
沖縄市テレワークセンター 跡地利用調査

2026年4月

目次

1. 沖縄市の概要	…… P.03
2. 対象地の概要	…… P.21
3. サウンディング調査内容	…… P.27

1. 沖縄市の概要

沖縄市の位置

- 沖縄市は**沖縄本島の中央部に位置**し、1974年に当時のコザ市と美里村が合併して誕生した。**人口は約14万人**で、沖縄県最大の都市である那覇市（約31万人）に続き、**県内で2番目に人口が多い自治体**である。
- 沖縄市を含めた本島中部圏域は、約50万人の人口規模となる。
- 市内には2つのIC（沖縄北IC・沖縄南IC）を有しており、**那覇空港からは高速道路を利用して、車で30分（降車：沖縄南IC）の距離にある**。また、同区間は高速バスが1日に約20本運行しており、那覇空港からのアクセスは比較的良好である。
- **県内の主要観光地（沖縄美ら海水族館、古宇利島、首里城等）も高速道路を利用した場合、1時間前後で移動することが可能**である。また、隣接する北谷町の有名観光地であるアメリカンビレッジや、県内最大級のショッピングセンターであるイオンモール沖縄ライカム（北中城村在）も車で15分程度の距離にある。

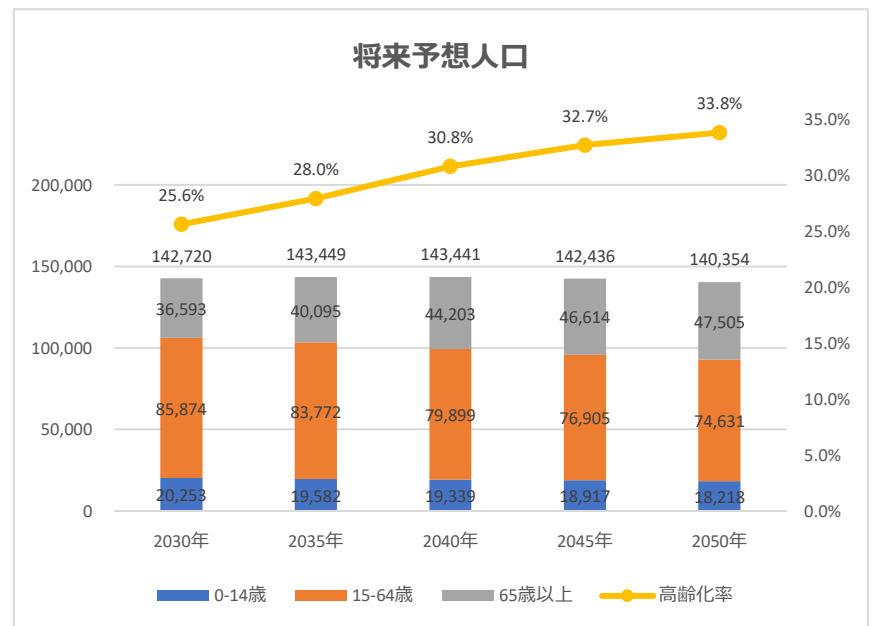
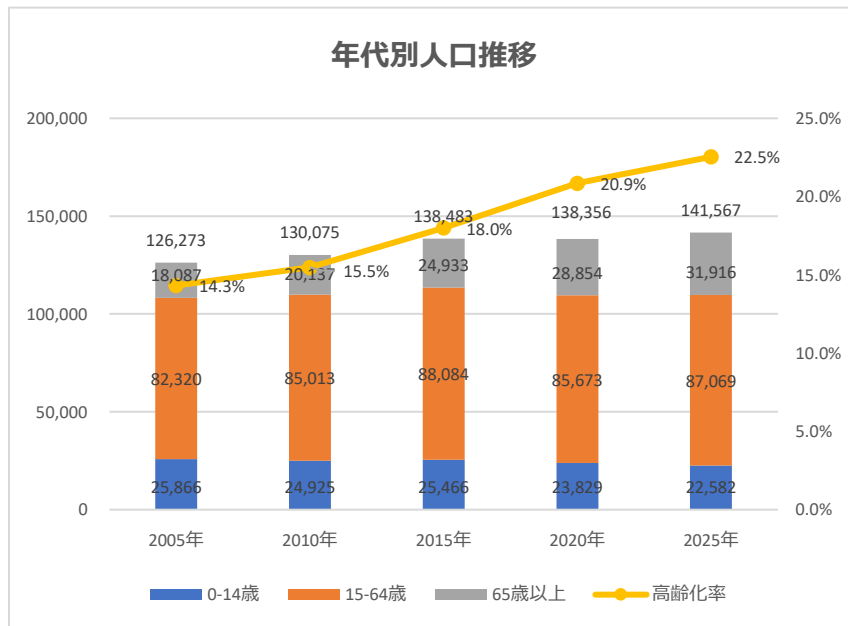


沖縄市までの移動時間（車）



沖縄市の人口規模

- 沖縄市における**2025年8月時点の人口は約14.1千人**であり、**2035年頃までは増加**を見込む。
- しかし、**2025年以降、一貫して64歳以下（年少人口、生産年齢人口）は減少、2035年の約14.3千人をピークに人口減少が予想**される。
- 一方で、**65歳以上（高齢人口）の人口は増加し、高齢化比率も上昇する見通し**である。



