

資料－６ 地権者からの意見聴取

1. 「取組のメニュー」に関する「事例集」の作成

- ・ 「取組のメニュー」を具体化した「計画例」を選定し、それぞれに類似する「事例」を集めて、今後の意見交換のための参考資料として取りまとめている。

取組分野	取組のメニュー	計画例	事例	
計画開発の促進	■ 基幹産業の新たな発展に向けた産業拠点開発	● 観光リゾートゾーンの開発	事例 1、事例 2	
		● 研究開発型産業ゾーンの開発	事例 3、事例 4	
	■ 新たな需要開拓に向けた住宅地開発	● 大規模区画住宅ゾーンの開発	事例 5	
		● 「交流空間」形成型住宅ゾーンの開発	事例 6	
		● 集落空間再生ゾーンの開発	事例 7	
	■ 新しい郊外ライフの舞台となる都市拠点開発	● 市民センターゾーンの開発	事例 8	
		● 複合的な広域拠点ゾーンの開発	事例 9、事例 10	
	戦略的な機能の導入	■ 産業機能集積地形成を先導する機能	● 観光リゾート地の「旗印」となる施設の導入	事例 11～事例 15
● 研究開発型産業拠点の中核施設の導入			事例 16、事例 17	
● 機能の複合による融合型高次都市施設の導入			事例 18	
■ 新たな需要の開拓に向けた居住・滞在機能		● 多様な来住に対応する住宅やサービスの導入	事例 19～事例 21	
		● 新しいタイプの都心共同住宅の導入	事例 22	
		● 多様なコミュニティ施設の導入	事例 23	
■ 都市拠点の起動力となる機能		● 市民センターのシンボルとなる施設の導入	事例 24	
		● 広域的な商業施設の導入	事例 25、事例 26	
■ 循環型まちづくりのシンボルとなる機能		● 環境教育・情報発信施設の導入	事例 27、事例 28	
		● 環境共生住宅の導入	事例 29、事例 30	
ソフトな取組の導入		■ 用地供給に向けた取組	● ゆとりある住宅用地の供給	事例 31、事例 32
			● まとまりある用地の供給	事例 33～事例 35
	● 長期にわたる段階的な用地の供給		事例 36、事例 37	
	■ 緑化・風景づくりに向けた取組	● (仮) 普天間公園の緑を生かした計画づくり	事例 38、事例 39	
		● 敷地内緑化の促進	事例 40、事例 41	
		● 地権者や住民によるルールづくり	事例 42、事例 43	
	■ 機能誘致の促進に向けた取組	● 利用者参加による計画づくり	事例 44、事例 45	
		● まちづくりに関する情報発信と情報収集	事例 46、事例 47	
		● 優れたアイデアやデザインの導入	事例 48、事例 49	
	■ 開発態勢づくり	● 地権者主導による開発態勢づくり	事例 50～事例 53	
		● 公的主体のリーダーシップによる開発態勢づくり	事例 54～事例 56	
	■ 環境共生の促進に向けた取組	● 環境技術の開発と導入	事例 57～事例 59	
● 環境共生に向けた計画手法の開発と導入		事例 60～事例 62		

