

第1章 基本構想

本章では、基本計画を策定するに当たる素案として令和4年度に作成された「南部病院跡地周辺土地利用可能性調査業務」を引用し、時点修正を行うことで基本構想として取りまとめます。

(1) 調査地区の位置及び面積

1) 位置

調査地区とした旧南部病院跡地周辺地区は、糸満市役所から南に約 800m に位置し、北東部は市街化区域編入による土地区画整理事業が予定されている真栄里地区、西側は国道 331 号に囲まれた地区となります。

2) 面積

調査地区「旧南部病院跡地周辺地区」の面積は、下記のとおりです。

○面積は 11.09ha



図 1.1 調査地区の位置

3) 権利関係

調査地区は、地区の南北を分断する形で市道が通っており、市道以南は沖縄県・糸満市が所有するまとまった土地となっています。一方で、市道以北の土地権利は細分化され、地権者も複数人存在している状況にあります。

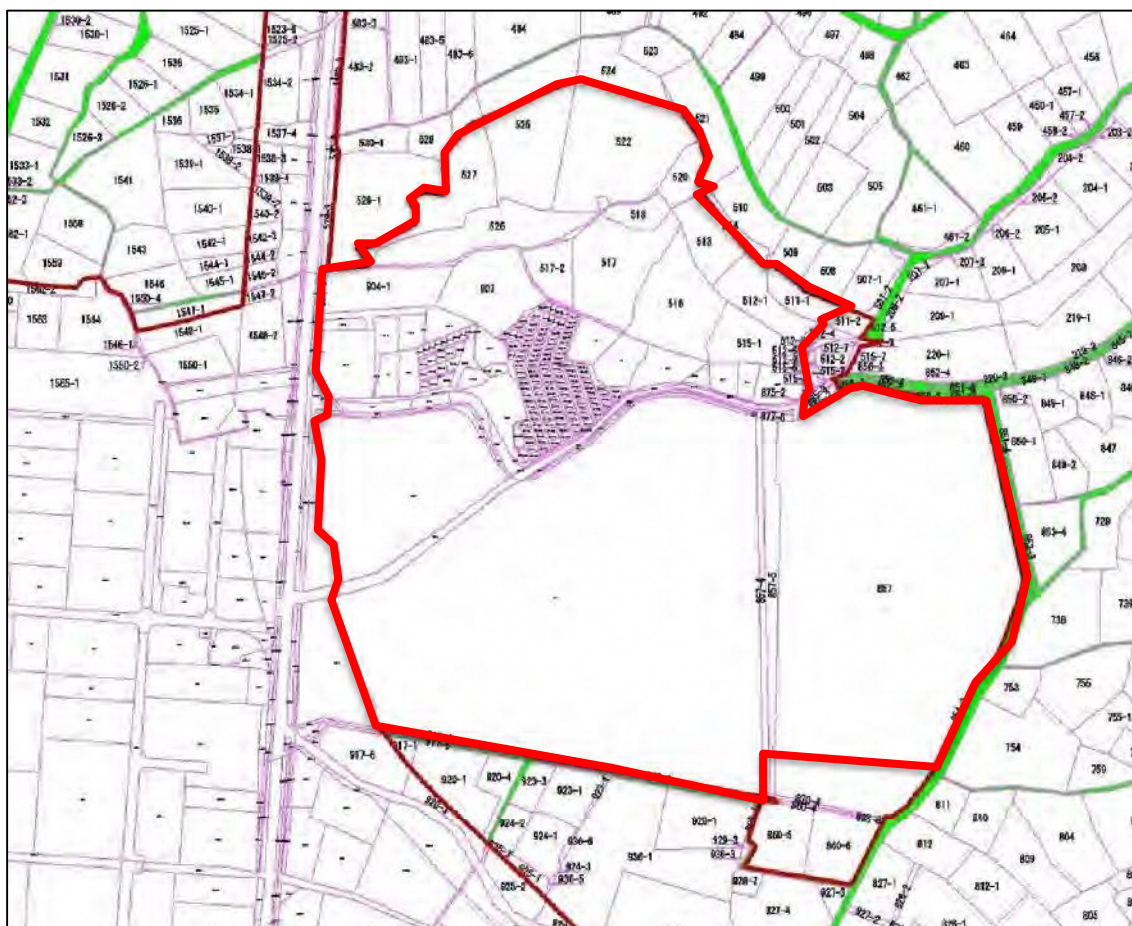


图 1.2 公因

(2) 糸満市の上位関連計画

上位関連計画を下記に整理します。

表 上位関連計画

計画名称	計画の内容
新・沖縄 21 世紀ビジョン 基本計画 (R4. 4) 計画期間 (R4～13 年度)	第4章 基本施策 3 希望と活力にあふれる豊かな島を目指して (2) 世界から選ばれる持続可能な観光地の形成と沖縄観光の変革 ウ. 多彩かつ質の高い観光の推進 ①沖縄のソフトパワーを生かしたツーリズムの推進 本県のソフトパワーを生かした多彩で付加価値の高い沖縄観光の実現を支える多様なツーリズムの推進に取り組みます。 エ. DX による沖縄観光の変革 ①ICT による新たな観光体験の創出促進及び観光施設等における利便性向上 リアルタイムな観光地及び移動経路等における混雑回避に必要な情報の提供や、観光施設等におけるコンタクトレス決済の普及・促進、無料公衆無線 LAN、施設情報のオープンデータ化等の環境整備に取り組みます。 ④観光二次交通の利便性向上及び利用促進 公共交通情報等のオープンデータを継続的に利用できる環境の構築・維持や、公共交通におけるコンタクトレス決済の普及に取り組み、ICT を活用した新たなサービスの創出を促進します。 (3) デジタル社会を支える情報通信関連産業の高度化 イ. 国際的な情報通信拠点の形成 ①先端 ICT を活用し新ビジネス・サービスを展開する企業の誘致・集積 先端的なデジタル技術やビッグデータを活用した新ビジネス・新サービスを展開する企業や県内企業の DX 推進に寄与するビジネスを展開する企業の誘致に取り組みます。 ②情報通信産業集積拠点の機能強化と情報通信基盤の利用促進 国内外双方向ビジネスの交流、スタートアップ等が集積する拠点施設の整備及び国内・アジア企業と県内企業との連携・協業による新たなビジネス開発を促進します。 5 多様な能力を発揮し、未来を拓く島を目指して (5) 新たな価値を創造し、産業を牽引する人づくりと人材の確保 ア. 産業のイノベーション創出を担う高度人材の育成と活用 ①即戦力となる情報系人材の育成・確保 幅広い人材を対象とした育成プログラムを構築し、DX を推進する人材として育成を図ります。 イ. 産業を担う人づくり ①多彩で質の高いサービスを提供できる観光産業人材の育成 国際化の進展や社会情勢の変化に柔軟に対応できるよう、業種や各階層に応じて必要なスキルや知識を習得し、中長期において活躍できる観光産業人材の育成に取り組みます。
沖縄県アジア経済戦略構 想推進計画 (R2.3 改訂)	第5章 重点戦略等に係る取組 2 重点戦略に係る取組 【重点戦略Ⅱ：世界水準の観光リゾート地の実現】 (10) 観光や医療等関連分野プレーヤーによる連携体制の整備 ①観光と医療等関連プレーヤーの連携に関する先進事業者の取組

計画名称	計画の内容
計画期間（～R3 年度）	支援及び周知 ・ウェルネスリゾート構築推進事業 【重点戦略Ⅳ：アジア有数の国際情報通信拠点”スマートハブ”の形成】 (2) 情報通信関連産業と他産業連携の促進 ①観光、医療、農業等他産業と連携した、各産業の高度化、競争力強化につながるビジネスの創出の促進 (3) アジアと日本の IT ビジネスを結びつけるブリッジ人材の育成 ①協業の基盤となるブリッジ人材の育成を通じた付加価値の高い IT ビジネスの展開支援 ・アジア IT 人材育成支援事業（ブリッジ人材の育成）
第 5 次糸満市総合計画 (R3. 3) 計画期間 (R3～12 年度)	第1章 第5次糸満市総合計画について 【これからの糸満市の 10 年における主な課題認識】 ・生産年齢人口を増やす取り組み ・技術革新 ・持続的な社会への変革 ・多様性を強みに ・災害に強いまちづくり・ひとづくり ・自立と協働のさらなる推進 目指すまちの姿2 市民みんなが心身ともにすこやかに暮らす糸満市 【政策1 健康で健全に暮らす環境をつくる】 施策の展開（3）生き生きと暮らせる地域づくり ・地域の拠点づくりとネットワーク（公民館や集会所の多目的利用の促進、公共交通網の整備、いとちゃん mini の本格運行・ルート の拡充、集団検診の周知協力依頼など） 【政策2 支え合い、後押しする福祉環境をつくる】 現状・課題 ・福祉政策の拠点である社会福祉センターは建築から 38 年経過し老朽化が進んでいることから施設整備に向けた検討が必要 施策の展開（1）社会福祉基盤の充実 ・福祉拠点施設の充実（施設の修繕・改築、複合化や移転等の検討、関係機関との協議など） 目指すまちの姿4 きれい！暮らしやすい！住みたいまち・糸満市 【政策3 地域のインフラを整える】 施策の展開（1）交通・通信ネットワークの整備 ・情報通信ネットワークの充実・拡充（新たな情報通信規格への対応促進、学校や公共的空間における情報通信基盤拡充など） 【政策5 まちの賑わいや調和をつくる】 施策の展開（3）土地の有効活用の促進 ・南部病院跡地の有効利用促進（市街化調整区域の地区計画または土地区画整理事業など） 目指すまちの姿5 豊かな資源をいかし、活気にあふれた糸満市 【政策1 産業人材を育成する】 施策の展開（3）商工業の人材育成 ・新物流団地等での新たな雇用の創出（IT を活用する人材育成、

計画名称	計画の内容
	若者からシルバー世代の雇用、障がい者および外国人の雇用推進など) 施策の展開 (4) 観光業の人材育成 ・観光関連事業で活躍する人材の確保・育成の支援
糸満市都市マスタープラン (H30. 9) 目標年時 (H47 年)	IV. 全体構想 1. 土地利用 (2) 整備の方針 2) 市街化調整区域 ・市街化区域に隣接する国道 331 号沿道の真栄里地域においては、交通アクセス性を活用した土地利用の検討を行います。 IV. 全体構想 3. 道路・交通 (2) 整備の方針 ①主要幹線道路 ・沖縄県の中南部西海岸地域を結ぶ地域高規格道路“沖縄西海岸道路”の一環として国道 331 号を位置づけます。 IV. 全体構想 8. 福祉 (2) 整備の方針 4) 地域コミュニティの形成・強化 ・互いに顔の見える関係を築き、大規模自然災害等の発生時においても安心して助け合える地域福祉を支える基盤となる地域コミュニティの形成・強化に努めます。 V. 地域別構想 (5) 高嶺地区 3) 整備の方針 〈国道 331 号と隣接する真栄里の集落環境の整備、保持〉 ・医療・福祉施設周辺環境を保全します。
糸満市地域公共交通網形成計画 (R2. 2)	5. 目標達成のための事業と実施主体 (8) 新交通ターミナルへのレンタカーステーション導入に向けた検討 ・真栄里地区に整備するターミナルへのレンタカーステーション導入可能性について検討します。 (9) 市民や観光客が集まる機能を備えた新交通ターミナルを整備 ・人とまちの情報が集まり、暮らしの拠点となる多機能複合施設を整備します。 (10) 新交通ターミナルをすべての支線と幹線の起終点とし、あらゆる移動手段を結節 ・すべての交通との乗継利便性を考慮した公共交通結節点を創出します。 (15) 空港に直接アクセスできる公共交通の導入検討 ・国道 331 号の地域高規格道路の役割 (定時定速) を活かし、那覇空港へ直接結節する公共交通を検討します。 (19) 市内主要拠点を繋ぐコミュニティバスの導入検討 ・市内の一部路線バスの需要もカバーしたうえで、公共施設・生活拠点等を結ぶコミュニティバスの導入を検討します。
糸満市観光振興基本計画 (H28. 3)	第3章 施策と具体的な取り組み 【施策④ 宿泊滞在型観光の展開】 ・宿泊施設の魅力向上と新たな施設の誘致 【施策⑨ 交通・情報インフラの充実と安全安心の提供】 ・那覇市・那覇空港および周辺市町の観光拠点からの公共交通アクセスの向上 ・市内回遊性を高めるための公共交通 (路線バスやデマンドバス等) の観光利用推進

計画名称	計画の内容
	【施策⑩ スポーツツーリズム・MICE 観光等の推進】 ・ヘルスツーリズムや医療ツーリズム、産業観光、エンターテインメント観光、リゾートウェディングなど新たな展開の模索と推進
糸満市公共施設等総合管理計画（H29.3）	第3章 公共施設等の管理に関する基本方針 I. 公共施設等の管理に関する基本方針 【基本方針1 施設保有量の適正化】 ・新規事業については、民間の資金、経営能力及び技術能力を活用して行う PFI 方式の検討を行い、その抑制に取り組みます。 【基本方針3 施設管理の効率化】 ・包括的な民間委託の推進や指定管理制度の導入等、民間ノウハウを活用する取り組みを積極的に取り入れ、市民ニーズに即した体制を構築します。 第4章 施設類型毎の管理に関する基本方針 I. 施設類型毎の管理に関する基本方針 3. 健康・福祉系施設 ・健康・福祉施設については利用状況を調査したうえで、老朽化の進む施設の改修のほか、統合や多機能化の検討を行います。 4. 都市基盤施設 ・公園施設については、安全性・機能性を確保するため、計画的な点検や修繕を行い、利用状況等によっては隣接する公園との統合を検討するなど、安定して効率的な運営を推進します。 6. コミュニティー系施設 ・自治会による地域の実績に応じた管理運営を維持し、日常的な点検・保守の情報を把握することで、将来的な大規模な改修や更新を計画的に行い、更新費用の平準化を図ります。
沖縄県公共施設等総合管理計画（H28.12）	第3章 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針 1. 現状や課題に関する基本認識 （1）公共施設等の老朽化への対応 ・今後はすべての公共施設等の状況を把握しながら、全庁的・長期的な視点により戦略的な維持管理・更新等を推進する必要がある。 基本的な方針2 施設規模・配置・機能等の適正化 （4）統合や廃止の推進方針 ①施設アセスメントの実施（ハコモノ） ・各施設の今後のあり方（維持、転用、更新、売却等）の検討に当たっては、施設のもつ性能や利用度等を定量的に評価する施設アセスメント等を実施する。 ②施設総量の適正化 ・中長期的な視点から人口動態や社会情勢・ニーズの変化、各施設の利用・需要の実態見通し等を踏まえて、各施設の適切な規模、施設総量の適正化を図る。
糸満市立学校給食センター建設候補地策定業務報告書（R5.3）	7. 建設候補地の選定について ・最も評価の高かった候補地②「真栄里屋外運動場等」を優先候補地として選定する。

(3) 糸満市の土地利用等

1) 都市マスタープラン

県道豊見城糸満線や糸満与那原線の沿線と西崎町、潮崎町において住環境整備地区として積極的な整備を進める方針としています。工業地区については、糸満漁港北地区を中心に背後に水産関連の工業地区・商業機能の整備をさらに促進するものとしています。

また、潮崎町埋立地区に接する名城・喜屋武地区の沿岸地域で民間による開発が予定されています。

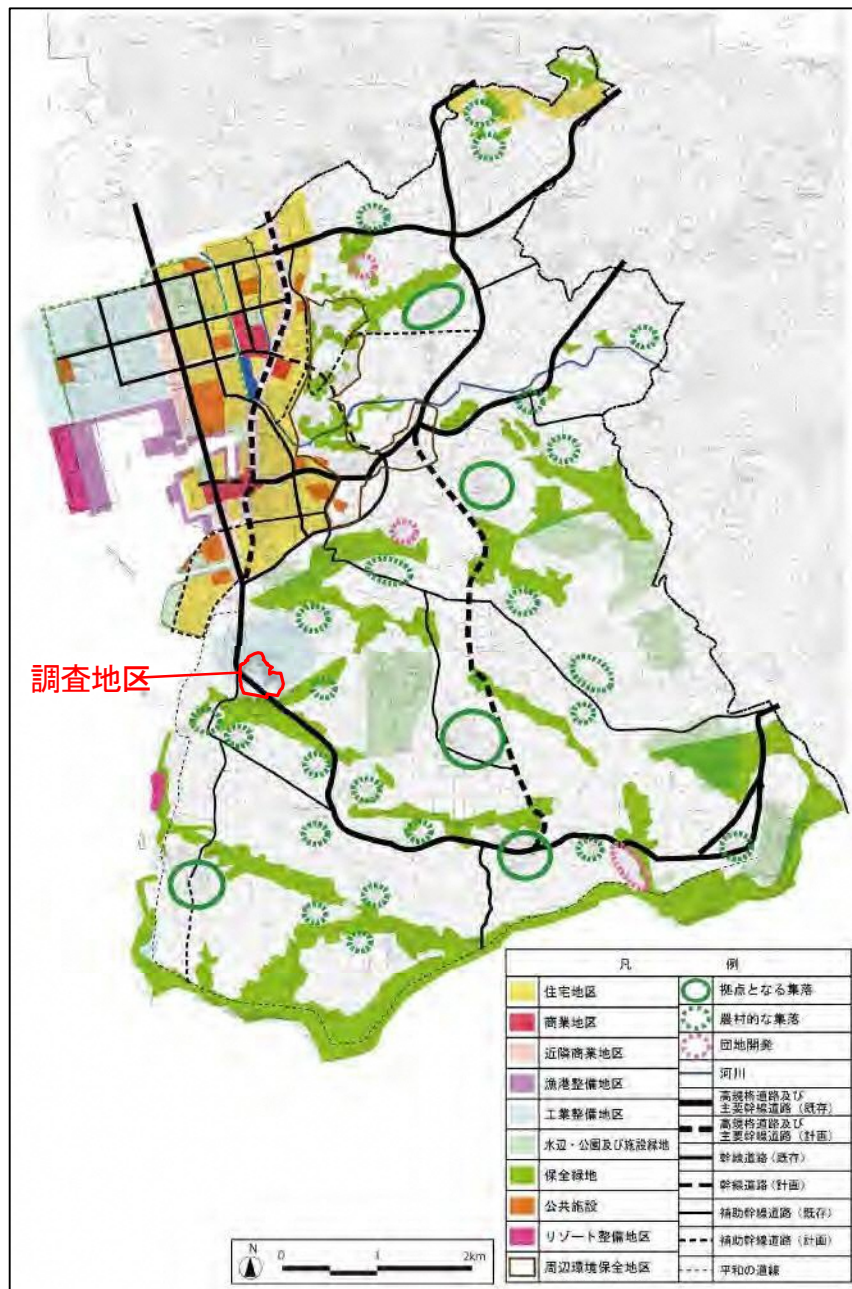


図 1.3 土地利用図

出典：糸満市都市マスタープラン

2) 公共公益施設

① 行政・交通施設

市内の行政・交通施設を以下に示します。調査地区の1km圏内に中央図書館が位置しています。

また、調査地区北側には糸満市役所や糸満バスターミナルが位置しています。

なお、老朽化に伴い建替えを予定している糸満市立学校給食センター（以下「給食センター」という。）については、調査地区内の屋外運動場等が、建設優先候補地として選定されています。