※2025年は8月1日時点の実績値

※年代不明者数の内訳は非表示につき、上部の合計値と内訳の合計は一致しない。

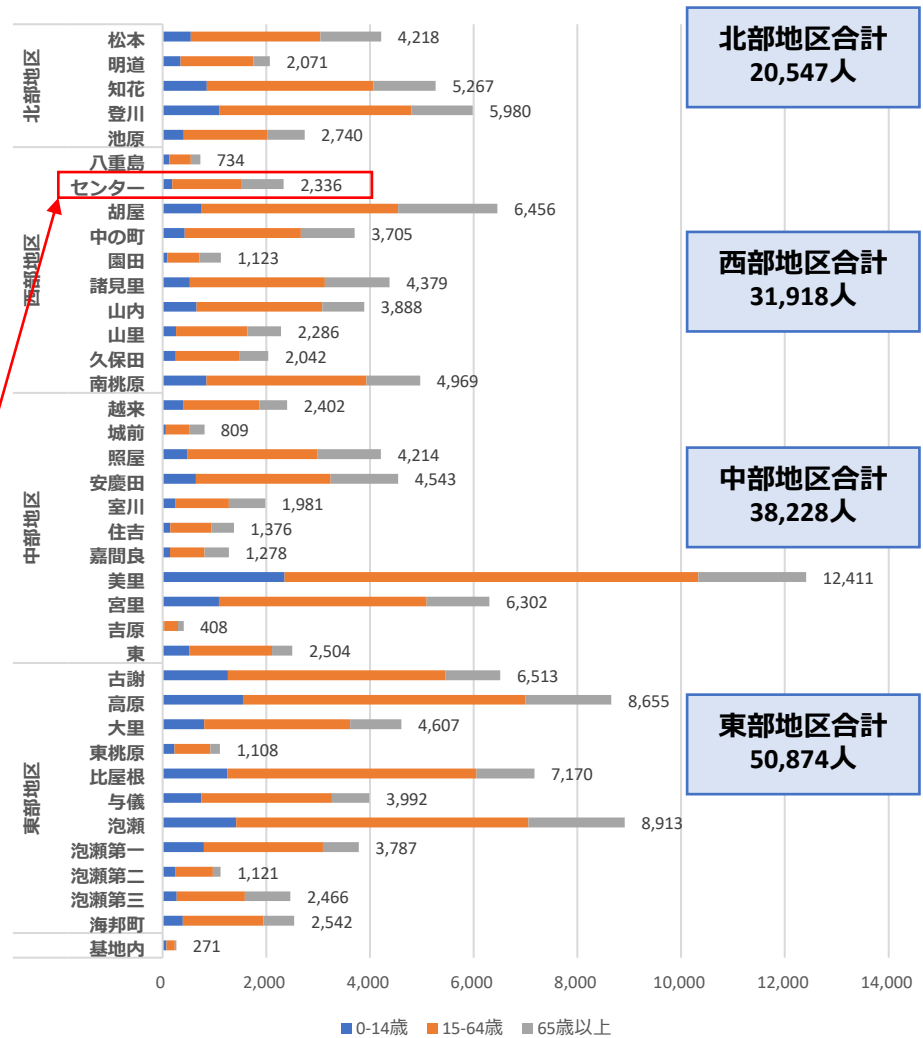
地域別の人口規模

- 新興住宅地区である「高原」「古謝」や「泡瀬」が位置する東部地区が最も人口が多い。
- 同じく新興住宅地区（美里・宮里）を抱える中部地区が次に人口が多い。
- 本事業の対象施設は西部地区「センター」に位置。



本事業の
対象地

自治会別人口
(2025年8月1日時点)