2. 地権者懇談会における意見聴取

1) 地権者懇談会において「事例集」を紹介し、意見聴取した結果

項目	意見及び回答
<p>普天間飛行場跡地利用に関するご意見</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・道路を先に決定してのまちづくりについても検討してみたいかがでしょうか。 ・国道・モノレールなどとアクセス出来る特色を活かした跡地を希望する。 ・「カジノ」を導入しないでほしい。用途変更して導入しないか不安である。 ・早めて進めてほしい。来年度には、絵等も示して説明すればより解りやすいと思います。 ・コンベンション、琉球大学、沖縄国際大学等の有機的連携の関連の都市づくり。 ・キックオフ・レポート等の跡地利用計画を想定しながら市独自の周辺整備計画の具体的取組み強化。特に西海岸地域 ・きちんとした道路整備と地料に代わる新しい補償制度の制定をお願いします。 ・基地政策部の皆様いつもおつかれ様です。過去に返還された跡地開発型ではなく、他に類例のない拠点をつくること。例えば普天間は台地にたっており眺望に富み他にない高層モニメントをつくり観光の拠点をつくと同時に那覇より普天間へ鉄軌道を施設し、交通環境を整備したらごうでしょうか。（モニメントは、超高層復帰勝利塔又は電波等々。） ・跡地利用計画のマスタープランの工程が早目に決まってほしい。 ・グローバル産業並びに住宅関係もよく考えてほしい。特に大山小学校の移転。 ・全体的なゾーンなどは出来ているか。例えば（住宅ゾーン等）商業ゾーンなど。 ・雨水の利用が充分活かせる計画をすれば緑の町も出来ると思う。 ・普天間高校を宜野湾消防の裏に設置。普天間中、普天間小も近辺に設置してほしい。
<p>「跡地の土地利用・環境づくり」（キックオフ・レポート）の計画例を見ての率直な感想</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・普天間基地内の滑走路をそのまま残して、北海道の大通り公園、多目的広場としての活用方法はどうか。ただし、滑走路を修復するための予算は、そのまま公園の整備等の予算に回すことが条件 ・事例を参考に具体的計画に活かされれば良いと思う。終戦直後の自然発生した地域から現在地の区画整理地域に住んで快適な生活をしている。立派な跡地ができることを期待する。 ・導入した後の状況や将来性等も含めて説明すると尚良いと思う。 ・那覇新都心より住宅地域、産業地域ははっきり区分すること。 ・住宅や商業施設の誘致についても、きちんとした道路の整備をお願いします。（小さい道路でなく片側3車線クラスの道路） ・資料全体に「カタカナ」が多すぎ、分かりにくい、平易なひらがな、漢字表現を期待します。 ・ハード面を重視するよりもっとソフトな、人々が快適にすごせる環境を優先してほしい。 ・まずは、市庁舎（現野嵩）を中央に移転し、後に那覇新都心を参考にした方がよいかと。 ・第2のミハマ、新都心とちがうものを作ってもらいたい、世界から見学に来るような国連関係を作ってもらいたい、交通は全市路面電車に ・多くの計画例は、「取組のメニュー」を理解するには、役立ちました。今後の説明会でも具体例を示しながらわかりやすく説明してほしい。「計画例」の実現は？成功した事例、失敗例等もあれば次の回答も答えやすかったのではないのでしょうか。 ・人づくりのため図書館 ・具体化するには、大変な努力が必要。費用が多くかかると思うが空港はどうだろうか。 ・どれも高度な事例であり、吾々素人には考え及ばない。業者、専門家の方に計画立案してもらった方がよい。 ・蔡温によって植えられたといわれる琉球松並木の再現を是非緑化ゾーンに導入してほしい。

2) 「事例集」に提案された事例への賛否を問うた結果

回答数：20名/133名

取組分野	取組のメニュー	計画例	事例	賛成	反対
計画開発の促進	■基幹産業の新たな発展に向けた産業拠点開発	●観光リゾートゾーンの開発	事例1	1	5
			事例2	2	5
		●研究開発型産業ゾーンの開発	事例3	2	1
			事例4	3	2
	■新たな需要開拓に向けた住宅地開発	●大規模区画住宅ゾーンの開発	事例5	3	3
		●「交流空間」形成型住宅ゾーンの開発	事例6	3	1
		●集落空間再生ゾーンの開発	事例7	1	1
	■新しい郊外ライフの舞台となる都市拠点開発	●市民センターゾーンの開発	事例8	5	2
			事例9	4	3
		●複合的な広域拠点ゾーンの開発	事例10	3	1
事例11			1	3	
事例12			2	1	
事例13			2	3	
戦略的な機能の導入	■産業機能集積地形成を先導する機能	●観光リゾート地の「旗印」となる施設の導入	事例14	2	2
			事例15	2	1
			事例16	6	
		●研究開発型産業拠点の中核施設の導入	事例17	3	1
			事例18	1	
		●機能の複合による融合型高次都市施設の導入	事例19	1	
	事例20		1		
	事例21		1		
	■新たな需要の開拓に向けた居住・滞在機能	●多様な来住に対応する住宅やサービスの導入	事例22	1	2
			事例23	2	
●新しいタイプの都心共同住宅の導入		事例24	1		
■都市拠点の起動力となる機能	●市民センターのシンボルとなる施設の導入	事例25	4		
		事例26	2		
■循環型まちづくりのシンボルとなる機能	●環境教育・情報発信施設の導入	事例27	1	1	
		事例28	1		
	●環境共生住宅の導入	事例29	2		
		事例30	5	1	
		事例31	3	2	
		事例32	2		
ソフトな取組の導入	■用地供給に向けた取組	●ゆとりのある住宅用地の供給	事例33	4	
			事例34	2	
		●まとまりある用地の供給	事例35	4	
			事例36	1	1
		●長期的にわたる段階的な用地の供給	事例37	3	1
			事例38	5	4
	事例39		3		
	事例40		2	1	
	■緑化・風景づくりに向けた取組	●(仮)普天間公園の緑を生かした計画づくり	事例41	3	
			事例42	3	
●地権者や住民によるルールづくり		事例43	2	1	
■機能誘致の促進に向けた取組	●利用者参加による計画づくり	事例44	1	1	
		事例45	1		
	●まちづくりに関する情報発信と情報収集	事例46	4		
		事例47	1		
	●優れたアイデアやデザインの導入	事例48	2		
事例49	1	1			
■開発態勢づくり	●地権者主導による開発態勢づくり	事例50	2		
		事例51	1		
		事例52	2		
	●公的主体のリーダーシップによる開発態勢づくり	事例53	3		
		事例54	4		
		事例55	1	1	
■環境共生の促進に向けた取組	●環境技術の開発と導入	事例56	1		
		事例57	1		
		事例58	1		
	●環境共生に向けた計画手法の開発と導入	事例59	3		
		事例60	2		
		事例61	1		
		事例62	3		

