



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 >

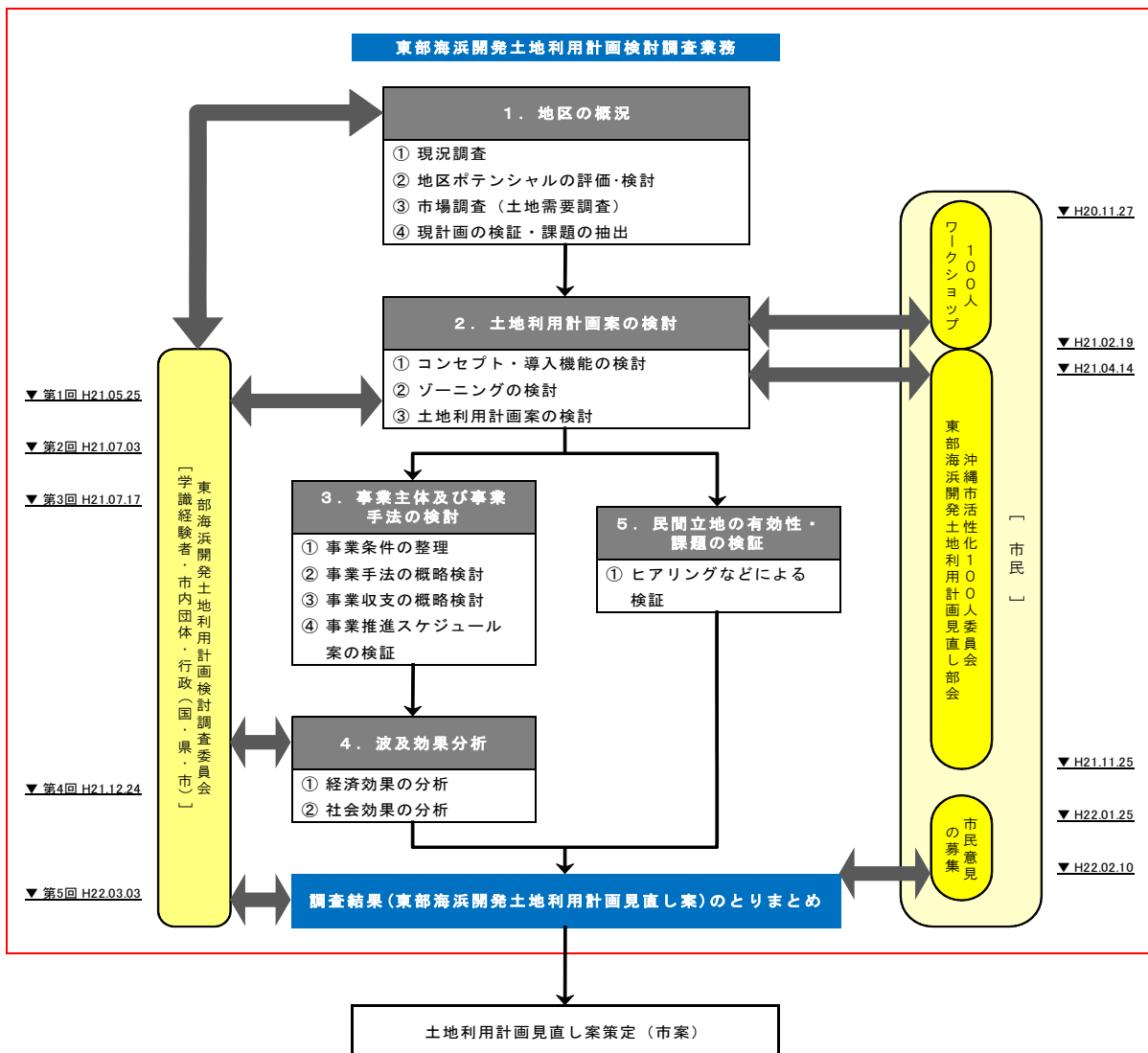
1. 見直し検討の経緯等.....	1
2. スポーツコンベンション拠点の形成.....	2
3. 需要予測等.....	4
4. 東部海浜開発事業による効果について.....	6
5. 市の財政への影響.....	9
6. 環境への配慮.....	10

