

参 考 資 料

参考－１ 用地供給に関する事例集の作成

１）振興拠点ゾーン

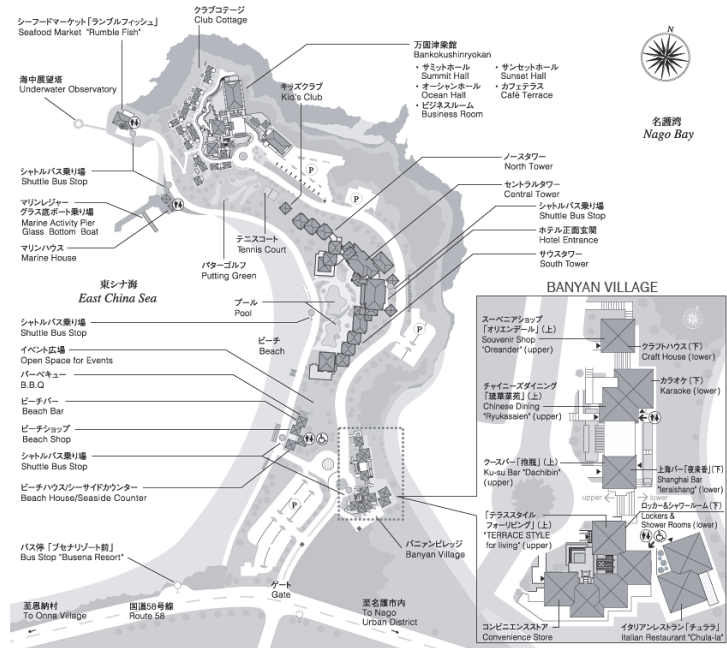
■ ブセナテラス（沖縄県名護市）

■ 開発概要

- ・ 開発面積：約 17ha
- ・ 開発手法：民間開発



出典：THE BUSENA TERRACE ホームページ
(<http://www.terrace.co.jp/busena/>) 等



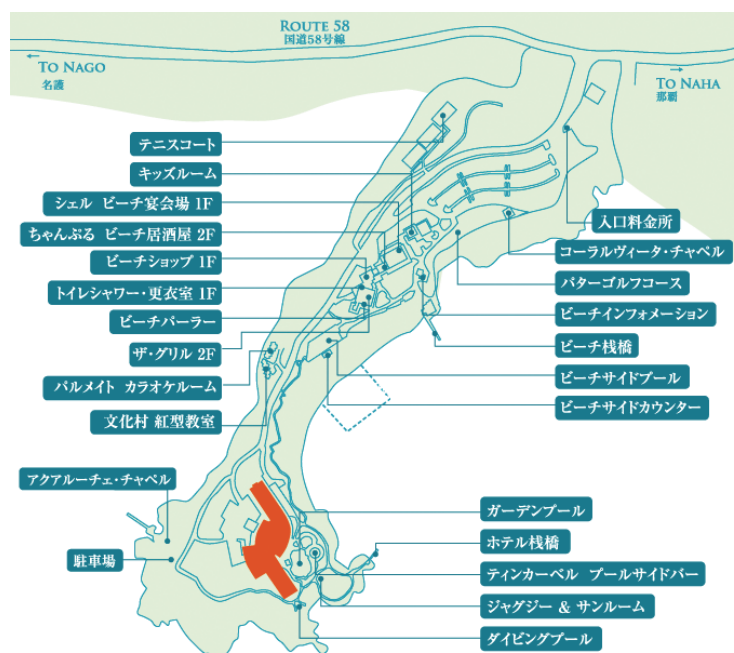
■ 万座ビーチリゾート（沖縄県恩納村）

■ 開発概要

- ・ 開発面積：約 14ha
- ・ 開発手法：民間開発



出典：万座ビーチリゾート ホームページ
(<http://www.anaintercontinental-manza.jp/>)



■ オキナワマリオットリゾート（沖縄県名護市）

■ 開発概要

- ・ 開発面積：約5ha
- ・ 開発手法：民間開発

出典：オキナワ マリオット リゾート & スパ ホームページ
(<http://www.okinawa-marriott.com/>)



■ ムーンビーチ（沖縄県恩納村）

■ 開発概要

- ・ 開発面積：約7ha
- ・ 開発手法：民間開発



出典：ホテルムーンビーチ ホームページ
(<http://www.moonbeach.co.jp/>) 等

■ シーレイク座喜味（沖縄県読谷村）

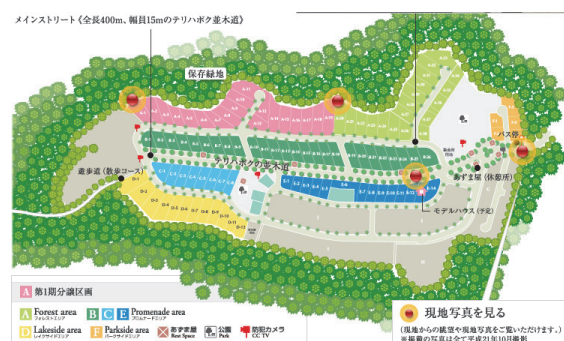
- ・ 東シナ海の青い海を見下ろす高台。海との間には、ダム湖とそれを取り囲む緑が美しい景観を織り成す。地球環境を考え、自然との共生をコンセプトにした新しい町。

