

資料－ 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－ 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。

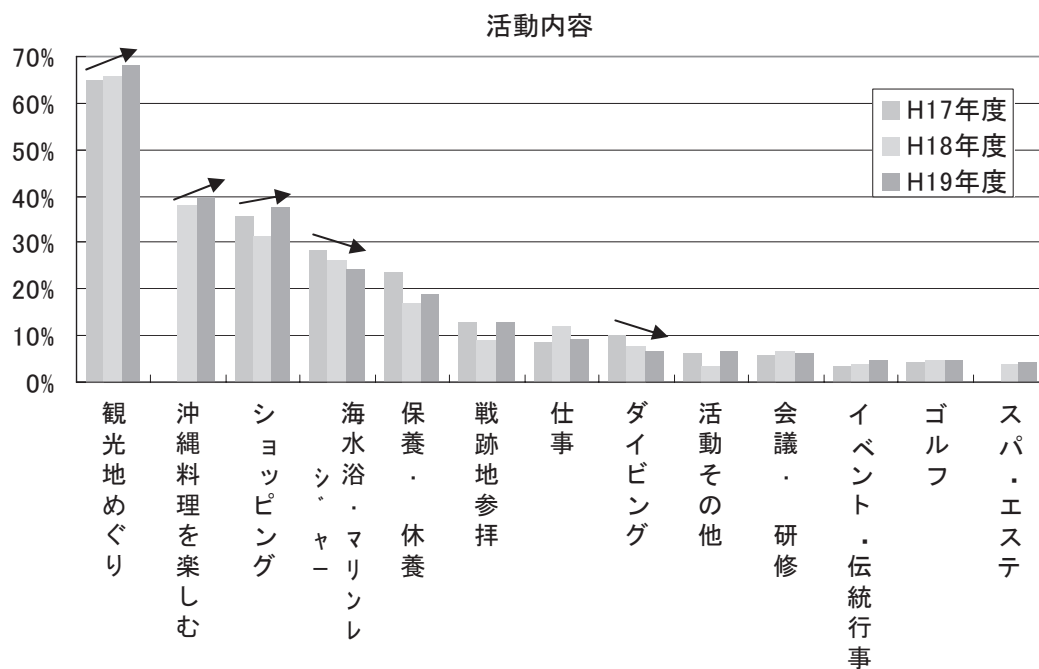
● 観光客の活動実態

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・マリンレジャー」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>

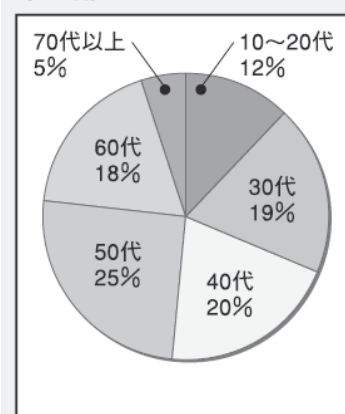
- ・ 調査時期：春期、夏期、秋期、冬期（四半期ごとに調査を実施）



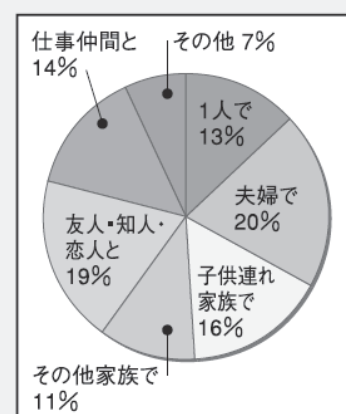
（参考）H19年度調査における回答者の属性

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

年 齢



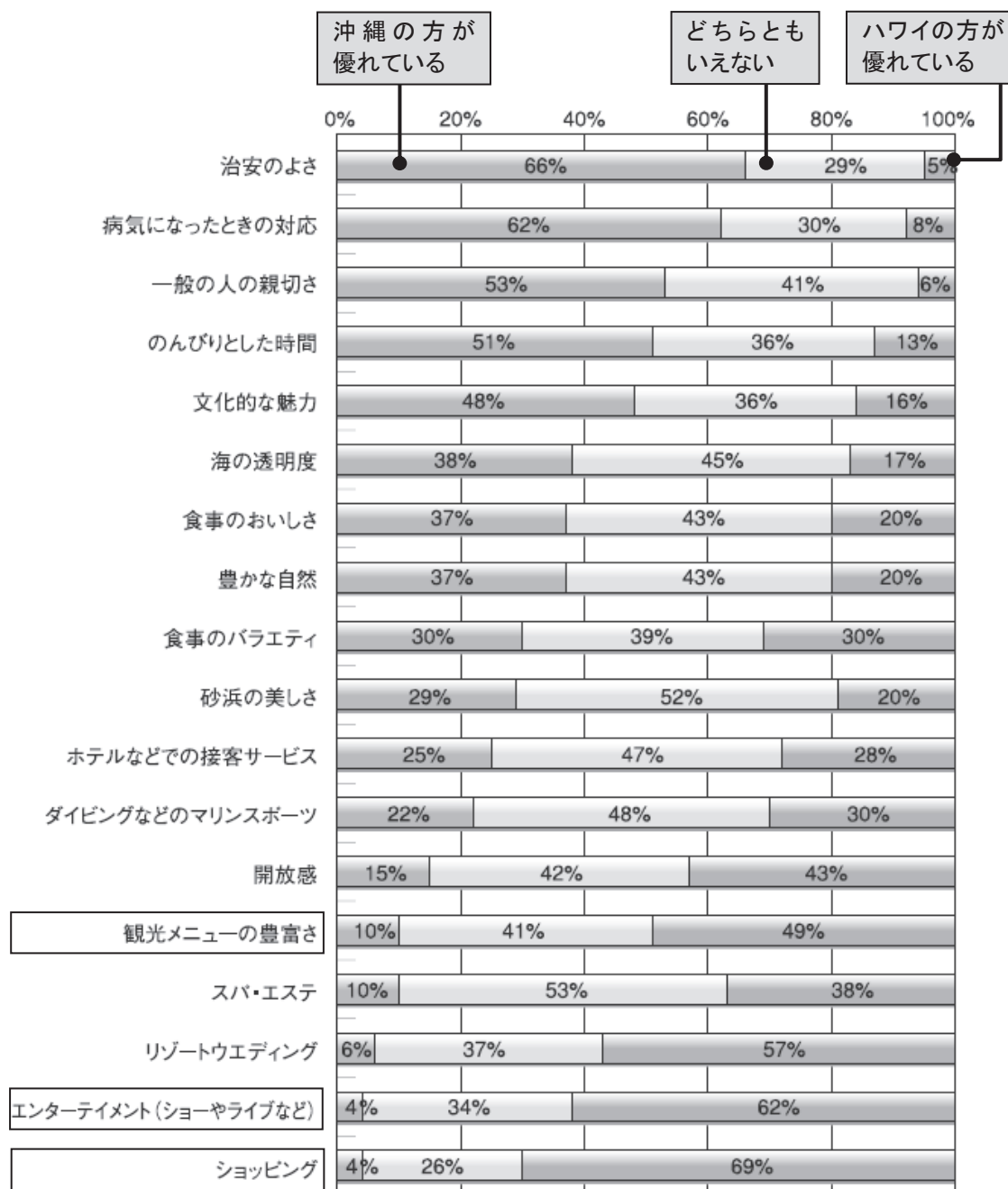
同 行 者



● 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」、「エンターテインメント」、「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／㎡（(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

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 m²となっており、沖縄県平均の住宅面積（287 m²）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

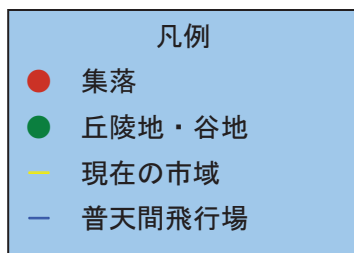
- 現在は比較的平坦な地形となっている普天間飛行場だが、接收前の地形には丘陵地があり、それを北側にして集落が形成されていた。丘陵地は腰当森と呼ばれ、カーや拝所など歴史的な文化財も見られる。集落空間の再生を図る際には、地形の起伏を含めた地理的、歴史的な検討が必要
- 沖縄の赤瓦は、風土と景観に適した造りとなっており、近年伝統的価値が見なおされ、観光地や公共施設の建物及び一般の住宅にも多く使用されている。しかし、赤瓦以前には、黒瓦や藁葺屋の時代も存在した。集落空間の再生の検討の際には、どの時点を取って沖縄らしさとするのか等について検討が必要

