

付 属 資 料

資料－１ 本調査において実施した業務の概要

1. 平成 21 年度業務の内容

平成 19、20 年度の二か年においては、土地利用・環境づくりに関連する4分野（振興拠点、住宅地、都市拠点、環境・公園）の計画方針を集大成した「土地利用・環境づくり方針案」を策定した。

本年度調査においては、跡地利用計画の計画策定に向けた中間的な到達点として位置づけられている「全体計画の中間取りまとめ」に向けた関係者による意見交換を促進することを目的とし、「全体計画の中間取りまとめ」の素案の作成を行った。

1) 有識者等との意見交換の実施

① 有識者との意見交換の実施

- ・ 先見性に富み、幅広い発想に基づく検討を進めるために、分野別に見識をもった専門家や先進的に取り組んでいる地方公共団体との意見交換会を開催

② 関連調査の担当者等との意見交換の実施

- ・ 交通や周辺市街地整備にかかり担当者等との意見交換会を開催し、現在の検討状況を把握し、「全体計画の中間取りまとめ」の素案に反映

2) 地権者との意見交換

- ・ 平成 20 年度調査成果（土地利用・環境づくり方針案）について、若手の会から意見聴取し、その成果を「全体計画の中間取りまとめ」の素案に反映

3) 県民との意見交換

- ・ 普天間飛行場のまちづくりについて、県民・市民等と共に考える「場」の創出、協働によるまちづくりの機運を醸成するイベントとして「まちづくりの新しい試み―集客と来住の促進に向けた魅力づくり―」をテーマに県民フォーラムを開催

4) 広域的なビジョンの反映

- ・ 「沖縄 21 世紀ビジョン（仮称）」における跡地利用の方針を整理し、計画方針に反映すべき事項等について確認

5) 分野別の計画方針の取りまとめ

- ・ 交通分野、周辺市街地分野における今後の取組方針の整理
- ・ 供給処理分野における計画方針の取りまとめ

6) 「全体計画の中間取りまとめ」の素案の作成

- ・ 跡地利用計画の計画策定に向けた中間的な到達点として位置づけられている「全体計画の中間取りまとめ」に向けた関係者による意見交換を促進することを目的とし、「全体計画の中間取りまとめ」の素案を作成

7) 有識者懇談会の開催

- ・ 平成 22 年 1 月 13 日 第 1 回有識者懇談会
- ・ 平成 22 年 3 月 2 日 第 2 回有識者懇談会

2. 調査業務実施工程（平成 21 年度）

	検討作業	会議
平成21年 10月		第1回ワーク
11月	<ul style="list-style-type: none"> ●意見交換 <ul style="list-style-type: none"> ・有識者、関連調査の担当者、地権者等 ・県民 	
12月	<ul style="list-style-type: none"> ■準備 <ul style="list-style-type: none"> 【意見交換会】 <ul style="list-style-type: none"> — 人選 等 【県民フォーラム】 <ul style="list-style-type: none"> — テーマ選定、人選等 	第2ワーク
平成22年 1月	<ul style="list-style-type: none"> ■有識者、関連調査の担当者、地権者等との意見交換の実施 	第3回ワーク 第1回有識者懇談会
2月		第4ワーク
	<ul style="list-style-type: none"> ■計画方針の予備的取りまとめ（交通分野、周辺市街地分野） 	第5回ワーク
3月	<ul style="list-style-type: none"> ■県民フォーラムの実施 	第3回県民フォーラム 第2回有識者懇談会 第6回ワーク

資料－２ 普天間飛行場跡地利用計画方針策定にかかる有識者懇談会の記録

■ 有識者懇談会（第１回）

1) 日時、場所

- 開催日時：平成 22 年 1 月 13 日 15:30～17:30
- 開催場所：沖縄県庁 8 階 第 1・2 会議室

2) 懇談会委員（敬称略）

- ・東京都市大学 都市生活学部 都市生活学科教授 : 小松史郎
- ・(株) カヌチャベイリゾート 代表取締役 : 白石武博
- ・北中城村 政策調整官 : 高嶺晃
- ・(株) 地域計画研究所 代表取締役 : 田島利夫
- ・琉球大学工学部環境建設工学科 教授 : 堤純一郎
- ・NPO 沖縄県建築設計サポートセンター : 中本清
- ・(有) MUI 景画 : 山口洋子
- ・普天間飛行場の跡地を考える「若手の会」メンバー : 呉屋力

3) 事務局出席者（敬称略）

- ・沖縄県 企画部企画調整課 : 名嘉真稔、玉城久美子、高江洲強
- ・宜野湾市 基地政策部基地跡地対策課 : 比嘉秀夫、新垣勉、照屋盛充
- ・(財) 都市みらい推進機構 : 稲岡英昭、松村聡
- ・(株) 日本都市総合研究所 : 荒田厚、村山文人
- ・玉野総合コンサルタント(株) : 堀田保将、水野清広
- ・(株) 群計画 : 大門達也

4) 意見交換の要旨（敬称略）

白石 : 普天間の計画づくりについて、2つの意見がある。

①普天間基地の移設により地代や雇用が減る部分をどうカバーするか。これら負のインパクトを如何にバックアップするかの数値目標が必要ではないか。現在は、土地があるから使うという議論になっている気がする。

②過去に2つの大規模跡地開発（北谷、新都心）が行われているが、その「良かった点」と「悪かった点」を評価した上で、跡地計画を考えるべきではないか。新都心は供用開始まで 20 年以上要しており、2000 人以上の地権者の利益調整に相当の時間を要したと聞いている。どのような手法でやっていくのが良いのか。跡地のまちづくりは、新都心のように居住者が流入するものの、域内移動しただけで県全体では増えていない。区分けして区画整理をすることが、沖縄、地域にとって価値があることかの議論が必要ではないか。

③基地移設により地代、雇用はどの程度減るか。

名嘉真 : 普天間基地だけで地代が 60 億円程度減る。雇用は基地従業員だけなので、それほど多くないだろう。平成 17 年頃に新都心、桑江、金城の跡地について経済効果の調査が行われた。その調査では、土地に対して借地料のみ貰っていた経済活動が、会社立地により従業員が収入を得ることになり、現在の基地の経済効果より大きくなるとされている。

白石 : 跡地エリアだけの部分最適はそうかもしれないが、沖縄県全体を考えた時はどうか。

名嘉真 : 本調査では、中部圏域全体の経済効果から基地部分の面積、収益を除いて評価されている。

白石 : この土地は区画整理をして新都心型で整備することが基本になるか。

名嘉真 : 将来的な法体系整備と関連しているので、現時点はお答えし難い。

白石 : ①新都心は那覇に位置している有利性があるため、住宅地や商業地としてのビジネスモデルとして成立したが、普天間が同じ手法で本当に価値を生み出さうか。

②大規模な土地利用では、「国際競争」と「沖縄県が本当に必要な機能は何か」をおさえるべき。普天間が付加価値を得るために、沖縄として必要な機能は何か。これが中心にならないと、結果的に地権者の皆さんの得にならない。即ち、外からお金が入ってくる仕組みをここで生み出すことが重要だろう。普天間の土地の特性を活かして、沖縄県に必要な機能、さらに国益にかなう機能、仕組みを考えておくことが必要。

呉屋 : 地権者勉強会で荒田氏から「地権者が相当の覚悟をしないと事業化にふみ切れない」という話があった。これまでは関係地権者の意向を十分に盛り込めていないかもしれない。関心を示さない地権者の方々も含めて協働の取組ができれば、より話が進むと思う。

白石 : 地権者の中には、どうしても昔の土地に住みたいという方もいると思う。それがどの程度かが把握されていないなかで、土地利用の議論ができるか。公園は良いと思うが、それを活用して外側から人々を呼びこみ、消費してくれる仕組みにしなければいけない。

どのような人が住むかを見定めないと、住宅地ができて住む人がいないだろう。例えば、素晴らしい医療施設を中心に据えて、ハイエンドな高齢者、外国人を住ませるなど。国が取り組んでいる観光立国は、どこにお金持ちがいるか、どこに消費があるかという議論だと思う。

アベレージ論にしないで、誰を住ませたいのか、誰が経済活動をするのかを見据えた検討をした方が良いと思う。地元の人々が住みたいエリア、人を呼び込むエリアなど、機能を分けてエリア分けして考えた方がよいのではないかと（集中と選択）。

呉屋 : 地権者の中にはどうしても個人で利用したいという方もいる。また若手の会では地権者の共同利用についても議論している。まずは、地権者の中で個別に利用したいか、みんなと一緒に利用して収益をあげたいかなど、地権者意向を把握する必要があると思う。

白石 : 地権者の意向把握は先にやるべきだろう。どうしてもここに住みたい人、共同利用で収益を上げたい人などがいると思うので、その辺を仕分けすることが必要ではないか。

堤 : ただし、全部を盛り込むと基本方針のようになる。基本方針は総花的に書いてあるため、どのようなまちにしたいか分からない。

中本 : 新聞記事の論調について確認したい。琉球新報の社説で過去の返還事例について、返還後の生産効率を数値で示している。ハンビーで雇用 23 倍、税収 50 倍、経済波及 81 倍、那覇新都心で雇用 37 倍などとされている。

名嘉真 : 新聞記事は、県調査結果の数値と違っているため、新聞社に確認しているところである。ただし、流れとしてはこのようなイメージだと理解している。

中本 : どのような根拠でこの数字がでているかを、次回懇談会で示して頂けると有り難い。

白石 : 外貨は入ってこないと思うが、プラスになるか。

名嘉真 : 土地からの収益だけでなく、会社等が立地することによる経済波及効果があるというところらしい。

白石 : ①沖縄県全体を考えると県外から産業や人が入ってこないで経済効果につながらない。

②普天間以外の返還跡地でも、同じようなまちづくり方針が謳われており、各跡地で同じような開発をすれば、1つも成立しないで足の引っ張り合いになる可能性がある。

堤 : 金太郎飴。新都心と同じものがいくつかできるという話になってしまう。

白石 : それはお互いにハレーションがおきるだけで、県益、国益、世界益にならない。結果的にビジネスモデルにならないので、将来的に地権者の方々から不満がでる可能性がある。

堤 : 普天間が返還された時にどうするか。新都心があり、やがてキンザー等も返還されるなかで、金太郎飴にならないためには、どうしたら良いかというマスタープランがない。

白石 : 那覇空港や那覇との道路接続、渋滞のない道路、鉄道整備など、全体の価値を高めていく必要がある。普天間跡地に限定した話では同じ議論しかできない。

呉屋 : これまでは、跡地内に限定した議論をしすぎた。鉄道などのより広域的機能が前提になれば、もう少し話が広がるだろう。今後はこれら広域的な機能を含めて議論することで、普天間の役割が見えてくるかもしれない。

小松 : ①沖縄の海洋資源は素晴らしいが、リゾートで本当に沖縄経済が潤うのだろうか。現在でも沖縄のリゾートは多すぎるとともに、普天間はリゾートの適地ではないだろう。

②都市観光の拠点という話があったが、これは那覇の国際通りのレベルアップをすれば良い。ここから人を奪って、新しい都市型観光の拠点をゼロからつくるのは不要な投資。

③沖縄が何で食べていくかを考えると、より付加価値の高い製造業が必要になる。大学院大学はノーベル賞クラスのバイオ研究者が集まるので、それを活用して地域づくりをする。その最適立地は恩納村ではなく、よりまちに近く、子弟教育ができ、病院やショッピングセンターがあるまち。そのようなまちはが普天間の目指す方向ではないか。

④今の基本計画は、きれいごとが沢山書いてあり、流行のキーワードが並んでいるが、これで本当に宝のような土地が活かせるのかが疑問である。

白石 : ①リゾートに関して沖縄ができませんということはない。県全体で7年後に1000万人の集客を目指しているが、楽にできると思う。現在でも1億3000万人しかいない日本から600万人を集めており、同じような距離感のところに10億人以上いる。

②例えば、約2万人の兵隊が朝昼晩に食事をするを経済活動とすると、3泊の客を年間50万人程度集客すれば同等の経済効果になる。普天間跡地で、今とは別の観光客を50万人集めるというミッションのたて方があるだろう。ただし、陸上リゾートとしては中途半端な大きさなので、相当変なものをつくらないと儲からない。普天間は平坦なことだけが特性で、陸上には他にも土地があるが、全くリゾート化していない。相当とんがったものをこのファンクションの中に入れる。例えば、中心を超学園都市にしたり、国連機関を置くなどの戦略が必要ではないか。

中本 : 5年前に中国に2万6千人程度のまちをつくったことがある。現地の人たちは製造業を誘致したいという意向があり、日本企業も進出したが、基本的なところで「心の拠り所」を求めていた。それを検討している中で、土地に魂を入れるためには「道教の寺院がほしい」という話がでてきた。

沖縄の土地で中国人の心を揺り動かすものは、「天妃宮」である。これは沖縄に3つ(那

覇の上天妃宮・下天妃宮、久米島の天后堂）あり、中国の冊封使が船で立ち寄ったところに天妃宮ができた。魂を入れた天妃宮をつくれれば中国から 100 万人単位で人を集めることができるのではないか。天妃宮の本山が福建省の湄州（びしゅう）島にある。そこは華僑の心の拠り所で、海外からの送金も結構ある。チャイナタウンより集客性があり、例えば、東アジアクルーズツアーの 1 拠点になるのではないか。

白石：1つのアイデアである。沖縄県は 100 年前から人々が海外に移民していた。100 年たっても 5 年に 1 回、約 5000 人が沖縄に帰ってくる。このコミュニティの強さを活かさないか。2世、3世の人をこのエリアに 1 万人程度住まわせ、日本人にカスタマイズして、市民権を与える。沖縄に関係のない中国人やロシア人より良いのではないか。日本の人口を増やすという国益にも寄与するので、その分国からお金をもらう。沖縄県株式会社人材派遣部みたいなもの。日本では生産人口をしっかり確保しなければいけない。

中本：5 年前にシカゴ大学の平良氏が「琉球共和国」ということを言っていた。これは国ではなく、自分がその国民と思えば共和国になれるというバーチャルなつながりで、心の拠り所を沖縄に求める人はみんな沖縄国民になれるという発想である。これからの時代は、国益をめぐる争うのではなく、個人のライフスタイル、価値観を共有する人たちが集まって、拠り所を求める時代ではないか。

白石：華僑の人たちはある意味でボーダーを超えており、沖縄の人はその意味でいうと中国人的なコミュニティの強さを持っている。

広い普天間で沖縄ルーツの人々を日本人化し、大学院大学を中心とした生産拠点をづくり仕事をさせる。さらに次の段階では、沖縄ルーツの人が、海外のコミュニティを使いながら観光客をつれてくる。これができるのは沖縄だけで、まさしく万国津梁。沖縄は物流でのハブ機能ができたが、最終的には人のハブになる。

5～6 年前に厚生労働省の方に、移民問題を聞いたことがあるが、その当時でも年間 60 万人程度の移民を入れないと、日本人の数がキープできないとのことだった。

堤：一次産業の衰退が気になっている。沖縄の食料自給率は 30% 程度であり、人口・観光客が増えた時に、台風が来て 1 週間船が近づけなかったら、我々は飢え死にするかもしれない。製造業は二次産業だけでなく、一次産業も真面目に考えなければならない。普天間の一部を農業利用しても良いかもしれないが、県内には遊休耕作地が沢山あるので、県土全体でトータルなデザインを考えることが求められる。

白石：一次産業は担い手がないことが問題。観光業界は農業とのつながりを意識し、その動きが進んでいる。マーケットはフードマイレージが短い食材に対して価値を認め、フードマイレージが短く（自給率が高く）になると、コストも安くなる。最近は一次産業と三次産業がつながってきており、トレーサビリティの明確なものの価値が上がってきている。

山口：20 年後を考えると、私たちは高齢化社会の当事者になっている。高齢化社会の中でどのようなまちをつくったら良いか、私たちはどのような生活ができていくか。これらは自分にかえてくる問題。高齢化への対応と環境が重視される時代に、『自分たちが生きていく上での基盤をつくっていく』必要があると思う。例えば、普天間は非常にフラットな地形であるため、高齢者や福祉の取り組みにマッチする。フロリダにサンシティがあるが、沖縄はフロリダの環境に近いものがあり、様々な地域から人々が集まってくる。さらにフラットな立地を活かして、ユニバーサルなまちづくりができる。

もう一つは、低炭素社会を目指すときに、住宅からでる CO₂ は非常に高い。他の分野は CO₂ 削減に相当トライしてきた。とりわけ、東南アジアの人口密集地域で発生される CO₂

も大きい。これらを考えると、住宅の CO2 削減、住まい方をどうするかを沖縄で考えることが、アジアの取り組みにもつながっていくだろう。次の時代に向かって解決しなければならない課題である高齢化社会、環境に対して、普天間を中心にどのような答えをだせるかが非常に重要と考える。さらに、車社会からどうやって脱皮していくか。高規格の中部縦貫道路は必要なく、中部縦貫緑地でも良いはず。都市構造として、車社会からの脱皮が大きなキーワードであり、ドイツのエアランゲンの都市計画が参考になる。

経済的な話もあるだろうが、自分たちが住んでいる、次の世代が住むということも考えるべきだろう。

白石 : 住むまちをつくるか、事業モデルをつくるかのチョイスの問題。ここが議論のスタートであり、地権者の皆さんが選択しなくてはならない。サンシティのようなものをつくるのはあると思うが、地元のオジー、オバーではなく、全世界から人が集まる場所にしないと駄目だろう。中途半端ではなく、例えば環境に取り組むのであれば徹底的にやり、世界の何処に行っても同じようなまちがない、誇れるまちの形態にすることが重要と考える。

中本 : フロリダでは冬にスノーボードといってニューヨークなどから人々が来る。地元の新聞が面白く、訃報広告が「この方は、どのような子どもを何人残して、どのようなボランティアをした」という個人の尊厳を表に出す書き方になっている。ケンタッキーのあるまちは、冬の間、フロリダの一定区域に移住し、夏は若い人たちが来る。新聞には〇〇郷友会があるから集まりましょうとう記事が掲載されたり、郷友会が祭りを催したりしている。

白石 : 海外移住はずいぶん取り組まれているが、失敗して帰ってくるケースが多い。エリアの中は日本のようで快適であるが、外に出た瞬間に言葉も喋れないし、閉塞感がある。また、定着されない方の一番の要件は仕事がないこと。コミュニティなので、生産活動に従事していることが重要。朝から晩まで毎日ゴルフ、ダイビングをして、フランス料理を食べるなどの生活は、1週間も続かない。住むことは消費オンリーではない。

高嶺 : アメリカのヒューストンには NASA があり、打ち上げのコントロールタワーであるが、医療分野でも先端である。宇宙を媒体にして、住みやすい環境づくりをしている。そこには「基地」があり、「エネルギー（石油）」があり、「温暖な自然」に恵まれている。宇宙と地球を媒介するのがヒューストン。沖縄の嘉手納飛行場は、アジアのなかで唯一、打ち上げられた衛星が緊急着陸する場所である。例えば、沖縄はヒューストンのアジア支部の環境をつくるとして、特区として取り組むことが考えられないか。アジアの中で環境、医療をコントロールするセンターはどうか。

田島 : 普天間は「規模が大きい」ので、どんな話も飲み込める。それと時間を要するが、これだけ世の中が変化する中で、今考えたことが 20 年先に耐えられるか疑問である。構想・計画を実現するために、世の中の変化にどう対応したら良いか。普通の都市開発と違って、跡地利用は「長期、持続的で、可変的な計画づくり」ができないか。10 年後に新しい計画をつくることができ、新しい事業者が現れたら乗り換えてもかまわないといった可変性をもった仕組みができないか。従来のやり方では公共投資が後ろにあるので、一端決めると変えられなく、どんどん続く構造になっている。

フランスのある都市では、法的に商工会議所が開発権を持っており、デベロッパーになり、プランナー等をよんできてエリアのリゾート開発計画をつくる。そこに定住人口も生まれるので、最終的には開発者が自治体になる。それだけ長いタームで事業を進め、時代の変化にあわせて事業メニューも変え、最終的にはまちになる。これぐらい持続的に事業を進めていける仕組みがあると様々なメニューが総合的に実現できる。

小松 : バイオ産業は1次産業でも3次産業でもある。大学院大学で知識が集まることは千載一遇のチャンスであり、それをどうだしきるか。バイオはつくば、けいはんなともに失敗した。ここで集めた世界的な学者達には集客力があり、新しい資源になる。

今後は、世界で中国が成長セクターになるため、どのように共存共栄していくかを考えることが重要。国内需要でまかなえるものはしれている。中国のハイテクバイオ企業を普天間にもってこれるかを考えるべき。

ハイテク&リゾートは20年ほど前の概念であるが、レジャーと仕事が一体化したライフスタイルは、知的生産性の向上につながる。ソフィア・アンティポリス（フランス）がモデルである。国の研究機関をもってくると更に効果的だろう。リゾートだけでは食べていけないので、先に産業ビジョンありき。大学院大学を軽く見てはいけない。これを活かすか、殺すかは沖縄の方々の心構え次第。

堤 : ①大学院大学は難しい問題があるので、そこに頼るのは危険性が高い。研究資金と給料をもらって腰かけにしようとする学者が殆どで、人数としては100人足らず。学研都市にするのであれば、近くの琉大や冲国大を活用すべきではないか。

②普天間は土地の問題だけでいえば、市域の真ん中であつたために都市計画がメチャクチャにされてきた。宜野湾市がどうしたいかという問題もある。宜野湾市の都市計画としてのあるべき姿も忘れてはいけない。

白石 : 腰かけで来た学者が本当に住みたいと思う場をつくることが重要だろう。観光振興の基本は、安全で、快適で、住みやすい場所をつくり、住んでいる人たちが、ここに住んでいて良かったと思えるまちをつくること。人が流出してコミュニティが崩壊しているところで観光は成立しない。沖縄が観光でポテンシャルが高いことは、沖縄の人たちが沖縄を好きなこと。これに磨きをかけ、海外から来た人を沖縄に如何につなぎ止めるかが重要。そのためには、住み良さ、安全性、心の段差のない社会など、沖縄の特性を活かしてエリアとして人を呼び込む力が重要になる。観光はホテルだけではできない。

県収入の2割近くが観光なので、これを無視することはできなく、この産業の拡大に向けては、国内マーケットの数拡大ではなく、全世界をみながらのサステイナブルな拡大をしていく。これは県全体の話なので、観光振興課ではなく、企画が取り組んでほしい。

小松 : 大学院大学は産業とは思っていない。学者が連れてきた外国からのハイテク企業の経営者、社員がどのくらい住めるか。そこに新たな産業が入り、人々が生活してくれることが重要。

堤 : ①引っ張り込んで、そこに定着させる魅力をつくれれば素晴らしいことになる。それを上手くやるためにどうするかを恩納村が先行して取り組んでいる。そのような状況下で、普天間の立ち位置がポイントになるだろう。普天間でどれくらい取り込めるか。

②シーサイドキャンパスにいる研究者は、そこから動きたくないようだ。

白石 : どうやって定着させるか。リゾート地と研究の場は相性が良い。

堤 : 琉大が中心になって、沖縄県が健康バイオ産業の産学連携拠点形成事業を行っている。それをもって大学と県の工業联合会等が提携し、拠点をつくろうとしている。その拠点の位置として普天間が入ってくるならば、そこに大学院大学から来てもらう可能性はある。

以上

■ 有識者懇談会（第2回）

1) 日時、場所

- 開催日時：平成22年3月2日 13:30～15:30
- 開催場所：沖縄県庁8階 第1・2会議室

2) 懇談会委員（敬称略）

- ・東京都市大学 都市生活学部 都市生活学科教授 : 小松史郎
- ・(株) カヌチャベイリゾート 代表取締役 : 白石武博
- ・北中城村 政策調整官 : 高嶺晃
- ・(株) 地域計画研究所 代表取締役 : 田島利夫
- ・NPO 沖縄県建築設計サポートセンター : 中本清
- ・(有) MUI 景画 : 山口洋子
- ・普天間飛行場の跡地を考える「若手の会」メンバー : 呉屋カ

3) 事務局出席者（敬称略）

- ・沖縄県 企画部企画調整課 : 名嘉真稔、玉城久美子、嘉川陽一、高江洲強
- ・宜野湾市 基地政策部基地跡地対策課 : 比嘉秀夫、新垣勉、照屋盛充
- ・(財) 都市みらい推進機構 : 佐々木健、稲岡英昭、松村聡
- ・(株) 日本都市総合研究所 : 荒田厚、村山文人
- ・玉野総合コンサルタント(株) : 堀田保将、中垣淳一、水野清広、久松隆司
- ・(株) 群計画 : 大門達也

4) 意見交換の要旨（敬称略）

白石 : 地権者のうち約2割の方が住宅として使いたいと考えているか。

荒田 : 少し前の意向調査結果であるが、約2割の地権者の方が、自己利用としての住宅用地を確保したいと考えている。

白石 : 上位計画はいつできるか。

荒田 : ①幹線道路は県が総合都市交通計画を既に策定しており、基本的な事項が盛り込まれている。その中で鉄軌道の必要性は示されているが、具体的にどのように進めるかについては調査中という段階である。

②来年度に「全体計画の中間とりまとめ」(案)を作成し、情報発信することを予定している。今年度の有識者懇談会は今回で終了し、次年度の開催になる。

高嶺 : 様々な方の多様な意見を一つにまとめていくことは大変難しい。先導的施設の役割を決めた上で、これに合ったまちづくりを行うのが良いのではないか。先導的施設が何かを数パターン作成し、議論しながらまちのタイプを検討することが考えられる。

白石 : 先導的施設は、収益の高いケース、低いケースなどを考えながら検討する必要があるだろう。

呉屋 : 若手の会で取りまとめたことを地権者が理解できているか疑問である。地権者の9割

が60歳以上であり、高齢の方が気になるのが地料に代わる収入である。若手の会で共同利用を提案しているが、地権者懇談会では企業に利益が吸い上げられるなどのマイナス意見や減歩率の話がよくでる。全体計画の流れを把握していない地権者も多い。地権者意向調査においても、アンケートをするだけでなく、共同利用を行いたいなら、現段階の取り組みが分かる逆フローを示すなど、関係地権者にうったえるツールが必要ではないか。

小松：地料に代わる収入源を確保することが重要であり、増進率が3倍になれば減歩率が3割でも問題ない。大部分の土地は増進率を3～4倍上げる必要があり、そのためには「カジノ」が有効と考える。現在の沖縄の魅力は海洋リゾートであり、新しい魅力づけとしてカジノがある。

このカジノ構想とハイテクリゾート構想、ピバリーヒルズ構想、花博構想の4つをセットにして土地の増進率を上げる。県外から投資がきて、沖縄の価値が上がることを考えることが重要である。

実現手段として、地権者の協力と協働は非常に大事である。3000名の地権者を束ねる地権者組合などの組織をつくらないと開発主体も相手にしないだろう。

白石：高齢の地権者にも分かるシミュレーションが必要だろう。カジノには地権者の合意とともに、新しい制度創設などのファクターも必要になる。

小松：これだけの開発をやるからにはシンボリックな国際機関がほしい。高齢の地権者の理解を得るために逆フローは良いアイデアと思うが、目標が決まらないと逆フローにならない。その時に一番大事なのは地料に代わる収入減を明確に言ってあげることだろう。

白石：①収益確保を目指す人、収益は必要ない人、その中間の人を分けて考える必要がある。さらに世界のマーケットを相手にするという考え方が重要と考える。世界のマーケットに対して何を提供すれば収益が得られるかを柱にしてほしい。

②まちを考えると、可変的なことと不変的なことがある。カジノをつくるから環境問題がどうしても良いということではない。環境問題は将来も不変的であり、テクノロジーは可変的である。不変的な価値観をベースにシミュレーションをすべきだろう。

②普天間公園は案があるか。個人的には、普天間公園はセントラルパークのような大規模な公園のなかに、商業施設などがあり、公園自体が観光集客施設になるというイメージを持っている。

荒田：普天間公園の案は現時点でない。

小松：公園は維持するだけで相当の資金が必要になるので、観光公園にして収益を得る必要があるだろう。

山口：①普天間公園は国営という話がある。全国的にみて沖縄の国営公園だけが経済的に潤っている。普天間で国営公園を展開する時は、何をテーマにするか。海洋博記念公園や首里城公園で収入源となっている区域は一部で、外側が物理的に開かれていることにより地域の財産になっている。様々な人が出入りでき、地域にとけ込んでいる。国営にすると管理されて、地域に開放されない公園になってしまう可能性がある。普天間のまちづくりのテーマにリンクした中核施設があれば、それ以外は環境保全で開放されるのが良いのではないか。

②筑波研究学園都市の開発は失敗だろう。都市計画面では様々なチャレンジを行い、理想形に近づけたが、住みたいとは思わない、魅力がない。地域と隔絶している印象である。公園も魅力がなく、むしろ周辺の既存集落の方が面白い。新しいまちをつくる時に

は、既存集落ととけ込むことを目指せないか。

小松 : セントラルパークには塀がない、入場料をとらない。塀がなくても管理はできる。

白石 : 中核施設に何を据えるかが重要だろう。その場合、地球の裏側からも人を呼び込むものを考える。中途半端なものでは失敗するだろう。緑だけの公園なら山にすればよい。

中本 : アジアの都市戦略の中で普天間をどう位置づけるかを明確にしておく必要がある。マレーシア等に投資しているブルネイの会社がある。この会社が沖縄を投資の対象として様々な情報収集を行っている。今後はこのようなヒューマンネットワークを活用してアジアの情報を手に入れて、アジア戦略をたてていく必要があるだろう。

白石 : 共用開始は何時を想定するか。共用開始時期を仮説でも決めないと、リアリティある話ができないだろう。

小松 : これが決まらなると定量的な計画はできない。

中本 : 普天間公園について考えていたことがある。沖縄の歴史に残る政治家「蔡温」(さいおん)が林業政策を展開した。ある意味では成功したが、ある意味では画一化されてヤンバルの森に松林が多くなり、本来豊かな多様性ある亜熱帯の森がなくなり、生態系がとざされた。100haの緑地で亜熱帯の森、生態系を復元し、原風景を人工的に作り出す。この技術開発をすることが大きなテーマになり、世界中から注目を浴びるのではないか。亜熱帯の森に一番近いと言われているのが久米島の森らしい。

山口 : 筑波研究学園都市の外側は山、川、森があって、そこだからできた土地利用がある。一方、人工的な都市はそういうものが排除される。返還跡地では、沖縄の暮らしのあり方、環境共生の住まい方などの骨格をつくり直すことが必要ではないか。安心して生活できる土台になる。

高嶺 : 返還跡地は、既存都市との連携がどれくらいできるかが重要だろう。

白石 : 沖縄観光の弱点はイメージとのギャップである。実際は赤瓦がなくなってしまった。こういったことをベースにレギュレーションを定めた上でまちをつくっていく必要があるだろう。

中本 : 常暑地域での住まいの研究会というものを立ち上げた。現在の建築基準法は北方型の発想で、高气密・高断熱にして機械で換気するという方向にある。沖縄のローカルルールが必要と考え、実際の建物で実験・検証しながらデータを蓄えている。今年度、宮古でエコハウスを2棟つくっている。このコンセプトは、今ある技術を使ってエネルギーを半減しようというもの。

普天間が返還される頃には沖縄の住まいのあり方を提案できるだろう。現段階では、太陽光パネルよりは、太陽熱給湯の方がよいという結果を得ている。アジアには20億人が沖縄と同じような環境に住んでいるので、これらの沖縄で得られた環境技術の成果をアジアに輸出しようという試みである。

田島 : 読谷村の軍用地の開発にかかわってきたが、読谷では軍用地料をカバーできるような土地利用はない。そのため地主と話しをする時は、軍用地料という継続観念をやめてくださいと言ってきた。今までの軍用地料を断ち切って、自分で土地利用をやると。軍用地料を前提としない跡地利用をするのが手堅く、軍用地料を前提とした開発は合意形成をとることが難しくなる。開発論と土地の生産性の話は十分に注意して地主と接触する必要があるだろう。

山口 : 跡地とその周辺をリンクさせて再整備をした事例はあるか。

高嶺 : 新都心などでも跡地を種地とした。跡地と既成市街地の再整備計画は同時につくる必

要がある。跡地整備は周辺を含めて計画すべきである。

呉屋 : 跡地内の環境が良ければそこに住む人がでてくるかもしれない。高齢の方は元々の自分の土地を踏みしめたいという思いはあるだろう。また、神山集落の再生は、観光資源としてはあり得るかもしれない。

田島 : 読谷の渡具知集落で集落復元をした。地の利にあった緑環境を復元したもので、区画整理事業ではできなく、防衛の周辺整備事業でを活用した。道路拡幅分は土地を無償で提供してもらった。「復元しよう」という基本方針をたてなければ実現できなかつただろう。集落復元により、背後にあるウタキなどが連続的に守られる。

山口 : 歴史の積み重ねをもう一度もどして、それを次の世代につなげることが重要であろう。

田島 : アジアの動きなどの情報を得て、自分たちのまちづくりに活かしていくことを誰がやるのか。今までは公団や3セクが担ってきたが、そのような主体を設定することが重要ではないか。そこが持続性を持つことにより、全体のプロデュース機能を発揮できると考える。

山口 : 米軍に接収されていたからこそ残されている環境もある。その財産をつぶさない社会資本整備であるべき。

白石 : 嘉手納以南の各跡地のもっている特徴を活かして価値を上げ、沖縄全体の価値を上げることが必要であろう。リゾートはキンザーの方がポテンシャルが高いだろう。

荒田 : 普天間においてこれまで考えていた「陸のリゾート」は、丘陵端部のオーシャンビューを活かした観光学府付属ホテル（人材育成施設）というイメージである。

田島 : 立川の昭和記念公園等をみると、基地跡地では100ha規模の公園は一般的だろう。これらは国有地であるが、普天間では民地を買収することになるので、どれだけの価値を盛り込めるかが重要になるだろう。多摩ニュータウンの後期の開発地では、近隣公園や総合公園を置かないで、緑道を整備した。その緑道に面した住宅（プラスワン住宅）の人气が高く、すぐに売れた。公園は周辺の土地の付加価値を上げる重要なアイテムになるのではないか。

呉屋 : 若手の会では、100ha規模公園の国営化を目指している。1箇所に集約された公園だけでなく、既存緑地を活かしたネットワーク型の公園もあり得る。

小松 : 常暑地域住宅建築研究所と研究実習林としての公園と、住宅メーカーの実験プラントがあるといけるのではないか。国際的に意味のある公園になるだろう。

中本 : 常暑地域住宅をホームページ等でPRしたところ、ベトナムの企業がのってきた。

山口 : 常暑地域の住宅は、沖縄の原風景にかなり近く、神山の旧集落での適用が可能かもしれない。研究開発しながら成果をだすことで、産業にもつながるだろう。

呉屋 : 若手の会では、世界的に類を見ない大規模な実証実験ができるモデル地区を考えてもよいのではないかという話もある。

以上

資料－3 ワーキング部会の記録

■ ワーキング部会（第1回）

1) 日時・場所

- とき：平成21年10月20日（火） 14:00～17:00
- ところ：沖縄県庁7階企画調整課内会議室

2) 出席者（敬称略）

- 沖縄県 企画部企画調整課跡地利用対策班 名嘉真跡地対策監、玉城主幹、嘉川主幹、高江洲主任技師
- 宜野湾市 基地政策部基地跡地対策課 比嘉次長、新垣係長、照屋主任技師
- （財）都市みらい推進機構 稲岡、松村
- 玉野総合コンサルタント(株) 堀田、中垣、水野、久松
- （株）日本都市総合研究所 荒田、村山
- （株）群計画 小橋川

3) 議題

- 21年度実施計画（案）について
- 県民フォーラムについて
- 有識者等との意見交換について

4) 配布資料

- 実施計画書（案）
- 県民、有識者等との意見交換について
- 県民フォーラムまでのスケジュール
- 交通分野に関する意見交換の進め方について

5) 意見交換内容

① 実施計画書（案）について

- ・「跡地全体の有効利用ビジョンづくり等に資する」とは具体的にどのようなことか。
⇒ 普天間飛行場の跡地利用の考え方等を、個別の跡地利用の声として全体計画づくりの場に届けていきたいという趣旨である。
- ・地権者との意見交換について、「関連調査との連携」とは如何なる意味か。
⇒ 本調査においては、これまでに地権者と直接意見交換したことはない。本調査の昨年度成果を「関係地権者等の意向醸成・活動推進調査」に提供し、地権者と議論して頂き、その結果を今年度調査に反映させるといった流れになる。
- ・「若手の会」等との意見交換はどのように実施するか。できるだけ地元で活動している人々の

意見をとり上げて計画に反映してほしい。

⇒ 昨年度調査の成果をもとに意見交換をすることになるだろう。昨年度調査では「若手の会」の会長・副会長を有識者としてお呼びし、意見交換を実施した。今年度も同じ形式で意見交換することが考えられる。

- ・「土地利用配置パターン」の検討において、量的な検討はどの程度行うか。

⇒ 土地利用区別の量的検討を重視することはできないだろうが、その検討がないと絵にならない。土地利用配置パターン検討の前段で、如何なる想定をしたかなどの「前提条件」を説明することになると考える。

- ・「緑地空間配置パターン」の検討において、(仮) 普天間公園ありきの検討になっているが、100haを念頭におくことは適切ではないだろう。大規模公園の必要性等の根拠づけが必要ではないか。

⇒ (仮) 普天間公園100haは広域緑地計画に基づくものであり、本調査でその必要性を論ずるのは難しいだろう。

- ・土地利用と交通網は密接に関係する事項であるが、公共交通の方向性が確定するには時間を要するだろう。今後、公共交通の担当課との意見交換・情報収集等を経て、中間取りまとめに公共交通等をどのように反映させるか判断していきたい。

- ・3月に予定している審議委員会は形骸化してきている印象である。これに代わるものとして、『有識者会議』等で具体的な検討をすることの方が有意義ではないか。

② 県民フォーラムについて

- ・県民フォーラムは、例年通り1月下旬～2月初旬に開催することとしたい。

- ・テーマ(案)の「集客と来住の促進に向けた魅力づくり」については、『移住』を取り上げることに對して少々違和感がある。例えば、本年度調査項目の「供給処理分野」で良いテーマ設定ができないものか。

- ・今回講演者候補とした小松氏、宮平氏は、それぞれ「集客」、「移住」という異なった分野を入り口になっているが、ともに「まちの魅力づくり」がその原点と捉えている。広域的視点、地元のまちづくりの視点の両面からも適したテーマではないか。

- ・県民フォーラムのテーマ、講演者等については、県庁内で詰めた上で連絡する。

⇒ スケジュールが詰まっているので、1週間～10日以内に連絡いただきたい。

③ 交通分野に関する意見交換会について

- ・沖縄県の交通計画等については、意見交換会の“場”を設けずに各種情報を収集・提供して頂ければ事足りることかもしれない。

- ・まずは、宜野湾市都市計画課と幹線道路、周辺市街地整備の方向性などについて意見交換を行いたい。10/30(金)の午後2時頃から宜野湾市都市計画課との意見交換が可能か調整いただきたい(意見交換の場所は宜野湾市を予定)。

以上

■ ワーキング部会（第2回）

1) 日時・場所

- と き : 平成21年12月21日(月) 16:00 ~ 17:00
- ところ : 沖縄県庁4階第一会議室

2) 出席者（敬称略）

- 沖縄県 企画部企画調整課跡地利用対策班 名嘉真跡地対策監、嘉川主幹、高江洲主任技師
- 宜野湾市 基地政策部基地跡地対策課 比嘉次長、新垣係長、照屋主任技師
- (財)都市みらい推進機構 稲岡、松村
- 玉野総合コンサルタント(株) 堀田、中垣、水野
- (株)日本都市総合研究所 荒田、村山
- (株)群計画 大門

3) 議題

- 21年度県民フォーラムの企画について
- 懇談会の企画について
- 分野別進捗状況について

4) 配布資料

- 県民フォーラムまでのスケジュール
- 県民フォーラムのチラシ(案)・配付資料(案)等
- 有識者懇談会の趣意書・意見交換(第1回)のテーマ
- 個別意見交換会実施計画
- 調査作業の進捗状況

5) 意見交換内容

① 県民フォーラムについて

- ・県民フォーラムは平成22年3月1日(月)に実施する。テーマ、サブテーマは以下の通り。
(テーマ) まちづくりの新しい試み—集客と来住の促進に向けた魅力づくり—
(サブテーマ) 普天間飛行場跡地利用計画の策定に向けて
- ・「後援」については1月中旬までに県・市で確認する。特に内閣府が後援に入るか否かは配慮が必要かもしれない。
- ・講師の方には簡単なレジメ(講師のお考え)を作成頂き、フォーラム当日の配布資料とする。
- ・チラシは次回WG時(平成22年1月13日、13:30~15:00)に確定し、印刷した上で、市町村および関連団体に送付する。

② 懇談会について

- ・懇談会の委員には、年内に「意見交換会のテーマ」、基本方針および土地利用・環境づくり方

針案の「パンフレット」、「沖縄21世紀ビジョンの抜粋」を発送する。

③ 意見交換会について

- 県、市の議会日程を踏まえると、意見交換会は1月～2月初旬の間にセットしたい。
- 1月25日の週に、3名（都市機構の関根氏・大墨氏、沖縄総合事務局・安里氏）の方と意見交換を行うことにしたいが、その週に「次年度のヒアリング」が入る可能性があるため早めに日を決めてほしい。
- 北九州市における環境の具体的な取り組みは聞いておきたいが、現段階では詳細を聞ける適切な人物までは把握できていない。供給処理は、さらに意見交換の対象者を検討する。
- 分野は異なるが、今後は「百度」の東京支社長などとも意見交換をしてはどうか。

④ 調査作業の進捗状況について

- 沖縄21世紀ビジョン（仮称）等の「主要テーマ」と「土地利用・環境づくり方針（案）」の関係を整理した表について、白丸と黒丸の違いは如何に。
⇒ 黒丸は「土地利用・環境づくり方針（案）」で方針として打ち出しているもの。一方、白丸は方針まで至っていないものである。昨年度とりまとめた「土地利用・環境づくり方針（案）」には交通の方針はだしていないため白丸としている。
- まずは具体的な絵をかいてワークで議論したい。公表の仕方等はその後決めていきたい。