3. 若手の会の活動状況

若手の会では、平成 19 年度に「公園・環境」、「交通」、平成 20 年度に「住宅地」、「都市拠点」に対する『考え』のとりまとめが行われた。以下では各グループの活用経過と成果概要を紹介する。

1) 公園・環境

① 活動経過

回数	日付	意見交換の内容等	
1	平成 19 年 5 月 8 日 (火)	◆「交通」、「公園・環境」のグループ分けと活動計画について	 <p>アンケートの様子 (8.19)</p>  <p>定例会の様子 (9.11)</p>  <p>視察の様子 (10.12)</p>  <p>定例会の様子 (11.13)</p>
2	6 月 12 日 (火)	◆市民・県民の求める公園のイメージについて	
3	7 月 10 日 (火)	◆先進地視察会の候補地について (万博記念公園に決定)	
4	8 月 14 日 (火)	◆観光客が求める公園のイメージについて	
5	8 月 19 日 (日)	◆はごろも祭り市民アンケート	
6	9 月 11 日 (火)	◆はごろも祭り市民アンケート成果まとめについて ◆立命館大学学生との意見交換	
7	10 月 9 日 (火)	◆提言書とりまとめ方針について	
8	10 月 11 日 (木) ~13 日 (土)	◆先進地視察会	
9	11 月 13 日 (火)	◆視察会の成果とりまとめ	
10	12 月 11 日 (火)	◆公園づくりの方向性について (具体的展開の検討)	
11	平成 20 年 1 月 8 日 (火)	◆提言書 (案) について	
12	2 月 12 日 (火)	◆提言書 (最終案) について	

〔仮〕普天間公園の規模について

〔〔仮〕普天間公園における役割を考えてみると…〕

- 普天間飛行場の跡地だけでなく、宜野湾市全体で見たときのシンボルとしていく必要がある。
- 広域的な防災拠点としての役割がある。
- 面的に広がっている大きな水盆や基地内の緑を守る役割がある。
- 今は那覇市や北谷町などに素通りされてしまっている状況であるため、〔仮〕普天間公園を宜野湾市にアクセスさせるための目玉としていく必要がある。
- また、人が集まることにより公園周辺の商店街等の発展も期待される。



〔〔仮〕普天間公園の規模は…〕

- 上記のような役割や、沖縄県広域緑地計画の目標としてある「将来市街地面積の30%以上にあたる緑地を確保する」といったことを踏まえると、魅力的な公園をつくる上で必然的に100ha程度は必要になってくる。



〔整備にあたっては…〕

- 100ha規模の公園を整備し、継続的に管理していくためには、国営公園としていくことが必要である。
- 公園の具体的な位置や機能については、既存の緑や水盆、文化財の分布や、樹木を植える際に考慮すべき土質の状況、接収前の集落の分布状況等を考慮し、決定していく必要がある。

- ★「平和」をメインテーマに、基地にあるものを保存・活用し、平和の発信地となるような公園としていく（マイナス要素を良い意味で活用する）。
- ★将来的な発展を見据えた施設を取り入れ、様々な側面（経済、環境など）から宜野湾市の発展に寄与するような公園としていく。
- ★平和をメインテーマとしつつ、その要素を取り入れた「自然・歴史・文化」、「スポーツ・レジャー」、「シンボル」をテーマとした施設等を取り入れ、市民・県民・県外からの観光客等の誰でも魅力を感じる公園としていく。
- ★糸満市の「戦時の平和学習」とは差別化をはかり、「戦後の基地との関わりの中での平和学習」の場として修学旅行生も訪れるような公園としていく。また、返還記念公園として基地に関する記録を残していく。
- ★既存の自然資源を活用するとともに失われた自然を再生させ、緑を中心とした公園づくりを行い、環境配慮型の公園づくりを行うことで環境学習の場ともなる公園としていく。
- ★鍾乳洞等の自然資源や地域の文化財等の宜野湾市独自の資源を活用した公園としていく。
- ★記念写真の場にもなるような、「普天間飛行場・宜野湾市の歴史や物語」、「平和発信というメッセージ」を感じることができるシンボルを取り入れていく（公園だけでなく宜野湾市・沖縄県のシンボルともなるもの）。
- ★一過性のイベントではなく、常時人が呼べる集客力のある公園としていく（子どもたちが気軽に遊べるレジャー施設、あらゆるイベントの誘致、野球やサッカー等のフロチームが使用できる施設など）。
- ★歩道コースや健康関連施設を設置し、健康・長寿にも意識した公園づくりをしていく。

