

東部海浜開発土地利用計画（修正）

令和3年8月

目 次

第Ⅰ章 はじめに

- 1) 土地利用計画検証の背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P1
- 2) 土地利用計画検証の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P1
- 3) 現在の土地利用計画について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P2
- 4) 土地利用計画調査・検証の必要性・・・・・・・・・・・・・・・・P5

第Ⅱ章 土地利用計画の検討について

- 1) ゾーニング（案）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P6
- 2) 土地利用計画図（案）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P7
- 3) 検討委員会の提言等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P8
- 4) ゾーニング（修正）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P9
- 5) 土地利用計画図（修正）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P10

第Ⅲ章 パブリックコメントについて

- 1) パブリックコメントの結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P11

第 I 章 はじめに

1) 土地利用計画検証の背景

(沖縄市東部海浜開発の計画を取り巻く状況の変化について)

沖縄市東部海浜開発計画は、沖縄本島中南部の東海岸に位置する中城湾港新港地区より約 2 km 南側に位置しており、中部の中核都市にふさわしい、活気ある沖縄市を築くことを目指し、平成 14 年から埋め立て工事が国により始められ、平成 18 年からは沖縄県も事業に着手して、沖縄市の発展に向けた一大プロジェクトとして進められてきた。

しかし、社会経済情勢の変動や地球環境への関心が高まるなか、平成 20 年から「東部海浜開発土地利用計画調査検討委員会」の委員（専門家、市内団体等）や市民の意見等を参考に土地利用計画の見直しを進め、平成 22 年に沖縄市案として「スポーツ」「健康・医療」「交流」をメインテーマとした開発を目指す、現在の土地利用計画を策定し、早期実現に向け取り組んできた。

近年、本市周辺の現状も時代とともに変化し、近隣には大型ショッピングモール、本市でもコザ運動公園に沖縄アリーナが令和 3 年 3 月に完成するなど、市民のみならず県内外からも人々が訪れる誘客施設が開発され、東部海浜開発計画に対する周辺状況が変化している。

さらに、沖縄県のリーディング産業である観光産業は、自立型経済を構築する上で重要な施策であり、国内だけでなくアジア諸国を中心とする国外の観光客からも注目され、入域観光客数は大幅に増加し順調に推移しているが、観光客の平均滞在日数や一人当たりの県内消費額の伸び悩み、急増する観光客受け入れにおける新たな課題等に、更なる取り組みが必要となっている。

このようなことから、東部海浜地区開発事業においても、県内外から老若男女が集う滞在型観光の大きな吸引力となるよう、時代の変化に対応していく必要がある。

2) 土地利用計画検証の目的


近年、沖縄県内への観光客数の急増や市内・県内での大型プロジェクトの進行など、沖縄市東部海浜開発の計画を取り巻く状況が大きく変化している。

そのような状況の中、今後の社会経済情勢の変化や市民需要、本市における事業動向などを踏まえ、現在の土地利用計画（平成 22 年策定）において想定した各用地の需要の見込みを検証し、土地利用の在り方を検討していくことを目的とする。

3) 現在の土地利用計画について

(現行計画の策定に至った主な経緯)

昭和 62 年に本事業に係る構想が策定され、平成 14 年より工事を開始、その後、土地利用計画の見直しを行い、平成 23 年より工事再開。平成 30 年 3 月には、埋立総面積 95ha の内約 19ha について、埋立が完了している。

