

2. 住宅地分野

1) 地権者住宅による集落空間再生の可能性に関する情報収集

- 現段階においては、旧集落へ復帰する意思が形成されておらず、集落空間再生について地権者の十分な共感が得られていないため、今後、集落空間再生の意義や内容についての検討や情報提供による更なる意向醸成が必要

● 地権者の土地活用意向と集落空間再生に対する意見の概要（資料－6参照）

- 過去の意向調査結果 — 「普天間飛行場跡地利用に関するアンケート調査」（平成19年沖縄県）
 - ・ 1人あたりの平均所有面積は、1,582㎡となっており、沖縄県平均の住宅面積（287㎡）の約5倍の面積となっている。
 - ・ 現在の住まいの状況は「土地も建物も自己所有」が70.0%を占めており、「借地で建物所有」と「分譲マンション」を合わせると83.8%となり、回答者の多くが自己所有住宅に居住している。
 - ・ 返還跡地の活用については「土地をそのまま保有したい」とする割合が63.0%で最も多く、「貸したい」が23.1%、「売りたい」が14.1%となっている。また、「土地をそのまま保有したい」と答えた回答者の具体的な内容は、「自己住宅」が31.6%と最も多く、次いで「賃貸住宅」が16.4%と続き、住宅用地としての回答割合が高い。
- 「若手の会」意見交換会での意見（平成21年1月8日）
 - ・ 現地権者である年配の方々は、共同利用という考えは持っていない。地権者間での「意識」と「知識」の差が大きく、同じ年代の地権者でありながら会に参加していない方も多い。このような方々との「意識」と「知識」の差を埋めていくことにより共同利用の可能性が高まると考える。
 - ・ 複合利用型のマンションであれば土地を共同利用する可能性が考えられるものの、一般住宅地では難しいかもしれない。
 - ・ 共同利用に関することも含めて地主会に対する意向醸成が重要と考えている。
 - ・ 若手会内のアンケートで、最も興味あることが「地権者の土地利用」と回答した方も多く、各自の地権者としての意識が強いことには驚いた。今後の若手の会は、夢を語るだけでなく、地権者としての意見も含めて出していきたいと考える。
 - ・ 若手の会としての意見を取りまとめたものではないが、「なぜ集落空間再生型住宅を形成する必要があるのか」という意見が多かった。
- 「若手の会」と「地主会」の意見交換会での意見（平成21年3月3日）
 - ・ 返還後、旧集落に戻るかと言われたら、現時点では戻らないと思う。基地の外に住まいがあり、また自分のために家を建てることは難しい。子どもの世代が使うのではないか。
 - ・ 親の遺言で、基地が返還されたら旧集落に家を建ててくれと言われている。私は特殊な事例だと思う。
 - ・ 今の地主会の会員の年齢では難しいと思う。子や孫の世代の話である。

2) 集落空間再生に向け計画づくりにおいて重視すべき空間や建築物の検討

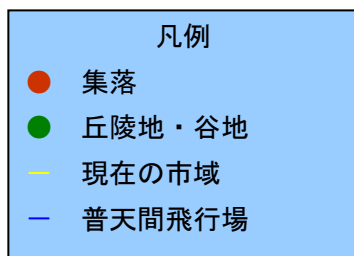
- 現在は比較的平坦な地形となっている普天間飛行場だが、接收前の地形には丘陵地があり、それを北側にして集落が形成されていた。丘陵地は腰当森と呼ばれ、カーや拝所など歴史的な文化財も見られる。集落空間の再生を図る際には、地形の起伏を含めた地理的、歴史的な検討が必要
- 沖縄の赤瓦は、風土と景観に適した造りとなっており、近年伝統的価値が見なおされ、観光地や公共施設の建物及び一般の住宅にも多く使用されている。しかし、赤瓦以前には、黒瓦や藁葺屋の時代も存在した。集落空間の再生の検討の際には、どの時点を取って沖縄らしさとするのか等について検討が必要

● 平良啓氏との意見交換の概要（資料－5 参照）

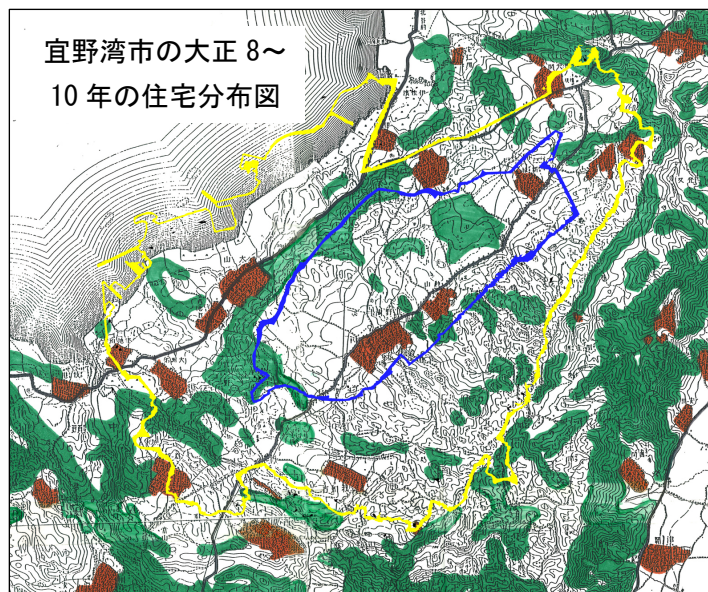
- 沖縄の伝統的集落の特徴
 - ・ 集落の前面に海、山には御嶽がある。腰当森が集落を包みこむという集落の形が大切。
- 伝統的集落の今日的意義
 - ・ 落ち着き、美しい景観、自然との共生、共同体のコミュニティの実現。
- 現代の都市空間・景観の課題と伝統的集落空間再生
 - ・ 現状の都市空間には、景観的な乱れ、高層・中層・低層の建物の乱立、色調の乱れ、犯罪が生まれやすいデットスペースなどが見られる。
- 伝統的集落空間再生の提案を行うにあたって
 - ・ 時間軸の中で沖縄らしさや宜野湾らしさとは何かを考えなくてはならない。
 - ・ 沖縄にはアメリカ文化や日本文化が融合されており、それも魅力となっている。土地の起伏の復元も検討する必要がある。

● 宜野湾市の大正時代の地形と集落位置図

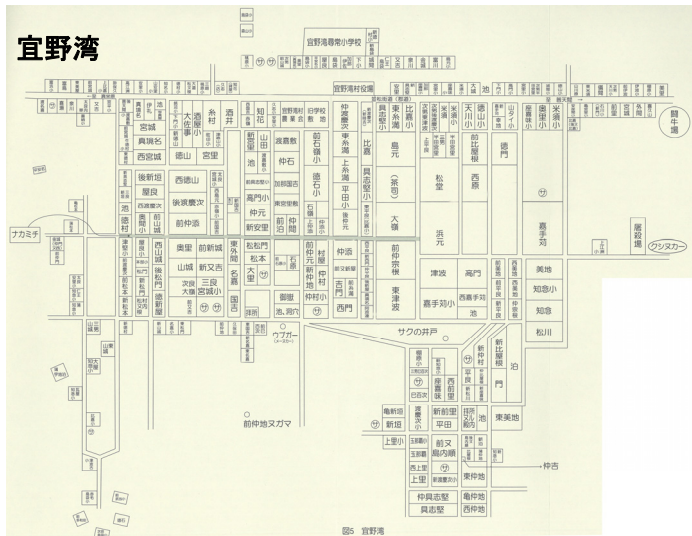
現在の普天間飛行場内には、北側から新城・神山・宜野湾の3つの集落が並松街道に沿って存在した。台地上の概ね平坦な土地であったが、各集落の北側には丘陵地等が見られる。



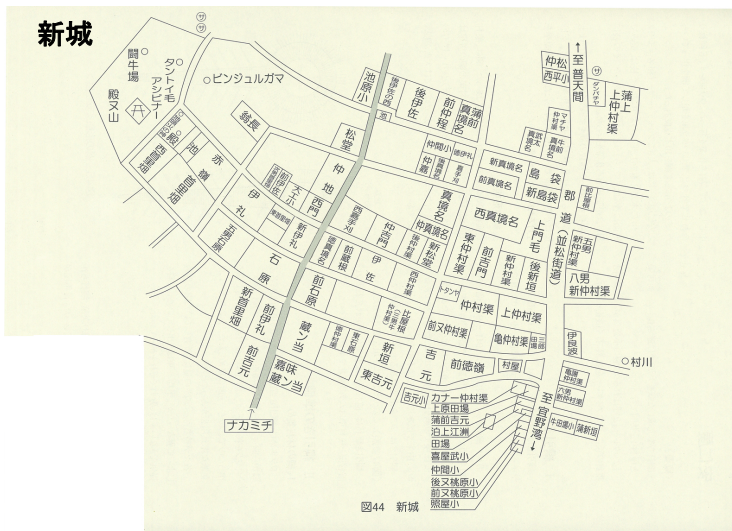
(1/25,000 地形図をもとに作成)



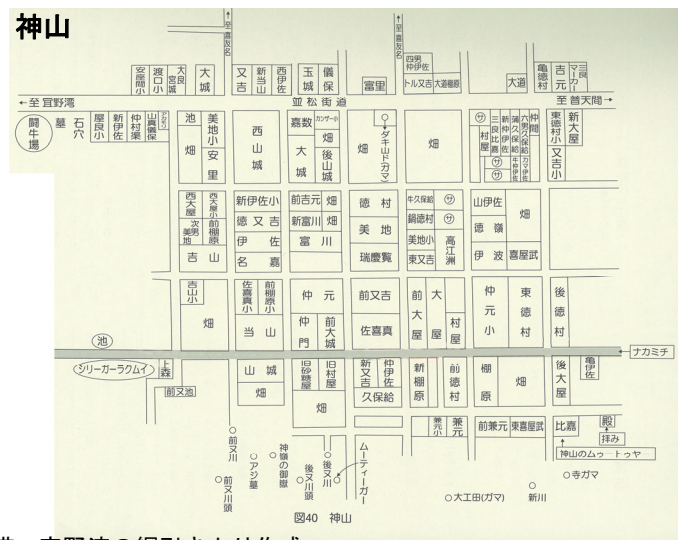
● 大正期から戦前までの旧集落の模式図



宜野湾部落は、宜野湾村（現市）のほぼ中央に位置し、並松街道に沿ってその東側に広がる大きな部落であった。公共施設が集積し、宜野湾村の政治・経済・文化の中心地であった。
並松街道に平行して馬場があり、周辺には樹齢二百年以上にもなる琉球松の並木が並んでいた。



新城部落は新城下原から移動してきたと伝えられている。並松街道に沿った小規模の部落である。部落の北外れの円錐状の丘は殿又山と呼ばれ、頂に御嶽があり部落で最も新生な場所とされている。



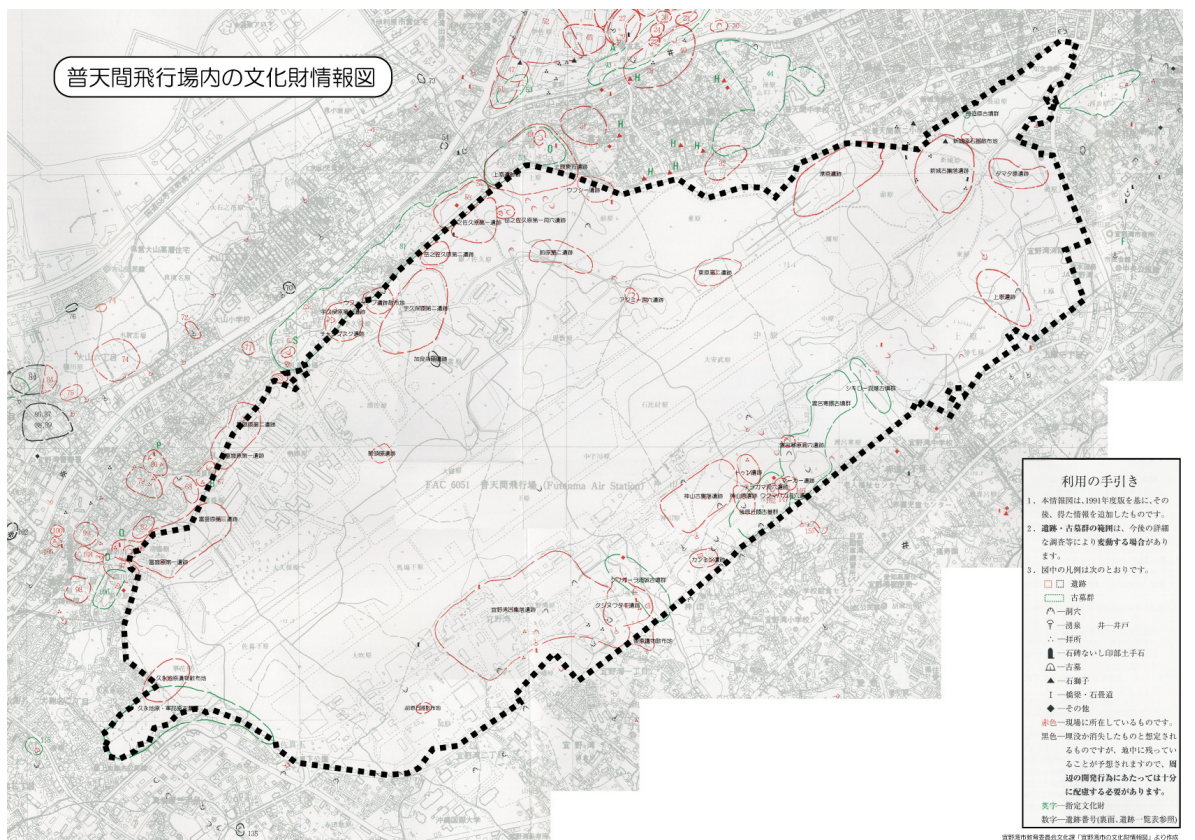
神山部落は宜野湾村の中央に位置し、宜野湾神山と呼ばれていた。部落の東側から南側にかけて丘陵があり、そのふもとに宜野湾並松に沿って部落が形成されていた。部落の西側から東側にかけて農耕地が広がる。

