

平成 25 年度

沖縄振興特別推進交付金

中南部都市圏駐留軍用地跡地周辺整備検討調査 (西海岸地域)

報 告 書

平成 26 年 3 月

株式会社 UR リンケージ沖縄営業所

・

株式会社オリエンタルコンサルタンツ沖縄支店

・

株式会社国建

調査業務共同企業体

目 次

序章 本調査の背景と目的

1. 本調査の背景 1
2. 本調査の目的 1

第Ⅰ章 駐留軍用地返還予定地と西海岸地域との関係性の整理

1. 中南部都市圏の都市構造の現況と課題の抽出 3
2. 駐留軍用地返還予定地と西海岸地域との関係性の整理..... 21

第Ⅱ章 駐留軍用地跡地利用計画を踏まえた西海岸地域の開発の検討

1. 諸外国における都市型オーシャンフロント事例の収集と研究..... 36
2. 駐留軍用地跡地利用と西海岸地域の総合的開発のあり方の検討..... 51

第Ⅲ章 駐留軍用地跡地利用を踏まえた西海岸地域の開発の方向性の検討

1. 駐留軍用地跡地利用と西海岸地域の総合的開発の実現に向けた課題の抽出.. 66
2. 駐留軍用地跡地利用を踏まえた西海岸地域の開発の方向性..... 70

第Ⅳ章 駐留軍用地跡地利用と西海岸地域の総合的開発(連携と役割分担)の実現方策の検討

1. 西海岸地域の開発に関する事業主体と事業化方策の検討..... 75
2. 駐留軍用地跡地利用と西海岸地域の総合的開発の実現方策..... 78
3. 段階的な事業スケジュール(案)の検討 82
4. 今後の課題 85

参考資料

序章 本調査の背景と目的

序章 本調査の背景と目的

1. 本調査の背景

沖縄 21 世紀ビジョンでは、今後返還が予定されている嘉手納飛行場より南の大規模な基地返還跡地の開発においては、広域的な観点から、各跡地利用計画を総合的に調整し、周辺都市地域と一体となった効率的整備を図ることとしている。

また、21 世紀ビジョン基本計画では、特に北谷町から宜野湾市にかけての都市の連担する地域については、海浜、公園等の一体的な整備を促進するとともに、観光関連施設の集積を図り、快適で魅力ある世界水準の都市型オーシャンフロント・リゾート地の形成を目指すこととしている。

大規模基地返還跡地と西海岸地域は、本県の今後の振興発展を担う重要な位置づけがされていることから、一体となった魅力ある都市づくりを推進する必要がある。

2. 本調査の目的

本調査においては、上記背景を踏まえ、以下の事項を業務目的とする。

駐留軍用地跡地と西海岸地域の関係性の整理を行ったうえで、県が平成 24 年度に策定した「中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想」及び「普天間飛行場跡地利用計画中間とりまとめ」を踏まえ、西海岸地域についての現状の分析及び課題の整理や、開発の方向性及び実現化方策を検討し、大規模基地跡地及び西海岸地域が一体となって相乗効果を発揮する開発のあり方の検討を行う。

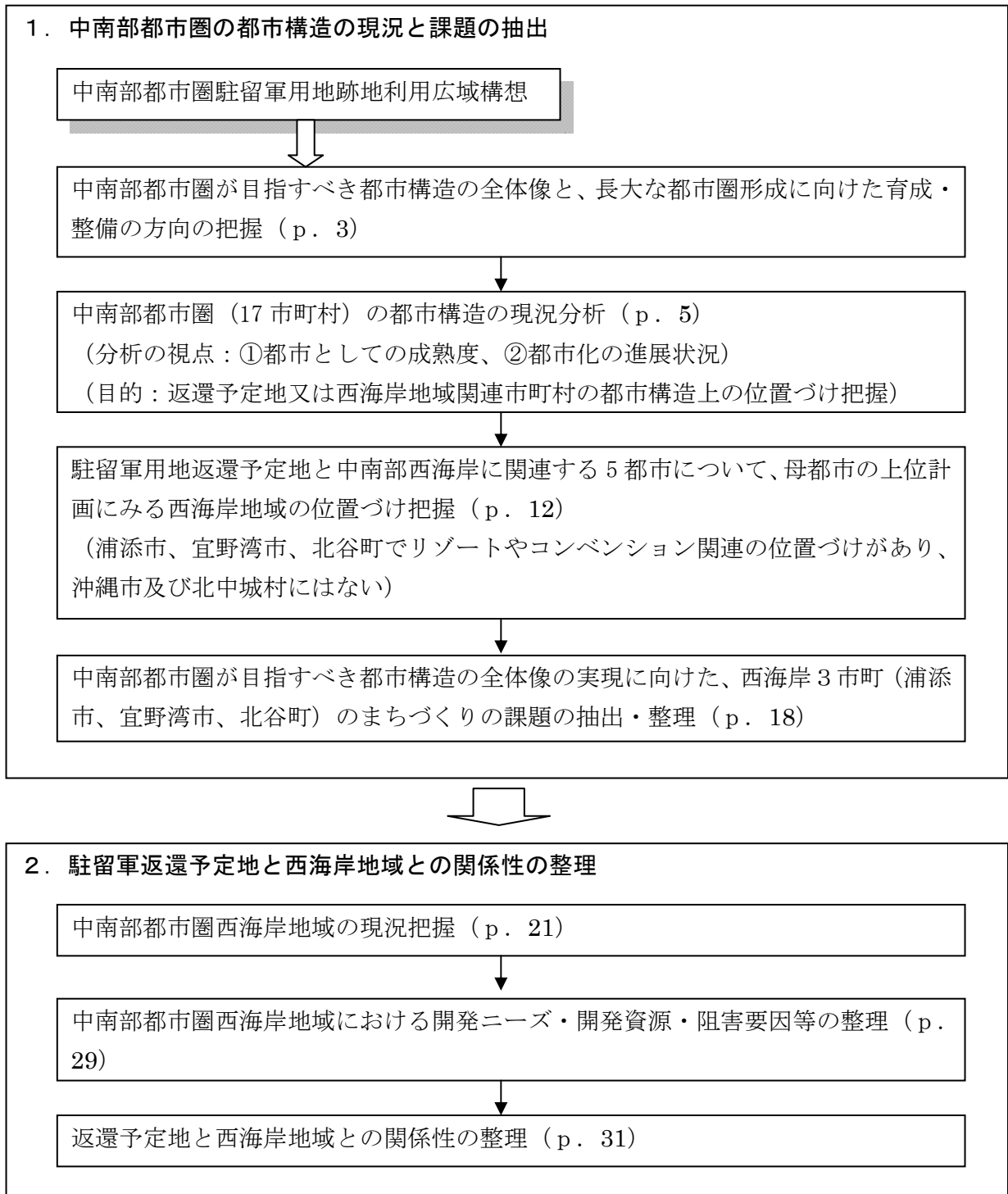
なお、所在自治体が策定する西海岸地域の整備構想、整備計画の検討状況などの情報収集に努め、検討に資するものとする。

第 I 章

駐留軍用地返還予定地と西海岸地域との関係性の整理

第 I 章 駐留軍用地返還予定地と西海岸地域との関係性の整理

本章における検討手順は次のとおりである。



1. 中南部都市圏の都市構造の現況と課題の抽出

「中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想（以下、広域構想）」において、中南部都市圏が目指すべき都市構造の全体像と、長大な都市圏軸形成に向けた育成・整備の方向が示されている。

中南部都市圏の都市構造の課題抽出は、駐留軍用地返還予定地関連 5 都市（浦添市、宜野湾市、北谷町、北中城村、沖縄市）について、中南部都市圏全体の都市構造における位置づけ及び 5 都市それぞれの上位計画における西海岸地域の位置づけを把握したうえで、それらを上述の都市構造の全体像や育成・整備の方向に照らし合わせて行った。

（1）広域構想が示す全体像と整備の方向

1) 中南部都市圏が目指すべき都市構造の全体像

広域構想において、中南部都市圏が目指すべき都市構造の全体像が示されている。以下、その要点を整理する。

- ①大規模な駐留軍用地の返還を契機に市街地開発や幹線道路、鉄道等のインフラ整備を進めることにより、都市機能の偏在を是正しつつ、那覇市から沖縄市までが連坦した長大な都市圏軸を形成する。
- ②那覇市から浦添市に至る連坦市街地を「中枢都市拠点」、沖縄市を「中核都市拠点」とし、両拠点の間をつなげるために、普天間飛行場跡地を「新たな沖縄の振興拠点」として位置づける。
- ③普天間飛行場は、面積が大規模なこと、中南部都市圏の中間に位置することなどから、今後の沖縄の発展を牽引する大きなポテンシャルを備えており、キャンプ瑞慶覧やキャンプ桑江南側地区と連携して中南部都市圏の一体化を強化するエリアとして整備する。
- ④また、牧港補給地区及び那覇湾港施設は、那覇広域都市圏の中心部に近く、空港や港湾施設に隣接した優位性を有していることから、特に臨空・臨港産業との連携などにより、本県のゲート機能の強化を図る。

