

(3) ゾーニングイメージ

当地域の総合的開発の考え方・方向性を踏まえ、当地域のゾーニングを作成した。

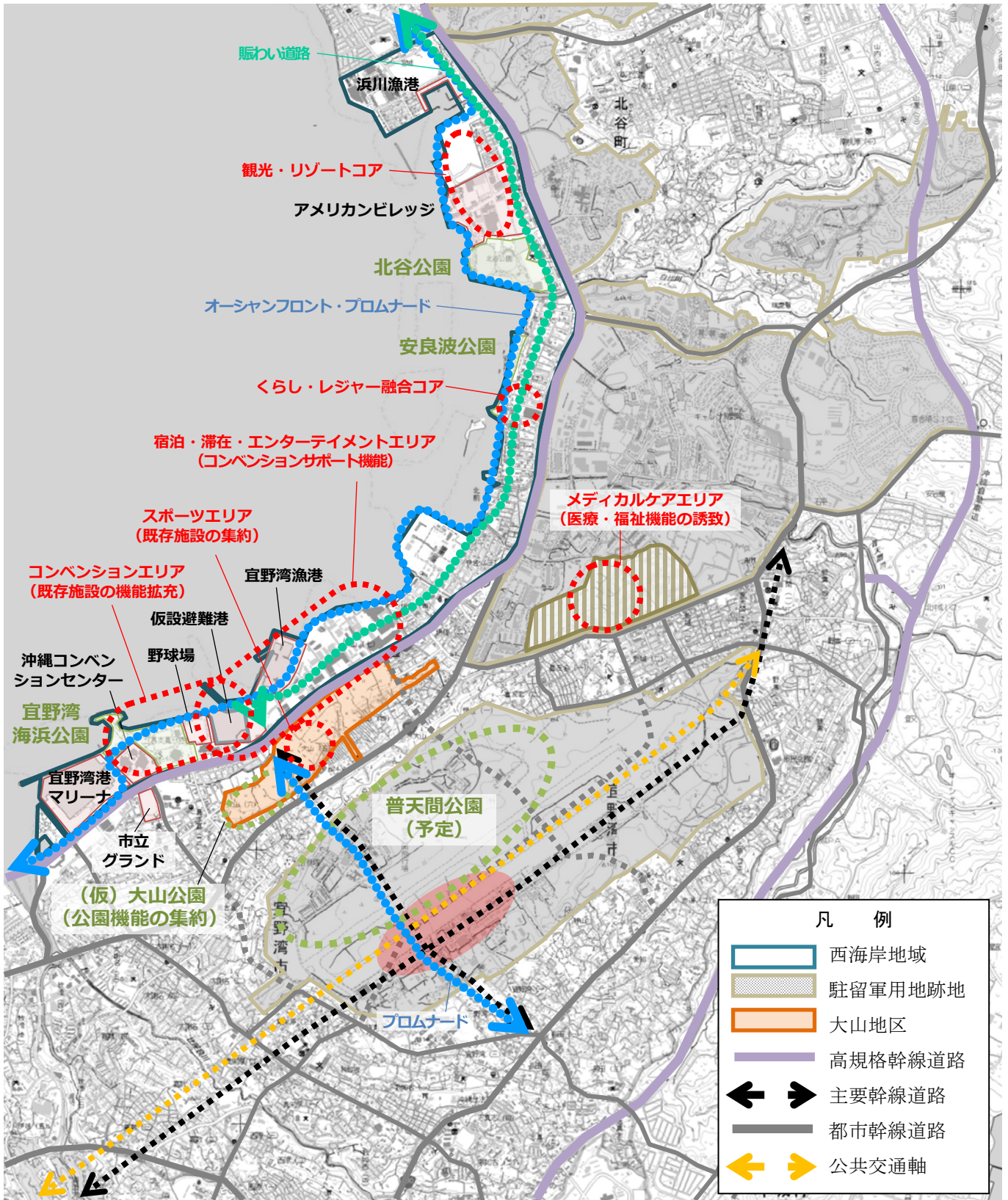


図 2-18 当地域のゾーニング

第Ⅲ章

駐留軍用地跡地利用を踏まえた西海岸地域の開発の方向性の 検討

第Ⅲ章 駐留軍用地跡地利用を踏まえた西海岸地域の開発の方向性の検討

1. 駐留軍用地跡地利用と西海岸地域の総合的開発の実現に向けた課題の抽出

本項では駐留軍用地跡地利用と西海岸地域の総合的開発の実現に向け、地域を取り巻く状況とまちづくりの視点を整理し、地域におけるまちづくりに向けた課題を抽出した。

なお、本調査では駐留軍用地跡地との関係による影響が大きいと考えられる宜野湾市域エリアに注視し、検討を行うものとした。

(1) 西海岸地域を取り巻く状況とまちづくりの視点

まちづくりの方向性に関する基本認識や計画条件を踏まえ、下記のとおり、まちづくりの視点を整理した。

1) まちづくりの方向性に関する基本認識

西海岸地域は、上位計画等により世界水準のオーシャンフロント・リゾートの形成が位置づけられており、取組みを推進するためには、地域のポテンシャルとなる資源を活用・強化していくことが必要と考えられる。

特に宜野湾市域エリアにおいては、2020（平成 32）年度末に予定される那覇空港第二滑走路の整備完成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性の向上とそれに伴う国内外からのアクセス利便性の向上が見込まれる。また、隣接する普天間飛行場跡地やキャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区他）等の駐留軍用地跡地返還の動向があることや、隣接する大山地区における土地区画整理事業、コンベンション機能の拡充といった取組みも進行中である。

そこで、西海岸地域では、短期的には、当地域で行われる新規事業や機能導入をトリガーとして、拠点形成を推進、オーシャンフロント・リゾートの形成に向けたまちづくりをリードする。

また、中長期的には、駐留軍用地跡地の開発に伴う都市機能の拡充と既成市街地の土地利用転換を誘導し、地域全体の更新強化とオーシャンフロント・リゾートとしての具現化を目指すものと考えられる。

