

普天間飛行場跡地利用への私たちの考え 住宅地編

パート 1

平成 21 年 2 月

普天間飛行場跡地を考える若手の会 住宅地グループ

目 次

1.はじめに	1
2.住宅地の検討の流れ	4
3.普天間における住宅地のあり方	5
4.目標とする住宅地を実現する上での課題と解決策	11
付属資料-1: はごろも祭りでの市民・県民アンケート関連資料	16
付属資料-2: 先進地視察会関連資料	17
付属資料-3: 「キックオフ・レポート」事例に対する意見とりまとめ	36
付属資料-4: 若手の会住宅地グループの活動経過	45

1.はじめに

「普天間飛行場の跡地を考える若手の会（以下 若手の会）」は、平成 14 年度に発足して以降、地権者側からの検討組織として、跡地利用に関わる勉強会や先進地視察会等の活動を継続的に実施しています。

普天間飛行場の跡地利用に向けた取組は、平成 20 年 3 月に「普天間飛行場跡地利用計画策定推進調査（以下 県市共同調査）」の中でとりまとめられた「跡地の土地利用・環境づくりに関する提案（以下 キックオフ・レポート）」に基づき、跡地利用計画づくりに向けた取組の検討を行っています。

こうした中「若手の会」では、昨年度、過年度からの議論による成果の蓄積や先進地視察会の成果をもとに、2 つの個別テーマ「環境・公園」、「交通」に対する意見集約及び提言を行い、最終的に「普天間飛行場跡地利用への私たちの考え（公園編パート 1）（交通編パート 1）」としてとりまとめを行いました。

今年度は、「キックオフ・レポート」でとりまとめられた分野別計画の分野である「都市拠点」、「住宅地」のグループに分かれ、それぞれの議論を進めることとなりました。

住宅地グループでは、「キックオフ・レポート」を前提に議論をスタートし、地権者側の視点から自分たち（地権者）が住みたい住宅地、市民・県民及び県外からの来住者のための住宅地を計画づくりの方向性とし、普天間における「住宅地」のあり方について議論しました。また、「目標とする住宅地を実現する上での課題」と「課題の解決策」についても検討し、とりまとめを行いました。

この冊子が、各方面における今後の議論の一助となれば幸いです。

なお、住宅地グループで検討した今年度の成果を次頁にとりまとめています。

普天間飛行場の跡地を考える若手の会 「住宅地グループ」

私たちの考える住宅地

● **「地権者」のための住宅地**

⇒ゆとりある住宅地としていくために…

- ・垣根がなく、一つ一つの住宅がゆったりしている住宅地や「ナー（庭）」のある戸建住宅地（80～90坪）など、ゆとりのある戸建住宅をつくる
- ・基地内にある旧集落のシンボル空間を活かした住宅地や赤瓦、フクギ、琉球石灰岩等を取り入れた住宅など地域資源を守り、創造する住宅地をつくる

● **「来住者（市民・県民）」のための住宅地**

⇒生活利便を確保した住宅地としていくために…

- ・就業者のためのテレワーク住宅（在宅勤務用住宅）の供給など利便性を活かした都心住宅をつくる
- ・農作業が楽しめる市民農園のある住宅地をつくる

● **「来住者（県外）」のための住宅地**

⇒沖縄での新たな生活に定める住宅地としていくために…

- ・眺望の良い丘陵地を活かした住宅地や家庭菜園が楽しめるゆとりある区画の住宅などゆとりある戸建住宅をつくる
- ・沖縄で健康回復を目指す人のための短期的な定住、反復的な滞在ができる住宅をつくる

● **「地権者」、「来住者（市民・県民、県外）」に共通した住宅地**

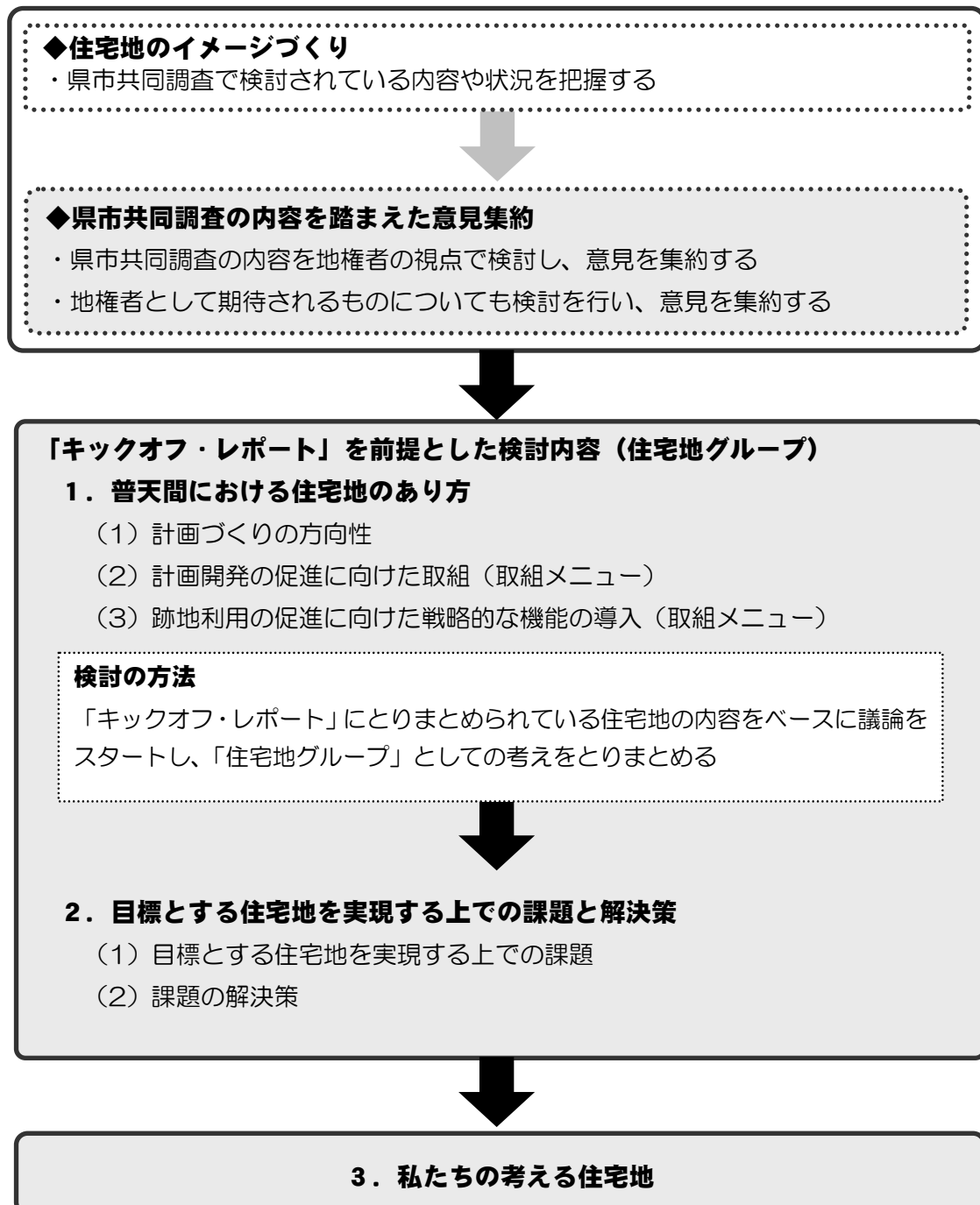
- ・歩行者や自転車交通を優先した住宅地など安心・安全な住宅地をつくる
- ・緑や水等の自然を感じられる住宅や太陽光を利用したエコ住宅など、環境に配慮した自然を感じられる住宅をつくる
- ・子供から高齢者まで幅広い世代が集う交流空間のある住宅地や多様な地域活動を支えるコミュニティ施設のある住宅地など、地域のコミュニティを重視した住宅地をつくる

2. 住宅地の検討の流れ

今年度の若手の会では、より具体性を持たせた提言書づくりを目標に、「都市拠点・住宅地における普天間でのあり方」についての検討に加えて、地権者の視点で考えた「実現する上での課題」や「課題の解決策」についても提言していく流れとした。

また、検討にあたっては、県市共同調査の中でとりまとめられている「キックオフ・レポート」を、議論をスタートする上での基本的なベースとし検討を行った。住宅地グループの検討の流れは下記のとおりである。

《検討の流れ》



3. 普天間における住宅地のあり方

普天間における住宅地のあり方について、県市共同調査の中でとりまとめられている「キックオフ・レポート」を基本的なベースに検討を行った。

「キックオフ・レポート」では、全体構成を（１）計画づくりの方向性⇒（２）計画開発の促進に向けた取組（取組メニュー）⇒（３）跡地利用の促進に向けた戦略的な機能の導入（取組メニュー）としているが、住宅地グループでは、（１）計画づくりの方向性⇒（２）住宅地のあり方とイメージという流れとし、中身についてはグループでの検討内容を「方向性⇒住宅地のあり方」の関係が確実に対応する形で提言するものとした。