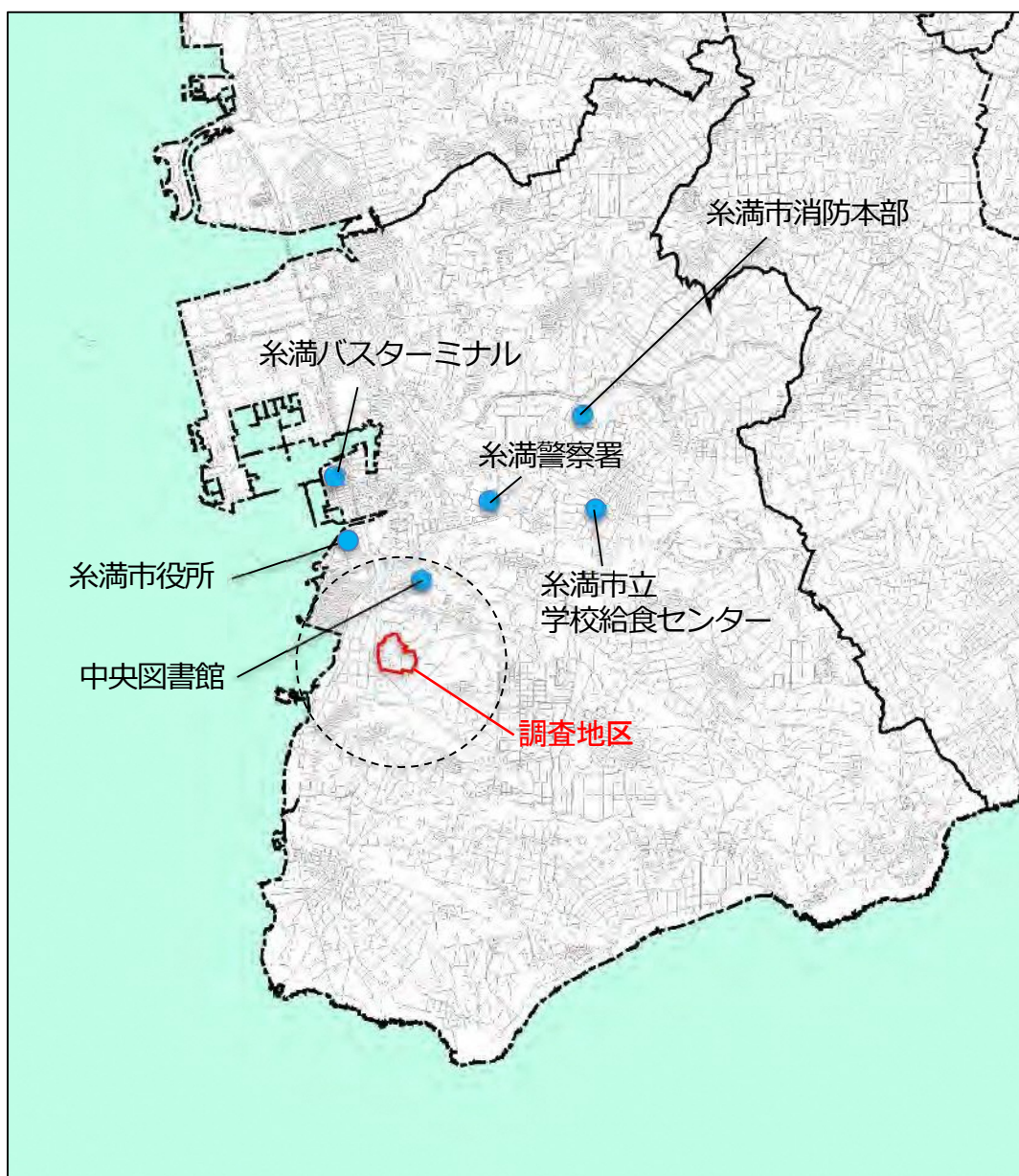


図 1.4 行政・交通施設

② 福祉施設

市内の福祉施設を以下に示します。福祉施設の多くは調査地区から北側の西崎地区、糸満地区に集中しています。また、調査地区内には社会福祉センターが立地しています。

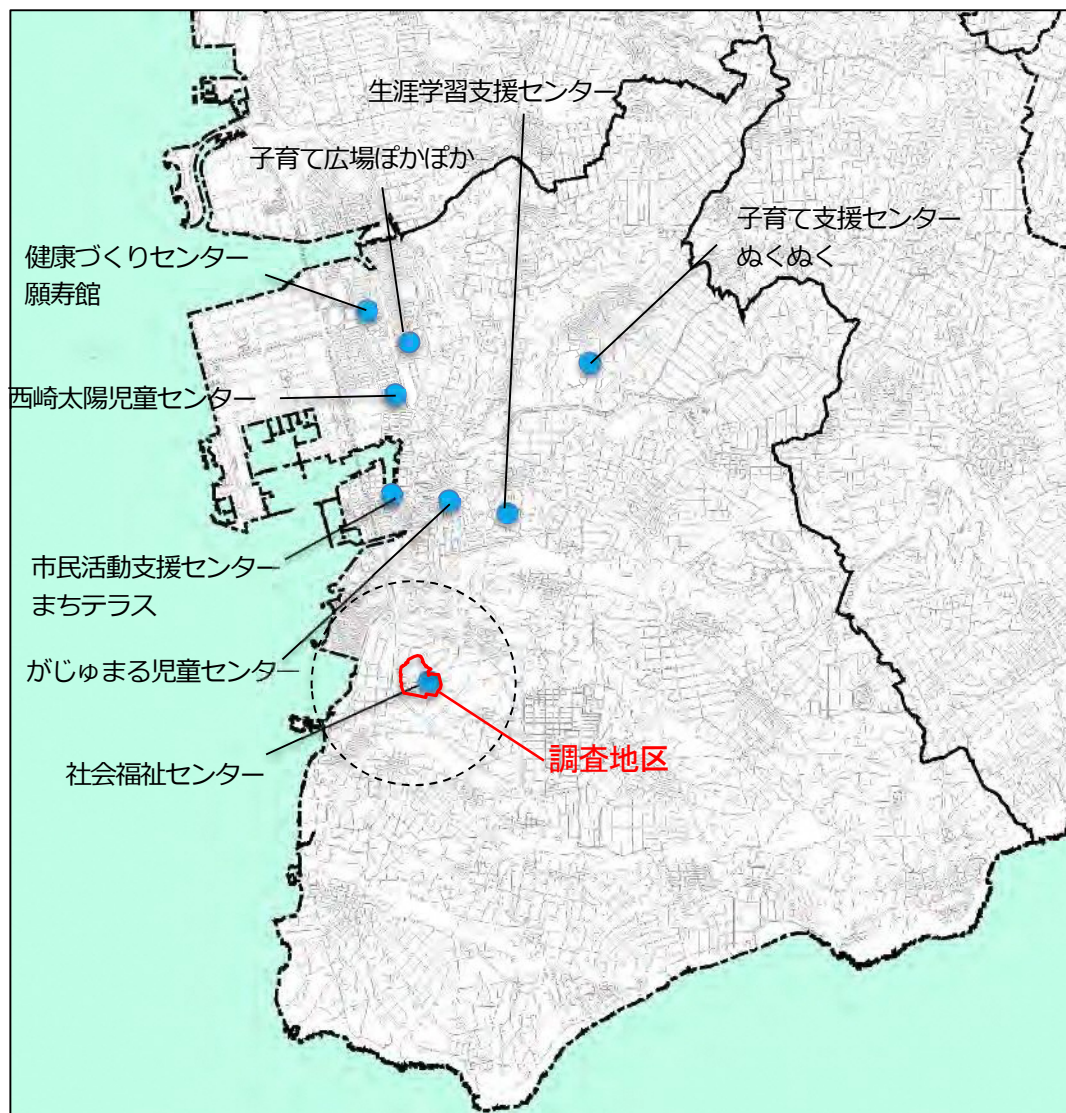


図 1.5 福祉施設

表 福祉施設の分類

分類	施設名
社会福祉施設	生涯学習支援センター
	市民活動支援センターまちテラス
	社会福祉センター
児童福祉施設	子育て支援センターめくめく
	子育て広場ぽかぽか
	西崎太陽児童センター
	がじゅまる児童センター
高齢者保健福祉施設	健康づくりセンター願寿館

3) 観光資源等

① 観光資源

観光振興基本計画に示された観光資源及び基本計画策定後に追加された観光資源を以下に示します。糸満市内には78の観光資源が存しており、調査地区から北側の西崎地区、糸満地区に集中しています。また、調査地区の西側を通る国道331号沿いには、ひめゆりの塔・ひめゆり平和祈念資料館や琉球ガラス村等の観光施設が立地しています。

計画地周辺の観光資源を以下に示します。



図 1.6 観光資源

出典：観光振興基本計画

表 調査地区周辺の観光資源

ジャンル	資源名
地形	1 喜屋武岬 2 喜屋武・荒崎海岸 3 山城ウリグチ 4 大度浜海岸 5 与座岳 6 報得川 7 北名城ビーチ 8 名城ビーチ 9 米須山城海岸 10 カサカンジャー
公園・緑地	11 海のふるさと公園 12 真壁公園・真壁宮 13 沖縄県平和創造の森公園 14 ロンドン杜公園 15 南浜公園
公共施設等	16 糸満市立中央図書館 17 生涯学習支援センター 18 糸満市西崎運動公園
グスク	19 南山城跡 20 具志川城跡 21 集落毎のグスク
農村（暮らし）	21 嘉手志川 22 与座川 23 潮平ガー 24 金城増治家住宅 25 米須貝塚 26 報得橋
海人（暮らし）	27 ジョーグラー 28 糸満市中央市場 19 糸満漁港 30 糸満海人工房・資料館 31 字糸満の上之平などの街並み 32 喜屋武漁港 33 ミーカガン
戦争・平和	34 平和の礎 35 平和祈念堂 36 沖縄県平和祈念資料館 37 ひめゆりの塔・ひめゆり平和祈念資料館 38 沖縄師範健児之塔 39 白梅の塔 40 魂魄の塔 41 栄里の塔 42 萬華之塔 43 南北之塔 44 沖縄陸軍病院之塔 45 ひめゆり学徒散華の跡 46 バックナー中将戦死之跡 47 沖縄菩提樹苑 48 真栄里アミヤ原の特攻艇掩体壕 49 轟の壕 50 潮平権現壕 51 クラガー 52 伊原第一外科壕
旧暦文化	53 白銀堂 54 山嶺毛 55 アジバカ 56 キミガメー 57 幸地腹・赤比儀腹両門中墓
文化財・旧跡	58 旧高嶺製糖工場跡 59 旧竜翔寺の梵鐘 60 照屋の石獅子 61 田名宗経謹刻の仏像 62 大城家 63 字座波・賀数所有の蔵 64 和解名森
観光スポット	65 美々ビーチいとまん 66 道の駅いとまん 67 琉球ガラス村 68 琉球漆器 69 糸満市観光農園（うちなーファーム） 70 まさひろ酒造 71 サザンビーチホテル&リゾート沖縄 72 パームヒルズゴルフリゾート 73 南山カントリークラブ
近代名所	74 糸満ロータリー 75 沖縄県営鉄道高嶺駅跡 76 軽便鉄道コンクリート橋遺構
行事・祭事	77 旧正月 78 シマー 79 シマクサラシ 80 二月ウチ・三月ウチ 81 ピーリンポーリン 82 糸満ハーレー、他ハーリー 83 糸満大綱引、他綱引 84 五月ウチ・六月ウチ 85 エイサー 86 ウシデーク 87 棒巻き 88 獅子舞 89 ティラムヌメー 90 ビービルムヌメー 91 ジョーアキ 92 チリタンチョウ
イベント	93 いとまんピースフルイルミネーション 94 なんぶトリムマラソン 95 糸満市平和祈念祭 96 糸満ふるさと祭りエイサーin いとまん 97 沖縄爬龍舟フェスティバル 98 南部豊かな海づくり大会 99 報得川タマン祭り 100 糸満市長杯サーフィンコンテスト 101 帆掛サバニ走らせー大会 102 摩文仁・火と鐘のまつり
人物	103 他魯毎 104 承察度 105 汪応祖 106 ジョン万次郎 107 玉城保太郎 108 源為朝
食・食文化	109 かまぼこ（バカッ） 110 蚕豆味噌 111 イチマンドーフ 112 カントーフ（焼き豆腐） 113 クジムチ（葛餅） 114 ターンム田楽
農畜水産物 （拠点産地認定 品目）	115 ニンジン 116 レタス 117 ゴーヤ 118 小ギク 119 パッションフルーツ 120 肉用牛（子牛） 121 ソデイカ
変更	28 糸満市中央市場→糸満市場いとま〜る 94 なんぶトリムマラソン→いとまん平和トリムマラソン
追加	122 くくる糸満【観光スポット】 123 琉球ホテル&リゾート名城ビーチ【観光スポット】 124 糸満市観光農園イルミネーション【イベント】 125 クラフトビール（ITOMAN/S）【食・食文化】

出典：観光振興基本計画

② 宿泊施設

糸満市内の主な宿泊施設を以下に示します。

宿泊施設は調査地区から北側の西崎地区、糸満地区に集中しています。

また、リゾートホテルとして、西崎にサザンビーチホテル&リゾート沖縄が立地し、名城に琉球ホテル&リゾート名城ビーチが令和4年7月にオープンしました。

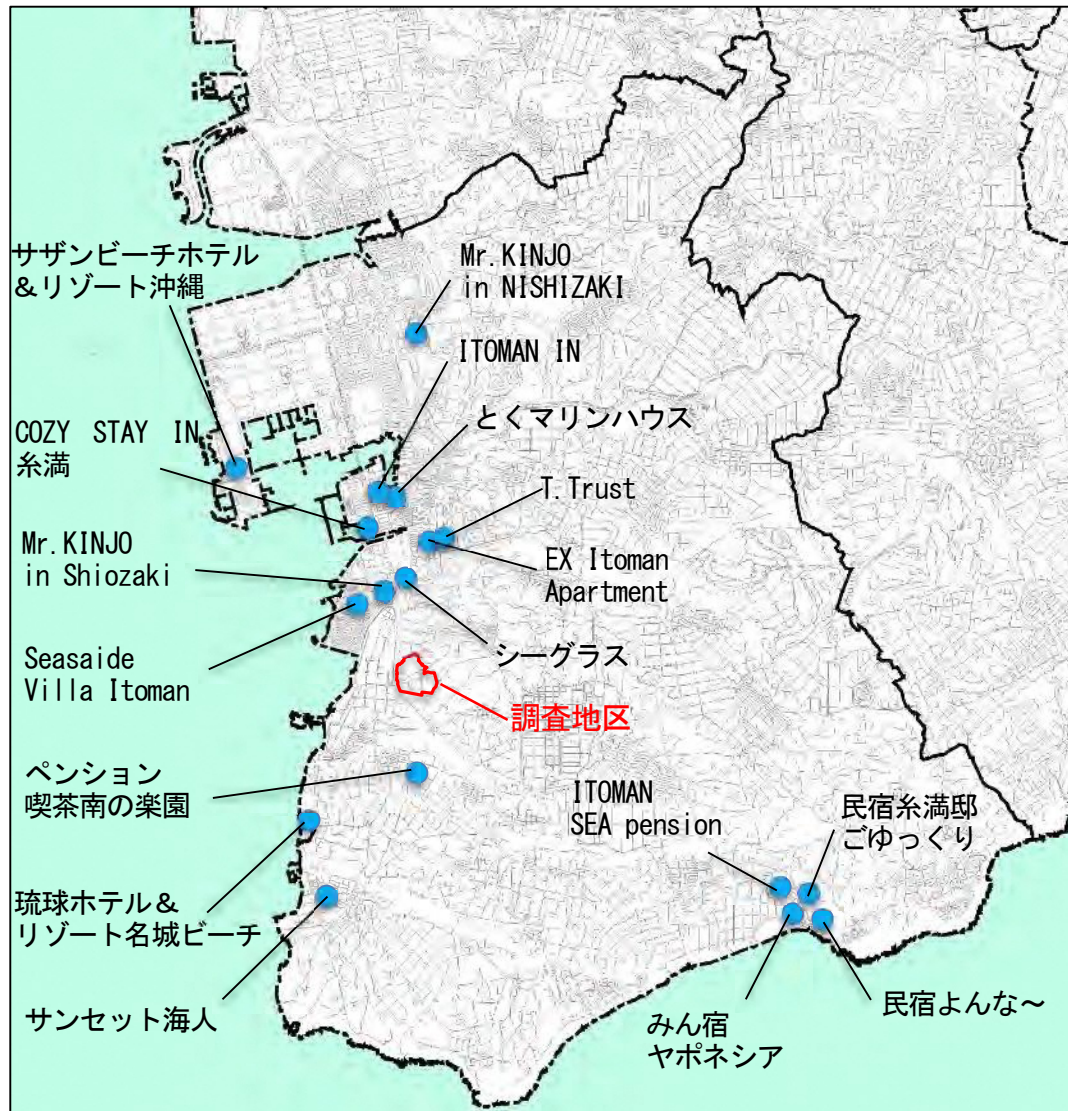


図 1.7 宿泊施設

(4) 調査地区の個別規制法の適用状況

1) 都市計画法

調査地区は、那覇広域都市計画区域における市街化調整区域に指定されており、都市計画法 29 条や同法 34 条の開発許可、または特例を受けた場合は、一定の開発行為が可能となります。

