

## II 市場調査（土地需要調査）

### 1. ヒアリング結果概要

#### 1-1 実施概要

##### 1-1-1 ヒアリングによる検証の主旨

土地利用計画案の検討結果を踏まえて、民間開発事業や県内の開発動向等に精通する企業等にヒアリング調査を実施することにより、その検討結果の有効性・妥当性を検証するとともに、今後の事業推進上の課題等を抽出する。

（このヒアリングの際には、1 案：国際交流拠点形成案と 2 案：スポーツコンベンション拠点形成案の 2 つの比較でヒアリングを行っている）

##### 1-1-2 ヒアリング調査の実施方法

#### 1) 対象企業等

表 1-1 ヒアリング用途別ヒアリング対象

民間開発事業者（不動産・デベロッパー等）	4社
スポーツ機能に関する企業等	5社
健康・医療機能に関する企業等	1社
宿泊機能に関する企業等	4社
交流・展示機能に関する企業等	1社
県内需要や開発動向等に精通する企業等	1社

#### 2) 実施期間

平成 21 年 9 月～平成 21 年 12 月

#### 3) ヒアリング方法

面談形式

#### 4) ヒアリング内容

##### 【質問項目】

##### ■土地利用計画（1 案・2 案）について

- 1 案・2 案の有効性・妥当性
- 事業の魅力度の有無とその理由
- 導入機能（メイン・サブ）についての意見・留意点
- 企業立地にあたって魅力となる環境面での取り組みについて（エネルギー、交通、緑など）
- 土地利用方針に関する意見・改善点（中心市街地との連携、沖縄市・中部地域のポテンシャル活用、独自性、立地特性、経済性等）

##### ■事業手法の概要（案）について

- 事業フロー（事業スケジュール）についての意見
- 民間の事業範囲についての意見
- 土地処分方策（土地売却・定期借地等）についての意見
- 事業実施上の組織体系に関する意見（協議会、三セク、事業受託方式等）
- 公共施設での事業手法についての意見（従来方式、PFI 等）
- 民間施設での事業手法についての意見（規制緩和、支援制度等）
- 民間ノウハウの活用方法についての意見・改善点
- その他、事業実施・参画にあたって行政に求める優遇・支援策など

## 1-2 ヒアリング結果総括

### 1-2-1 土地利用計画案（1案・2案）の有効性・妥当性について

- ◇1案・2案とも良い：6社
  - ◇1案の方が良い：2社
  - ◇2案の方が良い：5社
  - ◇何とも言えない：3社
- 土地利用計画案については、「1案・2案とも良い」との意見が多く、1案と2案との比較では「2案の方が良い」との意見が多かった。
  - 「1案・2案とも良い」の主な理由としては、土地利用計画案が沖縄や本地区の現況・ポテンシャルを踏まえたストーリーとして合致していることがあげられた。
  - 「1案の方が良い」の主な理由としては、非日常的な空間（リゾート、エンターテイメント）を演出や集客性の向上を図っていく観点で適していることがあげられた。
  - また、「2案の方が良い」の主な理由としては、沖縄のスポーツ需要への対応が図れることや、市内の既存のスポーツ機能（県総合運動場、コザ運動公園）との連携が図れること、土地処分エリアが比較的小さく実現性が高いこと、長期滞在の誘導や県民・市民ニーズへの対応が図れることがあげられた。

### 1-2-2 事業の魅力度について

- ◇事業の魅力はある：10社
  - ◇現時点では何とも言えない：4社
  - ◇事業の魅力は感じない：2社
- 事業の魅力度については、「魅力がある」との意見が多かった。
  - なお、事業の魅力度について「何とも言えない」と回答した企業においても、段階的な事業推進による地区ポテンシャル向上等により集客性が向上されれば、将来的な事業参加については検討の可能性があるとの意見があった。

### 1-2-3 より魅力を高めるための課題等

- 民間開発事業者（不動産・デベロッパー等）からは、集客性の確保のために、イベントの定期開催、滞在型観光施設や商業・エンターテイメント系機能の充実等により、他地区と競合しない本地区単独で人を呼ぶための仕掛け作りが必要との意見があった。
- スポーツ機能に関する企業等からは、沖縄県内に不足しているプロスポーツとしての興業を行うための施設整備（サッカースタジアム、バスケットアリーナ）が本地区で行われることや、沖縄のスポーツ文化を活かした市民参加型のスポーツイベントの開催により市域・県域での波及効果を創出していくことが必要との意見があった。
- 宿泊機能に関する企業等からは、ホテル単体で集客性の向上を図ることは難しいことから、商業・エンターテイメント機能やスポーツ機能等の隣接する機能に集客性があることや、中心市街地等の周辺地区を含めて将来的な集客性が見込まれることが必要との意見があった。
- 交流・展示機能に関する企業等からは、将来的な米軍基地返還等に伴う他開発事業との競合に対抗するための魅力づくりを宿泊施設等の施設面から充実することが必要との意見があった。
- 健康・医療機能に関する企業等からは、スポーツを軸としつつ、メイン機能としてスポーツ医療の第一人者を誘致するなど、水準の向上を図ることが有効との意見があった。

#### 1-2-4 導入機能についての主な意見

- 商業・エンターテイメント機能及び宿泊機能については、特に1案において、面積が大きすぎて土地処分性が懸念されること、また当該ゾーン内で想定する具体的機能の明確化（例：アミューズメント・ショッピングモールの配置・連携）が必要。
- スポーツ機能の導入においては、集客効果が見込めるような商業施設等が隣接している（集客性での相乗効果が見込まれること）が必要。また、今後の高齢化社会等の動向や長期滞在による経済波及効果を踏まえて、スポーツ・健康・医療機能と宿泊機能との連携についても有効。
- 交流・展示機能の導入については、島内に大規模な展示場（例：2万人収容規模）が不足している現状を踏まえ、コンベンション施設の位置づけ（展示機能・会議機能のどちらを重視するのか、ホテル内のコンベンション施設のターゲット層と重複しないこと）を明確にした上で、コンベンション施設を機能させることが宿泊施設の集客性向上のために必要。また、2万人規模を収容できる展示施設やプロバスケット等を興業の一つとして活用し、他施設との差別化、独自性アイデンティティが発揮できる施設づくりや付加価値の創出が必要（例：子供が将来アリーナでプレイすることをあこがれるような施設）。
- 海洋レジャー機能（人工ビーチ・マリーナ等）については、本地区のイメージアップにつながる。また、沖縄観光客のニーズの観点からも美しい海等の周辺環境との調和は必要。
- 中心市街地との連携の観点からは、コザの中心市街地等の沖縄市独自の雰囲気とうまく活用することで、観光客のリピーター層を取り込むことが期待できる。
- なお、東海岸での開発については、西海岸との比較ではポテンシャルが低いとの評価がある一方で、観光客のリピーター層が未開拓であることから、本地区や浜比嘉島等の周辺地域を含めて、今後開発需要はあるとの評価もある。

#### 1-2-5 事業手法（事業の進め方）についての主な意見

- 事業手法については、開発事業者が本地区をできる限り包括的かつ一体的に開発していく形態が、地区全体での段階的整備や機能連携による相乗効果を活用する観点から有効。
- また、将来的な土地の処分性や今後の社会経済情勢の変化を踏まえて、現計画のコンセプトに基づいた事業推進を図りつつ、将来的な用途転換も視野に入れる等、柔軟性のある進め方が望ましい。
- 行政側に期待することについては、民間事業者が包括的に事業実施できるよう大ロットでの土地処分や土地開発者の意向に添ったインフラ整備を先行的に行っていくことが有効。また、税制優遇措置等の支援策と土地利用規制等により立地促進を図りつつ、行政が土地利用に関する一定のコントロールを図っていくことが有効。

## 2. ヒアリングの結果（対象業態別まとめ）

	民間開発事業者 (不動産・デベロッパー等)	スポーツ機能に関する企業等	健康・医療機能に関する企業等	宿泊機能に関する企業等	交流・展示機能に関する企業等	県内需要や開発動向等に 精通する企業等
土地利用計画 (1案・2案)の有効性	<ul style="list-style-type: none"> <li>1案・2案とも良いと思う。【1社】</li> <li>1案の方が良いと思う。【1社】</li> <li>2案の方が良いと思う。【1社】</li> <li>何とも言えない。【1社】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1案・2案とも良いと思う。【2社】</li> <li>1案の方が良いと思う。【1社】</li> <li>2案の方が良いと思う。【1社】</li> <li>何とも言えない。【1社】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2案の方が良いと思う。【1社】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1案・2案とも良いと思う。【2社】</li> <li>2案の方が良いと思う。【1社】</li> <li>何とも言えない。【1社】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1案・2案とも良いと思う。【1社】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2案の方が良いと思う。【1社】</li> </ul>
事業の魅力度	<ul style="list-style-type: none"> <li>①事業の魅力はある。【2社】</li> <li>②現時点では何とも言えない。【1社】</li> <li>③事業の魅力は感じない。【1社】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①事業の魅力はある。【3社】</li> <li>②現時点では何とも言えない。【2社】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①事業の魅力はある。【1社】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①事業の魅力はある。【2社】</li> <li>②現時点では何とも言えない。【1社】</li> <li>③事業の魅力は感じない。【1社】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①事業の魅力はある。【1社】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①事業の魅力はある。【1社】</li> </ul>
(理由)	<ul style="list-style-type: none"> <li>①将来的観点での大規模開発としての可能性。周辺開発と本地区との相互連携が期待できるため。</li> <li>②沖縄は魅力あるマーケットであるが、将来的な需要を見ないと判断しかねるため。</li> <li>③リゾート事業が低調であることや、商業開発の観点からは商圏人口が重要となるため。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①沖縄県でのスポーツ需要への対応や県総合運動場等との連携ができるため。県内に不足しているプロスポーツ対応の施設利用や集客性の向上が期待できるため。</li> <li>②土地利用計画については専門外のため。中心市街地など日常的に市民が利用されている環境が必要となるため。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①スポーツをキーワードとして、沖縄県でのスポーツ需要への対応や、健康増進、医療との連携が期待できるため。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①沖縄を重要なマーケットと捉えており、将来的な集客性も期待できるため。</li> <li>②本島東側へのホテル立地は将来的な需要を見ないと判断しかねるため。</li> <li>③沖縄市や中部圏域が米軍基地や歓楽街等であり印象が良くないことや、ホテル需要が現況で低下しているため。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①沖縄の将来的な観光需要への対応や、スポーツ需要、コンベンション需要への対応が期待できるため。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①当該地周辺では現況でホテル需要があることや、沖縄での将来的な観光需要が見込めること、本島東側はリピーターが未開拓であり開発余地があること。</li> </ul>
より魅力を高めるための課題等	<ul style="list-style-type: none"> <li>滞在型観光施設・商業・エンターテインメント系機能の充実等により、他地区と競合せずに、本地区単独で人を呼ぶための仕掛けづくりが必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>プロスポーツとしての興業を行うための施設の確保と、商業施設等との機能連携により集客性の向上が見込めること。</li> <li>日常的に市民に利用されている環境づくりが必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポーツを軸としつつ、メイン機能としてスポーツ医療の第一人者を誘致するなど、水準の向上を図ること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺機能との連携、集客性の高いイベント開催等により、将来的なホテルの集客性が確保できること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>将来的な米軍基地返還に伴う他開発事業のとの競合に対抗するための魅力づくりを宿泊施設等の施設面から充実すること。</li> </ul>	—
導入機能への意見						
宿泊機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>海やアクティビティを踏まえた特殊性や観光的な要素が必要であり、そのようなコンセプトは良い。</li> <li>長期滞在型(コンドミニアム等)の方が本地区には向いている。</li> <li>1案では宿泊機能の面積が広く、施設立地が図れるか懸念される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>機能連携の観点から、スポーツ機能の近傍に宿泊施設等があることは望ましい。</li> <li>宿泊機能の面積が他と比較して大きいことから、付加価値を付けることも必要(療養・エンターテインメント等)。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>宿泊機能については、県外からのリハビリテーション需要も含めて、十分に需要があると思われるが、スポーツ団体等が長期滞在できる施設が望ましい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>エンターテインメント・リゾート系の大規模なホテル機能を導入する観点からは、1案・2案とも敷地規模上は十分である。</li> <li>ホテル単体で集客性の向上を図ることは難しい。</li> <li>高級レベルのコンドミニアムなどの長期滞在型のものであれば、可能性がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ホテル需要については、将来的な観光需要に対応するホテル数はまだ不足しており、需要はある。</li> <li>一方で、他地区との差別化の観点で、宿泊施設として施設面で確固たる魅力を創出することも必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>当該地周辺では現況でホテル需要があり、沖縄での将来的な宿泊需要はある。</li> <li>長期滞在型の宿泊施設の導入も良い。</li> </ul>
商業・エンターテインメント機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>1案では商業機能の面積が広く、施設立地が図れるか懸念される。</li> <li>商業事業(物販等)の観点からは、観光客よりも商圏人口を重視することになる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>プロスポーツ興業の集客性の向上を図る観点から、商業施設等との連携は必要。</li> </ul>	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>ターゲット層を明確にして、他の県内開発と競合しないことが必要。</li> </ul>	—	—
交流・展示機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>展示機能と会議機能のどちらを重視するかを明確にしておくことが必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>プロスポーツ(バスケット等)をコンベンション施設での興行の一つの選択肢として捉えることが重要(利用者のための運動施設とは棲み分けを図ることが必要)。</li> </ul>	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>集客性向上の観点から、コンベンション施設がしっかり機能することが大事。</li> <li>ホテル内のコンベンション機能と重複しない計画が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>島内には大規模(例:2万人規模)な展示場が不足しており、展示機能の必要性はある。</li> <li>屋外のイベントスペースについても、ニーズはある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>県内のリゾートホテル等の開発に伴って一部吸収される面はあるが、今後のコンベンション需要はある</li> </ul>
スポーツ機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポーツ合宿の誘致等、既存の総合運動場との機能分担がうまく図られれば、地域活性化の効果も期待できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>夏季の対応が課題(暑さ対策による合宿誘致やプロスポーツ誘致による年間興業等)。</li> <li>沖縄のスポーツ需要を活かした市民参加型でのスポーツ運営により広域での波及効果が期待できる。</li> <li>下部組織の育成・運営を含めたクラブチームの経営を当該地区を拠点として展開していくことも面白いと思う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>メイン機能については、中途半端でなくスポーツ医学の第一人者の誘致やプール施設、障害者スポーツ対応等、超一流の水準とすることが必要。</li> <li>スポーツ・健康関連のクリニックモールであれば、十分に可能性はある。</li> <li>大規模な医療機能導入にあたっては、行政として市が健康・医療をどのように位置づけるかが重要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>他の地域でのスポーツ需要と競合しないことに留意が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>プロ野球キャンプや合宿実績等から、スポーツコンベンションへのニーズはあるが、夏期の誘致や、対象ニーズ(プロスポーツもしくは県民・市民等)のテーマ設定が重要。</li> <li>バスケットボール・サッカーについても専用球技場が無く、需要はあるが、団体に資金力がないことが課題。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>サッカー専用球技場など拠点(目玉)となるような機能導入や、飲食や宿泊との連携も大事。</li> <li>スポーツ機能と健康・医療との連携についても、今後の高齢化社会を踏まえニーズはある。</li> </ul>
その他機能について	<ul style="list-style-type: none"> <li>サンライズ志向を踏まえれば、将来的に住居系機能を導入することも有効。</li> <li>マリナー・客船埠頭等については、あってもよいが、核の機能とはならない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>健康・医療機能とスポーツとの連携については、タラソや整体・コンディショニング・スポーツ医学等が想定される(インターンシップを通じた学生との相互連携も有効)。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境面での設備の整備に加え、環境学習を取り入れることで、環境イメージの向上が期待できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>人工ビーチ・マリナー・客船埠頭等については、イメージアップにつながる。</li> <li>高齢者対応の定住施設や、住居系機能の導入も将来的に視野に入れていくことも有効。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>親子利用のプログラムを充実する観点から、泡瀬干潟を観光利用できるかを検討することも有効。</li> <li>客船埠頭については、那覇港に整備されており、競争性に留意が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>IT 津梁パークとの機能連携も有効。ただし、住宅需要は将来的に過剰になる可能性にも留意が必要。</li> </ul>
事業手法(事業の進め方)についての意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>将来的に住居系等への用途転換も視野に入れる等、柔軟性のある進め方が望ましい。</li> <li>大ロットでの土地処分や開発事業者の意向に添った(オーダーメイド型)インフラ整備が有効。</li> <li>デベロッパー等が一定範囲の地区開発を包括的に実施するような形態のほうが、事業推進を図りやすい。</li> <li>減免措置(税制優遇措置)の適用などがあれば、事業展開が図りやすい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポーツ系ゾーン(健康・医療含む)をスポーツ系企業が包括的に管理運営していくことでゾーン全体の相乗効果が期待できる。</li> <li>スポーツ施設・コンベンション施設は、年間利用見込み等の管理運営段階を見据えた上で整備していく視点が重要。</li> <li>行政支援策としては、スポーツ振興の助成金や減免措置等があると良い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>医療機関を誘致する場合には、市が施設を整備し、そこを賃貸するような民間負担が少なく済む方式(支援策)の検討が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業機能、コンベンション機能、ホテル機能などを一体的に整備・運営することで、エリア全体での相乗効果を創出するような形態が望ましい。</li> <li>長期的な視点で弾力性のある進め方を行うことが望ましい。</li> <li>行政によるインフラ先行整備、一定の税制優遇措置等の支援策やそれに伴う土地利用規制等により行政が一定のコントロールを図りつつ、民間ノウハウを活用していくことが有効。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>泡瀬では、いかに人工物を減らして、原風景・自然をいかしたまちづくりを行うかが課題。</li> </ul>	—
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後の中国需要への対応を図るため、海等の自然環境の活用や中心市街地の独特な雰囲気などの活用など、中国で体験できない環境を活用していくことも有効。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ナショナルトレーニングセンターの競技別強化拠点については、世界を目指すトップレベルの選手が集中して優先的に利用できる環境が前提となることに留意が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>健康・医療の機能による集客においては、日本国内だけでなく、中国・韓国を含めた市場を意識した事業として取り組むことが必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>近年の動向として沖縄のホテル開発の需要は減少している傾向はあるが、観光客は今後も増加が期待できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在の沖縄への観光客の95%は国内観光客であり、外国人観光客を増やす工夫をしないと、沖縄観光計画による誘客実現は難しい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地との連携の観点からは、コザの中心地等のディープな環境をうまく活用することや、アクセス性のよい市総合運動場を活用することが有効。</li> </ul>

### Ⅲ 地区ポテンシャルの評価・検討

#### 1. 現況の分析

##### 1-1 住宅

##### 【将来的な宅地需要】

- ・ 沖縄市の人口は増加傾向（人口の直近の5年間 H12～H17 で 5.6%増加）が続いている。これは全国（0.7%）、沖縄県全体（3.3%）と比較しても、高い水準での人口増加を維持しており、今後とも増加傾向が続くと考えられる。〔I-表 2-2（沖縄市の人口の増減）〕また、世帯数においても増加傾向（S55～H17 で 75.1%増加）が続いている。
- ・ 東部海浜開発地区が供用される概ね 10 年後（H32）では、沖縄市の人口は（財）日本統計協会の推計によると 129,189 人（H7～H12 の国勢調査をベースに推計）、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると 139,865 人（H12～H17 国勢調査をベースに推計）となっており、最新の統計を用いている国立社会保障・人口問題研究所の推計では平成 17 年の人口より 15 年間で 13,465 人と大幅な増加をすると予想されている。〔I-表 2-3（沖縄市の人口の将来見通し）〕
- ・ 15 年間の増加人口を平成 17 年国勢調査の平均世帯人員 2.83 人／世帯（126,400 人／44,650 世帯）で除すると 4,758 世帯（13,465 人／2.83 人／世帯）であり、これだけの住宅需要が生じると予想される。

（再掲）I-表 2-2 沖縄市の人口の増減

単位：人、%

		S55→S60	S60→H2	H2→H7	H7→H12	H12→H17	S55→H17
沖縄市	増減数	6,359	4,635	9,491	4,350	6,714	31,549
	増減割合	6.7	4.6	9.0	3.8	5.6	33.3

資料：「国勢調査報告」（総務省統計局）

（再掲）I-表 2-3 沖縄市の人口の将来見通し

単位：人

		S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	H32
実績値		94,851	101,210	105,845	115,336	119,686	126,400			
上位計画	第3次沖縄市総合基本構想 第1次基本計画							150,000		
	第3次沖縄市国土計画							150,000		
	沖縄市都市マスタープラン						128,000	150,000		
推計	将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）						126,400	132,174	136,528	139,865

### 【将来的な宅地供給】

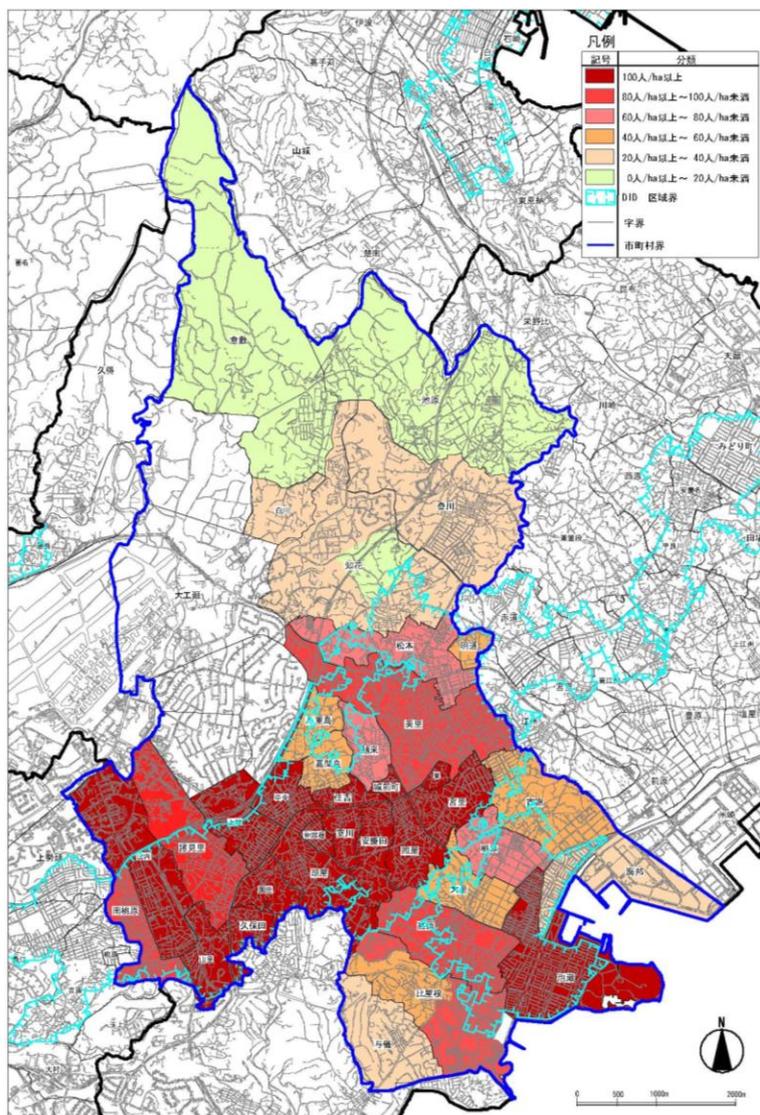
- ・ 沖縄市の人口密度は、市域の約 36%が米軍基地となっていることもあり、用途地域内の殆どが 100 人/ha 前後の高い人口密度を示している。  
[ I-図 2-7 (地区別人口密度現況図) ]
- ・ また、沖縄市において、大規模な宅地供給が可能な大規模開発は、東部海浜開発地区を除くと返還が予定されているキャンプ瑞慶覧の一部だけとなっている。
- ・ このキャンプ瑞慶覧の住宅用地は約 25ha であり、80 人/ha 程度の人口密度と、平成 17 年国勢調査の平均世帯人員を勘案すると、約 700 世帯程度の住宅供給が発生することとなる。(内、沖縄市分は約 400 世帯(14ha 分))  
(80 人/ha は都市計画運用指針における住宅地の望ましい人口密度)

表 1-1 市域面積と基地面積及びその割合

区分	総面積	民間地域	米軍基地	自衛隊基地	米軍基地+自衛隊基地
面積(万㎡)	4,900	3,127	1,761	12	1,773
割合 (%)	100	63.8	35.9	0.2	36.1

注：総面積は H12.10.1 現在 (国土地理院) その他は H13.03 末現在 (那覇防衛施設局資料)

資料：「沖縄県基地政策課」



資料：「平成 18 年度都市計画基礎調査」(沖縄県, 平成 19 年)

(再掲) I-図 2-7 地区別人口密度現況図

## 【沖縄市・県における住宅の状況】

- 沖縄市の持ち家率は年々減少傾向にあり、平成17年で約49.8%と中部広域都市計画区域の57.7%、沖縄県の51.8%、全国の62.1%よりも低くなっている。  
 [ I-表 2-19 (沖縄市の住宅所有関係別世帯数) ] [ I-表 2-20 (中部広域都市計画区域の住宅所有関係別世帯数) ]  
 (沖縄県及び全国の持ち家率は平成17年国勢調査より(沖縄県:住宅に住む一般世帯:483,193世帯、持ち家:250,228世帯、全国:住宅に住む一般世帯:48,168,309世帯、持ち家:29,927,443世帯))  
 (本島内で、平成17年国勢調査の持ち家率が全国と同程度の市町村は、金武町62.3%、北中城村63.0%、うるま市64.3%など)
- これは、全国と比較して依然として低い所得水準と、市域に占める米軍基地の割合が高く密集した市街地を形成しているために宅地価格が比較的高いことによると考えられる。[ I-図 2-7 (地区別人口密度現況図) (前頁参照) ]
- 沖縄県においても、年収400万円以上においては全国と同程度の持ち家率であるのに対し、沖縄市の所得水準は199万円/人であり、全国の国民所得と沖縄市の所得の乖離や九州圏でも比較的高い地価、密集した市街地状況が持ち家率の低下に繋がっていると考えられる。(平成18年度の一人当たり国民所得292.4万円、沖縄県208.9万円)

(再掲) I-表 2-19 沖縄市の住宅の所有関係別世帯数

単位:戸、%

	住宅に住む一般世帯	持ち家		公営・公団・公社の借家		民間借家		給与住宅		その他	
		構成比	構成比	構成比	構成比	構成比	構成比	構成比	構成比		
S55	25,132	15,062	59.9	1,262	5.0	8,216	32.7	214	0.9	378	1.5
S60	27,944	16,201	58.0	1,764	6.3	9,503	34.0	181	0.6	295	1.1
H2	31,176	17,505	56.1	2,265	7.3	10,948	35.1	190	0.6	268	0.9
H7	36,275	19,511	53.8	2,651	7.3	13,567	37.4	218	0.6	328	0.9
H12	39,335	21,077	53.6	2,707	6.9	14,451	36.7	243	0.6	857	2.2
H17	44,350	22,105	49.8	2,878	6.5	18,278	41.2	208	0.5	881	2.0

