

## 第1章 現状把握

本章では、市内に11ある近隣公園のうち、官民連携に最も適した公園を1箇所選定するため、各近隣公園の概要や立地条件等を整理し評価する。

### 第1節 評価の考え方

絞込みの妥当性の観点から、客観的な評価により絞込みを行う。具体的には、①まちづくりの方向性との整合、②公園特性及び③民間事業者の参画の可能性の3視点で評価を行う。

●まちづくりの方向性との整合
視点①：公園を含む周辺エリアのまちづくりの位置づけ
●公園特性
視点②：公園特性
●民間事業者の参画の可能性の評価
視点③：事業成立性

評価項目及び評価方法、配点を以下に示す。官民連携においては、民間事業者の参画の可能性が事業成立に直結する要素であることから、配点は事業成立性を重視した。

評価項目		評価方法	配点
位置づけ (20点)	上位計画	沖縄市都市計画マスタープラン（令和2年3月）の位置づけを基に3段階で評価する	10点
	用途地域	都市計画図を基に用途地域を確認し、制限内容を店舗の立地の観点から3段階で評価する	10点
公園特性 (20点)	地形状況	基盤地図情報の数値標高モデルを基に、公園区域内の最大高低差を計測し、差が小さい順に3段階で評価する	10点
	災害リスク	洪水浸水想定区域図、沖縄市防災マップ、津波ハザードマップ洪水、土砂災害、高潮、津波の4つの災害についてリスクのある区域の該当数を集計し、リスクの少ない順に3段階で評価する	10点
事業成立性 (60点)	周辺人口	令和2年度国勢調査結果を基に500m圏域に係るメッシュ人口を集計し、人口の多い順に3段階で評価する	15点
	来訪者	KLA (KDDI Location Analyzer <sup>※</sup> ) を用いて、500m圏域に係る平日の12時間（7-19時）における勤務者・来街者を把握し、人数の多い順に3段階で評価する ※KDDIの携帯電話の位置情報を用いて、把握した数値から推計を用いて交通量を算出しているビックデータ	15点
	交通量	KLAを用いて、交通量が多い平日の公園の面する道路の交通量の合計を算出し、交通量の多い順に3段階で評価する	15点
	視認性	Google Map ストリートビューを用いて、前面道路の状況や視認性を確認し、3段階で評価する	15点

評価方法は、Bを「普通（評価できる）」、Aを「優れている（大きく評価できる）」、Cを「劣っている（ほぼ評価できない）」とする3段階評価とし、以下に示す基準に基づき採点する。

評価	評価内容	採点基準
A	優れている（大きく評価できる）	配点×1.0
B	普通（評価できる）	配点×0.6
C	劣っている（ほぼ評価できない）	配点×0.2

評価内容の基準を以下に示す。

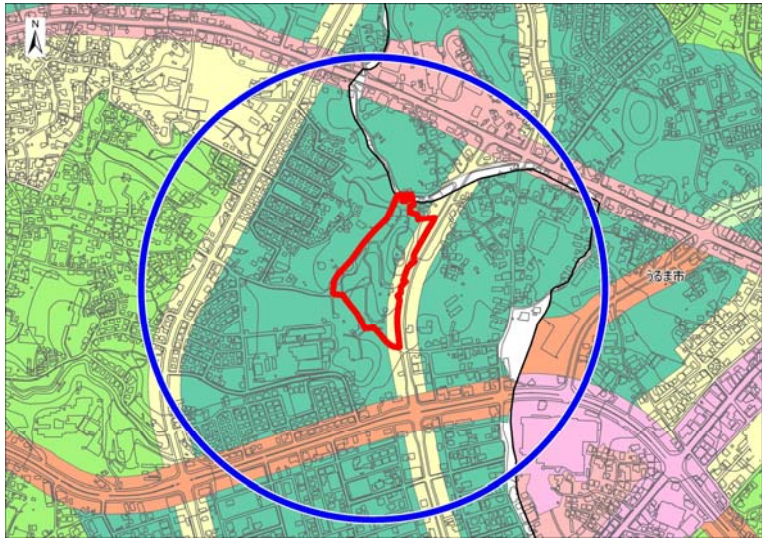
評価項目		評価内容の基準		
		A 優れている（大きく評価できる）	B 普通（評価できる）	C 劣っている（ほぼ評価できない）
位置づけ	上位計画	整備方針の記載がある	特になし	廃止方針など主旨と異なる記載がある
	用途地域	店舗の立地が可能な用途地域（第一種住居地域以上）	一部制限があるが店舗の立地が可能な用途地域（第二種低層住居専用地域～第二種中高層住居専用地域）	店舗の立地が制限される用途地域（第一種低層住居専用地域）
公園特性	地形状況	上位3公園	中位（4～8位）の公園	下位3公園
	災害リスク	該当なし	1つ該当	複数該当
事業成立性	周辺人口	上位3公園	中位（4～8位）の公園	下位3公園
	来訪者	上位3公園	中位（4～8位）の公園	下位3公園
	交通量	上位3公園	中位（4～8位）の公園	下位3公園
	視認性	幹線道路に面し、見通しのよい場所に立地	幹線道路に面している	幹線道路に面していない

