

# 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19年度業務の内容

「行動計画」の第一段階（計画の前提条件の整理分析）の取り組みの一部として、以下の4つの計画分野を対象として検討を実施。

－ 振興拠点分野、住宅地分野、都市拠点分野、環境・公園分野

#### 1) 計画分野別の情報収集・分析

・跡地利用の前提とすべき広域的な計画方針や社会経済動向等について、計画分野別に情報を収集・分析。

#### 2) キックオフ・レポートの作成

・計画の具体化に向けた今後の意見交換の「たたき台」として活用するために、4つの計画分野の調査成果を集大成して、跡地の土地利用・環境づくりに関する「キックオフ・レポート」を作成。

- － 計画づくりの方向
- － まちづくりの戦略
- － 取り組みのメニュー

#### 3) 計画分野別の取組にかかる意見交換の実施

・「キックオフ・レポート」の作成にあたり、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との意見交換会を開催。

- － 個別意見交換会（ヒアリング）
- － 合同意見交換会

#### 3) 県民・市民・地権者への情報発信

##### ① 県民フォーラムの開催

・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「沖縄の振興と宜野湾市の将来像の実現」をテーマに県民フォーラムを開催。

##### ② 情報発信媒体の充実

・ホームページにおいて県民フォーラムの内容等を情報提供。

#### 4) 審議委員会の開催（資料－2参照）

・平成20年3月12日 審議委員会開催

## 2. 調査業務実施工程（平成19年度）

	検討作業	会議
平成18年 9月	意見交換会の準備	第1回ワーク
10月	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 人選</li> <li>— 計画のメニュー検討 等</li> </ul>	第2回ワーク
11月		第3回ワーク
12月	意見交換会の実施	第4回ワーク 個別意見交換
平成19年 1月	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 個別意見交換会</li> <li>— 合同意見交換会</li> </ul>	合同意見交換会 第5回ワーク
2月		第3回県民フォーラム 第6回ワーク 第7回ワーク
3月	キックオフ・レポートの作成	審議委員会 第8回ワーク

## 資料－２ 普天間飛行場跡地利用計画策定審議委員会の記録

### ■ 審議委員会

#### 1. 日時、場所

- と き : 平成20年3月12日(水)、13:30～15:30
- と ころ : かりゆしアーバンリゾート那覇 6階「ニライの間」

#### 2. 出席者(敬称略)

##### ○ 委員

- |               |                        |
|---------------|------------------------|
| 上間清           | ／琉球大学名誉教授              |
| 黒川洸           | ／東京工業大学名誉教授            |
| 尚弘子           | ／琉球大学名誉教授              |
| 堤純一郎          | ／琉球大学工学部教授             |
| 富川盛武          | ／沖縄国際大学産業情報学部教授        |
| 福島駿介          | ／琉球大学名誉教授              |
| 平良哲           | ／(財)沖縄観光コンベンションビューロー会長 |
| 富田祐次          | ／(財)海洋博覧会記念公園管理財団理事長   |
| 知念榮治          | ／沖縄県経営者協会会長            |
| 萩堂盛秀          | ／沖縄県商工会連合会会長           |
| 宮城信雄(代理:玉城信光) | ／沖縄県医師会会長              |
| 大城弘道          | ／沖縄県情報通信関連産業団体連合会会長    |
| 仲村信正          | ／日本労働組合総連合会・沖縄県連合会会長   |
| 小渡玠           | ／宜野湾市商工会会長             |
| 宮城勝子          | ／宜野湾市婦人連合会会長(婦人)       |
| 米須清正          | ／宜野湾市自治会長会会長(自治会)      |
| 大川正彦          | ／普天間飛行場の跡地を考える若手の会会長   |
| 又吉信一          | ／宜野湾市軍用地等地主会会長         |
| 佐喜真祐輝         | ／宜野湾市軍用地等地主会副会長        |

##### ○ オブザーバー

- |      |                   |
|------|-------------------|
| 原田正司 | ／内閣府政策統括官(沖縄政策担当) |
|------|-------------------|

##### ○ 事務局

- |                |       |
|----------------|-------|
| 上原昭、平良宗秀、當銘健一郎 | ／沖縄県  |
| 安里猛、山内繁雄、城間盛久  | ／宜野湾市 |

#### 3. 配布資料

- 資料－1 普天間飛行場跡地利用計画策定に向けたこれまでの取り組み
  - 参考 普天間飛行場跡地利用基本方針(パンフレット)
  - 参考 普天間飛行場跡地利用計画策定に向けた行動計画(パンフレット)
  - 参考 普天間飛行場跡地利用計画策定に向けた行動計画(白パン)
- 資料－2 今後の取り組みについて
- 資料－3 本年度調査の概要

#### 4. 質疑内容（発言順、敬称略）

宮城委員（代理：玉城）：盛りだくさんの計画だが、面白くない印象がある。従来の沖縄県の都市計画から離れていない気がする。普天間は特殊性があるなので、保険・医療・災害救助などの国際貢献に資するエリアにできないか。現在、浦添市に沖縄国際センターがあり、発展途上国の人々の教育や支援をしている。それと連携した国際医療センター、災害支援センター的役割があると国際的な人が普天間を経由し、知恵とお金がついてくる。またフリーゾーンの沖縄国際ショッピングセンターや国際レストランなどの面白いエリアがあってもよいのではないか。

福島委員：跡地利用計画の具体化に向けては、地権者意向の反映、事業化検討などが必要であり、審議委員会だけの議論では不足するのではないか。審議委員会の位置づけをご説明いただきたい。

事務局（平良）：過去には指針策定、基本方針策定、行動計画の策定にあたって検討委員会で議論頂き、当時は審議調査会でその内容を議論・承認頂いた。今回は計画策定の進行について、ご意見等を頂きたいという趣旨で審議委員会を設置させて頂いた。

堤委員：8分野の取り組みにおいて、「環境・公園」、「住宅地」、「文化財・自然環境」などは融合する部分が出てくるが、その辺の問題点を明確にしておいた方がよいだろう。

尚会長：今回は時間が限られているため、委員の皆さまからできるだけご意見等を頂き、それを事務局で検討頂くという形にしたい。

堤委員：キックオフレポートは、最終的にどの程度影響力を持たせるか。またキックオフレポートには、地権者意向のくみ取り方、財政面等のソフトを含めたるか。

事務局（當銘）：キックオフレポートは、今後、県民・市民・地権者などからの意見を取り入れ、分野別計画等の内容を取り入れながら、中間取りまとめをし、その後に計画案の策定につなげていきたいと考えている。財政面は含めていないが、それについては行政的に詰めていきたい。

福島委員：跡地利用は長期的・横断的な視点で考える必要がある。教育・安全・農業などは如何にして横断的に考え、取りまとめていくか。

富川委員：産業振興拠点については、アジアのダイナミズムを引き込むという視点を持って研究してほしい。ある返還地域で活性化すると周辺部が疲弊してしまうという実態もあるため、パイの拡大を図ることが課題であり、そのための戦略が必要だろう。

仲村委員：ドイツに跡地利用調査に行ってきた。その中でフライクブルクは、基地跡地利用で先進的な取り組みをしていた。普天間の跡地利用も『環境』がキーワードになるのではないか。各分野で環境を如何に活かすかを体系立てた上で、世界中から普天間を調査・視察にくるまちづくりを展開してほしい。

又吉委員：「地権者主導の開発体制づくり」は、これまでの開発にはなく、少し荷が重いと感じている。今後、ここまで到達可能か不安であるが、皆さまのお力を借りたいと考える。

小渡委員：今回の県民フォーラムでは、「まちづくり人づくり」が上江洲先生からの提案であった。宜野湾では地権者の若手の会がまちづくりを検討しており、自らの問題として具体的な提案がされるようになってきた。大澤先生からは「地権者の協力が重要」という観点からの提案であった。シンポジウムを通して、県民が感心を持ち取り組むことが重要と考えている。

大川委員：県・市の計画では広域緑地計画等の計画がでてくるが、若手の会では既定計画を踏まえて取り組んでいきたい。それら計画を県のホームページ等で見ることは可能か。

事務局（當銘）：過去に県で策定した計画はホームページで見ることが可能であるが、現在の見直し状況はホームページに掲載はしていない。

上間委員：審議委員会は、跡地利用計画の案をつくるという位置づけで宜しいか。また8分野の計画策定に向けた検討手順、検討組織の詳細な情報があると良い。

堤委員：普天間跡地のまちづくりを一言で表すコンセプトが必要と考える。また中南部地域の中核という位置づけを如何に捉えるか。個人的には首都機能と考えている。道州制が導入された時に、普天間の位置づけを如何に考えるかを明確にしておきたい。

事務局（上原）：普天間の跡地利用は、県土構造の再編を視野に入れた大型プロジェクトと位置づけ、次年度から21世紀ビジョンや新たな振興計画の具体化に取り組むこととしている。その中で、普天間のみのプロジェクトではなく、嘉手納以南で各地域の役割分担等を見定めながら、普天間についても取り組み、県庁内では企画部を中心に「ビジョン」を19～20年度で明らかにしていく予定である。その中で普天間のコンセプト等が議論され、息の長い取り組みになるが、今後ご支援をお願いしたい。

事務局（當銘）：当審議委員会の委員には2カ年をお願いしている。これは、行動計画の内容の「前提条件の整理・分析」、「計画方針の取りまとめ」までをお願いするということで、「計画案」の段階では別組織になると考えている。この計画案ができると、それが跡地利用計画につながる。設置要綱にも「進行管理」と「重要事項の審議」といことで案内しており、ここで具体的なこと決めることでないことをご承知いただきたい。

黒川副会長：各委員からでてきた意見は以下のように捉えられる。

- ①分かりやすいキャッチフレーズのたたき台をつくり、それを地権者や市民等とキャッチボールすることにより分野横断的な意見を吸収できる仕組みになるのではないか。
- ②これまでの日本ではまちづくりイコール建設であったが、今後はまちの経営を中心とし、トライ&エラーを繰り返しながらマネジメントを軸にゆるやかに展開していく方向ではないか。
- ③利用者や地権者の参加は非常に重要と考えている。形だけの参加ではなく、トライ&エラーを繰り返しながら、みんなが一つの方向に向いていくことが良いだろう。
- ④日本の経済的地位が低下してきている。これは我が国が高度な技術をアピールするノウハウに欠けていることに原因がある。普天間でも50年後に二酸化炭素を6～7割に下げるまちの作り方、生活の仕方を展開・発信していくことが世界から注目されることになる。

事務局（當銘）：今回は平成21年3月頃の開催を予定している。

以上

## 1. 意見交換会の概要

### 1) 意見交換会開催の趣旨と進め方

- ・「跡地利用のメニュー」の取りまとめにあたって、幅広い知見やアイデアを結集するために、各分野の専門家をアドバイザーとして、意見交換を実施。
- ・はじめに、アドバイザーの方々から個別にご意見をうかがう機会を設け（個別意見交換会）それに基づいてワーキンググループが「跡地利用のメニュー」の「たたき台」を作成。
- ・アドバイザー全員が集まって「たたき台」について意見交換会を行う（合同意見交換会）。その成果を踏まえて、「跡地利用のメニュー」を取りまとめ、アドバイザーの方々のご意見の紹介とあわせて、県民・市民及び地権者に情報発信。

### 2) アドバイザーの名簿と開催日

#### (1) 個別意見交換会

敬称略

アドバイザー		開催日
①稲垣純一	国際電子ビジネス専門学校校長	平成19年 12月25日
②岩佐吉郎	財団法人日本交通公社研究主幹	12月21日
③上江洲純子	沖縄国際大学法学部講師	12月26日
④大澤真	PwCアドバイザリー(株)マネージングディレクター	12月21日
⑤堤純一郎	琉球大学工学部環境建設工学科教授	12月25日
⑥山田一夫	沖縄振興開発金融公庫融資第三部住宅融資班課長	12月25日

#### (2) 合同意見交換会

- ・開催日：平成20年1月18日
- ・出席者：上記個別意見交換会のメンバー



## 2. 個別意見交換会の概要

### 1) 意見交換の要旨（敬称略）

**アドバイザー** 稲垣純一氏（国際電子ビジネス専門学校校長）

#### （1）日時、場所

- 開催日時：平成 19 年 12 月 25 日 13:20～15:20
- 開催場所：沖縄県庁 8 階第一会議室

#### （2）事務局出席者（敬称略）

- |                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| ・ 沖縄県 知事公室基地対策課     | ： 當銘健一郎、米須清盛、嘉川陽一 |
| ・ 宜野湾市 基地政策部基地跡地対策課 | ： 又吉直広、塩川浩志       |
| ・ (財) 都市みらい推進機構     | ： 稲岡英昭、岡田泰祐       |
| ・ (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)   | ： 伊藤直幸            |
| ・ (株) 群計画           | ： 小橋川朝政、大門達也      |

#### （3）意見交換の要旨（敬称略）

稲垣 ① 4 分野の相互関係が重要である。また地主の生活を担保するためには経済の活性化が必要であるが、大規模スパーの誘致が先にあるべきではない。パイの奪い合いに過ぎないだろう。

企業を誘致すれば雇用対策になり人口が増える。これにより商業施設が増えてもパイの奪い合いにならないが、アジア・県外・県内他地域との競争は簡単ではない。このような中では住環境が主役に成りうる。他地域では理想的な住環境を新たに形成することが非常に困難であるため、普天間では、職住接近など住環境が他の分野に先行してフラッグシップとなることが望ましいのではないかとひらめいた。

② 経済の足腰をしっかりさせた上で、『沖縄文化』の展開を図るべき。経済基盤をつくるためには、企業を誘致する。企業誘致のためには、働く人がこんな所に住みたいという『住宅』があることが重要と考える。普天間の住宅ストックは県民の夢、県外の人の憧れになる住宅として見せていくことが大事だろう。人が住みたい場所に企業が来る。IBM はフランスのニースに進出し、関連企業が進出することにより研究タウンになった。

③ バランスの良い開発は他と同じなので魅力がなくなる。様々なニーズに応えなければならないことは分かるが、「バランスを崩す部分を選択してそこに集中させること」が必要と考える。現在のニーズに対応するのではなく、今後のウォンツを創造しながら、これに応えることを重視すべき。

④ 県内外の多くの人に共感を持ってもらえる言葉が必要である。しっかりしたキーワードを十分議論して打ち出すことは極めて重要である。これは良いキャッチフレーズをつけた商品が売れることと同じことである。

- 荒田 : 如何なる提案であれば県民、市民、地権者にアピールできるか。
- 稲垣 : 日本人は戦後 60 年で殆どの夢を叶えたが、広い庭付きの家を持つことは叶えられなかった。ある程度のハードルがあることが夢になる。広い土地は仕事には不便であるが、普天間は職住近接が実現可能であるためこれが最大の魅力になる。東京に無いものをつくる必要がある。
- 荒田 : 嘉手納以南では供給過剰になる可能性があり、現在の 200 m<sup>2</sup>/戸、6万円/m<sup>2</sup>での販売の仕方では限界があるだろう。売り物となりうるのは面積しかないと考えた。
- 稲垣 : 遊休率を下げて、回転率を上げることにより経済効果をもたらし、地主の収入を補償する。この計画をノッペリとやっていくと沖縄の格差が広がるだろう。現在の国際情勢、国の政策のなかで沖縄の自立経済を求めると工夫すればするほど格差が拡大することになる。
- 荒田 : 今の単価で敷地を倍にすると購入金額も倍になる。現在の地価は高すぎる。
- 稲垣 : 個人間競争にすると後が大変。土地のブランドとしてどの地主も生活ができるようにならなければいけない。
- 荒田 : 敷地倍増計画は前向きな語り口の方がよさそう。また既存 3 集落の敷地面積は、平均 500~600 m<sup>2</sup>であった。米軍住宅は 800 m<sup>2</sup>ぐらいある。大規模区画にすると道路率も減るなどのメリットもある。
- 稲垣 : ただし、需要の喚起策をかなり練る必要がある。信用力の低い人に不動産取得を進める政策はかなり注意が必要だろう。
- 荒田 : できることなら土地を賃貸形式にし、建物の長寿化とあわせて資産価値を高める方向にできないかと考えている。また、観光リゾート地のインフラとしての『緑』は大切であり、400 m<sup>2</sup>あれば相当量の緑ができる。
- 稲垣 : 屋敷林の繋がりで全体が緑になる。全国的にみても、寒くてゆったりした住宅は富山、暖かくてゆったりした住宅の代表は普天間となればよい。
- 荒田 : 竹富は今でもそのような宅地割りが残っている。姿形をどのようにアピールするか。
- 稲垣 : ①昔を復活することも必要であるが、新しい沖縄をつくる所がないといけな  
②リゾートなどは行政の計画通りに民間が展開してくれるか分からない部分が多いので、あまり期待しない方がよいのではないか。地に足のついたところで「素晴らしい住環境」がよいだろう。  
③県に伺いたいが、「全日空が那覇空港をハブ空港化し、貨物取扱量を 1 桁アップさせ、県もそれに応じた形で空港の拡張を行う」という話があったが、これは沖縄にとって大きな話だろう。
- 嘉川 : 海外からの貨物を 24 時間那覇空港で中継して、日本各地に送るという計画らしい。
- 稲垣 : ①この動きが本格化すると国内各県と毎日 1 便の貨物がでてくる。この時に沖縄県内で如何なる産業が興りうるのか、有利な産業は何か、それが普天間跡地で関係がでてくるか等を考えておいた方がよいだろう。東京より各県に最短で到達することになり、沖縄とアジア・国内の繋がりが強くなる。沖縄が物流の面で特異な性格のある県に生まれ変わる可能性がある。これは直接的には“モノ”、“那覇”の話であるが、普天間跡地で如何なる機能を担えるかという関係になる。  
②普天間では、レベルの高いハウジングをきちっとしていけば、如何なる環境にも対応できると考える。

③普天間に誰が住むかのイメージを持った方がよい。住む人としては、「地主、市民、県民、国内の日本人、外国人」などであり、本土だけでなく海外から来る人も考えた計画づくりが必要だろう。

嘉川：大学院大学では、研究者の家族に満足してもらう機能の一つとしてインターナショナルスクールの設置なども考えられている。

稲垣：インターナショナルスクールは必要施設とされているが、中部につくれないか。大学院大学の研究者は、普天間に住むことも可能だろう。

荒田：嘉手納以南の返還をきっかけに何をするか。中南部に軌道系交通があることで都市圏の価値が上がるだろう。

嘉川：循環バスも軌道系交通と連携することが重要である。

稲岡：キーワードづくりについては、如何にして意見を集約して固めていったらよいか。方法論があれば伺いたい。

稲垣：早い時期に一つのキーワードに固めるのは危険だろう。行政として一つに定めるのではなく、みんなが議論する場を設け、継続することが重要と考える。例えばコンテスト形式はマスコミにも取り上げてもらえるからよいかもかもしれない。普天間の返還時期が見えればやりやすい。

米須：現在の情報では、2015年の返還は難しいかもしれない。

稲垣：ITは沖縄でまだ伸びると考えている。カルビーが沖縄にデータセンターを持ってきた。メインコンピューターを沖縄に置いた方が安上がりになる。これまでは東京にデータが集中してアジア経由であったが、将来のセキュリティ対策にもなる。これが上手くいけばモデルケースになり、一部上場企業が追随するかもしれない。これらは中南部の住みやすい場所であれば成立するだろう。名護は不便なので住みたくない人が多い。

小橋川：SOHOは今後も増えると考えられるか。

稲垣：SOHOは沖縄にいなくてもできる。SOHOという労働形態の弱みは社内教育環境がないことである。

荒田：県内の人材レベルは上がってきているか。

稲垣：成長は続けている。沖縄が物流、情報、金融の結節になれば人も集まり、非常に大きなパワーになる。

小橋川：糸満の埋め立て地は県外の人が購入していおり、SOHOの人が多く住んでいる。

稲垣：①沖縄の経済が大きく羽ばたくという段階で、普天間は『住宅』先行型の土地利用、イメージ形成が得策と考える。

②沖縄は食べ物が良くなってきたもののもう一步である。日本料理や西洋料理はレベルが低い。最近ドイツ風のパン屋、江戸前の寿司屋が1～2件できてきた。また高級スーパーはない。

以上

#### (4) アドバイザー提供資料

[意見]

コンセプトワード(4分野を総合するユニークな言葉)の抽出を!

→ 「敷地倍増計画」は、如何?

[参考] NHK テレビ番組その時歴史が動いた＝「所得倍増計画」 2007年04月16日(Mon)

●あらすじ(ブログ『テレビ批評的視聴記』より引用):大蔵省官僚下村治は終戦直後のヤミ市価格調査で、インフレの中でも懸命に生きようとしている日本人に希望を見出した。この頃、国は戦前の国債の償還で財政難にあり、政策を打ち出せずじまい。昭和 25(1950)年からの特需景気で一息つくも、昭和 30 年代に入ると成長は見込めないと、政府・日銀は緊縮財政をとろうとしていた。

しかし下村は、需要ではなく供給が成長の起爆剤だと考え「経済変動の乗数理論」を発表。技術革新で需要が生まれ、様々な分野で同時多発すれば+でなく×で経済は成長するとした。そのために減税と金利引下げが必要で、勤勉さと工夫を併せ持つ日本人ならば、GNP 上昇は毎年1兆円以上、成長率 11%を達成できると試算した。

だが経済の専門家らは、特需が終わっているのに投資を促せば、在庫が膨らみ不況を招くと下村主張を一蹴。ところがこの下村主張に着目したのが、数少ない経済成長論者の池田勇人だった。昭和 35(1960)年、安保闘争後に誕生した池田内閣は「下村プラン」を採用。10 年間で所得を倍増させ、農業と非農業、大企業と中小企業の格差是正をも視野に入れた「国民所得倍増計画」を公約した。

昭和 36 年から政府は減税と金利引下げを実施、貿易自由化で海外との競争を開始させるアメとムチで企業投資を促した。特に家電分野で技術革新が起こり、テレビ・冷蔵庫・洗濯機の三種の神器が登場。新製品が国民の需要を加速させ、経済は急成長した。団地での洋風生活、農村からの金の卵が働き手となり、格差解消へも向かった。

昭和 39(1964)年の東京オリンピックでさらに成長したが、池田勇人が病死、公害、農村の後継者不足など問題も浮上、そして昭和 40 年には景気も失速し不況が到来した。金利引下げも効果なく、政府は予算を使い切り、下村は批判の矢面に立たされた。

そこで下村は6月22日の景気討論会で赤字国債の発行を提案。7月27日の国債発行で市場は政府の成長路線を評価し株価は上昇。不況も脱出し、所得倍増は計画7年目で達成。その後もいざなぎ景気が続き、GNP は世界第二位となった。

昭和 45(1970)年の大阪万博以降、下村は低成長時代の到来を予見。経済ではなく文化・芸術・教養に注力すべしと主張し「変節したエコノミスト」と評された。それでもマネーゲームでは何も生まず、いつか破裂すると言いつつ、平成元(1989)6月に78歳で死去。その直後、バブル経済は崩壊した。(以下、略)

「敷地倍増計画」[内容はこういことです]

● あらすじ(前の文章のパロディ): 沖縄県知事〇〇〇〇は本土復帰後35年目の県民意識調査で経済問題と基地問題の重圧の中でもゆとりをもって生きようとしている沖縄人に希望を見出した。この頃、県は三位一体改革の影響で財政難にあり、政策を打ち出せずにいた。

しかし〇〇は、需要ではなく供給が成長の起爆剤だと考え「経済変動の乗数理論」を発表。新たな沖縄の魅力づくりで需要が生まれ、様々な分野で同時多発すれば+でなく×で経済は成長するとした。そのために基準を満たす土地の取得についての減税とローン金利引下げが必要で、健康志向と大量退職を併せ持つ現代ならば、県民所得の上昇は毎年10万円以上、成長率4%を達成できると試算した。

だが経済の専門家らは、人口増加が終わっているのに投資を促せば、在庫が膨らみ不況を招くと〇〇主張を一蹴。ところがこの〇〇主張に着目したのが、数少ない経済成長論者の■■首相だった。平成〇〇年、移転先計画合意後に誕生した■■内閣は「〇〇プラン」を採用。10年間で所得を5割増させ、観光と非観光、大企業と中小企業の格差是正をも視野に入れた「敷地倍増計画」を公約した。

平成〇〇年から県は減税と金利引下げを実施、海外の資本導入で本土資本との競争を開始させるアメとムチで企業投資を促した。特に薬品・健康食品分野で技術革新が起こり、ガン・心臓病・糖尿病の三大死因の対策商品が急成長。新製品は県外の需要を加速させ、県経済は急成長した。普天間跡地でのゆとりの生活、アジアからの金の卵が働き手となり、格差解消へも向かった。

平成〇〇年の世界環境会議でさらに成長したが、■■首相が引退、治安、物価の上昇など問題も浮上、そして平成〇〇年には景気も失速し不況が到来した。振興策も効果なく、県は予算を使い切り、〇〇は批判の矢面に立たされた。

平成〇〇年からの国のアジア中核都市計画で一息つくも、平成〇〇年に入ると米軍の完全撤退で今後の基地関連収入の維持は見込めないと、国・県はカジノによる成長維持策をとろうとしていた。そこで〇〇は〇月〇日の県議会でユニークなアジアの医療センター構想を提案。〇年〇月からの普天間飛行場跡地を手本とした他地域の分譲開始で市場は県の成長政策を評価し経済見通しは上昇。高失業率からも脱出し、敷地倍増は計画20年目でほぼ達成。

その後も健康・長寿のブームが続き、県民所得は全国平均を上回った。平成〇年の沖縄新大学院大学の第二期計画以降、〇〇は低成長時代の到来を予見。経済ではなく文化・芸術・教養に再度注力すべしと主張し「変節したエコノミスト」と評された。(以下、略)

つまり、(ここから意見のポイントです)次の視点が必要だと思います。

- ① 自己充足的な発想ではなく、県外のニーズに積極的に応え、ウオンツを創造すべき。  
→ これからの隣人は何に価値を求めるのだろうか?
- ② 自己完結的な組立ではなく、沖縄振興計画の「基本的姿勢」にある『選択と集中』をもっと意識すべき。 → 県内、国内、アジア内の他地域との補完関係を!
- ③ 自己解釈的な表現ではなく、県内外の多くの人々にイメージーションとドリームを与える言葉を用意すべき。 → 県内外に共感の輪を広げられるキーワードを!