S62.03月	【市】	「東部海浜地区埋立構想」策定
H01.03月	【市】	「東部海浜地区開発計画」策定 (＝陸続方式による埋立) → 地元合意形成が不十分  (平成元年) 平成元年当時の埋立計画 (約 240ha)
H03.05月	【市】	修正案を作成・提示 (＝出島方式による埋立) → 地元の同意を得る
H07.11月	【県】	「中城湾港港湾計画」の一部変更 → 泡瀬地区を位置付ける  (平成7年)  平成 7 年当時の土地利用計画 (約 185ha)
H12.12月	【国・県】	「公有水面埋立承認(国)、免許(県)」を取得
H14.10月	【国】	海上工事に着手
H18.01月	【県】	海上工事に着手
H18.10月	【市】	「東部海浜開発事業検討会議」を設置(～H19.7月) → 識者・市民委員による事業の精査・情報公開
H19.12月	【市】	市長の方針表明 「第 1 区域は推進、第 2 区域は推進困難」
H20.08月	【市】	土地利用計画の見直し作業に着手 (市長表明に基づき実施)
H22.07月	【市】	土地利用計画(市案)を策定 「スポーツコンベンション拠点の形成」  (平成23年)  現在の土地利用計画 (約 95ha)
H23.03月	【県】	「中城湾港港湾計画」の一部変更 → 泡瀬地区の変更
H23.07月	【国・県】	「公有水面埋立承認(国)、免許(県)」の変更 → 土地利用計画の見直しに伴う変更
H23.10月	【国】	海上工事を再開(新港地区の浚渫→泡瀬地区の埋立)
H23.11月	【県】	海上工事を再開(人工ビーチの整備)
H30.3月	【市】	健康医療施設、人工ビーチ背後の海浜緑地及び道路の一部を含む約 18.7ha が部分竣工 (H30 年 7 月市内に新たに生じた土地の名称を「潮乃森(しおのもり)」とする)

● 土地利用計画イメージ 利用総面積 95ha

例) 多目的グラウンド、
多目的屋内施設、
テニスコート



〈多目的広場〉
16.0ha

例) ショッピングセンター、
飲食店、
利便施設



〈商業施設〉 5.5ha

例) コンベンション施設、
交流施設



〈交流施設〉 2.0ha

道路・護岸用地 用地15.7ha

例) 栽培漁業センター



〈栽培漁業施設〉 2.0ha



〈野鳥園・外周緑地〉
7.5ha



〈マリーナ〉 2.7ha



〈小型船だまり〉 1.0ha



〈健康医療施設〉
8.0ha

例) スポーツ医療施設、
療養施設、
健康施設



〈人工ビーチ〉 15.4ha

例) リゾートホテル、
コンドミニアム、
コテージ



〈宿泊施設〉 16.2ha



例) ショッピングセンター、
飲食店、
利便施設

〈臨海商業施設〉 3.0ha

4) 土地利用計画調査・検証の必要性

近年の本市の観光客数や人口は、現行計画の根拠としたデータから想定以上に増加しているほか、沖縄市や県内において新たに大規模プロジェクトも進行しているなど、平成 22 年の現行計画策定の当時の状況から大きく変化しているものと考えられる。

このような本事業を取り巻く状況が変化してきている中で、本市では、平成 29 年度に社会経済動向調査を実施し、あらためて最新の状況を反映した各用地の需要予測（東部海浜開発地区の土地利用開始が想定される令和 8 年想定値）の検証を行ったところである。

