

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 20 年度業務の内容

平成 19 年度調査では、土地利用・環境づくりに関連する4分野（拠点形成、住宅地、都市拠点、環境・公園）の計画づくりの方向を検討し、意見交換の「たたき台」となる「キックオフレポート」を作成した。

本年度調査においては、キックオフレポート踏まえて「事例集」を作成し、有識者や地権者等との意見交換を行い、土地利用・環境づくりに関する計画づくりに向けて幅広く意見を聴取した上で、「土地利用・環境づくりの方針案」及び「計画開発」の計画例の作成を行った。

① 県民・市民・地権者等との意見交換

- ・ 県民・市民・地権者等との意見交換を行い、計画方針の取りまとめに必要となる重要課題に関する検討を深めた上で、跡地利用に導入する「取組のメニュー」を選定した。
 - － 県民フォーラムの開催
 - － 有識者からの意見聴取
 - － 「事例集」の作成にもとづく地権者等との意見交換

② 「土地利用・環境づくり方針案」の作成

- ・ 「全体計画の中間取りまとめ」に向けた第一歩として、土地利用・環境づくりに関連する分野別の計画方針を取りまとめた。
 - － 土地利用にかかる計画方針
 - － 環境づくりにかかる計画方針
 - － （仮）普天間公園の整備方針（試案）
 - － 都市空間構成にかかる計画方針
 - － 土地利用方針図

③ 「計画開発」の計画例の作成

- ・ 関係者との意見交換を進め、計画づくりを促進するために、「計画開発」の具体的な開発イメージを表した計画例を作成した。

④ 審議委員会の開催

- ・ 平成 21 年 2 月 27 日 審議委員会開催

2) 調査業務実施工程 (平成 20 年度)

	検討作業	会議
平成18年 9月	<ul style="list-style-type: none"> ● 県民・市民・地権者等との意見交換 	第1回ワーク
10月	<ul style="list-style-type: none"> ■ 準備 【意見交換会】 — 人選 — 計画のメニュー検討等 	第2回ワーク
11月	<ul style="list-style-type: none"> 【県民フォーラム】 — テーマ選定、人選等 	第3回ワーク
12月	<ul style="list-style-type: none"> ■ 意見交換会の実施 — 有識者、地権者 	
平成19年 1月	<ul style="list-style-type: none"> ■ 県民フォーラムの実施 	第4回ワーク 第3回県民フォーラム
2月	<ul style="list-style-type: none"> ● 「土地利用・環境づくり方針案」の作成 ● 「計画開発」の「計画例」の作成 	第5回ワーク 第6回ワーク 審議委員会
3月		

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

1) 日時、場所

- と き : 平成21年2月27日(金)、14:30～16:30
- と ころ : カルチャーリゾートフェストーン

2) 出席者(敬称略)

- 委員
 - 尚弘子 / 琉球大学名誉教授
 - 黒川光 / 東京工業大学名誉教授
 - 池田孝之 / 琉球大学工学部教授
 - 上間清 / 琉球大学名誉教授
 - 福島駿介 / 琉球大学名誉教授
 - 宮城隼夫 / 琉球大学副学長
 - 富川盛武 / 沖縄国際大学学長
 - 平良哲(代理:保坂好泰) / (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(代理:山城勝) / 沖縄県経営者協会会長
 - 荻堂盛秀(代理:當山靖博) / 沖縄県商工会連合会会長
 - 國場幸一 / 沖縄県商工会議所連合会会長
 - 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
 - 大城節子 / (社)沖縄県婦人連合会会長
 - 小渡玠(代理:野中正信) / 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)
 - 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
 - 槌谷裕司 / 内閣府大臣官房審議官
 - 仲村吉広 / 内閣府跡地利用促進室長
- 事務局
 - 平良宗秀、當銘健一郎、比嘉悟 / 沖縄県
 - 安里猛、山内繁雄、城間盛久、新垣勉 / 宜野湾市

3) 配布資料

- 資料－1 沖縄県の基本構想の策定スケジュール等について
- 資料－2 跡地利用計画策定に向けた取り組みの進捗状況
- 資料－3 跡地利用計画策定に向けた関連調査の概要
- 資料－4 本年度調査の概要

4) 質疑内容（発言順、敬称略）

黒川副会長：昨年度に比べて具体性が増し、地権者にも分かりやすくなった印象がある。気になる点は、「環境」という言葉の使い方で、洞爺湖サミットなど現在の「環境」にかかる話題は『低炭素社会』が主であり、京都議定書を踏まえて二酸化炭素を削減することが我が国、世界に求められていることである。例えば、スウェーデンの工場跡地26haでは「化石燃料ゼロ」のまちづくりに取り組んでおり、世界の人々が見に来ている。普天間跡地でも『二酸化炭素削減に向けた環境』の先進的な地域に向けて、化石燃料を極力使わない徹底した環境の取り組みが望まれる。

上問委員：①跡地利用計画の策定予定年度は如何に。

②跡地利用計画策定に向けた取り組み（資料2）に、基本方針の位置づけが明記されていない。分野別計画の検討は、基本方針が前提条件になっているのではないか。

事務局：①跡地利用計画は、行動計画において「返還の3～4年前までに策定する」とこととしているが、返還時期が見えないため具体的な策定予定年度を示すことができない。逆に跡地利用計画を策定してしまうと、3～4年後に返還されると見られる可能性もあるため返還予定年度の記載は割愛させて頂いた。

②行動計画において、基本方針に基づいて跡地利用計画を策定していくための手順、方法等を示している。各分野ごとの検討項目・内容は、基本方針にそっていると理解している。

池田委員：①分野別計画は全体計画のコンセプトの中で如何なる関係にあるかが重要と考える。これを確認した上で分野別計画を整理した方が分かりやすいのではないか。

②「集落空間再生住宅」が気になる。このような住宅地は誰が開発して、誰が住むのか。気持ちは分かるが、現実離れしているのではないか。現代的なものと融合させる点が見えない。

③（仮）普天間公園は、中南部都市圏の人々に役立つものとするためには100haでも小さい印象がある。より大規模にするという意気込みがほしい。

④交通に関しては、土地利用方針図だけでは分からない。公共交通軸や交通拠点という言葉がでてくるが、何処にどの様に入れていくかは重要な話題と考える。

事務局：①分野別計画は、行動計画の中で整理し、県・市の各部局に振り分けて検討している。中間とりまとめでは、これらを全体計画としてまとめていきたい。

②旧集落の再生は、基本方針における「旧並松街道や旧集落の再生」を受けたものであり、現代の生活とも両立できる集落が再生できないかという観点で計画例として提案させて頂いた。誰がやるかは大きなテーマであるが、多様な人々に住んでもらえるように旧集落の良さを取り入れながら現代の生活に対応した整備ができないかと考えている。

③（仮）普天間公園100haは、広域緑地計画において100ha以上と位置づけられており、具体的な検討を進める中で規模が決まってくるのではないかと考えている。

④交通については、今後、県の交通政策部門にお願いして調査を行っていきたい。中部縦貫道路や直野湾横断道路は、ルート・構造形式などが決まっていな中で、今回はイメージを示している。計画が具体化した段階でより詳細な図等でご説明したいと考えている。

福島委員：①沖縄 21 世紀ビジョン（仮称）は、2014 年より先の内容も入れ込んでほしい。地方分権の中で、計画開発を公共と民間がどのように分担していくかを踏まえると 2014 年より先のことでも展望しておくことが望ましいのではないかと。

③計画開発の例は事例か。基本計画の絵としては生々しいと感じるが、どのような経緯でこのような絵が出されることになったか。

事務局：①普天間の場合は長期的な事業になるだろうが、今段階で 2030 年までの将来を展望できていないため、2014 年度のことを説明したということで理解願いたい。公共と民間の棲み分けは、貴重な意見として今後考えていきたい。

②計画例は事例ではなく、普天間のこういう場で、このようなイメージの計画例はどうかということを示したものである。地権者の方々との意見交換を具体的に進めるための「たたき台」として提示させて頂いた。

尚会長：パブリックインボルブメントで、昔の土地に戻りたいという地権者の方々の意向を念頭に置きながら、一つの計画例として考えて頂きたい。

小渡委員（代理：野中）：①周辺市街地との連動性をもった計画を返還前に整理できないか。宜野湾市では、普天間飛行場があるがゆえに周辺のまちづくりが非常に遅れている。特に幹線道路整備が遅れている。

②現普天間基地の滑走路には相当のコンクリートが入っていると聞いている。このコンクリートの処理方法なども同時に考えてほしい。

③沖縄コンベンションセンターだけでは不十分であり、跡地にこれと連動した施設を整備することも一つの方向と考える。

事務局：①滑走路、土壤汚染等の原状回復は法律上、国の責任で実施することになっている。現在は基地への立ち入り調査ができていないが、今後、各種情報が明らかになってくる段階で手法等がでてくるだろう。

②「観光振興拠点地区」の中に既存コンベンション施設を補完し、一体利用による機能強化を図る施設整備を示しており、このようなことも考えている。

富川委員：①跡地利用計画策定に向けた平成 21 年度の調査は、商業分野別の立地モデルや産業面の検討も行ってほしい。

②「観光振興拠点地区」などでは、5～10 年先の観光を見据える必要がある。今後の「観光」は、世界一の安心・安全、環境、教育などへの対応が必要であり、将来のニーズに対応した次元の高い「観光」とは如何なるものかを検討すべきではないか。

尚会長：世界一の安全・安心は、いろいろな面で考慮すべき事柄であろう。

大城委員：箱物に行くまでの使いやすい交通体系整備、幼児～高齢者などの交通弱者が移動しやすく、何時でも・誰もが利用しやすい施設整備をお願いしたい。まずは地権者の方々の意見を取り入れることをしっかり行い、宅地であるのか、農地であるのか、産業地であるのかなども考えながら振興策を検討することが必要ではないか。

大川委員：本年度調査で具体的イメージが示されたが、これでいいのかという心配もある。行動計画の中で 8 分野の検討をすることになっており、若手の会でもそれらについて検討をしている。平成 22 年度までに中間取りまとめを行うこととされているが、それまでに全 8 分野について地元の意見を取りまとめられるか心配である。中間とりまとめには地権者や地元住民の意見を十分反映してほしい。

又吉委員：①返還の時期が決まらないので、これまで地権者の関心が高まってこなかった。今

回イメージ図が提示されたことは進歩であるが、イメージだけが先行しないように配慮してほしい。

②米軍再編のロードマップで嘉手納以南の返還が示されたが、地権者の懸念は、普天間で財政的な担保がとれるかということである。まちづくりによる県民・市民・地権者等への経済効果をだして、ビジョンを作成して頂きたい。

事務局：普天間飛行場跡地の計画づくりについては、長期的・持続的な中で需要を見据えて弾力的に変更していく仕組みづくりを考えている。このような中で、取り組みのスケジュールは、行動計画に示されるように、今後の返還スケジュール等を踏まえて目標年次を見定めていく。また経済関連については、「需要の創出」という観点も考えている。今後とも様々な材料を提供し、地権者の方々の意見を伺いながら関係者が連携して取り組んでいきたい。

槌谷オブザーバー：普天間飛行場の移設・返還については、平成 18 年の日米合意に基づいて官房長官ヘッドのもとで協議会を進めている。沖縄振興特別措置法のなかでも移設・返還を見据えた跡地の利用について取り組んでおり、本日のご意見を受け止めて、しっかり取り組んでいきたい。

黒川副会長：基地の返還時期が分からないことは、各関係者が試行錯誤しながら、それぞれの立場で人生設計をしていく十分な時間があるとも考えることができる。この試行錯誤の過程が重要であり、自分のおよげる幅を見つけていくことが一つの着地点ではないか。

以上

資料－３ 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20年 9月 25日(木) 14:00 ~ 16:00
- と ころ : 沖縄県庁6階第1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、禰覇主幹、比嘉主幹、嘉川主任技師
- 宜野湾市基地跡地対策課 新垣係長、高江洲主任技師、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 盛田課長、水野係長

3) 議題

- 20年度実施計画について
- 県民フォーラムについて

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等

5) 意見交換内容

① 実施計画書（案）について

- ・ 今年度調査が行動計画のどの段階かが分かるようにしてほしい。
- ・ 普天間跡地で早く市街化するためには、計画開発が必要だろう。様々な呼びかけをして、那覇新都心程度の計画開発ができれば良いのではないか。
- ・ 昨年度調査の「事例集」は地権者懇談会や若手の会で活用することを想定している。若手の会では、「振興拠点」、「住宅地」、「都市拠点」、「環境」の4分野の検討を進めており、来年1月にはその成果を提案としてほしいと考えている。
- ・ 市で予定している今年度の周辺市街地関連調査は、既往調査のレビュー程度になるだろう。
- ・ 有識者等との意見交換については、国営公園化をアドバイスしてくれる人材がいらないか。今後は国営公園化の可能性を徐々に詰めていく必要がある、例えば首里城の国営公園化の経緯を調べてみることも一法ではないか。
- ・ 今年度は「計画条件図」をベースに、全体的なゾーニング程度までは行いたいと考えて

いる。

- ・ 調査実施体制（7ページ）に各社の役割分担を示してほしい。

② 県民フォーラムについて

- ・ 今年度調査成果の「方針案」や「モデルプラン」は、県民フォーラムで提案するか。
⇒ これまでの県民フォーラムでは、同年実施した調査成果を提案という形で提示したことはない。
- ・ フォーラムでは 19 年度の調査成果を紹介してはどうか。また、今年度のテーマは県民に感心の高い「交通」として、パネルディスカッションを行うこととしたい。12 月にはモノレール延長の内示があるので、1～2月に県民フォーラムを実施すればその話にも触れられるだろう。
- ・ 講演者は、次回ワークで各自が案をもちよって決めたい。

③ その他

- ・ 各種情報の提供、他調査会議への参加をお願いしたい。
 - ― 文化財データベースの基礎情報等の提供（市）
 - ― 交通にかかわる最新情報の入手・提供（県）
 - ― 本調査担当が意向醸成調査等に参加し内容を把握すること（市）
- ・ 今年度は地権者以外からも意見を伺う場を設けたい。
⇒ 「ねたてのまちベースミーティング（NBミーティング）」は幅広い方々が参加しているので、その場を活用できるだろう。

以上

■ ワーキング部会（第2回）

1) 日時・場所

- と き : 平成20年 10月 8日(水) 15:30 ~ 17:00
- と ころ : 沖縄県庁4階基地対策課分室

2) 出席者（敬称略）

- 沖縄県知事公室基地対策課 當銘副参事、禰覇主幹、比嘉主幹、嘉川主任技師
- 宜野湾市基地跡地対策課 新垣係長、高江洲主任技師、塩川主事
- 都市みらい推進機構 ー
- 日本都市総合研究所 荒田
- 群計画 大門研究員
- 玉野総合コンサルタント沖縄支店 加塚技術部長、伊藤課長、水野係長

3) 議題

- 県民フォーラムについて
- 意見交換会について

4) 配布資料

- 有識者の候補

5) 意見交換内容

① 県民フォーラムについて

- ・ テーマは、「交通系」、「軌道系」とする。（前回ワーキングの確認）
- ・ 「交通系」、「軌道系」の対象は、広域交通、域内交通の両方とする。
- ・ フォーラムの形式は、前回と同じく、基調講演、パネルディスカッションで構成する
- ・ 開催日程は、平成21年1月26日の週のいずれかとする。
- ・ 基調講演の人選
矢島 隆氏を第一候補とし日程等調整する。（ゆいれーるシンポ基調講演実績有り）
- ・ パネラーの人選（女性を含め、4名とする。）

② 意見交換会について

- ・ 意見交換会は、産業・緑化・観光・景観・伝統集落、供給処理施設をテーマとして、有識者候補を選出する。
- ・ 産業：地方都市で成功している事例関係者等を検討
- ・ 産業は、スービックに進出している日本企業に対して沖縄県の駐留軍跡地への進出をヒアリングしてみたい。
- ・ 県内に進出している企業に対して沖縄での優位性をヒアリングしたい。しかし、対象となる企業はあるのか。要検討。
- ・ 景観は、各跡地がどのような景観がふさわしいかを議論したい。

- ・ 伝統集落空間再生は、すべてを再生するのではなく、使える伝統をあらたに作る視点とする。
- ・ 並松街道は、ぜひ復元したい。
- ・ 供給処理施設（処理場）は、市街地内の環境に配慮したよい事例を集めたい。配置場所は、中央部であり普天間公園内などが考えられる。
- ・ 普天間公園については、現地保存の文化財を包含する必要があるそう。稲作跡地等が現地保全の対象となるかもしれない。配置場所検討に関わってくる。

以上

■ ワーキング部会（第3回）

1) 日時・場所

- と き : 平成20年 11月 6日(木) 14:00 ~ 16:30
- と ころ : 沖縄県庁4階基地対策課分室

2) 出席者（敬称略）

- 沖縄県知事公室基地対策課 當銘副参事、比嘉主幹、嘉川主任技師
- 宜野湾市基地跡地対策課 城間次長、新垣係長、高江洲主任技師、塩川主事
- 都市みらい推進機構 稲岡部長、仲本部長
- 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 加塚技術部長、伊藤課長、水野係長

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
- 跡地利用に向けた「取組メニュー」の選定関連
- 計画条件図関連

5) 意見交換内容

① 県民フォーラムについて

- ・ 県民フォーラムの開催日は平成21年1月26日(月)に決定。開始時間は例年14:00～としているが、パネルディスカッションでの発言時間が短くなってしまふことが心配である。
- ・ パネルディスカッションのイントロダクションは、富川先生にお願いするが、「交通体系の概要」ではなく「パネルディスカッションの進め方等」をお話頂いた方がよい。沖縄の交通特性などについては矢島氏に話してもらえば良いのではないか。
- ・ フォーラム当日に配布する「講師のお考え」は、各ラウンドの発言に関係ない事柄も含めて幅広く書いてもらう方向としたい。
- ・ 11月中にはフォーラム参加者に挨拶・内容説明に行く必要があるため、11月14日までに「県民フォーラムの概要(タイトル含む)」を確定する。10日の週にメールでやり取りする。

② 跡地利用に向けた「取組メニュー」の選定について

- ・ 普天間公園の国営化については、国としてのメリット見いだす必要があるものの、現段階では難しい状況にある。

- ・ 「メニューの選定」については、引き続き「重要課題にかかる調査検討」を行うことによりブラッシュアップしていく。
- ・ 「重要課題にかかる調査検討」を行いながら有識者ヒアリング候補の抽出をはじめている。有識者については、11月14日までに「意見交換会の対象者」、「個別ヒアリングの対象者」を仕分けしたリストを作成・送付し、随時「意見交換会」を開催した方がよいだろう。

③ その他

- ・ 次回ワークは、12月25日（木）
- ・ 地権者懇談会は、11月24日（月）、29日（土）の15:00から行う予定であり、共同企業体からは群計画、玉野が出席。

以上

■ ワーキング部会（第4回）

1) 日時・場所

- と き : 平成21年 1月 8日(木) 13:30 ~ 15:30
- と ころ : 沖縄県庁4階基地対策課分室

2) 出席者（敬称略）

- 沖縄県知事公室基地対策課 當銘副参事、比嘉主幹、嘉川主任技師
- 宜野湾市基地跡地対策課 城間次長、新垣係長、高江洲主任技師、塩川主事
- 都市みらい推進機構 佐々木専務理事、稲岡部長、仲本部長
- 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 加塚技術部長、伊藤課長、水野係長

3) 議題

- 県民フォーラム
- 調査経過報告

4) 配布資料

- I 県民フォーラム関連（設営、配付資料、アンケート等）
- II 跡地利用に向けた「取組のメニュー」の選定
- III 他の計画分野に関する予備的な情報収集
- IV 「土地利用・環境づくり方針案」の検討
- V 「計画開発」に関するモデルプランの作成

5) 意見交換内容

① 県民フォーラムについて

- ・ パネルディスカッションの発言要旨が未入手の方には再度確認した上で、取りまとめたものを富川先生にお渡しする。
- ・ 「講師のお考え」は、フォーラム前に配布することとする。
- ・ 矢島先生とは6日に打合せを行い、「講師のお考え」は作成して頂ける。
- ・ アンケート調査について、設問1は交通関連の内容に変更し、設問2には「供給処理施設」に関する事項を具体的イメージが分かるように項目立てすること。
- ・ 平成22年度に中間取りまとめを行うスケジュールなので、従来形式のフォーラムは来年度で終わりにする。平成22年度以降のフォーラムは中間取りまとめ等を踏まえて具体的な提案を行い、事務局が主体となって県民の意見を聞く場としていきたい。
- ・ 手話通訳は例年通り配置する。
- ・ 内閣本府、沖縄総合事務局からの出席者は確認した上で連絡する。
- ・ 当日の集合時間は、受託者10時、県市11時としたい。

② 調査成果報告について

- ・ 21年度からは中間取りまとめに向けた調査にしたい。公共交通分野は、平成21～22年度で方向性をつける予定である。
- ・ 土地利用方針図を提示することにより、地権者からも意見がでてくるようになるだろう。今年度調査のアウトプットとしては、ゾーニング図のようなものが必要と考えている。
- ・ 圏央新都心や普天間公園などの名称は、調査でつけたものがそのままの名称になる可能性もあるため、ワークメンバー内で考えて、少しずつ外にだしていくことを考える。
- ・ 普天間公園の国営化に向けては「返還記念」を意識した計画方針が必要であり、そのことを強く打ち出したいと考えている。宜野湾市でも普天間公園⇨返還記念公園と認識しており、このような観点から国へ働きかけていきたい。具体的には、基地の記憶という観点からシンボリックなものを残すなどが考えられる。
- ・ 「計画開発用地の需給バランスから見た実現性の検証」は、現段階で用地の総規模を確認したいという程度であり、ワークでの議論のために用意している。
- ・ 西側斜面緑地は、跡地と一体的に事業区域に組み込み、緑地として保全していくのが良いのではないかと。原風景は斜面緑地の部分に残されている。
- ・ 跡地内部には墓が80～100程度あると言われており、現在でも清明祭（シーミー）が行われている。跡地利用に際して、これら墓は換地により集約し、墓地街区を形成することになるだろう。

③ その他

- ・ 審議委員会の開催日は、2～3月の県議会・市議会の予定を確認した上で、尚先生、黒川先生、内閣府と早めに調整していきたい。
- ・ 次回ワークは、1月末以降の県の予定を確認した上で、別途連絡・調整する。

以上

■ ワーキング部会（第5回）

1) 日時・場所

- と き : 平成21年 2月17日(火) 13:30 ~ 16:30
- と ころ : 沖縄県庁4階基地対策課会議室

2) 出席者（敬称略）

- 沖縄県知事公室基地対策課 當銘副参事、比嘉主幹、嘉川主任技師
- 宜野湾市基地跡地対策課 城間次長、新垣係長、高江洲主任技師、塩川主事
- 都市みらい推進機構 稲岡
- 日本都市総合研究所 荒田
- 群計画 小橋川
- 玉野総合コンサルタント沖縄支店 伊藤

3) 議題

- 審議委員会の内容確認

4) 配布資料

- 審議委員会内容確認資料
- 配布資料2～4
- 第5回県民フォーラムアンケートの集計結果概要

5) 意見交換内容

① 開催場所、役割分担等の確認

- ・ 会場については、フェスナーネ内部の状態を県市にて事前に確認
- ・ 出席者状況
 - －宜野湾市副市長、県知事公室長の出席確認済み
 - －内閣府は槌谷審議官が出席
- ・ 主な役割
 - 司会：城間次長 委員紹介：山内部長 資料説明：當銘副参事

② 資料の確認

- ・ 資料の構成
 - －資料1～4を使用する事を確認（部増しはWG 県作成の資料1～3データをWGへ）
 - －都市交通マスタープラン（案）概要を新資料4として追加する可能性あり（県判断）
- ・ 資料の調整
 - －資料2：資料名称を議事名へ修正する
 - －資料4：同様に議事名へ修正する
 - －同P8：中部縦貫、宜野湾横断の名称を表記
 - （仮）普天間公園の記載は「広域幹線～ゾーン」から「今後～配置方針」へ

琉球大学の表示丸を沖国大と合わせる

一同P14：実際の集落に石垣（H1.5m）が調和していたかを市で確認（必要に応じて修正）
同P15：（仮）宜野湾新都市と、（仮）を明記

③ 委員会の進め方

- ・ 委員との意見交換は最低1時間程度を予定
- ・ 閉会の挨拶時にH21以降の進め方を案内する予定
- ・ 概ねの流れとしては、H21,22で残りの分野（交通、周辺など）を検討し、H23に跡地利用計画案作成を進める事が理想か

④ その他

- ・ 県民フォーラムアンケート集計結果のレポートを提出
- ・ 次回WGは2/27 10時～ フェストーネ（審議委員会本会場）

以上

■ ワーキング部会（第6回）

1) 日時・場所

- と き : 平成21年 2月27日(金) 10:00 ~ 11:00
- と ころ : カルチャーリゾートフェストーネ会議室

2) 出席者（敬称略）

- 沖縄県知事公室基地対策課 當銘副参事、比嘉主幹、嘉川主任技師
- 宜野湾市基地対策課 城間次長、新垣係長、高江洲主任技師、塩川主事、名幸主事
- 都市みらい推進機構 稲岡部長、仲本部長
- 日本都市総合研究所 荒田
- 群計画 小橋川
- 玉野総合コンサルタント沖縄事務所 伊藤課長、水野係長

3) 議題

- 審議委員会について（確認）
- 平成20年度調査報告書について

4) 配布資料

- 平成20年度報告書目次案
- 調査内容の概要パンフレット案

5) 意見交換内容

① 審議委員会について

- ・ 審議委員会開催に向け、会場設営状況等について確認。
- ・ 資料説明は、資料1～3、参考資料1,2を説明後、質疑ののち、続けて資料4を説明。
- ・ プレス対応は、沖縄県當銘副参事と宜野湾市城間次長にて行う。

② 平成20年度報告書について

- ・ 平成20年度の報告書構成は、Ⅰ「土地利用・環境づくり方針案」のとりまとめ、Ⅱ計画づくりの促進に向けた取組みを本編とし、これら策定に関わる調査事項（県民・市民・地権者等との意見交換、土地利用・環境づくり関連分野にかかる情報収集・分析、その他分野にかかる予備的な情報収集、計画条件図）を付属資料編として取りまとめることについて確認。
- ・ 資料-6 2. 地権者懇談会における意見聴取には、若手の会における検討結果報告を含めるものとする。
- ・ 資料-8 その他の分野にかかる予備的な情報収集には、宜野湾市における文化財・自然環境調査結果を含めるものとする。
- ・ 調査内容の概要パンフレット
一表表紙は、これまで出してきた「普天間飛行場跡地利用基本方針の概要」、「普天間飛行

場跡地利用計画の策定にむけた行動計画の概要」パンフレットを参考にしつつ、継続性のあるイメージがよいと考えられる。

―表表紙には、「普天間飛行場跡地利用基本方針の概要」パンフレットのキャッチフレーズ（みんなで創ろう夢のあるまち）を使用することも考えられる。

―裏表紙は、これまでの経緯等を示すのが適当か。

―表表紙、裏表紙については、県にて記載内容を検討する。

―見開き 1 ページ目の「跡地利用計画の策定に向けた今後の取組み」フローに「事業準備期間」として、3～4年を表記する。

以上

資料－４ 県民フォーラムの記録

1. フォーラムの案内（チラシ）

◆ 第5回県民フォーラムのお知らせ ◆

跡地からはじめる人と環境にやさしい交通の将来像

－ 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21年1月26日（月）
- 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。

◆ 県民フォーラムのプログラム ◆

- 13:00 開場
14:00 主催者挨拶
14:10 基調講演
（仮題）本島中南部都市圏における交通の将来像
講師 矢島隆 氏（日本大学客員教授、(財)計量計画研究所常務理事、元 建設省大臣官房技術審議官）
- 15:00 （休憩）
15:10 パネルディスカッション
コーディネーター 富川盛武 氏（沖縄国際大学 学長）
パネリスト 幸地優子 氏（オフィス遊代表、FM 沖縄パーソナリティ）
高江洲悦子氏（ecomoi (イーコムイ) 代表、内閣府生活達人 2005）
友寄孝 氏（(社)沖縄建設弘済会技術環境研究所 参与）
矢島隆 氏（日本大学客員教授、(財)計量計画研究所常務理事、元 建設省大臣官房技術審議官）
- 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)沖縄県建築士会、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
■運 営 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)沖縄事務所、
(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 比嘉、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 新垣、高江洲 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 月に策定された「普天間飛行場跡地利用基本方針」をもとに、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、昨年度から、この「行動計画」にもとづく取組として、跡地利用計画に関する計画づくりに向けて、主要な計画分野に係る横断的な検討を開始し、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、毎年 1 回、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。

5 回目にあたる今回は、普天間飛行場の跡地利用計画の策定に向けて、「跡地からはじめる人と環境にやさしい交通の将来像」をテーマに、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。

◆ 講師及びパネリストのプロフィール ◆

● 矢島隆 氏（基調講演講師・パネリスト）

日本大学客員教授、(財)計量計画研究所常務理事
 武蔵野市都市計画審議会会長、(財)都市計画協会常務理事、(社)日本道路協会常務理事、
 前(社)日本都市計画学会副会長、元 建設省大臣官房技術審議官

● 富川盛武 氏（コーディネーター）

沖縄国際大学 学長
 総理府沖縄振興開発審議会総合部会専門委員、普天間飛行場跡地利用基本方針検討委員会委員
 日本地域学会理事、アジア市場経済学会幹事、沖縄 TDM 施策検討会委員ほか

● 幸地優子 氏（パネリスト）

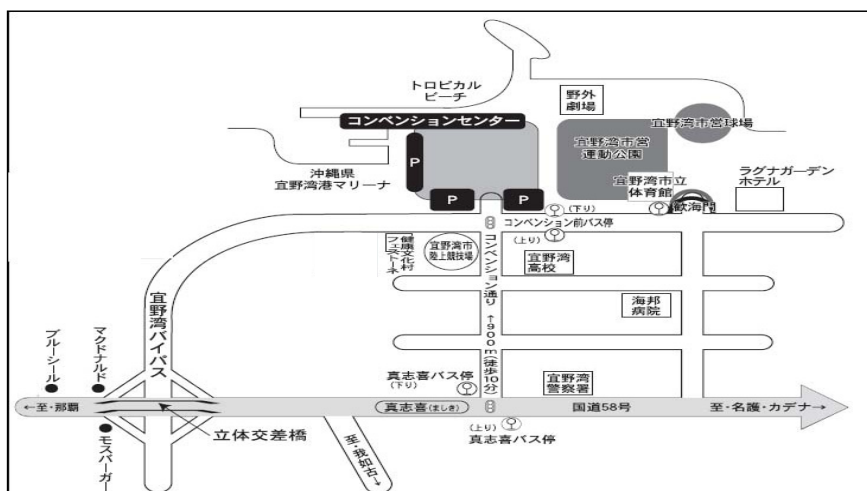
オフィス遊代表、フリーアナウンサー（FM 沖縄パーソナリティ）
 沖縄地方道路懇談会委員（ハシゴ道路計画・ローコスト観光案内標識等）
 沖縄本島・中南部都市圏総合都市交通協議会委員（渋滞緩和策・公共交通利用推進等）ほか

● 高江洲悦子 氏（パネリスト）

NPO 任意団体 ecomoj 代表、内閣府生活達人 2005、那覇市市民協働大使、那覇市国際通り
 トランジットマイル実行委員会幹事、那覇市総合計画審議会委員。環境、福祉とまちづくりを絡
 めた活動として、04 年那覇市国際通りを中心に環境にやさしいペロタクシーの運行を始める。

● 友寄孝 氏（パネリスト）

(社) 沖縄建設弘済会技術環境研究所 参与
 沖縄地域道路・交通研究会会員（事務局長）、沖縄県都市計画運用指針策定検討委員会委員
 沖縄県屋外広告物審議会会長、那覇市都市デザインアドバイザーほか



2. 配付資料

1) 講師のお考え

● 矢島 隆 氏（基調講演者、パネリスト）

§ 1 中南部都市圏の将来像

- ・ 人口、人口密度、面積規模（政令指定市並み）
- ・ 二重の都市圏構造

§ 2 基地跡地利用の将来像

- ・ 広大（1,000ha）で点在（中核は普天間）、
- ・ 多数の地権者（普天間は 2,800 人）
- ・ 開発のイメージ（全体的に低密度）、段階的・中長期的な開発
- ・ 地価上昇期待できず

§ 3 中南部都市圏の交通の将来像

- ・ 沖縄本島レベルの交通の将来像
- ・ 中南部都市圏レベルの交通の将来像
- ・ 公共交通導入による地価上昇効果
- ・ 中南部都市圏の公共交通の将来像

§ 4 普天間等跡地に係る中量公共交通システム

- ・ 中量公共交通システムの選択肢
- ・ モノレール延伸の可能性
- ・ LRT 導入の可能性
- ・ BRT 導入の可能性
- ・ 公共交通システムの選択には多面的な検討が必要

§ 5 公共交通システム導入に関する今後の検討ポイント

- ・ 跡地開発と公共交通整備の総合的ビジョン
- ・ 段階的跡地開発に適した公共交通本線システム
- ・ 跡地開発と公共交通本線システムの一体整備
- ・ 本線システムと技線システム
- ・ 本線システムの採算性と低密度・段階的跡地開発
- ・ 本線システムに関する技術開発の動向
- ・ 開発地周辺にふさわしい技線システム
- ・ 公共交通本線システム導入空間の先行整備

● 幸地 優子 氏 (パネリスト)

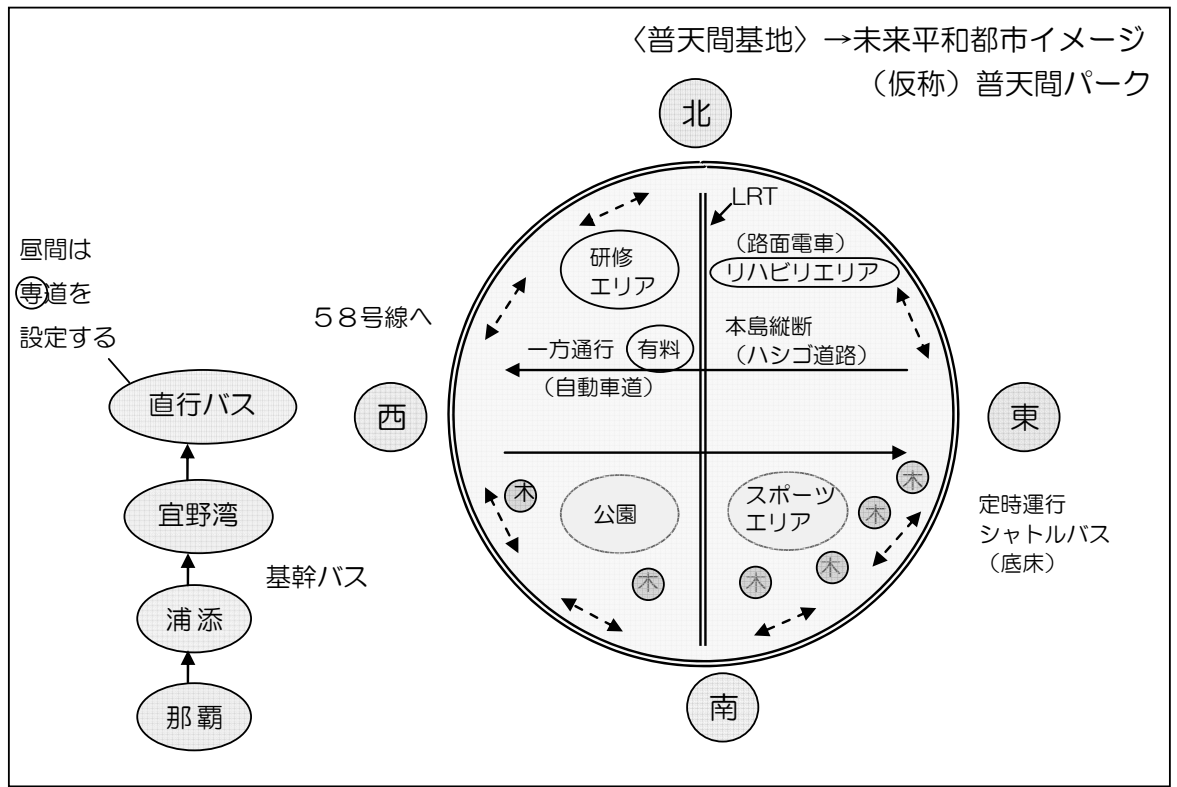
「未来平和都市 (エリア)」の構築へむけて

普天間基地=イコール「戦争」というイメージがありますが、悲惨な地上戦を経験した沖縄だからこそ、普天間基地の跡地利用は「平和」を発信できる「再生」の地として世界にアピール出来ればと思います。

その為には、先ず公共交通の改革、LRT(路面電車)の導入は必至ではないでしょうか？世界から集える場所への移動は、言葉の壁を乗り越えシンプルで便利、低料金であれば尚、嬉しいものです。沖縄の交通の発想の転換、大胆な施策、きめ細やかな移動手段など、「安心・安全・便利」をテーマに宜野湾市民だけではなく、県民全体で取り組むべき課題といえます。

中南都都市圏の渋滞緩和は環境問題を鑑みても今後出来て当然の事で（モラルを高め自家用車利用の軽減策などの実施や日替わり奇数・偶数制度の導入など）、より以上の交通網のレベルアップ・道路整備を国に期待しています。普天間基地跡地は、南と北を結ぶハブ的な位置にあり、基地返還を機会に、個人のための利益ではなくアジアの拠点となるべく未来平和都市 (エリア) へ向けて動き出すきっかけにいただければと思います。

未来平和都市に落ちるお金は、地権者や子供たちに還元されるようなシステムづくりや、高齢者や子供たちの眠っている能力を未来平和都市では生かせる施設の設立など、共に考え、アイデアを出し合って「未来平和都市 (エリア)」を構築できればと思います。



● 高江洲 悦子 氏 (パネリスト)

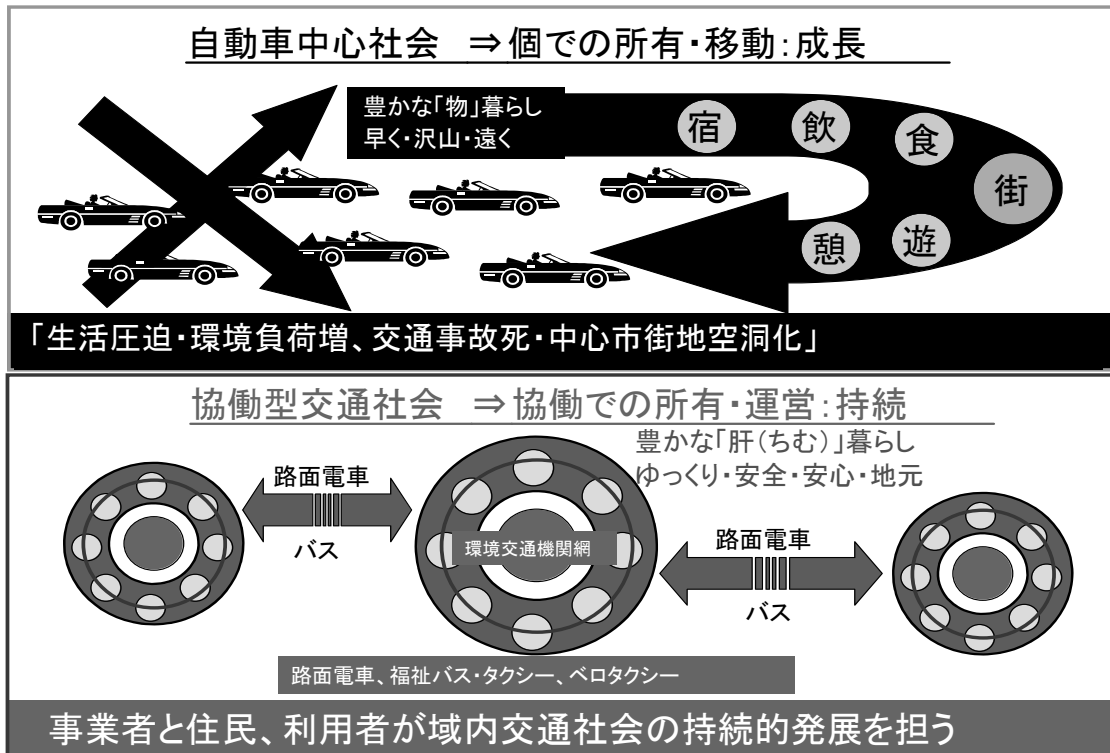
沖縄は、時代的な背景があったが、急速な自動車を中心とした社会インフラ整備、まちづくりが進展しました。その結果、様々な弊害が現れてきました。

アメリカの経済成長を象徴する自動車中心「移動手段を個人で独占所有、早く、一度に、沢山、郊外へ」の街づくりは終わりつつあります。

自動車のテレビコマーシャルを見ると「空を飛び、宇宙空間や水中を移動し、ロボットに変身、応接間や Cafe になる。」単なる移動手段である「乗り物」を商品として売り出すのに必死です。しかも、コマーシャルでは小さな子供を上手に使っています。経済的に苦しくても、生活を切り詰めて自家用車を所有してきた余裕はもう無くなってきました。地球温暖化は深刻さを増し、燃料(石油)を巡る紛争毎は数知れません。平和を尊ぶ沖縄県民としては、紛争やマネーゲームに左右されるガソリン価格の乱高下に一喜一憂もしてられません。ガソリン価格が安ければ良い、環境負荷の少ない自動車を開発すれば良い、そのような発想では「よい街づくり、豊かな暮らし」は創造できないと思います。

残念ながら公共交通の整備が遅れた地域では、やむなく「乗り物」を個人所有することになりますが、自動車中心社会は「個の社会」「豊かな物(もの)暮らし街づくり」であったとも言えますが、これからは「共生の社会」として「協働型交通社会」の街づくりが、豊かな暮らしに欠かせない移動環境になるものと考えます。

米軍基地跡地の利用は、これからの平和な沖縄の未来を指し示す「協働型交通社会」による「豊かな肝(ちむ)暮らし」を実現し、「ゆっくり・安全・安心・地元密着」による事業者や住民、利用者が域内交通社会の持続的発展を担い合う街づくりを目指すべきだと考えます。



● 友寄 孝 氏 (パネリスト)

① 新たな公共交通の導入による選択性の高い交通網の構築

- ・ 中南部の道路は、那覇市に集中する自動車交通の通勤経路として利用されていることから、圏域外からの通過交通を含めて朝夕の慢性的な渋滞を引き起こしています。
- ・ 那覇都市圏では、慢性的な渋滞対策として「経路の選択」「時間の選択」「手段の選択」を広げるべく取り組んでいますが、自家用車の保有台数の増加、レンタカー利用の増大、深刻なバス離れなどに対して、県民の交通行動を大きく変える施策が必要です。
- ・ そんな中、沖縄都市モノレールは、戦後初めての軌道系交通として毎年度の利用者目標も達成し今後、沖縄自動車へ連結する浦添ルートへの延長も計画されるなど、公共交通として健闘しています。
- ・ 浦添ルートにおける浦添市の将来構想では、県道38号などの東西軸にまたがるモノレールと連携して県道38号浦添西原線にLRT等の路面電車の導入も議論されています。
- ・ この延長された浦添ルートの交通結節拠点となる浦西駅から北に向け、普天間飛行場返還後の「なんまち街道」を活用したLRT等の軌道交通の導入を提案したいと思います。
- ・ 県道38号上の軌道交通(LRT等)を西海岸や東海岸が見渡せる東西交通軸として、南北軸としては、北は「なんまち街道」から結節、南はパイプライン通り上を通して、県道新都心牧志線～国際通りへとつなぐ公共交通軸をつくることにより、交通の集中する58号、330号の交通をモノレールとともに分担し、定時性のある交通網の構築がはかれると考えます。

② 普天間のアイデンティティを感じさせる風景のあるまちづくり

- ・ 那覇新都心は、マンションやアパート、量販店やカラオケ、パチンコ屋などの遊戯施設が立ち並び煩雑なまちとなってしまいました。
- ・ 那覇新都心では、地権者のほとんどが返還跡地外に居を構え定住していることから、返還跡地内の土地については、土地活用、投機目的の利用が、はからずも進んでしまったため、こうした状況が生まれたのです。
- ・ こうした反省を踏まえ、地元地権者が定住したくなるまちづくりが必要と考えます。そのためには普天間の昔の風景を踏まえて、地元のアイデンティティを感じさせる風景のあるまちづくりを進めるべきです。
- ・ 沖縄総合事務局では、平成13～14年にかけて基地跡地利用の議論に向けて昔普天間のCG映像なども作成していました。「なんまち街道」における住民交流の風景などが描かれており、こうした風景が再び実現できるまちづくりが望まれます。

那覇新都心にみる民間商業施設の無秩序な開発をコントロールする意味でも宜野湾市が景観行政団体となって、しっかりした景観条例や景観計画をたて、まちづくり、道づくりを推進してもらいたいと思います。

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、沖縄県や宜野湾市の将来の交通にとって、何が重要であると感じになりましたか？当てはまる番号を全てに○印を付けてください。

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| 1. 軌道系公共交通の導入 | 4. 職住近接のまちづくり |
| 2. 跡地利用による幹線道路整備 | 5. 国、県、市町村による取組体制づくり |
| 3. 自動車に頼らない、歩いて暮らせるまちづくり | 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○印を付けてください。

1. 今後の住宅地のあり方について
2. 産業や都市機能のあり方について
3. 自然環境や文化財の保全について
4. 沖縄らしい風景づくりについて
5. 周辺市街地との連携について
6. ライフライン
(上下水・ごみ処理・電力・情報通信施設等)のあり方について
7. 交通機能のあり方について
8. 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. 公務員	年 齢	1. 10 歳代	2. 20 歳代	男・女
			4. 学生	5. 主婦	6. フリーター		3. 30 歳代	4. 40 歳代	
			7. 無職	8. その他			5. 50 歳代	6. 60 歳以上	

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・パネルディスカッションの概要

1) 基調講演

(1) 中南部都市圏の交通の将来像

- 中南部都市圏レベルの将来的な交通は、道路網と自動車为主体になることは今後とも変わらないが、パーソントリップ調査で自動車の占める割合が増えている点が気になる。自動車の役割もあるが、以下の理由から公共交通を導入することが必要。
 - 政令指定都市レベルの“品格”
 - 多様な交通需要への対応（道路のみでは対応不能、定時性などのサービスの質）
 - 地球環境への対応
- 中南部都市圏の公共交通は、中量の公共交通システムを骨格にし、普天間跡地を公共交通の軸で貫くことが必要。中量公共交通システムは、那覇から普天間は二軸、普天間から沖縄市は一軸。