《「キックオフ・レポート」の項目内容》

項目	内容
（１）計画づくりの方向性	⇒跡地利用を契機とした住宅地のゆとり回復 ・ゆとりある住宅用地の供給 ・地域緑化の促進 ・個性的な空間デザイン ⇒来住者の誘致に向けた多様な住宅の供給 ・多様なライフスタイルへの対応 ・環境共生住宅の普及 ⇒来住者の誘致に向けた生活利便性の早期確保 ・住宅地整備とあわせた生活拠点づくり ・既存の生活利便を活用した住宅地整備
（２）計画開発の促進に向けた取組（取組メニュー）	⇒大規模区画住宅ゾーン ・大きな敷地利用によるゆとりある住宅地づくりに取り組む ・区画規模は 1,000～3,000 m ² を目標に様々な施設を誘致する ⇒「交流空間」形成型住宅ゾーン ・幅広い世代に安全快適な集い・遊び・憩いの場となる「交流空間」を整備する ・自動車道路との交差を避け、歩行者用の通路網を整備する ⇒集落空間再生ゾーン ・伝統的集落空間をモチーフに観光資源となる風景を創造する住宅地をつくる ・旧集落の場所で、旧集落の 500 m ² 前後の敷地規模を基本とした計画づくり
（３）跡地利用の促進に向けた戦略的な機能の導入（取組メニュー）	⇒半定住型居住者用住宅 ⇒新しいタイプの都心共同住宅 ⇒テレワーク型住宅 ⇒多様なコミュニティ施設

まず、住宅地グループでは、「キックオフ・レポート」をベースに検討した結果、住宅地のあり方として以下のような意見が挙げられた。

《住宅地のあり方に関する主な意見》

⇒地域のブランド化を図るゆとりある住宅地づくり

- ・垣根のないゆとりある住宅地。
- ・眺望の良い箇所を活用した住宅地。
- ・ゆとりある敷地で自家菜園を楽しむことができる住宅地。

⇒便利な住宅地づくり

- ・学校や公共施設が近くにある。
- ・買物や移動に便利な道路。

⇒陽のあたる住宅地づくり

- ・周りに高層建築物がなく、光と空間が多い。
- ・一つ一つの住宅がゆったりとしていて、緑が確保されている。

⇒自然とふれあえる住宅地づくり

- ・緑の中に住宅地がある。
- ・土ができるだけ見えている。

⇒活気ある、居心地のよい住宅地づくり

- ・大きな公園、くつろげるような広場。
- ・歩いて楽しめる安全な道路空間。

⇒環境に配慮した住宅地づくり

- ・太陽光や地下水などの利用。

⇒安心・安全な住宅地づくり

- ・歩行者や自転車交通を優先させた住宅地（近所に車が入れない）。
- ・防災、防犯。
- ・台風を考慮した、東・南向きの家屋。
- ・バリアフリー。

⇒コミュニティを重視した住宅地づくり

- ・土地の広さだけでなく、心のつながりがある住宅地。
- ・共通の趣味が楽しめる住宅地。
- ・談笑できるような広場やベンチのある住宅地。

等

一方で、“誰のための住宅地”なのか議論した結果、大きく①地権者、②来住者（市民・県民）、③来住者（県外）という3つの視点が挙げられ、各々の視点で計画づくりの方向性を定め、前頁で挙げられた意見を踏まえて、普天間における住宅地のあり方を再整理した。

《計画づくりの方向性の検討》

- ①地権者 ⇒ 「ゆとりある住宅地づくり」
- ②来住者（市民・県民） ⇒ 「生活利便を確保した住宅地づくり」
- ③来住者（県外） ⇒ 「沖縄での新たな生活の期待に応える住宅地づくり」



《方向性を踏まえた住宅地のあり方に関する主な意見》

①地権者のための住宅地

- ・垣根がなく、一つ一つの住宅がゆったりしている住宅地
- ・「ナー（庭）」のある戸建住宅（80～90坪）
- ・家庭菜園が楽しめるゆとりある区画の住宅
- ・基地内にある旧集落のシンボル空間を活かした住宅地
- ・赤瓦、フクギ、琉球石灰岩等を取り入れた住宅 等

②来住者（市民・県民）のための住宅地

- ・就業者のためのテレワーク用住宅の供給（在宅勤務用住宅）
- ・農作業が楽しめる市民農園のある住宅 等

③来住者（県外）のための住宅地

- ・眺望の良い丘陵地を活かしたゆとりある住宅
- ・農作業が楽しめる市民農園のある住宅
- ・沖縄で健康回復を目指す人のための短期的な定住、反復的な滞在ができる住宅 等

以上の検討を踏まえ、次頁に住宅地グループが考える住宅地のあり方を示す。

普天間における住宅地のあり方

計画づくりの方向性

地権者

ゆとりある住宅地づくり

来住者（市民、県民）

生活利便を確保した住宅地づくり

来住者（県外）

沖縄での新たな生活の期待に
 応える住宅地づくり

住宅地のあり方とイメージ

共通（地権者、市民・県民、県外からの来住者）

⇒安心・安全な住宅地

- ・歩行者や自転車交通を優先した住宅地（車が入れない）

⇒環境に配慮した、自然を感じる住宅地

- ・緑や水等の自然を感じられる住宅
- ・環境に配慮し、太陽光等を利用したエコ住宅

⇒地域のコミュニティを重視した住宅地

- ・子供から高齢者まで幅広い世代が集う交流空間のある住宅地
- ・多様な地域活動を支えるコミュニティ施設のある住宅地



住宅地の中の安全な歩行者専用道路



車のスピードを抑える曲線道路



環境に配慮した水と緑の豊かな住宅地



地域の人たちが集える交流空間

地権者のための住宅地

⇒ゆとりのある戸建住宅

- ・垣根がなく、一つ一つの住宅がゆったりしている住宅地
- ・「ナー（庭）」のある戸建住宅（80～90坪）
- ・家庭菜園が楽しめるゆとりある区画の住宅

⇒地域資源を守り、新たに創造する住宅地

- ・基地内にある旧集落のシンボル空間を活かした住宅地
- ・赤瓦、フクギ、琉球石灰岩等を取り入れた住宅



垣根のないゆとりある住宅地



緑豊かなゆとりある住宅地

来住者（市民・県民）のための住宅地

⇒利便性を活かした都心住宅

- ・就業者のためのテレワーク用住宅の供給（在宅勤務用住宅）

⇒ゆとりのある戸建住宅

- ・農作業が楽しめる市民農園のある住宅



住宅地内にある市民農園



自宅で仕事ができるテレワーク住宅

来住者（県外）のための住宅地

⇒ゆとりのある戸建住宅

- ・眺望の良い丘陵地を活かしたゆとりある住宅
- ・家庭菜園が楽しめるゆとりある区画の住宅

⇒沖縄で健康回復を目指す人のための短期的な定住、反復的な滞在ができる住宅

- ・マンスリーマンション ・コンドミニアム
- ・就業者のためのテレワーク用住宅の供給（在宅勤務用住宅）



ゆとりある区画の戸建住宅



短期滞在が可能なマンスリーマンション

4. 目標とする住宅地を実現する上での課題と解決策

ここでは目標とする住宅地を実現する上での課題を整理するとともに、課題の解決策を示す。

(1) 目標とする住宅地を実現する上での課題

前項で検討した普天間における住宅地のあり方について、それを実現する上での課題を地権者の視点から抽出した。課題としては、下記の内容が明確になった。

《目標とする住宅地を実現する上での課題》

⇒県内外からの居住者の誘致に向けた住宅地の需要創出が必要

- ・住宅地の需要創出のための工夫が必要。

⇒目標とする住宅地の実現のために手法等の導入が必要

- ・垣根のない住宅地を実現するためには、安全面をどう確保していくのか、そのしくみづくりが必要。
- ・融資制度（定期借地権も考え方によっては有効）のしくみづくりを検討していくことが必要。
- ・段階的なまちづくり（方針の決定等）を行う中心的組織を明確にしていくことが必要。
- ・時代とともに居住地に求めるニーズは変わるため、将来的にまちの形態が変わるしくみづくりが必要。
- ・基地内の文化的に価値のある施設との融合を図る景観づくりが必要。
- ・県内外からの居住者に対して、沖縄らしさの再現等への取り組みを進めていくことが必要。
- ・県内外からの居住者のための新たなコミュニティ創造のしくみづくりが必要。
- ・長期、継続的に誘致活動を行う組織・体制づくりが必要。等