## 第2節 公園の比較評価

前節で整理した評価の考え方に基づき、市内11箇所の近隣公園について比較評価を行う。

### 1 近隣公園の現状

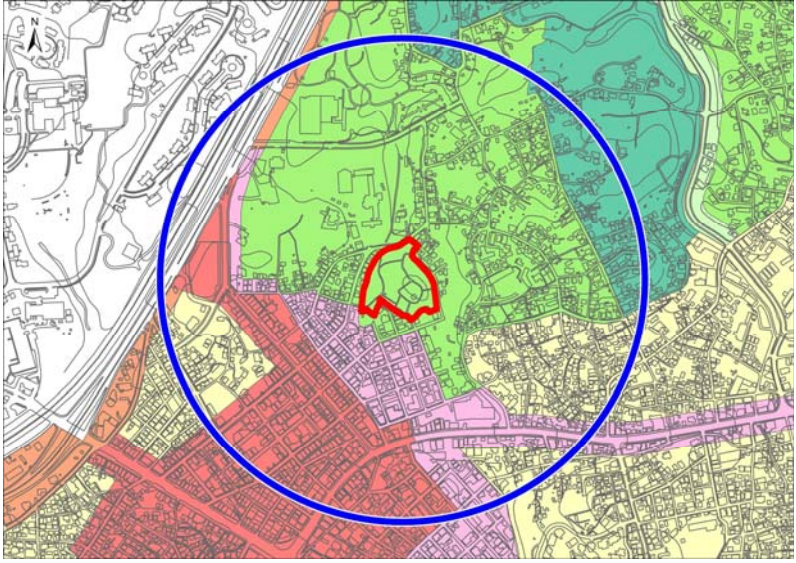
#### (1) 明道公園

公園名（住所）		明道公園（明道一丁目13番）
面積		2.85 ha
都市計画図		
		<p> <span style="border: 1px solid blue; border-radius: 50%; padding: 2px;"> </span> 対象公園から500m  <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px;"> </span> 対象公園区域            用途地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #4CAF50; border: 1px solid black;"></span> 第一種低層住居専用地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #81C784; border: 1px solid black;"></span> 第二種低層住居専用地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #C8E6C9; border: 1px solid black;"></span> 第一種中高層住居専用地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #E8F5E9; border: 1px solid black;"></span> 第二種中高層住居専用地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FFF9C4; border: 1px solid black;"></span> 第一種住居地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FFCCBC; border: 1px solid black;"></span> 第二種住居地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FFAB91; border: 1px solid black;"></span> 準住居地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FF8A65; border: 1px solid black;"></span> 近隣商業地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FF5722; border: 1px solid black;"></span> 商業地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FF9800; border: 1px solid black;"></span> 準工業地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FFCDD2; border: 1px solid black;"></span> 工業地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #BBDEFB; border: 1px solid black;"></span> 工業専用地域         </p>
位置づけ	上位計画	眺望景観を生かした景観形成
	用途地域	第一種低層住居専用地域＋第一種住居地域
公園特性	地形状況	最大高低差：44.0m
	災害リスク	該当なし
事業成立性	周辺人口	6,996人
	来訪者	68,567人/12h
	交通量	4,232台/12h
	視認性	幹線道路に面している