以上、関係者への失礼を省みず、勝手な意見を申し述べました。(終)

（１）日時、場所

- 開催日時：平成 19 年 12 月 21 日 10:00～12:00
- 開催場所：TKP 東京駅八重洲口会議室

（２）事務局出席者（敬称略）

- ・ 沖縄県 知事公室基地対策課 : 當銘健一郎、米須清盛
- ・ 宜野湾市 基地政策部基地跡地対策課 : 又吉直広、新垣勉、塩川浩志
- ・ (財) 都市みらい推進機構 : 佐々木健、稲岡英昭、岡田泰祐
- ・ (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) : 仲宗根忍、千村政彦

（３）意見交換の要旨（敬称略）

岩佐 : ①普天間が返還されると土地需給がだぶつくという総合事務局の調査結果があるので一読されたい。観光、IT、金融を普天間でどの程度取り上げるかを見定める必要があるだろう。

②沖縄県の観光は順調に発展してきたが、昨今感じていることは、糸満等の埋立地開発のように結果として観光に使われているところが多い。こんなことはやめてほしい。観光で使うなら、観光マスタープラン等を作成し、観光のための基盤整備等をすべき。

③観光リゾートについて、これからは“滞在化”で宿泊数をのばすことが重要である。県知事が掲げている観光入り込み客数 1000 万人を目標に、あらゆる角度から検証していけばよい。宿泊数を伸ばすためには、半定住・移住を如何に考えるかが重要になる。アメリカではデベロッパーを含めて戦略的に、「老後をフロリダで過ごすこと」をプロモーションし、それが定着している。ニューヨークのある企業では社員の 1/3 がフロリダに親戚が住んでいるという。これにより親戚の所に遊びに行く需要もでる。沖縄でもフロリダのような展開が望まれ、このためには以下の点が重要になる。

- みんなが住みたい場をつくる
  - ー 住宅ロットにゆとりがあって、豊かな日常生活圏を有する
- コミュニティをつくる
  - ー 経済界の人たちが老後に住めばコミュニティができる（例：軽井沢のセミナーハウスなど）
  - ー 経済界の人たちのコミュニティを形成するためには、おいしいパン屋があるなど、『日常生活の高いサービスを提供』することが必要
  - ー 県外からだけでなく、沖縄県民もここに住みたいと思う環境・仕掛けを用意することで、人が人を呼ぶ

荒田 : 振興拠点とは何かを具体化できない状況にある。普天間で沖縄県の将来的な振興に如何なる面で寄与できるかは、「大きな空間を一体的に計画できる」ことぐらいしかない。しかしながら、過去に沖縄でまとまった土地がなかったから計画したプロジェクトができなかったという例はなかったのではないか。

岩佐 : 観光については土地が足りなくてできなかったことが多い。プセナは山側の民有地を活用し地元の人が商売をできるように計画し、そのために県開発公社の第三セクタ

ーを立ち上げたが、実現しなかった。この三セクは重要な使命を持っていたが、土地が確保できなかったため地元商業の展開ができなかった。観光について、もう少し見直しを持って取り組んでほしい。

佐々木：住に関して、人々が住みたいと思う要因は如何に。

荒田：土地をゆったり使うことが一つの方向と考えている。県内の開発地では1宅地200㎡が標準であるが、このスタンダードを変えられないか。マリンタウン等では宅地の売値が約6万円/㎡であるが、3万円/㎡程度でよいのではないか。さらに緑にしたいというもある。観光県沖縄の基本的インフラとして必要なのではないか。普天間が森に見えるくらいのことが重要だろう。

岩佐：①需給バランスに基づいて、優れた住宅地は高くてよいのではないか。観光の基本的インフラは緑であり、緑は住みたいと思わせる大きな要素でもある。ハワイの住宅地、高層マンションは沖縄の永遠のモデルだろう。ハワイでも観光の議論でいつも「カジノ」や「ディズニーランド」がでてくるらしいが、これらはハワイのコンセプトイメージにあわないという議論に終決する。

②宜野湾市にはコンベンションセンターがあるものの、ホテルが1件しかなく、これだけでは片手落ちである。コンベンションを上手く活用するためには、DFSなどを誘致し、海の見えるウォーターフロントを整備すれば、宜野湾の観光の新しい顔になる。するとホテル等も自然に立地する。

荒田：コンベンションも機能が不足しているという声がある。

岩佐：①コンベンションの稼働率は70~80%近くいっており、容量が不足している。これ以上コンベンションを呼べないとともに、地元の寄り合いができなくなる。沖縄は本当にコンベンションアイランドを目指しているか疑問である。沖縄全体のコンベンション振興戦略を考える必要がある。コンベンションのネックはホテルである。

②“健康”を旅行の商品にはしづらいが、沖縄にとっては重要なテーマである。例えば、沖縄をナショナルトレーニングセンターのランチとして『スポーツコンベンション』を展開できないか。スポーツ選手はシーズンオフの調整、データチェック、リハビリ等ができる。これが評判になると大勢の人が来るようになる。スポーツ選手の取り巻きも来る。現在も様々な分野のスポーツ選手が沖縄にきているので、スポーツ医療とセットにすることで価値を高められる。県立中部病院はインターンシップの使い方に優れており、全国の医者が見学に来るらしい。

荒田：振興拠点について、広大な土地という利点を活かした計画ができるのは「観光分野」だろう。しかしながらビーチがないという話もある。

岩佐：西海岸のコンベンションセンター・運動公園と東海岸のどちらにも行けるといいうなかで内陸を如何に活用するかという発想もある。沖縄に住んで「いいなー」と思ったことは、沖縄の風を感じる・風が通る感覚、それに関連しての鳥のさえずりなど。これらを見れば普通のまちになってしまう。人それぞれ残された時間は限られており、1回1回の時間の楽しみ方などの質が重要になる。「ああよかった」と感嘆詞がでるような発想が重要で、そのためには農業も必要かもしれない。

佐々木：沖縄文化等が発信源になるような観光を展開できないか。

岩佐：①文化や歴史の価値は、そこにある背景が大切。形だけでなく、その地域にどのように育まれているかが重要。沖縄らしさを残し、育てるための要素は、「青い海・空」、

「歴史文化」、「おじ・おば」などの『スパイス』である。これらを守っていくことが次の沖縄振興を考えるポイントになるのではないか。沖縄は『少量・高品質』で勝負すべき。夢を追うことは大切であるが、島の限界をわきまえる必要がある。

②観光がどのくらい沖縄を救えるかをスタディしようと考えている。金融やIT、工場誘致に観光が貢献する面があると思う。沖縄は観光を中心に考えることで様々な展開が可能である。観光はホテルだけでなく、滞在型のコンドミニウム・賃貸マンションなどがもっとあっても良いだろう。現在はホテルに特化しすぎている。ホテルのグレードは徐々に良くなってきているが、中小零細企業が多く、能力的に弱い。

荒田 : 沖縄では観光が評価されていない。観光産業に従事することに誇りを持つ必要があるだろう。

岩佐 : 沖縄県民は本当の観光サービスの醍醐味を知らない。楽しみ方を知らせる人が少なく、大学でも教え切れていないので、学生が可哀想という面もある。

一昨年に観光関連の副読本を作成し、小学校4年生に配布している。ゴミ一つ捨てることも観光につながっているという意識を県民に如何に植え付けるかが重要と考える。

荒田 : 一番は好きになることだろう。トップレベルのサービスを横で見られるようにならないか。

岩佐 : 沖縄の人材について、一度外に出た経験のある人を如何に組織化し、貢献させるかという議論があった。外に出た人は比較的客観的に沖縄の良さを知っているの、そのような人を上手く活用して沖縄を守る。石垣の土産屋などは、外から来た人が成功している。観光客が何を求めているかが分かる。如何に沖縄の人と外から来た人を結びつけるかが大切。普天間のコミュニティづくりでもそのような発想が重要になる。

荒田 : 食文化にしても似た面がある。多少は旅行者向けの食事もある必要はあるだろう。

岩佐 : 経済界の人たちは良いモノを知っている。沖縄が好きでも、毎日生活するためにはもう少し幅広く良いものが必要になる。軽井沢のスーパーは品揃えがすごい。

また、面白い仕掛けとしては、BJリーグなどを上手く育てることもある。アメリカでは地元中高のバスケットボール大会を夜に行う。夜にやると親が応援に行け、人の集まりができる。スペースを創るときには、コミュニティの育て方などの仕掛けをあわせてつくるのが重要である。これら全体を上手くコーディネートするのは市であり、様々なことを議論するプロセスが重要になる。

佐々木 : 本土の団塊世代が新しい観光マーケットになる可能性は如何に。

岩佐 : 団塊ビジネスはあまり成功していない。団塊世代は人によって拘りなどがあるため、細分化されたマーケットになる。寧ろ団塊ジュニアの方が単純でつかみやすい。団塊世代は普段からリラックスしているので、癒しを求めるより刺激を求める傾向にある。

千村 : 観光と都市を上手くリンクさせようとした場合には、観光をベースに物事を考えてみるというのが重要か。

岩佐 : 沖縄観光の最大のネックは、都市が魅力的になっていないこと。沖縄では海が見える場所が上手く使われていない。今後1000万人の観光を目指すときに那覇の都市観光は国際通りだけでは駄目。観光は『プラス』にしないと成立しない。シビルミニマムでなく、秀でたところを活かす。観光は制約がないのでフリーハンドで描ける。

以上



（１）日時、場所

- 開催日時：平成 19 年 12 月 26 日 10:00～12:00
- 開催場所：宜野湾市水道局庁舎内会議室

（２）事務局出席者（敬称略）

- ・ 沖縄県 知事公室基地対策課 : 當銘健一郎、米須清盛、禰覇毅、嘉川陽一
- ・ 宜野湾市 基地政策部基地跡地対策課 : 城間盛久、又吉直広、新垣勉、塩川浩志
- ・ (財) 都市みらい推進機構 : 稲岡英昭、岡田泰祐
- ・ (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) : 伊藤直幸、千村政彦
- ・ (株) 群計画 : 小橋川朝政、大門達也

（３）意見交換の要旨（敬称略）

（i）振興拠点

上江洲：振興策を 1～3 に絞り込んだ理由は如何に。

荒田：絞り込んではいない。想定されるメニューを最大限に考えて出た結果である。振興拠点のメニューとしては、他分野と関連する部分が多いので、それを除くと産業、経済振興などに絞られる。その中から考えられるメニューをあげている。

上江洲：計画づくりの方向 D・E は計画メニューにどのように反映させるのか。

荒田：①D（広域的都市基盤整備）は、上位計画として受け止めている。大規模公園や広域的な幹線道路などがあるが、特に公園については、普天間の計画づくりの中で、コンセプトを考えていく必要があると考えている。

②E（嘉手納以南の将来ビジョン）は、県の企画部で現在検討しており、どこまで普天間地区の取り組みとするかは判断必要だが、企画部の取り組みを受けて普天間を捉えなおす必要があると考えている。

上江洲：①振興メニュー 1 は、既存リゾートとのすみわけをどう図るか。観光客をどう周遊させるかが重要。参考資料は、海のメニューと類似しているの、丘のリゾートの目玉は何なのか具体的に提案してもいいのではないか。

②嘉手納以南でいくつか提案がでてきたとしてもここが残るようなものがあるといい。ここのリゾートゾーンの売りを 1 つ、2 つメニューに加えていくだけで、特徴あるものができるのではと考える。既存のコンベンションの機能は強い。沖縄国際大学、琉球大学は、交通の便が悪くホテルが近くにないという話をよく耳にする。コンベンション機能は、海、丘の機能をうまく工夫してつなぎ、大学と連携したような独自のものを提供できればいいが。海のそばだけでなく、丘のリゾートゾーンとして眺望を確保できる工夫ができれば独自性が期待できるのでは。既存のものを強化することを期待している。いいものが入ってきて生き残れる。この機能をもったものは、他にはないという主張ができるよ。

③「フラッグシップ」というのが、全体として目玉になるという印象を受けたが、普

天間でのオーシャンビューテラスというのが何なのか、もう少しコンセプト的なものがあるとイメージしやすい。

荒田：フラッグシップは、常に高いレベルでアピールできることであり、沖縄観光を牽引する上質のホテル、リゾート空間を大きく見せる別荘、オーシャンビュー、後継者育成も含め沖縄文化が伝わっていく拠点というようなイメージをしている。

上江州：①産業的なもので研究都市は日本全国にある。既存のコンベンション施設、大学院大学エリア、情報産業施設集積エリア等既存施設や今後整備予定施設とどう連携を図っていくかや、普天間が核になってまわりを形成していくなど、そのあたりを提案してもいいのでは。

②リサーチパークの成功例があるのか。あるのであればそれをそのまま表現するとか、これを転換して提案しているとか、具体的にわかるとよい。

荒田：京都、岐阜、つくばなどがあげられる。つくばは、つくばコンソーシアムという企業の共同研究施設がある。できれば異業種が交流し、新しい沖縄産業を創出できればいいと考える。

上江州：リサーチパークは、かなり広いエリアをイメージするが、どこまで大規模な集積をするのか？牽引するものがないと集積するまではいかないのではないかと。既存の大学との連携を図る連携機能とか。他の県内の関係機関との連携、分野との連携、こういう連携を図って成功している例があるとか具体的にないと理解しやすい。

荒田：つくばでは、異業種が企業間の垣根をはずして研究開発をおこなっている。沖縄の企業が集まるようなしくみができないかと考える。その場合、コーディネートする人材が鍵。

上江州：①リサーチパークというどうしても広大なイメージをもってしまう。コンパクトなコンソーシアムという方が、観光とリンクしやすく成功しやすいのでは。

②ワークスタイルとは何か。単に職住近接を意図しているのか。ターゲットとしてすべての世代を対象にしてワークスタイルを提案するのは難しいのではないかと。どういったものを柱にしていくのか。ターゲットを絞った提案があってもいいのではないかと。

荒田：ワークライフバランスを考慮し、仕事をする人をひっぱってくる場合、生活環境も含めてまとめて提供しなければならないという考え。

上江州：職住近接のイメージで終わってしまうともったいない。ターゲットは、誰に対してのメッセージなのか？若い世代？シニア層？もう少し提案してもいいのでは。

荒田：あえてターゲットをあげれば、テレワーキングやシニアベンチャーなどがターゲットか。

上江州：ワークライフバランスの沖縄の先進的な取り組みとして、ワークスタイルの目標や生活スタイル設定がうまくでき、イメージがしっかりすると、都市構造をうまく組み立てることができるのでは。次にどのようなメニューがでてくるのか期待している。

## (ii) 住宅地

上江州：1～3、8、4～7のすみわけは何か。

荒田：性格別に分類したい。

上江州：計画づくりの方向Gは、整備エリアごとに変わるのか？

荒田：そこまでは、まだ検討していない。

上江州：環境形成のためのルールづくりは、全体と地区ごとに必要。平面イメージだけでなく3次元イメージで。(高さ、色、質感)

荒田：質の高い風景をつくりたいという意味合いで、ここだけというつもりの意図はない。

上江州：環境共生型住宅の開発に当たっては、長寿や省エネだけではなく、改修や再開発を見越した持続型開発手法、配置手法の提案も必要。

荒田：長寿住宅をベースで話をしたが、結局メンテナンスをしないとたないということで、長期まで面倒を見るしくみをつくるビジネスモデルというような話を山田先生からいただいたところ。

上江州：地権者による住宅賃貸事業は半定住型住宅以外での展開可能性はないか。

荒田：提案の1つとして入れている。地権者の賃貸事業は、共同の方向が効率もいい。地権者にアピールする意図も含め書いた。

上江州：住宅エリアで徹底をお願いしたいことが、ルールづくり。新都心では、デベロッパーごとに違うまちの顔をもっている。ゾーニングされているが、統一感のない景観形成になっている。ルールを守っていったほうが、地権者にとって資産価値があがるという合意をおこなうことが必要。みんなで一緒に守っていくルール。しくみづくりが重要と考える。

### (iii) 都市拠点

上江州：大型商業施設は、宜野湾の海岸沿い、新都心などもあり、今後の動向を見極め、同じパイを奪いあわないような適正配置が必要。商圈も大きいわけでない。

荒田：パイの奪い合いまでの計画論には及んでいない。普天間の魅力を考えて場合、商業があったほうがよい。沖縄の郊外住宅のモデルになるのではと考えている。商業と住宅機能のモデルをどのように組み立てるかが課題。

上江州：地権者と協働の計画づくりには、事業化の検討も含まれるか。

荒田：その後の運営まで含め、地権者の計画段階からの参画が必要と考える。

上江州：①都市拠点のアメニティ向上については、施設だけでなく、ソフト面も含めた取り組み、提案が必要。特に安全性。何も無いところへの開発というところに留意が必要。

②メニュー5については、歩行者からの視点だけでなく、乗用車、公共交通機関、高層施設(ここからの眺め)などのそれぞれの視点に配慮した都市空間、デザイン空間のイメージづくりが重要。

③計画メニュー6の意図は如何に。

荒田：昨年度堤先生から供給処理施設やリサイクル施設は、真ん中の目立つところにあったほうが良いとの提案があり、面白い発想と感じた。一番目立つところで環境共生の取り組みを目の当たりにすることで、学習の場としても有効となる。ありそうなのは、焼却場であり、大規模商業施設ができればごみも発生し、これを熱源とすることもありうる。施設的に嫌われそうなものであるが、跡地の中で処理できるものは跡地の中でということが理想であり、ごみ処理等を域内処理するとなった場合には、周辺が既成市街地に囲まれており、真ん中(都心)でという方向を提案している。

上江州：交通拠点の整備について考えるときは、各施設への誘導方法についても合わせて考える必要がある。アクセシビリティの問題として入り口に入れず、渋滞をつくる要因となっている。新都心についても道路を使ったときの誘導をもう少し配慮してもよか

ったのではと感じている。車も歩行者も快適な空間をつくる必要がある。

#### (iv) 公園・環境分野

上江洲：①メニュー1の取り組みは、沖縄における先行例としての重要性大。新都心の歩行者専用の公園空間は、広くてよい。ペデがどうなるか、夏に人がどう歩くか、地中化をどこで整備するのかなど検討必要。

②長寿住宅については、再利用、再開発等を考慮すべき。

③太陽光発電は、台風の影響が懸念されるが、台風がおきても影響しない設置方法が検討できないものかと考える。

④計画メニュー5は、新しい緑地の整備だけでなく、既存の基地内緑地の保全・活用方法も検討すべき。管理も含めたしなげづくりが重要。コミュニティがしっかりしてくれば管理もできると思うので、普天間の中でも期待したい。

⑤計画メニュー6については、メインコンセプトの具体的提案と計画形成のためのルールづくりが必要。具体的なイメージがあると次につながっていく。眺望がキーワードになるので、眺望を壊さないような高層建築物などへの配慮が必要。

#### (v) 全体

上江洲：各分野において計画づくりの方向やメニューの重なる部分が出てきている。各分野の取り組みについてもソフトとハードが混在しており、そのあたりの関係性をわかるようにできないかと思う。

荒田：1つにまとまったものを準備してわかるようにして説明したい。

上江洲：①すべての分野を通して「風景」や「景観」が重要なキーワードと感じている。早い段階で、まち全体のイメージ、例えば、タウンカラーや質感（近代的？、集落的？）について、地権者や県民・市民からコンセンサスを得ることが重要。

②一体的開発とはいえ、実際には段階的に何十年もかけて整備を進めていくことになる。最後に開発を終える頃には、また最初に開発したエリアの再開発が必要になる。持続可能なまちづくり実現のためにも、このような開発整備期間の長さに配慮したメニュー提案が必要。

以上

#### (4) アドバイザー提供資料

##### 1 振興拠点分野について

- ・ 振興策メニュー1～3に絞り込んだ理由は？
- ・ 計画作りの方向D・Eはメニューにどのように反映させるのか？
- ・ 振興策メニュー1は、既存リゾートとの棲み分けをどう図るか、観光客をどう周遊させるかが重要。
- ・ 振興策メニュー1の「沖縄観光の新しい「フラッグシップ」にふさわしい風景の創造」についてのメインコンセプトを具体的に提示すべき。
- ・ 振興策メニュー2においては、どのような分野の研究を主としたリサーチパークとするか？
- ・ 同2においては、既存のコンベンション施設、大学院大学エリア、情報産業施設集積エリア等既存施設や今後整備予定施設との連携をどう図るか検討することが重要。
- ・ 同2に関して、他にリサーチパーク成功例はあるか？
- ・ 振興策メニュー3の具体的な取り組み提案に当たっては、新しいワークスタイルの柱と、ターゲットを明確にすることが鍵。

##### 2 住宅地分野について

- ・ 住宅地計画メニュー1～3と8が配置計画・4～7が住宅の魅力向上のためのソフトあるいはハードメニューという位置づけか？
- ・ 計画づくりの方向Gは、整備エリア毎に変わるのか？
- ・ 環境形成のためのルールづくりは、住宅地計画メニュー1だけではなく、全体と地区毎に必要。平面イメージだけでなく、3次元イメージで。
- ・ 住宅地計画メニュー7の「環境共生型住宅の開発」に当たっては、長寿や省エネだけではなく、改修や再開発を見越した持続型住宅開発手法・配置手法の提案も必要。
- ・ 住宅地計画メニュー8の「地権者による住宅賃貸事業」は半定住型住宅エリア以外で展開の可能性はないか？

##### 3 都市拠点分野について

- ・ 都市拠点計画メニュー2については慎重な検討が必要。同じパイの奪い合いにならないような工夫。適正配置が重要。
- ・ 都市拠点計画メニュー2における「地権者との協働による計画づくり」には事業化の検討も含まれるか？
- ・ 都市拠点計画メニュー3における「都市拠点アメニティの向上」については、ソフト面も含めた取り組み提案が必要。
- ・ 都市拠点計画メニュー5においては、歩行者からの視点だけではなく、乗用車、公共交通機関、高層施設のそれぞれからの視点に配慮したイメージづくりが重要
- ・ 都市拠点計画メニュー6の意図は？
- ・ 都市拠点計画メニュー7「交通拠点の整備」について考えるときには、適正な道路配置、駐車場配置、各施設への誘導方法についても併せて考えることが重要。

##### 4 公園・環境分野について

- ・ 計画メニュー1の取り組みについては沖縄における先行例としての重要性大。
- ・ 計画メニュー2において、「長寿住宅の開発・導入」に当たっては、耐用年数経過後の再利用や再開発についても考慮すべき。
- ・ 同2の「再生可能エネルギーの利用促進」に当たっては、特に公共施設をモデルとした利用例や、台風襲来を念頭においた設置方法についても提案する必要あり。
- ・ 計画メニュー5においては新しい緑地の整備だけではなく、既存の基地内緑地の保全・活用方法も検討すべき。
- ・ 計画メニュー6においては、既に挙げたように、メインコンセプトの具体的提案と、環境形成のためのルールづくりが重要。ルールは全体と地区毎に必要。平面イメージだけでなく、3次元イメージで。跡地からの眺望に配慮するため、高層建物への高さ制限、適正配置が必要。

##### 5 全体

- ・ 各分野において「計画づくりの方向」や「メニュー」が重なる部分が出てくる。そのリンクないしクロスを目に見える形にできないか。
- ・ それぞれのメニューや取り組み提案において、ソフトとハードの関係性が分かるようにできないか。
- ・ すべての分野を通して「風景」や「景観」が重要なキーワードとなっている。早い段階で、まち全体の共通イメージ（例えば、最初の段階ではカラーや質感など）について、地権者や県民・市民からコンセンサスを得ることが重要。
- ・ 一体的開発とはいえ、実際には段階的に何十年もかけて整備を進めていくことになる。最後に開発を終える頃には、また最初に開発したエリアの再開発が必要となる。持続可能なまちづくり実現のためにも、このような開発整備期間の長さに配慮したメニュー提案が重要。

(1) 日時、場所

- 開催日時：平成 19 年 12 月 21 日 12:30~14:30
- 開催場所：TKP 東京駅八重洲口会議室

(2) 事務局出席者 (敬称略)

- ・ 沖縄県 知事公室基地対策課 : 當銘健一郎、米須清盛
- ・ 宜野湾市 基地政策部基地跡地対策課 : 又吉直広、新垣勉、塩川浩志
- ・ (財) 都市みらい推進機構 : 稲岡英昭、岡田泰祐
- ・ (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) : 仲宗根忍、千村政彦

(3) 意見交換の要旨 (敬称略)

大澤 : 普天間の跡地利用に重要と考える論点を紹介したい。

①「普天間のまちづくりビジョンをどうたてるか」、「普天間の都市としてのブランドをどのように確立するか」が最大のポイントになると考える。何年も続いている企業はビジョン・ブランドイメージが明確である。都市も同じであり、価値を如何にして高めるかを考えている都市は人口が増え、新しい産業が入ってきている。企業と同じように『都市の価値を最大化するためには、以下の事項が重要』になる。

●都市のビジョンをどうやってつくるか。

・ 普天間ブランドをどう位置づけるかの議論が必要。例えば、人や環境を重視したまちづくりなど、『人々に分かりやすい明確なビジョン』を打ち出す必要がある。このビジョンづくりは他都市や外国の事例を参考にしながら市民参加を通じておこなうことが必要。

●他の都市と差別化して都市の価値を最大化する。また財政が厳しいなかでは民間資金の活用も検討する。

**人材育成**

— 人材育成はあまり取組がなされていない。ホスピタリティ産業、環境産業などは現場のオペレーションができる人を育てる教育環境が必要であり、既存大学間で連携して特定分野の『研究拠点』をつくることが考えられる。

**急性期・高度先進医療機関**

— 質の高いまちにするためには、救急機能を有した医療機関が必要不可欠になる。沖縄では不足しており、これらをまちなかに上手く埋め込むことにより、生活レベルの高い人たちが居住し安くなり、まちの価値も上がる。

**長期滞在型で収益性の高い先進的リゾート**

— 観光は競争が激化してくるので、今までの延長線上では厳しくなる。沖縄のホテルは旅行代理店に依存した形になっており、手数料が宿泊料金の15~20%かかり儲からない構造。

— 海外ではホテル業者が違う業種に転換している。マリオンやヒルトンなどは、ホテルサービス付きのコンドミニウム等を展開 (“vacation ownership”)。収益の1/4は“vacation ownership”事業が占める。

この事業は、新しく建設したホテルの一室を売却、または1週間単位のオーナーとして契約する構造で、それらの人から投資をしてもらう。これまでのホテルは莫大な借金をして建設し、ホテル営業により借金を返済していた。一法、このビジネスはコンドミニウムの建設に際してオーナーから資金を集めるので最初の段階で借金を返済でき、投資効率が良い。稼働率も一般のホテルより高い。これが長期滞在のビジネスモデルであり、この仕組みを導入することにより民間が様々なサービスを提供するようになる。長期滞在なのでゴルフ場なども有効である。

#### 沖縄伝統文化の産業化支援

- 沖縄には陶器、びんがた、織物など多様な伝統文化があるものの、これらが産業化されていないので後継者がいなくなってしまう。
- 沖縄の伝統文化をアピールする場づくりが重要ではないか。

#### 民間プロジェクトに対する緑地化・屋上緑化の義務づけ

- 民間にやらせる発想。環境先進企業への優遇。農業を考え直すことも重要。他と同じことをしても面白くない。

#### ②「ビジョン」をどのようにして実現していくか。

- ・開発に際しての一番の問題は、ビジョンがある場合でも「不動産を高く買う人がそこで事業を展開してしまうこと」であり、それを如何にして防ぐかがポイントと考える。那覇新都心を歩っていると本当に沖縄かと思ってしまう。
- ・ビジョンと整合的な開発を可能とするための仕組みとして『基地跡地開発会社』を提案したい。この枠組みは以下の通りである。
  - 区画整理をしてしまうと自分の土地の価値が分かってしまうので、『事業前に会社をつくる』
  - 地主の土地を現物出資してもらい、会社が跡地全体を統括して、収益を地主の持ち分に応じて配分（地主だけでなく、他に出資したい人もでてくる）
  - この会社は、「ビジョン」に沿って基地跡地開発から得られる収益が最大になるプロジェクトを選択していく。但し、収益性が高くても「ビジョン」に相矛盾するものはつくらせないことを最初に定めておく。
  - 「すしおけ」は土地利用が細分化されるので虫食い開発が起こる。「スープレ」はどこをすくっても同じ形で、地主に協力してもらう。
- ・これらを展開する上では実務的にクリアしなければいけないハードルがある。現在、市場価格よりも高い不動産収入を得てい方が多いので、損したと思われる可能性もある。
- ・街づくりの仕方から新しい発想で取り組むことが必要と考える。

荒田 :現在の賃料水準が高いことは、物事を考える上でが足かせになる。嘉手納以南 1000~1500ha を現賃料を補償しながら、埋め尽くす土地利用は難しいと感じている。県の内需ではないだろう。

大澤 :これらに行政が取り組むのはリスクがある。収益高く土地を使ってくれる人と呼び込むには、民間の知恵に頼らざるを得ない。民間の知恵は、日本だけでなく世界中から広くアイデアを募集し、最も収益の高いところにプロジェクトを任せる。官は出資して信頼性を高めることはできるが、これだけのプロジェクトをマネジメントするにはできないだろう。株式会社にするのが最も透明ではないか。これを1つの開発会社でなく、何社かに分割するなどのリスクヘッジも必要。どのタイミングで民に渡すか

が重要になる。

當銘 : 返還後7年間は給付があるものの、7年間では土地が使えるようにならない。利用までの空白期間に行政が入ると変な期待感を持たれてしまう可能性がある。

荒田 : 県では機構の立ち上げを要望してきた。これは跡地利用では高い利益が見込めないものの、地主からは様々な要求があると感じていたからだろう。はじめから民間に委ねることも機構立ち上げと気持ちは同じ。

大澤 : 会社をつくることになると、いくつかのコンソーシアムができる。民間の市場メカニズムの中で地主が誰に土地を預ければ良いかを判断する。行政は仕組みをつくり、運営は民間が行った方が上手く運ぶのではないか。行政は財政負担を負わないという構造にする。

荒田 : 地主がまとめられるかがポイントになる。現在は地主会を経由して軍用地料が支払われる構造になっているため取りまとめ役としての地主会が健在である。返還から7年間に勝負をつけられるかがポイントになる。本来的には地主が自発的に行うのが一番であるが、そこに至る道筋は大変。現在はこの調査を続けながらゆるやかにメッセージをおくっているが、難しい面がある。

大澤 : いつかは賃料収入がなくなることを誰かが言う必要がある。但し、如何にしたら収益が上がるかの方法も示しながら説明するのだろう。

當銘 : 新都心では儲かった地権者がいるという実態がある。これらを見ているため説明して理解してもらえるかが難しい。

荒田 : 岩佐先生から「長期滞在を可能にするためには、生活を支える機能、観光産業のリンクアップが必要」というお話を聞かせていただいた。

大澤 : 『長期滞在ができるような仕組みをつくりましょう』というメッセージを明確にすればよいだろう。そうすれば長期滞在型の施設やサービス等を民間の人が考えるだろう。長期滞在を可能にする施設群が集まった面とした開発が大切で、様々な機能がリンクしながら必要な生活サービスなどを面的、複合的に提供することが重要だろう。

荒田 : 環境にかかわる沖縄県の特徴はコンクリート住宅が9割を占めること。今後建て替えが増えてくるので、廃棄物を如何にするかが課題となる。また原子力がないために化石燃料への依存度が高い。日本の他地区よりこの問題が早くクリアになっていくだろう。

大澤 : ①東京大学学長の「課題先進国日本」という本によると、太陽エネルギー住宅への補助、家自体を耐熱・断熱等の省エネで冷房効果を上げることが可能とのことである。行政は制度をつくって望ましいまちづくりを支援する方が評価されるのではないか。②イギリスなどの家は長く住めるので住宅の価値は下がらなく、リノベーションして住むことが繰り返されるので、新たな金融システムは必要ないだろう。日本では、中古住宅の価値を正當に評価してもらえるかが課題である。

荒田 : 嘉手納以南の軍用地が一斉に返還されると、沖縄の地価に対するインパクトはどのようになるとお考えか。

大澤 : 新しくつくるものに、どれくらいの価値をつくれるかにかかっているだろう。知恵の使い方やお金の呼び込み方の問題。

以上



#### (4) アドバイザー提供資料

##### 1. 基地跡地開発に向けたビジョン（「普天間ブランド」）の作成

- 宜野湾市としての都市ビジョンの作成
  - 「平和希求都市」、「環境先進都市」、「生活の質を重視した街づくり」など
  - 市民の積極的関与を担保するための枠組み作り（「市民会議」等）
  - 世界の先進的都市づくりの事例視察
- 他の都市と差別化して都市価値を最大化。その際には民間の資金や知恵を極力活用。

(中核的プロジェクトの候補)

- 人財育成：ホスピタリティ、環境など（既存教育機関の広域連携）
- 急性期・高度先進医療機関
- 長期滞在型で収益性の高い先進的リゾート（“vacation ownership”）
- 沖縄传统文化の産業化支援
- 民間プロジェクトに対する緑地化・屋上緑化の義務付け
- 環境に配慮した交通システム
- 環境先進企業に対する優遇措置（補助金、融資制度等）
- 高付加価値農業