出典：宜野湾の綱引きより作成

● 普天間基地内と周辺の文化財

— 集落を形成する文化的な価値（御嶽やカー等）の情報収集。

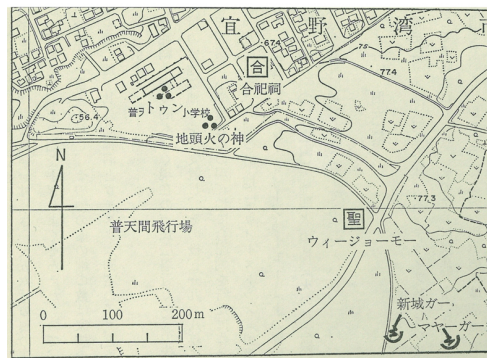
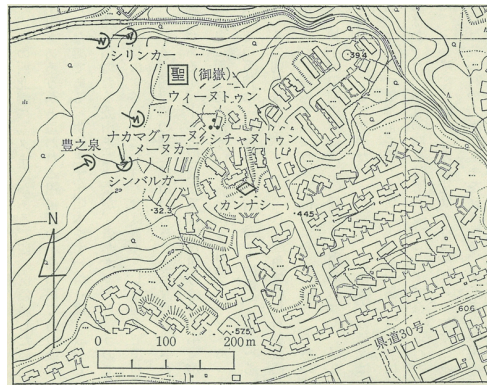
- 宜野湾市の文化財には、遺跡が160箇所、洞穴が136箇所、湧水・井戸が103箇所、拝所が70箇所等と他にも多くの遺跡がある。基地内でもわかっているもので普天間基地内の縁辺部に多くの遺跡が存在する。
- 旧宜野湾、新城、神山集落跡にも御嶽やカー、トゥン等集落形成に重要な役割を担った文化財が報告されている。現在でも旧暦の6月には、親族が集まって墓掃除や御願を行う地域もあり、地域コミュニティのよりどころの一つとなっている。



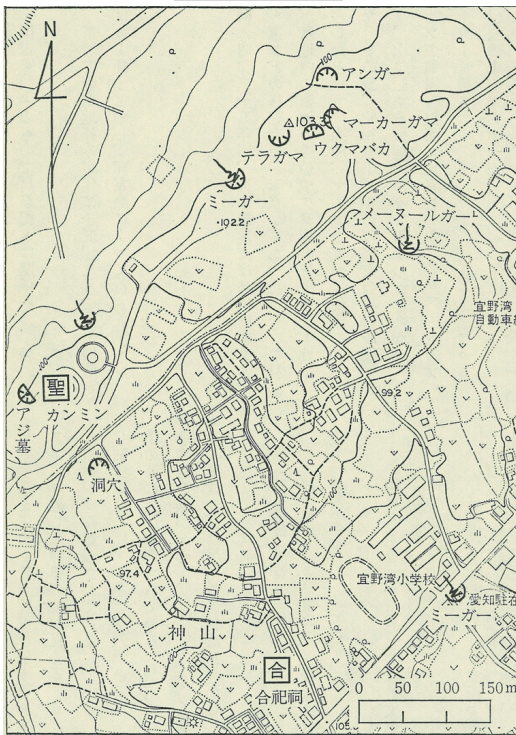
宜野湾の信仰聖地



新城の信仰聖地



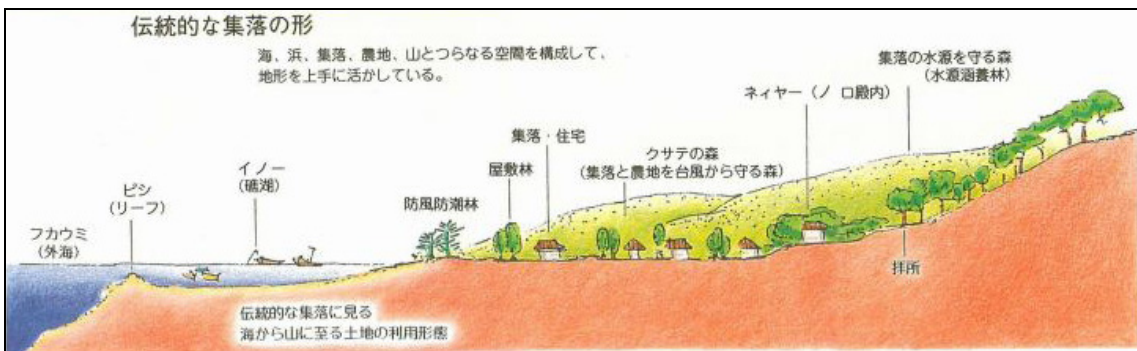
神山の信仰聖地



出典：宜野湾市史 第五巻

● 伝統的な集落形態と家屋

沖縄の伝統的な集落形態は、北風を避けるため、集落を包み込むように北側に腰当森が広がる。腰当森は、冬の北風から集落を守るとともに、水源涵養林としての役割も担って居り、そのふもとには生活の要である湧き水（カー）が見られる。

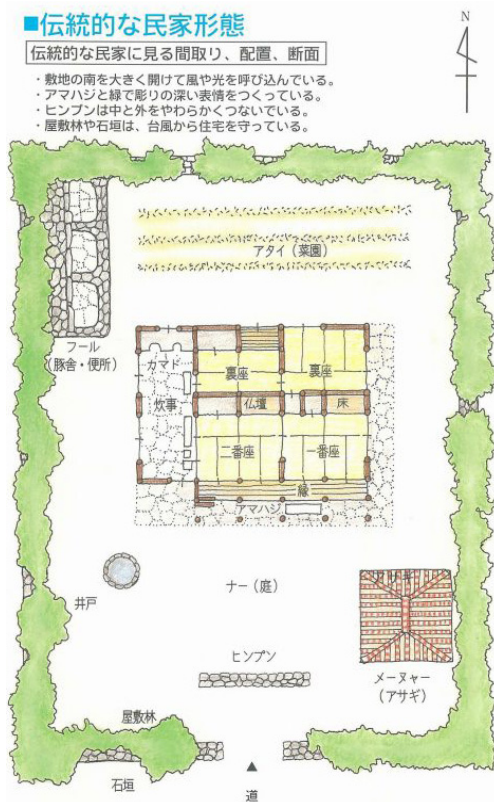


「風土に根ざした家づくり手引き書」沖縄県土木建築部住宅課

●伝統的な民家形態

従来の沖縄の民家では、母屋は、南か南よりの向きであり、母屋の東側の部屋が一番座となる。

屋根材については、近年の沖縄らしさを表すものとして赤瓦があるが、赤瓦は明治初期まで首里周辺で焼かれており、身分の高いもののみが使用を許されていた。一般庶民へは明治22年の解禁から普及している。



「風土に根ざした家づくり手引き書」沖縄県土木建築部住宅課



ヒンプン



ナー（庭）とハマアジ



集落内の屋敷林



赤瓦とシーサー

写真：名護市屋部の久護家

3) 県外等からの移住者の意向に関する情報収集

- 都市居住者の移住需要は今後とも見込まれ、沖縄県を移住先の候補地として注目されていることを確認
- 移住者が伝統行事やボランティア活動への参加するケースも増大しており、今後はまちづくりへの参加等を通じて地元住民とは違う視点が導入されることに期待
- 移住者と地域住民との間の問題発生を回避するために、移住者に対しては、行政、民間事業者等からの正確な情報提供が必要

● 宮平栄治氏との意見交換の概要（資料－5参照）

- 団塊の世代がターゲット。自由なお金があり、実際に移住を行えるのは団塊世代。
- 「現実の消費＝所得×意欲×情報イメージ」情報とイメージをターゲット層にはっきりと打ち出さなければ実際に移住しない。
- 移住政策の一つ目は群れさせないこと。地元とのコミュニティをどう形成していくかが重要になってくる。沖縄の文化風土に対する正しい理解を与えないと、文化摩擦が起きる。沖縄では正しい情報提供がなされていない。
- 沖縄で働く場合に心配していることは、家族の都合、人間関係、沖縄のマナー・習慣・食べ物等アナログ的なものが上がっている。どうすれば移住してきた方たちが地域に溶け込んでいけるのか、実現するようなプログラムを作っていくかといけない。
- 宜野湾市には大学が2つあることを活かすべき。団塊の世代は学ぶ意欲にあふれている。
- アンチエイジングの研究機関として大学が活用できる。その研究成果により移住者の誘致が可能。

● 「都市生活者に対するふるさと回帰・循環運動に関するアンケート調査」（平成17年 特定非営利法人100万人のふるさと回帰・循環運動推進・支援センター）の概要

- 調査の概要
 - ・ ふるさと暮らしにする都市生活者の意識を総合的に把握することを目的
- ふるさと暮らしの意向
 - ・ ふるさと暮らしを「したいと思う」が40.3%に及ぶ。対して、「したいとは思わない」は33.8%である。
 - ・ 男女別には、「したいと思う」は男性の割合が高い。
 - ・ 定住の形態では、「悠々自適な生活で定住」が41.9%、「仕事をしながら定住」が37.0%、「一時滞在」が17.9%
 - ・ ふるさと暮らしを希望する都道府県では、「沖縄県」が10.7%と最も高い割合となっている。次いで「北海道」9.5%、「長野県」7.5%、兵庫県5.2%
 - ・ ふるさと暮らしを決める条件では、「自然環境がよいこと」が63.8%と半数以上を占める。また、「気候がよいこと」が33.2%、「住居があること」21.3%、「医療施設が充実していること」20.4%等

● 「県内移住者に関する基礎調査」(平成18年沖縄総合事務局総務部調査企画課)の概要

移住者からの聞き取り調査

(1) 沖縄に移住した理由

- ・自然環境、海を眺められる場所に住みたい、「暖かい気候」、「ゆったりした空間」、「療養」するためのんびりと生活したい、田舎暮らしや不便さへの憧れ、八重山古典民謡に惹かれた。

(2) 移住後のメリット、デメリット

- ・「メリット」・暖かい気候、空気がきれい、時間がゆったり、自然環境に満足、喘息、腰痛、糖尿病等の療養、「うちな-タイム」に適している
- ・「デメリット」・食文化の違い(ヒージャー汁)、錆などの塩害が大きい、台風被害、地元住民との価値観の相違

(3) 地域との関わり方(文化・伝統行事やボランティア活動への参加状況)

- ・海浜の清掃や自然保護の活動、地域行事への参加(伝統行事、太鼓、三線等)、ボランティアガイドとして歴史風土等を紹介、介護施設で三線の慰問公演、地域での新しい祭り興し、味噌や豆腐作りを企画、PTA活動や趣味(空手等)や文化活動を通してのつながり、小学校でフルーツ栽培からジュースづくりまでを体験実施、島興しや地域資源(特産品等)の掘り興し、地域の小中高生や地域の人材育成への取組

(4) 行政への要望(不平、不満、不便なこと)

- ・自然環境保護条例を制定してほしい、雇用の場を増やしてほしい、移住したいが雇用の場が少ないため帰っていく人が多い、移住者も地元のために一生懸命な人が多いので評価してほしい。

(5) 今後、移住を予定している人達へのアドバイス

- ・沖縄に対する過度な期待は捨てること、うちなんちゅは人情豊かだと期待しないこと、いつまでも観光客気分ではいけない、移住に大事なことは「計画性」、沖縄の良いことも悪いことも知ったうえで移住すること、職探しは難しいため目標を持って移住すること、島の人が気付かないことや移住者だからこそ理解できることを意識して仕事をすれば移住は成功する、地元と関わりをもって生活してほしい、移住者間だけのネットワークではなく積極的に地元に関わり込んでほしい、都会での常識と肩書きは捨てること、地域の習慣を理解することが重要、沖縄は言葉の通じる外国と思うこと、地域の祭りや行事には積極的に参加してほしい。

(6) 移住者から見た感想等

- ・最近の移住者の態度の悪さに深い憤りを感じている。地元の人を言葉で攻撃する風潮があり、金で押し通そうとする移住者も多い。
- ・移住者の規制は必要と考える。有能な移住者の人材を活用すべきである。
- ・長年、築いてきた島民の考え方や習慣を移住者に壊されてほしくない。
- ・地元、移住者の双方にとってプラスになり、お互いに相乗効果がみられることが移住の理想である。

4) 「ゆとりある住宅地づくり」の土地活用促進戦略としての意義・効果に関する検討（定期借地権方式による住宅供給の事例）

- 全国的には定期借地権付住宅の供給が数多く見られるが、県内の事例は少ないため、今後、事業者や需要動向の見極めが必要
- 定期借地権付住宅は頭金を軽減できるため、土地所有権一戸建住宅に比べて敷地面積が広く、ゆとりを持った住宅を確保する手法として有効