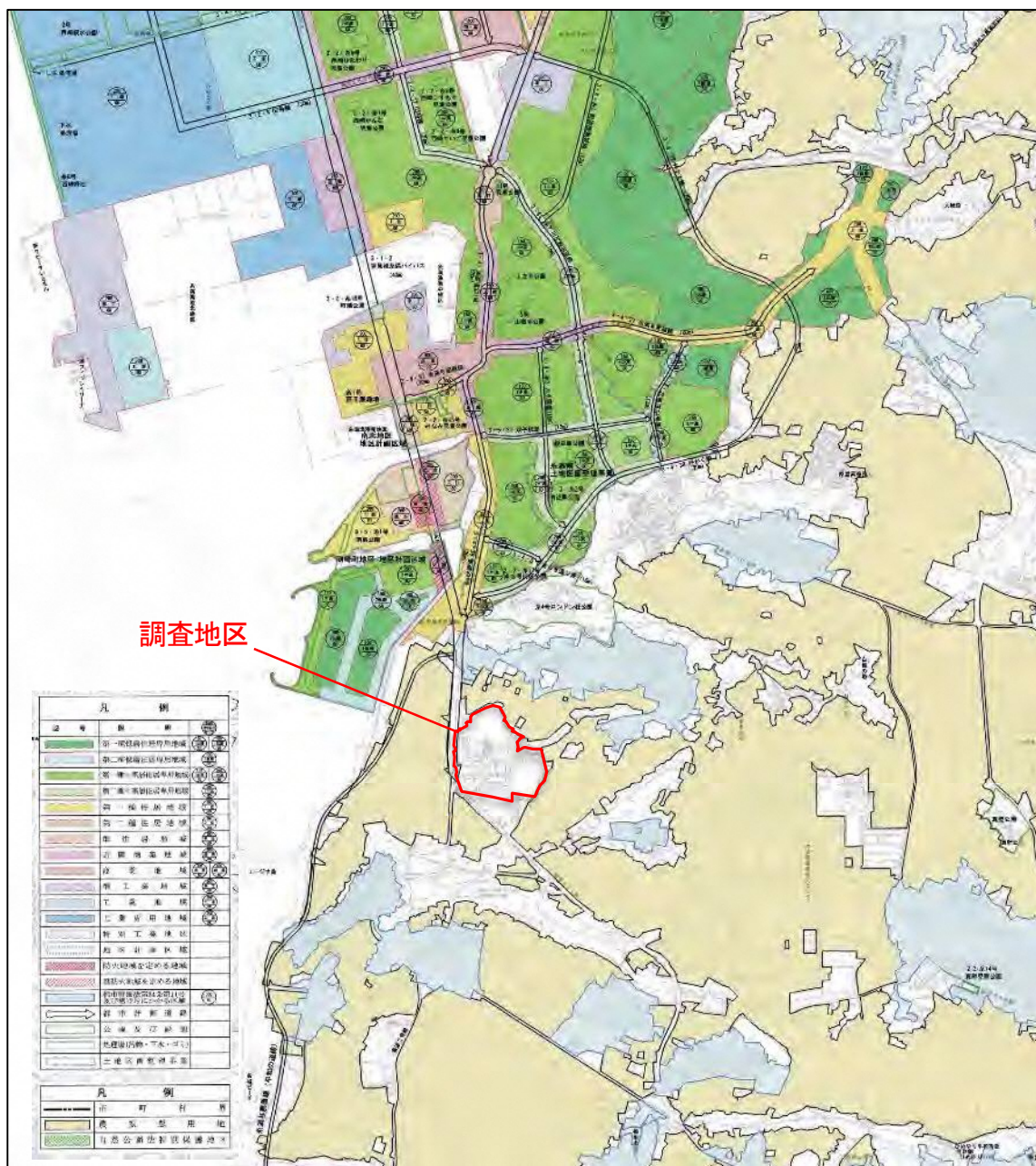


図 1.8 都市計画法

2) 森林法

調査地区北側の一部が森林法に定める5条森林（地域森林計画対象民有林）として指定されています。森林を伐採する場合は、糸満市長に「伐採届（伐採及び伐採後の造林の届出書）」を提出する必要があります。

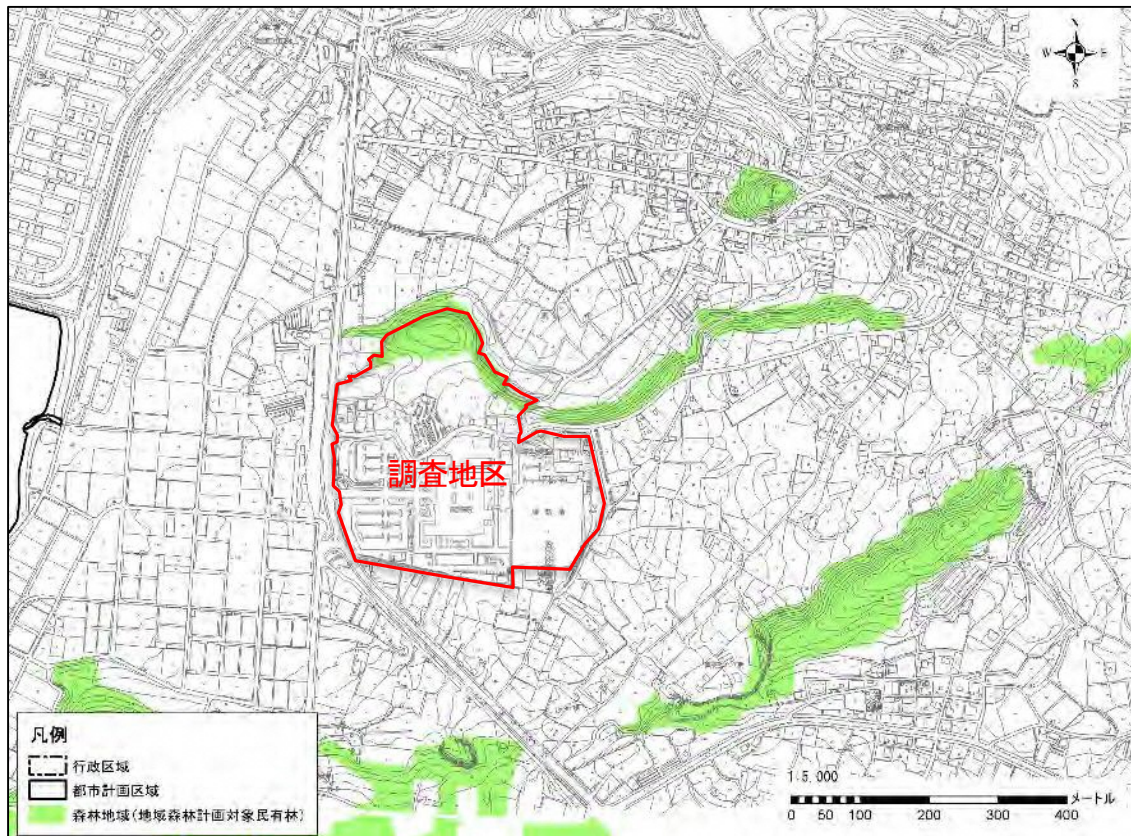


図1.9 森林地域

3) 農業振興地域の整備に関する法律

調査地区内は農用地区域の指定はありません。

農振農用地の指定がある地域では、やむを得ず農地以外の目的に転用する必要がある場合、農業振興地域整備計画を変更してその土地を農用地区域から除外した上で、農地転用の許可を受ける必要があります。

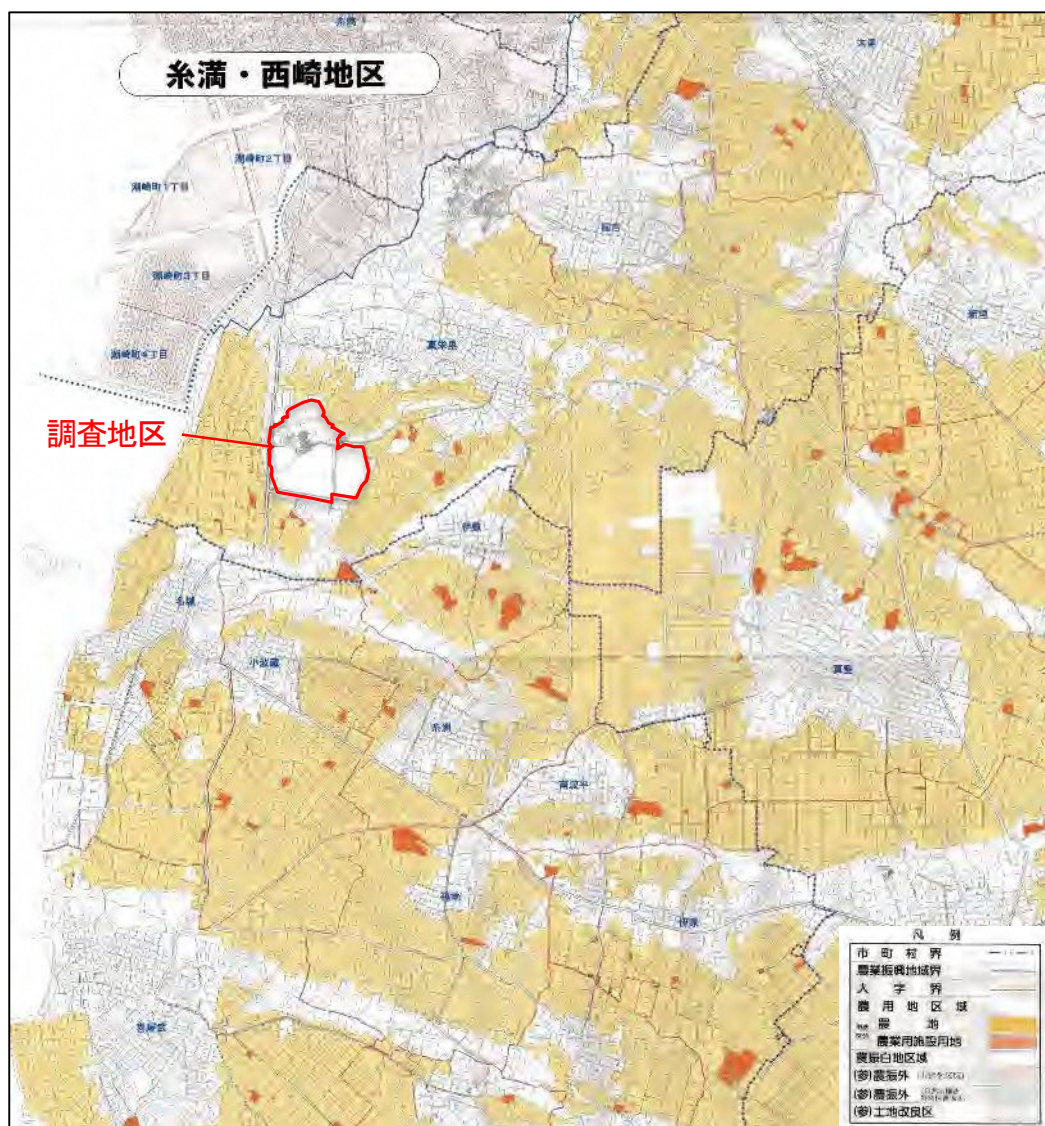


図 1.10 農用地

4) 自然環境保全法、自然公園法

調査地区内に自然公園区域の指定はありませんが、南側は、沖縄戦跡国立公園の第3種特別地域に指定されています。

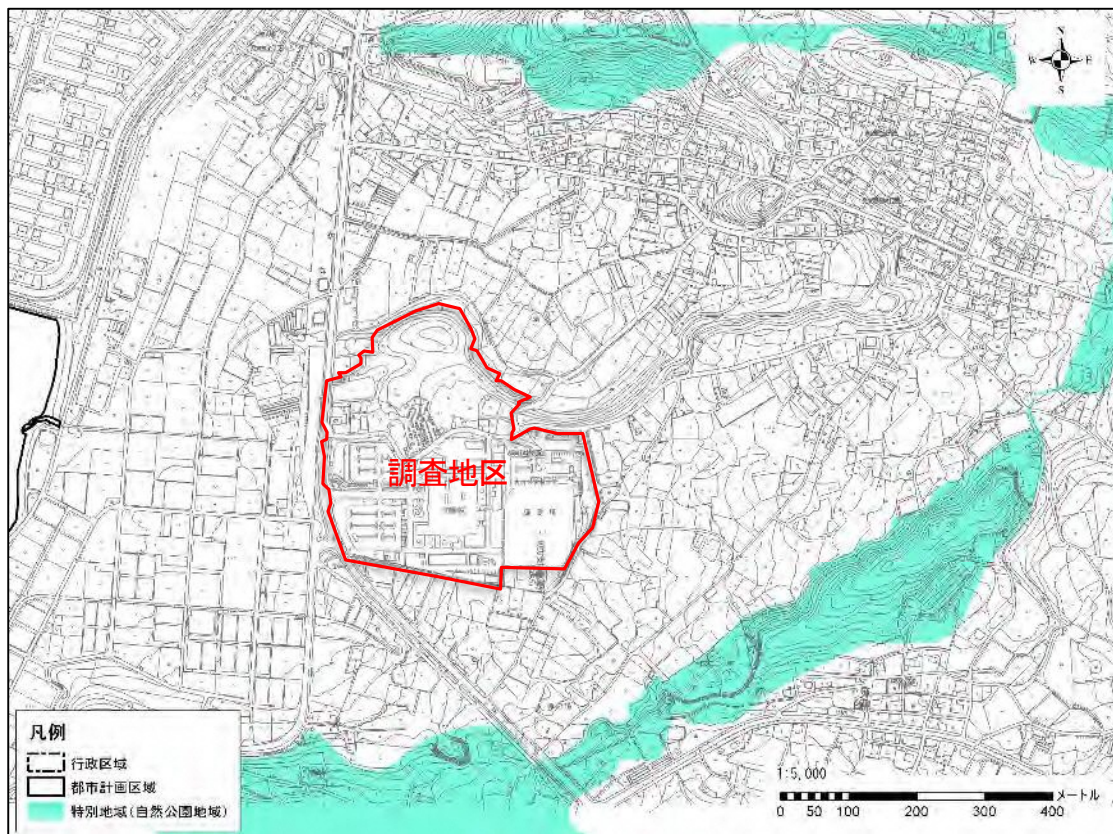


図 1.11 特別地域(自然公園地域)

5) 文化財保護法

調査地区内に埋蔵文化財包蔵地はありませんが、国道331号西側に「真栄里兼久原遺跡」及び「川田原貝塚」が位置しています。

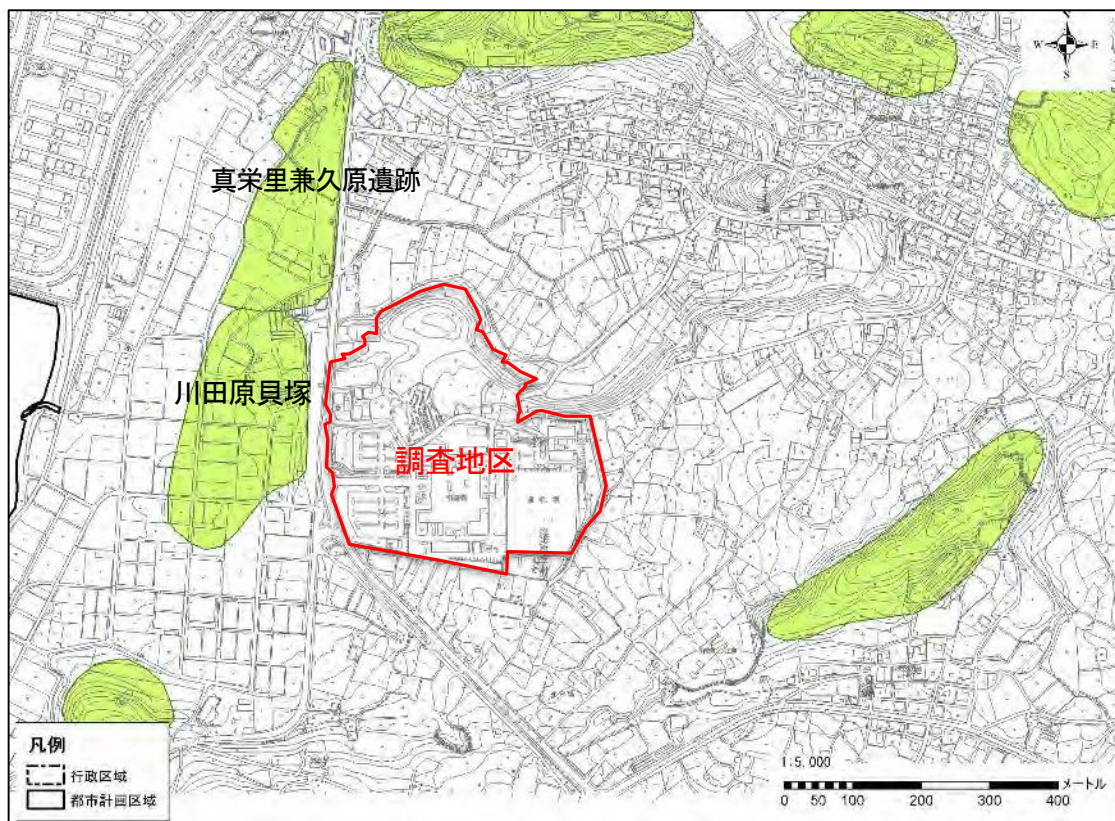


図 1.12 埋蔵文化財包蔵地

6) 環境影響評価法

隣接する真栄里地区において、令和元年度に環境影響評価を実施しており、調査地区の北部が緑の回廊（コリドー）として分布するまとまりのある樹林地であり、かつ自然性の高い森林群落であることから、開発配慮箇所Dに指定されています。

