

普天間飛行場跡地利用への私たちの考え
都市拠点編

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 都市拠点グループ

目 次

1.はじめに	1
2.都市拠点の検討の流れ	4
3.普天間における都市拠点のあり方	7
4.目標とする都市拠点を実現する上での課題と解決策の提案	11
参考資料-1 はごろも祭りでの市民・県民アンケート関連資料	13
参考資料-2 先進地視察会関連資料	15
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	30
参考資料-4 若手の会都市拠点グループの活動経過	39

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検討が行われています。

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）」としてとりまとめました。

今年度は、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てそれぞれの議論を進めることとなり、都市拠点グループでは、キックオフ・レポートの提案内容をもとに、地権者側の視点から普天間における「都市拠点」のあり方について議論するとともに、「目標とする都市拠点を実現する上での課題」と「課題の解決策」について検討を行いました。

この提言書はこれらの検討の成果であり、都市拠点グループメンバーの「都市拠点に対する現在の想い」を出し合った結果をとりまとめたものです。

なお次頁では、今年度の都市拠点グループの提言内容のまとめとして「私たちの考える都市拠点」と「今後の検討の方向性」をまとめています。

普天間飛行場の跡地を考える若手の会 「都市拠点グループ」

私たちの考える都市拠点

「市民」、「県民」、「県外・観光客」が集まる都市拠点として・・・

①宜野湾市の公的施設を整備し、市民の交流の場をつくる

- ・警察、消防、医療（大学病院、総合病院等）機能の拠点づくり
- ・高齢者にも配慮して公共施設を集積

②街中で暮らす便利さと優れた環境を提供する

- ・行政施設、学校等も含めて商業・公共の様々な機能を複合化
- ・住宅地との高いアクセス性と徒歩圏の拠点づくりを実現し、観光客も楽しめる公共交通
- ・多機能複合型などの高層都心住宅

③緑が豊かな都会のオアシスとなる場をつくる

- ・中南部をカバーする規模の防災機能のある大規模公園

④県内の他の拠点にはない魅力を持った、人が集まり新しい観光地ともなる場をつくる

- ・全体がテーマパークのようなショッピングエリアやエンターテイメントエリア（カジノやショービジネスなど）、西海岸のスポーツ施設や市内の文化施設を複合化させた文化施設エリアなどが一体となり、人が集まる拠点づくり
- ・沖縄のシンボル（タワー、美浜より大きな観覧車、大規模公園、LRT、大きな樹木（ガジュマル等）、マーシーサー、鍾乳洞）

《今後の検討の方向性》

以上のような都市拠画像から見えてきた普天間飛行場跡地における都市拠点のキーワードは「副都心」

⇒今後は副都心（県レベルの機能分担を果たす）機能として、「大学・研究学園都市的機能」、「行政機能」などの必要な施設及び機能について詳細な検討を行う。

⇒また、「交通結節点機能」、「シンボルとなる大規模公園（セントラルパーク、ボタニカルガーデンのような）」、「大規模公園とリンクした（活かした）機能、施設」などについても検討を行う。

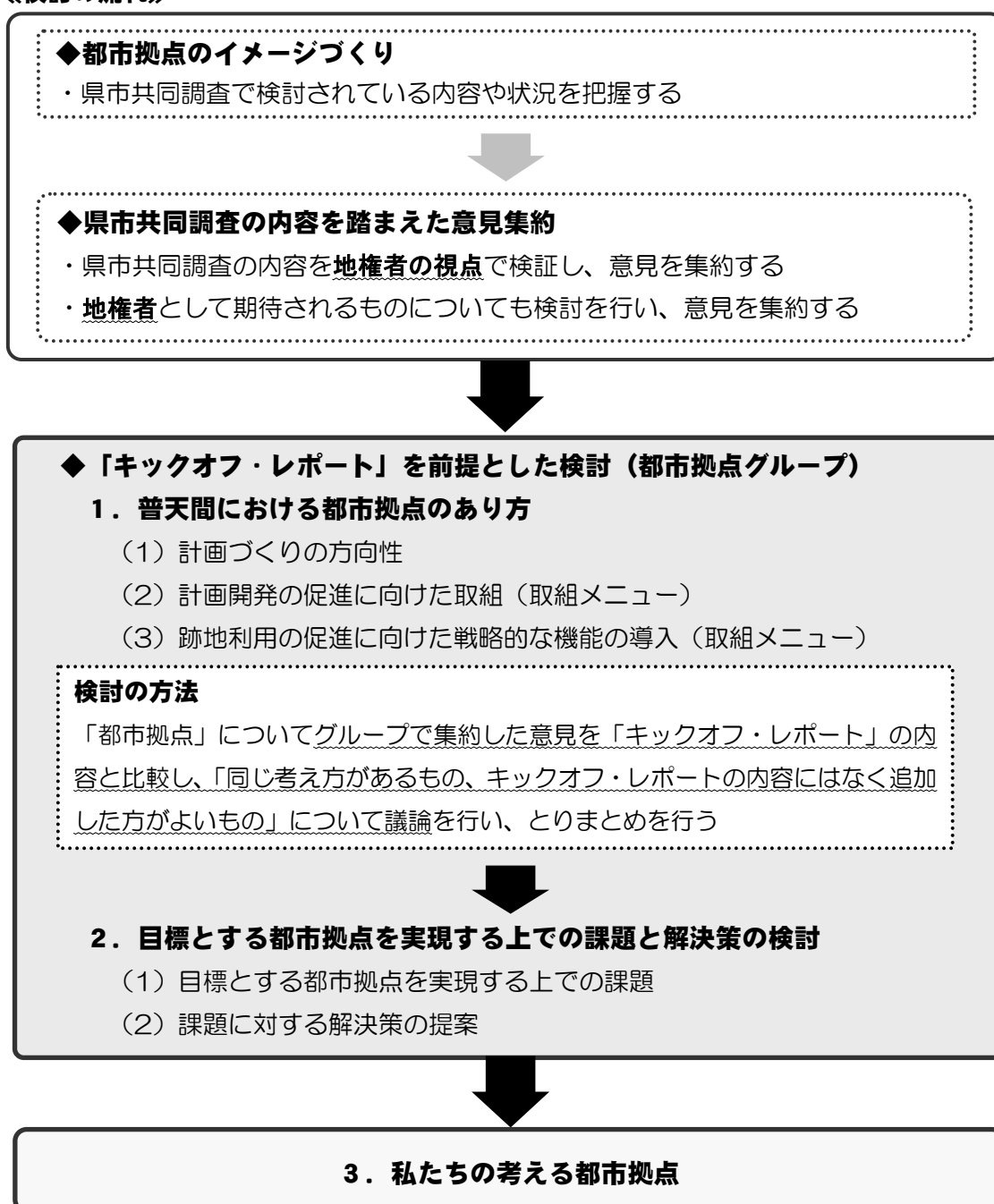
⇒さらに、キーワードとしての副都心と他分野とリンクさせた検討を行い、さらに都市拠画像を明確にしていく。