北部地区合計
20,547人

西部地区合計
31,918人

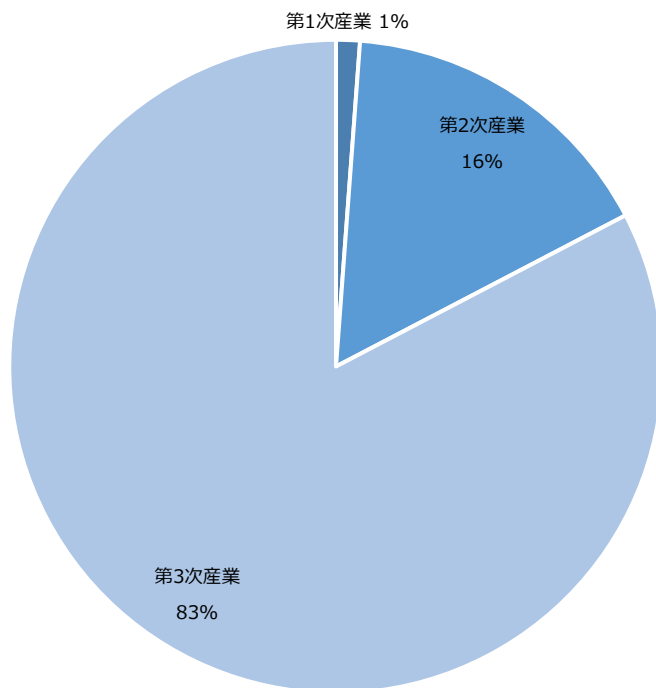
中部地区合計
38,228人

東部地区合計
50,874人

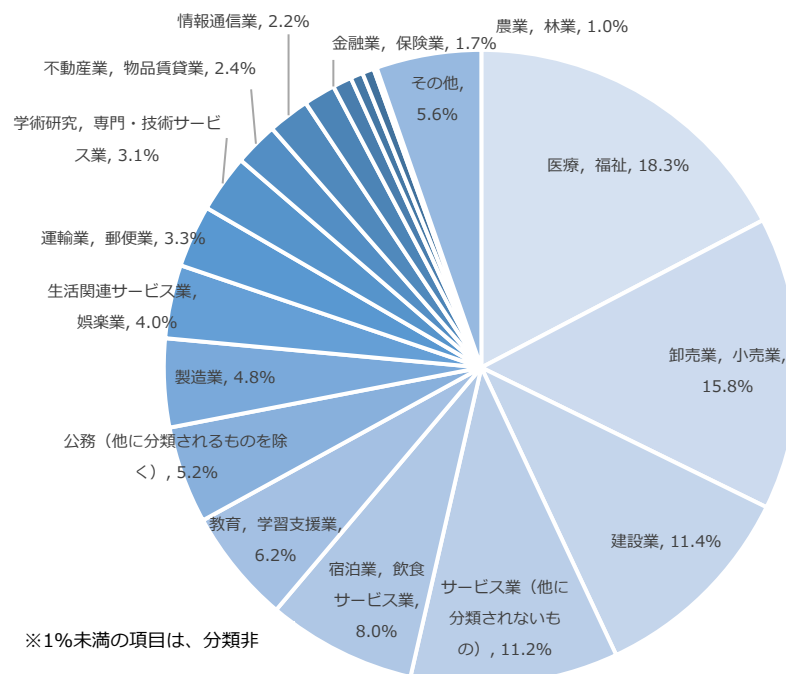
沖縄市の産業特性

- 沖縄市では第3次産業に従事する割合が多く、その中でも「**医療・福祉**」が最も多い。また、一般診療所病床数（人口10万人あたり）や、介護施設数（75歳以上/1千人あたり）が全国平均より高い。
- **次いで「卸売業、小売業」の割合が高く**、沖縄市西部では「一番街（商店街）」があり、昔ながらの小売業者が点在している。また、同地区には沖縄の大手小売事業者であるサンエーが中型店舗（サンエー中の町タウン）を構えているほか、アメリカ統治時代に開業したプラザハウス等がある。**中央地区においては2026年3月に、コザボウリングセンター跡地へ「ユニオンSUKARA」がオープンしており、同社の店舗としては県内最大の売り場面積**となっている。

産業別就業割合



産業大分別従業者割合



沖縄市の主要な観光スポット

- 沖縄市には県内唯一の動物園「沖縄こどもの国」があり、2024年度の来場者数は**約72万人と前年の記録（約55万人）を更新し過去最高**となった。
- 東南植物楽園では約1,300種の亜熱帯・熱帯植物や野生動物がおり、レストラン等もあるため、親子連れでも終日遊べる施設となっている。
- また、プラザハウスは沖縄県がアメリカ統治時代であった1954年にアメリカ型ショッピングセンターとして誕生した、グルメやショッピングも楽しめる複合施設である。

