

平成 20 年度 大規模駐留軍用地跡地等利用推進費  
沖縄県企画部企画調整課委託調査

駐留軍用地跡地に係る有効利用ビジョンの検討調査  
報告書  
(概要版)

平成 2 1 年 3 月

調査共同企業体

株式会社 野村総合研究所

株式会社 都市科学政策研究所



## 目 次

|                            |    |
|----------------------------|----|
| はじめに                       | 1  |
| I 中南部都市機能ビジョン等の整理          | 2  |
| 1. 県土構造全体を括るコンセプト（政策目標）    | 3  |
| 2. 中南部都市圏が担う役割（位置づけ）       | 4  |
| 3. 中南部都市機能ビジョン             | 5  |
| 4. 中南部都市圏の目指すべき都市構造ビジョン    | 6  |
| II 跡地エリア別の都市機能・有望産業の親和性の検討 | 8  |
| 1. 基地跡地が担う役割               | 9  |
| 2. 跡地エリア別の特性等の整理           | 11 |
| 3. 跡地エリア別の都市機能の親和性の検討      | 13 |
| 4. 跡地エリア別の有望産業の親和性の検討      | 20 |
| 5. 跡地エリア別コンセプト（案）          | 29 |
| III 有効利用ビジョンの全体体系          | 36 |
| 1. 全体体系（案）                 | 37 |
| 2. 中南部都市圏のストラクチャープラン（案）    | 39 |



## はじめに

平成 18 年 5 月の日米安全保障協議委員会において最終合意された共同文書により、嘉手納飛行場以南の米軍施設・区域のさらなる整理・統合・縮小が示された。これが実現すれば、沖縄県の人口が集中する本島中南部都市圏において、かつてないほどの大規模な駐留軍用地跡地が生じることになり、経済社会活動に大きな影響をもたらすことが予想される。

このため、沖縄県は、これら跡地を沖縄の自立的発展に寄与する貴重な空間として、県土構造の再編も視野に入れた計画的な都市づくりや新しい経済・産業活動の拠点形成のために有効に利用する必要があるとしている。

一方、現在、沖縄県においては、将来のあるべき沖縄の姿とその実現に向けた取り組み等の基本方向を明らかにすべく、「沖縄 21 世紀ビジョン（仮称）」を策定しているところであり、駐留軍用地跡地の有効利用は、同ビジョンにおいても重要なテーマの 1 つとなる。

このような背景を踏まえて、平成 19 年度においては、過去の調査や方針等を踏まえつつ、これら跡地を中心とした産業振興のあり方や中南部都市圏の望ましい姿等について検討するため「駐留軍用地跡地に係る有効利用ビジョンの検討基礎調査」（以下「基礎調査」という。）を実施した。

平成 20 年度に実施した本調査においては、基礎調査の結果も踏まえつつ、産業振興ビジョンとして、基地跡地での事業創出や企業誘致等が期待される産業分野、産業振興施策展開に向けたロードマップなど、基地返還後の産業振興のあり方についての検討を深めた。特に、医療系産業については、国がスーパー特区構想を打ち出すなど、新たな動きが出てきていることを踏まえ、本調査の特別調査として別途「駐留軍用地跡地に係る医療系産業新興ビジョンの検討調査」を実施した。

また、都市機能ビジョンとして、国際貢献・協力機能等についても検討した上で、基礎調査の結果とあわせて、有効利用ビジョンとして、基地跡地ごとの産業振興や都市機能を含めた県土構造について検討した。

なお、概要版においては、紙面の都合上、有効利用ビジョンに係る調査結果のみの記載とし、その他の調査事項である都市機能ビジョン及び産業振興ビジョン、別途調査を実施した医療系産業振興ビジョンの調査の内容については、記載を割愛している。

# I 中南部都市機能ビジョン等の整理

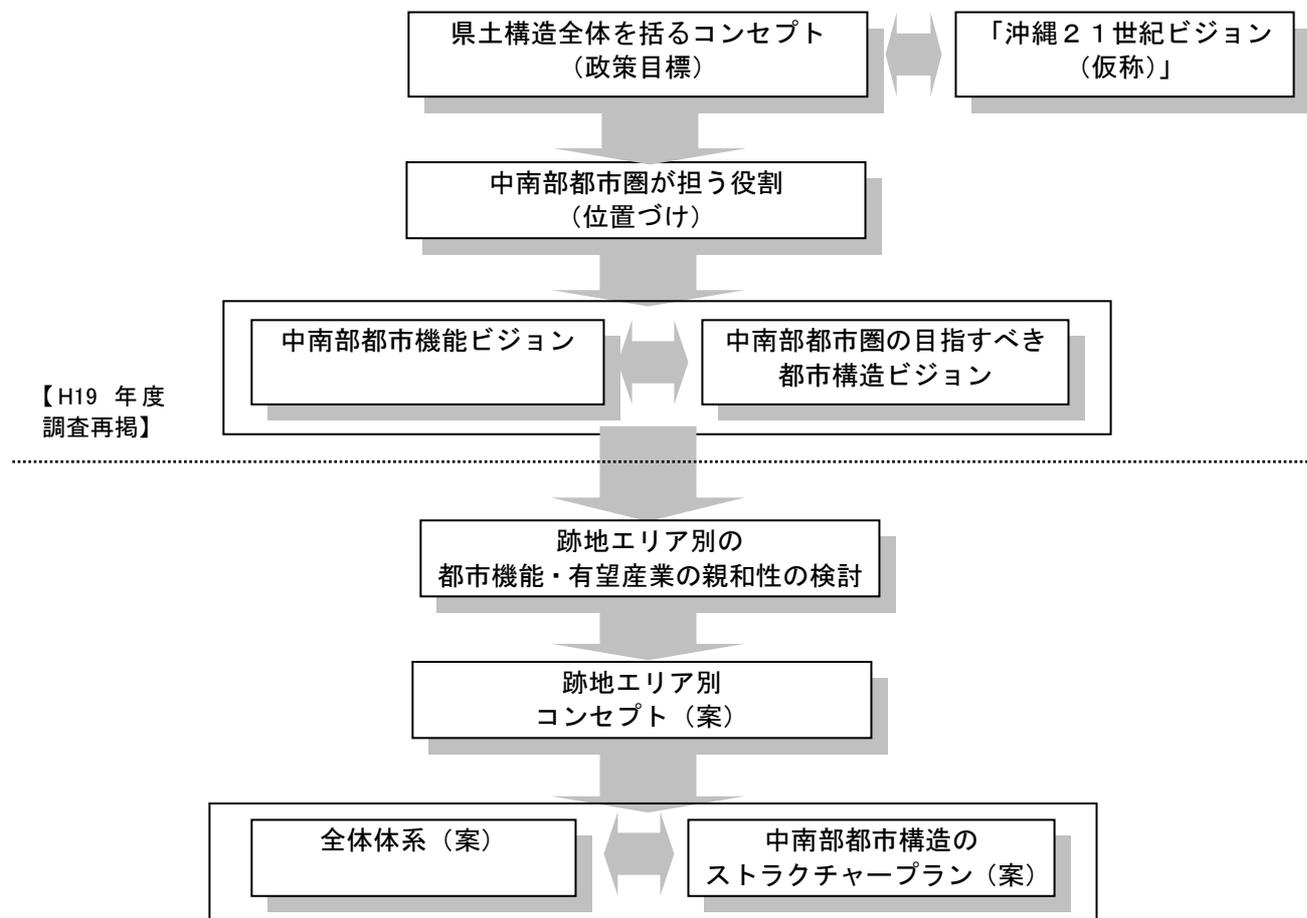
本島中南部に発生する広大な基地跡地の有効利用ビジョンを構築するにあたっては、そのよりどころとして、県土構造全体を括るコンセプト（政策目標）が必要である。

この全体コンセプトについては、現在、県において検討が進められている「沖縄21世紀ビジョン（仮称）」と連動し最終的に一致していくものである。

昨年度（H19年度）調査において、「県土構造全体を括るコンセプト（政策目標）」を素案として提示し、これに基づき「中南部都市圏が担う役割」と「中南部都市機能ビジョン」及び「中南部都市圏の目指すべき都市構造ビジョン」などを位置づけてきた。

今年度は、昨年度の成果を再提示し確認した上で、「跡地エリア別の都市機能・有望産業の親和性の検討」を試みるとともに、「跡地エリア別コンセプト（案）」と「中南部都市構造のストラクチャープラン（案）」を再構築した。

## ■県土構造コンセプトプランの構成



## 1. 県土構造全体を括るコンセプト（政策目標）

### 「琉球ルネサンス・2030」

#### （平和で活力と安らぎのある美ら島沖縄）

- アジア・太平洋地域のなかで人・モノ・情報が行き交う活力と平和に満ちた万国津梁の島（交流・活力・平和）
- 亜熱帯の豊かな自然と景観、文化を継承・創造する美ら島（継承・再生・創造）
- 地域社会のなかで安心と生きがいを生涯持つことのできる世界報の島（共生・安心・生きがい）

＜ルネサンス: 仏: Renaissance 直訳すると「再生」。ここでは、戦後沖縄の歴史・文化だけでなく、琉球王国時代の歴史・文化までも含めた価値の「復興」「再生」を指す言葉として用いた。＞

21世紀沖縄の県土構造のあり方を考えるにあたっては、亜熱帯の気候や島しょ等の自然環境の中、先人・先達が営々と培ってきた県民気質や価値観、社会資本などを再認識した上で、国内はもとよりアジア・太平洋地域のダイナミックな動向を見据えながら将来を展望することが肝要である。

かつて沖縄は、万国津梁の鐘※に象徴されるように、進取の気性をもってアジアをはじめ世界各地に雄飛することで、蓬萊※の邦としての活力と平和を享受してきた歴史を有している。

島しょ沖縄が世界の一員として繁栄と平和を持続していくためには、常にアジア・太平洋地域に開かれた県土を再構築していくことが求められている。このことから、政策目標の柱の1つとして、「アジア・太平洋地域のなかで人・モノ・情報が行き交う活力と平和に満ちた万国津梁の島（交流・活力・平和）」を目指していくこととする。

また、琉球王国時代にアジアに進出した欧米人が見た沖縄の町や村の様子は、多くの記録として残されており、当時の沖縄の村々の風景の美しさや清楚さ、王都首里においては見事な庭園都市が形成されていた様子などが、欧米人の絶賛の語りで記されている。現在でも、沖縄の風土を活かした伝統集落やリゾート空間等が、人々に安らぎと癒しを与えてくれていることから、恵まれた風土を活かした風景創出の重要性を再認識するところである。このことから、政策目標の柱の2つめとして、「亜熱帯の豊かな自然と景観、文化を継承・創造する美ら島（継承・再生・創造）」を目指していくこととする。

さらに、県民生活の観点からは、コミュニティ機能の弱まりの中で、地域の安心・安全が損なわれてきたことを注視する必要がある。また、今後迎える高齢化社会においては、高齢者が生きがいを発揮できる地域社会の復興・再生が課題となっている。このことから、政策目標の柱の3つめとして、「地域社会のなかで安心と生きがいを生涯持つことのできる世界報※の島（共生・安心・生きがい）」を目指していくこととする。

新時代の県土構造の構築にあたっては、上述した3つの柱の趣旨を十分に踏まえ、これらを束ねた県土構造全体を括るコンセプト（政策目標）として、「琉球ルネサンス・2030（平和で活力と安らぎのある美ら島沖縄）」を掲げることとする。

※万国津梁の鐘（ばんこくしんりょうのかね）: 1458年に尚泰久王の命により鑄造され首里城正殿に掛けられた鐘。銘文は15世紀中葉・尚泰久王治下の海外貿易の隆盛・制海の気概を的確に表現している。

※蓬萊（ほうらい）: 中国の神仙思想で説かれる想像上の仙境。東方の海上にあって、仙人が住む、不老不死の地と信じられた。

※世界報（ゆがふ）: 豊年万作、世の中が豊かで平和でみんなが幸せであること。

## 2. 中南部都市圏が担う役割（位置づけ）

### 「1000万人の交流と国際貢献を先導し、時とともに 価値が高まるアジア・太平洋の100万人島しょ都市」

- 21世紀の分権と自治を先導
- アジア・太平洋地域における国際交流・貢献戦略を先導
- 戦略的産業の振興により沖縄経済を牽引
- 沖縄の風土や文化に根ざした新たな共生スタイルの構築

沖縄本島のうるま市、読谷村以南の市町村で構成される中南部都市圏には、県人口の82%にあたる約110万人が住んでおり、人口の減少がはじまった我が国において、2025年頃まで人口が増加していく数少ない地域である。

アジア・太平洋地域を見ると、100万人以上の都市は数多く分布するが、島しょにおける100万規模の都市は、極めて稀である。

また、嘉手納飛行場以南の米軍基地の返還が合意されたことにより、本圏域には合計で1,000haを超える大規模で利用可能な県土が生まれてくる。この広大な空間は、21世紀の県土を再編し、アジア・太平洋地域をはじめ世界に開かれた社会を構築していく上で極めて重要である。

このような状況を鑑みると、中南部都市圏は、アジア・太平洋地域等との多面的な交流・交易のもと、今後の沖縄全体の経済・文化等の多様な活動を先導し、牽引していくとともに、沖縄の風土・文化・技術等を活かして国際貢献・国際協力を発信していく地域としての役割が想起される。

具体的には、世界に開かれた自由な発想で、21世紀の分権と自治を先導する機能を有し、広大な基地跡地を活用した戦略的産業の振興により沖縄経済を牽引していくことが期待される。

また、地球温暖化等の地球規模での環境問題が拡大する中、亜熱帯の気候や島しょ等の自然環境、そこで育まれた生活環境等を活かした、持続可能な沖縄らしい新たな環境共生スタイルを構築し、同様の自然環境や生活環境を有する地域等への多面的な国際貢献を先導していくことが期待される。さらに、今後の高齢社会においては、高齢者が生きがいを発揮できる地域社会を各世代が協働して復興・再生することも重要である。

これらの施策は、一過性の流行や風潮に流され陳腐に陥ることなく、真に沖縄らしい価値の長期的な発揮・持続の視点に立ち、着実・段階的に推し進めることにより、時とともに地域の価値を高めていくことが重要である。

このような観点から、中南部都市圏が担う役割（位置づけ）を上記のように位置づけた。

### 3. 中南部都市機能ビジョン

#### **ビジョンⅠ：アジア・太平洋地域の交流・貢献拠点にふさわしい機能の実現**

アジア・太平洋地域の一員として共に発展するため、相互の競争も視野に入れつつ、人、モノ、情報等の各分野で交流と連携を深めるとともに、沖縄の風土と文化を活かした国際交流・貢献拠点としての機能強化を目指す。

具体的には、シームレスなアジアの形成とアジア・ゲートウェイ（架け橋）機能の一翼を担うため、航空・海運ネットワークの国際的な拠点にふさわしい空港や港湾機能等の拡充を図るとともに、研究、人材育成、医療を含む災害対策等各面での国際貢献・協力組織等の誘致・育成を図る。

#### **ビジョンⅡ：立地特性を活かした戦略的な産業拠点の形成**

ヒト、モノ、情報等が、これまでとは比較にならない規模と速度で国境を行き来するボーダレス社会において、沖縄経済全体をダイナミックに牽引していく戦略的な産業拠点を、国際的な資金、人材、知恵を取り入れながら形成することを目指す。

このため、アジア・太平洋地域における沖縄の特性、日本の中の沖縄の特性、さらに沖縄全体の中での中南部都市圏の立地特性等を見極める必要がある。その上で、基地跡地ごとの特性や周辺地域の産業動向等を踏まえて、観光・健康・情報・研究・国際物流等に係る戦略的な産業拠点の形成と、それを支える人材の育成を図る。

#### **ビジョンⅢ：沖縄の風土と文化に根ざした新たな共生スタイルの実現**

沖縄の持続的発展を図るためには、自然災害への対策を重視しつつ、地域が持つ優位性を最大限に発揮することが重要であるため、これまで以上に、沖縄の美しい海浜等の自然環境の保全と、緑地や歴史的遺産等を含むまち並み全体の景観の再生・復元を目指す。

また、本格的な高齢社会を迎えるなかで、高齢者にやさしいまちづくりや地域コミュニティ・地域の多様な文化の再生・復興が課題となっていることから、沖縄の多様な風土と伝統文化に根ざした新たな共生スタイル※の実現を目指す。