● 定期借地権付住宅の供給状況

「定期借地権供給実態調査」国土交通省

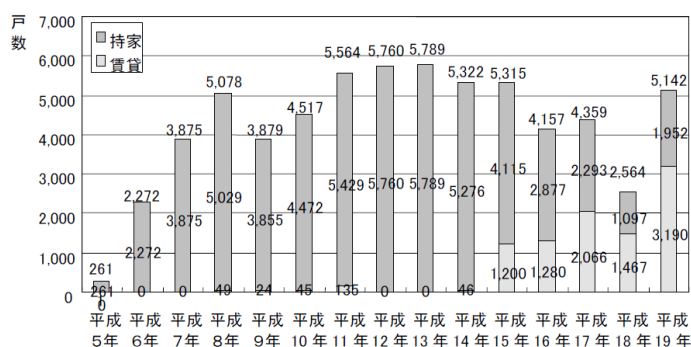
(1) 調査の概要

定期借地権付住宅の全国的な供給状況を把握するために、定期借地権関係団体、業界紙や情報誌等の情報により供給実績のある事業者を把握し、定期借地権推進協議会の協力を得て、平成19年12月末日までに定期借地権付住宅の供給実績があったと思われる計242の事業者・団体に調査票の送付、電話による聞き取り調査等を実施。

(2) 調査結果のポイント

- ① 全国の定期借地権付住宅は累計63,931戸
 - ・定期借地権付住宅の供給は平成5年から始まり、平成19年末までの供給戸数は、63,931戸である。内訳は、一戸建住宅は35,492戸でマンションは28,439戸。
- ② 平成19年中に建設された定期借地権付住宅は5,142戸
 - ・内訳は、持家1,952戸、賃貸3,190戸である。なお、持家の内訳は、一戸建住宅657戸、分譲マンション1,295戸。
 - ・定期借地権付持家は、平成13年の5,789戸をピークに平成18年まで減少を続けたが、平成19年は1,952戸で平成17年に近い水準まで持ち直した。

定期借地権付住宅供給の推移



(3) 一戸建持家の供給実績

- ① 敷地面積
 - ・一戸あたりの敷地面積は、平均222.6㎡であり土地所有権一戸建住宅の平均127.7㎡にくらべてかなり広い。
 - ・200㎡を超える物件が全体の57.7%と多くを占め、100㎡以下の物件は0.4%にすぎない。

- ・地域別に見ると、その他の地域が250.0㎡と最も広く、三大都市圏の中では、中部圏が最も広く、次いで近畿圏、首都圏の順になっている。首都圏でも平均209.0㎡。

地域別一戸あたり敷地面積（上段：団地数、下段：％）

		合計	100㎡以下	101～120㎡以下	121～160㎡以下	161～200㎡以下	201～250㎡以下	251～300㎡以下	300㎡超	無回答	平均(㎡)
全体		3,643	13	54	404	902	1,204	413	257	396	222.6
三大都市圏	首都圏	1,405	5	26	192	420	425	120	55	162	209.0
	中部圏	929	2	5	85	244	332	122	64	75	225.2
	近畿圏	793	6	22	109	168	253	66	62	107	220.5
その他の地域		516	0	1	18	70	194	105	76	52	250.0
土地所有権付一戸建住宅(参考)		100.0	120㎡以下		200㎡超						127.7
			53.9	23.6	13.7	8.8					

注：土地所有権付一戸建住宅は(財)住宅金融普及協会「全国分譲戸建住宅価格調査(平成14年4月調査)」による。

② 住宅の規模

- ・一戸あたりの延床面積は平均124.9㎡で、土地所有権付一戸建分譲住宅の平均99.6㎡にくらべ、1.25倍広い。

地域別借地期間（上段：戸数、下段：％）

		合計	50年	50年超51年未満	51年	51年超60年未満	60年	60年超70年未満	70年	70年超100年未満	100年	100年超	無回答	平均	最長
全体		26,389	13,738	2,102	4,551	2,206	422	114	5	294	95	0	2,862	51年2ヶ月	100年
三大都市圏	首都圏	10,911	6,251	810	659	1,380	97	0	4	280	77	0	1,353	51年6ヶ月	100年
	中部圏	3,639	2,222	326	341	73	50	8	0	0	0	0	619	50年5ヶ月	61年
	近畿圏	6,582	3,571	556	1,261	535	0	89	0	14	0	0	556	50年8ヶ月	75年
その他の地域		5,257	1,694	410	2,290	218	275	17	1	0	18	0	334	51年5ヶ月	100年
		100.0	58.4	8.9	19.3	9.4	1.8	0.5	0.0	1.2	0.4	0.0			
			65.4	8.5	6.9	14.4	1.0	0.0	0.0	2.9	0.8	0.0			
			73.6	10.8	11.3	2.4	1.7	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0			
			59.3	9.2	20.9	8.9	0.0	1.5	0.0	0.2	0.0	0.0			
			34.4	8.3	46.5	4.4	5.6	0.3	0.0	0.4	0.0	0.0			

地域別一戸あたり延床面積（上段：団地数、下段：％）

		合計	100㎡未満	100～125㎡未満	125～150㎡未満	150㎡以上	無回答	平均(㎡)
全体		3,643	114	633	855	101	1,940	124.9
三大都市圏	首都圏	1,405	24	271	299	35	776	124.0
	中部圏	929	61	177	245	30	416	122.5
	近畿圏	793	14	123	193	16	447	125.2
その他の地域		516	15	62	118	20	301	127.6
土地所有権付一戸建住宅(参考)		100.0	57.6	33.9	7.1	1.4		99.6
			6.7	37.2	50.2	5.9		
			3.8	43.1	47.5	5.6		
			11.9	34.5	47.8	5.8		
			4.0	35.5	55.8	4.6		
			7.0	28.8	54.9	9.3		

注：土地所有権付一戸建住宅は(財)住宅金融普及協会「全国分譲戸建住宅価格調査(平成14年4月調査)」による。

③ 借地期間

- ・借地期間は50年間のものが58.4%を占め、平均は51年2ヶ月。
- ・最長は100年間で、首都圏およびその他の地域で供給。

● 沖縄における借地型戸建住宅供給（定期借地方式等）に関する情報収集

○ 桑江ベアーズタウン・ガーデンコート

物件概要

- ◇名称／桑江ベアーズタウン・ガーデンコート
- ◇所在地／北谷町字桑江峡原 597-8 他
- ◇交通／北谷第2小学校まで徒歩2分、高宮城アパート前バス停徒歩3分
- ◇地域・地区／第1種低層住居専用地域
- ◇地目／宅地 ◇指定建ぺい率／50% ◇指定容積率／100% ◇私道負担／無し
- ◇敷地面積／166.05～176.76㎡（50.39坪～54.43坪）
- ◇建築面積／89.26㎡～119.01㎡（27坪～36坪）
- ◇建築延床面積／—
- ◇分譲後の敷地の権利形態／借地・一般定期借地権
- ◇管理形態／—
- ◇構造・規模／木造枠組壁工法
- ◇総戸数／10棟
- ◇間取り／—
- ◇販売価格／2,390万円～3,040万円（税込み）
- ◇借地料（年間）／154,820円～164,873円
- ◇管理費用／—
- ◇事業主／有限会社住太郎ホーム

北谷町内の閑静な住宅街に石原和幸プロデュースの10部分譲ガーデニングタウンを計画しております。乞うご期待ください。

住太郎ホームガーデンプロデューサーの石原和幸氏が
チェルシーフラワーショー2008にて3連覇達成!



(株)「風花」代表取締役。1958年高崎県生まれ、1987年花の路上販売開始。2000年「風花」設立。沖縄サミット調音村プロジェクトのガーデニングプロデューサーなど、「花は野にあるように」を基本コンセプトにさまざまな活動を展開中。2004年度イギリス・チェルシーフラワーショー-Silver Gift Flora (準優勝)受賞、2006年度Gold Medal (優勝)を受賞。

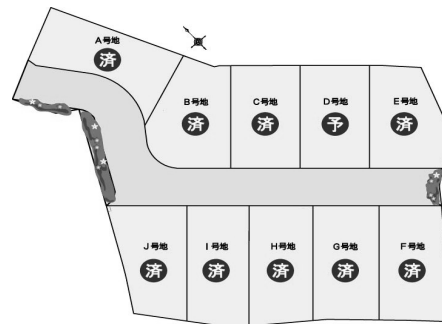


※バスは徒歩5分以内です



●写真はチェルシーフラワーショー2008、アーバングラデン部門ゴールドメダル受賞作品です。

住太郎ホームでは石原和幸氏(株風花代表)をガーデンプロデューサーに迎え、沖縄ならではの庭づくりを目指しています。



○ ラ・アシエンダ・ドス

物件概要

- ◇名称／ラ・アシエンダ・ドス
- ◇所在地／沖縄県那覇市銘苅3丁目17番地
- ◇交通／安岡中学校前バス停下車徒歩1分、都市モノレール古島駅徒歩7分
- ◇地域・地区／第1種低層住居専用地域・無指定
- ◇地目／宅地 ◇指定建ぺい率／50% ◇指定容積率／150% ◇私道負担／無し
- ◇敷地面積／172~201平方メートル(52.1坪~60.8坪)
- ◇建築面積／73~109平方メートル(22.2坪~32.9坪)
- ◇建築延床面積／128~185平方メートル(38.7坪~56.0坪)
- ◇分譲後の敷地の権利形態／52年一般定期借地権(賃借権)建築協定有
- ◇管理形態／入居後、所有者全員により管理組合を設立し、管理組合の自主管理
- ◇構造・規模／鉄筋コンクリート造地上2階建
- ◇総戸数／13棟
- ◇間取り／3LDK~4LDK
- ◇販売価格／4,599万円(税・保証金込)(内保証金1,426,800円)
- ◇借地料(年間)／386,880円
- ◇管理費用／月額5,000円(植木・警備費用等)
- ◇事業主／株式会社ジョイント



○ ラ・アシエンダ・トレス

物件概要

- ◇名称／ラ・アシエンダ・トレス
- ◇所在地／沖縄県宜野湾市宇宇地泊
- ◇交通／
- ◇地域・地区／第1種低層住居専用地域
- ◇地目／宅地 ◇指定建ぺい率／50% ◇指定容積率／150% ◇私道負担／無し
- ◇敷地面積／－
- ◇建築面積／－
- ◇建築延床面積／－
- ◇分譲後の敷地の権利形態／50年一般定期借地権（賃借権）建築協定有
- ◇管理形態／－
- ◇構造・規模／－
- ◇総戸数／4棟
- ◇間取り／－
- ◇販売価格／（例）3,795万円
- ◇借地料（年間）／－
- ◇管理費用／－
- ◇事業主／株式会社ジョイント

※ラ・アシエンダ・トレスについては、建売ではなく注文住宅の形をとっており、施主のライフスタイルに合わせた自由度の高い設計ができるようになっている。よって、物件概要としてとりまとめが不可であった。



● 県外の借地型戸建住宅供給（定期借地方式等）に関する情報収集

○ “神戸三田” 国際公園都市カルチャータウン学園 8 丁目

物件概要

- ◇名称／“神戸三田” 国際公園都市カルチャータウン学園 8 丁目
- ◇事業名称／阪神間都市計画事業北摂地区新住宅市街地開発事業
- ◇所在地／三田市学園 8 丁目 11-8 他
- ◇交通／JR 宝塚線「新三田」駅より神姫バス「学園 7 丁目」行き 19 分。「学園 7 丁目」バス停より徒歩 1 分
- ◇地域・地区／第 1 種低層住居専用地域・第 1 種高度地区
- ◇地目／宅地 ◇指定建ぺい率／50% ◇指定容積率／100% ◇私道負担／無し
- ◇敷地面積／295.20 m²～434.72 m²
- ◇分譲後の敷地の権利形態／一般定期借地権、契約時より 51 年（建築期間中含む）
- ◇管理形態／居住者全員で管理組合を設立
- ◇総戸数／118 区画（約 150ha）
- ◇権利金／260 万円～420 万円
- ◇敷金／126,600 円～210,438 円
- ◇借地料（月額）／21,100 円～35,073 円
- ◇事業主／兵庫県企業庁

