

# 中城湾港泡瀬地区整備事業費

1/2

## 埋立及び関連事業費

単位：千円

科目	事業費	事業費区分		財源内訳	
		埋立事業	その他	国費	県費
工事費（改修）	14,159,786	1,716,053	12,443,733	12,743,806	1,415,980
ふ頭用地、道路用地	1,716,053	1,716,053	0	1,544,447	171,606
い1物揚場（-3.0m）	597,835	597,835	0	538,051	59,784
道路護岸	916,760	916,760	0	825,084	91,676
航路・泊地浚渫	17,568	17,568	0	15,811	1,757
埋立（県区域）	183,890	183,890	0	165,501	18,389
その他別途工事	12,443,733	0	12,443,733	11,199,359	1,244,374
防波堤	1,391,883	0	1,391,883	1,252,694	139,189
橋梁	11,000,230	0	11,000,230	9,900,207	1,100,023
仮橋撤去	51,620	0	51,620	46,458	5,162
その他調査費等	1,490,038	475,874	1,014,164	1,341,033	149,005
小計	15,649,824	2,191,927	13,457,897	(1,972,736)	(219,191)
工事費（環境）	7,063,029	2,801,333	4,261,696	3,165,269	3,897,760
海浜緑地	2,801,333	2,801,333	0	1,120,532	1,680,801
B1護岸	972,720	972,720	0	389,088	583,632
B4護岸	877,954	877,954	0	351,181	526,773
C1・C2護岸	226,216	226,216	0	90,486	135,730
岬1護岸	164,533	164,533	0	65,813	98,720
埋立（県区域）	559,910	559,910	0	223,964	335,946
その他別途工事（海岸防護施設）	4,261,696	0	4,261,696	2,044,737	2,216,959
突堤（東）	1,276,500	0	1,276,500	510,600	765,900
突堤（西）	518,400	0	518,400	207,360	311,040
潜堤	560,700	0	560,700	224,280	336,420
中仕切り堤	205,800	0	205,800	82,320	123,480
養浜	1,700,296	0	1,700,296	1,020,177	680,119
その他調査費等	973,338	706,349	266,989	410,638	562,700
小計	8,036,367	3,507,682	4,528,685	(1,403,071)	(2,104,611)
工事費（起債）	291,060	291,060	0	0	291,060
その他用地（臨海商業施設用地）	291,060	291,060	0	0	291,060
埋立（県区域）	291,060	291,060	0	0	291,060
その他調査費等	229,008	53,932	175,076	0	229,008
小計	520,068	344,992	175,076	(0)	(344,992)
合計	24,206,259	6,044,601	18,161,658	(3,375,807)	(2,668,794)

※（ ）は埋立事業の財源内訳

## 中城湾港泡瀬地区整備事業費

2/2

## インフラ等事業費

単位:千円

科目	事業費	事業費区分		財源内訳	
		埋立事業	その他	国費	県費
工事費 (改修)	905,952	0	905,952	815,356	90,596
臨港道路	899,252	0	899,252	809,326	89,926
ふ頭用地	6,700	0	6,700	6,030	670
その他調査費等	73,836	0	73,836	66,452	7,384
小計	979,788	0	979,788	881,808	97,980
工事費 (環境)	1,390,820	0	1,390,820	767,421	623,399
緑地上物	1,055,470	0	1,055,470	633,281	422,189
緑地下物	335,350	0	335,350	134,140	201,210
その他調査費等	113,352	0	113,352	62,543	50,809
小計	1,504,172	0	1,504,172	829,964	674,208
工事費 (起債)	1,866,780	0	1,866,780	0	1,866,780
マリーナ	1,866,780	0	1,866,780	0	1,866,780
その他調査費等	152,142	0	152,142	0	152,142
小計	2,018,922	0	2,018,922	0	2,018,922
工事費 (起債)	1,108,740	0	1,108,740	0	1,108,740
地盤改良等	1,108,740	0	1,108,740	0	1,108,740
その他調査費等	814,428	0	814,428	0	814,428
小計	1,923,168	0	1,923,168	0	1,923,168
合 計	6,426,050	0	6,426,050	1,711,772	4,714,278

単位:千円

総事業費	事業費区分		財源内訳	
	埋立事業	その他	国費	県費
24,206,259	6,044,601	18,161,658	17,660,746	6,545,513
6,426,050	0	6,426,050	1,711,772	4,714,278
30,632,309	6,044,601	24,587,708	19,372,518	11,259,791

