

平成 19 年度

内閣府沖縄総合事務局

沖縄県 合同委託調査

返還跡地利用に関する海外実態調査報告書



平成 19 年 12 月

株式会社 野村総合研究所

はじめに

沖縄本島の各地域には駐留軍用地の跡地、今後返還されることが合意された駐留軍用地が点在している。特に昨年5月に日米安全保障協議委員会（「2+2」）で返還が合意された嘉手納飛行場より南の施設・区域は大規模であり、沖縄の振興と県民の豊かな生活のためには、これらを有効活用することが重要となっている。

現在、国、沖縄県、関係市町村などが連携して駐留軍用地跡地利用にどのような機能の導入、産業の立地等を進めていくべきかについて検討しているところである。

以上を踏まえて本調査は、ADC2007 Annual Conference（2007年7～8月に米国フロリダ州マイアミで開催）への参加を通して、米国における基地跡地利用に関する最新情報を収集するとともに、米国における基地跡地利用及び都市再開発等に関する事例調査を行うことによって、沖縄県における駐留軍用地跡地利用の促進及び円滑化に資することを目的とする。

目 次

I 章 海外実態調査の実施要領	1
1. 現地調査スケジュール	1
2. 現地調査訪問先の詳細	2
II 章 ADC の概要及び ADC2007 の報告	3
1. ADC 及び ADC2007 の概要	3
1) ADC とは	3
2) ADC の特徴と活動	5
3) ADC の組織	6
4) ADC2007 年次大会の概要	7
2. ADC2007 の報告	9
1) モバイルワークショップ I	9
2) ゼネラルセッション（全体セッション）	15
3) エデュケーショナルセッション（教育的セッション）	19
4) モバイルワークショップ II	26
3. ADC2007 年次大会への参加から得られる沖縄への示唆	31
III 章 米国における軍用地跡地利用に資する最新事例調査	35
1. 軍用地跡地利用の事例調査	35
1) ホームステッド空軍基地跡地の再開発	35
2) オーランド海軍訓練センター跡地の再開発	43
2. 先進的なまちづくりの事例調査	57
1) フロリダ州東海岸地域の再開発	57
3. 海外実態調査から得られる沖縄への示唆	71

I 章 海外実態調査の実施要領

1. 現地調査スケジュール

日	月日(曜日)	滞在・訪問地名	現地時間	訪問・視察先
1	7月27日(金)	日本発 マイアミ着		
2	7月28日(土)	マイアミ	10:00	ADC2007会議(登録)
			午後	自由
3	7月29日(日)	マイアミ	10:00～14:00	ADC2007 モバイルワークショップ 参加 “Miami-Dade County Defense & Homeland Security”
			午後	マイアミ市内視察
4	7月30日(月)	マイアミ	9:00～10:30	ADC2007 ゼネラルセッション 出席
			11:00～12:30	ADC2007 エデュケーショナルセッション 出席
			14:00～16:00	ADC2007 モバイルワークショップ 参加 “Miami/Miami Beach Economic Development Mobile Workshop”
5	7月31日(火)	マイアミ	13:00～15:00	マイアミ-デード郡政府訪問ミーティング <Miami-Dade County>
			15:30～	ホームステッド空軍基地跡地開発プロジェクト視察
6	8月1日(水)	マイアミ	10:00～12:00	南フロリダ地域計画協議会訪問ヒアリング <South Florida Regional Planning Council>
			13:30～15:00	Eastward Ho! 関連開発プロジェクト視察 (州道7号線/国道441号線コラボレイティブ)
7	8月2日(木)	オーランド	13:45～15:00	オーランド市役所訪問ミーティング <City of Orlando>
			15:30～	海軍訓練センター跡地開発視察 (ボルドウィンパーク)
8	8月3日(金)	オーランド発		
9	8月4日(土)	日本着		

2. 現地調査訪問先の詳細

訪問日	時間	訪問・視察先	機関名・住所・連絡先	訪問先対応者
7月31日	会議: 13:30～15:00 視察: 15:30～	マイアミ・デード郡政府訪問 ホームステッド空軍基地跡地開発視察	Miami-Dade County (マイアミ・デード郡政府) Stephen P. Clark Center 111 N.W. 1st Street, Suite 2910 Miami, Florida TEL: (305) 375-5311	Ms. Natacha Seijas County Commissioner, District 13 Mr. Wendi J. Norris Director, General Services Administration Ms. Leland S. Salomon Chief, Real Estate Development, General Services Administration Mr. Robert N. Warren Real Estate Advisor, Real Estate Development, General Services Administration
8月1日	会議: 10:00～12:00 視察: 13:30～	南フロリダ地域計画協議会訪問 Eastward Ho! 関連プロジェクト視察	South Florida Regional Planning Council (南フロリダ地域計画協議会) 3440 Hollywood Boulevard, Suite 140, Florida TEL: (954) 985-4416	Ms. Isabel Cosio Carballo Coordinator, Legislative & Public Affairs Mr. Robert J. Daniels Assistant to the Director, Policy and Planning Mr. Richard F. Ogburn Assistant to the Director, Research & Budget Mr. David Dahlstorm Project Manager
8月2日	会議: 13:45 ~ 15:00 視察: 15:30～	オーランド市訪問 海軍訓練センター跡地開発の視察 (ボルドウィンパーク)	City of Orlando (オーランド市) Orlando City Hall (the 6th Floor) 400 South Orange Avenue Orlando, FL	Mr. "Frank" William Franklin Billingsley, III Economic Development Director Mr. Bruce Hossfield Senior Planner, Planning and Development Department Mr. Kevin R. Tyjeski, AICP Chief Planning Manager, Economic Development Department Mr. John H. Classe, Jr., P.E Managing Director, Baldwin Park Development Company.

Ⅱ章 ADC の概要及び ADC2007 の報告

1. ADC 及び ADC2007 の概要

1) ADC とは

ADC (The Association of Defense Communities : 国防コミュニティ協会) は、米国における国防コミュニティ (注) のための会員制組織である。その目的は、地域開発関係者、連邦政府・州政府の職員、民間企業、コミュニティ開発業者、コミュニティリーダーなどに対して、アメリカ国内の軍用施設地域の経済開発や課題解決に関わる、アイデア・経験・技術に関する情報交換の場を提供することである。

現在 ADC は、1,200 人の個人会員と 150 社の企業会員を擁しており、閉鎖軍用施設の利活用等に関わるコミュニティを支援する組織としては国内で最大の機関となっている。ADC の会員企業 (主要スポンサー企業) の業種・業態は、不動産開発・運営、経営・技術コンサルティング、リスク管理サービス、環境管理サービス、保険仲介、法律事務所など多様化している。

ADC の意見は、国防コミュニティ全体の声であり、軍事的にも重視されている。なお、ADC は 2006 年に組織の名称を変更した。以前の名称は、NAID (The National Association of Installation Developers : 全米基地施設開発事業者協会) である。

ADC は、以下の 3 つの参加グループ間におけるネットワーキング構築のための優れた場を提供している。

- ①現在使用中の軍用施設があり、職の確保、操業コストの削減、軍用施設の活用による地域成長の達成などの革新的な方法に関心のある地域コミュニティ
- ②軍用施設が閉鎖されることによって、既に (あるいはすぐに) 深刻な経済的影響を受けている (受けるであろう) 地域コミュニティ
- ③地域資源の活用、戦略の立案、基地跡地の取得と再開発などを行うことによってコミュニティを支援している民間セクターのアドバイザー

(注) 国防コミュニティ (Defense Community) の補足説明

現在使用中、もしくは、閉鎖された国防施設に隣接したコミュニティは、特殊な要素を備えている。米国の国防施設は、住居、サービス、時には施設運営などの面で大きく地域コミュニティに依存しており、こうした両者の緊密関係が国防

施設と地域を一体化した「国防コミュニティ」と呼ばれるコミュニティを形成するに至っている。

なお、全国に散在する国防コミュニティには、使用中の軍事施設が存在し、地方自治体や州政府が施設の運営をサポートしているものもあれば、既に閉鎖されたあるいは再編された施設があり、地方自治体のリーダーシップの下に、跡地の新たな経済利用が図られているものもある。

図表Ⅱ－1 ADCの主要スポンサー企業

	企業名	主な業務内容
1	Bearing Point, Inc.	経営・技術コンサルティング
2	Booz Allen Hamilton	経営コンサルティング
3	Matrix Design Group, Inc.	エンジニアリング・コンサルティング
4	Weston Solutions, Inc.	環境改善、再開発
5	AIG Environmental	環境関連保険
6	Kutak Rock LLP	法律事務所
7	Lennar Corporation	住宅建築
8	LNR Property Corporation	不動産開発・運営
9	International Risk Group, LLC	投資銀行、保険仲介、リスク管理
10	Marsh, Inc.	リスク管理コンサルティング、保険仲介
11	McKenna Long & Aldridge LLP	法律事務所
12	Actus Lend Lease	不動産開発、投資管理、建設管理
13	Bingham McCutchen LLP	総合不動産開発・運営
14	Grant Thornton	会計・経営コンサルティング
15	Paul, Hastings, Janofsky & Walker LLP	法律事務所
16	Tetra Tech	コンサルティング、エンジニアリング
17	XL Insurance	リスク管理ソリューション
18	Alvarez & Marsal	会社再建、業績改善コンサルティング
19	Brown Rundnick	総合不動産開発・運営
20	CH2M HILL	環境・インフラサービス
21	First Industrial Realty Trust	産業不動産開発
22	Garrity & Knisely	法律事務所
23	Holland Knight, LLP	法律事務所
24	Jones Lang LaSalle	不動産サービス、投資管理
25	LFR Inc.	環境管理、エンジニアリング・コンサルティング
26	RKG Associates, Inc.	戦略・計画コンサルティング
27	The Shaw Group, Inc.	総合不動産開発・運営
28	Shea Homes, Centex Homes, Shea Properties	不動産開発
29	URS Corporation	不動産開発・運営運営

(注) ADCに対して年間1万ドル(110万円)以上、拠出している会員企業

(出所) ADC資料

2) ADC の特徴と活動

ADC の特徴は次の 3 つである。

①支援

- ・ ADC は、過去 30 年にわたり、現基地、閉鎖基地の再編・活用に関して挑戦するコミュニティの声として機能してきた。
- ・ ADC は、会議での交流、出版、オンライン情報の提供などを通して、会員への支援を行っている。
- ・ ADC は、基地再開発、軍不動産、民営化、軍とコミュニティ間の連携などの分野で活躍したい企業や機関にとって、国内で最も整備されかつ大きなマーケットプレース（市場）でもある。

②知識

- ・ 防衛コミュニティの直面する課題は複雑で難しい。このため ADC は、会員のこうした課題に対する知識を高めることを目的として、ニュースレターの発行、独自調査と結果の公表、独自出版物等の図書館サービスなどを通じた「情報のクリアリングハウス」としての役割を担っている。

③経験

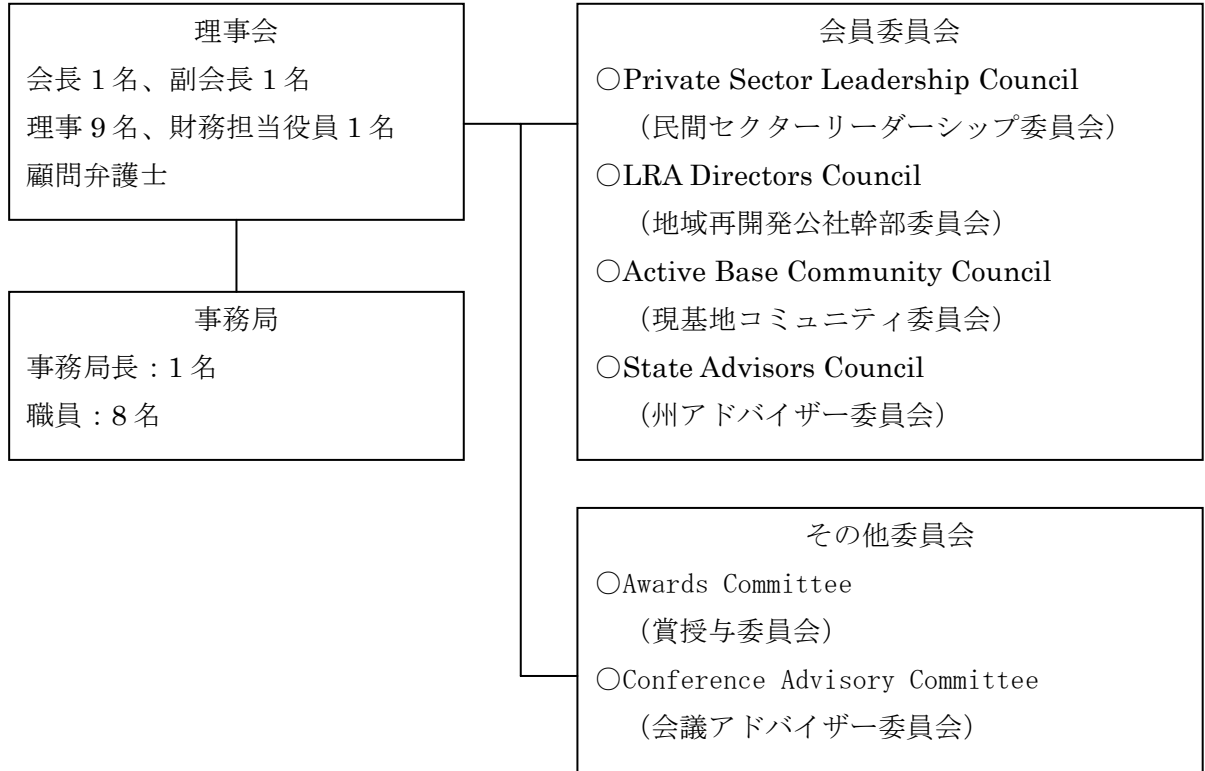
- ・ ADC の会員や指導者は、必ずしもトップの専門家ではないが、現場における活動を通じた経験を有している。ADC は、軍、地域コミュニティ、民間セクターからそうした経験を融合させる役割も担っている。

ADC の主な活動は以下のとおりである。

- ① 年次大会 “Annual Conference” の開催 <年 1 回夏頃開催>
- ② ウィンターフォーラムの開催 <年 1 回 2 月/3 月に開催>
- ③ 特別テーマ会議の開催 <随時開催>
- ④ 電子メールニュースレター “Defense communities 360” の配信
- ⑤ 基地再開発の現状レポート “State of Base Redevelopment Report” の発刊
- ⑥ ディフェンスコミュニティ賞 “Defense Community Awards” の授与
- ⑦ 連邦政府関係者への情報提供サービス活動
- ⑧ ADC の専門スタッフによるアドバイザー・サービス
- ⑨ 出版活動
- ⑩ 会員委員会 “Membership Councils” の活動
- ⑪ リソースセンター <会員に対する資料等の提供>
- ⑫ キャピタルヒル・ブリーフィングの開催<議員・議会関係者への情報提供>
- ⑬ マスメディアへの情報提供サービス活動
- ⑭ 会員機関への学生派遣研修活動

3) ADC の組織

ADC の組織構成は以下のとおりである。



4) ADC2007 年次大会の概要

(1) ADC の年次大会 (Annual Conference) の意義

ADC は、毎年アメリカ国内の異なる都市において、年次大会を開催している。

ADC は、軍用施設を抱える地域の専門家が集まる組織としては他に類を見ない規模を有しており、年次大会には多くの専門家が一堂に会する。それによって、ADC の年次大会は、州や地方の関係機関、軍、民間企業を結びつける役割を果たしている。また、年次大会は、軍用施設を抱える地域の再開発の計画や実行を効果的かつ協働的に行ないたいと考えている個人や組織に対して、非常にユニークなネットワーキングの機会を提供する場となっている。

一方、年次大会の会場には展示スペースが設けられ、基地再利用や跡地再開発に関連する企業（不動産開発・運営、経営・技術コンサルティング、リスク管理サービス、環境管理サービス等）がブース形式で出展し、関係者に対する広報・宣伝活動を行っている。

このように、米国においては、米軍基地跡地利用が地域として解決すべき問題としてだけでなく、関連産業にとっての大きなビジネスチャンスとして捉えられている。

(2) ADC の 2007 年次大会 (ADC2007) の概要

2007 年に開催された年次大会 “ADC2007 Annual Conference” の概要は以下のとおりである。

① 開催期間

2007 年 7 月 28 日 (土) ～7 月 31 日 (火) 4 日間

② 開催場所

マイアミビーチ・コンベンションセンター
(米国フロリダ州マイアミ)



③ 開催テーマ

- ・ 基地再開発／環境管理
- ・ ミッションの拡大
- ・ Enhanced Use Leasing (EUL) <注>
- ・ 国防関連不動産

<注>EUL とは、軍事施設の建設や修繕費の調達に、基地内にある余剰の建物を民間にリースする方法。通常 5 年未満のリース。ディベロパーは費用を、現金もしくはサービスの提供で支払う。

④ 開催スケジュール

下図表のとおり

図表Ⅱ－２ ADC2007の主要スケジュール

7月28日(土)	
08:30～17:00	: 受付、展示ホール設営
10:00～12:30	: ブートキャンプ・ワークショップ
13:30～16:30	: LRA ディレクターズ・ワーキンググループ
7月29日(日)	
08:30～17:00	: 受付、展示ホール開場
10:00～14:00	: モバイルワークショップ <Miami-Dade County Defense & Homeland Security Mobile Workshop>
10:00～11:30	: 教育的セッション
11:30～12:00	: ADC 会員会議
13:30～15:00	: 教育的セッション
15:30～17:00	: 軍関係サービス説明会
7月30日(月)	
07:30～16:30	: 受付、展示ホール開場
09:00～10:30	: 全体セッション
11:00～12:30	: 教育的セッション
12:30～14:00	: 会長主催昼食会／国防コミュニティ賞受賞式
14:00～16:00	: モバイルワークショップ <Miami/Miami Beach Economic Development Mobile Workshop>
14:30～16:00	: 教育的セッション
17:30～19:00	: 年次レセプション
7月31日(火)	
08:00～12:30	: 受付、展示ホール開場
09:00～10:30	: 教育的セッション
11:00～12:30	: 教育的セッション

