平成 23 年度取り組み成果
（平成２３年度先進地視察会とりまとめと普天間飛行場跡地における導入のあり方）

①ユーカリが丘の視察とりまとめ

●まちづくりの理念について

・開発業者のまちづくりに対する考え方が素晴らしいと感じた。担当者からもまちへの熱い思いなどが伝わってきた。
・まち全体を開発業者が運営しており、トータル的にバランスが良いと感じた。個々の事業で考えると赤字だが、全体でバランスをとる方法は見習うべきことだと感じた。
・ある程度来住者数を制限して住宅を分譲し、段階的に人口を増やしているという話が印象的だった。儲けだけではなく、将来を見越した考え方を持っていた。
・交通・学校をつくって寄付をする等、居住者を集める工夫は素晴らしいと感じた。
・駅前の商業地等が成り立つ理由をもう少し聞きたかった。

●段階的開発について

・人口を減少させないための考えとして、世代交代を考慮に入れた段階開発（まちづくりのサイクル）が取り入れられており、まちのステータスや不動産価格の維持に繋がっていた。
・まちには寿命があり、付加価値をつけ長寿命化する工夫が必要であると感じた。段階的に人口を増やすために、住宅をある程度制限して分譲していくという計画を普天間にどのように当てはめられるのか検討する必要がある。
・40 年間人口が増えている要因は、まちづくりにおいて一気に開発しなかったからである。その間、まちの形態に合わせてまちづくりの修正ができたのだと思う。
・安定的なまちの開発→跡利用を段階的に行う上で「地権者に対する説明方法」「開発手法」をどのようにするのか検討が必要である。
・段階的開発は遅れをとった土地について補償等が必要となってくるが、補償できれば段階的開発に魅力があると思うのか議論が必要である。
・今後まちづくりを進める上で、どれだけ緑地を残せるか？空地や緑地等を何かの形で残しながら、開発する場所と今後開発する場所を何段階でやるのか検討が必要である。

●公共交通について

・モノレールを含め、定時・定速の公共交通の必要性を痛感した。（鉄軌道も）
・色々な鉄軌道がある中で、なぜユーカリが丘の新交通システムが生き残っているのかを考えながら、普天間飛行場の交通システムをどうするのか考えていかなければならないと感じた。
・新交通システム導入のヒント⇒交通機能だけではなく、それらに関連する不動産と継がっている経営が必要である。
・まちづくりの中で必要なものとして域内交通が建設されており、駅を中心としたまちづくりという視点で見ることはできなかった

●まちの安全・安心、福祉について

・安全・福祉を充実させており、快適な生活を送るためにはハードよりソフトの充実が大事だと思った。
・老人福祉施設と児童館・学童が一緒になっているものは沖縄にも向いている気がした。
・安全・安心のためにセキュリティーシステムの導入徹底や、ケーブルテレビも全世帯加入してもらっているとあるが、月々の出費がどれくらいするのか気になった。

【普天間飛行場跡地における導入のあり方】

◆普天間飛行場跡地におけるあり方【まちづくりの理念】

・まちづくりの理念はしっかりしていた方が良い。それらがまちのステータスにつながると思うので、将来を見越して検討すべきである。

◆普天間飛行場跡地におけるあり方【段階的開発】

・段階的開発については、住宅だけを先につくってしまうと学校等の生活利便施設がないまま人口だけが増えていく状況になってしまうので、整備の順番を考える必要がある。
・跡地の開発が開始される頃には沖縄県の人口も減少し、宅地が余る時代になっていることが想定される。一斉に大量の住宅を整備してしまうことで地価を暴落させないためにも段階的開発が必要である。地権者の利益を守ることにもつながる。
・ユーカリが丘のように、開発が進行する中で社会動向や周辺状況等に応じて必要になってくる施設を、後から整備できるスペースがあれば良いと思う。
・段階的開発を行うことを考えると、土地利用配置も出来上がるまちの様子を見ながらエリア設定していく必要があると思う。
・ユーカリが丘のように、持続性のあるまちづくりに向けて毎年売り出す住宅の量をコントロールする方法は良いと思うが、早期に売れる状況の中で我慢できるかどうかについては疑問に思う。

◆普天間飛行場跡地におけるあり方【公共交通】

・鉄軌道は民間レベルで活動している人もいるので、整備・検討等の際には連携しても良い。
・普天間飛行場跡地に公共交通を導入する際には、跡地内だけに止まらず、跡地外のコンベンションセンター等の主要施設とも結び、跡地内外をつなぐネットワークと市内のネットワークをつくる必要があると思う。
・営利は関係なく、域内交通があると跡地外にも便利だと思う。

・ユーカリが丘における新交通単体では赤字だったので、普天間飛行場跡地内に導入する際には多分野と複合的に取組む組織づくりが必要となる。

◆普天間飛行場跡地におけるあり方【まちの安全・安心、福祉】

・セキュリティーシステムやケーブルテレビ等に全世帯加入することが入居条件というような仕組みについては、沖縄の地域性を考えると普天間飛行場跡地内にマッチする仕組みではないと思う。