##### 2. ビジョンと統合的な開発を可能とするための仕組み：「基地跡地開発会社」の創設

- 区画整理前に地主の現物出資により基地跡地開発会社の設立（地主は普天間再開発プロジェクトの株主となるイメージ）。レバレッジとしての外部資本や経営ノウハウも導入する。
- 同社は、街づくりビジョンに沿って、基地跡地開発事業から得られる収益が最大化するようにプロジェクトを選定。但し、個別収益性が高くても「普天間ビジョン」と相矛盾するプロジェクトについては **negative list** を予め作成することで排除。PDCA サイクルにより事業を継続的に見直し、都市開発プロジェクトの一元的管理を行う。
- 得られた収益（配当）は出資額に比例して地主に配分（「すし桶モデル」ではなく「スープ皿モデル」）。
- これにより虫食いの乱開発を排除し、統一的な都市づくりを実現。

以 上

(1) 日時、場所

- 開催日時：平成 19 年 12 月 25 日 10:00~12:00
- 開催場所：沖縄県庁 8 階第一会議室

(2) 事務局出席者（敬称略）

- ・ 沖縄県 知事公室基地対策課 : 當銘健一郎、米須清盛、嘉川陽一
- ・ 宜野湾市 基地政策部基地跡地対策課 : 又吉直広、塩川浩志
- ・ (財) 都市みらい推進機構 : 稲岡英昭、岡田泰祐
- ・ (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) : 伊藤直幸
- ・ (株) 群計画 : 小橋川朝政、大門達也

(3) 意見交換の要旨（敬称略）

(i) 基本方針に対するコメント

堤 : 基本方針について以下の部分が気になるので、お伝えしておきたい。

- ①基本目標について、地権者の意向とその他の目標が相反する場合も考えられる。地権者意向をどのように評価するかが見えない。
- ②『環境配慮』は、都市機能と経済振興という矛盾する問題を如何にマッチングさせていくか。
- ③基本姿勢においては、責任の所在を考えると、地権者主導か、市・県主導か、国がどの程度関与するのかを明確に示す必要があるのではないか。
- ④提案されている都市基盤整備は、「大規模公園」の面積が明示されていない、「交通」は先の話であるが具体的話がない、「供給処理施設」の中身はエネルギー供給や廃棄物処理のイメージだろうが記載がない。

(ii) 跡地利用基本構想に向けて

堤 : 今回はターゲットを絞らないで広く考えた。

- ①中南部地域は、政令市のレベルを視野に入れるべきであり、その中で普天間は高度な機能を要求される中心地になる。今後 50 年以上先を考えると中南部の中心地としての機能を盛り込むべきであり、『首都機能の移転』を考えてもよいのではないか。
- ②現在の沖縄のリーディング産業は、「観光、健康長寿」である。IT 産業は沖縄でもできるという程度のもの。沖縄の離島や亜熱帯という条件を考えると、今後のリーディング産業は、『観光』と『環境』だろう。現在、この2つは本土に向けに発展してきているが、海外に向けたビジネス展開が重要なポイントになるのではないか。中国や東南アジアが今後市場になる可能性がある。
- ③『観光』については、本島南部は歴史、北部は自然環境が中心となっているが、本島では綺麗な海が減っており、今後も海洋レジャーを中心とした観光を続けられるかは疑問である。海外から来る旅行者も少ない。現在の沖縄観光で何が足りないか。ハ

ワイと沖縄のリゾート観光の違いは何か。

- 沖縄は都市型観光が少ない。もっと文化的観光、琉球文化を表に打ち出してもよいのではないか。
- 都市型観光の極端な例はラスベガスであるが、ここまでいかなくても沖縄の伝統芸能を超えたショービジネスを展開することも考えられる。
- 普天間跡地は都市型観光の拠点として成長させる可能性があるのではないか。

④『環境』について、供給するものは「水とエネルギー」、処理するものは「廃棄物」ということになる。沖縄県内での最大の問題は産業廃棄物の最終処分場が逼迫していることであり、これまでエコタウンやゼロエミッション等の構想があったものの、本格的に展開するための広い土地がなかった。したがって、普天間跡地の一部を活用して、廃棄物処理をしながら「エネルギー供給」ができる拠点整備ができないものか。県内のプラスチックが県外に買われているが、プラスチックは熱量が高いので、エネルギー資源として有効である。私が夢として描いているのは、『廃棄物処理施設を中心としたテーマパーク』を都市の中に配置することであり、都市型観光にも活用できる。これを実現するためには、地権者意向や地質的条件などをクリアする必要がある。

荒田 : 現在ワーキンググループでは、テーマパークを都市拠点に配置し、これがシンボルとなってまちが形成されていくのが良いのではないかと議論している。施設の中心となるのは「エネルギー供給」のための焼却場と考えており、現在計画メニュー例にも取り入れている。

堤 : 大阪UFJの隣にきれいなゴミ処理施設がある。また埼玉県川口市には住宅地の中に焼却処理施設があり、上の階に温泉やプールを設置し、周辺住民に喜ばれている。これらの事例から、今後このような都心立地が可能と感じた。

荒田 : 沖縄だからやらなければいけないことは、以下の2点と考えている。

- ①90%を占めるコンクリート住宅をの長寿命化により、廃棄物を減らす
- ②現電力の殆どが化石燃料なので、できるだけエネルギーを使わないまちを実現する（職住近接、公共交通等）

堤 : ①今後の状況を考えると軌道系交通システムが必要だろう。戦前には3本の鉄道があり、モノレールも予想を超える利用で延伸も確定している。軌道系を中心とした交通体系の構築は、実現できる課題と考えている。

②また、職住近接の実現に向けては地権者の意向がポイントになる。自己利用したい地権者が多い中で、住宅地や公園等の用地確保が円滑に進むか。

當銘 : ①公園の面積100haは広域緑地計画に明記されており、県では国と共同で国営公園としていきたいと考えている。また100ha(約2割)は買い取りになるだろうが、新都心でも2割購入しているので非現実的な話しではない。

②軌道系も那覇から普天間までつなげば通勤圏になるので住宅地のあり方も変わってくるだろう。普天間までのモノレール延伸はハードルが一つ上がるが、普天間を活かすには軌道系交通が必要と考える。

③県企画課では、県土構造再編に係わり産業と都市基盤を検討しており、来年度は都市計画課でパーソントリップ調査に基づいた都市交通の見直し、道路・街路課で広域道路網計画の見直しを行うことにしている。

堤 : 今の形でモノレールを延伸することはできないだろう。例えば、パイプラインをや

めて線路にしてはどうか。またライトレール系の簡易なモノレールも考えられる。

小橋川：琉球大学等は駐車場だらけである。モノレールを琉球大学等まで延伸すれば採算があうのではないか。

堤：①現在のモノレールは、おもろまちの先に客が少ない。このままで延伸するのは難しいのではないか。琉球大学は当分移転することがないので、これを視野に入れた軌道系の設置方法は検討しなければならないことだろう。また琉球大学には2000台分の駐車場があり、独法化にともないこの駐車場を活用したいという話もある。  
②バスとモノレールの違いは時間の正確性にある。骨が通ってからの枝としては、バスも有効な公共交通である。現在のバス4社はモノレールとの連携が悪く、例えば美栄橋から800m程度歩かないとバス停がない。軌道系とバスとの連携が重要と考える。

荒田：琉大の学生のうち、自宅から通っている学生は何割程度いるか。

堤：琉大は県内出身者4割、県外出身者6割である。県内出身者で親元から通っている学生は、最も遠いケースが北は旧石川市、南は糸満市である。

荒田：県外出身者6割の学生は大学近くに居住するため、コミュニティバスなどを活用して大学にアクセスした方が有効ではないか。

堤：公共交通を活用する時の最大の問題は頻度である。観光拠点として考えると空港からのアクセスが悪い。日中は空港から宜野湾まで1時間程度であるが、夕方は2時間近くかかることもある。また軌道系は電力回収システムが付けられること、殆ど惰性で運行するなど、ガソリンより環境にやさしいので、軌道系交通システムの導入に期待している。

荒田：嘉手納以南は、キンザー、普天間、那覇軍港などが分散しているため、そこを軌道系交通で上手くつなぐことができれば良いと考えている。

堤：西海岸道路整備に際して、キンザーも埋め立てることにしているが、これは進めてほしくない。できることなら跡地の中を通してほしい。

荒田：軌道系交通を前提とするか否かで土地利用のあり方が相当異なってしまう。これが悩ましいところである。

小橋川：廃棄物について、熱利用以外の例はないか。

堤：①リサイクルに回して新しい素材を生み出す方向はあり得るが、普天間のように都市機能や住宅地が整備される場合は、『熱の供給』が核になると考えた。横浜では大規模な熱供給事業を展開している。素材供給ではリサイクル、バイオ系資源の活用なども考えられる。

②100haの公園を独立して整備する必要があるか。住宅地全体が森の中にあるイメージでも良いのではないか。そうすると敢えて100haと言わなくても200haでもよいだろう。公園と呼ばないで緑地とした方がやりやすいのではないか。

荒田：沖縄の住宅地は一般的に一宅地200㎡であるが、それを倍にして半分を緑地にし、緑地を管理してもらう代わりに税金を免除することも考えられる。緑豊かな住宅を沖縄県民は好むか、売りになるか。

堤：屋敷林に囲まれた沖縄の家はある。昔から防風林がセットになっていたもので、それを増やせば森になるだろう。住宅と林は昔から近接していたので、歴史的に見ても抵抗ないのではないか。

小橋川：屋敷林は台風対策など、自然的な条件からできた。

堤 : 日陰をつくるためにも緑は有効であるため、それを敢えて捨てなくても良いだろう。日なたと日陰の気温は最大2℃程度違い、外気温度が下がればエアコンの設定温度も下がり、省エネルギー化になるはずである。さらに1本の木で0.5t程度の二酸化炭素を固定してくれる。このような観点から、公園は広場型ではなく樹木のある森林的なものが良いだろう。

當銘 : 供給処理施設を都市の中に置くことは難しいのではないか。

堤 : ①かなり難しいだろうが、これを避けて通れないことも事実だろう。迷惑施設を外にだしても問題がでてくる。海の近くに設置すると温排水等により海の生態系が変わる可能性がある。また普天間周辺に設置しても住宅の近くなる。都市の中におくことはごみを集めやすく、熱供給地にも近いというメリットがある。

②合併処理は法律的にも可能である。一般廃棄物と産業廃棄物は出るところが異なるだけであり、産業廃棄物は品目が細かく分けられており危険なものは別処理される。

伊藤 : 普天間に設置する処理場の収集範囲はどの程度か。

堤 : 普天間跡地とその周辺の範囲で、一般廃棄物と産業廃棄物を合併処理するイメージで、熱量の高いモノを中心に燃焼させてエネルギーを得ることが簡単だろう。生物系廃棄物はバイオ発酵、コンポストなど別の処理を考えてもよいだろう。産業廃棄物はイメージが悪いが、これらのなかで熱量が高くて燃やしやすいものだけを集める。

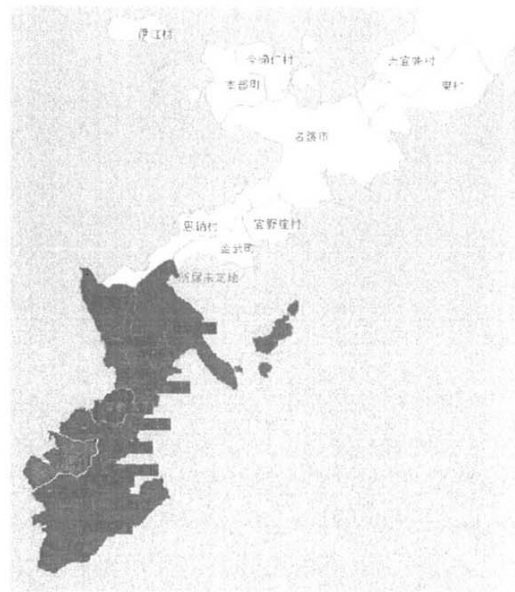
#### (4) アドバイザー提供資料

##### 1. 沖縄本島中南部地域の中心的位置

沖縄本島の中南部は県の人口、経済 90%以上の集積。人口約 115 万人の政令市の規模。普天間基地はその中南部のほぼ中心に位置する。

沖縄県の人口増加があと 20 年続くと仮定すれば、将来的に政令市レベルの機能を持つ可能性。その中の中心としての機能を持つべき。

那覇市が行政や交通の玄関的役割を継続すると仮定すると、普天間跡地は県内経済活動の拠点としての機能となる可能性を持つ。あるいは 50 年後の構想として、そうなるべく計画していくことを基本構想として掲げたい。



##### 2. 将来の県経済活動の基本構想

沖縄県経済の大きな柱は観光ビジネス。しかし、今後は持続可能な観光のための努力が求められる。同時に、県内の中心的研究課題として、環境、情報、健康長寿が挙げられる。将来的には、健康長寿は観光や環境とのセットで捉えられる可能性が高い。情報産業はそれなりの発展をしているが、ある意味ではこれは 2000 年サミットにおけるメインテーマを引きずるトップダウンの事業。沖縄だからできる産業というよりも、沖縄でもできる産業の意味合いが強い。以上の見解から、私見として、今後の沖縄のリーディング産業は「観光」と「環境」。

課題となる点は、観光に関する幅広い周辺産業の活性化や持続可能な観光産業の基本的方向性。環境ビジネスと観光との協同または相反に関する問題点の明確化と解決方針の必要性。県外、海外へ向けた環境ビジネスの発展。

##### 3. 普天間跡地と観光

観光の拠点を南部戦跡、北部リゾート、海洋レジャー&スポーツに依存する形がしばらくは継続する可能性が高い。しかし、リピータの呼び込みや海外旅行者の誘致を進めるなら、視点の変換も必要かもしれない。

たとえば、都市型観光の開発。現在の観光をハワイに代表されるリゾート型観光とすれば、それに加えてラスベガスに代表されるような都市型観光を開発する可能性を考える。カジノの是非をもう少し真剣に議論したい。さらに、沖縄の伝統芸能や多数の芸能人を生み出す沖縄の風土に基づくショービジネスの開発。

普天間跡地をそのような都市型観光の拠点として成長させる可能性を探りたい。

##### 4. 普天間跡地と環境

廃棄物の処理施設が迷惑施設でない基本的方針を打ち出す。廃棄物処理施設の資源、エネルギー供給基地化。さらに、それを利用したテーマパーク化の可能性。普天間跡地において、これらを実現し、環境ビジネスと観光の融合を図る。

(1) 日時、場所

- 開催日時：平成 19 年 12 月 25 日 15:30~17:00
- 開催場所：沖縄県庁 8 階第一会議室

(2) 事務局出席者（敬称略）

- ・ 沖縄県 知事公室基地対策課 : 當銘健一郎、米須清盛、嘉川陽一
- ・ 宜野湾市 基地政策部基地跡地対策課 : 又吉直広、塩川浩志
- ・ (財) 都市みらい推進機構 : 稲岡英昭、岡田泰祐
- ・ (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) : 伊藤直幸
- ・ (株) 群計画 : 小橋川朝政、大門達也

(3) 意見交換の要旨（敬称略）

山田 : ① 普天間飛行場跡地については、以下の事項をバランスを持って解決しないと都市機能そのものが破綻する。あるいは、人口をこれ以上抱えきれないという状況になる。

- 上下水道、特に上水道の供給量
- 一つの島としてのエネルギー確保
- ゴミ処理の問題

昼夜間人口をどの程度想定するか、それによって上下水道・エネルギー・ゴミ処理の処理能力がどの程度必要になるかわってくる。

② 県内では埋立や宅地開発型の土地区画整理事業が行われ、今後も宅地供給が増える。ピーク時に必要な住宅数は、現在進められている宅地開発で供給される。今後は供給過剰が予想されるため、他と同じような宅地開発ではなく、以下の視点が重要になる。

- 「循環型社会形成」などの狙いを持つことで、それに共感した企業を呼び込む。
  - 地下水脈を利用した上水道の供給
  - 雨水を利用した中水道。大きな川がないので海に流れてしまう。
  - 風力などの自然エネルギー
  - 下水の一次処理
- 大人のためのまちづくりが必要と考える。沖縄には大人のまちと呼べるようなところがない。夫婦でデートできるようなまちがあってもよいのではないか。沖縄はジニ係数が高く、貧富の差が大きいと感じる。お金を持っている人が本土で買い物をするなど、地元でお金を使う機会を無くすようなことは避けたい。
- 緑豊かな市街地内の都市公園が必要である。那覇市内には緑が少なく、やんばるまで行かないと豊かな緑がない。跡地では貴重な文化財や動植物が分布しているので、それらと共存共栄を図りながら、ある程度の緑があり、散策やジョギングができる場があっても良い。

③ エリア内の軌道系交通機関と宜野湾市の東西を結ぶ道路が必要である。軌道系公共交通機関は、エリアの外と中を 8 の字に周回する。国道 58 号線と国道 330 号線に囲まれたエリアであり、330 号線は小高い丘になっている。8 の字型にまわすことによって外に出るのも入るのも便利になる。

④沖縄らしい景観とは何か。赤瓦が沖縄らしい住宅というコンセンサスが県民の間にあるか疑問である。例えばマンションや鉄筋コンクリートの陸屋根の上に赤瓦が乗っているものには違和感がある。大人のイメージだけではなく、次代を担っていく子どもたちが、如何なるイメージを持っているのか一度確認する必要がある。

⑤那覇新都心は車中心の土地利用になっている。一方豊崎はきめ細やかなゾーニングにより、戸建住宅の隣に中高層の分譲マンションや賃貸マンションが建つことは無い。基本的な開発として背の高い建物は外周部に出し、中のほうは比較的背の低いものを持ってくるという形が望ましいと思う。

⑥小規模換地については何らかの形で集約化したほうが良い。那覇新都心の場合、間口が狭く奥行きが長い土地が多い、その土地に地主さんたちがテナントビルやアパートを建てている。数筆の土地を集約することで効率的な土地利用が可能になり、町並みという点からも望ましいだろう。千葉県市川市妙典の土地区画整理事業では、駅前3街区を一人当たり600㎡程度の土地を集約化した。手法としては、敷地と建物を管理する専門の信託会社を地主の出資によって設立し運営している。そこに複合商業施設やホテルを建て、地主には信託報酬と株主配当。

⑦住宅街区は通過交通帯とならないよう注意する。八王子、多摩ニュータウンの一角だと思うが、野村不動産が開発した住宅地は、道路を一周しするともとの場所に戻ってしまう。単なる通過交通帯にしない。それによって住宅地内の交通に対する安全性を確保するといったやり方をしている。北谷の美浜でも住宅街区内の安全性や環境に配慮している。残念ながら那覇新都心では該当するところは無い。

⑧車社会の欠点は、車を使って目的地まで行ってしまふこと。本来歩くことによって立ち寄りたいたいお店があり、そこで消費が生まれる。車から降りずという仕掛けを作らないといけない。そのために歩いて楽しい、歩くことが安全という仕掛けや仕組みを入れるべきである。

⑨跡地開発の開発手法と開発主体が今後の大きなテーマとなるだろう。これだけ大規模なので新住宅市街地開発法の対象になる。実際にどういった開発手法をとるのか、これだけ大規模の事業なので民間の企業が単独ではできない。いかに開発主体を作り上げていくか。開発金融公庫は宅地開発資金があるので資金面ではお手伝いできる。

⑩東京などではゴミ処理施設の廃熱を利用して冬場の暖房や給湯利用に使っている。住民の理解を得られるかどうか問題であり、宅地の地価にも影響が出てこないとはいえない。ただし、そういった環境に対する先端的な取り組みをすることによって評価が高まる可能性もある。

荒田 : 廃棄物処理施設をテーマパーク化して跡地の目立つ場所に設置し、環境形成の象徴としたいと考えている。

山田 : 多くのスーパーで買い物袋が有料化されているが、それよりも車でスーパーにアクセスする方が環境負荷が高くなる。また住宅にソーラーパネルを設置して意味があるか。住宅より寧ろ業務施設に設置した方が良いだろう。

小橋川 : 沖縄での貧富の差は、どのように感じているか。

山田 : 家をキャッシュで購入して賃貸する人もいる。沖縄の所得は統計でみると日本で一番低い、中間層が少ないのではないかと感じている。沖縄企業の営業利益を見て



も低くはなく、労働力を削って利益をあげている。資本と労働の分配が資本のほうに偏っており、それが結果として一般庶民の所得水準を下げているのではないか。

小橋川：沖縄県民でも本土でモノを買って帰ってくる人は結構いるか。

山田：沖縄では欲しいものが意外と手に入りにくい。豊崎辺りに東急ハンズやロフトが来てくれないかなという話がよくでてる。

荒田：観光客の長期滞在を考えているが、食文化について沖縄料理以外は充実していない。品揃え的に不足しているという印象がある。

山田：どちらかというと居酒屋文化になっている。今日は贅沢をしてみようといった場合に選ぶ店があまり無い。本格的な日本料理が無い。例えば、夏には鮎を食べたいが食べることができない。移住組や長期滞在者には物足りないだろう。

當銘：県内には需要がないか。

山田：居酒屋文化を否定する気は無いが、小さな子どもも一緒に来ているので大人だけの場所、大人の町が成立しない要因にもなっている。昔は国際通りが大人の町だったのかもしれない。今はみやげ物屋だけになってしまっている。一つは車社会になって歩かなくなったのでウインドショッピングが成り立たない。

小橋川：沖縄らしい景観とは何か。沖縄の人も悩んでいる。

山田：戦争で木がなくなったこともある。単に建物だけで景観をつくっているわけではないので、木立というのも重要な景観要素。たとえば竹富島は素晴らしい景観を守っている、逆を言うとその景観を守るための苦労もある。日本でも全てが文化遺産になるような町ではないというのは、今の便利な生活を重視したいというのがある。

荒田：事務局では住宅地の敷地を倍増できないかと考えている。これについてはどうお考えか。

山田：沖縄県は一世帯当りの人員は少なくなっているがまだ大家族主義である。現在の区画整理事業の保留地の価格設定を見ても実際に沖縄の人が、地元の次男三男が買って家を建てられる価格かと疑問に思う。やっぱり高い。一つ大きなポイントとして、非常に安い価格で土地が販売されると、沖縄中の地価が大暴落する。せっかくこれだけの規模の開発だし、これまで自分の土地を使えなかった地主さんの思いもあるので少なくとも一区画 200 m<sup>2</sup>は最低必要。それが保留地として売りだされたときに果たして宜野湾市のどれだけの人が買えるかが問題。

荒田：豊崎やマリントウンは 200 m<sup>2</sup>で単価 6 万円/m<sup>2</sup>という設定となっている。先ほどの倍増計画は 400 m<sup>2</sup>にしようという意味である。

山田：それだけの敷地があれば緑の力で気温を下げる効果も期待できる。本当に実現できれば鉄筋コンクリートの住宅であっても、普通の街中の住宅と違って冷房のエネルギーなども少なくてすむだろう。

荒田：沖縄の住宅は、コンクリート廃材が本土の3倍程度発生する。長寿住宅に向かうことが沖縄のスタイルではないか。

山田：コンクリート住宅を長持ちさせるにはメンテナンスが重要。物理的耐久コストをどこまでもたせられるかは、どれだけメンテナンスをしてもらえるかにかかっている。鉄筋のかぶりについて、紫外線の問題があるので、10数年に1回は塗り替えが必要。

荒田：現在メニューとして昔の集落の復元というか、空間を大きく残したようなものを考えている。旧集落では、屋敷林を含めて 500 m<sup>2</sup>くらいの広さがある。今の人の生活

にも合わせないといけないが、それを活かしながら何かできないかと考えている。

山田 : 外見はいいと思うが中はどんどん変えたほうが良い。中をどんどん変えられるようなスケルトンインフィルを提案しているがコストが高い。木造は県産材がないのでコストが高くなる。個人的には、その地で育った木で家をつくるのが良いと考えている。住宅はメンテナンスをしないと長持ちしない。沖縄は建築士が設計するので、その人がホームドクターになり、建設とメンテナンスをワンセットにすると良いだろう。

以上

#### (4) アドバイザー提供資料

- 1 昼夜間計画人口の想定と供給処理施設の許容能力の把握  
上下水道、エネルギー、ゴミ処理の3点が都市経営上の大きなキーワード
- 2 このエリアの「オンリーワン」に何を据えるか？
  - ① 循環型社会におけるモデル都市の形成  
上水道・エネルギー供給、ゴミ処理をエリア内で自己完結できる都市  
⇒上水道の供給：地下水脈を利用  
注水道の供給：雨水を利用  
エネルギー供給：太陽光・風力による発電、ゴミ処理施設や大型商業施設のコージェネレーションを利用した発電  
区域内における下水の一次処理：終末処理場（伊佐下水処理場）の負担軽減
  - ② 大人ための街  
沖縄には大人の街がない。目の肥えた経済力のある移住組や観光客の満足度を高め、地元での消費拡大を図るために必要  
⇒商業施設においては、ファッションや日用雑貨類、趣味・嗜好品など富裕層向けのブランドの出店を促すようなシックな街づくり
  - ③ 緑豊かな市街地内の都市公園  
市街地において緑の濃い公園が県内では不足気味、例えば東京の代々木公園のような市街地内の都市公園を整備するチャンス
- 3 エリア内の公共交通機関及び宜野湾市内の東西を結ぶ道路  
エリアの外縁部とエリア内を「8」の字型に周回する軌道型公共交通機関（LRT）を設置（将来的には那覇市まで延伸を検討）し、その軌道敷を東西横断道路として整備
- 4 沖縄らしい景観についてのコンセンサス  
利用計画の策定に携わる者と市民との間、世代間で認識のずれはないか？市民レベルでのコンセンサスは得られていると認識してよいか？
- 5 細やかなゾーニングの必要性  
良好な都市景観と居住環境の形成のためには、細やかなゾーニングと地区計画や建築協定、緑化協定の導入が必要（那覇新都心の反省を踏まえて）
- 6 小規模換地の集約化による土地の有効活用  
土地信託などの手法により、細分化された土地を集約化し、計画的な土地利用を図る。
- 7 住宅街区には通過交通帯とならないような道路計画上の配慮  
住宅街区区内における安全対策と居住環境の確保
- 8 歩くことが楽しい街  
区域内の道路は極力通過交通帯としないことや人をクルマから降ろし、歩かせる仕掛けが街に賑わいをもたらすとともに環境悪化を防止（ウィンドーショッピングが楽しい商業施設街）、なお、商業施設及び業務施設は国道58号線側の外縁部か、LRTの8の字の中心に配置（交通渋滞と環境悪化に配慮）
- 9 大規模な跡地の開発手法と開発主体  
事業実施面での一番大きな課題、資金面では当公庫の宅地造成資金が利用可能

# 1. 振興拠点分野

## 1) 「振興策のメニュー」選定のフロー



## 2) 「計画づくりの方向」の設定

### A 新たな人材や企業の誘致に向けた先進的なまちづくりに挑戦

- 中南部都市圏の産業振興の担い手となる人材や企業の誘致戦略の一つとして、一体的な計画づくりや大規模な空間利用の可能性を活用して、新しいワークスタイルや優れた環境づくりを目指した先進的なまちづくりに挑戦

### B 将来の振興策導入の可能性を担保する産業・機能の受け皿整備

- 沖縄の産業振興に向けた今後の発展プロセスを展望しつつ、跡地の大規模な空間を活用した将来の振興策導入の可能性を最大限に担保するために、産業・機能の受け皿を計画的に整備

### C 中南部都市圏の生活の「質」の向上を目指した社会開発を先導

- 跡地の大規模な空間を活用して、ゆとりある住宅地づくり、緑の環境や美しい風景づくり、県民利用サービスの高度化等による県民生活の「質」の向上に率先して取り組み、中南部都市圏全体の社会開発を先導

### D 跡地に計画されている広域的な都市基盤施設の整備

- 既定計画や新たに予定されている広域計画にもとづき、跡地に計画されている幹線道路や広域公園等の広域的な都市基盤施設を整備

### E 「嘉手納より南」の返還を視野に入れた将来ビジョンの実現

- 関連調査（「駐留軍用地跡地に係る有効利用ビジョンの検討基礎調査」）と連携して、「嘉手納より南」の返還跡地全体の大規模な空間を活用した新たな将来ビジョンの実現に向けた施策を導入