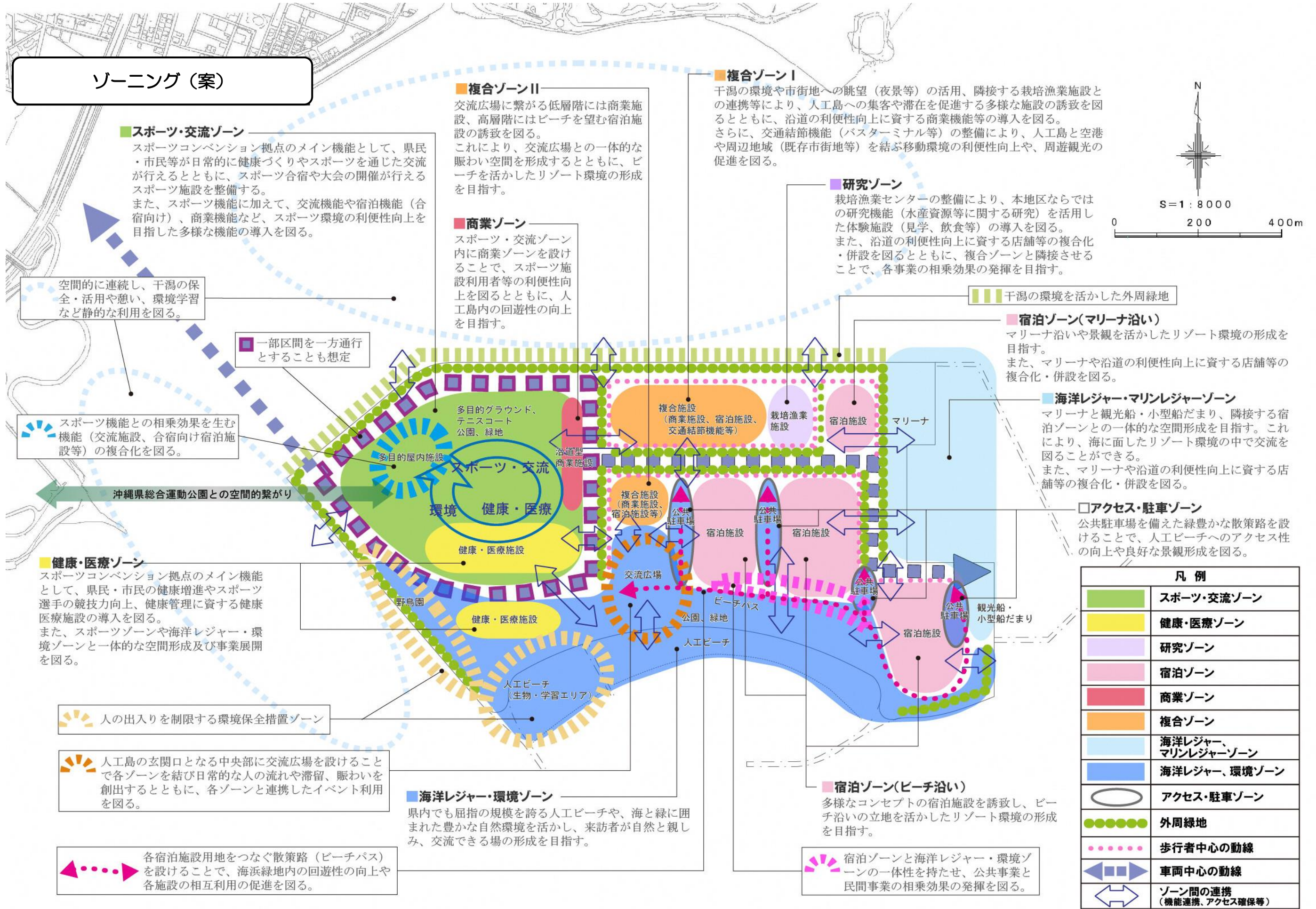
その結果や上記に示した状況の変化などを受け、本年度から土地利用計画の検証に着手することとした。

【土地利用計画検証の必要性】

- 現行計画の根拠とした入域観光客数や人口が想定以上に増加している。
 - ・ 県観光客数：現行計画の想定値 850 万人（H30）に対して 984.2 万人（H30 沖縄県資料）
 - ・ 市人口：現行計画の想定値 H30 に 13.9 万人に対して H27 に 13.9 万人（H27 国勢調査）
 - ・ その他、主要指標に基づく需要予測（R8）に変化が生じている（H29 社会経済動向調査結果）
- 最新のまちづくり（上位方針）を踏まえた事業推進を図る必要がある。
 - ・ 入域観光客数が想定以上に増加する中で、「スポーツアイランド沖縄」の形成やスポーツツーリズムなどを含む世界水準の観光リゾート地の形成に向けて、本地区はスポーツコンベンションシティの推進に大きく貢献するほか、滞在型観光の大きな吸引力としても期待できる高いポテンシャルを有している。
- 早期の土地利用に向けた事業用地としての魅力向上が求められている。
 - ・ 埋め立て事業は、平成 29 年度末に約 95ha の内約 18.7ha が竣工
 - ・ 企業意向より、事業進出を検討するにあたって、事業用地の魅力向上が求められている（H29 社会経済動向調査結果）

第Ⅱ章 土地利用計画の検討について

1) ゾーニング (案)



ゾーニング (案)

■スポーツ・交流ゾーン
 スポーツコンベンション拠点のメイン機能として、県民・市民等が日常的に健康づくりやスポーツを通じた交流が行えるとともに、スポーツ合宿や大会の開催が行えるスポーツ施設を整備する。
 また、スポーツ機能に加えて、交流機能や宿泊機能（合宿向け）、商業機能など、スポーツ環境の利便性向上を目指した多様な機能の導入を図る。