沖縄こどもの国



東南植物楽園



プラザハウス



ヒストリート



コザゲート通り

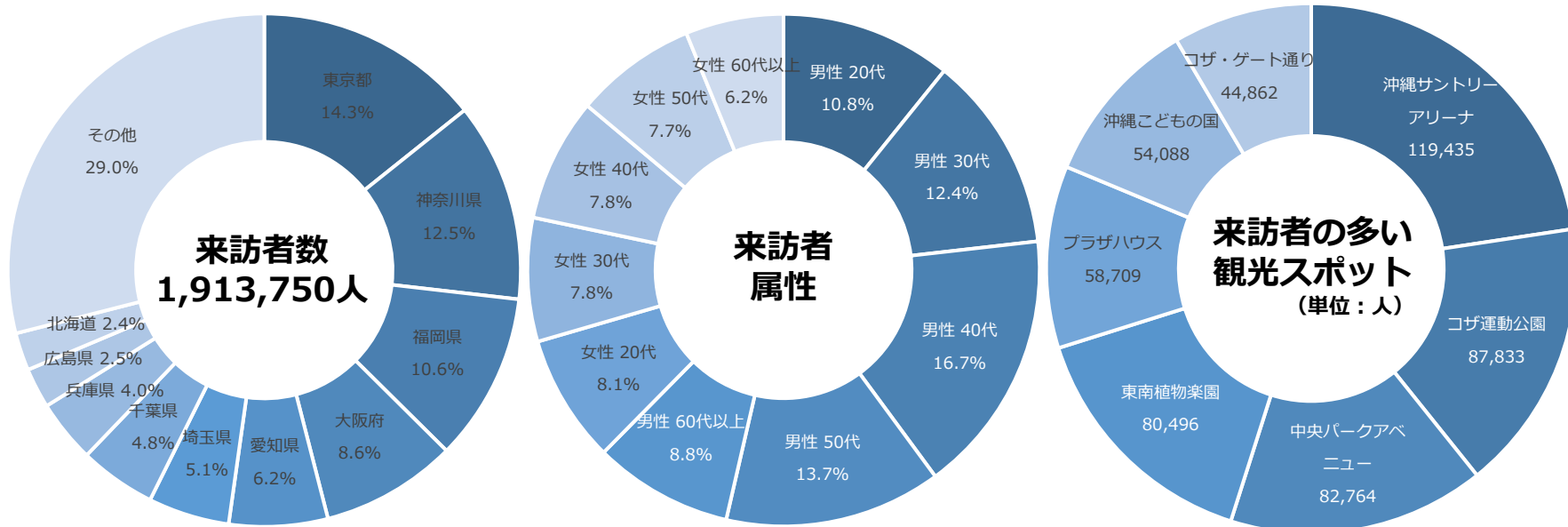


泡瀬漁港・パヤオ直売店



沖縄市への来訪者の属性

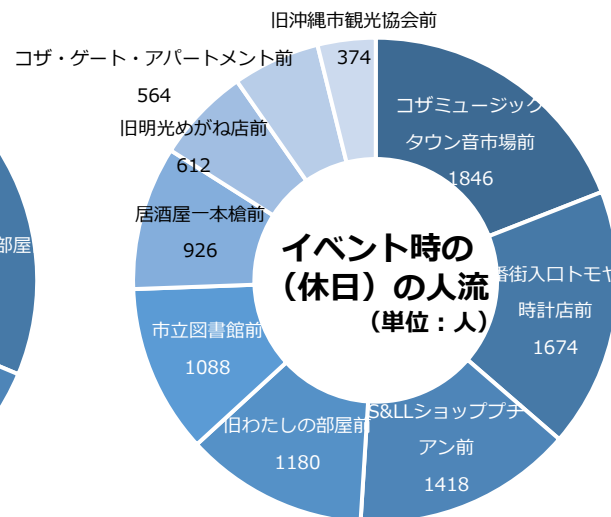
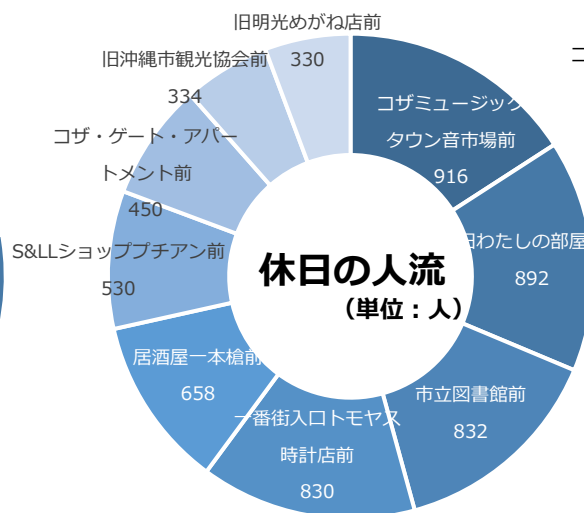
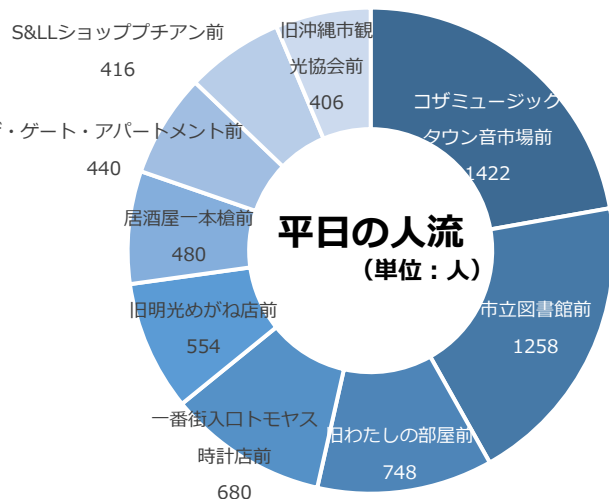
- 沖縄市の来訪者は東京都が一番多く（県内客除く）、**関東地域からの観光客がTOP10の3割以上を占めている（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）**。
- 来訪者数TOP10のうち、10位の北海道を除いて関東以南の都道府県がTOP9を占めており、同地域からの観光客がメインであることがわかる。**TOP10の構成については、広島県を除き、来県者構成と同様であった。**
- 沖縄市の来訪者の属性については、年代別では40代の来訪者数が多い。一方で、**女性の来訪者に限った場合は、20代が一番多い**ことが分かる。
- 市内において来訪者数の多い観光スポットとしては、琉球ゴールデンキングスのホームコートである沖縄サントリーアリーナのほか、家族連れにも人気の東南植物楽園、昔ながらの風景の残る中央パークアベニュー等、様々なジャンルにわたっている。