● 平良啓氏との意見交換の概要（資料－5 参照）

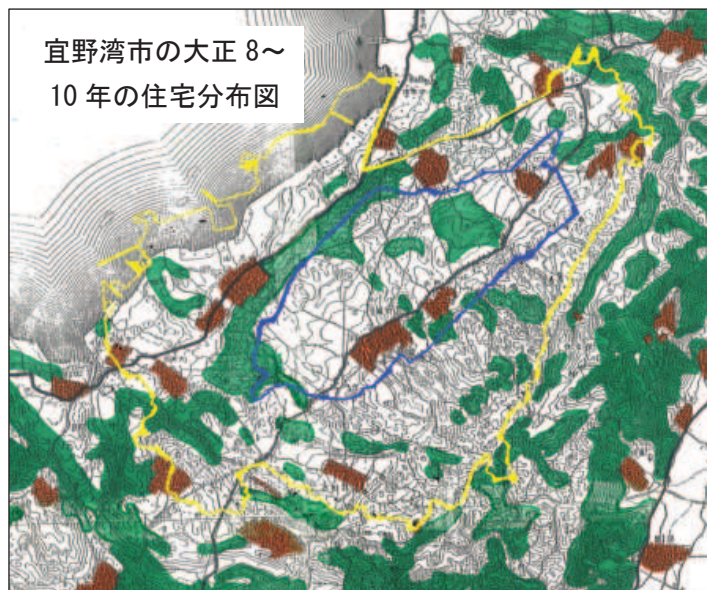
- 沖縄の伝統的集落の特徴
 - ・ 集落の前面に海、山には御嶽がある。腰当森が集落を包みこむという集落の形が大切。
- 伝統的集落の今日的意義
 - ・ 落ち着き、美しい景観、自然との共生、共同体のコミュニティの実現。
- 現代の都市空間・景観の課題と伝統的集落空間再生
 - ・ 現状の都市空間には、景観的な乱れ、高層・中層・低層の建物の乱立、色調の乱れ、犯罪が生まれやすいデットスペースなどが見られる。
- 伝統的集落空間再生の提案を行うにあたって
 - ・ 時間軸の中で沖縄らしさや宜野湾らしさとは何かを考えなくてはならない。
 - ・ 沖縄にはアメリカ文化や日本文化が融合されており、それも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



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



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



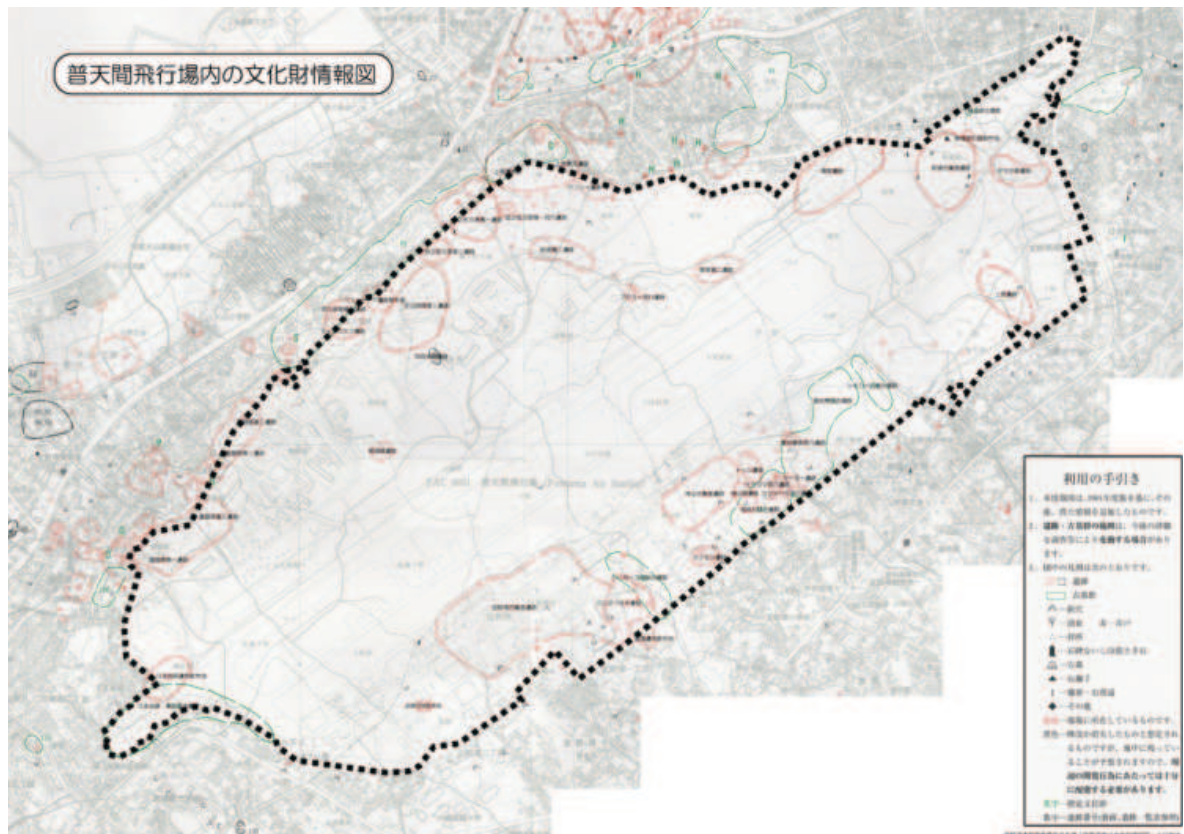
神山部落は宜野湾村の中央に位置し、宜野湾神山と呼ばれていた。部落の東側から南側にかけて丘陵があり、そのふもとに宜野湾並松に沿って部落が形成されていた。部落の西側から東側にかけて農耕地が広がる。

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



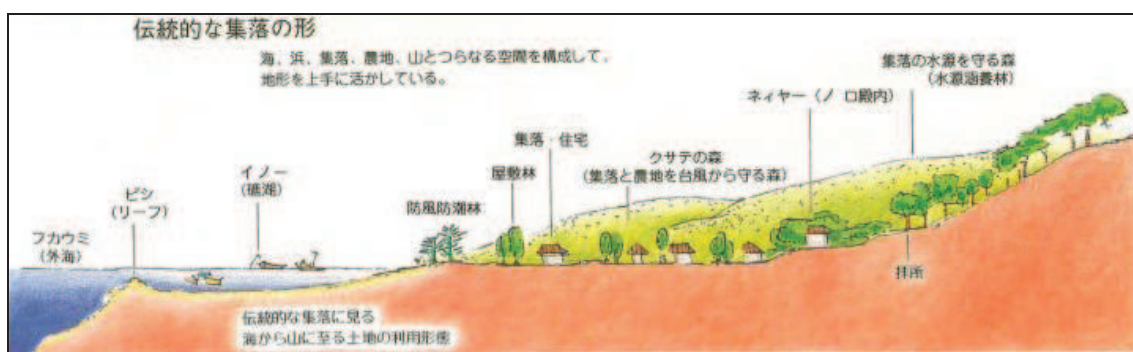
神山の信仰聖地



出典：宜野湾市史 第五卷

● 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

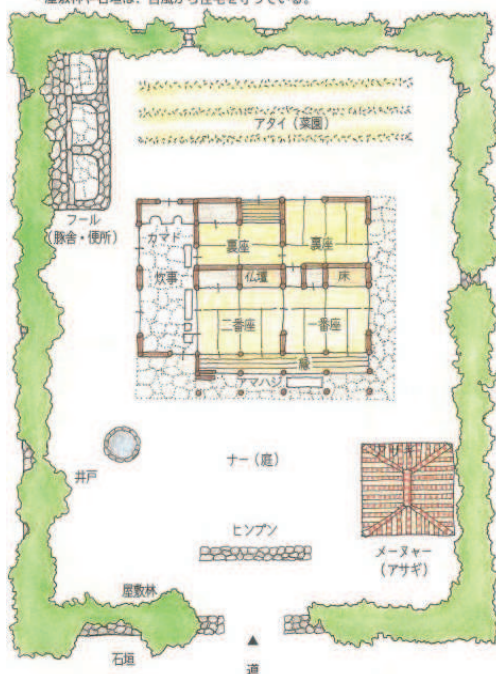
従来の沖縄の民家では、母屋は、南か南よりの向きであり、母屋の東側の部屋が一番座となる。

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。

■伝統的な民家形態

伝統的な民家に見る間取り、配置、断面

- ・敷地の南を大きく開けて風や光を呼び込んでいる。
- ・アマハシと縁で彫りの深い表情をつくっている。
- ・ヒンブンは中と外をやわらかくつないでいる。
- ・屋敷林や石垣は、台風から住宅を守っている。



「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



ヒンブン



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ないといけない。
- 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、島の人気が分から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も馴染んでほしい、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

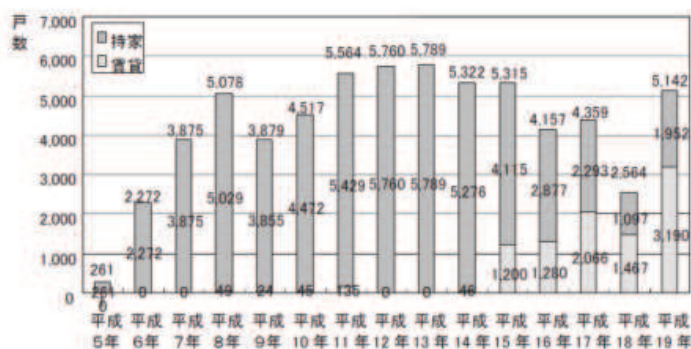
(1) 調査の概要

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	3,643 100.0	13 0.4	54 1.7	404 12.4	902 27.8	1,204 37.1	413 12.7	257 7.9	396	222.6
三大都市圏	首都圏	1,405 100.0	5 0.4	26 2.1	192 15.4	420 33.8	120 34.2	55 9.7	162	209.0
	中部圏	929 100.0	2 0.2	5 0.6	85 10.0	244 28.6	332 38.9	122 14.3	64 7.5	225.2
	近畿圏	793 100.0	6 0.9	22 3.2	109 15.9	168 24.5	253 36.9	66 9.6	107	220.5
その他の地域	516 100.0	0 0.0	1 0.2	18 3.9	70 15.1	194 41.8	105 22.6	76 16.4	52	250.0
土地所有権付一戸建住宅 (参考)	100.0	120㎡以下 53.9		23.6	13.7	200㎡超 8.8				127.7