## 中城湾港泡瀬地区開発事業に関する協定書

沖縄県知事（以下「甲」という。）及び沖縄市長（以下「乙」という。）は、中城湾港泡瀬地区開発事業（以下「本事業」という。）に関し、次のとおり協定を締結する。

### （協力体制）

第1条 本事業を円滑に推進するため、甲乙は協力して事業の執行に当たるものとする。

### （基盤施設整備）

第2条 区画道路、公園、上下水道等の基盤施設の整備については、甲乙は協力して国庫補助事業の導入に努め、乙が実施主体となり整備するものとする。

なお、国庫補助対象外の事業については、別添1の処分区分に基づき、各々で整備するものとする。

2 前項に基づき甲が整備した基盤施設については、乙に譲渡するものとする。

### （港湾施設の管理委託）

第3条 甲は、甲が整備した港湾施設のうち、臨港道路以外の施設については、乙に管理を委託するものとする。

2 海浜緑地、人工ビーチの管理委託に要する経費については、乙の負担とし、その他の施設については、甲の予算の範囲内で甲が乙に委託料を支払うものとする。

3 第1項の規定にかかわらず埠頭及び人工干潟の管理委託については、甲乙協議して決定するものとする。

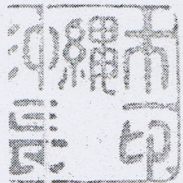
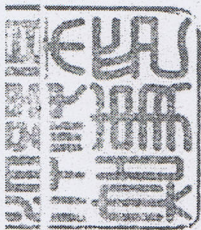
### （国有地譲渡時期等の協議）

第4条 甲は、乙が予算において債務負担行為を設定し、甲と乙において、別添2の国有地取得区分に基づき、乙が甲から土地を購入する時期及び価格等について協議書を締結した後、国と国有地譲渡に係る協議を行い、国より土地の譲渡を受けるものとする。

### （国有地取得後の譲渡）

第5条 乙は、前条協議書に基づき速やかに甲から土地を購入するものとし、甲は必要に応じて地盤改良を行うものとする。

2 譲渡価格については、国からの土地の購入費、土地の整備、各種調査等に要する諸費用を含めるものとする。



(公共マリーナの整備・管理主体)

第6条 埋立後のマリーナ施設の整備、管理運営方法等については、甲乙協議して決定するものとする。

(企業誘致)

第7条 企業誘致は、甲乙協力して行うものとする。

(疑義事項等の協議)

第8条 この協定に定めのない事項について定める必要が生じたとき、又はこの協定に定める事項について疑義が生じたときは、甲乙協議の上、定めるものとする。

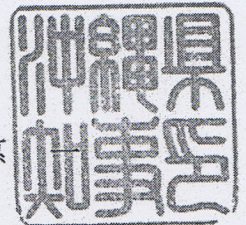
この協定締結の証として、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