2) 中南部都市圏における「都市拠点」のタイプと各跡地の位置づけ

長大な都市圏軸の形成に向けて中核となる各都市拠点の育成・整備が、以下のよう

- に想定されている。
- ①那覇市から浦添市に至る連坦市街地を、「中枢都市拠点」として位置づけ、「牧港補給地区」を新都市形成ゾーンとして位置づける。
 - ②沖縄市（沖縄市中心市街地に近接するキャンプ瑞慶覧の一部含む）を中南部都市圏の均衡ある発展のための「中核都市拠点」として位置づける。
 - ③大規模な土地を有し将来的に多様な機能が立地する可能性の高い普天間飛行場は、「新たな沖縄の振興拠点」として位置づけ、複合機能の導入を促進する。
 - ④北谷町臨海部を広域商業・娯楽機能の拠点、宜野湾市臨海部を MICE 機能の拠点、うるま市臨海部を IT サービス機能・生産・物流機能の拠点として位置づける。
 - ⑤その他の中南部都市圏の市町村、地域を中枢都市圏や中核都市圏を補完し、地域のサービスを提供する「地域センター拠点」として位置づける。

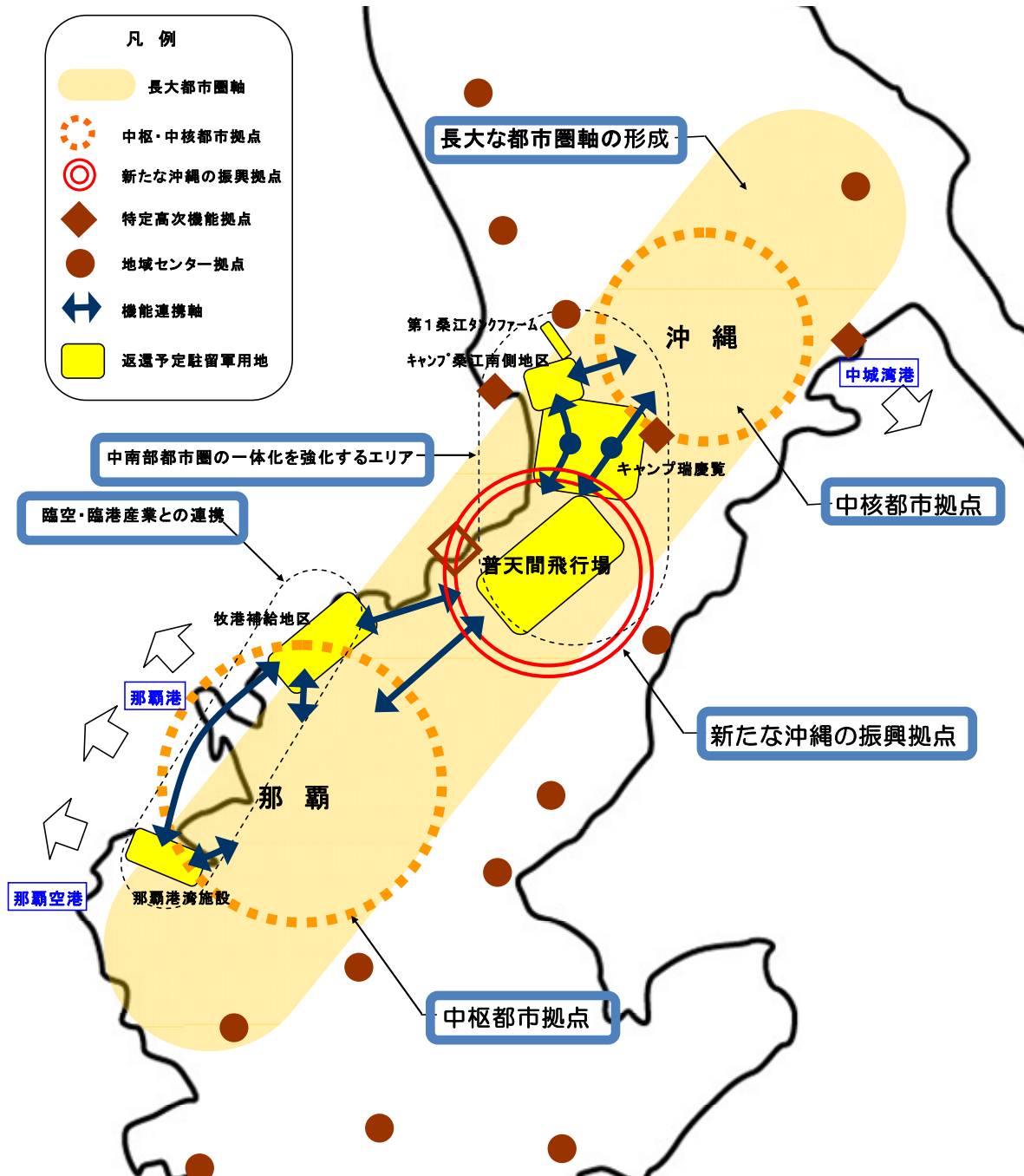


図 1.1 中南部都市圏が目指すべき都市構造
 出典：中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想

(2) 中南部都市圏の都市構造の現況分析

中南部都市圏都市構造の現状を概観すると、都市構造分析の着目点として以下の点が挙げられる。

- ① 高次都市機能（高度医療機関、大型図書館・大型美術館・博物館、高等教育機関、大型商業施設等）を有する那覇市があり、また、歴史的経緯・文化的集積性などを有していることから周辺の市町村を含めた地域を中心となっている沖縄市等があり、一方には、都市機能の集積が進まず農村的状況に留まっている市町村がある。都市構造の階層性が窺える。
- ② 個々の市町村の都市的成長を規定する環境条件をみると、基地の存在や線引き（市街化区域／市街化調整区域区分）により成長を抑えられている状況がある（宜野湾市など）一方で、非線引きのため都市的な土地利用を意図していない区域でも低密な市街地の形成が進んでいる状況も見られる（沖縄市など）。

上記着目点を踏まえ、ここでの分析は次の方針のもとで行うこととした。

中南部都市圏都市構造の分析方針：

都市構造は定量的に表現して分かり易くすることとし、中南部都市圏各市町村を、統計解析手法を用いて“都市化エリア（＝市街化区域又は用途地域等）の成熟度”と“都市化の進展度”の2つの視点から類型化する。

1) 類型化の手順

類型化の手順を以下の図に示す。統計解析手法により類型化するための統合指標（＝類型化軸）をつくり出してみ、類型化軸が上記の“都市化エリアの成熟度”や“都市化の進展度”を表しているか否かを判断する。表していない場合は入力データを入れ替えて再度統計解析を行い、“都市化エリアの成熟度”や“都市化の進展度”を表す2つの軸が得られるまで繰り返し行う。

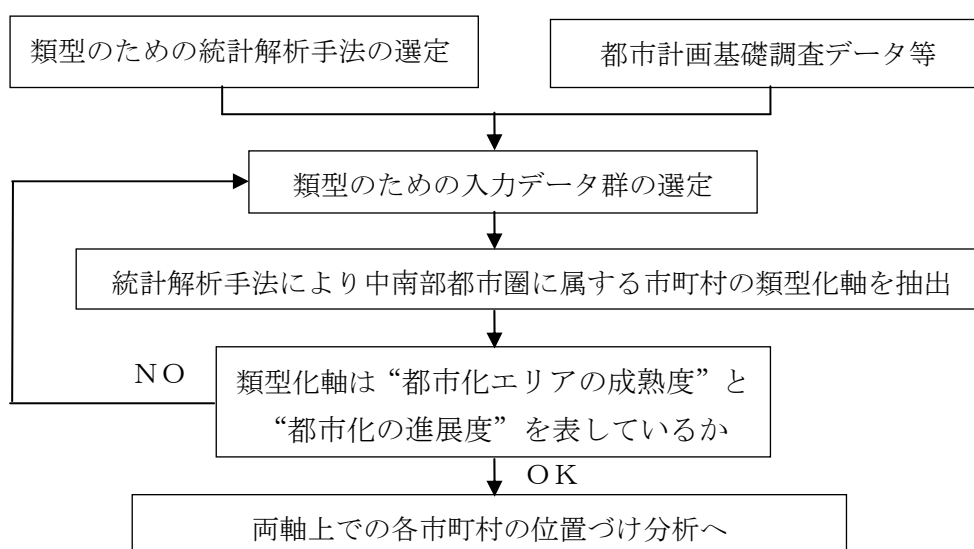


図 1.2 類型化の手順

2) 統計解析手法の選定について

概括的な都市の類型は、人口規模や産業的特性といったものが用いられる。

しかし、“都市化エリアの成熟度”や“都市化の進展度”という都市の性格は数少ない種類のデータによって表現されるような単純なものではない。

したがって、都市の特性を表す多くの変量を一体的に処理し、互いに相関のある変量にまとめ上げて一つの統合指標をつくり出す多変量解析手法により類型化を行うこととした。

様々ある多変量解析手法のなかに、多くの個体を分類する手法として、「判別関数」「主成分分析」「数量化理論Ⅲ類」等があり、それぞれ、適用できるデータや分類内容に以下の特性を有する。

- ①「判別関数」は、多くの個体を分類するための指標を、多変量を合成することにより作り出すもので、その分類の個数があらかじめ決められている必要がある。
- ②「主成分分析」は、多変量を互いに相関のあるものでまとめ上げ、互いに無相関でかつ初めの変量より少ない数の総合特性値を作り出すものである。
- ③「数量化理論Ⅲ類」は主成分分析と似た発想により、多数の属性変量から定量的合成変数を作り出すものであり、個体の特性を表す変数が連続変量ではなく属性変量である。

以上の各手法を検討した結果、以下の2点を勘案し「主成分分析」を採用した。

- ・新たな指標による分類の個数は先決できない（「判別関数」は不可）。
- ・また、本分析のデータとして用いる都市計画基礎調査データ（次項3）参照）には、連続変数が多い（「数量化理論Ⅲ類」の利用にはデータの加工を必要とする）。