■ 開発概要

- ・ 開発面積：約9ha（開発総面積）
- ・ 宅地単価：約6～7万円/㎡
- ・ 区画面積：約200～600㎡/戸（第1販売区画）

出典：シークレイ座喜味 ホームページ

(<http://www.sealake-zakimi.com/index.html>) 等



■ あすみが丘・ワンハンドレッドヒルズ（千葉県千葉市）

- 千葉市郊外の住宅地開発（あすみが丘土地区画整理事業）の一面に、業務代行者の東急不動産(株)が一括買収した保留地の一部を利用して、大規模区画（1500～3000 m²/戸）の住宅用地を供給（分譲）。

■開発概要

- 開発面積：約 17ha（住宅地開発全体では約 313ha）
- 宅地単価：約 5万円/m²
- 開発手法：土地区画整理事業
- 開発主体：土地区画整理組合（東急不動産(株)が業務代行）
- 区画面積：約 1500～3000 m²/戸



出典：ワンハンドレッドヒルズホームページ (<http://www.one-hundred.com/>) 等

■カヌチャリゾート+カヌチャヒルトコミュニティ（沖縄県名護市）

- 広大な敷地の中にゴルフ場、ビーチ、プール、パークゴルフ、スポーツジムなどのアクティビティ施設が整ったカヌチャリゾートとそれらと融合した長期滞在・定住型リゾートのカヌチャヒルトコミュニティからなる。
- カヌチャヒルトコミュニティは、介護医療サービスや娯楽施設等を備えた住宅地であり、国内初の本格的な定住型リタイアメントコミュニティ。

■開発概要

- 開発面積：約 260ha
- 運営主体：(株)カヌチャベイリゾート（ゴルフ場、ホテル等）及びカヌチャヒルトコミュニティ(株)（住宅、医療・介護サービス等）



出典：カヌチャベイリゾートホームページ (<http://www.kanucha.jp/>)

- ①フロント棟 ②～⑫宿泊棟 ⑬スパ ⑭クラブハウス
- ⑮レストラン棟 ⑯プールサイド BAR ⑰ガーデンプール
- ⑱屋内プール等 ⑲BBQ テラス ⑳ショップ等 ㉑レンタカー
- ㉒工房等 ㉓プール ㉔ビーチ ㉕ショップ ㉖パレーボールコート
- ㉗テニスコート ㉘パークゴルフ ㉙キッズルーム ㉚教会

■ 恩納通信所跡地（計画中）（沖縄県恩納村）

- ・ 跡地利用が決まっていない 59ha のうち 49ha をマレーシアの不動産会社ベルジャヤ社が複合型開発を行う予定。
- ・ ベルジャヤ社は、ホテルや商業施設、プロのホテル従業員を育成する人材育成施設、ホテルや飲食店に提供する農作物を生産する観光農園などを開発する。

■ 開発概要

- ・ 開発面積：約 49ha
- ・ 開発手法：民間開発
- ・ 開発主体：ベルジャヤ社（マレーシア）

出典：内閣府ホームページ

(http://www8.cao.go.jp/okinawa/7/74343_3_siryout2_1.pdf) 等

■ 沖縄コンベンションセンター（沖縄県宜野湾市）

- ・ 沖縄の復帰 10 周年記念事業の一環として計画され、経済、文化社会活動を通じて、人的、物的交流を支援し、地域活性化の寄与を目指して整備された施設。

■ 開発概要

- ・ 開発面積：約 6ha
- ・ 開発主体：沖縄県

出典：沖縄コンベンションセンター
ホームページ
(<http://www.oki-conven.jp/>)



■ 沖縄 IT 津梁パーク（沖縄県うるま市）

- ・ 沖縄県が国内外の情報通信関連産業の一大拠点の形成を目指すプロジェクト。

■ 開発概要

- ・ 開発面積：約 10ha
- ・ 開発主体：沖縄県

出典：沖縄 IT 津梁パークホームページ
(<http://it-shinryo.org/aboutus.html>)



■ かずさアカデミアパーク第1期（郊外型）（千葉県木更津市、君津市、袖ヶ浦市、富津市）

- ・ 「財団法人かずさディー・エヌ・エー研究所」（千葉県が約 78%を出捐）を中核として、バイオテクノロジー、新素材など先端技術産業分野の研究所が集まる国際的水準の研究開発拠点。
- ・ センター地区には、国際会議・学会会議・セミナーなどの研究交流活動や地域の文化活動の場となり、立地する研究所や来訪者等に対する都市的サービスを提供するために、「かずさアーク」を整備。

■ 開発概要

- ・ 開発面積：約 278ha（第1期地区）
 - * 区域を第1期と第2期に分けて段階的に開発（全体では約 1,000ha）
- ・ 開発手法：土地区画整理事業
- ・ 開発主体：上総新研究開発土地区画整理組合
 - * 上総新都市開発(株)（伊藤忠商事(株)、新日本製鐵(株)、(株)フジタ、三井不動産(株)が出資）が業務代行



出典： かずさアカデミアパークホームページ(<http://www.kazusa-ap.jp/>)等

■ 横須賀リサーチパーク（郊外型）（神奈川県横須賀市）

- ・ 総務省（旧郵政省）、横須賀市、NTT、京浜急行電鉄(株)等が中心となり、電波情報通信技術に特化した研究施設（独立棟研究所と共同ビル）と住宅施設、レクリエーション施設等で構成される複合的なリサーチパークを整備。

■ 開発概要

- ・ 開発面積：約 62ha
- ・ 開発手法：一般宅地造成事業
- ・ 開発主体：京浜急行電鉄(株)

出典：横須賀リサーチパークホームページ
(<http://www.yrp.co.jp/yrp/info/data.html>)