なお、この協定の締結により前協定（平成9年1月30日 締結）は廃止するものとする。

平成15年3月28日

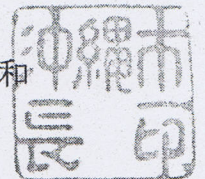
甲 沖 縄 県 知 事

稲 嶺 恵

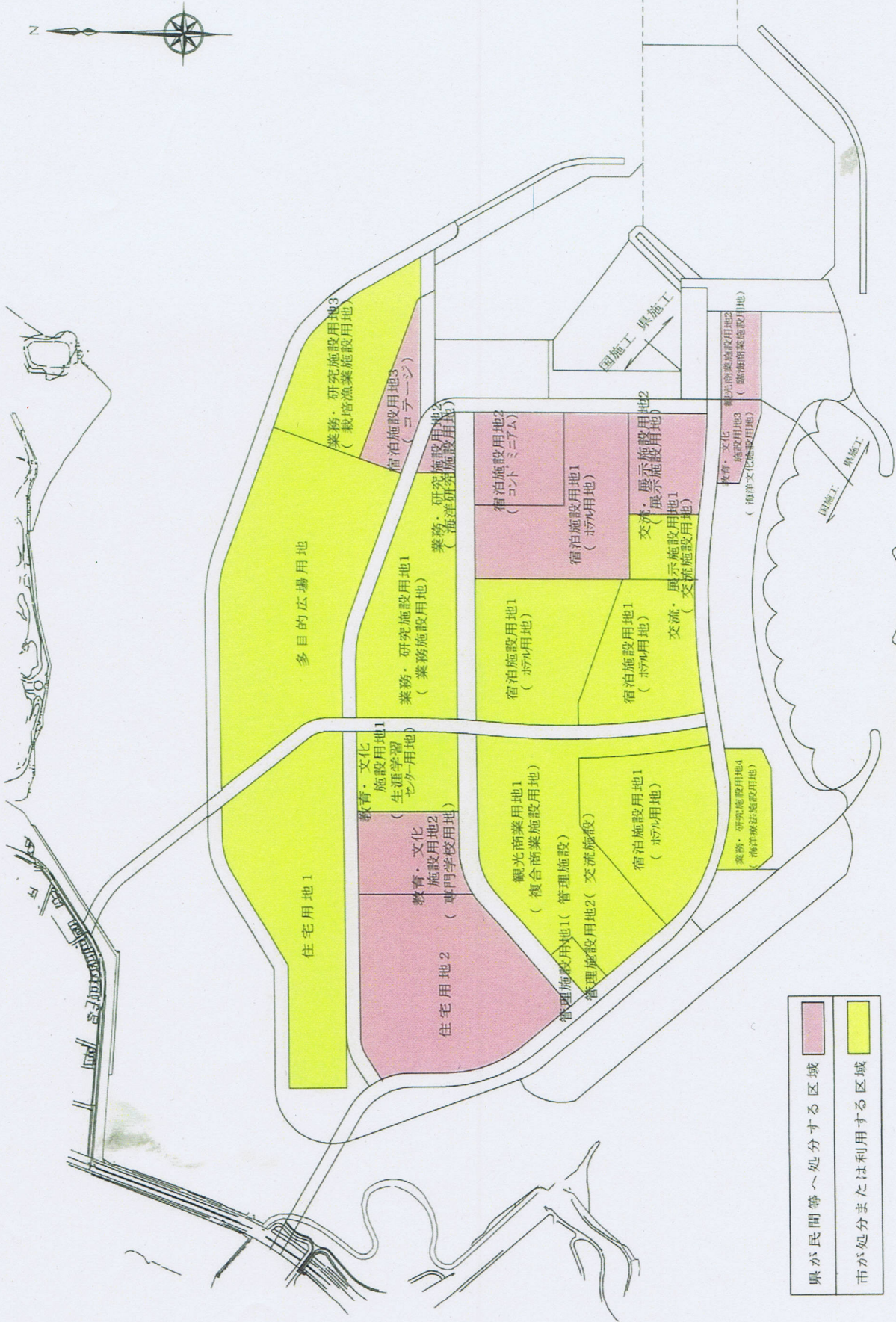


乙 沖 縄 市 長

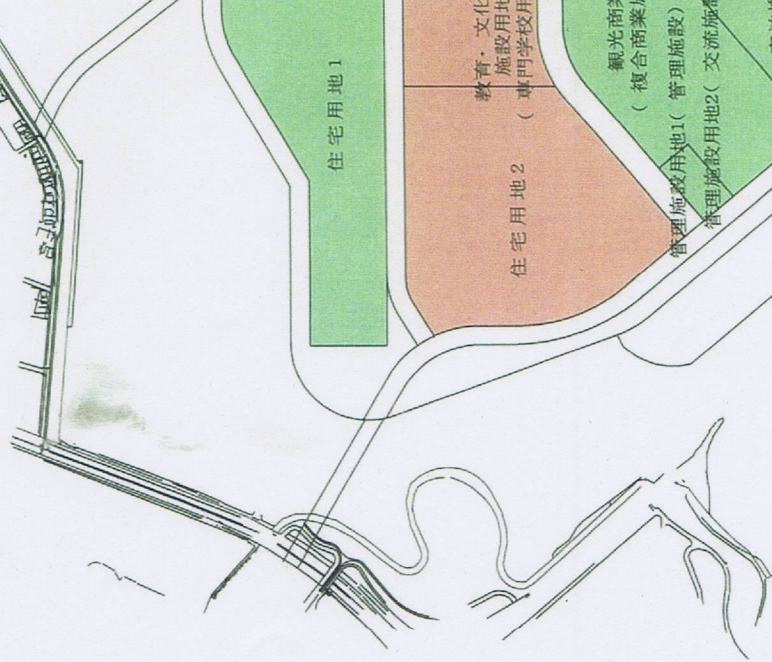
仲 宗 根 正 和



# 中城湾港(泡瀬地区)処分区区分図



# 中城湾港(泡瀬地区)国有地取得区分图



	県から市へ譲渡する区域
	県が民間等へ処分する区域

{ 埋立地用途変更 } 承認申請書  
{ 設計概要変更 }

(中城湾港泡瀬地区)

