

4-3. 「若手の会」「NB ミーティング」の活動支援の取り組み

(1) 「若手の会」の活動支援

1) 取り組みのポイント

若手の会は設立から10年以上が経過した中で、まちづくりに関する知識を習得し、中間取りまとめ等に対して、地権者側の検討組織として提言を行ってきた。平成26年度は将来的な地権者全体の意向集約等に向けて、地主会及び若手の会の連携方策について重点的な検討が行われた。こうした状況の中、平成29年度に跡地利用計画（素案）が策定された後は、事業化に向けた検討が具体化していくことから、円滑な合意形成と地権者意向を反映した跡地利用計画を実現させるため、平成29年度までの3ヶ年において、事業手法や共同利用に関する知識の習得を重点的に行っていくこととする。

また、地権者全体に対し、跡地利用計画のこれまでの経過と、地権者の土地活用に関する若手の会の検討結果の発信を図るため、平成24年度まで開催されてきた「地権者懇談会」に代えて、今年度は行政と若手の会による説明・意見交換の場として「字別意見交換会」を開催する。

2) 主な取り組み

①「土地の共同利用」に関する知識の習得と若手の会の考えが取りまとめられた。

- ・アワセゴルフ場地区や県外視察の事例研究等を踏まえ、「土地の共同利用」が地権者の有効な土地活用手法の一つとして見識が深まった。
- ・その上で、若手の会が地権者の視点から期待や不安等を検討し、「夢を実現する土地活用に向けた私たちの考え（案）」として取りまとめられた。

②先進地視察会等を通じて事業化段階における合意形成のポイントが認識された。

- ・港北ニュータウンのまちづくりのプロセスを学習したことで、地権者が参画した申出換地と土地利用規制を組み合わせることによって、計画的なまちづくりを実現出来ることが認識された。
- ・定例会においても継続して区画整理や申出換地等の知識の習得が図られたことで、事業化に向けた合意形成の中で、地権者間の不公平感への対応や地権者の協力の必要性等も認識された。

③知識の共有を図る取り組みが実施され、基礎知識の底上げが図られた。

- ・若手の会の内部でも知識の差が広がりつつある状況の中で、若手の会の発意により、継続して事業化に関する知識の習得を図ることを目的として、「若手の会の知恵袋」を案内文に同封することで、基礎知識の底上げが図られた。

④「字別意見交換会」で初めて検討結果を一般地権者に発表したことで、若手の会の知名度の向上が図られた。

- ・「字別意見交換会」は若手の会の検討成果を初めて一般地権者へ直接的に発表する機会となった。
- ・若手の会内部の役割分担により、対象地域毎に説明者が選出された。説明者が自身の

- 言葉で伝えたことで、参加者へ跡地利用に関する理解や関心の向上に結びついた。
- ・説明者を含めた若手の会においても、説明に対する責任と理解の深化が図られた。
 - ・今後会の活動を発展させていくにあたって会のあり方や継承方法等、新たな合意形成活動に向けた認識が生まれた。

3) 取り組みスケジュール

①定例会

No	開催日	主な活動内容
1	4月14日	・昨年度の振り返りと今年度の活動について
2	6月9日	・平成26年度 海外視察報告 ・平成26年度 県市共同調査のPVについて
3	7月14日	・「普天間跡地利用」PVについての感想・意見交換
4	8月11日	・今年度の活動内容について ・平成26年度視察会「共同利用」について
5	9月8日	・今年度の取り組みスケジュールについて ・共同利用の事例紹介（アワセゴルフ場地区）について
6	10月13日	・アワセゴルフ場地区関係者との意見交換会の結果概要及びとりまとめ ・若手の会が考える共同利用
7	11月10日	・若手の会が考える共同利用
8	12月8日	・平成27年度「先進地視察会」の結果報告 ・字別意見交換会に向けて ・「共同利用に対する私たちの会の考え（案）」
9	1月12日	・字別意見交換会の実施概要 ・「共同利用に対する私たちの会の考え（修正案）」
10	2月9日	・字別意見交換会（宜野湾公民館）経過報告 ・若手の会が跡地利用に望む理想像の検討に向けて
11	3月8日	・若手の会が跡地利用に望む理想像の検討に向けて ・若手の会・NB ミーティングの意見交換会に向けて

②自主会

No	開催日	場 所	主な活動内容
1	9月16日（水）	大山公民館	・過年度県市共同調査と今後の方向性の把握
2	9月26日（土）	あやかりの杜 多目的ホール	・アワセゴルフ地区関係者との意見交換会
3	10月21日（水）	大山公民館	・若手の会が考える共同利用について



写真：定例会のようす



写真：アワセゴルフ場 意見交換会のようす

平成29年1月開催
夢を実現する土地活用にに向けた私たちの考え（案）

1. 地権者が夢を描けるまちづくりとまちの賑わいづくり

自治体や関係者の協力で、まちの活性化を図る。地権者の夢を実現するためのまちづくりを推進していくことが必要です。

そのため、まちの賑わいづくりと地権者の夢を実現するためのまちづくりを推進していくことが必要です。

◆共同利用の仕組みについて

1. 夢とまちの賑わいづくりのための必要性（地権者の夢を実現するためのまちづくり）

⇒ネットワーキングの活用と連携して、まちの賑わいづくりを推進していくことが必要です。

2. 地権者の土地活用意向と生活環境の両立を促進するための必要性（生活環境に配慮したまちづくり）

⇒地権者の意向と生活環境の両立を促進するためのまちづくりを推進していくことが必要です。

（地権者の意向と生活環境の両立を促進するためのまちづくり）

【若手の会の主な意見】

- ・地権者の意向と生活環境の両立を促進するためのまちづくりを推進していくことが必要です。
- ・地権者の意向と生活環境の両立を促進するためのまちづくりを推進していくことが必要です。
- ・地権者の意向と生活環境の両立を促進するためのまちづくりを推進していくことが必要です。
- ・地権者の意向と生活環境の両立を促進するためのまちづくりを推進していくことが必要です。

若手会が行った調査の結果をまとめた
若手の会

2. 共同利用についての検討結果

地権者によって共同利用がどのようなことが考えられるのか、若手の会が地権者の立場から、検討結果をまとめた。検討結果をまとめた。

◆地権者が夢を描けるまちづくりとまちの賑わいづくり

①「共同利用」により、若手の会が夢を描けるまちづくりが可能。

②地権者の意向と生活環境の両立を促進するためのまちづくりが可能。

③共同利用の仕組みにより、若手の会が夢を描けるまちづくりが可能。

④若手の会が夢を描けるまちづくりが可能。

⑤若手の会が夢を描けるまちづくりが可能。

⑥若手の会が夢を描けるまちづくりが可能。

⑦若手の会が夢を描けるまちづくりが可能。

⑧若手の会が夢を描けるまちづくりが可能。

⑨若手の会が夢を描けるまちづくりが可能。

⑩若手の会が夢を描けるまちづくりが可能。

【不審】

- ①共同利用の仕組みにより、若手の会が夢を描けるまちづくりが可能。
- ②地権者の意向と生活環境の両立を促進するためのまちづくりが可能。
- ③共同利用の仕組みにより、若手の会が夢を描けるまちづくりが可能。
- ④若手の会が夢を描けるまちづくりが可能。
- ⑤若手の会が夢を描けるまちづくりが可能。
- ⑥若手の会が夢を描けるまちづくりが可能。
- ⑦若手の会が夢を描けるまちづくりが可能。
- ⑧若手の会が夢を描けるまちづくりが可能。
- ⑨若手の会が夢を描けるまちづくりが可能。
- ⑩若手の会が夢を描けるまちづくりが可能。

【若手の会が夢を描けるまちづくりとまちの賑わいづくり】

①共同利用の仕組みにより、若手の会が夢を描けるまちづくりが可能。

②地権者の意向と生活環境の両立を促進するためのまちづくりが可能。

③共同利用の仕組みにより、若手の会が夢を描けるまちづくりが可能。

④若手の会が夢を描けるまちづくりが可能。

⑤若手の会が夢を描けるまちづくりが可能。

⑥若手の会が夢を描けるまちづくりが可能。

⑦若手の会が夢を描けるまちづくりが可能。

⑧若手の会が夢を描けるまちづくりが可能。

⑨若手の会が夢を描けるまちづくりが可能。

⑩若手の会が夢を描けるまちづくりが可能。

図：夢を実現する土地活用にに向けた私たちの考え（案）

(2) 「NB ミーティング」の活動支援

1) 取り組みのポイント

普天間飛行場を含めた宜野湾市のまちづくりに関わる市民側の検討組織である NB ミーティングでは、定例会での活発な意見交換を進めると共に、会の認知度向上に向けて対外的な場に積極的に参加し、会の活動周知や活動への参加勧誘等を行うことと併せて、会の活動周知を目的としたパンフレットを制作する。

2) 主な取り組み

- ①まちあるきと座談会を開催し、住民から直接意見を伺う事ができた。
 - ・普天間飛行場周辺市街地の現状のまち並みを散策し、地域を知り地域の意見を収集するために、「我如古区のまちあるき」を開催した。
 - ・まちあるきを通して、地域住民の中でも新たな発見等があり、まちづくりを考えるきっかけづくりに繋がった。
- ②市民参加型のイベントとしてアートインファーム講演会を開催し、オープンスペースの新たな活用手法を考える事ができた。
 - ・「全体計画の中間とりまとめ」の中で、大規模公園の検討がなされていることを踏まえ、オープンスペースを市民が利用するにあたってどのような活用が考えられるか、アートインファーム（農地を活用したイベント）経験者を講師に招いて講演会を開催した。
 - ・都市部にある緑地や農地等のオープンスペースの新たな活用の可能性及び自然環境の重要性を再認識する事ができた。
- ③活動周知パンフレット作成により、対外的な場で活用できる情報発信媒体の拡充を図った。
 - ・これまでNB ミーティングの活動周知を行うための情報発信媒体はパワーポイントによる活動紹介等であったため、対外的な場で活用できるパンフレットを作成し、認知度向上を促すための情報発信媒体の拡充を図った。



写真：定例会のようす①



写真：定例会のようす②

3) 取り組みスケジュール

No	開催日	主な活動内容
1	4月21日	・今年度の活動予定の検討
2	5月19日	・今年度の活動の検討
3	6月16日	・まちあるきの具体的な内容
4	7月21日	・まちあるきの具体的な内容の確認（日時等） ・タームカフェ（夜）の検討
5	8月18日	・我如古まちあるき確認 ・今後のスケジュール検討
6	9月15日	・まちあるきを振り返って ・アートインファーム開催に向けた検討
7	10月20日	・アートインファーム講演会開催に向けた最終確認
8	11月17日	・アートインファーム講演会の振り返り ・NBミーティングパンフレット掲載内容の検討 ・平成27年度「先進地視察会」について
9	12月15日	・前回の議論について（概要報告） ・「世代交流まちづくりゆんたく会」の内容について ・NBミーティングパンフレット掲載内容の検討・確認 ・今後の活動内容について ・平成27年度「先進地視察会」の概要報告
10	1月19日	・「世代交流まちづくりゆんたく会」開催に向けた最終確認 ・NBミーティングパンフレット掲載内容の検討・確認
11	2月16日	・「世代交流まちづくりゆんたく会」の概要報告 ・「学生円卓会議」開催に向けた最終確認 ・NBミーティングパンフレット掲載内容の検討 ・若手の会・NBミーティングの意見交換会の開催について
12	3月15日	・「学生円卓会議」の概要報告 ・NBミーティングパンフレットの確認 ・若手の会とNBミーティングの意見交換会 ・今年度の振り返りと次年度活動計画

4) 我如古区のまちあるき実施概要

- 開催日時：平成 27 年 8 月 22 日（土） 9：00～13：30
- 開催場所：我如古区公民館、我如古区内
- 内 容：①まちあるき ②座談会
- 参加者：16 名（NB ミーティング、宜野湾市民 等）

①当日のタイムスケジュール

時 間	内 容	備 考
09：00	受付	我如古公民館にて受付
09：30	まちあるき開始	史跡や湧水、地形の観察等含む
12：30	座談会	我如古公民館にて開始
13：30	解散	

②まちあるきマップ（当日参加者に配布）



③まちあるきのようす



写真：事前説明のようす



写真：まちあるきのようす①



写真：まちあるきのようす②



写真：まちあるきのようす③



写真：まちあるきのようす④



写真：まちあるきのようす⑤



写真：まちあるきのようす⑥



写真：座談会のようす①

④座談会の内容について

一般参加者へ質問を投げかけながら座談会を進めた。質問に対する一般参加者からの意見は以下の通りとなる。

【質問１】 地元で何が大切なのか、何を大事にしているのか。

- ・ 人の交流とコミュニケーション。
- ・ 文化財とそれを大切にす為のコミュニケーション（スンサーミー保存会等）。
- ・ 自分の子や孫がここで育って成長していくこと。（地元愛）

【質問２】 普天間飛行場が返還された後、どんなまちにしていきたいか。

- ・ 普天間飛行場跡地開発と合わせた比屋良川の開発。
- ・ 貴重な川を活かして、河川敷や土手のような地形を利用した開発。
- ・ 普天間飛行場跡地内だけでなく、その周辺環境も同時に整備してほしい。

【質問３】 今後どういうまちになるか。

- ・ 現在の環境と調和のとれたまちづくりが重要。
- ・ 住民が住みやすくなったと感じてもらえるまちづくりを目指すべき。
- ・ 石灰岩層の浸透性を活かした開発が必要。
- ・ カー（湧水）等の文化財を保存するだけでなく、大人が付き添い子供の遊び場として活用する方法もあるのではないか。
- ・ まちづくりと水、文化財を活かしたコミュニティが出来るような、遊べる、使える、見れる、学べる場を創出する。

⑤我如古区のまちあるきに関するＮＢミーティングの意見

【良かった点】

- ・ 地元で守っていききたいもの、活かしていきたいもの等、地元の声が聞けた。
- ・ 地元の方とまちを歩き意見交換を行い、同じ行動をとる事でコミュニケーションが図れた。

【反省点】

- ・ ＮＢミーティング及び地元のからの参加人数が少なかった。（地域の行事と同日開催が理由のひとつに挙げられる。）
- ・ ＮＢミーティングの具体的な活動内容がうまく伝えられていない。（座談会等の場で活動紹介を行っても、参加者へ短時間で説明を行い記憶に残すことは難しい事が理由の一つに挙げられる。）
- ・ まちづくりについて考えるまでに至っていない。（一般参加者は「まちづくり」が身近な話題となっていない。）

5) アートインファーム講演会

○開催日時：平成 27 年 11 月 1 日（日） 17：00～19：30

○開催場所：大山公民館

○内 容：①講演会

②意見交換会

○参加者：20 名（NB ミーティング、若手の会、大学生、宜野湾市民 等）

①当日のタイムスケジュール

時 間	内 容	備 考
16：40	受付	大山公民館にて受付
17：00	講演会	
18：30	意見交換会	
19：00	解散	

②事例資料（当日参加者に配布）



③講演会のようす



写真：講演会のようす①



写真：講演会のようす②



写真：意見交換のようす①



写真：意見交換のようす②

④意見交換の内容について

講演会後アートインファームについて意見交換を行った。主な内容を以下に示す。

【主な意見】

- ・単にイベントを行うのではなく、骨子を創る。(決める。)人を集めて発信するという手段で使うならよい。計画としてアートインファームを考えていく必要がある。
- ・普天間周辺のまちづくりを考える為のメッセージとして参加者へ水をどう把握して頂くか。
- ・普天間の水の位置づけ、まちづくりの為の農地の活用について骨格を作らないと、単なるイベントだけで終わってしまう。
- ・地元が元気を取り戻す為のイベントの一つとしてのアートインファームが理想である。
- ・水の循環システム、雨水を貯めていく方法。水をテーマにした作品募集を考える。
- ・タイモ畑の生産場としての美しさをみてもらうのが良いのではないかな。
- ・大山のターム畑を残すか、残さないのか。残すならターム畑を残せるよう水の残し方を考えていく必要がある。
- ・「自然環境を残すまちづくり」は抽象的なため、具体的に、「バン(大山田芋畑に飛来する鳥)のあるまちづくり」をテーマにしてはいかかがか。

