

⑦ 西海岸地域の景観の現況

国道 58 号沿線における景観の現況について以下のように整理した



図 1.23 西海岸地域の景観の現況(宜野湾市～北谷町)

## (2) 中南部都市圏西海岸地域における開発ニーズ・資源等の整理

宜野湾市や北谷町の都市的な成熟度や成長性を踏まえながら、以下に挙げる「開発ニーズ」「開発資源」を調査・整理し、駐留軍用地返還予定地と西海岸地域を「世界水準の都市型オーシャンフロント・リゾート地」に向けて整備していくにあたっての課題を抽出する。

- ・メディア情報、文献資料、有識者意見、経済界活動情報等を踏まえて、国内外との競争性等を勘案のうえで沖縄に誘導可能と想定される、広域的視点からの「開発ニーズ」
- ・基地跡地周辺の密集市街地の再生問題から発生する、即地的「開発ニーズ」
- ・西海岸地域に対する宜野湾市、及び北谷町の政策的「開発ニーズ」  
既存居住地の過密や老朽化による居住環境更新ニーズにおける連携可能性
- ・宜野湾市調査や他の所在自治体で整理される西海岸地域の「開発資源」
- ・既往の基地跡地開発関連調査で整理されている跡地内の「開発資源」



### (3) 駐留軍返還予定地と西海岸地域との関係性の整理

各駐留軍用地返還予定地と西海岸地域の関係性について、以下に挙げる視点等から把握する。

●地理・地形

両地域間の地理的及び地形的要因による連携の難易度

●環境

両地域に賦存する自然・緑によるエコロジカルネットワーク形成における連携性／相互補完性

●歴史・文化

歴史・文化資源の拠点・ネットワークづくりによる地域環境高質化における連携性／相互補完性

●集住

既存居住地の過密や老朽化による居住環境更新ニーズにおける連携可能性

●生業

観光資源としての活用が望まれる海岸線に立地する工業系土地利用の移転更新における連携可能性

●交通

両地域をつなぐ交通ネットワーク(道路、自転車等も含む公共交通)の利便性向上の可能性

●安全

西海岸は起こり得る大規模津波への備えが脆弱である。一方、内陸側の基地跡地や後背地は標高が高く津波被害の懸念は小さくなる。これらの関係を踏まえた安全性確保の連携／相互補完性

■ 牧港補給地区—浦添市

分類	定義	牧港補給地区
		浦添市
① 地理・地形	両地域間の地理的及び地形的要因による連携の難易度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 牧港補給地区全体が西海岸地域として位置づけできる。</li> <li>・ 隣接する那覇港浦添ふ頭地区（第一ステージ）とも連担し、市においても連携した整備を検討している。</li> <li>・ 牧港補給地区中央部は、段丘崖となっており、海沿いと国道 58 号側では、高低差 20m 以上となっている。</li> </ul>
② 環境	両地域に賦存する自然・緑によるエコロジカルネットワーク形成における連携性/相互補完性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区北側には、カーミージャーなどの水辺環境と、シリンカーを含む緑地帯があり、地域の自治会や NPO 等による保全活動も盛んである。</li> <li>・ 那覇近郊の西海岸ではあまり見ることのできないテリハクサトベラの葉と海が織りなす自然風景や、一般的にイメージされる沖縄の海を感じられる透明感のある水質は保全していくべきであると考える。</li> </ul>
③ 歴史・文化	歴史・文化資源の拠点・ネットワークづくりによる地域環境高質化における連携性/相互補完性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国立劇場おきなわなど、文化施設との連携が想定される。</li> <li>・ 空寿崎一帯は、かつて栗石の産地であったことから石切り場跡がある。</li> <li>・ 牧港補給地区にも歴史文化遺産が点在している。また、中頭方西海岸という琉球王朝時代に作られた宿道をベースに散策道、サイクリングロードを作り、並松街道とつなぐことで、那覇市、浦添市、宜野湾市、北谷町の連携が図れる。</li> </ul>
④ 集住	既存居住地の過密や老朽化による居住環境更新ニーズにおける連携可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 同地区と国道 58 号を挟んだ字屋富祖、屋富祖 3 丁目、宮城 1 丁目などにおいては、密集市街地が形成されている。</li> <li>・ 都市マスにおいて、牧港補給地区跡地利用と連携した密集市街地の改善方策の検討が位置づけされている。</li> </ul>
⑤ 生業	観光資源としての活用が望まれる海岸線に立地する工業系土地利用の移転更新における連携可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当該地区においては、沿岸部におけるリゾートコンベンション産業や文化産業の立地を目指している。</li> </ul>
⑥ 交通	両地域をつなぐ交通ネットワーク（道路、自転車等も含む公共交通）の利便性向上の可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 西海岸道路が整備中であり、国道 58 号の交通混雑解消や、新たな観光道路として期待される。</li> <li>・ 浦添市の都市軸である県道 38 号線の軸線をシンボルロードとして位置づけている。</li> </ul>
⑦ 安全	西海岸地域は起こり得る大規模津波への備えが脆弱である。一方、内陸側の基地跡地や後背地は標高が高く津波被害の懸念は小さくなる。これらの関係性を踏まえた安全性確保の連携/相互補完性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 牧港補給地区の沿岸部については、住居系用途や公共施設機能が立地していない。</li> <li>・ 一方で、コースタルリゾート計画などにあるとおり、津波発生時の観光客の適切な誘導等が重要であると想定される。</li> </ul>
基地跡地と西海岸地域の連携・補完のあり方		<p><b>【環境】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 跡地と西海岸域（カーミージャー、シリンカーの自然環境、コースタルリゾート計画における海浜公園）が一体となった豊かな海辺環境の形成</li> </ul> <p><b>【歴史と文化】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国立劇場おきなわや、跡地におけるエンターテインメント産業集積による新たな文化拠点形成</li> </ul> <p><b>【集住・安全】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 跡地において、周辺密集市街地や用途混在地の改善の受け皿となるとともに、跡地の段丘崖域における避難・防災機能としての位置づけ</li> </ul>

■ 普天間飛行場—宜野湾市

分類	定義	普天間飛行場
		宜野湾市
・ ① 地形	両地域間の地理的及び地形的要因による連携の難易度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 普天間基地が高台となっており、大きな勾配が存在している。</li> <li>・ また保全すべき緑地が西海岸側の斜面に沿って分布している。</li> </ul>
② 環境	両地域に賦存する自然・緑によるエコロジカルネットワーク形成における連携性/相互補完性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 両地域の間中に位置する大山湿地帯が存在。</li> <li>・ 普天間飛行場内には、既存緑地が残っている状態で、その周りに緑地が広がっているという状態である。</li> <li>・ 普天間飛行場及び周辺は、まとまった樹林地や鍾乳洞などがあり、比較的豊かな動植物相が残っていると想定される。</li> <li>・ 一方で、普天間飛行場西側に広がる既成市街地においては、海岸や都市公園を除き、自然や緑に乏しく、両地域の相互補完が重要である。</li> </ul>
③ 歴史・文化	歴史・文化資源の拠点・ネットワークづくりによる地域環境高質化における連携性/相互補完性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 普天間基地内には宜野湾並松街道跡等歴史文化遺産が点在する。</li> <li>・ 歴史・文化資源の拠点・ネットワークづくりという観点から、宜野湾市を普天満宮から南北に結ぶ並松街道を復元する必要がある。</li> <li>・ 普天間基地の地下には広大な鍾乳洞が広がっており、大山湿地の湧水源になっている。</li> </ul>
④ 集住	既存居住地の過密や老朽化による居住環境更新ニーズにおける連携可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 西海岸地域の既存住宅地周辺は区画整理によって居住環境としては好ましい状況であると考えられる。</li> <li>・ 両地域の間中に位置する大山 3～4 丁目地区には狭小密集地域が存在し、改善が必要である。</li> </ul>
⑤ 生業	観光資源としての活用が望まれる海岸線に立地する工業系土地利用の移転更新における連携可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宜野湾市の大山地区、伊佐地区では商・工混在地域が存在している。21 世紀ビジョンが掲げる「都市型オーシャンフロント・リゾート地」形成にそぐわないため、機能移転や、修景などが必要である。</li> </ul>
⑥ 交通	両地域をつなぐ交通ネットワーク(道路、自転車等も含む公共交通)の利便性向上の可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現況では普天間飛行場によって宜野湾市の東側と西側が分断されており、東側と西側をつなぐ交通ネットワーク形成が重要。</li> </ul>
⑦ 安全	西海岸地域は起こり得る大規模津波への備えが脆弱である。一方、内陸側の基地跡地や後背地は標高が高く津波被害の懸念は小さくなる。これらの関係性を踏まえた安全性確保の連携/相互補完性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 基地周辺の地理的特性から、工場や倉庫、公共施設といった麻痺すると経済、行政機能等に大きな影響を及ぼすものについては、高台に移転させる。</li> </ul>
基地跡地と西海岸地域の連携・補完のあり方		<p>【環境・歴史文化】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 跡地内に残る斜面緑地や大山ターム畑など既存緑地との連携や、国営公園化の実現、並松街道などの位置づけによるエコロジカルネットワーク</li> </ul> <p>【生業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 西海岸域の土地利用混在の解消と高質化のための、受け皿としての跡地の位置づけ</li> </ul> <p>【集住】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 跡地において、周辺密集市街地改善の受け皿としての位置づけ</li> </ul>