■複合ゾーンII
 交流広場に繋がる低層階には商業施設、高層階にはビーチを望む宿泊施設の誘致を図る。
 これにより、交流広場との一体的な賑わい空間を形成するとともに、ビーチを活かしたリゾート環境の形成を目指す。

■商業ゾーン
 スポーツ・交流ゾーン内に商業ゾーンを設けることで、スポーツ施設利用者等の利便性向上を図るとともに、人工島内の回遊性の向上を目指す。

■複合ゾーンI
 干潟の環境や市街地への眺望（夜景等）の活用、隣接する栽培漁業施設との連携等により、人工島への集客や滞在を促進する多様な施設の誘致を図るとともに、沿道の利便性向上に資する商業機能等の導入を図る。
 さらに、交通結節機能（バスターミナル等）の整備により、人工島と空港や周辺地域（既存市街地等）を結ぶ移動環境の利便性向上や、周遊観光の促進を図る。

■研究ゾーン
 栽培漁業センターの整備により、本地区ならではの研究機能（水産資源等に関する研究）を活用した体験施設（見学、飲食等）の導入を図る。
 また、沿道の利便性向上に資する店舗等の複合化・併設を図るとともに、複合ゾーンと隣接させることで、各事業の相乗効果の発揮を目指す。

干潟の環境を活かした外周緑地

■宿泊ゾーン(マリーナ沿い)
 マリーナ沿いや景観を活かしたリゾート環境の形成を目指す。
 また、マリーナや沿道の利便性向上に資する店舗等の複合化・併設を図る。

■海洋レジャー・マリンレジャーゾーン
 マリーナと観光船・小型船だまり、隣接する宿泊ゾーンとの一体的な空間形成を目指す。これにより、海に面したリゾート環境の中で交流を図ることができる。
 また、マリーナや沿道の利便性向上に資する店舗等の複合化・併設を図る。

■アクセス・駐車ゾーン
 公共駐車場を備えた緑豊かな散策路を設けることで、人工ビーチへのアクセス性の向上や良好な景観形成を図る。

空間的に連続し、干潟の保全・活用や憩い、環境学習など静的な利用を図る。

一部区間を一方通行とすることも想定

スポーツ機能との相乗効果を生む機能（交流施設、合宿向け宿泊施設等）の複合化を図る。

沖縄県総合運動公園との空間的繋がり

■健康・医療ゾーン
 スポーツコンベンション拠点のメイン機能として、県民・市民の健康増進やスポーツ選手の競技力向上、健康管理に資する健康医療施設の導入を図る。
 また、スポーツゾーンや海洋レジャー・環境ゾーンと一体的な空間形成及び事業展開を図る。

人の出入りを制限する環境保全措置ゾーン

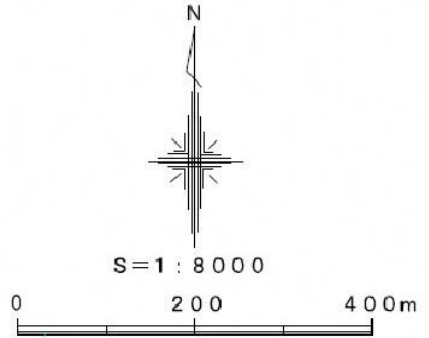
人工島の玄関口となる中央部に交流広場を設けることで各ゾーンを結び日常的な人の流れや滞留、賑わいを創出するとともに、各ゾーンと連携したイベント利用を図る。

各宿泊施設用地をつなぐ散策路（ビーチパス）を設けることで、海浜緑地内の回遊性の向上や各施設の相互利用の促進を図る。

■海洋レジャー・環境ゾーン
 県内でも屈指の規模を誇る人工ビーチや、海と緑に囲まれた豊かな自然環境を活かし、来訪者が自然と親しみ、交流できる場の形成を目指す。

■宿泊ゾーン(ビーチ沿い)
 多様なコンセプトの宿泊施設を誘致し、ビーチ沿いの立地を活かしたリゾート環境の形成を目指す。

宿泊ゾーンと海洋レジャー・環境ゾーンの一体性を持たせ、公共事業と民間事業の相乗効果の発揮を図る。



凡例	
	スポーツ・交流ゾーン
	健康・医療ゾーン
	研究ゾーン
	宿泊ゾーン
	商業ゾーン
	複合ゾーン
	海洋レジャー・マリンレジャーゾーン
	海洋レジャー・環境ゾーン
	アクセス・駐車ゾーン
	外周緑地
	歩行者中心の動線
	車両中心の動線
	ゾーン間の連携 (機能連携、アクセス確保等)