2. ADC2007 の報告

1) モバイルワークショップ I

(1) モバイルワークショップの概要

①テーマ

マイアミデード郡の国防と国土安全保障
(Miami-Dade County Defense & Homeland Security)

②開催日時

2007年7月29日(日) 10:00~14:00

③進行役

Diana Gonzales (Beacon Council, Miami-Dade County, FL)

④視察内容

マイアミデード郡内に存在する 60 を超える施設の中から、特に、次の 3 つについて視察した。

- The Coast Guard's Seventh District (沿岸警備隊第 7 地区)
- U.S. Southern Command (アメリカ南部司令部、略称: US サウスコム)
- Homestead Air Reserve Station (ホームステッド空軍予備役基地)

4 時間のワークショップの中で、これら施設を訪問し、郡の経済における基地の影響、コミュニティと軍との関係、基地再利用計画、国土安全保障に対する施設の役割等について説明を受けた。

(2) マイアミデード郡の概況

マイアミデード郡は、フロリダ州南東部に位置し、面積は約 6,300 k m²である。しかし、このうち約 1,300 k m²は、水(湾、河川、池など)で占められている。中でも最も面積が大きいのが、ビスケーン湾である。マイアミデード郡は、国立公園に指定されているビスケーン湾と、西側に広がる巨大な湿地帯であるエバーグレイズ国立公園に挟まれている。

現在のマイアミデード郡の人口は約 240 万人であり、郡に含まれない周辺地区(unincorporated area)の人口は約 100 万人である。これらの南フロリダ地域の人口は年々増加の傾向にあり、1 日あたり 1,000 人増加していると言われる。

マイアミデード郡の主な産業は、観光（ホテル、クルーズ船等）、国際金融、貿易等である。同郡には、マイアミ国際空港があり、中南米に対して戦略的に好都合な地理的条件にあるため、中南米でビジネスを行う多くの会社が本社を構えている。また軍事、国土安全保障の要地として多くの関連施設が立地している。

さらに、マイアミ港は、多くのクルーズ船（年間約 400 万人の乗客が利用）や、貨物輸送船が入港し、年間運営支出が 160 億ドル（1 兆 7,600 億円）、11 万人が働く国際港湾である。このように、マイアミ港がマイアミデード郡の経済に与える影響は極めて大きい。

（3）視察先 1：海軍高速船“HSV 2 Swift”

サウスカロライナ州、フロリダ州、そしてジョージア州の沿岸の一部を管轄する沿岸警備隊第 7 区の統合支援司令部（ISC：Integrated Support Command）に入港していた海軍の高速船“HSV 2 Swift”（HSV：High Speed Vessel）を視察した。なお、マイアミの沿岸警備隊第 7 区は、200 人の沿岸警備隊員を有し、年間予算 400 万ドル（4 億 4,000 万円）の全米でも有数の沿岸警備隊のひとつである。

Charles Rock 司令官による Swift の概要説明の後、船内を視察した。その際に説明のあった Swift の概要は、以下のとおりである。

Swift は船体がアルミでできた双胴船である。オーストラリアの会社からのリース契約（なお、2008 年に 5 年間のリース契約が切れる）としたこと、モジュール構成のため幅広い用途に適用できることから、専用目的船を買い取る従来の方法と比較して、コスト削減と柔軟な対応が可能となった。

特に海軍として重きを置いたのが、スピードである。HSV は、従来の沿岸戦闘船（LSC：Littoral Combat Ship）に代わる、幅広い用途の船として採用された。船体が軽いアルミでできていることにより、高速移動が可能で燃料消費も大幅に削減することができた。

Swift には、常時 40 人のクルーが乗船しており、4 ヶ月ごとのローテーションを組んでいる。年間の経費は約 500 万ドル（5 億 5,000 万円）であり、そのうち約 100 万ドル（1 億 1,000 万円）が維持費である。

Swift はインドネシア沖の津波や、ハリケーン・カトリーナ、ペイルートの米国市民開放、ソマリア紛争など、緊急災害時の救済活動にも利用された。

海軍高速船“HSV 2 Swift”



(4) 視察先2：US サウスコム（アメリカ南部司令部） <バス車中より視察>

US サウスコムは、全米に9箇所ある戦闘司令部（COCOM）の一つであり、1997年にマイアミデード郡に移転された。

有事に備えた計画の作成と実行、メキシコを除くラテンアメリカ、カリブ諸島、キューバ、バハマに対する安全保障協力が主な任務である。中でも、対テロリズム行動、人命救助、麻薬取締りが主な役割となっている。

以前US サウスコムはパナマにあり、パナマ運河の管理が主な役割であったが、いわゆる「新パナマ運河条約」の施行により、パナマ運河の管理運営権はパナマに委譲されその役割を失ったため、新たに中南米戦域オペレーションの司令部として、マイアミデード郡に移転設置された。

US サウスコムには、陸海空軍、海兵隊、沿岸警備隊、複数の連邦政府機関を代表する1,200人の軍人や民間人が勤務している。

今年（2007年）は、US サウスコムのマイアミ移転10周年を記念し、新しい施設の建設予算、約2億4千万ドル（264億円）が連邦議会で承認された。新施設は、2005年にBRACの対象になった土地の中から、現在の立地場所に隣接する40エーカー（16.2ha）にMILCONプロジェクトとして建設される予定である。竣工予定は2010年で、新たに2,000人の雇用が生まれる見通しである。郡内の移転という、マイアミデード郡にとって喜ばしい結果となった。

(5) 視察先3：ホームステッド空軍予備役基地^(注) <Dennis Daley 司令官の説明>

(注) 民間予備兵のための訓練基地

①これまでの経緯と現状

1992年のハリケーン・アンドリューの直撃で壊滅的な打撃を受けたことにより、当時は5,000人規模であった基地も、予備役基地へと機能縮小されることが決定し

た。その後、施設再建、土地の浄化、環境整備を行い、予備役としての任務に特化した基地に生まれ変わった。こうした事情のため、通常の基地では基地内に整備される学校、病院などの施設も、基地外の民間のものを使用することになった。

現在は、第 482 戦闘航空団がこの基地の運営を担い、約 1,600 人を雇用している。地域への経済貢献は年間 2 億 1,000 万ドル（231 億円）である。

基地の主な役割は、予備役兵の訓練であるが、特別な任務にも利用されている。例えば、2000 年のオペレーションフリーダム（アフガニスタン）、災害救済活動（ハリケーン・カトリーナ）など、活動地域への物資や人材の輸送が挙げられる。

また、第 125 Alert Operation も当基地を利用している。特別なグローバル任務として、大統領のコロンビア訪問時における護衛や、ハイチオペレーションにも携わった。

基地で訓練を受けている民間予備役兵は、ほとんどが地元地域で生活し働いている人たちである。予備役兵の訓練は、月に 2 日程度である。Daley 司令官自身も予備役兵であり、普段はデルタ航空に勤務し、6 ヶ月に 15 日間、予備役基地で働いているとのことである。

②予備役基地の構成施設

基地内に設置されている施設構成は、250 戸の兵舎、MILCON プロジェクト用施設、会議施設、特別オペレーションの本部などである。

現在 600 万ドル（6 億 6,000 万円）の拡張工事が行われているが、50%以上の拡張の場合には、自動車爆弾に備えて、周囲から 150 フィート（45.7m）を緩衝帯（バッファゾーン）として設定する必要がある。ただし、将来における基地の民間転用の可能性を考えると、好ましくない建て方である。

③予備役基地の環境保全策

基地では、Encroachment 法に従って、騒音レベルも基準の 65 デシベルを守る努力をしている。基地を取り囲むエリアには、国土安全保障省などの連邦政府や自治体の関連施設を置き、住宅地との間に一段階設けるよう配慮している。

このようにホームステッドは環境を重視した基地であり、爆撃、銃撃練習などは別の基地（Avon Park Air Force Range）を利用している。

④予備役基地の余剰地の活用

基地再編により生じた土地のうち 84 エーカー（40.0ha）を、ホームレストラストに譲渡した。ホームレストラストは、譲渡された土地にホームレスのための暫定住居（Transitional Housing）を建設した。

⑤文献による補足 ～ホームステッド空軍予備役基地の歴史と現状～

a) 冷戦後

1991年に、ホームステッド空軍基地は、航空戦闘指令部（ACC）の指揮下に組み込まれた。当時の人員数は約5,000人に上った。

1992年、大型ハリケーン・アンドリューが襲い、ホームステッド空軍基地は、ほぼ壊滅状態となる。第31戦闘航空団はジョージア州とサウスカロライナ州へ移転した。

b) BRAC1993以降（注）

1993年、BRAC委員会はホームステッド空軍基地を再編することを提言。これを機に、予備役を除く、全てのオペレーションは基地から移転された。

1994年、米国空軍は、ホームステッド空軍基地に関する最終環境影響報告書（EIS）を発行した。10月、空軍は1,800エーカー（728.5ha）の基地跡地をマイアミデード郡が商業空港として使用することを決定。これに基づき、マイアミデード郡は、正式にホームステッドの土地を商業空港にするための申請を行った。

しかし2つの国立公園に挟まれた特殊な環境にある土地であることから、商業空港計画に懸念を示した環境保護団体からの強い要請により、1997年12月、空軍と連邦航空局（FAA）は、環境面からの更なる検討が必要だとし、補足環境影響報告書（SEIS）の作成に着手した。

最終の補足環境影響報告書（SEIS）が発行された2000年12月、空軍は、717エーカー（290.2ha）の基地隣接地を、経済開発目的でマイアミデード郡が無償で取得する申請を行うことは可能であるが、商業空港としての利用は認めないという決定を下した。さらに、商業空港を認めないことにより、空軍は基地の飛行場は譲渡しないと決定した。

（注）BRAC（Base Realignment And Closure：基地再編成と閉鎖）とは、米軍基地の再編と閉鎖に関する決定を行う連邦政府の一連の行為を指す。これまで、BRACは1988年、91年、93年、95年、2005年に行われた。BRAC1993は、1993年に行われたBRACのことである。

c) 今日のホームステッド空軍予備役基地

ホームステッド空軍予備役基地は、1978年にホームステッドにて編成された第482戦闘航空団により運営維持されている。第482戦闘航空団には1,500人を超える人員がおり、このうち約1,200人が予備役兵である。

飛行に適した気候という条件を備えているため、飛行訓練を目的とする戦闘部隊を、世界中から定期的に受け入れている。また、北米防空司令部

(NORAD : North American Air Defense Command) の別動隊である F-15 要撃戦闘機や、米国関税局マイアミ航空支部の、麻薬取締りのための航空阻止ミッションも同基地を利用している。

ホームステッドは、カリブ海地域に対する戦略的位置にあり、米国南部司令部の管轄地域に関連する訓練オペレーションや、有事対応をサポートする一方、コスト効果の高い航空基地として、国防と国土安全保障に果たす役割は重要である。ハリケーンの時期には、天候偵察を目的とする「ハリケーンハンター」を前方展開している。

その他、2000年には、第482の安全保障部隊の航空大隊が、サポートオペレーションとして、航空基地防衛を目的にクウェートに配備された。また、アフガニスタンの「限りなき自由作戦」では、予備役兵が戦闘ミッションに参加した。

予備役基地となつてからのホームステッドは、予備役基地としてのミッションに特化し、通常は基地内に整備されている病院、ゴルフコース、学校などは全て廃止され、基地外の民間の施設を利用している。

《参考文献》

http://en.wikipedia.org/wiki/Miami-Dade_County,_Florida

2) ゼネラルセッション（全体セッション）

（1）ゼネラルセッションの概要

①テーマ

ADC 主催者側スピーカーによる挨拶

②開催日時

2007年7月30日（月） 9:00～10:30

③進行役

Fred Meurer (President, Association of Defense Communities; City Manager, Monterey, CA)

④発表者（スピーカー）

Carlos Alvarez (Mayor, Miami-Dade County, FL)

Frank Nero (CEO and President, Beacon Council, Miami-Dade County, FL)

Bill Johnson (Director, Port of Miami, Miami, FL)

Jeffery Simon (President, Actus Lend Lease, Nashville, TN; ADC 前会長)

Joe Sikes (Housing and Competitive Sourcing Director, Office of Secretary of Defense, Arlington, VA)

（2）各スピーカーの挨拶の要点

①Fred Meurer 氏（ADC 会長;カリフォルニア州モントレー市長）

全米の国防コミュニティは、基地再開発計画や環境浄化から、ミッションの拡大や不動産管理に至るまで、実に様々な問題を抱えている。

今回の ADC は、4つのテーマで構成されている。「ミッションの拡大」、「基地再開発・環境管理」、「国防関連不動産」及び「Enhanced Use Leasing (EUL)」<注>である。この4つのテーマは、国防コミュニティとそのパートナーである国防総省や軍事サービス施設、民間セクターの抱える懸案事項に、包括的に対応している。

マイアミデード郡には、多くの国防と安全保障関連の旧施設・現役施設がある。年間の地域経済効果は13億ドル（1,430億円）で、2万2,000人の雇用を提供している。

2008年2月にはニューオーリンズでADCのWinter Forumが開催され、ADC2008 Annual Conferenceの開催地は、カリフォルニア州モンレー市である。

<注>EULとは、軍事施設の建設や修繕費の調達に、基地内にある余剰の建物を民間にリースする方法。通常5年未満のリース。ディベロパーは費用を、現金もしくはサービスの提供で支払う。

②Carlos Alvarez氏 (マイアミデード郡知事)

同氏のスピーチの内容は、簡単なウェルカムメッセージであり、「マイアミデード郡はとても良いリゾート地なので、是非滞在している間に、おいしい食事を楽しんでください。また、どんどんお金を使って行ってください」という主旨の内容がユーモアを交えて繰り返された。

③Frank Nero氏 (Beacon Council 会長)

Beacon Councilは、マイアミデード郡の経済開発機構である。マイアミデード郡の人口は約240万人であり、様々な背景の人々で構成されている。郡の今日の経済成長は目覚しく、失業率もこれまで最も低い水準で推移している。

マイアミの中心部における建設、卸売業、通信、レジャー、エンターテインメント、金融サービス分野での雇用拡大が、フロリダ州全体の雇用拡大に大きく貢献している。

加えて国際貿易が、マイアミデード郡の数々のセクターでの経済成長の原動力にもなっている。マイアミ保税地区における輸出入量は、増加の一途であり、この急成長により様々な主要産業が恩恵を受けている。

マイアミデード郡の主な資産は以下のとおりである。

- 100カ国以上の領事館、貿易事務所、二国間商工会議所が世界中の物資とサービスの流れを支えている。
- 中南米への便利なアクセス。マイアミ国際空港から、ラテンアメリカ、カリブ海へは米国最大の就航便数を誇る。
- フロリダ州最大の貨物港であるマイアミ港 (Port of Miami) は、効率よく世界各地に物資を輸送することができる。
- 西半球における中心的位置にあり、東海岸時間であることから、ヨーロッパや米国西部とのコミュニケーションが容易である。
- 様々な文化を背景とし、複数言語を操る100カ国以上の労働力が集結している。
- 質の高い国際バンキング、保険、法律業務サービスなどのプロフェッショナルサービスが手軽に得られる。

- 幅広い住宅環境の選択肢があり、1年を通してアウトドア・レクリエーションにふさわしい環境が整っている。著名な文化施設があり、4つプロスポーツチームがある。

これらの資産は、同時に、マイアミデード郡の国防産業をサポートしている。マイアミデード郡は、単に国防のみに依存するコミュニティではないが、それでも国防施設の年間支出規模は15億ドル（1,650億円）に上り、2万5000人が、直接・間接的に国防産業に従事している。2006年に国防総省からマイアミデード郡に支払われた契約料の総額は2億3,500万ドル（258億5,000万円）であった。

郡内にはホームステッド、サウスコム、沿岸警備隊司令部、VAメディカルセンター、フロリダ州兵、国土安全保障局をはじめ、多くの軍事関連施設がある。

Beacon Councilはフロリダ州、マイアミデード郡、その他の自治体、地元の商工会議所、軍事施設と密接に連携を取りながら、地域の国防産業を維持成長させていく助けをしている。

④Bill Johnson氏（マイアミ港ディレクター）

マイアミ国際空港に次ぎ、マイアミ港は、南フロリダにおける第2の経済原動力である。港の経済規模は160億ドル（1兆7,600億円）で102,000人を雇用している。米国内においても、第3のゲートウェイとして位置づけられており、貨物港としてはフロリダ最大である。

マイアミ港では、7つのクルーズ船ブランドが、年間400万人の乗客にクルージングサービスを提供している。また、22隻の貨物船がマイアミ港を母港（船を登録する際に、原産地として記す港）としている。

⑤Jeffery Simon氏（Actus Lend Lease 社社長）

ADCのルーツは1970年代半ばにさかのぼる。私は当時、基地跡地の購入や再開発のための資金融資を行う、マサチューセッツ州立のMassachusetts Government Land Bankで仕事をしており、70年代半ばから80年代の初めにかけて、マサチューセッツ州で5つの基地閉鎖や移転に携わった。

91年、マサチューセッツ州のFort Devens基地が閉鎖された。この時、州の要請により、再開発事業の指揮を取るようになった。基地閉鎖再編には、経験のある人々との情報交換の必要性和大切さを感じ、ADCの前身であるNAIDを結成した。初めての会議がアラバマ州Mobileで開催された。学校の講堂を借りて行った質素なものであった。その後、OED（経済調整局）がNAIDに助成金を出してくれることになった。