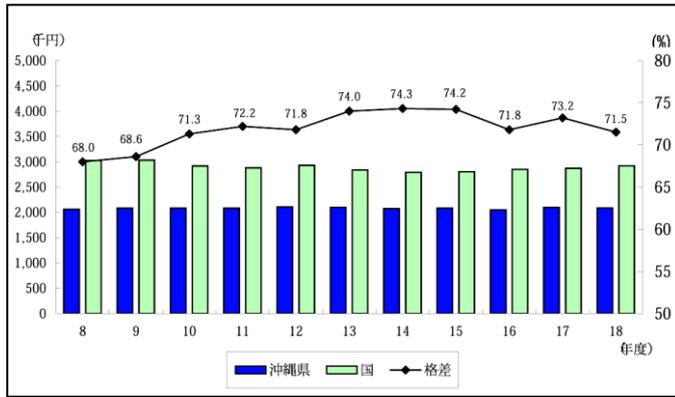
資料:「国勢調査報告」(総務省統計局)

(再掲) I-表 2-20 中部広域都市計画区域の住宅の所有関係別世帯数

単位:戸、%

	住宅に住む一般世帯	持ち家		公営・公団・公社の借家		民間借家		給与住宅		その他	
		構成比	構成比	構成比	構成比	構成比	構成比	構成比	構成比		
S55	60,885	42,884	70.4	2,082	3.4	14,773	24.3	549	0.9	597	1.0
S60	69,084	46,036	66.6	3,195	4.6	18,625	27.0	589	0.9	639	0.9
H2	76,438	49,359	64.6	4,310	5.6	21,645	28.3	528	0.7	596	0.8
H7	86,340	53,405	61.9	5,329	6.2	26,248	30.4	625	0.7	733	0.8
H12	95,237	57,836	60.7	5,815	6.1	28,810	30.3	717	0.8	2,059	2.2
H17	106,689	61,585	57.7	6,263	5.9	35,725	33.5	688	0.6	2,428	2.3

資料:「国勢調査報告」(総務省統計局)



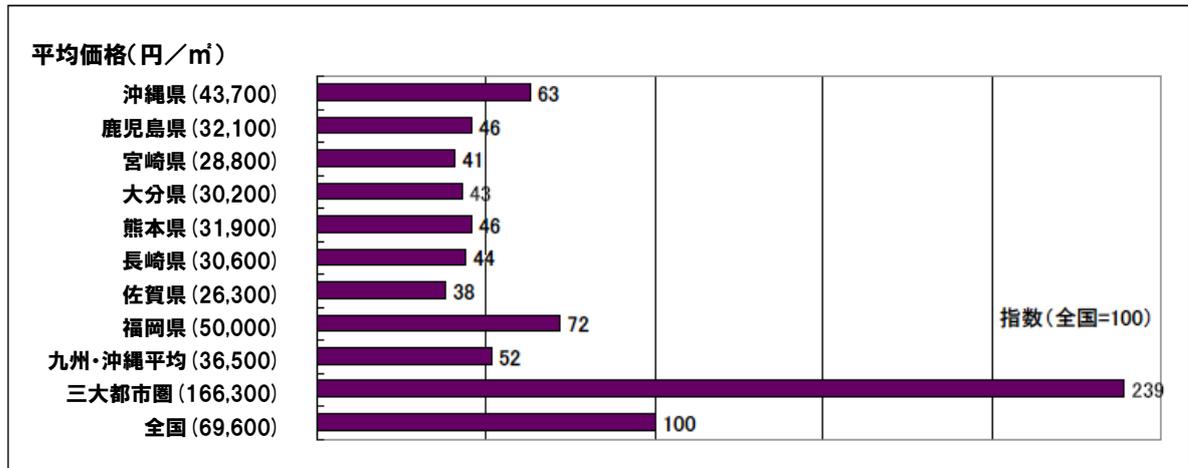
資料：「県民経済計算」（平成18年版）

図1-1 一人当たり県（国）民所得と所得格差の推移（国＝100％）

表1-2 一人当たり市町村所得（平成18年度）

	千円	所得水準 (県=100)
恩納村	2,184	105%
読谷村	1,911	91%
嘉手納町	2,434	117%
北谷町	2,468	118%
宜野湾市	2,031	97%
沖縄市	1,990	95%
金武町	2,092	100%
うるま市	1,748	84%
北中城村	2,047	98%
県全体	2,089	100%

資料：「沖縄県市町村所得」（平成18年版）



資料：「沖縄県地価調査（H17）」（沖縄県）

図1-2 沖縄県の住宅地の平均価格（平成17年）

世帯の種類、 住宅の所有の関係	総数	(%)								
		200万 円未満	200 ～ 300	300 ～ 400	400 ～ 500	500 ～ 700	700 ～ 1000	1000 ～ 1500	1500 ～ 2000	2000万 円以上
普通世帯総数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
主世帯	99.7	99.8	99.4	99.7	99.5	99.8	99.3	100.0	100.0	100.0
持ち家	52.1	44.2	49.3	55.4	60.7	65.6	74.7	80.7	83.3	80.0
借家	46.4	55.6	50.3	44.3	38.8	34.1	24.7	18.3	16.7	13.3
公営の借家	6.3	8.9	7.4	6.1	3.9	1.9	0.3	0.0	-	-
公団・公社の借家	0.5	0.6	0.6	0.5	0.5	0.2	0.3	0.0	-	0.0
民営借家（木造）	1.9	3.5	1.7	0.9	0.5	0.5	0.3	0.0	0.0	-
民営借家（非木造）	35.5	42.1	39.2	34.4	30.7	25.7	17.1	12.8	12.5	13.3
給与住宅	2.1	0.4	1.4	2.6	3.4	5.8	6.5	5.5	4.2	6.7
同居世帯	0.3	0.2	0.4	0.3	0.3	0.2	0.3	0.0	-	-
住宅以外の建物に居住する世帯	0.0	0.0	0.0	-	0.0	-	-	-	-	-

資料：「沖縄県住宅・土地統計調査（H15）」（沖縄県）

図1-3 沖縄県の収入別所有状況（平成15年）

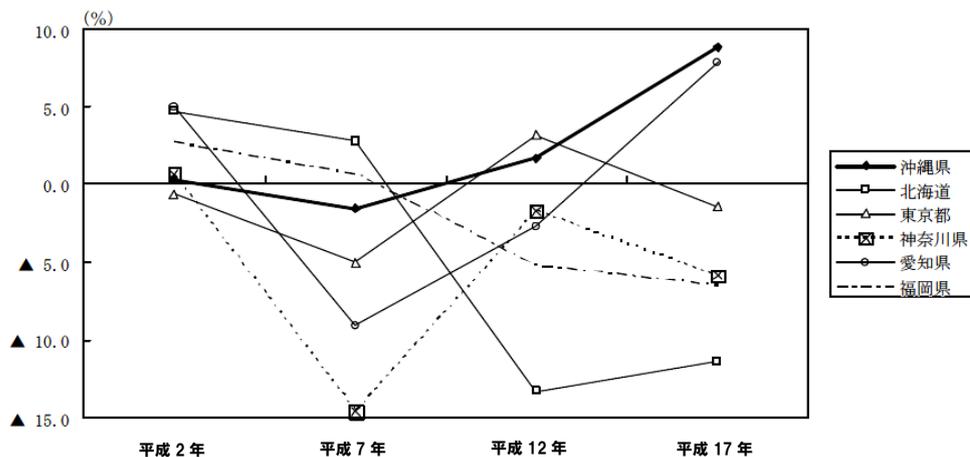
## 【県外からの移住者の状況】

- ・ 沖縄県においては、近年他都道府県からの転入が超過しており平成2年(1990年)の34位から15年後の平成17年には5位まで上昇し、年間の転入超過者数は2,002人となっている。また転入者数の伸び率も全国で最も高くなっており、今後団塊の世代のリタイアに伴い、この傾向は一層強まるものと考えられる。
- ・ 団塊の世代の移住希望については、日本経済新聞が平成20年12月22日付24面で、「移住地人気度本社ネット調査」のアンケート結果を示している。この中で移住希望先として沖縄県は2位の北海道の3倍以上の約20%となっており、このことから今後も移住者の増加は続くと考えられる。

表 1-3 他都道府県からの転入超過者数

平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年
(1) 埼玉県 59,883	(1) 埼玉県 22,000	(1) 東京都 54,920	(1) 東京都 86,562
(2) 神奈川県 45,425	(2) 福岡県 12,046	(2) 神奈川県 19,237	(2) 神奈川県 22,249
(3) 千葉県 40,813	(3) 大阪府 11,748	(3) 千葉県 9,616	(3) 愛知県 19,258
(4) 兵庫県 15,975	(4) 千葉県 8,128	(4) 滋賀県 4,840	(4) 千葉県 6,117
(5) 茨城県 13,986	(5) 奈良県 7,862	(5) 福岡県 4,270	(5) 沖縄県 2,002
(6) 滋賀県 10,442	(6) 滋賀県 7,376	(6) 埼玉県 4,222	(6) 滋賀県 1,593
(7) 奈良県 9,046	(7) 宮城県 7,112	(7) 兵庫県 2,310	(7) 福岡県 1,584
(8) 栃木県 6,678	(8) 茨城県 6,778	(8) 沖縄県 2,104	(8) 兵庫県 847
(9) 三重県 6,231	(9) 三重県 4,628	(9) 愛知県 1,660	(9) 埼玉県 -240
(10) 宮城県 4,893	(10) 長野県 3,372	(10) 山梨県 204	(10) 栃木県 -319
(34) 沖縄県 -4,356	(19) 沖縄県 1,021		

(資料：総務省)



資料：「移住者増加による沖縄県経済への影響について」(日本銀行那覇支店 平成18年10月)

図 1-4 他都道府県からの転入者数伸び率の推移

表 1-4 日本経済新聞における移住先に関するアンケート調査記事 抜粋

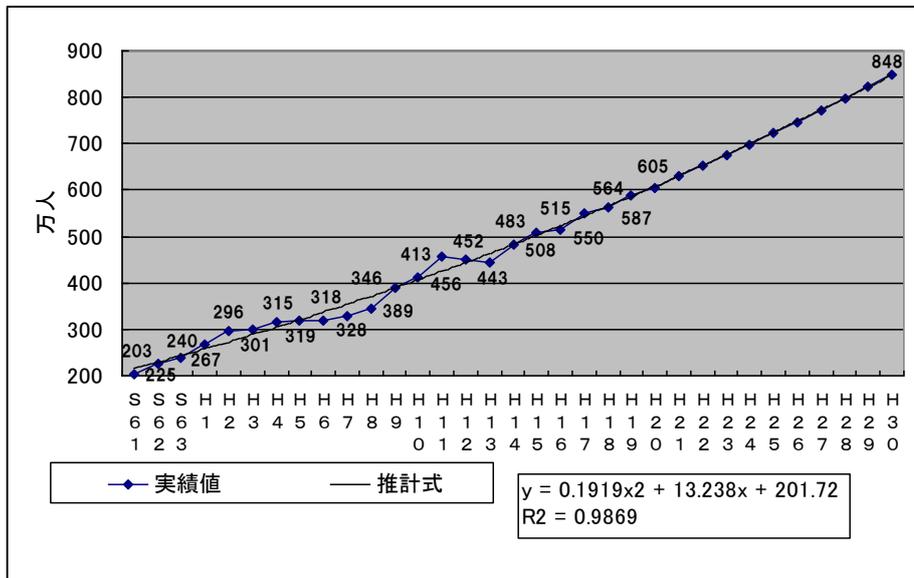
- ・ 12月中旬、全国の50歳から65歳を対象に行ったネット調査。回答は3090件。
- ・ 「移住済み」と「移住検討者」は1532名(以下、移住検討者)。
- ・ 人気ナンバーワンは沖縄県で移住検討者全体の約20%。2位は北海道(約6%)、3位が長野県(約4%)、4位が東京都(約3%)、5位に静岡県(約3%)
- ・ 移住先を選んだ理由としては、沖縄県を選んだほぼ移住検討者全員が「気候がいい」を挙げた。他には「趣味を楽しめる」、「知人がいる」など。
- ・ 移住スタイルとしては、定住ではなく季節限定という回答が上位3道県で多い。
- ・ 移住先での想定しているライフスタイルとして「悠々自適の生活」が約60%。次いで「仕事を見つけて働く」(約25%)、「農業や漁業に従事する」(約9%)。
- ・ 移住先の情報収集方法は、「直接現地に行く」と79%。次いで約50%が「自治体のホームページや情報誌など」。

資料：「日本経済新聞 平成20年12月22日24面」(日本経済新聞社)

## 1-2 観光・リゾート

### 【国内一般旅行者の状況】

- ・ 沖縄県の観光客数は順調に増加しており、平成 20 年で 605 万人となっている。この傾向は今後とも続くと予想される。
- ・ この推移をベースとして、将来予測を行うと、概ね 10 年後の平成 30 年で約 850 万人が予想される。
- ・ 但し、過去の推移で平成 2 年から平成 6 年のバブル崩壊の時期に観光客数の増加が停滞したことを勘案すると、昨年に始まったサブプライムローンの破綻による世界的な景気低迷に留意することも必要である。



資料：「沖縄県観光要覧」（沖縄県）のデータをベースに推計  
 図 1-5 観光客数の推移と将来推計

### 【外国人旅行者の状況】

- ・ 外国人旅行者の推移を見ると、平成 11 年度に最大を記録した後は平成 18 年度まで減少傾向を示していたが、平成 19 年度には台湾からの定期クルーズ船の運行再開などにより、再び増加に転じている。また、近年の外国人観光客の内訳を見ると、最もシェアが大きいのは台湾であり定期クルーズ船の再開や地理的な近さなどから今度とも増加が期待される。（台湾からの観光客が最も多かったのは平成 3 年の 156,067 人）
- ・ 次いで外国人観光客が多いのは韓国、香港、アメリカ、中国の順番である。中でも中国は平成 9 年まで 0 人であったものが、平成 10 年の 566 人から平成 19 年には 3,922 人と 10 年間で約 7 倍程度に増えており、今後も多くの人口を背景に、国の個人旅行のビザ解禁や、中国国内のメジャーな観光地である海南島よりも、近くて安い沖縄への観光客の増加が見込まれる。
- ・ 沖縄県の第 3 次沖縄県観光振興計画における目標値は平成 23 年度で 60 万人であり現在の水準の 3 倍程度まで外国人観光客数を増やさねばならないことから、今後も海外プロモーションの推進や受け入れ体制・施設の整備などが引き続き望まれるところである。
- ・ 但し、国内旅行者と同様に、サブプライムローンの破綻による世界的な景気低迷や円高の影響に留意することも必要である。

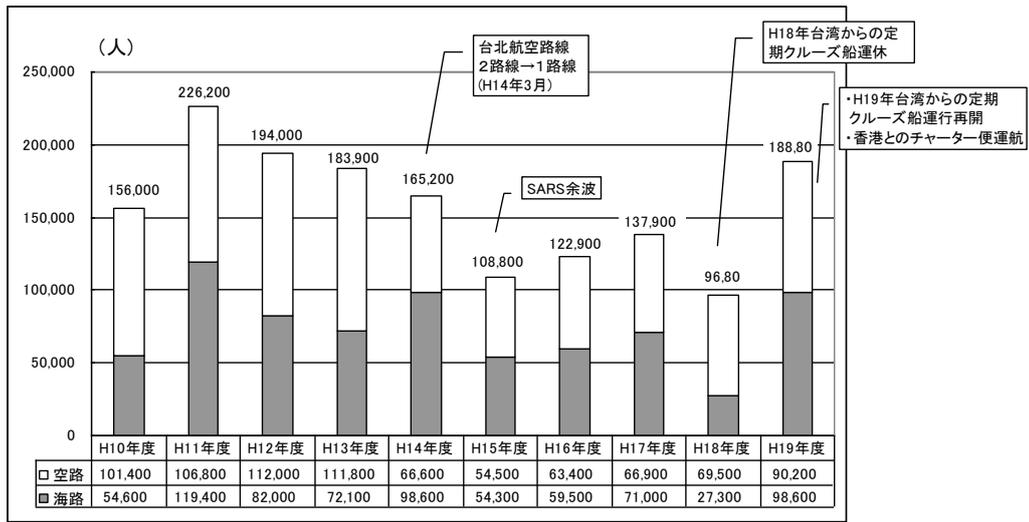
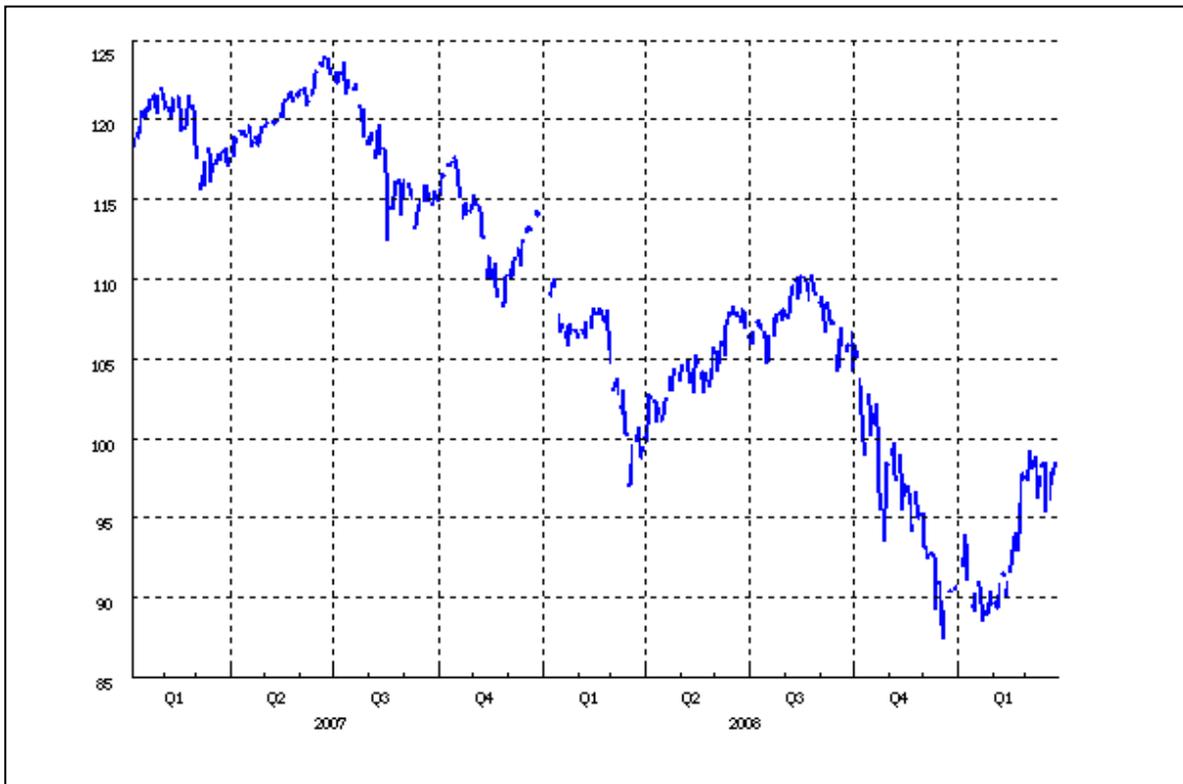


図 1-6 外国人観光客数の推移

表 1-5 国別入国者数の推移（沖縄県内で入国手続きをした入国者数）

	平成15年			平成16年			平成17年			平成18年			平成19年			
	空路	海路	合計	空路	海路	合計										
総数	67,771	51,371	16,400	90,491	61,766	28,725	95,475	63,079	32,396	77,482	66,601	10,881	132,595	85,928	46,667	
内訳	中国	1,170	1,168	2	1,735	1,643	92	1,734	1,595	139	3,033	2,106	927	3,922	2,170	1,752
	台湾	43,122	33,171	9,951	66,495	40,618	25,877	68,763	41,853	26,910	41,298	40,479	819	79,990	48,222	31,768
	香港	722	451	271	922	789	133	753	644	109	1,304	1,230	74	10,304	9,746	558
	韓国	5,628	4,959	669	5,075	5,000	75	6,848	6,614	234	10,508	10,471	37	14,153	13,942	211
	フィリピン	2,286	2,170	116	2,417	2,400	17	2,446	2,434	12	2,157	2,157	0	1,735	1,687	48
	アメリカ	10,113	6,472	3,641	8,906	7,294	1,612	9,264	6,479	2,785	10,632	6,897	3,735	10,360	5,764	4,596
	その他	4,730	2,980	1,750	4,941	4,022	919	5,667	3,460	2,207	8,550	3,261	5,289	12,131	4,397	7,734

資料：「沖縄県観光要覧 平成19年版」（沖縄県）

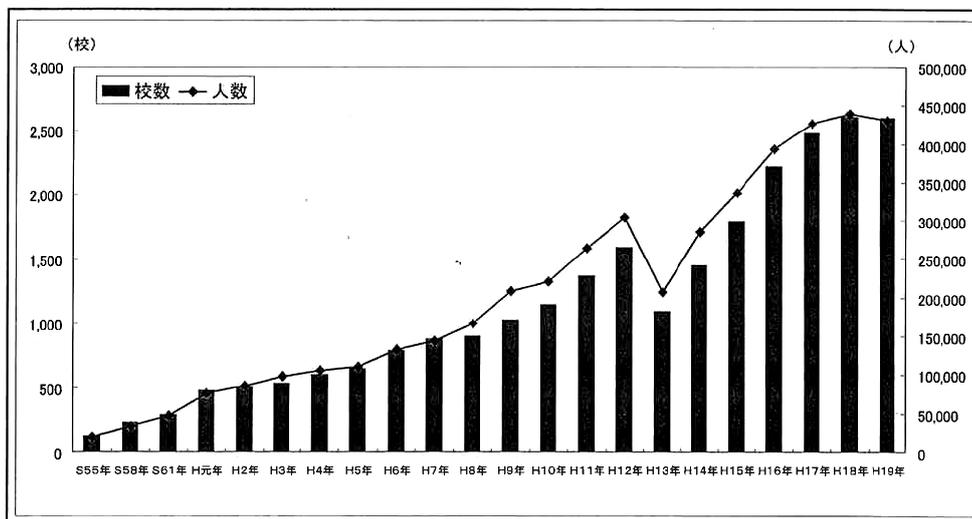


資料：「日本銀行 ホームページ」

図 1-7 近年の対ドル相場の変動（東京市場 ドル・円 中心相場 4 半期毎）

### 【その他国内旅行者(修学旅行、他)の状況】

- ・ 修学旅行者数は米国 9.11 テロが起こった平成 13 年を除き順調な増加傾向を示していたが、平成 18 年をピークに平成 19 年は若干減少となっている。
- ・ しかしながら、高等学校の修学旅行先のランキングにおいて沖縄県は、平成 15 年以降平成 18 年までトップを守っており、2 位の北海道に 10%以上の差をつけている。このことから、今後とも修学旅行先としての沖縄の魅力は継続すると考えられるが、全国的な少子化や景気の低迷などにより全体的なパイの縮小へ留意することが必要である。



資料：「沖縄県観光要覧 平成19年版」(沖縄県)

図 1-8 沖縄修学旅行入り込み実績の推移

表 1-6 高等学校修学旅行先ランキング

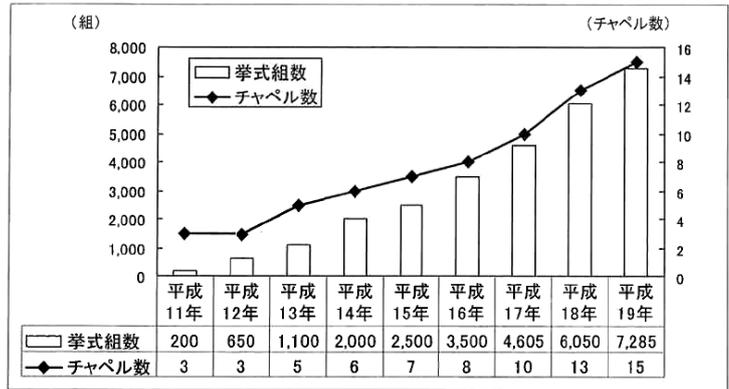
年度 順位	平成9年	平成11年	平成13年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年
1位	京都 23.5	北海道 19.9	大阪 22.4	沖縄 24.1	沖縄 23.5	沖縄 22.7	沖縄 27.2
2位	北海道 16.0	京都 18.7	京都 22.0	北海道 22.8	北海道 20.6	北海道 17.0	北海道 17.7
3位	奈良 15.5	沖縄 16.3	北海道 17.5	京都 21.1	京都 10.4	京都 8.3	京都 11.7
4位	沖縄 14.0	海外 13.5	東京 14.9	大阪 18.0	東京 7.6	大阪 5.5	東京 7.4
5位	長崎 13.7	奈良 12.5	長崎 13.9	奈良 14.2	長野 7.5	長野 5.2	大阪 6.7
6位	長野 13.4	長崎 12.2	奈良 12.0	東京 12.0	大阪 6.1	東京 4.5	長野 6.5
7位	東京 13.3	東京 11.1	長野 11.0	長崎 8.2	長崎 4.6	長崎 4.2	長崎 4.4
8位	千葉 12.6	長野 10.9	沖縄 10.8	広島 7.7	奈良 3.6	オーストラリア 3.8	千葉 3.0
9位	海外 11.3	大阪 8.1	兵庫 9.4	長野 7.4	兵庫 2.8	奈良 3.2	奈良 2.8
10位	大阪 11.1	福岡 7.2	広島 8.4	兵庫 6.2	広島 2.0	韓国 3.2	広島 2.1
11位	福岡 10.9	熊本 5.8	海外 7.5	千葉・福岡 5.9	福岡 1.6	千葉 2.0	兵庫 2.0
12位	広島・福岡 8.8	広島 5.1	熊本 7.0		熊本・千葉 1.5	兵庫 1.9	福岡 1.2

\*下段は構成比(%)

\*平成18年度は国内・海外を区別して調査する

資料：「全国の高等学校国内修学旅行の実態調査」(財)日本修学旅行協会

- リゾートウエディングについては、大幅な増加が続いており、近年は年間1,000組以上の増加が続いており、平成19年には7,285組となっている。これに併せ、チャペル数も平成11年の3件から平成19年には15件と5倍に増えており、今後もこの傾向は続くと考えられる。



資料：「沖縄県観光要覧 平成19年版」(沖縄県)

図 1-9 沖縄リゾートウエディング挙式組数とチャペル数の推移

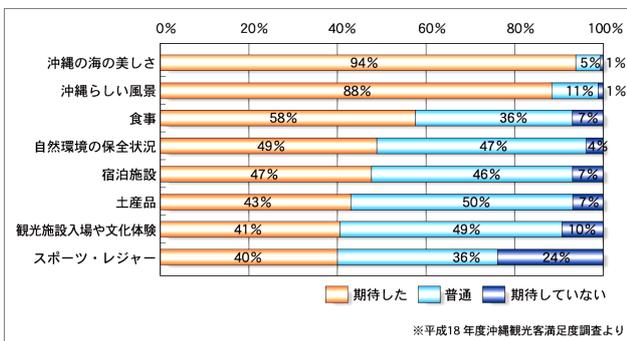
### 【旅行目的】

- 旅行目的については、観光地めぐりが最も多く、来沖者の70%程度が行っている。次いでショッピング、沖縄料理、海水浴・マリレジャー・ダイビングが3~40%程度となっている。この中で、海水浴・マリレジャー・ダイビングについては、平成12年度の54.9%から32.8%と20%程度減少しているのが目立っており、その他には大きな変化はみられない。
- 旅行前の期待度と満足度では、風景や海が期待度及び満足度とも高く、次いで食事となっている。その他の項目は40~50%程度の期待度であり、あまり高くない状況にある。
- その中で食事や自然状況の保全状況は比較的期待度が高いが満足度が低く、スポーツレジャーは期待度は低いが満足度が比較的高い結果となっており、スポーツレジャーについてはその魅力の発信、食事や自然については機能の充実や自然保全を図っていく必要がある。

