

牧港補給地区
跡地利用基本計画策定業務（その2）
報 告 書

平成25年3月
浦 添 市

目 次

序章. 背景と目的	1
第1章. 基本計画策定にあたっての前提条件の整理	5
1-1. 策定にあたって考慮すべき前提条件	5
1-2. 基本計画のコンセプト	7
第2章. 基本計画の策定に向けた検討	19
2-1. まちづくりのテーマ	19
2-2. 土地利用の検討.....	22
2-3. 公園緑地の検討.....	25
2-4. 基本計画のイメージ.....	32
第3章. 牧港補給地区跡地利用基本計画の策定	35
3-1. 土地利用・都市機能計画.....	41
3-2. 交通・道路計画.....	48
3-3. 公園緑地計画	53
3-4. 風景・景観計画.....	56
3-5. 自然環境・エネルギー計画	60
第4章. 概略設計	77
4-1. 骨格案の検討	77
4-2. 支線案の検討	88
第5章. 事業化に向けた各種手法の検討	99
5-1. 事業実行可能性の検討	99
5-2. 事業成立性向上に向けた導入方策.....	104
第6章. 事業収支検討	121
6-1. 基本計画を踏まえた検討.....	121
6-2. 概算事業費の算出	123
6-3. 概算事業フレームの検討.....	126
第7章. 跡地利用に伴う各種効果分析	133
7-1. 経済波及効果	133
7-2. 税収効果.....	158
7-3. 社会効果全般	165

第8章. まちづくり活動	167
8-1. 地主懇談会.....	167
8-2. 意見募集.....	171
8-3. リーフレット作成.....	172
参考資料. 基本計画策定経緯等	参考-1
牧港補給地区跡地利用基本計画（諮問）.....	参考-1
牧港補給地区跡地利用基本計画（答申）.....	参考-2
浦添市軍用地跡地利用計画審議委員会規則.....	参考-3
浦添市軍用地跡地利用計画審議委員会 委員名簿.....	参考-5
浦添市軍用地跡地利用計画審議委員会の審議経過.....	参考-6
牧港補給地区跡地利用基本計画策定の流れ.....	参考-8
牧港補給地区跡地利用基本計画策定推進委員会設置要領.....	参考-9
牧港補給地区跡地利用基本計画策定推進委員会、検討部会及び作業部会名簿	参考-11
牧港補給地区跡地利用計画策定調査業務概要.....	参考-12

序章. 背景と目的

■返還合意の経緯

浦添市（以下「本市」という）の牧港補給地区（キャンプキンザー：以下「本地区」という）は、平成 17 年 10 月 29 日に行われた日米安全保障協議委員会（通称「2+2」）における在日米軍再編協議（中間報告）の中で、「嘉手納飛行場以南の人口が集中している地域にある相当規模の土地の返還が可能」と明記されたことにより、返還の可能性が指摘された。

その後、在日米軍再編協議の最終報告にあたる、平成 18 年 5 月 1 日の同委員会後公表された「再編実施のための日米のロードマップ」において、「普天間飛行場代替施設への移転、普天間飛行場の返還及びグアムへの第 3 海兵機動展開部隊要員の移転に続いて、沖縄に残る施設・区域が統合され、嘉手納飛行場以南の相当規模の土地の返還が可能となる。」とされ、嘉手納飛行場以南の 6 つの候補施設の 1 つに本地区の全面返還が明記された。同ロードマップの中では、返還予定時期は示されていないものの「普天間飛行場代替施設の建設は 2014 年までの完成が目標」「約 8,000 名の第 3 海兵機動展開部隊の要員とその家族約 9,000 名は、部隊の一体性を維持するような形で 2014 年までに沖縄からグアムに移転する。」と明記された。

さらに、平成 24 年 4 月 27 日の同委員会共同発表では、「米軍海兵隊の沖縄からグアムへの移転及びその結果として生ずる嘉手納以南の土地の返還の双方を、普天間飛行場の代替施設に関する進展から切り離す」ことを決定し、「嘉手納以南の土地の返還について、3段階の優先順位をつけて段階的に返還するとともに、沖縄に残る施設・区域の統合計画を 2012 年末までに日米共同で作成する」こととされた。

■過去の調査経緯

このような返還合意の動向を受け、本市では、返還に備えた跡地利用に関する調査を実施してきた。返還の可能性が指摘された平成 17 年度には、「跡地利用基本計画基礎調査」を実施し、跡地利用における基礎的条件を把握した。同調査では、定住人口の増加（住宅フレーム）やそれに伴う消費市場（商業フレーム）の拡大による土地需要のみでは、本地区（約 274ha）を充足できないため、新たな土地需要の開拓が必要であるなどの、跡地利用に向けた課題と基本的な方向性を明らかにした。

本地区の全面返還が合意された平成 18 年度には、返還時期を見据えた上で、返還後の速やかな跡地利用の実現に向けた戦略プランを作成した。同プランでは、返還までを 3 つのステージに分けた上で段階的に跡地利用計画が成長していく過程を示した。その第 1 ステージとして平成 21 年度までを [構想策定]、第 2 ステージとして平成 24 年度までを [基本計画策定] と位置付け、地主や市民の合意を形成しつつ跡地利用計画を策定することを目標とした。

平成 19 年度には、戦略プランに基づき、本市が抱える都市的な課題の解決と、沖縄県及び本市の発展に寄与する都市機能の導入に向け、本地区に期待される役割・機能を明らかにした上で、当該機能の導入の可能性を分析・評価した。

平成 20 年度には、跡地利用基本構想に向けた基礎的な条件を整えることを目的に、多様な主体との意見交換や地主との懇談会をはじめとしたまちづくり活動を開始するとともに、基本

構想策定に向けた課題の総括を行った。それを受け、平成 21 年度に「ずっと輝く人・海・文化 — 浦添の未来を拓く空間 キンザー —」をまちづくりのテーマとした「牧港補給地区跡地利用基本構想」を策定した。

平成 22 年度は、基本計画を作成するための基礎調査として、基本構想の具現化を図る際の柱となる「地区構造・土地利用」「交通・道路」「公園」「風景・景観」「自然環境・地球環境」の5分野について、具現化の前提条件を整理するとともに、課題や対応方策を検討した上で、具現化の方向性を検討した。そして、平成 23 年度は、基本計画策定調査の前段部分として、基本計画の素案となる各分野の方針を策定するとともに、方針を具現化した場合の姿を設定したうえで概略的な事業実現の度合いを確認した。

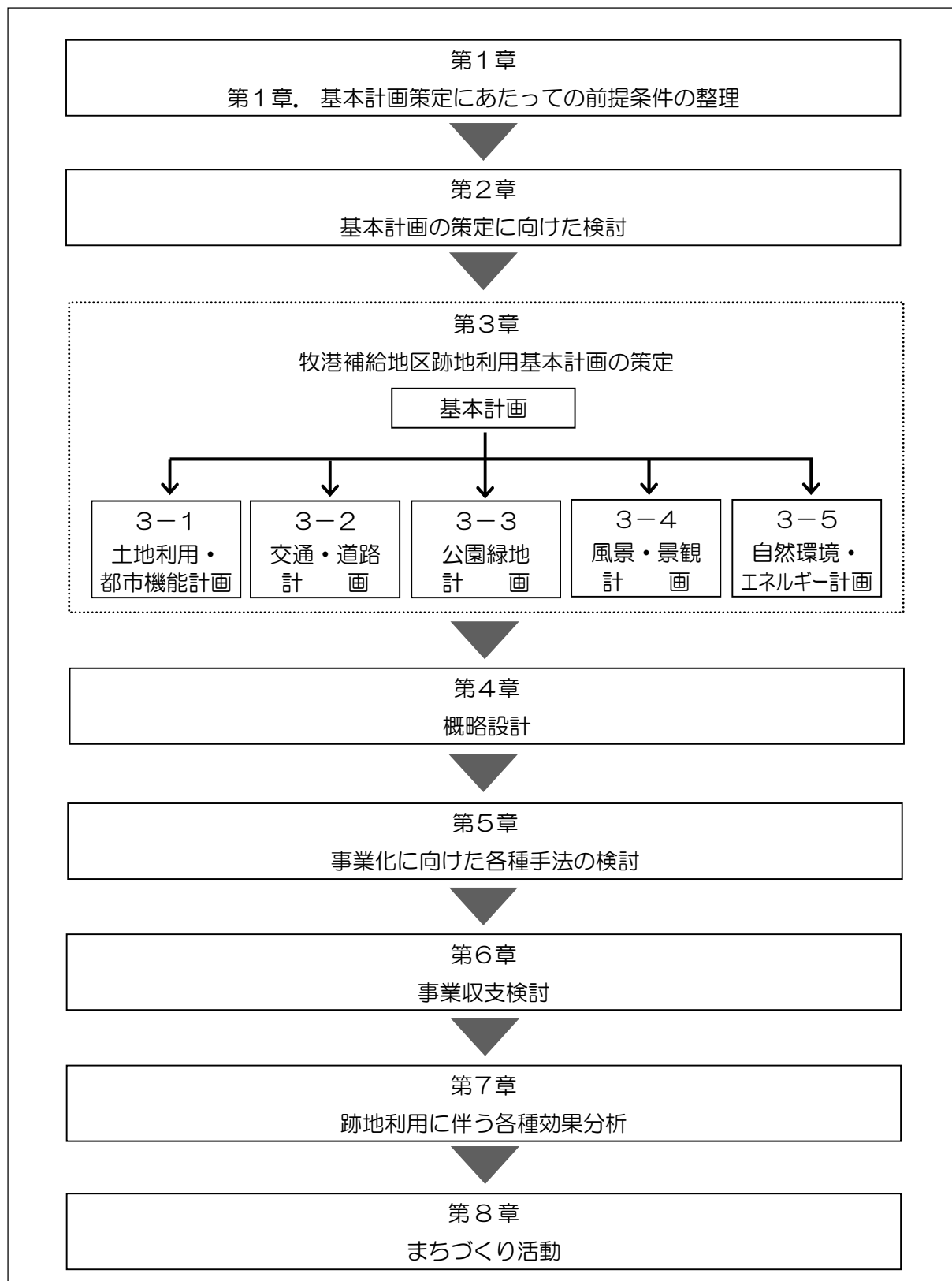
■本業務の目的

本業務は、昨年度実施した「牧港補給地区跡地利用基本計画策定業務」における基本計画の方針を踏まえ、本地区の基本計画を策定することを目的とする。

■本業務の業務フロー

本業務のフローを以下に示す。

図表 業務フロー



第1章. 基本計画策定にあたっての前提条件の整理

1-1. 策定にあたって考慮すべき前提条件

- ・ 返還時期が不透明であること、地区内への立入による調査が行われていないこと等から、一定の条件を設定したうえで、跡地利用の大枠を示す基本計画を策定します。
- ・ 次年度以降、事業化に向けて、今後の前提条件の変化や地区内の詳細調査結果、実現見通し等を踏まえ、地主や市民と協働で取り組んでいきます。

平成25年3月1日現在、本地区の返還に関する詳細は明らかになっていないため、跡地利用の具体的なスケジュール（時間軸）を設定することが困難である。また、地区内に立入した上での地形、埋蔵文化財、自然環境等に関する調査について米軍側の許可が得られない状況であるため、地区内の詳細が把握できない状況にある。

しかし、県内における過去の米軍施設の返還経緯を踏まえると、日米間で早期返還が合意されることも視野に入れ、跡地利用に向けた準備を進めておく必要がある。

よって本業務では、不確定要素についても一定の条件を設定したうえで、跡地利用の大枠を示す基本計画を策定し、関係者に情報発信を行うこととする。そのうえで、事業家に向けては、次年度以降に跡地利用に対する地主・市民・民間企業等の機運を高めながら協働で取り組んでいくとともに、基本計画の実現に向けた課題等について、関係機関と調整を行う予定である。

その間に、社会経済情勢の変化、地区内への立入による詳細調査結果、事業実現見通し等の状況を踏まえ、柔軟に対応していく考えである。

基本計画の策定にあたって設定する主な前提条件は次頁のとおりである。

図表 基本計画の策定にあたって考慮すべき主な前提条件

項目	前提条件	基本計画の検証に関する留意事項
計画の目標年次	2030年 (沖縄21世紀ビジョンや浦添市都市計画マスタープランと同じ目標年次)	返還時期の明確化や上位計画の見直しに伴い再検証
牧港補給地区の返還範囲	一括返還	返還の詳細が明らかになった段階で再検証
主要な上位計画	<ul style="list-style-type: none"> 沖縄21世紀ビジョン基本計画(沖縄振興計画)〔平成24年5月〕 中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想〔平成24年3月〕 那覇広域都市計画区域マスタープラン〔平成22年8月〕 浦添市交通基本計画〔平成23年10月〕 浦添市都市計画マスタープラン〔平成25年1月見直し〕 牧港補給地区跡地利用基本構想〔平成22年3月〕 	上位計画の見直し等に伴い再検証
主要な関連プロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> 西海岸開発(浦添ふ頭地区) 沖縄西海岸道路 新たな公共交通システム(国道58号沿い) 	関連プロジェクトが具体化した段階で再検証
基本フレーム	人口	<ul style="list-style-type: none"> 夜間人口 : 約8~16千人 滞在者数(宿泊客数) : 約460千人/年
	土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地区: 約70~140ha〔※公共用地を含む場合100~200ha〕 産業振興地区: 約40~100ha 商業業務地区: 約20~30ha
津波高等の推計	沖縄県津波・高潮被害想定調査(平成19年3月)による津波浸水予測区域	沖縄県による津波高等の推計結果(作業中)の公表に伴い再検証
残すべき貴重な自然	<ul style="list-style-type: none"> 地区内に残された既存の植生 隣接する自然海岸 湧水、地下水脈: 確認されていない 	現地立入による自然環境調査の実施に伴い再検証
残すべき貴重な文化財	嘉門貝塚、遺跡(城間、小湾)、近世墓群など	現地立入による埋蔵文化財調査の実施に伴い再検証
主な地主意向	<ul style="list-style-type: none"> 所有地の利用方法(回答数ベース): 住宅4割、土地活用4割、売却1割 必要住宅用地(低層住宅地として換算): 約40ha〔※公共用地を含む場合50~60ha〕 	
跡地利用で考慮すべき時代潮流	<ul style="list-style-type: none"> 少子高齢社会の到来 アジアとのつながり 地球環境問題への意識の高まり 	
地区内の国有財産	約29.5ha(地区面積の約10.8%)は、宅地扱い	地権者の負担軽減策のなかで、取扱いについて今後検討

1-2. 基本計画のコンセプト

- ・ 基本計画のコンセプトは、基本構想で掲げる5つの将来像の具現化を図る中で、広域構想でも期待されている「発展・交流のまちづくり」を柱とします。
- ・ 同時に、「防災のまちづくり」や「自然環境に配慮したまちづくり」を柱とした基本計画についても、今後の状況変化にも柔軟に対応できるよう検討します。

1) 基本計画のコンセプト

基本計画のコンセプトは、基本構想で設定した「5つの将来像」を具現化するように設定することが必要である。

基本構想では、「ずっと輝く人・海・文化 ～浦添の未来を拓く空間 キンザー～」をまちづくりのテーマとして掲げ、5つの将来像と10の基本目標を設定している。一方で、沖縄県全体の振興発展の観点から県が策定した「中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想」では、本地区の整備コンセプトを「人・海・文化を活かした国際的エンターテイメント都市」と掲げている。

このことからわかるように、本地区は、西海岸に面し空港に近接する恵まれた立地条件を活かして、国内外から人を呼びこみ海や文化といった地域資源を通して交流を図ることにより、沖縄の振興発展をけん引する役割が求められている。

以上を踏まえ、基本計画のコンセプトは、基本構想の将来像である「発展するまち」「交流するまち」を具現化するための「発展・交流のまちづくり」を柱とする。

また、東日本大震災後、国の防災基本計画の改正や津波防災地域づくりに関する法律が施行され、沖縄県においても地域防災計画の見直しや津波浸水域の推計見直しが進められるなど、今後は「防災のまちづくり」の視点に留意する必要がある。

さらに、「中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想」の中でも述べられているように、ゆとりと潤いのある生活環境の確保や沖縄らしい景観の形成、環境共生型の新たなライフスタイル創出などを実現するうえで、駐留軍用地跡地に残る貴重な自然環境の保全・活用や公園緑地面積の確保、緑のネットワーク形成の要請が高まっており、今後は「自然環境に配慮したまちづくり」の視点にも留意する必要がある。

一方で、前提条件の設定の際にも触れたが、本地区の跡地利用については現時点で不確定要素が多く、防災の視点に関わる津波高等の推計や、自然環境の視点に関わる地区内に残る自然等の状況など、今後の詳細調査の結果等により前提条件そのものが変わる可能性がある。

しかし、「防災のまちづくり」や「自然環境に配慮したまちづくり」は、基本構想の将来像である「安心・快適に暮らせるまち」や「環境にやさしいまち」にも合致しており、将来像の具現化に向けて必要な視点であることから、今後の状況変化にも柔軟に対応できるよう、現時点における前提条件に基づき「防災のまちづくり」と「自然環境に配慮したまちづくり」を柱とした基本計画についても検討しておくものとする。

なお、基本構想の将来像である「人を育むまち」は、まちづくりやまちの成長過程で培われる人づくりやコミュニティづくりにつながるものであり、基本計画のコンセプトの全てに包含される理念である。

図表. 基本計画のコンセプト

●牧港補給地区 跡地利用基本構想

まちづくりのテーマ
ずっと輝く人・海・文化 ～浦添の未来を拓く空間 キンザー～
5つの将来像
1. 発展するまち
2. 交流するまち
3. 人を育むまち
4. 安心・快適に暮らせるまち
5. 環境にやさしいまち



基本計画のコンセプトの柱
「 発展・交流のまちづくり 」
「 防災のまちづくり 」
「 自然環境に配慮したまちづくり 」



●中南部都市圏駐留軍用地 跡地利用広域構想

牧港補給地区の整備コンセプト
「人・海・文化を活かした国際的エンターテイメント都市」

2) 基本計画の策定に向けた要点

昨年度業務との整合性に留意するため、各分野ごとに昨年度の検討結果である「基本計画の方針」を確認するとともに、前項で抽出した基本計画のコンセプトの柱ごとに、「方針」から「基本計画」への移行にあたっての要点を整理する。

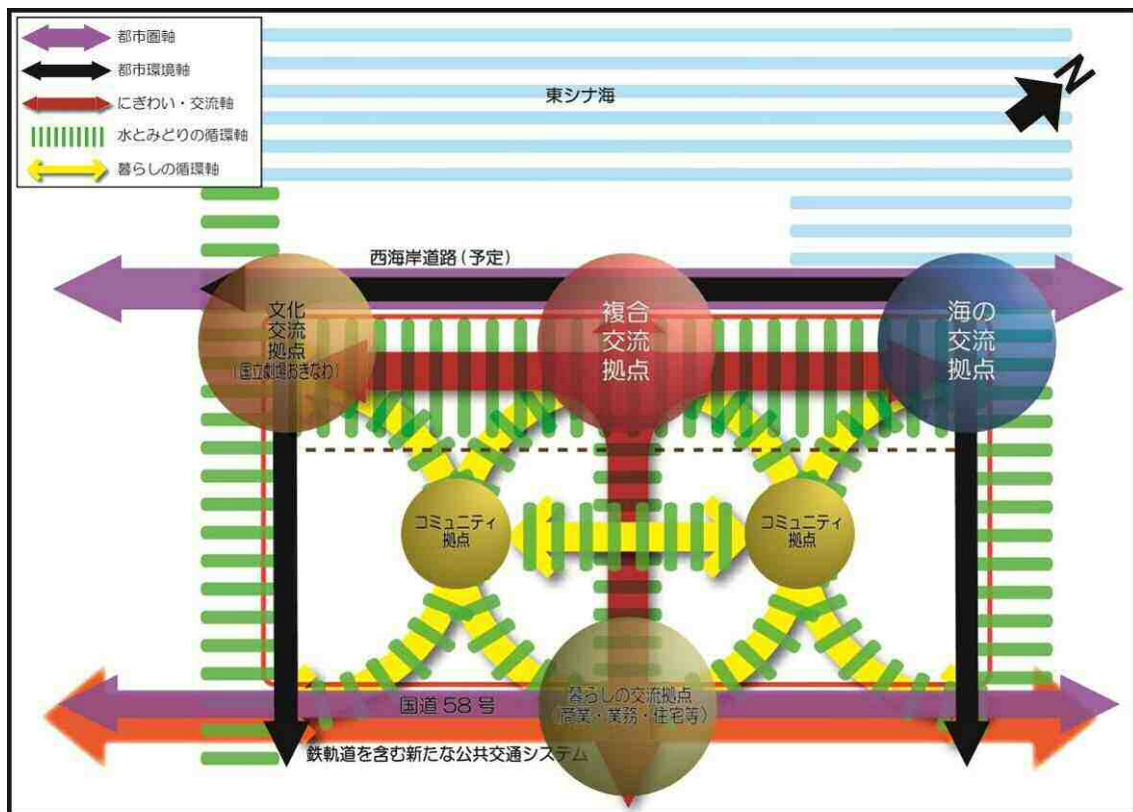
図表 方針から基本計画への移行にあたっての要点

基本計画の柱	発展・交流	防災	自然環境
①地区構造	<ul style="list-style-type: none"> 優先する柱により若干異なる部分も発生する可能性はあるが、原則として方針の考え方を踏襲した地区構造とする。 		
②土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 土地利用ゾーニングについては、基本的な考え方は方針を踏襲し、本地区の地形状況や地主意向に基づく必要住宅地規模等を勘案して住宅地区や産業振興地区、商業業務地区の配置及び規模の考え方を検討する。 産業振興地区については、方針で示した3つの産業地区（リゾートコンベンション産業地区、文化産業地区、健康・医療産業地区）についてそれぞれの産業導入のイメージについて検討する。 		
③交通・道路	<ul style="list-style-type: none"> 骨格道路（幹線道路及び補助幹線道路）や主要な自転車・歩行者路、公共交通の位置づけ、役割及び配置の考え方は、方針を踏襲しつつ、「②土地利用計画」を踏まえた交通・道路計画とする。 		
④公園緑地	<ul style="list-style-type: none"> 中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想との整合を図り、「地区全体面積の20%程度」を確保する。 市として検討すべき一定規模以上の公園については、配置及び規模の考え方を検討する。 		
	<ul style="list-style-type: none"> にぎわい・交流軸を基本として、西海岸地区との連携も視野に入れながら、人の流れや滞留に配慮した公園緑地の配置を検討する。 	<ul style="list-style-type: none"> 津波災害に対する多重防御の一つとしての機能や、避難路及び避難地、復旧・復興支援機能に留意した公園緑地の配置を検討する。 	<ul style="list-style-type: none"> 地区内に残された貴重な緑地の保全と新たな緑地の創出、及び緑のネットワークに留意した公園緑地の配置を検討する。
⑤風景・景観	<ul style="list-style-type: none"> 原則として、昨年度の方針の考え方を踏襲した風景・景観計画とする。 		
⑥自然環境・エネルギー	<ul style="list-style-type: none"> 原則として、昨年度の方針の考え方を踏襲した自然環境・エネルギー計画とする。 		

① 基本計画の方針(地区構造)

- 西海岸側に、東アジアをはじめ、県外・国外を視野に入れた産業の振興をけん引する「海の交流拠点」「文化交流拠点」「複合交流拠点」をつくります
- 国道 58 号側（広域交通結節点周辺）に、暮らしに便利な「暮らしの交流拠点」をつくります
- 津波災害に強い高台に、居住者のコミュニティづくりを促す「コミュニティ拠点」をつくります
- 来訪者を呼びこみ、拠点間の回遊・交流により賑わいを生み出す「にぎわい・交流軸」をつくります
- 居住者が安全・安心・快適に移動できる「暮らしの循環軸」をつくります
- 「にぎわい・交流軸」や「暮らしの循環軸」などと連携し、周辺の水やみどりとのつながりを持った「水とみどりの循環軸」をつくります
- 津波災害に対して多重的な防御を図るため、高台の地形を確保するとともに、低地部における樹林地の創出や嵩上げを考えていきます
- 将来変化に柔軟な対応を図れるよう、余裕を持った公共空間を考えていきます

図表 地区構造の方針図



構成要素		概要
拠点	複合交流拠点	人、技術、産業、等複合的な交流により、創造を生み出し続ける拠点を目指します。
	暮らしの交流拠点	生活利便施設（買い物、医療、子育て等）や住宅が集約された市民及び地域住民の「暮らし拠点」を目指します。
	文化交流拠点	国立劇場おきなわをはじめ、沖縄及び浦添の伝統・芸能・文化にふれ合う拠点を目指します。
	海の交流拠点	自然海浜及びコースタルリゾートゾーン周辺は、海にふれ合う拠点を目指します。
	コミュニティ拠点	世代や出身地域を越えた良好なコミュニティの形成を促す拠点を目指します。
軸	都市圏軸	那覇空港や中南部都市圏域とつながることにより、国内外からの人、モノ、情報の交流を促し、発展を支える軸を目指します。
	都市環境軸	沖縄西海岸道路に出入りする通過交通の地区内への流入を抑制し、地区内の居住環境を形成する軸を目指します。
	にぎわい・交流軸	まちを楽しむための基本である「歩く」ことにより出会いや感動があり、賑わいや交流が生まれるストリートを目指します。なお、浦添都市軸などの主要な軸は、自然災害時の避難空間、モビリティ・環境・情報技術等の進展に伴うインフラ空間等への対応を視野に入れ、ゆとりのある空間確保を考慮します。
	水と緑の循環軸	既存植生や水辺環境と地区を循環させることにより、多様な生態系の確保やCO2削減に貢献する循環軸を位置づけます。循環軸にある傾斜地形や樹木により津波エネルギーの減衰を図り、地区の安全性向上にも寄与することを目指します。
	暮らしの循環軸	地区で暮らす上で関わりが不可欠な各拠点や自然環境を循環させるとともに、災害時における避難路やコミュニティ形成を促す軸を位置づけます。

<基本計画への移行の考え方>

⇒ 「都市圏軸（沖縄西海岸道路及び国道58号）」及び「都市環境軸（臨港道路、港川道路、神森線延伸）」からなる地区の外郭と、「にぎわい・交流軸」を合わせた3つの軸の結節点における4つの交流拠点（「複合交流拠点」「文化交流拠点」「海の交流拠点」「暮らしの交流拠点」）の形成、住宅地区内における「コミュニティ拠点」や「暮らしの循環軸」の形成、これらの軸と連携した「水とみどりの循環軸」といった基本計画方針を、本地区の地区構造として基本計画に踏襲する。

② 基本計画の方針(土地利用)

- 地区の西海岸側に、リゾートコンベンション産業、文化産業、健康・医療産業を中心とした産業振興地区を計画します
- 浦添都市軸沿いに、商業を中心としたにぎわいのある土地利用を計画します
- 地区の高台に、安全・安心・快適・潤いのある住宅地を計画します。また、住宅からの徒歩圏域に、店舗や病院などの日常利便施設を計画します
- 幹線道路沿道に、商業・業務施設を計画します

図表 土地利用の方針図



人口・土地利用フレーム

人口フレーム（目標：2030(平成42年)）

- ・ 夜間人口：約8～16千人
- ・ 宿泊客数：約460千人/年

土地利用フレーム（目標：2030(平成42年)）

- ・ 住宅地区：約70～140ha
- ・ 産業振興地区：約40～100ha
- ・ 商業業務地区：約20～30ha
- ・ 公益施設用地：約20～40ha
- ・ 公園・緑地：約12～55ha
- ・ 道路：約55～70ha

計：約220～440ha

- ・ (地区面積約274haの有効利用が必要)

<基本計画への移行の考え方>

⇒ 産業振興地区、住宅地区、商業業務地区といった全体的な土地利用ゾーニングは基本計画方針を踏襲しつつ、本地区の地形条件や地主意向調査に基づく住宅所有意向等を踏まえて配置を検討する。

また、産業振興地区は、基本計画方針で設定した3つの産業地区における産業導入のイメージについて検討する。

③ 交通・道路の方針

《公共交通》

- にぎわい・交流軸に公共交通の配置を想定し、沿道土地利用と連携してにぎわいを創出します

《幹線道路・補助幹線道路》

- 市全体の道路網との整合を踏まえ、幹線道路を計画します
- 地区の集散交通を処理する補助幹線道路は、浦添都市軸へのアクセスを中心に考え計画します
- 住宅を計画しているエリアには、通過交通が流入しにくいような道路配置を考えます
- 自然のみどりや貴重な埋蔵文化財（嘉門貝塚）は、極力影響を与えないような道路配置を考えます
- 適度な景観変化を与えるとともに、地形に対して柔軟に対応するために、長い直線区間は避けるような道路線形を考えます

《自転車歩行者路》

- 自転車や徒歩による安心・安全・快適・健康な移動を促すため、主要な目的地や公共交通とのつながりを考えた自転車歩行者路を検討します

図表 交通・道路の方針図



<基本計画への移行の考え方>

⇒ 骨格道路（幹線道路及び補助幹線道路）や主要な自転車・歩行者路、公共交通（検討路線）の位置づけ、役割及び配置の考え方は、基本計画方針を踏襲し、土地利用計画と整合を図った交通・道路計画とする。また、本市のシンボルロードである浦添都市軸を含め、にぎわい・交流軸の空間構成について、交通機能や空間機能、にぎわいや潤い、防災の観点などを踏まえて道路の断面構成等を検討する。

④ 公園緑地の方針

- 自然海岸が残る地区周辺に、市民の利用を想定した公園を計画します。公園の機能は、「健康・運動」、「自然や生物とのふれあい」、「風景・景色・眺望」、「レジャー・交流・集い」など市民意向を踏まえ検討していきます。
- 住宅地を中心に、近隣公園、街区公園を配置します
- 公園やみどりは、歩行者自転車ネットワークや生態系ネットワークと連携した配置を考えます
- 西海岸側の産業振興地区は、民間活力を活用した公園緑地を検討していきます
- 公園緑地フレームを活用した、避難路・避難地機能、広場・滞留機能、環境保全機能などの確保について、実現性（事業性）を検討していきます

図表 公園緑地の方針図



<基本計画への移行の考え方>

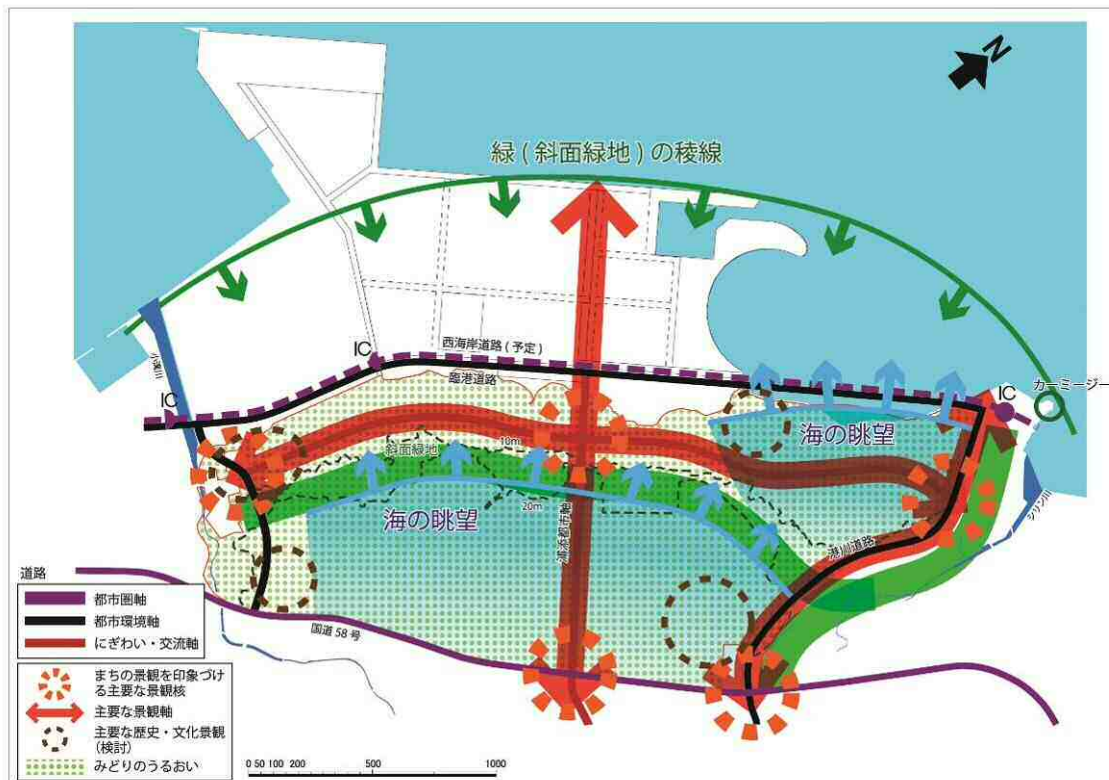
⇒ 平成 24 年 11 月 19 日の県と関係市町村の会合において、中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想が了承されたことを受け、同基本構想との整合を図り、「地区全体面積の 20% 程度」を確保する。

市として検討すべき一定規模以上の公園については、配置及び規模の考え方を検討する。

⑤ 風景・景観の方針

- 本地区の景観構造を踏まえ、付加価値の高い魅力的な景観づくりを目指します
- 海の眺望や緑の稜線に配慮し、建物の高さや配置に秩序を持たせます
- みどりの潤いがまちに感じられるよう、敷地内の緑化を促進します
- 地主や市民、事業者などとの協働により、歴史や文化景観を含めた本地区にふさわしい景観づくりに取り組みます

図表 風景・景観の方針図



<基本計画への移行の考え方>

⇒ 海の眺望や緑の稜線など、本地区の景観特性を踏まえた魅力的な景観づくりの考え方や、住宅地内の緑化や、協働による景観づくりの取組の考え方について、基本計画方針を踏襲する。

⑥ 自然環境・エネルギーの方針

- 周辺のみどり・海・川などの自然環境と公園・緑地・緑道などのネットワークに考慮し、生物が生息しやすい空間に配慮します
- 緑道や沿道建物と連携した、風の道を検討します
- 地域に賦存するエネルギーを活用し、本地区での都市活動エネルギーの低炭素化を図るなど、まちの低炭素化を目指します

図表 自然環境・エネルギーの方針図



〈基本計画への移行の考え方〉

⇒ 生物が生息しやすい空間形成や風の道といった自然環境に対する考え方や、地域に賦存するエネルギーの活用による都市活動の低炭素化の考え方について、基本計画方針を踏襲する。

第2章. 基本計画の策定に向けた検討

基本計画の策定に向け、前章で抽出した基本計画のコンセプトの3つの柱について、それぞれのまちづくりのテーマを設定するとともに、「方針から基本計画への移行にあたっての要点」に基づき、土地利用（産業導入のイメージを含む）及び公園緑地の配置について検討する。

2-1. まちづくりのテーマ

- ・ 「発展・交流」を柱とするまちづくりのテーマは、“地域資源や立地特性を活かした観光交流産業をとおして、人・モノの交流からにぎわいが生まれ、発展につながるまちづくり”とします。
- ・ 「防災」を柱とするまちづくりのテーマは、“高台への避難地・避難路や多重防御機能の整備による、安全・安心に暮らせるまちづくり”とします。
- ・ 「自然環境」を柱とするまちづくりのテーマは、“貴重な自然環境の保全・活用と緑のネットワーク形成による、環境にやさしい快適でうおいのあるまちづくり”とします。

1) 「発展・交流」を柱としたまちづくり

本地区は、北西部に残された貴重な自然海岸や、地区南部の国立劇場おきなわなど、恵まれた地域資源を有している。また、那覇市に近接する西海岸側に位置し、国道58号や計画されている沖縄西海岸道路による那覇空港や本島中北部へのアクセス性に優れるなど、国内のみならず世界の人・モノの交流に適した立地特性となっている。

これらの地域資源や恵まれた立地特性を活かし、本地区では様々な人・モノ・文化の交流によるにぎわいの創出と、それに伴う経済発展に資するまちづくりが望まれる。

沖縄県21世紀ビジョンや中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想案等の上位計画においても、本地区は「本市の経済をけん引する観光交流型産業の集積」の位置づけがなされており、「産業振興（発展・交流）」は本地区のまちづくりにおいて重要な要素を占めているといえる。発展・交流を柱としたまちづくりでは、産業振興地区を効果的に活用した土地利用により経済発展に資する産業機能の導入を図るとともに、にぎわい・交流軸を活用した歩行者動線の確保や、公園緑地等のまとまった空間を活かした滞留空間の確保などにより、人・モノが交流し、にぎわいが生まれる空間形成が可能となる。



以上より、「発展・交流」を柱としたまちづくりのテーマは、

“地域資源や立地特性を活かした観光交流産業をとおして、人・モノの交流からにぎわいが生まれ、発展につながるまちづくり”

と設定する。

2) 「防災」を柱としたまちづくり

東日本大震災を教訓として、国の地震・津波対策の見直しが行われるとともに、沖縄県においても津波・高潮被害想定の見直しを現在進めている状況である。

本地区の地形は、海側の低地（標高 10m 未満）と国道 58 号側の高台（標高 20m 以上）に大きく区分される。また、埋め立て事業が進む西海岸エリアにも隣接しており、本地区の高台は西海岸エリアから最も近い避難場所としての役割が求められる。

このような背景から、本地区のまちづくりを進めるうえでは、地震等の災害からの安全性に留意した住宅地の確保や、埋立事業が進む西海岸エリアも含め、低地部からの避難路や避難地の確保などの視点が必要であり、安全・安心は重要な要素を占めているといえる。

また、安心して暮らせるまちには魅力が生まれ、人々が快適に暮らすことが可能となる。

「防災」を柱としたまちづくりでは、津波被害からの安全性確保のため地区の高台部分に住宅地を配置するとともに、公園緑地等のまとまった空間の活用による低地部からの避難路や避難地、及び住宅地内における避難場所等を確保することで、地区内のみならず西海岸地区も含めた地域一帯の安全・安心の確保が期待される。



以上より、「防災」を柱としたまちづくりのテーマは、

“高台への避難地・避難路や多重防御機能の整備による、安全・安心に暮らせるまちづくり”

と設定する。

3) 「自然環境」を柱としたまちづくり

地球規模で環境問題への対応が叫ばれている昨今、自然環境への配慮を重視したまちづくりの視点も重要である。

県の中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想では、ゆとりと潤いのある生活環境の確保や沖縄らしい景観の形成、環境共生型の新たなライフスタイル創出などを実現するうえで、駐留軍用地跡地に残る貴重な自然環境の保全・活用や公園緑地面積の確保、緑のネットワーク形成の重要性が位置づけられており、本地区にもその役割が求められている。

本地区には、沖縄本島の中南部では貴重な自然海岸や、地区内及び地区に隣接した部分の自然植生など、貴重な自然環境が残されている。また、平成 23 年度に実施した地主・市民意向調査の結果からも、「緑が多い住宅地」や「海や緑の自然や生物とのふれあい」「自然が残る風景」を望む声が多いなど、自然に関する意向が強くなっている。

このような背景から、本地区のまちづくりを進めるうえで、地区内及び地区周辺に残された貴重な自然環境を保全・活用や新たな公園緑地の確保による「自然環境」への配慮も重要な要素を占めているといえる。

「自然環境」を柱としたまちづくりでは、地区の内外に残された既存の自然環境も活用しながら、これらと新たに整備する公園緑地等を有機的に結び、水とみどりのネットワークを形成することで、自然環境や生物の生息空間への配慮がなされるとともに、快適でうるおいのある都市空間が形成され、それにより住宅地のみならず、産業振興地区も含めたまちの価値

値の向上にもつながることが期待される。



以上より、「自然環境」を柱としたまちづくりのテーマは、

“貴重な自然環境の保全・活用と緑のネットワーク形成による、環境にやさしい快適でうるおいのあるまちづくり”

と設定する。

2-2. 土地利用の検討

<地区全体の土地利用配置>

- ・ 地区全体の土地利用は、昨年度検討した土地利用計画の方針を踏まえ、産業振興地区、住宅地区、及び商業業務地区に区分して配置します。
- ・ 配置の考え方は、本地区の地形状況や、地主意向調査結果から推計される必要住宅地面積等に留意して設定します。

1) 本地区の地形状況を踏まえた土地利用配置

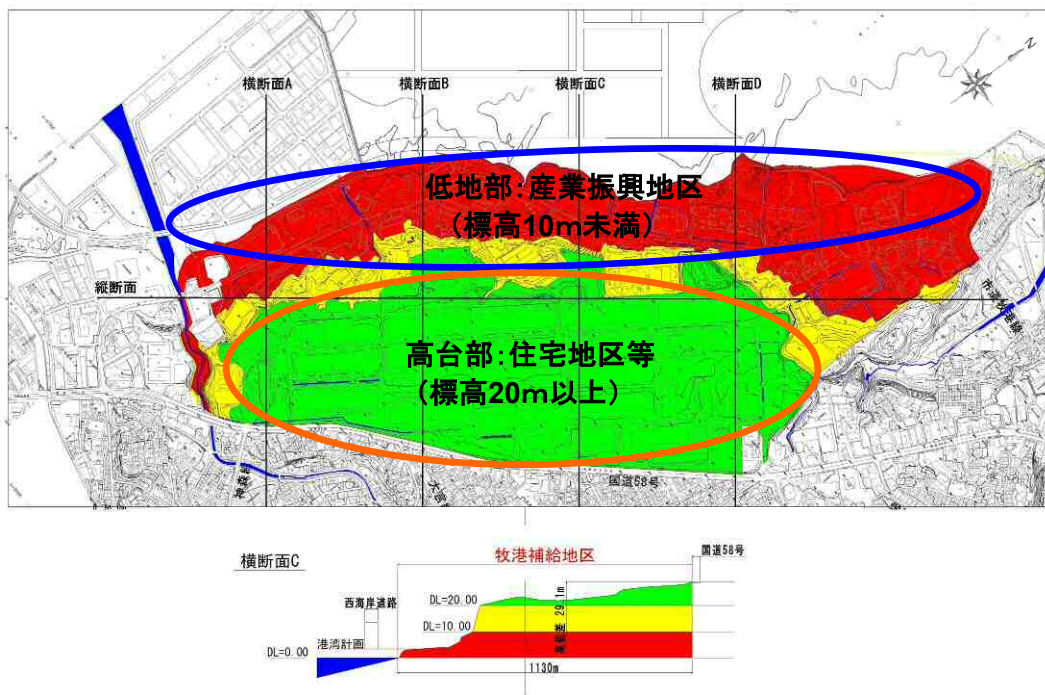
本地区の地形は、標高 10m 未満となる海側の低地部と、標高 20m 以上となる高台部に大きく2分される。

低地部は、基本構想のコンセプトでも述べたとおり、開発計画が進む西海岸地域にも隣接し、沖縄西海岸道路を通じて空港に近接するなど立地条件に恵まれており、さらに、海や文化といった地域資源にも恵まれていることから、これらを活かして沖縄の振興発展をけん引する役割が求められている。

また、高台部は、本地区の低地部のみならず、西海岸開発エリアを含む西海岸地域から最も近い高台となることから、安全・安心な住宅地の形成や身近な避難場所としてのあり方など、防災の観点に留意した高台の土地利用を考える必要がある。

以上を踏まえ、地形状況を踏まえた本地区全体の土地利用配置は、低地部を産業振興地区、高台部を住宅地区を中心とした土地利用とする。

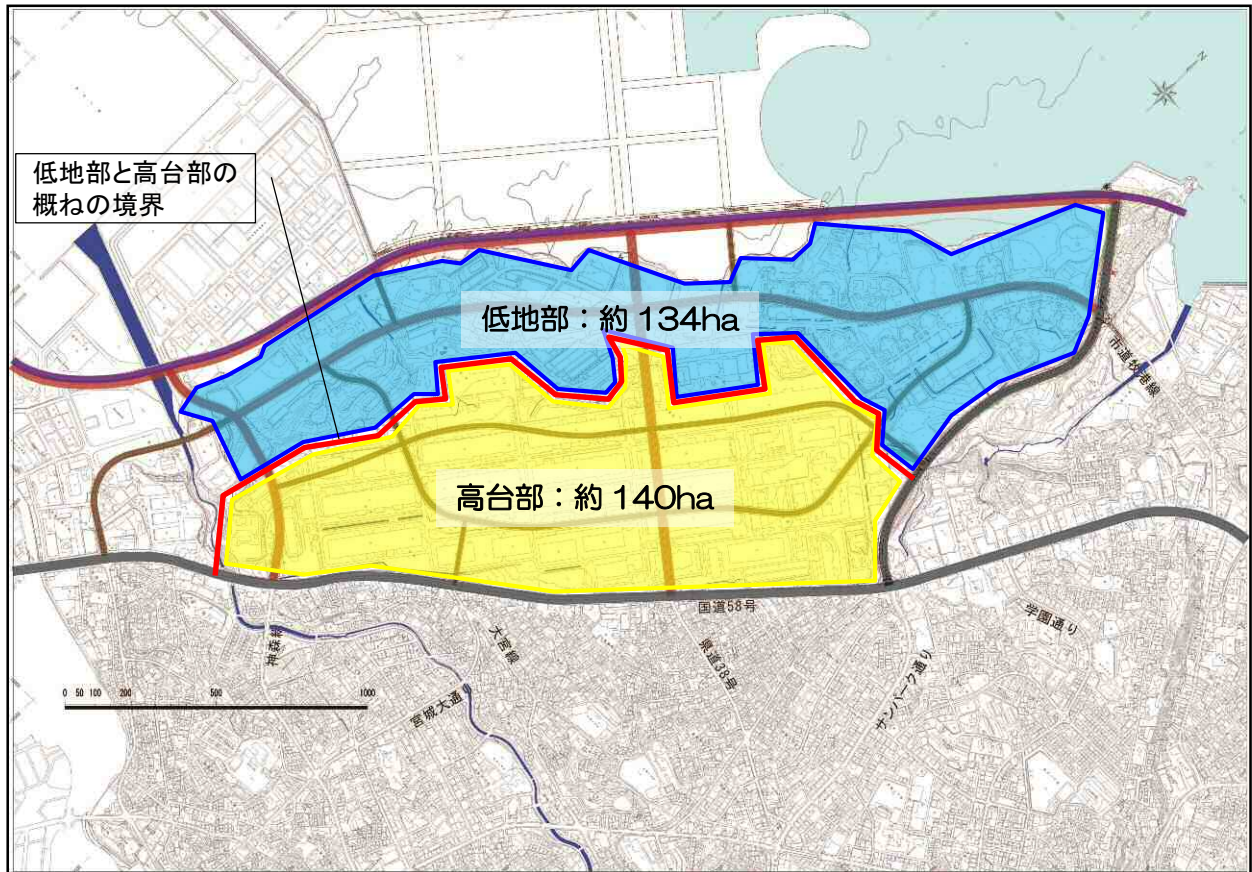
図表 本地区の地形状況を踏まえた土地利用配置の考え方



2) 高台部と低地部の面積規模

本地区（全体約 274ha）を高台部と低地部とで区分すると、その面積は概ね高台部約 140ha、低地部約 134ha であり、この面積規模を基本として、高台部と低地部の土地利用配置を設定する。

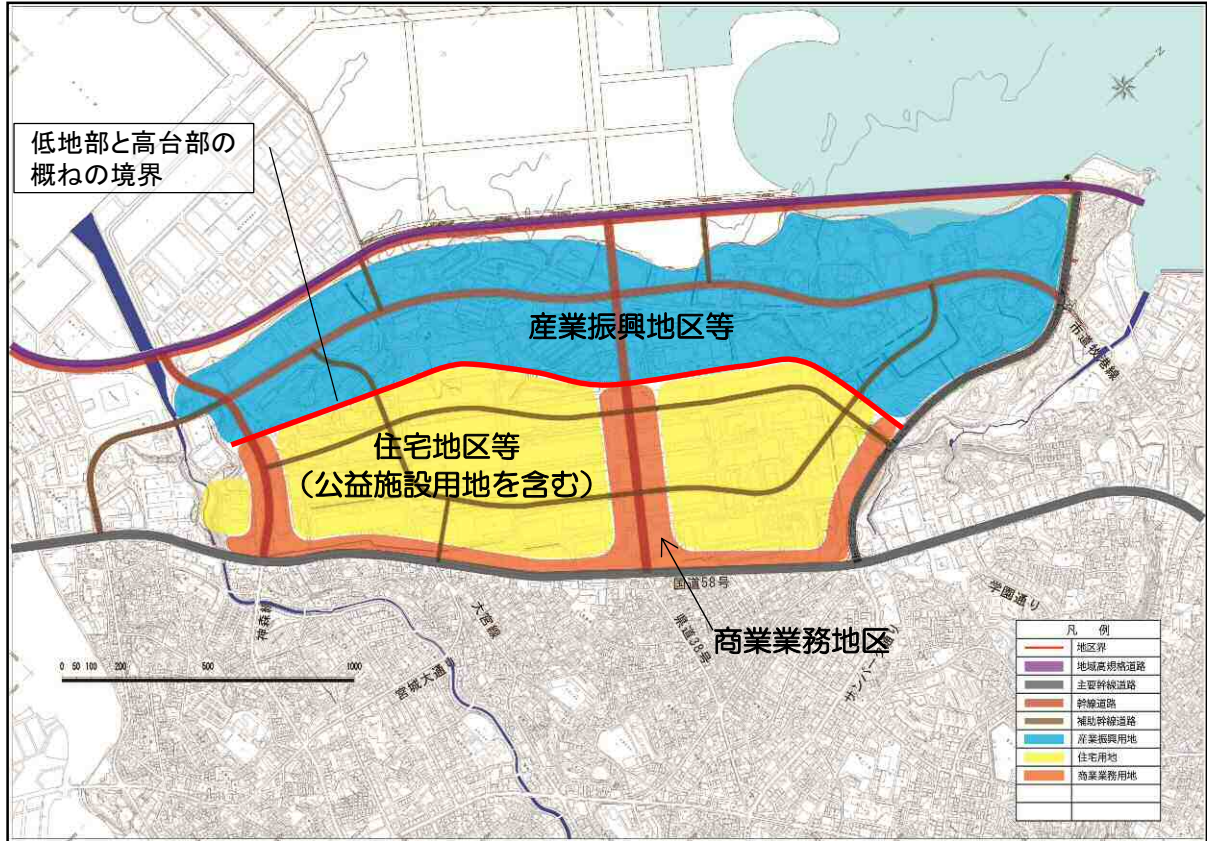
図表 高台部と低地部の面積規模



3) 本地区全体の土地利用配置

前述1)及び2)を踏まえ、産業振興地区を中心としたゾーンと住宅地区を中心としたゾーンを以下のとおり設定する。

図表 本地区全体の土地利用配置



なお、検討した土地利用配置について、住宅地区等の規模を土地利用フレーム及び地主意向による必要住宅地規模（商業業務地区や公共用地を含む）と比較すると、いずれも整合が図られており、地形条件等を踏まえた土地利用配置においても、適正な住宅地区の規模の確保が可能である。

図表 住宅地区等の規模（土地利用フレーム等との比較）

	住宅地区規模	住宅地区規模 ※公共用地を含む	商業業務 地区の規模	(高台部計)
土地利用配置	約 140ha			
土地利用フレーム	70～140ha	100～200ha	20～30ha	120～230ha
地主意向	約 40ha	50～60ha		70～90ha

2-3. 公園緑地の検討

- ・ 中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想との整合を図り、「地区全体面積の 20%程度」の公園緑地を確保し、市として検討すべき一定規模以上の公園緑地について、基本計画の3つの柱ごとに配置方針を検討します。
- ・ 「発展・交流のまちづくり」の視点では、にぎわい・交流軸沿いの拠点施設等への人の動線を確保するとともに、滞留空間となる公園緑地を配置します。
- ・ 「防災のまちづくり」視点では、海岸沿いで多重防御機能を担う公園緑地や高台部への避難地を配置するとともに、西海岸地域を含む低地部から避難地への避難路となる公園緑地を配置します。
- ・ 「自然環境に配慮したまちづくり」の視点では、残された貴重な緑の保全・活用に留意するとともに、緑のネットワークを形成するように公園緑地を配置します。

1) 本地区における公園緑地の規模

近年、地球規模での環境問題への対応が叫ばれており、まちづくりにおいても自然環境や生態系への配慮を踏まえた緑の確保が重要な要素を占めるようになってきている。また、平成 23 年度に実施した地主・市民意向調査の結果からも、「緑が多い住宅地」や「海や緑の自然や生物とのふれあい」「自然が残る風景」を望む声が多いなど、公園緑地面積の確保の要請は高い状況といえる。

さらに、まちづくりにおいて十分な緑を確保することで都市にうるおいが生まれ、居住者や来訪者の快適性が増すなど都市の魅力が向上するとともに、住宅地の付加価値が高まり、資産価値の向上にもつながることが期待される。

また、平成 24 年 11 月 19 日に沖縄県と嘉手納以南の6つのアメリカ軍施設を抱える6市町村が出席した会合において、県が示した中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想を関係市町村が了承したことから、公園緑地の配置にあたっては、同構想の方針との整合を図り、「地区全体面積の 20%程度」の公園緑地を確保することを目標とする。

2) 公園緑地の配置方針

本地区における公園緑地の内、市として検討すべき一定規模以上の公園緑地の配置について、基本計画の柱ごとに方針を検討する。

① 「発展・交流のまちづくり」の視点に基づく公園緑地の配置方針

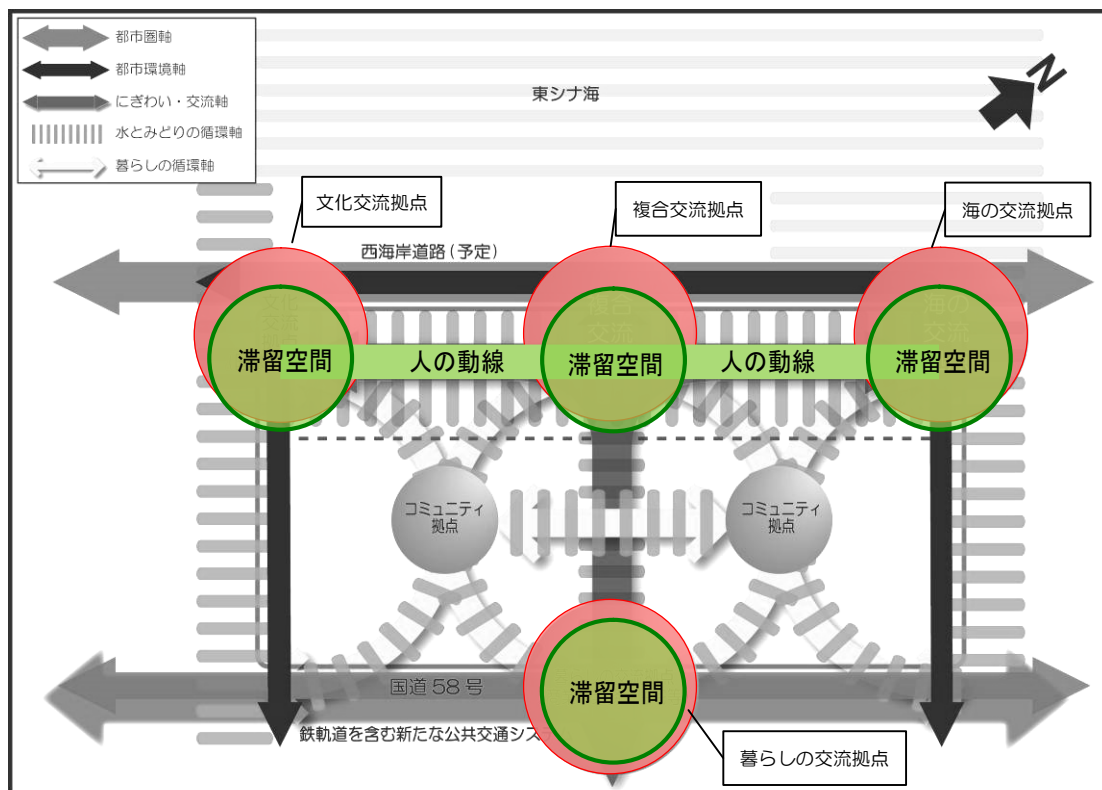
産業振興による人・モノの交流を促進し、にぎわいを創出するため、産業振興地区においてそれぞれの拠点を結ぶ南北方向のにぎわい・交流軸沿いに人の動線を確保し、回遊性を生み出すことが必要である。

また、各拠点においては、産業振興地区や商業業務地区における集客施設と合わせ、イベント時のみならず通常時の滞留空間ともなる公園や広場を確保することで、交流やにぎわいの創出が期待できる。