■ キャンプ瑞慶覧—宜野湾市、北谷町（北中城村、沖縄市）

分類	定義	キャンプ瑞慶覧
		宜野湾市、北谷町（北中城村、沖縄市）
① 地理・地形	両地域間の地理的及び地形的要因による連携の難易度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ロウワー・プラザ住宅地区、西普天間住宅地区は高台に位置し、インダストリアル・コリドー等地區、倉庫地区は西海岸地域とほぼ同じ高さである。</li> <li>・ 道路網がある程度整備されているので、各地区間の連携は他地域よりもとりやすい。</li> <li>・ インダストリアル・コリドー等地區、倉庫地区は西海岸地域と密接し、道路網も十分に整備されているので連携が取りやすいものであると考える。</li> </ul>
② 環境	両地域に賦存する自然・緑によるエコロジカルネットワーク形成における連携性/相互補完性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ まとまった緑地帯が存在していて、様々な生物が生息しているものとみられる。</li> <li>・ 返還後の土地利用によっては大きな開発圧力を受ける可能性が高いことから、まとまった緑地帯を有する普天間飛行場と一体となった整備を行う必要がある。</li> </ul>
③ 文化・歴史	歴史・文化資源の拠点・ネットワークづくりによる地域環境高質化における連携性/相互補完性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地下に広大な鍾乳洞が広がっていて、普天間飛行場の地下に続いている可能性がある。</li> <li>・ 返還予定地に、北谷グスクが存在し、御嶽や旧集落といった歴史・文化的に価値がある資源が存在している。</li> </ul>
④ 集住	既存居住地の過密や老朽化による居住環境更新ニーズにおける連携可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 西普天間住宅地区、ロウワー・プラザ住宅地区は高台に位置し住宅の密集度も低い住宅地区として価値が高い。</li> <li>・ 喜舎場住宅地区の返還予定地周辺では沖縄自動車道を境目として住宅の密集度合が高い所と低いところがある。</li> </ul>
⑤ 生業	観光資源としての活用が望まれる海岸線に立地する工業系土地利用の移転更新における連携可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ インダストリアル・コリドー等地區においては、現在は工業地域として使用されているようなので、西海岸地域の商・工混在地域の移転の対象地となりうる。</li> <li>・ 西普天間住宅地区、ロウワー・プラザ住宅地区周辺には普天間商店街やコザ商業集積地域といった商業が発展している地区があるため、商業地区と連携した開発が可能となる。</li> </ul>
⑥ 交通	両地域をつなぐ交通ネットワーク（道路、自転車等も含む公共交通）の利便性向上の可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国道 330 号が縦断しており、地区間連携は交通の面では問題がないと考えられる。</li> </ul>
⑦ 安全	西海岸地域は起こり得る大規模津波への備えが脆弱である。一方、内陸側の基地跡地や後背地は標高が高く津波被害の懸念は小さくなる。これらの関係性を踏まえた安全性確保の連携/相互補完性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ インダストリアル・コリドー等地區、倉庫地区については、標高が 10m 以下と西海岸地域とあまり変わらない状況であるため、起こり得る大規模津波への備えが脆弱である。一方、内陸側の西普天間住宅地区、ロウワー・プラザ住宅地区、喜舎場住宅地区は高台に位置しており、津波被害の影響が小さくなると考えられる。</li> <li>・ 普天間飛行場についても高台に位置しているため、この地区と機能移転を分担するということも考えられる。</li> </ul>
基地跡地と西海岸地域の連携・補完のあり方		<p><b>【環境・歴史と文化】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 跡地内に残る緑地帯や地下鍾乳洞などの自然環境と、西海岸域とを結ぶエコロジカルネットワークの形成</li> <li>・ 北谷グスクは、緑地や河川、御嶽や旧集落などが存在しており、環境、歴史・文化の拠点化。</li> </ul> <p><b>【生業】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 西海岸域の土地利用混在の解消と高質化のための、受け皿としての跡地の位置づけ</li> </ul> <p><b>【集住・安全】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 跡地における避難・防災拠点や、周辺密集市街地改善の受け皿としての位置づけ</li> </ul>

■ キャンプ桑江、桑江タンクファームー北谷町

分類	定義	キャンプ桑江、桑江タンクファーム
		北谷町
① 地理・地形	両地域間の地理的及び地形的要因による連携の難易度	<ul style="list-style-type: none"> <li>この地域一帯は西海岸に面しており、基本的に標高が低い土地が多く、内陸部、国体道路入口交差点に行くほど標高が高くなっている。道路網がある程度整備されているので、各地区間の連携は他地域よりもとりやすい。</li> <li>西海岸に密接しており、両地域の連携が取りやすい所に返還予定地が位置している状況である。</li> </ul>
② 環境	両地域に賦存する自然・緑によるエコロジカルネットワーク形成における連携性/相互補完性	<ul style="list-style-type: none"> <li>この地域は内陸部のほうに緑地帯があるという状況である。</li> <li>周辺にはキャンプ瑞慶覧の緑地があるが、謝苺地区によって不連続の状態になっている。</li> <li>エコロジカルネットワークを形成するのであれば、キャンプ桑江、キャンプ瑞慶覧、普天間飛行場間を緑地帯の飛び石部分で結ぶといった、一体的な整備が必要となってくる。</li> </ul>
③ 歴史・文化	歴史・文化資源の拠点・ネットワークづくりによる地域環境高質化における連携性/相互補完性	<ul style="list-style-type: none"> <li>返還予定地周辺には伊礼原遺跡等の多くの遺跡等が見つかり、北谷町役場を中心として、ネットワーク化させることで歴史・文化資源の拠点づくりにつながる。</li> <li>中頭方西海道という琉球王朝時代の街道が通っていた歴史があるため、那覇市、浦添市、宜野湾市、北谷町と連携した歴史・文化資源ネットワーク化が可能となると考える。</li> <li>町の大半を米軍基地に占められていたり、沖縄本島最初の上陸地点であるといった歴史があるため、平和学習の場としてふさわしいと考える。</li> </ul>
④ 集住	既存居住地の過密や老朽化による居住環境更新ニーズにおける連携可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>桑江地区、謝苺地区ともに住宅の密集度も高く、旧市街地が存在する。</li> <li>北谷町の西海岸地域は商業施設が多く存在している。</li> <li>返還予定地も西海岸地域の商業エリアと連携した整備を行うことで、大きな開発効果が見込まれる。</li> </ul>
⑤ 生業	観光資源としての活用が望まれる海岸線に立地する工業系土地利用の移転更新における連携可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>北谷町の西海岸地域は商業施設が多く存在している。そのため、返還予定地も西海岸地域の商業エリアと連携した整備を行うことで、大きな開発効果が見込まれる</li> </ul>
⑥ 交通	両地域をつなぐ交通ネットワーク(道路、自転車等も含む公共交通)の利便性向上の可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>国体記念道路や県道 24 号線、北谷町役場前の道路といった道路網が整備されており、その道路網をベースとして返還予定地の道路網を整備すればよいと考えられる。</li> </ul>
⑦ 安全	西海岸地域は起こり得る大規模津波への備えが脆弱である。一方、内陸側の基地跡地や後背地は標高が高く津波被害の懸念は小さくなる。これらの関係性を踏まえた安全性確保の連携/相互補完性	<ul style="list-style-type: none"> <li>西海岸地域、返還予定地の両地域は標高が低く、起こり得る大規模津波への備えが脆弱であると考えられる。</li> <li>行政機能は標高の高い内陸部に位置しているため特に問題となるようなことはないと考えられるが、浜川～砂辺の西海岸地域は商業、住居が入り乱れているが北側は嘉手納基地に阻まれているため非難がしづらい状況である。そのため、返還予定地に住居系を移設させるということが安全性の面から考えられる。</li> </ul>
基地跡地と西海岸地域の連携・補完のあり方		<p><b>【生業・交通】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>西海岸域のアメリカンビレッジ・ビーチ等の観光資源とともに、伊礼原遺跡や、中頭方西街道などの文化資源があり、琉球王朝時代から現代までの歴史文化を含む総合的文化拠点の形成が可能</li> </ul> <p><b>【安全】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>跡地における避難・防災拠点としての位置づけ</li> </ul>



## 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

## 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

沖縄 21 世紀ビジョン計画で示された当地域の方向性を踏まえ、諸外国における類似事例の収集及び分析を行った。

また、抽出した類似事例の内、当地域との類似性から視察先を選定し、現地視察を行った。

#### 沖縄 21 世紀ビジョン基本計画（平成 24 年 5 月）の抜粋

○宜野湾市から読谷村に至る西海岸地域においては、リゾートホテルや飲食・ショッピング、コンベンション、マリーナ、レクリエーション等施設の集積を生かし、国際色豊かな観光・コンベンションリゾートとしてのまちづくりを促進します。特に、沿岸に都市の連たんする地域については、海浜、公園、自転車道、遊歩道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します。

○また、良好な景観の形成、環境保全活動と経済活動が共存するルールづくり等、魅力ある風景づくりを推進し、豊かで美しい観光・都市空間の創出を図ります。

#### (1) 類似事例の収集

##### 1) 類似事例の選定

当地域が目指す「都市型オーシャンフロント・リゾート」を以下のキーワードに分類し、該当する事例を収集した。

- ・オーシャンフロント：魅力的な水辺空間と都市空間が近接した事例
- ・都市型リゾート：都市内において様々なレクリエーションやレジャーを有する事例
- ・コンベンション（MICE、IR）都市：MICE や IR により都市開発が進められた事例

