

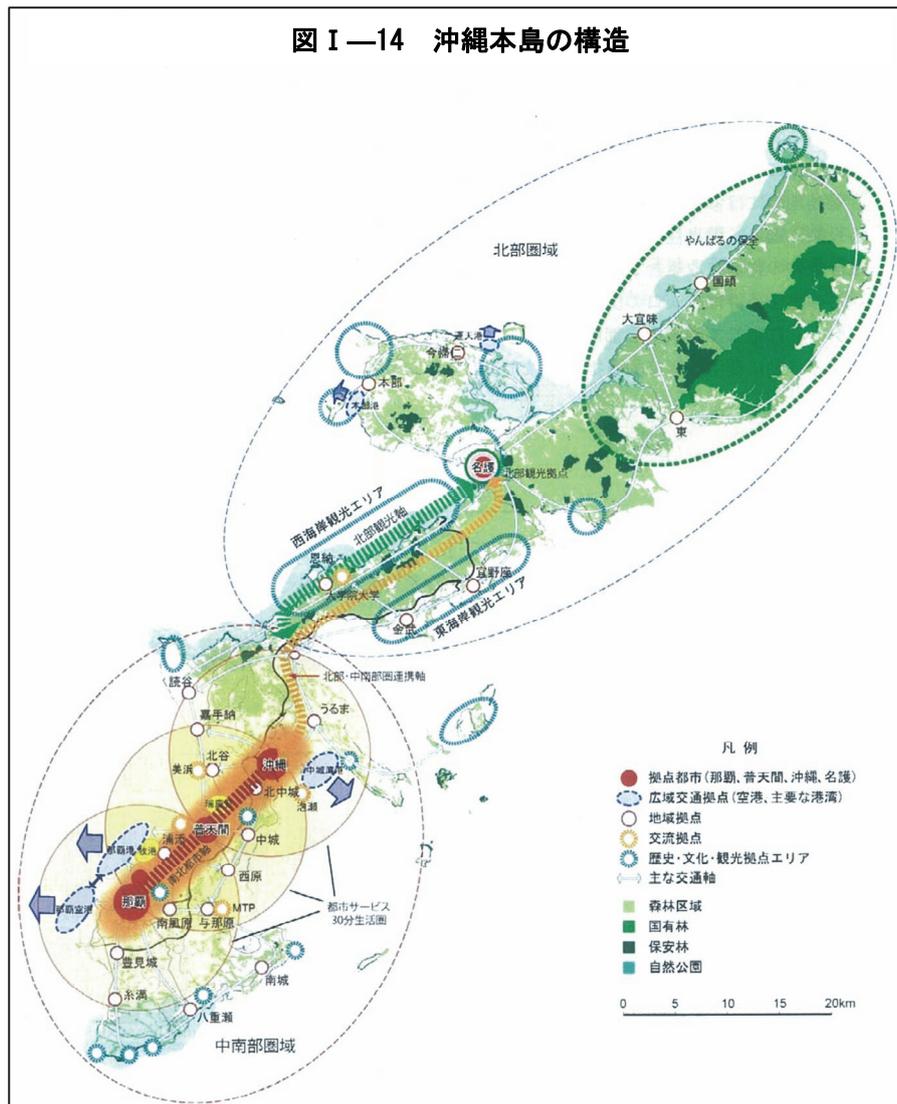
4) 「沖縄県総合交通体系基本計画(案)」(平成 24 年 3 月 沖縄県) の概要

① 計画策定の目的

- ・ 沖縄県は、沖縄振興開発計画及び沖縄振興計画の下、昭和 57 年、平成 4 年、平成 14 年の 3 度にわたり、長期的な交通分野の将来像を示す総合交通体系基本計画を策定し、陸・海・空の各交通施設整備、交通ネットワークの拡充整備に取り組んできた。
- ・ 新たに策定した本計画は、沖縄 21 世紀ビジョン（平成 22 年 3 月策定）の実現に向け、その総合計画である“沖縄 21 世紀ビジョン基本計画”を上位計画とし、そこで示された交通分野に関する基本政策の具体的な構想を提示。
- ・ 本計画は、平成 24 年度から平成 43 年度までの 20 年間に計画期間とし、“沖縄 21 世紀ビジョン基本計画”の実現に寄与することを目的。

② 計画の概要

- ・ 本計画では沖縄の将来像の実現に向け、中南部圏域は、「那覇、沖縄都心と周辺を再構築（密集地と過度な機能集積を跡地や軸上地域へ移転）」、「那覇、普天間、沖縄の 3 つの拠点を中心とした南北都市軸の構築」を目指すものとし、基地跡地は「県土構造再編（沖縄型自立経済の構築、市街地再編）を牽引する拠点」として位置づけ。
- ・ 本計画の計画目標として、「1 強くしなやかな自立型経済の構築を支える交通体系の確立」、「2 沖縄らしい優しい社会を支える交通体系の確立」を設定。



