

## 地域再生計画

### 1 地域再生計画の名称

周辺環境調和型「亜熱帯庭園都市」による地域活力の再生

### 2 地域再生計画の作成主体の名称

那覇市

### 3 地域再生計画の区域

那覇市の全域

### 4 地域再生計画の目標

#### (1) 地域再生計画の背景

那覇市は、沖縄本島の南部に位置する人口31万人余を有する沖縄県の県都であり、空と海の玄関口である那覇空港、那覇港を擁する沖縄の政治・経済・文化の中心地である。

沖縄県は、亜熱帯・海洋性気候の下、年間を通して温暖で、緑豊かな島しょ県である。また、珊瑚礁に囲まれた海岸線には白い砂浜が広がり、青い海、青い空など南国特有の自然特性が魅力となり、現在では、観光・リゾート産業が沖縄のリーディング産業としての地位を確立している。

1990年代以降、日本経済が低迷する中で、沖縄経済も発展の足がかりを模索しているが、依然として沖縄県の所得水準は全国平均の7割程度にとどまり、一人当たりの県民所得も全国で最下位という状況である。しかも、失業率は全国平均に比べ高い水準で推移している。県内の完全失業率は、平成17年国勢調査（第2次基本集計結果）において全国平均が約6.0%であるのに対し、沖縄県は11.9%、その中でも当市は12.1%と極めて高い状態となっており、地域経済の活性化、雇用機会の創出が強く求められている状況である。

このような中、基幹産業である観光関連産業については年々伸び、昨年には観光客数が5年連続過去最高を記録しているものの、観光産業のみに頼る雇用の拡大には限界があり、民間主導の自立型経済のさらなる構築に向け、これまで以上に観光・リゾート産業や、情報通信関連産業、商工業等の振興を推進するとともに、新たな企業の立地促進を図るなど、就業の場の創出と拡大に取り組む必要がある。

## (2) これまでの取り組み

### 情報通信関連産業を重点とした地域活性化の取り組み

そこで沖縄県においては、新たなリーディング産業として情報通信関連産業を大きな柱のひとつとして位置づけ、企業の集積に向けた施策を展開している。特に、平成10年9月に策定された「沖縄県マルチメディアアイランド構想」では、情報通信産業の集積・振興による自立的な経済発展を達成目標に掲げ、通信コスト低減化支援等様々な情報通信産業振興策が推進されている。さらに、沖縄振興特別措置法に基づく沖縄振興計画の分野別計画として「第2次沖縄県情報通信産業振興計画」が策定され、情報通信産業振興地域制度の活用による税制・金融上の優遇措置支援など様々な振興策が推進されている。当市においても、この情報通信産業振興地域制度の地域指定を受けており、沖縄県が展開する施策を活用している。

当市独自の取り組みとしては、当市に新たに事務所を設置し一定の市内雇用等の条件を満たした事務所等に対し予算の範囲内において助成金を交付する「那覇市企業立地促進奨励助成金制度」を平成12年度から設け、企業誘致・雇用の拡大に積極的に取り組んでいる。平成19年1月現在、これまでに35社の企業に対し約8,100万円の助成金を交付しており、交付企業35社における那覇市民の雇用者数は合計約2,300人余りであり、また平成12年度から平成17年12月末までの法人市民税額は累計約3億250万円となっており、一定の成果をあげている。

また、情報通信産業の起業支援、IT関連の人材育成・交流施設としてのインキュベート施設「那覇市IT創造館」を平成15年6月より供用開始している。全国に300を超えるといわれる公的インキュベート施設のうち、当館は指定先進15施設に選ばれており、IT関連の新事業展開・創業の支援や、人材育成、地域IT化の推進に大きな成果をあげている。

以上のような取り組みをはじめとした諸施策の実施により、現在、当市においては、コールセンターを中心に50社以上の情報通信関連企業が集積し、雇用においても約6,000人の雇用効果をあげている。

さらに、当市では、平成18年7月に認定された地域再生計画「なは情報通信産業の集積・振興による地域活性化計画」に基づき、琉球大学との連携による「高度IT人材育成プログラム」を実施している。

当市としては、情報通信産業を軸にして引き続き観光関連産業や当市の地域特性を生かした発展可能性の高い分野の集積・振興や人材育成などに

積極的に取り組み、地域経済の活性化や雇用機会の創出を図っていくことが重要であると考えている。しかし、一方で情報通信関連企業等が入居できる施設については、企業の求める規模やロケーション等に適合するオフィスの物件が少なく課題となっており、こうした状況を解消するため、民間活力の導入も視野に入れた施設整備も望まれている。