これらの考え方に基づく公園緑地の配置イメージは、以下ようになる。

なお、本地区の西側には計画が進められている西海岸地域が隣接しているため、今後は、西海岸地域との連携を図っていくことで、さらなる人の流れや交流促進が期待できる。

図表 「発展・交流のまちづくり」の視点に基づく公園緑地の配置イメージ



(1) 各拠点における滞留空間としての公園緑地

● 海の交流拠点における公園緑地

海の交流拠点において、自然海岸を活かした海の自然や生物とのふれあいに加え、人々の交流を促す公園として配置する。当該公園は、産業振興地区内における来訪者等の回遊や交流の場のみならず、隣接する西海岸地域に計画されている緑地や人口ビーチとの連携も図っていくことで、さらなるにぎわいや交流の促進が期待できる。

なお、公園の配置においては、自然海岸や嘉門貝塚といった貴重な資源は保全・活用を考慮して公園緑地に含めるが、産業振興の観点から、海岸に近接する当該地においても、海洋研究施設など海の資源を活かした産業振興のための用地確保を想定する。

● 文化交流拠点における公園緑地

文化交流拠点において、国立劇場おきなわとの連携を考慮した公園を配置し、文化や芸能による人々の交流の空間とする。

当該公園は、国立劇場おきなわで行われる伝統芸能を来訪者に触れていただく場として活用でき、さらに、文化産業地区とリゾートコンベンション産業地区との間にある空間として、広域からの来訪者を文化交流拠点に呼び込むための各種イベントや交流の場としての活用が期待される。

● 複合交流拠点における公園緑地

複合交流拠点を形成する東西・南北のにぎわい・交流軸の交差点は、産業振興地区内を回遊する人々や西海岸地域を含む外部からの来訪者、さらには本市の市街地部からの来訪者や市民が交流する場であるため、休憩やイベント等の滞留空間として公園緑地を配置し、にぎわいや交流を促進する。

● 暮らしの交流拠点における公園緑地

にぎわい・交流軸と国道 58 号が交差する暮らしの交流拠点において、交通広場等と一体となった公園緑地を配置することにより、人々の滞留やにぎわい空間を創出する。

なお、暮らしの交流拠点における交通広場は、交通機能の観点から交差点の流出側（北側）に配置する必要がある。そのため、一体的に配置する公園緑地も交差点の北側への配置とする。

(2) にぎわい・交流軸に沿った公園緑地

産業振興地区における来訪者等の人の動線確保と交流促進のため、南北のにぎわい・交流軸に沿った帯状の公園緑地を配置し、人や自転車等が安全・快適に通行できるよう歩道や自転車道路、植樹帯等を設置できる一定の幅員を確保するとともに、回遊する人々の休憩スペースやイベント等での活用が可能となる空間を確保する。

帯状公園の配置パターンとしては、車道の中央や外側両面、外側片面、及び中央で公園と車道の間宅地を挟む場合の 4 パターンが考えられ、沿道の土地利用やにぎわい・交流の促進効果、周辺施設へのアクセスや連携等を考慮して配置することが必要である。

② 「防災のまちづくり」の視点に基づく公園緑地の配置方針

東日本大震災の発生後、国では「津波災害に強いまちづくりにおける公園緑地の整備に関する技術的指針（平成 24 年 3 月 27 日）」を策定し、今次の津波災害において見られた公園緑地等の機能を整理し、それらを踏まえた公園緑地が有する津波防災機能について以下のようにまとめている。

図表 今次の津波災害において見られた公園緑地等の機能

主な公園緑地等		津波防災において求められる公園緑地等の機能						
		【多重防御の一つとしての機能】			【避難路・避難地機能】		【復旧・復興支援機能】	
		津波の減衰	湛水の場合	漂流物の捕捉	避難路	避難地	活動拠点	資材置場等
公園	海浜公園	○	△	○		○		○
	高台公園				○	○		○
	大規模公園(防災拠点)						○	○
緑地	防潮林	○		○				
	緩衝緑地	○	△	○				
	街路樹	△		○	○			
	居久根	○		○				
その他の空地や農地等			○					

(出典) 津波災害に強いまちづくりにおける公園緑地の整備に関する技術的指針（平成 24 年 3 月 27 日 国土交通省）

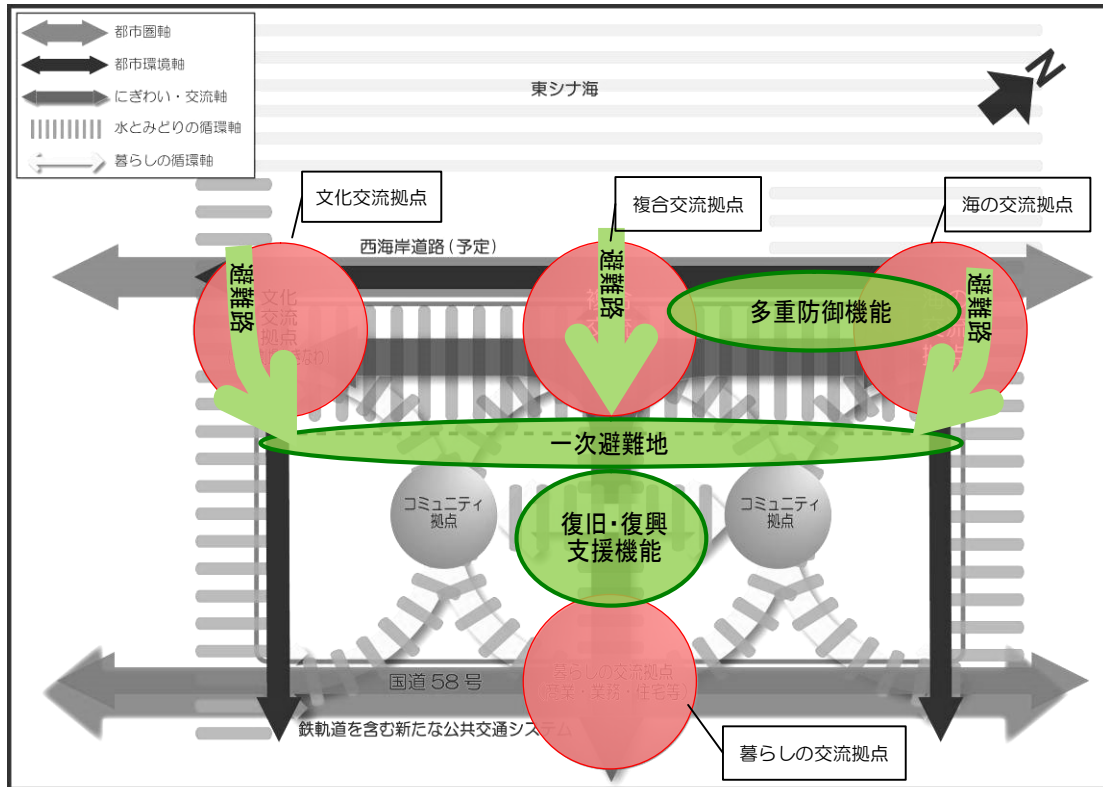
図表 津波防災等の機能を有する公園緑地等

- ◆ 多重防御の一つとしての機能
 - ・公園緑地の樹林地による津波エネルギーの減衰機能及び漂流物の捕捉機能
 - ・津波が防潮堤等の施設を越流した場合の湛水の場合としての津波被害軽減機能
- ◆ 避難路・避難地としての機能
 - ・できるだけ短時間で避難地へ移動するための空間としての機能（避難路）
 - ・津波から緊急避難するための空間及び支援物資が届くまでの数日間を過ごすための空間である一次避難地としての機能（津波浸水深よりも高い場所に設置する避難地）
- ◆ 復旧・復興支援の機能
 - ・津波災害発生後に必要となる避難生活の場や、復旧・復興活動の支援拠点等としての機能

(出典) 津波災害に強いまちづくりにおける公園緑地の整備に関する技術的指針（平成 24 年 3 月 27 日 国土交通省）

これらを踏まえ、本地区における「防災」の視点に基づく公園緑地の配置のイメージを次のように設定する。

図表 「防災のまちづくり」の視点に基づく公園緑地の配置イメージ



(1) 多重防御の一つとしての機能を担う公園緑地

本地区の北部は海岸部に面していることから、津波エネルギーの減衰と漂流物の捕捉、堤防決壊時の湛水空間といった多重防御機能の役割を担うため、海浜部に公園を配置することが必要である。

なお、「東日本大震災からの復興に係る公園緑地整備に関する技術的指針（平成 24 年 3 月 27 日）」によると、“200m の防潮林幅ならば、浸水被害に関係する浸水深を 5～6 割、流体力による被害に関係する流速は 4～6 割低減させることができる。”とされている。

本地区においても、当該公園における多重防御機能に留意し、海岸部から幹線道路まで（最狭部の幅が約 200m 程度）公園を配置する。

(2) 避難路・避難地としての機能を担う公園緑地

本地区内の低地部や西海岸地域からの人々が緊急時に避難する場所として、高台部一体に一次避難地となる公園緑地を配置する。この公園緑地は、後述する「復旧・復興支援機能」を有する公園緑地までの避難経路としての機能も合わせて持たせる。

低地部から高台部の避難地までの最短時間での避難を可能とするため、避難路となる公園緑地を配置する。低地部からの避難路は、以下の考え方にに基づき、車での避難も想定し

た避難路となる帯状の公園緑地を骨格道路沿いに配置する。

また、西海岸地域からの避難にも留意し、西海岸地域における計画道路とをつなぐ避難路としての公園緑地の配置も想定する。

＜避難路の考え方＞

- ・避難路は、避難圏域内の各地点から概ね 500m 以内にあるように配置する。(震災に強い都市づくり・地区まちづくりの手引(平成 17 年 2 月))
- ・車による避難が想定される地域においては、避難路沿いや高台に駐車可能なスペースを確保するなど、短時間で避難できるよう計画することが重要である。また、歩行者の避難の障害とならないよう留意する必要がある。(津波災害に強いまちづくりにおける公園緑地の整備に関する技術資料(平成 24 年 3 月 国土交通省))

(3) 復旧・復興支援の機能を担う公園緑地

本市では、浦添カルチャーパークと浦添運動公園が災害時の広域避難地として指定されている。「防災公園計画・設計ガイドライン(建設省)」では、避難圏域内の歩行避難距離は 2 キロ以内とされているが、本地区は上記の広域避難地の 2 キロ圏域にはほとんど含まれていないため、災害後の復旧・復興活動の支援拠点としての機能を担う公園緑地の配置が望まれる。

本地区の中央を東西に横断する浦添都市軸は、「沖縄県緊急輸送道路ネットワーク計画」において第 2 次緊急輸送道路として位置づけられており、災害からの復旧・復興活動の動線確保のうえで重要な役割を担うことから、本地区における当該公園緑地を浦添都市軸上に配置する。

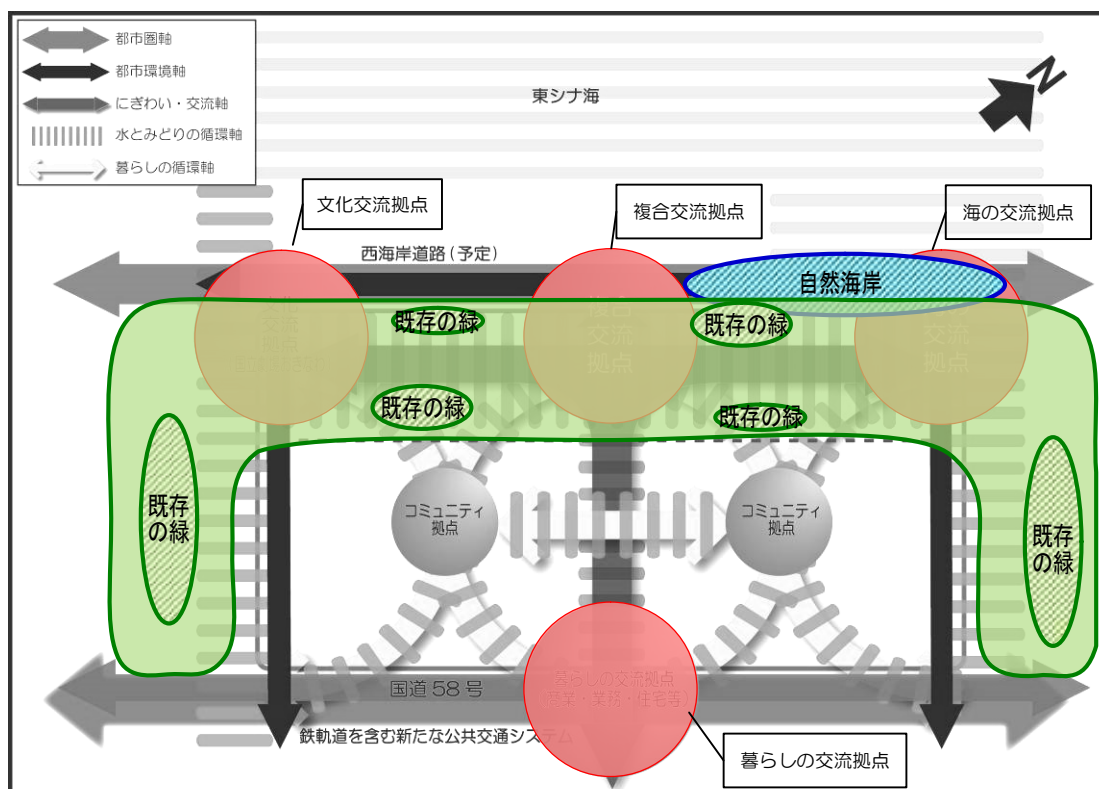
③ 「自然環境に配慮したまちづくり」の視点に基づく公園緑地の配置方針

「中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想」では、中南部都市圏におけるゆとりと潤いのある生活環境の確保や沖縄らしい景観の形成、環境共生型の新たなライフスタイルの創出などを実現していくうえで、駐留軍用地跡地内及び周辺の公園・緑地が非常に重要であるとの考えから、土地利用基本方針において、“最優先に確保すべき用地を「公園・緑地」としており、広域的公園・緑地の整備基本方針として、“駐留軍用地跡地に残された貴重な緑地を保全するとともに、新たな緑地を創出し、つなげていくことで、中南部都市圏の広域的な緑地のネットワーク形成を図る。” こととしている。

広域構想の方針を踏まえ、本地区においても地区内に残された既存の緑地や自然環境を保全・活用し、緑のネットワークを形成するよう公園緑地の配置とする必要がある。

これらの考え方に基づく公園緑地の配置イメージは、以下のようになる。

図表 「自然環境に配慮したまちづくり」の視点に基づく公園緑地の配置イメージ



(1) 既存の緑地等の保全・活用に留意した公園緑地

本地区内には、高台部と低地部の境界に位置する斜面地や海岸部等において、既存の植生が残されている。また、嘉門貝塚や城間遺跡等といった埋蔵文化財の存在も把握されている。

「自然環境に配慮したまちづくり」においては、これらの既存の緑等を活用した公園緑地の配置とし、海の交流拠点において、既存の緑や自然海岸等の保全・活用に留意した公園を配置する。また、斜面地部分に残る既存の植生についても、公園緑地として活用するとともに、西海岸側については、西海岸地域の公園緑地計画との整合性に留意した公園緑地を配置する。

(2) 地区周辺の緑地等も含めた緑のネットワークの形成

本地区内の公園緑地の連続性と合わせ、地区南側の小湾川沿いの緑地や地区北側の既存緑地との連続性を考慮し、斜面地部分一体に公園緑地を配置して緑のネットワークを形成する。また、斜面緑地は西海岸地域からみた緑の稜線として、本地区の景観形成上の役割も担う。

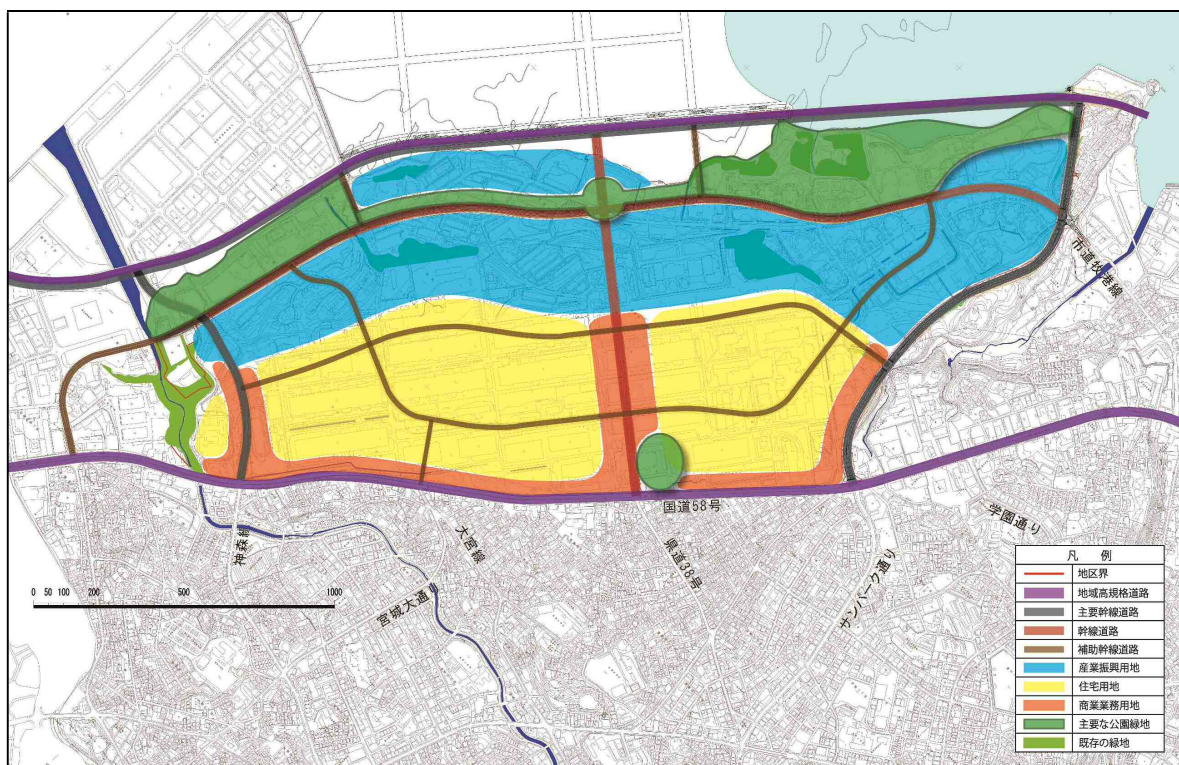
2-4. 基本計画のイメージ

- ・ コンセプトの柱である「発展・交流」を中心として、「防災」や「自然環境」の視点にも配慮した基本計画とします。
- ・ 土地利用や公園緑地の配置は、地形条件や既存の植生や文化財の保全等に配慮したものとします。

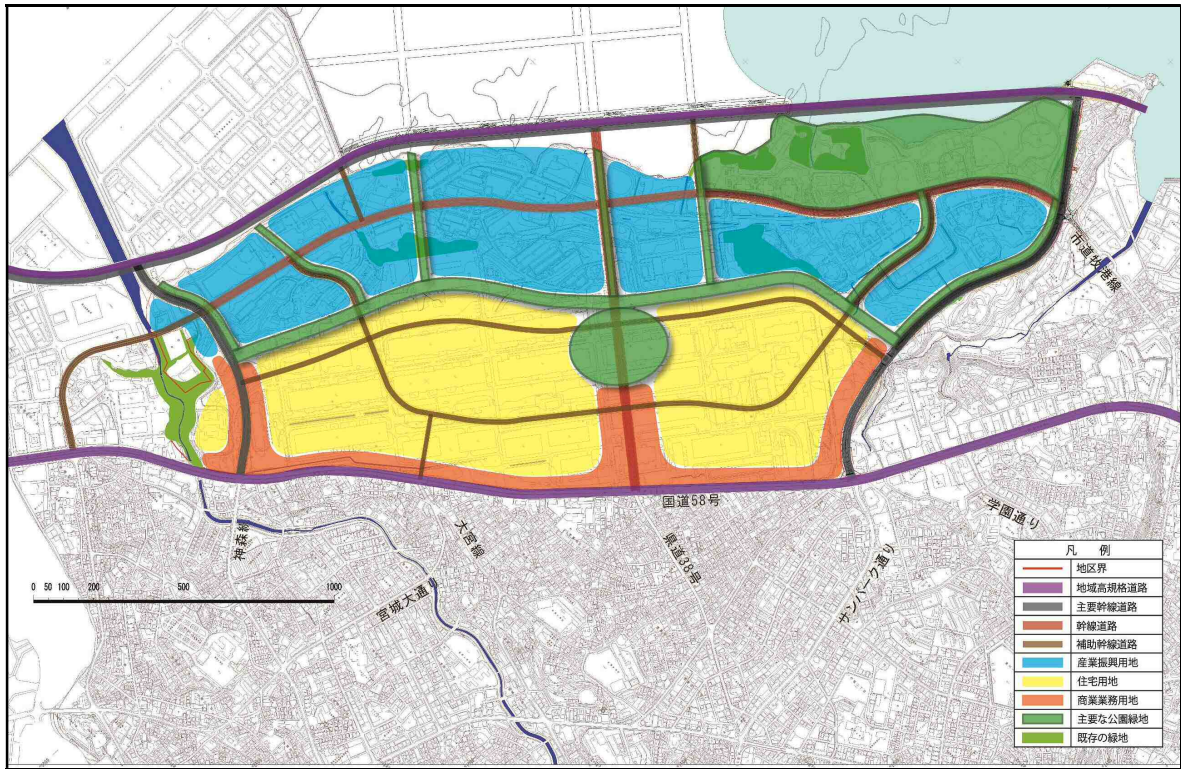
土地利用配置の検討結果（低地部へ産業振興地区、高台部へ住宅地区及び商業業務地区を配置）、及び各視点に基づく公園緑地配置の検討結果を踏まえた、3つのコンセプトの柱に基づく基本計画のイメージは以下のとおりである。

なお、基本計画の策定にあたっては、「発展・交流」を柱としたまちづくりを中心として、まちづくりを進めるうえで重要な柱である「防災」や「自然環境」の視点にも配慮したものとする。また、具体の土地利用の配置にあたっては、本地区の地形条件や、地区内に残されている既存植生及び文化財等の保全にも配慮し、3つの柱にもとづくまちづくりの方針を複合した基本計画とする。

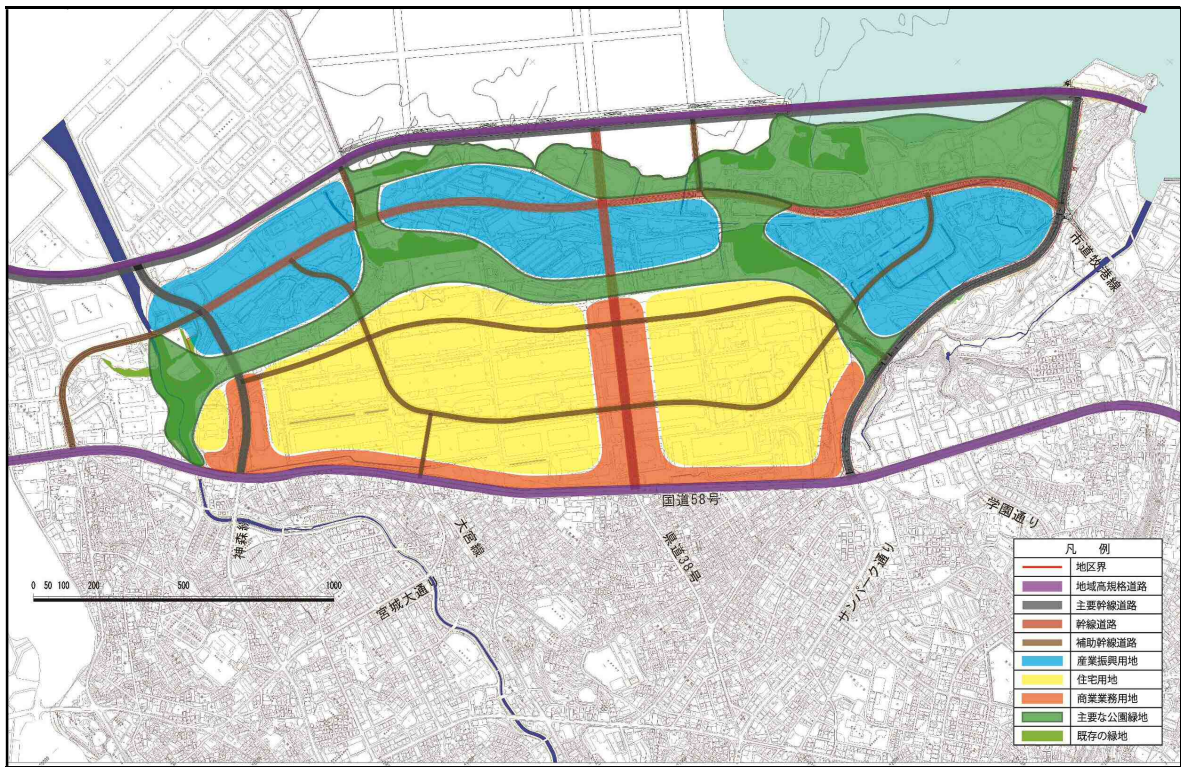
図表「発展・交流」を柱とした基本計画のイメージ



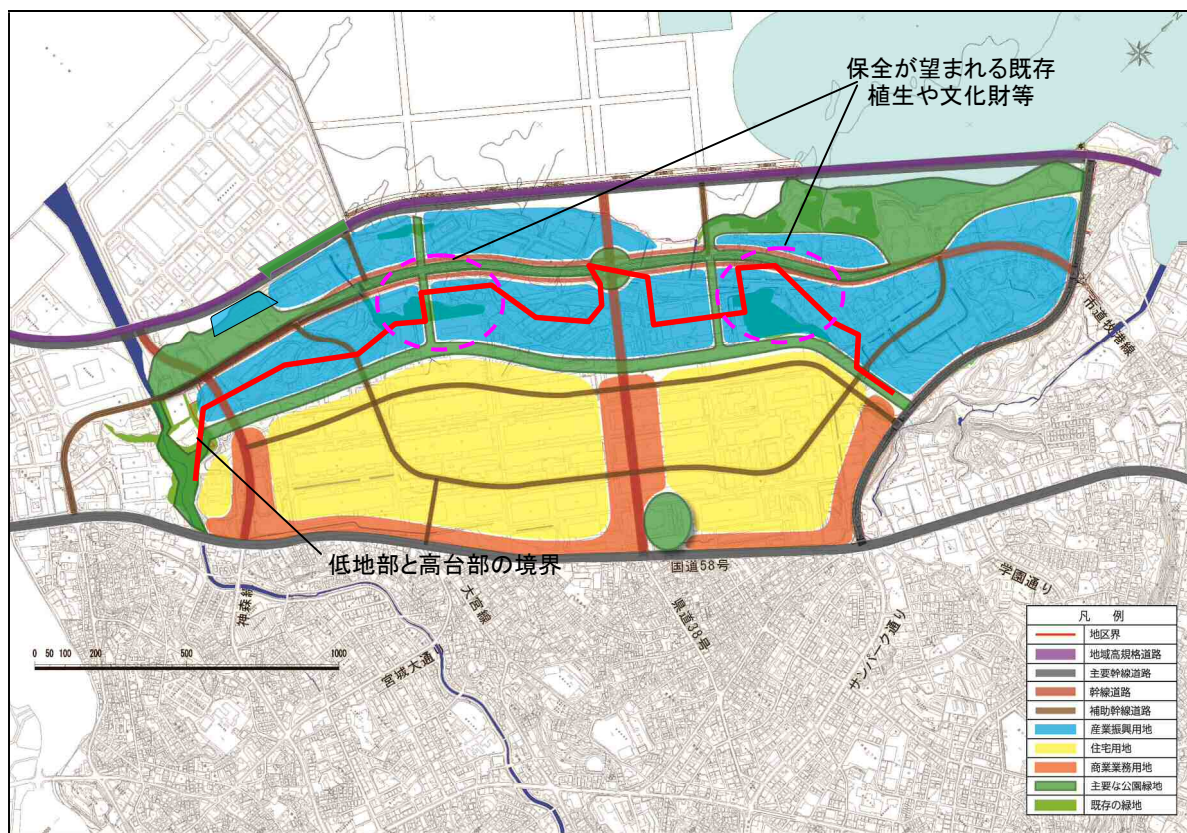
図表 「安全・安心・快適」を柱とした基本計画のイメージ



図表 「自然環境」を柱とした基本計画のイメージ



図表 3つの柱を複合した基本計画のイメージ



第3章. 牧港補給地区跡地利用基本計画の策定

これまでの検討結果を踏まえた本地区の基本計画について、以下に整理する。

1) 基本計画におけるまちづくりのテーマ

人・海・文化を活かした 国際的エンターテイメント都市

- ◆ 人・モノの交流からにぎわいが生まれ、発展につながるまちづくり
- ◆ 自然環境と経済発展の両立するまちづくり
- ◆ 高台部を活かした安全・安心に暮らせるまちづくり

基本計画における本地区のまちづくりのテーマは、第1章で設定した3つの基本計画のコンセプトの内、柱となる「発展・交流のまちづくり」を重視しつつ、「防災のまちづくり」や「自然環境に配慮したまちづくり」にも留意したものとする。

牧港補給地区は、基地によりこれまで市民が接する機会を閉ざされてきた海に面しており、特に北西部は、近年の海岸埋立による開発が進んだ沖縄本島中南部地域において、様々な恩恵を享受できる貴重な自然海岸となっている。また、本地区の南側には、沖縄の伝統文化を通じてアジア・太平洋地域の交流拠点を目指す国立劇場おきなわが立地するなど、恵まれた地域資源を有している。さらに、本地区は那覇市に近接する西海岸側に位置し、国道58号や計画されている沖縄西海岸道路による那覇空港や本島中北部へのアクセス性に優れるなど、国内のみならず世界の人・モノの交流に適した環境を有している。

これらの地域資源や立地条件を活かし、本地区ではエンターテイメント性の高い文化産業やリゾートコンベンション産業、健康・医療産業の導入により、世界を視野に入れた観光交流型の産業振興地区を形成し、経済発展を目指すことが望まれる。

また、沖縄の青い海といった自然環境への来訪者のニーズは根強く、中南部都市圏である本地区でこれらを楽しむことは経済発展のためにも重要な要素であるため、自然環境と経済発展の両立を目指す必要がある。

一方で、本地区の発展を支えるためには国際性に富んだ人材の確保・育成が必要であり、そうした環境整備や、心豊かな人間形成の土壌となるコミュニティづくりも必要である。

さらに、東日本大震災を教訓として、津波・高潮被害等からの安全性確保のため、西海岸に最も近い高台を有する本地区の地形を有効に活かした安全・安心に暮らせるまちづくりを進めることも望まれる。

以上を踏まえ、基本計画におけるまちづくりのテーマを、中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想との整合を図り、「人・海・文化を活かした国際的エンターテイメント都市」と設定する。

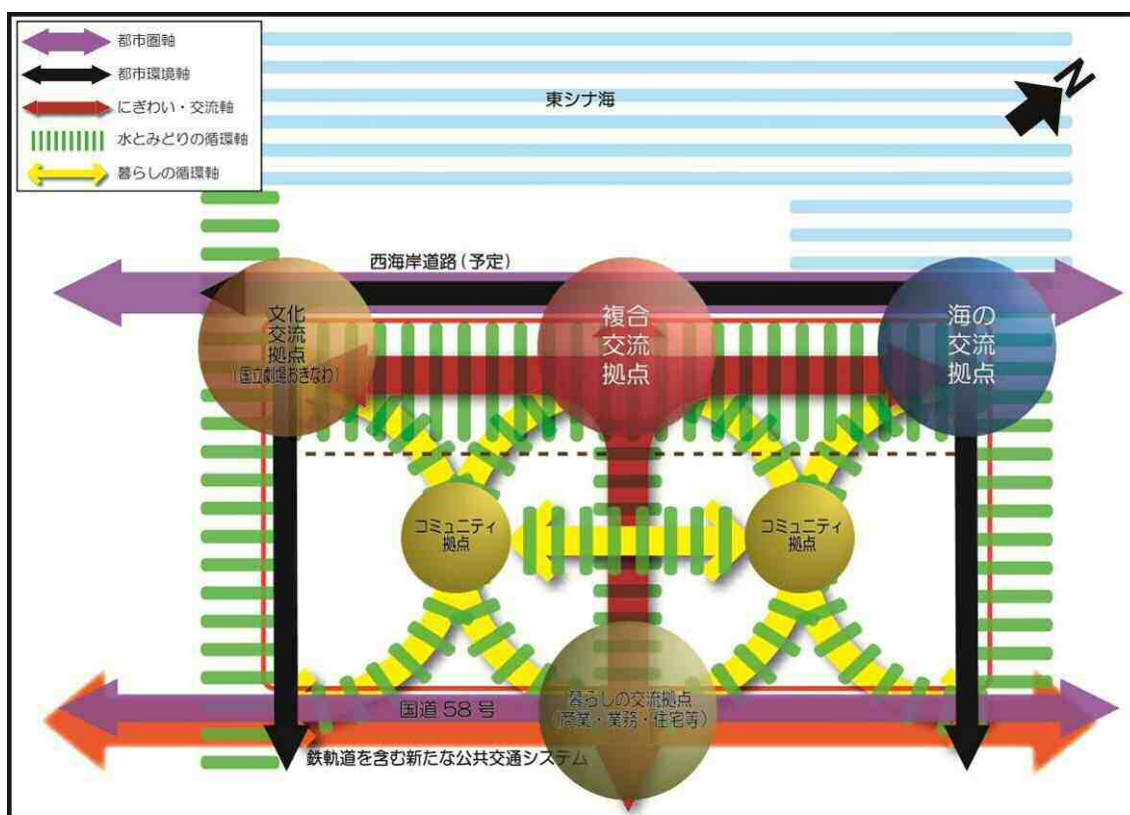
2) 基本計画の概要

基本計画の内、個別分野における計画内容について、その概要を整理する。

① 地区構造

基本計画方針に基づき、5つの拠点（「海の交流拠点」「文化交流拠点」「複合交流拠点」「暮らしの交流拠点」「コミュニティ拠点」）と5つの軸（「都市圏軸」「都市環境軸」「にぎわい・交流軸」「水とみどりの循環軸」「暮らしの循環軸」）で形成される地区構造を目指す。

図表 本地区が目指す地区構造



② 土地利用・都市機能計画

本地区の西海岸側を産業振興地区とし、主に「リゾートコンベンション産業地区」「文化産業地区」「健康・医療産業地区」の3つの産業地区の配置を想定するとともに、にぎわい・交流軸を通じて連携を図る。

津波や高潮等の災害からの安全性を考慮して、高台部は住宅地を基本とした土地利用とし、住宅地区内には今後必要に応じて日常利便施設や公益施設を計画する。

高台部の幹線道路沿道は商業業務地区とし、沿道商業施設等を想定する。

③ 交通・道路計画

市全体の道路網計画との整合や、基本計画方針における幹線道路の位置づけ等を踏まえ、以下のとおり本地区の骨格道路を想定する。

- ・地域高規格道路：都市圏軸を形成する沖縄西海岸道路
- ・主要幹線道路：都市圏軸を形成する国道 58 号及び都市環境軸を形成する港川道路
- ・幹線道路：都市環境軸を形成する神森線延伸、臨港道路、及びにぎわい・交流軸を形成し拠点間を結ぶ東西及び南北方向の幹線道路
- ・補助幹線道路：幹線道路を補完し、地区内交通を処理するために配置する道路

地区内交通の円滑な処理と効率的な土地利用の実現のため、地形条件や土地利用計画との整合等に留意しながら、支線道路として主要区画道路や区画道路、歩行者専用道路を配置する。ただし、支線道路の詳細な配置については、今後地権者の意向等を踏まえながら検討するものとする。

上位計画の位置づけを踏まえ、にぎわい・交流軸等に将来の公共交通の導入を想定する。なお、東西方向のにぎわい・交流軸（浦添都市軸）は、市のシンボルロードとして、地区外部分との通りとしての一体性や道路景観等に配慮した道路計画とする。

幹線道路や補助幹線道路を活用し、主要な拠点や施設を結ぶ自転車歩行者路を計画する。

④ 公園緑地計画

地区全体面積の 20%程度の公園緑地を確保し、各交流拠点に公園緑地を計画するとともに、交流拠点を結ぶにぎわい・交流軸に沿って公園緑地を計画することで、人々のにぎわいや交流を促進する。

高台部と低地部の境界部分（高台端部）には、災害時の一次避難地や避難路となる公園緑地を配置するとともに、低地部から高台部への避難路も確保する。また、海の交流拠点における公園緑地は、にぎわい・交流機能に加えて津波・高潮被害等からの多重防御機能を担う公園緑地として位置づける。

公園緑地の配置に際しては、既存の緑（植生）の保全・活用や緑のネットワークの形成に留意する。また、住宅地区内においては、誘致距離等を考慮して近隣公園及び街区公園を適切に配置する。ただし、近隣公園及び街区公園の具体の配置については、今後地権者の意向等を踏まえながら、支線道路の配置計画と合わせて検討するものとする。

⑤ 風景・景観計画

本地区の景観特性を踏まえ、高台から海への眺望や、西海岸側からの緑の稜線（斜面緑地）に配慮した、本地区にふさわしい魅力的な風景・景観づくりを目指す。

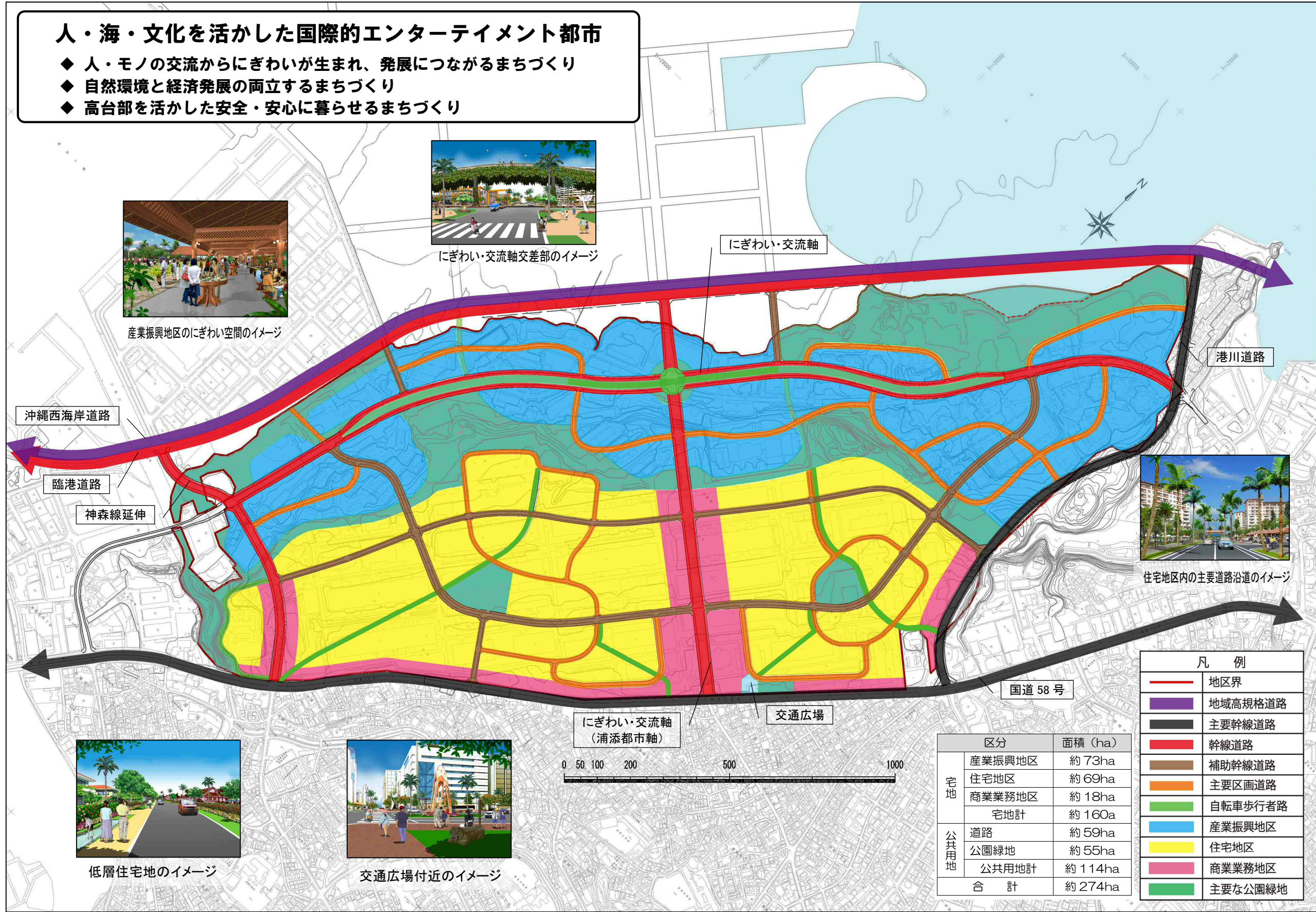
⑥ 自然環境・エネルギー計画

水とみどりのネットワークによる自然環境に配慮したまちづくりを推進するとともに、風の道の確保や地域に賦存する再生可能エネルギーの活用により、低炭素まちづくりの推進を目指す。

牧港補給地区跡地利用基本計画図

人・海・文化を活かした国際的エンターテイメント都市

- ◆ 人・モノの交流からにぎわいが生まれ、発展につながるまちづくり
- ◆ 自然環境と経済発展の両立するまちづくり
- ◆ 高台部を活かした安全・安心に暮らせるまちづくり



産業振興地区のにぎわい空間のイメージ



にぎわい・交流軸交差部のイメージ

にぎわい・交流軸

港川道路

沖縄西海岸道路

臨港道路

神森線延伸



住宅地区内の主要道路沿道のイメージ

国道 58 号

にぎわい・交流軸
(浦添都市軸)

交通広場



低層住宅地のイメージ



交通広場付近のイメージ

凡 例

	地区界
	地域高規格道路
	主要幹線道路
	幹線道路
	補助幹線道路
	主要区画道路
	自転車歩行者路
	産業振興地区
	住宅地区
	商業業務地区
	主要な公園緑地

区分	面積 (ha)
産業振興地区	約 73ha
住宅地区	約 69ha
商業業務地区	約 18ha
宅地計	約 160a
道路	約 59ha
公園緑地	約 55ha
公共用地計	約 114ha
合 計	約 274ha

3-1. 土地利用・都市機能計画

- ・ リゾート、文化、健康・医療が融合した国際的な産業振興地区
- ・ 津波等被害の危険性が低く、安全・安心で快適に暮らせる住宅地区
- ・ 暮らしの充実と交流によるにぎわいを生む商業業務地区

1) 産業振興地区

西海岸側の低地部を産業振興地区とする。

産業振興地区は、東西及び南北方向のにぎわい・交流軸が交わる複合交流拠点を中心とした「リゾートコンベンション産業地区」、国立劇場おきなわに近接した文化交流拠点を中心とした「文化産業地区」、自然海浜に面した海の交流拠点を中心とした「健康・医療産業地区」を想定する。また、にぎわい・交流軸を通じて3つの産業地区の連携を図り、リゾート、文化、健康・医療が融合した国際的な産業振興地区の形成を目指す。

なお、産業振興地区における導入機能や施設は、3つの産業新興地区ごとに現時点で導入が望まれる機能や施設を想定するが、市民の意向や事業者の需要、今後の諸条件の変化等を踏まえながら、柔軟に対処していくものとする。

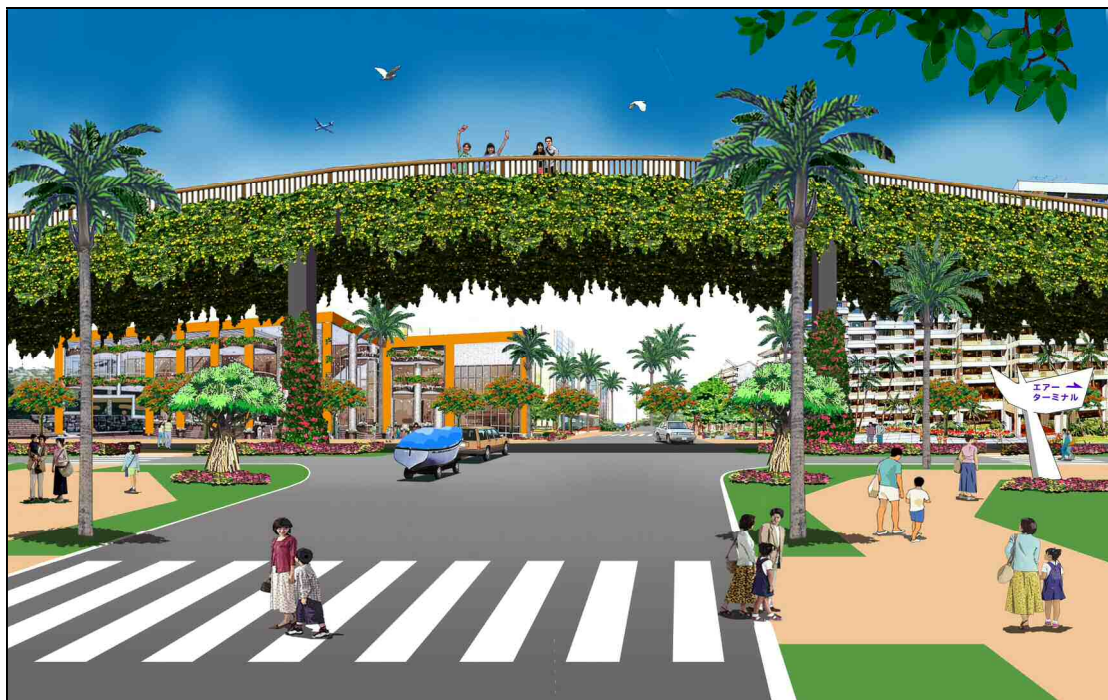
① リゾートコンベンション産業地区

那覇空港と近接し、沖縄西海岸道路をはじめとした広域幹線道路により、本島中北部のリゾート地とを中継するという立地特性を活かして、中南部都市圏の一般市民や国内外を含めた来訪者といったすべての人、モノ、情報、文化が集積する拠点の形成を目指す。

図表 リゾートコンベンション産業地区の都市機能配置イメージ



図表 にぎわい・交流軸交差部のイメージ



② 文化産業地区

地域資源である国立劇場おきなわの積極的な活用につながるよう、琉球の伝統と現代沖縄の文化創造、古都・浦添の歴史伝統と文化の継承発展を図るとともに、沖縄の文化や芸能の発信を通じて国内外と交流を図る拠点の形成を目指す。

図表 文化産業地区の都市機能配置イメージ



図表 産業振興地区におけるにぎわい空間（公園緑地）のイメージ



③ 健康・医療産業地区

貴重な自然海岸を保全するとともに、海の自然と海洋の文化的特性を活用した、豊かな時間を過ごせる癒しのリゾートエリアの形成や、海洋資源を活かした健康・医療面での研究、技術開発、実用化を推進する拠点の形成を目指す。

図表 健康・医療産業地区の都市機能配置イメージ



図表 産業振興地区の全体イメージ



2) 住宅地区

本地区の高台部の内、幹線道路沿道を除く区域は、地権者等の住宅や今後の新たな住宅需要の受け皿の役割を担うため、住宅を基本とした住宅地区として計画する。

住宅地区は、高台部に配置することで津波等の被害からの危険性を低減させるとともに、防災とうるおいの観点から住宅地内に公園緑地を適切に配置することにより、安全・安心で快適に暮らせる住宅地区の形成を目指す。

また、住宅地区内には、今後必要に応じて店舗や医療・福祉等の日常利便施設や、文化教育施設、行政サービス施設等の公益施設の配置を検討していくものとする。

なお、住宅地の細区分については、今後、地権者の意向や将来の住宅需要等を踏まえながら柔軟に対応していくものとするが、大まかな区分は以下のとおりである。

① 低層住宅地

主に、地権者の戸建て住宅を望む意向に対応するため、低層住宅地を想定する。

本地区は、既存の市街地の再構築ではなく基地返還後における新たなまちづくりとなることから、ゆとりのある敷地規模や緑の確保に留意した、快適でうるおいのある低層住宅地を想定する。

住宅地の配置に際しては、米軍による接收前の集落の状況等を踏まえ、コミュニティの再現・維持に留意して配置するものとし、今後事業化を進めていくうえで、地権者の合意形成や意向把握の状況等により、柔軟に対応する余地を残すものとする。

② 中高層住宅地

主に、地区外からの転入や、人々の価値観の多様化に伴う居住ニーズに対応するため、中高層住宅地を想定する。

中高層住宅地は、高台から海への眺望といった景観への配慮や、地区内の風の道の確保といった自然環境への配慮から、ゆとりのある空間構成とすることに留意する。

なお、中高層住宅地の具体的な位置や規模については、今後事業化を進めていくうえで、市民等の意向や需要等を踏まえて柔軟に対応する余地を残すものとする。

③ 公益施設等用地

本地区の規模は約 274ha であり、近隣住区（幹線道路で区切られた概ね 1 km 四方の住宅地の単位）2～3個分に相当することから、住宅に加えて都市活動のための様々な施設の配置が必要となる。従って、住宅地区において、居住者の便利で充実した生活を可能とするため、今後必要に応じて公益施設等の配置を想定する。

公益施設等は、住宅地からの徒歩圏域に教育施設や医療・福祉施設、店舗等の日常利便施設や、居住者の交流を促進するための地域交流施設等を今後必要に応じて計画するものとし、近隣公園等と一体的に配置することで、住宅地区内におけるコミュニティ拠点を形成する。

図表 住宅地区（低層住宅地）の土地利用イメージ



図表 住宅地区（主要道路沿道の中高層住宅等）の土地利用イメージ



3) 商業業務地区

高台部において、国道 58 号と港川道路、神森線延伸、にぎわい・交流軸（浦添都市軸）に面した沿道の 1 街区は商業業務地区とし、本地区内の居住者の暮らしを充実させるとともに、来訪者等との交流によるにぎわいのある土地利用を想定する。

また、にぎわい・交流軸（浦添都市軸）を除く幹線道路沿道の商業業務地区は、本来の商業業務機能のみならず、背後の住宅地区の居住環境を維持・保全するための緩衝帯としての役割も担う。

なお、にぎわい・交流軸（浦添都市軸）沿道の商業業務地区については、当該幹線道路が市の都市計画マスタープラン等の上位計画において、浦添市の顔づくりの骨格となるシンボルロードとして位置づけられていることから、シンボルロードとしての道路の空間形成と合わせて、土地利用や施設の配置に際しても、通りの統一感やゆとりのある空間形成など、沿道景観にも配慮する。

図表 商業業務地区（暮らしの交流拠点周辺等）の土地利用イメージ



3-2. 交通・道路計画

- ・ 広域交通インフラとの連携や地区内環境の保全と回遊性に留意した骨格道路
- ・ 地形や土地利用計画との整合性等に留意した支線道路
- ・ にぎわい・交流軸への将来的な公共交通導入の想定
- ・ 市のシンボルロードとしての浦添都市軸
- ・ 幹線道路や補助幹線道路を活用した主要な拠点や施設を結ぶ自転車歩行者路

1) 道路の配置計画

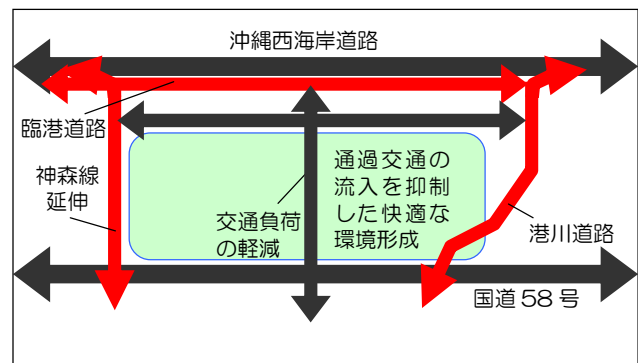
基本計画の方針における幹線道路の位置づけを踏まえたうえで、本地区における道路の機能と役割を明確化し、通過交通の進入抑制と地区内からの集散交通の効率的な処理に留意した計画とする。また、沖縄西海岸道路等の広域的な交通インフラと連携し、自動車による広域からの来訪者の誘因を図るとともに、公共交通の利用促進や自転車・歩行者の回遊性に留意した道路配置とする。なお、配置に際しては、地形や自然・歴史環境、景観にも配慮する。

① 道路の機能と役割

本地区における道路の機能と役割を、以下の3つの視点で整理する。

地区外の通過交通の処理

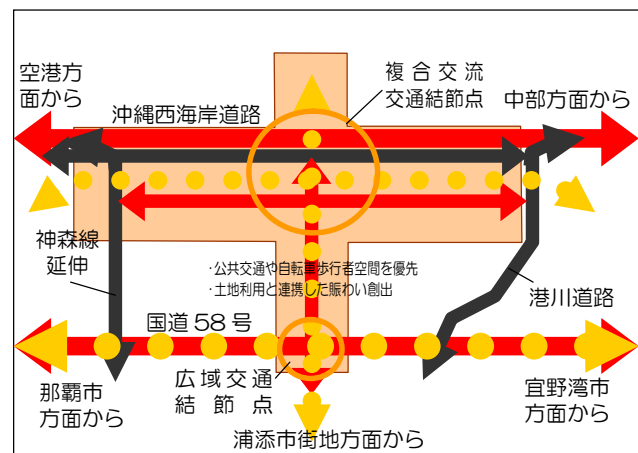
都市環境軸を形成する港川道路、神森線延伸、臨港道路は、浦添市交通基本計画において、「市街地の外郭を形成する都市環境形成道路」として、地区内への目的を持たない通過交通の流入を抑制し、浦添都市軸の交通負荷を軽減することで、地区内の快適な環境形成を図る道路としての役割を担う。



地区内への流入交通の処理

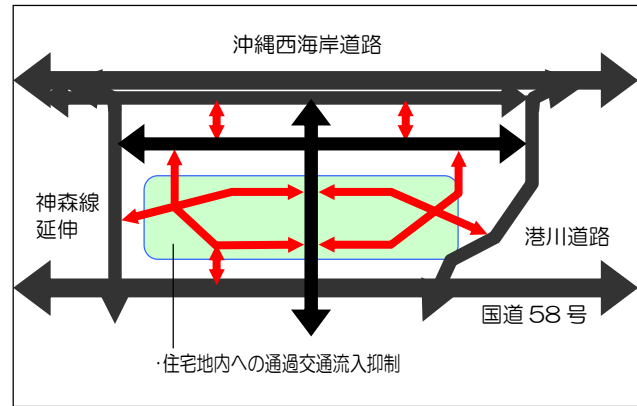
読谷村から糸満市まで繋がる沖縄西海岸道路は、広域からの自動車交通を地区内に呼び込む役割を担う。

また、浦添市交通基本計画では、沖縄西海岸道路、国道58号、臨港道路及び東西・南北のにぎわい・交流軸を經由して西海岸エリアの複合交流交通結節点まで、公共交通の導入が想定されており、これらの路線は、公共交通による地区内への来訪者誘因の役割を担う。



地区内交通の効率的な集散

補助幹線道路は、幹線道路を補完するとともに、広域的な道路網や土地利用計画、地形・自然環境への配慮の観点から、地区内の発生集中交通を効率的に集散するための役割を担う。



② 骨格道路の配置計画

市全体の道路網計画との整合や、基本計画方針における幹線道路の位置づけ等を踏まえ、本地区における骨格道路を以下のとおり想定する。

- 地域高規格道路 : 都市圏軸を形成する沖縄西海岸道路 (27.5m)
- 主要幹線道路 : 都市圏軸を形成する国道 58 号、都市環境軸を形成する港川道路 (30m)
- 幹線道路 : 都市環境軸を形成する神森線延伸 (33m)、臨港道路 (30m)
拠点間を結び将来の公共交通の導入を想定した東西方向のにぎわい・交流軸 (40m) 及び南北方向のにぎわい・交流軸 (33m)
- 補助幹線道路 : 幹線道路を補完し、地区内の発生集中交通を効率的に処理するための道路 (16m~24m)