2. 都市拠点の検討の流れ

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「実現する上の課題」や「課題に対して解決策」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」を基本的なベースとし議論を行った。都市拠点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. 普天間における都市拠点のあり方

普天間における都市拠点のあり方（将来像）として、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。検討にあたって、グループで出された意見とキックオフ・レポートにある内容とを比較し、「考え方が同じ意見があるのか」、「キックオフ・レポートにはなく、追加した方が良い方向性があるのか」等について、都市拠点グループとしての意見を集約し、検討を進めた。

全体構成として、大きな括りはキックオフ・レポートのとおり**（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）**としつつ、中身についてはグループとして解釈した結果を「方向性⇒取組メニュー」の関係が確実に対応するような形で組み替えて表現することとした。

《キックオフ・レポートの項目》

（１）計画づくりの方向性

⇒市民サービス施設が集まる場所づくり

- ①宜野湾市の新しい中心地域づくり
- ②跡地で生活しやすさを高め、住む人を集める
- ③異なる施設の合併や同じ機能の施設をまとめることを何段階かに分けてつくる

⇒県民サービス施設が集まる場づくり

- ④県民生活のレベルアップに向けて市町村を越えた中部・南部の広い範囲でも重要な場所づくり
- ⑤国の施設や研究施設などの高いレベルの機能を計画的、段階的に実現

⇒県民・観光客にとって個性的で魅力ある場づくり

- ⑥すでにある中心地とは異なる魅力づくり
- ⑦新しい都市観光の場としての個性の演出

（２）計画開発の促進に向けた取組（取組メニュー）

⇒市民センターゾーン

- ⑧宜野湾市の公的施設を整備し、市民の交流の場をつくる
- ⑨緑が豊かな都会のオアシスとなる場をつくる

⇒複合的な広域拠点ゾーン

- ⑩人が集まり新しい観光地ともなる場をつくる
- ⑪街中で暮らす便利さと優れた環境を提供する住宅をつくる

（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）

⇒新しい市民センターの象徴となる市庁舎や市民広場

- ⑫新しい市民センターの象徴となる市庁舎や市民広場等の整備

⇒広域的な商業施設

- ⑬都市拠点形成の起爆剤となる大型小売店の立地

《キックオフ・レポート項目との対応関係》

※番号：キックオフ・レポートの項目と対応

若手の会の意見	対応項目
・お年寄りにも配慮して公共施設が集中している拠点づくり	①・②
・コスト面を考慮に入れて、複合化した拠点づくり	①・②・③
・様々な機能が1箇所に集積している拠点づくり	①・②
・基本的に住宅機能は導入しない（アクセス性を高めることで対応する）	②
・地域及び他市町村から人が集まる場所	④
・政治経済が集中している拠点づくり	対応項目なし
・県内の他の拠点に足りない機能を導入する	⑥
・拠点の中でも核となる中心があり、そこに人が集まり周辺へと流れていくような形の拠点づくり	対応項目なし
・広い場所という優位性を活かす	全体関連事項
・拠点内の交通は公共交通を主体として考える	⑦
・徒歩圏の拠点づくり	②
・「宜野湾市といえば〇〇」というシンボルとなる拠点づくり	⑥、⑫
・市全域をカバーできるような場所に消防機能を集積する	⑧
・行政施設	⑧、⑫
・周辺との競合を勘案し、ビジネスや公共施設が都市拠点の軸	対応項目なし
・学校等も含めて様々な機能を複合化	⑩、⑪
・商業施設と公共施設の複合化	⑫・⑬
・医療機能（都市計画マスタープランに位置づけあり）	⑤、⑪
・カジノ	⑩、⑬
・西海岸のスポーツ施設や市内の文化施設を大規模公園に複合化	⑨、⑩
・拠点である以上交通のアクセス性が重視される	②、⑦
・大規模な公園	⑨、⑩
・交通拠点機能	②、⑦
・シンボル	⑫
・防災機能のある公園と医療施設が隣接し、戦略的に安心安全に取り組む	④、⑫
・必ずしも一つの建物に複合化させるのではなく、いくつかに分けられたブロック相互をアクセスできるようにし、全体で複合施設と考える	⑩、⑪
・公的な機能の集積については、実現しやすい今回のタイミングを活用する	⑧



