

## 第Ⅱ章 西海岸地域の一体的な開発整備構想（事務局案）

策定に向けた検討

## 第Ⅱ章 西海岸地域の一体的な開発整備構想（事務局案）策定に向けた検討

西海岸地域（以下、「本地域」と言う。）とは、北谷町、宜野湾市、浦添市にかけた都市の連担する沿岸地域である。

平成27年度に引き続き、今年度も西海岸地域開発整備有識者懇談会（以下、「本有識者懇談会」と言う。）における意見交換や西海岸地域開発整備行政連絡会（以下、「本行政連絡会」）における情報共有のため検討資料を作成した。

本章では、今年度作成した検討資料を懇談会での討議をベースとして整理したうえで、本有識者懇談会及び本行政連絡会の開催経過を示す。

### 1. 本検討調査の背景

「沖縄21世紀ビジョン」では、今後返還が予定されている嘉手納飛行場より南の大規模な基地返還跡地の開発においては、広域的な観点から、各跡地利用計画を総合的に調整し、周辺都市地域と一体となった効率的整備を図ることとしている。

「沖縄21世紀ビジョン基本計画」では、北谷町から浦添市にかけた都市の連たんする地域については、海浜、公園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・リゾート地を目指すこととしている。

平成25年1月に策定した「中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想」では、周辺市街地と連携しつつ、良好な生活環境の確保や新たな産業の振興、交通体系の整備、緑化の推進など魅力ある都市空間の形成を図ると同時に、県内各圏域の多様な機能との相互の連携により、沖縄全体の発展につなげることとしている。

本検討調査では、返還予定の駐留軍用地に近接する西海岸地域における開発のあり方と今後の進め方について、有識者懇談会及び行政連絡会議を開催し、有識者及び関係機関の意見を集約し、検討を行った。

### 2. 西海岸地域整備構想（事務局案）策定に向けた検討

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）等がある。沖縄県にとって、これらの駐留軍用地跡地の活用は県土構造を再編する好機と捉えられる。駐留軍用地跡地の周辺地域整備との連携により、良好な生活環境の確保や新たな産業の振興、交通体系の整備、緑化の推進など魅力ある都市空間の形成を目指すと同時に、有効かつ適切な土地の利用を推進し、県内各圏域の多様な機能との相互の連携により、沖縄県の均衡ある発展を目指す。

本地域は、那覇空港からのアクセスの良さ、海岸との隣接性がある。さらに、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で土地活用の可能性がある。そ

の他、今後返還が予定されている大規模な駐留軍用地跡地があることから、潜在的に高いポテンシャルを有する。

しかし、その一方で、各機能の連携、海岸との一体性、海が見える風景の連続性の確保、魅力ある景観づくり、人にやさしくストレスフリーな移動を楽しむ環境整備等をさらに向上させることが必要と考えられる。

本地域開発の整備構想（事務局案）策定に向け、本地域内の連携をはじめ、駐留軍用地跡地利用との連携を図り、本地域における世界水準の都市型オーシャンフロント・リゾート地の形成を進める観点から、有識者意見をとりまとめた提言書（案）をとりまとめた。



図Ⅱ-1: 地域の主要な拠点と東海岸地域及び中南部地域の都市軸

## （1）賑わいづくりに関する検討

### 1）沖縄本島における観光の課題とターゲットの考え方

「沖縄県観光振興基本計画（第5次）（平成24年5月）」では、平成24年から平成33年の10年間にかけて観光収入1兆円、入域観光客数1,000万人等を目指している。さらに、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。

一方、本県への観光客の動向や今後獲得を目指すターゲットを整理した「沖縄県観光ロードマップ（平成28年3月）」では、国内外からの新たなターゲットとして「富裕層」を位置づけている。

そのため、本地域において、富裕層をターゲットとした宿泊施設等を増やすなど、滞在型観光に向けた環境整備を重点化することは県全体の課題解決に繋がる可能性がある。

本地域では、広域の交通利便性を活かしつつ県内他地域との役割分担やターゲットの差異化と住み分けを意識した観光地づくりを行うため、将来の新規需要として見込まれている次のターゲットの可能性を整理した。