(3) 若手の会・NB ミーティング合同勉強会

1) 取り組みのポイント

若手の会とNB ミーティングでは、地権者・市民の検討組織としてそれぞれ跡地利用等に関する検討が行われてきている。そのため、さらなる組織間の連携強化や、立場が異なる中での意見をそれぞれの検討に活かすことを目的として、若手の会・NB ミーティングの合同勉強会を開催する。

2) 開催概要

- 開催日時：平成 27 年 12 月 4 日（金） 17：00～18：30
- 開催場所：東横イン横浜スタジアム 2 会議室
- 内 容：①港北NTの講義及び視察を踏まえた意見交換
②まちづくりと市民組織
- 講 師：川手 昭二（筑波大学名誉教授）
- 参 加 者：13 名（若手の会 10 名、NB ミーティング 2 名、地主会事務局 1 名）



意見交換のようす①



意見交換のようす②

3) 若手の会・NB ミーティング合同勉強会の概要と講義内容

①概要

日 時：平成 27 年 12 月 4 日（金） 17：00～18：30

会 場：東横イン横浜スタジアム 2 会議室

出 席 者 《普天間飛行場の跡地を考える若手の会》

大川 正彦（会長）、伊佐 善一（副会長）、新垣 祐輝、伊佐 力、富川 盛光、
宮城 政司、宮城 武、宮城 敏彦、宮城 真郷

《ねたてのまちベースミーティング》

呉屋 勝広、松川 寛重

《宜野湾市軍用地等地主会》

伊佐 貴子

《事務局（宜野湾市基地政策部まち未来課）》

多和田 功、内間 穂高

《事務局（昭和株式会社）》

丸山 昭彦、石井 清志、押田 記一

テ ー マ：・港北NTの講義及び視察を踏まえた意見交換
・まちづくりと市民組織

②港北NTの講義・視察を踏まえた意見交換

【意見交換】

- | | |
|------|--|
| 若手の会 | 普天間の計画を川手先生に講評してもらうことが出来て良かった。琉球石灰岩台地の居住が生み出した歴史的環境の説明がわかりやすいとお褒めの言葉をいただき、水・生物・自然等の方向性は間違っていなかったため、これまで以上に勉強していく必要がある。交通計画では中部縦貫道路や宜野湾横断道路等が位置づけられているが、道路が自然の生態系等を壊すことがないように、道路について今後の課題が多く残っていると感じた。港北NT建設対策協議会が「対策」であったことに対し、普天間においても対策協から組織を発展させる目標を見出すことが出来た。
現地視察では、遊歩道が連続してつながっている中で、葛が谷公園の場所に道路が通される可能性があったこと等も真摯に受け止めて、今後のまちづくりの検討の際は十分考慮していかなければならないと思う。 |
| 若手の会 | 港北NTは歩行者や障害者にも配慮されたまちであると感じた。歩道が広く、緑道や公園も魅力的で住みやすいまちだと感じた。発展した場所でありながらあれ程の自然が残されていることに感動した。 |
| 若手の会 | 勉強になった点が2点ある。1点目はどのようなまちにしていきたいか十分検討を行い、計画を立てて進めることが大事ということである。道路ありきの計画を立てて、道路を通した後からまちが出来ていく進め方は不味いと感じた。2点目はつくり方をどうするか考えなければならぬと感じた。横浜はお洒落なまちだったからこのような計画を立てて推進することが出来たのか、計画を立てて頑張ってきたからお洒落なまちが出来たのかを考えさせられた。グリーンマトリックスは初めて聞いたので勉強していきたい。 |
| 若手の会 | 港北NTを初めて視察した際は若手の会も発足したばかりで、川手先生の講義を理解出来ない部分もあったが、今日は十分理解出来て大変勉強になった。道 |

	路ありきではなく人が主体でいかに自然を残していけるか。第一ステップに「哲学を持った地元の人材」とあり、我々も知識が必要であり、どのようなまちをつくっていきたいかを持たなければならない。普天間では沖縄国際大学の石原先生や上江洲先生、琉球大学の池田先生もいらっしゃる。先生方の理想も吸収しながら進めていくことで、失敗しないまちづくりが出来るのではないかと思います。
若手の会	港北 NT を初めて訪れた。これまで4年間先進地を視察してきた中で、今回も越谷レイクタウンやみそのウイングシティを視察したが、大型商業施設を核として区画整理でまちづくりが進められていた。一方で港北 NT はまちのつくり手の哲学や思想等が色濃く現れており、施工にも反映されていると感じた。 普天間は比較的平坦なため、敢えて盛土等で起伏をつくり、自然の地形に持っていくような開発の考え方もあるかと、現地を視察する中で先生に尋ねた。そうではなくて、宜野湾市の地形は海岸段丘で、大山の田芋畑から国道 58 号、普天間飛行場があって宜野湾・神山・赤道等のまちがあり、周辺も含めて一体的なまちづくりを検討してなければならないというお言葉をいただいた。跡地利用に付随して周辺も整備する考え方かと思っていたが、<u>従来のまちと新しいまちがつながっていかねば良いまちは出来ないのではないか</u>。理想を掲げて皆がこういうまちにしたいと強い想いを持たなければ良いまちはつくれない。安易に区画整理でまちをつくれればありきたりのまちになってしまう。
若手の会	現地を視察し、大きな団地がたくさんある中から少し歩けば原風景が残されていた。普天間では大規模公園が考えられているが、緑の残し方や公園のつくり方として、文化財と一体的に原風景を残しながら公園をつくっていくことが参考になった。これを活かして今後も公園のあり方等について勉強していきたい。
若手の会	だいぶ昔に港北区新羽町に住んでいたが、このような綺麗なまちが整備されていることを知らなかった。現地を視察し、駅前には人と車が分離されて公園や広場等が設けられており、地区内は子ども達がのびのびと遊べる場所が多く、交通事故等も少ない良いまちだと感じた。
N B M	先生のお話で繰り返し<u>理想論を展開すべきだ</u>という話に興味を持った。理想の考えがあったからこそあれだけの緑を残すことが出来ていると感じた。緑があることは良いことだと感じた。 質問として、理想を追求するとそれに伴う経済効果が問題になると思うが、その部分をお聞かせいただきたい。
N B M	人と車をすみわけられたまちをどのようにつくっていけるか。公園では子ども達が遊んでいて懐かしく思う。学校から帰る子ども達を大人が見守り、子ども達は大きな声であいさつしていた。このようなまちをつくる事が出来れば安

	全になると感心した。普天間においても安全なまちを考えていければと思う。
若手の会	港北 NT は二度目の視察で、歩行者が安全に歩いて車との接点が少ないので信号待ちのストレス等もあまり感じないことが、住民のために考えられたまちだと再認識した。 まちづくりを進めるためには知識を持つ人材を育てなければ次のステップに進めないというご説明があった。若手の会は 10 年以上活動しているが、若い世代がまちづくりに参加していく環境が必要と感じた。普天間は私達の世代でどうなるだろうかと思うこともあるが、私達が次の世代が人材づくりを後押しすることも必要と感じた。
若手の会	港北 NT は二度目の視察で、歩行者と道路の交差部は地形を活かされている部分が素晴らしいと感じた。傾斜地も活かされ、都市の中を少し歩けば豊かな自然が残されていた。 私は神山に住んでいるが、私が小さい頃はこここの市民パークの場所に小川があった。今は暗渠で覆われているが、フェンスの内側に流れ込み、滑走路の下の洞窟につながっている。そうした自然を癒される空間として残して欲しい。残せる自然もたくさんあるし、計画にも具体的に踏み込んだまちづくりをした方が良くと思う。
地主会事務局	港北 NT を初めて視察し、人と車が交差しないまちを実際に歩いて感心した。歩道は広くて歩きやすく、両側に団地や中低層の住宅があったが、広い歩道によって圧迫感がないように感じた。緑を残しつつ住宅をつくることを普天間に取り入れていければ良いと思う。また、緑は日かげになるため、沖縄では夏でも気持ち良く歩いて良いと思う。既存緑地を保全・管理されている部分は、西普天間の緑地の残し方の参考にもなった。子どもや女性、自転車に乗る方も多くみられたが、歩道が広いので声掛け出来れば大丈夫かと思う。歩いている皆さんが安心して過ごせることで、気持ちもゆったり過ごされているのではないかな。

【質疑応答】

質問	経済効果の質問について、港北 NT ではどのように考えられていたか。
回答	港北 NT を設計した頃、国から標準宅地は 50 坪にするよう指導があったが、港北 NT では 80 坪（250 m²）とした。理由は 80 坪の敷地に 30 坪の住宅の建築を想定した時に、縁側で夕涼みして道路を通る人が気にならない面積を研究したところ、80 坪以下では難しいことがわかった。本当は 100 坪にしたかったが、経済的な観点から 80 坪で計画した。国から指導された際は、小学校程度の面積で 50 坪と 80 坪の宅地が面する道路の総面積を比較すると、80 坪

		の方が道路が少なくて済むため、経済的であると説得した。 国がお金を出す際は経済性の指導が入るため、普天間で理想論を述べるためには様々な工夫が必要である。縁側で夕涼みする価値を考えること等、そこまで議論した方が良い。短絡的にいくらで売れるかを考えるより、そうした生活がどれほどの価値を持つかを試算して豊かさが持つ価値を説明出来れば良い。そのような土地を売り出すためにこれだけの投資をしても良いということを国に説明するべきだと思う。 普天間は平坦なので港北 NT のように設計することは難しいが、普天間の西側と東側の海岸まで続く斜面も含めた区画整理も考えられないか。詳しくわからないが、斜面等の中に住んで良い場所や歴史的な価値のある場所等があり、それらを全て洗い出した上で、その魅力が活かされる土地利用計画を作ることが出来れば、普天間だけでなく沖縄全体で区画整理しても良いのではないか。 沖縄は 70 年前の戦争で内地の代わりに犠牲になったという思いがある。沖縄全土を理想的な場所とするため、区画整理には非常にお金がかかるが、そのためのお金を内地は出すべきだと思う。地面の下まで調査されている先生方を中心に、北から南まで<u>沖縄固有の価値を洗い出し、歩いて楽しめるルートをつくり上げることが出来れば、その中の最も美しい場所で世界から求められる貸し家経営が考えられるのではないか。</u> 私が戦後疎開した軽井沢は、戦後 20 年くらいは軽石の道路を歩くことが出来る素晴らしい環境であった。高度経済成長で人が増え、自動車社会で軽石がアスファルトで舗装されて台無しになってしまった。それまでは星野温泉が戦前の別荘地を貸し家として管理し、素晴らしい貸し家経営が成り立っていた。 沖縄の気候や美しさを活かし、世界に類のない美しい環境をつくり上げることが出来れば、そうした場所に申出換地して、貸し家から高い家賃をもらう根拠をつくるのが考えられる。そうした場所を自分達で管理し、その結果高い収益が上げられる、そうした経済性の考え方があっても良いと私は考える。
質	問	マンションの民有地の緑地を管理する組織があったが、管理して動いていくまで、どのように住民のモチベーションを上げていかれたのか。
回	答	団地のすそ野にある緑を保全してもらうため、横浜市と団地の管理組合が保全に関する協定を結んでいる。協定を結んだ緑地の面積の分は固定資産税相当額が戻ってくるため、緑地の管理のために使われている。そこで 2 種類の団地が出てくる。返ってきたお金の使い方を工夫し、道具や材料等を購入して管理が行われている団地では、自分達の土地でバーベキューなど、皆で楽しみながら活用されている。一方で植木屋に管理させよう等といった団地もあるが、そうした団地の斜面はお粗末で差が出ている。
質	問	最初の住民の意識はそのような状態ではなかったのではないか。意見交換等を

		積み重ねていくことでまちに対する意識が高まり、管理等も皆で楽しめるような体制が出来ていかれたのではないか。
回	答	今日歩いた緑道は市有地で斜面は団地の民有地である。緑道も綺麗だったかと思う。周辺に住んでいる家族が、公園愛護会に参加して月1回程度集まって清掃が行われている。管理に対して支払われた費用で道具を購入し、手が届く部分は綺麗に清掃が行われ、手が届かない部分は市の方で清掃が行われている。80坪の宅地に住む人達が緑道を歩いて楽しんでいるため、緑道の99%で愛護会が結成されている。<u>80坪で設計したことで住宅が豊かになり、自宅の庭だけでなく家の外まで綺麗するような関係が現れている。</u>
質	問	豊かさをどのように捉えるか。ゆったりした敷地を設定したことが住んでいる方々の啓発につながった。そのために理想を深く検討していかなければならないということか。
回	答	そうではなくて、公園愛護会とは別に自治会や町内会でもコミュニティ道路等のゴミ拾いや清掃が行われている。呼びかけた時にやろうと思えるような環境が必要で、綺麗にすれば子ども達も綺麗な場所で遊ぶことが出来る。そのためにも良い環境をどのようにつくっていくのかを考えなければならない。<u>住民参加の決め手は良い環境をつくることであり、良い環境をつくらなければ住民参加はなかなか難しいと考える。</u>
質	問	申出換地の説明をどのように理解されていかれたかを教えて欲しい。
回	答	出来上がった設計図で申出換地の経済性として、もらった換地をどう活用していけるかを研究会で議論し、マンション経営が収入になるだろうと考えた。マンション経営を行うためには頭金をどうするか。一般宅地を売ったお金を頭金に出来れば良い。マンションを建てたことで裏の住宅が日かげになると困るため、土地に条件を付けることが出来ないかという議論が進められた。 また、センターに駅が出来るので、そこで商売すれば儲かるのではないかと考えた。ただ、センターの駅前の土地利用はとても難しかった。センターに換地を希望する際に、どの道路沿いに一番良い商店街が出来るのかわからない。様々なまちの駅前商店街について議論した結果、吉祥寺のようなまちが良いということになった。港北NTの2本の幹線道路の間の距離は、新宿駅や大久保駅等の事例から商店街が栄える距離の限度は700mという調査結果から、センターの駅から両側に350mで計画した。そうした土地利用を考え、どの道路沿いが儲かるかは競争していくということで了解が得られた。 センターに換地が欲しい人は、遠い場所に土地を持つ人でも申出が出来るようにした。従来の区画整理は関東大震災や第二次世界大戦等からの復興区画整理等であった。昔の隣関係を崩さないで換地することが国の原則で、皆から少し

		ずつ平等に減歩して昔の道路を拡幅させていた。現位置換地であれば憲法違反にならないことはわかっていた。センターへ申出する際に誰が責任を持つか、不公平ということでは責任のとりようがない。そこで市場経済のような競りをしたらどうかと考えた。50%や 70%の減歩でも行きたいか等と様々な議論をして、それで収まったところに換地すれば、誰も行政訴訟を起こすはずがない。そのようにすれば良いだろうという議論に落ち着いた。誰々の場所はどうかと決めたわけではなく、それぞれの現位置が仮に 100 点であれば、2,000 点の価値の場所へ行くためには、10 倍程度の土地が必要となることをわかるように整理してはどうかと。国には地元で責任をとることを約束し、それを超えて取り組んだ結果、不満はなく収めることが出来た。申出換地を収めるためには、そのような様々な議論をしていかなければならない。
質	問	沖縄全体を考えるとということで、沖縄県には 21 世紀ビジョンという上位計画があり、中南部地域では普天間の跡地利用で 100ha 以上の大規模公園が核となる計画が描かれている。そうした県の考えに対して、国を引き込んでいく方法についてどう思われるか。
回	答	沖縄全体を素晴らしい街並みにしていく際に、核をつくろうと考え、核を結ぶ骨太の幹線道路があげられ、必ず直線を要求してくる。道路と喧嘩すると、国益とは何かの議論になる。港北 NT から移動する途中に小机城という有名なお城があった。第三京浜がその場所を通るとということで地元は反対したが、東名高速道路の実験線である第三京浜も直線で通さなければ実験にならないと裁判で負けてしまった。核をつくって道路で結ぶことに核をつくることの危なさがある。国益と闘うので裁判にかけても負けてしまう。どうしたら良いかわからないが、核がわからない設計にすれば良いだろうか。 港北 NT はどこを歩いても良いが、それぞれ少し違うように感じられなかったか。沖縄全体にどこを歩いても全て味の違う環境が続いていく島が出来たとする。皆が歩く道が出来て絶対に守らなければならないということになれば、核を出して直線道路と闘っても勝つことが出来ると思う。そうした空間を沖縄全土でつくっていくために、国も含めて皆が協力するべきであり、それが沖縄に対するお礼になると私は思う。
質	問	普天間では 100ha 以上の大規模公園が想定されているが、地元ではあまりに大きいので国立公園にしようという話が主流となっている。跡地利用は宜野湾市や市民を中心に進められると思うが、国立公園は国がこうした方向で進めていくとなった時に、市民が進めるまちづくりとの整合性が保たれるだろうか。
回	答	港北 NT の経験を踏まえ、普天間全体を公園にする区画整理を東海岸から西海岸までかけて、国が買い上げた事業費をもとに、斜面を美しい場所に出来ない