以上

■ ワーキング部会（第3回）

1) 日時・場所

- と き : 平成22年1月13日(水) 13:30 ~ 15:00
- と ころ : 沖縄県庁8階第一会議室

2) 出席者（敬称略）

- 沖縄県 企画部企画調整課跡地利用対策班 名嘉真跡地対策監、玉城主幹、高江洲主任技師
- 宜野湾市 基地政策部基地跡地対策課 比嘉次長、照屋主任技師
- (財)都市みらい推進機構 松村
- 玉野総合コンサルタント(株) 堀田、水野
- (株)日本都市総合研究所 荒田、村山
- (株)群計画 大門

3) 議題

- 県民フォーラムのチラシ、進捗状況について
- 個別意見交換会について

4) 配布資料

- 県民フォーラムのチラシ(案)・配付資料(案)等
- 個別意見交換の今後の予定
- 広域交通計画にかかる県関係課との意見交換「議事録」

5) 意見交換内容

① 県民フォーラムのチラシについて

- ・以下の事項が確定次第、チラシの印刷を行い市町村および関連団体等に送付する。
 - 内閣府沖縄総合事務局が後援に入るか否か
 - 白石氏の講演テーマ
- ・市町村および関連団体への送付状(書類等の送付のご案内)について、今回の文書番号を教えてください。前回は「知基第553号」。
- ・県民フォーラムでのアンケート調査は、これまでと同じく実施したい。

② 個別意見交換の今後の予定について

- ・現在決定している個別意見交換の日程等は以下の通り。
 - 1/29 13:15~15:15 沖縄総合事務局 宮里氏(場所:沖縄総合事務局)
 - 2/8 13:15~15:15 URリンケージ 両角氏(場所:沖縄県庁)
 - 15:30~17:30 UR都市機構 関根氏(場所: //)
- ・今後は、北九州、若手の会等との意見交換会について具体化していきたい。
- ・北九州市の環境の取り組みについては、現在意見交換の実施に向けてコンタクトをとりつつ

あり、北九州市に出向いてお話を伺うことも視野に入れて話しを進めている。

- 若手の会との意見交換は、若手の会メンバー全員が参加する形が良いかもしれない。その場合、平日の夕方からの開催になる。

また、今後は、NBミーティングが計画づくりに意見を言う場をつくっていくことも必要である。

今年度は、若手の会、NBミーティングと意見交換を行うことにしたいが、どのような形で進めるかを宜野湾市で検討頂き、日程調整をして頂きたい。

- 移住ビジネスを実践している比嘉氏（(株)ジョイント代表）は、宜野湾市・照屋氏が面識ある。

③ 跡地利用計画のアウトプットイメージについて

- 跡地利用計画（案）は、平成 23 年度に基本構想レベルの絵をゆるやかな感じでまとめ、平成 24 年度に公表することをイメージしている。この段階は、跡地利用計画の策定に向けた「中締め」的な位置づけである。
- 「最終的な跡地利用計画」の段階では、都市計画決定に向けて施設管理者など事業関連事項を具体的にしていかなければならない。
- 沖縄総合事務局は、中部縦貫道路を国がやるべき路線と考えており、今後検討を進めていくとのことである。また、国営公園にかかわりのある沖縄総合事務局の公園担当者と意見交換をすることも考えられる。

④ 次回ワークについて

- 次回ワークは、1 / 29の宮里氏（沖縄総合事務局）との意見交換会后、16:00～ 県庁で行い、調査の具体的な内容について議論したい。

以上

■ ワーキング部会（第4回）

1) 日時・場所

- とき : 平成22年1月29日(金) 16:00 ~ 17:30
- ところ : 沖縄県庁 企画調整課内会議室

2) 出席者（敬称略）

- 沖縄県 企画部企画調整課跡地利用対策班 嘉川主幹、玉城主幹、高江洲主任技師
- 宜野湾市 基地政策部基地跡地対策課 比嘉次長、新垣係長、照屋主任技師
- (財)都市みらい推進機構 稲岡
- 玉野総合コンサルタント(株) 堀田、中垣、水野、久松
- (株)日本都市総合研究所 荒田、村山
- (株)群計画 大門

3) 議題

- 県民フォーラムについて
- 意見交換会について

4) 配布資料

- 県民フォーラム アンケート票(案)、当日役割分担図(案)、備品チェック表、会場内全体配置図
- 意見交換のテーマ(周辺市街地)
- 第1回有識者懇談会 議事録

5) 意見交換内容

① 県民フォーラムについて

● アンケート票

- ・ファイルを送付するので、後日、設問についてのご意見を伺いたい。
- ・設問2は選択肢1. を選択する方が多いと思われるので、来年度のフォーラムテーマ(予定)を選択肢1. に置くのがよいかもしれない。

● 役割分担

- ・ファイルを送付するので、当日の役割分担図に担当者名を記入して都市みらいに送付頂きたい。
- ・内閣府に案内を出すか否かは県で確認する。
- ・「土地利用・環境づくり方針案」は未だイメージ段階の案なので、フォーラムではそのビデオ(15分)を流さないこととしたい。

② 意見交換会について

● 周辺市街地整備

- 市道大山7号を整備着手した理由は如何に。これらについて議論しておかないと、都市マ스에示されたルート以外の検討ができない。
⇒大山7号は道路改良事業（暫定施行）としてバイパスから58号をつなぐ路線という位置づけであり、投資効果が高いということになっている。都市計画事業ではない。
- 並松街道は、極力現道に近いルートにするために、跡地内は南北幹線の東側に歩行者専用道として配置し、跡地の北側・南側では、南北幹線に抱き合わせたルートにしたいと考えている。

● 若手の会

- 現在、若手の会では、供給処理施設や土地利用・環境づくり方針案についての議論を進めている。
- 今年度の意見交換会は、「土地利用・環境づくり方針案」についての課題等について意見をもらい、これらを踏まえて「全体計画の中間取りまとめ」につなげるのが良いのではないか。
- さらに、今年度に取りまとめた計画を、来年度に若手の会の皆さんと意見交換を行う場を設けるのが良いだろう。

③ 今後のスケジュール意見交換会について

- 意見交換会、有識者会議、県民フォーラムの今後の予定は以下の通り。

平成22年2月8日（月）

13:00～15:00（県庁） 第6回意見交換会【元都市再生機構 両角氏】

15:30～17:30（ 〃 ） 第7回意見交換会【都市再生機構 関根氏】

平成22年2月10日（水）

13:00～（北九州市役所） 第8回意見交換会【北九州市】

平成22年2月19日（金）

10:00～12:00（宜野湾市役所） WG 打合せ

13:00～14:30（ 〃 ） 第9回意見交換会【宜野湾市都市計画課、担当コンサルタント】

15:00～17:00（ 〃 ） 第10回意見交換会【若手の会】

平成22年3月1日（月）

11:00～17:00 県民フォーラム

3月2日（火）

10:00～12:00（県庁） WG 打合せ

13:30～15:30（ 〃 ） 第2回有識者会議

以上

■ ワーキング部会（第5回）

1) 日時・場所

- とき：平成22年2月19日（金）10:00～12:00
- ところ：宜野湾市 別館3階 建設部会議室

2) 出席者（敬称略）

- 沖縄県 企画部企画調整課跡地利用対策班 高江洲主任技師
- 宜野湾市 基地政策部基地跡地対策課 比嘉次長、新垣係長、照屋主任技師
- （財）都市みらい推進機構 松村
- 玉野総合コンサルタント（株） 堀田、水野、久松
- （株）日本都市総合研究所 荒田、村山
- （株）群計画 大門

3) 議題

- 県民フォーラムについて
- 調査の進捗状況について

4) 配布資料

- 第6回県民フォーラム実施マニュアル
- 意見交換会の実施済み・予定名簿
- 都市空間構成に関する検討
- 北九州市との意見交換議事録

5) 意見交換内容

① 次回の意見交換会について

- ・佐藤俊一氏（協働まちづくり）との意見交換会は、県民フォーラム翌日の3/2、10:00～12:00に開催（当初はワークを予定）し、ワークは午後の有識者懇談会後に行うことにする。

② 県民フォーラムについて

- ・内閣府の出席については電話等で確認する。また、白石先生は自動車で来るので、警備会社に車ナンバーを伝えておく必要があるのではないか。
- ・パワーポイントは小松先生が自ら操作されるので補助員は不要である。
- ・アンケート票は今回の案で印刷を開始する。
- ・今年度は中間とりまとめ（案）、来年度に中間とりまとめ（案）を作成する予定になっており、パブリックコメントは（案）の段階で実施するのが良いだろう。

③ 都市空間構成に関する検討について

- ・普天間公園をどこに配置するか、それを集約するかネットワーク化するかで土地利用パターン

ンが違ってくる。

⇒ 宜野湾市の緑の基本計画ではネットワークを重視したコメントが多い。しかしながら、宜野湾市は軍用地を除けばすでに全域市街地区域であり、保全緑地と公園のあり方について整理する必要がある。

- 都市マスには跡地利用計画と合わせて今後見直すという断り書きがあるので、跡地利用計画からみた幹線道路等のあり方を明らかにしておくことが必要であろう。
- 普天間飛行場の跡地を契機に、都市計画道路を見直すことについて議論していく必要がある。
- 並松街道の完全な復元は良い視点ではないか。住宅の復元は難しいところもあるが、公共的なものについては理解を得やすいと考える。
- 西側斜面緑地の保全の必要性は、市都市マスや那覇広域でも位置づけされている。
- 都市マス案の東西幹線道路2が宜野湾横断道路との位置づけと思うが、大山7号線の工事が既に進んでいるので、これまでの経緯との関係が微妙になる。
 - ⇒ 大山7号は将来的に宜野湾横断道路になるというイメージで取組してきた経緯がある。一方で田芋畑の保全も重要な話なので、今後議論していければ良いのではないか。
 - ⇒ また、森川公園は文化財的緑地であり、拝所的なイメージが強い場所なので、修正案の宜野湾横断道路は、森川公園を避けてもう少し南に配置した方がよいのではないか。
 - ⇒ 軌道系の公共交通軸を想定した場合、国道58号にのせるのが有力な案であり、そこから公共交通をできるだけ跡地内を通るようにしたい。
 - ⇒ 西海岸のバイパスができれば国道58号は6車線から4車線へ、国道から県道へという方向で動いているようだ。その意味では道路幅員に余裕ができるので軌道系導入の可能性はあるかもしれない。
- 100haの公園はとても大きいというイメージが分かる。ネットワーク型の公園の方が好まれるかもしれない。
- 本土地利配置パターンを提示することにより、様々な意見がでることが中間とりまとめでの役割だろう。

以上

■ ワーキング部会（第6回）

1) 日時・場所

- とき : 平成22年3月2日(金) 16:00 ~ 17:30
- ところ : 沖縄県庁8階第一会議室

2) 出席者（敬称略）

- 沖縄県 企画部企画調整課跡地利用対策班 名嘉真跡地対策監、玉城主幹、嘉川主幹、高江洲主任技師
- 宜野湾市 基地政策部基地跡地対策課 比嘉次長、新垣係長、照屋主任技師
- (財)都市みらい推進機構 稲岡、松村
- 玉野総合コンサルタント(株) 堀田、中垣、水野、久松
- (株)日本都市総合研究所 荒田、村山
- (株)群計画 大門

3) 議題

- 全体計画の中間取りまとめ(素案)について
- 今後のスケジュールについて

4) 配布資料

- 「全体計画の中間取りまとめ」の素案

5) 意見交換内容

① 全体計画の中間取りまとめ(素案)

- ・有識者懇談会で中間とりまとめに向けた検討を行うには具体性が必要である。そのために、今年はある程度の絵を描いて、来年度に追加調査をしたなかで修正する方向が良いのではないか。
- ・まちづくり構想図の絵は、今回の土地利用配置パターン程度になるだろう。
- ・来年度の「中間取りまとめ」(案)の策定後に地権者意向調査を行ってはどうか。ただし、平面図では、地権者が普天間飛行場跡地の高低差等をイメージできないのではないかとすることが懸念される。堀割式の幹線道路の横に商業地域が配置されるなどのイメージ。
- ・幹線道路網は都市マス案と修正案の2案あり、どちらも大きな違いはないが、まちづくり構想図は修正案を用いて作成しているという断り書きをすることになるだろう。
- ・中部縦貫道路は暫定整備では堀割型にならないかもしれない。平成21~23年度の3年間で国が中部縦貫道路の調査を行う予定である。これが決まらないと跡地利用計画が策定できないだろう。
- ・中部縦貫道路は、本線を堀割式にすることが縦断的にはなじむ。この場合、副道を平面にするという案が良いのではないかと。

② (仮) 普天間公園について

- 普天間公園の最大のネックは、事業主体が見えないことである。仮に公園の絵を描いても、国営公園になった場合は、その絵が全く参考にならなくなる可能性がある。
- 産業振興のために国有地で土地を取得し、それを公園として活用することなども考えられるが、現実的には難しいかもしれない。公園については、現段階で何パターンかの絵を描きながら検討を深めていくしかないだろう。公園が全てなくなる可能性もある。
- 今年度は、普天間公園を仮置きとしておきたい。

③ 土地利用ゾーンについて

- 「観光・リゾートゾーン」という表現等が気になる。有識者懇談会でも海がない普天間でリゾートを展開することに対して疑問をなげかけられた。
- 観光・リゾートゾーンで、観光客を増やすという話ではなく、振興拠点として、観光産業を底上げするために観光大学校付属ホテルなどの人材育成を目的としている。ホテル用地というよりは、大部分は大規模区画で買って貰う土地で良いと考えている。
- 産業ゾーンと観光・リゾートゾーンは分けなくても良いのではないか。
- 両ゾーンを1つにまとめることは可能である。観光・リゾートゾーンは、場合によってはピバリーヒルズなど、居住ゾーンに近いかもしれない。
- 来住という言葉を入れてほしい。

④ 今後のスケジュール

- 3月12日までに報告書を作成し、送付する。

以上

資料－4 県民フォーラムの記録

1. フォーラムの案内（チラシ）

◆ 第6回県民フォーラムのお知らせ ◆

まちづくりの新しい試み－集客と来住の促進に向けた魅力づくり－

－普天間飛行場跡地利用計画の策定に向けて－

開催日時・場所

- 平成22年3月1日（月）
- 14：00～16：40 （13：00 開場）
- 沖縄コンベンションセンター 会議場 A1

（※お車でご来場の際は、会場及び会場周辺の駐車場をご利用いただけます。）

入場は、無料です。

◆ 県民フォーラムのプログラム ◆

- 13:00 開場
14:00 主催者挨拶
14:10 講演 **普天間が目指すべきまちづくり**
小松 史郎 氏（東京都市大学都市生活学部教授）
15:10 （休憩）
15:20 講演 **来住者が求める暮らし**
白石 武博 氏（(株)カヌチャベイリゾート代表）
16:20 フロアーとの意見交換
16:40 終了

- | | | |
|---------|---|---|
| ■主 | 催 | 沖縄県・宜野湾市 |
| ■後 | 援 | 内閣府沖縄総合事務局、沖縄県商工会議所連合会、沖縄県商工会連合会、
(財)沖縄観光コンベンションビューロー、(社)沖縄県建築士会、沖縄県技術士会、
宜野湾市商工会、宜野湾市軍用地等地主会 |
| ■企 | 画 | 共同企業体／(財)都市みらい推進機構、玉野総合コンサルタント(株)、
(株)日本都市総合研究所、(株)群計画 |
| ■お問い合わせ | | 沖縄県企画部企画調整課跡地利用対策班
担当 嘉川、高江洲 電話 098-866-2108
宜野湾市基地政策部基地跡地対策課
担当 新垣、照屋 電話 098-893-4401 |

◆ 県民フォーラムの開催について ◆

沖縄県及び宜野湾市は、平成18年2月策定の「普天間飛行場跡地利用基本方針」を踏まえて、平成19年5月に「普天間飛行場跡地利用計画の策定に向けた行動計画」を策定しました。平成20年度は、この「行動計画」にもとづき、普天間飛行場跡地における「土地利用・環境づくり方針案」を振興拠点、観光リゾート、住宅地、都市拠点、環境・公園、供給処理等の分野で取りまとめました。今年度は、「土地利用・環境づくり方針案」に交通等の条件を加味し、土地利用にかかる導入機能等の検討を目的として進めているところです。

普天間飛行場の跡地利用については、毎年1回、様々なテーマを設けて県民フォーラムを開催し、県民意向の醸成や計画への反映に努めてきました。

6回目にあたる今回は、普天間飛行場の跡地利用計画の策定に向けて、「まちづくりの新しい試みー集客と来住の促進に向けた魅力づくりー」をテーマに、県民・市民が共に考える「場」として県民フォーラムを開催します。

◆ 講師のプロフィール ◆

● 小松 史郎 氏

- ・上智大学大学院修士課程経済学専攻修了
- ・三菱総合研究所集客文化研究部長を経て現職。東京ディズニーランドをはじめとするテーマパークや愛知万博やつくば万博をはじめとする博覧会、国立新美術館、東京都市美術館等のミュージアム、酒田や石巻など各地のまちづくり、東北インテリジェントコスモスなどの地域づくりプロジェクトを担当。

● 白石 武博 氏

- ・沖縄県那覇市生まれ、1987年早稲田大学商学部卒業。銀行マンを経てハワイへ留学、観光産業学を学ぶ。
- ・(株)カヌチャベイリゾート、ニッポンレンタカー沖縄(株)、(株)ホット沖縄、(有)ドウ、(有)ファーティル代表取締役社長・沖縄バスケットボール(株)取締役、(社)沖縄県レンタカー協会会長、沖縄マリンセーフティービューロー統括部会長、沖縄観光の未来を考える会副会長
- ・「沖縄21世紀ビジョン懇談会」委員、「普天間飛行場跡地利用計画方針策定調査懇談会」委員、「ナハ・シー・パラダイス協議会」代表等従事



2. 配付資料

1) 講師のお考え

● 小松 史郎 氏

基地返還後の沖縄が抱える最大の課題はリーディング産業をどう誘致し、育成するかである。普天間跡地開発はこの視点から考えることが最も重要である。今後の沖縄の産業づくりにあたって押さえるべき方向性は2つある。

1つは沖縄の最大の資源である海洋性の自然環境である。海洋性観光リゾートという方向性はゆるぎない。

もう一つは2012年に予定されている沖縄科学技術大学院大学の開学である。世界最高水準の科学者が国際的に多数集結するこの大学は沖縄の新しい希望の星である。大学の基本コンセプトにGlobal network(世界的連携)とCollaboration with industry(産学連携)を謳ってあるのはまさに幸運である。国際的産学連携による産業づくりは沖縄の進むべきもう一つの方向性である。

普天間跡地はこの2つの方向性からみると絶好の位置にある。西にマリーナやビーチ、北に沖縄海岸国定公園や沖縄科学技術大学院大学、さらに南には県都那覇市がある。この立地条件を活かした普天間跡地開発には2つの基本方向が見えてくる。

一つはハイテク&リゾートと言われる方向性である。ハイテク企業を従業員の知的創造性を高めるためリゾート地に立地させるタイプのインダストリアルパークである。南仏のソフィア・アンティポリスがその成功例として有名である。沖縄科学技術大学院大学が今のところバイオ系であるためバイオ系の国際的ハイテク企業やベンチャー企業が集積してくる可能性は高い。

もう一つは筆者が沖縄ビバリーヒルズ構想と名付ける高級住宅地構想である。ハイテク企業の役員や世界的科学者が住む世界水準の緑豊かな高級住宅地で、優れた子弟教育のための教育機関や高度な医療施設、ショッピングセンターも完備された理想的なまちである。このまちには、海洋リゾートを愉しむライフスタイルを持つ日本のみならずアジア系の金持ちが住宅やセカンドハウスをもとめに集まってくる可能性がある。

このようなまちづくりを目指すためには多くの課題を解決していかなければならない。最大の課題は普天間跡地の基本方向に対する地権者の皆さんのコンセンサスづくりである。このプランのもう一つの狙いは売却するにしろ賃貸するにしろ将来土地の収益性が高くなっていく可能性がある点である。この実現のためには国や県の支援や優遇策は必須であることは言うまでもない。

このプランを実現するためには、最初に基地という普天間のイメージを変える必要がある。そのためには、今後のまち開きに合わせて今後整備される普天間公園において国際花と緑の博覧会を開催することを提案したい。

● 白石 武博 氏

カヌチャの紹介・・・何も無い場所からの出発。

・なぜ評価される街になったか。

出来上がりの成功例を張り合わせても・・・。これだけの広大な土地が更地で返ってきた開発例・・・那覇市新都心！あれでよい？そもそも成功しないのでは？

- ・ 当該エリアのSWOT。
- ・ 県全体の機能のゾーニングは？部分最適と全体最適。
- ・ アクセス・・・当該エリアの外部（特に那覇との）？
- ・ ビジネスモデル・・・どんなビジネスが当該エリアで適正か？当該エリアの求められる採算分岐点は？定量的な目標は？基地撤去による人口の減少、既存ビジネスの崩壊→仕事の減少→雇用の減少。
- ・ 国益・県益への寄与。たとえば県外出身の移民（世界のウチナンチュ）の日本受け入れのためのトレーニングセンター → 少子高齢化・人口減少問題に寄与。コーネル大学・ローザンヌ大学のようなアジアにおけるホスピタリティマネジメントの先進学園都市（ホテル併設）→観光立国への寄与・観光立県へ寄与。
- ・ これからの街創り・・・自然に人の集う場所→住みよい街は呼びよい街（バリアフリー）。環境対応（脱マテリアル、脱化石燃料型）・周辺との共生（広域連携）・一次二次産業との共生（多産業連携）。安全・安心な街。
- ・ 観光産業の育成にはハードの整備だけでは不可。作ってから使っては駄目！初期段階での推進体制の整備。
- ・ ブループリントの提示 → ステークホルダーのコンセンサス（住民のコンセンサス）。

1. みんなで目標を共有して協働で街づくりしたい方。

2. どうしても分けてご自分で使いたい方。

まとめ

2) アンケート調査票

普天間飛行場の跡地利用に関する県民フォーラム アンケート票

設問 1

本日の県民フォーラムをふまえ、沖縄県や宜野湾市の将来の集客と来住について、何が重要であると感じになりましたか？当てはまる番号を全てに○印を付けてください。

- | | |
|----------------|----------------------|
| 1. 新たな目玉事業の展開 | 4. 住民参画のしゅきみ |
| 2. 集客にむけた戦略的計画 | 5. 国、県、市町村による取組体制づくり |
| 3. 企業誘致 | 6. その他 () |

設問 2

今後も県民フォーラムを継続的に開催していく予定ですが、普天間飛行場の跡地利用に関してどのようなテーマを取り上げたら良いとお考えですか？当てはまる番号を全てに○印を付けてください。

1. 今後の住宅地のあり方について
2. 産業や都市機能のあり方について
3. 自然環境や文化財の保全について
4. 沖繩らしい風景づくりについて
5. 周辺市街地との連携について
6. ライフライン
(上下水・ごみ処理・電力・情報通信施設等)のあり方について
7. 交通機能のあり方について
8. その他 ()

設問 3

その他「フォーラムの感想」や「あなたのお考え」などを自由にお書き下さい。

回答者についてお答え下さい

住所	市 町 村	職 業	1. 自営業	2. 会社員	3. 公務員	年 齢	1. 10歳代	2. 20歳代	男・女
			4. 学生	5. 主婦	6. フリーター		3. 30歳代	4. 40歳代	
			7. 無職	8. その他	5. 50歳代		6. 60歳以上		

回答いただきましたアンケート票は、受付の『アンケート回収箱』に投函して下さい。



3. 基調講演の概要

1) 基調講演 小松史郎氏

① 沖縄の課題と普天間の役割

- ・ 普天間は沖縄の戦略的一等地にまとまった土地がでてくる。西にはコンベンション・マリナーナ、北に沖縄海岸国定公園などがある。さらに周辺には大学の立地があるとともに、沖縄科学技術大学院大学が新設されることは、新たな希望の星であり、これを如何に活用するかを考えることが重要である。
- ・ 普天間は沖縄の将来的発展を先導し、これまでの沖縄の課題を解消するモデルとしての役割を有している。自立的発展経済に持ち込むには普天間が先導役になるべきであり、元の姿に戻すだけではすままない立地条件にある。

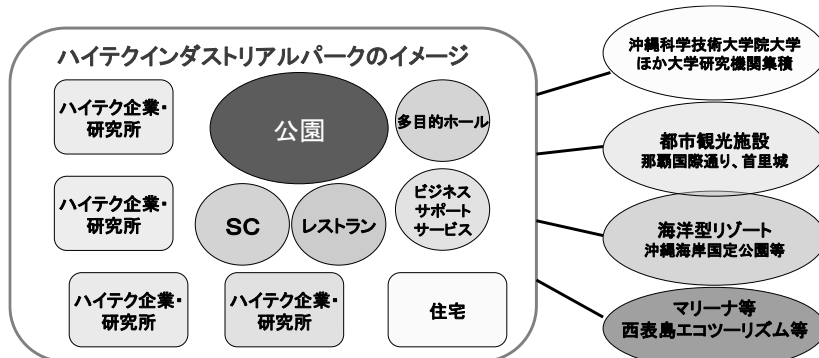
② 普天間開発の目指すべき方向

- ・ 沖縄の最大の魅力である海洋側リゾートを活かしつつ、新たな価値をどのようにしてつくっていくか。
- ・ 新たな希望の資源である沖縄科学技術大学院大学のポテンシャルを何とか活かさなければいけない。
- ・ 沖縄が発展するためには投資家がお金を落とすことが必要である。そのため国内、海外からの投資家にとって収益力の見込まれる魅力をどうつけていくか。
- ・ 沖縄ならではの戦略プロジェクトであること。
- ・ 地権者の理解と利益につながる開発であること。米軍が撤退し、何もしなければ土地の価値は下がる。これを維持して、さらに向上させていく必要があり、開発は価値が3倍にならないと成功しない。

③ 具体的4つの提案

A 沖縄海洋型ハイテクリゾート構想

- ・ ハイテクリゾートはリゾートとハイテク企業の誘致を同時に達成するという戦略である。
- ・ ハイテクインダストリアルパークが普天間にできるとすると、ハイテク企業・研究所が立地し、ショッピングセンターや公園、住宅などにより一つのまちが形成される。そこに住む人々の活動を支えるのがマリナーナ、海洋型リゾート、国際通りの都市観光などである。



- 炭坑のまち飯塚はクラスター政策により発展している。その中核にいたのが九州大学等であり、大学を上手く活用した事例である。
- 何でも良いという話ではなく、選択と集中で業種を絞り込む必要がある。沖縄の場合は大学院大学のバイオが有力ではないか。
- 海外事例では、ソフィアアンティポリス（フランス）が有名で、情報通信・バイオ等の先端企業が1300社集積している。このようなことは世界中で展開されている。ペナン（マレーシア）も今やハイテクリゾートで世界的な企業が集積している。

B 高級住宅地構想（沖縄ビバリーヒルズ構想）

- 沖縄科学技術大学院大学の世界的科学者や沖縄ハイテクリゾートのオーナー・役員の方々が家族をつれてここに住むことが重要である。
- アメリカでは、集客力のあるノーベル賞クラスの方に無料で土地と家を提供している。さらに、ここに住んでもらうためには子弟教育のための高レベルの学校教育施設、高度な医療施設、ショッピングセンター、洗練された多様なレストランなど、素晴らしい街が必要になる。ビバリーヒルズのような高級住宅地が沖縄に1箇所くらいあっても良いのではないか。ビバリーヒルズは、観光地にもなっている。

C 沖縄カジノ構想

- 沖縄の観光リゾートの新たな魅力づけのなかには、カジノが必要と考える。国際的な集客力・収益力がでるので、海外からの投資が集まるだろう。
- ラスベガスは、昔治安が悪い博打のまちであったが、今やファミリーエンターテイメントのまちになっている。10年で観光客が2000万人から3000万人になり、今4000万人に達しようという勢いである。家族が遊べる安全なまちであるとともに、市民税や事業税がないので、世界的企業の本社が集まっている。
- 課題としては、刑法の賭博禁止規定を改定する必要があるが、カジノ特区にすることで対応可能だろう。また、治安・風紀の乱れが懸念されるが、ラスベガスでは警察に任せていなく、業界で自主規制して全米一安全なまちをつくっている。
- カジノの経営には専門的なノウハウが必要になる。ネバダ州立大学ではゲーミング学科があり、その分校を誘致して人材育成を図っていくことが考えられる。

D 国際園芸博構想（沖縄国際花と緑博構想）

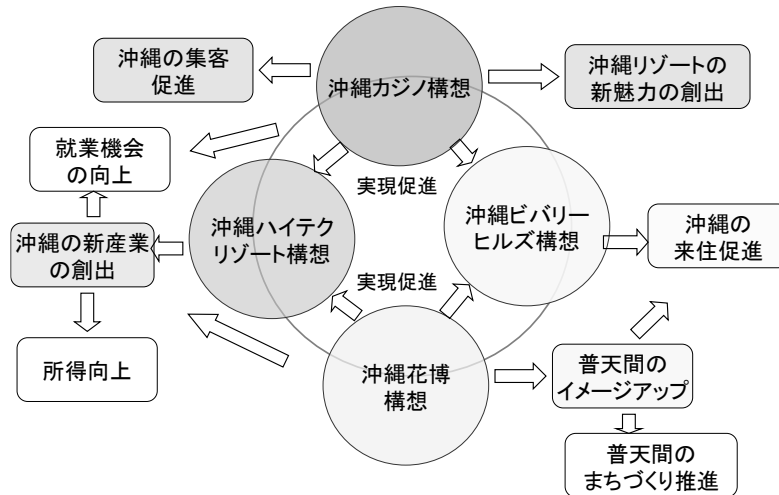
- 普天間跡地では大規模公園の導入が考えられているが、それとタイミングを合わせて国際園芸博を開催してはどうか。
- 国際園芸博は、花と緑の普及活動と園芸業者の技術向上を目指したものであり、世界的な権威と歴史ある国際博覧会である。環境と農業とまちづくりを行う事業である。
- この博覧会で金賞をとると親子三代が生活できるという権威あるものである。
- これを普天間のまち開きに合わせてやるのが一つの戦略になるのではないか。普天間のイメージアップ、新しい普天間のPR効果になる。基地のイメージから花と緑のイメージに変えていく効果がある。これにより普天間公園の整備促進につながることも考えられる。沖縄の花グリーンビジネスなど産業振興としての役割もある。
- これを沖縄でやると1000万人の観光客はくるだろう。

④ まとめ

- 沖縄カジノ構想は、やり方により集客促進にかなり効果的であり、沖縄リゾートの新しい魅力づけになるだろう。カジノが財政を豊かにし、ハイテクリゾート構想やビバリーヒル

ズ構想を展開するための財源になる。ハイテクリゾート構想により沖縄の新産業が育ち、経済発展や所得向上につながる。ビバリーヒルズ構想により来住が促進される。花博はそれらを実現するため、そして普天間のイメージアップに寄与するまちづくりに効果がある。イメージアップは来住促進や新産業創出にも役立ってくる。

4つの提案の相乗効果



⑤ 実現への課題

- 最大の問題は地権者の皆さまの理解・協力
 - ・土地の増進率が3～5倍程度ないと皆さまの利益にはつながらないため、今回提案した4つの価値向上策に対する地権者の皆さまの理解と協力が必要になる
 - ・そのためには、地権者自らが開発に参加してまちづくりに汗をかくための組織が必要になる。
 - ・土地を売ってしまっでは終わりであり、10年の定期借地により収入の維持を考えていくことが重要だろう。
- これを実現するための画期的開発手法が必要
 - ・開発の主導権を握るプレイヤーは日本人ではないかもしれない。国際的なプレイヤーが参加しやすい事業のしくみが必要になるだろう。
- 国の研究機関や国際機関の誘致が重要
 - ・広大な開発を考えると国の研究機関を誘致したい。高度の研究および人材がいることは重要である。
 - ・国際的な機関の誘致を国と一緒に進めることも必要であろう。

2) 基調講演 白石武博氏

① カヌチャの評価要因

- カヌチャは、何もないところからリゾートのビジネスモデルをつくってきた。
- 現在 500 ルーム程度あり、東海岸という条件不利地域のなかで年間平均稼働率が 80% 程度である。
- 理念やコンセプトを始めに設定して、それを曲げずに進めたことが評価される 1 つの要因ではないかと考えている。
- ヤンバルを抱えた大自然があり、海、広さがある。良いか悪いかは別として、地域の特徴を徹底的に検証し、それに対して市場が如何なる受けとめをするかをしっかり考えて、市場に提案していった。これにより今の形になっている。
- さらに、周辺地域と如何にして共生するかがもう一つのキーワードである。周辺地域の皆さんと協議を進めていく中で、カヌチャという会社からカヌチャエリアになった。

② 県全体の経済価値

- 例えば、那覇新都心は、住んでる方には住みやすい便利なまちになったかもしれないが、誇れるまちにはなっていない。沖縄らしい街並み、景観があるだろうか。
- まちの形成過程は普天間と似ているのではないか。多くの地主の方との合意形成に大変苦労したと聞いたことがある。各種調整のなかでできあがった部分最適が新都心のまちの形成と思っている。
- 新都心と北谷は、エリア内での部分最適にはなっているが、周辺から移転が生まれるだけで、沖縄全体からするとゼロサムになる。建設中は県全体で収益を得るかもしれないが、その後の県全体の経済効果を考えると、県外からどうやって収入を運び込むのかを考えべきであろう。
- 嘉手納以南の返還跡地全体の中で各跡地がどのような機能を有し、沖縄県全体としてどのような経済的な価値を持つのか。それと地権者や地域住民といったステークスホルダー全体が同じ方向になることが合意形成の中心になると考える。
- アクセシビリティも含めて全体のゾーニングを考えないと上手くいかないだろう。

③ 定量的な目標等

- このエリアで適正な成功のラインは何か。以下のことを数値的に認識して、周辺も含めてバックアップするためには、どの程度の数値目標があるかとうのをしっかり考えるべきだろう。
 - 当該エリアに求められる採算分岐点、定量的な目標
 - 基地撤去による人口の減少⇒既存ビジネスの崩壊⇒仕事の減少⇒雇用の減少

④ 国益、県益への寄与

- 国益、県益にどうやって寄与するかが目線が必要であろう。この中だけ上手くいけばよいという話ではない。例えば、県外出身の移民。世界のウチナンチューが 5 年に 1 回、5000 人が帰ってくる。これが沖縄の力強さで、沖縄のコミュニティの強さはポテンシャルだろう。
- 人口が減少し、国力が低下しているなかで、生産人口・消費人口としての若者を海外に

求めることも、今後の議論のなかに入ってくるだろう。それが人間であれば良いか。世界のウチナンチューを受け入れるために、普天間跡地にトレーニングセンターを設けて、言葉や文化、法律などを教え、一定レベルに達した方には市民権を与えることにより、日本の少子高齢化・人口減少問題に寄与できるのではないか。

- ホテル業を行っていてもなかなか人材が育たない。この場所を使いながら、世界中から人が来るような観光の大学機能をつくり、それがまちを形成していくことも観光立国、観光立県への寄与になるだろう。
- 貰うのではなく、寄与するという思想で議論するとより良い計画になるのではないか。

⑤ これからの街づくり

- 住みやすい、住んで居心地が良い環境をどうやってつくっていくか。住みよい街が呼びよい街である。そういう点からするとバリアフリー化も方針に入れなければいけない。
- 環境対応（脱マテリアル、脱化石燃料型）についても今の時代からいうと、当然のごとく方針に入れなければならない。
- 周辺との共生は、ここのエリアの檻をとっぱらったときに、普天間ではなく宜野湾市全体がどのように機能して、沖縄県に対して寄与し、それが国益・世界益にどのように寄与するかを考えることが重要である。普天間跡地だけ切り分けて取り組むと全く分からないものになってしまう。
- 域外から来てお金を払う一つの価値として、食の安全性や顔の見える食材などの価値が高まっている。地産地消は環境にもよく、食料自給率も上がる。人を呼びと同時に1次・2次産業の方とどのように協働するか。1次・2次・3次産業を使って沖縄が持っている特性を売り出すことで、外部の方が喜んで2度3度と来れるシステムを構築することが重要と考える。
- 日本が観光地として伸びていく最大の要件は、安全・安心、美しいである。これが最も人を呼び、住んでいる人にとっては最もいいまち。そういうまちをつくっていくことを自分たちで取り組むことにより一つの答えが見えてくると思う。

⑥ 観光産業の育成

- 観光産業の育成はハードの整備だけでは駄目で、ソフトと一緒につながってくるものである。ソフトは直すことができるが、ハードはつくってしまったら、直すのにもお金がかかる。よく考えてからつくることが重要だろう。

⑦ 合意形成と不変的・可変的なまちづくり

- ブループリント（設計図）を提示し、地権者等のステークホルダーとのコンセンサスを図る必要がある。
- みんなで目標を共有してまちづくりを進める人、自分で家を建てる人などを最初から分けて考えたら良いのではないか。全部の皆さんが合意する案はつくれないだろう。
- 今の段階で良いと言われている環境、バリアフリーなどは、10年、20年後にどうなっているか分からない。その段階の価値観を見据えた形で、今は議論をしつつしながら、設計図を引きつつ、どこかの段階では外部環境の変化も踏まえて、次の世代に責任とプライドを持ったまちとしてつくり上げていく覚悟が求められているだろう。

⑧ カジノについて

- ・小松先生がご提案なされたカジノはマストピースかどうか。カジノを入れると全観光客の8%を占める修学旅行生 40 万人がいなくなる可能性がある。商売ベースのマネジメントの考え方をやるべきではないか。
- ・また、濟州島型のカジノでは魅力、集客力が弱いだらう。

3) フロアーとの意見交換

質問者 宜野湾市在住、女性

- ・エコフラワーデザイナーズ協会の沖縄代表をしており、海洋博公園で毎年 300 人規模のカルチャースクール（フラワー関係の教育）等をしている。
- ・スペシャリストの発掘と有償ボランティアをからめたコミュニティづくりをすれば、日本のブランドとして世界に通用し、普天間跡地利用のきっかけになると思っている。基地内には緑の財産が沢山ある。
- ・海外リゾート地はホスピタリティがしっかりしている。高齢化が進むなかで、花関係は高齢者の雇用促進にも良い事業だと思っている。
- ・沖縄で花産業等を盛り上げるためには、管理がしっかりできる体制が重要で、市民レベルの有償ボランティアを活用しても良いと思っている。雇用も発生する。

回答者：白石氏

- ・花をやるのであれば中途半端でなく徹底的にやり、当たり前のようにあった方が良さだろ。ただ、国際通りでは花を置くことを店の人がいやがる。誰が管理するかという話になるのが現実。

質問者 宜野湾市在住、女性

- ・さいたまドームの世界花博が1週間で27万人の集客がある。これを48週行ったら1000万人程度になる。

回答者：小松氏

- ・短期イベントと長期イベントは集客力が違うので、単純なかけ算にはならない。半年イベントは難しく、3日間だけ人を80万人集めるのは簡単である。
- ・半年間の集客イベントにはしっかりした運営組織が必要であり、集客目標が達成できるように誰かが管理しなければならない。
- ・スペシャリストとボランティアを組み合わせてイベント等を行うことは結構大変である。運営は経営することに他ならないので、お金の管理が必要で、それができる人材が育つためには経験が必要である。通常はキーマンが全体を統率しているが、その方がいなくなると続かなくなる。次の台に繋げることが重要と考える。
- ・株式会社では問題ないが、NPO やボランティア団体では難しいのではないか。

質問者 白石氏

- ・4つの構想のコラボレーションにより、国際的な集客の仕組みをつくっていくとの提案であったが、4つ構想全部がマストピースか。

回答者：小松氏

- ・4つの構想がセットであることが重要であり、その中でキーとなるのがカジノと考えている。沖縄の外から金が入ってくる仕組みと一緒にやる必要があり、そのためにはカジノが有効であろう。

意見：白石氏

- ・宜野湾はスポーツ、音楽文化の発信基地として適していると考え。普天間の場所は海がな

いので、カヌチャのようなリゾートの建物を置いても上手くいかない。

質問者 豊見城市在住、男性

- 嘉手納以南の基地返還の見通しがついているが、これまでの跡地開発のように、ブルトーザーで平らにしてから開発する手法に疑問を持っている。基地内には米軍住宅や緑等の素晴らしいストックがあるが、それらを壊してから開発することについてご意見をいただきたい。

回答者：小松氏

- 開発という言葉はブルトーザーのイメージであるが、本当のデベロップメントは必ずしもブルトーザーが入ることではない。自然などの現状をどう活かすかが開発である。これからの開発は既存施設をどう活かしてリニューアルするか。
- このように考えると、平らにして新しいものを建てるのが開発ではない。残された自然などを活かしながら沖縄らしい開発をすることが大事なことと考える。

回答者：白石氏

- 東京の人達は日本をアベレージ化して、アメリカの成功モデルに近づけてきたというのが今の日本の社会だと思う。これで良いのか。
- 沖縄のマネジメントを考えた時に、これから見なければならないのは、東京をはじめとした日本のマーケットではなく、中国を含めた全世界のマーケットである。
- したがって、現在の規制や前提条件を排除して、沖縄の持っている地政学的、あるいはポテンシャルを使って、世界中から人・物・金・ビジネスチャンスはどうやってもってくるかという手前の議論が重要と考える。
- この議論の結果として、今あるものを活用するか、平らにするかなどの話になる。

4. アンケート調査の概要

1) アンケート回答状況

◆ アンケート回答者は、124名

第6回県民フォーラムには、約200人の県民・市民の方々の参加を得た。会場では、『県民フォーラムに関するアンケート』を200通配布し、62%に相当する124通の回答を得ることができた。

