

資料－10 平成19年度調査による「取組のメニュー」の評価

取組のメニュー	跡地利用促進効果	跡地への導入にかかる課題
1) 計画開発の促進	・広域的な貢献により、国、県等の集中的な取組を跡地に導入 ・優れたまちづくりにより、跡地における機能誘致を促進	・一体的な用地供給の可能性 ・開発を主導する主体の導入・創設
●観光リゾート拠点ゾーン	・沖縄観光の新たな発展基盤の強化、「海」にかかる負荷の軽減等にご貢献 ・緑豊かで優れたデザインの空間づくりによる跡地全体のイメージアップ	・県の観光振興計画における位置づけの確保（県主導による取組の可能性） ・オフィシャルの可能性検証（眺望が得られる範囲、景観阻害要素等） ・業界、観光客等から見た「陸」の拠点に対する評価を確認
●研究開発型産業ゾーン	・周辺の既存施設（大学、コンベンションセンター等）との連携による交流活動を拡大し、沖縄の振興にご貢献 ・跡地における人材・企業の誘致を促進し、人材の誘致により跡地への来住を促進	・周辺に立地する既存機能との連携の効果・可能性等の検証 ・県内他地区との棲み分けの方向の明確化
●大規模区画住宅ゾーン	・優れた環境のセカンドハウス用地等（ブチホテル、リゾートオフィス等を含む）を求める県内外からの移住・長期滞在等の住宅地需要を喚起 ・道路整備等にかかる宅地整備コストを低く抑えた用地供給が可能	・セカンドハウス用地としての付加価値の付与（オフィシャル、緑の環境、高度な医療施設等） ・大規模（1000～3000㎡）な用地の低価格供給（分譲・賃貸）に向けた地権者意向の醸成や供給方式
●「交流空間」形成型住宅ゾーン	・住んでみたい住宅地のモデルとして、跡地全体の住宅地のレベルアップを先導 ・跡地の住宅地需要として期待されるゆとりある戸建指向の需要を県内外で喚起	・優れた計画づくりに共感する入居者を集めるしくみの導入 ・住宅地環境の持続性を担保する管理システム等の導入
●集落空間再生ゾーン	・跡地の住宅地需要として期待される旧集落居住者の地権者住宅整備を促進 ・跡地の魅力スポット、文化的資源として、住宅地全体のイメージアップと跡地への来訪を促進	・生活利便性と歴史文化性の両立に向けた計画・デザイン手法の確立 ・旧集落地権者の参加意向の醸成に向けた取組
●市民センターゾーン	・市民利用施設の適正配置による市民の利便の向上 ・市民広場等の整備による市民の連帯感の醸成	・市庁舎等の移転を含む新しいセンター形成に対する市民合意の確保 ・長期・段階的な整備に向けた開発用地の取得・保有方策の導入
●複合的な広域拠点ゾーン	・新しい都市拠点形成により、中南部都市圏の発展にご貢献 ・跡地全体の立地ポテンシャルを高め、まちづくりを促進	・中南部都市圏の将来ビジョンとの整合 ・機能誘致可能性を踏まえた都市像の構築
2) 戦略的な機能の導入	・計画開発の起動 ・跡地全体における機能立地を先導し、跡地利用を促進 ・広域的な貢献により、施設整備に国、県等の取組を導入	・機能導入計画の具体化に向けた取組手順の構築
●新たな観光リゾート地の「旗印」となる施設	・観光リゾート拠点の計画開発を起動	・ホテルについては、国内外からの企業誘致を促進するための方策の導入（立地施設に対するアドバンテージの付与等） ・その他の機能については、観光業界の積極的な取組や県の施策としての位置づけの確保
●研究開発型産業拠点の中核施設	・研究開発型産業拠点の計画開発を起動	・研究交流促進機能については、民間企業の共同の取組等を促進するための方策の導入（立地企業に対するアドバンテージの付与等） ・インキュベーション機能については、県の施策としての位置づけの確保
●機能の複合による融合型高次都市施設	・広域的な集客を促進 ・跡地における機能集積の核として、関連する機能誘致を促進	・候補となる施設にかかる情報収集や働きかけ
●半定住型居住者用住宅	・住宅やサービスの供給により、幅広い来住を促進	・取組の方向や跡地利用促進効果について、地権者や住宅デベロッパー等への情報発信や働きかけ
●新しいタイプの都心共同住宅	・足元人口の拡大により、都市拠点形成を促進 ・利便性が高い住宅を供給し、跡地の住宅需要として期待される共同住宅需要を喚起	・優れた住環境と高い利便性を兼ね備えた立地の選定
●テレワーク用住宅	・跡地の住宅需要として期待される県外からの移住を促進	・テレワーク業務を斡旋する仲介機能などの整備
●多様なコミュニティ施設	・多様なライフスタイルを支える機能を導入し、暮らしの場としての魅力を高め、来住を促進	・住宅地開発とあわせた計画・整備・運営手法の確立