表 1-7 旅行内容別シェアの変化

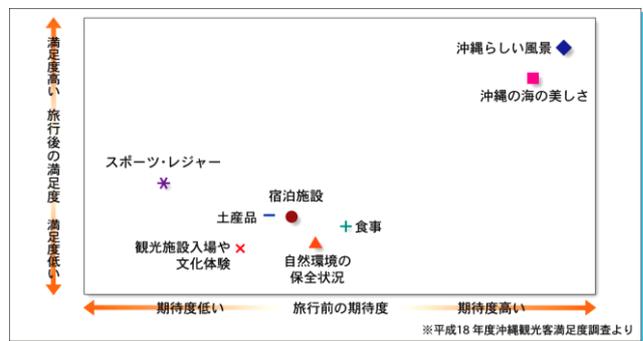
	H12年度	H15年度	H18年度
観光地めぐり	73.7	72.1	68.5
戦跡地参拝	19.8	16.3	12.4
海水浴等	28.5	34.1	25.1
マリレジャー	17.1		
ダイビング	9.3	8.7	7.7
保養・休養	22.2	17.6	16.6
スパ・エステ	-	-	3.8
ゴルフ	4.8	4.1	4.5
釣り	2.9	1.7	1.9
キャンプ	0.8	0.7	0.5
エコツアー	-	1.4	1.3
ショッピング	33.0	44.4	33.3
沖縄料理を楽しむ	-	-	38.5
新婚旅行	-	1.3	1.6
ウエディング	-	1.3	2.2
会議出席・研修	9.8	6.6	6.6
イベント・伝統行事	4.0	4.0	4.6
仕事	8.0	11.0	12.0
スポーツ大会	1.8	1.5	1.8
帰省・親戚訪問	11.0	6.3	6.5
その他	3.9	4.9	3.7

資料：「沖縄県観光要覧 平成19年版」(沖縄県)



資料：「平成18年度観光統計実態調査」(沖縄県)

図 1-10 旅行前の期待度



資料：「平成18年度観光統計実態調査」(沖縄県)

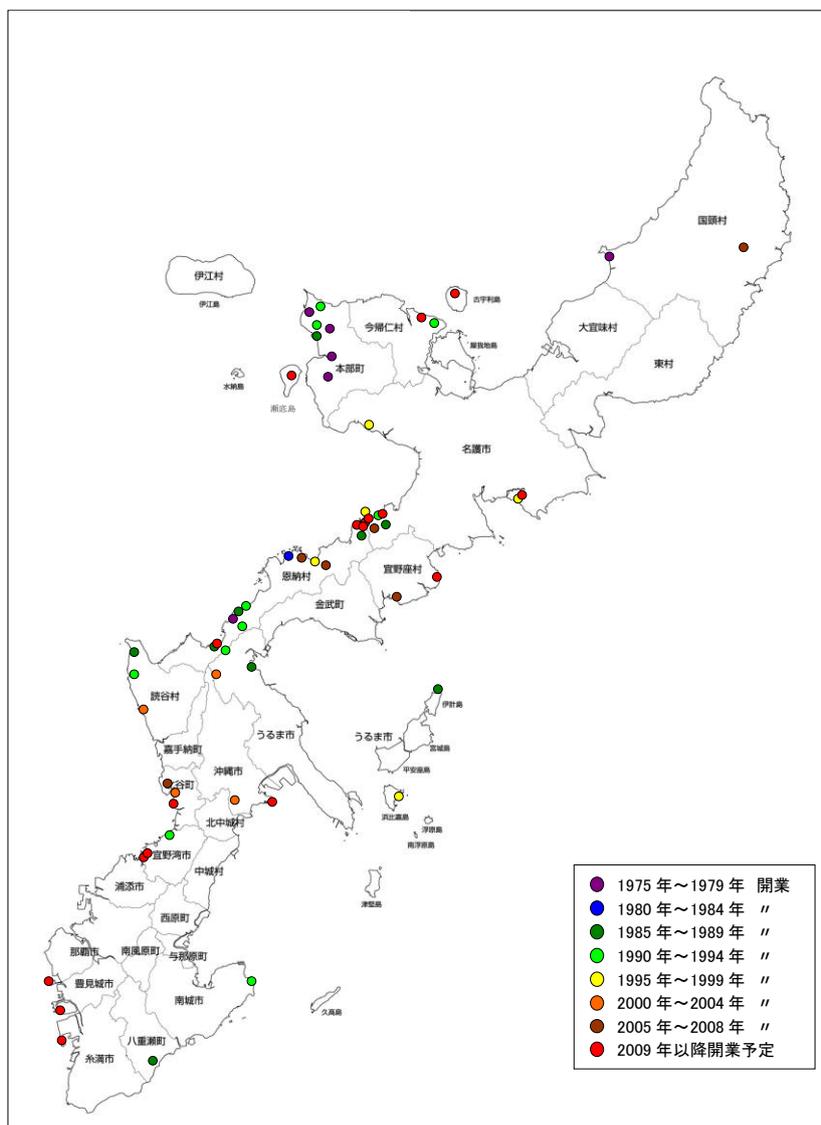
図 1-11 旅行前後の期待度と満足度

## 【観光・リゾート施設の状況】

### <ホテル>

- ・ 沖縄県におけるリゾートホテル立地は西海岸にその多くが立地しており、東海岸への集積は少ない状況にある。 [ I-図 2-49 (リゾートホテルの立地状況) ]
- ・ 沖縄市の宿泊施設は 17 施設が立地し、客室数としては 715 室となっている。
- ・ 客室数の推移は、平成 14 年から平成 18 年で 293 室が増加し、県全体の増加数の 4.2%を占めている。
- ・ ここで、第 3 次沖縄県観光振興計画における目標値(720 万人)とその時の客室数(39,000 室)から、1 室当たりの年間観光客数を算定すると、185 人/室・年となる。
- ・ これにより、沖縄県が平成 28 年に目指している 1,000 万人から必要な客室数を算定すると 54,000 室が必要であり、21,600 室が不足することとなる。
- ・ この中で既に整備が計画されているものが 6,646 室(今後開業予定の 10,712 室から開業時期が未定の 4,066 室を除いた室数)であり、これを減ざると県全体で約 15,000 室の確保が未定な状況である。

[ I-表 2-30 (平成 20 年以降に開業予定のホテル) ]



資料：「沖縄経済ハンドブック（2008年度版）」と「週刊ホテルレストラン HOTERES」（2008.12.5号）をもとに作成  
 (再掲) I-図 2-49 沖縄本島内におけるリゾートホテルの分布及び開業状況

表 1-8 沖縄県の客室数の推移

	H14	H15	H16	H17	H18	H18
沖縄市	422 1.7%	441 1.6%	700 2.5%	700 2.2%	715 2.2%	715 2.1%
南部	8,995 35.4%	9,792 35.6%	9,935 35.1%	10,929 35.0%	11,414 35.3%	12,262 36.4%
中部	2,577 10.1%	3,009 10.9%	3,261 11.5%	3,579 11.5%	3,683 11.4%	3,590 10.7%
北部	6,577 25.9%	6,768 24.6%	6,784 24.0%	7,469 23.9%	7,470 23.1%	7,745 23.0%
宮古	1,453 5.7%	1,695 6.2%	1,728 6.1%	1,853 5.9%	1,933 6.0%	2,033 6.0%
八重山	3,814 15.0%	4,138 15.0%	4,446 15.7%	5,203 16.7%	5,601 17.3%	5,724 17.0%
その他	2,007 7.9%	2,131 7.7%	2,149 7.6%	2,205 7.1%	2,219 6.9%	2,300 6.8%
沖縄県全体	25,424	27,534	28,304	31,239	32,321	33,655

資料：「沖縄県観光要覧 平成19年版」（沖縄県）

(再掲) I-表 2-30 平成 20 年以降に開業予定のホテル

単位：軒、室、百万円

進捗状況	開業予定年	ホテル数	客室数	投資額計
① 建設中 又は 着工確実	08年	9	1,478	23,064
	09年	8	1,558	64,821
	10年	1	80	3,882
	11年			
	12年			
	未定			
	計	18	3,116	91,767

進捗状況	開業予定年	ホテル数	客室数	投資額計
③ 計画中	08年	1	70	1,500
	09年	2	669	21,850
	10年	3	1,199	53,741
	11年			
	12年			
	未定	7	2,546	122,600
	計	13	4,484	199,691

進捗状況	開業予定年	ホテル数	客室数	投資額計
② 着工見込	08年	2	185	2,366
	09年	3	353	13,577
	10年			
	11年			
	12年	1	300	18,000
	未定			
	計	6	838	33,943

進捗状況	開業予定年	ホテル数	客室数	投資額計
④ 構想発表 段階	08年			
	09年	2	754	39,000
	10年			
	11年			
	12年			
	未定	13	1,520	52,947
	計	15	2,274	91,947

★開業予定未定ホテル中、5施設は客室投資額ともに未定

進捗状況	開業予定年	ホテル数	客室数	投資額計
①～④合 計	08年	12	1,733	26,930
	09年	13	2,580	100,248
	10年	6	2,033	96,623
	11年	0	0	0
	12年	1	300	18,000
	未定	20	4,066	175,547
	計	52	10,712	417,348

地区別計	ホテル数	客室数	投資額計
南部	22	4,617	135,176
中部	6	1,185	59,100
北部	12	2,664	148,143
宮古	3	1	50,000
八重山	9	938	24,929
計	52	10,712	417,348

資料：「観光とけいざい」（737号）

(再掲) I-表 2-31 開業予定リゾートホテル一覧

建設地	開業予定年月		ホテル名	客室数	事業主体・運営主体	備考
石垣	未定	未定	米原リゾートホテル(仮)	330	大和ハウス工業、興ハウジング	
石垣	2009	4	東横イン石垣港ターミナル	161	東横イン	
糸満	未定	未定	未定	495	大和地所、ゼファー	
沖縄	未定	未定	未定	1275	沖縄県土木建築部港湾課、沖縄市東部海浜開発局	
豊見城	2009	3	ホテルグランビュー沖縄アーバンリゾート(仮)	170	富士開発	
豊見城	2009	11	未定	122	ホワイトベア・ファミリー	
那覇	未定	未定	未定	未定	那覇市役所都市計画部	
那覇	2009	夏	ホテル東急ビズフォート那覇(仮)	215	沖縄都市モノレール、東急ホテルズ	
那覇	2009	冬	ダイワロイネットホテル沖縄県庁前(仮)	261	ダイワロイヤル	
那覇	未定	未定	スパ&リゾート泊ホテル(仮)	106	アーバン・アセットマネジメント	
那覇	2009	夏	ロワジュールホテル&スパタワー那覇	89	ソラーレホテルズアンドリゾート	
那覇	2009	夏	チサンイン那覇	96	ソラーレホテルズアンドリゾート	
那覇	2009	未定	未定	268	CSK グループ	
那覇	2008	10	沖縄一銀ホテル(仮)	70	シノケン	
那覇	未定	未定	未定	未定	康和地所	
那覇	2009	12	キューブホテル沖縄スイート(仮)	未定	CUBE ホテルズインターナショナル	
名護	2012	未定	未定	300	カヌチャベイリゾート、ゼクス	
今帰仁	未定	未定	古宇利島リゾートホテル(仮)	488	マカ・ホテルアンドリゾート	
今帰仁	未定	未定	クロスリゾートナキジン(仮)	125	クロス	
宜野湾	2009	7	未定	177	ジョイントコーポレーション開発部	
宜野湾	2010	秋	シエラトン沖縄宜野湾ホテル(仮)	245	ジョイントコーポレーション開発部	
宜野座	2010	未定	未定	約 200	アスコット	
北谷	2010	未定	未定	約 400	オリックス不動産、プリンスホテル	
北谷	2010	夏	未定	162	奥原商事	
恩納	未定	未定	未定	未定	サンエー本社・開発部	
宜野座	未定	未定	未定	未定	国場組、宜野座リゾート	
恩納	未定	未定	未定	未定	USEN	
恩納	2010	未定	ザ・ガーデンアヒルズ・オキナワ	266	かりゆし	
本部	未定	未定	未定	360	都市デザインシステム	
名護	未定	未定	未定	101	ザ・テラスホテルズ	

資料：「週刊ホテルレストラン HOTERES」(2008.12.5号)

## &lt;主要観光施設&gt;

- ・ 沖縄県における主要な観光施設についても、その多くが西海岸に立地しており、東海岸への集積は少ない状況にある。



資料：「沖縄観光情報WEBサイト」(沖縄観光コンベンションビューロー)

図 1-12 沖縄県の主要観光施設の立地状況

### 1-3 産業・商業

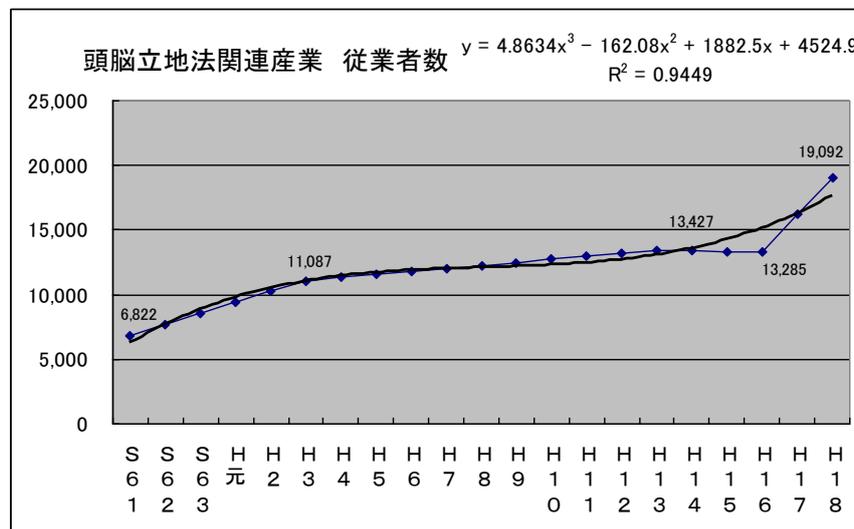
#### 【産業】

- ・ 沖縄市の産業構造は第3次産業に特化し、その中でも卸売・小売業、飲食・宿泊などの占める割合が多くなっている。その中で、沖縄市の労働力人口 56,281 人（平成 17 年）の内、7,683 人が失業者となっている。その割合は 13.7%と県内平均の 11.9%より高くなっており、深刻な状況と考えられ、就業の場の確保が至急の課題と考えられる。

[ I ー表 2-11（沖縄市の産業別就業者数の推移）、表 2-8（中部広域圏市町村の労働力人口及び完全失業率の推移） ]

- ・ このような中、近隣の中城湾新港地区での整備が進む I T 津梁パークに関連する頭脳立地法関連の業種については、近年順調に従業者数が伸びてきている。

（頭脳立地法関連の業種は、産業小分類における「機械修理業, 各種物品賃貸業, 産業用機械器具賃貸業, 事務用機械器具賃貸業, 情報サービス・調査業, 広告業, デザイン業, その他の専門サービス業, 他に分類されない事業サービス業, 自然科学研究所」の業種）



資料：「事業所企業統計」（総務省統計局）

図 1-13 頭脳立地法関連業種従業員数の推移

- ・ 上記の図に示した推計式で算定すると、平成 18 年から概ね 10 年後の平成 30 年で約 65,000 人まで増加することが予想され、現在の約 19,000 人から約 46,000 人程度増加することになる。
- ・ また、立地としては沖縄県が I T 産業の集積地として整備を進める I T 津梁パークに隣接している。

(再掲) I-表 2-11 沖縄市の産業別就業者数の推移

単位:人、%

産業大分類	S55		S60		H2		H7		H12		H17		中部広域 H17	
	就業者数	構成比												
農業	1,266	3.7	1,165	3.0	908	2.2	808	1.7	706	1.5	616	1.3	3,232	2.7
林業	1	0.0	3	0.0	1	0.0	2	0.0	1	0.0	—	—	3	0.0
水産業	118	0.3	109	0.3	104	0.2	112	0.2	133	0.3	114	0.2	596	0.5
<b>第1次産業合計</b>	<b>1,385</b>	<b>4.0</b>	<b>1,277</b>	<b>3.3</b>	<b>1,013</b>	<b>2.4</b>	<b>922</b>	<b>2.0</b>	<b>840</b>	<b>1.8</b>	<b>730</b>	<b>1.5</b>	<b>3,831</b>	<b>3.2</b>
鉱業	22	0.1	9	0.0	20	0.0	15	0.0	23	0.0	12	0.0	31	0.0
建設業	5,267	15.3	6,263	16.4	6,256	14.9	7,074	15.2	7,190	15.1	6,511	13.4	18,055	15.0
製造業	2,150	6.3	2,244	5.9	2,542	6.1	2,355	5.1	2,293	4.8	2,066	4.3	5,538	4.6
<b>第2次産業合計</b>	<b>7,439</b>	<b>21.7</b>	<b>8,516</b>	<b>22.3</b>	<b>8,818</b>	<b>21.0</b>	<b>9,444</b>	<b>20.3</b>	<b>9,506</b>	<b>20.0</b>	<b>8,589</b>	<b>17.7</b>	<b>23,624</b>	<b>19.6</b>
卸・小売業・飲食店	11,512	33.5	12,383	32.4	12,799	30.5	13,692	29.4	12,969	27.3	13,392	27.6	31,435	26.1
金融・保険業	744	2.2	950	2.5	1,158	2.8	1,303	2.8	1,119	2.4	887	1.8	1,920	1.6
不動産業	166	0.5	339	0.9	592	1.4	525	1.1	486	1.0	584	1.2	1,187	1.0
運輸・通信業	2,059	6.0	2,131	5.6	2,279	5.4	2,407	5.2	2,467	5.2	2,657	5.5	6,530	5.4
電気・ガス・水道業	316	0.9	291	0.8	291	0.7	296	0.6	296	0.6	294	0.6	725	0.6
サービス業	9,063	26.4	10,593	27.7	13,116	31.3	15,846	34.0	17,104	36.0	18,272	37.6	45,189	37.5
公務	1,653	4.8	1,693	4.4	1,783	4.3	2,049	4.4	2,183	4.6	2,135	4.4	6,046	5.0
<b>第3次産業合計</b>	<b>25,513</b>	<b>74.3</b>	<b>28,380</b>	<b>74.2</b>	<b>32,018</b>	<b>76.4</b>	<b>36,118</b>	<b>77.5</b>	<b>36,624</b>	<b>77.1</b>	<b>38,221</b>	<b>80.4</b>	<b>93,032</b>	<b>77.2</b>
合計	34,348	100.0	38,234	100.0	41,912	100.0	46,593	100.0	47,508	100.0	48,598	100.0	120,487	100.0
分類不能の産業	11	—	61	—	63	—	109	—	538	—	1,058	—	1,987	—

(再掲) I-表 2-8 中部広域圏市町村の労働力人口及び完全失業率の推移

単位:人、%

	S55		S60		H2		H7		H12		H17		
	労働力人口	完全失業率	労働力人口	完全失業率									
沖縄市	38,414	10.6	42,758	10.6	46,997	10.8	54,615	14.0	53,833	11.7	<b>56,281</b>	<b>13.7</b>	
うるま市	旧石川市	7,862	9.2	9,144	6.3	9,637	8.7	10,193	12.5	10,179	11.3	51,034	14.6
	旧具志川市	18,926	8.9	21,823	8.3	23,484	9.6	25,911	11.8	27,303	10.2		
	旧与那城町	5,480	10.5	5,980	10.2	6,309	13.8	5,943	13.2	6,007	15.8		
	旧勝連町	4,925	8.9	5,462	8.9	5,630	8.4	5,816	14.1	5,931	12.7		
宜野湾市	25,248	9.9	29,560	9.4	34,402	10.3	38,979	12.1	39,679	10.0	40,760	12.5	
読谷村	10,323	9.4	12,277	8.9	13,816	8.0	15,433	11.6	16,496	9.9	17,072	12.4	
嘉手納町	5,704	11.2	6,160	12.1	6,269	11.2	6,285	14.3	6,054	12.8	5,917	17.5	
北谷町	6,183	12.1	7,715	9.4	8,934	11.3	10,752	11.9	11,634	11.3	11,794	11.4	
北中城村	4,902	7.5	5,529	8.6	6,033	9.0	6,931	10.5	7,012	8.9	7,223	13.8	
中城村	4,330	9.9	4,741	8.9	5,439	8.5	6,444	10.2	6,877	8.6	7,547	13.1	
西原町	6,543	6.8	9,114	6.0	10,741	6.0	12,878	7.7	14,854	7.7	15,454	9.9	
沖縄県合計・平均	464,374	7.7	518,119	7.6	552,719	7.7	603,639	10.3	613,002	9.4	635,849	11.9	

資料:「国勢調査報告」(総務省統計局)

## 【商業】

- ・ 沖縄市の商業については、主要 3 指標では従業者数が平成 9 年に大きく減少したが、平成 14 年には平成 6 年と概ね同水準まで回復を見せている。商店数については、概ね一貫して減少傾向が続いている。販売額については長年横這いで推移してきたが、平成 14 年には大きく減少し、平成 19 年に若干増加に転じている。〔 I - 表 2-15 (沖縄市の商業活動の推移) 〕
- ・ この中で小売業を見てみると、商店数は大きく減少しているが、従業者数は横這い、販売額は増加していることから、中心市街地の衰退に伴い中小の小売店舗が減少し、郊外の大規模店舗に商業構造が変化していると考えられる。
- ・ また、地元購買率の変化を見ると、買回品（婦人服）で 20%程度の減少、最寄品（一般食料品）は横這いとなっており、日用品以外の沖縄市の吸引力の低下が見て取れる。
- ・ 次に、沖縄市及び周辺市町村の大規模店舗の立地状況からは、大規模な開発が行われた地区や幹線道路沿道に施設立地が進んでおり、既存の市街地内においてはその状況（過度に密集した既存市街地）から、立地が進んでいない状況にあると言える。
- ・ このため、沖縄市においては人口で全県の 9.3%を占めているのに対し、販売額においては 5.6%であり人口割合に見合った商業集積が進んでいないと考えられる。

〔 I - 表 2-1 (沖縄市の人口・世帯数の推移) 、表 2-15, 16 (商業活動の推移) 〕

(再掲) I - 表 2-15 沖縄市の商業活動の推移

単位: 商店数 店、従業者数 人、販売額 万円/年

		S57	S60	S63	H3	H6	H9	H14	H16	H19 (A)	中部広域 H19 (B)	A/B
商店数	卸売業	288	311	330	299	310	259	265	264	221	441	50.1
	小売業	2,421	2,187	2,275	2,264	2,050	1,760	1,706	1,563	1,450	3,249	44.6
	計	2,709	2,498	2,605	2,563	2,360	2,019	1,971	1,827	1,671	3,690	45.3
従業者	卸売業	1,486	1,732	1,809	2,152	1,799	1,625	1,693	1,779	1,439	3,133	45.9
	小売業	7,359	7,253	7,927	8,632	8,021	7,458	8,035	7,882	7,940	18,910	42.0
	計	8,845	8,985	9,786	10,784	9,820	9,083	9,728	9,661	9,379	22,043	42.5
販売額	卸売業	4,025,555	5,785,074	8,085,701	6,563,748	5,995,777	5,190,291	3,984,270	3,843,200	3,766,212	8,255,120	45.6
	小売業	6,400,425	7,685,426	7,811,040	8,936,886	9,584,427	10,153,753	10,122,555	9,909,900	10,703,022	25,212,502	42.5
	計	10,425,980	13,470,500	15,896,741	15,500,634	15,580,204	15,344,044	14,106,825	13,753,100	14,469,234	33,467,622	43.2

資料: 「沖縄県の商業」(統計課)、「商業統計調査」(経済産業省) ※飲食店を除いた数値

(再掲) I - 表 2-16 中部広域都市計画区域の商業活動の推移

単位: 商店数 店、従業者数 人、販売額 万円/年

		S57	S60	S63	H3	H6	H9	H14	H16	H19 (A)	沖縄県 H19 (B)	A/B
商店数	卸売業	510	511	550	559	495	491	487	498	441	2,956	14.9
	小売業	5,293	4,861	4,932	4,837	4,498	3,942	3,891	3,637	3,249	14,970	21.7
	計	5,803	5,372	5,482	5,396	4,943	4,433	4,378	4,135	3,690	17,926	20.6
従業者	卸売業	2,576	2,832	3,012	3,538	2,783	2,961	3,542	3,679	3,133	27,570	11.4
	小売業	13,997	14,279	15,647	17,899	17,104	15,758	19,376	18,875	18,910	80,053	23.6
	計	16,573	17,111	18,659	21,437	19,887	18,719	22,918	22,554	22,043	107,623	20.5
販売額	卸売業	6,592,277	8,923,358	11,727,967	11,022,108	9,341,610	9,311,078	8,157,793	8,458,400	8,255,120	149,740,858	5.5
	小売業	11,536,983	14,265,806	14,910,881	18,649,071	20,603,817	20,571,848	24,462,607	23,168,600	25,212,502	110,784,325	22.8
	計	18,129,260	23,189,164	26,638,848	29,671,179	29,945,427	29,882,926	32,620,400	31,627,000	33,467,622	260,525,183	12.8