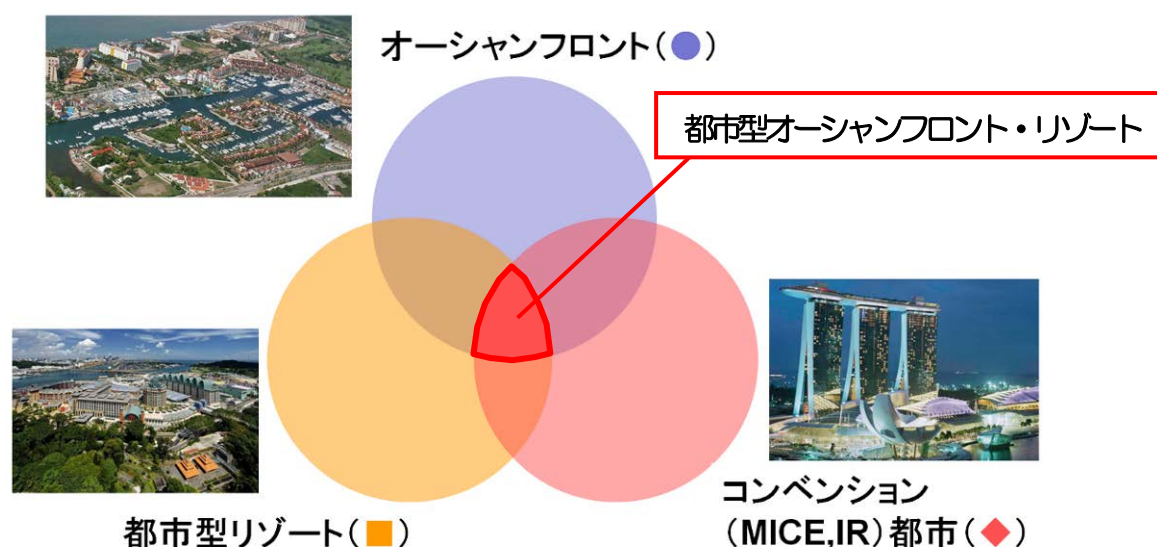


図 2-1 都市型オーシャンフロント・リゾートの構成イメージ

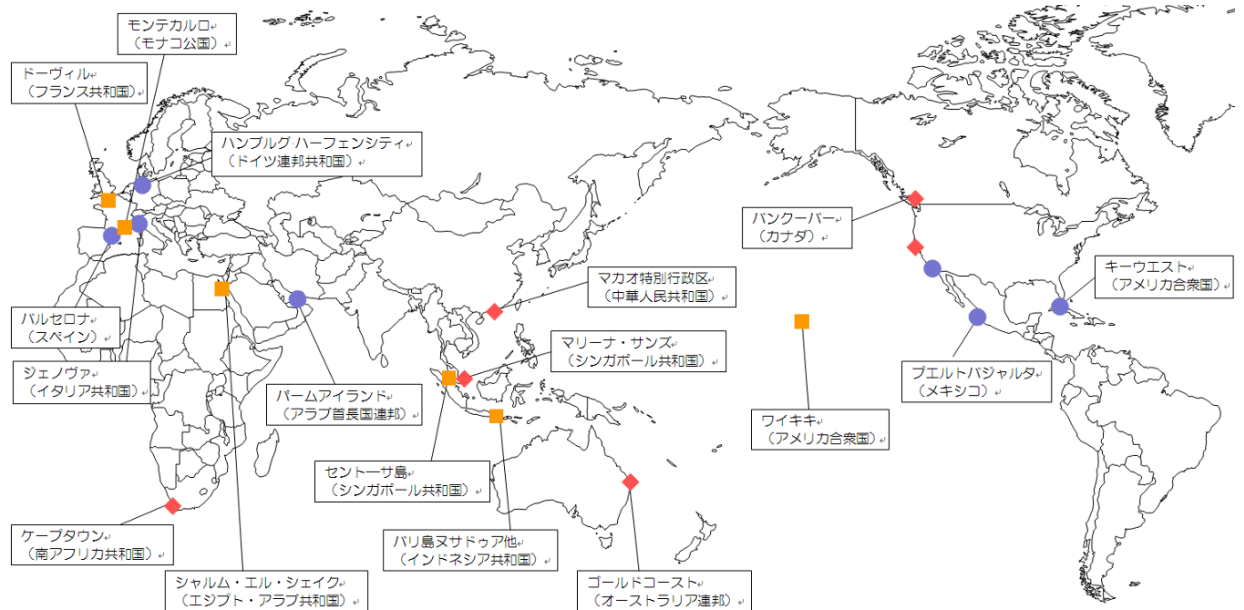


図 2-2 類似事例位置図

表 2-1 類似事例一覧

分類	都市名
オーシャンフロント	(1) ハンブルグハーフェンシティ (ドイツ連邦共和国) (2) ジェノヴァ (イタリア共和国) (3) バルセロナ (スペイン) (4) キーウエスト (アメリカ合衆国) (5) プエルトバジャルタ (メキシコ) (6) パームアイランド (アラブ首長国連邦) (7) サンディエゴ (アメリカ合衆国)
都市型リゾート	(1) セントーサ島 (シンガポール共和国) (2) バリ島ヌサドゥア他 (インドネシア共和国) (3) ドーヴィル (フランス共和国) (4) モンテカルロ (モナコ公国) (5) ワイキキ (アメリカ合衆国) (6) シャルム・エル・シェイク (エジプト・アラブ共和国)
コンベンション (MICE、IR) 都市	(1) ゴールドコースト (オーストラリア連邦) (2) マリーナ・サンズ (シンガポール共和国) (3) マカオ特別行政区 (中華人民共和国) (4) バンクーバー (カナダ) (5) ケープタウン (南アフリカ共和国) (6) サンフランシスコ (アメリカ合衆国)
参考：国内事例	(1) ハウステンボス (長崎県佐世保市) (2) 横浜みなとみらい 21 (神奈川県横浜市) (3) 神戸ハーバーランド (兵庫県神戸市) (4) シーサイドももち (福岡県福岡市) (5) 天保山ハーバービレッジ (大阪府大阪市)

## 2) 現地視察先の選定

類似事例の内、当地域の開発の方向性を検討するにあたり参考となる事例として、サンフランシスコ及びサンディエゴを抽出し現地視察を行った。

### サンフランシスコ（オーシャンフロント、コンベンション（MICE、IR）都市）

- ・全米屈指の観光・MICE 開催都市
- ・集客力あるオーシャンフロント整備



### サンディエゴ（オーシャンフロント、都市型リゾート）

- ・米海軍基地が立地
- ・オーシャンフロントに立地したコンベンションセンター



図 2-3 現地視察先の概要

(2) 現地視察結果

サンフランシスコ及びサンディエゴについて、以下の工程で現地視察を行った。  
また、現地視察にかかる調査項目は以下のとおりである。

表 2-2 現地視察概要

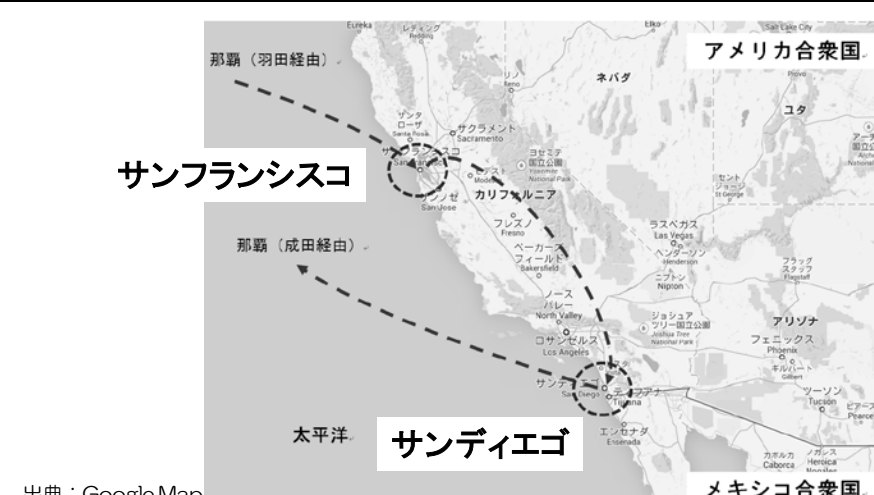
	内 容
日 程	平成 25 年 11 月 4 日 (月) ~11 月 9 日 (土) 4泊6日
参加者	沖縄県企画調整課 3名 URリンクージ・オリエンタルコンサルタンツ・国建共同企業体 2名
視察先	 <p>出典：Google Map</p>
ヒアリング先	サンフランシスコ観光協会 サンディエゴ観光局

表 2-3 調査項目

	調査内容	調査方法		
		文献調査	現地視察	ヒアリング
①市概要	面積、人口、産業、観光客数、発展の経緯 等	○		○
②土地利用及び施設配置	土地利用、施設配置、オーシャンフロント整備状況 等	○	○	
③公園・交通網等整備状況	公園・緑地、道路網、公共交通 等	○	○	
④コンベンションセンター及びその周辺	規模、整備主体、運営主体、運営方法、コンベンションセンター周辺の施設内容 等	○	○	○