開発配慮箇所Dは、直接改変に伴い樹林環境に依存する重要な動植物種の生息・生育環境が変化する可能性が考えられる場所です。また、東西の崖線の帯状に樹林環境がみられることから、直接改変に伴い移動性の小さい爬虫類や昆虫類、陸生貝類等の事業実施想定区域間の移動が阻害される可能性が考えられる場所です。

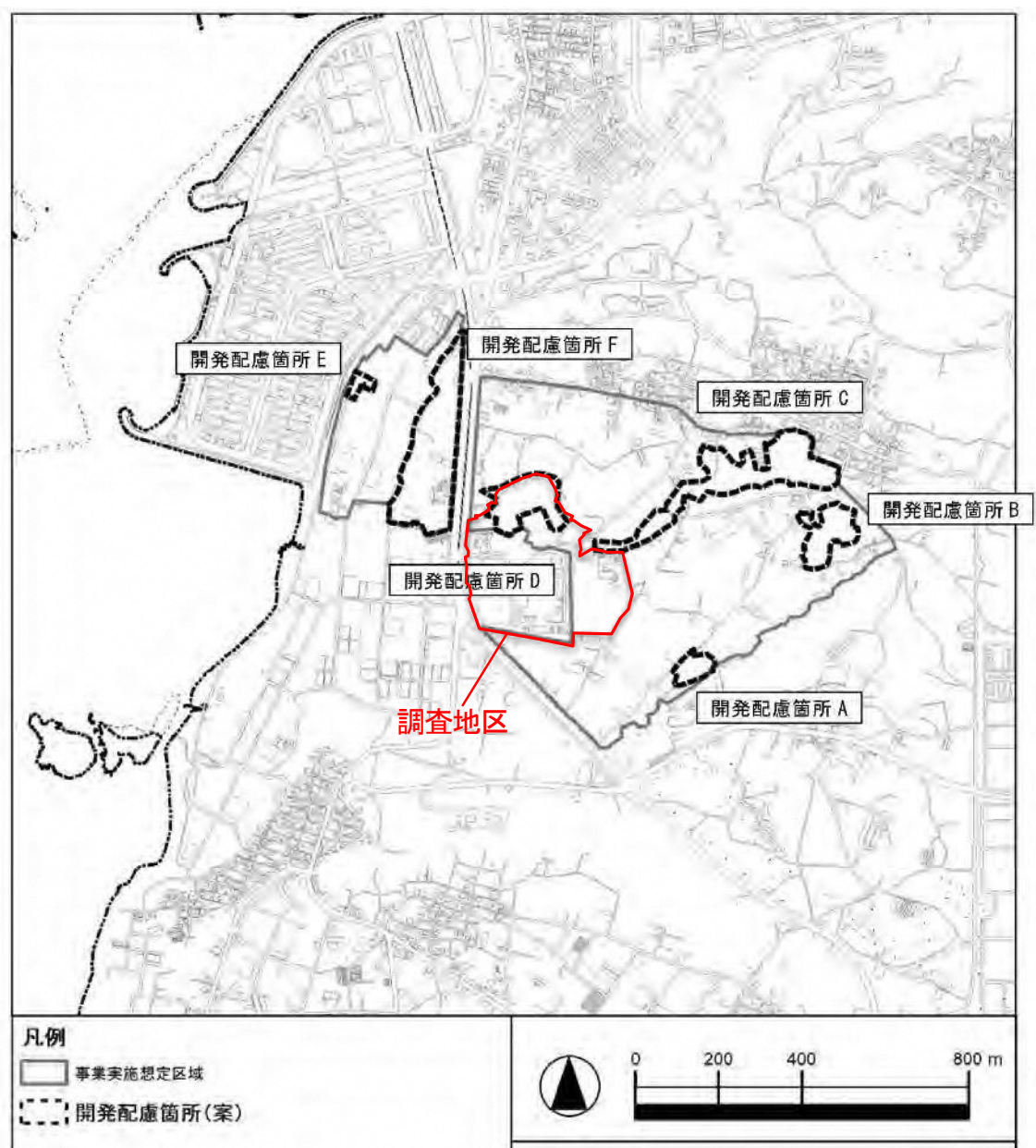


図 1.13 環境影響評価

7) 沖縄振興特別措置法に基づく沖縄の特区・地域制度

沖縄県では、産業集積の進展と企業活動の活性化により日本経済を牽引する役目を担うことを期待して、独自の特区・地域制度が整備されています。糸満市は、観光地形成促進地域、情報通信産業振興地域、産業イノベーション促進地域、国際物流拠点産業集積地域に指定されています。各地域の概要は以下の通りです。

地域	概要
観光地形成促進地域	観光産業の一層の振興を図るとともに、高い国際競争力を有する観光地の形成を図る
情報通信産業振興地域	沖縄における情報通信関連産業の高付加価値化や生産性の向上を図る
産業イノベーション促進地域	新事業の創出等に特に寄与する事業を行う企業の集積を通じて新たな価値を生み出し、これを普及することにより、創出される経済社会の大きな変化を促進する
国際物流拠点産業集積地域	地理的優位性を活かし、高付加価値型のものづくり企業や高機能型物流企業等の国際物流拠点産業の集積を図る

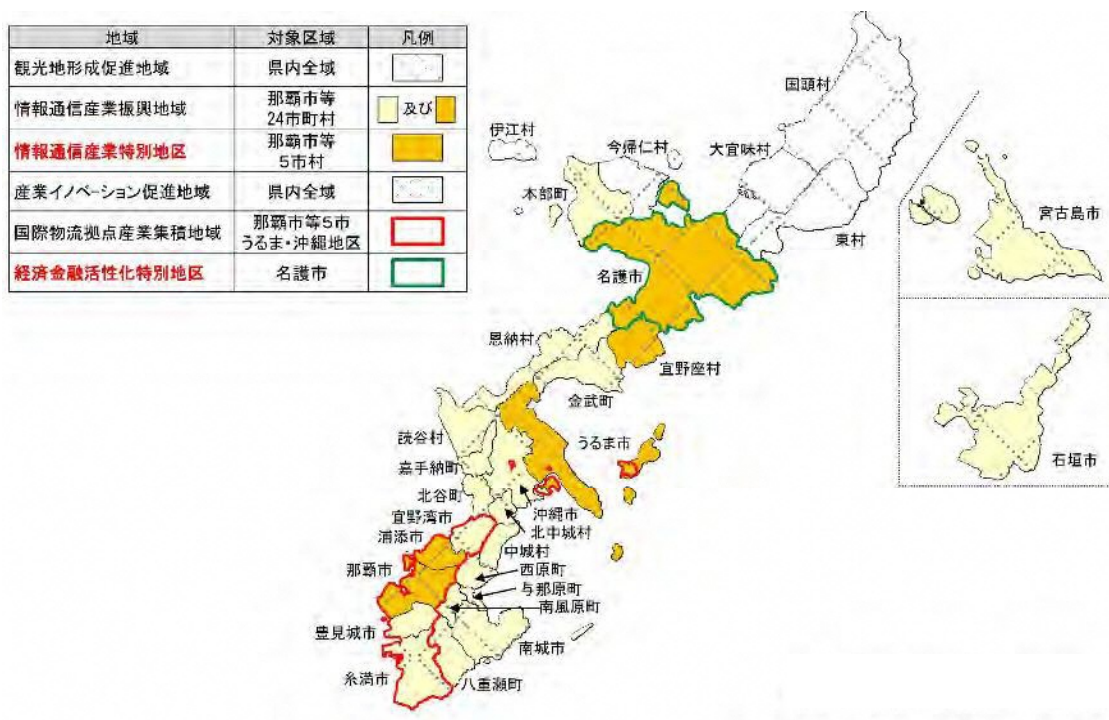


図 1.14 沖縄の特区・地域制度

出典：沖縄振興特別措置法に基づく沖縄の特区・地域制度について（内閣府）

(5) 調査地区の現況等

1) 地形

調査地区内は 10～20m の平坦な地形となっています。標高は国土地理院の 5mメッシュ標高データを用いました。

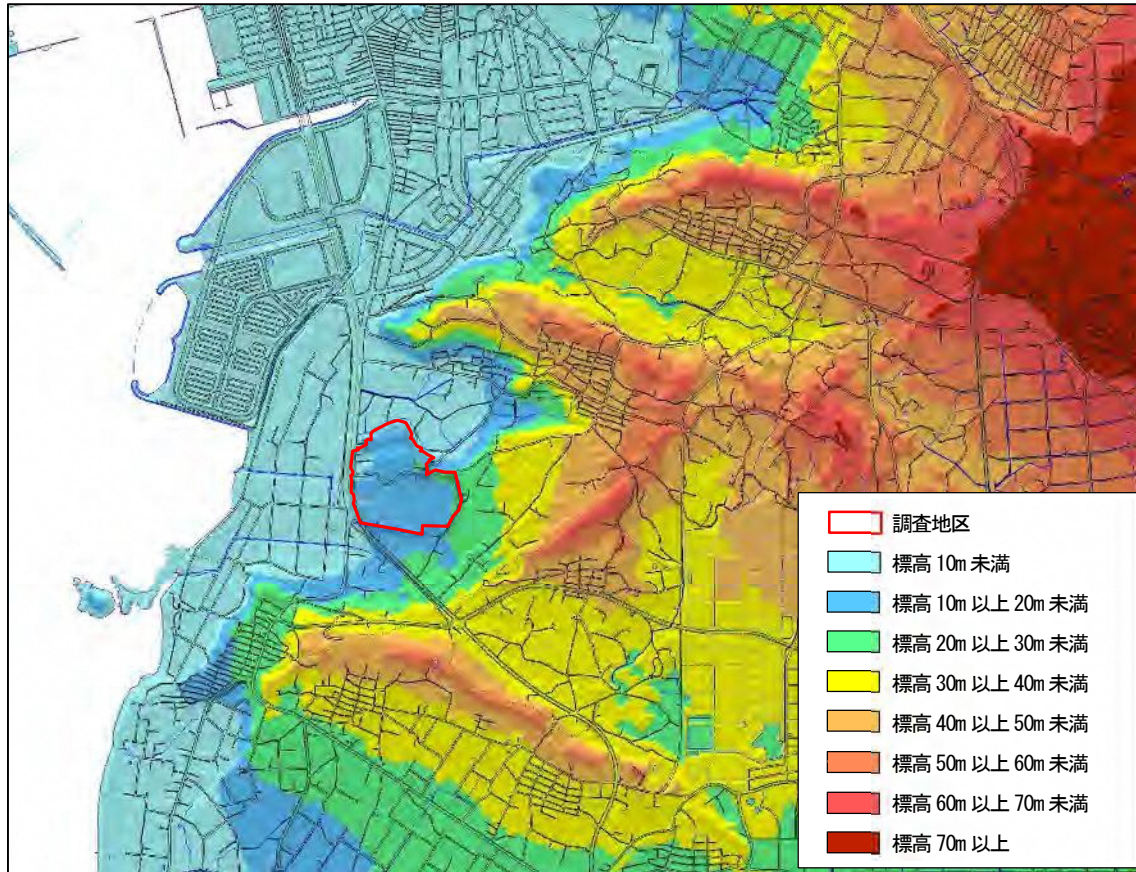


図 1.15 地形

出典 : <https://fgd.gsi.go.jp/download/menu.php>

2) 土地利用

調査地区の北部は山林、原野（墓地）であります、地区の大部分は旧南部病院跡地、社会福祉センターからなる公共厚生用地が大部分を占めています。

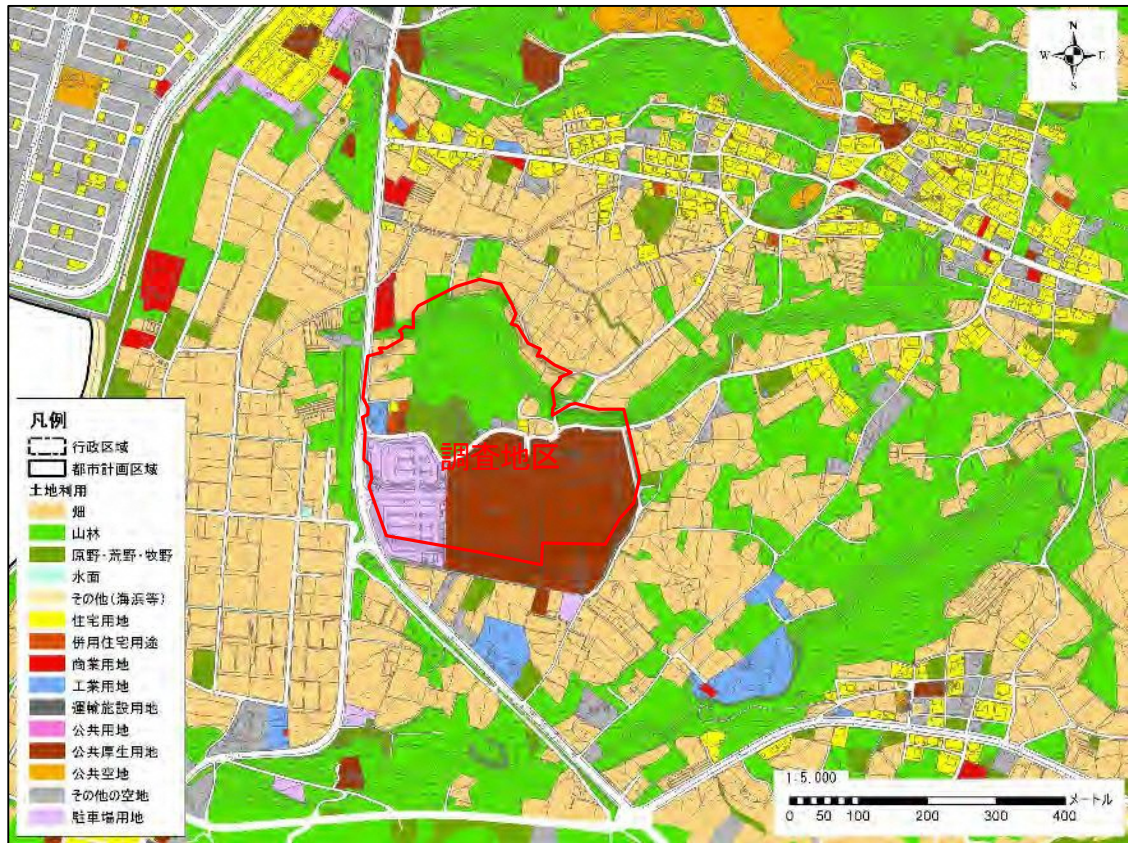


図 1.16 土地利用

3) 建物利用

調査地区内には社会福祉センター等の文教厚生施設の他、商業、住宅用途の建物が北部に立地しています。

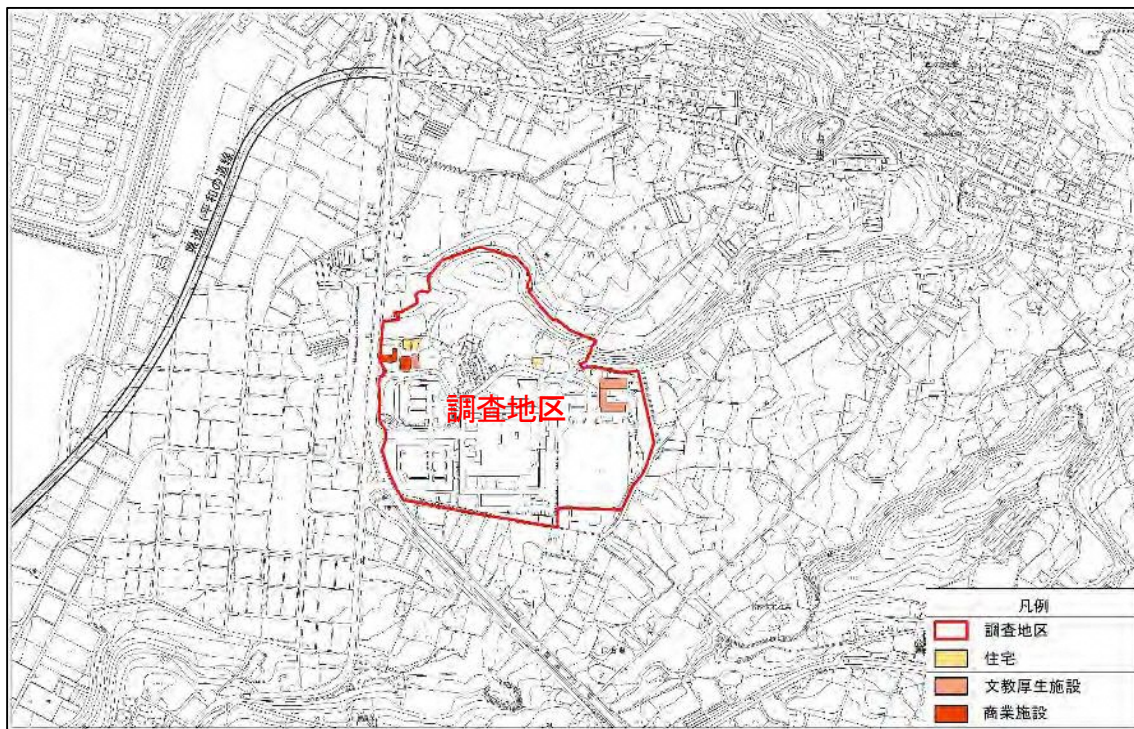
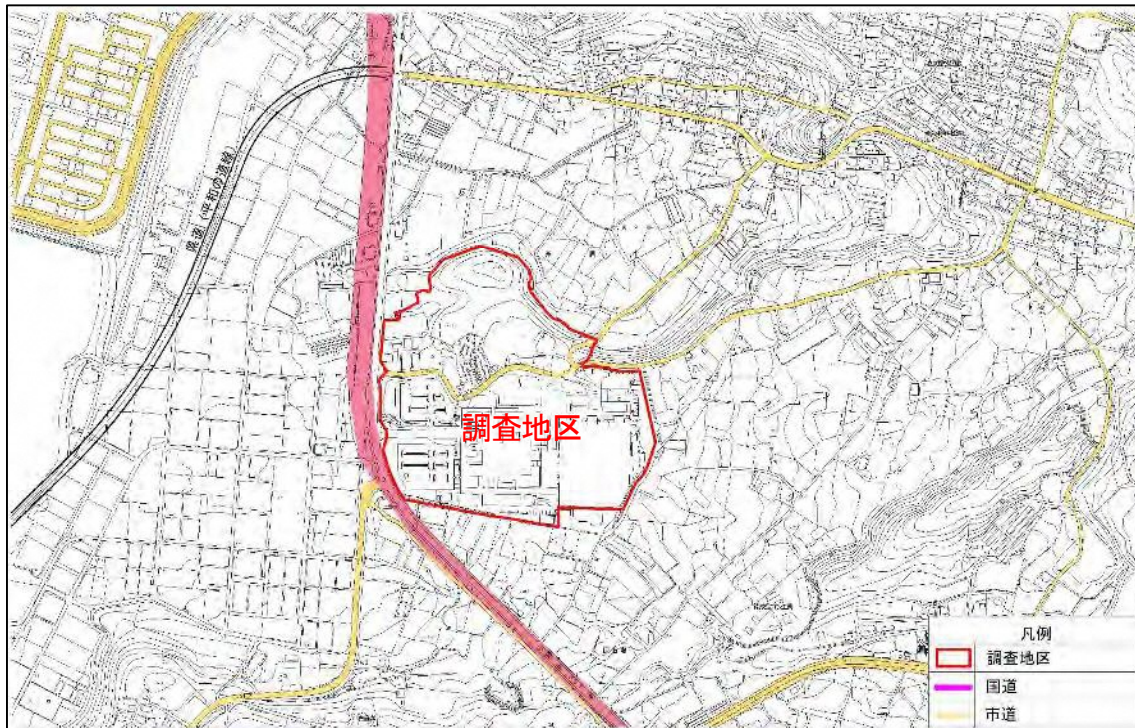


