

## 第2章 施設整備イメージ

### 1. 基本的な考え方

Jリーグ規格スタジアム基本計画(H28)において、沖縄県におけるスタジアムのあり方として、観光振興と人材育成に寄与する“感動体験型リゾートスタジアム”がテーマとして示された。

“感動体験型リゾートスタジアム”は試合がある時もない時も、常に多くの県民や観光客が訪れ、賑わいを創出し、各人の目的に合った活動を展開できる空間を目指しており、その実現のためには、民間のノウハウや経営感覚が必要不可欠であり、これを受けた本調査において官民連携事業の可能性を検討している。

本章においては、目標とすべき施設の姿を描いたうえで、次章において、その実現に最適な事業手法を検討する。

本スタジアムのあるべき姿を検討する際に、最初に立地する奥武山公園の位置づけと将来にわたって、地域に果たす役割を明確化し、スタジアムに対する要求事項を整理する。

次に民間事業者に対するサウンディング調査の結果を踏まえ、スタジアムや複合機能の市場性を把握するとともに、計画地における有望な施設を抽出し、これらを組み合わせて、拠点形成案を複数作成する。最後に、それぞれの利点や留意点を検証・分析し、実現に向けた課題を抽出する。

### 2. サウンディング調査によって把握された本事業の位置づけと民間事業者の意向

#### (1) 本事業の評価

民間事業者に対して実施したサウンディング調査の結果、多くの事業者は、計画地に対して高い評価をしていることが理解できた。

近年、沖縄観光が好調であり、民間事業者の投資意欲は高いが、沖縄中南部の特にモノレール沿線に大規模な事業用地が皆無な状況にあり、希少価値の高い土地と認識されている。

一方、スタジアム運営に関しては、複合機能からの収益に加えて、指定管理料などの公的支出が必要であるとの意見が多かった。

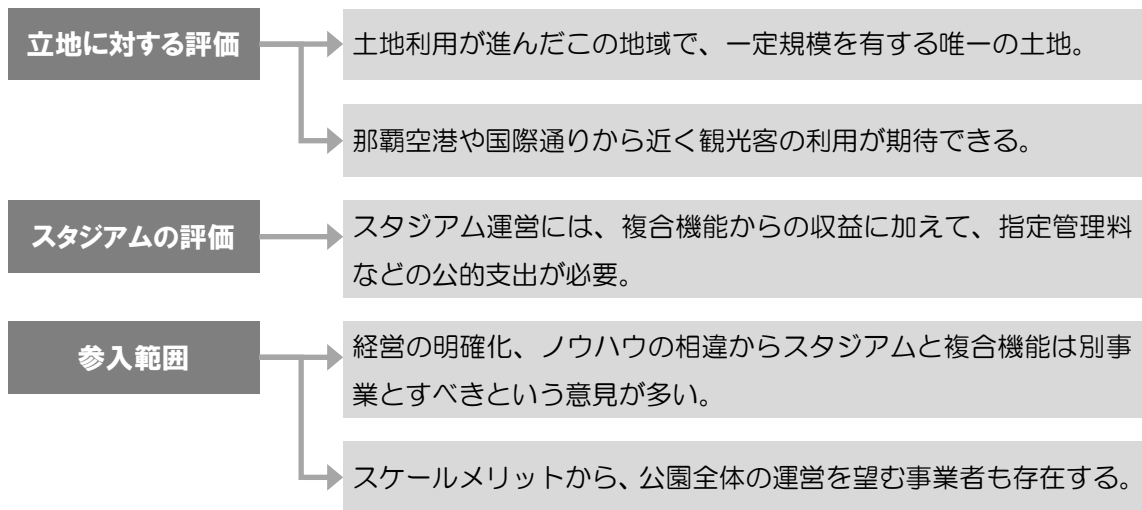
参入を希望する事業範囲に関しては、スタジアムと複合機能は、運営に必要なノウハウが異なることや、双方の運営状況を明確にするため分割を希望する事業者が多かった。

また、エリア全体の運営の整合性を確保するため、スタジアムと複合機能は一体化するべきという意見や、さらに発展させて公園全体の管理運営に参入したいと希望する事業者も存在した。

## 第2章 施設整備イメージ

前ページの調査結果を一覧にまとめたものは以下のとおりである。

### 本事業に関する民間事業者の評価



### (2) 具体的に提案された複合機能の事業内容

民間事業より提案された複合機能の事業内容は以下のとおりである。

#### 【宿泊施設】

◇ ホテル、寮。

#### 【商業施設】

◇ 商業施設、マルシェ、コンビニ、Jリーグクラブのファンショップ。

#### 【飲食施設】

◇ 国場川沿いの屋台、ディナークルーズ、飲食施設。

#### 【健康増進施設】

◇ 温浴施設(スパ、タラソ)、医療施設、ランニングステーション。

#### 【教育施設】

◇ スポーツ研修施設、学校。

#### 【その他】

◇ レジャープール、エコツーリズム拠点施設、遊園地(観覧車等)、オフィス、図書館、公民館、沖縄県に必要な公共施設、立体駐車場。

### 3. 都市公園の視点から捉えた奥武山公園の位置づけ

#### (1) 都市公園

##### 1) 都市公園の位置づけ

本計画の事業地である奥武山公園は、沖縄県が所管する面積 28.9ha の運動公園である。

都市公園は、都市計画法に定められた都市計画区域内に設置される都市施設であり、人々のレクリエーションや都市景観の形成、都市環境の改善、都市の防災性の向上、生物多様性の確保、豊かな地域づくり等を目的としている。

この中で運動公園については、都市基幹公園の位置づけで、都市住民全般の運動の場の提供を目的としている。

##### 2) 国土交通省が提示する都市公園のストック効果

国内には多くの都市公園が整備されており、都市になくてはならない施設である。今後もこれらの都市公園が、都市において多様な役割を果たすためには、地域の実情に合わせたストック効果を維持・向上させる必要がある。

国土交通省では、「新たな時代の都市公園のあり方検討会」においては、「安全・安心」、「生活の質の向上」、「生産拡大」の3つの視点から、9つの効果を示している。

各効果の概要は下表のとおりである。

安全・安心効果	防災性向上効果	防災拠点等として、都市の安全性を向上。
生活の質の 向上効果	環境維持・改善効果	生物多様性の確保、ヒートアイランドの解消等の都市環境の改善。
	健康・レクリエーション 空間提供効果	健康運動、レクリエーションの場となり、心身の健康増進等をもたらす。
	景観形成効果	良好な街並みの形成。
	文化伝承効果	地域の文化を伝承、発信。
	子育て、教育効果	子どもの健全な育成の場を提供。
生産拡大効果	コミュニティ形成効果	市民参画の場を提供。
	観光振興効果	観光客の誘致等により地域の賑わい創出。
	経済活性化効果	雇用の創出等により経済を活性化。