《都市拠点グループとしての追加検討事項》

⇒広い場所という優位性を活かす

- ・都市拠点形成において、全体に関わる事項として位置づける。

⇒政治経済が集中している拠点づくり

⇒拠点の核となるものをつくり、人が集まり周辺へと流れていくような拠点をめざす

⇒周辺との競合を勘案し、ビジネスや公共施設を都市拠点の軸とする

- ・周辺の立地状況から商業施設を中心とした拠点形成ではなく、周辺環境との連携を図ることにより、ビジネスや公共施設が都市拠点の軸となる拠点をめざす。

以上の検討を踏まえ、次頁に都市拠点グループが考える都市拠点のあり方を示す。

《普天間における都市拠点のあり方（キックオフ・レポートを前提とした全体イメージ）》

計画づくりの方向性

●市民サービス施設が集まる場所づくり

- ① 宜野湾市の新しい中心地をつくる
- ② 跡地での生活しやすさを高め、住む人を集める
- ③ 集団化や複合化による機能集積を段階的につくる（市の公的施設）

●県民サービス施設が集まる場づくり

- ④ 県民生活のレベルアップに向けて市町村を越えた中部・南部の広い範囲でも重要な場所づくり
- ⑤ 国の施設や研究施設などの高いレベルの機能を計画的、段階的に導入する

●県民・観光客にとって個性的で魅力ある場づくり

- ⑥ すでにある中心地とは異なる魅力をつくる
- ⑦ 新しい都市観光の場として個性を演出する

取組のメニュー

ゆとりある暮らしの舞台となる都市拠点開発

市民センターゾーン

●宜野湾市の公的施設を整備し、市民の交流の場をつくる

- ・警察や消防機能の拠点づくり
- ・高齢者にも配慮した集積された公共施設



公共施設と一体となった市民広場

●緑が豊かな都会のオアシスとなる場をつくる

●街中で暮らす便利さと優れた環境を提供する

- ・行政施設、学校等も含めて商業・公共の様々な機能を複合化
- ・医療機能（大学病院、総合病院等）
- ・住宅地との高いアクセス性と徒歩圏の拠点づくりを実現し、観光客も楽しめる公共交通
- ・中南部をカバーする規模の防災機能のある公園



都会のオアシスとなる緑豊かな大規模公園



便利で楽しめる公共交通

回遊性と緑のある商業施設

複合的な広域拠点ゾーン

●街中で暮らす便利さと優れた環境を活かした都心住宅をつくる

- ・多機能複合型などの高層都心住宅

●県内の他の拠点にはない魅力を持った大型商業施設等、人が集まり新しい観光地ともなる場をつくる

- ・全体がテーマパークのようなショッピングエリア
- ・西海岸のスポーツ施設や市内の文化施設を複合させた大規模公園
- ・沖縄のシンボル（タワー、美浜より大きな観覧車、大規模公園、LRT、大きな樹木（ガジュマル等）、マーシーサー、鍾乳洞）
- ・エンターテインメントエリア（カジノやショービジネスなど）