① 沖縄本島レベルの交通の将来像

- ・ 本島レベルの将来像は道路網と自動車主力であり続けるだろう。
- ・ 公共交通という視点では高速バスが現に存在している。本島北部から高速バスで来る方は西原でモノレールに乗り換えることにより定時性を確保して目的地に行けることになる。
- ・ 今後、本島では高速バスと地域的な交通を結びつけて高速バスを上手く育てていくことが大事。

② 中南部都市圏レベルの交通の将来像

- ・ 中南部都市圏のレベルでも道路網と自動車为主体であることは変わらない。
- ・ 18年度の沖縄のパーソントリップの結果を見ると、自動車が占める割合が67%で過去の割合から増えている点が気になる。
- ・ 沖縄での自動車の役割はあるが、公共交通を導入することは以下の点から必要が高く、在来バスには定時性に問題がある。
 - 政令指定市並の品格
 - 量的にも質的にもこのような交通需要は道路のみでは対応が不可能で、定時性を持ったサービスができない。運転免許を持たない方もいらっしゃることを考慮すると公共交通が必要。
 - 地球環境という問題にも対応する必要。

③ 公共交通導入による地価上昇効果

- ・ 公共交通を導入すると地価の上昇効果があると思われる。
- ・ 琉球新報では、「利便性の高いモノレール周辺では地価の上昇に勢いが広がっている」と

ということが報じられている。また少し前の記事では「沖縄の地価形成は鉄道がないために地価分布の核となるものが明確でなかった。しかし那覇市内は駅前を中心とする地価再編が行われるかもしれない。」ということが言われている。この傾向は明確になってきた。

④ 中南部都市圏の公共交通の将来像

- ・ 第一は、中量の公共交通システムを骨格にするということであり、その時に那覇～普天間は2軸、普天間～沖縄市は1軸。また、普天間等の跡地は公共交通の軸で貫くことが必要。平成18年から行われている沖縄パーソントリップ調査の報告では、骨格的な公共交通軸は、普天間までは2軸、普天間から沖縄市までは1軸でいくことが構想されている。
- ・ 本島レベルの公共交通は高速バスと上手く結接していなくてはならない。
- ・ 政令市なみの「品格」に相応しい「街のシンボル」になるものでなければならず、そのためには公害を出すものではなく、街なみ景観にマッチし、バリアフリーで、デザインとしても斬新でまちのイメージを一新するものであってほしい。

(2) 普天間跡地に係る中量公共交通システム

- 普天間跡地に適用可能な中量公共交通システムは「モノレール」、「LRT」、「BRT」。
- 「モノレール延伸」は既存設備の拡張が必要であり、「LRT」は開発の中心にシンボリックに導入すると街のイメージが上がり、インフラはモノレールよりも安価。「BRT」は一般道路に専用車線・専用軌道を設け、多様性に富んでいることが特徴。
- しかしながら、現段階での選択は時期尚早であり、今後多面的な検討が必要。

① 中量公共交通システムの選択肢

- ・ 普天間等の跡地にかかわる中量公共交通システムの選択について、モノレールが良いというのは早計であり、モノレール以外も対象に慎重に選択すべき。
- ・ 選択肢を絞り込む場合は、以下の点が条件になる。
 - 技術的に実用段階に達しているもの
 - 導入に必要な公共助成制度が整っているもの
 - 我が国における経営実績があることが望ましい
- ・ このように絞り込んでいくと、適用可能な中量公共交通システムとして次の3種類があげられる。
 - モノレール
 - LRT（ライトレール・トランジット）：路面電車の進化型
 - BRT（バス・ラピッド・トランジット）：在来バスの進化型

② モノレールの延伸可能性

- ・ ゆいレールが県民に浸透し、採算ラインにあるのでモノレールの延伸可能性は十分にある。更にゆいレールは「街のシンボル」という認識がされている。
- ・ 延伸に際しては、那覇市内でゆいレールの既存設備の拡張が必要になる。これは車両増

結（2両固定編成）に伴う既設駅の増設である。

- ・ また、開発地内でも高架構造になり、街なみ景観として良いかという課題もある。

③ L R T 導入の可能性

- ・ L R Tは路面電車と比べて非常に静穏であり、乗り心地が良く、低床・デザインに優れているため、開発地内のシンボル道路中央に平面で導入すると、街のイメージがあがりそう。
- ・ L R Tを導入しようとする、ゆいレール駅付近に駅を設けて、道路上を高架でつくり、開発地付近では平面になることが想定される。
- ・ また、架線レスL R Tが実用化目前である。架線レスのL R Tはバッテリー駆動のものが開発中であり、これらは時速 40km 程度で走行し、充電時間も中間駅で1分、端末駅で3分程度である。ボルドーのL R Tは地面から電力を供給している。
- ・ インフラはモノレールより安価であり、車両は路面電車と同等と思われる。

④ B R T 導入の可能性

- ・ 一般道路の専用車線・専用軌道を走行するので多様性がある。
- ・ 開発地内ではシンボル道路中央に平面で導入し、開発地周辺では既存道路の整備状況に対応して、平面・高架専用道路や一部一般道路を走行するなど多様性がある。
- ・ 名古屋の新出来町線にB R Tを導入し、平均表定速度が 15km/h から 20km/h に向上した例がある。
- ・ 一般的なバスは「シングルバス」であり、全ての枝線に乗換が必要である。「デュアルモードバス」は主要な枝線には乗り換えなしに乗り入れが可能になる。

⑤ 公共交通システムの選択に必要な多面的検討

- ・ 普天間に相応しい公共交通システムの導入を考えた場合、次の理由から未だ時期が早く、今後多面的な検討が必要という印象である。
 - 跡地の姿が十分に見えていないこと
 - 選択肢となり得るシステムは技術面も含めて一長一短
 - システム改良の技術開発が進行中（架線レスL R T、電気駆動B R Tなど）
 - 跡地周辺地域の導入空間（広幅員道路）が未整備

（3）公共交通の将来像の今後の検討ポイント

- 跡地を貫く公共交通軸が必要であり、そのルートを早く想定することが重要。その後に跡地開発と公共交通を一体的に整備するビジョン策定が必要。
- その際に大都市圏の私鉄ビジネスモデルが利用できないか。開発の地権者合意を先行させ、駅の立地で地価上昇の利益を一部地権者に還元。

① 跡地開発と公共交通の統合的ビジョン

- ・ 跡地を数珠玉に例えると、それを貫く一本の糸である公共交通軸が必要であり、そのルートを早く想定することが重要になる。

- ・ その後に、跡地開発と公共交通を一体的に整備するようなビジョンをつくらないといけない。開発と交通を直接的に結びつける事例として大都市圏では私鉄があり、これをビジネスモデルとして考えられないか。
- ・ 開発に対する合意を地権者の方々とは先行的に行い、合意が形成された地区に駅を設ける。この駅周辺の地価が上昇するので、その利益を一部の地権者に還元するが、残りを公共交通整備に充当することが考えられないか。

② 大都市圏私鉄のビジネスモデル

- ・ まず路線免許を取得しておき、幅広く沿線の土地を先行買収して私鉄会社自身が地権者になる。次に他の地権者と開発の合意形成・段階的な開発を行い、それに合わせて鉄道を逐次延伸していく。
- ・ 具体的には東急電鉄が多摩田園都市を開発している。東急電鉄が地権者の2割程度の土地を買収し、東急電鉄が地権者の1人として開発にかかる合意形成を行う。組合区画整理3000haの98%の土地は、鉄道延伸に先行して着手または開発合意がなされており、開発と公共交通が一体的に計画・整備されたと見ることができる。
- ・ このようなモデルを普天間でも参考にして上手い仕掛けができると良いと考える。

③ 本線システムと枝線システム

- ・ 本線システム1軸は重要であるが、それだけでは跡地内へも跡地周辺にも十分にサービスできない。今までは本線と結接する枝線システムが必ず必要と考えられてきたが、本線をデュアルモードにすると、重要な枝線には乗り換えなしで行けるようになる。
- ・ デュアルモードによる乗り換え無しの効用として、例えば山形新幹線の事例がある。従来は福島での乗換時間が10分であり、心理的支障時間は30分から1時間にも匹敵していた

④ 段階的跡地開発に適した本体システム

- ・ 跡地開発は低密度、段階的、中長期的であるが、LRT・モノレール等は相当の延長に辿って軌道、駅、車両等を一気に投資しないとシステムとして成り立たないため過大投資になるリスクがある。
- ・ BRTは、開発段階に即応して少しずつシステムをのばしていくという柔軟な投資が可能である。
- ・ 現在の日本の制度下では、採算性がとれないシステムは実現が難しいのが現実である。

⑤ おわりに

- ・ 政令指定都市並みの都市圏には、政令指定都市並みの「品格」に相應しい公共交通が必要。
- ・ その跡地を貫く一本の公共交通軸が必要。その際、跡地開発と公共交通の導入は、一体的に整備するビジョンをたて、開発との関係を見ながらシステムを選択していくことが大事。
- ・ 特に、低密度段階的中長期的な開発に柔軟に対応しうる本線システムを、今後多面的に検討し、選択・導入することが重要。
- ・ その時には、本線システムと枝線システムのデュアル化も検討することが必要。
- ・ 跡地開発の姿と、公共交通システムの技術開発動向を見極め、
- ・ これらのためには、本線システム導入空間（広幅員道路）の早期計画・整備が必要。

2) パネルディスカッション

① 第1ラウンド【重視すべき交通問題について】

- 安全で安心して誰もが利用できる公共交通を整備することが重要ではないか。海外からきた方のためのサインの充実も必要。(幸地氏)
- 交通弱者にとっては交通機関の選択肢がない。普天間跡地を上手く使って公共交通の選択肢の多い交通体系の整備を望む。(高江洲氏)
- 宜野湾市は現在通過交通が多い。跡地利用により、「通過交通が住宅地に入り込むこと」、「新たな自動車の発生集中が見込まれること」が懸念。
バスの利用促進については、定時性確保に加え、バス自体の魅力創出が課題。(友寄氏)

(富川氏)

- ・交通は、経済・産業・生活利便の土台と捉えられる。どのような産業を興すために、どのような交通が必要か。また、環境にやさしい交通がどうあるべきか、交通にとって大事な要件などについて伺いたい。

(幸地氏)

- ・公共交通が便利になれば高齢者や子供達が行きたいところに行けるようになる。安全・安心して誰もが利用できる公共交通を整備することが重要ではないか。海外からきた方のためのサインの充実も必要だろう。

(高江洲氏)

- ・11年前に東京から沖縄に嫁いできたが、沖縄の印象は「車が多いこと」、「歩きにくい」など交通の不便さを感じた。交通弱者にとっては交通機関の選択肢がない。普天間跡地を上手く使って公共交通の選択肢の多い交通体系にしてほしい。

(友寄氏)

- ・宜野湾には通過交通が多く、国道58号の宜野湾～浦添間は日交通量が8万台程度ある。普天間跡地が住宅地になったら通過交通が入り込んでくることが懸念されるため、幹線機能をもった道路・交通機能を整備しないとまちづくりそのものが崩壊してしまう。さらに宜野湾市で発生する交通量の増加が想定され、交通パニックになることが懸念される。
- ・沖縄の公共交通であるバスは定時性が確保されていないことに加えて、バス自体に魅力がない。公共交通は魅力創出を合わせて取り組まないと利用されるものにはならない。バスについては、基幹バスとコミュニティバスなどを体系的に考えていく必要があるだろう。

(富川氏)

- ・普天間跡地では中量公共交通システムが重要とのことであったが、この選択肢は物流などの交通に効果的か。

(矢島氏)

- ・基調講演は人の動きを前提にしていた。物流はもう一つの大きな交通の問題である。この物流については、陸上交通面は今後とも車に頼らざるを得ないだろう。環境面からみるとトラックの排気ガスが気になり改善の必要はあるが、トラック自体を環境にやさしいものとし、機能としては車で運ぶということだろう。

② 第2ラウンド【本島中南部都市圏が目指すべき交通の将来像について】

- 誰もが参加できる都市交通を考えると、「安心・安全・便利」が一番であり、道路は真に必要な整備に限定すべき。(幸地氏)
- 市民参加型で交通を考えることが重要であり、トランジットモール化も検討課題。(高江洲氏)
- 利用の選択肢が多い交通システムを構築していくべき。(友寄氏)
- 中南部都市圏のもう一つの軸がモノレールとは限らないが、跡地開発とのマッチ、交通経営とのマッチがモノレール選択の決め手。(矢島氏)

(幸地氏)

- ・ 普天間基地イコール「戦争」というイメージがあるので、それを払拭しないと高齢の方々は嫌なイメージがあるだろう。誰もが参加できる都市交通を考えると、「安心・安全・便利」が一番であり、道は真に必要なものに限定する。「未来平都市エリア」と考えて、東西方向をつなぐハシゴ道路などを考えた。

(高江洲氏)

- ・ 戦前には沖縄にも鉄道があったと聞く。岡山の路面電車は市民型の路面電車であり、よく利用されているらしい。市民、県民が参加し交通を考えることが重要ではないか。
- ・ 交通渋滞は環境問題にもつながるため、トランジットモール化なども検討課題だろう。

(高江洲氏)

- ・ ベロタクシーは、自転車タクシーで、日本では京都からはじまったもので、乗り物はドイツの車体を輸入している。元々は那覇国際通りのトランジットモールの社会実験からはじまった。観光客は2割、残り7～8割は沖縄県内にお住まいの方である。

(友寄氏)

- ・ 理想的な交通は、選択肢が豊富にある交通システムを有していること。普天間跡地を見ると、外郭道路の条件が整っている。西海岸道路は産業道路・観光道路、内陸は宅地として豊かな緑や歴史的なものを活かして地元の人々が育て、それに応じた交通システムを導入することがよい。西原へのモノレール延長計画があり、そこから並松街道に伸ばしてくる形にすれば公共交通の連携もしやすいだろう。外郭の条件がそろっているので、中の交通の方向が示されているのではないか。
- ・ 新都心では、通過交通が宅地内を走っている。道路の段階構成を考える必要があるだろう。どこからでも住宅地に入れる道路ではなく、入口と出口をはっきりさせることが必要と考える。宅地は通過交通が入らない交通がもてるようにして、商店街では、LRTなどが加わった形で、トランジットモールのイメージが持てるとよい。

(矢島氏)

- ・ モノレールは県民に認知・利用されており、街のシンボルになっている。もう一つ軸を通すときにモノレールでなければならないかということ、中南部都市圏は2つの都市圏であるため別のものであってもよいと考えている。地元の選択の問題。大事な点は普天間を中心とした跡地の開発の姿とモノレールがイメージとしてマッチすること、交通の経営とし

てマッチするすること。この二つがモノレールの延伸を選択できるかの決め手になると考える。

- ・ 開発イメージについて、嘉手納以南約 1000ha は各種機能を選択して入れるという話ではなく、多機能が複合した魅力的な開発になるのではないか。この多機能な開発にマッチしうる人の動きのシステムは何かを考えていけばよい。賑わいがありながら、片方では広大な公園があってホッとできるなど、多様な開発、多様な魅力がキーワードと考える。

③ 第3ラウンド【普天間飛行場の跡地利用とあわせてどのような取り組みが可能かについて】

- 跡地は、皆が集まり遊べるようなテーマパーク型の交通ターミナルとすべき。(幸地氏)
- 130万県民で車登録台数が94万台は多すぎる。公共交通を上手く活用し、車依存度を軽くすることにより環境に配慮すべき。(高江洲氏)
- 景観にも配慮し、緑等の環境と交通システムが一体となったイメージが大事。(友寄氏)
- ゼロから絵をかける普天間は恵まれている。跡地開発と公共交通の総合的ビジョンを描くことが重要。(矢島氏)
- 効率だけでなく品格ある、環境にやさしい交通システムを考えることが必要。(富川氏)

(富川氏)

- ・ 環境にやさしい交通体系についてご意見を伺いたい。

(幸地氏)

- ・ 環境にやさしい交通は自転車しかない。一方で、天候や地形を考えると普天間は、大型連結バスなどを導入して、周辺都市に行けるように。今ある道路を有効活用するのであれば「バス」が環境にやさしい交通と考える。

(高江洲氏)

- ・ 最大に環境にやさしいのは人が歩くこと。沖縄では車の依存度が高く130万人の人口に対して94万台の登録台数がある。公共交通を上手く使うことにより、環境は少しずつ保たれてくると思う。通勤・通学は公共交通を上手く使うことで車依存が改善されていくのではないか。

(友寄氏)

- ・ 歩いて楽しめるのは中心商店街。国際通りでトランジットモールにした結果、排気ガスが減少して爽快に感じられる通りになったとの感想が多い。このようなことを体感しながら人々の意識改革につなげることが必要ではないか。

(富川氏)

- ・ 跡地には観光リゾート構想がある。観光客の移動を考えると、北部に回遊することになるだろうが、北部との交通の手段はどのように考えたら良いか。

(矢島氏)

- ・ 観光の交通ではレンタカーが増えていると認識している。その利用者も渋滞の問題は感

じているだろう。ただし、運転免許を持っていない人もいるため、観光交通に対する選択肢を用意しておく必要がある。飛行場から高速バスで本部まで行き、本部からレンタカー利用という方法もあるかもしれない。高速バス+レンタカーなど、様々な選択肢を用意し、島全体としての基幹的な公共交通である高速バスを育てていってはどうか。

(富川氏)

- ・ 新しい公共交通システムのご意見を伺いたい。

(友寄氏)

- ・ 矢島先生の話聞いて、BRTが活用できるかなという感じがしてきている。
- ・ 中南部の横軸について、東西道路である38号(浦添市)に軌道系を導入してはどうかと提案したことがある。これによりロサンゼルスのように高台に上り、東海岸や西海岸が見渡せるようになり、観光の名所にもなる。
- ・ 縦軸は、パイプライン通りはLRTやBRTを導入することにより38号につなげる。さらに西原から並松街道に北上し、BRTなどを導入した25m程度の道路ができないか。軌道系ができないのであれば、クリチバのように基幹バス主体の体系にすることが考えられる。

(矢島氏)

- ・ 普天間では、全国から人々が見に来るような斬新な交通システムにトライしてほしい。フランスでは、デザインの良い交通システムを入れると、その路線のコリドーが変わり、沿道住宅の資産価値が上がると言われている。まちのイメージが上がるだけでなく、資産価値が上がる。イメージがよいものを導入することが、どれくらいまちに重要かを考えてもよいのではないか。特に今回の場合は、返還されれば一から絵をかける。ゼロから絵をかける場所はそんなに多くない。

(幸地氏)

- ・ ここはテーマパーク。みんなが集まり、乗って楽しい、エコカーに体験できるなど、自分では買えないものを体験させて、その良さを知ってもらうことが重要と考える。そして人々の意識を変えていく。

(高江洲氏)

- ・ フランスでは駅端末でのレンタル自転車が公共的に使われている。これがお洒落で、借りたというイメージにさせられる。

(友寄氏)

- ・ 交通は環境と一体とならなければいけない。例えば、街路樹、昔の並松街道の中を走行する路面電車、外国では緑のジュウタンの上を走行するLRTなどのイメージを大事にしていきたい。

(幸地氏)

- ・ バスターミナルは宜野湾が中心になっても良いのではないか。その拠点を普天間につくってはどうか。

(富川氏)

- ・ 普天間の跡地利用を成功例とするためには、どのような交通体系にすべきか。普天間、那覇、沖縄市までの軸が必要であり、この軸を通す手段は、モノレール、LRT、BRT等の手段が考えられる。基調講演で印象に残ったのは、交通は効率を優先に考えがちであるが、『品格』のある交通システム、『環境にやさしい』交通システムという視点も含めて総合的に判断すべきという提言であった。

■ フロアーとの意見交換

質問者 東京都在住、女性

- ・ 東京の東村山では小型コミュニティバスが走るようになり、高齢者も安い料金で交通機関を利用できるようになった。小型化すると狭い道路でも対応可能で、手をあげれば止めてもらえる。このような方法を用いたら様々な人々が安心して使えるのではないか。
- ・ 今回沖縄に来たいと思ったのは、山の斜面をはしる「ケーブルカー」を観光に使えないかと考え、沖縄の人たちにこの話しをしてみたいと思っていた。

回答者：矢島氏

- ・ 狭い路地でも走れるような短くて幅の狭いバス。こうしたものは、軸になる公共交通の『枝線』として有効と考える。跡地の周辺市街地をサービスするバスは、このような小型コミュニティバスが使えるのではないか。
- ・ ヨーロッパではケーブルカーが都市交通システムとして機能している。普天間も高低差があるため、観光もかねて、日常の用にも供するようにケーブルカーのようなものを整備することも一つの面白みのある交通システムだろう。

質問者 大学名誉教授、男性

- ・ 将来の公共交通が担うべきトリップを目標として定めておく必要はないか。2030年には350万前後のトリップになることが見込まれるが、そのうちの程度を公共交通で分担するかの目標をおいて公共交通を検討したらよいのではないか。
- ・ 都市モノレールが県民に信頼されている理由は、定時性である。将来の公共交通を考える際にも県民に定時性の恩恵を与えるべきだろう。そういう観点から公共交通の軸となるネットワークを考えるべき。
- ・ 公共交通機関の選択には、各公共交通のメリットを活かしたネットワークが良い。LRT、BRTでも道路交通との競合があることを考えると、将来も渋滞は変わらないのではないか。このような観点から、渋滞フリーの「高架構造の公共交通」、「定時性のある公共交通」、「マイカーからの転換可能性のある公共交通」を目指すべき。

回答者：矢島氏

- ・ 量を目標として掲げるべきというのは、仰る通りである。パーソントリップ調査のとりまとめが近づいていると思うが、自動車依存をどれだけ是正するか、どれだけ公共交通に引き戻すのか、をPT調査の最終成果の一つに入れて頂きたいということを県にお願いしたい。

回答者：友寄氏

- ・ 定時確保は大きな問題。バスでは基幹バスを実現することで定時性がどの程度あるかを示して頂きたい。ただ、新しく整備する道路に基幹バスというのではなく、跡地利用では違う形態の公共交通を入れたい。58号には基幹バス、跡地利用にはLRTやBRTなど幾つかの公共交通を組み合わせると定時性がかなり向上すると共に、一般道路の交通量が転換されるという相乗効果がでてくると考える。

質問者 宜野湾市民、男性

- ・ このまま普天間跡地の開発が進むと、巨大な駐車場ができ、周辺での交通負荷の増大が懸念される。
- ・ 跡地では「平和・クリーンエネルギー都市」を目指してほしい。これ以上地球温暖化が進めば、珊瑚礁によりダメージを与え、沖縄の観光に影響を与える。広大な土地にクリーンエネルギーの先進的な都市ができないか。

回答者：幸地氏

- ・ 普天間跡地には駐車場をつくらずに公共交通でアクセスして移動してもらうことが基本になると考える。

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、155名

第5回県民フォーラムには、約400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229通配布し、68%に相当する155件の回答を得ることができた。

実施日 : 平成21年1月26日(月)
配付数 : 229通 (参加者に受付で配布)
回収数 : 155通 (会場にて回収)
回収率 : 68%



▲受付の様子

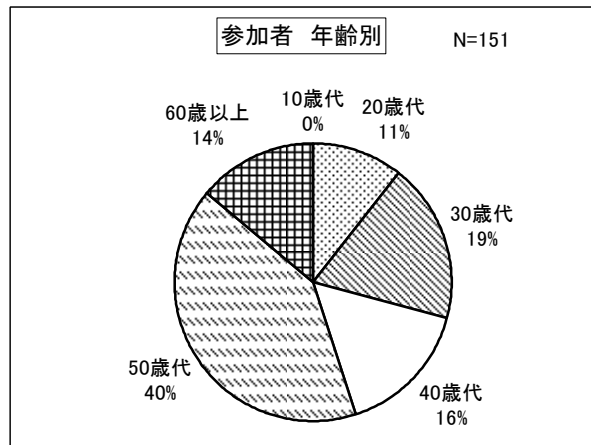
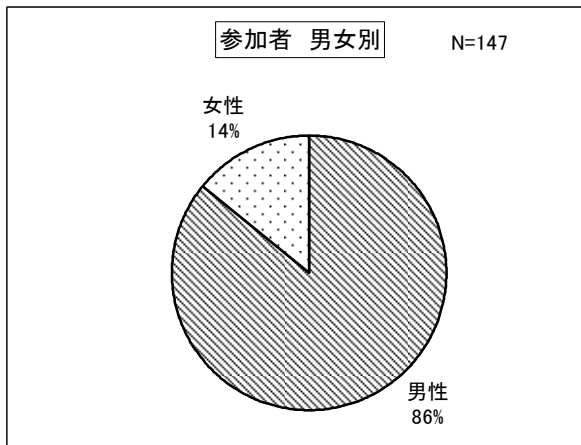


▲会場の風景

◆ 回答者の属性は、男性、宜野湾市在住が多い

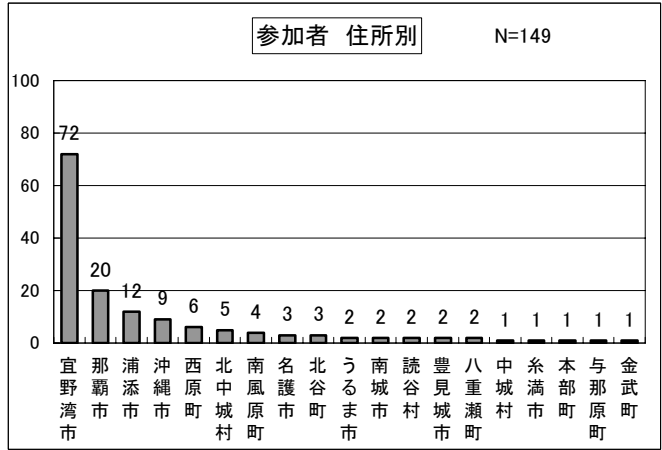
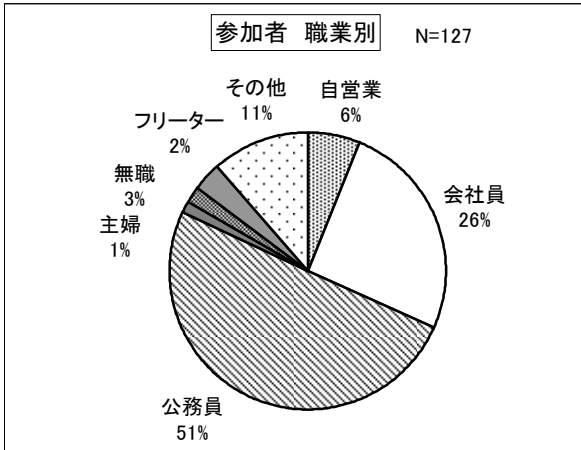
フォーラムへの参加者のほとんどが「男性」であり、アンケート回答者も80%以上が「男性」であった。

また、年齢別構成を見ると、50歳代が40%と最も多く、30歳代は19%、40歳代は16%であった。



職業別では、公務員が51%と最も多く、会社員が26%、自営業が6%である。

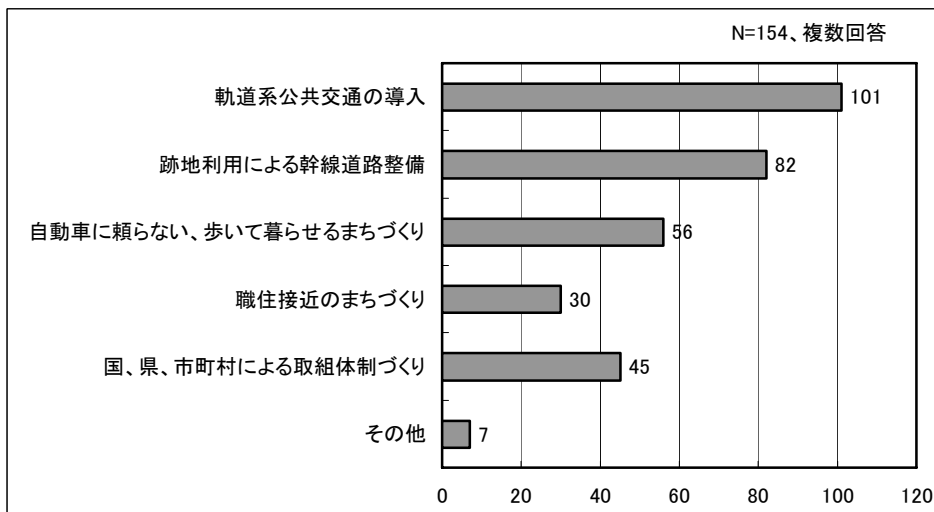
居住する住所別では、普天間飛行場の所在地であり、フォーラムの開催地でもある宜野湾市民の参加が圧倒的に多く48%を占めている。



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

◆ 「脱車社会」の意識が高まる

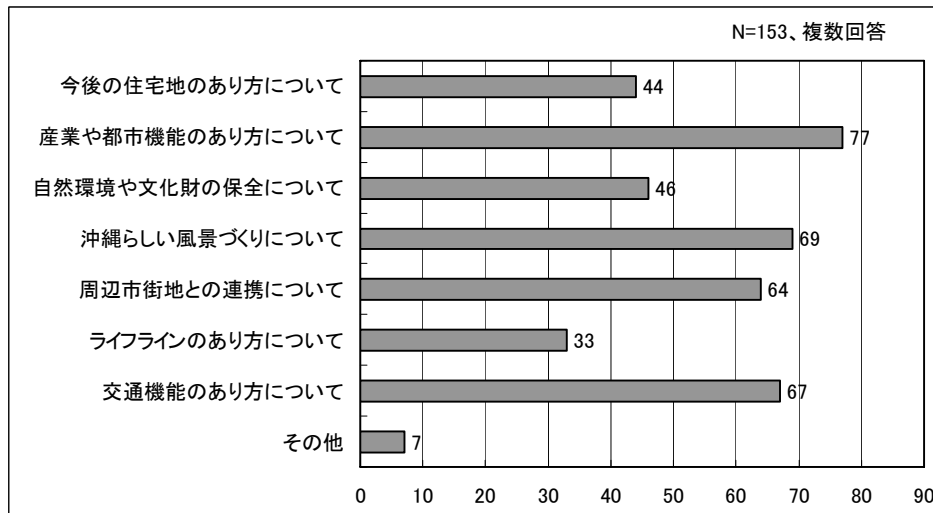
今回の県民フォーラムを踏まえ、『沖縄県の振興や宜野湾市の将来の交通にとって、何が重要であると感じたか』という問いに対しては、「軌道系公共交通の導入」が101件（66%）と最も多く、次いで「跡地利用による幹線道路整備」が82件（53%）となっている。多くの方が今回のフォーラムでの講演内容に共感したことがうかがえる。



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、「産業や都市機能のあり方」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、「産業や都市機能のあり方」が77件（50%）と最も多く、次いで「沖縄らしい風景づくり」（45%）、「交通機能のあり方」（44%）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

跡地＝住宅地という発想ではなく、跡地利用の視点から、県内の交通体系の方針を考えるとという新しい視点を評価する意見が多かった。また車依存社会から脱却し、環境に配慮した交通体系整備の必要性についての理解が得られたようである。

今後のフォーラムについては、若い世代がより参加しやすい工夫が必要であるという意見や、パネリスト、コーディネーターの選定に関する希望も寄せられた。

② 今後のまちづくりに対する意見

跡地のまちづくりに対する意見としては、自然環境との調和や、赤瓦等、沖縄の文化、史跡を生かした普天間らしさを感じられるまちづくりを期待する意見が多くみられた。

また、まちづくりは市民参加型の手法による市民協働を求める意見も見られた。

資料－５ 有識者意見交換会の記録

1. 意見交換会の概要

1) 意見交換会開催の趣旨

- ・土地利用・環境づくりを専門とする有識者や若手の地権者等との意見交換により、計画方針の取りまとめに際しての情報を収集する。

2) アドバイザーの名簿と開催日

敬称略

アドバイザー		開催日
①真野博司	株式会社 産業立地研究所 代表	平成20年 12月19日
②白石武博	株式会社 カヌチャベイリゾート 代表	
③平良啓	株式会社 国建 建築設計部 部長	12月25日
④宮平栄治	名桜大学 国際学群経営情報教育系 教授	
⑤大川正彦 呉屋力 伊佐善一	「普天間飛行場の跡地を考える若手の会」代表	平成21年 1月8日
⑥堤純一郎	琉球大学 工学部環境建設工学科 教授	1月9日
⑦友寄孝	社団法人 沖縄建設弘済会 技術環境研究所 参与	
⑧崎山正美	糸満市 企画開発部政策管理室 参事	
⑨松下潤	芝浦工業大学 システム工学部環境システム学科 教授	1月27日

2. 真野博司氏（(株) 産業立地研究所 代表取締役）

1) 日時、場所

- 開催日時：平成20年12月19日 13:15~15:15
- 開催場所：宜野湾市水道局庁舎2階会議室

2) 事務局出席者

- | | |
|---------------------|----------------------|
| ・ 沖縄県 知事公室基地対策課 | ： 當銘健一郎、比嘉悟、嘉川陽一 |
| ・ 宜野湾市 基地政策部基地跡地対策課 | ： 城間盛久、新垣勉、高江洲強、塩川浩志 |
| ・ (財) 都市みらい推進機構 | ： 稲岡英昭 |
| ・ (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) | ： 加塚政彦、伊藤直幸、水野清広 |
| ・ (株) 群計画 | ： 小橋川朝政、大門達也 |

3) アドバイザーによるレクチャーの要旨

- 意見交換会用にまとめてきた資料に基づいて説明したい。
 - ・ 普天間飛行場跡地は沖縄の将来に向けて極めて貴重な空間である。嘉手納以南の米軍基地が返還される中であって、広大な無地のキャンパスにアルカディアの絵が描けるので、良い機能を集積するために英知を結集していくことが重要である。
 - ・ 「産業系・業務系・学術研究系の導入」については、以下のテーマについて深堀の議論をしていくことが必要と考えている。

① リサーチ&リゾート

- ・ 20年前から提唱している。これは美しい環境のなかにリサーチ機能とリゾート機能を集積させ、研究者や技術者が自由に発想・交流できる環境を確保すると同時に、知性溢れるリゾートとしてのブランドを確立するものである。
- ・ やり方としては、リサーチ機能とリゾート機能を同時につくる方法、リゾート地にリサーチ機能を集積させる方法の2通りがある。例えば、恩納村というリゾート地に大学院大学を立地させることでリサーチ機能の集積を図ることができる。
- ・ 過去の調査で、研究者は「静（リフレッシュ・癒し）」と「動（刺激）」という環境を求めていることが分かり、リサーチ&リゾートを提唱した。これをコンセプトとして「浜名湖頭脳公園」づくりに取り組んだ。
- ・ 浜名湖頭脳公園計画は、研究施設を持たない研究機能として世界の研究者・学者などの交流の空間という位置づけであった。事業主体の都合により計画半ばで中止になったが、頭脳センター、日本商工会議所の研修所、ゴルフ場は完成した。ここでは人々の交流の橋渡しをする「(財) 頭脳空間研究所」が核と考えていたが、現在は機能がなくなった。
- ・ リサーチ&リゾートの類似例としては、ソフィアアンティポリス（フランス/ニース郊外）、ボカラトン（アメリカ/フロリダ）などがある。ボカラトンは戦前の高級リゾート地がベースになっており、人口6万人の中に大学関係者、ハイテク関係者、リゾート

関係者がそれぞれ1／3程度いる。

- ・ 詳しい情報はないが、「カヌチャリゾート+カヌチャヒルトコミュニティ」がリサーチ&リゾート的なものかもしれない。

② ソーラ・ビジネス・パーク・シティ

- ・ これからは自然エネルギーの活用が大きなテーマになる。
- ・ 例えば、普天間跡地では建物の屋根の全てに太陽光集光パネルを置く案、平地等を活用して太陽光発電所を建設する案などが考えられる。しかしながら、発電量は700kw/ha程度とさほど大きくない。
- ・ 風力発電は低周波など人体への影響が考えられるため適していないかもしれない。

③ ニューファクトリー（観光工場）パーク

- ・ 観光工場は、建物が綺麗でデザイン的な工夫がなされ、見学やものづくり体験などができる。特に企業イメージを消費者に強烈にうたえるものである。
- ・ 製販一体化した観光工場は全国に300以上あり、食品、飲料、玩具、衣料品、化粧品など消費財生産工場に多い。例えば薩摩の焼酎博物館では年間20万人もの来訪者がある。
- ・ 現在は工場単体の立地が主体であるが、普天間跡地ではこれらを一同に集めることにより観光スポットにもなるのではないか。

④ リタイアメント・アルカディア

- ・ 千葉京葉や三重四日市のコンビナート工場で働いている県外出身者は、将来的に定住を希望している人が多い。また起業したいが不安があるので中々実現できない。このためリタイア層の起業化支援として、人々が集まるインキュベーター（貸工場、貸研究室）を提供することが必要と考える。
- ・ 一方、沖縄を見ると、本土から来て沖縄の魅力に惹かれ、定住している人も多い。これらの人の中には卓越した技術、技能を持つ人たちが少なくない。このような「人財」向けの住宅と賃貸オフィスなどを用意し、人材育成・職住近接を進めるべきではないか。

⑤ 外国人起業家の誘致

- ・ 経済産業省は外国企業の対日投資促進を計画中であるが、ものづくり系が少ない。これは日本のロケーションフィーが高いという構造に原因がある。一方で、国際競争力のある製品を国内生産し、海外にだしているという動きもある。
- ・ 川崎のアジア起業家村推進機構は、旧日本鋼管の建物を活用し、そこにでの入居費用を3年間家賃無料にしていた（現在は有料）。役員の方々が様々なネットワークを持っている。
- ・ 米軍の最先端技術に関わっている人は、基地が返還されれば少なからず職を失うなかで、ビジネスを展開する機会を創出していくことも考えられる。サンディエゴ（アメリカ）では、基地従業者が格納庫を活用し、これまで身につけた技術をベースにしてベンチャービジネスを展開した例がある。

⑥ 製造業の立地

- ・ 中城湾の特別自由貿易地域に製造業が立地し始めている。これまでの沖縄は食品や公共

事業依存型の産業が中心であり、加工組立型の立地は難しいと考えられていた。また、トヨタにも沖縄出身の非正規労働者が多いらしいので、ものづくりの経験をしている人が増えている。時間はかかるかもしれないが、製造業を政策の対象とすることも考えられる。この場合、はじめから半導体工場や液晶工場などを誘致するのではなく、まずはメッキ・板金などを誘致する方が現実的だろう。

- ・ 昨年度、国土交通省で奄美群島の調査を行い、与論町に2社の企業立地のあることが分かった。以下でその概要を紹介する。

＜日本マルコ＞

- ー 航空機・人工衛星部門の企業が今年の4月に操業
- ー 08年はトレーニング期間、09年主力製品生産開始、10年には新製品開発の拠点にする予定。地元雇用57人。
- ー 企業誘致戦略のセミナーで、立地経緯等を紹介して頂き、以下のことが分かった。
⇒ 立地要因は、「社会貢献」、「研究開発拠点としての機密保持」、特に社長がヨットでセーリングすることが好きなので「環境の良さ」に惹かれたことらしい。象徴的なケースである。
- ー 行政としては、土地などの準備を全くしていなかった。

＜ロボテック＞

- ー 故郷に錦をかざる型の工場立地

- ・ 企業誘致に成功している事例を見ると、以下の点がポイントになっていると考えられる。

イ. 企業が欲している条件を正確に把握した上で誘致活動を行う

- ー 企業のビハイビアーを掌握した上で、その受け皿をつくる。
- ー 自地域の条件から如何なる企業にアプローチすべきかを勉強する。
- ー 自らよく勉強してからセールスすることが重要で、よく勉強した上で企業誘致を行った都道府県では実績があがっている。
- ー 大企業を誘致するには、まず関連企業を誘致・充実させることが必要。大企業単体では成り立たない。

ロ. ワンストップサービス

- ー 企業が用地契約してから操業開始までの手続きが50以上もあり煩雑。三重県は全国に先駆けてワンストップサービスを展開したので、企業の手間が省けている。

ハ. 地元の熱意

- ー イと同じであるが、特に首長の熱意が重要。
- ー 一つの企業が立地すると、次々に工場立地が展開する傾向にある。

ニ. 優遇措置

- ー ただし、優遇措置だけでは企業はこない。企業が求める立地条件がまずあり、最終的な決めてが助成金などの優遇措置である。

ホ. リサーチ&リゾート

- ー 環境づくりは、企業誘致戦略にとって重要であり、そこで働く人の環境に加えて、外から来る人にとっての環境もなる。

4) 意見交換の内容（敬称略）

荒田：これまでは普天間跡地を「広大な土地」と言ってきたが、地権者が多いため「本島にまとまって使えるか」と反省している。土地をまとめるためには地権者に理解してもらう必要があるため、地権者が実際に見て参考になる事例などを引き続き教えてほしい。

真野：土地を信託にして運用することによりこれまでの地代程度を得ることが考えられないか。ただし、人々の土地に対する執着心は強力で、千代田区でもペンシルビルが乱立している。

荒田：昨年の県民フォーラムでは、元日銀那覇支店長の大沢氏に講演をお願いして「地権者のまちづくり会社をつくろう」という提案をして頂いた。相当の土地がそのような形にならないと、まとまった土地とは言えず、今後の最も大きな課題だろう。地方に工場が立地する場合に、土地取得などの問題は顕在化しないか。

真野：近年は工業団地への企業立地が増えている。企業はスピードを要求しているため、用意されたまとまった土地があることが重要になる。

荒田：嘉手納以南の1500haが沖縄県にとってみれば土俵である。様々な跡地での機能をつなぐことも県が打ち出す施策としては必要であり、普天間跡地だけの話しにはならないだろう。

當銘：普天間と同時に瑞慶覧、キンザーなどが返還されることになっている。これらの返還跡地の中で普天間は交通アクセスなどの面で条件が良いとはいえない。このような中、地権者は土地を売りたい・貸したいなど、自ら使わないケースもあるため、土地をまとめて管理運営する組織、それに対する国の支援が必要と考えている。新しい産業を国内外から誘致する場合、行政的インセンティブの中で企業が興味をひくことは何か。

真野：エルピーダは合併で台湾のサイエンスパークに進出している。台湾に進出した理由は、操業3～5年無税、その後は課税率を下げるなどの優遇措置がある。日本では規制緩和が中心であるが、外国のトップはこれに加えて税制・財政優遇等が手厚い。ニューヨークは州全体が経済特区である。

沖縄では戦略産業を見だし、それにあわせてものづくりの教育・人材育成を行っていくことが重要と考える。

国際競争力の高い環境づくりとして、かつてはスケールメリットを活かした大型化であったが、今後は新たな競争力を見だししていくことが重要になる。その一つが優遇措置ではないか。

以上

5) アドバイザー提供資料

産業立地研究所

代表取締役社長 真野博司

081219

I、普天間飛行場跡地は沖縄の将来に向けて極めて貴重な空間

中南部都市圏の中央部に位置する。

纏まった一団の広大な用地が新たな用途のために提供される。

無地のキャンパスに理想郷の絵が自由に描ける。

II、振興拠点の計画づくりは基本方針を踏襲

「県の振興策としての位置づけを踏まえて、県内の既存の産業集積、学術研究機関等との連携や国際交流、人材育成をも視野に入れた新たな産業や高次都市機能を導入し振興の拠点を形成する」

「振興の拠点においては、優れた環境の中で、人、物、情報が活発に交流する創造的な空間づくりをテーマとし、緑に包まれた産業施設、学術研究施設、快適な住環境やレクリエーション施設などが複合した拠点形成を目標とする」

III、産業系・業務系・学術研究系の導入の方向

1、リサーチ&リゾート

20年ほど前から提唱。沖縄県にも。美しい環境の中に、リサーチ機能とリゾート機能を集積させ、これにより研究者、技術者たちが自由に伸び伸びと発想、思索、交流できる環境を確保するとともに、知性溢れるリゾートとしてのブランドを確立する。リサーチ機能とリゾート機能を同時につくる。リゾート機能集積地にリサーチ機能を集積させる。リサーチ機能集積地にリゾート機能を付加する。

浜名湖頭脳公園計画で実施。但し、事業主体の都合で計画半ばで中止。浜名湖頭脳センター、日本商工会議所の研修所、ゴルフ場は完成。

その後、世界の事例を調査。アメリカ・フロリダ・ボカラトン、フランス・ニース郊外のソフィアアンティポリスが該当。

名護市の「カヌチャリゾート+カヌチャヒルトコミュニティ」もR&Rの考えか。

2、ソーラ・ビジネス・パーク・シテイ

自然エネルギー活用都市

建物の屋根の全てに太陽光集光パネルを置く案、傾斜地・平地を活用して太陽光発電所を建設する案。600-700KW/haとの試算あり。要確認。

3、ニューファクトリー（観光工場）パーク

建物が綺麗でデザインに工夫。見学自由、ものづくり体験、展示即売など。会社のブランド。

全国に300以上あり。食品、飲料、玩具、衣料品、化粧品など消費財生産工場に多い。但し、機械系も目立つ。観光客の来訪が多い。現在は工場単体の立地が主体。これを集合させれば、観光客の来訪も増加しよう。

4、リタイアメント・アルカディア

ゆたか はじめ氏を始め、本土などからリタイアした人々やリタイア前でも、沖縄の魅力にひかれ、沖縄に居住する人々が少なくない。これらの人々の中には卓越した技術、技能を持つ人達が少なくない。このような言わば「人財」向けの住宅と賃貸オフィス、貸し工場、貸し研究室などをを用意し、彼らがここで起業する機会を提供する。

農工情報2001年12月号、「高齢退職者は起業の源泉—地域はリタイアメント・ライフ・アルカディアを目指せ」 真野博司 を参照

4、外国人起業家の誘致

政府は外国企業の対日投資促進を計画中。既に熱心に取り組んでいる自治体あり。横浜市、川崎市。川崎市とNPO法人アジア起業家村推進機構がアジア人の起業を支援中。

5、製造業の立地

中城湾の特別自由貿易地域への製造業の立地に注目。

与論島に工場立地。

日本マルコ・インターナショナル（本社・横浜市）

航空機・人工衛星部品。操業開始08年4月。08年トレーニング期間、09年主力製品生産開始、10年新製品開発の研究開始。地元雇用57人。

ロボテック（本社・埼玉県越谷市）

ロボット部品、システム制御盤。08年9月立地決定。地元雇用10人。

以上

R&R都市づくりで地域活性化へ

株式会社産業立地研究所代表取締役 真野 博司

研究機能と余暇機能が融合

R&R（リサーチ・アンド・リゾート）。つまり、研究機能と余暇機能を一体的な空間の中に融合し、快適な研究環境と余暇環境をつくることである。これをコンセプトとした「浜名湖頭脳公園」建設がこの一月、起工した。日本初のR&R計画の具体化である。一九八八年夏の計画立案開始から数えて二年半のことである。計画立案に携わったものとして今から完成が待ち遠しい。