3) 類型化のためのデータの選定

ここで用いるデータは、次の条件を備えている必要がある。

- ・市町村の様々な都市的特性を評価するデータの種類があること
- ・中南部都市圏全体に共通して得られること

上記を踏まえ、分析データは都市計画基礎調査データ等から選定して用い、最終的に“都市化エリアの成熟度”や“都市化の進展度”という類型軸を表現していると判断した分析データは次表に示すとおりである。

表 1.1 類型化に用いたデータ項目

大項目	中項目	小項目	定義式	データNO.
人口	人口増加率	行政区域	$\frac{17\sim 22\text{年度の人口増加}}{17\text{年度の人口}} \times 100$	1
		都市計画区域		2
		市街化区域		3
		市街化調整区域		4
		DID地区		5
	集中度	DID地区	DID人口/都市計画区域人口	6
	流出流入人口	通勤・通学流出入人口比	通勤・通学者数/都市計画区域人口	7
		昼夜間人口比	昼間人口/夜間人口	8
	面積	市街化区域		9
		市街化調整区域		10
		都市計画区域		11
	人口	市街化区域		12
		市街化調整区域		13
		都市計画区域		14
	人口密度	市街化区域	都市系計画区域人口	15
		市街化調整区域	都市計画区域面積	16
	人口密度変化	市街化区域	$(17\text{年度の人口密度}) - (22\text{年度の人口密度})$	17
		市街化調整区域		18
土地利用	市街化区域面積比率		19	
	DID面積比率		20	
	住居系面積比率		21	
	商業系面積比率		22	
	工業系面積比率		23	
	農地転用状況	市街化区域	$\frac{\text{農地転用面積}}{\text{農地面積}} \times 100$	24
市街化調整区域		25		
住宅	持ち家率	持ち家数/普通世帯数	26	
	一人当たり畳数	一人当たり延べ床面積/1.62	27	
	100世帯当たり住宅着工戸数	新築件数/(世帯数/100)	28	
産業	産業別人口比	農業	$\frac{\text{各種産業人口}}{\text{総産業人口}}$	29
		工業		30
		商業		31
	農業	就業人口伸び率		32
		産出額伸び率		33
		労働生産性	産出額/人口	34
	工業	就業人口伸び率		35
		出荷額伸び率		36
		生産性	産出額/人口	37
	商業	就業人口伸び率		38
		販売額伸び率		39
		卸売販売額/商業販売額		40
その他	建物新築状況	住宅		41
		商業		42
		工業		43
		その他		44

4) 主成分分析結果

表 1.1 の各データ項目を主成分分析にかけ、多くの主成分が抽出された中から、固有ベクトルの大きい（すなわちデータ間の分散が大きい）4つの軸について下表に示す。

主成分はいくつも抽出されるが、第 1、第 2 主成分が各データ項目のスコアの分散が大きく、明確な分類をしており、市町村の類型を行う軸として用いるのに適している。

表 1.2 主成分分析結果

No	データ項目	第 1主成分	第 2主成分	第 3主成分	第 4主成分
1	行政区域人口増加率	-0.10	-0.07	0.22	-0.28
2	都市計画区域人口増加率	-0.06	0.00	0.31	-0.11
3	市街化区域人口増加率	-0.11	-0.04	0.20	0.03
4	市街化調整区域人口増加率	0.15	-0.01	0.16	0.01
5	DID地区人口増加率	0.10	0.14	0.23	0.00
6	DID地区集中度	0.22	0.10	-0.08	-0.07
7	通勤・通学流出入口比	-0.06	-0.08	0.24	-0.18
8	昼夜間人口比	0.16	-0.03	-0.02	0.24
9	市街化区域面積	0.19	0.21	-0.11	-0.08
10	市街化調整区域面積	-0.12	0.24	-0.20	-0.05
11	都市計画区域面積	-0.01	0.29	-0.21	-0.07
12	市街化区域人口	0.21	0.14	-0.07	-0.10
13	市街化調整区域人口	-0.17	0.23	-0.11	-0.03
14	都市計画区域人口	0.18	0.18	-0.08	-0.10
15	市街化区域合計人口密度	0.17	0.02	0.06	-0.19
16	市街化調整区域人口密度	-0.18	0.10	0.15	0.03
17	市街化区域合計人口密度変化	0.09	0.00	0.11	-0.01
18	市街化調整区域人口密度変化	0.10	-0.02	0.07	-0.33
19	市街化区域比率	0.27	0.05	0.06	0.02
20	DID面積比率	0.26	0.07	0.03	-0.08
21	住居系面積比率	0.25	0.06	0.08	-0.06
22	商業系面積比率	0.24	0.06	0.17	0.10
23	工業系面積比率	-0.01	0.17	0.12	0.31
24	市街化区域農地転用率	-0.07	0.08	-0.15	0.04
25	市街化調整区域農地転用率	0.11	-0.03	0.00	-0.04
26	持ち家率	-0.25	-0.05	-0.07	0.09
27	一人当たり畳数	-0.10	-0.17	-0.31	0.10
28	100世帯当たり住宅着工戸数	-0.24	-0.01	0.04	0.08
29	農業人口比	-0.22	0.03	0.11	-0.17
30	工業人口比	-0.17	0.10	0.06	0.02
31	商業人口比	0.23	-0.08	-0.10	0.09
32	農業就業人口伸び率	0.11	-0.12	-0.18	0.10
33	農業産出額伸び率	-0.13	0.08	-0.17	0.06
34	農業労働生産性	-0.14	0.05	0.15	-0.29
35	工業就業人口伸び率	-0.14	0.18	0.15	0.05
36	工業出荷額伸び率	-0.05	0.17	0.25	0.13
37	工業生産性	0.01	0.11	0.13	0.37
38	商業就業人口伸び率	-0.03	0.21	0.13	0.23
39	商業販売額伸び率	-0.02	0.20	0.03	0.27
40	卸売販売額/ 商業販売額	0.14	-0.01	0.25	0.18
41	住宅新築数	0.00	0.31	-0.14	-0.09
42	商業新築数	0.02	0.30	-0.11	-0.15
43	工業新築数	-0.04	0.29	0.08	-0.02
44	その他新築数	-0.08	0.30	0.01	-0.10
	固有ベクトル	12.47	7.27	4.78	3.79
	寄与率	0.28	0.17	0.11	0.09
	累積寄与率	0.28	0.45	0.56	0.64

固有ベクトル：主成分スコアの分散値のこと。大きいほど明確な分類をしていることを示す
寄与率：全情報量に対して、どの程度の情報量を個々の主成分が集めたかを示す比率

5) 第1及び第2主成分が表す意味の解釈

表1.2に示した4つの主成分の中からより固有ベクトルの大きい第1主成分と第2主成分でつくる2次元平面上での主成分ベクトルの散布状況を示したものが下図である。これにもとづき両主成分の表す意味の解釈を行う。

①第1主成分軸が表す意味の解釈

第1主成分軸のプラス側に大きな寄与をしているデータは、次のデータ等である。

- ・19, 市街化区域面積比率の大きさ
- ・20, DID 面積比率の大きさ
- ・21, 住居系土地利用面積比率の大きさ
- ・22, 商業系土地利用面積比率の大きさ
- ・22, 人口の DID 地区への集中度の大きさ
- ・12, 市街化区域人口の大きさ