※上記グラフは、2024年7月～2025年6月のデータを基に作成。

対象地周辺の人流

- 対象地周辺における、平日、休日、イベント時の人流は以下のとおり。



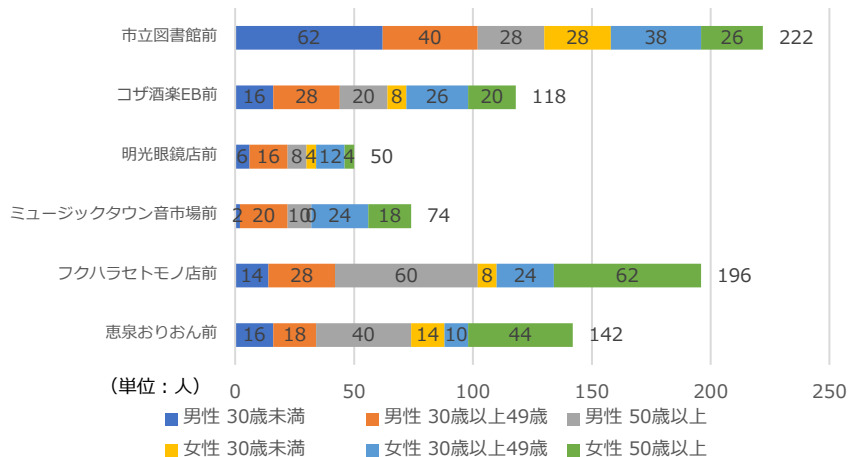
※本調査はR6/6/28 (平日)・R6/6/30 (休日)・R7/1/18 (休日・イベント) の10:00~20:00にかけて実施。

対象地周辺の来訪者の属性

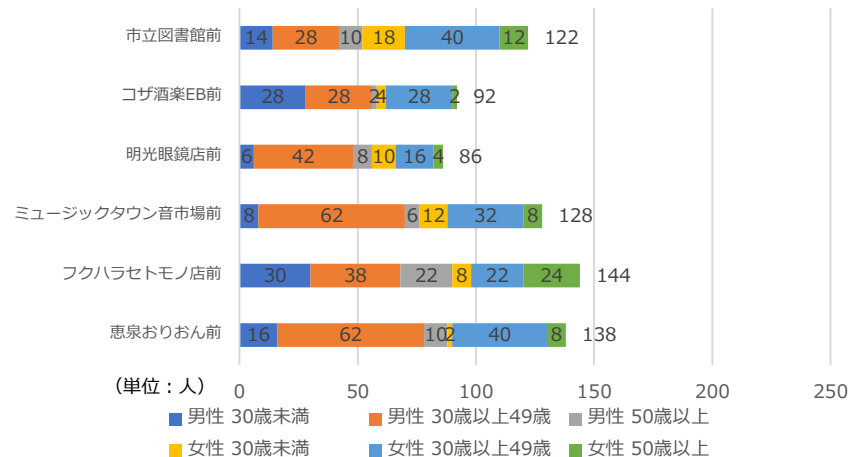
- 対象地周辺における、平日、休日（イベント時）における来訪者の属性は以下のとおり。



客層調査集計表（平日）



客層調査集計表（休日）



※本調査はR6/6/28（平日）・R7/1/18（休日・イベント）の10:00～10:30、15:00～15:30にかけて実施。

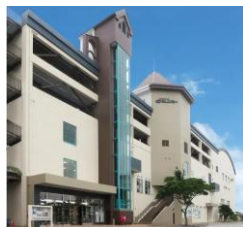
対象地周辺のホテル整備状況

- 対象地周辺の主なホテル整備状況は以下のとおり。



対象地近辺のビジネス/イベント関連施設

- 事業対象地近辺のビジネス/イベント関連施設は以下のとおり。



名称：沖縄市雇用促進等施設 (BCコザ)
機能：イベントホール (小劇場あしびなー) 等



名称：沖縄商工会議所
機能：貸し会議室、ホール等



名称：沖縄市民会館
機能：大ホール・中ホール
※老朽化のため休館中
※大規模改修検討中



名称：DEIGO LOUNGE DOTS (テイゴホテル5Fフロア)
機能：貸し会議室、コワーキングスペース等



名称：STARTUP LAB LAGOON (ラグーンコザ)
機能：コワーキングスペース、シェアオフィス等



名称：沖縄市野球場 (コザ信金スタジアム)
機能：貸し会議室、コワーキングスペース等



名称：howlive イオンモール 沖縄ライカム店
機能：貸し会議室、コワーキングスペース等



名称：ミュージックタウン音市場
機能：ホール、音楽スタジオ等



名称：EBILAB沖縄オフィス
機能：コワーキングスペース等



名称：沖縄市 I T ワークプラザ
機能：貸し会議室、コワーキングスペース、ITスタジオ等

対象地周辺の概要（狭域）

- 住宅だけでなく、店舗も点在しているが、共に築年数の経過したものが目立つ。
- 一番街について、これまではシャッターが閉まっている店舗も見受けられていたが、**最近では「せんべろ」を楽しめる居酒屋等も増え、人と文化が交錯する場としても盛り上がりを見せている。**
- また、**スタートアップ企業の誘致も進んでおり、複数の企業が商店街に拠点を構える等、新たなビジネス拠点にもなっている。**
- 近隣にはバスターミナル整備も予定**されており、今後、人流が変わる可能性がある。



