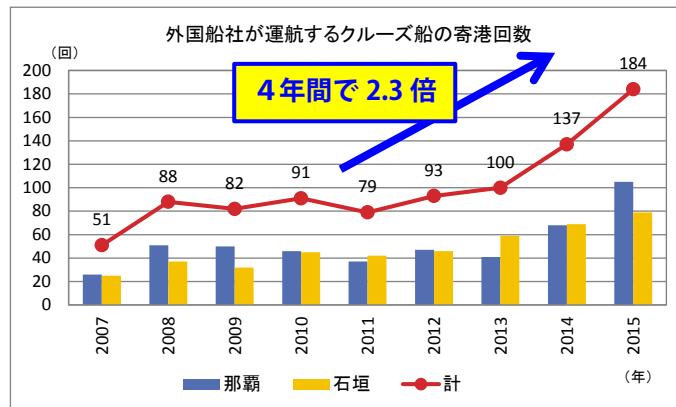


## (2) 沖縄県におけるマーケット動向・ニーズ把握等

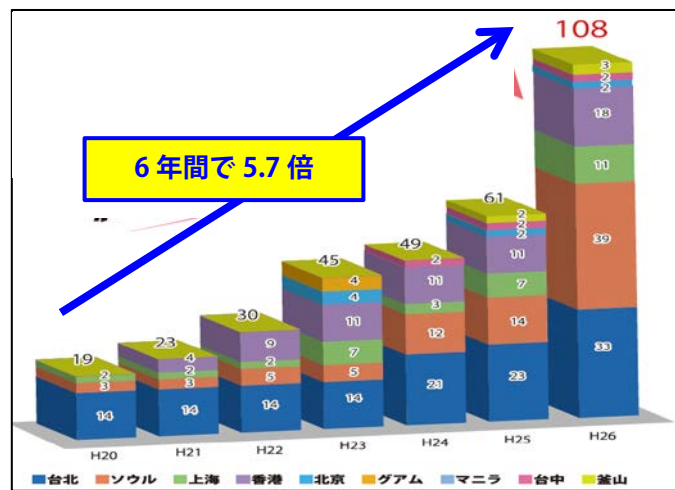
本項では、広域的立地から見た普天間飛行場の可能性について検討にあたり、沖縄県におけるマーケットの動向を定量的な数値データを用いて把握した。具体的については以下のとおりである。

### 1) 人流 (海上・航空)

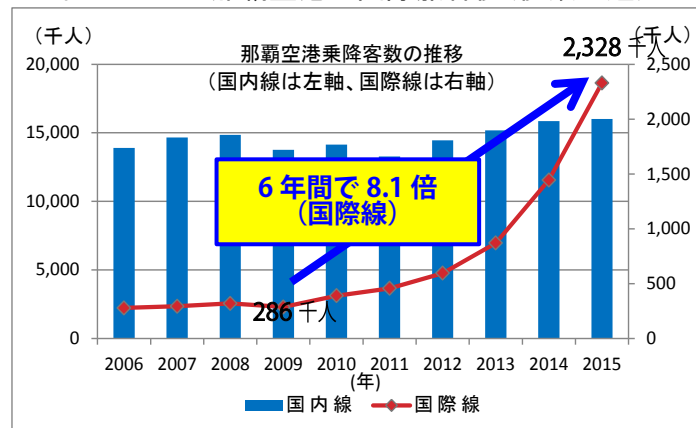
・ここ数年で、那覇港における大型クルーズ船の寄港や那覇空港における国際旅客便が倍増し、外国人旅客が急増。



図Ⅱ-13 那覇港・石垣港における外国船社運航クルーズの寄港回数



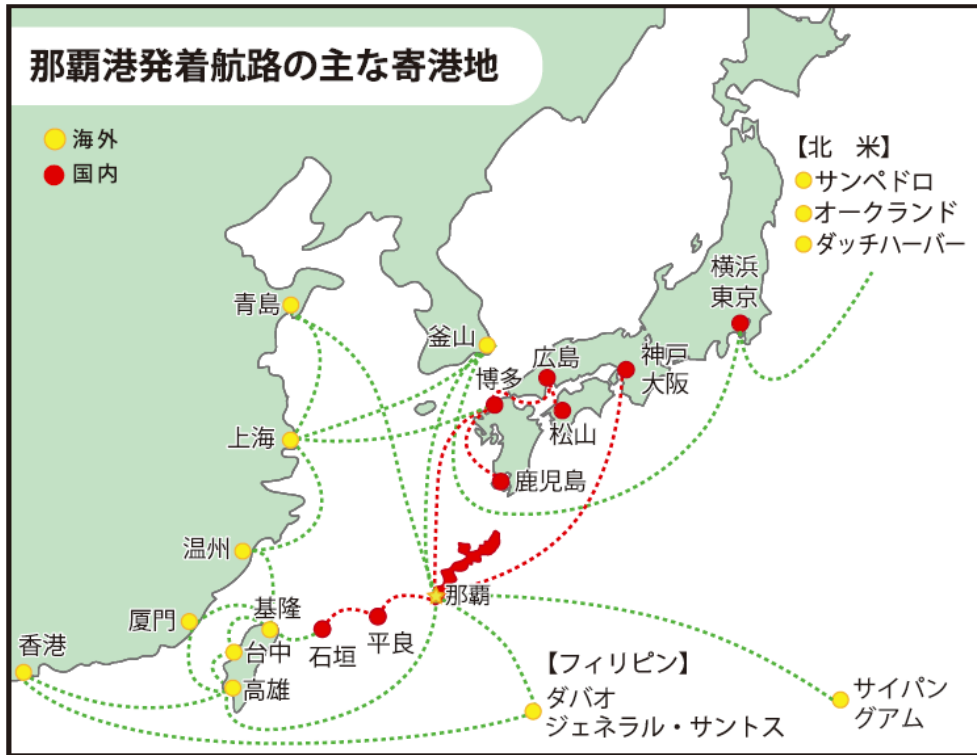
図Ⅱ-14 那覇空港の国際旅客便(便数/週)