⇒他分野との連携が必要

- ・住宅地と人々の生活を繋ぐ道路、公共交通整備（モノレールやバス等）との連携が必要。
- ・跡地に何を誘致していくのか（役所、商業地等）、道路や都市拠点、公園等との相互の連携が必要。等

(2) 課題の解決策

課題の解決策について検討を行い、住宅地グループとして下記のとおりとりまとめを行った。

《課題の解決策》

◆課題：県内外からの居住者の誘致に向けた住宅地の需要創出が必要

◇解決策⇒「住宅地の需要創出に向けたしくみづくり」

- ・コンペ方式により、居住地に求めるニーズに合わせた様々な住宅の提案を受ける。

◆課題：目標とする住宅地の実現に向けて手法等の導入が必要

◇解決策⇒「手法の導入」

- ・垣根のない住宅地の実現に向けて、自治会や管理組合（マンション）による見回り、各人が警備会社に防犯依頼を行う。
- ・外部からの通過交通を防ぎ、高齢者にもやさしい、安全、安心な住宅地をつくる。
- ・防災の面からも、電線類の地中化を行う（台風対策）。
- ・定期借地権を利用することにより、購買者への負担を少なくする。
- ・時代とともに変化する居住地のニーズに対応するため、段階的な住宅地整備を行う。
- ・景観条例、地区計画による法規制等をつくり、住宅地としての魅力を高めていく。
- ・新しい住宅地の中に基地周辺の自治会が入り、住民組織としての連携（自治会の新旧市街地の調和）を図っていく。
- ・地権者と協働による取り組み実現のために、意向醸成を行っていく。
- ・基地内にある文化的財産との融合を図る景観づくりのため、今後調査を行う。 等

◆課題：他分野との連携が必要

◇解決策⇒「他分野や周辺環境も含めた検討を行う」

- ・住宅地と道路、公共交通整備、都市拠点等との相互連携による利便性確保のために、他分野や周辺環境を含めた検討を今後行っていく。

以上の検討を踏まえ、次頁に住宅地における実現する上での課題と解決策の提案を示す。

目標とする住宅地を実現する上での課題と解決策

目標とする住宅地を実現する上での課題

課題の解決策

※文末の番号：分野別の課題（番号）に対応

共通（地権者、市民・県民、県外からの来住者）

⇒住宅地の需要創出に関する意見

- ①住宅地の需要創出のための工夫が必要

⇒目標とする住宅地の実現に必要な手法等に関する意見

- ②垣根のない住宅地を実現するためには、安全面をどう確保していくのか、そのしくみづくりが必要
- ③融資制度（定期借地権も考え方によっては有効）のしくみづくりを検討していくことが必要
- ④時代と共に居住地に求めるニーズは変わるため将来的にまちの形態が変わるしくみづくりが必要
- ⑤住宅地としてのルールづくりが必要
- ⑥県内外からの居住者に対して、沖縄らしさの再現等への取り組みが必要
- ⑦新しくできた住宅地と基地周辺の住宅地（旧市街地）における連携が必要
- ⑧土地を集約するにあたり、地権者の協働による取り組みが必要

⇒意向醸成に関する意見

- ⑨今後、地主は増えていく一方であり“合意形成”を図るのが困難なため、意向醸成が必要

⇒他分野との連携に関する意見

- ⑩住宅地と人々の生活を繋ぐ道路、公共交通整備（モノレールやバス等）との連携が必要
- ⑪跡地に何を誘致していくのか（役所、商業地等）、道路や都市拠点、公園等との相互の連携が必要

⇒住宅地の需要創出に関する意見

- ・コンペ方式により、居住地に求めるニーズに合せた様々な住宅の提案を受ける【①】

⇒目標とする住宅地の実現に必要な手法等に関する意見

- ・自治会や管理組合（マンション）による見回り、各人が警備会社に防犯依頼を行う【②】
- ・外部からの通過交通を防ぎ、高齢者など幅広い世代にやさしい安全、安心な住宅地をつくる【②】
- ・景観だけでなく防災の面からも、電線類の地中化を行う（台風対策）【②】
- ・定期借地権を利用することにより、購買者への負担を少なくする【③】
- ・時代とともに変化する居住地のニーズに対応するため、段階的な住宅地整備を行う【④】
- ・景観条例、地区計画による法規制等をつくり、住宅地としての魅力を高めていく【⑤、⑥】
- ・新しい住宅地の中に基地周辺の自治会が入り、住民組織としての連携（自治会の新旧市街地の調和）を図っていく【⑦】

⇒意向醸成に関する意見

- ・地権者と協働による取り組み実現のために、意向醸成を行っていく【⑧】
- ・自治会との連携により、継続的に意向醸成を行っていく【⑨】

⇒他分野との連携に関する意見

- ・住宅地と道路、公共交通整備、都市拠点等との相互連携による利便性確保のために、他分野や周辺環境を含めた検討を今後行っていく【⑩、⑪】

地権者

⇒目標とする住宅地の実現に必要な手法等に関する意見

- ①基地内の価値のある文化財との融合を図る景観づくりが必要

地権者

⇒目標とする住宅地の実現に必要な手法等に関する意見

- ・基地内にある文化的財産との融合を図る景観づくりのため、今後調査を行う【①】
- ・景観条例、地区計画による法規制等をつくり、住宅地としての魅力を高めていく【①】

来住者（市民・県民、県外）

⇒目標とする住宅地の実現に必要な手法等に関する意見

- ①県内外（特に県外）からの居住者に対する職の供給が必要
- ②県内外からの居住者のための新たなコミュニティ創造のためのしくみづくりが必要
- ③長期、継続的に誘致活動を行う組織・体制づくりが必要

⇒他分野との連携に関する意見

- ④住宅と道路形態・公園との関連性における工夫が必要

⇒その他の意見

- ⑤地権者自身の生活設計を見据えた方策検討が必要
- ⑥ワシントン村のような高級住宅地をイメージした場合、どのように住宅を売っていくか検討が必要

来住者（市民・県民、県外）

⇒目標とする住宅地の実現に必要な手法等に関する意見

- ・企業の集積に向けて他分野と連携を図っていく【①】
- ・在宅勤務者に対してはテレワーク（在宅勤務）用の住宅を供給する。それ以外に対しては、企業誘致活動がなされるのであれば、その段階で検討する【①】
- ・様々なサークル活動で賑わえる交流施設をつくり、新たな居住者も参加できる拠点を形成する【②】
- ・「（仮）普天間まちづくり協議会」を組織化し、持続・発展させていく【③】

⇒他分野との連携に関する意見

- ・住宅と道路形態・公園との関連性における工夫のために、他分野も含めた検討を今後行っていく【④】

⇒その他の意見

- ・地権者の生活設計や融資制度のしくみづくりに向け、（例）ハウスメーカーとの連携住宅ローンの設定や公的資金（公庫融資）を活用する【⑤】
- ・地主で株式会社を設立するなど、土地の売上げや賃料を会社から分配していくしくみをつくる【⑤】
- ・ハウスメーカーやデベロッパーと連携を図り、方策について今後検討していく【⑥】

付属資料

付属資料－１：はごろも祭りでの市民・県民アンケート関連資料

（１）市民・県民が求める住宅地イメージを考えてみる

１）市民・県民が求める住宅地のイメージづくり

市民・県民が求める住宅地とはどのようなものかについて議論を行い、都市拠点のイメージとして挙げられた意見は以下の点でまとめることができた。

〈市民・県民が求める住宅地のイメージ〉

- ①緑豊かな、自然と触れ合える住宅地
- ②昔ながらの、伝統を感じさせる住宅地
- ③コミュニティを重視した住宅地
- ④多様なライフスタイルが送れる住宅地
- ⑤太陽光や地下水などの利用で、環境に配慮した住宅地
- ⑥買物に便利な住宅地
- ⑦文化・教育施設の環境が整っている住宅地
- ⑧安心、安全な住宅地
- ⑨職場が近くにある住宅地

２）市民・県民が求める住宅地のイメージの検証

はごろも祭りにおいて、「市民・県民が求める住宅地のイメージ」についてのアンケートを実施し、市民・県民の意向に関する調査を行ったところ、以下のような結果が得られた。

〈市民・県民が求める住宅地のイメージ〉

「太陽光や地下水などの利用で、環境に配慮した住宅地」⇒200（1位）

「買物に便利な住宅地」⇒153（2位）

「緑豊かな、自然と触れ合える住宅地」⇒115（3位）

〈年齢別の結果（最も多かった回答）〉

15歳以下 ⇒「太陽光や地下水などの利用で、環境に配慮した住宅地」

16～19歳 ⇒「太陽光や地下水などの利用で、環境に配慮した住宅地」

20～39歳 ⇒「緑豊かな、自然と触れ合える住宅地」

40～59歳 ⇒「太陽光や地下水などの利用で、環境に配慮した住宅地」

60歳以上 ⇒「安心、安全な住宅地」

付属資料－２：先進地視察会関連資料

1. 先進地視察会の概要

1－1. 視察会の目的

今年度「若手の会」では、平成 19 年度に実施された県市共同調査（普天間飛行場跡地利用計画策定調査報告書）の中で取りまとめられている「キックオフ・レポート」を議論の題材としている。そして、その中で検討分野として位置づけられている「都市拠点」、「住宅地」分野を今年度の検討テーマに、グループ別の議論を実施しているところであり、年度末にはそれぞれの検討成果を提言書としてとりまとめることとなっている。