かと考えた。沖縄全体を美しい空間にしていくためにはどうしたら良いか。土地の所有権と地上権をわけて、地上権を地元の人達が核となった組織が所有する。国立公園の場所は国へ土地を高く売却して、地上権を所有しているので土地利用に意見を言うことが出来る。そうした関係をつくることが出来れば守れるのではないかと考えた。

ただ、そのようなことを言うためにも良い計画をつくらなければならない。地元のグループが本当に沖縄全土が良くなるという絵を持てば、そうしたことも言い出せる。そこに向かって真っすぐに頑張ることが一番幸せにつながるのではないかと思う。

③まちづくりと市民組織

質 問 原園景を残しながらまちをつくっていくご意見や、跡地の周辺も含めて考えていく必要があるといったご意見をいただいた中で、まちづくりと市民組織が跡地と周辺のまちづくりに関わってくる。跡地だけのまちづくりでは周辺と差が出てしまうため、周辺を取り込んでいけるかを考えていく際に、市民組織の成長や知識の積み重ね等を今後どのように進めていくことが望ましいか、先生の見解をお聞かせいただきたい。

回 答 普天間の報告書には歴史に詳しい美術館の館長や、地面の下に詳しい先生や水に詳しい先生など、素晴らしい先生がたくさんいらっしゃった。港北 NT では樹木を中心に調査したが、沖縄の島の構造に詳しい先生を中心に、歴史を活かした美しいまちをつくれるか、専門の先生を交えて沖縄全体を良くしていくことに踏み込むべきではないかと思う。

現在の普天間の案は道路が中心で、道路を除くことは難しいと思う。まずは地面や歴史を反映させていくことから考えていくので、道路は少し待って欲しいと伝えなければ、道路に引っ張られる可能性がある。道路に引っ張られると美しい島が復元出来ないまちになってしまうと思う。

質 問 昨年から NB ミーティングや行政区を対象としたまち歩きを実施している。まずは自分達の住む地域を知ることから始めようと、少しずつ地縁を母体とした組織づくりに取り組んでいるが、そうした積み重ねに取り組まなければ周辺に居住する市民の意識は変わっていかないと思う。

回 答 港北 NT では5年前に皆でどこを歩くと楽しいかという散歩マップを作成した。それから5年が経過したため、改訂しようと再び皆で歩き出した。今度は港北 NT の周りまで歩くようになり、隣接した区で作成された散歩マップとも付き合せて、横浜北部の連合会へ拡大させ、どのような道になるかを考えようとしている。意見を拡大させることは楽しいのでいくらでも広がっていく。こ

質 問	れを鶴見川全域に広げていき、地元の声として都市計画マスタープランに反映させ、歩行者専用道路がつながっていく手順を考えている。あわせて生態系の空間を都市計画マスタープランに反映させてつくっていく。港北 NT ではそういう手順を拡大させていくことを考えている。
回 答	第一ステップの対策協という地主の組織から、第二ステップの建設研究会は若い世代に移っていったというお話があった。港北 NT もそうであったかと思うが、地主は権限や判断等が強いため、息子の判断等では二の足を踏んでしまうこともあるかと思う。港北 NT で次の世代に計画的な検討を任せることになったきっかけ等があれば教えていただきたい。
	2 頁に哲学をもった地元の人材とあり、初めは人脈と金脈で地域をリードしている方が多かったが、そこに横浜市が 6 大事業をぶつけた。若手の人達にも意見を聞こうかと考えている間に、まずは人脈と金脈を持ったリーダーが手を結んで対策協が組織された。市は対策協と議論しやすくなったが、議論の結果を皆に伝えていかなければならなくなった。その際に理屈が必要となって突き詰められていき、どうしようかと考えているところで、5 頁③－①の飛鳥田市長の原理「地域の基本方針は地域の自己責任で決めてもらうべし」ということを断言した。 市街化調整区域は今後永久に都市的施設の建設を行わないという前提で、市街化区域と市街化調整区域の線引きの地元案をつくるようにとぶつけた。市街化調整区域では農業を続けるしか手はない。どうしようかと地元が揺れ動いたところまでが第一ステップである。揺れ動いたところへハードの理想主義のプランナーが登場し、市街化区域では理想論の理屈で土地利用を考えていくということで、線引きされることが示された。 ハードで一人抜けていた理想主義者として、農業専用区域を提案した横浜市の方がいる。元々港北 NT の土地は薪炭でしか使えないような山と急な斜面地の下に水田があったが、農業専用区域では畑以外への転用があり得ないことを前提に、薪炭でしか使えなかった場所を畑にするための費用を市で全て負担するという提案を行った。 このような 2 つが提示されたことで、<u>地元が皆で本気で議論し、真面目にやれば恩恵が受けられると検討されたところまでが第一ステップであった</u>。その結果を具体的にしようと第二ステップへ進む関係であった。

(4) 先進地視察会

1) 取り組みのポイント

普天間飛行場の跡地利用に向けて、若手の会と NB ミーティングにおけるまちづくりの先進情報の収集・蓄積と、そのことによる跡地利用に関する議論の深化を図ることや両組織の交流により、地域連携の仕組みづくりに資することを目的として先進地視察会を実施する。

今年度は、計画的なまちづくりを進める手法の一つである「土地の共同利用」について理解を深めるとともに、事業化に向けて地権者や市民の協働による合意形成とまちづくり組織のあり方を主なテーマとして実施する。

2) 開催概要

○開催日時：平成 27 年 12 月 3 日（木）～12 月 5 日（土）

○視 察 場 所 及 び 視 察 テー マ

①パナソニック汐留ミュージアム（東京都港区）

テーマ「VRのバーチャル体験」

②越谷レイクタウン（埼玉県越谷市）

テーマ「地区特性を活かしたまちづくり」

③みそのウイングシティ（埼玉県さいたま市）

テーマ「大規模区画整理によるまちづくりと複数の共同利用街区」

④港北ニュータウン（神奈川県横浜市）

テーマ「階層的なまちづくり組織」

○参加者：13 名（若手の会 10 名、NB ミーティング 2 名、地主会事務局 1 名）

①視察スケジュール

日 時	内 容	備 考
1日目 12/3 (木)	8:00 那覇空港集合 9:05 那覇空港出発 11:20 羽田空港到着 ↓ ※貸切バスにて移動 12:10 昼食 ↓ ※移動 13:30 ①パナソニック汐留ミュージアム 15:00 ↓ ※移動 16:00 ②越谷レイクタウン（越谷市） ↓ ※移動 18:00 宿泊先ホテル到着 18:30 夕食	・ 集合場所：3 階 SKY マークカウンター SKY510 便 ・ 昼食会場：築地市場「さいしゅん寿司」 ・ 会場：パナソニック汐留ミュージアム ・ 概要説明及びバスによる現地視察 ⇒会場：水辺のまちづくり館 ・ 宿泊先：マロウドイン大宮 ・ 夕食会場：鍛冶屋 文蔵
	朝食 7:45 宿泊先ホテル出発 ↓ ※移動 8:30 ③みそのウイングシティ 10:30 ↓ ※移動 12:00 昼食 13:00 ④港北ニュータウン ・ 講義、徒歩による現地見学 16:00 ↓ ※移動 16:30 宿泊先ホテル到着 17:00 ⑤合同勉強会 18:30 19:00 夕食	・ 宿泊先ホテルにて各自 ・ 概要説明及び現地視察 ⇒会場：アーバンデザインセンターみその ・ 昼食会場：しゃぶしゃぶ温野菜 ・ 概要説明及び現地視察 ⇒会場：都筑区役所区民活動センター ・ 宿泊先：東横イン横浜スタジアム2 ・ 会場：宿泊先の会議室 ・ 夕食会場：横浜中華街「笑里寿」
	朝食 10:00 宿泊先ホテル出発 ↓ ※移動は各自電車 10:30 ◆港北ニュータウン ↓ ※移動は各自電車 15:00 羽田空港集合 16:25 羽田空港出発 19:15 那覇空港到着 19:30 解散	・ 宿泊先ホテルにて各自 ・ 現地を見学 ・ 集合場所：羽田空港第1ターミナル 出発ロビー 1 番の時計台 JAL921 便

②参加者名簿

No	所 属	氏 名
1	普天間飛行場の跡地を考える 若手の会	あらかき ひろ き 新垣 祐輝
2		い さ ぜんいち 伊佐 善一
3		い さ つとむ 伊佐 力
4		おおかわ まさひこ 大川 正彦
5		とみかわ もりみつ 富川 盛光
6		ひ が たつひろ 比嘉 立広
7		みやぎ せいじ 宮城 政司
8		みやぎ たけし 宮城 武
9		みやぎ としひこ 宮城 敏彦
10		みやぎ まさと 宮城 真郷
11	ねたてのまち ベースミーティング	こ や かつひろ 呉屋 勝広
12		まつかわ ひろしげ 松川 寛重
13	宜野湾市軍用地等地主会	い さ たかこ 伊佐 貴子
14	宜野湾市役所基地政策部 まち未来課	た わ た いさお 多和田 功
15		うちま ほだか 内間 穂高
16	昭和株式会社	まるやま あきひこ 丸山 昭彦
17		いしい きよ し 石井 清志
18		おしだ のりかず 押田 記一

3) 視察内容

①パナソニック汐留ミュージアム（東京都港区）

i) 視察方法

普天間飛行場跡地利用の将来のまちづくりをイメージするため、平成 26 年度に普天間飛行場跡地利用計画策定調査で策定された VR を 3D で体験した。

視察当日は 2 班にわかれ、サイバードーム（バーチャルリアリティ実験室）にて普天間飛行場跡地利用の VR の視聴と会議室にて西普天間住宅地区の VR を交互に視聴した。

【概要】

○サイバードームでは VR で描かれた都市・振興拠点や復元された旧集落等を歩いている感覚だけでなく、建築物の眺望等も視点を変えて体感することが出来た。将来のまちのイメージを体感することで、地権者や市民等の関心を高められることから、合意形成を進めるツールの一つとして、VR の今後の更なる活用が期待される。



会議室にて VR を視聴するようす①



会議室にて VR を視聴するようす②

【パナソニック汐留ミュージアムの視察から学ぶこと】

- VR を活用した中間取りまとめの周知を行い、地権者や市民の共通認識を醸成していく等、将来のまちや自分の土地活用等のイメージに結び付けていけるような、合意形成活動の進展と密接に連携させた活用が効果的と考えられる。
- 地権者の協働による用地供給を促進させていくためには、検討の進捗に応じて共同利用等の具現化のイメージ等の発信も効果的な活用方法として期待される。

②越谷レイクタウン（埼玉県越谷市）

i) 地区の概要

【地区の概要】

- 施行者：UR 都市機構
- 施行面積：約 225.6ha
- 権利者数：約 950 人（認可当初）
- 施行期間：平成 11～30 年度（清算期間 5 年を含む）
- 計画人口：22,400 人

【土地利用計画図】



出典：UR都市機構ホームページ

【地区の特徴】

- 施行者であるURが約4割の土地を先買いし、地権者の換地は約6割であった。URが先買いした土地は戸建て住宅の事業者や沿道商業施設等に売却され、土地活用が進められている。
- JR越谷レイクタウン駅や大相模調節池（約39.5ha）を中心としたまちづくりの中に、日本最大級の商業施設（イオンレイクタウンkaze・mori・アウトレットの合計で、敷地面積：34.0ha、延床面積：39.4ha、年間5,000万人以上が来場）が立地している。
- 共同利用はイオンレイクタウンmori（敷地面積：17.8ha）とアウトレット（敷地面積：7.6ha）で、イオンレイクタウンkaze（敷地面積：8.6ha）はイオンが土地を購入した。



大相模調節池



レイクタウンアウトレット

【越谷レイクタウンのまちづくりから学ぶこと】

○元々は水害に悩まされてきた湛水区域であったが、地区の弱みを改善するために整備された調節池を、地区の強みとなる水辺の環境と捉えたまちづくりが進められている。

普天間において、地下水の涵養や地下空洞等の地域特性を環境づくりの強みと捉えることによって、周辺市街地も含めた魅力的な環境づくりが期待される。

○土地利用計画で特定の機能を限定しない「計画建設用地」を位置づけ、早期に市街化を図る工夫が行われている。

普天間において、地権者の協働による用地供給の促進の観点から、機能を特定せずに共同利用等と関連付けた合意形成の進め方としての検討可能性が考えられる。

ii) 視察方法

越谷レイクタウン駅周辺において、水辺空間と都市空間の融合を目指して、調節池の整備と区画整理が一体的に進められた地区である。

視察当日は、水辺のまちづくり館にて地区概要のビデオを視聴した後、担当者がバスに同乗し、地区の概要を説明いただきながら現地見学を実施した。

iii) 説明

担 当 者

【概要説明】

- ・越谷レイクタウンは昨年度に区画整理の換地処分が終了した。URの現地事務所もなく、工事が終了して土地も民間に引渡されている。
- ・私は平成18～19年までの2年間、那覇新都心のURの沖縄事務所にいた。当時は北中城村から業務を受託し、アワセゴルフ場の返還に向けた初期段階で地権者とどのように跡地利用を進めていくか検討していた。沖縄の事情に詳しいのでご質問があればいただけきたい。

【地区紹介VTR】

- ・越谷レイクタウンは埼玉県越谷市の南東部に位置し、我が国でも例のない水辺空間と都市生活空間が融合したまちが誕生した。
- ・越谷市は元荒川や中川等の多くの河川に囲まれ、古くから「水郷越谷」と呼ばれてきたが、大雨による洪水被害にも悩まされてきた。高度経済成長期に多くの農地が住宅地に転用されていくと、それまでの治水対策で洪水被害を十分に防ぐことが難しくなり、新たな河川調節池等の整備の必要性が高まった。そこで昭和63年4月に河川調節池の建設と新市街地を一体的に整備するレイクタウン整備事業が創設され、越谷レイクタウン地区が事業採択された。平成8年5月に特定区画整理が都市計画決定され、平成11年12月に当時の建設大臣の認可を経て事業着手された。その後、工事が順調に進められ、平成20年3月に越谷レイクタウン駅が開業し、まちびらきが行われた。
- ・地区中央に越谷レイクタウン駅が位置し、地区のほぼ全域が徒歩15分圏内である。駅周辺は商業・業務施設や計画住宅等で、その周囲に低層住宅を中