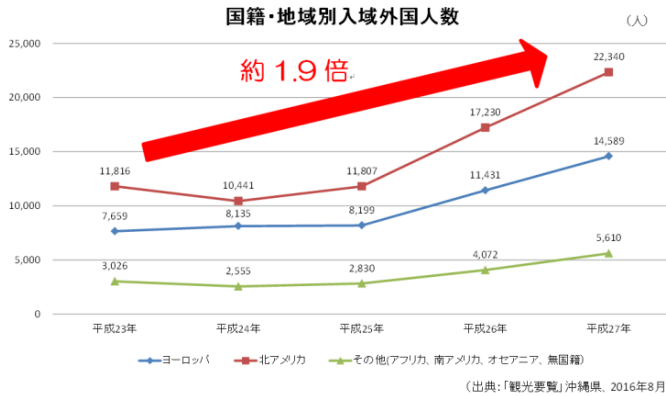
- ① 欧米等リゾート需要
- ② 海外富裕層等
- ③ 国内富裕層

これらを本地域が狙うべき来訪者（来街者及び滞在者）や居住者のターゲットと位置づけ、県内他地域とすみ分けを検討した。

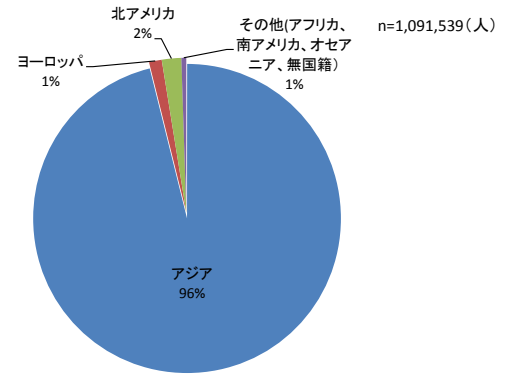
### 2）欧米からの観光客の動向

沖縄県が平成28年8月にまとめた「観光要覧」及び平成27年3月にまとめた「外国人観光客実態調査報告書」、観光庁が平成28年4月にまとめた「訪日外国人の消費動向」平成27年年次報告書によると、次のことが示されている。

- ・沖縄県への外国人観光客は、ほぼアジアからきており、欧米（北アメリカ、ヨーロッパ）からの観光客は、入域外国人比率で見ると約3%となっている。また、平成23年～平成27年の4年間で欧米からの観光客は、約1.9倍に増加している。

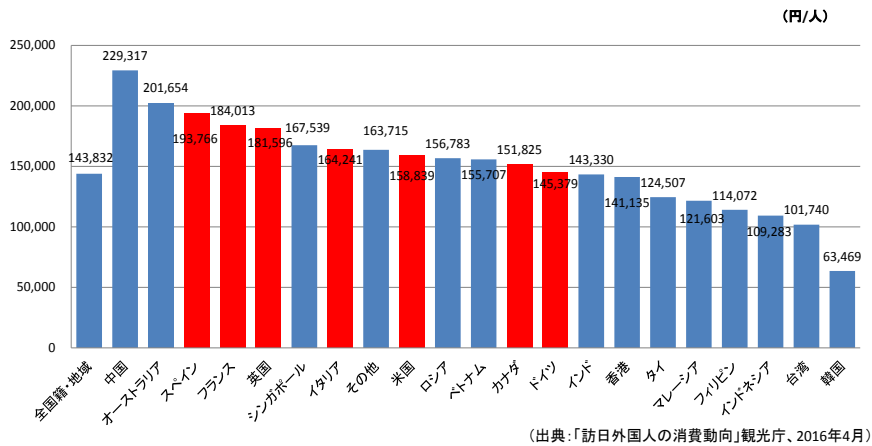


図Ⅱ-2: 国籍・地域別入域外国人数

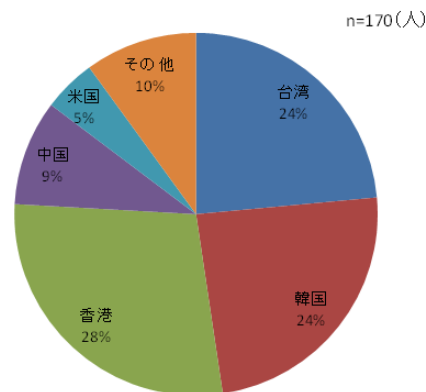


図Ⅱ-3: 国籍・地域別入域外国人比率

- ・訪日外国人1人あたりの旅行中支出額を国籍別に見ると、中国が最も多く約23万円となっている。次いでオーストラリアが約20万円、欧米のスペイン・フランス・イギリスが約18~19万円と続く。また、月収50万円以上の外国人観光客は、香港、台湾、韓国からが多く75%以上を占める。