③ 支線道路等の配置計画

地区内の発生集中交通の円滑な処理と効率的な土地利用の実現のため、本地区の地形条件や土地利用計画との整合等に留意し、主要区画道路や区画道路、特殊道路を計画する。

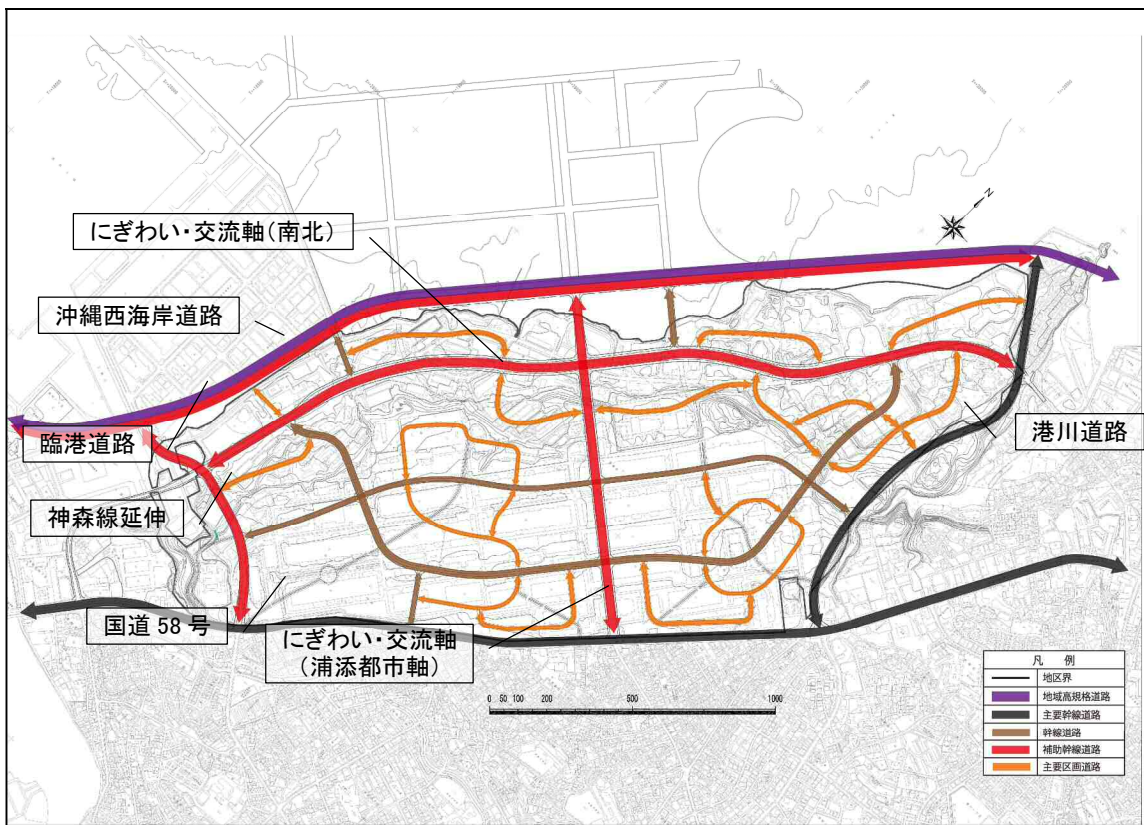
主要区画道路は、住宅地区内では、発生集中交通を円滑に補助幹線道路に導くとともに、歩行者等の安全な通行を確保するための断面構成とする。また、産業振興地区や商業業務地区では、にぎわい空間としての機能を考慮し、歩行者等の交通量に応じた歩道幅員を確保するとともに、植樹帯を確保した断面構成とする。

区画道路は、住宅地区内において、通過交通の進入抑制や走行速度の抑制を図るため、T字交差のを基本パターンとして配置するものとし、整備に際しては、一方通行等の交通規制についても検討する。ただし、詳細な配置については、今後地権者の意向等を踏まえながら検討するものとする。

特殊道路は、住宅地内における歩行者等の安全・円滑な通行を確保するため、幅員 6m の歩行者専用道路を配置するとともに、幹線道路や補助幹線道路と一体となって、主要な拠点や目的地を結ぶ自転車歩行者路（幅員 13m）を住宅地内で想定する。

- 主要区画道路 : 住宅地区（16m）、産業振興地区（18m）、商業業務地区（20m）
- 区画道路 : 幅員 6m を基本（商業業務地区に近接した部分は 8m）
- 特殊道路 : 住宅地区において、主要な目的地や公共交通とのつながり等を考慮した歩行者専用道路（6m）や自転車歩行者路（13m）

図表 道路計画図（骨格道路及び主要区画道路）



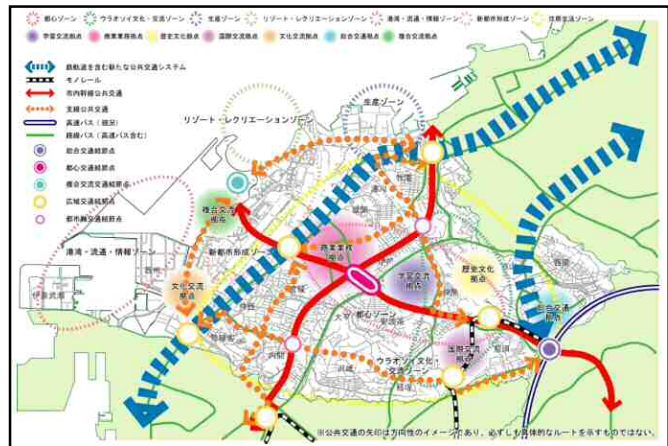
2) 公共交通の計画

浦添市交通基本計画（平成 23 年度策定）では、本地区に関わる将来公共交通ネットワークとして、本地区の東側（国道 58 号付近）に「鉄軌道を含む新たな公共交通システム」が設定されており、浦添都市軸沿いの「市内幹線公共交通」、西海岸側の「支線公共交通」が西海岸の複合交通拠点に向けて設定されている。

公共交通の導入により、自家用車に過度に依存しない歩いて暮らせるまちづくりの実現が可能となり、ま

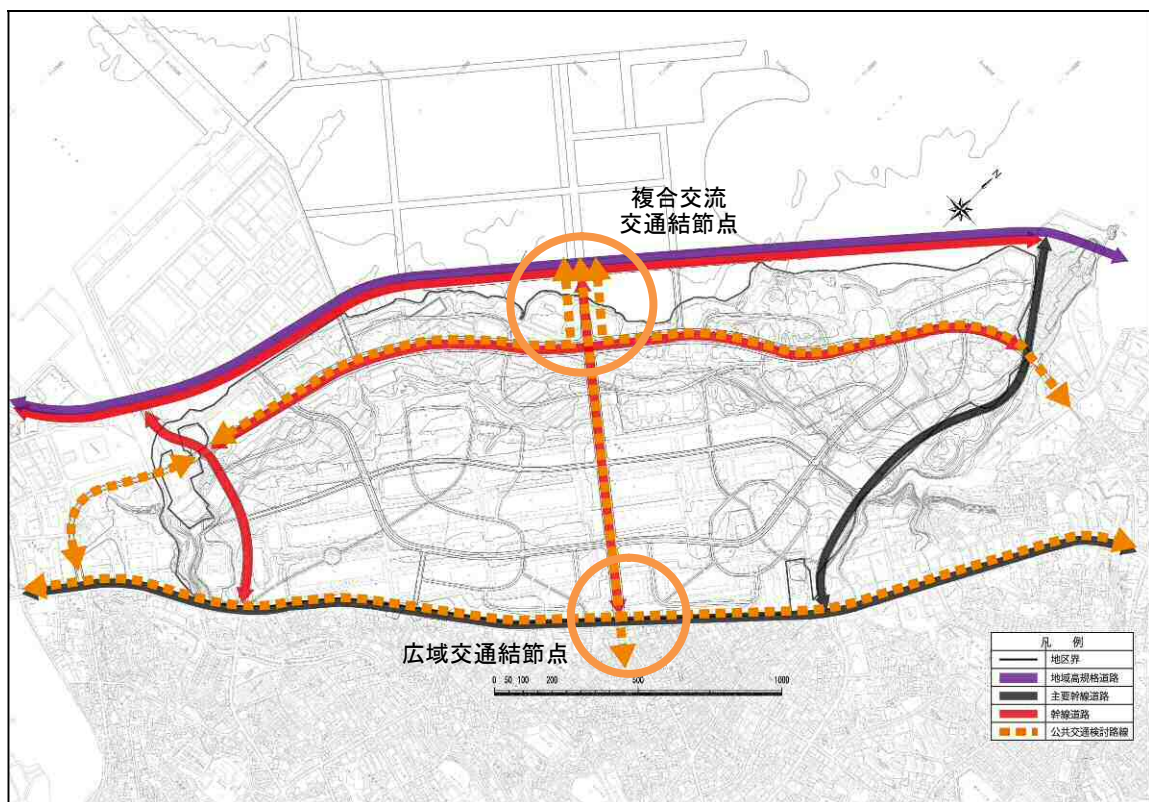
ちに人のにぎわいや交流を生み出す効果も期待されることから、浦添市交通基本計画を踏まえ、本基本計画においても、にぎわい・交流軸に将来的な公共交通の導入を想定する。

図表 浦添市の公共交通ネットワーク



（出典）浦添市交通基本計画（平成 23 年度）

図表 公共交通の計画（今後の導入の想定）



3) 浦添都市軸の計画

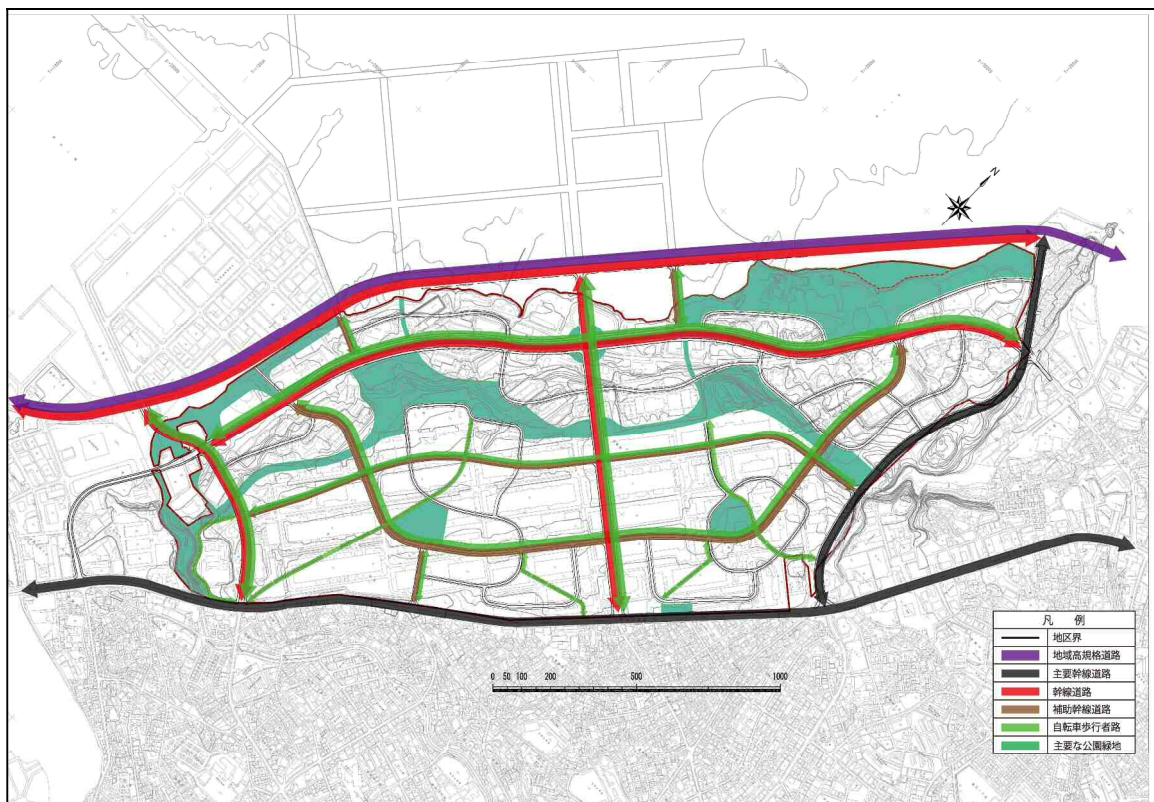
東西方向のにぎわい・交流軸は、都市計画マスタープラン等の上位計画において、本市の顔づくりの骨格となる「シンボルロード(浦添都市軸)」として位置づけられていることから、幹線道路としての交通機能に加え、地区外部分との通りとしての一体性や道路景観に配慮した計画とする。また、将来の公共交通の導入も想定した空間機能を確保するため、40mの幅員を想定する。

4) 自転車歩行者路の計画

歩いて暮らせるうるおいのあるまちづくりと、にぎわいと交流の促進を図るため、本地区内の幹線道路及び補助幹線道路を活用し、主要な拠点や目的地を結ぶ自転車歩行者路を想定計画する。

幹線道路及び補助幹線道路については、歩道(2.5m~3.5m)と自転車道(2.0m)、または自転車歩行者道(3.0m)の設置を想定するとともに、主要な拠点や公園緑地等の目的地を結ぶ単独の自転車歩行者路は、歩道と自転車道、植樹帯を備えた断面構成(幅員13m)を想定する。

図表 自転車歩行者路の計画



3-3. 公園緑地計画

- ・ 都市のうるおいや魅力向上を図るための地区全体面積の20%程度の公園緑地の確保
- ・ 人々のにぎわいと交流を促進する、各交流拠点とにぎわい・交流軸沿いの公園緑地
- ・ 津波被害等からの多重防御機能や避難路・避難地の確保に留意した公園緑地
- ・ 緑のネットワークの形成に留意した公園緑地
- ・ 住宅地区内を中心とした近隣公園及び街区公園

1) 公園緑地の規模と配置の方針

本地区において確保する公園緑地の規模は、平成 23 年度に実施した地主・市民意向調査の結果（「緑が多い住宅地」「海や緑の自然や生物とのふれあい」「自然が残る風景」を望む声が多い）を反映するとともに、緑の確保による都市のうるおい・魅力や住宅地の付加価値の向上を図るため、中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想との整合も図り、地区全体面積の 20%程度を想定する。

公園緑地の配置にあたっては、基本計画のコンセプトである「発展・交流」「防災」「自然環境」の視点を踏まえ、来訪者が多く集いにぎわいと交流を促進する空間としての公園緑地や、災害時の避難路や一次避難地、多重防御機能としての公園緑地、地区内外の既存の植生等も含めた緑のネットワークの形成に留意した公園緑地を配置する。

2) 公園緑地の配置計画

公園緑地の配置と規模については、その機能と役割ごとに以下のとおり想定する。

① 交流拠点における公園緑地及びにぎわい・交流軸に沿った公園緑地

にぎわい・交流軸上の 4 つの拠点では、来訪者が集い、にぎわいや交流を促進する空間の確保が望まれるため、各拠点においてうるおいのある滞留空間としての公園緑地を想定する。また、3 つの産業地区を繋いで来訪者の回遊性の向上や交流の促進を図るため、南北のにぎわい・交流軸に沿った公園緑地を以下のとおり想定する。

- ・ 海の交流拠点における公園緑地（約 17.2ha）
 - ：健康・医療産業地区や西海岸地区のビーチリゾートと一体となって、自然とのふれあいや健康、レジャー等をテーマとした交流の促進を図る空間としての公園緑地（当該公園は海岸に面することから、津波・高潮災害等に対する多重防御機能の役割も担う。また、地区外のカーミー地区との連携も図る。）
- ・ 複合交流拠点における公園緑地（約 0.5ha）
 - ：東西及び南北のにぎわい・交流軸の交差部において、地区内を回遊する人々だけでなく、沖縄西海岸道路や公共交通等を通じた広域からの来訪者も含めた人々のにぎわいや交流の促進を図る空間としての公園緑地

- 文化交流拠点における公園緑地（約 4.6ha）
：国立劇場おきなわと連携した、主として文化を通じた交流の促進を図る空間としての公園緑地
- 暮らしの交流拠点における公園緑地（約 0.4ha）
：計画されている交通広場と一体となって、人々の滞留や交流の促進を図る空間としての公園緑地
- 南北のにぎわい・交流軸に沿った公園緑地（約 4.0ha）
：3つの産業地区を繋ぎ、来訪者が安全・快適に回遊、休憩することができ、さらにイベント等による交流の促進を図る空間としての帯状の公園緑地（なお、帯状公園は、産業振興地区における沿道の効率的な土地利用に留意し、道路の中央部に配置する。）

② 防災の視点に基づく公園緑地

本地区のまちづくりでは、地形を活かした高台部への防災機能を有する空間の確保が望まれる。そこで、津波等の災害からの安全性を確保するため、避難路・避難地としての機能を担う公園緑地や、多重防御機能の役割を担う公園緑地を以下のとおり想定する。

- 避難路・避難地としての機能を担う公園緑地（合計約 19.6ha）
：高台部と低地部の境界部分（高台端部）には、災害時の一次避難地や避難路となる空間としての公園緑地を配置するとともに、園内には低地部から高台部への避難路を確保する。
- 海の交流拠点における公園緑地（※①と重複）
：①で挙げた当該公園緑地には、防潮林の整備を計画し、津波エネルギーの減衰や漂流物の捕捉、堤防決壊時の湛水空間といった多重防御機能の役割を担う。

③ 緑のネットワークの形成に留意した公園緑地

本地区内には、斜面緑地や嘉門貝塚など貴重な自然・歴史資源が残されており、地区外にも宇地泊り側やシリン川に沿って既存の植生が残されていることから、地区外との連携も含めたこれらの保全・活用が望まれる。そこで、自然環境の視点から、地区内外の既存の緑（植生）の保全・活用と「緑のネットワークの形成に留意した公園緑地の配置を想定する。

- 既存の緑の保全・活用に留意した公園緑地
：小湾川沿いの既存植生を保全・活用した緑地（約 2.9ha）、避難路・避難地としての機能を担う公園緑地（低地と高台の間の斜面部分の既存緑地の保全・活用）
- 緑のネットワークの形成
：地区内の主要な公園緑地を避難路・避難地としての機能を担う公園緑地や自転車歩行者路を有機的に結び、地区外の既存植生も含めた緑のネットワークを形成する。

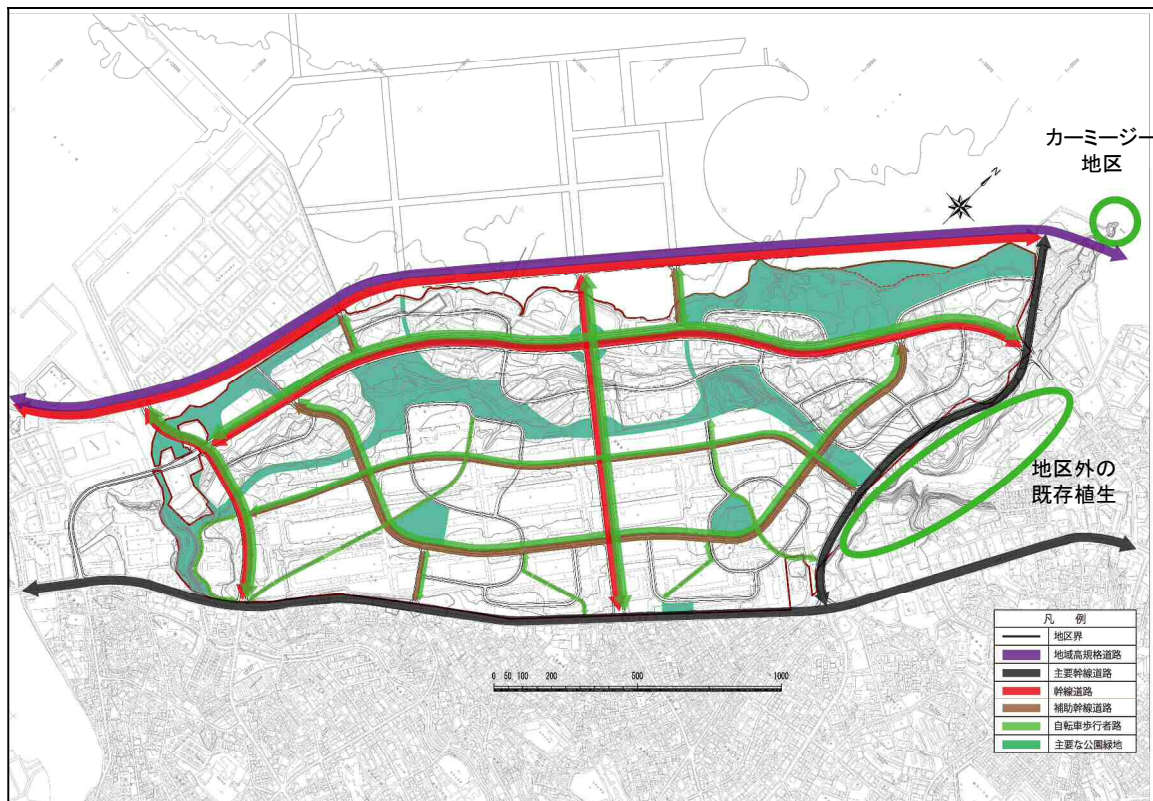
④ 住宅地区内を中心とした近隣公園及び街区公園

住宅地区内を中心として、誘致距離等を考慮して近隣公園及び街区公園を適切に配置する。ただし、近隣公園及び街区公園の具体的な配置や規模については、今後地権者の意向等を踏まえながら、支線道路の配置計画と合わせて検討するものとする。

- ・近隣公園：誘致距離 500m、標準規模 2.0ha
- ・街区公園：誘致距離 250m、標準規模 0.25ha

(出典) 区画整理計画標準(案)

図表 主要な公園緑地の配置計画



3-4. 風景・景観計画

- ・ 景観特性を踏まえた、本地区にふさわしい魅力的な風景・景観づくり
- ・ 海の眺望や緑の稜線の保全に配慮した建築物の高さや配置
- ・ うるおいのあるまちづくりのための敷地内の緑化の推進
- ・ 地主や市民、事業者などとの協働による景観づくりへの取り組みの推進

1) 景観特性を踏まえた本地区にふさわしい魅力的な風景・景観づくり

本地区は、海側の低地部（標高0～10m）と国道58号側の高台部（標高20～30m）、これらに挟まれた段丘崖（標高10～20m）といった3つの地形に概ね区分できる。こうした地形特性は、海への眺望を得やすくしていることに加え、本地区の景観を特徴づけるとともに本地区全体の空間・景観の骨格基盤を形成している。

本地区内及び周辺では、本市で唯一残る自然海岸や、地域の景観的・文化的象徴にもなっているカーミージー、段丘崖の斜面緑地、地区を囲むように流れるシリン川・小湾川など、景観資源となる自然環境が豊富に存在する。また、石切場跡や嘉門貝塚等の貴重な埋蔵文化財や、広く点在する遺跡・古墳墓群など、歴史・文化的資源も豊富である。

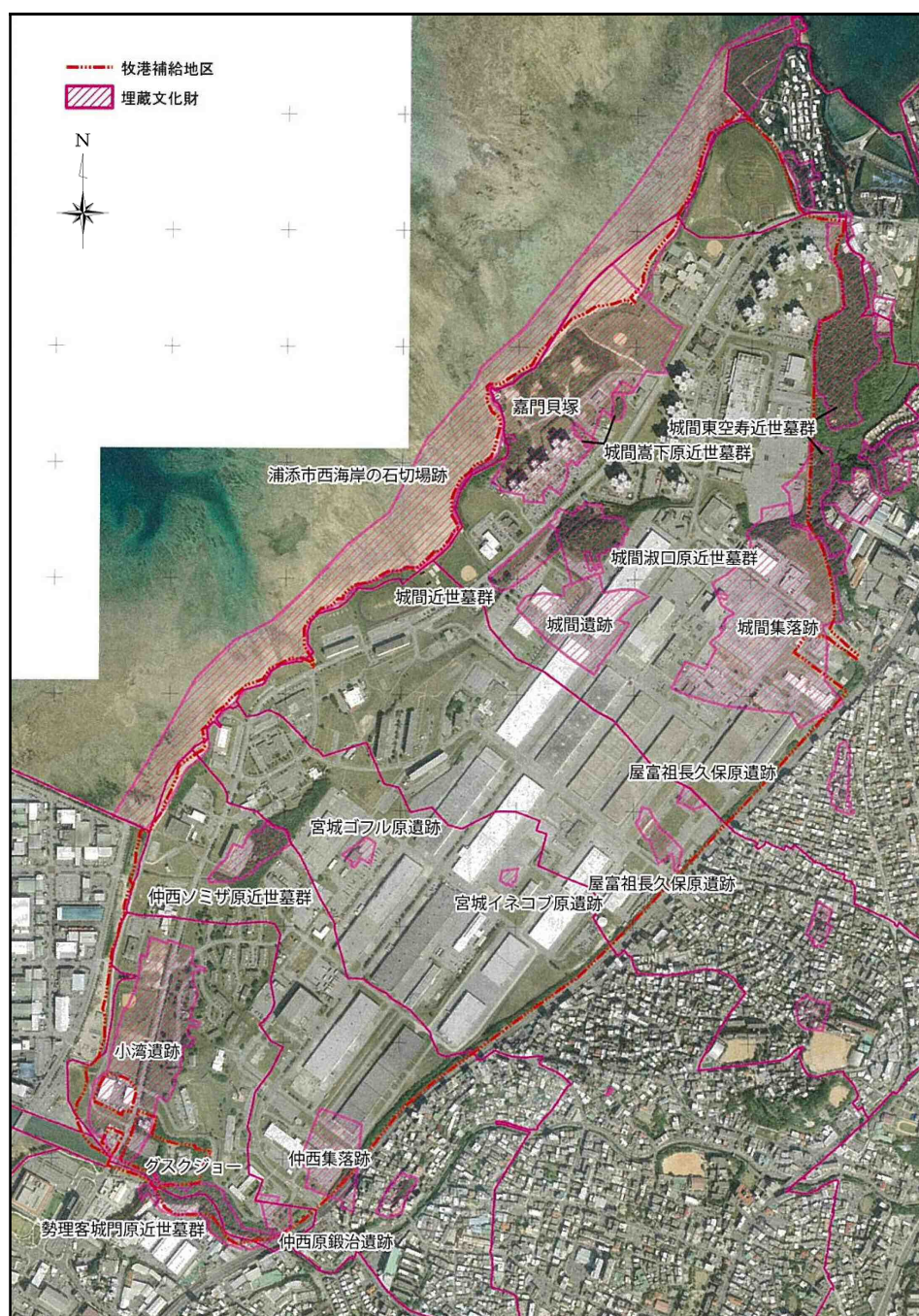
浦添市景観まちづくり計画（平成20年3月策定）では、本地区は、「緑の両翼地区」「水と緑の大循環地区」「都市を貫く軸線地区」といった骨格で構成され、「跡地利用・新規開発地区」に類型されており、景観資源の発掘やその保全・回復・活用等が位置づけられている。

また、カーミージーについては、浦添市まちづくり基本計画策定業務（平成24年3月）において、牧港補給地区の跡地利用とも連携を図った土地利用や施設整備の方針や整備計画が検討されている。

図表 本地区の景観特性



図表 埋蔵文化財分布図



出典：H24.3 牧港補給地区埋蔵文化財調査基本計画策定業務

本地区では、これらの景観資源を活かし、海への眺望や緑の稜線の保全に留意した風景・景観づくりを目指すとともに、今後、地区内に存在する埋蔵文化財調査等を通じて、本地区にふさわしい個性豊かで魅力的な風景・景観づくりを目指す。また、風景・景観づくりに際しては、行政だけでなく、地主や市民、事業者等との協働の取組を進めていくものとする。

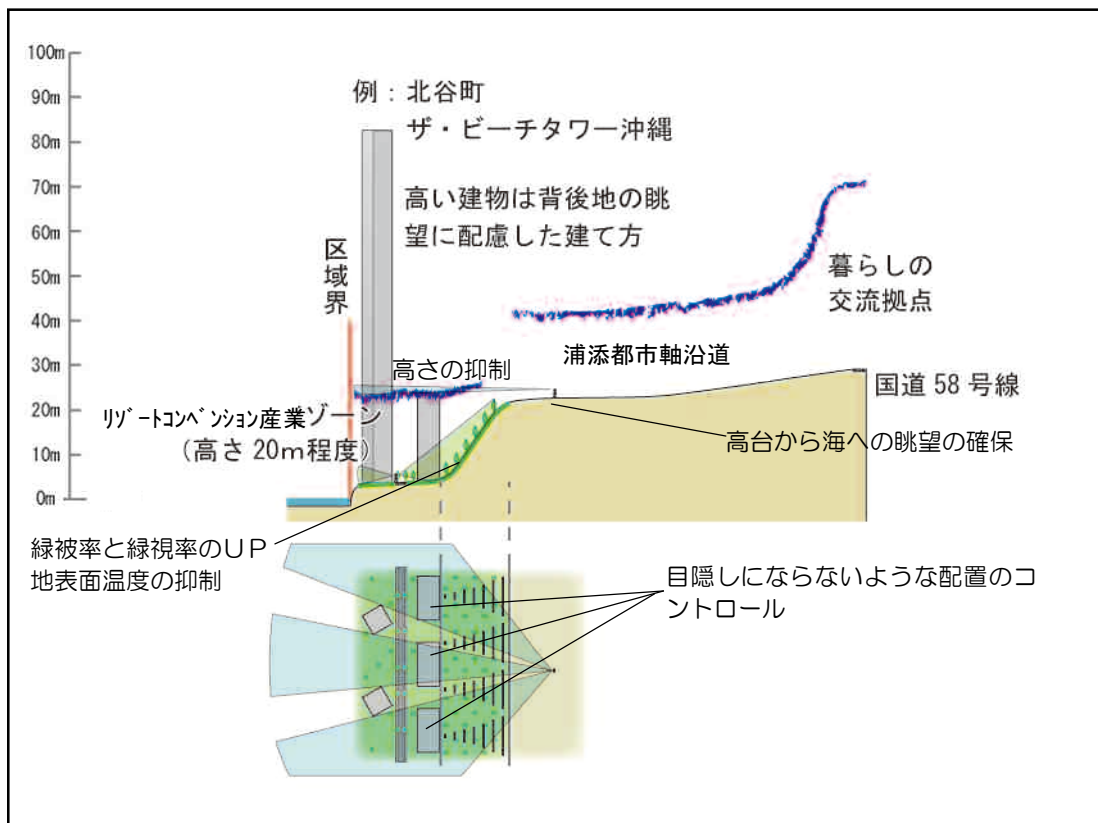
2) 建築物の高さ・配置の方針

本地区は、地形の特性上、国道 58 号や既成市街地側から海への眺望を得やすい状況にある。海への眺望は、暮らしに潤いとやすらぎを与えると同時に、本地区そのものを印象づける要素として非常に重要である。そのため、新たな市街地の形成にあたっては、現況地形を活かしつつ、できる限り海への眺望を確保するよう配慮していく必要がある。

また、西海岸開発もあり、本地区自体が海側からの眺望の対象となることから、海への眺望の確保と合わせて、斜面緑地の保全による緑の稜線の確保や街並みの演出などに配慮していく必要がある。

これらを踏まえ、高台部における住宅地をはじめとした建築物の高さや、低地部の産業振興地区における建築物の高さや規模、配置等に配慮したまちづくりを進める方針とする。

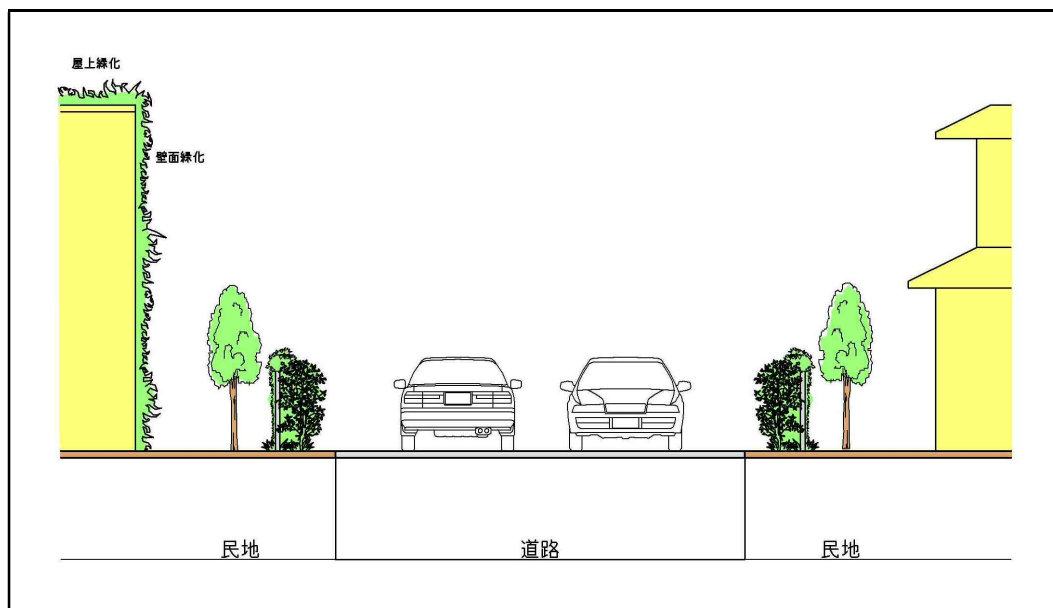
図表 建築物の高さや配置のイメージ



3) 敷地内緑化の推進

うるおいのあるまちづくりを進めるためには、道路の植栽や公園の整備など、公共空間における緑の確保だけでなく、宅地の道路に面した部分への生け垣や庭木の植栽、建築物の壁面や屋上の緑化など、民有地における敷地内の緑化も合わせて推進していくことが必要であり、そのためには、官民の協働による取組やルールづくりなどについて、今後検討していくものとする。

図表 民有地における敷地内緑化のイメージ



3-5. 自然環境・エネルギー計画

- ・ 水とみどりのネットワークによる自然環境に配慮したまちづくりの推進
- ・ 風の道の確保によるヒートアイランド対策の推進
- ・ 再生可能エネルギーの活用検討による低炭素まちづくりの推進

1) 水とみどりのネットワークによる自然環境に配慮したまちづくりの推進

新たな市街地の形成にあたり、自然環境への配慮と住民への潤いのある暮らしの提供のため、生活に身近な場所に水やみどりを配置するとともに、これらの自然環境を生物の生息空間としても機能させることで、都市の潤いや魅力と合わせて、生物多様性を高めることが可能となる。

そのため、本地区内で計画する公園緑地や自転車歩行者路を活用し、本地区内の公園緑地をつなげるとともに、小湾川周辺の緑やシリン川周辺の緑といった地区外の自然環境も有機的につなぎ、水とみどりのネットワークの構築に努める。

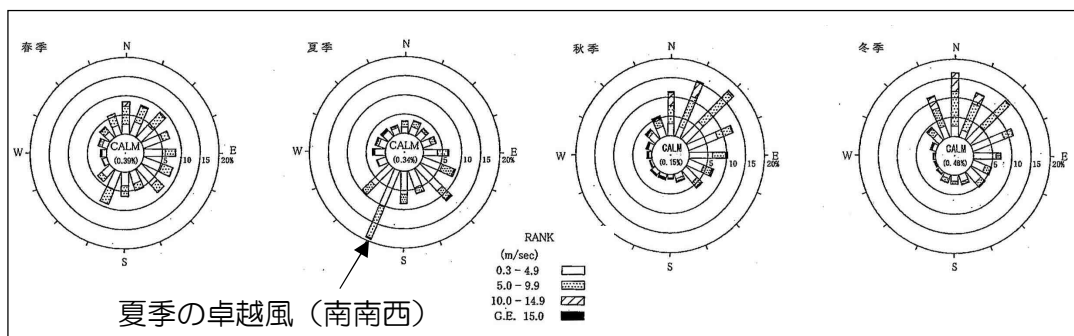
2) 風の道確保によるヒートアイランド対策の推進

自然環境に配慮したまちづくりを進めるため、今後、新たな市街地の形成にあたって「風の道」の確保による都市のヒートアイランド対策の推進を目指す。

「風の道」を確保するためには、主に夏季の卓越風（最も頻度が高い方向の風）を極力遮らず地区内に取り込む観点が必要である。

那覇港港湾計画資料によると、那覇港湾周辺の夏季の卓越風は南南西方向であるため、本地区で風の道を確保する場合、南南西の方向の風を取り入れるような道路及び建物配置に考慮する必要がある。

図表 那覇港湾周辺における風配図



(出典)「那覇港港湾計画資料 (その1) (平成 15 年 2 月 那覇港港湾管理者)」

3) 再生可能エネルギーの活用検討による低炭素まちづくりの推進

新たな市街地の形成により、今後、相当量のエネルギー使用の増加が見込まれ、地球温暖化など深刻な環境問題に起因することが懸念される。

本地区の基本計画では、「自然環境に配慮したまちづくり」もコンセプトの一つとなっていることから、新たな市街地の形成にあたっては、地域に賦存する再生可能エネルギーの活用を検討し、CO₂の排出抑制など低炭素まちづくりの推進を目指す。

再生可能エネルギーには以下のようなものがあり、本地区では、太陽光発電の他、風力発電（NEDO:独立行政法人 新エネルギー・産業技術総合開発機構の局所風況マップによると、本地区では風力発電に必要とされる年平均風速 5~6m/s 以上が確保される。）、中小規模水力発電（小湾川やシリソ川の活用）の活用が考えられるが、具体の導入にあたっては、今後、まちづくりの計画と合わせて詳細に検討していく必要がある。

また、先進的なまちづくり（面的整備）の事例として、再生可能エネルギーの導入等に合わせ、情報・コミュニケーション技術を活用したスマートタウンを目指す取組が各地で行われており（北九州市：城野地区ゼロカーボン先進街区、神奈川県藤沢市：Fujisawa サステナブル・スマートタウン、千葉県柏市：柏の葉キャンパスシティ、和歌山県：和歌山マリーナシティ等）、これらについても、今後、本地区への導入の可能性について検討をしていくことが望まれる。

図表 新エネルギーの種類

新エネってなあに?

太陽光発電や風力発電などのように、地球温暖化の原因となる二酸化炭素(CO₂)の排出量が少なく、エネルギー源の多様化に貢献するエネルギーを「新エネルギー」と呼んでいます。日本の法律[※]では「技術的に実用段階に達しつつあるが、経済性の面での制約から普及が十分でないもので、石油代替エネルギーの導入を図るために必要なもの」とされ、10種類が指定されています。エネルギー資源の乏しい日本にとっては、貴重な純国産エネルギーと言えます。

※新エネルギー利用の促進に関する法律(昭和57年)

再生可能エネルギー

発電分野	熱利用分野
中小水力発電 ^{※1}	太陽熱利用
太陽光発電	温水熱利用
風力発電	バイオマス熱利用
バイオマス発電 ^{※2}	温度差熱利用
地熱発電 ^{※3}	

燃料分野 バイオマス燃料製造

大規模水力、地熱(フラッシュ方式)、空気を熱、地中熱

新エネってなあに? 高効率利用技術

再生可能エネルギーの普及、エネルギー効率の飛躍的向上、エネルギー源の多様化に貢献する新技術によって、その普及を促すことが特に必要なもの。

- グリーンエネルギー自動車
- スマートコージェネレーション
- 燃料電池
- ...
- など

※新エネルギーとは指定されていない、普及が途絶しているもの

わかる新エネ

雪氷熱利用、太陽熱利用、太陽光発電、バイオマス燃料製造、温度差熱利用、バイオマス発電、風力発電、中小規模水力発電、地熱発電、バイオマス熱利用

目次

新エネってなあに?	1	地熱発電	13
なぜ新エネが必要?	3	太陽熱利用	15
新エネの種類	5	温水熱利用	17
太陽光発電	5	温度差熱利用	19
風力発電	7	バイオマス燃料製造	21
バイオマス発電/バイオマス熱利用	9	革新的なエネルギー高効率利用技術	23
中小規模水力発電	11	グリーンエネルギーって知ってる?	24

(出典)パンフレット「わかる新エネ(資源エネルギー庁)」

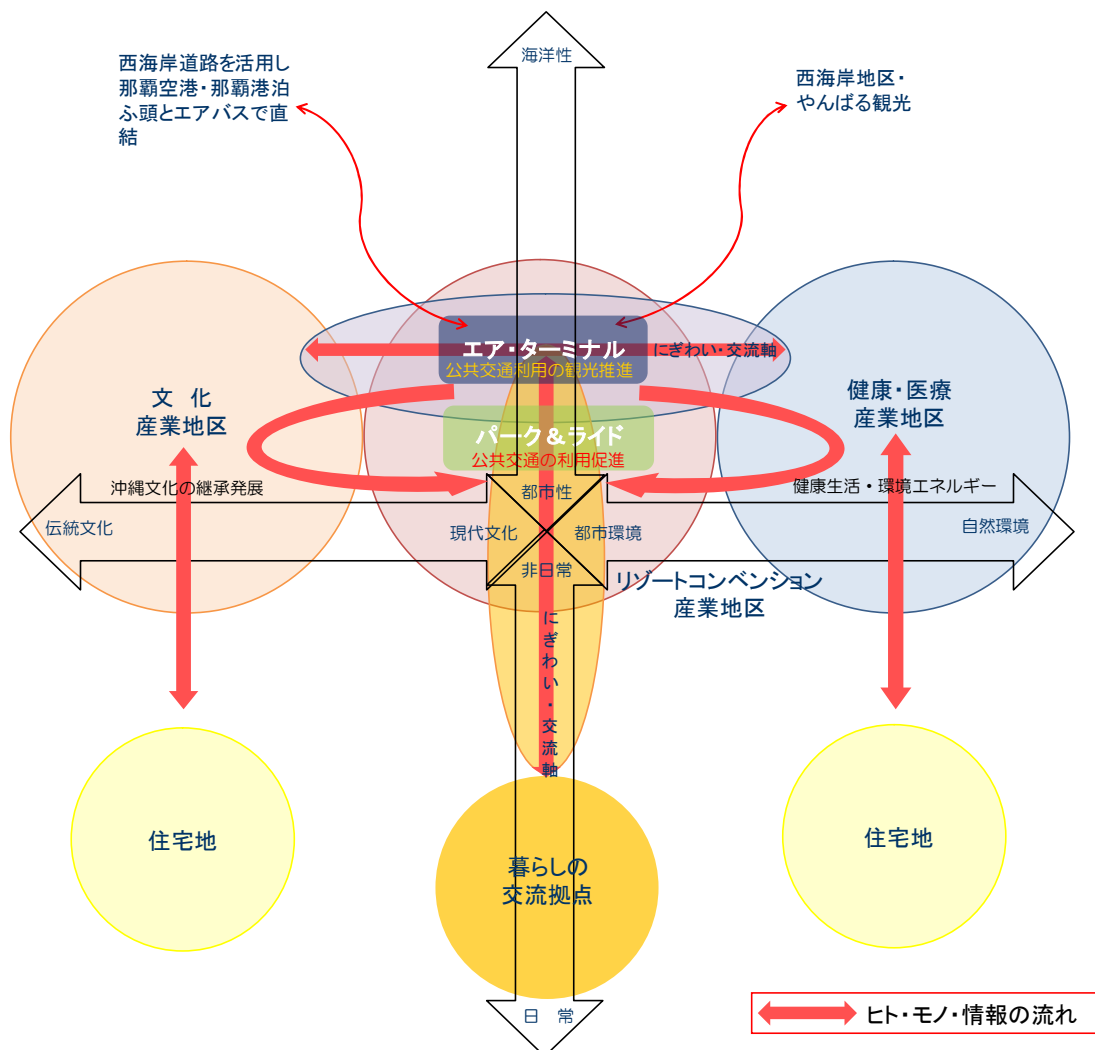
(参考) 産業導入のイメージ

- ・ 基本計画の方針を踏まえ、本地区の産業振興地区内に「リゾートコンベンション産業地区」、「文化産業地区」、「健康・医療産業地区」を形成します。
- ・ これら3つの産業地区は、南北方向のにぎわい・交流軸によって連結されるとともに、東西方向のにぎわい・交流軸により、国道 58 号との交差点を中心とした「暮らしの交流拠点」とも結びついています。

本地区の基本計画の方針や県の「中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想」に示されている牧港補給地区跡地の整備コンセプトに基づき、産業振興地区を構成する各エリアごとに、今後の導入が期待される産業機能及び施設のイメージについて検討する。

なお、各産業振興地区の機能や施設は、地区のコンセプトから導入が望ましい施設等をイメージとして示すのものであり、具体的な導入機能や施設については、今後、市民や事業者等の意向、及び前提条件の変化等を踏まえながら詳細に検討するものとする。

図表 産業振興地区の基本ゾーニング



1) リゾートコンベンション産業地区

- ・ にぎわい・交流軸の交差点を中心として、地区南側の文化産業地区と北側の健康・医療産業地区が交流する区域に「リゾートコンベンション産業地区」を配置します。
- ・ 同地区では、海の自然と民族文化を活かしたリゾートコンベンション産業の創造・展開が期待されるとともに、浦添都市軸に沿って配する「にぎわい・交流軸」には、中南部都市圏を含む広域圏から人・モノ・情報が集積するにぎわいと交流の拠点としての展開も期待されます。

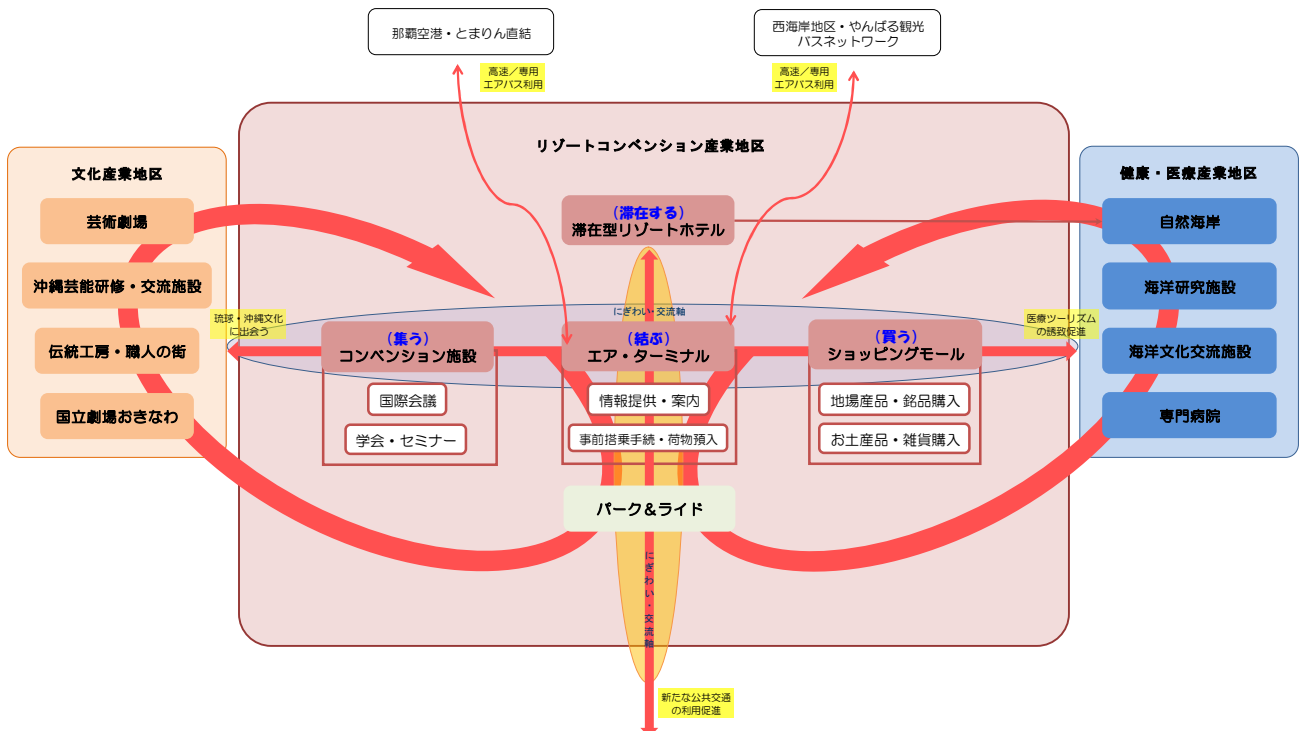
産業振興地区と住宅地、浦添都市軸の結節点に「リゾートコンベンション産業地区」を配置する。同地区には、中南部都市圏の一般市民や来訪者といったすべての人、物流・商流、情報と文化が集積し、21世紀の創造・発信拠点が形成される。

また、鉄道やLRT、バスをはじめとする新たな公共交通システムの導入と充実を念頭に、自家用自動車に頼らない、子ども・青少年から長寿者まで、皆がいつも心身ともに健康で、文化的・経済的に豊かな生活を楽しめる都市・交流空間の形成を目指す。

西海岸地区開発の進展に伴い、ビーチ・リゾート観光への来訪者増も期待されることから、滞在型施設の配置が望まれる。また、沖縄本島中・北部の西海岸沿いに所在する各リゾートホテルと同地区との間にパーク&ライドのネットワークを構築することで、中・北部の観光客の集客も可能となることから、那覇空港や那覇港泊心頭へ移動する前の待ち時間を有効活用できるよう、日用品からお土産まで、生活情報から観光情報の取得、旅客機や旅客船の搭乗準備までが1か所で整えられる都市空間を形成することも望まれる。

上記の方向性は、牧港補給地区と那覇空港の地理的近接性を活用した高付加価値型の国際物流産業の誘致・創出を図る「中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想」とも整合すると考えられる。

図表 リゾートコンベンション産業地区の導入イメージ



① エア・ターミナル

沖縄本島中・北部（やんばる）のリゾート地及び観光地めぐりを楽しむ観光客や中南部都市圏への来訪者が、公共交通を移動手段とすることを促進する施設として、エア・ターミナルの設置が有効である。エア・ターミナルは、自家用車と公共交通との乗り換え等を目的としたパーク＆ライド施設の機能に加えて飛行機の搭乗手続も可能となり、余した時間を心置きなく有効に活用できることから有効な施設と考えられる。

エア・ターミナルを発着の起点として、本島中北部のビーチリゾートホテルを高速バスなどの公共交通を用いた交通ネットワークで連結し、観光客や来訪者の集客・誘客につなげる。例えば、やんばるにあるビーチリゾートで、旅程最終日の日中、心行くまで沖縄の海と空を楽しんだ旅行客が、牧港補給地区跡地に形成された「リゾートコンベンション産業地区」に高速バスで移動し、エア・ターミナルをはじめとするコンベンション施設等で、旅の疲れを癒し、飛行機の搭乗手続きやお土産の準備などを済ませ、くつろいだ後、身の回りの手荷物ひとつを携えて那覇空港に移動するといった行動スタイルが容易に創造できる環境が整う。これにより、本土や海外で公共交通を主な移動手段とする生活になじんだ人々が、沖縄観光の魅力に気づき、現代沖縄の良さを発見する舞台装置が備わる。

エア・ターミナルの基本機能としては、①公共交通や徒歩を活用した観光情報の提供、②那覇空港等を利用する観光客や来訪客向けの搭乗や荷物の引き取り・受け渡しの事前手続の2点が挙げられ、②のサービスは国内線に限定されるが、検討に値する。

エア・ターミナルは、那覇から中・北部に向かう人の流れはもちろんのこと、中・北部から那覇に向かう人の流れをとらえ、本地区にビジネスチャンスと呼び込むとともに、「健康・医療産業地区」と「文化産業地区」そして「にぎわい・交流軸」に集い、公共交通を利用する人の流れを本地区の内外に往来させるハブ機能も担っている。

また、これらの機能をさらに向上させるため、エア・ターミナルと那覇空港及び那覇港泊ふ頭ターミナル（とまりん）を往復する専用のピストンバスを運行し、沖縄西海岸道路に優先レーンまたは専用レーンを設けて、可能な限り本地区までノンストップで移動する交通を検討することも望ましい。

さらに、沖縄西海岸道路と浦添都市軸との結節点周辺に観光客及び一般市民のためのパーク＆ライド施設を配置することにより、バス・タクシーの乗継と待合を活用した交流の促進が期待される。浦添市内をはじめ、中南部都市圏の各地から、バス・タクシーの乗り入れが容易となる待合施設の構築が想定でき、将来的に、鉄軌道やLRTといった新たな公共交通システムの導入と本地区への乗り入れも考慮する場合、バス・タクシーとの乗継に結び付く駅舎の設置も検討課題となる。

② リゾートホテル

那覇港港湾計画との連動を念頭に、自然海岸の延長線上に環境保全に配慮した人工ビーチを造成するとともに、これに対応した滞在型ビーチリゾートホテルを沖縄西海岸道路の東側に配置することで、来訪客のニーズや嗜好に合わせた複数のブランド／クラスを備えたリゾートホテルの誘致が期待できる。さらに高架橋や地下道路等により幹線道路を横断

する形で、リゾートホテル地区とエア・ターミナルの連結配置が可能となる。エア・ターミナルの基本モデルとしては、T-CAT（東京シティエア・ターミナル）が参考となる。

また、「健康・医療産業地区」への設置が想定される海洋文化交流施設の宿泊機能とも連携し、国際会議・国際学会への来訪者宿泊にも対応可能な宿泊管理システムの運用を図ることで、リゾートサービス関係者はもちろん、当該システムにかかわる技術者・技術補佐スタッフ等の雇用充実・拡大にもつながる。

③ コンベンション施設

「リゾートコンベンション産業地区」における中心施設の一つとして、コンベンション施設の配置が望まれる。コンベンション施設は、国際学会やメッセ、博覧会あるいは展示会等の主会場を担うなど、世界水準の文化交流を醸成・発信するメインホールとして、一般市民はもちろん、世界に向けて開かれた場所となる。

また、国際学会や国際会議を誘致することで、「文化産業地区」及び「健康・医療産業地区」、「にぎわい・交流軸」の3方面をめぐる人の循環が生まれやすくなり、あわせて、学会や会議に合わせた宿泊客が「リゾートコンベンション産業地区」に配置するリゾートホテルを利用することも想定される。

さらに、コンベンション施設は、「文化産業地区」の中核となる芸術劇場とも連携する。芸術劇場が身体表現と音楽に比重のかかった現代沖縄の芸能の舞台となり、コンベンション施設は、映像やグラフィックアートなどの文化的デジタルコンテンツに発表の場を与えることになる。

④ ショッピングモール

本島中・北部の自然・文化を楽しんだ観光客や来訪客が、那覇空港からの出発準備や出発前の宿泊滞在をすることにより、「リゾートコンベンション産業地区」に相応の需要と物流・商機が生まれる。沖縄県「平成22年度観光統計実態調査」によるシミュレーションによると、“観光客（県外客・外国客）の滞在日数が1日延長された場合、183万人の観光客増加と同じ経済波及効果が期待できる。”と試算されている。

あわせて、沖縄本島の観光スポットを有機的に結び付ける公共交通ネットワークと「リゾートコンベンション産業地区」の接続も検討を要する課題である。

平成22～23年度に内閣府沖縄総合事務局が実施した「沖縄における鉄軌道をはじめと

図表 観光客が1日延泊した場合の経済波及効果（試算）



（出典）「平成22年度観光統計実態調査（沖縄県）」

する新たな公共交通システム導入可能性に向けた基礎調査」では、“年間約 600 万人の観光客が訪れる沖縄は魅力的な観光都市に成長し、世界的な認知度も高まりつつあるものの、観光客はレンタカーを利用する傾向が強く、沖縄の交通渋滞に拍車をかける状態になっている。”との考察が示された。

そして、同基礎調査の一環として実施された観光客を対象に実施したアンケート調査の結果として、沖縄を訪れる観光客の約 90%が「公共交通を利用して観光スポットを巡り、宿泊地や空港（港）まで発着できる環境が整備されるのであれば、公共交通を優先的に利用したい」と希望する傾向が明らかとなった。

また、平成 24 年 10 月 3 日に行われた、同調査の県民説明会・シンポジウムの中でも、“沖縄観光に魅力を感じ、実際に沖縄を訪れたいと願っているが、バスなどの公共交通を利用した移動だと思いうように観光スポット巡りができないという知人のアドバイスがあったので、躊躇している。”といった潜在的な沖縄観光客の声が紹介された。

上記の傾向から、沖縄本島の観光スポットを周回する公共交通システムの発着点となり得るエア・ターミナルと融合したショッピングモールを「リゾートコンベンション産業地区」の中核施設として設置することにより、リピーターや新規、そして見込みのある観光客の誘致のみならず、観光目的だけではなく沖縄来訪者の誘客促進が期待できる。

こうした環境は、21 世紀型沖縄観光の展開に必須であり、その整備促進は観光振興に有意義な取組である。

2) 文化産業地区

- ・ 「リゾートコンベンション産業地区」の南側、国立劇場おきなわを中心とした「文化交流拠点」の区域に「文化産業地区」を配置します。
- ・ 同地区では、琉球の伝統と現代沖縄の文化創造、そして古都・浦添の歴史、伝統と文化の継承発展を図るとともに、浦添市の地域資源といえる国立劇場おきなわの積極的な活用につながる文化の交流と発信を図る拠点とします。
- ・ 本拠点を軸に、国際的な展望をもつ21世紀沖縄の文化創造と経済交流のモデル地区となることが期待されます。

浦添都市軸（にぎわい・交流軸）より南側の産業振興地区に「文化産業地区」を配置する。その背景は、大きく分けて2つある。第1に、本地区に近接する国立劇場おきなわの立地、第2に、沖縄を訪れる観光客向けアンケート等を見ると、沖縄観光の魅力として、海、食、そして沖縄の文化芸能が上位を占める傾向が強いことである。