資料: 「沖縄県の商業」(統計課)、「商業統計調査」(経済産業省) ※飲食店を除いた数値

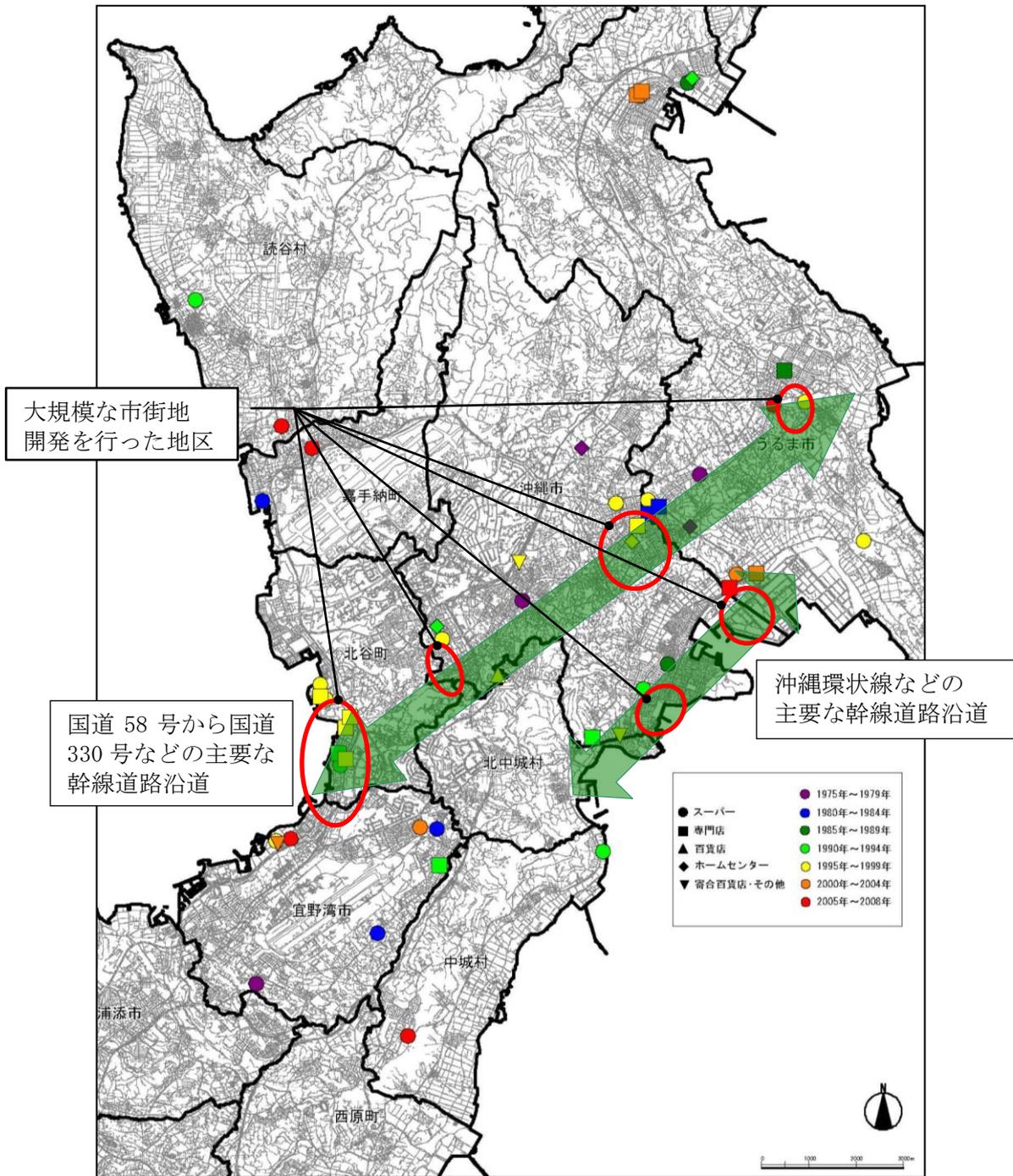


図 1-14 大規模施設立地の分析

(再掲) I-表 2-1 沖縄市の人口・世帯数の推移

単位: 人、%

		S55	S60	H2	H7	H12	H17
沖縄市	人口	94,851	101,210	105,845	115,336	119,686	126,400
	世帯数	25,501	28,263	31,947	36,528	39,870	44,650
用途地域指定区域	人口	—	—	—	103,331	106,125	113,380
	構成比	—	—	—	89.6	88.7	89.7
用途地域指定外区域	人口	—	—	—	12,005	13,555	13,020
	構成比	—	—	—	10.4	11.3	10.3
中部広域都市計画区域 に占める割合	人口	39.1	38.7	38.8	39.6	39.2	39.8
	世帯数	41.4	40.4	41.1	41.9	41.2	41.5
沖縄県に占める割合	人口	8.6	8.6	8.7	9.1	9.1	9.3
	世帯数	8.7	8.4	8.7	9.0	8.9	9.1

資料: 「国勢調査報告」(総務省統計局)

## 1-4 福祉・健康（スポーツ）

- ・ 沖縄市の高齢人口比率（14.3%）は県全体（16.1%）や中部広域都市計画区域内（15.3%）と比較して低くなっているが、高齢化は着実に進行しており、将来的には高齢者対策は重要な課題となると考えられる。沖縄市の第3次沖縄市総合計画においても「世界にはばたく心豊かな人を育む町」として生涯学習などの重要性が謳われている。〔I-表2-6,7（年齢別人口の推移）〕

第3次沖縄市総合計画 第2次基本計画（平成19年3月 沖縄市）

【将来像】「活力とうるおいにみちた国際文化観光都市」

【都市像3】「世界にはばたく心豊かな人を育むまち」

・ 生涯学習・スポーツをとおして人を創る

「生涯学習関係団体や施設等との連携により、フェスティバル等の市民参加型の魅力あるイベントを開催し、生涯学習に対する市民意識の高揚を図るとともに、市民の生涯学習のきっかけづくりに努める。」

（再掲） I-表2-6 沖縄市の年齢別人口の推移

単位：人、%

		S55	S60	H2	H7	H12	H17	中部広域H17
年少人口 (0～14歳)	実数	29,220	28,242	25,907	26,086	25,722	25,866	63,483
	構成比	30.8	28.0	24.8	22.6	21.6	20.5	20.0
	増減率	—	-3.3	-8.3	0.7	-1.4	0.6	—
生産年齢人口 (15～64歳)	実数	59,771	65,677	70,062	78,343	78,956	82,320	205,448
	構成比	63.0	65.0	67.1	67.9	66.4	65.2	64.7
	増減率	—	9.9	6.7	11.8	0.8	4.3	—
高齢人口 (65歳以上)	実数	5,829	7,052	8,399	10,897	14,193	18,087	48,553
	構成比	6.1	7.0	8.0	9.4	11.9	14.3	15.3
	増減率	—	21.0	19.1	29.7	30.2	27.4	—
合計		94,820	100,971	104,368	115,326	118,871	126,273	317,484
年齢不詳	実数	31	239	1,477	10	815	127	234

資料：「国勢調査報告」（総務省統計局）

（再掲） I-表2-7 中部広域都市計画地域の年齢別人口の推移

単位：人、%

		S55	S60	H2	H7	H12	H17	沖縄県H17
年少人口 (0～14歳)	実数	74,797	73,322	67,667	65,410	64,293	63,483	254,203
	構成比	30.8	28.1	24.9	22.5	21.2	20.0	18.7
	増減率	—	-2.0	-7.7	-3.3	-1.7	-1.3	—
生産年齢人口 (15～64歳)	実数	150,117	166,643	178,869	194,128	199,598	205,448	888,046
	構成比	61.8	63.8	65.9	66.8	65.8	64.7	65.2
	増減率	—	11.0	7.3	8.5	2.8	2.9	—
高齢人口 (65歳以上)	実数	17,815	21,210	25,051	31,228	39,406	48,553	218,897
	構成比	7.3	8.1	9.2	10.7	13.0	15.3	16.1
	増減率	—	19.1	18.1	24.7	26.2	23.2	—
合計		24,729	26,175	271,587	290,766	303,297	317,484	1,361,146
年齢不詳	実数	31	244	1,514	199	1,711	234	448

資料：「国勢調査報告」（総務省統計局）

- 次に健康（スポーツ）については、沖縄県は温暖な気候により多くのスポーツの冬場のトレーニング地として利用されているが、市民が屋外で運動などを楽しめる公共の運動公園などについては、沖縄市コザ運動公園及び沖縄県総合運動公園のみである。
- この中で、沖縄市コザ運動公園については昭和 48 年に建設され既に 30 年が経過していることから老朽化が指摘され、整備計画などが策定されている。
- また、「沖縄市立総合運動場整備計画（沖縄市スポーツ振興基本計画基礎調査）平成 16 年 3 月沖縄市」の中でも、「沖縄市の公共の運動・スポーツ施設に望むこと」の中で、「身近で利用できるよう施設数の増加」が最も多く指摘されている（57.3%）。
- 併せて、沖縄市コザ運動公園の整備について望む施設の中ではプール（75.6%）について、多目的広場が多く（61.7%）、市民が気軽・様々な用途に利用できる施設が望まれていることが伺える。
- また、同調査の沖縄市のスポーツ施設の課題の中では、国が定めている「国民一人当たり都市公園等面積（整備目標）」の 9.5 m<sup>2</sup>/人に対し、沖縄市第 3 次総合計画における将来人口（150,000 人）と沖縄市の都市計画公園の面積（132.82ha）から、一人当たりの面積は 8.8 m<sup>2</sup>となり不足することから、運動公園の拡張や整備が必要であるとされている。

沖縄市立総合運動場整備計画（沖縄市スポーツ振興基本計画基礎調査）（平成 16 年 3 月 沖縄市）

【基本理念】「生涯学習・スポーツによる国際文化観光都市づくり」

【施策の基本方針】「生涯スポーツ・レクリエーションの振興」

- ・沖縄の地理的条件を活かしたマリンスポーツやアウトドアスポーツの普及・促進
- 「競技スポーツの振興」
- ・スポーツ医科学センター（仮称）の設置
- 「学校体育・スポーツの振興」
- 「スポーツ施設の整備・充実」
- ・全国大会等開催施設の整備拡充、未設置スポーツ施設の新規整備

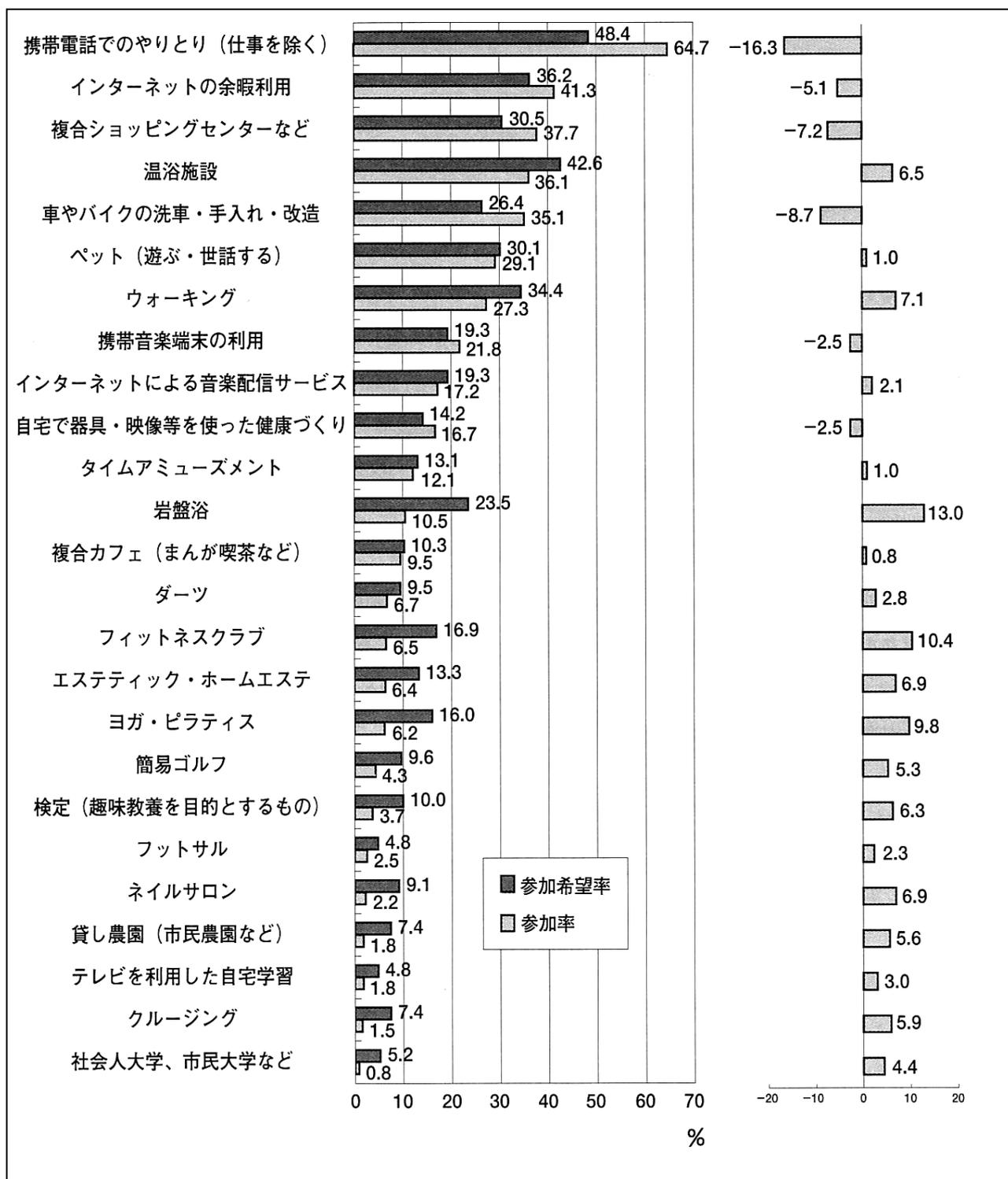
- また、全国的な余暇の動向からも、全体的に余暇市場は縮小しているが、スポーツ及び観光・行楽部門の支出額は概ね横這いから若干増加で推移している。

表 1-9 余暇市場の推移（単位：億円、%）

	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	伸び率(%)	
						18/17	19/18
スポーツ部門	45,250	43,800	42,990	42,970	43,190	-0.0	0.5
趣味・創作部門	114,880	116,320	111,540	110,220	107,760	-1.2	-2.2
娯楽部門	553,150	547,750	541,130	531,670	486,690	-1.7	-8.5
観光・行楽部門	104,860	105,560	106,390	106,660	107,730	0.3	1.0
余暇市場	818,140	813,430	802,050	791,520	745,370	-1.3	-5.8
対国民総支出	16.7	16.3	16.0	15.6	14.5	-2.5	-7.1
対民間最終消費支出	29.0	28.6	28.1	27.2	25.4	-3.2	-6.6
国民総支出（名目）	4,902,940	4,983,284	5,017,344	5,089,251	5,155,811	1.4	1.3
民間最終消費支出（名目）	2,817,910	2,844,284	2,859,356	2,907,190	2,935,293	1.7	1.0

資料：「レジャー白書2008」（財）社会経済生産性本部

- また、レジャー白書の中でニューレジャーとして取り扱われている活動の中で、参加希望率と潜在需要をみると、温浴施設やウォーキング、岩盤浴、フィットネスクラブ、エステティック・ホームエステ、ヨガ・ピラティスなど健康に関するものの潜在需要が高くなっており、このことから将来的な需要はあるものと考えられる。



資料：「レジャー白書2008」((財)社会経済生産性本部)

図 1-15 「ニューレジャー」の参加希望率と潜在需要

## 1-5 環境・文化・その他

- ・ 沖縄市は海や山などの自然やエイサーや音楽などの独特のチャンプルー文化を持っている。  
[ I-表 2-34 (沖縄市の観光資源) ]
- ・ これらの資源は、沖縄市のバックボーンを形成するものであり、この活用は沖縄市における開発において不可欠であると考えられる。
- ・ これは、沖縄県が実施した「平成 18 年度 観光統計実態調査」における「沖縄旅行における旅行前の期待度」において、「沖縄の海」や「沖縄らしい風景」などへの期待度が圧倒的に高いことから明らかである。[図 1-10]
- ・ また、「沖縄県観光まちづくり指針・参考資料」においても、沖縄市の観光資源活用のポイントとして、「最も優位性のある資源」として「エイサーや音楽などの芸能文化」が挙げられており、次いで「今後可能性がある資源」として、「自然環境を活用したエコ・ツーリズム」が挙げられている。

(再掲) I-表 2-34 沖縄市観光資源一覧

スポーツ・レジャー	ダイビング、マリンスポーツ、釣り、ビーチ等	東京第一ホテルグランメールリゾート、沖縄マリーナ、泡瀬漁港、海族(干潟散策)、沖縄県総合運動公園(オートキャンプ場)
	ゴルフ場、ボウリング場、テニスパーク等	コザボウリング、GX、ドラゴンボウル、美里パークレンズ、セントラル、沖縄子どもの国、倉敷ダム、コザスポーツレジャーセンター
自然	エコツーリズム、自然公園、景勝地、動植物等	東南植物楽園、比屋根湿地帯、沖縄こどもの国(ハードデッキ)
文化・芸能	音楽、工芸、芸能、祭祀・行事等	民謡、ロック、知花花織、美里焼、親川陶芸、胡差陶芸、知念太鼓三味線店、池武当新垣三味線、琉球ガラス(Grass Studio 等)、エイサー、チョンダラー、ウスデーク、獅子舞、旧盆(エイサー)、沖縄市博物館、ヒストリート、諸見民芸館、東南植物楽園
歴史、名所・旧跡	世界遺産、文化財、慰霊塔、記念碑等	鬼大城の墓、奉安殿、忠魂碑、カフンジャー橋、室川貝塚、泡瀬ピュル、慰霊塔(山内、諸見里、上地、高原、與儀、ゴヤ、知花、比屋根、泡瀬)
健康・保養	温泉、スパ・エステ、タラソテラピー等	
まつり・イベント	まつり、イベント等	沖縄全島エイサーまつり、沖縄マラソン、沖縄国際カーニバル、ピースフル・ラブ・ロックフェスティバル、キジムナーフェスタ、おきなわカップ
コンベンション	会議場、展示場、スポーツ施設等	沖縄市コザ運動公園、県総合運動公園、ジスタス、ベアーレ沖縄
宿泊	ホテル	東京第一ホテルグランメールリゾート、デイゴホテル、ホテルニューセンチュリー、クラウンホテル、サンライズ観光ホテル、オリンピック観光ホテル、グレイスホテル、ウェスタンホテル、よしだホテル、日南ホテル、タイムリッチ、ホテルモンブラン
	旅館、ペンション、民宿等	民宿みどり荘、ごーやー荘、民宿こじやはうす、民宿嘉陽荘
特産品・食文化	販売施設、酒造所	夢プラザ(物産振興会)、プラザハウス、新里酒造
	特産品、土産品等	キク、マンゴー、ピワ、レイシ、シイラ、マグロ、山城牛、アワセそば、アロエース、小浜養蜂場、ハマシヨク
産業・技術	技術、設備・施設等	竹細工(北谷竹細工)、知花花織作業所

〔観光資源活用のポイント〕	最も優位性のある資源	古くから地域住民に親しまれてきたエイサー、民謡などの伝統芸能や、アメリカ文化の影響を受けた「オキナワン・ロック」、ジャズ、フォーク、島唄等の個性豊かな芸能文化、スポーツコンベンション
	今後可能性のある資源	自然環境を活用したエコ・ツーリズムやウェルネス観光
	広域的な視点から活用すべき資源	知花城址、尚宣威王の墓、鬼大城の墓等(中城城址、勝連城址、座喜味城址、世界遺産に登録された中部圏域の遺跡等との連携)

資料：「沖縄県観光まちづくり指針・参考資料」(平成 20 年 3 月、沖縄県)

(再掲) I-表 2-36 音楽関連の飲食店一覧

業種	店名(所在地)
ライブハウス	Marie's Music Bar Asian Rose(中央)、PADDY MAC'S(同)、Sports&music Bar Side ways(同)、7th Heaven KOZA(同)、The Morrigan's(同)、HOLIDAY(同)、Live Café WEB-Space(同)、コザクラ(同)、+9 PLUS NINE(同)、Food&Music Bar M Frog(同)、JAZZ MATAZ(同)、RISING SUN(同)、DAIJYOBOOZE(同)、OSean(同)、AL'S PLACE(同)、Live Music Bar JET(同)、GATE 2 GARAGE(同)、JACK NASTY'S(同)、ミュージックライブハウス ジャンバラヤ(上地)、ギターラウンジアルハンブラ(同)、CLUB FUJIYAMA(同)、Oldies Music House REVERSE(同)、Peg(同)、CENTE STAGE(同)、Music Bar M's(同)
ミュージックバー	AREA3(中央)、chemi・・・(同)、Junkbox(同)、HIDE AWAY(同)、ブラックボード(上地)、BRASS FANTASY(同)、SOUL BAR Pillow Talker(同)、PRINCE(同)、REGGAE BAR Kaya Hut(同)、Bar Natural(東)、Sound Bar SHIN(胡屋)、DUBALE(同)、BAR GOREE(久保田)
クラブ&ディスコ	Blue Dragon(胡屋)、Dragon(上地)、else(同)、ZONE(同)Unity(諸見里)、Yellow(園田)、
民謡酒場	真喜志とみ子の店(照屋)、花ぬ島(宮里)、姫(諸見里)、志情(照屋)、なんと浜(上地)、ペルー屋(上地)、いかな思らわん(照屋)

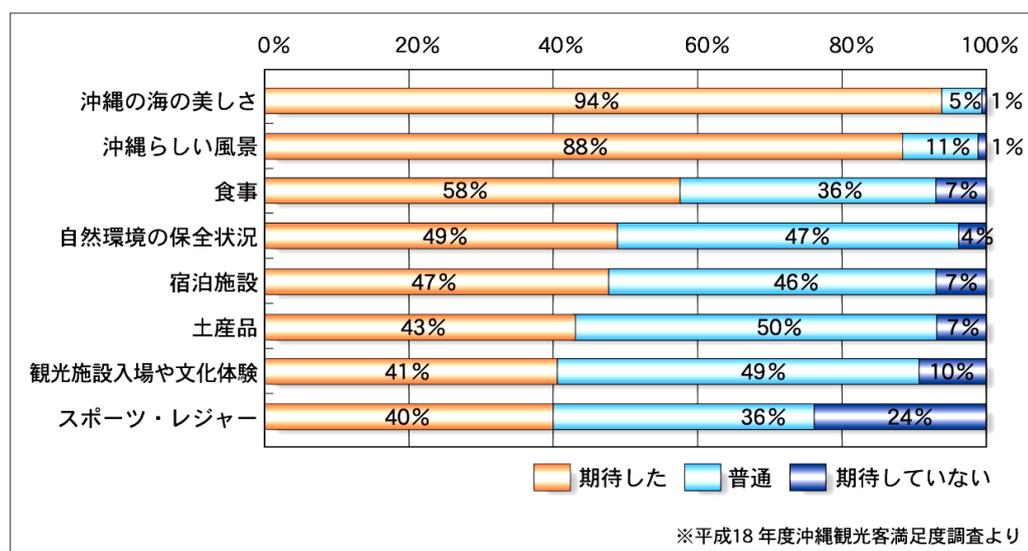
資料：沖縄市観光情報マガジン(沖縄市文化観光課)2006.3発行

(再掲) I-表 2-37 伝統芸能施設一覧

分類	施設名
琉球舞踊(琉舞道場)	伊佐恵美子琉舞道場(宮里)、嘉数好子琉舞道場(同)、伊佐眞一琉舞道場(同)、志喜屋順子琉舞研究所(古謝)、平良律子琉舞練場(南桃原)、玉城流玉扇会稲嶺盛秀琉舞道場(山里)、照屋正子琉舞研究所(美里)、大城光子琉舞道場(越来)、金城清一琉舞道場(東)、玉城流敏風栄の会渡嘉敷栄子琉舞研究所(安慶田)、渡嘉敷栄子琉舞研究所(同)、玉城流鳳玉順の会宮城清美琉舞道場(照屋)、仲宗根文子舞踊研究所(同)、仲田弥生子琉舞道場(上地)、平田行正琉舞道場(同)、富里敬子琉舞道場(同)、宮城豊子舞踊研究所(諸見里)、宮城豊子琉舞研究所(同)、屋良節子琉舞道場(同)、屋良節子琉舞道場(与儀)、根路銘弘美琉舞研究所(胡屋)、山内喜美枝琉舞教室(園田)

※平成21年2月現在

資料：沖縄市観光情報サイトHP(沖縄市文化観光課)



資料：「平成18年度観光統計実態調査」(沖縄県)

(再掲) 図 1-10 旅行前の期待度

## 2. 東部海浜開発地区のポテンシャル

### 2-1 東部海浜開発地区の特徴

- ・ 東部海浜開発地区は、沖縄市の東側に位置し、泡瀬沖合の埋め立てにより新たに造成される土地である。
- ・ 米軍基地が市域の約 36%を占め、密集した市街地が広がる沖縄市において、貴重な大規模空閑地である。
- ・ 沖縄市の中で貴重な海に触れあえる人工ビーチ（800m）が創出される。
- ・ 冬場でも静穏な海域である中城湾に立地するとともに、近隣には沖縄県総合公園や比屋根湿地が位置している。
- ・ 沖縄県の中で、これまで観光リゾート系の集積が少なかった東海岸に位置している。

### 2-2 東部海浜開発地区のポテンシャル

#### 2-2-1 住宅

**住宅については、以下に述べる需要の発生、移住先としての人気、周辺の就業者数の増加、良好なアクセス性などからポテンシャルは高い。**

#### 【需要の発生】

- ・ 沖縄市においては、将来的にも着実な人口の増加が見込まれているが、住宅の供給については大規模な供給の計画は現時点では見られない状況にある。
- ・ このため沖縄市においては表 2-1 に示すとおり、概ね 10 年後に 4,377 世帯の住宅需要が発生する。
- ・ また、同様に沖縄市を含む沖縄県中部地区東海岸を対象としてみても、表 2-2 に示すとおり、概ね 10 年後に 6,621 世帯の住宅需要が発生する。

表 2-1 沖縄市における将来人口推計と大規模開発予定などを勘案した需給バランス

		H 1 7	H 2 2	H 2 7	H 3 2
需要量 (A)	人口 (人)	126,400	132,174	136,528	139,865
	世帯数 (世帯)	44,650	46,705	48,243	49,422
	世帯人員 (人/世帯)	2.83	2.83	2.83	2.83
	増加世帯数 (世帯)	0	2,055	3,593	4,772
供給量 (B)	キャンプ瑞慶覧 返還地区	面積 (h a)			14
		人口密度 (人/h a)			80
		世帯人員			2.83
		供給世帯数			396
需給バランス (A - B)					4,377

注1: 東部海浜開発地区の土地利用が始まる概ね10年後を想定し平成32年までで集計

注2: 平成17年の人口及び世帯数は国勢調査

注3: 平成22～42年の人口は、国立社会保障・人口問題研究所の推計値

注4: 平成22～42年の世帯数は、平成17年の世帯人員を用い算定

注5: 需要量の増加世帯数は平成17年に対する増加数

注6: キャンプ瑞慶覧のデータは「沖縄市・北中城村キャンプ瑞慶覧返還地区等 土地利用実現化検討業務報告書」より

表 2-2 沖縄市周辺市町村における将来人口推計と大規模開発予定などを勘案した需給バランス

		H 1 7	H 2 2	H 2 7	H 3 2	備考
需要量 (A)	人口 (人)	305,256	316,093	324,204	330,063	
	世帯数 (世帯)	103,571	107,248	110,000	111,988	
	世帯人員 (人/世帯)	2.95	2.95	2.95	2.95	
	増加世帯数 (世帯)	0	3,677	6,429	8,417	
供給量 (B)	キャンプ瑞慶覧返還地区 (沖縄市分)	面積 (h a)			14	
		人口密度 (人/h a)			80	
		世帯人員			2.95	
		今後の供給戸数			380	
	中城新港地区	面積 (h a)			10.5	
		今後の供給戸数			0	注8
	南上原土地区画整理事業	区画数 (区画)			30	注9
		今後の供給戸数			30	
	キャンプ瑞慶覧返還地区 (北中城村分)	面積 (h a)			11	
		人口密度 (人/h a)			80	
		世帯人員			2.95	
	泡瀬ゴルフ場地区	面積 (h a)			48	
		今後の供給戸数			1,060	注11
	江洲土地区画整理事業	面積 (h a)			20.5	
		今後の供給戸数			0	注12
	江洲第二土地区画整理事業	面積 (h a)			20.6	
		今後の供給戸数			11	注12
	石川西土地区画整理事業	面積 (h a)			28.3	
		今後の供給戸数			16	注12
	安慶名土地区画整理事業	面積 (h a)			16.2	
今後の供給戸数				0	注12	
マリントウン東浜 (西原町分)	面積 (h a)			3		
	今後の供給戸数			0	注13	
合計					1,796	
需給バランス (A-B)		0	3,677	6,429	6,621	
参考	マリントウン東浜 (与那原町分)	面積 (h a)			3	
		今後の供給戸数			239	注14