これらは、都市の中で都市的土地利用が可能な土地の範囲（市街化区域又は用途地域）の広さや土地利用の高度性（DID 地区集中度、人口規模）を表している。

一方、マイナス側に大きな寄与をしているのが、農村的（非都市的）な特性を示す次のデータである。

- ・農村型の住居形態を表す持ち家率の大きさ
- ・100 世帯当たりの住宅着工戸数の大きさ
- ・農業人口比の大きさ

つまり、第1主成分軸は、都市的土地利用を図るべき“都市化エリア”の土地利用の“成熟度”を表わすものと解釈される

②第2主成分軸が表す意味の解釈

第2主成分軸のプラス側に大きな寄与をしているデータは、都市化の進展度を表す各種建築物の新築数を表すデータである。

- ・41, 住宅新築数の大きさ
- ・42, 商業新築数の大きさ
- ・44, その他新築数の大きさ
- ・43, 工業新築数の大きさ

つまり、第2主成分軸のプラス側に集まっているのは各種建築物の新築という都市的な活動を示すデータである。

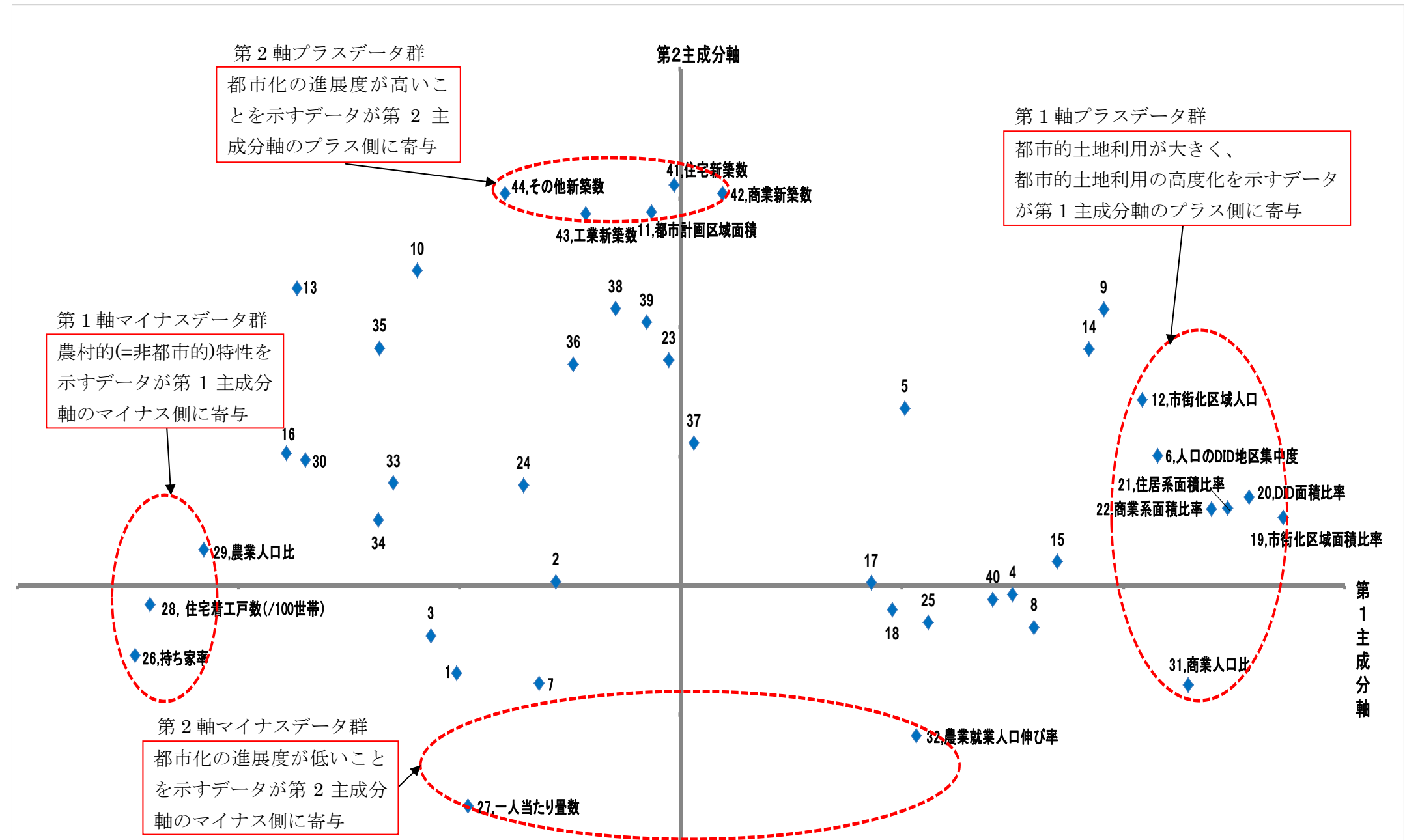


図1.3 第1・第2主成分でつくる2次元平面上でのデータ項目の散布状況

これは第2主成分軸がプラス側に行くほど、都市化の進展度が高いことを示すものである。

一方、第2主成分軸のマイナス側に大きな寄与をしているのが、都市化の動きが少ないことを示す次のデータである。

- ・27, 農村型の住居を表す一人当たり畳数の大きさ
- ・32, 農業就業人口の減少率の小ささ

以上より、第2主成分は“都市化の進展度”を表すものと解釈される。

6) 中南部都市圏の現況都市構造の分析

前ページ図 1.3 の第 1 主成分-第 2 主成分軸平面上での各市町村の主成分得点(表 1.3)に基づき、散布図を作成すると、下図の通りとなる。

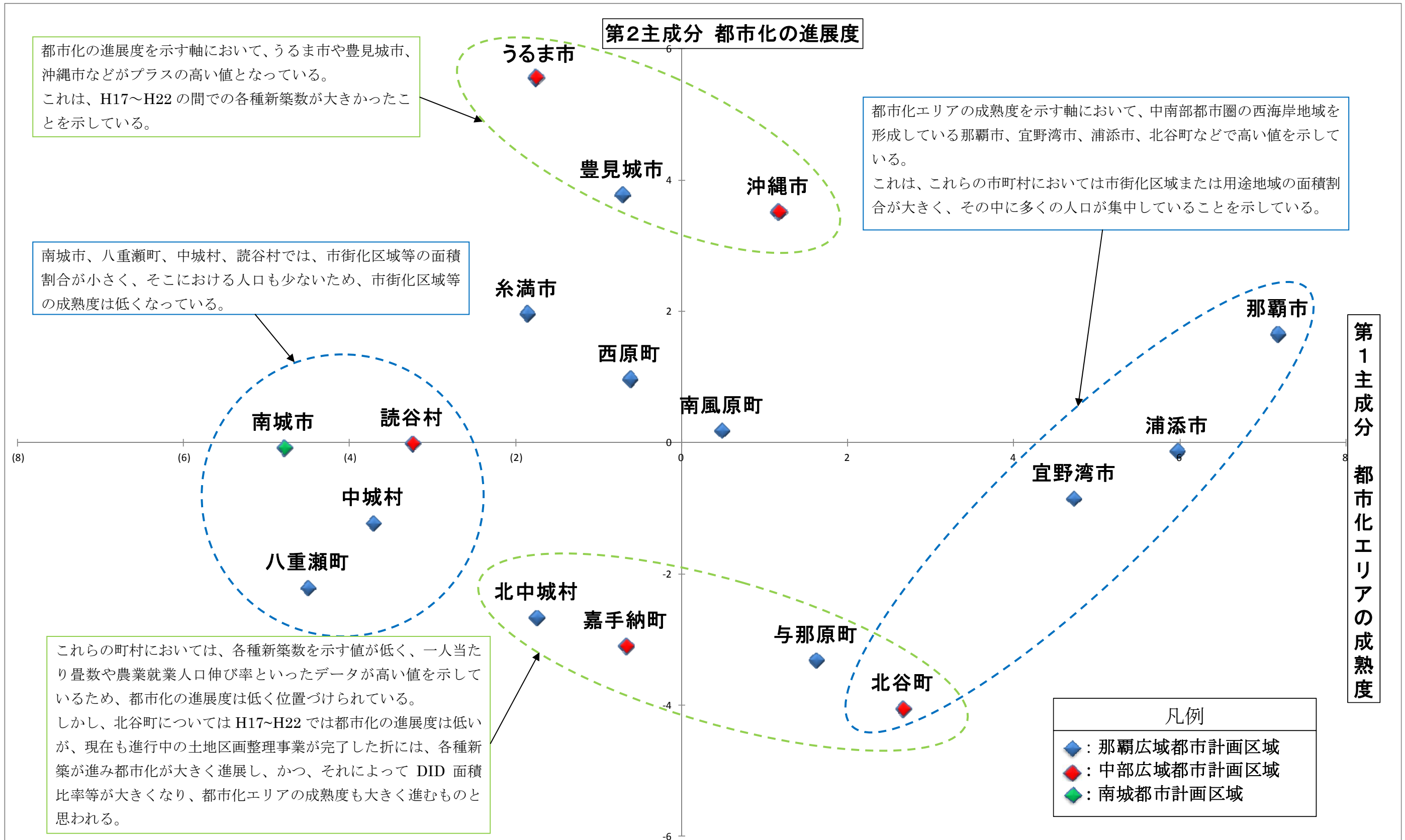


図 1.4 各市町村の類型化

表 1.3 各市町村の主成分得点

		第1主成分軸	第2主成分軸
1	那覇市	7.17	1.65
2	宜野湾市	4.72	-0.85
3	浦添市	5.96	-0.13
4	北谷町	2.66	-4.05
5	沖縄市	1.15	3.52
6	北中城村	-1.76	-2.66
7	うるま市	-1.77	5.56
8	豊見城市	-0.73	3.77
9	糸満市	-1.88	1.96
10	西原町	-0.63	0.96
11	南風原町	0.47	0.18
12	与那原町	1.61	-3.32
13	嘉手納町	-0.69	-3.10
14	読谷村	-3.25	-0.01
15	中城村	-3.73	-1.22
16	八重瀬町	-4.51	-2.21
17	南城市	-4.80	-0.07

市町村の類型結果をもとに、中南部都市圏の都市構造の概要を整理する。

■第1主成分 都市化エリア(市街化区域)の成熟度の視点からの分析

①中南部都市圏において都市化エリアの成熟化が進んでいる西海岸エリア

第1主成分軸(都市化エリアの成熟度)では、中南部都市圏の西海岸地域を形成している那覇市、宜野湾市、浦添市、北谷町などで主成分得点が高くなっている。これは、これらの市町村においては市街化区域または用途地域の面積割合が大きく、その中に多くの人口が集中していることを示すものである。

その一方で、南城市、八重瀬町、中城村、読谷村では、市街化区域等の面積割合が小さく、そこにおける人口も少なく、市街化区域等の成熟度は低くなっている。

②那覇市との交流の容易性も都市化エリアの成熟度に大きな影響を与える要素

地理的に那覇市に近く、2本の幹線国道、比較的多いバス路線などで結ばれてきた浦添市や宜野湾市は、都市化エリアの成熟度が高くなっているが、近くても交通基盤が弱かった与那原、南風原、西原、豊見城市、糸満市などは都市化エリアの成熟度が中位程度に留まっている。

■第2主成分 都市化の進展度の視点からの分析

①都市化の進展度が高い地域について

第2主成分軸(都市化の進展度)では、非線引き都市計画区域であるうるま市や沖縄市、海岸埋め立てによる開発が進んでいる豊見城市などで、主成分得点が高い値を示している。

一方で、北中城村、嘉手納町、与那原町については、都市化の動きが大きいことを示す各種新築数の値が大きくないことに加え、都市化の動きが少ないことを示す一人当たり畳数や農業就業人口伸び率といったデータが大きな値を示しているため、都市化の進展度が低くなっている。

