

**中南部都市圏駐留軍用地跡地利用  
及び周辺整備検討調査業務委託**

**報 告 書**

**(2/2)**

**(参考資料)**

# **西海岸地域の開発のあり方について 提言書**

平成 30 年 3 月

西海岸地域開発整備有識者懇談会

## 目次

|     |       |    |
|-----|-------|----|
| I   | 背景と目的 | 1  |
| II  | 基本的視点 | 2  |
| III | 提言    | 7  |
| IV  | 今後の展開 | 15 |

# Ⅰ 背景と目的

本提言書における西海岸地域（以下、「本地域」という。）とは、北谷町、宜野湾市、浦添市（以下、「3市町」という。）にかけて都市の連たんする沿岸地域を指す。

## ◇駐留軍用地跡地利用と連携した地域開発への取り組み

本地域には、今後返還が予定されているキャンプ桑江南側地区（北谷町）、キャンプ瑞慶覧の一部（北谷町、宜野湾市）、普天間飛行場（宜野湾市）、牧港補給地区（浦添市）がある。これらの駐留軍用地の跡地の有効活用を見据えた本地域の開発の方向性について、今後、関係機関や3市町と連携して取り組んでいく必要がある。

## ◇都市型オーシャンフロント・リゾート地の形成

「沖縄21世紀ビジョン基本計画【改定計画】（平成29年5月）」では、駐留軍用地跡地利用の推進に併せ、特に本地域においては、沿岸に都市の連たんする地域での海浜・公園・自転車道・遊歩道等の一体的な整備、環境保全活動と経済活動が共存するルールづくり及び魅力ある風景づくり等を推進することで、観光関連施設の集積や豊かで美しい観光・都市空間の創出を図り、快適で魅力ある世界水準の都市型オーシャンフロント・リゾート地の形成を目指すことが示されている。

## ◇リゾート地形成に向けての課題

本地域の特色としては、那覇空港からのアクセスの良さ、海岸との隣接性、フィッシャリーナ地区や仮設避難港、那覇港浦添ふ頭地区などの沿岸部の豊富な開発用地、また今後返還が予定されている大規模な駐留軍用地の跡地利用等があげられる。

しかし、リゾート地の形成にあたっては、現状において各機能の連携、海岸との一体性、海が見える風景の連続性、魅力ある景観づくり、人にやさしくストレスフリーで楽しい移動手段等の課題がある。

## ◇提言の意義と目的

本提言書は、懇談会の各委員が専門分野の知見に基づき、沖縄県（行政及び県民）に対して本地域開発を進める上で重要となる事項を、取り組みの優先順位を含めて広く示したものである。

ここでの提言は、本地域開発における連携をはじめ、中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想の更新、普天間飛行場の跡地利用計画（素案）等へ反映し、駐留軍用地跡地利用との連携を図りながら、本地域における世界水準の都市型オーシャンフロント・リゾート地の形成の円滑な推進に資することを目的としている。

## II 基本的視点

### 1. 他地域との役割分担と連携

沖縄県においては、平成33年度までに観光収入1,1兆円、入域観光客数1,200万人等を目指しており（「第5次沖縄県観光振興基本計画改定版（平成29年3月）」より）、今後は滞在日数を増やすための滞在型観光への移行が課題となっている。また、今後獲得を目指す新たなターゲットとして国内では富裕層やビジネス目的旅行者など、国外では東南アジア地域や欧米等リゾート需要、富裕層などを位置づけている（「沖縄観光推進ロードマップ【改訂版】（平成29年9月）」）。

本地域は、那覇空港からのアクセス性が高く、かつ自然の海岸や豊かな緑、貴重な文化財など、多くの地域資源が立地している地域である。3市町においては、リゾートエリアの形成に向けた取り組みが進められている一方で、現状では宿泊施設等が十分でないため、通過型の観光が主流となっている。

加えて、本地域においては、大規模な駐留軍用地の返還も予定されており、既存の地域資源を生かしつつこれらの開発が進むことにより、新たなビジネスや観光の目的地となり、国内外からの来訪需要が高まるものと考えられる。

さらに、中部の東海岸地域では、中城湾港においてクルーズ船の受入体制の強化とともに、マリントウン地区に建設予定の大型MICE施設を核として、戦略的なMICE振興と同時に、周辺エリアにおける都市形成及び交通体系の整備、宿泊施設、商業施設等の集積等による賑わいづくりが進められようとしている。

一方、北部の西海岸地域は、美しい自然海岸を有し、沖縄海岸国定公園にも指定され、多くのリゾートホテルが建ち並び、沖縄を代表するビーチリゾート地を形成している。ここを訪れる人々は、沖縄の美しい「海」を求め、豊かな自然環境の中で滞在し、心身をリフレッシュしている。

また、南部は、那覇空港、那覇空港自動車道、沖縄都市モノレール等の交通ネットワークが充実しており、那覇新都心地区には文化的な都市機能を有する県立博物館・美術館などがあり、糸満市を中心とする地域には修学旅行生などが平和学習する場として多く訪れる沖縄戦跡国定公園などがある。特に那覇市内は、国際通りや大型免税品店などでショッピングや沖縄料理を楽しむことができることから、沖縄観光の玄関口として国内外からの観光客が年々増加しており、宿泊施設等の整備も急激に進んでいる。

上記のような他地域の特徴・動向や県全体の観光振興の目標・方針を見据えながら、本地域における交通利便性や、都市型立地の特性を踏まえた、他地域との役割分担と連携が必要である。