対象地周辺の概要（広域）

- 対象地から沖縄市の主要な観光地である沖縄こどもの国までは車で10分以内。また、バスケットボールの試合等が行われる沖縄サントリーアリーナは車で5分程度の距離にある。
- 市外の主な観光地である北谷町のアメリカンビレッジまで車で15分程度、国内外からの観光客も立ち寄る県内最大級のショッピングセンター、イオンモール沖縄ライカムまで車で10分程度で移動できる。



周辺地域の主な検討事業②：東部海浜開発事業

- 東部地区の海岸（泡瀬）を埋め立てし、人工ビーチをはじめ、ホテルや多目的広場、商業施設、交流施設、マリナー、医療拠点施設等を新たに整備する予定。
- 沖縄市の課題である「雇用創出」「街の活性化」「高齢化の進展」を解決するため、東部海浜開発事業をスポーツコンベンション拠点の形成と位置づけ、事業を進めている。



沖縄市で開催される主要なイベント①

- 県内のプロバスケットボールチーム「琉球ゴールデンキングス」のホームコートである「沖縄サントリーアリーナ」ではホームゲームのほか、「Bリーグオールスターゲーム2022」や「FIBAバスケットボールワールドカップ2023」等、世界的大会が開催されているとともに、有名アーティストによる全国ツアーも開催される等、沖縄市の新たなランドマークとなっている。
- また、Jリーグに所属する「FC琉球」（プロサッカー）のホームスタジアム「沖縄県総合運動公園陸上競技場」が立地しているほか、毎年冬には広島東洋カープ（1軍）がキャンプ地として「コザ運動公園」を利用する等、国内外のトップアスリート。の合宿地としての実績も多く、スポーツを「する、みる、ささえる」まちづくりを推進している。
- また、一番街商店街を中心に「キングス商店街」として地域の活性化に資する様々なイベントを実施。試合当日は商店街の店主たちがキングスのユニフォームを着用し町全体で盛り上げるなど、スポーツを通じた地域活性化に取り組んでいる。
- 毎年2月には「おきなわマラソン（フルマラソン）」も開催。特色として、嘉手納米軍基地内もマラソンコースに設定（3km）されており、約15千人が参加している。



沖縄市で開催される主要なイベント②

- 沖縄の伝統芸能である「エイサー」が盛んな地域であり、同市で開催される「沖縄全島エイサーまつり」は県内最大規模のエイサーイベントである。毎年約30万人（3日間合計）が訪れる。
- 米軍基地の門前町として興隆した中心市街地（コザ）は60年代～80年代にかけて県内随一の繁華街として賑わい、沖縄市特有の芸能文化が生まれた。その中でも、民謡やオキナワンロックは全国的にも一世を風靡した。現在でも県内最大のロックイベント「ピースフルラブ・ロックフェスティバル」が沖縄市にて開催されている。
- 最近では、スタートアップや音楽、カルチャーが融合する都市型フェスとして「KOZA ROCKS」も毎年開催。地域課題やサステナビリティをテーマにしたトークセッションやピッチコンテストのほか、音楽ライブパフォーマンスも開催される等、幅広いコンテンツを提供している。



沖縄サントリーアリーナにおけるイベント開催状況

- 沖縄サントリーアリーナで2024年に行われたイベントは下記のとおり（一部抜粋）。
- 2025年に入ってから、有名歌手のコンサート等に利用されている。

イベント抜粋	開催日	来場者数	内容
琉球ゴールデンキングスホームゲーム	—	約320,000人	2024-25シーズンの沖縄サントリーアリーナにおけるホームゲームは40試合開催され、約32万人が来場した。
マイナビ就活セミナー	3月4日		2026年卒業予定の学生を対象にした、沖縄県内外の企業による合同企業説明会。
リアル脱出ゲーム×HUNTER×HUNTERハンター試験スタジアムからの脱出	3月8日～10日	約4,000人	スタジアムやアリーナを舞台に開催されるリアル脱出ゲームの大型イベント「リアル脱出ゲームスタジアムイベント」として、過去3会場では完売公演も続出し、累計3万人以上が参加した大人気イベント。沖縄県内での大規模な脱出ゲームは初開催。
サンリオキャラクターフェス2024	8月10日～18日	約18,000人	みんなのまちにサンリオピューロランドがやってくる！」をキャッチフレーズに、ハローキティをはじめとするたくさんのサンリオキャラクターたちに会えるイベント。
オキナワモーターショー2024	11月9日～10日	約28,000人	沖縄アリーナとコザ運動公園にて開催。ドリフト走行や展示車両による園内パレードのほか、キッチンカーの出店等も実施された。
ResorTech EXPO 2024 in Okinawa	11月13日～14日	11,838人 参加企業250社超	県内最大級のDX・IT展示商談会であり、国内外の企業や自治体、教育機関などが集まり、最新のテクノロジーと通じたビジネスマッチングや地域課題の解決を目的としたイベント。
大相撲沖縄場所	12月21日	10,067人	—

2. 対象地（沖縄市テレワークセンター）の概要

対象地（沖縄市テレワークセンター）の概要

- 当初はコザショッピングセンターとして開業し、民間商業施設として運営していたが、経営不振により閉店。その後、**市が土地・建物を買取り、テレワークセンターとして運営していたものの、施設老朽化により機能を移転し、閉館。**