※共生スタイル:本調査では、私たちの日常の生活において、自然環境にできるだけ負荷をかけることのないよう、身近にできる CO2削減等循環型社会に向けた行動を実践すると共に、ユニバーサルデザインの普及や地域コミュニティに支えられた地域文化・景観の再生・創造をはかることで、身近な自然と豊かな暮らしの持続的な発展を目指す生活スタイルを共生スタイルと表現した。

#### 4. 中南部都市圏の目指すべき都市構造ビジョン

### **中南部が一体となった広域都市圏の形成（都市圏中枢軸の骨太化）**

沖縄県の振興を牽引する本島中南部に所在する普天間飛行場・キャンプ瑞慶覧・牧港補給地区等は、県民の良好な生活環境の確保、均衡ある都市の形成、体系的な道路網の整備等に歪みをもたらしてきたが、嘉手納飛行場以南の大規模な返還が日米間で合意されたことから、これまでの基地による県土構造の歪みを計画的・総合的に解消する機会が訪れている。

基地に分断される中、これまでの中南部都市圏における産業と都市機能は、那覇都市圏と沖縄市の二極を核とする構造であったが、近年、那覇都市圏への一極集中の動きが強まっており、これに伴い交通渋滞や就業機会等の不均衡が生じている。また、那覇都市圏及び沖縄市の両方も、大規模集客施設や各種都市機能の郊外立地・移転に伴い、既存中心市街地の空洞化が大きな社会問題となっている。

県土構造の歪みとそのもとで生じている問題の解決には局所的な対策だけでは限界があることから、今後の大規模な基地返還を見据えた上で、以下の諸項目を進めることにより、中南部が一体となった広域都市圏の形成を目指す。

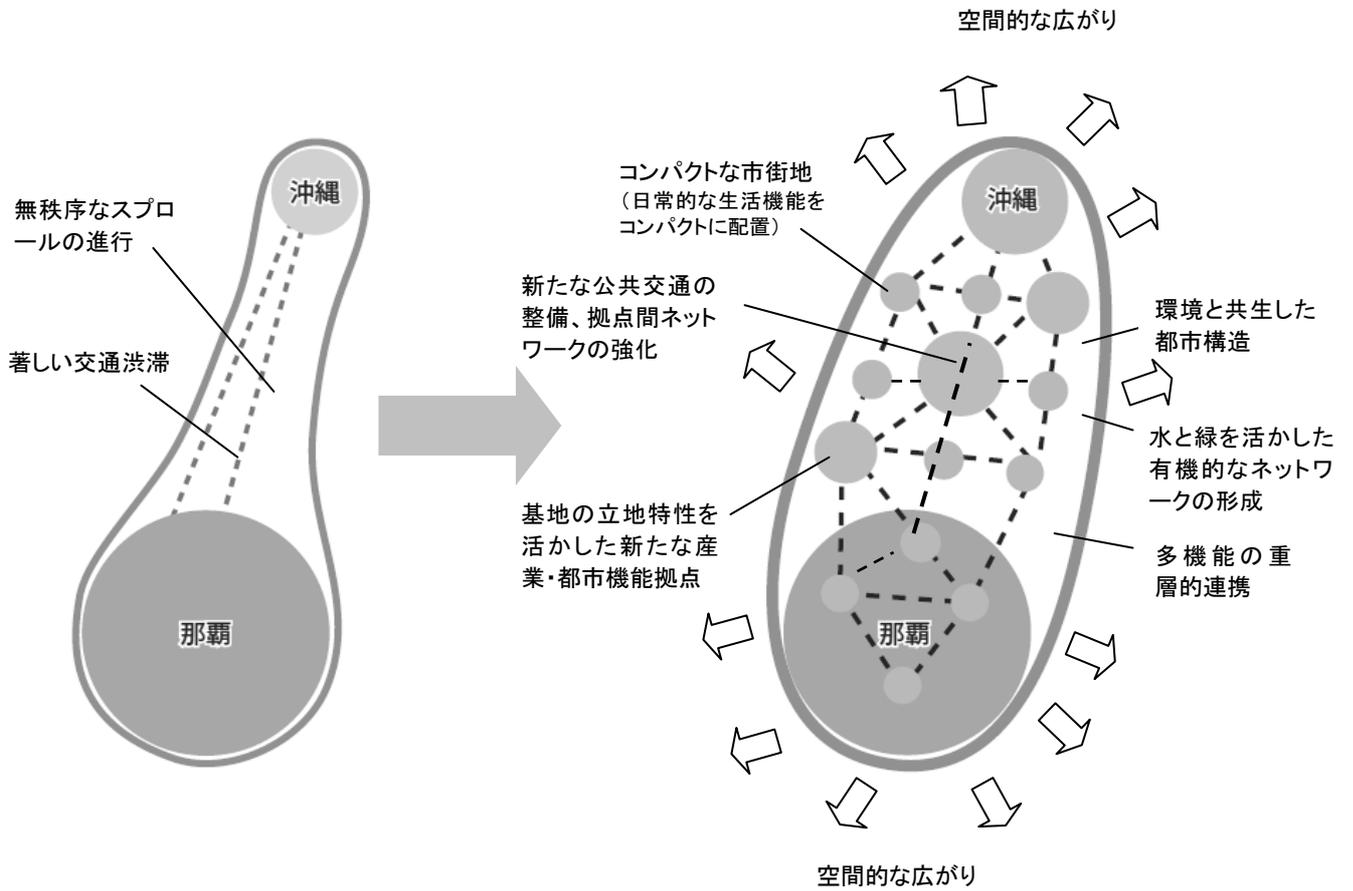
- ① 那覇都市圏から沖縄市・うるま市にかけての都市軸上に位置する空港・港湾・道路・公共施設等社会資本の利活用と機能拡充
- ② 都市軸上に今後生まれる大規模な跡地への新たな産業拠点と都市機能拠点の配置
- ③ 跡地と周辺の既存市街地とを関連づけた複数のコンパクトな市街地の形成
- ④ 都市軸上の各産業及び都市機能拠点さらには複数のコンパクトな市街地間の連携・補完を強めるための新たな拠点間公共交通ネットワークの強化
- ⑤ 環境保全や沖縄らしい景観形成、災害に強いまちづくり等、環境と共生した都市構造の創出を推し進める

■都市構造概念図

(現在)  
那覇一局集中に近い二極構造から



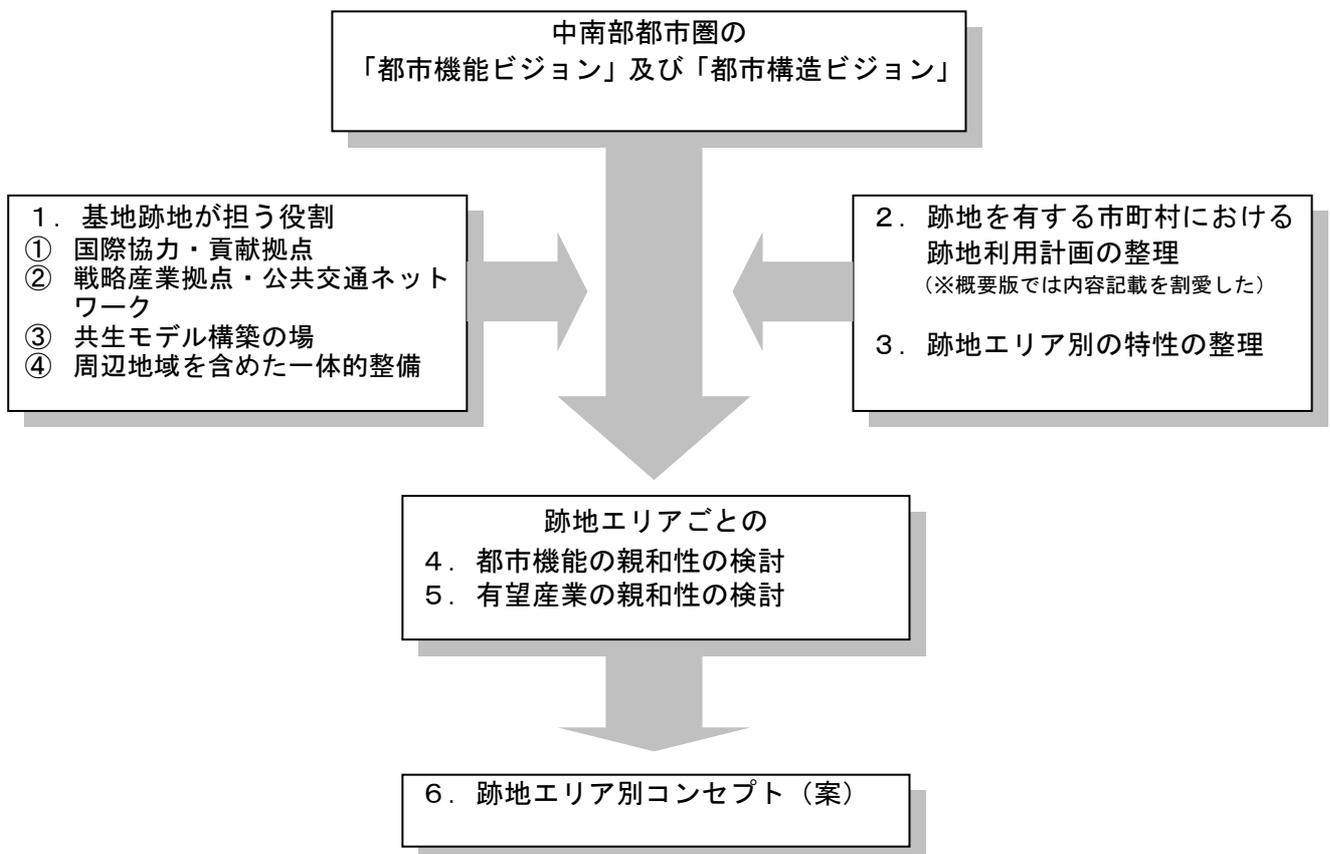
(目指すべき方向)  
○各拠点とコンパクトな日常生活圏が連携した骨太中枢軸の構造へ  
○環境と共生した都市構造へ



## II 跡地エリア別の都市機能・有望産業の親和性の検討

前年度調査で提示された中南部都市圏の「都市機能ビジョン(案)」と「都市構造ビジョン(案)」を踏まえつつ、ここでは跡地エリア別に、都市機能や有望産業との親和性について検討・整理し、跡地エリアごとのコンセプト(方向性)を導き出した。

検討・整理の視点として、まず初めに基地跡地が担う4つの役割を位置づけ、この4つの役割の観点から、跡地エリア別の都市機能の親和性について検討を行った。また、昨年度調査の結果を踏まえて、有望な産業クラスター及び産業集積ゾーンとの親和性を検討した上で、跡地エリアごとのコンセプト案(方向性)を提示した。



## 1. 基地跡地が担う役割

嘉手納飛行場以南の大規模な返還が日米間で合意された。これにより、これまでの基地による県土構造の歪みを計画的・総合的に解消する絶好の機会が訪れている。同時にこの機会は、県民の価値観やライフスタイルを変化させ、21世紀にふさわしい新たなまちをつくっていくチャンスともなる。そして、基地跡地の利用にあたっては、常に前年度に提示された県全体の政策目標や中南部都市圏の位置づけ、さらに3つの都市機能ビジョンの実現を念頭に置く必要がある。

具体的には、1つは、ビジョンⅠ「アジア・太平洋地域の交流・貢献拠点にふさわしい機能の実現」のために、基地跡地を活用して広くアジア・太平洋地域へ貢献できる平和のシンボルとしての「国際公共財」機能の導入や、日本人も外国人も不自由なく暮らしていける国際的なまちを創り出す空間としての役割がある。

2つは、ビジョンⅡ「立地特性を活かした戦略的な産業拠点の形成」のために、ますます進行するボーダレスな社会を見据え、アジア・太平洋地域や日本国内における沖縄の立地特性を最大限に活かして、沖縄の経済自立につながる優位性のある産業の拠点を創り出す空間としての役割がある。

3つは、ビジョンⅢ「沖縄の風土と文化に根ざした新たな共生スタイルの実現」のために、基地跡地を利用することによって基地周辺を含む現在の居住環境や暮らしが一体となって良くなっていくことが期待できるなど、生活者やコミュニティの観点からも、時とともに価値が高まるまちづくり（都市の再生・再構築）を進めていく空間としての役割がある。

以上のビジョンの実現を推進することにより、都市構造ビジョンで示した「中南部が一体となった広域都市圏の形成（都市圏中枢軸の骨太化）」が現実のものになると考えるものである。

このようなことを踏まえて、以下に中南部都市圏の基地跡地が担う役割を整理した。

### (1) 国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場

- 21世紀の分権と自治を先導し、精神的にも経済的にも自立した沖縄を構築していくためには、アジア・太平洋地域の一員として、多面的な交流を深め独自の役割を担っていく必要がある。
- このために、基地跡地において、国際貢献・協力できる新たな国際公共財（国際的な機構や組織、あるいは施設）や、日本人も外国人も共生できる国際的なまち（長期滞在・定住可能な場、子弟の初等・中等教育機関含む）、新たな都市機能拠点を積極的に構築していく。

### (2) 戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場

- 21世紀沖縄の成長エンジンとなるような新たな産業拠点が求められており、その拠点形成の場として、基地跡地空間が必要である。
- 跡地ごとに各々の立地特性等を活かせるような機能を重視した産業拠点を適切に配置する。同時に、各産業拠点及び都市機能拠点のシームレスな連携、補完を図るための新たな公共交通の整備をはじめ拠点間のネットワークを強化することにより、現状の那覇都市圏一極集中から、均衡のとれた都市構造へと導いていく必要がある。

### (3) 時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場

- 環境の時代とされる21世紀において、亜熱帯の島々からなる沖縄は、特に環境問題に敏感である必要がある。このため、基地跡地は、これからの共生モデルを構築していく観点から、環境の犠牲なしに経済発展や生活文化の向上等が達成できる都市再生、自然再生の場として活かすことが大切である。
- 新たな生活機能を創出する場合には、風力発電や太陽光発電、風水土を活かした住宅など、景観や環境に配慮していることが風景として目に見える形で認識できる必要がある。
- また、過度の自動車依存型社会からの脱却等、低炭素社会を先導する持続可能なまちを展開していくためにも、徒歩や自転車等の役割を見直し、積極的に活用していく条件整備を整えるとともに、水と緑を活用した有機的な歩行者、自転車道のネットワークを基地跡地を手にはじめに形成していく役割が求められている。
- さらに、中南部圏域における防災機能の確保や、基地跡地における大規模公園緑地の創出等を通じての新たな緑地確保のための起爆剤としての空間ともなる。

### (4) 周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場

- 基地跡地問題は戦後処理の一環であるとの観点から、基地周辺地の既成市街地を含めた総合的・一体的な整備により、安全で潤いのある質の高い住環境を再構築していく空間としての役割が求められている。
- 基地跡地及び周辺地域においては、日常生活上必要な“暮らし機能”についてはできるだけコンパクトに集積させ、高齢者等にもやさしい職住商近接型のコンパクトなまちを構築または再構築していく必要がある。