こうした中、本視察会は、実際にまちづくりの現場を体感することによる先進情報の収集・蓄積と、視察会後のそれぞれの組織における議論に役立てていくことを目的として実施した。なお、視察先については、両組織の検討テーマ・勉強会のテーマとなっており、これまでの視察会で実施していない検討テーマである「都市拠点」、「住宅地」を題材として設定した。住宅地における視察地の概要は以下のとおりである。

1－2. 視察地の概要

(1) 神戸三田国際公園都市（ワシントン村、学園 8 丁目）

◆所在地：兵庫県三田市、神戸市

◆面積：約 2,100ha

◆計画人口：14 万人

◆概要：兵庫県と都市再生機構が主体となり、三田市の南西部から神戸市北区北東部一帯の丘陵地に住宅と産業を集積させ、職住接近による 21 世紀型の複合機能都市として計画されたニュータウンの事例である。

三田市域の宅地造成事業 3 開発区域、工業団地造成事業 2 開発区域、神戸市域の宅地造成事業 3 開発区域、工業団地造成事業 1 開発区域を合わせた 9 開発区域を有し、このうち三田市域の開発は北摂三田ニュータウン、神戸市域の開発は神戸リサーチパークと呼ばれている。

(2) ユートピア芦屋（奥池南地区）

◆所在地：兵庫県芦屋市

◆面積：約 16ha

◆概要：大阪湾を遠望できる国立公園内にある最低敷地 1,000 m²～4,000 m²の親自然派住宅団地であり、自然を愛し、自然と暮らす夢のようなライフスタイルが定期借地権を利用することで可能となった事例である。開発面積は 16ha のうち 12.6ha が賃借権対象とされ、定期借地権付住宅として民間事業者により開発され、平成 10 年から販売が開始された（総区画数 34 区画）。

外構、造園、植栽方法のガイドライン等を取り決めた確認書により街並みの維持を図っており、街の入り口にはオーナースゲートがあり、日本では少ないゲートコミュニティとしても演出されている。

(3) 六籠荘町地区（兵庫県芦屋市）

◆所在地：兵庫県芦屋市

◆面積：約 38ha

◆概要：芦屋市の東北部、六甲山の麓の高台に位置し、自然豊かな地に東洋一の別荘地を作ろうという理念のもと、そこに住みたいという純なる発想から自分たちが理想と考えた町をつくりあげている事例である。建町以来自主の精神が強く、建築協定のもとに独自のまちづくりを進めている。現在の世帯数は約 250 で、マンションや商業施設、電柱、信号が無く、緑の多いゆったりした住宅地となっている。

(4) ヘルポート芦屋（南芦屋浜地区）

◆所在地：兵庫県芦屋市

◆面積：約 2.4ha

◆概要：芦屋市の南の埋立地地域に位置し、マリーナ水域に面して住宅地が配置されており、係留施設付きの低層住宅や中高層住宅を中心に、親水性に富みリゾート製の高い集合住宅地区が形成されている日本初の事例。

2. 視察会を通してのまとめ・問題意識

先進地視察会で神戸市・芦屋市（神戸三田国際公園都市、ユートピア芦屋、六麓荘町地区、ベルポート芦屋）を見学した内容を踏まえて、とりまとめを行った。

**(1) 神戸三田国際公園都市（ワシントン村、学園8丁目）⇒ゆとりある住宅地
⇒普天間でも美しいまちなみ景観をつくる・守るルールづくりが必要
⇒普天間であれば、沖縄ならではの赤瓦の屋根の集合住宅地**

◆敷地内緑化や電線地中化によるまちなみ景観整備

- ・統一されたまちなみに好感を持った。アメリカの住宅地の縮小版というイメージ。
- ・名前の通り、本当に外国的雰囲気を出した住宅地（ワシントン村）は、見た瞬間「住みたい！」と思うほど素晴らしかった。
- ・宅地の裏手にある歩行者専用道路が良かったが、利用されているかは疑問である。無駄な空間かもしれないが住宅地全体としての価値は上がると思う。
- ・緑も多く、静かでとても気持ちの良い住宅地であった。しかし、まだ分譲されていない区画も多いせいか、地元住民をほとんど見かけなくて寂しい感じもあった。
- ・地権者が利用する整備だどこまで統一感のある整備は難しいかもしれないが、賃貸としての活用であれば良いかもしれない。
- ・電線地中化は見て気持ちが良かったので、是非とも導入したい。
- ・敷地内の芝生はとてもきれいだったが、市が管理している緑化ゾーンは、ところどころ雑草があり、周囲をとてきれいにしているため、逆に目立った感じがした。
- ・街並み全体の景観を維持していくためには、しっかりとしたルールづくりが必要だと感じた。そのルールを守るためには、管理組合や管理費も必要であり、面倒なところもあるが、街にステータスをもたらすためには必要なことかもしれない。

◆生活を支えるインフラ整備の重要性

- ・ソフト面整備が遅れていて、交通弱者にはかなり不便である。
- ・住宅地域にスーパーやコンビニだけでなく、自動販売機までないのは厳しいように感じた。
- ・住宅地から中心市街地まで距離があり、買物や通勤・通学に不便そうであった。
- ・ゆとりのある個性的な住宅地ではあるが、ソフト面や交通網等について、住んでいる人々が不便を感じているような気がした。

◆普天間飛行場跡地への導入検討

- ・普天間飛行場跡地にカルチャータウンのような住宅地をつくるのであれば、沖縄独特の赤瓦屋根の家の集合住宅があっても良いと思う。
- ・普天間飛行場跡地にも、景観の良い場所を提供することと、街全体の魅力を醸し出すことで、沖縄の自然にあったルールを考えれば人を集めることは可能なのかもしれない。

(2) ユートピア芦屋、六麓荘町地区⇒大規模区画住宅、ゲートコミュニティ

⇒環境を守る住民の意識は大切

⇒宅地の規模や交通利便性を考慮し、普天間の“目玉”として導入を検討

◆環境を守る意識の強さ

- ・歴史のあるお金持ちの住宅地で、自分たちのまちという意識が強そうに感じた。
- ・地区計画での規制が非常に強く、そこまでしていないとまちの姿は守れないのだろう。
- ・地区計画でがんじがらめになっている現実離れした住宅地に驚いた。
- ・芦屋に住んでいるという“プライド”、また、“ステータス”に日本ならではのお金持ちの意地が感じられた。
- ・住環境は、開発整備後もそこに住む人たちの思いや努力で維持していくものと感じた。
- ・1,000 m²~4,000 m²の敷地は広すぎるように感じるが、緑を保全する閑静な住宅街があってもいいかもしれない。地区計画にも30~40%を緑化としているのは良いと思う。
- ・街の入口にはオーナーズゲートがあり、居住地の安全の為の一つとなっている感じがした。

◆普天間飛行場跡地への導入検討

- ・普天間飛行場跡地における住宅地では、ゆとりある住宅地というテーマがあるが、最低限度の敷地面積は120坪程度で十分だと思った。特に、利便性や交通網、更にはソフト面に関するコミュニティが大切だと思った。
- ・宅地の規模等は検討が必要だが、住宅地の目玉として宜野湾にあっても良いと思った。

(3) ベルポート芦屋⇒国内初プライベートバス付き住宅

⇒普天間の特性を活かして、他にはないまちの特徴を導入

◆普天間飛行場跡地への導入検討

- ・係留施設という他にはない特徴は面白い。宜野湾では更に上を狙って滑走路付き住宅地。
- ・沿岸部の環境を生かした「海が好き」という人向けの整備地区に感じた。その土地の景観を生かし、そんな場所に住みたいという人たちを呼び込むのはいい手法だと思う

3. 神戸三田国際公園都市（ワシントン村、学園8丁目）視察会の内容

3-1. 視察会の方法

神戸三田国際公園都市は全体で約2,100haという2市にまたがる広大な面積を有しているが、今回の視察会においては、その中でも特徴的な住宅地づくりが行われているカルチャータウン内の「ワシントン村、学園8丁目」を視察対象と設定し、地区の担当の兵庫県企業庁地域整備局公園都市整備課の方に対応していただき、視察会を実施した。