兵庫県の定期借地
“神戸三田” 国際公園都市
カルチャータウン
学園 8 丁目
申込状況表

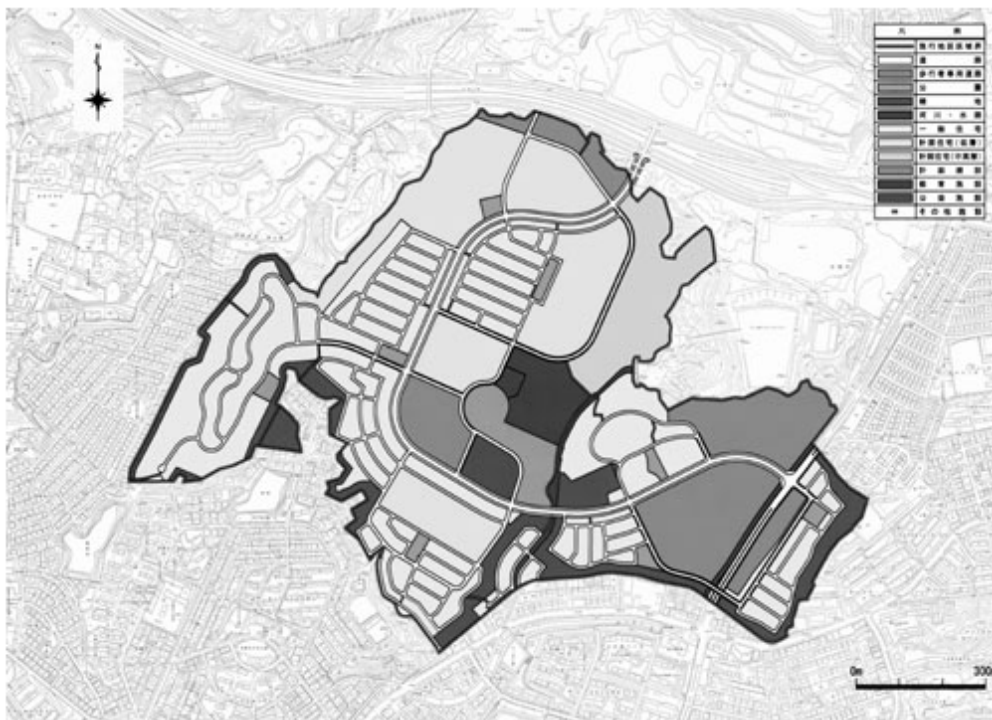


○ 神戸国際港都建設事業 学園南土地区画整理事業

物件概要

- ◇名称／“ガーデンシティ舞多間」(仮称)てらいけプロジェクト
- ◇事業名称／神戸国際港都建設事業 学園南土地区画整理事業
- ◇所在地／神戸市垂水区多間町(三宮の西方約14km)
- ◇地目／宅地 ◇指定建ぺい率／－ ◇指定容積率／－ ◇私道負担／－
- ◇敷地面積／363.70㎡(約110坪)～1,642.37㎡(約497坪)平均707.81㎡(約215坪)
- ◇分譲後の敷地の権利形態／一般定期借地権、契約時より51年(建築期間中含む)
- ◇管理形態／居住者全員で管理組合を設立
- ◇総戸数／約2,600戸
- ◇権利金／200万円～2000万円
- ◇敷金／126,600円～210,438円
- ◇借地料(月額)／4.4万円～12.8万円(保証金200万円の場合)
- ◇事業主／独立行政法人都市再生機構

土地利用計画図



○ 長岡ニュータウン青葉台

物件概要

- 名称／長岡ニュータウン青葉台
- 所在地／新潟県長岡市
- 交通／長岡市中心市街地から西へ約 10km 関越自動車道長岡インターチェンジ及び国道 8 号に隣接
- 敷地面積／245.87m²(74 坪)～375.31m²(113 坪)
- 分譲後の敷地の権利形態／宅地分譲又は一般定期借地権
- 開発面積／約 440ha(中央地区約 300ha、雲出地区約 60ha、才津地区約 80ha)
- 権利金／100 万円～5000 万円
- 借地料(月額)／保証金 100 万円・賃料 12,600 円～27,900 円
保証金 300 万円・賃料 6,900 円～22,400 円
保証金 500 万円・賃料 6,100 円～16,900 円
- 事業主／独立行政法人都市再生機構



分譲画地の概要

画地番号	画地面積(m ²)	坪換算(坪)	単価(円/m ²)	価額(円)	定期借地に係る保証金・賃料(月額)のパターン		
					保証金 100 万円の場合	保証金 300 万円の場合	保証金 500 万円の場合
10-13	276.41	83	38,500	10,641,000	21,300 円/月	15,800 円/月	10,300 円/月
10-17	339.79	102	34,000	11,552,000	21,200 円/月	15,700 円/月	10,200 円/月
10-18	245.89	74	37,100	9,122,000	17,100 円/月	11,600 円/月	6,100 円/月
10-19	245.88	74	38,100	9,368,000	18,200 円/月	12,700 円/月	7,200 円/月
10-20	245.87	74	37,800	9,293,000	17,800 円/月	12,300 円/月	6,800 円/月
10-21	323.89	97	36,400	11,789,000	23,100 円/月	17,600 円/月	12,100 円/月
10-22	319.88	96	37,100	11,867,000	23,800 円/月	18,300 円/月	12,800 円/月
10-23	276.64	83	39,100	10,816,000	22,400 円/月	16,900 円/月	11,400 円/月
10-24	277.25	83	39,100	10,840,000	22,400 円/月	16,900 円/月	11,400 円/月
10-25	277.77	84	39,100	10,860,000	22,500 円/月	17,000 円/月	11,500 円/月
10-26	358.09	108	34,400	12,318,000	23,300 円/月	17,800 円/月	12,300 円/月
10-27	375.31	113	35,100	13,173,000	25,500 円/月	20,000 円/月	14,500 円/月
10-28	301.29	91	38,800	11,690,000	24,300 円/月	18,800 円/月	13,300 円/月
10-29	301.18	91	38,800	11,685,000	24,200 円/月	18,700 円/月	13,200 円/月
10-30	333.85	100	39,100	13,053,000	27,900 円/月	22,400 円/月	16,900 円/月

用途地域／第 1 種低層住居専用地域(建ぺい率: 50%、容積率: 80%)

3. 都市拠点分野

1) 都市拠点開発の意義・効果の確認

- 那覇市の跡地利用による都市開発事例の分析により、都市拠点形成が人口・世帯増や市街化を促進する効果を確認

● 都市拠点形成による市街化促進調査

- ・新都心地区及び小禄金城地区において、都市拠点施設（公的施設、商業施設等）の立地前後の人口、世帯数の変化を整理し、都市拠点形成が市街化を促進させたかを調査。
- ・調査期間：土地区画整理事業開始～H19年
那覇新都心 H4～H19年
小禄金城 S60～H19年
- ・調査データ：
住民基本台帳 各年12月31日現在 人口・世帯数
- ・集計範囲（丁字名）：地区内に含まれる以下の丁字全体の面積とした。
（地区外部分が一部含まれる。）
那覇新都心 安謝（字安謝、安謝1丁目、安謝2丁目）、天久（字天久、天久1丁目、天久2丁目）、上之屋（字上之屋、上之屋1丁目）、泊（泊1丁目、泊2丁目、泊3丁目）、銘苅（字銘苅、銘苅1丁目、銘苅2丁目、銘苅3丁目）、安里（字安里、安里1丁目、安里2丁目、安里3丁目）、古島（字古島、古島1丁目、古島2丁目）、真嘉比（字真嘉比、真嘉比1丁目、真嘉比2丁目）、
小禄金城 赤嶺（字赤嶺、赤嶺1丁目、赤嶺2丁目）、小禄（字小禄、小禄1丁目、小禄2丁目、小禄3丁目、小禄4丁目、小禄5丁目）、田原（字田原、田原1丁目、田原2丁目、田原3丁目、田原4丁目）、安次嶺（字安次嶺）、金城（字金城、金城1丁目、金城2丁目、金城3丁目、金城4丁目、金城5丁目）
- ・拠点形成時期：
那覇新都心 H12年 共同利用義務街区への誘致企業の開業
小禄金城 H5年 ジャスコ那覇ショッピングセンター開店

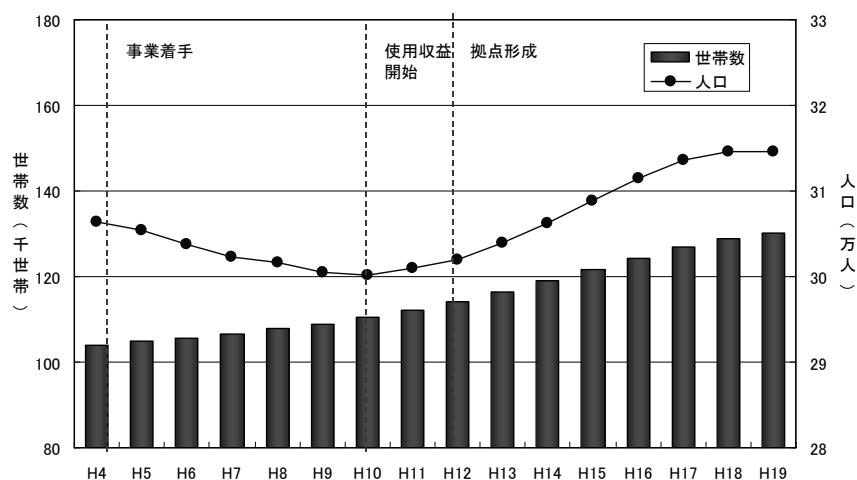
(1) 那覇新都心地区

- ・ 平成 12 年の拠点形成以降、那覇市の人口・世帯数共に増加している。
- ・ 都市拠点の形成後の新都心地区が、新たなまちとして機能し始め、那覇市の人口増加の受け皿となっている。

■ 那覇市の人口・世帯数の推移

万人、千世帯

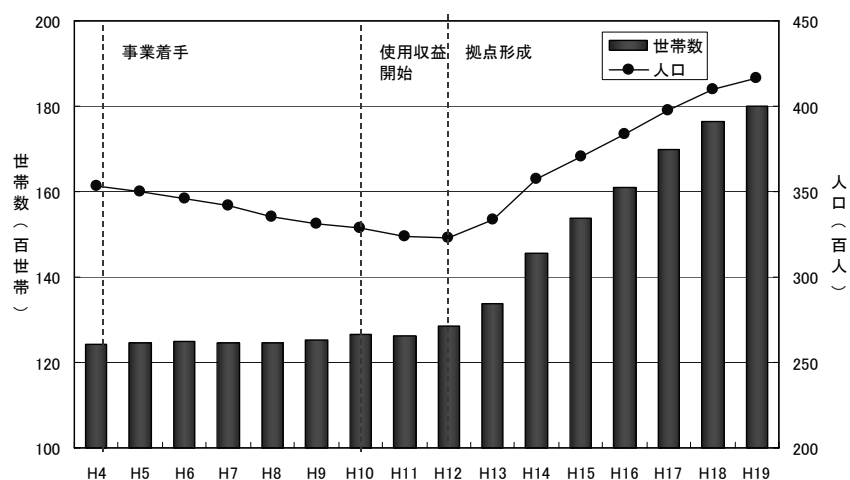
	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19
人口	30.6	30.5	30.4	30.2	30.2	30	30	30.1	30.2	30.4	30.6	30.9	31.1	31.4	31.5	31.5
世帯数	104	105	106	106	108	109	110	112	114	116	119	122	124	127	129	130



■ 那覇新都心地区の人口・世帯数の推移

百人、百世帯

	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19
人口	353	350	346	341	335	331	329	324	323	333	357	371	383	398	410	416
世帯数	124	125	125	124	125	125	127	126	128	134	145	154	161	170	176	180



(2) 小禄金城地区

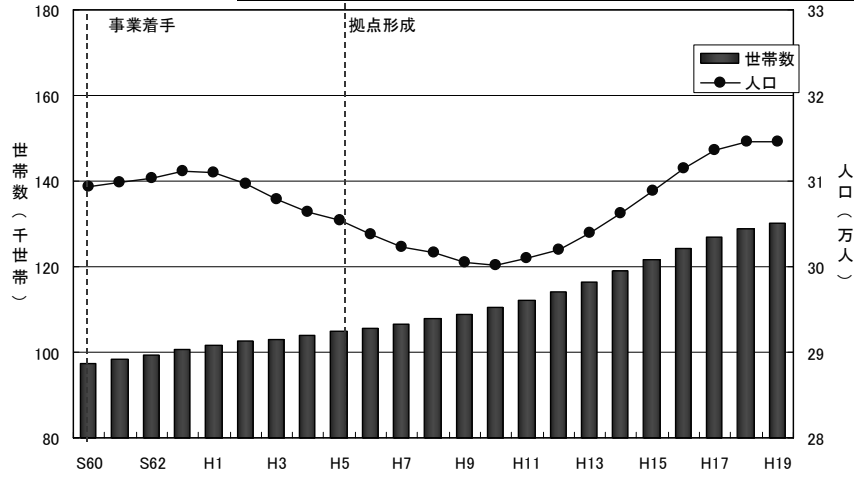
- ・平成5年の拠点形成後、那覇市の人口・世帯数共に減少しているが、小禄金城地区の人口・世帯数共に増加している。
- ・那覇市全体の人口・世帯の動向にかかわらず、都市拠点形成により地区の市街化が促進されている。

■ 那覇市の人口・世帯数の推移

	S60	S61	S62	S63	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9
人口	30.9	31	31	31.1	31.1	31	30.8	30.6	30.5	30.4	30.2	30.2	30
世帯数	97.5	98.4	99.3	101	102	103	103	104	105	106	106	108	109

万人、千世帯

H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19
30	30.1	30.2	30.4	30.6	30.9	31.1	31.4	31.5	31.5
110	112	114	116	119	122	124	127	129	130