2) まちづくりの視点

上位計画による位置づけや周辺地域を含むエリアでの様々な取組み等の動向などを踏まえ、西海岸地域（宜野湾市域エリア）においては、沖縄コンベンションセンターや宜野湾海浜公園、野球場、体育館、仮設避難港、宜野湾漁港等の既存施設の活用及び再編・更新により、これらを中心にオーシャンフロント・リゾートの形成に向けた特色ある拠点形成を進めていくことが必要と考えられる。

また、大山土地区画整理事業地区における都市機能の拡充や自然、レクリエーション環境の確保によるアクティビティの強化や、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、普天間飛行場等との都市機能、広域交通ネットワーク、緑の連続性等に配慮してまちづくりを進めていく事が必要となる。

(2) 総合的開発の実現に向けた課題

前項にて整理を行ったまちづくりの視点を踏まえ、西海岸地域において総合的な開発を推進していく上での課題を抽出し、課題の解決に向けた優先順位を検討した。

1) 課題の抽出

地域におけるオーシャンフロント・リゾートの形成に向けては、宜野湾海浜公園や野球場、仮設避難港、宜野湾港マリーナ等、コアエリアにある既存施設の活用、再編・整備が重要となる。

また、中長期的には、周辺部の既成市街地等における機能更新等の取組みにより、更なる魅力の強化が望まれる。

そこで、オーシャンフロント・リゾートの形成に向け、重点的な整備が必要となるエリアを抽出し、それぞれのエリアの課題について整理した。

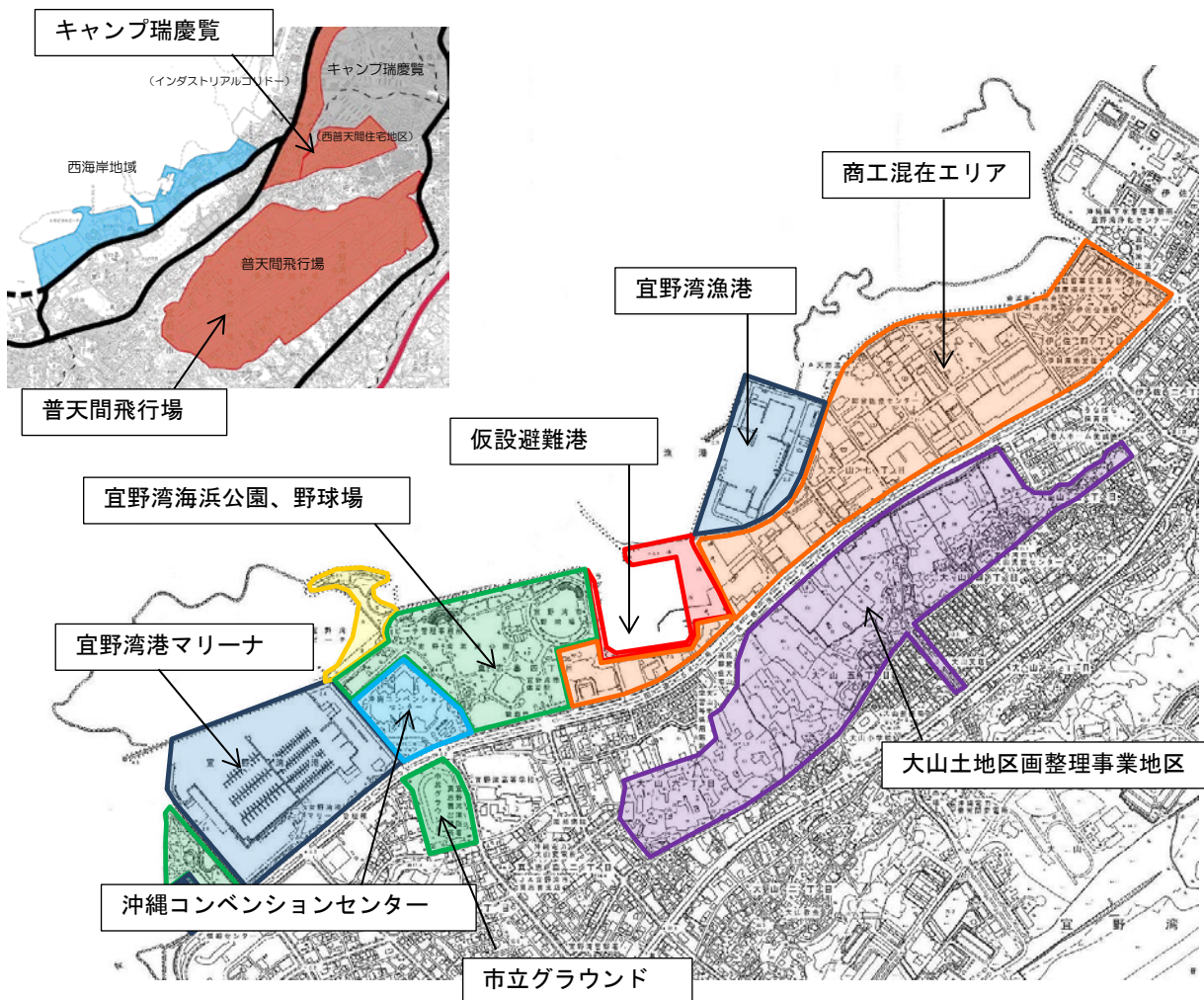


図 3-1 整備エリアの課題抽出図

表 3-1 整備エリアゾーニング

対象エリア	実現に向けた課題
宜野湾海浜公園 野球場	公園内施設の老朽化を踏まえた建替えと新たな機能導入の受け皿としての土地利用可能性、コンベンション機能の拡充に向けたアクションプログラム等の検討が必要。
沖縄コンベンション センター	多様なイベントの要望に対応するためのキャパシティの確保と稼働率を高めるための付帯機能の拡充、駐車場の確保に関する検討が必要。
仮設避難港	コンベンション機能の拡充に伴う用地確保も踏まえた、埋立て等整備の方向性や費用対効果の検証が必要。
市立グラウンド	「オーシャンフロント・リゾート」形成に資する広域交通等新たな機能導入のための公有地活用方策の検討が必要。
宜野湾港マリーナ	マリンレジャー拠点として公開性を高め、景観形成や提供できるアクティビティの拡充とにぎわいの創出に資する活用方策の検討が必要。
宜野湾漁港	飲食、物販施設等の魅力強化により「食」をテーマとした機能拡充が必要。
商工混在エリア	「オーシャンフロント・リゾート」形成となじまない倉庫等の用途が混在しており、これまでの誘致経緯を踏まえた、緩やかな機能転換・再生方策の検討が必要。