図 1.17 建物利用

4) 道路

調査地区へアクセスする国道 331 号は、豊見城道路が平成 28 年 3 月に、同じく糸満道路が平成 29 年 3 月に開通し、豊見城瀬長と糸満市真栄里を結ぶ全長 7.4km が 4 車線道路として全面開通しました。これに伴い、調査地区は那覇空港及び那覇港等へのアクセス性が格段に向上しました。



5) 上水道

調査地区は、上水道の給水区域に含まれます。

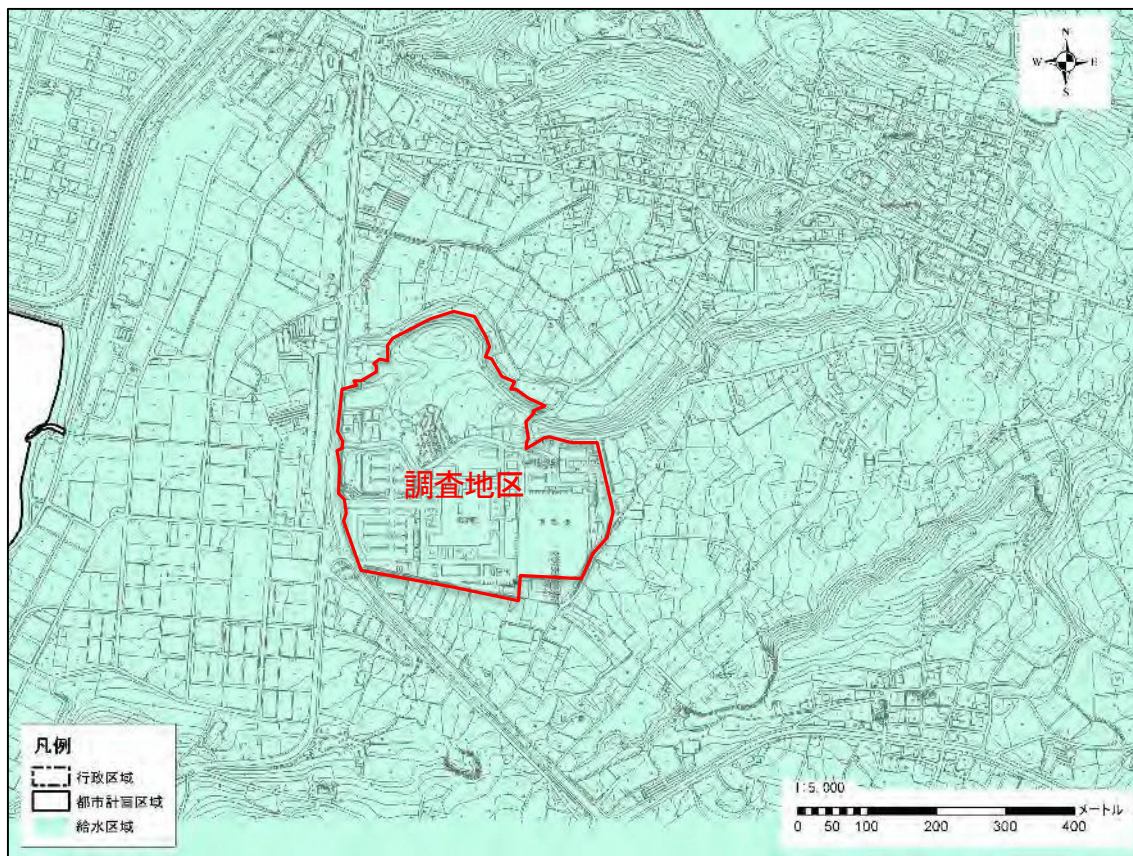


図 1.19 上水道の整備状況図

出典：平成 23 年度那覇広域都市計画基礎調査

6) 下水道

公共下水道は、整備されていません。

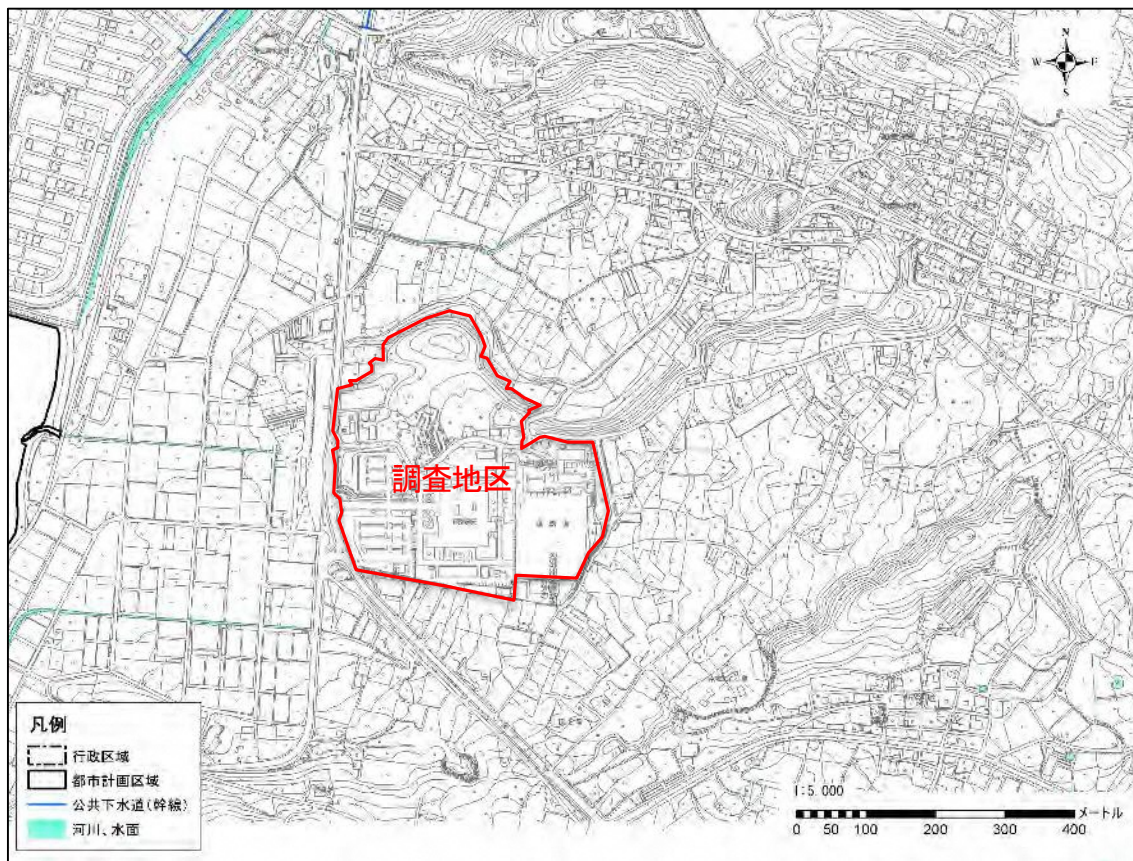


図 1.20 下水道の整備状況図

出典：平成 23 年度那覇広域都市計画基礎調査

7) 公共交通

調査地区周辺の公共交通は、民間の路線バスや平日のみ定期運行バス「いとちゃん mini 国吉線」が運行しています。また、路線バス以外に、デマンド交通（予約型）の「いとちゃん mini」が運行しています。

調査地区周辺にはこれらのバス停が4か所設置されています。



表 路線バス運行状況

系統	運行区間			運行頻度（往復/日）			運行主体
				平日	土曜	日祝	
82 	糸満バス ターミナル	→ ←	王泉洞前	12 本	11 本	11 本	(株)琉球バス交通
107・108 	糸満バス ターミナル	→ ←	糸満バス ターミナル	10 本	8 本	8 本	(株)琉球バス交通
いとちゃん mini 国吉線 	那覇バス ターミナル	→ ←	那覇バス ターミナル	2 本	-	-	美ら海観光バス