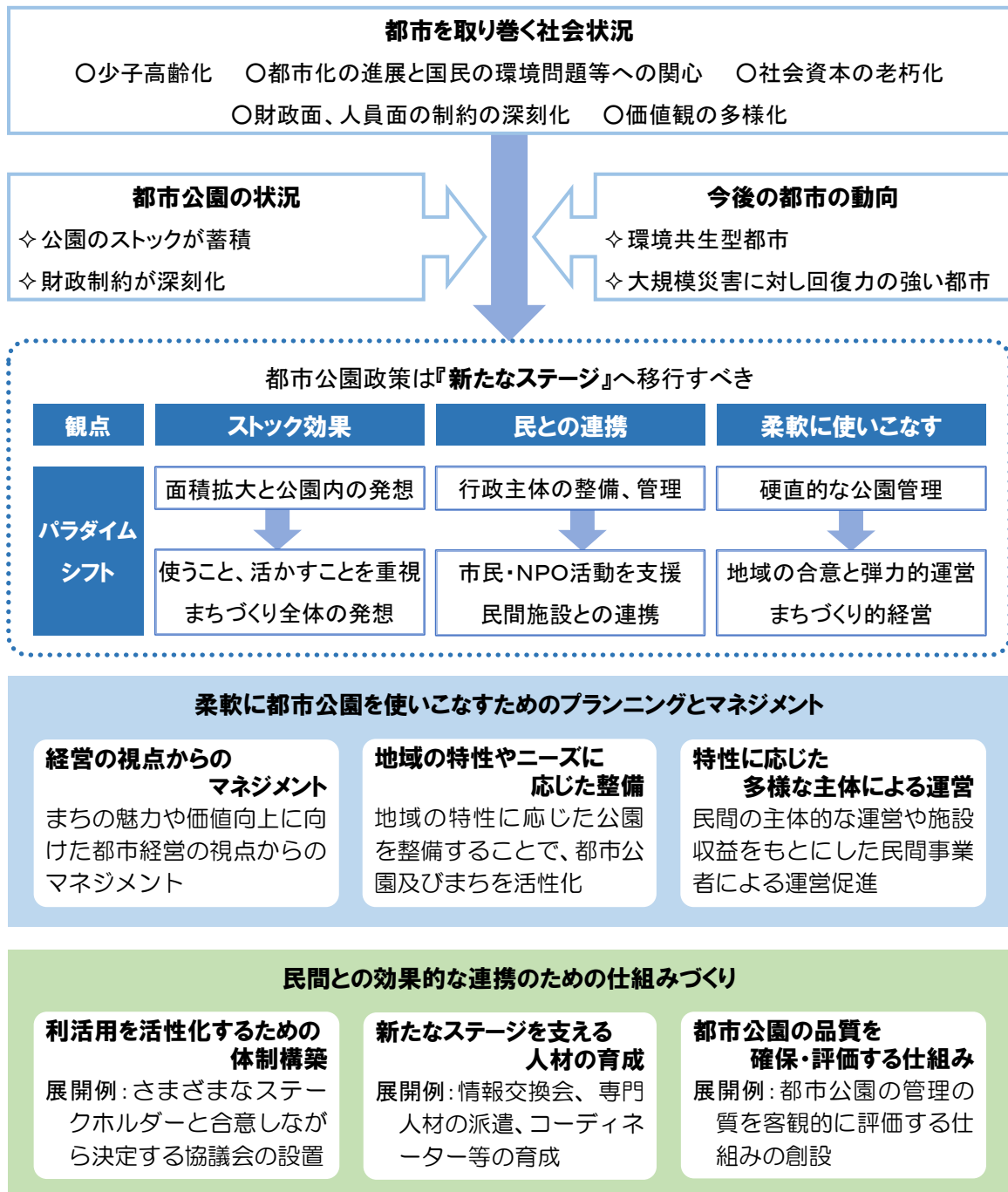
※都市公園のストック効果向上に向け手引き(H28 国土交通省)より一部改変

(2) 新たな時代の都市公園のあり方

都市公園は、都市に必要な社会資本のひとつであるが、少子高齢化による人口減少や大都市への人口集中と地方からの流出、社会資本の老朽化と急激なメンテナンス費用の増大など、都市公園行政を取り巻く環境は急激に変化している。

このような現状を踏まえ、「新たな時代の都市マネジメントに対応した都市公園のあり方検討会」では、都市公園が直面する課題を解決し、まちづくりに対応した都市公園のあり方や都市公園を活用した地域の活力創出等の創出に関する検討を行った。

同検討会の検討事項及び目指すべき方向性、実現に向けた仕組みづくり等の概要は以下のとおりである。



※「新たな時代の都市マネジメントに対応した都市公園のあり方検討会(国交省)より一部抜粋

(3)奥武山公園の位置づけ

これまで、時代に合わせた都市公園が担うべき役割を整理してきたが、これを踏まえ、奥武山公園が地域で担うべき主な役割について整理・検討する。

最初に奥武山公園の現在、利用されている内容を整理するとともにその際に活用されている主な公園機能を抽出、整理する。

1)奥武山公園の利用状況

a. 日常利用

奥武山公園は、那覇市近郊に位置する都市公園であり、日常的に多くの県民が軽スポーツや散策、子どもの遊び等に活用している。

主な個人単位での日常利用に関しては、園路や芝生広場等での散策やウォーキング、休憩などを行っている利用者が多く、また、近年整備された遊具は、施設内容が充実しており、若い子どもを持つファミリー層にとって人気の高い施設である。多くの県民が訪れるほか、近年は外国人観光客の利用も目立つようになってきている。

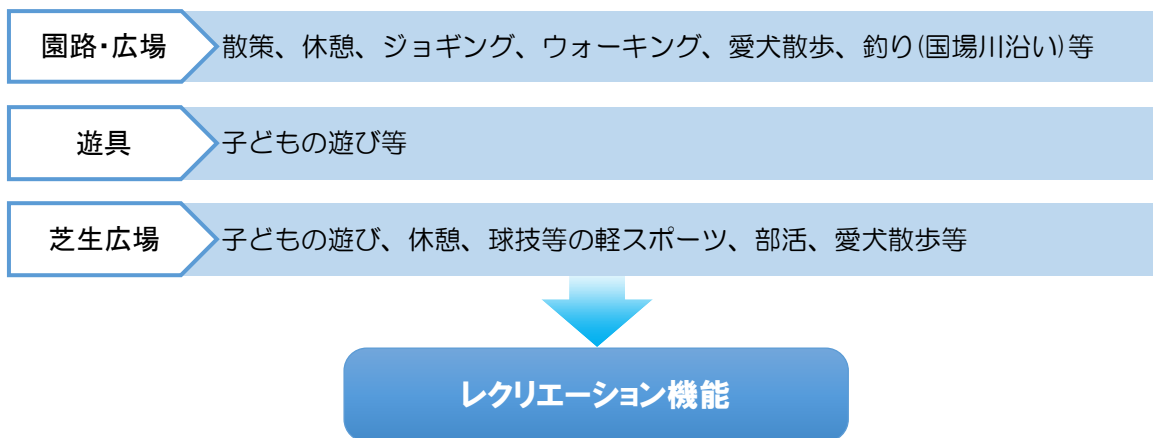
これらの利用に必要な機能は「レクリエーション機能」である。



遊具で遊ぶ子どもたち



芝生広場で軽スポーツをする子どもたち



## 第2章 施設整備イメージ

### b. 各種大会・スポーツ利用

奥武山公園は、戦前から県内を代表する運動施設であり、県内で最初の全国規模の大会である“若夏国体”のメイン会場として利用されるなど、沖縄県の体育史の舞台となり、多くの県民から親しまれてきた公園である。

また、那覇の中心市街地から近いという好立地にあって、多くの県民が訪れやすいことから、様々な競技の県大会が開催され、競技者にとっても思い出の地、憧れの地となっている。

特に県立武道館、水泳プール(競泳プール)は、唯一の県所有施設であり、九州大会を開催するための必須条件となっており、重要度の高い施設となっている。

これらの大会利用に必要な機能は「スポーツ機能」である。



県立武道館で開催された県空手大会

**県立武道館** 空手大会、ハンドボール大会、卓球大会、柔道大会、剣道大会 等

**テニスコート** 高体連・中体連・ジュニア大会、テニス教室 等

**水泳プール** 県総体、高体連・中体連大会、水泳教室 等

**陸上競技場** 各種サッカー大会、部活(投てき競技) 等

**野球場** 高校野球、少年野球大会 等

**スポーツ機能**

### c. イベント利用

奥武山公園は、那覇市近郊に位置するオープンスペースとして、多くのイベント会場として利用されている。

特に那覇大綱挽まつりや沖縄の産業まつり、初詣の際には多くの来場者があり、この時にしか利用しないという県民も多く存在している。

沖縄県民にとって、奥武山公園は、イベントの時だけ訪れる子どもの頃から慣れ親しんだ特別な場所であり、さまざまな思い出の地となっている。

主なイベントの開催状況や経済波及効果等は次ページのとおりである。

また、これらの利用で発揮される機能は「地域振興機能・観光振興機能」である。

〔那覇大綱挽まつり〕

那覇大綱挽まつりは、国道 58 号で開催される“那覇大綱挽”とともに国際通りの“民俗伝統芸能パレード”、奥武山公園における“市民フェスティバル”から構成されている。

2017 年の市民フェスティバルの来場者は 35 万人で、イベント全体では 75.5 万人(那覇市事業報告)であった。

〔沖縄の産業まつり〕

沖縄の産業まつりは、沖縄の生産者の意欲高揚と県産品に対する消費者の意識啓発を目的として、公益社団法人沖縄県工業連合会が奥武山公園において、毎年 10 月に開催しているイベントである。