大山土地区画整理事業地区	「オーシャンフロント・リゾート」形成に向けた機能導入の受け皿や環境構造としての田芋畑の保全等の検討が必要。
キャンプ瑞慶覧	早期返還が予定されるキャンプ瑞慶覧跡地の一部（西普天間住宅地区＋インダストリアル・コリドー南側）については、「オーシャンフロント・リゾート」形成を補完する機能導入や事業連携の検討が必要。
普天間飛行場	将来における普天間飛行場跡地利用による地域ポテンシャルの向上と開発インパクトを踏まえた機能分担や事業連携の検討が必要。

2) 課題の優先順位

前述したとおり、西海岸地域における総合的な開発を推進していく上では数多くの解決すべき課題が存在している。

そこで、今後、効率的に取組みを推進していくためには、短期的に解決すべき課題と中長期的に解決すべき課題に分類し、優先順位づけを行った上で推進していくことが重要となる。

2020（平成 32）年度末の那覇空港第二滑走路、西海岸道路開始時期までをメルクマールとし、短期的には、地域全域に関する取組み方向性の検討、コンベンション機能の拡充、宜野湾海浜公園の機能更新と新規機能導入、仮設避難港の埋立て及び整備、市立グラウンドの有効活用、キャンプ瑞慶覧の一部及び大山土地区画整理事業の実施等の取組みを想定する。

また、中長期的には、2020（平成 32）年度以降の対応を目指し、商工混在エリア等の機能更新や宜野湾漁港の新たなにぎわい創出、宜野湾港マリーナのにぎわいづくり、普天間飛行場との事業連携等を想定する。

2. 駐留軍用地跡地利用を踏まえた西海岸地域の開発の方向性

(1) ゾーニング及び機能導入・施設の検討

本項では、西海岸地域（宜野湾市域）における開発案の策定に先立ち、具体的な整備推進を行うべき重点整備エリアのゾーニングを行い、短期的、中長期的といった時間軸で区分した上で、導入すべき機能や施設に関する検討をした。

1) ゾーニング

①整備エリアとゾーニングの設定

西海岸地域（宜野湾市域）においてオーシャンフロント・リゾートの形成を具現化していくためには、広域インフラの整備や周辺の開発動向を踏まえた上で、用地の所有状況等を勘案しながら、必要な開発・整備を限られた時間・費用の中でメリハリを付けた所へ、効果的に実施することが重要である。

そこで、取組みの実現化に向けて、開発・整備の実施が必要と考えられる重点整備エリアのゾーニングを下記のとおり行った。

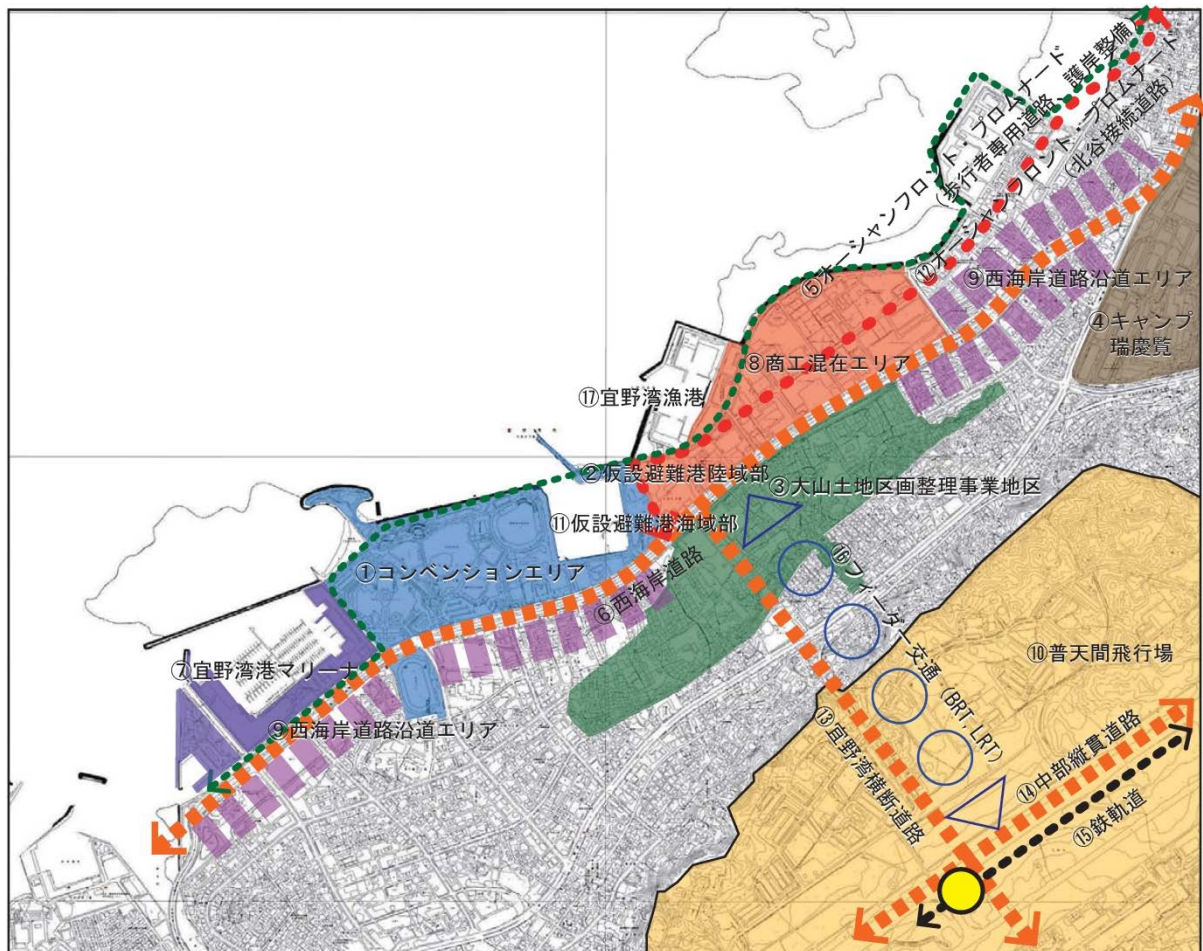


図 3-2 整備エリアとゾーニング

②時間軸の分類

前頁にて設定を行った整備エリア内については、自らの判断で早期に着手が必要な取組みの他、周辺の整備や民間事業者の動向に合わせ、タイミングに応じて対策を実施していく取組みに区分することができる。