これまでの経験から、最も強く感じるのは、20年もかかる長期プロジェクトを任期の短い市長を相手に討議することの難しさである。基地閉鎖や軍人宿舎の民営化には、長期的視野にたった組織の存在が必要不可欠である。

ADCの役目は、コミュニティが望む将来の展望を実現する助けとなることである。

⑥ Joe Sikes 氏 (Housing and Competitive Sourcing Director)

私は、元軍人で国防総省にも勤務し、軍事施設の建設、基地閉鎖、施設の管理などにかかわった。退役後、1992年に、BRAC1993の一部として発表されたクリントン大統領の Five Part Community Reinvestment Plan に携わった。

基地再利用には経験者と情報交換するためのネットワーキングが重要である。国防総省の中においても、情報が取れない状況であり、ADCに来て初めて様々な情報を得ることができる。

《参考文献》

http://www.gsa.gov/gsa/cm_attachments/GSA_DOCUMENT/dod_enhanced_lease_R2E-cA-e_0Z5RDZ-i34K-pR.pdf

http://en.wikipedia.org/wiki/Enhanced_use_lease

3) エデュケーショナルセッション（教育的セッション）：

(1) エデュケーショナルセッションの概要

①テーマ

再開発法と BRAC2005：ホームレス支援の模範例

(The Redevelopment Act and BRAC 2005: A Model for Homeless Assistance)

②開催日時

2007年7月30日（月） 11:00～12:30

③進行役

George Schlossberg

Kutak Rock LLP, Washington, CD 弁護士

④発表者

Linda Charest (HUD BRAC Coordinator, U.S. Department of Housing and
Urban Development, Washington, DC)

Laura Duchnak (Deputy Director, Navy BRAC Program Management Office,
San Diego, CA)

Bryant Monroe (Project Manger, Office of Economic Adjustment, Arlington,
VA)

Holly Reed (Executive Coordinator, Athens Navy Supply Corp School Local
Redevelopment Authority, Athens, GA)

⑤セッションの内容

連邦政府により施行された再開発法（The Redevelopment Act）を対象として、この法律が、実際にどのような重大な意味や、意義ある変化をコミュニティにもたらすのかを、ゲストパネリストから学ぶ。本セッションでは、実際例を語ってもらい、そこから学んだ良い例や教訓を BRAC2005 に絡めて考察する。

(2) 再開発法について

①再開発法の歴史と概要

1987年、連邦政府は「マッキニー・ホームレス支援法」(The Stewart B. MacKinney Homeless Assistance Act)を制定し、本法律の中で、軍事施設を含む連邦政府が所有する跡地利用において、ホームレスのための施設を造ることを最優先とした。

1988年の最初のBRACで、86の施設の閉鎖と59の一部閉鎖または再編が提言された。1990年のBRAC法の中で、米国内の軍事施設の閉鎖と再編が、公平でタイムリーなプロセスで行われるように、独立した委員会が設置された。この法律が、1991、1993、1995のBRAC、そして現在は2005のBRACを進めているBRAC委員会の設立を認めている。

1990年の初めに、閉鎖軍事基地のような、大型の連邦政府が所有する跡地に関する複数の利害に対して、マッキニー法が十分対応していないということになり、国防総省をはじめとする連邦機関の検討のもと、ホームレス対応を義務付ける「再開発法」(Base Closure Community Redevelopment and Homeless Assistance Act of 1994)が制定された。本再開発法は施行後、1996年の改正を受け、2005年の施設閉鎖や再編に適用される。

再開発法により、コミュニティの再利用計画の責任は地域再開発協会(LRA: Local Redevelopment Authority)の手に委ねられ、LRAが施設の閉鎖や再編から影響を受ける地域を代表することになった。LRAは、地域の経済開発やその他の開発及びホームレスの支援を目指し、様々なコミュニティのニーズのバランスを考慮した再利用計画作成の責任を負っている。また、連邦政府の住宅都市開発省(HUD: U.S. Department of Housing and Urban Development)が、計画をチェックし、再開発法を遵守した内容であるかどうかを判断する。

②再開発法の目的と適用

再開発法の目的は以下の3つである。

- a) 閉鎖・編成される基地に隣接する地域の、ホームレスやその家族のニーズと、同地域の経済再開発やその他の開発とのバランスを図る。
- b) 基地再利用計画が、必ず軍用施設に近隣するコミュニティの声を代表する組織(=LRA)の主導によって、進められていることを確認する。
- c) 再開発の各段階において、日程表や期限を設けることで、閉鎖・再編された施設の再利用を加速、促進する。

再開発法は、2005年に閉鎖が承認された全ての施設に適用される。

③再開発プロセスの参加者

a) 地方コミュニティ側の参加者

○地域再開発協会 (LRA)

コミュニティを代表して再開発計画の作成と実施の責任を担う機関。

○公的機関や NPO

閉鎖や再編の対象となった土地や建物を、公益事業に利用する場合、割引～無料で譲渡を受けることができる（公益譲渡、PBC : Public Benefit Conveyance）

○ホームレス支援提供者

ホームレス支援サービス、職業訓練、雇用プログラム、避難所、暫定住宅、恒久住宅、食料・衣料バンク、治療施設、その他、ホームレスの人々やその家族のニーズに見合った活動を行うための土地や建物を必要とする団体で、州政府や地方自治体の機関のみならず、民間団体の場合もある。

○民間企業

基地の閉鎖や再編の際、コミュニティの経済再生における私企業の役割は重要である。

b) 連邦政府側の参加者

○国防総省

○住宅都市開発省 (HUD)

④基地再開発の段階的プロセス

- 第 1 段階 大統領が BRAC の提言内容を承認。これにより正式な閉鎖・再編のプロセスが開始する。
- 第 2 段階 閉鎖・再編される土地の優先使用権は、連邦政府にあるため、まず連邦機関に対して土地利用の申込みを募り、連邦政府の潜在的な土地利用の可能性を審査する。
- 第 3 段階 上記の連邦政府の審査と並行して、当該コミュニティは「地域再開発協会」(LRA) を発足させ、国防総省の認可を受ける。
- 第 4 段階 返還予定跡地や建物のリストが軍より発行されると、LRA は入手した土地や建物の内容を、施設の近隣地域に配布される一般刊行物（新聞等）で報知し、ホームレス支援供給団体、州、地方自治体から「利用希望の意思表示通知」(NOI : Notice of Interest) を募る。
- 第 5 段階 NOI の募集が終了してから 270 日以内に、LRA は、再開発計画及びホームレス支援案を住宅都市開発省 (HUD) に提出しなければならない。

応募のあった NOI に対して、LRA は、交渉を通じて地域の利害に合致するように内容を調整し、最終的な NOI を決定し、再開発計画及びホームレス支援策を作成する。

第 6 段階 再開発計画及びホームレス支援策が HUD に提出されると、HUD は 60 日以内にその内容を審議する。審議中に LRA と内容を協議する場合もある。

第 7 段階 環境に関する連邦法に従って、軍は、譲渡する土地や建物の検査を行い、合法な内容であることが確認されて初めて、譲渡が実行される。

⑤ホームレス支援譲渡及び公益譲渡（PBC）について

a) ホームレス支援譲渡

ホームレスを支援する目的での土地建物の譲渡は、LRA に対して行う場合でも、ホームレスを代表する団体に対して行う場合でも、無料で譲渡される。

b) 公益譲渡（PBC）

州政府、地方自治体、または一部の NPO の団体は、閉鎖・再編となった基地跡地の土地建物を公益用途に利用する場合、最大 100% の割引で引き受けることができる。

PBC の分類には、公園、レクリエーション、歴史的モニュメント、空港、健康・教育・収容施設、高速道路、野生動植物保護などが含まれる。PBC を受けるに当たって、申請団体は連邦政府のスポンサー機関の認可を受けなければならない。例えば、市が基地跡地に大学を建てたい場合は、市は連邦政府の教育省（Department of Education）に申請を行わなければならない。

再開発プロセスにおいて、HUD が最終判断を出すまでは、ホームレス支援と PBC は並行に検討されなければならない。LRA は、計画検討過程の中で、公益用途の可能性を検討した証拠を HUD に提出しなければならない。つまり、公益用途とホームレス支援は、基地跡地利用計画の過程で、必ず検討されなければならない項目となっている。

《参考文献》

<http://www.oea.gov> (Base Redevelopment and Realignment Manual)

(3) 再開発の事例 (ジョージア州 Athens 市)

①Athens 市の概要

ジョージア州の北東に位置する Athens 市は、歴史的な地区でもあり、商業的な土地柄でもある。人口は 10 万人強。ジョージア大学のメインキャンパスがある。

BRAC の対象になったのは、移転が決まった Navy Supply Corp School(NSCS)の 58 エーカー(23.5ha)で、アーバンダウンタウンに位置する。

Athens 市のホームレス人口は約 500 人と想定される。この人数には、既に避難所(シェルター)に収容されている人口や、家族がある人の子供の数は含まれていない。

②BRAC2005 後の Athens 市の動き

2005 年 11 月 9 日に制定された BRAC2005 で、ジョージア州 Athens 市にある Navy Supply Corp School(NSCS)の移転が決定した。NSCS は、海軍の供給部隊の学校である。新規に任命された海軍供給部隊の将校は、本学校で、リーダーシップ、小売業務、支払い、フードサービス、データ処理、在庫管理などの基礎トレーニングを受ける。NSCS のキャンパスは 58 エーカー(23.5ha)であり、閉鎖予定時期は 2011 年となっている。2005 年 12 月、Athens NSCS LRA が国防長官より正式な再開発 LRA と認定された。

2006 年 1 月、海軍が Notice of Availability (正式に閉鎖・再編する土地や建物のリスト)を発行した。連邦機関でこの物件に興味がある団体は 5 月までに海軍に対して申し出をする必要があったが、連邦機関からの申し込みはなかった。LRA が全物件を対象に、州政府、地方自治体、NPO、ホームレス支援団体から利用希望者の募集を始めた。

2006 年 2 月、LRA に基地再利用コーディネーターを加えた。コーディネーターの責務は、LRA の活動や予算を管理・計画し、第三者との関係を調整することである。LRA 会長及び LRA 実行委員会の指示の下で、コーディネーターは 2007 年 3 月頃までに、NSCS の包括再利用計画を完成することを目指して、LRA の活動を管理する。同時に、ジョージア州、国防総省、海軍、HUD や、第三者のコンサルタント(会社)、弁護士、潜在的な土地のエンドユーザーとも折衝を行う。

6 月 6 日、Athens-Clerk 郡委員会は、LRA が経済調整局(OEA)から基地再利用計画のため助成金を受けることを承認。またコンサルティング会社(RKG Associates, Inc.)を雇用することを決定した。この費用は Athens-Clerk 郡の予算ではなく、連邦政府の助成金でまかなわれる。

6月8日、LRAはPBCに該当する州政府、自治体、ホームレス支援団体に対してNOIの募集を開始。NOIの提出期限は同年11月8日。

6月20日、州知事から任命を受けた州政府を代表するメンバーがLRAに加わる。LRAのメンバーの総数が17名となる。

6月28日、NSCSは、民間人が見学できるよう、施設を開放。コミュニティの人々が内部を見学。

9月12日、LRAは、PBC及びホームレス支援団体向けにワークショップを開催。詳細なNOI提出のプロセスを説明。その後、現地見学。

10月11日、第1回市民集会。参加者に対して、NSCSの再利用の意義、土地の評価、現在の経済市場動向分析などを説明し、参加者の質疑を受ける。

10月30日、民間ディベロッパーを対象としたワークショップ開催。

11月8日、NOI提出期限。この後270日以内に、LRAは再利用計画とホームレス支援提案を、HUD及び海軍に提出しなければならない。

11月29日、第2回市民集会。

2007年3月12日、LRAは、PBC対象NOI検討委員会及びホームレス支援対象NOI検討委員会から意見を聞いた。この時、ジョージア大学のNOIの検討を、PBCとして更に進めることが提案された。また一部のPBCやホームレス支援NOIは、基地閉鎖後の民間人の雇用を促進しない、あるいはコミュニティのニーズを上回る支援策などの理由で推奨されなかった。次のNOIは、中心街に比較的近いアーバンロケーションで公共交通機関の便がよいこと、という条件付で推進が提案された。

LRAは委員会の推奨内容を受け入れた。

6月、ジョージア大学との交渉が長期化していることから、計画提出期限の延長願いを提出し、新たな期限を10月31日として受容された。

6月17日、公聴会開催。公聴会の目的は、HUDに提出するホームレス支援提案に対して市民の意見を聞くため、及びNSCSの最終再利用計画の原案を説明し、最終計画に市民の意見を反映するためである。

最終検討で残ったNOIは以下の9つであった。

PBC=1団体（ジョージア大学医学部）

ホームレス支援=7団体

レジャー施設 1

2007年7月17日、最終の公聴会がAthens-Clark郡で開かれた。公聴会の目的は、HUDに提出するホームレス支援の内容説明を行なうこと、及び10月31日までにHUDと海軍へ提出する、NSCSの再利用計画の原案の事前説明を行い、住民の意見を計画に反映することであった。

UGA(ジョージア州立大学)との協議を継続する中で、LRAは同大学に対するNOIを承認した。承認したNOIの内容は、NSCSの跡地に、ヘルス・サイエンス・センターを建設するというもの。このセンターには、UGAのメディカルカレッジ(医学部)の拡張の一環として、メディカルスクール(医学大学院)を追加し、また既存の公衆衛生学部、ヘルス&リスク・コミュニケーションセンター、看護プログラム及びその他の関連するヘルス・プログラムが移管されることになる。

2007年7月27日、国務次官のオフィスより、基地再利用コーディネーター及びLRAの代表に対して、申し込み期限の延長承認の通知があった。NSCS再利用計画の新たな提出期限は2007年10月31日となった。

2007年10月23日、LRAは、NSCS跡地再利用計画の最終原案を承認した。

2007年10月31日、LRAは最終の再利用計画、ホームレス支援計画及び市民の意見を、HUD及び海軍へ提出した。HUDは、ホームレス支援計画及び再利用計画が、バランスの取れた内容かどうか、またBRAC法に準じたものかを確認した後、最終の承認を受けるべく海軍に送った。同時に、ジョージア大学もNSCS跡地のPublic Benefit Conveyanceを受けるための申し込みを、教育省に対して行なった。

UGAは、この土地を無償で受けることを望んでいるが、国防省としては、2005年のBRAC対象の軍の余剰地に対しては、公正な市場価格を求めている。

UGA側が提案するNSCS跡地の使用提案の中でも、メディカルスクールの創設が、主な経済的牽引力であるため、2010年5月までに、教育省よりメディカルスクール創設の承認を得るとともに、必要な政治的支援と資金を、大学側が確保することを、LRAの計画では要求している。メディカルスクールを含まない既存の学部だけの土地使用では、新しい雇用を創造することも、Athens-Clark郡の成長に貢献することもあまり期待できないからである。

再利用計画では、「UGAが上記の条件を満足できない場合には、土地の南側は教育目的でUGAに移譲し、北側は混合用途開発のために海軍が土地を販売する」としている。こうすることでAthens-Clark郡の経済発展を保障している。

《参考文献》

<http://www.navyschoolathens.com/news.html>

4) モバイルワークショップⅡ

(1) モバイルワークショップの概要

①テーマ

マイアミ／マイアミビーチの経済開発

(Miami/Miami Beach Economic Development Mobile Workshop)

②開催日時

2007年7月30日(月) 2:00～4:00

③進行役

Diana Gonzales (Beacon Council, Miami-Dade County, FL)

Cherilyn Widell (Principal, Historic Preservation, HNTB Architecture)

④ワークショップの内容

このワークショップでは、マイアミ市内をバスで回り、歴史的な建造物のほか、人口が継続して増加し、経済的にも活況な南フロリダの中で、特に建設ラッシュが起こっているマイアミビーチ、ダウントウン地区の経済開発状況を視察した。

(2) サウスビーチ (South Beach)

1960年代のサウスビーチは「神のお迎えを待つ人の街」と揶揄されるほど、退職後の老人が多く住んでいた。70年代に再開発の話が出て、ベニスのような町にしようということになった。しかし1980年にキューバのカストロが、囚人を解放したため、多くの犯罪者がこの地区に流入。一夜にして犯罪率が200%増えたと言われる。

1982年、オリジナルの町並みに戻そうと、パステルカラーに塗り替える努力が始まった。その後、テレビ番組 Miami Vice (1984-1989) や、映画 Scarface (1983) の舞台になったことより脚光を浴び始める。1990年には、市が歩道を広げ、インフラの改善を行った。

アールデコ地区 (サウスビーチ)

世界で最もアールデコ (注) 建築物が多く集まっている場所で、Española Way、Collins/Washington Ave.、Museum、Flaming Park の4つの地域がアー

ルデコ地区を構成している。このほかの7地域を加えた、合計11のマイアミビーチ市内の地域が、全米歴史保護地区として指定されている。

アールデコ地区では、条例により建物の修繕や新築の際に、厳しいデザインガイドラインが課されている。また、一部の物件に対しては、建設当時の設計ディテイルを保護するために、外観のみならず内装についてもガイドラインを設定している。

マイアミビーチのアールデコは、ストリームライン(無駄をなくした)アールデコとも言われ、株価の暴落に始まり、第2次大戦の勃発で終わる時期(1923年~1943年)に建てられた何百ものホテル、アパート、その他の建造物である。大恐慌時代を反映して、通常のアールデコよりも装飾が少ない。最も顕著な例はU.S. Post Officeの建物。デザインの特徴は、動植物や海洋に関連するものをモチーフにしたレリーフ模様となっている。

マイアミビーチ地区の建造物には、アールデコのほか、**Mediterranean Revival**と**MiMo (Miami Modernism)**の、2つの建築スタイルが見られる。これらの建築物の集合が、あたかも屋外に設置された一大博物館の体をなしている。**Mediterranean Revival**は、1920年代までのマイアミのディベロッパーが取り入れた建築スタイルであり、その特徴は、鐘楼、アーチ道、ポーチ、バルコニー、彫り物のある石、クレイタイルの屋根などである。