## 1) サンフランシスコ

現地視察結果を基に「基礎情報」及び「機能配置等の特徴」、「サンフランシスコ観光協会のヒアリング要旨」を整理した。

### ①基礎情報

サンフランシスコは、カリフォルニア経済・工業の中心地であり、高低差のある地形を活かした米国西海岸有数の観光都市である。

サンフランシスコは、MICE 先進市として「モスコウニ・コンベンションセンター」が中心市街地に立地しており、公共交通機関が発達するなどアクセス性も高い。観光施設と商業施設を組合せた回遊性・滞留性のある地域づくりが行われている。

表 2-4 基礎情報

	サンフランシスコ	<参考>宜野湾市（中南部都市圏）
地勢	<ul style="list-style-type: none"> <li>カリフォルニア経済、工業の中心地（周囲に世界を牽引する先端産業や大学等が集積）</li> <li>米国西海岸有数の観光地</li> <li>歴史ある坂の町（高低差を活かした特徴的なまちづくり（ケーブルカー、眺望））</li> <li>サンフランシスコ国際空港から40分（20km）圏に立地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>那覇市（沖縄県の玄関口）に近接</li> <li>南北動脈（国道58号、国道330号）上に位置</li> <li>市域の中央・北部に米軍基地が立地（市域全体の約32.4%）</li> <li>普天間飛行場内に歴史・文化的資源が存置</li> <li>（西海岸道路供用により）那覇空港から30分（15km）圏に立地</li> </ul>
面積	約120k m <sup>2</sup> 宜野湾市の約6倍	19.7k m <sup>2</sup> （約478.4k m <sup>2</sup> ） （平成23年10月1日現在）
人口	約83万人 宜野湾市の約8.8倍	94,750人（約116万人） （平成24年4月末現在）
観光客数	約1640万人 沖縄県の約2.8倍	※沖縄県全体 592万4,700人 （平成24年度）
外国人観光客数	約290万人 沖縄県の約7.6倍	※沖縄県全体 38万2,500人 （平成24年度）
宿泊施設	215軒 （32,976室） 宜野湾市の約18.0倍 （約57.5倍）	12軒、573室 （平成24年12月31日現在）

②機能配置等の特徴

<土地利用・機能配置>

サンフランシスコは、ダウンタウン（中心市街地）から 5km 周囲に観光、行政、文化発信等の様々な機能が集約されたコンパクトな都市構造となっている。

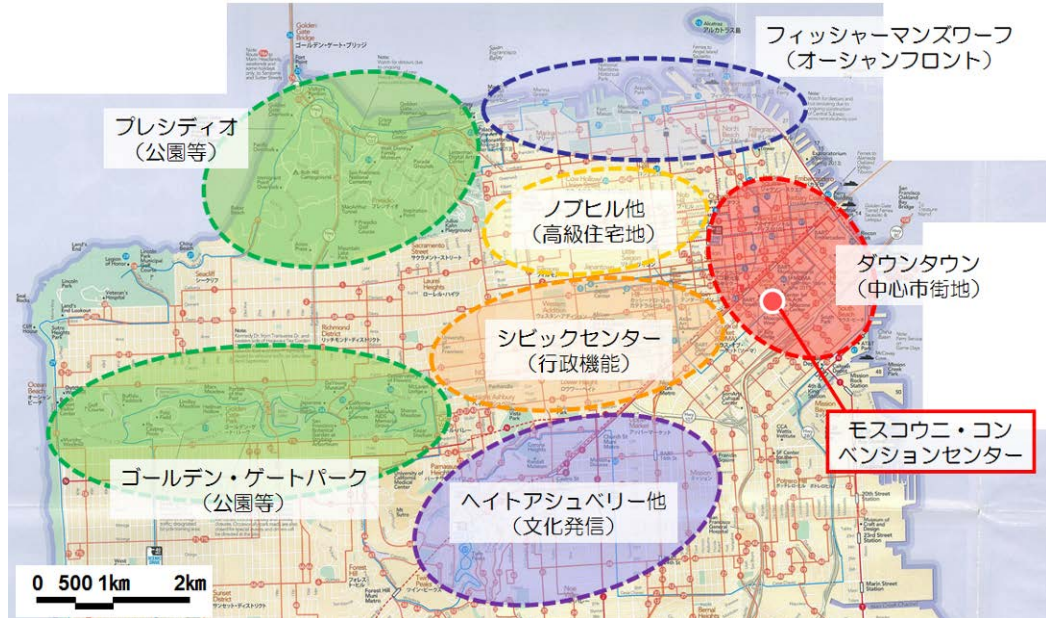


図 2-4 サンフランシスコの都市構造

<インフラ整備状況>

サンフランシスコは、碁盤の目状に道路を配置した効率的な道路網を形成しており、路線バスや地下鉄等の公共交通網が発達するなど、回遊性が高い。



図 2-5 サンフランシスコの交通網

<景観・観光拠点配置>

サンフランシスコは、ダウンタウン（中心市街地）を中心とした統一感のあるスカイラインを形成している。また、起伏に富み坂が多い街並みであり、高台からの眺望も良好な景観資源となっている。

市の西側に位置するゴールデン・ゲートパークは、412ha といった大規模な緑地を有するとともに、美術館や博物館が併設されるなど、市民の憩いの場となっている。



図 2-6 ダウンタウン（中心市街地）のスカイライン



図 2-7 ノブヒル周辺の坂上からの眺望



③サンフランシスコ観光協会のヒアリング要旨

日 時	平成 25 年 11 月 5 日 10 : 00 ~
場 所	サンフランシスコ観光協会 (San Francisco Travel Association) オフィス
出席者	サンフランシスコ観光協会 Paul Frentsos (EVP&Chief Operating Officer) Leticia Lucero (Manager, Convention Sales)
沖縄県	稲福課長、高嶺主幹、内間主事
UR リンケージ・オエンタルコンサルタンツ・国建共同企業体	國玉、高橋

<ヒアリング要旨>

- ・昨年度のコンベンション開催数は、1,285 件であり、収益は、12 億ドルとなっている。
- ・コンベンションセンター周辺の宿泊施設から宿泊税を取っており、ファンディングに充てている。
- ・サンフランシスコ観光協会は、2009（平成 21）年まではサンフランシスコ市の組織であったが、2009（平成 21）年より民間組織として活動している。
- ・コンベンションセンター（モスコウニ・センター）は、サンフランシスコ市の所有となっている。
- ・サンフランシスコでコンベンションの開催件数が多い理由として、コンベンションの出席率が高いことや観光地としての地位（スペシャリティ）があるため、開催者に好まれる。
- ・MICE の開催種類は、「情報技術分野（テクノロジー）」と「医療分野（メディカル）」が多い。  
例）情報技術分野：Apple、Google、Oracle など
- ・コンベンションセンターの規模は、全米で 25 位となっている。
- ・全米において、サンフランシスコが有数の観光地となっている背景として、街が持つ文化的な多様性や温暖な気候があると思われる。
- ・サンフランシスコの観光客数（外国人）は、約 1,640 万人/年となっている。
- ・アフターコンベンションも充実しており、郊外のワイナリーやアクティビティが多数ある。
- ・コンベンションの開催にあたっては、出席者が家族連れであることが想定されるため、家族向けのサービスの充実が必要である。  
例）オーランドのディズニーワールド など
- ・近隣の競合となる都市は、サンディエゴである。オーシャンフロントに立地したコンベンションセンターとして特徴がある。
- ・一方、サンフランシスコのコンベンションセンターは、都市内に立地しており、公共交通機関が発達し、宿泊施設やレストラン、ショッピング施設も集積しているといった「人が集まりやすい」特徴がある。

- ・現在、シカゴやワシントン D.C. に連絡事務所を開設するなど、プロモーションも行っている。
- ・コンベンションセンターの㎡当たりの使用率は、全米1位となっている。
- ・コンベンションセンターについて、モスコウニ・サウスが1980年代に整備され、モスコウニ・ノースは、2003（平成15）年に整備された。今後、拡張予定である。モスコウニ・ウエストは3億ドルをかけて整備された。
- ・施設が地下にあるため、拡張する場合は、掘削工事や地下水対策等が必要となる。
- ・コンベンションセンターを地下につくることは、それまでの倉庫街として、地階がすでに整備されていたこととあわせ、住民への配慮がある。地上に高い建物を建てることへの景観上の配慮があった。モスコウニ・ウエストは、周辺住民との合意の下、地上に整備することとなった。
- ・主催者目線で使いやすいコンベンションセンターの条件は、都市内に立地していることが重要である。コンベンションセンターまでのアクセスを公共交通機関や徒歩とすることで移動費を軽減できる。
- ・当コンベンションセンターは、公共交通機関（宿泊施設会場間のシャトルバス含む）や徒歩でアクセスするため、大規模な駐車場は必要ない。宿泊施設の駐車場は5,000円/日と割高となっているため、乗用車の利用が少ないと考えられる。
- ・コンベンションセンター周辺は、コンベンション等のイベントだけでなく、ベースボールやフットボールの開催時に交通渋滞が起きている。
- ・高い建物を建設する場合、日照権のスタディを行い、周辺住民と調整を行う仕組みとなっている。
- ・ウォーターフロント地区は、権利関係が複雑なため、住民との合意形成が難航することが想定される。
- ・宿泊施設は、観光のオフシーズンにコンベンションによる集客を充当することで、高い稼働率を確保している。