(続き)

取組のメニュー	跡地利用促進効果	跡地への導入にかかる課題
●市民センターのシンボルとなる施設の導入	・市の取組意欲を市民や世の中にアピールし、新しい都市拠点形成に向けた機能誘致を促進	・早期に実現可能な取組の選定（市民広場の整備や市庁舎の移転計画の公表等）
●広域的な商業施設の導入	・大きな集客力の導入により、新しい都市拠点形成に向けた機能誘致を促進	・目標とする都市拠点像にマッチした施設形態に向けた誘導
●環境教育・情報発信施設の導入	・県民に対する情報発信拠点として整備し、循環型社会形成に貢献 ・循環型社会形成に向けた取組振りを世の中にアピールし、賛同者の来住や機能立地等を促進	・施設の整備・運営に向けて、県・市の施策として位置づけや民間企業や団体の参画による態勢づくり
●環境共生住宅の導入	・跡地への導入を促進し、循環型社会形成に貢献 ・環境共生型のライフスタイルに共感する人々の県内外からの来住を促進	・商品開発・普及活動の促進と公的支援策等の導入
3) ソフトな取組の導入	・計画づくりやそれに沿ったまちづくりの促進	・取組の実現に向けた関係者の意向醸成、合意形成 ・取組の促進に向けた制度創設、態勢づくり
●ゆとりある住宅用地の供給	・ゆとりを求める住宅需要を喚起し、来住を促進	・来住者が負担できる価格での用地供給可能性の検証 ・定期借地方式や「薄利多売」戦略の導入等に対する地権者意向の醸成
●まとまりある用地の供給	・計画開発や大規模用地需要型の施設立地の条件を整え、跡地利用を促進	・先行取得、地権者用地の共同利用、保留地の計画的活用等の可能性を検証
●長期にわたる計画的な用地の供給	・跡地の住宅需要として期待されるゆとりある戸建指向の来住者の期待に応える用地を整備、供給	・段階的な跡地整備を行なう事業手法の確立と地権者合意の確保
●（仮）普天間公園の豊かな緑を生かした計画づくり	・大規模公園の緑に面する付加価値の高い宅地を整備し、跡地利用を促進	・公園の背景としてふさわしい景観形成を誘導
●敷地内緑化の促進	・緑豊かなまちづくりの魅力をアピールして、来住や機能誘致を促進	・緑化の効果や必要性について地権者等の理解を促進 ・緑化にかかる負担軽減策等の導入
●地権者や住民の協働によるルールづくり	・優れた街並み景観の魅力をアピールして、来住を促進	・ルールづくりの効果や必要性について、地権者等の理解を促進
●利用者参加による計画づくり	・好みに合った計画づくりに参加できることにより、来住意欲を高め、来住を促進	・利用者公募、協働による計画づくり、建設、維持管理を実施する事業モデルの構築
●まちづくりに関する情報発信と情報収集	・跡地への立地需要の喚起や需要実態の把握を長期、継続的に行なうことにより、的確な跡地利用を推進	・長期、継続的な情報発信、情報収集を行なう主体の確立
●市場の開拓に向けた計画・デザインの公募等	・優れた計画づくりにより、跡地の魅力を高め、機能誘致を促進	・アイデアの募集・活用を行なう手法・主体の確立
●地権者主導の開発態勢づくり	・地権者の総意の結集により、計画開発や多様な住宅地づくり等を促進	・地権者主導の必要性について地権者の理解を促進し、地権者意向の応じた地権者組織を結成
●公的なリーダーシップによる開発態勢づくり	・産業拠点開発や新都心開発等のまちづくりの骨格となる開発に取り組み、跡地利用を促進	・県、市等の重要施策としての跡地利用計画の位置づけ
●地権者主導に向けた支援策	・地権者活動を支援することにより、地権者の主体的な取組を促進	・支援策の導入に向けた情報提供や活動費用の確保
●環境技術の開発、商品化の促進	・環境共生まちづくりへの貢献や世の中へのアピールにより、跡地利用を促進	・環境技術の活用に向けた研究開発態勢の構築
●環境負荷の軽減に向けた計画手法の開発	・環境共生まちづくりへの貢献や世の中へのアピールにより、跡地利用を促進	・計画手法の導入に向けた研究開発態勢の構築