2018 年は 502 の個人・団体・企業が出展し、来場者は 26 万人(主催者発表/新聞報道)であった。



産業まつりの様子

〔プロ野球キャンプ〕

沖縄県におけるプロ野球キャンプは、春の風物詩として定着しており、2019 年は国内 12 球団中、9 球団が沖縄でキャンプを開催している。

この中で、最も集客力・経済効果の大きなチームが読売巨人軍であり、奥武山公園においては、2 月にオープン戦を中心として、春季キャンプを開催している。

2017 年の来場者数は 10.4 万人(那覇市事業報告)であり、経済効果は 22.3 億円(民間シンクタンク試算)であった。



プロ野球キャンプ

〔NAHA マラソン〕

「太陽と海とジョガーの祭典」として、毎年 12 月に開催される NAHA マラソンは、中国四国地方以西で最大規模の市民マラソンとして定着している。

2016 年の出走者数は 2.7 万人、経済効果は 19.8 億円(民間シンクタンク試算)であった。

〔護国神社初詣〕

沖縄県において護国神社は、初詣に訪れる神社として人気が高く、多くの参拝者が訪れている。2015 年の参拝者は、三が日で 27 万人(新聞報道)を見込んでいた。



地域振興機能・観光振興機能

## 2) 地域防災の位置づけ

奥武山公園は那覇市地域防災計画において、防災拠点に位置付けられ、仮設住宅の建設予定地となっている。

ただし、標高が低いため、津波の際に避難地として人を誘導することには積極的でなく、それよりも公園利用者が速やかに高所に移動できる手段や放送設備等の誘導手段の充実が求められている。

奥武山公園の多目的広場、いこいの広場(少年野球場)には防災貯水槽が埋設されており、震災後一定期間にわたって飲料水を供給することができる。

これらの利用に必要な機能は「防災機能」である。



防災機能

## 3) 緑地・景観形成の位置づけ

奥武山公園は、緑地の少ないこの地域にとって、貴重な緑であり、那覇空港から市内に訪れる人がその途上で目にする水と緑の景観は、観光客にとって、これから体験する沖縄観光への期待感を高める重要な役割を果たしている。

また、都市環境の保全や生物多様性の確保など、環境形成にとっても貴重な存在となっている。

これらの役割を果たすために必要な機能は「環境形成機能・景観形成機能」である



モノレールから見た公園の景観



環境形成機能・景観形成機能



(4) アンケート調査から推察する奥武山公園の位置づけ

これまで述べられてきたように奥武山公園は、スポーツ利用やイベント利用、日常利用、防災、環境形成など、さまざまな目的で多くの人から利用され、親しまれてきた公園である。

奥武山公園の利用に関するアンケート調査において、奥武山公園は散策や休憩などの日常利用よりもイベントや初詣、スポーツ観戦の場として利用している人が圧倒的に多いことがわかっている。

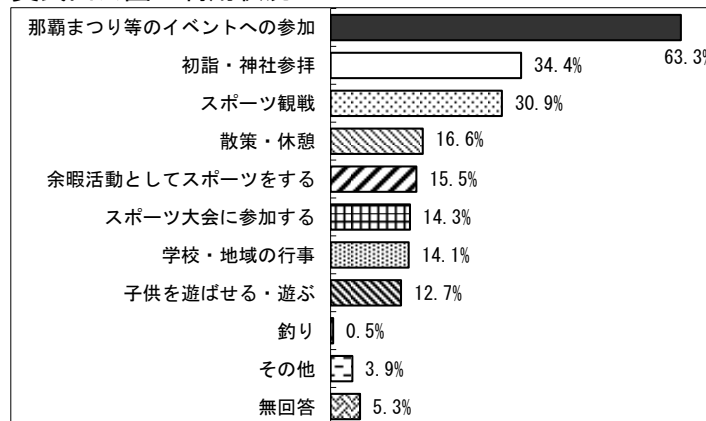
このことから、奥武山公園の位置づけは、イベント利用の比率が高く、次いでスポーツ大会、日常利用が続くという状況である。

これを民俗学的な視点から表現するのであれば、奥武山公園は県民から圧倒的に“ハレ”（晴れ、霽れ）※の空間として認識されていると捉えることができるが、一方では、オープンスペースの少ない地域の現状から、“ケ”（曇）※の空間としてもなくてはならない存在となっている。

これらの現状を踏まえ、奥武山公園が目指すべき方向性を以下のとおり定める。

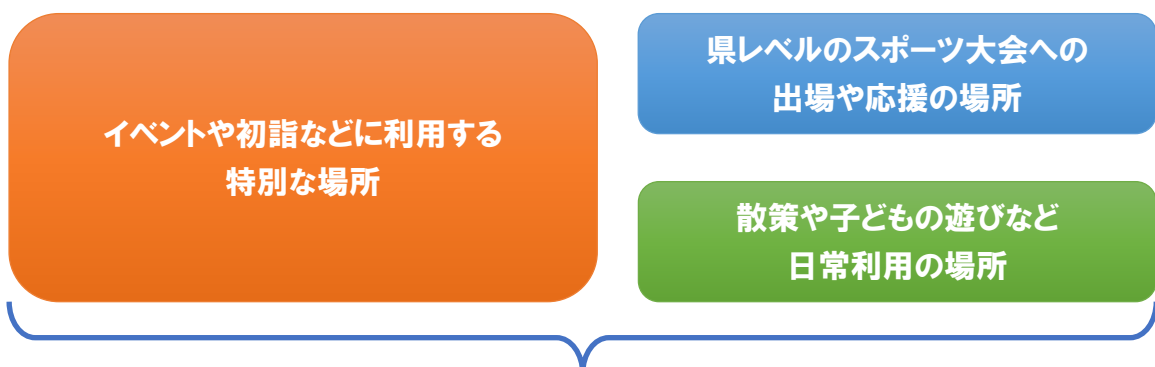
※ハレとケ：柳田國男によって見出された、時間論をともなう日本人の伝統的な世界観で、儀礼や祭りなどの非日常をハレ（晴れ、霽れ）というのに対し、日常の生活をケ（曇）と呼んで区別している。

奥武山公園の利用状況



※出典：奥武山公園整備全体計画(H23 那覇市)

県民にとっての奥武山公園の位置づけ



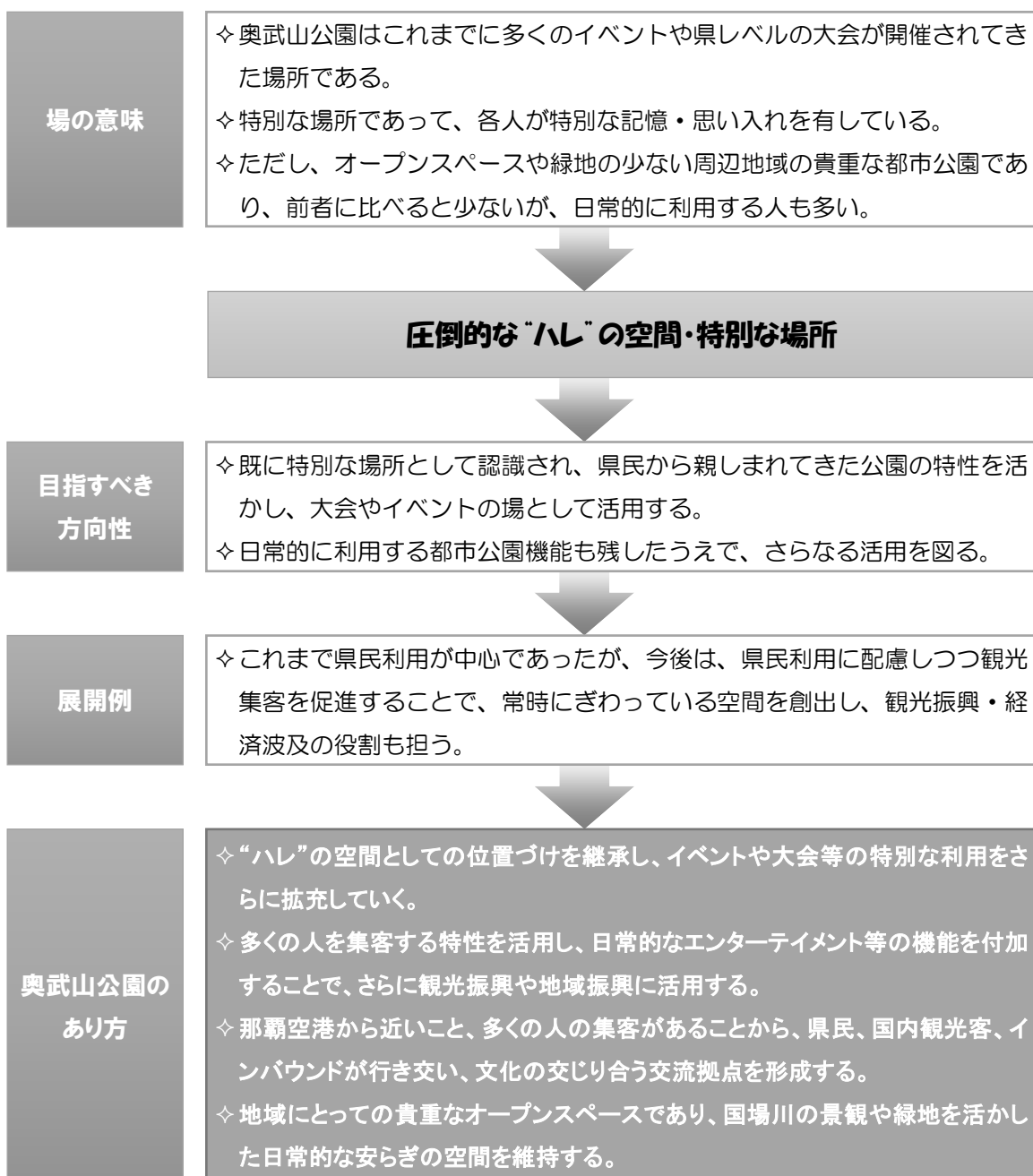
- 日常利用よりも非日常利用が多い場所
- “ケ”よりも“ハレ”の意味合いが強い場所
- 多くの県民にとって、特別な時間を過ごした思い出深い場所
- …しかし、日常利用も存在し、緑地・オープンスペースの少ないこの地域にとって代えることのできない大切な場所