まずは、地区内にある住宅販売センターにおいて地区全体の概要についての説明と簡単な質疑応答を20分程度行い、詳しい内容についてはワシントン村、学園8丁目の順で実際に現場を歩きながら見学する中で説明していただいた。また、個別で気になった部分についての質問にも随時回答していただくような形で約1時間半かけて見学した。

3-2. 講義及び質疑応答の内容

(1) 講義の内容

1) 神戸三田国際公園都市全体について

【成り立ち、まちの中での位置づけ】

- ・大阪、神戸の2大都市に近接し、計画人口が約14万人の関西でも有数の住宅地。
- ・人優先の居住空間づくりが進められている「フラワータウン」、「ウッディタウン」、教育・文化の拠点となる「カルチャータウン」、工業都市計画が進む「テクノパーク」、「赤松台」の5つのまちで全体が形成されており、それぞれにテーマを設定した個性的なまちづくりが進められている。
- ・「ウッディタウン」、「フラワータウン」の地区内には神戸市の中心の三ノ宮駅につながる鉄道が通っており、「テクノパーク」、「カルチャータウン」、「赤松台」は高速道路の沿線に位置していることから、交通の便が良い。

2) カルチャータウンについて

【成り立ち、まちの中での位置づけ】

- ・開発総面積約150ha、計画人口6,000人の北摂地区新住宅市街地開発事業として昭和62年より事業が開始された住宅地。
- ・カルチャータウン全体のコンセプトは、「居住性に優れた都市空間」、「教育と文化が融合した生涯学習機能」、「西日本の産業活力が集結した情報・文化の発信機能」、「技術開発の拠点となる高度産業機能」。
- ・神戸三田国際公園都市の中でも「教育・文化機能」が充実している地区であり、地区の北半分は関西学園大学等が立地している学園ゾーンとなっている。
- ・まち全体を広がりのある街並み、豊かな緑、格調ある美しい街並みとするため、電気・電話・CATVの配管・配線を宅地内の一部に埋設し、カルチャータウン全域無電中化の実現を行っている。また、住民全員が「緑化ゾーン管理協定」及び「街並み保全協定」を合意することで、街並みを保全している。

【ワシントン村】

- ・ワシントン村はワシントン州産の木材でつくられた住宅が建ち並んでいる住区であり、住宅の概観や街並み等は住区の名前のおりアメリカの住宅地のような景観になっている。テーマ性のある住宅が揃っていることから、街並み景観に統一感がある。
- ・道路から 2.5mの芝生で統一された緑化ゾーンを住民の共同で管理されているのとともに、自らの敷地内についても共同で造園業者と契約して安価で管理を行う等している。景観に配慮し住民の手で街並みを維持・保全している。
- ・一つひとつの敷地が大きく（平均約 500 m²）、高所得者向けのゆったりとした住宅地。
- ・景観の面から見ると、地区全体で無電中化を実現しており、視界にさえぎるものがなく開放感のある空間づくりになっている。

【学園 8 丁目】

- ・ワシントン村と同様に、一つひとつの敷地が大きく（平均約 500 m²）、高所得者向けのゆったりとした住宅地。兵庫県が全域買い上げ、電気水道等の生活基盤を整備した上で分譲。
- ・ただし、定期借地権付住宅になっているため、ワシントン村に比べて購入しやすい価格。
- ・ワシントン村のような住宅の様式についての統一はなく、自由度の高い住宅設計が可能な住区。住宅を建てる際は、指定されたハウスメーカーの中から選択して建てる。

【現在の課題】

- ・なかなか分譲が進まない状況にある。要因としては、「交通アクセスの悪さ（鉄道駅から遠い、バスは 1 時に 4 本程度）」、「スーパー等の商業施設が地区内にない（以前はあったが撤退）」こと。住民の移動は自家用車が中心であるため、特に不便をきたしている状況ではないが、分譲を促進していくためには鉄道・商業施設の誘致は大きな課題である。

分譲済率⇒カルチャータウン全体：55.8%、ワシントン村：58.8%、学園 8 丁目：41.5%

- ・大学等があるが、通学している学生のほとんどは地区外から通っている状況であり、「地域に若者が住むことで活気がでてくる」という効果が得られていない。
- ・地区内に小学校等もあるが、住宅の価格が高い住区が多いため、将来的に生徒数の確保が難しい状況が訪れることが予想される。ヤングファミリー層等の誘致に向けて取り組む必要がある。

（2）質疑応答の内容

質問：地区内にある小学校の規模はどのぐらいなのか。

回答：1 学年 2 クラス程度であり、戸建住宅よりマンションに住んでいる子どもが多くなっている。今後を考えると子どもの数が減っていくことが予想されるので、分譲を進めて 20 代ぐらいのファミリーを誘致していかなければならないと考えている。

質問：スーパーやコンビニを誘致する予定はあるのか。

回答：もともとは地区内にもスーパーがあったが、人口が2,500人ということもあり、撤退してしまった。住民の方はみなさん車をもっていて、10分ぐらいの距離にスーパー等の商業施設は充実しているため、現状では不便していない。しかし、高齢化しており、また、バスで移動した場合は片道350円かかることを考えると課題であると言える。

質問：治安の面ではどのような状況なのか。

回答：地区内には交番がないのが現状だが、住民からは要望が出ている。しかし、かなりオープンな宅地になっており、知らない人や車が入ってくるとすぐ気付くので、ドロボー等の話は聞いたことがない。また、心配な人については個人で警備会社に入っている。

質問：この町に住んでいる人で不便と感じている点は何なのか。

回答：やはり駅まで遠いことだそうだが、車通勤が多いそうなのでそれほどでもない。

質問：地域で祭りなどの行事はあるのか。

回答：地域の行事というのは特にないのだが、各地区にカルチャーセンターがあり、そこで音楽会を開いたり住人の交流の場となっている。

質問：街並みの維持管理にはどれぐらいの費用がかかっているのか。

回答：地区内には自治会と管理組合があり、管理組合には強制的に入ることになっている。管理組合の会費はワシントン村・学園8丁目で月1万円、兵庫村で8千円となっており、ビレッジセンターの維持費や緑化ゾーンの手入れに使われている。

質問：自分の敷地内の庭については個人で管理することになっているが、緑化等に対しての公的な補助等はあるのか。

回答：各世帯1回だけだが県のガーデニング助成がある。助成を受けるためには申請するだけで良いので、緑化を推進している場所ということもあり9割程度の方は活用している。

3-3. 視察会の様子



住宅販売センターにて兵庫県の担当の方から地区全体の説明を受ける



説明後、歩いて地区内を見学



ワシントン村へ移動

ワシントン村入口





名前のとおりアメリカ風の住宅が建ち並ぶ住宅地



見学しながら質疑応答



関係のない車が集落を通過しないように設けられたクルドサックと呼ばれるロータリー



分譲中のワシントン村の住宅



学園 8 丁目へ移動



学園 8 丁目内を見学



分譲中の土地の看板



きれいに維持管理されている
ごみ収集所



ワシントン村と比較すると
よくあるデザインの家が多
くなっている





学園 8 丁目内の道路



カルチャータウン内の幹線道路

小学校



特徴のある地区内の標識



4. ユートピア芦屋（奥池南地区）、六麓荘町地区、ベルポート芦屋（南芦屋浜地区）視察会の内容

4-1. 講義及び質疑の内容

芦屋市の都市計画（地区計画や建築協定等）を担当している芦屋市都市環境部都市計画課の方に対応していただき、視察会を実施した。

まずは、市役所庁舎においてユートピア芦屋、神戸ハーバーランドの概要についての講義と質疑応答を1時間程度行った後、HAT神戸、神戸ハーバーランドの順で実際に現場を見学した。見学の際も担当者の方から説明をしていただき、また、個別で気になった部分についての質問にも回答していただいた。

4-2. 講義及び質疑応答の内容

（1）講義の内容

【芦屋市の都市計画】

- ・市域の南側が市街化区域、北側が市街化調整区域（国立公園含む）となっており、海浜部には埋立地がある。
- ・市街化区域については、3つの鉄道駅周辺の一部が商業系の土地利用となっているが、ほとんどが住居系の土地利用である。また、工業系の土地利用として指定されている区域はまったくなく、住宅に特化したまちとなっている。
- ・大阪の別荘地としての機能を有しているとともに、企業の保養所も多くある。
- ・現在市内14箇所が地区計画決定されており、それぞれの地域ごとに建物の高さや形態・デザイン等の細かいルールが設定されている。

【奥池南町（ユートピア芦屋）】

- ・建築協定・地区計画を設定している地区。
- ・以前は、市街化調整区域であり、土地の利用や建物の用途に規制がないため、自分たちの望まない土地利用や建物がたつのではないかという危惧があった地区。
- ・国立公園内にあり、自然環境に恵まれた住宅地。
- ・一つ一つの敷地が大規模な住宅地。