■ ソフトピアジャパン（街中型）（岐阜県大垣市）

- ・ 現在、大規模企業からベンチャー企業まで、140 社、1900 人が入居
- ・ 全国最大級のインキュベーター施設「ドリームコア（国際インキュベーターセンター）」には、ベンチャー企業が多数入居。
- ・ 就業者用に公営住宅を供給（ワークショップ 24）。

■ 開発概要

- ・ 開発面積：約 13ha
- ・ 開発主体：岐阜県、大垣市
- ・ 運営主体：（財）ソフトピアジャパン

出典：ソフトピアジャパン
ホームページ
(<http://www.softopia.or.jp/>)



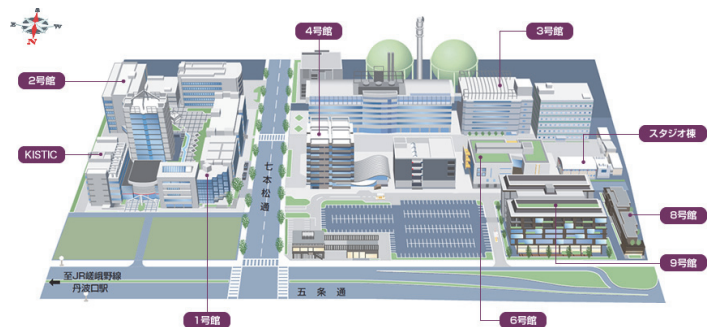
■ 京都リサーチパーク（街中型）（京都府京都市）

- ・ インターネットビジネスやデジタルコンテンツ、医療・バイオ、ナノテクといった成長産業分野をターゲットに、事業活動の環境整備をハード、ソフトの両面から進め、現在では 250 社の企業集積を実現。

■ 開発概要

- ・ 開発面積：5ha
- ・ 開発主体：京都府、京都市、地元産業界
- ・ 運営主体：京都リサーチパーク(株)

出典：京都リサーチパークホームページ
(<http://www.kazusa-ap.jp/>) 等



2) 都市拠点ゾーン

■ 久茂地地区再開発（沖縄県那覇市）

- ・ 那覇市が着手した県内初の市街地再開発事業。
- ・ 久茂地1丁目の敷地（約 1.8ha）にあった病院、民間企業を移転し、地上9階・地下2階の複合ビル「パレットくもじ」を建設。事業は平成3年（1991年）に完了。

■ 開発概要

- ・ 開発面積：約 1.8ha
- ・ 開発手法：市街地再開発事業
- ・ 開発主体：那覇市

出典： 那覇市ホームページ

(<http://www.city.naha.okinawa.jp/sosiki/sigaichiJ.html>) 等



■ 牧志・安里地区再開発（沖縄県那覇市）

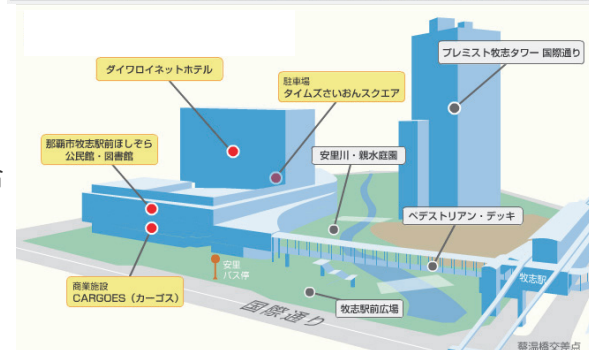
- ・ 安里川を挟んで地上25階建ての分譲マンション（総戸数161戸）と地上12階建ての商業棟を整備。
- ・ 商業棟には、1階から2階に「CARGOES 那覇国際通り」、3階には那覇市公民館、那覇市立図書館、プラネタリウムなどの公共施設、4階から12階までは都市型ホテル「ダイワロイネットホテル那覇国際通り」が入居。

■ 開発概要

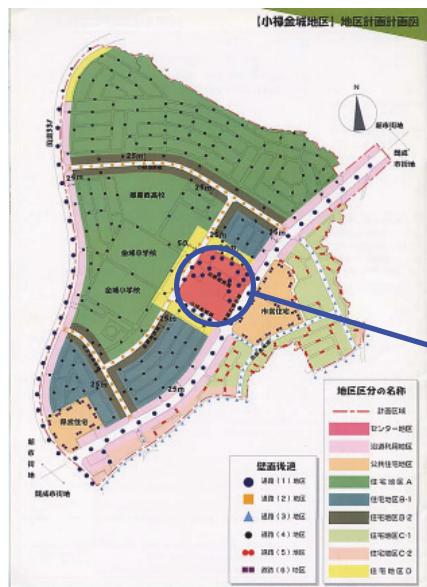
- ・ 開発面積：商業棟：約 0.6ha
分譲マンション：約 0.3ha
公共施設（道路、駅前広場等）：約 1.4ha
- ・ 開発手法：市街地再開発事業
- ・ 開発主体：牧志・安里地区市街地再開発組合

出典： 那覇市ホームページ

(<http://www.city.naha.okinawa.jp/sosiki/sigaichiJ.html>) 等



■ 小禄金城地区（沖縄県那覇市）



- ・地区のセンターとなる環状線沿いの保留地約1.3haを取得＋周辺地主から宅地を賃貸し、約1.8haの敷地に商業施設を建築



出典：「小禄金城まちづくりの歩み」等

■ 多摩ニュータウン駅前／南大沢地区（東京都八王子市）

ー 三井アウトレットパーク南大沢 ー

- ・多摩ニュータウンのタウンセンターの中核となる広域的な商業施設であり、郊外ライフの拠点を形成。
- ・隣接地には首都大学東京が立地しており、客層の幅を広げている。
- ・都有地に対する提案公募により事業者（三井不動産（株））を誘致