(5)奥武山公園が目指すべき方向性

奥武山公園の利用の現状を踏まえ、将来的に奥武山公園が目指すべき方向性については、これまでどおり、県内の主要なイベント等が開催され、県民から特別な場所として認識される“ハレ”の空間を目指すことが、適当である。

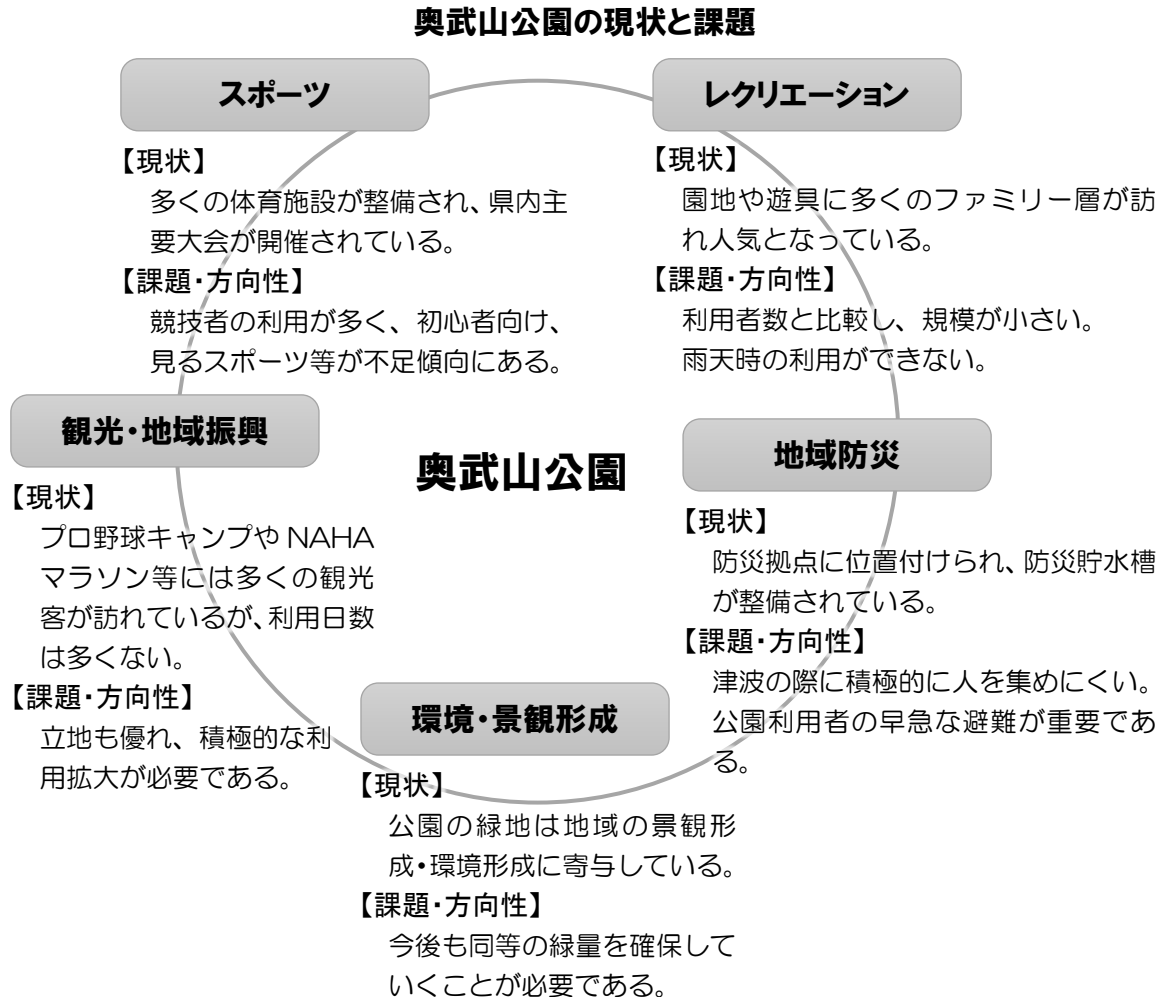
ただし、都市公園の少ないこの地域にとって貴重な憩いの場であり、これらの機能を残したうえで、スポーツやイベント開催の機能を強化していくという視点が大切である。

特に国のスタジアム・アリーナ改革指針では、今後のスポーツ施設は“コストセンター”から“プロフィットセンター”へと変革していくことが求められており、集客を伴うスポーツ施設については、収益性も考慮し、観光振興・経済波及効果を高めていくという視点が大切である。



(6) 奥武山公園の現状と今後の方向性

奥武山公園の目指すべき方向性を具現化していくうえで、公園の現状とその実現に向けた課題を分野ごとに把握することが必要であり、各分野の対応方針も以下にとりまとめる。



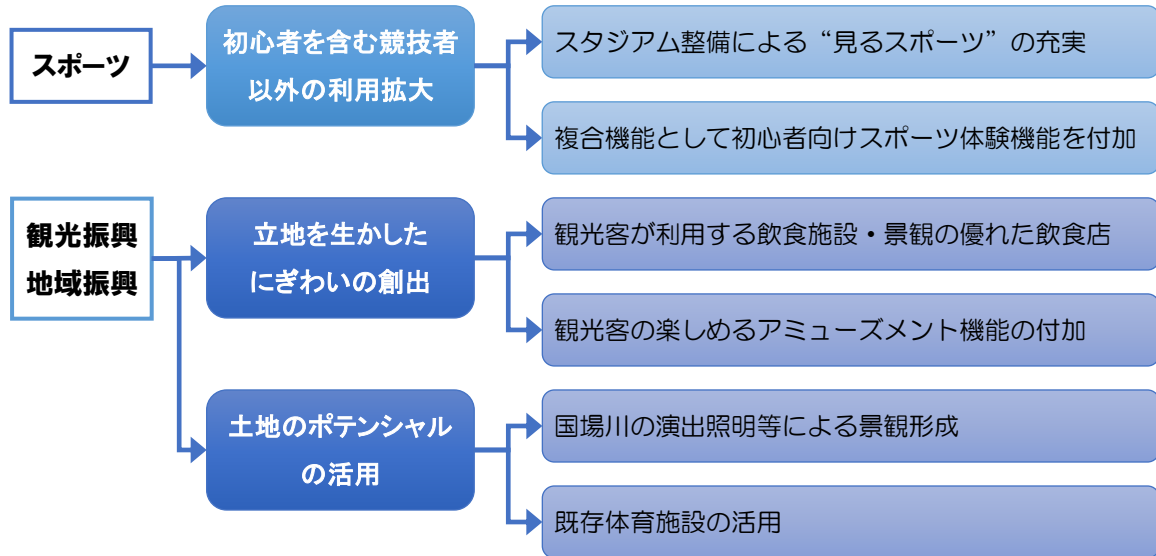
**各分野の対応方針**

<b>スポーツ</b>	県内体育施設の現状を鑑み、既存の大会利用等を維持する。 初心者利用の拡大、見るスポーツなど競技者以外の利用を拡大する。
<b>観光・地域振興</b>	立地を生かしたにぎわいを創出し、観光振興に寄与する新たな拠点を形成する。 体育施設や国場川に面していることなど、公園のポテンシャルを活用する。
<b>レクリエーション</b>	県民にとって貴重な都市公園であり、散策・遊び等の日常利用を維持する。 雨天時のレクリエーションなど、新たな機能を付加し、機能拡充を図る。
<b>環境・景観形成</b>	現状の緑地を維持し、国道・モノレールからの景観に配慮した緑地を維持する。
<b>地域防災</b>	防災備蓄等について関係機関と協議するほか、利用者避難対策が必要である。