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

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	3,643 100.0	114 6.7	633 37.2	855 50.2	101 5.9	1,940	124.9
三大都市圏	首都圏	1,405 100.0	24 3.8	271 43.1	299 47.5	35 5.6	124.0
	中部圏	929 100.0	61 11.9	177 34.5	245 47.8	30 5.8	122.5
	近畿圏	793 100.0	14 4.0	123 35.5	193 55.8	16 4.6	125.2
その他の地域	516 100.0	15 7.0	62 28.8	118 54.9	20 9.3	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

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 m² (50.39 坪～54.43 坪)
- ◇建築面積／89.26 m²～119.01 m² (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年長崎県生まれ。1987年花の路上販売開始。2000年「風花」設立。沖縄サミット開港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。

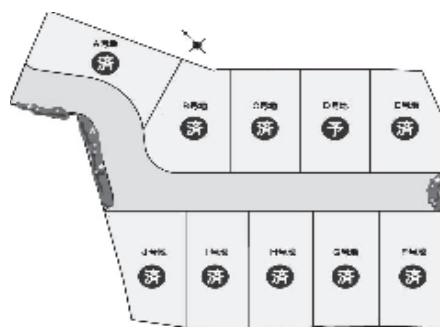


※バスは徒歩5分以内です



●写真はチェルシーフラワーショー2008、アーバンガー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／沖縄県宜野湾市宇字地泊
 - ◇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。



（平成21年3月現在の状況）

● 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



○ 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聞”（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／神戸市垂水区多聞町(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 m²（約 110 坪）～1,642.37 m²（約 497 坪）平均 707.81 m²（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 H 5 年 ジャスコ那覇ショッピングセンター開店

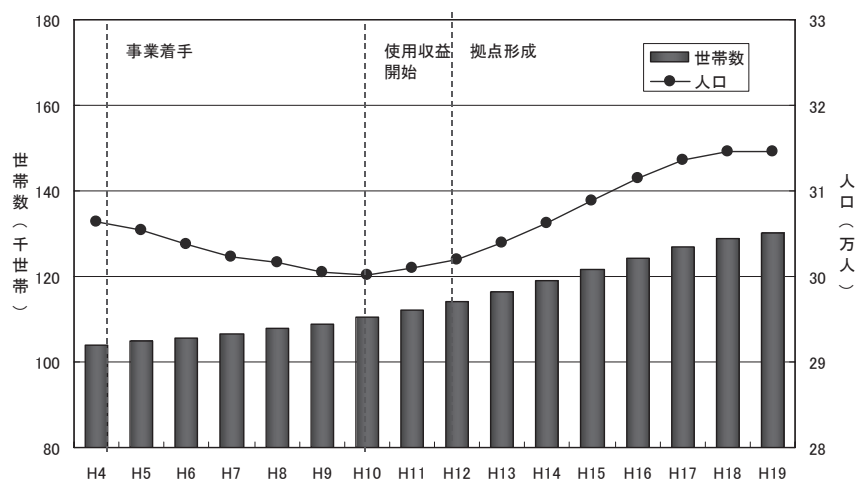
(1) 那覇新都心地区

- ・ 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

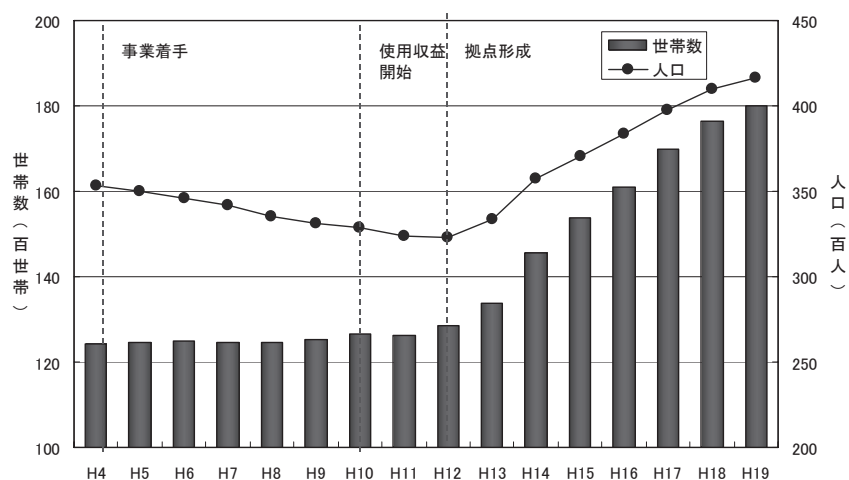
	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19
人口	30.6	30.5	30.4	30.2	30.2	30	30	30.1	30.2	30.4	30.6	30.9	31.1	31.4	31.5	31.5
世帯数	104	105	106	106	108	109	110	112	114	116	119	122	124	127	129	130



■ 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

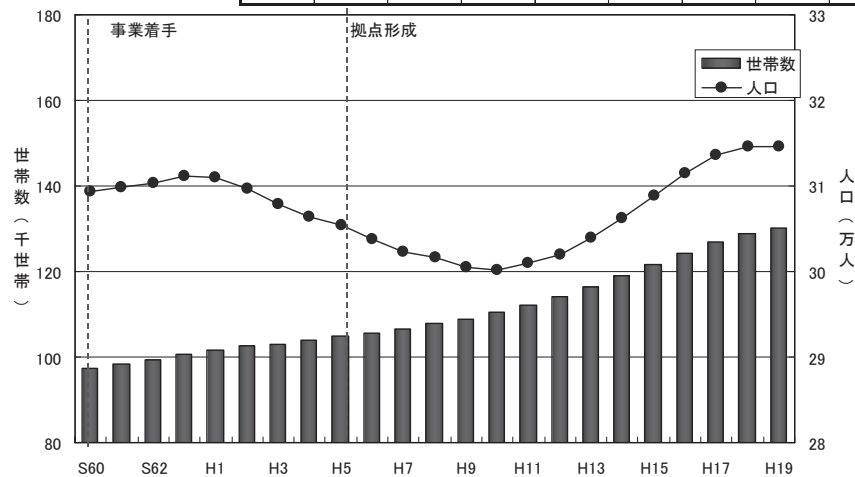
- ・ 平成5年の拠点形成後、那覇市の人口・世帯数共に減少しているが、小禄金城地区の人口・世帯数共に増加している。
- ・ 那覇市全体の人口・世帯の動向にかかわらず、都市拠点形成により地区の市街化が促進されている。