一九八〇年、テクノポリス構想が発表された。これに関連して私どもはハイテク工場や研究所の立地条件の調査、研究に力を入れてきた。その中で気が付いたことは、リゾート地のような環境の中に工場や研究所を立てたいという欲求が多いことであった。理由は働く人々の快適な環境を確保するというものである。求

BUSINESS

サロ ン 茶 論

める立地条件がひと中心になってきている。

特に、研究所は、研究者たちが美しい自然の中で伸び伸びと自由に発想、思索、研究する環境を欲しがっていることが判った。最近、美しい自然環境の中に美しい色彩、美しいデザインの研究所が立地していることに気付かれた人が多いと思う。

研究所が求める立地条件は、正確に言うと、これだけではない。大学や国の研究機関や研究を支援する産業が集積していること、快適で水準の高い生活環境を享受できる魅力ある都市が近くにあること、本社等への往来に便利な新幹線、空港など高速交通体系の利用が便利であることなどが重要な条件に挙がっている。

つまり、研究所が求める立地条件は、「静」と「動」の空間である。「静」とは、小鳥が囀り緑と水辺に囲まれた美しい自

然環境であり、疲れた頭脳を思いきり癒せるリフレッシュ環境である。「動」とは、新たな創造のヒントが得られる刺激一杯の環境であり、情報が得られる交流環境であり、移動し易い環境である。

一方、リゾート開発も、いわゆるリゾート法が引き金になり、全国的に事業が活発に展開されているが、単にゴルフ、温泉、スキート、マリンスポーツホテルといった金太郎飴では競争に勝てなくなる。何かこれにプラス・アルファし、むしろそれが特徴になり、他との競争に勝てるリゾートが望ましい。

リゾート開発の立地条件も、研究所のそれと似たところがある。美しい自然は当然のことであるが、新幹線、空港等の高速交通体系の利用が便利であることである。また、魅力ある都市の存在にも関心が高まっている。リゾート地は全く都市と隔絶した方がいいとする考えもある一方、魅力ある都市が近くにあれば、滞在客の多様な欲求に対応できるとする考えが強くなっている。また地方都市の住民から見ると、近くにリゾート地ができれば、都市の魅力が増すので歓迎する向きが多いようである。

両方が似た様な条件を求めているのな



略歴

まの ひろたか
野 博司

昭和14年東京都生まれ。
財団法人日本立地センター調査員、参与を経て株式会社産立地研究所を設立(昭和45年9月)、代表取締役社長、所長に就任、現在に至る。大規模工業基地開発計画、関西空港周辺整備計画、テクノポリス開発計画、リサーチコア計画、頭脳立地計画などに係る調査、研究に従事。

浜名湖頭脳公園が初の計画に挑戦

ら、これを一緒にプロシエクトとして展開しようというのが、R&R計画である。

浜名湖頭脳公園は浜松市村柳町の養鰻池跡地を利用して開発するもので、浜名湖畔の美しい自然、景観、ウォーターフロントを活用して、二十一世紀に向けて、総合的なリサーチ・イノベーションを起動させる快適な研究、余暇環境に溢れた研究と交流の拠点(Research & Resort)を構築することを理念としている。

主役は頭脳立地法と地域ソフトウェアの承認を受けた特浜名湖国際頭脳センター(地域産業高度化のため、最新のコンピュータ利用による人材育成、情報提供、研究開発、研究開発助成、国際研究交流、ソフトセンター事業)と頭脳立地間研究所(設立準備中。世界の学者、研究者、芸術家の交流を通じて基礎研究の種の発見、実施の橋渡しを実施する)と浜名湖開発特(リゾート開発を実施する)である。

主な施設は浜名湖国際頭脳センタービル(ホストコンピュータを持つ。頭脳立地間研究所の活動の場にもなる)、研究所が

ーデン(研究所研修所)、コンドミニウム(研究者、研修者の中長期滞在型宿泊施設)、VIPコテージ(著名な学者、研究者、芸術家や会員企業のVIPの宿泊滞在施設)、リゾート・リフレッシュ棟(セミナー、コンベンション等の参加者やリフレッシュに訪れた人々の短期滞在型宿泊施設)、屋内スポーツ施設、ゴルフ場(無農薬)、テニスコートなどである。

世界からここに集う学者や研究者たちは快適な自然環境、リフレッシュ環境の中で自由で伸び伸びと発想、思索、研究、交流することができるだろうし、その環境を提供するリゾートは個性と高品位性と唯一性を持つことができるだろう。また、ここに研究所や研修所を持つ、企業のイメージ・アップにもなるし、またリゾートもここから新しいリゾートライフのアイデアを得ることもできる。きっと、一石二鳥以上の効果を双方が得られるだろう。

R&Rの理念で都市づくり

浜名湖頭脳公園は、開発面積が二百餘と余り大きくないので、R&Rの展開を軸に村柳地区が国際都市にまで発展するかどうかは、今後の課題になる。

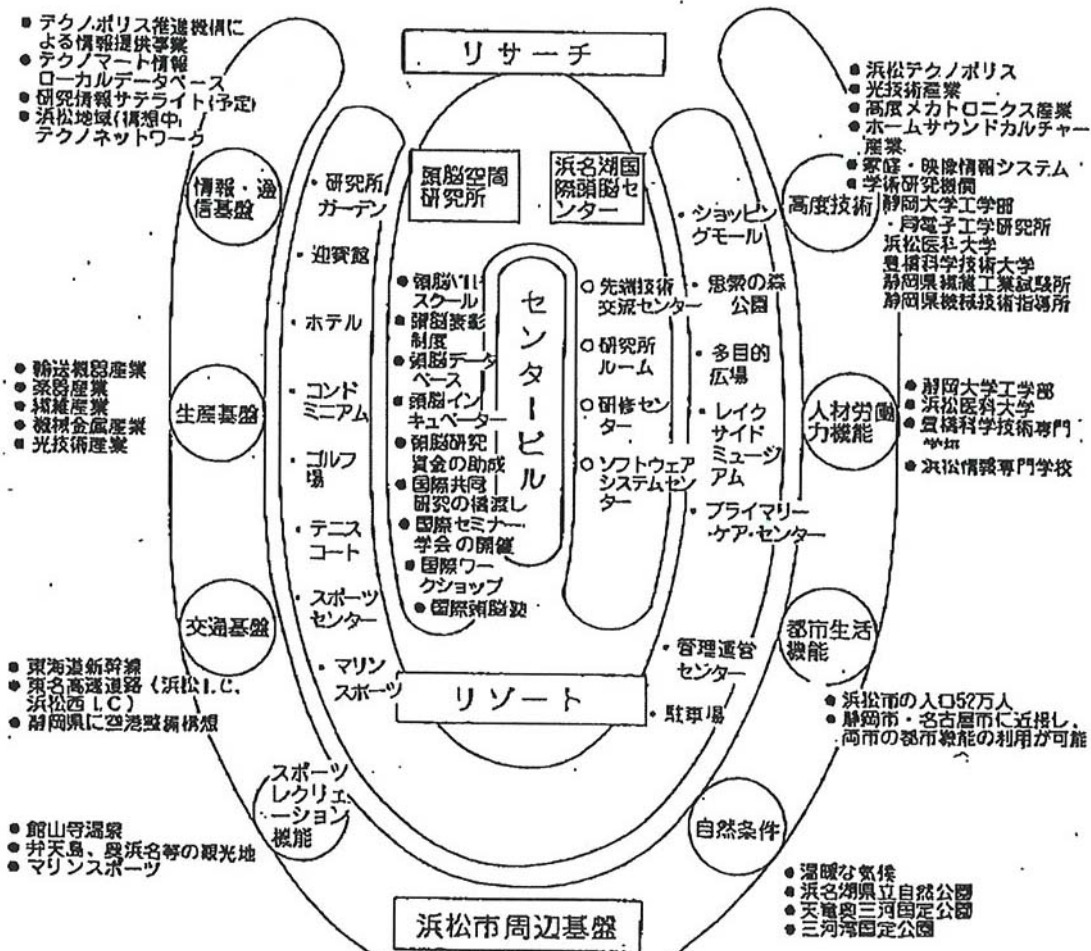
しかし、浜松市という広い範囲、浜松テクノポリスの圏域ということで見れば、世界の学者、研究者たちが集う浜名湖頭脳公園は、浜松市を研究機能と余暇機能が融合した国際都市に変貌させる力になるはずである。

いま日本列島全国各地で地域活性化のため、工業開発、リゾート開発などが展開されているが、このような新しいコンセプトで取り組むことが賢明であろう。R&Rの理念で新しい都市づくりに臨むことが望ましい。

事実、浜名湖頭脳公園に続くものとして、一九九三年から東京理科大学の分校の立地が決定している群馬県前橋市の郊外でリゾート・研究学園都市と名付けた事業が着工すると伝えられている。

ここではR&Rと呼んだが、このRはインダストリーのIであっていい。つまり、新たな立地に際して、工場も研究所と同じような立地条件を求めているからである。R&Iでもいいし、R&I&Rであってもいいと思う。

■ 浜名湖頭脳公園のイメージ



産業立地研究所

理事長ご挨拶

NPO法人「アジア起業家村推進機構」は2002年
初めに私が提唱した「アジア起業家村構想」を実現す
るため起業支援を志す個人、団体の結集を図るとも
に川崎市はじめ行政の支援を得るために設立されまし
た。

「アジア起業家村構想」は新たな産業の輩出や市場
が急速に拡大しているアジアのパワーを取り込み、起
業意欲の高いアジアの人材の集中的な起業及び国際的
に展開する企業の進出を促し、既存産業との関係の強
化を図ることにより地域経済の活性化とアジア諸国と
の共存共栄を目指しています。

当座、当NPOは川崎市が川崎臨海部(京浜ビル・
THINK)に設けたインキュベータ「アジア起業家
村」に入居を希望するアジアの人材に対する経営、生
活面での支援活動をはじめ起業家準備講座・育成、
ワンストップサービス、対日投資促進等の活動を展開
しています。中長期的には、アジア諸国との人・モノ・
情報の交流に最適な条件を備えた羽田空港が再国際空
港化される2010年秋を目標に空港対岸のいわゆる「神
奈川口」にアジア起業家村を含めた先端産業・研究集
積拠点と国際交流拠点の形成を目指し、現在、その計
画作成と実務方を関係機関と連携して推進中です。

現在、「アジア起業家村」入居企業は累計23社に達
し、年2回開催の「アジア起業塾」受講生も年を追う
毎に増加しています。当NPO法人は川崎市及び関係
団体と連携しながらアジアの人材・企業と地域企業・
市民との架け橋の役割を積極的に果たす所存です。

アジア起業家村構想の実現にはさらに多くの方々、
企業の参加が必要としています。ご賛同いただける方々
及び企業の当NPO法人への参加を心から期待してい
ます。



2008年8月
NPO法人アジア起業家村推進機構
理事長 山 口 務

主な活動内容

- **ワンストップサービスに関する事業**
アジア起業家村への新規入居者に対し、京市の許可可
窓口のあっせん、効力要請等により手続きの円滑化を図
ります。人材確保について経済団体等の協力促進、活動
会員・賛助会員等へのサイトへの登録等でのマッチング
を図ります。地元金融機関に対する融資協力の依頼等に
よる資金確保の協力をいたします。
- **起業家準備講座・育成事業**
当座、在日アジア留学生・卒業生等向け起業家養成講
座を開催するとともに、創業支援セミナーを開催し起業
家の養成促進につなげます。
- **広報/対日投資促進事業**
川崎市及びアジア起業家村の地理的位置・優位性・優
越性等の広報を行ない、アジア企業への対川崎投資の促進
を図るとともに、アジア各国からの訪問団の受入れを図
ります。
- **アジア交流/マッチング事業**
来川崎・アジア人等の川崎視察先紹介・あっせん・ア
テンド等の実施をいたします。
- **国際会議シンポジウム事業**
関係機関とも協力しながら国際シンポジウムやセミナ
ーを実施いたします。
- **会員等交流事業**
川崎市産業振興会館3階に設けた「アジア起業家交流
サロン」を活用して、正会員、活動会員及び賛助会員間
の活発な交流を図るため例会及び交流会を開催いたします。
また、来日するアジアの経済団体、研究機関等と会員と
の交流の場を提供いたします。

会員申込の流れ

アジア起業家村への参加企業、個人様を募集しております。
アジア起業家村では幅広い活動や支援を予定しております
ので、ぜひ自分(貴社)に合うサービスがあるか?アジア起
業家村に加入して頂いて自分(貴社)が出来る事を探して
下さい。

- 正会員となることのメリット
- アジアの起業家への支援を通して、ご自身の能力を活かす
- 「アジア起業家村構想」の実現への活動に参加
- アジア関連の種々のビジネス情報に触れ、事業及び幅広い
人脈を得るチャンスが持てる
- 活動会員となることのメリット
- NPOの活動や催しにボランティアとして参加し、貢献する
ことを通じ、会員との交流を図る
- ベンチャー育成の専門家から直接支援を受け、自ら起業の
チャンスを探る
- 賛助会員となることのメリット
- 「アジア起業家村」推進機構の理念と、活動内容に賛同し、
その実現に向けて支援をして社会貢献とする

● 会費一覧

	個人	団体
正会員	10,000円	10,000円
	20,000円	50,000円
活動会員	0円	3,000円
	3,000円	12,000円
賛助会員	50,000円	100,000円
(一口以上)	100,000円	一口100,000円

● 役員名簿

役 員 名 簿	職 務	名 簿	職 務
理 事 長	山口 務	(財)電気技術者試験センター	理事長
副理事長	下 藤 武 男	日本コンピュータメディア株式会社	代表取締役
副理事長	田口 謙 彦	海運線21 代表取締役	神奈川大学講師
専務理事	中村 和 雄	日本ニューマニクス株式会社	代表取締役社長
理 理 理	赤川 元 三	株式会社インナーミクス	代表取締役社長
理 理 理	海原 雅 也	上海交通大学校友会	会 長
理 理 理	原 山 博 司	株式会社アスコット	代表取締役社長
理 理 理	野 中 茂 司	NPO法人科学技術者フォーラム	副代表
理 理 理	小久保正治	株式会社産業立地研究所	代表取締役社長
理 理 理	三 嶋 昭 男	公益社団法人 結社アジアビジネスセンター	代表取締役
監 査 員	西 岡 浩 史	(財)神奈川県産業振興センター	産業部長
副 監 査 員	大 北 寛 己	公益社団法人 税理士	会 員
専 務 局 長	山 口 務	川崎商工支援所	代表取締役
		株式会社クイエイビー	代表取締役

NPO法人(特定非営利活動法人) アジア起業家村推進機構

川崎市幸区堀川町66番地20
川崎市産業振興会館3階
TEL: 044-542-5811(代)
FAX: 044-542-5812
URL: <http://www.asia.or.jp>

3. 白石武博氏（株）カヌチャベイリゾート 代表取締役社長）

1) 日時、場所

- 開催日時：平成20年12月19日 15:30~17:30
- 開催場所：宜野湾市水道局庁舎2階会議室

2) 事務局出席者

- ・ 沖縄県 知事公室基地対策課 : 當銘健一郎、比嘉悟、嘉川陽一
- ・ 宜野湾市 基地政策部基地跡地対策課 : 城間盛久、新垣勉、高江洲強、塩川浩志
- ・ (財) 都市みらい推進機構 : 稲岡英昭
- ・ (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) : 加塚政彦、伊藤直幸、水野清広
- ・ (株) 群計画 : 小橋川朝政、大門達也

3) アドバイザーによるレクチャーの要旨

- ・ 観光は県全体で考える必要があるため観光に特化した部署だけでは対応できない。まちの形成や住みやすい島の形成などが重要であり、これを踏まえて普天間跡地を考えることが必要である。
- ・ 観光客1000万人の達成は可能と考えている。この目標を掲げることにより具体的な問題と時間軸が見えてくるはずである。現在、沖縄への年間観光客数約600万人のうち、外国人観光客は20万人程度、国内からの来訪者の約75%がリピーターとなっている。また、県のマーケット調査では1000万人の人が沖縄に来たいという潜在需要がある。国内からの観光客については、「リピーター」と「潜在需要」に対応したマーケット分析が必要だろう。
- ・ 少子化・人口減少、高齢化に伴い、沖縄では高齢の来訪者のシェアが大きくなっている。万座ビーチなどのブームが約25年前で、その時代に子育てで忙しかった方々が高齢化して沖縄に来ているのではないか。高齢マーケットをどのように捉えるかが大きな命題であり、このキーワードが「健康」、「ロングステイ」と考える。
- ・ 海外からの来訪者は現在20万人弱程度であるが、潜在需要としては大きい。中国の海外旅行者は現在4000万人であるが、数年後には1億人になると言われている。4000万人のうち3000万人強は香港やマカオなどほぼ国内移動であり、純粋に国外で出ているのは約1000万人程度である。韓国は昨年段階で250万人であり、日本からも同じ程度韓国に行っている。これら国外からの観光客を沖縄に呼び込むためには、沖縄の文化や地政学上の有利性を活かして、海外マーケット調査を行った上で、民間および行政が一体となって戦略的に進めることが重要と考える。国内から700~750万人、海外から250~300万人といった割合とすることにより、1000万人の達成が可能となるのではないか。
- ・ 観光振興に向けては、必要設備の量を確保した上で、質を上げていくことが必要である。質だけを追求しては客の絶対数が減ってしまう。

- ・ 沖縄には 38~39 の有人島、本島の南部・中部といった区分など、それぞれの特性がある。各エリアの特性の中で何を提供するかの基本ロジックをまちづくりの中に入れていくことが必要と考える。
- ・ また、地方では、広域・多産業の連携により、地域が一体となって取り組み、人が集うまちをつくっていくことが必要と考える。残念ながら沖縄でのビジネスの成功者は県外出身の人が多い。沖縄の価値あるものを沖縄の人が上手く掘り起こせないのが現状である。
- ・ これまでに国内外のものを見てきた経験から、ハワイの観光客をどうやって沖縄に連れてくるかを常に考えていた。ハワイはまちごと観光産業になっており、人々にも浸透している。
- ・ カヌチャは、海洋博をきっかけとしてまちの機能、ビジネスモデルをつくろうということになり、グリーンピアの資金を活用して周辺の交通インフラ整備を行った。土地は大部分が市有地であり、まちづくりの理念を踏まえて段階的に整備をしてきた。今後は定住型やロングステイを進めて、まちづくりを展開していきたい。
- ・ 普天間のまちづくりは、全国の成功例を貼り合わせただけでは上手くいかないだろう。那覇新都心はパチンコ店などが多く薄っぺらい部分が沢山あり、傷害事件などがある。見た目は綺麗であるが、人々のコミュニティによるセキュリティ機能がない。
- ・ 県全体でのゾーニングを行い、どこがどのようなファンクションを受け持つかを明らかにし、マーケット目線でのファンクション分けを行い、需要を喚起する機能を充実させていくことが重要と考える。
- ・ 沖縄では那覇とのアクセスを確保することが重要である。このためカヌチャでは空港~カヌチャ間のシャトルバスを自前で運行している。現状では、那覇を中心としたアクセスは、レンタカーの需要が高く、観光客の約 50%がレンタカーユーザーである。カーナビでどこにでも行ける時代であるため、これらに対応した交通インフラ・駐車場整備が重要と考える。交通インフラ整備は、民間ではできない部分である。
- ・ 観光リゾートは、海がなくても成立すると考える。まち並みの修景などを徹底的に行うことにより人々は来てくれるだろう。まちや道は観光資源であるが、これらの修景・植栽に配慮くまちが形成されてきた結果、観光客が抱えている赤瓦の景色は少なくなっている。また、リゾート地の恩納村でも電線・電柱で景色が阻害されている。ハワイはこのような点に十分配慮されている。
 ヨーロッパ型の価値観は古いものを守る。一方、日本はスクラップ&ビルドでまち全体に文化がないと言われている。カヌチャは自分の敷地なので全て赤瓦にできたが、一般市街地であればまちとしてのレギュレーションも必要だろう。また観光産業を創出する場合はハードだけでなく、農業や製造業と連携して新しいものをつくりだしていく必要がある。
- ・ 将来的に 250 万人の海外からの人々を迎え入れるためには、人材を育成することが重要になる。人材育成のためには、世界中の人々が観光マネジメント学びにくる有名大学、その中にホテルを設置することが有効と考える。カヌチャでは、世界の人々が観光マネジメントを学べる大学を設置し、人材育成をしていきたい。

4) 意見交換の内容（敬称略）

小橋川：カヌチャの建築家は全て異なるか。

白石：建築家は全て違う。Ⅰ～Ⅱ期目までが県内業者、三期目以降は県内業者と県外業者のジョイントであるが、全体のランドスケープはリッキー氏（ハワイ／沖縄出身三世）等に描いてもらい、実施設計は日本の建築家をお願いした。

村山：カヌチャの長期滞在や定住ゾーンには様々な人々が全国から集まってくるだろうが、それらのコミュニティを形成していく上でのポイントは如何に。

白石：①まちの憲章を定めて、それに合意する人を受け入れる。このフィルタリングにより文化度の高い人や価値観を共有している人を集めることができる。アメリカのサンシティなどと同じシステムである。はじめからまちとしてのルール、哲学、コンセプトをすえて、それに賛同する人を入れる。また長期滞在者は消費だけを求めてはいけな。1ヶ月間遊びだけでは気が狂ってしまうので、如何に働く場を用意できるかが重要になる。例えば、遊休耕作地のタイムシェアをカヌチャでやろうと考えている。農作物の地産地消、ゴミの循環システムなどにもつながる。次世代に良い環境を残していきたいという方が増えており、新しくまちをつくっていく時は、「環境に配慮されたシステム」を組み込んでいくことが重要ではないか。

②海がなくてもリゾートを展開することは可能であるが、現在の軍用地料に見合うビジネスモデルは難しいかもしれない。ゴルフ場の収益は少ないためプロフィットセンターにはならないが、まち全体の借景として景色をつくる一要素にはなる。

城間：これまでのリゾートは、本島西側の海が中心であったが、山手でもリゾートが可能と考えるキーワードは如何に。

白石：①リゾートビジネスは海だけでなく、山岳リゾートもある。当該エリアにどのような特性、“うり”があるかを分析し、如何なる人をターゲットにするかを見定めることが重要だろう。沖縄の現在の景観には魅力がないので、赤瓦は大きな魅力になる。また、アメリカの看板を外したら客が減ったという事例もある。これはまちの景観を一般化したことにより魅力が減少したということだろう。

②カヌチャでは犬対応の住宅を用意した。全国では3世帯に1世帯の割合で動物が飼われている。これらの人を受け入れることで新しい需要を喚起することができる。統計的には犬が大好き・大嫌いな方が各2割、どちらでもいい人が6割という2:6:2の法則がある。犬好き2割のマーケットを取り込むために犬嫌い2割の人を逃がしてはいけないので、ゾーニングを行い区別したまちの形成をすることが必要である。また、西海岸が好きな方8割に対して、日の出を望む人が2割いたらそれで良い。西海岸の8割を20件で奪い合うより、2割を1件で独占した方がよく、ビジネスモデルになる。

③全ての人を受け入れようとするのではなく、地域の“うり”を見定めた戦略に基づいて実践することが重要と考える。

荒田：普天間は沖縄振興の拠点となる位置づけを受けており、観光についても拠点となる機能の一つとして教育・人材育成機能が重要ではないかと考えている。ホスピタリティマネジメントは高度な技術力が必要となるため、これを養成するために大学とホテルをセットにした施設の導入を1つのメニューとしてイメージしている。

白石 : 沖縄における観光のインターシップ制度は中途半端であり、人間づくりには適さない。現在の大学のプログラムは理論と実践が別になっている。コーネル大学は学校の中にホテルがあり、インターシップの機能がある。客は学生だからと妥協してくれないので、非常に高度なプログラムなどが用意されている。ハワイ大学では「学」と「実」を身につけることができる。また、ハワイ大学には世界中から学生が留学しているので、国際的な文化交流そのものが観光資源となり、大学自体が観光地となっていた。大学も集客施設であることを意識してつくりあげていくと、沖縄の観光振興にも寄与するものになるだろう。

新垣 : 長期滞在者と周辺住民との関係は如何に。

白石 : 同じ日本人なので、ほっておいても問題ない。ただし、敷地の中だけでは人間の生活が成り立たないので、カヌチャではできるだけ周辺の既存施設やコミュニティも活用するようにしている。このためには交流会館等の箱物を用意するのではなく、ライフコーディネーターを用意して、施設内外からポーリングしたい人を集める、ポーリングサークルを紹介するなどが有効と考える。

また、カヌチャでは、居住者に名桜大学の社会人講師になってもらい、ビジネスの機会や生きがいを提供している。リタイアメントコミュニティは資産1億円以上の人を対象であり、社会的にがんばった人達の経験談などが学生にも有益である。

當銘 : 交通アクセスに関して、観光客は路線バスには乗らないが、モノレールの需要は比較的高いように感じる。普天間跡地利用を考えた場合に、どのような公共交通機関があればよいか。

白石 : バスは分かりにくく、交通渋滞・時間通りにこないなどの理由から観光客には使われない。モノレールは空港に直結しているので分かりやすく、集客施設 DFS にもつながっており、レンタカーも使いやすい構造になっている。公共交通としては、分かりやすく安定している鉄軌道の方が望ましいのではないかと。鉄軌道は環境面でも好ましい。

荒田 : 水は何か工夫しているか。緑の維持管理にも相当の水を使うだろう。

白石 : 水道インフラも自分たちで整えている。

以上

5) アドバイザー提供資料

出来上がりの成功例を張り合わせても・・・。これだけの広大な土地が更地で返ってきた開発例・・・那覇市新都心！あれでよい？そもそも成功しないのでは？

- ・ 当該エリアのSWOT
- ・ 県全体の機能のゾーニングは？
- ・ アクセス・・・当該エリアの外部（特に那覇との）？
- ・ ビジネスモデル・・・どんなビジネスが当該エリアで適正か？当該エリアの求められる採算分岐点は？定量的な目標は？基地撤去による人口の減少、既存ビジネスの崩壊→仕事の減少→雇用の減少。
- ・ 国益・県益への寄与。たとえば県外出身の移民（世界のウチナーンチュ）の日本受け入れのためのトレーニングセンター →少子高齢化・人口減少問題に寄与。コーネル大学・ローザンヌ大学のようなアジアにおけるホスピタリティマネジメントの先進学園都市（ホテル併設）→観光立国への寄与・観光立県へ寄与。
- ・ これからの街創り・・・自然に人の集う場所→住みよい街は呼びよい街（バリアフリー）。環境対応（脱マテリアル、脱化石燃料型）・周辺との共生（広域連携）・一次二次産業との共生（多産業連携）。安全・安心な街。
- ・ 観光産業の育成にはハードの整備だけでは不可。作ってから使っては駄目！初期段階での推進体制の整備。ブループリントの提示→ステークホルダーのコンセンサス（住民のコンセンサス）。

4. 平良 啓氏（株国建建築設計部部長）

1) 日時、場所

- 開催日時：平成20年12月25日 13:15~15:15
- 開催場所：県庁8階第4会議室

2) 事務局出席者

- ・ 沖縄県 知事公室基地対策課 : 當銘健一郎、比嘉悟、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、新垣勉、高江洲強、塩川浩志
- ・ (財)都市みらい推進機構 : 稲岡英昭
- ・ (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) : 加塚政彦、伊藤直幸、水野清広
- ・ (株)群計画 : 大門達也

3) アドバイザーによるレクチャーの要旨

- ・ 首里城の復元は国県市及び民間の大変な熱意をもって平成4年に一部開館した。私は建築の設計と工事管理という立場で参加した。
- ・ 集落空間再生について、意見をのべたい。
- ・ 沖縄の伝統的集落の特徴
海があり、集落があり、山には御嶽がある。腰当森が集落を包みこむ大切な形がある。
- ・ 伝統的集落の今日的意義
落ち着き、美しい景観、自然との共生、共同体のコミュニティー
- ・ 宜野湾における住宅環境の状況と課題
基地周辺は狭小な状況である。道路も迷路のような場所もあり課題がある。
- ・ 現代の都市空間・景観の課題と伝統的集落空間再生
景観的な乱れ、高層・中層・低層の建物の乱立、色調の乱れ、犯罪が生まれやすいデッドスペースなどが課題
- ・ 伝統的空間・景観の再生と新たな視点
 - ー 沖縄らしさの時代的規定については、有史以来景観は変化してきている。瓦も1700年以前は灰色の瓦であり、赤瓦は庶民の家は使用することはできなかった。茅葺の屋根も多く、明治12年以降に赤瓦が庶民にも解禁された。時間軸の中で沖縄らしさや宜野湾らしさとは何かを考えなくてはならない。
 - ー 土地の記憶。地域の歴史性をどうよみがえらせるか。伝統的な建築空間の再生だけでよいのか。沖縄にはアメリカ文化や日本文化が融合されカオス的なしかし魅力的な空間が生まれた。
 - ー 土地の記憶に関連するが、基地建設の中で造成され平坦な地形となってしまった。アンジュレーションがあったはずである。その復元も検討するのか。
- ・ 今後の課題としては、どの時点を取って沖縄らしさと捉えるのか。事例集にいくつか伝統的な集落の事例が挙げられているが、更なる事例の抽出や検討が必要。

4) 意見交換の内容（敬称略）

- 荒田 : 基地接収前の集落の状態を知っている世代はどんどん減っている。地図データなどは残っており、ある程度正確な建物の位置などは再現できると考える。再現する時期は戦争直前の最も栄えていた時期を考えている。その時期のどのような文化が再生の対象か。
- 平良 : 天久の銘苅集落の再現モデルを作成したことがある。アメリカが作成した地図や航空写真を用いた。当時を知る方にも聞き取りを行った。かなり鮮明に記憶しており、体になじんだ空間だったことがうかがえた。現在の天久は平坦な土地となっている。都市機能としては便利だが、再生という観点は無い。
- 荒田 : 昔の地図等を頼りに集落を復元した事例は無いか。
- 平良 : 県内では読谷の喜納番所がある。場所は多少変更されているが、木造で黒い瓦を使い復元した。
- 當銘 : 宜野湾にも特徴的な集落跡がないか。
- 城間 : 宜野湾中学校の裏手に宿り集落があり、石積みが残っている。
- 平良 : 痕跡があることが大切。やはり復元するなら元の場所に復元したい。
- 當銘 : 沖縄らしさとは何か。赤瓦は沖縄らしさとして認知されている。それ以外に沖縄らしさを感じられるものは何か。
先人の知恵を活かした他とは違う住宅地にしたいが、現在の生活にアンジュレーションが受け入れられるだろうか。
- 平良 : 天久のクレッセンが一つの例。背割線にスージ小を入れ、屋敷の囲いも低い。プライバシーの問題はある。
- 荒田 : 敷地規模が 500~700 m²くらいあれば雰囲気が出せると思う。
- 平良 : 宜野湾市らしい空間とは何が考えられるか。
- 城間 : 一般的だが、御願所やカー、屋敷跡や墓だろう。当時の様子を聞く機会があったが、皆昔のイメージをよく覚えている。並松街道にも思い入れがあるようだ。お年寄りの中には当時の家があれば戻りたいという人も多い。
- 荒田 : その方々のために何を残したいか検討する。庭（ナー）が特徴的だと思う。

以上

5) アドバイザー提供資料

テーマ：普天間飛行場跡地における伝統的集落空間再生の意義と課題

2008年12月26日 平良 啓

1. 普天間飛行場跡地の住宅分野における基本方針の確認

- ・「歴史と風土に根ざしたゆとりある住宅地づくりに取り組む」
- ・「循環型社会を形成する」など

2. 沖縄の伝統的集落の特徴

3. 伝統的集落の今日的意義

4. 宜野湾における住宅環境の状況と課題

5. 現代の都市空間・景観の課題と伝統的集落空間再生

6. 伝統的集落空間再生の提案を行うにあたって

(1) 伝統的空間・景観の再現と新たな視点

- ・沖縄らしさの時代的規定と、新たな沖縄らしさ宜野湾らしさの創出。
- ・共同体（コミュニティ）が展開された集落空間の再現と社会的意味づけ。
- ・「土地の記憶」が残る、あるいは蘇る計画。
- ・伝統的建造物、地元の素材、技術などをどのように再現し、応用していくか。
- ・統一感のある歴史的空間・景観と、新たな視点で創造された空間・景観のコラボレーション。
- ・腰当森（クサティムイ）、包護林、庭（ナー）、シンボルツリー（チンマーサー）、御嶽などの歴史的空間要素と現代の視点。

(2) 自然

- ・ビオトープの整備とネットワークづくり（「緑の帯」）の可能性。
- ・平坦になった滑走路跡地と周辺地形の起伏（アンジュレーション）をどこまで回復し、残せるか。
- ・洞窟、ドリーネ、水系の保全と活用。
- ・在来種の植生調査と活用方法。

(3) 機能性・安全性

- ・車社会への現実的対応と伝統的空間再現の可能性。
- ・落ち着いたある、安全な地域とするための計画など。

7. 今後の課題

- ・どの時期を沖縄らしさとしてとらえるのか。
- ・歴史的文化遺産を取り込んだ計画の可能性。
- ・戦前に存在していた集落、群道（宜野湾並松街道）の再現の可能性。
- ・厚い滑走路舗装への技術的対応と整備手法。
- ・伝統的集落空間を再現している事例の検証と、そこから見える課題の抽出。
- ・その他

5. 宮平 栄治氏（名桜大学国際学群経営情報教育系 教授）

1) 日時、場所

- 開催日時：平成20年12月25日 15:30~17:30
- 開催場所：県庁8階第4会議室

2) 事務局出席者

- ・ 沖縄県 知事公室基地対策課 : 當銘健一郎、比嘉悟、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、新垣勉、高江洲強、塩川浩志
- ・ (財)都市みらい推進機構 : 稲岡英昭
- ・ (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) : 加塚政彦、伊藤直幸、水野清広

3) アドバイザーによるレクチャーの要旨

- ・ この問題を見る視点として、嘉手納以南の返還という中で泡瀬ゴルフ場の跡地利用が始まりつつある。次に普天間飛行場、キャンプキンザーとある。
- ・ 返還予定地の所在する各市町村の担当者は都市軸が見えないという。糸満からうるま市までは一つの都市を形成している。その都市形成の中で帰ってくるのだが、基地の跡地の役割を全体像の中でどう考えていくのか全体像が見えにくいと言われる。
- ・ 地権者に正確な情報が伝わっていない。返還時期、使用できる時期、その頃の沖縄の状況等伝わっていない。そのような情報を提供して欲しい。
- ・ キャンプキンザーと比較してみると、風致風景、交通の便等若干劣っている。そのようなデメリットをメリットに変えるような都市政策あるいは都市軸の形成を行わないといけないというのが私の意見である。
- ・ キャンプキンザー跡地について浦添市長や議会の動きを見ていると、人口が増えるという前提で考えている。沖縄県の総合計画でも2030年までは人口増加の推計が行われ宅地が不足すると言われている。実際にそうか。実測値と推計値は違う。
- ・ 21世紀ビジョンの懇談会でも話題になっているが、日本の人口は減少している。新たな土地需要を開拓するとなると国内外からの移住を含めた土地利用を考えないといけない。
- ・ 宜野湾が以前つくった跡地利用をみて驚いたのが新都心を成功事例としていたことであった。琉球大学の榎戸氏も言っているように、おもろ町というのは日本の都市政策の失敗例の2・3周遅れだという厳しい指摘もある。

(移住を検討するにあたって)

● ターゲットは団塊世代

- ・ 日本で移住できる世代はこの世代である。団塊の世代とそれ以前の世代との明らかな違いは
 - ー現実の消費＝所得×意欲×情報イメージ
 - ー情報とイメージをターゲット層に打ち出さなければ移住しない。

ープラス移住後のまちづくりを考えないといけない。

- ・ オーストラリアで移住を促進して人の話では「移住者同士で固まってしまうといけない」移住してくる人は東京のぎすぎすした会社関係や人間関係が嫌で移住してくるが、移住者同士で固まるとミニリトル東京ができてしまう。沖縄の人間の感覚からはわからないが、東京での仕事や職階の話に至り、歪んだ人間関係ができてしまう。移住政策の一つ目は群れさせない。散らすとなると地元とのコミュニティをどう形成していくかということが非常に重要になってくる。沖縄の文化風土に対する正しい理解を与えないと、文化摩擦が起きる。例えばエイサー。苦情がくるので中部でもエイサー練習を10時に切り上げている。ミチジュネーもそう。
- ・ 本当に沖縄や移住者にとって望ましいのか。ターゲット層に情報を提供していかないといけない。しかし、沖縄県ではその情報提供を誰もやってこなかった。その結果、石垣島のような無秩序な状態になっていく。
- ・ 沖縄で働きたい団塊世代についてのアンケートを行った。アプローチが多かったのは首都圏であった。普天間やその他の移住地でアプローチをかけるならやはり首都圏が優先である。

東京まで航空便で2時間半で来られてしまう。夏になると11時台の遅い便もある。近い距離にある。

● 沖縄県に知り合いが住んでいるか。

- ・ 知り合いがいる層が多い
- ・ 沖縄県への来訪経験は50%

重要なポイントは、北海道は「ちょっと暮らし北海道」といって1~2週間、夏と冬に移住体験プログラムを行っている。ちょっと来て気に入ったから移住してみたが実際生活するとなると違っていったというのを避けることができる。道が主体と菜って行っている。

沖縄県の場合は幸いにウイークリーマンションがたくさんあるのでこれを利用して受け入れ態勢が築けないか。そうすることで沖縄県の良さ、地域の良さを知ってもらえる。

● 沖縄で働くことに対する不安

- ・ 家族の都合、人間関係、沖縄のマナー・習慣・食べ物等アナログ的な部分
- ・ 移住者が、地域に溶け込んでいけるようなプログラムの検討

4) 意見交換の内容 (敬称略)

荒田 : 移住が見込める規模は。

宮平 : 戦略による。国内だけなのか、国外も見込むのか。中国は魅力的である。

沖縄は島嶼県なので、キャパシティの問題がある。そこから算出してみてもどうか。

荒田 : 移住者を誘致するため条件整理を行っている。オーシャンビューのロケーションに3,000㎡くらいの敷地面積を持った高給な住宅地を計画している。また、旧集落で沖縄らしい住宅地を作る等を検討している。来住者の住宅に対するいろいろな思いを実現させるためにも共同開発型のメニューも検討している。しかし、県外からの移住に対して、県民のコンセンサスは得られるだろうか。

宮平 : 県内への移住で成功している例は那覇市と恩納村だろう。ホテルリゾート関係への

人材として移住している。移住者の海が好きという思いと一致している。伊武部では、移住者と住民の関係を築くまで時間がかかっている。移住者が、いかに地元へ溶け込んでいくか仕掛けが必要である。

トラブルとなるモンスター移住者は避けないといけない。

當銘 : 石垣・西表・竹富等で問題が起こっていると聞く。移住者がオピニオンリーダーとなっている。島の人たちと同じ考えなら良いが、乖離していたら問題がある。

宮平 : 移住者は、住んでいる人と違った目線で見ているので、そこら辺も関係しているのではないか。

宮平 : コミュニティーを形成する仕組みづくりが大切。おもろまちや北谷で、どのようにしてコミュニティが成熟して言ったのか検証しても面白いのではないか。

小橋川 : 移住者の職の問題はどうか。

宮平 : 移住してくる団塊の世代は、東京の企業で働き、沢山の人脈と知識がある。県内企業がどのような人材を求めているか情報発信が必要。

大門 : やはり団塊の世代がターゲットか。若い世代の検討はしなくても良いのか。

宮平 : 若い世代は受け入れないほうが良い。高所得者がターゲットである。

宮平 : 普天間飛行場の地主さんは、返還後も土地があれば建物を建てたい人等利用者が向こうからくると思っている面がある。

當銘 : 確かに行政に頼る傾向が強いようだ。

城間 : 調査結果を地主にも説明しているが、あまり興味を持ってくれない。自分の土地がどうなるかを心配しているように思う。

宮平 : 成功事例がおもろまちと思っているが、今後人口が減少するとなると話は違ってくる。地主会の方の世代にとっては想像しにくいだろう。

宮平 : 宜野湾にはまちづくりの資源として大学がある。琉球大学や沖縄国際大学でアンチエイジングの研究を行って、移住者を取込めると思う。市内にあるスポーツ施設やマリナー等と連携させていけば面白いのではないか。

市街地と西海岸をつなぐためにも坂を利用したまちづくりは考えられないか。

荒田 : 基地内のアンジュレーションも残した開発にしたいと考えている。

禰覇 : 団塊の世代がターゲットと仰っていたが、返還時期にも需要があるのか。

宮平 : 本土と比べて沖縄は時期的に5年くらいのずれがある。返還の時期には、中国や香港が経済力を持っているだろう。中国や香港は寒い地方で海がない。海洋レジャーは未発達である。

荒田 : 医療で来住者を誘致できないか。

宮平 : 医療に関しては、タイやシンガポールが成功している。精密検査をして、結果が出るまでに観光を行う検査ツアーが人気。

禰覇 : 言葉や文化の違いで問題は無いのか。

宮平 : 台湾ではITが盛んだが、言葉の違いに問題があった。子どもの頃から英語教育を徹底させている。英語で業務を行っている。普天間の中だけで英語と日本語の二ヶ国語を流通させても面白い。

小橋川 : それは難しいのではないか。

宮平 : あくまで提案であり、できるかできないかは検討が必要。

宮平 : 沖縄は観光地といっても米ドルくらいしか使えない。国際的ではない。

禰覇 : 移住と短期的な滞在とではどちらの消費額が大きいのか。

宮平 : 短期である。

花粉症対策などを本部のマハイナが行っている。ウィークリー・マンスリーマンションもあるのでそれを利用していい。2ヶ月くらいの滞在なら年6回転できる。これくらいやれば他地域居住が実現できる。

儲かるかどうかは地産地消を推進できるかである。工夫が必要。

修学旅行も周遊型から体験型に移っている。観光の形も変わってくる。我々沖縄県民が日常的に行っていることを求めている。

宮平 : 沖縄には中華街がない。中国人も居心地がよくて、自分たちだけのコミュニティーを作る必要が無かったのではないか。アメリカの退役軍人も移住している。

新しいコミュニティーが成熟していく様子や、移住してきた人たちが、地域に溶け込んでいく様子を研究したらヒントがあるのではないか。

荒田 : 小学校や中学校からコミュニティーができていないのか。

宮平 : どうやってコミュニティーが形成され、熟成されていくか、東京のまちの事例を研究しても良いだろう。

以上

6. 堤 純一郎氏（琉球大学工学部環境建設工学科 教授）

1) 日時、場所

- 開催日時：平成20年01月09日 10:00~12:00
- 開催場所：沖縄県庁8階第4会議室

2) 事務局出席者

- ・ 沖縄県 知事公室基地対策課 : 當銘健一郎、禰覇毅、比嘉悟、嘉川陽一
- ・ 宜野湾市 基地政策部基地跡地対策課 : 新垣勉、高江洲強
- ・ (財)都市みらい推進機構 : 佐々木健、稲岡英昭、仲本和英
- ・ (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) : 加塚政彦、伊藤直幸、水野清広
- ・ (株)群計画 : 小橋川朝政、大門達也

3) アドバイザーによるレクチャーの要旨

- ・ 07.2 に開催された県民フォーラム時の資料に基づいて説明する。
- 普天間飛行場が位置する宜野湾市と沖縄本島中南部地域の状況
 - ・ 沖縄県の中南部地域は、面積・人口ともに政令指定都市に匹敵する規模である。
 - ・ そのなかで、宜野湾市、普天間基地は地理的に中心部にあり、交通の要所、都市機能の中心的な部分が存在してもいい地域である。例えば道州制が導入され、沖縄県が一つの州とされた場合、普天間に中枢機能を配置することも考えられる。
- 普天間飛行場跡地利用のイメージ
 - ・ 普天間基地は約5平方^{km}の広い土地であり、どのような土地利用とするかはイメージしづらいが、大規模公園 100ha、高度な都市機能 60ha、住宅地 250ha、主要幹線道路 30ha、学校等 30ha、産業施設 20ha 程度の土地利用イメージを想定している。
 - ・ 供給処理施設とは、産業施設として廃棄物処理およびエネルギー供給施設をイメージしている。
 - ・ 供給処理施設は通常は、発電所などは工業専用地域となるため、まちからはなれているのが一般的であったが、これまでの概念を変え、中央部の都市機能の中に配置することが、今後の沖縄県のため、普天間以外の地域にとっても必要であると考えている。
 - ・ 供給処理施設の中心はごみ処理施設、発電施設とその他のエネルギー供給源として、風力・太陽光・温度差発電などを使い、一定の区域において電源の自己供給の要素をもつマイクログリッドを組んでいくことを考えている。この地域のマイクログリッド化が一つのモデルケースとなれば離島での活用も可能と考える。
- 都心部に設置する処理供給施設
 - ・ 都市の中心部に処理供給施設を配置する考えの背景には、供給処理施設は迷惑施設であるが、都市の中心部にある高機能施設と一体化することで、土地の価値を下げる要素と上げる要素をあわせ、地区全体の土地の価値を平準化する狙いもあるためである。
 - ・ 都市の中心部に設置する廃棄物処理施設は、中間処理施設（焼却溶媒施設）として事業系一般廃棄物又は焼却できる産業廃棄物を処理対象と考えている。家庭系の一般廃棄物は

現在の倉浜衛生組合の施設拡張により対応可能であると考えている。

- ・ サーマルリサイクル（排熱による発電・熱供給）がうまくいけばカスケード的な何段階もの熱供給が可能であると考えており、「地域熱供給事業」のモデル事業とすることとも考えられる。
- ・ 都心に設置する廃棄物処理施設の効果は、一つは排出から処分までの搬送距離が短くなることである。二つ目は、熱エネルギー生産から消費までの距離と密度が高まることである。三つ目は、供給処理施設と一体化したテーマパーク化が挙げられる。
- ・ 供給処理施設の有効利用、テーマパーク事例としては、外観がユニークである大阪市の舞洲工場がある。思い切ったデザインを入れることで、違和感を無くし、楽しそうなイメージとしている。
- ・ また、川口市の朝日環境センターは、住宅地に隣接した地域にあり、排熱を使った事業などを行っており、スラグによる原料供給、排熱を使った温泉、プールを併設している。
- エネルギー自立の方向性を目指す供給処理施設
- ・ ごみ処理には 1000℃以上の熱が発生し、この排熱を段階的に落としていきながら利用する。蒸気タービンによる発電（800℃程度）、低温の熱による温度差発電または吸収式冷凍機の運転やスターリングエンジンへの活用（400℃程度）、より低温の熱による温水供給（80℃程度）、さらに冷水供給（7～8℃程度）などが考えられ、熱供給の点で有効的な施設となる。
- ・ その他のエネルギー源としては、太陽光、風力が現実的と考えている。バイオ系は匂いの発生で問題があるとも考えられる。
- ・ エネルギー供給施設を連携させマイクロブリット化するが、安定した電力供給のためのバランスとして蓄電システムが必要となる。例えば、水素エネルギーに置き換えて必要となときに燃料電池を運転することなどが考えられる。