(注) アールデコとは、1920年代にヨーロッパやアメリカで流行した工芸や家具の装飾様式全般のことを指し、幾何学的でシンプルな直線や図柄などを特徴とする。

サウスビーチ地区の建物



(3) ダウンタウン (Downtown Miami)

①ダウンタウンの現状

ダウンタウンの広さは約 6.5 平方キロメートルである。東側はビスケーン湾に接し、マイアミ川が町を横切っている。マイアミ川は実用的な主要河川であり、同時にダウンタウンに快適性を与えている。

ビスケーン湾を越えて東には、マイアミ港（クルーズ船の寄航では世界最大規模であり、フロリダ州最大の貨物港）があり、マイアミビーチ、サウスビーチのアールデコ地区、エンターテイメント地区など有数のバケーション地域が広がっている。

また、西側には、高速道路 I-95、I-395、シビックセンター（裁判所、Jackson Memorial Hospital、教育センター等）、マイアミ国際空港（全米で 3 番目に利用者が多く、中南米へのゲートウェイ）、マイアミ複合輸送機関センター（空港、Tri-rail、Metrorail、MetroBus、タクシー、駐車場）がある。

Manny Diaz 市長の下、マイアミ市は成長を続けている。計画的な公共投資、安定したリーダーシップにより、国内外投資家の信用を得、2003 年 5 月には市債のランキングは、ジャンク（信用格付けの低いクラス）から A クラスに格上げされた。

マイアミ市が見直され、新たな興味を集めていることは、大型の新開発の波が押し寄せていることに象徴される。ハイクラスな住宅（コンドミニアム）、新しい小売センター、ホテル、オフィスなど、密度の高い複合開発が次々に行われている。国際投資の増大、南フロリダの人口増加、ビスケーン湾やマイアミ川へのアクセスの良さなども、この前例のない盛んなアーバン再開発に貢献している。

ただし、一時的な現象と見られているが、2007 年に入ってから商業・業務、住宅ともに需要量に対して供給量がだぶつき気味となっており、新たな建設計画はストップしているとのことである。

②ダウンタウンの将来

マイアミのダウンタウンはアメリカ最大のダウンタウンのひとつとして頭角を現している。新たな商業、文化、観光と、将来の展望は明るい。マイアミは生活の場として、最も活気ある都市のひとつとなると予想されている。

今後 5 年以内に、ダウンタウンには 16,000 戸の新たな住宅に加え、小売店、レストランが建設されると見込まれている。新しいダウンタウンは質の高いアーバンリビングの模範になると言われている。

現在から将来への大きな変化として、以下が見通されている。

- レストランがあまりない ⇒ 質の高いダイニングオプションが生まれる
- オフィスアワー後にはほとんど人通りがない⇒ショッピングやエンターテイメントを楽しむ人々で埋められる歩道

- 安売り店が集まった場所 ⇒ 幅広い種類の質の高い小売店の集合体
- あまり利用されていない建物 ⇒ 活況な複合センター
- 車に占領された通り ⇒ 歩行者に優しい通り
- 個々の独立したプロジェクト ⇒ コミュニティベースの総合プロジェクト
- 頑強な税基盤 ⇒ 更に頑強な経済基盤

③ダウントウンの主要施設

Performing Arts Center

劇場センターは、南フロリダの人々が長くその建設を望んでいたものである。80年代の半ば、マイアミデード郡は、劇場建設に関する検討を始め、1990年に計画を承認。その後、5.9エーカー(2.4ha)のダウントウン中心地に場所が決定。選定された場所が戦略的な位置にあり、モニュメントとしての存在、経済影響として大きなインパクトがあることから、ダウントウンの再生・再開発の火付け役となった。1996年に建築会社が選定され、その後、劇場の設計コンサルタントなどが計画に加わった。センター建設の着工は2001年、竣工は2006年8月。正式名称は **Carnival Center for the Performing Arts**.

One Miami (高層コンドミニアム)

Arquitectonicaによる設計の **One Miami (高層コンドミニアム)** は、EastとWestの2つのタワーから構成されている。ビスケーン湾を臨み、それぞれ44階、45階建て(高さ140メートル)である。2005年に完成。1~3ベッドルームで、全896戸が販売されている。価格帯は275,000ドル(3,025万円)から2,500,000ドル(2億7,500万円)程度。

この物件の特徴は、景色の素晴らしいプール、最新フィットネスセンター、コンシェルジュ、24時間セキュリティー、ハウスキーピング、カフェ、ビジネスセンター、エネルギー効率の良い冷暖房、見晴らしの良いバルコニー、ヨーロッパ風キャビネット、輸入タイル床の台所とバス、輸入大理石のカウンタートップ、エネルギー効率の良い家電、高速インターネット・ケーブルTV・データボイスなどである。

ダウントウンの建物群・商業施設



(4) ミッドタウン (Midtown)

マイアミのミッドタウンは、「街の中の街」をコンセプトにした新しい流行の居住区となっている。ダウンタウンの真北に位置する 28 エーカー(11.3ha)のこのエリアには、住宅と小売店がミックスされ、新たに作られた大通りが横切っている。

このエリアでは、コンドミニアム、ロフト、ペントハウス、アパートなどが 3,000 戸の住居を提供し、歩行者に優しい道路に面する場所には、カフェ、ショップ、ベンチなどが並んでいる。

(5) 金融地区 (Financial District)

①現状

ダウンタウンのすぐ南にある **Upper Brickell** は、古くからの金融地区であるとともに、多くの新しい高層高級コンドミニアムやオフィスタワーが建てられている。この「マイアミのマンハッタン」とも称される **Upper Brickell** は、米国内で最大の国際銀行が集まる場所である。その多くが **Brickell Avenue** 沿いにある。

Upper Brickell は、これまで金融地区として知られてきたが、昨今は多くのコンドミニアムやアパートメント・タワーが加わり、高級住宅地の要素も持ちつつある。**Upper Brickell** のすぐ東側には **Brickell Key** があり、高層のコンドミニアムタワーが多く建設されている。

金融地区の中心にある **Mary Brickell Village** は、都会的な買い物客にアピールする、幅広い趣向を織り交ぜた、高級なレストラン、ショッピング、エンターテイメントのミックスした地域である。中心は「村」のような構成で設計され、小売面積は 18,000 平方メートル。駐車スペースは 800 台。オークとマホガニーの木々に囲まれた 2 つの広場がある。

②歴史

1870 年 **Mary Brickell** と夫の **William** は、**South Miami River** の川岸に交易所を開設し、アメリカインディアンのセミノル族を相手に商売をした。インディアンは鱈皮や鹿皮を売り、売ったお金で、キャラコやビーズ、ミシンを **Brickell** から買った。この交易所を原点に、この地区は発展していった。

1907 年に **William** が死亡すると、**Mary** はビスケーン湾に沿った地域を開拓して、「百万長者の街」と呼んだ。1911 年、**Brickell Avenue** を造り、1922 年には **Brickell** 一家はマイアミ川と **Coconut Grove** に挟まれた全ての沿岸の土地を所有。この地区は presteege の高い排他的な地区として知られるようになった。

今日、当時の大邸宅の数々は事務所、高級ホテル、コンドミニウムに様変わりしている。ひとつ当時と変わらないのは、この地区が商業の中心地であり続けていることである。

《参考文献》

http://en.wikipedia.org/wiki/Downtown_Miami

<http://en.wikipedia.org/wiki/Brickell>

3. ADC2007 年次大会への参加から得られる沖縄への示唆

本調査のミッションの一つである ADC2007 年次大会（マイアミ）への参加によって得られる沖縄への示唆としては、以下の点があげられる。

1) マイアミデード郡の発展から見た沖縄の地域づくりへの示唆

マイアミデード郡の人口は現在 240 万人であり、人口、投資、貿易量などいずれの指標をみても増加しており成長を続けている。主な産業は、観光・レジャー（リゾート産業、クルーズ船、エンターテイメント等）、国際金融・貿易（国際バンキング、貿易、保険、法律サービス等）である。マイアミの成長の要因は、以下の点である。

- ① 気候や自然に恵まれるとともに、ホテル、飲食・商業、エンターテイメント等の観光サービスが充実しており、世界屈指のリゾートとしての魅力を持っていること
- ② ラテンアメリカ、カリブ海への米国最大の就航便数を持つマイアミ国際空港の存在により、マイアミは中南米とのビジネス・観光の拠点となっていること
- ③ 米国第 3 のゲートウェイとして位置づけられるマイアミ港の存在により、マイアミは国際貿易やクルーズ船観光の拠点となっていること
- ④ 幅広い居住環境の選択肢があり、1 年を通してアウトドア・レクリエーションが楽しめるとともに、文化施設やプロスポーツチーム（4 チーム）が充実していること
- ⑤ 西半球における中心的位置にあり、ヨーロッパや米国西部とのコミュニケーションが容易であること
- ⑥ 様々な文化を背景とし、複数言語を操る 100 カ国以上からの労働力が集結していること

- ⑦ 質の高い国際バンキング、保険、法律業務サービスなどの専門サービスが手軽に得られること

以上より、海洋型のリゾート地であること、観光が主力産業であること、地理的に外国との距離が近いことなどの点で、マイアミは沖縄と類似した点が多く、今後の沖縄の発展方向を考える上で非常に参考になる。

沖縄が学ぶべき点としては、経済活動の原動力として国際空港だけではなく国際港湾機能の強化が重要であること、観光機能の拡大のためにはクルーズ船観光の拠点化が有効であること、リゾート地としての発展には観光リゾート産業のみならず文化、エンターテインメント、スポーツ（プロスポーツチームの存在）等が必要であること、沖縄で萌芽のみられる国際金融機能の強化は望ましい方向であること、労働力の多様性が有力な資源となることなどである。

2) ADCの実態から見た沖縄での跡地利用関係者の組織づくりへの示唆

米国のADC（The Association of Defense Communities：国防コミュニティ協会）は、閉鎖された軍事基地の再利用や跡地開発に関わる関係者のための会員組織である。その目的は、連邦政府（国防総省、軍等）、地方政府（州、郡、市町村）、民間企業（ディベロッパー、不動産管理会社、コンサルティング会社、法律事務所、リスク管理会社、保険会社等）、地域コミュニティ関係者などの関係者に対して、国内の軍用施設地域の経済開発や課題解決に関わる、アイデア・経験・技術に関する情報交換の場を提供することである。

ADCは、年次大会の開催、ウィンターフォーラムの開催、テーマ別専門会議の開催、電子メールニュースレターの配信、基地再開発の現状レポートの発刊、ADCの専門スタッフによるアドバイザー・サービス、出版活動、会員・議会・メディア等への情報提供活動などを通して、上記の目的を達成している。

沖縄においても、今後大規模かつ複数の駐留軍用地跡地の返還が予定されているため、跡地の再利用に関わる関係者間での情報交換や相互協議・調整の場があれば、より効果的で効率的な跡地利用が可能になる。その際には、米国のADCのような関係者の会員方式による組織づくりと支援活動が参考になる。沖縄では、例えば、跡地の地権者組織、国、沖縄県、駐留軍用地跡地の所在する市町村、民間企業（県内外のディベロッパー、コンサルティング会社等）、跡地周辺の地域コミュニティ団体（住民団体、NPO団体等）等による組織化が想定される。

3) ADC2007 から見た沖縄での跡地利用関係者の交流の場づくりへの示唆

米国の ADC は、多様な活動を展開しているが、その中で中心となるのが各種の会議の開催である。最大のものは ADC 年次大会 (Annual Conference) であり、その他にもフォーラムや専門会議を開催している。

特に、多くの専門家が一堂に会する ADC の年次大会は、軍用施設を抱える地域の再開発の計画や実行を効果的かつ協働的に行ないたいと考えている関係者に対して、効率的な情報収集とネットワーキングの機会を提供する場となっている。また、年次大会では民間企業等による展示スペースも設けられており、不動産開発事企業やコンサルティング企業等のビジネス機会の創出にもつながっている。

沖縄においても、今後は上記のような駐留軍用地跡地利用の関係者（地権者、行政、民間企業、地域住民等）の組織化とともに、関係者が一堂に会し、跡地利用に関する情報共有とコミュニケーションを行える機会を創出することが重要である。具体的には、ADC 年次大会のような複数のテーマ別のセッション、ワークショップ、展示等から構成される会議の開催が望ましい。

Ⅲ章 米国における軍用地跡地利用に資する最新事例調査

1. 軍用地跡地利用の事例調査

1) ホームステッド空軍基地跡地の再開発（対象面積：717 エーカー（290ha））

○訪問・視察先：マイアミデード郡政府訪問 ホームステッド空軍基地跡地開発視察
○訪問・視察日時： 2007年7月31日（火） 会議： 13：30～15：00 視察： 15：30～
○先方対応者： <マイアミデード郡政府> Ms. Natacha Seijas County Commissioner, District 13 Mr. Wendi J. Norris Director, General Services Administration Ms. Leland S. Salomon Chief, Real Estate Development, General Services Administration Mr. Robert N. Warren Real Estate Advisor, Real Estate Development, General Services Administration
○資料・情報： ・訪問時のヒアリング情報、地図情報、ホームページ掲載情報

(1) ホームステッド空軍基地跡地の概要

- ・ フロリダ南東部のマイアミデード郡にあったホームステッド空軍基地は、国立公園（ビスケーン湾、エバーグレイズ国立公園）に挟まれた特殊な地理環境にあり、飛行訓練や有事対応の支援を行う拠点として活用されていた。しかし1992年のハリケーン・アンドリューによって基地が壊滅的な被害を受けると、翌年には主に予備役兵の訓練を目的とした予備役基地への規模縮小が決定された。

- ・ ホームステッド空軍基地の縮小に伴い、基地面積の約 3 分の 1 にあたる 717 エーカー (290.2ha) がマイアミデード郡に譲渡され、残りの土地については空軍予備役基地として現在活用されている。
- ・ マイアミデード郡に譲渡された土地の一部では学校施設や住宅施設の建設が行われているが、その他の土地については裁判中のため、再開発が中断している部分が多い。
- ・ また、最近では再び空軍予備役基地の利用頻度が高まり、郡に譲渡された土地を空軍が借り受けており、基地の拡張工事も行われていることから、当初想定していた基地跡地の再開発は、予定どおりには進んでいない状況にある。
- ・ 基地部分については、予備役基地に規模が縮小されたものの、基地にはおよそ 1,600 人が雇用されており、地元への経済効果は年間およそ 2 億 1000 万ドル(231 億円)といわれ、地域に少なからず影響を与えている。

(2) ホームステッド空軍基地跡地の開発経緯

- ・ 1992 年の超大型ハリケーン・アンドリューがフロリダ州を襲い、その際にそれまで非常に活気のあったホームステッド空軍基地は壊滅的な被害を受けた。これを機に、連邦政府は基地のあり方を見直すことになった。
- ・ 1993 年、連邦政府の防衛基地整理縮小及び閉鎖委員会がホームステッド空軍基地の再編を提言した。この提言を受けて予備役基地として規模が縮小することになる。
- ・ 1994 年に米国空軍はホームステッド空軍基地に関する最終環境影響報告書を発行したのち、マイアミデード郡が軍滑走路を含む 1,800 エーカー(728.5ha)の基地跡地について商業空港として使用することを決定した。これを受けてマイアミデード郡は、正式にホームステッド空軍基地跡地を商業空港にするための申請を行った。その際に、商業空港になることを見込んで大手ディベロッパーが郡より土地のリースを受けた。
- ・ 1997 年、2つの国立公園に挟まれているという地理状況から、環境保護団体からの強い反対を受けて米国空軍と連邦航空局は、補足環境影響調査を行った。
- ・ 補足環境影響調査が終了した 2000 年になると米国空軍は 1994 年の決定を覆し、717 エーカー(290.2ha)の基地隣接地についてはマイアミデード郡が経済開発目的で無償取得することを認めたものの、商業空港としての利用は認めないほか、基地飛行場は予備基地(エアリザーブベース)として利用し、郡に譲渡しないとする決定を下した。
- ・ 商業空港と見込んで計画を立てていたディベロッパーが商業空港建設の可否について、商業空港の建設を認めない軍や土地の提供者であるマイアミデード郡との間で裁判が行われており、再開発が中断されている。

(3) ホームステッド空軍基地跡地の土地利用

- ・ マイアミデード郡が連邦政府から 1994 年に土地を譲渡された際には、基地跡地の利用にあたっては、「人口増加に結びつく経済開発を抑制する一方で、雇用機会の創出に結びつく経済開発を促進すること」という条件がついていた。
- ・ ホームステッド空軍基地跡地の利用については、連邦政府から提示された「雇用機会の創出に結びつく経済開発」という指針を守っていればマイアミデード郡が跡地利用について決定権を持っている。
- ・ 当初の開発計画では、空軍滑走路を利用した商業空港の構想を前提として、周辺にホテルや商業施設などの建設を計画していた。しかし、政府の商業空港は認めないという方針変更によって当初計画は頓挫した。それに加えて、ディベロッパーが商業空港開発の禁止等に対して訴訟を起こした結果、マイアミデード郡に譲渡された特に利用価値の高い土地のほとんどは、裁判のため再開発が中断している。
- ・ 当初、空軍の予備基地飛行場（リザーブベース）は、ほとんど飛行機の発着が無い空港の予定であったが、実際は、発着の多いアクティブな基地として利用され、使用頻度が年々増えていった。このため、空軍の基地機能を維持するための施設用地が少なくなり、マイアミデード郡が譲渡された土地の一部を空軍ヘリースするという事態も起こっている。
- ・ 跡地全体の利用計画については、経済社会環境が大きく変わっていることから、以前の開発計画を見直し、新しい全体開発計画（マスタープラン）作成することの必要性が高まっている。その際には、人口増加に結びつく経済開発を抑制するという制限条件は今も有効であることから、住宅の建設は今後も難しい見通しとなっている。
- ・ なお、跡地全体の利用計画は未策定であるが、現基地沿いの部分は公的機関の施設用地として利用されている。