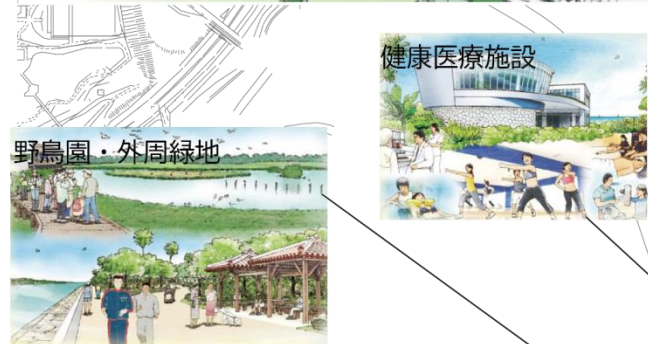
2) 土地利用計画 (案)



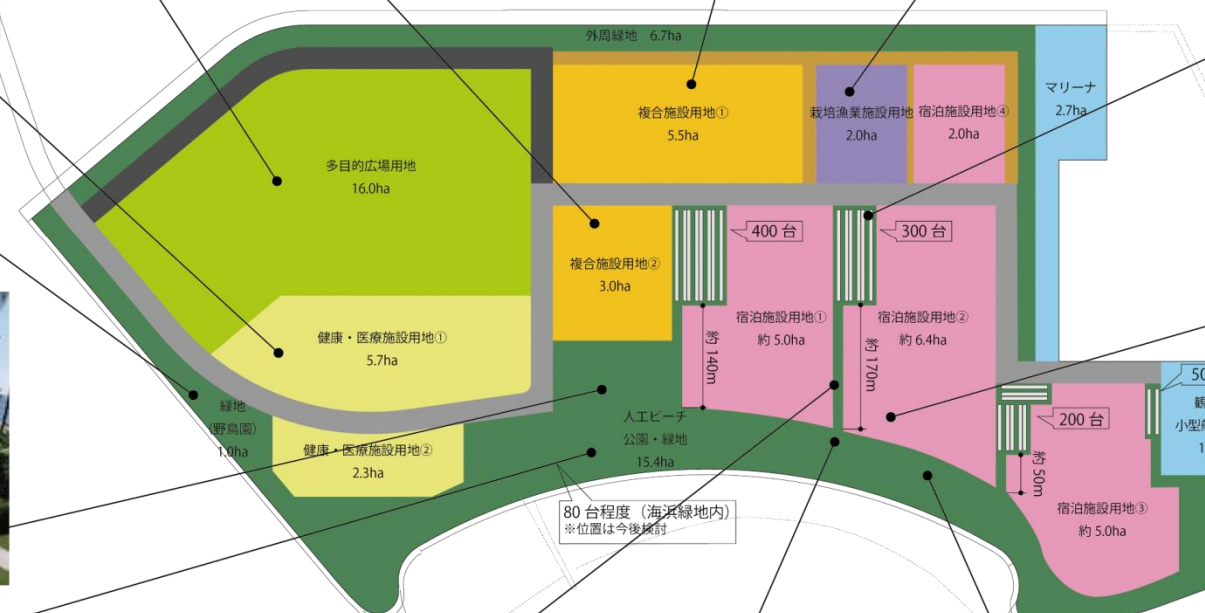
隣接用地と連携した複合施設のイメージ (低層階：商業、高層階：宿泊等)



ビーチへのアクセス路を備えた公共駐車場 (緑陰空間)・緑道のイメージ



ビーチや複合施設と一体となった広場のイメージ



ビーチフロントの環境を活かした整備イメージ (良好な眺望の確保)