- ・ 以下の内容は、今回のテーマではないが、考えを述べる。

● 都市機能

- ・ 供給処理施設の周辺に配置する都市拠点としては、公共オフィス、商業ビル、交通拠点、歓楽施設（テーマパーク等）が複合的に配置するイメージ。
- ・ 都市機能の規模は 60ha 程度としており、新宿副都心の超高層ビル群に相当するが、この規模ができれば十分に地域熱供給事業ができると考えている。

● 住宅、観光宿泊、公園緑地

- ・ 都市拠点を囲むような森を考え、そこに住宅地や宿泊施設を入れた観光施設、公園などが点在するイメージ。西側の断崖部分は自然環境的保全が必要。
- ・ 石灰岩に浸透した水が、何年かのち大山地に湧水として出ており、この水の循環は残すべきと考えている。緑地の確保により浸透性を高めることが必要。

4) 意見交換の内容（敬称略）

荒田 : マイクロブリット化の定義は何かあるのか。

堤 : 特に細かい定義は無いが、エネルギーが一方ではなく、電源供給と消費がループしており、あまり大きくない久米島など限られた集落を単位とした区域で完結した

イメージのものである。

佐々木：マイクログリッド化は、自然エネルギーなどは供給に波があり不安定となるため複数のエネルギー源を連携させ安定させること、また、ローカルなエリアで完結し安定させている。

荒田：本島におけるエネルギー供給、それを担っているのが沖縄電力であり、燃料はガス、石油、石炭を使っているが、今後どのように変わっていくのか。

堤：沖縄本島の電力供給は、大半が石炭火力によるもので CO2 の排出が多く早急の課題となっており、その対策として沖縄電力では、現在、中城村湾に LNG（液化天然ガス）による発電所を建設している。また、今後は大型のエネルギー供給とローカル内でのマイクログリッドなど小さなエネルギー源を集約したものを併用していくと考えられる。安定供給は難しいため、バランサー（蓄電システム）による安定供給が必要。ただし、自然エネルギーによるマイクログリッド型のみでは費用的にも高価であるが、今後の開発の方向であると考ええる。

離島では大半がディーゼル発電であり、本島の 2 倍程度に相当すると考える。電力使用費は県内同一であるが、県全体として電力単価は高い。原子力発電も通っていないため止むを得ない。原子力発電は運転制御しないため、ベースを原子力発電とし需要の波を火力発電などで埋めることとなるが、沖縄の場合、本島以外はまとまった電力がなく原子力発電は困難。そのため、離島では現状と同様なものとなる。

加塚：廃棄物処理施設に搬入するエリアと電力を供給するエリアの関係はどうか。集めるエリアが大きく供給できる範囲＝恩恵のうけるエリアのほうが狭い場合の説明、考え方はどのようなものか。

堤：集める範囲と供給する範囲では、集めるエリアのほうが広くなる。供給処理施設は迷惑施設としてとらえられており、その建設を受け入れたエリアがその恩恵を受け入れるという考えであり、集めるエリアは那覇などを含めた広い範囲でもよいと考えている。

當銘：温水供給と冷水供給があるが、沖縄県では冷水供給が主体と考えるがどうか。

堤：数年前の日本建築学会で住宅エネルギーの調査において、沖縄の 4 棟の住宅を調査した。1 分毎の電力供給と都市ガスの使用状況を調査したところ、住宅の場合、年間エネルギーのうち、給湯が約 20～25% を占め、冷房は 5% に過ぎない調査結果となった。この調査のモニターでは高齢者が多くクーラー利用が少ない傾向にあったためと思われるが、実際、室温も 27～30℃ 程度で、過ごせない温度ではなかった。一方、給湯が多いことがわかった。特に、シャワー使用量が多いと考えられる。ビルの場合は、エアコン使用量が多く冷水供給が多くなると思われる。ただ、全国の住宅の年間消費量を調査したうち、沖縄は 30 ギガ程度で北海道は 100 ギガであり北海道の 1/3 程度である。北海道は、石油暖房が多い。沖縄は消費量が抑えられている。

佐々木：本土では、住宅や事業所など含めて冷 6：温 4 の割合と言われている。沖縄では五分五分ではないかと思われる。風の通り道をつくるなど昔からの沖縄のすまい方を維持すると電力を抑えられるのではないか。普天間でも水循環、斜面緑地の保全を含めた環境システムを考えるべきでは。

當銘：新エネルギー源として太陽光と風力の提案があったが、沖縄の冬季は日照時間が短

く、風車は低周波音による人体への影響があると聞いているが、普天間での発電システムとしてどのようなものが考えられるか。

堤 : 確かに、沖縄の冬季の日照時間は少ないが、日射量は多く熱としては相当程度ある。現在取り組もうとしているものは、太陽熱を集熱パネルに集め、温水と冷水の温度差で熱サイクルをまわして発電しようとするのを考えている。冬でも相当程度温度があがり活用できると考えている。風力は、確かに大型の風車では低周波の課題があるが、近年では小型風車が開発されており音がしないものや縦軸回転の風車がついたものも開発されており、問題なく使用できると考えている。

小橋川 : 風車は風が強い時には止めなければならないと聞いており、沖縄では止まっていることも多くあるが。

堤 : 大型風車は止めるブレーキも大型でありメンテナンスも大変であるが、小型風車では簡単にメンテナンスできる。止めるためのエネルギーも少なく、風が強いときは小型であるため屋内に入れてしまうことも考えられる。今後は圧力差による風車なども考えられている。技術開発は並行して進んでいるため現時点で決める必要はない。ただし、基本構想にはマイクロブリットの構想は入れておくべきではないか。そこに供給するシステムは今後、設計段階で最も効率的なものを導入していけばよい。

佐々木 : 排熱によるエネルギー供給がいいと聞いているが、沖縄の場合、どんなものの可能性があるか。

堤 : 普天間に入れることを考えなければ、畜産廃棄物が最も多いと考える。特に豚糞は、潜在的には相当量あるが、小さな農家では自己処分となっており、集めるシステムが無いことが課題である。牛糞は水分調整が安定しているためコンポスト化で利用されているが、豚糞は水分が安定していないためコンポスト化が難しいため、エネルギー化がよいかと考えている。

小橋川 : 下水流末は伊佐浜の下水処理場となるが、今後、どのような考えとなるのか。

堤 : 下水処理場は広大な面積が必要となるため、新しい施設をつくるのは大変と考える。伊佐浜の宜野湾浄化センターの処理能力に余裕があるため、そのまま流入することとなると考える。

また、飛行場の滑走路のアスファルトは相当厚いと聞いているが、少なくとも2~3mとも聞いており、相当量のアスファルトが発生すると考えられる。また、舗装厚を2m程度掘るのであれば、そのまま掘割の道路を通せばよいのではと考えている。東西方向の道路は高架にしてはどうかと考えている。

一方、ぜひとも公共交通を入れたい。例えば、首里または古島から普天間を通して沖縄につなぐルートなどが必要と考える。

荒田 : ただ、南北道路は観光道路と位置づけたい。現に沖縄自動車道の景色は悪い。跡地内で作れるところは、すばらしい景色を味わえる道路とすべきではないかと考えている。東西道路は、高低差からトンネルがはいってくるためむしろこちらが半地下となるのが考えられる。

滑走路の舗装厚であるが、過去に現在の技術基準をもって推定試算したもので10mという厚さではなく、もっと一般的な厚さであるときいたことがある。

當銘 : 軌道系の公共交通など、何らかのものが必要と考えるが、今のところ県・市ともに

何も示していない。確かに、軌道系交通がくることで普天間の土地利用の進み具合、ポテンシャルがあがること考えられる。

- 堤 : 東京周辺では、つくばエクスプレスの例のように沿線の田園地帯が都市化していくことを考えれば、鉄道を通すことで周辺の都市開発を進める発想も考えられる。供給処理施設とは直接関係ないが、軌道系公共交通は環境面でのインパクトもある。
- 荒田 : ディスポーザーを使ってローカルなプラントを作ることについて議論されたことがあったが、この施設の課題は何か。
- 堤 : うまく発酵をさせることが課題であり、腐敗させた場合、周辺へ迷惑をかけることになる。発酵を成功させるためには空気攪拌が不可欠であるが相当な電力がかかる。また、堆肥の消費場所がない場合、廃棄していることもあり、これらが課題となる。
- 荒田 : 都市整備は段階的に何年もかかることが想定され、初期の段階において、下水処理場まで配管していく場合、実際流れていくのか、また、維持管理の面で疑問が残る。ローカルなエリアでの汚水処理は可能か。
- 堤 : ローカルな処理となると各戸の処理となるため処理性能が大幅に低下する。3次処理が可能なものもあるが各家庭に導入されるかわからない点がある。下水処理場は広大な面積が必要となるが、仮に普天間周辺のみを処理する施設であれば、宜野湾浄化センターの1/3~1/4程度のもので可能と考えられる。伊佐浜の宜野湾浄化センターへの接続か、ローカルエリアによる処理施設とするかは比較検討する必要があるが、既存の浄化センターにつなぐことが可能と考えている。例えば、20年の開発過程のうち最初10年間はどの程度処理施設を整備するのかなどは最初の設計に組み込んでいく必要はある。遠い将来目標と段階的な目標を都市整備の段階に應じて変えていくべきではないか。
- 佐々木 : 処理した水の再利用のあり方はどうか。
- 堤 : 高低差の関係から普天間へ戻すことは困難。現在の処理水は自然放流しているが、例えば、コンベンションエリアへの供給が考えられる。もし活用するのであれば、コンベンションエリアの整備のあり方から考えていく必要があり、コンベンションエリアを今後どのような整備を進めていくかにかかわってくると思う。
- 村山 : エネルギーの自立化は県・市のみでは困難と思われ、国が支援してくれる制度はあるのか。
- 堤 : NEDOの補助金があったが制度が止まっている可能性もある。八戸市や京都、愛知での実績がある。制度がよく変わるので調査が必要。NEDOの他に環境省や文部科学省でも実験など研究開発への補助金があるが、研究後の返済が必要である。
- 稲岡 : 飛行場の舗装をはがしたコンクリートは大量に発生すると思われるが、相当規模の処分例、再利用例はあるのか。嘉手納以南の返還された跡地開発が同時に進めば、活用することも可能かも知れないが、時期が整合しないときなどはどのような対応が考えられるか。また、化学的なアルカリ反応などの問題は考えられないか。
- 堤 : 相当な量となり一括で処分した事例は無いと思われる。発生した例とすれば阪神大震災のときの修理で出た外壁の山の処理が考えられるが処理方法は存じていない。活用方法としては、普天間飛行場の代替施設への利用が考えられる。代替施設では埋立て土砂200万立米を購入するらしいが、どこから買うかは言っておらず、可能性としてはある。ただし、代替施設の整備か、普天間の取り壊しかどちらが先に

なるかわからない。

アルカリ反応などについては、50年以上たっているため問題はないと思われる。

荒田 : その他の開発が結構あるため使うことは可能と思われるが、ストックしておく場所の確保の問題がる。または、段階的に剥がしていくかなどの工夫が必要である。

堤 : 中間処理にも手間がかかる。掘り起こし、粉碎、溶解した状態にするには一気にできないため何年かかけてやらざるを得ないと思われる。今後、どのように進むかわからないなかでは対応も考えづらいが、2~3年であれば、石垣空港や那覇空港拡張工事などタイミングがあう公共工事への活用は考えられる。

當銘 : コンクリート・アスファルトを剥がした段階で何か影響がでることも考えられる。アセスを2回やらなければならない可能性はある。撤去のためのアセスと開発のためのアセスが必要となるのでは。

佐々木 : 土壌汚染についてはどのような考えか。工場跡地では六価クロムが見つかり処分できないことがあった。環境省の調査では、全国で東京都の区分の半分ほどの面積が汚染されていると報告されており、普天間で見つかれば大きな問題となる。

堤 : 立ち入り調査ができない中では状況はわからない。仮に土壌汚染が進んでいるようであれば整備までに時間を要すると思われる。現在の飛行場には洗機場がないため洗った水がしみこんでいることは無いと思われる。油やPCBがあれば困難となるが北谷ではあったようである。水、空気は浄化できるが、土壌は入れ替えるしかない。

當銘 : 北谷は区画整理が終わった区域から見つかったと聞いている。PCB、りん、ヒ素などがあるが油による汚染がもっとも多いのか。基本的には、防衛省が調査、現状回復することになっており、事前の調査、処理が望まれる。

堤 : 大山の地下水の水質調査は行われているのか。問題は出ていないのか。出ていないのであれば良いと思われるが。※後述 「土壌汚染と地下水の関係性」参照

新垣 : 調査は行われており、現在のところ問題のある結果は出ていない。過去の調査においても出ていない。

堤 : 普天間は宜野湾市の中心部にあり、総合計画や都市計画マスタープランはどのように考えているか。普天間は他の地域と均一化した利用としたいのか、特別な地域としていきたいのか。普天間だけ、マイクログリット化を考えるといても、市全域の観点から受け入れられないこともあり得る。

新垣 : 周辺市街地の調査もしており、道路形態など全体的に検討しなければならないと考えている。人口は約9万人程度であるが、市全体でマイクログリット化はできるのか。

堤 : 市全域を一つのマイクログリットでは無理である。4万~5万人程度が一つの単位かと考える。

※「土壌汚染と地下水の関係性について」

(意見交換会后、堤純一郎氏より提示された見解の概要)

- ・ 土壌汚染の状況は現状の地下水調査でわかると発言したが、地下浸透の速度から想定すると現在の地下水は戦前のものであると想定され、現状の地下水の水質調査では飛行場の土壌汚染状況を正確に把握することはできないと考える。
- ・ 土壌汚染を正確に知るためには、やはり現地調査が必要である。

5) アドバイザー提供資料

1. 普天間飛行場が位置する宜野湾市と沖縄本島中南部地域の状況

一般的な行政区分では、右図の彩色した部分が中南部。沖縄県の人口、経済及び都市機能の集中するところ。

面積：477.6km²，人口：約112万人
 中南部は8市6町3村で構成されるが、これらをまとめて一都市圏と考えれば、政令市に匹敵する規模になる。これに近い政令市の例を挙げれば：

北九州市

面積：486.8km²，人口：約99万人

広島市

面積：741.8km²，人口：約113万人

宜野湾市はこの中南部地域のほぼ地理的な中心に位置している。中南部地域には政令市レベルの都市機能が必要。



2. 普天間飛行場跡地利用のイメージ（住宅、都市機能、公園、産業の配置）

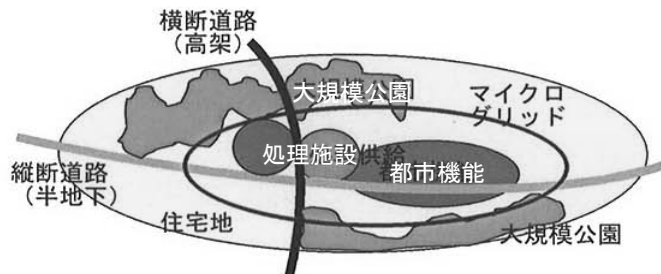
- ・高度な都市機能施設：60ha（新宿副都心の面積と同程度。商業、行政、宿泊施設等）
- ・住宅地：250ha（1軒の戸建住宅の周辺道路を含む敷地面積を250m²として、1万軒の戸建住宅を仮定。3人家族として人口3万人。集合住宅を加えれば4万人規模）
- ・大規模公園：100ha
- ・主要幹線道路：30ha
- ・学校等：20ha
- ・産業施設：20ha

産業施設として（産業）廃棄物処理及びエネルギー供給施設を想定する。廃棄物処理に伴う発電、廃熱利用、リサイクル材料の生産をこの地域の産業の核にする。ゴミ発電は5～10MW程度。この地域の電力需要を50MWと見積もると、エネルギー自給のためにはその他のエネルギー源が必要。これをバイオマス、太陽光、小型風車等を使っても50%程度。廃棄物処理施設を含めて、マイクログリッド化の可能性を探る。

3. 大規模公園と幹線道路の位置づけ

・大規模公園はバイオマス原料の供給基地。西側の崖と国道330号側に不規則に配置。

・縦貫道路は現在の滑走路を掘り起こして、その下にオープンカットの半地下で通す。



I. 都心部に設置する処理供給施設

1. 都市の中心に廃棄物処理施設とエネルギー供給施設を設置。
 - 1) 廃棄物処理施設は焼却溶融施設（中間処理。最終処分場ではない。）
 - 2) 処理する廃棄物は主として事業系一般廃棄物と焼却できる産業廃棄物
 - 3) 排熱による発電及び熱供給（地域熱供給事業）

2. 都心に設置する廃棄物処理施設の効果
 - 1) 排出から処分までの搬送距離
 - 2) 熱エネルギー生産から消費までの距離と密度
 - 3) 処理供給施設の一体化とテーマパーク化

3. 都心の処理施設事例（個人的に見てきたもの）
 - 1) 大阪市環境局舞洲（まいしま）工場（例1）
 - 2) 川口市朝日環境センター（例2）

4. エネルギー自立の方向性を目指す供給施設
 - 1) 廃棄物処分場の排熱による発電（800℃程度）
 - 2) 低温の熱による温度差発電または吸収式冷凍機の運転（400℃程度）
 - 3) より低温の熱による温水供給（80℃程度）
 - 4) その他のエネルギー源（太陽光、風力）との連結によるマイクログリッド化
 - 5) 安定した電力供給のためのバランス（蓄電システム）

II. 都市機能

1. 都心の機能を複合的に備えた地域
 - 1) 公共オフィス、商業ビル、交通拠点、歓楽施設（テーマパーク等）
 - 2) 規模は新宿副都心の超高層ビル街
 - 3) 高層、高密度の建物群を対象とした地域熱供給事業

III. 住宅、観光宿泊、公園緑地

1. 地域全体を森林緑地化し、その中に分散する建物
 - 1) 都心部を取り囲むように密度変化をつけて広がる森林と緑地
 - 2) 樹木密度の低い所に開けた住宅地や観光宿泊施設
 - 3) 西側の断崖部分の自然環境的保全
 - 4) 森林の中に点在する住宅地の夜間照明が課題

全体を一括して開発するために、地主の個別固有の土地をどのように扱うか。一般的な土地区画整理ではなく、全体を一括した土地の証券化など。

例1 大阪市環境局舞洲工場

(設計: Friedensreich Hundertwasser, 1928年ウィーン生まれ, 画家)



近くにあるUSJと間違いそうな外観



舞洲工場の場所

例2 川口市朝日環境センター



外観



朝日環境センターの場所

周囲には商業施設等も多いが、住宅地が広がり、小学校や高等学校もある。工場最上階に還元施設としての風呂とプール。

7. 友寄 孝氏（（社）沖縄建設弘済会技術環境研究所 参与）

1) 日時、場所

- 開催日時：平成21年1月9日 13:15～15:15
- 開催場所：沖縄県庁8階第4会議室

2) 事務局出席者

- | | |
|---------------------|----------------------|
| ・ 沖縄県 知事公室基地対策課 | ： 當銘健一郎、禰覇毅、比嘉悟、嘉川陽一 |
| ・ 宜野湾市 基地政策部基地跡地対策課 | ： 新垣勉、高江洲強 |
| ・ (財) 都市みらい推進機構 | ： 佐々木健、稲岡英昭、仲本和英 |
| ・ (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) | ： 加塚政彦、伊藤直幸、水野清広 |
| ・ (株) 群計画 | ： 小橋川朝政、大門達也 |

3) アドバイザーによるレクチャーの要旨

① “美ら島沖縄” 風景づくりのためのガイドライン

● 一括りにはできない「沖縄らしさ」

- ・ 風景には、生き様・時代の流れ・地域の個性などの要素が含まれている。自然風景でも土質、植生などが異なり、伝統的風景においても白砂の道、石畳の道などで異なる。このようなことを理解しないで「沖縄らしさ」を一括りにされるのは困る。
- ・ 現代の暮らしではどうか。那覇市はコンクリートが乱立した街並みになったが、マチグラーなどでは昔の生活の臭いがする場所がある。地域の中にも近代的なものと旧来のものが入り交じっていることが個性になっており、これらを大切に、地域ごとの「らしさ」を守っていくことが必要である。地域の人たちがつくり、続けていくことが風景づくりの原点である。

● 無秩序に使われてきた「沖縄らしさ」の表現

- ・ これまでは沖縄のシンボルとして赤瓦が使われることが多かった。赤瓦自体は悪くないが、どこでも同じように使われている。赤瓦は、元々屋根であるが、軒だけに使うなど無秩序になっている。本来の機能として使うことが重要と考える。
- ・ 同じように琉球石灰岩も伝統的な積み方があるが、安易に使われている。
- ・ 黒瓦が地域のアイデンティティの場もあり、そこを赤瓦にすると自分たちが守り・育てたいという景色にならないだろう。

● 新たにつくられてきた沖縄の風景

- ・ 建物意匠の不調和、屋外広告物など、コントロールすべきものがなされていない。アメリカンビレッジなどの新たな風景と旧来の風景の調和を考えていく必要がある。
- ・ 公共土木施設はそのものがシンボル化されることが一般的であるが、極力目立たなくして、海や緑地などの外側を上手く見せることが重要である。

● 地域としての一環した取り組みと調和の取れた風景が主役であることの認識

- ・ 石垣島で計画されていたシーサー灯台など、シンボル性を取り違えた施設がある。灯台の上にシーサーがある必然性はなく、長い目で見て何が主役なのかを考えることが重要。

● 風景づくりの基本

- ・ 季節の変化などが地域で違うことを踏まえなくてはならない。視覚だけの自然風景ではなく、時間変化の中で「自然風景」がどのように変わるかを捉える必要がある。
- ・ 伝統的風景を踏まえてデザインを行う。伝統的風景の価値を地域住民に認識してもらい、地域と行政が一体となって価値を保全していく。
- ・ 厳しい自然と歴史に対するこれまでの知恵がある。これら知恵に対する時代の流れを捉えて、取り入れるものを選択していくことが重要だろう。

② 普天間に住む人々が自分たちの地域のアイデンティティを感じる風景の創出

- ・ 普天間飛行場以前の普天間の風景と人々の営みが風景づくりの原点になる。昔の風景、人々の営み、戦後の変化などの時代の流れを紐解いて、まちづくりをしていくことが重要である。
- ・ 住む人が誇りを感じ、訪れる人が魅力を感じる風景づくりのためには、地域の人々が主体的に取り組むことが必要であり、行政はそれを支援していくことが重要である。
- ・ 普天間に暮らして風景を育てることの意味を住民の方々に理解してもらうことにより、住民の主体的な活動が生まれてくるのではないか。
- ・ 那覇新都心や美浜と同じまちづくりでは普天間のアイデンティティがでない。
 - 那覇新都心では2住専にして宅地化を図ろうとした土地が、5階建てのマンション群になり殺伐とした風景になってしまった。
 - 住宅地や商業業務地の道路や幹線道路等における段階構成が上手くできていない。宅地内道路を先に整備したため、通り抜けする車が多く、幹線道路が使われない。段階構成と共に整備の順序も重要。
 - サンエー周辺等の渋滞など、駐車場周辺の渋滞をどう考えるか。
 - ・ 人が中心のまちづくり、道づくりの視点が重要である。
 - ・ 地権者が住み、大事にしたくなる土地利用のあり方。例えば、地権者もデベロッパーの一員になってもらい、一緒に考え、自分たちの土地を育てていく仕組みを考えていけば良いのではないか。
 - ・ 環境にやさしいまちづくりのためには公共交通の選択肢を増やす必要がある。宜野湾では国道58号が混んでいるが、道路を増やすと車も増える。路面電車などの新たな交通機関を並松街道に通すことにより、沖縄市との連携も深まるだろう。道路では通過交通になってしまう。
 - ・ 地域のキーパーソンをどのように見つけるかがポイントになる。トランジットモールは商店街の反対が大きいので成功例が少ないが、那覇では比嘉さんが地域プロデューサー（キーパーソン）になり、国際通りでの展開に成功した。

4) 意見交換の内容（敬称略）

- 稲岡 : 新旧の風景のマッチングはどのように行えばよいか。ミックスするか、分けるかなどまちづくりの作法的なものがあれば教えて頂きたい。
- 友寄 : 街区毎の特性を活かして全体としての個性をつくっていく方向だろう。また、沖縄では「緑」が重要と考えており、普天間では宅地内〇〇%の緑を入れるなどを条例

に盛り込んでどうか。電線類地中化により緑化できなくなった例もあり、今後はこれらに注意していく必要があるだろう。

荒田 : 昨年は事例集を作成し、開発メニューを地権者に情報提供した。その中で、「旧集落を再生して住めるまちをつくろう」と呼びかけたが、旧集落の記憶のある人は少なく、若手会の方々も旧集落の再生にはピントきていないようだ。

友寄 : 旧集落をそのまま復元するのではなく、旧集落で良かった雰囲気・生活の仕方などを議論することからはじめるのではないか。

荒田 : 元々の地域のアイデンティティは人々の頭の中にあり、跡地になってそれが断絶し、現在では徐々に薄れてきている。それをどう残していくかが課題である。さらに外からも人が入ってくる中で、風景づくりの理念に基づいて、どのようなリーダーシップを誰がとっていくのかが悩ましい。

友寄 : 地区計画を活用して地域の規制を行い、時代に応じて地区計画を改訂していく。そのためには、地権者や今後住む人が一体となって、どのようなまちにしたいかを議論することからはじめることが重要だろう。地権者とは、土地利用をどのようにするか、どうすれば土地活用できるかなの議論をはじめていくと興味を持ってくれるのではないか。

荒田 : 那覇新都心では、「風景づくり」が現在ほど重要視されていなかったので、地区計画にも強い意志がなかった。普天間で景観面のシンボルとなる分かりやすいものはあるか。

友寄 : 浦添市では景観の骨格を「緑」として緑被率を高めるための取り組みを景観計画に組み込んでいる。沖縄では「緑」の力が大きいので、宜野湾市も景観行政団体になり条例を作成し、緑を主軸に置くのがよいのではないか。中部は松並木が残っているので、これらをシンボルとして取り入れたら良いだろう。

荒田 : 並松街道の再生はメニューの一つに入っているが、それ以外で沖縄らしい、普天間らしい象徴、言葉がない。

友寄 : カーの状態はどうか。

新垣 : 基地への立入調査ができないのため、如何なる状況か不明である。

荒田 : 集落再生では、カーやウタキを含めて再生したいと考えている。一方で、新しく創出するものをどうするかが課題である。

友寄 : 小さな集落の整備の方向性をつけてはどうか。具体的には、集落の中に皆が集まれる共有空間をつくり、その中で緑やコミュニティを育てていく。沖縄の家屋は元々共有空間が多いので、それらを再生するイメージ。大規模公園はレクリエーションやイベントには良いが、地域の人々のコミュニティを育てるためには共有空間の方が有効だろう。

小橋川 : 集落の後ろには山があったはず。しかしながら宜野湾の山は削られており、どのように復元するかが課題である。

友寄 : 旧集落の立地などには理由があり、その意味を明らかにしていくことが重要だろう。

荒田 : 普天間には新しい人々も入ってくるので、ユーザー参加型のプランづくりをしないと維持管理まで繋がらない。如何なるきっかけを与えたらユーザーが集まってくるか。

當銘 : 沖縄の人は規制を好まなく、きつくすると買い手がいなくなる可能性がある。その

中で、良好な住宅地の形成にかかわる1つのキーワードは「緑」を増やすこと。「赤瓦」は県内外から沖縄らしい風景と認められているが、現在ではデザインだけのためにあり機能していない。

しかしながら、普天間跡地の一部地域では「緑」、「瓦」、「最低敷地面積」などに対する強い規制をかけて、それに同意する人だけを集めることにより、それらしい風景になっていくかもしれない。

小橋川：赤瓦は本来平屋が前提で、熱を吸収する意味がある。

當銘：それを風景デザインのための手法として割りきるか。

荒田：歴史学者である高良倉吉先生が、「未来に向けた赤瓦景観」と謳っておられる。赤瓦の生産が沖縄経済にプラスになるか分からない面もあるが、「赤瓦景観」を位置づけてよいかとも思う。

小橋川：緑は地区計画で取り込みにくく、緑地協定なども地域全体の緑化にはなじまない。

當銘：範囲をかぎってやるのであれば景観地区が最も厳しいか。

荒田：景観地区は決めつけるようで気持ち悪い。

友寄：景観地区も行政から話をもっていくと抵抗がでる。地元からそのような話がわき起こらないと難しいだろう。

小橋川：景観は美しいからではなく、元々機能的なものだった。それが赤瓦などであり、生活が変わり必要なくなったので崩れていった。

荒田：ヨーロッパの街並みは材料も工法も限られていたので統一感のある街並みになったが、多くの人がある伝統的な良さを認めているため内装だけを工夫して外観は保たれている。

我が国の景観をどうするかは相当難しい話であり、相当に熱意のある人を集めないと議論の密度があがらないだろう。これらを濃密にしていくには、あるイメージを共有して考えるところからはじめるのがよいかもかもしれない。

友寄：最初から赤瓦などの絵で入るのではなく、生活としてどうするという話から入った方がよいだろう。

荒田：職住近接型は大きな目標としているが、風景づくりの方策が見つけにくい。

大門：地権者からは「羽衣」などのシンボルが必要という声があるが如何か。

友寄：①そのようなものをシンボル化すると失敗する。土木では用・強・美という考えがあり、用にあわないものはやめた方がよいだろう。

②コンセプト作づくりをするときに、昔のことをベースに考え、それをどのように今の形にしていくかを議論することが重要だろう。

荒田：旧集落の屋敷をきっちりつくと地権者にとってはステイタスになるのではないか。

當銘：風景や景観は十人十色なので、みんなが集まって最大公約数をとるとどこにでもあるものになってしまう。何かを示し、それに賛同する人を集めるというやり方がよいのではないか。

友寄：ワークショップはまとまらない。それよりは思いの強い人が集まってコンセプトのたたき台をつくり、それらを議論した方がよい。地権者などの中で思いのある人を集められるかがポイントになる。

荒田：風景の骨格的部分が「何か」を決める必要があり、エリアごとのパーツは裁量に任せることでよいのではないか。計画づくりも段階的に成長していくというやり方も

あるかもしれない。

友寄 : 宜野湾や普天間のイメージは何か。

新垣 : 宜野湾らしさといえば飛行場ぐらいだろう。

稲岡 : 海が見える場を景観軸として残してまちづくりをすることが考えられる。

佐々木 : 接收前に大事にされていたものは残っているか。

新垣 : ウガンジュ、シーミーなどは残っている。イシガントーも若い人達には意味自体分からないかもしれない。

友寄 : 景観づくりには、昔あった塚などを掘り起こして、それをもとに地域のアイデンティティを作るやり方がある。景観は歴史を入れてこないと良いものできない。

小橋川 : 旧集落を復元する時には地形をどのように復元するかがポイントになる。またチンマーサーは有効と考える。

友寄 : 宜野湾や普天間のイメージをつくらないと話が進まない。那覇などと比べた場合の宜野湾の人間の特徴などはあるか。

新垣 : 自分が住んでいるところは、女性が強くて男性がだらしないところか。

友寄 : このような話を掘り起こして行って、共有するイメージをつくりあげていかないと次に行きにくいだろう。

荒田 : 沖縄の一番の特徴は、気温自体が違うこと。これが沖縄らしい。

友寄 : 宜野湾らしさは、松並木に加え「水」ではないかと考える。水路など上手く拾い出し、コンセプトに活かせないか。

以上

5) アドバイザー提供資料

沖縄らしい風景づくりのあり方

1. “美ら島沖縄” 風景づくりのためのガイドライン

- (1) 一括りにできない沖縄らしさ
- (2) 「地域らしさ」が反映されない沖縄の風景
- (3) 自然環境、歴史・文化が培った風景と戦後の新たな風景
- (4) 沖縄らしい風景は、地域の

- ① 「自然風景」
- ② 「伝統的風景」
- ③ 「人とくらしの風景」 の調和

地域が一貫してとりくむことが必要。

(5) 戦略性ももったこれからの風景づくり “現代の沖縄風” の実現

- ① 訪れる人々が魅力を感じる風景づくり
- ② 生き生きとしたくらしの中の風景づくり

各地域のらしさ（風）が「風格」になるまでの、風景づくりの努力と協働の取組

2. 普天間に住む人々が自分たちの地域のアイデンティティを感じる風景の創出

- (1) 普天間飛行場以前の普天間の風景と人々の営み
- (2) 普天間に住み誇りを感じる風景、訪れる人々が魅力を感じ敬意を表したくなる風景
- (3) 普天間の人々が主体となって考え、取り組む。それを支え、支援することの大切さ
- (4) 普天間に暮らし、風景を育てることの意味

- 那覇新都心や美浜と同じまちづくりではいけない。
- 那覇新都心、美浜などの事例に学ぶ。
 - ・ 二種住専にした土地利用がアパートやマンションだらけの街区に
 - ・ 住宅地や商業・業務地の道路、幹線道路などの道路造りにおける段階構成のま
ずさが、車の混雑を助長（大型商業施設駐車場周辺の渋滞）。
 - ・ 人が中心のまちづくり、道づくりの視点が不足（林立する電柱・看板、不足す
る緑や緑陰、住民が利用しない住宅近隣公園）。
 - ・ 地権者が住み、大事にしたくなる土地利用のあり方。住宅地内の道路を抜け道
にさせないしっかりとした道路づくり。人々が歩き、交流したくなるまちづく
り、道づくり。地域の人々が普段から集い、自ら利用、管理する小公園の整備。
 - ・ 環境に優しく、歩く人と共生する交通機関の導入（モルル・路面電車等、パワ
ー、自転車道）
- まちづくり、風景づくりを進める地域のキーパーソンと風景を守り育てる人材の
育成
- 自ら風景を守り育てる地域を支援する行政の役割
 - ・ 地域の人々が考え、話し合える場をつくる
 - ・ 地域の風景づくりの方針とルールを地域の人々と一緒になってつくる
 - ・ 地域で風景を守り育てる人材の育成を支援する

一括りにはできない「沖縄らしさ」

① 自然的風景



竹富島は、平らな地形で構成される独特な島影をもつ。

本島北部は、「やんぼる」と、山地や森林が多く峠や入り江など海岸線の表情も豊かである。

1

一括りにはできない「沖縄らしさ」

② 人とくらしの風景



近代化されたビル群とモジュールなどのインフラ整備がなされた那覇の都市空間。

一方で、同じ那覇市における観光客や地元買い物客で賑わう昔ながらのマチグー。

3

一括りにはできない「沖縄らしさ」

③ 伝統的風景



竹富島の屋敷は石垣で囲まれており、道路は白い砂浜である。

金城町は、琉球王府時代に武家屋敷があったところで、今でも美しい石壁、石垣が残っている。

2

無秩序に使われてきた「沖縄らしさ」の表現と「地域らしさ」が反映されない沖縄の風景



どこにもでも使われる赤がわらや琉球石灰岩

・沖縄の武道＝龍？

4

新たに作られてきた沖縄の風景

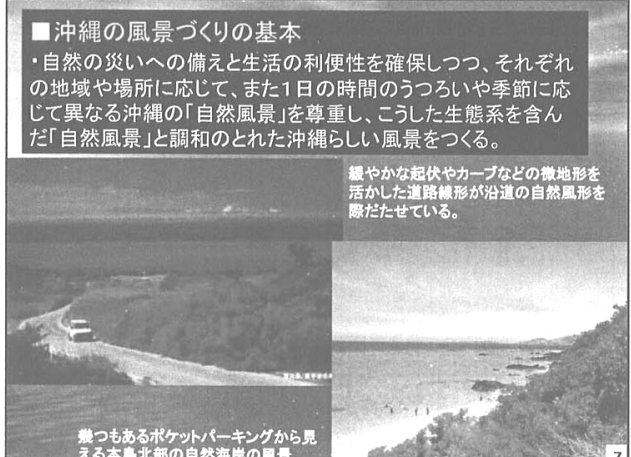


目覚ましい発展を遂げてきた県都那覇しかしながら意匠や色彩の不調和、氾濫する異質な建築物が問題となっている。

北谷町のアメリカンヴィレッジ。商業地の風景として個性的ではある。

地域特性と周辺環境に調和したリゾート景観。

5



■ 沖縄の風景づくりの基本

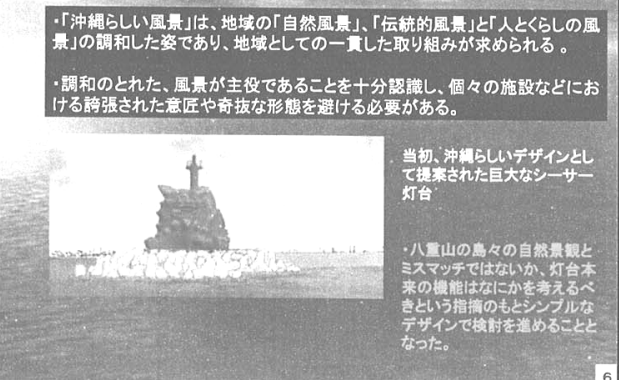
・自然の災いへの備えと生活の利便性を確保しつつ、それぞれの地域や場所に応じて、また1日の時間のうつろいや季節に応じて異なる沖縄の「自然風景」を尊重し、こうした生態系を含んだ「自然風景」と調和のとれた沖縄らしい風景をつくる。

緩やかな起伏やカーブなどの微地形を活かした道路線形が沿道の自然風形を際立たせている。

幾つもあるポケットパークから見える本島北部の自然海岸の風景

7

地域としての一環した取り組みと調和の取れた風景が主役であることの認識



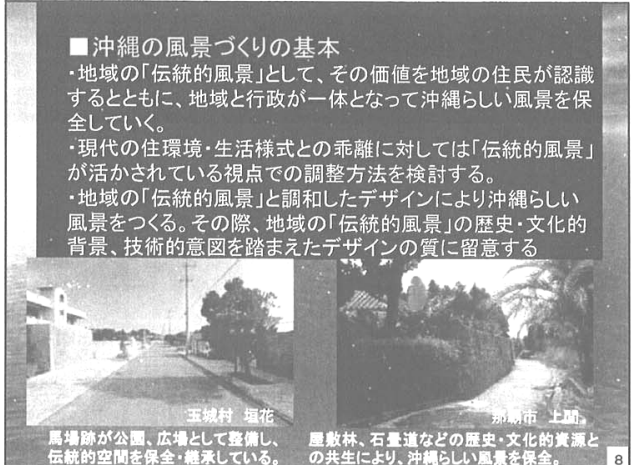
・「沖縄らしい風景」は、地域の「自然風景」、「伝統的風景」と「人とくらしの風景」の調和した姿であり、地域としての一貫した取り組みが求められる。

・調和のとれた、風景が主役であることを十分認識し、個々の施設などにおける誇張された意匠や奇抜な形態を避ける必要がある。

当初、沖縄らしいデザインとして提案された巨大なシーサー灯台

・八重山の島々の自然景観とミスマッチではないか、灯台本来の機能はなにかを考へるべきという指摘のもとシンプルなデザインで検討を進めることとなった。

6



■ 沖縄の風景づくりの基本

・地域の「伝統的風景」として、その価値を地域の住民が認識するとともに、地域と行政が一体となって沖縄らしい風景を保全していく。

・現代の住環境・生活様式との乖離に対しては「伝統的風景」が活かされている視点での調整方法を検討する。

・地域の「伝統的風景」と調和したデザインにより沖縄らしい風景をつくる。その際、地域の「伝統的風景」の歴史・文化的背景、技術的意図を踏まえたデザインの質に留意する

玉城村 垣花

馬場跡が公園、広場として整備し、伝統的空間を保全・継承している。

那覇市 上納

歴敷林、石畳道などの歴史・文化的資源との共生により、沖縄らしい風景を保全。

8

● ■ 沖縄の風景づくりの基本

厳しい自然と歴史に対して、人々が命とくらしを守るために培ってきた、さまざまなくらしの知恵が、戦後の新しい風景にもさまざまなくらしの工夫として見られる。

沖縄の自然環境の特徴を顧みて、様々な新旧のくらしの知恵を結集することが、沖縄らしいの風景を創造する基本となる。

地域の人々が主体となって、地域らしさを追求し、地域住民や企業、行政の協働により地域らしきにあふれた風景を創造する。



ツタでおおわれた涼げな建物

風通しがよく雨しのぎもできる沖縄の伝統的茅葺



9

「現代の沖縄風」実現に向けて

1) 沖縄を訪れる人達が魅力ある風景として感じる風景づくり

- ① 観光リゾート
- ② アーバンリゾート
- ③ ウォーターフロント
- ④ 夜景の演出



リゾートエリアとしての集積

スーヅガーの活用

2) 生活の中の風景づくり

- ① マチじゅくい
- ② シマじゅくい



緑化の推進

集落に残る伝統的な資源の保存・継承



10

8. 崎山 正美氏（糸満市企画開発部政策管理室 参事）

1) 日時、場所

- 開催日時：平成21年1月9日 15:30～17:30
- 開催場所：沖縄県庁8階第4会議室

2) 事務局出席者

- ・ 沖縄県 知事公室基地対策課 : 當銘健一郎、禰覇毅、比嘉悟、嘉川陽一
- ・ 宜野湾市 基地政策部基地跡地対策課 : 城間盛久、新垣勉、高江洲強
- ・ (財) 都市みらい推進機構 : 佐々木健、稲岡英昭、仲本和英
- ・ (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、水野清広
- ・ (株) 群計画 : 小橋川朝政、大門達也

3) アドバイザーによるレクチャーの要旨

- ・ これまでの緑化計画の経験を踏まえてお話をしたい。
- 緑化・造園計画の順位
 - ・ 従来の緑化・造園は計画順位という問題を抱えている。道路が整備された後に単に木を植えるだけでは、環境形成という面では不十分である。
 - ・ 緑化は自然環境の形成という側面だけでなく、計画の初期段階から『環境形成』という視点で空間を考えていくことが必要である。
 - ・ 普天間基地が接収前に如何なる土地であったか、どのようなものがあつたかの履歴調査を行い、緑化とのかかわりを見つけていくことが重要と考える。
- 現地の特質
 - ・ 普天間の土地は石灰岩台地にあり、同様の条件下に整備された飛行場としては読谷・本部・伊江島飛行場などがある。これらには似たような問題があるだろう。
 - ・ 普天間飛行場は、大山の湧水といった周辺の「水循環の環境」との結びつきが強いため、現飛行場だけでなく周辺も含めて計画することが重要である。『水循環を守る』という方針をたてておかないと大山周辺の水源地が台無しになってしまう。
 - ・ 石灰岩台地は風が吹きさらしという環境特性から、戦前は居住地や耕作地としては適していなかった。しかしながら、実際には集落や耕作地があつた訳で、負の環境要素に対する知恵があつたものと考えられ、これらを掘り起こしていく必要がある。
 - ・ 普天間基地の表層は元々薄い島尻マージであつたが、基地造成時にこれらが削り取られている可能性がある。そのため岩土に対する緑化も見据えておく必要がある。またアルカリ土壌であるため北部のような植生はできない。
 - ・ 現地には、小さな藪とドリーネが点在していると考えられるので、その位置と水の経路を把握し、地下水及び藪の保全を展開してほしい。
- 台地端部の防災・環境形成上の課題
 - ・ 石灰岩台地の端部は崖地なので崩壊の可能性がある。端部まで開発を許すと災害の問題

がうきあがってくる。近年の地滑りは異常気象が一要因であり、この異常気象は今後も続くものと考えられる。

- ・ したがって、台地の端部周辺は、十分なゆとりをもって保全的な土地利用を行う必要がある。保全的な土地利用は公園ではなく、緑地としての位置づけが望まれる。旧来、端部にはウタキや拝所があり、それが崖地の保全機能となっていた。
- 台地上の土地利用の知恵
 - ・ 道路線形の工夫
 - － 台地は平坦な地形のため直線的な道路が整備される傾向にあるが、直線の道路は風道をつくってしまう。風は植物にとって相当のストレスであり、例えば県内の南北方向の直線道路では北側で熱帯花木は育たない。
 - － 旧来の集落の道路は、なだらかに曲がっており、風の通りを遮るという小さな環境配慮をしている。これは景観面でも見え方の変化などの点で効果的である。
 - － 松並木の盛土などは一つの知恵であり、今後の計画策定に示唆を与えてくれるものと考えられる。
 - ・ 緑地表面水の排水の課題
 - － 大山の地下水の枯渇を防ぐためには、緑地の表面水を排水路処理するのではなく、できるだけ地下浸透を行う必要がある。
 - － 但し、端部で雨水浸透を行うと、崖地が崩壊する可能性がある。
 - ・ 排水処理と建築指導
 - － 雨水の地下浸透が必要である一方で、生活排水の地下水への混入は防がなくてはいけない。これは建築指導等により対応し、地下水を保全していく。
 - － 例えば、終戦直後の知念村では米軍基地から地下鍾乳洞を通過してトイレトペーパー等がそのまま流れてきたことがある。これらに対応するためには、建築行政とのタイアップが必要になる。
 - ・ 住民に愛される緑のまちづくり
 - － これまでの跡地での区画整理では、公が整備した緑が圧倒的に多い。しかしながら、これら緑は住民にとって印象が薄く、愛着がわかないことが多い。
 - － かつての沖縄の緑は、その場に存在する理由があったために、人々に守られ愛されてきた。「かつての土地の位置づけ」とタイアップして緑化を図るためには、土地の履歴調査等から「ゆかり」を発掘して緑の計画をつくることが重要であり、それは作業の前段階で行われる必要がある。
- 緑化組合の運営
 - ・ 大面積の緑化に対しては、苗木から育てる手法が確実であり、大量の苗木が必要になる。しかしながら苗木は、すぐに手に入るものではなく、計画的に生産する必要がある。このため、期間を明確にした上で造園業者等と「事前に契約する」ことが重要になる。
 - ・ 滑走路跡地でも防風ネットなどにより緑の生産は可能である。

4) 意見交換の内容(敬称略)