- 2つの計画目標を達成するため、沖縄が抱える現状と課題、めざす将来像を踏まえて、以下の5つの施策分野での施策の展開を位置づけ。
 - (1) 国内外との交流および沖縄観光の魅力向上を支える交通体系
 - (2) 沖縄の産業振興を支える交通体系
 - (3) 人及び環境に優しい都市構造を支える交通体系
 - (4) 離島地域の生活を支える交通体系
 - (5) 災害に強く安全、安心、快適な暮らしを支える交通体系
- 人及び環境に優しい都市構造を支える交通体系の実現に向け、体系的な幹線道路網の整備、利便性の高い公共交通ネットワークの構築に取り組む。

図 I—15 体系的な幹線道路網の整備

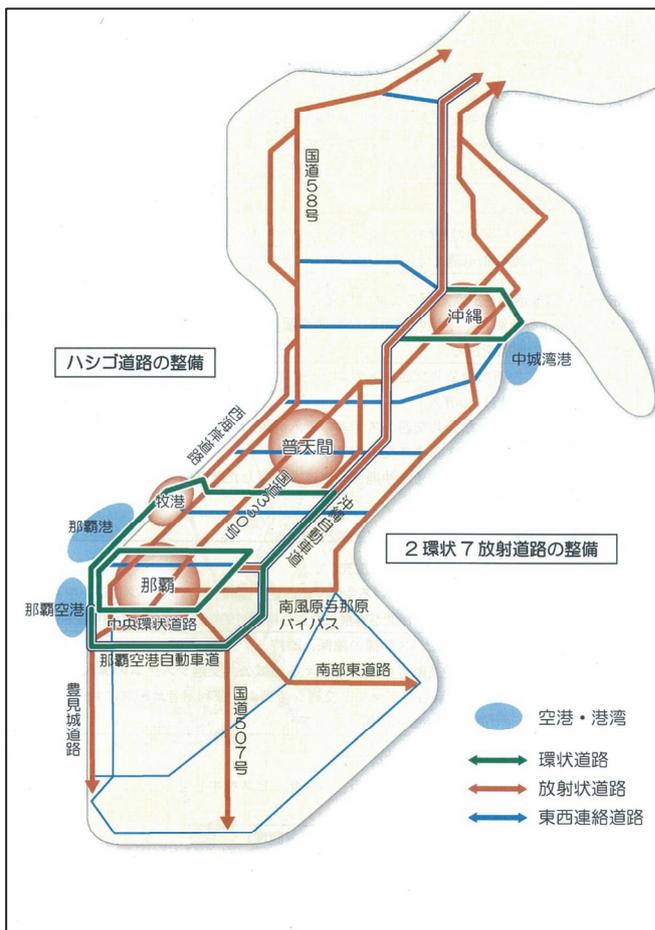


図 I—16 利便性の高い公共交通ネットワークの構築



第Ⅱ章 「全体計画の中間取りまとめ(案)」による 土地利用の実現性の検証

「全体計画の中間取りまとめ(案)」は、まとまりある用地の計画的な供給により、県内外から新たな需要を開拓することを前提としており、今年度調査においては、現段階での地権者の土地活用意向から見た計画的な用地供給の見通しを明らかにした上で、計画的な用地供給を促進するための方策を検討している。

Ⅱ－１ 用地供給にかかる計画フレームの想定

「全体計画の中間取りまとめ（案）」が目標としている土地利用ゾーン別のまちづくりに向けた機能導入を実現するために、どのような用地供給が必要とされているのかについて、先行事例のレビューとあわせて検討を行った上で、土地利用ゾーン別のまちづくりに必要な計画的な用地供給の目標を設定し、大規模な用地供給の可能性を検討

1) 土地利用ゾーン別の用地供給の方向

(振興拠点ゾーン)

① 振興拠点ゾーン形成の目標

- ・ 国際的な評価にも耐える優れた環境と多様な機能が複合するまちづくりの魅力によって、国内外から先進的な技術や多才な人材を集め、沖縄の振興を先導する「創造と交流の場」を形成することを目標
- ・ 「広域構想調査」で提案されている「跡地振興拠点地区」は振興拠点ゾーンの一部として位置づけ

② 振興拠点ゾーンにおける立地施設の想定

- ・ リゾート施設
 - －豊かな緑やオーシャンビューを売り物にして、リゾートホテルを中心とした施設を誘致
 - －単なる宿泊容量の拡大にとどめず、リゾート沖縄の新たな発展に向けた産業人の育成や沖縄文化の情報発信等を重視
- ・ 長期滞在型住宅
 - －優れた環境、都市的サービスの充実及び大規模区画の用地供給を売り物にして、国内外からの長期滞在者を対象としたリゾート住宅を導入
 - －滞在者の消費需要や滞在者との交流による経済的、文化的な効果に着目して、振興策の一つとして期待
- ・ コンベンション施設
 - －沖縄コンベンションセンターの機能を補完する商談機能やレセプション機能等を誘致し、コンベンション需要を拡大
- ・ 研究開発施設
 - －沖縄が目指している情報通信分野、バイオ分野、環境分野、医療等を中心として、国内外から研究者や研究所を誘致し、研究開発型の産業拠点を形成
 - －大学、公的研究機関、民間企業間や異業種間の研究交流、起業化支援・ベンチャー企業支援を重視