そこで、2020（平成 32）年度末の竣工が予定されている那覇空港第二滑走路整備を基準として、それまでの時期を「短期」、それ以降の時期を「中長期」と設定し、各整備エリアの取組みについて、時間軸の分類を行った。

表 3-2 整備エリアにおける時間軸の分類

短期的整備	中長期的整備
<p>面的整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ① コンベンションエリア <ul style="list-style-type: none"> ・ 宜野湾海浜公園 ・ 沖縄コンベンションセンター ・ 市立グラウンド ② 仮設避難港陸域部 ③ 大山土地区画整理事業地区 ④ キャンプ瑞慶覧 <ul style="list-style-type: none"> ・ 西普天間住宅地区 	<p>面的整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ⑧ 商工混在エリア ⑨ 西海岸道路沿道エリア ⑩ 普天間飛行場 ⑪ 仮設避難港海域部
<p>線的整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ⑤ オーシャンフロント・プロムナード <ul style="list-style-type: none"> ・ 海岸沿い歩行者専用道路及び護岸の一部 ⑥ 西海岸道路（浦添北道路） <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ⑦ 宜野湾港マリーナ 	<p>線的整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ⑫ オーシャンフロント・プロムナード <ul style="list-style-type: none"> ・ 北谷接続道路 ・ 海岸沿い歩行者専用道路及び護岸の一部 ⑬ 宜野湾横断道路 ⑭ 中部縦貫道路 ⑮ 鉄軌道（駅） ⑯ フィーダー交通 <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ⑰ 宜野湾漁港、民接施設

2) 導入機能・施設の考え方

設定を行った各整備エリアについて、整備の考え方並びに導入を推進すべき機能・施設等を以下に整理した。

①短期的整備ゾーンへの導入機能・施設

表 3-3 短期的整備ゾーンへの導入機能・施設

ゾーニング		整備の考え方、導入機能・施設
面的整備	①コンベンションエリア	<ul style="list-style-type: none"> ・ 宜野湾海浜公園用地を有効活用し、新たな機能導入の受け皿として再編 (既存公園機能の移転先としては大山土地区画整理事業地区や仮設避難港等を想定) ・ コンベンション機能の拡充を考慮 ・ コンベンション機能の拡充整備は沖縄県、公園整備は宜野湾市、その他宿泊、アミューズメント等機能については民間を主な事業主体と想定 ・ 市立グラウンドに交通ターミナル施設を想定 (バスターミナルと商業・宿泊機能との複合利用を想定)
	②仮設避難港陸域部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当面、公園施設の代替地としての利用を想定
	③大山土地区画整理事業地区	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地区画整理事業による宅地整備を推進し、コンベンションエリアとの連携に配慮したアフターコンベンション施設等の土地活用を誘導 ・ 一部エリアについては海浜公園の公園機能の移転先としての活用も検討 ・ 湧水地を含む田芋畑一帯は、公園及び集合農地ゾーンとして担保し、新たなアクティビティとして活用
	④キャンプ瑞慶覧 (西普天間住宅地区)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地区画整理事業による早期の宅地整備を想定 ・ 先進治療施設、保養施設や人材育成施設等、医療機能を補完する都市機能等の導入を想定 ・ 西海岸地域との医療ツーリズム等への発展を期待
線的整備	⑤オーシャンフロント ・プロムナード (海岸沿い歩行者専用道路及び護岸の一部)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 海際のロケーションを活用する歩行者ネットワークを具現化 ・ 仮設避難港の海域部については歩行者用の橋梁等を設置 ・ リゾートらしい景観に配慮した親水性護岸や養浜を整備
	⑥西海岸道路 (浦添北道路)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 那覇空港とのアクセス性を向上する自動車専用道路として、整備着手済み
その他	⑦宜野湾港マリーナ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国道 58 号バイパスとの交通処理に配慮し、オープンスペースや駐車場を活用し、にぎわい機能を具現化

②中長期的整備ゾーンへの導入機能・施設

表 3-4 中長期的整備ゾーンへの導入機能・施設

ゾーニング		整備の考え方、導入機能・施設
面的整備	⑧商工混在エリア	<ul style="list-style-type: none"> 既存機能の更新のタイミングに合わせ、リゾート形成にふさわしい新たな都市機能を誘導、にぎわいを創出 都市機能を立地誘導し、日常の賑わいや楽しさが感じられるまちづくりを誘導 地区計画やまちづくり条例、特別用途地区などを活用し、緩やかな機能更新、景観形成を想定 立地企業等によるまちづくり協議会等を組成し、実効性のあるコントロールを検討
	⑨西海岸道路沿道エリア	<ul style="list-style-type: none"> 一定の用途制限や景観誘導を実施し、魅力ある形態・色彩の誘導、低層階の利用によるにぎわいの創出等を促進 立地企業等による協議会等を組成し、バリューアップのための景観誘導や土地利用規制等、ガイドラインの作成や審査を実施
	⑩普天間飛行場	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業による整備を想定 鉄軌道駅設置や広域幹線道路等の整備によるアクセス性の向上 ビジネスパーク、サイエンスパークの形成による業務機能や研究開発機能の集積を想定 広域的な緑の構造を形成する大規模公園を整備、緑の中のまちづくりを具現化 ビジネス拠点とリゾート機能との連携に期待
	⑪仮設避難港海域部	<ul style="list-style-type: none"> コンベンションエリアの補完エリアとして広域的な観点から有効活用を検討 埋立て（一部、全部）を含め、民間事業者等の意向を踏まえた活用策を検討