■ 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

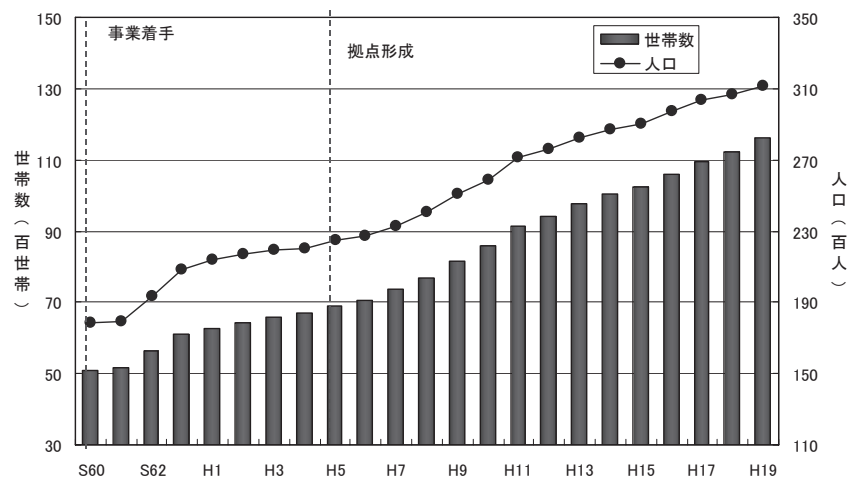


■ 小禄金城地区の人口・世帯数の推移

	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

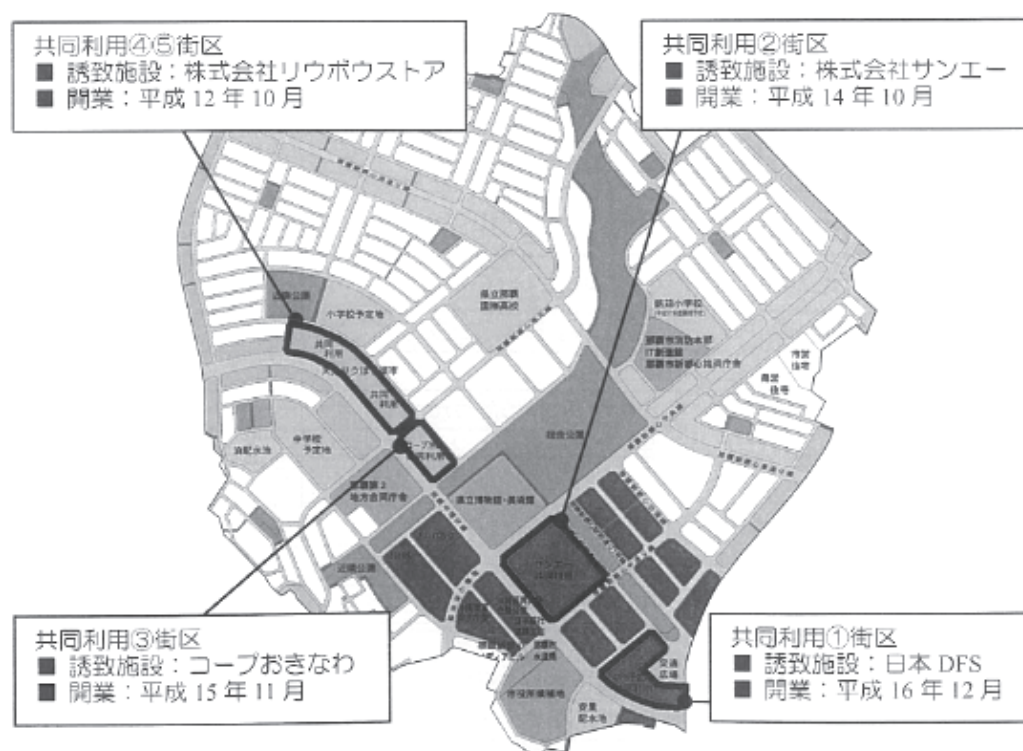
● 全国における大規模ショッピングセンターの立地状況

- 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 ㎡以上の店舗）。

→表「全国の店舗面積 50,000 ㎡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 ㎡
天久りうぼう楽市 A,B 棟	20,119 ㎡
DFS GALLERIA OKINAWA	9,311 ㎡
コープあっぷるタウン	6,899 ㎡
計	68,641 ㎡



＜計画の既成・未成＞

1111

※●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

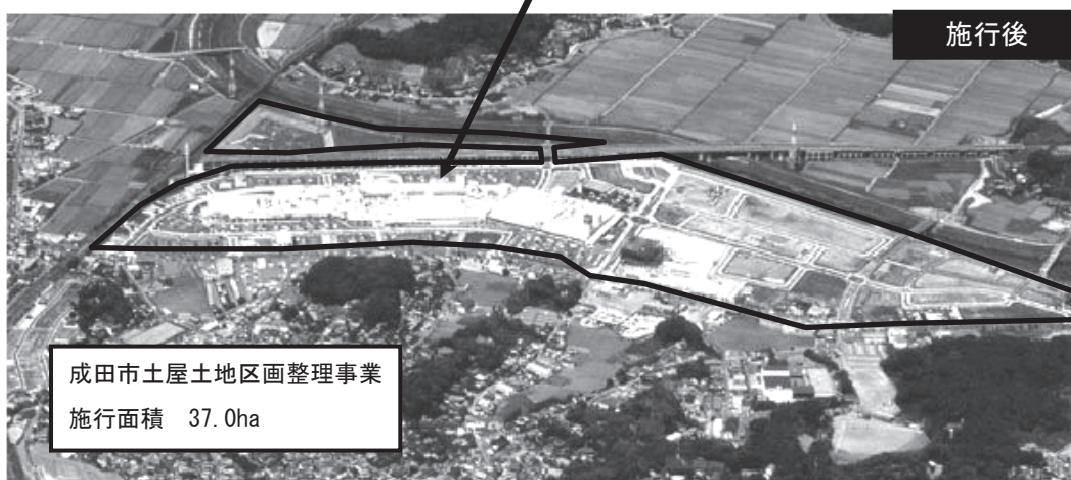
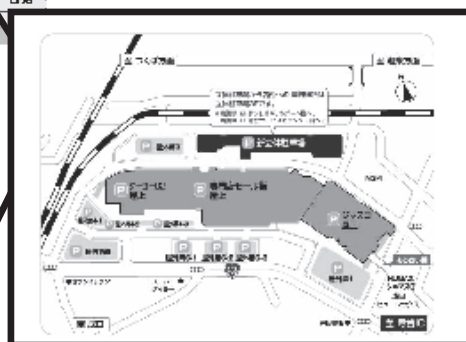
① イオンモール成田（千葉県成田市）

- 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

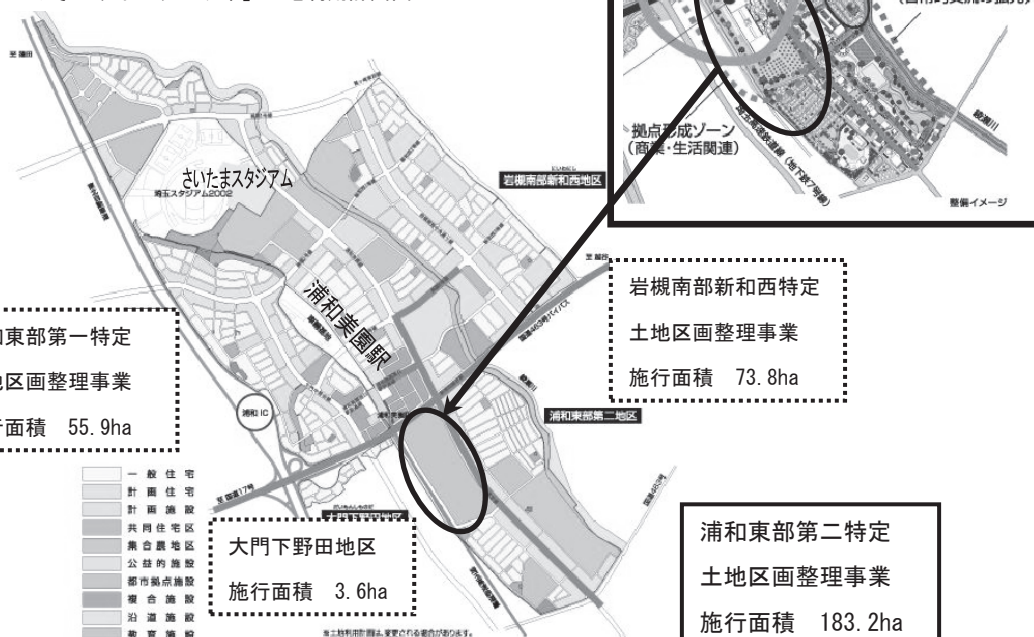
② イオンモール浦和美園ショッピングセンター（埼玉県さいたま市緑区）

- 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



- 一般住宅
- 計画住宅
- 計画施設
- 共同住宅区
- 集合地区
- 公共施設
- 都市拠点施設
- 沿道施設
- 教育施設
- 緑地交流施設
- 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

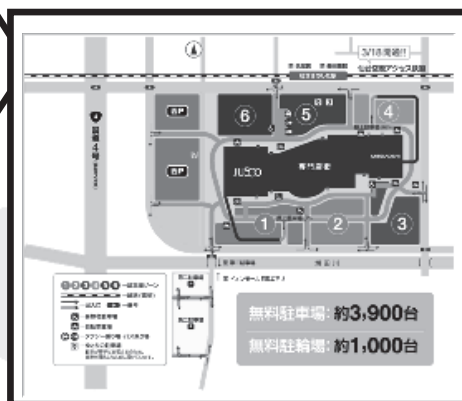
- 計画施設 販わいのある駅前の賑づくりや研究、業務施設、緑をテーマにした住宅等を誘導して、街の魅力付けを図るための用地
- 公共施設 生活支援や地域交流など、地域住民のための施設を予定する用地
- 都市拠点施設 複合型広域商業施設などの大規模施設を誘導して、街の魅力付けを図るための用地
- 複合施設 駅前で商業、業務、住宅等が複合する施設が想定される用地
- 緑地交流施設 斜面緑地と公園の連携を図り、自然学習施設やレクリエーション活動等を促進する施設を誘導して、街の魅力付けを図るための用地