例) サンフランシスコの客室稼働率（年平均）：82%（参考：全米平均52%）

※9月：92～95%、12月・1月：60%

- ・今後、より多くのコンベンションを呼び込むための施策として、これまで施設狭小につき断ってきた案件が多数あり、それを呼び戻したいと考えている。そのため、現在、施設の拡張工事を予定している。また、周辺の宿泊施設も増やす必要がある。
- ・但し、コンベンションセンター周辺は、住宅開発の流れもあるため、折り合いも大事である。

## 2) サンディエゴ

現地視察結果を基に「基礎情報」及び「機能配置等の特徴」、「サンディエゴ観光局へのヒアリング要旨」を整理する。

### ①基礎情報

サンディエゴは、メキシコとの国境に位置し、一年を通じて気候が安定した米国西海岸有数の観光都市である。

サンディエゴは、MICE 先進市として「サンディエゴ・コンベンションセンター」が中心市街地に立地しており、公共交通機関が発達するなどアクセス性も高い。オーシャンフロントには、パブリックアクセスが整備されるなど、景観整備も進んでいる。

表 2-5 基礎情報

	サンディエゴ	<参考>宜野湾市（中南部都市圏）
地勢	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ハイテク産業の街（情報通信産業及び医療産業の企業、大学等研究機関が集積）</li> <li>・一年を通じて安定した気候</li> <li>・米国西海岸有数の観光地</li> <li>・基地の街（海軍・海兵隊施設が立地）</li> <li>・サンディエゴ国際空港から 10 分（5km）圏に立地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・那覇市（沖縄県の玄関口）に近接</li> <li>・南北動脈（国道 58 号、国道 330 号）上に位置</li> <li>・市域の中央・北部に米軍基地が立地（市域全体の約 32.4%）</li> <li>・普天間飛行場内に歴史・文化的資源が存置</li> <li>・（西海岸道路供用により）那覇空港から 30 分（15km）圏に立地</li> </ul>
面積	約 840k m <sup>2</sup> 中南部都市圏の約 1.8 倍	19.7k m <sup>2</sup> （約 478.4k m <sup>2</sup> ） （平成 23 年 10 月 1 日現在）
人口	約 134 万人 中南部都市圏の約 1.2 倍	94,750 人（約 116 万人） （平成 24 年 4 月末現在）
観光客数	約 1440 万人 沖縄県の約 2.4 倍	※沖縄県全体 592 万 4,700 人 （平成 24 年度）
外国人観光客数	約 77 万人 沖縄県の約 2.0 倍	※沖縄県全体 38 万 2,500 人 （平成 24 年度）
宿泊施設	中心市街地 34 軒、 11,788 室 宜野湾市の約 2.8 倍 （約 20.6 倍）	12 軒、573 室 （平成 24 年 12 月 31 日現在）

②機能配置等の特徴

<土地利用・機能配置>

サンディエゴは、ダウンタウン（中心市街地）を中心に機能が集約した都市構造となっている。郊外沿岸部に高級リゾート地が形成されている。

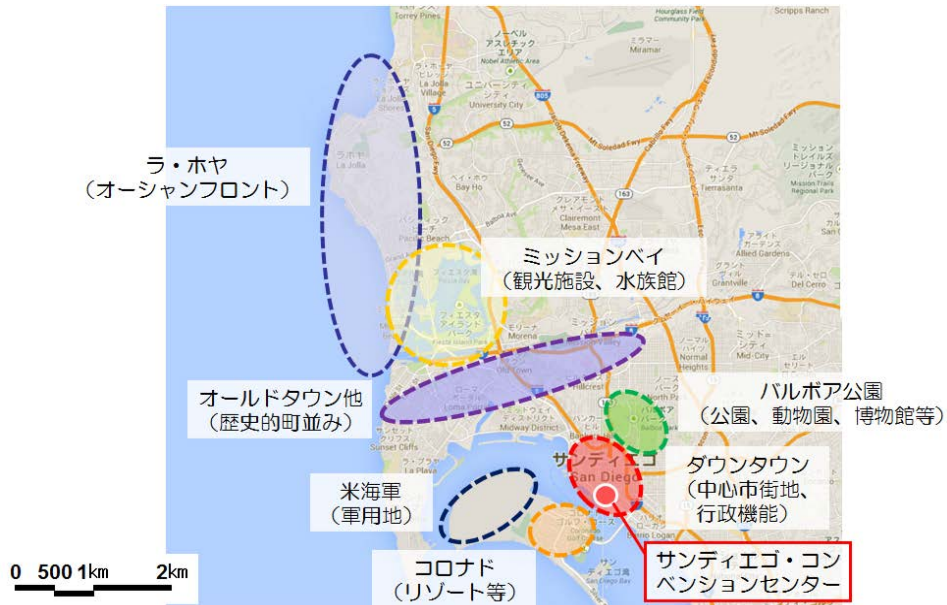


図 2-8 サンディエゴの都市構造

<インフラ整備状況>

サンディエゴは、碁盤の目状に道路を配置した効率的な道路網を形成しており、路線バスやLRT等の公共交通網が発達するなど、回遊性の高い。

また、オーシャンフロントにおいては、水辺へのアクセスが容易となるパブリックアクセスが整備されており、水辺の回遊性も高くなっている。

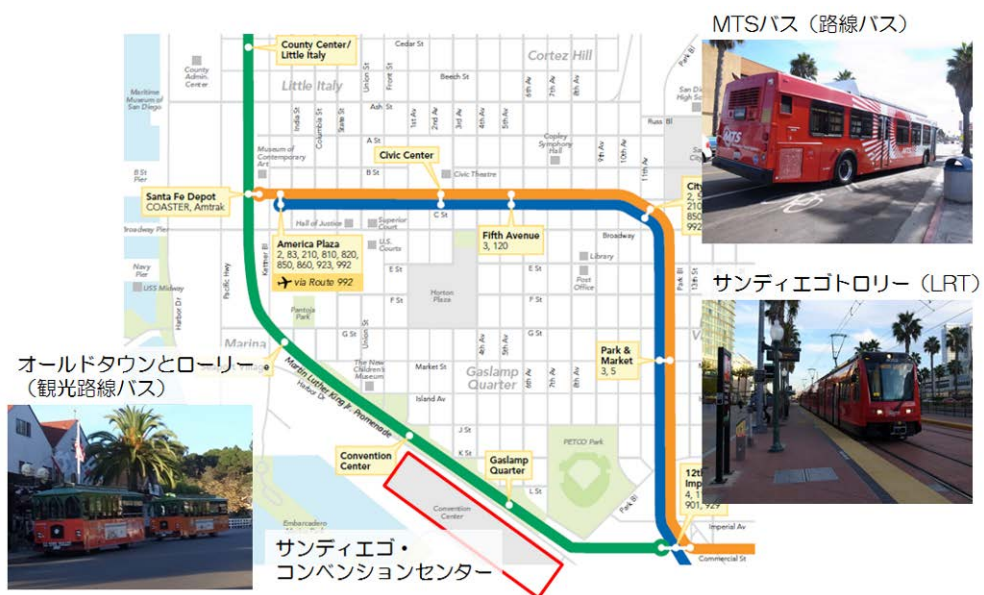


図 2-9 回遊性が高いサンディエゴの交通網

<景観・観光拠点配置>

サンディエゴのダウンタウン（中心市街地）は、ガスランプ・クォーターといった歴史的建造物が復元・保全された街並みが形成されている。また、ダウンタウンに近接してマリーナを有するホテルや海側に開けた商業施設が立地するなど、開放的なオーシャンフロントが整備されている。

市の東側に位置するバルボア・パークは、486ha といった大規模な緑地を有するとともに、動物園や博物館が併設されるなど、市民の憩いの場となっている。



図 2-10 ダウンタウン（中心市街地）の街並み



図 2-11 バルボア・パークの園内

### ③サンディエゴ観光局へのヒアリング要旨

日 時	平成 25 年 11 月 6 日 13:00 ~
場 所	サンディエゴ マリオット マーキス & マリーナ (San Diego Marriott Marquis & Marina) Marina Kitchen
出席者	サンディエゴ観光局 (San Diego Tourism Authority) Rick Outcalt (Senior Vice President of Citywide Sales) 鈴木 理貴 (旅行産業担当マネージャー) 沖縄県 稲福課長、高嶺主幹、内間主事 UR リンケージ・オリエタルコンサルタンツ・国建共同企業体 國玉、高橋

#### <ヒアリング要旨>

- ・コンベンションセンターの規模は、約 52 万㎡であり、今後拡張予定である。
- ・コンベンションセンターに求められる要件に、主要なホールは大規模な一室空間であることである。コンベンションの規模に応じて、間仕切り等で分割するような利用が主催者に好まれる。
- ・サンディエゴ・コンベンションセンターの特徴として、展示ホールと会議室が同一施設内にあり、エスカレーター等で容易に移動が可能な点が挙げられる。
- ・コンベンションセンターの敷地及び建物は、サンディエゴ港湾局が所有しており、当施設は、サンディエゴ市に貸している状態である。
- ・運営は、コンベンション・コーポレーションに委託している。
- ・施設整備にあたっては、沿岸部を一部埋め立てている。
- ・タック・マンチェスターが周辺開発を行った。マリオット マーキスの 1 つ目のタワーホテルを建てた。
- ・コンベンションセンターが成功するためには、周辺に宿泊施設が必要である。
- ・コンベンションセンターの周辺のダウンタウンには、約 1,100 部屋の宿泊施設がある。
- ・宿泊施設からコンベンションセンターまで歩いていけることが重要である。
- ・1970 年代にホルトンプラザが出来て、地区の雰囲気は変わった。それまでは、ストリップ劇場等が立地するなど治安のよい地区ではなかった。
- ・1987 (昭和 62) 年当時、ウォーターフロントは、何もない場所であった。
- ・コンベンションセンターが出来て、民間主導で周囲に宿泊施設が建設された。
- ・コンベンションセンターは、2001 (平成 13) 年に南側を増築している。
- ・コンベンションの開催頻度は、70%の稼働率となっている。
- ・小規模なコンベンションは、150 件/年程度となっている。
- ・コンベンションセンターの利用状況の評価は、宿泊施設の稼働率で判断するのが一般的である。
- ・大型のコンベンションの開催期間は、準備含め 1~2 週間程度となる。
- ・コンベンション誘致は、大規模なものを先に決め、空いた期間に小規模なもので埋

