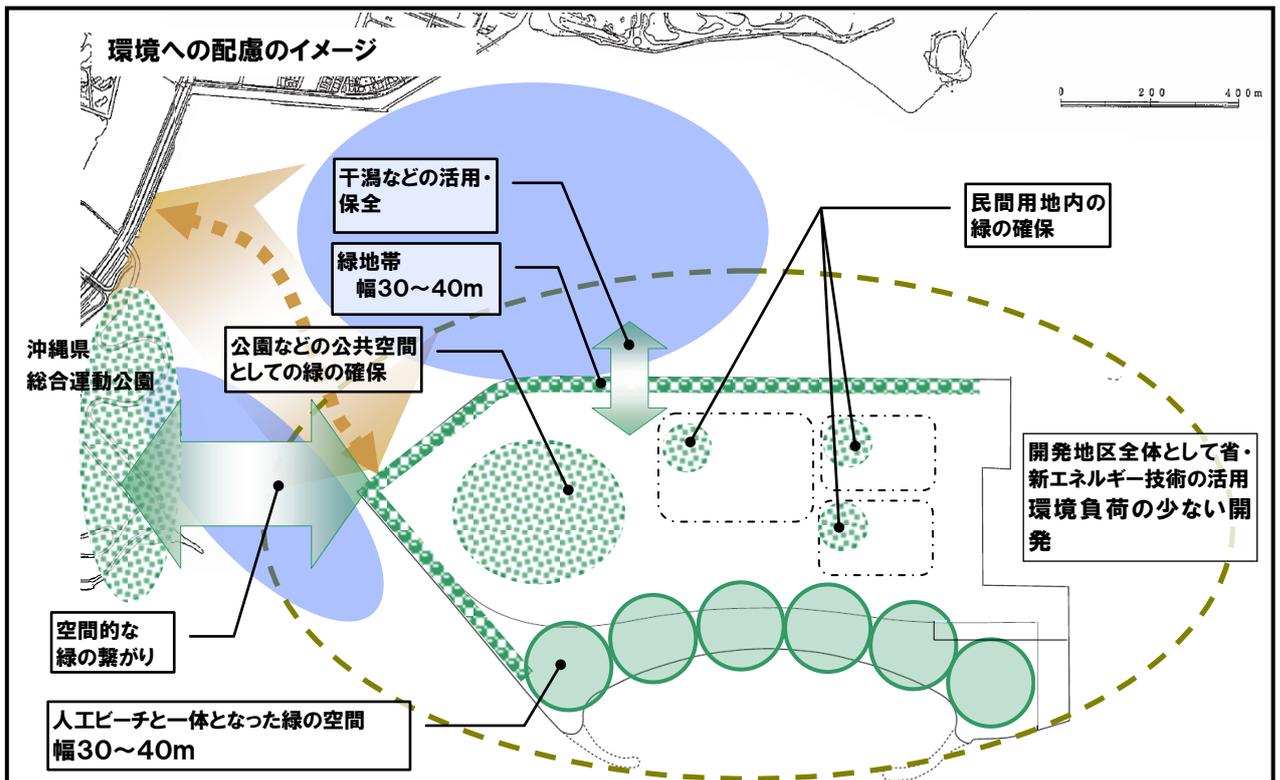
日常的には沖縄市及び周辺地域の人が気軽なスポーツやビーチレジャー、保養・医療などに利用するとともに、冬季はプロスポーツのキャンプや宿泊など県民及び観光客などの集客を目指していく。

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

【配置方針】

- ・ マリーナ、小型船だまり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。



【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。

2. 計画概要

【開発のメインターゲット】

		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、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 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）	ショッピングセンター、飲食店、利便施設、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（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
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

【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、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。

【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、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、ラグビーやグラウ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施策を展開し、他地域の施設や沖縄県総合運動公園、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。**

【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】

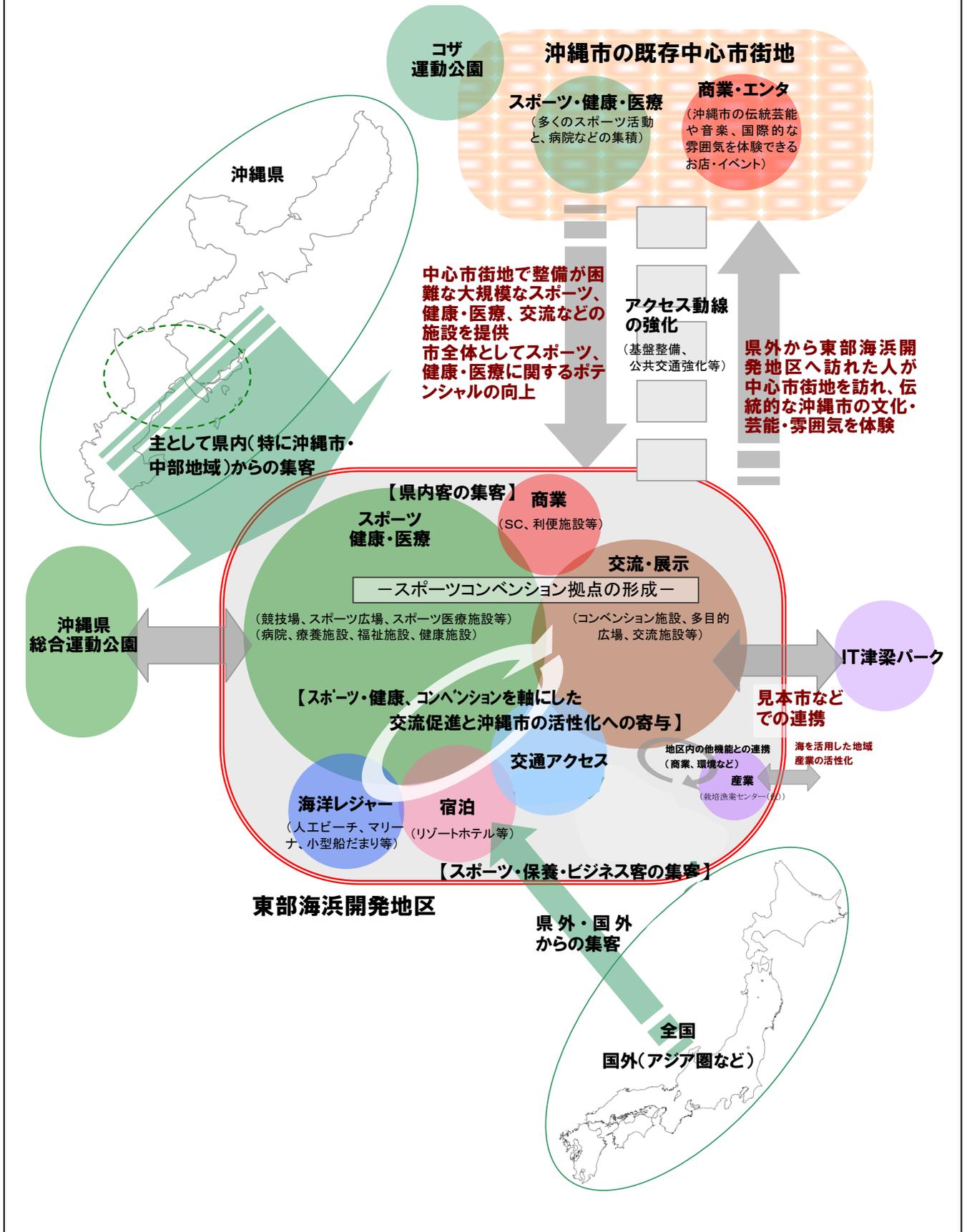
- 病気になって中心市街地内の病院に入院したが、長期の療養が必要となった。そこで自然環境の良い東部海浜開発地区内の療養施設で長期間のリハビリを行うことにした。ここは環境も良く人工ビーチや公園など気晴らしの出来る環境も整っており、大変なりハビリにも耐えられそうだ
- 今日沖縄に到着しレンタカーで東部海浜開発地区のホテルにチェックイン。今日は疲れたので、隣接するスパやビーチでのんびりと過ごし、明日に備えよう。翌日は、朝からレンタカーで名護の方へドライブ。見たかった美ら海水族館に立ち寄り夕方ホテルに帰ってきた。夜はホテルから出ているシャトルバスでコザに出かけ、三線の響く料理屋で沖縄料理に舌鼓を打つ。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、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。