【六麓荘町】

- ・多くの著名人が住む地区であり、日本を代表する高級住宅地として有名な場所。
- ・地区計画・建築協定の制度がない時代から町内会による協定により良好な住環境が保全されてきた。
- ・住民により維持保全されてきた環境に住むことが一つのステータスとなっており、六麓荘ブランドのようなものが確立されている。
- ・住民の多くは、大阪等の首都圏で働いている。
- ・マンションや商業施設、電柱、信号が無く、緑の多いゆったりした住宅地となっている。
- ・一つ一つの敷地が大規模な住宅地。

【南芦屋浜地区（ベルポート芦屋）】

- ・海浜部の埋立地に位置する新興住宅地。
- ・係留施設付きの住宅であることが特徴。住宅の横に係留施設があり、自家用車感覚で船を利用できる。
- ・また、住民以外が地区内に入ってこないように周囲がゲートで囲まれており、管理事務所もある。
- ・建築協定・地区計画を設定している地区。

（２）質疑応答の内容

質問：届出の対象となる行為で、工作物の建設又は変更（垣、さく等）とあるが、細かく決められているのか。

回答：垣又は柵の構造の制限で、各々書かれている規定に合致するかどうかの確認をする。敷地内に柵を作る場合は問題なく、壁面後退が内側の場合については、対象外という扱いとしている。例えば、建物が建てられるところに柵を設けても、建物が建ってもよいところであるため問題はない。最近あったのが、駐車場が悪戯をされるため、門を道路際につくるといった計画があったが、それは問題があったため仕様を変更してもらった。

質問：相当厳しい地区計画だと思うが、住民の方から「規定を追加してほしい」という要望はなかったのか。また、住まわれている方も住環境を守る意識があるから厳しく規制しているのか、それとも別荘として利用しているので生活とは関係ないから厳しく規制をしているのか。

回答：六麓荘の場合は、ほとんどの方が住まわれており、別荘的な使い方はほとんどされていない。また、戸建ての宅地分類に変わったというのがある。住民からは、今まで運営されていた建築協定が法的に効力がないことが判明したので、できるだけ早く地区計画にしてほしいという要望はあった。従来の建築協定があるのだから、それを単純に地区計画に切り替えるだけでよいのだからすぐにできようという意見もあったぐらい。ただし、手続きの関係上簡単にはできないということ、法的に裏付けがない「建築協定の運用」と「都市計画で決める法律」とでは、対外的な取り扱いが違うという理由もある。やはり、議論していく中ではあれもこれもという話もあったが、地区の中でライトアップされているお宅があり、「そこだけ眩しく周りから見ると異様に明るいということでどうにかならないか」という議論も行ったことがある。また、しっかり決める地区計画であれば、もっと大きな敷地面積にすべきという方も相当数いた。やはり、議論すると様々な意見が出てくるため時間はかかってしまう。結果的にはこのような地区計画になったが、議論していく中で、もともと住まわれている方に関してはもっと良いものにしたいという思いがあり、じっくり考えるともっと厳しい地区計画になったかもしれない。

質問：六麓荘などは住民の方々が大きい敷地の中で住まわれている中で、景観を良くしたいという意識がかなり強いように感じた。最低敷地面積にしても400㎡と一般的に考えるとかなり大きいように感じるのだが、どのように感じているのかお聞きしたい。

回答：一般的に六麓荘の敷地面積は1,000㎡で、大きいところはある。先程問題になったお宅は、六麓荘に入ってすぐの敷地で、中にはテニスコートもありテニススクールも開催している。今回ご案内するところは、全て面積が大きいところばかりである。芦屋の六麓荘であれば地価公示で、㎡あたり約20万円。400㎡で8,000万円くらいの規模になる。新しい土地のまちづくりは、市自身はやっていないが120haの埋め立てが芦屋でも2ヶ所ある。最近の南芦屋浜では、全域地区計画や景観条例もかけており、電柱の地中化など様々な規制の中でまちづくりを行っている。

質問：親水住宅地区というのは、クルーザー等を所有していないと建てられないのか。また、親水住宅地区には世帯としてどのくらいあるのか。

回答：船を所有していないと住宅を建てられないわけではないが、船の管理費等がかなりかかる場所なので、所有していない人にとっては親水住宅地区に家を建てるメリットがない。今現在は10世帯弱となっている。

質問：親水住宅地区の売れ行きはどのような状況なのか。

回答：当初はどのくらい売れるのかということで、販売前にいろいろ問い合わせがあったが景気の後退もあり、なかなか難しいところがあった。購入される方は、基本的には会社を運営されており自己主張がかなり強い方が多いため、様々な規制をかけているが、それでも外観を見ると家の様式がどれもバラバラになっている。

質問：建物に対しての規制はなかったのか。

回答：伝建地区（伝統的建造物群保存地区）のように、同じ様式の建物が並んだまちをつくるのであれば規制をかけることもできると思うが、芦屋市の状況を考えると建物に対する規制は難しいと考えている。南芦屋浜については、当初はテラスハウスという計画もあったため、建蔽率が60%となっているが、戸建であるため、ゆったりと敷地を使って建てるのではないかと考えていたら、みなさん60%めいっぱいまで使って、各々自由なものを建てている状況である。

4-3 視察会の様子



講義の前にNBミーティング
新里会長より挨拶



視察に対応していただいた
芦屋市の担当の方々



芦屋市の都市計画や見学先
の地区についての講義



奥池南地区・六麓荘町地区



講義後は現地を見学

市北側の展望台から奥池南地区及び芦屋市海浜部を確認（手前側が北、東は大阪）



六麓荘地区へ移動し見学



地区内には特徴的な住宅が多い（写真は彫刻等の装飾がある西欧風の外観の住宅）



和風の外観の住宅



地区内の街灯の色は統一されている

擁壁はコンクリートではなく自然石等で整備し景観に配慮している



緑が豊かな住宅

ベルポート芦屋



住区全体がゲートで囲われて管理されている「ゲートコミュニティ」



係留施設付住宅地の様子

家の目の前に停泊するクルーザー



見学しながらの質疑応答

参考資料－ 3 : 「キックオフ・レポート」事例に対する意見とりまとめ

若手の会の意見を今後の跡地利用計画づくりに反映していくことを目的に「キックオフ・レポート」の中で提示されている4分野（振興拠点、住宅地、都市拠点、環境・公園）の計画例及び計画事例について、意見のとりまとめを行った。議論は跡地利用計画として「普天間飛行場跡地に是非取り入れたい事例・相応しくないと感じる事例」か、又は、「事例に含まれていない新たな提案があるか」等の視点で行った。主な意見内容は以下のとおりである。

- ※表記の凡例 【○】：普天間飛行場跡地に取り入れたい
【×】：普天間飛行場跡地には相応しくない

1) 主な意見交換の内容（計画開発の促進）

①振興拠点分野

《計画例》観光リゾートゾーンの開発

- 貴重な資源である「海」にかかる負荷を軽減しつつ、沖縄観光の持続的な発展に向けた新しい魅力づくりに挑戦する「丘(陸)」のリゾート地を形成します。
- 大規模な区域の一体的な開発により、ホテルを中心とする観光施設群のほかに、大きな区画の別荘地等を整備し、沖縄らしいデザインとオーシャンビューが楽しめる亜熱帯庭園空間づくりをイメージしています。

《意見》

◆事例1：フェニックス・シーガイア・リゾート（宮崎市）【○】

- ・リゾートとして、ホテル、ゴルフ場、温泉等の施設はありきたりのような印象を受ける。
- ・普天間に相応しいという特色が感じられず、特別に普天間にある必要があるのか疑問。
- ・事例写真からは計画内容がイメージできないが、考え方としては良いと思う。

◆事例2：カヌチャリゾート+カヌチャヒルトコミュニティ（名護市）【○】

- ・「丘」のリゾート地形成というコンセプトから普天間にある丘陵地をイメージしやすい。
- ・リタイアメントコミュニティは今後重要となる。

《計画例》研究開発型産業ゾーンの開発

- 研究交流機能や起業支援機能等を中核として、新たな人材や企業を誘致し、民間企業の研究部門や公的研究機関等の集積地を形成することを目的とします。
- 沖縄における中心的な産業拠点の一つとして位置づけ、十分な発展・拡大の余地を計画的に確保しつつ、長期・段階的な機能誘致に取り組みます。