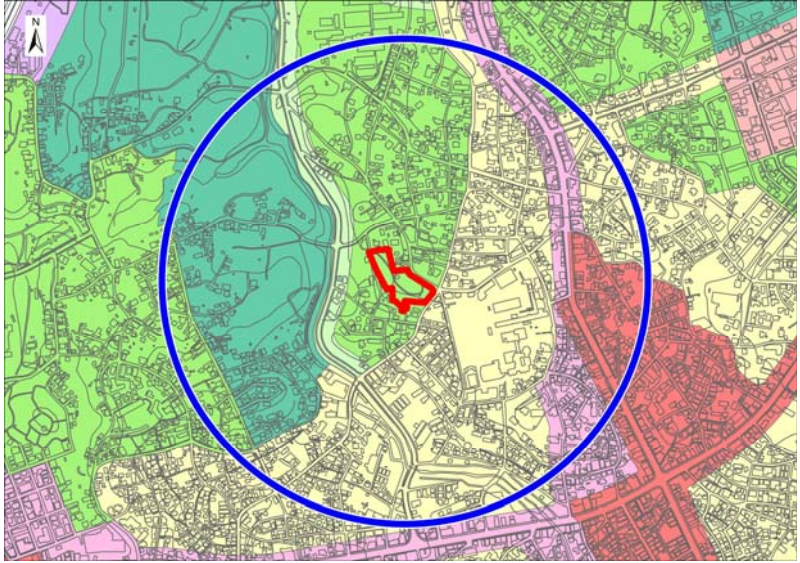
(2) 黒潮公園

公園名（住所）		黒潮公園（泡瀬二丁目 34 番）
面積		1.00 ha
都市計画図		<p> <span style="border: 1px solid blue; border-radius: 50%; padding: 2px;"> </span> 対象公園から500m  <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px;"> </span> 対象公園区域  <b>用途地域</b>  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #4CAF50; border: 1px solid black;"></span> 第一種低層住居専用地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #81C784; border: 1px solid black;"></span> 第二種低層住居専用地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #C8E6C9; border: 1px solid black;"></span> 第一種中高層住居専用地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #E8F5E9; border: 1px solid black;"></span> 第二種中高層住居専用地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FFF9C4; border: 1px solid black;"></span> 第一種住居地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FFCCBC; border: 1px solid black;"></span> 第二種住居地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FFAB91; border: 1px solid black;"></span> 準住居地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FF8A65; border: 1px solid black;"></span> 近隣商業地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FF5722; border: 1px solid black;"></span> 商業地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FF175D; border: 1px solid black;"></span> 準工業地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black;"></span> 工業地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #9C27B0; border: 1px solid black;"></span> 工業専用地域         </p>
位置づけ	上位計画	—
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
公園特性	地形状況	最大高低差：0.8m
	災害リスク	複数該当（高潮、津波）
事業成立性	周辺人口	8,152 人
	来訪者	36,301 人/12h
	交通量	707 台/12h
	視認性	幹線道路に面していない

(3) センター公園

公園名 (住所)		センター公園 (嘉間良一丁目1番)
面積		1.13 ha
都市計画図		 <p> <span style="color: blue;">■</span> 対象公園から500m  <span style="color: red;">■</span> 対象公園区域  <b>用途地域</b>  <span style="color: green;">■</span> 第一種低層住居専用地域  <span style="color: lightgreen;">■</span> 第二種低層住居専用地域  <span style="color: yellowgreen;">■</span> 第一種中高層住居専用地域  <span style="color: yellow;">■</span> 第二種中高層住居専用地域  <span style="color: lightyellow;">■</span> 第一種住居地域  <span style="color: pink;">■</span> 第二種住居地域  <span style="color: orange;">■</span> 準住居地域  <span style="color: magenta;">■</span> 近隣商業地域  <span style="color: red;">■</span> 商業地域  <span style="color: purple;">■</span> 準工業地域  <span style="color: cyan;">■</span> 工業地域  <span style="color: darkpurple;">■</span> 工業専用地域         </p>
位置づけ	上位計画	—
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
公園特性	地形状況	最大高低差：26.8m
	災害リスク	1つ該当 (土砂災害)
事業成立性	周辺人口	6,236人
	来訪者	45,383人/12h
	交通量	6,457台/12h
	視認性	幹線道路に面していない

(4) 西森公園

公園名（住所）		西森公園（越来一丁目 17 番）
面積		0.65 ha
都市計画図		
		<p> <span style="border: 1px solid blue; border-radius: 50%; padding: 2px;"> </span> 対象公園から500m  <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px;"> </span> 対象公園区域            用途地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #4CAF50; border: 1px solid black;"></span> 第一種低層住居専用地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #81C784; border: 1px solid black;"></span> 第二種低層住居専用地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FFEB3B; border: 1px solid black;"></span> 第一種中高層住居専用地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FFCC80; border: 1px solid black;"></span> 第二種中高層住居専用地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FFCC80; border: 1px solid black;"></span> 第一種住居地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FF8A65; border: 1px solid black;"></span> 第二種住居地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FF8A65; border: 1px solid black;"></span> 準住居地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FF8A65; border: 1px solid black;"></span> 近隣商業地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FF8A65; border: 1px solid black;"></span> 商業地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #9C27B0; border: 1px solid black;"></span> 準工業地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #9C27B0; border: 1px solid black;"></span> 工業地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #9C27B0; border: 1px solid black;"></span> 工業専用地域         </p>
位置づけ	上位計画	地域のシンボルとして再整備の推進
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
公園特性	地形状況	最大高低差：17.2m
	災害リスク	1つ該当（土砂災害）
事業成立性	周辺人口	5,842人
	来訪者	32,065人/12h
	交通量	5,789台/12h
	視認性	幹線道路に面していない

(5) マンタ公園

公園名 (住所)		マンタ公園 (海邦二丁目 13 番)
面積		1.00 ha
都市計画図		 <p> <span style="color: blue;">■</span> 対象公園から500m  <span style="color: red;">■</span> 対象公園区域  <b>用途地域</b>  <span style="color: green;">■</span> 第一種低層住居専用地域  <span style="color: lightgreen;">■</span> 第二種低層住居専用地域  <span style="color: yellowgreen;">■</span> 第一種中高層住居専用地域  <span style="color: yellow;">■</span> 第二種中高層住居専用地域  <span style="color: lightyellow;">■</span> 第一種住居地域  <span style="color: pink;">■</span> 第二種住居地域  <span style="color: orange;">■</span> 準住居地域  <span style="color: lightpink;">■</span> 近隣商業地域  <span style="color: red;">■</span> 商業地域  <span style="color: purple;">■</span> 準工業地域  <span style="color: cyan;">■</span> 工業地域  <span style="color: magenta;">■</span> 工業専用地域         </p>
位置づけ	上位計画	海中道路跡都市緑地の整備促進
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
公園特性	地形状況	最大高低差：4.7m
	災害リスク	複数該当（高潮、津波）
事業成立性	周辺人口	6,464 人
	来訪者	48,925 人/12h
	交通量	9,055 台/12h
	視認性	幹線道路に面し、見通しのよい場所に立地