【島内道路の検討】

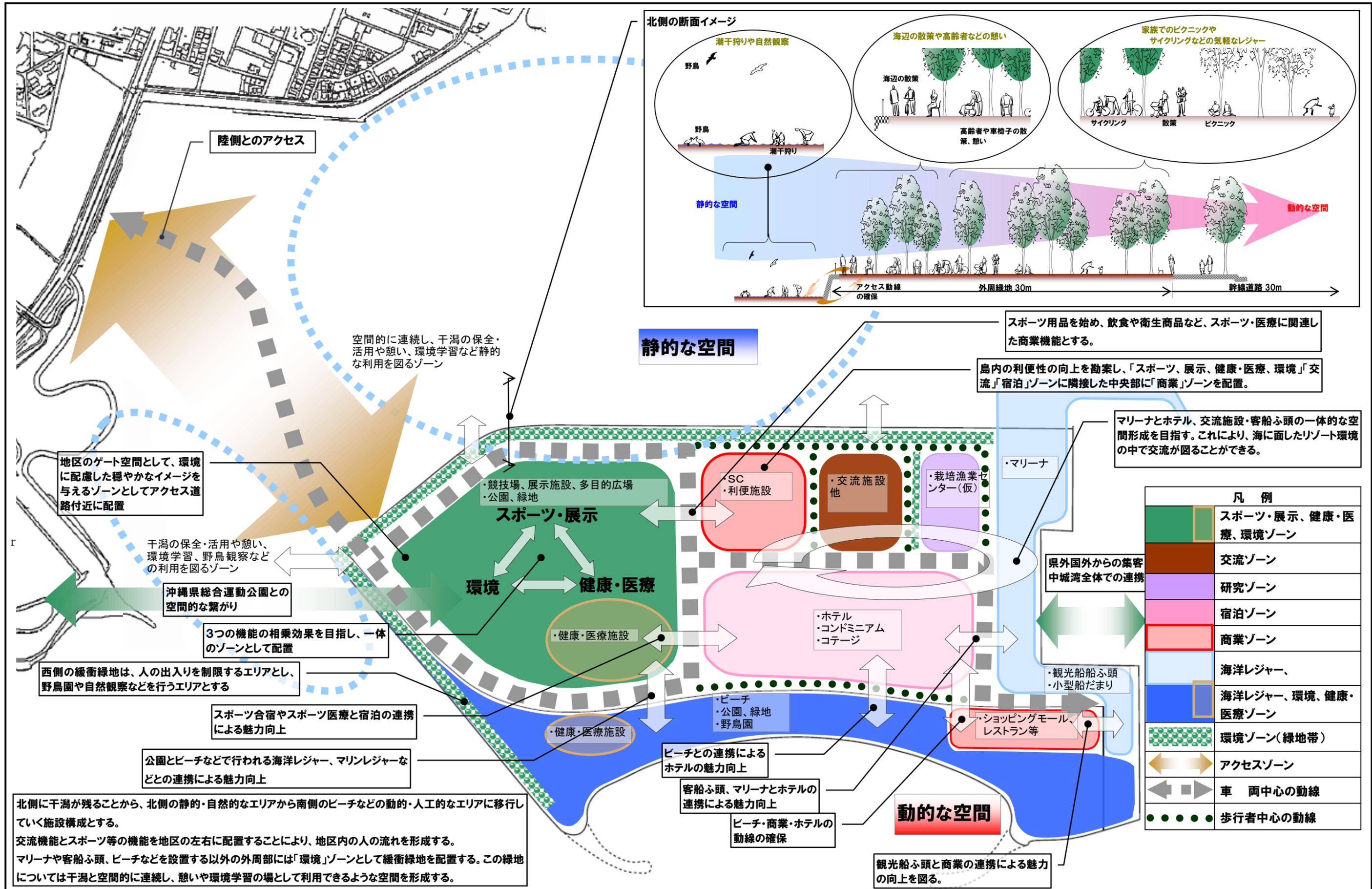
島内の道路配置については、比較検討の結果、下記の案をベースとし、宿泊施設と人工ビーチの間については、イベント開催時などには、ループ状の車両動線が確保できる形態を想定する。

<p>道路配置の考え方</p>	<p>幹線道路を多目的広場の外周に配置し、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。</p> <p>幹線道路による分断がないため、宿泊施設用地とビーチとの一体性が高く、企業動向を反映した土地利用となり、また、幹線道路の両側に主要な土地利用を配置することで、幹線道路の効率的な利用を図ることができる。</p> <p>また、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。</p>
<p>道路配置パターン図</p>	
<p>比較</p>	<p>道路延長・ネットワーク 幹線道路：約3, 270m 幹線道路を宿泊施設用地とビーチとの間に配置する案と比べ、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。</p> <p>道路の効率的な利用 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、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箇所にとらわれることから交通の混雑が懸念される。</p> <p>土地利用 宿泊施設用地とビーチ間を歩車共存道路としたことにより、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、交通利便性が若干低下する。</p>
<p>評価</p>	<p>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を一周するように幹線道路を配置し、混雑時の円滑な交通処理を目指す。</p> <p>南側の港湾施設については、幹線道路を1本配置する。</p> <p>島のアクセス部分からビーチと宿泊施設用地の間を通過して、港湾施設までを最短距離を結ぶ案ではなく、島の中央に幹線道路を配置することで、南北の両宅地から利用することで効率的な道路利用を図ることができるうえに、宿泊施設とビーチとの一体性が保たつことができ、企業誘致も行きやすい条件となる。</p>

機能連携や中心市街地との連携のイメージ



3. ゾーニング(各土地利用の配置の考え方)



4. 土地利用計画案のイメージ

利用者の活動のイメージ

観光できたご夫婦は・・・

島内の宿泊施設を拠点に朝はビーチの散策、昼間はスパやスポーツジムで汗を流し、夜はコザで食事や音楽を楽しむ。時にはレンタカーで本島北部や世界遺産をめくり観光を楽しむ



干潟や海の利用



交流・利便施設

地元の若い子育て家族は・・・

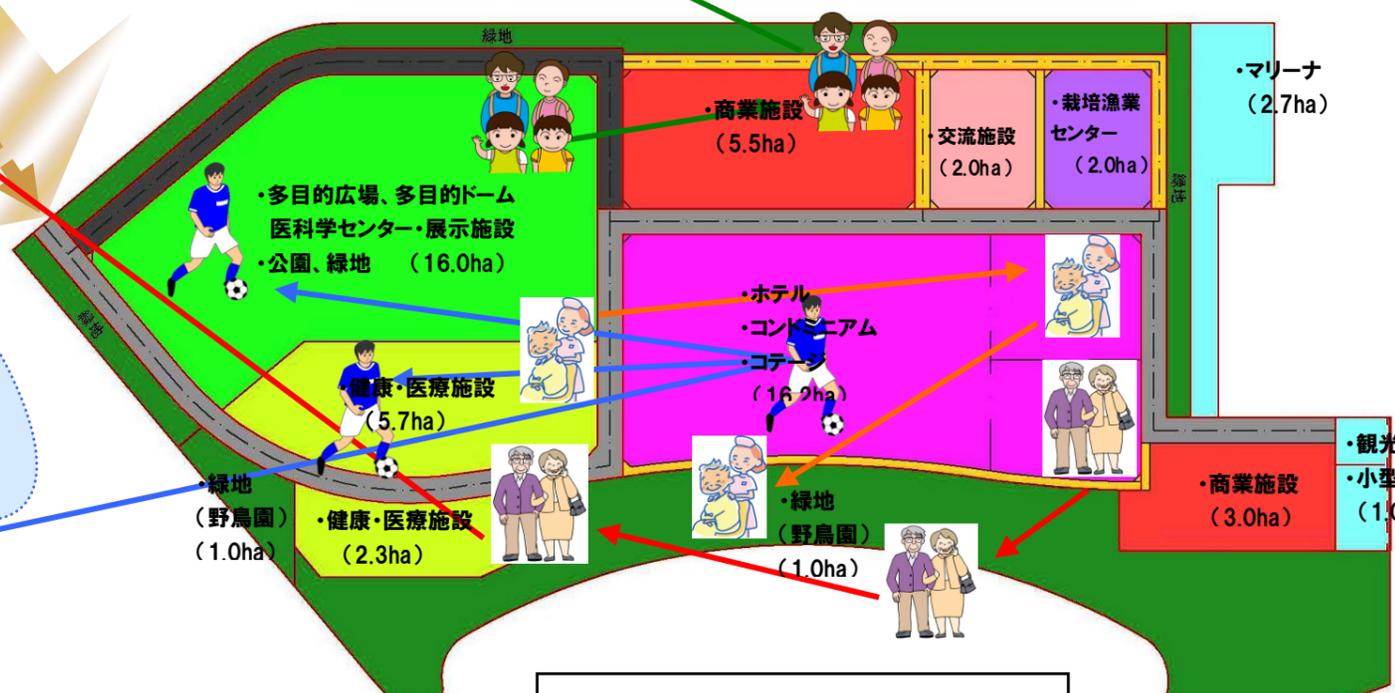
家族でプロ野球の紅白試合を観戦。その後、買い物や食事を楽しむ、干潟や野鳥の観察をしたあと帰途につく