①土地利用構成の現況

a) ホームレストラスト用地

マイアミデード郡に譲渡された土地の一部である 84 エーカー（34.0ha）は、郡からホームレストラストに再譲渡されている。この土地は、優先的に譲渡されたために既に開発は終えている。ホームレストラストは、緊急シェルターや、ホームレス向けの住居施設を建設した。

b) 学校用地

マイアミデード郡公園用地に隣接した約 40 エーカー（16.2ha）の地区は、郡の学校（New Miami-Dade County School）の建設が予定されている。周辺居住区からの子弟を受け入れる教育施設（幼稚園から 8 年生まで）であり、現在建設中で間もなく開校の予定となっている。

c) 公園

マイアミデード郡公園は、従来から整備されているが、マイアミデード郡は再開発の意向を持っている。

d) バス整備場用地

郡政府の公営バス会社であるマイアミデード・トランジット社のバス整備場（600台の収容力を持つ車庫+メンテナンス施設）用地が39エーカー（15.8ha）ある。バス整備場は、3年後に整備される予定である。

e) 経済開発用地

ホームステッド基地跡地内の北側に、経済開発地区（Economic Development Area）が2地区指定されている。2地区のうち、北側地区は元住宅地+ゴルフ場で110エーカー（44.5ha）の広さを持つ。一方の南側地区は75エーカー（30.3ha）である。いずれの地区も域内の幹線道路に面していることなどから、最も開発ポテンシャルの高い地区として評価される。将来的には住宅及び商業用途の開発を想定している。

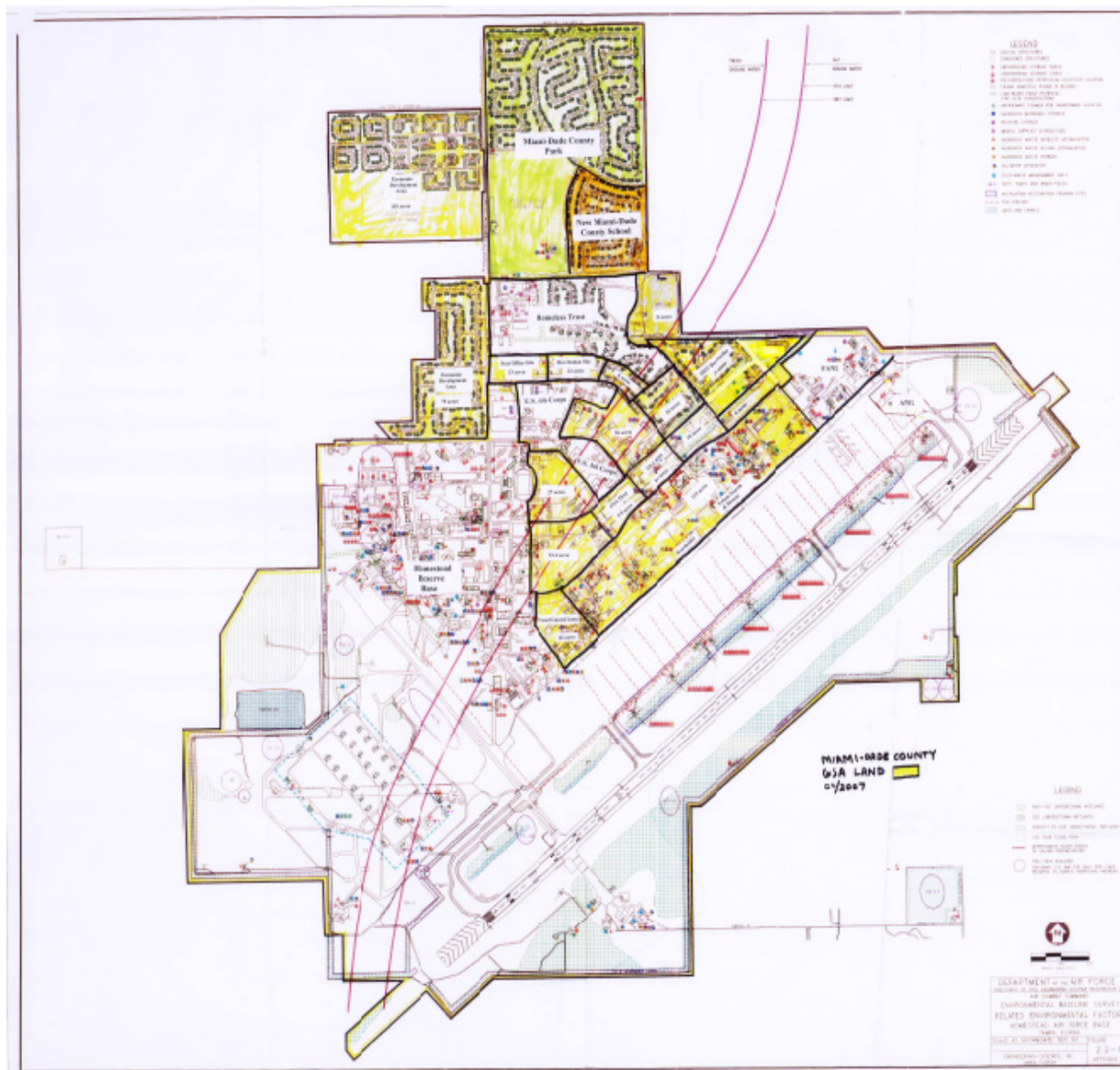
f) その他立地施設

その他の施設としては、現在建っているものとして、連邦政府の職業訓練施設、沿岸警備隊（Coast Guard）の施設、フロリダ州陸軍ナショナルガードの建物、小売店舗（軍関係のBX マート）、緊急物資保管倉庫、救出活動に特化した消防隊施設などがある。

②主な土地所有関係

- ・ 連邦政府から譲渡を受けたマイアミデード郡が、ディベロッパーにリースする形となっている。

図表Ⅲ-1 ホームステッド空軍基地跡地開発の土地利用等のイメージ図



(出所) マイアミデード郡政府資料

(4) 周辺開発の状況

- ・ ホームステッド基地跡地の周辺では、ホームステッド市が、モータースポーツコンプレックスと野球スタジアムを建設している。将来的には、これらの施設を中心としたデスティネーションリゾート（観光目的地型のリゾート）をつくるという構想もあるようである。
- ・ ただし、野球スタジアムは、野球チームのクリーブランド・インディアnzの練習場として市が建てたが、ハリケーン・アンドリューの襲来以降、クリーブランドは来なくなってしまう目算がはずれた形となっている。

(5) ホームステッド空軍基地跡地開発の課題

- ・ 基地跡地（マイアミデード郡の所有地）の開発については、商業空港の是非や土地所有権をめぐる、現在連邦裁判所での裁判と、郡レベルの裁判の2つが争われている（注）。米国では、こうした法的係争が起こると、全てが滞ってしまい、現状では開発も滞っている状況にある。できるだけ早く法的係争に決着をつけ、開発を進めることが望まれている。
- ・ 基地跡地について度重なる利用計画の変更が行われた。当初の計画では、基地の敷地全体をマイアミデード郡に譲渡する予定であったが、途中から土地の大半を軍用地として存続させることになり、利用計画の変更を余儀なくされた。こうした結果、現在、合意された全体マスタープランが無いため、経済開発地区を中心とした全体の開発計画の立案が望まれている。
- ・ ハリケーン・アンドリューにより、建物だけではなく跡地内のインフラ（道路、上下水道等）も大きなダメージを受けており、現在まで放置されたままになっている。開発を進める上では、こうしたインフラの再整備を行う必要がある。
- ・ なお、現在の基地跡地の空軍による従前の用途は、住宅系が多かったため、環境汚染の問題は比較的少ないと考えられている。

(注) 2つの裁判のうち一つは、ディベロッパーが空軍に対して、最終的に商業空港の開発を禁止したことを不当として訴えている裁判。もう一つは、同じくディベロッパーがマイアミデード郡に対して、郡が一旦リースした土地の所有権はディベロッパーにあるとして訴えている裁判である。

(6) 沖縄の基地開発への示唆

※以下のコメントは、ヒアリングの際にマイアミデード郡の担当者から直接得られたものがある。

- ・ (沖縄の基地及び周辺の市街化状況を示した写真をみて) 沖縄の基地周辺はすでに住宅等が密集しており開発されている。このため、基地の開発については、基地の中だけを対象とすることになる。しかし、基地の中を開発する際には、周りとの関係をきちんと考える必要がある。基地内を開発し過ぎると周辺が機能しなくなる。例えば、商業開発を進めると周辺の商業機能が低下してしまう。こうした点に配慮する必要がある。
- ・ ホームステッドの場合は、ハリケーンによって軍用地も周辺の土地も全てが破壊されたため、一体的な開発のプランニングが必要であった。

ホームステッド空軍基地跡地の再開発の現況写真



ホームレス向け住宅



郡立学校（建設中）



経済開発地区（未利用地）



連邦政府の職業訓練施設



消防隊施設



緊急物資保管倉庫

2) オーランド海軍訓練センター跡地の再開発（対象面積：1,100 エーカー（445ha））

○訪問・視察先：オーランド市訪問

海軍訓練センター跡地開発の視察（ボルドウィンパーク）

○訪問・視察日時：

2007年8月2日（木）会議： 13:45 ～ 15:00 視察： 15:30～

○先方対応者：

<オーランド市職員>

Mr. "Frank" William Franklin Billingsley, III

Economic Development Director

Mr. Bruce Hossfield

Senior Planner, Planning and Development Department

Mr. Kevin R. Tyjeski, AICP

Chief Planning Manager, Economic Development Department

<ディベロッパー>

Mr. John H. Classe, Jr., P.E

Managing Director, Baldwin Park Development Company.

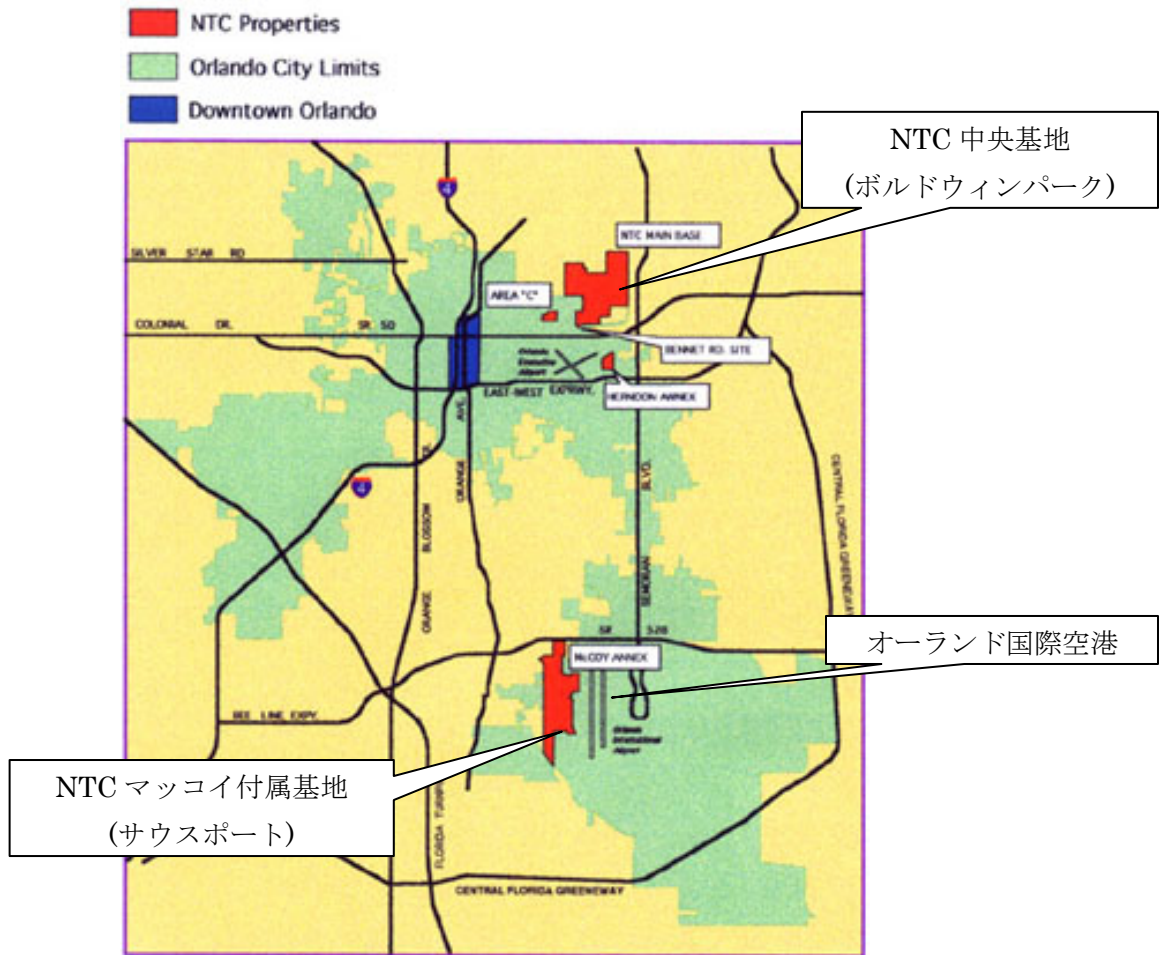
○資料・情報：

- ・ 訪問時のプレゼンテーション資料、配布資料、ホームページ掲載情報

(1) オーランド海軍訓練センター跡地の再開発の概要

- ・ フロリダ州中部オーランド市における海軍訓練センター（NTC：Naval Training Center）跡地は4ヶ所に分布しており、うち比較的規模の大きいNTC中央基地（NTC Main Base）とNTCマッコイ附属基地（NTC McCoy Annex）跡地でそれぞれ複合コミュニティの開発が進んでいる。
- ・ NTC中央基地の開発は「ボルドウィンパーク」、NTCマッコイ附属基地の開発は「サウスポート」と呼ばれている。
- ・ 今回の現地調査では、オーランド市からの主な説明対象及び現地視察の対象が「ボルドウィンパーク」であったため、以下ではボルドウィンパークを中心に記述する。

図表Ⅲ-2 海軍訓練センター (NTC) 跡地の位置



(出所) オーランド市ホームページ

<http://www.cityoforlando.net/planning/ntc/ntc_loc.htm>に加筆したもの。

(2) ボルドウィンパーク (Baldwin Park)

①ボルドウィンパークの概要

- ・ ボルドウィンパークは、オーランド市市街地から 2 マイル (約 3km) ほど離れた所に位置する約 1,100 エーカー (445.2ha) の海軍訓練センター (NTC) 中央基地跡地に開発された、複合コミュニティである。NTC 跡地を持続可能な伝統的地域 (Traditional Neighborhood) に変える目的で開発されている。
- ・ ボルドウィンパークの開発された跡地は、海軍からオーランド市に譲渡されたものであり、市がその土地をコンペに入選したディベロッパーに再譲渡した。ディベロッパーは、既存施設の取り壊しから、土地の造成、インフラ整備に至るまでを自己の負担で行った。
- ・ ボルドウィンパークの人口は、現在約 4,300 人である。2006 年 3 月までにインフラの整備は 98%、住宅の建設は 45%完了している。
- ・ 開発プロジェクトは 2013 年頃に終了する見込みであり、最終的に人口は 1 万人を超える予想されている。

②ボルドウィンパークの開発経緯

- ・ 1960 年代初めに、ボルドウィンパークにあった陸軍航空基地 (現在のボルドウィンパークのより広い範囲の敷地を有していた) は閉鎖され、その跡地の一部が海軍訓練センター中央基地 (NTC 中央基地) として使用されることになった。
- ・ 1993 年、基地再編・閉鎖委員会 (BRAC) はオーランドの NTC の閉鎖を決定する。それを受けて、オーランド市は、NTC 中央基地 (ボルドウィンパーク) の再利用に向けて動き出した。
- ・ ボルドウィンパークの開発に至る主な流れは、「基地再利用計画 (Base Reuse Plan)」の策定→「事業・開発計画 (Business and Development Plan)」の策定→「都市デザインビジョン計画 (Urban Design Vision Plan)」の策定→「開発チームの選定」である。

a) 「基地再利用計画 (Base Reuse Plan)」の策定

- ・ オーランド市は、1993 年にフロリダ州の大手企業と政府機関のリーダーからなる NTC 基地再利用委員会 (NTC Base Reuse Commission) を立ち上げた。同委員会は、NTC の資産及び設備の移譲にあたり、地域経済の発展に繋がる形で開発を進めるための方向を検討することを目的としている。
- ・ さらに、オーランド市は、国防省経済調整局 (OEA) の財政的援助の下、NTC 再利用事務局 (NTC Base Reuse Office) を設立し、基地再利用計画 (Base Reuse Plan) を立案するため BRW 社 (BRW,Inc. : フロリダ州のエンジニアリング会