また、北谷町においては、市街化区域または用途地域の面積割合が大きく、その中に多くの人口

が集中していることから、都市化エリアの成熟度は高いものの都市計画区域面積が小さいため、都市化の進展度が低いと考えられる。

②非線引き都市計画区域における都市化の進展度の分析

都市化の進展度が高い地域として、うるま市、沖縄市、豊見城市が挙げられた。そのうち豊見城市については区域区分がなされており計画的な開発が行われている。

その一方で、うるま市や沖縄市といった市町村が所属する中部広域都市計画区域は区域区分を定めておらず(非線引き都市計画区域)、各種新築数が那覇市といった都市化エリアよりも多く、用途地域外人口増加率が用途地域内人口増加率よりも高くなるということが読み取れることから、スプロール的な開発が行われていることが示されている。

このような開発は、土地区画整理といった一体的な整備よりも個々の開発が主になると考えられるため、計画的な街路が形成されず、虫食い状態に宅地化が進む(スプロール化)可能性がある。

表 1.4 第1・第2主成分に大きな影響を与えているデータ項目

	第1主成分								
	正の方向に作用する要素					負の方向に作用する要素			
	市街化区域または用途地域面積比率	DID面積比率	住居系面積比率	商業系面積比率	DID地区集中度	市街化区域または用途地域内人口	持ち家率	100世帯当たり住宅着工戸数	農業人口比
那覇市	0.83	0.98	0.29	0.07	1.00	314,325	39.05	0.13	0.58
宜野湾市	0.67	0.64	0.25	0.05	0.99	91,788	40.74	1.87	0.63
浦添市	0.77	0.65	0.24	0.08	0.96	109,970	41.44	0.90	0.38
北谷町	0.40	0.24	0.15	0.04	0.78	26,900	53.01	2.03	0.62
沖縄市	0.39	0.33	0.18	0.03	0.87	116,794	46.84	2.76	1.14
北中城村	0.18	0.00	0.13	0.02	0.00	10,546	61.57	3.78	1.98
うるま市	0.23	0.11	0.13	0.02	0.96	74,903	57.22	3.32	3.80
豊見城市	0.32	0.24	0.17	0.05	0.71	43,751	50.43	4.23	3.89
糸満市	0.17	0.14	0.09	0.02	0.58	39,360	52.37	2.45	7.69
西原町	0.40	0.10	0.14	0.05	0.32	26,534	61.70	3.50	2.04
南風原町	0.38	0.37	0.20	0.05	0.74	25,701	53.35	3.84	3.99
与那原町	0.32	0.15	0.18	0.04	0.80	15,609	49.54	2.18	1.42
嘉手納町	0.14	0.12	0.06	0.01	0.96	13,757	55.71	3.66	1.53
読谷村	0.11	0.08	0.11	0.02	0.41	19,557	72.13	5.47	3.28
中城村	0.08	0.11	0.10	0.03	0.00	4,561	59.46	6.75	5.19
八重瀬町	0.09	0.00	0.11	0.01	0.00	7,884	65.37	3.97	10.44
南城市	0.02	0.00	0.08	0.01	0.00	5,763	80.10	4.12	10.61

	第2主成分						
	正の方向に作用する要素					負の方向に作用する要素	
	住宅新築数	その他新築数	商業新築数	都市計画区域面積	工業新築数	一人当たり畳数	農業就業人口伸び率
那覇市	589	16	50	3,870	10	16.36	-77.22
宜野湾市	670	16	56	1,968	9	17.04	-62.79
浦添市	380	14	13	1,909	10	15.74	-63.36
北谷町	194	6	23	1,378	3	17.96	-28.00
沖縄市	1548	74	94	4,900	20	16.30	-66.84
北中城村	217	12	11	1,153	1	18.15	-57.49
うるま市	1380	58	96	8,617	35	17.35	-73.37
豊見城市	775	68	58	1,944	56	15.56	-78.28
糸満市	472	44	41	4,663	14	15.80	-84.51
西原町	416	18	26	1,584	17	16.60	-77.09
南風原町	422	22	45	1,072	8	15.56	-85.90
与那原町	134	6	13	481	3	16.36	-62.86
嘉手納町	175	4	14	1,504	4	18.30	-92.65
読谷村	735	19	35	3,517	6	18.02	-76.18
中城村	365	39	30	1,546	7	17.65	-77.70
八重瀬町	347	24	32	1,479	10	16.60	-88.28
南城市	550	32	23	2,295	20	17.47	-71.83

後述する通り、浦添市、宜野湾市、北谷町においては、西海岸地域に関する計画が示されているが、北中城村、沖縄市については、西海岸との関連性は記述されていない。

1) 浦添市西海岸地域の都市計画マスタープラン（2013（平成25）年1月）における位置づけ

下記のとおり、大きな役割が西海岸地域に期待されている。しかしながら、行政の体制変更もあり、計画の見直しも検討されている。

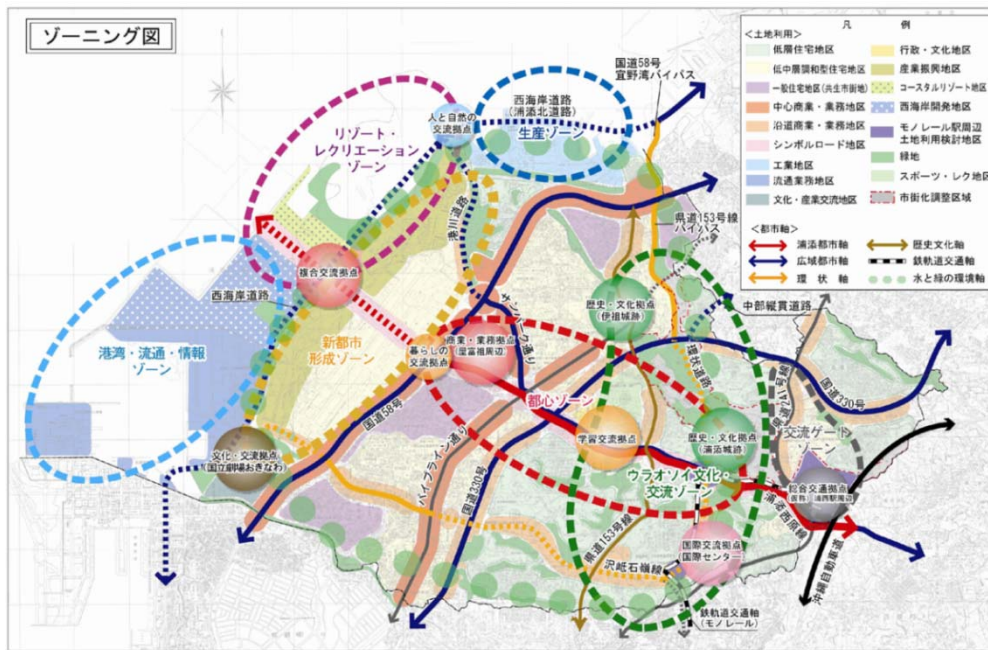


図 1.6 浦添市ゾーニング

西海岸部分の位置づけ

○生産ゾーン

- 港川から牧港の臨海部にあり、工場が集積する地域と、牧港漁港や養殖場など水産業を中心としたゾーンである。
- このゾーンについては、工業や水産業の生産基盤の向上を図るとともに、周辺住環境や自然環境との共生が図られるようゾーン南西側に位置する緑地帯の保全を図り、水と緑の環状軸を補強する。

○リゾート・レクリエーションゾーン

- 屋富祖、城間地先の海岸域から空寿崎までのサンゴ礁の発達した海域ゾーンである。
- このゾーンは、那覇港港湾計画において、浦添ふ頭コスタリゾート地区として位置づけられており、本県の国際観光交流拠点の形成に向けて、牧港補給地区跡地利用と連携を図るとともに、豊かな海域環境を保全しつつ、マリーナ、緑地、ホテル等の施設を配置し、国内外に通用する長期滞在型リゾート拠点の形成を図る。
- 空寿崎一体については、豊かな海域環境を活用した環境学習の場や市民の憩いの場の形成を図る。

3) 北谷町西海岸地域の都市計画マスタープラン（2009(平成19)年10月)における位置づけ

下記のとおり、海岸一帯が海洋レクリエーションゾーンとして位置づけられ、海を利用したレクリエーション施設、スポーツ関連施設に利用されるものとされている。

1) 将来都市構造図



図 1.8 北谷町将来都市構造

西海岸部分の位置づけ

【ゾーニング】

○住宅を中心とした市街地ゾーン（砂辺、宮城、北前）

主に住宅地を中心として、各種都市施設や都市機能の整備・充実を図るとともに、自然との調和や安全で快適な住環境づくりを進める。

○観光リゾートゾーン（美浜）

主に都市型リゾート機能、観光・商業機能、レクリエーション機能等を確保する。

○海洋レクリエーションゾーン（海岸一帯）

海を利用したレクリエーション施設、スポーツ関連施設に利用されるものである。

【都市コア】

○観光リゾートコア（アメリカンビレッジ、フィッシャリーナ地区）

【戦略的重点プロジェクト】

○フィッシャリーナ整備事業

漁業、海洋レクリエーション産業、観光・リゾート産業などが融合した「マリンインダストリー（うみ業）タウン」の形成を図り、人と人、人と自然が交流・共生できる海の拠点づくりを目指す。

うみ業とは、①地域特有の海域を活用した釣り・潮干狩りの遊漁、②ダイビング・ヨット等の海洋レクリエーションに関わる事業や宿泊業、③地元産の新鮮な水産物と固有の名物料理の提供、④水産物の加工・販売等、海に関わる事業等を組み合わせた複合産業