めていく方法をとっている。

- コンベンションで最も多い種類は、「米国内各種協会の大会」で、次いで「医療関係」となっている。
- サンディエゴの観光客の内、コンベンション関係は35%程度である。その内、訪問先をダウンタウンに絞ると80%程度となる。
- サンディエゴは米軍基地が立地しているが、米国内において、基地立地がマイナス・イメージとなることはない。

### (3) 現地視察結果のまとめ及び今後の検討課題

#### 1) 現地視察結果のまとめ

現地視察を踏まえた当地域への示唆は、以下のとおりである。

##### ①オーシャンフロントとして

- ・遊歩道等（パブリックアクセス）を整備するなど、観光客等のアクセス性を向上させる方策を検討する必要がある。

##### ②都市型リゾートとして

- ・宿泊施設や公園、集客施設等を立地させることで、観光客が滞在、滞留する方策（にぎわいの創出）を検討する必要がある。

##### ③コンベンション（MICE、IR）都市として

- ・誘致するコンベンションを明確にし、それにふさわしい規模・形態のコンベンション施設を整備する必要がある。
- ・国際的な MICE 誘致にあたっては、コンベンション施設と宿泊施設が一体となった取組みが必要である。
- ・コンベンション施設へのアクセスは、基本的には徒歩とそれをサポートする公共交通を適切に配置し、アクセスしやすい環境づくりが望まれる。

#### 2) 今後の検討課題

現地視察を踏まえた今後の検討課題は、以下のとおりである。

##### ①オーシャンフロントとして

- ・当地域における海岸部の遊歩道等ルートを検討。

##### ②都市型リゾートとして

- ・当地域における宿泊施設や集客施設配置の検討。
- ・にぎわい創出に向けた導入機能の検討。

##### ③コンベンション（MICE、IR）都市として

- ・沖縄コンベンションセンターとして誘致すべき MICE の検討。
- ・国内におけるコンベンション施設と宿泊施設が連携した取組みの調査。
- ・普天間飛行場に設置が考えられる鉄軌道の新駅から当地域へのバス輸送等の検討。



## 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

現在検討が進められている駐留軍跡地利用と当地域の方向性を踏まえ、総合的開発のあり方について検討を行った。

### (1) 当地域の現状

#### 1) 当地域を取り巻く状況とまちづくりの視点

##### ①当地域及び周辺のまちづくりの方向性に関する基本認識

- ・世界水準のオーシャンフロント・リゾートを形成するためには、当地域のポテンシャルである地域資源の育成・強化が必要である。
- ・短期的には、当地域で行われる新規事業や機能更新を契機として地域拠点を形成し、オーシャンフロント・リゾートに向けた地域のまちづくりをリードする。
- ・中長期的には、駐留軍用地跡地の開発による機能拡充と既存市街地の土地利用転換を誘導し、地域全体の更新とオーシャンフロント・リゾートとしての当地域のポテンシャル向上を図る。

##### ②計画条件の整理

- ・那覇空港第二滑走路整備による発着枠の増加、西海岸道路の整備による空港アクセスの向上により、国内外からのアクセス性が向上する。
- ・近接する普天間飛行場、キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区他）等、駐留軍用地返還のスケジュールや開発計画との整合を図る。
- ・隣接する大山湿地の開発との機能配置、土地利用、インフラ整備及び景観、環境形成等の整合を図る。
- ・沖縄コンベンションセンターを中心にコンベンション機能の拡充を図る。

##### ③まちづくり要点の整理

- ・宜野湾港マリーナ、宜野湾海浜公園、沖縄コンベンションセンター他の既存資源の活用・機能更新等を中心とした特色ある拠点形成を図る。
- ・大山湿地の開発による機能拡充及び自然環境等保全によるアクティビティ強化を図る。
- ・西普天間住宅地区及びインダストリアル・コリドー南側部分との軸線確保と機能分担を図る。
- ・普天間飛行場返還（2022（平成34）年度以降）までの準備（行程）と中長期的な機能分担を考慮する。

##### ④後背地の都市開発と当地域を連携させる仕掛けと仕組みづくり

- ・当地域と他地域の連携を支えるため、広域幹線道路・新公共交通（鉄軌道等）に加え、「骨太な水と緑の都市構造」を形成する。
- ・既成市街地や施設の機能更新を促進するため、駐留軍用地跡地等の開発宅地を活用する。

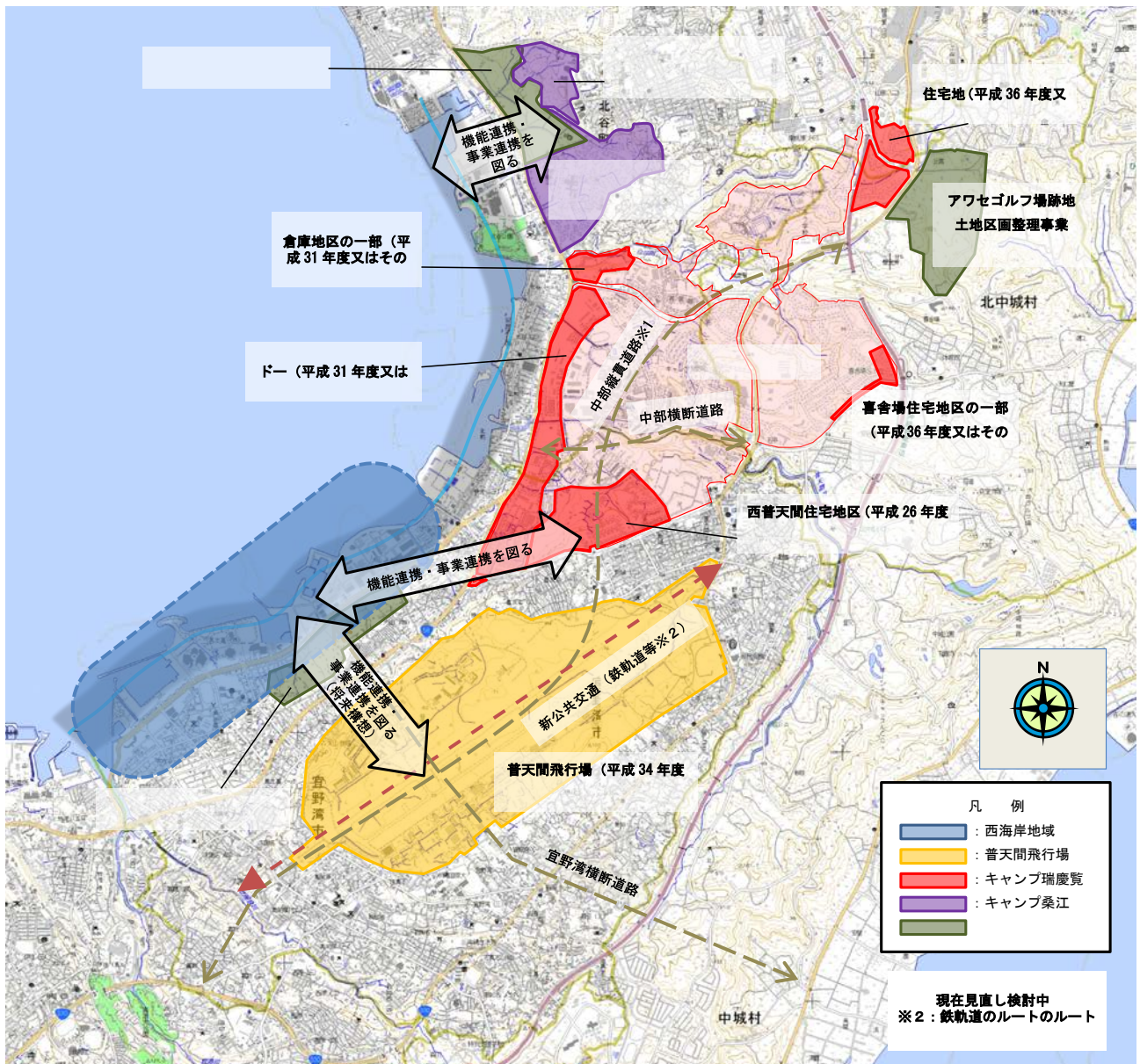


図 2-12 当地域と駐留軍用地跡地との関係

## 2) 当地域と周辺エリアにおける水と緑の都市構造の考え方

「中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想」や「全体計画中間とりまとめ」の検討成果を踏まえ、当地域と周辺地域は、「水と緑の都市構造（ネットワーク）により接続させる。