③ 振興拠点ゾーンの立地施設に対する用地供給の事例（表Ⅱ－１参照）

- ・ 振興拠点ゾーンで想定している施設は、単体でも大きな敷地を要する施設が多く、施設の複合化や集団化による効果等に期待して、大規模開発に取り組んでいる場合も多い。
 - －リゾート施設立地のための用地の規模は、沖縄県では、ホテルの単独開発では約5～17ha、複合開発では約50～260haの事例が見られる。
 - －その他の開発としては、大規模なリゾート住宅地は沖縄県内では少ないが、8haの開発事例があり、沖縄コンベンションセンターは5ha

一研究・開発施設立地のための用地の規模は、沖縄県内の事例としては沖縄 I T津梁パークが約 10ha（中核地区）、県外においては、集団的な施設立地を目指した郊外型のリサーチパーク開発の事例ではセンター施設や緑地とあわせて 62～278ha（研究所の平均的な敷地規模は 1～6ha）、都市型の事例では 4～13ha

④ 振興拠点ゾーンにおいて目標とする用地供給

・ 先行事例における実態等を踏まえて、振興拠点ゾーンの用地供給にあたっては、供給する用地の規模の確保を重視し、「全体計画の中間取りまとめ（案）」の「まちづくり構想」において幹線道路で囲まれた区域（以後「宅地整備区域」と呼ぶ）の一体開発を可能とすることにより、大規模用地を求める利用者を幅広く募ることを目標とする。

一振興拠点ゾーンで想定する立地施設は、先行事例等から見て、集団的、複合的な大規模開発により、施設立地を実現している場合が多いため、単発的な施設立地を目標とした用地供給を行なうよりも有効と判断

一そのため、まとまりある用地供給の可能性をデベロッパー等にアピールし、大規模開発に向けた取組意欲を喚起する必要がある、「宅地整備区域^{*}」単位での用地供給を目標として設定（複数の「宅地整備地区」における一体開発も想定）

^{*} 宅地整備区域とは、幹線道路で囲まれた範囲。

一今後、用地需要動向等を見極めた段階で、必要に応じて、より細分化した用地供給のあり方についても検討

表Ⅱ—1 振興拠点ゾーンに関する先行事例

施設名	所在地	導入施設	面積 (ha)	備考
ブセナテラス	沖縄県名護市	ホテル(ビーチサイド)	17	単体開発
万座ビーチリゾート	沖縄県恩納村	ホテル(ビーチサイド)	14	単体開発
オキナワマリriottリゾート	沖縄県名護市	ホテル(ビーチサイド)	5	単体開発
ムーンビーチ	沖縄県恩納村	ホテル(ビーチサイド)	7	単体開発
シーレイク座喜味	沖縄県読谷村	別荘地(約 200～600㎡/戸)	9	単体開発
ワンハンドレッドヒルズ	千葉県千葉市	大規模敷地住宅地(約 1500～3000㎡/戸) ^{*1}	17	単体開発
カヌチャリゾート+カヌチャヒルトコミュニティ	沖縄県名護市	ホテル、ゴルフ場、住宅、医療・介護サービス等	260	複合開発
恩納通信所跡地(計画中)	沖縄県恩納村	ホテル、コンドミニアム、ライフケア施設等	49	複合開発
沖縄コンベンションセンター	沖縄県宜野湾市	多目的大ホール、劇場、大会議場等	6	複合開発
沖縄 I T津梁パーク	沖縄県うるま市	中核機能支援施設、民間オフィス等	10	複合開発
かずさアカデミアパーク・第 1 期(郊外型)	千葉県木更津市、君津市、袖ヶ浦市、富津市	民間研究所、公的試験機関、センター施設等(研究所等敷地規模平均約 6.3ha)	278	複合開発
横須賀リサーチパーク(郊外型)	神奈川県横須賀市	民間研究所、共同ビル、センター施設、住宅等(研究所等敷地規模平均約 1.2ha)	62	複合開発
ソフトピアジャパン(街中型)	岐阜県大垣市	民間研究所、イベント施設、住宅等	13	複合開発
京都リサーチパーク(街中型)	京都府京都市	民間研究所、センター施設等	6	複合開発

^{*1} 大都市圏近郊に位置するが、実質的にはリゾートライフの場としての性格が強い

図Ⅱ－１ 計画的な用地供給による跡地利用の例（振興拠点ゾーン）



「サンセットテラス」となる観光・リゾート開発の例（約 20 h a）

（オーシャンビューのリゾートホテルやコテージと人材育成、伝統文化発信のための施設を一体的に配置）



センター施設を中心としたリサーチパーク開発の例（約 20 h a）

（中央に研究交流、起業支援、リフレッシュ等のための共同利用施設を配置し、その周りで研究用地を供給）