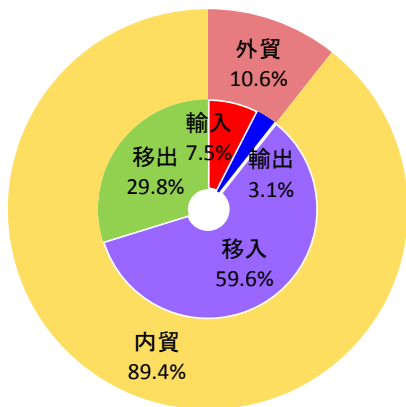
図Ⅱ-15 那覇空港乗降客数推移

2) 物流（海上・航空）

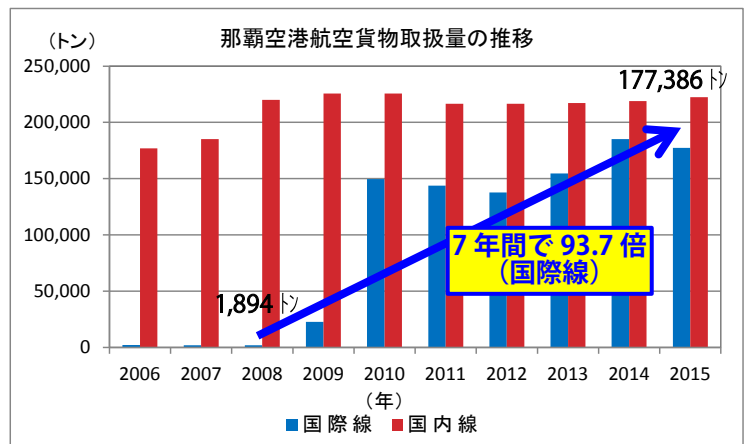
- ・那覇港では、新規海上輸送路が開拓される等、今後の輸送拡大が期待されるが、輸出入・移出入のバランスが悪く、空コンテナ（輸出の6割、移出の9割）解消が課題。
- ・那覇空港は、24時間運用可能な利点を活かし、ANA 沖縄貨物ハブ事業開始（2009年）を契機に、国際貨物輸送量が急増。



図Ⅱ-16 那覇港外貿易定期航路 平成27年3月現在



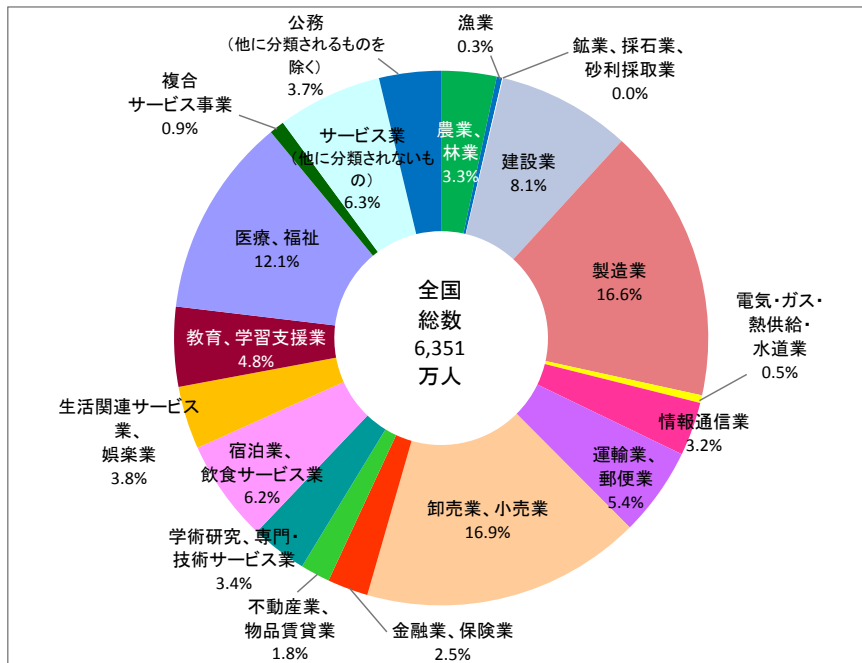
図Ⅱ-17 那覇港の内外貿易比較



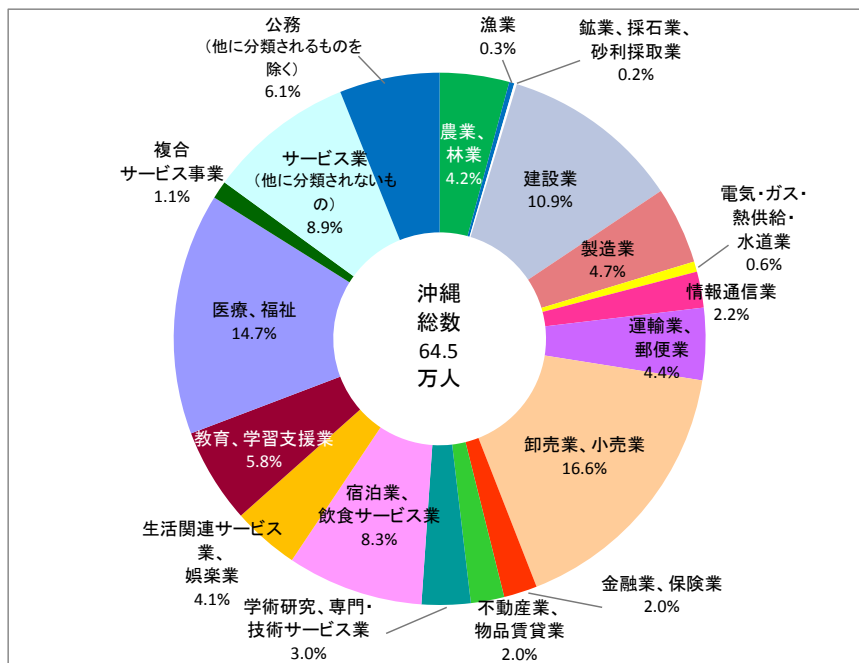
図Ⅱ-18 那覇空港航空貨物取扱量

### 3) 産業動向

- ・産業別就業者数の比率は、観光産業（宿泊・飲食サービス）、医療福祉産業、建設業が全国傾向よりも高い割合を占める。
- ・製造業については、全国傾向よりもかなり低い傾向にある。



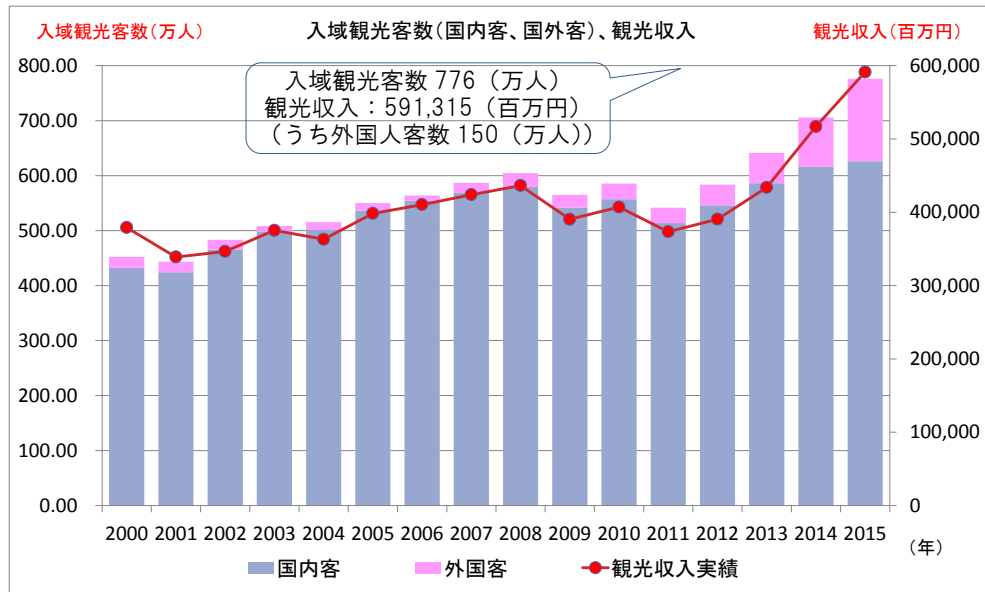
図Ⅱ-19 産業就業者数の比率(2014年/全国平均)