線的整備	⑫オーシャンフロント ・プロムナード (北谷接続道路) (海岸沿い歩行者専用道路及び護岸の一部)	<ul style="list-style-type: none"> 海際における車両交通のアクセス性を確保するため、ネットワークが断裂する宜野湾浄化センターの機能更新に合わせ、北谷方面との道路ネットワークを構築 リゾートらしい景観創出や沿道利用を図るため、広幅員歩道やコミュニティ道路(歩車共存道路)化 歩行者専用道路の未整備部分については、引き続き親水性護岸や養浜の整備を推進
	⑬宜野湾横断道路 ⑭中部縦貫道路	<ul style="list-style-type: none"> 那覇中心市街地や北部東海岸方面への広域アクセス性を向上 橋梁等、構造物の景観への配慮や日影、眺望に対する影響を踏まえ、沿道土地利用を考慮
	⑮鉄軌道(駅) ⑯フィーダー交通	<ul style="list-style-type: none"> 駅を普天間飛行場跡地内に設置し、また駅とバスターミナルを中心としたLRT、BRT等による二次交通の整備を図ることで、交通の分散化を促進し、MICE等の大型輸送にも対応 特に那覇中心市街地からの公共交通網の整備により、業務施設や住宅等の立地インセンティブを獲得
その他	⑰宜野湾漁港、隣接施設	<ul style="list-style-type: none"> アクティビティや飲食等の付加機能の追加により、にぎわいや魅力を底上げ

第IV章

駐留軍用地跡地利用と西海岸地域の総合的開発(連携と役割分担)の実現方策の検討

第IV章 駐留軍用地跡地利用と西海岸地域の総合的開発（連携と役割分担）の実現方策の検討

1. 西海岸地域の開発に関する事業主体と事業化方策の検討

本項では、西海岸地域における整備エリアで、特に重点的な整備実施が必要となる「コンベンションエリア」について、事業実施のポイントを絞り、実現化の観点から、個別の取組みに関する条件整理及び想定される事業主体について整理した。

また、この際、有効と考えられる官民連携手法による民間事業者の参画（資金、ノウハウの導入）を視点を、具体的な連携方策、事業スキーム等について検討を行った。

（1）事業主体の整理

1) コンベンションエリアの条件整理

西海岸地域におけるオーシャンフロント・リゾート形成を推進していく上での核となるコンベンションエリアの現況を以下に整理する。

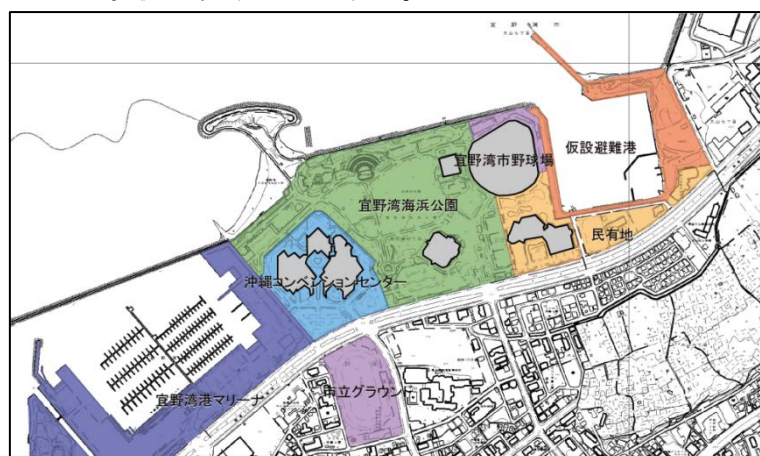


図 4-1 コンベンションエリアの土地利用
表 4-1 コンベンションエリアの土地利用

施設	面積 (㎡)	土地所有者
宜野湾海浜公園	158,000	宜野湾市
野球場	30,126	宜野湾市
沖縄コンベンションセンター	55,530	沖縄県
仮設避難港	39,946 (陸域)	国土交通省
	57,395 (海域)	
宜野湾港マリーナ	マリーナ	沖縄県
	ふ頭用地	
	緑地	
市立グラウンド	28,000	宜野湾市
※宜野湾海浜公園内の主な施設： 管理棟、体育館、庭球場、屋内運動場、多目的広場・小スポーツ広場他各種広場、 屋外劇場、ビーチハウス、駐車場 等 ※その他の施設（海域）： トロピカルビーチ、出島 ※民有地：ラグナガーデンホテル、事務所、駐車場 等		

2) コンベンションエリアを取り巻く状況等

コンベンションエリア内の施設については、ラグナガーデンホテルをはじめとする一部の民有地を除いて、公的な主体が所有する土地がほとんどの面積を占めている。

その内訳としては、宜野湾海浜公園（管理棟、体育館等施設含む）、野球場、市立グラウンドが宜野湾市所有、沖縄コンベンションセンター、宜野湾港マリーナが沖縄県所有、仮設避難港が国土交通省所有となっている。

当エリアには、宜野湾港マリーナや沖縄コンベンションセンター、ホテル等の来街者向けの施設が集積しているものの連携が図れていない。

また、それら施設を分断するような形で市民向けのオープンスペースや運動施設が混在する形となっており、結果として施設間の連携の障害要素となっている。

更に、仮設避難港が老朽化し、有効に活用されていないほか、宜野湾海浜公園東部において、護岸が消波ブロック積みで親水性に乏しい状況などから、海に面した立地条件を有しながらも、海岸線との連続性が不足し、そのポテンシャルを十分に活用できていない。

なお、エリア内の施設等については、宜野湾海浜公園、体育館、野球場、沖縄コンベンションセンター等の老朽化が進行しており、将来的には補修や再整備、建替え等の機能更新の時期を迎えることが想定されるほか、沖縄コンベンションセンターに関しては、キャパシティ不足から、新規の大型 MICE 施設の計画が進められており、宜野湾市は誘致に向けた表明を行ったところである。以降は、MICE 誘致を想定した開発の方向性について検討する。

3) 事業主体の考え方

海に面した良好な立地環境を有する宜野湾海浜公園用地を、民間事業者による商業的な土地活用も含め、有効的に活用していくため、公園機能及び体育館、野球場等については段階的に内陸部への移転を検討する。また、仮設避難港について埋立て（一部または全部）や護岸の改修を実施する。