注1：沖縄市及び周辺市町村（うるま市、北中城村、中城村、西原町）を対象とする

注2：平成17年の人口は国勢調査

注3：平成22年～32年の人口は、国立社会保障・人口問題研究所の推計値

注4：平成22年～32年の世帯数は、平成17年の世帯人員により算定

注5：需要量の増加数は平成17年に対する増加数

注6：キャンプ瑞慶覧のデータは「沖縄市・北中城村キャンプ瑞慶覧返還地区等 土地利用実現化検討調査業務報告書より」

注7：供給量は供給時期が不明のため平成32年に計上している

注8：現時点で完売しているため、供給戸数は0とする

注9：1区画の面積は173㎡～263㎡

注10：ミュージックタウンは売却率が不明であり、18戸と少ないため今回は計上しない

注11：H18アワセゴルフ場地区報告書

注12：うるま市ホームページ、財団法人 区画整理促進機構のホームページの保留地情報による。保留地の残り筆数を供給戸数とする。江洲、安慶名については保留地情報が無いため供給戸数は0とする

注13：全89区画が完売（沖縄県町村土地開発公社西原支社ホームページより）

注14：沖縄県町村土地開発公社 与那原支社ホームページよりH21.4.26現在で残り161区画、沖縄県土木建築部ラ・コスタホームページより残り78区画

【移住地としての人気・良好なアクセス性】

- ・ 沖縄県は移住先としての人気が高く、団塊の世代のリタイアなどに伴い一層の住宅需要の増加が見込まれる。
- ・ これは、他都道府県から沖縄県への転入超過者数からみても明らかであり、平成2年の全国34位から平成17年には全国5位まで増加している。
- ・ また、沖縄市の人口増減における社会増減でも、中部広域市町村圏の中で安定して転入者が増えており、年平均で372人と最も多くなっている。
- ・ また、移住の際に必要なことでは、医療などの施設が重視されており、この面でも病院・診療所の数・ベッド数が那覇市に次いで多く沖縄市では移住者が望む要素も備えている。
- ・ 併せて、当該地区が含まれる沖縄市は、県土の中部に位置し県都である那覇市や空港、豊かな自然が残る北部にもアクセスしやすい位置にある。
- ・ これらの要素を活用するとともに、埋立地という立地を活かし、海や人工海浜などと連携することにより、移住者層を取り込む可能性は高い。

(再掲) 表 1-4 日本経済新聞における移住先に関するアンケート調査記事 抜粋

- ・ 12月中旬、全国の50歳から65歳を対象に行ったネット調査。回答は3090件。
- ・ 「移住済み」と「移住検討者」は1532名(以下、移住検討者)。
- ・ 人気ナンバーワンは沖縄県で移住検討者全体の約20%。2位は北海道(約6%)、3位が長野県(約4%)、4位が東京都(約3%)、5位に静岡県(約3%)
- ・ 移住先を選んだ理由としては、沖縄県を選んだほぼ移住検討者全員が「気候がいい」を挙げた。他には「趣味を楽しめる」、「知人がいる」など。
- ・ 移住スタイルとしては、定住ではなく季節限定という回答が上位3道県で多い。
- ・ 移住先での想定しているライフスタイルとして「悠々自適の生活」が約60%。次いで「仕事を見つけて働く」(約25%)、「農業や漁業に従事する」(約9%)。
- ・ 移住先の情報収集方法は、「直接現地に行く」と79%。次いで約50%が「自治体のホームページや情報誌など」。

資料：「日本経済新聞 平成20年12月22日24面」(日本経済新聞社)

(再掲) 表 1-3 他都道府県からの転入超過者数

平成2年		平成7年		平成12年		平成17年	
(1) 埼玉県	59,883	(1) 埼玉県	22,000	(1) 東京都	54,920	(1) 東京都	86,562
(2) 神奈川県	45,425	(2) 福岡県	12,046	(2) 神奈川県	19,237	(2) 神奈川県	22,249
(3) 千葉県	40,813	(3) 大阪府	11,748	(3) 千葉県	9,616	(3) 愛知県	19,258
(4) 兵庫県	15,975	(4) 千葉県	8,128	(4) 滋賀県	4,840	(4) 千葉県	6,117
(5) 茨城県	13,986	(5) 奈良県	7,862	(5) 福岡県	4,270	(5) 沖縄県	2,002
(6) 滋賀県	10,442	(6) 滋賀県	7,376	(6) 埼玉県	4,222	(6) 滋賀県	1,593
(7) 奈良県	9,046	(7) 宮城県	7,112	(7) 兵庫県	2,310	(7) 福岡県	1,584
(8) 栃木県	6,678	(8) 茨城県	6,778	(8) 沖縄県	2,104	(8) 兵庫県	847
(9) 三重県	6,231	(9) 三重県	4,628	(9) 愛知県	1,660	(9) 埼玉県	-240
(10) 宮城県	4,893	(10) 長野県	3,372	(10) 山梨県	204	(10) 栃木県	-319
(34) 沖縄県	-4,356	(19) 沖縄県	1,021				

(資料：総務省)

表 2-3 中部広域市町村圏における人口の社会増減

	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	年平均
沖縄市	390	-154	202	413	644	711	607	392	134	407	350	372
うるま市	221	154	181	316	195	259	-264	163	37	225	20	137
読谷村	180	209	601	397	233	46	50	21	71	104	174	190
嘉手納町	-140	-249	-117	-99	-93	-8	-32	27	-55	-108	-60	-85
北谷町	146	139	38	149	186	-91	-3	35	108	76	52	76
宜野湾市	296	-483	-442	-11	-24	-32	96	-419	-478	169	-215	-140
北中城村	120	-108	352	92	-7	50	38	22	125	-56	-12	56
中城村	260	209	179	40	97	217	115	182	132	235	365	185
西原町	801	1,012	378	366	336	48	42	-128	16	113	-72	265

資料：「沖縄県統計年鑑」(沖縄県)

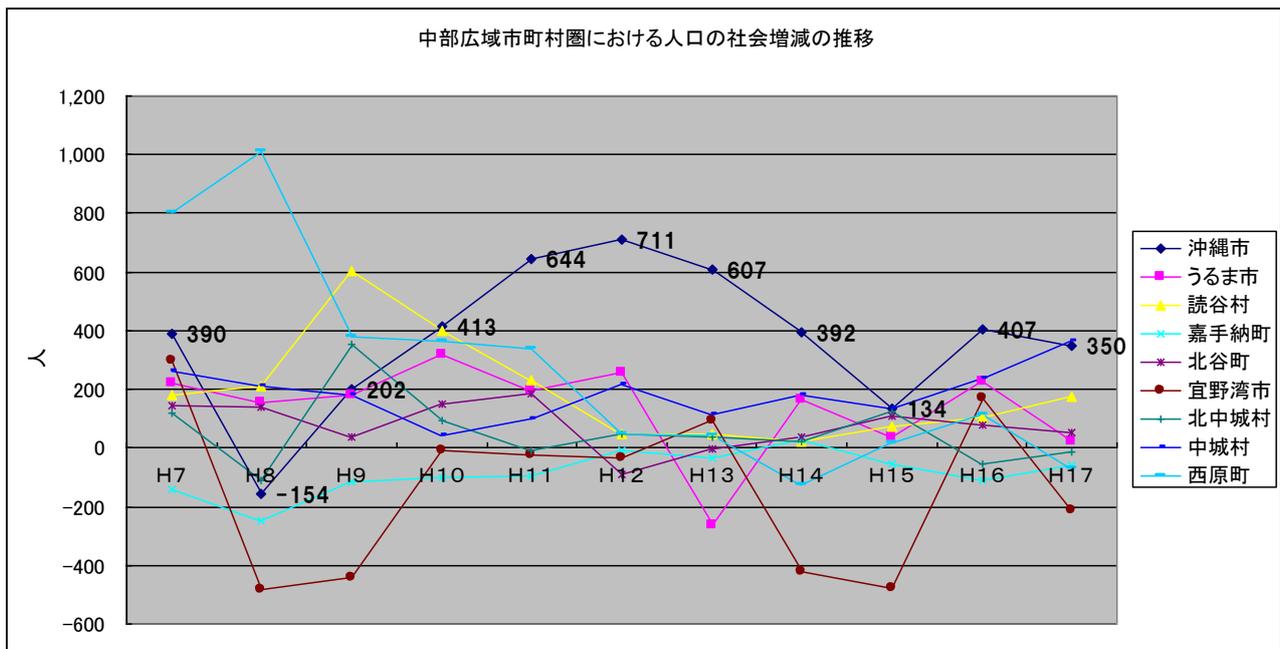
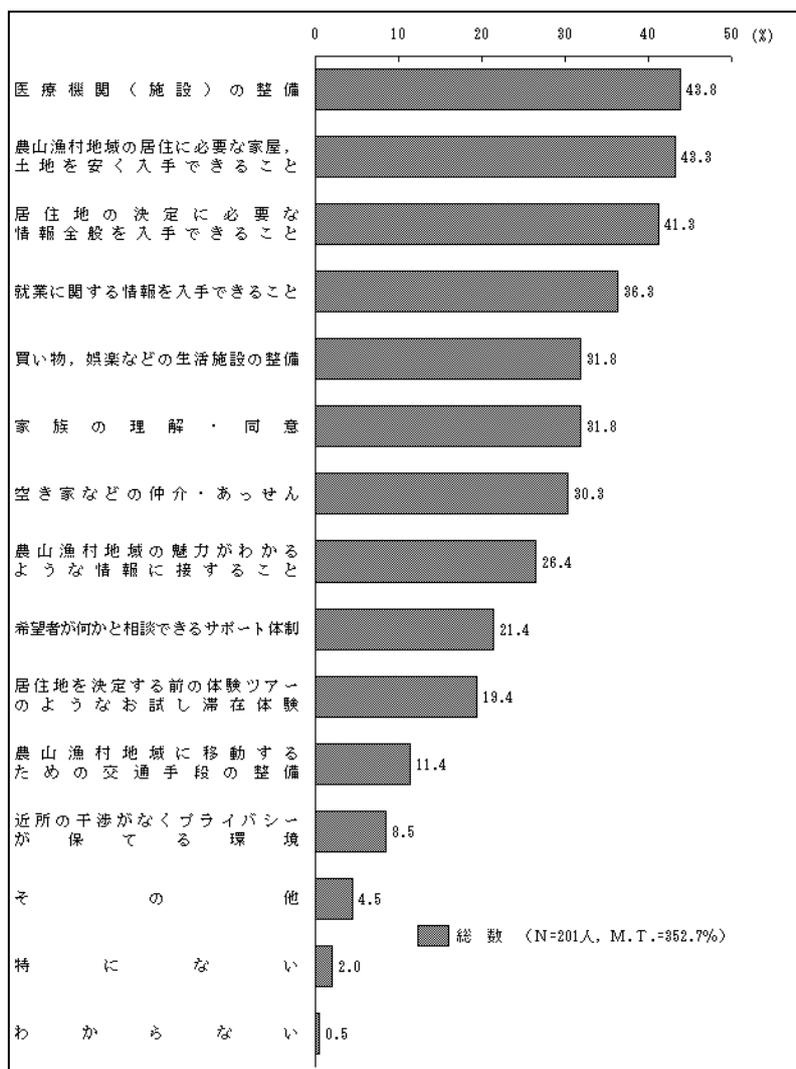


図 2-1 中部広域市町村圏における人口の社会増減の推移



資料：「都市と農山漁村の共生・対流に関する世論調査」(平成 17 年 11 月 内閣府大臣官房政府広報室)

図 2-2 農山漁村地域への定住願望を実現するために必要なこと

表 2-4 沖縄県内市部の病院数等

	施設数(H18)			ベッド数(H18)			人口(人) (H21.3.1)
	病院	診療所	計	病院	診療所	計	
那覇市	18	264	282	3,002	682	3,684	314,267
宜野湾市	4	46	50	856	161	1,017	91,917
石垣市	3	25	28	509	60	569	46,816
浦添市	10	66	76	1,521	207	1,728	109,004
名護市	6	38	44	1,641	83	1,724	60,791
糸満市	6	26	32	1,526	79	1,605	56,590
豊見城市	3	24	27	848	22	870	55,861
沖縄市	10	76	86	2,000	140	2,140	129,335
うるま市	6	39	45	1,434	88	1,522	114,658
宮古島市	4	36	40	947	150	1,097	52,381
南城市	1	11	12	287	13	300	39,499

資料：「平成 18 年衛生統計年報」（沖縄県）、「沖縄県の推計人口」（沖縄県）



図 2-3 当該地区からの時間距離

【就業者数の増加】

- 隣接する新港地区においては I T 津梁パークの整備も進んでおり、約 8,000 人の新規雇用者（「沖縄 I T 津梁パークパンフレット」（沖縄県））を計画しており、これらの新規雇用者のための住宅需要が発生する。

2-2-2 観光・リゾート

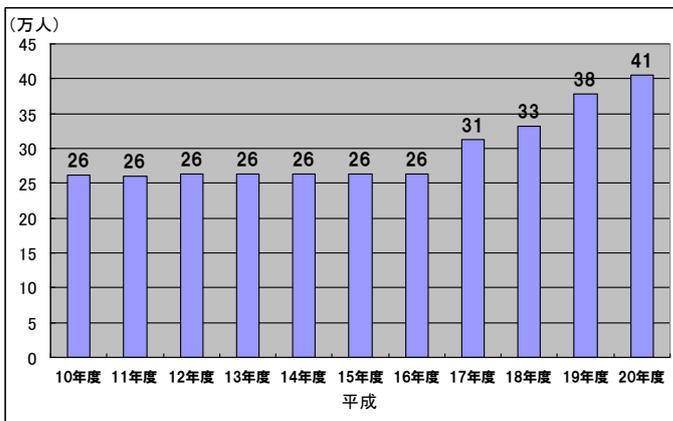
**観光・リゾートについては、以下の述べる観光客数の増加、沖縄市の持つ独自の文化、多様な施設立地の可能性、立地・アクセスなどからポテンシャルは高い。**

【観光客数の増加】

- 入域観光客数は順調に増加しており、今後とも観光客の増加が予想される。現在までの推移から、概ね10年後の平成30年の入域観光客数を推計すると約850万人となり、概ね250万人程度の入域観光客数の増加が推計される。

【沖縄市の持つ独自の文化】

- 沖縄市は音楽やエイサーなどの独自の文化や観光資源を持っており、近年はイベントなどの参加者も増加してきている。



資料：沖縄市データ（沖縄マラソン、ピースフルラブ・ロックフェスティバル、キジムナーフェスタ、沖縄全島エイサー祭り、沖縄国際カーニバル）

図 2-4 沖縄市の主要イベントの入込客数

表 2-5 沖縄県入域観光客数の推移(暦年)

年	入域観光客数 (単位:万人)
昭和61年	203
62年	225
63年	240
平成元年	267
2年	296
3年	301
4年	315
5年	319
6年	318
7年	328
8年	346
9年	387
10年	413
11年	456
12年	452
13年	443
14年	483
15年	508
16年	515
17年	550
18年	564
19年	587
20年	605
25年(推計値)	723
30年(推計値)	848

資料：沖縄県観光企画課  
推計値は独自推計

(再掲) I-表 2-34 沖縄市観光資源一覧

スポーツ・レジャー	ダイビング、マリンスポーツ、釣り、ビーチ等	東京第一ホテルグランメーブルリゾート、沖縄マリーナ、泡瀬漁港、海族(干潟敷策)、沖縄県総合運動公園(オートキャンプ場)
	ゴルフ場、ボウリング場、テーマパーク等	コザボウリング、GX、ドラゴンボウル、美里パークレンズ、セントラル、沖縄子どもの国、倉敷ダム、コザスポーツレジャーセンター
自然	エコツーリズム、自然公園、景勝地、動植物等	東南植物楽園、比屋根湿地帯、沖縄こどもの国(バードデッキ)
文化・芸能	音楽、工芸、芸能、祭祀・行事等	民謡、ロック、知花花織、美里焼、親川陶芸、胡差陶芸、知念太鼓三味線店、池武当新垣三味線、琉球ガラス(Grass Studio 等)、エイサー、チョンダラー、ウステーク、獅子舞、旧盆(エイサー)、沖縄市博物館、ヒストリート、諸見民芸館、東南植物楽園
歴史、名所・旧跡	世界遺産、文化財、慰霊塔、記念碑等	鬼大城の墓、奉安殿、忠魂碑、カフンジャー橋、室川貝塚、泡瀬ジュエル、慰霊塔(山内、諸見里、上地、高原、與儀、ゴヤ、知花、比屋根、泡瀬)
健康・保養	温泉、スパ・エステ、タラソテラピー等	
まつり・イベント	まつり、イベント等	沖縄全島エイサーまつり、沖縄マラソン、沖縄国際カーニバル、ピースフルラブ・ロックフェスティバル、キジムナーフェスタ、おきなわカップ
コンベンション	会議場、展示場、スポーツ施設等	沖縄市コザ運動公園、県総合運動公園、ジスタス、ペアーレ沖縄
宿泊	ホテル	東京第一ホテルグランメーブルリゾート、デイゴホテル、ホテルニューセンチュリー、クラウンホテル、サンライズ観光ホテル、オリンピア観光ホテル、グレイスホテル、ウェスタンホテル、よしだホテル、日南ホテル、タイムリッチ、ホテルモンブラン
	旅館、ペンション、民宿等	民宿みどり荘、ごーやー荘、民宿こじやはうす、民宿嘉陽荘
特産品・食文化	販売施設、酒造所	夢プラザ(物産振興会)、プラザハウス、新里酒造
	特産品、土産品等	キク、マンゴー、ピワ、レイシ、シイラ、マグロ、山城牛、アワセそば、アロエース、小浜養蜂場、ハマシヨク
産業・技術	技術、設備・施設等	竹細工(北谷竹細工)、知花花織作業所

〔観光資源活用のポイント〕	最も優位性のある資源	古くから地域住民に親しまれてきたエイサー、民謡などの伝統芸能や、アメリカ文化の影響を受けた「オキナワン・ロック」、ジャズ、フォーク、島唄等の個性豊かな芸能文化、スポーツコンベンション
	今後可能性のある資源	自然環境を活用したエコツーリズムやウェルネス観光
	広域的な視点から活用すべき資源	知花城趾、尚宣威王の墓、鬼大城の墓等(中城城趾、勝連城趾、座喜味城趾、世界遺産に登録された中部圏域の遺跡等との連携)

資料：「沖縄県観光まちづくり指針・参考資料」(平成20年3月、沖縄県)

### 【多様な施設立地の可能性】

- ・ 東海岸には主要なリゾートホテルや主要な観光施設の集積が少ないことから、東海岸において観光・リゾートの振興を図るためには、観光・リゾートを構成する多様な施設立地の集積・連携が必要である。
- ・ ここで当該地区においては、広大な埋め立て地であり、ヒアリングで指摘されているような海洋型総合リゾートを形成する多様な施設の立地・連携を図ることも可能である。また、沖縄市においては前頁で示すような独自の文化なども保有していることから、当該地区を核として沖縄市の持つ独特の文化・芸能、観光資源などと連携することにより市域全体及び周辺市町村も含めた中部地域としての観光・リゾート地としての開発も見込まれる。

### 【立地・良好なアクセス性】

- ・ 当該地区は冬場でも静穏な海域を持つ中城湾に立地しマリッジなどにも適していると共に、整備が進んでいる人工ビーチの存在、近隣には沖縄県総合運動公園や比屋根湿地も立地しこれらとの連携による観光リゾート空間としての魅力向上が見込まれる。
- ・ 併せて、前項で示したとおり、当該地区が含まれる沖縄市は、県土の中部に位置し県都である那覇市や空港、豊かな自然が残る北部にもアクセスしやすい位置にあり、このことから県全体を対象とした観光の拠点となる可能性がある。

## 2-2-3 産業・商業

### 【産業】

産業については、頭脳立地法関連産業の導入を想定しており、以下の述べる従業者数の増加、上位計画の位置づけ、当該地区の用地条件などからポテンシャルは高い。

#### 【従業者数の増加】

- ・ 頭脳立地法関連の業種について就業者数の増加が進んでおり、今後も I T 津梁パークや沖縄県科学技術大学院大学との連携などにより、立地ポテンシャルは高まるものと考えられる。
- ・ 具体的には、現在の頭脳立地法関連の従業者数の推移からの推計では、平成 30 年で県全体では約 46,000 人の新規従業者の発生が予測される。

表 2-6 頭脳立地法関連産業従業者数の推移と推計

	S61	H3	H13	H16	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
機械修理業	567	901	1,244	833	977												
各種物品賃貸業	83	158	147	169	187												
産業用機械器具賃貸業	1,461	1,943	1,849	1,418	1,605												
事務用機械器具賃貸業	69	60	111	90	26												
情報サービス・調査業	1,560	3,001	4,635	5,366	6,421												
広告業	535	777	738	882	1,007												
デザイン業	69	71	145	115	331												
その他の専門サービス業	884	1,172	1,269	1,299	1,807												
他に分類されない事業サービス業	1,050	2,453	3,101	2,987	6,185												
自然科学研究所	544	551	188	126	546												
合計	6,822	11,087	13,427	13,285	19,092	19,283	21,260	23,583	26,283	29,387	32,927	36,930	41,426	46,444	52,014	58,163	64,923

既存データからの推計式による算定  
 $y = 4.8634x^3 - 162.08x^2 + 1882.5x + 4524.9$   
 $R^2 = 0.9449$

資料：「事業所・企業統計」（総務省統計局）

- ・ この推計値の妥当性については、沖縄県の「第 3 次沖縄県情報通信産業振興計画」（平成 20 年 3 月沖縄県）において平成 23 年度の従業者数の目標を 33,700 人としているのに対し、この推計値では平成 23 年で 29,387 人であり 4,000 人以上少なく過剰な数値ではない。
- ・ この将来推計値における従業者の増加数 46,000 人に対し、現在県内で計画・整備が進められている I T 津梁パーク及び名護金融・情報特区の従業者数をみると、I T 津梁パークが 8,000 人（パンフレットより）、名護金融・情報特区が 6,000 人（「情報通信・金融関連企業立地実現化計画策定調査」平成 15 年 3 月名護市より）であり、これらを勘案しても将来推計からの従業者人口には 30,000 人以上の余裕がある結果となっている。

#### 【上位計画の位置づけ】

- ・ 沖縄県では「第 3 次沖縄県情報通信産業振興計画」（平成 20 年 3 月沖縄県）において、I T 関連産業の振興を目指しているとともに、それに従事する技術者の不足をあげていることから、近隣の I T 津梁パークと一体となって、I T 系の教育施設の整備も計画することにより、東部海浜開発地区における I T 関連産業の立地ポテンシャルは一層向上する。

#### 【用地条件】

- ・ 米軍基地が市域の多くを占める沖縄市においては、市街地内において大規模な施設用地を確保することは困難であるが、当該地区については埋立地であり、大規模な施設用地を確保することが容易である。
- ・ 併せて、当該地区が含まれる沖縄市は、県土の中部に位置し県都である那覇市や空港、豊かな自然が残る北部にもアクセスしやすい位置にあり、I T 津梁パークと一体となって、県全体を対象とした情報産業の拠点となる可能性がある。

【商業】

商業については、沖縄市の人口増による需要の増加、ターゲットを絞った商業機能の導入、用地条件などからポテンシャルは高い。

【人口増による需要の増加】

- ・ 沖縄市は順調に人口が増加していると共に、当該地区が隣接する地域では土地区画整理事業なども行われ、人口の増加が多い。
- ・ このことから、商業に対する需要は高まっていると考えられる。

(再掲) I-表 2-1 沖縄市の人口・世帯数の推移

単位: 人、%

		S55	S60	H2	H7	H12	H17
沖縄市	人口	94,851	101,210	105,845	115,336	119,686	126,400
	世帯数	25,501	28,263	31,947	36,528	39,870	44,650
用途地域指定区域	人口	—	—	—	103,331	106,125	113,380
	構成比	—	—	—	89.6	88.7	89.7
用途地域指定外区域	人口	—	—	—	12,005	13,555	13,020
	構成比	—	—	—	10.4	11.3	10.3
中部広域都市計画区域に占める割合	人口	39.1	38.7	38.8	39.6	39.2	39.8
	世帯数	41.4	40.4	41.1	41.9	41.2	41.5
沖縄県に占める割合	人口	8.6	8.6	8.7	9.1	9.1	9.3
	世帯数	8.7	8.4	8.7	9.0	8.9	9.1

資料: 「国勢調査報告」(総務省統計局)

【ターゲットを絞った商業機能】

- ・ 沖縄市の商業については、県全体に占める沖縄市の人口比と販売額が乖離している。(人口: 126,400 / 1,361,594 人=9.3%、販売額: 14,469,234 / 260,525,183 万円=5.6% (沖縄市/沖縄県))これは、地元購買率の推移からも明らかであり、買回品の地元購買率が大きく低下しており、この部分の機能強化が必要である。
- ・ このため特に婦人服などの買回品などの機能ついて強化することにより、需要の創出が可能である。
- ・ また、前項までに述べたとおり、当該地区は観光・リゾートとしてのポテンシャルが高く、この機能を一層魅力的にするためには併設する商業施設(高級服飾、飲食、アミューズメントなど)の存在が不可欠である。
- ・ この観光・リゾート地としての環境整備を行うことにより、良好なイメージの商業環境も整えられ、一層魅力的な商業空間が創出される。

(再掲) I-表 2-15 沖縄市の商業活動の推移

単位: 商店数 店、従業者数 人、販売額 万円/年

		S57	S60	S63	H3	H6	H9	H14	H16	H19 (A)	中部広域 H19 (B)	A/B
商店数	卸売業	288	311	330	299	310	259	265	264	221	441	50.1
	小売業	2,421	2,187	2,275	2,264	2,050	1,760	1,706	1,563	1,450	3,249	44.6
	計	2,709	2,498	2,605	2,563	2,360	2,019	1,971	1,827	1,671	3,690	45.3
従業者	卸売業	1,486	1,732	1,809	2,152	1,799	1,625	1,693	1,779	1,439	3,133	45.9
	小売業	7,359	7,253	7,927	8,632	8,021	7,458	8,035	7,882	7,940	18,910	42.0
	計	8,845	8,985	9,786	10,784	9,820	9,083	9,728	9,661	9,379	22,043	42.5
販売額	卸売業	4,025,555	5,785,074	8,085,701	6,563,748	5,995,777	5,190,291	3,984,270	3,843,200	3,766,212	8,255,120	45.6
	小売業	6,400,425	7,685,426	7,811,040	8,936,886	9,584,427	10,153,753	10,122,555	9,909,900	10,703,022	25,212,502	42.5
	計	10,425,980	13,470,500	15,896,741	15,500,634	15,580,204	15,344,044	14,106,825	13,753,100	14,469,234	33,467,622	43.2