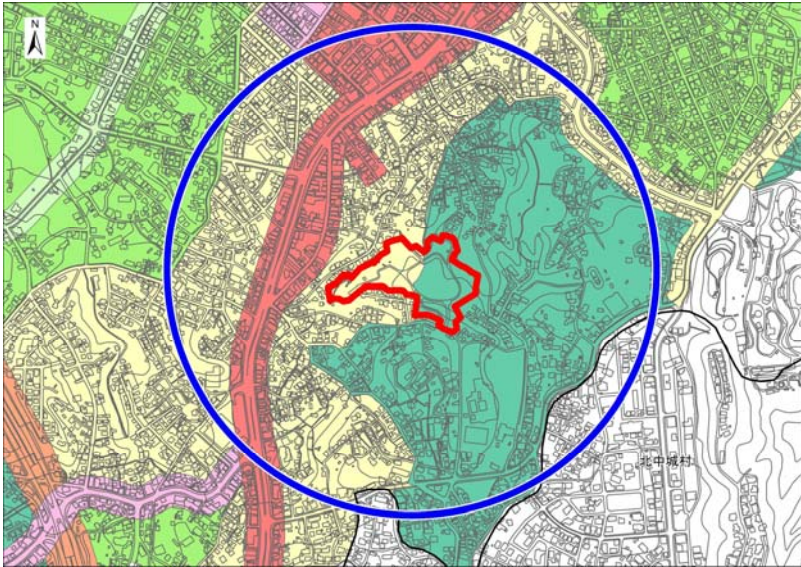
(6) 美里公園

公園名（住所）		美里公園（美原四丁目4番）
面積		1.90 ha
都市計画図		
位置づけ	上位計画	—
	用途地域	<p>第一種低層住居専用地域</p> <p>+</p> <p>第一種住居地域、第二種住居地域</p>
公園特性	地形状況	最大高低差：4.2m
	災害リスク	該当なし
事業成立性	周辺人口	9,732人
	来訪者	73,359人/12h
	交通量	16,071台/12h
	視認性	幹線道路に面し、見通しのよい場所に立地

(7) 南桃原二丁目公園

公園名（住所）		南桃原二丁目公園（南桃原二丁目5番）
面積		0.98 ha
都市計画図		
		<p> <span style="border: 1px solid blue; border-radius: 50%; padding: 2px;"> </span> 対象公園から500m  <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px;"> </span> 対象公園区域  <b>用途地域</b>  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #4CAF50; border: 1px solid black;"></span> 第一種低層住居専用地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #81C784; border: 1px solid black;"></span> 第二種低層住居専用地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #C8E6C9; border: 1px solid black;"></span> 第一種中高層住居専用地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #E8F5E9; border: 1px solid black;"></span> 第二種中高層住居専用地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FFF9C4; border: 1px solid black;"></span> 第一種住居地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FFCCBC; border: 1px solid black;"></span> 第二種住居地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FFAB91; border: 1px solid black;"></span> 準住居地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FF8A65; border: 1px solid black;"></span> 近隣商業地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FF5722; border: 1px solid black;"></span> 商業地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FFCDD2; border: 1px solid black;"></span> 準工業地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FFB74D; border: 1px solid black;"></span> 工業地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #A1887F; border: 1px solid black;"></span> 工業専用地域         </p>
位置づけ	上位計画	—
	用途地域	第一種低層住居専用地域
公園特性	地形状況	最大高低差：13.8m
	災害リスク	該当なし
事業成立性	周辺人口	4,421人
	来訪者	25,789人/12h
	交通量	326台/12h
	視認性	幹線道路に面していない

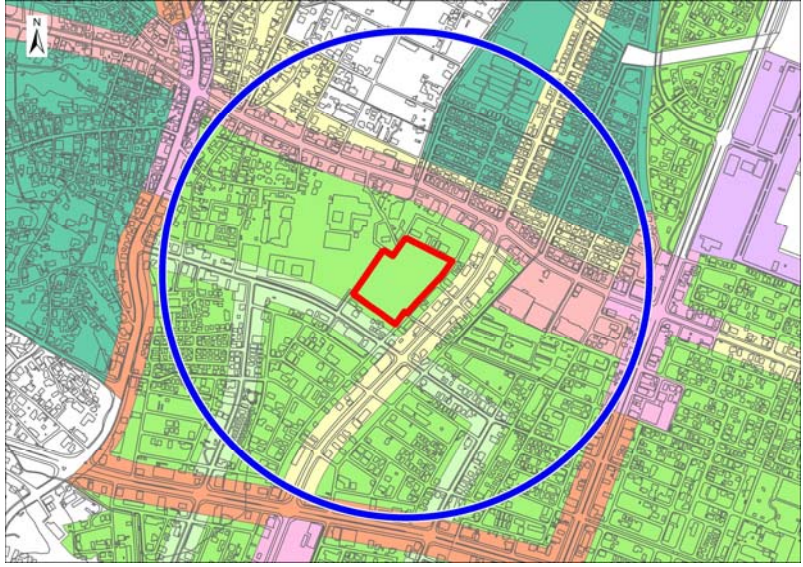
(8) 諸見里公園

公園名（住所）		諸見里公園（園田三丁目 25 番）
面積		2.70 ha
都市計画図		
位置づけ	上位計画	—
	用途地域	<p>第一種低層住居専用地域</p> <p>+</p> <p>第一種住居地域</p>
公園特性	地形状況	最大高低差：14.5m
	災害リスク	1つ該当（土砂災害）
事業成立性	周辺人口	6,883 人
	来訪者	39,984 人/12h
	交通量	1,459 台/12h
	視認性	幹線道路に面していない