県民や観光客で活気ある商業地



多彩な催しが開催できる広場

沖縄の伝統を感じられる場



緑のある沿道型商業施設

屋内に癒しのある新感覚の施設

例えば・・・

●新しい市民センターの象徴となる市庁舎や市民広場



事例：うるま市具志川庁舎（左）、北谷町庁舎（右）
※跡地のまちづくりとして庁舎を移転

●広域的な利用もされる大規模公園



事例：国営昭和記念公園（東京都立川市、H18年度視察実施）

●大型商業施設

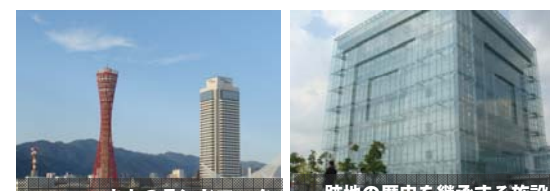


事例：神戸ハーバーランド MOSIC、チャンネルガーデン（兵庫県神戸市 H20年度視察実施）

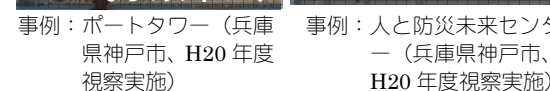
●シンボルとなる施設



事例：万博記念公園太陽の塔（大阪府吹田市、H19年度視察実施）



事例：富山 LRT（富山県富山市、H19年度視察実施）



事例：まちのランドマーク

事例：跡地の歴史を継承する施設

事例：人と防災未来センター（兵庫県神戸市、H20年度視察実施）

4. 目標とする都市拠点を実現する上での課題と解決策の提案

ここでは普天間飛行場跡地において、若手の会都市拠点グループが検討した「目標とする都市拠点」を実現する上での課題を整理するとともに、課題に対応した解決策を示す。

(1) 目標とする都市拠点を実現する上での課題

前項で検討した普天間飛行場跡地における都市拠点のあり方について、それを実現する上での課題を地権者の視点から抽出し、下記の内容が明確になった。

《目標とする都市拠点を実現する上での課題》

⇒地権者の意向把握に関する課題

- ・大勢の地権者の意見をまとめる方策が不十分。
- ・施設の機能によって最適な場所と地権者の意向の調整が必要。
- ・多くの面積を確保することが必要。等

⇒各機能に関する課題

- ・シンボルとなる施設には、後に続く開発が促進されるように、特別に魅力を持たせることが必要。
- ・環境共生、バリアフリー、ユニバーサルデザイン等の現代には必須項目となっている考え方を整備することが必要。
- ・複合は必要だが、重複させては飽和状態になる。等

⇒実現する上で必要となる取組・検討事項

- ・計画にもとづいた長期にわたる施設の開発を行う中で、後続開発地区に対して土地活用ができない期間の補償方策の検討が必要。
- ・実行する段階で専門家とやっていかなければならないが、それをどうするのか検討が必要。
- ・より魅力的で今までの沖縄にはない都市拠点を形成するためには、地権者自らが先進的な事例を学び、優れた機能や提案を誘致できるようなある程度の知識を蓄える必要がある。
- ・スムーズな施設（企業）を誘致のためには、高い交通アクセス性がポイントとなる。また、沖縄県において重要なポイントとなっている駐車場の確保が必要。
- ・高齢者に優しいまちづくり実現のために、施設単体ではなく周辺環境を含めたまち全体で取り組むしくみづくりが必要。等

(2) 課題に対する解決策の提案

課題に対応する解決策について検討を行い、下記の内容が明確になった。

《課題に対する解決策》

◆課題：地権者の意向把握に関する課題

◇解決策⇒「仕組み・体制づくり」

- ・用地の共同利用に向けた意識醸成、意向把握を促進し、共同利用の仕組みづくりに取り組む。
- ・共同利用と申し出換地等の地権者の意向に沿った土地利用を実現できる仕組みを利用し、計画上で必要な土地面積を確保する。そのためにまず地権者全体の土地利用の意向をしっかりと把握しておく。さらに、その意向把握は、早い段階に（実際の跡地開発が開始される前に）済ませておき、跡地開発が実施されるころには施設誘致・企業誘致がすぐに開始できる体制をつくる（安定し地代収入を得るためにも）。 等

◆課題：各機能に関する課題

◇解決策⇒「制度等の導入」

- ・環境共生、バリアフリー、ユニバーサルデザイン等の現代において必要不可欠なものについては、補助制度等を設けることで、導入を促進する。
- ・跡地利用を促進するために、国等のプロジェクトに位置づける必要がある。 等

◆課題：実現する上で必要となる取組・検討事項

◇解決策⇒「具体的な取組・手法等の導入」

- ・用地の共同利用に向けた意識醸成、意向把握を促進し、共同利用の仕組みづくりに取り組む。
- ・公的なリーダーシップによる開発態勢づくり。
- ・自分の土地の特性と適正がわかるような情報提供を行う。 等

以上の検討を踏まえ、次頁に目標とする都市拠点を実現する上での課題と解決策を示す。

《目標とする都市拠点を実現する上での課題と解決策の提案》

目標とする都市拠点を実現する上での課題

共通（市民センターゾーン・複合的な広域拠点ゾーン）

【地権者の意向把握に関する課題】

- ①取組メニューを実現させようとすると多くの面積が必要となり、その確保方策が必要。
- ②施設の機能によって最適な場所と地権者の意向との調整が必要。

【各機能に関する課題】

- ③シンボルとなる施設には、後に続く開発が促進されるように、特別な魅力を持たせることが必要。
- ④環境共生、ユニバーサルデザイン等の現代には必須項目となっている考え方を基本に整備する必要がある。
- ⑤機能の複合化は必要だが、重複させては飽和状態になる。

【実現する上で必要となる取組・検討事項】

- ⑥計画にもとづいた長期にわたる段階的开发を行う中で、不公平感を軽減するために、後続開発地区に対して土地活用ができない期間の補償方策の検討等が必要。
- ⑦スムーズな施設（企業）誘致のためには、高い交通アクセス性がポイントとなる。また、沖縄県において重要なポイントとなっている駐車場の確保の検討が必要。
- ⑧より魅力的で今までの沖縄にはない都市拠点を形成するためには、地権者自らが先進的な事例を学び、優れた機能や提案を判断できるようなある程度の知識を蓄える必要がある。
- ⑨実行する段階での専門家との連携方策検討が必要。
- ⑩土地の特性によって長所・短所を考えておく必要がある。