【施設概要】

施設名	沖縄市テレワークセンター
所在地	沖縄県沖縄市中央一丁目32番7号
所有者	沖縄市（土地および建物所有）
建築年	昭和51年
構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造／ 地上4階・地下1階
耐震基準	旧耐震基準
延床面積／建築面積	6,710.56㎡／1,387.64㎡
敷地面積	1,546.90㎡
用途地域	商業地域（防火地域）
建蔽率/容積率	80%/400%
インフラ整備状況	上下水道・電気
関連法規制	斜線制限あり（道路斜線、隣地斜線）
その他	駐車場13台あり。また、近隣に無料の沖縄市公共駐車場（駐車可能台数：126台）あり

【施設の沿革】

年度	項目
昭和51年12月	コザショッピングセンターとして建築（民間所有）
平成11年7月	沖縄市が上記建物買取、沖縄市テレワークセンター条例制定、同建物施設整備工事
平成12年1月	沖縄市テレワークセンター運用開始
令和5年5月	沖縄市テレワークセンター運用終了・同年9月条例廃止



対象地（沖縄市テレワークセンター）の位置および接道状況

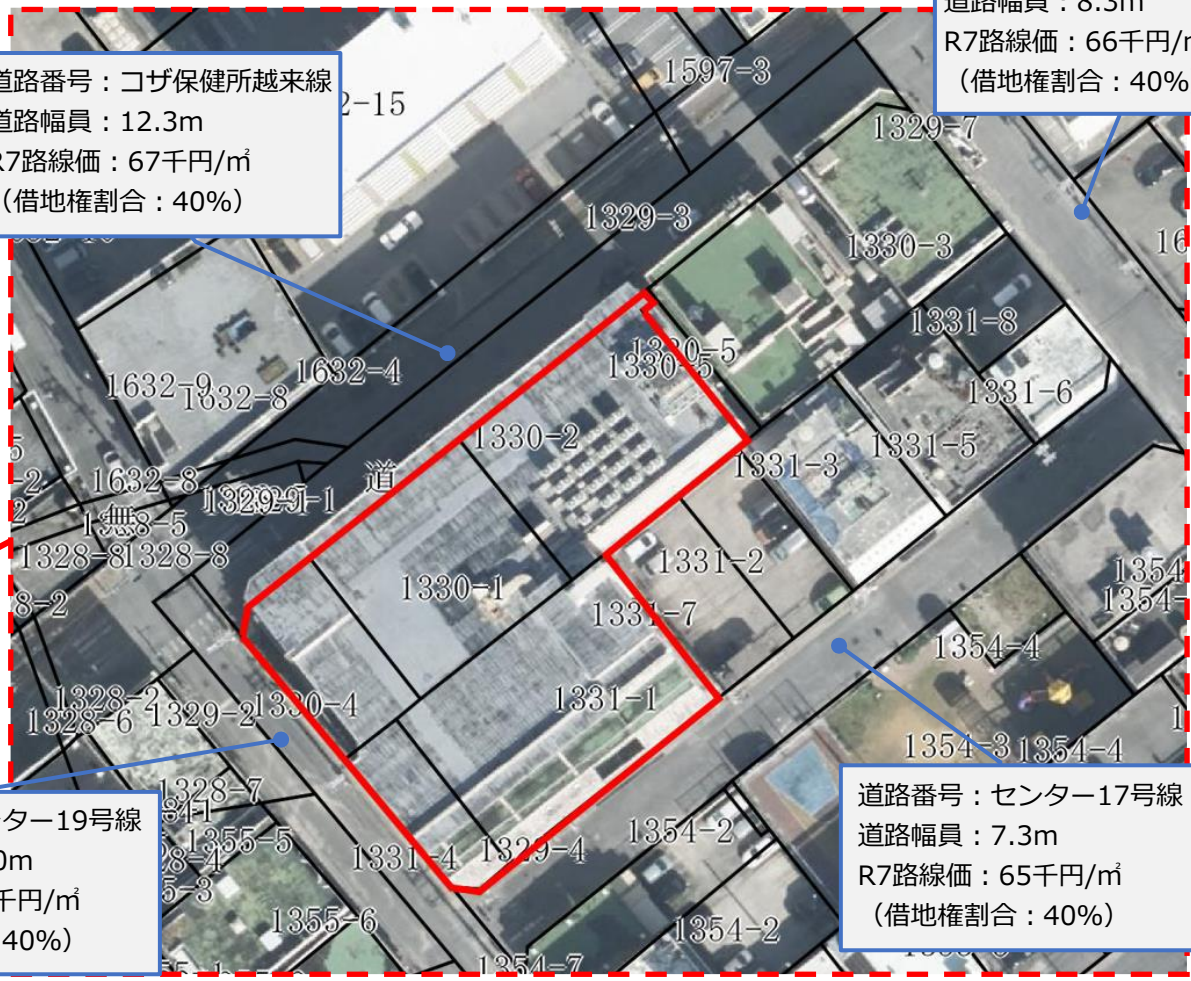
- 沖縄市西部地区の「中央（センター）」に位置している。
- 沖縄市テレワークセンターの接道はすべて「市道」であり「42条1項1号道路」に該当。各道路番号及び幅員、路線価については以下のとおり。