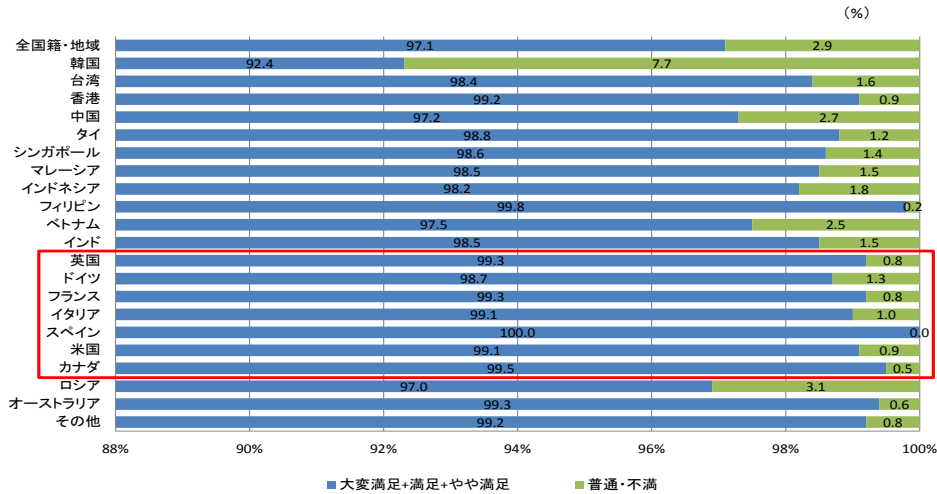


図Ⅱ-4: 訪日外国人一人あたりの旅行中支出



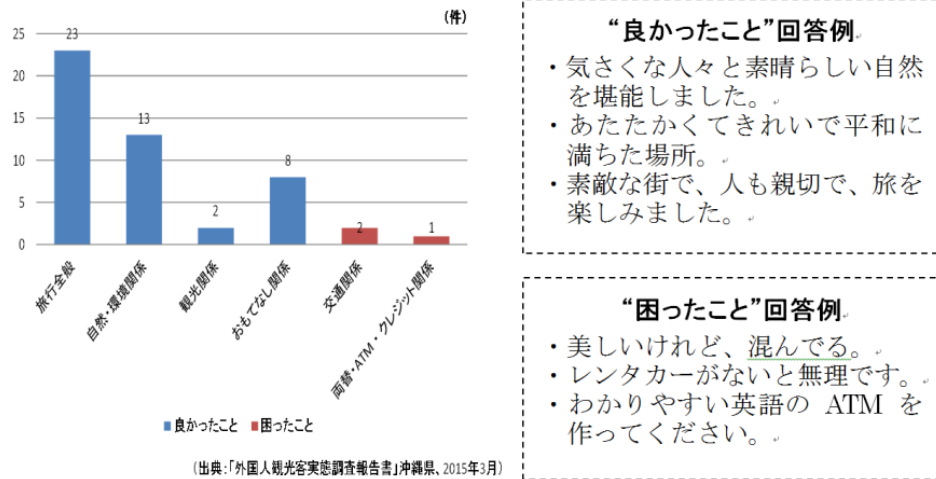
図Ⅱ-5: 月収50万円以上の観光客の国籍別来訪者数

- ・欧米からの観光客の訪日旅行全体の満足度は、「大変満足」、「満足」、「やや満足」が約99%を占めるなど高い。沖縄旅行で良かったこととして、「自然・環境関係」を挙げる人が多い。一方で、「美しいけれど混んでいる」と交通関係の改善を望む声もあった。



(出典:「訪日外国人の消費動向」観光庁、2016年4月)

図Ⅱ-6: 訪日旅行全体の満足度(国籍・地域別)