《意見》

◆事例3：横須賀リサーチパーク（横須賀市）【○】

◆事例4：かずさアカデミアパーク（木更津市、君津市、袖ヶ浦市、富津市）【○】

- ・事例3、4：研究施設や企業等の集積は、人材育成の観点から考えても子供たちの将来に影響を与えることが予想されるので、計画事例として良いと思う。

②住宅地分野

《計画例》大規模区画住宅ゾーンの開発

- 大規模区画の住宅地づくりにより、大きな敷地のゆとりある居住・滞在施設を求める来住者を誘致することを目的とします。
- 区画の規模は1,000～3,000㎡を目標とし、緑豊かな環境を売り物にして、別荘、プチホテル、リゾートオフィス等を誘致します。

《意見》

◆事例5：あすみが丘・ワンハンドレッドヒルズ（千葉市）【○】

- ・大規模区画（1,500～3,000㎡/戸）の住宅地開発例で、現実的ではないように思えるが、100坪ぐらいで利便性のある住宅地にすれば良いと思う。
- ・県外からの居住者で住みたいという人（富裕層など）もいるのではないかと。
- ・全体の土地利用の中で、この事例のような大規模区画があっても良いと思う。
- ・全部を大規模にするのには無理があるが、エリア限定で一部分ならばあっても良い。

《計画例》交流空間形成住宅ゾーンの開発

- 住宅地の中に、高齢者や子供にも安全快適な集い・遊び・憩いの場となる身近な「交流空間」を形成することを目的とします。
- 住宅地を取り囲む外周道路から行き止まり型の自動車通路を整備し、住宅地内には、自動車通路との交差を避けつつ、歩行者用の通路網や広場を整備します。

《意見》

◆事例6：神戸三田公園国際都市・ワシントン村（三田市）【○】

- ・住宅地の中に通過交通を減らすような機能は必要だと思う。
- ・クルドサックに面するエリアでルールづくりをしても良いのではないかと。

《計画例》集落空間再生ゾーンの開発

- 伝統的な集落空間をモチーフとした住宅地づくりに挑戦し、沖縄らしい「商品」の開発や観光資源ともなる風景の創造を目指します。
- 旧集落の場所で、旧集落の 500 m²前後の敷地規模を基本とした計画づくりに取り組み、地権者住宅の早期立地に期待します。

《意見》

◆事例 7：渡具知集落（読谷村）【○】

- ・普天間飛行場跡地の中にまちなみを再現・再生するのは難しいのではないか。
- ・広い意味での集落再生と捉えれば、住宅地グループでも提案されている内容（昔ながらの伝統を感じさせる住宅地づくり）であり、事例として良いと思う。
- ・一部分であればあっても良い。

《計画例》市民センターゾーンの開発

- 宜野湾市の公的施設を長期、段階的に整備し、新しい生活拠点となり、市民の交流の場となるゾーンの形成を目指します。
- 市の公的施設等を集めて、中心的な商業・業務ゾーンとは別に、緑やオープンスペースが豊かな都心のオアシスとなるゾーンを形成している都市は多く見られます。

《意見》

◆事例 8：村民センター地区（読谷村）【○】

- ・普天間としても公的施設を集積する必要性はあると思う。
- ・都市拠点グループでも検討しているので必要である。

③都市拠点分野

《計画例》複合的な広域拠点ゾーンの開発

- 多様な機能の複合化による魅力を生かして、集客力の向上や新たな観光スポットともなる都市拠点づくりを目指します。
- 市の公的施設、広域的な高次都市機能等を組み合わせるとともに、街なか居住の利便性と優れた環境の魅力を提供する住宅を導入します。

《意見》

◆事例 9：那覇新都心地区・センター地区（那覇市）【○】

- ・都市拠点グループで検討している内容であり、事例として必要だと思う。

◆事例 10：インターパーク宇都宮南（宇都宮市、上三川市）【×】

- ・郊外型商業施設であり、車移動が中心になってしまうためイメージと合わない。
- ・普天間飛行場の立地条件（高速自動車道のインターに面していない）から考えてそぐわない。

2) 主な意見交換の内容（戦略的な機能の導入）

①振興拠点分野

《計画例》観光リゾート地の「旗印」となる施設の導入

- 国際的な評価に耐え、沖縄観光のフラッグシップとなるグレードの高いホテル（アフターコンベンション機能も装備）を導入します。
- 既設の沖縄コンベンションセンターに不足する機能を補完し、一体的な利用によるグレードアップを目指すコンベンション機能を導入します。
- リゾートライフの充実や沖縄文化の保護・育成に向けた沖縄文化発信機能（沖縄文化を紹介する展示・体験・公演施設等）を導入します。
- グレードの高い観光リゾート地を実習の場として、豊かな知識と感性を備えた産業人を育成する教育研修機能を導入します。

《意見》

◆事例 11：リッツカールトン・バリ（インドネシア）【○】

◆事例 12：ハイアットホテル・キャンベラ（オーストラリア）【○】

- ・“自然に囲まれた低層・勾配屋根のゆとりある計画例”は北部であればイメージできるが、普天間に置き換えて考えた場合、人工的な自然しかイメージできず、抵抗を感じる。
- ・計画内容として、普天間にあるものを活かすという考え方であれば良いと思う。

◆事例 13：香港コンベンション&エキシビション・センター（香港）【○】

- ・計画内容の考え方としては良いと思う。事例 11～13：事例 1 での検討と同様に、既存のコンベンション機能を補完する役割を持つ施設として必要ではないか。

◆事例 14：宜蘭国立伝統芸術センター（台湾）【○】

- ・沖縄の文化を発信していく上で、既存のものと変わりがなければ魅力を感じないが、普天間に似たようなものを作らないという条件付であれば事例として良いと思う。

◆事例 15：シャーテック（シンガポール）【○】

- ・写真からは計画内容がイメージできないが、考え方としては良いと思う。

《計画例》研究開発型産業拠点の中核施設の導入

- 新しい人材・企業の誘致、定着を促進するために、起業化支援やベンチャー企業支援等を目的としたインキュベート機能（孵卵機能）を導入します。
- 大学、公的研究機関、民間企業間の研究交流や異業種間の研究交流等を促進し、研究開発活動を活性化するための研究交流促進機能を導入します。

《意見》

◆事例 16：ソフトピアジャパン（大垣市）【○】

◆事例 17：筑波研究コンソーシアム（つくば市）【○】

- ・写真からは計画内容がイメージできないが、考え方としては良いと思う。

《計画例》機能の複合による融合型高次都市施設の導入

○産業や機能を複合させることにより、新たな産業の「芽」を育てることを目的とした融合型高次都市施設を導入します（「中南部都市圏基本構想・機能導入調査」において例示されている施設です）。

《意見》

事例 18：カールスルーエ・メディア・センター（ドイツ）【○】

・写真からは計画内容がイメージできないが、考え方としては良いと思う。

②住宅地分野

《計画例》多様な来住に対応する住宅やサービスの導入

○マルチハビテーション（多地域居住）、WUB（世界うちなーんちゅビジネスアソシエーション）の活動、元気なシニアライフ等の受け皿として、短期的な滞在や反復的な定住に便利な半定住型居住者用住宅を導入します。

○テレワーク型の就業者*1の来住を促進するために、「ホームオフィス*2の供給」や「サテライトオフィス*3と住宅のセット開発」等を導入します。

《意見》

◆事例 19：マンスリーマンション等（那覇市、石垣市等）【○】

・需要もあり、単なる観光としてではなく、受け皿として提供する必要性はあると思う。

・多様なライフスタイルの居住者を誘致するという意味では必要（既に議論済み）。

◆事例 20：いわきテレワークセンター（いわき市）【○】

◆事例 21：テレワークの実証実験（北海道本別町）【○】

・県内外からの多様なライフスタイルの居住者を考えた場合、必要だと思う。

・住宅地グループの議論の中でも必要とされている。

《計画例》新しいタイプの都心共同住宅の導入

○都市拠点内や隣接地等において、高い生活利便性や「まちなか居住」の魅力と緑豊かな環境の魅力を兼ね備えたラーバン*ライフの受け皿となる都心共同住宅を導入します。

《意見》

◆事例 22：ハートヒルズ錦ヶ丘・錦ヶ丘セントラルハイツ（仙台市）【○】

・商業集積地の周辺にマンションがあるのは当然であり、新しいタイプの都心共同住宅かは疑問だが、特定の部分に限定されるという意味では、良いのではないかと。

◆事例 23：美奈宜の杜コミュニティセンター（福岡県朝倉市）【○】

・生活していく上で必要となる。

③都市拠点分野

《計画例》市民センターのシンボルとなる施設の導入

○新しい市民センターづくりに向けた市の意気込みを市民や世の中に示し、都市拠点への機能立地を促進するために、市庁舎移転計画の具体化や市民広場の先行整備等に早期に取り組みます。