◆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

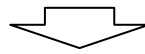
【見直し調査・検討フロー】（上記③～⑥）



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

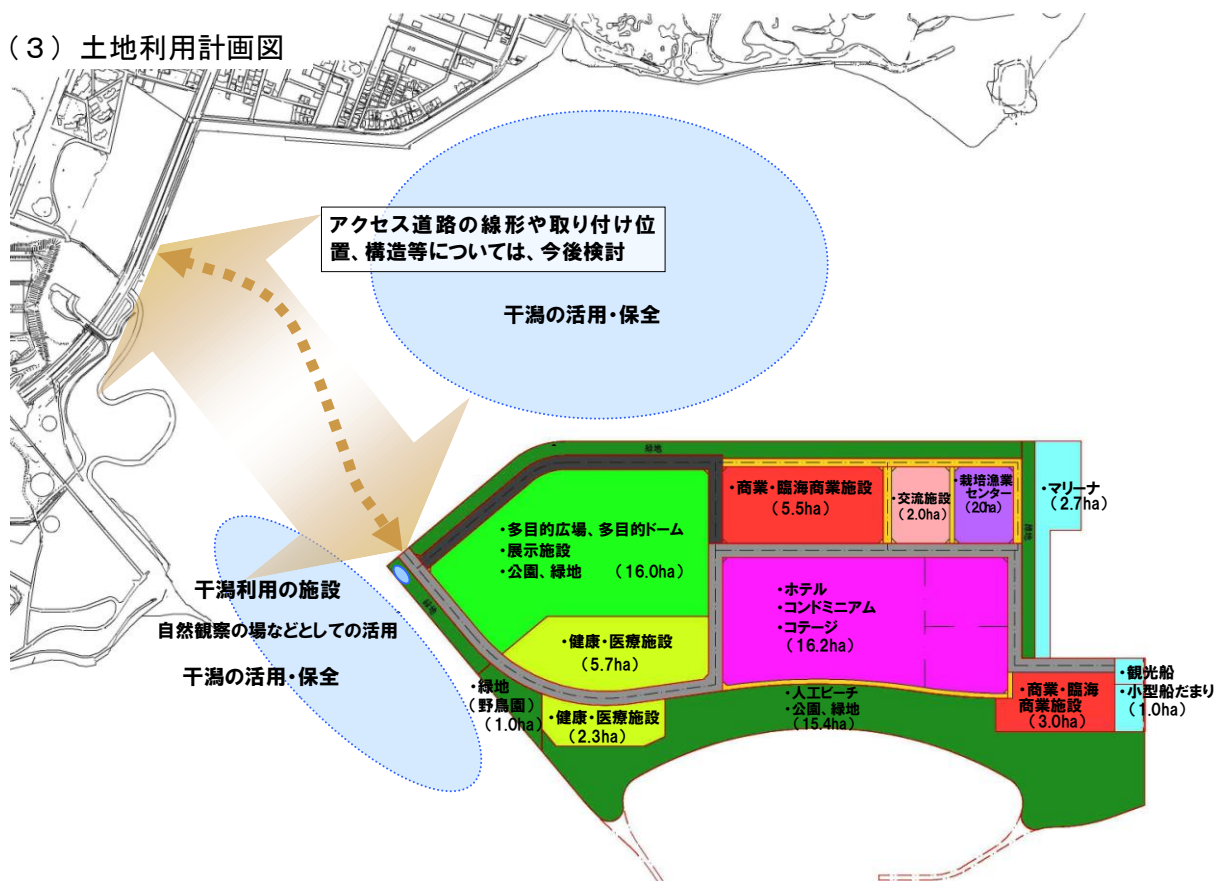


これらの課題を解決するため、泡瀬地区に新たな拠点を開発

(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㎡)、 多目的ドーム(15,386㎡)
	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㎡)
	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、 コンドミニウム 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㎡)	
	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、これの 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
マリナー	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は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）