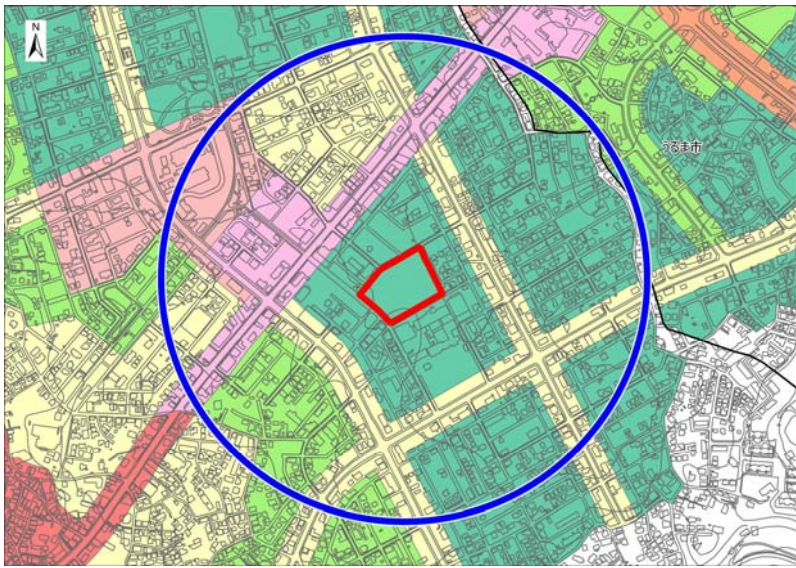
(9) 山内公園

公園名（住所）		山内公園（山内三丁目 17 番）
面積		0.7 ha
都市計画図		<p> <span style="border: 1px solid blue; border-radius: 50%; padding: 2px;"> </span> 対象公園から500m  <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px;"> </span> 対象公園区域  <b>用途地域</b>  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #4CAF50; border: 1px solid black;"></span> 第一種低層住居専用地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #81C784; border: 1px solid black;"></span> 第二種低層住居専用地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FFEB3B; border: 1px solid black;"></span> 第一種中高層住居専用地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FFCC80; border: 1px solid black;"></span> 第二種中高層住居専用地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FFF9C4; border: 1px solid black;"></span> 第一種住居地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FFCCBC; border: 1px solid black;"></span> 第二種住居地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FFAB91; border: 1px solid black;"></span> 準住居地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FF8A65; border: 1px solid black;"></span> 近隣商業地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FF5722; border: 1px solid black;"></span> 商業地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #9575CD; border: 1px solid black;"></span> 準工業地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #4DD0E1; border: 1px solid black;"></span> 工業地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #673AB7; border: 1px solid black;"></span> 工業専用地域         </p>
位置づけ	上位計画	—
	用途地域	第一種低層住居専用地域
公園特性	地形状況	最大高低差：6.2m
	災害リスク	該当なし
事業成立性	周辺人口	5,206 人
	来訪者	52,172 人/12h
	交通量	2,407 台/12h
	視認性	幹線道路に面していない

(10) 美東公園

公園名（住所）		美東公園（高原五丁目 20 番）
面積		1.80 ha
都市計画図		
		<p> <span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span> 対象公園から500m  <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;"> </span> 対象公園区域            用途地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #4CAF50; border: 1px solid black;"></span> 第一種低層住居専用地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #81C784; border: 1px solid black;"></span> 第二種低層住居専用地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #C8E6C9; border: 1px solid black;"></span> 第一種中高層住居専用地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #E0F2F1; border: 1px solid black;"></span> 第二種中高層住居専用地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FFF9C4; border: 1px solid black;"></span> 第一種住居地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FFCCBC; border: 1px solid black;"></span> 第二種住居地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FFAB91; border: 1px solid black;"></span> 準住居地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FF8A65; border: 1px solid black;"></span> 近隣商業地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FF5722; border: 1px solid black;"></span> 商業地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FFCDD2; border: 1px solid black;"></span> 準工業地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FFB74D; border: 1px solid black;"></span> 工業地域  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #A1887F; border: 1px solid black;"></span> 工業専用地域         </p>
位置づけ	上位計画	地域拠点
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
公園特性	地形状況	最大高低差：3.0m
	災害リスク	複数該当（高潮、津波）
事業成立性	周辺人口	9,131 人
	来訪者	65,087 人/12h
	交通量	5,450 台/12h
	視認性	幹線道路に面していない