公共駐車場の配置を考慮した利便施設 (トイレ・シャワー等) の設置イメージ



ビーチパス (散策路) と宿泊施設内の活用イメージ

用地名称		面積 (ha)	比率 (%)	凡例
道路用地	車両中心	9.1	9.5%	
	歩行者中心	2.6	2.7%	
公共用地	緑地	23.1	24.1%	
	多目的広場用地	16.0	16.7%	
	港湾施設用地 (マリーナ、小型船だまり)	3.7	3.9%	
	栽培漁業施設用地	2.0	2.1%	
	護岸用地	4.8	5.0%	
民間用地	宿泊施設用地	18.2	19.0%	
	複合施設用地	8.5	8.9%	
	健康医療施設用地	8.0	8.3%	
合計		96.0	100.0%	

※図中の台数は海浜緑地利用者用の駐車場台数を示す (その他用地の駐車場については各用地内で確保することを想定)。

3) 検討委員会の提言等

■ 東部海浜開発土地利用計画検討委員会からの提言

検討委員会有識者等から宿泊施設用地の一体的な開発計画、区画設定の自由度向上と海浜緑地（人工ビーチ、環境学習センター）を利用する県民・市民または観光客の利便性や公共性向上、バリアフリー化の観点も含めて、改めて関係機関とともに再調整及び検討するよう提言を頂いた。

■ 関係機関の主な意見及び対応方針

前述の検討委員会の提言を受け、関係機関とともに調整を重ね、対応方針の検討を行った。

	主な意見	対応方針
海浜緑地	<ul style="list-style-type: none"> 海浜緑地駐車場位置の変更により人工ビーチへの利便性が低下する。 海浜緑地駐車場と宿泊施設駐車場との入口が近いことで、車両等が錯綜する。 	<ul style="list-style-type: none"> 海浜緑地駐車場位置を人工ビーチへの利便性向上するよう配置計画を検討する。 海浜緑地駐車場と他施設用地との入口が近くならないような配置計画を検討する。
イベント広場	<ul style="list-style-type: none"> イベント広場が環境保全措置ゾーンに近く騒音等により生物に対する影響がある。 イベント広場を中央に配置することにより、賑わい空間が中央部へ集中することで、東側への回遊性が低下する。 	<ul style="list-style-type: none"> イベント広場を環境措置ゾーンから離れた東側へ配置計画を検討する。 イベント広場を海浜緑地東側へ配置するなど、海浜緑地全体の回遊性を向上させる配置計画を検討する。
臨港道路	<ul style="list-style-type: none"> 街区道路が無くなったことにより、臨港道路の交差点形状の確保について検討が必要である。 	<ul style="list-style-type: none"> 臨港道路の交差点形状を維持するような配置計画を検討する。