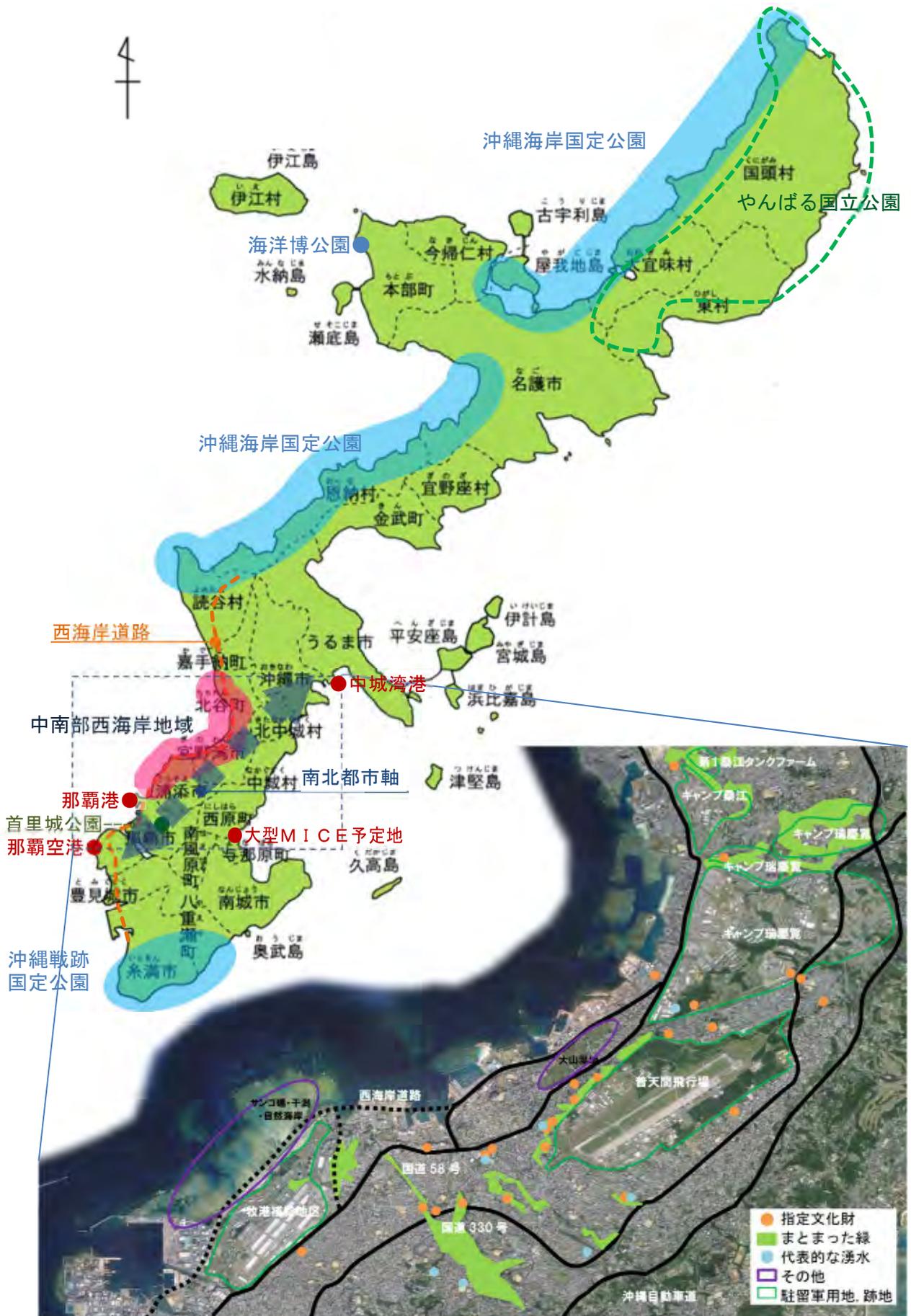


図 周辺地域の状況（本島全域）と本地域の重要な自然・文化財の分布

引用：【指定文化財】国・県・北谷町・宜野湾市・浦添市の指定文化財  
 【まとまった緑】北谷町緑の基本計画—地域にまとまって残る緑・歴史文化を感じさせる緑（H24.3 北谷町）  
 宜野湾市緑の基本計画—まとまった緑（H18.5 宜野湾市）、浦添市環境基本計画—原野（H25.3 浦添市）  
 【代表的な湧水】環境省 HP  
 【その他】宜野湾市自然環境データベース—注目すべき動物が数多く確認されている箇所（宜野湾市 HP）  
 浦添市環境基本計画—自然景勝地（H25.3 浦添市）

## 2. 本地域における都市型オーシャンフロント・リゾート地の方向性

本地域では、多様で魅力ある観光体験（自然、文化観光、食など）の提供を施策の基本方向に掲げるとともに、飲食・ショッピング、コンベンション、マリーナ等の集積を生かした都市型観光を目指すこととしている（「沖縄21世紀ビジョン基本計画【改定計画】（平成29年5月）」）。

今後、本地域においては、西海岸道路の供用開始により那覇空港や那覇港湾とのさらなる接続強化が図られ、平成29年度には臨港道路（浦添線）及び浦添北道路の開通が予定されており、さらに那覇北道路の整備が進めば、那覇空港から沖縄コンベンションセンター間が約15分で移動できるようになる。また、西海岸と東海岸をつなぐ「県道浦添西原線」が整備中であり、東海岸とのアクセス強化も見込まれる。

さらには、鉄軌道を含めた新たな公共交通システムの計画により、更なる広域の交通ネットワークの強化が期待される。

上記の通り他地域とのアクセス性というポテンシャルを最大限に生かしながら、近年のインバウンドを含めた沖縄観光の動向やIoT<sup>\*</sup>の活用、エコロジーの推進などの新たなライフスタイルの需要に合った都市型オーシャンフロント・リゾート地の形成に向けて、滞在機能の拡充やその他機能導入、基盤整備等によりリゾートエリアを形成し、来訪者（特に滞在者）の増加を図る必要がある。併せて、既存の地域資源や交通・情報インフラによる利便性を生かしながら、居住者にとっても快適な暮らしを実現する「スマートリゾート」であることが重要である。

一方、3市町のリゾートエリア形成の状況をみると、開発の熟度に差があり、エリア間を繋ぐ海岸、景観、交通手段については、横断的な方針等が明確ではないため、一体的な整備や連携が図られているとは言い難い状況である。そのため、本地域における開発の方向性を示す明確な“ビジョン”や“コンセプト”を開発に関わる行政、地域住民、企業等が共有し、それらに対応したターゲットを明確にする必要があり、沖縄県が新規開拓を目指す客層の一つとして位置付けている欧米からのリゾート需要や、海外富裕層等及び国内富裕層（特に長期滞在者）や居住者（セカンドハウス含む）を本地域の主要ターゲットと位置づけ、他地域とすみ分けを図ることとする。

※IoT…Internet of Things の略。自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出すというものである（総務省HPより）。



図 本地域の開発のあり方 (イメージ)

### 3. 駐留軍用地跡地利用との連携

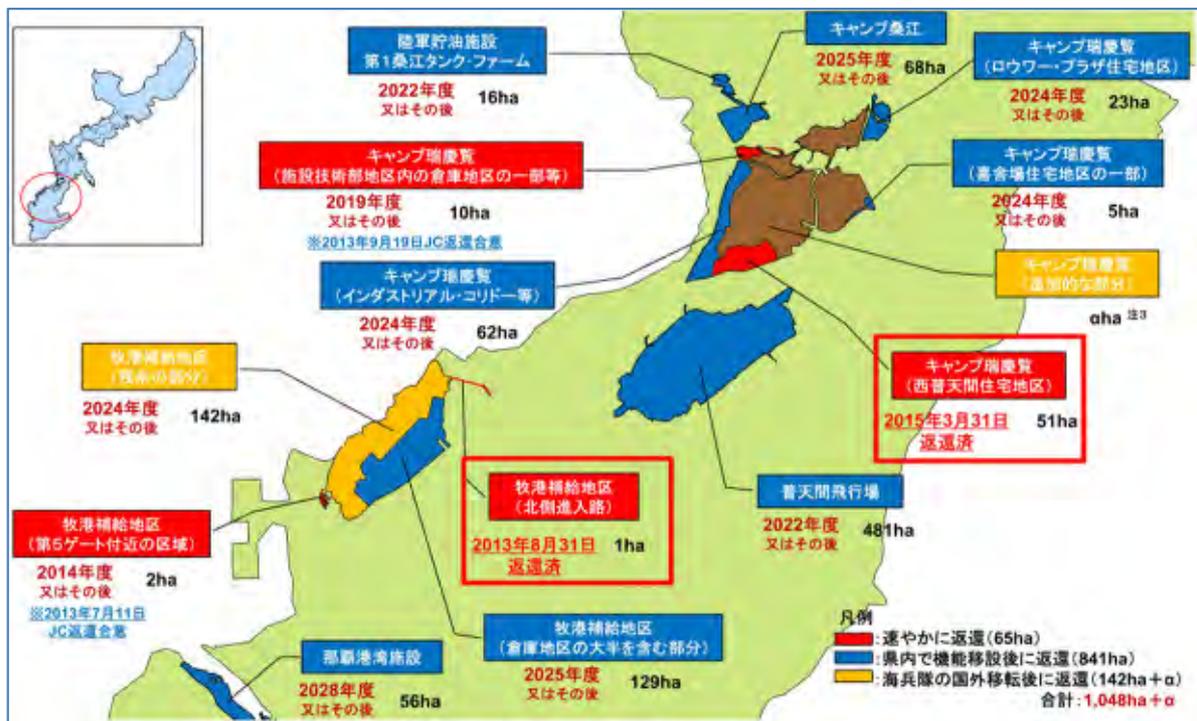
「沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画（平成 25 年 4 月）」において、本地域に近接する嘉手納飛行場より南の駐留軍用地の返還時期が示されており、沖縄健康医療拠点の形成を目指す西普天間住宅地区跡地をはじめキャンプ瑞慶覧の一部、普天間飛行場、陸軍貯油施設第1桑江タンクファーム、牧港補給地区、キャンプ桑江南側地区、那覇港湾施設の返還が予定されている。

これら駐留軍用地の跡地利用は、県土構造の再編につながると考えられ、本地域と連携した機能導入や基盤整備を行うことにより、沖縄の魅力である「海」と都市的活動との共存が期待される。

さらに連担する人口集積エリアとの近接性、機能性、利便性に加え、防災機能、高度な情報インフラを兼ね備えた都市型オーシャンフロント・リゾート地が生まれることにより、本地域と那覇空港や多くの観光客が訪れる北部地域との接続性が高められ、新たな産業や居住の需要が見込まれる。このような流れは駐留軍用地跡地への発展につながり、ひいては県土全体へ波及が期待できるものと考えられる。