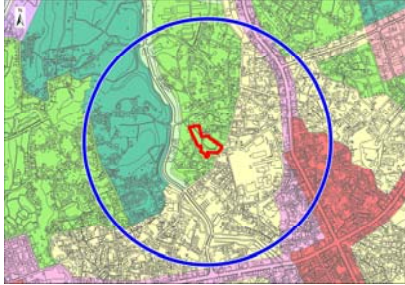

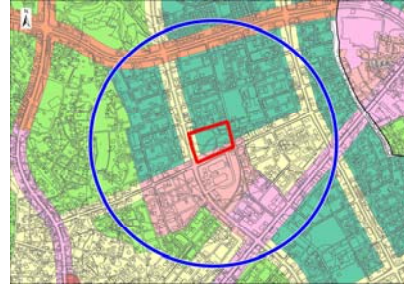
(11) 若夏公園

公園名（住所）		若夏公園（東二丁目 23 番）
面積		1.46 ha
都市計画図		
		<p> <span style="border: 1px solid blue; border-radius: 50%; padding: 2px;"> </span> 対象公園から500m  <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px;"> </span> 対象公園区域  <b>用途地域</b>  <span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 第一種低層住居専用地域  <span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 第二種低層住居専用地域  <span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 第一種中高層住居専用地域  <span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 第二種中高層住居専用地域  <span style="background-color: #FFFF99; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 第一種住居地域  <span style="background-color: #FFB6C1; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 第二種住居地域  <span style="background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 準住居地域  <span style="background-color: #FFB6C1; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 近隣商業地域  <span style="background-color: #FF6347; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 商業地域  <span style="background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 準工業地域  <span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 工業地域  <span style="background-color: #800080; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 工業専用地域         </p>
位置づけ	上位計画	—
	用途地域	第一種低層住居専用地域
公園特性	地形状況	最大高低差：3.3m
	災害リスク	該当なし
事業成立性	周辺人口	10,257 人
	来訪者	75,221 人/12h
	交通量	2,183 台/12h
	視認性	幹線道路に面していない



採点結果を含む 11 公園の比較表を以下に示す。

11 公園の比較表

No	No1	No2	No3	No4	No5	No6	
公園名 (住所)	明道公園 (明道一丁目 13 番)	黒潮公園 (泡瀬二丁目 34 番)	センター公園 (嘉間良一丁目 1 番)	西森公園 (越来一丁目 17 番)	マンタ公園 (海邦二丁目 13 番)	美里公園 (美原四丁目 4 番)	
面積	2.85 ha	1.00 ha	1.13 ha	0.65 ha	1.00 ha	1.90 ha	
都市計画図	 赤枠：公園区域、青枠：500m 圏	 赤枠：公園区域、青枠：500m 圏	 赤枠：公園区域、青枠：500m 圏	 赤枠：公園区域、青枠：500m 圏	 赤枠：公園区域、青枠：500m 圏	 赤枠：公園区域、青枠：500m 圏	
位置づけ	上位計画	A 10 眺望景観を生かした景観形成	B 6 -	B 6 -	A 10 地域のシンボルとして再整備の推進	A 10 海中道路跡都市緑地の整備促進	B 6 -
	用途地域	C 2 第一種低層住居専用地域 + 第一種住居地域	B 6 第一種中高層住居専用地域	B 6 第一種中高層住居専用地域	B 6 第一種中高層住居専用地域	B 6 第一種中高層住居専用地域	C 2 第一種低層住居専用地域 + 第一種住居地域、第二種住居地域
公園特性	地形状況	C 2 最大高低差：44.0 m (11 位)	A 10 最大高低差：0.8 m (1 位)	C 2 最大高低差：26.8 m (10 位)	C 2 最大高低差：17.2 m (9 位)	B 6 最大高低差：4.7 m (5 位)	B 6 最大高低差：4.2 m (4 位)
	災害リスク	A 10 該当なし	C 2 複数該当 (高潮、津波)	B 6 1つ該当 (土砂災害)	B 6 1つ該当 (土砂災害)	C 2 複数該当 (高潮、津波)	A 10 該当なし
事業成立性	周辺人口	B 9 6,996 人 (5 位)	B 9 8,152 人 (4 位)	B 9 6,236 人 (8 位)	C 3 5,842 人 (9 位)	B 9 6,464 人 (7 位)	A 15 9,732 人 (2 位)
	来訪者	A 15 68,567 人/12h (3 位)	C 3 36,301 人/12h (9 位)	B 9 45,383 人/12h (7 位)	C 3 32,065 人/12h (10 位)	B 9 48,925 人/12h (6 位)	A 15 73,359 人/12h (2 位)
	交通量	B 9 4,232 台/12h (6 位)	C 3 707 台/12h (10 位)	A 15 6,457 台/12h (3 位)	B 9 5,789 台/12h (4 位)	A 15 9,055 台/12h (2 位)	A 15 16,071 台/12h (1 位)
	視認性	B 9 幹線道路に面している	C 3 幹線道路に面していない	C 3 幹線道路に面していない	C 3 幹線道路に面していない	A 15 幹線道路に面し、見通しのよい場所に立地	A 15 幹線道路に面し、見通しのよい場所に立地
合計点数	66 点	42 点	56 点	42 点	72 点	84 点	
ランク	Rank 4	Rank 9	Rank 6	Rank 9	Rank 2	Rank 1	

【評価の考え方】

上位計画【沖縄市都市計画マスタープラン (令和 2 年 3 月)】「整備方針の記載がある」、「特になし」、「廃止方針など主旨と異なる記載がある」の 3 段階 (A、B、C) で評価