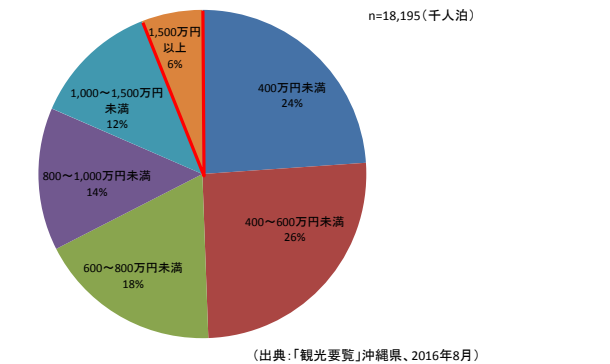
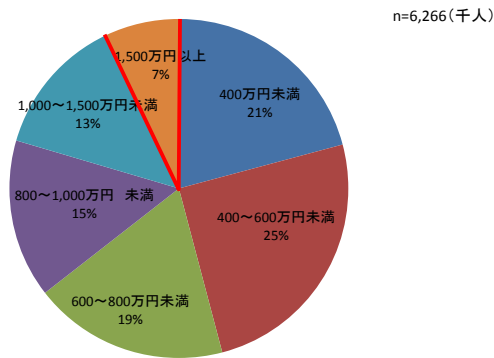
(出典:「外国人観光客実態調査報告書」沖縄県、2015年3月)

図Ⅱ-7: 欧米客が沖縄旅行で“良かったこと”“困ったこと”

### 3) 国内客の富裕層の動向

沖縄県への国内客のうち富裕な層<sup>1</sup>は、全体の約7%を占める。

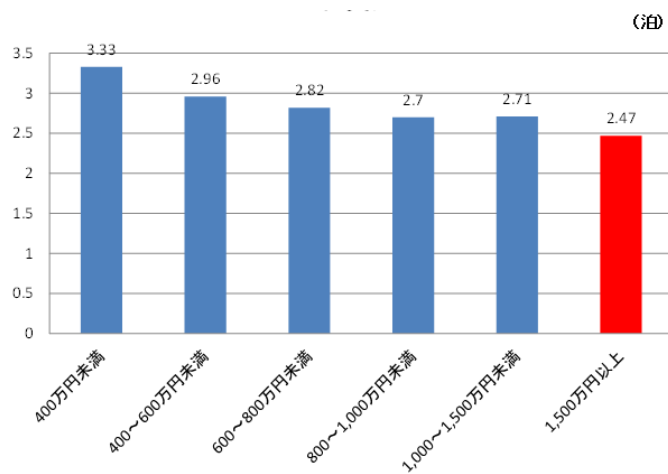
平均宿泊数は富裕な層で2.47泊となっており、年収に反比例する傾向にある。



図Ⅱ-8: 世帯年収別観光客数比率 (平成27年度)

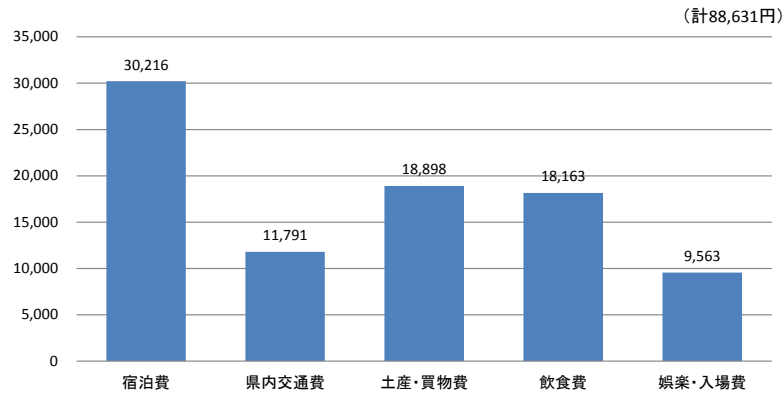
図Ⅱ-9: 世帯年収別延泊数比率 (平成27年度)

ここでの「富裕な層」は、統計データの制約から「世帯年収1,500万円以上」としている。



図Ⅱ-10: 世帯年収別平均宿泊数 (平成27年度)