資料: 「沖縄県の商業」(統計課)、「商業統計調査」(経済産業省) ※飲食店を除いた数値

(再掲) I-表 2-16 中部広域都市計画区域の商業活動の推移

単位：商店数 店、従業者数 人、販売額 万円／年

		S57	S60	S63	H3	H6	H9	H14	H16	H19 (A)	沖縄県 H19 (B)	A/B
商店数	卸売業	510	511	550	559	495	491	487	498	441	2,956	14.9
	小売業	5,293	4,861	4,932	4,837	4,498	3,942	3,891	3,637	3,249	14,970	21.7
	計	5,803	5,372	5,482	5,396	4,943	4,433	4,378	4,135	3,690	17,926	20.6
従業者	卸売業	2,576	2,832	3,012	3,538	2,783	2,961	3,542	3,679	3,133	27,570	11.4
	小売業	13,997	14,279	15,647	17,899	17,104	15,758	19,376	18,875	18,910	80,053	23.6
	計	16,573	17,111	18,659	21,437	19,887	18,719	22,918	22,554	22,043	107,623	20.5
販売額	卸売業	6,592,277	8,923,358	11,727,967	11,022,108	9,341,610	9,311,078	8,157,793	8,458,400	8,255,120	149,740,858	5.5
	小売業	11,536,983	14,265,806	14,910,881	18,649,071	20,603,817	20,571,848	24,462,607	23,168,600	25,212,502	110,784,325	22.8
	計	18,129,260	23,189,164	26,638,848	29,671,179	29,945,427	29,882,926	32,620,400	31,627,000	33,467,622	260,525,183	12.8

資料：「沖縄県の商業」（統計課）、「商業統計調査」（経済産業省） ※飲食店を除いた数値

(再掲) I-表 2-17 中部地区の地元購買率（買回品と最寄品）

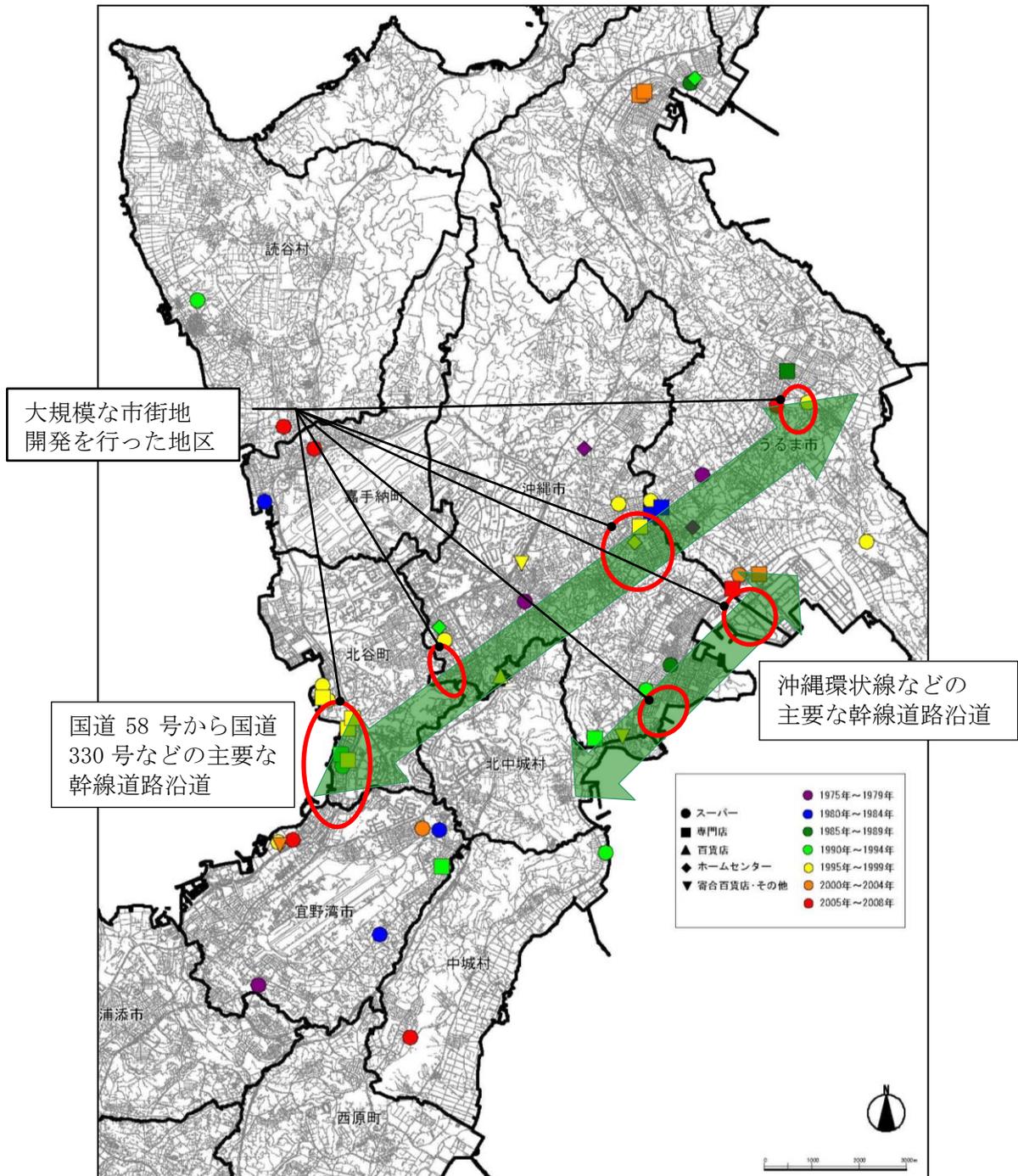
単位：%

市町村		買回品（婦人服）				最寄品（一般食料品）			
		H10 年度	H13 年度	H16 年度	H19 年度	H10 年度	H13 年度	H16 年度	H19 年度
沖縄市		54.5	55.5	39.8	33.7	64.0	81.4	71.2	67.2
うるま市	旧石川市	33.3	43.7	54.2	89.3	90.5	86.1	78.0	94.1
	旧具志川市	48.7	74.8	78.5		67.2	81.7	83.9	
	旧与那城町	13.2	3.2	3.9		51.8	35.9	46.2	
	旧勝連町	23.2	53.0	60.0		31.3	64.3	68.3	
宜野湾市		20.1	31.1	27.4	26.8	67.4	70.8	75.1	71.4
読谷村		31.7	8.0	7.5	7.7	72.1	72.8	68.2	68.3
嘉手納町		24.2	30.8	14.0	21.5	73.1	54.8	62.6	70.1
北谷町		43.7	79.4	65.3	67.8	55.8	76.1	71.0	70.3
北中城村		2.7	2.5	1.2	0.3	17.8	7.8	15.9	8.5
中城村		12.4	5.6	0.5	3.5	36.3	28.9	22.1	35.9
西原町		11.7	9.8	49.7	48.4	47.2	48.8	68.2	59.5
県合計		57.8	54.0	51.7	55.7	71.1	76.5	75.6	76.8

資料：「沖縄県買物動向調査報告書」（沖縄県観光商工部経営金融課）

### 【用地条件】

- 大規模な商業施設は、現在の周辺地域への立地状況を分析すると、市街地開発などで生み出される大規模宅地や幹線道路沿いでの開発以外には難しいと考えられ、その意味から沖縄環状線からアクセスが可能で大規模な宅地が安価に供給できる当該地区は立地ポテンシャルが高いと言える。
- さらに、まちづくり 3 法の施行以来、郊外部における大規模商業施設用地の確保が難しくなると予想され、当該地区のポテンシャルは一層高まるものと考えられる。



(再掲) 図 1-14 大規模施設立地の分析

## 2-2-4 福祉・健康（スポーツ）

**福祉・健康(スポーツ)については、高齢化の進展や市民要望、スポーツ健康市場の増加、現在のスポーツ施設状況・利用状況、上位計画による位置づけ、用地条件・立地などからポテンシャルは高い。**

### 【高齢化の進展・市民要望】

- ・ 沖縄市においても高齢化は進展しており、今後福祉施設の充実は重要な課題となってくる。
- ・ また、スポーツ施設に関しても、市民の要望で「身近で利用できる施設の増加」が望まれており、スポーツ施設に関するニーズも高い。

(再掲) I-表 2-6 沖縄市の年齢別人口の推移

単位：人、%

		S55	S60	H2	H7	H12	H17	中部広域H17
年少人口 (0～14歳)	実数	29,220	28,242	25,907	26,086	25,722	25,866	63,483
	構成比	30.8	28.0	24.8	22.6	21.6	20.5	20.0
	増減率	—	-3.3	-8.3	0.7	-1.4	0.6	—
生産年齢人口 (15～64歳)	実数	59,771	65,677	70,062	78,343	78,956	82,320	205,448
	構成比	63.0	65.0	67.1	67.9	66.4	65.2	64.7
	増減率	—	9.9	6.7	11.8	0.8	4.3	—
高齢人口 (65歳以上)	実数	5,829	7,052	8,399	10,897	14,193	18,087	48,553
	構成比	6.1	7.0	8.0	9.4	11.9	14.3	15.3
	増減率	—	21.0	19.1	29.7	30.2	27.4	—
合計		94,820	100,971	104,368	115,326	118,871	126,273	317,484
年齢不詳	実数	31	239	1,477	10	815	127	234

資料：「国勢調査報告」（総務省統計局）

- 「沖縄市立総合運動場整備計画（沖縄市スポーツ振興基本計画基礎調査）平成16年3月沖縄市」
- 「沖縄市の公共の運動・スポーツ施設に望むこと」
    - ・ 「身近で利用できるよう施設数の増加」（57.3%）
  - 「沖縄市コザ運動公園の整備について望む施設」
    - ・ プール（75.6%）、多目的広場が多く（61.7%）

### 【スポーツ健康市場の増加】

- ・ 全国的に余暇市場が縮小する中で、スポーツ部門は横這いから微増であり、余暇に占めるスポーツの割合が高くなってきている。
- ・ さらに、近年ニーズが高まっている「ニューレジャー」の温浴施設や岩盤浴、エステなどは観光・リゾートなどと連携することにより、当該地区での展開も期待できる。

(再掲) 表 1-9 余暇市場の推移（単位：億円、%）

	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	伸び率(%)	
						18/17	19/18
スポーツ部門	45,250	43,800	42,990	42,970	43,190	-0.0	0.5
趣味・創作部門	114,880	116,320	111,540	110,220	107,760	-1.2	-2.2
娯楽部門	553,150	547,750	541,130	531,670	486,690	-1.7	-8.5
観光・行楽部門	104,860	105,560	106,390	106,660	107,730	0.3	1.0
余暇市場	818,140	813,430	802,050	791,520	745,370	-1.3	-5.8
対国民総支出	16.7	16.3	16.0	15.6	14.5	-2.5	-7.1
対民間最終消費支出	29.0	28.6	28.1	27.2	25.4	-3.2	-6.6
国民総支出(名目)	4,902,940	4,983,284	5,017,344	5,089,251	5,155,811	1.4	1.3
民間最終消費支出(名目)	2,817,910	2,844,284	2,859,356	2,907,190	2,935,293	1.7	1.0

資料：「レジャー白書2008」（(財)社会経済生産性本部）

### 【現在のスポーツ施設状況・利用状況】

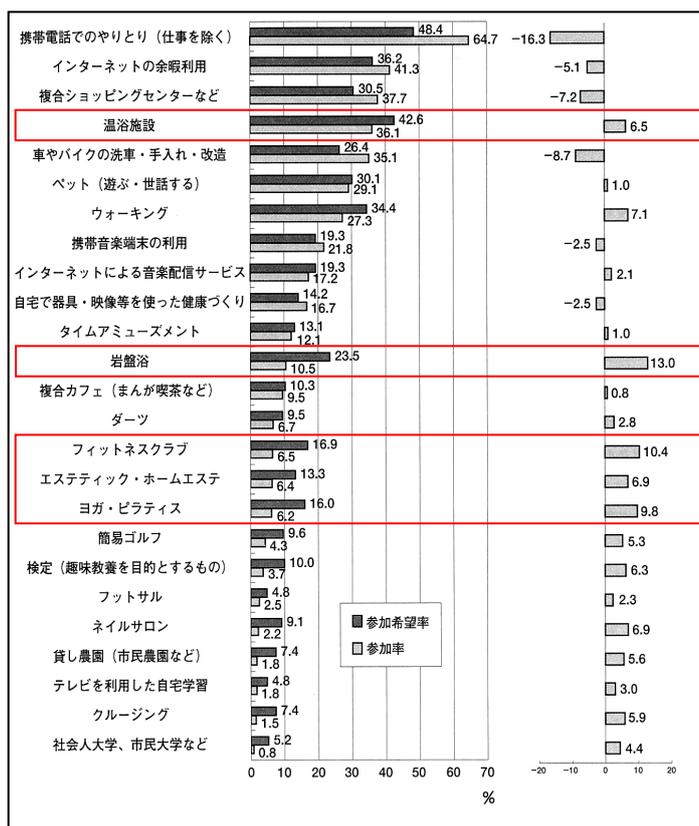
- ・ 沖縄市コザ運動公園については昭和48年に建設され既に30年が経過し老朽化が進んでいる。
- ・ 沖縄市のスポーツ施設の整備量は、国が定めている「国民一人当たり都市公園等面積（整備目標）」の9.5㎡/人に対し、沖縄市第3次総合計画における将来人口（150,000人）と沖縄市の都市計画公園の面積（132.82ha）から、一人当たりの面積は8.8㎡となり不足することから、運動公園などの拡張や整備が必要である。
- ・ 沖縄市はスポーツ合宿などの利用が多く、毎年広島東洋カープがキャンプを行っている。またその他にも年間40件（H19年度）程度のキャンプ合宿が行われている。

### 【上位計画による位置づけ】

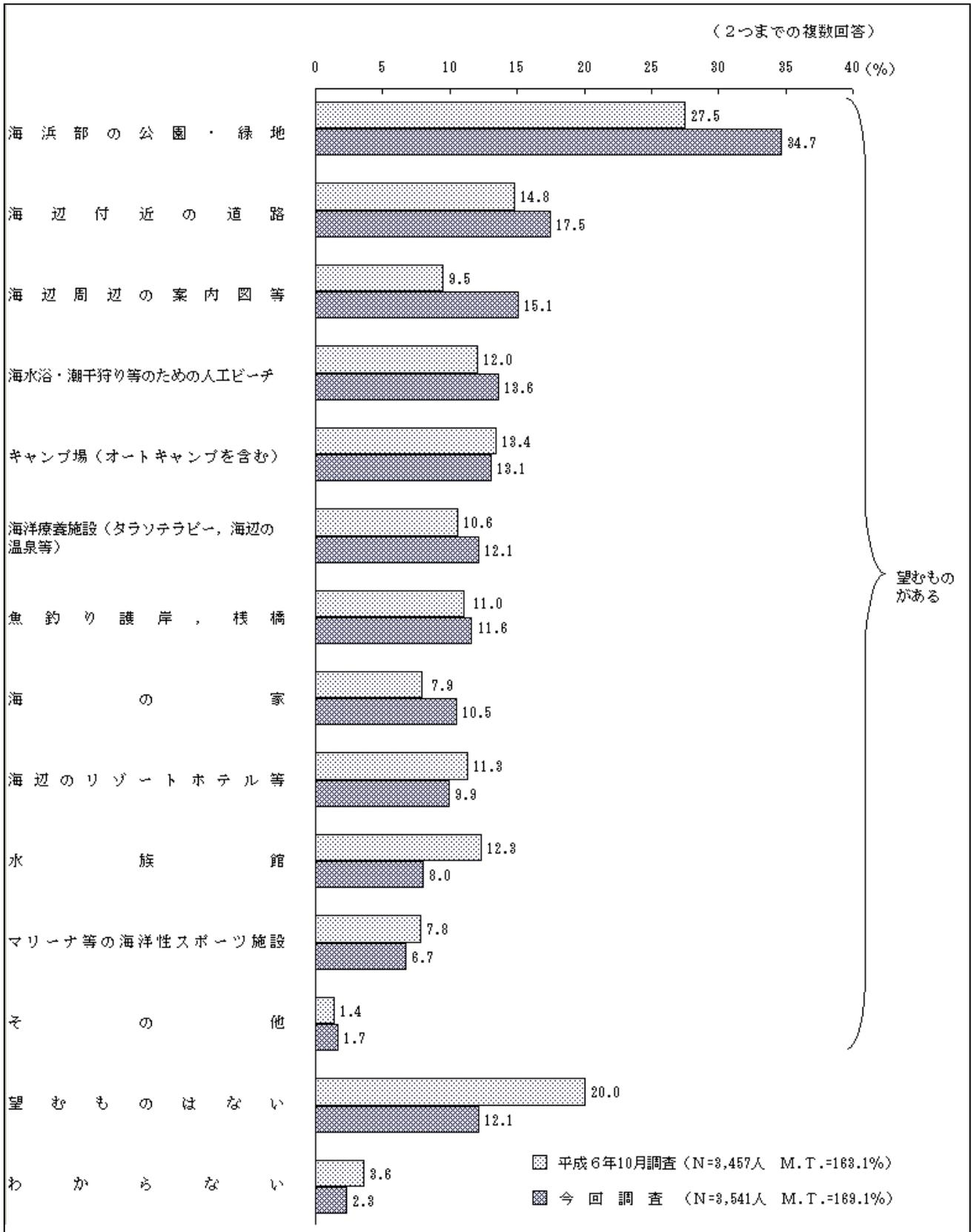
- ・ 沖縄市はスポーツコンベンションシティを掲げており、スポーツの振興やスポーツによる交流は市の施策である。
- ・ また、第3次沖縄市総合計画においても「世界にはばたく心豊かな人を育む町」として生涯学習などの重要性が謳われている。
- ・ 高齢者福祉にとって医療は密接な関係にあるとともに、健康・スポーツにおいても必要な機能である。「沖縄市立総合運動場整備計画（沖縄市スポーツ振興基本計画基礎調査）平成16年3月沖縄市」においても、プロ・アマスポーツの誘致において「スポーツ医科学センター機能の整備」が謳われており、福祉・健康（スポーツ）に合わせて、医療機能も同時に整備することが、ポテンシャルを増加させることに寄与すると考えられる。併せて、沖縄市には病院も多いことから、既存の病院との連携も考えられる。
- ・ 「沖縄市立総合運動場整備計画（沖縄市スポーツ振興基本計画基礎調査）平成16年3月沖縄市」においては、マリンスポーツ・アウトドアスポーツなどの生涯スポーツの普及促進が謳われており、埋立地に立地する東部海浜開発地区の役割は大きくなる。

### 【用地条件・立地】

- ・ スポーツ施設などを整備するためには大規模な施設用地が必要であるが、沖縄市の既存市街地では大規模な施設用地を確保することは困難である。当該地区においてはこのような大規模施設用地の確保が可能である。
- ・ また、「海辺ニーズに関する世論調査」（平成12年8月総理府）においては、海辺において整備して欲しい施設について、公園や緑地、道路などが高くなっており、計画的にこれらの施設の整備が可能で当該地区のニーズは高い。
- ・ 併せて、当該地区は沖縄県総合運動公園に隣接し、これとの連携により一層のスポーツに関するポテンシャルの増加が見込まれる。



資料：「レジャー白書2008」（財）社会経済生産性本部  
 （再掲）図1-15 「ニューレジャー」の参加希望率と潜在需要



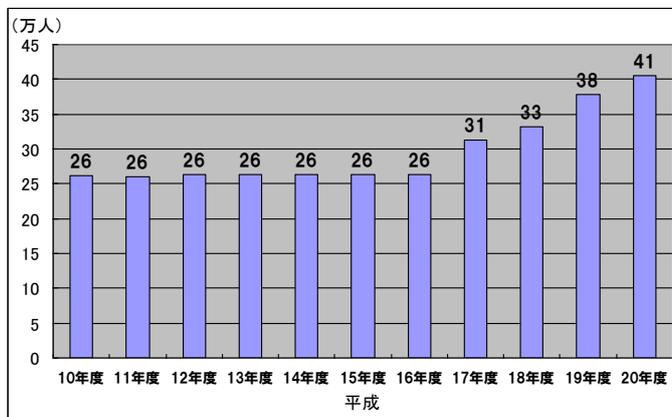
資料：「海辺ニーズに関する世論調査」(平成12年8月 総理府)

図 2-5 海辺で整備して欲しい施設

環境・文化については、沖縄市の持つ独特の文化、周囲に点在する歴史・観光資源、またそれらへのアクセス性などからポテンシャルは高く、これらを活用することにより当該地区独自の個性となり一層のポテンシャルの向上に繋がる。

【独特の文化】

- ・ 沖縄市は、芸能や音楽などに独特の文化を持っており、これは当該地区の開発を行う上でも大きなメリットの1つである。泡瀬にもチョンダラー（無形文化財）などが存在している。これは沖縄県が示した「沖縄県観光まちづくり指針」の中でも示されており、沖縄市が持つ最も優位性のある資源として芸能などが示されている。
- ・ この伝統芸能などを活かしたイベントへの参加者数は、近年増加しておりこれらの活用により当該地区の一層の魅力の向上が見込まれる。
- ・ また、これらの環境や文化を活かした開発を行うことは、他の開発地区との差別化を図り、当該地区らしさを表現するためにも不可欠なものであると考えられる。



資料：沖縄市データ（沖縄マラソン、ピースフルラブ・ロックフェスティバル、キムメーフェスタ、沖縄全島エイサー祭り、沖縄国際カーニバル）

(再掲) 図 3-4 沖縄市の主要イベントの入込客数

(再掲) I-表 2-34 沖縄市観光資源一覧

〔観光資源活用のポイント〕	最も優位性のある資源	古くから地域住民に親しまれてきたエイサー、民謡などの伝統芸能や、アメリカ文化の影響を受けた「オキナワン・ロック」、ジャズ、フォーク、島唄等の個性豊かな芸能文化、スポーツコンベンション
	今後可能性のある資源	自然環境を活用したエコ・ツーリズムやウェルネス観光
	広域的な視点から活用すべき資源	知花城跡、尚宣威王の墓、鬼大城の墓等(中城城跡、勝連城跡、座喜味城跡、世界遺産に登録された中部圏域の遺跡等との連携)

資料：「沖縄県観光まちづくり指針・参考資料」（平成 20 年 3 月、沖縄県）

【歴史・観光資源】

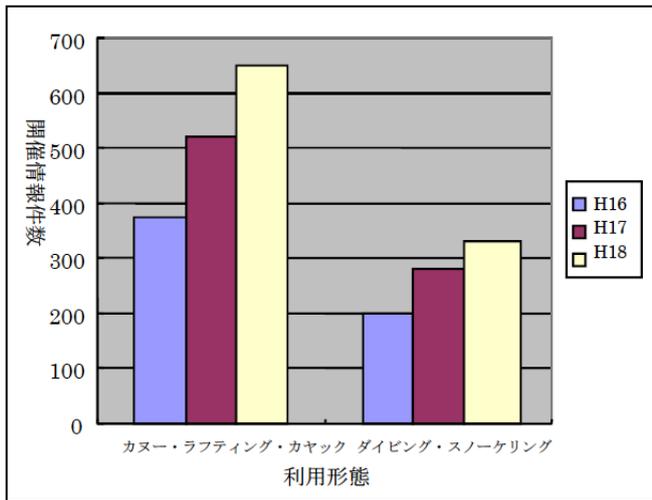
- ・ 当該地区が位置する中城湾は冬場でも静穏な海域や泡瀬干潟などの良好な自然環境を有するとともに、中城湾に面する市町村には世界遺産である勝連城跡や中城城跡、斎場御嶽、伊計島へ向かう海中道路など多くの歴史・観光資源が位置している。
- ・ また、泡瀬においても御嶽や塩田の歴史などがある。
- ・ 前出の「沖縄県観光まちづくり指針」においても、今後可能性がある資源として「自然環境を活用したエコ・ツーリズムやウェルネス観光」となっており、これらは近年ニーズが高まってきている分野でもある。



資料：「平成20年度 海岸を活用した地域活性化に関する検討業務 報告書」

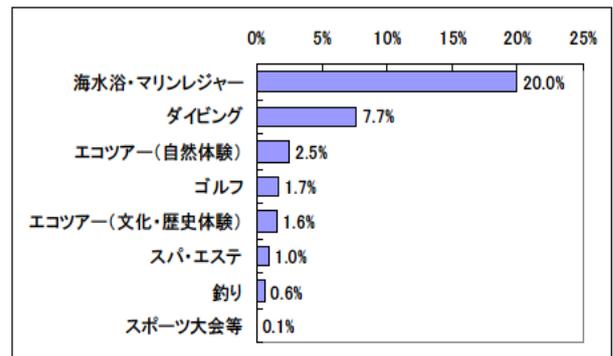
(平成20年8月 沖縄総合事務局 開発建設部 港湾計画課、(社)日本マリーナビーチ協会)

図 2-6 中城湾周辺の海洋観光資源



資料：「エコツアー総覧」（環境省）

図 2-7 海域のエコツアー開催情報件数



資料：「平成 18 年度観光統計実態調査」（沖縄県）

図 2-8 最も印象に残った体験活動（沖縄県）

### 【アクセス性】

- 当该地区は前記で示した多くの観光資源等へのアクセス性に優れており、これらの観光資源を繋ぐ拠点としての役割を担うことも可能である。
- また加えて、周辺地域だけでなく、那覇市や空港、豊かな自然が残る北部にもアクセスしやすい位置にあり、このことから県全体を対象とした観光の拠点となる可能性がある。



(再掲) 図 3-3 当该地区からの時間距離

## IV 現計画の検証

### 1. 現計画の検証

#### 1-1 検証結果の概要

##### 現計画策定のベースとなった各種指標について

入域観光客数など埋立申請時（H12）及び確認作業時（H14）から比較して順調に増加（一時米国テロ時に減少はしたが）し、県の第3次観光振興計画の中でも目標値が上方修正されている（平成23年度で650万人を720万人に変更）。これを、東部海浜開発地区の供用が見込まれる平成30年で推計すると、概ね850万人の入域観光客数が推計される。

また、圏域内人口（沖縄市、うるま市、嘉手納町、北谷町、読谷村）も同様に、順調に増加している。

また、当該地区で想定している頭脳立地法関連就業者数も増加しており、平成30年で約46,000人の増加が見込まれている。

これらの入域観光客数及び圏域内人口、頭脳立地法関連就業者数の伸びと同時に、沖縄市の抱える課題である失業率の高さ（平成17年で13.7%）や、米軍基地が市域の多くを占め（市域の36%）既存市街地が密集している状況も埋立申請時と大きく変化はしていない。

##### 現計画策定のベースとなった上位計画における位置づけについて

上位・関連計画等において、当該地区は国際交流リゾートとして中部圏域の核となる整備を行う位置づけに変化はなく、導入が想定されている各施設についても、現時点においても位置づけられていることから、必要であるとの結果に変化は無い。