8) 災害

調査地区内は高潮、津波ともに浸水は想定されていません。

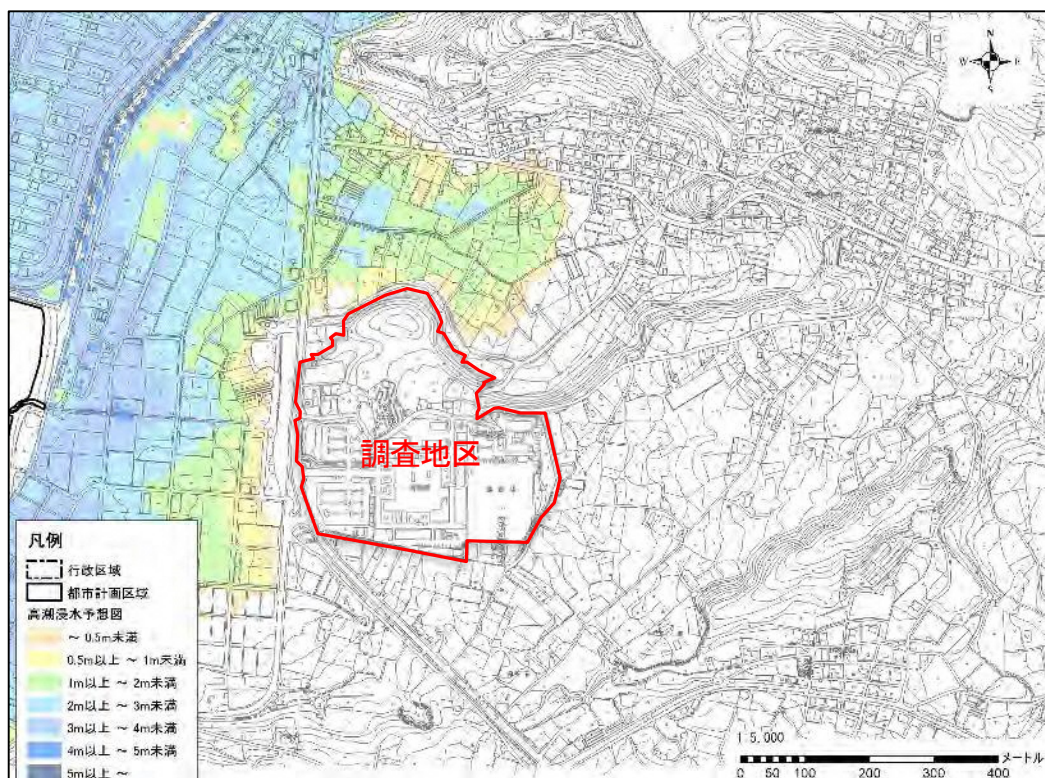


図 1.21 高潮浸水想定図

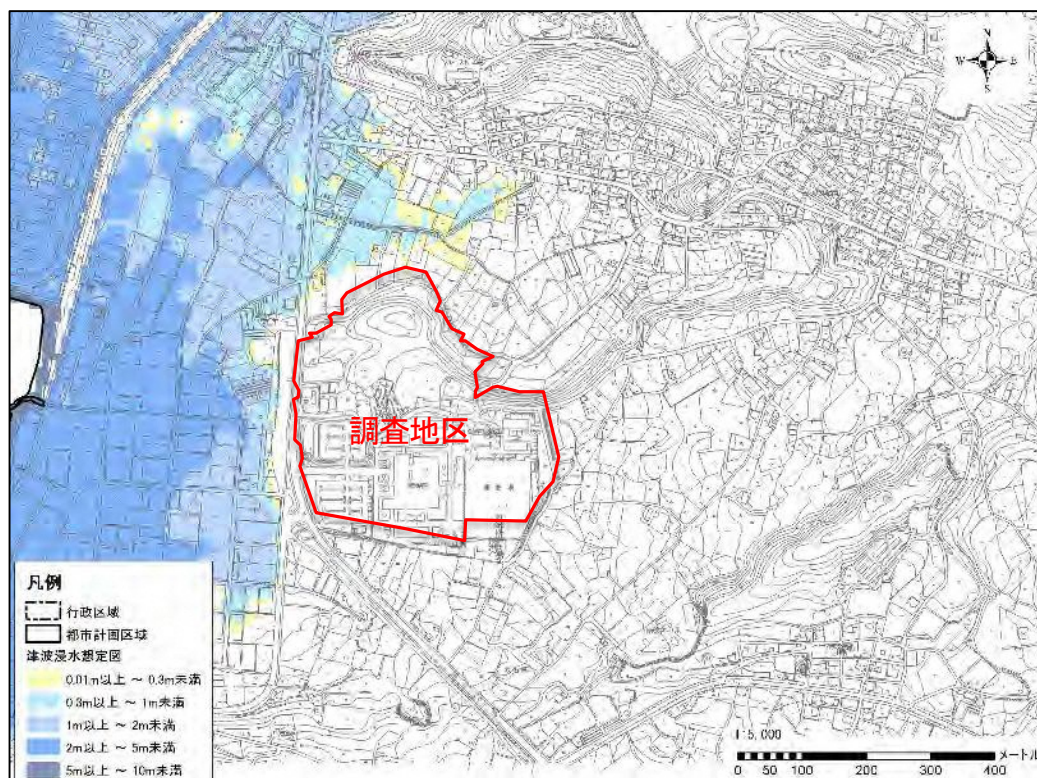


図 1.22 津波浸水想定図

9) 地価

計画地区周辺の地価は、市街化区域内で 56～106 千円/㎡となっており、市街化調整区域では 20 千円/㎡となっています。

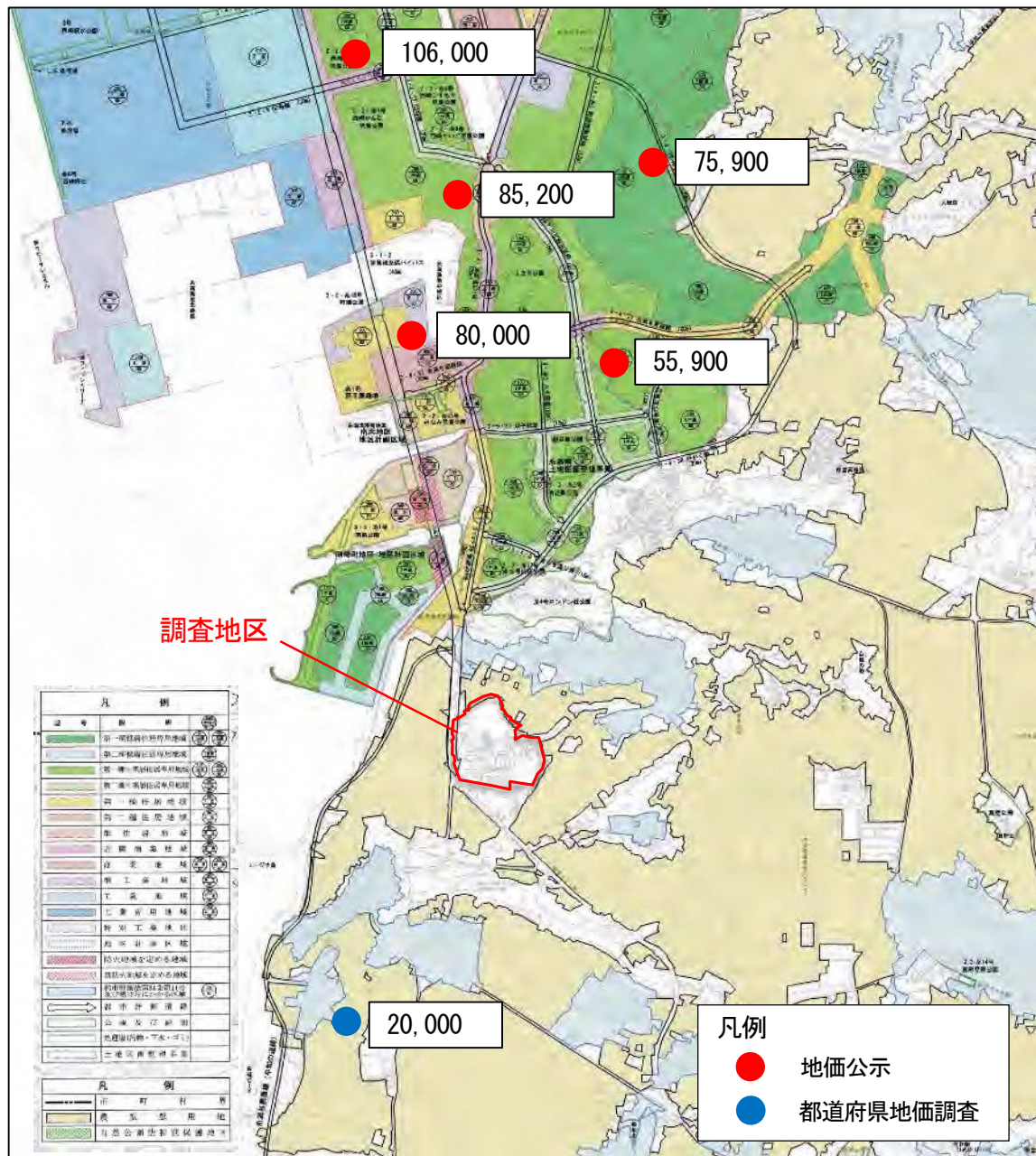


図 1.23 周辺の地価公示

出典：地価公示都道府県地価調査（令和 4 年）

(6) 調査地区周辺の開発動向

1) 主要施設からの交通アクセス状況

国道 331 号が開通したことにより、那覇港や那覇空港等へのアクセス性が向上しています。

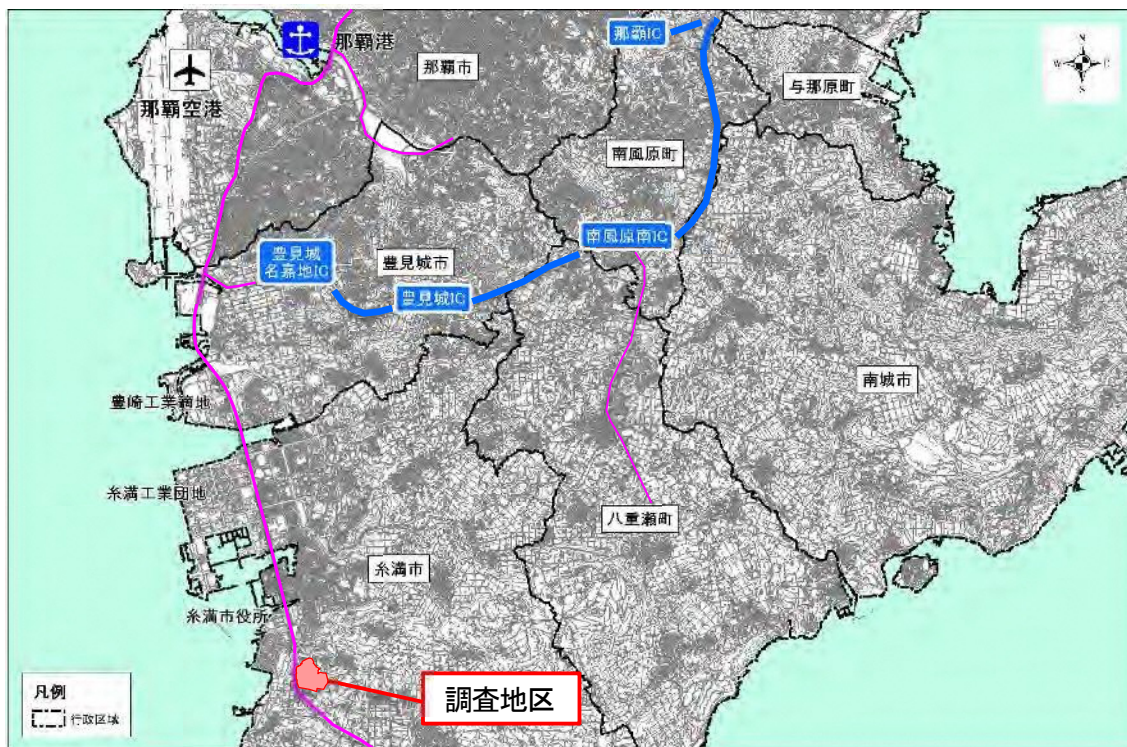
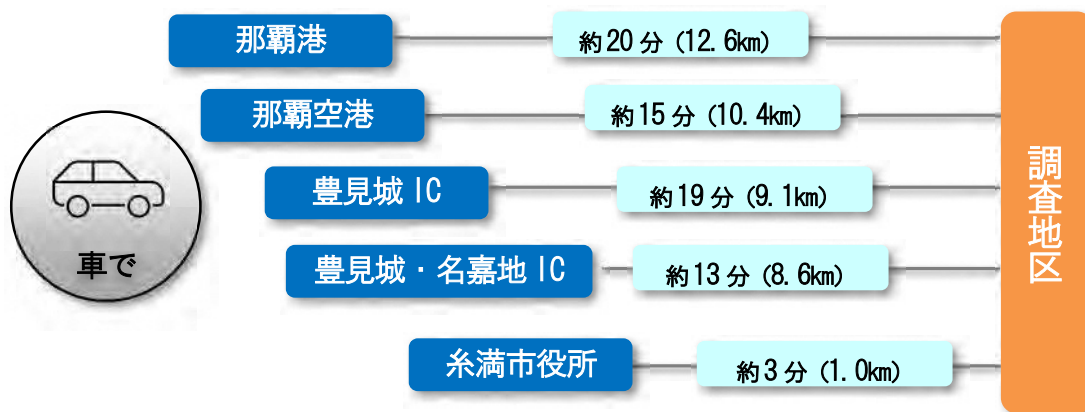


図 1.24 主要施設からの交通アクセス

2) 周辺の開発動向

調査地区周辺の開発動向として産業物流拠点開発 8 か所、交通計画 6 か所、リゾート開発 6 か所、福祉拠点開発 1 か所を以下に示します。

那覇市、豊見城市、糸満市の西海岸線沿いでの開発が集中しています。また、糸満市、豊見城市、那覇市、沖縄市、うるま市は国際物流拠点産業集積地域に指定されていることから物流拠点の開発が多くなっています。

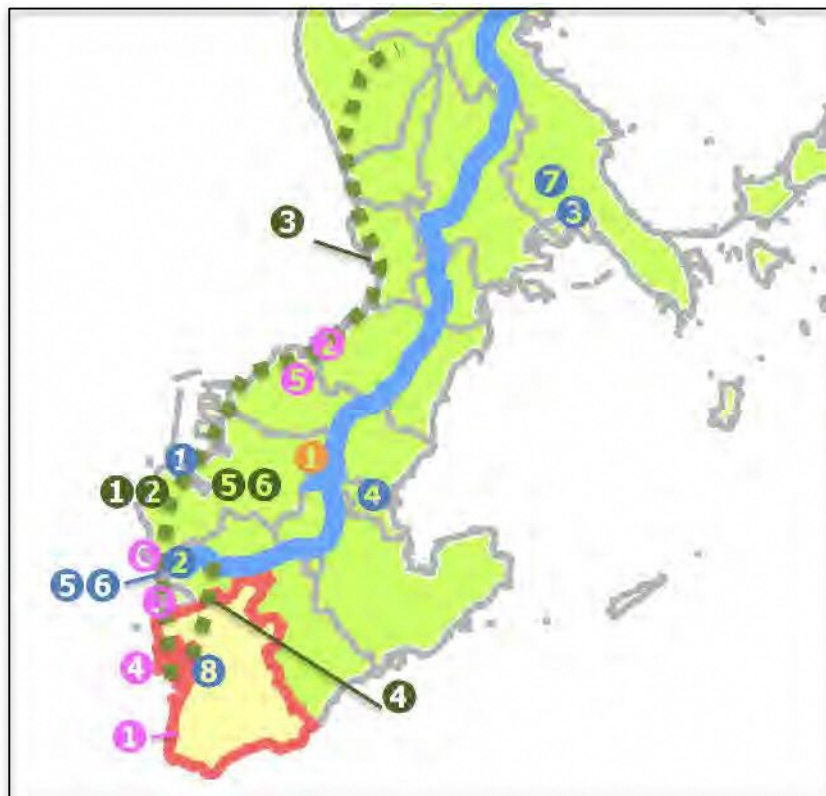


図 1.25 調査地区周辺の開発動向

表 調査地区周辺の開発動向

種別	名称	2022 年 (R4)	2023 年 (R5)	2024 年 (R6)	2025 年 (R7)	2026 年 (R8)	2027 年 (R9)
産業物流拠点開発	① 国際物流拠点 産業集積地域 那覇地区	開業済					
	② 国際物流拠点 産業集積地域 豊見城地区	開業済					
	③ 国際物流拠点 産業集積地域 うるま・沖縄地区	開業済					
	④ 大型MICE 施設 中城湾港 マリンタウン地区	開業済					
	⑤ 豊見城市与根西部 土地区画整理事業						
	⑥ マルチテナント型 物流施設 「DPL 沖縄豊見城」	開業済					
	⑦ うるま市 産業基盤整備 仲嶺・上江州地区				先行街区まちびらき		
	⑧ 糸満市真栄里地区 土地区画整理事業						分譲開始予定
交通計画	① 那覇空港第2 滑走路	供用開始済					
	② 那覇空港自動車道						
	③ 沖縄西海岸道路						
	④ 一般県道 256 号線 豊見城糸満線 (旧国道 331 号)						
	⑤ 沖縄都市モノレール (ゆいレール)	供用開始済					
	⑥ パーク＆ライド	供用開始済					

リゾート開発		開業済	開業予定	着工予定	その他
①	琉球ホテル& リゾート名城ビーチ	■			
②	沖縄プリンスホテル オーシャンビュー ぎのわん	■			
③	インターコンネタル沖縄 美らSUNリゾート	■	■		
④	西崎町 ホテル (美々ビーチ近辺)	■	■	■	■
⑤	ホテルアラクージュ オキナワ	■			
⑥	STORYLINE 瀬長島	■	■		
福祉拠点開発	① 石嶺北翔・福祉地区 地区計画	■	■	■	■

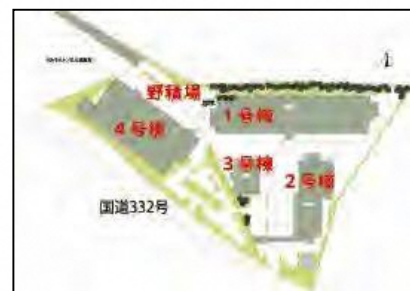
【産業物流拠点開発】

① 国際物流拠点産業集積地域 那覇地区

国際物流拠点機能の強化拡充に向け、国においては、那覇港臨港道路（浦添線）の整備が完了し、那覇空港第2滑走路においても、令和2年3月に供用開始されています。また、航空機整備基地や那覇港総合物流センターの本体工事に着手するなど、臨空・臨港型産業集積に向けた取り組みが進められています。

また、那覇空港の国際物流ハブ機能を活用した企業、那覇港の国際コンテナターミナル施設を活用した企業、総合物流センターの活用を見込む企業の集積が進められています。

- 所在地：那覇市
- アクセス：那覇空港から約2km、車で約5分
- 総面積：4.4ha
- 施設使用料（1号棟～3号棟）
倉庫・工場用施設：920円/㎡・月
事務所施設：1,290円/㎡・月
- 主な入居企業：沖縄ヤマト運輸(株)、(株)あんしん、(株)エルムテクノロジー 等



出典：沖縄県企業立地ガイド（平成29年3月）

② 国際物流拠点産業集積地域 豊見城地区

豊見城地区においては、豊崎地区に「都市開発関連用地（製造・物流用地）」が確保され、製造・物流などの施設の立地が進行しており、豊崎地区を中心とした生産性の高い工業地の形成が期待されています。

物流産業においても、民間航空会社によるアジアを対象とした物流のハブ化事業が本格稼働しています。また、豊崎地区や国道331号豊見城道路周辺への物流業者の展開が進んでいることから、臨空や臨港の立地の優位性を生かした物流産業の立地が進んでいます。

- 所在地：豊見城市
- アクセス：那覇空港から約5.5km、車で約15分
- 都市開発関連用地：約40ha
（企業の移転・新規事業のために確保された用地）
- 主な入居企業：(株)上間菓子店、沖縄上島珈琲(株)、(株)ミヤギパッケージ、(株)上原ミート、(株)琉球通運航空、沖縄日野自動車(株) 等



出典：豊見城市公式HP

③ 国際物流拠点産業集積地域 うるま・沖縄地区

うるま・沖縄地区においては、企業集積のため平成 29 年度に新たに賃貸工場 6 棟（累計 46 棟）が整備を完了しています。

同地区では、医療機器製造や産業機械製造分野において、独自技術と高品質により業界内で高いシェアを獲得している企業や中城湾港の物流機能の活用を見込む物流系企業の立地が進められています。

- 所在地：うるま市・沖縄市
- アクセス：那覇空港から 27km、車で約 45 分
- 分譲中面積：45ha
- 一区画面積：3,000 m²以上
- 分譲価格：26,700 円/m²
- 主な立地企業：(株)琉SOK、(株)パン・アキモト、
沖縄東京計装(株)、(株)沖縄シブヤ 等



出典：沖縄県企業立地ガイド（平成29年3月）

④ 沖縄県大型 MICE（マイス）施設 中城湾港マリンタウン地区

大型 MICE 施設は、与那原町と西原町にまたがる中城湾港マリンタウン地区内で整備されることから、両町のみならず沖縄本島中南部の東海岸における新たな都市機能として、地域の活力向上に寄与することが期待されています。

東海岸地域の発展を図るため、地域が一丸となり大型 MICE の受入環境整備を進め、中城湾港マリンタウンエリア内の「マリンタウン MICE エリア」を対象として、今後の土地利用や都市構造等まちづくりの目指す方向性を統一し、MICE に必要な宿泊施設や MICE 開催時以外でも賑わいを生む商業施設等の立地を目指しています。

- 所在地：西原町・与那原町
- アクセス：那覇空港から約 18km、
車で約 20 分
- 敷地面積：14.5ha
※供用開始時期：令和 4 年度～
- 大型 MICE 施設：88,700 m²
- 施設基本性能：展示場 10,000 m²
多目的ホール 7,500 m²
中小会議室 20～30 室
立体駐車場 2000 台
ペデストリアンデッキ
その他民間事業者の提案
する施設



出典：沖縄県マリンタウン MICE エリア形成事業基本計画

⑤ 豊見城市与根西部土地区画整理事業

那覇空港に近接し、幹線道路である豊見城糸満バイパス、那覇空港自動車道及び国道 331 号が隣接する交通の利便が高い地区である与根西部地区では、土地区画整理事業により、市内の産業振興を牽引する産業基点として工業、流通・業務、健康・医療施設などの立地により、地域の振興または発展を図る計画としています。

- 所在地：豊見城市字与根の一部
- アクセス：那覇空港から約 4km、
車で約 15 分
- 敷地面積：約 43.7ha
- 土地利用種別：新産業拠点地区約 29.7ha
健康増進拠点地区約 14.0ha
- 施行期間：2017 年 12 月 25 日～2026 年 3 月 31 日



⑥ マルチテナント型物流施設「DPL 沖縄豊見城」

豊見城市字与根では、沖縄県最大の物流施設の開発が大和ハウス株式会社により進められており、北側に位置する「DPL 沖縄豊見城」が 2022 年 3 月に竣工しました。また、南側に位置する「DPL 沖縄豊見城Ⅱ」は 2022 年 9 月に竣工しました。

沖縄県では貨物の取扱量が増加傾向にあり、倉庫の空室率が低水準で推移している中で、複数の企業が入居できるマルチテナント型物流施設として、最大 13 社が入居できる「DPL 沖縄豊見城」を開発しています。

- 所在地：豊見城市字与根西原 50 番 110 他
- アクセス：那覇空港から約 10km、
車で約 15 分
- 敷地面積：(北側) 約 3ha+ (南側) 約 5ha
- 延床面積：(北側) 約 4ha+ (南側) 約 8ha
- 竣工日：(北側) 2022 年 3 月 14 日
(南側) 2022 年 9 月 30 日



出典：大和ハウス工業株式会社プレスリリース（2022 年 9 月 30 日）

⑦ うるま市産業基盤整備 仲嶺・上江州地区

うるま市仲嶺地区では、うるま市のものづくり技術の向上のため、付加価値の高い製造業や高速 IC 近接型物流関連企業の誘致を進めると同時に、就業環境の魅力向上につながる機能を含め都市のアメニティの充実を図ることにより、うるま市全体の産業の活性化につなげることが期待されています。

地区内には物流製造業用地の他、地権者・住民意向を踏まえ住宅地も設定されています。また、ものづくり支援・就業環境・地域交流機能として広域文化交流拠点の整備も予定されています。（土地区画整理での整備を予定）

- 所在地： うるま市仲嶺
- アクセス： 那覇空港から 27km
車で約 45 分
- 敷地面積： 約 20ha
(内、物流・製造業用地：約 15ha)
- 事業認可予定： 2022 年度末
- 仮換地指定予定： 2024 年度末
- ※2025 年度に先行街区をまちびらき予定



出典うるま市産業基盤整備計画実施計画（令和 3 年 3 月）

⑧ 糸満市真栄里地区土地区画整理事業

真栄里地区においては、国道 331 号が全面開通し、那覇空港及び那覇港へのアクセス性が格段に向上したこと等により、企業からのニーズが高まっています。

そこで産業をリードする次世代型物流団地及び利便性の高い公共交通ターミナル等の形成を目指し、土地区画整理事業により企業ニーズにこたえる工業ゾーンを整備するとともに、ターミナルゾーン、ロジスティクスパーク・センター（ロジスティクスを実現するために、一元管理を行う建物・施設）を整備する計画としています。

- 所在地： 糸満市真栄里
- アクセス： 那覇空港から約 10km、
車で約 20 分
- 敷地面積： (物流団地地区) 42.16ha
(公共交通ターミナル地区) 9.67ha
※仮換地指定予定時期： 2025 年度（予定）
- 平均分譲想定単価： 58,000 円/㎡
- 土地利用種別： 工業ゾーン 22.0ha
ロジスティクスパーク 3.6ha
住宅予定地 5.0ha
農地予定地 1.0ha
ターミナルゾーン 9.3ha