②さがみはら産業創造センターの視察とりまとめ

●跡地に取り入れる上での課題（インキュベーション施設の内容）

・相模原はもともと工業が多い土地なので成り立っているが、沖縄県・宜野湾市でやるならば地元の特徴に合った内容を考えなければならない。

●跡地に取り入れる上での課題（規模や経営方法等）

・賃貸料収入で運営するために大きい建物をつくると莫大な負担がかかるため、規模・運営・立地をどのようにするのか検討が必要である。

●跡地に取り入れる際の方向性

・サービス業のインキュベーション施設という発想は今までなかったので取り入れるべきだと感じた。
・那覇空港は貨物のハブ空港になっており、日本の様々な工業生産地やアジア各地と部品の供給で結ばれている。物流ではあるが、アジアを網羅するようなネットワークが既にできているので、物流や人の流れに活かしていくのが良い。そこに IT の部品工場を絡ませると人の交流が増えてくるので、那覇空港の機能も活かせてくると思う。インキュベーションは宜野湾市としてではなく沖縄県全体として考えるべきだと思う。

【普天間飛行場跡地における導入のあり方】

◆普天間飛行場跡地におけるあり方【インキュベーション施設】

・インキュベーション施設は、大学院大学や琉球大学・沖縄国際大学等の今ある施設との連携からはじまるのが良いと思う。
・インキュベーション施設は、立地条件等が合えば良いものであり、普天間飛行場跡地においても「アジアの中心」という立地特性を活かすことが可能ならば良いと思う。
・普天間ゆい市場のトライカフェのように、試しに起業できるようなスペースを駅前等の集客力のある場所に作れば、インキュベーション施設になると思う。
・インキュベーションセンターは周知を積極的に行う必要がある。

③スマイル農園・パソナグループアーバンファームの視察とりまとめ

【スマイル農園】

●農業を守るための体験型農園

・都市化の進む中で農業を守っていく方法として体験型農園は普天間でも有効だと感じた。地域に密着しており、跡地でもその地域にあった形やスタンスを見つけ出すのが重要なのかもしれない。

・体験型農園という方策をとってまで農業を普天間に残す必要性があるのか？周辺でやった方が良いのではないか？

●コミュニティの場としての体験型農園

・体験型農園は全ての区画が埋まっていた。利用時間も自由になっており、ちょうど夕食時で野菜を取りにきている方もいて、そこで利用者間で交流が図られていた。

・コミュニティが密になること、世代交流ができるというメリットが良いと思う。

●跡地に取り入れる上での課題

・運営者や指導者の確保が大切だと感じた。

・普天間跡地でも参考になると思う。ただし、指導者等の確保が難しいのではないか？

・体験型農業の有り方について、もし普天間の跡地利用等で取り入れていくとすれば、周辺市町村の農地（中城村等）を活用していく方が良いのか、新たに跡地に農地を作っていく方が良いのか？体験型農業の有り方について検討する必要があるのではないか。

・その地域でのスタイルやスタンスを見つけ出すことが重要だと感じた。

●跡地に取り入れる際の方向性

・都市部にあるべきだと思う。消費地の中にほしい。

・自分で作ったものを自分で食べる喜びを感じる良い形だと思う。跡地ではパソナの屋内型よりスマイル農園の方があっているのかもしれない。

【パソナグループアーバンファーム】

●実現可能性

・沖縄での実用化は未知数だと思うが、昨年から今年の沖縄県の日照不足を考えた場合、取り入れてみても良いのではないかとも思う。

・建物内での野菜づくりは珍しいし魅力を感じる。沖縄は台風が多いが、被害にあわずに栽培することができる。

・都市型農業でも、野菜工場のような室内で行うものは難しいように感じた。野菜の単価が高いものであれば成り立つかもしれない。

・都心という立地状況ならではの形態であり、レストラン・事務所等とのコラボレーションまでが限度かもしれない。産業と呼べる規模は難しいと感じた。

・東京という立地条件の中では宣伝効果の方が高いと感じた。

●跡地に取り入れる際の方向性

・企業を呼ぶ仕組みの例として良いと思う。企業誘致には注目される何かが必要だと思う。あの環境下で働く人はきっと喜びと誇り得ていると思う。
・野菜工場は研究という意味で取り入れる可能性が現実的だと感じた。
・企業・大学等がこのような取組みもやっているという広告的な要素（エッセンス）として活用するのが良いのではないか？
・沖縄は台風が多いが、被害にあわずに栽培することができる。宜野湾といえば「大山田いも」があるが、建物内でつくった「大山田いも」があっても面白いのかと思った。しかし、やはり年配の方々はそのような栽培方法の野菜を好まないのではないかと感じた。
・パソナグループのものは自産自消であったが、それを一つの産業として育てるには課題が多いと思う。特化したものをつくりながらコストパフォーマンスを上げ、自産自消のシステムが様々なレストランや家庭でできると面白いと思った。

【普天間飛行場跡地における導入のあり方】

◆普天間飛行場跡地におけるあり方【都市型農業】

・あれだけ大規模な跡地なので、緑・農業も必要だと思う。
・普天間飛行場跡地内においては、人を呼ぶ仕掛けとして都市型農業を取り入れるのであれば実現可能性があると思う。
・一般的な農業という位置づけではなく、体験型の農園・研究としての農業が跡地に合っていると思う。
・大規模公園の中に体験農業を取り入れれば、人材育成や大学との共同研究が実現されていくのではないか。
・施設の中で野菜をつくり、その中だけで売る程度の規模が適していると思う。
・スマイル農園のように、体験する人に任せきりにせずに、管理もしっかりしていないと産業として定着していかない。
・体験型農業を普天間飛行場跡地内に取り入れるためには、運営する人材の育成が必要となる。体験する人と交流しながら運営するため、社交的な人材等が必要となる。
・行政の支援方法も考えなければならない。