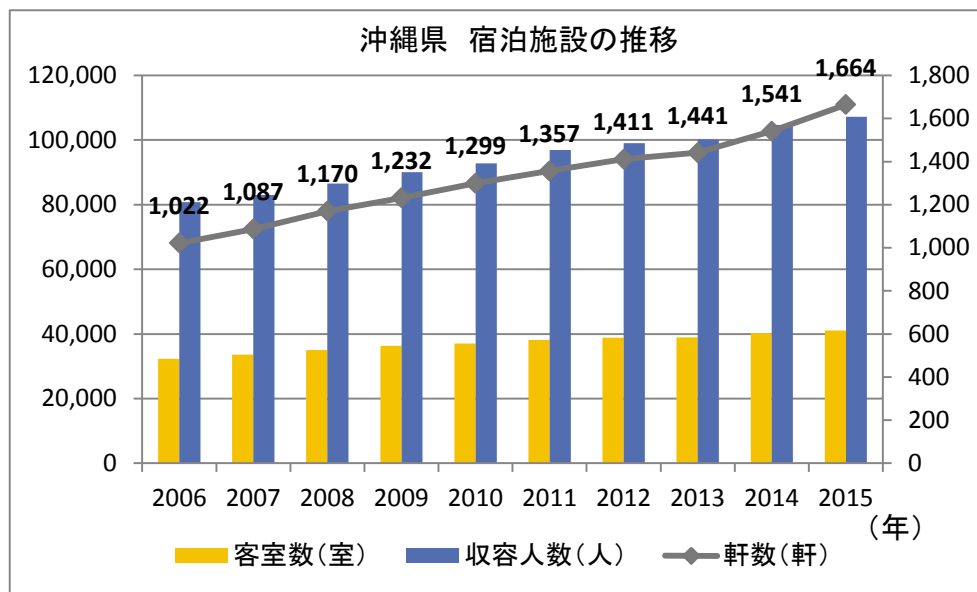
図Ⅱ-20 産業就業者数の比率(2014年/沖縄県平均)

#### 4) 観光産業の動向

- ・近年、観光客数の伸びが顕著。特に外国人客数は5年で6倍に。
- ・合わせて観光収入も、平成24年以降、年10%増を継続中。
- ・宿泊施設数も増加しており、全国平均を上回る稼働率を維持。
- ・外国人観光客は、アジアからが8割超を占める。アジア各国の訪日選択度は高く、宿泊地として沖縄の選択度も高い。
- ・フィリピンやベトナムなどのビザ緩和による訪日旅行者数が倍増する中、リピーター客による沖縄の選択機会も見込まれる。
- ・インバウンド消費額は年々増加、中でも中国人の消費額が4割を占める。



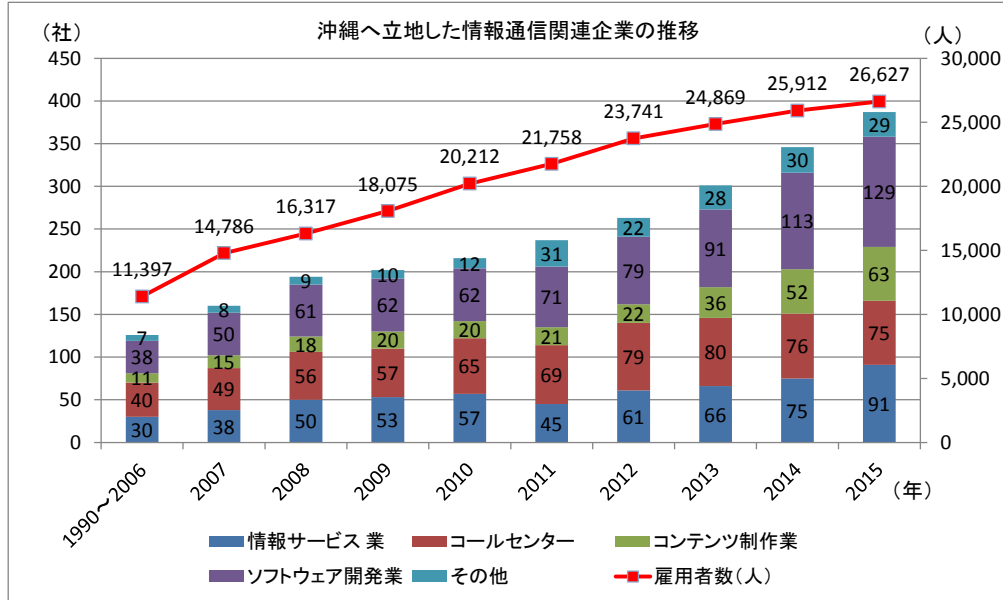
図Ⅱ-21 産業就業者数の比率(2014年/全国平均)



図Ⅱ-22 宿泊施設の推移

### 5) 情報通信産業の動向

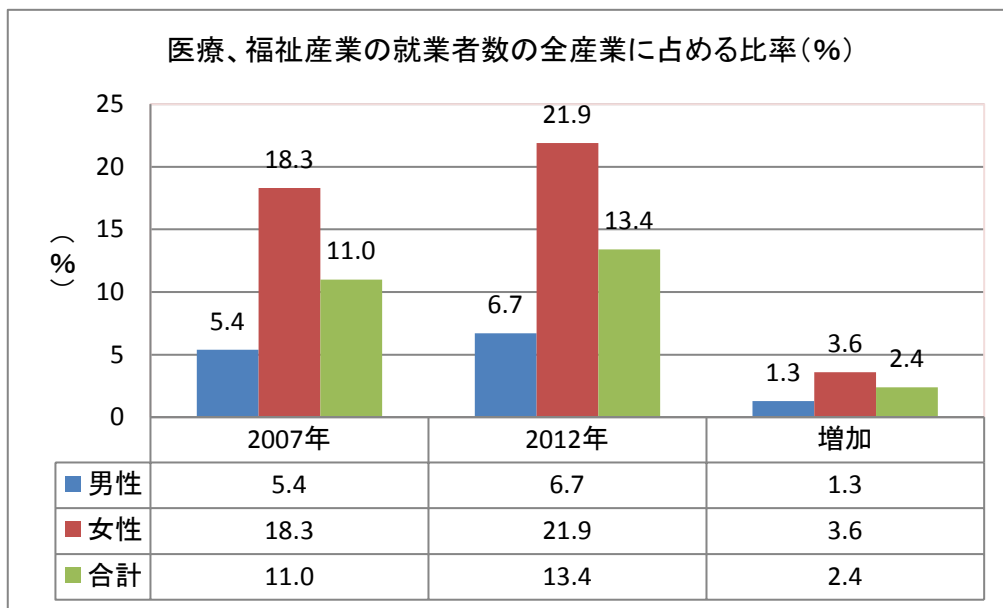
- ・立地場所を選ばないIT産業は、沖縄の特性・優位性を活かせることから、沖縄の新たな基幹産業として振興
- ・9年間で企業数3.1倍、雇用者数2.3倍と、沖縄の情報通信産業が急速に集積。