スポーツ・健康・医療施設



マリナーや海辺の商業施設



スポーツの合宿できた大学生は・・・

島内の宿泊施設を拠点に島内の競技場や県総合競技場、島内のスポーツ医療施設に別れ練習やリハビリを行う。また、沖縄県を訪れている他のチームとの練習試合を行う。休日には人工ビーチ、マリナーでのレジャーや市内の散策、飲食を楽しむ



多くの仲間たちと・・・

毎週高校の同級生たちとチーム練習をしている。練習が終わった後、島内のレストランで食事をしながら、初夏に計画しているビーチパーティのことや、秋の大会の出場について話し合いをした。

人工ビーチの利用



宿泊施設



島内で働く女性は・・・

沖縄市内の自宅からシャトルバスで勤務場所で、島内の病院に出勤する。夕方には隣接するホテルのロビーで彼氏と待ち合わせ、レストランで沖縄市の夜景を見ながら食事を楽しむ。そのあとは、ホテルの明かりに照らされた人工ビーチ沿いを散策する。



(1)土地利用計画案(スポーツコンベンション拠点形成案)に基づく10年後の泡瀬」のシナリオ

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
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	<p>【午前中】</p> <p>家族で泡瀬地区に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、午前中から市内中心部(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に乗る。泡瀬地区のスポーツ広場前の駐車場でバスを降り、紅白戦が行われるグラウンドに行く。スタンドに場所を確保し、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食を食べて休憩する。その後、干潟や緑地に行き、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む。その後、スポーツ広場前の停留所からシャトルバスに乗って自宅に帰る。</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
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日課にしている早朝の散歩。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ビーチに歩き、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た食材で朝食を作って食べ、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、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、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、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、夕食の買い物をし、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>



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	<div data-bbox="177 618 331 808" data-label="Image"> </div> <p>【初日】</p> <p>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。</p> <p>夕食までの時間、ホテル前の人工ビーチに出て、海沿いを二人で散歩をする。</p> <p>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。</p> <p>【2日目】</p> <p>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。</p> <p>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、午後はマリーナまで歩いていき、シーカヤック※1をマリーナ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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>【3日目～】</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

※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

④泡瀬地区で合宿を行う大学サッカー部のシナリオ

想定ケース	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
キーワード	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]
シーン	 <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。

⑤市内に住み泡瀬地区で働く若い女性のシナリオ

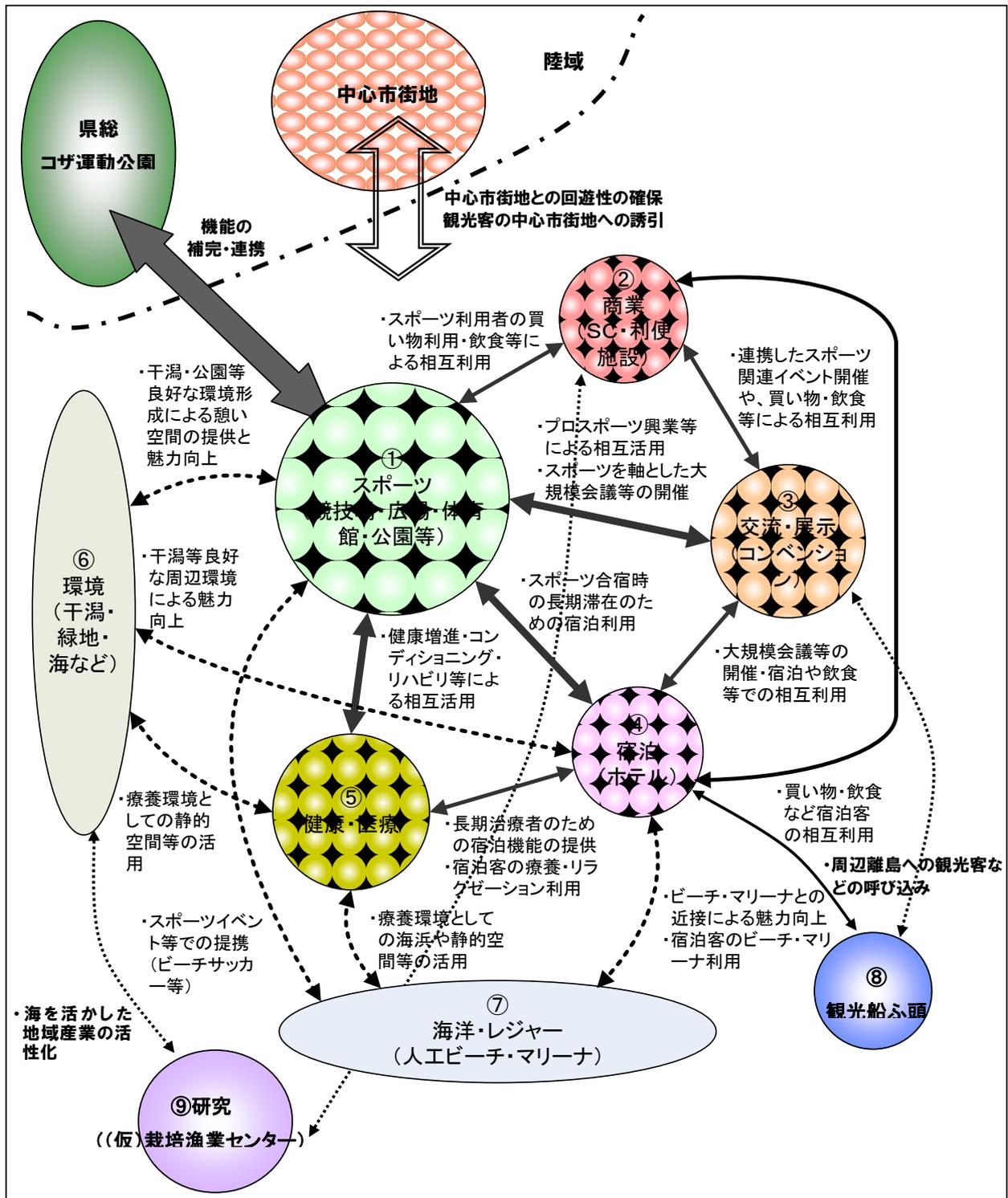
想定ケース	沖縄市内在住。県内の医療系専門学校を卒業後、泡瀬地区内の病院で看護師として働く20代前半の女性。
キーワード	健康・医療、雇用効果、若年層の定住[対応する機能：④、⑤、⑦]
シーン	<p>【日勤時の午前中】</p> <p>毎朝、市内の中心地（ミュージックタウン前）から泡瀬地区に出ているシャトルバスに乗って、泡瀬地区内の病院に出勤している。出勤後、市内から治療に来られた患者や、病院が提携する泡瀬地区内のホテル・コンドミニウムに中期滞在している県外から来た患者などのために、看護や治療・療養のサポートを行い、多忙ながらも充実した時間を過ごす。</p> <p>【日勤時の夕方～夜】</p> <p>今日は仕事終わりにデートの約束をしていた彼氏と、隣接する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>その後ビーチを二人で少し歩いて、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>



⑥市内に住む高校の同級生達のシナリオ

想定ケース	沖縄市内在住で、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。
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。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>コートに着くとみんな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。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。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>