駐留軍用地の跡地利用は、関係する行政の連携はもとより、地権者や本地域に投資を考えている民間企業等との連携も必要となる。

また、これらは比較的中長期の時間軸の中で継続的に取り組みが進められること、西海岸道路などの基盤整備と連動して進むことにも留意が必要であり、本地域の開発を進めるうえで、特に重要な関連性を持つ事項については、「IV 今後の展開」に示すこととする。



嘉手納飛行場以南の土地の返還（統合計画）  
 （出典：沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画（平成 25 年 4 月））

### III 提言

#### 提言 1 来訪者と居住者で賑わうリゾート地づくり

那覇空港に近接し、かつ自然の海岸が見える中南部西海岸の特色を生かし、今後返還される駐留軍用地の跡地利用への発展性を有した、来訪者や居住者で賑わう都市型オーシャンフロント・リゾート地をつくる

#### 1. 現状・課題

##### (1) 来訪者の増加に向けた滞在機能の拡充

本地域においては、豊かな海を活用したレジャーやコンベンションセンターをはじめとしたビジネス利用等による来訪が見られる一方で、来訪者は終日滞在や宿泊をせずに、沖縄を代表する観光リゾートを有する北部や、飲食店や宿泊施設等の充実している那覇市に移動してしまう傾向にある。

今後返還される駐留軍用地跡地利用と連携し、他地域との役割分担に配慮しながら、滞在日数を増やすための本地域らしさを生かした観光コンテンツや宿泊施設などの機能を拡充し、滞在場所としてのブランドイメージを醸成することで、通過型から滞在型の観光に転換していくことが課題である。

##### (2) 居住者も楽しめる快適なリゾート地づくり

本地域は沖縄の魅力ある“海”を有し、海岸沿いには県内でも有数の集客施設であるアメリカンビレッジ、沖縄コンベンションセンター、国立劇場おきなわなどの観光施設が立地する。また、伊礼原遺跡、大山湿地、亀瀬（カーミージー）といった地域の生活に根差した歴史的資源も集積している。

これら既存の資源を活用しながら、買い物や散策の場、イベント・交流の場、歴史文化が感じられる場として、居住者も自然の海を間近に眺めながら、多様で魅力ある日常体験を行い楽しめるリゾート地づくりが課題である。

#### 2. 実現に向けた取り組み

来訪者と居住者の両者が、楽しめる場、賑わう場、来訪者の滞在を促す場として、既存の資源を活用しながら、新たに滞在を促す環境づくりや機能導入など、世界水準のハードとソフトを整える必要がある。

##### (1) 滞在場所としての空間・サービスの充実

本地域は、那覇空港に近接し、自然的景観を含む海岸沿いにリゾートエリアや都市空間が立地するというポテンシャルに加え、今後、駐留軍用地の跡地利用に

伴う産業振興や居住促進等により、単なるレジャーの場だけでなく、ビジネスの場としての利活用も見込まれることから、本地域で統一的なターゲティングや各リゾートエリアの特色を生かしたブランディングによるすみ分け、共存及び連携に向けた基盤整備・環境づくりが重要である。

また、レジャーとビジネスの両面から、本地域への滞在価値を高められるよう、宿泊施設等の充実とともに、上質でストレスフリーな空間・情報・サービスの提供が重要である。

さらには、長期滞在・セカンドハウス等居住を推進するため、コンドミニアムの誘致、海辺を活用した滞在者向けアクティビティなどによるウェルネスツーリズム、IT・IoTを活用してクリエイターやビジネスマン等が散策・食事などの日常生活や余暇を楽しみながら仕事ができる創作・発信・交流の場の提供やワーキングスペース（シェアオフィス）の導入などが考えられる。

## （２）居住者の活動が触発される場の形成

リゾート地としての環境づくりにあたっては、来訪者だけでなく、居住者の活動も触発されることが重要である。例えば、海岸沿いでは日常的に気持ち良く散歩やジョギングができ、身近な自然や歴史を感じ、本地域が一体となったイベントや来訪者との交流を楽しめ、新たな消費行動を促すような居住者にとっても日常・非日常を楽しめる空間・仕掛けがハード・ソフト両面から重要である。

また、本地域には、豊かな海や歴史・文化資源が点在する一方、産業・流通関連施設や供給処理インフラ施設なども混在している。これらの施設についても新たな地域の特徴として位置付け、居住者・事業者等と連携しながら、企業の施設群の夜景クルージング等、地域産業などの特色を生かした観光を推進することも考えられる。このような生活の場と共存したリゾート地では、新たな雇用・居住の誘発が想定される。



図 本地域の観光資源等の分布

## 提言2 海を見せる・海から見せる風景づくり

北谷町、宜野湾市、浦添市の主要なリゾートエリア（ホテルやマリナー等）をつなぎ、海岸を緑やプロムナード（散歩道・遊歩道）で連続させることで、海をあらゆる方向から見せ、船上など海から見せる新たな西海岸地域の風景をつくり込む

### 1. 現状・課題

#### （1）魅力ある海岸づくり

北谷町では、アメリカンビレッジなど既存の観光施設と併せて、今後も多数の宿泊施設等の整備が予定されているフィッシャリーナ地区を中心として、さらなる魅力的な観光・商業地の形成が期待される。

宜野湾市では、海岸沿いの埋立地区をコンベンションリゾート拠点に位置づけており、普天間飛行場の跡地利用と連携する中で、国際交流・観光の拠点機能を配置する予定であり、また、通常はあまり使用されていない仮設避難港の活用により、リゾート・レジャーや商業等の集積が計画されている。

浦添市の西海岸埋立地区では、西洲（イリジマ）の卸商業団地を中心に沖縄県の物流と生産機能の拠点として発展しており、今後は港湾・流通・情報ゾーンとリゾート・レクリエーションゾーンとして豊かな自然海域を保全しつつ、海洋レクリエーション施設や観光交流施設の整備を図り、観光立県の一翼を担うアーバンリゾートを目指している。

上記のような3市町における海岸を生かしたリゾートエリア形成を推進するためには、各エリアが連携し、西海岸地域の特徴的な海を連続的に見ることができ空間・風景づくりと海からの眺望への配慮が課題である。

#### （2）地域の顔となる市街地づくり

北谷町は、復帰後の北前区の駐留軍用地の返還を契機として、海岸部を中心に北前土地区画整理事業、桑江土地区画整理事業及び公有水面埋立事業等により、他市町村にない広大な市街地の開発が進められてきた。

宜野湾市は、戦後、普天間飛行場を取り囲むように市街地が発達し、西海岸地域は、旧来からの居住地域と、湾岸沿いの新たな整備による流通・供給処理施設の他、海浜公園やコンベンションセンター、ホテル、各種商業施設、温泉などの様々なリゾート関連施設等が融合した地域である。

浦添市は、琉球最初の王統の発祥といわれる浦添城を中心に発達してきており、戦後、米軍基地整備や関連する商業地域の発達により市街化が進んだ。沿岸部においては、国立劇場おきなわ整備、那覇港湾計画に基づく公有水面埋立事業や沖縄都

市モノレールの整備と連携して東西を横断する浦添市の都市軸の強化を目指している。

上記のような市街地の現状を踏まえ、西海岸地域全体の方針に基づいて、3市町がそれぞれの市街地としての特徴づけを行い、役割・機能を分担連携しながら、都市型オーシャンフロント・リゾート地としての市街地景観を形成することが課題である。

## 2. 実現に向けた取り組み

駐留軍用地跡地利用と連携しながら、3市町が取り組んでいるエリアを海と陸の景観の面から一体化させ、連続性を意識した海が見える景観形成・誘導が必要である。

### (1) 「海」を最大限生かした海岸景観の形成

海岸部においては、エリア同士がつながり「海」を連続して見ることができるよう、親水空間や緑による一体的な景観形成と自然環境に配慮したプロムナード（散歩道・遊歩道）や緑陰などが心地よい休憩施設等の整備により、「青い空・海」、「白い雲」、「濃い緑」の色のコントラストが特徴的な沖縄らしい風景を活かしたリゾート地としての連続性確保を図ることが重要である。加えて、オーシャンフロントを意識した、海から眺める陸側の風景にも配慮することが重要である。

