

## 第VI章 海外の現地調査を踏まえた先進事例調査

## 第VI章 海外の現地調査を踏まえた先進事例調査

### 1. 海外の現地調査を踏まえた先進事例調査について

#### (1) 調査の概要

##### 1) 目的

- 海外における豊かな自然や公園緑地、都市機能と融合した魅力あるまちが形成されている先進的・具体的事例を調査することによって、普天間飛行場跡地にあるべき環境づくり、クラスター形成等のまちづくりのあり方について、並びに円滑な土地利用転換推進のため、今後の検討を深化させる一助とする。

##### 2) 調査テーマ

- 『緑豊かな環境と経済産業振興が融合した魅力あるまちづくり』

##### 3) 視察先

- オレゴン州ポートランド市 (+ビーバートン市) 10月30日～11月2日
- カリフォルニア州ロサンゼルス 11月2日～11月5日

##### 4) 訪問地の概要

訪問地	特徴	訪問・ヒアリング先
オレゴン州 ポートランド市 (+ビーバートン市)	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境に優しい都市であるとされ、全米第1位、自動車より公共交通機関や自転車の利用が促進されることが特徴。ポートランドの街は通常よりもコンパクトに設計され、歩いて回れる都市として開発されている。</li> <li>①自然環境と先端技術を活かした環境に優しい「グリーンシティ」戦略、②路面電車(ストリートカー)など公共交通機関でのダウンタウンと郊外の回遊の促進の成功が評価されている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ポートランド州立大学地理学科地区研究センターに附設する都市緑地研究所 実務者ヒアリング</li> <li>ポートランド市開発局 実務者ヒアリング</li> <li>ポートランド中心市街地視察(パールディストリクト、再開発地区、他)</li> <li>Business Oregon(州政府機関) レクチャー、ヒアリング</li> <li>ポートランド大都市圏政府 実務者ヒアリング</li> <li>ビーバートン市 実務者ヒアリング</li> <li>ナイキキャンパス、OHSUの施設群外観視察、他</li> </ul>
カリフォルニア州 ロサンゼルス	<ul style="list-style-type: none"> <li>ニューヨークに次いでアメリカ第2位の人口規模を持つ都市。</li> <li>ゴールドラッシュ、オレンジの栽培成功、油田の発見、映画産業の振興などに伴い、大都市へと変貌を遂げた。特に航空宇宙やエレクトロニクス、映画・エンターテインメントなどの産業が発達している。</li> <li>郊外には、ディズニールンド・リゾートやユニバーサル・スタジオ・ハリウッド、などのテーマパークがあり、米国内外からたくさんの観光客が訪れる。</li> <li>プラヤビスタは、飛行機会社のヒューズエアークラフト社の広大な跡地につくられたおしゃれなニュータウン。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>プラヤビスタ 事業者ヒアリング、現地視察</li> <li>ロサンゼルス市地域開発局 実務者ヒアリング</li> <li>サンバーナディノ・ノートン空軍基地跡地 事業者ヒアリング、現地視察</li> <li>グリフィスパーク、エコパーク、エクスポジションパーク(ロサンゼルス) / トングバパーク(サンタモニカ)、他</li> </ul>