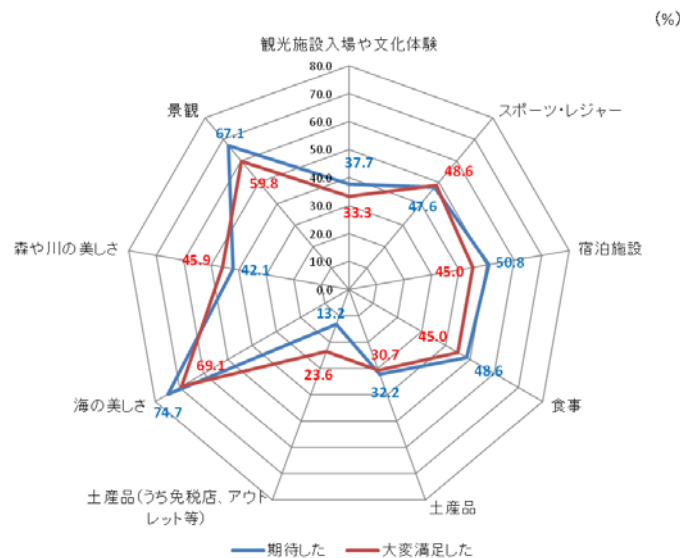
富裕な層一人当たりの消費単価は約 8.9 万円で、内訳を項目別に見ると、「宿泊費」が最も高く約 3 万円（34%）、次いで「土産・買物費」「飲食費」が約 2 万円（21%）となっている。



(出典:「観光統計実態調査」沖縄県、2016年3月)

図Ⅱ-11: 世帯年収 1,500 万円以上の県外客一人あたりの消費単価(平成 27 年度)

富裕な層が沖縄旅行で最も期待した項目は「海の美しさ（74.7%）」「景観（67.1%）」である。どちらも「大変満足した」とする割合が下回っている。「免税店やアウトレット等の土産品」については期待よりも満足した比率はるかに高い。



(出典:「観光統計実態調査」沖縄県、2016年3月)

図Ⅱ-12: 世帯年収 1,500 万円以上の県外客の項目別“期待した”“大変満足した”(平成 27 年度)



#### 4) 沖縄本島における観光地の特色

##### ① 本地域の他地域との役割分担と差別化

本地域は、沿岸15kmに広がり、本地域を中心に各種レクリエーション施設、リゾートホテル、ビーチリゾート等が立地し、市町毎にリゾート拠点の形成に向けた取り組みが進められている。

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、沖縄を代表する観光地やビーチリゾート地を形成している。また、中部の東海岸地域では大型MICE施設の整備が進むとともに、大規模な駐留軍用地の返還が予定されている。そのため、本地域本地域においては、交通利便性や都市型立地の特性を踏まえ、ターゲットとする観光客の設定など、北部西海岸や中部東海岸との役割分担や差別化が必要となる。

##### ② 本地域における都市型オーシャンフロント・リゾートの現状

本地域における市町毎の拠点形成状況をみると、開発の熟度に差がある。また、本地域開発に関わる行政、地権者、企業等が横断的に共有できるビジョンやコンセプトが現状においては明確になっていない。

##### ③ 駐留軍用地跡地利用と連携による課題の解決

本地域では、今後返還される大規模な駐留軍用地跡地と連携することによって、沖縄の魅力である自然の「海」を都市的活動と共存させながら生かすことができる。

本地域において、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、安心・安全性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って、那覇空港と多くの観光客が訪れる北部地域と中南部と接続性を高められ、県土全体の発展が期待できるものと考えられる。



## （２）景観づくりに関する検討

### 1) 都市型オーシャンフロント・リゾートに相応しい景観形成の課題

本地域の都市型オーシャンフロント・リゾート地としての魅力を高めるため、3市町が取り組んでいる拠点を海と陸の景観の面から駐留軍跡地利用とも併せて一体化していくことの必要性について本有識者懇談会でも指摘があった。

現状においては、北谷町及び宜野湾市、浦添市は、景観行政団体として独自の景観計画を策定している。

また、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”の実現に寄与していくため「沖縄県景観形成基本計画（平成23年1月）」が定められている。この計画において、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。

したがって、特に景観形成が急がれるのは、交通拠点である空港・港湾から中北部へ伸びる沿道・沿岸景観となる。

### 2) 海を見せる取り組みの方向性

#### ① 海岸：海岸線の整備と沿線の賑わい創出

海岸部においては、「海」を連続して見ることができるよう、親水性や緑による景観と自然環境保護への配慮に優れたプロムナード（散歩道・遊歩道）を整備することにより、一体性を持つ連続的なリゾート地の形成を図ることが大切になると考えられる。