また、伊佐海岸などの堤防の老朽化対策工事のほか、様々な事業による沿岸整備等により海への快適なアクセスと良好な景観づくりに配慮した海岸線を確保すると同時に、沿岸の公園などに海の眺めを生かした機能誘導を図ることが重要である。例えば、沿岸に夕日の眺望を活用したレストランやバー、カフェ、おしゃれなショップを設けることなどが考えられる。

このように、海岸沿いに魅力ある場を連続的に創出することで、本地域が日常生活の中で非日常を楽しめる空間となり、都市型オーシャンフロント・リゾート地としての価値を高めることとなる。

### (2) 3市町が連携した市街地景観の形成

国際的にも通用する美しい自然的景観や緑豊かな都市型リゾート地を目指すには、本地域全体で一体感のある景観形成の方針と、それを踏まえた3市町による地域の顔となる市街地景観の方針設定が必要である。

本地域全体においては、海から市街地への眺望にも配慮し、360度にならって海と陸を見渡せる場づくりや緑の連続性の確保など、視点場の創出や景観軸の形成が景観形成の方針として挙げられる。

また、既存の工業・流通・供給処理系施設や生活に必要な施設は、観光リゾート地を形成する上で調和を図っていく必要があり、デザインや緑化などの配慮や工夫を誘導することが望ましい。加えて、施設整備や土地利用を進める上では、重要な緑や文化財の保全にも配慮しつつ、自然環境が有する機能を活用するグ

リーンインフラの概念を取り入れることで、市街地全体としての魅力を高めていくことが考えられる。

3市町における市街地の景観形成の方針については、現行の各市町の景観計画による方針を基本としながら、幹線道路など市町を跨いで景観形成を図るべき景観重要公共施設の設定や建築物・外構・工作物及び屋外広告物の規制誘導、電線類地中化の推進等の景観形成基準の見直し等が求められる。

このように3市町が連携して本地域のリゾート地としての一体感のある景観の形成に向けて早期に取り組み、連続性を意識した海が見える新たな市街地の風景を作り込むことが重要である。



図 海を見せる・海から見せる風景づくり

## 提言3 快適かつストレスフリーな移動環境づくり

本地域と那覇空港や他地域との移動、並びに本地域内の北谷町、宜野湾市、浦添市において育成される主要なリゾートエリア間、及び各エリア内において、快適かつストレスフリーな移動環境をつくり、全ての来訪者や居住者にとって楽しめる移動手段を確保する

### 1. 現状・課題

#### (1) 地域間を繋ぐ広域の交通ネットワークの充実

本地域と那覇空港や北部などの他地域を繋ぐ地域間の交通において、現状では自動車による移動がほとんどであり、特に主要幹線道路での渋滞が慢性的に発生しているため、来訪者・居住者にとって大きなストレスとなっている。

本地域においては、鉄軌道を含む新たな公共交通システムの計画を見据えながら、現在事業中の西海岸道路をはじめとした道路ネットワークを生かすための基盤整備と3市町の連携による地域内におけるエリア間・エリア内の交通との接続が課題である。

一方、北谷フィッシャリーナでの観光客向けの慶良間諸島と結ぶ民間チャーター便のように、本地域においては海上交通のポテンシャルも有している。

上記のように、地域間をつなぐ広域の交通ネットワークの充実や観光目的の移動手段の利用も視野に入れた交通手段の確保や基盤整備等が課題である。

#### (2) 移動自体も楽しめるエリア間の交通環境の構築

本地域の主要なリゾートエリア同士を結ぶ交通手段は自家用車・レンタカーなどの一般車両やタクシー、国道を通る路線バスが主であり、高齢者や外国人など誰もが使いやすい交通手段が確保されていない状況であることから、観光客にとって移動そのものが楽しめる交通環境とは言い難い。

成熟したリゾート地を目指すにあたっては、ICT（情報通信技術）の最新技術を取り入れながら、民間事業者等と連携しつつ、来訪者や居住者がエリア間をスムーズに移動でき、かつ移動しながら海への眺望や移動自体を楽しめるような交通手段の確保が課題である。

#### (3) エリア内における移動環境の改善

3市町の主要なリゾートエリア内においても、現状では車を主体とした移動手段が主であり、特に歩行者が安全で快適に移動できる環境ではないのが現状である。

エリア内においては、来訪者が安心して散策等ができる歩行等の空間や休憩施設等の確保とともに、交通弱者も移動を楽しめる移動手段の確保も課題である。

## 2. 実現に向けた取り組み

地域間連携による基幹的な交通手段の確保と地域らしさ・楽しさにも配慮した、エリア間・エリア内の交通手段・基盤整備が必要である。

### (1) 基幹となる地域間の交通基盤づくり

地域間を繋ぐ交通手段の確保については、短期・中長期の視点や、陸域・海域での有用性の視点から、広域的な行政連携のもと関係者間で引き続き検討を継続する必要がある。その中で、本地域においては、広域の道路ネットワークや公共交通を最大限に生かすような交通結節点等の基盤整備が必要である。また、西海岸道路によるアクセスの優位性を生かすには、LRT や BRT などの基幹的な交通手段の導入も考えられる。

加えて、本地域の強み・ポテンシャルを生かすため、3市町に整備または整備予定のマリーナなどは、那覇や北部地域を繋ぐ広域の海上交通の中継地となることも考えられる。

### (2) エリア間を楽しく移動できる交通手段の確保

3市町の主要なエリア間の移動においては、多様な移動手段を用意し、来訪者や居住者の双方にとってストレスフリーで、かつ地域の魅力を高める楽しい交通手段を確保することが望ましい。例えば、宜野湾と浦添を結ぶ浦添北道路を利用した利便性・定時性の高い周遊型バスの導入、車いす利用者を含めたバリアフリー化や自転車利用を促進する低床式バス等の導入が考えられる。

また、欧州等で見られるロードトレインや海の魅力を身近に感じられる水上バスや水上タクシーなどマリーナ間をつなぐ海上交通の導入など、本地域の滞在価値を高めるような観光目的の移動手段の確保も重要である。

### (3) バラエティに富んだエリア内交通サービスの充実

エリア内においては、海岸沿いのプロムナード等の整備により歩行者・自転車なども楽しんで移動できる環境を確保することが必要である。特に、歩行者と自動車の間領域の交通手段である自転車等の利用を拡充する方策も視野に入れる必要があり、プロムナード等によるサイクリングロードの確保やレンタサイクルのサービス提供等が重要である。その際、本地域全体において植栽帯・街路樹を連続させる、あるいは木陰と一体となった視点場となる休憩施設を要所に置くなど、快適な移動空間の確保が必要である。

また、適切な機能誘導やIoT活用によりストレスフリーな移動手段の確保に留意しながら、個人や少人数でも気軽に移動できる小型のモビリティとして、カート、サイクルバーなど、リゾート地としてバラエティに富んだ交通サービスも考えられる。