更に、市立グラウンドは、大型 MICE 施設に対応した公共交通を確保するためのバスターミナル及び駐車場等の交通ターミナル施設として活用することを想定する。

これらの事業については、官民連携手法を基本とし、民間事業者の土地活用と合わせ、公共事業を実施することにより、最大限の効果発現を企図する。

各事業主体については、受益者負担を基本とし、適宜決定することとし、現時点で想定される事業主体案を下記のとおり整理する。（なお、事業主体については、現時点での可能性を示したものであり、関係者間での確認事項ではない。）

表 4-2 想定される事業主体案

対象施設	実施事業	想定される事業主体
宜野湾海浜公園 (体育館)	移転先用地確保 施設整備 除去	協議
野球場		
大型 MICE 施設	施設整備 管理運営	沖縄県（用地整備については別途協議）
宜野湾海浜公園エリア ホテル・複合施設等	施設整備 管理運営	民間事業者（用地整備については別途協議）
市立グラウンド	移転先用地確保 除去	協議
バスターミナル 駐車場	施設整備 管理運営	民間事業者（用地整備については別途協議）
仮設避難港	埋立て	協議
仮設避難港エリア ホテル・複合施設等	施設整備 管理運営	民間事業者（用地整備については別途協議）

2. 駐留軍用地跡地利用と西海岸地域の総合的開発の実現方策

（1）活用が想定される実現方策

前項にて整理を行った事業主体の内、民間事業者による事業化を想定する施設については、官民連携による公共事業実施の取組みである「PPP（Public Private Partnership）/PFI（Private Finance Initiative）」手法を取り入れることが考えられる。

特に、収益施設の併設・活用等が想定される事業では「コンセッション方式」の活用も念頭におき、民間事業者による資金やノウハウを取り込んだ形で事業化を推進していく方式を想定する。

1) PPP/PFI事業の活用

「PFI（Private Finance Initiative: プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）」とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法であり、国や地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供し、国や地方公共団体の事業コストを削減し、より質の高い公共サービスの提供を実現化していく取組みのことである。

この取組みを実施することにより、民間事業者の経営上のノウハウを活用し、事業全体のリスク管理が効率的に行われるほか、設計・建設・維持管理・運営の全部又は一部を一体的に扱うことが可能となることから、事業コストの削減を期待することができる。

対象となる事業は、道路・鉄道・港湾・空港・河川・公園・上下水道等の「公共施設」をはじめ、庁舎や宿舎等の「公用施設」、公営住宅・教育文化施設・廃棄物処理施設・医療施設・社会福祉施設・更生保護施設・駐車場・地下街等の「公益的施設」、情報通信施設・熱供給施設・新エネルギー施設・リサイクル施設・観光施設・研究施設等の「その他施設」であり、幅広い分野が対象となる。

特定事業の選定プロセスは、基本的に民間事業者から発案のもとで、公共施設管理者等が「実施方針の策定及び公表」を実施し、公共施設管理者の関与や役割責任の分担を明らかにし、必要な許認可や民間事業者が行いうる公共施設等の維持管理、運営の範囲や適用可能な補助金、融資などの具体的な内容を明確化した上で、「特定事業（PFI事業）の評価・選定、公表」及び、「民間事業者の募集、評価・選定」、「協定等の締結」を行って、具体的にPFI事業を実施する民間事業者を選定する。

2) コンセッション方式の活用

コンセッション方式とは、2011（平成 23）年の P F I 法改正で導入された「公共施設等運営権制度」である。

この制度においては、一定の料金収入が見込まれる公共施設等の運営事業において、公的機関が施設の所有権を有したまま、民間事業者が当該施設を利用して、事業の運営にあたることを可能とするもので、民間事業者は施設を利用して事業を運営できる権利である「運営権」を購入し、事業を運営する中で、利用者からの料金収入等で運営権への投資を回収する。

2013（平成 25）年 6 月に発表された成長戦略の中で、道路、空港、上下水道などの公共インフラの事業運営を民間事業者に開放することで、経済の活性化と財政健全化を実現する方針が打ち出されており、過去 14 年で 4 兆円規模であった P F I 事業を今後 10 年で 12 兆円規模まで拡大する目標が掲げられている。

その中では、これまでのサービス購入型ではなく、コンセッション方式の適用が特に強く打ち出されており、今後、P F I 事業の大きな柱として適用されていくことが期待されている。

コンセッション方式の導入のメリットとしては、発注者である公的機関が、民間事業者に公共施設の運営事業を任せることで、財政負担を伴わず、整備や維持、運営することができる点、既存施設にコンセッション方式を導入した場合、運営権に対する対価を受け取ることが可能で、当該収入を原資に、既存債務を圧縮することが可能となるほか、民間事業者による事業ノウハウを導入することで、経営の効率化、マーケット・リスクの移転、行政組織のスリム化などを期待することができる。

また、民間事業者側の視点に立った場合、従来まで公的機関の特権であった公共施設の運営事業へ参画することが可能となり、新たな市場が創出されるほか、利用者側の視点からは、民間事業者が所有する技術やノウハウを最大限活用し、充実した顧客サービスを享受できる点があげられる。

(2) P F I、コンセッション方式の導入を想定する事業

前項で整理を行ったP F I、コンセッション方式に関するそれぞれの特徴を踏まえ、コンベンションエリアにおいては、以下の対象施設について、P F I事業及びコンセッション方式の導入可能性があるものと考えられる。