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

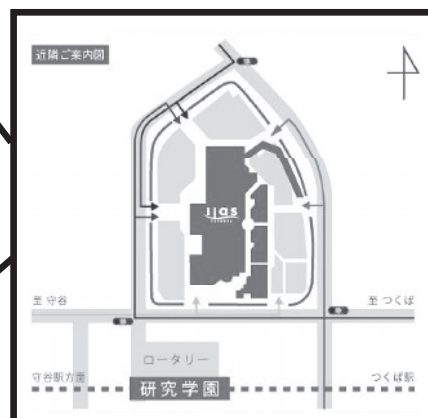
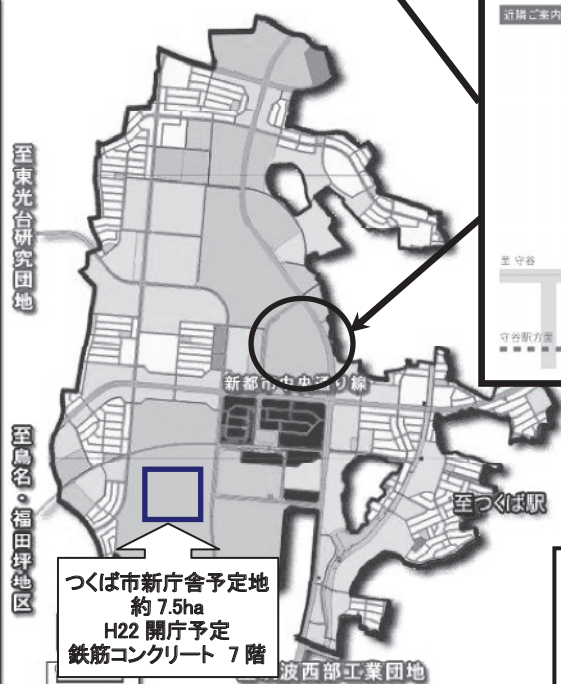
美田園

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。



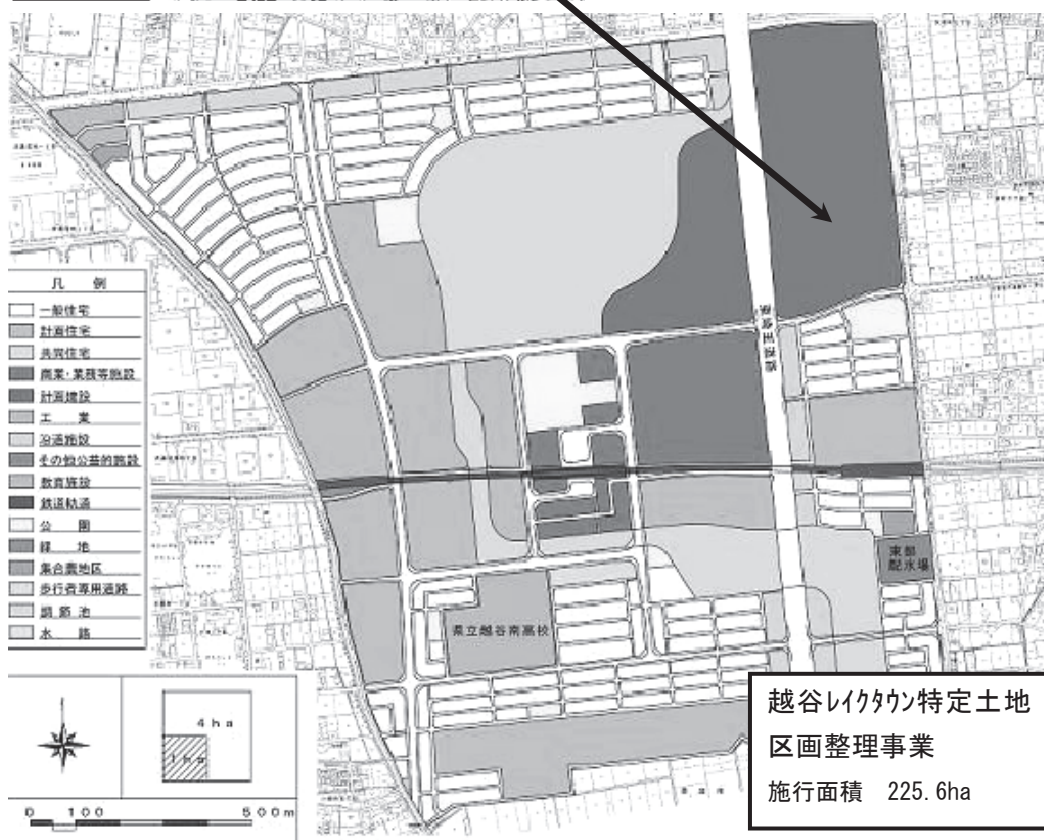
つくば市葛城地区
一体型特定土地区画整理事業
施行面積 484.7ha

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。



● 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%)

- ・ 地域イベントの協力15.0%、「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、雇川機会の提供、テナントへ地元雇川の要請や地元商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、環境浄化のキャンペーン、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経営十会「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。

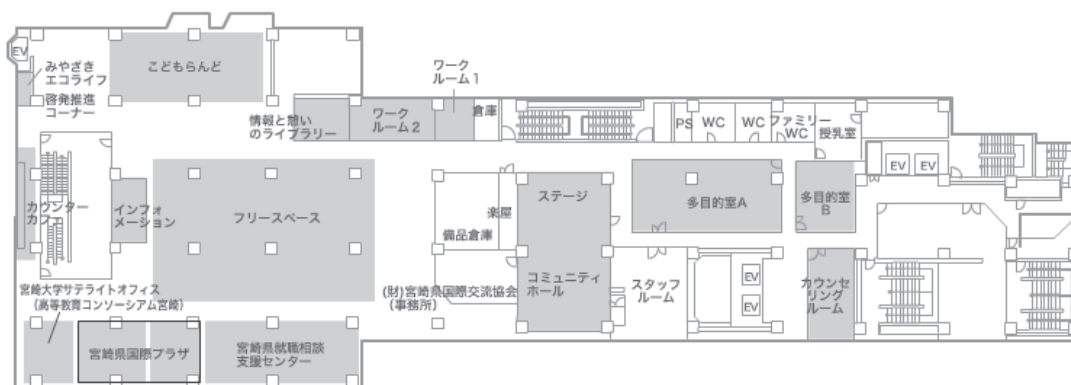
取組み内容	参考事例
サービス提供を通じた暮らしの総合的サポート	・ 公共公益施設の導入（医療・福祉・学習・行政サービス等）
地域環境との共生、安全性・快適性の維持・管理	・ リサイクル推進拠点としての役割 ・ 災害時の防災拠点としての役割
地域経済及び地域商業への発展の寄与	・ 地元経済団体や近隣商店街等とのイベント協力、協賛、場所の提供 ・ 地元産品コーナー設置による地産地消への協力 ・ 起業家のためのインキュベート（チャレンジショップ） ・ SCが有する運営手法や人材ネットワークを活用した地域商業活性化への協力
地域住民の働く場の提供と雇用の創出	・ 社員やパート・アルバイトの採用 ・ 高齢者の雇用
地域のまちづくりへの協力と貢献	・ 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	・ 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	子どもの一時預かり（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）

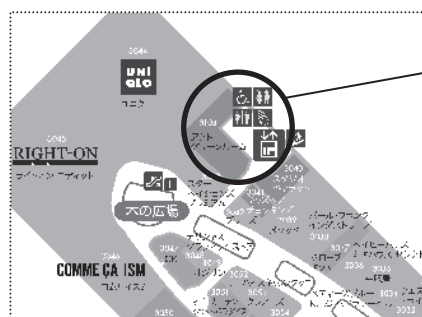
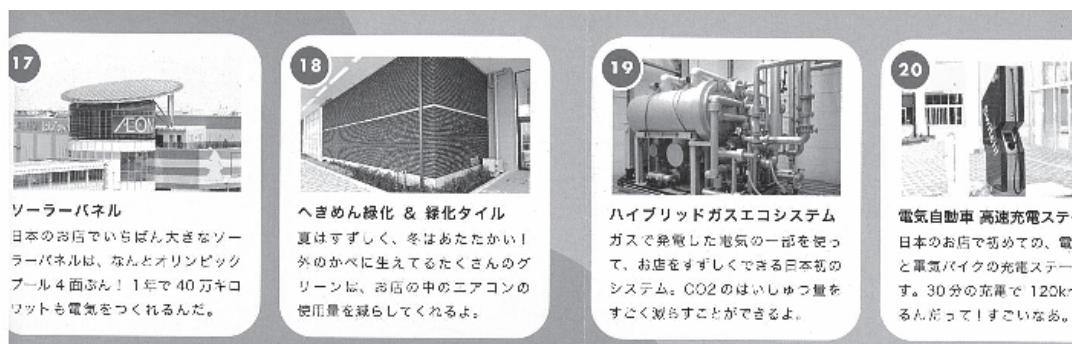