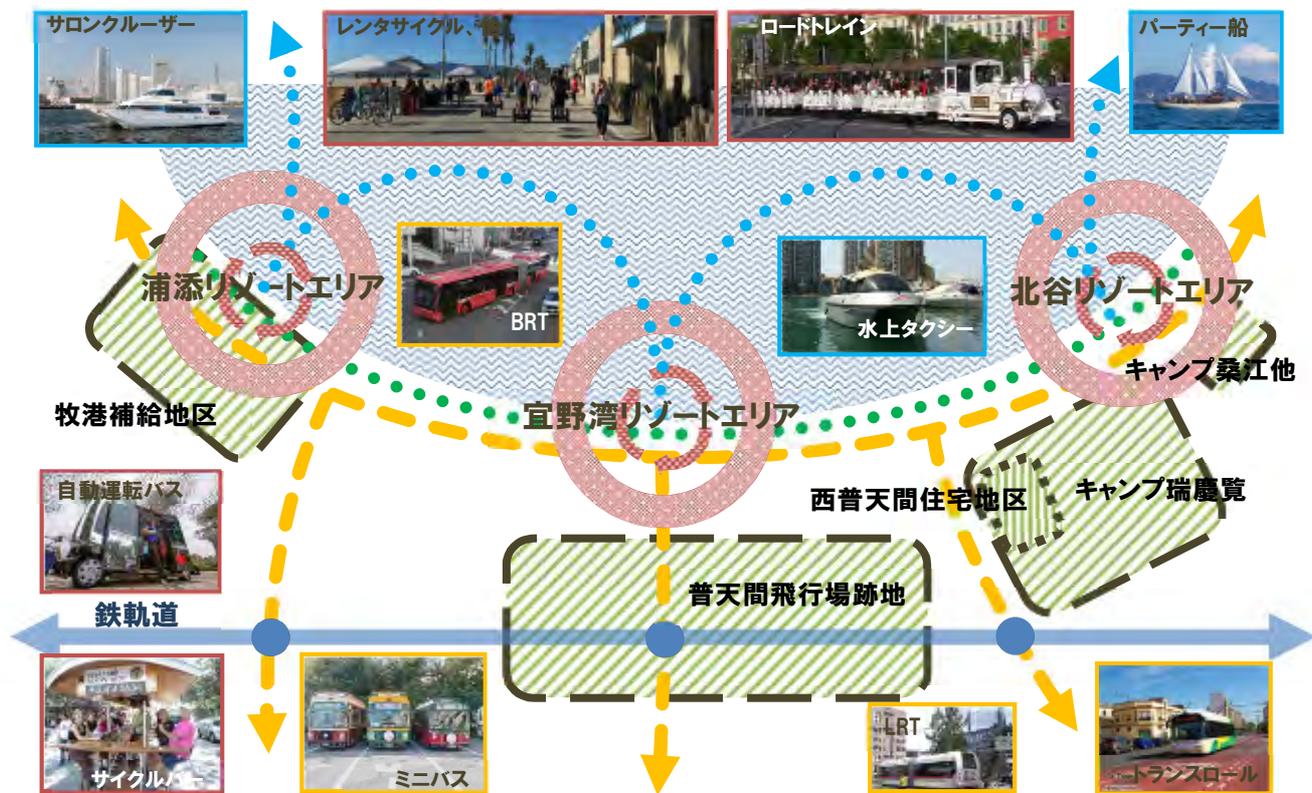


図 快適な移動環境の実現に向けた陸と海での取り組み（イメージ）

## IV 今後の展開

### 1. 普天間飛行場跡地利用計画（素案）等への反映

本地域に近接する普天間飛行場では、平成 25 年 3 月に沖縄県と宜野湾市共同で「普天間飛行場の跡地利用計画策定に向けた全体計画の中間取りまとめ」を策定し、跡地利用の方向性を示す配置方針図をとりまとめている。今後、計画内容の具体化を進め、跡地利用計画（素案）を策定予定である。

本提言内容が同計画（素案）に反映され、跡地利用計画と本地域開発が連動して進展することで、相乗効果を発揮することが望まれる。

さらに、宜野湾市内にある大山湿地は、普天間飛行場跡地において大規模公園を設置し、貴重な水と緑の活用を検討していることも踏まえ、その一翼を担うものとして湧水等を含めた貴重な自然的土地利用を保全活用する観点から、観光資源としての利活用方策を図ることも考えられる。

### 2. 中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想更新によるビジョン設定 (1) 跡地利用計画との連携

沖縄健康医療拠点の形成を目指す西普天間住宅地区跡地をはじめ、今後、キャンプ瑞慶覧の一部（2019 年度又はその後等）、普天間飛行場（2022 年度又はその後）、陸軍貯油施設第 1 桑江タンクファーム（2022 年度又はその後）、牧港補給地区（2024 年度又はその後等）、キャンプ桑江南側地区（平成 2025 年度又はその後）、那覇港湾施設（平成 2028 年度又はその後）が段階的に返還される予定である。これらの跡地利用と本地域が相互に連携しながら、機能配置、景観形成、移動環境づくりを進められることが望まれる。

また、各計画の状況を踏まえ、嘉手納飛行場より南の返還合意された駐留軍用地の跡地利用の方向性を示した「中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想（平成 25 年 1 月、沖縄県及び関係市町村）」の更新を検討し、その中に本地域の開発のビジョンも盛り込むことが望まれる。

### (2) 周辺整備計画との連携

東海岸地域では、大型 M I C E の計画があり、沖縄県アジア経済戦略構想の実現に向けた施策も展開中である。本提言がこれらの計画において考慮され、連携が図られることが望まれる。

### 3. 地域開発における連携

これまでも本地域においては、各自治体によるリゾートエリア整備が進められ、地域住民や観光客の集客に効果をあげている。本提言を機に、本地域の開発に向けて、北谷町、宜野湾市、浦添市（3 市町）が連携した施策展開を行うことが望まれる。

そのためには、本地域開発に関係する行政、地権者、民間企業が開発の方向性を共有するため、協議の場を創設し、出来るだけ早い段階で“ビジョン”や“コンセプト”を明確にすることが重要である。

3市町における各エリアの開発にあたっては、明確な“ビジョン”や“コンセプト”のもとに機能・役割を分担し、境界領域（行政区域等）を超えた本地域全体のガバナンスや合意形成のシステムが必要である。そのためには、協議会や日本版DMOなどを設置することにより、継続的に連携・調整を図り、全体としてコントロールしていくことが望まれる。

このように3市町が連携しながら、それぞれの上位計画や関連計画に、施策の内容を反映し、主体的に本地域の一体性や関連性を強化していくことが望まれる。

## （１）短期的な取組み

沖縄県では、県民共有の財産である沖縄らしい風景を保全・創造し、将来の世代にわたり、「住んでよし、訪れてよし」の“美ら島沖縄”の実現に向けて「沖縄県景観形成基本計画（平成23年1月）」が策定されている。同計画において、本地域は、西海岸ウォーターフロント、駐留軍用地跡地、コンベンションリゾート、埋立て開発区域など、複数の中心となる景観を有する「西海岸都市景観軸」の一部として設定されている。

北谷町、宜野湾市及び浦添市（3市町）は、景観行政団体として独自の景観計画を策定している。本地域において、「海を見せる・海から見せる風景づくり」を進めるにあたっては、沿岸から見える市街地の風景を含めて連続した海岸の景観軸の形成を図る必要があり、3市町が連携できる統一的な基準として「仮称：西海岸景観形成ガイドライン」を作成することが望まれる。

## （２）中長期的な取組み

本地域において、魅力ある都市型オーシャンフロント・リゾート地の形成を実現するとともに、今後年間1,200万人以上の観光客の受け皿となる地域づくりや都市基盤整備を図っていくためには、近接する駐留軍用地の跡地利用などの長期的な取組みや、西海岸道路など基盤整備に合わせ実行すべき中長期的な取組みのプロセスプランニング（計画や事業の進捗管理）を行い、関係者が連携しながら西海岸地域開発を進めることが重要である。

また、本地域を新たな取組みを実験的に行う場・フィールドとして位置づけるなど、今後の駐留軍用地跡地利用等への展開につなげるという視点も重要である。

さらに、社会状況が目まぐるしくの変化する昨今では、持続可能なリゾート地づくりが重要であり、マーケティングとともにマネジメントが肝要であるため、3市町が統一的な施策を進める「地域連携DMO」の登録などが考えられる。

また、IoT等の有効活用により、本地域の居住者・来訪者のニーズを把握し、これからの時代に沿う洗練された都市型オーシャンフロント・リゾート地としていくことが重要である。