### 3) 「振興策のメニュー」のねらいと導入機能や取組の例

( ) 内は対応する「計画づくりの方向」

ねらい	導入機能や取組の例
<b>1. 観光リゾートゾーン整備（オーシャンビューテラス） (B)</b>	
<p>○「丘」のリゾートへの挑戦</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「海」依存からの脱却による「キャリングキャパシティ」の拡大</li> <li>・「海」の代わりにコンベンション、地場産業、沖縄文化、豊かな緑等を資源とした新しい魅力の創出</li> </ul> <p>○沖縄観光のグレードアップを先導し、産業振興を促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・グローバル・スタンダードの環境、施設、サービスの提供による国際競争力の強化</li> <li>・高品位の観光リゾートゾーンを研修・研鑽の場として活用し、これからの観光リゾート産業の担い手となる優れた人材を育成</li> <li>・跡地全体の地域イメージを向上させ、住宅や産業機能等の誘致を促進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●ホテル機能           <ul style="list-style-type: none"> <li>・上級リゾートホテル</li> <li>・アフターコンベンション用のバンケット機能等を重視</li> </ul> </li> <li>●コンベンション機能           <ul style="list-style-type: none"> <li>・「沖縄コンベンションセンター」のグレードアップ</li> </ul> </li> <li>●レクリエーション機能           <ul style="list-style-type: none"> <li>・ゴルフ場、テニスコート、プール等</li> </ul> </li> <li>●沖縄文化発信機能           <ul style="list-style-type: none"> <li>・沖縄を代表する美術、工芸、芸能、食文化を総合的、体系的に紹介する提示施設、体験施設、公演施設等の施設群</li> <li>・「沖縄文化」の保護・育成の拠点としての役割にも期待</li> </ul> </li> <li>●人材育成機能           <ul style="list-style-type: none"> <li>・観光リゾート産業の人材育成拠点</li> <li>・高品位のリゾートライフの中で、高度な知識と感性を備え人材を育成</li> <li>・上記施設群の活用による実習プログラムを提供</li> </ul> </li> <li>●居住・滞在機能           <ul style="list-style-type: none"> <li>・上記の施設との隣接を「売り物」として、個人の別荘、クラブ施設、小規模ホテル等を誘致</li> <li>・大規模区画の供給やルールづくり等によるゆとりある環境の形成(⇒住宅地分野の「大規模区画住宅ゾーン」)</li> </ul> </li> <li>●沖縄観光の新しい「フラッグシップ」にふさわしい風景の創造           <ul style="list-style-type: none"> <li>・豊かな緑、オーシャンビュー、洗練された風景づくり等により、国際的な評価にも耐える環境づくり(⇒環境・公園分野の「新しいまちづくりの顔となる風景の創造」)</li> </ul> </li> </ul>

## 2. 研究交流ゾーン整備（普天間リサーチパーク）

（B）

### ○産業の誘致に向けた国内外へのメッセージの発信と長期的な誘致可能性の担保

- ・ 研究交流拠点としての優れた計画を国内外にアピールすることにより、機能立地を促進
- ・ ここに立地し、研究活動を行なうことがステータスとして評価されるようになることを目標とし、長期的な機能誘致可能性を担保
- ・ 人的交流に期待する機能立地を重視
- ・ 「ライフスタイル提案型新都市形成」や「観光リゾートゾーン整備」によって高められる地域イメージを活用

### ●交流機能の整備・運営

- ・ 交流活動のコーディネーション
- ・ 施設の整備・運営（会議施設、セミナールーム、研修施設、交歓施設、宿泊・滞在施設等）

### ●研究施設等に対する受け皿供給

- ・ 民間企業の研究施設
- ・ 大学、公的研究機関の分室等

### ●機能誘致に向けた促進方策の導入

- ・ ベンチャー企業等の支援、用地保有・供給等に係るしくみづくり
- ・ 民間研究所の立地促進に向けた優遇措置等

## 3. ワークスタイル提案型の新都市形成

（A、B、C）

### ○新しいワークスタイルに期待する新たな人材や企業を誘致し、産業振興を促進

- ・ 「ワークライフバランス」（「しごと」と「くらし」の調和）を追求する姿勢を国内外にアピール
- ・ 職住近接型のワークスタイルの推進、高水準の生活利便を備えた生活圏の形成に期待する産業や人材を誘致

### ●新しいワークスタイルの受け入れに向けた計画づくり

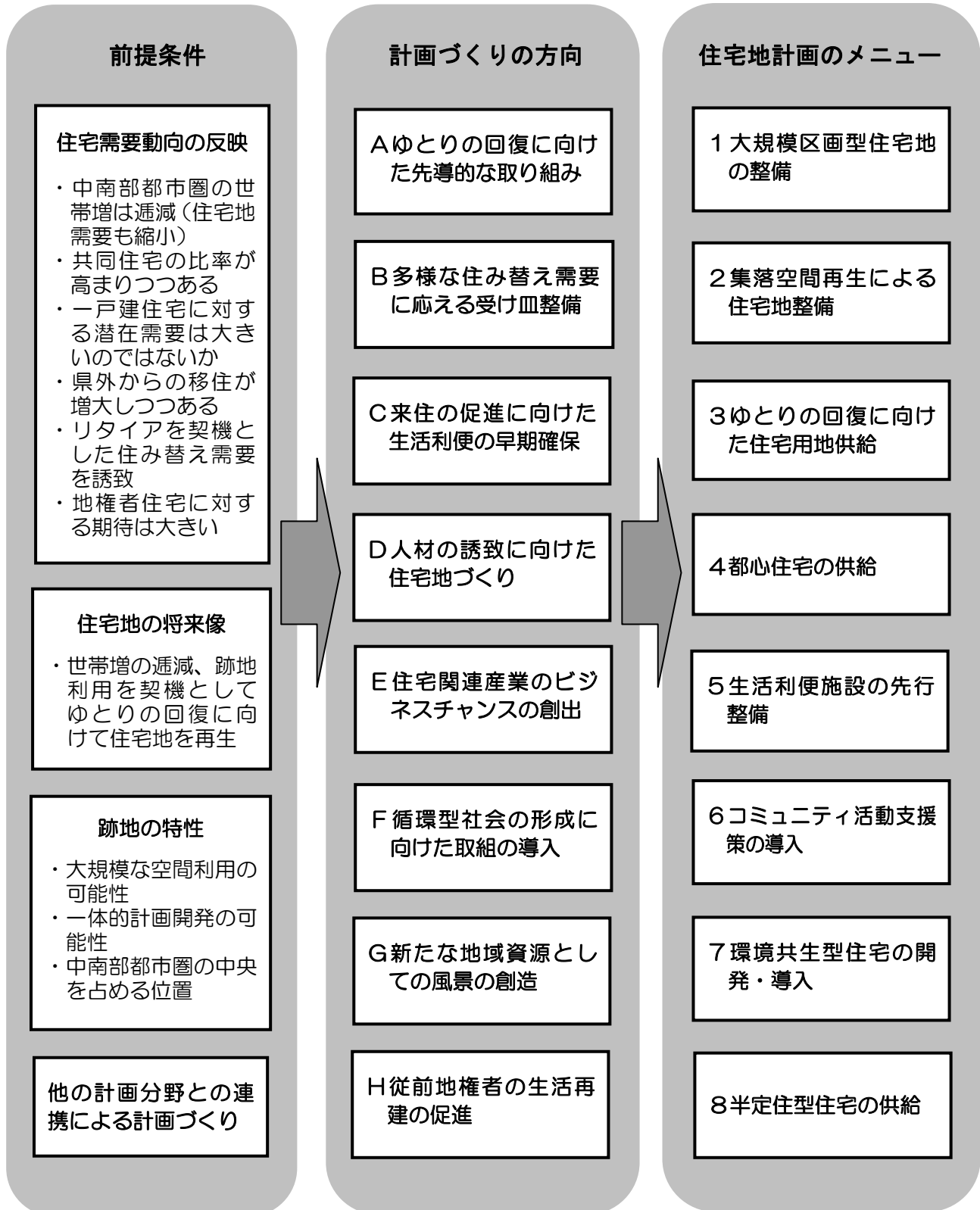
- ・ 目標とするワークスタイルの設定
- ・ 目標とする導入機能の選定
- ・ 多機能複合の効果を活かせる都市構造や機能配置

### ●新都市形成に向けた促進策の導入

- ・ 新都市形成の中核となる「職」の誘致
- ・ 目標とする機能構成を長期的に実現するための計画的な土地利用可能性の担保

## 2. 住宅地分野

### 1) 「住宅地計画のメニュー」選定のフロー





## 2) 「計画づくりの方向」の設定

### A ゆとりの回復に向けた先導的な取り組み

- 一体的な計画づくりや大規模な空間利用の可能性を活用して、ゆとりある住宅地づくりに先導的に取り組み、中南部都市圏全体における気運を高めることにより、ゆとりの回復に向けた地域再生を促進

### B 多様な住み替え需要に応える受け皿整備

- 緑の環境、充実したシニアライフ、職住近接等に対する期待に応える多様な「受け皿」を供給することにより、県内外からの多様な住み替え需要にアピールし、跡地への来住を促進

### C 来住の促進に向けた生活利便の早期確保

- 生活利便が不足しがちな新開地のハンディキャップを克服するために、世帯のライフステージに対応した子育て施設、保健医療施設、コミュニティ施設等の充実を図り、跡地への早期の来住を促進

### D 人材の誘致に向けた住宅地づくり

- ワークライフバランスを求める人材を受け入れる住宅地づくりにより、産業振興の新たな担い手となる人材や企業を県内外から誘致

### E 住宅関連産業のビジネスチャンスの創出

- 住宅・住宅地の整備・運営・管理やコミュニティライフの支援等に総合的に取り組む新しいビジネスモデルの構築等により、地域産業の中核となる住宅関連産業を育成

### F 循環型社会の形成に向けた取組の導入

- 今後のまちづくりが共有すべき基本姿勢として、循環型社会形成に向けた地球規模の課題や沖縄特有の課題の解決に向けた様々な取組を導入

### G 新たな地域資源としての風景の創造

- 住宅地はもとより観光地としての評価を高める地域資源の一つとして、「住んでみたい」と感じさせる優れた住宅地の風景を創造

### H 従前地権者の生活再建の促進

- 接収前の居住地への復帰や最大の土地利用先である住宅地としての資産運用機会を拡大することにより、従前地権者の物心両面での生活再建を促進

### 3) 「住宅地計画のメニュー」のねらいと取組の例

( ) 内は対応する「計画づくりの方向」

ねらい	取組の例
<b>1. 大規模区画型住宅地の整備</b> (A、B、F、G)	
<p>○大規模区画ならではの「商品開発」の可能性を提供し、新たな需要を誘致</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内で緑の環境、プライバシー、空間的なゆとり等を自給自足</li> <li>・自由度の高い建物計画やガーデニング等の可能性を提供</li> </ul> <p>○跡地全体のイメージリーダーとしての効果に期待</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・優れた住宅地の存在により、跡地全体の品位を高め、跡地利用が促進されることに期待</li> </ul>	<p>●大規模区画の整備・供給</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用目的としては、別荘地、法人保養施設、上級プチホテル等</li> <li>・区画の規模は3000㎡以上を目標</li> </ul> <p>●オーシャンビューの立地選定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・跡地の西側の斜面沿い等に配置（サンセットテラス）</li> </ul> <p>●環境形成のためのルールづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区画の分割の禁止</li> <li>・地区計画等により建物用途、建ぺい率、緑被率、建物の意匠、垣・さくの設置等を制限</li> </ul> <p>●「観光リゾートゾーン整備」との連携</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ホテルやコンベンション施設等とあわせて一体的な計画づくりにより、機能の補完や環境の向上に期待</li> </ul>
<b>2. 集落空間再生による住宅地整備</b> (A、G、H)	
<p>○従前地復帰の意欲を高め、地権者住宅の立地を促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・旧集落に居住していた地権者の多くは、入居者の有力な候補</li> <li>・集落空間再生ゾーンに魅力を感じる地権者を募り、地権者住宅の立地を促進</li> </ul> <p>○伝統的な空間資源の再生による観光資源としての風景づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・旧集落空間が備えていた特性を再現することにより、沖縄の伝統文化に触れる魅力スポットを形成</li> <li>・「並松街道」の復元等とあわせた散策ルートを構成</li> </ul>	<p>●地権者との協働による取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・旧集落のコミュニティ再生の担い手を募り、旧集落空間の再生に必要な情報収集や集落空間再生ゾーンの運営・管理母体の組織化を促進</li> <li>・不足する分は、新規来住者に呼びかけ愛好者を募集</li> </ul> <p>●旧集落の空間特性の再生に向けた計画づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・宜野湾、神山、新城の旧集落を対象</li> <li>・位置、町割りを踏襲し、旧集落のたたずまいが偲ばれる市街地整備計画づくり</li> </ul> <p>●伝統文化と現代のライフスタイルの共存に向けた住宅デザインの導入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅、塀等の材料や様式等の再現に向けたモデル計画づくりやルールづくり</li> </ul>

### 3. ゆとりの回復に向けた住宅用地供給

(A、B、D、F)

#### ○住宅地のゆとりの再生に向けた新しい沖縄スタンダードの確立

- ・大規模跡地の発生を絶好の機会として、人口減少時代における住宅地のゆとりの再生を先導
- ・跡地においては、緑豊かな住宅地づくりの新しいスタンダードづくりやその実現に挑戦

#### ○「ゆとり」を「売り物」として、跡地利用を促進

- ・住宅地需要が縮小していく中では、これまでにない画期的な「商品づくり」が必要
- ・「ゆとり」は跡地ならではの「商品づくり」の有力なキーワード

#### ●地権者の資産運用計画と連携した住宅用地供給

- ・現在販売中の標準的な住宅用地の敷地規模を倍増し(400㎡程度)、同程度の価格で販売・賃貸することを目標
- ・敷地倍増を「売り物」として、立地需要を拡大し、結果として、跡地の総運用益を最大化(「薄利多売」)

#### ●敷地緑化の推進に向けた取組

- ・地区計画等のルールづくりにより、敷地規模を拡大した分を緑化(民有緑地による地域緑化の推進)
- ・緑化の公益性に着目した支援策の導入(緑被地減税等)

### 4. 都心住宅の供給

(B、C、H)

#### ○郊外型の新しい都心居住の魅力を開発し、来住を促進

- ・都市拠点内の住宅は、市民利用施設や広域的な商業施設等による高い生活利便が保証されており、通勤・通学以外は徒歩圏内で生活が充足
- ・とくに賑わいのある「まちなか居住」を好む需要者にとっては魅力的な商品

#### ●他の機能との複合開発

⇒「都市拠点」分野を参照

#### ●都心住宅街区の整備

⇒「都市拠点」分野を参照

### 5. 生活利便施設の先行整備

(C、E、H)

#### ○生活利便を約束する先行的な施設整備により、住宅立地を促進

- ・郊外の新開地が抱える生活不安を計画的に解消して、需要誘致を促進

#### ●ターゲットとする世帯の特性に着目した施設の選定

- ・世帯の特性に応じて、最寄り店舗、子育て施設、医療施設等を戦略的に導入

#### ●地権者による先行的な施設整備

- ・最寄り店舗等の立地可能地区を計画的に配置し、地権者の生活再建を促進
- ・地価負担不要のアドバンテージを活かして、先行整備のリスクを克服

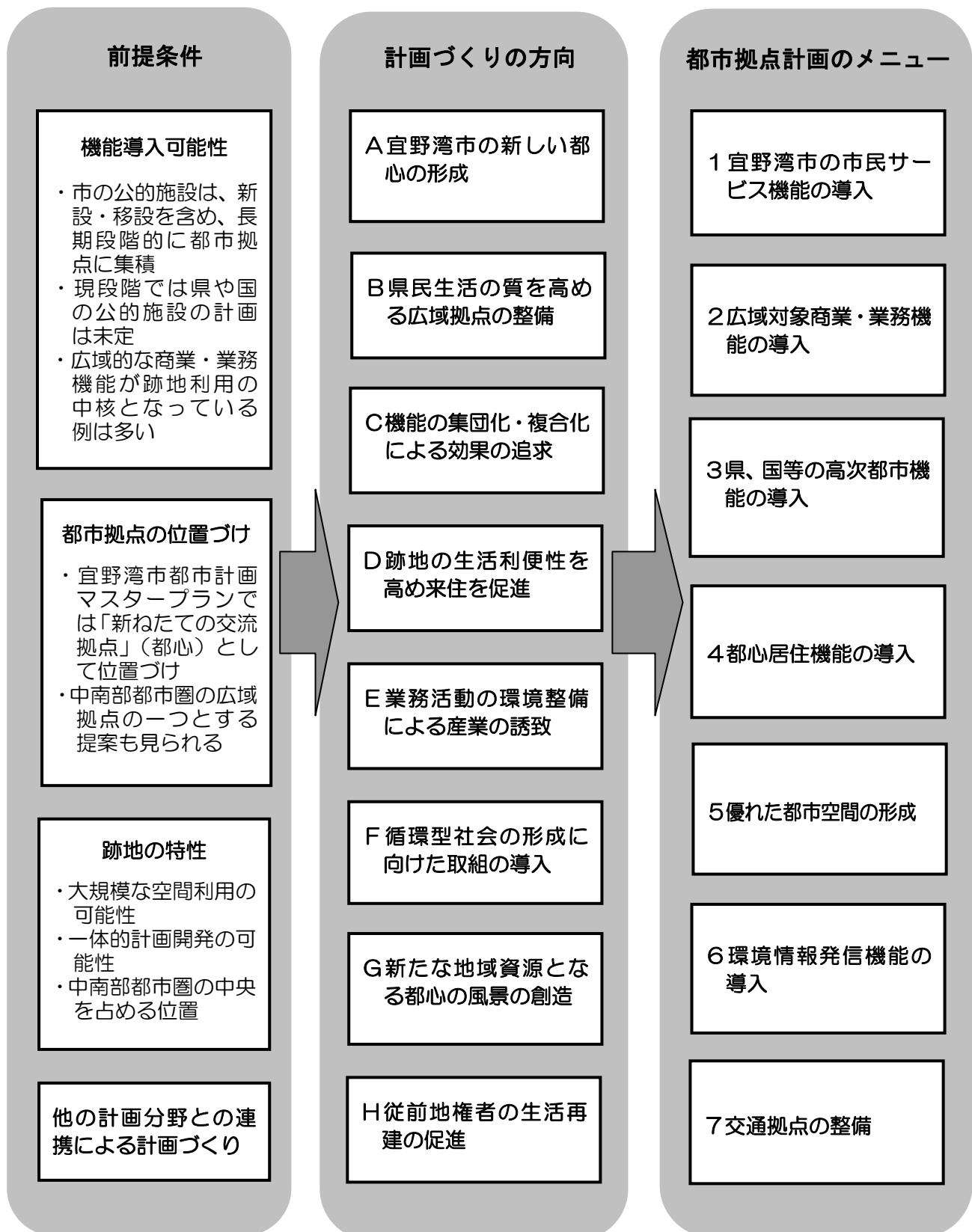
#### ●周辺市街地の既存施設利用による住宅地計画

- ・周辺市街地の既存施設利用に配慮した住宅地の位置の選定、周辺市街地とあわせた生活圈形成

6. コミュニティ活動支援策の導入 (A、B、C)	
<p>○コミュニティライフを重視する取組をアピールすることにより、リタイア世帯等の来住を促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>多様なライフスタイルに対応したコミュニティ活動基盤を整備し、コミュニティライフを重視するリタイア世帯等の誘致を促進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●需要者意向の反映による計画づくり <ul style="list-style-type: none"> <li>跡地への住み替えを希望する需要者との意見交換を通じて、コミュニティライフの同好の士を募り、オーダーメイド型の計画づくりを推進</li> </ul> </li> <li>●ライフスタイルに応じた施設の選定 <ul style="list-style-type: none"> <li>クラブハウス、コミュニティ菜園、共同利用工房等の施設整備</li> </ul> </li> <li>●コミュニティ施設等の整備・運営 <ul style="list-style-type: none"> <li>住民参加による整備・運営主体の創設、整備・運営費用の負担ルールづくり</li> </ul> </li> </ul>
7. 環境共生型住宅の開発・導入 (E、F)	
<p>○環境負荷の軽減</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>長寿住宅や省エネ住宅の普及に努めることにより、廃棄物の減量、化石エネルギー消費の節減を促進</li> </ul> <p>○新しいビジネスチャンスの創出</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅産業や環境産業等の分野において、新しい商品開発による市場開拓を促進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●長寿住宅の開発・導入 <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒「環境・公園」分野を参照</li> </ul> </li> <li>●省エネ住宅等の開発、導入 <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒「環境・公園」分野を参照</li> </ul> </li> <li>●産学の協働による技術開発の推進 <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒「環境・公園」分野を参照</li> </ul> </li> </ul>
8. 半定住型住宅の供給 (B、H)	
<p>○一時的な居住、滞在に向けた住宅を供給し、来住、滞在を促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>マルチハビテーション（跡地に一年の内数週間から数カ月滞在）、WUBライフ、元気なシニアライフのための数年間の居住等に適した住宅を供給</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●地権者の協働等による住宅賃貸事業の立ち上げ <ul style="list-style-type: none"> <li>従前地権者用地の資産運用手法の一つとして、住宅賃貸事業を立ち上げ</li> <li>利用者にとって便利な空家情報等を提供するために、地権者の協働により、賃貸物件を集团的に管理するシステムを構築</li> <li>とくに小規模家族（単独世帯、夫婦のみの世帯等）に適した住宅タイプ等を重視</li> </ul> </li> </ul>

### 3. 都市拠点分野

#### 1) 「都市拠点計画のメニュー」 選定のフロー



## 2) 「計画づくりの方向」の設定

### A 宜野湾市の新しい都心を形成

- 宜野湾市が目標としている将来都市像にもとづき、市内の各所に分散配置されてきた都市機能の再配置や新しい都市機能の誘致により、新たな都市構造形成の「要」となる新しい都心を形成

### B 県民生活の質を高める広域拠点の整備

- 中南部都市圏の中央に位置すること等に着眼して、県民が利用する高次都市機能を集積させる広域拠点の一つとして位置づけ、長期にわたって機能立地を計画的に誘導

### C 機能の集団化・複合化による効果を追求

- これまでの分散配置に対する集団化のメリットや多機能の複合化によるメリットを活用した計画づくりにより、都市拠点における機能導入を促進

### D 跡地の生活利便性を高め来住を促進

- 都市拠点に誘致する生活関連施設による生活利便の高さをアピールすることにより、跡地への来住を促進

### E 業務活動の環境整備による産業の誘致

- 業務活動を支える多様なサービス機能を誘致することにより、都市拠点あるいは跡地全体における産業立地環境を整え、産業を誘致

### F 循環型社会の形成に向けた取組の導入

- 高次都市機能の一つとしての環境教育の場の形成や都市拠点における活動と連携した環境共生等に向けた取組を導入

### G 新たな地域資源となる都心の風景の創造

- 優れた建物のデザイン、賑わいのある広場や通りの演出、緑の環境づくり等により、「都市観光の場」や「市民のシンボル」にふさわしい風景を創造

### H 従前地権者の生活再建の促進

- 都市拠点においては土地賃貸や建物賃貸等の多様な資産運用機会が生まれることに着眼して、地権者の生活再建に向けた取組を促進

### 3) 「都市拠点計画のメニュー」のねらいと取組の例

( ) 内は対応する「計画づくりの方向」

ねらい	取組の例
<b>1. 宜野湾市の市民サービス機能の導入 (A、C、D)</b>	
<p>○市民のアクセシビリティの最大化を目標</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市域の中央に配置することにより、平均到達距離と最長到達距離の双方を短縮</li> </ul> <p>○施設の複合化・集団化のメリットを市民及び管理者が享受</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・複数の施設の一体整備することにより、施設の共用による建設コストや一体管理による維持管理コストを軽減</li> <li>・多くの施設を集めることにより、ワンストップで享受できるサービスを多様化</li> </ul>	<p>●既存施設の移転・機能拡充</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・長期的な計画にもとづき、施設の老朽化、市民サービスの高度化要請の高まりを見ながら段階的に整備</li> </ul> <p>●新設施設の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設整備の可能性を担保しつつ、新しい市民サービスに対する需要の高まりや財政的な裏付けの確保とあわせて施設整備</li> </ul> <p>●市民広場の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民の交流イベントの場の整備</li> </ul>
<b>2. 広域対象商業・業務機能の導入 (A、B、C、D、E、H)</b>	
<p>○公的施設と民間施設の複合化による新しい郊外型都市拠点づくりに挑戦</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・複数の施設の一体整備することにより、施設の共用による建設コストや一体管理による維持管理コストを軽減</li> <li>・多くの施設を集めることにより、市民がワンストップで享受できるサービスを多様化</li> </ul>	<p>●大規模商業施設等を中核とする商業地の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・商業・業務地開発の今後の動向を見極めつつ、受け皿を整備</li> <li>・歩き回れるまちづくりを目標</li> </ul> <p>●地権者との協働による計画づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資産運用型の跡地利用を希望する地権者との協働による計画づくりを推進</li> </ul>
<b>3. 県・国等の高次都市機能の導入 (A、B、C、D、E)</b>	
<p>○県民利用施設等の立地地区を整備し、県民サービスをレベルアップ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・集団立地させるメリット、中南部都市圏の中央を占める跡地の位置、大規模な空間の計画的利用の可能性等に着目</li> </ul>	<p>●中南部都市圏の広域拠点の一つとしての計画的な位置づけを確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県が高次都市機能の立地地区として計画的に位置づけ、国等にも協力を要請</li> </ul> <p>●多様なサービス分野における今後の受け皿の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・整備計画が未定の段階で、一定規模の用地のリザーブを意思決定</li> <li>・地権者との合意形成にもとづき、用地取得、保有の手法・主体を整備</li> </ul>

## 4. 都心居住機能の導入

(A、C、D)

### ○都市拠点のアメニティの向上

- ・居住者による賑わいの確保や住宅の灯による親しみのある夜景の演出等に期待

### ○郊外型の新しい都心居住の魅力を開発し、来住を促進

- ・都市拠点内の住宅は、市民利用施設や広域的な商業施設等による高い生活利便が保証されており、通勤・通学以外は徒歩圏内で生活が充足
- ・とくに賑わいのある「まちなか居住」を好む需要者にとっては魅力的な商品

### ●他の機能との複合開発

- ・市民利用施設や商業・業務施設等との複合化（高層部を住宅が利用）

### ●都心住区の整備

- ・都市拠点の中心の徒歩圏内に、一定規模のまとまりの高層共同住宅地を開発
- ・コミュニティ形成やプライバシー、安全性の確保等を重視

## 5. 優れた都市空間の形成

(A、F、G)

### ○都市拠点の新しいイメージづくりを促進

- ・シンボリックな位置を占める都市拠点において、緑豊かな環境形成や優れたデザインのまちづくりに力を注ぐことにより、跡地全体のまちづくりに波及させる効果に期待
- ・新しい観光スポットの一つとして育成することを視野に入れて、観光客の評価にも耐える魅力づくり

### ●歩行者空間・建物の緑化

- ・緑陰づくり、花木の導入、シンボルツリー等による歩行者空間の演出
- ・緑の風景づくり、日覆い等のための壁面や屋上の緑化

### ●都心公園の整備

- ・都心の憩いの場としての緑濃い公園、緑被された市民広場の整備

### ●デザインコントロール

- ・亜熱帯の庭園づくり等のテーマにもとづく、芸術性の高い緑の風景づくりに向けた建物や公共施設のデザインコントロール

## 6. 環境情報発信機能の導入（環境ミュージアム）

(A、F)

### ○循環型社会の形成に向けたシンボルとしての整備効果に期待

- ・迷惑施設と考えられている施設を都市拠点に配置することにより、共存の可能性を県民にアピールし、循環型社会形成に向けた県民意識を醸成
- ・循環型社会の形成に向けた高次都市機能の一つとして位置づけ

### ●環境教育機能を備えた供給処理施設等の整備・運営

⇒「環境・公園」分野を参照

### ●環境共生に向けた技術・製品の展示

⇒「環境・公園」分野を参照

### ●都市拠点にふさわしい施設整備

- ・緑の環境づくり、先進的なデザイン等により、これまで抱かれている負のイメージを払拭し、県民の協働に向けた意識改革を促進



## 7. 交通拠点の整備

(B、H)

### ○アクセシビリティの向上による集客力の強化

- ・市内や広域からの来街者の利便の向上により、機能集積地区としての立地条件を整備し、機能立地を促進

### ●公共交通ネットワークや拠点施設の整備

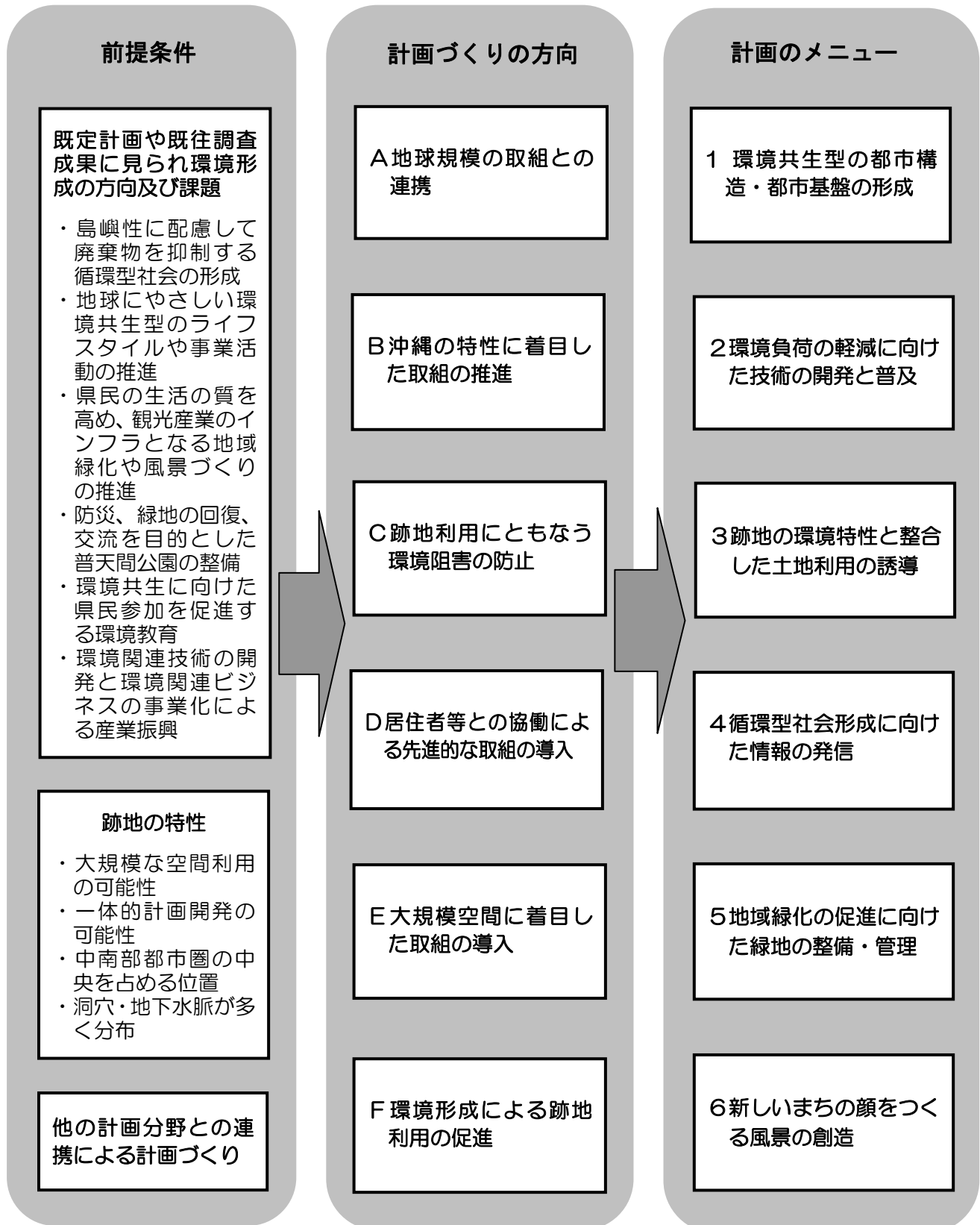
- ・都市拠点の機能集積による発生集中交通量を背景に公共交通ネットワークやバスターミナル等の拠点施設を整備
- ・自動車利用ができない来街者の利便の向上により、都市拠点としての位置づけを強化
- ・自動車利用の抑制による環境負荷の軽減にも期待