2. 跡地エリア別の特性等の整理

| 跡地エリア             |            | (1)キャンプ桑江  | (2)キャンプ瑞慶覧   | (3)普天間飛行場   | (4)牧港補給地区  | (5)那覇港湾施設   |
|-------------------|------------|--|--|---|--|---|
| 面積                |            | 約67.5ha<br>(国1.4ha、県0、町0.4ha、私有65.6ha)   | 約642.5ha(返還合意部分:約55ha)<br>(国46.9ha、県2.1ha、市町村5.1ha、私有588.4ha)  | 約480.5ha<br>(国35.9ha、県0、市6.8ha、私有437.8ha)   | 約273.7ha<br>(国29.5ha、県0、市0、私有244.1ha)  | 約55.9ha<br>(国21.0ha、県3.5ha、市1.5ha、私有29.8ha)   |
| 市町村<br>(広域都市計画区域) |            | 北谷町<br>(中部広域都市計画区域)  | 宜野湾市(返還合意部分は宜野湾市)、沖縄市、北中城村、北谷町(北中城村のみ那覇広域、他は中部広域都市計画区域)  | 宜野湾市<br>(中部広域都市計画区域)  | 浦添市<br>(那覇広域都市計画区域)  | 那覇市<br>(那覇広域都市計画区域)   |
| 立地特性              | 立地・地形      | ○嘉手納飛行場の南、沖縄市中心市街地と北谷町西海岸地区をむすぶ中間に位置<br>○国道58号に面するとともに、58号を挟み美浜アメリカンビレッジ等が隣接<br>○面積67.5haの大部分が低地、地区の東部を斜面地が取り巻く  | ○沖縄市中心市街地と普天間飛行場の間に位置し、4市町村にまたがる面積642.5haの広大な地区(但しSACO返還合意はその一部)<br>○国道58号を挟んで都市型ウォーターフロントや商業拠点に隣接<br>○北谷町域が概ね低地、沖縄市、北中城村、宜野湾市域は台地や斜面地が主体  | ○中南部都市圏の中央部に位置<br>○国道330号に隣接、国道58号に近接した面積約480.5haの広大な地区<br>○大部分が台地であり、高潮等海岸災害に対しては比較的強い立地<br>○宜野湾市の中心部を占め、周辺を宜野湾等移転集落や既存市街地が取りまく  | ○普天間飛行場と那覇市中心市街地との中間に位置し西海岸に面する<br>○人口・産業等が集積した那覇市に近接した面積約273.7haの広大な地区<br>○国道58号(拡幅計画)と沖縄西海岸道路(事業中)が地区の東西両側に位置する好立地<br>○地区西側が低地で海に面し、東側は台地状で国道58号に隣接する  | ○那覇ふ頭に面し、那覇空港と那覇市中心市街地に隣接<br>○前面がウォーターフロントの面積55.9haの人工平坦地<br>○那覇ふ頭地区内には三重グスクや御物グスクなどの史跡もある  |
|                   | 周辺動向       | ○北隣りにキャンプ桑江北地区が位置しており、職住近接型の区画整理事業が進められている<br>○地区西隣りに国道58号を挟み西海岸地区が隣接しており、美浜アメリカンビレッジ、サンセットビーチ等の都市型ウォーターフロントや映画館、フィッシャーナ整備事業などの商業拠点が一体的に活用できる位置にある<br>○地区西側に隣接する国道58号において拡幅整備が計画されている<br>○謝苜等移転集落が地区南東部に存在している | ○地区西隣りに、安良波ビーチ等の都市型ウォーターフロントやハンビータウン等の商業拠点が国道58号を挟んで隣接している<br>○地区の東西両側に中南部都市圏を縦断する国道58号と330号が隣接する好立地。国道58号は拡幅整備が計画されている<br>○北谷グスクのある斜面緑地が地区の北隣りに位置しておりランドマークとなっている<br>○普天間等移転集落が地区の南東部高台に存在している<br>○地区を貫く中部縦貫道路及び中部横断道路計画が存在している<br>○海軍病院の移設先が地区南側で計画されている | ○宜野湾市の中心部を占めており、周辺を宜野湾等移転集落や既存市街地が取りまいている<br>○国道58号と330号が地区の東西両側に隣接・近接しており、国道58号との間は斜面緑地、330号との間は住宅・商業地となっている<br>○普天間飛行場及びその周辺も含めた琉球石灰岩台地の地下には洞穴や水脈が発達している<br>○中南部都市圏の骨格を成す琉球石灰岩の斜面緑地が地区西側に位置しており、斜面下部では多くの湧水が見られ大山田イモ畑等として利用されている<br>○地区周辺から地区を貫く中部縦貫道路、宜野湾横断道路計画が存在している | ○一部自然海岸を残したウォーターフロントが地区の西側に、既存市街地は国道58号を挟んで地区東側に位置している。国道58号は拡幅整備が計画されている<br>○国立劇場おきなわ、那覇新都心地区、沖縄県中央卸売市場などが地区南部に近接している<br>○浦添グスクに連なる石灰岩丘陵と牧港川が地区北側に、小湾川が地区南側に位置しており水・緑の空間を形成している<br>○沿岸部に那覇港湾浦添ふ頭地区が位置しており、埋立拡張計画が存在している<br>○那覇港湾施設の代替施設(埋立)計画が浦添ふ頭地区沖合に存在している | ○那覇ふ頭地区内には三重グスクや御物グスクなどの史跡もあり歴史的港湾としての特徴を有している<br>○那覇空港内ではアジア向け貨物物流拠点整備計画(全日空)が進められている<br>○隣接する奥武山公園にはプロ仕様那覇市営奥武山野球場(仮称)が整備中である<br>○那覇空港沖合展開(埋立)計画が存在している<br>○海上保安庁が共同使用している那覇港湾の機能再編・拡充計画が存在している<br>○南背後に広大な自衛隊基地が位置している |
| 市町村跡地利用計画等にみる特性   | 基本コンセプト等   | <まちづくりの方針><br>○便利で機能的な北谷町の中心市街地の形成<br>○沖縄らしさを実感・継承し、健康・安心生活ができる「まち」の形成   | <まちづくりのテーマ><br>○水・緑・眺望を活かした癒されるまち(高台部分)  | <土地利用及び機能導入についての方針><br>○振興の拠点としての産業や高次都市機能の導入<br>○これからの時代にふさわしい住宅地づくり<br>○宜野湾市の新しい都市拠点としての機能導入  | <空間整備のコンセプト><br>○アジア交流都市の形成<br>-国際化時代を担う新都市業務コア並びにアーバンリゾートの形成<br>-風水(フンシー)の息づくライフサイクルタウンの形成  | <基本コンセプト><br>○国際交流・交易を支援する新拠点づくり<br>○歴史的な港の特色を活かした那覇市のゲート空間の形成<br>○都市型リゾートの快適な居住空間<br>○ウォーターフロントと海洋レクリエーションの形成  |
|                   | 主な都市機能     | ○医療・福祉機能<br>→地域住民の健康・長寿を支える機能<br>○教育機能<br>→小学校・幼稚園などの地域教育機能<br>○住宅機能 →低層低密度住宅地<br>○商業・業務補完機能 →西海岸地区(アメリカン・ビレッジ)の商業機能の補完機能  | ○ぎのわん多自然型住宅地<br>→多自然型の低層住宅地<br>○瑞慶覧ハウジングエリア<br>→高級感溢れる低層住宅地<br>○利便性とゆとりを備えた中層・中高層住宅地<br>○居住者のニーズを満足させる商業地<br>→低層または中層程度の商業地<br>○普天間宮周辺との連携を図った商業地<br>→高層建築も検討  | ○豊かな緑やオーシャンビューが産業創造やリゾートの場をつくる(産業振興拠点)<br>○伝統的な集落の魅力をとり入れた沖縄らしい住宅地づくり(沖縄らしい住宅地機能)<br>○市民の交流の場として賑わう広場(新しい都市交流拠点)<br>○緑の中をリゾート感覚で通り抜ける広域的な幹線道路(広域交通ネットワーク)<br>○跡地のイメージを高め、県民の「あしびなー」となる(仮)普天間公園(平和交流拠点)<br>○普天間の歴史を後世に伝え、まちの個性を演出する松並木の復元(公共交通体系)                          | ○観光リゾート分野(アーバンリゾート機能、MICE機能、ヘルスファーム拠点機能)<br>○高度ライフスタイル分野(高度医療・健康機能、教育集積機能、統合医療・代替医療拠点機能)<br>○エンターテインメント分野(芸能・文化型エンターテインメント機能、ロケーション支援機能)<br>○国際物流・情報拠点分野(物流情報集積機能、情報関連産業機能)→但し、上記3分野に比べてポイントが低い  | ○居住(戸建住宅、共同住宅)<br>○商業・業務(商業施設、テナントビル)<br>○国際交流(テーマタウン、マーケットプレイス)<br>○複合・レクリエーション等(パワーセンター、ショッピングモール、テーマパーク、FTZ)   |
|                   | 現在のステージ・熟度 | ○基本構想の段階から基本計画の段階に移行しており、平成21年度に基本計画、平成22年度以降実施計画を策定していく予定である  | ○基本構想(H15.6)、基本計画(H16.5)を経て、高台地区については、具体的な事業化実施準備のための様々な検討を地主会と進めている段階にある<br>○但し、背後の広大な地区についてはほとんどがこれからの段階にある  | ○基本方針(H18.2)に基づき、行動計画(H19.5)、キックオフ・レポート(H19年度)を経て、具体的な跡地利用計画策定のための様々な検討を地主会と進めている段階にある  | ○基礎調査(基本方針・意識調査)(H18.3)に基づき、戦略プラン(H18年度)、機能導入調査(H19年度)を経て、地権者等の合意形成、具体的な跡地利用に向けた様々な取り組みを進めている段階にある<br>○平成21年までに構想策定、平成23年までに計画策定、平成24~26年に事業化、平成27年以降に事業実施を進める予定   | ○合意形成活動基本方針(H17年度)、合意形成活動全体計画(H18年度)に基づき、合意形成活動のための基礎的体制づくりをしている段階(第1ステージ)にある<br>○返還時期の具体の見通しがたった段階から第2ステージに移行し、跡地利用基本方針、跡地利用計画、都市計画決定を進める予定。返還後が第3段階であり事業の着手となる  |



### 3. 跡地エリア別の都市機能の親和性の検討

前節で整理した「基地跡地が担う4つの役割」を評価の切り口として、各跡地エリアが有する「立地特性」と「市町村跡地利用計画等にみる特性」の観点から、跡地エリア別の都市機能の親和性について検討を行った。

## (1) キャンプ桑江

### ①国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場として → △

- 地域密着型の利便性の高い中心市街地機能の形成を目指している。
- また、既に土地区画整理事業が進められているキャンプ桑江北側地区と一体となって、職住近接のまちづくりへの取り組みが既に積み重ねられてきている。
- したがって、国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場としては必ずしも大きな親和性を見いだすことはできない。

### ②戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場として → ○

- 西海岸地区のIT産業、映画ロケ地、商業、フィッシャリーナなどを拠点とした都市型ウォーターフロントとの補完・連携を指向するなど、近接地域との機能分担を意識的に図っている。
- 交通面では、国道58号の拡幅整備及び県道24号線バイパス整備に伴う公共交通ネットワークの充実、及び東西ラダー構造の形成が期待される。
- したがって、戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場としては、隣接地区との連携や広域的観点からは一定の親和性が見いだせる。

### ③時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場として → ◎

- 低層低密度の住宅地が望まれていることから、エリアに含まれる水・緑の自然資源や、斜面緑地等の地形を保全・活用した水と緑のネットワークの形成や、良好な景観の形成などが期待される。
- 立地特性や町計画の位置づけ等からすると、時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場としては、比較的大きな親和性が見いだせる。

### ④周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場として → ◎

- 地域住民の健康・長寿を支える医療・福祉機能、小学校・幼稚園等の地域教育機能が望まれている。
- さらに視点を周辺に広げて、謝苜移転集落など周辺密集市街地の改善を含めた一体的な住環境の整備が期待される。
- したがって、周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場としては、比較的大きな親和性が見いだせる。

#### 【エリアの都市機能の方向性（案）】

- 以上の観点から総合的に検討すると、キャンプ桑江については、隣接する西海岸地域やキャンプ桑江北側地区との連携、役割分担を行うことによって、「便利で機能的な北谷町の中心市街地の形成」と「沖縄らしさを実感・継承し、健康・安心生活ができる「まち」の形成」を推進していくことが望ましいと考えられる。

## (2) キャンプ瑞慶覧

### ①国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場として → ○

- 返還が合意されている高台部分は主に住宅・商業地域としての検討が進められていることから、親和性は必ずしも高くはないが、跡地エリア全体を捉えた場合には、普天間飛行場を超える 642.5ha という広大な面積、本島中央部に位置する優れた立地特性、移転が計画されている米国海軍病院の存在など、国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場としての親和性は比較的高くなる。

### ②戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場として → ◎

- 国道 58 号、330 号に囲まれ、中部縦貫道路と中部横断道路が将来的に交わる場を想定すると、都市圏中枢軸の中でも重要な交通結節の場としてのポテンシャルが期待できる。
- また、この重要な立地特性と交通結節の場を活かすことにより、戦略産業拠点創出のポテンシャルが高まる。
- したがって、戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場としては、中南部都市構造構築の戦略的観点から大きな親和性を期待するものである。

### ③時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場として → ◎

- 返還合意された高台地区では、チュンナーガーなどの湧水や地下水、高台緑地のビューポイント等を活かした共生のモデル、地形・風土と共生した多自然型住環境形成等の様々な取り組みが地主会を含めて継続されている。
- したがって、時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場としては、比較的大きな親和性が見いだせる。

### ④周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場として → ○

- 高台地区においては、多自然型の低層住宅地、高級感あふれる低層住宅地、利便性とゆとりを備えた中層・中高層住宅地、低層・中層の商業地のほか、隣接する普天間宮と連携した商業地が検討されている。
- 普天間等の移転集落の改善を考慮すると、高台地区だけでなく背後地を含めた地区全体の跡地利用が求められている。
- したがって、周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場としては、一定の親和性が見いだせる。

#### 【エリアの都市機能の方向性（案）】

- 以上の観点から総合的に検討すると、キャンプ瑞慶覧については、SACO合意された南東部高台の一部エリアのみを対象とするだけでなく、重要な交通結節の場としてのポテンシャルに着目して、北西に続く広大な平地を含めた観点から「水・緑・眺望を活かした癒されるまち（高台部分）」に加え、「交通結節機能を活用した新たな産業拠点形成」の可能性を位置づけることが望ましいと考えられる。

### (3) 普天間飛行場

#### ①国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場として → ◎

- 沖縄本島の中央部高台に位置し、480.5ha の広大な面積を有する立地特性、さらに周辺を既存市街地が取り囲み、基地問題解決のシンボルとして平和的利用が求められていること等を考慮すると、国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場としての親和性は極めて高い。

#### ②戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場として → ◎

- 地の利を活かして、中部縦貫道路の整備に伴う那覇都市圏と沖縄都市圏を結ぶ新たな公共交通システム導入・自動車過大依存改善が期待される。また、宜野湾横断道路の整備に伴う東西ラダー構造の形成が期待される。
- 本エリアの有するシンボル性や立地特性、交通特性を考慮すると、新たな沖縄の行政拠点を含み高次都市機能※や戦略産業拠点など、多面的な都市機能の展開が考えられる。
- したがって、戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場としては、中南部都市構造構築の戦略的観点からみても親和性が極めて高い。

#### ③時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場として → ◎

- 沖縄らしい住宅地形成、普天間松並木の復元、地下水脈を通して斜面下に湧水が湧き出す大山田イモ栽培地区への配慮など、環境や景観に配慮した新たな共生モデルの構築が検討されている。
- したがって、時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場としては、比較的大きな親和性が見いだせる。

#### ④周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場として → ◎

- 高台に位置し、高潮等の水害や土砂災害に対して強いといった特性を活かした県民の「あしびなー」となる大規模公園の創出などが検討されており、また、跡地利用基本方針においても「跡地利用と連携した周辺市街地の整備」が示されている。
- したがって、安全で安心な生活環境実現の場としての親和性が高いといえる。

#### 【エリアの都市機能の方向性（案）】

- 以上の観点から総合的に検討すると、普天間飛行場については中南部都市圏の中央部高台に広大な跡地が位置するという優れた立地特性を活用して新たな振興の拠点を形成し、「アジア・太平洋地域にふさわしい高次国際交流・貢献拠点機能の導入」や「地球環境問題改善を先導する循環型社会モデルの形成」を総合的・計画的に進め、沖縄県や中南部都市圏の振興に寄与することが望ましいと考えられる。

※高次都市機能:高次都市機能とは、日常生活圏域を超えた広範な地域を対象として、高度な都市的サービスを提供する機能を指す。例えば、教育・研究分野では大学や国立の研究所、医療分野では高度救命救急センター等の地域拠点医療施設、国際交流分野では国際会議場や国際機関等がこれに該当する。

#### (4) 牧港補給地区

##### ①国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場として → ◎

- 海浜に面し、国際空港からも近く、しかも比較的平坦でまとまった面積（273.7ha）を有していることから、観光リゾート分野、高度ライフスタイル分野、エンターテインメント分野、国際物流・情報拠点分野の都市機能拠点が検討されている。
- 全体的に好立地であり、国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場としても、比較的大きな親和性を見いだすことができる。