2) 交通

① 活動経過

回数	日付	意見交換の内容等	
1	平成 19 年 5 月 8 日 (火)	◆「交通」、「公園・環境」のグループ分けと活動計画について	 <p>定例会の様子 (9.11)</p>
2	6 月 12 日 (火)	◆公共交通システムの先進事例について	
3	7 月 10 日 (火)	◆先進地視察会の候補地について (富山市 L R T に決定)	
4	8 月 14 日 (火)	◆視察会での確認事項について ◆提言書とりまとめ方針について	 <p>視察時の講義の様子 (10.12)</p>
5	9 月 11 日 (火)	◆交通の視点から見た普天間飛行場跡地の地域性について	
6	10 月 9 日 (火)	◆視察会での確認事項について ◆交通の視点から見た普天間飛行場跡地の地域性について	 <p>LRT 試乗の様子 (10.12)</p>
7	10 月 11 日 (木) ~13 日 (土)	◆先進地視察会	
8	11 月 13 日 (火)	◆視察会の成果とりまとめ	 <p>定例会の様子 (11.13)</p>
9	12 月 11 日 (火)	◆提言書 (骨子案) について	
10	平成 20 年 1 月 8 日 (火)	◆提言書 (案) について	
11	2 月 12 日 (火)	◆提言書 (最終案) について	

提 言 総 括

- ◆整備費用等を考慮すると、LRT（次世代型路面電車）などとともに、バス専用道路（緊急車両の通行は可）の整備を検討することも効果的と考えられる。
- ◆交通面からも普天間飛行場があったという歴史を伝えていく必要がある。
（現在のフェンスの位置にバス専用道路等新たな公共交通を導入する等）
- ◆環境にやさしいLRT（次世代型路面電車）や電気バス等の導入による公共交通サービスの向上はもとより、街なかへの自家用車乗り入れ規制や歩くことが楽しいまちづくり方策についても検討していく必要がある。
- ◆見晴らしや観光客の利用を考慮した運行ルートの設定、観光客が楽しめるような工夫等、交通そのものを観光資源としていくことが必要である。
- ◆多くのバス停設置や、定時性の確保等により一般市民や学生が利用しやすい交通体系を整備し、公共交通を市民の生活の一部にしていく必要がある。このことが自家用自動車利用の抑制に繋がるものと考えられる。
- ◆普天間飛行場跡地から周辺地域への交通を分散、集中させる交通拠点の整備が必要である。また、公共交通機関の乗り継ぎ手段は十分に確保する必要がある。（バス⇄バス、バス⇄モノレール、LRT⇄バス、バス⇄自転車等）
- ◆コストがかかっても、ユニバーサルデザインを考慮した交通環境を実現する必要がある。
- ◆新たな公共交通は、地域住民等の参画により、持続可能なものとし、市民生活の中に定着させていくことが必要である。



**環境にやさしく、暮らしに活力を与え、
住む人・訪れる人が循環する公共交通を実現させよう！**

3) 住宅地

① 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	
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	
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	
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）	
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	

アンケートの様子 (8. 10)

視察会の様子 (10. 3)

視察時の講義の様子 (10. 3)

定例会の様子 (10. 14)

② 普天間飛行場跡地利用への私たちの考え（住宅地編／平成21年2月）の概要

● 「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などゆとりある住宅をつくる

● 「来住者（県外）」のための住宅地

⇒沖縄での新たな生活に応え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

4) 都市拠点

① 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	
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	
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	
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）	
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	

定例会の様子 (4. 8)

アンケートの様子 (8. 10)

HAT 神戸の視察の様子 (10. 2)

定例会の様子 (10. 14)

② 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）の概要

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ンメントエリア（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点像から見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、さらに都市拠点像を明確にしていく。

資料一 7 土地利用・環境づくり関連4分野にかかる情報収集・分析の成果

1. 振興拠点分野

1) 観光リゾート拠点ゾーンの広域的な位置づけの可能性に関する情報収集

- 観光関連の業界関係者との意見交換などにより、沖縄で「陸（おか）」の観光リゾート地形成の可能性は高く、普天間跡地で「陸（おか）」の観光拠点づくりを行うことが有効であり、その場合、景観形成等のソフト施策をあわせたまちづくりが重要であることを確認