用途地域【都市計画図】建築物が許容される範囲について、店舗の立地の観点から 3 段階 (A、B、C) で評価

地形状況【基盤地図情報：数値標高モデル】公園区域内の最大高低差を計測し、差が小さい順に 3 段階 (A、B、C) で評価

災害リスク【洪水浸水想定区域図、沖縄市防災マップ、津波ハザードマップ】洪水、土砂災害、高潮、津波の 4 つの災害についてリスクのある区域の該当数を集計し、リスクの少ない順に 3 段階 (A、B、C) で評価

周辺人口【令和 2 年度国勢調査】500m 圏域に係る令和 2 年度の人口メッシュの人口を集計し、人口の多い順に 3 段階 (A、B、C) で評価

来訪者【KLA: KDDI Location Analyzer<sup>※1</sup>】500m 圏域に係る平日の 12 時間 (7-19 時) における勤務者・来街者の多い順に 3 段階 (A、B、C) で評価




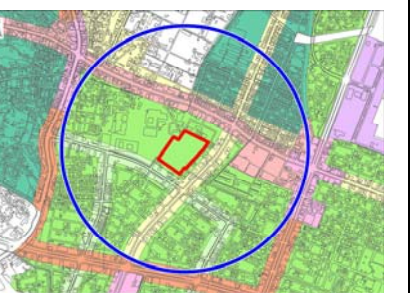
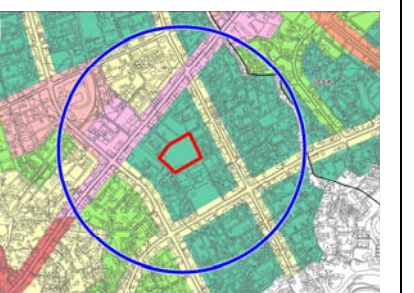
※1 KLA: KDDI Location Analyzer・・・KDDI の携帯電話の位置情報を用いて、把握した数値から推計を用いて来訪者を算出している。

交通量【KLA: KDDI Location Analyzer<sup>※2</sup>】交通量が多い平日の公園の面する道路の交通量の合計を算出し、交通量の多い順に 3 段階 (A、B、C) で評価





※2 KLA: KDDI Location Analyzer・・・KDDI の携帯電話の位置情報を用いて、把握した数値から推計を用いて交通量を算出している。

視認性【Google Map ストリートビュー】「幹線道路に面し、見通しのよい場所に立地」、「幹線道路に面している」、「幹線道路に面していない」の 3 段階 (A、B、C) で評価

11 公園の比較表

No	No7	No8	No9	No10	No11	
公園名(住所)	南桃原二丁目公園(南桃原二丁目5番)	諸見里公園(園田三丁目25番)	山内公園(山内三丁目17番)	美東公園(高原五丁目20番)	若夏公園(東二丁目23番)	
面積	0.98 ha	2.70 ha	0.7 ha	1.80 ha	1.46 ha	
都市計画図	 赤枠：公園区域、青枠：500m 圏	 赤枠：公園区域、青枠：500m 圏	 赤枠：公園区域、青枠：500m 圏	 赤枠：公園区域、青枠：500m 圏	 赤枠：公園区域、青枠：500m 圏	
位置づけ	上位計画	B 6 -	B 6 -	B 6 -	A 10 地域拠点	B 6 -
	用途地域	C 2 第一種低層住居専用地域	B 6 第一種低層住居専用地域 + 第一種住居地域	C 2 第一種低層住居専用地域	B 6 第一種中高層住居専用地域	C 2 第一種低層住居専用地域
公園特性	地形状況	B 6 最大高低差：13.8 m (7位)	B 6 最大高低差：14.5 m (8位)	B 6 最大高低差：6.2 m (6位)	A 10 最大高低差：3.0 m (2位)	A 10 最大高低差：3.3 m (3位)
	災害リスク	A 10 該当なし	B 6 1つ該当(土砂災害)	A 10 該当なし	C 2 複数該当(高潮、津波)	A 10 該当なし
事業成⽴性	周辺人口	C 3 4,421人(11位)	B 9 6,883人(6位)	C 3 5,206人(10位)	A 15 9,131人(3位)	A 15 10,257人(1位)
	来訪者	C 3 25,789人/12h(11位)	B 9 39,984人/12h(8位)	B 9 52,172人/12h(5位)	B 9 65,087人/12h(4位)	A 15 75,221人/12h(1位)
	交通量	C 3 326台/12h(11位)	C 3 1,459台/12h(9位)	B 9 2,407台/12h(7位)	B 9 5,450台/12h(5位)	B 9 2,183台/12h(8位)
	視認性	C 3 幹線道路に面していない	C 3 幹線道路に面していない	C 3 幹線道路に面していない	C 3 幹線道路に面していない	C 3 幹線道路に面していない
合計点数	36点	48点	48点	64点	70点	
ランク	Rank11	Rank7	Rank7	Rank5	Rank3	

用途地域の凡例

-  対象公園から500m
-  対象公園区域
- 用途地域
-  第一種低層住居専用地域
-  第二種低層住居専用地域
-  第一種中高層住居専用地域
-  第二種中高層住居専用地域
-  第一種住居地域
-  第二種住居地域
-  準住居地域
-  近隣商業地域
-  商業地域
-  準工業地域
-  工業地域
-  工業専用地域

【評価の考え方】

上位計画【沖縄市都市計画マスタープラン(令和2年3月)】「整備方針の記載がある」、「特になし」、「廃止方針など主旨と異なる記載がある」の3段階(A、B、C)で評価