##### ②戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場として → ◎

- 沖縄西海岸道路や国道 58 号拡幅整備、新たな公共交通システムの導入、外郭環状道路の整備に伴うラダー構造の形成等により、自動車への過大な依存の解消にも寄与することが期待される。
- 戦略産業拠点としては、観光リゾート分野、高度ライフスタイル分野、エンターテインメント分野を望む評価が高い。
- したがって、戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場としても、比較的大きな親和性を見いだせる。

##### ③時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場として → ◎

- 那覇港湾区域に隣接し埋立計画がある一方、自然の海浜も一部に見られることから、水と緑でネットワークされた風水の息づく住空間の形成が検討されている。
- また、浦添市は景観法に基づく景観行政団体として、景観行政にも力を入れており、時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場としてのポテンシャルも高い。
- したがって、時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場としては、比較的大きな親和性を見いだせる。

##### ④周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場として → ○

- 小湾移転集落等の密集市街地の環境整備を一体的に図ると共に、隣接する国立劇場おきなわなどの拠点施設や、小湾川、牧港川河口部の自然を活用した安全で安心な潤いある生活環境実現の場としての役割が期待できる。
- したがって、周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場としては、一定の親和性を見いだせる。

#### 【エリアの都市機能の方向性（案）】

- 以上の観点から総合的に検討すると、牧港補給地区については、豊富な地域資源と西海岸に面した広大な立地特性を活かして、「オーシャンビューを活かした都市型エンターテインメント・療養リゾート機能の導入」や「空港直結・都市拠点間直結機能を活かした新産業集積」を総合的かつ計画的に進め、新たな振興の拠点を形成することが望ましいと考えられる。

## (5) 那覇港湾施設

### ①国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場として → ○

- 国際空港から最も近く、県都に位置していること等から、国際交流・交易を支援する新拠点づくりを基本コンセプトに設定しており、これまでは国際交流としてテーマタウンやマーケットプレイスなどがイメージされてきた。
- したがって、面積は比較的小さいものの、国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場としては一定の親和性を見いだすことができる。

### ②戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場として → ○

- 那覇空港と多拠点を結ぶ沖縄西海岸道路の整備や新たな公共交通システムの導入等により、自動車過大依存の改善にも寄与することが期待される。また、将来的には海上交通ネットワークの拠点形成のポテンシャルも考えられる。
- 戦略産業拠点としては、これまで複合・レクリエーション機能としてパワーセンター、ショッピングモール、テーマパークなどがイメージされてきた。
- 立地特性を活かし、海洋レクリエーション、臨空・臨港型産業※を補完する商業機能創出のポテンシャルが期待されることから、戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場としては一定の親和性が見いだせる。

### ③時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場として → ○

- エリア内外の歴史的資源（三重グスク、御物グスク）を活かした、水と緑と歴史のウォーターフロントネットワークの形成が那覇市総合計画でも期待されている。
- ウォーターフロントを活かした展開など、時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場としては一定の親和性が見いだせる。

### ④周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場として → △

- 沖縄の玄関口として、沖縄らしい素材・形態等を取り入れたゲート景観の形成などが期待される。しかし、面積が比較的小さい上に多くの地権者がいることから、周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場としての利用ポテンシャルは大きくはない。
- したがって、周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場としては、必ずしも大きな親和性を見いだすことはできない。

#### 【エリアの都市機能の方向性（案）】

- 以上の観点から総合的に検討すると、那覇港湾施設については、臨空・臨港及び歴史的ウォーターフロント、中心市街地等を活かして、「水辺や歴史的資源を活かした海洋レクリエーション拠点の形成」及び「臨空・臨港型産業機能の立地、那覇空港と多拠点を結ぶ利便性の高い公共交通システムの導入」を総合的かつ計画的に進め、新たな振興の拠点を形成することが望ましいと考えられる。

※臨空・臨港型産業:臨空・臨港型産業とは、空港、港湾の周辺部において、国内外を結ぶ交通結節機能を活かした物流、加工、交流、交易等の産業を指す。例えば、物流を総合的に管理する国際的なロジスティクスセンターや国際的見本市機能を担う交易センター、国際クルーズ客にも対応したサービス産業など、多くの関連産業が考えられる。

(6) 全体のまとめ

■ 跡地エリアごとの都市機能の親和性の検討 ～「立地特性」と「市町村跡地利用計画等にみる特性」より～

| エリア         | 基地跡地が担う4つの役割からの検討・評価  | 都市機能の方向性(案) |  |
|-------------|---|-------------|--|
| キャンプ<br>桑江  | ①国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場として<br>→地域密着型の利便性の高い中心市街地機能を目指している                                  | △           | ・「便利で機能的な北谷町の中心市街地の形成」<br>・「沖縄らしさを実感・継承し、健康・安心生活ができる「まち」の形成」                     |
|             | ②戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場として<br>→西海岸地区との機能分担。東西ラダー交通構造の形成が期待                               | ○           |  |
|             | ③時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場として<br>→水・緑を活かした良好な景観の低層低密度住宅地形成                                       | ◎           |  |
|             | ④周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場として<br>→地域住民の健康・長寿・教育を支える医療・福祉・地域教育機能                     | ◎           |  |
| キャンプ<br>瑞慶覧 | ①国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場として<br>→跡地エリア全体を捉えた場合のポテンシャルは比較的高い                                  | ○           | ・「水・緑・眺望を活かした癒されるまち(高台部分)」<br>・「交通結節機能を活用した新たな産業拠点形成」                            |
|             | ②戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場として<br>→重要な立地特性と交通結節の場を活かした戦略産業立地が期待                              | ◎           |  |
|             | ③時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場として<br>→多自然型住環境形成等の取り組みが地主会を含めて継続                                      | ◎           |  |
|             | ④周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場として<br>→高台地区において潤いある住宅地、商業地が検討されている                       | ○           |  |
| 普天間<br>飛行場  | ①国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場として<br>→基地問題解決の平和のシンボルとなり成長のエンジンとなる国際協力・貢献を担う拠点形成が期待                | ◎           | ・「アジア・太平洋地域にふさわしい高次国際交流・貢献拠点機能の導入」<br>・「地球環境問題改善を先導する循環型社会モデルの形成」                |
|             | ②戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場として<br>→那覇都市圏と沖縄都市圏を結ぶ新たな公共交通システムの導入と高次都市機能・戦略産業拠点の多面的な都市機能の展開が期待 | ◎           |  |
|             | ③時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場として<br>→普天間松並木の復元、大山田イモ栽培地区等への環境・景観配慮が期待                               | ◎           |  |
|             | ④周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場として<br>→高台に位置し水害や土砂災害に強いといった特性を活かせる                       | ◎           |  |
| 牧港補<br>給地区  | ①国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場として<br>→海浜、沖縄西海岸道路等を活かした観光リゾート分野、高度ライフスタイル分野、エンターテインメント分野が期待        | ◎           | ・「オーシャンビューを活かした都市型エンターテインメント・療養リゾート機能の導入」<br>・「空港直結・都市拠点間直結機能を活かした新産業集積」         |
|             | ②戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場として<br>→海浜、沖縄西海岸道路、国道58号拡幅、外郭環状道路等を活かした戦略産業拠点形成が期待                | ◎           |  |
|             | ③時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場として<br>→水と緑で結ぶ風水の息づく住空間の形成が検討されている                                     | ◎           |  |
|             | ④周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場として<br>→国立劇場おきなわや小湾川河口部等の自然を活用した安全で安心な潤いある生活環境の実現が期待      | ○           |  |
| 那覇港<br>湾施設  | ①国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場として<br>→国際空港から最も近く、県都に位置していることから、国際交流・交易を支援する新拠点づくりを基本コンセプトに設定している  | ○           | ・「水辺や歴史的資源を活かした海洋レクリエーション拠点の形成」<br>・「臨空・臨港型産業機能の立地、那覇空港と多拠点を結ぶ利便性の高い公共交通システムの導入」 |
|             | ②戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場として<br>→立地特性・交通特性を活かした海洋レクリエーション、臨空・臨港型産業を補完する商業機能創出のポテンシャルが期待    | ○           |  |
|             | ③時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場として<br>→歴史的資源を活かしたウォーターフロントの形成が期待                                      | ○           |  |
|             | ④周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場として<br>→沖縄らしい素材・形態等を取り入れたゲート景観の形成などが期待                    | △           |  |

## 4. 跡地エリア別の有望産業の親和性の検討

### 1) 中南部都市圏で展開可能な産業クラスター／ゾーンの方向

昨年度調査での検討結果を踏まえて、中南部都市圏において展開可能な産業クラスター（類似プロジェクトのまとめ）及び産業集積ゾーンのイメージを描くと以下のとおりとなる。

#### (1) 医療系産業クラスターの形成

##### ①創薬開発クラスター（医療系サイエンスパーク）

###### ○ゲノムシーケンサーによる創薬推進支援サービスの提供

- ・ 県内（うるま市）に導入される次世代シーケンサーを用いた高速ゲノムシーケンサーサービスの提供。中長期的には、その次の世代のシーケンサーをサイエンスパーク内に導入しサービスを提供する。

###### ○創薬ベンチャーの創出

- ・ 創薬ベンチャー企業の育成及び集積を促進する。

###### ○高度機能性成分分析機関の立地

- ・ 亜熱帯資源を活用した創薬という観点から、中長期的に高機能性成分分析機関の誘致を推進する。

###### ○バイオインフォマティクス DB センターの整備

- ・ ゲノムシーケンサーによるゲノム解析機能の充実や、沖縄科学技術大学院大学における生命科学の研究の進捗に合わせて、バイオインフォマティクス（ゲノム解析等の生物情報学）のデータベースセンターの整備を検討する。

###### ○理化学機器製造業サービス拠点の立地集積

- ・ 創薬ベンチャー等の集積とともに、創薬開発に関わる理化学機器製造業のサービス拠点の立地集積を誘導していく。

##### ②高度医療サービスクラスター（先進医療特区）

###### ○治験プラットフォームの形成

- ・ 創薬開発に不可欠であるとともに、先端医療分野のサービスを提供するという観点から、アジアからの参加者も想定した治験プラットフォームを構築する。

###### ○先進的医療機関の立地

- ・ 治験の中核的役割を担うとともに、先進的な医療サービスを提供する先進的医療機関を立地誘導する。先進的医療機関の提供するサービスの中には、沖縄の特性を活かした心療内科、療養（医療×保養）、西洋と東洋の統合医療等を想定する。

###### ○重粒子線治療機関の立地

- ・ 重粒子線を使った先進的ながん治療サービスを提供するために、民間資本活用の可能性も探りつつ、国や放射線医学総合研究所等の関係機関と連携をとりながら、重粒子線治療施設の誘致を図る。

###### ○リハビリテーションサービスの提供

- ・ リゾート環境及び豊富な理学療法士・作業療法士等の存在を活用した、高度なリハビリテーションサービスを提供する。また、各種スポーツキャンプの誘致（スポーツ・コンベンション）と連携したスポーツ・リハビリテーション機能の充実を図る。

#### (2) 健康系産業クラスター（リゾート&ヘルスタウン）の形成

##### ①健康食品 R&D クラスター（健康系サイエンスパーク）

###### ○健康食品の開発機関の立地

- ・ 県内の生物資源等を活用した健康食品の開発を行う研究機関の立地を誘導する。

###### ○健康食品ベンチャーの創出

- ・ 健康食品ベンチャー企業の育成及び集積を促進する。

### ○高度機能性成分分析機関の立地

- ・ 県内の生物資を活用した健康食品の開発という観点から、中長期的に高機能性成分分析機関の誘致を推進する（医療系産業クラスターへの立地も可）。

### ○健康食品開発のための臨床実験フィールドの形成

- ・ 特定保健用食品等の新しい健康食品の開発のための臨床実験フィールド（長期滞在者や地元住民を対象）を形成する。

## ②健康ケアサービスクラスター

### ○健康維持・増進プログラム開発

- ・ 県内の長期滞在者や高齢者等を対象とした健康維持・増進のプログラム（運動、食品、メンタルケア、リラクゼーションなどの複合化）を開発する機関の立地を誘導する。

### ○ヘルスケアサービスセンター

- ・ リラクゼーション、タラソセラピー、温浴（スパ）・岩盤浴等のエステサービスを提供する産業・機関を立地誘導する。

### ○統合医療サービス（針灸マッサージ、カイロプラクティック等）

- ・ 針灸マッサージ、柔道整復、カイロプラクティック・整体、リフレクソロジー等の統合医療サービスを提供する機関を立地誘導する。

### ○健康プログラム開発のための実験フィールド

- ・ リゾートへの長期滞在客等を対象とした、健康プログラムの開発や検証のための実験フィールドを、ユビキタスネットワーク技術等を活用して構築する。

## （3）アジア・ゲートウェイ・ゾーンの形成（物流産業、金融産業）

### ①国際航空物流センター（仮称）

- ・ 那覇空港がアジア域内の国際航空貨物を対象とするハブ空港化していくにあたって必要となる「小型貨物を効率的に荷捌きする物流センター」を構築する。センターは、物流企業用地、保税倉庫、航空会社事務所、通関施設等で構成される。  
⇒那覇空港の同一敷地内が最適地であるため、隣接する那覇港湾施設以外の跡地エリアでの展開の可能性は低い。

### ②アジア金融ビジネスセンター（仮称）

- ・ アジアを視野に入れた、プライベートバンキングビジネス、金融人材育成機能（アジア金融人材アカデミー構想、金融人材育成講座等）、金融機関向けの BPO ビジネス、沖縄の文化資産を活用した信託機能活用ビジネスなどの金融ビジネスを集積させる。  
⇒名護市の金融特区（金融業務特別地区）が最適地であるため、中南部都市圏の基地跡地エリアでの展開の可能性は低い。

## （4）デスティネーション・リゾートの形成（観光リゾート産業）

人々が長期休暇を使って休養とレクリエーションのために滞在する場所であり、その場所にながらにして質の高い飲食、宿泊、スポーツ、エンターテインメント、買物等の、休暇滞在者のあらゆる欲求に対応できる施設・サービスが提供される空間（＝「デスティネーション・リゾート」）を中南部都市圏に形成する。

### ①都市型リゾート産業ゾーン

#### ○世界水準のグルメ&ショッピング産業

- ・ 欧米ブランド店舗の充実、地域食材を生かした新しい創作料理メニューの開発、世界各国料理店の充実等により、ショッピング機能・飲食機能を強化する。

#### ○都市型エンターテインメント産業

- ・ 夜間や雨天時、季節を問わず楽しめるショービジネスなどの多様なエンターテインメント空間づくりの推進。特に、中南部都市圏の文化資源（舞踏、演劇芸能、ミュージック等）

を活用した芸術文化型の産業（劇場、ライブハウス、アーティストインレジデンス、芸術イベント興行等）を育成し振興する。

### ②リゾートコンベンション産業ゾーン

#### ○エンターテインメント性の高い“リゾートコンベンションシティ”の形成

- ・ コンベンション施設と商業・エンターテインメント施設、さらにはホテルが一体となったエリアを形成し、集客力と滞在の魅力を高める。

#### ○スポーツ・コンベンションの誘致

- ・ 年間を通じてフィールドスポーツが可能な地域であることから、野球、サッカーはもとより、プロ・アマを問わないスポーツキャンプ誘致を促進する。

### ③滞在型リゾート産業ゾーン

#### ○長期滞在型宿泊産業

- ・ デスティネーション・リゾートに不可欠のコンドミニウム、サービスアパートメント、コテージといった長期滞在型宿泊施設の供給を促進する。また、国内外からの投資を誘引し、都市型の高級宿泊施設（ホテル）の供給を促進する。

#### ○ブルーーツーリズム産業の充実

- ・ 東・南シナ海をエリアとするクルージング産業を誘致・振興し、クルージングの拠点港を中南部都市圏に形成する（東洋のマイアミを目指す）。また、海洋レジャー・スポーツに関連するサービス産業やスクール産業（資格取得、インストラクター養成等）を誘致、育成する。

#### ○農業・工芸・平和等をテーマとする体験学習サービス機能の充実

- ・ 中南部都市圏に点在している農業・工芸・平和等に関連する産業や施設を活用し、修学旅行生を主な対象とした、魅力ある体験学習プログラムを地域間・主体間の連携により開発し集客力を高める。

## (5) 情報通信産業コリドー（回廊）の形成（情報通信産業）

中南部都市圏において今後有望な情報通信産業の展開方向は、那覇・浦添→国道 58 号沿道→嘉手納→沖縄→IT 津梁パークに至る軸上の地域を「情報通信産業回廊」として位置づけ、“情報サービス産業”、“コンテンツ産業”、“ソフトウェア産業”の産業集積を図っていく。