【交通計画】

① 那覇空港第2滑走路（全長 2700m 2020 年 3 月末 供用開始）

那覇空港は、旅客需要増による容量の限界が近づいている上、航空自衛隊戦闘機のスクランブル発進も増加しており、他県との陸上交通手段をもたない沖縄県では、那覇空港の滑走路増設事業は急務となっています。

国土交通省は、滑走路の増設方針を定め 2014 年 1 月に着工し、5 年後の 2019 年 12 月に完成予定でしたが、2020 年 3 月末に供用開始されました。

② 那覇空港自動車道（一般国道 506 号 小禄道路）

那覇空港自動車道（一般国道 506 号 小禄道路）は、沖縄自動車道、南風原道路、豊見城東道路と一体となって本島北部及び中南部から那覇空港の定時性及び高速性を確保するとともに、都市部の交通混雑の緩和と沿道環境の改善を図ることを目的としています。

- ・事業区間（延長）：那覇市鏡水～豊見城市名嘉地（5.7Km）
- ・事業内容（H29 年度）：調査設計、用地買収、用地補償、改良工

③ 沖縄西海岸道路

沖縄西海岸道路は、読谷村から糸満市に至る延長約 50km で、那覇空港自動車道や那覇空港及び那覇港といった広域交通拠点を結ぶ道路です。また、恩納海岸地区、南部西海岸地域の産業拠点となる糸満工業団地等と那覇市、空港等を連絡することにより、観光の支援、地域の活性化、地域振興プロジェクトの支援に資する道路として整備が進められています。

④ 一般県道 256 号線 豊見城糸満線（旧国道 331 号）

一般県道 256 号線 豊見城糸満線は、平成 29 年 4 月に旧国道 331 号から移管されており、これまで一部区間において国道直轄事業や、県道整備等による交差点改良、糸満市関連事業等に伴う拡幅整備が行われてきたものの、未だ事業着手に至っていない箇所があります。

これら未整備区間の早期整備に向けた取り組みが進められています。

⑤ 沖縄都市モノレール（ゆいレール）

ゆいレールは那覇空港～首里間 12.9km を結ぶモノレール路線です。2019 年 10 月 1 日に首里駅～てだこ浦西駅までの延伸区間が開業しました。



図 1.26 ゆいレール路線図

- 計画区間：那覇空港駅～首里駅
(延伸区間：首里駅～てだこ浦西駅)
- 延長：建設キロ 13.1km、営業キロ 12.9km
(延伸距離：4.1km)
- 駅数：15 駅（新設駅：4 駅）
- 運行時間：所要時間 那覇空港駅～首里駅間を約 27 分
那覇空港駅～てだこ浦西駅を約 38 分
運転間隔 平日朝夕 4～8 分間隔
日中 8 分～10 分間隔
早朝深夜 12 分～15 分間隔
- 営業時間：午前 5 時 48 分～午後 11 時 30 分

出典：沖縄県

⑥ パーク&ライド

現在、沖縄都市モノレール株式会社及び民間会社が運営している駐車場は4駅となっています。

- 駅名：小禄駅
- 駐車場の場所：イオン那覇店北側立体駐車場
- 収容台数：乗用車 100 台
- 利用料金：月額 3,050 円※別途、小禄駅を含む定期券の購入が必要
- 利用時間：月曜日～土曜日の 6:30～24:00
- 利用条件：駐車場が自宅及び目的地（勤務地）から半径 1km 以上離れていること
契約者本人（個人）とその車両に限る
- 管理運営：沖縄都市モノレール株式会社 営業サービス課

- 駅名：安里駅
- 駐車場の場所：安里十字路高架下平面駐車場
- 収容台数：乗用車 89 台、車いす用 1 台、オートバイ 30 台
- 利用料金：月額 3,050 円（乗用車、車いす）月額 1,020 円（オートバイ）
※別途、安里駅を含む定期券の購入が必要
- 利用時間：年中無休、24 時間利用可能
- 利用条件：駐車場が自宅及び目的地（勤務地）から半径 1km 以上離れていること
契約者本人（個人）とその車両に限る
- 管理運営：沖縄都市モノレール株式会社 営業サービス課

- 駅名：赤嶺駅
- 駐車場の場所：赤嶺駅交通広場内オートバイ専用駐車場
- 収容台数：オートバイ 20 台
- 利用料金：無料
- 管理運営：NPO 法人沖縄モーターサイクル普及協会

- 駅名：てだこ浦西駅
- 駐車場の場所：県道浦西停車場線道路内
- 収容台数：乗用車 992 台、車いす 12 台
- 管理運営：株式会社沖縄ダイケン

出典：沖縄県

【リゾート開発】

① 沖縄本島南部「琉球ホテル&リゾート名城ビーチ」

糸満市字名城にて株式会社ケン・コーポレーションが2022年7月に開業しました。

計画地は那覇空港から車で約20分とアクセスの優れた立地でありながら、天然の砂浜を有する美しく希少なビーチに隣接しています。

- 所在地：糸満市字名城960番地他
- アクセス：那覇空港から約16km、
車で約20分
- 敷地面積：4.2ha
- 延床面積：5.9ha
- 開業時期：2022年7月開業
- 客室数：452室（うちコテージ9室）
- 施設基本性能：プール施設
宴会場（MICE利用）
レストラン
チャペル



出典：株式会社ケン・コーポレーション プレスリリース(2019年2月22日)

② 沖縄プリンスホテル オーシャンビューぎのわん

パナソニック ホームズ株式会社が事業主体となったリゾートホテル開発により、宜野湾市の宜野湾港マリーナ前にて2022年4月に開業しました。施設周辺には国際会議やコンサートが開催可能な「沖縄コンベンションセンター」が位置することから、リゾートMICE需要にも対応可能なホテルです。

- 所在地：宜野湾市真志喜三丁目
- アクセス：那覇空港から車で約20分
- 敷地面積：8.0ha
- 延床面積：2.8ha
- 開業時期：2022年4月開業
- 客室数：340室
- 施設基本性能：レストラン
クラブラウンジ
プール（屋内、屋外）
スパ・フィットネス
大浴場



出典：PR TIMES

(<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000723.000024668.html>)

③ インターコンチネンタル沖縄美ら SUN リゾート

豊見城市の美ら SUN ビーチエリアに開発が予定されています。

- 所在地： 沖縄県豊見城市豊崎
- アクセス： 那覇空港から車で約 20 分
- 開業時期： 2023 年（予定）
- 客室数： 373 室
- 施設基本性能： 温泉大浴場
チャペル
屋内・屋外プール
フィットネス施設
レストラン・バーなど



出典：ちゅらとく (<https://www.churatoku.net/info/0001852.aspx>)

④ 糸満市西崎町 ホテル

糸満市西崎町の美々ビーチ近くに大和地所によって新たなホテルの計画がされています。詳細な開業予定は未定です。

- 所在地： 沖縄県糸満市西崎町
- アクセス： 那覇空港から車で約 30 分
- 開業時期： 未定
- 客室数： 270～280 室
- 敷地面積： 約 13,200 m²
- 延床面積： 約 26,400 m²

出典：琉球新報 (<https://ryukyushimpo.jp/news/entry-1247445.html>)

参考

琉球新報

DIGITAL

[琉球新報デジタル版のご案内](#)
[琉球新報 10 月 25 日](#) [ログイン](#)

ホーム
写真・動画
特集
読者・コラム
人事・情報
イベント
デジタル版
検索

経済

糸満・美々ビーチ近くに大和地所がホテル計画 客室270～280室予定 着工は21～22年見込み

2020年11月25日 19:55

【本紙記者 糸満市西崎町】糸満市西崎町の美々ビーチ近くに新たなホテルの開発を計画していることが24日、分かった。詳細な開業予定は定かでないが、21～22年ごろの着工を見込んでいる。地所を売却し、長期滞在型のホテルを計画しているという。

サザンビーチホテル&リゾートの隣地となる。大和地所の担当者にによると、敷地面積は約1万3200平方メートル。新ホテルの延べ床面積は約2万6400平方メートル。客室は270～280室を予定し、1軒建1960平方メートル程度と広い広がりを持つ計画という。

担当者は「詳細は決断済が多いが、長期滞在をしようという意向がある。未定の部分が多いが、（新型コロナウイルス）収束状況を見ながら判断していくことになる」と話した。

糸満市西崎町の美々ビーチ（資料提供）

⑤ ホテルアラージュオキナワ

株式会社前田産業が沖縄県浦添市港川にオープンした「ゆがふ Biz タワー浦添港川」内に開業します。ゆがふ Biz タワー浦添港川は 1F～8F はオフィス棟、9F～17F がホテル棟となります。

- 所在地：浦添市港川 510-1
- アクセス：那覇空港から車で約 10 分
- 開業時期：2022 年 12 月開業
- 客室数：120 室
- 敷地面積：約 13,900 m²
- 基本施設性能：レストラン
インフィニティプール
ルーフトップガーデン



出典：前田産業ホテル(<https://www.maedasangyo.net/hotel/>)

⑥ STORYLINE 瀬長島

東急株式会社と東急不動産株式会社が豊見城市に位置する瀬長島にホテルコンドミニウム「STORYLINE 瀬長島」を共同で開発を予定しています。2022 年 4 月から着工し、竣工は 2024 年 1 月を予定しています。なお、本物件は 2022 年 8 月より販売を開始しています。

- 所在地：豊見城市瀬長島
- アクセス：那覇空港から車で約 10 分
- 開業時期：2024 年 1 月（予定）
- 客室数：101 室
- 敷地面積：約 3,800 m²
- 延床面積：約 8,000 m²
- 基本施設性能：プール
スパ
フィットネスジム
レストラン



出典：東急ニュースリリース（2022 年 3 月 30 日）

【福祉拠点開発】

① 石嶺北翔・福祉地区地区計画

那覇市の北東部に位置する石嶺北翔・福祉地区では、地区計画により都市計画道路等を含む都市基盤の整備とあわせ、住宅地を形成するとともに、福祉施設等をベースとした個性的な市街地の創出を図る計画としています。

- 所在地：那覇市首里石嶺町2丁目、4丁目の一部
- アクセス：那覇空港から車で約30分
- 地区面積：約17.4ha
- 土地利用種別：福祉地区約8.2ha
住宅地区約3.4ha
公共住宅地区：約0.4ha
沿道地区：5.8ha
- 当初告示日：1996年4月1日
- 変更告示日（第3回）：2022年3月15日



(7) 計画地区に期待される役割

1) 糸満市の主要課題

第5次糸満市総合計画において、「生産年齢人口を増やす取り組み」「技術革新」「災害に強いまちづくり・ひとづくり」「自立と協働のさらなる推進」等のこれからの糸満市における主な課題が示されており、計画地区においてもこれらの課題解決を目指した土地利用を検討する必要があります。



図 1.27 糸満市の主な課題

出典：第5次糸満市総合計画

2) 計画地とした背景

調査地区は、市道長増線の南北で性格が異なり、南側は沖縄県・糸満市が一体的に所有する土地である一方で、北側においては、土地権利が細分化されており、まとまった墓地や環境影響評価において環境に配慮する必要があるエリアが含まれることから、開発におけるハードルが比較的高いエリアです。

このため、市道長増線以南を計画地と位置づけ、土地利用計画を整理検討します。なお、北側のエリアは、まとまった墓地や豊かな自然緑地が残っていることを鑑みて、現況を保全する方針とします。

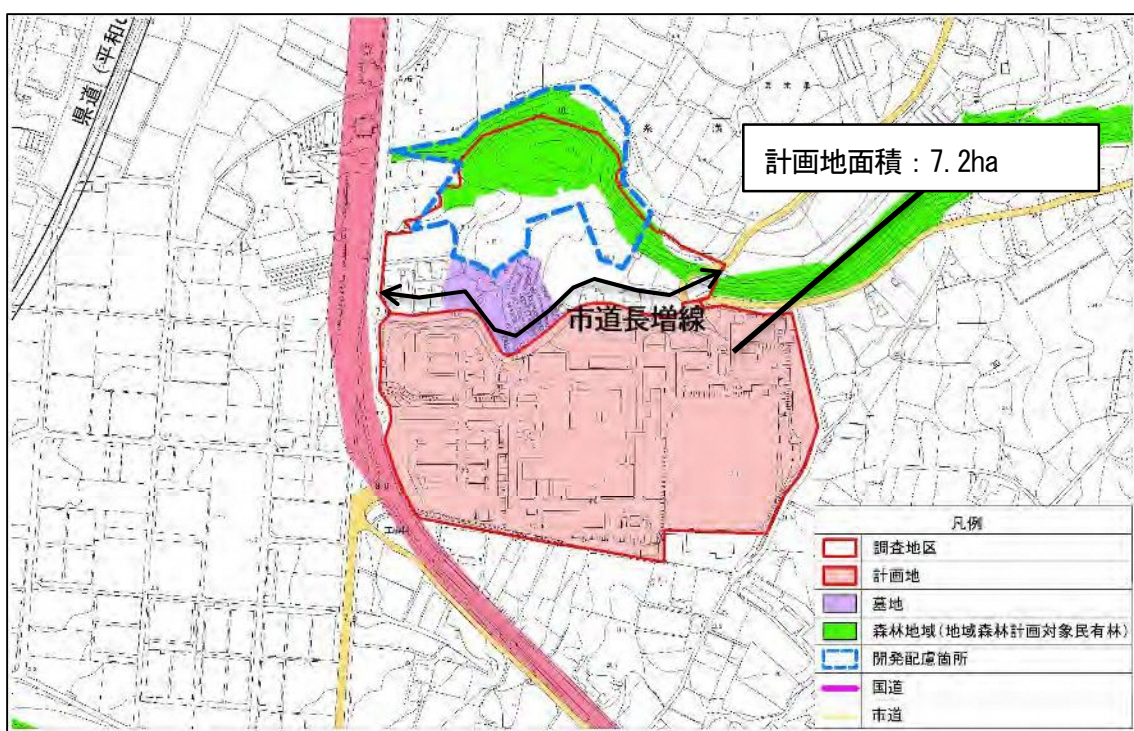


図 1.28 計画地の選定

3) 計画地の基本認識

計画地は、糸満市の地域医療・福祉の拠点として重要な役割を果たしてきた旧南部病院の跡地（約 4.6ha：沖縄県所有）であり、開発可能エリアとして貴重な大規模空地として存在しています。また、糸満市社会福祉センターや糸満市障害者地域活動支援センターなど、福祉関連の施設が立地しています。なお、糸満市社会福祉センターについては、建築から約 40 年が経過し老朽化が進んでおり、施設整備に向けた検討が必要です。

交通の観点からは、計画地の西側を通る国道 331 号は、平成 29 年 3 月に全線開通したことにより、那覇市街地及び那覇空港、那覇港への広域・地域アクセス性が向上しています。また、元々旧南部病院が立地していたことから、バス停が隣接しており、公共交通への利用アクセス性も高いエリアです。

土地利用規制の状況をみると、市街化調整区域に指定されている以外には、農業振興地域農用地等の土地利用の制限に関する規制はない状況であるとともに、高潮、津波の浸水想定エリアにも該当しない災害リスクの低いエリアです。一方で、国道 331 号を挟んだ西側の市街地の一部が浸水想定エリアに指定されている状況があります。

計画地周辺の土地・建物利用の状況をみると、山林や畑等の自然的土地利用が広がっている中で、既存集落が点在しています。また、国道 331 号沿いには、ひめゆりの塔・ひめゆり平和祈念資料館や琉球ガラス村等の観光施設が立地しており、観光施設へのアクセスも容易な位置にあります。

周辺の開発動向をみると、計画地に隣接する真栄里地区では、市街化区域編入と土地区画整理事業地内で次世代型物流団地（IT＋物流）や、公共交通ターミナルの形成が計画されています。また、西海岸の名城では、琉球ホテル＆リゾート名城ビーチが 2022 年 7 月に開業し、市内では、サザンビーチホテル＆リゾート沖縄に次いで、2 つ目のリゾートホテルとして、南部エリアの観光拠点を担います。これらの開発により、計画地周辺で新たな雇用による昼間人口や観光客の増加が予想され、新たな人流が生まれることになります。さらに、新たな雇用へのニーズや質の高い観光サービスを提供できる人材のニーズが高まることが予想されます。

以上の基本認識を考慮の上、旧南部病院跡地と周辺の土地利用（各種都市機能）及び交通を視点に考えた場合、地域をつなぎ、新たな交流を生むために、如何にして旧南部病院跡地を機能的に位置づけるかが求められます。

4) 計画地の基本的な考え方

糸満市のまちづくりを健全に維持・発展していくためには、地域を構成する様々な主体が協力して、課題解決に向けて取り組むことが重要であり、ヒトのつながりをはじめとした、様々なつながりが求められます。そのため、計画地区では、ヒトが集う空間、地域の拠点、情報の行き交いが生まれる空間を実現することで、地域コミュニティの強化を図り、自立と協働のさらなる推進や災害に強いまちづくり・人づくりに向けて、共助のまちづくりに寄与する土地利用を目指していきます。