(2)各機能の相関・連携図

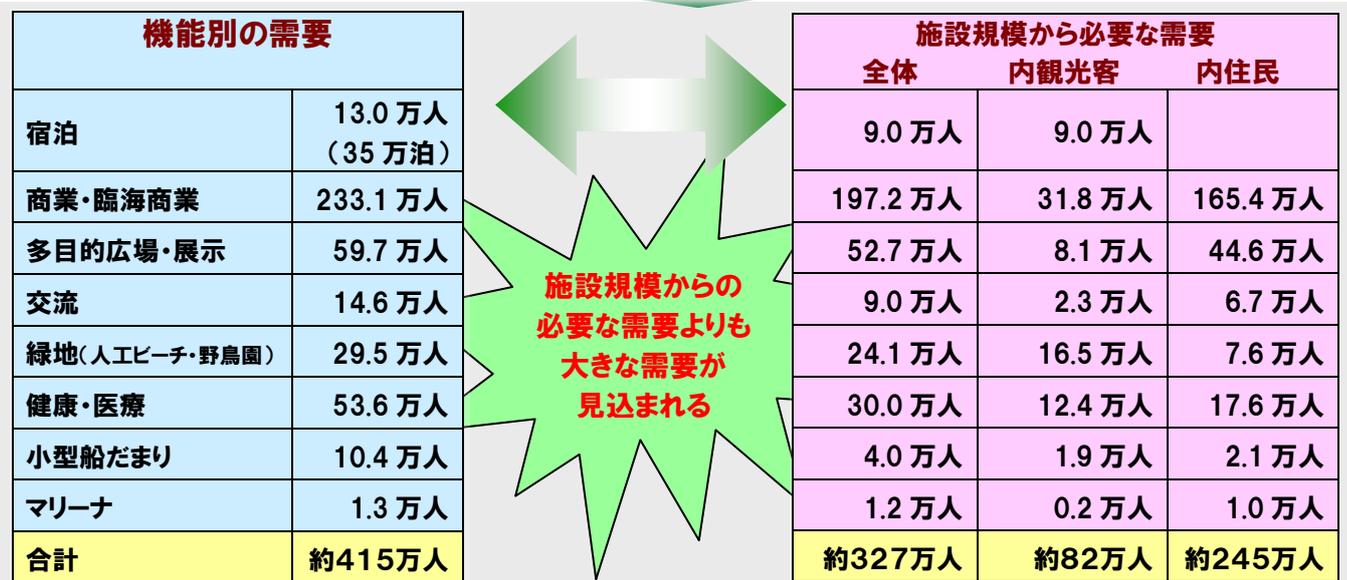
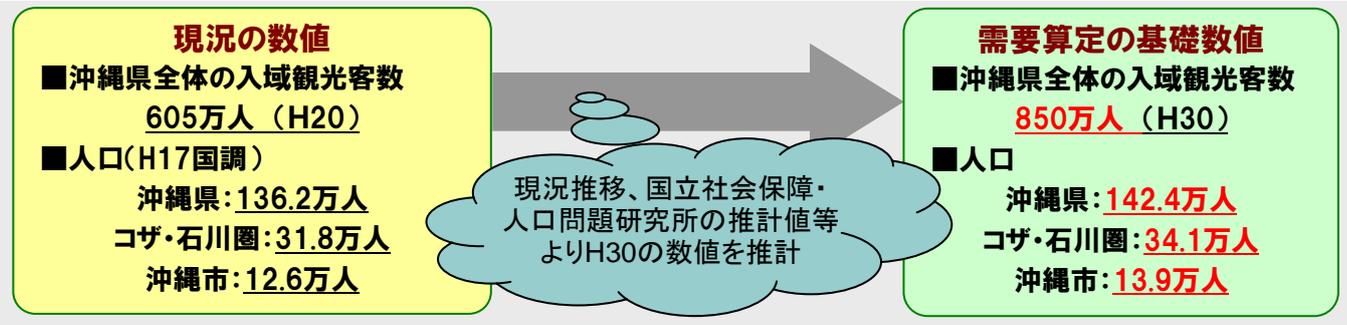


参考資料

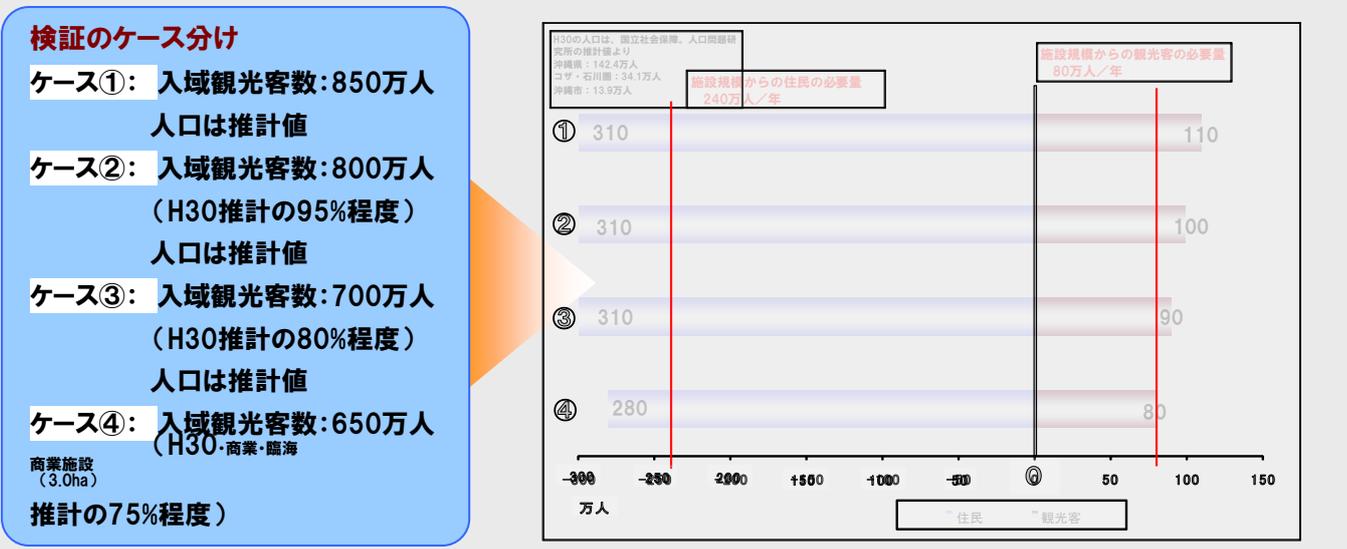
1. 土地利用計画の検証

「土地利用計画の検証」「沖縄市の課題解決への効果」の中で示す需要や波及効果、土地売却額などについては、土地利用に係る一定の施設内容などを想定し試算したものであり、今後事業の進捗や具体化などに伴い見直し・精査を行っていくことになる。このような条件を前提とし、土地利用方針などを踏まえ、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。

【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



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 ※1
	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(小型船だまり、マリーナ)、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
		雇用量所得誘発額(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費の検討】 - 商業・臨海商業施設

	支出(購入、整備)			収入(売却、補助金)		
	面積	単価(円)	支出額(億円)	面積	単価(円)	収入額(億円)
公共用地	25.2	20,200	51	25.2	20,200	51
民間用地	32.7	20,200	66	32.7	31,870	104
小計	57.9		117	57.9		155
インフラ整備			57			19
合計			174			174

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。**

2. 沖縄市の課題解決への効果

上記までの利用者数や波及効果などを踏まえ、沖縄市の課題解決に与える効果を整理すると以下のとおりである。

(1) 沖縄市の課題

- ・ 都市機能やリゾート機能の那覇市や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
→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)
- ・ 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
→課題2: 新たな開発用地の不足(約 36%が米軍基地)
- ・ 高齢化の進展
→課題3: 高齢化を踏まえた福祉への対応

沖縄市においては、課題 1(地域活力の低下)や課題3(高齢化を踏まえた福祉への対応)に対して、「スポーツ交流のまちづくり」により、地域活力の向上や福祉への対応を図ろうと考えています。

しかしながら、課題 2 に示すとおり、市域の多くを基地用地に割かれ、中心市街地は密集し、既存の陸域でこの施策を実現するための用地の確保は困難です。

このため、東部海浜開発事業を、地域に根差したスポーツ活動を通して、健康で豊かな心と体を育てるとともに活気と共感に満ちたスポーツ交流のまちづくりをめざした「スポーツコンベンションシティの形成」を実現するための重要な事業として位置づけ、この開発により沖縄市の抱える現在の課題を解決することを目指しています。

沖縄市の課題

- ・ 課題 1: 地域活力の低下
- ・ 課題 2: 新たな開発用地の不足
- ・ 課題 3: 高齢化を踏まえた福祉への対応

沖縄市の目指す姿

「スポーツコンベンションシティの形成」により、「地域活力の向上と公共福祉の向上」を目指す

この実現の為に

- ・ スポーツコンベンションなどの実績が県内で最も多く、観光資源としてスポーツが最も有利な資源とされている
- ・ 市の観光協会もスポーツコンベンションをテーマに、1988 年から地道な誘致活動を進めている
- ・ 沖縄市議会で「スポーツコンベンションシティ宣言」が採択されている

沖縄市の目指す姿を達成するためには・・・

- ・ **新たな用地を確保し、そこで「スポーツコンベンションシティの形成」を図るために必要な、現在不足している機能を整備することが必要です**
- ・ **市全体で一体となった活性化を目指すため、既存公園や中心市街地の機能を連携・補完する施設の整備が必要**

【実現のための課題】

<既存施設の機能不足>

- ・ 施設として沖縄県総合運動公園やコザ運動公園があるが、サッカー、テニス、ソフトボール・野球など多くの施設が不足するとともに、県民・市民のあらゆるスポーツニーズに答える施設となっていない

<既存施設の老朽化>

- ・ コザ運動公園など、施設の老朽化が進んでいる

<開発用地の不足>

- ・ 既存陸域でこれらの機能を補完するための施設を整備する用地の確保が困難である

沖縄市の課題の解決に向けて、新たな用地を確保し、必要な機能を整備するためには、「東部海浜開発事業」が必要です

(2)課題への対応

東部海浜開発地区の開発を行うことにより、沖縄市の課題に対して以下に示すような効果が期待できます。

1)地域活力の向上(課題1, 2への対応)