### ●駐車場の有効利用システムの構築

- ・共同利用駐車場の整備や各施設への快適なアクセスの確保等により、空間の有効利用を促進し、大規模な駐車場空間による環境阻害を防止

## 4. 公園・環境分野

### 1) 「計画のメニュー」選定のフロー



## 2) 「計画づくりの方向」の設定

### A 地球規模の取組との連携

- 地球温暖化防止などに向けた地球規模の取組は、これからのまちづくり計画が共有すべき目標であり、跡地利用と連携した取組の可能性を追求し、計画づくりに反映

### B 沖縄の特性に着目した取組の推進

- コンクリート造の住宅の普及や化石燃料への依存率の高さ等に起因する沖縄ならではの課題の解決や沖縄の特性の活用に向けた取組を重視することにより、跡地利用による環境共生を効果的に推進

### C 跡地利用にともなう環境阻害の防止

- 洞穴や地下水系の存在等の跡地の特性と整合した跡地利用を計画的に誘導することにより、跡地利用にともなう災害発生や環境阻害を防止

### D 居住者等との協働による先進的な取組の導入

- 来住者や立地企業等との協働により、ワークスタイルやライフスタイルの誘導による環境負荷の軽減を視野に入れつつ、新たな発想にもとづく先進的な取組に挑戦

### E 大規模空間に着目した取組の導入

- 大規模な空間における新たな施策導入の効果を広く県民にアピールすることにより、全県において施策導入に向けた気運を高め、環境形成に向けた取組を促進

### F 環境形成による跡地利用の促進

- 地域緑化や風景の創造等により跡地の魅力を高め、住宅や産業等の導入機能にアピールすることにより、跡地利用を促進

### 3) 「計画のメニュー」のねらいと取組の例

( )内は対応する「計画づくりの方向」

ねらい	取組の例
<b>1. 環境共生型の都市構造・都市基盤の形成 (A、D)</b>	
<p>○環境共生型の都市構造や都市基盤の形成に向けた新しい計画手法の導入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・跡地全体の一体的な計画づくりを前提として、職住近接や歩いて暮らせるまちづくりに向けた土地利用計画や交通計画に挑戦</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●移動の縮小に向けた土地利用計画           <ul style="list-style-type: none"> <li>・職住近接、徒歩による生活利便の確保等を重視した土地利用計画の導入</li> </ul> </li> <li>●自動車利用の抑制に向けた交通体系の整備           <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区内公共交通体系の導入や快適な歩行者空間の整備</li> </ul> </li> </ul>
<b>2. 環境負荷軽減に向けた技術の開発・導入 (A、B、D)</b>	
<p>○島嶼性に起因する最終処分に係る困難性を克服</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・廃棄物の最終処分場の確保が困難であり、残余容量も逼迫。</li> <li>・沖縄の住宅はコンクリート造が90%以上であり（わが国全体では約40%）、建設廃材の発生を抑制するために、「スクラップアンドビルト」から「良質のストックの形成」に向けた社会開発の推進</li> <li>・滑走路等の撤去によって発生する大量の廃棄物のゼロエミッションを実現</li> </ul> <p>○化石エネルギー利用によるリスクの回避</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・沖縄の電力は化石エネルギー利用がほぼ100%（わが国全体では約60%）。</li> <li>・化石燃料に代わるエネルギー利用を促進。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●長寿住宅の開発、導入           <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の耐用年数を延ばすことにより、建設廃材の発生を抑制</li> <li>・長期的な資産運用に係る新しいしくみを導入したビジネスモデルを構築し、長寿住宅の普及や住宅関連産業の振興を促進</li> </ul> </li> <li>●跡地内の滑走路等の撤去により発生する廃棄物の再利用           <ul style="list-style-type: none"> <li>・コンクリート廃材等を路盤等に再利用</li> </ul> </li> <li>●省エネ住宅等の開発、導入           <ul style="list-style-type: none"> <li>・自然エネルギーの活用やエネルギーロスを抑えた構造の住宅を普及</li> </ul> </li> <li>●再生可能エネルギーの利用促進           <ul style="list-style-type: none"> <li>・太陽光発電、風力発電の利用促進策の導入</li> </ul> </li> </ul>
<b>3. 跡地の環境特性と整合した土地利用の誘導 (C)</b>	
<p>○跡地の地盤環境に及ぼす影響の緩和</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地下空洞の崩落による建物等への影響や地下水系への悪影響を回避するために跡地利用の用途等を計画的に誘導</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●土地利用の用途等の制限           <ul style="list-style-type: none"> <li>・跡地利用にともなう荷重の制限や造成の制限等により地下空洞の崩落を防止</li> </ul> </li> <li>●地下水系の保全に向けた方策の導入           <ul style="list-style-type: none"> <li>・地下水の涵養や水質汚染の防止に配慮した下水道システムや土地利用の導入等</li> </ul> </li> </ul>

#### 4. 循環型社会形成に向けた情報の発信

(A、B、D)

##### ○環境共生に向けた県民意識を醸成

- ・ 持続的な発展に向けた循環型社会を形成するためには、環境共生に向けた県民意識を醸成し、県民の協働を促進することが不可欠
- ・ 県民意識を醸成するためには、分かりやすい環境教育の場を設け、子供の頃から正しい情報に触れる機会を提供することが重要

##### ●環境教育機能を備えた供給処理施設等の整備・運営

- ・ 跡地利用のための供給処理施設等の一部として稼働させながら、環境教育の場として活用
- ・ 今後、供給処理施設に係る計画づくりとあわせて、ごみ焼却場やリサイクル施設等の中から中核となる施設を選定

##### ●環境共生に向けた技術・製品に関する情報センターの整備

- ・ 太陽光発電、風力発電、長寿住宅、緑化等に関する情報提供や製品の展示

#### 5. 地域緑化の促進に向けた緑地の整備・管理

(A、D、E、F)

##### ○沖縄の振興に向けた戦略的な取組としての緑の環境づくり

- ・ 緑の環境づくりは観光リゾート地としての持続的な発展に不可欠
- ・ 緑は美しい風景づくり等の重要な要素として、潤いのある県民生活の質の向上を促進

##### ○植物の二酸化炭素吸収により地球規模の課題に対応

- ・ 亜熱帯性気候による植物の成長力を活用
- ・ 暫定利用期間等における跡地の緑化を高く評価

##### ●地域緑化の拠点としての大規模緑地等の整備

- ・ (仮) 普天間公園の整備
- ・ 道路等の公共施設の緑化や敷地内緑化による緑のネットワークの形成

##### ●新しい緑地の整備・管理に向けた計画手法の導入

- ・ 敷地内緑化の推進に向けた住宅地計画、ルールづくり、促進策の導入
- ・ コミュニティによる緑地管理等に配慮した緑地の配置

#### 6. 新しいまちの顔をつくる風景の創造

(D、E、F)

##### ○「まち」の新しい風景づくりに挑戦

- ・ 関係者の協働により、跡地の価値を高める風景づくり
- ・ 新しい観光資源として期待する優れた風景のまちづくり

##### ○土地の記憶を次世代に伝える風景づくり

- ・ 地域固有の「素材」を用いた個性的な風景づくり
- ・ 住民や地権者の協働による取組の推進力として着目

##### ●跡地の自然や歴史の保全・再生

- ・ 微地形の保全、松並木、ウタキ・カーの復元、集落空間の再生等

##### ●関係者の協働による街並みづくり

- ・ ルールづくりに向けた優れた提案やモデル的な取組

##### ●跡地の眺望、跡地からの眺望に配慮したまちづくり

- ・ オーシャンビューの活用に向けた土地利用の誘導
- ・ 地域のランドマークとしての斜面緑地の保全

### 3. 合同意見交換会の概要

#### 1) 意見交換の要旨（敬称略）

##### (1) 日時、場所

- 開催日時：平成 20 年 1 月 18 日 15:00~17:00
- 開催場所：沖縄県庁 1 1 階会議室

##### (2) 出席者（敬称略）

###### <アドバイザー>

- ・国際電子ビジネス専門学校校長 : 稲垣純一
- ・(財)日本交通公社研究主幹 : 岩佐吉郎
- ・沖縄国際大学法学部講師 : 上江洲純子
- ・PwC アドバイザリー(株)マネージングディレクター : 大澤真
- ・琉球大学工学部環境建設工学科教授 : 堤純一郎
- ・沖縄振興開発金融公庫融資第三部住宅融資班課長 : 山田一夫

###### <事務局>

- ・沖縄県 知事公室基地対策課 : 平良宗秀、當銘健一郎、米須清盛、禰覇毅、嘉川陽一
- ・宜野湾市 基地政策部 : 城間盛久、又吉直広、塩川浩志
- ・(財)都市みらい推進機構 : 稲岡英昭、岡田泰祐
- ・(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) : 伊藤直幸、千村政彦
- ・(株)群計画 : 小橋川朝政、大門達也

##### (3) 議事録（敬称略）

稲垣 : ①現段階でどのような計画が良いかは、「いつ、跡地を利用できるか」、「県内他地域との役割分担」が分からないので、具体的な答えがだせない。但し、そのような中では『魅力ある住宅地づくり』が重要になるだろう。何年後に如何なる産業が主流になるかは分からないが、働く人にとって心地よい住宅がある地域に未来の新規産業が立地するはずである。住宅地こそ基幹産業の前提条件であると考える。

②これまでの沖縄観光は、供給することによりニーズをつくり発展してきた。この方向で、全国の他地域では考えられない理想的な住宅地を先に供給し、ニーズを後から呼び起こす。それに伴って産業を誘致するという議論があり得るのではないかと。普天間飛行場は那覇まで30分でアクセスでき、暮らしやすい住宅地を供給し得る。先に理想的なものを供給してウォンツをつくりだす。『住宅地の供給・管理・保守』は、「基幹産業」になりうると思う。普天間跡地は、戦後60年で唯一叶わなかった「広い敷地に住むという夢」を実現する可能性を高く評価したい。

③来年度は、「この街の夢を一言で語ってください」などキャッチフレーズの募集を行い、市民を巻き込んで言葉づくり、コンセプトワークなどをしてほしい。

岩佐 : 前回の個別意見交換では、普天間をイメージしながらも沖縄観光として必要なことを全般的にお話した。現段階で振興拠点などの目標が4つ掲げられているが、平板すぎるためイメージや狙いが見えづらい。

上江洲：①4つの目標の中でも「住宅地」はイメージしやすい。学生達も「自分たちが住みたくなる住宅地」を重視しており、特に眺望確保に関する高さ規制をかけるべきと考えているようだ。

②景観や風景の創造は重要と考えているが、その中でも「緑」はカラーコンセプトのイメージ統一としても重要である。景観形成を牽引するものは「住宅地」であり、特に環境面では現存する「緑」の保全を含めて考えてほしい。

大澤：①計画メニューのリストは本日のメモのようになるだろうが、どこに焦点を当てるかの議論をしないと意味がないだろう。都市についても企業経営と同じように、如何にしたら他と差別化でき、付加価値を高められるかが重要になる。これを進めるのは、地主・市・県などの「人」であり、都市の価値が高まることにより便益を受ける人が如何に考えるかが最大のポイントになる。

②都市開発は『誰が責任を持って進めるか』が重要であり、このような議論も並行的に行う必要がある。メニューを誰がどのようにつくるか、食べる人たちはこれで満足かという議論が重要である。

堤：①普天間跡地については「首都機能の移転」についても考えた。県庁を普天間跡地に移転し、現県庁は那覇市に譲ってもよいのではないか。これを中南部や本島の中心に位置づけることにより求心力を持たせられるだろう。豊崎プロジェクトは住宅だけなので、求心力がなく失敗といえる。更に軌道系交通システムを導入しないと集中できない。

②個人的に公園をつくるのは好きではなく、『公園的な住宅地』にしたいと考えている。アメリカ東海岸型の住宅地のように森の中に家が点々とあり、公園の中に住宅が並びイメージであった。「住宅」と「環境・公園」は一つのくくりでよいのではないか。

③交通関係が集中する中心に首都機能を配置し、その周囲を徐々に公園化していく方向でイメージを描けないか。ただし、これはイメージの世界であり、地権者との問題をクリアする必要がある。

山田：①普天間は昔地下水脈が豊富であったことから水道水として使えるレベルの水質があれば水不足の解消を図れる。

②現在の基地周辺には緑が残っているため、緑豊かな公園の中に住宅地、都市拠点などを配置することで、海の青さと丘の緑がより映えるだろう。木々に囲まれた住宅地はフクギのイメージであり、これにより全体が緑になる。

③さらに、車から人を降ろして歩かせるためには「軌道系交通」が重要になる。

④この広大な土地を誰が開発するか、その主体が見つかれば上手く転がるだろう。主体が見つからなければいつまでたっても話が進まない。

當銘：①行動計画のなかでは8項目が並列に並んでいるが実態としては重層している。普天間公園100haは県の広域緑地計画に位置づけられているが、未だ事業化の目処がたっていない。今後、土地利用全体を議論していくなかで公園面積等は全体バランスとの関係で変わってくるだろう。

②跡地を何時利用できるようになるかは誰も分からないが、防衛省は2014年までに移設を完了したいという方針をもっている。返還された時に具体的な計画を持っていないと跡地利用が間に合わなくなるため順次取り組んでいるが、タイムスケジュールが掲げられない状況にある。

③主体については別調査で議論しているが、機能分担をコントロールする主体、事業をする主体、土地を運用する主体、企業誘致の主体など、様々な分野で主体が必要になってくる。知事も官民共同で整備推進機構を組織することを考えており、分野別の主体か、全体を統括する主体かなどの議論が必要と考えている。

稲垣 : ①ここ数年の間に産業誘致をするのであればコールセンターのインテリジェントビルを効率的な形で整備することでパワーアップが可能である。しかしながら、5年後以降になると全く状況が分からなくなる。

②全国では1～2億円の予算で住み替えようと考えている人は多い。それらの要求に応えるためには『隣も高級な良い住宅地であること』が重要である。田園調布のような高級街を整備することも有効ではないか。これから格差社会がどのようになるかは分からないが、普天間の住宅地には県外の上の層の人たちを呼び込むべき。

岩佐 : 中国や韓国の富裕層を取り込むことも考えられる。

堤 : 住宅地400㎡/戸を1km<sup>2</sup>に配置すると2000戸程度建設できる。公園で1km<sup>2</sup>とるのはもったいない。

岩佐 : 筑波研究学園都市がどのように変わってきているか。筑波は反面教師で、最初はあまり住みたくないまちだった。

堤 : 筑波は人工都市で、住みたくないイメージであったが、最近は成熟されてきた。むしろ八王子の都立大が移転した所は、交通機関も入れてまちをつかっており普天間のイメージに近いだろう。

岩佐 : アメリカ人は老後にフロリダに住みたいと思う人が多い。フロリダは住宅メーカーを含めて戦略的に売ってきた。NYの1つの会社で1/3は、祖父母がフロリダに住んでいる。このような状況に沖縄がなれば、祖父母に会いに来る需要も発生する。

山田 : リタイア組はそんなにお金をつかってくれず、介護保険も必要になるため、過剰な期待はできないだろう。筑波は時間がたって熟成したが、普天間では最初からある程度熟成させておく必要がある。屋敷林を公有にするなども考えられる。土地が広すぎると倉庫が建ったりするので、屋敷林部分を共有地にし、管理会社が緑を管理するのが良いのではないか。

稲垣 : アメリカの例のように街自体をゲートで囲うのは良くない。観光客にもオープンな住宅地が良いだろう。観光客が見に来る住宅地。

堤 : ハワイの海岸地域にある家は1～2億で、1本奥に入ると5000万円くらいになる。広大な敷地に垣根がなく芝生だけのところが多い。アメリカ本土の東海岸に行くと、森の中に家が建っている。ここまで熟成させてからやるのが本当は良いが、相当時間がかかってしまう。

岩佐 : 大澤氏は普天間に付加価値をつけるべきとのことだが、土地が元々高いところで付加価値をつけてどの程度効果があるか。

大澤 : ①現在は地代を国が補償してインフレードされている。移行期間に、マーケットレートより高い地代を国が補償し続けるか、徐々にマーケットレートに近づけていくか、どちらを選択するか。それによって地主の賛成が得られるかが変わってくる。

②普天間は「何時始まるか分からない」、「誰が主体になるか分からない」、「資金調達が上手くいくか分からない」など分からないことが多いプロジェクトであるため具体的なメニューの善し悪しを判断する物さしがない。計画メニューを現段階で細かく議



論することがどれだけ価値を持つかが疑問である。今議論したことが5年後には変わってしまうことも多い。むしろ、普天間のブランドをつくるときに、「こんな街にしよう」、「こんな街にはしない」などの合意を形成していくことが重要ではないか。現在はブランドやビジョンづくりに力を入れて、それに地主も参加してもらおう方が意味があるのではないか。

岩佐 : 通常は開発して資産価値を上げるが、既に高いものを如何に上げるかという議論が制約になる。できることは限られてくるだろう。

大澤 : 市場レートに戻すという努力を制度的な仕組みとして行う必要がある。これを地権者に誰かが言わざるを得ない。地権者に幻想を抱かせながらやると最後に問題が起こってくる。

稲垣 : 資産価値を維持できる可能性が最も高いものは何かという形でリスクを大きくとり、リターンも大きく返し、その結果を市場経済に任せるのが納得しやすいだろう。ハイリスク・ハイリターン型の夢にすることで、特色ある開発になるだろう。

大澤 : 普天間は『面』としてどのような価値を持つか、それが他地域と比較してどの程度違いがだせるかが勝負だろう。普天間は、民間が一人で土地を所有しているプロジェクトとは違うので、コンセンサスづくりが重要。普天間全体で如何なるビジョンで取り組むかの最低限を固めることから始めるべきではないか。ただし、これを固めることは大変な作業になる。

上江洲 : 現在の計画メニューはゾーニングになっているが、これを統括する全体をイメージできるコンセプトが必要ではないか。「環境」が全体の付加価値を高めることになるだろう。計画メニューを提示することがメインであっても、全体のイメージができるようにしてほしい。

山田 : 住宅供給型の面開発が多い中で、普天間飛行場480haが返還されると県内の地価が暴落してもおかしくない。これを最初に地権者にしておくことが必要ではないか。地価を下げないために、如何なる絵を描くかという現実的な説明が必要だろう。

堤 : 全体を統括する管理会社は、一括して面的開発ができれば可能性があるだろう。

大澤 : すし桶モデルではなく、スープ皿モデルの開発をする必要がある。どこをすくっても同じにする。地権者には「土地の値段がこれだけ下がるはずであるが、魅力的な開発をすることで、この程度にとどまる」などの言い方になる。このような開発は、日本では行われたことがないが、シンボリックな新しいまちをつくるというメッセージをすれば、海外からも取り組みたい人がでてくるだろう。現段階では、メッセージをどのように発信するか、メッセージの裏にあるビジョンは如何なるものかを県民等と議論してコンセンサスを得ていくことが重要だろう。

荒田 : 具体的にせっぱ詰まらないと地権者の本音が聞けないだろう。普天間周辺の地価は現在6万円/m<sup>2</sup>であるが、敷地倍増では3万円/m<sup>2</sup>程度として薄利多売にしたいと考えている。県民が払えるお金は急に倍にならないだろう。また、6万円/m<sup>2</sup>で売っていたら需要がないことを地権者に納得させる必要がある。

稲垣 : 薄利多売の方法として、「単価を下げる方法」と「単価は下げないで売れるのに時間をかけるリスクをとってもら方法」がある。

堤 : 目玉を何かおけば展開できる感じがしていた。筑波は研究機能を配置したが、普天間では県庁において、鉄道が通るなどをインフラとして整備できることを見せながら

目玉を維持できないかと考えた。

稲垣 : 沖縄経済同友会のプランの中に、道州制の実施にあわせて州都を普天間にとということが入っていた。

平良 : 観光に関してはどうか。

岩佐 : 知事が掲げている観光客1000万人を如何に展開するか議論が必要である。今はカジノなどの議論に集中し、地に足がついた議論ができていない。現時点では、中国や韓国の人を呼び込むことに目を向けるべきではなく、沖縄を「快適で、来たくなる場にする」ことを検討すべき。

山田 : 沖縄はリピーターに甘えている印象がある。クラブメイトなどが観光メニューの中にあってもよいのではないか。

岩佐 : ①恩納村など西海岸のリゾートエリアは、ホテルが立地しているだけで、周りにレストランやショッピングセンターなどがなく、インターナショナルスタンダードな観光地になっていない。リゾートといってもホテルだけではなく、様々な機能の集積が必要である。

②また、経済界のリタイアした人に住んでもらうような場、コミュニティをつくれな

いか。

大澤 : ①軽井沢や箱根などの面開発は、リッチな人が集まり、別荘から広まった。今は長期滞在のリゾート施設の「滞在権」を買うタイムシェアが広がってきており、日本でも250億円程の市場がある。長期滞在を進めることの経済効果は大きい。

②フロリダにスターウッドの最上級ブランド、セントレジストがある。これはレジデンス棟とホテル棟のツインビルになっており、レジデンス棟の方が不動産価値で7割高い。団塊世代が増え、長く滞在する感覚の人が増えてきており、ブランド価値が重要になる。丸ノ内には一流ホテル(1泊7万円程度)が高層ビルの一角に入居しており、賃料を払っていない。ビルオーナーは一流ホテルを無料で入居させることにより、ビルの不動産価値を高めようという意図である。

岩佐 : 丸ノ内の例はリッツカールトンなどの特別なホテルである。前半のタイムシェアについては、日本や沖縄でもようやく可能な時代になってきた。ホテルの周辺にそのような仕組みをつくり、ホテルのレストランの売り上げを伸ばしていくことがこれからのやり方だろう。

堤 : ハワイの返還跡地での取り組み「コーリナ」が1つのモデルになるのではないか。

大澤 : 東京にない沖縄の良さは「人と人のつながり」、「自然との共生」などであり、これを活かすことを考えると長期滞在が必要になるだろう。

岩佐 : リピーターを「ヘビーリピーター」と「ライトリピーター」に分けると、「ヘビーリピーター」で宿泊日数が多くなっている。

堤 : 今の沖縄観光は自然、海洋スポーツなどが中心になっているが、「都市型観光」を加えたい。

岩佐 : 沖縄観光のネックは都市型観光がないこと。これは都市自体が魅力的でないため、写真を撮りたい場所がない。

稲垣 : 沖縄に来て何もしない人に何を提供するか。食事のバリエーションだろう。

岩佐 : 軽井沢は全国の食材を売っているが、沖縄には選択肢がない。

大澤 : 赤坂に琉球王国料理をだしている店がある。沖縄には本来、高度な食文化があった。

これらを都市型観光に活かさないか。

岩佐 : 長期滞在者には、ショッピングセンターでの食材購入の選択性が重要になる。

堤 : 都市型観光は長期滞在者にとって必要だろう。テーマパーク的なもの、ラスベガス的な観光地がほしい。

岩佐 : 島田紳助の「沖縄の楽しみ方」という番組で、「沖縄に行ったらホテルでじっとしていなさい。見るべきものは水族館とアメリカンビレッジくらいしかない。」という今までにない紹介のされ方だった。これは、今後の一つの方向だろう。

大澤 : ①温泉宿は、かつて自分たちのところで入浴から食事まで囲い込みをしていた。現在は食事をつけないなど面（地域）で考える所もでてきた。各施設の横の連携により利用者の選択肢を増やし地域全体の価値を高めることは、長期滞在につながり、普天間でも一つのキーワードになる。

②また、観光客に年寄りが増えてくると急性期医療が重要になるが、沖縄には少ない。ホスピタリティ産業の充実が課題だろう。

堤 : 病院、ホテルなどは大量のエネルギーと水を使う。これを如何にして補填するか。環境面から考えると処理と供給が一体になった施設を中心に配置し、ゴミ処理をしながら熱供給を行うシステムとしたい。これができれば観光と環境が一致してくる。

平良 : 環境で特に留意すべき点は如何に。

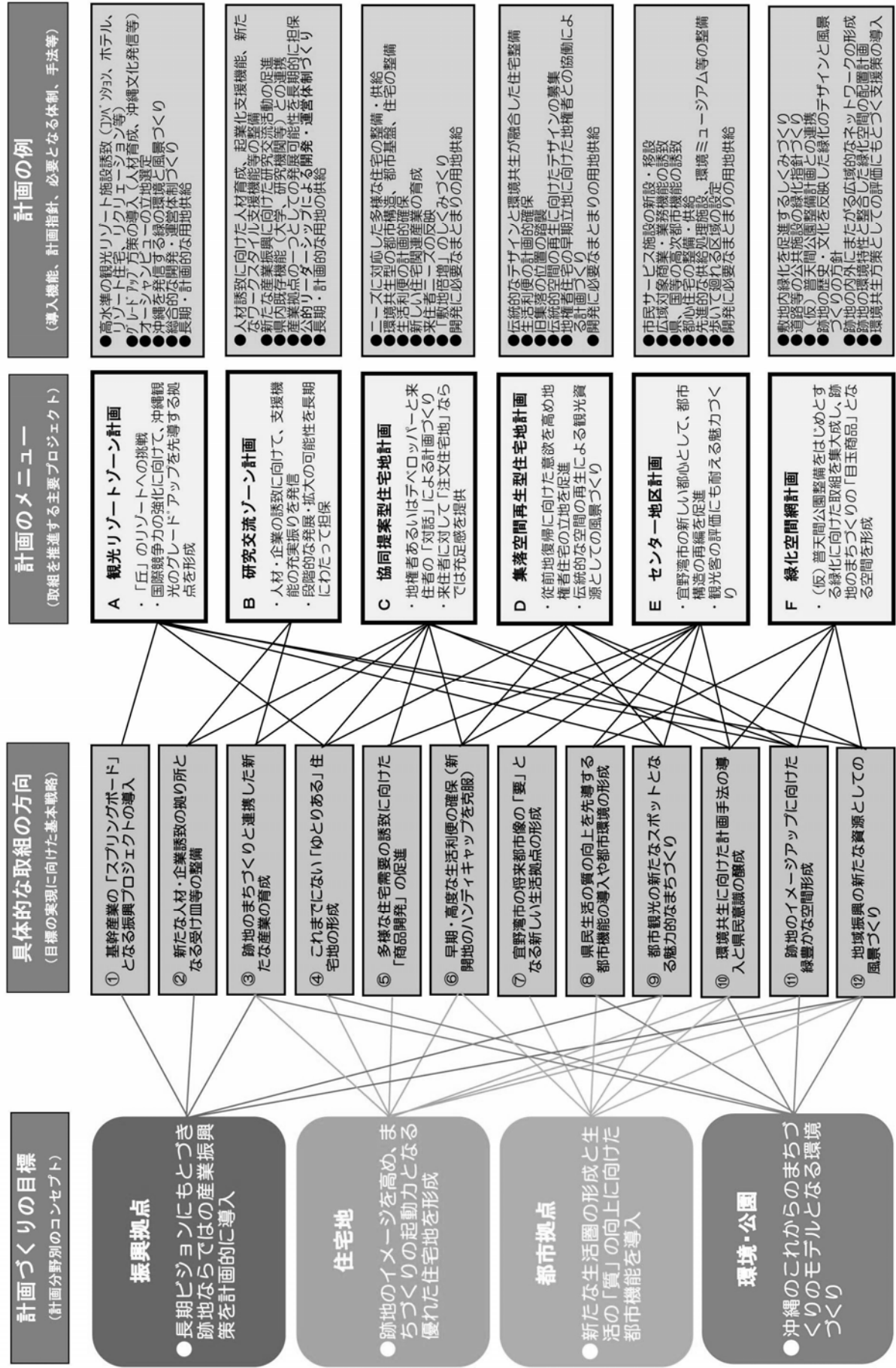
堤 : 避けて通れないのは『処理』、同時に『水の供給』。観光客1000万人でどの程度のエネルギーが必要になるかも計算しておく必要がある。自分で出したものは自分で使うシステムをまちの中に組み込み、これが観光のメインになっても良いのではないか。

稲垣 : 跡地外の大山を含めた水循環についても早めに作戦をたてておく必要がある。

岩佐 : 観光客1000万人が3泊4日すると1年間に4000万人の観光客が沖縄にいることになる。これは1日あたり10万人強であるため、県人口130万人に対して1割にも満たない。少なくとも県人口の2倍になるなどのオーダーではないだろう。