● 白石武博氏との意見交換の概要（資料一 5 参照）

- 観光リゾートは海がなくても成立する。
 - ・ まちや道の修景・植栽を徹底的に行う（複数の地権者がいるので一定のルールが必要）。
 - リゾート地の恩納村でも電線・電柱により眺望が阻害
 - 赤瓦は大きな売り
 - ・ ハードだけでなく、農業や製造業との連携により新しいものを創出し、需要を喚起していくことが必要。
 - ・ ハワイはまちごと観光産業になっており、人々にも浸透。
- 現在の沖縄への観光客は年間約600万人（海外から20万人、国内から580万人）であり、年間1000万人を目指すのであれば、海外から300万人、国内から700万人の人々を呼び込むことが必要。
 - ・ 海外・国内のマーケット調査に基づいて、戦略的に行政・民間が一体となって進めることが必要。
 - ＜行政の対応例＞
 - 施設周辺の交通アクセス整備（レンタカー需要も考慮）
 - ゲートウェイ那覇からの公共交通アクセスなど
 - ・ 観光関連の人材育成が重要であり、世界中の人々が学び・実践できるホテル機能を併設した大学の設置が有効。
 - ・ 国内については、リピーター（観光客の約75%）と沖縄に来たいという潜在需要（約1000万人）に対応したマーケット分析
- 観光振興に向けては、必要設備の量を確保した上で、質を上げていくことが必要。質だけを追求しては観光客の絶対数が減ってしまう。
- 県内各エリアの特性を踏まえて、何を提供すべきかを明らかにし、まちづくりの中で展開していく。

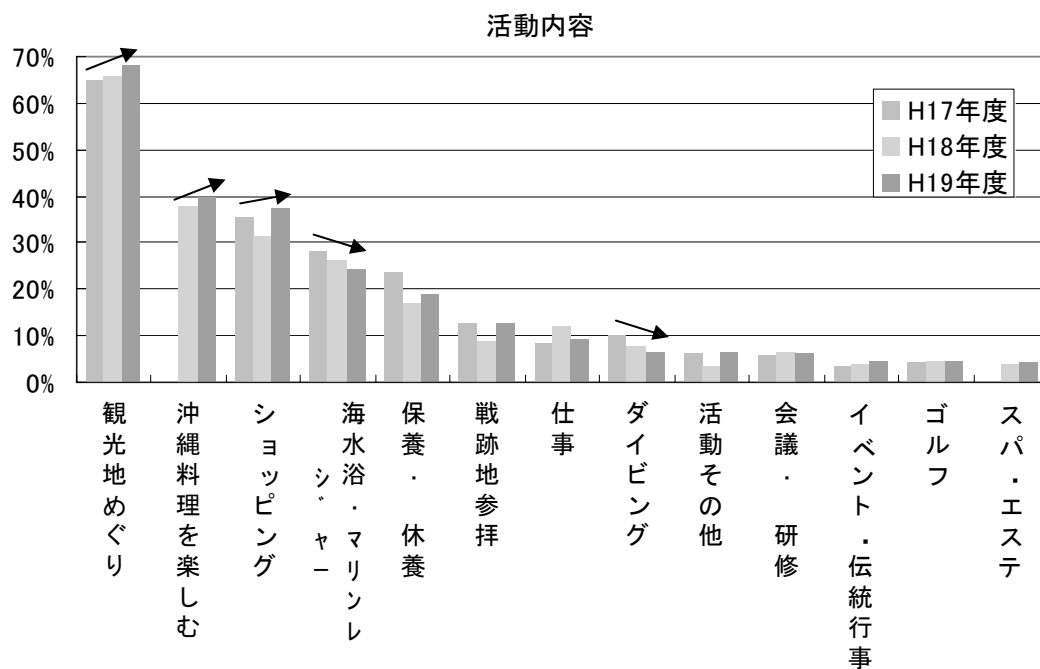
● 観光客の活動実態

資料：「平成19年度航空乗客アンケート調査」

- 空港を利用して帰宅する観光客へのアンケート調査によると、沖縄観光での活動内容は、「観光地めぐり」が最も多く、つづいて「沖縄料理を楽しむ」、「ショッピング」となっている。
- 過去3年間の推移を見ると、「海水浴・マリンスポーツ」や「ダイビング」が減少傾向にあり、必ずしも海洋リゾートが中心ではないことが分かる。