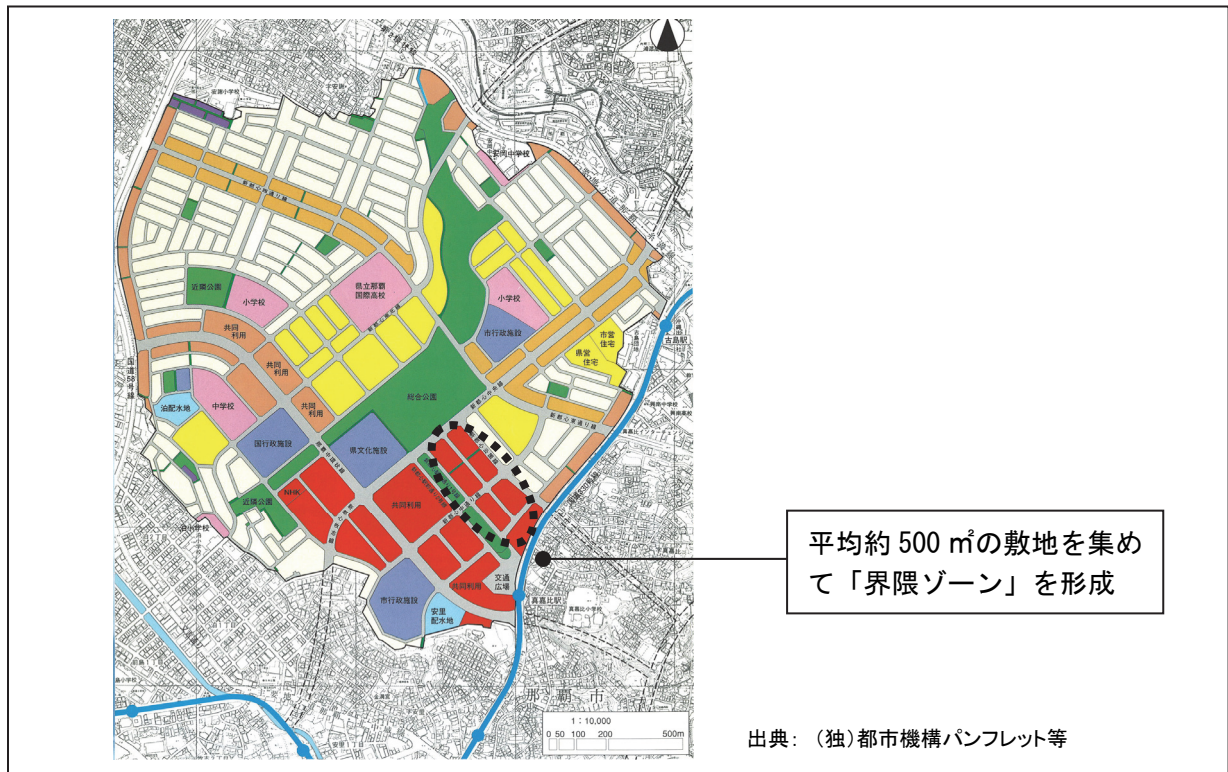
■ 開発概要

- ・開発面積：約 4.8ha
- ・店舗面積：約 2.1ha
- ・屋内駐車場：約 600 台（敷地内）
- ・開発主体：三井不動産

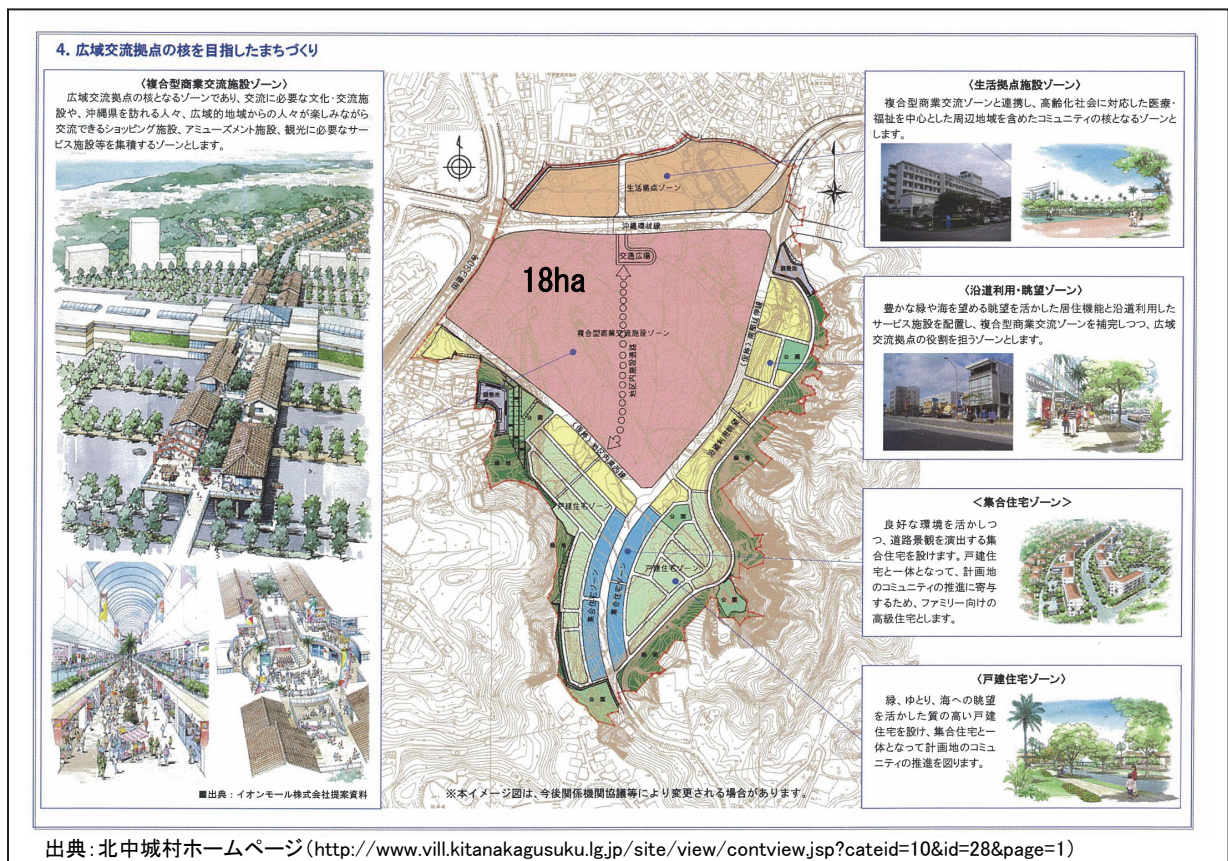


出典：Google マップより作成

■ 那覇新都心地区（センター地区）（沖縄県那覇市）



■ アワセゴルフ場跡地（沖縄県北中城村）

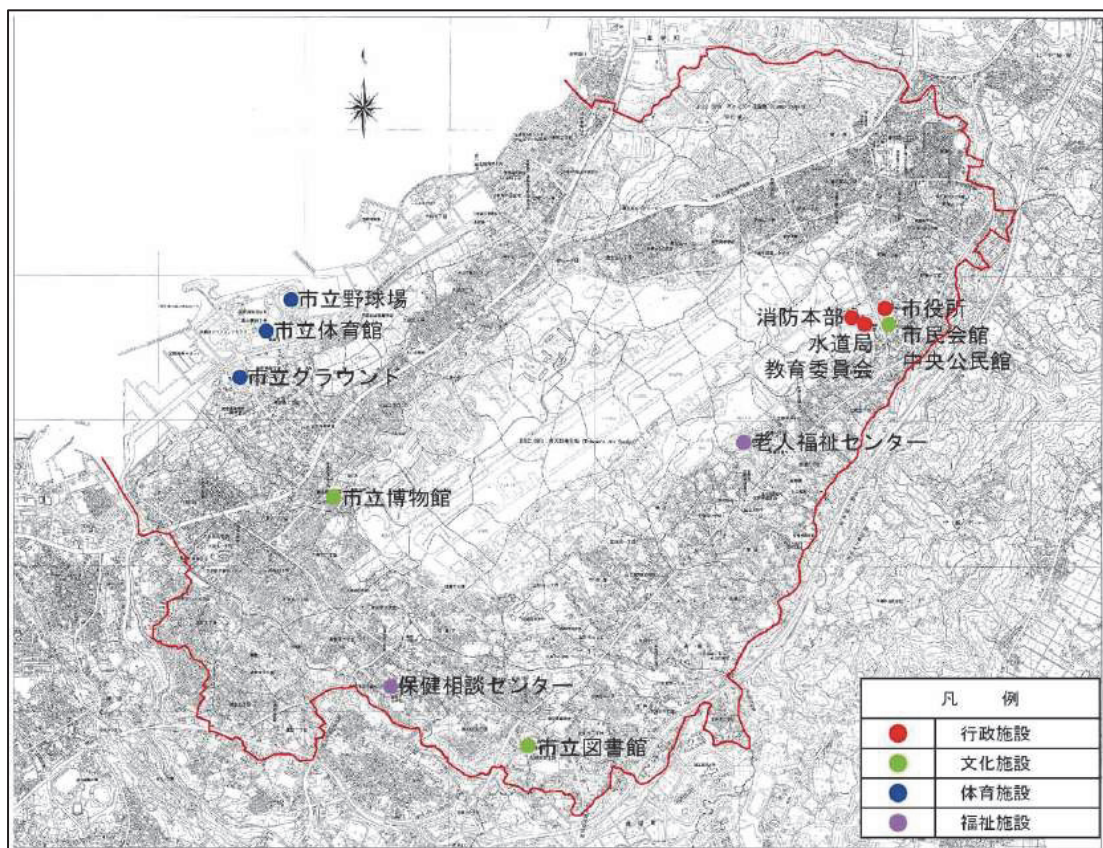


■ 宜野湾市の主要な公的施設（沖縄県宜野湾市）

一覧

	名称	規模				築造年次	複合機能
		構造	階数	敷地面積	延べ床面積		
行政	市役所	鉄筋コンクリート造	4階	18,503 ㎡	9,687 ㎡	昭和 54 年 平成 14 年増床	無
	水道局	鉄筋コンクリート造	2階 (内1階部)	1,822 ㎡	658 ㎡	昭和 60 年	無
	教育委員会	鉄筋コンクリート造	2階 (内2階部)	1,822 ㎡	658 ㎡	昭和 60 年	無
	消防本部	鉄筋コンクリート造	2階	3,226 ㎡	1,598 ㎡	昭和 60 年	無
文化	市民会館	鉄筋コンクリート造	地下1階 地上3階	7,533 ㎡	5,999 ㎡	昭和 57 年	有(中央公民館)
	市立図書館	鉄筋コンクリート造	地下1階 地上2階	6,580 ㎡	4,887 ㎡	平成 3 年	無
	市立博物館	鉄筋コンクリート造	地下1階 地上2階	4,710 ㎡	1,999 ㎡	平成 11 年	無
福祉	保健相談センター	鉄筋コンクリート造	2階	2,900 ㎡	1,066 ㎡	昭和 58 年	無
	老人福祉センター	鉄筋コンクリート造	2階	4,800 ㎡	1,641 ㎡	平成元年	有(はごろも学習センター)