市民センターゾーン

【実現する上で必要となる取組・検討事項】

- ⑪すべての人に優しいまちづくり実現のために、施設単体ではなく周辺環境を含めたまち全体で取り組むしくみづくりが必要。
- ⑫集積させる公共施設は、既存施設との調整が必要。

複合的な広域拠点ゾーン

【実現する上で必要となる取組・検討事項】

- ⑬企業に魅力的であることを知ってもらうための情報提供が必要。
- ⑭周辺にも既存及び計画中の大型商業施設がある中で、新たな魅力の創出により人を集められるようなくみづくりが必要。
- ⑮大規模公園の用地確保方策の検討が必要。

【地権者の意向把握に関する課題】

- ⑯収益の得られる施設整備と合わせて、都市拠点全体として快適な空間を創出するために、収益性の低い公園や癒しの空間となるものを整備する必要があるという認識を、地権者が持つ必要があ

課題の解決策

共通（市民センターゾーン・複合的な広域拠点ゾーン）

- ・共同利用と申し出換地等の地権者の意向に沿った土地利用を実現できる仕組みを利用し、計画上で必要な土地面積を確保する。【①、②】
- ・地権者全体の土地利用の意向を早期にしっかり把握し、跡地開発が実施されるころには施設誘致・企業誘致がすぐ開始できる体制をつくる（安定し地代収入を得るためにも）。【①、②】
- ・優れた計画、提案を公募するような手法を採用する。【③】
- ・跡地利用というコンセプト、普天間飛行場であったという歴史的な事実を活用し、ここにしかない特徴・魅力としていく。【③】
- ・環境共生、ユニバーサルデザイン等の現代において必要不可欠なものについては、補助制度等を活用することで導入を促進する。【④】
- ・複合化の際には、機能の重複がないように考慮し、ただの寄せ集めにならないように計画的な誘致を行う。また、一部が撤退した場合の再誘致の際にも機能が重複しないように、参入条件等を設ける必要がある。【⑤】
- ・跡地利用を促進するために、国・県等に対して支援策の導入を働きかける必要がある。【⑥、⑦】
- ・まちづくりの先進事例等を地権者が学び、土地利用の際に知識を活かせるような勉強会等を、跡地整備が始まる前に実施しておく。【⑧】
- ・自分の土地の特性と適性（活用方法）がわかるような情報の収集・提供を行う。【⑩】

市民センターゾーン

- ・公的リーダーシップによる開発態勢づくり。【⑪、⑫】
- ・用地の共同利用に向けた意識醸成、意向把握を促進し、共同利用の仕組みづくりに取り組む。【⑪、⑫】

複合的な広域拠点ゾーン

- ・跡地のまちづくりの情報発信と立地意向などの情報収集を行う継続的な体制づくりに取り組む【⑬】
- ・優れた計画、提案を公募するような手法を採用する。【⑭】
- ・まちづくりの先進事例等を地権者が学び、土地利用の際に知識を活かせるような勉強会等を、跡地整備が始まる前に実施しておく。【⑭】
- ・用地の共同利用に向けた意識醸成、意向把握を促進し、共同利用の仕組みづくりに取り組む【⑮、⑯】

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・県民が求める都市拠点イメージを考えてみる

1) 市民・県民が求める都市拠点のイメージづくり

市民・県民が求める都市拠点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・県民が求める都市拠点のイメージ〉

①市民としてあったら良いと思うもの

- ・高齢者にやさしい色々な施設が集まっているまち
- ・都会のオアシスがあるまち
- ・シンボルになるような建物があるまち

②県民としてあったら良いと思うもの

- ・魅力的な大型ショッピングモール
- ・買物や通勤に便利な都市型高層住宅
- ・健康、環境、ロボットなどの研究施設

③観光地としてあったら良いと思うもの

- ・沖縄の自然を感じられる緑の木陰がある街並み
- ・歴史を感じられる街並みでつくられた商店街
- ・観光客にも便利で楽しい乗り物

2) 市民・県民が求める都市拠点のイメージの検証

はごろも祭りにおいて、「市民・県民が求める都市拠点のイメージ」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。

〈市民が求める都市拠点のイメージ〉

「高齢者にやさしい色々な施設が集まっているまち」⇒191（1位）

「都会のオアシスがあるまち」⇒76（2位）

「シンボルになるような建物があるまち」⇒30（3位）

〈県民が求める都市拠点のイメージ〉

「魅力的な大型ショッピングモール」⇒175（1位）

「健康、環境、ロボットなどの研究施設」⇒86（2位）

「買物や通勤に便利な都市型高層住宅」⇒49（3位）

〈観光地に求める都市拠点のイメージ〉

「沖縄の自然を感じられる緑の木陰がある街並み」⇒175（1位）

「観光客にも便利で楽しい乗り物」⇒86（2位）

「歴史を感じられる街並みでつくられた商店街」⇒49（3位）

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) 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。

「NB ミーティング」についても若手の会と同様に「キックオフ・レポート」を議論の題材としているが、まずは勉強会を実施することを活動の中心とし、「キックオフ・レポート」を理解することにより跡地利用への議論が深まるような活動を行っているところである。