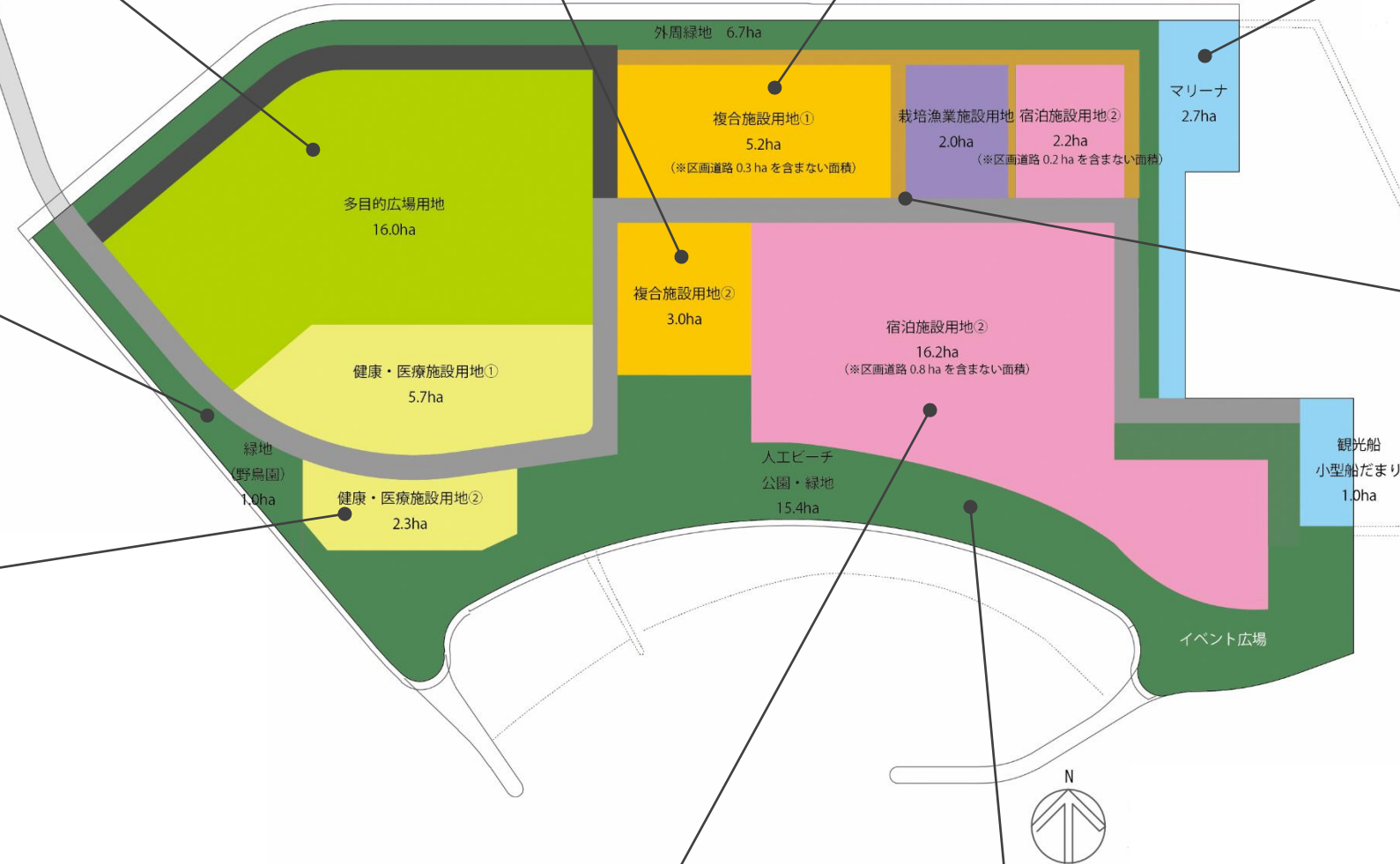
■ 前提条件

上記の対応方針から前提条件の検討を行った。

- ◆ 海浜緑地
 - 人工ビーチプライベート化の改善
 - 海浜緑地駐車場から人工ビーチへの利便性向上
- ◆ イベント広場
 - 環境保全措置ゾーンへの配慮
 - 海浜緑地全体の回遊性向上
- ◆ 臨港道路
 - 臨港道路の交差点形状

前述の内容を基に、ゾーニング（修正案）及び土地利用計画（修正案）を作成した。

5) 土地利用計画 (修正)



沖縄市の土地利用方針

- ・ オーシャンビューを確保した宿泊施設の魅力アップ
- ・ 商業施設を人工島中央部へ移動する事で賑わい創出
- ・ 多様な施設立地の誘導を図る為、商業施設から複合商業施設
- ・ ビーチ利用者の利便性、プライベートビーチ化の軽減
- ・ 海浜緑地を各施設と連携させ、人の流れや賑わい創出



用地名称	面積 (ha)	比率 (%)	凡例
道路用地	車両中心	9.1 9.5%	
	歩行者中心	2.6 2.7%	
公共用地	緑地	23.1 24.1%	
	多目的広場用地	16.0 16.7%	
	港湾施設用地(マリーナ、小型船だまり)	3.7 3.9%	
	栽培漁業施設用地	2.0 2.1%	
	護岸用地	4.8 5.0%	
民間用地	宿泊施設用地	18.2 19.0%	
	複合施設用地	8.5 8.9%	
	健康医療施設用地	8.0 8.3%	
合計	96.0	100.0%	

第Ⅲ章 パブリックコメントについて

1) パブリックコメントの結果

東部海浜開発土地利用計画（修正案）に関するパブリックコメントの結果について

1. 意見募集案件：東部海浜開発土地利用計画（修正案）
2. 意見募集期間：令和3年4月15日（木）から令和3年5月20日（木）
3. 担当部署：建設部東部海浜開発局計画調整課
4. 意見提出件数：6件