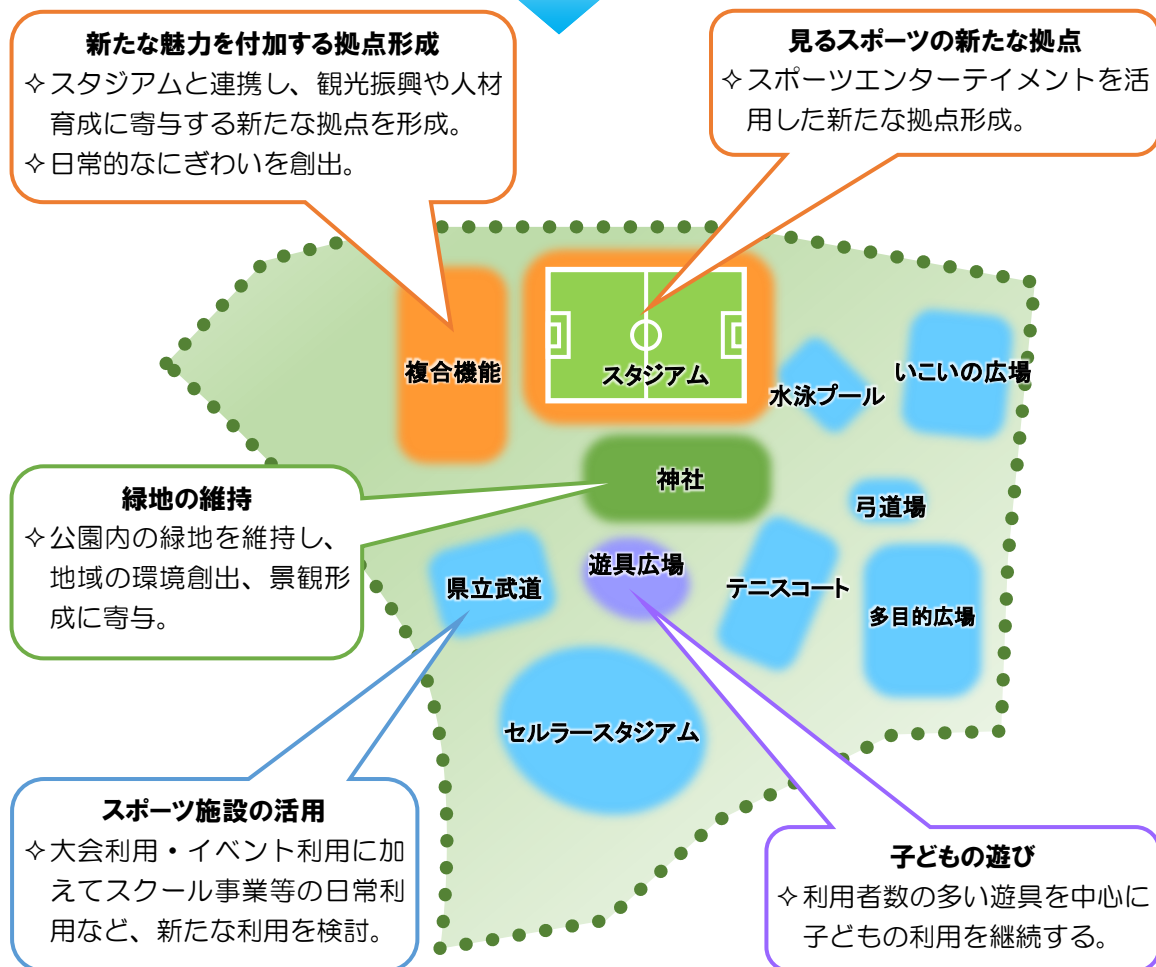
(7) 拠点形成の方向性と留意点

各分野の対応方針に従って、奥武山公園内の各施設の対応方針を以下のとおり定める。

公園利活用の活性化を図るための重点分野



公園整備の方向性



## 4. 拠点形成案の抽出

### (1) 拠点形成パターンの抽出

これまで、民間事業者の事業意欲や奥武山公園の将来のあるべき姿等について検討を重ねてきた。これらを基にいくつかの特徴的な整備のパターンを抽出し、整備イメージとして整理する。

#### 1) 観光振興に寄与し、収益の最大化を目指すタイプ ～国際観光・交流拠点(案)～

奥武山公園は、モノレール沿線上に位置する好立地であり、那覇空港からも近いこと、観光客を含む多くの利用者が訪れやすい環境にある。民間事業者の希望として、ホテルや大型商業施設、飲食店等を整備したいという希望が多く寄せられた。

また、計画地は国場川に面しており、これを楽しみながら、飲食等を提供することは、県内にない新たな魅力を創出でき、収益性も高いと考えられる。スタジアム周辺にホテルや商業施設、飲食店を整備し、にぎわいを創出するものが“国際観光・交流拠点(案)”である。

#### 2) 公園機能を最大限に活用し、人材育成・健康増進に活用するタイプ

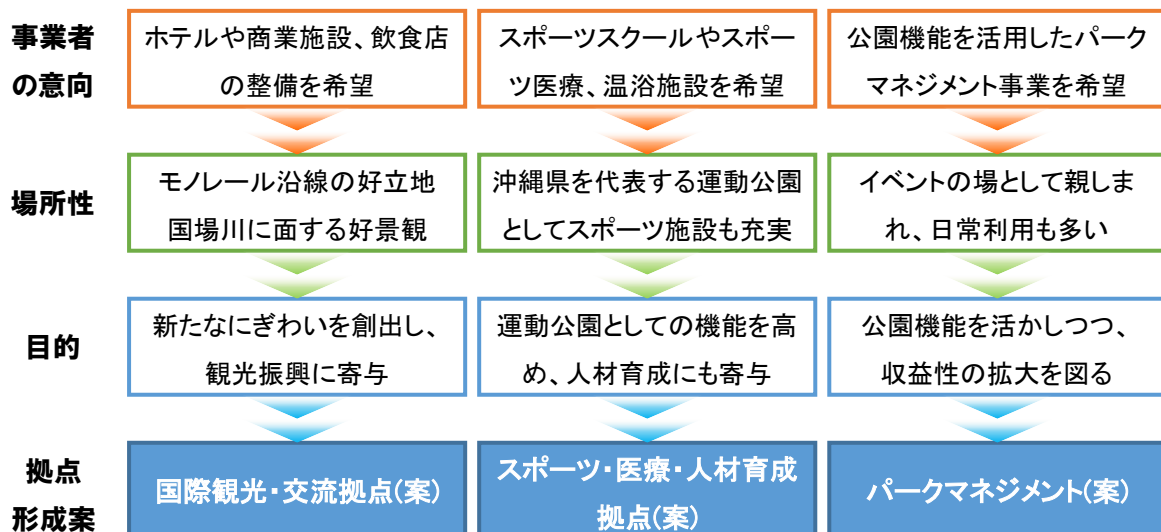
##### ～スポーツ・医療・人材育成拠点(案)～

奥武山公園は、沖縄県を代表する運動公園であり、プロ野球キャンプ、県レベルの各種大会が開催されるなど、沖縄県のスポーツにとって、重要な場所となっている。

民間事業者からは、こうしたスポーツや健康増進の機能を活かしたうえで、さらに機能を高めるための提案として、スポーツスクール事業や合宿誘致、スポーツ医療、温浴健康施設等の提案があり、これらを集積した県民とスポーツ、健康増進の拠点として整備するものが“スポーツ・医療・人材育成拠点(案)”である。