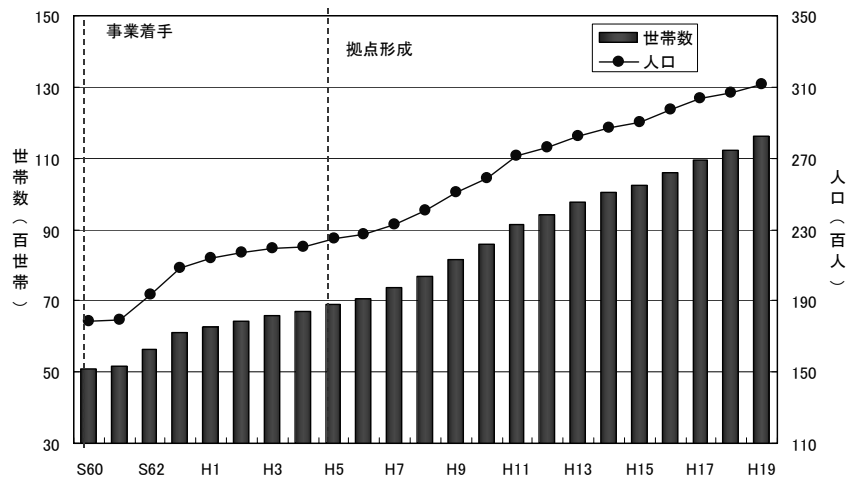


■ 小禄金城地区の人口・世帯数の推移

	S60	S61	S62	S63	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9
人口	178	179	193	209	214	217	219	220	225	227	233	240	251
世帯数	51	52	56	61	63	64	66	67	69	71	74	77	82

百人、百世帯

H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19
259	271	276	283	287	290	297	303	307	312
86	91	94	98	100	103	106	110	112	116



2) 大規模郊外ショッピングセンターとあわせた都市拠点開発の可能性

- 近年においては、大規模ショッピングセンターを中心とした都市拠点開発が多く見られ、普天間飛行場の跡地においても、新しい都市拠点形成に向けた舵取りを行なうためには、大規模ショッピングセンター開発の今後の動向を見究めることが重要
- とくに、長時間滞在を促進するための新たな集客施設の導入や地域への定着に向けた地域貢献等を模索する傾向が強まっていることに着目

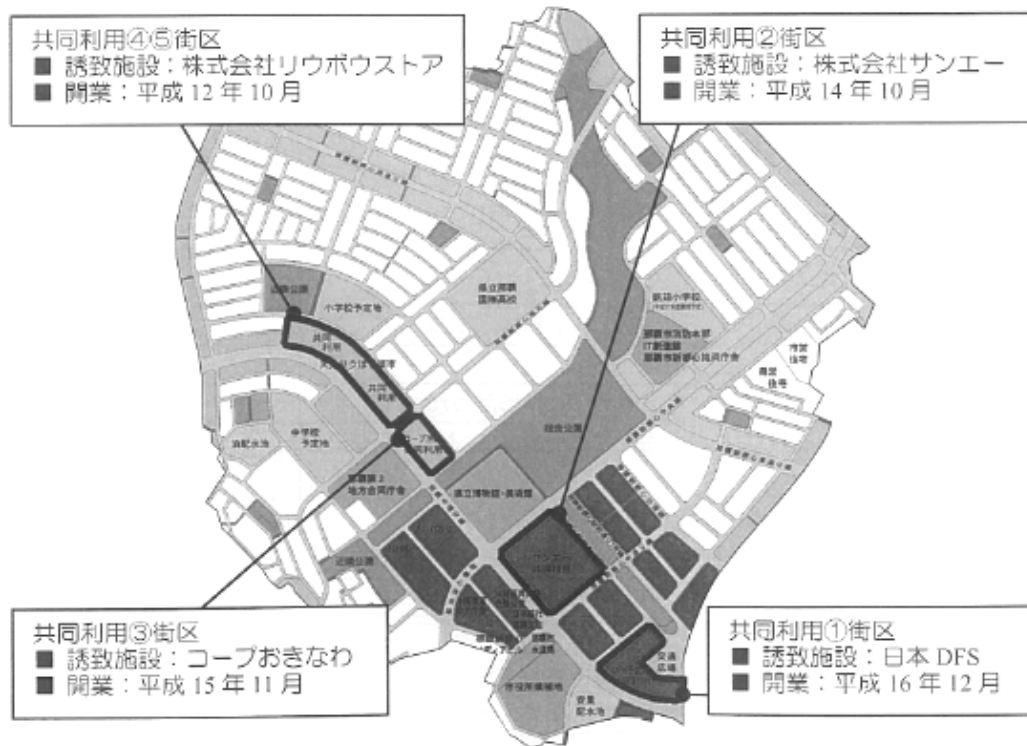
● 全国における大規模ショッピングセンターの立地状況

- 那覇新都心規模程度の商業施設の立地を想定し、全国の大規模ショッピングセンターの出店状況について調査（店舗面積 50,000 m²以上の店舗）。

→表「全国の店舗面積 50,000 m²以上のショッピングセンター一覧」参照

■ 那覇新都心地区 主な商業施設店舗面積

名称	店舗面積
サンエー那覇シティー（那覇メインプレイス）	32,312 m ²
天久りうぼう楽市 A,B 棟	20,119 m ²
DFS GALLERIA OKINAWA	9,311 m ²
コープあっぷるタウン	6,899 m ²
計	68,641 m ²



全国大規模商業施設事例一覧 (店舗面積 50,000 m²以上を抽出)

No.	店舗名称	所在地	店舗面積(m ²)	延床面積(m ²)	敷地面積(m ²)	開店日	テナント	建設業者	概要・経緯	図面管理/別冊
1	1ワンクベール構	北海道 小樽市	96,000	391,400	100,000	1993年3月	タックティ	小樽ベントイテック	小樽港駅前地区十地区画整理事業、JTB北海道旅客鉄道貨物ヤード跡地を開発。	○
2	イオン利田SC	秋田県 秋田市	53,213	65,619	118,876	1993年10月	中三	イオンモール	和野ニュータウン地区十地区画整理事業、中核商業施設として和野ニュータウン内に開発。	○
3	イオン山形長町東館・Pier2	宮城県 山形市太白区	54,167	133,847	33,000	1997年11月	西友	東洋エスエーサーブエス	東北特殊鋼の本社工場跡地を開発。	○
4	イオンサンデー	神奈川県 横浜市中区	59,000	234,939	12,664	1999年10月	西武百貨店	ニューリアルプロバ(株)	東戸塚駅前地区による駅前再開発の施設として開発。SCは東口開発のみ、西口では東戸塚西地区十地区画整理事業に合わせて東戸塚西地区計画(一部計画)を都計決定し、街づくりを推進。	○
5	イオンパークシティ	神奈川県 大和市	51,177	171,377	78,658	2001年11月	イオン	イオン・パークガー	いすゞ車体加工工場跡地を開発。目的には大和市役所があり、連絡通路で結ばれている。	○
6	ハーパーンテ・藤沢・アリオ	千葉県 千葉市中央区	72,376	174,000	177,660	2005年4月	ハーパーンテ	藤小・ヨコガ・旭	川崎駅代田FENチー東日本製鉄跡地を開発。	○
7	LAZONA川崎・商業施設	神奈川県 川崎市幸区	67,145	172,303	72,015	2006年9月	ビックカメラ	東芝不動産 三井不動産	東芝川崎事業跡地を開発。	○
8	TOKYO-EASY ぶんばと	千葉県 船橋市	116,879	232,000	171,000	1981年4月	日本イザラス	三井不動産	船橋ヘルスセンター跡地を開発。	○
9	イオンモール船田	千葉県 成田市	57,024	97,116	135,771	2000年9月	イオン	イオンモール	成田市土屋十地区画整理事業、中核施設として開発。	○
10	イオン千代田が丘ショッピングセンター	千葉県 八千代市	66,871	144,220	45,990	2005年4月	イオン	中央三井信託銀行		○
11	イオンモール川口キャ	埼玉県 川口市	52,975	102,636	49,996	2000年11月	イオン	サイト一棟	サイト一棟形式の本社敷地内の工場跡地を開発。	○
12	イオン南和東ショッピングセンター	埼玉県 さいたま市緑区	50,593	98,282	119,484	2006年3月	イオン	イオンリテール	南和東の岩槻駅前跡地の十地区画整理事業、地区内にあるウイングシティの大型商業ゾーンに位置している。駅を共に反対側には埼玉スタジアム2002が整備された。	○
13	イオンモール水戸内原	茨城県 水戸市	52,000	151,689	123,992	2005年11月	イオン	イオンモール		○
14	イオンモール太田	群馬県 太田市	51,000	95,969	120,006	2003年12月	イオン	セブクリーニングシステム		○
15	イオンモール高岡	富山県 高岡市	54,200	110,607	128,000	2002年9月	イオン	イオンモール	高岡が新しい街づくり(総合計画)を進めている地域に立地。すでに複数の公共施設が設置されている。	○
16	尾上緑島	岐阜県 本巣市	57,693	115,800	195,000	2006年4月	パロー	中央三井信託銀行	部楽緑島工事場の跡地を開発。	○
17	流石プラザ	静岡県 浜松市	51,394	100,000	100,000	2000年11月	赤松々本舗	三栄FV信託銀行 大和リース	旧東洋硝子工場跡地を開発。	○
18	イオンモール浜松志都留	静岡県 浜松市	56,000	183,842	88,126	2004年8月	イオン	中央三井信託銀行		○
19	イオンモール岡崎	愛知県 岡崎市	65,285	162,079	91,558	1995年9月	イオン	日清紡績 伊オンモール		○
20	イオンモール鈴鹿ベルシティ	三重県 鈴鹿市	53,620	118,163	161,115	1995年11月	メガスポート	イオンモール	カネホク繊維紡績工場跡地を開発。	○
21	マイカル桑名	三重県 桑名市	53,436	153,955	142,137	1995年3月	マイカル	三友不動産 藤マイカル	大田地区を開発。	○
22	イオン神戸北	兵庫県 神戸市	50,000	131,746	114,622	2006年10月	イオン	イオンリテール	北と都住生後継り開発を促す「神戸リサーチ」パーク構想(東三宮部の中核施設として開発。2008年に「神戸三田プレミアムアウトレット」も同パーク上層各階に開発。	○
23	イオンモール北の国南	大阪府 泉南市	51,000	156,642	139,822	2004年11月	イオン	イオンモール	大阪府が整備を進めている国際ビジネス拠点りんくうタウン内に開発。	○
24	イオンモール東花田プラウ	大阪府 堺市	55,000	175,000	58,000	2004年10月	イオン	住友信託銀行	新日本製鐵花田住宅跡地を開発。	○
25	マイカル茨木(茨木サテ)	大阪府 茨木市	50,690	83,700	146,424	2001年1月	マイカル	住友信託銀行	この土地は日本専売公社(現JF)工場跡地を開発。	○
26	イオンモール伊丹テラス	兵庫県 伊丹市	52,024	152,500	61,319	2002年10月	イオン	三友FV信託銀行	東洋ゴム工業伊丹工場跡地を開発。	○
27	イオンモール藤沢	岡山県 倉敷市	53,726	139,183	146,693	1993年9月	メガスポート	中央三井信託銀行 伊オンモール	クラシエ工場跡地を開発。	○
28	イオンモール広島府中・レイク	広島県 安芸郡府中町	64,500	218,000	114,000	2004年9月	イオン	キリンホールディングス	キリンホール広島工場跡地を再開発。	○
29	イオン・豊崎SC	宮城県 宮崎市	60,000	97,074	190,669	2005年9月	イオン九州	イオンモール	農地転用による開発。	○
30	おさき新都心センター(キハバさわぎ駅)	大分県 大分市	64,505	100,463	142,000	2000年12月	トキハ	キハ	大分市種田新都心十地区画整理事業、市の推進する新都心構想に連動した街づくり計画。	○
31	イオンモール株本クラア	熊本県 上益城郡株本町31	59,000	104,000	224,000	2006年10月	イオン九州	イオンモール		○
32	イオンモール福岡ラカ	福岡県 糟屋郡粕屋町2-0	61,590	106,000	217,000	2004年6月	イオン九州	住友信託銀行	福岡市都市計画マスタープランにて都市基盤整備、一体的な土地利用を検討する地区と位置づけられ開発。	○
33	リアス/ス&ショッピングウォーク	福岡県 糟屋郡久山町	52,962	66,062	274,000	1993年4月	ベスト電器	キハリアス	農村活性化土地利用構想もとに土地利用を切り開発。	○
34	イオンモール名取エアリ	宮城県 名取市	55,000	117,000	153,000	2007年2年	イオン	イオンモール	名取市南下地区画整理事業、計画面積89.5ha、名取市下郷田跡十地区画整理事業14.5ha(ご開発)。	○
35	イオンパーク	茨城県 つばきは市	84,766	124,250	145,584	2008年10月	カスミ	大和ハウス工業	茨城のつくば市葛城地区一帯型住宅十地区画整理事業、土地分譲にて開発。	○
36	FCディックセンター(エール学園)イオンパーク	栃木県 宇都宮市	65,690	170,000	170,000	2003年7月	福田百貨店	福田百貨店	複合型工業流通地テナントパーク宇都宮南内での開発。	○

<計画の概要・経緯>

全国大規模商業施設事例一覧

(大は立地上の店舗面積50,000㎡以上を抽出)