4) 北中城村の都市計画マスタープランにおける西海岸地域の位置づけ

下記のとおり、北中城村都市計画マスタープランには西海岸地域との関連性の記述はされていない。

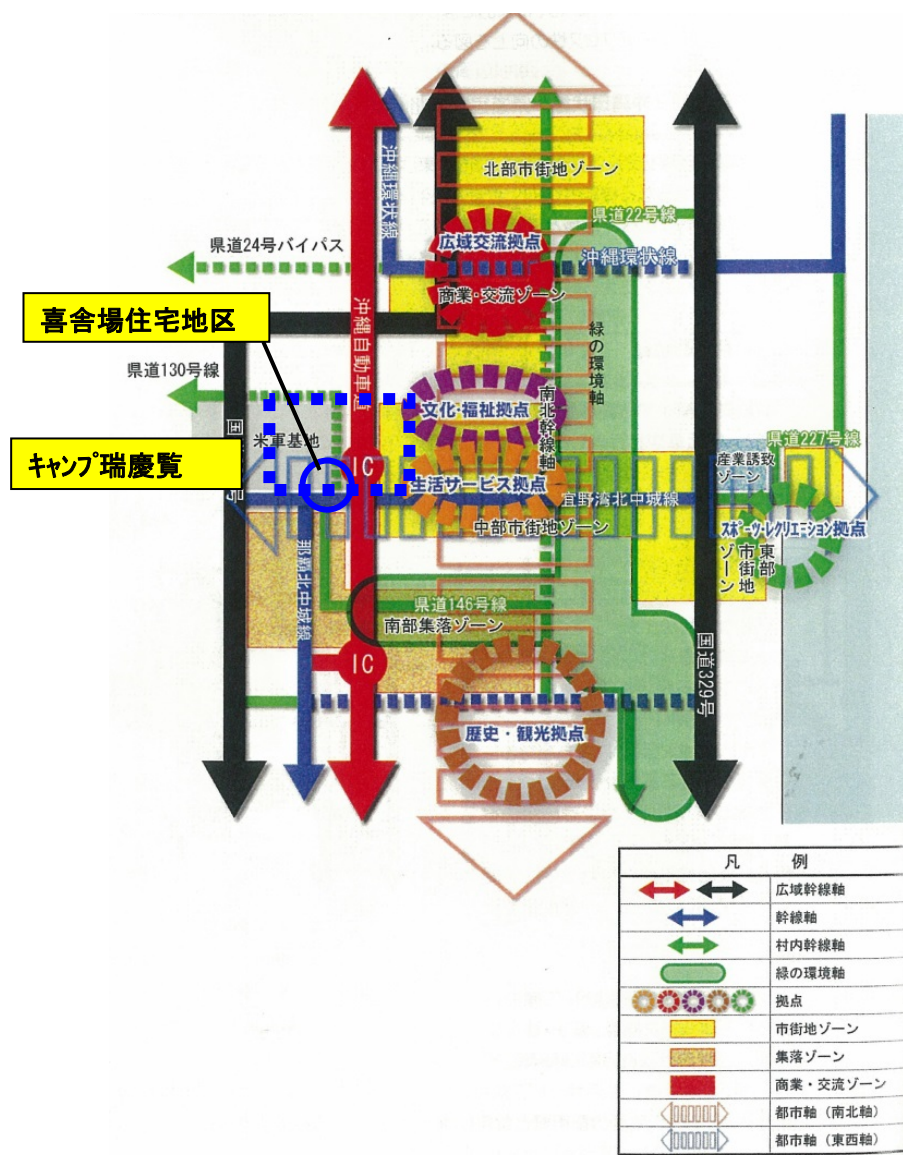


図 1.9 北中城村将来都市構造

5) 沖縄市の都市計画マスタープランにおける西海岸地域の位置づけ

下記のとおり、沖縄市都市計画マスタープランには西海岸地域との関連性の記述はされていない。

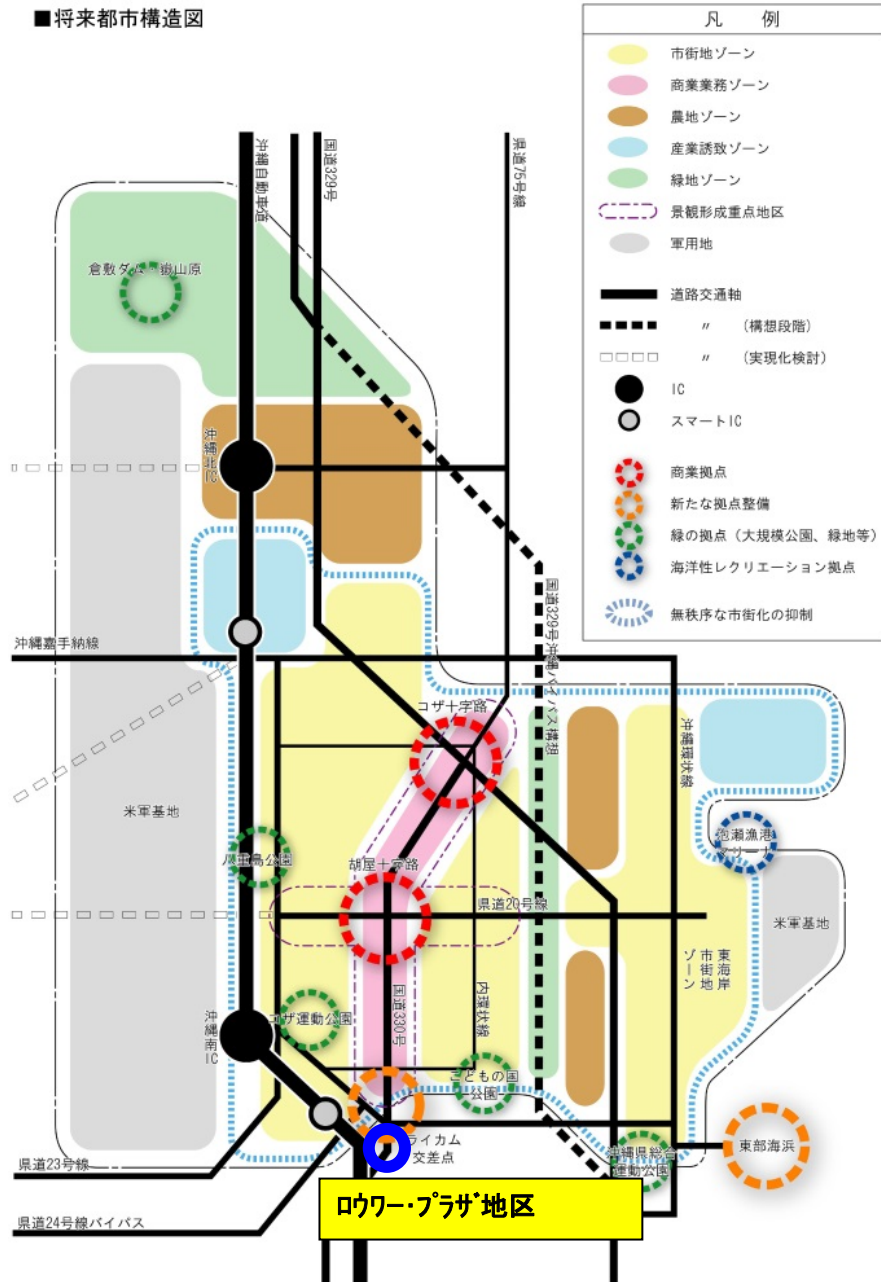


図 1.10 沖縄市将来都市構造

(4) 中南部都市圏全体像実現に向けた西海岸3市町の課題の抽出・整理

中南部都市圏西海岸について将来的な活用・連携等の構想を有する、浦添市、宜野湾市、北谷町の西海岸3市町について、“那覇市から沖縄市までが連担した長大な都市圏軸を形成する” 将来目標像実現に向けたそれぞれの課題を抽出・整理する。

① 宜野湾市

<p>■現状</p> <p>既定の市街化区域の面積比率は市域の67%、人口密度は69人/haと高密度である。加えて既存の市街地は都市基盤が脆弱な密集地が多く、土地利用の高度化も困難である。</p>	<p>■将来目標像</p> <p>普天間飛行場跡地を「新たな沖縄の振興拠点」として開発するとともに、北谷町との連携を図って「中南部都市圏の一体化を強化するエリア」の形成の一翼を担う。</p>
---	--

■今後のまちづくりの課題

- ・広域構想が描く“中南部都市圏の一体化を強化するエリア”の実現に宜野湾市が貢献するためには、市街化区域内人口、市街化区域面積比率、DID 面積比率等の要素を拡大し、都市としての成熟度を高める必要があるが、その資源として普天間飛行場跡地がある。
- ・普天間飛行場の跡地については、現在市街化調整区域に区分されており、上記基本となる方策を実施する場合に最も効率的に行える資源であり、返還後はすみやかに区域区分の変更を行い、計画的に開発を進めることが求められる。
- ・宜野湾市西海岸地域においては、“世界水準のオーシャンフロント・リゾート”の形成、コンベンション機能の強化・拡充、隣接する大山湿地での大山土地区画整理事業の取組みなども行われている。これらの取組みは現宜野湾市西海岸地域市街地の都市的土地利用の高度化を実現するものであり、事業連携も含めて検討する必要がある。
- ・また、基地使用のために基地周辺に形成された密集市街地の改善も、普天間飛行場跡地の整備と合わせて行う必要がある。