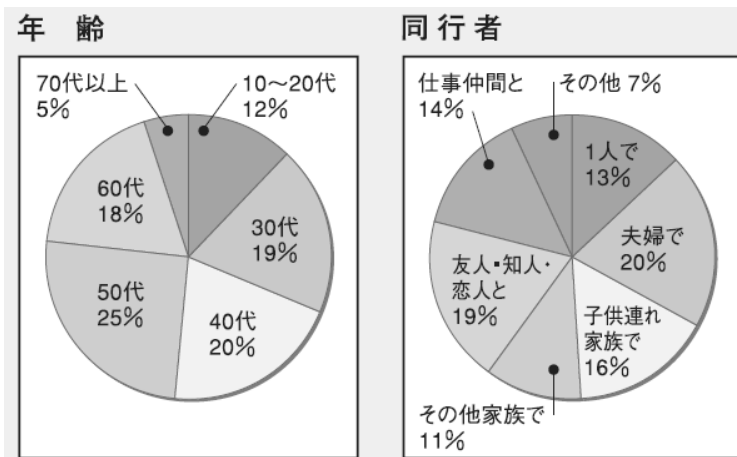
<調査の概要>

- ・ 調査時期：春期、夏期、秋期、冬期（四半期ごとに調査を実施）



(参考) H19年度調査における回答者の属性

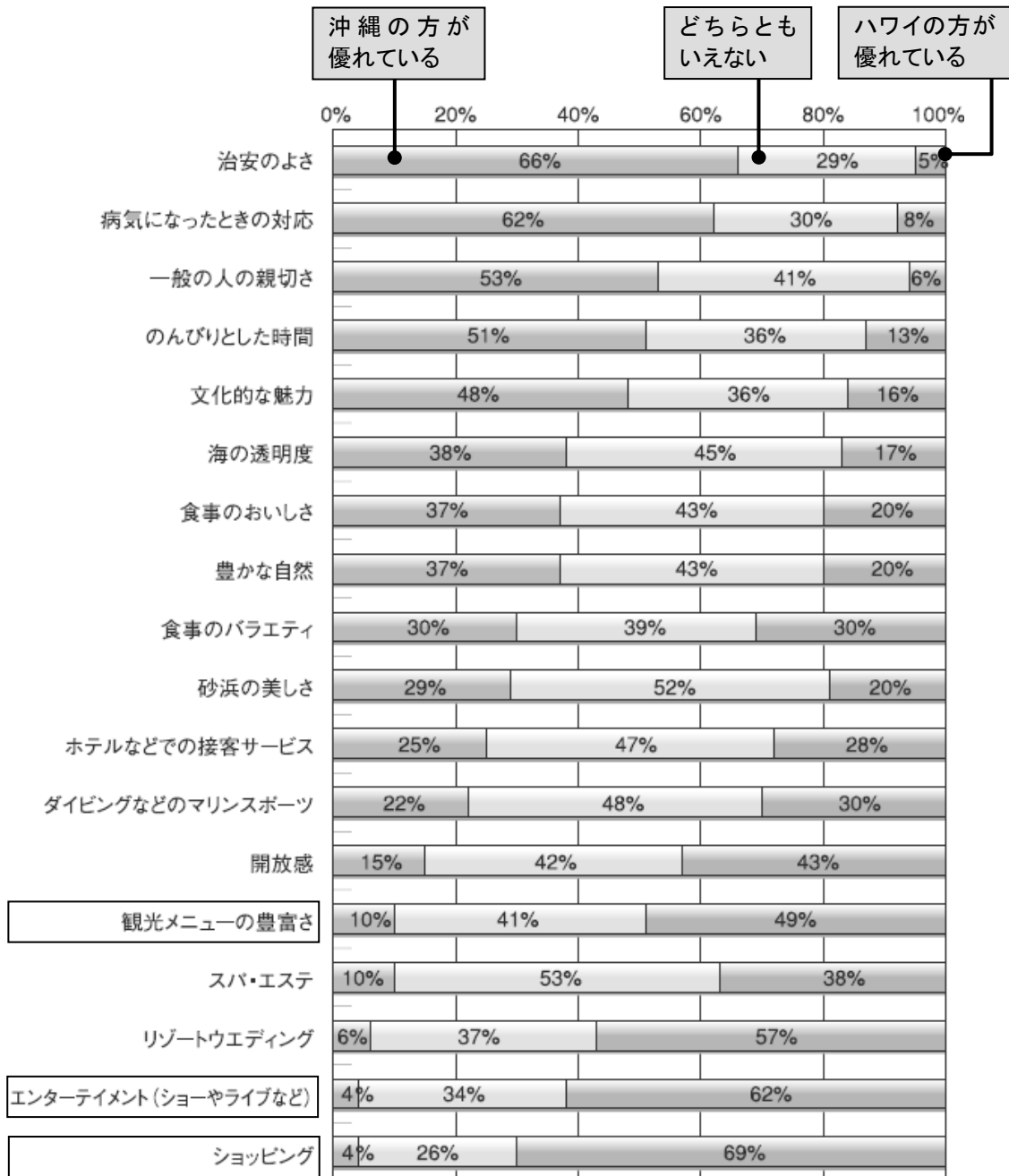
- 配布数
11,711票
- 回収数
3,075票
- 回収率
26.3%



● 沖縄とハワイの魅力の比較

資料：「沖縄未来訪者インターネット調査/H19.9」

○ ハワイは、「観光メニューの豊富さ」、「エンターテイメント」、「ショッピング」など『陸』での評価が沖縄に比べて極めて高くなっている。



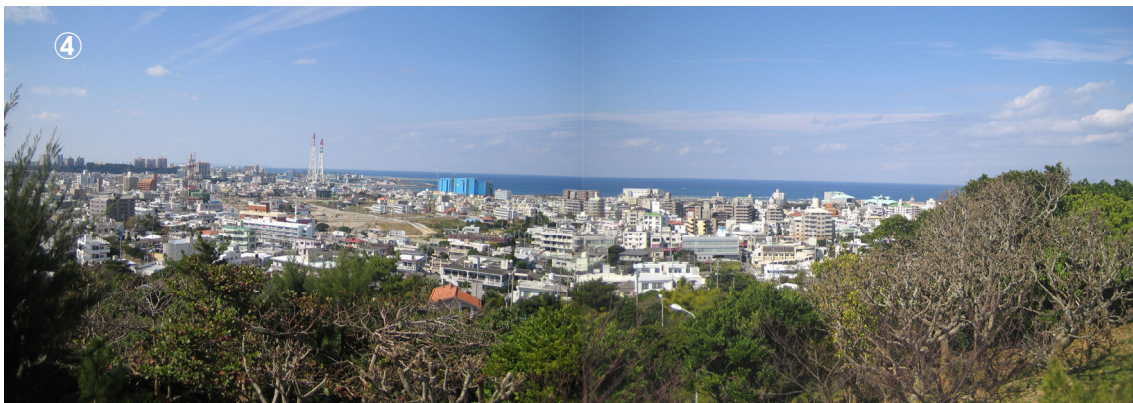
2) 観光リゾート施設の立地条件としてのオーシャンビューの評価

- 普天間飛行場の西側丘陵端部は海の眺望が得られる地形的な条件を備えているが、高圧鉄塔・送電線等の眺望阻害要因の排除が課題であり、観光リゾート地の計画づくりにあたっては、今後の立ち入り調査による情報収集が必要

● 鉄塔等による眺望阻害の状況