位置図



出典: 普天間飛行場跡地利用計画策定推進調査報告書(平成 20 年3月 沖縄県 宜野湾市)

■ 跡地のまちづくりの核として庁舎を移転した例

一読谷補助飛行場（読谷村）、天願通信所（旧具志川市）、キャンプ桑江（北谷町）

- ・ 旧具志川市では、天願通信所（約 98ha）の土地区画整理事業とあわせて庁舎用地を取得（約 2.7ha）し、昭和 62 年に庁舎を建設。
- ・ 読谷村では、読谷補助飛行場の国有地（約 1.7ha）の有償貸付（一時使用）により平成 9 年に庁舎を建設し、返還後、嘉手納弾薬庫の村有地と等価交換により用地を取得。
- ・ 北谷町では、平成 10 年にキャンプ桑江の一部の共同使用により庁舎を建設。返還後は底地権者と賃貸借契約を結んでおり、土地区画整理事業により、先行買収地の換地と保留地を庁舎用地（約 3.0ha）に充当。



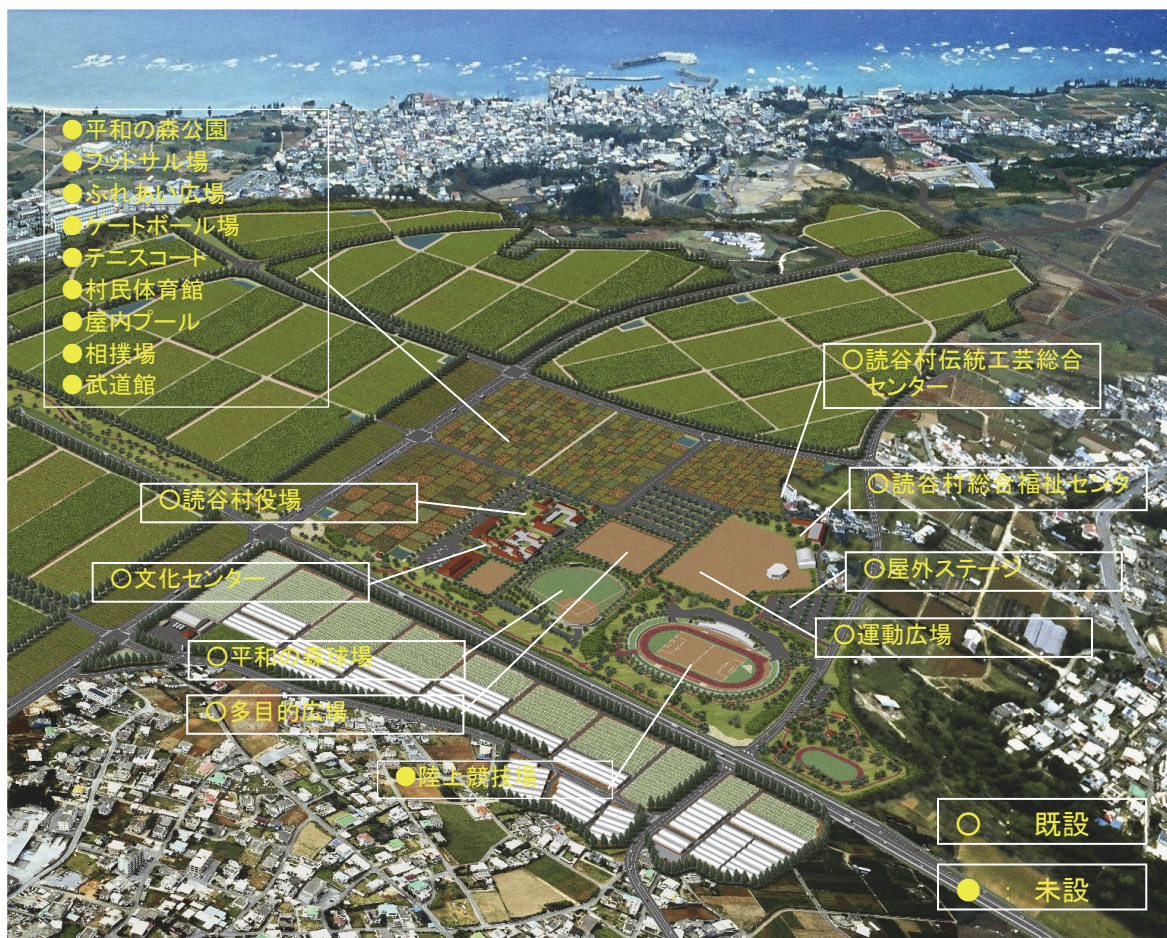
出典：市町村ヒアリング、都市地図等から作成

■ 村民センター地区（沖縄県読谷村）