##### 現計画の土地利用用途別の妥当性について

各種指標及び上位計画などをベースとして土地利用用途別の将来需要推計を行うと、全体としては確認作業時と概ね同様の検証結果が得られ、現計画は妥当であったと考えられる。

#### （参考）現計画

##### 【コンセプト】

「海洋レクリエーション拠点」、「国際交流リゾート拠点」、「情報・教育・文化の拠点」

##### 【土地利用】

用途	利用計画
ふ頭用地	旅客船ふ頭、小型船だまり
マリーナ施設用地	マリーナ施設、交流施設、展示施設
宿泊施設用地	ホテル、コンドミニアム、コテージ
観光商業施設用地	複合商業施設、臨海商業施設
業務・研究施設用地	業務施設用地、海洋研究施設、栽培漁業施設、海洋療法施設
教育・文化施設用地	生涯学習センター、専門学校、海洋文化施設
住宅用地	住宅
緑地	海浜緑地、外周緑地、中央緑地、野鳥園
多目的広場用地	多目的広場用地
道路用地	道路
管理施設用地	管理施設、交通施設

## 1-2 基本的な方向性の検証

本事業の基本的な方向性について、観光・リゾート地形成のコンセプトを中心にその妥当性の確認を行った。

### 1-2-1 事業の目的の確認

本事業は、広大な米軍基地の存在、那覇市など西海岸地域への都市機能等の集中などにより、地域の活力の低下が著しい中部圏東海岸地域の中核を担う泡瀬地区において、集客性の高い観光・リゾートや商業などの都市機能が集積した拠点地区を形成し、新たな雇用の場の確保、地域の活性化を図り、県土の均衡ある発展に資することを目的とした事業である。

平成 17 年国勢調査において、沖縄市の完全失業率は、全国の 2 倍近くを占める沖縄県の完全失業率を上回っている。〔表 1-1〕 また、沖縄市の市町村民所得も県全体と比較し低くなっている。〔表 1-2〕

加えて、沖縄県は総面積のうち約 10%以上という大きな区域を米軍基地が占めており、〔表 1-4〕 この中でも沖縄市を含む中部では約 25%と最も高くなっている。〔表 1-5〕

この中でも沖縄市は約 36%と非常に大きな区域を米軍基地が占めるとともに、〔表 1-3〕 過密な市街地環境により、〔図 1-1〕 現在の陸域でまとまった用地の確保は難しく、地域の活性化に向けた大規模な開発等が行えない状況にある。

これらの状況は、埋立申請時（H12）及び確認作業時（H14）と同様であるとともに、失業率などは確認作業時（H14）に使用した平成 12 年国勢調査の結果よりも悪化している状況にある。

以上のことから、事業の目的である「県土の均衡ある発展」を図るための中部圏東海岸地域の活性化の重要性や緊急性はますます高まってきていると考えられる。

表 1-1 完全失業率

(人)

	15 歳以上 人口	労働力人口			非労働力 人口	労働力率 (%)	非労働力率 (%)	完全失業率 (%)		
		総数	就業者	完全失業者				H17	H12	H7
全国	109,764,419	65,399,685	61,505,973	3,893,712	41,007,773	59.6	37.4	6.0	4.7	4.3
沖縄県	1,106,943	635,849	560,477	75,372	422,417	57.4	38.2	11.9	9.4	10.7
沖縄市	100,407	56,281	48,598	7,683	38,857	56.1	38.7	13.7	11.7	14.0

資料：「平成 17 年国勢調査」「平成 12 年国勢調査」「平成 7 年国勢調査」（総務省統計局）

表 1-2 一人当たり市町村民所得（平成 18 年度）

	平成 18 年度		平成 11 年度		平成 8 年度	
	千円	所得水準% (県=100)	千円	所得水準% (県=100)	千円	所得水準% (県=100)
全国	2,924	140.0	2,876	138.5	3,025	147.1
沖縄県	2,089	100	2,077	100	2,056	100
中部圏域東						
沖縄市	1,990	95.3	1,995	96.1	1,990	97.1
うるま市	1,748	83.7	1,774	85.4	1,747	85.0
石川市			1,841	88.6	1,818	88.4
具志川市			1,836	88.4	1,812	88.1
与那城町			1,444	69.5	1,443	70.2
勝連町			1,719	82.8	1,651	80.3
北中城村	2,047	98.0	2,075	99.9	2,046	99.5
中城村	1,845	88.3	1,756	84.5	1,682	81.8
中部圏域西						
読谷村	1,911	91.5	1,950	93.9	1,929	93.8
嘉手納町	2,434	116.5	2,532	121.9	2,431	118.2
北谷町	2,468	118.1	2,418	116.4	2,347	114.1

資料：「平成 18 年度 沖縄県市町村民所得」（沖縄県統計課） 「平成 19 年度 国民経済計算」（内閣府）

表 1-3 市域面積と基地面積及びその割合

区分	総面積	民間地域	米軍基地	自衛隊基地	米軍基地＋自衛隊基地
面積(万㎡)	4,900	3,127	1,761	12	1,773
割合(%)	100	63.8	35.9	0.2	36.1

注：総面積は H12.10.1 現在（国土地理院）  
 その他は H13.03 末現在（那覇防衛施設局資料）

資料：「沖縄県基地政策課」

表 1-4 米軍基地施設面積

都道府名	順位	総面積に占める基地施設面積の割合(%)	基地施設面積(千㎡)	都道府名	順位	総面積に占める基地施設面積の割合(%)	基地施設面積(千㎡)
沖 縄	1	10.41	236,713	栃 木	29	0.00	0
静 岡	2	1.15	89,163	富 山	29	0.00	0
山 梨	3	1.03	45,969	福 井	29	0.00	0
大 分	4	0.89	56,384	長 野	29	0.00	0
神 奈 川	5	0.89	21,421	愛 知	29	0.00	0
東 京	6	0.73	16,029	三 重	29	0.00	0
宮 城	7	0.63	45,699	京 都	29	0.00	0
滋 賀	8	0.61	24,434	大 阪	29	0.00	0
北 海 道	9	0.44	344,631	奈 良	29	0.00	0
青 森	10	0.33	31,937	和 歌 山	29	0.00	0
熊 本	11	0.22	16,242	鳥 取	29	0.00	0
岩 手	12	0.15	23,265	島 根	29	0.00	0
宮 崎	13	0.12	9,195	岡 山	29	0.00	0
新 潟	14	0.11	14,087	徳 島	29	0.00	0
長 崎	15	0.11	4,580	香 川	29	0.00	0
山 口	16	0.09	5,732	愛 媛	29	0.00	0
群 馬	17	0.09	5,802	高 知	29	0.00	0
広 島	18	0.06	5,227				
埼 玉	19	0.05	2,052	全 国		0.27	1,011,131
千 葉	20	0.04	2,102				
石 川	21	0.04	1,606				
鹿 児 島	22	0.04	3,409				
福 岡	23	0.03	1,415				
茨 城	24	0.02	1,078				
岐 阜	25	0.02	1,626				
山 形	26	0.01	1,310				
佐 賀	27	0.00	13				
兵 庫	28	0.00	10				
秋 田	29	0.00	0				
福 島	29	0.00	0				

時期：平成17年3月31日  
 資料：総務部知事公室  
 「沖縄の米軍及び自衛隊基地」  
 総務省統計局「社会生活統計指標」  
 メモ：①総面積は、平成17年10月1日現在で北方地域及び竹島を除く。  
 ②富士演習場は静岡、山梨両にまたがる。

	平成6年度版	平成9年度版	平成13年度版	平成16年度版	平成19年度版	備 考
全 国	0.265	0.26	0.27	0.27	0.27	
沖 縄 県 (順位)	11.040 (1)	10.73 (1)	10.47 (1)	10.43 (1)	10.41 (1)	

資料：「100の指標から見た沖縄県の姿」（沖縄県 平成19年10月）

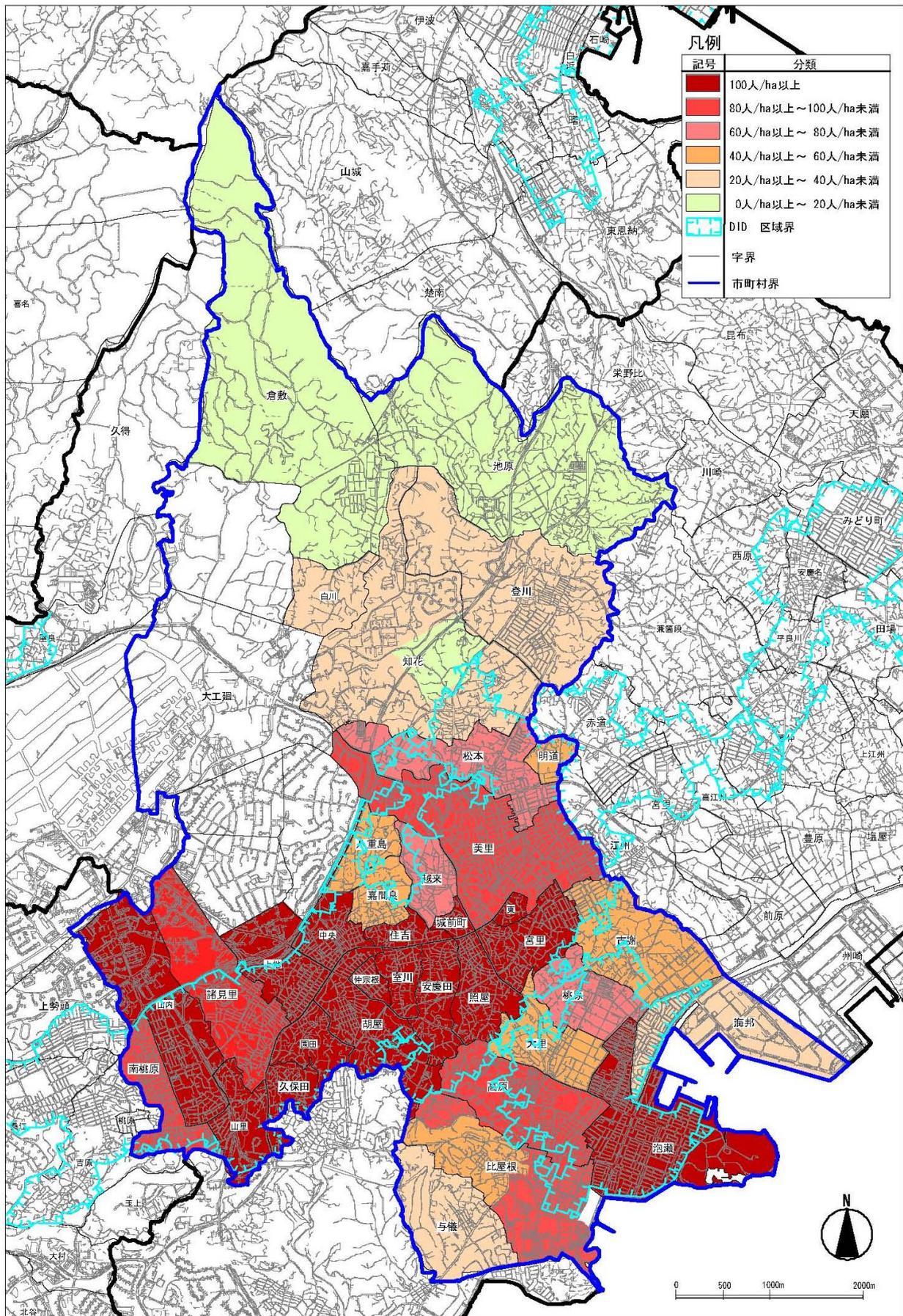
表 1-5 米軍基地・自衛隊基地の占める割合

区分	陸地面積		米軍基地面積		自衛隊基地面積		基地面積合計	
	A (km <sup>2</sup> )	B (千㎡)	B/A (%)	C (千㎡)	C/A (%)	D=B+C (千㎡)	D/A (%)	
沖縄県	2,274.59	236,675	10.4	6,396	0.3	242,815	10.7	
北部	824.02	163,503	19.8	915	0.1	164,418	20.0	
中部	280.55	70,256	25.0	821	0.3	71,077	25.3	
南部	351.78	2,000	0.6	4,521	1.3	6,521	1.9	
宮古	226.41	—	—	138	0.1	138	0.1	
八重山	591.83	915	0.2	—	—	915	0.2	
(沖縄本島)	(1,206.71)	(226,045)	(18.7)	(5,782)	(0.5)	(231,827)	(19.2)	
沖縄市	H18	49.00	17,610	35.94	120	0.24	17,730	36.2
	H17	49.00	17,610	35.94	120	0.24	17,730	36.2
	H16	49.00	17,590	35.89	120	0.24	17,710	36.1
	H15	49.00	17,500	35.71	120	0.24	17,620	36.0
	H14	49.00	17,480	35.66	120	0.24	17,600	35.9

資料：「第51回沖縄県統計年鑑」（沖縄県 平成20年版2008.12.5号）

元データは県基地対策課「沖縄の米軍及び自衛隊基地」  
 「沖縄市統計書平成19年度版」（沖縄市）（表中沖縄市部分）

注：（県全体部分について）  
 1. 陸地面積は、国土地理院の資料（平成17年10月1日現在）による。ただし、境界未定部分については、平成18年度普通交付税の算定に用いる市町村面積の協定書によって確定。  
 2. 基地面積は、那覇防衛施設局の資料（平成18年3月末現在）を基に県が作成。  
 3. 米軍基地と自衛隊基地を合計した面積が合計欄（D）と一致しないのは、米軍が自衛隊基地を一時使用（共同使用）している基地の面積が両方に含まれているためである。  
 4. 「0」は表示単位に満たないもの、「—」は事実のないものである。  
 5. 計数は四捨五入によるため、符合しないことがある。



資料：「平成18年度都市計画基礎調査」（沖縄県，平成19年度）

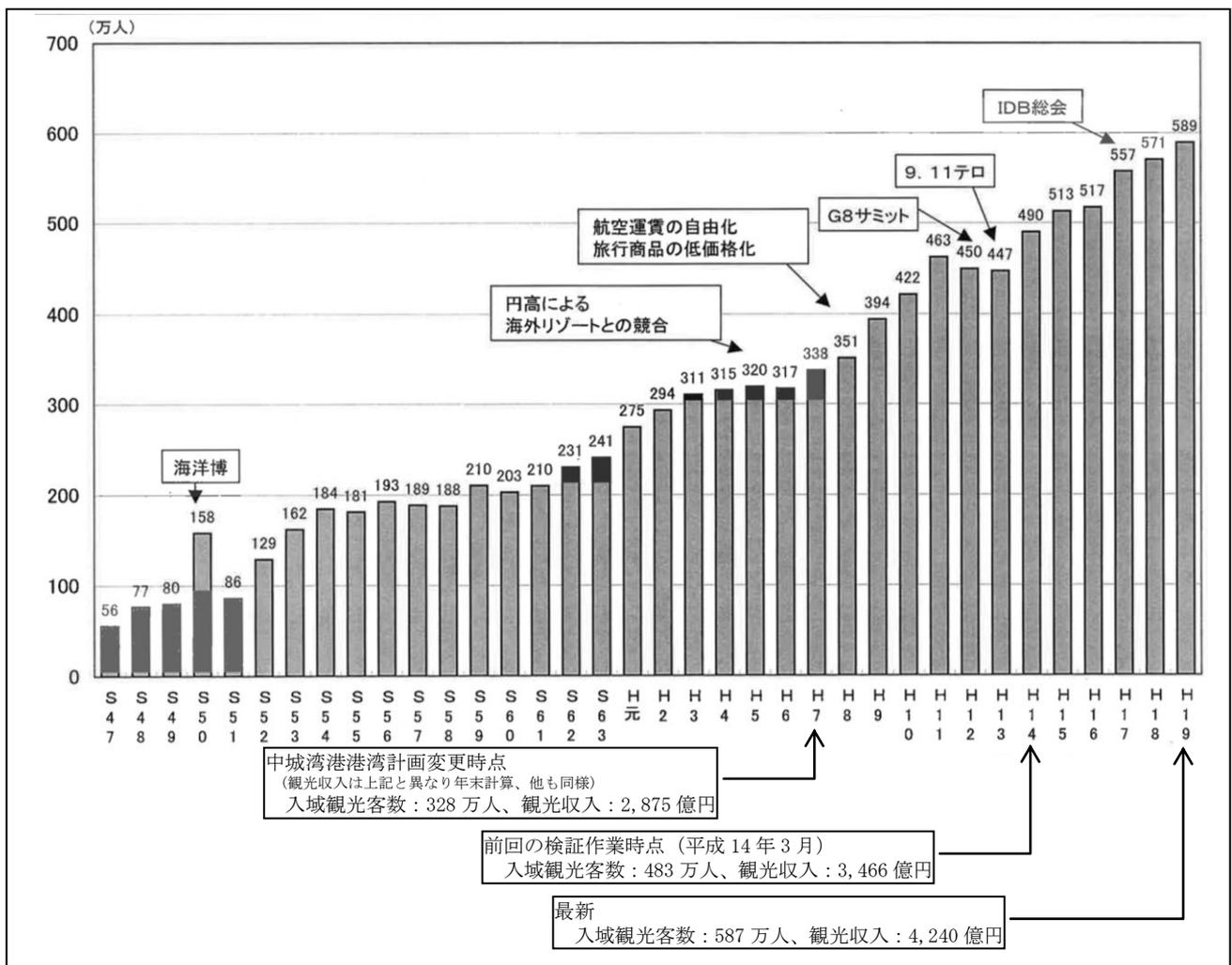
图1-1 地区別人口密度現況图

また、観光・リゾートの展開を中心とした第3次産業による地域の活性化、雇用の創出を図る点については、観光・リゾート産業は平成7年の入域観光客数 328 万人、観光収入 2,875 億円から、平成19年には入域観光客数 587 万人、観光収入 4,240 億円と、観光客数で約 250 万人、観光収入で約 1,400 億円の非常に大きな伸びを示しており〔図 1-2〕、埋立申請時（H12）及び確認作業時（H14）と同様、沖縄県を支える重要な産業であり、地域の特性を活かし、他都府県に対して比較的優位性のある数少ない産業の一つであるといえる。

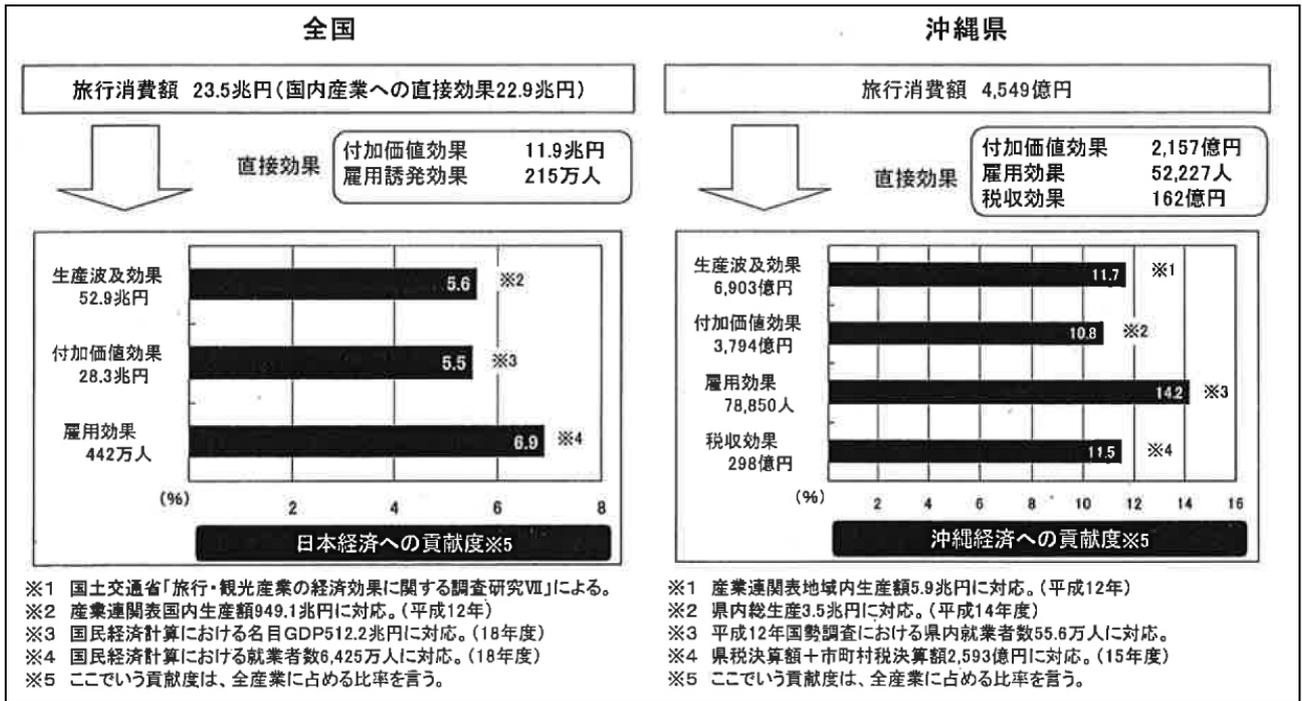
併せて、関連産業が幅広く、雇用創出効果も高いことから、その振興のための拠点形成を図ることは、沖縄のリーディング産業の育成を図る観点からも重要である。〔図 1-3〕

更に、当該地区の開発により、産業振興機能の集積する新港地区とともに新たな中部圏東海岸地域の拠点地区の形成と中部圏東海岸地域全体の地域振興への波及効果が新港地区のIT津梁パークの整備が着実に進んでいることもあわせて、期待できると考えられる。

新港地区の魅力を十分に発揮させるためにも当該地区の整備の緊急性が高まってきていると考えられる。



資料：「沖縄県観光企画課資料」「観光要覧 平成 19 年版」（沖縄県）より作成  
図 1-2 沖縄県の入域観光客数及び観光収入の推移（年度）



資料：「観光要覧 平成19年版」(沖縄県)

図1-3 観光産業の波及効果

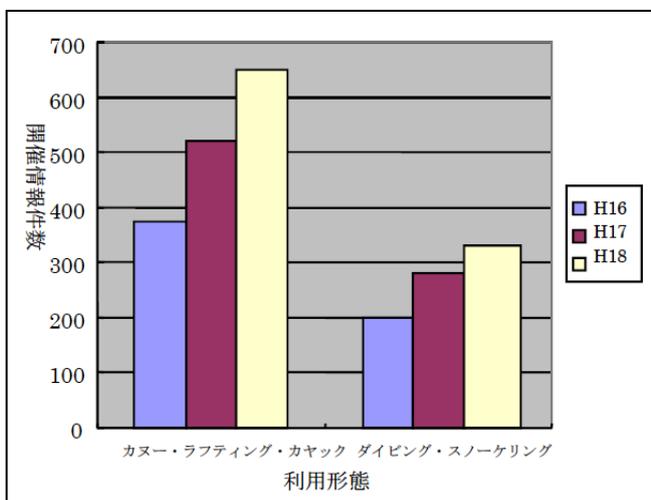
## 1-2-2 コンセプトの確認

現計画における観光・リゾート地形成のコンセプトは、「海洋性レクリエーション拠点」、「国際交流リゾート拠点」、「情報・教育・文化の拠点」の形成を位置付けている。

冬場でも暖かく北部や中南部の観光ポイントにも近い立地特性があり、近年、海洋性スポーツなどのすそ野の拡大が続いていること〔図 1-4、1-5〕、沖縄を訪れる人の期待度・満足度は沖縄特有の自然などに対して高い。〔図 1-6〕

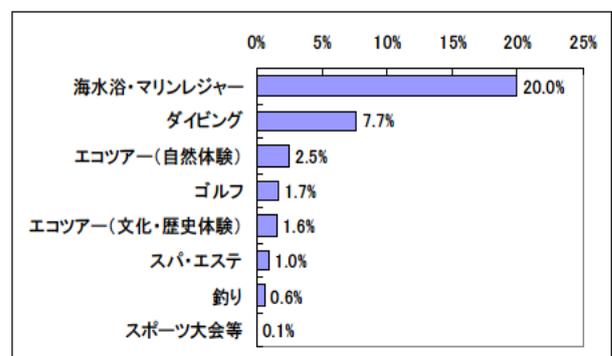
また、当該地区のある中城湾港は、静穏な海域であり、湾口の離島及びサンゴ礁などの海上観光資源を持ち、海洋性レクリエーションを行う適地であるが、そのための港湾施設が無く、レクリエーション需要を逃していると考えられる。

このため、後背に那覇・中部などの都市圏を抱え、北部などへのアクセス性も良い当該地域に「海洋性レクリエーション」の拠点をすることは妥当であると考えられる。



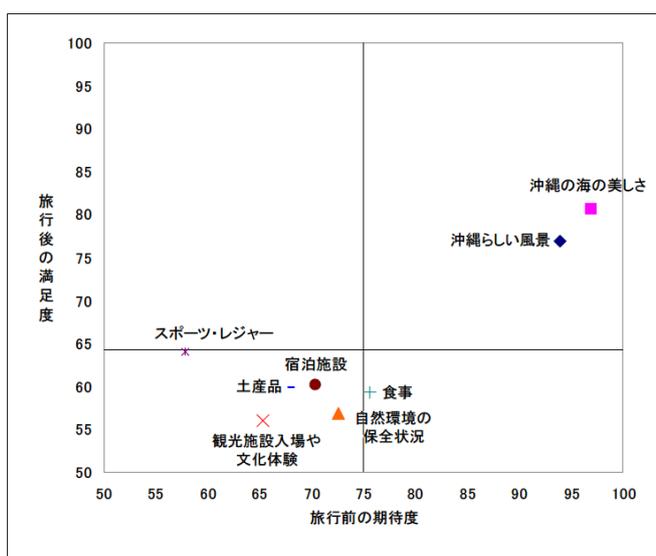
資料：「エコツアー総覧」（環境省）

図 1-4 海域のエコツアー開催情報件数



資料：「平成 18 年度観光統計実態調査」（沖縄県）

図 1-5 最も印象に残った体験活動（沖縄県）



(注) 軸は各項目の平均値

資料：「平成 18 年度観光統計実態調査」（沖縄県）

図 1-6 沖縄旅行前の期待度と旅行後の満足度

さらに、近年、自由な旅行を行うフリープラン型パック旅行や個人旅行が増え訪問場所や行動などの多様化が進んでいると考えられること〔図 1-7〕、併せて旅行目的についても平成 12 年度当時よりもスパ・エステや沖縄料理、ウエディングなど多様化していること〔表 1-6〕を勘案すると、確認作業時（H14）において、「新たな形態にも対応しうる受け入れ環境を整えることにより、現計画の目標とする観光・リゾート地の形成を達成することができるものと考えられる」としたことは妥当であり、現在でもこの傾向は一層進んでいると考えられる。