実施日	：	平成21年3月1日（月）	
配付数	：	200通	（参加者に受付で配布）
回収数	：	124通	（会場にて回収）
回収率	：	62%	



▲受付の様子

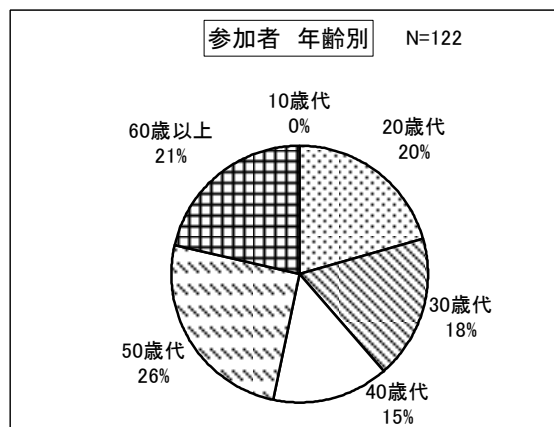
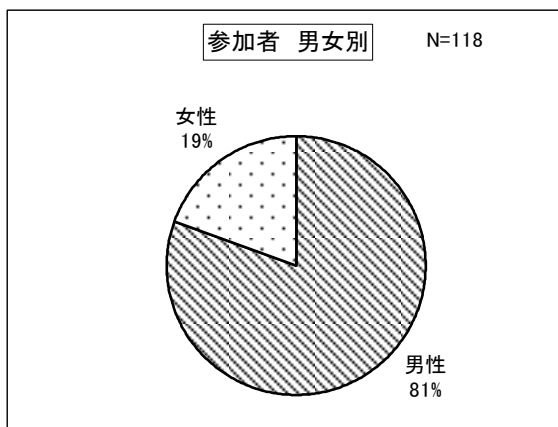


▲会場の風景

◆ 回答者の属性は、男性、宜野湾市在住が多い

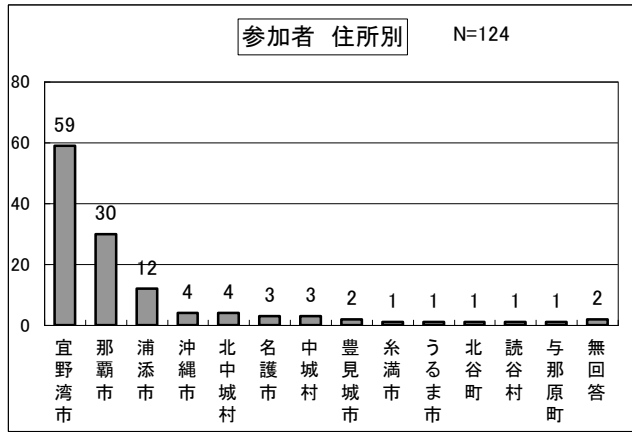
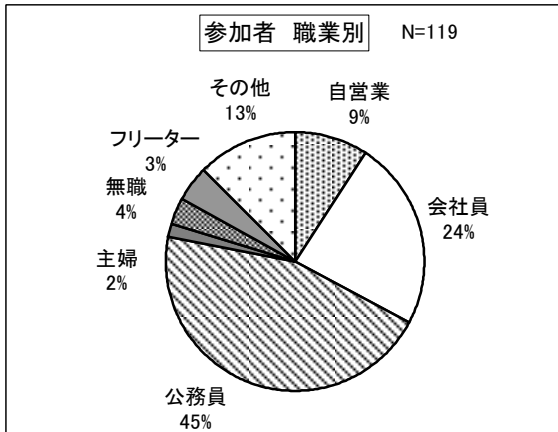
フォーラムへの参加者のほとんどが「男性」であり、アンケート回答者も80%以上が「男性」であった。

また、年齢別構成を見ると、50歳代が26%と最も多く、次いで60歳以上が21%、20歳代が20%、30歳代が18%、40歳代が15%であった。



職業別では、公務員が45%と最も多く、会社員が24%、自営業が9%である。

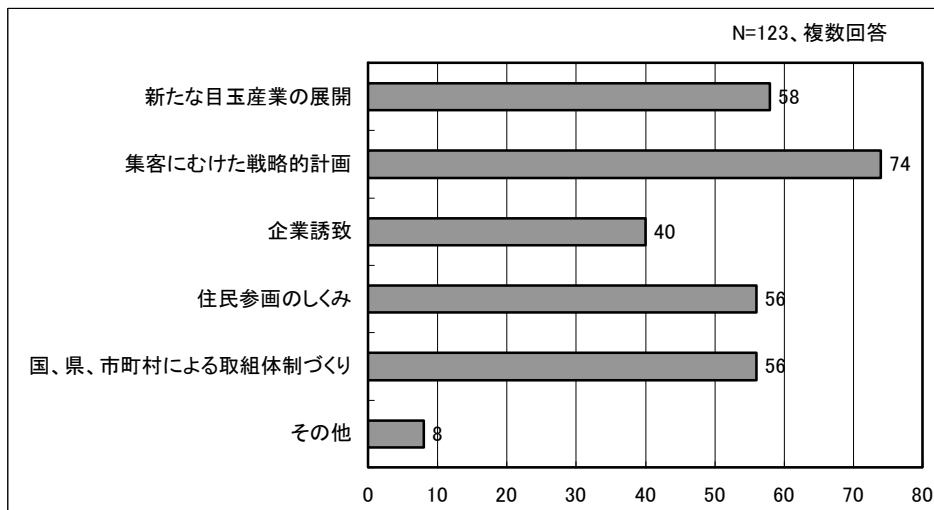
居住する住所別では、普天間飛行場の所在地であり、フォーラムの開催地でもある宜野湾市民の参加が圧倒的に多く48%を占めている。



2) 沖縄県の振興や宜野湾市の将来像実現のために重要なこと

◆ 国・県・市町村・市民が一体となった戦略的な取組みが必要

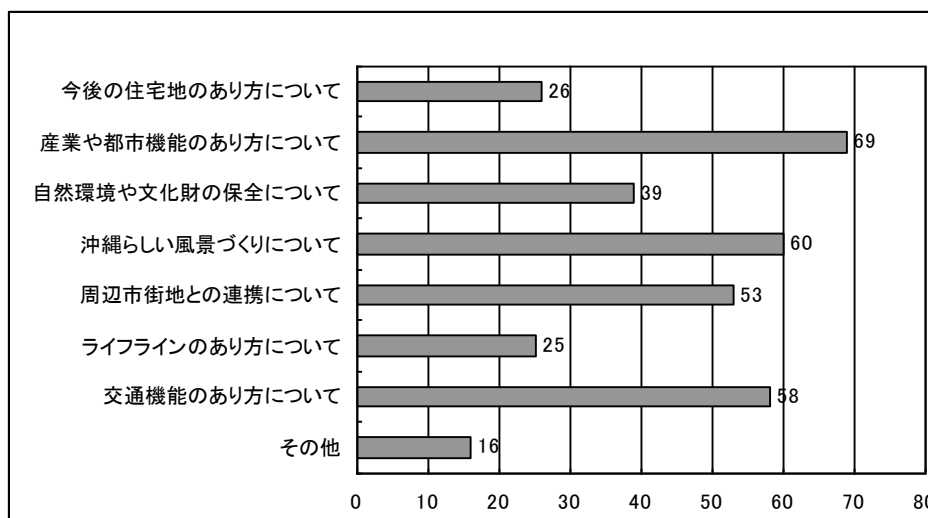
今回の県民フォーラムをふまえ、『沖縄県や宜野湾市の集客と来住について、何が重要であると感じたか』という問いに対しては、「集客に向けた戦略的計画」が74件(60%)と最も多く、次いで「新たな目玉産業の展開」が58件(47%)となっている。多くの方が今回のフォーラムでの講演内容に共感したことがうかがえる。



3) 普天間飛行場の跡地利用に関するフォーラムの今後のテーマ

◆ 今後のテーマは、「産業や都市機能のあり方」がトップ

今後も継続的に開催する予定である県民フォーラムで、『普天間飛行場の跡地利用に関してどのようなテーマを取り上げたらよいか』との問いについては、「産業や都市機能のあり方」が69件（56%）と最も多く、次いで「沖縄らしい風景づくり」60件（48%）、「交通機能のあり方」58件（47%）となっている。



4) 自由意見について

自由意見では、以下のような意見が寄せられた。

① フォーラムの感想・要望

普天間の跡地だけを議論するのではなく、より広い視野で考える点を評価する意見が多かった。

今後のフォーラムについては、開催日時を考慮し、より多くの県民が参加しやすい工夫が必要であるという意見や、パネリストに主張の異なる講師を設定することにより議論が深まるという意見、講演参加者の意見交換の充実を求める意見などが寄せられた。

② 今後のまちづくりに対する意見

跡地のまちづくりに対する意見としては、他市町村と差別化を図った普天間らしさが感じられるまちづくりを期待する意見が多くみられた。

また、講演にあったカジノ構想に対しては、賛否両論の意見があったが、観光を基調とした集客に向けた事業や企業誘致には積極的であり、具体的な事業例など建設的な意見が多数あった。

自由意見のリスト

1. 本フォーラムの感想

① フォーラム全般

住所	職業	意見・要望
浦添市	会社員	テーマは何であれ、民間の社長さんと学識の人、両方の人の意見を聞く事は重要だと思う。今まで議論のテーブルに乗っていなかった人の意見は、貴重だと思った。
与那原町	公務員	跡地利用計画の策定にあたっては、白石氏の考えに賛成。寄与度を定量的に評価することが大事。(地元、宜野湾市、沖縄県、日本、世界)と拡大した評価。
那覇市	公務員	今後の跡地利用に対する一つの方策として、大変勉強になりました。
宜野湾市	公務員	とても勉強になりました。広い視野を持って、今後の宜野湾市の在り方を考えていきたいと思えます。
浦添市	その他	目標・方針を話し合うのがフォーラムの目的であると思いますが、現段階での具体的計画(誘致企業の候補等)が聞けたら良かったと思います。
宜野湾市	公務員	大きな普天間基地が、ただの住宅地化するだけでなく、世界に誇れる、自慢できる場所へ構築して行かなければならないと改めて感じた。
那覇市	会社員	白石さんの言われるように、普天間の跡地だけを議論するのは、ムリがある。県土再編の視点が必要。
宜野湾市	自営業	自分の考えのヒントとなることがあった。良かったと思います。
宜野湾市	その他	白石氏の話は、具体的で良かった。
那覇市	無職	カジノや高級リゾート、花博の提案があったが、地権者や地域住民の理解が得られるか、疑問。
うるま市	フリーター	初めての参加でしたが、非常に勉強できました。今後の沖縄に向け、一人ひとりの理解と協力が大事なことだと感じました。

② 今後のフォーラムへの要望等

住所	職業	意見・要望
那覇市	公務員	景観計画を市が早期に策定し、風景作りに取り組んでいただきたい。 パネルディスカッションの企画を…。 手話がある旨の案内をしたか？
宜野湾市	公務員	参加者が少なかったので、増やす方法を考える必要があると思います。
那覇市	会社員	誰の財産を誰の為に守るのが大事。地権者の計画、フォーラムへ参画する仕組みを。
浦添市	公務員	講演だけでなく、現段階の構想がある程度あるのであれば、それに対する意見交換会が必要と思われる。
宜野湾市	その他	平日のこの時間では、参加できる人はかなり限られている。4回、5回とも同じであった。もう少し、多くの皆さんが参加できるように工夫しては…。
宜野湾市	主婦	宜野湾市らしい「まちづくり」を皆で話し合う必要があると思う。元気のある、誇れる宜野湾市をつくりあげたいですね。フォーラムは引き続き、開催をお願いします。→フロアーとの意見交換会について。地権者の参加が少なかったのか？意見がなくて、残念です。
那覇市	その他	思ったより聴衆が少ない。もっと県民に対する周知、呼びかけが必要だと思います。
宜野湾市	公務員	2名の講演を聞いて、経済・産業経営の側からの意見が多く、主張としては経済至上主義的

住所	職業	意見・要望
		なイメージを受けた。白石氏も講演の中で話していたが、全体が納得できる案というのではないので、今後の講演として、敢えて主張の違う講師をブッキングしてはどうかと思う。そうした方が受講する側の『自分ならどう考える』という、自主思考力を高めることができるのではないかと。それが住民参画を根本から掘り起こす近道ではないかと思う。(企画する側は、收拾をつけるのに苦労されると思いますが…)
中城村	公務員	跡地利用の議論は、今後もっと活発に行っていくべきだと思います。
沖縄市	無職	色々な考え等を聞いて、よかった。土日とかにして頂けると、参加しやすいと思う。
那覇市	公務員	フォーラムへの参加者が、去年に比べると非常に少ない。なぜだろうか？ 主催者として、その原因を検証してはいかがでしょうか。
那覇市	公務員	フォーラムも第6回という事ですが、年に1回開催すればいいという事ではなく、もっと県民にも、地権者にも、議論を深めていくような取り組みを行ってほしい。
読谷村	無職	フロアとの意見交換の時間が少ない。

2. 跡地利用に対する意見

① 今後のまちづくり全般について

住所	職業	意見・要望
浦添市	その他	「ウェルネス&メデイトピア構想」、「バイオマスタウン&エコアメニティパーク構想」、「低炭素社会醸成の仕組みづくり」を提案したい。
宜野湾市	公務員	県内各地で区画整理事業等により街づくりが行われているが、どこの地区を見ても画一的で面白味がない。全く魅力が感じられない街が出来上がっている。白石氏が指摘したように、新都心や北谷のアメリカンビレッジは成功例とは言えないと思う。東京辺りの街をコピー&ペーストしているだけではないか。普天間という広大なエリアにおける街づくりは、様々な課題があると思われるが、「沖縄らしさ」を前面に出し、沖縄の伝統文化、いやし、沖縄戦で失われた緑の回復、創造をテーマに産業と Docking した街づくりが出来ればと思っています。
宜野湾市	会社員	キーワード: 農業(アグリカルチャー)、環境・健康(バイオテクノロジー)、文化(カルチャー) 最先端の農業大学(琉球大学農学部拡充)の誘致、ハードは100年後、沖縄にとって本当に必要とされるものを建築、沖縄の文化、伝統の継承。
宜野湾市	自営業	長いスパンを見据えた跡地利用を考え、文化を大事にする。
豊見城市	その他	跡地中心に本島の東西南北を見渡す、県内外客を対象とした150m級のテレビ塔兼展望台タワーの建設。現NHK沖縄のタワーは設置から50年余り、老朽化していることからデジタル化対応の新タワーが必要と思われる。
浦添市	その他	今後、大規模な軍用地返還が他市町村で予想されていますが、同じような跡地利用計画では失敗する。どのような特色を持った街づくりができるか。差別化が計画できるか。
那覇市	その他	普天間は、世界で最も危険な基地があるために世界に名が知れ渡りました。よって返還後は沖縄県民、日本国民発想の枠にとらわれず、世界で理想的な住みやすい、生活基盤の最先端技術が整った近代的な都市にし、「ウチナーで世界人大会」が常になされる世界のジブン(頭脳)が集まる生活空間をつくって欲しい。
名護市	公務員	私達は先祖からこの土地を借りている一時の旅人的存在に過ぎないと思います。今、私達が何かをすると、世代を超えてまだ見ぬ未来の沖縄人につながっているのです。つまり、目の利益ではなく、長い目で見て、世代責任を果たし、誇りを持てる地になればと思います。

住所	職業	意見・要望
		伊波市長の決断に大いに注目しています。沖縄の良さを信じてよろしくお願いします。
宜野湾市	主婦	失礼かもしれませんが、白石先生の考えているような跡地利用(高級住宅地、カジノ、ハイテク&リゾート)ではなく、それは普天間には求められていないと思います。宜野湾市の真ん中にせっかく返還されても、また別世界を作る(地域の人の利用ではなく、ただのハード整備では駄目だと思う)のではなく、今後、沖縄が自立していく為にも、地域の人々の自立、新産業を創出する為の利用。人材教育、平和文化継承等、地域の人々が便利に、発展していける場を市民と行政が共に作っていく必要があると思います。
那覇市	公務員	普天間基地の跡地の土地利用も大事ですが、周辺市町村との土地利用の連携が大事かと思えます。魅力的な何かが必要ではないでしょうか？ その土地の特殊性を活かせれば最高ですが、他と同じものなら森林等でも構いません。
那覇市	自営業	行政はすぐ、緑地、植栽公園、四車線道路をつくりたがる。住宅地、公共施設(学校、病院)の中がその役目をするように。無駄な敷地管理費用(永続的)が行政の負担にならなくてすむ病院、学校他、公共施設を交通の便のいい所へ。琉大病院キリ短は、全く不便でかわいそうである。公共交通の計画も立てやすくなる。
宜野湾市	自営業	・跡地利用に関しては、短期間の開発及び利用が重要である。(新都心やハンビのように20年近くもかかってはダメ！！) ・地産・地消、安全・安心な街づくりを考える。
宜野湾市	会社員	経済発展、人口増加の観点から、検討することが大切。反戦、平和などのイデオロギーは、捨てよ。
宜野湾市	公務員	既成市街地のあり方→ドラマチックな街への転向。それには、アクセス、システムの検討(既成市街地も含めた)
宜野湾市	公務員	市内一周路面電車の整備等を行い、集客に向けた戦略と併せて、学生の住まいをエリア内に集中して建設する。学校までのアクセスを整備する。
沖縄市	公務員	跡地利用について、外から資本を導入する事は必要であるが、その後、そこに住んでいる人が発展した街とどのような関わりが出来るのかを考える事は重要である。
宜野湾市	無回答	花のスペシャルとして、跡地利用の戦略プロジェクトに参加を希望します。
宜野湾市	公務員	沖縄の将来を決める大事なテーマだと思います。

② まちづくりの方法について

A. 進め方

住所	職業	意見・要望
名護市	会社員	・4つの提案に関する具体策例、他国、他県との対照比較。 ・構想の実現へのステップと定例会等の開催等。→準備を少しでも進めていける様にしたいと思う。
那覇市	公務員	普天間の事だけでなく、全県的なアプローチが必要。
那覇市	会社員	国や自治体には、「金は出しても口は出さない」をシステム化し、開発側は自立運営できる、もしくは責任を取る等、明確化を進める事。

B. 産業（観光・企業誘致等）

住所	職業	意見・要望
那覇市	その他	基地を返還させる方法として、安全保障条約を平和条約にかえることで、基地問題は解決できます。グアム移転の3兆円を沖縄に投資すれば、太陽光発電装置製造工場及び電気自動車製造工場、観光通勤路面電車を5年以内に、330、329、58号に開通させれば、観光客を誘致することもできます。
那覇市	無回答	観光メインを大切にすることも大事だが、そこに住む住民が住みやすい利用法を考えることも大事だと思う。大型の商業施設(ショッピングセンター)など。沖縄の中心にある宜野湾で、非現実的な空間・沖縄の自然を感じる空間を作るのは難しいのではないかな？と思う。やはり海や自然等は、北部が一番キレイだと感じるから。基地のことを含めて、沖縄の今後を考える良い機会となりました。
名護市	会社員	海外の企業が立地する様なインフラ、税制等の導入。海外からの観光客を集客出来る様な仕組みを、国・県・市で検討を進めるべきではないか。
宜野湾市	公務員	「沖縄ディズニーランド」等の大きなテーマパークを誘致して、周りを大型駐車場等にすれば、観光客は集まると思う。沖縄「でしか」乗れない乗り物、「だから」見れる風景という様に、独自性、特色を出していくと良いと思います。(海パンミッキー、ムームーミニーとか)
北谷町	公務員	沖縄に県外・国外から人、企業を呼び込める跡地利用を目指し、各界、各事業、行政、住民の知恵を出し合うことが大事であると思います。
糸満市	会社員	税制の優遇策を取り、企業誘致を図り、集客・来足の促進をする必要がある。
宜野湾市	公務員	普天間公園の中に昔の沖縄を再現。昔の沖縄のまちを散歩、ジョギングする。花博よりは独自性があり、面白い。観光スポットが、住民も利用出来る。
宜野湾市	フリーター	普天間神宮周辺の開発。昔ながらの松林の再現。学校・神宮等の一体化→観光戦略へつながるのでは…。

C. カジノ構想について

住所	職業	意見・要望
宜野湾市	公務員	いかにして沖縄に観光客を集められるか考え、実行していくことが大切だと思った。沖縄では産業があまりなく、売りにできるのは、やはり観光。観光産業を伸ばしていく方が、良いと思う。日本にいながら、異国(アメリカ)を体験できる様な施設を跡地に作り、海だけでない新しい沖縄を作っていければいいと思う。その点では、カジノも良いと思う。

住所	職業	意見・要望
宜野湾市	公務員	宜野湾市民として、普天間飛行場の跡地利用に関して関心があったので来たが、カジノ賛成の講師など、県当局の意向を組む人選になっているので、違和感があった。宜野湾市民は、もっと主体的に関わらないと、上からの押し付けになってはいけないと感じた。
宜野湾市	会社員	1、本県は温暖な気候で安全な街と考えている。環境にやさしい、CO2 が世界一少ない観光都市を目指す。 2、世界観光都市には、カジノは必要。何でも反対ではなく、組織体制や運用で対応できると思う。
北中城村	その他	一部の人々の理解を得ることは大変難しいとは思いますが、カジノ構想は、いいと思います。沖縄らしさを忘れることのないような跡地利用を進めていただきたいです。小松さんの考え方は、いい考えだと思いました。
那覇市	公務員	カジノよりもディズニーランドの誘致がいいのでは。 戦略を誘導するためのアメとムチを明確にする仕組みづくりが肝要。
宜野湾市	会社員	沖縄っぽいテーマパークがあったらいい。カジノは大人が遊ぶ所(イメージ)なので、子どもも大人も遊べる場！！ 自然を取り込んだ沖縄らしさを活かしていく場がいい！！
宜野湾市	自営業	最初から青少年の教育への悪影響を話さなければ成り立たないようなカジノの構想を考えないと、観光等集客が得られないような考えは、一部の利益の考え。健全開発を望む。
宜野湾市	公務員	カジノ構想はいい考えだと思うが、住民の理解をどう得るのか。法的問題をどう考えるかが、問題ではないか。環境を考えた街づくりがよいのではないのでしょうか。

D. 地権者について

住所	職業	意見・要望
那覇市	公務員	跡地利用の成功か否かについては、地権者の理解が大切になると理解しました。地権者が納得する、より良い跡地利用計画を期待しております。
中城村	その他	地権者を、協働で街づくりしたい方、自分で使いたい方(→新たな土地を与える)に分ける。
宜野湾市	会社員・ 公務員	・10年の定期借地権の設定。個人で土地利用したい方について、新たな借地や方向性で開発指針。 ・土地評価の価値、3倍～6倍にするには、商業地域へ転換になるのか？
宜野湾市	その他	地権者にとっては、軍用地料が今や生活収入となっている地主も多いと思いますが、彼らの今後の保障はどうなるのか。納得できるプランがあるのか？
浦添市	会社員	広く全県民本意の跡地利用計画の策定にあつては、地権者の比重を小さく…。(今までの地料で充分)←地権者

資料－５ 意見交換会の記録

1. 意見交換会の概要

1) 意見交換会開催の趣旨

- ・土地利用・環境づくりを専門とする有識者や若手の地権者等との意見交換により、計画方針の取りまとめに際しての情報を収集する。

2) 意見交換の実施状況

敬称略

分野	氏名	所属	テーマ	開催日
(1)交通①	又吉雅則	宜野湾市都市計画課 課長	・宜野湾市都市計画マスタープランの幹線道路網計画	平成21年 10月30日
	多和田功	// 係長		
	中村 等	// 技査		
(2)交通②	新垣 実	沖縄県土木建築部都市・モノレール課企画班主幹	・中南部都市圏総合都市交通計画	平成21年 12月21日
(3)交通③	普天間伸栄	沖縄県土木建築部道路維持課 班長	・(仮) 宜野湾横断道路 ・(仮) 中部縦貫道路	平成21年 12月21日
	比嘉靖洋	// 主任		
(4)供給処理	吉田文雄	北九州市建築都市局総務企画部課長	・城野地区低炭素先進モデル街区	平成22年 2月10日
	西村猛	// 係長		
	長沼幸一	北九州市環境局環境経済部環境政策室		
	岩科健一	八幡東田まちづくり連絡会	・八幡東田地区	//
(5)周辺市街地	又吉雅則	宜野湾市都市計画課 課長	・跡地利用と周辺市街地整備との連携	平成22年 2月19日
	多和田功	// 係長		
	中村 等	// 技査		
(6)住宅地①	宮里 正	沖縄総合事務局農林水産部 課長補佐	・県外からの移住	平成22年 1月29日
	名城政猛	沖縄総合事務局総務部調査企画課 課長		
	宮城昌嗣	沖縄総合事務局総務部跡地利用対策課課長		
(7)住宅地②	関根宣由	(独)都市再生機構茨城地域支社中根・金田台開発事務所所長	・ゆとりある住宅地	平成22年 2月8日
(8)住宅地③	佐藤俊一	NPO法人「コミュニティ・アソシエーション美しい街住まい倶楽部」 理事長	・協働のまちづくり	平成22年 3月2日
(9)都市拠点 環境・公園	両角 博	(社)日本交通計画協会 理事	・センター地区(共同利用) ・緑地のネットワーク	平成22年 2月8日
(10)全般①	小松史郎	東京都市大学 都市生活学部都市生活学科教授	・集客・来住の促進	平成22年 12月2日
(11)全般②	大川正彦	若手の会 会長	・「土地利用・環境づくり方針案」に対する若手の会の考え	平成22年 2月19日
	呉屋 力	// 副会長		

2. 意見交換会の記録

交通① 宜野湾市都市計画課（宜野湾市都市計画マスタープラン）

1. 日時、場所

- 開催日時：平成 21 年 10 月 30 日 14:00～17:00
- 開催場所：宜野湾市建設部会議室

2. ヒアリング対象者（敬称略）

- ・宜野湾市 建設部都市計画課 : 又吉雅則、多和田功、仲村等

3. 事務局出席者（敬称略）

- ・沖縄県 企画部企画調整課 : 名嘉真稔、玉城久美子、嘉川陽一、高江洲強
- ・宜野湾市 基地政策部基地跡地対策課 : 比嘉秀夫、新垣勉、照屋盛充
- ・(財)都市みらい推進機構 : 稲岡英昭、松村聡
- ・(株)日本都市総合研究所 : 荒田厚、村山文人
- ・玉野総合コンサルタント(株) : 中垣淳一、水野清広、久松隆司
- ・(株)群計画 : 大門達也

4. 意見交換の要旨（敬称略）

1) 「全体構想」の確認と「土地利用・環境づくり方針案」との整合性について

(1) 大山の田芋畑は市街化かそれとも保全か

- ・ 保全を目指す場合は、田芋畑を横断する宜野湾横断道路等は計画しない方が良いのではないか（市街化に向けた期待を高めてしまうのではないか）
- ・ また、市街化を目指す場合は、「湧水の保全」を跡地における環境づくりの目標にできなくなるのではないか。

市・都市計画課 : ①大山の田芋畑は土地区画整備事業の計画区域に指定されているが、平成 16 年度に策定した都市マスタープラン（以下、「都市マス」と言う。）では「一部保全も検討する」としている。

②大山地区については、市・農水振興課が平成 20 年度に栽培振興計画を策定し、全体 49ha のうち、15ha を保全ゾーン、34ha を開発ゾーンとした。このゾーニングは地主会へのアンケート調査に基づいている（面積ベースで、保全したい方約 10ha、開発したい方は約 17ha）。保全ゾーンは市民農園の場を 5ha 加味し、15ha としている。事業手法は農住組合方式の土地区画整理事業を想定しているが、農住組合制度は地権者の全員合意が必要であるため、約 300 名の合意をとれるかが課題である。来年度に準備委員会を立ち上げ、平成 23 年には農住組合を設立する予定であり、地域の取り組みを市が支援する方向で動いている。

③宜野湾横断道路は、西海岸から跡地を通して、宜野湾、長田、中城に至る重要な道路であり、大山地区の開発ゾーンと連動させながら計画を進めたい。湧き水の保全は、保

全ゾーンで湧き水としての利用、開発ゾーンでせせらぎ等として残す方向である。

事務局（荒田）：地権者は保全ゾーンと市街化ゾーンで、ある程度まとまって分布しているか。

市・都市計画課：保全希望の方はある程度まとまっているので、その区域を中心に保全ゾーンとし、その他分散している部分は交換分合等で対応していきたい。

事務局（荒田）：宜野湾横断道路の幅員は20m程度で良いか。

市・都市計画課：当初計画は幅員20mであるが、第3回パーソントリップ調査（以下、「PT」と言う。）の結果から判断すると、30m程度の幅員が必要となる。宜野湾市では次年度から交通マスタープランを策定する予定であるが、宜野湾横断道路は県道・国道といった位置づけになっていくのではないかと考えている。

事務局（稲岡）：保全ゾーンと開発ゾーンの位置関係は、どのようになっているか。

市・都市計画課：図面の通りであるが、開発ゾーンは住居系が多くなるだろう。

（2）「研究・交流ゾーン」は、「全体構想」に位置づけることができるか

- ・ 冲国大と琉大の間は学園都市づくりの都市軸として位置づけられているが、コンベンションまでは延びていない。
- ・ このゾーンの骨格となる幹線道路を計画することはどうか。

市・都市計画課：現在、宜野湾市のメインが西海岸側に移ってきているので、冲国大～琉大の機能を西海岸に導入する必要性は感じている。また、都市マスにおける東西幹線道路の計画は、58号からコンベンションまでは区画整理で整備されているが、一部基地がかかっている。基地がかかっていない部分は都市計画決定に向けて地元説明会を進めている。このラインが繋がれば、「コンベンション～冲国大～琉大」が都市軸になり得る。

事務局（荒田）：宜野湾市の東西軸は、コンベンションから琉大につながる路線が相応しいだろう。いつ返還されるかわからない面もあるが、跡地も参加する軸とすることにより賑わいなどを確保できるのではないかと。何とか「跡地の中を通る幹線道路」に仕立てられないか。再度、そのような案を作成した上で、意見交換をさせて頂きたい。この場合、東西軸が森川公園をぶち抜くことになるが、仮にトンネルにすると、ある程度公園の機能は跡地内に拡張するなど確保することもできる。

（3）「（仮）宜野湾新都心」は全体構想と整合しているか

- ・ 「新ねたての交流拠点」のイメージと一致しているか
- ・ 普天間や真栄原の「地域商業ゾーン」と跡地の「（仮）宜野湾新都心」は両立すると考えてよいか

市・都市計画課：①「新ねたての交流拠点」の位置は、中部縦貫道路と宜野湾横断道路の交差点を中心に配置しているが、あくまで平成16年当時の計画であるため、現在進行中の跡地利用計画、社会経済情勢の変化等を踏まえて見直ししていきたい。

②既存商業地である普天間、真栄原は、近年空き店舗が増えているため、重点地区として空き店舗の対策を行っている。こういった流れもあるので、普天間、真栄原については商業関連の整備を行い、跡地と連携して良い関係を築きたい。

事務局（荒田）：「新ねたての交流拠点」の中には、市庁舎移転という可能性が含まれていると理解している。跡地の真ん中に核を配置するのが良いと思うが、真栄原等を再開発

しながら二極構造とする場合、既存商店街との調整が重要になるだろう。

(4) 地域別構想において跡地は既成市街地と縁を切った「別世界」として位置づけるか

- 北、南、国際学園都市、東地区では、「既成市街地隣接ゾーン」と一体的な計画づくりが必要ではないのか
- 地域別構想の「地区区分」は現在の生活圏の実態を反映しているのか
- 学校区再編等にかかる今後の検討成果を「既成市街地隣接ゾーン」の計画づくりに反映させることができるか

市・都市計画課：①基地返還後のまちづくりは、既成市街地の部分が最も問題になると考えている。現在、周辺市街地調査を行っているが、どのあたりまでを跡地と一体的に整備するかが、費用面を含めた大きな問題と考えている。

②都市マスにおける「地区区分」は現在の生活圏の実態を反映している。但し、大山小学校は生徒が増え続け限界を超えているため、跡地内の住宅地を含めて校区のシミュレーションをかけていく必要があると考えている。既存の小学校を残しながら、跡地には、最低限必要な学校を配置することになるだろう。学校の他に、消防署の統合も含めて整理していきたい。

事務局（荒田）：①跡地内で早期に開発する部分については、既成市街地の既存サービスを活用していきたいと考えている。始めから跡地のために学校を新設するなどは、非常に効率の悪い話になる。基地西側には斜面地があるので周辺市街地と縁をきることになるだろうが、東側は既存小学校等の活用が可能だろう。

②跡地が返還されれば既成市街地を整備しないと意味がないという方も大勢いるが、費用面等を考えると現実的には難しいのではないかと考えている。跡地利用に必要な幹線道路は、周辺市街地も含めて一体的に整備しなければならないが、それを既成市街地の再開発にまで広げると市の負担も相当大きくなる。

市・都市計画課：市では周辺市街地の範囲を、国道 58 号、国道 330 号および県道で囲まれた内側を基本的なラインとしておさえ、中部縦貫道路と宜野湾横断道路の沿道については、その外側まで開発が必要と考えている。

事務局（荒田）：既成市街地の不良地区は、跡地を種地にしながら再開発を進めることが言われているが、跡地の中に公有地を確保すれば上手くいくという話でもないだろう。

市・都市計画課：①周辺市街地に住んでいる方々は、本当に自分達の土地が開発されるか否かを意識的に考えていない。今回の周辺市街地調査では、市民アンケート調査で 1,700 通発送し、現時点で約 2～3 割を回収できている。野嵩や普天間などの密集地区では跡地整備が伴わなくとも単独で早期に整備することもできるが、基地との一体整備になれば補助率が上がる等の可能性もあるので踏み切れない状況にある。

②公共事業を進めるに際して、本土と沖縄の違いは、墓地に対する考えである。墓地の行き先がないために、通常 2～3 年で完了する事業が 10 年かかることが多々ある。

事務局（荒田）：墓地に対する対応は、跡地側が引き受ける課題かもしれない。

市・都市計画課：都市マスでも跡地の中での公共墓地の計画等がでてきているが、基地の中に墓地を持っていくことは地権者の方の同意を得られないだろう。沖縄は個人墓が約 9 割を占める。墓のある所に建物はつくれるが、建物のあるところに墓はつくれない。

(5) 跡地利用計画ができれば、都市計画マスタープランを更新するのか

- ・ 跡地の都市計画マスタープランにもとづいたまちづくりへの取組があるか
- ・ 更新する場合に、現行計画との連続性を重視すべきことは何か

市・都市計画課 : 都市マスの更新については、全てをゼロから考えるということではないが、跡地利用の内容が具体化していく中で必要となる変更には対応したい。

事務局(荒田) : 都市マスに基づいて進展している事業があるか。

市・都市計画課 : 都市マスの計画は大部分が基地の返還とからんでいるので、大きな事業は進んでいない。逆に言えば、見直しは何時でもかけられる。

2) 幹線道路網等の計画方針について

(1) 跡地利用を契機とした都市計画の見直しをどのようなスタンスで行ってきたか

未整備の既定都市計画道路については、できるだけ変更しない様にしたのか
それとも、計画条件が大きく変わったのだから、大規模な計画変更(廃止、大幅な拡幅等)もやむなしとしたのか

市・都市計画課 : ①基本的なスタンスとしては、未整備の都計道も都市マスに取り込んでおり、そのうち都市マスにあげなかったのは1路線(我如古線)のみである。この路線は県道が整備されたこと等から必要性が低くなり、現在は廃止の方向で住民説明等を行っている。また、基地内道路の計画は、周辺の都計道を活用した計画になっている。現在、未整備の都計道は10路線あり、その内の1路線(我如古線)は廃止、3路線は基地に向かう道路、普天間地区の3路線は基地に関係ないが整備が遅れている、残り3路線は大山地区の区画整理区域を通る道路である。

②既定都計道は昭和43年に決定されたものであるため、PT結果を踏まえて、再来年までに市で交通マスタープランと取りまとめながら、事業主体を見定めつつ幅員構成等を整理していきたい。大きな位置変更はないと考えている。

(2) 幹線道路網のパターン、網間隔等は、どのような考えにもとづいて定めたのか

なぜ格子状パターンとしたのか
新設東西道路・南北道路の本数をどのようにして決めたのか
「宜野湾横断道路」はどれか

市・都市計画課 : ①基地返還を見据えて東西間、南北間を結ぶことを考えるとどうしても格子状になる。沖縄県は伝統的に東西方向の道路が弱いので梯子構造が目指されており、宜野湾市においても必然的に南北、東西の道路強化ということになる。

②都市マスにおける幹線道路網パターンは、都計道との接続や、地区レベルでの検討を踏まえて設定しているため、跡地側の検討でも考慮して頂きたいが、不都合がでてくる部分については調整した上で、見直しが必要なものは対応したい。

(3) 幹線道路の計画内容(幅員、構造、断面構成等)をどのように想定していたのか

4車線以上と想定している幹線道路はどれか
東西幹線道路の西側斜面区間の構造は、トンネル、オープンカットのいずれを想定して

いたか

国道330号と「中部縦貫道路」の結節部の構造をどのように想定していたか

市・都市計画課 : 都市マスの全体構想図において、自動車専用道路、主要幹線道路が基本的に4車線以上と考えている。今回のPT結果を踏まえると、道路の位置づけが変わる可能性がある。

事務局(荒田) : 主要幹線道路以上が4車線とすると、国道330号の扱いが気になる。

市・都市計画課 : 中部縦貫道路や国道58号バイパスが完成すれば、現在の国道58・330号は幹線道路扱いになるだろう。中部縦貫道路、国道58号バイパスがメインで、宜野湾横断道路が県道レベルの主要幹線という位置づけになりそうである。

事務局(荒田) : ①跡地で南北道路を整備することにより、国道330号の交通量が削減され、快適になりうる。これは跡地利用の大きな効果だろう。

②宜野湾横断道路の西側ルートは、最近整備された県道に乗せることを想定しているようだが、県道は再拡幅が必要になる。再拡幅は難しいのではないか。

③東西幹線道路の西側斜面部分は、これまでループになる案(市庁舎1階の模型)などが考えられてきた。現在はどのように考えられているか。

市・都市計画課 : 東西幹線道路をトンネルとした場合は、地域にアクセスしづらくなるため、まちづくりの面から見ると好ましくない。広域的交通であればトンネルが良いが、地域のまちづくりは道路と接することが有効であるため、接道できないことは厳しい。都市マス段階では、オープンカットか、トンネルかなどを決めにくい面がある。幹線道路の構造を見定めるには、より踏み込んだ検討が必要になる。

事務局(荒田) : ①西側斜面は西側地域の地域景観として大事なものなので、オープンカットは厳しいだろう。

②将来的に、跡地を縦貫する公共交通を引き込みたいが、需要等を考慮して成立しやすいのは国道58号を通るルートではないか。仮に58号を想定した場合、できるだけ跡地内を長く通すためには、跡地の南側から上がるのが良いだろう。公共交通は中部縦貫道路にのせることも考えられるが、県道81号と接続できない等の課題もある。個人的には、跡地北側で330号に接続し、普天間宮の前を通るなどとして、できるだけ長く跡地内を通るルートが好ましいと考える。

事務局(宜野湾市) : 主要幹線などの市町村を越えるネットワークを持つ道路の整備は、県にお願いしたい。

市・都市計画課 : 現在、大山7号は高架で工事中である。

事務局(荒田) : それが宜野湾横断道路だとすると、国道58号とどのような交差方式になるか。国道58号のランクを落として街なかの道にするのであれば平面交差でも良いのではないか。

市・都市計画課 : 中部縦貫道路、宜野湾横断道路は早期に事業主体を決めて頂き、接続にかかる構造の検討等を深めることが課題と考えている。平面にするか、高架にするかでまちづくりが大きく変わるので、事業主体を含めて整理していく必要性を感じている。

事務局(荒田) : 東西幹線道路は、国道58号を上で超えた方が基地には接続しやすいが、58号から西側に下りるのが難しくなる。

(4) 幹線道路の具体的なルートをとどのような根拠にもとづき設定したか

既成市街地区間の整備しやすさに配慮しているのか

既定都市計画道路の存在を重く見たのか

既成市街地の地域分断を回避できるように配慮しているのか

東側の南北幹線道路を普天間の手前で国道330号に戻し、普天間の3叉路までの区間を拡幅する案はなかったのか

事務局（荒田）：①基地の西側は既定都計道を頼りにしたルート設定が可能であるが、東側はどこに照準をあわせて東西道路を設定したか。

②南北軸の北側は行き先を考えると国道330号に戻すのが良いのではないか。

市・都市計画課：基地が返還されれば中部縦貫道路の跡地区間は整備が可能になるが、その先を如何に接続するかが課題になりそうである。南北幹線道路を国道330号に接続することも有効かもしれない。国道330号は、普天間～我如古間の拡幅整備が難しい中で、跡地にそのバイパス機能を持たせ、北側区間では普天間高校等を跡地に移設しながら、国道330号の拡幅、商業核の再編についても検討できるかもしれない。

事務局（荒田）：国道330号北側および沿道であれば、跡地整備との関連整備という理屈がつくのではないか。

事務局（宜野湾市）：都市マスの絵は、最終形での絵なので、全基地が返還されることが前提になっている。

事務局（荒田）：①跡地内で沿道の街並みを形成するのは、中部縦貫道路ではなく、幹線道路沿道だろう。このため公共交通は、幹線道路に通すことが好ましいと考える。

②大山小学校の横に、宜野湾横断道路という大幹線が通ることになるが問題ないか。

市・都市計画課：大山小学校は、宜野湾横断道路が高架にせよ、平面にせよ、少なからず影響を受けることになる。

(5) 並松街道の整備イメージはどのようなものか

旧ルートと少しずれても幹線道路併設とするのか

旧ルートを尊重して歩行者優先型の道路とするのか

事務局（荒田）：南北幹線道路と並松街道は、抱き合わせない方が良いのではないか。松並木は別ルートにし、歩行者専用道等にするという考え方もあり得る。できれば今までのルートを復元したい。昔のルートであることの価値は高いだろう。