- 荒田 : 西側端部の危険性にかかわり、どの程度のセットバックが必要になるか。
- 崎山 : 石灰岩台地の端部には亀裂があり、この亀裂から十分なゆとりを確保することが必要である。
- 城間 : 西側は石灰岩、東側はジャーガルであり、それぞれ崩落の危険性がある。崩れ方に違いはあるか。
- 崎山 : ジャーガル地帯は大規模な地滑りが発生する危険性、石灰岩は固まりとして大きな石が転がる可能性がある。また石灰岩は、水が入っても枯れても崩壊の危険性があるので旧来からの水の循環を守っていくことが求められる。
- 佐々木 : 点在しているドリーネは、場所によって保全の方法などが異なるか。
- 崎山 : ドリーネの分布を確認しながら、跡地利用にどのように組み込むかを検討する必要がある。ドリーネは、大山に土砂が流れ込むのを防ぐために周辺の草木と一体的に残していくことが重要であり、これにより記憶に残る風景も形成されるのではないか。また、植栽にかかわり地域産業を活かすことが考えられる。これまでは九州から成木をもってくることが多かったが、植物の育成上も県内で行うのが最も良い。
- 城間 : 那覇新都心では大きな木を街ができた段階で植えたか。
- 崎山 : 天久や小祿金城の緑化では、道路が完成した段階で植樹したために風の吹きさらしから枯れて、周辺に建物が立地して復活した。また、普天間は石灰岩台地なので、植栽土壌を如何にして復元するかという課題があるだろう。
- 荒田 : 植栽用の苗木は、概ね何年前から用意しておけば良いか。
- 崎山 : 5年前に生産の発注をすれば大丈夫であろう。
- 城間 : 沖縄に適した樹種等は如何に。
- 崎山 : 街路樹の計画において、よくでる意見は「沖縄独自の樹木でつくるべき」、「花がほしい」の2点であり、在来種は沖縄の環境に適している。しかしながら沖縄の樹種だけで街路樹を構成することはできない。沖縄の木は、上の方で傘状に広がらずに、小さくまとまってしまう傾向にある。ガジュマルなどは建築限界を守りきれなく、管理が大変である。一方で、熱帯花木は上に広がるので街路樹に適しているが、風が吹くと倒れやすい。これは道路幅員などにより使い分けが必要である。
- また、一般的に緑化計画においては植物の成長が想定されていない。電線への影響など空間管理なども含めて計画していくことが重要である。豊かな街路樹を形成するために、電柱を高くするなど、緑の成長にかかわり制約となるものを整理していく必要があり、空間として計画することが求められる。管理のためには歩道と路側帯を豊かにとる必要があり、路側帯は1 m程度あると良い。
- 荒田 : 表土をつくることはできるか。
- 崎山 : 島尻マーシは簡単に手に入らないので、発生残土を効率的に集めてくる工夫が必要になる。道路の路盤材料や建築基礎工事の残土は、緑化の土にとっても良い。よく使われている国頭の土は微生物もいないので最悪である。
- 荒田 : 相当規模の森をつくるとしたらどのような樹種になるか。
- 崎山 : 保全緑地的な場を強化するのであれば石灰岩の植生では「ガジュマル」、「アカギ」などがあるが、端部と下の方では違う。首里城がこの環境を見事に読み込んだ例で

あり、風が強くてやせた土地は「松」、崖線の下で様々な堆積物があり水が湧いてくる土地は「アカギ」、「ウタキ」は自然植生で聖なる林であり生き物にとってはサンクチュアリ。小さなモデルが首里城にあり、それを参考にしながら普天間飛行場一体の循環モデルをつくと良いだろう。

大門 : 緑化によって土地の形状を変えた例はあるか。

崎山 : そのような例はあるだろうが詳細は分からない。風を防ぐためにマウントなどが考えられ、アンコは現場からでてくる発生残土でも良く、その方が植生基盤としては良い。

荒田 : 苗木を他の地域で育成して普天間に持ってくることは可能か。

崎山 : 苗木は県内の別のヤードで生育し跡地に持ってくることはできるが、地元でやった方が良い。風が強い場所では苗木でないと無理であり、外から成木を持ってくると枯れてしまう。成木は根を切ってくるので、水を吸い上げる機能が弱い。環境の厳しいところでは、その土地で苗木から育てる方法が適している。木が大量に必要という状況が見えてきた段階で、緑化公社等の組織をつくることも視野に入れるべきではないか。

當銘 : 嘉手納以南の基地が返還されるなかでは、計画的に苗木を育てていかないと緑化が難しいかもしれない。

崎山 : 魅力的な緑化をするためには、本来の植生の構成を想定しながら場所によっては花の名所となる場を形成する。花は森の中で点景として植えないと枯れてしまう。

荒田 : 100ha の大規模公園を緑豊かなものにした場合、見事な森とはどのようなものか。

崎山 : 郷土史を参考にしながら、見栄えのある花の名所をつくる必要がある。そのためには地形や木の復元をしながら緑化を行うと味のあるものになるのではないかと。味をつくるのが重要であり、そのためには過去にどのように使っていたかを掘り起こして位置づけていくことが必要と考える。海洋博公園で樹木台帳を作成した時に、成木を植えたものは枯れていった。木は10年という長い年月をかけてゆっくり死んでいく。

佐々木 : 動物と植物のかかわりについて、沖縄の場合、どのような動物が自然ネットワークのところで活かされているか。

崎山 : 現に活かされている計画はない。そのような中で、南部では子供の頃よく見たトカゲなど特殊でないものが消えている。沖縄の自然破壊は東京より酷いかもしれない。かろうじて生物の拠点があるのは崖地の周辺ぐらいだろう。崖地周辺を緑地と位置づけて保全し、緑でつないでいくことが重要と考える。

新垣 : 並松街道を復元した場合、昔と環境条件が異なっているなかで松並木が同じように生育していくか。

崎山 : 琉球松は悪条件下の方が生育し、寧ろ良い条件の場に植えると他の植物に負ける。植栽帯の幅が広ければ盛土にすることにより生育が更によくなる。また、ガジュマルがあることにより通りのイメージが随分違ってくる。

稲岡 : 敷地内緑化に際して望ましい宅地の面積はどの程度か。

崎山 : ①それについて緑地の方から言えるものはない。面積は分からないが建築協定などで境界の緑化方法を定めておく程度しかできないだろう。かつての沖縄の宅地の緑は、大きな庭を持っていたわけではなく、周辺の防風林が緑豊かに見せた秘訣であ

る。敷地境界の緑のように小さなスペースで緑を確保している例は多い。
また、学校を緑化拠点に位置づけることが考えられる。学校の設計時は緑化が考慮されていなく、後で緑化することにより陰になる等の理由から結局伐採されてしまう。そうならないために、学校を緑の回廊の拠点として計画するなどの工夫が必要ではないか。また、グラウンドの芝化もすべきである。学校周辺ではグラウンドの赤土が周辺にとび、洗濯物も干せない場もある。

②国道 58 号から上がってくる道路は計画するか。土木技術的には可能であろうが、環境を壊してしまうことになる。

荒田 : 東西道路をトンネルで通すことも考えられている。

村山 : 植物の乾燥対策について、水資源が少ないなかで雨水を循環利用するなど、水の確保はどのように行われているか。

崎山 : 池をつくって雨水をためるなどが考えられる。街路樹は植栽の選定と植栽柵の工夫になるだろう。大山のドリーネの近くには水源があるのではないか。

嘉川 : 街路樹の管理について、剪定のいらぬ道づくりなどの実現性は如何に。

崎山 : 剪定を必要としない木は無理であり、管理をどう合理化するかがポイントだろう。

嘉川 : 沖縄市の楠通りも風に弱いと聞いている。

崎山 : 楠の苗木を九州から持ってきて、同じ時期に県内で楠を植えた。那覇ではひめゆり通り、那覇市民体育館前などで植えたが、残ったのは沖縄市だけ。那覇は南北軸に植えたために風の影響で大部分が枯れてしまった。現在のひめゆり通りは、「アカギ」になっている。

また、軍用地の基地の芝は綺麗。2種類という単純な構成になっているが、これは風に対して適切な樹種を選択し、残るものだけを植えたということだろう。

以上

5) アドバイザー提供資料

普天間飛行場跡地利用計画策定推進調査・意見交換会 ～環境・緑化の分野から～

090108 崎山正美

1. 計画の順位

- ・ 従来の緑化計画は計画順位の問題を抱えている。
- ・ 緑化は構造物としてのインフラ計画の後の上物整備として考えているところに大きな制約を受ける。
- ・ それは、緑化を作業する側にも問題がある。緑化は良好な自然環境と社会環境の形成に向けて計画されていくものとの認識が必要である。
- ・ 緑化は工事の順位としては、後半の作業となるが、環境形成という面では初期の作業として位置づけなければならない。
- ・ 初期の作業では、その土地の履歴調査に基づく土地の特質の把握に努めなければならない。それは人間の頭の中の構想ではなく、現場の事実から拾うべき物である。

2. 現地の特質

- ・ 現地は石灰岩台地にある。
- ・ 同様な条件下に整備された飛行場として普天間の他に嘉手納、読谷、本部、伊江島飛行場などがある。
- ・ 普天間飛行場の環境は周辺と強い結びつきがある。特に大山一帯の湧水地の水源地帯である。
- ・ そこに水循環による環境の結びつきがある。
- ・ 石灰岩台地という特性から、耕作地や居住地として不適な土地であったとの予想も立てられるがそれについては土地の履歴調査を待つものとする。
- ・ 読谷飛行場などの例からすると風の吹きっさらしとなり、耕作地としても居住するにしても決して環境的に良好な土地でなかった可能性がある。
- ・ しかし、実際には耕作地があり、集落があったわけであるので、負の環境要素に対する智慧を働かせていたものと思われる。その把握が土地の履歴調査とともに行われるべきである。
- ・ 石灰岩台地は、雨水の地下浸透が良好である。それは地表水が発達しにくいという面と地下水脈が発達するという事になる。
- ・ 地表の表層は石灰岩が風化してできた島尻マージの薄い土壌層である。飛行場造成時に表層土が失われている箇所もあるかもしれない。
- ・ 島尻マージは、アルカリ土壌であり植生に制約を与える。
- ・ 現地には、表面水を飲み込む「ドリーネ」が点在するものと想定される。ドリーネの位置とその周りの水の経路の把握は地下水の保全を図る上で重要である。
- ・ 現地の藪はそのような環境になっている可能性が高い。米軍はそれを見越して保全的土地として位置づけている可能性も想定できる。

3. 台地端部の防災・環境形成上の課題

- ・ 石灰岩台地の端部は急崖であり、崩壊の危険をとまなう。
- ・ したがって端部周辺は、保全的土地利用を推進する必要がある。
- ・ 近年各地で発生している地滑り地と住宅地の崩壊は保全の領域の取り方に大きな課題を生じさせている。
- ・ 昔の智慧として端部には、ウタキや拝所があり、それが強力な保全機能を発揮していたものと思われる。
- ・ したがって、端部は公的な土地の担保を必要とし、それは手法として公園ではなく、保全緑地としての位置づけが望まれる。

4. 台地上の土地利用の智慧の発掘

①道

- ・ 台地は平坦な地形だけに直線の道路を中心として区画されがちである。
- ・ 台地上故に風が強いという条件下では、風への対処が重要であるが、直線の道路は風道を形成する（特に冬の季節風）可能性が高い。
- ・ 現地の地形形状からして南北の道路を幹線として道路網が形成される可能性が高いと と思われるが、その場合には、風に対する考え方を示す必要がある。
- ・ かつて現地にあった普天間の松並木の道の形や樹種などは計画策定に大きな示唆を与えてくれるものと思われる。

②緑地表面水の排水

- ・ 基地の跡地利用でもって緑地が大幅に減少しそれにともない地下浸透水も大幅に減少することが想定される。そうなるとう末の大山の地下水の枯渇につながるおそれがある。
- ・ それを極力防ぐには緑地の表面水を側溝で集めて排水路出処理する手法ではなく、地下浸透の商法を生み出す必要がある。
- ・ 但し、それを端部で集中してやると崖地の崩壊につながることも懸念されるので、小規模多数の雨水浸透を図ることが必要である。おそらく現地にはそのようなシステムが備わっているものと思われる。

③排水処理と建築指導

- ・ 現地では雨水の地下浸透が必要とされるが、一方で生活排水の地下水への混入を防ぐ必
- ・ それに対応する建築指導や協定づくりが必要である。

④住民に愛される緑のまちづくり

- ・ 従来の区画整理地は公的緑の量が多いにもかかわらず印象が薄い事や住民に愛されていないという現実がある。
- ・ かつての緑は、緑のある場所は、それなりの土地の位置づけがあった。
- ・ そこに緑は成立していた。それ故に緑は人々に守られ愛されてきたはずである。
- ・ そのような「ゆかり」を土地の履歴調査等から発掘して緑の計画をつくるのが重要である。それは作業の前段階で行わないといけないものである。

9. 松下 潤氏（芝浦工業大学システム理工学部 教授）

1) 日時、場所

- 開催日時：平成21年01月27日 15:00~17:00
- 開催場所：宜野湾市役所3階第3常任委員会室

2) 事務局出席者

- ・ 沖縄県 知事公室基地対策課 : 當銘健一郎、禰覇毅、比嘉悟、嘉川陽一
- ・ 宜野湾市 基地政策部基地跡地対策課 : 城間盛久、新垣勉、高江洲強、塩川浩志
- ・ (財)都市みらい推進機構 : 稲岡英昭
- ・ (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) : 加塚政彦、伊藤直幸、水野清広
- ・ (株)群計画 : 小橋川朝政、大門達也

3) アドバイザーによるレクチャーの要旨

①「資源循環システム」の構築 国際環境文化モデル都市創生に向けて

- ・ これまでの沖縄での経験から、自然循環させることが沖縄の持続的な発展につながると考えており、このためには、従来型のインフラではなく、小型・分散型インフラへの転換が必要であり、水ごみエネルギーの統合化を図ることを考えている。水循環再生システム、ごみ資源循環システム、新エネルギーシステムを統合し、これらをベースとした、自立的・持続的な国際環境文化モデル都市をつくる。これにより、環境と経済が調和し、グリーンビジネスがビジネスモデルとなる。これには、産官学連携、公民連携、アジアとの連携を図ることが必要でありこの取り組みを提案する。

● これまでの沖縄での経験からの発想

- ・ 天願川ふるさとの川モデル事業調査では、親水拠点やマングローブ林の保全などを行ったが、グスク・拝所から出てくる湧水の汚染が心配された。周囲の人々が水をきれいにしようという意識がなければ水質は守れないと感じた。
- ・ 石垣市における赤土流出抑制促進システム研究では、赤土による海の汚染をどうしたら元にもどるのかを研究し、農地からの流出を抑制するとともに農業の収益性の向上・安定持続するような仕組みとして、自然強制流域圏モデルを構築した。環境を守ることがビジネスになるような仕組みづくりが必要と感じた。
- ・ このような経験から、生産・消費・流通システムの再構築により、収益の一部を環境基金とし環境の再生に使うなど環境を守るためにはトータルな仕組みが必要であると考え、現在、「空の駅構想」2009 地方元気再生事業申請に向けて準備している。

● 環境共生都市と資源循環システム

- ・ 沖縄は、石油、肥料、飼料など輸入にたよっており、資源循環への取り組みは重要であると考えている。
- ・ 高度経済成長期の都市化社会において、大規模な下水道や焼却技術が普及し、大量生産大量消費社会となったが、石油ショックにより省エネ等が国家施策となり、現在は地球環境問題から拡大製造者責任にもとづく「製品リサイクル法」などが制定された。今日、世

界的な資源の制約が強まる中、日本における循環型社会の重要性は今後さらに拡大し、持続的な国土経営という意味で、沖縄では更に重要視すべき課題であると考え。

- ・ 資源循環システムの特徴としては、小型で分散した装置であるが、これらを一定規模にまとめることができれば、大規模ダムや廃棄物処理施設などの代わりとなり、持続的な都市経営も可能となると考え、これらへの取り組みは経済再生の武器になると言われている。
- ・ 国際環境文化モデル都市の建設、資源循環による外部からの資源の投入を削減、このような取り組みの中で、先進的な取り組みにより観光客を誘致し、地域活性化につなげることが必要と考える。
- ・ 資源循環システムモデルとしては、水の循環、自然エネルギーの活用、ごみのコンポスト化、リサイクル化などの取り組みが急速に行われており、経済政策において投資されるような時代となってきた。
- ・ 建築住宅企業・団体によるエコビルト展は、建築長寿命化、自然との共生、省エネルギーへの取り組み、省資源・省循環への取り組み、次世代への継承が必要であるとの視点から開催され、これからはこのような取り組みが日本をのばしていくと考えられている。

● 各論－水ごみエネルギーのシステム統合化

【水循環再生システム】

- ・ これまでは大都市をインフラによって支えてきたが、これからは、環境が守られ、経済が発展する持続発展可能な社会を作るためにはこの延長線では出来ないと考える。
- ・ 持続可能な水管理体系の構築として、流域管理システムがあるが、下水処理水の循環、雨水貯留浸透などにより、流域全体を管理し、循環させることで、インフラ整備の軽減、洪水などを抑制することが可能となる。
- ・ 日本では、洪水緩和に向けた流出抑制対策として開発者負担の原則、水質管理に向けた汚濁負荷軽減として汚染者負担の原則、水資源対策に向けた節水対策として開発者負担の原則のもと流域管理を行い、長期的・段階的な整備により、都市の成長を管理し、循環型の社会を構築してきた。
- ・ 例えば、神田川では、雨天時の洪水状況を原因者負担による遊水地や地下放水路により洪水を無くすことができた。また、一方で、開発者は負担を軽減するため、雨水浸透工法を開発するなどの取り組みが、下流河川を小さくしインフラ整備費を抑制するなどの効果を生んでいる。このような、流域管理、民間側の努力により循環型の社会を構築してきた日本の経験は、今後、アジアでの適用が期待できる。
- ・ このような流域管理の視点を住宅開発に取り入れた例として、多摩ニュータウン・ライブ長池地区や諏訪野環境共生住宅がある。ライブ長池地区では、雨水貯留システムにより、雨水貯留を図ると共に、親水空間を創出し、付加価値の高い環境共生住宅が整備されている。また、このような付加価値の高いインフラを住民参加により管理していくことで、持続的で、より強いインフラとなっていく。
- ・ 70年代の石油危機から得た教訓から、下水処理水循環利用・雨水利用システムが考えだされた。下水を地区循環させ、高度処理した水を雑用水として再利用されている。
- ・ 日本の水収支では、節水対策や工業用水の循環利用により、使用可能な水には余裕があり、持続的であると言える。ただ、わが国の食料は輸入に頼っており、その輸入している食糧を作るための水は国内の使用量と同じくらいある。例えば、飢饉などで食料が入ってこなければ日本の水の量は持続的ではなくなる。沖縄は特にこの傾向が強く、水の循環

再生システムの構築が重要であると考えている。

【ごみ資源循環システム】

- ・ 公害問題では、産業公害の反省をもとに、汚染者負担原則にもとづき予防的対策を行った結果、公害対策投資額（大気汚染・水処理・ごみ処理）が増え企業等の負担増加となったが、むしろそれにあわせてGDPも上昇した。環境と経済のバランスがとれた良い取り組みであると考えている。
- ・ 滋賀県の例であるが、流域下水道終末処理場により放流する計画となっているが、汚濁物収支的計算によれば、許容量を越える汚濁物が琵琶湖に流入している。道路や農地など不特定面源からの汚濁物を処理しなければ、琵琶湖は本当に持続的であるとはいえず、今後の課題となっている。
- ・ 江戸時代の人口は3,000万人でバランスがとれており、「もったいない」精神によりごみとエネルギーが循環した社会となっていた。伝統的な資源循環社会を現代に復権すべきと考える。このような取り組み事例としてレーベンスガルテン長池があり、菜園生活構想住宅として、住民が協働で生ゴミを堆肥化する仕組みとなっている。
- ・ 経団連の奥田ビジョンでは、環境で国際競争を勝ち抜くとし、企業は、戦略的取り組みにより、資源循環型ビジネスモデルを確立し国際競争力をつけ、個人は、環境低負荷製品環境ラベルにより企業を選別し、行政はそれを支援する。この考えは日本が国際競争を勝ち抜くために最も必要な考えであると考えている。

【新エネルギーシステム】

- ・ 日本の食料資源はカロリーベースでほとんどが外国依存である。バイオマス資源を再生しできるだけ自給率を上げるべきである。そのためには、一次生産力を再生する必要があると考える。また、新エネルギー普及・促進方策は追い風であり、「新エネルギー導入大綱」、「食品リサイクル法の制定」、「バイオマス・ニッポン総合戦略」、「RPS法（電力会社の自然エネルギー導入目標）」などの施策がある。
- ・ 都市ごみ焼却方式の展望は明るくなく、埋め立てる場所がなくなっており、持続しないためである。
- ・ このため、資源エネルギー統合管理システムを確立する必要があると考えている。化石燃料による発電・配電を、自然エネルギー、LNGによる熱電併給、バイオマスエネルギーで補うことで、CO₂の排出が低減できる。また廃棄物処理も資源循環することで、廃棄物処分量が抑えられる。
- ・ 以後は各種事例であるが、導入の参考にしてほしい。
- ・ マルチユーティリティの事例の一つは、神戸市の都市型発電所モデルである。食品残渣を生物反応槽によりメタンガスを発生させ、CNG自動車の燃料としたり、燃料電池により発電し電気自動車や電気供給に利用する装置である。
- ・ また、富山エコタウン事業は、経済産業省の政策として拡大生産者責任のもと事業製品リサイクルの拠点をつくり工業団地の再生を図ることを目的としたもの。食品残渣を発酵しバイオガスを発生させ、ガス供給、熱電併給している。また、造園剪定枝から有機質肥料を作り出している。
- ・ 下水処理場でも汚泥をガス化して電力とすることが可能である。
- ・ この仕組みを都市的にした事例として、日本エコ発電(株)による生ごみ粉碎液状化利用システムがある。ビルのテナントが食品残渣を投入すると、テナントごとに炭酸ガスの減少

量に換算され環境負荷軽減に取り組んでいる企業としてアピールしている。生み出された電力は、温泉の熱源として利用されている。

- ・ 都市ごみ資源化トレーサビリティ（タグ組み込み）は、IT技術を活用し、情報管理することでリサイクル設備を無人運転管理しており、先進的な技術を併用していくことは取り組みを陳腐化しないうえでも重要であると考え。また、このような先進的な施設は見学に訪れるなど観光の拠点にもなりうる。
- ・ 2005年の愛地球博では、先進的な取り組みはほぼ入れられている。ただし、これは一過性のものであるため、ビジネスにはなっていない。実用化していくことが重要であると考え。
- ・ 環境共生住宅として船橋市の芽吹きの子では、雨水処理施設やコンポスト化、35%以上の緑化、町並みデザインによる統一、エネルギー面では、オール電化施設がついており、今後の開発では最低でもこれ以上の取り組みが必要と考える。
- ・ 越谷レイクタウンでは、河川調整池を河川占用により、ピオトープを公園管理、市民管理などにより管理する仕組みをとりいれており、公共側が全て管理するのではなく、市民による管理などを取り入れ、公共側の負担を軽減している。また、環境共生住宅は、「環境省街区丸ごと Co2 20%削減モデル事業」の採択されており、太陽熱利用を取り入れている。商業施設では、イオンも生ごみから電気を作り出しているなど、新エネルギーを活用している。
- ・ 武蔵野市では、通所介護・環境共生・地域防災複合施設（テンミリオンハウス）は、太陽熱などを利用している施設である。地域密着型の地域バスと連携させている。
- ・ 農業水産省では、下水汚泥、ごみ、畜産排泄物など全てを取り入れてメタン発酵させエネルギーに変換し取り組む、バイオマスタウン構想の実現に取り組んでいる。
- ・ 循環型農業モデル（エコス株）では、契約業者からの食品残渣をコンポスト化し堆肥を利用してブランド米を販売している。
- ・ 循環型農業モデル（柏市環境学習施設）では、学校給食残渣を堆肥化し、農業に活用する取り組みをおこなっている。
- ・ 水熱反応技術システムは、食品残渣などを燃やさずメタン発酵させエネルギー化するものであり、効率もよく、現在、アジアでの実用化に向けて取り組んでいる。
- 自立的・持続的な国際環境文化モデル都市の創出
 - ・ 世界に誇れる環境文化実験都市の整備には、EPCOT Center（Experimental Prototype for Community of Tomorrow）の発想が必要と考えており、常に最先端のものに置き換え可能な「実験都市」を目指す必要があると考える。
 - ・ 「沖縄固有の環境文化の粋を結集」が必要であり、集落景観、石畳とフクギ、癒しと長寿食、資源循環、伝統音楽を必ず取り入れる。現代科学の最先端の環境共生技術を徹底導入、環境劣化の進むアジアに顔を向けたモデル都市の創出・情報発信、バイオマス資源循環システムを基礎とする地域自立モデルの確立、環境享受型、健康効用型観光、環境教育型観光に取り組むことが必要と考えている。
 - ・ 方法論としては、世界経済破壊後の修復策「NewGreenDeal」の先取りが必要と考えており環境がキーワードである。開かれた産官学研究会の発足、環境文化評価基準の確定、事業化調査の実施、開発資金の調達（SPC会社設立）、市民や企業・地域コミュニティとの連携、持続的な維持管理体制の確立が必要と考える。

- ・ これらの技術をアジアで適用した事例を示す。
- ・ バンコクでは、環境を無視し開発された結果、洪水の発生が頻繁化しており、遊水池を設けることで解消を図った。また、下水では各住宅に浄化層し処理場とつなぐことでローコスト水質が向上した。これらの取り組みは官と民の連携により可能となった。
- ・ また、バンコクのごみの処理は分別せず埋め立てていたが、加熱式回転炉により分別回収し、資源化している。また、上海ではプラスチック混合都市ごみ処理実験を行っており沖縄に導入してはと考えている。
- ・ 以上のような新たな取り組みは、コストと便益のバランスが崩れるのが一般的であるが、サステナビリティ（持続性）を成立させるためには、補助金の導入などが必要となってくる。
- ・ 2009 世界経済恐慌・選択肢は米国や日本においても、環境投資とした「NewGreenDeal」政策が軸になると考えている。沖縄県、普天間基地跡地では、このような、政策展開を追い風ととらえて活用する方向性をもつべきであると考えている。

② 普天間飛行場跡地利用に関わる個人的な試論

- ・ 普天間飛行場跡地の利用検討に当たっては、これからの世界的な経済再生政策の方向性、なかんずく「NewGreenDeal」政策に十分な配慮をすることは無論、できればこのような政策を先取りして積極的に島内・外にアピールすることが望ましい。
- ・ 環境利用計画は、本土によく見る金太郎飴的内容を避け、沖縄固有「環境文化」を再生、強化するものを目指す必要がある。
- ・ 技術的には、世界的にも注目されている最先端の資源循環環境等の技術を取り入れ、常に最先端のものに置換可能な「実験都市」を目指し、アジア諸国との連携・交流も視野に入れた「国際環境文化都市モデル」を整備することを提案する。

4) 意見交換の内容（敬称略）

- 荒田 : 返還の時期がよめない中、今から何をやっていくべきと考えるか。
- 松下 : 常に今からどうすべきかを考えておく必要がある。技術は日進月歩で進んでおり、常に最先端の技術を取り入れていくべきである。情報提供はしていくが全て沖縄にあてはまるとは限らない、導入にあたっては専門家と沖縄にあうかどうかをよく検討し導入すべき。
- 當銘 : 環境文化モデル都市として、環境文化の粋を結集、沖縄の文化を再生、観光の話もある。普天間は海がなく陸のリゾートとしているが、環境教育型観光、健康効用型観光とはどのようなものか。
- 松下 : 観光においても次の観光を企画しないといけないと考えており、例えば、本部元氣村では健康保養型観光として、長期滞在により沖縄の風土に触れることで健康になるというものがあった。また、個人的には石垣島でやるとしたら中国からの漢方薬を取り入れて“癒し”を売りにしてゆっくり滞在してもらうことなどを考えている。個性がある観光のリソースが無いとだれも来なくなる。普天間基地は基地があったため守られてきた部分もあるといえる。将来のための財産として、アジアに向けたモデルとなるようなものにしないといけないと考える。

5) アドバイザー提供資料

沖縄の将来を見通した「資源循環拠点」としての普天間飛行場跡地活用

平成 21 年 1 月 27 日

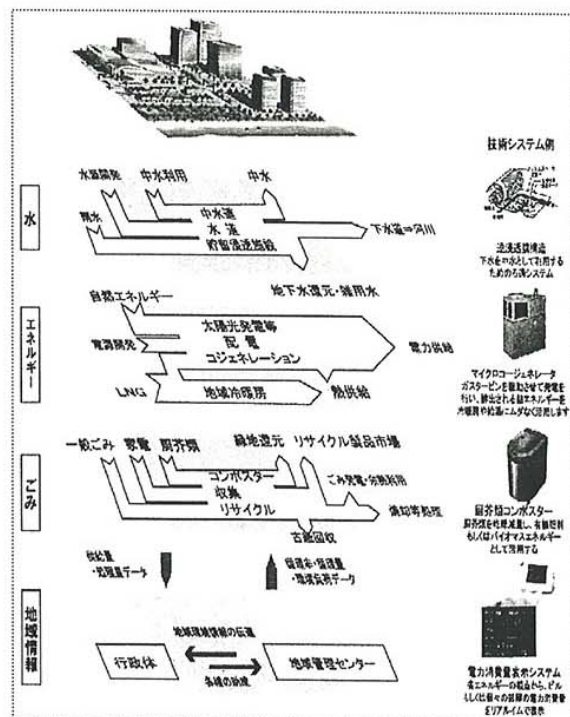
芝浦工業大学 システム理工学部 松下 潤

(1) 市街地整備と都市基盤施設

- ・都市基盤施設 (Infra-structure) は、人間の集住体としての都市において、健全な市民の生活環境を創造し、安定的な経済活動を支えるために必要不可欠な装置であり、都市計画を構成する重要な要素のひとつに位置づけられている。
- ・領域的には水系・廃棄部系・エネルギー系・交通系・緑地系などに区分される。このなかの水系・廃棄部系・エネルギー系の都市基盤施設では、過去高度経済成長期に公共セクターのガバナンス (資金・体制) の不備があり、急激な市街化が都市インフラの整備に先行した結果、都市型水害や水質汚染、水不足といった様々な都市問題を生起することとなった。
- ・このような都市インフラの整備と都市化との乖離に伴う問題に対して、公共セクターの弱体なガバナンスを補う必要から、民間セクターによる原因者負担に基づいて各戸単位の雨水貯水槽や浄化槽等の「流域管理対策」を導入したことが、公共セクターのガバナンスが強力な欧米諸国に類を見ない日本の特徴であり、それが循環型社会を誘発するという意味でメリットともなる (後述) と考えられる。
- ・現在、急激な工業化や都市化に伴い同様の社会問題を顕在化させているアジア諸国に対して、日本の経験的な都市インフラ整備のノウハウを適用することは、今後の日本のアジア諸国におけるプレゼンスを示すうえで大きな意味をはずである。
- ・この点は、アジア諸国に地勢的にも文化的にも親和する沖縄においては、なおさら大きな意味を持つのではないかと思量される。

(2) 資源循環システムの必要性

- ・都市インフラの視点から見れば、済成長を背景とする都市化社会の進展プロセスにおいて、「パイプ端末装置」(End of the Pipe) といわれる大規模な下水道やごみ焼却技術が普及し、このような公共的施設に依存することによって利便性の高い市民生活が実現された。
- ・反面「多量生産・多量消費・多量廃棄型」の社会構造を形成、環境に与える負荷への配慮を欠く生活様式がひろく市民の間に浸透するという負の側面も否定できない。
- ・1970 年代の石油危機以降、資源輸入国としての日本においては、循環型社会への転換が重要な政策課題となるに到り、節水、省資源・省エネルギー政策は、この段階から国家的な政策として推進されてきた。
- ・さらに、地球環境問題を背景として、2000 年には国家と企業、国民の役割分担を定めた「循環型社会形成推進基本法」に加え、拡大製造者責任に基づいて家電製品や食品等の製品リサイクル法も制定された。
- ・今日、世界的な資源の制約が強まる中、日本における循環型社会の重要性は今後さらに拡大し、持続的な県土経営という意味で、沖縄



[テキストを入力してください]

図-1 資源循環システムモデル (地域社会単位)

ではなおさら重要視すべき課題となるだろう。

(3) 資源循環システムの実施課題と展望

- ・前掲図-1 に示すように、資源循環システムは従来の「集中連携型都市インフラ」と異なり、「小型分散型」で都市インフラと建築設備の中間的な施設としての役割を担うものである。
- ・これらの装置は、節水のための下水処理水再利用装置（雑用水道）、資源循環のための生ごみ堆肥化装置、省エネルギーのための小型発電装置や太陽光発電装置など、ひとつひとつを個別に見れば小規模で一見頼りなさそうな存在として受け止められるかもしれない。
- ・これからの都市再生や団地建替など、一定のまとまりのある地域社会を対象として計画的導入できれば、従来の都市インフラ機能を代替手段として、さらには循環型社会の形成に向けた社会的プラットフォームとして期待しうる。
- ・具体的にいえば、これらの施設は集約化することにより大規模な水資源開発（ダム）や廃棄物処理施設、発電所の機能を代替するほか、さらに地域に賦与された環境容量のもとで環境と調和した経済活動や地域管理を持続可能にするとともに、地球温暖化防止の面で低炭素社会の実現に向けて、技術面からみた強力な政策手段を提供するものである。
- ・実施課題は、スケールメリットがなく、普及段階では各種の助成策が必要であることである。
- ・都市政策面でのわが国のこれまでの助成策の導入状況は、表-1 の通りである。ただし、これらの助成策は、行政の縦割り組織のなかで分野別に導入されてきたので、総合的計画を立案するときには使いにくい面が多いので、今後改善の必要があることを付記する。

表-1 環境共生型システム(地域社会単位)に対する各種助成制度一覧表

分野	計画目標	代表的な助成制度
水系	<ul style="list-style-type: none"> ●都市型洪水対策・水循環再生 ・流域管理（雨水流出抑制） ・自然生態系再生 ・節水／下水処理水循環利用 	<ul style="list-style-type: none"> ①総合的治水対策（1975～） ②河川法改正（1997）—地域意向の反映、環境計画 ③流域水循環再生モデル基本計画（1998） ④個別ビル内下水循環利用指導（東京都・1980）
廃棄物系	<ul style="list-style-type: none"> ●廃棄物の減量・資源循環促進 ・ゼロエミッション ・省資源／3R 推進（削減・再利用・再生利用） 	<ul style="list-style-type: none"> ①総合的省資源政策（1975～） ②エコタウン事業（1997） ②循環型社会形成推進基本法（2000） ④拡大生産者責任／製品リサイクル法（2000）
エネルギー系	<ul style="list-style-type: none"> ●新エネルギー利用促進 ・省エネルギー ・エネルギー自立／3E 推進（経済・効率・環境） 	<ul style="list-style-type: none"> ①総合的な省エネルギー政策（1975～） ②新エネルギー導入大綱（1993） ③バイオマスタウン構想（2005） ④グリーンエネルギー制度（東京都、2008）
交通系	<ul style="list-style-type: none"> ●総合的な交通需要抑制（TDM） ・公共交通利用促進 ・地域交通（交通社会実験） ・交通弱者対策 	<ul style="list-style-type: none"> ①総合的な交通政策（1975～） ②交通社会実験（1990） ③TDM 基本計画（東京都、1997） ④交通バリアフリー基本法（2000）
緑地系	<ul style="list-style-type: none"> ●都市緑地・緑被率向上 ・緑のマスタープラン ・市民緑地／屋上緑化推進 ・ヒートアイランド対策 	<ul style="list-style-type: none"> ①総合的な都市緑地政策（1975～） ②緑地保全法（緑化協定制度） ③里親制度（アダプト制度） ④屋上緑化制度（東京都、2006）

(4) 普天間飛行場跡地利用計画(試案)

- ・奇しくも 2009 年に起こった米国発の未曾有の金融恐慌が全世界の実体経済にまで深刻な影響を与え、経済再生のための政策手段の議論が真剣にたたかわされる時代を迎えている。
- ・過去のルーズベルト大統領時代は大型公共事業によるいわゆる「New Deal 政策」による景気刺激が切り札であったが、オバマ大統領の時代に期待される「New New Deal 政策」は、彼の大統領

就任式の演説等からもおそらく環境投資を軸とした「New Green Deal」政策になるだろうと見られている。

- ・わが国でも、それに代わるべき有力な政策手段がないことは、例えば現麻生政権が打ち出そうとしている緊急対策や民主党からの経済政策などをみても明らかではないかと認識する。
- ・普天間飛行場利用計画においても、このような世界的な環境政策の展開を視野に入れ、このよう政策展開を追い風として活用する方向性を持つべきだろうと考える。

以下は、普天間飛行場跡地利用に関わる個人的な試論である。

(詳しい説明は別添 PPT 資料による)

- ①普天間飛行場跡地の利用計画検討に当たっては、これからの世界的な経済再生政策の方向性、なかんずく「New Green Deal」政策に十分な配慮をすることは無論、できればこのような政策を先取りして積極的に島内・外にアピールすることが望ましい。
- ②環境利用計画は、本土によく見る金太郎飴的内容を避け、沖縄固有「環境文化」を再生、強化するものを目指す必要がある。
- ③技術的には、世界的にも注目される最先端の資源循環等の技術を取り入れ、常に最先端のものに置換可能な「実験都市」(Experimental Prototype for Community of Tomorrow) を目指し、アジア諸国との連携・交流も視野に入れた「国際環境文化都市モデル」を整備することを提案する。

以上

普天間飛行場跡地利用計画策定推進調査
意見交換会 2009.01.27

「資源循環システム」の構築
国際環境文化モデル都市創生に向けて

芝浦工業大学 システム理工学部
環境システム学科 松下潤

国際環境政策研究会会員
(財)有機資源再生センター評議員
(財)首都圏ケーブルメディア評議員

経歴等紹介

略歴:
'48 滋賀県に生まれる。
'73 京都大学大学院工学研究科修士課程修了(衛生工学専攻)
'73 日本住宅公団(当時)入社、都市開発部門に所属
一貫して、ニュータウン開発事業及び特定再開発事業に関わる。
(主として関連公共・公益施設を担当)
その間に、国際協力事業団タイ国派遣専門家、
(財)リバーフロント整備センター主任研究員も務める。
'99 論文博士(東京大学工学研究科都市工学専攻)
'00 住宅・都市整備公団退社、現職に就く。

専門分野: 都市基盤施設計画(水・ごみ・エネルギー)
開発と環境調和、資源循環システム工学。

沖縄との関わり:
①沖縄県「天願川ふるさとの川整備計画」作成業務('62-63)
②国交省技術研究開発助成事業「沖縄の流域経営と赤土流出抑制促進システム研究開発」研究代表('05-07)

お話し申し上げたいこと

- これまでの沖縄での経験からの発想
- 環境共生都市と資源循環システム
 - ・従来型インフラから小型・分散型インフラへの転換
- 各論一水ごみエネルギーのシステム統合化
 - ・水循環再生システム
 - ・ごみ資源循環システム
 - ・新エネルギーシステム(マルチチューテリティ)
- 自立的・持続的な国際環境文化モデル都市の創生
 - ・環境と経済の好循環、グリーンビジネスモデルの創生
 - ・三つの連携(産官学連携、公民連携、アジアとの連携)

これまでの沖縄での経験から

天願川ふるさとの川モデル事業調査1987-'88(沖縄県土木部河川課) Google

沖縄・石垣島の赤土流出抑制促進システム研究

国土交通省技術開発助成(2005-07)
「海と陸の連携」流域経営の仕組みの必要性

於茂登岳
パンナ岳
名蔵川流域(14.9km²)

アンバ(Ram)
産業クラスター
経済と環境の調和

自然共生型流域圏モデル

【ハード面】赤土流出に関する科学的分析
【ソフト面】自立的農業の実証研究

許容赤土流出負荷の設定
自立的農業モデルの確立

関係意識の共有
産業界との連携

島内・外の連携・支援の仕組み

「空の駅構想」(内閣府・2009地方元気再生事業申請に向けて)

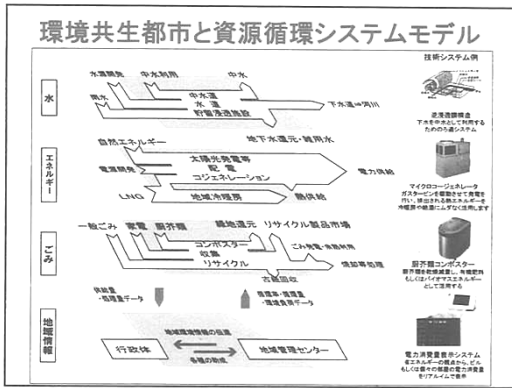
生産・消費・流通システムの再構築

①環境保全型・循環型農業生産方式の普及促進
②サンゴ礁の保全再生の促進(自然再生事業)

環境基金
環境保全型(循環型)農業生産方式
石垣空港【空の駅構想】
農産物販売拠点
観光客
FARMERS MARKET (FM)

資源循環システムモデルと自立的な地域構造

- 経済成長期の都市化社会におけるインフラ整備
・都市化先行、様々な都市問題を生じ、原因者負担(非構造物対策)の導入
・「パイプ端末装置」(End of the Pipe)としての大規模な下水遊やごみ焼却技術が普及
- 1970年代の石油危機以降の転換
・資源入国として、節水・省資源・省エネルギー政策が国家的政策に。
・拡大製造者責任に基づく家電製品や食品等の「製品リサイクル法」制定(2000年)
・世界的な資源競争、資源循環の重要性は今後さらに拡大する見通し。
- 資源循環システムの特徴と意義
・下水処理水再利用(雑用水道)、バイオガス利用、コジェネ設備など
・これらの小型・分散型装置を一定規模でまとめることができれば、
・大規模ダムや廃棄物処理施設、発電所の代替、持続的な都市経営も可能に。
- これからの課題は「環境と経済の好循環」
・小型・分散型装置の普及促進(補助金制度・市民参加方式等)
・国際環境モデル都市の建設、資源循環(外部投入削減)、観光客誘致、地域活性化



ecobuild 5つのテーマと構成

「エコビルド」は、建築の原点において、地球環境の保全と人間の健康と安全を両立し、持続可能な居住環境の表現を目指す「地球環境・建築界」を推進する展覧会。セミナー「エコビルド」からなる期間限定イベントです。

Energy Conservation
省エネルギーへの取り組み
●自然エネルギー利用
●省エネLED
●断熱、換気
●その他

Resource Conservation and Cyclicality
省資源・資源循環への取り組み
●ゼロエミッション
●省資源、資源循環
●エコマテリアル
●その他

Symbiosis
自然との共生
●建物緑化
●ビオトープ
●自然環境再生
●その他

Longevity
建築長寿命化への取り組み
●保存・再生・活用
●コンバージョン
●耐耐久
●その他

出展企業・団体展示
5つのテーマを実現するための企業・団体の取り組みの紹介。

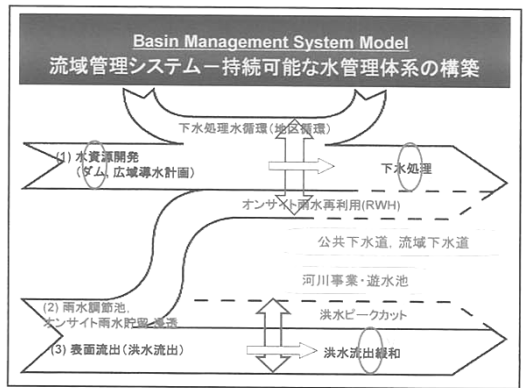
エコビルド展2005 (東京ビックサイト)

2. 各論

水・ごみ・エネルギーシステム統合、循環の視点

- 2-1 水循環再生システム
- 2-2 ごみ資源循環システム
- 2-3 新エネルギー(再生エネルギー)システム

このセクションは、水循環再生システム、ごみ資源循環システム、および新エネルギーシステムの各論を扱っています。写真は、自然環境と人工的な水管理施設を示しています。



【Flood Mitigation 洪水緩和】 【Pollution Control 水質管理】

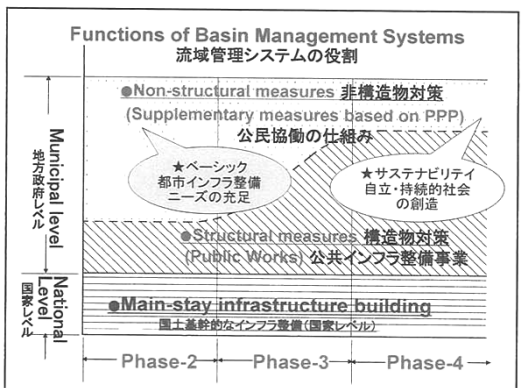
Runoff Reduction 流出抑制対策
●On-site Storm Reservoirs (開発者負担の原則)

Pollutant Reduction 汚濁負荷削減
●On-site Aerated Tanks (汚染者負担の原則)

都市成長管理 Basin Management Systems 流域管理システム
Reducing of Consumption 節水対策
●In-house Recycling (開発者負担の原則)

【Water Resources Control 水資源対策】

このセクションは、洪水緩和と水質管理の対策について詳しく説明しています。都市成長管理と流域管理システムの観点から、節水対策と水資源の制御についても触れています。



Basin Management System in Kangagawa, Tokyo 神田川における流域管理システム

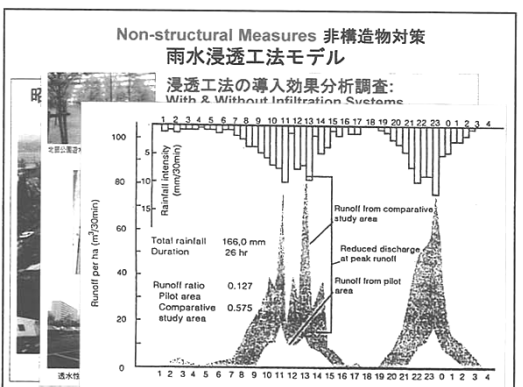
Source: URJ & TMG

神田川(雨天時)

砂正寺川多目的遊水池

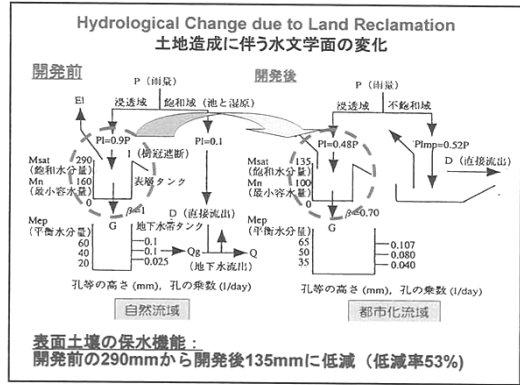
地下下水道 50s-60s

この図は、東京都神田川における流域管理システムの具体的な構成を示しています。雨天時の河川状況、砂正寺川多目的遊水池、そして地下下水道のネットワークが描かれています。



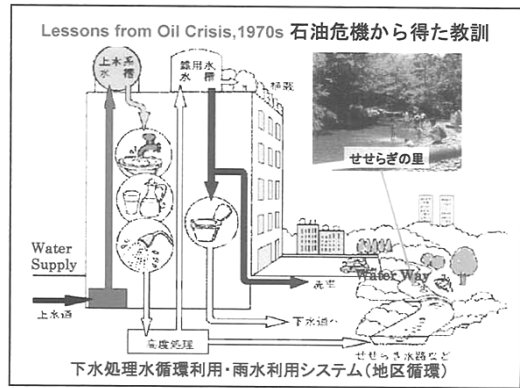
'Live Nagaike Project' in Tama New Town 自然の水循環再生システム(多摩ニュータウン・ライブ長池地区)