図Ⅱ-23 沖繩へ立地した通信情報関連企業の推移

### 6) 医療・福祉産業の動向

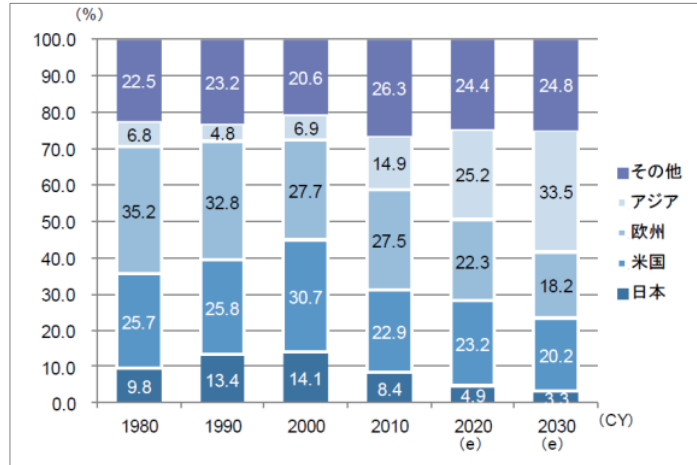
- ・今後の拡大が見込まれる医療・福祉産業は、全産業に占める就業比率が年々増加。特に女性の比率が高い傾向。



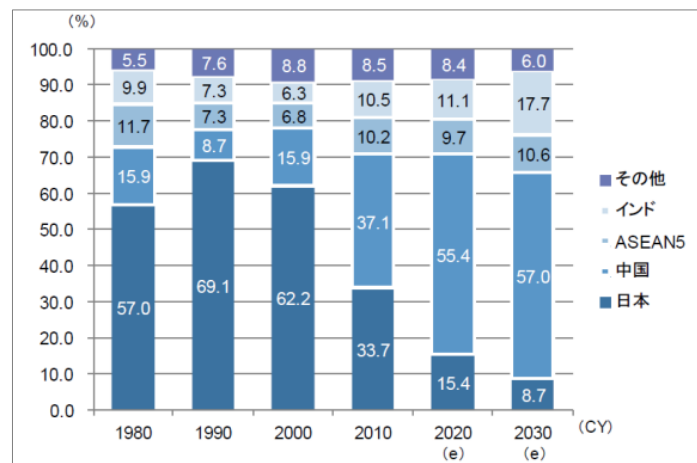
図Ⅱ-24 医療、福祉産業の就業の全産業に占める比率(%)

### 7) アジア諸国の GDP 拡大状況

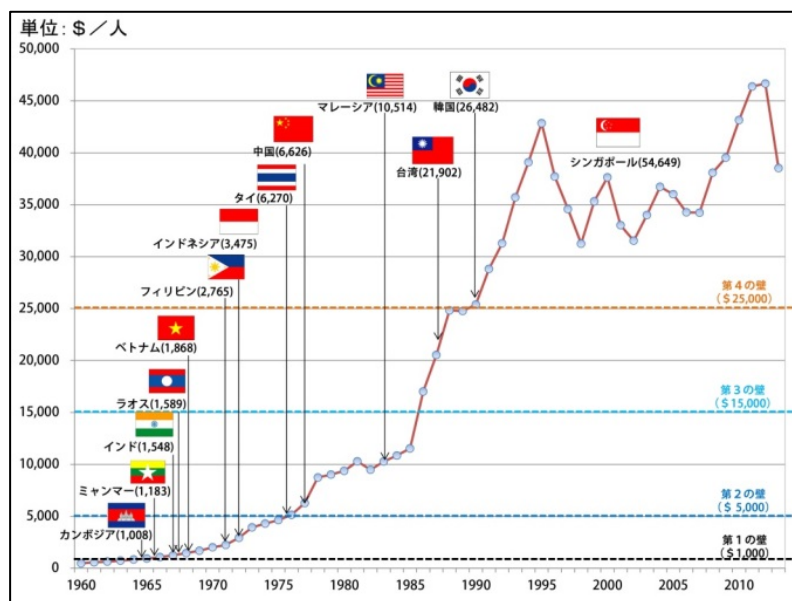
- ・世界の GDP シェアは、欧米牽引基調からアジア拡大基調へ。
- ・現在、ASEAN 諸国の 1 人当たり GDP は 1980 年以前の日本レベルであるが、2030 年には、アジアの GDP シェアは、中国、ASEAN、インドが 8 割を占める予測。



図Ⅱ-25 世界における名目 GDP シェアの推移



図Ⅱ-26 アジアにおける名目 GDP シェアの推移



図Ⅱ-27 各国の一人当たり GDP との比較



### (3) 普天間飛行場跡地の可能性

#### 1) アジアの中心に位置する沖縄県の可能性

沖縄県はアジア各国に近接した位置にあり、飛行時間が4時間あればアジア諸国のどこにでも行ける地理的な優位性がある。

また、平成27年3月に「沖縄県アジア経済戦略構想」が策定され、沖縄21世紀ビジョンの関連施策を補完、強化、促進し、比較優位・発展可能性を高めつつアジアのダイナミズムを取り込み、沖縄の発展を加速させる具体的な戦略が示されたところである。

中国や韓国、アセアン諸国の20億人以上の巨大なマーケットとなるアジア市場と取り込むことで、新たな成長を推進する産業戦略を展開し、日本及びアジアの発展に貢献できる国際ビジネス都市としての発展が期待できる。

沖縄県は、これら地理的優位性やアジアを取り込む産業政策の下、様々な人々が集い、交流し、繁栄と平和を創る拠点として、平和の架け橋や時空の架け橋、アジア太平洋の架け橋となり、未来を創造することで、世界まで広がる空間や、文化及び経済までダイナミックに交わる磁場に生まれ変わり、21世紀の万国津梁の舞台となる可能性を有している。