- ・ 読谷補助飛行場の跡地に、村役場をはじめ、文化センター、福祉センター、伝統工芸センター、運動場、広場等を集めたゾーンを形成。

■ 開発概要

- ・ 開発面積：26ha
- ・ 開発主体：読谷村



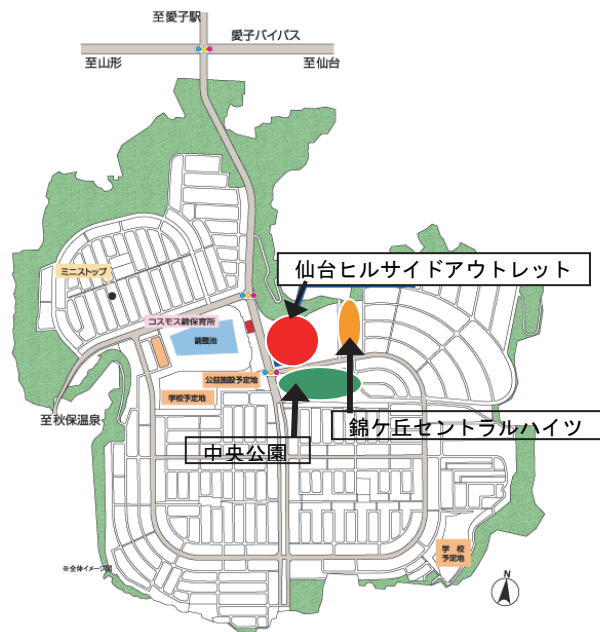
出典：読谷村パンフレット等

■ ハートヒルズ錦ヶ丘・錦ヶ丘セントラルハイツ（宮城県仙台市）

- ・ ハートヒルズ錦ヶ丘（開発面積 210ha の戸建住宅地）に、広域的な大規模商業施設（仙台ヒルサイドアウトレット）、中央公園及び高層共同住宅（錦ヶ丘セントラルハイツ）によるセンターゾーンを形成。
- ・ 高層共同住宅と商業施設の建物デザイン（色彩や意匠）を統一し、一体的な景観を演出。

■ 建物概要

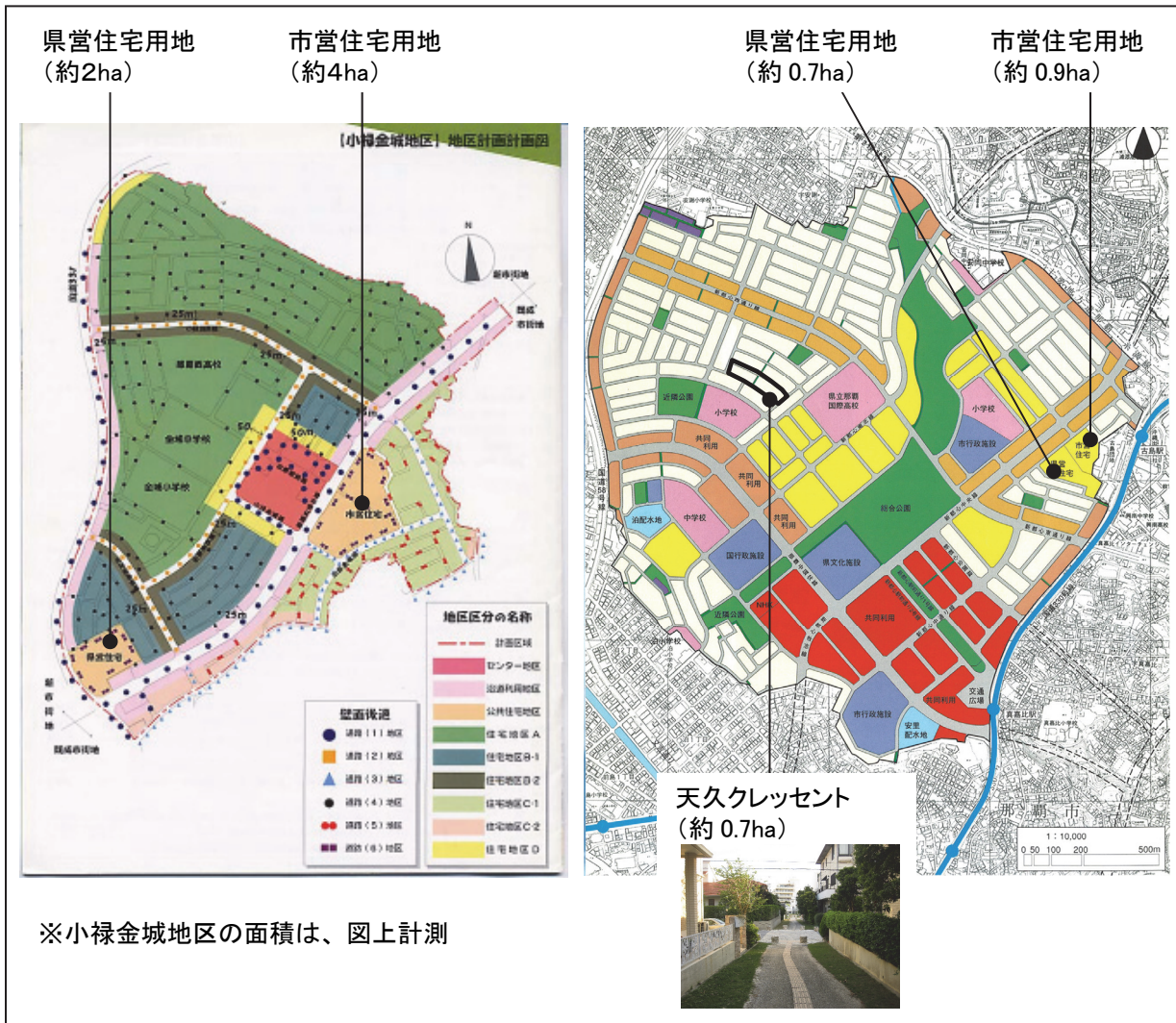
- ・ 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 13 階建
- ・ 戸数：176 戸
- ・ 交通：最寄りの鉄道駅からバス 5 分（仙台駅からの直線距離は約 10 km）