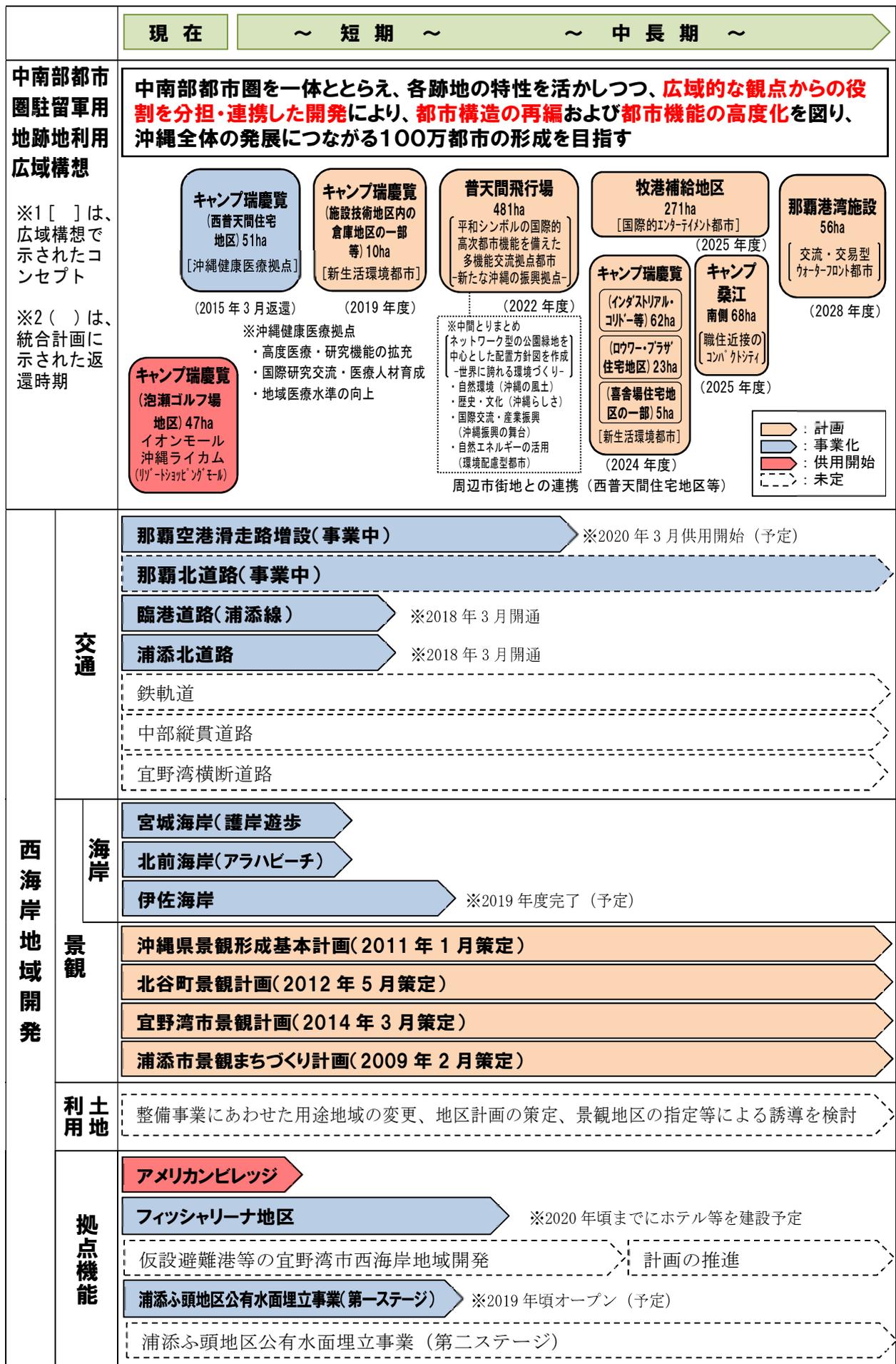


図 駐留軍用地跡地と本地域におけるプロセスプランニング

# 「西海岸地域の開発のあり方について提言書」の概要

**I 背景と目的**

- ◇西海岸地域の豊かな自然を生かし、中南部都市圏の駐留軍用地の跡地利用と連携した地域開発の方向性・取り組み等のあり方の提起
- ◇西海岸地域の快適で魅力ある世界水準の都市型オーシャンフロント・リゾート地の形成に向けた課題の提起

**II 基本的視点**

1. 他地域との役割分担と連携 : 欧米等リゾート需要や国内外富裕層をターゲットと位置づけ、他地域とすみ分けを図り、長期滞在やセカンドハウスを含む居住の促進を図る。
2. 本地域における都市型オーシャンフロント・リゾート地の方向性 : 行政、地域住民、企業等が本地域の開発の方向性を示すビジョンやコンセプトを共有することが重要。
3. 駐留軍用地跡地利用との連携 : 嘉手納以南の駐留軍用地の跡地利用は、県土構造の再編につながると考えられ、本地域と連携した機能導入・基盤整備や将来発展性が期待される。

**III 提言**

**提言1 来訪者と居住者で賑わうリゾート地づくり**

那覇空港に近接し、かつ自然の海岸が見える中南部西海岸の特色を生かし、今後返還される駐留軍用地の跡地利用への発展性を有した、来訪者や居住者で賑わう都市型オーシャンフロント・リゾート地をつくる

|       |   |
|-------|---|
| 現状・課題 | <p>(1) 来訪者の増加に向けた滞在機能の拡充<br/>来訪者は本地域に宿泊せず、他地域に流れており、滞在場所としてのブランドイメージの醸成が必要</p> <p>(2) 居住者も楽しめる快適なリゾート地づくり<br/>地元の人にも魅力のある空間や体験、サービス等を楽しめるリゾート地づくりが重要</p>    |
| 取り組み  | <p>(1) 滞在場所としての空間・サービスの充実<br/>上質な宿泊施設やストレスフリーな空間・サービスを提供し、本地域への滞在・居住価値を高める</p> <p>(2) 居住者の活動が触発される場の形成<br/>身近な自然、消費、雇用、交流など居住者にとって魅力ある生活の場としての空間・仕掛けづくり</p> |

**提言2 海を見せる・海から見せる風景づくり**

北谷町、宜野湾市、浦添市の主要なリゾートエリア（ホテルやマリナ等）をつなぎ、海岸を緑やプロムナード（散歩道・遊歩道）で連続させることで、海をあらゆる方向から見せ、船上など海から見せる新たな西海岸地域の風景をつくり込む

|       |   |
|-------|---|
| 現状・課題 | <p>(1) 魅力ある海岸づくり<br/>本地域の特徴である海を連続的に見せ、憩える空間・風景づくりと海からの眺望への配慮が課題</p> <p>(2) 地域の顔となる市街地づくり<br/>3市町それぞれの市街地の特徴づけと役割・機能の分担・連携が必要</p>                       |
| 取り組み  | <p>(1) 「海」を最大限生かした海岸景観の形成<br/>海岸利用者の活動が触発されるような機能誘導と賑わいの創出、海上からの視点場・視対象の形成</p> <p>(2) 3市町が連携した市街地景観の形成<br/>本地域のリゾートとしての一体感の創出に向けた、地域の顔となる市街地景観の方針設定</p> |

**提言3 快適かつストレスフリーな移動環境づくり**

本地域と那覇空港や他地域との移動、並びに本地域内の北谷町、宜野湾市、浦添市において育成される主要なリゾートエリア間、及び各エリア内において、快適かつストレスフリーな移動環境をつくり、全ての来訪者や居住者にとって楽しめる移手段を確保する

|       |   |
|-------|---|
| 現状・課題 | <p>(1) 地域間を繋ぐ広域の交通ネットワークの充実<br/>計画中の道路網や海上交通を生かす基盤の整備とエリア間・エリア内交通との接続</p> <p>(2) 移動自体も楽しめるエリア間の交通環境の構築<br/>スムーズかつ海の眺望など楽しめる交通手段の確保</p> <p>(3) エリア内における移動環境の改善<br/>歩行空間や休憩施設、交通弱者向けの移手段の確保</p> |
| 取り組み  | <p>(1) 基幹となる地域間の交通基盤づくり<br/>アクセス性を生かす交通結節点や基幹的交通の導入</p> <p>(2) エリア間を楽しく移動できる交通手段の確保<br/>交通のバリアフリー化と滞在価値を高める乗り物導入</p> <p>(3) バリエティに富んだエリア内交通サービスの充実<br/>個人や少人数でも楽しんで移動できる環境の整備</p>             |

**IoT 活用による スマートリゾートの形成**

IoT を活用し、人・モノ・空間が繋がり、ストレスフリーな日常／非日常が味わえる「スマートリゾート」を形成する

**IV 今後の展開**

1. 普天間飛行場跡地利用計画（素案）への反映  
今後予定される普天間飛行場跡地利用計画（素案）への反映により、同計画と西海岸地域開発との相乗効果を発揮することを狙う
2. 中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想更新によるビジョン設定  
(1) 跡地利用との相互連携、将来発展性を考慮した本地域の機能配置、景観形成、移動環境整備 (2) 東海岸地域の MICE 計画や沖縄県アジア経済戦略構想の実現に向けた施策との連携
3. 地域開発における連携  
(1) 連続的・統一的な海岸線形成の基準設定など短期的取組みの実施 (2) 3市町を主とした連携体制の構築により中長期的な取組みのプロセスプランニングを設定