ロ) イオン越谷レイクタウンSC／埼玉県越谷市（204,675 人）～環境への取り組み

- ・ 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）



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

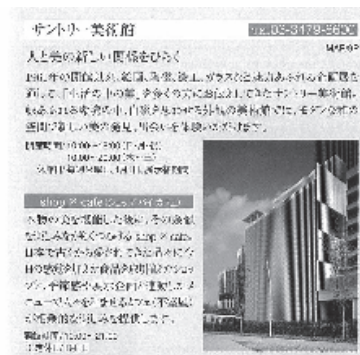
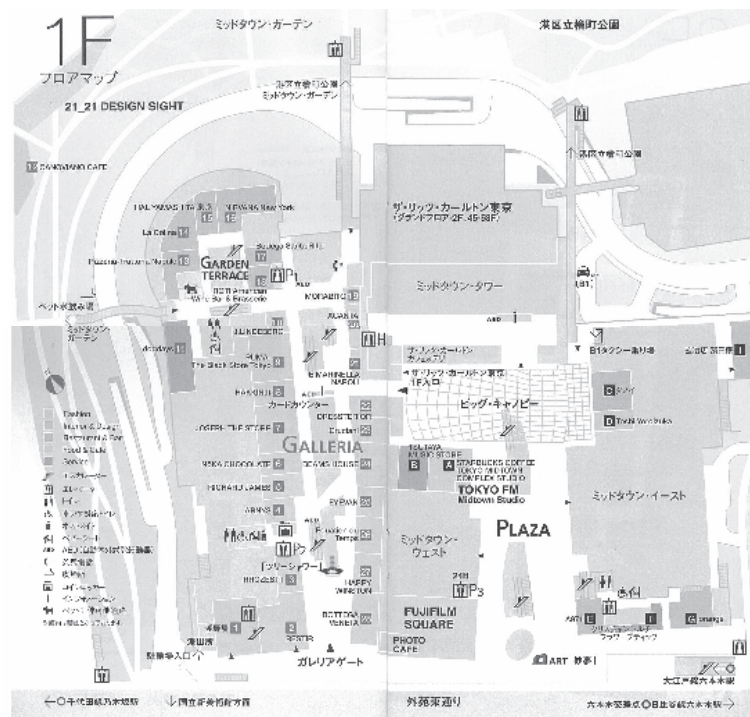
- ・ 茨城県の「つくば市葛城地区一体型特定土地区画整理事業」土地分譲にて開発。つくば市研究学園にある郊外型の複合型ショッピングセンター。
- ・ 学術研究施設の「サイバーダイナスタジオ」は、介護・福祉用自立支援ロボットスーツ「HAL」の研究・開発を手がけている介護ロボットメーカーによる体感型の展示・学習施設を併設している。

[illegible]

ロ) 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、ウェ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_21 デザインサイト」。21_21 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)



3) 市民センターづくりの方針の取りまとめに向けた情報収集

- 計画的な用地確保により、行政サービス機能を集約し、市民の利便性を高める取り組みが行なわれているケースは多く、宜野湾市においても、普天間飛行場の跡地に用地を確保し、市庁舎を中核とした市民センターを整備する必要性と効果について確認

● 市役所を計画的に立地させた事例の収集

- ・ 宜野湾市の類似団体において、土地区画整理事業地内に市役所を立地させた都市を調査。
- ・ 電話による聞き取り調査の結果、10 団体をリストアップ（「類型Ⅱ-3の都市における市役所の立地状況調査（区画整理事業地内の有無）」を参照）
- ・ 上記の団体の内、以下の3団体については、土地区画整理事業と市役所の立地状況について詳細に調査

■ 詳細調査 類似団体

類型Ⅱ-3の都市名	土地区画整理事業内容		
	名称	施行者	時期
茨城県牛久市	牛久駅東特定土地区画整理事業	市	S56～H7
福井県敦賀市	松島地区土地区画整理事業	市	S45～S63
福岡県太宰府市	観世音寺土地区画整理事業	市	S52～H13

※類似団体：平成 17 年度公共施設状況調（総務局自治財政局）による類型Ⅱ-3 に分類される団体

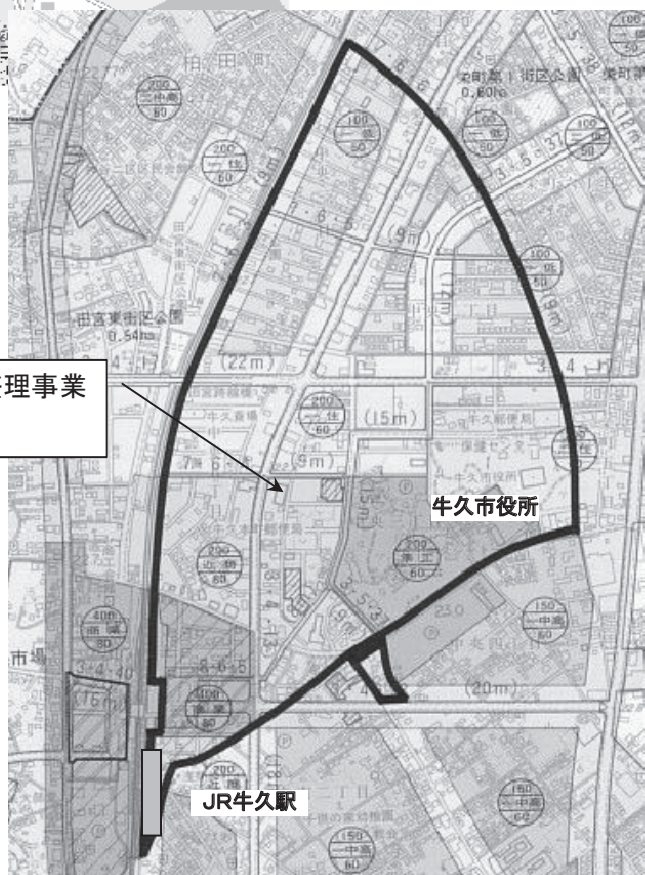
● 類型Ⅱ-3の都市における市役所の立地状況（区画整理事業地内の有無）

	類型Ⅱ-3の都市名	区画整理事業地内の有無		
		名称	施行者	時期
1	北海道千歳市	千歳第一地区土地区画整理事業	組合	S17
2	北海道登別市	幌別地区土地区画整理事業	町	S32～S42
3	北海道北広島市	—	—	—
4	宮城県塩竈市	—	—	—
5	宮城県多賀城市	不 明		
● 6	茨城県牛久市	牛久駅東特定土地区画整理事業	市	S56～H7
7	埼玉県蕨市	—	—	—
8	埼玉県志木市	—	—	—
9	埼玉県和光市	—	—	—
10	埼玉県桶川市	—	—	—
11	埼玉県久喜市	—	—	—
12	埼玉県北本市	—	—	—
13	埼玉県蓮田市	—	—	—
14	埼玉県鶴ヶ島市	—	—	—
15	千葉県四街道市	—	—	—
16	東京都国立市	立川都市計画国立土地区画整理事業	住宅公団	S40年以前
17	東京都福生市	牛浜志藻本町地区区画整理事業	組合	S24.6.11（換地）
18	東京都狛江市	—	—	—
19	東京都東大和市	—	—	—
20	東京都清瀬市	—	—	—
21	東京都稲城市	中央地区土地区画整理事業	市	S50～H4
22	神奈川県逗子市	—	—	—
23	神奈川県伊勢原市	—	—	—
● 24	福井県敦賀市	松島地区土地区画整理事業	市	S45～S63
25	静岡県伊東市	—	—	—
26	愛知県尾張旭市	—	—	—
27	愛知県日進市	—	—	—
28	京都府向日市	—	—	—
29	京都府長岡京市	—	—	—
30	京都府京田辺市	—	—	—
31	大阪府泉大津市	—	—	—
32	大阪府泉佐野市	—	—	—
33	大阪府高石市	—	—	—
34	大阪府藤井寺市	—	—	—
35	大阪府大阪狭山市	—	—	—
36	大阪府阪南市	—	—	—
37	兵庫県芦屋市	—	—	—
38	奈良県香芝市	—	—	—
39	福岡県田川市	—	—	—
40	福岡県筑紫野市	—	—	—
41	福岡県大野城市	春日原土地区画整理事業	県	S17～S32
● 42	福岡県太宰府市	観世音寺土地区画整理事業	市	S52～H13
43	佐賀県鳥栖市	—	—	—
44	鹿児島県奄美市	第二次土地区画整理事業	公共団体	S41～S42

※●印は詳細調査都市

① 茨城県牛久市

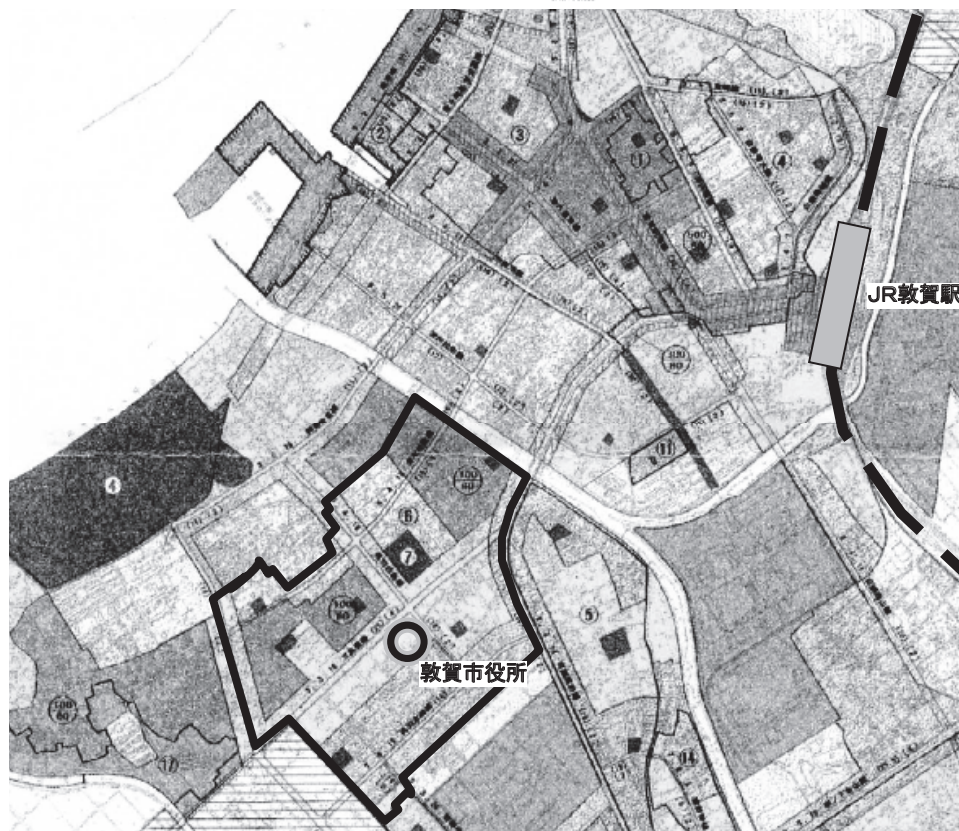
— 人口	39,570 人	（宜野湾市 92,065 人 h20.9 末 HP より）
— 行政面積	58.89km ²	（宜野湾市 19.69km ² HP より）
— 事業名称	牛久駅東特定土地区画整理事業(H7完了)	
— 事業主体	牛久市	
— 施設用地の種類	市有地	
— 庁舎敷地面積	20,880.62 m ²	
— 併設施設	保健センター	