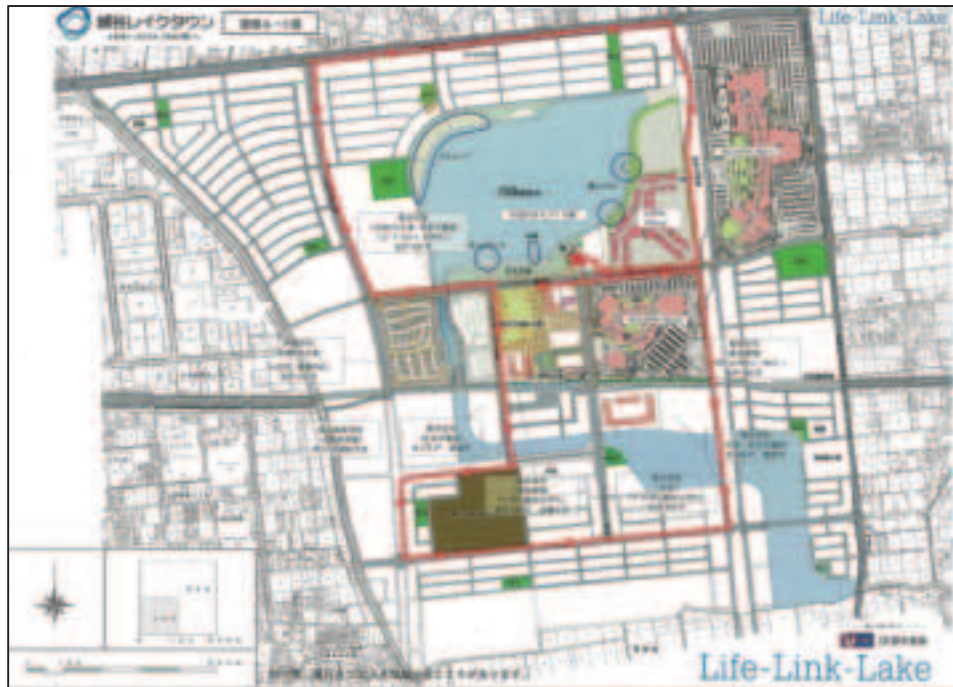
心とした街並みが計画されている。幹線道路沿道は沿道施設が計画され、東埼玉道路を挟んだ2つの計画建設用地に大型複合商業施設が立地している。公共施設は南北の駅前広場を中心に幹線道路や区画道路が配置され、幹線道路は全て電線類が地中化されている。駅前の見田方遺跡公園（2.6ha）を中心に地区を特徴づける大相模調節池と一体的に公園が配置され、水と緑のネットワークを形成している。駅前には見田方遺跡公園と大相模調節池の広大なオープンスペースが地区を代表する景観を形成している。

- ・レイクタウンの由来となった大相模調節池は、元荒川や中川の洪水被害を軽減するために計画された。平常時の水深は1.0～1.5mで、元荒川が増水した際に川の水を導水路から引き込み、調節池の水深は最大5.0mまで上昇し、貯留される水の量は約120万トンとなる。大雨が収まると調節池の水を排水路から中川へ流していく。こうした仕組みで地域の洪水に対する安全性を高めている。元々は治水目的でつくられたが、洪水の危険がないときは水面を利用したレジャー活動等も行えるよう整備されている。

【補足説明】

- ・元々は一面に田んぼが広がるエリアで池もなかった。
- ・地区面積は225.6haで那覇新都心（214ha）とほぼ同じ大きさである。
- ・特徴は土地利用計画の計画建設用地である。時代の流れで土地利用も変わっていく中で、住宅や商業で土地利用を限定してしまうと市街化が進まない可能性もある。そのため、計画建設用地という柔軟に利活用出来る土地利用を定めた。その結果、東側にはイオンが出店し、西側では高校と住宅が計画されている。昔の区画整理では住宅・商業等と土地利用が決められていたが、この地区では工夫して市街化の促進を図ろうとしている。
- ・那覇新都心のメインプレイス等のような共同利用も行われている。商業・業務施設のイオンの土地は、URと地権者が短冊で土地を所有し、イオンに土地を貸して賃料を得ている。平成10年以降のURの区画整理では、大規模な敷地への出店意欲が高いイオンが多い。インターチェンジ周辺の区画整理ではアウトレットモールも多い。土地を大きく利用するのは大規模商業施設の誘致等が多くみられる。

【バスによる現地視察】



出典：視察時受領資料

- ・ 施行者が土地を先買いすると、後で高く売れず、事業に支障が出る恐れもあるため、最近の区画整理では先買いする進め方は少ない。越谷レイクタウンでは約4割を先買いしたが、昨年までにほとんど完売した。昨年11月に換地処分を終えて、今後建物が建っていくこととなる。換地処分の翌日に町名が越谷レイクタウン1～9丁目とカタカナの住居表示になった。
- ・ 越谷レイクタウン駅の西側では、URから大手ハウスメーカーが土地を購入し、大規模な戸建て住宅が販売されている。一時期はなかなか売れなかったが、イオンレイクタウン等も出来てから土地の販売も進んでいる。
- ・ 計画建設用地で現在は何も建っていない部分はURの土地で、ディベロッパーによって今後建築が行われる予定である。
- ・ 駅に近い場所は大手ハウスメーカーがエコ的な工夫をした共同住宅が分譲されている。
- ・ 大相模調節池は子連れの親子や土日は家族に利用されている。湖面の利用は原動機付きのボートは禁止等の決まりがつくられている。
- ・ 水辺のまちづくり館はURが地域で役立ててもらえるように設置したが、越谷市に譲渡され、観光協会を通じて事務所が運営されている。会議室等の貸し出しは芝刈りやゴミ拾い等の地域貢献をすると施設利用券が発行され、無料で借りられる仕組みとなっている。
- ・ 駅周辺周辺の街区は地権者が所有しているが、早期に市街化を促進させようと様々な決まりがつくられている。

- ・越谷南高校は存置で、周辺が整備されて駅も出来たことで、偏差値が 10 近く上がったと伺っている。
- ・計画建設用地には今年 4 月に私立高校が開校した。駅から近く人気があるまちということで、大学等からの引き合いがあったが、高校が UR から土地を購入した。
- ・イオンレイクタウンで買い物は何でも揃うが、徒歩圏にない場所では比較的小規模な商業施設等も立地している。
- ・地区内に小中学校が 1 校もないことも特徴である。周辺の小中学校は少子化が進み、教室が余っていた中でこの地区のまちづくりが進められ、子ども達は周辺の小中学校へ通学することとなった。200ha 以上の地区で小中学校を新設しないことは珍しく、越谷市としても周辺の小中学校が活用されたことはメリットだったと思う。
- ・南側の地区界は道路が整備された部分までで、それより先は草加市との市境である。地区南側も UR の土地が多かったが、低価格で分譲するハウスメーカーが UR から土地を購入し、戸建て住宅が売り出されている。地権者の土地活用はアパート等を建てて、賃料収入を得ている事例が多い。
- ・地区内の一般的な住宅の敷地面積は 150 m²程度であるが、大相模調節池に面した部分は、景観の観点から調節池と一体的に大きな家を並べるため、地区計画で最低敷地面積を 200 m²以上としている。
- ・国道の東側まで地区内であるが、大相模調節池から続く水路は地区内までで、地区外は地下水路で排水している。

iv) 質疑応答

質	問	平均減歩率を伺いたい。
回	答	一般的な区画整理の 30%前後に対して約 40%と高い。
質	問	計画人口 22,400 人に対して現在は何人程度であるか。
回	答	昨年は約 7,000 人であったが、その後大幅に増えて現在は約 10,000 人である。
質	問	換地処分等は短期間で終了出来たか。
回	答	道路等は整備後に順次公共団体へ移管してきており、その最後が昨年 11 月であった。
質	問	ハウスメーカーは何社程度進出されているか。
回	答	大手が 5～10 社、パワービルダーが 7～8 社の計 20 社程度が進出している。

③みそのウイングシティ（埼玉県さいたま市）

i) 地区の概要

【地区の概要】

○施行者：さいたま市、UR都市機構

○施行面積：約 320ha（施行中の 4 地区の合計面積）

⇒さいたま市施行：浦和東部第一地区（55.9ha）及び大門下野田地区（3.6ha）

⇒UR 施行：浦和東部第二地区（183.2ha）及び岩槻南部新和西地区（73.8ha）

○権利者数：約 1,100 人（認可当初） ※大門下野田地区の地権者数を除く 3 地区の合計

○施行期間：・浦和東部第一地区：平成 12～38 年度

・大門下野田地区：平成 25～37 年度

・浦和東部第二地区及び岩槻南部新和西地区：平成 12～33 年度

※いずれも清算期間 5 年を含む

○計画人口：32,000 人

【土地利用計画図】



出典：UR都市機構ホームページ

【地区の特徴】

○埼玉スタジアムは年間約 100 万人が来場している。

⇒試合開催時等は賑わいをみせるが、来街者による経済活動等は今後の課題となっている。

⇒スタジアムや今後誘致される大学病院等の周辺では、地権者が拠点施設と関連する土地活用等も検討されている。

- 区画整理は4地区に分割して施行中で、鉄道及び埼玉スタジアムは別事業で施行された。
- 旧岩槻市との合併により、浦和東部第二地区と岩槻南部新和西地区でそれぞれ計画されていた公共的施設用地の見直しが行われた。

【共同利用】

- 周辺地域の開発構想に対し、共同利用による地区の魅力づくりとして検討がスタートした。
- 共同利用街区は浦和東部第二地区内に3街区（計23ha）が計画されている。
- 地権者意向調査や進出企業のコンペ等を実施し、最終的に地権者120名（従前地で16ha）と、法人地権者及びURが参画して共同利用街区の面積が確保された。
なお、進出企業のコンペは3つの共同利用街区を一体的に開発する提案が募集された。

◆共同利用街区の概要

- ・北街区（8.2ha）⇒北北街区：ホームセンター、北南街区：未定（URが土地を所有）
- ・中街区（3.0ha）：病院等の計画が市合併等の影響で中断した。その後、隣接する公益的施設用地も含めた8haで、大学病院の誘致に向けた調整が進められている。
- ・南街区（12.0ha）：イオンモール浦和美園

○現状と課題

- ・事業の長期化に伴い、街区间で供用開始時期が南街区は平成18年、北北街区は平成25年に開業したが、中街区は現在も調整中で、街区间の不公平感が存在している。
- ・駅から近い場所と離れた場所など、3街区の兼ね合いや誘致企業の業種の調整等が必要となる。



駅屋上にて集合写真



駅周辺に整備された大規模共同住宅

【みそのウイングシティのまちづくりから学ぶこと】

- 周辺でも住宅地開発が進められていた中で地域間競争に打ち勝っていくため、地権者がまちの魅力づくりの必要性を認識し、共同利用街区の検討が進められた。
普天間においては、跡地利用計画が策定されるまでに、共同利用街区の概要（規模と配置）が定まっていることが望ましく、そのためにも、早期に地権者の共同利用の検討を深めていく必要がある。
- 地区内で3街区の共同利用が進められており、駅からの距離等の立地条件が異なる中で、3街区を一体的に活用する進出企業が公募されたが、事業の長期化や社会情勢の変化等によって、街区间での供用開始時期に差が生じている。

普天間においては、共同利用街区の検討を深める取り組みと並行して、複数の共同利用が検討される際に、街区間の不公平感が解消できるようなスキームの検討が必要である。

○地区内の土地を先買いしていた法人地権者等も共同利用に参画していた。

普天間においては、一般地権者と協力して共同利用等に取り組む法人地権者等についての検討の可能性が考えられる。

ii) 視察方法

さいたま市の副都心の1つとして大規模区画整理が施行中の地区で、埼玉スタジアム2002（約30ha）や埼玉高速鉄道線の浦和美園駅を中心にまちづくりが進められている。

視察当日は、アーバンデザインセンターみそのにて、地区概要及び共同利用街区の合意形成の進め方について説明いただいた後、浦和美園駅屋上から地区内を眺めた他、担当者がバスに同乗し、地区の概要を説明いただきながら現地見学を実施した。

iii) 説明

担 当 者

【みそのウイングシティのまちづくり（さいたま市より説明）】

○美園地区の概要

- ・美園地区はさいたま市総合振興計画及び都市計画マスタープランで副都心に位置づけられている。
- ・埼玉高速鉄道の浦和美園駅を中心として、国道やインターチェンジ等もあり、広域的な交通網に恵まれた地域である。地形は安行台地から中川低地に位置し、中心市街地とは見沼田圃によって分断されている。
- ・開発経緯として、地区周辺で植木栽培等が盛んな農村地帯であった。平成11年に市街化区域に編入され都市計画決定を行った。平成13年に旧大宮・浦和・与野の3市が合併してさいたま市が誕生し、その後平成17年に旧岩槻市が編入合併された。平成18年にイオンが開業し、まちびらきが行われた。
- ・開発に関わった主な組織と経緯として、美園街づくり協議会と先導地区推進協議会の活動によって市街化区域に編入された。街づくり協議会によって、まちづくりに関するアンケート調査等が行われた。その後、両組織は解散したが、都市計画決定されて浦和東部第一・第二地区推進協議会が発足し、両協議会の活動によって平成13年に浦和東部第一・第二地区の区画整理が事業認可された。認可後は区画整理審議会の発足によって、両協議会は解散となった。
- ・将来像のテーマは、スポーツ・健康・環境・エネルギーがあげられている。埼玉スタジアムを活かしたスポーツ・健康の促進と、スマートホームコミュニティや次世代自動車の視点から、環境とエネルギーの促進を目指した取り組みが進められている。
- ・交通計画として、浦和美園駅から岩槻駅に向けて地下鉄7号線の延伸が検討されている。また、浦和美園駅から大宮駅方面に向けて、東西交通大宮ルー

トも検討されている。

○みそのウイングシティのまちづくり

- ・みそのウイングシティでは約 320ha の区画整理が進められている。
- ・地域整備の基本方針として、スポーツ・文化の交流拠点に向けて、時代背景を踏まえたまちの形成等が求められている。
- ・施行分担は浦和東部第一地区と大門下野田地区がさいたま市施行で、浦和東部第二地区と岩槻南部新和西地区が UR 施行となっている。浦和東部第一地区と第二地区との間に用水路を境に事業分割を行っている。主な理由は、台地部では地形的に斜面林を活かした緑の取り組みが求められること、また、南側に隣接した組合施行済み地区との関係もあり、さいたま市施行で進めている。低地部では早期に河川工事が必要であったため、事業推進のノウハウを有した UR が担当している。
- ・区画整理の概要は、浦和東部第一地区の施行期間は清算期間 5 年間を含めて平成 12～38 年度までを予定している。大門下野田地区は平成 25～37 年度までを予定している。浦和東部第二地区と岩槻南部新和西地区は、両地区とも施行期間は平成 25～33 年度までで、工事は平成 28 年度までの完了を目指している。みそのウイングシティ 4 地区を合わせた計画人口は 32,000 人を予定しており、現在は約 6,000 人となっている。
- ・土地利用計画では 4 地区の中に都市拠点施設が 3 箇所、調節池が 3 箇所、学校が 3 箇所予定されている。
- ・浦和美園駅西口駅前広場は平成 25 年 10 月に竣工し、大宮・浦和方面へのバスが発着している。また、浦和美園駅東口では平成 28 年 1 月に開業予定の複合公共施設整備が進められており、コミュニティセンター、図書館や支所等の機能の導入が予定されている。
- ・今後のまちづくりの展開は、次世代自動車・スマートエネルギー等による暮らしやすいまちづくりの仕組みとして、スマートコミュニティ事業を進めており、環境に配慮したまちづくりに取り組む予定である。事業完了後も東京オリンピックの開催や地下鉄 7 号線の延伸等も検討されている。
- ・今後の課題として、定住人口・交流人口の増加があげられ、区画整理の確実な進捗と土地利用の促進等があげられる。また、市民・行政・企業等が協働で連携していく拠点として今年 10 月にオープンしたアーバンデザインセンターみそのの活用が期待されている。

【共同利用街区について（URより説明）】

○経緯

- ・昭和 60 年に地下鉄の延伸が決まり、まちづくりの機運が高まっていった。
- ・当時、東京から 30 キロ圏内の埼玉県や千葉県等で、みそのウイングシティ以外にも UR 等で同様のニュータウン整備が行われていた。地権者も同様の