(2) 調査結果のとりまとめ

調査結果のとりまとめとして、普天間飛行場跡地利用へ適用すべき事項を整理した。

表VI-1 調査結果のポイントと普天間飛行場跡地利用における適用

訪問地	調査結果のポイント	普天間飛行場跡地利用への適用
ポートランド	<p><b>【土地利用の考え方】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公害問題が大きかった街から、自然環境の改善や公共交通の推進、公園等を活かした緑のまちづくりを進めている。</li> <li>・1980年代の工業系用途から、現在では商業、住宅等の用途に転換している。また、倉庫街だったところも、クリエイティブ・ビジネスのオフィスとなっている。</li> </ul> <p><b>【都市計画・まちづくり】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ガバナンスにあたっては、揺るがない思想と数十年の予算組みと人員編成が重要。</li> <li>・インフラの計画にあたって先を見越して、効率的に行うことが大切である。</li> <li>・公共交通を軸にした回遊を促す開発により、車の数を減らし住環境の改善を図ってきた。</li> <li>・LRTの整備費については、官民の専門家で議論し、19%は民間資金で負担している。</li> <li>・開発のための予算は、LIDという仕組みを用いて、固定資産税にいくらか上乗せした金額を、数十年で、地権者が負担している。</li> </ul> <p><b>【地域らしさ】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ポートランドでは、ローカルファーストの考え方を重視しており、地場のものを大切にすることで、経済の循環が生まれる。</li> <li>・ポートランドは、クラフトビール、コーヒー、ジャズ、食(Foody)の街として世界にアピールしており、それらに関連するイベントを公園・広場で実施し、その収益をまちづくりの資金として活用している。</li> <li>・スタジアムではプロスポーツを誘致し、都市のプロモーションに役立っている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自然環境、土地利用、住環境、交通など多面的な視点からの環境づくりが重要。</li> <li>・長期的な視野での跡地利用の方針・計画づくりが重要。</li> <li>・円滑な都市開発や交通機能の導入に向けた仕組みづくりが重要。</li> <li>・まちづくり、企業誘致にあたっては、沖縄・宜野湾らしさを深堀し、それらを残し、活用しながら、進めることが重要。</li> <li>・文化・スポーツなどを通して、地域を世界にアピールし、国際交流を促すことが重要。</li> </ul>
ポートランド	<p><b>【市民とのコミュニケーション】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画づくりにあたっては、市民と密に話していく機会を設けていくことが必須。</li> <li>・関係者に対しては、好きか嫌いではなく、“why”、なぜそれが良いのか、悪いのか理由をしっかりと聞いてプランニングを行っていくことが重要。</li> <li>・再開発の際は、地元住民が普段生活するのに必要な機能を織り込むようにしている。アーバンデザイナーが住民の意見を集約してハードに落とし込んでいる。</li> </ul> <p><b>【企業誘致について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・企業誘致にあたっては、市の法律にあった企業のマッチングが基本である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地権者や市民との合意形成に向けては、丁寧な意見収集と計画への反映が重要であり、生活者の視点からの計画づくりが重要。</li> <li>・企業誘致では、跡地のポテンシャルを最大限に生かしながら、企業にメリットを与える資源を活用することが重要。</li> <li>・他地区と比較した際に優位性が感じられる仕組みづくりも重要。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ポートランドでは企業と各市の間にメトロが入り、サポートしており、ビジネスオレゴンなどが、市と企業のマッチング等を分析している。</li> <li>・スポーツ・IT 産業が大きくなっている背景として、質の高い生活環境・日本など太平洋のマーケットに近い立地がある。また、エネルギー（天然ガス・電力）や良質な水もある。</li> <li>・オレゴン州は法人事業税が全米の中でも最も低く、企業誘致の際に非常に有効（オレゴン州での売上額のみが課税の対象）</li> <li>・入ってきた企業に対しては例外扱いをせず、完全に公平に扱うことも重要。</li> </ul>	
<p>ナイキキャンパス</p>	<p><b>【クリエイティブな環境のための工夫】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・“キャンパス”という呼び名については、クリエイティブで思い切ったことができるような環境を作りたいというオーナーの意図から付けられた。</li> <li>・キャンパス内にはサッカー場やジム、池などの多様なレクリエーションを楽しめる施設が設けられている。</li> <li>・社内向けのイベントを多く実施したり、キャンパス内の植栽を頻繁に管理し、常に美しい状態に保つなど、社員のモチベーションを上げる工夫がなされている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・クリエイティブさを創出する仕掛けとして、オフィス・研究施設等とレクリエーションの一体的な空間形成、豊かな緑の空間づくり、交流促進などが考えられる。</li> </ul>