<計画の概要・経緯>

№	店舗名	所在地	店舗面積㎡	延床面積㎡	敷地面積㎡	開業日	テナント	建築物種	概要・経緯	計画地その 他の 利用 状況
37	イオンモール羽生	埼玉県 羽生市	57,000	113,482	232,806	2007年11月	イオンモール	イオンモール棟	羽生・下川商業団地内の開発。	○
38	イオンモール越前レイクタウンSC	埼玉県 越谷市	130,995	364,040	261,633	2008年10月	イオン	イオンセンター棟、イオンモール棟	越谷市市街地再開発事業「越谷レイクタウン」を中心とした副都心回廊開発や教育施設、医療施設、直営・委託施設、その他を含む。	○
39	玉川高島屋SC	東京都 世田谷区	50,033	109,504		1989年11月	高島屋	複合開発棟		○
40	イオンモール北山山コミュニティ	東京都 武蔵村山市	58,080	150,000	137,000	2006年11月	三越	住友信託銀行棟	日本郵船・東武山工場の跡地を再開発。武蔵村山市および立川市において都市計画決定されている「村山工場跡地」に計画が行われる見込みである。	○
41	イオンモール日の出	東京都 西多摩郡日の出町	50,000	126,995	131,685	2007年11月	マイカル	イオンモール棟	三百軒松木上地区画整理事業。	○
42	ららばーと横浜	神奈川県 横浜市	59,473	226,611	102,002	2007年3月	レ・ヨーロッパ堂	住友信託銀行棟	日本電気横浜事業場跡地を開発。大型マンションとの複合開発である。	○
43	エニクスエア	滋賀県 草津市	55,089	74,900		1996年3月	平和堂	複合棟	緑野緑地工業団地を開発。	○
44	イオンモール草津	滋賀県 草津市	60,000	177,389	165,410	2008年11月	マイカル	イオンモール棟		○
45	なんぼパークス	大阪府 大阪市	54,942	296,000	371,179	2003年10月	メカスポーツ	南船場駅前近隣棟、御高島屋	大塚球場跡地を開発。	○
46	阪急西宮ガーデンズ	兵庫県 西宮市	71,000	246,000	71,000	2008年11月	阪急百貨店	阪急電鉄棟	阪急西宮スタジアム跡地を開発。	○
47	奈良ファミリー	奈良県 奈良市	54,480	117,162	58,026	1972年3月	近鉄百貨店	三菱ふく信託銀行棟		○
48	イオンモール橿原アルル	奈良県 橿原市	63,500	224,000	112,000	2004年4月	イオン	イオンモール棟	橿原市材市場防衛開発。	○
49	シーモール下関	山口県 下関市	54,000	108,994		1977年10月	下関大丸	下関商業開発棟、下関大丸	下関駅周辺駅前市開港事業の一環として、当時の国鉄下関駅の貨物11号跡地を開発。	○
50	ゆめタウン高松	香川県 高松市	54,590	98,314	87,800	1988年9月	イズミ	佛イズミ		○

※●印は詳細調査事例

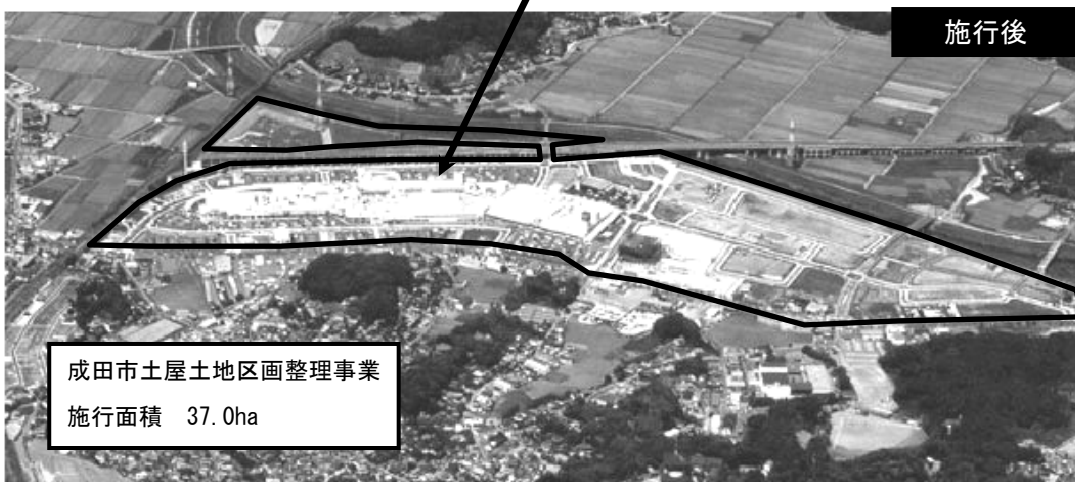
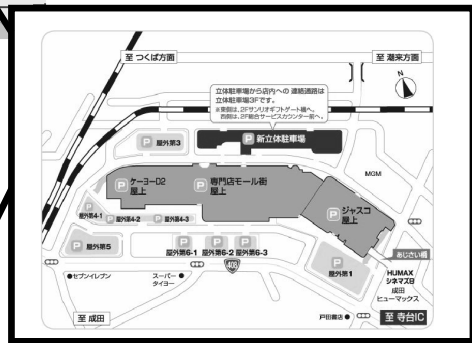
● 土地区画整理事業地内に立地する大規模ショッピングセンターの事例

① イオンモール成田（千葉県成田市）

- 店舗面積 57,024 m²
- 敷地面積 135,771 m²
- 開店日 2000年3月
- 区画整理事業 成田市土屋土地区画整理事業（2005.3 組合解散）
- 事業主体 成田市土屋土地区画整理組合



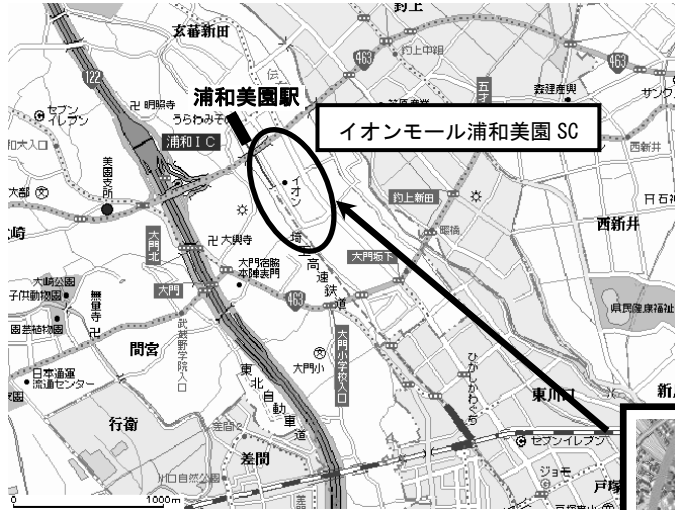
JR成田駅・京成成田駅より北方約2 km、南東約6 kmには新東京国際空港がある地域。
 空港関連の諸施設の設置などにより、国際空港都市にふさわしい市街地の発展を目的に区画整理事業が実施された。



成田市土屋土地区画整理事業
 施行面積 37.0ha

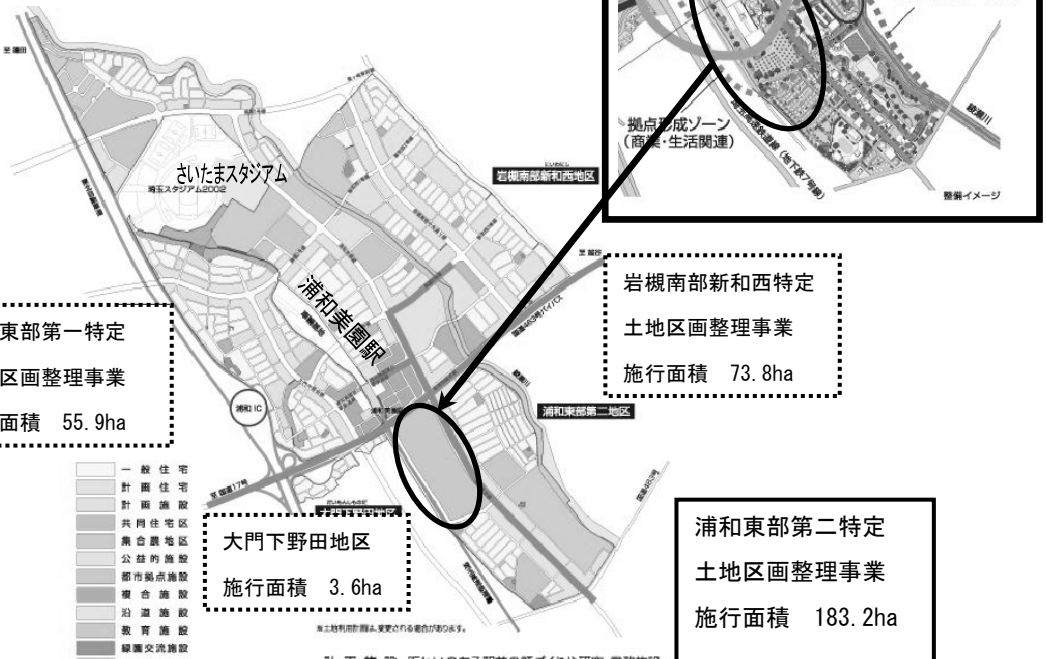
② イオンモール浦和美園ショッピングセンター（埼玉県さいたま市緑区）

- 店舗面積 50,593 m²
- 敷地面積 119,484 m²
- 開店日 2006年3月
- 区画整理事業名称 浦和東部第二特定土地区画整理事業（施行中）
- 事業主体 都市再生機構



埼玉高速鉄道「浦和美園」駅周辺地域は、四つの土地区画整理事業による「みそのウイングシティ」（総施行面積約320ha）として、駅及び、「埼玉スタジアム 2002」を核とした、都心アクセスに優れた人口約3万人規模の新都市整備が進められている。

「みそのウイングシティ」土地利用計画図



浦和東部第一特定土地区画整理事業
施行面積 55.9ha

岩槻南部新和西特定土地区画整理事業
施行面積 73.8ha

浦和東部第二特定土地区画整理事業
施行面積 183.2ha

- 一般住宅
- 計画施設
- 共同住宅区
- 集会所地区
- 公益的施設
- 都市拠点施設
- 複合施設
- 沿道施設
- 教育施設
- 緑地
- 線型交通施設
- 産業系施設
- 鉄道施設
- 河川・水路・調整池
- 公園・緑地
- 歩行者専用道路
- 寺社・墓地等
- 鉄塔・ポンプ場
- 地区内供用中の都市計画道路

計画施設 賑わいのある駅前、駅前の賑づくりや研究、業務施設、緑をテーマにした住宅等を誘導して、街の魅力付けを図るための用地

公益的施設 生活支援や地域交流など、地域住民のための施設を予定する用地

都市拠点施設 複合型広域商業施設などの大規模施設を誘導して、街の魅力付けを図るための用地

複合施設 駅前で商業、業務、住宅等が複合する施設が想定される用地

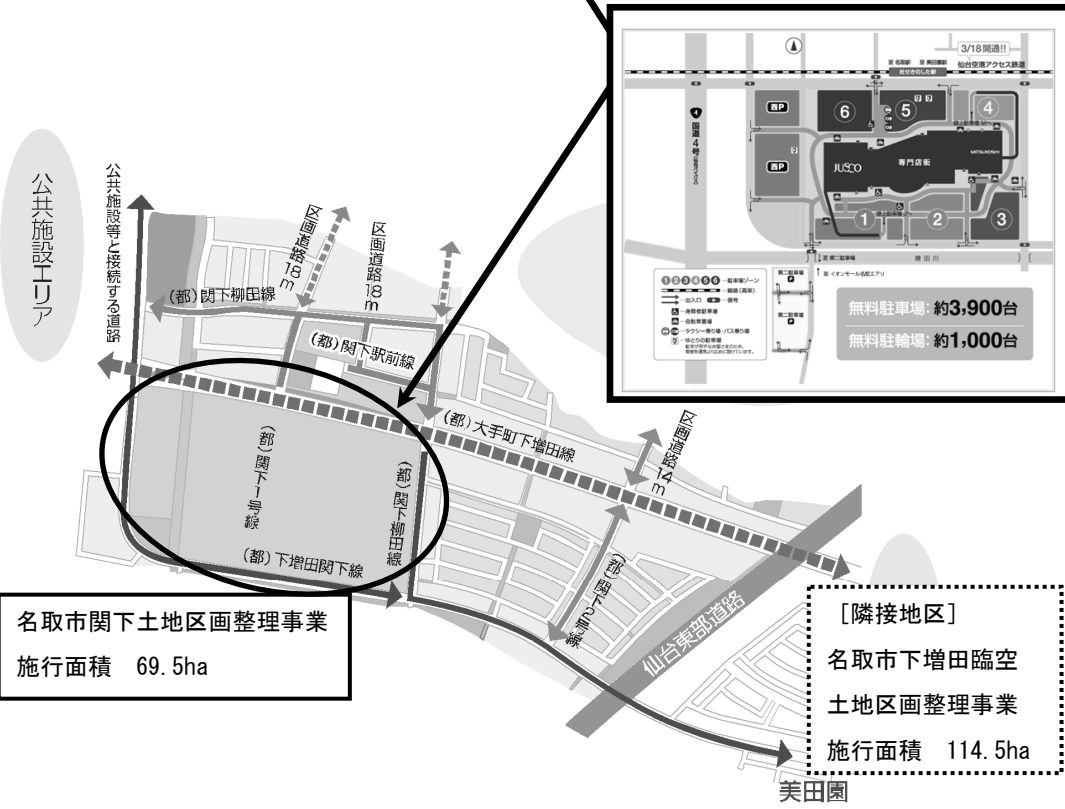
線型交通施設 斜面緑地と公園の連携を図り、自然学習施設やレクリエーション活動等を促進する施設を誘導して、街の魅力付けを図るための用地