住宅地開発では、埼玉スタジアムや鉄道が整備されても地域間競争に負けてしまうという危機感があった。

- ・そうした状況から、平成 10 年 12 月に地権者が美園東土地利用を考える地権者の会（以下、地権者会）を設立し、共同利用街区の機運が高まっていった。平成 11 年 8 月に UR が事務局として支援を行いながら地権者が第 1 回土地利用意向調査を実施した。この時点で全体の地権者が約 600 名から約 70 名（従前地で 10ha）が共同利用への参画希望があった。それから平成 12 年 3 月に共同利用に参画する事業者を決めるための 1 次コンペを実施したところ、12 の企業グループから提案があった。1 回目の意向調査結果を踏まえて 3 街区で共同利用を進めていこうとしたが、駅に近い場所は良くて駅から遠い場所に応募がない状況では困るということで、3 街区全てに進出を希望した 2 企業グループが選考された。
- ・2 企業グループの提案を踏まえて、共同利用に関する第 2 回土地利用意向調査を実施したところ、約 90 名（従前地で 18ha）の希望があった。確度が高まったことで参画希望者が増えていった。そうした経緯を踏まえて、地権者会から埼玉県と浦和市及び区画整理施行者である UR へ共同利用街区を設定する要望書が提出された。
- ・UR では地権者会の要望を事業計画に反映させ、平成 13 年 3 月に 3 街区 23ha の共同利用街区を設定した区画整理の事業認可を得た。共同利用街区は南街区、中街区、北街区の 3 街区を設定した。それから平成 13 年 5 月に区画整理施行者である UR から、共同利用への参画希望を把握する意向調査を実施したところ、希望者は約 70 名（従前地で 9ha）に減ってしまった。共同利用街区に企業が進出することはわかったが、経済条件（いくらで何年借りるのか等）がはっきりしなければ手をあげられないということであった。そのため、1 次コンペは機能に関する提案であったが、平成 14 年 3 月の 2 次コンペでは、建物のイメージや経済条件等の具体的な提案をしてもらった。その結果、シンフォニー 21 という企業グループが選考された。このときの提案内容は、南街区は大型複合商業施設、中街区は病院や老人保健施設等、北街区はホームセンターであった。参画企業は、三菱商事と鉄道会社・ゼネコン・ディベロッパー・イオン・ホームセンター・浦和レッズ等であった。
- ・この結果から、平成 14 年 10 月に UR が申出換地の手続きをスタートし、約 120 名（従前地で 16ha）の一般地権者から申出をいただいた。申出後は短冊に換地され、一般地権者と土地を先買いしていた法人地権者も一般地権者と同じように参画し、不足分は土地所有者である UR の土地が充てられた。

○共同利用街区に係る組織

- ・一般地権者による全体の共同利用準備会と、3 街区にそれぞれ専門部会をつくった。実際の契約では別組織として、各街区で一般地権者・法人地権者・

土地所有者であるURによって三者協議会を設立した。

例えば南街区の三者協議会は南街区の地権者会、法人地権者、土地所有者であるURの三者で構成され、他地区でも区画整理を実施している土地売買のプロということでURが代表企業となった。シンフォニー21では代表企業が三菱商事で、グループの中にそれぞれの進出企業が存在する中で、代表企業同士で賃料交渉が行われた。

- ・南街区の動きは、イオンと契約する際に約90名の一般地権者をまとめる必要があったため、平成15年12月に目的会社である美園共同利用(株)を設立した。平成16年3月に申出された方が仮換地指定され、平成17年3月に地権者とイオンで事業用定期借地契約が締結された。同時に法人地権者とURも事業用定期借地契約が締結され、平成18年4月にイオンモール浦和美園がオープンした。
- ・南街区の三者協議会では、一般地権者が美園共同利用(株)と借地契約を行い、まとめた土地をイオンと賃貸借契約が締結された。URと法人地権者は直接賃貸借契約が締結され、経済条件は同一である。
- ・北街区ではカインズホームと約30名の一般地権者・法人地権者・URが目的会社をつくらず個別に契約した。そうした理由は、南街区は美園共同利用(株)をつくり、信託銀行に入って運用しているが、銀行に中抜きされたイメージがあったため、北街区では直接契約しようと、南街区と同じ形式はとらなかった。その後、平成25年12月にカインズホームがオープンした。
- ・病院・医療・福祉施設等の提案があった中街区は頓挫している。病院を誘致する際に、病床数（ベッド数）という厚生労働省の認可が関連し、さいたま市全体で病床数の上限が決められている。最初のコンペを実施した頃は、合併前の旧浦和市と川口市が同一の医療圏で、川口市の病院のベッドを持ってくる計画であった。その後合併によって医療圏のエリアがさいたま市で一つとなり、さいたま市は病床数に空きがなかったため、病院を持ってこれないということで頓挫した。

一方、埼玉県は人口10万人当たりの医者数が日本一少なく、今後の少子高齢化で病院のニーズが高まることから、埼玉県が国に働きかけて病床数を増やす取り組みが行われた。埼玉県から大学病院誘致の話があげられ、中街区と隣接する公益的施設用地も含めた約8haに順天堂大学病院の進出が今年3月に決定した。現在は元々の共同利用街区のスキームとは別の方向で、病院へどのような貸し方が考えられるかといった調整が進められている。

○課題

- ・元々この地区は田んぼ等であったことから、盛土で沈下させてから整備を行うことで、どうしても事業が長期化してしまう。平成13年の事業認可から来年に事業が完了する予定であるが、3街区23haの共同利用が進められて

いる中で、南街区は平成 18 年、北北街区は平成 25 年にオープンして賃料が得られている。一方で中街区は契約出来ていないので賃料が入ってこないため、地権者は不公平感を感じている。

- ・ただ、3 街区で同時に公募しなければ、立地条件が良い場所は先に進められ、立地条件が良くない場所に企業が進出しない恐れもあるため、どちらをとるかというところである。街区間のバランスを考慮して 3 街区同時に公募すると、どうしても時間差が出てきてしまうことをご理解いただきたい。普天間は 481ha ということで、地盤は良さそうであるが、区画整理はどうしても時間がかかる。普天間では複数の共同利用街区の可能性も考えられ、不公平感をどのように解消していけるかを考えていかなければならないと思う。
- ・もう一点は、事業が長期化すると、企業は 1・2 年先の立地には手をあげやすいが、短ければ5 年先の立地の選定もなかなか決断してもらえない。北北街区は別のホームセンターの進出が予定されていたが、時間を待てないということで変わった経緯がある。事業に時間を要する中でどのように企業を引き留めていけるのかも共同利用の課題と考える。

iv) 質疑応答

質	問	これまで視察した先進地は、ほとんどが大型商業施設を核としてまちづくりが進められていた。美園地区には埼玉スタジアムやイオンモール等もあるが、埼玉スタジアムは年間どれほどの集客があるか。また、その集客による経済効果等を試算されていれば伺いたい。
回	答	UR では経済効果まで試算していない。浦和レッズは 3 万人/試合が年間で 20 試合あるが、試合に訪れる方はリピーターが多い。日本代表戦では全国から年間 10 万人以上が訪れているが、区画整理が施行中の現段階では、来街者はイオンにしかお金を落としていない状況である。今後区画整理が終了し、地権者の土地活用が進むことで、来街者向けのサービス等も立ち上がっていくと思う。
質	問	資料に浦和東部第一地区では積極的な緑の取組とあるが、具体的にどのような取り組みが行われているのか伺いたい。
回	答	浦和東部第一地区は台地部に位置して高低差もあり、また、斜面林も多いこと等からさいたま市施行が考えられた。また、大門下野田地区の南側に施行済みの大門上・下野田地区があったため、地区外とのつながり等も考慮してさいたま市施行で進めている。また、地権者の多くはさいたま市施行と UR 施行の両方に土地を所有しており、施行者がわかれることで段階的に成熟していく過程をみていただけると考える。
質	問	美園街づくり協議会等の開発に関わった組織は解散して区画整理審議会に移行

されているが、組織が移り変わる中で組織の役員や会員の方々は概ね同じであったか。立ち上げに関わられた方達が審議会まで取り組んでいるということか。

回 答 区画整理審議会をされている方は同じである。

【バスによる現地視察】



出典：視察時受領資料

- ・浦和東部第一地区には間取りが広い農家住宅が点在している。西口と比べると東口は立地が進んでない。人口が増えれば駅周辺の土地所有者も土地利用を考えていくことになるが、現在はアパートが中心となっている。
- ・浦和レッズのホームグラウンドである埼玉スタジアムに近いので、赤いバナーがある。埼玉スタジアムではレッズ戦で3万人/試合、日本代表戦で約5万人/試合がまちを訪れて賑わっている。訪れた人達にどうやって経済活動していただくか、地域で検討が進められている。
- ・幹線道路沿道の土地利用は地権者がロードサイド型の店舗を誘致することが多い。センターフィールドという大規模マンションはすぐに完売した。その裏側にも700戸規模のマンションが計画されており、4,000～6,000万円の価格帯で販売されている。
- ・共同利用街区（南街区）にはイオンが進出し、昨日視察したイオンレイクタウンと商圏の競争をしている。美園のイオンも全国で5本の指に入る程の売上があり、駐車場部分に店舗を増設する計画があると伺っている。
- ・浦和東部第二地区に元々あった戸建ての住宅団地（浦和野台団地）は、存置で区画整理に取り込み、下水道やガス等を整備して減歩はほとんどない形である。それ以外に既存家屋等は少なく、田畑等が広がる地区であった。
- ・南側に新設された美園小学校は人気が高く遠方から通う方もいる。クラスも

- 満杯で、地区北側へ平成 31 年 4 月に小学校の新設が予定されている。また、地区南側へ平成 31 年 4 月に中学校の新設も予定されている。
- ・美園地区も大雨で綾瀬川が氾濫することがあったため、一体的な治水対策として洪水の貯留機能を併せ持つ調節池を整備している。区画整理の開発にあたって地区内の水を溜める施設は調整池であり、呼び方が異なる。
 - ・綾瀬川東側の地区に隣接したエリアも当初は区画整理に含めることを検討したが、地権者数が多いことや合意形成等の問題で外れたと伺っている。
 - ・さいたま市が合併する前は、旧浦和市の浦和東部第二地区と旧岩槻市の岩槻南部新和西地区で別々の行政区の区画整理としてスタートした。土地利用計画にもその影響があり、公益的施設用地がそれぞれの地区にあったが、合併によって共有出来るため、岩槻南部新和西地区の公益的施設用地の一部は沿道施設用地に事業計画を変更した。
 - ・浦和東部第二地区と比べて岩槻南部新和西地区には既存家屋があったため存置も多い。ここ最近で使用収益が開始された土地も多く、今はアパートが中心であるが、地権者が様々な土地活用を考えている。沿道の細長い街区では、地権者の土地を事業者がまとめて、商業施設の建築が予定されている。
 - ・岩槻南部新和西地区の事業上の課題として、元々工場があった場所の土壤汚染等にも注意して事業を進めている。
 - ・中街区と隣接する公益的施設用地も含めた 8 ha では、順天堂大学が病院と大学施設を整備する計画が進められている。
 - ・サッカースタジアムと大学病院という大きな施設が出来た際に、来街者等に対してまちとしてどのような経済効果を生み出していけるか。また、それに見合った土地利用等を促進させていけるか。大学病院の周辺地権者には薬局や小規模な病院等からお声掛けがあると伺っている。
 - ・カインズホームは共同利用街区（北北街区）で約 30 人の地権者が賃貸している。道路を挟んだ共同利用街区（北南街区）は戸建て住宅やコンテナ等が立地しているが、申出が足りなかったため全て UR が土地を取得している。戸建て住宅は工事を進めているエリアの仮住まいで利用されており、そのことで事業の短縮も図られている。仮住まいから移転等が終了した後に土地の売却等を計画している。
 - ・北側は工業的に利用出来るエリアとなっている。産廃処理工場等は存置で、道路の拡幅や下水道等だけを整備している。
 - ・埼玉スタジアムのエリアは区画整理から外れており、公園と一体的に整備されている。サッカー場やフットサルコート等もあり、試合がない日は周辺の方が子どもを連れて公園を利用されている。
 - ・浦和東部第二地区では難航地権者が何名かいたため、区画整理法に基づく直接施行を実施した。その後、周辺の市街化が進むことで地権者が交渉に応じて任意解決に至り、今後直接施行は行わずに事業は終了する予定である。

質	問	換地処分で清算金等は発生する予定か。
回	答	来年度に換地処分の予定で清算金も発生する。
質	問	直接施行の対象は物件等があったか。
回	答	1軒は居住している方であったが、直接施行の実施直前に和解した。その他は工作物や植木等であった。
質	問	造成等のために相当量の土を受け入れられたか。
回	答	越谷レイクタウンでは土を列車で運ぶこと等で相当量受け入れたが、美園地区では土を搬出した。土の問題は事業費がかかる問題である。

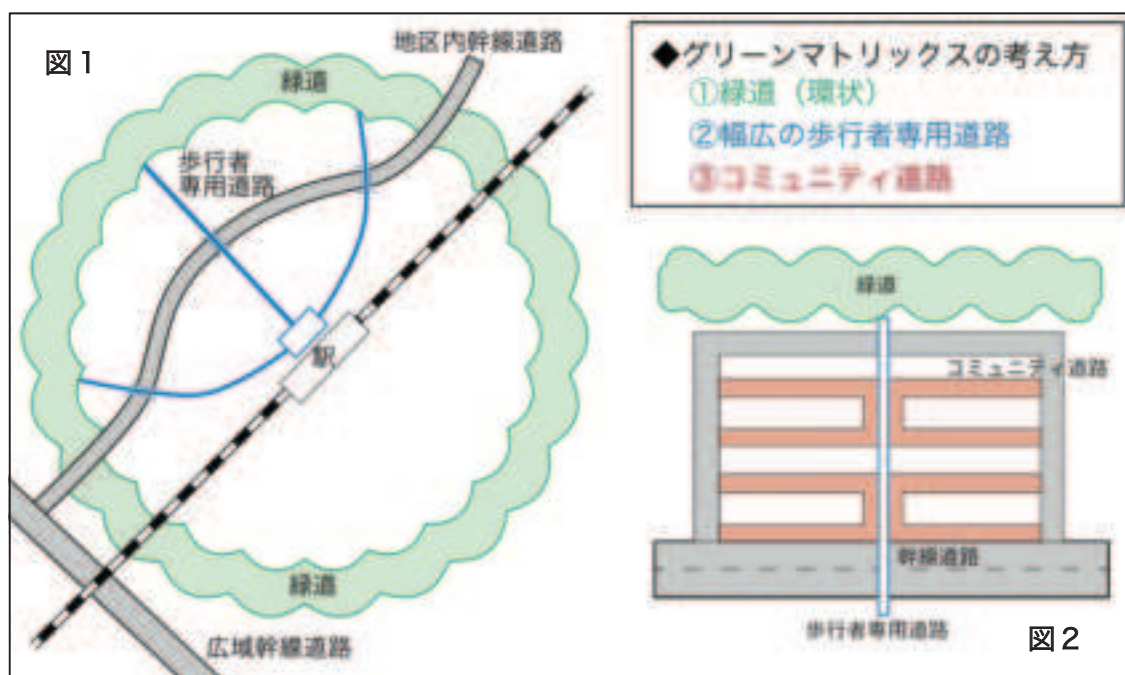
④港北ニュータウン（神奈川県横浜市）

i) 地区の概要

【地区の概要】

- 施行者：住宅・都市整備公団（現UR都市機構）
- 施行面積：約 1,317ha（横浜北部新都市第1・第2地区の合計）
- 権利者数：約 5,600人（認可当初）
- 施行期間：昭和 49～平成 17 年度
- 計画人口：約 22 万人