社)を中心にコンサルティングチームを結成した。

- コンサルティングチームを中心に、11ヶ月をかけて基地再利用計画を策定した。同計画は、1995年に市議会によって承認された。
- この計画によって、基地再利用の理念や目標、利用機会と制約条件等が明らかにされた。

b) 「事業・開発計画 (Business and Development Plan)」の策定

- 基地再利用計画をもとに、オーランド市は、事業・開発計画の策定を不動産調査コンサルタントに委託した。事業・開発計画の中で、基地の全ての資産査定、新たなインフラ整備及び既存のインフラ更新の費用、新規道路建設の費用、建物除去費用、段階的な計画と財務見積書の作成、開発プロジェクトが市財政に与える影響の評価等が行われた。これらの計画策定過程で積算したオーランド市の負担する費用と収入の見積りは、市が作成した「NTCの適正市場価値評価」の中に反映され、この評価結果に基づいて海軍からの市への土地譲渡費用に関する交渉が行われた。

c) 「都市デザインビジョン計画 (Urban Design Vision Plan)」の策定

- NTC中央基地の再利用計画 (Base Reuse Plan)の承認から約2年後の1997年前半より、オーランド市が委託したコンサルタントチームによって、基地の再開発は具体的な設計段階に進んだ。
- オーランド市が採用したネルソン・アソシエイツ (Nelessen Associates)を中心とするコンサルタントチームは、詳細な都市計画と輸送計画 (交通計画)の立案を担当し、PBS&J社及びWBQ社が率いる第2のコンサルタントチームは、補助的インフラ計画の作成を担当した。
- 市民参加はこの計画立案過程において重要な役割を担った。その一つとして、住民が望む再開発の形を明確にするため、景観嗜好調査 (Visual Preference Survey)が行われた。その結果は、住民が参加するワークショップで発表され、いくつかの再開発に向けたコンセプトが決定された。
- 提示された主なコンセプトは以下のとおりである。
 - 敷地内の湖畔を公共に開かれたものにする
 - オープンスペースを使い、プロジェクト全体を通して緑のネットワークをつくる
 - 活気に満ちたメインストリートをつくる
 - 基盤の目状の道路ネットワークにより、交通渋滞を分散させる
- ネルソン・アソシエイツのチームは、決定されたコンセプトと伝統的な街路・建築デザイン (Traditional Neighborhood Design)の原則に基づいて、都市デザ

インビジョン計画（Urban Design Vision Plan）を作成した。

d) 開発チーム（ディベロッパー）の選定

- ・ 再開発のコンセプトが明確になったところで、オーランド市は次のステップとして、開発チーム（最終的に再開発を委託するディベロッパーとしての候補）の選定に乗り出した。まず、市は国内のディベロッパーにより構成される開発チームを4チーム選出し、各チームに市の職員を派遣した。
- ・ 市職員が実際に開発チームと再開発計画を練り上げることで、地域コミュニティの目指す方向をディベロッパー側に正確に伝え、ディベロッパー同士の競争の質を高めることを狙いとした。これにより、各チームの再開発計画案の質の向上をもたらすことに成功した。
- ・ 各開発チームによるプレゼンテーションや、実際にチームの手がけた開発案件の視察を含む6週間に渡る精査の後、1998年5月、市は再開発のディベロッパーとして、オーランドNTCパートナーズ（Orlando NTC Partners）を選定した。開発計画案の一貫性、経験、自然環境との調和などが、選定の主な理由であった。

③ボルドウィンパークの開発概要

- ・ オーランドNTCパートナーズにより、2001年から再開発がスタートした。
- ・ 再開発にあたっては、256棟の既存建築物が解体され、25マイル（約40km）に及ぶ道路が取り除かれた。また、200マイル（約322km）に及ぶ地下のインフラ設備も除去され、60万トンを超すコンクリート、8万トンのアスファルト及び24万トンの石灰岩が処分あるいは再利用された。
- ・ この再開発により200エーカー（80.9ha）の公園用地を確保し、250エーカー（101.2ha）の湖を市民に開放できることになった。また、各連邦政府機関の運営用の90エーカー（36.4ha）の区画が確保され、残り550エーカー（222.6ha）が、新しい通りや区画を開発できる土地となった。
- ・ 再開発の概要は以下のとおりである。
 - 全体開発面積：1,100エーカー（445.2ha）
 - 開発開始時期：2001年10月（インフラ整備開始）
 - 開発完了時期：2012～2013年（予定）
 - 計画人口：約10,000人（2007年4月現在で4,300人）
 - 計画住宅戸数：4,300戸（戸建て：1,128戸、集合住宅：3,172戸）
 - インフラ整備率（2006年3月現在）：98%
 - 住宅整備率（2006年3月現在）：45%（建設完了）

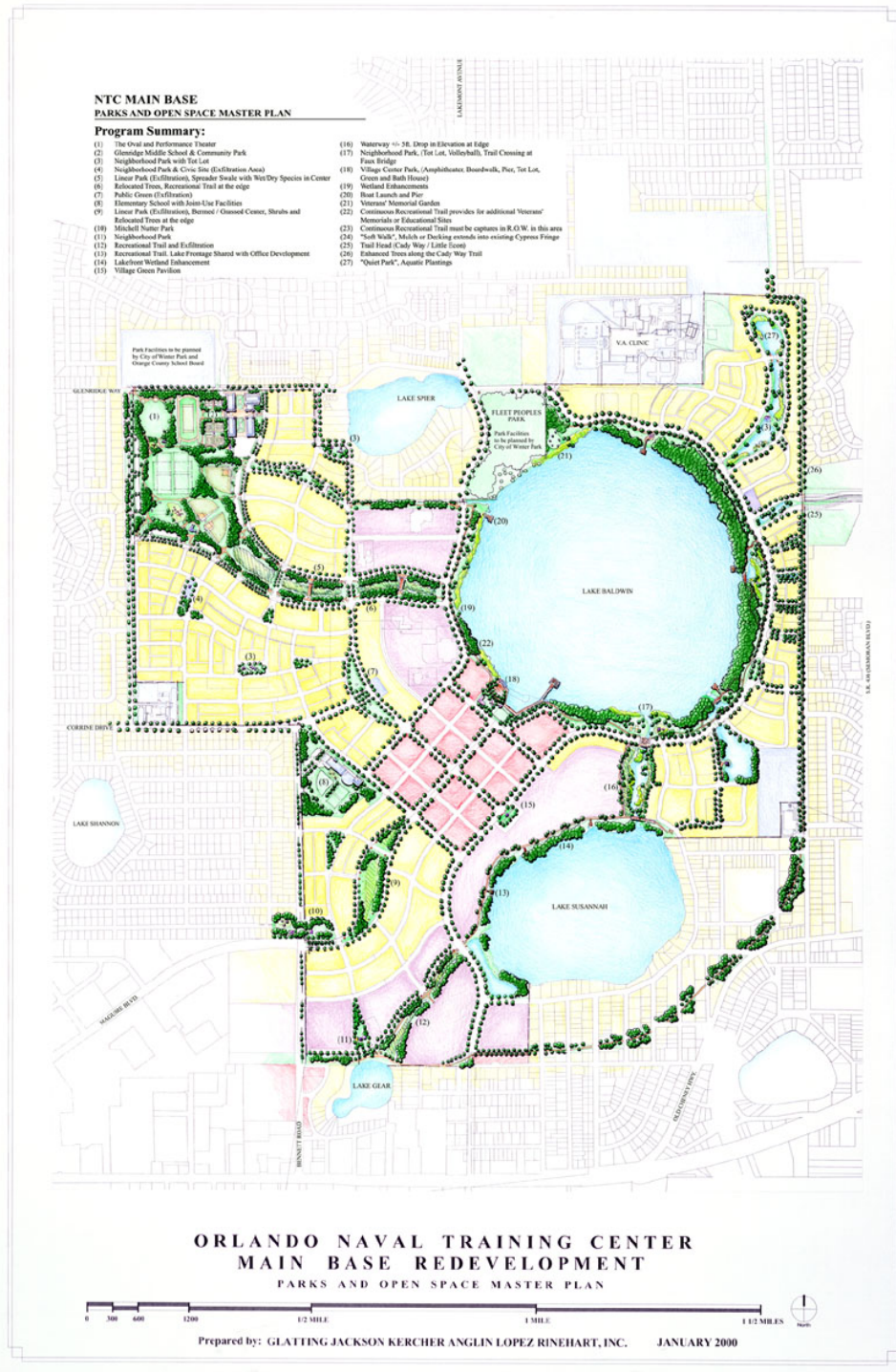
○開発投資額：

- ・土地購入費：600 万ドル（6 億 6,000 万円）
- ・建設総投資額：1 億 2,000 万ドル（132 億円）

図表Ⅲ-3 ボルドウィンパークの主な土地利用構成

項目	面積等
総開発面積	1,100 エーカー（445.2ha）
中心街（Village Center）	40 エーカー（16.2ha）
<ul style="list-style-type: none"> ・オフィススペース ・商業用スペース ・住居用スペース 	床面積：210,000sf（19,510 m ² ）
	床面積：189,900sf（17,640 m ² ）
	不明
公園及びオープンスペース	200 エーカー（80.9ha）
湖	250 エーカー（101.2ha）
近隣オフィススペース	12 エーカー（4.8ha） 32 棟／各 3,000～17,000sf（278.7～1,579 m ² ）
近隣商業スペース	床面積：655,852sf（60,930 m ² ）
学校地区	小学校 1 校：13 エーカー（5.3ha） 中学校 1 校：13 エーカー（5.3ha）
戸建住宅地区	不明

図表Ⅲ-4 ボルドウィンパークの開発図



(出所) オーランド市ホームページ

<<http://www.cityoforlando.net/planning/ntc/ntcmbmap.htm>>

図表Ⅲ-5 ボルドウィンパークの土地利用構成図



(出所) Baldwin Park Development Company (オーランド NTC パートナーズ)
 <http://www.baldwinparkfl.com/web/master_site_plan.asp>

④ボルドウィンパークの開発主体

- ・ ボルドウィンパーク開発のディベロッパーは、オーランド NTC パートナース (Baldwin Park Development Company) である。
- ・ 同パートナーズは、複数の企業からなるジョイントベンチャーであり、オーランド市から NTC 中央基地跡地の敷地を買い取り、再開発を主導した。
- ・ また、同パートナーズは、マスター・ディベロッパーと呼ばれる企業の下に、一戸建て、アパート、商業施設、オフィスなどの建設をそれぞれ担当するサブディベロッパーを連れ、一つのディベロッパー組織体として成り立っている。
- ・ なお、マスター・ディベロッパーは以下の 3 社である。
 - Carter & Associates
 - Mesriow Stein Real Estate, Inc
 - Atlantic Gulf Communities Corp

⑤ボルドウィンパークの開発手法

a) 土地の取得・資金調達

- ・ NTC 中央基地閉鎖の発表から 6 年後の 1999 年 10 月、オーランド市議会は満場一致で、海軍から基地跡地資産を購入することを可決した。
- ・ 1999 年オーランド市は海軍から土地を購入後、直ちにこれをディベロッパーであるオーランド NTC パートナースに転売することを決定した。この決定の条項には、市は海軍に対して 120 万ドル(1 億 3,200 万円)を支払い、加えてディベロッパーから支払われる金額のうち 75%を支払うことが盛り込まれていた。実際に、ディベロッパーが市に支払った土地購入代金は、600 万ドル (6 億 6,000 万円)であったので、その 75%である 450 万ドル (4 億 9,500 万円) が市から海軍に支払われたことになる。
- ・ 取得した土地資産をディベロッパーにすぐに転売できたことで、オーランド市は財政的な苦境を免れた。また、莫大な課税対象を得たことにもなった。また、旧海軍施設の取り壊しや、古いインフラなどの取り壊し、新しいインフラの整備費用なども、ディベロッパーが負担し、市の負担は発生しなかった。

b) 開発に関する条例、ガイドラインの制定

- ・ 1998 年 7 月 27 日、オーランド市は「計画開発条例」(PD : Planned Development Ordinance)を制定、ボルドウィンパーク内の開発の全ては、この規制に基づいて行われた。
- ・ 一方、ディベロッパーのオーランド NTC パートナースは、住宅地の景観の一貫性を保つために、「建築ガイドライン」を作成し、土地を売却する前に土地購入者に

建設プランを提出させ、それがガイドラインに沿ったものかをチェックすることとした。また、そのチェック後に、市が建築許可を出す仕組みとなっている。

- ・ この建築ガイドラインには、土地の価値を維持ないし上昇させていく目的があり、全ての土地が売却され、ディベロッパーが去った後でも、市が建物の改築・変更などについて、権限をもつ仕組みになっている。

⑥ボルドウィンパーク再開発における経済効果

- ・ この開発による経済効果は非常に大きく、15億ドル(1,650億円)強の固定資産税評価額、年間3,000万ドル(33億円)の固定資産税収入、6,000人の雇用機会創出、1億8,000万ドル(198億円)の給与支払額、延べ5,500万時間を超す延べ労働時間(man hour)などが推定されている。
(Baldwin Park FACT SHEET より)

(3) サウスポート (Southport)

①サウスポートの概要

- ・ サウスポートは、市南部、オーランド国際空港近くに位置するNTCマッコイ付属基地跡地であり、そのうち約200エーカー(80.9ha)の元海軍家族用住宅地は、一般向け住宅地への転用が成功している。
- ・ また海軍のレクリエーション施設の跡地には50エーカー(20.2ha)のコミュニティパークが整備され、残りの土地に関してはビジネスパークやタウンセンター建設などの開発計画のもと、オーランド市がディベロッパーを募集している段階である。

②サウスポートの開発経緯

- ・ 1970年代初めにマッコイ空軍基地が閉鎖され、空港設備及び敷地は市に譲渡された後、オーランド国際空港となる。空港の西側の残り840エーカー(339.9ha)の敷地はNTCへ譲渡され、NTCマッコイ付属基地となる。
- ・ 1993年、基地再編・閉鎖委員会(BRAC)により、NTCマッコイ付属基地の閉鎖が決定される。それを受けて、1994年にオーランド市は、NTCマッコイ付属基地の再利用計画を策定する。
- ・ 1993年から1997年にかけて、市からの委託を受けたコンサルタントチーム等がサウスポートのインフラ(道路、水道・下水道等の状況)の調査を行った。その結果、それらの再利用は不可能であり、既存のインフラを取り除き、新たな整備をする必要性が明らかになった。

- 1998年、200エーカー（80.9ha）に建つ660戸の海軍家族用住宅は、土地と建物を一括して、ディベロッパーに売却された。再開発を請け負ったディベロッパーによる改修・改装ののち、一般向けに売り出され、サウスポートビレッジ（Villages of Southport）として生まれ変わった。18ヶ月で660戸の住居全ての売却が完了し、NTC オーランド跡地再利用計画の最初の成功事例となった。
- 現在のオーランド国際空港を運営する、オーランド空港局（GOAA: Greater Orland Aviation Authority）は当初、NTC マッコイ付属基地の173エーカー（70.0ha）について、多様な施設が開発に利用できるとして計画案を提出するが、この地域での施設の有望性が見込めないと見方を変え、連邦政府に改正案を提出。要求を50エーカー（20.2ha）の取得まで減らした。2000年11月、残り約110エーカー（44.5ha）は再開発のため市に譲渡された。
- 2001年には海軍基地のレクリエーションエリア跡地が、約50エーカー（20.2ha）の敷地に野球場やバスケットボールコート、サイクリングロードなどを有するサウスポートコミュニティパークとして再開発された。
- 残り約278エーカー（112.5ha）の市が保有するNTC 付属基地跡地の再開発計画について、2001年8月最初の草案（Southport/McCoy Annex Vision Plan）が起案される。
- 2002年9月に草案が改訂され、これを元に開発チーム選定の段階に移行することが期待されたが、環境浄化に責任を持つ海軍と市側の交渉の長期化、市側とGOAAとの間での土地（資産）交換に関する交渉の長期化が主な原因となり、これに時間が費やされることになった。
- 2006年、海軍とGOAAとの交渉に決着がついたオーランド市は、サウスポートの最終的な開発プラン（Southport Vision Plan）を完成させた。オーランド市はこれをもとに、約200エーカー（80.9ha）の市の保有地を引き受けるディベロッパー向けに、RFP（提案依頼書）を発行し、開発チームを募集している。

③サウスポートの開発概要

- NTC マッコイ付属基地跡地（サウスポート）の総開発面積は約840エーカー（339.9ha）である。
- オーランド市は以下の土地利用構成計画を基に、ディベロッパーを募集している。

○ビジネスパーク区画	約27エーカー（10.9ha）
○タウンセンター区画	約97エーカー（39.3ha）
○湿地帯強化区画	約59エーカー（23.9ha）
○地域開発区画	約20エーカー（8.1ha）
- RFP（Request For Proposal）では諸条件によっては、この市所有の区画もディベ

ロッパーが取得できるとしている。また、2007年1月まで営業をしていたゴルフコースを含む、約177エーカー（71.6ha）の土地が、現在競売にかけている。

- 既に関済済みの主なエリアは以下の通りである。
 - サウスポートビレッジ 約200エーカー（80.91ha）
 - サウスポート公園 約50エーカー（20.2ha）

図表Ⅲ-6 サウスポート地区の土地利用（NTC マッコイ附属基地）



（出所）オーランド市ホームページ

<<http://www.cityoforlando.net/planning/ntc/ntcvispm.htm>>

(4) オーランド海軍訓練センター跡地開発の評価

- ・ 以上のようにオーランドにおける海軍訓練センター（NTC）跡地開発は、成功を収めている。海軍訓練センター（NTC）の跡地がいずれも、同一市内であったことが、再開発を成功させる上で欠かせない要素であったと指摘されている。米国内の他の基地の中には、異なる自治体に広がっている例も多く、その場合自治体同士での調整がスムーズな開発活動の障害となるケースがみられるからである。

ボルドウィンパーク開発の現況写真



集合住宅



タウンハウス（住居兼オフィス）



戸建て住宅



調整池を活用した親水環境



業務ビル（旧軍用施設の活用）



近隣商業施設

2. 先進的なまちづくりの事例調査

1) フロリダ州東海岸地域の再開発

○訪問・視察先：南フロリダ地域計画協議会訪問 Eastward Ho! 関連プロジェクト視察
○訪問・視察日時： 2007年8月1日（水）会議：10：00～12：00 視察：13：30～
○先方対応者： <南フロリダ地域計画協議会> Ms. Isabel Cosio Carballo Coordinator, Legislative & Public Affairs Mr. Robert J. Daniels Assistant to the Director, Policy and Planning Mr. Richard F. Ogburn Assistant to the Director, Research & Budget Mr. David Dahlstorm Project Manager
○資料・情報： ・訪問時のプレゼンテーション資料、配布資料、ホームページ掲載情報