「文化産業地区」では、国立劇場おきなわとの連携によりエンターテインメント機能の充実・強化を図り、古都・浦添の自然風土に根差した伝統文化と現代文化の魅力を主な産業資源として把握する。芸術性と伝統文化・生活感を現代の感覚で融合し、国境と世代・年代を超えて楽しみ、継承発展できる新たな沖縄文化の発信拠点が、「文化産業地区」に期待される役割といえる。

「文化産業地区」の核心となるコンセプトは、現在の沖縄に生きている芸能文化にはじまり、戦後沖縄の文化的豊かさの土壌となった沖縄の大衆芸能や芸術表現、そして音楽性のもつ奥行きと豊かさである。

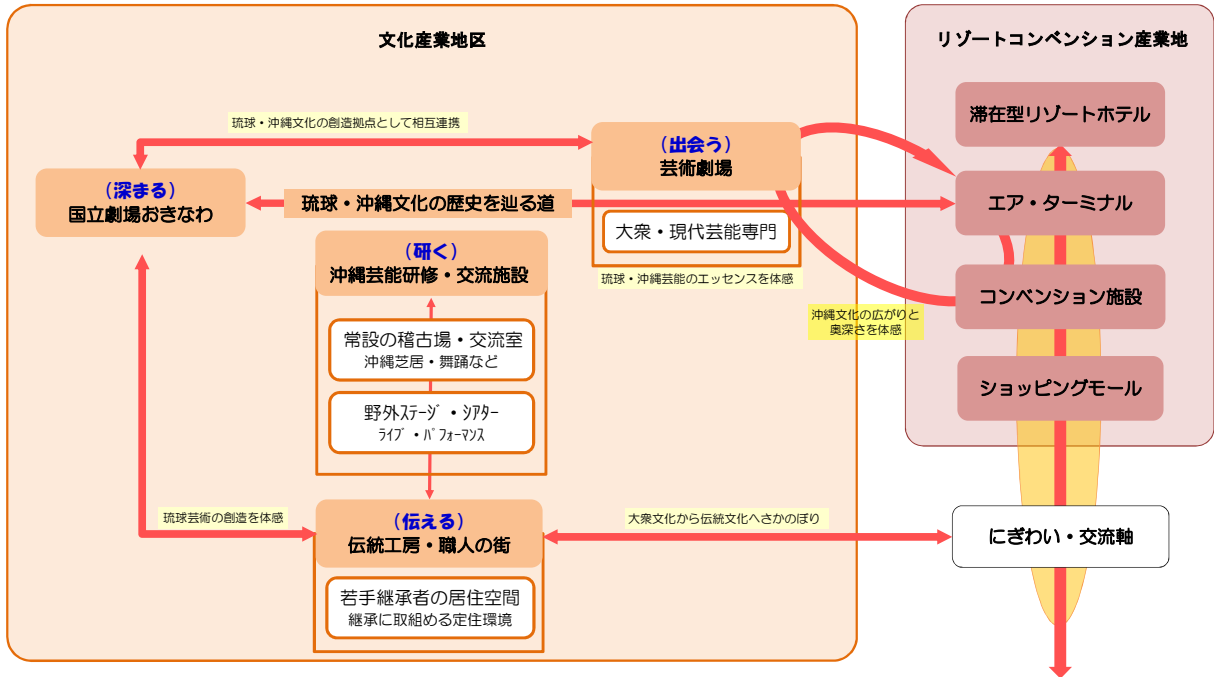
野外に配された複数の舞台は、駆け出し、インディーズ、プロフェッショナルを問わず、今を生きる沖縄の表現者・実演者に開放・提供される。ここを訪れる観光客や来訪者は、つねに、沖縄芸能が生まれ、育まれ、磨き上げられる瞬間を共有し、創造のプロセスを体感するチャンスに恵まれる。

こうした「時の共有感覚」もまた、豊かな芸術性と鋭い感性を兼ね備える人々をひきつける誘致・観光資源として活用可能といえる。現代から伝統へとさかのぼり、沖縄芸能の源流・基本・独自性を五感で探る、沖縄芸能の現在をメインテーマとした交流エリアこそ「文化産業地区」に他ならない。

文化産業地区の中心には、現代・大衆的な沖縄芸能文化を専門とする芸術劇場の配置が望まれる。さらに、芸術劇場と連動してワークショップや稽古の場となる沖縄芸能研修・交流施設を設けることで、実演者と伝統的な技と技術をもつ職人との交流と技能継承の場としても機能することが期待される。

また、芸術劇場から国立劇場おきなわに至る南北の街路は緑化し、琉球・沖縄芸能の歴史とエッセンスが視覚的にとらえられる空間設計やモニュメントの設置の検討も有効である。その中には、インディーズバンドや大道芸の発表の場となる野外ステージや開放された空間などを設ける工夫も考えられる。

図表 文化産業地区の産業導入イメージ



① 芸術劇場

現代沖縄の大衆に浸透した音楽・芸能文化の成果を発信できる舞台あるいはシアターの役割を担う芸術劇場を「リゾートコンベンション産業地区」と「文化産業地区」の合流点に配置することで、「文化産業地区」へのエントランスとしての役割を果たす。同時に、同施設は現代的な沖縄文化を軸とする、ヒト・モノ・情報の交流を推進するメインホールも兼ね、国立劇場おきなわと密に連携することで、「文化産業地区」の焦点になり得る。

「にぎわい・交流軸」に流れる観光客・来訪客が、現代の沖縄に躍動する芸能文化の多彩さと奥行きを体感する空間が、軸の到達点に形成される構図であり、「リゾートコンベンション産業地区」の中核となるエア・ターミナル／ショッピングモールにも広がってゆくなかで、今に息づく沖縄の食と民芸文化ともふれ合い、共鳴する可能性も生まれる。

芸術劇場は、何よりもまず、沖縄の現代芸能・音楽・文化を担う実演者・表現者・研究者にとって、実践と発表の場となることが期待される。そして、芸術劇場から国立劇場おきなわへと続くメインストリートもまた、現代沖縄文化の表現・発信力の醸成と発信の舞台となることができる。ストリートの沿線には基本的に芝生あるいは緑地・街路樹が配され、一定の間隔で、青空シアターやミニステージが位置する。これらの野外施設を結びつける線上に、沖縄をはじめとする世界各国の食文化と民芸文化が一堂に会する銘店街が構築されるなど、最終的に、国立劇場おきなわへの誘客・集客につながる空間の形成が期待できる。

② 沖縄芸能研修・交流施設

「文化産業地区」の北側に位置する芸術劇場と、南側に位置する国立劇場おきなわを結ぶ直線のほぼ中間地点に、沖縄芸能の継承と発展を担う研修・交流施設（エリア）を配置することが望ましい。同施設は、沖縄芝居や琉球舞踊など、沖縄の民間・大衆社会のなかで育まれてきた伝統を持つ芸能表現を探究する場を提供し、組踊や琉球古典音楽など、琉球の宮廷芸能にルーツをもつ琉球芸能の伝統的コアの探究と継承をテーマとする国立劇場おきなわと一対となった芸能の殿堂と位置付けられる。

そして、同施設の役割は、現代沖縄の芸能表現者・実演者に、稽古と実践の舞台を常時提供する役割にある。一般的に、沖縄芝居や琉球舞踊の稽古や継承に向けた後継者教育の場は、師匠の私宅に設けられた部屋や、師匠が個人的に民間アパートの一室を賃借した個人道場となるのが通例である。また、公演舞台に向けた比較的大きな、人数のともなう稽古となると、師匠や座長クラスの人物が個人的なつながりを利用し、地方公民館の多目的室や貸しスタジオを手配するなど、安定した実践・交流の場を設けることが困難な状況にある。

こうした状況の改善と、沖縄芸能の人的・情報ネットワーク構築そして沖縄芸能表現者・実演者と一般市民、観光客との交流の舞台を提供する方向を検討することが、国立劇場おきなわを中心に、古都・浦添に花開く芸能文化をはじめとする地域資源を活用する基盤形成に結び付くと考えられる。

③ 伝統工房・職人の街

琉球芸能や沖縄芝居など、伝統的な装いや小道具、舞台装置等を駆使する文化の継承には、それらを作り出す職人や技術伝承者の存在が重要であり、彼らは、沖縄芸能研修・交流施設などを拠点として、技芸の継承と発展に取り組むことが想定される。

本市では、「てだこのまち、ものづくりタウン」のビジョンのもと、絹織物、金細工、木工、漆芸などの展開を図っており、これらの独自の工房が必須となる技芸に対して「伝統工房・職人の街」を配し、若手継承者・研修者向けの住居が設けられることが期待される。

④ 沖縄芸能文化・エンターテインメントの広がり伝える道

「文化産業地区」を南北に通る、国立劇場おきなわに至る道路の整備に、芸術性を反映させる視点も有効と考えられる。

牧港補給地区側で「現代」沖縄芸能に出会い、ここから国立劇場おきなわに歩みを進めてゆくに従い、芸能の時間軸がさかのぼり、歴史を辿って琉球・沖縄芸能文化の伝統的コアが視覚的に実感できる街路形成の検討が期待される。

3) 健康・医療産業地区

- ・ 「リゾートコンベンション産業地区」の北側、牧港補給地区の北西部にある自然海岸を中心とした「海の交流拠点」の区域に「健康・医療産業地区」を配置します。
- ・ 近年、海岸埋立による新興住宅地造成が進んだ沖縄本島中南部地域において、本地区の自然海岸は貴重な水環境です。同地区は、海の自然と海洋の文化的特性を活用した交流産業を形成・発展させてゆくモデル地区となることが期待されます。

「西海岸開発計画」が目指す、マリナーや人工ビーチを活用する「活動的な」リゾートエリア形成と連動しつつ、本地区では、「健康・医療産業地区」において、自然海岸とその周辺から得られる有形・無形の海洋資源を活用した「豊かな時間を過ごせる癒し」のリゾートエリアを形成する。

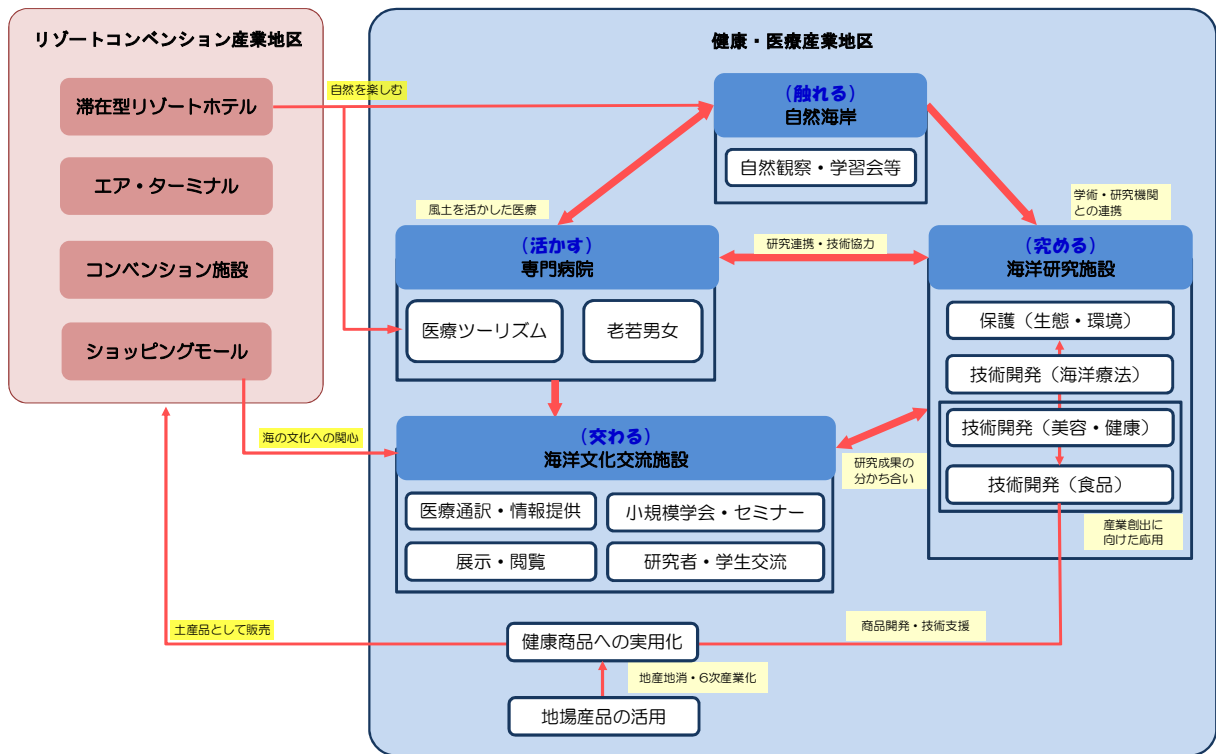
同地区の中核施設として、子どもからお年寄りまで、各世代、一人ひとりのライフサイクルと健康観に合わせた心身のセラピーと医療を提供する総合・統合的な医療施設（専門病院）の配置が望まれる。

また、海洋資源の保護・保全にとどまらず、資源を活かした研究や技術開発を行う海洋研究施設を配置する。さらに、海洋研究施設で開発・検証された科学技術、新知見を活用したスパ、エステティックのプランニングとサービスプログラムの提供、健康食品の創案・開発と実用販売に向けた研究、海洋医療・セラピー技術者、医療ツーリズムに対応する通訳・翻訳者の養成と実地研修を行う拠点となる「健康大学」のキャンパスとしての機能を備えた施設が、住宅エリアに隣接、立地するかたちとなる。

「健康大学」のキャンパスとして立地する同施設に入居する企業・団体に対し、それぞれに割り当てられた各セクションの概ね 1/4～1/3 程度の面積を緑地・緑化空間として管理・運営する要件を課すことによって、「健康・医療産業地区」の内陸部に一定面積の緑化と公園地区を設けるプランニングも可能となる。また、各企業に割り当てられた緑化面積を施設敷地の前面／背面あるいは中央部などに集積する工夫を検討することで、災害時の避難場所や緩衝地帯となる公園・緑地も適切に配置することが可能である。

さらに、海の自然風土と人間の調和がテーマとなる同地区では、医食同源も基本コンセプトのひとつである。地場産品と海洋資源を組み合わせた健康食や食事療法の提案・普及など、風土医療の充実と農商工連携が両立する、新たな6次産業の創出が見込まれる。

図表 健康・医療産業地区の産業導入イメージ



① 自然海岸

牧港補給地区北部の自然海岸は、米軍施設内の最奥に位置し、地区外（沖縄側）から本海岸に至るアクセス道路も敷設されていないことから、現代的な開発の対象とされることもほとんどなく、その環境が保全されている。将来、本地区が返還されて跡地利用が図られるとき、自然海岸の景観及びその周辺に存在する海洋環境こそ、「健康・医療産業地区」を特徴づける資源である。

また、本地区に形成される新都市地域の発展につながる集客と人・モノ・技術の交流を促す中心軸が、この自然海岸を含む「健康・医療産業地区」に求められる。「沖縄21世紀ビジョン基本計画」においても、「本地区を含む在沖駐留米軍用地（跡地）に保全されている豊かな自然環境を可能な限り活用し、人と自然が調和する都市空間と産業・交流拠点の構築」が目指されている。

跡地利用計画に基づく開発と拠点形成にあたっては、自然海岸の周辺に生息・形成されている海洋生物の群生・植生・動物相の緻密かつ網羅的な科学的調査を行うとともに、環境アセスメントを実施して同地区の自然環境を保全し、自然にも人にも優しい開発手法・工法のガイドラインも策定して周知する必要がある。

また、自然海岸は「リゾートコンベンション産業地区」に含まれる滞在型リゾートホテルに対するリゾートビーチとしても機能する。そのため、海岸は来訪者に開放されるのが基本となるが、一方、新たな産業開発・創出の資源も提供する環境であるため、海岸の一部は研究者向けに限定的に開放とするか、あるいは科学的に適切な手法に基づき、自然海岸の資源と景観を保護するなど、交流拠点の形成にふさわしい管理・運営手法の構築も、今後の課題となる。

(参考事例)

研究施設に直面する一定面積の海岸・海域を「禁漁区」に設定し、探査・観察などの研究目的にのみ、区域への立ち入りを許可する事例としては、千葉大学海洋バイオシステム研究センター（千葉県鴨川市内浦在）がある。

現在のところ、日本で唯一の実験用「禁漁区」とされている。

図表 千葉大学海洋バイオシステム研究センターの「禁漁区」設定



(出典) 千葉大学海洋バイオシステム研究センターホームページ
(<http://marine.biosystems.chiba-u.jp/newpage7.html>)

② 専門病院

「健康・医療産業地区」の中核施設として、老若男女すべての世代が、いつでも利用できる高度・海洋療法専門病院を配置することが望まれる。

現在、ギンバル訓練場返還跡地に、金武町が建設を計画・推進する高度・海洋医療施設（2014年開所予定）があるが、それは、18歳以下の青少年と老年への医療サービス提供を主とするものであるとともに、国頭郡の新たな基幹病院となることを想定した設置内容となっている。

中南部都市圏に居住する一般市民、同都市圏に来訪する観光客・来訪客による利活用につながる高度・海洋医療専門病院を設けることにより、沖縄の風土・文化に根差した医療ツーリズム振興の一大拠点が本地区に形成されることが期待される。

健康と医療の実践・研究・創造を相互に関連させ、沖縄観光の柱となる産業集積につなげる取組は、海・空の玄関口と観光地の中間点に位置する本地区の立地特性を活かしてこそ実現する可能性が広がるといえる。

③ 海洋研究施設

自然海岸域の後背地には、海産物や海藻類、海洋深層水などの海洋資源を利活用する海洋研究施設の配置が望ましい。同施設は、海洋資源を使用した薬種、医薬品、エステティック・スパの基礎となる科学技術の創出と開発に特化し、沖縄の豊かな自然から生みだされる、環境と人間を調和し、地球社会にやさしい産業技術の発展に貢献することが期待される。

保護（生態・環境）

沖縄の豊かな海洋に秘められた生物的・物理的資源を健康産業、海洋医療技術、食品開発などの各領域に応用する基礎研究を体系的に推進する。沖縄科学技術大学院大学や琉球大学との学学連携はもちろん、県内・県外及び海外の企業と産学連携を推進し、産業技術への応用・展開に特化した海洋研究の拠点構築を図る。

技術開発（海洋療法）

海藻類あるいは地熱・太陽光などを熱源とする温水・熱といった環境資源・エネルギーを利活用した、健康・医療技術につながる科学研究に特化した研究施設であることが期待される。鉱物や化石燃料など、20世紀の文明技術を支えた自然に還らないエネルギーに代替する、自然のライフサイクルに適した再生可能なエネルギー（風力など）の実用化につながる技術研究機関であることが期待される。

技術開発（美容・健康）

沖縄の豊かな海の資源を活用した薬用品や美容コスメティックの商品・技術開発を推進・支援する。現在、沖縄県が策定を進めている「沖縄貿易振興プラン」においても、これらの2品目は、アジア向けに輸出する有望県産品として、今後10年間にわたる販路拡大の支援対象として注目されつつある。

技術開発（食品）

沖縄特産の海産物を守る技術（養殖技術、生殖・繁殖支援技術の開発）を産業技術の基盤と位置付け、個別具体的に研究開発を図る拠点を形成する。国際海洋環境情報センター（GODAC）や沖縄県水産海洋研究センター、沖縄科学技術大学院大学等の学術研究機関と協同・連携を図り、水産業と健康・医療サービス業を基盤とした、沖縄発の海洋資源を活かした各種産業の確立に寄与する。

④ 海洋文化交流施設

前述の海洋研究施設等で解明された海洋研究の成果を、広く一般市民や世界の研究者と分かち合う交流推進の場として、海洋文化交流施設を配置することが望ましい。同施設では、浦添の海から捉える琉球の海洋・民族文化に関する常設展示室や情報閲覧室（図書室）をはじめ、30～100名程度の研究者が参加する中小規模の学会セミナーにも対応可能な会議室等も併設されることが望まれる。

常設展示室については、浦添市産業振興センター・結の街1階にある常設展示との関連性・連続性を念頭に置いた展示企画を検討することが望まれる。情報閲覧室については、浦添市立図書館の分館機能を持たせ、海洋文化／海洋科学の基本文献を網羅的に収集し、広く中南部都市圏の一般市民に開放し、琉球大学附属図書館や沖縄県立図書館との間に文献資料の交流ネットワーク（文献の貸借・複写、情報調査支援機能）を構築するといった工夫を試みる等、県内の地方図書館の先駆けとなる情報提供サービスの実現を図ることが望ましい。

また、研究者交流施設として、海洋研究施設に招聘され調査研究に従事する学術研究者に供用される、簡易宿泊・コンベンション施設としての役割が期待される。さらに、来訪研究者に与えるインセンティブとして、宿泊予約及び宿泊費用、アメニティの供用などの体系については、近接するリゾートホテルに比べ格安にして快適な内容を提供するなど、一定の配慮も必要である。

(参考事例)

施設（機能）の方向性と規模等については、琉球大学 50 周年記念館が参考になる。

図表 浦添市産業振興センター・結の街 1 階ロビーにある展示コーナー



(出典)「結の街」施設案内ホームページ

図表 琉球大学研究者交流施設・50 周年記念館使用規則（抜粋）

(施設及び使用者の範囲)

第4条 交流施設及び使用できる者の範囲は、次の表に掲げたとおりとする。

交流施設	使用できる者の範囲
多目的室等 多目的室 149㎡ 多目的室A 75㎡ 多目的室B 74㎡ 交流ラウンジ 90㎡ 展示室 93㎡ 多目的交流ラウンジ 88㎡	①本学の職員及び元職員 ②学外者(使用に当たって、本学職員が世話人である場合とする。) ③その他管理責任者が適当と認めた者
宿泊室 シングル 16室 ツイン 4室	①本学に公務で来学した者 ②その他管理責任者が適当と認めた者

(使用期間及び時間)

第5条 交流施設の使用期間及び時間は次のとおりとする。

(1)使用期間 1月4日から12月27日まで(ただし、多目的室等は、日曜日・土曜日及び国民の祝日に関する法律に規定する休日は、原則として使用できない。)

(2)使用時間 多目的室等は、8時30分から17時まで 宿泊室は、使用開始日の16時から終了日の10時まで2前項の規定にかかわらず、特別の事情があると認められるときは、この限りでない。

(出典) 琉球大学学術国際部研究協力課ホームページ

第4章. 概略設計

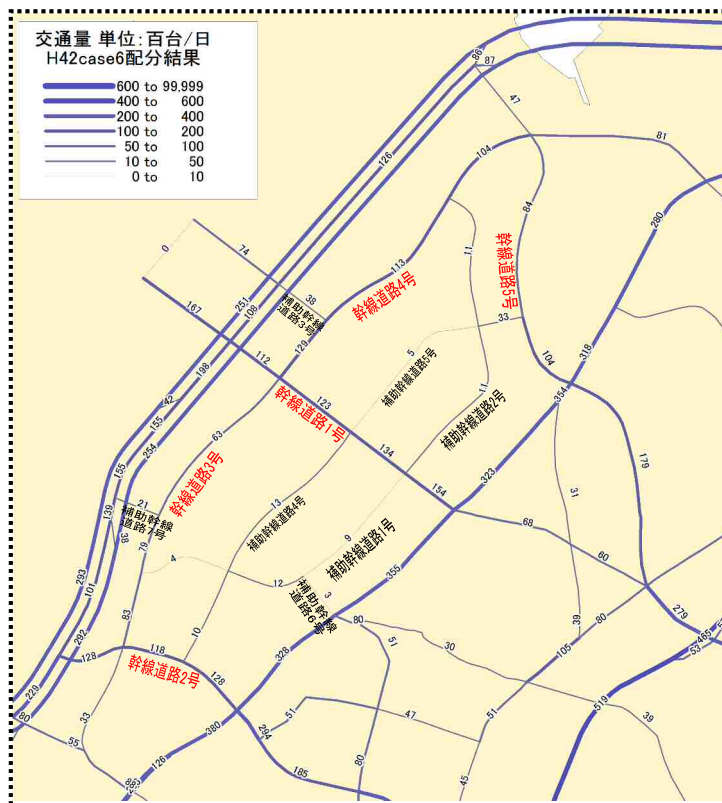
4-1. 骨格案の検討

1) 骨格道路の検討

市全体の道路体系との整合性や、本地区の土地利用計画に留意し、「牧港補給地区跡地利用基本計画策定基礎調査業務報告書（平成 23 年 3 月）」による道路の分類や機能、将来交通量推計結果に基づき、以下のとおり骨格道路の幾何構造を設定するとともに、地形条件等を踏まえて線形を検討した。

なお、幹線道路 1 号（浦添都市軸）については、将来の鉄軌道を含む新たな公共交通導入の可能性も加味し、幅員を 40m で設定した。

図表 H42 交通量推計結果



道路名	交通量(台/日)
幹線道路1号	11,200~15,400
幹線道路2号	11,800~12,800
幹線道路3・4号	6,300~12,900
幹線道路5号	4,700~10,400
補助幹線道路1号	400~1,200
補助幹線道路2号	1,100
補助幹線道路3号	3,800
補助幹線道路4号	1,000~1,300
補助幹線道路5号	500~3,300
補助幹線道路6号	300
補助幹線道路7号	2,100

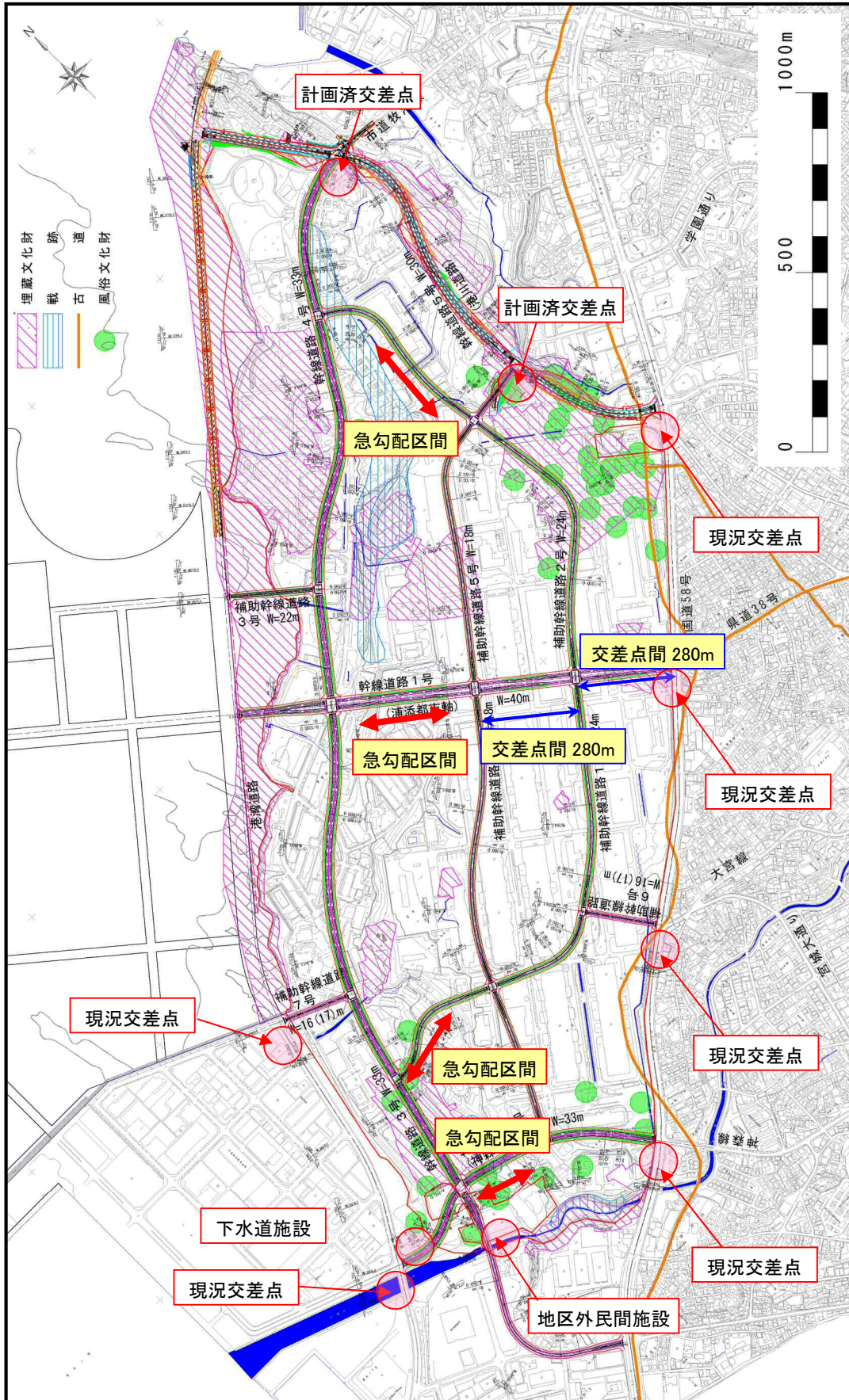
図表 骨格道路の幾何構造一覧①

道路の種類	幹線道路A	幹線道路B	幹線道路C
道路名	幹線道路1号(浦添都市軸)	幹線道路2-3-4号	幹線道路5号(港川道路)
道路規格	第4種 第1級	第4種 第1級	第4種 第1級
設計速度	60 km/h	60 km/h	60 km/h
標準幅員	W= 40.00 m	W= 33.00 m	W= 30.00 m
標準部車線数	4車線	4車線	4車線
想定交通量	100百台/日~288百台/日 程度	100百台/日~288百台/日 程度	100百台/日~288百台/日 程度
自転車道	分離 w=2.0m	分離 w=2.0m	設置しない
歩行者等交通	歩行者の交通が多い道路 w=3.5m (少ない場合は歩道w=2.0m)	歩行者の交通が多い道路 w=3.5m (少ない場合は歩道w=2.0m)	歩行者の交通が多い道路 w=4.0m (その他の場合はw=3.0m)
停車帯	大型車の需要が少ない(w=1.5m)	大型車の需要が少ない(w=1.5m)	大型車の需要が多い(w=2.5m)
幅員構成案	標準部	標準部	標準部
	交差点部	交差点部	交差点部
最小幅員	W= 36.00 m	W= 29.00 m	W= 28.00 m
規定値		R= 150 m	
最小曲線半径		R= 200 m	
線形		R= 2,000 m	
半徑		R= 220 m	
直径		R= 1,000 m	
		R= 280 m	

図表 骨格道路の幾何構造一覧②

道路の種類	補助幹線道路A	補助幹線道路B	補助幹線道路C
道路名	補助幹線道路1・2・3号	補助幹線道路4・5号	補助幹線道路6・7号
道路規格	第4種 第2級	第4種 第2級	第4種 第3級
設計速度	50km/h	50km/h	40 km/h
標準幅員	W= 24.00 m	W= 18.00 m	W= 16.00 m
標準部車線数	2車線	2車線	2車線
総定交通量	40百台/日～100百台/日 程度	40百台/日～100百台/日 程度	5百台/日～40百台/日 程度
自転車道	分離 w=2.0m	設置しない	設置しない
歩行者等交通	歩行者の交通が多い道路 w=3.5m (少ない場合は歩道w=2.0m)>	標準 w=3.0m (歩行者の交通が多い場合は<w=4.0m>)	標準 w=3.0m (歩行者の交通が多い場合は<w=4.0m>)
停車帯	大型車の需要が少ない(w=1.5m)	大型車の需要が少ない(w=1.5m)	大型車の需要が少ない(w=1.5m)
幅員構成案			
最小幅員	W= 19.00 m	W= 16.00 m	W= 10.00 m
規定道	R= 100 m	R= 60 m	R= 100 m
望ましい値	R= 150 m	R= 100 m	R= 600 m
最小曲線半径	R= 1,000 m	R= 100 m	R= 100 m
線形半徑	R= 150 m	R= 100 m	R= 500 m
縦和区間を省略する	R= 700 m	R= 160 m	R= 160 m
幅員を狭くしない	R= 160 m		

図表 骨格道路の線形コントロール条件



2) 主要な公園緑地の検討

第2章における園緑地の検討結果に基づき、基本計画の各コンセプトにおける公園緑地の配置方針を以下に示す。

① 「発展・交流のまちづくり」の視点に基づく主要な公園緑地の配置方針

発展・交流のまちづくりの視点では、各拠点における滞留空間としての公園緑地を配置するとともに、産業振興地区においては、来訪者等の人の動線確保と交流促進のため、にぎわい・交流軸に沿った带状公園を配置する。

带状公園の配置パターンとしては、次頁のように車道の中央や外側両面、外側片面、及び中央で公園と車道の間宅地を挟む場合の4パターンが考えられ、沿道の土地利用やにぎわい・交流の促進効果、周辺施設へのアクセスや連携等を考慮して配置することが必要であるが、海の交流拠点における公園緑地や文化交流拠点における公園緑地とのアクセス、さらに、西海岸地域を含めた広域からの来訪者の回遊性向上を考慮すると、B案に基づきにぎわい・交流軸の西側に带状公園を配置することが望ましい。

図 「発展・交流のまちづくり」の視点に基づく主要な公園緑地の配置方針

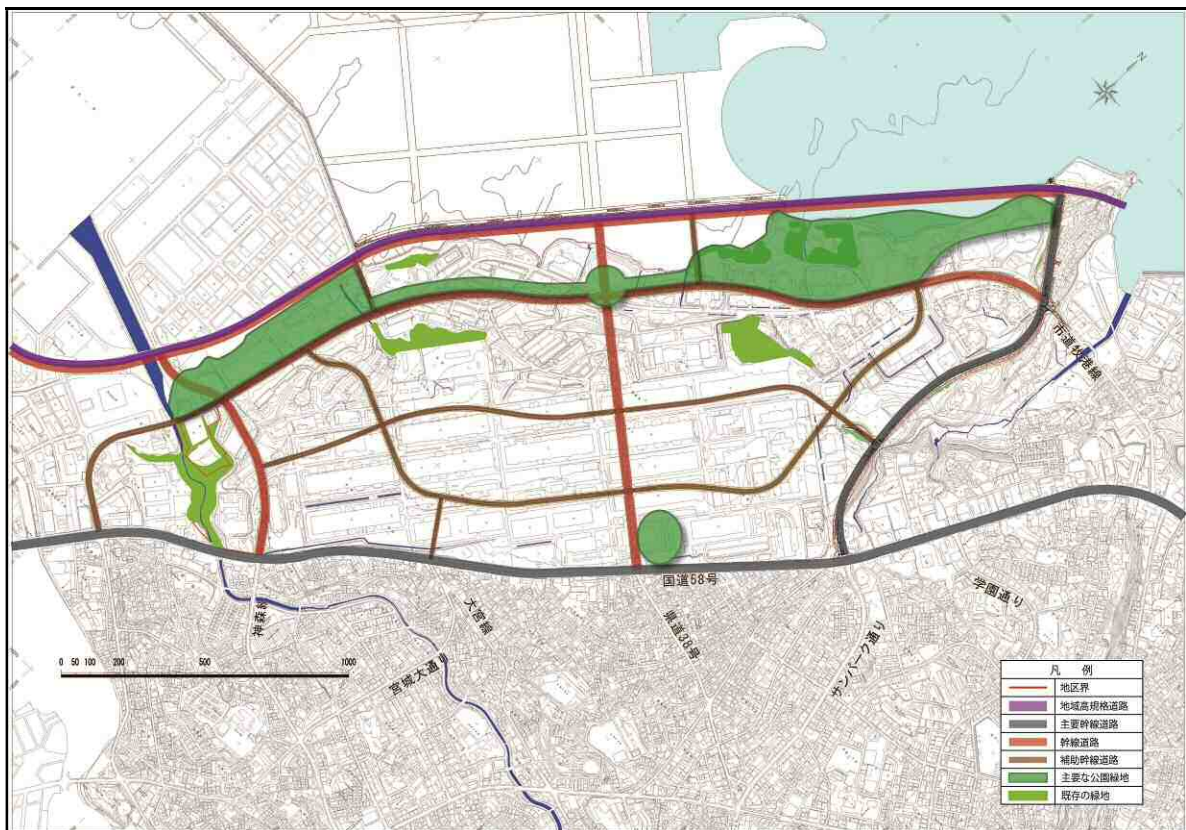
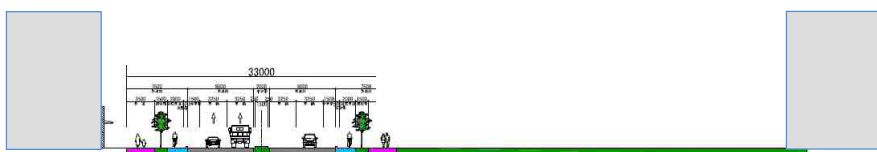


図 にぎわい・交流軸に沿った带状公園の配置パターン

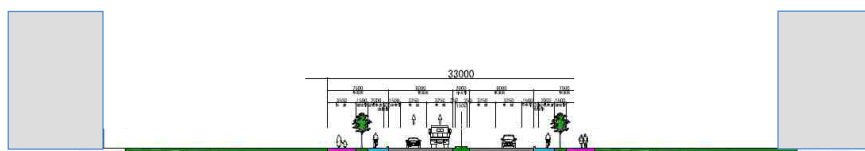
<A案>



<B案>



<C案>



<D案>

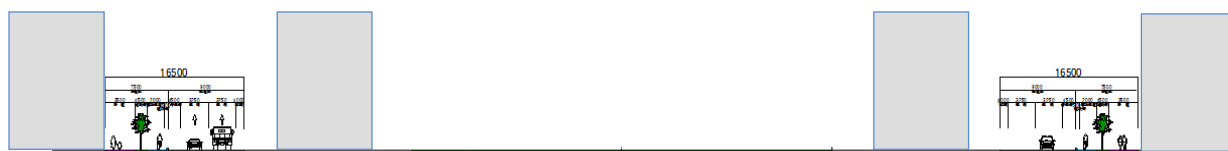


図 带状公園のイメージ（事例）



那覇新都心（水の道）



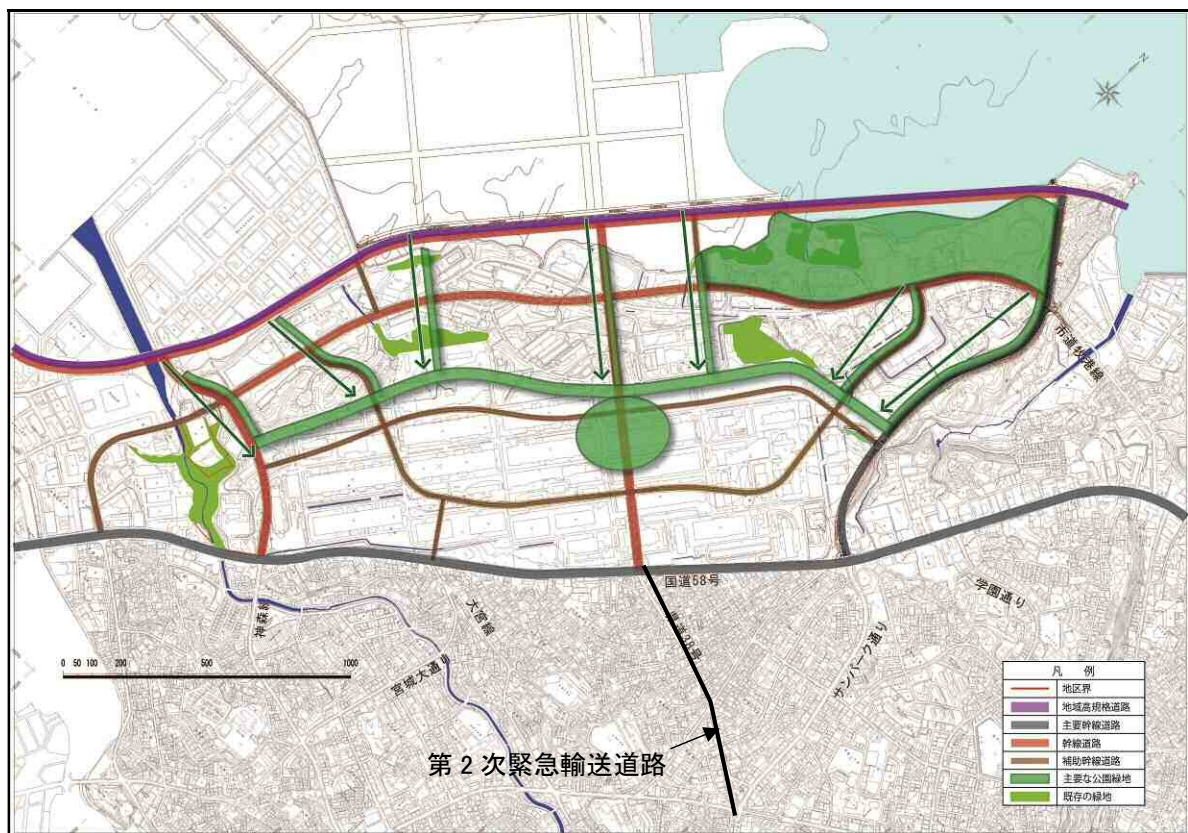
札幌市（大通り公園）

② 「防災のまちづくり」の視点に基づく主要な公園緑地の配置方針

防災のまちづくりの視点では、海の交流拠点において多重防御の一つとしての機能を担う公園緑地を配置し、防潮林を整備する、また、避難路・避難地としての機能を担う公園緑地として、高台部一帯に一次避難地となる公園緑地を配置する。

さらに、浦添都市軸は「沖縄県緊急輸送道路ネットワーク計画」において第2次緊急輸送道路として位置づけられており、災害からの復旧・復興活動の動線確保のうえで重要な役割を担うことから、災害後の復旧・復興活動の支援拠点としての機能を担う公園緑地を浦添都市軸上に配置することが望まれる。

図表 「防災のまちづくり」の視点に基づく公園緑地の配置方針図

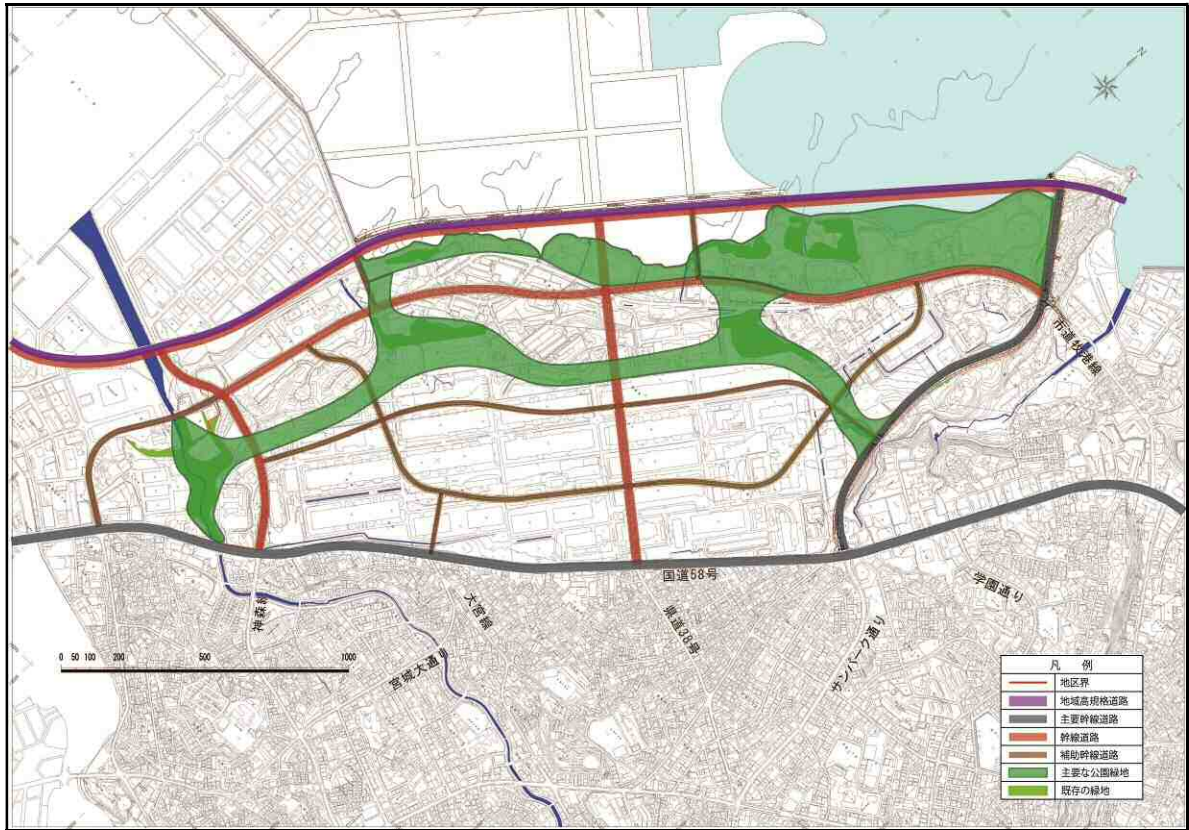


③ 「自然環境に配慮したまちづくり」の視点に基づく主要な公園緑地の配置方針

自然環境に配慮したまちづくりの視点では、地区内に残された既存の緑地や自然環境を保全・活用し、緑のネットワークを形成するよう公園緑地を配置することが望ましい。

これを踏まえ、海の交流拠点や斜面地部分に残る既存の植生等を保全活用した公園緑地を配置するとともに、西海岸地域の公園緑地計画との整合性に留意した公園緑地を配置する。さらに、地区南側の小湾川沿いの緑地や地区北側の既存緑地との連続性を考慮し、斜面地部分一体に公園緑地を配置して緑のネットワークを形成する。

図表 「自然環境に配慮したまちづくり」の視点に基づく公園緑地の配置方針図

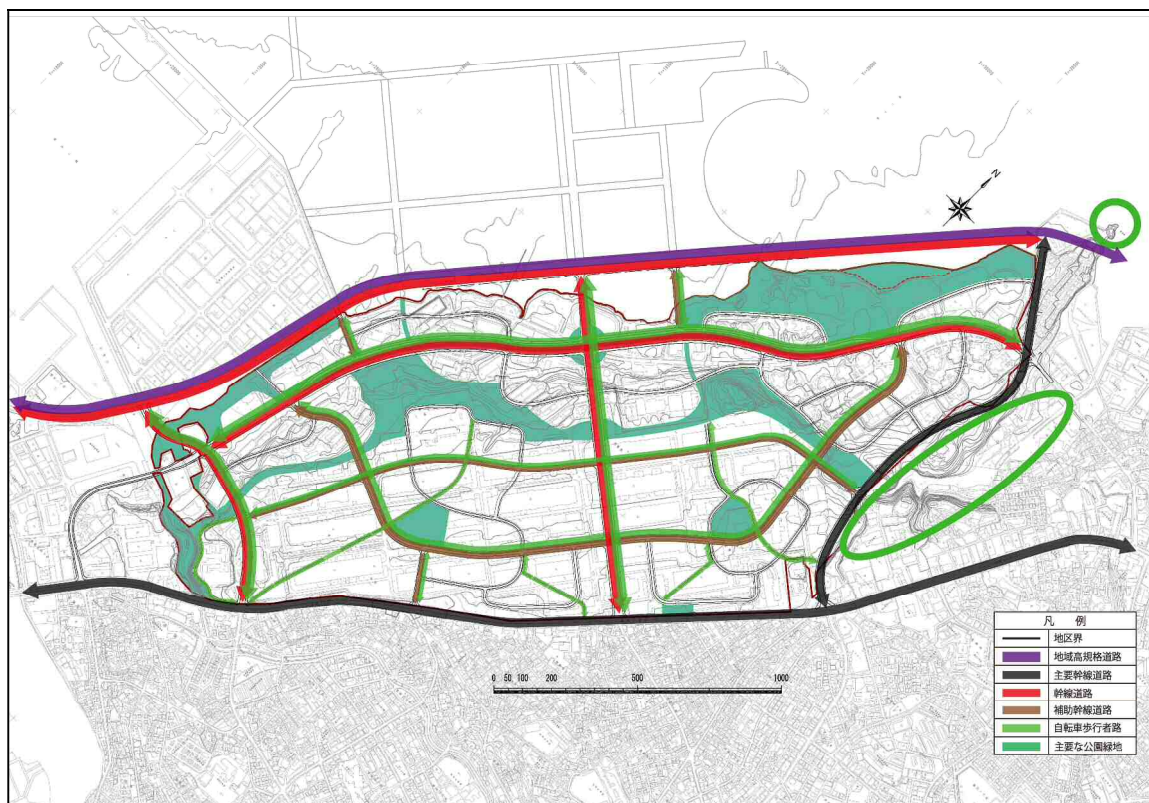


④ 基本計画における主要な公園緑地の配置

基本計画では、「発展・交流」「防災」「自然環境」の3つのコンセプトの1つに特化するのではなく、「発展・交流」を重視しつつ、「防災」や「自然環境」にも留意したまちづくりを推進するため、以下のとおり主要な公園緑地を配置する。

- 海の交流拠点における公園緑地（約 17.2ha）
：健康・医療産業地区や西海岸地区のビーチリゾートと一体となって、自然とのふれあいや健康、レジャー等をテーマとした交流の促進を図る空間としての公園緑地（当該公園は海岸に面することから、津波・高潮災害等に対する多重防御機能の役割も担う。また、地区外のカーミージー地区との連携も図る。）
- 複合交流拠点における公園緑地（約 0.5ha）
：東西及び南北のにぎわい・交流軸の交差点において、地区内を回遊する人々だけでなく、沖縄西海岸道路や公共交通等を通じた広域からの来訪者も含めた人々のにぎわいや交流の促進を図る空間としての公園緑地
- 文化交流拠点における公園緑地（約 4.6ha）
：国立劇場おきなわと連携した、主として文化を通じた交流の促進を図る空間としての公園緑地
- 暮らしの交流拠点における公園緑地（約 0.4ha）
：計画されている交通広場と一体となって、人々の滞留や交流の促進を図る空間としての公園緑地
- 南北のにぎわい・交流軸に沿った公園緑地（約 4.0ha）
：3つの産業地区を繋ぎ、来訪者が安全・快適に回遊、休憩することができ、さらにイベント等による交流の促進を図る空間としての帯状の公園緑地（なお、帯状公園は、産業振興地区における沿道の効率的な土地利用に留意し、道路の中央部に配置する。）
- 避難路・避難地としての機能を担う公園緑地（合計約 19.6ha）
：高台部と低地部の境界部分（高台端部）には、災害時の一次避難地や避難路となる空間としての公園緑地を配置するとともに、園内には低地部から高台部への避難路を確保する。
- 既存の緑の保全・活用に留意した公園緑地
：小湾川沿いの既存植生を保全・活用した緑地（約 2.9ha）、避難路・避難地としての機能を担う公園緑地（低地と高台の間の斜面部分の既存緑地の保全・活用）

図表 基本計画における主要な公園緑地の配置



3) 主要な排水路の検討

「牧港補給地区跡地利用基本計画策定基礎調査業務報告書（平成 23 年 3 月）」による基本条件の確認を行い、街区や幹線・支線道路、公園・緑地等の配置条件に整合した検討を行う。

① 周辺の下水道条件

本地区の雨水排水・汚水排水は、「浦添市流域関連公共下水道事業計画」の対象地域内であり、この計画の中で処理の基本計画が示されている。

図 地区周辺の幹線排水路・流域



汚水排水計画は、「那覇処理区」にあり、＜埠頭第1 汚水排水幹線＞に流下する。
雨水排水計画については、「小湾川排水区」にあり、＜小湾川＞に流下する。
ただし、現況は大小多数の排水路により、直接海域に流下している。

② 排水計画の基本事項

排水計画にあたって、汚水排水及び幹線雨水排水は、公共下水道事業として整備を行うものとして、支線検討は主に基礎調査時の流域や排水ルートなど、排水処理施設計画の確認を行うものとする。

4-2. 支線案の検討

1) 支線道路の検討

骨格(幹線)道路、骨格施設との接続や連続性、及び土地利用計画との整合を図り、支線道路の検討を行う。

① 支線道路の配置条件

基本計画を基に、支線道路はその配置するエリアや土地利用形態によって、また、地区全体の交通処理について骨格道路を補完できるように配置するものとする。

以下に、必要な支線の種類とその役割について示す。

また、次頁にその道路の基本幾何構造等について示す。

・主要区画道路

<住宅地区>

発生集中交通を円滑に補助幹線道路に導くとともに、歩行者等の安全な通行を確保する。

<産業振興地区><商業業務地区>

にぎわい空間としての機能を考慮し、歩行者等の交通量に応じた歩道幅員を確保するとともに、植樹帯を確保した断面構成とする。

・区画道路

住宅地区内において、通過交通の進入抑制や走行速度の抑制を図るため、T字交差のを基本パターンとして配置するものとする。

・特殊道路

住宅地内における歩行者等の安全・円滑な通行を確保するため、幅員 6m(一部 8m)の歩行者専用道路を配置するとともに、幹線道路や補助幹線道路と一体となって、主要な拠点や目的地を結ぶ自転車歩行者路(幅員 13m)を住宅地内で想定する。

② 中畑区画道路幾何構造基準比較表

②主要区画道路幾何構造基準比較表

主要区画道路	
道路の種類	主要区画道路
配置エリア等	商業振興地区
道路規格	第4種 第3級
設計速度	40 km/h
標準幅員	W= 20.00 m
標準部車線数	2車線
想定交通量	5百台/日～40百台/日 程度
自転車道	設置しない
歩行者等交通	歩行者の交通が多い道路 w=3.0m
停車帯	大型車の需要が少ない(w=1.5m,一部2.5m)
	幅員構成案

主要区画道路	商業振興地区	産業振興地区	住宅地区
道路規格	第4種 第4級	第4種 第4級	第4種 第3級
設計速度	30 km/h	30 km/h	40 km/h
標準幅員	W= 18.00 m	W= 18.00 m	W= 16.00 m
標準部車線数	1車線	1車線	2車線
想定交通量	5百台/日未満 程度	5百台/日未満 程度	5百台/日～40百台/日 程度
自転車道	分離 w=2.0m	分離 w=2.0m	設置しない
歩行者等交通	歩行者の交通が多い道路 w=3.0m	歩行者の交通が多い道路 w=3.0m	歩行者の交通が多い道路 w=3.0m
停車帯	設置しない(広い路肩で対応)	設置しない(広い路肩で対応)	大型車の需要が少ない(w=1.5m)
	幅員構成案	幅員構成案	幅員構成案

③ 区画道路幾何構造基準比較表

③区画道路幾何構造基準比較表

区画道路	
道路の種類	区画道路
配置エリア等	商業業務地区隣接
道路規格	第4種 第3級
設計速度	30 km/h
標準幅員	W= 8.00 m
標準部車線数	2車線
想定交通量	5百台/日～40百台/日 程度
自転車道	設置しない
歩行者等交通	歩行者の交通が少ない
停車帯	設置しない(広い路肩で対応)
幅員構成案	

④ 特殊道路幾何構造基準比較表

④特殊道路幾何構造基準比較表

特殊道路	
住宅地区	
道路の種類	自転車専用・歩行者専用道路
配置エリア等	自転車歩行者専用道路
道路規格	自転車歩行者専用道路
設計速度	—
標準幅員	W= 6.00 m
標準部車線数	—
想定交通量	—
自転車道	設置しない(歩行者と混在)
歩行者等交通	歩行者の交通が少ない
停車帯	—
幅員構成案	