表 4-3 P F I 事業及びコンセッション方式の導入可能な対象施設

対象施設	想定される取組みメニュー
仮設避難港 (埋立て)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 官民連携の下でP F I事業を活用し、民間事業者の資金力、ノウハウ活用による、埋立て事業を実施することを想定 ・ 埋立て事業実施後には、既存陸域及び埋立てにより新たに整備された陸域と残された海域について、底地所有権は従前通り公的機関が保有した状態で、当該P F I事業へ参画した民間事業者へ「定期借地権」及び「運営権」を一定期間付与 ・ P F I事業実施の民間事業者は当該陸域、海域を活用し、ホテル等複合施設整備を自ら実施、もしくは事業者への賃貸を実施し、埋立て事業への投資資金を回収 ・ 複合施設立地部以外のオープンスペース等についても、民間事業者による管理運営のオペレーション能力を最大限に活用することで、収益性のある施設立地やにぎわい空間の創出などを期待
バスターミナル 駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンセッション方式の導入を想定し、民間事業者の資金及び施設の管理運営に関するオペレーション能力を最大限に活用し、バスターミナル・駐車場の整備及び管理運営を実施することを想定 ・ バスターミナル・駐車場の整備にあたっては、民間事業者の提案に基づく形で飲食や商業テナントなどの収益的施設を一体的に整備 ・ 整備終了後には、民間事業者によるバスターミナル、駐車場といった施設の管理・運営及び飲食・商業テナントを活用した収益活動を展開し、中長期的に投資資金を回収

なお、上記対象施設に加え、撤去・再整備が必要となる「野球場」や「体育館」等のいわゆるハコモノについても、当然従来型のP F I事業は取組み可能と考える。

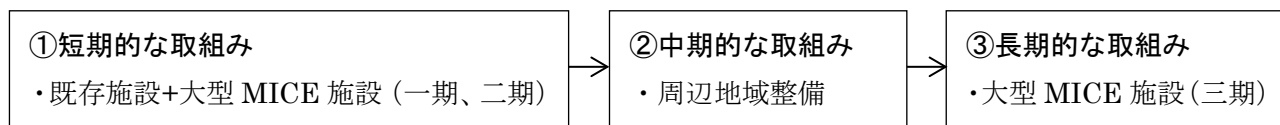
（3）公共施設管理運営への民間参画の仕組みづくり

PFI事業やコンセッション方式の導入により、民間事業者による土地や施設等の管理運営を想定する以外に、大型MICE施設の誘致を計画する現在の宜野湾海浜公園等公有地内においても、収益的施設の整備や、指定管理者制度等を活用しながら、施設の商業的活用を含めた形でオープンスペースの維持・管理を委託することが、にぎわい創出の上では有効と考えられる。

当地区のような海に面した良好なポテンシャルを有する一等地において、商業系民間事業者が、自らの収益活動と一体的に施設の維持・管理を実施しうることが誘致のためのインセンティブともなる。

3. 段階的な事業スケジュール（案）の検討

宜野湾市域エリアにおける機能導入や事業手法等を踏まえ、2020（平成 32）年末に予定されている那覇空港第二滑走路供用開始までを「短期的な取組み」、那覇空港第二滑走路供用開始から一定期間経過後の姿（2025（平成 37）年頃）を「中期的な取組み」、隣接する普天間飛行場跡地の一定の市街化熟成後の姿（2030（平成 42）年頃）を「長期的な取組み」と位置づけ段階的な事業スケジュールを以下に整理した。



※大型 MICE 施設の時期区分については「平成 24 年度 MICE 誘致強化戦略・大型 MICE 施設のあり方調査事業 沖縄県」の区分に沿う

（1）短期的な取組み：那覇空港第二滑走路供用開始時の姿（2020（平成 32）年末）

- ・ 大型 MICE 施設（一期、二期分）を既存の沖縄コンベンションセンターに隣接して整備
- ・ 短期分として既存を含め約 3,800 万人収容、建築面積約 61,000 m²以上対応
- ・ 宜野湾港マリナ周辺において、商業機能等を導入し、国道 58 号バイパス南側の既存の集積と併せ MICE サポート機能を強化
- ・ 仮設避難港の陸域（約 34,000 m²）を宜野湾海浜公園として整備し、公園面積及び機能の一部を移転すると同時に、護岸整備及び海域埋立て事業（環境調査等を含む）に着手
- ・ 市立グラウンド用地へ、大型 MICE 施設の供用開始に合わせて、交通ターミナル施設（バスターミナル、商業、宿泊（約 200 室以上を見込む）機能の導入）の整備を完了
- ・ オーシャンフロント・プロムナード（歩行者専用道路及び護岸）については、民間事業者の動向を踏まえながら、段階的な整備工事を実施し、大型 MICE 施設の供用開始までに部分的に供用
- ・ 大山土地区画整理事業地区内に市立グラウンドを移設