- ② 東部海浜開発地区新規宿泊需要 = 沖縄市宿泊需要 (680 千泊) - 沖縄市延宿泊者数 (329 千泊: H20 実績 (沖縄市観光協会)) = 351 千泊
- ③ 東部海浜開発地区新規宿泊需要人数 = 東部海浜開発地区宿泊需要 (351 千泊) ÷ 平均宿泊数 (2.71 泊: H20 観光要覧) = 130 千人

#### ○必要宿泊施設部屋数

東部海浜開発地区必要部屋数

= 東部海浜開発地区新規宿泊需要 (351 千泊) ÷ 稼働率 (66.4%: 市内宿泊施設 H19・H20 平均値) ÷ 稼働室当たりの宿泊人数 (2.1 人) ÷ 365 日 = 690 室

計画上、480 室とし、ホテル 300 室、コンドミニアム 150 室、コテージ 30 戸に振り分ける。

#### 1) ホテル

延べ床面積 = 300 室 × 108 m<sup>2</sup>/室 = 32,400 m<sup>2</sup>

1 室あたりの延べ床面積 108 m<sup>2</sup>/室 (九州沖縄地域のホテル事例より)

建築面積 = 32,400 m<sup>2</sup> ÷ 5 階 × 3 = 19,440 m<sup>2</sup>

階数 5 階 (水上、対岸からの景観演出の観点 (沖縄市東部海浜地区基本設計作成調査) から埋立免許時と同じ階数に設定)

ピエール等の諸施設考慮率 3 (基準階の 3 倍を確保することとした)

ホテル面積 = 19,440 m<sup>2</sup> ÷ 60% = 32,400 m<sup>2</sup>

建坪率 60% (沖縄市内の設定例より)

#### <駐車場>

必要面積 = 300 室 × 2.3 台/室 × 30 m<sup>2</sup> = 20,700 m<sup>2</sup>

1 室あたりの必要台数 2.3 台/室 (県内リゾートホテル駐車場台数事例より)

1 台あたりの必要面積 30 m<sup>2</sup> (道路構造令の解説と運用 H16.2 日本道路協会による)

#### <敷地内通路・緑地>

必要面積 = (32,400 m<sup>2</sup> + 20,700 m<sup>2</sup>) × 40%/60% = 35,400 m<sup>2</sup>

敷地内通路・緑地比率 40% (利用者にゆとりと潤いを生む緑地帯の整備推進の観点 (中城湾港 (泡瀬地区) 埋立願書申請に関する基礎調査) から埋立免許時と同規模に設定)

#### <公開空地>

必要面積 = (32,400 m<sup>2</sup> + 20,700 m<sup>2</sup> + 35,400 m<sup>2</sup>) × 20%/80% = 22,125 m<sup>2</sup>

公開空地率 20% (建築基準法施行令 第 136 条より)

#### <敷地内道路: 道路②>

必要面積 = 延長 × 幅員 = 429.0m × 10m = 4,290 m<sup>2</sup>



必要面積合計=32,400 m<sup>2</sup>+20,700 m<sup>2</sup>+35,400 m<sup>2</sup>+22,125 m<sup>2</sup>+4,290 m<sup>2</sup>=114,915 m<sup>2</sup>