### ①情報サービス産業ゾーン

#### ○BPO センター（ビジネスプロセスアウトソーシング）の集積誘導

- ・ 通常業務系 BPO センター（総務・経理・人事・広報・顧客管理等）
- ・ 文書・帳票系 BPO センター（文書管理、契約管理、請求・集金 等）
- ・ 知識・情報系 BPO センター（ナレッジ、データ変換 等）
- ・ 顧客管理系 BPO センター（コールセンター、顧客サポートサービス 等）
- ・ 本社機能一体型 BPO センター

#### ○高度化したコールセンター等の立地誘導

- ・ 顧客サポートセンター（問い合わせ等）、テクニカルサポートセンター
- ・ 通信販売の販売促進拠点（窓口拠点等）
- ・ 東アジアを視野に入れたグローバルなコールセンター

#### ○データセンターの立地誘導

- ・ ディザスタ・リカバリーを目的とするバックアップセンター
- ・ 中小企業等の共同利用型データセンター
- ・ ASP・SaaS ビジネスをサポートするデータセンター
- ・ 日本企業の東アジアへの展開を支援する BPO 型データセンター 等

#### ○ASP・SaaS ビジネスの立地誘導

- ・ ASP・SaaS 事業者
- ・ ASP・SaaS センター（GIX 一体運用、インキュベーション、開発支援）

- コールセンターを中心とした情報サービス産業は、雇用の確保と、人材育成、人材派遣などの支援サービス業へのアクセス性が、立地展開の要件となるため、基本的には、中南部都市圏の都市部を中心とした立地展開が有望。

## ②コンテンツ産業ゾーン

### ○クリエイター、デザイナー等の誘致

- ・ 沖縄県の魅力的な制作環境や住環境をアピールすることで、国内（首都圏、関西圏）や国外（台湾、中国、韓国）からクリエイター、デザイナー、エディター等を誘致し居住させる。また、地元のクリエイターの卵を起業家として育成する。

### ○デジタルコンテンツ制作・編集業のオフィス（事務所、アトリエ、ラボ等）の立地誘導

- ・ パッケージコンテンツ（映像、音楽、ゲーム、出版等）
- ・ ASP・SaaS 向けのモバイルコンテンツ（携帯、スマートフォン向け等）
- ・ デジタル放送向けコンテンツ

### ○コンテンツ配信サービス業のオフィス（事務所、放送局、スタジオ等）の立地誘導

- ・ ネットワークサービス
- ・ ネットワーク付加価値サービス（インターネット広告等）

### ○コンテンツ活用型サービス業の店舗

- ・ 拠点型サービス（ゲームセンター、カラオケ等）
- ・ デジタル映像ライブラリー（ギャラリー、ショールーム等）

- コンテンツ産業クラスターは、上記のような産業が集積するエリアであり、主な展開地域は、中南部都市圏の国道 58 号線沿いのエリアが望ましい。

## ③ソフトウェア産業ゾーン

### ○ソフトウェアのオフショア（ニアショア）開発を担う企業

- ・ IT 津梁パークの建設と相まって、沖縄における共同ソフトウェア開発の受け皿として設立された「株沖縄ソフトウェアセンター」と連携するソフトウェア開発企業の集積

### ○組込みソフトウェア開発を担う企業

- ・ 携帯、自動車、カーナビ、家電製品などの特定の機能を動かすために必要な組込みソフトを開発する企業の集積

### ○オープンソースソフトウェア開発を担う企業

- ・ オープンな標準に基づくソフトウェア（OSS）を開発する企業

### ○その他のソフトウェア関連企業

- ・ 市場創造型ソフトウェア開発産業
- ・ ソフト開発関連の高付加価値ビジネスを担う企業

- ソフトウェア産業ゾーンは、業務用・家庭用など様々なソフトウェア（アプリケーションソフト等）を開発・制作する産業の集積エリアである。こうした産業は、基本的には都市部に立地する傾向にあることから、多様な都市機能が集積する那覇市街が主な展開地域として適している。

## 2) 有望産業クラスター／ゾーンの親和性の検討

中南部都市圏において有望な産業クラスター（類似プロジェクトのまとめり）及び産業集積ゾーンが、個々の跡地エリアに親和するか否かについて、次の2つの視点から検討した。

### ①計画親和性

- ・跡地の所在する市町村における、最新の跡地利用計画等の内容（まちづくり方針、主な想定機能等）に親和しているか否かを見る視点

### ②立地親和性

- ・跡地の主な地区特性（立地・地形、周辺動向等）が、産業群の立地要件に照らして親和しているか否かを見る視点

これらの視点からみた、跡地エリアと産業の親和性は、以下のとおりにまとめられる。

図表 跡地エリア別にみた産業クラスター／産業集積ゾーン展開の親和性

|                |                                | キャンブ桑江  |       | キャンブ瑞慶覧                   |       | 普天間飛行場   |       | 牧港補給地区   |       | 那覇港湾施設  |       |
|----------------|--------------------------------|---------|-------|---------------------------|-------|----------|-------|----------|-------|---------|-------|
|                |                                | 約67.5ha |       | 約642.5ha<br>(返還合意部分約55ha) |       | 約480.5ha |       | 約273.7ha |       | 約55.9ha |       |
|                |                                | 計画親和性   | 立地親和性 | 計画親和性                     | 立地親和性 | 計画親和性    | 立地親和性 | 計画親和性    | 立地親和性 | 計画親和性   | 立地親和性 |
| 医療産業系クラスター     | ■創薬開発クラスター<br>(医療系サイエンスパーク)    | ×       | △     | ×                         | △     | ○        | ○     | ◎        | ○     | ×       | △     |
|                | ■高度医療サービスクラスター<br>(先進医療特区)     | ×       | △     | ×                         | △     | ○        | ○     | ◎        | ○     | ×       | ○     |
| 健康産業系クラスター     | ■健康食品R&Dクラスター<br>(健康系サイエンスパーク) | ×       | △     | ×                         | △     | ○        | ○     | ◎        | ○     | ×       | △     |
|                | ■健康ケアサービスクラスター                 | ◎       | ○     | △                         | ○     | ◎        | ○     | ◎        | ○     | △       | △     |
| デスティネーション・リゾート | ■都市型リゾート産業ゾーン                  | ◎       | ◎     | ○                         | ○     | ◎        | ◎     | ◎        | ◎     | ◎       | ◎     |
|                | ■リゾートコンベンション産業ゾーン              | ×       | ○     | ×                         | ○     | ◎        | ◎     | ◎        | ◎     | △       | ◎     |
|                | ■滞在型リゾート産業ゾーン                  | △       | ○     | ×                         | ○     | ◎        | ○     | △        | ○     | ○       | ○     |
| 情報通信産業コリドー     | ■情報サービス産業ゾーン                   | ○       | ○     | ×                         | ○     | ◎        | ◎     | ◎        | ◎     | ○       | ◎     |
|                | ■コンテンツ産業ゾーン                    | ○       | ○     | ×                         | ○     | ◎        | ○     | ◎        | ○     | ○       | ○     |
|                | ■ソフトウェア産業ゾーン                   | ○       | ○     | ×                         | ○     | ◎        | ○     | ◎        | ○     | ○       | ○     |

図表 跡地エリアと産業クラスター／ゾーンの「計画親和性」

|   | キャンブ桑江<br>約67.5ha  | キャンブ瑞慶覧<br>約642.5ha(返還合意部分約55ha)   | 普天間飛行場<br>約480.5ha  | 牧港補給地区<br>約273.7ha   | 那覇港湾施設<br>約55.9ha  |  |
|---|--|--|---|--|--|--|
| <p>&lt;市町村跡地利用計画等の特性&gt;</p> <p>&lt;有望産業クラスター候補&gt;</p> | <p>&lt;まちづくりの方針&gt;</p> <p>○便利で機能的な北谷町の中心市街地の形成</p> <p>○沖縄らしさを突感・継承し、健康・安心生活ができる「まち」の形成</p>  | <p>&lt;まちづくりのテーマ&gt;</p> <p>○水・緑・眺望を活かしたいやされるまち(高台部分)</p>  | <p>&lt;土地利用及び機能導入についての方針&gt;</p> <p>○振興の拠点としての産業や高次都市機能の導入</p> <p>○これからの時代にふさわしい住宅地づくり</p> <p>○宜野湾市の新しい都市拠点としての機能導入</p>   | <p>&lt;空間整備のコンセプト&gt;</p> <p>○アジア交流都市の形成</p> <p>ー国際化時代を担う新都市業務コア並びにアーバンリゾートの形成</p> <p>ー風水(フンシー)の息づくライフサイクルタウンの形成</p>   | <p>&lt;基本コンセプト&gt;</p> <p>○国際交流・交易を支援する新拠点づくり</p> <p>○歴史的な港の特色を活かした那覇市のゲート空間の形成</p> <p>○都市型リゾートの快適な居住空間</p> <p>○ウォーターフロントと海洋レクリエーションの形成</p>                |  |
|   | <p>&lt;主な想定都市機能&gt;</p> <p>○医療・福祉機能 ー地域住民の健康・長寿を支える機能</p> <p>○教育機能 ー小学校・幼稚園などの地域教育機能</p> <p>○住宅機能 ー低層低密度住宅地</p> <p>○商業・業務補完機能 ー西海岸地区(アメリカン・ビレッジ)の商業機能の補完機能</p> | <p>&lt;主な想定都市機能&gt;</p> <p>○ぎのわん多自然型住宅地 ー多自然型の低層住宅地</p> <p>○瑞慶覧ハウジングエリア ー高級感溢れる低層住宅地</p> <p>○利便性とゆとりを備えた中層・中高層住宅地</p> <p>○居住者のニーズを満足させる商業地 ー低層または中層程度の商業地</p> <p>○普天間宮周辺との連携を図った商業地 ー高層建築も検討</p> | <p>&lt;主な想定都市機能&gt;</p> <p>○豊かな緑やオーシャンビューが産業創造やリゾートの場をつくる(産業振興拠点)</p> <p>○伝統的な集落の魅力をとりにれた沖縄らしい住宅地づくり(沖縄らしい住宅地機能)</p> <p>○市民の交流の場として賑わう広場(新しい都市交流拠点)</p> <p>○緑の中をリゾート感覚で通り抜ける広域的な幹線道路(広域交通ネットワーク)</p> <p>○跡地のイメージを高め、県民の「あしびなー」となる(仮)普天間公園(平和交流拠点)</p> <p>○普天間の歴史を後世に伝え、まちの個性を演出する松並木の復元(公共交通体系)</p> | <p>&lt;主な想定都市機能&gt;</p> <p>○観光リゾート分野(アーバンリゾート機能、MICE機能、ヘルスファーム拠点機能)</p> <p>○高度ライフスタイル分野(高度医療・健康機能、教育集積機能、統合医療・代替医療拠点機能)</p> <p>○エンターテインメント分野(芸能・文化型エンターテインメント機能、ロケーション支援機能)</p> <p>○国際物流・情報拠点分野(物流情報集積機能、情報関連産業機能)ー但し、上記3分野に比べてポイントが低い</p> | <p>&lt;主な想定都市機能&gt;</p> <p>○居住(戸建住宅、共同住宅)</p> <p>○商業・業務(商業施設、テナントビル)</p> <p>○国際交流(テーマタウン、マーケットプレイス)</p> <p>○複合・レクリエーション等(パワーセンター、ショッピングモール、テーマパーク、FTZ)</p> |  |
| <p>医療産業系クラスター</p>                                       | <p>■創薬開発クラスター(医療系サイエンスパーク)</p> <p>○ゲノムシーケンサー創薬推進支援</p> <p>○創薬ベンチャーの創出</p> <p>○高度機能性成分分析機関</p> <p>○バイオインフォマティクスDB</p> <p>○理科学機器製造業サービス拠点</p>                    | <p>医療機能の立地が目指されているが住民向けであり、創薬開発との親和性は低い</p>  | <p>居住生活系機能が中心に想定されているため、創薬開発との親和性は低い</p>  | <p>産業振興拠点形成が目指されており、創薬開発クラスターとの親和性はある</p>  | <p>高度ライフスタイル分野(高度医療・健康機能)の展開が目指されており、創薬開発との親和性は高い</p>  | <p>居住、商業・業務、国際交流、レクリエーションが中心機能として想定されているため、創薬開発との親和性は低い</p>        |
|   | <p>■高度医療サービスクラスター(先進医療特区)</p> <p>○治療プラットフォーム</p> <p>○先進的医療機関</p> <p>○重粒子線治療機関</p>  | <p>医療機能の立地が目指されているが住民向けであり、高度医療サービスとの親和性は低い</p>  | <p>居住生活系機能が中心に想定されているため、高度医療サービスとの親和性は低い</p>  | <p>産業振興拠点や高次都市機能の導入が目指されており、高度医療サービスとの親和性はある</p>   | <p>高度ライフスタイル分野(高度医療・健康機能、統合医療・代替医療拠点機能)の展開が目指されており、高度医療サービスとの親和性は高い</p>  | <p>居住、商業・業務、国際交流、レクリエーションが中心機能として想定されているため、高度医療サービスとの親和性は低い</p>    |
| <p>健康産業系クラスター</p>                                       | <p>■健康食品R&amp;Dクラスター(健康系サイエンスパーク)</p> <p>○健康食品の開発機関</p> <p>○健康食品ベンチャー</p> <p>○高度機能性成分分析機関</p> <p>○健康食品開発の臨床実験フィールド</p>   | <p>医療・福祉機能(健康・長寿)の立地が目指されているが住民向けであり、健康食品R&amp;Dとの親和性は低い</p>   | <p>居住生活系機能が中心に想定されているため、健康食品R&amp;Dとの親和性は低い</p>   | <p>産業振興拠点形成が目指されており、健康食品R&amp;Dとの親和性はある</p>  | <p>高度ライフスタイル分野(健康機能)の展開が目指されており、健康食品R&amp;Dとの親和性は高い</p>  | <p>居住、商業・業務、国際交流、レクリエーションが中心機能として想定されているため、健康食品R&amp;Dとの親和性は低い</p> |
|   | <p>■健康ケアサービスクラスター</p> <p>○健康維持・増進プログラム開発</p> <p>○ヘルスケアサービスセンター</p> <p>○統合医療サービス</p> <p>○健康プログラム開発の実験フィールド</p>  | <p>地域住民向けの医療・福祉機能が目指されており、健康ケアサービスクラスターとの親和性は高い</p>  | <p>居住生活系機能が中心に想定されており、健康×生活の面でやや親和性がある</p>  | <p>産業振興拠点形成及び住宅地づくりが目指されており、健康ケアサービスとの親和性は高い</p>   | <p>高度ライフスタイル分野(健康機能)の展開が目指されており、健康ケアサービスとの親和性は高い</p>   | <p>居住機能が想定されており、健康×生活の面でやや親和性がある</p>                               |
| <p>デステイネーション・リゾート</p>                                   | <p>■都市型リゾート産業ゾーン</p> <p>○世界水準のグルメ&amp;ショッピング産業</p> <p>○都市型エンターテインメント産業</p>   | <p>アメリカン・ビレッジの商業機能の補完機能が目指されており、都市型リゾート産業の親和性は高い</p>   | <p>居住者のニーズを満足させる商業地が目指されており、都市型リゾート産業の一部に親和性はある</p>   | <p>緑やオーシャンビューを活かしたリゾートの場づくり(産業振興拠点)が目指されており、都市型リゾート産業との親和性は高い</p>  | <p>観光リゾート分野(アーバンリゾート機能)、エンターテインメント分野の展開が目指されており、都市型リゾート産業との親和性は高い</p>  | <p>商業・業務、国際交流、レクリエーションが中心機能として想定されているため、都市型リゾート産業との親和性は高い</p>      |
|   | <p>■リゾートコンベンション産業ゾーン</p> <p>○リゾートコンベンションシティ</p> <p>○スポーツ・コンベンション</p>   | <p>コンベンション機能は想定されておらず、親和性は低い</p>   | <p>居住生活系機能が中心に想定されているため、コンベンションとの親和性は低い</p>   | <p>緑やオーシャンビューを活かしたリゾートの場づくり(産業振興拠点)が目指されており、リゾートコンベンション産業との親和性は高い</p>  | <p>観光リゾート分野(MICE機能)の展開が目指されており、リゾートコンベンション産業との親和性は高い</p>   | <p>国際交流機能が想定されているため、リゾートコンベンション産業との親和性はややある</p>                    |
|   | <p>■滞在型リゾート産業ゾーン</p> <p>○長期滞在型宿泊産業</p> <p>○ブルーツーリズム産業</p> <p>○農業・工芸・平和等の体験学習サービス機能</p>   | <p>アメリカン・ビレッジの商業機能を補完する意味で、一部のリゾート産業に親和性はある</p>  | <p>居住生活系機能が中心に想定されているため、滞在型リゾート産業との親和性は低い</p>   | <p>緑やオーシャンビューを活かしたリゾートの場づくり(産業振興拠点)が目指されており、滞在型リゾート産業との親和性は高い</p>  | <p>観光リゾート分野(アーバンリゾート機能)の展開が目指されており、滞在型リゾート産業との親和性はややある</p>   | <p>居住、商業、レクリエーションの複合的な展開が想定されているため、滞在型リゾート産業との親和性はある</p>           |
| <p>情報通信産業コリドー</p>                                       | <p>■情報サービス産業ゾーン</p> <p>○BPO産業</p> <p>○高度化したコールセンター等</p> <p>○データセンター</p> <p>○ASP・SaaSビジネス</p>   | <p>業務補完機能が想定されており、情報サービス関連の業務立地の親和性はある</p>   | <p>居住生活系及び商業系機能が中心に想定されているため、情報サービス産業との親和性は低い</p>   | <p>緑やオーシャンビューを活かした産業創造の場づくりが目指されており、情報サービス産業との親和性は高い</p>   | <p>情報拠点分野(情報関連産業機能)の展開が目指されており、情報サービス産業との親和性は高い</p>  | <p>業務機能の立地が想定されているため、情報サービス産業との親和性はある</p>                          |
|   | <p>■コンテンツ産業ゾーン</p> <p>○デジタルコンテンツ制作業</p> <p>○コンテンツ配信サービス業</p> <p>○コンテンツ活用型サービス業</p>   | <p>業務補完機能が想定されており、コンテンツ産業関連の業務立地の親和性はある</p>  | <p>居住生活系及び商業系機能が中心に想定されているため、コンテンツ産業との親和性は低い</p>  | <p>緑やオーシャンビューを活かした産業創造の場づくりが目指されており、コンテンツ産業との親和性は高い</p>  | <p>情報拠点分野(情報関連産業機能)の展開が目指されており、コンテンツ産業との親和性は高い</p>   | <p>業務機能の立地が想定されているため、コンテンツ産業との親和性はある</p>                           |
|   | <p>■ソフトウェア産業ゾーン</p> <p>○ソフトウェア開発企業</p> <p>○組み込みソフトウェア開発企業</p> <p>○OSS開発企業</p> <p>○その他のソフトウェア関連企業</p>   | <p>業務補完機能が想定されており、ソフトウェア産業関連の業務立地の親和性はある</p>   | <p>居住生活系及び商業系機能が中心に想定されているため、ソフトウェア産業との親和性は低い</p>   | <p>緑やオーシャンビューを活かした産業創造の場づくりが目指されており、ソフトウェア産業との親和性は高い</p>   | <p>情報拠点分野(情報関連産業機能)の展開が目指されており、ソフトウェア産業との親和性は高い</p>  | <p>業務機能の立地が想定されているため、ソフトウェア産業との親和性はある</p>                          |