#### 3) 観光振興・収益性拡大を目的とするが景観・環境にも配慮するタイプ ～パークマネジメント(案)～

奥武山公園は、緑地の少ないこの地域において貴重なみどりであり、多くの市民から日常的に親しまれている。これらの機能を損なわずに、さらに利用者の利便性・快適性を拡大するサービスを提供することで、利用者及び収益性の拡大を目指すものが“パークマネジメント(案)”である。



## 第2章 施設整備イメージ

### (2)A案 国際観光・交流拠点案

#### 1)考え方

沖縄観光に新たな魅力を創出するため、これまでの沖縄観光になかった要素として観光利用にも対応した魅力の高い商業施設を整備し、その中でショッピングやアミューズメント等、昼夜・天候を問わず楽しめるアクティビティを提供する。

#### 2)施設内容

ホテル、飲食、商業施設、アミューズメント、国場川利用等が想定される。

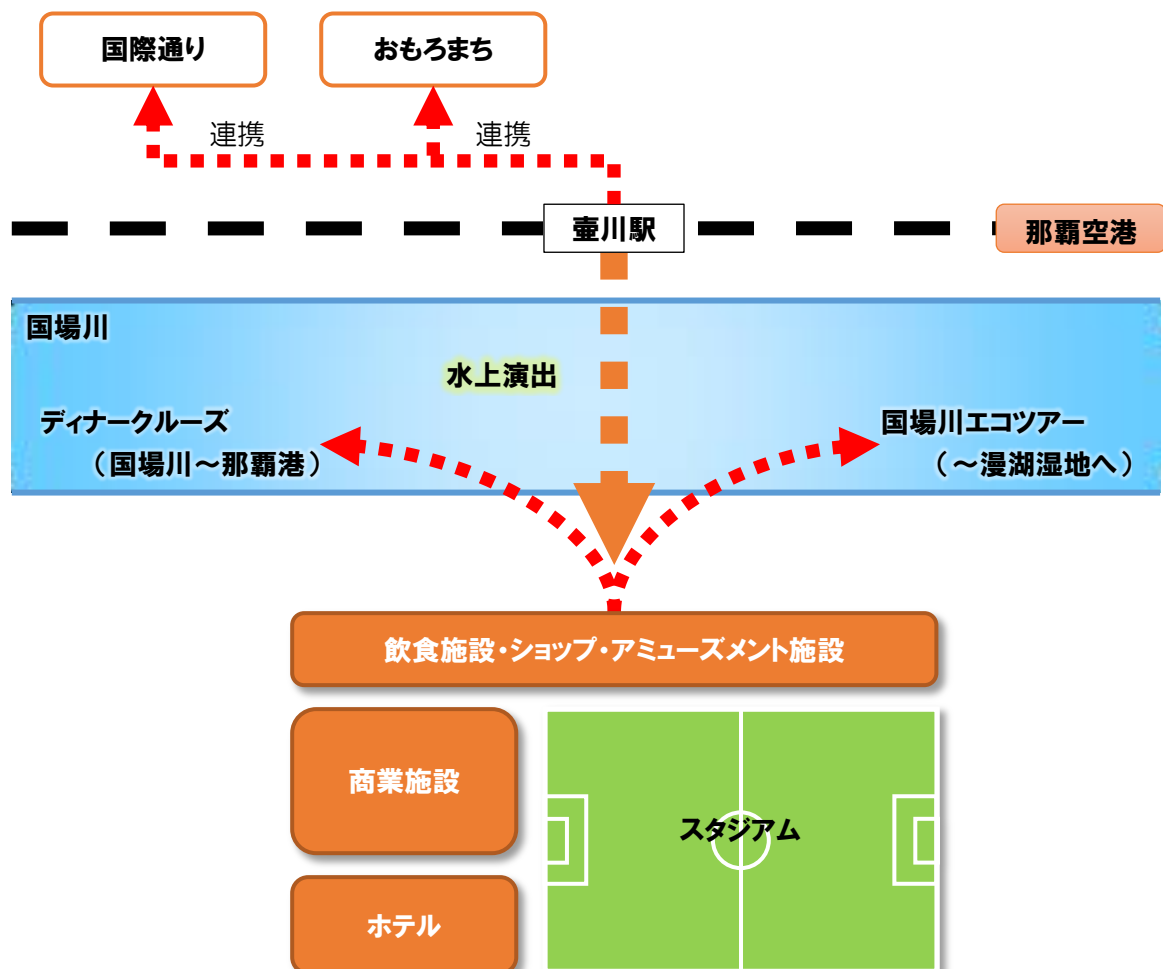
#### 3)利用イメージ

那覇空港や国際通り、おもろまちと連携し、観光客の注目を集める新たな都市型リゾートを創出する。ここでは、昼夜・天候を問わず、多くの観光客が訪れ、日常的なにぎわいを創出するとともに演出照明や飲食施設、ショッピングセンター等は、Jリーグ試合の際の魅力向上にも活用される。

那覇空港から市内に向かう途中に位置し、モノレールや自動車の車中からもにぎわいを見ることができ、多くの人の注目を集め、集客が期待できる。

#### 4)その他

収益性が最も高いと想定され、県の財政負担抑制効果は最大となるほか、沖縄観光に新たな魅力を付加し、観光振興に寄与する。



(3)B案 スポーツ・医療・人材育成拠点案

1)考え方

奥武山公園は県内を代表するスポーツ施設であり、“みるスポーツ”やスポーツスクール事業等によるスポーツを活用した人材育成の拠点とする。

また、公園内の温泉を利用した温浴施設を整備し、リハビリへの活用や市民の健康増進に寄与することもできる。

2)施設内容

トレーニング施設、宿泊施設、温浴健康増進施設、既存施設の活用(水泳プール、テニスコート、武道館、弓道場、多目的広場、野球場)、県内体育施設(公園外)との連携が想定される。