## 資料 懇談会の設置・経緯

### ■懇談会の経緯

平成28年 2月 1日 第1回懇談会  
 平成28年 3月25日 第2回懇談会  
 平成28年10月24日 第3回懇談会  
 平成29年 1月12日 第4回懇談会  
 平成30年 1月23日 第5回懇談会

### ■西海岸地域開発整備有識者懇談会名簿

(敬称略)

| 氏名     | 所属・役職等                      | 専門           | 任期                       |
|--------|-----------------------------|--------------|--------------------------|
| 池田 孝之  | 琉球大学<br>名誉教授                | 都市計画<br>都市景観 | 平成28年1月<br>～<br>平成30年3月  |
| 伊達 美和子 | 森トラスト株式会社<br>代表取締役社長        | 観光関連事業       | 平成28年1月<br>～<br>平成30年3月  |
| 水庭 千鶴子 | 東京農業大学 造園科学科<br>准教授         | ランドスケープ      | 平成28年1月<br>～<br>平成30年3月  |
| 高嶺 晃   | 恩納村 恩納通信所跡地<br>プロジェクトマネージャー | まちづくり        | 平成28年1月<br>～<br>平成30年3月  |
| 宮城 健三  | 沖縄振興開発金融公庫<br>融資第一部 部長      | 経済           | 平成28年1月<br>～<br>平成28年3月  |
| 喜納 兼次郎 | 沖縄振興開発金融公庫<br>企画調査部 部長      | 経済           | 平成28年10月<br>～<br>平成29年3月 |
| 普久原 朝隆 | 沖縄振興開発金融公庫<br>企画調査部 部長      | 経済           | 平成29年11月<br>～<br>平成30年3月 |
| 嘉手苅 孝夫 | 沖縄観光コンベンションビューロー<br>専務理事    | 観光政策         | 平成28年1月<br>～<br>平成29年3月  |
| 前田 光幸  | 沖縄観光コンベンションビューロー<br>専務理事    | 観光政策         | 平成29年11月<br>～<br>平成30年3月 |

近年の県内外の取組み事例の整理（案）

- 提言書で示された各提言に関連する取組み事例を整理した。  
○取組み事例は、西海岸地域をはじめ、県内他地域及び県外も収集した。

|       |  | 提言 1：<br>来訪者と居住者で賑わうリゾート地づくり   | 提言 2：<br>海を見せる・海から見せる風景づくり  | 提言 3：<br>快適かつストレスフリーな移動環境づくり  | IoT 活用によるスマートリゾートの形成 |
|-------|--|--|---|---|----------------------|
| 沖縄県内  | 北谷町  | ①民間事業者が国内初となるリゾートタイプのホテルをフィッシャリーナ地区に開業(O.平成 30 年 5 月)<br>②北谷デポアイランド通り会と台北地下街が相互のプロモーション強化を目的に連携協定締結(O.平成 30 年 5 月)<br>③民間事業者が北前地区で長期滞在対応型宿泊施設を開業(R.平成 30 年 2 月)<br>④民間事業者が美浜地区でライブハウス併設型ホテルを開業(R.平成 30 年 1 月)<br>⑤北谷町がフィッシャリーナ地区に新たに 3 ホテルを誘致(R.平成 28 年 6 月)<br>⑥北谷町が観光・リゾート産業等の交流拠点を形成するため、フィッシャリーナ地区で地区計画を策定(市 HP.平成 21 年 8 月) |   | ①民間事業者が国からの委託により、美浜地区で端末交通システムを活用した自動電動カート走行実験を実施(O.平成 29 年 6 月)<br>②北谷町が町内で北谷高生デザインの循環バスの実証運行を実施(O.平成 29 年 6 月)<br>③北谷町が渋滞緩和のための嘉手納第 1 ゲート前交差点統合を検討(R.平成 29 年 7 月)   |                      |
|       | 西海岸地域<br>宜野湾市  | ①地元民間団体が宜野湾ハーリー大会を宜野湾漁港で復活開催(R.平成 30 年 5 月)<br>②旅行事業者 JTB が約 2,500 人集客のイベントをコンベンションセンターで開催(R.平成 30 年 1 月)<br>③歌手安室奈美恵さんが約 3 万人集客のコンサートをコンベンションセンターやトロピカルビーチで開催(R.平成 30 年 9 月)<br>④国際食品商談会実行委員会が 240 社以上出展の国内最大規模の国際商品商談会をコンベンションセンターで開催(O.平成 29 年 11 月)  | ①宜野湾市が海への眺望に配慮した「宜野湾市景観計画」を策定(市 HP.平成 25 年 5 月)   | ①国が宜野湾市から北中城村の国道 58 号等で自走バスの公道実験を実施(R.平成 29 年 12 月)<br>②宜野湾市観光振興協会が観光協会で電動自転車の貸出しサービスを試験的に開始(R.平成 30 年 9 月)   |                      |
|       | 浦添市  | ①浦添市が「浦添市観光振興計画」を策定(O.平成 30 年 3 月)<br>②浦添市が全国初の民泊推進都市宣言(R.平成 30 年 3 月)<br>③浦添市が地域の魅力を発信する観光案内冊子を作成(O.平成 29 年 10 月)<br>④民間事業者が港川地区に海外富裕層をターゲットとした高級リゾート開発を計画(O.平成 28 年 11 月)<br>⑤民間合弁会社が、キャンプキンザー沖の埋立地に平成 31 年開業を目標に大型商業施設の開発に取り組む(O.平成 28 年 11 月)  | ①浦添市がイノ保全活用のために「浦添里浜条例」を制定(O.平成 29 年 12 月)<br>②港川自治会が西海岸のカーミーゾーの保全・活用の取組を実施(まちづくりプラン賞実績報告-取組みと成果-(2006 年度～2010 年度).平成 23 年 2 月)   | ①県がモノレール延長に伴う新駅(経塚駅、浦添前田駅、てだこ浦西駅)を建設中(O.平成 30 年 5 月)<br>②宜野湾市宇地泊～浦添市西洲間の国道 58 号浦添北道路が開通(R.平成 30 年 3 月)<br>③浦添市が勢理客バス停留所で「サイクル&バスライド」の実証実験を実施(R.平成 28 年 10 月)  |                      |
| 県内その他 | ①石垣市:民間事業者が伊原間地区にグランピングリゾート施設を開業(O.平成 28 年 10 月)<br>②東海岸地域:与那原町、西原町、中城村、北中城村が MICE を核とした地域おこしを目的とする「東海岸地域サンライズ推進協議会」を設置(R.平成 28 年 6 月)<br>③本部町:民間事業者が瀬底島で 2020 年の開業を目指し、リゾートホテル及びタイムシェア型リゾートホテルを着工(R.平成 30 年 6 月)<br>④南城市:玉城の百名伽藍が4年連続「ワールドラグジュアリーホテルアワード」を受賞(O.平成 29 年 12 月)<br>⑤石垣市:民間事業者が桴海(米原地域)に会員制高級リゾートホテルを開業(O.平成 29 年 7 月)<br>⑥宜野座村:民間事業者が松田ビーチ沿いにヴィラタイプ(別荘)の滞在型リゾートホテルを開業(O.平成 30 年 7 月)<br>⑦宮古島市:民間事業者が伊良部島にラグジュアリーブランドホテルが開業(R.平成 30 年 6 月)<br>⑧那覇市:民間事業者と県内地方新聞社の共同出資により、久茂地に「コワーキングスペース」を開業(O.平成 30 年 8 月) | ①南城市:南城市民が国道 331 号沿路で海岸景観保全のために樹木伐採(R.平成 28 年 2 月)<br>②伊是名村:伊是名村が伝統的景観保全を目的に「伊是名らしい古民家修復・復元事業」を実施(O.平成 28 年 2 月)   | ①那覇市:国と那覇市が県警交通運転免許センター跡に観光貸切バスの共通待機場を設置する実証実験を実施(O.平成 28 年 10 月)<br>②南城市:国があざまサンサンビーチ周辺道路で自走バスの実証実験を実施(R.平成 28 年 12 月)<br>③糸満市:糸満市が那覇空港～摩文仁を往復するバスと市内を巡る予約型バスを運行開始(O.平成 28 年 5 月)<br>④那覇市:那覇市が真和志地区で予約型乗合タクシーの実証実験を実施(O.平成 28 年 8 月)<br>⑤那覇市-本部町:民間交通事業者と内閣府が那覇港と渡久地港を結ぶ高速船の実証実験を開始(O.平成 30 年 9 月) |   |                      |
| 県外・海外 | ①新潟県:新潟市がガストロノミーリズムによるレストランバスを運行(観光庁「観光地域づくり事例集 2018」.平成 30 年 6 月)<br>②宮崎県:日南市と油津港振興協会がビーチを利用した旅行者と地域住民との体験型交流イベントを開催(WEB CRUISE.平成 29 年 9 月)<br>③横浜市:横浜市がハーバーリゾートの形成を目指し「横浜市山下ふ頭開発基本計画」を策定(市 HP.平成 27 年 9 月)<br>④大阪府:大阪府が夢洲を世界最高水準の成長型スマート IR の形成のために「大阪 IR 基本構想(案)」を作成(府 HP.平成 29 年 8 月)   | ①下関市・北九州市:下関市と北九州市が共同で「関門景観計画」を制定(関門景観計画 HP.平成 22 年 7 月)<br>②横浜市:横浜市が協議制度を定めた「横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例」を制定(横浜市「横浜の都市デザイン」.平成 24 年 3 月)   | ①国:国が全国 6 地域で超小型モビリティの利活用の実証実験を実施(国土交通省資料.平成 23 年 5 月)<br>②国:国が全国 13 箇所道で道の駅等を拠点とした自動運転サービスの実証実験を開始(国土交通省資料.平成 29 年 11 月)<br>③香川県(小豆島):民間交通事業者が四国内の鉄道、小豆島エリアの路線バス、フェリーが乗り放題になるインバウンド向けフリーきっぷを販売(観光庁「観光地域づくり事例集 2018」.平成 30 年 6 月)   | ①SQUEEZE:省人化した宿泊特化型ファミリー向けホテルを開業(観光経済新聞.平成 29 年 9 月)<br>②ボクシーズ:注文とレジが不要な飲食店を開始(payment navi.平成 29 年 6 月)<br>③Uber:IT を活用したタクシー配車アプリサービスの提供開始(UberHP 平成 26 年 8 月)<br>④NTT 東日本:文化観光業界特化型 AI 翻訳サービス「ひかりクラウド『cototoba』」の提供開始(NTT 東日本 HP 平成 29 年 7 月)<br>⑤アリババ:ファミリーマートがモバイル決済サービス「アリペイ」を全国導入(payment navi.平成 30 年 10 月) |                      |