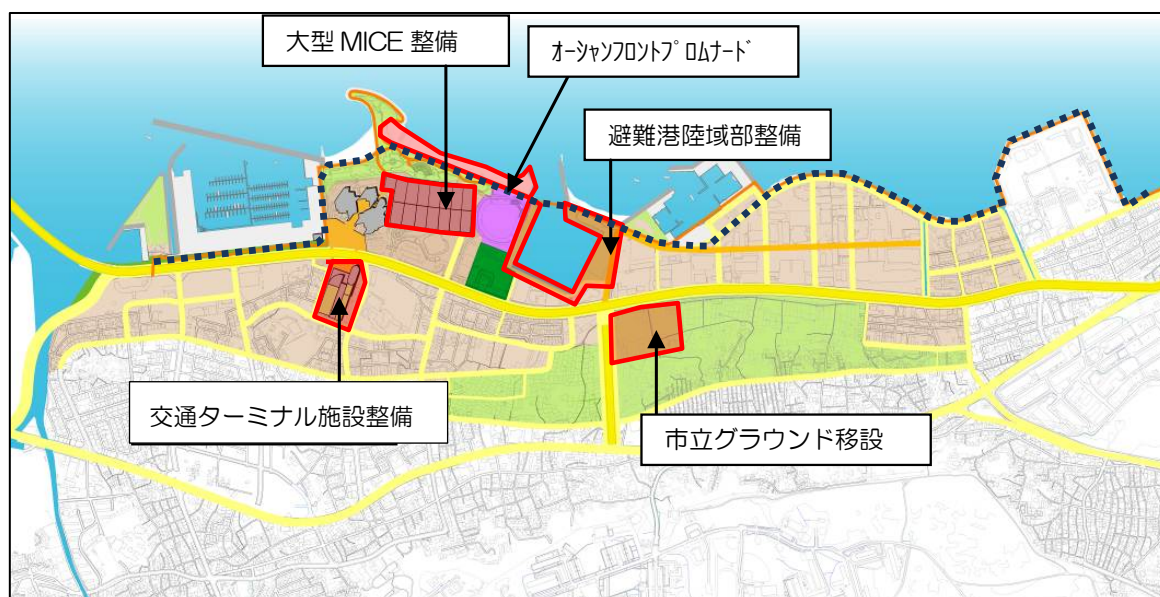


図 4-2 短期的な取組み：那覇空港第二滑走路供用開始時の姿（2020（平成 32）年末）

(2) 中期的な取組み：那覇空港第二滑走路供用開始から一定期間経過後の姿（2025（平成37）年頃）

- ・ 大山土地区画整理事業地区内に、宜野湾海浜公園（全域）及び野球場の移転を実施
- ・ 仮設避難港海域部（約 57,395 m²）の埋立て事業を完了
- ・ 商工混在エリア及び、西海岸沿道エリアの機能更新と、大山土地区画整理事業地区の沿道街区へ機能誘導を進め宿泊（約 300 室以上を見込む）や商業・娯楽機能を導入し、MICE サポート機能、アフターコンベンション機能を強化
- ・ オーシャンフロント・プロムナード（歩行者専用道路及び護岸）に関する整備工事継続に加え、北谷接続道路の整備を実施
- ・ 宜野湾漁港や民接施設の機能更新を行い、マリンアクティビティや飲食、物販等の機能強化を図り、魅力づけを強化

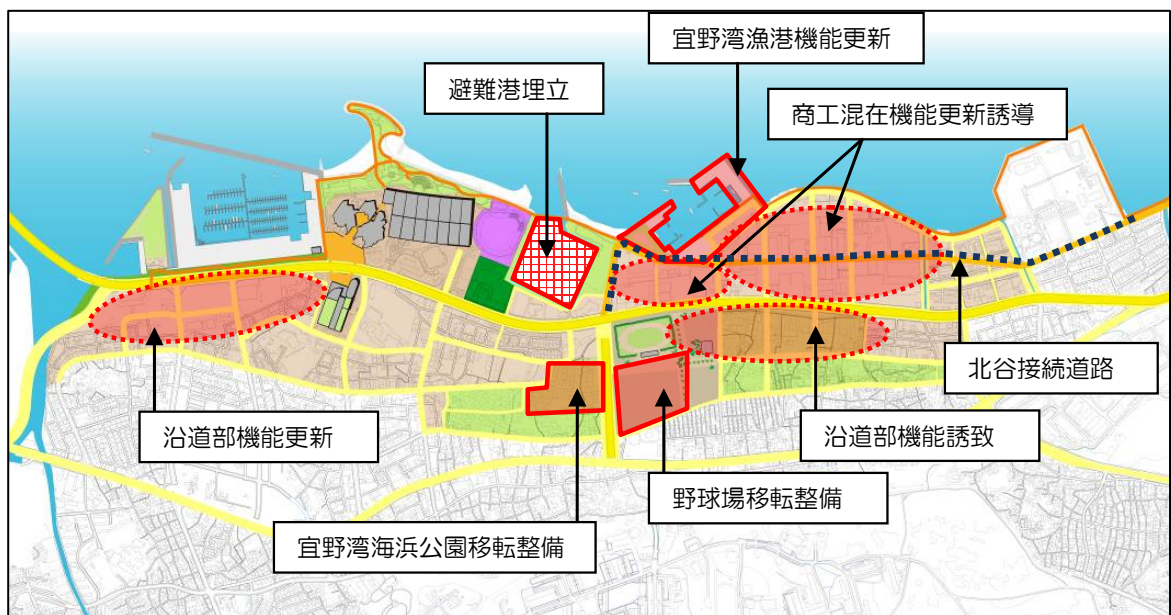


図 4-3 中期的な取組み：那覇空港第二滑走路供用開始から一定期間経過後の姿（2025（平成37）年頃）

（3）長期的な取組み：隣接する普天間飛行場跡地の一定の市街化熟成後の姿（2030（平成42）年頃）

- ・ 2030(平成37)年頃に既存の沖縄コンベンションセンターは、建設から約50年が経過しており、老朽化していることが予想される。そのため、長期時点での沖縄コンベンションセンターの利用を想定しない
- ・ 最終的なコンベンション施設規模として、大型 MICE 施設整備における一期、二期、三期の合計である収容人数 41,500 人、建築面積約 61,250 m²を想定
- ・ 野球場跡地（一部）において、大型 MICE 施設（三期）として約 11,500 人収容を増床
- ・ 野球場跡地及び仮設避難港埋立て部に MICE サポート機能（宿泊（約 1,000 室以上、商業・娯楽）を誘致
- ・ コンベンションエリア及びその周辺で、既存を含め最終的には 2,000 室以上の宿泊機能を集積
- ・ 宜野湾海浜公園内に商業・娯楽などの MICE サポート機能を整備



図 4-4 長期的な取組み：隣接する普天間飛行場跡地の一定の市街化熟成後の姿（2030（平成42）年頃）

4. 今後の課題

今年度、本事業と関連し、宜野湾市において策定された西海岸地域の基本構想案の具体化に向けては、公園機能の移転に関するスケジュールや大山土地区画整理事業地区の地権者との合意形成、さらに普天間飛行場跡地との水と緑のネットワークの形成を踏まえた大規模公園整備の考え方との整合性等の課題がある。

今後、那覇空港第2滑走路や浦添北道路等が供用されると、中南部都市圏西海岸地域は、アクセス性に優れた拠点地域として、また、空港を拠点に本島中部や本島北部へ移動する観光客等の交通の経由地として中南部都市圏の発展に大きく寄与する可能性があると考えられる。

また、返還が予定されている普天間飛行場や牧港補給地区等の駐留軍用地の跡地利用は県土構造の再編や沖縄全体の発展に繋がるポテンシャルを持っている。

沖縄21世紀ビジョンが目指す西海岸地域における都市型オーシャンフロント・リゾートの形成に向けては、広域的な観点から駐留軍用地の跡地利用も見据えた開発整備について、今後、沖縄県、宜野湾市、浦添市、北谷町が連携し取り組んでいく必要がある。