ネットワーク強化の視点から、当地域を横断する「海岸軸」を新規に位置づけ、市域内におけるアクティビティの回遊性確保を図る。

### ①当地域のオーシャンフロントを骨太の都市構造の中で位置づけ

- ・当地域に立地する宜野湾海浜公園を中心とする既存資源（宜野湾港マリーナ、沖縄コンベンションセンター、スポーツ施設、トロピカルビーチ 他）を骨太の都市構造で位置づけ、整備改修により具現化を図る。
- ・当地域と普天間飛行場に計画される大規模公園を、大山湿地を含む道路・公園（農地）等の整備により軸線を明確化し、魅力となるアクティビティを具現化する。
- ・オーシャンフロントの景観形成により地域のブランドイメージの向上を図る。

### ②オーシャンフロント整備の方向性

- ・当地域及び周辺においては、地域のブランドイメージを形づくる水と緑の軸（海岸軸、公園・緑地軸、水の軸）を道路、公園緑地、農地、水路等により具現化し、地域全体として上質な都市空間を形成する。
- ・特に当地域はオーシャンフロント・リゾートとして必要な機能配置や景観形成を誘導し、ビーチ沿いの歩行者中心の自然・アクティビティ軸、車両交通も含めた商業・にぎわい軸を形成し、相乗効果により魅力ある海岸軸「オーシャンフロント・プロムナード」を具現化する。

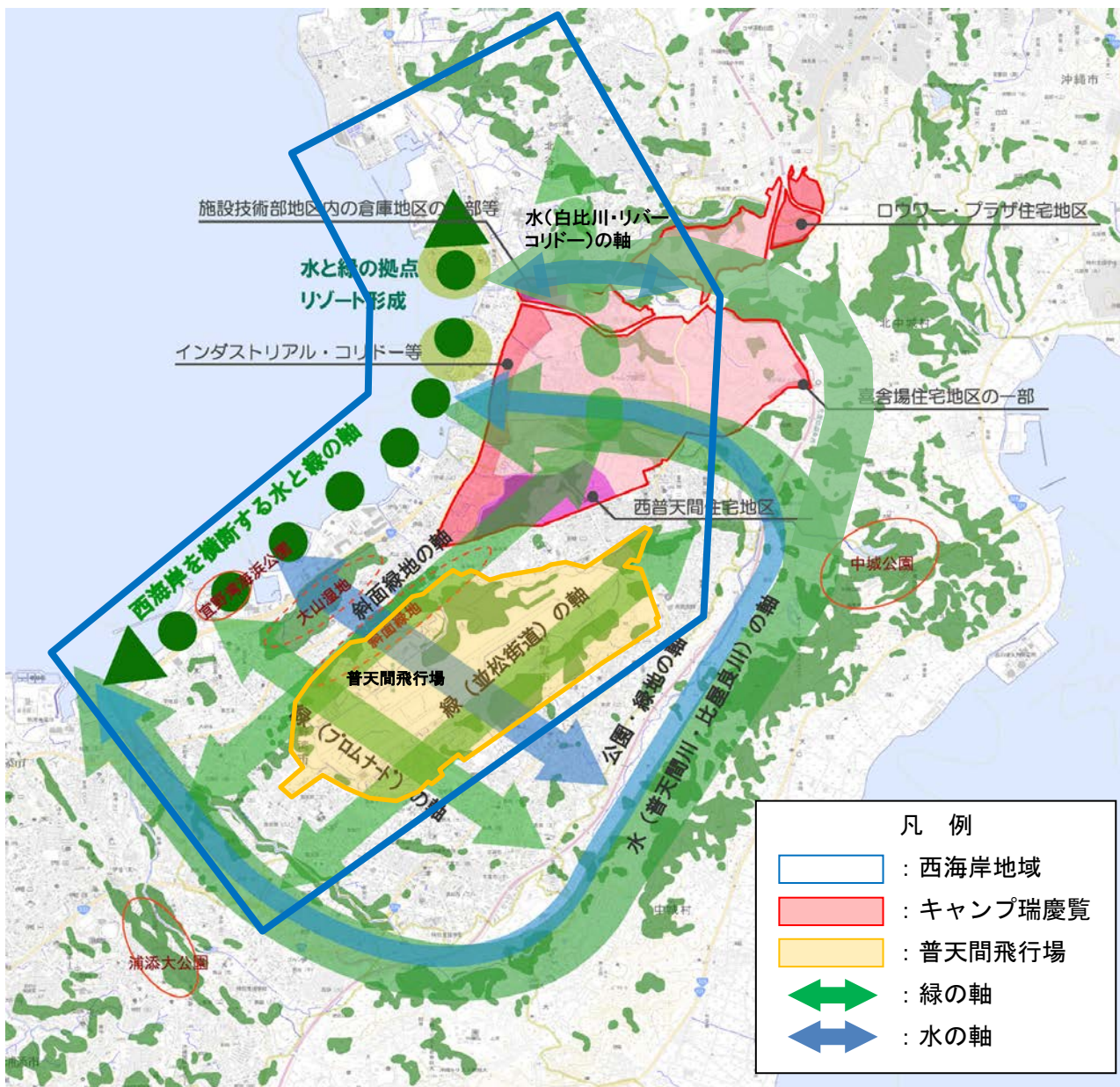


図 2-13 西海岸地域における水と緑の構造

3) 当地域の役割

当地域と周囲の駐留軍用地跡地（キャンプ瑞慶覧、普天間飛行場）との役割分担を整理した。

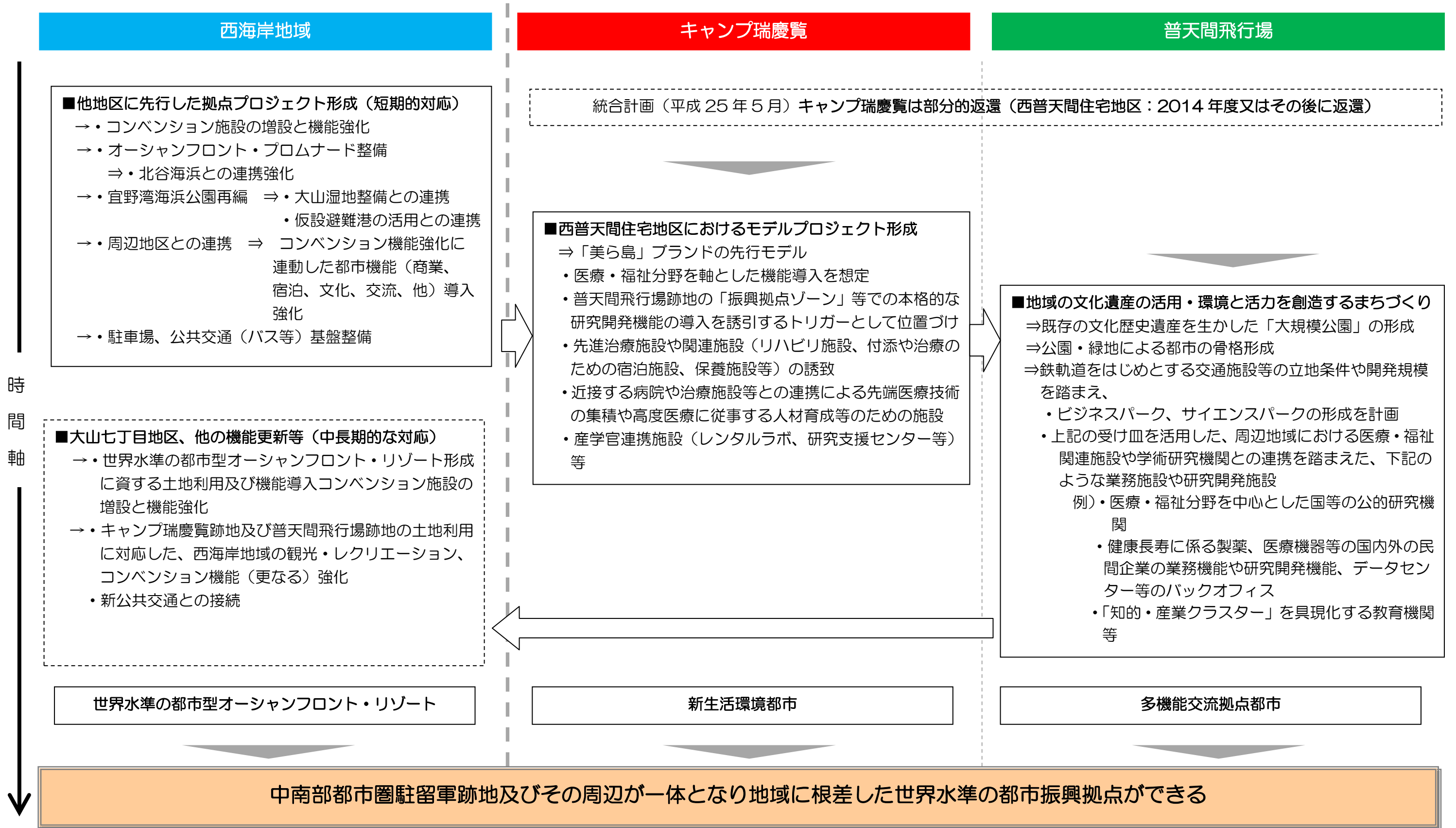


図 2-14 当地域と駐留軍用地跡地の関係

#### 4) 当地域へ導入が想定される機能

##### ①導入機能の考え方

- ・当地域への導入機能については、当該地におけるコンベンション機能や大規模公園、仮設避難港等の現状機能及び、普天間飛行場やキャンプ瑞慶覧等の周辺開発地区における導入機能の方向性等との連携を考慮し、検討を進めていくことが重要である。
- ・普天間飛行場及びキャンプ瑞慶覧においては、以下のような機能導入の方向性が想定される。