※出典(掲載紙等、日付)を記載。掲載紙の略称 R:琉球新報 O:沖縄タイムス。



○西海岸地域における開発状況等を把握するため、当該地域の航空写真（平成28年4月撮影）を整理した。  
 ○現地視察は、提言のうち、先行して進んでいる「提言2 海を見せる・海から見せる風景づくり」に着目し、3市町の海岸・プロムナード整備状況と対象とする。



出典：NTT空間情報

### 現地視察箇所及びルート

- 現地視察先：中南部西海岸地域における3市町の沿岸部における取組み状況について、県及び市町の紹介事例箇所を訪問
- ルート：効率的な現地見学とするため、まず北上してから南下するルートを設定
- 視察方法：各視察先で下車後、まとめて移動します。



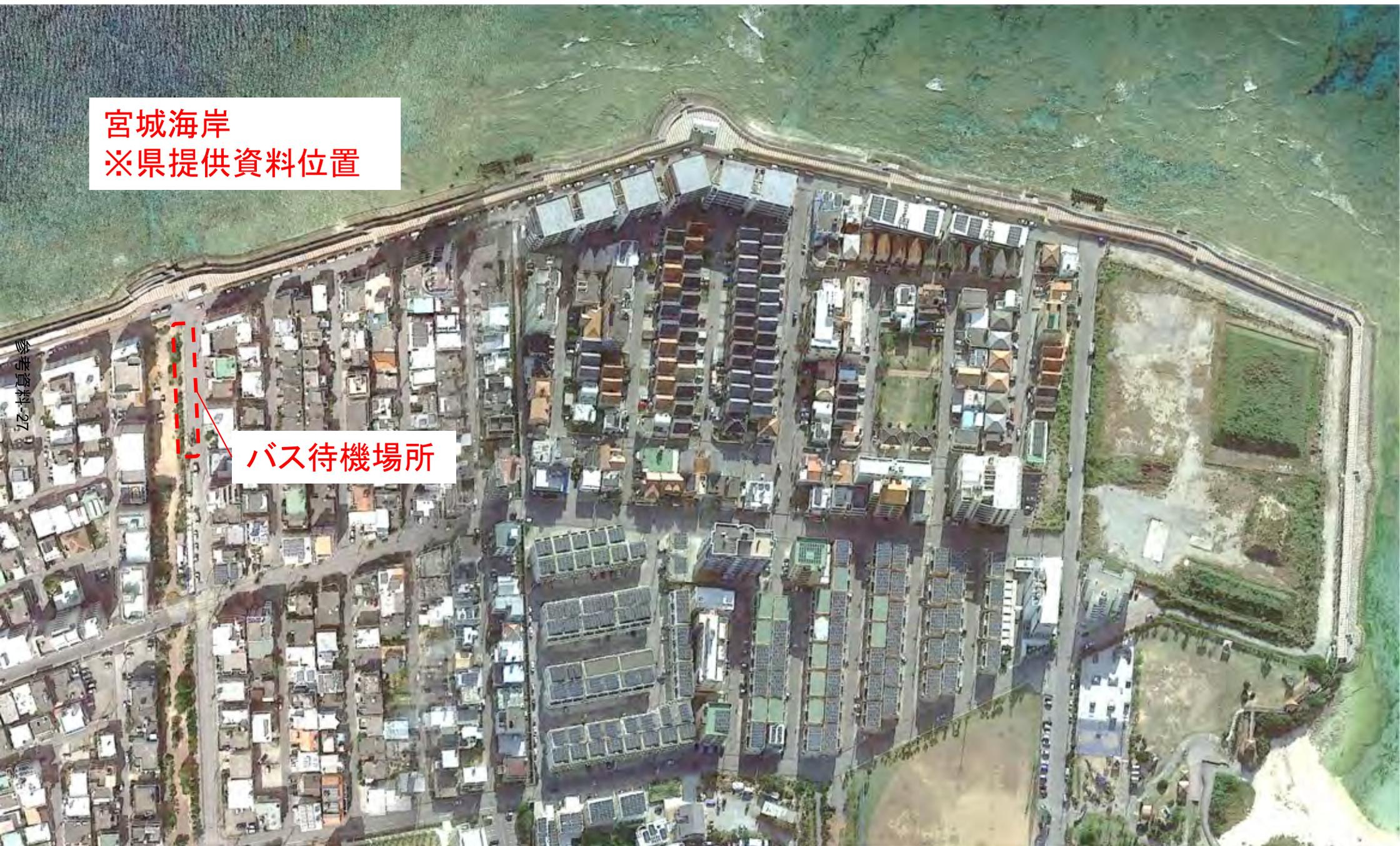
①浦添市産業振興センター:14:30~  
(14:25~出発準備)

バス待機場所  
※14:20にはバス待機

②宮城海岸：15:00～15:15

宮城海岸  
※県提供資料位置

バス待機場所



③うみんちゅワーフ:15:25~15:45



フィッシャリーナ地区  
※市提供資料位置



バス待機場所

④ 仮設避難港・宜野湾漁港：16:00～16:20

仮設避難港  
※市提供資料位置

バス待機場所



⑤カーミージー(空寿崎):16:30~16:50

西海岸開発(浦添市素案)  
※市提供資料位置

バス待機場所