No.	ご意見の概要	市の考え方
1	「複合ゾーンⅠ」について、ゾーン内には“商業施設、宿泊施設、交通結節機能”とありますが、機能的・規模的には現在の旭橋那覇バスターミナル的なバスターミナルでしょうか。	複合ゾーンⅠについては、商業施設や宿泊施設だけでなく、那覇空港や市街地、市内各観光地を結ぶ交通結節機能も含めた複合施設として考えております。 敷地内における施設の詳細な機能や規模については、今後、具体的な検討をまいります。
2	東部海浜計画の完成時期までの大まかなスケジュールを教えてください。	現在、国・県・市が連携し、埋立や橋梁工事等を進めているところであり、今後のスケジュールとしましては、埋立工事後、道路や上下水道等のインフラ整備を行う予定となっております。 その後、民間事業者への土地売却及び土地利用となるため、全体の完成には一定の期間を要するものと考えております。 当事業につきましては、国・県と連携しながら早期完成に向け取組んでまいります。また、早期に活用するために、段階的な供用も含め検討しております。

3	<p>昨今のゲリラ豪雨や台風時には高潮などの警報は常には発令され、津波の心配も非常に懸念されている地区でもあります。災害時、特に津波発生時に人工ビーチ、宿泊施設、商業施設に訪れる人々が避難できる津波避難ビルを建設して頂くように提案いたします。</p>	<p>自然災害には、台風等の予測できるものと、地震等の予測できないものがあることから、それぞれのケースにより防災計画を立てる必要があると考えております。</p> <p>特に地震による津波発生時の避難については、津波到達時間内に安全な場所に避難することを原則と考えており、島内で避難施設（高台等）を設置することや、食品・物資の備蓄なども検討いたします。</p>
4	<p>人工島と陸地との接続道路は1箇所しかありませんが、天変地異、自然災害等があった場合の移動（避難）について、1か所の接続道路で対応できるのでしょうか。昨今の異常気象、自然災害等を鑑みた場合、“緊急時対応マニュアル”等の策定など、同時に進めていくべきだと思います。</p>	<p>今後は、整備段階に応じて民間施設なども含めた避難計画や観光客等への避難誘導対策等、対応マニュアルを検討してまいります。</p>
5	<p>塩田を再生しつつ、その場所をシギ・チドリ類の飛来地にして頂きたいです。野鳥園、栽培漁業センター、健康・医療ゾーンなど機能の類似したものを空間的に連続させ、まとめて整備し、健康・医療ゾーンにも塩湿地を配置し、木道で移動できるように工夫して頂きたいです。</p>	<p>土地利用計画につきましては、地元住民や各分野を専門とする学識経験者や有識者で構成される委員会のもと、指導・助言を頂き、計画しております。今後も、環境保全措置ゾーンと野鳥園などを中心に、環境との共生に向けた事業を進めてまいります。</p>
6	<p>泡瀬干潟は、1年を通して多様な種の生息が可能で、やり方次第では国内最大規模の野鳥公園となれる可能性を秘めており、世界遺産として登録されるヤンバルと合わせて、中部のネイチャー観光エリアとしてのニーズがあると思われます。</p> <p>SDGsの活動が世界規模で活発となる中、世界の潮流に合わせた事業推進がより求められると思います。当初の理念に立ち返り、野鳥園の規模や位置、整備方法、誘致する鳥種の種群など、現在の野鳥園計画を抜本的に見直すよう提言いたします。</p>	<p>東部海浜開発事業は、スポーツ・健康医療・交流をメインテーマとした事業を進めてきております。また、開発にあたり野鳥園や人工海浜（生物・学習エリア）等を配置し、人と自然との触れ合い活動の場を創出していきたいと考えております。</p> <p>なお、野鳥園及び人工海浜（生物・学習エリア）につきましては、地元住民の意見を取り入れつつ、各分野を専門とする学識経験者や有識者で構成される委員会のもと、幅広い視点から審議され、専門的な指導・助言を頂きながら検討してきております。</p> <p>今後も、SDGsの理念を踏まえながら十分配慮し、事業を進めてまいります。</p>