- ・ **約 100ha の新しい用地**が生み出され、沖縄市に不足する新たな賑わいを図るためのまとまった用地が確保されます。
- ・ 開発に伴い新たに**約 1,900 人の雇用が創出**され、沖縄市の**失業率の改善**が期待できます。この雇用者数は、沖縄市の平成 17 年度における就業人口の 2.4%にあたる規模です。
- ・ 開発に伴い、**年間約 149 億円の新たな生産が誘発**されます。これは**沖縄市の平成 19 年度の年間の純生産の 7.5%**にあたります。(商業への波及効果が最も高く約 24.7%程度、次いで個人サービス、公共サービスへの波及が高くなっている)
- ・ 企業や個人の収入が増加し、沖縄市の**税収が約 2.1 億円増加**し、**市の財政改善へ寄与**します。これは平成 21 年度の沖縄市の一般会計当初予算の**市税(約 118 億円(市民税、法人税、固定資産税等))の約 1.8%**にあたります。
- ・ 沖縄市の目指すスポーツコンベンションシティの実現により、**本地区を中心とした新たな交流の創出**が期待できます。現在の試算では、**年間延べ約 330 万人程度の県民、市民、スポーツ選手などの利用**が見込まれます。
- ・ 高齢化が進み、今後も介護など医療の費用が増大することが予想される中で、本計画により市民が生涯スポーツに取り組める環境を充実させることにより、沖縄市の財政への負荷の軽減も期待される。

2)市民の福祉への貢献(課題3への対応)

- ・ コザ運動公園と県総合運動公園と一体となって、**スポーツコンベンションシティが形成**され、様々なスポーツが楽しめる環境が整います。
- ・ 高齢化が進む中、豊かな自然の中で癒される**健康・医療の拠点が形成**されます。これにより、沖縄市における未病対策などの健康づくり、治療・リハビリなど**様々な健康・福祉に関する活動の中心**となることが期待されます。
- ・ 沖縄市で盛んなスポーツ合宿、プロチームのキャンプなどの一層の振興を図り、**スポーツ観戦や合宿など新たな娯楽を市民へ提供**し、こどもたちへ夢を与えることが期待できます。

※上記は、一定の想定のもとに試算した結果である。

3. 利用団体意向調査及び企業等ヒアリング結果

(※需要確認フォローアップ調査業務 報告書より)

(1) ヒアリング調査の概要

① ヒアリング調査の主旨

「スポーツコンベンション拠点形成案」の需要の確認を補完する目的で、需要側（利用者等）の意向調査を行うことにより泡瀬地区への観光・スポーツ・宿泊等の需要の確認を行う。

加えて、民間事業者として事業参画・事業運営に参入が期待される企業等に対してもヒアリング調査を行うことにより、将来的な事業参加に向けた魅力度の確認、参入に向けた課題等を抽出し、土地利用計画の有効性の検証を補完するものとする。

② ヒアリング調査の実施方法

a) 対象企業等：36社

I 利用団体意向調査	計 11 社
観光団体・企業	3社
スポーツ機能関連団体・企業	6社
宿泊機能関連団体・企業	1社
健康・医療機能関連団体	1社
II 企業等ヒアリング調査	計 25 社
スポーツ機能に関する企業等	5社
宿泊機能に関する企業等	6社
民間開発事業者(不動産・デベロッパー等)	7社
健康・医療機能に関する企業等	3社
商業機能に関する企業等	4社

b) 実施期間：平成 22 年 2 月～3 月

c) ヒアリング方法：面談形式

d) ヒアリング内容

I 利用団体意向調査

【質問項目】

- ① 観光・スポーツ・宿泊に係る県内需要・沖縄市需要について
- ② 本事業（土地利用計画案）の魅力度
- ③ 将来的に魅力度の向上や、需要の拡大を図っていくための課題等

II 企業等ヒアリング調査

【質問項目】

- ① 将来的な事業参加に向けた本事業の魅力度
- ② 将来的に魅力度の向上や、事業参加を検討していくための課題等
- ③ 本地区将来的な需要についての意見

(2) ヒアリングの結果(総括)

I 利用団体意向調査

① 観光・スポーツ・宿泊に関する県内・市内の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。(各団体が関連する分野別では、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)
- 分野別には、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。

② 本事業の魅力についての意見

- 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。

③より魅力を高めるための課題等

- 観光団体・企業からは、スポーツ観戦やエイサーを活用したイベント、展示会の開催等により、地区に人を呼び込むための仕掛け作りが必要との意見があった。
- スポーツ機能関連団体・企業からは、県総と連携した大規模なイベント開催や市内スポーツ施設を補完できる多目的な利用が可能な施設や駐車場の確保等、市内の既存スポーツ施設との共存・共栄に向けた取組が必要との意見があった。
- 宿泊機能関連団体・企業からは、スポーツコンベンションの目玉（オンリーワン）となる機能（例：スポーツ医科学センターや国立スポーツ施設等）の誘致や、スポーツ合宿受け入れのための宿泊機能の強化、宿泊のターゲット層を絞っていくことが必要との意見があった。

II 企業等ヒアリング調査

①将来的な事業参加に向けた事業の魅力度について

- 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。
- また、「魅力を感じない」との回答は5社程度であり、特に商業機能に関する企業等が多かった。
- なお、「現時点では何とも言えない」と回答した企業においても、本事業や土地利用計画案についての否定的な意見ではなく、10年後の事業展開について現段階で明確に判断することが難しいとの意見が多かった。さらに、将来的な需要の向上や、段階的な事業展開による地区ポテンシャルの向上等、将来的に事業条件が整えば、参加検討や事業への協力の可能性があるとの意見が多かった。

②より魅力を高めるための課題等

- スポーツ機能に関する企業等からは、スポーツ機能の強化に向けてスポーツ医科学面でのサポート機能を強化することや、イベント・プログラムのPRや、多目的なプログラムの提供等により、スポーツ施設を市民や周辺地域の人に日常的にたくさん利用してもらうことが重要との意見があった。
- 宿泊機能に関する企業等からは、ホテル単体で集客性の向上を図ることは難しいことから、全国で唯一の施設等の目玉となる機能を導入など、集客性の向上を図ることや、地区全体としてスポーツ層を対象にターゲット層を絞り、景観面も含めて統一的なまちづくりを推進していくことが必要との意見があった。
- 民間開発事業者からは、周辺自治体と連携したスポーツ・健康イベントの開催等、事業コンセプトに基づいたイメージの定着が必要との意見があった。また、事業採算性や経済効果を向上する観点では、富裕層を取り込むための吸引力のある機能（他地区と競合しない滞在型観光施設やリタイア層の長期滞在施設等）の導入が必要との意見もあった。
- 健康・医療機能に関する企業等からは、隣接する県総と機能面での補完・連携を強化することで、スポーツ拠点として他地区との差別化を図ることが重要との意見があった。
- 商業機能に関する企業等からは、県内に進出していない（県内初となる）施設・機能・テナント企業の導入・誘致等による非日常的空間の演出など、集客効果の向上を図ることが重要との意見があった。

③本地区の将来的な需要についての意見

- 本地区の将来的な需要については、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との意見が多かった。また、観光・宿泊需要についても、近年伸び悩んでいる面はあるが、長期的には一定の需要はあるとの意見が多かった。
- また、海洋レジャーについては、将来的にも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需要は将来的にも厳しい見通しとの意見もあった。

④その他、土地利用計画等に関する意見

- 人工ビーチとホテルとの一体利用に関しては、民間開発事業者・宿泊機能に関する企業等から、必要最小限の車両のみを通行させるなど、人工ビーチへのアクセス機能を確保して歩行者優先で緩やかに区分する形態が望ましいとの意見が多かった。
- また、駐車場の確保や、出島へのアクセス性の確保など、交通対策や周辺インフラ整備も重要との意見があった。