#### 那覇新都心地区の開発に関する取り組み

また、これまで当市では、地域経済の活性化、雇用機会の創出を図るために、当市の北西部に位置し、県庁や市役所本庁舎が立地する中心市街地から約2 kmという恵まれた立地条件にある那覇新都心地区の開発に取り組んでいる。那覇新都心地区においては、平成4年10月より土地地区画整理事業を施行し、今後の沖縄県及び当市の発展を支える新しい拠点として、商業・業務・行政の各種中枢機能、総合公園と一体となった文化機能、及び高水準の住宅地等複合的機能を持つ魅力ある新都心として開発が進められ、平成19年1月現在、地区内人口が約1万6千人余り（計画人口は約2万1千人）となり、当市の賑わいや経済の大きな推進力となりつつある。

#### 那覇新都心地区の開発に関する課題

那覇新都心地区の発展が続く一方、同地区の開発時に那覇市土地開発公社により、公有地の拡大の推進に関する法律（以下「公拡法」という。）第6条に基づく先買い制度によって確保された公共公益施設用地の一部について、当市の財源確保の困難性などの理由から、施設建設の目処が立たずに長期保有となっている土地が大きな課題となっている。

その中でも、那覇新都心地区において新庁舎建設のための庁舎候補地とされていた土地は、当市における厳しい財政状況や、現庁舎が位置する中心市街地の活性化の問題、市民・議会の合意形成などの事情により長期にわたって移転・建設の見通しが立たない状況が続いており、土地利用のあり方が大きな検討課題となっていたものである。

### （3）地域再生計画の策定趣旨

#### 今回の地域活性化の考え方

前述のように、地域の活性化については、観光・リゾート産業や、情報通信関連産業、商工業等の振興を推進するとともに、新たな企業の立地促進を図るなど、就業の場の創出と拡大に取り組むことが重要な課題となっ

ている。

一方、当市における土地利用については、県都にふさわしい都市活動やさまざまな都市機能が円滑に行われるようその有効利用を促進する観点に基づきその利用計画が策定されているが、その中でも那覇新都心地区については、商業・業務・行政の各種中枢機能、総合公園と一体となった文化機能、高水準の住宅等の複合機能を有する魅力ある新都心を形成するために開発を進めているものである。

そして、那覇新都心地区において今回の対象土地が属するエリアは、特に商業・業務地区として位置づけられており、高度情報化や多様な都市サービス需要へ対応し、新たな都市機能・各種業務機能の集積する拠点地区・センター地区として土地の高度利用を推進するよう、那覇市第3次総合計画、那覇市都市計画マスタープラン、那覇新都心の街づくり方針等で示されている。

当該方針等に基づき業務機能の一角を担うものとして、対象土地の隣地においては平成19年2月に那覇市上下水道局庁舎が完成し業務が開始されている。しかしながら、本庁舎については、厳しい財政状況や、現庁舎が位置する中心市街地の活性化の問題、市民・議会の合意形成などの事情により、その移転・建設が困難となっており、那覇新都心地区におけるセンター地区として当初の目的にかなう土地利用の目処が立たない中では、当該中枢機能を果たすべき地域として想定された本来の役割が十分に発揮されていない状況となっている。

そこで当市としては、厳しい経済・雇用状況などの地域活性化についての課題解決を図り、また、那覇新都心地区の中核拠点であるセンター地区としての機能を十分に発揮させ、活力・賑わいをもたらし、本市の発展に貢献することを目的として、「公有地の拡大の推進に関する法律による先買いに係る土地を供することができる用途の範囲の拡大」を活用し、民間事業者の活力を利用した土地利用を図ることとしたものである。

#### 土地利用事業者の公募

この考え方をもとに、平成18年9月に公募提案方式により「那覇新都心地区（おもろまち一丁目）土地利用事業者募集」を実施している。

同募集は、土地の有償譲渡を前提とし、民間の優れた企画力や資本金などを活用して、庁舎を建設した場合と同等若しくはそれ以上の効果を持つ土地利用を図ることを目指し、地域経済の活性化、雇用機会の創出、地域

の活力向上への貢献などの地域再生法の理念・目的に沿う、民間事業者のまちづくりとして事業提案の公募を行ったものである。

そして、同募集においては、地域再生の趣旨を最大限に発揮する観点から審査項目を設定している。すなわち、具体的な審査項目としては、まず、イ) 地域再生法の理念・目的の実現に関することとして、地域経済の活性化、雇用者(地元採用)の創出、賑わい性への貢献、事業実施における市内事業所・法人等の活用、施設の利活用を通じた新都心地区のまちづくりへの貢献などを重視している。さらに、ロ) 施設整備に関することとして、施設配置や動線計画の合理性・適切性、地域に配慮した立地にふさわしい景観・デザイン等、ハ) 事業者の実施体制及び遂行能力、ニ) 総合的な観点として、事業コンセプト、企画力・独自性、当市に対する納税効果など、地域の活性化に貢献するように様々な観点から総合的に審査を行っている。