<森川公園からの眺望>



3) 跡地の企業誘致戦略に関する情報収集

- 産業立地にかかる専門家との意見交換等により、企業誘致には、観光リゾートのタイアップや県外からの来住によるリタイア層の活用等、「観光リゾートの拠点づくり」と連携した取組が有効であることを確認

● 真野博司氏との意見交換の概要（資料－5 参照）

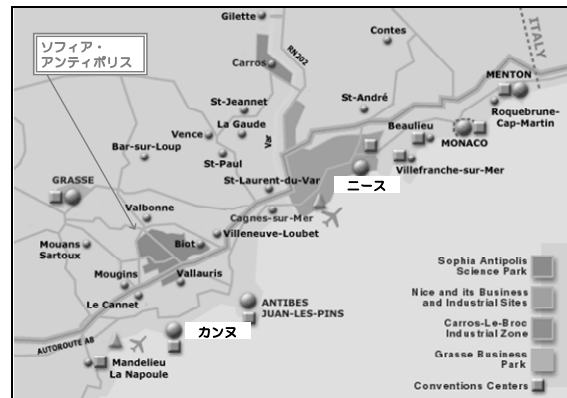
1. リサーチ&リゾート

- ・美しい環境のなかにリサーチ機能とリゾート機能を集積させ、これにより研究者や施術者が自由に伸び伸びと発想・交流できる環境を確保すると同時に、知性溢れるリゾートとしてのブランドを確立。

＜類似例＞

○ ソフィアアンティポリスの概要

ソフィア・アンティポリスは、ヨーロッパ最大のサイエンスパークとして2,300haの敷地に1,200社以上にのぼる企業が進出しており、学生、研究者を含む約27,000人が活動している。また、外資系企業も約150社と多数進出し、外国人研究者との交流も頻繁である。主な専門分野はIT、通信、ライフサイエンス、化学・医薬品、環境科学等と多岐にわたる。