以上

# 4つの計画分野から見た計画のメニュー（試案）



## 2) 意見交換の参考資料

**計画のメニュー**  
(取組を推進する主要プロジェクト)

**計画の例**  
(導入機能、計画指針、必要となる体制、手法等)

**A 観光リゾートゾーン計画**  
・「丘」のリゾートへの挑戦  
・国際競争力の強化に向けて、沖縄観光のグレードアップを先導する拠点を形成

**B 研究交流ゾーン計画**  
・人材・企業への誘致に向けて、支援機能の充実振りを発信  
・段階的な発展・拡大の可能性を長期にわたって担保

**C 協同提案型住宅地計画**  
・地権者あるいはデベロッパーと来住者の「対話」による計画づくり  
・来住者に対して「注文住宅地」ならでは充足感を提供

**D 集落空間再生型住宅地計画**  
・従前地復帰に向けた意欲を高め地権者住宅の立地を促進  
・伝統的な空間の再生による観光資源としての風景づくり

**E センター地区計画**  
・宮野湾市の新しい都心として、都市構造の再編を促進  
・観光客の評価にも耐える魅力づくり

**F 緑化空間網計画**  
・(仮)普天間公園整備をはじめとする緑化に向けた取組を最大限に、跡地のまちなみづくりの「目玉商品」となる空間を形成

**振興拠点**  
● 長期ビジョンにもとづき跡地ならではの産業振興策を計画的に導入

**住宅地**  
● 跡地のイメージを高め、まちなみづくりの起動力となる優れた住宅地を形成

**都市拠点**  
● 新たな生活圏の形成と生活の「質」の向上に向けた都市機能を導入

**環境・公園**  
● 沖縄のこれからのまちなみづくりのモデルとなる環境づくり

**1 基礎産業の「スプリングボード」となる振興プロジェクトの導入**

**2 新たな人材・企業誘致の拠り所となる受け皿等の整備**

**3 跡地のまちなみづくりと連携した新たな産業の育成**

**4 これまでない「ゆとりある」住宅地の形成**

**5 多様な住宅需要の誘致に向けた「商品開発」の促進**

**6 早期・高度な生活利便の確保(新開地のハンディキャップを克服)**

**7 宮野湾市の将来都市像の「要」となる新しい生活拠点の形成**

**8 県民生活の質の向上を先導する都市機能の導入や都市環境の形成**

**9 都市観光の新たなスポットとなる魅力的なまちなみづくり**

**10 環境共生に向けた計画手法の導入と県民意識の醸成**

**11 跡地のイメージアップに向けた緑豊かな空間形成**

**12 地域振興の新たな資源としての風景づくり**

**1 観光リゾート施設誘致(コワーキング、ホテル、リゾート住宅、リクルーティング等)**  
● グレードアップ(人材育成、沖縄文化発信等)  
● オペレーションの最適化と定住促進  
● 総合的な観光・運営体制づくり  
● 長期・計画的な用地供給

**2 人材誘致に向けた人材育成、起業化支援機能、新たな産業振興に向けた研究交流活動の促進**  
● 県内既存機能(大学、研究機関等)との連携  
● 産業拠点としての発展可能性を長期的に担保  
● 段階的・計画的な用地の供給

**3 ニーズに対応した多様な住宅の整備・供給**  
● 環境共生型の都市構造、都市基盤、住宅の整備  
● 生活利便の計画の確保  
● 新しい住宅関連産業の育成  
● 来住者ニーズの反映  
● 「敷地増」のしくみづくり  
● 開発に必要なまとまりの用地供給

**4 伝統的なデザインと環境共生が融合した住宅整備**  
● 生活利便の計画の確保  
● 旧集落の空間の再生に向けたデザインの実現  
● 伝統的な空間の早期立地に向けた地権者との協働による計画づくり  
● 開発に必要なまとまりの用地供給

**5 市民交流施設の新設・移設**  
● 広域商業・業務機能の誘致  
● 県庁舎・公共施設供給  
● 都心住宅の供給  
● 先進的な処理施設の設置、環境ミュージアム等の整備  
● 開発に必要なまとまりの用地供給

**6 敷地内緑化を促進するしくみづくり**  
● 道路等の公共施設緑化指針づくり  
● (仮)普天間公園整備計画との連携  
● 跡地の歴史・文化を反映した緑化のデザインと風景づくりの方針  
● 跡地の内外にまたがる広域的なネットワークの形成  
● 跡地の環境特性と整合した緑化空間の配属計画  
● 環境共生型万全な評価をもとに支援策の導入

1. フォーラムの案内（チラシ）

◆ 第4回県民フォーラムのお知らせ ◆

# 跡地利用による沖縄の振興や宜野湾市の将来像の実現

－ 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20年2月6日（水）
- 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。**

- 13:00 開場  
14:00 主催者挨拶  
14:10 ビデオによる情報の提供（普天間飛行場跡地利用基本方針）  
14:35 講演 **普天間のまちづくりと沖縄の振興について**  
上江洲 純子先生（沖縄国際大学講師）  
15:25 （休憩）  
15:35 講演 **広域的なビジョンと沖縄の振興について**  
大澤 真先生（PwC アドバイザリー(株) マネージングディレクター、  
前日本銀行那覇支店長）  
16:25 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 沖縄県知事公室基地対策課  
担当 米須、嘉川 電話 098-866-2108  
宜野湾市基地政策部基地跡地対策課  
担当 又吉、塩川 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。今年度から、この「行動計画」にもとづき、跡地利用計画の策定に向けた具体的な取組を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、これまでも、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。

今回は、計画づくりの重要な「柱」の一つである「沖縄の振興や宜野湾市の将来像の実現に向けて、どのような計画づくりが期待されるか」をテーマとして、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。

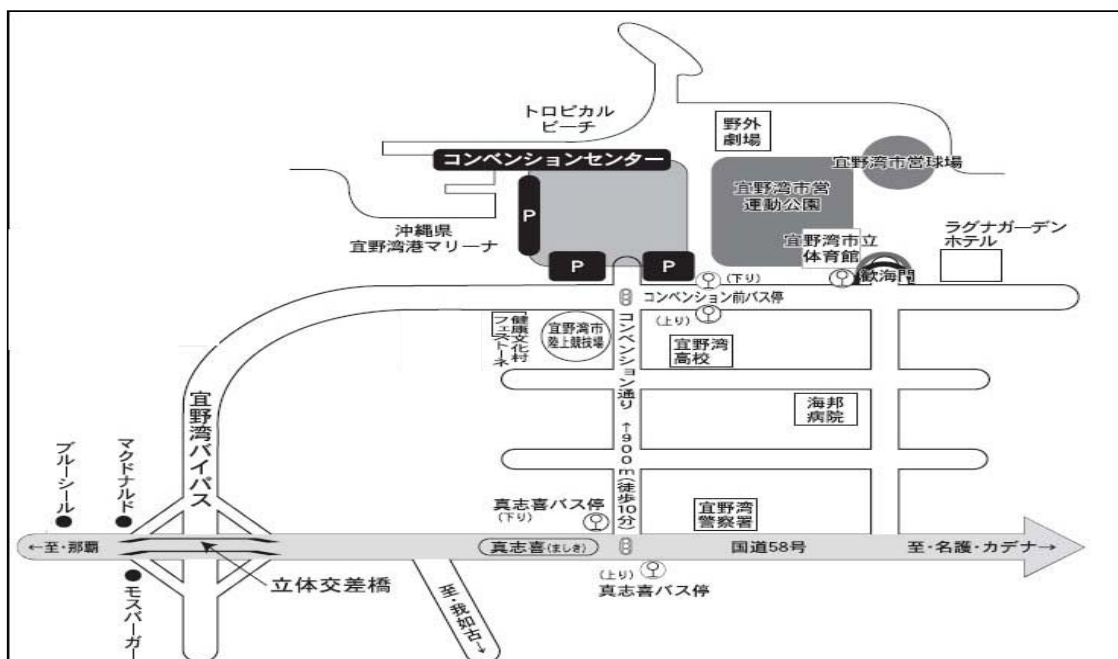
## ◆ 講師のプロフィール ◆

### ● 上江洲 純子 先生

- ・ 沖縄国際大学講師（法学部地域行政学科）
- ・ 元内閣府沖縄担当部局中長期計画担当参事官室事務官
- ・ 普天間飛行場跡地利用計画策定基礎調査検討委員会委員、沖縄振興開発金融公庫運営協議会委員、関係地権者等の意向醸成・活動推進調査検討委員会委員

### ● 大澤 真 先生

- ・ PwC アドバイザリー(株) マネージングディレクター
- ・ 前日本銀行那覇支店長
- ・ 沖縄振興審議会専門部会委員、沖縄事業再生研究会理事



## 2. 配付資料

### 1) 講演のお考え

#### 普天間のまちづくりと沖縄の振興について

－まちづくりはひとづくりから－

上江洲 純子先生（沖縄国際大学講師）

#### 1 沖縄の振興のために

- ① 「沖縄といえば〇〇」の創出
  - ・ 沖縄振興計画における重点産業 = 観光・情報通信・農林水産・加工交易・国際物流・健康食品・環境
- ② 普天間の可能性
  - ・ 基地跡地全体 = 沖縄振興のための貴重な空間
  - ・ 普天間整備の経済効果推計 → 直接：約 4,800 億円・生産誘発：約 8,000 億円
  - ・ 日本初の都市型大規模「新」開発 → 成功すれば世界への発信力大
  - ・ 「沖縄といえば普天間」といわれるまちづくり
    - 普天間のまちそのものを沖縄のシンボルに
- ③ 成功へのアプローチ
  - ・ まちの「顔」を決める → まち全体に普遍的「テーマ」を設定
  - ・ 「パイオニア」になる → 「●●といえば普天間」となれる●●を見つける
  - ・ 成功の鍵をにぎるのは「ひと」 → ひとづくりへの先行投資の重要性

#### 2 まちづくりにおける県民・市民の役割

- ① 跡地利用基本方針にみる県民・市民の役割
  - ・ 跡地利用の目標：沖縄県・中南部都市圏の振興  
宜野湾市の将来都市像の実現  
地権者意向の実現
  - ・ 跡地利用の基本姿勢：関係者（＝地権者・県民・市民）の参加と協働
- ② 県民・市民セクターの重要性
  - ・ 牽引役のシフト：行政 → 民間 → 県民・市民
  - ・ どのような「ひと」が求められているか：投資家
  - ・ どのような「集団」へ成長していくべきか：知縁集団
  - ・ 意識改革 3 箇条：オーナーシップ  
メンバーシップ  
パートナーシップ
  - ・ 必要とされる 4 つの能力：想像力・創造力・行動力・協働力
- ③ 県民・市民が主役のまちづくり → 終わりのない壮大なドラマの幕開け
  - ・ 計画づくり段階：企画原案＝県民・市民・地権者  
編集・脚本＝行政（専門指導＝専門家）
  - ・ まちづくり段階：監督＝リーダー  
演出＝行政（専門指導＝専門家）

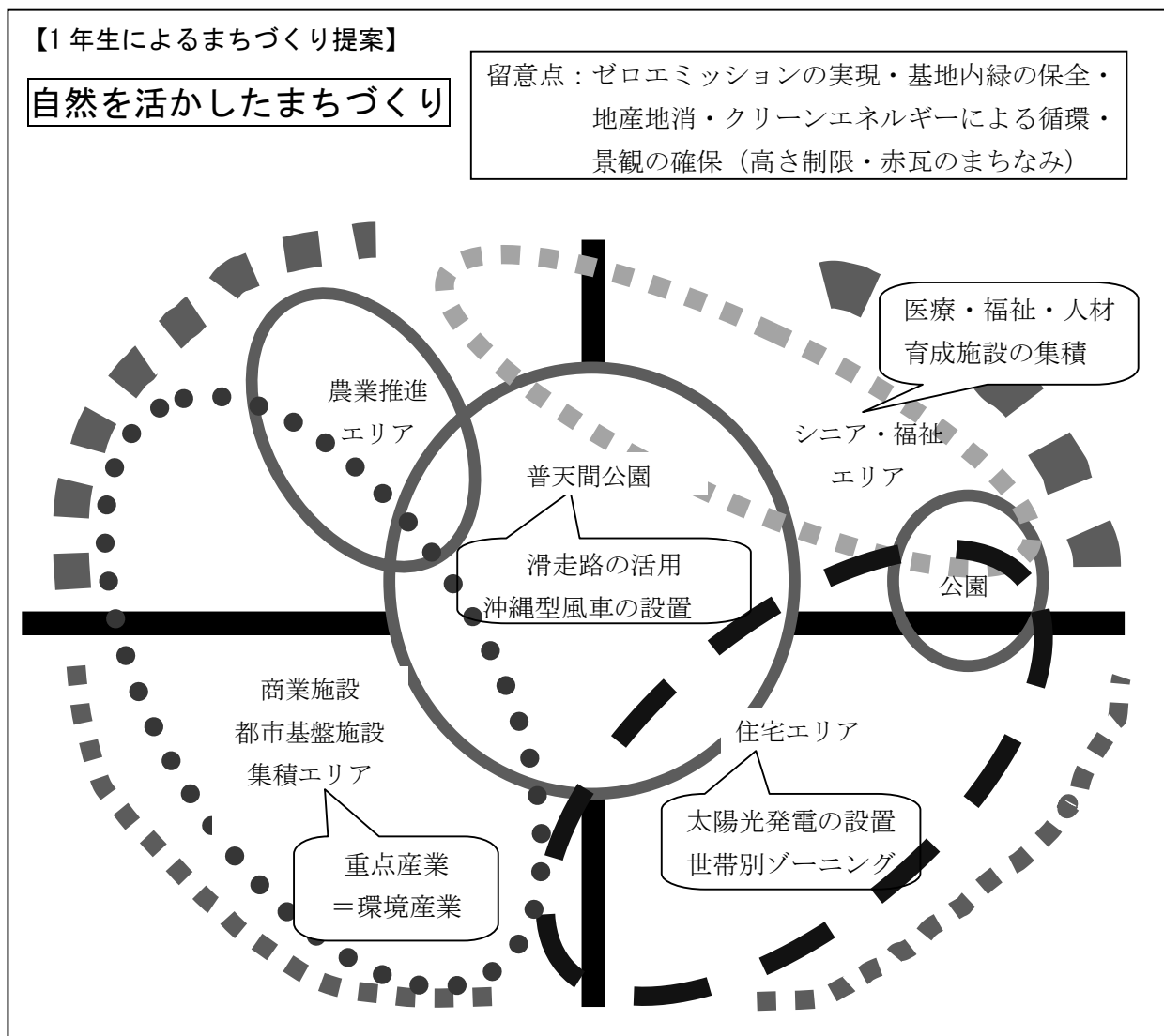
- 役者・制作スタッフ＝県民・市民・地権者
- ・ これからの課題：
    - すぐれたクリエイターの育成・発掘 ＝ ひとづくり
    - 新しい舞台装置の開発 ＝ しくみづくり
    - スポンサーの必要性 ＝ 資金づくり

### 3 ひとづくり実践

- ① 1年生によるまちづくり演習（2ヶ月）
- ② 普天間飛行場の跡地を考える若手の会の取り組み（5年）
- ③ ねたてのまちベースミーティングの始動（1年）
- ④ 今すぐできること

### 4 ひとづくりの効果

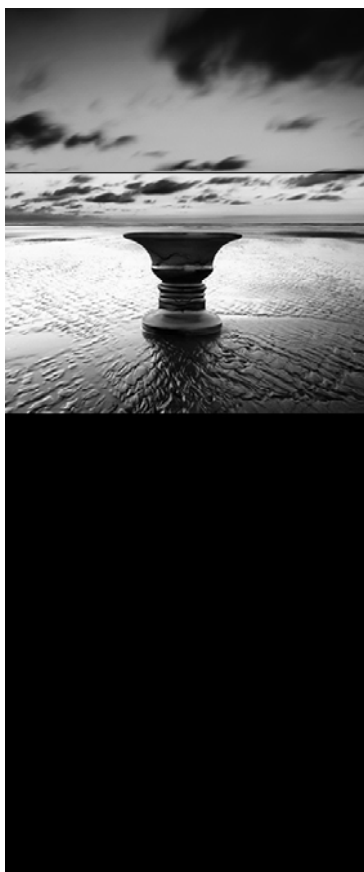
ひとづくり・まちづくりプロセスを財産に！→「普天間モデル」の発信基地へ





## 広域的なビジョンと沖縄の振興について

大澤 真先生 (PwCアドバイザー(株)マネージングディレクター、  
前日本銀行那覇支店長)



### 統一的ビジョンの下で世界一の街づくりを 地主主導による「街づくり株式会社」設立 のすすめ

PwCアドバイザー マネージングディレクター  
大澤 真

PRICEWATERHOUSE COOPERS ■  
PwCアドバイザー株式会社

- 本プレゼンテーション資料は、未刊行文書として日本国、米国及びその他各国の著作権法に基づき保護されております。本資料には、プライスウォーターハウスクーパース所有の特定情報が含まれており、プライスウォーターハウスクーパースによる書面での許可なく、それら情報の一部または全文を複製、使用または公開することは、いかなる場合も禁じられております。
- © 2008 PricewaterhouseCoopers./All rights reserved.

## 普天間基地返還と地価との関係

沖縄全体の遊休土地供給の増加

政府による地代保証の消滅



地価下落

返還時期が決定した段階で  
市場は地価下落を織り込み始める



残された時間は少ない

どのように対応すればよいか？

街の価値を高めるための方策が必要



① 政府・県・市が買い取り、その後PFI  
等も活用し官主導で街づくり

財政力？  
ノウハウ？

② 民間主導で個人・企業にとって魅力  
的な街を作る



地主主導で街づくりを！

高付加価値サービス・一流  
ブランドの導入  
「面開発」で普天間ブランド  
を確立（軽井沢、田園調布）

## 魅力的な街づくりの手順

世界中からアイデアを  
呼び込むための仕掛け

### 街づくりビジョンの策定

発信力のある魅力的なビジョン  
を地主が地域住民とともに作成



ビジョンに沿った街づくりガイドラインの作成

プロジェクトの具体的なイメージを規定



「街づくり株式会社」の設立

株主は地主主体だが外部資本も導入

## 街づくりビジョンの策定

世界に向けて発信力のあるビジョンとは？

他の街とは違う⇒「普天間らしさ」の追求

普遍性

ビジョンのイメージ(例)

「平和希求の街」: 人間同士、人間と環境とが平和的に共存する街  
人との触れ合いが実感できる街  
自然環境に人間が活かされる街

## ビジョンと統合的な街づくりガイドラインの策定： 2つのアプローチの適切な組み合わせ

### ポジティブリスト

街にとって必要な要素を規定

街づくりイメージが明確化

先端的ホスピタリティ産業：先端医療施設、長期滞在可能施設（vacation ownership）、沖縄らしい「衣食住」の提案  
伝統文化産業育成拠点  
環境産業の集積化 など

### ネガティブリスト

街にとって不必要な要素を規定

プロジェクトの自由度が拡大

公序良俗に反する産業の排除  
最低緑化基準・CO2排出基準の設定 など

## 街づくり株式会社の設立

(設立時期)  
区画整理を開始する前

(経営)  
プロの経営者  
適切な企業統治

(株主)  
地主は所有地を現物出資  
外部からも資本を導入

街づくり株式会社

↓

各プロジェクト(PJ)実施主体を選定

収益性・事業継続性等に関して検証

↓

PJから得られる収益を最大化(株主に還元)

予想収益に達しないPJについては早期に事業再生

## 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、沖縄の振興や宜野湾市の将来像の実現のためには、何が重要であるとお感じになりましたか？当てはまる番号を全てに○印をつけてください。

- |                  |                |
|------------------|----------------|
| 1. 跡地利用に係わる人材の育成 | 4. 国との連携       |
| 2. 住民参加のしくみ      | 5. 新しい産業の誘致・創造 |
| 3. 跡地利用計画の早期策定   | 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○印をつけてください。

1. 交通機能のあり方について
2. 今後の住宅のあり方について
3. 自然環境や文化財の保全について
4. 産業や都市機能のあり方について
5. 沖縄らしい風景づくりについて
6. 周辺市街地との連携について
7. 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. 学生 4. 主婦 5. 無職 6. その他	年齢	1. 10歳代 2. 20歳代 3. 30歳代 4. 40歳代 5. 50歳代 6. 60歳以上	性別	男・女
----	--	-----	--	----	-------------------------------------------------------	----	-----------------------------------------------------------------	----	-----

回答頂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) 上江洲純子先生（沖縄国際大学講師）

##### 基調講演

#### 普天間のまちづくりと沖縄の振興について ～まちづくりはひとづくりから～

沖縄国際大学の上江州先生に、「普天間のまちづくりと沖縄振興について ～まちづくりはひとづくりから～」と題してご講演いただきました。

上江州先生は、跡地利用の成功のために、ひとづくりが重要であることを指摘。そのひとづくりが、普天間モデルを発信する財産になるとのお考えをお示しいただきました。その様子をご紹介します。

#### 普天間のまちづくりと沖縄の振興について ～まちづくりはひとづくりから～

1. ひとづくりの必要性
  - 基地跡地全体を沖縄振興のための貴重な空間として、「沖縄といえば普天間」というまちづくりを目指す必要がある。
  - 跡地利用の成功のかぎを握るのは「ひと」。ひとづくりへの先行投資が必要である。
2. 県民・市民が牽引するまちづくりが必要
  - 基地跡地全体を沖縄振興のための貴重な空間として、「沖縄といえば普天間」というまちづくりを目指す必要がある。
3. ひとづくりがまちづくりの財産に
  - ひとづくり、まちづくりのプロセスが、「普天間モデル」を発信する財産になる。



上江州先生(基調講演)

## ■ 基調講演の概要 ■

### 1. 沖縄の振興のために

- ・ アンケート調査などで「沖縄といえば●●」と聞くと、圧倒的に「海」という回答が多く、次いで「ビーチリゾート」「グルメ」等と続いていく。

沖縄振興計画においては次の7つを重点施策と位置づけているが、これらが全て「沖縄といえば●●」となっている訳ではない。

【①観光、②情報通信、③農林水産、④加工交易、⑤国際物流、⑥健康食品、⑦環境】

- ・ 普天間飛行場跡地は沖縄振興のための貴重な空間になると考えられ、跡地整備による直接的な経済効果は約 4,800 億円、生産誘発に伴う効果は約 8,000 億円との試算もある。

普天間飛行場跡地整備は、わが国初の都市型の大規模「新」開発であり、これが成功すれば世界への発信力が非常に大きくなる。「沖縄といえば普天間」と言われるようなまちづくりを是非実現して欲しい。

- ・ そのためのアプローチとして3つの方法があると考えている。  
一つめは、まちの「顔」をつくること。街全体に、普天間を訪れた人誰もが感じられるテーマ性を持たせることが大切である。

二つめは、「パイオニア」になること。他所にはない何かを一番先に手がけることが大事であり、それが「●●といえば普天間」というイメージを生むことになり、普天間の強みになっていく。

これらを成功させるためには、「ひと」づくりが何より大事であり、ひとづくりに先行投資していくことが求められる。

### 2. まちづくりにおける県民・市民の役割

- ・ 普天間飛行場の跡地利用を推進するためには、地権者だけでなく県民や市民も含めた関係者の参加と協働が必要となってくる。

まちづくりの牽引役は、これまでの行政から民間へ、そして県民・市民へとシフトしてきている。まちづくりを牽引するために県民や市民に求められるのは、まずはクレーマーから脱却することであり、そのためには次の3つの意識改革が必要となる。

ー オナシップ：普天間は、地権者は勿論、県民・市民にとっても重要な財産との認識を持つこと

ー メンバーシップ：この財産のあり方を皆で一緒に考えていくこと

ー パートナーシップ：これらにより、協働への意識が生まれてくる

この意識改革ができた人には「想像力」、「創造力」、「行動力」、「協働力」の4つの能力が備わってくる。

県民・市民の方々にはこの4つの力を身につけた上で、要望を言うだけの立場（観客）から投資する立場（投資家）になって欲しい。投資をするには投資先の価値を見極めることが必要であり、是非ともまちの付加価値を見越すことのできる投資家になってもらいたい。

さらに、このような人たちが集まり、地縁集団から「知縁集団」へと成長していき、複数の知縁集団がネットワーク化していくことが望ましい。

- ・ 県民・市民が主役のまちづくりとは、終わりのない壮大な大河ドラマであり、今まさにそのドラマの幕が開いたところである。その役割は次の通りであり、誰もがまちづくりに関わっている。

－ 計画づくり段階：企画原案	県民、市民、地権者
編集・脚本	行政（行政は優れた編集者になるべき）
監修・指導	専門家
－ まちづくり段階：監督	まちづくりリーダー（県民、市民から輩出）
演出	行政
監修・指導	専門家
役者・スタッフ	県民、市民、地権者

このドラマをつくっていくためには、今後、優れたクリエイターの育成・発掘（「ひとづくり」）や新しい舞台装置の開発（「仕組みづくり」）が必要になっていき、あわせてスポンサー探し（「資金づくり」）も重要な課題となっていく。

### 3. ひとつづくりの実践

- ・ 「ひとつづくり」は決して難しいことではないことを示す身近な事例を3つ紹介したい。

#### ① 沖縄国際大学1年生による「まちづくり演習」

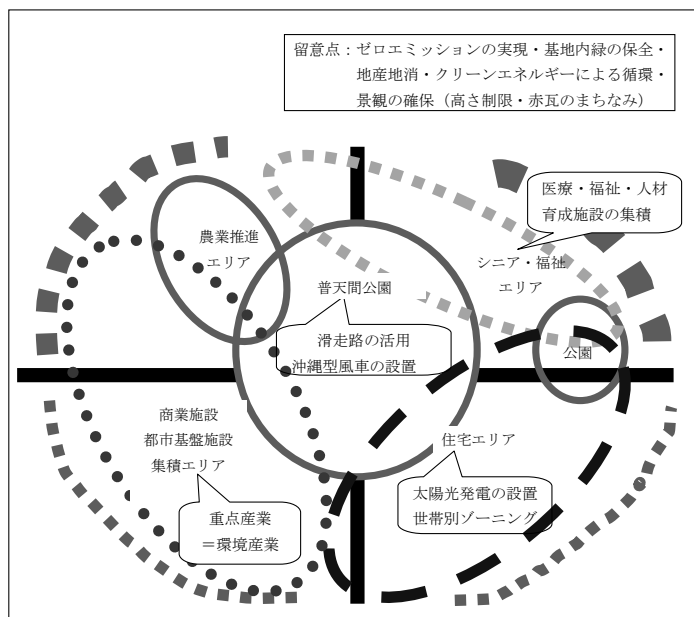
- ・ 1年生の講義として、普天間飛行場跡地利用をテーマに、普天間を知ることから始め、学内アンケート、最終とりまとめまで2ヶ月にわたる演習を行った。

演習の中で、平成16年度の県民意向調査と同じ内容のアンケートを学内1年生に対して実施したところ、意向調査とは幾点かの異なる結果が見られ、アンケートの時期や対象により異なる結果が出るのが分かった。

- － 普天間に期待するまちづくりの方向
  - 1年生：最多回答「ゆとりある住宅地」、2位「緑豊かなまちづくり」
  - 県民：最多回答「緑豊かなまちづくり」、2位「産業拠点としてのまちづくり」
- － 普天間で力を入れたらよい産業
  - 1年生：最多回答「環境産業」
  - 県民：最多回答「国際観光リゾート産業」

2ヶ月間の演習で学生達は普天間を自分たちのまちとして考え、普天間のあり方に対して自分たちなりの答えを出すまでに至った。これも立派な「ひとつづくり」である。

演習による提案  
「自然を活かしたまちづくり」





② 「普天間飛行場の跡地を考える若手の会」の取組

- ・ 若手の会は、13 名の若手地権者の勉強会であり平成 14 年より活動を開始している。同会は月 1 回のペースで開催しており、勉強会の成果を公開している他、「普天間飛行場跡地利用基本方針案」に対する意見を行うなど、自ら発信する団体へと変わりつつある。

③ 「ねたてのまちベースミーティング」

- ・ 若手の会が地権者の団体であるのに対し、この会は県民及び市民による活動であり、平成 19 年より活動を開始している。まちづくりに関心のある人なら誰もが参加でき、毎月 1 回会合を開いている。

4. ひとつづくりの効果

- ・ ひとつづくりは長期間を要するものであるが、ひとつづくり・まちづくりのプロセスがまちづくりの成功の鍵となり、財産となっていく。このプロセスそのものが「普天間モデル」となり、跡地がその発信基地となっていったら欲しいと願っている。

■ 会場からの質疑応答 ■

「普天間で穀物栽培を行うことについて」

(質問者：宜野湾市民、男性)

上江洲先生の講演にあった「普天間は日本初の都市型大規模新開発である」ことに関連して、(仮) 普天間公園の中に国連平和大学を誘致し、世界中から人文科学や社会科学を学ぶ若者を呼ぶことを提案したい。国連機関の誘致により、国際都市として自立経済の糧を得ることもつながる。

また、普天間において大豆栽培を行うことが考えられないか。バイオマスエネルギー確保のために、大豆の輸入量が減少している中で、普天間で穀物栽培を行うことについての考えを聞かせて頂きたい。

(回答：上江洲先生)

かつて普天間の約 6 割が農地であり、農地を再生していくことは非常に重要なことであると考えている。

大事なのは、皆さんが考えていることをどんどん提案していくことであり、発言・発信していくことがひとつづくりにつながっていくことになる。

「100 年後の普天間の姿への提案について」

(質問者：地権者、男性)