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。都市拠点における視察地の概要は以下のとおりである。

(2) 視察を踏まえた都市拠点のとりまとめ

先進地視察会で神戸市（HAT 神戸、神戸ハーバーランド、神戸ポートアイランド）を見学した内容を踏まえて、とりまとめを行った。

1) HAT 神戸⇒防災拠点、複合多機能都市、人と防災未来センター
⇒防災対策・機能は必須事項
⇒普天間にも跡地のシンボルとなるセンターを導入

◆防災機能を持った安全、安心な都市拠点づくり

- ・地区整備には震災からの緊急な復興が背景にあるため、“楽しむ”、“賑わう”というような感じはしなかったが、テーマにある“安全で安心な街”という意味では、住みよい都市型住宅だと思う。
- ・防災機能は必須であり、防災対策として貯水槽や電線地中化が活用できる。
- ・エリア分け（分譲宅地エリア、公園エリア、商業施設エリア等）がしっかりされており、40m の道路に 9m ずつとられている歩道にとてもゆとりがあり、電線も地中化されていて整備がしっかりしている点がとても印象に残った。
- ・地権者と行政（神戸市）の協働によるまちづくりが実現した都市拠点という印象を受け

た。

- ・防災をテーマとしたまちづくりは、ほとんど頭になかったので非常に参考になった。
- ・HAT 神戸の視察を通じて、日本には津波に対する街づくりの考えはまだ一般的ではないことを感じた。

◆普天間飛行場跡地への導入検討

- ・復興のシンボルとして、震災記念館「人と防災未来センター」があったが、普天間飛行場跡地にもシンボルとなるセンターを導入してはどうか。

2) 神戸ハーバーランド⇒新しい都市観光の場、複合型商業施設「MOSAIC」 ⇒普天間に、沖縄にはない“新しい商業施設”を導入

◆人が集まる複合型商業施設（「MOSAIC」等）

- ・一日中楽しめそうだが、臨海部での再開発の典型という感じがする。
- ・一見は、美浜のアメリカンビレッジであったが、大きく違いを感じたのは、他県とも繋がる駅から10分圏内にあり、様々な施設の複合化や集積がされているといった点である。
- ・歩道も広く、ほとんどの建物間に連絡通路があったのは良いと感じた。
- ・ビルから近隣ビルへ車道を横切らずに移動できる手段（地下の連結など）としては、都市拠点では当然なのかもしれない。
- ・住宅は戸建ではなく集合型のマンションや団地などであり、そのエリアをカバーする学校があったが、このような都市拠点住宅地域の住民は将来入れ替わるのか、高齢化していくのか、高齢化した時のまちはどう変化していくのか疑問に思う。
- ・商業施設については、撤退する企業や入れ替わる施設も多いようで、飽和状態なのか、それ以上かもしれないと感じた。
- ・ハーバーランド内にある商業施設「MOSAIC」は“おしゃれの街”神戸らしいづくりであった。SHOPのづくりもそれぞれ個性のあるデザインだった。
- ・沖縄では体験したことがないようなショッピングセンターで、水辺（池）の広場や海岸沿いからの夜の景観がとてもきれいでまた来たくような思いにさせてくれた。
- ・ヨーロッパ風をイメージする建物や照明等があり、いかにも神戸らしいという印象を受けた。一見して、北谷町の美浜を思い出すが、規模を大きくして凝縮されている感じがした。（美浜がアメリカ風であれば、神戸はヨーロッパ風）

◆普天間飛行場跡地への導入検討

- ・宜野湾の目玉になるが、周辺商業地区（新都心、美浜）との棲み分けが必要である。

3) 神戸ポートアイランド⇒研究機関・企業・大学等の機能集積地、新公共交通

- ・医療機関が集中的に立地するとのことであったが、ポートアイランド外に住むお年寄りには移動が大変ではないかと思った。
- ・建物だけでなく、公園やプロムナード等の緑も多く、自然を多く配置している点が感心させられた。

(3). 視察地の概要

1) HAT 神戸（東部新都心）

◆所在地：兵庫県神戸市中央区

◆総面積：約 120ha

◆人口：約 3 万人（約 10,000 戸）、従業員：約 4 万人、利用人口：約 15 万人

◆概要：神戸市の中心市街地である三宮から東へ約 2km の臨海部に位置し、「新たな都市機能の導入」、「ウォーターフロントとしての整備」、「地域の活性化」等を目的とした計画的な整備を図るとともに、震災で甚大な被害を受けた市街地の住宅や産業などの受け皿となる市街地復興の先導的役割を担うプロジェクトとして総合的な整備を進めた事例となっている。阪神・淡路大震災からの復興をめざす、「神戸市復興計画」において、シンボルプロジェクトのひとつとして位置づけられた。

阪神・淡路大震災の教訓をふまえ、さまざまな人々がさまざまな生活を展開することができる、多様な都市機能が複合化したまちづくりをめざしており、「安全」「環境」「福祉」「活力」の4つの視点で、新しいコミュニティと文化を育む新都心のまちづくりを進めている。

2) 神戸ハーバーランド

◆所在地：兵庫県神戸市中央区

◆総面積：約 78ha

◆概要：三宮から南西約 2km に位置し、旧国鉄湊川貨物駅跡地の再開発により、新都市拠点形成、複合多機能都市、シンボルとなる施設、広域的な商業施設、新しい都市観光の場が新たに創出された事例である。その一連の計画と事業に対し、1993 年度に国土交通省の都市景観 100 選を受賞、また日本都市計画学会石川賞が授与されている。