③ イオンモール名取エアリ（宮城県名取市）

- 店舗面積 55,000 m²
- 敷地面積 158,000 m²
- 開店日 2007年2月
- 区画整理事業名称 名取市関下土地区画整理事業（施行中）
- 事業主体 名取市関下土地区画整理組合（業務代行 西松建設）
- 施設用地の種類 換地（地権者より借地）



仙台空港から名取駅を結ぶ
仙台空港アクセス鉄道を中
心とした「仙台空港臨空都
市」構想の実現に向けた整備
が進められている。



名取市関下土地区画整理事業
施行面積 69.5ha

[隣接地区]
名取市下増田臨空
土地区画整理事業
施行面積 114.5ha

④ イーアスつくば（茨城県つくば市研究学園都市）

- 店舗面積 84,766 m²
- 敷地面積 145,384 m²
- 開店日 2008年10月
- 区画整理事業名称 つくば市葛城地区一体型特定土地区画整理事業（施行中）
- 事業主体 都市機構
- 施設用地の種類 保留地（買収）
- 誘致方法 UR主催事業コンペ



本地区は、つくば市中心部に隣接し、H22年にはつくば市新庁舎が移転、研究学園都市の副都心機能を担う生活と仕事に関わるサービスが集まる「複合市街地」としての整備が進められている。



— 凡例 —

- 商業・業務施設
- 小規模商業街区
- 誘致施設
- 沿道サービス街区
- 計画住宅
- 一般住宅
- 共同住宅区
- 民有緑地（宅地一体型）
- 民有緑地（緑地安全型）
- 大規模緑地・宅地緑地
- 教育施設
- 集合農地区
- 神社・寺院・墓地
- 公園
- 緑地
- 調節（整）池
- 河川水路、湖沼
- 都市運営施設
- 道路
- コミュニティ道路
- 歩行者専用道路
- 鉄塔用地
- 圏央道
- つくばエクスプレス
- 施行地区界

つくば市新庁舎予定地
約 7.5ha
H22 開庁予定
鉄筋コンクリート 7階

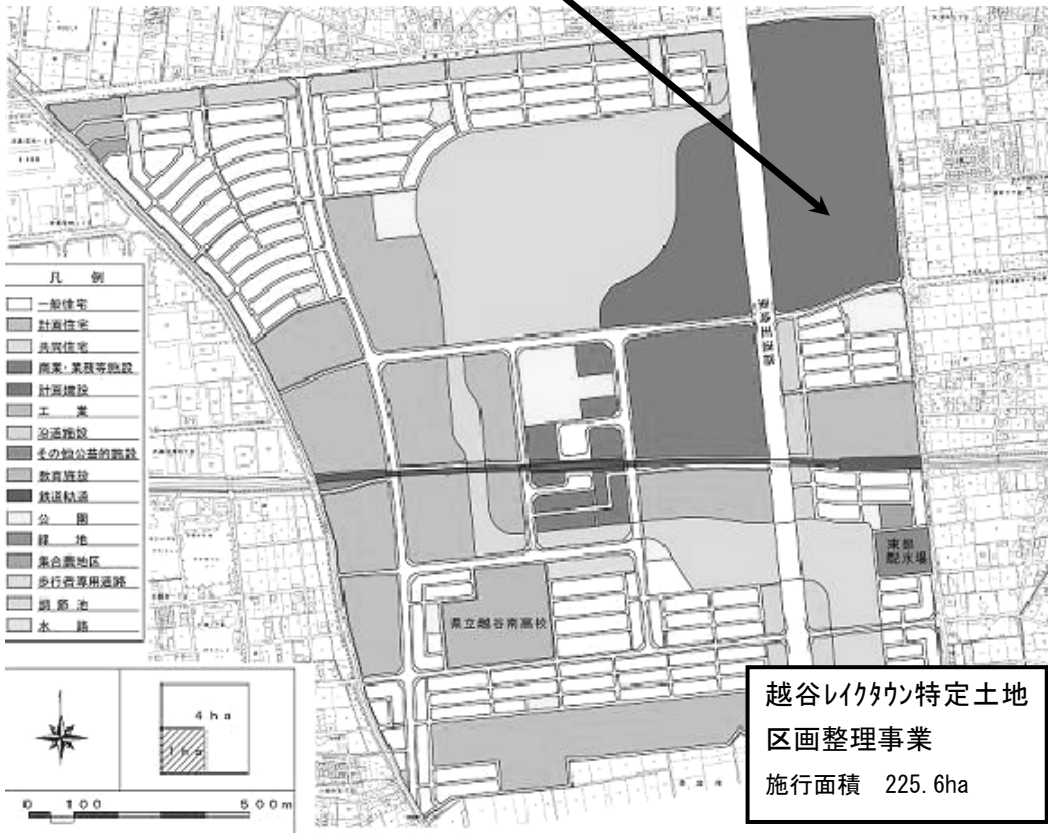
つくば市葛城地区
一体型特定土地区画整理事業
施行面積 484.7ha

⑤ イオン越谷レイクタウン（埼玉県越谷市）

- 店舗面積 130,995 m²
- 敷地面積 261,633 m²
- 開店日 2008年10月
- 区画整理事業名称 越谷レイクタウン特定土地区画整理事業
(施行中)
- 事業主体 都市再生機構
- 施設用地の種類 保留地(買収)
- 誘致方法 UR主催事業コンペ



本地区は、越谷市の東南部に位置し、市の中心核である越谷駅周辺・南越谷駅周辺を補完する副次核の一つ。この事業は、河川事業（調節池）と土地区画整理事業による新市街地整備を一体的に進めるものであり、全国初のモデル的なまちづくりを目指している。



越谷レイクタウン特定土地区画整理事業
施行面積 225.6ha

● 大規模ショッピングセンター開発の動向調査

- ・ 大規模ショッピングセンターは、地域社会において、優れた商品サービスなどを提供すると共に、安心・安全な空間や、心の暖まるサービスやエンターテイメントなどの提供により多くの市民の支持を受けてきた。一方で、地域社会や市民に対して様々な影響を与える存在となっており、より、地域市民の共感や支持を得ることが不可欠となっている。このため、地域市民の一員として、地域の発展やよりよいまちづくりへの寄与・貢献に向けた、各店舗による様々な取り組みが行われている。
- ・ また、集客力を高める基本的な機能・要素として、施設規模、核店舗の業態、専門店舗数、駐車場台数などが集客を支えることとなるが、基本的機能・要素のみでは高い集客力を持つことが難しくなっており、新たな集客機能の導入を模索する動きが見られている。そのひとつとして、都市観光やリゾート的な集客施設を併設した店舗の開業がみられる。

① 地域貢献にかかる業界の取組み

- ・ (社)日本ショッピングセンター協会では、地域社会への貢献と地域の活性化に向け、より実効性の高い取組みとするために、ショッピングセンター業界の参考や指標となる「ショッピングセンターの地域貢献ガイドライン」を平成19年1月に策定した。ガイドラインの策定にあたり、平成18年8月に会員企業を対象に「ショッピングセンターの地域社会への貢献」についてのアンケートを実施し、ガイドラインづくりの参考とした。以下にアンケート調査結果を示す。

<参考資料>

「SCの地域社会への貢献」についてのアンケート調査結果について

平成18年8月に実施した「SCの地域社会への貢献」についての会員企業(デベロッパー)へのアンケート調査概略は以下の通りであるが、これら取組みを本ガイドラインづくりの参考とした。

(1) SCが地域貢献として多く取組んでいるのは、「地域イベントへの協力」(45.0%)

- ・ 「地域イベントへの協力」45.0%、「SCの商機能、魅力による貢献」35.0%、「SC内施設の提供、貸し出し」27.5%が上位に挙げられる取組みとなっている。
- ・ 地域イベントへの協力は、地元主催のイベント(祭り、盆踊り、花火)等への協力、会場提供、協賛広告、協賛金(寄付)の供出等となっている。

(2) まちの顔となる商機能の充実や魅力の発揮も、地域貢献と捉えている(35.0%)

- ・ 「SCの商機能、魅力による貢献」は、内容的には、強い集客力による地域活性化や流出阻止への貢献、高感度なMDや地域に合わせたMDサービスの提供等が挙げられている。
- ・ また、まちの顔や、地域の新しい玄関口としての機能を果たすべく取組んでいるという回答もみられた。

(3)地域のボランティア活動や地域団体への参画に、約30%強が取組んでいる。

- ・ボランティア活動としては、地域の清掃、募金活動、街の玄関口として駅前浄化、不法駐輪排除、献血活動等の取組みが挙げられている。

地域貢献の活動	件数	80社シェア
地域イベントへの協力	36	45.0%
SCの商機能、魅力による貢献	28	35.0%
SC内施設の提供、貸出し	22	27.5%
ボランティア活動	13	16.3%
地域団体への参画	12	15.0%
教育関係への協力	8	10.0%
文化活動、催事	7	8.8%
雇用の創出	6	7.5%
環境対応	6	7.5%
少子高齢社会対応	5	6.3%
公共施設の設置	5	6.3%
情報発信	5	6.3%
防犯、防災、安全	4	5.0%
その他	8	10.0%

(4)「雇用の創出」「環境への対応」「少子高齢化社会への対応」等、これからの地域社会の課題に対応した取組みも、それぞれ6～7%と目立たないものの取組みが始まっている。

- ・「雇用の創出」(7.5%)は、雇用機会の提供、テナントへ地元雇用の要請や地元事業者のテナント誘致等の取組みが挙げられている。
- ・「環境への対応」は、環境負荷の軽減、環境浄化パトロール、リサイクル、グリーン購入、CO2削減、ユニバーサルデザインの普及協力等の取組みが挙げられている。
- ・「少子高齢化社会への対応」(6.3%)は、子育て支援施設の開設、クリニック(休日営業)、こども110番の家への参画、バスによる高齢者等の中心部輸送等の取組みが挙げられている。

(5)「防犯、防災、安全」(5.0%)は、施設だけではなく、地域や周辺まで拡大した取組みとなっている。

- ・交通安全、防犯キャンペーン、大規模災害時の地域協力体制の確立、街路ライトアップの協賛等の取組みが挙げられている。

(※本アンケート調査は、平成18年8月、日本ショッピングセンター協会「公共政策委員会」とSC経営士会「まちづくり委員会」で実施した。アンケートは回答80社による複数回答)

② 地域貢献取組み事例

- ・ 地域貢献への各種取組みを通して、来店目的の多様化・頻度の向上、地域での施設支持率の向上、イメージアップを図っている。

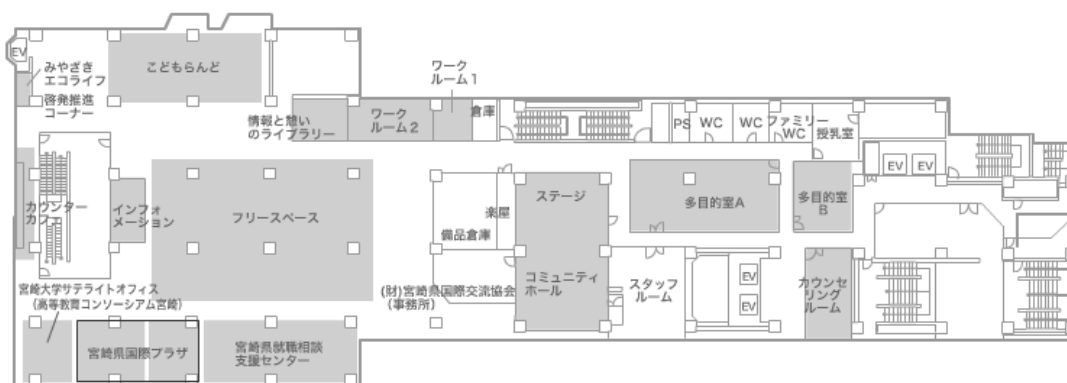
取組み内容	参考事例
サービス提供を通じた暮らしの総合的サポート	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共公益施設の導入（医療・福祉・学習・行政サービス等）
地域環境との共生、安全性・快適性の維持・管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ リサイクル推進拠点としての役割 ・ 災害時の防災拠点としての役割
地域経済及び地域商業への発展の寄与	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地元経済団体や近隣商店街等とのイベント協力、協賛、場所の提供 ・ 地元産品コーナー設置による地産地消への協力 ・ 起業家のためのインキュベート（チャレンジショップ） ・ SCが有する運営手法や人材ネットワークを活用した地域商業活性化への協力
地域住民の働く場の提供と雇用の創出	<ul style="list-style-type: none"> ・ 社員やパート・アルバイトの採用 ・ 高齢者の雇用
地域のまちづくりへの協力と貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の祭りや行事への協力 ・ 地域ボランティアへの参加（地域の清掃、募金活動、献血活動等）
環境対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 緑化推進 ・ 太陽光発電 ・ ごみ減量、リサイクル推進

イ) カリーノ宮崎／宮崎市（366,897人）～公共公益施設の導入

- ・ 宮崎市の都心に立地していた旧寿屋宮崎店の閉店を経て、従来の量販店スタイルから公共公益施設と業務施設を導入した複合商業施設として再生。
- ・ 4～5Fには市が誘致に成功したデルコンピューターのコールセンターが入居している。
- ・ 8階の「中心市街地コミュニティスペース・ガガエイト」には市民生活を様々な面でサポートする公共公益機能が設置されている。具体的な施設内容は下記のとおり。