牛久駅東特定土地区画整理事業
68.9ha

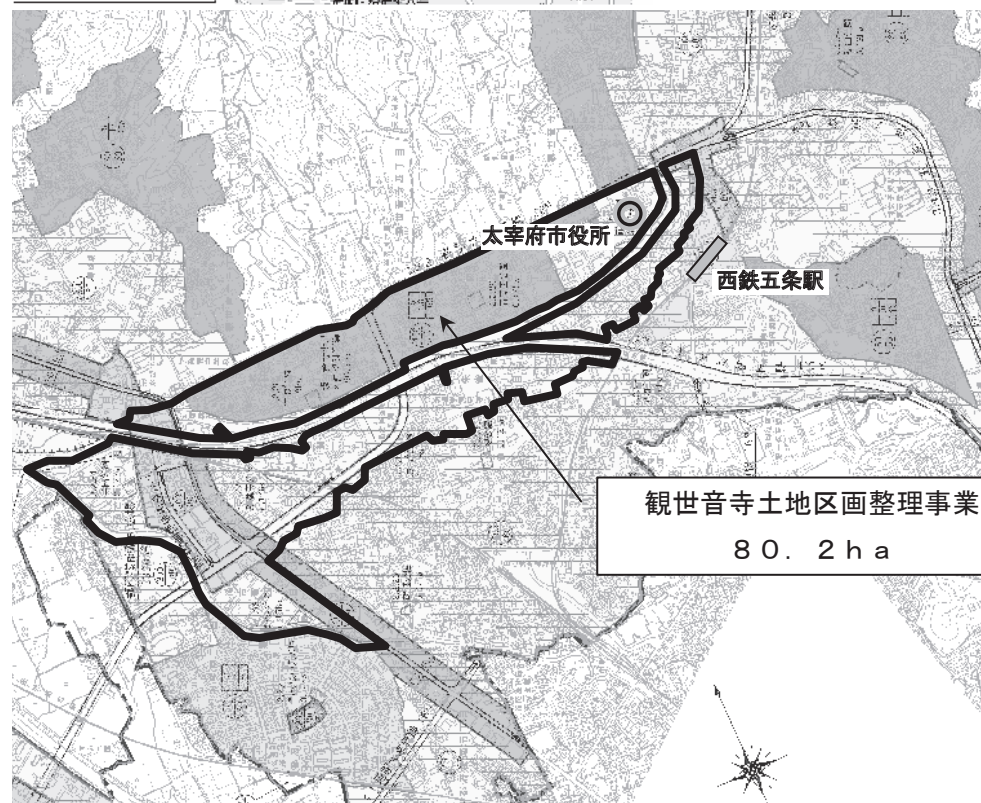
② 福井県敦賀市

- 人口 69,017人 H20.10.30 現在
(宜野湾市92,065人 H20.9末 HPより)
- 行政面積 250.75km² (宜野湾市 19.69km² HPより)
- 事業名称 松島地区土地区画整理事業
- 事業主体 敦賀市
- 庁舎敷地面積 15,185.23m²
- 併設施設 消防署(消防本部)



③ 福岡県太宰府市

- 人口 68,070 人 H20.9.30
(宜野湾市 92,065 人 H20.9 末 HP より)
- 行政面積 29.58 km² (宜野湾市 19.69 km² HP より)
- 事業名称 観世音寺土地区画整理事業
- 事業主体 太宰府市
- 施設用地の種類 市有地
- 庁舎敷地面積 8,000 m²



4. 環境・公園分野

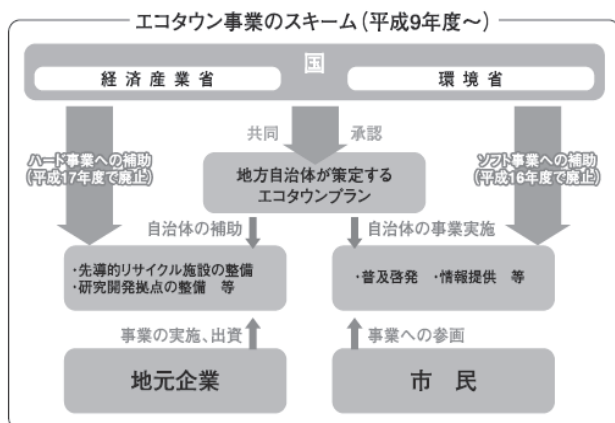
1) 循環型社会形成モデル地域等としての取組の方向と期待される効果

○ 環境にかかわるモデル事業として「エコタウン事業」があり、この地域指定を受けた取り組みにより、北九州市では市民の環境に対する意識が高まっており、以下のような効果にも期待

- ・ 市内の新たな産業興しに貢献
- ・ 地域の雇用創出に貢献
- ・ 見学者による付随効果

● エコタウン事業

- ・ 環境省・経済産業省が環境産業の振興や資源循環型社会の構築と目的としてエコタウン事業を推進。
- ・ エコタウンは地方自治体が地域住民、地域産業と連携しつつ取り組む先進的な環境調和型まちづくりを支援する事業。



エコタウン承認地域



【北九州エコタウン事業の効果と進捗】

事業効果

(H18.3月末)

- 投資額:約578億円
(市:60億円、国等:107億円民間:411億円)
- 従事者数約1,200人(非常勤含む)
- 視察者数:延べ約58万人(H10～H18.3)

進捗状況

(H19.3月末)

- 実証研究数:17(研究終了24除く)
- 事業化施設数25
- PCB処理施設1

【北九州エコタウン事業の経済効果】

建設投資にかかる直接効果

生産誘発額(直接投入額) 342億円

建設投資効果

生産誘発効果 641億円
付加価値誘発効果 335億円
雇用創出効果 4,266人

運営にかかる直接効果

生産誘発額(直接投入額) 261億円

運営効果

生産誘発効果 452億円
付加価値誘発効果 226億円
雇用創出効果 2,204人

総合経済波及効果と評価

生産誘発効果 1,093億円
付加価値誘発効果 561億円
雇用創出効果 6,470人

- 市内の新たな産業興しに貢献
- 地域の雇用創出に貢献
- 最大限に民間・国等の資金を活用
- 見学者による付随効果

約7,365万円/年(交通・食事・宿泊等) 期間:平成14年度
見学者数:延べ93,270人



指定管理者制度をとっており、ひびき灘開発(株)が運営を行っている。同・展示紹介するコーナーも。

センターは人材育成に力点を置いている「いつも本当に理解されているかというジレンマと向上心を持って、各工場のことはもちろん、廃棄物、行政の知識にも対応できるべく勉強を繰り返しています(北九州エコタウンセンター事務長・舌間宗俊氏)」。常に自治体と連携をとりあい、北九州のエコタウン事業を下支えしているのだ。

地域・空間の拡がり

市内企業間相互連携 (Eco-パートナー)

エコタウン内相互連携 (ゼロ・エミッション団地)

警衛・緑の回廊整備

エコタウンを幹線インフラとして活用した企業立地

技術研究開発拠点

リサイクルポート

国際物流特区

再生可能エネルギー利用

産業振興

バイオマス

市エコタウン補助制度

北九州環境センター研究費

北九州環境ビジネス推進会(KIDS)

中小企業リサイクル団地

環境経営支援(センターを除く)

グリーン化

人材育成基

受電協同組合

反田地区グリーンビレッジ模型

環境カスター大学(産学人)

海外からの研修・視察

住民理解の促進

エコタウン施設公開

環境ミュージアム

北九州博覧場

環境NPO活性化

市民が主体の環境活動

エコテュージ事業

環境サポート

環境PM/PM/PM

北九州 学術研究都市

北九州エコタウン事業

事業数:21(コタウン補助:6、新エコ補助:2、その他:13)