《意見》

◆事例 24：旧具志川市、読谷村、北谷町の庁舎【○】

- ・普天間飛行場跡地に宜野湾市役所の移転も考えられるため、必要だと思う。

《計画例》広域的な商業施設の導入

○これまでの跡地利用においては、まとまりある用地を求めて、大型小売店等の大規模商業施設が立地しているケースが多く見られます。

○普天間飛行場の跡地利用においても、都市拠点形成の起爆剤として期待されるため、目標とする都市拠点像にあわせた機能立地を誘導します。

《意見》

◆事例 25：サンエーメインプレイス（那覇市）【×】

- ・広域的な商業施設は、周辺に既存のものが多くあるうえ、今後立地が予定されているものもあることから、普天間にはそぐわない（飽和状態になっている）。

◆事例 26：三井アウトレットパーク多摩南大沢（八王子市）【○】

- ・ボックスタイプ（サンエーメインプレイス）より、オープンモールタイプ（三井アウトレットパーク多摩南大沢）の方が良いのではないか。
- ・小さい専門店街、オープンモール形式が合う。

④環境・公園分野

《計画例》環境教育・情報発信施設の導入

○多くの人々が集まる都市拠点等は環境教育や環境に関する情報を発信する場としてふさわしいため、環境教育の場となるエコミュージアムや環境共生技術・製品に関する情報センター等を整備します。

○世界共通の課題である循環型社会形成に取り組んでいる様子を世の中に示すことにより、跡地のまちづくりの評価を高め、賛同者を増やし、跡地への機能誘致を促進することができます。

《意見》

◆事例 27：ポツダム広場のインフォ・ボックス（ドイツ）【○】

・計画内容と事例が結びつきにくい、情報発信施設としての注目度はあると思う。

◆事例 28：環境ミュージアム（北九州市）【○】

・計画内容の考え方としては良いと思う。

《計画例》環境共生住宅の導入

○環境共生型の暮らし方を重視する人々の期待に応えるために、循環型まちづくりのシンボルとして、耐用年数を延ばし、建設廃材の発生を抑制する長寿命住宅や化石燃料の消費を抑制する省エネ住宅等を率先して導入します。

《意見》

◆事例 29：長寿命型の住宅商品（住宅デベロッパー各社）【○】

◆事例 30：屋久島環境共生住宅（鹿児島県）【○】

・事例 29、30：環境共生住宅に関しては、現在までの議論を踏まえるとあっても良いと思う。

3) 主な意見交換の内容（ソフトな取組の導入）

①用地の供給に向けた取組

《計画例》ゆとりある住宅用地の供給

◆事例 31：中根・金田台地区・緑農住一体型住宅地（つくば市）【○】

◆事例 32：宮谷グリーンタウン・一般定期借地権分譲（松江市）【○】

《計画例》まとまりある住宅用地の供給

◆事例 33：国際文化公園都市・計画住宅地（大阪府茨木市、箕面市）【○】

◆事例 34：那覇新都心地区・共同利用街区（那覇市）【○】

◆事例 35：那覇新都心地区における用地先行取得（那覇市）【○】

- ・事例 31～35：手法としては必要。※手法に関しては、今後議論していく。
- ・事例 32：公的主体が「土地を取得して」という表現にしないとわかりづらい。
- ・事例 35：導入するためには検討が必要だが、事例 24 のようなものをつくるためには必要。

《計画例》長期にわたる段階的な用地の供給

◆事例 36：泉パークタウン（仙台市）【×】

- ・全面買収は、普天間にはなじまない、イメージとして合わない。
- ・一気に土地を手放すような手法は普天間にはなじまない。

◆事例 37：東急多摩田園都市（川崎市、横浜市、大和市）【○】

- ・段階的な開発であれば、すぐに開発できる土地、開発できない土地と差が出てしまうので、継続的な議論が必要だと思う。

②緑化・風景づくりに向けた取組

《計画例》(仮) 普天間公園の緑を生かした計画づくり

◆事例 38：季美の森（千葉県東金市）【○】

- ・ゴルフ場としてではなく、(仮) 普天間公園として置き換えた場合、イメージに合うのではないか。

◆事例 39：那覇新都心地区の公園計画（那覇市）【○】

《計画例》敷地内緑化の促進

◆事例 40：中根・金田台地区・緑農住一体型住宅地（つくば市）【○】

◆事例 41：神戸三田国際公園都市・ワシントン村（三田市）【○】

- ・事例 39～41：手法としては必要。※手法に関しては、今後議論していく。
- ・事例 39 若手の会としては、視察で訪れた港北ニュータウンの「グリーンマトリクス」のようなイメージ。跡地内の緑を活かしたイメージ。

《計画例》地権者や住民によるルールづくり

◆事例 42：ガーデンシティ舞多聞・みついけ（神戸市）【○】

◆事例 43：新百合ヶ丘駅周辺地区（川崎市）【○】

- ・建築協定や地区計画等のルールづくりは必要だと思う。

③機能誘致の促進に向けた取組

《計画例》利用者参加による計画づくり

◆事例 44：コーポラティブ・ビレッジ（千葉県富里町）【○】

◆事例 45：ガーデンシティ舞多聞・みついけ（神戸市）【○】

《計画例》まちづくりに関する情報発信と情報収集

◆事例 46：那覇新都心株式会社（那覇市）【○】

◆事例 47：山形ニュータウンの「友の会」等（独立行政法人都市再生機構）【○】

《計画例》優れたアイデアやデザインの導入

◆事例 48：長崎夢プロジェクト（長崎の魅力発掘・創造事業）（長崎県）【○】

◆事例 49：くまもとアートポリス事業（熊本県）【○】

- ・手法としては必要。

④開発態勢づくり

《計画例》地権者主導による開発態勢づくり

◆事例 50：株式会社タウンクリエイト（那覇市）【○】

◆事例 51：安慶名マネジメント株式会社（うるま市）【○】

◆事例 52：浅山土地管理株式会社（愛知県東海市）【○】

◆事例 53：財団法人区画整理促進機構による専門家派遣等【○】

《計画例》公的リーダーシップによる開発態勢づくり

◆事例 54：北九州学術研究都市（北九州市）【○】

◆事例 55：市有地に対する提案募集（那覇市）【○】

◆事例 56：未来とやま戦略アクションプラン（富山県）【○】

・手法としては必要。

⑤環境共生の促進に向けた取組

《計画例》環境技術の開発と活用

◆事例 57：200年住宅ビジョン（自由民主党政務調査会）【○】

◆事例 58：いわて環境共生住宅普及促進事業（岩手県）【○】

◆事例 59：水循環システム整備計画（つくばエクスプレス沿線地域）【○】

《計画例》環境共生に向けた計画手法の開発と反映

◆事例 60：アルメレニュータウン（オランダ）【○】

◆事例 61：ハウテンニュータウン（オランダ）【○】

◆事例 62：ユーカーリが丘（千葉県佐倉市）【○】

・手法としては必要。

付属資料－ 3 : 若手の会住宅地グループの活動経過

回数	日付	意見交換の内容等	
1	平成 20 年 4 月 8 日 (火)	◆平成 20 年度検討テーマ決め	
2	5 月 13 日 (火)	◆「都市拠点」、「住宅地」グループ分けと 提言内容の方向性について	<p>アンケートの様子 (8.10)</p>
3	6 月 10 日 (火)	◆事例の勉強と現状の把握	
4	7 月 8 日 (火)	◆普天間における住宅地のあり方について	
5	8 月 10 日 (日)	◆はごろも祭り市民・県民アンケート	
6	8 月 12 日 (火)	◆はごろも祭り市民・県民アンケート成果の まとめについて ◆普天間における住宅地のあり方について	<p>視察会の様子 (10.3)</p>
7	9 月 9 日 (火)	◆地権者の視点で考えた実現する上での課 題について	
8	10 月 2 日 (木) ～4 日 (土)	◆先進地視察会	<p>視察時の講義の様子 (10.3)</p>
9	10 月 14 日 (火)	◆先進地視察会の報告・とりまとめ ◆地権者の視点で考えた実現する上での課 題と解決策の検討	
10	11 月 11 日 (火)	◆「キックオフ・レポート」で提示された 4 分野（振興拠点、住宅地、都市拠点、環境・ 公園）の事例に対する意見交換	
11	12 月 9 日 (火)	◆「キックオフ・レポート」の事例に対する 若手の会としてのとりまとめ①（都市拠 点、住宅地）	<p>定例会の様子 (10.14)</p>
12	1 月 13 日 (火)	◆「キックオフ・レポート」の事例に対する 若手の会としてのとりまとめ②（振興拠 点、環境・公園）	
13	1 月 27 日 (火)	◆提言書（案）について	
13	2 月 10 日 (火)	◆提言書（最終案）について	

「普天間飛行場跡地利用への私たちの考え（住宅地編パート1）」に関するご意見・ご感想を下記までお寄せください。

◆若手の会ブログアドレス

<http://wakatekai.exblog.jp>

◆若手の会メールアドレス

wakateno-kai@excite.co.jp