コミュニティホール、ワークルーム、シアター	市民の各種展示会・発表会等ギャラリー、発表会、会議・研修等の場として広く市民に貸し出している。
キッズルーム	子ども一時預かり（有料）・遊び場・親同士の交流の場・読み聞かせなど、子育て支援スペース。
宮崎大学サテライト・オフィス	公開講座・セミナー・研究発表・市民のまちづくりサロン・学生によるサテライト研究室・大学生のまちなかゼミ・意見交換コーナーなど。
IT（パソコン）コーナー	情報の提供として、パソコンを設置。
カウンセリングルーム	まちの保健室[血圧測定、病気の悩みなど]、女性の相談[DV など行政相談[行政への相談、年金、税金、道路、苦情、要望など]。]
市役所コーナー	情報端末キヨスクを稼働させ市の提供を行っている。
宮崎県就職相談支援センター	「ヤング JOB サポートみやざき」…若年者の就職に関する相談受付、「宮崎県ふるさと雇用情報センター」…U ターン就職に関する求人求職情報を提供、「宮崎家内労働相談窓口」…内職の紹介や斡旋。
（財）宮崎県国際交流協会	国際交流事業の企画・実施、国際交流・協力活動等の情報の提供、県民と外国人との交流推進、住外国人に対する支援等を行う。

施設概要（HPより）




ロ) イオン越谷レイクタウンSC/埼玉県越谷市(204,675人)～環境への取り組み

- ・ イオンレイクタウンはエコロジーに関して本格的に取り組んだSCで、具体的な取り組みは下記のとおり。イオングループでは、開業前に植樹活動を行うなど、環境負荷軽減への取り組みを通して地域環境との共生を図っている。

ソーラーパネル	設置されたソーラーパネルの合計面積は、国内商業施設最大の4,000㎡。瞬間最大発電量は487kw、年間約41万kwhの太陽光発電を行う。これにより削減されるCO2排出量は年間約175トンに相当する。
壁面緑化・緑化タイル	建物の一部を壁面緑化することで、室内温度を快適に保ち、CO2排出量の削減につながる。
ハイブリッドガスエコシステム	6基のコ・ジェネレーションシステムの内1基に、国内初の「ハイブリッドガスエコシステム」を導入している。通常のコ・ジェネレーションシステムより効率の良い施設内冷房が可能になる。このシステム導入を含め、熱源システム全体で削減されるCO2排出量は、約6,500トンにも及ぶ。
電器自動車急速充電ステーション	国内商業施設として初めて、電気自動車用の急速充電ステーションを設置している。また電動バイクも同様に、11基設置している。買い物中の30分程度で、満充電時の約80%(120km)走行可能な充電が可能。
エコ活動シンボルスペース	「Act Green room」には、地域の方々によるコミュニティアート作品展示から、地球規模のエコ情報まで、幅広い15種類のコンテンツを展示。地球温暖化や環境保全をテーマとした短編映像やイオンレイクタウンが展開するさまざまなエコの取り組みをまとめた映像も配信している。

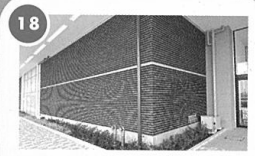
エコに関する取り組み(パンフレット、HPより)

17



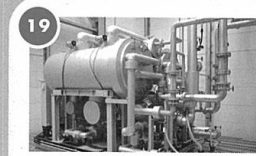
ソーラーパネル
日本のお店でいちばん大きなソーラーパネルは、なんとオリンピックプール4面ぶん！1年で40万キロワットも電気をつくれるんだ。

18




へきめん緑化 & 緑化タイル
夏はすずしく、冬はあたたかい！外のかべに生えてるたくさんのグリーンは、お店の中のエアコンの使用量を減らしてくれるよ。

19

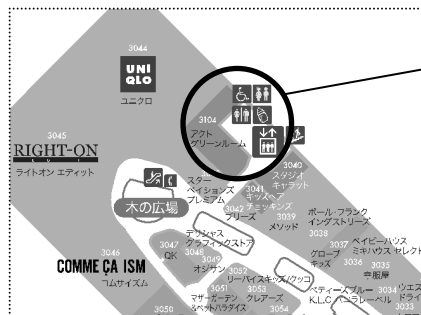


ハイブリッドガスエコシステム
ガスで発電した電気の一部を使って、お店をすずしくできる日本初のシステム。CO2のはいしゅつ量をすくく減らすことができるよ。

20



電気自動車 高速充電ステーション
日本のお店で初めての、電気と電動バイクの充電ステーション。30分の充電で120km走るんだって！すごいなあ。



Act Green room(エコ活動シンボルスペース)

③ 都市観光、リゾートとしての魅力づくりを行なっている事例

名称	アーバンドッグ ららぽーと豊洲	キャナルシティ 博多	イーアスつくば	ハービスプラザ エント	東京ミッドタウ ン	
特色	文化・芸術・教育機能を導入し、都市型生活者を集客	テーマ型飲食街、シネコン等の導入により、エンターテインメント性を強化	学術研究都市という立地を活かして未来型産学連携企業を誘致	大都市都心という恵まれた立地において文化・芸術機能を強化し、商業機能とアート、エンターテインメントを融合	商業施設や劇場、ホテル、オフィス等を複合。大都市都心における高質な街空間を創出	
所在地	東京都江東区	福岡市博多区	茨城県つくば市 研究学園	大阪市北区	東京都港区	
開業年月	06.10	96.04	08.10	04.11	07.04	
都市人口	江東区 420,845人	博多区 195,711人	200,528人	北区 100,385人	港区 185,861人	
施設 規模	敷地面積	67,499 m ²	34,715 m ²	145,384 m ²	9,600 m ²	102,000 m ²
	店舗面積	48,211 m ²	42,508 m ²	84,766 m ²	27,624 m ²	18,193 m ²
	延床面積	165,037 m ²	234,501 m ²	124,250 m ²		569,000 m ²
	駐車台数	1,750台	1,302台	3,700台		124台
導入機 能	劇場・ホール		●		●	●
	ミュージアム	●				●
	ライブハウス				●	
	学術研究施設			●		
	ホテル		●			●
	テーマ型飲食 店街		●			
	テーマ型施設	●		●	●	
		子供向け就業体 験施設		産直市場	大型楽器専門店	
その他	● インターネット 放送局	● ショールーム、 オフィス	● 結婚式場、サテ ライト放送局		● メディカルセン ター、オフィス	

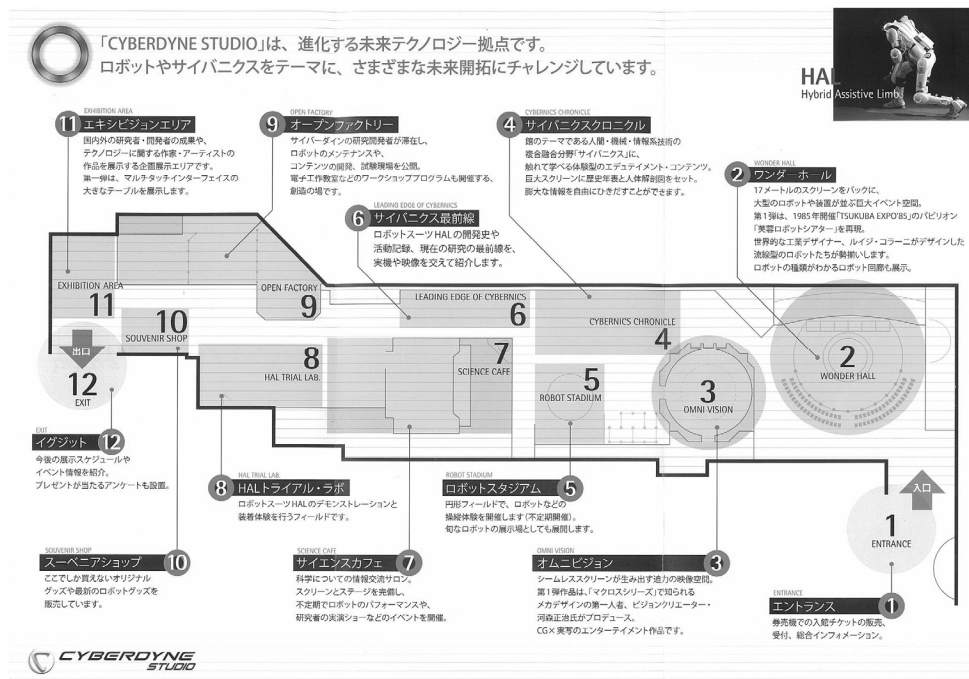
イ) イーアスつくば

- ・ 茨城県の「つくば市葛城地区一体型特定土地区画整理事業」土地分譲にて開発。つくば市研究学園にある郊外型の複合型ショッピングセンター。
- ・ 学術研究施設の「サイバーダイナスタジオ」は、介護・福祉用自立支援ロボットスーツ「HAL」の研究・開発を手がけている介護ロボットメーカーによる体感型の展示・学習施設を併設している。

イーアスつくば全景



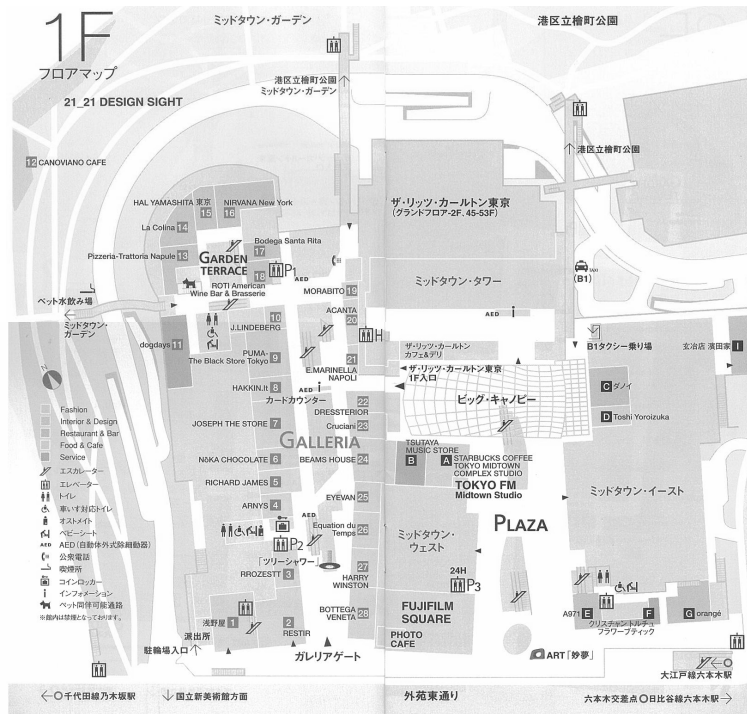
サイバーダイナ部分のフロアガイド及び概要（ガイド資料より）



□) 東京ミッドタウン

- ・ 三井不動産主体で東京都港区赤坂九丁目にあった旧防衛庁跡地の再開発計画により誕生した複合施設。商業施設、ホテル、オフィス等から構成される複合施設。ホールは大小2つの多目的ホールからなる。
- ・ ホテルは外資系の高級ホテル「リッツカールトン東京」で、ウエディングやバンケット、会議等にも対応。
- ・ ミュージアムは「サントリー美術館」と「21_12 デザインサイト」。21_12 デザインサイトは有名デザイナーがディレクターとなり、テーマ性のある展覧会を開催している。
- ・ メディカルセンターには各種クリニック、検診センター等がある。

東京ミッドタウン フロアガイド (パンフレットより)



21_12 DESIGN SIGHT TEL:03-3475-2121
MAP/SP 開館時間:11:00~20:00* 休館日:火曜*
※展示内容により異なります。



21_12 DESIGN SIGHTは日常的な出来事や物事に目を向け、デザインの視点から様々な発見や提案を行っていく場所です。三宅一生・佐藤卓・深澤直人の3デザイナーがディレクターとなり、アソシエイトディレクターの川上典孝とともにテーマ性のある展覧会を企画するほか、訪れる人々がデザインの楽しさに触れたり、驚きに満ちたデザイン体験ができる場になるよう、さまざまなプログラムを開催していきます。

Tokyo Midtown Design Hub TEL:03-6743-3773
ミッドタウンタワー5F MAP:10P
財団法人日本産業デザイン振興会・社団法人日本グラフィックデザイナー協会・九州大学・芸術工学東京サイト、海外のデザイン研究教育機関による「インターナショナル・デザイン・リエゾンセンター」の4者からなる東京ミッドタウン・デザインハブは、デザインプロモーション機関とクリエイター、国内外の学術機関が連携する世界でも類を見ないデザイン情報の集積、発信の拠点です。企画展示や年間を通じて開催するセミナー、ワークショップ

サントリー美術館 TEL:03-3479-8600
MAP/SP

人と美の新しい関係をひらく

1961年の開館以来、絵画、陶磁、漆工、ガラスなど魅力あふれる企画展を通して、「生活の中の美」を多くの方にお伝えしてきたサントリー美術館。緑あふれる環境の中、自癒を思わせる外観の美術館では、モダンな和の空間で新しい美の発見、出会いを体験いただけます。

開館時間:10:00~18:00 (日・月・祝)
10:00~20:00 (水~土)
休館日:毎週火曜日、1月1日、展示替期間

shop × cafe ショップ バイ カフェ
本物の美を堪能した後に、その余韻を求めながらくつろぐ shop × cafe。日本で古くから愛されてきた品々に今日の感覚を加えた商品を取り揃えたショップと、季節感や展示企画と連動したメニューで人々を魅せるカフェ(不室屋)が相乗的な楽しみを提供します。

開館時間:10:00~21:00
※休館日:1月1日