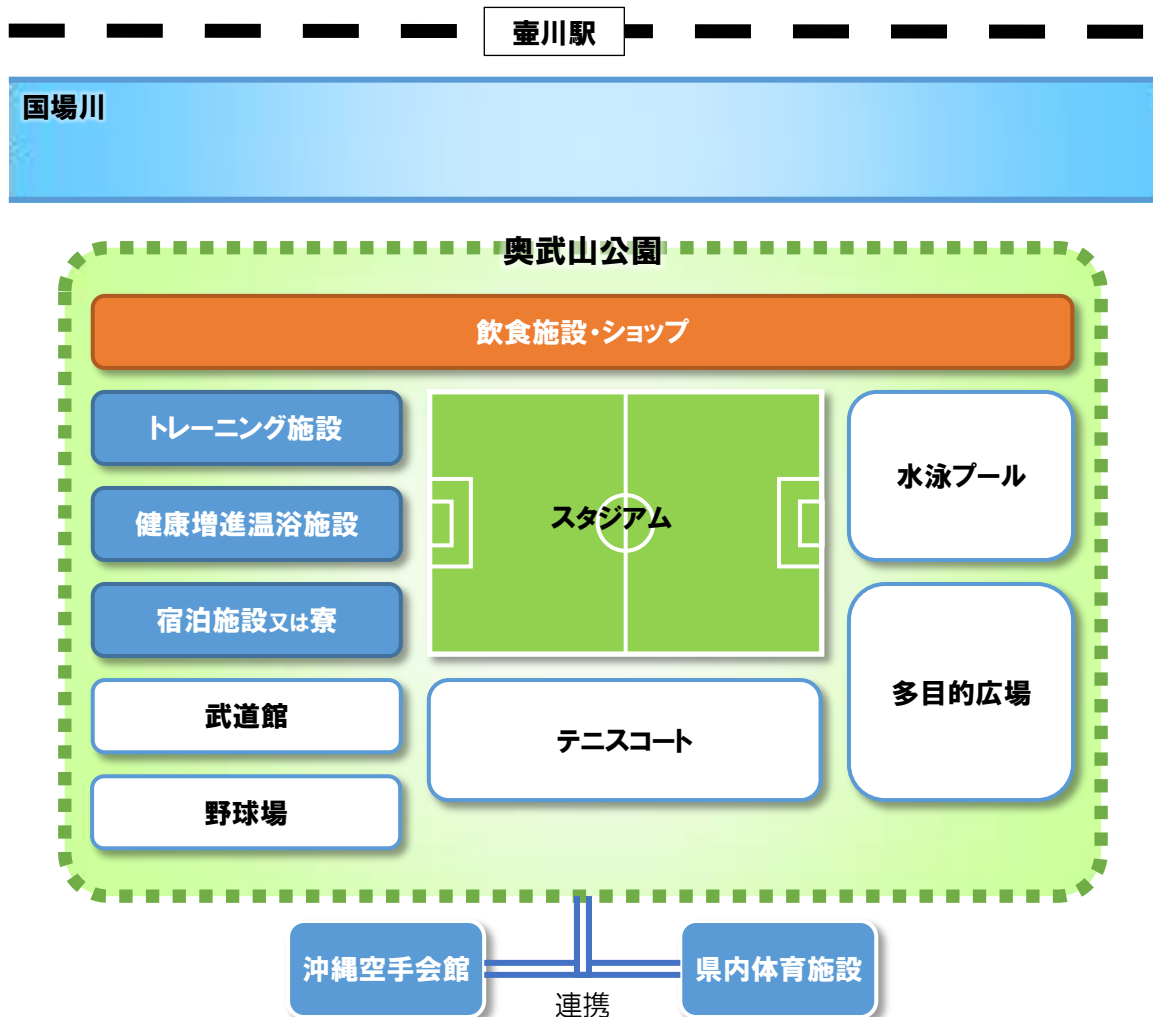
3)利用イメージ

休日の大会利用や夜間等の一般利用は現状を維持し、平日昼間などの利用が少ない時間帯を活用したスクール事業を展開する。

また、合宿誘致やリハビリ、スポーツ医療機能の拡充を図り、トップスポーツを活用したスポーツ振興・人材育成に寄与する。

4)その他

人材育成、県民の健康増進、スポーツ拠点の機能強化面では最も効果が高い。



## 第2章 施設整備イメージ

### (4)C案 パークマネジメント案

#### 1)考え方

奥武山公園は、緑地やオープンスペースの少ないこの地域において貴重な存在であり、多くの市民から親しまれている。これらの機能を損なわずに、さらに奥武山公園の緑と水の景観を生かしたサービスを提供し、パークマネジメント事業を展開することで、利用者の増加と新たな収益を確保する。

#### 2)施設内容

景観を楽しみながら利用できる飲食店、ショップ、遊具施設等を緑地と一体的に整備する。

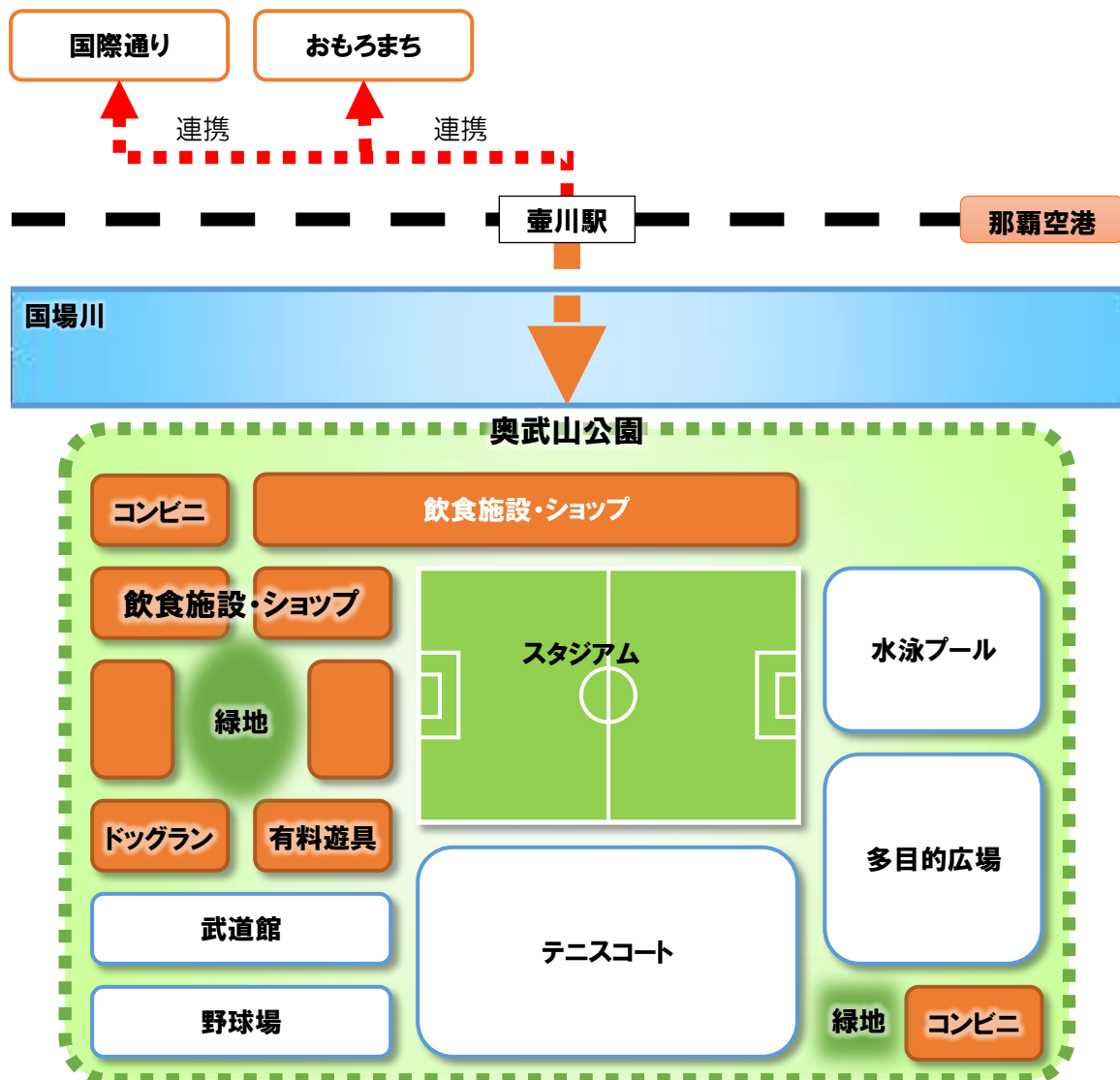
#### 3)利用イメージ

奥武山公園の豊かな景観の中で、ショッピングや飲食等の活動を楽しめ、公園利用に新たな魅力を付加する。施設については、公園との融和性に配慮し、景観性を高める施設を整備する。

一方で、施設の一部を有料化するなどして、サービスの質を高め、収益性にも配慮する。

#### 4)その他

県の財政負担抑制効果は比較的高いと考えられるが、施設面積に比例して国際観光・交流拠点(案)よりは小規模になると想定される。





(5)各計画案のまとめ

これまで検討された各計画案について、具体的な施設例や利用イメージ、コンセプト整合性、財政負担抑制効果、メリット、デメリット等の各視点から分析したものが下表である。