用途地域【都市計画図】建築物が許容される範囲について、店舗の立地の観点から3段階(A、B、C)で評価

地形状況【基盤地図情報：数値標高モデル】公園区域内の最大高低差を計測し、差が小さい順に3段階(A、B、C)で評価

災害リスク【洪水浸水想定区域図、沖縄市防災マップ、津波ハザードマップ】洪水、土砂災害、高潮、津波の4つの災害についてリスクのある区域の該当数を集計し、リスクの少ない順に3段階(A、B、C)で評価

周辺人口【令和2年度国勢調査】500m圏域に係る令和2年度の人口メッシュの人口を集計し、人口の多い順に3段階(A、B、C)で評価

来訪者【KLA: KDDI Location Analyzer<sup>※1</sup>】500m圏域に係る平日の12時間(7-19時)における勤務者・来街者の多い順に3段階(A、B、C)で評価

※1 KLA: KDDI Location Analyzer・・・KDDIの携帯電話の位置情報を用いて、把握した数値から推計を用いて来訪者を算出している。

交通量【KLA: KDDI Location Analyzer<sup>※2</sup>】交通量が多い平日の公園の面する道路の交通量の合計を算出し、交通量の多い順に3段階(A、B、C)で評価

※2 KLA: KDDI Location Analyzer・・・KDDIの携帯電話の位置情報を用いて、把握した数値から推計を用いて交通量を算出している。

視認性【Google Map ストリートビュー】「幹線道路に面し、見通しのよい場所に立地」、「幹線道路に面している」、「幹線道路に面していない」の3段階(A、B、C)で評価

## 2 比較評価

前項で整理した各公園の現状及び採点結果、ランク付けの比較表を以下に示す。

No	No1	No2	No3	No4	No5	No6	No7	No8	No9	No10	No11
公園名	明道公園	黒潮公園	センター公園	西森公園	マンタ公園	美里公園	南桃原二丁目公園	諸見里公園	山内公園	美東公園	若夏公園
位置づけ	上位計画	A 10	B 6	B 6	A 10	A 10	B 6	B 6	B 6	A 10	B 6
	用途地域	C 2	B 6	B 6	B 6	B 6	C 2	C 2	B 6	C 2	B 6
公園特性	地形状況	C 2	A 10	C 2	C 2	B 6	B 6	B 6	B 6	A 10	A 10
	災害リスク	A 10	C 2	B 6	B 6	C 2	A 10	A 10	B 6	A 10	C 2
事業成立性	周辺人口	B 9	B 9	B 9	C 3	B 9	A 15	C 3	B 9	C 3	A 15
	来訪者	A 15	C 3	B 9	C 3	B 9	A 15	C 3	B 9	B 9	A 15
	交通量	B 9	C 3	A 15	B 9	A 15	A 15	C 3	C 3	B 9	B 9
	視認性	B 9	C 3	C 3	C 3	A 15	A 15	C 3	C 3	C 3	C 3
合計点数	66点	42点	56点	42点	72点	84点	36点	48点	48点	64点	70点
ランク	Rank 4	Rank 9	Rank 6	Rank 9	Rank 2	Rank 1	Rank 11	Rank 7	Rank 7	Rank 5	Rank 3

※合計値の高い公園から Rank 1 ~Rank 11 を付けた。



### 第3節 比較評価の結果

前項に示す比較評価の結果、最も評価の高い公園は美里公園となり、次いでマンタ園と若夏公園の順となった。

以上より、本業務では官民連携に最も適した公園として美里公園を選定し、公園の活用方針や事業手法（官民連携手法）などの検討を行う。

#### 【美里公園の評価】

美里公園は、災害のリスクが極めて低い場所であるとともに、周辺の住んでいる人口（周辺人口）が多い、働きに来る人・遊びに訪れる人（来訪者）が多い、公園の前を通る車が多い（交通量）ことが高い評価につながった。また、平坦で幹線道路から公園内を見渡せる点（視認性）も高い評価につながった。

図表 1-1 美里公園の概要

面積	18,600 m <sup>2</sup>
供用年	2000年
所在地	沖縄市美原四丁目4番
駐車場	無し（乗降場あり）
維持管理費	約1,000万円
災害リスク	該当なし
交通量	16,071台/12h
周辺人口	9,732人
来訪者	73,359人/12h
地形状況	最大高低差：4.2m
用途地域	第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域
既存公園施設	（主要施設） <ul style="list-style-type: none"> <li>・園路及び広場</li> <li>・遊具</li> <li>・カスケード（人工滝）</li> <li>・運動施設（バスケットコート、スケボー広場）</li> </ul> 他 （建築物） <ul style="list-style-type: none"> <li>・大型東屋（面積188.60m<sup>2</sup>）</li> <li>・管理事務所（面積70.32m<sup>2</sup>）</li> <li>・トイレ（面積69.87m<sup>2</sup>）</li> <li>・シェルター4基（面積31.4m<sup>2</sup>）</li> </ul>

出典：第1章現状把握、庁内資料、公園台帳を基に作成



写真①：園路及び広場

写真②：大型東屋

写真③：遊具



写真④：カスケード（人工滝）

写真⑤：乗降場



図表 1-2 美里公園の状況（写真）