沖縄には国際的な役割があるはずであり、そのためにも普天間では生産力を上げ、沖縄の振興に資する開発を行っていくことが必要ではないか。また現在、普天間周辺には密集住宅地が広がっており、これを放置したまま普天間だけ開発しても世界に発信できる魅力的な街づくりとはならないため、周辺市街地も含めた一体的な開発を行い、住環境を高めしていくことにより街全体のイメージアップを目指すべきと考えている。

居住機能や生産機能など役割分担を明確にした上で街のあり方を考えるべきであり、世界の架け橋となるような産業（経営、流通、マネジメントなど）が興せないかと考えている。

100年後の普天間の姿がイメージできる提案を行っていくことにより、世界中からの投資を誘引していくことができるのではないか？これらの点について、具体的な提案やイメージがあれば教えて頂きたい。

(回答者：上江洲先生)

具体のイメージを皆で考え、提案していくことが大切であり、それらの折り合いをつけていく仕組みや体制を構築することが必要と考える。また、50年後、100年後を見据えたまちづくりの大きなテーマを設定することから始めて、テーマ性を持たせたまちづくりのイメージを共有していくことが必要である。

## 2) 大澤 真先生 (PwCアドバイザリー(株)マネージングディレクター)

### 基調講演

#### 統一的ビジョンの下で世界一の街づくりを - 地主主導による「街づくり株式会社」設立のすすめ -

PwCアドバイザリーマネージングディレクターの大澤先生に、「統一的ビジョンの下で世界一の街づくりを ～地主主導による「街づくり株式会社」設立のすすめ～」と題してご講演いただきました。

大澤先生は、魅力的なまちづくりのために、普天間らしさを追求した街づくりのビジョン策定が重要であることを指摘。また、このビジョン実現のために、地主主体の街づくり会社の設立をご提案いただきました。その様子をご紹介します。

#### 統一的ビジョンの下で世界一の街づくりを - 地主主導による「街づくり株式会社」設立のすすめ -

1. 地価下落の可能性
  - 返還時期が確定した段階で、市場は地価下落を織り込み始める。残された時間は少ない。街の価値を高める方策が必要である。
2. 街づくりビジョンの策定が重要
  - 発信力のある魅力的なビジョン作成には、他の街とは違う「普天間らしさ」の追求が必要である。
3. 「街づくり株式会社」設立のすすめ
  - 街づくりビジョンの実現するためのしくみとして、街づくり株式会社を提案する。設立時期は事業開始前、株主は地主、経営はプロの経営者。



大澤先生(基調講演)

### ■ 基調講演の概要 ■

- ・ 以前の勤め先である日本銀行では、ダンスホールに例えるなら「バルコニー」の上から「ホール（経済等の活動、景気動向）」を眺め、「提供する音楽や飲み物など（必要な政策）」を決める仕事の主であった。しかし、沖縄に赴任した3年間で自らホールで踊りたい（地域に根

付いた活動を行いたい)との思いが強くなり、日本銀行を退職し現職へと転職した。

## 1. 普天間飛行場返還と地価の関係

- ・ 飛行場返還により481haの空閑地が発生し、またこれまで地権者になされていた地代保証がなくなることから、地価が大幅に下落することが予測される。

市場は経済に関する動向を先読みする性質があり、普天間飛行場の返還時期が決定した段階で地価下落が始まっていく。つまり、経済的にはのんびりと構えている余裕はない。

- ・ 地価下落への対応として、街の価値を高めるための方策が必要となり、その方策実現に向けては次の2通りの方法がある。

- 国、県、市が土地を買い取り、官主導で街づくりを推進
- 民間主導で街づくりを推進

公共の財政状況を考えると、官主導の街づくりは時代にそぐわず、また行政には経営感覚を持った街づくりのノウハウも充分には期待できない。そのため、民間主導による街づくりを目指すべきであり、地元主導で推進していくことが最も有効と考えられる。

街づくりを進めるにあたっては、個人や企業にとって魅力的なサービス・機能を確立し、地域をブランド化することが重要であり、普天間においては跡地整備により「普天間ブランド」を高め、街の価値を引き上げていくことが求められる。

## 2. 魅力的な街づくりの手順

- ・ 魅力的な街づくりを推進するためには、大きく3つの手順に従って実施していくことが考えられる。

- 第一の手順は、世界中から普天間の街づくりに関わりたいと思わせる魅力的なメッセージを「街づくりビジョン」として地権者と住民が作成すること
- 第二の手順は、そのビジョンに沿った街づくりを実現するための「ガイドライン」を作成すること
- 第三の手順は、具体的な街づくりの主体として、地権者や普天間のまちづくりに関心ある人が株主となった「まちづくり株式会社」を設立すること

### ① 街づくりビジョンの策定

- ・ 普天間の街づくりに向けて普遍性のあるビジョンを策定することが重要であり、皆で「普天間らしさ」を追求していくことがまず必要となる。普天間らしい街とは、例えば「平和希求の街」として人同士や人と自然が平和的に共存できる街などの方向性も考えられる。

### ② 街づくりのガイドラインの策定

- ・ ガイドラインの策定には、大きく次の2通りのアプローチがある。
  - ポジティブリスト：街に必要な要素を規定していくことにより街のイメージを明確にしながら街づくりを進めるアプローチ方法であり、具体的な将来像を皆で共有することができる。伝統産業や環境産業の育成などもポジティブリストに当てはまる。
  - ネガティブリスト：街に不必要な要素を抽出し、街として最低限守るべきラインを定めた上で街づくりを進めるアプローチ方法であり、規制内容が緩くなるため、自由度の高い街づくりが期待される。

この2通りのアプローチを上手に組み合わせ、街づくりを進めていくことが望ましい。

- ・ 普天間にしかない、というブランド力のあるビジネス、まちづくりを展開していくことが非常に大事である。

### ③ 街づくり株式会社の設立

- ・ 普天間における街づくりを具体的に推進する主体として、「街づくり株式会社」を設立することが考えられる。

地権者は土地を現物出資することにより株主となり、あわせて普天間の街づくりに関心を持つ外部からの出資も募ることにより、株式会社を設立する。

実際の経営は、プロの経営者を雇用し、高い透明性を確保した上でやっていく。

- ・ まちづくり株式会社は、道路の都市計画決定や区画整理事業の前、つまり飛行場跡地のイメージがまだ定まっておらず地権者の協力を得やすい段階のうちに設立すべきであり、そのために残された時間は非常に限られている。

このまちづくり株式会社が、ガイドラインの下、収益性や事業継続性などの点から具体的なプロジェクトの主体を選出していく。もちろん株式会社が自ら事業主体となることもあり得る。

株式会社は、これらプロジェクトから得られる収益を最大化し、株主に還元していくことになるが、そのために、プロジェクトの状況によっては主体を変えることなど、常に街の様子を見ながら、継続的に収益を得られる、つまり魅力的な街づくりを推進するために柔軟な対応を行っていくことが求められる。

### 3. 普天間の街づくりの実現に向けて

- ・ 街づくりを経営の問題として捉えることが重要であり、世界中から「普天間の街づくりはすばらしい」と言われる街づくりを目指せば、それが地価などにも反映され、また沖縄にとっても非常に有益なことになるといえる。

## ■ 会場からの質疑応答 ■

### 「100年後の普天間の姿への提案について」

(質問者：地権者、男性)

沖縄には国際的な役割があるはずであり、そのためにも普天間では生産力を上げ、沖縄の振興に資する開発を行っていくことが必要ではないか。また現在、普天間周辺には密集住宅地が広がっており、これを放置したまま普天間だけ開発しても世界に発信できる魅力的な街づくりとはならないため、周辺市街地も含めた一体的な開発を行い、住環境を高めしていくことにより街全体のイメージアップを目指すべきと考えている。

居住機能や生産機能など役割分担を明確にした上で街のあり方を考えるべきであり、世界の架け橋となるような産業（経営、流通、マネジメントなど）が興せないかと考えている。

100年後の普天間の姿がイメージできる提案を行っていくことにより、世界中からの投資を誘引していくことができるのではないかと。これらの点について、具体的な提案やイメージがあれば教えて頂きたい。

(回答者：大澤先生)

変わってもよいものと変わってはいけないものを峻別することが大事であると思う。変

わってはいけないものは、街づくりビジョンやガイドラインであり、これについてコンセンサスを得ることがまず重要となる。逆に、例えばどういった産業・企業を中心に街づくりをすべきかという点については、5年、10年先には有望な産業・企業についての考え方は変わっていると想定するのが自然であり、現段階でそこに議論を集中させるのは生産的ではない。

大切なのは、世界中に街づくりのビジョンを発信することであり、それが伝われば投資家や事業者は自然と普天間に注目するようになる。そのため、まずは普天間で事業を行いたいと思ってもらえる、街のテーマやビジョンを打ち出していくことが大切である。

## 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、149名

第4回県民フォーラムには、約300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220通配布し、68%に相当する149件の回答を得ることができた。

実施日	：	平成20年2月6日（水）	
配付数	：	220通	（参加者に受付で配布）
回収数	：	149通	（会場にて回収）
回収率	：	68%	



▲受付の様子

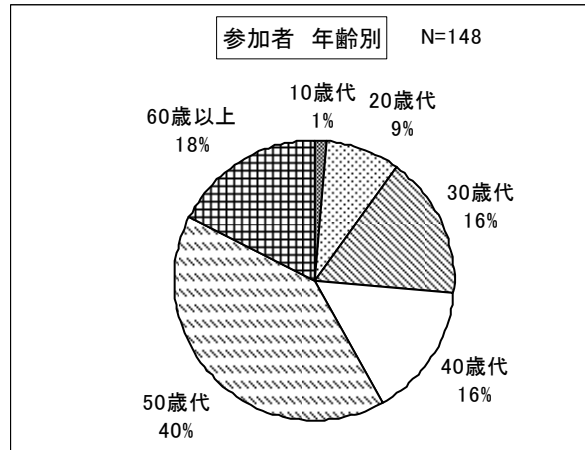
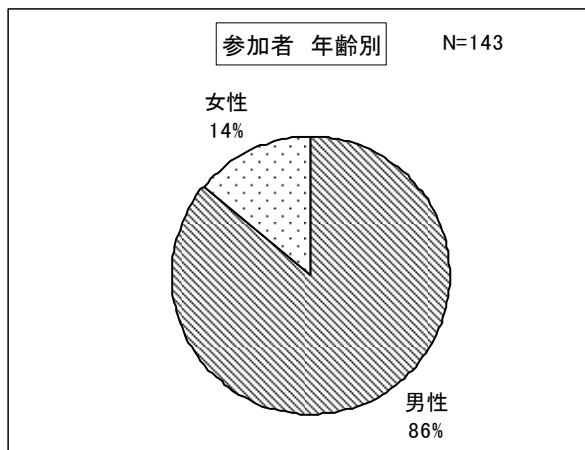


▲会場の風景

#### ◆ 回答者の属性は、男性、宜野湾市在住が多い

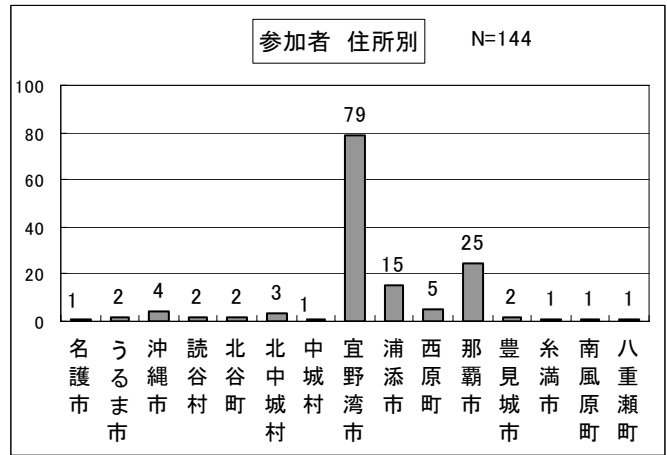
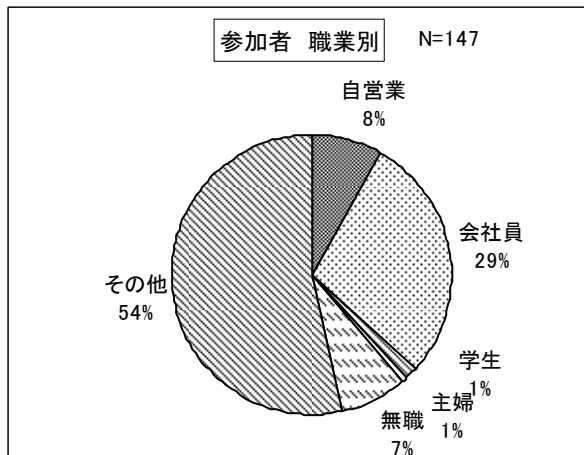
フォーラムへの参加者のほとんどが「男性」であり、アンケート回答者も80%以上が「男性」であった。

また、年齢別構成を見ると、50歳代が40%と最も多く、60歳以上が18%、40歳代と30歳代は各16%であった。



職業別では、会社員が29%、自営業が8%である。

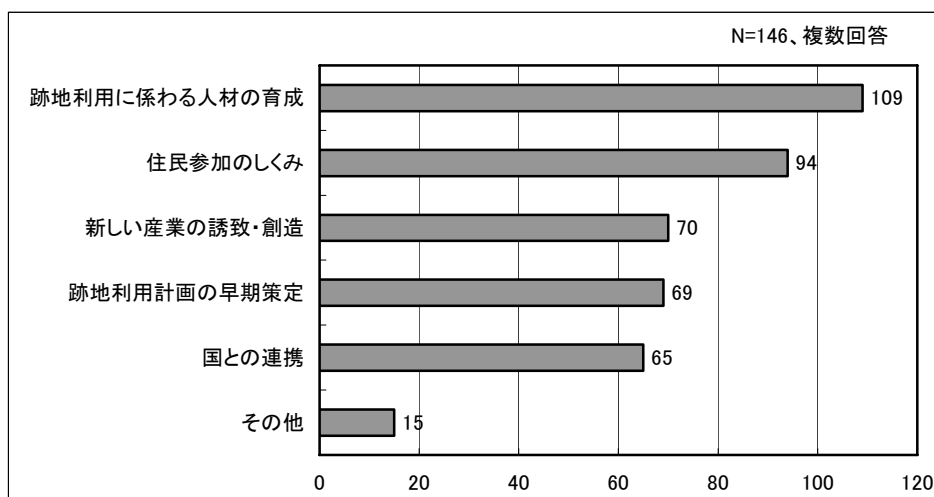
居住する住所別では、普天間飛行場の所在地であり、フォーラムの開催地でもある宜野湾市民の参加が圧倒的に多く55%を占めている。



## 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

### ◆ まちづくりは、「ひとづくりから」の意識が高まる

今回の県民フォーラムを踏まえ、『沖縄県の振興や宜野湾市の将来像実現のためには、何が重要であると感じたか』という問いに対しては、「跡地利用に係わる人材の育成」が109件（75%）と最も多く、次いで「住民参加のしくみ」が94件（64%）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。

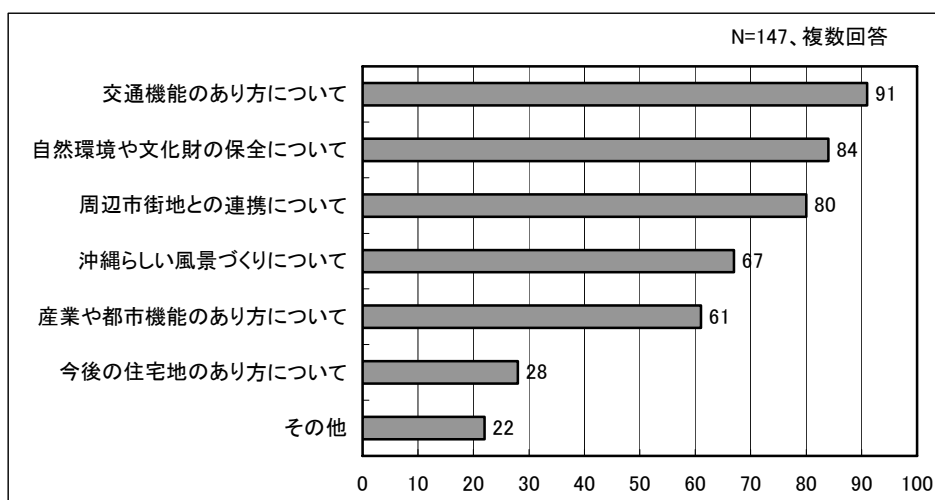




### 3) 普天間飛行場の跡地利用に関するフォーラムの今後のテーマ

#### ◆ 今後のテーマは、「交通機能のあり方」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、「交通機能のあり方」が91件（62%）と最も多く、次いで「自然環境や文化財の保全」（57%）、「周辺市街地との連携」（54%）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

本フォーラムの感想は、全般に「よかった」、「わかりやすかった」というような講演内容を高く評価する意見が目立った。

今後のフォーラムについては、那覇新都心地区の事例紹介、地主さんの体験談、有識者によるシンポジウム、具体的な分野の講義など、様々なフォーラムの題材についての提案をいただいている。

また、フォーラム実施にあたり、関係者ばかりでなく、より多くの参加者を得る工夫が必要であるという意見も見られた。

#### ② 跡地利用に対する意見

跡地利用に対する意見としては、跡地利用計画と跡地利用の取り組みに対する意見が寄せられた。跡地利用計画については、自然環境と調和したまちづくりに期待する意見が多くみられた。また、跡地利用の取り組みについては、住民主体のまちづくりや住民参加のしくみづくりへの期待、交通機能の充実といった意見が多くみられた。

## 自由意見のリスト

### 1. フォーラムについての意見

#### ① 本フォーラムの感想

住所	職業	意見・要望
東京	会社員	講師は2人ともとてもよかったと思う。
那覇市	その他	ありがとうございました！
宜野湾市	その他	2講師の話聴いて、とっても参考になりました。いろいろな考え方や、意見があり、今後のために良いと思う。
宜野湾市	会社員	・2講師とも大変楽しく、心地よく聞けた。
那覇市	その他	内容のあるわかりやすい、普天間飛行場跡地利用の説明会であった。
宜野湾市	会社員	今回はとても分かりやすくて、とても良かったです。
名護市	会社員	跡地利用計画策定に向けて、なすべき2つの視点が展開された講演であり興味深かった。
浦添市	会社員	「まちづくり」に対する考え方の全く違う、2人の講師の方に話してもらったことは良いと思った。
宜野湾市	その他	良いフォーラムでした。これからも回数を増やして下さい。
宜野湾市	会社員	跡地利用について真剣に考える機会をいただき、ありがとうございました。積極的に取り組んでいきたいと思えます。
宜野湾市	会社員	もっと市民の人にも、その考えを広めてほしいと思った。
西原町	会社員	初めて参加しました。跡地利用は今後の宜野湾市、県の発展のカギを握る非常に重要な計画なので、これからもこうしたフォーラムを通して、市民県民への周知を図り、みんなで考えていければと思います。
宜野湾市	その他	国や県など大きな事業については解りにくいですが、市を中心とした取り組みや、市民レベルでの取り組みに参加することにより具体的な将来像が見えてくると思う。フォーラムに参加してよかった。機会があれば積極的に参加したい。
宜野湾市	会社員	1つの考えだけにとらわれないで街づくりをしていくことが大切だということ、誰かがやるだろうと思っていはいけないということを改めて感じました。
宜野湾市	その他	・跡地利用は市民、県民、みんなで考えなくてはと感じました。
宜野湾市	その他	返還から跡地利用までは多くの時間がかかりますが、跡地利用に手がけるまでに市民、県民、地権者の方々の意見を多く聞くことが大切な準備作業だと思いました。
宜野湾市	主婦	跡地利用の鍵は、地主の方達の意見、意識、必要性にかかるなとすごく感じました。
宜野湾市	その他	テーマにこだわったまちづくりが重要だと感じた。また、継続したまちづくりという点も必要な感覚で、自然環境をテーマにすることであれば、先行してシュミレーションする意味でも、現在の宜野湾市のまちづくりとして、取り組む必要があると思った。
宜野湾市	自営業	官主導の街づくりは、現在の財政状況を考えても、非現実的でありうまく行かないと思います。「街づくり株式会社」は良い案だと思いました。外資ファンド、リアルエステートディベロッパーを招致し、上記の株式会社とのコラボレーションが必要になってくるかと思えます。

住所	職業	意見・要望
宜野湾市	主婦	大澤先生のネガティブリスト、非常に良いと思う！ネガティブリストをはっきりと示す街となしてほしい！昔の宜野湾松並木、是非実現してほしい！
那覇市	無職	大沢先生のポジティブ、ネガティブ、参考になった。
宜野湾市	自営業	今回の上江洲先生の普天間の跡地利用の手法の段取りの方法など、わかりやすく勉強になりました。又、こういうフォーラムを多く開催して下さい。
宜野湾市	無職	「終わりになき壮大なドラマの幕開け」という言葉に感動した。
宜野湾市	主婦	初めての参加でしたが、とても有意義に過ごせました！上江洲先生の具体的な提案にうなずくばかり。ひとづくりの大切さ、これに尽きると同感！まちはひとあつての町、コミュニティと思います。若手地権者の中から人材が輩出することを切に望む！
宜野湾市	その他	まちづくりは、人づくりが大切であることがよくわかった。自分で今何ができるかを考えていこうと思う。
宜野湾市	その他	「ひとづくり」大切に思いました。これからも地域、各種団体あらゆる人々を「街づくり」に含めていきたい。
宜野湾市	その他	上江洲先生のお話、人づくりのやり方について聞いてみたいと思います。
那覇市	その他	ひとづくり実践の成果を、もう少し詳しく紹介してほしい。
A	無回答	街づくりは「人材育成」「リーダー育成」が重要だということの、講演内容だったと思います。継続的に街づくりに係わる人材育成の具体例をもっと聞きたいと思いました。
那覇市	会社員	1年生の提案は良かった。
読谷村	学生	私は1年生のまちづくり演習にかかわりました。まちづくりについて考えることに関わり、改めて”ひとづくり”が大切だと感じました。自分自身、これからもまちづくりを考えたり、行動したり、何かと関わっていきたくて思いました。
宜野湾市	その他	・スライドの字がぼやけて見づらかった。 ・参加者が少ないと思った。広報をもっとした方がいいと思います。(平日にすると仕事をしている人が参加しにくいのでは?)
浦添市	会社員	フロアからの質問は、司会誘導で簡潔に。 地元市長の街づくりのビジョンが聴きたかった。
那覇市	会社員	・実現不可能なビデオはムダだと思った。

## ② 1年生のまちづくり提案に対する意見

住所	職業	意見・要望
那覇市	その他	1年生によるまちづくり提案に対しての意見 1.文化財関係にも提言が欲しかった 2.農業推進エリアの構想は興味深い 3.風車、太陽光発電も興味深い
宜野湾市	会社員	上江洲先生の取組みでの学生達によるまちづくりの絵は、具体的な将来像を県民、市民が共有して目指すために、非常に大事なひとつの指針になると思いました。なぜなら、これまでこの様なまちの将来像が中々、人の目にふれられずにいたと思うから。

住所	職業	意見・要望
浦添市	その他	「1年生によるまちづくり提案」に対する意見：中核に位置する普天間公園内の施設整備・持味をどう考えているのか、具体的にアイデアを検討。例えば、地下水脈を活用した水プロムナード、親水性のある活用など、県内他地域ではあまりないのでおもしろい。農業エリアでは何を作るのか、宜野湾の特性を活かした作物など。県内他地域と差別化の図れる商業施設の整備などが望まれる。(県内での奪い合いにならない、外からの需要を誘引することが必要。)
宜野湾市	その他	学生のまちづくりについて ①住人の希望する仕事の場への考慮。②公園の役割の明確化
浦添市	会社員	1年生の提案についての感想 ・「自然を活かしたまちづくり」をここまで徹底すれば、世界に発信できる普天間モデルになると思う。まちづくりを成功させるためには、1つのコンセプトを追求することが重要だと思う。 ・一方で普天間の歴史の面影が完全になくなってしまわないか心配。 ・これから地主がまちづくりを考えていく上での1案としては、非常によいものだと思う。
浦添市	会社員	[1年生のまちづくり提案に対する意見] ①私ならば、商業施設とかの集積エリアは、東側にもっていきます。大山のターム畑のすぐ上に商業施設をつくるとなると、イメージがよくないと思います。出来れば農業とか公園をもってくるのが理想であると思うし、つくっても住宅ぐらいが限度だと思います。 ②「沖縄らしさイコール赤瓦」にこだわる必要はないと思います。統一感があってハデな感じでなければ、形態を制限する必要はないと思います。首里城近くの龍たん通りみたいに、「無理やり赤瓦で統一しました」みたいなのは逆に不自然さを感じました。 ③普天間の場合は、沖縄らしさをつくり出すよりかは、基地と生活してきたという歴史を残していくことがよいと思うので、どこかで基地の香りがするようなまちが良いと思います。(街並みとか・・・etc)
宜野湾市	主婦	1年生のまちづくりへの提案 3つ ①昔の宜野湾松並木街道を是非、導入してほしい。 ②公園(普天間公園)が、映画やTVに使われるようなロケーションに！(フク木並木がある等、夕日が最高にきれいな場所) ③特産品推進エリアもあるといい(地場産業の発展、拡大)。
那覇市	会社員	上江洲純子先生の講演により ・環境都市について掘り下げてみてはどうか？住みたくなるまちづくりとは？区画にゆとりがあれば住みよい？！

③ まちのよいところについての意見

那覇市	その他	自分のまちのいいところ 1.交通手段が発達 2.社会教育施設がある
宜野湾市	その他	自分の職場の良いところ5つ ①みんなが助け合うところ。②責任感が強い。③広い視野を持っている。④地域のことを考えている。⑤人を大事にしている。
宜野湾市	主婦	2.住んで良いところ 5つ ・南部や北部との中間で、交通の便が良い。 ・基地のお陰か、緑が多い。 ・基地のお陰か、インターナショナルな場所(外国人と出会う)
浦添市	会社員	身近な(沖縄)のよいところ ・温暖な気候 ・人のあたたかさ
那覇市	会社員	・現勤務地の利点(那覇新都心):交通の利便が良い。官公庁施設の集約。商業施設の充実。雇用の促進、集客力。

④ 今後のフォーラムへの要望等

住所	職業	意見・要望
東京	会社員	今後は意見をぶつけあって、どう方向性を見出していくかが肝要。そのきっかけとなるフォーラムであってほしい。
宜野湾市	その他	新都心の返還から都づくりまでの経過なども具体的に紹介して欲しい。
豊見城市	会社員	今後のフォーラムでは、普天間飛行場の地権者、又、新都心の地主さんたちの跡地利用をどのようにしたか等の体験談の話を聞いてみたいと思います。跡地利用に向けた取り組みについて、地権者の考え、思いを聞いてみたい。意見交換の時だけではなく、若手の会の人達自身の考えとか。
宜野湾市	自営業	・今後、もっと具体的な分野の講義が聞きたい。
宜野湾市	その他	有識者(まちづくりの専門分野)を招いて、シンポジウムも開催してはどうか？ 幅広い意見を拝聴してみたいとの想いから。
宜野湾市	その他	県民、市民の意識向上を目的としているのなら、もっとフォーラム開催に関する告知を市、県共々行うべき。関係者ばかりの出席ではさびしい部分がある。もっと規模も大きくして行ってほしい。
A	無回答	街づくりにくわしいシンクタンクに協力してもらったら(全国へ呼びかける)
宜野湾市	会社員	宜野湾市民の参加はもちろん多かったですが、市外の方、企業の方も多く参加していただけるようになると、もっといいと思います。

## 2. 跡地利用に対する意見

### ① 跡地利用計画についての意見

住所	職業	意見・要望
宜野湾市	その他	「沖縄にしかない、ビジョン」を持ったテーマがみつけれ、それに人的資源が有効に生かせれば、成功すると思う！
宜野湾市	その他	机上論ではなく、実践論。今何が問題か？早急に取組まなければいけない事など、具体的にしなければいけない。
宜野湾市	会社員	視点として、ひとつつけ加えるなら、広大な土地内スペースを、すき間なく計画して完成（完結）してしまう”まち”より、もっと50年後、100年後の次世代、次々世代まで持続する、余剰のある取組みや視点が最も重要であると思う。5年後に完成するまちより、あわてずに50年先の将来像に向けて、毎年毎年実績を積み重ねてつくりあげていくということです。
浦添市	自営業	①普天間を中部、南部の結接点としてのポテンシャルをどう発揮させるか。 ②住より生産力、特に国際的な地勢学的な役割をどう活かすか。住は既成の周辺の住宅街を高層化する。再開発で都市のレベルアップを図る。 ③50年、100年後の沖縄、普天間の姿が想像できる具体的提案が欲しい。そうなればおのずから、内外の投資が誘引できる。 ④地権者の意見として。
宜野湾市	その他	いろいろな立場にある方の考えを反映して、人々の住みよい街にしてほしいです。
宜野湾市	その他	1.机上の理論から、実践する近道を！ 2.物質の時代→心の時代の今、(文化)をもっと前面に打ち出せるハード作りを 3.「沖縄」らしい街づくり。人づくり。 4.宜野湾市を通過地ではなく、市に目を向けさせる街づくりを
中城村	その他	普天間を沖縄の経済自立の拠点として頂きたい。
北中城村	自営業	エコシステム→エコのまち
西原町	その他	「エコ」を中心に考えて、自然環境に良い街づくりをしてほしい！
宜野湾市	その他	今回の街づくりが都市づくりとのイメージですが、「らしさ」を考えたときに、発展してない地域＝自然も視点として考えるのもあるんじゃないでしょうか。
那覇市	その他	世界に1つのまちづくりを目指してほしい。 住民、県民、観光客が集まる街。
宜野湾市	その他	みんなで創ろう未来のまち
宜野湾市	その他	ディズニーランドみたいな大規模な事案を展開したい。
うるま市	その他	将来の沖縄の産業は、グローバルな視点も多いに考える必要がある。
宜野湾市	その他	・西海岸との整合性(トロピカルビーチ、コンベンションエリア、マリナー等)を考える。⇒40mの高低差を生かし、ケーブルカー等を活用した観光街エリア。 ・シンボルとなる、タワー構想(太平洋、西海岸、辺戸岬等、本島が全望できる) ・食文化(中華街や、食の名店街等) ・モノレール延伸と、一周できる鉄道又はエコバス
糸満市	その他	観光客増加を見込めるようなエリアになってほしい。
宜野湾市	自営業	・公園を中心においてのまちづくりもいい。それによって緑の再生もできる。ただ現存する