今後、事業者を選定する際にどのような機能や効果を重視すべきであるか、検討していく必要があり、本調査では各案の特徴を分析・明確化している。

	A案 国際観光・交流拠点案	B案 スポーツ医療人材育成拠点案	C案 パークマネジメント案
施設(例)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ショッピングセンター</li> <li>◇ホテル</li> <li>◇飲食施設</li> <li>◇温浴施設 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇スポーツスクール</li> <li>◇合宿用宿泊施設</li> <li>◇スポーツクリニック</li> <li>◇リハビリテーション施設 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇飲食店</li> <li>◇コンビニ</li> <li>◇大型遊具</li> <li>◇エコツーリズム拠点 等</li> </ul>
主たる利用者	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇国内及び外国人観光客(不特定多数)</li> <li>◇県民(ファミリー層、友人、個人等不特定多数)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇県内外スクール生</li> <li>◇トップ選手</li> <li>◇県内小中高校生を含む若年世代(部活・学校単位)</li> </ul>	※A案と同様である。
利用イメージ	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇観光客にむけた新たな沖縄観光のコンテンツ創出</li> <li>◇県民の余暇利用、子どもの遊び等の拡充</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇サッカー、テニス、その他競技のスクール(空き時間活用)</li> <li>◇一流選手の合宿・リハビリ</li> </ul>	※A案と同様である。
コンセプト整合性	◇観光振興の面で、コンセプトとの親和性が高い。	◇人材育成面で、コンセプトとの親和性が高い。	※A案と同様である。
財政負担抑制効果	◇県に対し、一定額の賃料(借地料又は施設使用料)の支払いが期待できる。	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇公園全体の指定管理を担うことで、指定管理料全体の縮減が期待できる。</li> <li>◇収益性が不透明であり、県に賃料の減額・免除を求められる可能性もある。</li> </ul>	◇A案と同様であるが、収益施設の規模に応じて支払額も減少する可能性がある。
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇空港や中心市街地からアクセスに優れ、高い収益性が期待できる。</li> <li>◇沖縄観光の新たなコンテンツを創出することで、観光振興に寄与することが期待できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇県内スポーツの競技力向上</li> <li>◇スクール事業による収益確保が期待できる。</li> <li>◇トップ選手が利用することで、県内の子どもたちに夢を与えることができる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇新たな観光コンテンツとなることなど、A案と同様の効果が期待できる。</li> <li>◇A案に加えて、環境形成等、都市公園としての機能が維持される。</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇県内に大型商業施設の集積が進んでいるため、市場が競合する可能性がある。</li> <li>◇大規模な施設は、公園の休息や散策などの利用に影響を与える可能性がある。</li> <li>◇大規模駐車場が必要であり、その確保と園内利用者の安全確保に留意する必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇スポーツ利用を図るために公園内の他の体育施設の活用も必要とする場合、調整に時間を要する。</li> <li>◇県内にスポーツ医療・リハビリを目的とした民間施設も増加していることから、競合が懸念される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇施設規模が小規模となるため、施設規模に応じて、収益性が減少する。</li> <li>◇公園全体の管理を行う場合、調整に時間を要する。</li> </ul>

## 第2章 施設整備イメージ

### (6) 各案の実現に向けた課題の整理

前ページに示された各案について、実現するうえでの課題を以下のとおりまとめる。

#### 1) 国際観光・交流拠点(案)を実現するうえでの課題

国際観光・交流拠点(案)は、スタジアムと一体的にホテルや商業施設等を運営することで、新たな都市型観光の拠点を形成し、沖縄観光の魅力を高めるとともにそこから得られる収益によって、県の財政負担の抑制を図るものである。

#### 国際観光・交流拠点(案)を実現するうえでの課題

<b>事業目的との 整合性</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 本事業は、スタジアムと複合機能が一体となって新たな観光振興の拠点を形成するものであり、観光客にどのようなアクティビティを提供するか検討する必要がある。</li> <li>◇ 沖縄観光においては、夜間や雨天時の楽しみが求められており、沖縄を訪れた観光客のニーズを把握し、それに合わせたサービスが必要である。</li> </ul>
<b>法規制 (都市公園法)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ スタジアムの建蔽率に関して緩和する条例が必要である。</li> <li>◇ 複合機能に関しては、現在の建蔽率の中である程度の整備が可能であるが、民間事業者の提案によっては、建蔽率を緩和する条例が必要になることも考えられる。</li> <li>◇ 公園施設の種類について、民間の提案によっては条例の改正が必要となる可能性もある。</li> </ul>
<b>法規制 (都市計画法)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 用途地域による建築の制限があり、スタジアム(集客施設)を含めて、計画地に整備できる施設は限定されている。</li> <li>◇ 特定行政省庁の許可または、用途地域の見直しを検討する必要がある。後者の対応をとる場合、広域調整が必要となることも考えられ、見直しに時間を要することが懸念される。</li> </ul>
<b>施設内容</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ ホテルやショッピングセンター、温浴施設など、多様な施設の可能性があり、利用者のニーズやスタジアムとの整合性に配慮しつつ、試合がない時の集客に寄与する施設の整備が期待される。</li> <li>◇ 駐車場の確保が必須であり、立体を含めた駐車場面積を確保し、さらに車両動線と園内歩行者が交差する個所では安全性に配慮する必要がある。</li> </ul>
<b>その他</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 都市公園であることや近隣に集合住宅等も存在することから、営業時間の制限が懸念される。夜間営業が制限された場合、収益に影響を与えられとされる。</li> <li>◇ 商業施設における誘客策として、ネオンサインを含む演出照明は有効であり、対岸や周囲の道路、着陸する飛行機等からも視認性の高い計画地は非常に優れている。しかし、航空機や船舶に影響がある場合、利用が制限される可能性があり、事前に各管理者と調整することが必要である。</li> </ul>

2) スポーツ・医療・人材育成拠点(案)を実現するうえでの課題

奥武山公園の体育施設を活用したスクール事業やスポーツに関連した合宿、リハビリ施設を整備することで、スポーツに関連する人材育成や健康増進等に寄与することを目的とした案である。

スポーツ・医療・人材育成拠点(案)を実現するうえでの課題

<p><b>事業目的との 整合性</b></p>	<p>◇人材育成や県民の健康増進に関しての事業目的との整合性が高いが、観光振興に寄与するためには、客層の設定や提供するサービスなど、観光客向けの対応が必要である。</p> <p>◇宿泊施設や温浴施設のニーズは高いと考えられるが、沖縄観光に訪れている利用者のニーズと合っているか検証が必要である。</p>
<p><b>法規制 (都市公園法)</b></p>	<p>◇スタジアムに関して、建蔽率を緩和する条例の改正が必要である。</p> <p>◇施設の種類について、大半の施設は現行法で整備が可能であると考えられ、各案の中で、都市公園法との整合性が最も高いと考えられる。</p>
<p><b>法規制 (都市計画法)</b></p>	<p>◇用途地域による建築の制限があり、スタジアム(集客施設)を含めて、計画地に整備できる施設は限定されている。</p> <p>◇施設の内容や規模によっては、特定行政省庁の許可または、用途地域の見直しを検討する必要がある。</p>
<p><b>その他</b></p>	<p>◇収益性についてはA案に劣ると考えられ、沖縄県の財政負担抑制策の効果を検証することが必要である。</p> <p>◇公園内の体育施設を活用する場合、管理者との調整が必要である。</p> <p>◇公園内の体育施設はすでに多くの大会利用、イベント利用が行われており、これらの日程を維持した上での空き時間活用が基本となり、スクール事業等の運営等の実現性を検証する必要がある。</p> <p>◇県内の他の体育施設と連携を図ることが有効であるが、この場合、他施設との調整が必要である。</p>

## 第2章 施設整備イメージ

### 3) パークマネジメント(案)を実現するうえでの課題

奥武山公園は地域における貴重な都市公園であり、現在ある都市公園としての機能を維持し、さらに利活用の可能性を拡大するため、公園施設の範囲内での施設整備、サービス提供を目指すものである。

#### パークマネジメント(案)を実現するうえでの課題

<b>事業目的との 整合性</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>◇奥武山公園の公園機能や景観を維持しつつ、これらを活用したサービスを提供することで、観光客に向けた新たなサービスの提供を検討する。</li><li>◇施設整備に関しては、周囲の公園景観との調和に配慮した規模、デザインとすることで、施設規模等に制限が生じると考えられるが、その分、空間の魅力を高めた新たな観光拠点の構築を目指す。</li></ul>
<b>法規制 (都市公園法)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>◇スタジアムに関しては、建蔽率を緩和する条例が必要である。</li><li>◇複合機能に関しては、現在の規制の中である程度の規模の施設整備が可能であり、条例改正等の対応の必要性は少ないと考えられる。ただし、民間事業者の事業提案を受け、その有効性が認められる場合には、建蔽率の緩和や施設内容を定める条例の改正が必要となる可能性も考えられる。</li></ul>
<b>法規制 (都市計画法)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>◇用途地域による建築の制限があり、スタジアム(集客施設)を含めて、計画地に整備できる施設は限定されている。</li><li>◇施設の内容や規模によっては、特定行政省庁の許可または、用途地域の見直しを検討する必要がある。</li></ul>
<b>施設内容</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>◇同じ施設規模でも建築に上手に緑地を組み合わせたり、壁面緑化等を行うことで、周囲の景観に与える影響が大きく異なると考えられ、的確な誘導方向や規制等の方法を検討することが必要である。</li></ul>
<b>その他</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>◇公園の機能を維持しつつ、施設を整備するため、A案に比べ施設規模が制限されると考えられ、施設規模に応じて、収益性が低下することが懸念され、施設規模と収益のバランスを検討することが必要である。</li></ul>