【グリーンマトリックスの概念図】

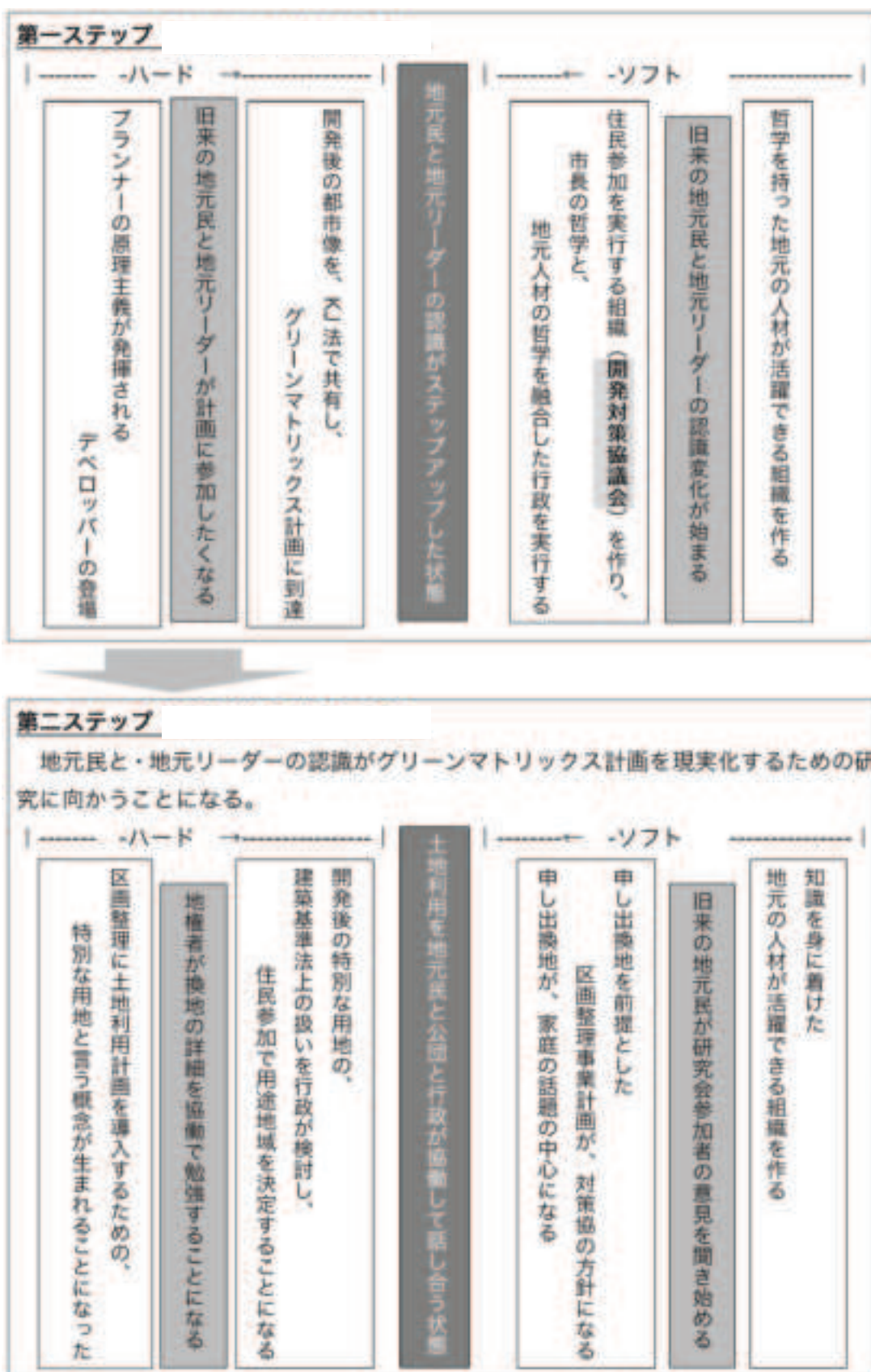


【土地利用計画図（普天間の範囲等の重ね図）】



出典：港北N T土地利用計画図を元に加工

【港北ニュータウンにおける開発組織の進展の段階】



出典：視察時受領資料を元に加工



会議室にて川手先生の講義のようす



センター南駅の共同利用街区



緑道内にて集合写真



センター南付近の歩行者専用道路



住宅地内の歩行者専用道路



茅ヶ崎公園内の自然生態園

【港北ニュータウンのまちづくりから学ぶこと】

ア) 港北ニュータウンで視察参加者から評価された考え方

○まちづくり（計画づくり）の進め方

- ・理想的な空間を徹底的に議論された（本当に住みたいまち、全体像との関連）
- ・詳細な土地利用計画（土地利用規制、申出換地）が検討された

○合意形成の進め方

- ・地権者の計画づくりへの参画が図られた（行政・プランナーとの協力）
- ・地権者のリーダーと一般地権者の共通認識が図られた

○グリーンマトリックスの考え方

- ・地形：地形を活かし、原風景を残す
- ・環境：生態系を保全し、まちと自然が調和
- ・市街地構造：歩行者を中心とした道路配置
- ・都市構造：周辺地域も含めた環境づくり

○まちを支える仕組み

- ・居住者が緑を維持管理していく意識の高さ
- ・民有緑地の緑地協定の仕組み（固定資産税の還元）

イ）港北NTの合意形成と組織づくりを踏まえた普天間の課題

○中間取りまとめの認識の共有が必要

- ・一般地権者への周知徹底
- ・地権者リーダーと一般地権者の共通認識の醸成

○計画づくりと合意形成の連携強化が必要

- ・地権者の更なる計画づくりへの参画

○合意形成の検討体制の強化が必要

- ・事業化に向けた専門的な知識の習得
- ・人員の増強や部会等による検討体制の強化

ii）視察方法

全国でも有数の大規模区画整理が施行された地区で、区画整理は平成8年に完了している。計画的なまちづくりを推進するため、構想・計画・事業の各段階で、地権者・市民、行政・施行者の中で様々な組織が参画してまちづくりが進められた。

視察当日は、都筑区区民活動センターにて、川手昭二先生より港北ニュータウンにおける合意形成の進め方等について説明いただいた後、徒歩による現地見学を実施した。

iii）説明

担 当 者

【地区の概要とプランナーの考え】

・港北ニュータウン（以下、港北NT）は東名高速道路と第三京浜に挟まれた位置にある。東京湾から多摩ニュータウン（以下、多摩NT）のある多摩丘陵に向けて鶴見川沿いに開発された。鶴見川の支流の一つである早淵川が港北NTを流れているが、支流も含めて鶴見川沿いに港北NTのような開発をしていくことで、歩行者と緑を大切にしたいまちをつなげていきたいと私達プランナーは考えている。そのため、鶴見川沿いの開発は生態系を維持していく重要な開発で、一つ一つ生態系を維持するニュータウンをつくり、多摩NTまでつないでいくことをプランナーは考えている。

【港北ニュータウンのまちづくりと合意形成の進め方（川手先生説明資料）】

○平成 26 年度普天間飛行場跡地利用計画策定調査報告書を眺めた感想

- ・私達が港北NTを設計した頃に、造成すると水位が下がるため3年くらいかけて徹底的に樹木を調査した。平成 26 年度普天間飛行場跡地利用計画策定調査報告書（以下、普天間の報告書）を拝見し、琉球石灰岩台地における居住がどのような歴史的環境からつくられてきたのかがわかりやすく書かれていた。港北NTでは植生や樹木までの調査であったが、普天間の報告書では表面から下の部分までしっかり調査されている点は、非常に優れたものだと感銘を受けた。

普天間の報告書を拝見すると、港北NTと似た形で検討が進められており、普天間の現在の検討状況は、港北NTで二つのステップを踏んだ状況にあるのではないかと考えた。

○港北 NT の開発組織を支えた人材

- ・4頁の第1段階が第一ステップに該当し、横浜市6大事業を発表して港北NT建設対策協議会（以下、対策協）が設立される段階の中で、普天間の現在の状況は①6大事業の発表直前の当事者の認識を通り抜けて、②6大事業の発表時点における当事者の認識まで来たのではないかなと思う。
- ・横浜市6大事業についてご説明する。横浜市は東京湾に面した港まちで、明治維新で横浜港が開港し、西洋からたくさんの機械等が入ってきた。それを荷揚げして船で東京に運んでいたが、壊れた際に修理が出来ず、船で横浜に戻した上で輸入した国で修理していたため大変なお金がかかった。それでは困るため、横浜と東京の間に運河をつくり、運河沿いに修理工場等がつくられ、これが世界トップレベルの京浜工業地帯をつくりあげた歴史の大元となっている。そうした歴史の中で徐々に東京への一極集中が進み、横浜は明治維新の頃に築き上げた力を失い、戦後は米軍に占領されて日本の復興計画から取り残された。東京への一極集中から横浜の港を中心とするまちをつくりなおそうと飛鳥田市長の6大事業が進められた。
- ・東京から放射状に幹線道路がつくられ、横浜方面には東名高速道路や第三京浜があり、そして東京湾に横浜港があった。東京から放射状の流れの一角に横浜があった中で、どのように変えていけば良いかを考えた。私が港北NTを担当した頃の横浜市の人口は約200万人で、そのうち百数十万人が東京に通っていた。当時は東京圏へ毎年20万人近い人口が流入しており、その人口をどう受け入れるか。人口が増えても皆東京に行ってしまうため、横浜に住む人達が横浜に通えるよう、横浜の都心を中心とした放射状の道路をつくり、東京と湾岸部で高速道路を結びつけて2極を目指した。横浜市に住む人の大部分が買い物や病院は東京へ行かずに横浜に来るよう、生活構造を大々的に変えようとした取り組みが6大事業であった。
- ・6大事業の一つとして飛鳥田市長の要望で住宅公団が港北NTを開発したが、

私は別の考え方を持っていた。高尾山等も含めた多摩丘陵から東京湾に流れる鶴見川があり、東京湾も大きな緑地空間と考えれば、鶴見川沿いにニュータウンを開発していくことは、自然を壊すことではなく、そこに住む人達が自然を守っていくことである。そうした環境が連続するまちをつくることで生態系が形成されていく。同様の考え方を他の場所でも進めてもらうモデルの一つが港北NTと考えている。

- ・ 4頁②6大事業の発表時点では、鶴見川沿いの開発の構想はなく、横浜港を中心としたまちをつくらうという飛鳥田市長の考え方であったが、我々はそこから一步進んだ方が良く、港北NTでは考えていた。6大事業によって皆が買い物は横浜の都心に行くようになる。そうしたまちの体系を目指す一方で、東京湾から多摩丘陵まで結びつけていくための住民運動も行われている。10年程前から大きな散歩道のマップを作成して皆で歩いている。散歩道をつなげていくことが出来れば、それを活かすような区画整理が出来ないか。港北NTはここでストップせずに周辺も含めて緑を結びつけていかなければならない。そうした観点からみれば、飛鳥田市長が提案した第一ステップの段階に普天間の跡地利用がいのではないかと思う。
- ・ 当時の飛鳥田市長の提案で、横浜市は推進協議会にしたかったが、地元は推進ではなく対策協議会であり、提示された案に対してどう対応するかを考えるという立場がとられた。それではもう一步踏み出すためにどうしたら良いか。その仕事を引き受けたのが我々住宅公団で、3頁の第二ステップに移っていくこととなる。
- ・ どのような段階かと言えば、6頁の第三段階と同じで、飛鳥田市長は我々が考えたグリーンマトリックスという設計の思想を、住民が本当に使えるようにと港北NT建設研究会（以下、建設研究会）をつくった。そこで住民も一緒にグリーンマトリックスをつくりあげるためにはどうしたら良いかと議論を積み重ねた。対策協は地元の長老のリーダーの方々であり、ご老体では研究が大変だということで、若手のリーダーが登場し、その方々が中心となって横浜市と住宅公団と皆で勉強する段階に入ったのが第二ステップである。普天間の報告書を拝見した感想として、普天間は皆で良い案を考えていく段階に入る手前で、港北NTの第一ステップと第二ステップの間にいるのではないかと思う。普天間では第二ステップに踏み切るための案を今から作らなければならないと思う。

○港北NTの開発組織の進展の段階（第一・第二ステップ）

●第一ステップ

- ・ 2頁のソフトとハードにわけている第一ステップで、ソフトの部分では最後に地元民と地元リーダーの認識が一致してくることとなる。リーダーと一般の地主の意識は必ずしも一緒ではないが、お互いに勉強しようという気持ち

に到達することが重要である。普天間の跡地利用を宜野湾市や地主の方々等と一緒に全員で考えようというステップに踏み込んだか、一歩足をかけている状態ではないかと想像している。

- ・そうした検討に至るためには、ソフトの人脈・金脈はもちろん地元をよく勉強されている方等の哲学を持った地元の人材と、ハードの理想論を追求するプランナーが必要である。プランナーの原理主義とは、グリーンマトリックスには到達していないが、実態に合わせるのではなく、理想的な空間を徹底的に詰めていくことである。当時の住宅公団では自由な理想論で設計をすることが出来た。そうした考えを地元に出していくと、理想論は利害に関係なく地元リーダーも地元民も理想について議論が出来た。それでは何が理想なのかと議論が積み重ねられ、やがて自分達も一緒に参加して進めようと一歩を踏み出した状態までが第一ステップである。我々からみれば、もう一歩前進して第二ステップに入っていく必要があると思う。
- ・理想論の検討を抜きにして、もうすぐ区画整理なので換地をどうしようかと第二ステップに踏み込んではいけない。その前に理想的な空間が何かということを皆でしっかりと議論する必要がある。そうした議論はリーダーだけでなく、地元の市民全員が考えるようになり、考えるようになった時に初めて皆が納得出来る設計図が出来上がってくる。その設計図を皆でつくりあげると、実現させるためには換地をどうするかといった第二ステップの話に踏み込んで行ける。

●港北NTの理想論

- ・それでは港北NTの理想をどのように考えたのかご説明する。港北NTの考え方があてはまるかどうか、宜野湾市のことを詳しく知らないのだからわからない。ただ、宜野湾市は地面の下分析まで優れた研究をされているので、港北NTの理想主義とは違うかもしれないが、抽象的な部分では一致すると思う。何が一致するかは後程議論出来たら良いが、港北NTの理想の空間とは何かという話をしたい。
- ・一言でグリーンマトリックスが理想論である。沖縄はマイカー社会になっていると思うが、港北NTを計画した頃はマイカー社会ではなく鉄道型であった。高度経済成長期に国が自動車産業で世界と対抗出来るようにしていこうと、自動車を擁護する方針が変わった。それ以前は住宅が問題であったため、住宅開発をする住宅公団等に国から多額のお金が支払われ、我々も理想論をつくることが出来た。ところが、住宅から自動車へ流れが変わり、国は道路公団や道路特別会計をつくって市町村に予算を配分していった。全てが道路の建設と自動車に向けられた結果、日本の自動車産業は発展し、世界と並ぶ経済大国が出来上がり、道路を中心とした方向性が世論となっていった。
- ・一方、我々は理想主義がどうなってしまうかを研究した。まず自動車による

公害で不愉快な思いをする。また、自分の家の前で遊んでいた子ども達が、道路を自動車に占領されると危なくて道路で遊べなくなる。そういう時代になっていくことを先読みして、国が自動車を中心に考えていくのであれば、港北NTの中は自動車がなくても快適に生活出来るまちにしようという理想を掲げた。そうした理想を中心に据えていくためには鉄道が必要であったが、6大事業で港北NTから横浜の都心へ人を運ぶ地下鉄が整備されることから、自動車を使わない人の流れを設計していくことを決めた。それがグリーンマトリックスであった。