4. 国への報告資料

上記までの結果をまとめ、以下の資料を沖縄市案として、内閣府沖縄担当大臣へ報告を行う。

東部海浜開発事業

～国際文化観光都市の実現を目指して～

スポーツコンベンション拠点の形成

平成 22 年 7 月

沖 縄 市

< 目 次 >

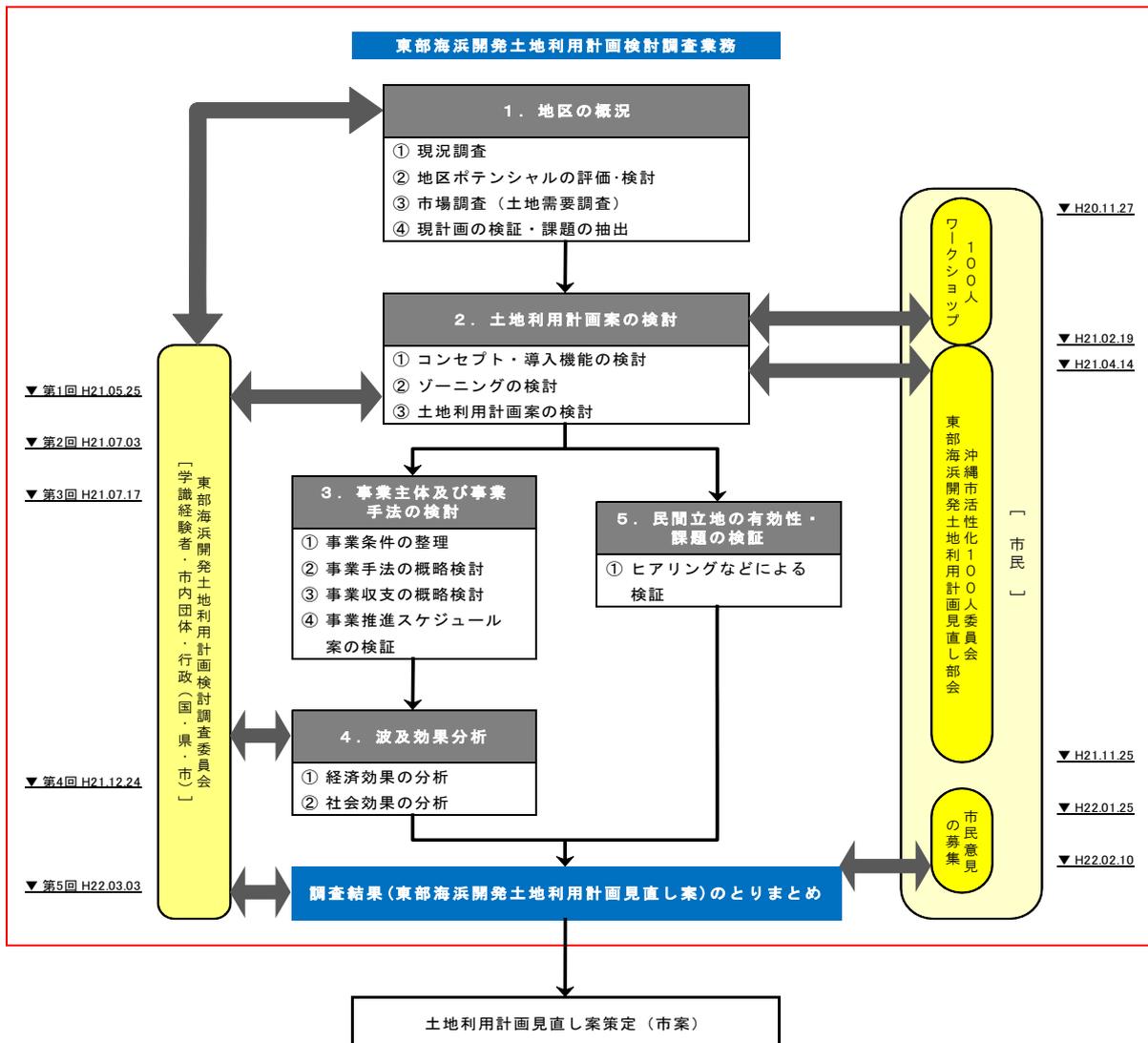
1. 見直し検討の経緯等.....	1
2. スポーツコンベンション拠点の形成.....	2
3. 需要予測等.....	4
4. 東部海浜開発事業による効果について.....	6
5. 市の財政への影響.....	9
6. 環境への配慮.....	10

◆東部海浜開発計画の土地利用計画見直し

1. 見直し検討の経緯等

- ① 平成 18 年 12 月 東部海浜開発事業検討会議（～H19.7） …宮平座長
目的：市民・有識者による事業方針の再検討
- ② 平成 19 年 12 月 事業方針表明（H19.12.5）
内容：第Ⅰ区域は見直しを前提に推進、第Ⅱ区域は困難
- ③ 平成 20 年 10 月 東部海浜開発土地利用計画策定 100 人ワークショップ（～H21.2）
目的：市民意見の聴取
- ④ 平成 21 年 04 月 沖縄市活性化 100 人委員会東部海浜開発見直し部会（～H21.11）
目的：市民意見の整理 …伊良部部会長
- ⑤ 平成 21 年 05 月 東部海浜開発土地利用計画検討調査委員会（～H22.3） …池田委員長
目的：専門家等からの指導・助言
- ⑥ 平成 22 年 07 月 市案決定
内容：スポーツコンベンション拠点の形成による沖縄市の活性化

【見直し調査・検討フロー】（上記③～⑥）



2. スポーツコンベンション拠点の形成

(1) 沖縄市の課題

- ① 地域活力の低下（失業率の増加／既存商業の活力低下）
 - ・那覇市等の西海岸への都市機能やリゾート機能の集中
 - ・基地経済への依存に伴う地域活力の低下
 - ・これに伴う失業率の増加
- ② 新たな開発用地の不足
 - ・米軍基地等に市域面積の約36%を占められていることによる市街地の密集化
 - ・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
- ③ 高齢化の進展
 - ・高齢化は年々着実に進展
 - ・将来的な高齢化対策

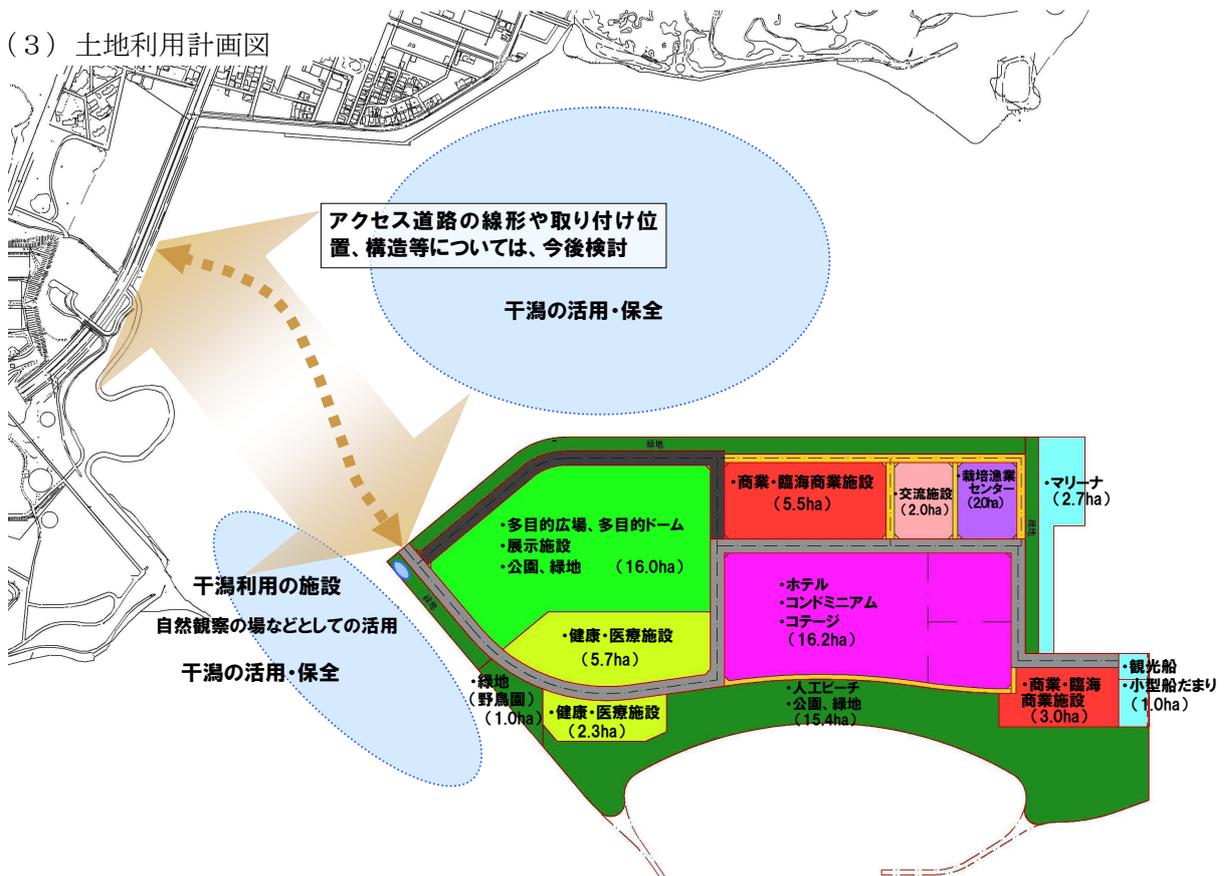


これらの課題を解決するため、泡瀬地区に新たな拠点を開発

(2) 開発コンセプト

- ① 沖縄市の最も優位な資源であるスポーツや文化芸能を最大限活用
- ② スポーツを中心とした商業や宿泊、海洋レジャーなどを展開
- ③ 県民・市民や、観光客、スポーツ競技者を集客
- ④ 新たな就業の場、健康づくり、未病対策の場を創出