市・都市計画課：歩行者優先にして、普天間公園と連携して配置するなども考えられる。

以上

交通② 沖縄県土木建築部都市・モノレール課（総合都市交通計画）

1. 日時、場所

- 開催日時：平成 21 年 12 月 21 日 13:30~14:30
- 開催場所：県庁 4 階第 1 会議室

2. ヒアリング対象者（敬称略）

- ・沖縄県 土木建築部都市・モノレール課企画班：新垣 実

3. 事務局出席者（敬称略）

- ・沖縄県 企画部企画調整課 : 名嘉真稔、嘉川陽一、高江洲強
- ・宜野湾市 基地政策部基地跡地対策課 : 新垣勉、照屋盛充
- ・(財) 都市みらい推進機構 : 稲岡英昭、松村聡
- ・(株) 日本都市総合研究所 : 荒田厚、村山文人
- ・玉野総合コンサルタント(株) : 堀田保将、中垣淳一、水野清広
- ・(株) 群計画 : 大門達也

4. 意見交換の要旨（敬称略）

1) 将来公共交網計画について

(1) 総合都市交通計画策定に際して、新しい公共交通システムのルート等どのように想定されていたか。

①西側、東側の公共交通軸について、跡地内ルートはどのように想定されていたのか。

②図示されている公共結節点の場所は、どのように想定されていたのか。

県・都市モノ課 : 都市モノ課では、振興計画や総合交通体系基本計画を受け、昨年度作成した都市交通マスタープランの実現に向け、平成 21、22 年度に総合交通戦略の策定を進めている。マスタープランは、公共交通利用の促進を目的としたものであり、具体的な位置など細かいところまでは示していない。よって、①公共交通軸のルートについては、マスタープランの将来公共交通ネットワーク計画案に示す程度のものである。また、②交通結節点の場所については、概ね伊佐の交差点あたりをイメージしているが具体的な場所を示したものではない。

事務局（荒田） : 総合交通戦略ではマスタープランで策定されたモノレール延伸地域以外は、バス交通による対応を目標としているのか。また、結節点はターミナル施設の整備を考えているのか。

県・都市モノ課 : 総合交通戦略は、交通政策課のほうで行なっている公共交通システム検討や 4 市（那覇、浦添、宜野湾、沖縄）が策定した連携計画/基幹バスシステム検討と連携しながら進めている。5~10 年を目標とした計画としては基幹バスがあるが、それ以降についてはマスタープランの中では新たな交通システムとしており、基幹バス、モノレールなどを含めたものとしている。結節点については基幹バスの乗り換え機能を想

定しており、ターミナル機能をもたせるかも含めて議論の対象としている。

事務局（荒田）：総合交通戦略の具体的な戦略としては、国道 58 号や国道 329 沿線に基幹バスを通すための道路や街路整備の優先順位、断面構成の検討ということになるのか。

県・都市モノ課：総合交通戦略では、国道 58 号ルートと那覇ー与那原ルートの基幹バス導入を検討対象としており、検討によって出てきた課題を整理し、アクションプランとして策定していきたい。普天間飛行場跡地に絞った議論はしていないが、公共交通の利用促進に向け、ハード面のみでなく、ソフト面も含めた施策について議論していきたい。

事務局（荒田）：将来公共交通ネットワーク計画案には公共交通軸とて東西の 2 軸が明確に示されているが、東側の軸にはモノレール延伸、延長から想定すれば軌道系の公共交通軸を想定しているのか。また、その内容を普天間の跡地利用計画に反映する必要があると考えており、その方針というのは今後、検討をされいつごろを目標として示されようとしているのか。

県・都市モノ課：モノレール延伸の先については、モノレール延伸も含めて新たな公共交通システムの導入について議論しているところである。同様に西原の結節点の方向性についても議論しているところである。西原の先については具体的な方針までは出せない。

事務局（荒田）：一方、西側については、どのような新たな公共交通システムが導入されるのか想定できない。今後、どのような調査や検討をどのようなスケジュールで行ない方向性が出されるのか。

県・都市モノ課：総合交通戦略では国道 58 号～伊佐～沖縄市への基幹バスの導入に向けた検討を進めている。新たな公共交通システムの導入に向けては交通政策課で行なっている新たな公共交通システム検討がそのひとつに該当すると思われる。

事務局（村山）：総合交通戦略では、交通政策課で行なわれている新たな公共交通システムの検討との連携を図ることとなっている。総合交通戦略では、新たな公共交通機能導入の必要性を受けて反映することになるのか。

県・都市モノ課：新たな公共交通システムの検討は今年度から来年度にかけて 2 カ年で行なわれる予定であり、総合交通戦略への反映は平成 22 年度になる見込みである。

事務局（稲岡）：総合交通戦略では 20 年先の交通量を見込んだ上でモノレール延長を判断されたものか。その場合、普天間飛行場の交通量はどのように出されているのか。

県・都市モノ課：総合戦略は概ね 20 年後を目標に交通量を推計し、モノレールの延伸を判断している。普天間飛行場は返還を前提として交通量を推計している。

事務局（堀田）：将来公共交通ネットワーク計画案にある主要な交通結節点は伊佐で位置づけられているとのことであるが、基地跡地との位置関係はどのように考えられているのか。また、機能としては公共交通と自動車交通とをミックスしたターミナルを想定しているのか。

県・都市モノ課：マスタープランの中では具体的な場所は決めていない。総合交通戦略のなかで決めていく予定である。ターミナル機能は基幹バスとフィーダーバスの結節点を想定している。

2) 都市交通計画の目標の実現に向けた跡地利用計画について

- (1) 跡地における公共交通利用を拡大するために、どのような取組（地区レベルの公共交通システム等）が期待されているのか。
- (2) 観光交通の魅力向上に向けて、どのような施策（沿道景観形成等）が期待されているのか。
- (3) 日常生活圏において、どのような交通計画（歩行者・自転車のための計画等）が期待されているのか。
- (4) その他、都市交通計画の目標の実現に向けて、跡地利用計画に期待されるのは、どのような取組か。

県・都市モノ課　： 都市交通マスタープランでは地理的に普天間・瑞慶覧は交通の要所となると想定でき、基地跡地への導入機能として一般的な施策を示しているが、基地跡地を限定した検討は行なっておらず、具体的な施策までは触れていない。

以上

交通③ 沖縄県土木建築部道路維持課

((仮) 宜野湾横断道路、(仮) 中部縦貫道路)

1. 日時、場所

- 開催日時：平成 21 年 12 月 21 日 14:30~15:30
- 開催場所：県庁 4 階第 1 会議室

2. ヒアリング対象者（敬称略）

- ・沖縄県 土木建築部道路維持課企画調整班：普天間伸栄、比嘉靖洋
- ・(株) ホープ設計：我那覇忠男、川野康徳

3. 事務局出席者（敬称略）

- ・沖縄県 企画部企画調整課：名嘉真稔、嘉川陽一、高江洲強
- ・宜野湾市 基地政策部基地跡地対策課：新垣勉、照屋盛充
- ・(財) 都市みらい推進機構：福岡英昭、松村聡
- ・(株) 日本都市総合研究所：荒田厚、村山文人
- ・玉野総合コンサルタント(株)：堀田保将、中垣淳一、水野清広
- ・(株) 群計画：大門達也

4. 意見交換の要旨（敬称略）

1) 県道路維持課から業務概要説明

■ 基地跡地交通網計画調査

- ・道路維持課では、SACO 合意に基づく米軍基地返還に伴う基地跡地の有効利用を踏まえ、既存の道路網と基地返還を考慮した道路のあり方や必要とされる交通機能・空間機能を含めた検討を行ない、新たな幹線道路網の整備計画の策定に必要な基礎を実施している。
- ・同調査は、平成 19 年度から平成 21 年度の 3 カ年計画の調査で行なわれており、平成 19 年度は主に現況、上位計画を踏まえた基地内道路網のあり方を整理、平成 20 年度は中南部地域将来道路網案の設定（車線数、交差計画案）、平成 21 年度は基地返還を考慮した道路整備計画策定を実施している。
- ・中南部地域における現状及び将来の課題として、生産活動の拡大に伴う自動車交通の増加に伴い、道路網の充実、交通渋滞の緩和が課題となり、基地跡地内の幹線道路網について検討を行なうものである。

以下、質問内容に沿って検討内容を説明された。

2) 意見交換

■ 宜野湾横断道路について

- (1) ルートは宜野湾市都市計画マスタープランに示されている案で確定されているとみてよいか。
- (2) 横断構成はどのように考えたらよいか（2 車線か 4 車線か）
- (3) 沖縄自動車道との結節を図ることとするのか

(4) 道路構造はどのように考えたらよいか

- ①国道58号とは立体交差させるのか。
- ②跡地西側斜面区間はトンネル、オープンカットのいずれと考えたらよいか
- ③沖縄自動車道の東側区間の高低差をどのように克服するのか

県・道路維持課：検討路線のルートは、普天間飛行場内外について、ほぼ宜野湾市マスタープランを踏襲したものである。車線は4車線とし、自動車専用道路を想定している。宜野湾横断道路は、国道330号から東側へは、途中からトンネルとし沖縄自動車道へ接続せず、国道329号に接続する構造を提案しているが、一方では、国道330号から沖縄自動車道までとし、以東の国道329号への区間は無くすことも視野に入れ検討している。高低差が100m程度あり厳しい地形条件であるためである。跡地西側の斜面区間は、現検討では7段ほどのオープンカットによる構造としているが、地下水を考慮した構造とすることも検討する必要がある。

■ 中部縦貫道路について

(1) 国道330号の浦添市区間と同様の規格と考えてよいか。

- ①県道34号線とは結節させないと考えてよいか。
- ②跡地内では宜野湾横断道路とは結節させるのか。その他の東西幹線とはどうか。
- ③県道81号線と結節させないと考えてよいか。

(2) 国道330号からどのように分岐させるのか。

(3) 既成市街地区間の道路構造はどのように考えたらよいか。

- ①国道330号と跡地間の既成市街地区間は、高架、地下、地平レベルのいずれと考えたらよいか。
- ②跡地と県道81号線との間の既成市街地区間は、地下、地平レベルのいずれと考えたらよいか

(4) 跡地内区間において副道を設けて、ランプや幹線道路として利用することはどうか。

県・道路維持課：中部縦貫道路は4車線を想定しており自動車専用道路を想定している。県道34号（宜野湾西原線）との交差はダイヤモンド構造により結節する計画、その他は、北から瑞慶覧交差点は立体（オーバー）構造、ダイヤモンド構造とすることも可能。中部横断道路との交差は立体交差（三層構造）、県道81号との交差は立体（アンダー）構造であり跡地内からもぐる構造となる、宜野湾横断道路との交差は立体構造（三層構造）、終点部は中部縦断道路を本線とし、既設の西原方面へは信号制御される。宜野湾横断道路とは本線は結節せず副道による結節を考えている。その他の東西幹線との結節は考えていない。主に基地跡地内は、本線は半地下構造とし、基地跡地内は横の緩速車線によりアクセスする6車線構造とすることを考えている。仮に本線を半地下としない場合は、緩速車線からの乗り入れも可能となる。中部縦貫道路の構造は基本的に半地下構造を考えているが、今後、県、市の協議などを踏まえて決定していくものと考ええる。跡地内区間において副道を設けて、ランプや幹線道路として利用することは可能である。現段階ではフレキシブルに対応が出来るような計画としてある。

事務局（荒田）：宜野湾横断道路の東側は地形上、非常に厳しいものとなる。案では国道

330号と国道329号を接続するための機能としてトンネル構造とし沖縄自動車道に接続しないような案とされているが位置づけとしてどのように考えているのか。また、ルートについては、宜野湾市都市計画マスタープランを踏襲されているが、跡地内での多少の変更は可能か。

県・道路維持課：宜野湾横断道路は、中城港の発展により、西海岸、那覇港を結ぶ機能を持った道路として位置づけている。現段階では重交通を処理できる道路がないため宜野湾横断道路にその機能をもたせることを考えた。また、整備中である沖縄環状線や宜野湾北中城線は交通量推計をすると両路線ともに容量オーバーとなるため東西を結ぶ道路が必要となってくるため。さらに当区間は地盤が弱く、地滑りが多発する地域であり、トンネル構造が望ましいと考えた。

事務局（荒田）：跡地利用からは沖縄自動車道へ接続が有効であると考え。道路機能により道路横断計画の立て方や沿道利用の考え方が異なってくる。

県・道路維持課：県道32号をスマートインターチェンジにより接続することが可能である。この場合、用地もさほど必要なくできる。道路機能の比較検討などは今年度実施していく計画である。

事務局（荒田）：道路管理は県又は国を考えているのか。

県・道路維持課：中部縦貫道路は国、宜野湾横断道路は県管理を想定している。

事務局（荒田）：副道構造の場合、Uターンできるような構造とする必要があると思われる。また、半地下構造では、現在の沖縄自動車道のように沿道景色が見えなくなる。観光の観点からもやはり景色を見せるべきではないかとも考えている。

県・道路維持課：費用的に安く、主要幹線道路からの騒音の遮断を考えると掘割構造となる。沿道景色は西海岸通が担うべきではないかと考える。

事務局（大門）：基地から国道330号区間は宜野湾横断道路と副道が計画されているが、当該区間は建物が多く整備も困難となることが想定される。

県・道路維持課：基地から東側へはまもなくトンネル構造となるためさほど問題無いと思われる。

事務局（荒田）：宜野湾横断道路に重交通を処理する機能を持たせるようであれば、すべてトンネルにて通過されることも考えられる。

県・道路維持課：現在の情勢のなかで、このような規格の高い道路の計画は現実的ではないようにも考えている。特に宜野湾横断道路の東側は現実的には国道330号までではないか。簡易インターチェンジなど沖縄自動車道の利用を促進する取り組みが必要ではないか。

県・企画調整課（名嘉真）：今後、どのような検討実施し、どの時点で市町村に提示していくのか策定プランはあるのか。

県・道路維持課：スケジュールは特にないが、理想案として宜野湾市には提示していきたいと考えている。

県・企画調整課（名嘉真）：このような掘割構造と平面構造では土地利用が大きく異なり事業が途中段階で中断した場合、困ることになる。暫定的な利用を想定した検討はなされているのか。

県・道路維持課：事業化を想定した検討はしていない。今後の検討課題としたい。

以上

供給処理 北九州市等（環境にかかる先進的取組）

1. 日時、場所

- 開催日時：平成 22 年 2 月 10 日 13:00～18:00
- 開催場所：北九州市 会議室（城野地区、北九州エコタウン事業）
東田エコクラブハウス（八幡東田地区）

2. ヒアリング対象者（敬称略）

- ・城野地区低炭素先進モデル街区
建築都市局 総務企画部 : 吉田文雄、西村猛
- ・北九州市エコタウン事業
環境局 環境経済部 環境産業政策室 : 長沼幸一
- ・八幡東田地区
八幡東田まちづくり連絡会 : 岩科健一
環境局 環境政策部 環境首都政策課 : 柴田泰平

3. 事務局出席者（敬称略）

- ・沖縄県 企画部企画調整課 : 嘉川陽一、高江洲強
- ・宜野湾市 基地政策部基地跡地対策課 : 新垣勉
- ・(財) 都市みらい推進機構 : 稲岡英昭
- ・(株) 日本都市総合研究所 : 村山文人
- ・玉野総合コンサルタント(株) : 堀田保将、水野清広
- ・(株) 群計画 : 大門達也

4. 意見交換の要旨（敬称略）

1) 「城野地区低炭素先進モデル街区について」

(1) 地区の概要

■ 経緯・まちづくりの基本的な方向性

- ・H20.3 に機能廃止されて城野分屯地の跡地利用、UR都市再生機構城野団地の再編計画による土地利用転換を契機とし、周辺の公的施設や周辺の既存住宅地を含めた土地利用計画の検討を行った。
- ・本地区は、JR城野駅に近接する特性を活かし、環境に配慮した居住機能中心の良好なまちづくりを目指しており、平成 20 年度に「エコまちづくり事業（先導的都市環境形成促進事業）」の採択を受けている。

■ 低炭素先進モデル街区

- ・低炭素先進モデル街区（約 33ha）は、城野分屯地、都市再生都市機構城野団地からなる

城野地区現況(H20. 11)



重点街区（約18ha）と県警機動隊、防衛省官舎、国家公務員宿舎、小倉ろう学校、市営住宅及び既存住宅からなる協力街区（約15ha）で構成。

- 重点街区では、土地利用転換の機会を活かし、基盤整備の段階から総合的な低炭素化技術・方策の導入を推進、協力街区では、既設建物を利用し、新たな基盤整備を必要としない低炭素化技術・方策の導入について、協力要請等により誘導していく街区。

■ 低炭素先進モデル街区の目標と取り組みの基本的な考え方

- 城野地区の土地利用は住宅地が中心となることから、主として、家庭での日常生活で排出されるCO₂を対象として低炭素化の取り組みを検討。
- ゼロカーボン街区を目指し、総合的な低炭素化技術・方策が、「まち」の整備段階から成長不段階までを通して、住民にとって実施可能であることを条件とし、低炭素化につながる5分野（交通、エネルギー需要、エネルギー供給、エネルギーマネジメント、緑化・自然利用）の総合的な取り組みやまちの魅力向上に向けたソフト・ハードの取り組みを実施することとしている。
- モデルケースでは、ゼロカーボンにするためには一戸あたり、約950万円の初期投資がかかる試算をしているが、今後の技術開発によるコストダウンを期待している。

■ 重点的に検討を進める取り組み

- 重点的に検討を進める取り組みとしては、スマートグリッドシステムの導入などを考えている。

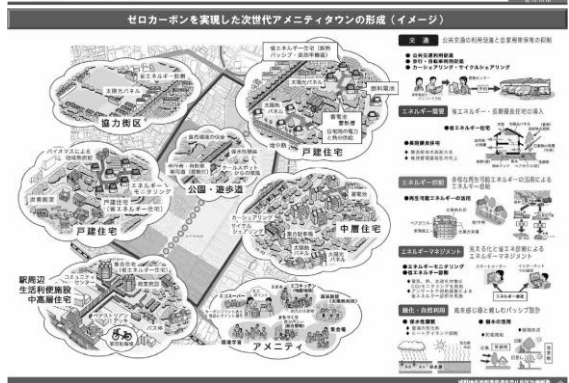
■ 今後の検討課題と進め方

- 今年度は、各種取り組みの主要分野別の検討を行っているおり、電力会社と導入可能な技術等について意見交換し、導入メニューの絞りこみなどを行っているところである。
- また、本地区の重点街区では、土地区画整理事業による基盤整備を考えており、来年度は、事業化にむけた整備計画や都市計画決定手続きを行い、平成23年度に土地区画整理事業の事業認可し、平成24年度に事業の着工を目標としている。

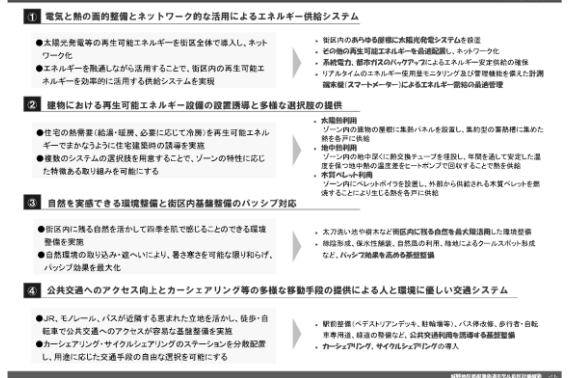
3. 低炭素先進モデル街区



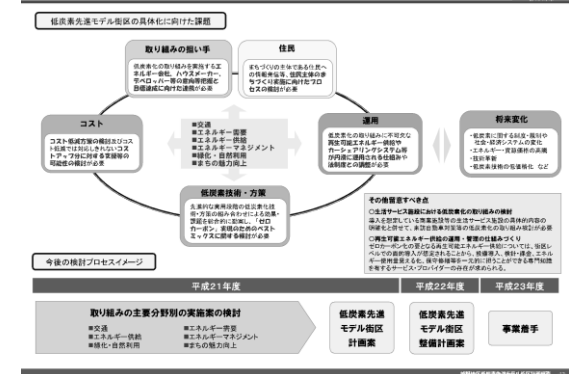
8. 低炭素先進モデル街区のイメージ



10. 重点的に検討を進める取り組み



11. 今後の検討課題と進め方



- ・現在、財務省、福岡県、都市再生機構、北九州市にて結成している跡地利用策定協議会にて議論、検討を進めているところである。

(2) 意見交換

事務局（堀田）：土地区画整理事業を想定されているが、分屯跡地は財務省所有のまま事業を行うのか。また、北側の既存住宅地への説明等はどのように行われているのか。

北九州市：財務省の所有のまま財務省が売却を行う予定。財務省とは、まちづくりの観点から城野地区のあるべき姿を提示し、良好なまちづくりの必要性について協議、調整をしている。北側の既存住宅地は事業区域外であり、特に現段階では具体的な説明等は行っていない。土地区画整理事業は、分屯跡地と都市機構城野団地及び、国道10号沿線区域を想定している。

事務局（水野）：エネルギー供給について、メニュー出しの段階であるとのことであるが、太陽熱利用や地中熱利用を取り上げられているがどのような視点から選択されたのか。

北九州市：現段階では、想定されるものを列挙している。ただ、一般的に考えて導入が困難なものとして、例えば城野地区のような市街地にそぐわない大型風力発電などについては除外している。また、導入技術の絞込みは、今後も標準的な技術として普及する技術か、既成市街地に受入れられ周辺にスムーズに広まっていく技術か、生活様式や文化に即しているかの視点が必要であろう。

事務局（水野）：スマートグリッドシステムの導入を考えられており、今後の技術開発により熱源などを入れ替えることなどが考えられるが、何か取り組みや考えられていることはあるか。

北九州市：現状では離島での実証実験は行われているが、市街地での事例はまだないと聞いている。スマートグリッドについては、電力事業者と導入の可能性について検討していかなければならず、現段階では導入すると決めていない。

事務局（水野）：ゼロカーボン化に伴う初期投資への助成支援は考えられているのか。

北九州市：支援すべきであると考えているが、現段階では具体の計画等はまだない。

県（嘉川）：宜野湾市は人口9万人程度であるが、中南部都市圏を考えると110万人となり政令指定都市規模となることから、北九州市の環境の先進的な取り組みを参考にしたい。既成市街地における低炭素の取り組みについて、市民に対しどのような活動をされているのか。

北九州市：環境局が普及啓発活動を行っているが、北九州市の場合は、公害対策から始まっている。市役所には以前、公害対策局があり、公害対策条例や緑化協定などに取り組んできた。このような取り組みを通して企業にも公害に対する組織窓口があり、市民にも公害に対する団体もあった。公害から環境へと変わり、いままでの組織が母体となって継続して取り組まれている。市民にも環境に対する意識が高く、過去からの地道な取り組みが現在、よい形となって現れている。また、環境教育にも相当力をいれており、エコタウンセンターなどへの社会見学も行っている。

県（嘉川）：製鉄のまちであったことが市民の意識などがいわばストックとなったということか。

北九州市：製鉄のまちであり素材型産業であったノウハウや技術を活かし、静脈産業としてリサイクル産業に取り組み、製鉄所の撤退後も、産業規模を維持してきている。

市（新垣）：普天間は大半が民有地であり、地権者も高齢者が多い。今後の跡地利用にむけ

て、環境に対する意識を高めていく必要があると考えるが、環境に対する次世代への取り組みはどのようにされているのか。

北九州市：環境教育が該当すると思われる。環境について、個人の土地利用の制限と結びつけることは難しい面がある。

事務局（堀田）：土地利用構想に環境に関する取り組みを入れた場合においても、それを実現する都市計画上の担保はない。環境に優れた住宅が地権者にとってステイタスとなりインセンティブとなるような何か仕組みが必要と考える。

北九州市：やはり持続可能なまちづくりというマクロの視点と個人の生活を制限することは難しいところがあるが、やはり付加価値により価値が高まるようなことが必要かと思われる。

県（嘉川）：企業誘致をする場合、環境への取り組みがイメージアップなどにつながっているのか。

北九州市：北九州市ではハイテク産業の誘致に取り組んだが、塩分を含まない空気の面から沿岸部でない地域などの条件が合わずなかなか難しい。やはり地代や水道料金の面など費用面で判断されることが多い。

県（嘉川）：新たなまちづくりにおいてインフラづくりにおいても将来のスマートグリッドを想定して投資すべきか。

北九州市：土地利用転換を契機に基盤整備から想定すべきと考える。城野地区場合は、2年後から基盤整備を行うため、その見極めが必要であると考えている。また、本地区は市街地であり既存の供給施設は周辺にある。このような場合、あらためて分散型の電源を取り入れるのか、蓄電池を取り入れるのか、売電の可能性について、電力会社との調整が必要である。

事務局（堀田）：構想を策定する段階から、電力会社との調整が必要か。

北九州市：必要である。ただ、城野地区ではなかなか進んでいないのが現状である。

2) 「北九州エコタウン事業について」

(1) エコタウン事業の概要

・エコタウン事業とは、「あらゆる廃棄物を他の産業分野の原料として活用し、可能な限り廃棄物をゼロに近づける、いわゆるゼロ・エミッション」を目指し、資源循環型社会の構築を図る事業。

・北九州市では、長年にわたる「モノづくりのまち」としての産業基盤や技術力、公害克服の過程で培われた人材・技術・ノウハウ等を活かし、資源循環型社会の構築を図るため「環境保全政策」と「産業振興政策」を統合した独自の地域政策として、平成9年7月から若松区響灘地区を中心に「北九州エコタウン事業」を推進している。

●総合的な展開(北九州方式3点セット)



- ・近接する北九州が学術研究都市との連携により、環境分野の「教育・基礎研究」から「技術・実証研究」「事業化」に至るまで総合的に事業を展開。
- ・平成 22 年 1 月現在、事業数 25 事業、実証研究数 52 研究（終了含む）、総投資額約 600 億円（民間 7: 国 2: 市 1）、雇用者数約 1,100 名となっている。
- ・最も企業集積が多いのが若松区響灘地区であり、総合環境コンビナート、響リサイクル団地、響灘東部地区、実証研究エリアにて構成されている。
- ・企業用地は、市や企業からの購入が基本であるが、響リサイクル団地については、定期事業用借地となっている。
- ・また、実証研究エリアでは、50 円/m²/月の低価格で貸し出しをしている。



(2) 意見交換

県（嘉川）：貸し出している用地は市の用地か。

北九州市：市の土地であり、環境経済部が窓口となっている。また、ベンチャー企業向けの用地もある。

事務局（村山）：企業間の情報交換の場として、協議会などはあるか。

北九州市：レアメタルの活用に関する協議会があり、大学教授などをメンバーに加え、企業間の連携を図っている。北九州エコタウンの特徴として、教育・基礎研究、技術・実証研究、事業化の三点を総合的に展開する点にあり、ほかには無い取り組みとなっている。

事務局（村山）：北九州学術研究都市との産学連携はどのようになっているのか。

北九州市：実証研究エリアでは、九州工業大学のエコタウン実証研究センターや福岡大学の資源循環・環境制御システム研究所があり、実証研究されたものを事業化に結び付けている。また、企業と環境産業政策室とは連携をとっており企業からの要望を受けて大学に伝え、環境産業政策室のほうから研究内容を提案している。

事務局（水野）：北九州エコタウン受電協同組合の役割は。

北九州市：響東部地区の中心部にある複合中核施設では、エコタウン企業のリサイクル残渣や自動車のシュレッターダストを中心とする産業廃棄物などを熔融処理し、再資源化するとともに、発生する熱を利用し発電を行い、その電力をエコタウン企業に供給している。電力会社からの電力よりも安い価格で提供している。

3) 「八幡東田地区の取り組みについて」

(1) 八幡東田地区の概要

- ・本地区は、明治 34 年に官営八幡製鉄所の操業から新日本製鉄の跡地となった遊休地である。
- ・産業をけん引してきた反面、七色の煙、ヘドロの海といわれるような環境破壊の歴史がある。

- その歴史を踏まえ、官民学が環境修復に向け協働で取り組んだ。このような協働の姿勢が環境修復のまちづくりを進展させた。
- また、本地区は東西に長い北九州市の真ん中にある立地上から空洞化から開発への動きとなった。
- 平成 6 年に土地区画整理事業の認可を受け、基盤整備を行い工事で約 9 年間かかっている、その後、平成 14 年に土地区画整理事業が竣工し、その後も継続的にまちづ



- くりを行っており、現在、就業人数 7000 人、立地企業 70 社ある。集客施設としてショッピングセンター、スペースワールド、電気販売店、中央競馬会などがあり、年間来街者が 1,000 万人、その他ハウジングエリアもあり、多機能な複合開発である。
- 立地企業で構成される八幡東田まちづくり連絡会において、まちのエリアマネジメントに取り組んでいる。
- まちづくりのコンセプトは、IT、文化、環境である。環境破壊のイメージがあり企業からも印象が悪かった。そのため環境に取り組むことで取り戻している。
- 八幡東田グリーンビレッジ構想に基づき、環境への様々な取り組みを行っている。
- まちづくについて、役所だけでなく企業も一緒に議論する場が必要であり、環境保全活動を行うNPO法人等の環境活動、啓発活動の場として東田エコクラブハウスを設置している。
- この場を拠点にして、水素タウンやスマートグリッドの実証実験を行っている。
- 環境をキーワードにしたまちづくりにおいて整備した太陽光パネルなどがあり、それを活用した先進的な取り組みがしやすく、よい循環となっている。
- また、社長公認のごみ拾いを就業時間内に行うなどの活動なども実施している。

(2) 意見交換

県（嘉川）：公害問題が、役所と地域などのベクトルが一緒であった。環境破壊はマイナスであったがある意味ではいい方向への要因であったと思われる。

北九州市：北九州の場合は公害であったが、その地域にあったシーズや風土を活用することが必要である。沖縄でも自然や沖縄マインドなどをとらえることが必要ではないか。

事務局（堀田）：環境に取り組んでいることが保留地等の販売に影響があったか。

北九州市：環境への取り組みをしているが売れない実態はある。ただ、住んでみないとわからない面があり環境への取り組みを理由に購入された事例は無い。ただ、誘致した企業の口コミにより新たな企業が誘致できた例はあるが、一番の理由にはなっていない状況である。現段階ではそれほど環境が売りにになるとは考えないほうがよい。

事務局(村山) : 年間、
1,000万人の来街者
の中に環境を目的に來
ている人は含まれてい
るのか。

北九州市 : おそらく1
万人もないと思われ
る。ただ関心が高く視
察は多い。

事務局(福岡) : 本地区の開発には新日鉄都市開発の関与が大きかったと思われるが、い
までもあるのか。

北九州市 : 土地の所有は新日鉄であったが、まちの主役は、事業主体やまちづくり NPO な
どへ多様な主体に移っている。

環境配慮のまちづくりを支える基盤整備

- ① 天然ガスコジェネ発電電力地域利用
 - 環境省認定(北九州市環境部)の天然ガスコジェネ発電施設。電力供給と同時に熱供給も行う。環境にやさしいエネルギーの供給と、環境負荷の低減が図られる。
 - 環境省認定(北九州市環境部)の天然ガスコジェネ発電施設。電力供給と同時に熱供給も行う。環境にやさしいエネルギーの供給と、環境負荷の低減が図られる。
- ② 事業所向けカーシェアリング事業
 - 環境省認定(北九州市環境部)のカーシェアリング事業。環境にやさしいエネルギーの供給と、環境負荷の低減が図られる。
 - 環境省認定(北九州市環境部)のカーシェアリング事業。環境にやさしいエネルギーの供給と、環境負荷の低減が図られる。
- ③ 環境共生住宅
 - 環境省認定(北九州市環境部)の環境共生住宅。環境にやさしいエネルギーの供給と、環境負荷の低減が図られる。
 - 環境省認定(北九州市環境部)の環境共生住宅。環境にやさしいエネルギーの供給と、環境負荷の低減が図られる。
- ④ 東田エコクラブハウス
 - 環境省認定(北九州市環境部)の東田エコクラブハウス。環境にやさしいエネルギーの供給と、環境負荷の低減が図られる。
 - 環境省認定(北九州市環境部)の東田エコクラブハウス。環境にやさしいエネルギーの供給と、環境負荷の低減が図られる。

環境配慮のまちを創造する地域力

～住民が主役のまちづくり～

- 市民によるまちづくり活動
 - 環境省認定(北九州市環境部)の市民によるまちづくり活動。環境にやさしいエネルギーの供給と、環境負荷の低減が図られる。
 - 環境省認定(北九州市環境部)の市民によるまちづくり活動。環境にやさしいエネルギーの供給と、環境負荷の低減が図られる。
- イオンふるさとづくり
 - 環境省認定(北九州市環境部)のイオンふるさとづくり。環境にやさしいエネルギーの供給と、環境負荷の低減が図られる。
 - 環境省認定(北九州市環境部)のイオンふるさとづくり。環境にやさしいエネルギーの供給と、環境負荷の低減が図られる。
- エコドライブ実践作業
 - 環境省認定(北九州市環境部)のエコドライブ実践作業。環境にやさしいエネルギーの供給と、環境負荷の低減が図られる。
 - 環境省認定(北九州市環境部)のエコドライブ実践作業。環境にやさしいエネルギーの供給と、環境負荷の低減が図られる。

これまでのあゆみ

八幡東田地区のあゆみ	八幡東田グリーンビレッジ構想の進捗状況
明治34年11月 官営八幡製鉄所操業開始	
平成 2年 4月 スペースワールド開業	
平成 4年12月 北九州東田開発(株)設立	
平成 5年12月 都市計画決定(事業計画)	
平成 6年 2月 北九州市東田土地区画整理組合設立認可	
平成 7年10月 リサイクル推進功労者等 表彰事業建設大臣賞受賞	
平成 7年12月 土地区画整理事業計画の建設省承認 (ふるさとの顔づくり計画承認)	
平成 8年 1月 都市計画決定(メディアパーク、 スペースワールド地区用途変更)	
平成11年 1月 都市計画決定 (タウンセンター、ミューズパーク、 アーバンレジデンス地区用途変更)	
平成11年 7月 JRスペースワールド駅開業	
平成13年 7月 ジャパンエキスポ北九州博覧祭2001開催(～11月)	
平成14年11月 土地区画整理事業竣工	
平成15年 3月 北九州市東田土地区画整理組合解散	
	平成11年10月 九州ヒューマンメディア創造センター開業
	平成14年 4月 環境ミュージアム開館
	平成14年11月 いのちのたび博物館(自然史・歴史博物館)開館
	平成15年 4月 「北九州市構造改革特別区域計画 (国際物流特区)」認定
	平成15年 6月 八幡東田グリーンビレッジ構想が [全国都市再生緊急措置(環境共生まちづくり)モデル事業]選定
	平成15年 8月 「八幡東田グリーンビレッジ推進地域協議会」設立
	平成16年 3月 「八幡東田グリーンビレッジ構想実施計画」策定
	平成16年 3月 東田エコクラブハウス竣工
	平成16年 5月 「八幡東田温暖化対策地域協議会」設立
	平成16年12月 「北九州市構造改革特別区域計画 (市民力が創る環境首都北九州特区)」認定
	平成17年 1月 カーシェアリング事業開始
	平成17年 2月 東田コジェネ事業開始
	平成17年 4月 「地球温暖化対策・ヒートアイランド対策モデル地域」選定
	平成18年11月 いのちのたび博物館に160KW太陽発電設備設置
	平成18年12月 環境共生住宅(リビオ東田ヴィルコート)が 環境省「街区まるごとCO ₂ 20%削減事業」採択
	平成18年12月 環境共生住宅(リビオ東田ヴィルコート)着工
	平成19年 4月 北九州産業技術保存継承センター開館

八幡東田総合開発と街づくりの現状

新日鉄・八幡開発センター所長
北九州東田開発(株)代表取締役
岩科健一

- 1)スペースワールドを契機とする総合開発着手
- | | | |
|--|------|--------------------|
| | 1987 | : 末吉市長就任 ⇒ルネッサンス構想 |
| | 1988 | : スペースワールドプロジェクト発進 |
| | | : 周辺地区開発も方針決定 |
| | 1990 | : スペースワールド開業 |

区画整理地域 108㊦
臨海部 11㊦

↓
スペースワールド以外の周辺地区の開発主体の模索 ⇒東急 ⇒三菱地所 ⇒新日鉄 (人には頼れない)

	1994	: 2月 区画整理組合発足
		: 4月 基盤整備工事着工

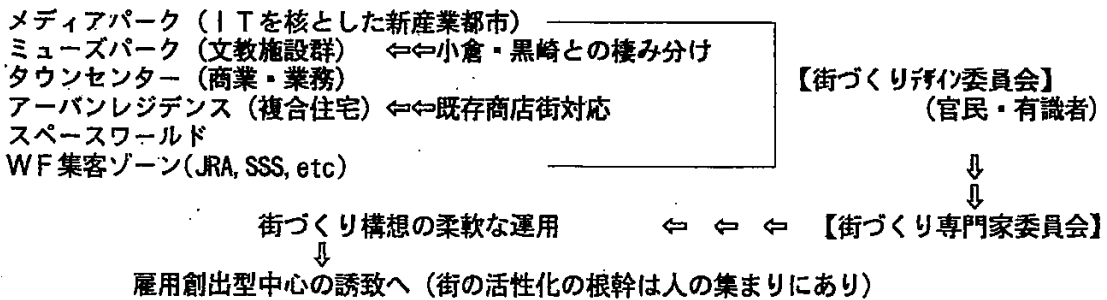
区画整理事業フォーメーション (民間側事業主体の明確化)
組合員 新日鉄が地積の9割を占める最大地権者
業務代行 業代・北九州東田開発(株)の経営は全て新日鉄
組合事務局 事務局長派遣など

** 臨海部は新日鉄の単独開発

2)東田基盤整備と関連事業の規模

- | | | |
|--------------------------------------|------|-----------------------------|
| ①区画整理事業と街との結節公共事業
(壁の撤去=市街地との一体化) | 500 | 億円程度(2001.10 95%完了) |
| ②周辺基盤整備
(都市高、国道バイパス、etc) | 2000 | " ⇒⇒ 約4500
~5000億円プロジェクト |
| ③新たな都市空間45㊦の上物事業 | 1500 | " |
| ④スペースワールド累積投資 | 500 | " |
| ⑤臨海部地区累積投資 | 100 | " |
| ⑥その他 | α | |

3)街づくり構想 (ゾーニング) 複合都市開発の実験都市



4)企業誘致に見る仕掛け ⇐⇐⇐ (開発者の役割は、半分は不動産屋、半分は街づくり屋)

** DM、広告でつんだ企業は数

官民一体となったM/F提案・M/F創出型企業誘致 新日鉄に何が提供出来るか?
(税制優遇や補助金等は一過性に過ぎない) 北九州市に何が提供出来るか?
この街は何が提供出来るか?