2) 造成計画の検討

土地利用計画、道路計画、排水計画のほか、残すべき緑地等との整合を図り、地区の宅地造成設計を行った。

① 造成基本方針の決定

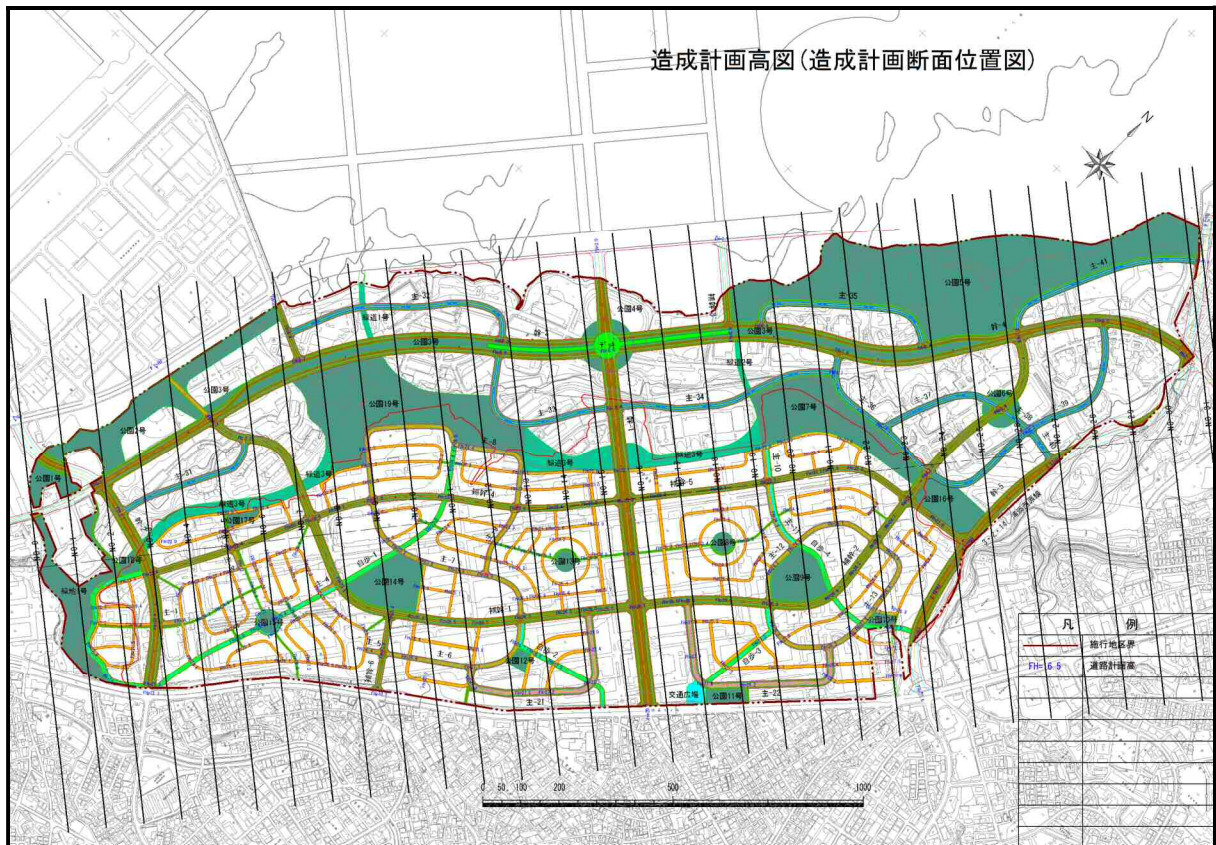
宅地造成は周辺の道路より低くならないようにするものとし、接道する道路より 0.1m～0.5m 程度となるように造成高さを決定する。

② 造成土量の算定

造成基本方針に従い、事業収支を検討するために、地区の造成土量の算定を行う。

造成土量は下図に示す地区の断面毎に造成断面を設定し、切土・盛土を平均断面法で算出する。

図 造成計画高図（造成断面位置）



③ 土量算定結果

本地区全体としての造成土量の算出結果は、盛土約263万 m^3 、切土約100万 m^3 となり、土量収支は約163万 m^3 （盛土の圧密量約1割を加味すると192万 m^3 ）の不足土となる。

この要因としては、現在基地利用されている本地区の地形が、高台部でも国道58号よりもかなり低くなっていることや、地区全体が台地上の地形となっていることが考えられ、

土地区画整理事業の実施により、宅地としての有効な土地利用を図るため、比較的平坦で道路計画高よりも高い宅盤高を設定する必要があることから盛土量が多くなっている。

しかし、本地区の地区面積は 274ha と広大であり、例えば産業振興地区における大規模街区の土地利用に依りて、今後造成計画高を詳細に検討することで、ある程度解消されることが考えられる。また、地区面積が広大であることから、実際の工事は地区を分割して複数の工区に分けて施工することが想定されるため、今後、実施設計等の段階においては、施工単位を考慮した土量バランスに留意し、造成計画を検討することが必要である。

3) 排水施設の検討

事業収支を検討するため、地区の排水施設の設計を行う。

① 下水道計画諸元

「浦添市流域関連公共下水道事業計画」に従い、以下のように条件を設定したうえで雨水排水計画を行う。

○計画雨水排水量の算定

合理式による。

$$Q = 1/360 \times C \times I \times A$$

ここに、Q： 最大計画雨水流出量 (m³/sec)

C： 流出係数 (公共下水道計画より) 0.55(小湾川排水区)

I： 降雨強度 (mm/hr)：10年確率
(下水道認可申請書より)

$$I = 8836 / (t + 50)$$

t=t1(流入時間)+t2(流下時間)

□流入時間 (公共下水道計画より) t1=7min

□流下時間 (公共下水道計画より) t2=L/(V・60)=L/(3.0×60)

○計画断面の算定

計画断面の算定はマンニングの公式による。

$$V = 1/n \times R^{2/3} \times I^{1/2}$$

$$Q = A \times V$$

ここに、V： 流速 (m/sec) (V=0.8~3.0m/sec)

n： 粗度係数

現場打ち水路 0.015

ヒューム管 0.013

ボックスカルバート 0.013

塩ビ管 0.010

I： 勾配

R： 径深 (m) = A/P

P： 流水の潤辺長 (m)

Q： 許容流量 (m³/sec)

A： 通水断面積 (m²)

開渠 8割水深

函渠 9割水深

管渠 満流

○流速及び勾配

流速は一般に下流に行くに従い漸増させ、勾配は下流に行くに従い次第に緩くなるように計画する。

流速は最小 0.8m/sec、最大 3.0m/sec とする。

○管渠の決定

計画雨水管渠は、上記諸元による排水計算により決定するものとする。

ただし、計算は主要管渠のみとし、その他の枝線等については、他地区実績・事例を基に面積按分により推計する。

また、「下水道事業の手引（平成 24 年 国土交通省監修）」に基づき、管径 600 以下の管渠は土地区画整理事業として整備し、管径 600 を超える管渠については下水道事業として整備するものとする。

○マンホール間隔と種類

マンホールは、管渠、函渠の起点及び勾配、管渠径などの変化する箇所、段差の生ずる箇所、管渠の会合する箇所並びに維持管理のうえで必要な箇所に設け、その最大間隔は「下水道施設設計指針と解説」において、次表と定められている。

図 マンホール設置間隔

管渠径(mm)	300 以下	600 以下	1,000 以下	1,500 以下	1,650 以下
最大間隔(m)	50	75	100	150	200

当計画においては、以下に示す間隔で設置個数を求める。

管渠径(mm)	600 以下	700 以上
間隔(m)	75	100

マンホールの種類は次表により設定する。

図 マンホール種別

呼び名	形状寸法	設置条件
1号マンホール	円形 内径 90cm	内径 600mm 以下
3号マンホール	円形 内径 150cm	内径 900mm 以下
特殊マンホール	矩形 内径 180cm 以上	上記以外

※1～3号マンホールの形式は組立マンホールとする。

② 雨水排水流域と幹線排水路計画の確認

「牧港補給地区跡地利用基本計画策定基礎調査業務報告書（平成 23 年 3 月）」による概略幹線路計画について、道路支線と主要施設配置計画に伴う流下流域の変更について確認を行い、幹線排水路の流量計算によりその流下能力について確認を行った。

図 過年度検討の流域と排水ルート

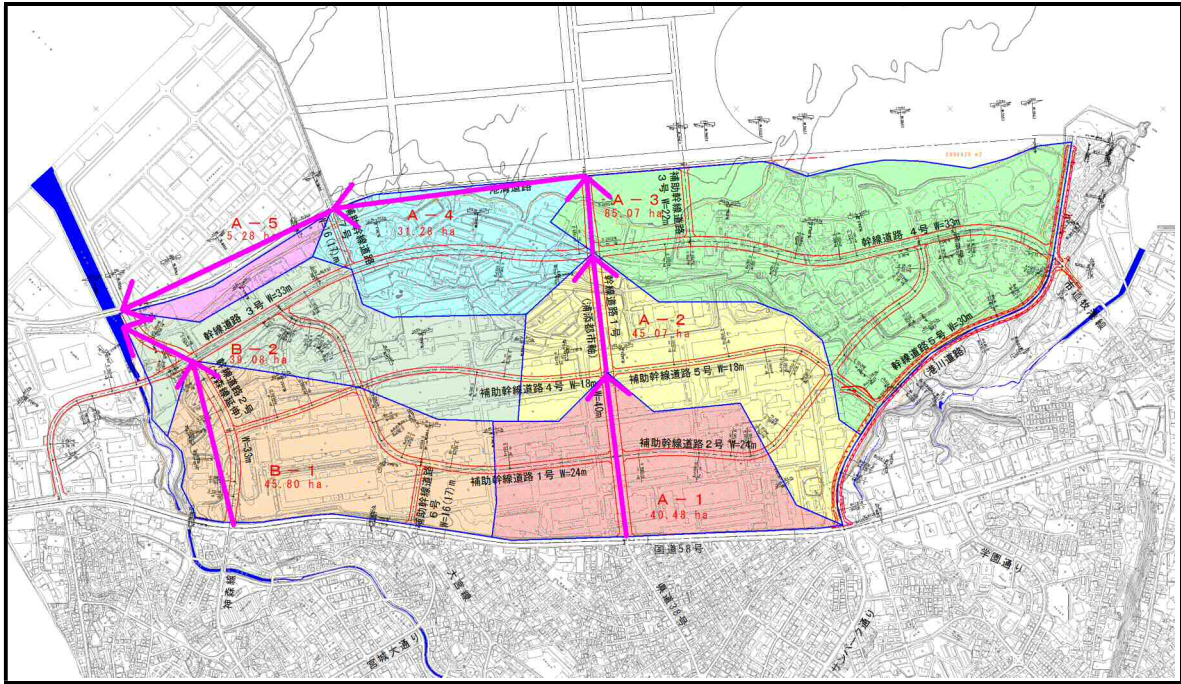
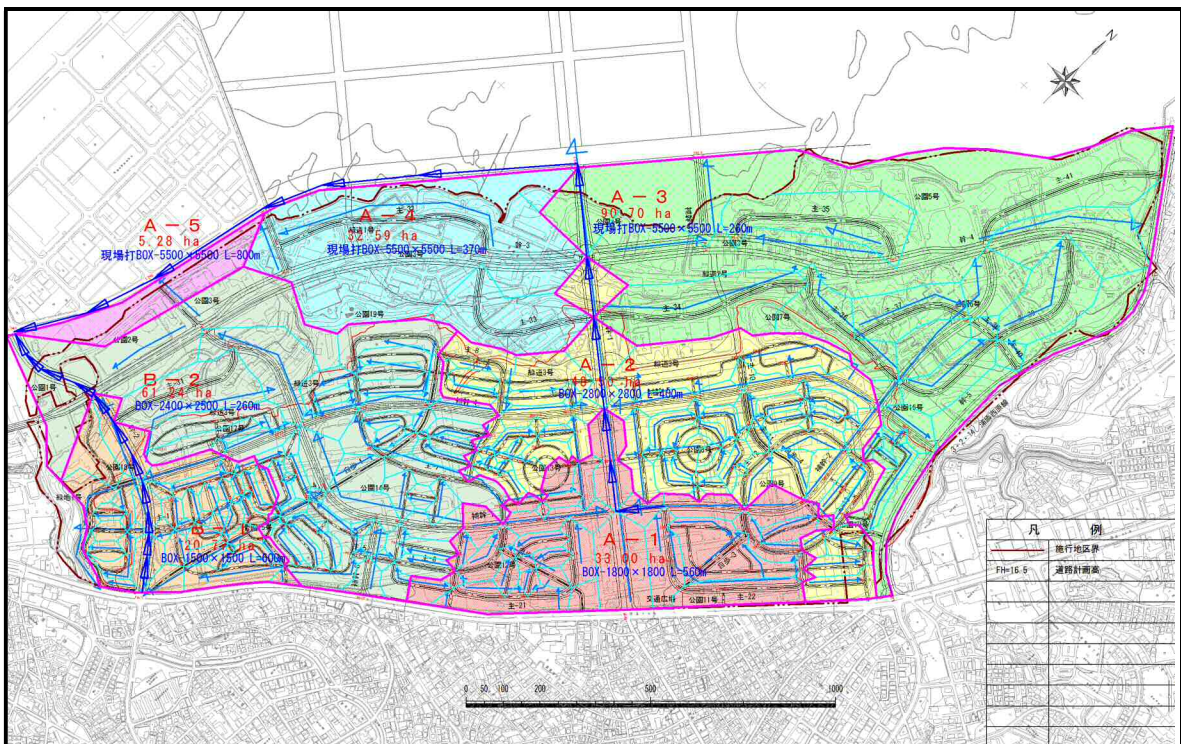


図 支線検討による雨水排水計画



4) 街区公園の検討

事業収支を検討するため、街区公園をはじめとする住区基幹公園の設計を行った。

① 公園配置計画

街区公園は、主に子供たちの遊技、運動のための機能を有するとともに、地域住民のコミュニケーション・憩いの場として、幹線道路に囲まれる住区を基本単位として配置する。

配置位置は、他の公園・緑地を含め、「都市計画マニュアルⅠ【都市施設・公園緑地編】」に従い、誘致距離 250m を基本として、地区内に公園緑地が不足する箇所が無いように留意して配置する。

また、街区公園は、自転車歩行者の休憩施設としても利用できるように、自転車歩行者路の動線位置に配置することとする。

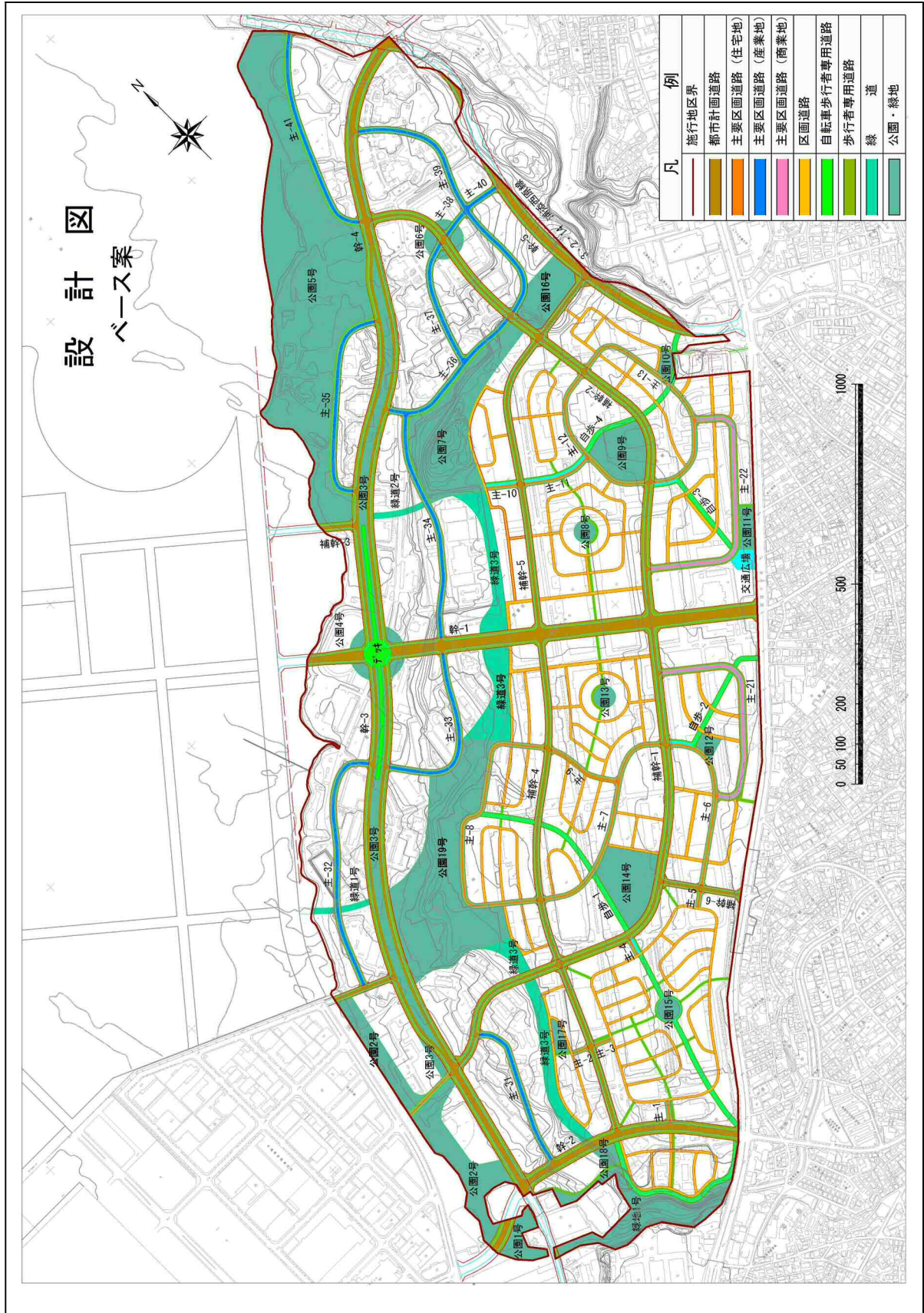
② 街区公園面積規模

街区公園の面積規模は、「都市計画マニュアルⅠ【都市施設・公園緑地編】」に従い、1箇所の標準面積 0.25ha(2,500 m²)を基本として配置することとする。

③ 街区公園施設

事業収支を検討するうえで、街区公園の整備施設については、幅広い利用形態に対応するため、過度な修景施設・遊具施設等を見込まず、最低限の整備として、外周フェンス・芝生広場等の整備を計画する。

図表 参考設計図（事業フレーム検討のための支線案）



第5章. 事業化に向けた各種手法の検討

5-1. 事業実行可能性の検討

- ・ 土地区画整理事業を前提とした本地区のまちづくりにおいては、組合または公共団体（市）による施行を想定する。ただし、合意形成や事業計画段階において、地権者意向等を踏まえて適切な施行者を選定する。
- ・ 事業区域は、本地区全体（約 274ha）での区域を想定するが、基地跡地の返還時期及び返還方法、地権者の合意形成状況等を踏まえ、今後適切な区域設定を検討する。

本地区は、平成 18 年に返還が合意された嘉手納以南の 6 施設の中で、普天間飛行場、キャンプ瑞慶覧に次ぐ大規模（274ha）な駐留軍用地跡地である。また、空港への近接など立地条件に恵まれ、自然海岸や斜面緑地など豊富な地域資源を有していることから、本地区の一体的な整備により、これらを活かした効率的な跡地利用の推進が求められている。

平成 24 年 3 月に改正された「沖縄県における駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用の推進に関する特別措置法」では、基準日の前日までに土地区画整理事業に係る事業認可等がなされた場合は、『特定給付金の支給の限度となる期間は、土地の使用又は収益が可能となると見込まれる時期を勘案して政令で定める期間』とされており、土地区画整理事業の実施は、個別に跡地利用を行う場合に比べ、一体的な都市基盤整備による市街地環境の向上のみならず、地権者の生活再建の面でもメリットがある。

そのため、今後の基本計画の実現に向けては、整備手法として土地区画整理事業を前提とし、土地区画整理事業の実行可能性について検討する。

1) 施行主体による事業実行可能性

土地区画整理事業の施行者は、土地区画整理法において「個人」、「組合」、「株式会社」、「公共団体等（国、県、市町村、都市機構）」が定められている。

本地区においては、地区面積が 274ha と大規模であり事業費が膨大になると予想されること、また、地権者が約 2,400 人（H25.1 月現在）と多く、合意形成の難易度（全員同意は困難）や事業遂行能力等を勘案すると、施行者としては組合または公共団体等が想定される。

ただし、実際の施行者の選定にあたっては、今後事業化に向けた検討や合意形成の段階において、地権者意向など地区の特性に応じて円滑な事業実施のために適切な施行者を検討する必要がある。

施行者の違いによる土地区画整理事業の特徴及び流れを、次頁以降に整理する。

図表 施行者による事業の特徴（個人、組合）

	個人	組合
施行者	地権者または地権者の同意を得た者が、1人または数人共同して施行（法第3条第1項）。	7人以上の地権者による組合により施行（法第3条第2項）。
事業認可条件（同意率等）	規準・規約及び事業計画について、地権者等全員の同意が必要（法第8条）。	定款及び事業計画について、地権者の3分の2以上の同意が必要（法第18条）。 ※沖縄県では、運用上90%以上の同意率取得を指導している
反対地権者の扱い	事業に同意しない地権者等の土地は、施行地区に含むことができない。	事業に同意しない地権者の土地も施行地区に含むことが可能。
組織設立の手続き	設立に際しての手続きは不要。	組合設立認可発起人（7人以上の地権者）を選定し、組合設立の手続きが必要。
事業の進め方	全員の同意により事業を進める。	総会の議決（組合員の過半数の出席で成立し、出席者の過半数の賛成で議決）により事業を進める。
地権者の権利・義務	地権者は、共同施行者となり事業リスクを負担するか、同意施行者に事業に関する同意を与えた地権者となる。	地権者全員が組合員となり、同等の権利・義務を負う。
補助制度等	組合等区画整理補助事業 ：都市計画事業、面積要件、総事業費に占める補助事業費の割合等の要件に適合すること。 都市再生区画整理事業 ：3人以上の共同施行の場合、要件に適合すれば可能。市による都市再生整備計画策定が必要。	組合等区画整理補助事業 ：都市計画事業、面積要件、総事業費に占める補助事業費の割合等の要件に適合すること。 都市再生区画整理事業 ：要件への適合が必要。市による都市再生整備計画策定が必要。 公共施設管理者負担金 一括交付金 など
その他	事業を推進するうえでは、常に全員の同意が必要となる。	土地区画整理事業の実施を目的とした組織であるため、他の事業は実施不可能。

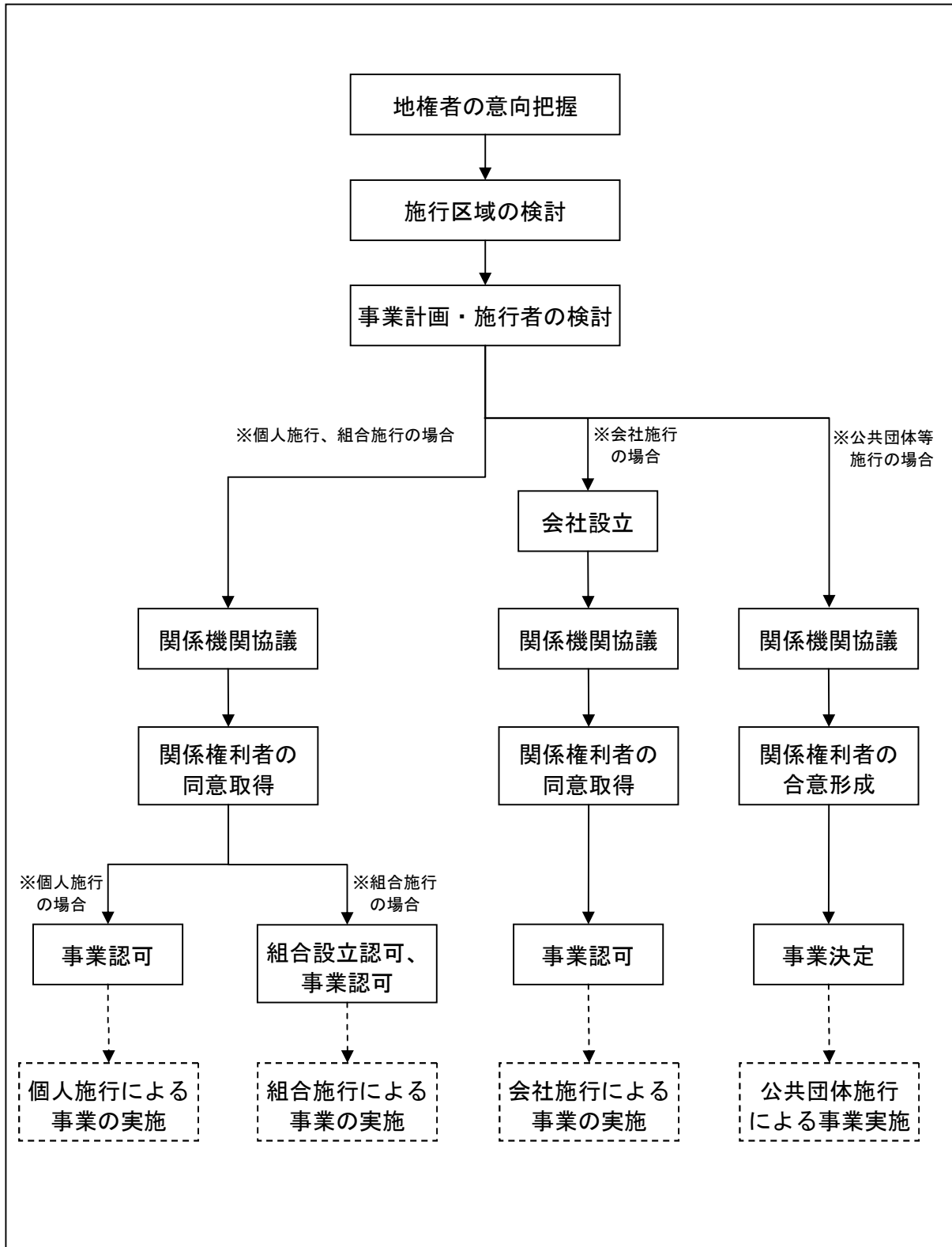
※ここでは、「地権者：宅地の所有者または借地権者」「地権者等：地権者および地役権者、抵当権者等」として表記

図表 施行者による事業の特徴（株式会社、公共団体等）

	株式会社	公共団体等
施行者	地権者が出資者となる株式会社により施行（法第3条第3項）。	公共団体等が自ら施行（法第3条第4項、第5項）。
事業の認可条件（同意率等）	規準及び事業計画について、地権者の3分の2以上の同意が必要（法第51条の6）。	公共性の高い事業であるため、同意率の要件はなし。
反対地権者の扱い	事業に同意しない地権者の土地も施行地区に取り込むことができる。	事業に同意しない地権者の土地も施行地区に取り込むことができる。
手続き	株式会社設立の手続きが必要。	事業の都市計画決定するとともに、事業計画及び施行規程の決定が必要。
事業の進め方	基本的に株主総会・取締役会で決するが、重要事項は地権者の3分の2以上の同意が必要。	基本的に公共団体等が進めるが、必要な事項については、地権者の代表からなる審議会の同意または意見を聴くことが必要。
地権者の権利・義務	地権者は、会社への出資者として出資の範囲内で事業リスクを負担するか、出資者にならず事業リスクを負担しないか、選択できる。	地権者全員が同等の権利・義務を負う。
補助制度等	原則として組合施行と同様。	公共団体等区画整理補助事業 ：面積要件、補助基本額等の要件に適合すること。 都市再生区画整理事業 ：要件への適合が必要。都市再生整備計画策定が必要。 公共施設管理者負担金 一括交付金 など
その他	同一の会社により区画整理の施行から土地活用まで一貫して実施することが可能だが、地権者からの出資が必要となる。	

※ここでは、「地権者＝宅地の所有者または借地権者」、「地権者等＝地権者および地役権者、抵当権者等」として表記

図表 施行者による土地区画整理事業の流れ



2) 区域設定による事業実行可能性

本地区の跡地利用については、「第1章、基本計画策定にあたっての前提条件の整理」にもあるとおり、牧港補給地区の一括返還を前提として、地区全体（約274ha）での区域設定を想定している。

一般的に、区域設定による事業実行可能性等の違いは以下のように整理され、それぞれの場合でメリット及びデメリットがある。

地区全体での区域設定の場合、まちづくりのコンセプトに基づき、一貫性のある市街地整備が可能となるが、地権者が多いため合意形成は容易ではなく、事業化に向けて長期間を要する可能性もある。また、事業費も膨大となり、市の財政負担や事業期間の面では課題がある。

一方、基地跡地が部分返還となる場合や、地区全体での合意形成が困難な場合など、本地区を複数に区分して事業を実施することも想定される。しかし、その場合は、地区全体としてのまちづくりの一貫性の確保や、地権者負担面での公平性の確保等に課題がある。

そのため、本地区の事業化に向けては、基地跡地の返還時期や返還方法、地権者の合意形成の状況や事業の採算性（財政負担）等を踏まえ、今後適切な区域設定を検討する必要がある。

図表 区域設定による事業実行可能性

項目	一体設定 (地区全体)	区分設定 (分割・段階的)
基地返還パターン	・一括返還	・一括返還又は部分返還
まちづくりの一貫性	・地区全体としてのまちづくりのコンセプトに基づき、一貫性のあるまちづくりが実現可能	・事業実施時期がずれる場合、社会経済情勢等の変化により、まちづくりの一貫性が損なわれる可能性がある
地権者の意識や合意形成	・地権者数が多くなるため、事業化に向けた合意形成が容易ではない ・一体の事業とすることで地権者の負担面での公平性が確保される	・地権者数が減るため、事業化に向けた合意形成は一体に比べて図りやすい ・実施時期が遅れる地区では、地権者の高齢化もあり、事業への意識が低下する ・事業ごとで負担の差が生じることも想定され、不公平感がある
事業費	・総事業費が膨大となり、市の財政負担が厳しくなることが予想される	・個々の事業で見れば、一体的な整備と比べて事業費は抑えられる
事業期間	・事業規模が大きいため、長期間を要することが予想される	・個々の事業は一体での施行に比べて短期間で実施可能 ・返還や事業の実施時期がずれることで、地区全体としてみれば一体設定の場合と同程度になる可能性もある

5-2. 事業成立性向上に向けた導入方策

- ・ 地権者の負担軽減及び合意形成の促進を図るため、市の財政状況や沖縄振興一括交付金等の活用可能性を踏まえ、今後必要に応じて駐留軍用地内の土地の先行取得について検討する。
- ・ 官民連携により施行後の公共施設機能を民間敷地で創出する方策について、産業振興地区における企業進出の可能性の向上等も含めて検討する。
- ・ 民間資金を活用して事業初動期等の財源確保を図る方策について、今後導入に向けた可能性の検討を行う。

本地区は、「人・海・文化を活かした国際的エンターテイメント都市」をまちづくりのテーマとして、本市の経済をけん引する産業導入を図るための産業振興地区を形成するとともに、自然環境と経済発展の両立に留意し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指すこととしている。また、中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想との整合を図り、地区面積の20%程度の公園緑地の確保を目指すこととしている。

しかし、これは通常の土地区画整理事業の場合（土地区画整理法では、地区面積の3%または計画人口1人あたり3㎡以上の確保が必要）と比べて高い基準であり、駐留軍用地の9割以上が民有地となっている本地区では、公共減歩による地権者への過度な負担は、合意形成を困難にする要因の一つとして懸念される。また、膨大な公共施設の整備は、市にとっても財源確保の面で課題となる。

そこで、本地区の事業成立性の向上を図るため、行政による公共用地の先行取得について検討するとともに、民間敷地による施行後の公共施設機能確保と事業初動期における財源確保の視点から、官民連携手法の導入可能性について検討する。なお、官民連携に際しては、産業振興地区における民間企業進出の可能性を向上させるための方策も合わせて検討することが必要である。

1) 公共用地の先行取得の程度による事業実行可能性

① 駐留軍用地内における土地の先行取得

土地区画整理事業の事業フレームは、通常、公共施設の整備費や補償費、移転・移設費等といった事業費（支出）を、保留地処分金と公的資金（市の財源及び国や県の補助金等）により収入を確保することで事業が成立する仕組みとなっている。

しかし、土地区画整理事業を地権者の立場からみると、施行前後の公共用地面積の差（公共減歩）と、事業の収入に充てるために処分する保留地面積（保留地減歩）が地権者の負担となり、整備する公共用地の面積が多くなるほど、事業費が膨大になるほど、地権者の減歩負担は増加するため、合意形成の難易度が増すことになる。

中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想では、「今後の中南部都市圏において、ゆとりと潤いのある生活環境の確保、沖縄らしい景観の形成、環境共生型の新たなライフスタイルの創出などを実現していく上で、駐留軍用地内及び周辺の公園・緑地が非常に重要で

ある。」との視点に立ち、最優先に確保すべき用地を「公園・緑地」としている。

本地区の基本計画は、中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想との整合も図り、基地跡地に残された貴重な緑地の保全と新たな緑地の創出により、地区面積の約 20%程度の公園緑地を確保することを目指している。

一方で、土地区画整理事業で確保すべき公園の規模は、土地区画整理法施行規則において「公園の面積の合計が施行地区内に居住することとなる人口について一人当たり3㎡以上であり、かつ施行地区の面積の3%以上となるように定めなければならない。」と規定されている。そのため、本地区の公共減歩は、一般的な土地区画整理事業よりも高くなっていることから、地権者の負担軽減を図る方策が必要である。

公共減歩を減少させるためには、施行前の公共用地面積を増加させる方法と、施行後の公共用地面積を減少させる方法の2通りがあるが、施行後の整備水準を確保したうえで公共減歩を減少させるためには、施行前の公共用地面積を増加させる方策が有効である。

施行前の公共用地面積を増加させるための手法としては、「公共用地に充てるための施行前の土地の先行取得」がある。

「沖縄県における駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用の推進に関する特別措置法（平成24年3月30日改正 通称「跡地用特措法」）」では、「駐留軍用地内の土地の先行取得制度」が創設されており、これにより返還前の土地の先行取得が可能となった。

また、現在沖縄県では、駐留軍用地内の土地の先行取得に際して、沖縄振興一括交付金を充てることを検討しており、「本件に関しては国も容認の意向を示している（平成24年3月28日付け琉球新報の記事より）」とのことである。

土地の先行取得に際して沖縄振興一括交付金の充当が可能となれば、市の財政負担面で大きく改善が図られることとなるため、その実現が望まれる。

② 土地の先行取得の程度による事業実行可能性

土地を先行取得した場合の事業の実行可能性について、以下のとおり整理する。

基本計画における施行前後の土地の面積の内訳は以下のとおりであり、公共減歩は、施行前後における公共用地面積の増加分を施行前の宅地面積で除して求められる。

図表 基本計画における施行前後の土地の面積

区分		施行前(ha)	施行後(ha)	増減(ha)
公共用地	道路	13	59	
	公園緑地	0	55	
	公共用地計	13	114	101
宅地（保留地含む）	宅地計	261	160	
地区全体		274	274	

⇒ 公共減歩率 = $101\text{ha} \div 261\text{ha} \times 100 \div 39\%$

ここで、地区面積の3%を超える公園面積に相当する土地の先行取得を実施すると想定すると、先行取得後の施行前後の土地の面積の内訳は以下のとおりであり、公共減歩は約28.0%と、先行取得により公共減歩率は約10%程度減少する試算となる。

図表 基本計画における施行前後の土地の面積（先行取得想定）

区分		施行前(ha)	施行後(ha)	増減(ha)
公共用地	道路	13	59	
	公園緑地	39	55	
	公共用地計	52	114	62
宅地（保留地含む）	宅地計	222	160	
地区全体		274	274	

⇒ 公共減歩率=62ha÷222ha×100≒28%

ただし、ここでは、公共減歩率のみに着目して比較をしているが、実際の事業フレームでは、先行取得前には、公的資金として公園の公共施設管理者負担金が収入として充てられている。しかし、公園用地を先行取得する場合には、取得分の公共施設管理者負担金（用地費）が減少するため、不足する収入を保留地処分金で賄う必要が生じる。

そのため、公共減歩率の減少分と保留地減歩率の増加分を差し引きすると、実質的な減歩率の減少はおよそ5%程度にとどまると試算される。

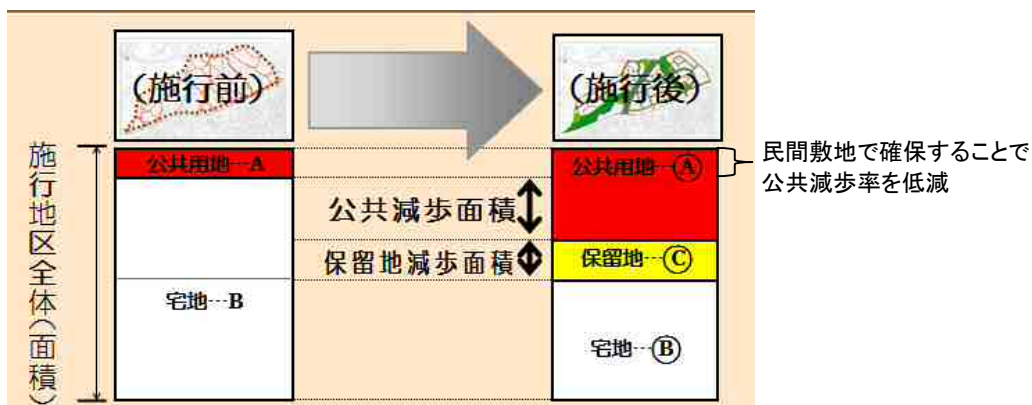
2) 施行後の公共施設機能を民間敷地により創出する方策

① 想定される官民連携手法のスキーム

地権者の合意形成を促進し、早期の事業化と円滑な事業の推進を図るためには、施行後公共用地の削減による公共減歩率の低減が効果的である。しかし、単に施行後公共用地を削減することは、基本計画のテーマに基づくまちの将来像の実現が困難となるだけでなく、まちの魅力やグレードの低下にもつながることから、これらを維持しながら、地権者の負担軽減に資する施行後公共用地の削減を図る方策の導入が求められる。

まちの魅力やグレードを維持しながら施行後の公共用地を削減するためには、次頁以降に示すような、施行後の公共施設機能を民間敷地により創出する方策があり、民間事業者等に対して開発アドバンテージの付与や各種支援等を行うことで、民間敷地により施行後公共施設機能（公園緑地）を確保するスキームが想定される。

図表 民間敷地による施行後公共施設機能の創出
(公共減歩の低減イメージ)



再開発等促進区を定める地区計画

再開発等促進区を定める地区計画とは、地区計画の区域の全部または一部に、「土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発、または開発整備を実施すべき区域（再開発等促進区）」を定める地区計画であり、従来の再開発地区計画と住宅地高度利用地区計画を統合した地区計画として平成 14 年に創設された。

本地区区計画は、特に民有地を活用しながら公共的な空間を計画的に確保・整備していくことができる制度であり、再開発等促進区が定められた地域では、有効空地（公衆の用に供する空地）を確保すること等により容積率や建ぺい率、高さ制限、斜線制限、用途制限等の緩和が可能であり、効率的な再開発などを行うことが可能となる。

図表 都市計画法抜粋（再開発等促進区）

第二章 都市計画

第一節 都市計画の内容

（地区計画）

第十二条の五 地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画とし、次の各号のいずれかに該当する土地の区域について定めるものとする。

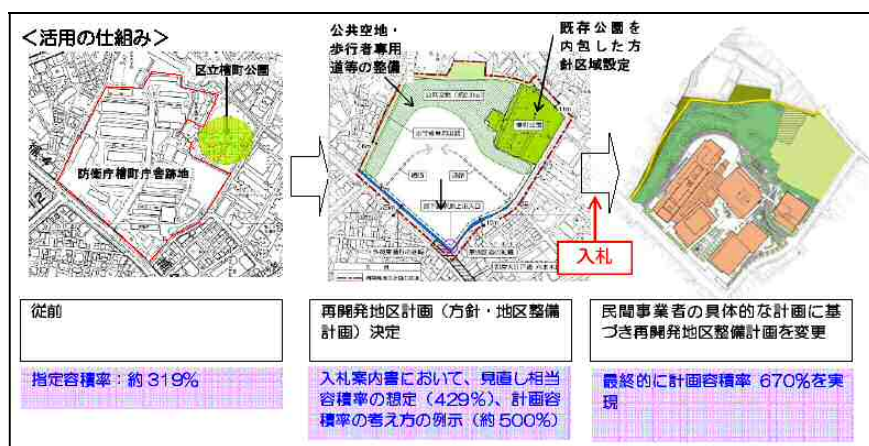
- 一 用途地域が定められている土地の区域
- 二 用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの
 - イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域
 - ロ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの
 - ハ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域
- 2 地区計画については、前条第二項に定めるもののほか、都市計画に、第一号に掲げる事項を定めるものとするとともに、第二号及び第三号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。
 - 一 主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園その他の政令で定める施設（以下「地区施設」という。）及び建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画（以下「地区整備計画」という。）
 - 二 当該地区計画の目標
 - 三 当該区域の整備、開発及び保全に関する方針
- 3 次に掲げる条件に該当する土地の区域における地区計画については、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域（以下「再開発等促進区」という。）を都市計画に定めることができる。
 - 一 現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる土地の区域であること。
 - 二 土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、適正な配置及び規模の公共施設を整備する必要がある土地の区域であること。
 - 三 当該区域内の土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の増進に貢献することとなる土地の区域であること。
 - 四 用途地域が定められている土地の区域であること。

～以降略～

この制度の活用により、再開発等促進区を定める地区計画において一定規模のオープンスペースの整備を担保したうえで、指定容積率の緩和等のアドバンテージを付与した土地において、民間事業者が建築物整備と合わせて併せてオープンスペースを整備するといった事業スキームが想定される。

当該スキームを活用した事例としては、東京都港区における防衛庁本庁舎跡地地区（通称「東京ミッドタウン」平成19年3月完成）があり、地区に隣接する都市計画公園との一体的なオープンスペースの整備を地区計画で定め、民間事業者が緩和された計画容積率に基づき効率的な建築物整備とオープンスペースの整備を行い、都心部における快適性の向上やまちの活性化への寄与等、まちづくりへに貢献している。

図表 再開発等促進区を定める地区計画を活用した開発事例（東京都港区）



出典：公有地等のまちづくり活用事例集（国土交通省）

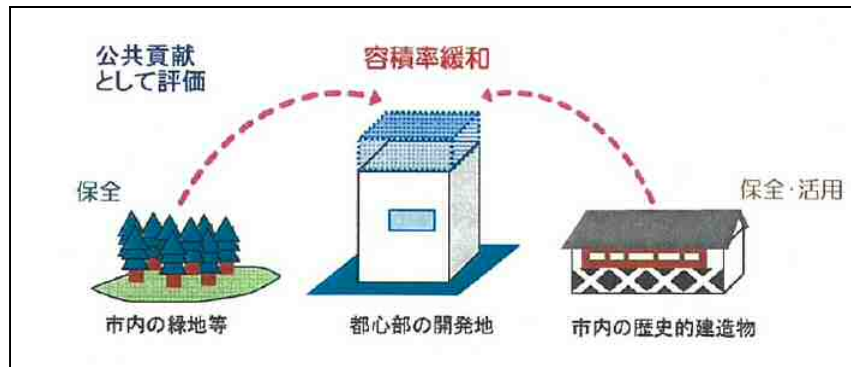
本地区においても、産業振興地区における各種産業機能の導入に際し、同様の事業スキームの適用の可能性が考えられる。

都市再生特別地区における緑地保全等の環境貢献に応じた容積率緩和

国土交通省は、都市の国際競争力強化や新たな担い手によるまちづくりの促進を図るため、民間の活力や創意工夫を最大限活かす観点から、容積率に関する都市計画制度・運用の見直しを行い、平成22年9月に「都市計画運用指針」を改正するとともに、同年11月には「地域の創意工夫による容積率特例制度の活用について」を地方公共団体に通知している。

具体的には、用途地域等の都市計画で容積率の上限が定められている都市計画区域内において、大都市の枢要地区における民間事業者の創意工夫による幅広い計画提案が行われるよう、同一都市計画区域内の離れたエリアで行われる緑地保全等の環境貢献の取り組みで貢献の効果が相当期間継続して発現するよう都市計画制限等により担保されるものについて、都市再生特別措置法に基づく「都市再生特別地区」の活用により、都市計画決定権者の判断で、容積率の割り増しをすることができることとしたものである。

図表 同一都市計画区域内での公共貢献等による容積率緩和のイメージ



図表 都市計画運用指針抜粋（都市再生特別地区）

D.地域地区(法第9条関連)

9.都市再生特別地区

(2)基本的な考え方'

～中略～

その際、当該市開発事業とあわせて当該都市再生特別地区の区域外の土地の区域において幅広い環境貢献の取組(緑地の保全・創出、歴史的建造物等の保存・活用、親水空間の整備、必要な都市機能の整備・管理等の都市全体からみた都市の魅力の向上等に資する取組)を民間事業者が行なう場合にあっては、これを極的に評価することも考えられる

～中略～

(3)配慮すべき事項

①～④略

⑤運用の基本的な方針や評価の対象となる取組の具体的対象やその考え方を明示した場合においても、都市の魅力の向上等に資することが見込まれるその他の民間事業者の創意工夫について、幅広い提案内容を積極的に検討すべきである。

⑥幅広い環境貢献の取組の評価に当たっては、環境貢献が同一都市計画区域内におけるものであるなど都市計画決定権者が的確に対応することが可能な浄囲のものであること、また、当該環境貢献の効果は、短期的なものではなく、都市再生特別地区の活用により特別の容率等が定められた建築物の存続予定期間等を慮して、協定の締結等により一定期間以上継続的に維持され得ると認められるものであることに留意が必要である。その際、地区外の環境貢献については当該貢献の効果の継続性に資するような都市計画(特別緑地保全地区、伝統的建造物群保存地区等)を併せて定めることが望ましい。

～以降略～

本地区においても、産業振興地区における各種産業機能の導入に際し、同様の事業スキームの適用の可能性が考えられる。

特別緑地保全地区

都市緑地法に基づく特別緑地保全地区は、都市の良好な自然環境を形成している緑地を市町村（一定規模以上の場合は都道府県）が都市計画に定め、開発行為等の一定の行為を規制することにより、現状凍結的に保全する制度であり、都市の緑地を保全するうえで極めて効果的な制度である。

特別緑地保全地区の指定は、土地所有者にとって以下のようなメリットがある。

<特別緑地保全地区指定のメリット>

- ・税制優遇措置（相続税評価の8割減、固定資産税の最大1/2までの減免）
 - ・土地の買入れの申し出が可能（譲渡所得には2,000万円の控除が適用）
 - ・管理協定制度※1の併用による管理の負担軽減
 - ・市民緑地制度※2の併用による地域の自然とのふれあいの場としての活用
- ※1 管理協定制度：土地所有者と市町村等が協定を結び、土地所有者に代わり緑地の管理を行う制度
※2 市民緑地制度：土地所有者と市町村等が契約を締結し、緑地や緑化施設を公開する制度

図表 都市緑地法抜粋（特別緑地保全地区）

第三章 緑地保全地域等

第二節 特別緑地保全地区

（特別緑地保全地区に関する都市計画）

第十二条 都市計画区域内の緑地で次の各号のいずれかに該当する土地の区域については、都市計画に特別緑地保全地区を定めることができる。

- 一 無秩序な市街地化の防止、公害又は災害の防止等のため必要な遮断地帯、緩衝地帯又は避難地帯として適切な位置、規模及び形態を有するもの
- 二 神社、寺院等の建造物、遺跡等と一体となつて、又は伝承若しくは風俗慣習と結びついて当該地域において伝統的又は文化的意義を有するもの
- 三 次のいずれかに該当し、かつ、当該地域の住民の健全な生活環境を確保するため必要なもの
 - イ 風致又は景観が優れていること。
 - ロ 動植物の生息地又は生育地として適正に保全する必要があること。

本地区においては、産業振興地区に残る斜面緑地を活用した公園緑地や、宇地泊川沿いの自然植生を活用した緑地について、本制度の適用の可能性が考えられる。

緑化地域制度

都市緑地法に基づく緑化地域制度は、緑が不足している市街地等において、市町村が都市計画で緑化地域を定め、一定規模以上の建築物の新築や増築に対して、敷地面積の一定割合以上の緑化を義務づける制度である。

緑化の義務づけの対象となるのは、原則として敷地面積が 1,000 m²以上の建築であるが、市町村が条例で定めることにより、敷地面積を 300 m²まで引き下げることが可能である。

また、義務付けをする緑化率は、(敷地面積×25%) または (1－建ぺい率－10%) の内小さい方の数値が適用される(都市緑地法第 34 条)。

緑化地域制度の事例としては、愛知県名古屋市が平成 20 年 10 月より市街化区域全域において当該制度を導入し施行している。

図表 都市緑地法抜粋（緑化地域）

第四章 緑化地域等

第一節 緑化地域

(緑化地域に関する都市計画)

第三十四条 都市計画区域内の都市計画法第八条第一項第一号 に規定する用途地域が定められた土地の区域のうち、良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足し、建築物の敷地内において緑化を推進する必要がある区域については、都市計画に、緑化地域を定めることができる。

2 緑化地域に関する都市計画には、都市計画法第八条第三項第一号 及び第三号 に掲げる事項のほか、建築物の緑化施設(植栽、花壇その他の緑化のための施設及び敷地内の保全された樹木並びにこれらに附属して設けられる園路、土留その他の施設(当該建築物の空地、屋上その他の屋外に設けられるものに限る。))をいう。以下この章及び第七章において同じ。)の面積の敷地面積に対する割合(以下「緑化率」という。)の最低限度を定めるものとする。

3 前項の都市計画において定める建築物の緑化率の最低限度は、次の各号に掲げる数値のいずれをも超えてはならない。

一 十分の二・五

二 一から建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)第五十三条第一項の規定による建築物の建ぺい率(同項に規定する建ぺい率をいう。以下同じ。)の最高限度(高層住居誘導地区(都市計画法第八条第一項第二号の四に掲げる高層住居誘導地区をいい、建築物の建ぺい率の最高限度が定められているものに限る。次条において同じ。)、高度利用地区(同項第三号に掲げる高度利用地区をいう。以下同じ。))又は都市再生特別地区(同項第四号の二に掲げる都市再生特別地区をいう。以下同じ。))の区域内にあつては、これらの都市計画において定められた建築物の建ぺい率の最高限度)を減じた数値から十分の一を減じた数値

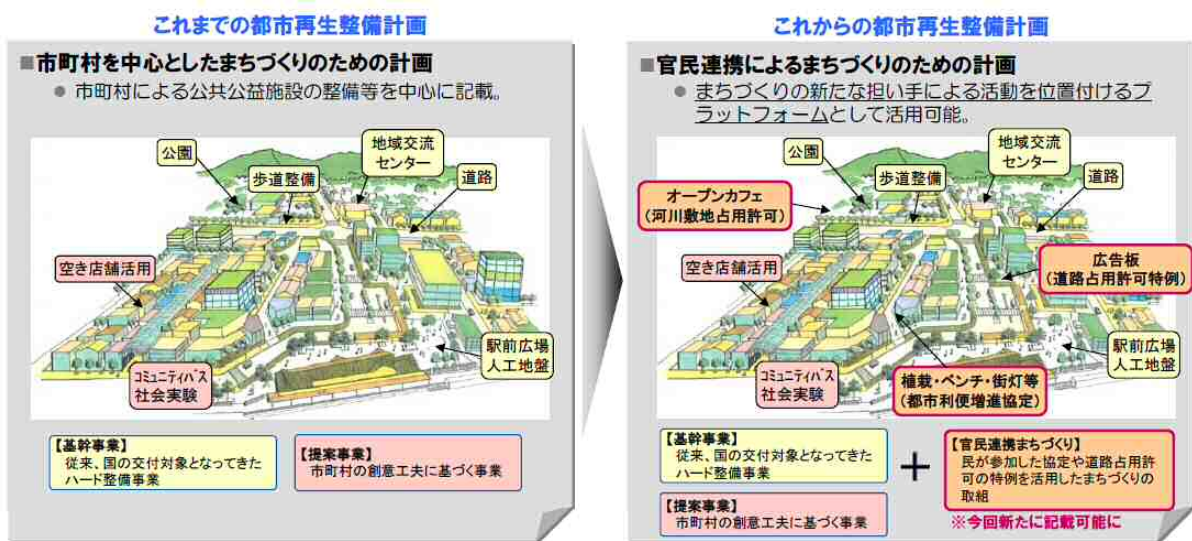
本地区においても、産業振興地区のみならず住宅地等において緑化地域制度導入の可能性が考えられ、民有敷地内における一定量の緑地確保が期待される。

都市利便増進協定

平成 23 年 4 月に都市再生特別措置法が改正され、市町村と連携してまちづくりに取り組む団体の位置づけの明確化（都市再生整備推進法人）や、官民連携によるまちづくりを支援する制度等が新しくできた。これにより、民間主体にとってはまちづくりの取組を展開しやすくなり、行政にとっては民間主体の取組によるにぎわいの創出や公共施設等の整備・管理の負担軽減が期待される。

また、都市再生整備計画に官民連携によるまちづくりの取り組みを記載することで、官民連携によるまちづくりに際して国の支援等を受けることが可能となる。

図表 都市再生整備計画の拡充（官民連携まちづくりの追加）



出典：官民連携まちづくりの進め方—都市再生特別措置法に基づく制度の活用手引き（国土交通省）

「都市利便増進協定」は、広場・街灯・並木など、住民や観光客等の利便を高め、まちの賑わいや交流の創出に寄与する施設（都市利便増進施設）を個別に整備・管理するのではなく、地域住民・まちづくり団体等の発意に基づき、施設等を利用したイベント等も実施しながら一体的に整備・管理していくための新しい協定制度である。

都市再生整備計画に位置つけた協定区域における都市利便増進協定に基づき、公園、緑地、広場等を整備する際には、平成 24 年に創設された補助制度である「民間まちづくり活動促進事業」による支援の活用が可能であり、都市再生整備推進法人に対して 1/2 以内の補助が受けられる。

図表 都市利便増進協定のイメージ



出典：官民連携まちづくりの進め方ー都市再生特別措置法に基づく制度の活用手続き（国土交通省）

本地区においても、産業振興地区等において、都市利便増進協定による施行後の公園緑地を創出するスキーム導入の可能性が考えられる。

その他（開発権取引等による都市緑地化の推進）

人口減少傾向にある我が国において、都市の土地利用効率を高めて緑地を生み出すことは、暮らしやすい都市空間の創出や自然再生の観点から重要である。しかし、都市緑地化を推進するためには、既に開発した宅地を緑地に戻すことが必要であるが、現行制度下では緑地化の際に土地所有者に対するメリットがないこと等から、緑地化推進が難しい状況である。

都市の緑地化を推進するための一つの手法として、「開発権取引による都市緑地化の影響」に関する研究・分析が行われている（奥田隆明・鈴木隆、「開発権取引による都市緑地化の影響分析」2008年土木学会）。

一方、海外では、「開発を抑制すべき地域における土地所有者の利益を確保しつつ、開発をコントロールする手法」として、「開発権移転制度（Transfer Development Rights：TDR）」が用いられており、アメリカやカナダ、メキシコ、ブラジル等をはじめとして、1970年代後半から導入されている。

また、開発事業による環境に対する影響を軽減するための保全行為であるミティゲーションもアメリカやドイツで実施されており、開発に伴う緑地の喪失を抑制する施策がとられている。

今後、我が国においても開発権取引等に関する制度が整備された際には、緑地の保全のみならず、積極的な緑化推進手法としての導入を検討することが期待される。

② 官民連携手法の実現可能性の検討

前述で整理した「民間敷地により施行後公共施設機能（公園緑地）を確保する官民連携手法」の内、再開発等促進区を定める地区計画、特別緑地保全制度、及び緑化地域制度を活用して施行後の公共施設機能を民間敷地により創出する手法について、創出する施行後公共施設機能（公園緑地）の規模を想定して負担軽減の度合いを検証する。

再開発等促進区を定める地区計画

本制度による公園緑地の確保等に関する基準はないが、基本計画で目指す地区面積の20%程度を参考に、産業振興地区全体（約70ha）の敷地面積の20%程度の公園緑地を民間敷地により確保することを想定する。

この場合、民間敷地で創出することができる公園緑地面積は約14ha（＝約70ha×20%）となり、基本計画と比較して公共減歩率は約5%程度の減少が見込まれる。

しかし、前述のとおり、実際の事業フレームでは施行後の公共用地としての公園緑地面積が減少するため、公的資金（公共施設管理者負担金）の減少分を保留地処分金で賄う必要が生じることから、実質的な減歩率の減少はこれよりも抑えられることが予測される。

なお、14haに相当する公園緑地は、既存の植生が残る2か所の斜面緑地を活用した公園緑地（次々頁の図の①及び②）の規模に相当する。

図表 施行前後の土地面積

（再開発等促進区を定める地区計画により施行後の公共施設機能を確保する場合）

区分		施行前(ha)	施行後(ha)	増減(ha)
公共用地	道路	13	59	
	公園緑地	0	41	
	公共用地計	13	100	87
宅地（保留地含む）	宅地計	261	174	
地区全体		274	274	

⇒ 公共減歩率＝87ha÷261ha×100≒34%

特別緑地保全地区

本地区には、斜面緑地部分及び小湾川沿いに既存の植生が残されており、これらを保全するための公園緑地を計3か所（次々頁の図の①、②、④）計画している。そのため、当該部分を特別緑地保全地区として民有地のまま保全することを想定する。

この場合、民間敷地で確保される公園緑地面積は約16ha（前述3か所公園計画面積）となり、基本計画と比較して公共減歩率は約6%程度の減少が見込まれる。

しかし、前述のとおり、実際の事業フレームでは施行後の公共用地としての公園緑地面積が減少するため、公的資金（公共施設管理者負担金）の減少分を保留地処分金で賄う必要が生じることから、実質的な減歩率の減少はこれよりも抑えられることが予測される。