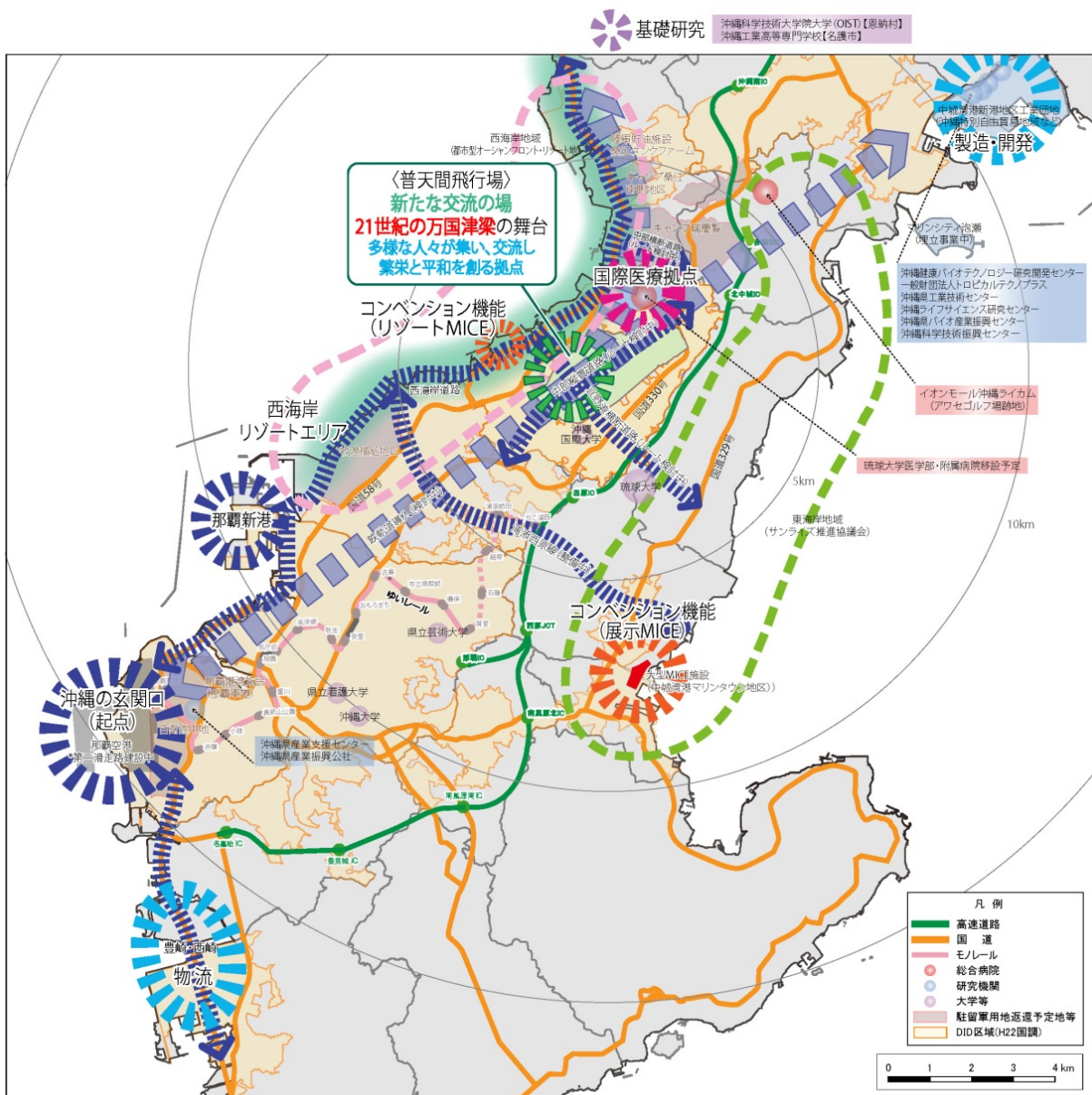
図Ⅱ-28 アジアの中心に位置する沖縄県の可能性

## 2) 広域的立地から見た普天間飛行場の可能性

普天間飛行場跡地は、「沖縄の玄関口」である那覇空港や那覇新港と広域インフラで結ばれることにより、非常に近接した位置に立地する。

また、西普天間住宅地区跡地に形成される国際医療拠点との連携や世界のオーシャンリゾートを目指す西海岸地域、さらには、MICE 施設の建設が予定される東海岸地域との連携も期待される。

これらの広域的な立地から、普天間飛行場跡地は、多様な人々が集い、交流し、繁栄と平和を創る拠点となる 21 世紀の万国津梁の舞台としての展開する可能性を有している。