図表 跡地エリアと産業クラスター／ゾーンの「立地親和性」

|  | キャンパス江  |  | キャンパス瑞慶覧   |  | 普天間飛行場  |   | 牧港補給地区  |   | 那覇港湾施設   |   |   |  |
|--|---|--|--|--|---|---|---|---|--|---|---|--|
|  | 約67.5ha   |  | 約642.5ha(返還合意部分約55ha)  |  | 約480.5ha  |   | 約273.7ha  |   | 約55.9ha  |   |   |  |
| <p>&lt;主な地区特性&gt;</p> <p>&lt;有望産業クラスター候補&gt;</p> <p>&lt;主な展開条件&gt;</p> | <p>&lt;立地・地形&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○嘉手納飛行場の南に位置</li> <li>○国道58号に面する</li> <li>○面積67.5haの大部分が低地、地区の東部を斜面地が取り巻く</li> </ul>  |  | <p>&lt;立地・地形&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○キャンパス江と普天間飛行場の間に位置</li> <li>○国道58号に面する</li> <li>○面積642.5haの広大な地区(但しSACO合意はその一部)</li> <li>○北谷町域が概ね低地、北中城村、宜野湾市域においては台地や斜面地が主体</li> </ul>   |  | <p>&lt;立地・地形&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○中南部都市圏の中央部に位置</li> <li>○大部分が台地域</li> <li>○国道330号が隣接</li> <li>○面積480.5haの広大な地区</li> <li>○宜野湾市の中心部を占め、周辺を宜野湾等移転集落や既存市街地が取りまく</li> </ul>  |   | <p>&lt;立地・地形&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○普天間飛行場と那覇中心市街地との間に位置</li> <li>○西海岸に面する</li> <li>○面積273.7haの広大な地区</li> <li>○地区西側が低地で東側は台地状</li> <li>○国道58号と沖縄西海岸道路が東西両側に位置する。</li> </ul>  |   | <p>&lt;立地・地形&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○那覇ふ頭に面する</li> <li>○面積55.9haの人工平坦地</li> <li>○那覇空港及び那覇ふ頭地区が隣接</li> <li>○前面はウォーターフロント</li> <li>○那覇ふ頭地区内には三重グスクや御物グスクなどの史跡もある</li> </ul>  |   |   |  |
|  | <p>&lt;周辺動向&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○北にキャンパス江北地区が隣接し、職住近接型の区画整理事業進行中</li> <li>○西に美浜アメリカンビレッジが隣接し、サンセットビーチ、映画館、フィッシャーなどの商業拠点が一体的に活用可能</li> <li>○西側に位置する国道58号において拡幅整備が計画</li> <li>○謝刈等移転集落が地区南東部に存在</li> </ul> |  | <p>&lt;周辺動向&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○安良波ビーチ等のウォーターフロント、ハンビータウン等の商業拠点が国道を挟み隣接</li> <li>○地区南側に国道58号と330号が隣接する好立地。国道58号は拡幅整備計画あり</li> <li>○北谷グスクのある斜面緑地が地区のランドマーク</li> <li>○普天間移転集落が地区の南東部高台に存在</li> <li>○周辺から地区を貫く中部縦貫道路、中部横断道路計画あり</li> <li>○海軍病院の移設先が地区南側で計画</li> </ul> |  | <p>&lt;周辺動向&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○市の中心部を占めており、地区周辺に宜野湾等移転集落や既存市街地あり</li> <li>○国道58号と330号が隣接しているが、58号との間に斜面緑地、330号との間に住宅・商業地が存在</li> <li>○普天間飛行場及の地下には洞穴や水脈あり</li> <li>○中南部都市圏の骨格を成す斜面緑地が西側に位置し、斜面下部では湧水利用が進む</li> <li>○周辺から地区を貫く中部縦貫道路、宜野湾横断道路計画あり</li> </ul> |   | <p>&lt;周辺動向&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○一部自然海岸を残したウォーターフロントが西側に、既存市街地が国道58号を挟み東側に位置</li> <li>○国立劇場おきな、那覇新都心地区、中央卸売市場等が地区南部に隣接</li> <li>○石灰岩丘陵と牧港川が北側に、小湾川が南側に位置し、水・緑の空間を形成</li> <li>○沿岸部に那覇港湾浦添ふ頭地区が位置し、埋立拡張計画あり</li> <li>○那覇港湾施設の代替施設(埋立)計画が浦添ふ頭地区沖</li> </ul> |   | <p>&lt;周辺動向&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○那覇ふ頭地区は、グスクの史跡があり歴史的港湾としての特徴を有する</li> <li>○那覇空港内では国際貨物物流拠点整備計画あり</li> <li>○隣接する奥武山公園にはプロ仕様の野球場が整備中</li> <li>○那覇空港沖合展開(埋立)計画の存在</li> <li>○海上保安庁が共同使用している那覇港湾の機能再編・拡充計画あり</li> <li>○南背後に広大な自衛隊基地が存在</li> </ul> |   |   |  |
| 医療産業系クラスター   | <p>■創薬開発クラスター(医療系サイエンスパーク)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ゲノムシーケンサー創薬推進支援</li> <li>○創薬ベンチャーの創出</li> <li>○高度機能性成分分析機関</li> <li>○バイオインフォマティクスDB</li> <li>○理科学機器製造業サービス拠点</li> </ul>                                      |  | <p>■高度医療サービスクラスター(先進医療特区)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○治験プラットフォーム</li> <li>○先進的医療機関</li> <li>○重粒子線治療機関</li> </ul>   |  | <p>■健康食品R&amp;Dクラスター(健康系サイエンスパーク)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○健康食品の開発機関</li> <li>○健康食品ベンチャー</li> <li>○高度機能性成分分析機関</li> <li>○健康食品開発の臨床実験フィールド</li> </ul>   |   | <p>■健康ケアサービスクラスター</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○健康維持・増進プログラム開発</li> <li>○ヘルスケアサービスセンター</li> <li>○統合医療サービス</li> <li>○健康プログラム開発の実験フィールド</li> </ul>  |   | <p>■都市型リゾート産業ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○世界水準のグルメ&amp;ショッピング産業</li> <li>○都市型エンターテインメント産業</li> </ul>  |   | <p>■リゾートコンベンション産業ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○リゾートコンベンションシティ</li> <li>○スポーツ・コンベンション</li> </ul> |  |
|  | <p>沖縄科学技術大学院大学との近接性</p> <p>医薬開発系専門人材の確保の容易性</p> <p>ゲノムシーケンサー(うま市)との近接性</p> <p>サイエンスパーク用地の確保(10ha以上)</p> <p>密集市街地・住宅地から隔たりのある空間</p> <p>安定的な水・電力の供給</p> <p>大容量通信回線へのアクセス性</p> <p>研究者・技術者にふさわしい住宅</p>                                  |  | <p>専門人材の確保の容易性</p> <p>大規模な医療機関との近接性</p> <p>創薬開発クラスターとの近接性</p> <p>那覇空港へできるだけ近い場所</p> <p>幹線道路等の広域アクセス条件が良い</p> <p>長期滞在型の居住施設(治験者向け)</p>  |  | <p>大量の交流人口、後背圏人口の存在</p> <p>周辺を含む都市型観光集客拠点としての潜在</p> <p>周辺における高次都市機能集積</p> <p>那覇空港からのアクセスの容易性</p> <p>大規模駐車場を確保できるスペース</p> <p>広域的なアクセスの容易性</p>  |   | <p>観光リゾート地的環境を持つ</p> <p>専門人材の確保の容易性</p> <p>高度医療サービスクラスターとの近接性</p> <p>健康食品R&amp;Dクラスターとの近接性</p> <p>那覇空港からのアクセスの容易性</p> <p>ユビキタスネットワーク環境が整っている</p> <p>長期滞在型リゾート型の居住施設</p>   |   | <p>アメリカンビレッジとの一体化により都市型観光集客拠点としてのポテンシャル高い</p>  |   | <p>ハンビータウン等との連携により都市型観光集客拠点としてのポテンシャルあり</p>   |  |
| 健康産業系クラスター   | <p>■健康食品R&amp;Dクラスター(健康系サイエンスパーク)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○健康食品の開発機関</li> <li>○健康食品ベンチャー</li> <li>○高度機能性成分分析機関</li> <li>○健康食品開発の臨床実験フィールド</li> </ul>   |  | <p>■健康ケアサービスクラスター</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○健康維持・増進プログラム開発</li> <li>○ヘルスケアサービスセンター</li> <li>○統合医療サービス</li> <li>○健康プログラム開発の実験フィールド</li> </ul>   |  | <p>■都市型リゾート産業ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○世界水準のグルメ&amp;ショッピング産業</li> <li>○都市型エンターテインメント産業</li> </ul>   |   | <p>■リゾートコンベンション産業ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○リゾートコンベンションシティ</li> <li>○スポーツ・コンベンション</li> </ul>   |   | <p>■都市型リゾート産業ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○世界水準のグルメ&amp;ショッピング産業</li> <li>○都市型エンターテインメント産業</li> </ul>  |   | <p>■リゾートコンベンション産業ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○リゾートコンベンションシティ</li> <li>○スポーツ・コンベンション</li> </ul> |  |
|  | <p>沖縄科学技術大学院大学との近接性</p> <p>食品開発系専門人材の確保の容易性</p> <p>ゲノムシーケンサー(うま市)との近接性</p> <p>サイエンスパーク用地の確保(10ha以上)</p> <p>密集市街地・住宅地から隔たりのある空間</p> <p>安定的な水・電力の供給</p> <p>ブロードバンド通信環境が整っている</p> <p>研究者・技術者にふさわしい住宅</p> <p>長期滞在型の居住施設(臨床実験者向け)</p>    |  | <p>観光リゾート地的環境を持つ</p> <p>専門人材の確保の容易性</p> <p>高度医療サービスクラスターとの近接性</p> <p>健康食品R&amp;Dクラスターとの近接性</p> <p>那覇空港からのアクセスの容易性</p> <p>ユビキタスネットワーク環境が整っている</p> <p>長期滞在型リゾート型の居住施設</p>  |  | <p>大量の交流人口、後背圏人口の存在</p> <p>周辺を含む都市型観光集客拠点としての潜在</p> <p>周辺における高次都市機能集積</p> <p>那覇空港からのアクセスの容易性</p> <p>大規模駐車場を確保できるスペース</p> <p>広域的なアクセスの容易性</p>  |   | <p>観光リゾート地的環境を持つ</p> <p>専門人材の確保の容易性</p> <p>高度医療サービスクラスターとの近接性</p> <p>健康食品R&amp;Dクラスターとの近接性</p> <p>那覇空港からのアクセスの容易性</p> <p>ユビキタスネットワーク環境が整っている</p> <p>長期滞在型リゾート型の居住施設</p>   |   | <p>アメリカンビレッジとの一体化により都市型観光集客拠点としてのポテンシャル高い</p>  |   | <p>ハンビータウン等との連携により都市型観光集客拠点としてのポテンシャルあり</p>   |  |
| デステイネーション・リゾート   | <p>■都市型リゾート産業ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○世界水準のグルメ&amp;ショッピング産業</li> <li>○都市型エンターテインメント産業</li> </ul>   |  | <p>■リゾートコンベンション産業ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○リゾートコンベンションシティ</li> <li>○スポーツ・コンベンション</li> </ul>  |  | <p>■都市型リゾート産業ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○世界水準のグルメ&amp;ショッピング産業</li> <li>○都市型エンターテインメント産業</li> </ul>   |   | <p>■リゾートコンベンション産業ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○リゾートコンベンションシティ</li> <li>○スポーツ・コンベンション</li> </ul>   |   | <p>■都市型リゾート産業ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○世界水準のグルメ&amp;ショッピング産業</li> <li>○都市型エンターテインメント産業</li> </ul>  |   | <p>■リゾートコンベンション産業ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○リゾートコンベンションシティ</li> <li>○スポーツ・コンベンション</li> </ul> |  |
|  | <p>他のコンベンション施設との連携の容易性</p> <p>アフターコンベンション機能の充実</p> <p>専門人材・サービスの確保の容易性</p> <p>那覇空港からのアクセスの容易性</p> <p>広域的なアクセスの容易性</p> <p>大規模駐車場やスポーツ施設を確保できるスペース</p>  |  | <p>リゾート的自然環境が整っている</p> <p>海のウォーターフロントに近いこと</p> <p>長期滞在に適した生活サービス機能が周辺に</p> <p>広域的なアクセスの容易性</p> <p>相当規模の宿泊施設の立地可能なスペース</p> <p>港湾施設への近接性(クルージング船舶用)</p>  |  | <p>大量の交流人口、後背圏人口の存在</p> <p>周辺を含む都市型観光集客拠点としての潜在</p> <p>周辺における高次都市機能集積</p> <p>那覇空港からのアクセスの容易性</p> <p>大規模駐車場を確保できるスペース</p> <p>広域的なアクセスの容易性</p>  |   | <p>観光リゾート地的環境を持つ</p> <p>専門人材の確保の容易性</p> <p>高度医療サービスクラスターとの近接性</p> <p>健康食品R&amp;Dクラスターとの近接性</p> <p>那覇空港からのアクセスの容易性</p> <p>ユビキタスネットワーク環境が整っている</p> <p>長期滞在型リゾート型の居住施設</p>   |   | <p>アメリカンビレッジとの一体化により都市型観光集客拠点としてのポテンシャル高い</p>  |   | <p>ハンビータウン等との連携により都市型観光集客拠点としてのポテンシャルあり</p>   |  |
| 情報通信産業コリドー   | <p>■情報サービス産業ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○BPO産業</li> <li>○高度化したコールセンター等</li> <li>○データセンター</li> <li>○ASP・SaaSビジネス</li> </ul>   |  | <p>■コンテンツ産業ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○デジタルコンテンツ制作</li> <li>○コンテンツ配信サービス</li> <li>○コンテンツ活用型サービス</li> </ul>   |  | <p>■都市型リゾート産業ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○世界水準のグルメ&amp;ショッピング産業</li> <li>○都市型エンターテインメント産業</li> </ul>   |   | <p>■リゾートコンベンション産業ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○リゾートコンベンションシティ</li> <li>○スポーツ・コンベンション</li> </ul>   |   | <p>■都市型リゾート産業ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○世界水準のグルメ&amp;ショッピング産業</li> <li>○都市型エンターテインメント産業</li> </ul>  |   | <p>■リゾートコンベンション産業ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○リゾートコンベンションシティ</li> <li>○スポーツ・コンベンション</li> </ul> |  |
|  | <p>IDC、GIXへの物理的近接性</p> <p>ブロードバンド基幹回線へのアクセス性</p> <p>那覇空港へのアクセスの容易性</p> <p>広域的なアクセスの容易性</p> <p>後背圏人口が多い</p> <p>顧客企業への近接性(マーケット近接性)</p> <p>働く人々にとって良好な生活・自然環境</p>   |  | <p>IDC、GIXへの物理的近接性</p> <p>ブロードバンド基幹回線へのアクセス性</p> <p>那覇空港へのアクセスの容易性</p> <p>クリエイター等の働く人々にとって良好な生活・広域的なアクセスの容易性</p>   |  | <p>大量の交流人口、後背圏人口の存在</p> <p>周辺を含む都市型観光集客拠点としての潜在</p> <p>周辺における高次都市機能集積</p> <p>那覇空港からのアクセスの容易性</p> <p>大規模駐車場を確保できるスペース</p> <p>広域的なアクセスの容易性</p>  |   | <p>観光リゾート地的環境を持つ</p> <p>専門人材の確保の容易性</p> <p>高度医療サービスクラスターとの近接性</p> <p>健康食品R&amp;Dクラスターとの近接性</p> <p>那覇空港からのアクセスの容易性</p> <p>ユビキタスネットワーク環境が整っている</p> <p>長期滞在型リゾート型の居住施設</p>   |   | <p>アメリカンビレッジとの一体化により都市型観光集客拠点としてのポテンシャル高い</p>  |   | <p>ハンビータウン等との連携により都市型観光集客拠点としてのポテンシャルあり</p>   |  |
|  | <p>ブロードバンド回線へのアクセス条件良好</p> <p>就業環境良好</p>  |  | <p>ブロードバンド回線へのアクセス条件良好</p> <p>就業環境良好</p>   |  | <p>近接するコンベンション施設との連携が可能</p> <p>周辺にアフターコンベンション機能が充実</p> <p>広域的な交通アクセス条件も良い</p>   |   | <p>近接するコンベンション施設との連携が可能</p> <p>周辺にアフターコンベンション機能が充実</p> <p>広域的な交通アクセス条件も良い</p>   |   | <p>那覇都市圏に位置しており交流人口、後背圏人口大</p> <p>広域的な交通アクセス条件良好</p>   |   | <p>那覇都市圏に位置しており交流人口、後背圏人口大</p> <p>広域的な交通アクセス条件良好</p>  |  |
| <p>ブロードバンド回線へのアクセス条件良好</p> <p>就業環境良好</p> <p>マーケット近接性良好</p>             |   | <p>ブロードバンド回線へのアクセス条件良好</p> <p>就業環境良好</p> |  | <p>大量の交流人口、後背圏人口の存在</p> <p>周辺を含む都市型観光集客拠点としての潜在</p> <p>周辺における高次都市機能集積</p> <p>那覇空港からのアクセスの容易性</p> <p>大規模駐車場を確保できるスペース</p> <p>広域的なアクセスの容易性</p> |   | <p>観光リゾート地的環境を持つ</p> <p>専門人材の確保の容易性</p> <p>高度医療サービスクラスターとの近接性</p> <p>健康食品R&amp;Dクラスターとの近接性</p> <p>那覇空港からのアクセスの容易性</p> <p>ユビキタスネットワーク環境が整っている</p> <p>長期滞在型リゾート型の居住施設</p> |   | <p>アメリカンビレッジとの一体化により都市型観光集客拠点としてのポテンシャル高い</p> |  | <p>ハンビータウン等との連携により都市型観光集客拠点としてのポテンシャルあり</p> |   |  |
| <p>ブロードバンド回線へのアクセス条件良好</p> <p>就業環境良好</p>                               |   | <p>ブロードバンド回線へのアクセス条件良好</p> <p>就業環境良好</p> |  | <p>大量の交流人口、後背圏人口の存在</p> <p>周辺を含む都市型観光集客拠点としての潜在</p> <p>周辺における高次都市機能集積</p> <p>那覇空港からのアクセスの容易性</p> <p>大規模駐車場を確保できるスペース</p> <p>広域的なアクセスの容易性</p> |   | <p>観光リゾート地的環境を持つ</p> <p>専門人材の確保の容易性</p> <p>高度医療サービスクラスターとの近接性</p> <p>健康食品R&amp;Dクラスターとの近接性</p> <p>那覇空港からのアクセスの容易性</p> <p>ユビキタスネットワーク環境が整っている</p> <p>長期滞在型リゾート型の居住施設</p> |   | <p>アメリカンビレッジとの一体化により都市型観光集客拠点としてのポテンシャル高い</p> |  | <p>ハンビータウン等との連携により都市型観光集客拠点としてのポテンシャルあり</p> |   |  |
| <p>ブロードバンド回線へのアクセス条件良好</p> <p>就業環境良好</p>                               |   | <p>ブロードバンド回線へのアクセス条件良好</p> <p>就業環境良好</p> |  | <p>大量の交流人口、後背圏人口の存在</p> <p>周辺を含む都市型観光集客拠点としての潜在</p> <p>周辺における高次都市機能集積</p> <p>那覇空港からのアクセスの容易性</p> <p>大規模駐車場を確保できるスペース</p> <p>広域的なアクセスの容易性</p> |   | <p>観光リゾート地的環境を持つ</p> <p>専門人材の確保の容易性</p> <p>高度医療サービスクラスターとの近接性</p> <p>健康食品R&amp;Dクラスターとの近接性</p> <p>那覇空港からのアクセスの容易性</p> <p>ユビキタスネットワーク環境が整っている</p> <p>長期滞在型リゾート型の居住施設</p> |   | <p>アメリカンビレッジとの一体化により都市型観光集客拠点としてのポテンシャル高い</p> |  | <p>ハンビータウン等との連携により都市型観光集客拠点としてのポテンシャルあり</p> |   |  |
| <p>ブロードバンド回線へのアクセス条件良好</p> <p>就業環境良好</p>                               |   | <p>ブロードバンド回線へのアクセス条件良好</p> <p>就業環境良好</p> |  | <p>大量の交流人口、後背圏人口の存在</p> <p>周辺を含む都市型観光集客拠点としての潜在</p> <p>周辺における高次都市機能集積</p> <p>那覇空港からのアクセスの容易性</p> <p>大規模駐車場を確保できるスペース</p> <p>広域的なアクセスの容易性</p> |   | <p>観光リゾート地的環境を持つ</p> <p>専門人材の確保の容易性</p> <p>高度医療サービスクラスターとの近接性</p> <p>健康食品R&amp;Dクラスターとの近接性</p> <p>那覇空港からのアクセスの容易性</p> <p>ユビキタスネットワーク環境が整っている</p> <p>長期滞在型リゾート型の居住施設</p> |   | <p>アメリカンビレッジとの一体化により都市型観光集客拠点としてのポテンシャル高い</p> |  | <p>ハンビータウン等との連携により都市型観光集客拠点としてのポテンシャルあり</p> |   |  |