道路番号：コザ保健所越来線
 道路幅員：12.3m
 R7路線価：67千円/㎡
 （借地権割合：40%）

道路番号：センター16号線
 道路幅員：8.3m
 R7路線価：66千円/㎡
 （借地権割合：40%）

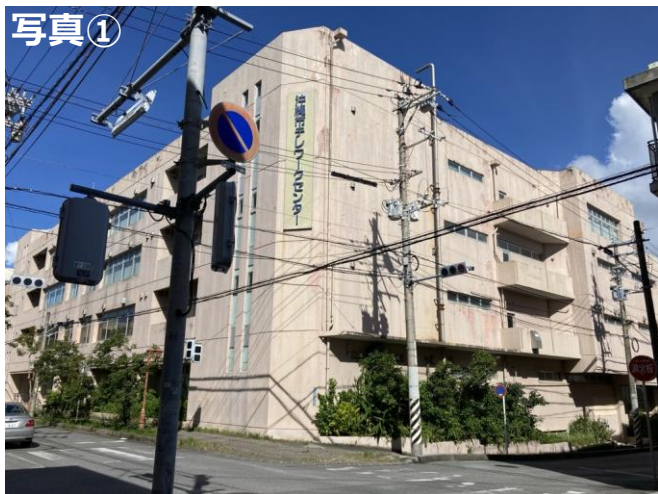
道路番号：センター19号線
 道路幅員：11.0m
 R7路線価：66千円/㎡
 （借地権割合：40%）

道路番号：センター17号線
 道路幅員：7.3m
 R7路線価：65千円/㎡
 （借地権割合：40%）



対象地（沖縄市テレワークセンター）の現地写真

- 沖縄市テレワークセンターの現地写真および撮影ポイントは以下のとおり。



【参考】対象地近辺の主な駐車場

- 対象地周辺の主な無料・有料駐車場は以下のとおり。



番号	駐車場	台数	料金	対象地からの距離
①	沖縄市中央公共駐車場	126台	無料 ※公共駐車場	徒歩7分
②	タイムズコザ中央4丁目第3	7台	40分/220円 最大料金24時間/550円	徒歩4分
③	中央パークアベニュー共同駐車場第一	98台	最初の1時間200円 (以降60分毎100円)	徒歩4分
④	タイムズコザ中央4丁目第3	7台	40分/220円 最大料金24時間/550円	徒歩4分
⑤	中央パークアベニュー共同駐車場第二	65台	最初の1時間200円 (以降60分毎100円)	徒歩5分
⑥	中央パーキング	8台	最初の1時間200円 (以降30分毎50円)	徒歩1分
⑦	N. K有料駐車場	22台	最初の1時間250円 (以降60分毎150円)	徒歩4分
⑧	センター駐車場	35台	1時間250円～ 最大料金設定なし	徒歩3分
⑨	コザ第1パーキング	11台	最初の1時間200円 (以降100円) 12時間以内500円	徒歩3分
—	計	379台	—	—

【参考】対象地近辺にある技術系の教育機関一覧

- 市内および近隣市町村には、県内地場産業の将来を担う人材を育成する各教育機関が立地しており、技術やスキルを学べる環境が整っている。

教育機関	学科・コース	所在地	校舎
沖縄職業能力開発大学校 (沖縄市)	電子情報技術科 生産技術科 等	沖縄市池原 2994-2	
具志川職業能力開発校 (うるま市)	電機システム科 メディア・アート科 情報システム科 等	うるま市兼箇 段1945	
県立美来工科高校 (沖縄市)	電子システム科 ITシステム科 コンピューターデザイン科 等	沖縄市越来3- 17-1	
県立美里工業高校 (沖縄市)	機械科、電気科 等	沖縄市泡瀬5- 42-2	
国立大学法人琉球大学 (西原町)	工学部 電気情報システム コース、電子情報通信コ ース 等	西原町千原 1	

3. サウンディング調査内容

サウンディングの調査内容

背景

- ・ 沖縄市テレワークセンターは、当初、民間商業施設（コザショッピングセンター）として開業し運営されてたが、経営不振により閉店となった。
- ・ その後、市が土地・建物を買い取り、テレワークセンターとして運営していたものの、施設老朽化により現在はテレワークセンターの機能を移転し、令和5年5月から閉館。

目的

本調査では閉鎖した公共施設の跡地の利活用について、民間事業者の方々の様々なご意見をいただき、今後の跡地利用の検討を進めていきたいと考えております。

対象

沖縄市テレワークセンターの利活用による事業の実施主体となる意向を有する事業者。ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ② 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ③ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団又は（暴力断排除条例等）に該当する者
- ④ 市税等を滞納している者
- ⑤ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

質問事項

1. 対象地の活用策について

- ①目的
- ②概要
- ③規模 (㎡)
- ④資金計画
- ⑤活用策にあたっての想定される課題
- ⑥スケジュール

2. 効果等

- ①本市に対する効果・メリット
- ②必要性 (なぜこの場所なのか)

3. その他

- ①事業スキームについて
- ②既存建物の活用方法 (改修工事または解体工事など) について
- ③市への意見等について

ご回答はLogoフォームでお願いします。