周辺市街地 宜野湾市都市計画課（周辺市街地整備調査）

1. 日時、場所

- 開催日時：平成 22 年 2 月 19 日 13:00~15:00
- 開催場所：宜野湾市役所 別館 3 階 建設部会議室

2. ヒアリング対象者（敬称略）

- ・宜野湾市 建設部 都市計画課 : 又吉雅則、多和田功、中村等

3. 事務局出席者（敬称略）

- ・沖縄県 企画部企画調整課 : 高江強
- ・宜野湾市 基地政策部基地跡地対策課 : 比嘉秀夫、新垣勉、照屋盛充
- ・(財) 都市みらい推進機構 : 松村聡
- ・(株) 日本都市総合研究所 : 荒田厚、村山文人
- ・玉野総合コンサルタント(株) : 堀田保将、中垣淳一、水野清広、久松隆司
- ・(株) 群計画 : 大門達也

4. 意見交換の要旨（敬称略）

1) 周辺住民意向のアンケート調査結果（跡地関連）について

- 市・都市計画課①：平成 20 年度調査で設定した周辺市街地について、自治会を対象にアンケート調査を行い、1,720 通配布し、回収率は 4 割程度であった。その結果は以下の通り。
- ・自由意見では、「道路網を跡地と一体で整備すべき」、「公共施設が足りない」、「商業施設が昔に比べて衰退している」、という意見が多く、地域で差がある。
 - ・基地跡地に対しては、道路網の意見が多かった。公共交通では、新交通システムを求める意見や、シンボルになるようなまちづくりをしてほしいという意見があった。
 - ・アンケート結果も踏まえたうえで、17 自治会の自治会長にヒアリングを行った。国際大学周辺では、「通学時間に道路が混雑し、学園都市として整備してほしい」などの意見があった。
 - ・大謝名、上大謝名、長田、19 区、中原では、「公共施設が足りない」、「道路整備も無い」、「基盤整備が進んでいないので一体で整備してほしい」との意見があった。
 - ・跡地と一体となって整備することについて、半数は賛成であるが、1/4 は切り離してでも整備するべきとの意見であった。これは地域毎に抱えている課題が違うことが要因と考えられる。
- 市・都市計画課②：周辺市街地については住民意識が低いと考えていたが、自由意見も 274 通あった。繰り返しになるが、アンケート調査結果の概要は以下の通り。
- ・周辺市街地のアンケートの中で、「跡地利用の計画について良く知っている」「知っている」の両方足しても 26%であった。市としては低いという感触を受けた。
 - ・周辺市街地を跡地と一体となって整備することは「理解できる」「必要」は 55%を占めて

いる。

- 周辺市街地の整備について、「跡地と一帯となって整備する」は 44%、「今すぐにも既存の密集市街地を改善してほしい」が 26%となっており、全体的なところが見えていないのかなという印象を受けた。
- 周辺市街地と一体的に整備する方策が見えていない中で、一体的に整備についての自由意見は少なかった。
- 跡地の整備に対して関心はあるが、自分たちの住んでいる場所については周辺市街地という意識があまり無い。
- 部門ごとに跡地と一帯となって整備する方針・方策を示さないと意見も出にくい。

事務局（村山）：跡地と切り離して検討してほしいとの意見が多かったのはどのあたりか。

市・都市計画課：ばらつきがあるが、新城、喜友名の密集市街地からの意見が多かった。商業地域の衰退もあるので、跡地と切り離した方法もあるのではないか。

事務局（荒田）：跡地と一体整備とは具体的にはどういうことか。

市・都市計画課：区画整理の手法などを質問したかったが、アンケートでは難しすぎて回答できないと考えた。密集市街地には公共施設が不足しており、道路や公園を整備すると出ていかないといけない方が出てくる。そのために種地が必要だとか、必ず戻って来たいなら、土地が無いので高層化して集合住宅になる。という例を出しながら細かいアンケートをしたかった。

事務局（荒田）：調査対象となっている地区で密集している地域はどこか。

市・都市計画課：普天間、野嵩、普天間小学校周辺、普天間 1 区、3 区を密集と捉えており、商業地的な地域である。

事務局（荒田）：野嵩は対象外か。

市・都市計画課：①本来なら県道と国道の内側を考えていたが、宜野湾横断道路や中部縦貫道路の計画の周辺地域は整備が必要になると考えており、長田、嘉数、野嵩まで含めて周辺市街地と捉えた。

②当初は 1～2 割の回収率と考えていたが、普天間、野嵩地区では密集市街地で平成 5 年にアンケートを行ったり、事業計画の話があるので意識が高いのかもしれない。その他の地域は周辺市街地と設定されていることも知らない中で高い回収率となった。

事務局（荒田）：アンケート対象者の中には跡地の地権者も多いたのではないか。

市・都市計画課：いたと思う。しかしランダムに人口割で配っている。

市・基地跡地対策課：地権者が多い中で、跡地の計画に対する認知度が低かったのは残念。

市・都市計画課：質問は、普天間飛行場跡地利用の基本方針や、普天間飛行場跡地利用計画の策定に向けた行動計画の策定について取り組みをご存知ですか。「良く知っている」が 3.1%、「ある程度知っている」が 22.8%、「あまり知らない」35.5%、「知らない」28.4%と、都市計画課としても想定外の回答であった。

事務局（荒田）：今回のアンケートで幹線道路について意見は無かったのか。

市・都市計画課：公共軸（モノレール等）も含めての道路網整備に期待するという意見が多かった。

事務局（荒田）：跡地との一体的整備は、用地買収、沿道区画整理方式で行うか、種地としての活用など手法は多くは無いただろう。跡地の区画整理に含めてしまえば広い範囲で整備するという方法もある。

市・都市計画課：他には景観についての意見が多く、地区計画等により景観を良くしたまちづ

くりをしてほしいとの意見があった。

事務局（荒田）：都市マスで幹線道路が計画されている地域では、ポテンシャルは上がることに対する期待は無かったか。

市・都市計画課：東西幹線道路が通る長田地区は、現在も国道 330 号から琉大に向けて県道が整備されている。従来からの都市計画では第一種低層になっているが、実質的には県道沿いで許可をもらって商業施設が張り付いている。道路の形態に合わせて高度利用できるよう変更見直しを行うべきという意見があった。

幹線道路を考えた場合、直接の地権者には立ち退きというマイナスの面もあるが、道路が整備され活性化されるため、沿道利用を含めたまちづくりの検討をしてほしいという意見があった。

事務局（荒田）：国道 330 号と跡地に挟まれた東側のエリアは、東西幹線道路の整備によって最もポテンシャルが上がる場所だと思う。

2) 周辺市街地整備調査で対象とする幹線道路のルートについて

事務局（荒田）：都市マスで描かれている幹線道路について、計画されている位置に特別の思い入れがあるのか。

市・都市計画課：昭和 47 年の復帰時に都市計画決定がなされ、10 路線の長期未着手がある。1 路線は廃止で 9 路線は現状のまま計画されており都市マスにも反映している。都市計画決定の道路は、長年制限をかけている。特に基地と絡む路線であればその場所を上手く活用するということになるだろう。都決されていない路線は変更の自由度があり、都市マスでも跡地の計画に合わせて臨機応変に対応すると述べられている。

事務局（荒田）：都市マスに示される基地東側の幹線道路で変更できないものはあるのか。

市・都市計画課：基地東側の道路は都決ではなく計画なので変更は可能と考える。基地西側は都決路線のため現状の計画を活かしながら跡地と結びたい。

3) 跡地利用において想定している幹線道路のルートについて

事務局（荒田）：跡地利用から見た幹線道路の修正案について意見をいただきたい。

市・都市計画課：今年度の周辺市街地調査の中で幹線道路のシミュレーションをする予定であったが、22 年度に向けての内閣府の調整で、中南部地区の都市交通マスターが出来上がっていない、普天間の跡地も基本構想という段階では早すぎるのではないかとこの意見であった。しかし、周辺市街地を考える中で、道路の位置づけがないと次のステップに進みにくい。このため 22~23 年度にかけて市の交通マスタープランを作成し、周辺市街地や跡地にフィードバックさせたい。次年度の周辺市街地調査については、跡地の中間とりまとめと連携を図りながら、課題などを整理したい。都市マス案が基本ではあるが、今回頂いた修正案の提言等を取り込めるところは取り込んで調整したい。

事務局（荒田）：跡地利用策定に向けて行動計画では、22 年度までに全体計画の中間とりまとめの案を作成する。その段階で市のご意見を反映させたい。

市・都市計画課：今回のような提案や資料を頂くと参考になるが、公表できる時期が問題。来年度は整備プログラムまで作成したいが、どの段階ですり合わせを行い、どの段階で公表できるのか不明。来年度は両者の意見として公表できるのか、跡地サイドの考えとして、

市としてはそれを受けて検討しているという段階なのか。本日資料を頂いたので今後詰めていければ良い。

事務局（荒田）：跡地と周辺市街地の双方がキャッチボールで勧めていくのはいいが、市民にキャッチボールのプロセスを理解していただけるか。絵にこだわられてしまうとその後の検討が上手くいかない。

市・都市計画課：長田地区のように基地から離れていても周辺市街地として位置づけているという状況であり、道路計画が定まらないと周辺市街地として位置づけている根拠が無い。道路の計画が後回しになると周辺市街地も検討できない。

事務局（荒田）：跡地利用計画の土地利用や緑地計画等は、幹線道路が都市マス案か修正案の違いではそれほど大きく変わるものではない。

市・都市計画課：中間とりまとめには跡地側から道路計画が示され、その後市の交通マスターを見直す。跡地の基本計画の頃には両方が合致するという形にしたい。

事務局（荒田）：全体計画の中間とりまとめ段階では、都市マス案と修正案の2つあっても良いのではないか。

市・都市計画課：提案を受け、取り込めるものについては変更の対象にしたい。跡地サイドから見た道路の必然性があれば市の計画を合わせていくこともあるだろう。次年度からの調査の中で見直していく。

事務局（荒田）：土地利用の計画案をいくつか示していくが、交通計画の違いによって大きく変わるものではないということを相互理解しておきたい。

市・都市計画課：修正案での拘りを教えていただきたい。

事務局（荒田）：3点ある。

①南北幹線道路1のルートは、県道81号につなげるのではなく国道330号へつなげ、普天間宮までは並松街道も復元しながら4車線化する。普天間の商業地も整備したほうが跡地の北の玄関口として最もふさわしいのではないか。

②並松街道は旧ルートで復元する方が魅力や文化的価値がある。合理的に考えると直線のまちなってしまうが、昔のルートを復元すると変化に富んだ良いものができると思う。

③国道58号の那覇方面からの交通をできるだけ南で跡地の中に入れたい。道路空間利用型の公共交通軸を入れる場合にできるだけ長い時間跡地を循環してほしい。東西幹線道路1+2のように、シンボルロードとしてコンベンションから琉大へ直結するほうがふさわしいのではないか。

市・都市計画課：国際大学には裏側からつながる形になるのか。

事務局（荒田）：そうなる。あるいは都市マス案の東西幹線道路1のような位置にするのか、現在の5差路の長田交差点につながらないといけないのか。最近整備された県道があり、再整備が必要になるのではないか。さらに高速道路の無料化があるのならインターチェンジの取り付けやすさなど考慮しなくてはならない。都市マス案の東西幹線道路1・2、修正案の1+2はまだまだ変更の余地がある。

市・都市計画課：南北幹線道路1は、普天間神宮前の交差点の混雑を考え、あえて外したと考えられる。市には、普天間の門前町構想があるものの、国道330号の交通量が多いことがネック。年末年始など大勢の人が利用しているが、普天間のまちな足を運ばない。

企画の考えとして、国道330号を市道にして主要幹線をずらしたい意向はある。また、国道沿いは普天間の商業地になっており、市道レベルになれば商業地域の機能を整理できるか疑問ではある。門前町構想を考えた場合様々な角度から検討しなければならない。し

かし、普天間のメインの入口であり、そこから跡地の中に入るのは良い考えである。中部縦貫道が整備され、交通量が移動するならば、跡地の入口としての位置づけや門前町構想の考え方が一致すれば可能性はある。

事務局（荒田）：南北幹線道路は4車線を想定している。国道330号、県道81号どちらに戻すにしても周辺に手を入れなければならない。どちらがまちづくりに有効な手段かを考えたら国道ではないか。

市・都市計画課：都市マス案でも国道を避けているからといって実際に可能かはわからない。

事務局（荒田）：跡地のエゴというわけではなく、周辺の商業地や、本来普天間宮に直結していた形で並松街道を復元したい。街路事業等で整備しないと難しいので、そこが入口だと位置づけたほうが事業を行いやすいのではないか。

市・都市計画課：門前町だけを考えて並松街道だけが復元されたほうが良いが、そうすると自動車交通がさばけない。並松街道は公園を利用して復元できないか。

事務局（荒田）：公園の位置についても素案段階である。

市・都市計画課：個人的な意見として、歩専道として整備したほうが面白いと思う。

市・基地跡地対策課：歩専道なら修正案の位置でも良いという意見だろう。都市マス案では車道に沿って描かれているので歩道のような考え方のだろう。

事務局（荒田）：並松街道の復元については多くの賛同を得られていると思う。

市・都市計画課：アンケートでも並松街道の復元や、その他昔のものを復元したほうが良いとの意見が何通かあった。復元する場所については工夫できる話だと個人的には思う。必ず南北幹線道路に沿って復元しなければならないものではない。

事務局（荒田）：国道330号に普天間飛行場へのゲートがある。あるものは活かしたい。

市・都市計画課：東西幹線道路1+2の森川公園に関連する区間について、県の文化財や文化課から残してほしい墓があるといった情報が寄せられている。博物館側の整備はしやすいが、反対側は泉があたりして触れない。真栄原真志喜線の計画でも森川公園を避けて考えている。

事務局（荒田）：①パイプライン以東はトンネルを想定している。出口は跡地内の中部縦貫道辺りになる。トンネルになると道路の本数はあまり増やせないだろう。森川公園と共存できるかは精査する必要がある。

②イメージだが、森川公園の真上の跡地にはコンベンションセンターのアネックスを置くようなことも考えており、勾配のきついところはエレベーターをつけるなど考えても良い場所だと思う。拝所など問題は多々存在するが。

市・都市計画課：トンネルになればクリアできることも多いのではないか。斜面地の緑地を守っていくことも大切、都市マスにも保全緑地ゾーンとして位置づけられている。

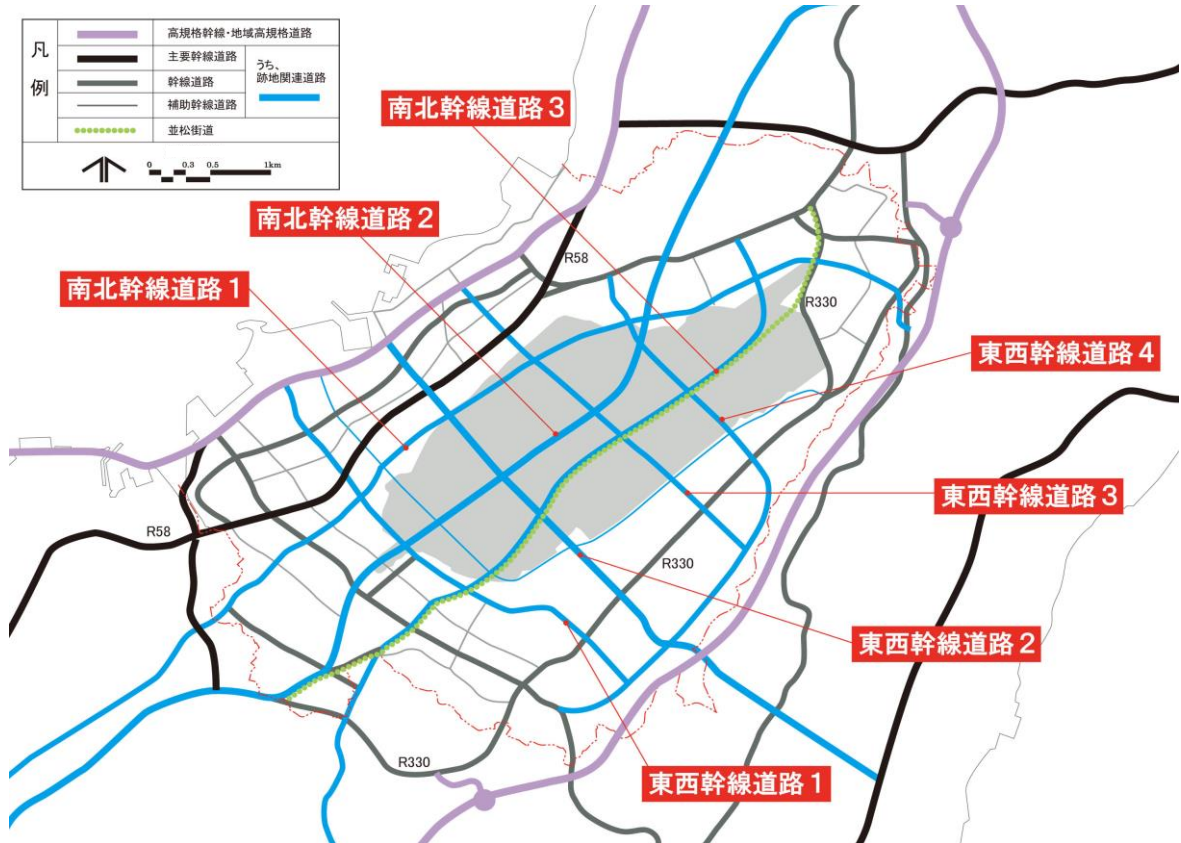
市・基地跡地対策課：仮設港には具体的な事業はあるのか。

市・都市計画課：基本方針があり、国・県との調整に進んでいく。海浜の白地部分を含め商業地がメインの計画。

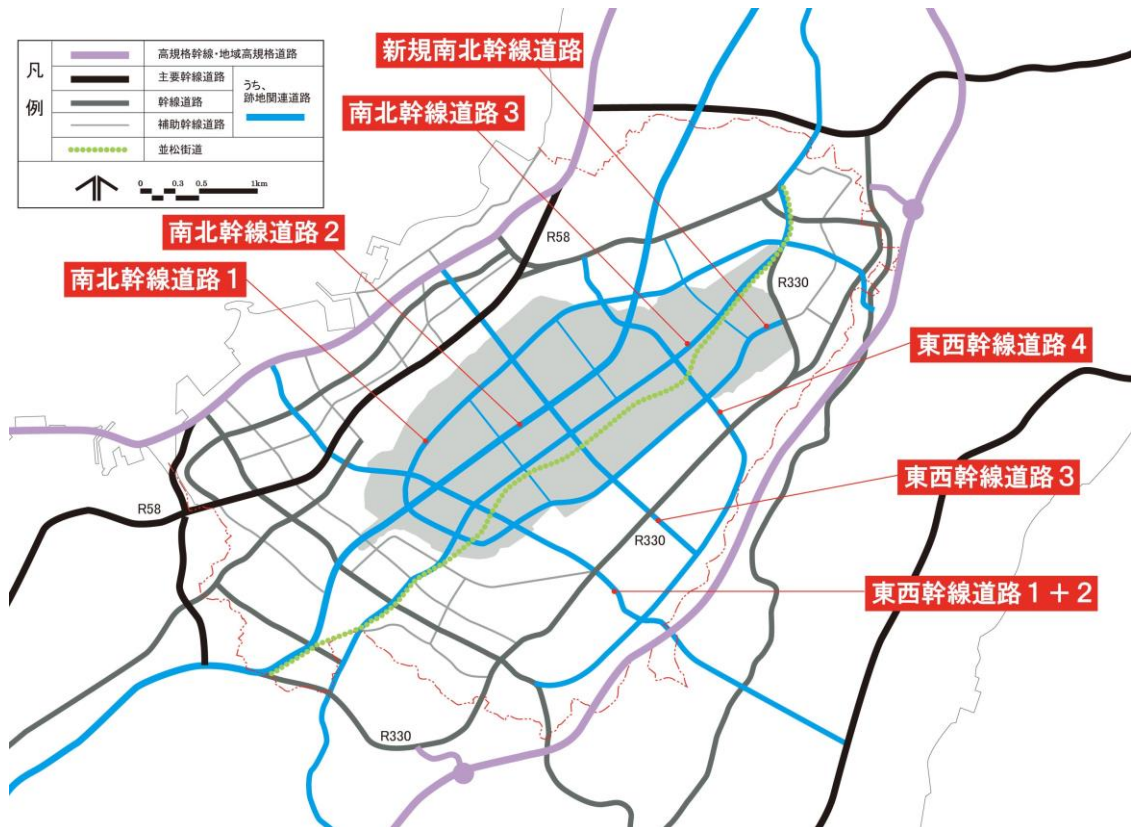
事務局（荒田）：その辺を田芋畑とつなぐような工夫も別途考えないといけない。西海岸のリゾートと全体をどのように結び付けていくか、重要になるのは幅員も大きいコンベンションに当る道路だと思う。事務局（荒田）：どれを多車線化していくかは交通マスタープランで検討してほしい。

以上

○交通網配置パターン「都市マス案」



○交通網配置パターン「修正案」



住宅地① 沖縄総合事務局 宮里氏（県外からの移住）

1. 日時、場所

- 開催日時：平成 22 年 1 月 29 日 13:30~15:15
- 開催場所：沖縄総合事務局合同庁舎（2 階 D 会議室）

2. アドバイザー（敬称略）

- ・内閣府沖縄総合事務局調査企画課長：名城政猛
- 跡地利用対策課長：宮城昌嗣
- 農林水産部消費者安全課課長補佐：宮里正

4. 事務局出席者（敬称略）

- ・沖縄県 企画部企画調整課：名嘉真稔、嘉川陽一、高江強
- ・宜野湾市 基地政策部基地跡地対策課：比嘉秀夫、新垣勉、照屋盛充
- ・（財）都市みらい推進機構：稲岡、
- ・（株）日本都市総合研究所：荒田、村山
- ・玉野総合コンサルタント（株）：堀田、中垣、水野、久松
- ・（株）群計画：大門

4. 意見交換の要旨（敬称略）

1) 「県内移住者に関する基礎調査報告書」について

■調査の経緯

報告書を出した時代は移住者がブームになっており、調査企画課でも移住者の実態を把握しようと調査を行った。本来は予算を頂いてコンサルタントに発注する部署であるが、本調査は職員自らグループを組み調査を行った。沖縄振興開発計画にも寄与するような調査を行うことを目的とした。

2) 意見交換

事務局（荒田）：資料編について公表できるものはあるか。

沖総局（名城）：個人情報部分はお渡しできないが、公表されているものについては可能だろう。ただし、公表する場合は著作権等に留意すること。

事務局（荒田）：調査の基礎データになっている住民基本台帳等のデータは頂けるか。

沖総局（宮里）：住民基本台帳は市町村、県データは総務省のデータを加工分析しているもの。公的機関により公表されているものは可能だと思う。

沖総局（名城）：新聞等の資料はコピーして個人資料としての利用はできるだろう。聞き取り調査で得られたデータについては、個人資料としても難しい。ヒアリング以外の問題のない場所は改めて差し上げる。

事務局（荒田）：移住者の数を数量的に把握するのに非常に苦労されたと思うが、特に県外からの移住者というからには、U ターン者は別の現象として除かれるべき。沖縄県以外で生まれ

て生活している方が、次の住処を求めて沖縄県へ移住してきた方のデータを取りたいが難しい。感覚的にでも把握はできたか。

沖総局（宮里）：転入転出届のデータからは理由等は書かれていない。入ってきた数しか分からない。Uターンや転勤、移住等のいろいろな方が入っているデータの中で移住だけを特定するのは難しい。しかし、3月～4月の転入は転勤組みだろうと想定して数値から外し、残りを移住とUターンとして捉えた。

事務局（荒田）：推測でをしていかないといけない。現状の統計の取り方としては有り得ない。転入してきた方を追跡していけばデータになるかもしれないがそれもできない。計画を検討していく中で、どれくらいの移住者がいるのか数字を問われることになる。条件を想定して答えるしかない。幽霊人口についてはゴミで捉えるという面白い方法である。幽霊人口とは基本的に移住者だろう。

沖総局（名城）：社会問題になったときに、沖縄のテレビ局が特集していた。その中で石垣島にいる若い女性にインタビューを行っていた。いつまでいるか、今後どうするのかとの問いに対し、「分からない」、「飽きたら帰る」という回答であった。風光明媚な川平湾では、不動産屋を介して移住者が住宅を作っている。しかし基盤整備が行われていないので湾内に汚水が垂れ流しになっているという状況があった。住宅を建てたような方は住民票を移しているかもしれないが、安宿や民宿等に長期に宿泊している方々は住民票を移しているとは思えない。

事務局（荒田）：住民票を移していない方の中にも幽霊人口と呼ぶには申し訳ない方もいる。

沖総局（名城）：普天間を想定しながら調査を行っているのか。

事務局（荒田）：普天間の跡地に導入する機能の一つとして移住を考えている。

沖総局（名城）：当然誰でもいいという話にはならないだろう。技術のある方々を迎える。ただ単にお年寄りたちだけ住み着いているという状況になると跡地利用としてはどうだろう。

事務局（荒田）：介護保険の仕組み等が沖縄県に回ってくるような制度があれば良いと思う。不安な材料は吹き溜まりとならないようにしないとけない。反対の立場を取る方はそのような意見である。

沖総局（名城）：地元の地主さんのアパートに人を呼び込もうというだけなら、何の生産性もない。

事務局（荒田）：他所で稼いだお金を持ってきてくれるという意味はある。連続的にいる観光客として捉えることもできる。ただ、一過性の観光客とは異なる問題もあるだろう。最低でもお金は持ち込んでくれるのではないか。

県（名嘉真）：跡地の需要をどのような形で喚起できるかという視点で考えている。よって、単純にアパートを建て、そこに住む方を探すというようなことは想定していない。一戸建てを確保できるような資金力のある方々を誘致するような仕組みをつくれないうか検討している。また、台湾や中国の富裕層に対しても沖縄県に住宅を作ってもらい、インターネット等を使って、沖縄に居ながらビジネスができるといった仕組みを意識して検討している。

沖総局（名城）：普天間で中国の大金持ちが土地を買って住むということか。東京では一等地を中国の富裕層が買いあさっているというニュースがあったが本当か。

事務局（荒田）：そういった事例はあるようだが、把握するのは難しい。

沖総局（名城）：日本の首都を中国にのっとられるような印象を受ける。

事務局（荒田）：受け取り方の問題もあるだろう。移住者を引き受けてまちづくりをするということは、住民や地権者の意向にマッチするかは当初から不安は有った。市民・県民のコンセンサスをどうやってつくっていくか。市町村が方針を決める等ないと難しい。

県（名嘉真）：土地利用の1つのアイデアとして、地権者や市民に対し提供するという考え方。

沖総局（名城）：普天間でも意向調査をやっていると思うが、移住について想定されるような話が出てきたことはあるか。

県（名嘉真）：今のところ無い。これは地権者の発想というよりも、土地を活用するために計画を作る側からの提案である。

沖総極（名城）：こういうやり方もあるという1つの選択肢

事務局（荒田）：考え方自体を県内や関係市町村が受け入れられなければ提案できないが、移住について市町村単位で積極的に受入を検討できるか関心がある。

沖総局（宮里）：カヌチャヒルトコミュニティの聞き取り調査で、定住型リタイアメントコミュニティとして富裕層に対しての住宅斡旋を行っている。年間所得二千万～三千万、資産一億円以上の層を抽出してアンケート調査を行って誘致したと仰っていた。

県（名嘉真）：カヌチャは東京大阪に事務所を構えており、移住者が勝手に入ってくるわけではない。囲い込みの施設なので入口もゲートがあり、コンドミニアム、コテージ、ゴルフ場、医療などがそろい、石垣のように勝手に入ってくるわけではない。

事務局（荒田）：意見交換会にも参加してもらっており、情報提供を受けている。ゲートで囲まれたまちだが、カヌチャは離れた場所にあるので目立たないが、普天間のように連担した市街地の中にあると問題も出てきそうだ。

沖総局（名城）：カヌチャも従来は開発されていなかった東側で、手付かずのところ立地しているが、普天間の代替施設が来ると見晴らしや騒音問題が出るだろう。

事務局（荒田）：移住をする際にも、県内に仕事や職場が必要だというのは、生活するためなのか、生きがいを得るためという意味か。

沖総局（宮里）：移住者の年齢によっても違うが、リタイアしても何らかの形で体を動かしたいという意見であった。賃金を得るといふより働くことで地域のコミュニティに関わることができるという意見であった。

事務局（荒田）：仕事が無いことで若い人たちは困ると思うが、計画ではあまり若い層は想定していない。しかし、元気な活動ができる方に来てほしい。

沖総局（名城）：若い方たち、特に子どもがいる層では、移住はある意味親のエゴではないか。子どもが成長したときにそのまま沖縄に住んでくれるのか。都会への憧れ、教育の問題等が出てくるだろう。親が都会の喧騒から逃れるために沖縄に来たというなら子どもにとっては不幸な話だと思う。リタイアされた片がご夫婦でこられて、地域と触れ合いながら趣味をしながら過ごすといった、残った人生を楽しみながら過ごす方々が安定型になるだろう。

事務局（荒田）：リタイアして移住するにしても、前段階として地域にふれるような準備期間のようなものがあればうまくいくのではないかと。農山村への移住ではなじみをつくってから本格的に移住することを行っている。普天間でもそのなじみをつけるようなことが出来ないかと考えている。

沖総局（名城）：地域に溶け込んでの成功事例は良く効く。二地域居住の場合もあり、本籍はどこにしているかは別にして、都会と移住先を持っていてどちらか過ごしやすいく所を最後に迎える。お金のある方々の手法である。

事務局（荒田）：週末住宅はコスト的に大変。よって、リタイアしてからと考える方が大半だろう。

沖総局（宮里）：東南アジアでは、アメリカなどの先進国で学んだ技術者を半強制的に国に戻して、国策でつくった団地に配置している。日本国籍で海外で活躍している方を普天間に呼び込めれば莫大な利益になると思う。まだどういう技術者を呼びか見えていない。

事務局（荒田）：大学院大学がその役目と言う方もいる。そういう方々には無償で土地を提供しても良いという案もある。

沖総局（名城）：例えば、プロ野球選手など無償で住宅を提供し、その代わり住民票を移してもらえれば税収ははるかに上がるだろう。

事務局（荒田）：移住の話は堂々といっているのか躊躇する

沖総局（名城）：地権者の意向も考えないと反発があるだろう。

事務局（荒田）：土地利用のメニューの1つ。また、ばらばらに使うのか、まとまって移住者のエリアを作るのかといったことを検討している。移住者ゾーンとして1つに見るのは多様性があるが難しい。

事務局（村山）：地域に溶け込むことが重要ということだが、調査ではどこに住んでいたのか。

沖総局（宮里）：糸満市と石垣市に移住した方に話を聞いた。住んでいるところは都市部では無く静かなところ。糸満市では新しく出来た分譲住宅であった。地域の事を一生懸命勉強して観光ガイドに就き、地域にもなじんでいる。石垣の方は焼物や機織、三線を教えており、地域の中で融和的に過ごされている。

沖総局（名城）：集落の中に溶け込みたい人は住宅地の中に住まいを見つけるだろうが、本来人が住んでいなかったところに住宅を作るような方はコミュニティを望んでいるわけではない。

沖総局（宮里）：集落から離れたところに移住した方にインタビューを申し込んでも受けてもらえない。

沖総局（宮城）：アジアの留学生を対象にビジネス会話を教え県内企業に採用してもらい、その人々たちをツールにしてアジアの企業とビジネスを展開していくという事業を琉球大学で行っている。東京の沖縄ファンの方や、沖縄に住んでいたことがある方をターゲットに沖縄留学として沖縄の企業に入ってもらったことがある。

事務局（荒田）：沖縄に地縁のあるかたを対象としているのか。

沖総局（宮城）：首都圏には沖縄を好きな方がいて、その方々は何らかの沖縄とのつながりを持っている。そこで説明会を開き沖縄留学を実現した。沖縄に就職した者もいる。

事務局（荒田）：移住者発掘ツールとして県外に住む沖縄県民を利用して呼び込むことが効果的だという人もいた。世界うちなーんちゅ大会だけではなく国内にも可能性はある。

事務局（荒田）：他所から本当に人を連れてこないといけないかはどこかでコンセンサスを得ないといけない。

沖総局（名城）：地権者は自分の自宅を希望している方もいるのか。

事務局（荒田）：アンケート調査ではいるが、実情として地権者は沖縄の住宅事情からみてそうしたレベルの住宅をお持ちになっている。跡地内の住宅用地については子孫の代に残しておこうという思いだろう。

沖総局（名城）：新都心では58号線から安謝にかけて2~3階建ての個人住宅が張り付き生産性の無いエリアが出来てしまっている。それでいいのか。ただでさえ少ない土地で、街の中に低層な個人住宅が立地している。施設を集積するメリットはあると思うが、住宅と職場、公共交通機関等集まっていないと利用しにくい。低層住宅を並べると面積が必要なうえ、そのエリアは何の生産もしない。縦に使ったほうが土地は有効に使える。普天間でどのくらいの割合になるのか分からないが、それが地主さんのためになるのか疑問。

事務局（荒田）：そもそも宅地需要が縮小していく中で土地の需要を喚起する方法を考えている。

沖総局（名城）：地主はアパートを作り賃貸収入を得たいと考える意見もある。地代収入と同じくらいの収入を得たいと考えている方もいるだろう。

事務局（荒田）：将来のために使っていない土地を留保しておく必要があると思うが、誰が持っておくか問題。

県（名嘉真）：アパートや高層ビルを建てても需要があるかが見えない。縦に使ってしまうと色が塗りにくくなる。まずは需要を生み出せるかを検討している。

事務局（荒田）：埋められるかどうかの可能性を追求している状況。最終的にどうするかは地権者の意向。

沖総局（名城）：北谷の開発が成功したが、新都心が出来ると北谷のパイを奪っているだけ。県外から集客しているわけではない。住宅についても周辺の古いアパートに散らばって住んでいた方を、普天間の新しいアパートに集めただけだと周辺に人が居なくなる。

事務局（荒田）：好みの住宅に住めるようになるという意味では良いと思う。本当は庭がある家に住みたかったが経済事情であきらめていた方が住めるようになるかもしれない。

沖総局（名城）：本土や中国から大金持ちが来てマンションに入って住民税を落としてもらえれば需要は県外から来てくれる。

事務局（荒田）：もちろん経済的に成り立つなら県内の方がいい思いをしても良い。

沖総局（名城）：外国人が日本で住んでいる場合の住民税等は払っているのか。

市（比嘉）：住民登録はしているが、軍属については無税であり、その代わりに交付税処置の支援を頂いている。

以上

住宅地② (独) 都市再生機構 関根氏 (ゆとりある住宅地)

1. 日時、場所

- 開催日時：平成 21 年 10 月 30 日 14:00~17:00
- 開催場所：宜野湾市建設部会議室

2. ヒアリング対象者（敬称略）

- ・(独) 都市再生機構茨城地域支社 中根・金田台開発事務所所長 : 関根宣由

3. 事務局出席者（敬称略）

- ・沖縄県 知事公室基地対策課 : 名嘉真稔、玉城久美子、嘉川陽一、高江洲強
- ・宜野湾市 基地政策部基地跡地対策課 : 比嘉秀夫、新垣勉、照屋盛充
- ・(財) 都市みらい推進機構 : 稲岡英昭、松村聡
- ・(株) 日本都市総合研究所 : 荒田厚、村山文人
- ・玉野総合コンサルタント(株) : 中垣淳一、水野清広、久松隆司
- ・(株) 群計画 : 大門達也

4. 意見交換の要旨（敬称略）

1) 中根・金田台地区の概要

■ 地区の概要

- ・ 施行者としてのUR都市機構の存在が薄くなってきた。独立行政法人になったときに、郊外ニュータウンは平成25年をもって完了すること（宅地の処分まで終える）が命題になっている。
- ・ つくばエクスプレスは、秋葉原とつくばの58kmを45分で結ぶ。道路とは全区間で立体交差になっており、輸送想定は1日当たり13.5万人だったが、昨年4月に27万人に達した。

■ 事業の経緯

- ・ 平成6年に県、市、地元により3者合意が結ばれた。地元で様々な反対があるなかで、ある程度の歩み寄りが見出されてスタートした。この頃、茨城県とつくば市の連名で都市機構に事業要請があった。ある程度補助金をつけ、様々な支援をするので事業をしてほしいという要望であったが、その通りにはしていない。
- ・ 都市計画決定段階の計画は大きな特徴はない。例えば、駅近くであればマンションとして売り、郊外であれば民間デベロッパーに公共施設整備費相当額を宅地処分価格から引いて譲渡する。沿道に商業があって、公園が配置されるなど。

■ 桜中部地区まちづくり協議会

- ・ 緑住農一体型住宅地に対して多大な貢献、発想の原点でをつくったのが「桜中部地区まちづくり協議会」がある。平成14年に新田園都市構想を発表し、この構想に基づいて行政と事業者が検討を開始した。
- ・ まちづくり協議会は、市が主導で立ち上げたもので、地権者と地区周辺住民から構成され

ている。つくば市から助成金（100万円にも満たない）がでている。協議会では集落懇談会をやったり、勉強会をやったり、まちづくり情報（なかこんだより）をだしている。

- まちづくり協議会の中でも、換地として土地が返ってくる方々については、自らの土地利用に向けて緑住農住宅地をPRし、さらに地権者自らが電線類地中化をするという画期的なことにも取り組んでいる。
- 一方、つくば市は、新田園都市構想をサポートする形で、美しい街なみづくりの協定や景観緑地を制度化してきた。景観緑地は、地上権を設定し、固定資産税相当額を還元している。UR都市機構は、地区全域を対象とした申出換地を行っている。これはUR都市機構の初めての取組である。
- 中根・金田台は地区内に駅がなく、文化財等の関係で事業のスタート自体が遅れた。市街地需要が他地区に先食いされ、一番遠いところが残っても、何をしてもだめだろうという危機感があつた。そこで、先行する他の地区との差別化を図るに至つた。
- まちづくり協議会には、地権者のキーマン（酒井泉氏）がいる。彼が考え、そのサポートを様々な人がしている。とにかく世界に通用する一流の居住街区をつくりたい、世界に誇れる美しいまちをつくることに地元のプライドをかけている。
- 短期的に変動する価格よりも、世代を超えて評価される資産価値を大切にしたいという思いを彼らは持っていた。しかし彼らはその思いを具体的にどうしたら良いか分からない。そこに我々都市機構の出番がでてきた。当初の構想はまちづくり協議会が提案してきたものを我々がお手伝いして絵にした。

■ 景観緑地について

- 道路沿いに約200㎡の緑地を設け、宅地部分はゆとりある100坪を思い切ってつくる。それから農空間をつくる。これは宅地であつて農的利用をするという意味。あわせて500～600㎡くらいの大規模宅地をつくるという計画。これを低廉な価格で貸せないかというところに定期借地がでてきた。
- 景観緑地は、市が地上権を設定して借りてくれる。元々沿線開発をする時に前市長が4割位の緑地を残そうという話をした。ところが区画整理がはじめると3割の緑をとるのが精一杯。まちのなかに緑を残すという約束事でもあるので公共空間と同じ扱いにした。整備の内容は市が定めて、それを地権者が実施する。市が借り上げるには、地権者を中心に管理組織をつくりそこと契約する。来年の春から夏にかけて一部使用収益を開始する。そこで市は景観緑地を制度化していく。
- 景観緑地の12mのセットバックとしたが、私権の制限になる可能性があるため地権者の全員合意をとつた。

■ 申出換地について

- 区画整理事業なので地権者600人に土地を返さなければならない。そのときに申出換地がでてくる。全員を対象とした申出換地をするために、平成18年にアンケートを行った。特定土地区画整理事業であるため共同住宅と集合農地区は法定で申し出ができるが、本地区で行おうとしているのは、法律に基づかない任意の申出。地権者の合意の上で、申し出対象施設とゾーン（A～Dゾーン）を設定した。
- 本申出は2年間かけて行った。この結果、緑住農街区38ha あつたのが半分位になった。アンケート段階では緑住農をやる人が多かつたが減っている。

■ その他

- 資産は孫、子の時代まで残したいので定期借地権（一般定期借地）を想定している。

- ・ 契約時の保証金は300万円程度を想定。これは電線類地中化と景観緑地の整備に使う予定。
- ・ 景観緑地も含めて坪単価をだしている。定借は一般的に売買取り引きの1.2%ぐらいと言われている。景観緑地を入れないと本地区は2.3%程度で相当高い。ただし景観緑地を含めると見ると1.5%ぐらいに見える。
- ・ 販売組織をこれから検討していかないとかない。

2) 意見交換（敬称略）

稲岡 : 申し出換地がはじめてというのは。

関根 : 全域でははじめて。駅前だけでなく、宅地も含めて行うのははじめて。

荒田 : ユーザーを集めるファンクラブ結成のために、どのようなメディアを使ったか。

関根 : メディアは使っていない。平成18年のシンポジウムに来た方から現地見学をしたいという話がでてきた。つくば研究学園都市に住んでいる方が多く、公務員住宅の廃止で住宅を探している方、TXができて東京・神奈川に住んでいる息子達が実家の近くに家をさがしているなどの需要。このような活動を新聞などが取り上げてくれた。自分たちで広告費はだしていない。今年から地区の愛称を決める取り組みをしている。

また、TX沿線の茨城県内で茨城県と共同で「住みたいネット」という会員組織を持っており、会員は5000人強いる。そのうち、中根・金田台に住んでみたいという方が300人程度いる。そこには定期的に情報発信したり、現地見学会をしたりしている。

緑住農が売れないと都市機構の保留地が売れない。だから積極的に支援しているが、資金的な支援は十分に行えていない。

荒田 : 地権者の方々をリードしていったのは酒井氏。そういった方がいると強い。

関根 : 開発をすると決めた以上は自分たちの知恵でやりましょうと。今でも自然保護団体からの反対などはある。区画整理に反対している地権者もいる。

荒田 : 定借賃料は地主の意向が反映されているか。

関根 : そうである。ユーザーも説明会で高いという印象をもっている。

荒田 : つくば市が買う歴史的緑空間用地はどのように使うか。

関根 : つくば市には陸上競技場がないため、ここに総合運動公園をつくるべきかどうかなどの検討をするだろう。大鷹がいるので緑を残した環境配慮型の運動施設を入れるのではないか。計画が決まらないと市に土地を買ってもらえない。

稲岡 : 農地は利用されなくなると荒れてくると思うが。

関根 : 農地に関しては市も関与していない。農地には2種類あり、宅地を農地的に利用するもの、農地を農地として利用するもの。宅地の方は農地として利用しなくてもよい。

荒田 : 画期的な方式と感じた。

関根 : この1年が本当に大変。地元の方は欲のない方が多く、誰かがやってくれるだろうと思っている。緑住農の仕組みを何度も説明しているが、なかなか理解してもらえない。

今はユーザーが一番不安だろう。窓口がないので、どうしても機構にくる。

荒田 : 地権者が持っているお金はあるか。

関根 : まちづくり協議会は年間200万円程度で動いている。半分程度が会費、半分が市からの補助である。講師をよんできたり、海外視察も自腹でやっている。つくばには海外からも沢山くるので、その時に住宅開発について問い合わせがある。

機構はユーザー間の接点をもたせたいが、施行者が地権者の土地活用（金儲け）に関与

して良いかという話がある。ボランティア的にお手伝いするしかない。

荒田 : 本来的には地主会みたいなのが立ち上げるべきなんだろう。

関根 : Aゾーンの70名については、全員が一つの管理組織、整備方針でやりましょうというところまではアンケートで合意を得た。管理組織がなく個別に交渉するとダンピングがはじまってしまう。

荒田 : 先行的に整備するゾーンがモデル街区になるだろう。

関根 : まちづくり協議会のなかでも先行建築部会という独立組織でやっているが、それ以外では組織化ができていない。

荒田 : 建物も何とかしたくなる。

関根 : 管理組織でコントロールさせようかと考えている。

荒田 : 組織維持のために会費をはらってもらわなければならないだろう。

関根 : 販売組織は坪井で佐藤氏が取り組んでいるスキームである。販売については佐藤さんに手伝っていただいている。

荒田 : 本当は地主が主体的にやるべき話だろう。

村山 : 新田園構想は地権者のイメージや考えを機構が具体的な絵にしていたか。

関根 : そうである。

村山 : 申出の事前アンケートにまちづくり協議会は関与していないか。

関根 : そうである。まちづくり協議会は地権者組織とは別で、独自にまちづくりを考え、開発に対してものを言うという組織。市民団体と似ている。ただし、唯一市が助成していて、計画に対して口をだして良いという組織である。まちづくり協議会の活動が活発なのはこの地区だけである。

村山 : 協議会を設置したから良いというものではないことがわかった。

関根 : 強烈なリーダーシップのある人がいて、その人は変わり者と言われてもしょうがないかもしれない。まちの成熟には時間がかかるので、2代目、3代目がほしい。引き継がれる仕組みとして、共有物を残したい。マンションの管理組合の規約みたいなもの。管理費をもって、管理規約をもって、それが組織を維持する組織につながるのではないか。景観緑地の「木」でも良いと思っている。