#### 事業予定者の決定

事業提案内容については、当市の附属機関として「那覇市土地利用事業者選定委員会」を設置し、審査を実施している。同委員会は、経済、まちづくり、建築、財務分析などの各分野からの学識経験者や、那覇新都心地区関係団体として区内自治会の代表者により委員構成をおこなっている。

公募の結果、事業予定者となっている者の提案内容について、同委員会における審査においては、地域活性化について募集の趣旨がよく理解されている、公開空地等のまとめ方や景観・デザイン及び緑化計画や空間構成、そのほか事業者の財務の健全性等を総合的にみてより優れている、として一致してより高い評価がなされている。

当該事業提案内容においては、その一つに情報通信関連企業の誘致が掲げられ、「那覇新都心地区への情報通信関連産業等の集積を図る」ことを目標とする沖縄振興計画などの諸計画の方向性にも沿うものである。当市としては、事業提案内容の審査結果及びその後の土地希望買受価格の評価も踏まえ、那覇新都心地区ひいては当市の地域活性化にふさわしい土地利用として、今回の地域活性化の目標を達成するための事業予定者として決定をおこなっている。

以上の経緯を踏まえ、当該事業予定者による提案内容を基本とする事業を実施するため、本地域再生計画を策定するものである。

#### (4) 地域再生の目標

## 地域経済の活性化

- ・総事業費約300億円（施設整備費）

## 雇用機会の創出見込

- ・施設整備段階（調査、設計、建設等に伴う雇用発生数）  
延べ30万人
- ・施設稼働段階
  - ）域内雇用者（商業・業務棟）  
約1,500人/日
  - ）その他施設維持管理スタッフ、警備など（敷地全体）  
延べ約7,000人工/年

## 5 目標を達成するために行う事業

### 5 - 1 全体の概要

平成18年に実施した土地利用事業者公募の結果、事業予定者となっている者に対して対象土地を有償譲渡した上で、当該事業予定者における提案内容を基本とした事業を実施するものである。

今回の事業予定者の提案内容については、まず、整備理念として、「那覇新都心にふさわしい地域特性を活かした周辺環境調和型『亜熱帯庭園都市』の開発」、「地域再生法の理念に沿った雇用機会の創出」、「地域との関係を大切にしたい開発の推進」がそれぞれ設定されている。

その上で、整備プログラムとして、情報通信関連業務機能の誘致整備、商業施設・店舗の整備、住宅環境の整備、対話型まちづくりによる諸施設の整備、地域や来街者に開かれた公開空地及び交流機能の整備、などを図るものである。

具体的な施設整備としては、情報通信関連業務をはじめとする商業・業務棟、分譲住宅等の住居系施設、駐車施設、住民ニーズに応えた諸施設、及び地域住民・来街者に開かれた大規模公開空地の整備等を計画している。

### 5 - 2 法第4章の特別の措置を適用して行う事業

該当無し

### 5 - 3 その他の事業

#### 5 - 3 - 1 支援措置を適用して行う事業

( 1 ) 支援措置の番号及び名称

番号：C 3 0 0 4

名称：公有地の拡大の推進に関する法律による先買いに係る土地を  
供することができる用途の範囲の拡大（国土交通省・総務省）

( 2 ) 先買い土地の所在地

所在地（地番）：那覇市おもろまち一丁目 1 番 1 号及び 1 番 2 号

( 3 ) 買取りの時期及び目的

買取りの時期：昭和 5 9 年度から平成 2 年の間

（内訳）昭和 5 9 年度： 474.00 m<sup>2</sup>

昭和 6 2 年度：23,614.36 m<sup>2</sup>

平成元年度： 7,948.00 m<sup>2</sup>

平成 2 年度： 2,453.00 m<sup>2</sup>

（合計）：34,489.36 m<sup>2</sup>（ 土地区画整理法に基づく換地処分によ  
り現在の実地の地積は 22,093.12 m<sup>2</sup>となっている。）

買取りの目的：公共公益施設用地

( 4 ) 公拡法第 9 条第 1 項第 1 号から第 3 号までに掲げる事業等  
に供される見込みがないと判断される理由

対象土地については、那覇新都心地区区画整理事業に伴い、那覇市土地開発公社により、公共公益施設用地として昭和 5 9 年度から平成 2 年度にかけ取得されている。その後、平成 5 年 4 月に当市の附属機関である「那覇市新庁舎位置選定審議会」により「那覇新都心地区に建設することが適当である」との答申を受け、「新庁舎候補地」としての位置づけがされてきたものである。