##### (普天間飛行場)

- ・ 交通施設等の立地条件や開発規模を踏まえ、ビジネスパーク、サイエンスパークの形成を検討
- ・ 医療・福祉関連施設や学術研究機関と連携を図り、業務施設や研究開発施設を整備
- ・ 具体的には、医療・福祉分野を中心とした国等の公的研究機関や、健康長寿に係る製薬、医療機器等の国内外の民間企業の業務機能や研究開発機能、「知的・産業クラスター」を具現化する教育機関等が想定される

##### (キャンプ瑞慶覧)

- ・ 過年度までの検討経緯や地権者意向等、取り巻く状況を踏まえ、医療・福祉分野を軸とした機能導入を想定
- ・ 具体的には、重粒子線治療施設等の先進治療施設や関連施設、近接する病院や治療施設等との連携による先端医療技術の集積や高度医療に従事する人材育成等のための施設、産学官連携施設（レンタルラボ、研究支援センター等）等が想定される

②当地域への導入が想定される機能イメージ

■コンベンション、観光等

- ・当地域における既存のコンベンション機能やオープンスペース等環境資源、周辺地域とのアクセス利便性等の地域ポテンシャルを最大限に活用し、コンベンション機能を核とした機能導入を推進する案

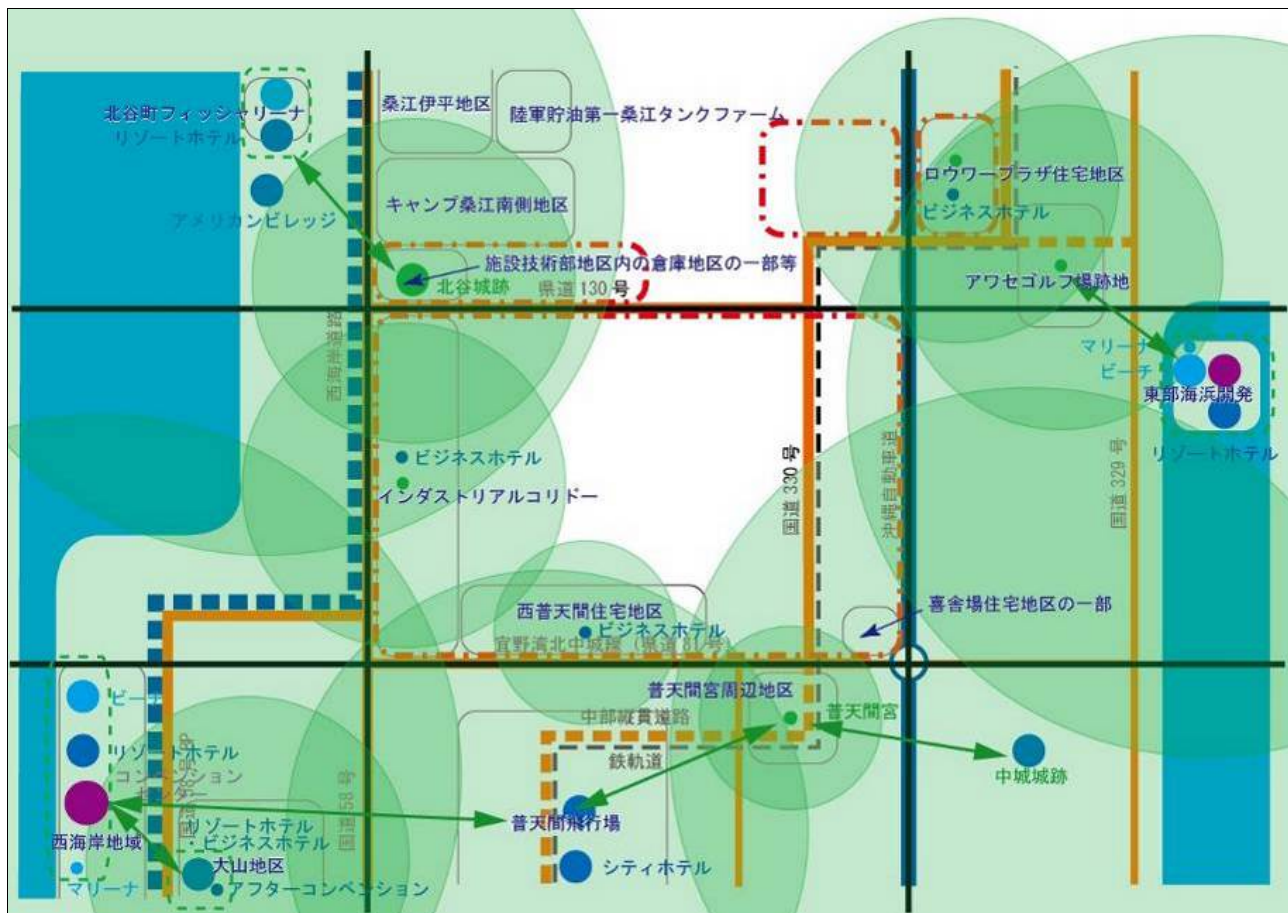


図 2-15 当地域周辺におけるコンベンション、観光等の連携

■医療ツーリズム等

- ・キャンプ瑞慶覧や普天間飛行場への導入が想定される医療、福祉系機能を核とし、相互連携のもとで当地域へ医療ツーリズム等のサービスを提供機能、福祉機能の導入を推進する案

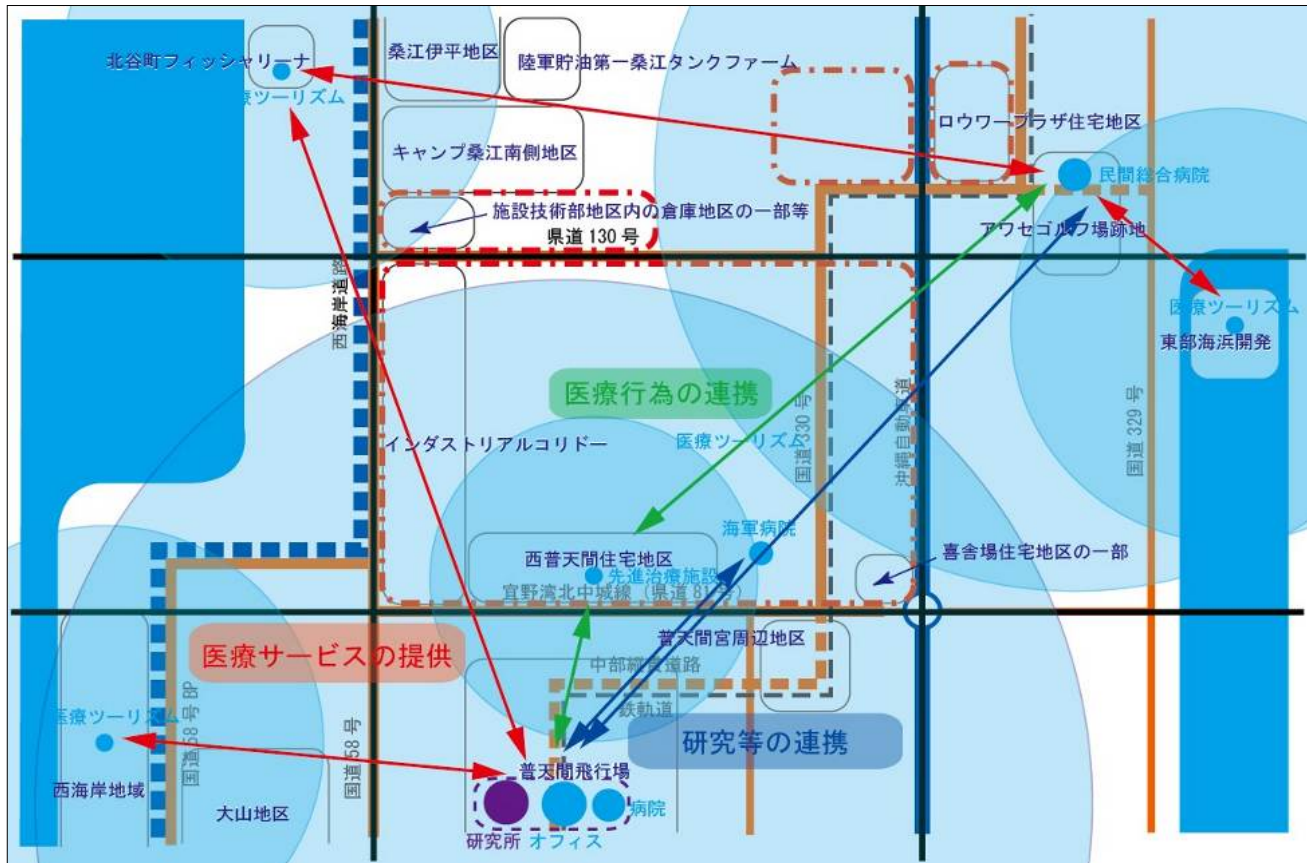


図 2-16 当地域周辺における医療ツーリズムの展開