(3) 土地利用計画図



(4) 用途及び面積

土地利用計画の見直しに当たっては、**新たな基地の提供、環境への配慮などから、第II区域は中止**し、第I区域のみを対象とする。

また、新計画は、現計画に比べ、スポーツコンベンションとすることで、市民が利用する公共用地の割合が高くなっている。

	用地名称		面積 (ha)			備考
			計	県	市	
公共 用地	道路用地	車両中心	9.1	6.5	2.6	幅員 30m
		歩行者中心	2.6		2.6	幅員 18m 幅員 10m
	緑地	海浜緑地	15.4	15.4		人工ビーチ 900m
		野鳥園	1.0	1.0		
		外周緑地	6.7	6.7		
	多目的広場用地 (スポーツ、展示、公園緑地)		16.0		16.0	スポーツ施設(61,980 m ²)、 多目的ドーム(15,386 m ²)
	港湾施設用地	小型船だまり マリーナ	3.7	3.7		小型船だまり(1.0ha) マリーナ(2.7ha)
	交流施設用地		2.0		2.0	交流施設(5,161 m ²)
	栽培漁業センター		2.0		2.0	管理運営施設、水槽施設、沈殿施設
	護岸用地		4.8	4.8		
小計		63.3	38.1	25.2		
宅地	宿泊施設用地	ホテル等	16.2		ホテル 300 室、 コンドミニアム 150 室、 コテージ 30 戸	
	商業施設用地		8.5		SC、飲食店、ショッピングモール レストラン等(26,406 m ²)	
	健康医療施設用地		8.0		海洋療法・医療施設、スポーツジム等	
	小計		32.7			
合計			96.0			

※県・市の面積区分は、管理面積とした。

(5) 客船ふ頭について

沖縄県の調査結果によると、近年のクルーズ船寄港の動向は、那覇港や石垣港を拠点港としている傾向があり、今後、本部港においてもクルーズ船対応岸壁の整備が行われることなどから、泡瀬地区への寄港可能性が低い状況となっている。

したがって、同調査結果等を踏まえ、大型クルーズ船岸壁の整備を取り止めることになった。

3. 需要予測等

本地区における宿泊、商業、スポーツなどの機能に関する需要は約 415 万人と予測し、この 8 割にあたる約 327 万人を供給する計画としており、需要予測、供給ともに堅めの計画となっている。

(1) 需要予測

- ① 沖縄県の観光入域客 1,000 万人 (H28) 構想に対し、850 万人 (H30) と推計
→ S61 から H20 までの実績をもとに推計
- ② 沖縄県の観光客平均宿泊日数 3.18 日の目標に対し、2.71 日で推計
→ 2.71 日は、H20 の実績値
- ③ 泡瀬地区約 415 万人の需要予測に対し、約 8 割の約 327 万人の供給計画
- ④ 多くの観光客を期待するリゾート主体案より、県民需要に対応するスポーツ主体案を選択
→ 競合の多いリゾートから確実な需要が見込める県民利用へ
- ⑤ 宿泊需要については、観光客のみを対象として推計
→ 県内需要を含めていない分、堅めの推計となっている

(2) 施設規模

機能別に予測される需要より、施設規模に対応する需要(=供給量)は小さくなっており、民間企業の進出を想定する宿泊施設や商業施設をはじめ、全般的に堅めの計画となっている。(延約 415 万人の需要に対し、約 8 割の約 327 万人の供給計画となっている。)

施設名	機能別の需要	施設規模に対応する需要
宿泊	13.0 万人 (35 万泊)	9.0 万人
商業	233.1 万人	197.2 万人
多目的広場・展示	59.7 万人	52.7 万人
交流	14.6 万人	9.0 万人
緑地(人工ビーチ、野鳥園)	29.5 万人	24.1 万人
健康・医療	53.6 万人	30.0 万人
マリーナ	1.3 万人	1.2 万人
小型船だまり	10.4 万人	4.0 万人
延需要	約415万人	約327万人

(3) 企業等へのヒアリング結果

本事業の魅力について約4割の企業は魅力があるとしている他、将来的な話で現時点では判断が難しいが、事業条件等が整えば検討の可能性があるとの回答を含めると、約7割の企業は事業に対して関心を持っている。

さらに、別途2社からは明確に「進出意向」があることを確認しており、企業進出の可能性は十分に存するものと考えられる。

① 第1次企業等ヒアリング（16社）の結果（平成21年9月～12月実施）

第1次ヒアリングは、「国際交流リゾート拠点形成案」（＝1案）及び「スポーツコンベンション拠点形成案」（＝2案）を一案に絞り込む観点から実施した。

その結果、「2案の方が1案より良い」とした企業が多く、全体では約7割の企業が「スポーツコンベンション拠点形成案」を良としている。

また、16社のうち、10社が「事業に魅力がある」と回答した。

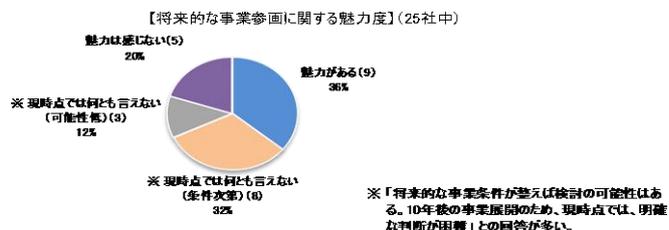
② 第2次企業等ヒアリング（36社）の結果（平成22年2月～3月実施）

第2次ヒアリングは、絞りこんだ「スポーツコンベンション拠点形成案」について、事業進出の可能性を含めた、計画案の有効性を検証する観点から実施した。

その結果、**約4割の企業が「事業参画に向けた魅力がある」とし、もう3割の企業は「10年先の話なので現時点では明確な判断は難しい」としながらも、「将来的な事業条件等が整えば検討の可能性がある」としている。**

また、「魅力がある」とした企業のうち、**2社（宿泊、医療）からは「将来的な参画については十分検討に値する」との意見を頂いている。**

（36社中、11社は利用目的の視点（需要）、25社は進出可能性に関するヒアリング）



③ 進出意向ヒアリング（3社）の結果（平成22年5月～6月実施）

現在の計画案について関心を示している企業（県内総合開発3社）に対し、将来的な事業進出の可能性や計画案の有効性を検証する観点から実施した。

その結果、**全社とも本計画について強い関心を示している。**（現場案内も実施）

うち、**2社については明確に「進出意向」（ホテル・商業、コテージ）を示しており、もう1社は「10年先ではあるが、今後とも情報交換しながら検討させて頂きたい」との意見を頂いている。**

4. 東部海浜開発事業による効果について

東部海浜開発事業の運営段階では、市民約 1,350 名の雇用が創出されるとともに、10 年間で約 1,490 億円の生産誘発と約 21 億円の市税増収が見込まれるなど、大きな効果が地元にもたらされ、地域経済が大いに活性化する。

沖縄市のまちづくりにおける課題の解決を図るのが本事業の最大の効果

沖縄市の目指す将来都市像「活力とうるおいにみちた国際文化観光都市」の実現に向けて

沖縄市の課題

- 課題 1：地域活力の低下
- 課題 2：新たな開発用地の不足
- 課題 3：高齢化を踏まえた福祉への対応

東部海浜開発事業による課題解決への効果

① 新たな開発用地の創出

- 米軍基地等に市域面積の約 36%をとられ閉塞感に捉われる市民にとっては新たな開発用地の創出そのものが夢実現への一歩となる
また、海の魅力を活かした約 5km の新たな海岸線が創出される

② 沖縄市にないビーチの創出

- 市民にとって 1 番の期待がビーチの整備
県内最大となる約 900m の市街地近接の人工ビーチは市民の誇りにもなる（憩いと交流の場となり、新しい沖縄市の観光交流拠点となる）

③ 中城湾の静穏な海と豊かな環境の活用

- 静穏で広大な中城湾は多様なマリンスポーツのメッカとなる大きなポテンシャルをもつ
また、サンゴ、藻場、干潟、野鳥、希少・貴重生物等は環境学習の拠点地区として活用され、エコツーリズムの場としても期待できる

④ 建設投資額に対し約 1.6 倍の生産誘発効果

- 建設時では約 1,020 億円の建設投資額に対し、約 1,600 億円の生産誘発額があり活性化に向けた起爆剤となる

⑤ 約 1,900 人の雇用の創出

- 市民の雇用が約 1,350 人創出され、沖縄市の失業率の約 2.4%が改善
(約 13.7% → 11.3%)
特に若年層の失業率の改善が大きく期待され、若者がわが街で働き、生活の拠点を築いていく夢を持てる
沖縄市周辺地域からの雇用も加えれば、全体で約 1,900 人の雇用が創出される