●グリーンマトリックスの概要（図1及び図2は20頁を参照）

- ・一つ目は地下鉄の駅を中心に全体を囲む緑の環をつくる「環状の緑道」である。二つ目は駅から三方へ幅員20m程度の「幅広の歩行者専用道路」である。この二つによってこうした構造のまち（図1）をつくらうと考えた。一方、港北NTは住宅地開発であった。高度経済成長で一家に一台以上自動車がいったため、住宅地へ自動車が入ってくるためには、広域の幹線道路から地区内の幹線道路に入り、歩行者専用道路と幹線道路が交差する部分は立体にして道路を下に潜らせることを考えた。
- ・地区内へ入ってきた自動車が住宅地へ入る部分をどのように考えるか。地区内の幹線道路から歩道がある9m道路へ入っても、他所には行けずに元の幹線道路に戻ってしまうので、 unnecessary 自動車が入って来ない道路を考えた。9m道路より内側の住宅地の人達はどうするか。さらに、6m道路を配置して自分の家に入っていく。そして6m道路を区切るように歩行者専用道路を入れていく（図2）。6m道路は住宅に用がある人達しか使わないので、子ども達は道路で遊ぶことが出来る。実際に港北NTを歩くと、自分の家の前の道路で子ども達が遊んでいる光景があたり前になっている。
- ・幅広の歩行者専用道路に沿って小中学校や幼稚園が配置されていれば、歩行者専用道路や緑道を通して子ども達は安全に通学出来る。緑道と地区内の幹線道路との距離が350mであれば、周辺に住んでいる人達は5分も歩けば緑道に出ることが出来る。
- ・幹線道路と交差する場所には歩道橋をつくり、交差した幹線道路にバス停をつくることで、親はバスで駅へ行くことも緑道を歩いて駅へ行くことも出来るようになる。三つ目が「コミュニティ道路」で、グリーンマトリックスは三つの要素を組み合わせたまちとしていく。そうすると、駅から緑道までが1km程度で、自分の家から駅まで安全に歩いていくことが出来る。歩いて気持ち良いので苦にならないし健康にも良い。そうしたことが可能になるまちが良いと考えた。これがグリーンマトリックスの理想論である。
- ・体が弱い人もバス停に出ればバスでセンターの駅に着いて、地下鉄に乗れば新幹線の新横浜駅へ出られるため、自動車を使わずに全国へ移動することが

可能である。こうした考えで港北NTだけでなく鶴見川沿いや横浜の都心から環状につくられるまちを開発していけば、横浜のまち全体が自動車も便利であるが、自動車を持たなくても環境の良いまちをつくれるのではないかと、いう理想を掲げた。こうした理想を地元提示したところ、地元も関心を示して実現していこうということで3頁の第二ステップに入る。

●第二ステップ

- ・ソフトでは知識を身につけた地元の人材が、換地や区画整理審議会の機能等が何かということ勉強して知識を身に着けた。その結果、港北NTの不動産屋の2割程度は地主の息子である。地元の人達が不動産屋になっているので、おかしい人は入れないよう連携して取り組んでいる。そこに警察も協力しているので港北NTは安心出来るまちとなっている。ソフトの方でこうした勉強が行われた結果、旧来の地元民が建設研究会参加者の意見を聞き始め、申出換地の概念にたどり着く。申出換地の概念は資料の『港北NTの特徴的な区画整理の取り組み』に詳しく書かれているので後程ご覧いただきたい。

●きめ細かい土地利用計画の検討の必要性

- ・どのように検討が進められていったか、その経緯をお話する。
まちづくりの方向性が示されると、土地を持つ地主は貸し家を建てたいと考える。貸し家の周辺にマンションを建てられると困るので制限しよう。ただ、幹線道路沿いであればマンションを建てても良いだろう。マンションの裏に家を建てる人は、高さを制限する要件をトラブルが起きないように予め議論しておこう。バス停が出来れば商店が出来る可能性も考えられるだろう。こうして、どの場所をどのようにしていけば良いかとお互いがまた勉強し始める。80坪の宅地には約3割の建物が建てられるように制限することや、マンションが建てられる場所は高さを制限することなど、土地利用規制に関する議論が進められた。
- ・日本の伝統的な区画整理は田の字プランという碁盤の目のような道路をつくり、仕上がった場所で自由に建物を建てられるような形で進められてきた。港北NTでは建設研究会がこれだけ検討してきたため、田の字プランではない設計にしていこうと考えた。マンションを建てて貸していくことや、空き地を保有して一宅地ずつ売って資金にしていこうことなどである。ただ、質の高い住宅地にするための規制がかけられていけば、次に高く売ることも可能である。そうしたルールを決めていくためには、きめ細かい土地利用計画をつくる必要があった。
- ・従来の区画整理の土地利用計画では、商店街と住宅地を決めるだけであったが、港北NTでは地図上でマンション、工場、商店街等が建てられる場所はどのようにするか、建設研究会と横浜市・住宅公団が議論して地図上で明確に決めていった。横浜市が都市計画で用途地域や地区計画等の規制を決めてい

くためには、きめ細かい土地利用計画が出来ていなければならなかった。しかも、全員が納得する内容の案をつくらなければならなかった。そうするためには、商店街と住宅地だけでなく、マンションを建てられる用地、倉庫や工場を建てられる用地など、特別な用地を決めていく必要があった。特別な用地がどれくらい必要かを検討することは難しい部分で、港北NTではこのように決めていったが、他の地区ではまた異なることとなる。

- ・特別な用地をどのようにしていくかを決めて、区画整理に参加する人は誰でも申し込めることとした。マンション経営をしたい人はどこに何坪の換地が欲しいか、センターの商店街にこの面積の商店用地が欲しいなど、それぞれに対応した申出換地と土地利用規制を行った。これが土地利用規制付きの特別な用地に申出換地をするシステムであった。土地利用規制がなければ勝手なことをされてしまうことになるが、土地利用規制に関しては港北NTも様々な失敗をしている。横浜市が土地利用規制を明確に決めようとしたが、国は全国一律の規制以上を認めなかったため、まちを歩くと残念な場所がたくさん出てきてしまった。理想的には地元の市が土地利用規制をしっかりと行うことが出来れば、申出換地で非常に良いまちが出来る。
- ・こうしたまちのつくり方で進めていこうと、建設研究会の人達と皆が一緒につくりあげたので、一人一人の地主のところを廻って、説明・納得してもらい、こうした方向性で進めていくことが決まった段階で、特別な用地も含めた土地利用計画を実現させていくため、区画整理の事業計画が決定された。こうした段階を経ずに土地利用計画を描いて事業を進めると滅茶苦茶なまちになってしまう。そのためにもじっくり腰を据えた土地利用計画が必要であり、このことだけは忘れないで欲しい。このことを忘れてしまうと、素晴らしい普天間の報告書が台無しになってしまう。

●生物と共存するまちづくり

- ・港北NTの理想として、鶴見川沿いの開発を結び付けて、多摩丘陵と東京湾を結ぶ生物の移動を取り込むことが出来るか。港北NTを流れる早淵川は鶴見川の支流として生態系が移動してくる。港北NTでは早淵川と緑道が交差する場所を入り口として緑道に生物が入ってくる。緑道に入ってくることで生物は地区内で休むことが出来るようになる。このような場所が港北NT以外にも出来て、それらをつなげていくことによって、生態系をつくりあげていきたい。
- ・本日ご覧いただく予定の自然生態園は、元々生態系が豊かな場所であったが、開発によって生物がほとんどいなくなってしまった。事業が終了した頃は各所にマムシ注意の看板を置いたが、今ではマムシも出てこなくなってしまった。アメリカザリガニが大繁殖し、カエルや蛭もいなくなってしまった。そうした状況をどのように回復させていけるかという大きな課題に公園愛護会

で取り組んでいる。自然生態園の人達は学生等と一緒に様々な実験に取り組んでいる。

- ・この地域には元々オオタカが生息していた。そうした生態系の再生に向けて、オオタカが食べるアオダイショウとアオダイショウが食べるカエルを繁殖させる必要があるが、アメリカザリガニがオタマジャクシを食べてしまう。そのため、まずは皆でアメリカザリガニの採集に取り組んでいる。こうして頑張っているうちに、オタマジャクシがカエルになり、アオダイショウが増えてオオタカも戻って来るようになり、昔の生態系に戻っていくストーリーを考えている。ただ、そうしたことが出来ない環境に変えてしまうことがあってはならない。港北NTは緑道を残したおかげで取り戻せる可能性が残されている。理想的なまちの姿は何かということ、専門家と地元の人達が納得出来る理想的なまちをつくらなければならない。このことを是非とも非常に事細かく仕上げていただきたいと思う。

【センター南～仲町台駅を散歩するコース説明図】

- ・申出換地の街区であるセンター南 SC の場所は、約 30 人の地権者の土地と東急が先買していた土地の申し出換地をご覧ください。
- ・歩行者専用駅前広場の処理空間では、通常の駅前広場はバスやタクシー乗り場があるがこの場所にはない。全て下に配置されている。この場所には鉄道もあるが、全て立体にわけて自動車は下の空間で処理し、上の空間は歩行者だけにしている。その処理空間をご覧ください。
- ・山林を残すために都市計画道路を変更させた葛が谷公園では、我々はグリーンマトリックスを中心に設計し、地元はゆっくり考えていたが、市役所は足速に進めようとする。従来の日本の都市計画は、最初に骨格となる道路の体系を考え、後から住宅地や公共施設等をどのように配置するかを考えていく。港北NTでも横浜市が都市計画決定した道路があったが、道路に捉われると設計出来ないため、道路は一旦ないものとして現在の地形をどう利用していくかを検討した。港北NTでも地形に関係なく直線道路で都市計画決定されていた。葛が谷公園を通り抜ける幹線道路は、直線道路が良いか、緑を残すことが大事かと大議論になった。都市計画は道路を優先するものだと言った国も市の道路局も考えていた。その段階で森港北NT建設部長が登場し、人が住むために肌に触れる部分を優しく・美しく・見栄え良くしていくかと、市内部で調整していただいた。その結果、道路を変更出来た葛が谷公園をご覧ください。
- ・大熊川の源流の泉は、造成した後も流れが変わらない面白い源流である。水の専門家が研究してわかったこととして、かつて港北NTにあった山と高尾山から南に伸びた大山は、大昔は平らで地下水が流れていた。そうした経緯から、大山の方で降った雨が長い年月をかけて流れ出てきているという説明

であった。普天間の報告書では地下までしっかり分析されていたことはとても大切なことだと思う。

- ・ 思いで深い尾根の道を残したながみね公園は、かつて早淵川で船が栄えていた頃に、港北 NT よりも南側の地域では、小学校を卒業した女の子達が尾根道を通して仕事に出て、お盆等に戻ってきていたことから、地元の農家の奥さんの思い出の道であったということである。
- ・ 公園愛護会と自然生態園活動が共存する茅ヶ崎公園では、先程説明した生態系の復元に奮闘している場所で、成果はこれからであるが奮闘の話を伺えたらと思う。
- ・ 住宅団地と緑道の共存関係は、団地の敷地にある緑地を団地と横浜市が緑地協定を結んでいる。緑地を残していると固定資産税が還元され、緑道の保全・管理のために活用されている。緑道と団地の部分は場所によって幅がだいぶ違うが、そうした場所をみることが出来る。

(5) 若手の会・NB ミーティングの意見交換会の開催

1) 取り組みのポイント

地権者と市民の異なる立場からそれぞれの活動に対する評価を行うとともに、次年度以降の取り組み内容について共通認識を持つ事と併せ、両組織の連携強化を目的として、若手の会・NB ミーティングの意見交換会を開催した。

2) 開催概要

○開催日時：平成 28 年 3 月 18 日（金） 19：00～20：30

○開催場所：宜野湾市農協会館 2 階

○内 容：①今年度の取り組みについて
②次年度以降の取り組みについて

○参 加 者：8 名（若手の会 6 名、NB ミーティング 2 名）



写真：意見交換会のようす①



写真：意見交換会のようす②

3) 若手の会・NB ミーティングの意見交換会の概要と意見交換内容

①概要

日 時：平成 28 年 3 月 18 日（金）19 時 00 分～20 時 30 分

会 場：宜野湾市農協会館 2 階 蘭の間

出席者：《普天間飛行場の跡地を考える若手の会》

大川 正彦（会長）、伊佐 善一（副会長）、呉屋 力（副会長）、富川 盛光、
宮城 武、宮城 真郷

《ねたてのまちベースミーティング》

呉屋 勝広、伊波 常憲

《事務局（宜野湾市基地政策部まち未来課）》

内間 穂高

《事務局（昭和株式会社）》

安藤 彰二、丸山 昭彦、原篠 隆昭、石井 清志、崎山 嗣朗、
押田 記一

式 次 第：1. 開会

2. 今年度の取り組みについて

3. 次年度以降の取り組みについて

4. その他

5. 閉会

配布資料：若手の会・NB ミーティングの意見交換会 次第

「若手の会」夢を実現する土地活用に向けた私たちの考え

「NB ミーティング」パンフレット

NB ミーティング世代交流ゆんたく会 まちづくり新聞

普天間飛行場跡地利用学生円卓会議 まちづくり新聞

②意見交換内容

はじめに、若手の会とNBミーティングよりそれぞれの組織の活動報告と意見交換を行った。その後、次年度以降の取り組みについて意見交換を行った。主な意見については以下のとおり。

【今年度の取り組みについて】

若手の会	学生円卓会議の主催は宜野湾市とNBミーティング、企画は昭和とがちゆんであるが、がちゆんとNBミーティングはどのように連携されているか。
NBミーティング	がちゆんは定例会や意見交換会に参加している。ゆんたく会はがちゆんとNBミーティングで進め方の検討を行い、学生円卓会議はがちゆんが中心となってNBミーティングと連携して取り組んだ。
若手の会	学生円卓会議に登壇した学生はがちゆんのメンバーか。
NBミーティング	まちづくりについて専攻している分野から意見を伺うため、がちゆんが呼びかけて参加したメンバーである。
若手の会	パンフレットは作成中ということであったが、平成28年度に発行する予定か。
事務局	今週の定例会でもパンフレットの内容に関するご意見をいただいております、本日の配布資料は暫定版で今年度に作成予定である。今後NBミーティングの活動を周知するツールとしての活用を考えている。
NBミーティング	NBミーティングの内部でも様々な意見があってもとまっていらないが、絵をみることで皆が興味を持つ可能性も考えられるため、訴えかけるようなパンフレットの内容に出来ればと考えている。バランス等も考慮して考えさせる絵にした方が良いという意見もあり、もう少し議論が必要かと思う。
若手の会	会員の中に絵を描かれる方がいらっしゃるか。
NBミーティング	ゆんたく会に参加した県立芸術大学の学生をNBミーティングの自主会に招いて描いたものである。
若手の会	「ねたて」は昔の宜野湾市が芯や根っこという意味であり、パンフレットでも意味を説明した方が良いと思う。
NBミーティング	「ねたて」の意味を知らない人にも理解いただけるように記載の追記を検討したい。
若手の会	若手の会は地権者側の組織として、地主会の支援を受けながら活動している中で自由に活動して欲しいと言われるが、私達の意見がたたき台となって多くの意見をいただいた。地権者側の組織の責任として、地権者の将来を考えていく

	中で気を引き締めなければならないと感じる機会もあった。ＮＢミーティングは市民側の組織として、利害に絡むことがないため自由に発言出来ると思うが、活動されている中で誰かから意見されてそのように感じる機会等があったかどうか伺いたい。
ＮＢミーティング	私達が市民側で議論しても、普天間飛行場跡地には地権者がいらっしゃるため、市民側から意見することがどうなのかという意見もあった。ただ、跡地を開発するためには周辺市街地にも大きな影響があり、一緒にまちづくりを検討していこうということでご理解いただいている。如何に跡地利用と周辺市街地の関連性を結びつけて説明していくか、ＮＢミーティングとしても大きな課題と考えている。
若手の会	将来跡地の中に学校が出来る可能性も考えられ、ゆんたく会に参加された学生から使い手となる市民の意見を取り入れられれば良いと思う。ＮＢミーティングの方でこうしたことに取り組んでいただけると、私達も意見を言いやすくなると思う。
ＮＢミーティング	ゆんたく会では市民として跡地利用へ参加することに関心を持つことが出来た。また、先輩の意見や若い人の自由な発想等、様々な世代が写真をみながら思いを語り、レゴを活用したまちづくりを検討することも出来た。今後ＮＢミーティングとしても協力しながら継続して取り組んでいければと思う。
若手の会	ＮＢミーティングが企画して市民に呼びかけられたのか。
ＮＢミーティング	ＮＢミーティングとがちゆんが協力して呼びかけを行った。
ＮＢミーティング	今後そうした交流の機会へ若手の会の皆さんにも参加いただける内容を考えていければと思う。
若手の会	浦添市美術館で世界遺産をレゴで再現した催しが開催されている。県市共同調査でＰＶを作成されているが、レゴの活用等も考えられるのではないかな。
ＮＢミーティング	西海岸と東海岸をロープウェーでつなげる話や、海上タクシーをコンベンションセンターまで持ってくる話等、レゴを活用する中で面白い発想でまちづくりに意味を持たせて検討出来たことが良い収穫であったと思う。
事務局	ＮＢミーティングの位置づけとして、自分達の考え方をまとめるとともに、ゆんたく会等で議論された内容について市民がどういった感想を持つのか等、外へ発信していくことの必要性について、いかがお考えか。