住所	職業	意見・要望
		緑を公園によって保全する事もいいのではないかな。 私は緑地帯の付近に住んでいるが早朝や深夜には、森の香りがする。ぜひ保全を。
宜野湾市	その他	もっと具体的構想があってほしいと思う。「普天間公園」に国連平和大学を誘致して、そのキャンパスとして、公園と併用する。(4の1 20haはこのキャンパスとして、4の3の360haは大豆畑にする。ECO BASE 普天間)
宜野湾市	無職	大規模公園で、人々が集まるだろうか？今後の世界の潮流はカジノであり、このような施設こそ、基地に変わる産業だろう。 きれい事ではすまされない。風光明媚なところは中国に行けばたくさん有り、広場だけでは魅力なし。現実的な選択が必要。
浦添市	その他	一、大学や沖縄コンベンションセンターと連携したまちづくりを。 一、普天間飛行場早期返還のための方法論の検討が必要。
宜野湾市	会社員	今現在の飛行場をそのまま利用して、大型の道路として利用する。その周辺には昔の松並木を植える。 今現在の考えを再度、初めから考えなおしてみる。
宜野湾市	会社員	区画整理等の都市機能の整備を行い、一部は13字の復旧として、戦前の村を再現する開発もよいのでは？ シニア、福祉、農業はむかしの沖縄風とする。
宜野湾市	その他	道路のあり方の見直し。 20世紀型の車の為の道路ではなく、人の為の道づくりをすべき。
宜野湾市	その他	普天間基地を一周する遊歩道及び、自転車道を計画してもらいたい。(エコ、健康、人にやさしい住みよい街づくりのため)
南風原町	無職	異業種の研究センターが集積する、研究センター特区を作る。
A	その他	モノレールを導入してほしい。
宜野湾市	会社員	跡地利用にどのような業界関係の方々が利用する為の提案や、PRなどがあるのか、現状をお聞きしたいのですが。
那覇市	無職	跡地利用について早めに対応していることは良い事です。説明会では良い面だけを取上げていますが、デメリットも考えてほしい。海洋博、新都心等の経験を生かしてほしい。公用地、公共用地として確保した土地が、他の目的外に使用されないか、大金を手にした個人が金の使い道を誤り無一文にならないか。個人的な考えとして、普通の区画整理で良いと思う。大規模に土地を確保して他に(カジノ等)転用しないでほしい。
宜野湾市	主婦	②100年、1000年スパンの街づくり(ヨーロッパのような、変らない街づくりにしていくとい)
那覇市	会社員	・自然を守るためには、できるだけさわらない方がよいと思う。 ・跡地に道路をあまりつくらない方がよい。既存のまちが死んでしまう。 ・公園エリアに地権者が同意するとは思えない。(現状のやり方では)

② 跡地利用の取り組みに対する意見

住所	職業	意見・要望
浦添市	その他	街づくりは地域住民が主体を持つべきで、収益性を求める外部資金を導入すると住民主体が薄れる事が恐い。
北中城村	その他	普天間跡地利用に若い人の勉強会や市民参加型の勉強会があり、良い取り組みだと思います。自分達の町を自分達で作る事は素晴らしい事です。様々な形で異年齢の人達が、町づくりに参加できる仕組み作りをしていただきたい。
八重瀬町	会社員	地権者主体の街づくりでない無理では？権利もないのに街づくりに発言しても？（提案はOK、決定は地権者だと思います。）
豊見城市	会社員	地権者（若手等）の勉強会を通して、意識の高揚を図り、まちづくりへの協働の参加をたえず広めていく事が大事だと思いました。
那覇市	会社員	那覇新都心の教訓（反省、成功）を踏まえて、地権者の収益を（個人の権利）前提としない、全体収益を分配するような仕組みづくり（街づくり棟）を新たに、早めに確立するように要望する。（トータルコントロール、憲法、法律上問題はあっても、基地重圧との代償で検討できない。
浦添市	その他	部門別ワーキンググループ勉強会、サークルの立上げ、あるいは紹介はできないか。
宜野湾市	会社員	・行政－地権者－地域住民（市民・県民）の協働によるまちづくりの推進と、国の財政支援が不可欠であると考えます。 ・それらを統率するリーダーの出現に多いに期待している。
宜野湾市	無職	まちづくり株式会社を早めに立ち上げることが、地権者の為になると思います。
浦添市	その他	・ビジョン、テーマは誰かから示されるものではなく、地域住民が自ら築きあげていくもの。受身ではなく能動的に主体的に行動すべき。
宜野湾市	その他	長年の年月が必要であるので、長期の計画を作成し、いつ頃に何ができるかを県民市民へ周知をすることを御願したい。基地の移転が未定であるので、跡地利用と並行して進めてほしいと思います。
宜野湾市	その他	普天間飛行場跡地利用も含めて、周辺の道路等も一緒に進めてもらいたい！
那覇市	その他	跡地だけに限らず、周辺市街地、宜野湾市・・・と、周りも含めて考えていかないといけない。みんな考えていけると良い。
那覇市	会社員	跡地開発にあたっては、軌道交通の導入など、交通渋滞のない施策を考えてほしい。また建物が密集することなく、ゆとりのあるまちづくりに取り組んでほしい。
北中城村	会社員	「設問2」で敢えて①を選択したのは、宜野湾市内の国道330号は沖縄で1番不快な道路です（運転時）。従って交通機能の充実を望むものです。
浦添市	その他	①返還前に基地立ち入り、調査を可能にする法整備。 ②基地内の国有地を、区画整理の際の公共施設（公園、学校等）にあてる。 ③道路を大き過ぎる程の巾員を計画する。
宜野湾市	その他	返還、即跡地開発となると、財政力の問題（市の負担分等）があり、早急に事業の平準化を考えるべき。第一に周辺市街地の再開発を返還前に手がけることが肝要です。地方財政を効率的に計画していただきたい。
那覇市	会社員	県民、市民の意識を高めるため、早めに仮定のゾーニング、交通体系を定めて、姿や形が見えるように議論する方向へ導いてほしい。



住所	職業	意見・要望
那覇市	その他	環境にやさしい街づくりを実現するための、都市交通のあり方について、検討してほしい。
宜野湾市	無職	地権者の生活が保障されるような計画と、その実現できる取組を強かに推進してほしい。
浦添市	自営業	地権者の意志も良くおくとり下さい。
浦添市	会社員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町づくりは 100 年の計といいますが、地権者に対して簡単に言えるだろうか。</li> <li>・開放後すぐに町づくりが出来る仕組みとかシステムを早期に作成し、スピード化をはかる。(予算等の制度化・基地内の各種調査が出来る事)</li> <li>・開放後の調査等ではスピードが遅い。(具体的な話が知りたい。)</li> </ul>

## 資料－5 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19年 9月 19日(水) 15:00 ~ 17:30
- と ころ : 沖縄県庁 13階第2会議室

#### 2. 出席者（敬称略）

- 沖縄県知事公室基地対策課 山川副参事、米須主幹、禰覇主幹、嘉川主任技師、
- 宜野湾市基地対策課 城間課長、新垣技査、塩川主事
- 都市みらい推進機構 稲岡開発調査部長
- 日本都市総合研究所 荒田、村山
- 群計画 大門
- 玉野総合コンサルタント沖縄支店 伊藤課長、千村主任

#### 3. 議題

- 調査項目及びスケジュールについて

#### 4. 配布資料

- 実施計画書（案）
- 県民フォーラムに向けてのスケジュール（案）

#### 5. 意見交換内容

##### 1) 今年度調査の内容について

- ・ 3～4年後に全体計画の中間取りまとめを行うことを予定している。具体的には以下の状況を踏まえて、中間取りまとめの公表年を宣言することになる。
  - 国との関係
  - 嘉手納以南の詳細な返還スケジュール
  - 嘉手納以南における県ビジョンの進捗状況 等
- ・ 本調査は土地利用に関係する4分野の検討を行い、以下の成果を積み重ねて中間取りまとめとしたい。
  - 「住宅」と「都市拠点」は、最終アウトプットの『たたき台（比較案等）』を作成し、中間とりまとめ段階には選ぶだけにしたい。
  - 「振興拠点」は、議論のための『たたき台』づくりであり、県ビジョンの進行状況との兼ね合いを見ながら進めたい。
  - 「環境」については、『計画目標（案）』を作成する。これは分野横断的で、様々な部署にまたがるため、今年度はこの案を各方面に宣伝していく（各部署との調整は来年以降）。

## 2) 年間スケジュールと当面の作業方針

### ① 計画分野別の検討作業

- ・4分野の検討作業は大きく3段階になるが、段階毎に順序立てて進めるのではなく、如何なる『たたき台』を作成するかを考えながら、その裏付けとなる情報収集を行っていく。

**第一段階** 情報収集

**第二段階** 収集した情報を取りまとめヒアリングを実施

**第三段階** 『たたき台』の作成

- ・実施計画書(案)の「分野別及び合同の意見交換会」は、以下のようにしたい。
  - 分野別意見交換会 ⇒ 各分野の専門家1~2名にヒアリング(11~12月予定)
  - 合同意見交換会 ⇒ 先のヒアリング成果を取りまとめた上で、4分野合同で意見交換(1月中旬予定)
- ・次回WGでは、4分野の作業成果、ヒアリングの人選(4分野で4~8名)・依頼文等について議論したい。

### ② 委員会

- ・委員会は、行動計画に掲げられた取組が着実に進んでいるかを管理するものと位置づけ、基本方針策定時に設置していた「審議調査会」的なものをイメージしている。したがって、委員会で調査内容の具体的議論を行うものではない。
- ・委員会は、1月下旬を予定しており、意見交換会等に基づいて整理した施策メニューを提示することが考えられる。

### ③ 県民フォーラムについて

- ・2月5~8日の間で、沖縄県副知事、宜野湾市長の予定を確認し、コンベンションセンターの仮予約を行う。
- ・フォーラムのテーマは、振興拠点関連、環境関連(風景づくり含む)などが考えられるが、具体的には次回議論したい。  
テーマを決めた上で、パネルディスカッションの有無、講師の人選・依頼等を行う。

以上

## ■ ワーキング部会（第2回）

### 1. 日時・場所

- と き : 平成19年 10月 16日(火) 13:30 ~ 17:00
- と ころ : 沖縄県庁4階第2会議室

### 2. 出席者（敬称略）

- 沖縄県知事公室基地対策課 當銘副参事、米須主幹、禰覇主幹、嘉川主任技師、
- 宜野湾市基地対策課 城間課長、新垣技査、塩川主事
- 都市みらい推進機構 稲岡開発調査部長
- 日本都市総合研究所 荒田、村山
- 群計画 大門
- 玉野総合コンサルタント沖縄支店 伊藤課長、千村主任、吉田主任

### 3. 議題

- 意見交換会の人選、スケジュール
- 県民フォーラム
- 調査経過報告

### 4. 配布資料

- 第2回ワーク資料（調査作業の進捗状況、意見交換会、意見交換会のための「たたき台」、情報収集等に関するお願い）
- 実施計画書（案）
- 県民フォーラム関連（企画案、スケジュール）

### 5. 意見交換内容

#### 1) 意見交換会について

- ・意見交換会のアドバイザーは、沖縄県内の方を中心にするが、県外の方にもお願いする予定。
- ・「都市拠点」については、これまで同じような提案が多いが、新しいことを提案してもらえると有り難い。
- ・アドバイザーについては、資料中の「アドバイザー候補」を参考にして、県・市で検討したい。

#### 2) 県民フォーラム

- ・県民フォーラムは2月6日（水）に開催する。
- ・今回は2名が講演する形式としたい。パネルディスカッションは、時間的制約から各パネリストから具体的な話が聞けないため、2名の方に「提案型、事例紹介型」の講演をしてもらった方が盛り上がるのではないかと。
- ・フォーラムのテーマを、仮に「これからの沖縄・宜野湾の振興」とすると、以下の候補があ

げられる。第一候補者について、県市の内部で確認した上で、大沢氏は共同企業体、上江洲氏は県から依頼することとしたい。

<第一候補>

○県外 : 大沢真氏（元日銀那覇支店長、沖振審委員）・・・県全体の話

○県内 : 上江洲純子氏（沖縄国際大学法学部講師）・・・宜野湾市の話

<第二候補>

○県外 : 岩佐吉郎氏（日本交通公社）

○県内 : 翁長洋子氏（沖縄県立芸術大学助手）

### 3) 意見交換会の「たたき台」について

#### ① 住宅

- ・住宅は世帯分離で増えているが、埋立地等の宅地が売れていない状況である。普天間が返還される時は別の需要になるだろう。
- ・住宅需要については何とも言えない部分があるが、沖縄には見本となるような良い住宅地がない。大規模な土地があるので良好な住宅地を計画できるか。
- ・瑞慶覧の検討において、「高台で庭のある広い住宅地」について否定的な意見がだされた。

#### ② 都市拠点

- ・都市機能は、地域での奪い合いであり成功例があると真似される場合が多い。モノレールの各駅周辺でも同じような形になっている。普天間での広域的役割が見定められない状況であるが、他の返還跡地等と競合しないようにしたい。
- ・公共公益施設等を拠点に集約する理屈づけが難しい。地域住民は、「なぜ自宅の近くに公共施設がないのか」という認識を持っている。
- ・跡地と周辺はセットで考えるべきではないか。
- ・小祿などでも最初に話がでてきたのは県立高校。宜野湾市では普天間高校と宜野湾高校の統廃合という話がでてくるのではないか。

#### ③ 環境形成

- ・滑走路の廃材活用は、基地があったことを意識させることにもつながる。
- ・太陽光エネルギーは、日照時間の短い沖縄では適していない。

以上

## ■ ワーキング部会（第3回）

### 1. 日時・場所

- と き : 平成19年 11月 12日(火) 13:30 ~ 14:00
- と ころ : 沖縄県庁4階第2会議室

### 2. 出席者（敬称略）

- 沖縄県知事公室基地対策課 當銘副参事、米須主幹、嘉川主任技師、
- 宜野湾市基地対策課 城間課長、新垣技査、塩川主事
- 都市みらい推進機構 稲岡開発調査部長、岡田
- 日本都市総合研究所 荒田、村山
- 群計画 小橋川所長 大門
- 玉野総合コンサルタント沖縄支店 伊藤課長、千村主任

### 3. 議題

- 県民フォーラムについて
- 調査経過報告

### 4. 配布資料

- 県民フォーラム実施要領
- 意見交換会参考資料（案）
- 分野別作業成果報告
- 調査作業の進捗状況
- 実施計画書
- 第2回ワーク議事録

### 5. 意見交換内容

#### 1) 県民フォーラムについて

- ・プログラムの中で、開会挨拶は主催者が行い、司会を都市みらいとしたい。開会挨拶を誰が行うかは別途県、市で調整する。また、挨拶は、主催者挨拶としてほしい。
- ・講演の順番は、初めに上江洲氏、次に大沢氏でよいだろう。
- ・基本方針のビデオ（30分程度）を流したいが、20分程度に短縮する必要がある。次回ビデオを見た上で短縮可能か等を検討したい。
- ・講師には、パワーポイントと講演概要（A4で1枚程度）を用意してもらう。

## 2) 意見交換会について

- ・意見交換会のアドバイザーは、以下の方をお願いしたいが、最終決定は県内部で調整後になる。2～3日のうちに調整するので、その後にアドバイザーとコンタクトをとって進めてほしい。
  - 沖縄公庫住宅課長 山田氏（住宅）
  - 琉球大学教授 堤氏（環境）
  - (株)産業立地研究所所長 真野氏（振興拠点）
  - 日本交通公社 岩佐氏（振興拠点、住宅）
  - 国際ビジネス専門学校長 稲垣氏（振興拠点）
  - 浦添市民会館 館長 比嘉悦子氏【候補】…どのような方が調べる

## 3) 委員会について

- ・委員会は行動計画の進捗管理を目的として設置することになっているが、具体的には如何なることを議論すべきか。
- ・行動計画全体の進捗状況を示すことはできないだろう。ビジョン調査や交通分野は現段階で本格的な議論はできない。
- ・委員会を「審議調査会的」にするには、『中間取りまとめ』の時期が決まり、期間限定とした方がよい。このような形式にしないと、終わりのない委員会が設置されることになる。
- ・今年度設置する委員会は、前回の行動計画策定時の委員を引き継ぐ形で、学識経験者を若干変更する方向ではないか。このような形であれば、現在の進捗状況を報告する形式になる。  
⇒ 岸井先生は学部長で対応できないとの話なので、副委員長には大村謙二郎氏（筑波大学教授／専門は都市計画）が候補になる。

以上

## ■ ワーキング部会（第4回）

### 1. 日時・場所

- と き : 平成19年 12月 26日(水) 13:00 ~ 15:00
- と ころ : 宜野湾市水道局庁舎内会議室

### 2. 出席者（敬称略）

- 沖縄県知事公室基地対策課 當銘副参事、米須主幹、禰覇主幹、嘉川主任技師
- 宜野湾市基地対策課 城間課長、又吉係長、新垣技査、塩川主事
- 都市みらい推進機構 稲岡開発調査部長、岡田
- 日本都市総合研究所 荒田、村山
- 群計画 大門
- 玉野総合コンサルタント沖縄支店 伊藤課長、千村主任

### 3. 議題

- 県民フォーラム
- 調査経過報告

### 4. 配布資料

- 県民フォーラム関連
  - ・スケジュール、県民フォーラムの案内チラシ（案）、アンケート票（案）、配布資料のフォーマット、推進体制、ホームページでの案内
- 調査経過報告関連
  - ・モデルプランの作成に向けて

### 5. 意見交換内容

#### 1) 県民フォーラムについて

- ・『案内チラシ』は事前配布する必要があるため他に比べて急ぐ必要がある。

##### 【案内チラシの修正事項等】

- 開催趣旨の記載は最新の要領にあわせる
- ビデオ時間の短縮が可能かの確認（25分 ⇒ 20分程度）
- 講演時間各50分、休憩時間10分
- 「主催者」から都市みらいを削除し、「企画」を共同企業体4社に変更
- 案内図の「臨時P」は必要ないのであれば削除
- ・大澤先生には、「沖縄入りの日時」を確認し、講演時間を50分としてお願いすること。また、先生方には13:30分までに会場に入ってもらおう。
- ・アンケート票は、以下のように修正する。

##### 設問1

- 1. 新しい産業機能の誘致
- 2. 住民参加の仕組み
- 3. 跡地利用計画の早期策定
- 4. 国・県・市の連携
- 5. その他



設問2 1. 今後の住宅のあり方 2. 交通関連の設問を加筆 3. 産業…

- ・ホームページに掲載する開催要領は、講演者などが分かるように修正する。

## 2) 調査経過報告について

- ・振興拠点分野の観光リゾートゾーン整備のイメージ写真は、欧米のものではなく、アジアの類似例を探すべき。
- ・大規模公園については、普天間公園の位置づけ、国営公園の設置条件などをレビューすること。  
⇒ 平成15年度推進費／都市計画調査（緑地）において（仮）普天間公園関連の検討を行っているので、次回WGではその成果の紹介等を行う。

## 3) その他

- ・1月18日の意見交換会では、特に座長等を決めずに事務局が進行を行う。まずは各アドバイザーに10分程度お話頂き、その後に自由に議論する方向か。  
また、意見交換会の座席は、コの字型でよいだろう。
- ・次回WGは、平成20年1月18日、13:30～、県庁11階会議室で行う。

以上

## ■ ワーキング部会（第5回）

### 1. 日時・場所

- と き : 平成20年 1月 18日(水) 13:30 ~ 14:30
- と ころ : 沖縄県庁11階会議室

### 2. 出席者（敬称略）

- 沖縄県知事公室基地対策課 當銘副参事、米須主幹、禰覇主幹、嘉川主任技師
- 宜野湾市基地対策課 城間課長、又吉係長、塩川主事
- 都市みらい推進機構 稲岡開発調査部長、岡田
- 日本都市総合研究所 荒田、村山
- 群計画 大門
- 玉野総合コンサルタント沖縄支店 伊藤課長、千村主任

### 3. 議題

- 県民フォーラム
- 委員会
- 調査経過報告

### 4. 配布資料

- 県民フォーラム関連
  - ・スケジュール、アンケート票（案）、当日役割分担（案）、駐車場位置図、会場内全体配置図、会場配席図（挨拶、講演時）、分担係別備品チェック表、吊看板、案内チラシ
- 調査経過報告関連
  - ・（仮称）普天間公園に関する既往調査のレビュー等

### 5. 意見交換内容

#### 1) 県民フォーラムについて

- ・大澤先生、上江洲先生からは、当日配布資料のレジメを1/25までに送付頂くことになっている。
- ・アンケート票は前回WGの指摘にもとづいて修正したが、「設問1」…沖縄県の振興や…については、案内チラシにあわせて、『県』を削除すること。
- ・宜野湾市からは市長に代わり、副市長が出席する。
- ・都市計画及び建築士のCPD受付について、シールを貼る等について別途確認。また、封筒、筆記用具は宜野湾市が用意する。
- ・総合事務局から「入場者に何かあった場合の保険をかけているか聞かれた」。コンベンション側が何か設定しているのではないか。

#### 2) 委員会について

- ・委員会は県内部で調整した結果、審議調査会を引き継ぐ形式で行うことになった。

- ・委員会の開催は3/24の週になりそうであるが、宜野湾市の議会予定を確認した上で、来週中にはメンバーを決定したい。

3) (仮) 普天間公園について

- ・時間の関係上、次の機会に議論したい。

以上

## ■ ワーキング部会（第6回）

### 1. 日時・場所

- と き : 平成20年 2月 7日(木) 10:00 ~ 12:00
- と ころ : 沖縄県庁8階第一会議室

### 2. 出席者（敬称略）

- 沖縄県知事公室基地対策課 當銘副参事、米須主幹、禰覇主幹、嘉川主任技師
- 宜野湾市基地対策課 城間課長、又吉係長、塩川主事
- 都市みらい推進機構 稲岡部長、岡田課長
- 日本都市総合研究所 荒田、山崎
- 群計画 大門
- 玉野総合コンサルタント沖縄支店 伊藤課長、千村主任

### 3. 議題

- 県民フォーラムHP
- 審議委員会に向けたスケジュール
- 審議委員会の資料

### 4. 配布資料

- 検討スケジュール
- 審議委員会関連
  - ・基本方針策定審議調査会 次第
  - ・審議委員会設置要項、委員名簿（案）
  - ・委員会資料素案
  - ・調査経過報告（住宅地分野）

### 5. 意見交換内容

#### 1) 県民フォーラムHP

- ・HPにアップする前に、上江洲、大澤両委員に議事録の内容を確認してもらうこと。

#### 2) 審議委員会

##### ① スケジュール等について

- ・委員会1週間前には、資料を確定させておく必要がある。
- ・黒川委員には2/12、13のいずれかで説明を行う予定。尚委員への説明は今後調整。
- ・内閣府への説明は、2月最終週に行いたい。  
⇒ 次回ワーキングを2/26に開催。資料案を修正後、内閣府に説明。
- ・審議委員会設置要項に設置期限は示していないが、委員招聘に関しては平成19、20年度2

ヶ年の任期でお願いする予定。

② 委員会に提示する資料について

- ・ 第一回審議委員会には下記の資料を提示する。
  - 資料1 基本方針策定後の取組経過
  - 資料2 行動計画の概要
  - 資料3 審議委員会での検討事項（今年度の取組状況）
  - 資料4 審議委員会での検討事項（来年度予定している事項）
- ・ 19、20 年度の検討を受けて、21 年度以降に中間とりまとめを行うことを示しておく必要がある。
- ・ 資料2については、市作成のPPT及びビデオの内容を確認した上で判断する。

③ 委員会資料素案について

- ・ 「試案」の性格やその限界について、資料前段で整理しておく必要がある。
- ・ 「まちづくり戦略」をどのように打ち立てるかが重要であり、審議委員会で一番検討頂きたい事項である。
- ・ 「取組のメニュー」の内容については、確定している事項が少ないため、取捨選択のバランスが難しい。
- ・ 「取組のメニュー」は現段階で有効と考えられるものが挙げられていると思うが、将来的には異なるメニューが出てくる可能性があることを記しておくべき。
- ・ 資料については、PPT化も見据えて、A4横向きで作成していく。

以上

## ■ ワーキング部会（第7回）

### 1. 日時・場所

- と き : 平成20年 2月 26日(木) 13:30 ~ 16:00
- と ころ : 沖縄県庁4階第一会議室

### 2. 出席者（敬称略）

- 沖縄県知事公室基地対策課 當銘副参事、米須主幹、嘉川主任技師
- 宜野湾市基地対策課 城間次長、又吉係長、塩川主事
- 都市みらい推進機構 稲岡部長
- 日本都市総合研究所 荒田、村山
- 群計画 小橋川
- 玉野総合コンサルタント沖縄支店 伊藤課長、千村主任

### 3. 議題

- 県民フォーラムのアンケート結果
- 審議委員会、報告書取りまとめに向けたスケジュール
- 審議委員会の資料

### 4. 配布資料

- 第4回普天間フォーラム アンケート調査結果の概要
- 審議委員会関連
  - ・今後のスケジュール、役割分担、会次第（案）、名簿、席次、設置要綱
  - ・資料1 これまでの取り組み
  - ・資料2 今後の取り組み
  - ・資料3 本年度調査の概要（配付資料、パワーポイント）

### 5. 意見交換内容

#### 1) 県民フォーラムのアンケート結果を踏まえた今後の方向性

- ・今後の県民フォーラムで取り上げてほしいテーマは「交通機能のあり方」が最も多かった。今年3月には都市モノレール関連が決着予定のため、来年度は『交通』をテーマに県民フォーラムを開催し、軌道系交通の機運を盛り上げていくことがよいかもしい。

#### 2) 審議委員会

##### ①今後のスケジュール（主な事項）

- ・尚委員長には3月3日（月）の午前中に事前説明を行うため、審議委員会資料の修正は今週中に終える必要がある。さらにシナリオも今週中にまとめる。
- ・各委員への資料の事前送付は3月7日（金）までに行う。
- ・委員会当日は、午後12時30分までに会場に集合する。

## ②委員会資料

- ・委員会出席者は最大90名程度と想定されるため、資料は約100部用意する。各委員には事前に資料送付を行うが、当日の資料を別途用意し、それを含めて100部。  
また、基本方針等のパンフレット・白パンは、委員と事務局の一部に限定して配布することとし、30部程度用意する。
- ・資料3（本年度調査の概要）は、説明に相当の時間を要するため、詳細な説明は写真等があるところに止めた方がよいのではないか。25分程度で説明を終えられるように、パワーポイントは構成・表現を検討し、説明しやすいように随時修正していく。これらを踏まえると、「計画分野別の情報収集・分析作業の内容紹介」は、今回のように『計画づくりの方向』の中にそれら成果を読み込んだ形式でよいだろう。

## ③委員会運営

- ・会議の時間を勘案して、質疑応答は全資料説明後に一括して行う。これにともない会次第の議事に「(8)質疑応答」を加える。
- ・委員席のセッティングは欠席者も含めて全委員分を用意し、配席表も配布する。また内閣府2名分も委員席に用意する（名簿には統括官のみ明記）。
- ・設置要綱の説明は、「(1)会長及び副会長選出」の中で、司会者が行うことにしたい。
- ・パワーポイント用のプロジェクターは、会場で借りることも検討する。

以上

## ■ ワーキング部会（第8回）

### 1. 日時・場所

- と き : 平成20年 3月 12日(水) 15:30 ~ 17:00
- と ころ : かりゆりアーバンリゾート 7階

### 2. 出席者（敬称略）

- 沖縄県知事公室基地対策課 當銘副参事、米須主幹、禰覇主幹、嘉川主任技師
- 宜野湾市基地対策課 城間課長、又吉係長、塩川主事
- 都市みらい推進機構 稲岡部長
- 日本都市総合研究所 荒田、村山
- 群計画 小橋川、大門
- 玉野総合コンサルタント沖縄支店 伊藤課長、千村主任

### 3. 議題

- 今後のスケジュール
- 審議委員会の資料

### 4. 配布資料

- 今後のスケジュール

### 5. 意見交換内容

#### ◇ 今後のスケジュール

- ・ 本日の審議委員会で頂いたご意見を確認して、対応について検討する必要がある。跡地のコンセプトづくりについては、公募ではなく、まずは調査で詰めていく方向がよいのではないか。
- ・ 本年度調査結果については、県民・市民・地権者等に広く見ってもらうために如何なる体裁にするか。イメージ図は「例示」といっても、そのように受け止めてもらえない可能性がある。  
⇒ 考え方をしっかり整理して、事例は軽く扱うなどにした方がよいか。
- ・ 平成19年度の企画課の検討では、嘉手納以南の跡地ごとの特性により適している機能などの方向性をだすものである。
- ・ フォーラム結果のホームページへのアップは時期が遅かった。フォーラム終了後1週間以内には掲載したい。

以上