出典： 錦エステートホームページ (<http://www.nishiki-estate.co.jp/company/index.html>) 等

3) 居住ゾーン

■ 小禄金城地区、那覇新都心地区（沖縄県那覇市）



■ 神戸三田国際公園都市・ワシントン村（三田市）

- ・ 神戸三田国際公園都市の三つのゾーンの一つであるカルチャータウンの一面に、兵庫県企業庁による土地分譲と民間企業の建物建設・販売をセットにした共同分譲方式により、アメリカ風の街並みを形成（ワシントン州のキティタス郡は三田市の姉妹都市）。

■ 開発概要

- ・ 開発面積：約 11ha（住宅地開発全体では約 2,100ha）
- ・ 住宅敷地：平均約 500 m²/戸
- ・ 開発手法：一般宅地造成事業
- ・ 開発主体：兵庫県企業庁（住宅地開発全体の開発主体は兵庫県企業庁と(独)都市再生機構）



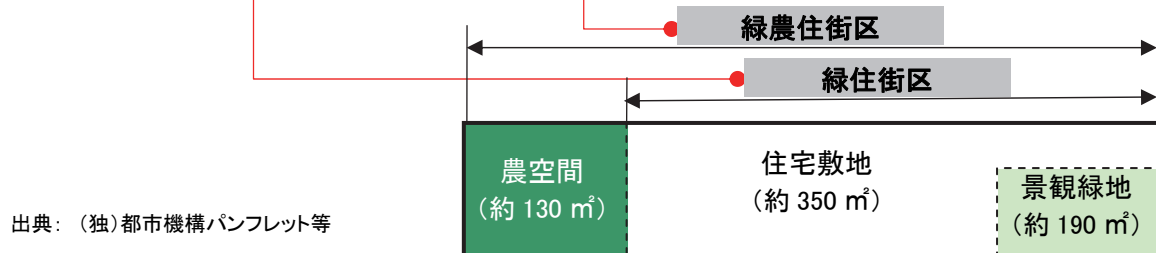
出典：兵庫県ホームページ(http://web.pref.hyogo.jp/ea04/ea04_000000002.html)等

■ 神戸三田国際公園都市・ワシントン村（三田市）

- ・ 中根・金田台地区は鉄道新線(つくばエクスプレス)の沿線開発地区(20 地区、合計 3,300ha)の一つであり、駅から離れているハンディキャップを克服しつつ、住宅需要の縮小に対応するための「売り物」として、地権者主導によるゆとりある住宅地づくりに挑戦。
- ・ 住宅敷地(約 350 m²)と景観緑地(約 190 m²)や農空間(約 130 m²)をセットで供給することにより、実質的には約 540~670 m²/戸のゆとりある住宅地を形成。
- ・ 住宅敷地は定期借地権方式で供給

■ 開発概要

- ・ 開発面積：約 190ha
- ・ 開発手法：土地区画整理事業
- ・ 開発期間：平成 16~34 年度（予定）
- ・ 開発主体：(独)都市再生機構



■ ガーデンシティ舞多聞・みついけ（神戸市）

■ 開発概要

- ・ 開発面積：約6ha（ガーデンシティ舞多聞全体では約104ha）
 - ・ 住宅敷地：平均約700㎡/戸
 - ・ 事業手法：土地区画整理事業
 - ・ 開発主体：(独)都市再生機構
- ・ みついけプロジェクトでは、入居者の募集に際し、全68区画のうち40区画にグループ募集方式を採用。
 - ・ グループ募集区画については、それぞれのグループの入居希望者によるワークショップにおいて、入居者の期待を述べあうことにより、グループ毎のまちづくりイメージを徐々に具体化。
 - ・ グループ毎のまちづくりイメージが固まったところで、グループ単位で最終的な入居者を決定（希望者が多いグループでは抽選による）。
 - ・ 神戸芸術工科大学の研究室と開発主体の(独)都市再生機構がワークショップの運営を全面的に支援。
 - ・ ワークショップを通じて、入居前から将来の隣人となる人々との交流を深めることにより、入居後の円滑なコミュニティづくりを促進。

グループ募集と個人募集の区分



グループ毎のワークショップの様子



ワークショップの意見をまとめた模型

出典：神戸芸術工科大学紀要「芸術工学」2005～2007（<http://kiyou.kobe-du.ac.jp/>）等

■ 美奈宜の杜コミュニティセンター（福岡県朝倉市）

- ・ コミュニティセンターは、以下の3つの建物から構成。

- 文化教室棟 アトリエ・調理室・教室があり、サークルの活動拠点
- 利便棟 1階は「クリニック」「歯科」「サロン」、「図書室」、毎週金曜に朝市を開催。2階には、カラオケルーム、卓球室、囲碁将棋室など娯楽施設。
- 販売センター コンシェルジェが常駐し、暮らしをサポート（住民と街のパイプ役）

■ 開発概要

- ・ 開発面積：美奈宜の杜全体で約 130ha
- ・ 開発手法：一般宅地造成事業
- ・ 開発主体：西日本ビル(株)

美奈宜の杜全体図



サークル活動で
賑わう
「文化教室棟」

生活基盤となる
施設が入った
「利便棟」

住民サービスの窓口
「販売センター」



出典：美奈宜の杜ホームページ(<http://www.minaginomori.com/>)等