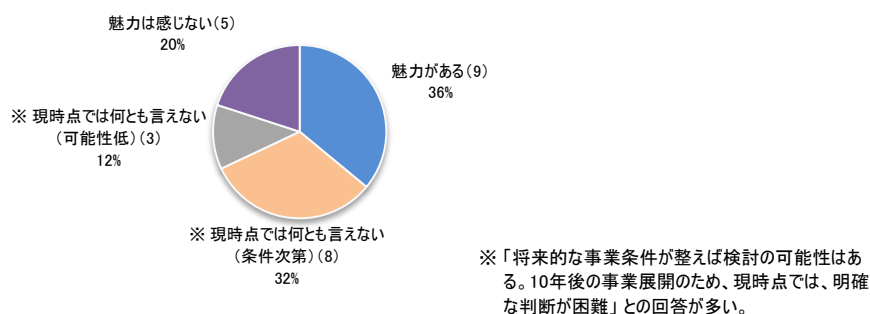
第2次ヒアリングは、絞りこんだ「スポーツコンベンション拠点形成案」について、事業進出の可能性を含めた、計画案の有効性を検証する観点から実施した。

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はある」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）

【将来的な事業参画に関する魅力度】(25社中)



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）

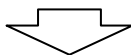
うち、**2社については明確に「進出意向」（ホテル・商業、コテージ）を示しており、もう1社は「10年先ではあるが、今後とも情報交換しながら検討させて頂きたい」との意見を頂いている。**

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。

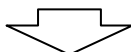
沖縄市のまちづくりにおける課題の解決を図るのが本事業の最大の効果

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

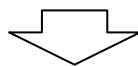
- スポーツ合宿、プロチームのキャンプなどの一層の振興を図り、アスリートやプロスポーツの観戦など新たな娯楽を市民へ提供し、子供たちへ夢を与える
また、各スポーツの底辺拡大へ寄与する

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。



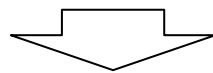
『 活力とうるおいにみちた国際文化観光都市 』の実現

【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 年間で全体の収支では約 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
 - ・ 進出企業の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》
<p>【支出】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 沖縄県からの土地購入費 $\underline{123 \text{ 億円}} \text{ (国庫 } 24 \text{ 億円)} \Rightarrow \underline{99 \text{ 億円}}$ <small>(20,200 円/㎡ × 57.9ha + 利息)</small> ・ インフラ整備費 $\underline{63 \text{ 億円}} \text{ (国庫 } 31 \text{ 億円)} \Rightarrow \underline{32 \text{ 億円}}$ ・ 公共施設整備費 $\underline{116 \text{ 億円}} \text{ (国庫 } 70 \text{ 億円)} \Rightarrow \underline{46 \text{ 億円}}$ <p>○ 支出合計 $\underline{302 \text{ 億円}} \text{ (国庫 } 125 \text{ 億円)} \Rightarrow \underline{177 \text{ 億円}}$</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>【収入】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 民間への土地売却費（宿泊施設用地） $\underline{52 \text{ 億円}}$ <small>(31,870 円/㎡ × 16.2ha)</small> ・ 賃貸権利金 $\underline{6 \text{ 億円}}$
《運営段階》
<p>【支出】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設運営費 $\underline{2.3 \text{ 億円/年}}$ <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>【収入】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設使用料 $\underline{0.5 \text{ 億円/年}}$ ・ 民間用地賃貸料 $\underline{3.4 \text{ 億円}} \text{ (1.3 億円/年)}$
《税収》
<p>【税金】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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