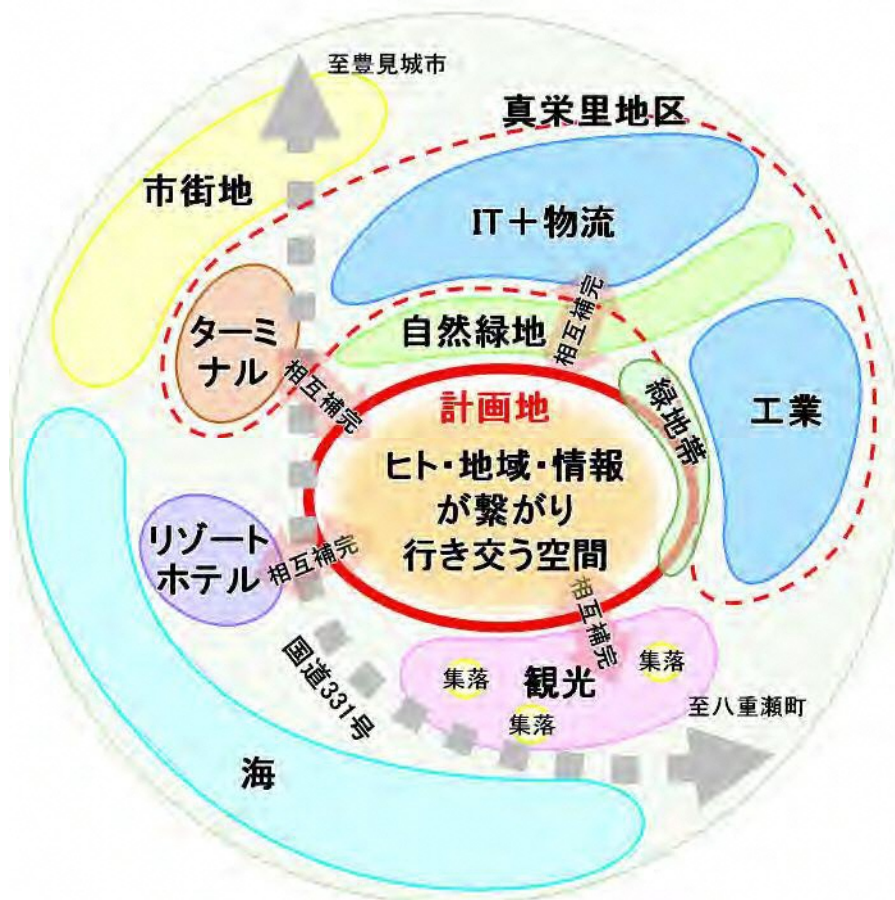


図 1.29 基本的な考え方

5) 計画地に期待される役割

これまでの内容を踏まえ、計画地に期待される役割を整理します。

糸満市における主要課題への対応や上位計画における計画地に求められること、計画地の開発における開発機会・好機の整理により、計画地に期待される役割（キーワード）として、「福祉」、「医療・宿泊」、「観光」、「情報通信」、「防災」が挙げられます。

<糸満市における主要課題（糸満市都市マスタープランより）>

●市街化区域エリア ・人口増減の分散 ・市街地の特性に応じた良好な住環境整備 ・商業機能の分担 ・工業機能の規模拡大 ・水産関連機能の強化・維持及び利活用 ・森や海・川の保全 ・市街地にふさわしい風景づくり ・防災機能の充実 ・糸満漁港周辺のまちづくりの推進 ・道路整備による変化への対応	●南部市街化調整区域エリア ・人口減少への対応 ・農地利用を主体とした住環境整備 ・集落環境の保全・育成・活用 ・観光振興による地域活性化 ・研究機関との連携
	●市全域 ・高齢化に備えた福祉のまちづくりの推進

<上位計画の整理より>

計画	計画地及び周辺地域に求められること
新・沖縄21世紀ビジョン	・多彩で付加価値（環境、文化、スポーツ、ウェルネス等）の高い観光を支える多様なツーリズムの促進 ・先端ICTにより新ビジネス・サービスを展開する企業の誘致と集積拠点の機能強化 ・国際化の進展や社会情勢の変化に対応できる観光人材の育成、即戦力となる情報系人材の育成・確保
アジア経済戦略構想	・世界水準の観光リゾート地の実現 ・情報通信関連産業と他産業連携の促進 ・アジアと日本のITビジネスを結びつけるブリッジ人材の育成
第5次糸満市総合計画	・福祉拠点施設の充実 ・情報通信ネットワークの充実・拡充 ・南部病院跡地の有効利用促進（市街化調整区域の地区計画または土地区画整理事業など） ・新物流団地等での新たな雇用の創出（ITを活用する人材育成、若者からシルバー世代の雇用推進など） ・観光関連事業で活躍する人材の確保・育成の支援
糸満市都市マスタープラン	・工業系等の企業誘致を図るエリアに位置づけ ・交通アクセス性を活用した土地利用の検討 ・国道331号は地域高規格道路“沖縄西海岸道路”の一環に位置づけ ・医療・福祉施設周辺環境を保全
糸満市地域公共交通網形成計画	・新交通ターミナルへのレンタカーステーション導入に向けた検討、市民や観光客が集まる機能を備えた新交通ターミナルを整備、新交通ターミナルをすべての支線と幹線の起終点としてあらゆる移動手段を結節 ・国道331号を活かし、空港に直接アクセスできる公共交通の導入検討
糸満市観光振興基本計画	・宿泊施設の魅力向上と新たな施設の誘致 ・ヘルスツーリズムや医療ツーリズム、産業観光、エンターテインメント観光、リゾートウェディングなど新たな展開の模索と推進

<前提条件の整理及び調査地区の現状把握より>

開発における強み	開発機会・好機
・糸満市役所や中央図書館が約1km圏内に位置し、公共サービス施設に近い（国道331号西側はハザードエリアに位置） ・国道331号に直結した交通アクセスの利便性が高い ・関係権利者や建物が少なく、土地は1筆が大きな敷地で構成 ・計画地区内は10～20mの平坦な地形であり、大規模空間地 ・災害リスクが低い	・隣接する泉栄里地区に次世代型物流団地（IT+物流）、新交通ターミナルが形成 ・ひめゆりの塔・ひめゆり平和祈念資料館や琉球ガラス村等の観光施設が国道331号沿いに立地 ・リゾートホテルとして、西崎にサザンビーチホテル&リゾート沖縄が立地し、名城に琉球ホテル&リゾート名城ビーチが令和4年7月にオープン ・国道331号が開通したことにより、那覇港や那覇空港等へアクセスが向上

<計画地に期待される役割>

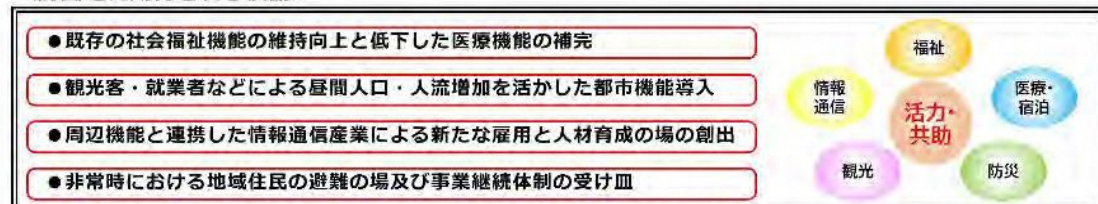


図 1.30 計画地に期待される役割整理

① 福祉の視点

糸満市全域に関わるその他の主要課題として、高齢化に備えた福祉のまちづくりの推進が掲げられています。糸満市全体における高齢化率は令和2年に22.2%となっており、今後も高齢化率の上昇が予測されています。

計画地には、糸満市社会福祉センターや糸満市障害者地域活動支援センターなど、福祉関連の施設が立地しています。なお、糸満市社会福祉センターについては、建築から約40年が経過し老朽化が進んでおり、施設整備に向けた検討が必要です。

今後も地域の高齢化に備え、例えば、糸満市社会福祉センターの老朽化に伴う施設整備と合わせて、同センターや生涯学習支援センター、中央図書館、給食センター、シルバー人材センターを再編、ユニバーサルデザイン化し、新たな福祉政策の拠点や地域コミュニティの形成・強化の場としての役割が期待されます。

② 医療・宿泊の視点

糸満市の地域医療・福祉の拠点として重要な役割を果たしてきた南部病院が豊見城市に移転したことで、計画地及び周辺から医療機能が失われている状況にあります。

このため、大小に関わらず地域に必要とされる医療機能を補完することが期待されるとともに、地域の高齢化に備えた福祉機能との相乗効果は高いです。また、観光客増加に対応した医療ツーリズムや、就業者増加に対応した人間ドック等の定期健診機能等の充実、観光客と県民の両者をターゲットとしたウェルネスの要素を持つ医療・宿泊機能の導入が期待されます。

③ 観光の視点

南部市街化調整区域エリアには、平和祈念公園や平和創造の森公園、ひめゆりの塔、大度海岸、具志川城跡等の歴史、戦争、自然、農業にまつわる数多くの観光資源が点在しています。

計画地の西側を通る国道331号は、那覇市街地及び那覇空港への広域・地域アクセス性が高く、沿道にはひめゆりの塔・ひめゆり平和祈念資料館や琉球ガラス村等の観光施設が立地しており、計画地は観光施設へのアクセスも容易な位置にあります。また、計画地に隣接する真栄里地区では、公共交通ターミナルの形成が予定されており、ますます交通アクセス性は向上することになります。さらに、2022年4月、糸満市役所隣に糸満市観光文化交流拠点施設であるくる糸満がオープンし、2022年7月には、西海岸の名城で琉球ホテル&リゾート名城ビーチが開業しました。

このような立地特性やアクセス利便性を生かすとともに、周辺の観光資源との連携や補完に資する観光機能の受け皿としての役割も期待されます。

④ 情報通信の視点

糸満市の地域医療・福祉の拠点として重要な役割を果たしてきた南部病院が豊見城市に移転したことで、計画地から多くの雇用の場も同時に失われている状況にあります。

このような中で、計画地は糸満市都市マスタープランにおいて工業系等の企業誘致を図るエリアに位置づけられているとともに、計画地周辺では、次世代型物流団地(IT+物流)や新交通ターミナルといったITと互換性が高い機能配置が計画されています。

このため、新・沖縄21世紀ビジョン基本計画に挙げられる、先端的なデジタル技術やビッグデータを活用した新ビジネス・新サービスを展開する企業、県内企業のDX推進に寄与するビジネスを展開する企業等を誘致することで、周辺機能と連携しながら、新たな雇用の場の創出と情報通信技術者の育成を同時に図ります。

また、計画地の災害リスクが低いことの強みを生かして、新交通ターミナル等の周辺機能を相互補完するデータセンターやオペレーションセンター、災害等に備えた重要データのバックアップ拠点やシステム開発の分散拠点の受け皿としての役割が期待されます。

⑤ 防災の視点

市街化区域は、臨海部や丘陵地に住宅や行政施設、商業施設等が数多く立地しており、津波、土砂災害、地滑りといった災害が発生した場合、都市機能を脅かす多大な被害を被る可能性があります。

このような中で、計画地は、高潮、津波ともに浸水は想定されておらず、比較的災害リスクの低いエリアかつ大規模空地を有しているエリアです。

このため、企業や行政の災害時の事業継続体制の受け皿として、新たな施設の立地や老朽化した施設の建替え、現在ハザードエリアに立地している施設の機能移転等、又は、災害時の各種行政機能を補完する役割が期待されます。

(8) 基本構想の策定

1) 基本方針

計画地の利用計画は、市による土地利用を想定した市民ふれあいゾーンを核として設定します。

また、期待される役割で整理した機能導入に当たって、民間事業者のノウハウ等を最大限活用できるよう、企業誘致促進ゾーンを設定します。

2) 土地利用計画

① 市民ふれあいゾーン

既存のゾーニング図より、市民ふれあいゾーンを位置づけます。

市民ふれあいゾーンでは、計画地区に立地している社会福祉センターの老朽化への対応を契機として、新たな福祉政策の拠点を形成するとともに、地域コミュニティの形成・強化を図ります。

【配置予定施設イメージ】

- ・ 社会福祉センター、シルバー人材センター、生涯学習支援センター、市立図書館等



出典：熊本県天草市 HP

天草市複合施設こらす※1

また、既存の社会福祉センターのグラウンドに位置する場所に、多目的運動場を位置づけます。

多目的運動場では、既存の機能維持や住民の健康増進や交流の場の創出、災害時の一時避難場所等を目指した防災機能の強化を図ります。

【配置予定施設イメージ】

- ・ スポーツ及びレクリエーション用運動場



出典：熊本県天草市 HP

天草市複合施設こらす※1 広場

② 企業誘致促進ゾーン

国道 331 号に隣接するエリアを企業誘致促進ゾーンに位置づけます。

企業誘致促進ゾーンでは、隣接する真栄里地区で計画されている公共交通ターミナル近接や国道 331 号沿いの立地特性等を生かし、計画地に期待される機能を有する企業の誘致を図ります。

【配置予定施設イメージ】

- ・ 病院、クリニック、ウェルネスリゾートホテル、観光案内施設、コンタクトセンター、コンテンツ制作・ソフトウェア開発施設、データセンター等

出典：沖縄 IT 津梁パーク HP



沖縄 IT 津梁パーク※2

※1 敷地面積：20,115.15 m²、延べ床面積：5,452.87 m²

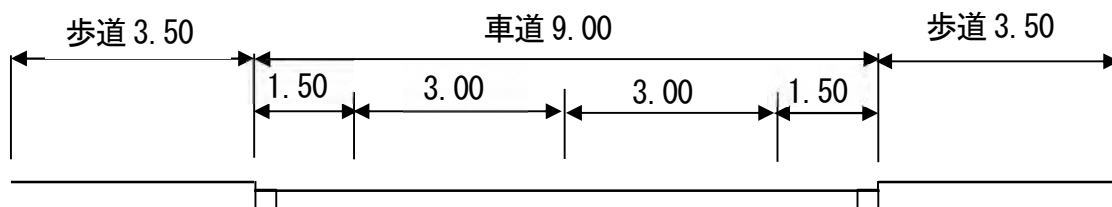
※2 敷地面積：14,300 m²

3) 交通計画

① 幹線道路

計画地区の東西ネットワークを担う道路として、幹線道路を位置づけます。

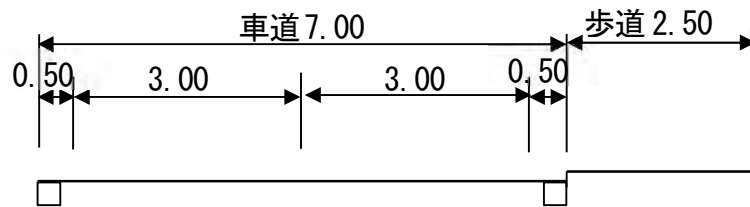
国道 331 号と真栄里地区を繋ぐ道路でもあり、計画地区のみならず周辺の交通アクセス性の向上を図ります。



② 区画道路

既存の市道長増線や計画地区外周の道路と幹線道路を繋ぐ道路として、区画道路を位置づけます。

計画地区の南北方向の連絡を補完します。



4) 公園

計画地区の南側に公園を位置づけます。

計画地区内の施設利用者の憩いの場、地域コミュニティの活動の場の創出に加えて、多目的運動場との一体利用を図ります。

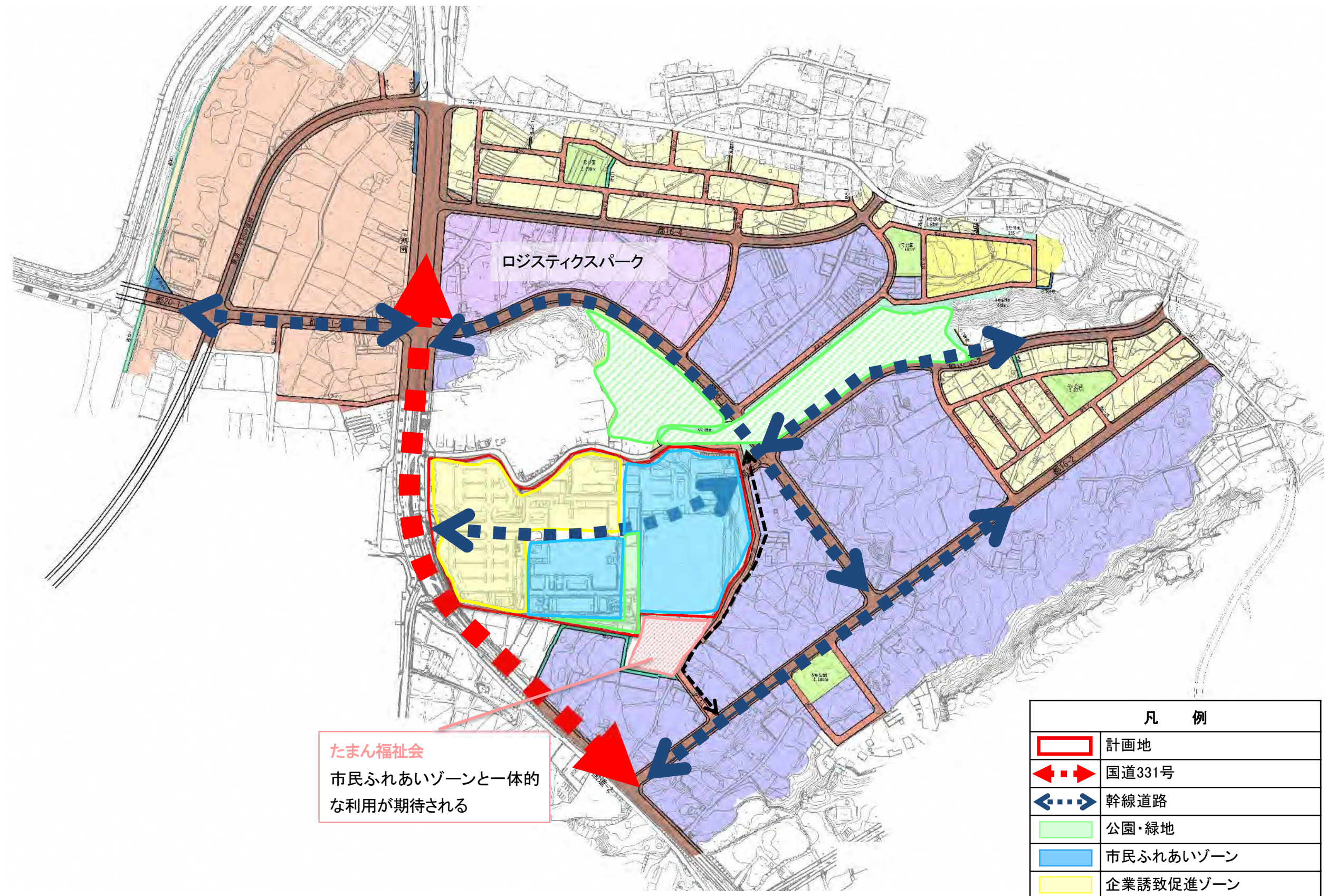


図 1.31 基本構想図