Source: UR Tokyo

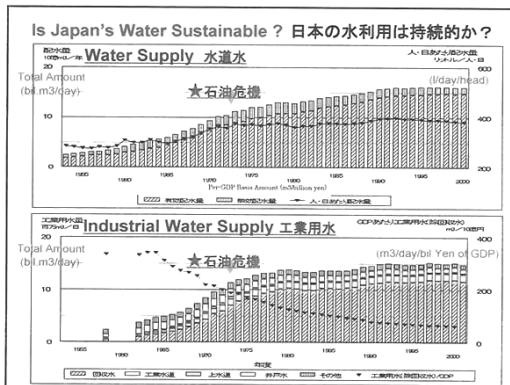
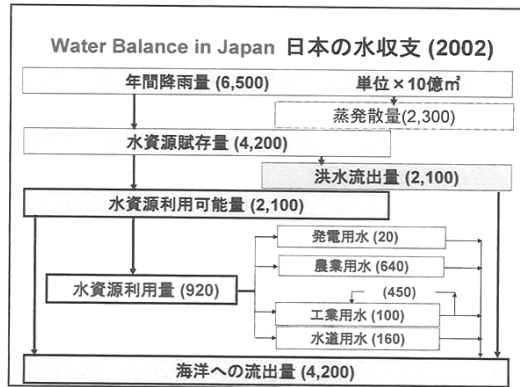


Rainwater Infiltration System Model 雨水浸透モデル 諏訪野環境共生住宅

Source: Fukushima Housing Union

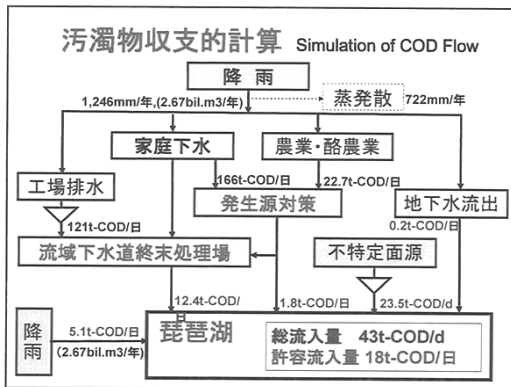
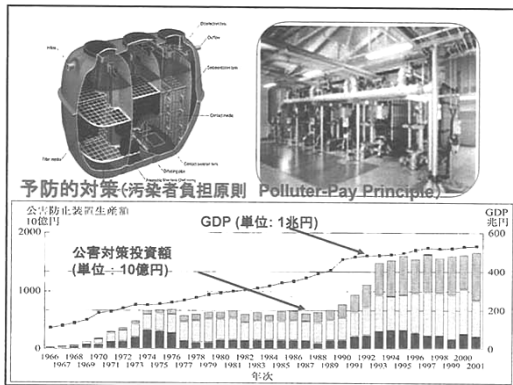


Rainwater Harvesting System Model (River Revitalization Project in Hokusetsu New Town)



Heavy Industrial Pollutions in USA & Japan, 1950s 日米における産業公害問題

近代とは何か、人間とは何か。

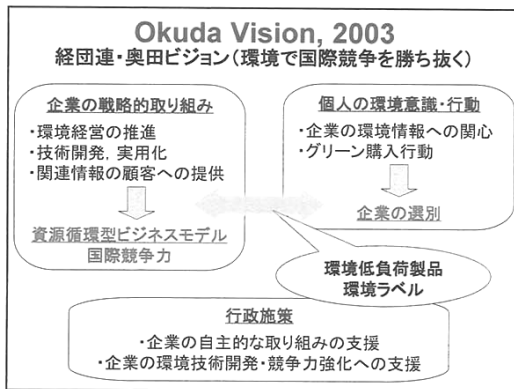


Integrated Energy/Material Recycling System
伝統的な資源循環社会の現代的復権

Traditional Recycle-oriented Society
伝統的資源循環社会

大根をもつて 現物を交換で 下肥を集める 「金草鞋」より

「もったいない」を訴えるワンガリ・マータイ元ケニア環境副大臣

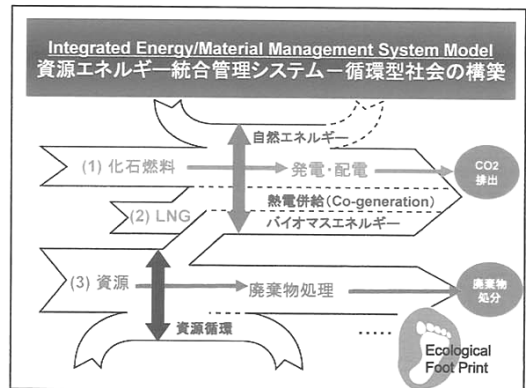
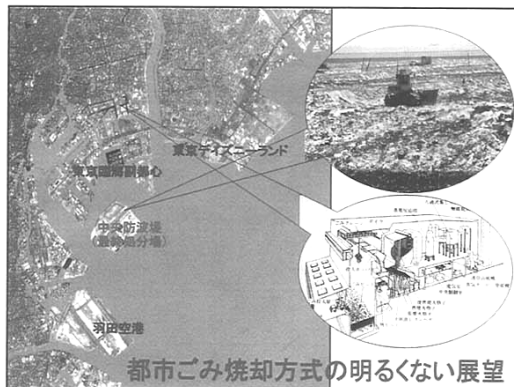


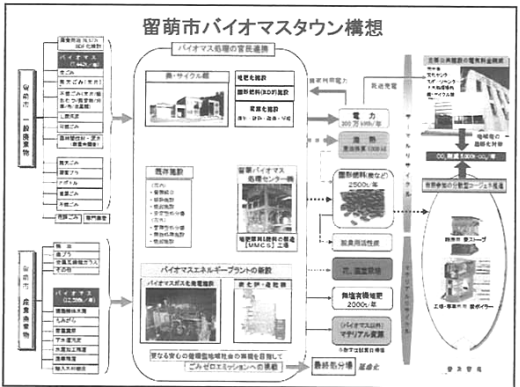
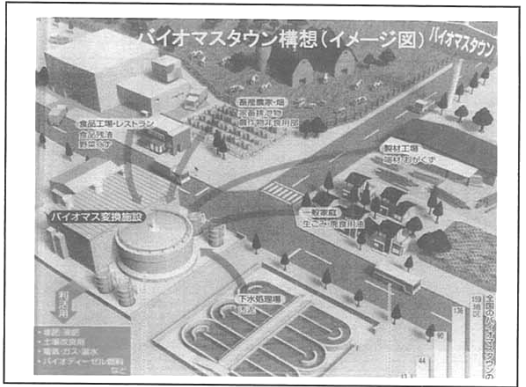
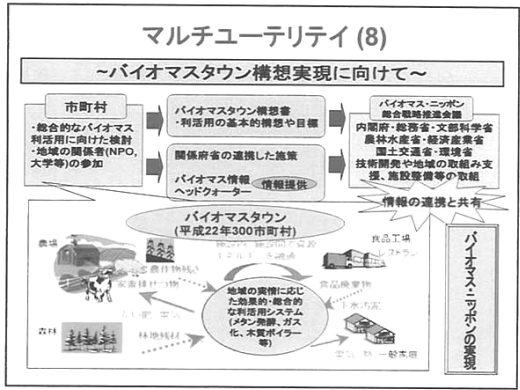
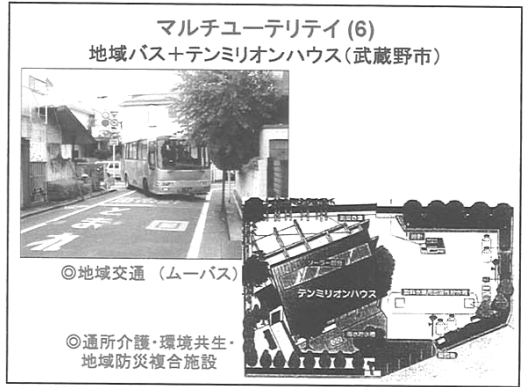
有機質(バイオマス)資源再生の必要性

基本的視点:
・人の営みに必要な基本資源は有機物である。
・有機物の生産は農林水産業(一次産業)が基盤である。
我が国の食料資源は60%強を外国に依存(カロリーベース)
エネルギーでは96%を外国に依存。
・二次産業の資源のほとんどを外国に依存。

↓

国力維持・国際社会の先導=一次生産力の再生
新エネルギー普及・促進方策: 追い風の活用
・1993 新エネルギー「導入大綱」閣議決定
・2000 食品リサイクル法制定(拡大生産者責任)
・2002 「バイオマス・ニッポン総合戦略」閣議決定
・2003 RPS法制定(電力会社の自然エネルギー導入目標)





マルチューテリテイ(9)

循環型農業モデル(エコス株)

特別栽培米

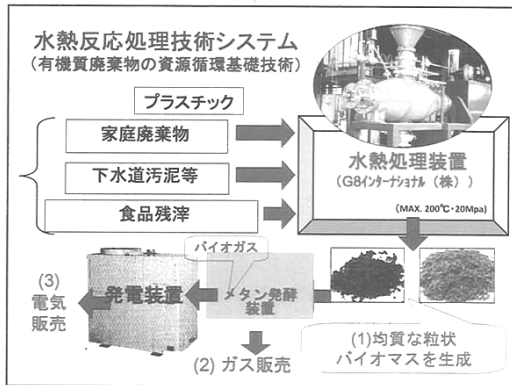
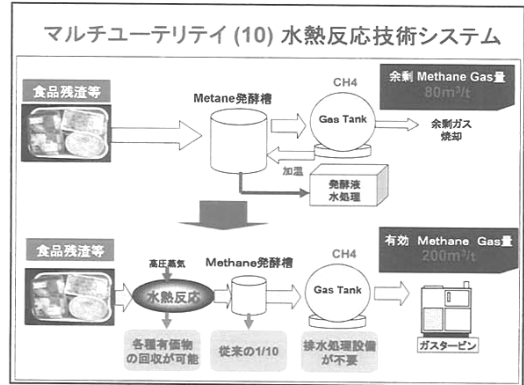
大地の恵み 汗ながらの米づくり

エコス・たいしや 契約農場

下館市契約農家(54戸)の連携による循環型農業モデル

- ①エコスグループからの食品残残渣の堆肥化(大地の恵)
- ②JA北つば管内(下館市)54戸の契約生産者
- ③栽培面積 約52ha、「エコス米」生産量260t
- ④収穫米は、協和カントリーエレベーター(エコス専用サイロ)に貯蔵
- ⑤必要量をその都度「今ざり米」として出荷・JA全農いばらきにて精米・袋詰め
- ⑥エコス各店舗にて販売

<http://www.ja-kitatsukuba.or.jp/OfficialSite/sources/ecos/top.htm>



水熱反応技術システムの高効率メタン発酵効果 生ごみ受け入れ・処理のケース

項目	ケース	水熱無し	水熱有り	単位
都市人口		10		万人
食品残渣発生量		20	20	t/日
1t当たりガス発生量		100	150	Nm³/t
ガス発生量		2,000	3,000	m³/日
自己消費ガス量		600	400	m³/日
有効利用ガス量		1,400	2,600	m³/日
発電量		2,646	4,914	kwh/日
生ごみ受入料		73,000	73,000	千円/年
電気料金代替収益		19,316	35,872	千円/年
収入計		92,316	108,872	千円/年
建設償還費		31,500	31,500	千円/年
維持管理費		51,100	43,800	千円/年
人件費		21,900	18,250	千円/年
支出計		104,500	93,550	千円/年
収益		(12,184)	15,322	千円/年



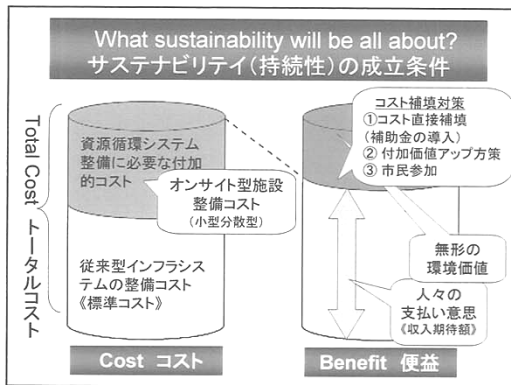
国際環境文化モデル都市 世界に誇れる環境文化実験都市の整備

- ・EPCOT Centerの発想 (Experimental Prototype for Community of Tomorrow)
- ・沖縄固有の「環境文化の粋」を結集 集落景観、石畳とフクギ、癒しと長寿食、資源循環、伝統音楽
- ・現代科学的最先端の「環境共生技術」の徹底投入
- ・環境劣化の進むアジアに顔を向けたモデル都市創出、情報発信
- ・バイオマス資源循環システムを基礎とする地域自立モデル確立
- ・環境享受型、健康効用型観光、環境教育型観光

方法論

- ・世界経済破壊後の修復策「Green New Deal」の先取り
- ・開かれた産官学研究会の発足、環境文化評価基準の確定
- ・事業化調査の実施、開発資金の調達(SPC会社設立)
- ・市民や企業、地域コミュニティとの連携、持続的な維持管理体制の確立





10. 大川正彦氏、呉屋力氏、伊佐善一氏（普天間飛行場の跡地を考える若手の会）

1) 日時、場所

- 開催日時：平成21年1月8日 16:00～17:30
- 開催場所：宜野湾市役所

2) 事務局出席者

- | | |
|---------------------|----------------------|
| ・ 沖縄県 知事公室基地対策課 | ： 當銘健一郎、比嘉悟、嘉川陽一 |
| ・ 宜野湾市 基地政策部基地跡地対策課 | ： 城間盛久、新垣勉、高江洲強、塩川浩志 |
| ・ (財) 都市みらい推進機構 | ： 佐々木健、稲岡英昭、仲本和英 |
| ・ (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) | ： 加塚政彦、伊藤直幸、水野清広 |
| ・ (株) 群計画 | ： 小橋川朝政、大門達也 |

3) アドバイザーによるレクチャーの要旨

- これまでの取組
 - ・ 若手会では基本方針や行動計画が取りまとめられる度に、その内容を若手の会なりに議論すると共に、現地視察などにより実際のまちの良い点・悪い点などを肌で感じながらまちづくりを学んできた。
 - ・ これまで若手の会では、「普天間飛行場跡地利用への私たちの考え」、「同公園編」、「同交通編」などを取りまとめているが、これらの方向性が地主会等の先輩方と大きくずれないように、報告し、アドバイスを頂いている。
 - ・ 今年度は「都市拠点」と「住宅地」について、私たちの考えとしてとりまとめ、地主会等に報告したいと考えている。
- 今後の目標
 - ・ これまでは沖縄県や宜野湾市からだされた方向性に基づいて議論することが中心であったが、今後は若手の会としての中・長期的な目標等を打ち出していきたい。
- 地権者の共同利用・共同開発
 - ・ 「住宅地」については、キックオフレポートの事例を参考に、昨年10月に兵庫県の芦屋、ワシントン村などを視察し、住宅地のあるべき姿などを議論している。
 - ・ 「都市拠点」では、機能の「集積」や「複合」がキーワードとなり、これを展開するためには共同利用・共同開発が必要になる。
- 集落空間再生型住宅地づくりの可能性
 - ・ 我々若手としては旧集落の思い出が無いのでそこに住んでいこうとは思わないが、今後は地主会の方々の思いなどを聞いていきたい
- 大規模公園に対する考え
 - ・ 若手の会では、昭和記念公園や大阪万博公園などを視察し、昨年度公園に対する考えをまとめた。また、普天間公園100haは宜野湾市面積の1/10程度であり、沖縄県の中心と考えればあまり大きくないだろう。更に大規模公園をつくることによって海洋博記念公

園のように雇用面での経済効果があることも見えてきたので、100ha であっても大きくないと考えている。

4) 意見交換の内容（敬称略）

- 呉屋 : 本日は「今後の計画づくりに向けた意見反映のあり方」について意見交換したいとのことであるが、意見反映とはどこからの意見を指しているか。
- 荒田 : ①若手の会や地権者の方々の意見反映であり、例えば、「具体的な計画づくり如若手の会を参加させろ」などの提案である。
②普天間跡地に良い機能を導入するためには、これまでにない魅力づくりが重要と考えている。このためには、まとまった土地で計画づくり・開発整備を行うことが必要であり、地権者の方々の土地をまとめていくことがまちづくりの“カギ”になる。現段階で土地の共同利用などを行う気持ちはあるか。
- 大川 : 共同利用については、若手の会の力だけでは対応できないので、関連する人々と一体的にまちづくりを盛り上げ、地主会の方々の協力を得ながら実現していきたい。
- 呉屋 : 現地権者である年配の方々は、共同利用という考えは持っていないだろう。現時点では、地権者間での「意識」と「知識」の差が大きく、同じ年代の地権者でありながら会に参加していない方も多い。このような方々との「意識」と「知識」の差を埋めていくことにより共同利用の可能性が高まると考える。
- 荒田 : 那覇新都心のメインプレイスでは、共同利用用地への換地希望者が多かったものの、マンション用地などでは希望者が少なかった。商業地だけでなくマンション用地などにも共同利用が広がれば良いまちになると考えるが、普天間跡地で共同利用の範囲を広げることは可能か。
- 呉屋 : 複合利用型のマンションであれば土地を共同利用する可能性が考えられるものの、一般住宅地では難しいかもしれない。
- 大川 : 共同利用に関することも含めて地主会に対する意向醸成が重要と考えている。若手の会ががんばっていけば、将来的には地主会にも良い影響が与えられるのではないか。
- 佐々木 : 今後、若手の会で、親の世代までの意識を集約して頂けると有り難いが、そのような可能性はあるか。
- 呉屋 : 若手の会には、地権者も地権者でない人もいる。地権者であっても権利はあるが管理は親の世代が行っており、跡地利用の文章も見ることがない人もいる。このような人たちが集まると、地権者の立場ではなく夢を語る傾向にある。しかしながら、若手会内でアンケートを行ったら、最も興味あることが「地権者の土地利用」と回答した方も多く、各自の地権者としての意識が強いことには驚いた。今後の若手の会は、夢を語るだけでなく、地権者としての意見も含めて出していきたいと考えている。
また若手の会が議論して提言書を出すことによって、地主会も自分たちの意見を出さないといけないという雰囲気になってきており、今後も若手の会が地主会を引っ張っていきたい。
- 大川 : 地主会は、我々から話を投げかければ答えてくれ、我々がまちづくりの話しをすれ

ば批判もしない。

小橋川：キックオフレポートで興味をひいた点は如何に。

呉屋：若手の会としての意見を取りまとめたものではないが、「なぜ集落空間再生型住宅を形成する必要があるのか」という意見が多かった。

荒田：関西住宅地の視察では、具体的にどこに行ったか。

大川：芦屋六麓荘、三田市ワシントン村に行った。ワシントン村は個性があって素晴らしいが、交通の便が悪い印象であった。また、芦屋のようなブランドづくりが重要だと感じた。

呉屋：①ワシントン村は住宅ばかりで人も歩いていなかった。共同利用の中でそのようなものをつくるとゴーストタウンになってしまう可能性がある。

②普天間跡地で長期の段階的まちづくりを展開することにより、実際にどの程度の不公平感がでるか。開発が遅れるなら、土地を売りたい方もでてくるかもしれない。

荒田：最初に使える方と最後の方で不公平感がでてくるが、それが何年かは読めない。嘉手納以南の基地が返還される中で、今までのようなスピードで市街化が進むとは考えにくい。需要に応じて段階的に作らざるを得なく、全員が土地や利益を少しずつ得られる仕組みをつくれば良いが、全員の方が賛成してくれる可能性は低いのではないかと考えられる。

大川：地主会は、不公平感が発生することを最も懸念している。

荒田：地権者会社を全員で立ち上げて利益を土地面積に応じて配分するという考えもあるが、自分の土地を持ち続けたいという方もいるので難しいかもしれない。

佐々木：愛知県東海市や埼玉県三郷市では地権者会社を作っている。このような例を参考にしてみてもどうか。

呉屋：跡地全体を共同化するという話しは難しいかもしれない。

荒田：全体を共同利用することは難しいだろう。また、共同利用をしたい方と個別利用をしたい方を分けることはできるが、どちらを優先するかという順序の問題がでてくる。

呉屋：後の開発の方に優遇措置があれば良いのではないか。

荒田：開発順位で減歩率を変えるなどは難しいだろう。

當銘：既成市街地の区画整理であれば、使用収益がとぎれないものの、軍用地の場合は返還後の一定期間を経て軍用地料がきれてしまう。これは軍用地ならではの問題なので、国に対して何らかの措置が必要であることを求めていると考えている。また、那覇新都心では市街化速度が速かったが、普天間では同じようにはいかないだろう。大規模であること、住宅需要等に限りがあることなどから、土地利用については地権者と協働で検討していくことが重要と考えている。

以上

資料－6 地権者からの意見聴取

1. 「取組のメニュー」に関する「事例集」の作成

- ・ 「取組のメニュー」を具体化した「計画例」を選定し、それぞれに類似する「事例」を集めて、今後の意見交換のための参考資料として取りまとめている。

取組分野	取組のメニュー	計画例	事例	
計画開発の促進	■ 基幹産業の新たな発展に向けた産業拠点開発	● 観光リゾートゾーンの開発	事例1、事例2	
		● 研究開発型産業ゾーンの開発	事例3、事例4	
	■ 新たな需要開拓に向けた住宅地開発	● 大規模区画住宅ゾーンの開発	事例5	
		● 「交流空間」形成型住宅ゾーンの開発	事例6	
		● 集落空間再生ゾーンの開発	事例7	
	■ 新しい郊外ライフの舞台となる都市拠点開発	● 市民センターゾーンの開発	事例8	
		● 複合的な広域拠点ゾーンの開発	事例9、事例10	
	戦略的な機能の導入	■ 産業機能集積地形成を先導する機能	● 観光リゾート地の「旗印」となる施設の導入	事例11～事例15
● 研究開発型産業拠点の中核施設の導入			事例16、事例17	
● 機能の複合による融合型高次都市施設の導入			事例18	
■ 新たな需要の開拓に向けた居住・滞在機能		● 多様な来住に対応する住宅やサービスの導入	事例19～事例21	
		● 新しいタイプの都心共同住宅の導入	事例22	
		● 多様なコミュニティ施設の導入	事例23	
■ 都市拠点の起動力となる機能		● 市民センターのシンボルとなる施設の導入	事例24	
		● 広域的な商業施設の導入	事例25、事例26	
■ 循環型まちづくりのシンボルとなる機能		● 環境教育・情報発信施設の導入	事例27、事例28	
		● 環境共生住宅の導入	事例29、事例30	
ソフトな取組の導入		■ 用地供給に向けた取組	● ゆとりある住宅用地の供給	事例31、事例32
			● まとまりある用地の供給	事例33～事例35
	● 長期にわたる段階的な用地の供給		事例36、事例37	
	■ 緑化・風景づくりに向けた取組	● (仮) 普天間公園の緑を生かした計画づくり	事例38、事例39	
		● 敷地内緑化の促進	事例40、事例41	
		● 地権者や住民によるルールづくり	事例42、事例43	
	■ 機能誘致の促進に向けた取組	● 利用者参加による計画づくり	事例44、事例45	
		● まちづくりに関する情報発信と情報収集	事例46、事例47	
		● 優れたアイデアやデザインの導入	事例48、事例49	
	■ 開発態勢づくり	● 地権者主導による開発態勢づくり	事例50～事例53	
		● 公的主体のリーダーシップによる開発態勢づくり	事例54～事例56	
	■ 環境共生の促進に向けた取組	● 環境技術の開発と導入	事例57～事例59	
● 環境共生に向けた計画手法の開発と導入		事例60～事例62		

2. 地権者懇談会における意見聴取

1) 地権者懇談会において「事例集」を紹介し、意見聴取した結果

項目	意見及び回答
<p>普天間飛行場跡地利用に関するご意見</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・道路を先に決定してのまちづくりについても検討してみたいかがでしょうか。 ・国道・モノレールなどとアクセス出来る特色を活かした跡地を希望する。 ・「カジノ」を導入しないでほしい。用途変更して導入しないか不安である。 ・早めに進めてほしい。来年度には、絵等も示して説明すればより解りやすいと思います。 ・コンベンション、琉球大学、沖縄国際大学等の有機的連携の関連の都市づくり。 ・キックオフ・レポート等の跡地利用計画を想定しながら市独自の周辺整備計画の具体的取組み強化。特に西海岸地域 ・きちんとした道路整備と地料に代わる新しい補償制度の制定をお願いします。 ・基地政策部の皆様いつもおつかれ様です。過去に返還された跡地開発型ではなく、他に類例のない拠点をつくること。例えば普天間は台地にたっており眺望に富み他にない高層モニメントをつくり観光の拠点をつくと同時に那覇より普天間へ鉄軌道を施設し、交通環境を整備したらごうでしょうか。（モニメントは、超高層復帰勝利塔又は電波等々。） ・跡地利用計画のマスタープランの工程が早目に決まってほしい。 ・グローバル産業並びに住宅関係もよく考えてほしい。特に大山小学校の移転。 ・全体的なゾーンなどは出来ているか。例えば（住宅ゾーン等）商業ゾーンなど。 ・雨水の利用が充分活かせる計画をすれば緑の町も出来ると思う。 ・普天間高校を宜野湾消防の裏に設置。普天間中、普天間小も近辺に設置してほしい。
<p>「跡地の土地利用・環境づくり」（キックオフ・レポート）の計画例を見ての率直な感想</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・普天間基地内の滑走路をそのまま残して、北海道の大通り公園、多目的広場としての活用方法はどうか。ただし、滑走路を修復するための予算は、そのまま公園の整備等の予算に回すことが条件 ・事例を参考に具体的計画に活かされれば良いと思う。終戦直後の自然発生した地域から現在地の区画整理地域に住んで快適な生活をしている。立派な跡地ができることを期待する。 ・導入した後の状況や将来性等も含めて説明すると尚良いと思う。 ・那覇新都心より住宅地域、産業地域ははっきり区分すること。 ・住宅や商業施設の誘致についても、きちんとした道路の整備をお願いします。（小さい道路でなく片側3車線クラスの道路） ・資料全体に「カタカナ」が多すぎ、分かりにくい、平易なひらがな、漢字表現を期待します。 ・ハード面を重視するよりもっとソフトな、人々が快適にすごせる環境を優先にしてほしい。 ・まずは、市庁舎（現野嵩）を中央に移転し、後に那覇新都心を参考にした方がよいかと。 ・第2のミハマ、新都心とちがうものを作ってもらいたい、世界から見学にくるような国連関係を作ってもらいたい、交通は全市路面電車に ・多くの計画例は、「取組のメニュー」を理解するには、役立ちました。今後の説明会でも具体例を示しながらわかりやすく説明してほしい。「計画例」の実現は？成功した事例、失敗例等もあれば次の回答も答えやすかったのではないのでしょうか。 ・人づくりのため図書館 ・具体化するには、大変な努力が必要。費用が多くかかると思うが空港はどうだろうか。 ・どれも高度な事例であり、吾々素人には考え及ばない。業者、専門家の方に計画立案してもらった方がよい。 ・蔡温によって植えられたといわれる琉球松並木の再現を是非緑化ゾーンに導入してほしい。

2) 「事例集」に提案された事例への賛否を問うた結果

回答数：20名/133名

取組分野	取組のメニュー	計画例	事例	賛成	反対
計画開発の促進	■基幹産業の新たな発展に向けた産業拠点開発	●観光リゾートゾーンの開発	事例1	1	5
			事例2	2	5
		●研究開発型産業ゾーンの開発	事例3	2	1
			事例4	3	2
	■新たな需要開拓に向けた住宅地開発	●大規模区画住宅ゾーンの開発	事例5	3	3
		●「交流空間」形成型住宅ゾーンの開発	事例6	3	1
		●集落空間再生ゾーンの開発	事例7	1	1
	■新しい郊外ライフの舞台となる都市拠点開発	●市民センターゾーンの開発	事例8	5	2
			事例9	4	3
		●複合的な広域拠点ゾーンの開発	事例10	3	1
事例11			1	3	
事例12			2	1	
事例13			2	3	
戦略的な機能の導入	■産業機能集積地形成を先導する機能	●観光リゾート地の「旗印」となる施設の導入	事例14	2	2
			事例15	2	1
			事例16	6	
		●研究開発型産業拠点の中核施設の導入	事例17	3	1
			事例18	1	
		●機能の複合による融合型高次都市施設の導入	事例19	1	
	事例20		1		
	事例21		1		
	■新たな需要の開拓に向けた居住・滞在機能	●多様な来住に対応する住宅やサービスの導入	事例22	1	2
			事例23	2	
●新しいタイプの都心共同住宅の導入		事例24	1		
■都市拠点の起動力となる機能	●市民センターのシンボルとなる施設の導入	事例25	4		
		事例26	2		
■循環型まちづくりのシンボルとなる機能	●環境教育・情報発信施設の導入	事例27	1	1	
		事例28	1		
	●環境共生住宅の導入	事例29	2		
		事例30	5	1	
		事例31	3	2	
		事例32	2		
ソフトな取組の導入	■用地供給に向けた取組	●ゆとりのある住宅用地の供給	事例33	4	
			事例34	2	
			事例35	4	
		●まとまりある用地の供給	事例36	1	1
			事例37	3	1
			事例38	5	4
	■緑化・風景づくりに向けた取組	●(仮)普天間公園の緑を生かした計画づくり	事例39	3	
			事例40	2	1
		●敷地内緑化の促進	事例41	3	
			事例42	3	
■機能誘致の促進に向けた取組	●地権者や住民によるルールづくり	事例43	2	1	
		事例44	1	1	
		事例45	1		
	●利用者参加による計画づくり	事例46	4		
		事例47	1		
		事例48	2		
■開発態勢づくり	●優れたアイデアやデザインの導入	事例49	1	1	
		事例50	2		
		事例51	1		
		事例52	2		
	●地権者主導による開発態勢づくり	事例53	3		
		事例54	4		
		事例55	1	1	
		事例56	1		
■環境共生の促進に向けた取組	●公的主体のリーダーシップによる開発態勢づくり	事例57	1		
		事例58	1		
		事例59	3		
	●環境技術の開発と導入	事例60	2		
		事例61	1		
		事例62	3		

3. 若手の会の活動状況

若手の会では、平成 19 年度に「公園・環境」、「交通」、平成 20 年度に「住宅地」、「都市拠点」に対する『考え』のとりまとめが行われた。以下では各グループの活用経過と成果概要を紹介する。

1) 公園・環境

① 活動経過

回数	日付	意見交換の内容等	
1	平成 19 年 5 月 8 日 (火)	◆「交通」、「公園・環境」のグループ分けと活動計画について	 <p>アンケートの様子 (8.19)</p>  <p>定例会の様子 (9.11)</p>  <p>視察の様子 (10.12)</p>  <p>定例会の様子 (11.13)</p>
2	6 月 12 日 (火)	◆市民・県民の求める公園のイメージについて	
3	7 月 10 日 (火)	◆先進地視察会の候補地について (万博記念公園に決定)	
4	8 月 14 日 (火)	◆観光客が求める公園のイメージについて	
5	8 月 19 日 (日)	◆はごろも祭り市民アンケート	
6	9 月 11 日 (火)	◆はごろも祭り市民アンケート成果まとめについて ◆立命館大学学生との意見交換	
7	10 月 9 日 (火)	◆提言書とりまとめ方針について	
8	10 月 11 日 (木) ~13 日 (土)	◆先進地視察会	
9	11 月 13 日 (火)	◆視察会の成果とりまとめ	
10	12 月 11 日 (火)	◆公園づくりの方向性について (具体的展開の検討)	
11	平成 20 年 1 月 8 日 (火)	◆提言書 (案) について	
12	2 月 12 日 (火)	◆提言書 (最終案) について	

（仮）普天間公園の規模について

【（仮）普天間公園における役割を考えてみると…】

- 普天間飛行場の跡地だけでなく、宜野湾市全体で見たときのシンボルとしていく必要がある。
- 広域的な防災拠点としての役割がある。
- 面的に広がっている大きな水盆や基地内の緑を守る役割がある。
- 今は那覇市や北谷町などに素通りされてしまっている状況であるため、（仮）普天間公園を宜野湾市にアクセスさせるための目玉としていく必要がある。
- また、人が集まることにより公園周辺の商店街等の発展も期待される。



【（仮）普天間公園の規模は…】

- 上記のような役割や、沖縄県広域緑地計画の目標としてある「将来市街地面積の 30% 以上にあたる緑地を確保する」といったことを踏まえると、魅力的な公園をつくる上で必然的に 100ha 程度は必要になってくる。



【整備にあたっては…】

- 100ha 規模の公園を整備し、継続的に管理していくためには、国営公園としていくことが必要である。
- 公園の具体的な位置や機能については、既存の緑や水盆、文化財の分布や、樹木を植える際に考慮すべき土質の状況、接収前の集落の分布状況等を考慮し、決定していく必要がある。

- ★「平和」をメインテーマに、基地にあるものを保存・活用し、平和の発信地となるような公園としていく（マイナス要素を良い意味で活用する）。
- ★将来的な発展を見据えた施設を取り入れ、様々な側面（経済、環境など）から宜野湾市の発展に寄与するような公園としていく。
- ★平和をメインテーマとしつつ、その要素を取り入れた「自然・歴史・文化」、「スポーツ・レジャー」、「シンボル」をテーマとした施設等を取り入れ、市民・県民・県外からの観光客等の誰でも魅力を感じる公園としていく。
- ★糸満市の「戦時の平和学習」とは差別化をはかり、「戦後の基地との関わりの中での平和学習」の場として修学旅行生も訪れるような公園としていく。また、返還記念公園として基地に関する記録を残していく。
- ★既存の自然資源を活用するとともに失われた自然を再生させ、緑を中心とした公園づくりを行い、環境配慮型の公園づくりを行うことで環境学習の場ともなる公園としていく。
- ★鍾乳洞等の自然資源や地域の文化財等の宜野湾市独自の資源を活用した公園としていく。
- ★記念写真の場にもなるような、「普天間飛行場・宜野湾市の歴史や物語」、「平和発信というメッセージ」を感じることができるシンボルを取り入れていく（公園だけでなく宜野湾市・沖縄県のシンボルともなるもの）。
- ★一過性のイベントではなく、常時人が呼べる集客力のある公園としていく（子どもたちが気軽に遊べるレジャー施設、あらゆるイベントの誘致、野球やサッカー等のフロチームが使用できる施設など）。
- ★歩道コースや健康関連施設を設置し、健康・長寿にも意識した公園づくりをしていく。

2) 交通

① 活動経過

回数	日付	意見交換の内容等	
1	平成 19 年 5 月 8 日 (火)	◆「交通」、「公園・環境」のグループ分けと活動計画について	 <p>定例会の様子 (9.11)</p>
2	6 月 12 日 (火)	◆公共交通システムの先進事例について	
3	7 月 10 日 (火)	◆先進地視察会の候補地について (富山市 L R T に決定)	
4	8 月 14 日 (火)	◆視察会での確認事項について ◆提言書とりまとめ方針について	 <p>視察時の講義の様子 (10.12)</p>
5	9 月 11 日 (火)	◆交通の視点から見た普天間飛行場跡地の地域性について	
6	10 月 9 日 (火)	◆視察会での確認事項について ◆交通の視点から見た普天間飛行場跡地の地域性について	 <p>LRT 試乗の様子 (10.12)</p>
7	10 月 11 日 (木) ~13 日 (土)	◆先進地視察会	
8	11 月 13 日 (火)	◆視察会の成果とりまとめ	 <p>定例会の様子 (11.13)</p>
9	12 月 11 日 (火)	◆提言書 (骨子案) について	
10	平成 20 年 1 月 8 日 (火)	◆提言書 (案) について	
11	2 月 12 日 (火)	◆提言書 (最終案) について	

提 言 総 括

- ◆整備費用等を考慮すると、LRT（次世代型路面電車）などとともに、バス専用道路（緊急車両の通行は可）の整備を検討することも効果的と考えられる。
- ◆交通面からも普天間飛行場があったという歴史を伝えていく必要がある。
（現在のフェンスの位置にバス専用道路等新たな公共交通を導入する等）
- ◆環境にやさしいLRT（次世代型路面電車）や電気バス等の導入による公共交通サービスの向上はもとより、街なかへの自家用車乗り入れ規制や歩くことが楽しいまちづくり方策についても検討していく必要がある。
- ◆見晴らしや観光客の利用を考慮した運行ルートの設定、観光客が楽しめるような工夫等、交通そのものを観光資源としていくことが必要である。
- ◆多くのバス停設置や、定時性の確保等により一般市民や学生が利用しやすい交通体系を整備し、公共交通を市民の生活の一部にしていく必要がある。このことが自家用自動車利用の抑制に繋がるものと考えられる。
- ◆普天間飛行場跡地から周辺地域への交通を分散、集中させる交通拠点の整備が必要である。また、公共交通機関の乗り継ぎ手段は十分に確保する必要がある。（バス⇄バス、バス⇄モノレール、LRT⇄バス、バス⇄自転車等）
- ◆コストがかかっても、ユニバーサルデザインを考慮した交通環境を実現する必要がある。
- ◆新たな公共交通は、地域住民等の参画により、持続可能なものとし、市民生活の中に定着させていくことが必要である。



**環境にやさしく、暮らしに活力を与え、
住む人・訪れる人が循環する公共交通を実現させよう！**

3) 住宅地

① 活動経過

回数	日付	意見交換の内容等	
1	平成 20 年 4 月 8 日 (火)	◆平成 20 年度検討テーマ決め	
2	5 月 13 日 (火)	◆「都市拠点」、「住宅地」グループ分けと 提言内容の方向性について	
3	6 月 10 日 (火)	◆事例の勉強と現状の把握	
4	7 月 8 日 (火)	◆普天間における住宅地のあり方について	
5	8 月 10 日 (日)	◆はごろも祭り市民・県民アンケート	
6	8 月 12 日 (火)	◆はごろも祭り市民・県民アンケート成果の まとめについて ◆普天間における住宅地のあり方について	
7	9 月 9 日 (火)	◆地権者の視点で考えた実現する上での課 題について	
8	10 月 2 日 (木) ～4 日 (土)	◆先進地視察会	
9	10 月 14 日 (火)	◆先進地視察会の報告・とりまとめ ◆地権者の視点で考えた実現する上での課 題と解決策の検討	
10	11 月 11 日 (火)	◆「キックオフ・レポート」で提示された 4 分野（振興拠点、住宅地、都市拠点、環境・ 公園）の事例に対する意見交換	
11	12 月 9 日 (火)	◆「キックオフ・レポート」の事例に対する 若手の会としてのとりまとめ①（都市拠 点、住宅地）	
12	1 月 13 日 (火)	◆「キックオフ・レポート」の事例に対する 若手の会としてのとりまとめ②（振興拠 点、環境・公園）	
13	1 月 27 日 (火)	◆提言書（案）について	
13	2 月 10 日 (火)	◆提言書（最終案）について	

アンケートの様子 (8. 10)

視察会の様子 (10. 3)

視察時の講義の様子 (10. 3)

定例会の様子 (10. 14)

② 普天間飛行場跡地利用への私たちの考え（住宅地編／平成21年2月）の概要

● 「地権者」のための住宅地

⇒ゆとりある住宅地としていくために…

- ・垣根がなく、一つ一つの住宅がゆったりしている住宅地や「ナー（庭）」のある戸建住宅地（80～90坪）など、ゆとりのある戸建住宅をつくる
- ・基地内にある旧集落のシンボル空間を活かした住宅地や赤瓦、フクギ、琉球石灰岩等を取り入れた住宅など地域資源を守り、創造する住宅地をつくる

● 「来住者（市民・県民）」のための住宅地

⇒生活利便を確保した住宅地としていくために…

- ・就業者のためのテレワーク住宅（在宅勤務用住宅）の供給など利便性を活かした都心住宅をつくる
- ・農作業が楽しめる市民農園のある住宅地などゆとりある住宅をつくる

● 「来住者（県外）」のための住宅地

⇒沖縄での新たな生活に応える住宅地としていくために…

- ・眺望の良い丘陵地を活かした住宅地や家庭菜園が楽しめるゆとりある区画の住宅などゆとりある戸建住宅をつくる
- ・沖縄で健康回復を目指す人のための短期的な定住、反復的な滞在ができる住宅をつくる

● 「地権者」、 「来住者（市民・県民、県外）」に共通した住宅地

- ・歩行者や自転車交通を優先した住宅地など安心・安全な住宅地をつくる
- ・緑や水等の自然を感じられる住宅や太陽光を利用したエコ住宅など、環境に配慮した自然を感じられる住宅をつくる
- ・子供から高齢者まで幅広い世代が集う交流空間のある住宅地や多様な地域活動を支えるコミュニティ施設のある住宅地など、地域のコミュニティを重視した住宅地をつくる

4) 都市拠点

① 活動経過

回数	日付	意見交換の内容等	
1	平成20年 4月8日(火)	◆平成20年度検討テーマ決め	
2	5月13日(火)	◆「都市拠点」、「住宅地」グループ分けと提言内容の方向性について	
3	6月10日(火)	◆事例の勉強と現状の把握	
4	7月8日(火)	◆普天間における都市拠点のあり方について	
5	8月10日(日)	◆はごろも祭り市民・県民アンケート	
6	8月12日(火)	◆はごろも祭り市民・県民アンケート成果のまとめについて ◆普天間における都市拠点のあり方について	
7	9月9日(火)	◆地権者の視点で考えた実現する上での課題について	
8	10月2日(木) ～4日(土)	◆先進地視察会	
9	10月14日(火)	◆先進地視察会の報告・とりまとめ ◆地権者の視点で考えた実現する上での課題と解決策の検討	
10	11月11日(火)	◆「キックオフ・レポート」で提示された4分野(振興拠点、住宅地、都市拠点、環境・公園)の事例に対する意見交換	
11	12月9日(火)	◆「キックオフ・レポート」の事例に対する若手の会としてのとりまとめ①(都市拠点、住宅地)	
12	1月13日(火)	◆「キックオフ・レポート」の事例に対する若手の会としてのとりまとめ②(振興拠点、環境・公園)	
13	1月27日(火)	◆提言書(案)について	
13	2月10日(火)	◆提言書(最終案)について	

定例会の様子(4.8)

アンケートの様子(8.10)

HAT神戸の視察の様子(10.2)

定例会の様子(10.14)

② 普天間飛行場跡地利用への私たちの考え（都市拠点編／パート1）（平成21年2月）の概要

私たちの考える都市拠点

「市民」、「県民」、「県外・観光客」が集まる都市拠点として・・・

- ① 宜野湾市の公的施設を整備し、市民の交流の場をつくる
 - ・ 警察、消防、医療（大学病院、総合病院等）機能の拠点づくり
 - ・ 高齢者にも配慮して公共施設を集積
- ② 街中で暮らす便利さと優れた環境を提供する
 - ・ 行政施設、学校等も含めて商業・公共の様々な機能を複合化
 - ・ 住宅地との高いアクセス性と徒歩圏の拠点づくりを実現し、観光客も楽しめる公共交通
 - ・ 多機能複合型などの高層都心住宅
- ③ 緑が豊かな都会のオアシスとなる場をつくる
 - ・ 中南部をカバーする規模の防災機能のある大規模公園
- ④ 県内の他の拠点にはない魅力を持った、人が集まり新しい観光地ともなる場をつくる
 - ・ 全体がテーマパークのようなショッピングエリアやエンターテイメントエリア（カジノやショービジネスなど）、西海岸のスポーツ施設や市内の文化施設を複合化させた文化施設エリアなどが一体となり、人が集まる拠点づくり
 - ・ 沖縄のシンボル（タワー、美浜より大きな観覧車、大規模公園、LRT、大きな樹木（ガジュマル等）、マーシーサー、鍾乳洞）

《今後の検討の方向性》

以上のような都市拠点像から見えてきた普天間飛行場跡地における都市拠点のキーワードは「副都心」

⇒ 今後は副都心（県レベルの機能分担を果たす）機能として、「大学・研究学園都市的機能」、「行政機能」などの必要な施設及び機能について詳細な検討を行う。

⇒ また、「交通結節点機能」、「シンボルとなる大規模公園（セントラルパーク、ボタニカルガーデンのような）」、「大規模公園とリンクした（活かした）機能、施設」などについても検討を行う。

⇒ さらに、キーワードとしての副都心と他分野とリンクさせた検討を行い、さらに都市拠点像を明確にしていく。

資料一 7 土地利用・環境づくり関連4分野にかかる情報収集・分析の成果

1. 振興拠点分野

1) 観光リゾート拠点ゾーンの広域的な位置づけの可能性に関する情報収集

- 観光関連の業界関係者との意見交換などにより、沖縄で「陸（おか）」の観光リゾート地形成の可能性は高く、普天間跡地で「陸（おか）」の観光拠点づくりを行うことが有効であり、その場合、景観形成等のソフト施策をあわせたまちづくりが重要であることを確認

● 白石武博氏との意見交換の概要（資料一 5 参照）

- 観光リゾートは海がなくても成立する。
 - ・まちや道の修景・植栽を徹底的に行う（複数の地権者がいるので一定のルールが必要）。
 - ー リゾート地の恩納村でも電線・電柱により眺望が阻害
 - ー 赤瓦は大きな売り
 - ・ハードだけでなく、農業や製造業との連携により新しいものを創出し、需要を喚起していくことが必要。
 - ・ハワイはまちごと観光産業になっており、人々にも浸透。
- 現在の沖縄への観光客は年間約600万人（海外から20万人、国内から580万人）であり、年間1000万人を目指すのであれば、海外から300万人、国内から700万人の人々を呼び込むことが必要。
 - ・海外・国内のマーケット調査に基づいて、戦略的に行政・民間が一体となって進めることが必要。
 - ＜行政の対応例＞
 - ー 施設周辺の交通アクセス整備（レンタカー需要も考慮）
 - ー ゲートウェイ那覇からの公共交通アクセスなど
 - ・観光関連の人材育成が重要であり、世界中の人々が学び・実践できるホテル機能を併設した大学の設置が有効。
 - ・国内については、リピーター（観光客の約75%）と沖縄に来たいという潜在需要（約1000万人）に対応したマーケット分析
- 観光振興に向けては、必要設備の量を確保した上で、質を上げていくことが必要。質だけを追求しては観光客の絶対数が減ってしまう。
- 県内各エリアの特性を踏まえて、何を提供すべきかを明らかにし、まちづくりの中で展開していく。