図Ⅱ-29 広域的立地から見た普天間飛行場の可能性



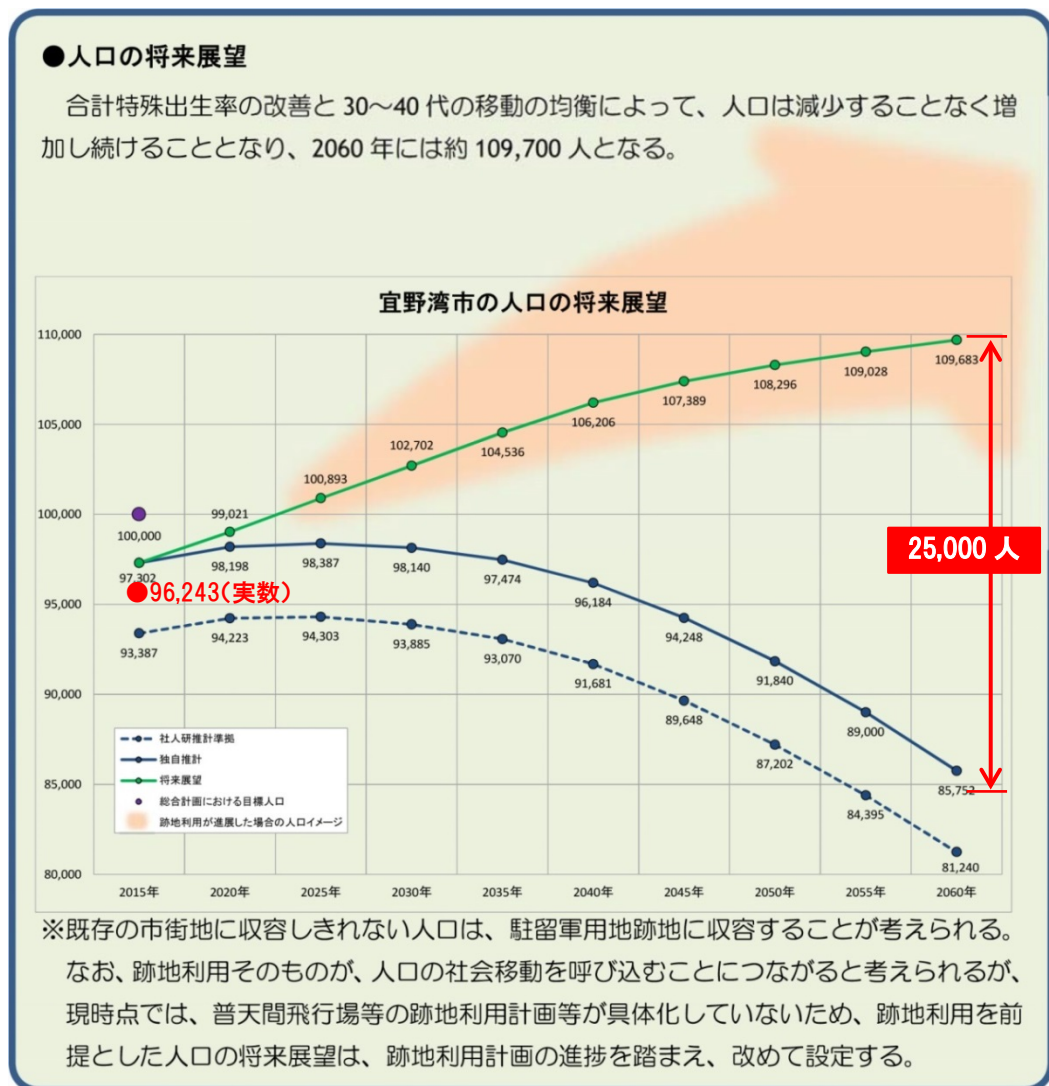
#### (4) 跡地利用計画の人口フレームなどの検討

本項では普天間飛行場跡地における土地利用及び機能導入を検討するに当たり、跡地利用の目標ともなる計画人口フレーム等について、宜野湾市における将来展望等をふまえ検討した。

##### 1) 人口計画の想定

平成 28 年 3 月に策定された「宜野湾市まち・ひと・しごと創生総合戦略」において、人口の将来展望が示されている。そこでは、2060 年には約 109,700 人となることを目標としている。一方で、宜野湾市の将来人口については、国立社会保障・人口問題研究所による推計では 81,240 人（2060 年）、宜野湾市独自の推計では 85,752 人（2060 年）との予測がされている。

また、2015 年（平成 27 年）の国勢調査の実数を見てみると、96,243 人となっており、国立社会保障・人口問題研究所による推計より 2,856 人多く、と宜野湾市独自の推計よりも 1,059 人少ないものとなっている。



出典：宜野湾市 まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成 28 年 3 月）

図Ⅱ－30 宜野湾市における人口の将来の展望

普天間飛行場跡地の人口フレームの設定に当たっては、宜野湾市が人口の将来展望として掲げる目標値から、人口推計値を差し引いた約 25,000 人を西普天間住宅地区跡地や周辺市街地における再開発等の人口配分も加味して設定した。

また、設定にあたっては、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・関係市町村）において試算された「計画人口」や、沖縄県駐留軍跡地住宅整備計画（平成 25 年 3 月/沖縄県土木建築部住宅課）において検討された「跡地別の住宅需要量の推計」についても考慮した。

上記をふまえ、普天間飛行場跡地における計画人口を以下の通り想定した。

表Ⅱ-21 普天間飛行場跡地における計画人口の想定

○宜野湾市 目標人口：109,700 人（2060 年）
○将来予測等を踏まえた不足人口：25,000 人
○跡地等における人口配分
・ 普天間飛行場跡地 : 20,000 人 ※広域調査における計画人口 10,000 人～25,000 人
・ 西普天間住宅地区跡地 : 1,500 人 ※住宅地ゾーン 約 11～12ha×100 人/ha+α
・ 周辺市街地における再開発等 : 3,500 人

表Ⅱ-22 中南部都市圏の駐留軍用地跡地別の土地利用区分面積の試算

各跡地	土地利用区分 住宅地 (ha)	商業・業務地 (ha)		公園・緑地 (ha)	その他公共 用地 (ha)	計画人口 (人)	
		跡地振興拠点地 区	商業・業務等				
キャンプ桑江南側 地区(67.5ha)	15～30 (約 37%)	5～15 (約 18%)	2～6	3～10	8～16 (約 20%)	10～20 (約 25%)	2,500～ 5,000
陸軍貯油施設第1桑江タンク ファーム(15.8ha)	1～3 (約 14%)	—	—	—	8～14 (約 60%)	1～5 (約 26%)	100～ 400
キャンプ瑞慶覧 (490ha)	140～200 (約 34%)	80～120 (約 21%)	50～80	30～50	80～120 (約 20%)	100～150 (約 25%)	1.5～3.5 万
普天間飛行場 (480.5ha)	80～150 (約 23%)	70～130 (約 21%)	40～75	30～60	130～170 (約 31%)	100～140 (約 25%)	1～2.5 万
牧港補給地区 (273.7ha)	60～120 (約 32%)	45～90 (約 23%)	35～60	10～25	40～70 (約 20%)	50～90 (約 25%)	1～2 万
那覇港湾施設 (55.9ha)	1～5 (約 5%)	20～40 (約 50%)	10～20	10～20	7～15 (約 20%)	10～20 (約 25%)	400～ 1,000
合 計 (1,383.4ha)	300～500 (約 29%)	200～400 (約 22%)	120～250 (約 13%)	100～140 (約 9%)	300～400 (約 24%)	300～400 (約 25%)	3.5～8.5 万