(1) 南フロリダ地域計画協議会の概略

①協議会の概要

- ・ 南フロリダ地域計画協議会（SFRPC：South Florida Regional Planning Council）は、フロリダ州に7つある地域計画協議会（RPC：Regional Planning Council）のうちの一つであり、1969年に設立された。現在では、3つの郡（モンロー郡、マイアミデード郡、ブロワード郡）の開発計画支援を担当している。
- ・ 地域計画協議会（RPC：Regional Planning Council）とは、フロリダ州の州法第186条及び地方自治体間の協定により設立される、フロリダ州独自の多目的地域事業体である。その目的は、各自治体にとどまらない広域的な地域問題について、各自治体の施策を調整すること、また自治体に対し、技術的な支援を行うことなどである。

- ・ フロリダ州の地域政策の計画体系をみると、最上位にあるのが州の策定する「州総合計画 (State Comprehensive Plan)」であり、それに基づき州内の地域単位を対象とした「戦略的地域政策計画 (Strategic Regional Policy Plans)」が策定される。さらに、それらに整合する形で、各自治体 (市町村等) の「地域総合計画 (Local Comprehensive Plan)」が作られ、それに基づき「土地開発規則 (Local Land Development Regulations)」が制定される。
- ・ このような計画体系の中で、南フロリダ地域計画協議会は、「戦略的地域政策計画」のプランニングをする機関として位置づけられる。

②協議会の構成員

- ・ 南フロリダ地域計画協議会は、現在市町村や郡から選出された理事や、州知事より任命された理事 19 名から構成されている。またその他に、フロリダ州運輸局、南フロリダ水資源管理局 (South Florida Water Management District)、フロリダ州環境保護局の各代表 3 名のメンバーが参加している。

③協議会の目的

- ・ 南フロリダ地域計画協議会は、各自治体と協議しながら、開発の方向性を決定するコンセプトを提供するなど、包括的な地域総合計画づくりにイニシアチブを発揮している。地域間で共有される問題について焦点を絞るために、各自治体、公的機関、民間からの様々な観点を一つに取りまとめる役目を担う。
- ・ また、地域開発が対象地域に与える影響を検証する活動も行う。開発計画は、複数の郡にわたっているため、様々な影響について包括的に検証する。
- ・ 各自治体間での情報交換を促進させる一方、公的機関や民間のビジネスリーダーに対して、地域総合計画に関連する情報を提供し、啓蒙活動をする。その際には、地域総合計画に必要な長期的な視野の提供が重視されている。

④協議会の基本方針

- ・ 協議会の考える地域変革の方針として、柔軟性 (Flexibility)、平等性 (Equity)、パートナーシップ、ビジョン (Vision)、コーディネーション (Coordination)、約束の遂行 (Follow Through) などが挙げられている。
- ・ 柔軟性とは、コミュニティの独自性を認識し、開発プログラムにコミュニティをあわせるのではなく、コミュニティにあわせた開発プログラムをつくることを意味している。
- ・ 平等性とは、各自治体によって歴史的経緯や、経済的立場が異なることで、開発行為におけるスタートラインに差があることを理解し、経済的にも公平に取り扱うことを意味している。

- ・ ビジョンの作成は、地域の問題、将来像についてコミュニティの共通理解を深めることに役立つとされている。また、州や地域の公的・私的な投資・活動に対して、フレームワークを提供していくことができる。これにより公的・民間投資活動が動き出す。
- ・ ビジョン構築の際、鍵となるのは住民をいかに参加させていくかである。また、専門家の存在、行政とのパートナーシップが不可欠となる。南フロリダ地域計画協議会はこれらのステークホルダー（利害関係者）の間に立って調整役となる。
- ・ また、地域計画を実現していくためには、一貫した姿勢で臨むことが重要である。長期間のコミットメントが必須であり、コミュニティの信頼を得、障害を取り除き、問題を解決するといった、最後までやり抜く姿勢が重視されている。

(2) 南フロリダ地域計画協議会が支援する地域パートナーシップの事例 I ～Eastward Ho!イニシアチブ～

①Eastward Ho!の概要

- ・ Eastward Ho!イニシアチブは、当初は南フロリダ地域の開発の偏向を食い止め、都市に人を呼び戻す目的で立ち上げられた州指定の委員会の活動から始まった。この活動では、環境保全、水資源確保、住人の生活水準の向上、持続可能な経済的發展といったテーマが掲げられた。
- ・ Eastward Ho!の活動で構想された地域全体の将来像・コンセプトは、対象地域の自治体が行う個別の再開発プロジェクトにおいて共有された。
- ・ Eastward Ho!イニシアチブの対象地域は、フロリダ州南部東海岸沿いの地域で、郊外への人口流出問題に悩む昔からの都市地域である。

②Eastward Ho!の背景・経緯

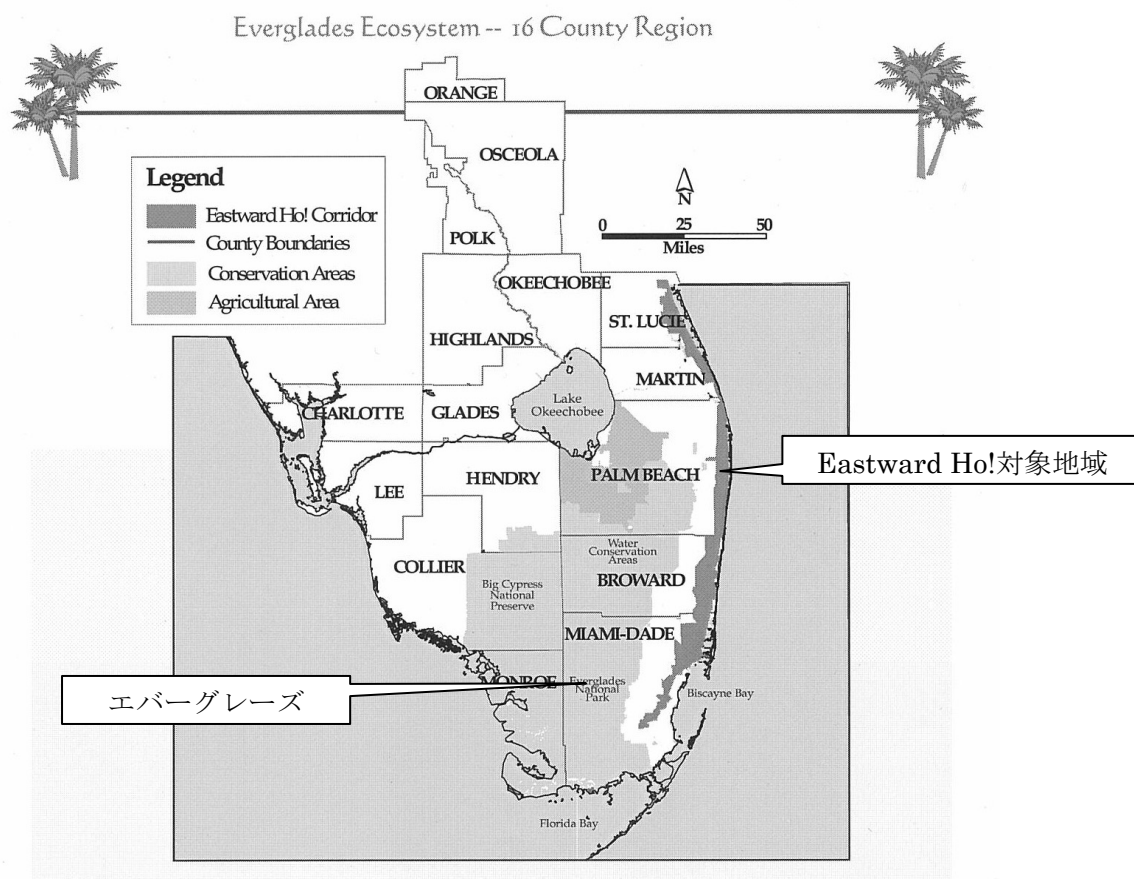
- ・ フロリダ州南部東海岸の古くからの都市部は、郊外（西部地区）への人口流出に悩んでいた。また、西へ進む開発の波は、エバーグレイズ<注>の環境を脅かしていた。フロリダ州南部では、今後も人口の増加が見込まれ、飲料水の供給や、生活の質の維持など様々な問題に直面していた。
- ・ 「持続可能な南フロリダ(Sustainable South Florida)のための知事の委員会」は、1995年10月の報告書で、都市部と郊外との間の発展の不均衡は是正されなければならないと明言した。これが Eastward Ho!イニシアチブの始まりであった。
- ・ フロリダ州地域対策局 (DCA:Department of Community Affairs) が Eastward

Ho!を主導することになった。DCAは、住宅、商業、インフラ、公共サービス、利用可能な土地など、対象区域内でかつ条例の範囲内で利用できるもののデータを迅速に収集することを目指し、南フロリダ地域計画協議会（SFRPC）及びトレジャーコースト地域計画協議会（TCRPC:Treasure Coast Regional Planning Council）と契約を結んだ。

- 1996年6月に、Eastward Ho!イニシアチブの対象区域（推奨）の提案を含んだ、第一段階の調査が完了した。調査においては、地域に有効な再開発プロジェクト及び再開発における障害が検証された。また、縄張り争いや官僚的な閉塞状態に陥ることを回避し、迅速な意思決定ができる政府間の協力とパートナーシップの新しい形が示された。
- 南フロリダ地域計画協議会（SFRPC）のスタッフは、政治家、一般市民、他の公的機関、民間セクター開発事業者及び財界へ、Eastward Ho!イニシアチブに対する意見や援助を要請した。またEastward Ho!に影響を受ける50の地方自治体（3郡にまたがる）で調査を行い、計画責任者（planning directors）と会合した。
- また、Eastward Ho!の認知度を上げ、共通理解を深めるために、財界、地方自治体、地域、メディア及び非営利組織に対し、啓蒙活動が行われた。また、参加・協力へのインセンティブ（動機付け）や「インフィル開発戦略」（戸建て住宅地で既存の建物の片隅に賃貸用の小さな別棟を建て増しするなどにより、近隣環境を破壊することなく住宅地の人口密度を上げる手法のこと）について、地域内の合意を形成するための地域フォーラムも開かれた。
- これまで、Eastward Ho!の運営費は、連邦政府や州からの予算で支えられてきたが、2002年前後に援助は打ち切られた。だが、そのコンセプトが受け継がれており、これを元に新たな地域イニシアチブが生まれ出されている。

<注>エバーグレイズ（EverGlades）—フロリダ半島の南端にある大湿地帯。ユネスコの世界遺産に登録。

③Eastward Ho!のイニシアチブの対象地域



(出所) SFRPC ホームページ 「Building on Success : A Report on Eastward Ho!」

< <http://www.sfrpc.com/ftp/pub/eho/execsumm.pdf> > に加筆したもの

④Eastward Ho!により支援を受けた主な取組み事例

a) 新たなコミュニティ基金 (The New Communities Loan Pool)

- ・ この基金は、パームビーチ郡のコミュニティ融資組合 (Community Financing Consortium, Inc) が始めた、都市の住宅のデザインと質の改善を目的とする、1,150万ドル(12億6,500万円)相当のプログラムである。同基金は、Eastward Ho!イニシアチブ対象地域における、一戸建て住宅購入者向けの長期貸出融資を提供した (1~4%の利率で融資)。
- ・ 参加ディベロッパーは、フロリダ州地域開発局 (DCA) の開発ガイドライン (Best Development Practices, Doing The Right Thing and Making Money At The Same Time) を一つ以上活用し、より低い利率を享受した。

b) 住民を都市部へ呼び戻す中間層向け住宅供給プロジェクト

(Downtown Miami Moderate-Income Homeownership Project)

- ・ マイアミデード郡は、フロリダ州地域対策局 (DCA) から一部資金提供を受け、開発プロジェクトのディベロッパーとして、デード雇用&経済開発社 (DEEDCO : Dade Employment and Economic Development Corporation, Inc.)とパートナーシップを結び、120戸の家族向けコンドミニアムタワーをビジネスの中心地区に建設した。
- ・ 試験施工及びリース期間における資金提供に免税債を使用したことで、都市部に元々いた住人 (downtown pioneers) は市街地に家を持つ機会を得た。

c) ウェストパームビーチ市の交通統制イニシアチブ

- ・ ウェストパームビーチ市は、街路整備の際に、歩行者を組み込むことを最優先とし、ヒューマンスケールを重視し、歩行やショッピング、暮らしを楽しめるような設計デザインを進めた。
- ・ このような街路改善の結果、例えば、市内のクレマティス通りでは、商業利用率が20%から100%に急増した。

d) フロリダ州運輸局による住みやすいコミュニティのための交通デザイン

- ・ フロリダ州運輸局 (FDOT) は、柔軟性があり革新的な交通デザイン技術を奨励し、生活の質を改善し、安全と経済開発を促進させるため地方自治体と協力している。
- ・ その一環として、FDOTは「住みやすいコミュニティのための交通デザインのガイドライン」を提案した。ガイドラインには、標識、回り道、自転車専用道路、車線、歩行者専用道路などの改善技術、州道の車線幅減少などの技術が記載され

ている。

⑤Eastward Ho!イニシアチブ対象地域の今後の課題

a) 適度な開発バランスを実現するための交通網の整備

- ・ 南フロリダ地域においては、古い都市部を活性化させ、偏った開発パターンを修正するには、十分な交通網の整備が重要である。これまで、貨物輸送用に使用されている鉄道を乗客用に活用しようとする試みなどはあったが、成功してはいない。また、鉄道以外の交通計画も具体化に時間がかかっている。地方自治体は、条例を制定するなど交通網の整備を奨励しているが、十分な交通輸送システムが実現されるまでには、長い時間がかかると予想される。

b) 増加する人口を賄う飲料水の確保

- ・ 増加する人口を賄う飲料水の供給能力の確保は、南フロリダ地方だけでなく、フロリダ州全体の課題となっている。現在、州内の郡や市は、水源保全対策の実行や、効率的に代替水資源や代替方法を利用することにより、未処理水を海に放出するのではなく、確保する方法がないか模索している。これらの努力が **Eastward Ho!**対象地域やその他の地域の開発の将来に、大きく関わってくると考えられる。

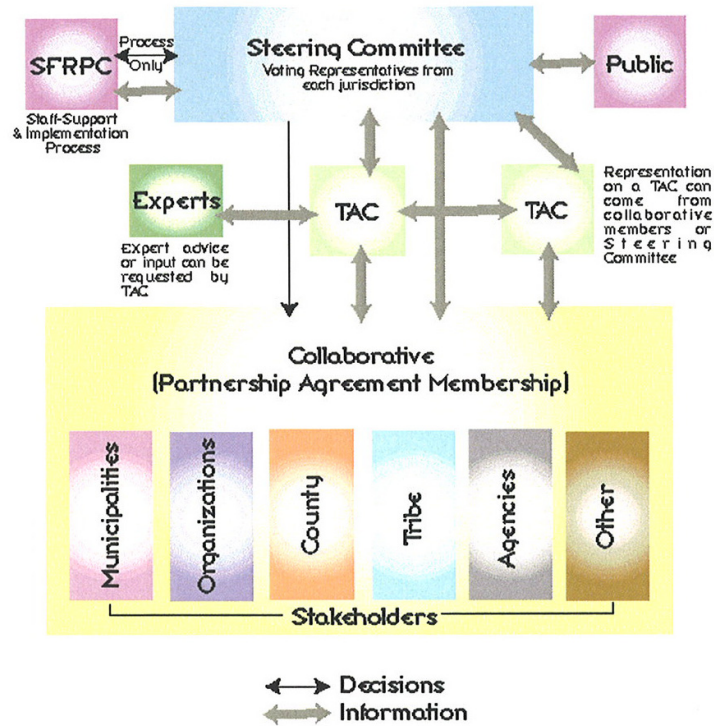
(3) 南フロリダ地域計画協議会が支援する地域パートナーシップの事例Ⅱ

～州道7号線/国道441号線コラボレイティブ（協働）～

①州道7号線/国道441号線コラボレイティブ（協働）の概要

- ・ 州道7号線/国道441号線コラボレイティブ（The State Road 7 / U.S. 441 Collaborative）は、フロリダ州南部ブロワード郡を南北に走る州道7号線/国道441号線沿いの開発を推進する地域パートナーシップであり、現在16の自治体が参加している。
- ・ また、このパートナーシップには、フロリダ州運輸局（FDOT）、ブロワード郡都市部の交通輸送計画を管理するブロワード郡都市計画団体（MPO : Metropolitan Planning Organization）、ブロワード郡都市計画・開発局、ブロワード郡交通（BCT）及びブロワード郡教育委員会などの各行政機関が参画している。
- ・ このパートナーシップは、地域の資源とプランニングを調和させ、景観の改善、再開発、州道7号線沿い地域の安全と機動性（mobility）の強化を通して、この沿道地域の経済的な活力を向上させることを目標にしている。