N B ミーティング	必要性は感じている。地域周り等に取り組むことで、さらに跡地利用への関心を持ってもらえるのではないかなと思う。地域に対して取り組んでいくことで、N B ミーティングが市民の意見を吸い上げて今後活かしていかなければならないと思う。
------------	---

【次年度以降の取り組みについて】

若手の会	(仮) ゆめ会議のイメージの説明は難しく聞こえたが、ゆんたく会に地権者が参加すればそのものになるのではないかな。その際に若手の会・N B ミーティング・がちゆんも含めて共通のテーマを検討出来れば、それぞれ捉え方が違うため異なる結果になると思う。テーマを決めることは別としても、水と緑の捉え方でそれぞれの組織で検討した結果をみてみたいと思う。ネーミングも仮称であり、ゆんたく会の名前を変えれば(仮) ゆめ会議のようになるのではないかなと思う。
若手の会	懇話会に参加している方は(仮) ゆめ会議の内容を理解されていると思うが、初めて参加された方はいかがであったか。
若手の会	確かに難しいイメージであるが、ゆんたく会に地権者が参加すればそのような会議のイメージになると思う。
若手の会	宜野湾市民全員という説明もあったが、嘉手納以南の跡地で考えれば、エンターテインメント施設はキンザーで良い、宜野湾市民以外の方が普天間はこうあって欲しいといった意見もあるのではないかな。一概に宜野湾市民だけでなく、市外・県内に広げて考えてみることでさらに面白い意見が出てくるのではないかな。
若手の会	嘉手納以南の跡地がそれぞれ連携して取り組んでいくことが、県のコンペの狙いとしてあったかなと思う。
事務局	嘉手納以南の跡地における機能分担は一応結論が出ていて、そこまで話を広げてしまうとまとめきれないのではないかな。
若手の会	意見が出てくることは良いのではないかな。嘉手納以南の跡地で考えるということではなく、全県的に普天間はこうあって欲しい等と市外の方からも意見があると思う。
事務局	市外の方の意見については、県民フォーラムで県民が普天間に何を望むかというすりあわせを行う場があったと思う。
若手の会	理想としては県が沖縄全体をどうするかを検討しなければならないが、基地の

	返還は時間差が生じるため、残された部分はどうなるかといった悩み等も出てくと思う。各地域の特性を活かしながら県土のバランスを考えて欲しいが、現実として難しい部分もあると思う。 (仮) ゆめ会議のイメージとして、地権者側は若手の会や地主会を位置づけることに對して、市民側で各種団体や自治会等を構成メンバーとすると、任期の問題等で継続性に疑問がある。市民側の組織は団体の役員等でも良いが、自由な市民の立場の組織をつくらなければバランスが悪くなってしまうのではないか。普天間の跡地利用を検討していく際に、そのようなメンバーでスタートしたが、<u>推薦等で様々なメンバーを入れていかなければ市民の考え方は組織ありきになって機能しないのではないかと</u>思う。
事務局	本日の資料は議論の材料と捉えていただければと思うが、平成18年にNBミーティングは各種団体から参加いただいて動き出したが、結果的にそうしたメンバーは残っていない。そうした事務局の反省を踏まえ、NBミーティングの方で動いているゆんたく会等に取り組んでいる。ただ、学生は市民ではないがその意見を市民の意見と同一として扱って良いのだろうか。 例えば、若手の会の方々は評議員の方から推薦を受けて、10年以上積み上げてこられて自主的に動ける状況にあるかと思う。そのような仕組みを市民側でつくるためには、例えば市民講座の卒業生等でまちづくりの知識を備えて、NBミーティングを含む市民側の活動の中心人物になっていく仕組み等も考えていかなければ難しいと感じている。
若手の会	会員を正会員と準会員にわけてはどうか。定例会で議論が進むと途中から入ってこられた方は議論のハードルも高くなっていく。過去に参加されていた方をゆんたく会に呼ぶこと等、イベントだけ参加する準会員等も考えられると思う。若手の会も極力議論のハードルを下げようと、若手の会の知恵袋の発行や懇親会等に取り組んでいる。
NBミーティング	良いアイデアだと思う。NBミーティングも以前は各種団体から参加されていたが、現在は一般の興味がある方が参加されている。現在参加されている方々を大事にしながら、来なくなった方も参加出来るように取り組むことは良いことだと思う。
NBミーティング	現実的に(仮) ゆめ会議をつくって作業を進めて良いと思う。基本的に市民側は何か言わなければ動かない、意見を発表しなければ意見が出てこない傾向にある。そのための仕掛けとして(仮) ゆめ会議をつくって、作業の過程で物を言わない市民から声を拾い上げるために、若手の会・NBミーティング・各種団体等があると思う。 元々各種団体からNBミーティングに参加されていたが次第にいなくなってい

	った。組織を維持するために正会員・準会員の考え方もあるが、跡地利用に意見を言えるようなきっかけづくりが我々の方でも欠けていたため、<u>市民が声をあげられるような仕掛けづくりを若手の会とNBミーティングでつくっていただければと思う。</u>
若手の会	我々も地権者の意見を拾おうとしているが、地権者は他力本願な側面もある。私達の活動を一般地権者に伝えて、どのような土地利用をしたいか意向を把握していかなければならないが、説明会等では普天間がどうなるかという意見で、自分達がどうしたいのかがない。市民側も同様かと思うが、地権者側もそのような意識が低いと思う。
NBミーティング	宜野湾市に生活している市民は皆同様の意識ではないか。まちづくりに参画する意欲は現在の状況で市民側に期待出来ないと思う。そうした中で如何に市民の声を引っ張り出すか。その仕掛けづくりが何かという議論を詰めた上で、一つ一つ実践していくことにより、多くの市民から声をあげてもらえる雰囲気がつくれるのではないかなと思う。
事務局	ただ今のお話も踏まえて、水と緑についてはNBミーティングと若手の会でも検討されてきたため、そうしたイベントを開催して同じテーマで継続して取り組んでいくことで、少しずつ市民の啓発に取り組んでいけないかと考えている。
NBミーティング	<u>イベントを行うことには賛成であるが取り組み方は工夫が必要だと思う。</u>今の段階では普天間の跡地利用をどのような形に持っていきたいという姿がみえづらい。環境面を重視したい、経済面の活性化を図りたい等、テーマが乱立していると思う。そうした状況で水と緑にテーマを絞ったイベントを行うと、普天間の将来像の一つの柱と誤解を招くのではないかな。イベントを行うのであれば、現時点で考えられるテーマとして、水と緑・環境・経済等の複数の分野のイベントを同時に実施した方が良いのではないかな。
事務局	きっかけづくりとして、まず最初は誰もが思い付きやすいテーマを検討した方が良いのではないかなと思う。
事務局	(仮) ゆめ会議が動き出すまでには時間がかかると思う。その過程で先程のテーマは一つの案であり、多くの地権者や市民の関心を引き込んでいくため、テーマも含めてご議論いただければと思う。また、イベント型から取り組んでいくことに賛同いただいたが、進め方等については4月以降に若手の会とNBミーティングで議論いただく中で方向性を見出して、次年度の後半にはイベントの開催に結びつけられるよう十分な議論が必要かなと思う。

N B ミ ー テ ィ ン グ	イベントを行うことについては賛成であるが、テーマを限定せずに複数のテーマでイベントを開催した方が良いのではないかと思う。
若 手 の 会	最初から複数のイベントを行うと散らばってしまうのではないか。
N B ミ ー テ ィ ン グ	そうした可能性もあるが、水と緑に限定したイベントを行った場合、関心がある方しか集まらなくなるのではないか。
N B ミ ー テ ィ ン グ	長いスパンで考えて、水と緑、その次に環境等について考えていければ、今回はこの内容で実施してみても良いのではないかと思う。
若 手 の 会	ゆんたく会ではテーマを決めずにフリートークが行われたため、様々な意見があげられたと思う。ゆんたく会というイベントの中でテーマを水と緑とするか、もしくは、ゆんたく会の開催前にそれぞれの組織で、共通のテーマについて議論した結果を発表し、それからゆんたく会を開催することも考えられる。その結果、議論が脱線しても良いと思う。 県民フォーラムも同様で、普天間のまちづくりに興味がある方が参加されていたため、そうした仕組みとすることが出来れば多くの方が参加出来る形に持っていける。テーマを広く持った中でイベントを開催出来れば、共通のテーマについて検討した結果を皆が話し出すきっかけとすることも出来ると思う。
事 務 局	若手の会とN B ミーティングで4月以降も効果的な開催方法や段階的な展開も見据えて継続してご議論いただければと思う。
若 手 の 会	前回懇話会では並松街道の再生の話と関連して、サガリバナ・クロキ・アカシア等の話があげられた。並松街道に限定して考えずに他の場所の植樹を考えていくこと等、テーマがあったとしても参加者の捉え方で議論が広がっていくと思う。
事 務 局	4月以降の若手の会とN B ミーティングの定例会で、各々の年間スケジュールと並行して、(仮) ゆめ会議の実現に向けたイベントについてもご議論いただければと思う。
N B ミ ー テ ィ ン グ	(仮) ゆめ会議の発足時期はいつ頃を想定されているか。
事 務 局	具体的な内容は決まっていないが、何年かイベントを開催しながら知名度を上げていくことで下準備を整え、跡地利用計画素案の策定後に次のステップへ移行出来ればと考えている。
若 手 の 会	次回懇話会の資料にはフェーズの期間が記載されていた。(仮) ゆめ会議は最

事務局

長で12年、最短で9年であったかと思う。

期間については今後熟度を高めていくことが必要なため、誤解されないよう資料から除外している。県市共同調査も遅れが出ているが、その流れに（仮）ゆめ会議も合わせる形で、素案策定の時期に第1フェーズ、案策定の時期に第2フェーズ、計画策定の時期に第3フェーズと、返還までに（仮）ゆめ会議が機能出来るよう検討していければと考えている。

普天間飛行場の返還時期は2022年と示されているため、そこを目標に出来ればと思う。ただ、（仮）ゆめ会議を進めていく方向性はご了承いただいたが、第1フェーズの立ち上げがとても重要になるため、しっかりとした形に出来るよう次年度以降も若手の会とNBミーティングで作り方等についても議論が必要になると思う。

また、県市共同調査で緑の中のまちづくりが謳われており、若手の会とNBミーティングのこれまでの取り組み等から、事務局から水と緑を共通のテーマとして提示させていただいた。ただ、これまで意見を得られなかった市民から意見を引き出す仕掛けづくりが重要になるため、市民が参加出来るようなテーマづくりについて、次年度以降も若手の会とNBミーティングでご議論いただき、（仮）ゆめ会議の設立に向けてご協力いただければと思う。

(6)「NBミーティングパンフレット」の制作

1) 取り組みのポイント

市民側の検討組織であるNBミーティングは、これまでに様々な対外的な取り組みを行ってきたが、さらにNBミーティングの存在を周知させる必要がある。これまでの活動周知方法としては、口頭での説明やスライドによる説明等を行っていたが、対外的な場で活用できる情報発信媒体の作成が求められていた。そこで、これまでの活動内容を中心としたパンフレットの作成を行った。

2) NBミーティングパンフレット

イベントで気づいた点

- ◆ **タイモカアヒ**
 - 水、生き物の重要性、都市の中にある緑地等の癒しの空間として、タイモ畑を位置づけ、そこから跡地利用について考えていくためのイベントとして開催。
- ◆ **まちづくりに 活かしたい声**
 - 水堀になる所は公園、緑地など交流の場として使え
 - 地形を利用し、道路の雨水浸透が図れるような開発をするべき。
- ◆ **NBM世代交流まちづくりゆんたく会**
 - NBM学生用草会議
 - 「普天間飛行場跡地の未来を考えよう」をテーマとして世代間の垣根を越えた意見交換や、学生目線での意見発表を行った。
- ◆ **まちづくりに 活かしたい声**
 - 歩行者を第一に考えた、歩いて楽しいまちづくり。
 - 歴史的遺産を保全し、教育・観光の面で活用する。
 - リサイクルや再利用で消費を抑え環境にやさしいまちづくり。
 - エンターテインメントを活用した宜野湾市の魅力発信。
- ◆ **アート・イン・ザ・パーク講演会**
 - 普天間飛行場跡地利用の一つとして、オーフンス・ベース（公園等）を考えた場合に、どのような活用が考えられるか、アート・イン・ザ・パーク（農地）を活用したイベント）経験者を招いて講演会を開催した。
- ◆ **まちづくりに 活かしたい声**
 - 水環境（水の循環）の重要（大切）さ。
 - 三宜野湾の魅力（資源）
 - 農（カー）を還元しよう。
 - パン（大山地域の農地で見られる野鳥）を大切にしよう。
 - 都市農地でコミュニケーションを図る空間の創出。
 - 農地を保全したい。
- ◆ **NBM我如古まちあるき＆座談会**
 - まちづくりを考えるにあたり、地域を知り、地域の考えを確認するため、地域のの方々たちを数人集めて意見交換を行った。
- ◆ **まちづくりに 活かしたい声**
 - 昔の蔵や川は残したい。
 - 河川敷の様な土手がほしい。
 - 文化財を保存するだけでなく、子ども達が水遊びなど出来る場としての活用。

ねたてのまち ベースミーティング NB M

ねたてのまち ベースミーティングとは・・・

N

ねたてのまち
(宜野湾)

B

ベース
(基地)

M

ミーティング
(会議)

平成 18 年度に発足し、周辺市街地のまちづくりを含めた普天間飛行場の跡地利用を考える事を目的に、定例会での意見交換や対外的な取り組み活動を行っています。

ねたてのまち ベースミーティングに参加してみませんか？

宜野湾市内在住、又は宜野湾市内勤務・修学の方であればどなたでも参加可能です。あなたの意見や考えを、ぜひ私達にお聞かせください。現在、**毎月第3火曜日夜7時**から**宜野湾市役所**において定例会を開催中です。

参加を希望される方は下記連絡先までご一報お願いします。



ねたてのまちベースミーティング NB M
「NB ミーティング」では、Ebay や Facebook で日頃の活動を紹介しています！ぜひチェックしてみてください！
→こちらはブログのQRコードです！

宜野湾市 基地政策部 まち未来課
〒901-2710 沖縄県宜野湾市野嵩1丁目1番1号
TEL 098-893-4401 (直通)
FAX 098-892-7022

定例行事

定例会の開催

定例会を毎月第3火曜日に開催し、様々なテーマで将来のまちづくりについて議論を行っています！

- ◆ 野外活動へ向けての議論
- ◆ 野外活動から得た、まちづくりの提案
- ◆ 今後の活動の方向性についての議論
- ◆ 各種分野の勉強会

先進地視察会の実施

まちづくり先進情報の収集及び蓄積と議論の深化を図る事、またNBミーティングと若手の会の交流促進による地域連携の仕組みづくりに寄与する事を目的として、年1回実施しています！

平成27年度視察先

- ・東京都港区
- ・埼玉県越谷市
- ・埼玉県さいたま市
- ・神奈川県横浜

若手の会との意見交換会

地権者側の検討組織である「若手の会」との情報共有及び連携を図る事を目的とし、各年度における双方の検討結果の報告及び意見交換を実施しています。

両組織共に同一テーマで検討を進めていく為、連携強化を図りつつ、議論に活かしていただくための場として開催。

ねたてのまち (宜野湾) ベースミーティング NB M



図：NBミーティングパンフレット（表面）

[illegible]

132