ロ) コンドミニウム

コンドミニウムの1室あたり延床面積は、九州・沖縄地域のホテル事例（低料金ランク）より85 m<sup>2</sup>/室として算定する。

延べ床面積 = 150 室 × 85 m<sup>2</sup>/室 = 12,750 m<sup>2</sup>

1室あたりの延べ床面積 85 m<sup>2</sup>/室（九州沖縄地域のホテル事例より）

建築面積 = 12,750 m<sup>2</sup> ÷ 4 階 × 2 = 6,375 m<sup>2</sup>

階数 4 階（水上、対岸からの景観演出の観点（沖縄市東部海浜地区基本設計作成調査）から埋立免許時と同じ階数に設定）

ピエール等の諸施設考慮率 2（基準階の2倍を確保することとした）

ホテル面積 = 6,375 m<sup>2</sup> ÷ 60% = 10,625 m<sup>2</sup>

建坪率 60%（沖縄市内の設定例より）

〈駐車場〉

必要面積 = 150 室 × 0.9 台/室 × 30 m<sup>2</sup> = 4,050 m<sup>2</sup>

1室あたりの必要台数 0.9 台/室（県内主要ホテルの需要より）

1台あたりの必要面積 30 m<sup>2</sup>（道路構造令の解説と運用 H16.2 日本道路協会による）

〈敷地内通路・緑地〉

必要面積 = (10,625 m<sup>2</sup> + 4,050 m<sup>2</sup>) × 30%/70% = 6,289 m<sup>2</sup>

敷地内通路・緑地比率 30%（利用者にゆとりと潤いを生む緑地帯の整備推進の観点（中城湾港（泡瀬地区）埋立願書申請に関する基礎調査）から埋立免許時と同規模に設定）

〈公開空地〉

必要面積 = (10,625 m<sup>2</sup> + 4,050 m<sup>2</sup> + 6,289 m<sup>2</sup>) × 20%/80% = 5,241 m<sup>2</sup>

公開空地率 20%（建築基準法施行令 第136条より）

コンドミニウム必要面積合計 = 10,625 m<sup>2</sup> + 4,050 m<sup>2</sup> + 6,289 m<sup>2</sup> + 5,241 m<sup>2</sup> = 26,205 m<sup>2</sup>

公共事業再評価調書

主管課： 港湾課

1 事業概要	事業名： 中城湾港(泡瀬地区)港湾環境整備事業					
	事業種別： 港湾環境整備事業		事業主体： 沖縄県		当初事業期間： H13～H21	
	事業箇所： 沖縄市		根拠法令： 港湾法		事業期間： H13～H32	
	総事業費(百万円) 9,012		費用内訳： 補助 6/10.4/10		事業量： 緑地 15.4ha	
(整備目的)	泡瀬地区は、沖縄市を中心とする中部圏東海岸地域の活性化を図るため、国・県・沖縄市が協力して取り組んでいる事業であり、スポーツを中心とした商業や宿泊、海洋レジャーなどを展開するスポーツコンベンション拠点の形成を図るものである。					
2 再評価 該当項目	<input checked="" type="checkbox"/> ① 事業採択後10年間を経過 <input type="checkbox"/> ② 事業採択後5年間を経過して未着工 <input type="checkbox"/> ③ 再評価後一定期間( 年)を経過 <input type="checkbox"/> ④ 事業の中止 <input type="checkbox"/> ⑤ その他 ( )					
3 再評価に至った主要な要因 (具体的理由)	<input type="checkbox"/> ① 用地取得の困難 <input type="checkbox"/> ② 調査・設計の困難 <input type="checkbox"/> ③ 事業の拡大 <input type="checkbox"/> ④ 予算の確保 <input type="checkbox"/> ⑤ 手続き・法令の問題 <input checked="" type="checkbox"/> ⑥ 他事業との関係 <input type="checkbox"/> ⑦ 整備効果の問題 <input type="checkbox"/> ⑧ 当初計画が長期間 <input checked="" type="checkbox"/> ⑨ その他(公金差止訴訟の控訴審判決を受けた工事中断 )					
4 事業の 進捗状況 (H23. 3月時点)	項目	事業費(百万円)	埋立造成(ha)	埋立関連施設(百万円)	上物施設(百万円)	用地取得(m <sup>2</sup> )
	計画	9,012	5.1	8,306	707	—
	実施済率	1,933 21%	0.0 0%	1,933 23%	0 0%	—
5 事業効果の 評価指標 (検討年 50年) (基準年 H23) (単位: 百万円)	① 交流レクリエーション便益	52,230	① 建設費(税抜き)		8,583	
	② 環境便益	22,045	② 管理運営費		132	
	③ 残存価値	2,632				
	総便益	76,906	総費用		8,715	
	基準年換算(B)	22,681	基準年換算(C)		8,138	
	費用便益比 (B/C) = 22681 / 8138 = 2.8					
6 事業を巡る 状況の変化	① 社会・経済： 泡瀬地区埋立事業は、平成14年度から国による埋立工事が、平成17年度からは県による埋立工事が進められてきたところであるが、平成19年に沖縄市は社会経済情勢の変化や環境への関心の高まり、計画見直しの必要性についての市民意見報告等を踏まえ、泡瀬地区開発計画を見直すこととした。これより沖縄市は土地利用計画見直し検討を進め、平成22年7月に沖縄市案を策定した。 こうした沖縄市における検討結果を受け、埋立事業者である国及び沖縄県は、埋立規模を当初の約半分程度に縮小するとともに、埋立土地利用計画を「スポーツコンベンション拠点の形成」を実現する内容に変更し、平成23年3月に港湾計画一部変更が決定され、平成23年7月に公有水面埋立変更の許可を得たところである。 ② 地元・自治体： 地元沖縄市の団体等から整備促進の要請がある。 ③ 利害関係者： 特になし。					
7 事業の必要性・効率性	① 事業の必要性・緊急性・有効性など： 泡瀬地区の開発コンセプトである「スポーツコンベンション拠点の形成」(スポーツや文化芸術を活用することを主眼とし、スポーツを中心とした商業や宿泊、海洋レジャーなどの展開)のためには、海辺のレクリエーション空間や親水性の高い水際線の確保が必要である。このようなことから、港湾の良好な環境の整備並びに水際線の開放等を図るために人工海浜と一体となった海浜緑地を整備する必要がある。 ② 事業の効率性(代替案等の可能性やコスト縮減)： 平成23年7月に公有水面埋立変更の許可を得たところである。また、当該事業は、国が進める中城湾港新港地区の泊地・航路浚渫の土砂処分場として、浚渫土砂の有効利用を図るものである。以上のことから現計画で事業を推進することが効率的である。 ③ 事業効果の発現状況： 海浜緑地は、平成33年度供用予定であり、現在のところ事業効果は発現していない。					
8 今後の対応・見直し	① 事業計画等： 公有水面埋立変更の許可が得られたことから、平成23年度に工事を再開し平成32年度事業完了を目指し整備を推進する。 ② 対住民関係： 中城湾港泡瀬地区公有水面埋立事業は経済的合理性がない等として平成23年5月27日に住民監査請求が提出されたが、同年6月28日に却下されている。なお、本事業計画については収支の見通しが統計データや調査報告等、根拠を有するものとなっており経済的合理性はあるものと判断している。 ③ 執行体制等： 現体制で執行可能である。					
9 対応方針	<input checked="" type="checkbox"/> ① 事業継続(現計画) <input type="checkbox"/> ② 事業継続(見直し) <input type="checkbox"/> ③ 事業の中止					