<p>ビーバートン市</p>	<p><b>【都市計画・まちづくり】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画はコミュニティビジョンプランという市民主体で進めたプランに基づいている。</li> <li>・ダウンタウン近辺にはアフォードブルハウスという収入に応じて住めるようなアパートもあり、ビーバートンでは多様な世帯に向けた住宅を供給している。</li> <li>・商業施設は不動産、開発者、行政だけでなく民間の企業と協力し、新しくモダンで住宅を含んだミクストユースの計画としている。</li> </ul> <p><b>【市民とのコミュニケーション】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ビーバートンでは、市役所に市民向けの窓口を設け、1対1の聞き取り調査を実施し、プランに反映させている。</li> <li>・市民との対話をもとにした平均 180 の細かいビジョンプランにより道路の改修から、老若を出会わせるなどの 5 年間のアクションプランを掲げている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な世帯、所得層を受け入れ、商業や住宅が一体となった（ミクストユース）のまちづくりが重要。</li> <li>・地権者や市民との合意形成に向けては、丁寧な意見収集と計画への反映が重要であり、生活者の視点からの計画づくりが重要。（再掲）</li> </ul>
<p>プラヤビスタ</p>	<p><b>【開発計画】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・プラヤビスタでは、高層建築を避けた建物高さを基本方針としている。</li> <li>・開発区域の約半分の面積に自然保護区の湿地帯を含み、住宅地内にも一定の範囲内に公園を確保している。</li> <li>・開発段階を 2 段階に分けて、異なる世帯向けの住宅を提供しており、多様な世代の流入や地区内での移住促進を図っている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画・開発段階からの建築規制や緑地空間の確保などによる景観形成、自然環境保護が重要</li> <li>・段階的な開発により多様な世代、世帯が持続的に住み続けられるまちづくりが重要</li> <li>・良好な住環境の提供と住民負担とのバランスによる公共施</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業地ではミクストユースの建物としている。</li> </ul> <p><b>【まちづくりの仕組み】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園や道路等の公共施設や供用部分の管理については、HOA という仕組みを導入しており、住民から会費を集めている。</li> <li>・開発により増加する交通量への対応として、デベロッパーがバス事業を負担しており、3年間100%負担、7年間は30%負担のスキームで行っている。</li> <li>・湿地帯の管理の費用は、開発資金の0.7%を割り当てており、入居時の規約の中で住民から合意を得ている。</li> </ul>	<p>設等の維持管理、自然環境保全のしくみづくり</p>
<p>サンバー ナ デイ ノ・ノー トン空軍 基地跡地</p>	<p><b>【跡地利用について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ノートン空軍跡地では、半分を飛行場として活用し、もう半分を物流施設として活用。</li> <li>・軍が作成した土地利用のマニュアル（ブラックマニュアル）は、このノートン空軍基地のノウハウが活用されている。</li> <li>・土壌汚染の有無、既存施設の有無に応じて、土地利用の計画の優先度を分けている。</li> </ul> <p><b>【土壌汚染対策】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・アメリカにおいては、土壌汚染対策をやる主体は、元の土地利用者が基本である。</li> <li>・すべての土壌汚染を取り除くのに1995～2005年の約10年間程度掛かっている。</li> <li>・汚染対策に対しては、専門委員会に加え、国、州政府、地域全体で監視している。</li> </ul> <p><b>【その他】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・アーバンインにある海兵隊の飛行場であった場所は、すべて住居や公園、商業施設などの土地利用を行った事例であり、参考になるかもしれない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・跡地のポテンシャルを生かした土地利用が重要</li> <li>・ブラックマニュアルのノウハウの活用</li> <li>・中長期的な視点からの土壌汚染や現況の土地利用を踏まえた土地利用計画が重要</li> </ul>
<p>ロサンゼ ルス</p>	<p><b>【交通計画】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・全米の中でもLAでは、交通問題に先進的に取り組んでいる。</li> <li>・鉄道システムでは、重軌道と軽軌道の両方のシステムを採用しており、リージョナルセンター間を一般的な鉄道でつなぎ、シティセンター間ではLRTを結んでいる。</li> </ul> <p><b>【住宅供給】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市開発においては、考え方が変わりミクストユースにより生活を完結できるようにというねらいで再開発を進めている。</li> <li>・ポータブル住宅といって公共が住宅の水準を規制し、コントロールしている。ディベロッパーに対して、インセンティブを付加することで、一定の割合の低所得者向けの住宅を建設することを義務づけている。</li> <li>・市では住宅地開発に対して、一定量のオープンスペースを義務付けている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主要な公共交通網と二次交通に留意した計画が重要</li> <li>・開発段階における多様な世帯、所得層向けの住宅供給やオープンスペース形成の仕組みづくりが重要</li> </ul>