図表Ⅲ-7 州道7号線/国道441号線コラボレイティブの組織図

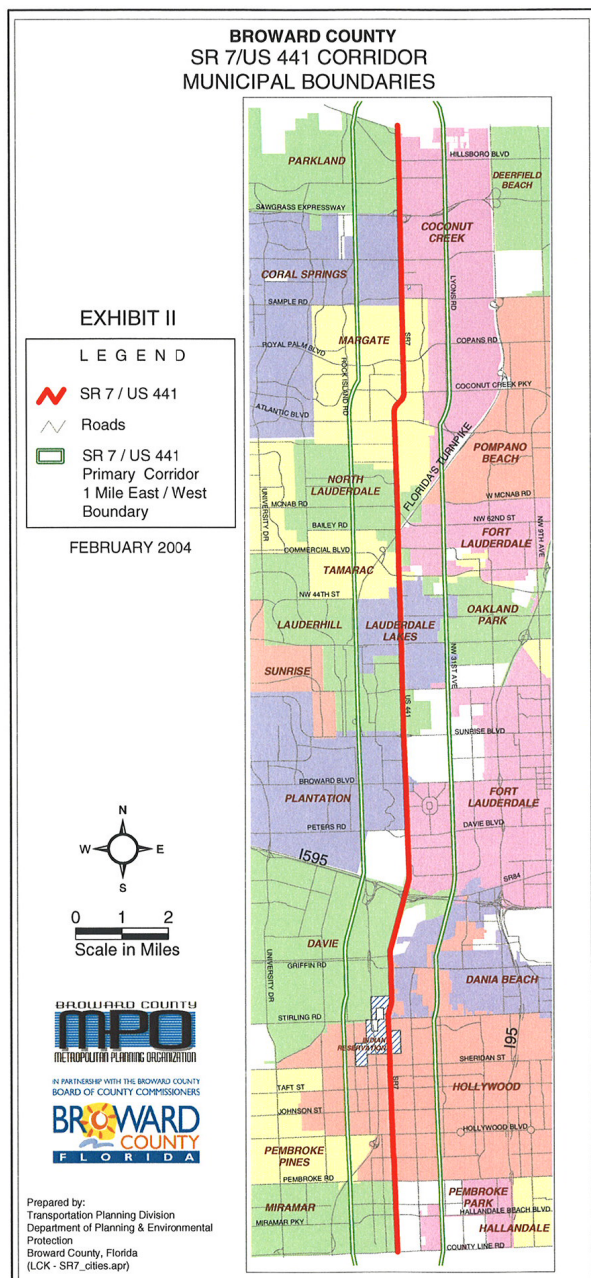


(出所) SFRPC ホームページ「Partnership agreement Organization Mission Statement Objectives」 <<http://www.sfrpc.org/data/sr7/2SR7.pdf>>

②州道 7 号線/国道 441 号線コラボレイティブの対象地域の概要

- ・ 州道 7 号線/国道 441 号線コラボレイティブの対象地域は、ブロード郡を南北に走る州道 7 号線及び国道 441 号線沿いの地域であり、全長およそ 31 マイル（約 50km）にわたる。対象となる自治体は以下のとおりである。

図表Ⅲ-8 州道 7 号線/国道 441 号線コラボレイティブの対象地域と構成自治体



- Miramar
 - Hollywood
 - Davie
 - Ft.Lauderdale
 - Plantation
 - Lauderhill
 - Lauderdale Lakes
 - Tamarac
 - North Lauderdale
 - Margate
 - Coral Spring
 - Coconut Creek
 - Parkland
 - Miami Gardens
 - West Park
- (West Park と Miami Gardens はマイアミデード郡、他はブロード郡の自治体)

(出所) SFRPC ホームページ「Study Area Charrette Segments Regional Connectivity」

< <http://www.sfrpc.org/data/sr7/7maps.pdf> >

- ・ ブロワード郡には現在約 170 万人が住んでおり、2030 年までに 100 万人の人口増加が予想され、交通システムの整備、住宅の確保が課題になっている。
- ・ 一方、この区域の強みとしては、空輸、陸運、鉄道、港湾などへの接続性の良さが挙げられる。

③州道 7 号線/国道 441 号線コラボレイティブの経緯

a) 背景と経緯

- ・ 州道 7 号線/国道 441 号線地域は、1950 年代から 1970 年代にかけて、ショッピングセンター、ショッピングモール、娯楽施設など、商業的な投資が集中していた。
- ・ 1980 年代に入ると、人口の増加と相まって開発の波は西部へと進み、それに伴い同地域は、商業的な投資活動から取り残されることとなった。
- ・ 1990 年代までには、州道 7 号線/国道 441 号線地域は、通過点としての特性しか見出せなくなっており、商店街、ショッピングセンター等の商業施設は荒廃し、事業主が撤退するなどした。また、インフラや建物も劣化し、資産価値は減少していった。
- ・ この流れを止めるべく、1999 年に州道 7 号線/国道 441 号線地域の各市町村の選出議員が、かつての地域の名声を取り戻すために行動を起こした。それは、「州道 7 号線/国道 441 号線・経済及び美観再開発委員会」(the U.S. 441 / State Road 7 Economic and Aesthetic Redevelopment Committee) と呼ばれた非公式の特別委員会の設置であった。
- ・ その委員会は、その後急速に発展して「州道 7 号線/国道 441 号線コラボレイティブ」(The State Road 7 / U.S. 441 Collaborative) の名で知られる公式の組織となった。

b) 市場評価

- ・ 州道 7 号線/国道 441 号線コラボレイティブは、開発のビジョンや計画をつくる前提となる同地域の開発ポテンシャルを明確にするために、当該地域の市場評価を非営利シンクタンク、アーバンランド研究所 (ULI : Urban Land Institute) に依頼した。
- ・ 市場評価の結果、同地域は 2030 年までに、オフィス 1,700 万平方フィート (157.9ha)、産業用施設 1,190 万平方フィート(110.6ha)、商業施設 500 万平方フィート(46.4ha)、ホテル 6,500 室、住宅 53,200 戸の開発が可能と評価された。
- ・ この市場評価で出された数字は、市場へのアクセシビリティに応じて、同地域の

市町村に、割り振られることとなった。自治体側は、個々の開発計画で要求される誘致住宅数などの数字を提示し、全自治体の要求値全体を合わせたものが、ULI の市場評価で出された全体の数字を超えないように調整が加えられることになった。それにより自治体間の競争が、最小限になるような仕組みとなっている。

c) シャレットによる開発マスタープランの作成

- 2003年、連邦道路管理局（Federal Highway Administration）は、州道7号線/国道441号線地域の戦略的マスタープランを作成するための資金、約200万ドル(2億2,000万円)を同地域の自治体へ提供した。この資金を活用して、同地域の開発のマスタープランづくりが始まった。
- マスタープランの構想段階において、同地域は9つのセグメントに分けられ、セグメントごとに、「シャレット<注>」と呼ばれる市民参加型のワークショップが開かれ、各マスタープランの作成が行われた。
- シャレットは、プランニングプロセスにコミュニティの人々を組み込むことが非常に重要であるとの認識から導入された手法である。シャレットの本質は、開発に対して地域の人々が具体的に何を望んでいるかを、開発を計画する側が直接人々と会話することによって理解するということである。開発を実際に行うディベロッパーにとっても、シャレットを通じてつくられたマスタープランは地域コミュニティの合意結果であることから、それに従って開発を行えば住民との摩擦が起こらないという点でメリットが大きい。
- 一週間にわたるシャレットの中で、市民、土地所有者、市の職員が、都市計画の専門家と共に協議し、マスタープラン作成に取り組んだ。特に、市民すなわち地域コミュニティの住民は、積極的にシャレットに参加した。
- シャレットは2003年から各地域で始められ、2007年春時点でマイアミガーデン（Miami Gardens）市を除き、その活動による各自治体のマスタープランが完成した。

<注>シャレット（Charrette）：各分野の専門家を交えて、短時間で集中的に行われるワークショップ・討論会。

シャレットの様子



(出所) SFRPC ホームページ

<<http://www.sfrpc.com/sr7/reports/Delegation%20May%202005.pdf>>

d) 開発のコンセプト

- 州道 7 号線/国道 441 号線地域の開発のコンセプトを現すキーワードは、主に以下のものである。
 - 人が動きやすく住みやすい環境
 - ミックス・ユース（混合用途）
 - スマートグロース（賢い成長）
- こうしたコンセプトを具体化するためのユニークな取組みとして、例えば商業地区では以下のことをやっている。
 - 「セットバック」から「Build to Line」へ；建物の壁面はできるだけ道路に近くする
 - 路上駐車推奨；駐車車両により歩行者との間隔が出来、かつ走行車のスピードが落ちるので安全、店先に止められるので買い物客に便利、店側にも便利
 - 建物のアーケードやシェードの付置推奨；歩行者の日よけに効果がある
 - 駐車場は建物の裏に設置
 - 建物は最低でも 2 階建て（混合用途）

e) 開発手法

- また、州道 7 号線/国道 441 号線コラボレイティブは、各自治体の開発の方向性を一致させるため、土地利用の方向、建物の高さ、建物のセットバック、景観、駐車場の必要性に関わる詳細な指針を示した「ゾーニング規約」や「建築規制ガイドライン」のモデルを作成した。これが民間に対する建築指示書となり、ビジョンどおりの開発を維持していく要素になっている。

④州道 7 号線/国道 441 号線コラボレイティブの個別具体事例

a) ローダーデイル・レイク市 (Lauderdale Lakes) の事例

- ・ 州道 7 号線/国道 441 号線地域内で、再開発に向けていち早く動き出したのがローダーデイル・レイク市である。他の自治体のシャレット開催に先駆け、独自に 8 万ドル (880 万円) を支出し、シャレットを開催、地域のステークホルダーが参加し、再開発の青写真を作成した。
- ・ 2003 年の初めにビジョン作成に取りかかることができたことで、再開発の基本方針を打ち出し、その方向性を示すことができた。
- ・ ローダーデイル・レイク市は、郡内で最も交通量の多い交差点の一つとされるオークランドパーク通り (Oakland Park Boulevard) と州道 7 号線で挟まれる地域を、タウンセンターとして再開発するビジョンを掲げた。
- ・ この開発計画の一部として、2006 年 1 月 27 日、「Bella Vista プロジェクト」の着工が行われた。これは、ローダーデイル・レイク市中心部の約 30 エーカー (12.1ha) の区画を対象とした 1 億 3000 万ドル(143 億円)の複合開発プロジェクトで、400 を超す居住ユニット、公共図書館、公共緑地等の建設が予定されている。また、歩道を広くとり、駐車場は景観を守るために隠れた場所に建設される予定で、一階建ての小売店舗の建設も計画されている。

b) ローダーヒル市 (Lauderhill) におけるコミュニティ公園と周辺地域の開発

- ・ ローダーヒル市は、87 エーカー (35.2ha) の土地をコミュニティパークとして開発する計画である。同パークの中には、シャレットで出た意見を基に、ブロード郡で初めてのクリケット場、1,000 席のカルチャーセンター、図書館などの建設が予定されている。
- ・ また、同パークの周辺地域も開発が行われており、各々約 10 エーカー (4.0ha) の 2 つの区画では、オフィス、小売店舗、ホテル、120 のタウンホームなどの建設が予定されている。他の 20 エーカー (8.1ha) の土地には、320 のタウンホームが建設中で、9 エーカー (3.6ha) の土地も、110 のタウンホームの建設が計画されている。

c) バス高速輸送システム

- ・ 2002 年、ブロード郡都市計画団体 (MPO) は、州道 7 号線/国道 441 号線コラボレイティブが推進する、州道 7 号線/国道 441 号線の区間のバス高速輸送システムの開発継続のため、150 万ドル(1 億 6,500 万円)を同地域の自治体に提供した。
- ・ 既に郡内では公共交通機関の利用者数は高い割合を占めており、このプロジェク

トが、バスサービスをより向上させ、将来の交通渋滞を解消する一助になることが期待されている。

- このプロジェクトの初期段階は、フロリダ州運輸局（FDOT）の3億5000万ドル(385億円)の道路拡張計画と融合させて行われる予定である。
- これらの援助を受け同コラボレイティブは、土地利用規定の作成、共通のデザインガイドライン作成、バスシェルター(屋根付のバス停)の整備等を行っており、また、地域や州の行政機関と協力し、計画や開発を進めていく方針である。
- 道路拡張においては、各自治体の固定資産税の減少が避けられないが、公共機関の乗車賃料の収入などでバランスをとるような手法の導入が望まれている。将来的には、このバス輸送システムに、鉄道を加える、あるいはバスに変えて鉄道をメインとする計画の検討もされている。

州道7号線/国道441号線コラボレイティブの取組み現況写真



ローダーデイル・レイク市の「Bella Vista プロジェクト」のサイト風景



沿道の建物開発

3. 海外実態調査から得られる沖縄への示唆

今回の米国での実態調査から得られる、沖縄の基地跡地開発への示唆をまとめると以下のとおりとなる。

1) まちづくりへの市民参加の仕組みについて

今後、沖縄における基地跡地のまちづくりには、市民参加が必須の条件になる。その手法について参考になるのが、フロリダ州の「州道7号線/国道441号線コラボレイティブ」で行われている「シャレット」の取組みである。

シャレット (Charrette) とは、一般的には各分野の専門家を交えて、短期間で集中的に行われるワークショップ・討論会のことをいう。

州道7号線/国道441号線地域開発のマスタープランづくりの際に、プランニングプロセスにコミュニティの人々を組み込むことが非常に重要であるとの認識がもたれ、シャレットが市民参加型のワークショップとして活発に行われた。シャレットの中で、市民、土地所有者、市の職員が、都市計画の専門家と共に協議し、マスタープランを作成していった。

シャレットの本質は、開発に対して地域の人々が具体的に何を望んでいるかを、開発する側が直接人々と会話することによって理解するということである。これによって、市民と専門家による協働が生み出されることにつながった。

多くの熱心な地権者や県民のいる沖縄において、基地跡地開発等のマスタープランづくりを行っていく際には、シャレットのような仕組みが有効になると考えられる。

2) まちづくりのコンセプト (考え方) について

沖縄において参考になると考えられるのが、フロリダ州の「州道7号線/国道441号線地域」の開発コンセプトである。同地域においては、「人が動きやすく住みやすい環境」、「ミックス・ユース (混合用途)」、「スマートグロース (賢い成長)」をキーワードとして開発が進められている。

それらのコンセプトのもとに、日本においてもあまり例のない、次のようなユニークな取組み (商業地区で) が行われている。

○「セットバック」から「Build to Line」へ

セットバック (道から離れた建物) ではなく、活気の創出と歩行者の利便性を高めるため、商業施設等の建物の壁面はできるだけ通りに近くする

○路上駐車推奨

駐車車両により歩行者との間隔が出来、かつ走行車のスピードが落ちるので安全、店先に止められるので買い物客に便利、店側にも便利

○建物のアーケードやシェードの付置推奨

歩行者の日よけになり効果がある

○駐車場は建物の裏に設置

気候風土や自動車中心社会等の点で、南フロリダに似た特性を持つ沖縄において、跡地開発によって新しいまちづくりを行っていく場合には、以上のようなコンセプトや取組みが参考になると考えられる。

3) まちづくりの開発手法について

沖縄の基地跡地は大規模であるため、それに適した開発主体や開発手法を検討していくことが求められている。こうした点で参考になるのが、フロリダ州オーランド市の海軍訓練センター跡地開発の事例である。

海軍訓練センター跡地（ボルドウィンパーク）の再開発のコンセプトが明確になった段階で、オーランド市は次のステップとして、開発チーム（最終的に再開発を委託するディベロッパーとしての候補）を選定した。まず、市は国内のディベロッパーにより構成される開発チームを4チーム選出し、各チームに市の職員を派遣した。市職員が実際に開発チームと再開発計画を練り上げることで、地域コミュニティの目指す方向をディベロッパー側に正確に伝え、ディベロッパー同士の競争の質を高めることを狙いとした。これにより、各チームの再開発計画案の質の向上をもたらすことに成功した。

各開発チームによるプレゼンテーションや、実際にチームの手がけた開発案件の視察を含む精査の後、市は再開発のディベロッパーとして、オーランド NTC パートナーズ（Orlando NTC Partners）を選定した。同パートナーズは、複数の企業からなるジョイントベンチャーであり、また、同パートナーズは、マスター・ディベロッパーと呼ばれる企業の下に、一戸建て、アパート、商業施設、オフィスなどの建設をそれぞれ担当するサブディベロッパーを連れ、一つのディベロッパー組織体として成り立っている。

沖縄において、基地跡地の開発を民間主導で行っていく場合には、能力の高い民間ディベロッパーの選択と、地域の目指す方向へのディベロップメントの誘導が重要な成功要因となる。そのためには、以上のような複数チームの形成と行政の支援、公正な競争の創出などが有効になると考えられる。

4) 個別開発の全体最適化を達成する手法について

今後沖縄では、「返還予定駐留軍用地」が返還されると、大規模かつ複数個所での跡地開発が発生する。この場合、返還跡地間での住宅、商業・業務機能をめぐる需要（パイ）の奪い合いが生じないような手立てが必要になる。この点で参考になるのが、フロリダ州の「州道7号線/国道441号線地域」開発の事例である。

州道7号線/国道441号線コラボレイティブは、開発のビジョンや計画をつくる前提となる同地域の開発ポテンシャルを明確にするために、当該地域の市場評価を行った。その結果、同地域は2030年までに、オフィス1,700万平方フィート(157.9ha)、産業用施設1,190万平方フィート(110.6ha)、商業施設500万平方フィート(46.4ha)、ホテル6,500室、住宅53,200戸の開発が可能と評価された。

この市場評価で出された予測数値は、市場へのアクセシビリティに応じて、同地域の構成自治体に割り振られた。すなわち、各自治体は、各々のポテンシャルを踏まえて立案した開発計画をもとに必要な誘致住宅数などの数値をコラボレイティブに提示し、全自治体の要求数字を合わせたものが、市場評価で出された全体の予測数字を超えないように調整が加えられた。これにより自治体間の競争が、最小限になるような仕組みとなっている。

沖縄においては、このような仕組みを導入することによって、基地跡地間（市町村間）で発生する予想される、開発競争や需要の奪い合いが緩和されることになる。

5) 沖縄の基地跡地開発にあたっての留意点について

※ヒアリングの際にデード郡の担当者から直接得られた話を述べると、以下のとおりである。

沖縄の基地周辺はすでに住宅等が密集して開発されている。このため、基地の跡地開発に際しては、基地の中のみでなく、周辺地域にも配慮した基地跡地開発が大事である。

例えば商業開発等を進めるにしても、周辺の既成市街地の商業機能等にも配慮する必要があるとのことである。