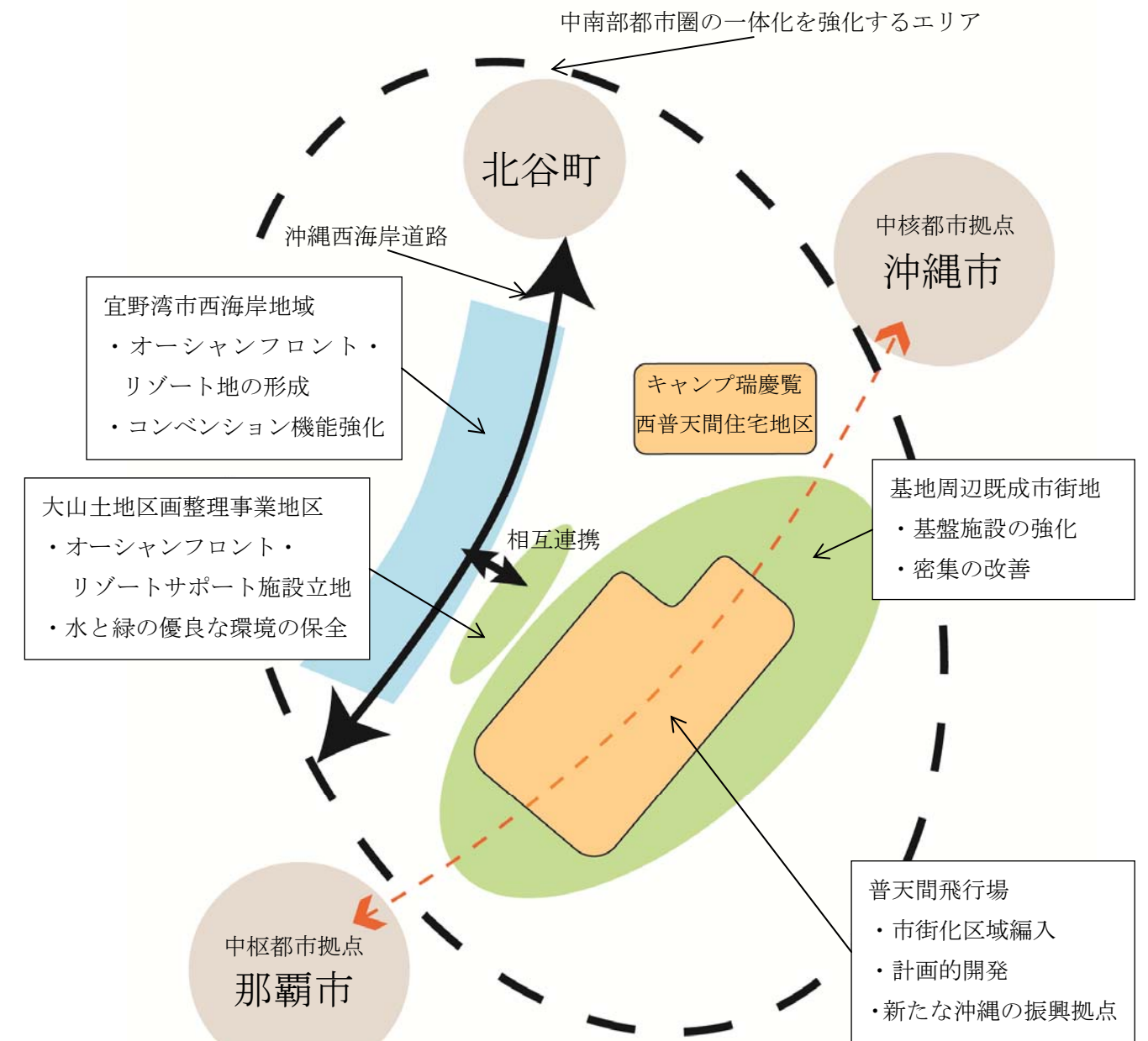
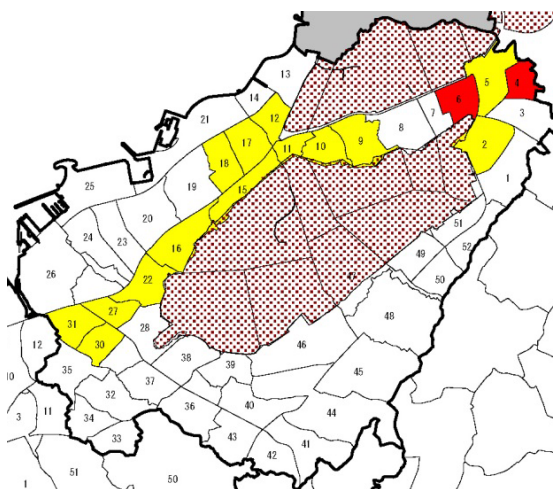


図 1.12 宜野湾市の今後のまちづくり課題



宜野湾市における密集市街地の分布は普天間飛行場、キャンプ瑞慶覧、西海岸地域の周辺に位置している。これは、基地に接収された等の理由から基地の周辺に市街地を形成したと考えられる。

凡例	
ランクA	老朽化(30年以上)建物棟数率、細街道(幅員4m未満)宅地占有率、平均敷地面積及び建ぺい率の状況等から、整備の緊急性を要する地区
ランクB	細街道(幅員4m未満)宅地占有率、平均敷地面積及び建ぺい率の状況等から、面的な整備及び住環境整備を要する地区
ランクC	老朽化(30年以上)建物棟数率、細街道(幅員4m未満)宅地占有率等から、基盤整備を中心とした整備が望まれる地区
軍用地	

出典：中南部都市圏密集市街地基礎調査(報告書) 平成10年3月

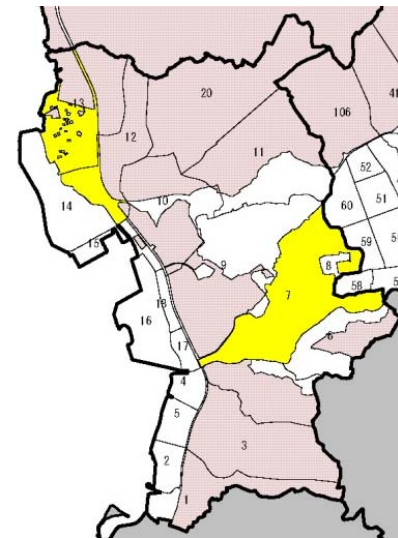
図 1.11 宜野湾市密集市街地の分布状況

②北谷町

<p>■現状</p> <p>北谷町では市域の40%にあたる非線引き用途地域の面積に人口の99%が住むという、計画的なまちづくりが行われている。しかし、人口総数は27千人と小さい。</p>	<p>■将来目標像</p> <p>宜野湾市や沖縄市と連携して、「中南部都市圏の一体化を強化するエリア」の形成の一翼を担うため、広域商業・娯楽の拠点機能を一層強化する。</p>
--	--

■今後のまちづくりの課題

- ・面的整備事業で開発を進める方式での都市開発を今後も継続していくことが必要である。
- ・しかしながら、北谷町は都市規模が小さく、広域商業・娯楽機能の拠点としてより大きな機能を発揮するためには、宜野湾市等と連携した都市開発を進めることが必要である。
- ・また、基地使用のために基地周辺に形成された密集市街地の改善も、駐留軍用地跡地の整備と合わせて行う必要がある。



北谷町の大部分は基地が占めている。
密集市街地の分布については、特に戦後居住区とされた謝苅地区、砂辺地区の密集度合が高い。

凡例	
ランクA	老朽化(30年以上)建物棟数率、細街路(幅員4m未満)宅地占有率、平均敷地面積及び建ぺい率の状況等から、整備の緊急性を要する地区
ランクB	細街路(幅員4m未満)宅地占有率、平均敷地面積及び建ぺい率の状況等から、面的な整備及び住環境整備を要する地区
ランクC	老朽化(30年以上)建物棟数率、細街路(幅員4m未満)宅地占有率等から、基礎整備を中心とした整備が望まれる地区
軍用地	