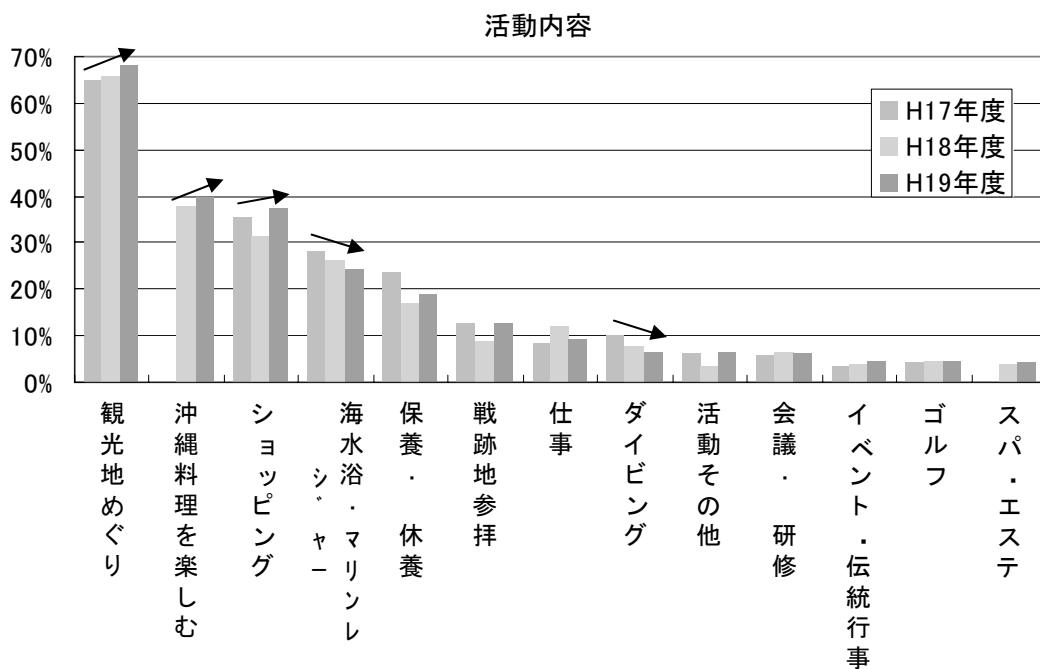
● 観光客の活動実態

資料：「平成19年度航空乗客アンケート調査」

- 空港を利用して帰宅する観光客へのアンケート調査によると、沖縄観光での活動内容は、「観光地めぐり」が最も多く、つづいて「沖縄料理を楽しむ」、「ショッピング」となっている。
- 過去3年間の推移を見ると、「海水浴・マリンレジャー」や「ダイビング」が減少傾向にあり、必ずしも海洋リゾートが中心ではないことが分かる。

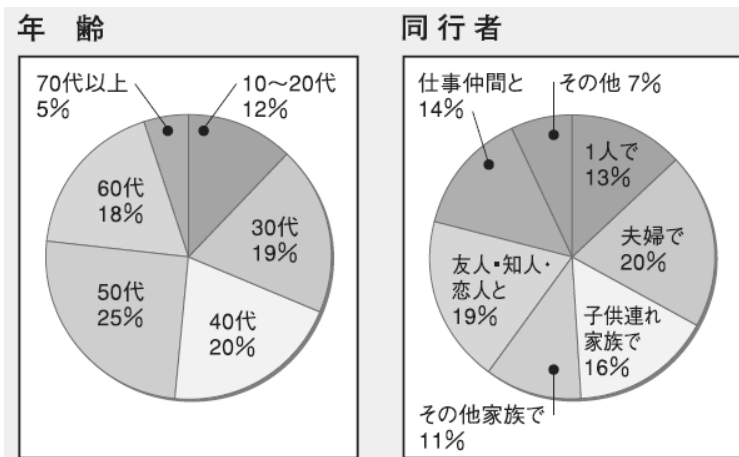
<調査の概要>

- ・ 調査時期：春期、夏期、秋期、冬期（四半期ごとに調査を実施）



(参考) H19年度調査における回答者の属性

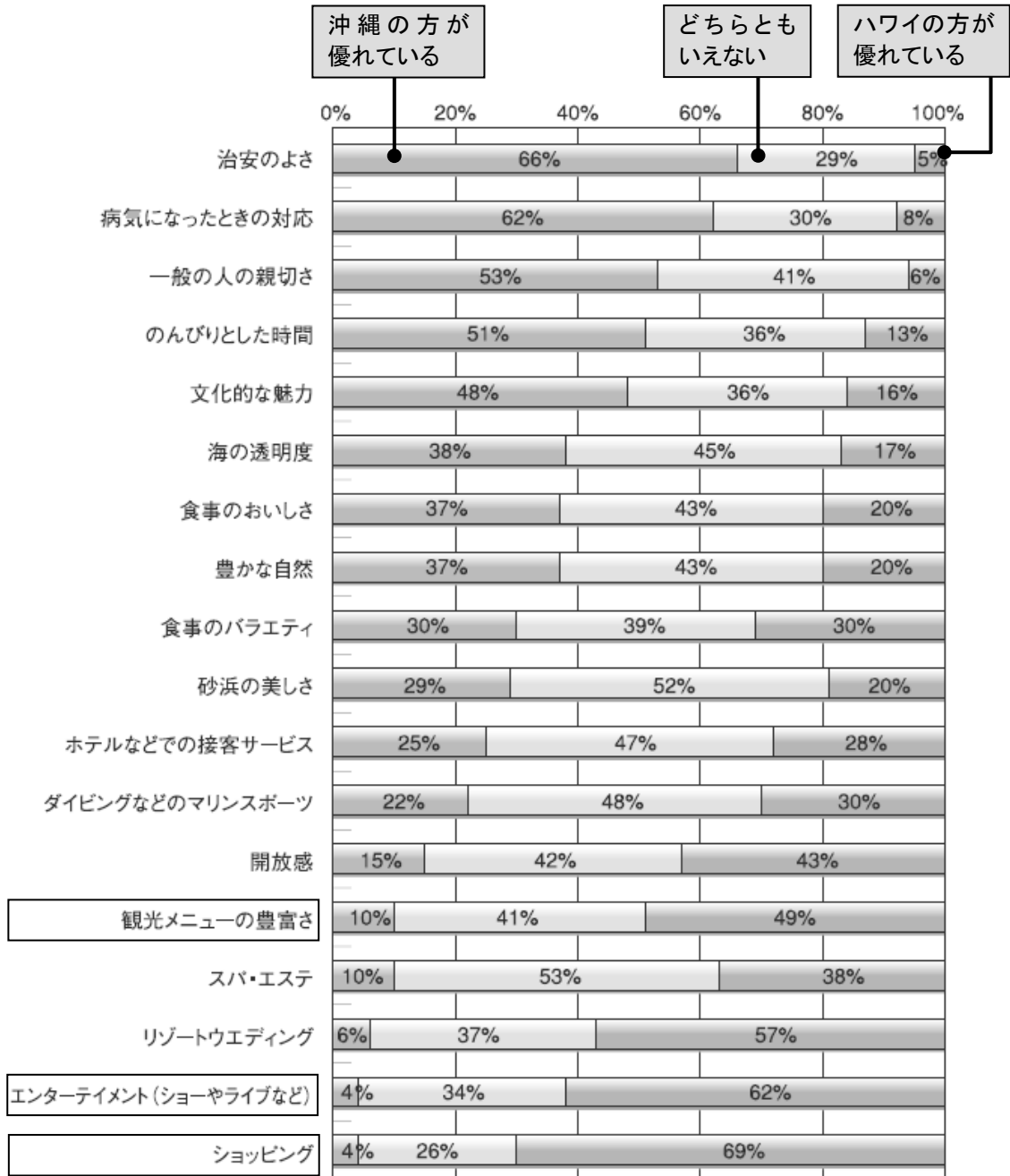
- 配布数 11,711票
- 回収数 3,075票
- 回収率 26.3%



● 沖縄とハワイの魅力の比較

資料：「沖縄未来訪者インターネット調査/H19.9」

○ ハワイは、「観光メニューの豊富さ」、「エンターテイメント」、「ショッピング」など『陸』での評価が沖縄に比べて極めて高くなっている。



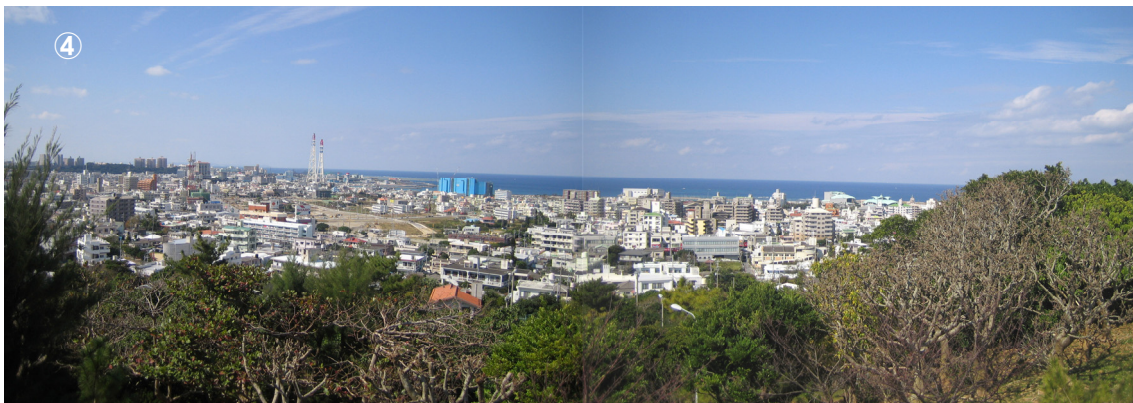
2) 観光リゾート施設の立地条件としてのオーシャンビューの評価

- 普天間飛行場の西側丘陵端部は海の眺望が得られる地形的な条件を備えているが、高圧鉄塔・送電線等の眺望阻害要因の排除が課題であり、観光リゾート地の計画づくりにあたっては、今後の立ち入り調査による情報収集が必要

● 鉄塔等による眺望阻害の状況



<森川公園からの眺望>



3) 跡地の企業誘致戦略に関する情報収集

- 産業立地にかかる専門家との意見交換等により、企業誘致には、観光リゾートのタイアップや県外からの来住によるリタイア層の活用等、「観光リゾートの拠点づくり」と連携した取組が有効であることを確認

● 真野博司氏との意見交換の概要（資料－5 参照）

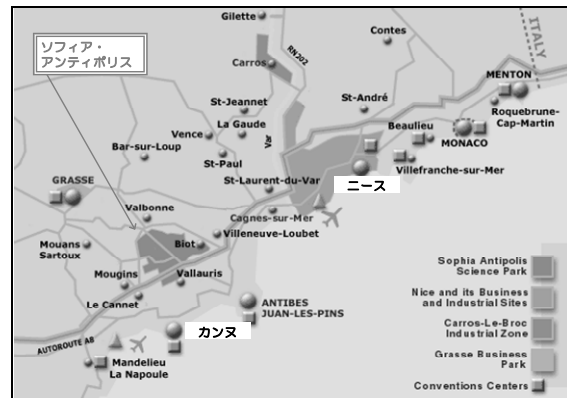
1. リサーチ&リゾート

- ・美しい環境のなかにリサーチ機能とリゾート機能を集積させ、これにより研究者や施術者が自由に伸び伸びと発想・交流できる環境を確保すると同時に、知性溢れるリゾートとしてのブランドを確立。

＜類似例＞

○ ソフィアアンティポリスの概要

ソフィア・アンティポリスは、ヨーロッパ最大のサイエンスパークとして2,300haの敷地に1,200社以上にのぼる企業が進出しており、学生、研究者を含む約27,000人が活動している。また、外資系企業も約150社と多数進出し、外国人研究者との交流も頻繁である。主な専門分野はIT、通信、ライフサイエンス、化学・医薬品、環境科学等と多岐にわたる。



2. ソーラ・ビジネス・パークシティ

- ・自然エネルギーの活用が大きなテーマとなる。
- ・太陽光の活用が考えられるものの、発電量は700kw/ha程度とさほど大きくない。

3. ニューファクトリー（観光工場）パーク

- ・製販一体の観光工場を普天間跡地に一同に集めることによる観光スポット化。

4. リタイアメント・アルカディア

- ・リタイア層の起業化支援として、人々が集まるインキュベーター（貸工場、貸研究室等）を提供。

5. 製造業の立地

- ・これまでの沖縄は食品や公共事業依存型の産業が中心であり、加工組立型の立地は難しいと考えられていた。
- ・しかしながら、中城湾での製造業立地、沖縄出身のトヨタ非正規労働者など、ものづくりを経験をしている人が増えている。したがって、製造業を政策の対象とすることも考えられる。
- ・はじめから半導体工場や液晶工場などを誘致するのではなく、メッキ・板金などを誘致する方が現実的。
- ・企業固有の必要性から離島に立地している製造業もある（与論町など）。

6. 企業誘致の秘訣

- ① 企業が欲している条件を正確に把握した上で誘致活動を行う
 - 企業のビヘイビアーを掌握した上で、その受け皿をつくる
 - 自地域の条件から如何なる企業にアプローチすべきかを勉強する
 - 大企業を誘致するには、まず関連企業を誘致・充実させることが必要。大企業単体では成り立たない。
- ② ワンストップサービス
 - 企業が用地契約してから操業開始までの手続きが50以上もあり煩雑。
 - 三重県は全国に先駆けてワンストップサービスを展開したので、企業の手間が省けている。
- ③ 地元の熱意
 - ①と同じであるが、特に首長の熱意が重要。
 - 一つの企業が立地すると、次々に工場立地が展開する傾向
- ④ 優遇措置
 - 優遇措置だけでは企業はこない。
 - 企業が求める立地条件がまずあり、最終的な決めてが助成金などの優遇措置。

● 企業誘致を成功させた事例（鹿児島県与論町）

「産業立地推進研究会—大競争時代の企業誘致戦略—/2008.11.18」((社)日本経営協会)

○ 日本マルコ・インターナショナル（本社/横浜市）

- ① 日本マルコの概要
 - ・ 航空機・人工衛星部品製造
 - ・ 2008年4月に与論工場を建設
 - 2008年 トレーニング期間
 - 2009年 主力製品生産開始
 - 2010年 新製品開発の拠点化
 - ・ 地元雇用 57人
- ② 行政側の企業誘致活動
 - ・ 土地や優遇措置など、与論町独自の準備はしてこなかった。
 - ・ 離島のため製造業の立地には物流コストの増大等が課題であった。これを解消するために、小型・高付加価値の精密機器製造業に的を絞って誘致活動を実施。
 - ・ 町長自らが熱心に活動。
- ③ 企業側の立地理由等
 - <与論への立地理由>
 - ・ 社運をかけて企業立地の場を探し、結果的に与論の人に惹かれた。人が財産。
 - ・ 「社会貢献」、「研究開発拠点としての機密性保持」、「環境の良さ」
 - <自治体への要望>
 - ・ 大学との連携
 - ・ 各験場の活用（使用頻度の高くない高価な実験装置は、基本的に試験場の設備を活用）
 - ・ 集中投資、開発スピードが重要。行政支援を要請し、タイミング良く開発を行う。助成があると1年間で2年分の開発ができる。

4) 大規模レクリエーション施設等の導入可能性に関する検討

- ゴルフ場等の大規模スポーツ施設は土地生産性が低いため、普天間飛行場の跡地利用のメニューとしては不適と判断

● 支払い可能な地代の試算

○地権者の共同利用メニューの1つをゴルフ場とした場合、地代支払可能額は、約70円/m² ((1)×(2)÷(3)) と試算

- (1) 沖縄県における1ゴルフ場当たりの年間売上高 : 約5億円。
 (2) 土地等の賃貸料 : 年間売上高の約10%
 (3) 1ゴルフ場当たりの平均規模 : 約70ha

		沖縄県 31箇所の合計 (百万円)	沖縄県 1ゴルフ場当たり (百万円)	構成比 (%)
年間 売上 高	利用料金(グリーンフィー・諸経費)収入	9,138	295	58%
	キャディフィー収入	1,823	59	12%
	名義書換料収入	136	4	1%
	年会費収入	463	15	3%
	食堂・売店(直営)売上げ収入	2,903	94	18%
	その他の収入	1,251	40	8%
	計	15,714	507	100%

資料)「平成16年特定サービス産業実態調査・ゴルフ場編」(経済産業省)より作成

2. 住宅地分野

1) 地権者住宅による集落空間再生の可能性に関する情報収集

- 現段階においては、旧集落へ復帰する意思が形成されておらず、集落空間再生について地権者の十分な共感が得られていないため、今後、集落空間再生の意義や内容についての検討や情報提供による更なる意向醸成が必要

● 地権者の土地活用意向と集落空間再生に対する意見の概要（資料－6参照）

- 過去の意向調査結果 — 「普天間飛行場跡地利用に関するアンケート調査」（平成19年沖縄県）
 - ・ 1人あたりの平均所有面積は、1,582㎡となっており、沖縄県平均の住宅面積（287㎡）の約5倍の面積となっている。
 - ・ 現在の住まいの状況は「土地も建物も自己所有」が70.0%を占めており、「借地で建物所有」と「分譲マンション」を合わせると83.8%となり、回答者の多くが自己所有住宅に居住している。
 - ・ 返還跡地の活用については「土地をそのまま保有したい」とする割合が63.0%で最も多く、「貸したい」が23.1%、「売りたい」が14.1%となっている。また、「土地をそのまま保有したい」と答えた回答者の具体的な内容は、「自己住宅」が31.6%と最も多く、次いで「賃貸住宅」が16.4%と続き、住宅用地としての回答割合が高い。
- 「若手の会」意見交換会での意見（平成21年1月8日）
 - ・ 現地権者である年配の方々は、共同利用という考えは持っていない。地権者間での「意識」と「知識」の差が大きく、同じ年代の地権者でありながら会に参加していない方も多い。このような方々との「意識」と「知識」の差を埋めていくことにより共同利用の可能性が高まると考える。
 - ・ 複合利用型のマンションであれば土地を共同利用する可能性が考えられるものの、一般住宅地では難しいかもしれない。
 - ・ 共同利用に関することも含めて地主会に対する意向醸成が重要と考えている。
 - ・ 若手会内のアンケートで、最も興味あることが「地権者の土地利用」と回答した方も多く、各自の地権者としての意識が強いことには驚いた。今後の若手の会は、夢を語るだけでなく、地権者としての意見も含めて出していきたいと考える。
 - ・ 若手の会としての意見を取りまとめたものではないが、「なぜ集落空間再生型住宅を形成する必要があるのか」という意見が多かった。
- 「若手の会」と「地主会」の意見交換会での意見（平成21年3月3日）
 - ・ 返還後、旧集落に戻るかと言われたら、現時点では戻らないと思う。基地の外に住まいがあり、また自分のために家を建てることは難しい。子どもの世代が使うのではないか。
 - ・ 親の遺言で、基地が返還されたら旧集落に家を建ててくれと言われている。私は特殊な事例だと思う。
 - ・ 今の地主会の会員の年齢では難しいと思う。子や孫の世代の話である。

2) 集落空間再生に向け計画づくりにおいて重視すべき空間や建築物の検討

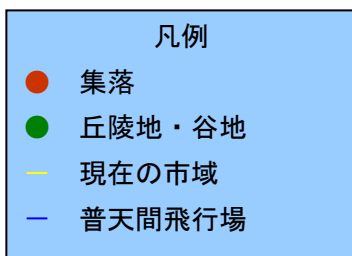
- 現在は比較的平坦な地形となっている普天間飛行場だが、接收前の地形には丘陵地があり、それを北側にして集落が形成されていた。丘陵地は腰当森と呼ばれ、カーや拝所など歴史的な文化財も見られる。集落空間の再生を図る際には、地形の起伏を含めた地理的、歴史的な検討が必要
- 沖縄の赤瓦は、風土と景観に適した造りとなっており、近年伝統的価値が見なおされ、観光地や公共施設の建物及び一般の住宅にも多く使用されている。しかし、赤瓦以前には、黒瓦や藁葺屋の時代も存在した。集落空間の再生の検討の際には、どの時点を取って沖縄らしさとするのか等について検討が必要

● 平良啓氏との意見交換の概要（資料－5 参照）

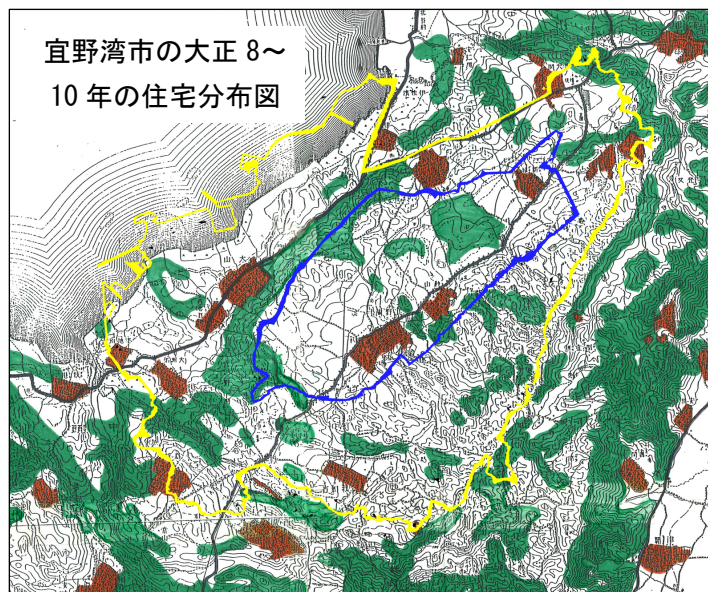
- 沖縄の伝統的集落の特徴
 - ・ 集落の前面に海、山には御嶽がある。腰当森が集落を包みこむという集落の形が大切。
- 伝統的集落の今日的意義
 - ・ 落ち着き、美しい景観、自然との共生、共同体のコミュニティの実現。
- 現代の都市空間・景観の課題と伝統的集落空間再生
 - ・ 現状の都市空間には、景観的な乱れ、高層・中層・低層の建物の乱立、色調の乱れ、犯罪が生まれやすいデットスペースなどが見られる。
- 伝統的集落空間再生の提案を行うにあたって
 - ・ 時間軸の中で沖縄らしさや宜野湾らしさとは何かを考えなくてはならない。
 - ・ 沖縄にはアメリカ文化や日本文化が融合されており、それも魅力となっている。土地の起伏の復元も検討する必要がある。

● 宜野湾市の大正時代の地形と集落位置図

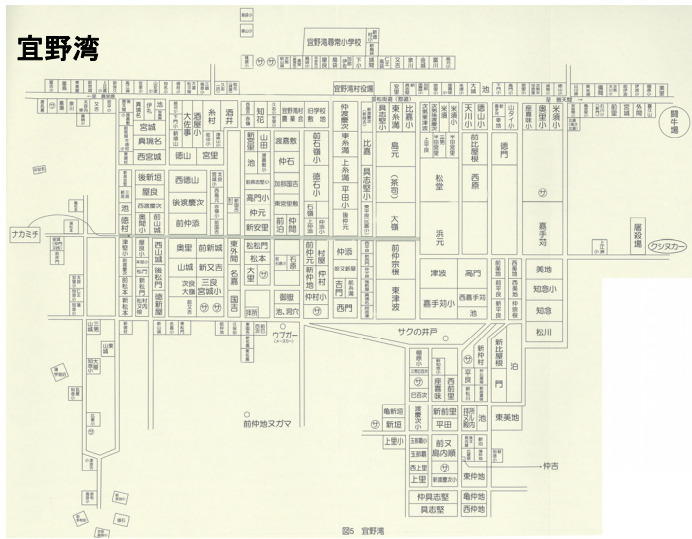
現在の普天間飛行場内には、北側から新城・神山・宜野湾の3つの集落が並松街道に沿って存在した。台地上の概ね平坦な土地であったが、各集落の北側には丘陵地等が見られる。



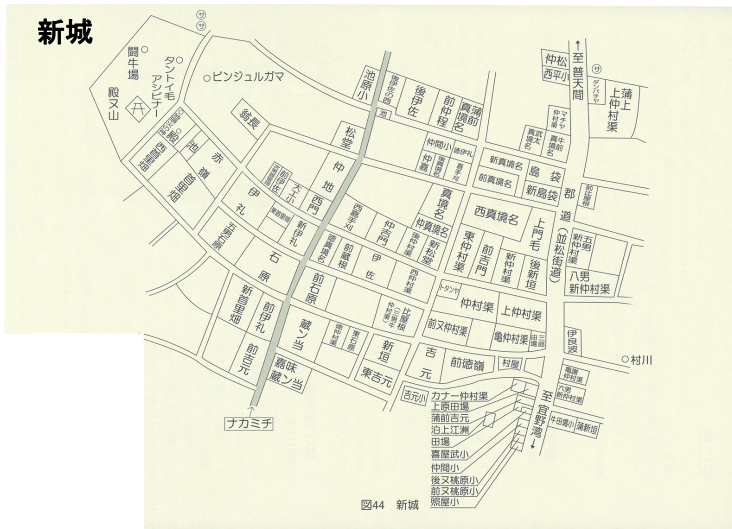
(1/25,000 地形図をもとに作成)



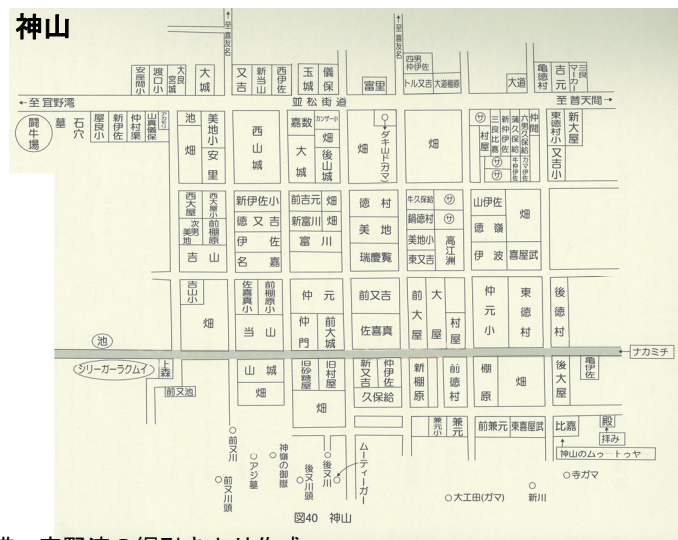
● 大正期から戦前までの旧集落の模式図



宜野湾部落は、宜野湾村（現市）のほぼ中央に位置し、並松街道に沿ってその東側に広がる大きな部落であった。公共施設が集積し、宜野湾村の政治・経済・文化の中心地であった。
並松街道に平行して馬場があり、周辺には樹齢二百年以上にもなる琉球松の並木が並んでいた。



新城部落は新城下原から移動してきたと伝えられている。並松街道に沿った小規模の部落である。部落の北外れの円錐状の丘は殿又山と呼ばれ、頂に御嶽があり部落で最も新生な場所とされている。



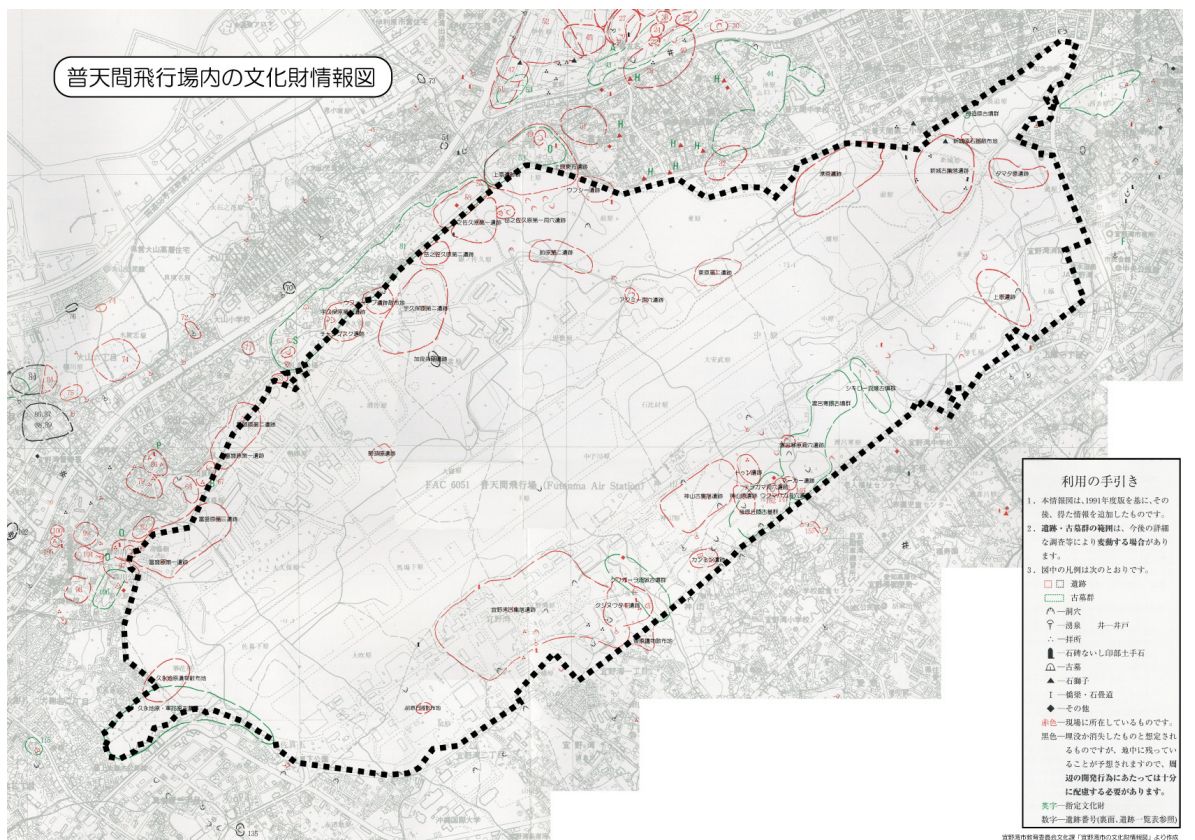
神山部落は宜野湾村の中央に位置し、宜野湾神山と呼ばれていた。部落の東側から南側にかけて丘陵があり、そのふもとに宜野湾並松に沿って部落が形成されていた。部落の西側から東側にかけて農耕地が広がる。

出典：宜野湾の綱引きより作成

● 普天間基地内と周辺の文化財

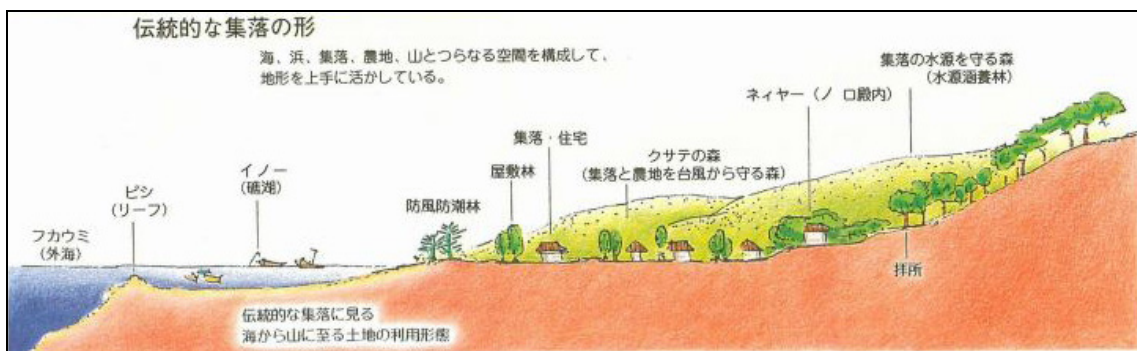
— 集落を形成する文化的な価値（御嶽やカー等）の情報収集。

- 宜野湾市の文化財には、遺跡が160箇所、洞穴が136箇所、湧水・井戸が103箇所、拝所が70箇所等と他にも多くの遺跡がある。基地内でもわかっているもので普天間基地内の縁辺部に多くの遺跡が存在する。
- 旧宜野湾、新城、神山集落跡にも御嶽やカー、トゥン等集落形成に重要な役割を担った文化財が報告されている。現在でも旧暦の6月には、親族が集まって墓掃除や御願を行う地域もあり、地域コミュニティのよりどころの一つとなっている。



● 伝統的な集落形態と家屋

沖縄の伝統的な集落形態は、北風を避けるため、集落を包み込むように北側に腰当森が広がる。腰当森は、冬の北風から集落を守るとともに、水源涵養林としての役割も担って居り、そのふもとには生活の要である湧き水（カー）が見られる。

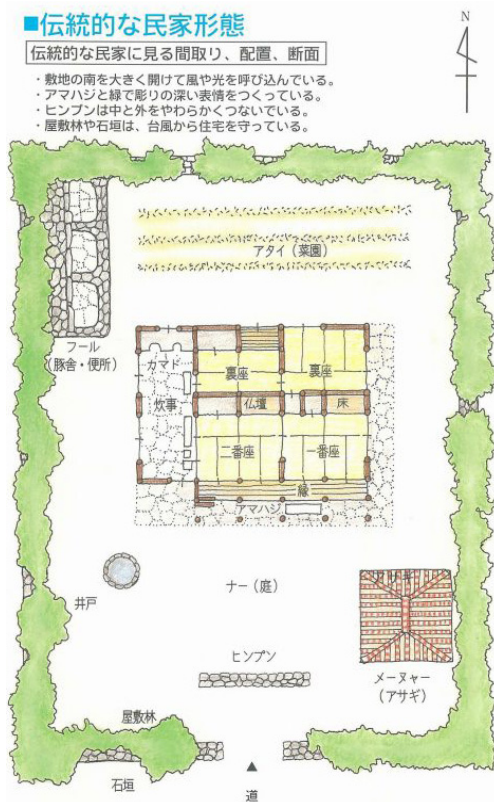


「風土に根ざした家づくり手引き書」沖縄県土木建築部住宅課

●伝統的な民家形態

従来の沖縄の民家では、母屋は、南か南よりの向きであり、母屋の東側の部屋が一番座となる。

屋根材については、近年の沖縄らしさを表すものとして赤瓦があるが、赤瓦は明治初期まで首里周辺で焼かれており、身分の高いもののみが使用を許されていた。一般庶民へは明治22年の解禁から普及している。



「風土に根ざした家づくり手引き書」沖縄県土木建築部住宅課



ヒンプン



ナー（庭）とハマアジ



集落内の屋敷林



赤瓦とシーサー

写真：名護市屋部の久護家

3) 県外等からの移住者の意向に関する情報収集

- 都市居住者の移住需要は今後とも見込まれ、沖縄県を移住先の候補地として注目されていることを確認
- 移住者が伝統行事やボランティア活動への参加するケースも増大しており、今後はまちづくりへの参加等を通じて地元住民とは違う視点が導入されることに期待
- 移住者と地域住民との間の問題発生を回避するために、移住者に対しては、行政、民間事業者等からの正確な情報提供が必要

● 宮平栄治氏との意見交換の概要（資料－5参照）

- 団塊の世代がターゲット。自由なお金があり、実際に移住を行えるのは団塊世代。
- 「現実の消費＝所得×意欲×情報イメージ」情報とイメージをターゲット層にはっきりと打ち出さなければ実際に移住しない。
- 移住政策の一つ目は群れさせないこと。地元とのコミュニティをどう形成していくかが重要になってくる。沖縄の文化風土に対する正しい理解を与えないと、文化摩擦が起きる。沖縄では正しい情報提供がなされていない。
- 沖縄で働く場合に心配していることは、家族の都合、人間関係、沖縄のマナー・習慣・食べ物等アナログ的なものが上がっている。どうすれば移住してきた方たちが地域に溶け込んでいけるのか、実現するようなプログラムを作っていないといけない。
- 宜野湾市には大学が2つあることを活かすべき。団塊の世代は学ぶ意欲にあふれている。
- アンチエイジングの研究機関として大学が活用できる。その研究成果により移住者の誘致が可能。

● 「都市生活者に対するふるさと回帰・循環運動に関するアンケート調査」（平成17年 特定非営利法人100万人のふるさと回帰・循環運動推進・支援センター）の概要

- 調査の概要
 - ・ ふるさと暮らしにする都市生活者の意識を総合的に把握することを目的
- ふるさと暮らしの意向
 - ・ ふるさと暮らしを「したいと思う」が40.3%に及ぶ。対して、「したいとは思わない」は33.8%である。
 - ・ 男女別には、「したいと思う」は男性の割合が高い。
 - ・ 定住の形態では、「悠々自適な生活で定住」が41.9%、「仕事をしながら定住」が37.0%、「一時滞在」が17.9%
 - ・ ふるさと暮らしを希望する都道府県では、「沖縄県」が10.7%と最も高い割合となっている。次いで「北海道」9.5%、「長野県」7.5%、兵庫県5.2%
 - ・ ふるさと暮らしを決める条件では、「自然環境がよいこと」が63.8%と半数以上を占める。また、「気候がよいこと」が33.2%、「住居があること」21.3%、「医療施設が充実していること」20.4%等

● 「県内移住者に関する基礎調査」(平成18年沖縄総合事務局総務部調査企画課)の概要

移住者からの聞き取り調査

(1) 沖縄に移住した理由

- ・自然環境、海を眺められる場所に住みたい、「暖かい気候」、「ゆったりした空間」、「療養」するためのんびりと生活したい、田舎暮らしや不便さへの憧れ、八重山古典民謡に惹かれた。

(2) 移住後のメリット、デメリット

- ・「メリット」・暖かい気候、空気がきれい、時間がゆったり、自然環境に満足、喘息、腰痛、糖尿病等の療養、「うちな-タイム」に適している
- ・「デメリット」・食文化の違い(ヒージャー汁)、錆などの塩害が大きい、台風被害、地元住民との価値観の相違

(3) 地域との関わり方(文化・伝統行事やボランティア活動への参加状況)

- ・海浜の清掃や自然保護の活動、地域行事への参加(伝統行事、太鼓、三線等)、ボランティアガイドとして歴史風土等を紹介、介護施設で三線の慰問公演、地域での新しい祭り興し、味噌や豆腐作りを企画、PTA活動や趣味(空手等)や文化活動を通してのつながり、小学校でフルーツ栽培からジュースづくりまでを体験実施、島興しや地域資源(特産品等)の掘り興し、地域の小中高生や地域の人材育成への取組

(4) 行政への要望(不平、不満、不便なこと)

- ・自然環境保護条例を制定してほしい、雇用の場を増やしてほしい、移住したいが雇用の場が少ないため帰っていく人が多い、移住者も地元のために一生懸命な人が多いので評価してほしい。

(5) 今後、移住を予定している人達へのアドバイス

- ・沖縄に対する過度な期待は捨てること、うちなんちゅは人情豊かだと期待しないこと、いつまでも観光客気分ではいけない、移住に大事なことは「計画性」、沖縄の良いことも悪いことも知ったうえで移住すること、職探しは難しいため目標を持って移住すること、島の人が気付かないことや移住者だからこそ理解できることを意識して仕事をすれば移住は成功する、地元と関わりをもって生活してほしい、移住者間だけのネットワークではなく積極的に地元に関わり込んでほしい、都会での常識と肩書きは捨てること、地域の習慣を理解することが重要、沖縄は言葉の通じる外国と思うこと、地域の祭りや行事には積極的に参加してほしい。

(6) 移住者から見た感想等

- ・最近の移住者の態度の悪さに深い憤りを感じている。地元の人を言葉で攻撃する風潮があり、金で押し通そうとする移住者も多い。
- ・移住者の規制は必要と考える。有能な移住者の人材を活用すべきである。
- ・長年、築いてきた島民の考え方や習慣を移住者に壊されてほしくない。
- ・地元、移住者の双方にとってプラスになり、お互いに相乗効果がみられることが移住の理想である。

4) 「ゆとりある住宅地づくり」の土地活用促進戦略としての意義・効果に関する検討（定期借地権方式による住宅供給の事例）

- 全国的には定期借地権付住宅の供給が数多く見られるが、県内の事例は少ないため、今後、事業者や需要動向の見極めが必要
- 定期借地権付住宅は頭金を軽減できるため、土地所有権一戸建住宅に比べて敷地面積が広く、ゆとりを持った住宅を確保する手法として有効

● 定期借地権付住宅の供給状況

「定期借地権供給実態調査」国土交通省

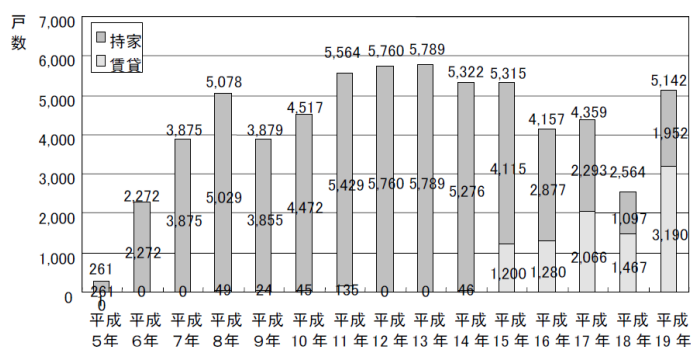
(1) 調査の概要

定期借地権付住宅の全国的な供給状況を把握するために、定期借地権関係団体、業界紙や情報誌等の情報により供給実績のある事業者を把握し、定期借地権推進協議会の協力を得て、平成19年12月末日までに定期借地権付住宅の供給実績があったと思われる計242の事業者・団体に調査票の送付、電話による聞き取り調査等を実施。

(2) 調査結果のポイント

- ① 全国の定期借地権付住宅は累計63,931戸
 - ・定期借地権付住宅の供給は平成5年から始まり、平成19年末までの供給戸数は、63,931戸である。内訳は、一戸建住宅は35,492戸でマンションは28,439戸。
- ② 平成19年中に建設された定期借地権付住宅は5,142戸
 - ・内訳は、持家1,952戸、賃貸3,190戸である。なお、持家の内訳は、一戸建住宅657戸、分譲マンション1,295戸。
 - ・定期借地権付持家は、平成13年の5,789戸をピークに平成18年まで減少を続けたが、平成19年は1,952戸で平成17年に近い水準まで持ち直した。

定期借地権付住宅供給の推移



(3) 一戸建持家の供給実績

- ① 敷地面積
 - ・一戸あたりの敷地面積は、平均222.6㎡であり土地所有権一戸建住宅の平均127.7㎡にくらべてかなり広い。
 - ・200㎡を超える物件が全体の57.7%と多くを占め、100㎡以下の物件は0.4%にすぎない。

- ・地域別に見ると、その他の地域が250.0㎡と最も広く、三大都市圏の中では、中部圏が最も広く、次いで近畿圏、首都圏の順になっている。首都圏でも平均209.0㎡。

地域別一戸あたり敷地面積 (上段：団地数、下段：%)

		合計	100㎡以下	101~120㎡以下	121~160㎡以下	161~200㎡以下	201~250㎡以下	251~300㎡以下	300㎡超	無回答	平均(㎡)
全体		3,643	13	54	404	902	1,204	413	257	396	222.6
三大都市圏	首都圏	1,405	5	26	192	420	425	120	55	162	209.0
	中部圏	929	2	5	85	244	332	122	64	75	225.2
	近畿圏	793	6	22	109	168	253	66	62	107	220.5
その他の地域		516	0	1	18	70	194	105	76	52	250.0
土地所有権付一戸建住宅(参考)		100.0	120㎡以下		200㎡超						127.7
			53.9	23.6	13.7	8.8					

注：土地所有権付一戸建住宅は(財)住宅金融普及協会「全国分譲戸建住宅価格調査(平成14年4月調査)」による。

② 住宅の規模

- ・一戸あたりの延床面積は平均124.9㎡で、土地所有権付一戸建分譲住宅の平均99.6㎡にくらべ、1.25倍広い。

地域別借地期間 (上段：戸数、下段：%)

		合計	50年	50年超51年未満	51年	51年超60年未満	60年	60年超70年未満	70年	70年超100年未満	100年	100年超	無回答	平均	最長
全体		26,389	13,738	2,102	4,551	2,206	422	114	5	294	95	0	2,862	51年2ヶ月	100年
三大都市圏	首都圏	10,911	6,251	810	659	1,380	97	0	4	280	77	0	1,353	51年6ヶ月	100年
	中部圏	3,639	2,222	326	341	73	50	8	0	0	0	0	619	50年5ヶ月	61年
	近畿圏	6,582	3,571	556	1,261	535	0	89	0	14	0	0	556	50年8ヶ月	75年
その他の地域		5,257	1,694	410	2,290	218	275	17	1	0	18	0	334	51年5ヶ月	100年
		100.0	58.4	8.9	19.3	9.4	1.8	0.5	0.0	1.2	0.4	0.0			
			65.4	8.5	6.9	14.4	1.0	0.0	0.0	2.9	0.8	0.0			
			73.6	10.8	11.3	2.4	1.7	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0			
			59.3	9.2	20.9	8.9	0.0	1.5	0.0	0.2	0.0	0.0			
			34.4	8.3	46.5	4.4	5.6	0.3	0.0	0.4	0.0	0.0			

地域別一戸あたり延床面積 (上段：団地数、下段：%)

		合計	100㎡未満	100~125㎡未満	125~150㎡未満	150㎡以上	無回答	平均(㎡)
全体		3,643	114	633	855	101	1,940	124.9
三大都市圏	首都圏	1,405	24	271	299	35	776	124.0
	中部圏	929	61	177	245	30	416	122.5
	近畿圏	793	14	123	193	16	447	125.2
その他の地域		516	15	62	118	20	301	127.6
土地所有権付一戸建住宅(参考)		100.0	57.6	33.9	7.1	1.4		99.6
			6.7	37.2	50.2	5.9		
			3.8	43.1	47.5	5.6		
			11.9	34.5	47.8	5.8		
			4.0	35.5	55.8	4.6		
			7.0	28.8	54.9	9.3		

注：土地所有権付一戸建住宅は(財)住宅金融普及協会「全国分譲戸建住宅価格調査(平成14年4月調査)」による。

③ 借地期間

- ・借地期間は50年間のものが58.4%を占め、平均は51年2ヶ月。
- ・最長は100年間で、首都圏およびその他の地域で供給。

● 沖縄における借地型戸建住宅供給（定期借地方式等）に関する情報収集

○ 桑江ベアーズタウン・ガーデンコート

物件概要

- ◇名称／桑江ベアーズタウン・ガーデンコート
- ◇所在地／北谷町字桑江峡原 597-8 他
- ◇交通／北谷第2小学校まで徒歩2分、高宮城アパート前バス停徒歩3分
- ◇地域・地区／第1種低層住居専用地域
- ◇地目／宅地 ◇指定建ぺい率／50% ◇指定容積率／100% ◇私道負担／無し
- ◇敷地面積／166.05～176.76㎡（50.39坪～54.43坪）
- ◇建築面積／89.26㎡～119.01㎡（27坪～36坪）
- ◇建築延床面積／－
- ◇分譲後の敷地の権利形態／借地・一般定期借地権
- ◇管理形態／－
- ◇構造・規模／木造枠組壁工法
- ◇総戸数／10棟
- ◇間取り／－
- ◇販売価格／2,390万円～3,040万円（税込み）
- ◇借地料（年間）／154,820円～164,873円
- ◇管理費用／－
- ◇事業主／有限会社住太郎ホーム

北谷町内の閑静な住宅街に石原和幸プロデュースの10部分譲ガーデニングタウンを計画しております。乞うご期待ください。

住太郎ホームガーデンプロデューサーの石原和幸氏が
 チェルシーフラワーショー2008にて3連覇達成!