図表 施行前後の土地面積

(特別緑地保全地区制度を活用して施行後の公共施設機能を確保する場合)

区分		施行前(ha)	施行後(ha)	増減(ha)
公共用地	道路	13	59	
	公園緑地	0	39	
	公共用地計	13	98	85
宅地(保留地含む)	宅地計	261	176	
地区全体		274	274	

⇒ 公共減歩率=85ha÷261ha×100≒33%

緑化地域制度

緑化地域制度では、一定規模以上の建築物の新築や増築に対して敷地面積の一定割合以上の緑化を義務づけるものであり、都市緑地法第34条の基準を参考に、産業振興地区全体の敷地面積の25%程度の公園緑地を民間敷地により確保することを想定する。

この場合、民間敷地で確保される公園緑地面積は約18ha(=約70ha×25%)となり、基本計画と比較して公共減歩率は約7%程度の減少が見込まれる。

しかし、前述のとおり、実際の事業フレームでは施行後の公共用地としての公園緑地面積が減少するため、公的資金(公共施設管理者負担金)の減少分を保留地処分金で賄う必要が生じることから、実質的な減歩率の減少はこれよりも抑えられることが予測される。

なお、18haに相当する公園緑地は、次頁の図の①～④の規模に相当する。

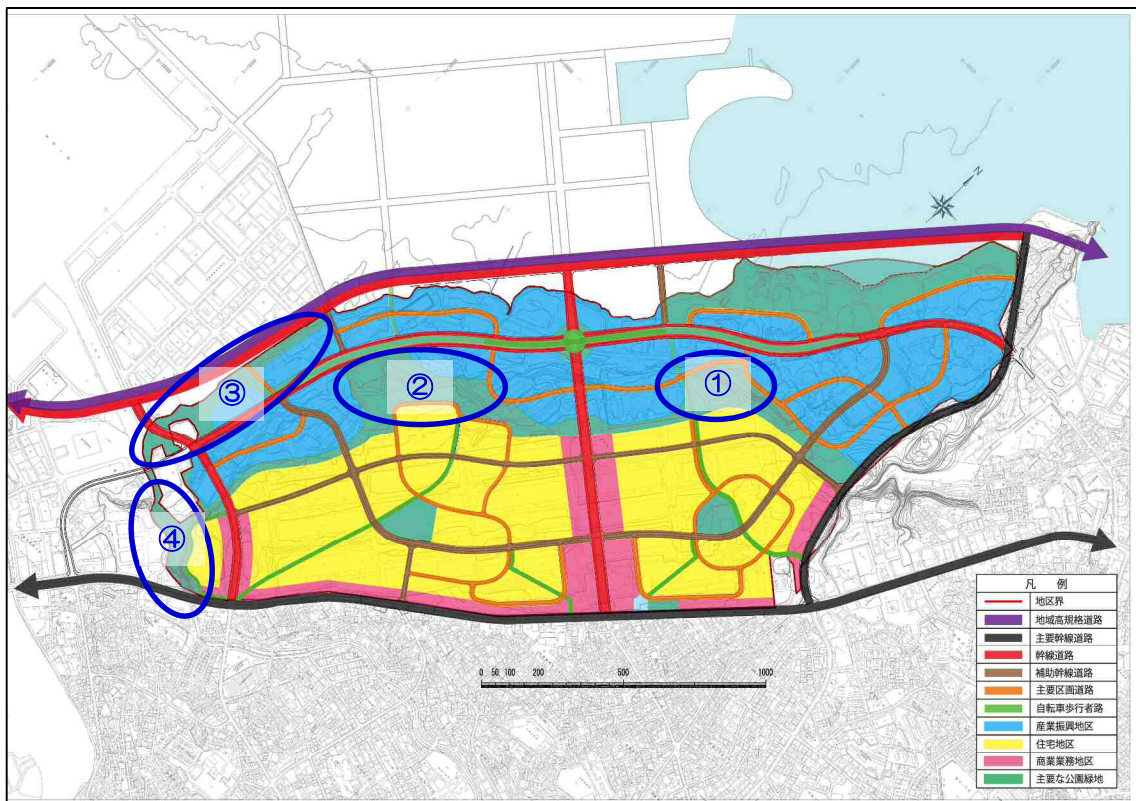
図表 施行前後の土地面積

(緑化地域制度を活用して施行後の公共施設機能を確保する場合)

区分		施行前(ha)	施行後(ha)	増減(ha)
公共用地	道路	13	59	
	公園緑地	0	37	
	公共用地計	13	96	83
宅地(保留地含む)	宅地計	261	178	
地区全体		274	274	

⇒ 公共減歩率=83ha÷261ha×100≒32%

図表 民間敷地での創出を想定する公共施設機能（公園緑地）



3) 事業初動期等における財源確保等に留意した官民連携手法

① 想定される官民連携手法のスキーム

土地区画整理事業による開発整備を行う場合、一般的に事業初動期から中期にかけての財源確保が課題となる。これは、事業初動期から中期では、造成や基盤整備等にかかる集中的な費用が発生することや、保留地処分金等の財源確保ができないことに起因する。

これらの課題を解消するため、事業初動期等において公共施設整備等に対して民間活力を導入することが効果的であり、本地区においては、公園緑地の整備等に対するPFI手法や指定管理者制度など、民間事業者のインセンティブを活用した手法の導入が有効と考えられる。

<PFI等の民間活力の導入により期待される効果>

- 良質低廉な公共サービスの提供
 - ：民間の資金調達や経営、技術面でのノウハウを最大限活用することで、事業期間全体を通じた効率的で質の高い公共サービスをより安いコストで提供できる
- 性能規定によるサービス水準の確保
 - ：PFI事業では、定期的なモニタリングによりサービス水準を確認し、契約通りの水準が確保されていない場合は減額となることが一般的であり、安定したサービス水準の確保が可能となる

- ・効率的な行政経営への貢献
：財政支出の低減・平準化等により、柔軟で効率的な行政経営に寄与する。また、設計から運営にかかる一連の業務を一括契約することにより、発注手続など行政手続の効率化が図られる
- ・地域経済の活性化
：民間の創意工夫の発揮の余地が拡大し、新たな事業機会をもたらすとともに、地域経済の活性化や都市活力の更なる向上に寄与する可能性が想定される

② 官民連携手法の実現可能性の検討

民間活力の導入手法としては、PFIをはじめとする設計・施工から維持管理・運営までを包括的に行う手法や、設計・施工段階での民活手法であるマネジメント技術活用方式（CM方式）やVE方式、運営管理段階の民活手法である指定管理者制度等、様々な手法があるが、本地区では、事業初動期等における財源確保を官民連携の主目的としていることから、PFI手法について整理する。

PFI手法では、整備と運営管理の際の対象施設の保有形態により、3つの形式がある。

図表 対象施設の保有形式によるPFI手法の特徴

項目	BOO	BOT	BTO
計画策定	行政	行政	行政
設計	民間	民間	民間
建設	民間	民間	民間
資金調達	民間	民間	民間
運営・維持管理	民間	民間	民間
施設保有(運営期間中)	民間	民間	行政
施設保有(事業終了後)	民間	行政	行政
管理者が支払う対価	サービス対価	サービス対価	施設購入費 運営・維持管理 サービス対価
主な留意点など ○: メリット △: 留意点等	△公共施設の所有権は事業期間終了後も市に帰属しない。 △事業者募集手続きに一定の期間と検討作業が必要。 △資金調達を民間が行うため、一定以上の事業規模が必要。	○適切な官民役割分担により大きなコスト削減の可能性有り。 ○施設保有リスクも移転可能。 △事業者募集手続きに一定の期間と検討作業が必要。 △資金調達を民間が行うため、一定以上の事業規模が必要。	○適切な官民役割分担により大きなコスト削減の可能性有り。 ○施設保有リスクは一定程度民間移転可能（BOTよりリスク移転効果は小） △事業者募集手続きに一定の期間と検討作業が必要。 △資金調達を民間が行うため、一定以上の事業規模が必要。

公園緑地等に対してPFI手法を導入している例は全国でも多数あるが、一般的にPFI事業が成立する事業規模は、初期コストベースで最低10億円程度といわれており、また、民間事業者のインセンティブを活用するためには、対象施設における収益性も必要な要素となる。

そのため、一定規模を有し、当該施設での収益活動を可能とする公園緑地であることが望ましい。

これらを踏まえると、本地区の公園緑地整備におけるPFI手法の導入可能性としては、海の交流拠点における公園緑地（約17.2ha）や、文化交流拠点における公園緑地（約4.6ha）での導入の可能性が考えられ、単に財源確保面での効果だけでなく、民間のノウハウを活用した質の高いサービス提供により、にぎわいや交流の促進が期待される。

4) 官民連携手法の導入に向けた課題

官民連携手法の導入について、民間敷地による施行後公共施設機能の確保を想定した場合、概ね14ha～18ha（地区面積の5%～6.5%程度）の施行後公共用地の削減が期待される。しかし、当該手法を導入するうえでは、土地所有者及び民間事業者の緑化推進に対する理解と積極的な参加意欲が重要なポイントとなり、土地所有者に対する税制上の優遇措置や緑地保全等に関する支援措置、民間事業者に対する敷地内での緑地確保に見合う開発アドバンテージ（容積率の緩和等）付与が不可欠となる。

再開発等促進区を定める地区計画では、前述の事例にもあるように、開発アドバンテージの設定を民間事業者に提案させることにより、進出意欲やモチベーションの向上につながることを期待できる。

一方、特別緑地保全地区については、税制優遇制度や管理協定に基づく管理費負担軽減等の措置はあるものの、特定の土地所有者にのみ負担を課すことになりかねないため、土地所有者の十分な理解と合意形成を図る必要がある。

また、緑化地域制度については、現時点では敷地内の緑化推進に対する支援措置等が整備されていないため、地権者及び民間事業者の理解なくしては成立は困難である。今後、支援措置等の検討・整備がなされ多段階で、導入について検討することが考えられる。

事業初動期等における財源確保等に留意した官民連携手法について、PFI手法等を導入するためには、計画する公園緑地について民間事業者の参加意欲を向上させるインセンティブの付与が必要な要素であり、にぎわい・交流や防災といったコンセプトは維持しつつ、民間事業者の提案を受け入れられるよう、計画に柔軟性を持たせることが重要である。

また、官民連携を図るうえでは、上記の各種制度の活用と合わせ、「改正沖縄振興特別措置法」における特区制度の活用など、産業振興地区における企業誘致のための環境整備を図っていくことが必要である。

5) 本地区の跡地利用における国や県の関与

平成 24 年 4 月に、県内の駐留軍用地跡地の利用に関する 2 つの法律が改正された。

「改正沖縄振興特別措置法」では、『民間主導の自立型経済の発展』という沖縄振興の基本方向を大きく前へ進めるため、沖縄振興計画の策定主体をこれまでの国から県へ変更し、県の主体性をより尊重した内容とするとともに、沖縄振興一括交付金の交付など、財政・税制面を中心とした国の支援措置が拡充されている。

また、これまでの「沖縄県における駐留軍用地の返還に伴う特別措置に関する法律（通称「軍転法」）は、「沖縄県における駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用の推進に関する特別措置法（通称「跡地利用特措法」）」に改正され、基本理念における国の「跡地利用の主体的な推進」の明記をはじめとして、以下のような国の役割や責務を位置づけている。

本地区の事業化に向けては、これらの法制度を有効に活用し、地権者の負担軽減や産業振興地区における企業誘致を促進するため、今後国や県との連携を図っていく必要がある。

図表 跡地利用特措法のポイント（駐留軍用地区内の土地の先行取得制度創設）

沖縄県における駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用の推進に関する特別措置法のポイント

<div style="background-color: #0070c0; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">1. 法律の題名</div> <p>○「沖縄県における駐留軍用地の返還に伴う特別措置に関する法律（返還特措法）」から「沖縄県における駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用の推進に関する特別措置法」に変更。</p>	<div style="background-color: #0070c0; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">5. 駐留軍用地への立入りのあっせんに係る国の義務</div> <p>○あっせんの申請を受けた場合の国によるあっせんを義務化。 ○申請者の求めがあった場合にあっせんの状況を通知。</p>
<div style="background-color: #0070c0; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">2. 基本理念の明記</div> <p>○法律の基本理念を新たに規定。 ①沖縄の自立的発展及び豊かな生活環境の創造のための基盤としての跡地の有効かつ適切な利用の推進。 ○国は、国の責任を踏まえ、跡地利用を主体的に推進。 ③跡地の返還を受けた所有者等の生活の安定への配慮。</p>	<div style="background-color: #0070c0; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">6. 駐留軍用地内の土地の先行取得制度の創設</div> <p>○返還前に、内閣総理大臣が特定駐留軍用地を指定。 ○地方公共団体又は土地開発公社による特定駐留軍用地内の土地の取得を円滑に進めるための措置を規定。 ※この制度に基づき土地が買い取られる場合の譲渡所得については、5000 万円の特別控除の対象となる。</p>
<div style="background-color: #0070c0; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">3. 返還実施計画に基づく支障除去措置</div> <p>○国は、返還が合意された駐留軍用地の区域の全部について、返還実施計画を定め、当該計画に基づき所有者等に土地を引き渡す前に、駐留軍の行為に起因するものに限らず、土壌汚染・不発弾の除去等の支障除去措置を講ずる。</p>	<div style="background-color: #0070c0; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">7. 給付金の支給</div> <p>○給付金支給の始期を、従来の「返還日の翌日から 3 年間」を「引渡日の翌日から 3 年間」に変更。 ○給付金支給終了後の特定跡地給付金・大規模跡地給付金については区分を廃止し、「特定給付金」に一本化。 ○特定給付金（引渡日から 3 年を経過した日の前日までに土地区画整理事業に係る事業認可等がなされた場合に支給）の支給期間の限度は、土地の使用又は収益が可能となると見込まれる時期を勘案して政令で定めることを規定。</p>
<div style="background-color: #0070c0; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">4. 拠点返還地の指定</div> <p>○従来の大規模跡地及び特定跡地の区分を廃止し、「拠点返還地」に一本化。 ○返還前に内閣総理大臣が拠点返還地（5ha 以上）を指定。 ○200ha 以上の拠点返還地に、国の取組方針策定を義務付け。 ○200ha 未満の拠点返還地は、跡地利用推進協議会における協議により国は取組方針を策定することができることを規定。</p>	<div style="background-color: #0070c0; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">8. 駐留軍用地跡地利用推進協議会</div> <p>○沖縄担当大臣、沖縄県知事、関係市町村の長等により構成される跡地利用推進協議会を設置。</p>

※この法律は、平成 34 年 3 月 31 日限りで失効

出典：改正沖縄振興特別措置法のあらまし 2012（内閣府）

第6章. 事業収支検討

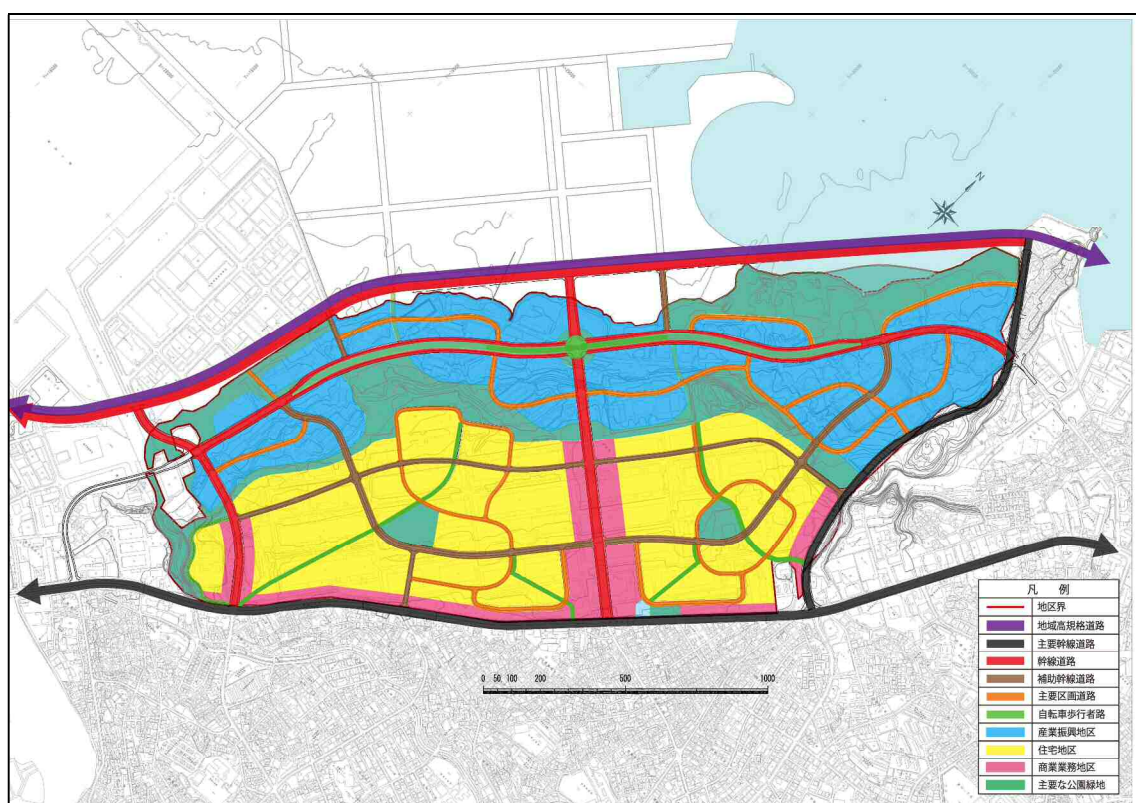
- ・ 本地区の基本計画における事業収支は、通常フレームの場合に平均減歩率が約 39.7%となり、施行前の土地の先行取得を想定した場合は約 34.3%と試算される。
- ・ 今後は、事業化に向け、国の支援制度の活用による財源確保に加え、地区内の国有地の有効活用や官民連携等により、地権者の負担軽減を図り、合意形成を推進していくことが必要である。

6-1. 基本計画を踏まえた検討

支線案を含む以下の基本計画図を基に、事業収支を検討した。

なお、事業収支の検討にあたっては、住宅地等において標準的な支線道路の配置を想定したうえで、事業フレームを算出した。

図表 基本計画図



図表 基本計画における面積内訳

区分		面積 (ha)
宅地	産業振興地区	約 73ha
	住宅地区	約 69ha
	商業業務地区	約 18ha
	宅地計	約 160a
公共用地	道路	約 59ha
	公園	約 47ha
	緑地	約 8ha
	公共用地計	約 114ha
地区全体		約 274ha

6-2. 概算事業費の算出

1) 前提条件

① 概算事業費

支線案を含む基本計画について、土地区画整理事業による概算事業費を算出する。

② 事業費収入

- ・ 保留地処分金： $R/R_{max}50\%$ 以上（補助金採択時の基準）の確保を前提とする
- ・ 公的資金（都市計画道路整備費）：幹線道路及び補助幹線道路の基本事業費を確保する
- ・ 公的資金（公共施設管理者負担金）：地区面積の2%超の公園について公管金を充てる

③ 施行前後の公共用地面積

- ・ 施行前：地区面積の4%（他の軍用地内に存在する公共用地（主に里道）の割合）＋都市計画道路浦添西原線と設定
- ・ 施行後：支線案を含む基本計画の設計図より、公共用地面積を集計

④ 施行前後の土地の平均単価

- ・ 施行前：他の基地跡地（北谷町桑江伊平地区）の施行前単価（不動産鑑定評価）から簡易に比準して設定（→約7.3万円/㎡）
- ・ 施行後：他の基地跡地（那覇新都心地区）や市内の土地区画整理事業実施地区、及び市内の公示価格による土地利用別（住宅系、商業・業務及び産業系）の単価の平均値を用い、基本計画における土地利用別面積（住宅系、商業・業務及び産業系）の面積で加重平均して設定（→約12.3万円/㎡）

2) 概算事業費の算出

支線案を含む以下の基本計画図を基に、概算事業費を算出した。

なお、収入については、公的資金と保留地処分金により確保する通常スキームの場合と、土地の先行取得を実施する場合の2パターンについて検討した。

① 通常スキームにおける概算事業費

図表 概算事業費（通常スキーム）

（収入）

種 別	金 額（円）	備 考
社会資本整備総合交付金	19,110,000,000	充当率 90%
保留地処分金	3,136,500,000	25,500㎡× 約123,000円/㎡
公共施設管理者負担金	14,605,600,000	
そ の 他	1,000,000	
合 計	36,100,000,000	

（支出）

事 項		単位	事業量	金 額（円）	摘 要	
公 共 施 設 整 備 費	幹線道路	築造費	m	9,939	3,055,981,000	
	区画道路	築造費	m	24,003	3,281,000,000	
	特殊道路	築造費	m	4,364	745,000,000	
	道 路 計				7,081,981,000	
	公園・緑地施設費		㎡	548,030	2,055,000,000	
	水路築造費		式	1	389,000,000	
	計				9,525,981,000	
整地費		式	1	9,726,000,000		
工事雑費		式	1	962,000,000		
調査設計費		式	1	10,412,000,000		
工事費計				30,625,981,000		
借入金利子		式	1	1,715,000,000		
事務費		式	1	3,759,019,000		
合 計				36,100,000,000	地区面積当たり 13,200円/㎡	

② 土地の先行取得を想定する場合の概算事業費

図表 概算事業費（土地の先行取得を想定する場合）

（収入）

種 別	金 額（円）	備 考
社会資本整備総合交付金	18,172,900,000	充当率 86%
保留地処分金	17,306,100,000	140,700㎡×約123,000円/㎡
公共施設管理者負担金	620,000,000	
そ の 他	1,000,000	
合 計	36,100,000,000	

（支出）

事 項		単 位	事業量	金 額（円）	摘 要		
公 共 施 設 整 備 費	幹線道路	築造費	m	9,939	3,055,981,000		
	区画道路	築造費	m	24,003	3,281,000,000		
	特殊道路	築造費	m	4,364	745,000,000		
	道 路 計					7,081,981,000	
	公園・緑地施設費		㎡	548,030	2,055,000,000		
	水路築造費		式	1	389,000,000		
	計					9,525,981,000	
整地費		式	1	9,726,000,000			
工事雑費		式	1	962,000,000			
調査設計費		式	1	10,412,000,000			
工事費計					30,625,981,000		
借入金利子		式	1	1,715,000,000			
事務費		式	1	3,759,019,000			
合 計					36,100,000,000	地区面積当たり 13,200円/㎡	

6-3. 概算事業フレームの検討

基本計画における通常スキーム、及び土地の先行取得を想定（地区面積の3%を超える分の公園面積に相当する面積を先行取得すると仮定）した場合の概算事業フレームの検討結果について、以下に整理する。

なお、参考として、他の基地跡地や市内他地区の土地区画整理事業における公園緑地の割合を本地区に適用した場合の減歩率も参考として示すが、基本計画において土地の先行取得を想定した場合とほぼ同程度となる。

図表 概算事業フレーム一覧表

項目	基本計画 (通常スキーム)	基本計画 (土地の先行取得想定)	(参考) 他の基地跡地や市内 他地区の公園緑地割 合(10%)を本地区 に適用した場合
公共減歩率(%)	約 38.7%	約 28.0%	約 28.2%
保留地減歩率(%)	約 1.0%	約 6.3%	約 6.2%
合算減歩率(%)	約 39.7%	約 34.3%	約 34.4%

注) 基地跡地や市内他地区の公園緑地率

- ・ 那覇新都心地区：10.8%
- ・ 浦添南第1地区：9.8%
- ・ 浦添南第2地区：14.5% → これらを参考に、10%で試算

① 通常スキームにおける概算事業フレーム

図表 概算事業フレーム（通常スキーム）

（土地利用現況及び土地利用計画）

区分	施行前		施行後		備考	
	面積	割合	面積	割合		
公 共 用 地	道路	129,861.76	4.7	591,986.79	21.6	
	(うち広場)	0.00	0.0	0.00	0.0	
	公園	0.00	0.0	470,280.00	17.2	
	緑地	0.00	0.0	77,750.00	2.8	
	河川	0.00	0.0	0.00	0.0	
	水路	0.00	0.0	0.00	0.0	
	その他()	0.00	0.0	0.00	0.0	
	公共用地計	129,861.76	4.7	1,140,016.79	41.6	
	宅 地	民有地	2,610,138.24	95.3	1,574,483.21	57.5
		地方公共団体所有地	0.00	0.0		0.0
国有地		0.00	0.0	0.0		
準国有地		0.00	0.0	0.0		
宅地計		2,610,138.24	95.3	1,574,483.21		57.5
保留地	-	-	25,500.00	0.9		
測量増	0.00	0.0	-	-		
合計	2,740,000.00	100.0	2,740,000.00	100.0		

（減歩率）

施行前 宅地地積 (登記簿地積) (A)	同 更正地積 (実測更正後) A	施行後 宅地地積 (含保留地) E	減歩地積			減歩率		
			公 共 P	保 留 地 R	合 算 D	公 共 p = P/A	保 留 地 r = R/A	合 算 d = D/A
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%	%
2,610,138.24	2,610,138.24	1,599,983.21	1,010,155.03	25,500.00	1,035,655.03	38.70	0.98	39.68

（保留地地積）

施行前 宅地総価額 V=A*a	施行後 宅地総価額 V'=E*e	宅地総価額の 増加額 ΔV=V'-V	施行後単価 e	保留地として 取り得る 最大限地積 Rmax=ΔV/e	保留地地積 R	割 合 R/Rmax	増進率	摘 要 (円/m ²)
千円	千円	千円	円/m ²	m ²	m ²	%		施行前単価
190,540,092	196,797,935	6,257,844	123,000	50,876.78	25,500.00	50.12	1.68	73,000

② 土地の先行取得を想定する場合における概算事業フレーム

図表 概算事業フレーム（土地の先行取得を想定する場合）

（土地利用現況及び土地利用計画）

区分	施行前		施行後		備考
	面積	割合	面積	割合	
	m ²	%	m ²	%	
公 共 用 地	道 路	129,861.76	4.7	591,986.79	21.6
	(うち広場)	0.00	0.0	0.00	0.0
	公 園	388,080.00	14.2	470,280.00	17.2
	緑 地	0.00	0.0	77,750.00	2.8
	河 川	0.00	0.0	0.00	0.0
	水 路	0.00	0.0	0.00	0.0
	その他()	0.00	14.2	0.00	0.0
	公共用地計	517,941.76	18.9	1,140,016.79	41.6
宅 地	民 有 地	2,222,058.24	81.1	1,459,283.21	53.3
	地方公共団体所有地	0.00	0.0		0.0
	国 有 地	0.00	0.0		0.0
	準国有地	0.00	0.0		0.0
	宅地計	2,222,058.24	81.1		1,459,283.21
保 留 地	-	-	140,700.00	5.1	
測 量 増	0.00	0.0	-	-	
合 計	2,740,000.00	100.0	2,740,000.00	100.0	

（減歩率）

施行前 宅地地積 (登記簿地積) (A)	同 更正地積 (実測更正後) A	施行後 宅地地積 (含保留地) E	減歩地積			減歩率		
			公 共 P	保 留 地 R	合 算 D	公 共 p=P/A	保 留 地 r=R/A	合 算 d=D/A
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%	%
2,222,058.24	2,222,058.24	1,599,983.21	622,075.03	140,700.00	762,775.03	28.00	6.33	34.33

（保留地地積）

施行前 宅地総価額	施行後 宅地総価額	宅地総価額の 増 加 額	施行後単価	保留地として 取り得る 最大限地積	保留地地積	割 合	増進率	摘 要
V=A*a	V=E*e	ΔV=V'-V	e	Rmax=ΔV/e	R	R/Rmax		(円/m ²)
千円	千円	千円	円/m ²	m ²	m ²	%		施行前単価
162,210,252	196,797,935	34,587,684	123,000	281,200.68	140,700.00	50.04	1.68	73,000

(参考) 民有緑地(官民連携)や地区外緑地の活用により 20%程度の公園緑地を確保する場合の概算事業フレーム

1) 施行後公共用地の縮減による負担軽減の考え方

前述のとおり、基本計画について通常スキームによる事業化を想定した場合、都市計画道路や公園の整備に対する公的資金の活用と保留地処分金により収入を確保することで事業が成立し、合算減歩率は約 39.7%と試算される。しかし、地主意識を踏まえると、事業化に向けた合意形成に際しては、容易ではない状況も予想される。

また、事業性を考慮した負担軽減策として、施行前の公共用地を増加させるため、「駐留軍用地内の土地の先行取得制度」と充当の可能性が検討されている一括交付金の活用による土地の先行取得の方策を示した。土地区画整理事業の基準である地区面積の 3%を超える公園面積相当の土地の先行取得を想定した場合、合算減歩率は約 34.3%と試算されるが、昨年度実施した地主アンケートの結果では、土地の売却を考えている地権者の割合は約 1 割であり、所有規模等の詳細が不明である中で、実際にどの程度の規模まで先行取得が可能かは予測が困難な状況である。

そこで、基本計画の事業性を高めるため、官民連携に基づく民有緑地の活用等により、施行後公共用地を縮減することで負担軽減を図る方策の導入を想定し、その場合の概算事業フレームを参考として試算する。

なお、施行後公共用地の縮減の程度については、以下の2つの考え方に基づき、地区面積の 5%程度(約 14ha)の公園緑地を縮減すると仮定する。

① 官民連携に基づく民有緑地の活用を想定した場合

「5-2. 事業成立性向上に向けた導入方策」での検討に基づき、産業振興地区において、敷地内で一定規模の緑地(敷地面積の約 2 割と想定)を確保する民間事業者等に対し、容積率緩和等の開発アドバンテージを付与する方策の導入を想定し、民有緑地の規模に相当する施行後の公園緑地面積を縮減する。

$$\text{公園緑地縮減面積} = \text{産業振興地区約 70ha} \times 2 \text{割} = \text{約 14ha}$$

② 地区外の既存緑地の活用を想定し、地区内の公園緑地面積を縮減する場合

中南部広域都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想では、「各基地跡地において、地区面積の 20%程度の公園緑地を確保する」ことを目標としている。また、「沖縄県における駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用の推進に関する特別措置法(平成 24 年 4 月 1 日改正)」では、第 20 条において、市町村が総合整備計画を定める際、駐留軍用地跡地に「これらの土地と一体的に整備すべき土地を含む」ことが可能とされている。

これらの位置づけの解釈として、本地区の北側に隣接して残るシリ側沿川の既存緑地を本地区と一体的に整備すべき土地と想定し、当該緑地に相当する施行後の公園緑地面積を縮減する。

$$\text{公園緑地縮減面積} = \text{地区外の既存緑地面積相当} = \text{約 14.4ha}$$

沖縄県における駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用の推進に関する特別措置法
(平成七年法律第百二号)(平成二十四年四月一日現在)
(市町村総合整備計画)

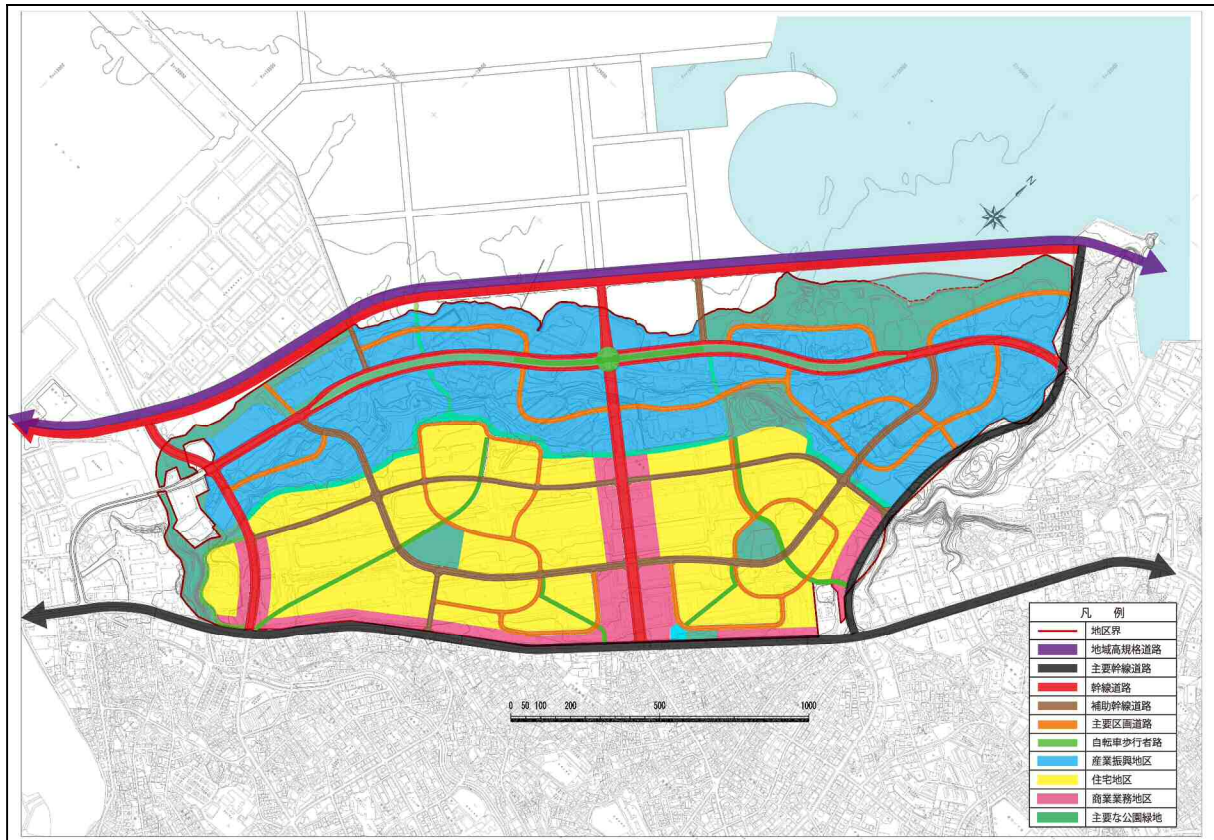
第二十条 関係市町村の長は、前条の規定によりその返還の見通しが立った旨の通知がされた駐留軍用地又は駐留軍用地跡地(これらの土地と一体的に整備すべき土地を含む。次条において同じ。)を総合的に整備する必要があると認めるとき(次条第一項の県総合整備計画が定められている場合を除く。)は、市町村総合整備計画を定めることができる。

2) 施行後公共施設の縮減による負担軽減を想定した場合の概算事業フレーム

施行後公共施設の縮減による負担軽減を想定した場合の概算事業フレームは、以下のとおりであり、合算減歩率は約37.3%となり、通常スキームの場合に比べて約2.4%の負担軽減となる。

なお、事業収支の検討にあたっては、住宅地等において標準的な支線道路の配置を想定したうえで、事業フレームを算出した。

図表 基本計画図(施行後公共用地の縮減試算)



図表 基本計画における面積内訳（地区外緑地等も含めて公園緑地を確保する場合）

区分		面積 (ha)
宅地	産業振興地区	約 87ha
	住宅地区	約 69ha
	商業業務地区	約 18ha
	宅地計	約 174ha
公共用地	道路	約 59ha
	公園緑地	約 41ha (※約 15%)
	公共用地計	約 100ha
地区全体		約 274ha

図表 概算事業フレーム一覧表

項目	基本計画 (通常スキーム)	(参考) 基本計画 (地区外緑地等も含めて 公園緑地を確保する場合)
公共減歩率 (%)	約 38.7%	約 33.5%
保留地減歩率 (%)	約 1.0%	約 3.8%
合算減歩率 (%)	約 39.7%	約 37.3%

第7章. 跡地利用に伴う各種効果分析

- ・ 本地区の跡地利用に伴う経済波及効果は、売上による生産波及効果で約 1,352 億円／年(返還前の約 4.2 倍)となる。また、建設費による生産波及効果は約 3,361 億円と試算される。
- ・ 雇用誘発効果は、売上による直接効果で約 4,500 人と試算され、返還前の現在の雇用者数(約 1,100 人)と比べて約 4 倍程度となる。
- ・ 跡地利用に伴う本市への税収効果は、市民税等が約 5 億円／年、固定資産税が約 25 億円／年と試算される。また、建設費による市民税等の税収効果は約 5 億円と試算される。
- ・ 跡地利用に伴う経済波及効果以外の効果としては、地域の魅力やイメージの向上、高齢社会への対応、文化や芸術への理解の浸透、環境への貢献などが期待できる。

7-1. 経済波及効果

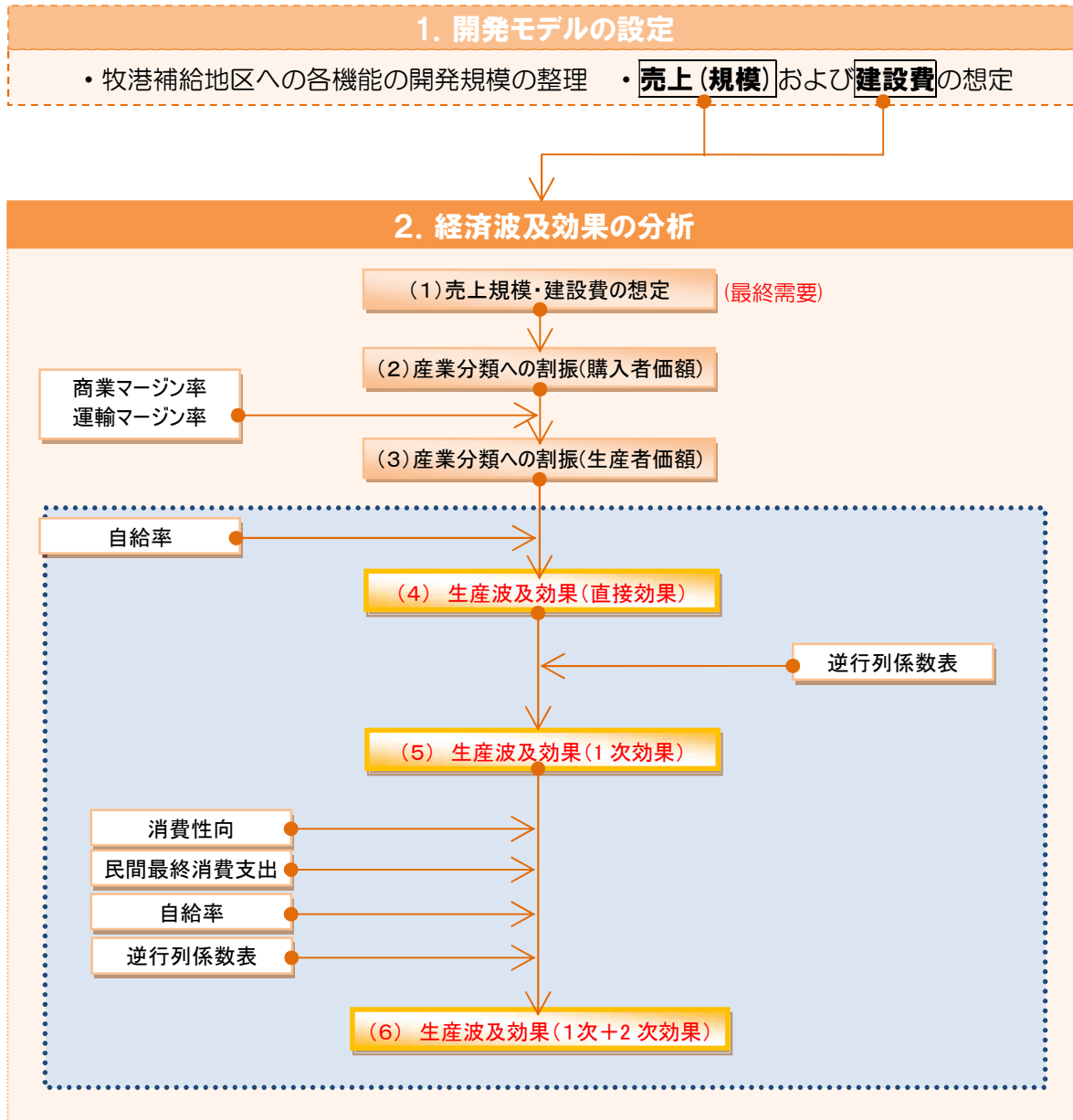
1) 経済波及効果分析の枠組み

経済波及効果分析は、本地区の跡地利用計画に基づき、産業新興地区、住宅地区及び商業業務地区に想定する都市機能を導入した場合における県経済への経済波及効果を、産業連関分析の手法を用いて推計するものである。

分析の流れは次頁のとおりであり、想定する導入機能の建設費及び売上規模を想定し、これを産業分類ごとに割り振りをした後、産業連関分析の手法により、生産波及効果(直接効果、直接効果+1次効果、直接効果+1次・2次効果)を推計する。

なお、前提条件にあるとおり、経済波及効果分析は、本地区の一括返還かつ単独返還を前提として推計を行っている。

図表 経済波及効果分析のイメージ



(注) 本調査における産業連関表の産業分類は、サービス部門の分類を詳細にしているため、沖縄県の公表している部門分類とは異なる。

〔生産波及効果(直接効果)〕

- ▶ 直接効果とは、他産業へ波及する前段階の直接効果を指し、実質的には最終需要そのものに対応する概念である。ただし、県外で生産されたものについては、その効果が県外へ流出するため、ここでは、最終需要から県外分を除いたものを直接効果とする。

$$(I - M')F$$

I = 単位行列

M' = 移輸入行列 (運輸部門と個人サービスの移輸入係数を0としている)

F = 最終需要

〔生産波及効果(直接効果+1次効果)〕

- ▶ 1次効果は、直接効果による需要が投入構造を通じて、他産業の需要を喚起する効果であり、原材料波及効果とも呼ばれる。1次効果を含めた生産波及効果は、一般的に用いられている競争移入型の実産波及効果モデルを用いて推計を行う。

$$[I - (I - M)A]^{-1}(I - M')F$$

I = 単位行列

A = 投入係数行列

M' = 移輸入行列

M' = 移輸入 (運輸部門と個人サービスの移輸入係数を0としている)

F = 最終需要

〔生産波及効果(直接効果+1・2次効果)〕

- ▶ 最終需要による効果は、投入産出構造を通じて他産業へ波及するだけでなく、各産業の雇用者の所得となり、その一部が家計による消費へ迂回し新たな需要となる。この雇用者所得の増加に伴う需要の効果が2次効果であり、生産波及効果(家計内生化ケース)である。直接効果+1・2次効果については、家計内生化モデルを用いて推計を行う。

$$\begin{pmatrix} I - (I - M)A & -(I - M)C \\ -V & 1 \end{pmatrix}^{-1} (I - M') \begin{pmatrix} F \\ 0 \end{pmatrix}$$

I = 単位行列 A = 投入係数行列

M = 移輸入行列

M' = 移輸入 (運輸部門と個人サービスの移輸入係数を0としている)

F = 最終需要 V = 雇用者所得/国内生産額

C = 家計消費性向を連関表の最終消費額の業種別構成比で配分した行列

消費性向には、「家計調査報告(総務省)」における(沖縄県可処分所得率0.88)×(可処分所得に対する平均消費性向0.761) = 0.67を用いる。

2) 地区毎の想定売上額および想定建設費の設定

産業振興地区への導入機能のイメージを基に、「リゾートコンベンション産業地区」「文化産業地区」「健康・医療産業地区」の3つの産業地区について、施設構成、施設規模、建設費、売上高を下記のとおり想定する。また、高台部の「住宅地区」と「商業業務地区」についても、同様に建設費及び売上高等を想定する。

図表 地区ごとの売上額及び建設費の想定

地区分類	施設イメージ	敷地面積	想定売上額	想定建設費
リゾート コンベンション 産業地区	エア・ターミナル	2ha	13.5 億円/年	22.3 億円
	滞在型リゾートホテル	20ha	71.0 億円/年	100.1 億円
	ショッピングモール	6ha	135.7 億円/年	34.8 億円
	コンベンション施設	5ha	26.1 億円/年	39.0 億円
	小計	33ha	246.3 億円/年	196.2 億円
文化産業地区	芸術劇場	2ha	14.6 億円/年	24.0 億円
	沖縄芸能研修・交流施設	3ha	5.2 億円/年	66.0 億円
	伝統工房・職人の街	10ha	160.6 億円/年	21.7 億円
	若手芸能・職人継承者居住施設	5ha	0.5 億円/年	67.7 億円
	小計	20ha	180.9 億円/年	179.4 億円
健康・医療 産業地区	専門病院	5ha	73.8 億円/年	120.6 億円
	医療ツーリストケア施設	3ha	6.4 億円/年	79.9 億円
	海洋研究施設・産業研究施設	9ha	210.0 億円/年	10.6 億円
	海洋文化交流施設	3ha	10.4 億円/年	66.0 億円
	小計	20ha	300.6 億円/年	277.1 億円
産業地区計		73ha	727.8 億円/年	652.7 億円
住宅地区	中層住宅	34.5ha	5.5 億円/年	560.9 億円
	低層住宅	34.5ha	2.0 億円/年	366.1 億円
住宅地区合計		69ha	7.5 億円/年	927.0 億円
商業業務地区	テナントビル	18ha	160.0 億円	475.0 億円
商業業務地区合計		18ha	160.0 億円	475.0 億円
総合計		160ha	895.3 億円	2,054.7 億円

図表 「リゾートコンベンション産業地区」の想定

リゾートコンベンション産業地区	33ha
エアターミナル	2ha
<p>想定売上額 13.5 億円/年 横浜シティエアターミナルの1㎡当たりの売上高は67,694円/㎡(2011年度、敷地面積約7,600㎡)。(売上額)=20,000㎡×67,694円/㎡=13億5,388万円</p>	
<p>想定建設費 22.3 億円 (株)サトウファシリティーズが調査した空港設備の1㎡あたりの建設単価によると、建設構造物126,000円/㎡、機械設備60,000円/㎡(中程度規模)。予定の敷地面積のうち60%が構造物の敷地と仮定した場合、 (建設構造物費用)=126,000円×12,000㎡=15億1,200万円 (機械設備費用)=60,000円×12,000㎡=7億2,000万円 よって、建設費総額は、22億3,200万円となる。</p>	
滞在型リゾートホテル	20ha
<p>想定売上額 71.0 億円/年 1室あたり年間462人の宿泊を仮定し、年間利用者数を37万人(800室×462人=36万9,600人≒37万人)と想定する。 宿泊費は、沖縄県「観光要覧(平成23年版)」の沖縄県入域観光客の1人あたり観光消費額(2011年)をもとに19,193円と設定する。 (売上額)=年間利用者数37万人×宿泊費19,193円=売上額71.0億円/年 520人の雇用が見込まれる。</p>	
<p>想定建設費 100.1 億円 2011年度の沖縄県の飲食店・宿泊業の1㎡あたり工事費予定額は、231,300円である(「建築着工統計2011年4月～2012年3月」)。 滞在型リゾートホテル(敷地面積5.0ha)×4施設 (200室 収容人員330人 雇用130人) 駐車場750台(敷地面積2.0ha) 客室数800室 収容人員1,320人 雇用520人 敷地面積5.0ha リザン・シーパークホテルは客室数780室、延床面積は、43,281㎡であり、1施設あたり同施設の25%の規模を想定する。 (建設費)=10,820㎡×231,300円×4施設=100.1億円</p>	
ショッピングモール	6ha
<p>想定売上額 135.7 億円/年 浦添市の小売吸引人口(商圈人口)10.8万人(2007年「商業統計」を利用)が週1回利用すると仮定し、1年間で53週とすると、県内から572万人となる。さらに宿泊客である37万人の利用客が見込まれる。県内客の客単価については、沖縄県「家計調査(平成23年平均)」をもとに設定した。1ヶ月あたりの買物関連(食料、家具・家事用品、被服及び履き物)は、消費額65,127円であり、1日あたりの金額2,171円をショッピングモールの単価とした。 県外客(観光客)の客単価については、沖縄県「観光要覧(平成23年版)」の沖縄県入域観光客1人あたり消費額の土産費・飲食費の合計約31,441円の10%程度と仮定し、客単価を3,144円とする。 (県内)年間利用者数572万人×客単価2,171円=売上額124.1億円/年 (県外)年間利用者数37万人×客単価3,144円=売上額11.6億円/年 980人の雇用が見込まれる。</p>	
<p>想定建設費 34.8 億円 テナント52店舗 駐車場1,750台 (延床面積28,000㎡、敷地面積6.0ha) 店舗52店舗 雇用980人 敷地面積6.0ha 延床面積28,000㎡ 2011年度沖縄県の卸売・小売業の1㎡あたり工事費予定額は、124,450円である(建設物価調査会「建築着工統計2011年4月～2012年3月」)。 (建設費)=延床面積28,000㎡×124,450円=34.8億円</p>	

コンベンション施設	5ha
<p>想定売上額 26.1 億円/年 各単価については、東京ビッグサイトの1㎡あたりの利用料金等を基に設定した（東京ビッグサイトHP 参考データ集3 参照）。 稼働率は、地方であることを踏まえ、東京・大阪などの大都市より低めの60%と設定した。 面積については、沖縄コンベンションセンターの60%の規模を想定し、展示場 5,022 ㎡、会議棟 3,114 ㎡と設定した。 ※数値は、イベントスペースのみの延床面積であり、総延床面積とは異なる。 〔参考〕 ・大阪国際会議場（2010 年度）稼働率 79.4% ・東京ビッグサイト（2010 年度）稼働率は 65.7% （大展示場）年間利用日数 248 日×単価 398 円×8,956 ㎡＝売上額 8.8 億円/年 （会議棟）年間利用日数 248 日×5,094 ㎡×単価 910 円 ＝売上額 11.4 億円/年 （屋外展示場）年間利用日数 248 日×単価 398 円×6,000 ㎡＝売上額 5.9 億円/年 30 人の雇用が見込まれる。</p>	
<p>想定建設費 39.0 億円 沖縄コンベンションセンターは、劇場棟建設費約 40 億円、総事業費約 108 億円であり、劇場棟以外の施設は、約 68 億円と推定される（沖縄コンベンションセンターHP、新聞報道等）。 本施設の建設は約 60%の規模を想定し、建設費を 39 億円とする。 敷地面積 3.0ha（沖縄コンベンションセンターの約 60%） 大展示場（延床面積 8956 ㎡） 収容人員 6,000 人 会議棟（延床面積 5,094 ㎡） 屋外展示場（0.6ha） 雇用人数 30 人 1 施設の最大収容人員 6,000 人 敷地面積 3.0ha 延床面積 14,050 ㎡</p>	

図表 「文化産業地区」の想定

文化産業地区	20ha
<p>芸術劇場</p> <p>想定売上額 14.6 億円/年 年間利用者数の算出はショッピングモールと同一基準。 年間利用者数 47.8 万人×客単価 3,048 円=売上額 14.6 億円/年 客単価については、沖縄県のステージの市場規模 2.56 億円÷動員数 8 万 4,000=1 人あたり 3,048 円（びあ総研「エンタテインメント白書 2008」と設定した。）</p> <p>想定建設費 24.0 億円 沖縄コンベンションセンターの劇場棟の建設費用は 40.0 億円となっており、同施設の 60%の規模を想定する（新聞報道等） 劇場（延床面積 5,531 ㎡、1,200 席） 商業施設内立地（敷地面積 2.0ha）（※雇用人数はショッピングモールに含む） 席数 1,200 席、敷地面積 2.0ha（※商業施設内立地）、延床面積 5,531 ㎡</p>	2ha
<p>沖縄芸能研修・交流施設</p> <p>想定売上額 5.2 億円/年 年間利用者数の算出はショッピングモールと同一基準。 使用手数料の基準となる客単価は芸術劇場に適用したもの。 年間利用者数 47.8 万人の 60%が利用し、使用手数料は客単価の 60%と仮定。 （売上額）=286,800 人×1,829 円=5 億 2,455 万 7,200 円</p> <p>想定建設費 66.0 億円 徳島県三好市が 2009 年度に試算した文化交流施設の想定建設費によると、1 ㎡あたり 50 万円～60 万円である。 予定の敷地面積の 60%に建築構造物が配されるとし、1 ㎡あたりの建設費を 55 万円と仮定した場合、（建設費）=12,000 ㎡×55 万円=66 億円</p>	3ha
<p>伝統工房・職人の街</p> <p>想定売上額 160.6 億円/年 1 棟当たりの入場料は諸経費込 800 円/人と仮定。年間利用者数の算出はショッピングモールと同一基準。年間利用者数 47.8 万人の 60%が利用すると仮定。70 棟。 （売上額）=286,800 人×800 円/人×70 棟=160 億 6,080 万円</p> <p>想定建設費 21.7 億円 石川県の金沢市民芸術村と同規模、ほぼ同様の施設が立地すると仮定。同施設の建設費等をそのまま適用した。石川県にある金沢市民芸術村の例で示す。 敷地面積 9.7ha、建築面積 5,009 ㎡、延床面積 6,070 ㎡。建設工事費（改修費、当初備品込）は約 17 億円、野外パフォーマンス設備建設費（備品込）は 4.7 億円</p>	10ha
<p>若手芸能・職人継承者居住施設 ※賃貸 50%、販売 50%と想定。</p> <p>想定売上額 0.5 億円/年 中層住宅 5 階建・15 部屋+管理人 1 室×10 棟。低層住宅 1 階建て平屋×25 棟と仮定。 中層住宅 45,000 円×15 部屋×12 カ月×5 棟=4,050 万円（中層住宅の賃料を 45,000 円/月と仮定） 低層住宅 95,000 円×12 カ月×12 棟=1,368 万円（低層住宅の賃料を 95,000 円/月と仮定）</p> <p>想定建設費 67.7 億円 2011 年度「建築着工統計」によると、沖縄県における居住産業併用建築物の 1 ㎡当たり工事費予定額は 14.8 万円。予定敷地の 60%に居住施設が立地すると仮定すると、 （建設費）=30,000 ㎡×14.8 万円=44 億 4,000 万円 （戸建販売） 中層住宅 2,500 万円×15 部屋×5 棟=18 億 7,500 万円 （中層住宅の販売価格を 2,500 万円/戸と仮定） 低層住宅 3,500 万円×13 棟=4 億 5,500 万円 （低層住宅の販売価格を 3,500 万円/棟と仮定）</p>	5ha

図表 「健康・医療産業地区」の想定

健康・医療産業地区	20ha
<p>専門病院</p> <p>想定売上額 73.8 億円/年 沖縄県人口 10 万人当たりの受療率（2009 年）が 6.137%。年間利用者数はショッピングモールの算出と同一基準。年間利用者数に対し、29,335 名が受診するとして、 （診療費）=251,557 円×29,335 名=73 億 7,942 万円</p> <p>想定建設費 120.6 億円 伊関准教授（城西大学）が「全国自治体病院協議会雑誌」をもとに算出した自治体病院の建設費コスト（2008 年公表）によると、300 床の一般病院（24,000 m²）で 97 億 100 万円。全国の自治体病院における平均病床数が 303 床、1 m²あたりの平均建設費が 40.2 万円である。 予定されている敷地の 60%に建築構造物が配されると仮定した場合、 （建設費）=30,000 m²×40.2 万円=120 億 6,000 万円</p>	5ha
<p>医療ツーリストケア施設</p> <p>想定売上額 6.4 億円/年 県民一人あたりの入院医療費は 108,739 円（2009 年）。専門病院利用者の 20%が入院患者と想定して、（医療費）=108,739 円×5,867 名=6 億 3,797 万円</p> <p>想定建設費 79.9 億円 静岡県島田市による川根温泉宿泊施設事業（2013 年度着工、2014 年度供用予定）の例、建築構造物（1 棟）：RC 造 4 階層・敷地面積 3,182 m²、延床面積 4,746 m²、152 名（47 室）収容。1 m²あたりの建設費は 66 万 6,000 円。 予定敷地の 60%に建築構造物が配置されるとし、建築用地の 20%を構造物間のゆとり空間と仮定した場合、予定敷地の 40%に構造物が立地すると考えられるので、 （建設費）=12,000 m²×66 万 6,000 円=79 億 9,200 万円</p>	3ha
<p>海洋研究施設・産業研究施設</p> <p>想定売上額 210.0 億円/年 年間利用者数の算出はショッピングモールと同一基準。 年間利用者数 47.8 万人の 30%が週 1 回購入する分の健康食品が開発販売されると仮定し、 （売上高）=14.34 万人×53 週×2,776 円=210 億円 2012 年 11 月の県内 1 世帯当たり健康食品代 2,776 円（沖縄県「家計調査」月報）</p> <p>想定建設費 10.6 億円 独立行政法人海上技術安全研究所の 1 m²あたり年間経費（2012 年度）は 2,365 円となる。 予定敷地の面積を基準に、年間経費の 5 倍を建設費を想定とした場合、 （建設費）=90,000 m²×2,365 円×5=10 億 6,425 万円</p>	9ha
<p>海洋文化交流施設</p> <p>想定売上額 10.4 億円/年 1 人あたり入場料を 500 円と仮定。年間利用者数の算出はショッピングモールと同一基準。 年間利用者数 47.8 万人の 60%が利用すると仮定。 （入場料）=500 円×28.68 万人=1 億 4,340 万円 入場者の 80%が土産物などを購入すると仮定。 （購買額）=28.68 万人×3,144 円=9 億 169 万円</p> <p>想定建設費 66.0 億円 徳島県三好市が 2009 年度に試算した文化交流施設の想定建設費によると、1 m²あたり 50 万円～60 万円である。 予定の敷地面積の 60%に建築構造物が配されるとし、1 m²あたりの建設費を 55 万円と仮定した場合、（建設費）=12,000 m²×55 万円=66 億円</p>	3ha