荒田 : 普天間には若手の会があり、熱心に活動している。

関根 : 沖縄の住宅は元々広々としたイメージであるが。

荒田 : 中南部都市圏では土地が高いので、そんなに広くない。博多より高いと言われているくらい。需要も少なくなってきたので、もう少しゆったり使ったらどうですかとっている。現段階では売り希望はそんなに多くない。

関根 : 今後は、借地権の譲渡・転貸をどうするか。ここで一端しめるところもある。200年住宅などもあり、建物を50年で返すとはもったいないということになりかねない。

荒田 : 建物などの残った資産を後ろに残していける仕組みがあると良い。

関根 : 建物を壊さないで、放棄してもらい、それを賃貸するなどがあるかもしれない。上物と土地のバランスが悪い。

荒田 : スクラップ&ビルドを奨励しているような話で、エコではない。

以上

住宅地③ NPO 理事長 佐藤氏（協働のまちづくり）

1. 日時、場所

- 開催日時：平成 22 年 3 月 2 日 10:00~12:00
- 開催場所：県庁 7 階企画調整課内会議室

2. アドバイザー

- ・NPO「コミュニティ・アソシエーション美しい街住まい倶楽部」理事長 佐藤俊一

3. 事務局出席者（敬称略）

- | | |
|--------------------|-------------------------|
| ・沖縄県 企画部企画調整課 | ：名嘉真稔、玉城久美子、嘉川陽一
高江強 |
| ・宜野湾市 基地政策部基地跡地対策課 | ：比嘉秀夫、新垣勉、照屋盛充 |
| ・(財)都市みらい推進機構 | ：稲岡、松村 |
| ・(株)日本都市総合研究所 | ：荒田、村山 |
| ・玉野総合コンサルタント(株) | ：堀田、中垣、水野、久松 |
| ・(株)群計画 | ：大門 |

3. 意見交換の要旨

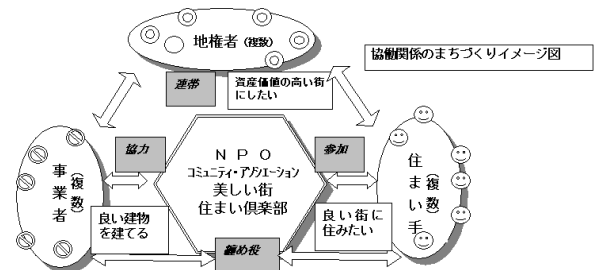
1) 船橋美し学園のまちづくりの概略

■経緯

- ・平成 14 年 6 月 1 日 坪井地区地権者まちづくり推進会設立
- ・平成 15 年 6 月 28 日 コミュニティ・アソシエーション 美しい街住まい倶楽部の設立総会
- ・平成 15 年 10 月 16 日 千葉県知事よりNPOの認証を受ける
- ・平成 15 年 10 月 27 日 NPO法人の設立登記

■概要

- ・「美し学園」は平成16年10月に街びらきを迎えた。全体で 2,000 戸程度の戸数を予定している。
- ・電線の地中化や街並みガイドラインなどにより美しい街づくりが進められている。
- ・コミュニティづくりの一環として、自治会も設立され防犯や環境美化の活動が進められている。
- ・NPO が街づくり全体の旗振り役となり、街全体の地権者の取りまとめを行い、住宅建設だけでなく、一体的なショッピングモールやメディカルモールの整備の推進を図っている。



2) 意見交換

事務局（荒田）：NPO の運営は上手くいっているのか。

佐藤：手数料収入で運営している。不動産業者が仲介した場合と比較して手数料をかなり安くしている。住宅メーカーも NPO が仲介するときの手数料の出し方を考えてくれた。住宅を建てたい個人を仲介したら、住宅紹介料として NPO に紹介料を支払うという制度を適用してくれた。当初は住宅建設費の 1%位を見込んでいた。地主さんからも土地売買価格の

1%を手数料として頂いている。定期借地の場合は2ヶ月～3ヶ月の地代とした。住宅メーカーのプロポーザルを行っていく段階で、受け取る手数料が1%から3%まで上がった。街づくり館は退職金を充てて建設したが回収できた。何とか運営できる状況になっている。

事務局（稲岡）：コンシェルジュが何人かいらっしゃるが、費用はどこからでているのか。

佐藤：5人居り、手数料収入からでている。

事務局（荒田）：街の規模が大きい方が運営しやすいのか。スケールメリットは考えられるか。

佐藤：規模が大きい方がいいと思う。美し学園の開発は4年で終わってしまった。大きい方が長く続けられるが、土地が一度に供給されると大変だと思う。

事務局（荒田）：地域限定のNPOになるのか。

佐藤：地域限定にはならない。千葉県の方針ではNPO 公益である。地域限定だと共益となるので、日本全国で活動してほしい。現在は千葉県知事の登録だが、他県に支社を置く場合は国の登録に切り替えれば良い。

事務局（荒田）：コミュニティやまち育ての仕事は残るが、メインになるようなまちの開発はいつかは終わる。せつかくの組織のノウハウを他のまちにも転進しなくてはならない。

佐藤：その方がいいが、首都圏で見ても区画整理事業自体が地主と一緒に何か取組もうとしていないところが多い。中根金田台のように中心となる方の意識の高く、地主をとりまとめることができないと難しい。それぞれの思惑がありまとまらない。これからは競争の時代なので、土地は作ったが誰も借り手がいないような時代になる。

事務局（稲岡）：地権者から見て、まちづくりのコーディネートやマネジメントを行う主体はどこが良いのか。

佐藤：普通の事業者だと地主を取りまとめるという大変な仕事はしないだろう。住宅メーカーがNPOと一緒に事業を進めようとしたのも、企業では住民の取りまとめはできないと理由もあつただろう。手数料の3%を払ってでもNPOで地権者をまとめてもらった方が良いとの判断だろう。また、行政は地主の個別の権利に対して口を出すことはできない。そのような背景でNPOを立ち上げた。

事務局（稲岡）：信頼関係はどのように構築していったのか。現場で所長をしていたことの影響は大きいのか。公団の後押しなどは有ったのか。

佐藤：所長の経験が一番大きいと思う。公団の後押しは無かった。むしろ競争相手と思われていたかもしれない。

事務局（稲岡）：本来公団がやるべき仕事ではないか。

佐藤：公団とも議論があつたが、組織の体質が変わってしまった。

県（名嘉真）：NPOの仕組みで対応できる地権者の人数とはどれくらいか。

佐藤：20人くらいだと他の財産も含めて個別にきめ細かく対応できるが、人数が多くなるほどあるパターンに入ってもらえないのだろう。中根金田台では地権者協議会は100人くらいだが、パターン化して仕分けを行っている。人数が多くなるとそこに行政の力も必要だろう。

事務局（荒田）：パターンを決めて申し出をその中で行うということだろう。

佐藤：個別に使うということを意識させないようにしなければならない。共同で貸すことが重要である。

事務局（荒田）：共同利用のグループ作りまでは地主サイドで立ち上げるという前処理が必要。地権者の主体性がないとできない。

嘉川：協議会の30人の中にも勝手に建物を建てる人もいるのか。

佐藤：いる。NPO が関わらなくなれば今後はどうなるか。

嘉川：地区計画などの担保をかけた方が良いのだろう。今の時代でも土地の価値は変わらないのか。

佐藤：やはり下がっている。マンション用地が坪 100 万円が 35 万円になった。地主さんも土地の価格上昇を待っていた方は損をしたらろう。

佐藤：地権者は元々個別に農業をやっていた方々である。そこに皆で一緒に事業を行うことを理解してもらうのが難しい。これからの時代は一緒にやった方が大きくは儲からないが大きく損をすることもないとわかってもらうことが大切。地権者を取りまとめて貸すというのが安定していて良いと思う。

県（名嘉真）：土地の値が上がったときには周りにも影響を与えたか。

佐藤：近くに昭和 30~40 年代に開発した場所がある。レベルの低い開発であり値段は上がらなかった。

事務局（荒田）：借地している方にとっては値段が上がっても影響は少ない。今後のまちの安定感が大事。共同住宅の姿が見えていないのは不安。

事務局（荒田）：宅地の細分化を防ぐ手段は。

佐藤：地区計画で 135 m²、町並み指針は 165 m²になっている。

事務局（村山）：これからの町並みの維持管理はどこが担うのか、今後の展開は。

佐藤：チェックするのは難しい。自治会を立ち上げたので自治会にがんばってもらうしかない。町並み同意書をとってあるがそれを自治会に移管する。最初で指針を守ったまちをつくる事が出来れば建替えの際にも極端に違反するようなものを作らなくなる。地区計画や協定など厳しいもので管理しなくても、緩やかな規制でも可能。

県（嘉川）：電線地中化について公道側にしなかったメリットは何か。

佐藤：公道は電力会社の仕様で地中化を行わなければならない。民地なら一般に売られている材料でつくる事が出来る。一戸あたり 40 万円位でできる。公道で行う場合は 200 万円程度の費用がかかる。

県（嘉川）：電力会社の反対はあったか。

佐藤：あった。電力会社の会社の仕組みもあり、きれいな街の実現よりも自分の業務の範疇を超えがらない。

事務局（荒田）：日大の学生さんの利用はあるのか。

佐藤：利用は少ない。

県（名嘉真）：この地域に住んでいる方の職場は首都圏であり、沖縄の場合には首都圏で仕事をしながら越してくるということができない。

事務局（稲岡）：環境にも配慮したと聞いているが

佐藤：駅前に緑地を大きくとってある。また、元々は山林だった場所なので 4~500 本の木を移植してある。元々あった太い木を住宅地の中に入れることはできない。緑道に使っている。北側の調整池は公園と一体となった整備を行った。

佐藤：過去に市が決めた取り決めについて、1 年間かけて見直し作業を行った。

事務局（大門）：住宅メーカーを通して宅地を求めてきたものに対しての周知は誰の役目か。

佐藤：住みたいという人は、住宅メーカーや NPO のホームページ等いろいろなチャンネルでってくる。NPO に問い合わせがあれば街の案内を行うが、直接住宅メーカーへ来た客については、住宅メーカーに趣旨を説明してもらっている。

事務局（村山）：メディカルモールやこだわりショップなどの出店募集の方法は。

佐藤：ホームページや、街づくり館、現地に看板をたてて募集している。人気が過熱したときにホームページに誹謗中傷がかかれることもあった。

事務局（稲岡）：友の会クラブとは。

佐藤：NPO 独自に立ち上げたファンクラブ。登録してもらったらメールで情報を提供する。300人くらいの登録がある。

事務局（荒田）：コミュニティ活動については。

佐藤：東京都心で働いている方が多いのでコミュニティ意識が希薄。住民の中には自治会ができるのはしょうがない、役員になった年だけ無難にこなすといった考えの方も多い。最初の頃は熱意のある方を探して自治会役員をお願いしていたが、年数が経つにつれて冷めた方にも役員の順番が回ってきているので心配している。NPO が支えて活動がうまくいくようにしていたが、自治会に切り替えてきたので影響は出ている。

市（新垣）：NPO の世代交代はあるのか

佐藤：なかなかできない。

佐藤：活気づけるために、昨年度と今年度に財団から予算を頂いて野菜の産地直売を週 2 回日行っている。来年は船橋市役所が市民共同の補助金として出す。

事務局（稲岡）：NPO の職員にはどのような方がおられるのか。

佐藤：船橋市役所の OB や、千葉市役所の OB で構成している。

事務局（稲岡）：地権者はメンバーの中に入っているのか。

佐藤：地権者の会の 26 人は期間限定の会員として入ってもらっている。5 年の期間限定だったが 3 年間延長した。来年期限が切れるので、その時点で NPO がこの地区に関わる事が終わる。

事務局（荒田）：街づくり館はどうなさるのか。

佐藤：自治会と来年度一年かけて話しあう。自治会の会館として利用するなら買い取ってもらう等の方向を考える。

事務局（稲岡）：街づくり館が無ければ NPO の活動も続かなかった可能性もあるか。

佐藤：そう思う。人が集まれる場所があることは大事。

事務局（稲岡）：公団があらかじめ作っておいてくれれば良かったと思う。地権者の生活再建相談所のような役割を担っても良い。

事務局（荒田）：駅舎は鉄道事業者の管理だと思うが、駅舎の中にスペースはあるか。

佐藤：スペースはあり、自治会の一周年記念行事としてそこでコンサートを開いた。

以上

2) 意見交換資料

(1) 配布資料

船橋美し学園——NPOによる土地区画整理後の美しい街並みづくりへの挑戦

NPO コミュニティ・アクション/美しい街住まい倶楽部

理事長 佐藤 俊一

1. 土地区画整理後に美しい街並みを創るための提案

(1) はじめに——美しい街並みへの思い

人は原始の時代から美しさを求め、中世や近世では君主や領主だけでなく、市民や農民の手によっても美しい街や村が創られた。しかし、近代建築や近代都市計画では、オープンスペースに搭状の高い建物が建つ「tower in park」や長方形そのものの機能美が提唱され、装飾性が排除されるようになった。機能性・合理性を優先させることは、むしろ無表情、無機質、単調さを作り出すことにもなり、特に日本の大都市では、無秩序でそれぞれが勝手な形をとる街を容認することになってしまった。混沌とした美しさのない街は人々に安らぎではなく、社会不安をもたらしているように思われる。この中世の市民が求めた美しい街並みの基準は広場や通りに面する建物がそこに集う人々に語りかけるような「豊かな表情を持つ」ことと、それらの建物が「周囲との調和(ハーモニー)を持って連なる」ことであったように思われる。

1 世紀前の英国の田園都市、ポートサンライトやハムステッド、アメリカのラドバーンなどの住宅地では中世の街並みがモデルとされた。その街の資産は、100 年という時間が経っても、その美しい街並みによって高く評価され、人々に愛され永く住み続けられている。これらの街のように、目先の合理性や損得を超えて美しい街を創ることは、街全体の資産価値を高め、かつサステイナブル(持続性)であるということができる。

「豊かな表情を持つ」、「周囲との調和を持って連なる」という美しい街並みの基準に近づくために、第1章では、美しい街並みづくりへの提案をまとめた。第2章では、その提案の実践を行った船橋美し学園での3年間の街並み事業の試みを紹介し、第3章では、それらの実践から得られた課題を取りまとめた。

(2) 一体的な土地活用で美しい街並みを創るために

わが国では、都市計画の母として、広く土地区画整理が行われてきたが、土地区画整理後にどのように美しい街並みを創り出せるかというのが私の長い間のテーマであった。公団用地を使った戸建の街並みづくりは、竜ヶ崎ニュータウンで昭和50年代後半から昭和60年代前半に広範囲に実施した。民間住宅メーカーと協力して共同分譲による生け垣の街づくりを進めたものであった。この内容は住宅生産振興財団の「家とまちなみ」33号にまとめてあるのでそれを参照していただきたい。しかし、一般の地主の土地についてはどうするのか、課題が残ったままであった。協定や地区計画をかける、あるいは土地活用を支援するといった試みがあちこちでなされてきたが、共同化事業など部分的なものにとどまり街全体にはなかなか広がることができなかつた。個々勝手ばらばらに土地を活用するという考えをどのようにしたら変えることができるのか、街並み事業といったものが

必要かと思われる。土地区画整理で少しずつ土地を出し合って道路や下水道を整備したのと同様に地主と事業者が少しずつ費用を出すことによって美しい街並みを創るという事業はできないものだろうか。一人一人が勝手に土地活用をするよりも一体的な土地活用の方が地主にとって得になるし、事業者にとってもメリットがあり、入居者にも歓迎されるというそんな街並み事業の構築がぜひとも必要かと思われる。

(3) 美しい街並みを創り出すための提案

提案1 地権者を始め、街づくり参加者による楽団を編成する

子孫に美田や美畑を残そうとしてきたように、美しい街を創り、それを後世への資産として残すことが大事かと思われる。街づくりでは、多くのプレイヤー(演奏者)が参加し関与するため、勝手な音を鳴らすことを許してしまうと、巨大な雑音・騒音になってしまう。各演奏者が一緒に気持ちを合わせて演奏すれば、美しいハーモニーを奏でることができる。地権者が力をあわせて街づくりに取り組むとともに、街づくりに参加する他の多くの人々も、事業者会、住まい手友の会などを立ち上げ、美しい街を作り出すための楽団(オーケストラ)を編成することを提案する。

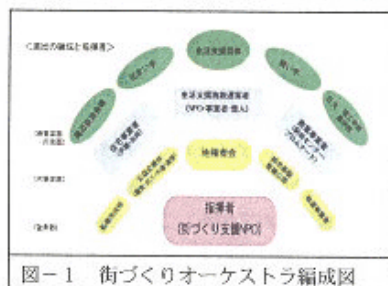


図-1 街づくりオーケストラ編成図

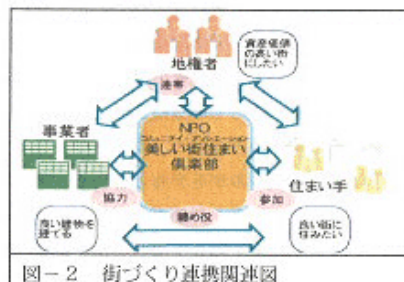


図-2 街づくり連携関連図

提案2 街づくりNPOが指揮者となる

楽団が美しく響きあう音楽を創り出すためには、各パートの特徴、個性を良く把握し、楽団員の能力を十分に発揮させることのできる指揮者が必要となる。街づくりでの指揮者の役割は、従来、行政や公団が行なっていたが、依存心や責任回避などが生まれ、合奏がなかなかうまくいかないということがでてきている。街づくりを能動的に推進するためには、専門家のいるNPO(特定非営利活動法人)の役割が重要になるとと思われる。NPOが指揮者として、多くのプレイヤー(演奏者・街づくり参加者)の取りまとめを行うことを提案する。

提案3 美しい街並みのための楽譜をつくり、楽譜の役割を果たす「街並み指針」を定める

中世では、美しい街並みの基準と建物様式(スタイル)があり、アドリブ(即興)での演奏も可能であった。現代では、楽団の構成員が多くなったため、見事なハーモニー(調和・和音)を奏でるためには楽譜が必要となる。日本の都市計画では、用途地域では交響曲にするか協奏曲にするか、地区計画ではマーチかワルツにするかは決められるが、建物に豊かな表情を持たせるためのメロディーや和音(ハーモニー)が決まっていない。街並みを創るためのルールには、都市計画、地区計画、建築基準法等の法律による規制と、住民どうしが協定として定めるものがある。街並みのデザイン要素には、建物をはじめ、付属物や外構、植栽などがあり、それらに対するより細かなルールを定め、調

和ある建物・外構設計を行うことが重要となる。それを、事業者間、あるいは住民間の申し合わせ事項として「街並み指針」として定めていくために、作曲家(街並み設計家)によって、街並み全体を表現する楽譜(街並み指針)を作成することを提案する。

提案4 電線の宅内地下化を推進する

景観の大きな阻害要素となる電柱と電線を見えなくするには地中化が必要となる。通常の地中化は、電線を道路等の公共用地に埋設するため、工事コストがかなり高いものになる。欧米では宅地内埋設が一般的である。日本でも宅地内埋設ができれば、コストが大幅に引き下げられる。東京電力、NTT等の協力を得て、極めて低コストによる電線(電力は低圧のみ)の宅内地下化を推進することを提案する。

提案5 意欲ある多くの住宅事業者と住まい手の参加を募る

住まい手の様々な好みにも十分に答えられる建物デザインと高レベルの技術、安心できる施工管理やアフターメンテナンス等に優れた特色ある多くの住宅事業者が街並みづくりに参加できるように、プロポーザルによる選定と事業者会による参加方式を提案する。住まい手についても、「友の会」を通じて、街並みづくりに当初から参加できるようにすることを提案する。

2 船橋美学学園でのNPOによる街並み事業の試み

(1) NPOによる街並み事業のスタート―地主の組織化

都市基盤整備公団(現都市再生機構)が施行する坪井地区(65ha、図-3、図-4)の地主は、一体的な土地利用の方が地主にとって得になるということを知り、力を合わせて美しい街を創り出そうということになった。土地区画整理地区内の宅地は公団所有地と民有地とが半々であり、その民有地をしっかりと造らないと街全体が美しくならないし、資産価値も高まらない。民有地のうち企業所有地を除き換地で500㎡以上の土地の面積は17ha。そのうちの15haを所有する25人がNPO(特定非営利活動法人)の設立と、NPOがコーディネートして街づくりを進めていくことに賛同してくれた。コミュニティ・アソシエーション美しい街住まい倶楽部の設立総会は平成15年6月、法人の認証と登記は平成15年10月、毎月1回程度の勉強会を続けてきた。地区の名称も「船橋美学学園」と命名した。地権者がこのようにNPOのもとに組織化され、そして平成18年7月には最初の土地使用収益が開始され、いよいよ地主さまの底力が発揮される準備が整うことになった。

私は公団を中途退職して理事長と事務局長を引き受けることになった。3年間、公団の

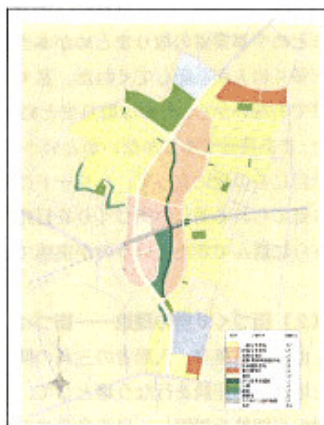


図-3 坪井地区土地利用計画図



図-4 坪井地区(船橋美学学園)位置図

所長をしていたため、土地区画整理審議会や街づくり勉強会などを通じて地主とは親しくなり、常々「美しい街をみんなで造りましょうね」と言っていたし、地主の心意気に答えなければならないとの思いが高じたのである。公団が施行してきた多くの土地区画整理地区でも地主と一緒に土地活用を進め、街づくりに取り組むという事例はあまりなかった。商業施設を共同で誘致するなどの事例はあっても、街づくり全体に取り組むのは初めてのことになる。私にとっても今までは公団所有地を使った街づくりであったが、今度は複数の地権者の土地を公平かつ最大限に活用しなければならない。個々の意向を尊重しつつ全体の調和を図るといった困難な作業に取り組むことになった。個々の自由勝手な土地活用よりも連帯した街づくりが得になることを事例で示さなければならない。美しい街を創るために、面倒なコーディネートという役割に挑戦し、それを街づくりの仕組みに組み込むためのスタートが切られたのであった。

街づくりには多くのプレーヤーが参加することになる。地主をはじめ行政、電気や通信などの公益企業、住宅や商業の事業者、銀行、そして街への入居者。これらを図-1のようにオーケストラに見立て、NPOの指揮の下にハーモニーを奏できるようにしたいというのが理想ではある。街並みづくりについては一体的な土地活用を図るために、そこに参加する地主の取りまとめと事業者の取りまとめと、それに共感する入居者（入店者）の良い三角関係を構築することが必要となる。そのイメージが図-2になる。こうしたというイメージを図に描くのは簡単であるが、「地主の取りまとめや事業者の取りまとめが本当に出来るのかね」、「入居者だってみんなわがままな人種だしね」と多くの人が心配してくれた。私も公団を退職したものの、公団にそのようなノウハウがあったわけでもないから、そんな取りまとめを本当に私にできるのか、100%の自信があったわけでもなかった。まあ挑戦するしかないかという生来の無謀な性格がさせたのか、あるいはレッチワース誕生100年目にその地に立って、ハウードの強い思いが乗り移ったのか、レッチワースのように100年も守り育てられる美しい街づくりを目指したいという衝動に駆り立てられて、3年間ともかくもがむしやらに進んできたというのが実感である。

(2) 街づくり館の建設——街づくり参加者の組織化の拠点

地主、事業者、入居者の三角の関係を取りまとめるには何よりも場所が必要になる。地主の土地活用の相談を行なう場として、事業者にはビジネス提供の可能性を探る場として、入居者には街の可能性を説明し、自治会やコミュニティ形成活動の場として使ってもらうための場所をまず建てることにした。船橋日大前駅の改札を出た間近のところに「街づくり館」という30坪の建物を平成17年1月に開館した。土地は地主から借り、建物は私の退職金を担保にNPO所有のものとした。運営は、千葉県プレハブ住宅協議会、NTT東日本、東京電力、京葉ガス、船橋グー&初ワークなどの協力を得て行っている。ここにはコンシェルジュという女性のスタッフも置いて、街の案内、自治会支援など、数々のサービスも行っている。この「街づくり館」をNPO美しい街住まい倶楽部の拠点としても使うことにより、土地活用が実行され、街並み整備も推進されることになった。



(写真-1) NPO街並み事業の拠点「街づくり館」

(3) 3年間の実績——事業者の組織化、入居希望者の組織化

戸建て住宅地では、千葉県プレハブ住宅協議会という形で大手住宅メーカー8社にまとめてもらい、先導的な街並みづくりに協力してもらう体制をとった。また、入居希望者は友の会に入会してもらい、街の情報を送る体制を整えた。入会者は350名を超えた。それらによるこの3年間の実績であるが、すでに150戸を所有権で販売し、定期借地も30戸程度行っている(写真-2)。賃貸住宅も、タウンハウス型など50戸(写真-3)の建設および街並み整備を支援し、デザナーズ賃貸戸建て4戸も建てた(写真-4)。

また、店舗の賃貸ではこだわりショップを募集し、第1号でケーキ店がオープンした(写真-5)。嬉しいことにそのケーキ店はたいへん繁盛している。また独立医院が並ぶメディカルモールの募集も行ない、小児科、外科内科を筆頭にまもなく建設が始まることになった。駅前センターは大手ディベロッパーへの呼びかけを行ってきたが、なかなか進出してもらえず苦悶する状況になっている。近いうちに新しい方向が出てくる見通しではある。

(4) 街並み指針のチェックと低コストの電線宅内地下化の実行

街並み指針を徹底していくための方策として、3つほど実行している。①街並み指針の基本部分を「街並み憲章」という形で自治会による認知と、全住民から同意をもらうことによって、拘束力はないものの精神的な拠り所としていること。②千葉県プレハブ住宅協議会の協力を得て、街並み指針に沿ったモデル住宅を建設してもらうとともに、注文住宅についてもNPOで図面チェックを行うこととしたこと。③外構については、住宅メーカーが異なった場合でも同一の設計者に設計依頼をしてもらうことにし、周辺とハーモニーを持つ調和外構として街並みづくりを行うこととした。

また、街並みを阻害する要素に電柱と電線がある。特に日本では、電気、電話、放送と多くの電線がクモの巣のように張りめぐらされていて見苦しい景観となっている。欧米のように電線は地中への埋設を図りたいと思い、電線地下化について、東京電力と宅地内地下化について検討を進め、NTT東日本、船橋ケーブルネットワークの協力を得て、そして地主の方々の賛同により幹線道路及び戸建て住宅地などで実施されている。通常、道路内埋設される場合は戸あたり200万円程度の負担が必要となるが、宅地内に埋設する場合は戸当たり、工事費が25万円程度、東京電力への負担金が10万円程度で済む。その程度の金額であれば、宅地の購入者もあまり抵抗がなく負担に応じてくれるし、何よりも、すっきりとした街並みは何よりの財産となっているものと思う(写真-2)。

(5) 自治会活動、クラブ活動支援

自治会は平成17年6月、60数戸で設立され、現在は100%に近い270戸以上の会員が入会している。活発に活動が進み始め、入居者同志で街並み憲章(原則)と街並み指針(細則)に合意することにより、協力して街並みを守り育てるという意識を高める方向に動いている。また、任意の活動としていくつかのクラブ活動も動き出した。お花俱樂部、畑作俱樂部、お掃除俱樂部、野菜俱樂部、ケーキ俱樂部、ペット俱樂部、おやこ俱樂部など、NPOも活動への協力を行っている。このような自発的な住民の活動を主体としたコミュニティこそが美しい街並みを守り育てる大きな力になるものと思われる。

2 美しい街並みづくり——今後の課題

(1) 街並みづくりの指揮者の役割を担う専門的NPOの認定制度

船橋美し学園では、街並みづくりのために、NPOが指揮者の役割をすることの重要性が実証されたものと思われる。地権者の取りまとめには、土地活用を誘導するための豊富な不動産、税制、相続などに関する知識が必要である。事業者の取りまとめには、住宅事業や商業事業についての理解力が必要である。しかし、それらの能力があったとしても、そして相当の根気と努力によっても、100%の取りまとめは難しい。70%程度にとどまらざるをえない。これを100%に近づけるためには、そうした能力のある専門的NPOを何らかの公的な認定制度により、広く認知させることが有効かと考えられる。

(2) 街並み事業の制度化

船橋美し学園での実践によれば、街並みづくりのためには、地区計画という規制よりも、地権者や事業者の取りまとめの方が重要であることがわかった。道路、公園、下水道などの基盤整備のための地権者の取りまとめ方法として土地区画整理制度が作られたが、同じように街並みづくりのために、地権者、事業者の取りまとめが行え、かつ街づくりの協力が徴収できる制度が創設されれば、NPOの街づくり指揮者としての機能がより発揮されるものと考えられる。

(3) 宅地内電線地中化の推進支援制度

宅地内電線地中化は、低廉な費用で埋設ができ、かつ美しい街並みに大きく貢献することがわかった。しかし、東京電力は全世帯に対する電気の供給義務を負わされているため、かつ管理責任を回避したいため、未だに宅地内電線地中化について消極的である。また、東京電力への負担金も必要とされている。東京電力の懸念を払拭し、意味のない負担金を払わなくても済むようにするための、宅地内電線地中化推進制度が必要かと考える。



(写真-2) 電柱、電線のない戸建ての街並み



(写真-3) タウンハウス型賃貸住宅の街並み



(写真-4) デザイトと会津の宮大工による
賃貸戸建て



(写真-5) 第1号店舗ケーキ店「ラバン」



(写真-6) 地主の街並み研修旅行



(写真-7) 自治会設立パーティの役員の皆さん



(写真-8) お花倶楽部一親子で苗作り



(写真-9) 野菜倶楽部一野菜料理の試食会

都市拠点、環境・公園 (社)日本交通計画協会 両角氏
(センター地区の共同利用等)

1. 日時、場所

- 開催日時：平成 22 年 2 月 8 日 13:00~15:00
- 開催場所：沖縄県 7 階第 4 会議室

2. アドバイザー

- ・(社)日本交通計画協会 理事 両角博

3. 事務局出席者(敬称略)

- ・沖縄県 企画部企画調整課 : 名嘉真稔、玉城久美子、嘉川陽一、高江強
- ・宜野湾市 基地政策部基地跡地対策課 : 比嘉秀夫、新垣勉、照屋盛充
- ・(財)都市みらい推進機構 : 稲岡、松村
- ・(株)日本都市総合研究所 : 荒田、村山
- ・玉野総合コンサルタント(株) : 堀田、中垣、水野、久松
- ・(株)群計画 : 大門

4. 意見交換の要旨(敬称略)

1) 港北ニュータウンの概略

■経緯

- ・ 港北ニュータウン事業は、1965 年に横浜市から発表された「横浜市六大事業」に端を発している。背景には、人口が急増し市街地の乱開発が社会問題となっていた。
- ・ その結果、日本住宅公団(現在の都市再生機構)が事業委託を受け公団施行の区画整理を行った区域が 1317ha、事業計画全体では 2530ha あり、大規模な都市開発事業となった。
- ・ 昭和 42 年に「港北ニュータウン事業対策協議会」を設置。これは地元の意向を確認しながら事業を進める住民参加の街作りを推進し、計画を問題なく進めるための機関として設置された。
- ・ それまで一般的に利用されていた土地収用ではなく、換地の手法が取られることになった。地元住民の意向を確認した結果、申出換地による区画整理が実施された。

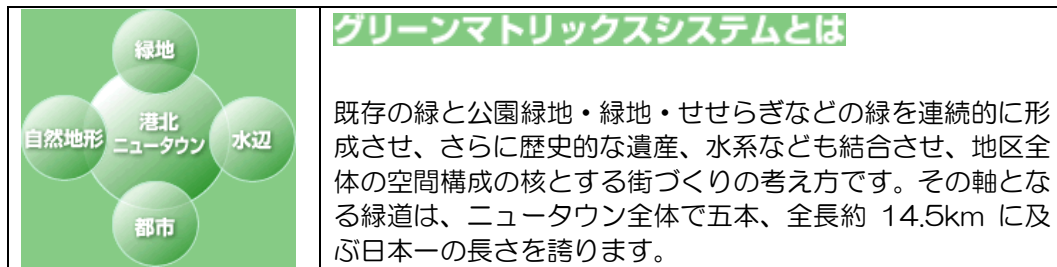
■概略

横浜の都筑区内に広がる港北ニュータウンは、「緑の環境を最大限に保存するまちづくり」、「ふるさと」を偲ばせるまちづくり、「安全なまちづくり」、「高い水準のサービスが得られるまちづくり」を基本方針に、横浜副都心の形成や良好な居住環境の形成など、多機能複合的なまちづくりを進めている。

○緑豊かな周辺環境

地区内の緑道を骨格として、公園や民有地の斜面樹林などを連結させた「グリーンマトリックスシステム」と呼ばれるオープンスペース計画により、貴重な緑の資源を大切に保存している。

緑に縁取られた歩行者専用道路や緑道を進むと、せせらぎや、広々とした公園が現れる、港北ニュータウンならではの潤いと開放感にあふれる演出であり、自然を暮らしの中でいつも身近に感じることができる環境は、この街ならではの魅力となっている。



センター南駅前



タウン内の緑道



都筑中央公園

○駅前商業施設の開発

港北ニュータウンのタウンセンター、中川駅前センター、北山田駅前センター、仲町台駅前センター、茅ヶ崎近隣センターでは、地権者相互の話し合いにより、「街づくり協定」が結ばれており、この街づくり協定の中で建築用途・意匠・壁面後退などの提案がされている。また、街づくりのデザインテーマなどを定めているセンターもあり、調和のとれた魅力的な街づくりを目指している。

2) 意見交換（敬称略）

事務局（荒田）：お話を聞いて、時代も場所も違うので勝負する内容は違うかなという印象を受けた。

両角：港北ニュータウンに関心を持たれた理由は、エリアが広い、地権者が多い、緑が豊かということだろう。普天間が港北と全く違うのは 60 年という時間が止められていたこと。港北でも建設研究会というのを組織していた。普天間でいう若手の会の世代である。若手の人たちの元気がよかった。

事務局（荒田）：普天間の場合は生活再建の質が違う。軍用地料が一律に無くなるという負の面がある。生活再建への取り組み手法ははどのようなものが有るか。

両角：新しいまちで早く自分の土地が活用され収入につながれば良いが、そこに行き着くまでにはそれなりの時間がかかるだろう。余談では有るが、公団の場合は工事を始めるために土地を借りると、事業が終わって土地を返すまで借地料を払い続ける。現実には、事業が遅れ借地料が発生する期間が延びることを望む地権者の声もあった。

1/3 論というのがあり、1/3 は自己住宅、1/3 はアパート・マンションで安定的に家賃収入を得る、1/3 は売るための土地となる。

事務局（荒田）：その一番安全なアパート・マンションについて、人口増が著しかった沖縄も、多少遅れながらも人口のピークに達し、住宅用地需要はこの先そうとう細るという前提で議論は始まっている。地主の方も理解していると思う。沖縄での成功事例として新都心があるが、新都心の開発の頃は勢いがあった。それをサクセスストーリーとされたら困る。地

権者の方にも時代・場所が違うということは理解されつつあると思う。しかし、それにしても軍用地料に換わるものをどうやって得るかについては問題が残る。

両角：地料はいきなり無くなるのか。

事務局（荒田）：それについては、いろいろ要望等がある。どうなるかは分からない。

両角：手立てが無いうちに無くなるのは困る。

事務局（荒田）：極端には、建物ができるまで地料を払うという要望がある。

両角：スタートして失速してしまうよりは、堅実なところで事業を行ったほうが間違えないかもしれない。ただ、時間の要素をどれだけ織り込むか。瞬間的にできる事業ではない。

事務局（荒田）：少なくとも事業をスタートさせるときには地価が底を打ってほしいと願っている。そうでないと事業計画が成り立たない。大規模返還になるので、一時は地価が下落すると予想される方が多い。那覇新都心の頃は、返還されることで地価が上がった。普天間返還の時期には逆に下がると予想される。下がっていく真っ最中に出資計画は立てられない。

両角：事業のフレームを作るのが難しい。しかし、それがはっきり分かることはまず無い。

事務局（荒田）：港北の開発の頃は、地価はあまり変わらないという考えだったのか。

両角：そうである。しかし、一時期土地の値段が下がり、土地も売れなくなった時期があった。2度程経験した。公団は国の財投を借りているのだが、金利の高い時期に7%で借りている。10年経て倍になってしまう。今は金利が安い、常に右肩上がりと考えている時代だった。区画整理そのものが右肩上がりでは成り立たない手法ではないか。

事務局（稲岡）：大掛かりな変更が3点ほど挙げられているが、普天間でも事業を進めるにつれて変更が必要になってくる場面もあると思う。国土交通省や地権者との関係で苦労されたと思うが、住宅公団が何らかの権能を持っていればもう少しスムーズに行えた等の思いはあるか。

両角：思いつかない。区画整理法の中でやれる範囲をやるだけ。権能の話ではなかった。

事務局（稲岡）：合意形成のあり方、簡略化されたシステムがあってそこにかければ少々反対はあっても事が進められるようなシステムは無かったのか。

両角：それを握っているのは地元の方である。それでいいとおっしゃればいいが、それでは駄目と言われたら駄目。

事務局（稲岡）：苦労されたといいつつも、今となっては上手くいったとの感想を受ける。信頼関係を構築されていたのか。

両角：昭和44年の用地買収の頃から公団は地元に入っているが、まだ親しくなかった。お互い信頼関係があったかといえば分からない。それでも、10年20年と事業を行っていく中で生まれた。急にできるものではない。お互いが苦労しながらやっていると生まれるものだと思う。施工者・行政の対応が上から見下ろしていたら上手くいかない。区画整理審議会というのがあって、事業の終盤に解散会をやるというときにはいろんなことを言い合える仲になった。

事務局（稲岡）：市のほうにもニュータウン部隊のようなグループができて、地主と市、公団がそれぞれ関係をつくっていったのか。

両角：そうである。区画整理事業は人間くさい事業である。どのような人間がやっているかが重要。横浜市からすると面倒な事業。ニュータウン建設部はそれが仕事だが、総会になると関係する部署がすべて呼び出され、部長や局長が地権者から攻められるので、地元の会には出たくないと思う市の職員もいた。日頃から付き合いがないとできない。組織上ニュータウン建設部ですべて決められるわけではない。下水は下水道局、道路は道路局と関係

する。こういう開発をやると議員さんが尋ねてくることがあるが、港北ではほとんど無かった。地元で組織を作ってみんなで決めたこと。議員さんが要望しに来たことはなかった。その代わり応援団にもならない。

事務局（荒田）：公団は他の地域でも先買い型の区画整理をやっておられるが、シビアな例というのは他にあるか。

両角：あまりないが、港北の 27 ヘクタールの中央地区では公団施行の区画整理にしたが本当は土地を買いたくなかった、保留地の処分金のみで事業を行おうとした。しかし、当時の建設省が公団施行の区画整理は土地を買ってやるのが公団施行と考えていたので、1 割は買うことになった。常磐新線の沿線開発では、公団は一切先買いしていない。茨城県が買った。その分現在茨城県はご苦労をなさっている。税金を使って先買いを行うが、それを回収しないといけない。その土地を寝かせてあるのは県にとって大変な痛手だ。

事務局（荒田）：先買いの話はこれから出てくるだろう。

両角：新都心の場合はどうだったのか。

県（名嘉真）：県は買っていない。地域公団が買った。

事務局（荒田）：学校用地等も含めて 2 割程度である。

両角：どういったプランでどのような施設を入れるかにもよるが、公益施設を保留地でまかなうにしても、どれくらい減歩があって、保留地にどれくらい割けるかということがあがるが、誰の役目となるかわからないが、誰か種地になる土地を確保して、多少自由に使える土地を確保し、地権者の換地にはできるだけ影響を少なくする方法を考えておかないと合意がつかあがらない。

事務局（荒田）：時間がかかる事業であり、計画も変わる可能性がある。それに対応していく良い手法だと感じた。しかし、そのことによって公団自体の事業が痛んでしまうことはなかったか。

両角：ある。早く事業が済んで売りに出せば資金回収できるような土地を、まだ事業の済んでいない地権者の土地と換えることになる。そのような痛みを背負った。地価が上昇しているときなら、痛みを上回る地価があり、組織的には納得できたが、地価上昇がなくなると組織内では責められた。しかし、現場ではそうでもしないと事業が進まない。種地として持っていたほうが事業は進めやすいが、誰がどのような資金で持てるかわからない。

事務局（荒田）：種地についてはこれからの大きなポイントになる。土地を持った方のご苦労も本日のお話で聞くことができた。

両角：新都心はどうなっているのか。まだ地域公団が持ったまま売れ残っている土地はあるのか。

県（名嘉真）：ない。地域公団のビルのみだろう。

事務局（荒田）：それほど早く済んでしまったサクセスストーリーが那覇新都心である。

事務局（村山）：申出換地の時の調整が大変だったと聞いたが、具体的にはどのように調整されたのか。地権者のリーダーがいたのか。行政又は公団の方が引っ張っていったのか。お聞きしたい。

両角：全く関係ないのが行政。換地の話なので施工者と地権者の関係。グループ討議では、ある街区があると、その街区単位でグループをつくる。例えば 1ha の街区の場合、そのうち 6 千㎡が地権者の土地だとすると、申し出た人たちによって一戸あたり何㎡で切るかを話し合う。申し出た人が少なければ良いが、多かった場合は申し出た面積を減らす必要がある。また、角地が良いなど位置の話もある。申し出た方の条件により整理して換地を当て