⑥ 稼働後は年間約 149 億円の新たな生産の誘発

- 沖縄市の純生産の約 7.5%に相当
基地依存型経済から脱却し、安定した雇用と活性化への礎となる
県民所得の増大に寄与する

⑦ 年間約 2.1 億円の税収増による沖縄市財政への寄与

- 市税の約 1.8%に相当
市税の増加は福祉サービスの向上へ繋がり、安心して住める街づくりへと繋がる

⑧ 年間延べ約 330 万人の新たな交流の創出

- 沖縄市の目指すスポーツコンベンションシティの実現
将来都市像である「国際文化観光都市」の実現に向けた取り組みの柱として「スポーツコンベンションシティ」を推進する
また、交流施設を活用したイベント等は、「音楽によるまちづくり」へ貢献する

⑨ 既存市街地等との連携

- スポーツイベントなどによりコザ運動公園や県総合運動公園と連携した回遊性を創出し、既存市街地と一体となった活性化が期待できる
既存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で、沖縄市全体で観光客の多様なニーズに応えることができる

⑩ 県内随一のスポーツ拠点の形成

- 県総と一体となり市民・県民のスポーツニーズに対応
スポーツコンベンションを沖縄市の新たな代名詞として発信し、テニスやサッカー、ソフトボールなどにより、スポーツ拠点を形成

⑪ スポーツを中心とした新たな娯楽の提供

- スポーツ合宿、プロチームのキャンプなどの一層の振興を図り、アスリートやプロスポーツの観戦など新たな娯楽を市民へ提供し、子供たちへ夢を与える
また、各スポーツの底辺拡大へ寄与する

⑫ 高齢化にも対応した健康づくりの拠点形成

- 高齢化が進む中、生涯スポーツの振興を図るとともに、豊かな自然の中で癒され、健康づくりや治療、リハビリなどが行える健康・福祉に関する活動の拠点が形成される

新たな拠点開発によって夢と希望の叶えられる沖縄市へと転換し、それが市の持続的な活性化へと繋がり、子供から大人、高齢者、身障者まで全ての人の福祉の向上を目指す。

憩い、遊び、働き、健康をつくり、交流する場の創出は沖縄市のシンボル地区となり、人を呼び、既存市街地と連携し、相乗効果を発揮することで沖縄市全体の活性化に繋がっていく。

『 活力とうるおいにみちた国際文化観光都市 』 の実現

【経済波及効果】

スポーツコンベンション拠点の形成による波及効果			
項目		建設時	稼働時
投入値	事業費（億円）	約 1,020	—
	就業者数（人）	—	約 1,400
市内への 波及効果	生産誘発額（億円）	1,629	149
	雇用者所得誘発額（億円）	529	60
	営業余剰誘発額（億円）	89	15
	就業誘発者数（人）	13,693	1,347(1,933)
	税収増加額（個人）（億円）	5.7	0.6
	税収増加額（法人）（億円）	1.1	0.2
	固定資産税（億円）	—	1.3

注) () は市外在住者も含めた就業者誘発者数

スポーツコンベンション拠点の形成における建設投資額		
主体	投資額(億円)	内容
国	357	埋立に係る費用
沖縄県	306	港湾施設等の整備に係る費用
沖縄市	164	インフラ施設、上物施設の整備に係る費用
民間	197	宿泊、商業、健康・医療施設等の整備に係る費用
合計	1,020	



**建設投資に比べ大きな効果が地元にもたらされ、
地域経済の活性化に大きく貢献する**

5. 市の財政への影響

事業期間 30 年間での全体収支では約 67 億円の市負担が想定されるが、実質公債費比率の最大値は 15.8%（リスクケースでも 16.0%）であり、財政指標でみる市財政の健全性は確保できる。

- ① 市の投資規模は約 177 億円（起債利息含む）
 - ・ 土地購入費 99 億円、インフラ整備費 32 億円、公共施設整備費 46 億円
 - ・ 補助事業の積極的な導入により市の負担軽減を図る
- ② 民間への用地売却等により土地購入費及びインフラ整備費等の回収を図る
 - ・ 進出企業が目途がついた時点で土地を購入することで、土地購入によるリスク回避が図られる
 - 健康医療施設用地及び商業施設用地は定期借地権方式を想定。
- ③ 年額 2.1 億円余の税収増による市財政への寄与
 - ・ 施設運営費を上回る税収効果を見込む

(注) 土地の売買額は、現時点での試算であり、最終的には、鑑定士による評価が必要

《整備段階》

【支出】

- ・ 沖縄県からの土地購入費
 $123 \text{ 億円 (国庫 } 24 \text{ 億円)} \Rightarrow \underline{99 \text{ 億円}}$
 (20,200 円/㎡ × 57.9ha + 利息)
- ・ インフラ整備費
 $63 \text{ 億円 (国庫 } 31 \text{ 億円)} \Rightarrow \underline{32 \text{ 億円}}$
- ・ 公共施設整備費
 $116 \text{ 億円 (国庫 } 70 \text{ 億円)} \Rightarrow \underline{46 \text{ 億円}}$
- 支出合計
 $302 \text{ 億円 (国庫 } 125 \text{ 億円)} \Rightarrow \underline{177 \text{ 億円}}$

【収入】

- ・ 民間への土地売却費（宿泊施設用地） $\underline{52 \text{ 億円}}$
 (31,870 円/㎡ × 16.2ha)
- ・ 賃貸権利金 $\underline{6 \text{ 億円}}$

《運営段階》

【支出】

- ・ 施設運営費 $\underline{2.3 \text{ 億円/年}}$

【収入】

- ・ 施設使用料 $\underline{0.5 \text{ 億円/年}}$
- ・ 民間用地賃貸料 $\underline{34 \text{ 億円}} \text{ (} 1.3 \text{ 億円/年)}$

《税収》

【税金】

- ・ 市民税（個人、法人）、固定資産税（土地、家屋） $\underline{2.1 \text{ 億円/年}}$

- ④ 整備段階においては相当程度の市負担もあるが、市の活力とうるおいに満ちたまちづくりを推進する上での初期的な必要経費として見るべきであり、整備後は民間企業の立地等による税収効果も期待でき、事業期間全体での収支は △67 億円となる。実質公債費比率は最大でも 15.8%に留まることから、市財政の健全性を確保するとともに、事業の効果により市の課題解決を図ることが可能である。

《事業収支》		注) 事業期間 30 年	
【段階別】			
・整備段階	58 億円	－ 177 億円	= △119 億円
・運営段階	0.5 億円	－ 2.3 億円	= △ 39 億円 (△1.8 億円/年)
・土地賃貸			= 34 億円 (1.3 億円/年)
・税収			= 57 億円 (2.1 億円/年)
【全体】			
・整備段階 + 運営段階 + 税収			<u>△67 億円</u>

- ⑤ 仮に、民間への売却価格が 10%下がった場合でも実質公債費比率は 16.0%で早期健全化基準を下回っており、市財政の健全性は確保できる。(なお、起債に当たり総務大臣又は県知事の許可が必要となる実質公債費比率 18%も下回っている)

	現 状	最大値	民間への土地売却価格 が 10%下がった場合	早期健全化基準
実質公債費比率 (%)	12.7	15.8	16.0	25.0
将来負担比率 (%)	88.3	101.1	103.8	350.0

6. 環境への配慮

第Ⅱ区域を中止することにより、干潟への影響を大幅に軽減する。また、自然環境に配慮した施設整備や野生生物のための新たな場の創出などにより、環境と調和したまちづくりを積極的に進める。

- ① 第Ⅱ区域の中止による干潟およびクビレミドロ生息地の保全
泡瀬地域干潟の約 98%を保全
- ② 港湾施設等以外の区域には周囲に環境ゾーンとして幅約 40mの緑地を配置
外周に緑地を配置することで泡瀬地区の全体を緑が包み込む環境を創出
既存市街地から見る景観にも配慮
- ③ 人工ビーチ背後に約 15ha の海浜緑地を整備
約 900mの人工ビーチ背後には幅 100m以上の海浜緑地を整備
- ④ 人工ビーチの一部に人の出入りを制限する生物聖域ゾーンを位置づけ
原風景の創出とオカヤドカリ類（天然記念物）の生息場を創出
- ⑤ 野鳥園の整備
野鳥の生息空間を創出するとともに、環境学習の場として活用
- ⑥ 周辺干潟を活用する環境学習の推進
緩傾斜護岸による整備でより親水性を確保
外周緑地には干潟の環境学習利用に資する便利施設を整備
- ⑦ まちづくり協議会の設置による地区全体の環境の維持・保全を図る
泡瀬地区に立地する企業全体でまちづくり協議会を設置