神戸都市圏西部における経済・文化の核として広域的都心構造の一翼を担うべく「海につながる文化都心の創造」をテーマに街づくりが進められ、神戸モザイクなどの主要商業施設は広域的な商業拠点施設となっている。

3) 神戸ポートアイランド

◆所在地：兵庫県神戸市中央区

◆総面積：約 580ha

◆人口：1万5千人（計画人口3万人）

◆概要：兵庫県神戸市東灘区にある人工島、海上文化都市で、島全体がひとつの町になっている。中心部に会社、住宅地、店舗、その他公共施設などがあり、中心部をシティヒルという全長5kmの道が囲んでいる。さまざまな種類の木がたくさん植えられており、四季折々の景色を楽しむことが出来る。島内には市内の町に比べて緑地や公園などが多くあり、公園や運動用の遊具がところどころに設置されている。

海外企業の日本本社や、外国人学校などがあることから外国人住人が多く、外国人専用の施設などもある。なお、六甲アイランドの南沖合に別の人工島六甲アイランド南が埋め立て中である。

2. HAT 神戸、神戸ハーバーランド視察会の内容

(1). 視察の方法

HAT 神戸と神戸ハーバーランドを担当している神戸市都市計画総局総務部民間活力創造室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HAT 神戸、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時間半程度行った後、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。

(2). 講義及び質疑応答の内容

1) 講義の内容

①HAT 神戸について

【成り立ち、まちの中での位置づけ】

- ・大規模工場の移転による遊休化に伴う土地利用転換を図り、今まで工場として利用されていたウォーターフロントを、市民に開放した事例（120ha）。
- ・また、震災前から立地条件の良いウォーターフロントを開発し、市民に開放する構想を持っていたが、阪神・淡路大震災からの復興をめざす「神戸市復興計画」において、シンボルプロジェクトのひとつとして位置づけられたこともあり、早いスピードで開発が進められた。
- ・神戸市の中心（拠点）は三宮だが、東の拠点として整備（神戸市内の3つの都市拠点のうちの一つとして）。

【導入機能について】

- ・計画当初は複合的な都市機能のある拠点として考えられていたが、震災復興プロジェクトに位置づけられたことにより、住宅機能が中心となった。
- ・地区の中央部には、WHO の施設をはじめ、震災の経験と教訓を継承するメモリアルセンターが立地。防災という面から、防災合同庁舎、日赤病院、防災機能を有した公園、広幅員道路が立地。
- ・それらを挟むように、県・市・都市公団の復興住宅、民間分譲住宅が立地。
- ・地区内道路は、市の骨格道路に接続されているため、道路交通網はしっかり整備されている。
- ・地区内は電柱を地中化しているのとともに、地区計画により道路から建物をセットバックさせているため、景観面でも美しい。

【土地の権利について】

- ・もともとの土地が企業の所有する土地であったため、地権者数が少なかった。それが開発を早く進めることができた要因でもあった。

【現在の課題】

- ・「公共交通機関（電車）が通っていないため不便であること」、「都市拠点ではあるが、商業施設の集積がまだ不十分であること」が現在の主な課題となっている。

②神戸ハーバーランドについて

【成り立ち、まちの中での位置づけ】

- ・「海につながる文化都市の創造」をテーマとしている。
- ・国鉄貨物駅跡地に、インナーシティ再生やウォーターフロント再生を図る大規模再開発として整備。
- ・神戸市の中心（拠点）は三宮だが、西の拠点としてHAT 神戸より先に整備（神戸市内の3つの都市拠点のうちの一つとして）。
- ・北側にある文化機能をウォーターフロントまでつなげるという役割も持っている。

【導入機能について】

- ・商業施設が中心であり、周辺のポートタワーやクルーズ船など神戸を代表する景観が見える場所として、神戸を代表する観光スポットにもなっている（夜景も含めて）。
- ・開発された年代の影響もあり、土地の高度利用による高層の建物が多く立地しているのが特徴的。
- ・一番海側の商業施設の「MOSAIC」は、ヨーロッパの港町のような雰囲気ショッピングモールになっており、数多くのテナントが集積している。
- ・近年は神戸市の夜景を形成する重要なエリアにもなっている。
- ・地区内の施設は連絡通路で結ばれており、回遊性を高めたつくりになっているのが特徴。鉄道駅までつながっている。
- ・また、地区内の2区画では、民間から良い提案を募集する事業コンペ方式を採用し、施設が整備された。

【現在の課題】

- ・「高度情報化都市」という方針については、進歩の早い分野のテーマであったため、現在ではあたりまえの都市の機能になってしまっている面もある。

2) 質疑応答の内容

質問：HAT 神戸はかなり早いスピードで開発が進んだそうだが、道路等がある程度計画しておかないと進まないものなのか。

回答：構想レベルの開発の考え方が既にあったため、その段階から進めることができたことが早く開発が進んだ要因の一つであると考えられる。

質問：震災前と震災後で HAT 神戸の開発構想の内容は変わったのか。

回答：震災前については、複合的な土地利用を行う都市拠点を考えていた。しかし、震災後については、住宅機能を早期に確保する必要性があったため、開発が速く進むように機能別にエリアをきっちり分ける土地利用に変わっていったという経緯がある。なお、HAT 神戸の開発において最も難しかったのは、区画整理をやりながら上ものを同時並行で整備していった点である。