## 5. 跡地エリア別コンセプト(案)

ここでは、「都市機能の親和性の検討」と「有望産業の親和性の検討」を踏まえ、「跡地エリア別コンセプト(案)」の提示を試みた。

### (1) キャンプ桑江

#### ①都市機能の親和性の検討から

- ・「便利で機能的な北谷町の中心市街地の形成」
- ・「沖縄らしさを実感・継承し、健康・安心生活ができる「まち」の形成」

#### ②有望産業の親和性の検討から

キャンプ桑江は、居住系及び商業・業務系のまちづくりが目指されているため、健康ケアサービス産業、都市型リゾート産業との親和性が高い。また、都市型の業務系産業である情報通信産業との親和性も高い。

図表 有望産業のキャンプ桑江への親和性

|         |                   | キャンプ桑江  |       |
|---------|-------------------|---------|-------|
|         |                   | 約67.5ha |       |
|         |                   | 計画親和性   | 立地親和性 |
| 医療産業系   | ■創業開発クラスター        | ×       | △     |
|         | ■高度医療サービスクラスター    | ×       | △     |
| 健康産業系   | ■健康食品R&Dクラスター     | ×       | △     |
|         | ■健康ケアサービスクラスター    | ◎       | ○     |
| 観光リゾート系 | ■都市型リゾート産業ゾーン     | ◎       | ◎     |
|         | ■リゾートコンベンション産業ゾーン | ×       | ○     |
|         | ■滞在型リゾート産業ゾーン     | △       | ○     |
| 情報通信産業系 | ■情報サービス産業ゾーン      | ○       | ○     |
|         | ■コンテンツ産業ゾーン       | ○       | ○     |
|         | ■ソフトウェア産業ゾーン      | ○       | ○     |

#### ③キャンプ桑江跡地利用のコンセプト(案)

<コンセプト(案)>

**沖縄らしさを実感・継承し健康・安心生活ができる職住接近のまち**

<跡地利用の目標(案)>

- 便利で機能的な北谷町の中心市街地の形成
- 沖縄らしさを実感・継承し、健康・安心生活ができる「まち」の形成
- 隣接する商業拠点との有機的連携による産業展開 など

## (2) キャンプ瑞慶覧

### ①都市機能の親和性の検討から

- ・「水・緑・眺望を活かした癒されるまち（高台部分）」
- ・「交通結節機能を活用した新たな産業拠点形成」

### ②有望産業の親和性の検討から

キャンプ瑞慶覧（返還合意部分）は、基本的に住宅地としての開発が想定されており、健康ケアサービス産業、都市型リゾート産業との親和性が高い。

図表 有望産業のキャンプ瑞慶覧への親和性

|         |                   | キャンプ瑞慶覧                   |       |
|---------|-------------------|---------------------------|-------|
|         |                   | 約642.5ha<br>(返還合意部分約55ha) |       |
|         |                   | 計画親和性                     | 立地親和性 |
| 医療産業系   | ■創薬開発クラスター        | ×                         | △     |
|         | ■高度医療サービスクラスター    | ×                         | △     |
| 健康産業系   | ■健康食品R&Dクラスター     | ×                         | △     |
|         | ■健康ケアサービスクラスター    | △                         | ○     |
| 観光リゾート系 | ■都市型リゾート産業ゾーン     | ○                         | ○     |
|         | ■リゾートコンベンション産業ゾーン | ×                         | ○     |
|         | ■滞在型リゾート産業ゾーン     | ×                         | ○     |
| 情報通信産業系 | ■情報サービス産業ゾーン      | ×                         | ○     |
|         | ■コンテンツ産業ゾーン       | ×                         | ○     |
|         | ■ソフトウェア産業ゾーン      | ×                         | ○     |



### ③キャンプ瑞慶覧跡地利用のコンセプト（案）

<コンセプト（案）>

#### 交通結節機能と広大な跡地を活かした新産業都市

<跡地利用の目標（案）>

- 県土構造の再編・適正化を促す中部縦貫道路及び中部横断道路の導入
- 交通利便性と広大な跡地を活かした新たな産業拠点形成
- 水・緑・眺望を活かした癒されるまちの形成（高台部分）など

### (3) 普天間飛行場

#### ①都市機能の親和性の検討から

- ・「アジア・太平洋地域にふさわしい高次国際交流・貢献拠点機能の導入」
- ・「地球環境問題改善を先導する循環型社会モデルの形成」

#### ②有望産業の親和性の検討から

普天間飛行場は、産業創造拠点づくり、住宅地づくり、新しい高次都市機能導入等を重視したまちづくりが目指されており、また産業展開の諸条件に優れているため、有望産業のいずれをとってみても親和性が高い。

図表 有望産業の普天間飛行場への親和性

|         |                   | 普天間飛行場   |       |
|---------|-------------------|----------|-------|
|         |                   | 約480.5ha |       |
|         |                   | 計画親和性    | 立地親和性 |
| 医療産業系   | ■創業開発クラスター        | ○        | ○     |
|         | ■高度医療サービスクラスター    | ○        | ○     |
| 健康産業系   | ■健康食品R&Dクラスター     | ○        | ○     |
|         | ■健康ケアサービスクラスター    | ◎        | ○     |
| 観光リゾート系 | ■都市型リゾート産業ゾーン     | ◎        | ◎     |
|         | ■リゾートコンベンション産業ゾーン | ◎        | ◎     |
|         | ■滞在型リゾート産業ゾーン     | ◎        | ○     |
| 情報通信産業系 | ■情報サービス産業ゾーン      | ◎        | ◎     |
|         | ■コンテンツ産業ゾーン       | ◎        | ○     |
|         | ■ソフトウェア産業ゾーン      | ◎        | ○     |



#### ③普天間飛行場跡地利用のコンセプト（案）

<コンセプト（案）>

#### 平和シンボルの国際的高次都市機能を備えた多機能交流拠点都市

<跡地利用の目標（案）>

- 基地問題解決の平和のシンボルとなり成長のエンジンとなる高次都市機能の導入(国際貢献・協力機能等を併せ持った大規模公園、新たな沖縄の行政機能など)
- アジア・太平洋地域にふさわしい国際交流・貢献機能、人材育成機能、学術研究機能等の導入
- 県土構造の再編・適正化を促す中部縦貫道路及び宜野湾横断道路の導入
- 地球環境問題改善を先導する循環型社会モデル形成 など

## <「国際貢献・協力パーク（仮称）」構想>

沖縄県（中南部都市圏）では、今後アジア諸国等を対象とした、国際救急医療、防疫、環境共生、水資源、海洋資源、高度専門人材などの面での国際協力・貢献が有望である。

これに対して、普天間飛行場の跡地利用の方向として、アジア・太平洋地域にふさわしい国際交流・貢献機能、人材育成機能、学術研究機能等の展開が目指されていることから、普天間飛行場跡地における国際貢献・協力分野の機能展開は望ましい方向である。

一方、普天間飛行場の跡地利用については、基地問題解決の平和のシンボルとなる高次都市機能として大規模公園の導入が候補に挙がっている。

以上を踏まえると、普天間飛行場跡地利用の有力なコンセプトとして、国際協力・貢献機能と大規模公園が一体化した「国際貢献・協力パーク（仮称）」を挙げることができる。

「国際貢献・協力パーク（仮称）」は、以下のイメージである。

### ①基本コンセプト案

「国際貢献・協力パーク（仮称）」の基本コンセプトとしては、例えば次のものが望ましい。

- 国際貢献・国際協力の拠点
  - ・ 沖縄の強みや特性を發揮できる国際救急医療、防疫、環境共生、水資源、海洋資源、高度専門人材育成などの国際貢献・協力分野の機能展開の場とする。
  - ・ また、日本のアジアにおける国際協力外交の場を目指すという考え方もある。例えば、日本のキャンプデービッド（アメリカ）をとるようなイメージである。
- 環境再生・新しい環境創造の場
  - ・ もともと沖縄にあった環境、例えば「森林」を、時間をかけて復元していくことを目指す場とする。最近のエコ技術を集中投資し、環境再生と環境創造（亜熱帯性樹木の植林、景観・風景の再生等）を行う。
  - ・ また、国際貢献・国際協力との親和性を高めるために、例えば各国の亜熱帯性樹木を植林し、平和と国際交流のシンボルとする。