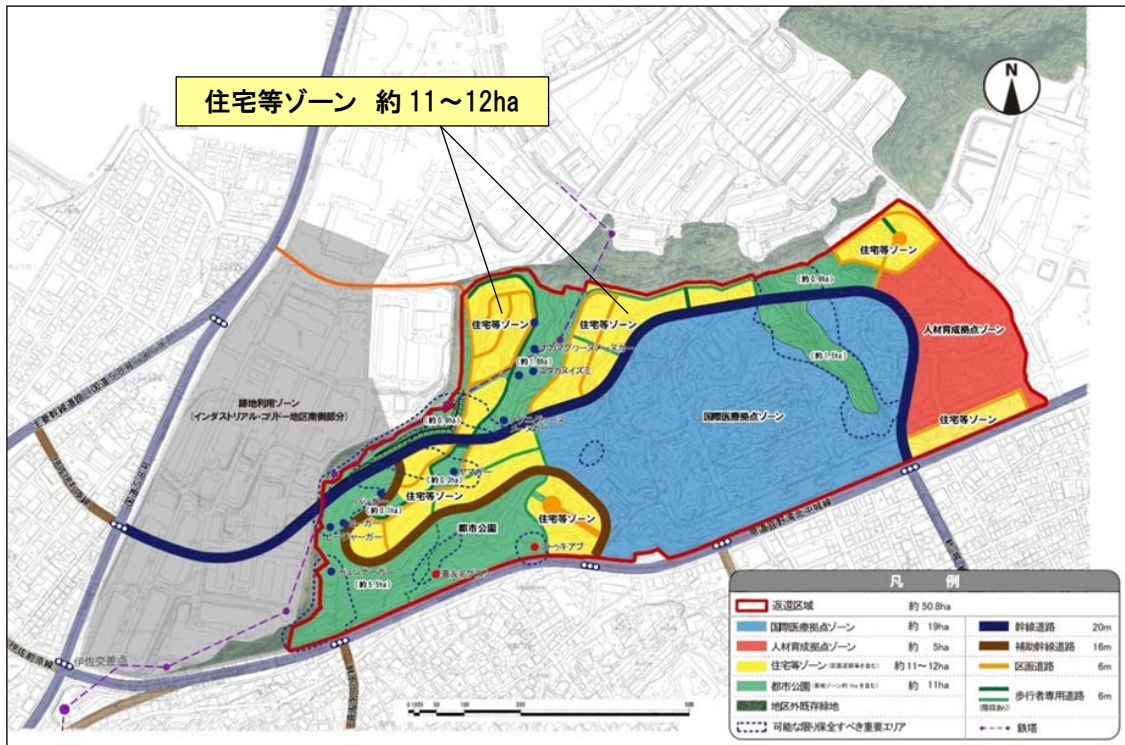
※この土地利用区分ごとの面積は概数（試算）である

出典：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・関係市町村）

表Ⅱ－２３ 跡地別の住宅需要量の推計

○計画人口の中間値から計画世帯数を想定：23,570戸  
 ○中南部都市圏、又は、返還地を有する市町村の住宅需要推計：59,570戸  
 ⇒中南部都市圏では、駐留軍用地跡地の計画世帯数を上回る住宅需要を有す

出典：沖縄県駐留軍跡地住宅整備計画（平成25年3月/沖縄県土木建築部住宅課）



出典：西普天間住宅地区跡地利用計画（平成27年7月/宜野湾市）

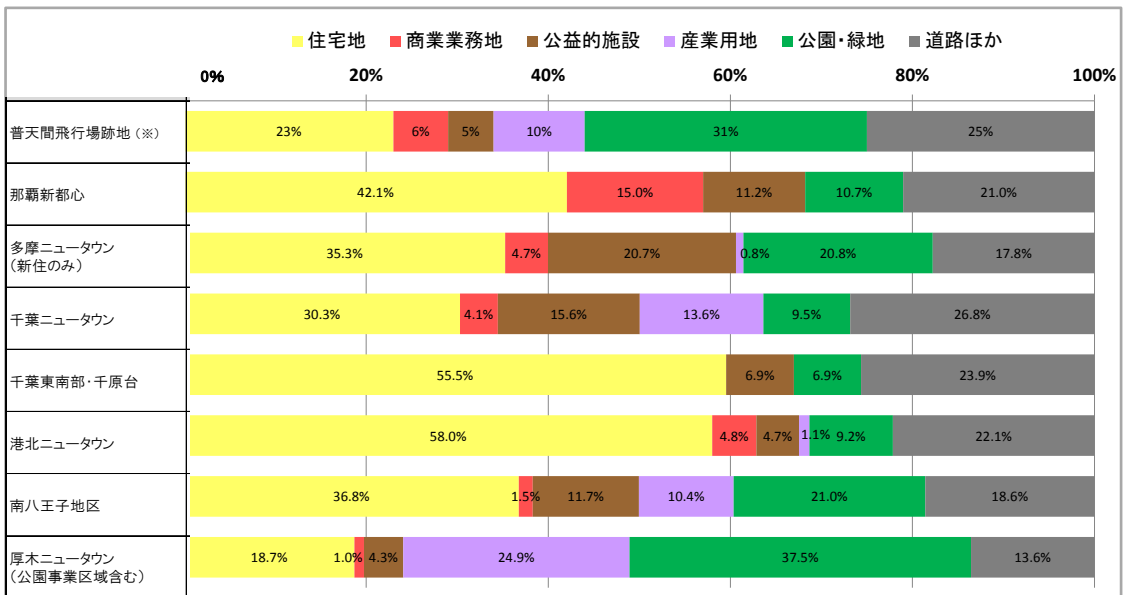
図Ⅱ－３１ 西普天間住宅地区跡地利用計画図

【参考】他のニュータウン事例との比較

人口フレームの想定にあたり、他の大規模ニュータウンにおける人口規模や土地利用配分と比較する。

表Ⅱ-24 大規模ニュータウンの人口規模と土地利用配分

地区名	開発面積 (ha)	計画人口 (人)	計画戸数 (戸)	グロス人口密度 (人/ha)	ネット人口密度 (人/ha)
普天間飛行場跡地(※)	481	20,000	8,000	42	100~180
那覇新都心	214	21,000	5,800	98	172
多摩ニュータウン (新住のみ)	2,217	282,000	64,430	127	318
千葉ニュータウン	1,930	143,300	45,600	74	215
千葉東南部・千原台	974	130,000	33,220	133	241
港北ニュータウン	1,341	220,750	56,320	165	262
南八王子地区	394	28,000	8,650	71	185
厚木ニュータウン (公園事業区域含む)	267	8,410	2,200	32	160



※普天間飛行場跡地の土地利用配分については「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・関係市町村）」において示された『中南部都市圏の駐留軍用地跡地別の土地利用区分面積の試算』より

※グロス人口密度＝計画人口/地区面積、ネット人口密度＝計画人口/(住宅地面積+商業業務地面積)



また、居住人口密度のイメージについて、他事例を参考に示す。

■居住人口密度イメージ

●戸建住宅地 (40 戸/ha=100 人/ha)



出処:ピックヒルズ美杉台のまちづくり  
戸建住宅地  
(一般住宅地 1,450 戸/32.7ha)

●中層住宅地 (80 戸/ha=200 人/ha)



出処:ピックヒルズ美杉台のまちづくり  
中層住宅地【地上 4~7 階建】  
(計画住宅用地 550 戸/6.6ha)

●高層住宅 (260 戸/ha=650 人/ha)



出処:Yahoo!不動産  
パークナード ライカムシティ  
【地上 10 階建/総戸数 90 戸/3,377 m<sup>2</sup>】

●タワーマンション  
(480 戸/ha=1,200 人/ha)



出処:東急リゾート HP  
リュウクスタワー  
【地上 30 階建/総戸数 676 戸/14,217 m<sup>2</sup>】



## 2) 就業人口の想定

平成 22 年の国勢調査の結果を見ると、宜野湾市の昼夜間人口比率は 94.3%と昼間人口が夜間人口を下回っている状況である。一方で、那覇市の昼夜間人口比率は 109.1%と昼間人口が夜間人口を上回る状況となっている。

表Ⅱ－25 宜野湾市（左）・那覇市（右）における昼夜間人口

宜野湾市 (左)				那覇市 (右)			
単位:人				単位:人			
	計	男	女		計	男	女
昼間人口	86,660	41,667	44,993	昼間人口	344,774	167,148	177,626
夜間人口	91,928	44,720	47,208	夜間人口	315,954	151,848	164,106
昼夜差	-5,268	-3,053	-2,215	昼夜差	28,820	15,300	13,520
比率(昼間人口÷夜間人口)	94.3%	93.2%	95.3%	比率(昼間人口÷夜間人口)	109.1%	110.1%	108.2%