人材・ノウハウ・技術の蓄積

公害克服→環境国際協力

これまでの取り組み

I期

II期

2) 跡地の緑化に関する情報収集

- 計画づくりの段階から「環境形成」という視点で緑化を位置づけておくことが重要
- 風などの環境条件が厳しい中で、大量の緑が必要となる場合には、苗木から育てる手法が確実であり、樹木が必要となる概ね5年前から準備が必要

● 崎山正美氏との意見交換の概要(資料－5 参照)

① 緑化・造園計画の順位

- ・緑化は自然環境の形成という側面だけでなく、計画の初期段階から『環境形成』という視点で空間を考えていくことが必要。

② 現地の特質

- ・普天間基地の表層は元々薄い島尻マージであったが、基地造成時にこれらが削り取られている可能性がある。そのため岩土に対する緑化も見据えておく必要がある。またアルカリ土壌であるため北部のような植生はできない。

③ 台地端部の防災・環境形成上の課題

- ・石灰岩台地の端部は崖地なので崩壊の可能性がある。
- ・台地の端部周辺は、十分なゆとりをもって保全的な土地利用を行う必要があり、これは公園ではなく、緑地としての位置づけが望まれる。旧来、端部にはウタキや拝所があり、それが崖地の保全機能となっていた。

④ 台地上の土地利用の知恵

○ 道路線形の工夫

- ・台地は平坦な地形のため直線的な道路が整備される傾向にあるが、直線の道路は風道をつる。風は植物にとって相当のストレスであり熱帯花木は育たない。
- ・旧来の集落の道路は、なだらかに曲がっており、風の通りを遮るという小さな環境配慮をしている。

○ 緑地表面水の排水の課題

- ・大山の地下水の枯渇を防ぐためには、極力地下浸透を行う必要がある。但し、端部で雨水浸透を行うと、崖地が崩壊する可能性がある。

⑤ 緑化組合の運営

- ・大面積の緑化に対しては、苗木から育てる手法が確実。苗木は、すぐに手に入るものではなく、計画的に生産する必要があるため、期間を明確にした上で造園業者等と「事前に契約する」ことが重要になる。
- ・植栽用の苗木は、概ね5年前から用意（生産の発注）しておけば良い。
- ・風が強いなど環境条件の厳しいところでは、その土地で苗木から育てる方法が適している。木が大量に必要という状況が見えてきた段階で、緑化公社等の組織をつくることも視野に入れるべきではないか。

⑥ 樹種選定

- ・保全緑地的な場を強化するのであれば石灰岩の植生では「ガジュマル」、「アカギ」など。
- ・首里城が沖縄の環境を見事に読み込んだ例であり、風が強くてやせた土地は「松」、崖線の下で様々な堆積物があり水が湧いてくる土地は「アカギ」、「ウタキ」は自然植生で聖なる林。このモデルを参考にしながら普天間飛行場一体の循環モデルをつくると良い。

● 沖縄県観光修景緑化計画調査（S53）沖縄県

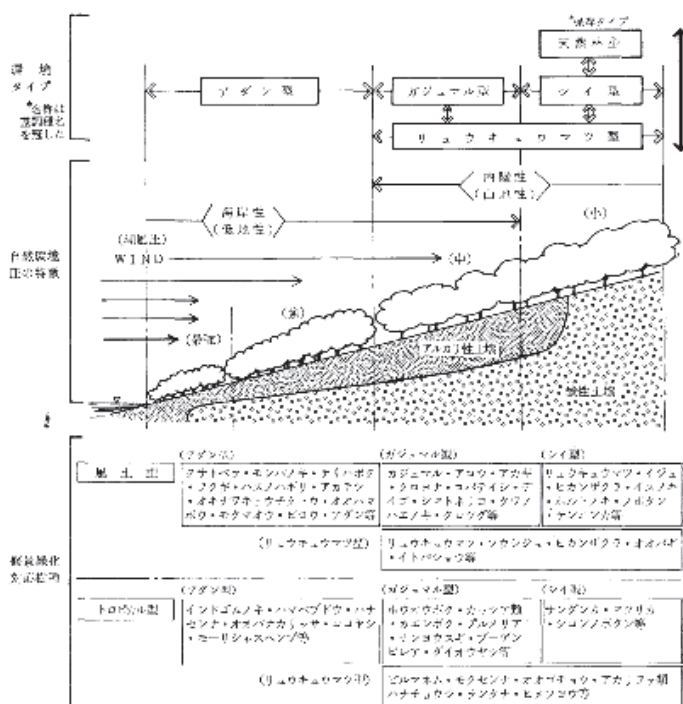
○緑化環境区分と緑化方針

- ・沖縄の自然環境条件に応じた効果的な集計緑化を行うために、環境タイプを次のように区分。
 - ①「シイ型」 非石灰岩山地部の自然植生分布地
 - ②「ガジュマル型」 石灰岩低地部の自然植生分布地
 - ③「リュウキュウマツ型」 石灰岩山地部～石灰岩低地部の代償植生分布地
 - ④「アダン型」 海岸線一帯
 - ⑤「天然林型」 亜熱帯性低湿地
- ・沖縄の自然的・社会的条件から特徴づけられる地域特性を意識した修景緑化を行うために、修景緑化タイプを次のように設定。
 - ①「風土型」 沖縄の風土を十分に感じさせるための対応タイプ
 - ②「トロピカル型」 熱帯をイメージされるための対応タイプ
- ・土壌、潮風、乾燥といった植物の生育に最も影響の大きい要因に対する適応性と、緑化材料としての価値及び市場性に留意して緑化材料を選定
 - ①「風土型」では、沖縄に自生する植物、沖縄で自然状態で繁殖が可能な植物、古くから沖縄に植栽されてきた植物を選定
 - ②「トロピカル型」では、沖縄を分布の北限とする植物、人為的に管理を行えば十分生育する植物、比較的新しい時代に導入された熱帯性植物を選定。

○具体化方策

- ・緑化材料の生産体制の整備のための生産者サイドでの研究・開発と情報提供、需給情報の集中管理、実情に即した段階的な植栽計画の立案。
- ・台風対策の一環としての剪定・整姿、生長の早い雑草に対する適切な草刈り、幼木類や植栽後2年以内の樹木・花木類・「トロピカル型」樹種に対する施肥、樹種ごとの病虫害対策といった、沖縄の特性に応じた植物保育管理。

●沖縄県における観光産業とのかんがえ方



3) 循環型社会形成に向けた供給処理施設の可能性

- 都市部では市街地内に供給処理施設が立地し、隣接施設や周辺の公共公益施設への熱供給、電力供給が行われている状況を確認
- 跡地における循環型社会形成に向けて、供給処理の計画づくりに取り組むことが有効

● 市街地との共生に背理した供給処理施設の事例

① デザインに配慮した供給処理施設（エコロの森 古賀清掃工場／福岡県古賀市）

- ・エコロの森は、人と地球のことを考えた“次世代型都市ごみ処理施設”。
- ・ここには「ごみ焼却施設」「リサイクルプラザ」「最終処分場」「再生・展示棟」の4つの施設があり、古賀市・福津市・新宮町から集められたごみの処分・処理が行われている。

○ごみ焼却施設



○リサイクルプラザ



○再生・展示棟



② 余熱利用によるプール導入（ふれあい健康増進館ゆらら／静岡県新沼上清掃工場）

- ・清掃工場がゴミを焼却する際の熱で湯を湧かし、圧力をかけ摂氏130度の高圧高温水を熱交換器（3基）により90度の高温水（循環水）にし、プール、浴室、シャワー用の温水や施設内の床暖房に利用。

《1F》 フロント／温水プール／男女更衣室／トレーニングルーム／会議室等

《2F》 浴室／ドライサウナ／リラクゼーションルーム／ヒーリングルーム／休憩コーナー／大広間／小和室（有料）等

- 経営 静岡市経営、財団法人静岡市振興社運営
- 利用人数 203,000余人（平成13年度）
- 総発電量 8,000kw
- 余発電量 120万kcal/h
- 供給媒体 温水（熱交換器 3基）
- 開館時間 10時から22時（日、祝日のみ20時まで）
- 休館日 毎週火曜日（火曜日が祝日の場合は開館）



③ 都市型清掃工場の例 一目黒清掃工場

○ 周辺環境との調和

- ・ 都心の住宅街に位置し、建物の色彩や形状を一新すると共に、豊かな緑を取り入れ、管理棟の一部は地域活動にも利用できるよう配慮。

○ 充実した公害防止設備

- ・ 排ガス処理、排水処理、公害防止設備に当時としては最新の技術を導入。
- ・ 補助19号線にはごみ搬入車の専用レーンを設置。

○ 徹底した自動化

- ・ 大型の分散処理コンピュータ・システムを採用し、ほとんどの操作を自動化。

○ 効率的な熱利用

- ・ ごみ焼却で得られた熱を場内の空調や給湯に使用するほか、蒸気タービン発電で、工場で必要な電力のすべてをまかなっている。
- ・ 余熱は、近接している目黒区民センター、田道小学校、複合施設に供給し、余剰電力は東京電力に送っている。



配置図

LAYOUT OF PLANT