2. ソーラ・ビジネス・パークシティ

- ・自然エネルギーの活用が大きなテーマとなる。
- ・太陽光の活用が考えられるものの、発電量は700kw/ha程度とさほど大きくない。

3. ニューファクトリー（観光工場）パーク

- ・製販一体の観光工場を普天間跡地に一同に集めることによる観光スポット化。

4. リタイアメント・アルカディア

- ・リタイア層の起業化支援として、人々が集まるインキュベーター（貸工場、貸研究室等）を提供。

5. 製造業の立地

- ・これまでの沖縄は食品や公共事業依存型の産業が中心であり、加工組立型の立地は難しいと考えられていた。
- ・しかしながら、中城湾での製造業立地、沖縄出身のトヨタ非正規労働者など、ものづくりを経験をしている人が増えている。したがって、製造業を政策の対象とすることも考えられる。
- ・はじめから半導体工場や液晶工場などを誘致するのではなく、メッキ・板金などを誘致する方が現実的。
- ・企業固有の必要性から離島に立地している製造業もある（与論町など）。

6. 企業誘致の秘訣

- ① 企業が欲している条件を正確に把握した上で誘致活動を行う
 - 企業のビヘイビアーを掌握した上で、その受け皿をつくる
 - 自地域の条件から如何なる企業にアプローチすべきかを勉強する
 - 大企業を誘致するには、まず関連企業を誘致・充実させることが必要。大企業単体では成り立たない。
- ② ワンストップサービス
 - 企業が用地契約してから操業開始までの手続きが50以上もあり煩雑。
 - 三重県は全国に先駆けてワンストップサービスを展開したので、企業の手間が省けている。
- ③ 地元の熱意
 - ①と同じであるが、特に首長の熱意が重要。
 - 一つの企業が立地すると、次々に工場立地が展開する傾向
- ④ 優遇措置
 - 優遇措置だけでは企業はこない。
 - 企業が求める立地条件がまずあり、最終的な決めてが助成金などの優遇措置。

● 企業誘致を成功させた事例（鹿児島県与論町）

「産業立地推進研究会—大競争時代の企業誘致戦略—/2008.11.18」((社)日本経営協会)

○ 日本マルコ・インターナショナル（本社/横浜市）

- ① 日本マルコの概要
 - ・ 航空機・人工衛星部品製造
 - ・ 2008年4月に与論工場を建設
 - 2008年 トレーニング期間
 - 2009年 主力製品生産開始
 - 2010年 新製品開発の拠点化
 - ・ 地元雇用 57人
- ② 行政側の企業誘致活動
 - ・ 土地や優遇措置など、与論町独自の準備はしてこなかった。
 - ・ 離島のため製造業の立地には物流コストの増大等が課題であった。これを解消するために、小型・高付加価値の精密機器製造業に的を絞って誘致活動を実施。
 - ・ 町長自らが熱心に活動。
- ③ 企業側の立地理由等
 - ＜与論への立地理由＞
 - ・ 社運をかけて企業立地の場を探し、結果的に与論の人に惹かれた。人が財産。
 - ・ 「社会貢献」、「研究開発拠点としての機密性保持」、「環境の良さ」
 - ＜自治体への要望＞
 - ・ 大学との連携
 - ・ 各験場の活用（使用頻度の高くない高価な実験装置は、基本的に試験場の設備を活用）
 - ・ 集中投資、開発スピードが重要。行政支援を要請し、タイミング良く開発を行う。助成があると1年間で2年分の開発ができる。

4) 大規模レクリエーション施設等の導入可能性に関する検討

- ゴルフ場等の大規模スポーツ施設は土地生産性が低いため、普天間飛行場の跡地利用のメニューとしては不適と判断

● 支払い可能な地代の試算

○地権者の共同利用メニューの1つをゴルフ場とした場合、地代支払可能額は、約70円/m² ((1)×(2)÷(3)) と試算

- (1) 沖縄県における1ゴルフ場当たりの年間売上高 : 約5億円。
 (2) 土地等の賃貸料 : 年間売上高の約10%
 (3) 1ゴルフ場当たりの平均規模 : 約70ha

		沖縄県 31箇所の合計 (百万円)	沖縄県 1ゴルフ場当たり (百万円)	構成比 (%)
年間 売上 高	利用料金(グリーンフィー・諸経費)収入	9,138	295	58%
	キャディフィー収入	1,823	59	12%
	名義書換料収入	136	4	1%
	年会費収入	463	15	3%
	食堂・売店(直営)売上げ収入	2,903	94	18%
	その他の収入	1,251	40	8%
	計	15,714	507	100%

資料)「平成16年特定サービス産業実態調査・ゴルフ場編」(経済産業省)より作成