

# 東部海浜開発土地利用計画検討調査業務 報告書

平成 22 年 7 月

沖縄市



# 目 次

序章 はじめに	1
1. 東部海浜開発土地利用計画の見直しについて	1
2. 東部海浜開発土地利用計画調査について	1
3. 調査フロー	2
4. 策定体制	2
第1章 調査業務	1 - 1
I 現況調査	1 - 1
1. 自然的現況	1 - 1
2. 社会的現況	1 - 4
3. 上位・関連計画等	1 - 58
4. 東部海浜開発事業の進捗状況	1 - 87
5. 周辺インフラ整備状況	1 - 93
II 市場調査（土地需要調査）	1 -100
1. ヒアリング結果概要	1 -100
2. ヒアリングの結果（対象業態別まとめ）	1 -103
III 地区ポテンシャルの評価・検討	1 -104
1. 現況の分析	1 -104
2. 東部海浜開発地区のポテンシャル	1 -125
IV 現計画の検証	1 -142
1. 現計画の検証	1 -142
第2章 土地利用計画案の検討	2 - 1
I 土地利用計画案策定の流れ	2 - 1
II 東部海浜開発地区の可能性	2 - 4
1. 上位関連計画等	2 - 4
2. 企業・市民の意見	2 - 7
3. 東部海浜開発地区の役割	2 - 8
III 土地利用方針・コンセプト	2 - 16
1. コンセプトと土地利用方針	2 - 16
2. 環境への配慮	2 - 17
3. 誰もが利用しやすい空間づくり	2 - 18
4. 東部海浜開発地区全体のイメージづくり	2 - 18
IV 計画概要（導入機能等）	2 - 19
1. 導入機能とメインターゲット	2 - 19
2. 立地・ロケーション	2 - 19
3. 施設展開	2 - 20
4. 中心市街地等周辺との連携	2 - 21
V ゾーニング	2 - 23
VI 島内道路の検討	2 - 24
VII 土地利用計画（案）の検討	2 - 25
1. 土地利用計画（案）	2 - 25
2. 土地利用計画（案）のイメージ	2 - 26
VIII 土地利用計画（案）の妥当性の検証	2 - 34
IX 需要の算定及び施設規模の設定	2 - 37
1. 土地利用面積	2 - 37
2. 導入機能毎の需要	2 - 38
3. 施設規模の設定	2 - 41

第3章 事業主体及び事業手法の検討	3 - 1
I 事業主体及び事業手法の検討のまとめ	3 - 1
1. 事業化の基本方針	3 - 1
2. 事業の概略検討のまとめ	3 - 3
II 事業条件の整理	3 - 4
1. 多様化する事業方式のバリエーション整理	3 - 4
2. 借地方式のバリエーション整理	3 - 6
3. 企業立地を促進させるための方策	3 - 8
III 事業手法の概略検討	3 - 11
1. 事業手法検討にあたっての基本方針	3 - 11
2. 事業手法検討にあたっての全体フレームの考え方	3 - 11
3. 事業手法の概略検討	3 - 12
IV 事業収支の概略検討	3 - 32
1. 概算事業費	3 - 32
2. 土地売却額の検討（沖縄市の事業収支）	3 - 32
V 事業推進スケジュール案	3 - 34
第4章 波及効果分析	4 - 1
I 経済効果の分析	4 - 1
1. 経済効果分析の基本的な考え方	4 - 1
2. 経済波及効果	4 - 1
II 社会効果の分析	4 - 5
1. メリット	4 - 5
2. デメリット	4 - 5
III 中心市街地への波及効果	4 - 5
IV 沖縄市の課題への効果	4 - 6
1. 沖縄市の課題	4 - 6
2. 課題への対応	4 - 7
第5章 民間立地の有効性・課題の検証	5 - 1
I 競合する開発地の状況	5 - 1
1. 競合開発地との比較検討	5 - 1
2. 競合開発地の詳細	5 - 3
II 周辺の商業地の分布	5 - 21
III 民間立地ヒアリング結果（1）	5 - 25
1. 企業ヒアリングの土地利用計画への意見	5 - 25
IV 民間立地ヒアリング結果（2）	5 - 30
1. 利用団体意向調査及び企業等ヒアリング結果の概要	5 - 30
2. ヒアリング結果（対象業態別まとめ）	5 - 33
第6章 委員会の設置及び運営	6 - 1
I 委員会の概要	6 - 1
II 委員会議事録	6 - 4
第7章 会議等の運営補助	7 - 1
I ワークショップ	7 - 1
II 市民会議	7 - 70
III 市民意見の募集	7 - 76

第8章 今後の課題	.....	8 - 1
1. 基盤施設	.....	8 - 1
2. 導入施設	.....	8 - 2
3. 需要や事業収支、波及効果	.....	8 - 2
4. その他	.....	8 - 2
参考資料	.....	参 - 1
1. 国への報告資料	.....	参 - 1
2. 主な需要予測の考え方	.....	参 - 13
3. 施設規模の算定	.....	参 - 18