また新庁舎建設までの暫定利用として、これまで、土地の一部については賃貸駐車場としての活用を行い、さらに残りの部分については市民のスポーツ・レクリエーション等のための公の施設として「那覇新都心多目的広場」を設置し供用を行ってきている。

しかし、近時の厳しい財政状況や、現庁舎が位置する中心市街地の活性化の問題、市民・議会の合意形成など、諸般の事情により、長期にわたり新庁舎の移転・建設の見通しが立たない状況が続いており、新庁舎の移転・建設については見直しを行うこととしたもの

である。また、那覇新都心センター地区の位置付けの観点から、今後も同多目的広場としての供用を継続することは本来想定された土地利用とは必ずしもいえず、さらに他の新しい公共公益施設用地としての利活用も特に財政上の観点から困難であることから、公拡法第9条第1項第1号から第3号までに掲げる事業等に供される見込みはないと判断している。

そこで今般、当市の地域活性化のため、那覇新都心地区におけるセンター地区にふさわしい土地利用を行う方針とし、本支援措置の活用を念頭にして、民間事業者によるまちづくりのため平成18年9月に土地利用事業者公募を行い、審査の後、同年12月に事業予定者を決定しているものである。

(5) 先買い土地を供することを予定している事業の概要

・事業の名称

「周辺環境調和型『亜熱帯庭園都市』による地域活力の再生」

・事業主体（3社による共同事業）

代表法人：大和ハウス工業株式会社

（本店：大阪市北区梅田三丁目3番5号）

構成員：オリックス不動産株式会社

（本店：東京都港区浜松町二丁目4番1号）

構成員：株式会社大京

（本店：東京都千代田区千駄ヶ谷四丁目24番13号）

・事業の用に供する先買い土地の面積（㎡）

22,093.12㎡

・当該土地が所在する用途地域（地域指定がされている場合のみ記載）

近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率300%）及び

第二種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）

なお、今後用途地域の変更を予定している。

・事業の用に供する予定時期

平成22年7月以降



### 5 - 3 - 2 独自で行う事業

地域再生法による支援措置を活用するほか、地域活性化の支援に資する本市による独自の事業として、以下の取り組みを行う。

#### (1) 那覇市企業立地促進奨励助成金制度

本市に新たに事務所等を設置し、一定の市内雇用等の条件を満たした事務所等に対し予算の範囲内において助成金を交付することで、産業創出・企業誘致に寄与し、商工業の振興を図る。

#### (2) 那覇ITインキュベート施設運営事業

平成15年6月に供用開始したITインキュベート施設「那覇市IT創造館」により、情報通信産業の新事業・起業支援、人材育成、地域IT化推進のための交流施設としての引き続き活用を行う。

#### (3) 若年者等就職支援総合プロジェクト

##### なはし就職なんでも相談センター運営事業

平成16年度から「なはし就職なんでも相談センター運営事業」により雇用相談窓口を設置し、求職者に対し就職に役立つノウハウ提供やアドバイスを行い、懇切・丁寧にマンツーマンで就職までをバックアップし成果をあげており、引き続き運営事業を実施し就職支援を展開する。

##### 若年者雇用安定化推進事業

情報通信産業の分野に限らず失業率が特になくなってきている若年者の雇用の安定を図ることを目的として、平成15年度から実施している「若年者雇用安定化推進事業」に基づき、若年者の常用雇用など一定の条件を満たした事業主に奨励金を支給し、雇用の促進と安定化を図る。

##### 障害者雇用安定化推進事業

雇用機会の少ない障害者を雇用する事業主に対して奨励金を支給することにより継続的な雇用に結びつけ、障害者雇用機会の創出を推進する。

#### 高校生就職支援講座

就職を希望する市内高校3年生を対象にライフプラン、ビジネスマナー等、就業することの意義や意識を高め、就職率の向上や就業意識の向上を図る。

#### 専門学校入学奨励金

人材育成及び若年労働者の失業率を緩和する観点から本制度を設けており、能力・意欲があり専門学校への進学を希望しながら経済的に厳しい状況にある高校卒業予定者を対象に奨学金を交付することにより、専門学校への進学及び技術・技能の習得を支援し、即戦力となる人材の育成を推進する。

#### 6 計画期間

認定の日から平成23年7月末まで（全施設の完成・供用開始時）

#### 7 目標の達成状況に係る評価に関する事項

4（3）において示す目標について、計画終了後、当市において事業予定者と連携し、目標の達成状況の把握・評価をするとともに、改善すべき事項の検討などを行うものとする。

#### 8 地域再生計画の実施に関し当該地方公共団体が必要と認める事項

該当無し