はめていった。共同化義務化街区では細長い土地にしてあるが、地権者の気持ちがそろわなければペンシルビルが建ってしまう。ニュータウンでもペンシルビルが連立している場所もある。しかも、使う予定がまだない場所は歯抜けになっている。そうなると街が連担しない。景気が良いと建物の建つスピードも速くなるが、景気が悪くなるとスピードが鈍る。

事務局（稲岡）：スリット換地が際立っているが、当時事例はあったのか。踏み込むのに勇気が必要だったろう。

両角：事例はなかったと思う。宅地の換地処分をするときに意見書を出してもらうが、希望者が多いと最小限の間口が決まっています、街区の幅も決まっていますので細長い土地になってしまう。共同化義務化街区という名前には意味があって、実はスリットの中に反対者が入っていた。その方が直接施行をしないか心配していた。そのような人が入っていても追い出すことはできない。このまま共同化に行ったときに反対されたら事業が行えない。計画の方針の変更があり、換地も見直すとなったときに合わせて共同化義務化街区とした。共同化の担保は、申込書に実印を押させ、抵当に入っていたら抵当権者にも判を押させて下げられないようにした。共同化義務という変な名前だがそのような意味がある。

事務局（荒田）：あるとしても民法上の関係。

両角：もう少し踏み込んで民法上抑えなければならないこともあったようだが、詳しく知らない状況でやっていた。

事務局（稲岡）：共通の夢のようなものがあり、みんなが引っ張られたことはあったのか。

両角：駅前の広場の正面で大規模商業施設をつくる際に、港北ニュータウンの顔となる場所なのでちゃんとしたものを作ろうと皆さん一致した。東急が入っているが、当初は高島屋と9部9厘決まっている状況があった。ところがある時に止めるといわれ、40名強の地権者のショックは大きかった。事務局に弁護士や商業系に詳しいコンサルタントなどがいてアドバイスを受けながら進めていかないといけない。どういってお金で雇うかは課題。

事務局（荒田）：普天間に限らず跡地利用にはそのような話が付きまとう。民有地の中にデベロッパーが入ってきて、それに対して何のノウハウもない地権者が対抗していかないといけない。民民の関係なので行政も関与できない。

両角：そうなるだろう。行政が表に出ることもできないし、全く関与しないわけにもいかない。身になって考えてくれる人たちの部隊をどうやって編成できるか。

事務局（荒田）：軍用地の特徴は組織が何十年もある。そこへ入っていくのはやりやすい。需要が落ち込んでいる中でデベロッパーとどう対抗できるか。

両角：商業系は時代の流れに身を変えていかないと生き残れない世界。地権者のために歯を食いしばってなどとは言わない。

事務局（荒田）：入ってくれる方々を攻めることはできないが、地権者方がそのままついていっていいのか心配になることがある。

事務局（稲岡）：今でも町をマネジメントしていると思うが、そのような組織はいつ頃必要になるのか。

両角：公団は大規模開発があるとそこに第三セクターを作って事業を行っているが、あまりマネジメントの意識はない。

民間資本が進出するまでは公団が初期の役割を果たし、自らのビジネスを持っていく。この中にもビルを2つ持っている。地権者が1番、公団2番という考えなので苦しい。ある程度街が熟成していくと仕事が終わる。

両角：タウンセンターでは、活性化を検討したり、地区計画への対応のための事前相談を受けたりしている。また、夏祭りを手伝ったりと、まち育ての役割を担っている。これらの事業は公益性はあるが収入には結びつかない。

公団は事業が終わると去っていくが、昔からの経緯を分かっている、タウンセンターではまちに根を張っていく役割が必要。公益的性格を持たせる中で、行政が前面に出ることはできないような事を行う。財団のような組織になるのか。

事務局（荒田）：町会費を取れるようになれば良い。町会費が取れるような仕組みを開発の中に入れてたい。

以上

3) 意見交換資料

港北ニュータウンの街づくり

0. 港北ニュータウンの概要

0-1 全体計画と地区区分

- ・全体 2,530ha 計画人口 30万人 【図-1 位置図】
- ・公園施行地区(1,317ha+24ha)、既開発地区(67ha)
- ・農業専用地区(230ha)…農業基盤整備 その他地区(892ha)…市街化留保

0-2 公園施行地区(区画整理事業地区)の概要

- ・面積 : 1,317ha (第一地区548ha、第二地区769ha) 【図-2 土地利用計画図】
- ・平成4年、「中央地区」24haを追加事業化。(※本稿では触れず)
- ・計画人口: 22万人(※平成20年時点居住人口約14万人)
- ・事業期間: 昭和49年認可～平成8年換地処分…22年間
- ・事業費 : 約9,000億円(土地区画整理事業費)
- ・減歩率 : 37%(一般民有地は35%)
- ・地権者数: 認可時5,600人⇒換地処分時11,000人
- ・家屋数 : 2,600戸(うち1,600戸移転)

1. 発端 基本理念 地元合意

1-1 発端

- ・横浜市「六大事業」の一つとして市が発意。(S40年)
- ・市の状況: 都市整備の立ち遅れ。人口急増、無秩序な都市の拡大。都市環境悪化。
- ・六大事業の意味合い: 横浜の将来の都市構造の根幹を作る戦略的プロジェクト。
- ・「都市部強化」「金沢地先理立て」「港北ニュータウン建設」「高速鉄道」「高速道路」「ハイブリッジ」

1-2 3つの基本理念

- ・基本理念: 時代背景、地域特性⇒開発の目的、方向性、事業の仕組み
- 『乱開発の防止』…スプロールの進行をくい止め、計画的な市街地を。
- 『都市農業の確立』…有数の近郊農業地域。農業との共存を。
- 『市民参加のまちづくり』…革新市政。市民の参加を。

1-3 公団の事業参画と地元合意

- ・市の要請(S41年)一公団の資金調達力、人手、ノウハウの活用一を受け参画。
- ・公団が地元に提示(S42年)した事業の枠組み。一公団施行土地区画整理事業一40%買収。35%減歩。55年概成。 【資料-1 公園施行区画整理事業模式図】
- ・地元との合意(S44年)…事業区域の決定。用地買収。⇒事業化へ。
- ・地元組織: S42年「港北ニュータウン事業対策協議会」発足。

2. マスタープランの策定 街づくりの基本方針 計画の特色

2-1 マスタープランの策定

- ・S42年、基本的条件の検討、基本計画原案の策定。(市、公園)。
 - ・S44年～S45年、パイロットプラン策定(公園)⇒マスタープランの骨格出来る。
 - ・S46～S48年、基本計画から基本設計、認可案の作成。(多数回の地元説明)
 - * 主要テーマ:「交通システムのあるべき姿」「NTの核のあり方」「都市らしさ」「うるおい、ゆとり」の追求。
 - * 市民参加の計画づくり:開発目標の樹と制約条件の樹
 - * 多くの人たちの様々な意見を取りまとめる手法(KJ法)
- 【資料-2 開発目標の樹と制約条件の樹】

2-2 街づくりの4つの基本方針

- ①『緑の環境を最大限に保存する街づくり』
単に緑を残す、ではなく緑を主軸とした都市環境の創造へ。
- ②『ふるさとをしのばせる街づくり』
地域の歴史、記憶を新しい街に継承。
- ③『安全な街づくり』
車社会の課題に対応した街づくり。
- ④『高いサービス水準の得られる街づくり』
利便さ、暮らしやすさの追求。

2-3 計画の特徴

一街の骨格を形成する3つのシステムー

2-3-1 グリーンマトリックスシステム…オープンスペース体系

⇒限られた空間の中で最大限のレクリエーション活動を可能とする体系

- ・14.5kmに及ぶ緑道(システムの中軸)と公園及び運動広場—公共空間—(①)
水辺空間(せせらぎ、池)の整備 [(①)は基本方針の項目と対応 以下同じ]
- ・回遊空間としてのベテ網(オレンジ系)
- ・集合住宅用地、寺社林、屋敷林の連続的、体系的配置—非公共空間—(①、②)
- ・現況樹林の保存…公園・緑道内(80ha)、宅地内樹林(34ha)を保存(①、②)

【図-3 グリーンマトリックスシステム図】

2-3-2 交通システム

広域的体系…鉄道:2本(当初は3本)の地下鉄、6つの駅(④)

道路:周辺地域と結ぶ格子型幹線道路ネットワーク(④)

地区内体系…通過交通の排除⇒U字型道路パターン(③)

- ・歩車分離の徹底⇒56kmのベテ網、82ヶ所のベテ橋(③)

2-3-3 センターシステム

3段階構成のセンター計画

- ・タウンセンター…NT 中心部。都心商業、業務、広域公益施設(④)
⇒S56年、横浜北部副都心として位置づけ。
- ・駅前センター…4ヶ所の駅前地区センター。近隣商業、公益施設(④)
- ・近隣センター…住宅エリア内に6ヶ所設定。近隣商業。

3. 事業の実際

3-1 市民参加型事業の実践

3-1-1 異なる市民(地権者)のタイプと活動

- ・ 農家層…旧来からの住民、地主層。将来の生活再建、土地活用への期待と不安。
街づくりへの参加意欲大⇒「建設研究会」活動⇒申出換地要望
- ・ サラリーマン層…新しい住民。小規模宅地地権者。
減歩、家屋移転への不安⇒「宅地会」結成⇒要求運動

3-1-2 港北ニュータウン事業推進連絡協議会

- ・ S51年、対策協を推進協に改組。H8の換地処分時まで存続。
- ・ 地元(4つの地区(旧村))、市、公団の3者で構成。【資料-2 推進協組織図】
- ・ 事業に関わるあらゆる事柄がこの場に提示され、議論され、方針として決定。
ex 土地利用(変更)、事業スケジュール、各年度の補償、工事計画、街づくり協定、住居表示、市街化促進策、バス運行、地下鉄整備促進等。
- ・ 総会(1回/2年。市長、総裁出席)、合同協(2~4回/年。実質的意思決定の場合)
専門委員会(事業、生活、農業、交通、土地利用委員会。テーマ毎、随時)
*なお、換地に関する事項は、土地区画整理審議会マター。

3-2 スケジュール延伸への対応

- ・ 当初の概成時期はS55年(S42年地元へ提示)⇒着工時点(49年)で残り6年余。
- ・ 第1回延伸:S50年、7年延伸し62年概成を提示。⇒大紛糾。一大抗議行動。
⇒生活再建支援措置…「(財)生活対策協会」の設立。
⇒公団現地体制強化。工事促進方策。
- ・ 第2,3回延伸:更に4年延伸し66年(平3)概成へ。⇒4年延伸し平7概成へ。
⇒早期建築希望者対策。仮清算の実施。

3-3 申出換地の実施

3-3-1 導入の背景

- ・ 地権者からの「地元参加の街づくり」「生活再建の確立」要望(建設研究会提言)
- ・ 公団も「地権者の主体的エネルギーの活用」「計画的街づくりに対応した換地設計方式」の必要性を認識。

3-3-2 特別な用地の設定

- ・ 申出換地の対象とする 4 種類の「特別な用地」を設定。
 - 「センター用地」…タウンセンター、駅前センター、近隣センター内
 - 「アパート・マンション等用地」…幹線道路沿い宅地(二種住専、住居地域)
 - 「工場・倉庫等用地」…4箇所を設定(準工業地域)
 - 「集合農業用地」…一般住宅地内、一定のまとまりを持ったエリア(一種住専)
 - ・ 想定減歩率
 - タウンセンター：65～75%、駅前センター：55～65%、近隣センター：40～45%
 - アパ・マン：35～40%、工場・倉庫：35%、集合農地：35%
 - ・ 申し出結果
 - * 全体で 886 名の地権者が 250ha の土地を申し出る。
 - * センター用地は、民有地換地フレームを大幅に超える申し出。
 - ⇒ グループ討議(位置、面積調整)、フレーム拡大(公団換地を減)
- 【資料-4 特別な用地の位置、申出換地の流れ】

3-4 事業途中での大掛かりな変更

3-4-1 多機能複合都市への転換

- ・ S59 年、ニュータウンの方向をそれまでの「住宅都市」から、住む、働く、学ぶ、といった機能を持った「多機能複合都市」に転換。
 - * 時代の変化…住宅数の充足、小児化の進展、産業構造の変化。
- ・ 土地利用計画の見直し⇒集合住宅用地、学校数の削減。⇒誘致施設用地新設。
- ・ 研究所、研修所、大学等誘致(市街化の核となる安全でクリーンな施設)

3-4-2 タウンセンター・マスタープランの変更

- ・ S61 年、“競争力のある、より便利で魅力あるセンター”を目指して、道路設計、街区形状及び一旦収めた換地を見直すことに。

<方向と内容>

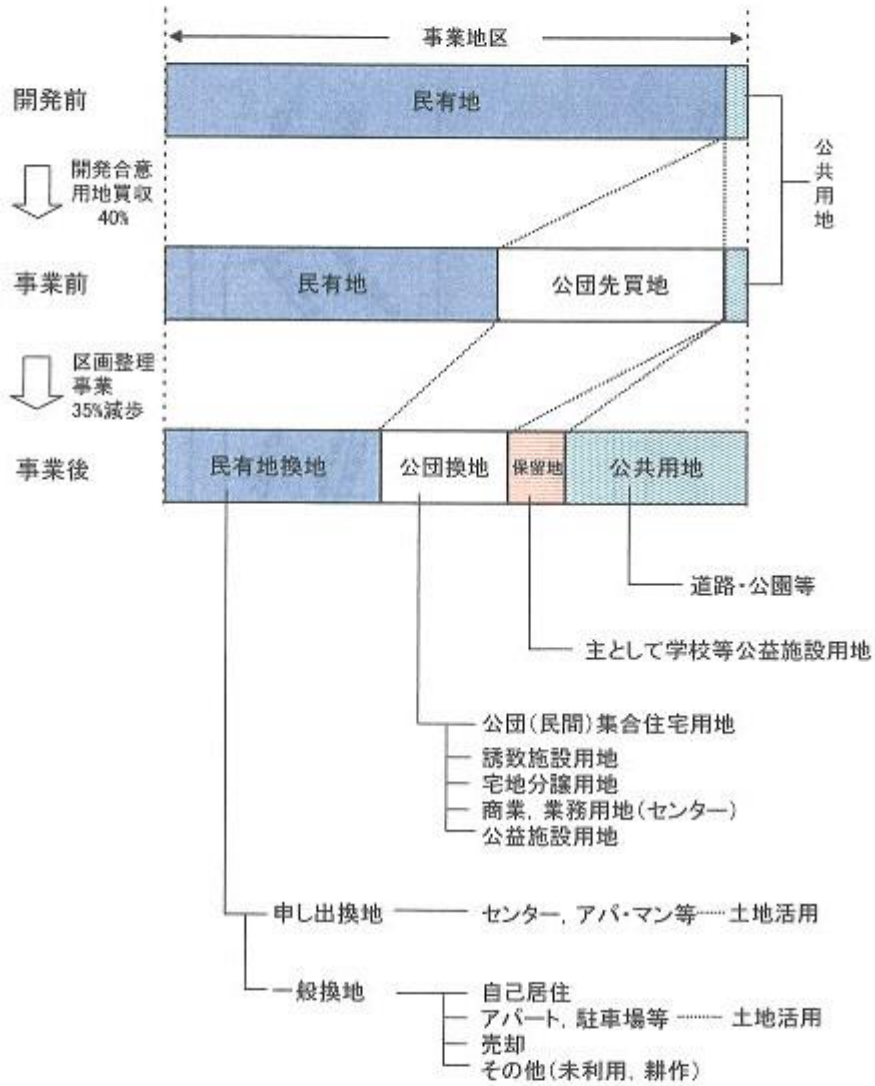
- 車対応型センターへ…道路ネットワーク再編。駐車場用地確保。
- 利用しやすいセンターへ…歩車分離、立体分離の最小限化。
- 大規模施設立地への対応…競争力強化。大規模街区設置。
- 共同化の担保…大規模街区 2ヶ所を「共同化義務街区」に設定。

【図-4 タウンセンター計画図】

3-4-3 地下鉄 3 号線の高架化

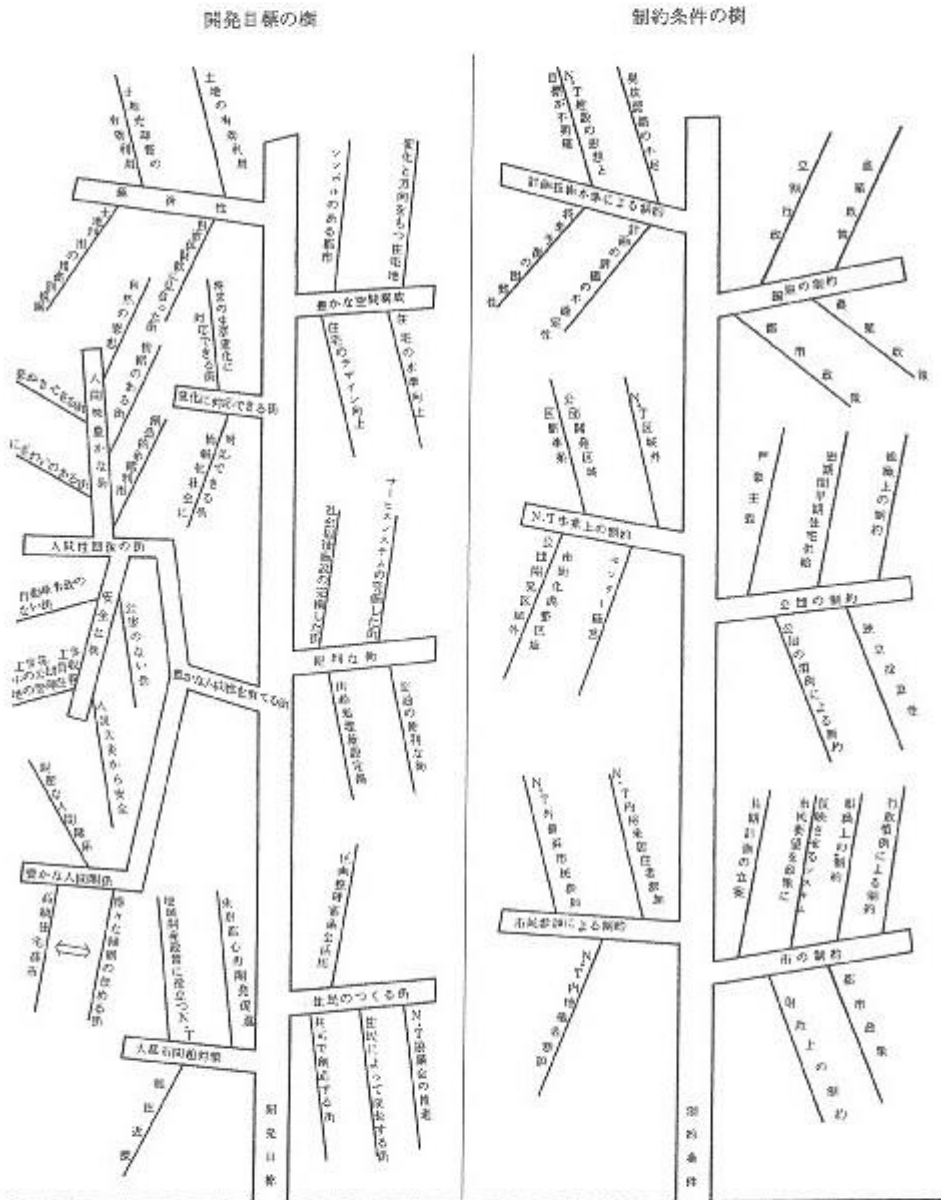
- ・ S59 年、早期開業のための建設コスト削減策として市が提案。
 - ⇒ 土地利用計画(設計)、工事計画および換地の変更が発生。

資料-1 公団施行土地区画整理事業 模式図

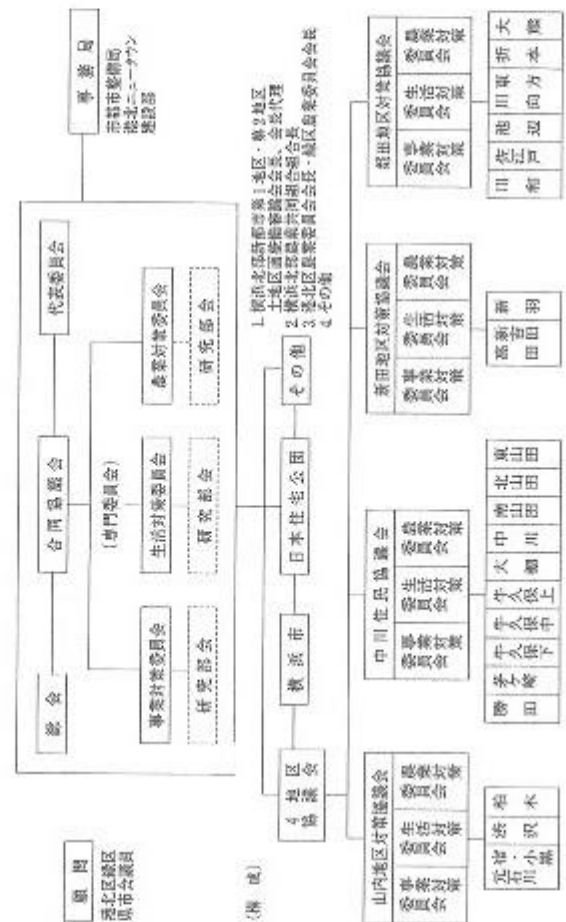


* 公団は、換地と保留地を取得。処分により事業費を回収。

資料-2 開発目標の樹と制約条件の樹



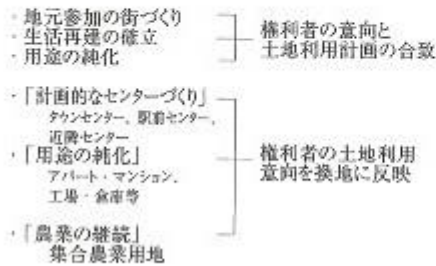
S51年発足時



*その後、事業の進展に伴って「交通問題委員会」「土地利用特別委員会」が設置された

資料-4 特別な用地の位置、申出換地の流れ

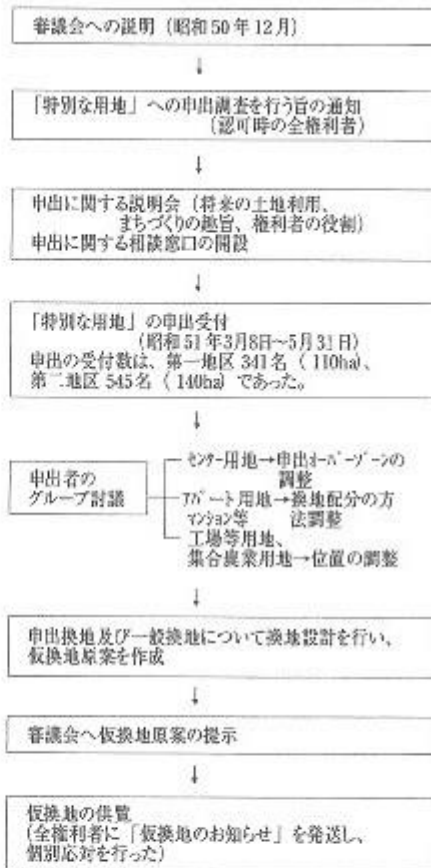
街づくりにおける申出換地の位置づけ



「特別用地」位置図



申出換地の流れ



資料-5

共同化義務街区の事業方式

	第一地区（北センター）	第二地区（南センター）
①名称	都筑阪急モザイクモール港北	港北東急SC
②敷地面積	約1.8ha	約1.5ha
③権利者数	45名	42名
④キーテナント	阪急百貨店	東急百貨店 ⇒東急ストア
⑤ディベロッパー	(株)モザイク開発	(株)東急モルズディベロップメント
⑥事業方式	地権者会社が建物を建設し、直接百貨店等に賃貸 地上権設定（101年）	地権者が共同（事業者組合）で建物を建設し、地権者が設立した管理会社に賃貸、管理会社からディベロッパーに転賃 地権者間の相互借地契約、地上権設定
権利関係	土地 分有 建物 地権者会社+キーテナント	土地 分有 建物 地権者（同族会社も可）共有
事業方式採用の主眼	地権者リスクの最小化 意思決定の迅速化 地上権設定による共同事業の継続	ハイリスクハイリターン、相続税対策 地権者参加型 相互借地契約等による共同事業の継続
⑥建築概要		
延床面積	108,000㎡	106,000㎡
建物構造	鉄骨造+鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋+鉄骨造
階数	百貨店、専門店5階建 駐車場棟6階建	百貨店棟当初5階建 ⇒ 7階建 専門店棟7階建、駐車場棟7階建
建物用途	百貨店+専門店 観覧車	百貨店+専門店、カテゴリーキラー シネマコンプレックス
駐車台数	約1,100台	当初1,040台⇒860台
⑦事業費	事業費 約130億円 (事務費、金利含まず)	総事業費 約200億円 (事務費、金利等含む)
⑧資金調達	補助金、民都機構、市中銀行融資 キーテナントの建設費負担	保証金、敷金、市中銀行融資 (ディベローパーの資金調達協力)
⑨着工	平成9年10月	平成8年3月
⑩開業	平成12年3月	平成10年4月
概要		

4. 地権者による共同化事業

—タウンセンター共同化義務街区事業—

4-1 趣旨と内容

- ・タウンセンターの核となる2つの大街区を地権者の共同事業用地に設定。
- ・市街化の先導役の役割を担う。
 - 北センター：敷地 1.8ha。地権者 45 名。⇒都筑阪急モザイクモール港北
 - 南センター：敷地 1.5ha。地権者 42 名。⇒港北東急 S.C.

4-2 経緯と事業内容

<主な経緯>

- H1 : 共同化の申し出調査
- H2～3 : 開発推進会発足…共同開発確認書締結。テナント意向調査等。
- H4～5 : 建設組合設立…テナント交渉、事業方式検討。テナント決定。
- H7 : 事業者組合(南)、地権者会社(北)設立…事業内容、資金調達検討。
- H8～9 : 着工(北 H9、南 H8)
- H10～12 : 開業(北 H12、南 H10)

<事業内容>

- ・別紙「共同化義務街区の事業方式」(資料 - 5 参照)

<共同化のポイント>

- ・リーダーの存在。組織としての交渉力。迅速な意思決定。事務局体制。
- ・施設計画及び事業手法。資金調達。事業の永続性。

以上

全般① 東京都市大学教授 小松氏（集客・来住の促進）

1. 日時、場所

- 開催日時：平成21年12月2日 13:00~15:00
- 開催場所：(財)都市みらい推進機構 会議室

2. アドバイザー（敬称略）

- ・東京都市大学 都市生活学部 都市生活学科 : 小松史郎

3. 事務局出席者（敬称略）

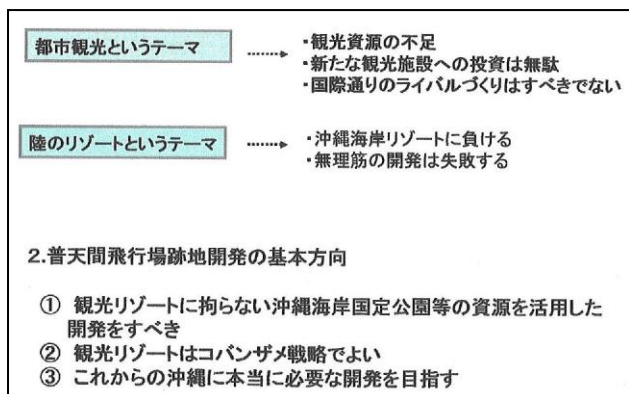
- ・沖縄県 企画部企画調整課 : 高江洲強
- ・宜野湾市 基地政策部基地跡地対策課 : 比嘉秀夫
- ・(財)都市みらい推進機構 : 稲岡英昭、松村聡
- ・(株)日本都市総合研究所 : 荒田厚、村山文人
- ・玉野総合コンサルタント(株) : 堀田保将、水野清広
- ・(株)群計画 : 大門達也

4. 意見交換の要旨（敬称略）

1) アドバイザーからのご提案（小松氏）

■ 普天間飛行場跡地の立地にかかわる基本的認識

- ・普天間跡地が本当に「集客」の適地かを、自らの経験を踏まえて考えてみた。
- ・普天間跡地で「都市観光」を展開することは本当に大丈夫か。都市観光を考える場合は、歴史文化、構造物、お祭りなどの伝統的資源が既にあることが一般的である。新たに都市観光をつくりあげるとは、投資効率から見て疑問であるとともに、国際通りのライバルづくりはすべきではないと考える。
- ・沖縄で海のリゾートに加えて「陸（おか）のリゾート」をつくりあげるのは大変ではないか。「陸（おか）のリゾート」は、集客力から考えると海浜国定公園等が中心になるだろう。むしろ、普天間跡地では、そこから人を廻すことを考えるべきではないか。

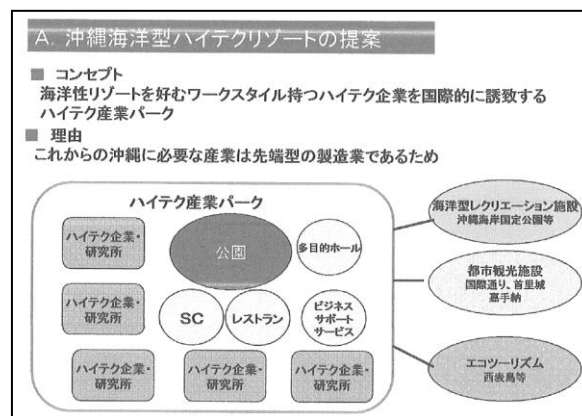


■ 普天間飛行場跡地開発の基本方向

- ・普天間跡地は、観光リゾートに拘らないで、海に来た人が跡地を見に来るといった戦略が良いと考える。観光リゾート産業は、実はあまり儲からないので、普天間跡地は集客の面ではコバンザメで、むしろ、地主の実になる開発を考えた方が良いだろう。提案としては以下の3つである。

提案1 沖縄海洋型ハイテクリゾート

- 普天間跡地では、海洋性リゾートを切り札として企業立地を進めるのが良いのではないか。沖縄に必要なのは外貨を獲得する企業であり、緑豊かな場に海が近く、遊び道具がついているハイテクリゾートを形成することが一つのアイデアである。
 - そのようなワークスタイルを持つオーナーや従業員が普天間跡地に住み、遊びや仕事を満喫できるようなハイテク企業を誘致する。このような例は日本にあまりないため、国際的に考えた方が良いかもしれない。
 - 具体的には、ハイテク企業とその研究所が立地し、センターには公園周辺にショッピングセンターやレストラン、ビジネスサポートサービスなどを展開する。上手くいくとホテルが立地するだろう。この人々は週末に海洋レクリエーションにいそしみ、国際通りなどで都市観光を楽しむ。
 - ソフィアアンティポリス（フランス）のようなハイテク型産業パークが一つのモデルと考えられる。会社にプールが付いているなど、のびのびした研究環境で、オーナーや役員はクルーザーを持っている。
 - 誘致戦略は、以下のものが考えられる。
 - 思い切った優遇措置が必要。タックスヘブンまではいかないが経済特区にして税を減免。
 - フリートレードゾーンとして貿易に際して税金をとらない。
 - 電気・水道・ガスが安くならないか。
 - ハードインフラとしては、通信インフラが必要。
- ここで特に必要なものは「富裕層が遊べるもの」であり、「公共マリーナ、社交場」を整えることが有効と考える。中国人も豊かになると車では満足できなくなり、クルーザーがほしくなるが、沖縄のマリーナはまとまった規模のものが少ない印象である。国際マリーナにもなる施設を整備してはどうか。



提案2 高級住宅地構想（沖縄ビバリーヒルズ構想）

- 沖縄には高級住宅地がないように思う。ビバリーヒルズのように、家の前が芝生で塀がない高級住宅地がほしい。
- 沖縄科学技術大学院院の世界的科学者がどこに住み、子弟をどこで教育するかという話がある。これと上手く組み合わせて、環境共生型の高級住宅地を形成することが考えられる。ノーベル賞級の学者が住んでいると、大きな集客力になり、そこには知恵やお金も集まってくる。

これを実現するためには、ノーベル賞級の科学者に宅地を無償提供することが近道である。アジアの富裕層が住み、クルーザーも利用できる環境整備が一つの方向ではないか。

- 子弟教育のための高レベルの学校教育施設が必要になるが、この機能を普天間跡地に整備してはどうか。子どもと一緒に住める環境が整うことで定住につながるだろう。また高度な医療施設も必要になる。
- さらに、様々な人種の方々が来るので、多様なライフスタイルに対応する必要がある。例えば、宗教施設、墓場、世界的品揃えのあるショッピングセンターやレストランなどである。
- このような場が形成されると観光客が集まってくる。『集客と来住』は一緒に考えるべきであり、場合によっては、高級住宅の展示場があると、アジア各地から人々が集まってくるのではないか。
- 集客施設よりは住宅の方が採算性があり、安定している。この場合、乱開発をさせずにクオリティを保つことが重要である。100ha の公園を上手く活用して緑豊かで壁のない住宅地ができれば良いと考える。

B. 高級住宅地構想(沖縄ビバリーヒルズ構想)

■ **コンセプト**

- 沖縄科学技術大学院の世界的科学者の住む環境共生型高級住宅街
- 沖縄ハイテクリゾートのオーナーや役員が住む高級住宅街
- クルーザー等の海洋型レジャーが趣味のアジアの富裕層が持つ別荘街

■ **誘致戦略**

- 集客力のあるノーベル賞級の科学者への住宅の供与
- 子弟教育のための高レベルの学校教育施設
- 高度な医療施設
- 世界的品揃えのあるショッピングセンター
- 洗練された多様なレストラン街

提案3 国際園芸博構想（沖縄国際花と緑博構想）

- 100ha の公園を整備するという話があったが、国際園芸博覧会（以下、「花博」という。）を「まち開き」と併せて開催してはどうか。基地が平和利用になったというシンボルとして花博を開催する。
 - この博覧会は万博ではなく花博にしてほしい（花博は万博より環境配慮型）。花博は AIPI（国際園芸家協会）が認可するもので、分類によって開催期間等が異なる。A 類 I 型が最高レベルで開催期間が半年、同一国で 10 年に 1 度しかできない。花博は、国家行事であり、名誉総裁は皇太子となっている。海外客を含んで半年で 1000 万人程度の集客を期待できる。
 - 花博の誘致に要する費用は 2～3 億円程度で、開催地は国際競争により決まる。
 - 現在、日本で花を商売にしているのは、キリンとサントリーで、とても良い商売をしている。沖縄は花のイメージがあるので、上手にビジネス展開できるのではないか。隣国の台湾は花ビジネスの産地であり、台湾と上手に組むことにより、国際的な競争力もつくだろう。
 - この花博をまち開きと同時に行い、そのまま公園にしてはどうか。国家的プロジェクトなので補助が期待できる。
- また、沖縄観光の特徴はリピーターが多いことであり、1 回来るとくせになる。まずは 1 度来てもらうためにも花博は良いテーマであり、沖縄に来るきっかけにもなる。
- 沖縄観光の課題はおみやげが少ないことであるが、花博を開催することで、開発意欲も沸く

のではないか。

2) 意見交換

稲岡 : 普天間跡地と海との間は距離があるが、海へ至る軸を整備することで、高級住宅地とリゾートを関連づけることは可能か。

小松 : 海に遊びに行けるように、宜野湾市内を通る横軸の道路整備が重要と考える。

稲岡 : 沖縄で高級住宅地を考えると、その居住者は高齢者や芸能人などがイメージされ、定住しない可能性もある。チバリーヒルズ(あすみが丘・ワンハンドレッドヒルズ)も、そこに定住している人は少ない。

小松 : 定住の観点からもリタイア層ではなく、大学や企業の研究者をターゲットに考えていくことが重要だろう。特に、中国などの近接した世界的な成長セクターを視野に入れて考える必要がある。海を知らない、または、透き通った水面、青い空を知らない中国人は結構多く、そのような人々に沖縄の環境は売りになる。

荒田 : 普天間跡地を「観光リゾート」と位置づけた由来は、県の目標である1000万人の観光客を迎えるにあたって、「海」のキャリング・キャパシティに限界があるなかで、「陸」でも対応・工夫が必要という意図である。普天間跡地の広大な土地で、住宅需要が見込めないなかで、緑豊かな環境づくりを展開し、1000万人の観光客を迎えるという方向である。

「観光」は、陸だけで集客を伸ばすということではなく、海と陸で沖縄の観光振興を図るものである。陸では、大規模なものを誘致するという話ではなく、人材育成、沖縄の伝統文化を保全するなどのソフトな機能を重視した機能を誘致したいと考えている。

「リゾート」は沖縄ビバリーヒルズのようなイメージで、海が見えて、海にも行きやすい立地を考えていた。面積的には大きくなるだろう。

小松 : 普天間跡地は、別荘地ではなく、そこに住んでくれる人を集めた方が良い。

荒田 : マルチハウジングしてくれそうな方々を招くことが考えられる。特にノーベル賞受賞者に無料で住宅を提供することは有力な手段と感じた。

また、100haの公園は、国に整備を要請しようとしているが、国の財政も厳しい状況にある。

小松 : 今の公園緑地課は、「稼げる公園」を考えている。公園は地元負担で管理運営するだけでなく、来訪者から集金することが考えられている。公園で営業行為をして良いという方向にあるようだ。

荒田 : 沖縄の気候風土において、屋外で園芸の可能性はあるか。現在でも蘭や菊の栽培はしているが、気候的に花を育てることに適しているか。

小松 : 花栽培に向いているのは、年間の温度差が少ないところであり、コロンビアや台湾など年間の気候変動が数度程度のところが適している。沖縄では種子開発も必要になるだろう。

荒田 : これまでは「平和のシンボル」の具体的なイメージが難しかったが、“花”は平和のシンボルとしてイメージしやすい。花博の場合、各国がガーデンを持つことにより、アジア圏の交流につながるなどの意味もあるだろう。

小松 : 花博は基本的に見本市であり、業者だけの取引を行う日も設定されている。商売を念頭に置いているので、展示される花の質も相当高い。

稲岡 : 花博の開催期間は如何に。

小松 : A類Ⅰ型は半年、A類Ⅱ型は3ヶ月、B型は1週間である。博覧会と見本市が組み合わさっているのがA型で、B型は見本市のみある。

荒田 : 花博の開催期間中およびその後に地元雇用につながるなど、イベントが産業につながる点大きい。

小松 : 大阪の花博は花市場になり、浜名湖は公園になった。イベントは、如何にして継続的展開につなげるかが重要である。また、現在札幌で花博を開催する動きがある。

比嘉 : 宜野湾市では、西海岸のマリーナ近辺の都市機能用地に2つのホテル誘致を進めていたが、100年に一度の経済危機により先が見えない状況にある。さらに、普天間だけでなく「嘉手納より南の返還」という大きな情勢があるので、これがどうなるかが普天間にも影響するだろう。

小松 : ホテルは投資物件になりやすいので景気に左右される。緑の中の住宅地を整備することにより、その環境を見に来る人達がいる。特に、ロシアなどの寒い国の人々がターゲットになる。ロシアも経済的に豊かになってきており、成功者もいる。

荒田 : ビバリーヒルズとまではいかないかもしれないが、沖縄移住は多くなってきており、そういう方々が住めるような場所も用意したい。人口増加も頭打ちになり、新規の住宅需要が増えないなかで、個性ある住宅地を商品として開発することが重要と考えている。それには地主の方々がまとまる必要があり、その方々が納得できる商品のアイデアを出し、地主の間をつないでいくことが重要になるだろう。住宅需要を喚起するアイデア、長期に耐えるまちづくりが問われているところである。

小松 : チマチマやっても誰も乗ってこないような気がする。

比嘉 : 中南部都市圏の市街地に 1000~1500ha の土地がでてくるので、需要の喚起が課題になるだろう。

荒田 : 先生の話をついてると、普天間の前面の海についてもレベルアップが必要と感じた。

小松 : 都市型で人を集めるためには日が暮れてからが勝負だろう。海においても夜遅くまで賑わいをつくることが重要ではないか。

以上

全般② 若手の会 大川氏 呉屋氏 我如古氏

1. 日時、場所

- 開催日時：平成 22 年 2 月 19 日 15:00~17:00
- 開催場所：宜野湾市役所 別館 3 階 建設部会議

2. ヒアリング対象者（敬称略）

- ・ 普天間飛行場の跡地を考える若手の会 大川正彦、呉屋力、我如古隆

3. 事務局出席者（敬称略）

- ・ 沖縄県 企画部企画調整課 : 玉城久美子、嘉川陽一、高江洲強
- ・ 宜野湾市 基地政策部基地跡地対策課 : 比嘉秀夫、新垣勉、照屋盛充
- ・ (財) 都市みらい推進機構 : 松村聡
- ・ (株) 日本都市総合研究所 : 荒田厚、村山文人
- ・ 玉野総合コンサルタント (株) : 堀田保将、中垣淳一、水野清広、久松隆司
- ・ (株) 群計画 : 大門達也

4. 意見交換の要旨（敬称略）

1) H21 年度 若手の会議論まとめ「地権者として想定される検討事項」（中間）

- ・ 若手の会では、県市共同調査である平成 20 年度普天間飛行場跡地利用計画策定推進調査で示された、「土地利用・環境づくり方針案」における検討課題について、地権者として想定される検討事項を抽出し、今年度、それらに対する意見や議論したものを中間とりまとめする。
- ・ 全体的には、土地利用・環境づくり方針案は、これまで若手の会で議論してきた内容に合致しているため意見が少なかった。これまでの意見をより強調するかたちで若手の会としての意見としてまとめていく考えである。
- ・ また、若手の会はこれまで活動してきたが、今後はさらに自由な活動を望む意見もある。

■ 土地利用にかかる計画方針に対する主な意見

- ・ 共同利用による用地確保が求められており、都市拠点や振興拠点づくりのためには必要であると認識している。
- ・ 都市拠点は、交通拠点を中心に形成することが必要である。
- ・ 都市拠点形成は、国際的な活動拠点として普天間公園と関連づけることは良いと思われる。若手の会での公園コンセプトである平和とあっているため。
- ・ 都市機能再配置に向けた受け皿整備は、周辺市街地と一体的な活性化の上で必要と考える。
- ・ ただし、330 号の機能を全て跡地に移転はできないだろう。中部縦貫道の計画状況をみて判断していくべき。
- ・ 受け皿確保は地権者が用意するのではなく、交換する考えはどうか。