出典：中南部都市圏密集市街地基礎調査(報告書) 平成10年3月

図1.13 北谷町密集市街地の分布状況

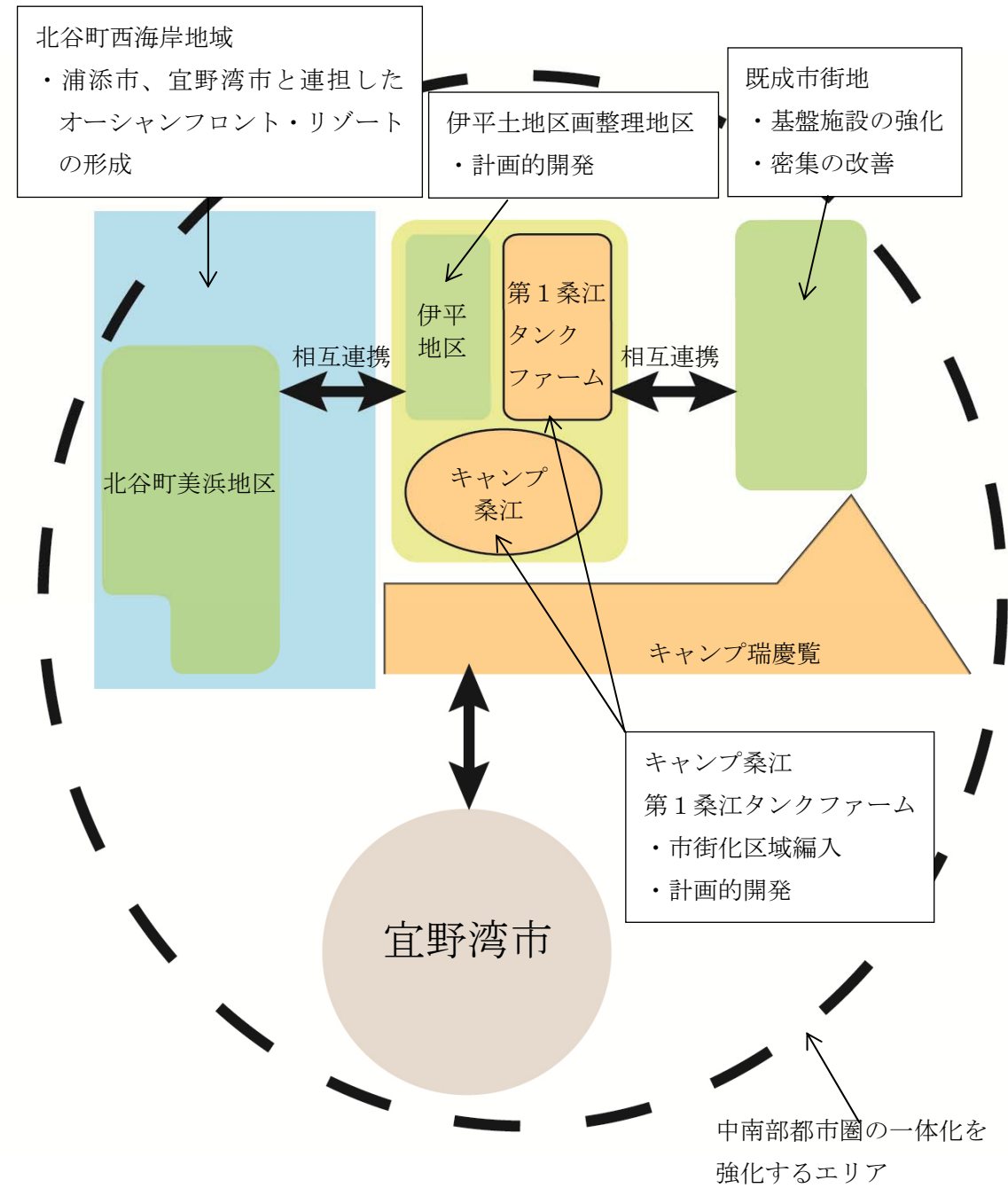


図1.14 北谷町の今後のまちづくり課題

③浦添市

■現状

既定の市街化区域の面積比率は市域の77%、人口密度は75人/haと高密である。キャンプキンザー沖海岸の埋め立てについて検討中である。

■将来目標像

那覇市から浦添市に至る連担市街地を、「中枢都市拠点」として位置づけ、「牧港補給地区」を新都市形成ゾーンとして位置づけられている。

■今後のまちづくりの課題

- ・広域構想が描く那覇市と一体的に「中枢都市拠点」を形成するためには、市街化区域内人口、市街化区域面積比率、DID 面積比率等の要素を拡大し、都市としての成熟度を高める必要がある。
- ・牧港補給地区跡地については、現在市街化調整区域に区分されており、上記基本となる方策を実施する場合に最も効率的に行える資源であり、返還後はすみやかに区域区分の変更を行い、計画的に開発を進めることが求められる。
- ・沖縄21世紀ビジョンが位置づける“世界水準のオーシャンフロント・リゾート”の形成の一翼を担うためには、宜野湾市や北谷町の西海岸地域のオーシャンフロント・リゾート形成の取組みと歩を一にして検討を進める必要がある。
- ・また、既成市街地に形成された密集市街地の改善も、駐留軍用地跡地の整備と合わせて行う必要がある。

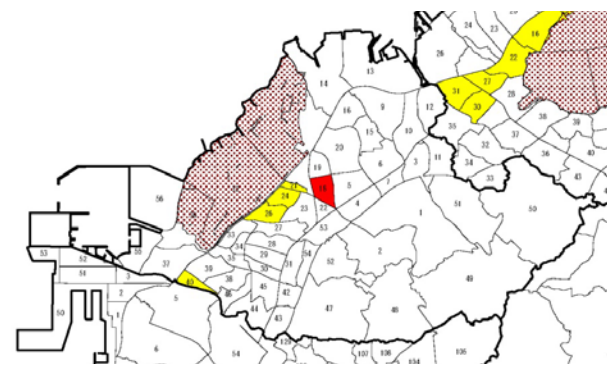


図 1.15 浦添市密集市街地の分布状況

浦添市の密集市街地の分布は、牧港補給地区周辺の国道沿いに分布している。これは、住居を基地に接続された等の理由から周辺に市街地を形成したと考えられる。

凡例	
ランクA	老朽化(30年以上)建物棟数率、細街路(幅員4m未満)宅地占有率、平均敷地面積及び建ぺい率の状況等から、整備の緊急性を要する地区
ランクB	細街路(幅員4m未満)宅地占有率、平均敷地面積及び建ぺい率の状況等から、面的な整備及び住環境整備を要する地区
ランクC	老朽化(30年以上)建物棟数率、細街路(幅員4m未満)宅地占有率等から、基盤整備を中心とした整備が望まれる地区
軍用地	

出典：中南部都市圏密集市街地基礎調査(報告書) 平成10年3月

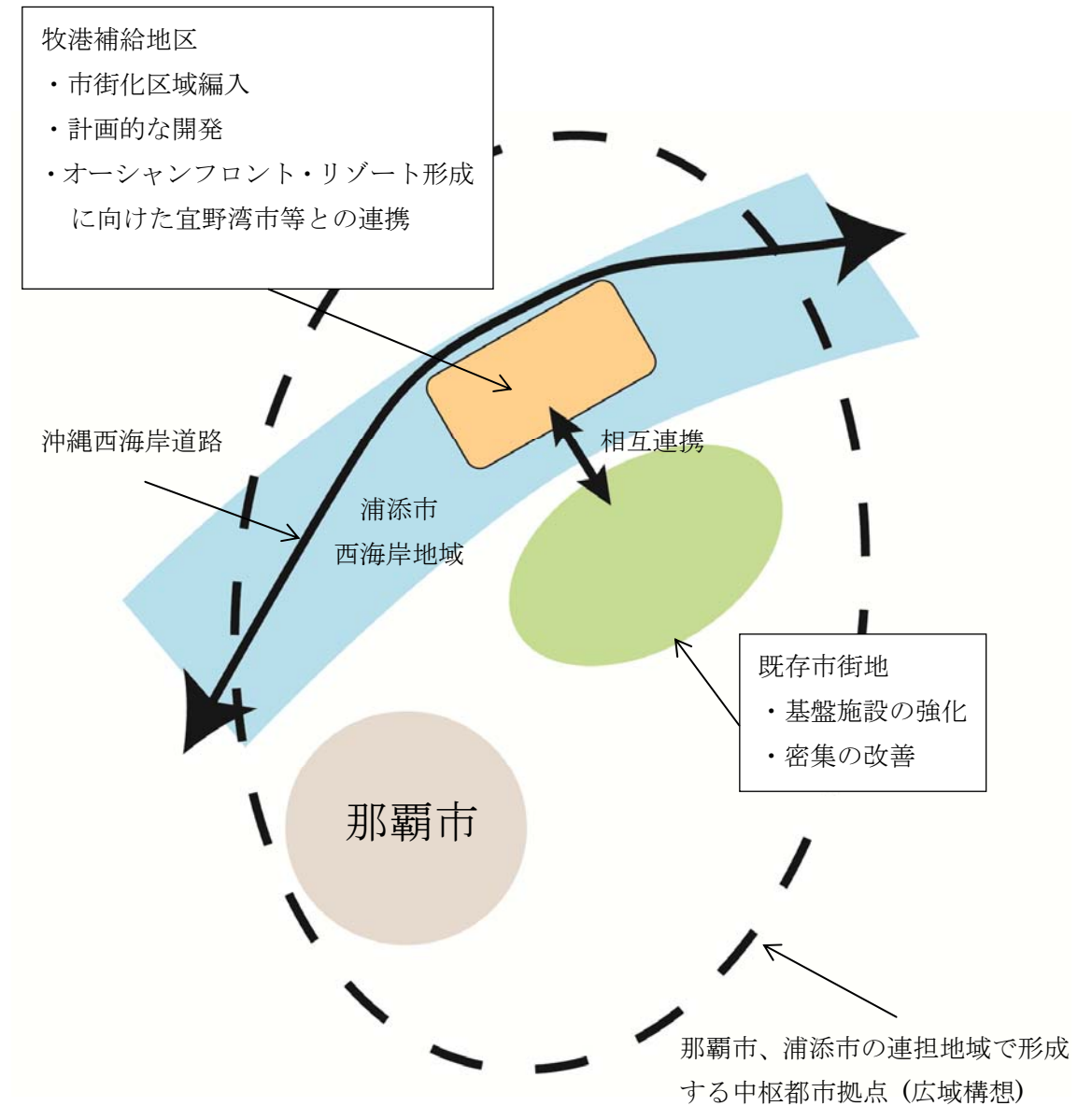


図 1.16 浦添市の今後のまちづくり課題

2. 駐留軍用地返還予定地と西海岸地域との関係性の整理

(1) 中南部都市圏西海岸地域の現況

北谷町、宜野湾市、浦添市にまたがる西海岸地域において、以下の視点について現状評価を行う。

- オーシャンフロント・リゾート形成の視点から見た現状認識
- 土地利用の現況
- 道路交通の現況
- 海岸整備現況及び海岸線景観現況
- 西海岸地域の景観の現況