### ②国際貢献・国際協力の拠点のイメージ

- 国際救急医療、防疫、環境共生、水資源、海洋資源、高度専門人材育成などの国際貢献・協力分野における、本部機能、ネットワーク拠点機能、情報収集・加工・発信機能、人材育成機能、研修機能、研究開発機能、調査研究機能、オペレーション機能などが分散立地している。
- 日本の国際協力外交を担っていくための、国際会議（コンファレンス）機能、滞在・迎賓機能が、エコ環境の中で展開されている。
- 県民はもとより、アジアを中心とする世界から人々が集まり、長期に滞在し、知的活動と文化的交流を深く営めるような、滞在居住施設、生活サービス施設、交流施設が充実している。
- ブロードバンド通信、ユビキタスネットワーク、高性能コンピューティングなどの、世界的な国際貢献・協力活動に不可欠な情報通信インフラ環境が整っている。

### ③環境再生・新しい環境創造の場のイメージ

- 亜熱帯性樹木を中心とした植林による緑の環境、景観・風景が再生されている。
- また、豊富な緑の環境の中で、環境負荷を最低限に抑える各種のエコ・システム（エコ・モビリティ、再生可能エネルギー活用、ゼロカーボン建築物、グリーン調達、分散型電源等）が社会インフラとして導入されている。

#### (4) 牧港補給地区

##### ①都市機能の親和性の検討から

- ・「オーシャンビューを活かした都市型エンターテイメント・療養リゾート機能の導入」
- ・「空港直結・都市拠点間直結機能を活かした新産業集積」

##### ②有望産業の親和性の検討から

牧港補給地区は、観光リゾート分野、高度ライフスタイル分野、エンターテイメント分野、国際物流・情報拠点分野の産業・都市機能を重視したまちづくりが目指されており、また産業展開の諸条件に優れているため、有望産業のいずれをとっていても親和性が高い。

図表 有望産業の牧港補給地区への親和性

|         |                   | 牧港補給地区   |       |
|---------|-------------------|----------|-------|
|         |                   | 約273.7ha |       |
|         |                   | 計画親和性    | 立地親和性 |
| 医療産業系   | ■創薬開発クラスター        | ◎        | ○     |
|         | ■高度医療サービスクラスター    | ◎        | ○     |
| 健康産業系   | ■健康食品R&Dクラスター     | ◎        | ○     |
|         | ■健康ケアサービスクラスター    | ◎        | ○     |
| 観光リゾート系 | ■都市型リゾート産業ゾーン     | ◎        | ◎     |
|         | ■リゾートコンベンション産業ゾーン | ◎        | ◎     |
|         | ■滞在型リゾート産業ゾーン     | △        | ○     |
| 情報通信産業系 | ■情報サービス産業ゾーン      | ◎        | ◎     |
|         | ■コンテンツ産業ゾーン       | ◎        | ○     |
|         | ■ソフトウェア産業ゾーン      | ◎        | ○     |



##### ③牧港補給地区跡地利用のコンセプト（案）

<コンセプト（案）>

### オーシャンビューや歴史文化を活かしたエンターテイメント・リゾート都市

<跡地利用の目標（案）>

- オーシャンビューや国立劇場等を活かした都市型エンターテイメント・リゾートの導入
- 風の道創出を組み合わせた風水(フンシー)の息づくライフサイクルタウンの形成
- 那覇への近接性や都市拠点間直結機能を活かした環境・健康・保養・エンターテイメント等の産業集積の展開 など

## (5) 那覇港湾施設

### ①都市機能の親和性の検討から

- ・「水辺や歴史的資源を活かした海洋レクリエーション拠点の形成」
- ・「臨空・臨港型産業機能の立地、那覇空港と多拠点を結ぶ利便性の高い公共交通システムの導入」

### ②有望産業の親和性の検討から

那覇港湾施設は、居住、商業・業務、国際交流、複合・レクリエーション分野の産業・都市機能を重視した都心ウォーターフロント型のまちづくりが目指されていることから、観光リゾート系の産業との親和性が高い。また、都市型の業務系産業である情報通信産業との親和性も高い。

図表 有望産業の那覇港湾施設への親和性

|         |                   | 那覇港湾施設  |       |
|---------|-------------------|---------|-------|
|         |                   | 約55.9ha |       |
|         |                   | 計画親和性   | 立地親和性 |
| 医療産業系   | ■創業開発クラスター        | ×       | △     |
|         | ■高度医療サービスクラスター    | ×       | ○     |
| 健康産業系   | ■健康食品R&Dクラスター     | ×       | △     |
|         | ■健康ケアサービスクラスター    | △       | △     |
| 観光リゾート系 | ■都市型リゾート産業ゾーン     | ◎       | ◎     |
|         | ■リゾートコンベンション産業ゾーン | △       | ◎     |
|         | ■滞在型リゾート産業ゾーン     | ○       | ○     |
| 情報通信産業系 | ■情報サービス産業ゾーン      | ○       | ◎     |
|         | ■コンテンツ産業ゾーン       | ○       | ○     |
|         | ■ソフトウェア産業ゾーン      | ○       | ○     |



### ③那覇港湾施設跡地利用のコンセプト（案）

<コンセプト（案）>

#### 沖縄の玄関口にふさわしい交流・交易型ウォーターフロント

<跡地利用の目標（案）>

- 那覇空港と那覇港との近接性やゲート性を活かした国際交流機能の形成
- 水辺や歴史的資源、中心市街地への近接性を活かした都市型ウォーターフロント・リゾートの形成
- 臨空・臨港型流通・加工・交易産業機能の立地
- 那覇空港と多拠点を結ぶ利便性の高い公共交通システムの導入 など

■跡地エリア別のコンセプト（案）のまとめ

| 跡地エリア                 | コンセプト（案）  | 跡地利用の目標（案）   |
|-----------------------|---|--|
| <p><b>キャンプ桑江</b></p>  | <p><b>沖縄らしさを実感・継承し健康・安心生活ができる職住接近のまち</b></p>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>○便利で機能的な北谷町の中心市街地の形成</li> <li>○沖縄らしさを実感・継承し、健康・安心生活ができる「まち」の形成</li> <li>○隣接する商業拠点との有機的連携による産業展開 など</li> </ul>   |
| <p><b>キャンプ瑞慶覧</b></p> | <p><b>交通結節機能と広大な跡地を活かした新産業都市</b></p>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>○県土構造の再編・適正化を促す中部縦貫道路及び中部横断道路の導入</li> <li>○交通利便性と広大な跡地を活かした新たな産業拠点形成</li> <li>○水・緑・眺望を活かした癒されるまちの形成（高台部分） など</li> </ul>   |
| <p><b>普天間飛行場</b></p>  | <p><b>平和シンボルの国際的高次都市機能を備えた多機能交流拠点都市</b></p>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>○基地問題解決の平和のシンボルとなり成長のエンジンとなる高次都市機能の導入（国際貢献・協力機能等を併せ持った大規模公園、新たな沖縄の行政機能など）</li> <li>○アジア・太平洋地域にふさわしい国際交流・貢献機能、人材育成機能、学術研究機能等の導入</li> <li>○県土構造の再編・適正化を促す中部縦貫道路及び宜野湾横断道路の導入</li> <li>○地球環境問題改善を先導する循環型社会モデル形成 など</li> </ul> |
| <p><b>牧港補給地区</b></p>  | <p><b>オーシャンビューや歴史文化を活かしたエンターテインメント・リゾート都市</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○オーシャンビューや国立劇場等を活かした都市型エンターテインメント・リゾートの導入</li> <li>○風の道創出を組み合わせた風水（フンシー）の息づくライフサイクルタウンの形成</li> <li>○那覇への近接性や都市拠点間直結機能を活かした環境・健康・保養・エンターテインメント等の産業集積の展開 など</li> </ul>  |
| <p><b>那覇港湾施設</b></p>  | <p><b>沖縄の玄関口にふさわしい交流・交易型ウォーターフロント</b></p>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>○那覇空港と那覇港との近接性やゲート性を活かした国際交流機能の形成</li> <li>○水辺や歴史的資源、中心市街地への近接性を活かした都市型ウォーターフロント・リゾートの形成</li> <li>○臨空・臨港型流通・加工・交易産業機能の立地</li> <li>○那覇空港と多拠点を結ぶ利便性の高い公共交通システムの導入 など</li> </ul>   |

### Ⅲ 有効利用ビジョンの全体体系

これまでの検討を踏まえ、国際的視点・地域的視点を有した有効利用ビジョンの「全体体系（案）」を取りまとめるとともに、この体系をより具体的にイメージしていくための「中南部都市圏のストラクチャープラン（案）」を提示した。

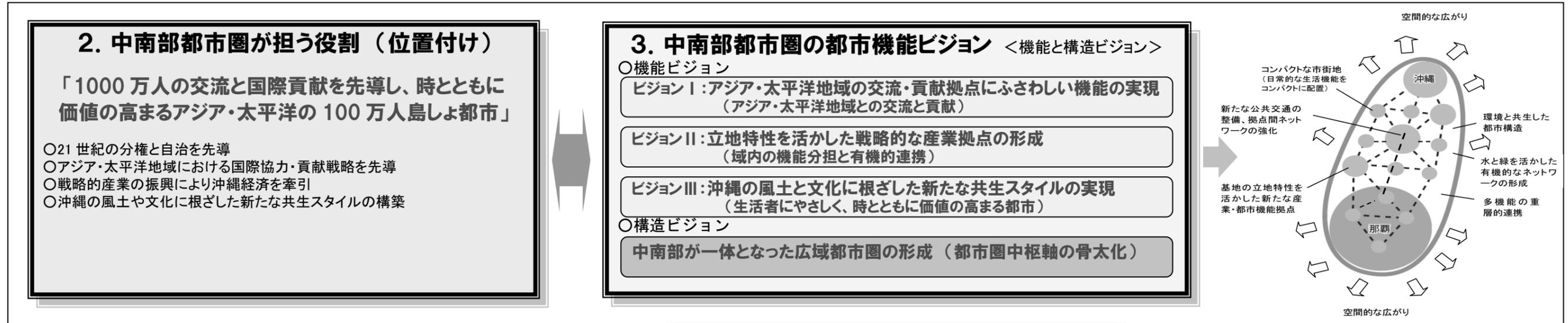
■跡地エリア別のコンセプト（案）のまとめ

| 跡地エリア   | コンセプト（案）                            | 跡地利用の目標（案）   |
|---------|-------------------------------------|--|
| キャンプ桑江  | 沖縄らしさを実感・継承し健康・安心生活ができる職住接近のまち      | <ul style="list-style-type: none"> <li>○便利で機能的な北谷町の中心市街地の形成</li> <li>○沖縄らしさを実感・継承し、健康・安心生活ができる「まち」の形成</li> <li>○隣接する商業拠点との有機的連携による産業展開 など</li> </ul>   |
| キャンプ瑞慶覧 | 交通結節機能と広大な跡地を活かした新産業都市              | <ul style="list-style-type: none"> <li>○県土構造の再編・適正化を促す中部縦貫道路及び中部横断道路の導入</li> <li>○交通利便性と広大な跡地を活かした新たな産業拠点形成</li> <li>○水・緑・眺望を活かした癒されるまちの形成（高台部分） など</li> </ul>   |
| 普天間飛行場  | 平和シンボルの国際的高次都市機能を備えた多機能交流拠点都市       | <ul style="list-style-type: none"> <li>○基地問題解決の平和のシンボルとなり成長のエンジンとなる高次都市機能の導入（国際貢献・協力機能等を併せ持った大規模公園、新たな沖縄の行政機能など）</li> <li>○アジア・太平洋地域にふさわしい国際交流・貢献機能、人材育成機能、学術研究機能等の導入</li> <li>○県土構造の再編・適正化を促す中部縦貫道路及び宜野湾横断道路の導入</li> <li>○地球環境問題改善を先導する循環型社会モデル形成 など</li> </ul> |
| 牧港補給地区  | オーシャンビューや歴史文化を活かしたエンターテインメント・リゾート都市 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○オーシャンビューや国立劇場等を活かした都市型エンターテインメント・リゾートの導入</li> <li>○風の道創出を組み合わせた風水（フンシー）の息づくライフサイクルタウンの形成</li> <li>○那覇への近接性や都市拠点間直結機能を活かした環境・健康・保養・エンターテインメント等の産業集積の展開 など</li> </ul>  |
| 那覇港湾施設  | 沖縄の玄関口にふさわしい交流・交易型ウォーターフロント         | <ul style="list-style-type: none"> <li>○那覇空港と那覇港との近接性やゲート性を活かした国際交流機能の形成</li> <li>○水辺や歴史的資源、中心市街地への近接性を活かした都市型ウォーターフロント・リゾートの形成</li> <li>○臨空・臨港型流通・加工・交易産業機能の立地</li> <li>○那覇空港と多拠点を結ぶ利便性の高い公共交通システムの導入 など</li> </ul>   |

### Ⅲ 有効利用ビジョンの全体体系

これまでの検討を踏まえ、国際的視点・地域的視点を有した有効利用ビジョンの「全体体系（案）」を取りまとめるとともに、この体系をより具体的にイメージしていくための「中南部都市圏のストラクチャープラン（案）」を提示した。

1. 全体体系（案）



**4. 基地跡地が担う役割**

- (1) 国際貢献・協力を担う新たな都市機能拠点形成の場
- (2) 戦略産業拠点及び新たな公共交通ネットワーク構築の場
- (3) 時代や将来性を見据えた共生モデル構築の場
- (4) 周辺地域との一体的な整備による安全で安心な潤いある生活環境実現の場

⇔

| エリア     | コンセプト(案)                            | 跡地利用の目標(案)  |
|---------|-------------------------------------|---|
| キャンプ桑江  | 沖縄らしさを実感・継承し健康・安心生活ができる職住接近のまち      | <ul style="list-style-type: none"> <li>○便利で機能的な北谷町の中心市街地の形成</li> <li>○沖縄らしさを実感・継承し、健康・安心生活ができる「まち」の形成</li> <li>○隣接する商業拠点との有機的連携による産業展開 など</li> </ul>  |
| キャンプ瑞慶覧 | 交通結節機能と広大な跡地を活かした新産業都市              | <ul style="list-style-type: none"> <li>○県土構造の再編・適正化を促す中部縦貫道路及び中部横断道路の導入</li> <li>○交通利便性と広大な跡地を活かした新たな産業拠点形成</li> <li>○水・緑・眺望を活かした癒されるまちの形成(高台部分) など</li> </ul>  |
| 普天間飛行場  | 平和シンボルの国際的高次都市機能を備えた多機能交流拠点都市       | <ul style="list-style-type: none"> <li>○基地問題解決の平和のシンボルとなり成長のエンジンとなる高次都市機能の導入(国際貢献・協カパーク等)</li> <li>○アジア・太平洋地域にふさわしい国際交流・貢献機能、人材育成機能、学術研究機能等の導入</li> <li>○県土構造の再編・適正化を促す中部縦貫道路及び宜野湾横断道路の導入</li> <li>○地球環境問題改善を先導する循環型社会モデル形成 など</li> </ul> |
| 牧港補給地区  | オーシャンビューや歴史文化を活かしたエンターテインメント・リゾート都市 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○オーシャンビューや国立劇場等を活かした都市型エンターテインメント・リゾートの導入</li> <li>○風の道創出を組み合わせた風水(フンシー)の息づくライフサイクルタウンの形成</li> <li>○立地特性を活かした環境・健康・保養・エンターテインメント等の機能を活かした産業集積の展開 など</li> </ul>                                     |
| 那覇港湾施設  | 沖縄の玄関口にふさわしい交流・交易型ウォーターフロント         | <ul style="list-style-type: none"> <li>○那覇空港と那覇港との近接性やゲート性を活かした国際交流機能の形成</li> <li>○水辺や歴史的資源、中心市街地への近接性を活かした都市型ウォーターフロント・リゾートの形成</li> <li>○臨空・臨港型流通・加工・交易産業機能の立地</li> <li>○那覇空港と多拠点を結ぶ利便性の高い公共交通システムの導入 など</li> </ul>                      |



## 2. 中南部都市圏のストラクチャープラン(案)