例えば、海岸沿いに気持ち良く走れる空間や休憩施設などをつくりジョギングやウォーキングで人を集めることが考えられる。

伊佐海岸などの海岸堤防等老朽化では老朽化した堤防の対策工事のほか、様々な事業による沿岸整備に併せて、海への快適なアクセスをプロムナード整備によって確保する。これと同時に、プロムナード利用者の活動が触発されるよう機能誘導を図ることが大切になると考えられる。

例えば、公園内カフェ導入なども積極的に活用し賑わいの創出に寄与するものと考えられる。夕日が眺められる海や海岸は本地域の強みとして十分に生かす工夫を行う取り組みも有効と考えられる。

沿岸にレストラン、バー、カフェやおしゃれなショップなど、魅力ある施設が整備されることによって、来訪者や居住者でにぎわう空間が生まれる可能性が高まることが期待できる。

このように魅力ある沖縄の海を保全し活用して、非日常的な空間を連続的に創出することにより、本地域の魅力を高める取り組みが重要と考えられる。

② 景観形成：都市型リゾート地としての演出

地域内における海からの眺望への配慮、360度にわたって海と陸を見渡せる場づくり、緑の連続性、建築物・外構・工作物及び屋外広告物の望ましい景観形成の検討が望まれる。

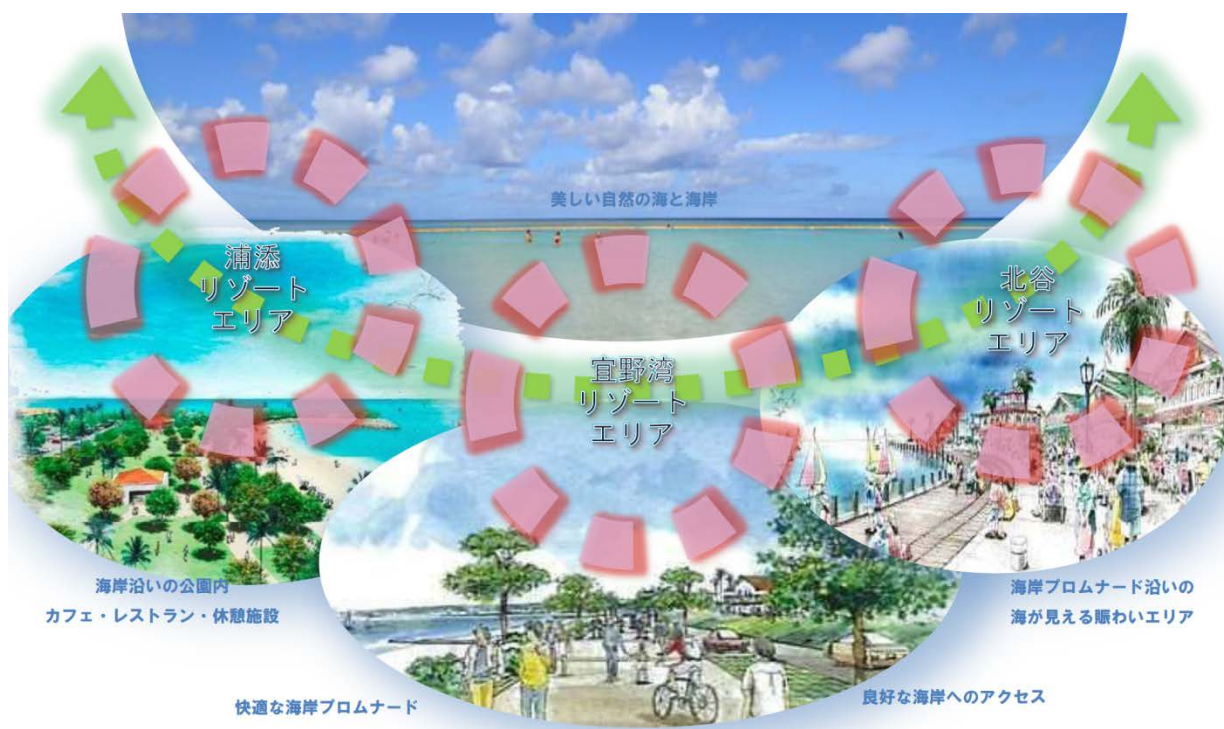
併せて、観光になじむよう何等かの対応が望まれる施設についてもリゾート地としての景観形成に貢献するよう、規制と緩和施策を組み合わせた景観コントロールに早期に取り組むことが大切である。