表 1-6 沖縄旅行内容別シェアの変化

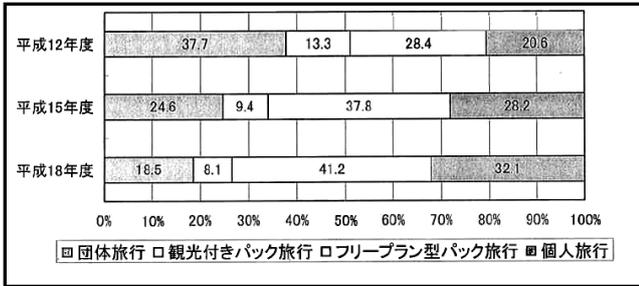


図 1-7 沖縄旅行形態の推移

	H12年度	H15年度	H18年度
観光地めぐり	73.7	72.1	68.5
戦跡地参拝	19.8	16.3	12.4
海水浴等	28.5	34.1	25.1
マリレジャー	17.1		
ダイビング	9.3	8.7	7.7
保養・休養	22.2	17.6	16.6
スパ・エステ	-	-	3.8
ゴルフ	4.8	4.1	4.5
釣り	2.9	1.7	1.9
キャンプ	0.8	0.7	0.5
エコツアー	-	1.4	1.3
ショッピング	33.0	44.4	33.3
沖縄料理を楽しむ	-	-	38.5
新婚旅行	-	1.3	1.6
ウエディング	-	1.3	2.2
会議出席・研修	9.8	6.6	6.6
イベント・伝統行事	4.0	4.0	4.6
仕事	8.0	11.0	12.0
スポーツ大会	1.8	1.5	1.8
帰省・親戚訪問	11.0	6.3	6.5
その他	3.9	4.9	3.7

資料：「観光要覧 平成 19 年版」（沖縄県）  
元データは「平成 17 年度観光統計実態調査」

また、このコンセプトは平成 20 年 3 月に策定された「第 3 次沖縄県観光振興計画」の内容とも合致しており、その基本方針は「国際的海洋性リゾート地の形成」「国民の総合的な健康保養の場の形成と体験・滞在型観光の推進」「コンベンションアイランドの形成」「国内外の観光客受入体制の整備と誘客活動の強化」「産業間の連携の強化」となっており、「中城湾港泡瀬地区については、海洋性レクリエーション機能の導入を促進し、国際交流リゾート拠点の形成を推進する。」と位置付けられていることから、県全体の上位計画との整合という面からも妥当であると考えられる。

併せて、近年従業者数が増加し沖縄県においても振興を目指しているとともに、近隣で県の IT 産業の中心となる IT 津梁パークが整備されている事から、IT 関連産業の導入は沖縄市の雇用者創出のためにも妥当であると考えられる。加えて沖縄市の持つ独特の文化を活用することは、他の開発地区との差別化を図るためにも重要である。

以上のことから、現計画のコンセプトである、「海洋性レクリエーション拠点」、「国際交流リゾート拠点」、「情報・教育・文化の拠点」の形成は妥当であると考えられる。

### 1-3 土地利用用途別の妥当性検証

現土地利用計画について、埋立申請時以降の実績や各種地域振興施策の検討状況を考慮して、土地利用用途別の妥当性の検証を行なう。その際、本事業については、埋立工事の進捗状況から、概ね 10 年後の供用が想定されている。よって、平成 30 年を土地利用開始年度と仮定する。

#### 1-3-1 宿泊施設 (37.6ha)

##### ①沖縄県入域観光客数の検証結果及び目標値

現計画においては、将来の沖縄県の入域観光客数を、バブル崩壊後の経済低成長期を含めた昭和 61 年から平成 7 年迄の実績を基礎として時系列解析により推計を行っており、平成 18 年において目標値 616 万人と推計している。

沖縄県の観光産業は「第 3 次沖縄県観光振興計画」の「計画作成の意義」において、「沖縄県経済において旅行・観光産業は重要な位置を占めている」とされ、「最も競争力を有する産業、また他産業へ波及効果の大きい総合産業としてさらにダイナミックに発展し県経済全体を力強く牽引していくことが求められている」と位置づけられており、平成 14 年における沖縄県におけるリーディング産業であるという位置づけは現在でも変化していない。

これは、沖縄県における観光産業の波及効果にも現れており、沖縄県においては、全産業に対する観光産業の占める割合が高くなっている。

現計画の目標値 616 万人 (平成 18 年) に対して、平成 18 年の実績値では 534 万人となっている。目標値と実績値とでは、若干の乖離が見られる状況 (目標の 92%程度) となっているが、平成 12 年のサミット開催、平成 13 年の米国テロ事件等が影響しているものと考えられる。そのため、平成 14 年以降は、平成 11 年までと同様、順調な増加を示している。

以上のことから、米国テロなどが発生する前までは順調に増加傾向が続いていたこと、またテロなどの影響により一時低迷したものの、その後は再び順調に増加を示していたことから、目標値の 616 万人は妥当であったと考えられる。

ここで、データを昭和 61 年から平成 20 年に変更して、算定を行うと、平成 30 年の入域観光客数は、概ね 850 万人が推計される。

##### ②泡瀬地区年間宿泊需要及び宿泊施設計画室数

現計画においては、県の入域観光客数 616 万人 (H18 目標値) の内、107 千人 (「重点整備地区整備計画報告書 (H4.3) 沖縄リゾート計画共同企業体」の係数を利用して算出) を泡瀬地区に配分し、一人当たり目標平均滞在日数 5.27 日 を乗じて年間 56 万人泊の需要を設定し、稼働率を勘案の上、必要宿泊室数を 1,275 室と算定している。

今回の検証においては、当時の目標滞在日数を持ちいて検証をするよりも、「第 3 次沖縄県観光振興計画」で目標設定されている平均滞在日数 4.18 日/人 (H23 目標値) を用いて検証した方が、実態に即したものと考えられる。

そのため、現計画における「当該地区の年間宿泊数 56 万人泊、客室数 1,275 室」を、平成 30 年の沖縄県入域観光客数及び「第 3 次沖縄県観光振興計画」で目標設定されている平均滞在日数 4.18 日/人 (H23 目標値) に「重点整備地区整備計画報告書 (H4.3) 沖縄リゾート計画共同企業体」の係

数を用いて再計算を行う。

また、「重点整備地区整備計画報告書(H4.3)沖縄リゾート計画共同企業体」は公に認知されたものではないため、この報告書を出典とするデータを利用しない方法による妥当性の検証も行う。

#### (1) 現計画と同様の係数を利用した推計

昭和61年から平成20年までの実績値をもとに、平成30年の県全体における入域観光客数を推計すると850万人となる。

この推計値に、「第3次沖縄県観光振興計画」で設定されている平均滞在日数4.18日/人(H23目標値)から、平均宿泊数を3.18人泊とし、県全体の入域観光客数に対する宿泊需要を算定すると2,703万人泊となる。

これに、「重点整備地区整備計画報告書(H4.3)沖縄リゾート計画共同企業体」における中部地域の受け持つ割合20.56%を乗じると、556万人泊となる。(リゾートフレームのシミュレーションにおける「ケース9:県全体が7,619千人の場合の中部地域が受け持つ人数1,567千人(20.56%)」から設定。現計画では目標値が616万人と少ないため、ケース6(19.71%)とケース9の中間値として20.14%を利用している)

中部地域の556万人泊に、「重点整備地区整備計画報告書(H4.3)沖縄リゾート計画共同企業体」におけるケース6とケース9の市町村毎の入域観光客数から推計した沖縄市の受け持つ割合14.34%を乗じると、80万人泊となる。(中部地域の入域観光客数が1,241千人泊の時の沖縄市の入域観光客数は178千人泊(14.34%))

以上の推計と既存のホテルの状況から、既存のホテルが担う部分を25万人泊(平成19年の実績値)と想定すると、当該地区が受け持つ宿泊需要は55万人泊となり、現計画の56万人泊は概ね妥当であったと考えられる。

#### (2) 現計画と異なる方法による推計

昭和61年から平成20年までの実績値をもとに、平成30年の県全体における入域観光客数を推計すると850万人となる。

この推計値に、「第3次沖縄県観光振興計画」で設定されている平均滞在日数4.18日/人(H23目標値)から、平均宿泊数を3.18人泊とし、県全体の入域観光客数に対する宿泊需要を算定すると2,703万人泊となる。

この推計値と既存ホテルの状況から、既存のホテルが担う部分を1,597万人泊(入域観光客数587万人、平均滞在日数3.72日より算定)と整備予定のホテルが担う部分を316万人泊と想定すると、平成30年には、県全体として790万人泊の余剰宿泊需要が発生すると推計できる。

よって、現計画で担う56万人泊(全体の約7%)は過大なものではないと考えられる。

(上記の790万人泊から、上記で用いた係数により逆算すると、概ね16,600室が不足することになり、この結果と現計画の1,275室を比較すると、約7.7%と概ね同様の結果となる。)

(790万人泊÷2.2人/室÷365日÷0.592=16,618室)

### (3) 現計画の妥当性の検証

現計画の 56 万人泊及び 1,275 室を前提として、全県に占める割合などについて妥当性の検証を行う。

沖縄市の年間宿泊数の占める割合などについて計算すると、平成 30 年における年間宿泊数の県全体に占める割合は 3%となる。現在の沖縄市が受け持っている年間宿泊数の割合は 1.6%であり、これを 3%まで高めることの妥当性を検証すると以下のとおりである。

沖縄市における大規模な観光・リゾート宿泊施設は平成 17 年にオープンした東京第一ホテルオキナワグランメールリゾートのみであり、観光・リゾート宿泊施設の集積が進んでいない。

これは、沖縄市が含まれる中部東海岸については、15.1%の人が訪れているのに対し、沖縄市の県全体に占める宿泊室数の割合は 2.1%に留まっている事にも現れている。

これを、平成 14 年の検証で客室数が増加してきたとされている、名護市（北部西海岸）、宮古島でみると、北部西海岸は訪問した人が 40.9%、室数が 23.0%で訪問率と宿泊施設室数の県全体に対する占有率の比が半分程度、宮古島は訪問した人が 7.0%、室数が 6.0%で同程度であり、沖縄市を含む中部東海岸の 2.1%程度は非常に低く、立ち寄りの観光客のみであり、宿泊客には至っていないことが実情である。

しかしながら、沖縄市は県下第 2 位の人口規模を持つ都市であり、県全体の中で人口比率 9.4% (H21.2.1) や経済規模比率 7.7%(市町村純生産内 H17)を占めるとともに、沖縄市独特のチャンプルー文化や周辺の東南植物楽園や沖縄こどもの国、中城城跡・勝連城跡、伊計島など多彩な観光資源などを持っており、年間 70 万人以上の人々が訪れている。

また、沖縄市の独特の文化である音楽や芸能に関するイベントを始め、多くのイベントも開催され年間 40 万人以上の人々が参加し、平成 17 年度以降も増加傾向にある。

加えて、沖縄市においてはスポーツなどの合宿も多く、年間 40 件（平成 19 年度(資料：沖縄県スポーツコンベンション振興協議会)）のキャンプ・合宿などが開催され、2 月にはプロ野球球団の広島東洋カープも沖縄市でキャンプを行っている。

以上のことから、本島の中心である中部地域に位置し、本島北部や南部・那覇にも近い有利なアクセス性をもつ沖縄市において、地域をあげた取り組みや観光・リゾート地としての施設の集積を行うことにより、県全体の宿泊数に占める沖縄市の割合を高めることは可能であり、沖縄県の中で沖縄市の受け持つ年間宿泊数の割合を、現在の倍程度（3%）まで高めることは可能と考えられる。

また、多くの観光資源・イベント等があり、立ち寄る人も多いが、宿泊施設などの整備が進んでいない中部東海岸において施設整備を進め、宿泊客数の増加に努めることが、沖縄県全体の県土の均衡ある発展のためには必要である。

加えて、平成 19 年度観光要覧（沖縄県）においても、沖縄市が最も優位性がある観光資源として「独特の芸能・文化」「スポーツコンベンション」、今後可能性のある資源として「エコ・ツーリズム」や「ウエルネス観光」などがあげられていることから、平成 14 年の検証

で示したスポーツ合宿やエコ・ツーリズム、健康などの新たな需要に対する宿泊施設整備の可能性もある。

#### (4) 結論

以上の結果から、平成 30 年を目標としたときには、現在の目標である 1,275 室は過大なものではないと考えられる。

また、現検証においては、平成 30 年の入域観光客数の目標を 850 万人と設定しているが、沖縄県が目指す平成 28 年で 1,000 万人の入域観光客数の場合にはもっと多くの需要が見込まれ、現計画の妥当性も一層高まると考えられる。

#### 1-3-2 ふ頭及びマリーナ施設用地 (8.1ha)

本県では大型クルーズ客船寄港の実績があり、多数の国際観光客を受け入れてきたが、それに対応した専用の港湾施設がないため対応は不十分な状況である。

県においても第 3 次沖縄県観光振興計画の中で、外国人観光客の受け入れ体制の不十分さを指摘し、今後の入域観光客数の増加のためには、外国人観光客の誘致が必要であり、このための「国際旅客ターミナルビルの整備や国際クルーズに対応した専用バース・旅客ターミナルの整備を急ぐ必要がある」としている。

現在、本島の中では南部の那覇港、中部の中城湾港（当該地区）、北部の本部港で計画がされており、那覇港及び本部港については整備中であり、県土の均衡ある発展のためには中部の当該地区においても整備を進めることが望ましいと考えられる。

また、これに加え、当該地区の「国際交流リゾート拠点」としての位置づけや、今までの寄港実績、静穏な地域特性、周辺に点在する観光資源、北部・南部へのアクセス性などを勘案すると、当該地区で客船ふ頭を整備することは妥当と考えられる。

小型船だまりについては、将来において需要が見込まれるとともに、国際交流リゾート及び海洋性レクリエーション拠点の形成を目指すために必要な施設と考える。

マリーナについての需要は減少しているが、マリーナ施設は当該地区のコンセプトである「海洋性レクリエーション拠点」「国際交流リゾート拠点」の形成を図るために必要な施設であり、マリーナ施設を整備することにより、宿泊施設や商業施設などと連携して当該地区の一層の魅力の向上が見込まれる。

また、沖縄県も第 3 次沖縄県観光振興計画の中で、国際的海洋リゾートとしての整備を謳っていることや、沖縄市観光振興計画（H11）の中で、「海のゲートと海洋レジャー拠点をつくる」ことを謳っていることなどから、必要な施設であると考えられる。

#### 1-3-3 交流施設用地 (2.0ha)

沖縄市は戦後、アメリカ・アジア各国等多くの人々が集まり、市民は日常的に外国人や異文化に触れてきた。現在では 30 数カ国の外国人が暮らす国際色豊かなまちを形成しているが、その交流の核となる施設が不足している状況にある。

このため、沖縄市の「第三次総合計画 第二次基本計画」においては、国際交流プラザ（仮称）の設置が位置づけられており、今後市民と外国人が気軽に交流できる場の創出を進めていくとしている。

また、県内においては、現在名護市や宜野座村において同様な施設があり、各地域が主体となった外国人や国内の友好都市との集会、語学研修、各国の料理紹介や生花講習等、様々なイベントが行わ

れており有効利用されている状況であり、沖縄市においても、同様に活発に利用されることが期待される。

以上のことから、沖縄市における交流施設の必要性は変化していないと考えられるとともに、当該施設の整備は、沖縄市において行う計画であり、市は「国際交流プラザ計画（仮称）」の中核を担う当該施設の早期整備と有効活用に向け、積極的に取り組む考えである。

#### 1-3-4 観光商業施設用地（14.3ha）

当該施設は、通常の日用品など購入するショッピングセンターとは異なり、観光商業施設として回遊性を持たせたショッピングや飲食、アミューズメント、芸能施設等が複合的に立地する商業施設を想定している。

当該施設は宿泊施設、各種交流施設、海洋性レクリエーション施設等と一体的に整備されることにより、誘客や街の賑わい創出に対して相乗効果を発揮することが期待され、具体的な事例では北谷町のアメリカンビレッジが商業施設などと海洋性レクリエーション施設が一体となって魅力のある施設を整備し誘客に成功している。

また、国際的海洋性リゾートの形成の為には、他施設と一体となって地域の魅力を創造する施設として観光商業施設は必要である。また、新港地区との連携においても、立地する企業への魅力的な就業環境の提供の面からも、立地促進への効果があるものと考えられる。

現在、沖縄市の中心市街地の停滞している状況や市街地内で起爆剤となるような大規模な開発が難しい状況では、当該地区に魅力的な核となる商業施設を整備し、当該地区と中心市街地とで、それぞれの特徴を活かしたまちづくりと連携を行うことで、中心市街地への波及効果も得られるものと考えられる。（例えば、当該地区は非日常を楽しめる商業、中心市街地は界索性や飲食を楽しむ商業など）

併せて、沖縄市の特殊な土地事情やまちづくり 3 法の改正に伴う大規模商業用地確保の難しさなどから、大規模商業施設の需要は見込まれると考えられる。

規模の算定に当たっては、圏域人口や入域観光客数に活動参加率等を乗じて規模を推計している。

圏域人口や入域観光客数においては順調にその数字を伸ばし、活動参加率等の設定値についても現時点では大きな変化はなことから、埋立申請時よりも需要が増え、利用面積よりも非常に大きな必要面積が算定されている。

以上のことから、当該地区に観光商業施設を配置することは妥当であると考えられる。

#### 1-3-5 住宅用地（26.0ha）

当該地区において導入を想定している殆どの施設について、同様もしくはそれ以上の面積での必要性が認められるため、就業者数の大枠は大きく変化しない。このため、就業者を対象とした今回の住宅用地面積も過大なものではない。（現計画 5,710 人→今回 5,727 人）

また、確認作業で指摘している沖縄市の人口の伸びについては、確認作業時に確認された伸びよりさらに高い伸び（5.6%）を平成 12 年から平成 17 年にかけて示しており、今後も増加傾向は続くと考えられる。

沖縄市の人口密度についても、平成 17 年度で 2,579.6 人/k<sup>2</sup>であり、沖縄県全体の 4 倍以上（598.6 人/k<sup>2</sup>）、市部平均の 2 倍以上（1,099.7 人/k<sup>2</sup>）と人口密度が非常に高く、平成 12 年度（2,442.6 人/k<sup>2</sup>）より悪化している状況にある。（数値は国勢調査より）

これは、本年度に実施した企業ヒアリングの際にも指摘されており、近傍のマリントウンにおけるモデルハウスの公開時には非常に多くの人が集まり需要は高いが、価格とのバランスにより、購入までに至っていないケースが多いと考えられる。(実際のマリントウンの状況は、西原町分が全 89 区画完売。与那原町の土地開発公社分が全 447 区画のうち残りが 161 区画、沖縄県分(ラ・コスタ)が全 98 区画のうち残りが 78 区画)

この点では、航路浚渫残土の利用や補助の導入などにより、周辺よりも安価な価格での提供が可能となるとともに、沖縄市に不足する海にふれあえるビーチへの近接性、ゆとりを持った緑空間、各種便利施設の集積などから、需要は見込まれるものと考えられる。

また、本編ポテンシャルの項でも整理したとおり、当該地区外の住宅ポテンシャルもある。

以上のことから、住宅用地については、現時点においても十分需要があるものと判断する。

### 1-3-6 展示施設用地 (3.5ha)

当該地区に隣接する新港地区においては、沖縄 I T 津梁パークの計画が進んでいるとともに、企業立地も進んでおり、これらと連携した見本市やコンベンションなどの開催が可能な施設の整備が、新港地区における産業の振興や貿易や商取引の活性化のためには必要である。

沖縄県におけるコンベンションの開催件数等については、順調な増加から平成 19 年には減少に転じているが、本年度には再度増加する兆しが見えている。

また、当該地区においては展示施設以外にも多様な人が宿泊する宿泊施設や、様々な用途に利用できる施設、各種レクリエーション施設等も一体的に整備する計画であることから、これら他施設との相乗効果により利便性と魅力をより高めることができるものと考えられる。

併せて、現在の沖縄県の第 3 次観光振興計画においても「コンベンションアイランドの形成」が県全体の観光振興の柱の 1 つとなっており、このための課題として、多彩なコンベンション施設などの形成が謳われている。

以上のことから、現時点においても展示施設などの必要性は変化が無く、当該施設を泡瀬地区に導入することは妥当であると考えられる。

### 1-3-7 海洋研究施設用地 (0.7ha)

沖縄近海の東シナ海では中国によるガス田開発が進んでいるとともに、日本近海の南海トラフや石垣島南方沖などにおいてはメタンハイドレートの埋蔵が確認されている。

これらの海洋資源は、国内における安定的なエネルギー供給の一翼を担う可能性を持っており、昨年(平成 20 年)の石油価格の急激な乱高下による国民生活や産業界の混乱などを勘案すると平成 14 年の検証作業で述べられている海洋資源の重要性は現時点でも変わっていないと考えられる。

また、東シナ海は尖閣諸島の問題など、中国・台湾などとの領土問題も抱えている地域である。

このように、沖縄近海は領土や資源など、様々な問題を持つ地域であることから、この地域の現状を早急に調査する拠点が沖縄県に必要であると考えられる。

以上のことから中城湾の静穏な海域、太平洋側へ開いた位置、県土の中部に位置し県内各地や学術機関と連携しやすい位置にある、などの特徴を考え合わせると、当該地区への立地は望ましいものと考えられる。

### 1-3-8 栽培漁業施設用地（7.0ha）

中城湾においては、年々漁獲高が減少しており、20年前の2／3に減少していることが指摘されている。

また、近年のマグロに見られるような、世界的な漁獲量の削減などを踏まえると、国内で安定的に水産物を確保する必要性が高まっていると考えられる。

このような状況で、中城湾の環境は確認作業時（H14）と変わっておらず、湾口部がリーフに囲まれ、内海が深く、放流魚の歩留まりが高くなるなど、栽培漁業等に対し、地形的優位性を有している。

沖縄市においても、栽培漁業の振興が「第2次沖縄市水産業振興基本計画」（平成12年3月）において謳われ、海洋研究施設や栽培漁業施設用地の確保が位置づけられている。

以上のことから、地元漁業協同組合の構想に基づいて現計画に位置づけられた本施設の重要性・意義は一層高まってきていると考えられる。

併せて、今後の本施設の整備実現に向けては、沖縄市が中心となって推進し、県も強力に支援を行う考えであることから、当該地区への立地は妥当であると考えられる。

### 1-3-9 業務施設用地及び海洋療法施設用地（11.2ha）

業務施設は、新港地区に展開する産業機能を補完し、当該地区のリゾートの環境の中で研究開発や情報交流等様々な活動を行うための施設である。

当該施設の対象となるIT関連産業は現時点の上位計画においても重要な産業として振興が計画され、将来推計からもIT津梁パークや名護金融・情報特区の従業者数（将来を含む計画値）を勘案しても需要が予測されることから、需要はあると判断する。

併せて、隣接する新港地区に沖縄IT津梁パークが整備されつつあることや沖縄科学技術大学院大学との連携などからみても当該地区にIT関連の産業を誘致することは、望ましいと考えられる。

また、当該地区には、上記に関する技術者を育成する教育機関などの立地も予定していることから、併せて一体的な相乗効果も期待できる。

以上のことに加え、沖縄市においては人口密度が高く、現在の市街地での整備が困難であることから、当該地区に整備を予定することも妥当であると考えられる。

海洋療法施設については、近年の健康志向や高齢化、沖縄県における海に囲まれた独特の気候風土からみても、沖縄県が目指す「国際的的海洋性リゾート」が他と差別化を図る上で、重要な施設になると考えられる。

この岩盤浴やエステティックなどの健康をキーワードとした施設は、ポテンシャルの項で整理したとおり、近年ニーズが高まってきている。

この健康というキーワードは、第3次沖縄県観光振興計画においても「健康保養型観光の推進」という項目で謳われており、沖縄県による今後の推進も予想される分野である。

また、過去には県内医療機関からの進出意向があるとの情報があることから、需要もあると考えられる。

さらに、圏域内住民と入域観光客数より規模の算定を行っているが、いずれも平成14年の検証時よりも増加している。

以上のことから当該施設については、ニーズは現時点においてもあるものと判断する。

### 1-3-10 教育文化施設用地（8.7ha）

生涯学習センターについては、沖縄市でも高齢化は進んでおり、第3次沖縄市総合計画第2次基本計画において「世界にはばたく心豊かな人を育む町」として、生涯学習などの重要性が謳われている。また「社会参加と気軽に利用できるサービス体制を確立」「健康づくりと生きがいのある生活を支援」が謳われ、高齢者などへの福祉は重要視されている。（高齢化率 S55:6.1%→H17:14.3%(国勢調査)

また、生涯学習に対するニーズは高まっており、学習や趣味教養関連の検定、社会人大学・市民大学などは、参加希望人口が2,200万人に、潜在市場規模が6,320億円程度の潜在的なニーズがあると考えられる。

以上のことから、今後の高齢者社会に対応し高質なサービスを提供することは、県・市にとって重要な施策であるとともに、ニーズも見込まれることから必要性はあると考えられる。

専門学校については、当該地区の国際交流リゾート、海洋性レクリエーション、情報・教育・文化等の各種機能が複合的に集積する立地特性を活用して、関連した人材育成の場を提供するものである。

また、「第3次沖縄県情報通信産業振興計画」(H20.3)においても、「県のIT人材供給力は量的質的に見て企業が求める水準には達していないのが現状である」とされているとともに、観光についても「第3次沖縄県観光振興計画」(H20.3)において、「観光産業人材の育成」が主要施策とされている。

以上のことから、当該地区において計画している交流、リゾート、情報・研究、業務などの多様な機能は、隣接した位置にあるからこそ連携した教育を実践できる可能性が考えられる。併せて、沖縄IT津梁パークなどの立地を考えても、これとの連携が容易な当該地区での需要はあると考えられる。

また、過去には専門学校系の進出意向があることから、現時点での需要はあると考えられる。

- 沖縄県のIT系人材の供給力：450人／年、実質供給力：210人／年（第3次沖縄県情報通信産業振興計画より）
- ここで、今後10年間のIT系産業の従業者数の増加は46,000人が見込まれている。
- この従業員数の規模は、現在の約3倍以上であり、人材の供給力も3倍以上になることが望ましい。
- 実質上は、現在の供給力は不足していることが上位計画で謳われていることから、これ以上の供給力を県内で整備することが必要と考えられる。このため、生徒数300名程度（2学年として毎年150名程度の卒業生数）を輩出する学校の規模は過大ではない。

海洋文化施設については、当該地区の歴史的背景を生かし、かつて泡瀬集落で行われていた製塩の過程等、海に関する文化や歴史にふれあう施設であり、地元市民団体からの強い要請がある。

この沖縄市の歴史や文化風土などを伝える施設を、当該地区の特徴として整備する意義はあると考えられ、リゾート施設、観光商業施設と連携を図ることによって、沖縄市の歴史などを内外に発信する施設となると考えられる。

以上のことから当該施設については、民間団体の要請に基づき位置づけていることもあり、ニーズは十分あるものと判断する。

### 1-3-11 その他公共施設関連用地等（66.1ha）

緑地（31.4ha）、多目的広場（17.8ha）、臨港道路（16.3ha）、管理施設（0.6ha）については、当該地区全体の土地利用計画に照らし、適正に配置された適正規模の公共施設であり、妥当なものと判断する。

特に緑地、多目的広場については、平成30年度を目標とした利用者の推計により、現計画よりも大きな必要面積が推計され、現計画は妥当なものと考えられる。