居住地	通勤	宜野湾市内在住者が市内に		那覇市内在住者が市内に			
		計	男	計	男		
宜野湾市内在住者が市内に	通勤	13,031	6,566	6,465	87,482	45,097	42,385
	自宅勤務	1,635	1,031	604	6,027	3,465	2,562
	通学	11,049	5,743	5,306	39,079	19,762	19,317
	15歳以上	2,775	1,466	1,309	11,632	5,750	5,882
15歳未満	8,274	4,277	3,997	27,447	14,012	13,435	
宜野湾市外在住者が市内に	通勤	13,711	7,935	5,776	54,624	32,050	22,574
	通学	4,613	2,367	2,246	8,395	4,171	4,224
	15歳以上	4,239	2,184	2,055	7,799	3,881	3,918
	15歳未満	374	183	191	596	290	306
宜野湾市内在住者が市外に	通勤	20,417	11,689	8,728	29,345	18,391	10,954
	通学	3,175	1,666	1,509	4,854	2,530	2,324
	15歳以上	2,618	1,378	1,240	4,298	2,252	2,046
	15歳未満	557	288	269	556	278	278

通勤も通学もしていない	計	男	女
宜野湾市	31,282		
那覇市	102,852		
労働力状態等不詳	12,974		
那覇市	52,342		

出典：平成 22 年国勢調査

新たな沖縄の振興拠点を目指す普天間飛行場跡地の就業人口を想定するにあたっては、現在の那覇市の昼夜間人口比率を超えるレベルを目指すものとし、普天間飛行場跡地における就業人口を以下の通り想定した。

表Ⅱ－26 普天間飛行場跡地における就業人口の想定

○宜野湾市 昼間人口目標	: 125,000 人 (2060年)	※目標人口 109,700 人×114%
・普天間飛行場跡地	: <b>37,000 人</b>	※目標人口 20,000 人×185% (市域の中でも高い昼間人口を有すことを目指す)
○宜野湾市 昼間人口の配分		
①従業・通学等のない人	: 37,000 人	※常住人口 (109,700 人) の 34%と想定 (高齢化が進行するが、就業年齢の延長、女性の社会進出等を加味し、現状と同等と想定)
・普天間飛行場跡地	: <b>7,000 人</b>	※計画人口 (20,000 人) の 34%
②従業者・通学者	: 88,000 人	
・普天間飛行場跡地	: <b>30,000 人</b>	※従業者: 21,000 人、通学者 (15歳未満含む): 9,000 人
・西普天間住宅地区跡地	: 3,000 人	※西普天間住宅地区跡地関連資料に基づく
・周辺市街地	: 55,000 人	※現状維持 (従業者・通学者数 (不詳含む): 55,378 人 (H22年))

普天間飛行場跡地における就業人口の想定にあたって、就業者、通学者の内訳を以下の通り想定した。

なお、参考として、那覇新都心地区の第3次従業人口原単位は、296人/ha（約30,000人）となっている。

表Ⅱ-27 普天間飛行場跡地における従業者の配分イメージ

■従業者	
・ 学術研究・専門・技術サービス業	46.5人/事業所 *1
・ 情報・通信業	183.3人/事業所 *1
・ 金融業・保険業	34.5人/事業所 *1
・ 不動産業・物品賃貸業	30.0人/事業所 *1
・ 医療・福祉	80.3人/事業所 *1
・ 複合サービス事業	120.5人/事業所 *1
・ 宿泊業・飲食サービス業	61.8人/事業所 *1
・ 生活関連サービス業、娯楽業	89.5人/事業所 *1
・ 百貨店・総合スーパー	229.1人/事業所 *2
・ 卸売業・小売業	12.2人/事業所 *3
・ 行政関連	
・ 学校関連	

振興拠点ゾーン 約3,000人 (50/ha)
都市拠点ゾーン 約15,000人 (300/ha)
居住ゾーン (学校等含む) 約3,000人

\*1 平成26年経済センサス/宜野湾市30人以上の事業所平均  
 \*2 平成26年商業統計/沖縄県平均  
 \*3 平成26年経済センサス/沖縄県平均（個人事業所除く）

表Ⅱ-28 普天間飛行場跡地における通学者の配分イメージ

■通学者	
・ 公立小学校	2校 700人×2校 = 1,400人
・ 公立中学校	1校 700人×1校 = 700人
・ 中高一貫校	1校 1,200人×1校 = 1,200人
・ 大学等	1校 5,700人×1校 = 5,700人
	<b>計 9,000人</b>

【参考】宜野湾市・周辺の学校における児童・生徒数

○宜野湾市立小中学校	
・ 小学校児童数	6,239人/9校 (H27.5.1時点) ≒ 700人/校
・ 中学校生徒数	2,992人/4校 (H27.5.1時点) ≒ 700人/校
○昭和薬科大学附属高等学校・附属中学校（中高一貫校）	
・ 生徒数	中学校 628人 (H28.4時点) *定員200人/年 高等学校 651人 (H28.4時点) *定員200人/年
・ 職員数	114人 (H28.5時点)
・ 校地面積	61,950㎡、建物延床面積：15,124㎡
○沖縄国際大学	
・ 学生数	5,657人 (H27.5.1時点)
・ 職員数	218人 (H27.5.1時点)
・ 校地面積	164,395㎡、建物延床面積：51,906㎡

また、就業人口密度のイメージについて、他事例を参考に示す。

■就業人口密度イメージ 他都市との比較

●千葉ニュータウン ビジネスモール (80人/ha)



出処:千葉ニュータウン事業記録  
都心東地区(ビジネスモール)【46ha】  
49社/3,793人(平成26年経済センサス)

●神戸医療産業都市 (60人/ha)



出処:神戸医療産業都市パンフレット  
ポートアイランド(港島中町・港島南町)【約330ha】  
583社/19,817人(平成26年経済センサス)

●筑波研究学園都市 (20人/ha)



出処:Yahoo! JAPAN一地図(写真)  
つくば市東1、梅園1、長嶺(産総研周辺)【約180ha】  
36社/4,036人(平成26年経済センサス)

●那覇市県庁・市役所周辺 (450人/ha)  
(官公庁施設、商業施設等)



出処:Yahoo! JAPAN一地図(写真)  
那覇市泉崎1丁目【19ha】  
365社/8,407人(平成26年経済センサス)

●那覇市おもろまち駅前 (230人/ha)  
(商業施設等)



出処:Yahoo! JAPAN一地図(写真)  
那覇市おもろまち4丁目【29ha】  
378社/6,818人(平成26年経済センサス)

●うるま市中城港湾新港地区 (20人/ha)



出処:Yahoo! JAPAN一地図(写真)  
うるま市字州崎、勝連南南風原、沖縄市海邦町【328ha】  
312社/6,065人(平成26年経済センサス)