コンクリート構造物についてもデザインや緑化などの配慮や工夫を誘導することにより、魅力を高めることが可能である。

これらの対応により、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演出することが有効となり得る。

連続性を意識した海の見える新たな風景を作り込み、その風景が観光客や地域住民に愛されるものとなれば地域の顔になっていくことが期待できる。

海や海辺の風景づくりを積極的に進め、その風景を見せるポイントを創出し、本地域の魅力を伝える情報を積極的に発信することによって本地域の魅力醸成が期待できる。



図Ⅱ-14:海を見せる景観づくりの考え方

### 3) 複数の自治体が連携して景観誘導を行っている事例

本沖縄の魅力象徴する美しい自然の海が見えるリゾート地として、本地域の特色ある風景づくりを進めるために、関係市町が連携した景観誘導策が望まれる。

県内でも既に複数の自治体が連携して景観誘導を行っている事例がある。例えば、浦添市と西原町の連携による県道浦添西原線沿線での取り組みがあげられる。

県外では、神奈川県景観条例に基づく県景観基本方針に位置づけられた景観軸の一つ「なぎさ軸」の取り組みや、関門海峡を挟んで下関市、北九州市からなる関門地域の取り組みがあげられる。

いずれの取り組みにおいても、地域連携を進めることにより景観形成の効果をあげている。

本地域でも、本地域に求められる都市型オーシャンフロント・リゾートとしての一体感、地域ブランドイメージによる「海」を意識した風景づくりに向けては、このように複数の関係行政団体の連携による景観誘導が必要である。

■神奈川県における「なぎさ軸」広域景観構想の概要

＜景観特性の整理＞

県の上位計画や関連計画及び関連施策を整理するとともに、関連する景観域や景観軸の特色等を踏まえながら、なぎさ軸の景観特性として次の事項を整理している。

- ① 地形
- ② 沿道景観
- ③ 海岸
- ④ 交通
- ⑤ 立地特性
- ⑥ 景観資源分布
- ⑦ 関連市町の景観計画
- ⑧ 視点場の分布

＜全体目標と3つのゾーン設定＞

相模湾沿岸の広域景観軸である「なぎさ軸」について、全体目標及び次の3つのゾーンを設定し目標や景観形成方針を示している。

- ① 三浦半島
- ② 湘南
- ③ 西湘

＜景観重要公共施設の指定に関わる協議と基本的な考え方＞

本構想では、「景観重要公共施設」の指定に係わる協議を行うに際しての基本的な考え方を整理するという役割を負っていることから、具体的な方策として次の3項目が取りまとめられている。

- ① 景観重要公共施設のデザイン方針  
(海岸、港湾・漁港、道路、河川、公園、その他の特定公共施設の6つに分類整理)
- ② 地域資源分布ゾーンの設定  
景観重要公共施設として景観計画への位置付けを推進する「重要景観形成軸」及び観光資源または邸園(歴史的建造物)が分布している地域である「地域資源分布ゾーン」の設定
- ③ 役割分担とスケジュール  
本構想の実現をめざして、計画の深化、具体化を図っていくための県及び市町の役割・体制や、中長期展望も含めたスケジュール