■ 環境づくりにかかる計画方針に対する主な意見

- ・ 方針のとおり、新エネルギーなどを活用した環境にやさしいまちづくりをしたい。
- ・ 景観形成のためのルールづくりは必要であるが、どの段階で取り入れることが理想的か。

■ 普天間公園の整備方針（試案）に対する主な意見

- ・普天間公園の100haは大きすぎず、100haは必要という表現をしてはどうか。
- ・土地利用制限が必要となる区域を公園とする意見もあるが、公園の位置を限定するのではないか。
- ・国営公園を求めるが、実現困難な場合となる方策も検討しておく必要がある。
- 都市空間構成にかかる整備方針に対する主な意見
 - ・集落空間の再生は良いと思われるが、他の利用も考える人も出てくると思われ、字有地を活用してはどうか。
 - ・住むとなると支障もでてくると思われる。全体として旧集落の雰囲気再現できれば良いと思われる。
 - ・共同利用の一つの手段として旧集落を再生し、観光資源として活用できないか。

2) 意見交換

- 事務局（荒田）：共同利用について、何が心配か。
- 呉屋：来従者への定期借地など貸す場合の内容として、所有形態や換地の形態、また、相続が発生した場合の対応などである。
- 事務局（荒田）：来住者への提供は、個人から個人への借地と想定される。この場合は協力してまちを創るという意味での共同利用である。一般的には、一団の土地をまとめたかたちで利用し、相続が発生した場合においてもその利用形態のなかで相続分割がなされる。ただ、相続により、現在の利用形態を望まない方が増え、継続できないことも想定できる。
- 呉屋：現状では何も決まっていないため、疑問も想定でしか話が出来ない。ただ、若手の会としては共同利用については必要であると考えており、どのような方法があるのか事例を示し勉強する必要があると思う。
- 大川：東海浅山の事例では相続について課題となっていた。
- 事務局（荒田）：共同利用を選択した場合、長期間自分では使えず、相続が発生した場合でもそのままの利用が続くので地権者にとってはある程度の判断は必要。反面、那覇新都心のメインプレスやDFSなどのように共同化により大規模な土地利用ができるというメリットもある。
- 呉屋：共同利用する場合の組織として地権者の会社などが必要になってくると考える。
- 事務局（荒田）：人数が多くなると会社を作ることも考えられる。浅山新田がそのような形ではないか。
- 事務局（堀田）：浅山新田の場合は、地権者が会社をつくり、賃料を地権者に配分している。
- 大川：普天間の場合もそういった会社が必要と考える。
- 事務局（荒田）：共同で収益を上げて公平に分配する仕組みである。全体を一つの会社とするか、それぞれの街区の個別の会社とするかさまざまな形態がある。共同利用街区を確保する方法は、地権者の土地利用意向に応じ集約確保する申し出換地という手法が前提となっている。しかし、この方法は特に制度化されたものではないため、他の跡地においても課題となっている。アワセゴルフ場でもこれから取り組もうとしている。
- 呉屋：個土地に執着する地権者もいるため、別利用か共同利用か、意向調査を早い段階で行う必要がある。
- 県（嘉川）：土地に執着することも重要である。一方では土地需要を考えることも重要。共同利用などが必要で優先的な整備が必要などあれば提言してほしい。

- 呉屋 ：住宅だけでは埋まらないなどを示す資料などを用いて地権者に共同利用などの取り組みの必要性を理解してもらう必要がある。
- 県（嘉川） ：嘉手納以南の返還を考えた場合、県内だけの需要だけでなく県外からも取り入れる必要がある。来年度から2ヵ年かけて広域的な構想を関係市町村と連携して検討していく予定である。
- 呉屋 ：普天間の方向性が出されれば議論しやすくなる。
- 大川 ：共同利用を議論するまえに何をやるのかが無いと考えることも出来ないため早めに詰めていく必要がある。
- 事務局（荒田） ：嘉手納以南の経済効果は軍雇用、軍用地料を含めて2,000億円程度ある。軍用地を全て貸しても700億円であり、満たない部分を何かで生み出す必要がある。整備した土地を利用して2,000億円を生み出す必要があり県サイドで検討されている。ただ、経済性の面だけではなく、土地が利用できるという精神的な効果も含めるべきではないかとも考える。
- 呉屋 ：例えば経済効果があるという計画を出すことで起爆剤となり跡地利用促進効果も期待できるのではないか。
- 事務局（荒田） ：返還されると経済効果があるという試算もあるが、何も考えないことは危険である。
- 県（嘉川） ：北谷や那覇新都心の事例からどこでも成功するという考えは危険である。北谷・新都心も県内から移転してきただけなのかも知れない。
- 呉屋 ：県内、県外、海外なのか来住者の意向を把握したいがターゲットを絞れない。転勤者などから意見を聞きたい。
- 事務局（荒田） ：さまざまな対象に売込みが必要ではあるが、売込みのための題材づくりに取り組んでいるところである。企業は5年以内の話でないと反応しない。今後、普天間で何をやっているかアピールしていく必要がある、地権者からは土地をまとめて提供する用意があることを知らせる必要がある。
- 市（比嘉） ：若手の会の取り組みは前向きであり、問題意識も的確に捉えられている。周辺市街地の解消とあわせた取り組みで跡地内に受け皿を確保することである程度埋まることも考えられる。機能配置については大規模跡地として県と協力して取り組んでいく必要がある。北谷は成功事例ではあるが大規模な施設を確保できていないのが課題である。
- 事務局（荒田） ：北谷は個人の努力でできる限界ではないか。普天間の規模から考えると個人では無理があり、ある程度共同で取り組む必要がある。集約することは様々な需要をひきこむ条件になり、魅力として提供できるようになる。また、収益の公平な分配の仕組みを作ることも共同化により取り組む必要がある。共同化の取り組みをどのように地権者に発信していくかが課題である。
- 呉屋 ：若手の会がその役割を担っているとも言われており、地権者に発信し引き込むための材料がほしい。また、若手の会の会員を増やすことも必要。また、いろんな方との意見交換する場を増やしていくことも必要である。
- 事務局（荒田） ：前向きな努力ができるような資料作りに取り組むことが必要である。
- 若手の会の意見にもあった洞穴などによる土地利用制限される区域を公園とすることについて、現段階ではどれくらいが対象となるかわからないが、東側区域に多く出る可能性もある。西側の斜面は大半が基地外である。ただ、保全の観点からは基地外であるが、整備区域に入れて、公共緑地とすることも考えられる。ただ、墓が中にあるため課題となる。

- 呉屋 : 地盤が悪いところを公園とすることについて、若手の会では街区公園レベルではよいのではないかとの意見であった。一方で、公園をそのような場所とすることについては防災の観点から心配する意見もあった。ただ、そのような区域に墓が建つことも想定される。また、斜面の危険なところは区域内に入れ換地の対象とし再編することは納得されると思われる。
- 事務局(荒田) : 周辺市街地の一部を公園として確保して、制度的な課題も多いが地区内の土地と交換することも考えられる。基地内ばかりではなく周辺市街地との一体整備という観点からも必要な考えでもある。
- 大川 : 50ha くらいの公園がネットワークする考えがあるかどうか。
- 呉屋 : マトリックス形状の 100ha 公園が大規模公園として機能できるかが心配。国営公園としてフェンスで囲われてしまうとイメージに合わない。どのように管理されるかが心配。
- 事務局(荒田) : 那覇新都心の公園は、駅から延びている部分も公園で、幹線道路との交差点も公園となっている。
- 大川 : 普天間公園は防災公園としたい。
- 事務局(荒田) : 旧集落の再生について、並松街道の旧ルートの復元と併せて実現したい。どんな部分まで再生するかは決まっていないが、個人の住宅としてだけではなく滞在型の旅館などとしても良い。竹富などの事例もある。
- 呉屋 : 若手の会としても住宅だけでなく同様な考えで前向きな意見が多い。観光資源として活用することも考えられる。並松街道の議論はあまりされていないが、松を育てる必要があるとの意見があった。
- 市(比嘉) : 松は比較的成長が早く 20 年ぐらいで成木になる。
- 県(嘉川) : 字有地の目的は何か。共同利用に活用できないか。地代を配分する仕組みがあれば共同利用の配分にも入りやすくないか。
- 市(比嘉) : 目的は、公民館、法定外にならなかった里道、拝所、墓地などである。
- 事務局(村山) : 組織が必要であると議論されているが、組織化について疑問点などがあるか。
- 呉屋 : 土地を確保するための組織が必要であるとの認識になっている。今の段階では考えられる組織の情報収集しているところである。地権者の土地利用意向によって組織化すべきものも出てくるのとも思われる。
- 事務局(荒田) : 準備の段階に応じて組織も変わってくる。事業が始まってから跡地利用地主会が立ち上がっている例が多いが、普天間の場合、早い段階から組織化する必要がある。
- 市(新垣) : H23 年度を目標にまちづくり準備協議会の設立を地権者だけではなく、外部の人も入れたかたちで検討している。跡地利用のきっかけづくりとしたい。
- 呉屋 : 協議会をベースに下部組織を作って活動の場を広げていってはどうか。集まる機会をつくるのが重要。
- 大川 : 若手の会の活動をもっと広げていくような取り組みが必要。地主会も議会との交流会を考えている。

- 呉屋 ：来年度の活動について、例年 4－7 月の活動が空いている傾向にある。この期間に活動は出来ないか。
- 市（比嘉） ：決まったテーマなどがあれば情報提供する。
- 市（新垣） ：前年度の県市の成果を題材に検討してはどうか。ただ、何を目標にしていくかの検討も必要。地主会とも相談して進めていることも考えられる。
- 呉屋 ：若手の会で策定した中長期計画にあわせて活動していきたい。このような意見交換会などの場を定例化してはどうか
- 事務局（荒田） ：今年度の中間取りまとめ素案をもとに検討されてはどうか。
- 市（比嘉） ：今年度は業務の意見交換の一つとして行ったが、今後は地主会、若手の会との意見交換は必要と考えている。

資料－６ 供給処理分野（環境関連）にかかると事例収集

太陽光発電

■システムの概要

- 太陽の「光エネルギー」を直接「電気エネルギー」に変換する発電方式で、エネルギー源が太陽光であるため、基本的には設置地域の制限がない
- 設置する場所の広さに合わせて自由に規模を決めることができる
- 発電コストは低下しているが、家庭用電気料金の約2倍とまだ高いのが現状
- ただし、機器のメンテナンスはほとんど不要であり、余力電力は電力会社への売電可能
- 遠隔地や非常用電源にも利用可能

■期待される効果

- 家庭用（4kw）導入の場合、年間電力負荷の約80～90%を賄われる
- 省エネ、CO2削減効果も高い

■対策を導入する上での考え方

- 気象条件により発電出力が左右される
- 日照条件が良好であることが望ましい

■導入事例

- 公共施設 糸満市役所（沖縄県糸満市）
- 集合住宅 オール電化マンション「ニューガイア」（福岡県北九州市）
- 住宅団地 コスモタウンきよみ野（埼玉県吉川市）、Pal Town城西の杜

糸満市役所



コスモタウンきよみ野



太陽熱利用

■対策・システムの概要

- 太陽の光エネルギーが集熱器への照射によって発生する熱エネルギーを、水や空気等を暖め、給湯や暖房等に利用
- 機器構成が単純で特別な知識や操作が必要ないため、戸建住宅を中心として、太陽熱利用(アクティブソーラーシステム)は既に多くの導入実績がある
- 公共施設等への大規模なシステム導入も進められている。
- 新エネルギーの中では比較的安価であるが、他のエネルギーとの競合で減少傾向にある

■期待される効果

- 標準的な戸建住宅の場合、集熱器3㎡で年間給湯負荷の35%が賄われる(関東地域)
- 温熱需要の大きな施設、住宅団地などでは高い省エネルギーが期待できる

■対策を導入する上での考え方

- 日照条件が良好であることが望ましい
-

■導入事例

- 集合住宅 越谷レイクタウン太陽利用システム(埼玉県越谷市)
- 住宅団地 ソーラータウン久米川(東京都東村山市)

越谷レイクタウン



風力発電	
<p>■対策・システムの概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自然エネルギーである風力エネルギーを、発電機により電気エネルギーに変換して利用 ・風力発電には、2000kw級の大型のものから、1kw程度の小型のものまである ・新エネルギーの中では発電コストが比較的安く、工期の短さもメリット 	
<p>■期待される効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・風力エネルギーは広範囲に存在しており、風のエネルギーの約40%を利用でき変換効率がよく、クリーンかつ無尽蔵の純国産エネルギー ・2000kw級では、一基で一般家庭700世帯の電力が賄え、小型のものは太陽光発電と組み合わせることで家庭や学校でも導入されている。 ・「風車は新エネルギーの象徴」といわれ、地域のシンボルとして「町おこし」などでも活用できる 	
<p>■対策を導入する上での考え方・課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・気象条件に左右され、出力が変動するため、電力品質の低下を引き起こし、既存電力システムの運用に支障をきたす恐れがある ・周辺環境との調和、日本固有の台風などの気象条件や、複雑な地形に対応した風車の開発・導入が課題 	
<p>■導入事例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大型 糸満市観光農園、伊江島、佐敷、楚洲、具志川 各風力発電所、伊平屋風力発電実証研究設備（沖縄県） ・小型 ハイブリット型照明灯（神奈川県横浜市） 	
<p>糸満市観光農園</p> 	<p>ハイブリット型照明灯（横浜市）</p> 

バイオマスエネルギー

■ 対策・システムの概要

- 太陽エネルギーが、植物により変換され生物体内に蓄えられた有機物を利用する、再生可能なエネルギーであり、燃焼させることにより発電や熱利用のエネルギー源として利用可能
- バイオマス資源は、主に林産資源、水産資源、農産資源、畜産資源、一般・事業系廃棄物資源などに分類できる

■ 期待される効果

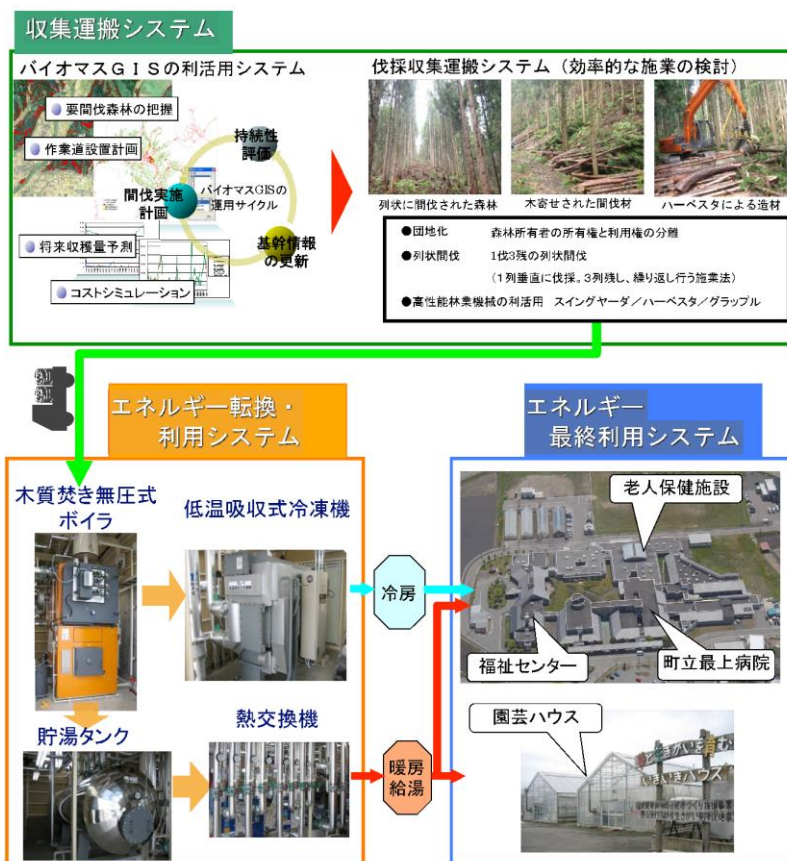
- バイオマスエネルギーを用いた発電や熱利用の効果は、その投入物の種類や量、処理方法によって様々であるが、「カーボンニュートラル」なため追加的なCo₂が発生しない、未利用の生物性廃棄物を資源として活用できる
- 廃棄物の再利用や減少につながり、家畜糞尿、農業残渣、飲食店からの厨芥ごみの適正処理にもなる

■ 対策を導入する上での考え方

- バイオマス資源の入手と利用先が効率よく確保できるかが条件となり、収集場所、安定確保、利用先の確保が必要
- バイオマス資源は広く分散していることが多く、収集・運搬・管理にコストがかかる
- プラント設置は、臭気や景観、ごみ搬入に伴う交通影響など都市づくりの観点からの検討が必要

■ 導入事例

- 「ウエルネスタウン最上」木質バイオマスエネルギー地域冷暖房システム実験事業



排熱エネルギー（清掃工場排熱）

■対策・システムの概要

- 多くの清掃工場では、焼却に伴って発生する排ガスから回収した熱を利用して高圧蒸気を作り、発電や所内熱利用用途に利用されている。このプロセスから一部の高圧蒸気を取り出して、地域冷暖房の熱源として利用している事例がみられる。
- また、清掃工場の復水器からの水は、ヒートポンプの熱源としての利用は可能であり、住宅団地での事例もみられる。

■期待される効果

- 清掃工場からの排熱は莫大な量があり、熱源や熱源水として利用できれば大幅な省エネルギー効果が期待できる。

■対策を導入する上での考え方

- 利用は清掃工場の周辺域(事例より半径約2km以内)に限定される。ただし、ヨーロッパでは、都市内に広がる地域暖房のネットワークを使って、郊外にある清掃工場の排熱(主に蒸気や高温水)を都市中心部に供給していると都市も多い。

■導入事例

- 札幌市真駒内地区、千葉ニュータウン地区、東京臨副都心地区、光が丘地区、品川八潮地区、大阪市森ノ宮地区、那覇・南風原クリーンセンター発電所（沖縄県南風原町）

那覇・南風原クリーンセンター発電所



廃棄物エネルギー（下水道に伴い発生する未利用エネルギー）

■対策・システムの概要

- 下水道に伴い発生する未利用エネルギーには、下水汚泥の焼却排熱、消化ガス、下水処理水(中水含む)や未処理水の温度差エネルギーの利用がある。
- 下水汚泥の焼却排熱は、焼却に伴う熱の利用であり、高温蒸気や低温の冷却排熱の利用まで様々。
- 消化ガスは、現在でも多くの下水処理場で利用されているが、大半が処理場内の電力や熱利用。
- 下水処理水や未処理水の温度差エネルギーの利用は、電動ヒートポンプの冷却水または熱源水として、ヒートポンプ効率の向上に利用される。

■期待される効果

- スクラバー温排水を利用した六甲アイランド集合住宅地区の場合、8月の給湯負荷のほぼ100%が排熱で賄われ、年間平均では給湯負荷の約84%が賄われるとの試算が出されている。
- 未処理水利用（後楽一丁目地区）の場合、約18%の省エネルギー効果試算
- 下水処理水利用（幕張新都心ハイテク・ビジネス地区）の場合、約20%の省エネルギー効果試算

■対策を導入する上での考え方

- 下水汚泥焼却排熱利用：汚泥焼却施設や清掃工場の周辺域での利用に限定
- 下水処理水利用：下水処理場の周辺域に限定
- 未処理水利用：下水処理場の地下水ポンプ場の周辺域でも利用が期待される
ただし、夾雑物の処理のための沈殿処理などの必要スペースの確保などが必要。

■導入事例

- 下水汚泥焼却排熱利用：六甲アイランド集合住宅地区
- 下水処理水(中水含む)や未処理水利用：盛岡駅西口(未処理水利用)、千葉問屋町(中水利用)、後楽一丁目(未処理水利用)、幕張新都心ハイテク・ビジネス地区(下水処理水利用)、高松市番町地区(中水利用)、下川端再開発地区(中水利用)

六甲アイランド集合住宅地区



温度差エネルギー（河川・海水）

■対策・システムの概要

- 河川水、海水の温度は、夏は外気温よりも低く、冬は高いため、地域熱供給の熱源に効果的に利用することができ、その結果、省エネルギー化を図ることができる。
- 温度差エネルギー(河川水、海水、下水処理水など)は電動ヒートポンプの冷却水または熱源水として、ヒートポンプ効率の向上に利用される。

■期待される効果

- 熱源とその利用量や利用方法によって効果は様々
- 河川水利用：空気熱源方式比較、年間電力消費量28%削減（箱崎地区）
ガスボイラー比較、一次エネルギー約40%削減（大川端リバーシティ）

■対策を導入する上での考え方

- 熱利用が可能な大規模河川や海岸に隣接していることや、地下水を利用する場合には、法規制、環境影響への調査が必要

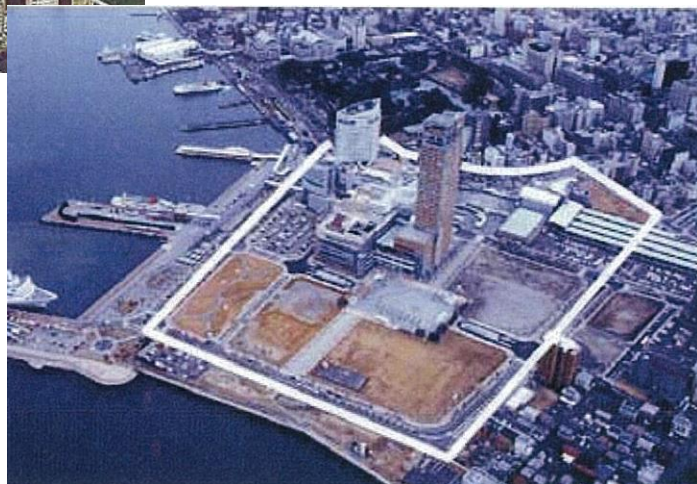
■導入事例

- 河川水熱利用：箱崎地区(東京都)、富山駅北地区(富山県富山市)、中之島3丁目(大阪府大阪市)、天満橋1丁目(大阪府大阪市)、大川端リバーシティ地区(東京都)
- 海水熱利用：中部国際空港島地区(愛知県常滑市)、大阪南港コスモスクエア地区(大阪府)、サンポート高松地区(香川県高松市)、シーサイドももち(福岡県福岡市)、金武町営プール(沖縄県金武町)

中之島3丁目地区（河川水熱利用）



サンポート高松地区(海水熱利用)



温度差エネルギー（地下水）

■対策・システムの概要

- 地下水が保有する熱を直接回収し、電動ヒートポンプの熱源水(冬期)または冷却水(夏期)として利用することにより、ヒートポンプの熱効率の向上をはかるシステム

■期待される効果

- 地下水は年間を通じて水温が十数℃に安定しており、夏は外気温よりも低く、冬は高いため、ヒートポンプの熱源水、冷却水に効果的に利用することができ、その結果、省エネルギー化を図ることができる

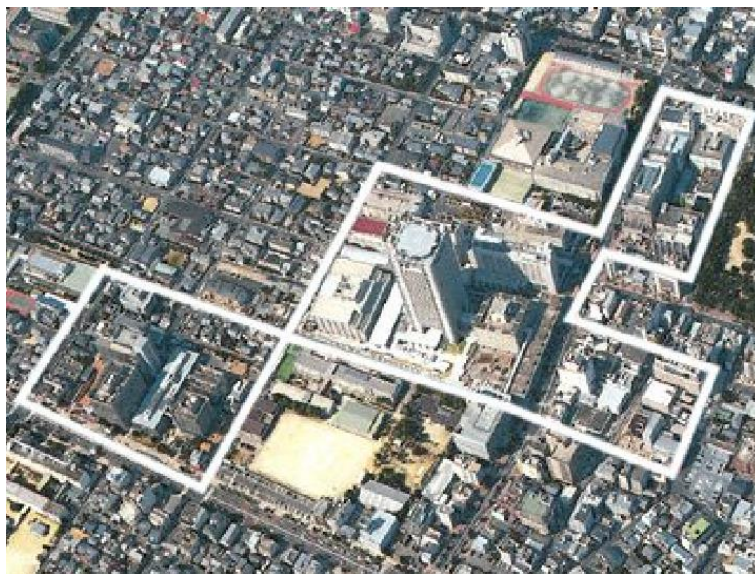
■対策を導入する上での考え方

- 地下水の利用に関しては、工業用水法等の法規制、都道府県条例による規制が厳しく行われているほか、地下水利用による長期的な環境への影響調査が必要

■導入事例

- 高松市番町地区、高崎市中央地区

高松市番町地区



天然ガスコージェネレーション

■対策・システムの概要

- ・天然ガスで発電する際に発生する熱を、温水や蒸気で利用するシステムで、電気と熱の両方が利用できるシステム

■期待される効果

- ・電気と熱の両方が利用できるため、利用効率は70～90%と高い
- ・エネルギーを使う場所で発電し熱を供給するため、送電ロスがない

■対策を導入する上での考え方

- ・市街地再開発事業などの拠点開発に合わせて導入が期待される
- ・開発計画策定のなるべく早い段階からの導入の可能性について検討が必要

■導入事例

- ・ジャスコ名古屋みなと店(愛知県名古屋市)、公立陶生病院(愛知県瀬戸市)
公立陶生病院



燃料電池

■対策・システムの概要

- 空気中の酸素と水素を化学的に反応させ直接電気を発生させる発電装置のことで、家庭用、自動車用、携帯電話用など小型のものから発電施設用の大型のものまで、様々な発電施設が開発されており、家庭用燃料電池は、2009年から本格販売が開始された
- 発電する際に熱も発生させるため、電気と熱の両方を同時に利用できる。発電効率は40～50%だが排熱利用すると80%となる

■期待される効果

- 二酸化炭素を大幅に削減可能



面的エネルギーシステム

■対策・システムの概要

- エネルギーの面的利用（Area Energy Network）とは、地域や地区レベルで、集中熱供給プラントでつくられた冷熱や温熱を地域導管を使って各需要家（各建物）に供給し、需要家の各種熱負荷（冷房、暖房、給湯など）に対してスケールメリットを活かして効率的にエネルギー供給を行うシステムの総称。個々の建物ではなく、面的な複数の建物でエネルギーの最適化を図ることを目的としている。
- 利用する施設、建物、地域の特性により多様なものが想定でき、地域熱供給事業型、地点熱供給型、建物間融通型などに分類できる。

■期待される効果

- 省エネルギー性、地域環境保全性、火災発生低減、景観性の向上など都市環境向上にも期待できる。




■対策を導入する上での考え方

- 都市整備を契機とした導入が考えられる。
- 気候、エネルギーの需要形態及び組み合わせ、規模など地域の特性に合わせた導入判断が必要。

■導入事例

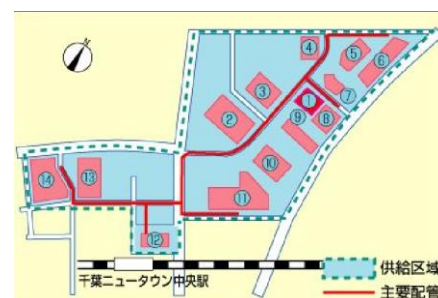
- 地域熱供給事業 許認可地区数149地区（H21.7現在）

エネルギーの面的利用とは（エネルギーの面的利用の主な類型）

<p>①第1類型：「地域熱供給事業型」 通常、「地域熱供給」あるいは「地域冷暖房」と称されるシステムであり、一定地域内の複数の需要家（建物）に、集中熱発生施設で製造された蒸気、温水、冷水などを導管（配管）を通じて供給する。熱供給事業法の適用対象としてのシステムをイメージした類型である。なお、熱供給事業法では、適用する事業の基準を、「一般の需要（不特定多数の需要）に供給し、かつ、設備の加熱能力の合計が21ギガジュール/時以上の事業」としている。</p>	
<p>②第2類型：「集中プラント（地点熱供給）型」 熱供給事業型と同様に集中熱発生施設による熱供給システムであるが、規模が小さいものであったり、同一の敷地内で特定の需要家に供給するものであったりと、熱供給事業法の適用外で存在するものをイメージした類型である。通常、「地点熱供給」などとも称され、住宅団地や学校の構内、大規模施設や研究施設群、商業施設群などにおいて稼働している。</p>	
<p>③第3類型：「建物間融通型」 近隣の個別需要家（建物）の熱源を導管（配管）で連結し、建物相互間で熱を融通したり、熱源設備を共同利用することで、トータルで効率の高い熱供給を実現するものである。既成市街地においても、対象建物の建て替えはもちろん熱源設備の改修などに合わせたネットワーク化が期待される。</p>	

出典「エネルギーの面的利用促進導入ガイドブック」（エネルギーの面的利用導入ガイドブック作成研究会）

千葉ニュータウン都心地区 （ごみ焼却場廃熱利用）



社団法人 日本熱供給事業協会 HPより

「エネルギーの面的利用促進導入ガイドブック」より

分散型エネルギーシステム（マイクログリッド）

■対策・システムの概要

- 近年、電力を必要とする場所の近くに小型発電機を設置し発電する試みが行われており、発電機を必要とする場所ごとに分散して設置される「分散型電源」と電力量の需給バランス、電圧や周波数など電力品質の維持のための「蓄電(電力貯蔵)」システムを複数組み合わせ、需要状況に合わせて制御し、電力の地域自給を可能とする小規模の電力供給網。
- 分散型電源として新エネルギーの利用も進められているが、風力や太陽光といった自然エネルギーは、自然環境や季節間、昼夜間などの影響を受け出力変動が生じるため、変動電源である自然エネルギーとその他の新エネルギーを適切に組み合わせ、これらを制御するシステムを開発することにより、特定地域内で安定した電力・熱供給を行うことを目標としている。

■期待される効果

- 自然エネルギー等の地域資源を生かし、エネルギーの地域自給が進むことにより、二酸化炭素の排出量の削減やエネルギー自給率が向上し、地球温暖化対策として期待できる。

■対策を導入する上での考え方

- 太陽光発電、バイオマス、風力などの自然エネルギーは、安定した供給には不十分な状況であり、電力系統からの自立が課題である。現状では、実証研究中であり、当面は、既存の大規模発電網との共存が現実的。

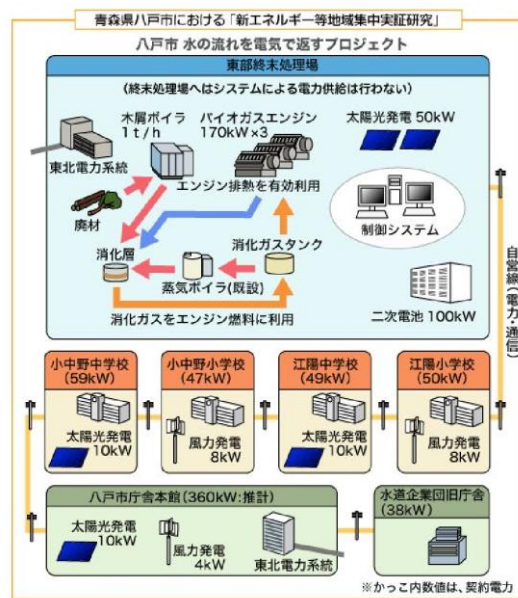
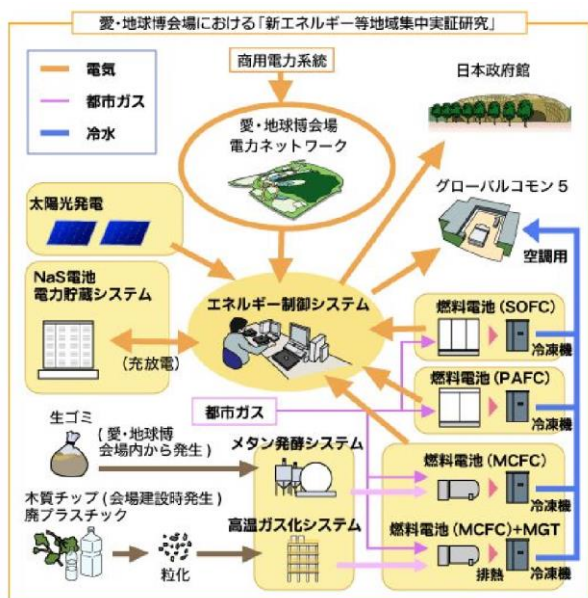
■導入事例

- 「新エネルギー等地域集中実証研究」

愛・地球博覧会会場、八戸市水の流れを電気で返すプロジェクト（青森県八戸市）、京都エコエネルギープロジェクト（京都府京丹後市）

愛・地球博覧会会場における実証研究

八戸市水の流れを電気で返すプロジェクト



NEDO（技術開発機構）HPより

水資源循環システム

■導入事例

- ・さいたま副都心（埼玉県さいたま市）、那覇新都心（沖縄県那覇市）

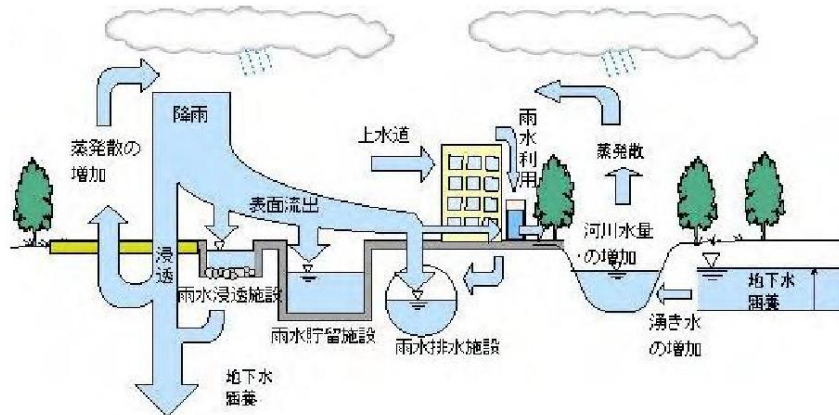
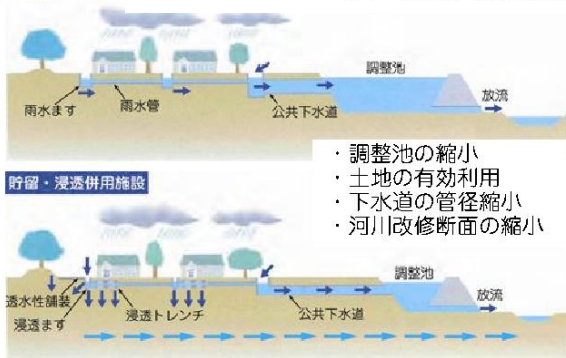


図-2 雨水貯留浸透による水循環再生のイメージ

貯留施設単独



- ・調整池の縮小
- ・土地の有効利用
- ・下水道の管径縮小
- ・河川改修断面の縮小

図-9 浸透施設導入による経済効果のイメージ

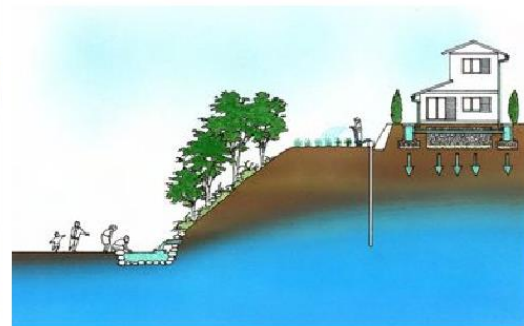
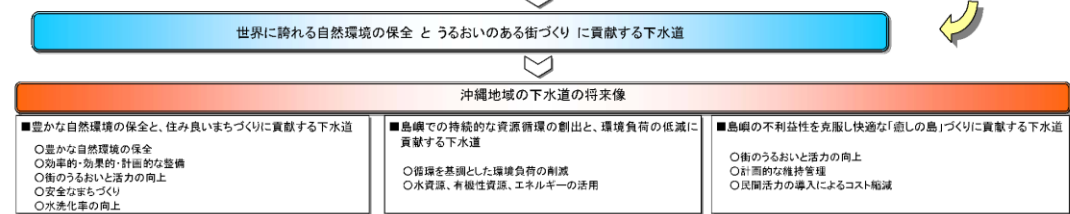
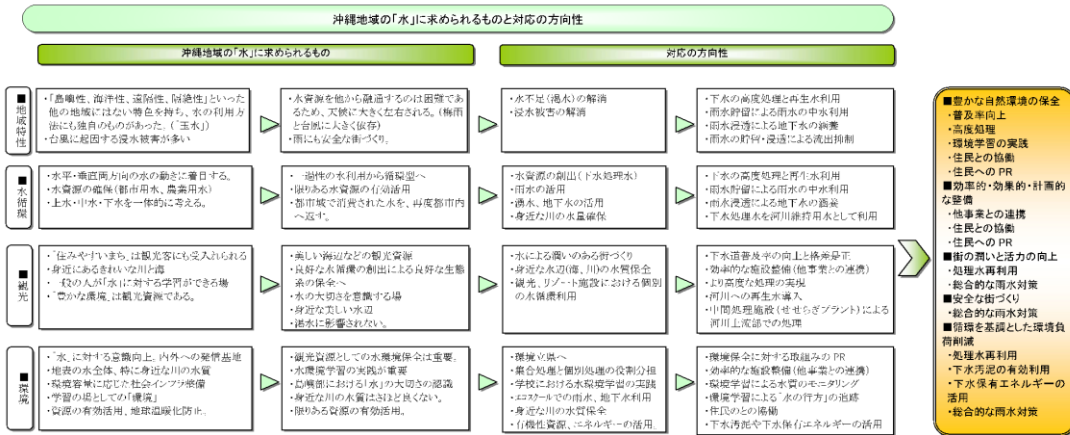


図-6 地下水涵養効果のイメージ

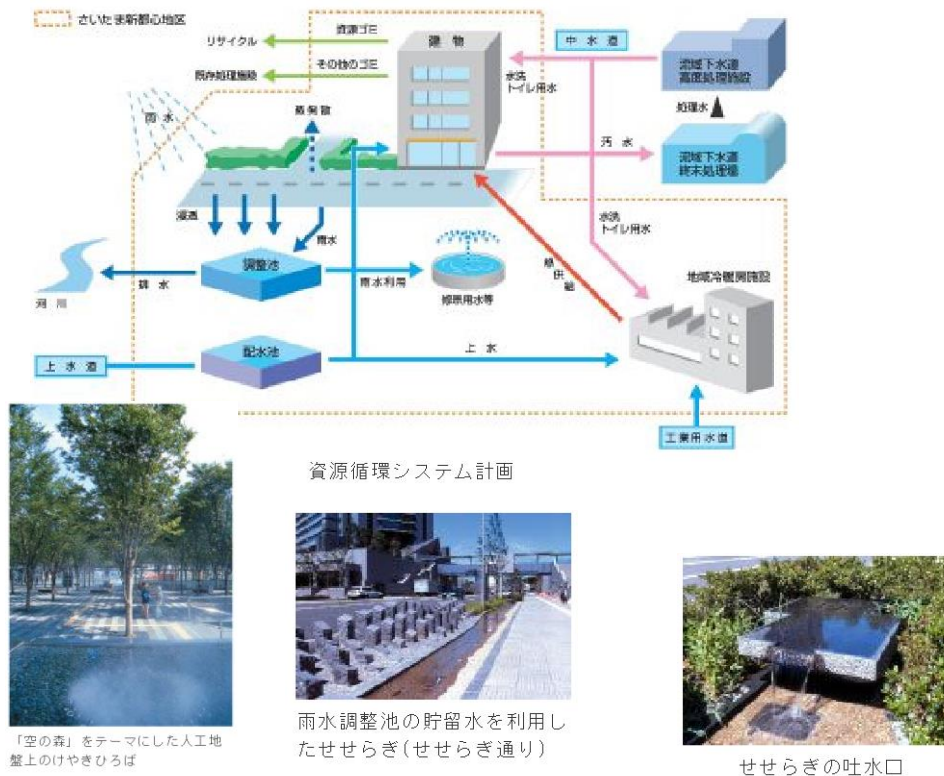
「雨水貯留浸透のススメ 2008」 社団法人 雨水貯留浸透技術協会 より

沖縄地域の下水道の将来像



「沖縄地域下水道中期ビジョン(素案) H20.3」内閣府沖縄総合事務局 より

さいたま新都心地区の取組

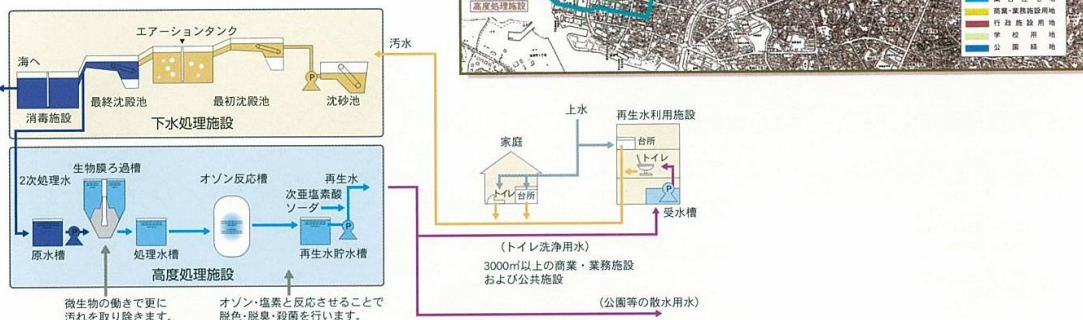


UR都市機構 HP より

那覇新都心地区の取組

再生水の利用

平成14(2002)年4月より、沖縄県、那覇市において、限られた水資源を有効利用することを目的に、下水処理水の一部を那覇浄化センターにおいて高度処理した水(再生水)を地区内の公共施設や延床面積3,000m²以上の商業・業務施設に供給している。



「那覇新都心開発整備事業のあゆみ-米軍住宅跡地 変貌の奇跡-」UR都市機構より