図表 住宅地区の想定

住宅地区 ※中層住宅・低層住宅それぞれについて、賃貸戸数 50%、販売戸数 50%と想定。	69ha
中層住宅	34.5ha
<p>想定売上額 5.5 億円/年 中層住宅 1 部屋の家賃は 45,000 円/月と仮定。 (中層住宅賃貸) = 45,000 円 × 12 カ月 × 15 部屋 × 68 棟 = 5 億 5,080 万円</p>	
<p>想定建設費 560.9 億円 中層住宅 5 階建 (15 部屋 + 管理人室 1 室) × 136 棟が立地すると想定。 中層住宅の販売価格は 2,500 万円/部屋と仮定。 2011 年度「建築着工統計」によると、沖縄県における居住産業併用建築物の 1 m²あたり工事費予定額は 14.8 万円。 予定敷地の 60%に居住施設が立地すると仮定すると、 (建設費) = 413,400 m² × 14.8 万円 = 611 億 8,320 万円 ÷ 2 ≒ 305.9 億円 (中層住宅販売) = 15 部屋 × 68 棟 × 2,500 万円 = 255 億円</p>	
低層住宅	34.5ha
<p>想定売上額 2.0 億円/年 低層住宅 1 部屋の家賃は 95,000 円/月と仮定。低層住宅の販売価格は 3,500 万円/棟と仮定。 (低層住宅賃貸) = 95,000 円 × 12 カ月 × 172 棟 = 1 億 9608 万円</p>	
<p>想定建設費 366.1 億円 低層住宅 344 棟が立地すると想定。 2011 年度「建築着工統計」によると、沖縄県における居住産業併用建築物の 1 m²あたり工事費予定額は 14.8 万円。 予定敷地の 60%に居住施設が立地すると仮定すると、 (建設費) = 413,400 m² × 14.8 万円 = 611 億 8,320 万円 ÷ 2 ≒ 305.9 億円 (低層住宅販売) = 172 戸 × 2,500 万円 = 60 億 2,000 万円</p>	

図表 商業業務地区の想定

商業業務地区	18ha
テナントビル	18ha
<p>想定売上額 160.0 億円/年 低層 2 階建てのテナントビルが一律立地すると想定。</p>	
<p>想定建設費 475.0 億円 商業業務地区に入居する企業数、テナント戸数、各施設規模が未設定のため、売上は想定。 2011 年度沖縄県の産業用建築物の 1 m²あたり工事費予定額は、164,951 円である (建設物価調査会「建築着工統計 2011 年 4 月～2012 年 3 月」)。 用地の 80%が構造物の立地にあてられると仮定。 (建設費) = 288,000 m² × 164,951 円 = 475 億円</p>	

3) 基地返還前後の経済波及効果の推計結果

基地返還前後における本地区全体の経済波及効果の推計結果を以下にまとめる。

経済波及効果として、売上による生産波及効果と建設費による生産波及効果の2つに分けて推計を行った。また、推計にあたっては、波及効果が及ぶ範囲に応じて「直接効果」「直接効果+第1次効果」「直接効果+1・2次効果」の3つのケース分けを行った。

売上による効果は、各機能における年間総売上額による効果、建設費による効果は、各地区における施設建設費の総額による効果である。

① 跡地利用における経済波及効果の推計結果

跡地利用における経済波及効果の推計結果は以下のとおりであり、直接効果及び1次効果、2次効果を含む効果は、売上による生産波及効果額で約1,352億円/年、建設費による生産波及効果額で約3,361億円と試算される。

図表 跡地利用における経済波及効果（総括表）

効果の内訳	単位	生産波及効果額		
		直接効果額	直接効果額 + 1次効果額	直接効果額 + 1・2次効果額
売上による 経済波及効果	百万円/年	88,340	113,818	135,166
建設費による 経済波及効果	百万円	204,472	279,343	336,059

図表 跡地利用における経済波及効果（地区分類ごとの効果）

地区額類	効果の内訳 ※最終需要額（百万円）	単位	生産波及効果額		
			直接効果額	直接効果額 + 1次効果額	直接効果額 + 1・2次効果額
リゾートコンベンション産業地区 （立地面積33ha）	A 売上による 経済波及効果額	百万円/年	23,831	32,453	37,493
	誘発効果 （A/最終需要額 24,633）	倍	(0.967)	(1.317)	(1.522)
	1haあたりの効果額 （A/33ha）	百万円/年 /ha	(722)	(983)	(1,136)
	B 建設費による 経済波及効果額	百万円	19,595	27,055	32,634
	誘発効果 （B/最終需要額19,622）	倍	(0.999)	(1.379)	(1.663)
	1haあたりの効果額 （B/33ha）	百万円/ha	(594)	(820)	(989)
文化産業地区 （立地面積20ha）	C 売上による 経済波及効果額	百万円/年	18,083	23,388	26,223
	誘発効果 （C/最終需要額18,090）	倍	(1.000)	(1.293)	(1.450)
	1haあたりの効果額 （C/20ha）	百万円/年 /ha	(904)	(1,169)	(1,311)
	D 建設費による 経済波及効果額	百万円	17,866	24,462	29,446
	誘発効果 （D/最終需要額17,940）	倍	(0.996)	(1.352)	(1.628)
	1haあたりの効果額 （D/20ha）	百万円/ha	(893)	(1,223)	(1,472)
健康・医療産業地区 （立地面積20ha）	E 売上による 経済波及効果額	百万円/年	29,679	36,474	47,471
	誘発効果 （E/最終需要額 30,061）	倍	(0.987)	(1.213)	(1.579)
	1haあたりの効果額 （E/20ha）	百万円/年 /ha	(1,562)	(1,920)	(2,498)
	F 建設費による 経済波及効果額	百万円	27,678	38,215	46,096
	誘発効果 （F/最終需要額 27,716）	倍	(0.999)	(1.379)	(1.663)
	1haあたりの効果額 （F/20ha）	百万円/ha	(1,384)	(1,911)	(2,305)
住宅地区 （立地面積69ha）	G 売上による 経済波及効果額	百万円/年	746	834	1,028
	誘発効果 （G/最終需要額 746）	倍	(1.000)	(1.118)	(1.378)
	1haあたりの効果額 （G/69ha）	百万円/年 /ha	(11)	(12)	(15)
	H 建設費による 経済波及効果額	百万円	91,898	124,117	148,883
	誘発効果 （H/最終需要額 92,700）	倍	(0.991)	(1.339)	(1.606)
	1haあたりの効果額 （H/69ha）	百万円/ha	(1,332)	(1,799)	(2,158)
商業業務地区 （立地面積18ha）	I 売上による 経済波及効果額	百万円	16,000	20,670	22,950
	誘発効果 （I/最終需要額 16,000）	倍	(1.000)	(1.292)	(1.434)
	1haあたりの効果額 （I/18ha）	百万円/ha	(889)	(1,148)	(1,275)
	J 建設費による 経済波及効果額	百万円	47,435	65,493	79,000
	誘発効果 （J/最終需要額 47,500）	倍	(0.999)	(1.379)	(1.663)
	1haあたりの効果額 （J/18ha）	百万円/ha	(2,635)	(3,639)	(4,389)
合計 （立地面積160ha）	売上による 経済波及効果額	百万円/年	88,340	113,818	135,166
	建設費による 経済波及効果額	百万円	204,472	279,343	336,059

（注 1）誘発効果は、最終需要 1 単位に対する効果分であり、投資効率を表す。

(1) リゾートコンベンション産業地区の経済波及効果

想定売上額による生産誘発額

産業部門	想定売上額 (百万円)	県内最終需要額 (F) (百万円)	移輸入係数 (M)	県内自給率 (I-M)	(ア)直接効果額 (百万円)	(イ)直接効果額+ 1次効果額 (百万円)	(ウ)直接効果額+ 1次・2次効果額 (百万円)
1 農林水産業	0	128	0.51	0.49	124	169	266
2 鉱業	0	19	0.90	0.10	19	25	35
3 食料品・たばこ・飲料	0	337	0.41	0.59	326	444	730
4 繊維製品	0	9	0.91	0.09	9	12	12
5 製材・木製品・家具	0	9	0.86	0.14	8	11	33
6 パルプ・紙・板紙・加工紙・古紙	0	37	0.80	0.20	36	49	67
7 出版・印刷	0	170	0.30	0.70	165	224	229
8 化学製品	0	3	0.96	0.04	3	4	6
9 石油製品・石炭製品	0	242	0.22	0.78	234	319	326
10 プラスチック・ゴム製品	0	19	0.86	0.14	18	25	29
11 その他の製造工業製品	0	5	0.89	0.11	5	7	139
12 窯業・土石製品	0	43	0.22	0.78	41	56	66
13 鉄鋼製品	0	4	0.55	0.45	4	6	9
14 非鉄金属	0	2	0.84	0.16	2	2	3
15 金属製品	0	15	0.68	0.32	15	20	28
16 一般機械・事務用・サービス用機器	0	4	0.91	0.09	4	5	5
17 電気機械	0	1	0.98	0.02	1	1	3
18 輸送機械	0	12	0.94	0.06	11	15	22
19 精密機械	0	0	0.98	0.02	0	0	1
20 建設	0	148	0.00	1.00	143	195	225
21 電力・ガス・水道	0	745	0.01	0.99	721	981	1,039
22 商業(卸売)	0	223	0.53	0.47	216	294	294
23 商業(小売)	13,570	10,459	0.00	1.00	10,118	13,778	13,987
24 金融・保険・不動産	0	1,899	0.02	0.98	1,837	2,502	2,589
25 住宅賃貸料(帰属家賃)	0	0	0.00	1.00	0	0	236
26 鉄道輸送	0	0	1.00	0.00	0	0	390
27 道路輸送	0	93	0.00	1.00	90	122	524
28 水運	0	17	0.00	1.00	17	23	1,109
29 航空輸送	1,353	1,050	0.00	1.00	1,015	1,383	1,564
30 運輸付帯サービス	0	346	0.00	1.00	335	456	684
31 通信・放送	0	379	0.26	0.74	367	499	518
32 公務	0	21	0.00	1.00	21	28	155
33 その他の公共サービス	0	87	0.01	0.99	84	115	456
34 その他の対事業所サービス等	2,610	2,242	0.31	0.69	2,169	2,953	3,036
35 物品賃貸サービス(貸自動車業を除く)	0	105	0.00	1.00	101	138	402
36 貸自動車	0	60	0.00	1.00	58	79	215
37 娯楽サービス	0	37	0.00	1.00	36	48	65
38 飲食店	0	0	0.00	1.00	0	0	144
39 旅館・その他の宿泊所	7,100	5,389	0.00	1.00	5,214	7,100	7,134
40 その他の対個人サービス	0	110	0.00	1.00	106	144	475
41 その他	0	166	0.02	0.98	160	219	245
合計	24,633	24,633	-	-	23,831	32,453	37,493

(ア) 直接効果額

(I-M')F

I=単位行列(1の対角行列)、M'=移輸入係数、F=想定売上額をもとに、商業(小売)については、沖縄県商業統計の分類別年間販売額の比率により配分し、平成17年全国産業連関表にもとづく商業マージン率・運輸マージン率により商業部門、運輸部門を再配分。

(イ) 直接効果額+1次効果額

$$[I - (I - M)A]^{-1} (I - M')F$$

(I-M')F=直接効果額に逆行列を乗じて算出。A=投入係数行列(各産業部門の中間需要を列ごとに該当産業の生産額で除したもの)。

(ウ) 直接効果額+1次・2次効果額

$$\begin{pmatrix} I - (I - M)A & -(I - M)C \\ -V & 1 \end{pmatrix}^{-1} (I - M') \begin{pmatrix} F \\ 0 \end{pmatrix}$$

V=雇用者所得÷生産額、C=消費性向。最終的な家計による消費活動による効果を含めて、逆行列を推計し、直接効果に乗じて最終的な効果を算出。

想定建設費による生産誘発額

産業部門	想定建設費 (F) (百万円)	移輸入係数 (M)	県内自給率 (I-M)	(ア)直接効果額 (百万円)	(イ)直接効果額+ 1次効果額 (百万円)	(ウ)直接効果額+ 1次・2次効果額 (百万円)
1 農林水産業	0	0.51	0.49	0	28	136
2 鉱業	0	0.90	0.10	0	76	87
3 食料品・たばこ・飲料	0	0.41	0.59	0	3	320
4 繊維製品	0	0.91	0.09	0	5	5
5 製材・木製品・家具	0	0.86	0.14	0	74	98
6 パルプ・紙・板紙・加工紙・古紙	0	0.80	0.20	0	19	40
7 出版・印刷	0	0.30	0.70	0	68	73
8 化学製品	0	0.96	0.04	0	6	9
9 石油製品・石炭製品	0	0.22	0.78	0	412	419
10 プラスチック・ゴム製品	0	0.86	0.14	0	43	48
11 その他の製造工業製品	0	0.89	0.11	0	17	164
12 窯業・土石製品	0	0.22	0.78	0	1,277	1,289
13 鉄鋼製品	0	0.55	0.45	0	260	264
14 非鉄金属	0	0.84	0.16	0	31	31
15 金属製品	0	0.68	0.32	0	465	474
16 一般機械・事務用・サービス用機器	0	0.91	0.09	0	14	14
17 電気機械	0	0.98	0.02	0	3	6
18 輸送機械	0	0.94	0.06	0	6	13
19 精密機械	0	0.98	0.02	0	0	1
20 建設	19,622	0.00	1.00	19,595	19,690	19,723
21 電力・ガス・水道	0	0.01	0.99	0	282	346
22 商業(卸売)	0	0.53	0.47	0	650	650
23 商業(小売)	0	0.00	1.00	0	86	316
24 金融・保険・不動産	0	0.02	0.98	0	754	851
25 住宅賃貸料(帰属家賃)	0	0.00	1.00	0	0	262
26 鉄道輸送	0	1.00	0.00	0	0	431
27 道路輸送	0	0.00	1.00	0	339	783
28 水運	0	0.00	1.00	0	34	1,236
29 航空輸送	0	0.00	1.00	0	14	214
30 運輸付帯サービス	0	0.00	1.00	0	92	343
31 通信・放送	0	0.26	0.74	0	272	292
32 公務	0	0.00	1.00	0	21	161
33 その他の公共サービス	0	0.01	0.99	0	144	522
34 その他の対事業所サービス等	0	0.31	0.69	0	1,381	1,473
35 物品賃貸サービス(貸自動車業を除く)	0	0.00	1.00	0	222	515
36 貸自動車	0	0.00	1.00	0	70	220
37 娯楽サービス	0	0.00	1.00	0	15	33
38 飲食店	0	0.00	1.00	0	0	159
39 旅館・その他の宿泊所	0	0.00	1.00	0	0	37
40 その他の対個人サービス	0	0.00	1.00	0	17	383
41 その他	0	0.02	0.98	0	163	192
合計	19,622	-	-	19,595	27,055	32,634

(ア) 直接効果額

$(I - M')F$

I=単位行列(1の対角行列)、M'=移輸入係数、F=想定建設費。

(イ) 直接効果額+1次効果額

$$[I - (I - M)A]^{-1}(I - M')F$$

(I-M')F=直接効果に逆行列を乗じて算出。A=投入係数行列(各産業部門の中間需要を列ごとに該当産業の生産額で除したもの)。

(ウ) 直接効果額+1次・2次効果額

$$\begin{pmatrix} I - (I - M)A & -(I - M)C \\ -V & 1 \end{pmatrix}^{-1} (I - M') \begin{pmatrix} F \\ 0 \end{pmatrix}$$

V=雇用者所得÷生産額、C=消費性向。最終的な家計による消費活動による効果を含めて、逆行列を推計し、直接効果に乗じて最終的な効果を算出。

(2) 文化産業地区の経済波及効果

想定売上額による生産誘発額

産業部門	想定売上額 (百万円)	県内最終需要額 (F) (百万円)	移輸入係数 (M)	県内自給率 (I-M)	(ア)直接効果額 (百万円)	(イ)直接効果額+ 1次効果額 (百万円)	(ウ)直接効果額+ 1次・2次効果額 (百万円)
1 農林水産業	0	4	0.51	0.49	4	5	59
2 鉱業	0	11	0.90	0.10	11	14	20
3 食料品・たばこ・飲料	0	4	0.41	0.59	4	5	166
4 繊維製品	0	5	0.91	0.09	5	7	7
5 製材・木製品・家具	0	5	0.86	0.14	5	7	19
6 パルプ・紙・板紙・加工紙・古紙	0	35	0.80	0.20	35	45	55
7 出版・印刷	0	156	0.30	0.70	155	201	204
8 化学製品	0	3	0.96	0.04	3	3	5
9 石油製品・石炭製品	0	135	0.22	0.78	135	175	179
10 プラスチック・ゴム製品	0	14	0.86	0.14	14	18	21
11 その他の製造工業製品	0	4	0.89	0.11	4	5	79
12 窯業・土石製品	0	19	0.22	0.78	19	24	30
13 鉄鋼製品	0	3	0.55	0.45	3	4	6
14 非鉄金属	0	1	0.84	0.16	1	1	1
15 金属製品	0	11	0.68	0.32	11	14	18
16 一般機械・事務用・サービス用機器	0	2	0.91	0.09	2	2	2
17 電気機械	0	0	0.98	0.02	0	0	2
18 輸送機械	0	3	0.94	0.06	3	4	8
19 精密機械	0	0	0.98	0.02	0	0	0
20 建設	0	128	0.00	1.00	128	165	182
21 電力・ガス・水道	0	489	0.01	0.99	489	633	665
22 商業(卸売)	0	83	0.53	0.47	83	108	108
23 商業(小売)	16,060	12,497	0.00	1.00	12,493	16,157	16,274
24 金融・保険・不動産	0	1,383	0.02	0.98	1,382	1,788	1,837
25 住宅賃貸料(帰属家賃)	50	39	0.00	1.00	39	50	183
26 鉄道輸送	0	0	1.00	0.00	0	0	219
27 道路輸送	0	58	0.00	1.00	58	74	300
28 水運	0	12	0.00	1.00	12	15	626
29 航空輸送	0	15	0.00	1.00	15	19	121
30 運輸付帯サービス	0	39	0.00	1.00	39	50	178
31 通信・放送	0	318	0.26	0.74	318	412	422
32 公務	0	14	0.00	1.00	14	18	89
33 その他の公共サービス	520	473	0.01	0.99	473	611	803
34 その他の対事業所サービス等	0	709	0.31	0.69	709	917	963
35 物品賃貸サービス(貸自動車を除く)	0	59	0.00	1.00	59	77	225
36 貸自動車	0	56	0.00	1.00	56	73	149
37 娯楽サービス	1,460	1,161	0.00	1.00	1,161	1,501	1,510
38 飲食店	0	0	0.00	1.00	0	0	81
39 旅館・その他の宿泊所	0	0	0.00	1.00	0	0	19
40 その他の对个人サービス	0	35	0.00	1.00	35	45	231
41 その他	0	109	0.02	0.98	109	141	156
合計	18,090	18,090	-	-	18,083	23,388	26,223

(ア) 直接効果額

(I-M')F

I=単位行列(1の対角行列)、M'=移輸入係数、F=想定売上額をもとに、商業(小売)については、沖縄県商業統計の分類別年間販売額の比率により配分し、平成17年全国産業連関表にもとづく商業マージン率・運輸マージン率により商業部門、運輸部門を再配分。

(イ) 直接効果額+1次効果額

$$[I - (I - M)A]^{-1} (I - M')F$$

(I-M')F=直接効果に逆行列を乗じて算出。A=投入係数行列(各産業部門の中間需要を列ごとに該当産業の生産額で除したもの)。

(ウ) 直接効果額+1次・2次効果額

$$\begin{pmatrix} I - (I - M)A & -(I - M)C \\ -V & 1 \end{pmatrix}^{-1} (I - M') \begin{pmatrix} F \\ 0 \end{pmatrix}$$

V=雇用者所得÷生産額、C=消費性向。最終的な家計による消費活動による効果を含めて、逆行列を推計し、直接効果に乘じて最終的な効果を算出。

想定建設費による生産誘発額

産業部門	想定売上額 (百万円)	県内最終需要額 (F) (百万円)	移輸入係数 (M)	県内自給率 (I-M)	(ア)直接効果額 (百万円)	(イ)直接効果額+ 1次効果額 (百万円)	(ウ)直接効果額+ 1次・2次効果額 (百万円)
1 農林水産業	0	4	0.51	0.49	4	5	59
2 鉱業	0	11	0.90	0.10	11	14	20
3 食料品・たばこ・飲料	0	4	0.41	0.59	4	5	166
4 繊維製品	0	5	0.91	0.09	5	7	7
5 製材・木製品・家具	0	5	0.86	0.14	5	7	19
6 パルプ・紙・板紙・加工紙・古紙	0	35	0.80	0.20	35	45	55
7 出版・印刷	0	156	0.30	0.70	155	201	204
8 化学製品	0	3	0.96	0.04	3	3	5
9 石油製品・石炭製品	0	135	0.22	0.78	135	175	179
10 プラスチック・ゴム製品	0	14	0.86	0.14	14	18	21
11 その他の製造工業製品	0	4	0.89	0.11	4	5	79
12 窯業・土石製品	0	19	0.22	0.78	19	24	30
13 鉄鋼製品	0	3	0.55	0.45	3	4	6
14 非鉄金属	0	1	0.84	0.16	1	1	1
15 金属製品	0	11	0.68	0.32	11	14	18
16 一般機械・事務用・サービス用機器	0	2	0.91	0.09	2	2	2
17 電気機械	0	0	0.98	0.02	0	0	2
18 輸送機械	0	3	0.94	0.06	3	4	8
19 精密機械	0	0	0.98	0.02	0	0	0
20 建設	0	128	0.00	1.00	128	165	182
21 電力・ガス・水道	0	489	0.01	0.99	489	633	665
22 商業(卸売)	0	83	0.53	0.47	83	108	108
23 商業(小売)	16,060	12,497	0.00	1.00	12,493	16,157	16,274
24 金融・保険・不動産	0	1,383	0.02	0.98	1,382	1,788	1,837
25 住宅賃貸料(帰属家賃)	50	39	0.00	1.00	39	50	183
26 鉄道輸送	0	0	1.00	0.00	0	0	219
27 道路輸送	0	58	0.00	1.00	58	74	300
28 水運	0	12	0.00	1.00	12	15	626
29 航空輸送	0	15	0.00	1.00	15	19	121
30 運輸付帯サービス	0	39	0.00	1.00	39	50	178
31 通信・放送	0	318	0.26	0.74	318	412	422
32 公務	0	14	0.00	1.00	14	18	89
33 その他の公共サービス	520	473	0.01	0.99	473	611	803
34 その他の対事業所サービス等	0	709	0.31	0.69	709	917	963
35 物品賃貸サービス(貸自動車業を除く)	0	59	0.00	1.00	59	77	225
36 貸自動車	0	56	0.00	1.00	56	73	149
37 娯楽サービス	1,460	1,161	0.00	1.00	1,161	1,501	1,510
38 飲食店	0	0	0.00	1.00	0	0	81
39 旅館・その他の宿泊所	0	0	0.00	1.00	0	0	19
40 その他の対個人サービス	0	35	0.00	1.00	35	45	231
41 その他	0	109	0.02	0.98	109	141	156
合計	18,090	18,090	-	-	18,083	23,388	26,223

(ア) 直接効果額

$$(I - M')F$$

I=単位行列(1の対角行列)、M'=移輸入係数、F=想定建設費(※住宅のうち戸建販売の不動産部門含む)。

(イ) 直接効果額+1次効果額

$$[I - (I - M)A]^{-1}(I - M')F$$

(I-M')F=直接効果に逆行列を乗じて算出。A=投入係数行列(各産業部門の中間需要を列ごとに該当産業の生産額で除したもの)。

(ウ) 直接効果額+1次・2次効果額

$$\begin{pmatrix} I - (I - M)A & -(I - M)C \\ -V & 1 \end{pmatrix}^{-1} (I - M') \begin{pmatrix} F \\ 0 \end{pmatrix}$$

V=雇用者所得÷生産額、C=消費性向。最終的な家計による消費活動による効果を含めて、逆行列を推計し、直接効果に乗じて最終的な効果を算出。

(3) 健康・医療産業地区の経済波及効果

想定売上額による生産誘発額

産業部門	想定売上額 (F) (百万円)	移輸入係数 (M)	県内自給率 (I-M)	(ア)直接効果額 (百万円)	(イ)直接効果額+ 1次効果額 (百万円)	(ウ)直接効果額+ 1次・2次効果額 (百万円)
1 農林水産業	0	0.51	0.49	57	70	281
2 鉱業	0	0.90	0.10	18	22	45
3 食料品・たばこ・飲料	0	0.41	0.59	134	165	789
4 繊維製品	0	0.91	0.09	8	9	9
5 製材・木製品・家具	0	0.86	0.14	11	13	61
6 パルプ・紙・板紙・加工紙・古紙	0	0.80	0.20	23	29	69
7 出版・印刷	0	0.30	0.70	256	314	325
8 化学製品	0	0.96	0.04	86	106	112
9 石油製品・石炭製品	0	0.22	0.78	217	266	280
10 プラスチック・ゴム製品	0	0.86	0.14	10	12	22
11 その他の製造工業製品	0	0.89	0.11	8	9	298
12 窯業・土石製品	0	0.22	0.78	41	50	72
13 鉄鋼製品	0	0.55	0.45	4	5	12
14 非鉄金属	0	0.84	0.16	3	4	6
15 金属製品	0	0.68	0.32	10	12	29
16 一般機械・事務用・サービス用機器	0	0.91	0.09	2	2	2
17 電気機械	0	0.98	0.02	0	0	5
18 輸送機械	0	0.94	0.06	4	5	18
19 精密機械	0	0.98	0.02	1	2	3
20 建設	0	0.00	1.00	154	190	256
21 電力・ガス・水道	0	0.01	0.99	970	1,192	1,320
22 商業(卸売)	0	0.53	0.47	440	541	541
23 商業(小売)	0	0.00	1.00	132	162	616
24 金融・保険・不動産	0	0.02	0.98	847	1,041	1,231
25 住宅賃貸料(帰属家賃)	0	0.00	1.00	0	0	516
26 鉄道輸送	0	1.00	0.00	0	0	850
27 道路輸送	0	0.00	1.00	119	146	1,021
28 水運	0	0.00	1.00	16	20	2,390
29 航空輸送	0	0.00	1.00	28	35	430
30 運輸付帯サービス	0	0.00	1.00	37	45	541
31 通信・放送	0	0.26	0.74	176	216	257
32 公務	0	0.00	1.00	20	24	300
33 その他の公共サービス	30,061	0.01	0.99	24,540	30,158	30,903
34 その他の対事業所サービス等	0	0.31	0.69	813	999	1,179
35 物品賃貸サービス(貸自動車業を除く)	0	0.00	1.00	79	97	673
36 貸自動車	0	0.00	1.00	27	33	329
37 娯楽サービス	0	0.00	1.00	16	19	54
38 飲食店	0	0.00	1.00	0	0	314
39 旅館・その他の宿泊所	0	0.00	1.00	0	0	73
40 その他の対個人サービス	0	0.00	1.00	222	273	994
41 その他	0	0.02	0.98	152	187	244
合計	30,061	-	-	29,679	36,474	47,471

(ア) 直接効果額

$$(I - M')F$$

I=単位行列 (1 の対角行列)、M'=移輸入係数、F=想定売上額。

(イ) 直接効果額+1次効果額

$$[I - (I - M)A]^{-1}(I - M')F$$

(I-M')F=直接効果に逆行列を乗じて算出。A=投入係数行列(各産業部門の中間需要を列ごとに該当産業の生産額で除したもの)。

(ウ) 直接効果額+1次・2次効果額

$$\begin{pmatrix} I - (I - M)A & -(I - M)C \\ -V & 1 \end{pmatrix}^{-1} (I - M') \begin{pmatrix} F \\ 0 \end{pmatrix}$$

V=雇用者所得÷生産額、C=消費性向。最終的な家計による消費活動による効果を含めて、逆行列を推計し、直接効果に乗じて最終的な効果を算出。

想定建設費による生産誘発額

産業部門	想定建設費 (F) (百万円)	移輸入係数 (M)	県内自給率 (I-M)	(ア)直接効果額 (百万円)	(イ)直接効果額+ 1次効果額 (百万円)	(ウ)直接効果額+ 1次・2次効果額 (百万円)
1 農林水産業	0	0.51	0.49	0	40	192
2 鉱業	0	0.90	0.10	0	107	123
3 食料品・たばこ・飲料	0	0.41	0.59	0	5	452
4 繊維製品	0	0.91	0.09	0	7	7
5 製材・木製品・家具	0	0.86	0.14	0	104	139
6 パルプ・紙・板紙・加工紙・古紙	0	0.80	0.20	0	27	56
7 出版・印刷	0	0.30	0.70	0	96	103
8 化学製品	0	0.96	0.04	0	9	13
9 石油製品・石炭製品	0	0.22	0.78	0	582	592
10 プラスチック・ゴム製品	0	0.86	0.14	0	61	68
11 その他の製造工業製品	0	0.89	0.11	0	25	232
12 窯業・土石製品	0	0.22	0.78	0	1,804	1,820
13 鉄鋼製品	0	0.55	0.45	0	368	373
14 非鉄金属	0	0.84	0.16	0	43	44
15 金属製品	0	0.68	0.32	0	657	670
16 一般機械・事務用・サービス用機器	0	0.91	0.09	0	20	20
17 電気機械	0	0.98	0.02	0	5	8
18 輸送機械	0	0.94	0.06	0	9	19
19 精密機械	0	0.98	0.02	0	0	1
20 建設	27,716	0.00	1.00	27,678	27,812	27,859
21 電力・ガス・水道	0	0.01	0.99	0	398	489
22 商業(卸売)	0	0.53	0.47	0	918	918
23 商業(小売)	0	0.00	1.00	0	121	447
24 金融・保険・不動産	0	0.02	0.98	0	1,065	1,201
25 住宅賃貸料(帰属家賃)	0	0.00	1.00	0	0	370
26 鉄道輸送	0	1.00	0.00	0	0	609
27 道路輸送	0	0.00	1.00	0	479	1,106
28 水運	0	0.00	1.00	0	48	1,746
29 航空輸送	0	0.00	1.00	0	20	303
30 運輸付帯サービス	0	0.00	1.00	0	130	485
31 通信・放送	0	0.26	0.74	0	384	413
32 公務	0	0.00	1.00	0	30	227
33 その他の公共サービス	0	0.01	0.99	0	203	737
34 その他の対事業所サービス等	0	0.31	0.69	0	1,951	2,080
35 物品賃貸サービス(貸自動車業を除く)	0	0.00	1.00	0	314	727
36 貸自動車	0	0.00	1.00	0	99	311
37 娯楽サービス	0	0.00	1.00	0	22	47
38 飲食店	0	0.00	1.00	0	0	225
39 旅館・その他の宿泊所	0	0.00	1.00	0	0	53
40 その他の対個人サービス	0	0.00	1.00	0	24	541
41 その他	0	0.02	0.98	0	230	271
合計	27,716	-	-	27,678	38,215	46,096

(ア) 直接効果額

$(I - M')F$

I=単位行列(1の対角行列)、M'=移輸入係数、F=想定建設費

(イ) 直接効果額+1次効果額

$$[I - (I - M)A]^{-1}(I - M')F$$

(I-M')F=直接効果に逆行列を乗じて算出。A=投入係数行列(各産業部門の中間需要を列ごとに該当産業の生産額で除したもの)。

(ウ) 直接効果額+1次・2次効果額

$$\begin{pmatrix} I - (I - M)A & -(I - M)C \\ -V & 1 \end{pmatrix}^{-1} (I - M') \begin{pmatrix} F \\ 0 \end{pmatrix}$$

V=雇用者所得÷生産額、C=消費性向。最終的な家計による消費活動による効果を含めて、逆行列を推計し、直接効果に乗じて最終的な効果を算出。

(4) 住宅地区の経済波及効果

想定売上額による生産誘発額

産業部門	想定売上額 (F) (百万円)	移輸入係数 (M)	県内自給率 (I-M)	(ア)直接効果額 (百万円)	(イ)直接効果額+ 1次効果額 (百万円)	(ウ)直接効果額+ 1次・2次効果額 (百万円)
1 農林水産業	0	0.51	0.49	0	0	4
2 鉱業	0	0.90	0.10	0	0	0
3 食料品・たばこ・飲料	0	0.41	0.59	0	0	11
4 繊維製品	0	0.91	0.09	0	0	0
5 製材・木製品・家具	0	0.86	0.14	0	0	1
6 パルプ・紙・板紙・加工紙・古紙	0	0.80	0.20	0	0	1
7 出版・印刷	0	0.30	0.70	0	0	1
8 化学製品	0	0.96	0.04	0	0	0
9 石油製品・石炭製品	0	0.22	0.78	0	1	1
10 プラスチック・ゴム製品	0	0.86	0.14	0	0	0
11 その他の製造工業製品	0	0.89	0.11	0	0	5
12 窯業・土石製品	0	0.22	0.78	0	1	2
13 鉄鋼製品	0	0.55	0.45	0	0	0
14 非鉄金属	0	0.84	0.16	0	0	0
15 金属製品	0	0.68	0.32	0	1	1
16 一般機械・事務用・サービス用機器	0	0.91	0.09	0	0	0
17 電気機械	0	0.98	0.02	0	0	0
18 輸送機械	0	0.94	0.06	0	0	0
19 精密機械	0	0.98	0.02	0	0	0
20 建設	0	0.00	1.00	0	22	23
21 電力・ガス・水道	0	0.01	0.99	0	1	3
22 商業(卸売)	0	0.53	0.47	0	1	1
23 商業(小売)	0	0.00	1.00	0	0	8
24 金融・保険・不動産	0	0.02	0.98	0	48	51
25 住宅賃貸料(帰属家賃)	746	0.00	1.00	746	746	755
26 鉄道輸送	0	1.00	0.00	0	0	15
27 道路輸送	0	0.00	1.00	0	1	16
28 水運	0	0.00	1.00	0	0	42
29 航空輸送	0	0.00	1.00	0	0	7
30 運輸付帯サービス	0	0.00	1.00	0	0	9
31 通信・放送	0	0.26	0.74	0	1	2
32 公務	0	0.00	1.00	0	0	5
33 その他の公共サービス	0	0.01	0.99	0	0	13
34 その他の対事業所サービス等	0	0.31	0.69	0	5	8
35 物品賃貸サービス(貸自動車業を除く)	0	0.00	1.00	0	1	11
36 貸自動車	0	0.00	1.00	0	0	5
37 娯楽サービス	0	0.00	1.00	0	0	1
38 飲食店	0	0.00	1.00	0	0	6
39 旅館・その他の宿泊所	0	0.00	1.00	0	0	1
40 その他の対個人サービス	0	0.00	1.00	0	0	13
41 その他	0	0.02	0.98	0	3	4
合計	746	-	-	746	834	1,028

(ア) 直接効果額

$$(I - M')F$$

I=単位行列 (1 の対角行列)、M'=移輸入係数、F=想定売上額。

(イ) 直接効果額+1次効果額

$$[I - (I - M)A]^{-1}(I - M')F$$

(I-M')F=直接効果に逆行列を乗じて算出。A=投入係数行列(各産業部門の中間需要を列ごとに該当産業の生産額で除したもの)。

(ウ) 直接効果額+1次・2次効果額

$$\begin{pmatrix} I - (I - M)A & -(I - M)C \\ -V & 1 \end{pmatrix}^{-1} (I - M') \begin{pmatrix} F \\ 0 \end{pmatrix}$$

V=雇用者所得÷生産額、C=消費性向。最終的な家計による消費活動による効果を含めて、逆行列を推計し、直接効果に乘じて最終的な効果を算出。

想定建設費による生産誘発額

産業部門	想定建設費 (F) (百万円)	移輸入係数 (M)	県内自給率 (I-M)	(ア)直接効果額 (百万円)	(イ)直接効果額+ 1次効果額 (百万円)	(ウ)直接効果額+ 1次・2次効果額 (百万円)
1 農林水産業	0	0.51	0.49	0	90	567
2 鉱業	0	0.90	0.10	0	248	298
3 食料品・たばこ・飲料	0	0.41	0.59	0	12	1,417
4 繊維製品	0	0.91	0.09	0	18	18
5 製材・木製品・家具	0	0.86	0.14	0	241	349
6 パルプ・紙・板紙・加工紙・古紙	0	0.80	0.20	0	84	175
7 出版・印刷	0	0.30	0.70	0	489	514
8 化学製品	0	0.96	0.04	0	21	34
9 石油製品・石炭製品	0	0.22	0.78	0	1,415	1,447
10 プラスチック・ゴム製品	0	0.86	0.14	0	149	171
11 その他の製造工業製品	0	0.89	0.11	0	58	708
12 窯業・土石製品	0	0.22	0.78	0	4,029	4,079
13 鉄鋼製品	0	0.55	0.45	0	821	837
14 非鉄金属	0	0.84	0.16	0	97	101
15 金属製品	0	0.68	0.32	0	1,472	1,510
16 一般機械・事務用・サービス用機器	0	0.91	0.09	0	47	47
17 電気機械	0	0.98	0.02	0	11	22
18 輸送機械	0	0.94	0.06	0	28	59
19 精密機械	0	0.98	0.02	0	0	3
20 建設	61,180	0.00	1.00	61,096	62,021	62,170
21 電力・ガス・水道	0	0.01	0.99	0	1,282	1,569
22 商業(卸売)	0	0.53	0.47	0	2,130	2,130
23 商業(小売)	0	0.00	1.00	0	354	1,377
24 金融・保険・不動産	31,520	0.02	0.98	30,802	37,157	37,586
25 住宅賃貸料(帰属家賃)	0	0.00	1.00	0	0	1,162
26 鉄道輸送	0	1.00	0.00	0	0	1,915
27 道路輸送	0	0.00	1.00	0	1,163	3,134
28 水運	0	0.00	1.00	0	118	5,454
29 航空輸送	0	0.00	1.00	0	68	957
30 運輸付帯サービス	0	0.00	1.00	0	318	1,434
31 通信・放送	0	0.26	0.74	0	1,197	1,288
32 公務	0	0.00	1.00	0	109	730
33 その他の公共サービス	0	0.01	0.99	0	542	2,219
34 その他の対事業所サービス等	0	0.31	0.69	0	6,147	6,553
35 物品賃貸サービス(貸自動車業を除く)	0	0.00	1.00	0	941	2,238
36 貸自動車	0	0.00	1.00	0	240	908
37 娯楽サービス	0	0.00	1.00	0	73	152
38 飲食店	0	0.00	1.00	0	0	706
39 旅館・その他の宿泊所	0	0.00	1.00	0	0	165
40 その他の対個人サービス	0	0.00	1.00	0	84	1,708
41 その他	0	0.02	0.98	0	844	974
合計	92,700	-	-	91,898	124,117	148,883

(ア) 直接効果額

$(I - M')F$

I=単位行列(1の対角行列)、M'=移輸入係数、F=想定建設費(※住宅のうち戸建販売の不動産部門含む)。

(イ) 直接効果額+1次効果額

$$[I - (I - M)A]^{-1}(I - M')F$$

(I-M')F=直接効果に逆行列を乗じて算出。A=投入係数行列(各産業部門の中間需要を列ごとに該当産業の生産額で除したもの)。

(ウ) 直接効果額+1次・2次効果額

$$\begin{pmatrix} I - (I - M)A & -(I - M)C \\ -V & 1 \end{pmatrix}^{-1} (I - M') \begin{pmatrix} F \\ 0 \end{pmatrix}$$

V=雇用者所得÷生産額、C=消費性向。最終的な家計による消費活動による効果を含めて、逆行列を推計し、直接効果に乗じて最終的な効果を算出。

(5) 商業業務地区の経済波及効果

想定売上額による生産誘発額

産業部門	想定売上額 (百万円)	県内最終需要額 (F) (百万円)	移輸入係数 (M)	県内自給率 (I-M)	(ア)直接効果額 (百万円)	(イ)直接効果額+ 1次効果額 (百万円)	(ウ)直接効果額+ 1次・2次効果額 (百万円)
1 農林水産業	0	2	0.51	0.49	2	3	47
2 鉱業	0	9	0.90	0.10	9	12	16
3 食料品・たばこ・飲料	0	1	0.41	0.59	1	2	131
4 繊維製品	0	4	0.91	0.09	4	6	6
5 製材・木製品・家具	0	4	0.86	0.14	4	5	15
6 パルプ・紙・板紙・加工紙・古紙	0	33	0.80	0.20	33	42	51
7 出版・印刷	0	129	0.30	0.70	129	167	169
8 化学製品	0	1	0.96	0.04	1	1	2
9 石油製品・石炭製品	0	114	0.22	0.78	114	147	150
10 プラスチック・ゴム製品	0	12	0.86	0.14	12	16	18
11 その他の製造工業製品	0	2	0.89	0.11	2	3	63
12 窯業・土石製品	0	15	0.22	0.78	15	20	24
13 鉄鋼製品	0	3	0.55	0.45	3	3	5
14 非鉄金属	0	1	0.84	0.16	1	1	1
15 金属製品	0	10	0.68	0.32	10	13	17
16 一般機械・事務用・サービス用機器	0	1	0.91	0.09	1	2	2
17 電気機械	0	0	0.98	0.02	0	0	1
18 輸送機械	0	3	0.94	0.06	3	4	7
19 精密機械	0	0	0.98	0.02	0	0	0
20 建設	0	109	0.00	1.00	109	141	154
21 電力・ガス・水道	0	397	0.01	0.99	397	512	539
22 商業(卸売)	0	66	0.53	0.47	66	85	85
23 商業(小売)	16,000	12,449	0.00	1.00	12,449	16,082	16,176
24 金融・保険・不動産	0	1,274	0.02	0.98	1,274	1,646	1,686
25 住宅賃貸料(帰属家賃)	0	0	0.00	1.00	0	0	107
26 鉄道輸送	0	0	1.00	0.00	0	0	176
27 道路輸送	0	50	0.00	1.00	50	65	246
28 水運	0	10	0.00	1.00	10	13	504
29 航空輸送	0	13	0.00	1.00	13	17	98
30 運輸付帯サービス	0	32	0.00	1.00	32	41	144
31 通信・放送	0	302	0.26	0.74	302	390	398
32 公務	0	13	0.00	1.00	13	16	74
33 その他の公共サービス	0	56	0.01	0.99	56	72	226
34 その他の対事業所サービス等	0	635	0.31	0.69	635	820	857
35 物品賃貸サービス(貸自動車を除く)	0	54	0.00	1.00	54	70	189
36 貸自動車	0	53	0.00	1.00	53	68	129
37 娯楽サービス	0	18	0.00	1.00	18	24	31
38 飲食店	0	0	0.00	1.00	0	0	65
39 旅館・その他の宿泊所	0	0	0.00	1.00	0	0	15
40 その他の対個人サービス	0	27	0.00	1.00	27	35	185
41 その他	0	99	0.02	0.98	99	128	140
合計	16,000	16,000	-	-	16,000	20,670	22,950

(ア) 直接効果額

(I-M')F

I=単位行列(1の対角行列)、M'=移輸入係数、F=想定売上額をもとに、商業(小売)については、沖縄県商業統計の分類別年間販売額の比率により配分し、平成17年全国産業連関表にもとづく商業マージン率・運輸マージン率により商業部門、運輸部門を再配分。

(イ) 直接効果額+1次効果額

$$[I - (I - M)A]^{-1} (I - M')F$$

(I-M')F=直接効果に逆行列を乗じて算出。A=投入係数行列(各産業部門の中間需要を列ごとに該当産業の生産額で除したもの)。

(ウ) 直接効果額+1次・2次効果額

$$\begin{pmatrix} I - (I - M)A & -(I - M)C \\ -V & 1 \end{pmatrix}^{-1} (I - M') \begin{pmatrix} F \\ 0 \end{pmatrix}$$

V=雇用者所得÷生産額、C=消費性向。最終的な家計による消費活動による効果を含めて、逆行列を推計し、直接効果に乘じて最終的な効果を算出。

想定建設費による生産誘発額

産業部門	想定建設費 (F) (百万円)	移輸入係数 (M)	県内自給率 (I-M)	(ア)直接効果額 (百万円)	(イ)直接効果額+ 1次効果額 (百万円)	(ウ)直接効果額+ 1次・2次効果額 (百万円)
1 農林水産業	0	0.51	0.49	0	69	329
2 鉱業	0	0.90	0.10	0	183	211
3 食料品・たばこ・飲料	0	0.41	0.59	0	8	775
4 繊維製品	0	0.91	0.09	0	12	12
5 製材・木製品・家具	0	0.86	0.14	0	179	238
6 パルプ・紙・板紙・加工紙・古紙	0	0.80	0.20	0	46	96
7 出版・印刷	0	0.30	0.70	0	164	177
8 化学製品	0	0.96	0.04	0	15	22
9 石油製品・石炭製品	0	0.22	0.78	0	998	1,015
10 プラスチック・ゴム製品	0	0.86	0.14	0	104	116
11 その他の製造工業製品	0	0.89	0.11	0	42	397
12 窯業・土石製品	0	0.22	0.78	0	3,092	3,119
13 鉄鋼製品	0	0.55	0.45	0	630	639
14 非鉄金属	0	0.84	0.16	0	74	76
15 金属製品	0	0.68	0.32	0	1,127	1,148
16 一般機械・事務用・サービス用機器	0	0.91	0.09	0	33	34
17 電気機械	0	0.98	0.02	0	8	14
18 輸送機械	0	0.94	0.06	0	15	32
19 精密機械	0	0.98	0.02	0	0	2
20 建設	47,500	0.00	1.00	47,435	47,664	47,745
21 電力・ガス・水道	0	0.01	0.99	0	682	838
22 商業(卸売)	0	0.53	0.47	0	1,573	1,573
23 商業(小売)	0	0.00	1.00	0	207	765
24 金融・保険・不動産	0	0.02	0.98	0	1,825	2,059
25 住宅賃貸料(帰属家賃)	0	0.00	1.00	0	0	633
26 鉄道輸送	0	1.00	0.00	0	0	1,044
27 道路輸送	0	0.00	1.00	0	821	1,896
28 水運	0	0.00	1.00	0	82	2,992
29 航空輸送	0	0.00	1.00	0	34	519
30 運輸付帯サービス	0	0.00	1.00	0	223	831
31 通信・放送	0	0.26	0.74	0	658	708
32 公務	0	0.00	1.00	0	51	389
33 その他の公共サービス	0	0.01	0.99	0	349	1,263
34 その他の対事業所サービス等	0	0.31	0.69	0	3,344	3,565
35 物品賃貸サービス(貸自動車業を除く)	0	0.00	1.00	0	538	1,246
36 貸自動車	0	0.00	1.00	0	169	533
37 娯楽サービス	0	0.00	1.00	0	37	80
38 飲食店	0	0.00	1.00	0	0	385
39 旅館・その他の宿泊所	0	0.00	1.00	0	0	90
40 その他の対個人サービス	0	0.00	1.00	0	42	927
41 その他	0	0.02	0.98	0	394	465
合計	47,500	-	-	47,435	65,493	79,000

(ア) 直接効果額

$(I - M')F$

I=単位行列 (1 の対角行列)、M'=移輸入係数、F=想定建設費

(イ) 直接効果額+1次効果額

$$[I - (I - M)A]^{-1}(I - M')F$$

(I-M')F=直接効果に逆行列を乗じて算出。A=投入係数行列(各産業部門の中間需要を列ごとに該当産業の生産額で除したもの)。

(ウ) 直接効果額+1次・2次効果額

$$\begin{pmatrix} I - (I - M)A & -(I - M)C \\ -V & 1 \end{pmatrix}^{-1} (I - M') \begin{pmatrix} F \\ 0 \end{pmatrix}$$

V=雇用者所得÷生産額、C=消費性向。最終的な家計による消費活動による効果を含めて、逆行列を推計し、直接効果に乗じて最終的な効果を算出。

② 返還前の経済波及効果の推計結果

返還前の現時点における経済波及効果は、「沖縄の米軍及び自衛隊基地（統計資料集）（沖縄県知事公室基地対策課）」による牧港補給地区における基地関係収入を基に、跡地利用と同様に産業連関分析の手法により推計した。

推計結果は、生産波及効果額で約 324 億円／年と試算される。

図表 牧港補給地区の基地関係収入（現在）

基地関係収入（牧港補給地区）		金額 （百万円）
1	防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律	380.6
2	基地交付金	552.7
3	防音事業関連維持補助金	78.5
4	施設区域取得事務委託金	0.1
5	その他	64.7
6	米軍等への財・サービスの提供	8,055.0
7	軍雇用者所得	6,172.0
8	年間賃借料	4,679.0
	合計	19,982.6

（出典）「沖縄の米軍及び自衛隊基地・統計資料集（平成 24 年 3 月 沖縄県知事公室基地対策課）」

（注）6「米軍等への財・サービスの提供」および7「軍雇用者所得」については、施設毎の詳細が無い場合、沖縄県全体の金額および駐留軍従業員数合計をもとに 1 人当たりの金額を算出し、牧港補給地区の従業員数を乗じて推計したものを。

米軍等への財・サービスの提供

＝県全体（659 億円）÷県全体の駐留軍従業員数合計（9,147 人）×牧港補給地区駐留軍従業員数（1,118 人）
＝80.55 億円

軍雇用者所得

＝県全体（505 億円）÷県全体の駐留軍従業員数合計（9,147 人）×牧港補給地区駐留軍従業員数（1,118 人）
＝61.72 億円

図表 返還前の経済波及効果

効果の内訳	単位	生産波及効果額		
		直接効果額	直接効果額 ＋ 1次効果額	直接効果額 ＋ 1・2次効果額
牧港補給地区の 経済波及効果	百万円/年	19,696	29,202	32,441

（注）直接効果額＝返還前の基地収入に前述の自給率（I-M'）を乗じたもの。

③ 基地返還前後の経済波及効果の比較

基地返還前後での年間の経済波及効果を比較すると以下のとおりであり、生産波及効果で概ね4倍程度の効果が期待される。ただし、前述①で推計した建設費による波及効果分は除く。

また、参考まで、那覇新都心地区における基地返還前後の経済波及効果の倍率は約12倍程度である。これは、本地区における返還前の経済波及効果の推計にあたり、県内の基地全体の効果額を基地ごとの従業員割合で按分しているが、牧港補給地区の現在の従業員数は1,118人と多いため、返還前の経済波及効果が大きくなったことが、那覇新都心に比べて倍率が低くなっている要因と考えらる。

図表 返還前後の経済波及効果比較（想定）

		返還前	返還後	効果の比較 (返還後/返還前)
		牧港補給地区の 経済波及効果額	売上による 経済波及効果額	
単位		百万円/年	百万円/年	倍
生産波及効果	直接効果	19,696	88,340	4.5
	直接効果 + 1次効果	29,202	113,818	3.9
	直接効果 + 1・2次効果	32,441	135,166	4.2

※（注1）生産波及効果（直接効果）：他産業へ波及する前段階の最終需要（ただし、県外生産分は除く）

（注2）生産波及効果（1次効果）：直接効果による需要が投入構造を通じ他産業の需要を喚起する効果。原材料波及効果とも呼ばれる。

（注3）生産波及効果（2次効果）：最終需要の効果が、他産業への波及のみならず各産業の雇用者所得を通じて家計消費による新たな需要を含むもの（雇用者所得の増加に伴う需要効果）

4) 雇用誘発効果

本地区の経済波及効果に伴う雇用誘発効果について、産業連関分析からえられた生産活動に投入される労働量を雇用者数として試算すると以下のとおりである。

基本計画において導入を想定している都市機能に基づき試算される雇用誘発効果は、直接効果で約 4,500 人であり、返還前の現在の雇用者数（約 1,100 人）と比べて 4 倍程度の効果が期待される。

ただし、前述の想定した建設費による波及効果分は除く。

図表 雇用誘発効果（想定）

地区分類		単位	直接効果	直接効果 + 1次効果	直接効果 + 1・2次効果
リゾートコンベンション 産業地区 (立地面積33ha)	雇用誘発効果	人	1,148	1,563	1,806
	1haあたりの効果分	人/ha	(34.8)	(47.4)	(54.7)
文化産業地区 (立地面積20ha)	雇用誘発効果	人	898	1,162	1,311
	1haあたりの効果分	人/ha	(44.9)	(58.1)	(65.5)
健康・医療産業地区 (立地面積20ha)	雇用誘発効果	人	1,609	1,977	2,573
	1haあたりの効果分	人/ha	(84.7)	(104.1)	(135.4)
住宅地区 (立地面積69ha)	雇用誘発効果	人	31	40	47
	1haあたりの効果分	人/ha	(0.4)	(0.6)	(0.7)
商業業務地区 (立地面積18ha)	雇用誘発効果	人	806	1,042	1,157
	1haあたりの効果分	人/ha	(44.8)	(57.9)	(64.3)
合計 (立地面積160ha)	雇用誘発効果	人	4,492	5,783	6,894
	1haあたりの効果分	人/ha	(28.1)	(36.1)	(43.1)

図表 返還前後の比較（想定売上による雇用誘発効果）

	今回推計結果 (想定)	牧港補給地区 (現在)	現在と想定と比較 (想定) / (現在)
直接効果	4,492人	1,118人	4.0倍

(注) 牧港補給地区（現在）の 1,118 人は、平成 23 年 3 月末現在の牧港補給地区における駐留軍従業員数。

参考として平成 19 年「駐留軍用地跡地利用に伴う経済波及効果等検討調査報告書」の牧港補給地区の返還後の経済波及効果の比較を行うと下記のとおりである。

比較にあたっては、平成 19 年推計の「牧港補給地区の整備による波及効果」を今回推計の「建設費による経済波及効果」、平成 19 年推計の「牧港補給地区の販売活動による経済波及効果」を今回推計の「売上による経済波及効果」と比較した。

平成 19 年推計結果については、那覇新都心地区での実績を基本として投資額、建築・土木関連の割合および売上額（販売額）を算出した結果となっており、分析においては、平成 12 年沖縄県産業連関表（35 部門表）を使用している。使用した産業連関表は、平成 12 年と平成 17 年という時点の違いはあるが、県の産業構造に大きな変化はない。また、両推計結果はともに沖縄県全体への効果であり、他地域の商業や住宅の集積地区との競合条件を考慮しているものではなく、あくまでも土地の利活用の視点から算出している。

今回推計結果については、平成 17 年の沖縄県産業連関表をもとにサービス部門をより詳細にした 41 部門表を作成し、宿泊施設、研究施設等をはじめとした部門を整理した。

今回は、各産業地区の設定をもとに商業施設、研究施設等の建物の建設費を想定し、住宅のうち戸建販売については、建設同様に不動産部門に対する一時的効果として建設費による効果に含めた。その結果、平成 19 年推計結果では、投資効果が約 1.7 倍、今回推計結果においてもほぼ同程度の約 1.6 倍程度の効果となっている。

売上による効果については、平成 19 年推計結果においては、小売・卸売業、飲食業、サービス業の効果をもとに想定したものである。今回推計結果については、産業地区に導入する施設をより具体的に設定し、商業、金融・保険・不動産、運輸業、その他の公共サービス、その他の対事業所サービス、娯楽サービス、旅館・その他の宿泊サービスといった幅広い産業への直接的な効果を想定した。想定する機能にもとづいた推計の結果、平成 19 年推計結果では、投資効果が約 1.6 倍、今回推計結果においてもほぼ同程度の約 1.5 倍の投資効果となっている。

図表（参考）平成 19 年推計結果と今回推計結果の比較

	平成19年推計結果	今回推計結果	比較 (今回推計結果/平成19年推計結果)	平成19年推計結果	今回推計結果	比較 (今回結果/平成19年推計結果)
	牧港補給地区の整備による経済波及効果	建設費による経済波及効果		牧港補給地区の販売活動による経済波及効果	売上による経済波及効果	
最終需要額 (百万円)	132,165	205,478	1.6	113,677	89,530	0.8
生産波及効果額 (百万円)	221,381	336,059	1.5	184,386	135,166	0.7
乗数効果 (生産波及効果額/ 最終需要額)	1.68倍	1.64倍	—	1.62倍	1.51倍	—
雇用誘発数 (人)	17,563	15,732	0.9	15,921	6,894	0.4