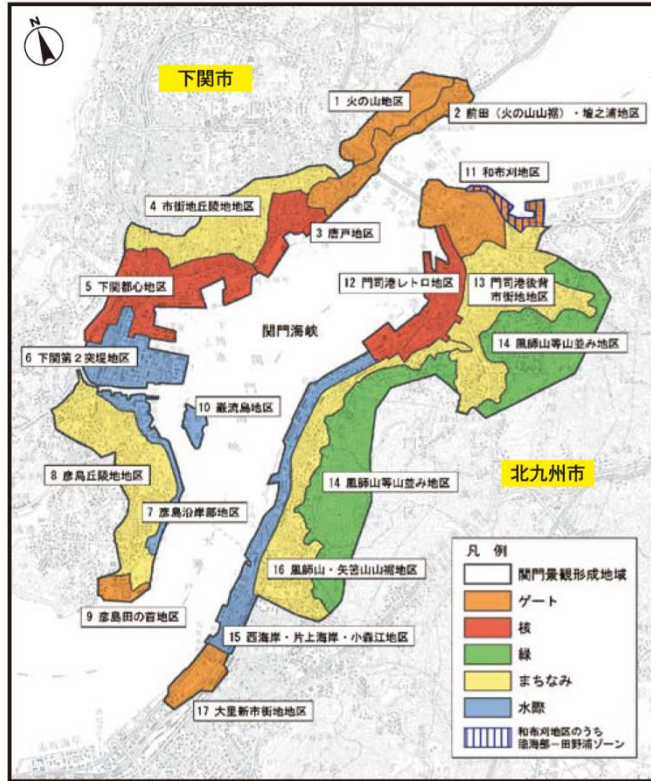


空からの視点と海からの視点を重視

■下関市、北九州市「関門地域」

関門海峡を挟んで下関市、北九州市からなる関門地域は、昔から交通の要衝として、また、歴史の舞台として共に栄え、互いに機能を分担し、競争をしながら発展してきた。現在は、渡舟、関門橋、関門トンネルなど様々な交通手段により、人と物が活発に交流する場所として、行政、民間レベルで様々な連携が行われている。

こうした中、下関市と北九州市は、関門地域の景観を両市民はもとより、全ての人々にとってかけがえのない共通財産として守り・育て・創り・将来に承継していくために、関門景観計画及び関門景観条例を策定している。



**ゲート・ゾーン**

火の山や古城山周辺では、関門海峡の入口のランドマークとなるような山々と、赤間神宮等歴史的景観資源を含めたまちなみと、水際、関門橋等によるシンボリックなゲート景観の形成を図ります。

彦島田の首や大里周辺では、再整備再開発による新市街地整備等を活用し、周辺の緑や水際と調和のとれた多彩なゲート景観の形成を図ります。

**核・ゾーン**

唐戸や門司港周辺では、歴史ある市街地を活かし、対岸との連携を図りながら、ドラマチックでロマンに満ちた水際のにぎわいと海峡を介して向かい合う個性あるまちなみ景観を中心に、関門海峡の核となる景観の形成を図ります。

下関の都心部では、業務施設を中心として都心にふさわしい風格が感じられるまちなみ景観や、都心ならではの美しい夜間景観の形成を図ります。

**緑・ゾーン**

山並みが続くところでは、まちなみの背景となる緑を保全して、関門海峡の景観の骨格を形づくる山並み景観の強化を図ります。

**まちなみ・ゾーン**

丘陵地に広がる市街地では、なだらかな緑による潤いとゆとりあるまちなみ景観の形成を図ります。

市街地では、緑豊かな山裾や取り囲まれた山々におさまった住宅等による個性あるまちなみ景観の形成を図ります。

**水際・ゾーン**

港湾施設が連続するところでは、船舶の動きや後背地の広がりを感じられる水際景観や、水際を彩る夜間景観の形成を図ります。

瀬流島では、自然とロマンを活用し、その個性的な島景観の形成を図ります。

■関門景観の6つの特徴

関門海峡は、下関市と北九州市に挟まれた、響灘（日本海）と周防灘（瀬戸内海）を結ぶ「六連島」から「串崎」までの全長27.8kmの区間である。対岸との距離が最も短いところは650m。

下関市の火の山公園及び北九州市の和布刈公園周辺は「瀬戸内海国立公園」に指定され、文化庁が実施した文化的景観に関する調査研究では「重要地域」とされている。



ダイナミックな「パノラマ景観」(夜景を含む)



夕陽に映える「潮の流れと船の動き」



四季を映す「両側の緑の山並み」



海峡を介して向かい合う「2つのまちなみ景観」(市街地及び港湾施設群)



ランドマークによる「シンボリックな景観」



厚くドラマチックな「歴史」と「文化」

■良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

方針、配置、高さ、形態、色彩、建築設備等、緑化及び外構等、夜間照明、公共施設、土地の形質等、屋外広告物、景観誘導指針（ゲート、核、緑、まちなみ、水際に関する主な配慮事項）、色彩誘導方針、色彩誘導範囲が定められている。

【景観誘導指針の一例：  
＜水際の建築物等＞の抜粋】

後背地からも海峡への見通しが確保されるような、配置、形態に配慮する。