(変更後)  
別紙：埋立てに関する工事に要する費用の額の明細

区分事業	科目	単位	数量	金額	過年度	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	
公共事業	工事費			1,716,053	0	0	0	0	0	0	1,013,621	646,838	55,594	
	い1)物構填(-3.0m)	m	155.0	597,835							411,310	186,525		
	道路護岸	m	205.0	916,760							602,311	314,449		
	航路・泊地浚渫	千m3	9.6	17,568								17,568		
	埋立(県区域)	千㎡	16.0	183,890								128,296	55,594	
	測量試験費			51,482	0	0	0	0	0	0	30,409	19,405	1,668	
	補償費			336,015	336,015									
	事務費			88,377								52,202	33,312	2,863
	小計			2,191,927	336,015	0	0	0	0	0	0	1,096,232	699,555	60,125
	工事費			2,801,333	475,971	0	0	161,425	758,383	562,804	429,355	282,830	425,488	134,422
公共事業	B1護岸	m	231.6	972,720	140,635			161,425	120,652	429,355	120,653			
	B4護岸	m	154.0	877,954						133,449	152,764			
	C1-C2護岸	m	96.5	226,216	180,216					46,000				
	岬護岸	m	63.6	164,533	155,120						9,413			
	埋立(県区域)	千㎡	51.0	559,910	276,619			4,843	22,752	16,884	8,485			
	測量試験費			346,381	178,740									
	補償費			181,228	61,472			8,313	39,057	28,984	14,566			
	事務費			3,507,682	992,802	0	0	174,581	820,202	608,672	305,881			
	小計			291,060	0	0	0	0	0	0	0	0	204,624	86,436
	埋立(県区域)	千㎡	24.0	291,060										204,624
起債事業	測量試験費			28,037	19,305								6,139	
	補償費			10,541	365								10,538	
	事務費			15,354	30,211								221,301	
	小計			344,992	1,359,028	0	0	174,581	820,202	608,672	1,402,113	1,381,022	298,983	
	合計			6,044,801										