(注 1) 平成 19 年推計結果は、「駐留軍用地跡地利用に伴う経済波及効果等検討調査報告書」の結果をもとに民間施設建設分の効果を推計した結果。

(注 2) 乗数効果は、最終需要額（投資額）のみならず波及効果を表したものである。この数値が大きければ大きいほど、投資効率が良く、投資した資金が有効に活用されていることになる。

7-2. 税収効果

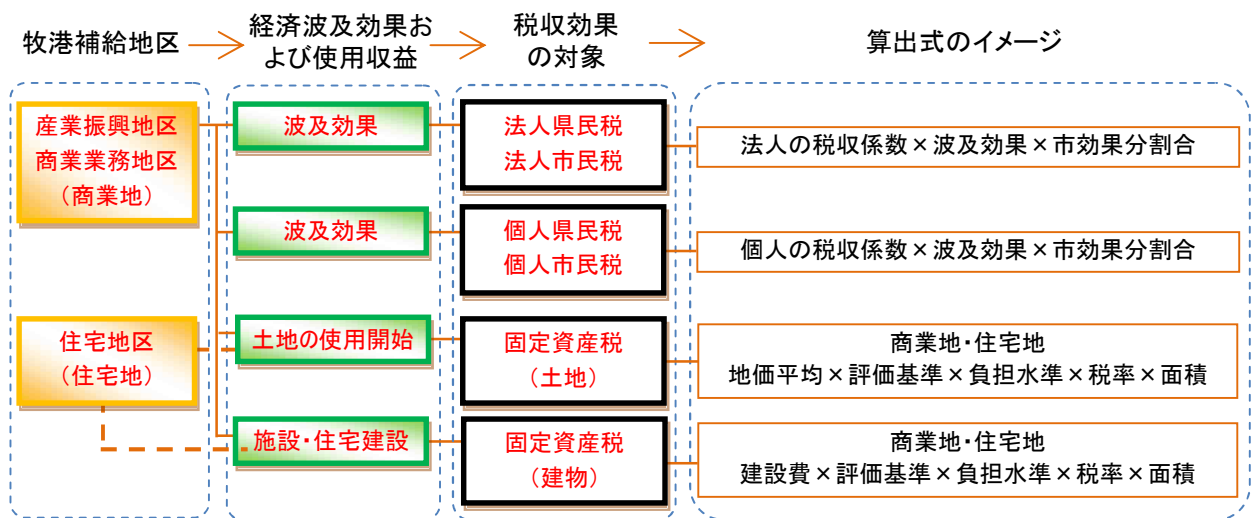
1) 税収効果の枠組み

税収効果については、前節において推計を行った経済波及効果による効果分に加え、固定資産税による効果分を含めた効果とする。

経済波及効果による税収効果としては、売上による経済波及効果分および建設費による経済波及効果分について、法人および個人の効果分の推計を行うこととする。

固定資産税による税収効果としては、土地分および建物分の2つの効果分について、商業地および住宅地の効果分の推計を行うこととする。

図表 税収効果の枠組み



(注 1) 税収係数：経済波及効果に伴う税収効果の大きさをあらわす係数

(注 2) 市効果分割合：沖縄県全体の市町村民税に占める浦添市の割合

(注 3) 産業振興地区のうち「文化産業地区」には居住施設が含まれるが、地区全体を商業地を基準として算出。

2) 法人税・個人税による税収効果

① 税収係数の算出

税収効果を推計するための税収係数については、沖縄県「平成 22 年度一般会計予算（当初）」、沖縄県企画部市町村課「市町村税決算（平成 22 年度）」をもとに、法人及び個人の 2 種類の税収係数を設定する。

法人の市町村民税の内訳は、法人均等割 27.6 億円、法人税割 89.2 億円、事業所税 7.3 億円、県民税の内訳は、法人県民税 47.0 億円、法人事業税 220.0 億円、個人事業税 10.0 億円である。また、個人の市町村民税の内訳は、個人均等割 13.5 億円、所得割 342.0 億円、県民税は、個人県民税 148.0 億円である。

法人の税収係数は、市町村民税 124.1 億円および県民税 277.0 億円の合計 401.1 億円を、平成 17 年沖縄県産業連関表の県内生産額 5 兆 9,336 億円で除した 0.007 となった。個人の税収係数は、市町村民税 355.5 億円および県民税 148.0 億円の合計 503.5 億円を、平成 17 年沖縄県産業連関表の雇用者所得 1 兆 9,870 億円で除した 0.025 となった。

図表 市町村民税および県民税の内訳

(億円)

	法人		個人		合計
市町村民税	均等割	27.6	均等割	13.5	
	法人税割	89.2	所得割	342.0	
	事業所税	7.3			
	計	124.1		355.5	479.6
県民税	法人県民税	47.0	個人県民税	148.0	
	法人事業税	220.0			
	個人事業税	10.0			
	計	277.0		148.0	425.0
総計		401.1		503.5	904.6

(出典)「平成 22 年度一般会計予算（当初）（沖縄県）」
「市町村税決算（平成 22 年度 沖縄県企画部市町村課）」

図表 法人及び個人の税収係数

(億円)

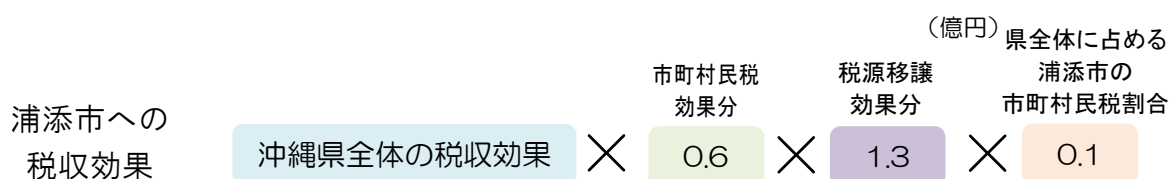
法人の 税収係数	沖縄県の市町村民税+県民税 401.1 億円	÷	県内生産額 5 兆 9,336 億円	=	法人の税収係数 0.007
個人の 税収係数	沖縄県の市町村民税+県民税 503.5 億円	÷	雇用者所得 1 兆 9,870 億円	=	個人の税収係数 0.025

② 浦添市への税収効果の算定方法

税収係数の推計に用いた平成 22 年の市町村民税は、法人および個人をあわせて合計 479.6 億円となっており、県民税を含めた全体の合計金額 904.6 億円の約 53%を占める。ただし、平成 19 年の改正により、標準税率は一律 10%、市町村民税：都道府県税は、6：4 の比率になったことから、市町村民税による効果分を税収効果全体の 60%と設定する。

また、税源移譲による地方の増額効果を 1.3 倍と仮定する。さらに、沖縄県全体の市町村民税に占める浦添市の割合は、約 10%であることから、浦添市への税収効果を下記のとおり設定する。

図表 浦添市への税収効果の算定式



図表 税源移譲による変化（参考）

給与収入	税源移譲前（単位：円）			→	税源移譲後（単位：円）		
	所得税	住民税	合計		所得税	住民税	合計
300万円	0	9,000	9,000		0	9,000	9,000
500万円	119,000	76,000	195,000		59,500	135,500	195,000
700万円	263,000	196,000	459,000		165,500	293,500	459,000

（出典）財務省 HP

（注）夫婦＋子供 2 人の場合（年額）。実際の額については、他の要因によって異なる。

③ 浦添市への法人税・個人税による税収効果

地区分類ごとの税収効果の推計結果を以下にまとめる。

法人税・個人税による税収効果については、経済波及効果による税収効果の推計を、売上による効果および建設費による効果の2つに分けて推計を行った。

図表 浦添市への税収効果

地区分類		経済波及効果による税収効果額 (個人・法人市民税)		
		直接効果額	直接効果額+ 1次効果額	直接効果額+ 1・2次効果額
リゾートコンベンション産業地区 (立地面積33ha)	売上 (百万円/年)	42	57	89
	建設費 (百万円)	77	29	40
文化産業地区 (立地面積20ha)	売上 (百万円/年)	40	50	81
	建設費 (百万円)	23	32	49
健康・医療産業地区 (立地面積20ha)	売上 (百万円/年)	56	68	114
	建設費 (百万円)	41	57	87
住宅地区 (立地面積69ha)	売上 (百万円/年)	63	79	129
	建設費 (百万円)	90	126	192
商業業務地区 (立地面積18ha)	売上 (百万円/年)	31	39	63
	建設費 (百万円)	70	98	149
合計 (立地面積160ha)	売上 (百万円/年)	233	294	476
	建設費 (百万円)	300	342	518

図表 沖縄県全体への税収効果

地区分類		経済波及効果による税収効果 (個人・法人市民税)		
		直接効果額	直接効果額+ 1次効果額	直接効果額+ 1・2次効果額
リゾートコンベンション産業地区 (立地面積33ha)	売上 (百万円/年)	541	731	1,140
	建設費 (百万円)	986	370	519
文化産業地区 (立地面積20ha)	売上 (百万円/年)	509	643	1,033
	建設費 (百万円)	294	413	629
健康・医療産業地区 (立地面積20ha)	売上 (百万円/年)	724	870	1,463
	建設費 (百万円)	522	733	1,117
住宅地区 (立地面積69ha)	売上 (百万円/年)	810	1,016	1,659
	建設費 (百万円)	1,153	1,618	2,465
商業業務地区 (立地面積18ha)	売上 (百万円/年)	401	505	810
	建設費 (百万円)	895	1,256	1,914
合計 (立地面積160ha)	売上 (百万円/年)	2,985	3,765	6,105
	建設費 (百万円)	3,850	4,391	6,644

3) 固定資産税による税収効果

① 固定資産税(土地)の推計方法

固定資産税については、固定資産評価基準をもとに、地価評価額の7割を目処として評価し、商業地の負担水準を7割、住宅地については、負担水準を1/3とする。地価評価については、2008年を基準とし、平成20年度現在の税率1.4%を用いる。

図表 固定資産税(土地)の推計式

商業地の 固定資産税	商業地の 地価平均	×	評価基準 0.7	×	負担水準 0.7	×	税率 0.014
住宅地の 固定資産税	住宅地の 地価平均	×	評価基準 0.7	×	負担水準 1/3	×	税率 0.014

(注) 負担水準とは個々の宅地の課税標準額が評価額に対してどの程度まで達しているかを示すもの。

② 固定資産税(建物)の推計方法

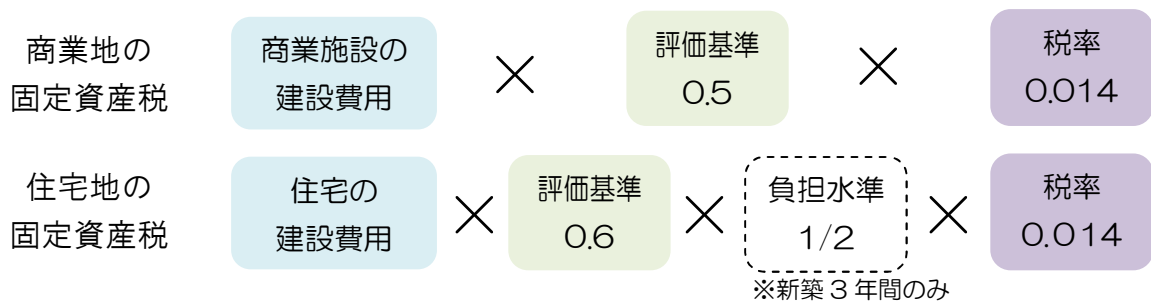
建物の固定資産税については、総務省「固定資産評価基準」に従い再建築費価格を基準として評価する方法が採用されている。再建築費価格とは、評価の対象となった建物と同一の建物を、評価の時点においてその場所に再度新築した場合に必要な建築費を基礎として、評価額を求める方法である。固定資産評価基準では建物の「構造」および「用途」別に評点項目ごとの標準評点数が設定されている。

ただし、今回の推計にあたっては、一般的な評価額の範囲が建設費用の50%~70%の範囲であることから、商業地の評価基準については、5割を目処として、平成20年度現在の税率1.4%を用いる。

また、住宅地の評価基準については、建設費用の6割を目処として、平成20年度現在の税率1.4%を用いる。ただし、平成20年度の税制に基づき、新築の建物は120㎡までの部分に対して一般の住宅は3年間、固定資産税の負担水準を1/2とする。

沖縄振興開発金融公庫「平成14年度マイホーム新築資金利用者調査結果」によると、住宅面積1㎡あたりの建築費193,000円(参考データ集)である。本地区の住宅地における建ぺい率/容積率を、浦添市の標準的な低層住宅地の建ぺい率/容積率である、50%/100%と想定する。

図表 固定資産税（土地）の推計式



(注 1) 住宅面積については、容積率 100%と設定し、各機能における宅地面積に 1 m²あたりの建築費 193,000 円（沖縄振興開発金融公庫「平成 14 年度マイホーム新築資金利用者調査結果」）を乗じて建築費用を算出した。

(注 2) 本地区の住宅地における建ぺい率／容積率を、浦添市の標準的な低層住宅地の建ぺい率／容積率である、50%／100%と想定した場合、住宅面積＝住宅敷地面積となる。

③ 固定資産税(土地)の対象面積および対象施設

今回の推計においては、宅地面積 160ha を対象として固定資産税を算出した。算出にあたっては、各産業地区および商業業務地区を商業地として取り扱い、住宅地区を住宅地として取り扱うこととする。

また、固定資産税（建物）の課税対象は、地区毎に想定を行った施設及び住宅とする。

図表 宅地・公共用地の面積

		面積(ha)	割合(%)
宅地	産業振興地区	73	45.6
	住宅地区	69	43.1
	商業業務地区	18	11.3
	宅地計	160	100.0
公共用地	道路	59	51.8
	公園	47	41.2
	緑地	8	7.0
	公共用地計	114	100.0
地区全体		274	100.0

(注) 基本計画における面積内訳を使用。

図表 固定資産税による税収効果

地区分類	土地・建物による税収効果 (固定資産税)	
	リゾートコンベンション産業地区 (立地面積33ha)	土地 (百万円/年)
建物 (百万円/年)		137
文化産業地区 (立地面積20ha)	土地 (百万円/年)	187
	建物 (百万円/年)	109
健康・医療産業地区 (立地面積20ha)	土地 (百万円/年)	178
	建物 (百万円/年)	194
住宅地区 (立地面積69ha)	土地 (百万円/年)	460
	建物 (百万円/年)	428
商業業務地区 (立地面積18ha)	土地 (百万円/年)	168
	建物 (百万円/年)	333
合計 (立地面積160ha)	土地 (百万円/年)	1,282
	建物 (百万円/年)	1,201

固定資産税について現在との比較を行うと、平成 25 年度の牧港補給地区における固定資産税額（土地）約 5 億 2,500 万円に対して、今回推計結果での効果分は土地のみで約 13 億円、建物で約 12 億円、合計で約 25 億円の効果となっており、基地返還前後の倍率は約 5 倍である。

図表 固定資産税による税収効果の比較(想定)／(現在)

固定資産税	今回推計結果 (想定)	牧港補給地区 (現在)	(想定) / (現在)
土地 (百万円/年)	1,282	525	2.4
建物 (百万円/年)	1,201	-	-
合計 (百万円/年)	2,484	525	4.7

7-3. 社会効果全般

基本計画に基づき本地区の跡地利用による整備開発を実現することで、発展と交流を重視したまちづくりによる前述の経済波及効果や本市及び沖縄県に対しての税収効果といった経済面での効果に加え、相乗効果として以下のような様々な効果が期待される。

① 地区の魅力やイメージの向上

本地区では、「発展・交流のまちづくり」を基本計画のコンセプトの柱とし、観光リゾートや文化・エンターテイメントを中心とした産業振興地区の形成を目指しており、空港からの近接等の立地特性を活かした国内外からの人々の来訪や交流により、西海岸開発とも連動したにぎわいのある都市空間の形成が期待されている。

住宅地については、高台部に配置することで津波等の災害の危険性が低く、公園緑地を活用した避難路や一次避難地等の整備等により、防災性に優れた住宅地の形成が期待される。

また、将来的な公共交通の導入により、利便性の高い快適な暮らしの実現が期待されるとともに、公園緑地の確保や緑のネットワークの形成、高台から海への眺望や斜面緑地の眺望など景観に配慮したまちづくりにより、うるおいと安らぎのある良好な景観を有した市街地の形成が期待される。

これらにより、安全・安心な居住空間とにぎわいのある交流空間、うるおいと安らぎのある緑地空間が融合した魅力ある都市が形成されることで、本地区の魅力やイメージの向上といった効果が期待される。さらに、地区の魅力やイメージが向上することで、地権者にとっても資産価値の向上につながるといった相乗効果も期待される。

② 高齢社会への対応

本地区のまちづくりでは、進展する高齢社会への対応といった効果も期待される。

本地区は、既成市街地の再編ではなく返還後の基地跡地利用による新たな整備開発であるため、道路や公園、施設の整備等に際してバリアフリー化を行うことにより、高齢者に優しいまちづくりの実現が期待される。また、歩行者ネットワークの形成や公共交通の導入により、高齢者の移動の円滑化が図られるとともに、健康増進にもつながることが期待される。

さらに、①で述べた地区の魅力やイメージの向上により、定住化や新たな転入もつながり、若者からお年寄りまで世代を超えたコミュニティの形成により、高齢者が生きがいを持って暮らしやすい地区の形成が期待される。

また、本地区では、健康・医療産業地区の導入を想定しており、これらの都市機能の活用により、高齢者の健康増進や予防医療サービスの提供にも寄与することが期待される。

③ 文化や芸術への理解の浸透

産業振興地区において、国立劇場おきなわを中心とした文化産業地区の形成を想定し、沖縄の現代芸能から伝統芸能、関連する人々（実演者や職人）や伝統的な工房等を集約す

るとともに、これらを活かした情報発信や交流の場の提供、イベント等の実施をすることで、地区住民や市民のみならず、国内外からの来訪者に対して、沖縄の文化や芸術への理解を浸透することが期待される。

④ 環境への貢献

地区内の貴重な植生や自然海岸等の保全・活用による公園緑地の整備や、中南部都市圏駐留軍用地跡地利用基本構想とも整合を図った緑豊かなまちづくりを実現することで、市街地内においてCO₂の吸収源となる大規模な緑の確保が可能となる。加えて、地区内の公園緑地や隣接する地区外の既存の緑等による緑のネットワークの形成により、生態系への配慮といった効果も期待できる。

幹線道路の歩道や歩行者専用道路等による歩行者ネットワークの形成や、将来的な公共交通の導入も見据えた歩いて暮らせるまちづくりを推進することで、自家用車に頼らない生活スタイルの実現が可能となり、温室効果ガスの排出抑制の効果が期待される。

また、太陽光発電や風力発電、小湾川やシリ川を活用した中小規模水力発電など、地域に腑存する再生可能エネルギーの導入により、CO₂の排出量が抑制され、地球環境にやさしいまちづくりの実現が期待される。

これらを通して、持続可能な低炭素社会の実現が可能となり、本地区の整備開発は環境への貢献といった相乗効果も期待される。

第8章. まちづくり活動

8-1. 地主懇談会

返還に関する状況や、跡地利用に関するこれまでの市の取組、及び「跡地利用基本計画(案)」について地主の皆様へ報告し、意見を伺うため、各地区に区分して4か所で地主懇談会を開催した。

図表 地主懇談会の実施概要

1. 懇談会の内容			
<ul style="list-style-type: none"> ☞ 跡地利用に関する取組状況について（報告） ☞ 「跡地利用基本計画(案)」について（意見交換） ☞ 今後の予定（お知らせ） ☞ その他 			
2. 日程（会場は下記の4箇所です）			
月 日	会 場	時 間	対象者
3月6日（水）	城間公民館	19:00～21:00	牧港補給地区の 地主の皆様
3月7日（木）	宮城公民館	19:00～21:00	
3月8日（金）	小湾自治会館	19:00～21:00	
3月9日（土）	中央公民館 (浦添市庁舎隣り)	14:00～16:00	

◇◇◇ 地主懇談会の様子 ◇◇◇



城間公民館
(3月6日)



宮城公民館
(3月7日)



小湾自治会館
(3月8日)



中央公民館（市庁舎隣り）
(3月9日)

主な質疑応答は以下の通り。

<跡地利用基本計画（案）について>

☞ 産業振興地区にはどのような施設が立地するのか？

市回答 現時点では具体的な企業等は決まっておらず、想定のもとに基本計画を策定しています。

今後、進出する事業者側の意向等も把握しながら、具体の導入施設を検討していきます。

☞ 産業振興地区でも高さ制限を設けるのか？

市回答 本地区の特徴である海への眺望や斜面緑地の眺望といった、良好な景観の保全に配慮したまちづくりとするため、産業新興地区においても建築物の高さに一定の制限を加える計画としています。

☞ 住宅地区の計画面積が広すぎるのではないのか？

市回答 住宅地の規模は、将来フレームや地権者アンケートによる住宅地を要望する意向等を踏まえて設定しており、面積としては住宅地区よりも産業新興地区の方が広い計画となっています。

また、住宅地区内には、道路や公園に加え小中学校が1校ずつ立地することが予想されており、主要な道路の沿道などでは一部商業施設の立地も可能です。

☞ 浦添都市軸は、全区間を幅員40mで計画しているのか？ 渋滞等による居住環境の悪化が心配である。

市回答 浦添都市軸は、市のシンボルロードとして位置づけられており、将来的な公共交通（LRTなど）の導入にも対応できるよう、全区間で40mの幅員を想定しています。

地区全体において、渋滞緩和や通過交通の進入抑制等に配慮した道路計画としており、良好な居住環境の保全にも留意した計画としています。

☞ 地区内で墓地の計画はあるのか？

市回答 現時点では計画していませんが、今後必要に応じて地区内居住者用の墓地の確保について検討していきます。

☞ **主要な道路の配置の考え方はどのようになっているのか？**

市回答 現況の地形を活かしながら、土地利用計画との整合を図った配置計画と
しています。また、住宅地内に通過交通が進入しないような道路配置を考
えています。

<土地区画整理事業について>

☞ **土地区画整理事業の実施主体はどこになるのか？**

市回答 現時点では市による施行を考えていますが、今後、事業の実現性や事業
のスピード等も含めて、最適な施行者の選定を検討していきます。

☞ **減歩率が約40%というのは高いのではないかと？ 他地区はどうか？**

市回答 理想的な計画として基本計画を策定しており、その場合の平均減歩率で
す。今後、事業化に向けては、地主の合意形成を前提として負担軽減策等
について検討していきます。

他地区の減歩率の例としては、浦添南第二地区やアワセゴルフ場跡地で
約38%となっています。

☞ **土地の先行取得は考えているのか？ 先行取得を行えば減歩率は下がるの
か？**

市回答 現時点で先行取得の実施は決まっていますが、今後財政措置等の問題
や希望者の状況等も含め、必要に応じて土地の先行取得を検討していきま
す。また、先行取得をした場合には、一般的に減歩率は下がることになり
ます。

☞ **地区内の国有地について、無償譲渡により地主の負担軽減を図ってほしい。**

市回答 関係機関と協議し、実現できるようにしていきたいと考えています。

☞ **地区内に複数の土地を所有している場合、区画整理で集約することは可能
か？**

市回答 土地区画整理事業の換地という手法により、集約することも可能です。
今後、事業化の段階で地主の皆様の意向も伺いながら、検討をしていくこ
とになります。

<その他>

☞ 嘉手納以南の基地が一斉に返還されると、全体で1,000ha程度の大規模な跡地利用となるが、どのように財源を確保するのか？

市回答 事業化に向けては、交付金等の国の支援制度の活用により財源の確保に努めるとともに、地区内にある国有地の有効活用や、産業新興地区における官民連携などにより、地主の皆様の負担軽減を図るための方策について検討していきます。

☞ 地区内古墳や文化財などの調査は時間を要するため、事前調査等を早期に行うべきではないか？

市回答 返還前で現地への立入が許可されないため、現時点では調査は行えませんが、事前調査が可能となるよう、国及び米軍に働きかけていきます。

8-2. 意見募集

牧港補給地区跡地利用基本計画（案）について、市民に広く周知して理解を促すとともに、市民からの意見を伺うため、以下のとおり意見募集を実施した。

図表 「牧港補給地区跡地利用計画（案）に対する意見募集」の実施概要

1. 実施期間

：平成25年3月1日（金）～3月10日（日）

2. 実施内容

：牧港補給地区跡地利用基本計画（案）の内容に関する意見を募集

3 閲覧場所

：牧港補給地区跡地利用基本計画の概要（リーフレット(案)）について、市のホームページに掲載するとともに、市庁舎1階ロビー及び4階跡地利用計画推進室の窓口に配備

4. 意見提出方法

：郵便、ファクシミリ、又は電子メールにより、浦添市跡地利用計画推進室長へ送付・送信
※住所・氏名・連絡先を必ず記載。法人・団体は、事業者の所在地・名称及び代表者氏名を記載。

5. 意見の取り扱い

：いただいた意見を計画策定の参考とする。なお、意見の内容を公開する場合がある。

6. 実施結果

- ・ホームページ閲覧：延べ311件
- ・意見提出：4件

提出された意見

1. 日米安全保障協議委員会でキンザー返還を合意したとしているが、地主を飛び越えて何故市役所が返還を合意するのか。

市回答 牧港補給地区の返還について合意したのは日本と米国の政府です。浦添市はそのことを踏まえ、早期の跡地利用に資すよう、基本計画を策定しています。

2. 返還するのならば、倍率は何倍になるのか。

市回答 ご質問の内容は、先行取得の際の土地の単価だと推測いたします。先行取得の事業につきましては、当該跡地利用基本計画に基づき、詳細な公共施設の目的、必要理由、位置、規模及び財政の条件が整い次第に着手することを予定しています。単価につきましても、個々の土地について鑑定し算出することを想定しています。

3. 内容を詳しく説明する説明会を開いて欲しい。

市回答 平成25年度（平成25年4月）より説明の機会を設ける予定です。

3. 沖縄県の決めた20%の緑地公園の設置は義務か。

市回答 沖縄県策定の中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想については、沖縄全体の発展に資すよう各地区の跡地利用の方向性を示したものであることから、緑地公園を含め、可能な限り反映させたい所存です。

8-3. リーフレット作成

牧港補給地区跡地利用基本計画の内容を地主及び市民に広く周知し、理解を促すため、「牧港補給地区跡地利用基本計画」のリーフレットを作成した。

土地利用計画の方針

- ・リゾートや文化、健康・医療などが融合した、にぎわいがあり国際性豊かな産業振興地区の形成を目指します。
- ・高台部において、津波等の被害の危険性が低く、緑豊かなうらおいのある住宅地の形成を目指します。
- ・幹線道路の沿道は、地区内の暮らしの充実と、来訪者の交流によるにぎわいのある商業業務地区の形成を目指します。

主要な公共施設の方針

- ・広域交通との連携や地区内環境の保全・回遊性に留意し、地形や土地利用計画と整合した道路計画とします。
- ・にぎわい・交流軸などの幹線道路には、将来的な公共交通の導入を想定します。
- ・浦添都市軸は、市のシンボルロードとして新たな顔づくりを目指します。
- ・都市のうらおいや魅力を向上し、にぎわい・交流の促進や防災機能の確保にも留意した公園緑地を計画します。また、既存の植生や文化財等の貴重な資源の保全にも努めます。

その他の方針

- ・本地区の景観特性を踏まえ、海への眺望や緑の稜線の保全に配慮した魅力ある景観・風景づくりを目指すとともに、敷地内の緑化を促進します。
- ・景観づくりにおいては、地主や市民、事業者等との協働で取り組みます。
- ・自然環境に配慮したまちづくりを推進するとともに、再生可能エネルギーの活用など、低炭素まちづくりの推進を目指します。

発行・お問い合わせ先



〒901-2501 沖縄県浦添市安波茶一丁目1番1号
浦添市役所 企画部企画課
TEL 098-876-1234（内線2521）
FAX 098-876-8585

牧港補給地区（キャンプキンザー） 跡地利用基本計画



人・海・文化 を活かした 国際的エンターテイメント都市

- 人・モノの交流からにぎわいが生まれ、発展につながるまちづくり
- 自然環境と経済発展の両立するまちづくり
- 高台部を活かした安全・安心に暮らせるまちづくり

図表 「牧港補給地区（キャンプキンザー）跡地利用基本計画」リーフレット（裏）

基本計画図

本地区や浦添市の「交流・発展」を重視しつつ、「安全・安心」や「自然環境」にも留意したまちづくりを目指します。

本地区の跡地利用に向け、平成21年度に策定した基本構想を基に、構想を具現化するための方向性である「牧港補給地区跡地利用基本計画」を策定しました。この基本計画をできるだけ多くの方々に知っていただいたうえで、今後、返還後の事業化に向けた具体的な取り組みをみなさんと一緒に進めていきたいと考えています。

産業振興地区のイメージ

にぎわいがあり国際性豊かな産業振興地区の形成を目指します。

商業業務地区のイメージ

幹線道路の沿道は、暮らしの充実とにぎわいを生む商業業務地区の形成を目指します。



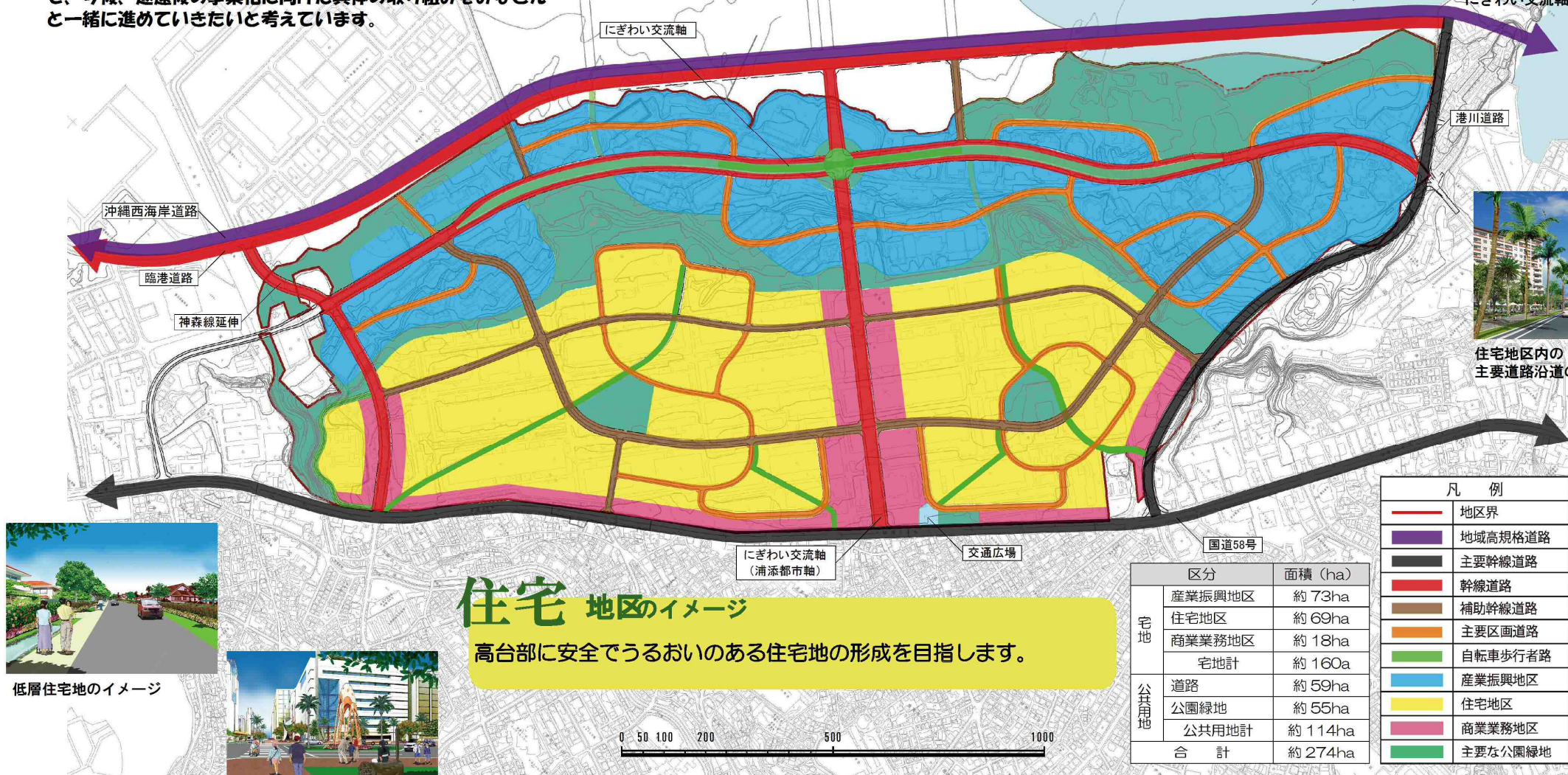
産業振興地区のにぎわいのイメージ



にぎわい交流軸交差点のイメージ



住宅地区内の主要道路沿道のイメージ



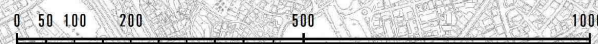
低層住宅地のイメージ



交通広場付近のイメージ

住宅地区のイメージ

高台部に安全でうるおいのある住宅地の形成を目指します。



凡例	
	地区界
	地域高規格道路
	主要幹線道路
	幹線道路
	補助幹線道路
	主要区画道路
	自転車歩行者路
	産業振興地区
	住宅地区
	商業業務地区
	主要な公園緑地

区分	面積 (ha)
産業振興地区	約 73ha
住宅地区	約 69ha
商業業務地区	約 18ha
宅地計	約 160a
道路	約 59ha
公園緑地	約 55ha
公共用地計	約 114ha
合計	約 274ha

参考資料. 基本計画策定経緯等

牧港補給地区跡地利用基本計画(諮問)



浦企企第130号

平成17年8月2日

浦添市軍用地跡地利用計画審議委員会

会長 真栄城守走 殿

浦添市長 儀間 光 男



牧港補給地区跡地利用基本計画について (諮問)

牧港補給地区跡地利用基本計画について、浦添市軍用地跡地利用計画審議委員会規則第3条の規定に基づき、貴審議会の意見を求めたく諮問します。

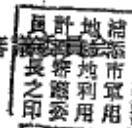
牧港補給地区跡地利用基本計画(答申)

浦軍審第 1 号

平成 25 年 3 月 21 日

浦添市長 松本 哲治 殿

浦添市軍用地跡地利用計画審
会長 大城 常夫



牧港補給地区跡地利用基本計画について (答申)

平成 17 年 8 月 2 日付、浦企企第 130 号で諮問のあった牧港補給地区跡地利用基本計画について、当審議委員会で慎重に審議し、別添(牧港補給地区跡地利用基本計画)のとおり結論を得たので答申します。

なお、今後策定される「実施計画」をはじめ、まちづくりにかかわる市政運営に当たっては、次の点を十分踏まえたうえで策定されるよう要望します。

1. 計画を確実に推進するため、国や県などの関係機関、及び全庁的な連携を密にすると同時に、地主及び市民との合意形成を十分に図ること
2. 計画の策定にあっては、地主や市民からの意見と提案を頂いたことから、今後における計画の実現、事業化に向けた取り組みには、これらの意見を十分踏まえ、且つ、社会経済情勢の変化、事業実現見通し等の状況を見極め、柔軟に対応すること
3. 事業の円滑な実施、市の持続的発展に資する公・共・私のバランスを得るため、減歩率等については、大所高所から慎重に検討を重ねること
4. 計画の実現に向け、「沖縄県における駐留軍用地の有効かつ適切な利用の推進に関する特別措置法」を有効に活用すること
5. 産業振興地区については、本市のみならず沖縄県の発展を担う重要な地区であることから、特区制度や地区計画制度等の導入など、企業誘致に向けた環境整備や、その誘致活動に積極的に取り組むこと

浦添市軍用地跡地利用計画審議委員会規則

(昭和 49 年 5 月 23 日規則第 13 号)

改正平成元年 1 月 18 日規則第 1 号 平成 17 年 4 月 18 日規則第 17 号

平成 17 年 7 月 11 日規則第 22 号平成 23 年 8 月 22 日規則第 24 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、浦添市附属機関設置に関する条例(昭和 47 年条例第 4 号)第 3 条の規定に基づき浦添市軍用地跡地利用計画審議委員会(以下「委員会」という。)の組織運営その他必要な事項を定めるものとする。

[浦添市附属機関設置に関する条例(昭和 47 年条例第 4 号)第 3 条]

(位置)

第 2 条 委員会は、企画部内に置く。

(任務)

第 3 条 委員会は、市長の諮問に応じて軍用地跡地利用計画に関することを調査審議する。

(組織)

第 4 条 委員会は、委員 17 人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 学識経験者
- (2) 地主会の代表者
- (3) 市民の代表者
- (4) 国又は地方公共団体の職員

(任期)

第 5 条 委員の任期は、2 年以内とする。ただし、再任を妨げない。

2 補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第 6 条 委員会に会長及び副会長を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、委員会を代表し、会務を総理する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき、又は欠けた場合は、その職務を代理する。

(会議)

第 7 条 委員会は、会長が招集する。

- 2 委員会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。
- 3 委員会の議事は、出席委員の過半数で決する。
- 4 会長は、会議における審議の参考に供するため必要と認める場合には、委員でない者を会議に出席させ意見を述べさせることができる。

(庶務)

第8条 委員会の庶務は、企画部において処理する。

(補則)

第9条 この規則に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、会長が定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成元年1月18日規則第1号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成17年4月18日規則第17号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成17年7月11日規則第22号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成23年8月22日規則第24号)

この規則は、公布の日から施行する。

浦添市軍用地跡地利用計画審議委員会 委員名簿

(H25.3 現在)

	氏名	役職名	備考 (過去の委員)
(1)号委員 学識経験者	大城 常夫	琉球大学名誉教授	真栄城 守定
	名城 敏	沖縄国際大学経済学部教授	野崎 四郎
(2)号委員 地主会の代表者	宮城 國男	浦添市軍用地等地主会会長	与座 武治 西原 正幸 松田 義雄
	宮城 健英	浦添市軍用地等地主会副会長	
	宮城 吉信	浦添市軍用地等地主会評議員	
	内間 盛一	浦添市軍用地等地主会評議員	
(3)号委員 市民の代表者	奥本 道夫	浦添市議会議員	比嘉 讓治 比嘉 武宏
	又吉 正信	浦添市議会議員	
	岸本 幸博	浦添市商工会議所顧問	
	屋良 学	浦添市商工会議所副会頭	我喜屋 宏
	堀川 剛	浦添青年会議所(前理事長)	仲嶺 司 比嘉 透
	島田 勝男	浦添市自治会長会副会長	新里 幸代
	松田 ミサ子	浦添市女性団体連絡協議会会長	宮里 時子 川上 幸子 宮里 啓子
(4)号委員 国又は地方公共団 体の職員	照屋 喜博	沖縄総合事務局跡地利用対策課 長	金城 雅秋 宮城 昌嗣 白金 義弘
	下地 正之	沖縄県企画調整課跡地対策監	安里 康仁 古波蔵 健 名嘉真 稔 山川 修
	下地 節於	浦添市都市建設部長	銘苅 秀盛 松川 洋明
	安谷屋 恵三	浦添市企画部西海岸開発局長	日置 伊佐男 照屋 興吉

浦添市軍用地跡地利用計画審議委員会の審議経過

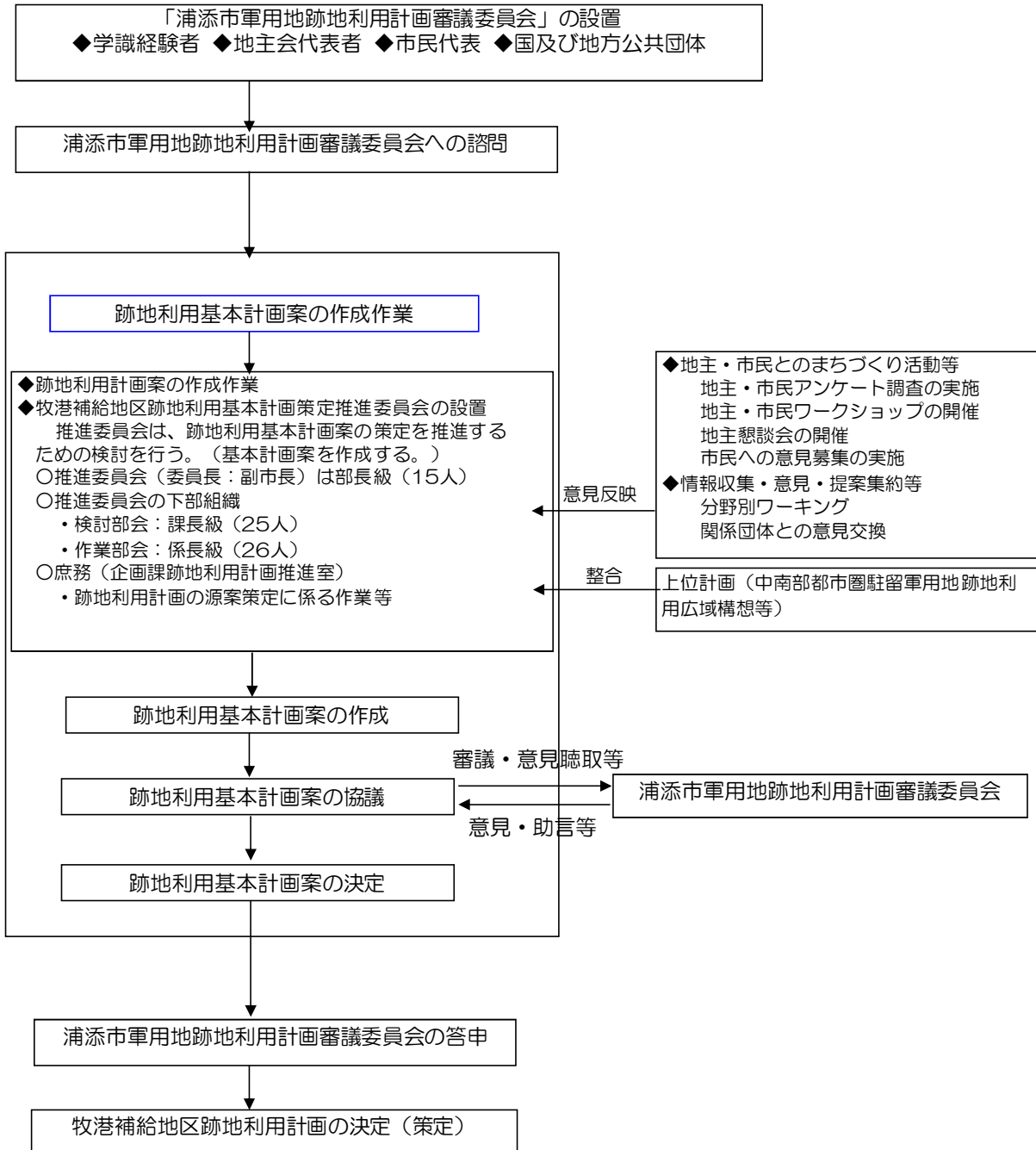
【審議委員会】

回数	開催年月日	場所	議題等
第1回	平成17年8月2日 (14:00～16:00)	市役所 庁議室(4階)	<ul style="list-style-type: none"> ・跡地利用基本計画について(諮問) ・跡地利用計画の経過報告 ・社会状況の変化、上位計画改訂、在日米軍再編等の説明 ・今後のスケジュール
第2回	平成18年5月25日 (13:30～15:30)	市役所 庁議室(4階)	<ul style="list-style-type: none"> ・「再編実施のための日米のロードマップ」に関する説明 ・平成17年度跡地利用計画基礎調査の概要説明 ・今後のスケジュール
第3回	平成19年6月4日 (14:00～16:00)	市役所 庁議室(4階)	<ul style="list-style-type: none"> ・平成18年度委託調査業務の概要説明(跡地利用計画策定に向けた戦略プラン及び調査事業について) ・今後のスケジュール
第4回	平成21年7月30日 (14:00～16:00)	市役所 庁議室(4階)	<ul style="list-style-type: none"> ・これまでの調査結果概要説明 ・基本構想(案)の策定について ・今後のスケジュール
第5回	平成22年2月10日 (14:00～16:00)	市役所 庁議室(4階)	<ul style="list-style-type: none"> ・平成21年度まちづくり活動について地主懇談会及び地主アンケート調査結果概要 ・基本構想(案)策定の方向性について ・基本構想(案)について ・今後のスケジュール
第6回	平成22年4月16日 (14:00～16:00)	市役所 庁議室(4階)	<ul style="list-style-type: none"> ・平成21年度まちづくり活動について(地主懇談会の概要) ・基本構想(案)について ・今後のスケジュール
第7回	平成22年6月29日 (13:30～15:30)	牧港補給地区	<ul style="list-style-type: none"> ・現地視察(牧港補給地区)(基地の概要及び地形・地区内緑地等の説明) ・今後のスケジュール
第8回	平成23年3月28日 (14:00～16:00)	市役所 庁議室(4階)	<ul style="list-style-type: none"> ・基本計画(案)の方向性について ・基本計画(案)策定の前提条件 ・今後のスケジュール

回数	開催年月日	場所	議題等
第9回	平成23年5月20日 (14:00～16:00)	市役所 講堂(9階)	<ul style="list-style-type: none"> 基本計画(案)の方向性について (資料:牧港補給地区跡地利用計画策 定基礎調査業務報告書) 方向性の検証 今後のスケジュール
第10回	平成23年11月30日 (14:00～16:00)	市役所 講堂(9階)	<ul style="list-style-type: none"> 基本計画(案)の方向性について 地主及び市民アンケート調査結果の 報告 今後のスケジュール
第11回	平成24年2月21日 (14:00～16:00)	市役所 庁議室(4階)	<ul style="list-style-type: none"> 基本計画(案)の方針について (地区構造・土地利用、公園・緑地) 今後のスケジュール
第12回	平成24年3月28日 (14:00～16:00)	市役所 庁議室(4階)	<ul style="list-style-type: none"> 基本計画(案)の方針について (地区構造・土地利用、交通・道路、公 園・緑地、風景・景観、自然環境) 今後のスケジュール
第13回	平成24年8月22日 (10:00～12:00)	牧港補給地区 (基地内視察)	<ul style="list-style-type: none"> 基地内視察 (基地の概要及び地形の説明等) 今後のスケジュール
第14回	平成24年12月21日 14:00～16:00	市役所 講堂(9階)	<ul style="list-style-type: none"> 基本計画(案)の策定に向けた検討 「発展・交流」、「防災」、「自然環境」 を柱とした複合案について 今後のスケジュール
第15回	平成25年3月1日 (10:00～12:00)	市役所 601会議室 (6階)	<ul style="list-style-type: none"> 基本計画(案)の策定について (地区構造、土地利用・都市機能計 画、交通・道路計画、公園緑地計 画、風景・景観計画、自然環境計 画) 答申(案)について
第16回	平成25年3月21日 (16:00～15:00)	市役所 庁議室及び 市長応接室 (4階)	<ul style="list-style-type: none"> 答申案について 跡地利用基本計画について(答申)

牧港補給地区跡地利用基本計画策定の流れ

牧港補給地区跡地利用基本計画策定の流れ



牧港補給地区跡地利用基本計画策定推進委員会設置要領

平成 20 年 10 月 1 日 決裁

平成 22 年 11 月 4 日 決裁

平成 25 年 1 月 8 日 決裁

(設置)

第 1 条 牧港補給地区跡地利用基本計画(以下「跡地利用基本計画」という。)の策定を推進するため、牧港補給地区跡地利用基本計画策定推進委員会(以下「推進委員会」という。)を設置する。

(職務)

第 2 条 推進委員会は、跡地利用基本計画の策定を推進するための検討を行う。

(組織)

第 3 条 推進委員会は、浦添市市政運営会議規程第 13 条(平成 10 年 3 月 31 日訓令甲第 3 号)に規定する部長会議を構成する者をもって組織する。

(設置期間)

第 4 条 推進委員会の設置期間は、第 2 条の業務が完了するまでとする。

(委員長及び委員長代理)

第 5 条 推進委員会に委員長及び委員長代理 2 人を置くものとする。

- 2 委員長は、副市長をもって充て、委員長代理は、総務部長と企画部長をもって充てる。
- 3 委員長代理は委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(検討部会)

第 6 条 推進委員会に、跡地利用基本計画策定検討部会(以下「検討部会」という。)を置く。

- 2 検討部会は、推進委員会で協議する事項について調査検討を行う。
- 3 検討部会は、別表 1 で定める者をもって組織する。
- 4 検討部会長は、企画部企画課長をもって充てる。

(作業部会)

第 7 条 推進委員会に、跡地利用基本計画策定作業部会(以下「作業部会」という。)を置く。

- 2 作業部会は、推進委員会及び検討部会で協議する事項について調査検討を行う。
- 3 作業部会は、別表 2 で定める者をもって組織する。
- 4 作業部会長は、企画部企画課企画係長をもって充てる。

(会議)

第 8 条 推進委員会の会議は、委員長が招集し、主宰する。

2 検討部会の会議は、検討部会長が招集し、主宰する。

3 作業部会の会議は、作業部会長が招集し、主宰する。

(庶務)

第 9 条 推進委員会及び検討部会、作業部会の庶務は、企画部企画課跡地利用計画推進室において処理する。

附則

この要領は決裁の日から施行する。

牧港補給地区跡地利用基本計画策定推進委員会、検討部会及び作業部会名簿

■推進委員会

1	副市長
2	企画部長
3	総務部長
4	市民部長
5	福祉部長
6	健康部長
7	都市建設部長
8	消防長
9	教育部長
10	指導部長
11	文化部長
12	水道部長
13	西海岸開発局長
14	都市建設部参事
15	会計管理者

■（別表1）検討部会

1	企画課長
2	企画技幹
3	総務課長
4	財政課長
5	資産税課長
6	情報政策課長
7	西海岸開発課長
8	西海岸開発課技幹
9	商工産業課長
10	環境保全課長
11	福祉課長
12	健康推進課長
13	都市計画課長
14	都市計画課景観まちづくり室長
15	美らまち推進課長
16	建築課長
17	用地課長
18	区画整理課長
19	道路課長
20	下水道課長
21	（消防）総務課長
22	（教育）総務課長
23	文化課長
24	学務課長
25	配水課長

■（別表2）作業部会

1	企画課	企画係長
2	企画課	企画係技査
3	総務課	管財係長
4	財政課	財政係長
5	資産税課	土地係長
6	情報政策課	情報政策係長
7	西海岸開発課	企画開発係長
8	商工産業課	商工観光係長
9	環境保全課	環境保全係長
10	福祉課	管理係長
11	健康推進課	保健係長
12	都市計画課	都市計画係長
13	都市計画課	都市計画係技査
14	都市計画課	都市計画係技査
15	都市計画課景観まちづくり室	技査
16	美らまち推進課	花・みどり推進係長
17	建築課	審査係長
18	用地課	用地第1係長
19	区画整理課	換地清算係長
20	道路課	計画工事係長
21	下水道課	計画工事係長
22	（消防）総務課	総務係長
23	（教育）総務課	施設係長
24	文化課	文化財係長
25	学務課	学務係長
26	配水課	施設係長

牧港補給地区跡地利用計画策定調査業務概要

～牧港補給地区基本計画策定まちづくり活動～

■ 平成 17 年度

1. 地主と市民を対象（地主約 2,200 名、市民 2,000 名）とした跡地利用に関するアンケート調査の実施。

■ 平成 20 年度

1. 関係団体意見交換会（5 団体）

本地区の跡地利用について、期待される役割や導入機能の可能性などを関係団体などから意見交換の実施。

実施日：平成 20 年 10 月 2 日～11 月 13 日

対象：浦添商工会議所、沖縄県産業振興公社、沖縄県観光コンベンションビューロー、
沖縄県情報通信関連産業団体連合会、沖縄県医師会

2. 分野別ワーキング（6 回）

基本構想・計画を策定するため、各分野の専門家を招いて意見等を頂いた。

参加者は市職員及び軍用地主会

【開催日】

平成 20 年 10 月 17 日（金）	宮平栄治	名桜大学教授
11 月 14 日（金）	新田 進	UR都市機構部長
11 月 28 日（金）	岸井隆幸	日本大学教授
12 月 2 日（火）	野口秀行	ノースアジア大学教授
平成 21 年 1 月 15 日（木）	藤田喜久	琉球大学講師
2 月 20 日（金）	新田 進	UR都市機構部長

3. 地主懇談会（4 会場）

基本構想に地主の意向などを反映させるために懇談会を開催。

【開催日】

平成 21 年 2 月 17 日（火）	城間公民館
2 月 18 日（水）	屋富祖公民館
2 月 19 日（木）	小湾自治会館
2 月 20 日（金）	仲西公民館

■平成 21 年度

1. 地権者・市民意識調査・・・跡地利用に対する地権者及び市民の意識を調査。
 - 地主アンケート調査（平成 21 年 11 月 26 日～12 月 14 日）
地主会員に調査票を郵送による配付・回収方法で実施。
 - 市民アンケート調査（平成 21 年 8 月 27 日～9 月 14 日）
平成 21 年 7 月現在、市内に居住する 18 歳以上の市民から年齢構成比で無作為抽出した。（2,000 名に調査票を郵送による配付・回収方法で実施。）

2. 跡地利用ワークショップ・・・てだこ市民大学の学生を対象に、跡地利用についてワークショップを開催。
 - 跡地利用ワークショップ（平成 21 年 10 月 31 日）
てだこ市民大学生 25 名が参加し 4 班に分かれて「こんな跡地利用を提案します」をテーマにグループ討議を行い、意見を集約した。

3. 地主懇談会・・・・・・・・・・本地区地権者を対象に意見交換会を開催。
 - 【開催日】
 - 平成 21 年 12 月 8 日（火） 城間公民館
 - 12 月 9 日（水） 宮城公民館
 - 12 月 10 日（木） 市役所・9 階講堂

 - 【開催日】
 - 平成 22 年 3 月 16 日（火） 小湾自治会館
 - 3 月 17 日（水） 中央公民館（市役所庁舎隣り）
 - 3 月 18 日（木） 屋富祖公民館

■平成 22 年度

1. 地主・市民ワークショップの実施

・地主ワークショップの実施

- ◇ 第 1 回目 勉強会 ……これまでの取り組み、基本構想の説明、ワークショップの進め方など

日時：平成 22 年 11 月 10 日（水）

- ◇ 第 2 回目（ワークショップ）……将来像 3 つのグループに分かれ、「こんなまちができたらいいな！」をテーマに話し合った。

日時：平成 22 年 11 月 24 日（水）

- ◇ 第 3 回（ワークショップ）……全体で実施。前回の意見を確認・補足作業を行う。「こんなまちをこんなところで実現したいな！」をテーマに話し合った。

日時：平成 22 年 12 月 15 日（水）

- ・市民ワークショップの実施 ……将来像 3 つのグループに分かれ、「こんなまちができたらいいな！」を考えた。

日時：平成 23 年 1 月 20 日（木）

2. 地主懇談会

【実施日】

平成 23 年 3 月 14 日（月）城間公民館

3 月 15 日（火）小湾自治会館

3 月 16 日（水）宮城公民館

3 月 22 日（火）市役所・9 階講堂

■ 平成 23 年度

1. 地権者・市民アンケート調査・・・跡地利用基本計画に地主及び市民の意向を反映させるために、意向調査を実施。

○地主アンケート調査（平成 23 年 11 月 1 日～11 月 14 日）

地主会員に調査票を郵送による配付・回収方法で実施。

○市民アンケート調査（平成 23 年 11 月 1 日～11 月 14 日）

平成 21 年 11 月現在、市内に居住する 18 歳以上の市民（住民基本台帳ベース）を対象。年構成比で無作為抽出した 2,000 名に調査票を郵送による配付・回収方法で実施。

2. 地主懇談会・・・・・・・・・・本地区地権者を対象に意見交換会を開催。

【開催日】

平成 24 年 3 月 16 日（金）城間公民館

3 月 17 日（土）小湾自治会館

3 月 21 日（水）市役所・9 階講堂

3 月 22 日（木）宮城公民館

■ 平成 24 年度

1. 基本計画（案）に対する意見募集

閲覧：市ホームページ、市庁舎 1 回ロビー、跡地利用計画推進室（4 階）窓口

期間：平成 25 年 3 月 1 日（金）～3 月 10 日（日）

2. 地主懇談会・・・・・・・・・・本地区地権者を対象に基本計画（案）について意見交換会を開催。

【開催日】

平成 24 年 3 月 6 日（水）城間公民館

3 月 7 日（木）宮城公民館

3 月 8 日（金）小湾自治会館

3 月 9 日（土）中央公民館（市役所庁舎隣り）