質問：HAT 神戸の土地は、もともと誰が所有していたのか。

回答：HAT 神戸ができる前は神戸製鋼等の企業の土地であったため、大地主の土地であり、地権者数は 12～13 名でほとんどが法人であった。公的住宅部分は買収し復興住宅を供給していった。

質問：財源の支援はどれくらいあったのか。

回答：HAT 神戸の開発が始まった当時の神戸市の財政状況は、それほど潤沢ではなかったため借金をしながらだったが、震災復興ということで国からの補助ももらってやっていた。

質問：震災を受けて、開発にあたって防災の面で活かした部分や教訓として取り入れた部分はあるのか。

回答：震災の教訓は公共施設に活かされている。地区の中央を通る 40m の道路は歩道も 9m ずつとっており、普段はゆったりとした空間として計画されていると同時に、地震で建物が倒壊しても避難路として利用できるようになっている。また、道路が寸断された際に海からのアクセスが有効だったため、海際にプロムナードと船が着岸できるような整備をしている。さらに、なぎさ公園の地下には耐震性貯水槽があり、地区の計画人口約 2 万人が 7 日間飲料水として利用できるようになっている。

質問：何をしたら人や機能を誘致できると考えていたのか。

回答：震災前の構想段階から、神戸は国際都市ということで経済界や市をあげて WHO の

施設を誘致していた。基本的には県が誘致した施設が核となり、震災というテーマで誘致してもらった。

質問：神戸市内には多くのモニュメントがあるが、まちづくりの中ではどのような考え方になっているのか。

回答：都市軸の中に神戸文化軸を位置付けており、それに基づいてモニュメント等を整備している。神戸市では、まちづくりの中に考え方を位置づけ、それを市民と共有しながら進めていくという伝統のようなものが昔から根づいている。

質問：ハーバーランドの中の2区画だけコンペ方式による提案募集を行ったそうだが、全体の中で2区画だけに絞った点に特別な意味があるのか。

回答：コンペ方式を2区画に限定したという特別な意味はない。ただし、コンペを行った区域は2区画だけだが、1区画の大きさが非常に大きいため、全体に占める範囲としては広がっている。また、他の区画については、市自らが行政としての役割を果たすための場所となっている部分もある。

質問：コンペの際には、市のほうから提案者に対して土地利用方針等を提示したのか。

回答：土地利用方針等は特別提示しなかったが、ハーバーランド内に「高度情報センター」という施設を導入し、地区の管理等をしていこうと考えていたため、この機能を取り入れることが条件にはなっていた。会社を立ち上げ「一歩先いく情報化社会」をコンセプトにしていたが、この分野については技術の進歩がめざましく早いため、今ではタウンマネジメントを行う会社に移行している状況である。

(3) 視察会の様子



神戸市役所に到着



若手の会 大川会長より挨拶



会議室にて講義



HAT 神戸に移動し現地を見学



地区の一番南側（海側）より
地区全体を見学



JICA のインターナショナル
センター

震災の歴史と教訓を次世代へ
継承するためにつくられた
「人と防災未来センター」(地
区中心部)



奥は東側の民間分譲住宅エリア

地区の端から端まで整備されている海沿いのプロムナード



災害に備え、海岸沿いには船が着岸できるように整備されている



耐震性貯水槽の給水口



神戸防災合同庁舎と日赤病院



地区中央の幅員 40mの道路
(歩道 9m)

電柱が地中化されている



地区内には緑も多く、駐車場
にも芝生が敷かれている



ハーバーランドに到着



海沿いにある商業施設
「MOSAIC」を見学



「MOSAIC」の中の様子



MOSAIC 敷地内にある水辺の空間



MOSAIC 前の海岸沿いからの景観を見学

遊覧船が停泊し、神戸を象徴する港風景を形成していた



メンバーの集合写真



MOSAIC から連絡通路を移動し、チャンネルガーデン内を見学

建物内にも水辺と緑が多くあり、オープンカフェのようなものもある



チャンネルガーデン内は吹き抜けになっている



事業コンペ方式が採用された区画にある施設

5. 人と防災未来センター（HAT 神戸内）視察会の内容

5-1 視察会の様子



人と防災未来センターの外観



館内では震災を経験したスタッフから説明を受けながら見学

（※館内施設については撮影禁止の都合上省略）



施設周辺は憩いの広場になっている

震災で倒壊した阪神高速の橋脚をモニュメントとして展示



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、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と。
- ・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、既存のものとの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ター機能（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と。
- ・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－４：若手の会都市拠点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	 <p>定例会の様子 (4.8)</p>
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	
3	6 月 10 日 (火)	◆事例の勉強と現状の把握	
4	7 月 8 日 (火)	◆普天間における都市拠点のあり方について	
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 ◆普天間における都市拠点のあり方について	 <p>アンケートの様子 (8.10)</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>HAT 神戸の視察の様子 (10.2)</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（都市拠点編パート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