(株)「風花」代表取締役。1958年高崎県生まれ、1987年花の路上販売開始。2000年「風花」設立。沖縄サミット調音村プロジェクトのガーデニングプロデューサーなど、「花は野にあるように」を基本コンセプトにさまざまな活動を展開中。2004年度イギリス・チェルシーフラワーショー-Silver Gift Flora (準優勝)受賞、2006年度Gold Medal (優勝)を受賞。

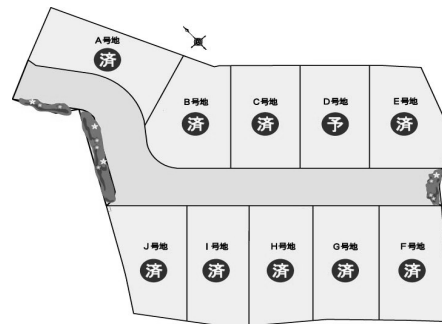


※バスは別荘イメージです



●写真はチェルシーフラワーショー2008、アーバングラデン部門ゴールドメダル受賞作品です。

住太郎ホームでは石原和幸氏(株風花代表)をガーデンプロデューサーに迎え、沖縄ならではの庭づくりを目指しています。



○ ラ・アシエンダ・ドス

物件概要

- ◇名称／ラ・アシエンダ・ドス
- ◇所在地／沖縄県那覇市銘苅3丁目17番地
- ◇交通／安岡中学校前バス停下車徒歩1分、都市モノレール古島駅徒歩7分
- ◇地域・地区／第1種低層住居専用地域・無指定
- ◇地目／宅地 ◇指定建ぺい率／50% ◇指定容積率／150% ◇私道負担／無し
- ◇敷地面積／172～201平方メートル（52.1坪～60.8坪）
- ◇建築面積／73～109平方メートル（22.2坪～32.9坪）
- ◇建築延床面積／128～185平方メートル（38.7坪～56.0坪）
- ◇分譲後の敷地の権利形態／52年一般定期借地権（賃借権）建築協定有
- ◇管理形態／入居後、所有者全員により管理組合を設立し、管理組合の自主管理
- ◇構造・規模／鉄筋コンクリート造地上2階建
- ◇総戸数／13棟
- ◇間取り／3LDK～4LDK
- ◇販売価格／4,599万円（税・保証金込）（内保証金1,426,800円）
- ◇借地料（年間）／386,880円
- ◇管理費用／月額5,000円（植木・警備費用等）
- ◇事業主／株式会社ジョイント



○ ラ・アシエンダ・トレス

物件概要

- ◇名称／ラ・アシエンダ・トレス
- ◇所在地／沖縄県宜野湾市宇宇地泊
- ◇交通／
- ◇地域・地区／第1種低層住居専用地域
- ◇地目／宅地 ◇指定建ぺい率／50% ◇指定容積率／150% ◇私道負担／無し
- ◇敷地面積／－
- ◇建築面積／－
- ◇建築延床面積／－
- ◇分譲後の敷地の権利形態／50年一般定期借地権（賃借権）建築協定有
- ◇管理形態／－
- ◇構造・規模／－
- ◇総戸数／4棟
- ◇間取り／－
- ◇販売価格／（例）3,795万円
- ◇借地料（年間）／－
- ◇管理費用／－
- ◇事業主／株式会社ジョイント

※ラ・アシエンダ・トレスについては、建売ではなく注文住宅の形をとっており、施主のライフスタイルに合わせた自由度の高い設計ができるようになっている。よって、物件概要としてとりまとめが不可であった。



● 県外の借地型戸建住宅供給（定期借地方式等）に関する情報収集

○ “神戸三田” 国際公園都市カルチャータウン学園 8 丁目

物件概要

- ◇名称 / “神戸三田” 国際公園都市カルチャータウン学園 8 丁目
- ◇事業名称 / 阪神間都市計画事業北摂地区新住宅市街地開発事業
- ◇所在地 / 三田市学園 8 丁目 11-8 他
- ◇交通 / JR 宝塚線「新三田」駅より神姫バス「学園 7 丁目」行き 19 分。「学園 7 丁目」バス停より徒歩 1 分
- ◇地域・地区 / 第 1 種低層住居専用地域・第 1 種高度地区
- ◇地目 / 宅地 ◇指定建ぺい率 / 50% ◇指定容積率 / 100% ◇私道負担 / 無し
- ◇敷地面積 / 295.20 m² ~ 434.72 m²
- ◇分譲後の敷地の権利形態 / 一般定期借地権、契約時より 51 年（建築期間中含む）
- ◇管理形態 / 居住者全員で管理組合を設立
- ◇総戸数 / 118 区画（約 150ha）
- ◇権利金 / 260 万円 ~ 420 万円
- ◇敷金 / 126,600 円 ~ 210,438 円
- ◇借地料（月額） / 21,100 円 ~ 35,073 円
- ◇事業主 / 兵庫県企業庁

兵庫県の定期借地
“神戸三田” 国際公園都市
カルチャータウン
学園 8 丁目
申込状況表

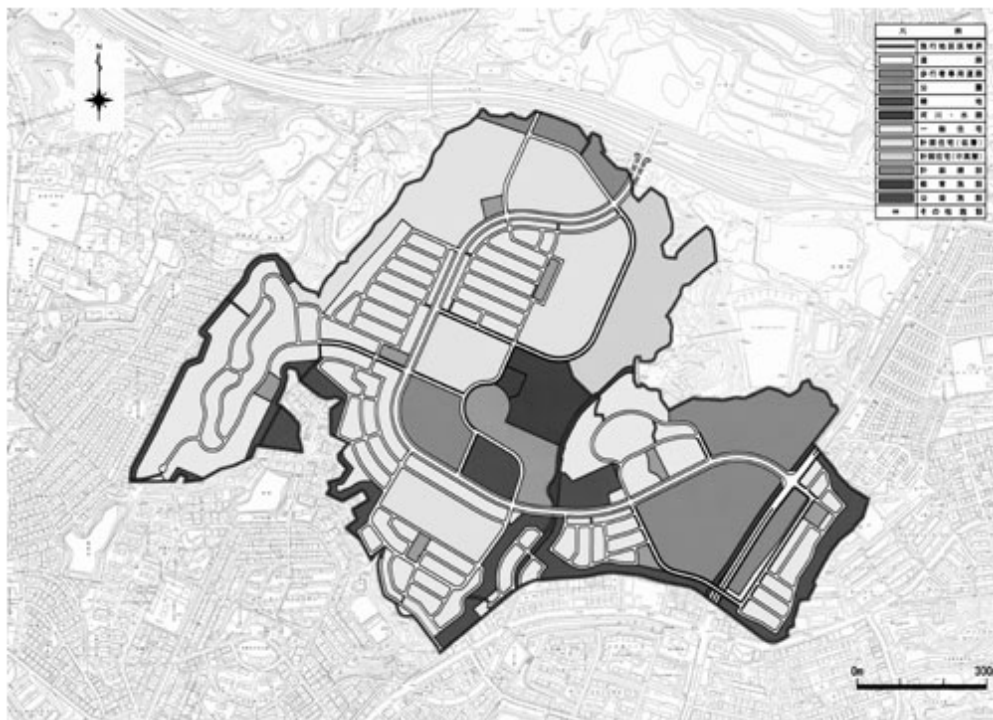


○ 神戸国際港都建設事業 学園南土地区画整理事業

物件概要

- ◇名称／“ガーデンシティ舞多間」(仮称)てらいけプロジェクト
- ◇事業名称／神戸国際港都建設事業 学園南土地区画整理事業
- ◇所在地／神戸市垂水区多間町(三宮の西方約14km)
- ◇地目／宅地 ◇指定建ぺい率／－ ◇指定容積率／－ ◇私道負担／－
- ◇敷地面積／363.70㎡(約110坪)～1,642.37㎡(約497坪)平均707.81㎡(約215坪)
- ◇分譲後の敷地の権利形態／一般定期借地権、契約時より51年(建築期間中含む)
- ◇管理形態／居住者全員で管理組合を設立
- ◇総戸数／約2,600戸
- ◇権利金／200万円～2000万円
- ◇敷金／126,600円～210,438円
- ◇借地料(月額)／4.4万円～12.8万円(保証金200万円の場合)
- ◇事業主／独立行政法人都市再生機構

土地利用計画図



○ 長岡ニュータウン青葉台

物件概要

- 名称／長岡ニュータウン青葉台
- 所在地／新潟県長岡市
- 交通／長岡市中心市街地から西へ約 10km 関越自動車道長岡インターチェンジ及び国道 8 号に隣接
- 敷地面積／245.87m²(74 坪)～375.31m²(113 坪)
- 分譲後の敷地の権利形態／宅地分譲又は一般定期借地権
- 開発面積／約 440ha(中央地区約 300ha、雲出地区約 60ha、才津地区約 80ha)
- 権利金／100 万円～5000 万円
- 借地料(月額)／保証金 100 万円・賃料 12,600 円～27,900 円
保証金 300 万円・賃料 6,900 円～22,400 円
保証金 500 万円・賃料 6,100 円～16,900 円
- 事業主／独立行政法人都市再生機構



分譲画地の概要

画地番号	画地面積(m ²)	坪換算(坪)	単価(円/m ²)	価額(円)	定期借地に係る保証金・賃料(月額)のパターン		
					保証金 100 万円の場合	保証金 300 万円の場合	保証金 500 万円の場合
10-13	276.41	83	38,500	10,641,000	21,300 円/月	15,800 円/月	10,300 円/月
10-17	339.79	102	34,000	11,552,000	21,200 円/月	15,700 円/月	10,200 円/月
10-18	245.89	74	37,100	9,122,000	17,100 円/月	11,600 円/月	6,100 円/月
10-19	245.88	74	38,100	9,368,000	18,200 円/月	12,700 円/月	7,200 円/月
10-20	245.87	74	37,800	9,293,000	17,800 円/月	12,300 円/月	6,800 円/月
10-21	323.89	97	36,400	11,789,000	23,100 円/月	17,600 円/月	12,100 円/月
10-22	319.88	96	37,100	11,867,000	23,800 円/月	18,300 円/月	12,800 円/月
10-23	276.64	83	39,100	10,816,000	22,400 円/月	16,900 円/月	11,400 円/月
10-24	277.25	83	39,100	10,840,000	22,400 円/月	16,900 円/月	11,400 円/月
10-25	277.77	84	39,100	10,860,000	22,500 円/月	17,000 円/月	11,500 円/月
10-26	358.09	108	34,400	12,318,000	23,300 円/月	17,800 円/月	12,300 円/月
10-27	375.31	113	35,100	13,173,000	25,500 円/月	20,000 円/月	14,500 円/月
10-28	301.29	91	38,800	11,690,000	24,300 円/月	18,800 円/月	13,300 円/月
10-29	301.18	91	38,800	11,685,000	24,200 円/月	18,700 円/月	13,200 円/月
10-30	333.85	100	39,100	13,053,000	27,900 円/月	22,400 円/月	16,900 円/月

用途地域／第 1 種低層住居専用地域(建ぺい率: 50%、容積率: 80%)

3. 都市拠点分野

1) 都市拠点開発の意義・効果の確認

- 那覇市の跡地利用による都市開発事例の分析により、都市拠点形成が人口・世帯増や市街化を促進する効果を確認

● 都市拠点形成による市街化促進調査

- ・新都心地区及び小禄金城地区において、都市拠点施設（公的施設、商業施設等）の立地前後の人口、世帯数の変化を整理し、都市拠点形成が市街化を促進させたかを調査。
- ・調査期間：土地区画整理事業開始～H19年
那覇新都心 H4～H19年
小禄金城 S60～H19年
- ・調査データ：
住民基本台帳 各年12月31日現在 人口・世帯数
- ・集計範囲（丁字名）：地区内に含まれる以下の丁字全体の面積とした。
（地区外部分が一部含まれる。）
那覇新都心 安謝（字安謝、安謝1丁目、安謝2丁目）、天久（字天久、天久1丁目、天久2丁目）、上之屋（字上之屋、上之屋1丁目）、泊（泊1丁目、泊2丁目、泊3丁目）、銘苅（字銘苅、銘苅1丁目、銘苅2丁目、銘苅3丁目）、安里（字安里、安里1丁目、安里2丁目、安里3丁目）、古島（字古島、古島1丁目、古島2丁目）、真嘉比（字真嘉比、真嘉比1丁目、真嘉比2丁目）、
小禄金城 赤嶺（字赤嶺、赤嶺1丁目、赤嶺2丁目）、小禄（字小禄、小禄1丁目、小禄2丁目、小禄3丁目、小禄4丁目、小禄5丁目）、田原（字田原、田原1丁目、田原2丁目、田原3丁目、田原4丁目）、安次嶺（字安次嶺）、金城（字金城、金城1丁目、金城2丁目、金城3丁目、金城4丁目、金城5丁目）
- ・拠点形成時期：
那覇新都心 H12年 共同利用義務街区への誘致企業の開業
小禄金城 H5年 ジャスコ那覇ショッピングセンター開店

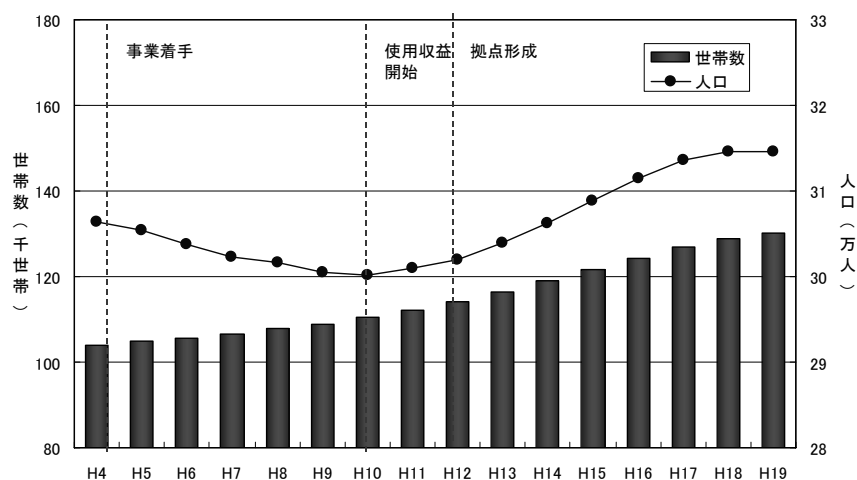
(1) 那覇新都心地区

- ・ 平成 12 年の拠点形成以降、那覇市の人口・世帯数共に増加している。
- ・ 都市拠点の形成後の新都心地区が、新たなまちとして機能し始め、那覇市の人口増加の受け皿となっている。

■ 那覇市の人口・世帯数の推移

万人、千世帯

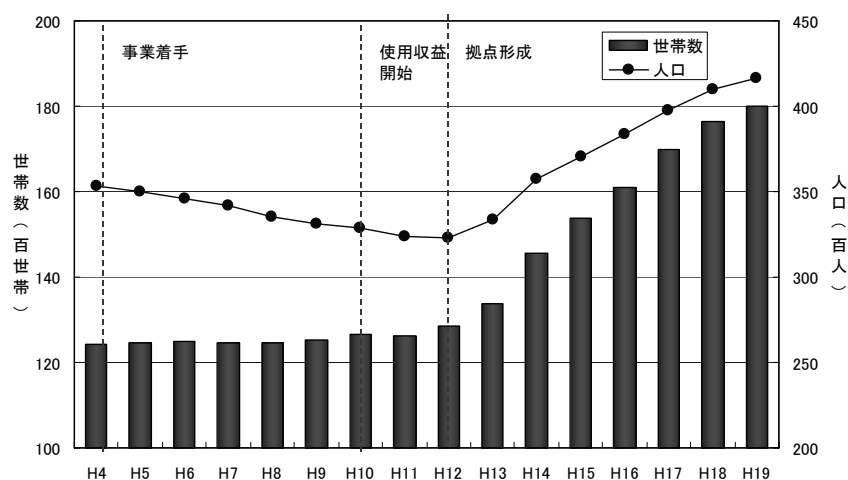
	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19
人口	30.6	30.5	30.4	30.2	30.2	30	30	30.1	30.2	30.4	30.6	30.9	31.1	31.4	31.5	31.5
世帯数	104	105	106	106	108	109	110	112	114	116	119	122	124	127	129	130



■ 那覇新都心地区の人口・世帯数の推移

百人、百世帯

	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19
人口	353	350	346	341	335	331	329	324	323	333	357	371	383	398	410	416
世帯数	124	125	125	124	125	125	127	126	128	134	145	154	161	170	176	180



(2) 小禄金城地区

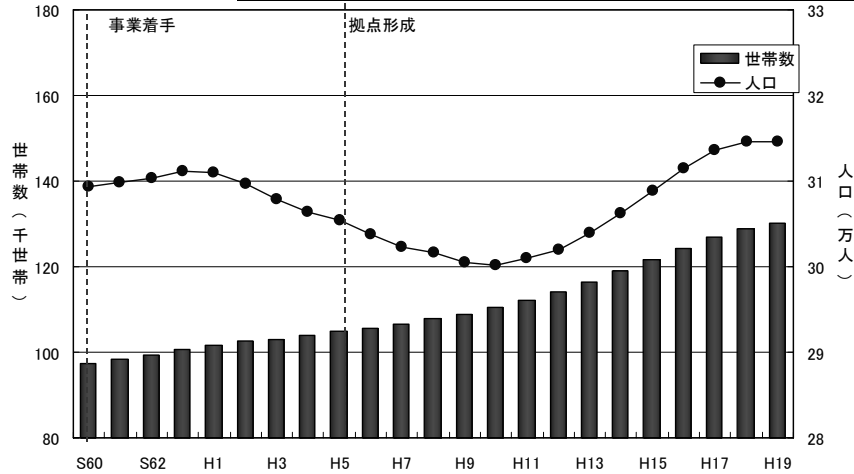
- ・平成5年の拠点形成後、那覇市の人口・世帯数共に減少しているが、小禄金城地区の人口・世帯数共に増加している。
- ・那覇市全体の人口・世帯の動向にかかわらず、都市拠点形成により地区の市街化が促進されている。

■ 那覇市の人口・世帯数の推移

	S60	S61	S62	S63	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9
人口	30.9	31	31	31.1	31.1	31	30.8	30.6	30.5	30.4	30.2	30.2	30
世帯数	97.5	98.4	99.3	101	102	103	103	104	105	106	106	108	109

万人、千世帯

H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19
30	30.1	30.2	30.4	30.6	30.9	31.1	31.4	31.5	31.5
110	112	114	116	119	122	124	127	129	130

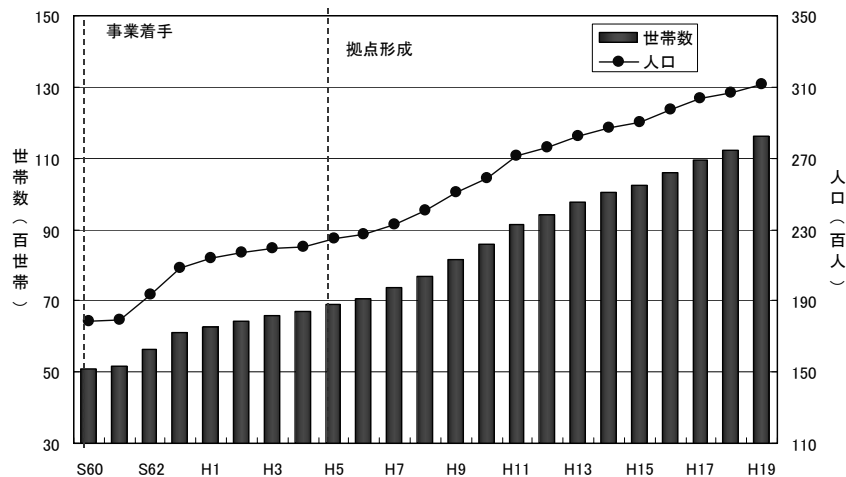


■ 小禄金城地区の人口・世帯数の推移

	S60	S61	S62	S63	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9
人口	178	179	193	209	214	217	219	220	225	227	233	240	251
世帯数	51	52	56	61	63	64	66	67	69	71	74	77	82

百人、百世帯

H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19
259	271	276	283	287	290	297	303	307	312
86	91	94	98	100	103	106	110	112	116



2) 大規模郊外ショッピングセンターとあわせた都市拠点開発の可能性

- 近年においては、大規模ショッピングセンターを中心とした都市拠点開発が多く見られ、普天間飛行場の跡地においても、新しい都市拠点形成に向けた舵取りを行なうためには、大規模ショッピングセンター開発の今後の動向を見究めることが重要
- とくに、長時間滞在を促進するための新たな集客施設の導入や地域への定着に向けた地域貢献等を模索する傾向が強まっていることに着目

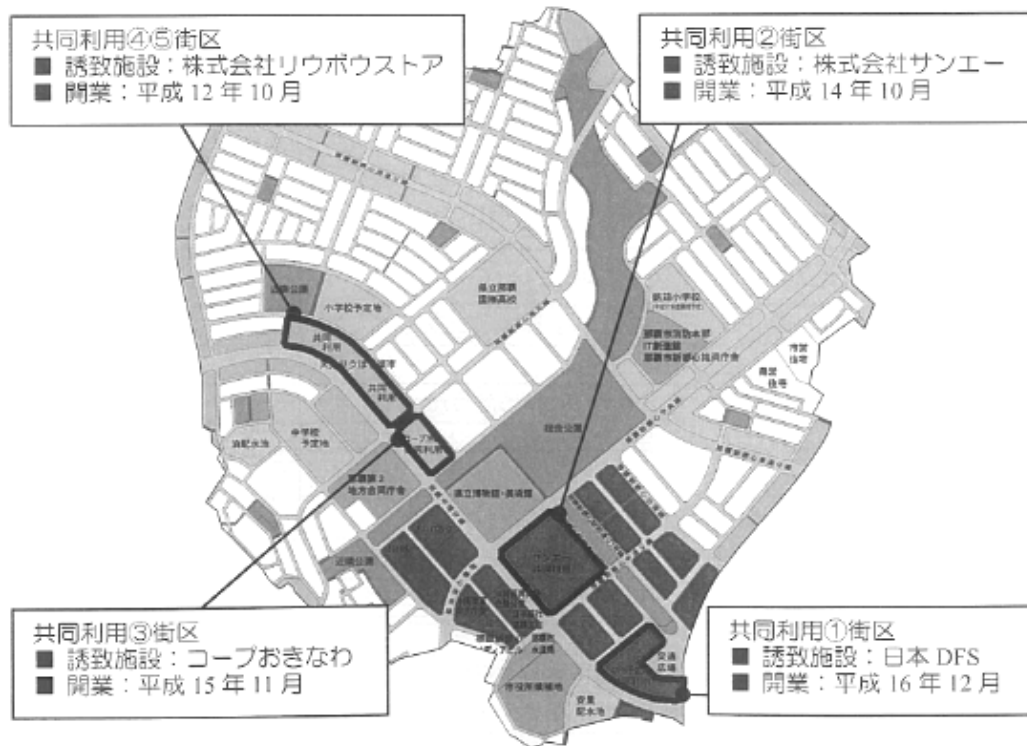
● 全国における大規模ショッピングセンターの立地状況

- 那覇新都心規模程度の商業施設の立地を想定し、全国の大規模ショッピングセンターの出店状況について調査（店舗面積 50,000 m²以上の店舗）。

→表「全国の店舗面積 50,000 m²以上のショッピングセンター一覧」参照

■ 那覇新都心地区 主な商業施設店舗面積

名称	店舗面積
サンエー那覇シティー（那覇メインプレイス）	32,312 m ²
天久りうぼう楽市 A,B 棟	20,119 m ²
DFS GALLERIA OKINAWA	9,311 m ²
コープあっぷるタウン	6,899 m ²
計	68,641 m ²



全国大規模商業施設事例一覧（店舗面積 50,000 m²以上を抽出）

No.	店舗名称	所在地	店舗面積(㎡)	延床面積(㎡)	延床率(%)	敷地面積(㎡)	開店日	テナント	建設業者	概要・経緯	区画整理	その他
1	1ワンクベール構	北海道 小樽市	96,000	391,400	100,000	1993年3月	タックティ	小樽ベビシティ開発	小樽ベビシティ開発	小樽港駅周辺地区十地区画整理事業、JTB北海道旅客鉄道貨物ヤード跡地を開発。	○	○
2	イオン秋田SC	秋田県 秋田市	53,213	65,619	118,876	1993年10月	中三	イオンモール構	イオンモール構	和野ニュータウン地区十地区画整理事業、中核商業施設として和野ニュータウン内に開発。	○	○
3	イオン山形長町東館・Pier2	宮城県 山形市太白区	54,167	133,847	33,000	1997年11月	西友	東洋エステートサービス構	東洋エステートサービス構	東北特殊鋼の本社工場跡地を開発。	○	○
4	イオンシテイ	神奈川県 横浜市中区	59,000	234,939	12,664	1999年10月	西武百貨店	ニューリアルプロバシラ構	ニューリアルプロバシラ構	東戸塚駅周辺による駅前再開発の跡地として開発。SCは東口開発のみ、西口では東戸塚西地区十地区画整理事業に合わせて東戸塚西地区計画(一部計画決定)に基づき開発。	○	○
5	イオンアークシティ	神奈川県 大和市	51,177	171,377	78,658	2001年11月	イオン	イオン・ホーヨーガー	イオン・ホーヨーガー	いすゞ車体加工工場跡地を開発。目的には大和市役所があり、連絡通路で結ばれている。	○	○
6	ハーパーセンター・藤沢・アリオ	千葉県 千葉市中央区	72,376	174,000	177,660	2005年4月	ハーパーセンター	ハーパーセンター	ハーパーセンター	川崎駅代田FENチー東日本製鉄跡地跡地を開発。	○	○
7	LAZONA川崎・商業施設	神奈川県 川崎市幸区	67,145	172,303	72,015	2006年9月	ビックカメラ	東芝不動産株、三井不動産株	東芝不動産株、三井不動産株	東芝川崎事業跡地跡地を開発。	○	○
8	TOKYO-EASY ぶんばと	千葉県 船橋市	116,879	232,000	171,000	1981年4月	日本イザラス	三井不動産株	三井不動産株	船橋ヘルスセンター跡地を開発。	○	○
9	イオンモール船田	千葉県 成田市	57,024	97,116	135,771	2000年9月	イオン	イオンモール構	イオンモール構	成田市土屋土地区画整理事業、中核施設として開発。	○	○
10	イオン千代田駅前ショッピングセンター	千葉県 八千代市	66,871	144,220	45,990	2005年4月	イオン	中央三井信託銀行	中央三井信託銀行		○	○
11	イオンモール川口キャラ	埼玉県 川口市	52,975	102,636	49,996	2000年11月	イオン	サイト構	サイト構	サイト構株式会社本社敷地内の工場跡地を開発。	○	○
12	イオン南和東ショッピングセンター	埼玉県 さいたま市緑区	50,593	98,282	119,484	2006年3月	イオン	イオンリテール構	イオンリテール構	南和東の岩槻駅前跡地の土地画整理事業、地区内にあるウイングシティの大型商業ゾーンに位置している。駅を共に反対側には埼玉スタジアム2002が整備された。	○	○
13	イオンモール水戸内原	茨城県 水戸市	52,000	151,689	125,992	2005年11月	イオン	イオンモール構	イオンモール構		○	○
14	イオンモール太田	群馬県 太田市	51,000	95,969	120,006	2003年12月	イオン	セブクリーニングシステム構	セブクリーニングシステム構		○	○
15	イオンモール高岡	富山県 高岡市	54,200	110,607	128,000	2002年9月	イオン	イオンモール構	イオンモール構	高岡市が新しい街づくり(総合計画)を進めている地域に立地。すでに複数の公共施設が設置されている。	○	○
16	尾上駅前	岐阜県 本巣市	57,693	115,800	195,000	2006年4月	ハロー	中央三井信託銀行	中央三井信託銀行	部勢駅前工事場の跡地を開発。	○	○
17	流石プラザ	静岡県 浜松市	51,394	101,294	100,000	2000年11月	赤松々本舗	三栄FV信託銀行、大和リース構	三栄FV信託銀行、大和リース構	日軍若狭花工場跡地を開発。	○	○
18	イオンモール浜松志保店	静岡県 浜松市	56,000	183,842	88,126	2004年8月	イオン	中央三井信託銀行	中央三井信託銀行		○	○
19	イオンモール岡崎	愛知県 岡崎市	65,285	162,079	91,558	1995年9月	イオン	日精紡績、イオンモール構	日精紡績、イオンモール構		○	○
20	イオンモール鈴鹿ベルシティ	三重県 鈴鹿市	53,620	118,163	161,115	1995年11月	メガスポート	イオンモール構	イオンモール構	カネホク繊維紡績工場跡地を開発。	○	○
21	マイカル桑名	三重県 桑名市	53,436	153,955	142,137	1995年3月	マイカル	三友不動産、新マイカル	三友不動産、新マイカル	大山西地区開発。	○	○
22	イオン神戸北	兵庫県 神戸市	50,000	131,746	114,622	2006年10月	イオン	イオンリテール構	イオンリテール構	北三宮住居付商業開発(開発)を補完するイオンリテールセンター構、東三宮部分の中核施設として開発。2008年に北三宮住居付商業開発(開発)も同センター構上層各テナントに開発。	○	○
23	イオンモール北九州	大分県 北九州市	51,000	156,642	139,822	2004年11月	イオン	イオンモール構	イオンモール構	大分市が整備を進めている国際ビジネス拠点(北九州タワー)内に開発。	○	○
24	イオンモール北九州	大分県 北九州市	55,000	175,000	58,000	2004年10月	イオン	住友信託銀行	住友信託銀行	新日本製鐵花田住宅跡地を開発。	○	○
25	マイカル茨木(茨木サテ)	大阪府 茨木市	50,690	83,700	146,424	2001年1月	マイカル	住友信託銀行	住友信託銀行	この土地は日本専売公社(現J)工場跡地を開発。	○	○
26	イオンモール伊丹テラス	兵庫県 伊丹市	52,024	152,500	61,319	2002年10月	イオン	三友FV信託銀行	三友FV信託銀行	東洋ゴム工業伊丹工場跡地を開発。	○	○
27	イオンモール藤沢	岡山県 倉敷市	53,726	139,183	146,693	1999年9月	メガスポート	中央三井信託銀行、イオンモール構	中央三井信託銀行、イオンモール構	クラシエ工場跡地を開発。	○	○
28	イオンモール広島府中・レイク	広島県 安芸郡府中町	64,500	218,000	114,000	2004年9月	イオン	キリンホールディングス構	キリンホールディングス構	キリンホールディングス工場跡地を再開発。	○	○
29	イオン・豊崎SC	宮城県 宮崎市	60,000	97,074	190,669	2005年9月	イオン九州	イオンモール構	イオンモール構	農地転用による開発。	○	○
30	おさき新都心センター(キハバさわぎビル)	大分県 大分市	64,505	100,483	142,000	2000年12月	トキハ	トキハ	トキハ	大分市種田新都心中心土地区画整理事業、市の推進する新都心構想に連動した街づくり計画。	○	○
31	イオンモール株本クラア	熊本県 上益城郡株本町31	59,000	104,000	224,000	2006年10月	イオン九州	イオンモール構	イオンモール構		○	○
32	イオンモール福岡ラカ	福岡県 糟屋郡粕屋町2-0	61,590	106,000	217,000	2004年6月	イオン九州	住友信託銀行	住友信託銀行	福岡市都市計画マスタープランにて都市基盤整備、一体的な土地利用を検討する地区と位置づけられ開発。	○	○
33	リアス&ショッピングウォーク	福岡県 糟屋郡久山町	52,962	66,062	274,000	1999年4月	ベスト電器	ベスト電器	ベスト電器	農村活性化土地利用構想もとに土地利用を切り開発。	○	○
34	イオンモール名取エアリ	宮城県 名取市	55,000	117,000	193,000	2007年2年	イオン	イオンモール構	イオンモール構	名取市南下土地区画整理事業、計画面積89.5ha、名取市下郷田跡土地区画整理事業14.5ha(ご開発)。	○	○
35	イオンつくば	茨城県 つくば市	84,766	124,250	145,584	2008年10月	カスミ	大和ハウス工業株	大和ハウス工業株	茨城県のつくば市葛城地区一体型住宅土地区画整理事業土地区画にて開発。	○	○
36	FCディビジョナル学園イオンパーク店	栃木県 宇都宮市	65,690	170,000	2003年7月	福田百貨店	福田百貨店	福田百貨店	複合型工業流通地テナントパーク宇都宮南内での開発。	○	○	

<計画の概要・経緯>

全国大規模商業施設事例一覧

(大は立地上上の店舗面積50,000㎡以上を抽出)

<計画の概要・経緯>

№	店舗名	所在地	店舗面積㎡	延床面積㎡	敷地面積㎡	開業日	テナント	建築物種別	概要・経緯	計画地その 他の 利用 状況
37	イオンモール羽生	埼玉県 羽生市	57,000	113,482	232,806	2007年11月	イオンモール	イオンモール棟	羽生・下川商業団地内の開発。	○
38	イオンモール越前レイクタウンSC	埼玉県 越谷市	130,995	364,040	261,633	2008年10月	イオン	イオンセンター棟、イオンモール棟	越谷市市街地再開発事業「越谷レイクタウン」を軸とした副都心再開発地区の中心に、日本最大級のショッピングセンター「イオンレイクタウン」を中心とした副都心再開発地区の開発。医療施設、直営・委託施設、その他各種店舗。	○
39	玉川高島屋SC	東京都 世田谷区	50,033	109,504		1989年11月	高島屋	複合開発棟	日本郵船・山工・高島屋が共同開発。武蔵野市および立川市において都市計画決定されている「村山工場跡地」に計画がなされている。複合開発による再開発事業。	○
40	イオンモール北武蔵野山手山コミュニ	東京都 武蔵野市	58,080	150,000	137,000	2006年11月	三越	住友信託銀行棟	日本郵船・山工・高島屋が共同開発。武蔵野市および立川市において都市計画決定されている「村山工場跡地」に計画がなされている。複合開発による再開発事業。	○
41	イオンモール日の出	東京都 西多摩郡日の出町	50,000	126,995	131,685	2007年11月	マイカル	イオンモール棟	三百軒松木上地区再開発事業。	○
42	ららばーと横浜	神奈川県 横浜市	59,473	226,611	102,002	2007年3月	イオン・ヨーカ堂	住友信託銀行棟	日本電気横浜事業場跡地を開発。大型マンションとの複合開発である。	○
43	エニクスエア	滋賀県 草津市	55,039	74,900		1996年3月	平和堂	緑野製菓工場跡地を開発。		○
44	イオンモール草津	滋賀県 草津市	60,000	177,389	165,410	2008年11月	マイカル	イオンモール棟		○
45	なんぼパークス	大阪府 大阪市	54,942	296,000	371,179	2003年10月	メカスポーン	南船場駅前近隣棟、御高島屋	大阪球場跡地を開発。	○
46	阪急西宮ガーデンズ	兵庫県 西宮市	71,000	246,000	71,000	2008年11月	阪急百貨店	阪急電鉄棟	阪急西宮スタジアム跡地を開発。	○
47	奈良ファミリー	奈良県 奈良市	54,480	117,162	58,026	1972年3月	近鉄百貨店	三菱ふく信託銀行棟		○
48	イオンモール橿原アルル	奈良県 橿原市	63,500	224,000	112,000	2004年4月	イオン	イオンモール棟	高田村材市場跡地を開発。	○
49	シーモール下関	山口県 下関市	54,000	108,994		1977年10月	下関大丸	下関商業開発棟、下関大丸	下関駅周辺駅前再開発事業の一環として、当時の国鉄下関駅の貨物11号跡地を開発。	○
50	ゆめタウン高松	香川県 高松市	54,590	98,314	87,800	1988年9月	イズミ	ゆめタウン		○

※●印は詳細調査事例

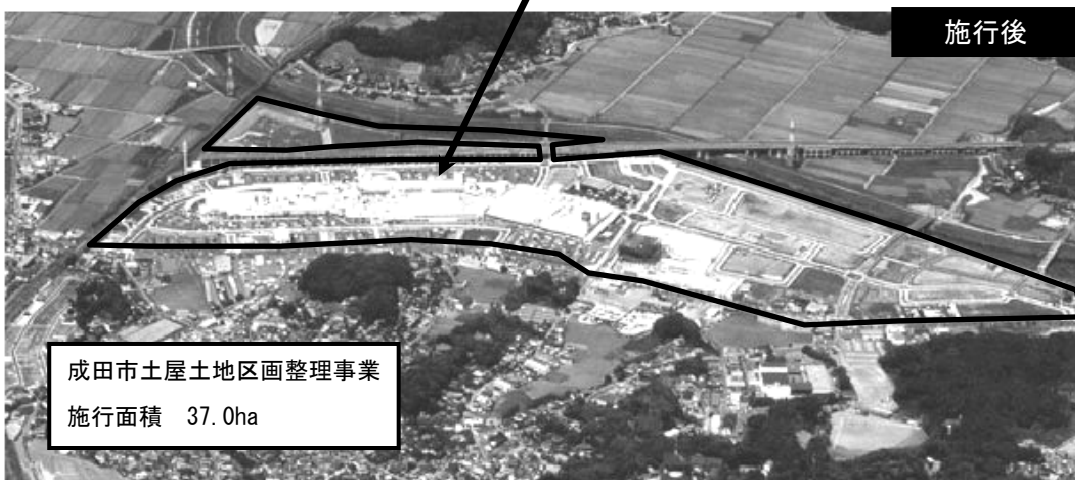
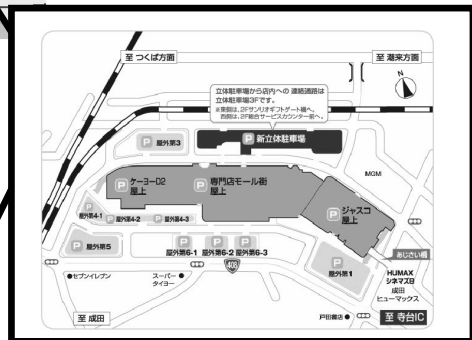
● 土地区画整理事業地内に立地する大規模ショッピングセンターの事例

① イオンモール成田（千葉県成田市）

- 店舗面積 57,024 m²
- 敷地面積 135,771 m²
- 開店日 2000年3月
- 区画整理事業 成田市土屋土地区画整理事業（2005.3 組合解散）
- 事業主体 成田市土屋土地区画整理組合



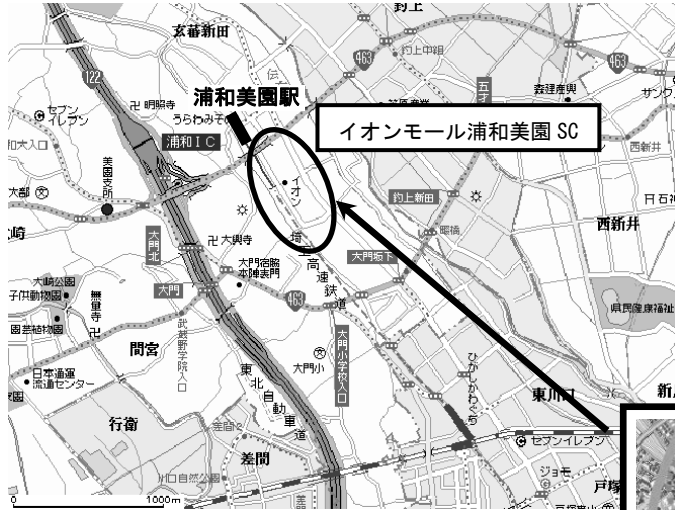
JR 成田駅・京成成田駅より北方約2 km、南東約 6 kmには新東京国際空港がある地域。
 空港関連の諸施設の設置などにより、国際空港都市にふさわしい市街地の発展を目的に区画整理事業が実施された。



成田市土屋土地区画整理事業
 施行面積 37.0ha

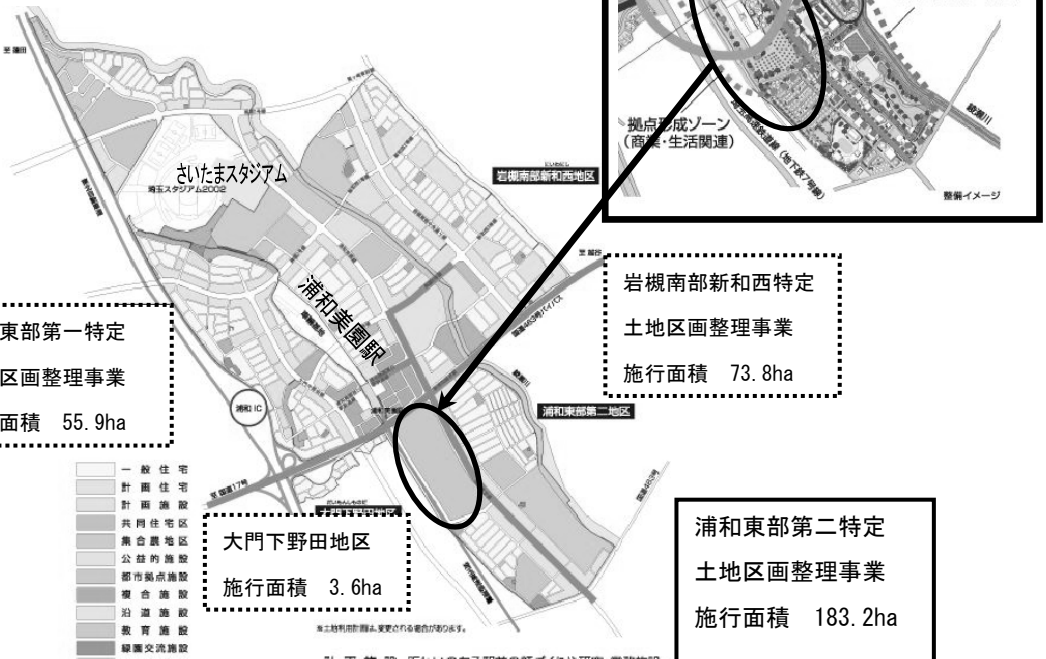
② イオンモール浦和美園ショッピングセンター（埼玉県さいたま市緑区）

- 店舗面積 50,593 m²
- 敷地面積 119,484 m²
- 開店日 2006年3月
- 区画整理事業名称 浦和東部第二特定土地区画整理事業（施行中）
- 事業主体 都市再生機構



埼玉高速鉄道「浦和美園」駅周辺地域は、四つの土地区画整理事業による「みそのウイングシティ」（総施行面積約320ha）として、駅及び、「埼玉スタジアム 2002」を核とした、都心アクセスに優れた人口約3万人規模の新都市整備が進められている。

「みそのウイングシティ」土地利用計画図



浦和東部第一特定土地区画整理事業
施行面積 55.9ha

岩槻南部新和西特定土地区画整理事業
施行面積 73.8ha

浦和東部第二特定土地区画整理事業
施行面積 183.2ha

- 一般住宅
- 計画施設
- 共同住宅区
- 集会所地区
- 公益的施設
- 都市拠点施設
- 複合施設
- 沿道施設
- 教育施設
- 緑地
- 線型交通施設
- 産業系施設
- 鉄道施設
- 河川・水路・調整池
- 公園・緑地
- 歩行者専用道路
- 寺社・墓地等
- 鉄塔・ポンプ場
- 地区内供用中の都市計画道路

大門下野田地区
施行面積 3.6ha

計画施設 賑わいのある駅前の新づくりや研究、業務施設、緑をテーマにした住宅等を誘導して、街の魅力付けを図るための用地

公益的施設 生活支援や地域交流など、地域住民のための施設を予定する用地

都市拠点施設 複合型広域商業施設などの大規模施設を誘導して、街の魅力付けを図るための用地

複合施設 駅前で商業、業務、住宅等が複合する施設が想定される用地

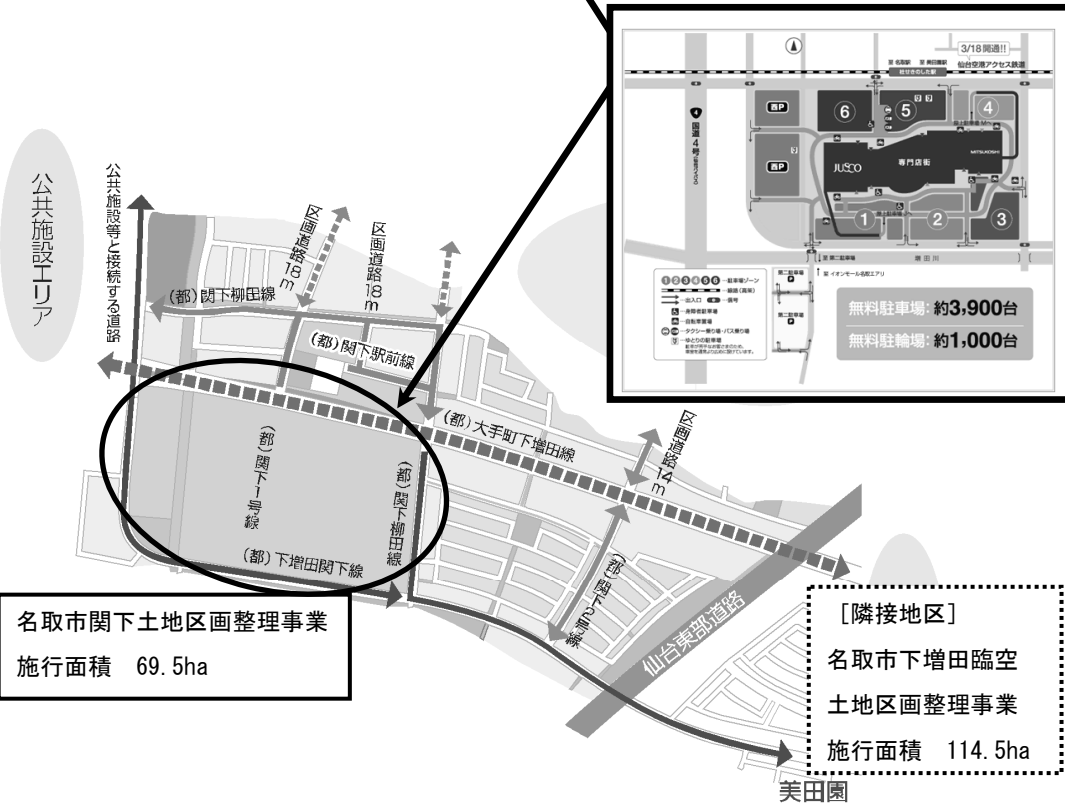
線型交通施設 斜面緑地と公園の連携を図り、自然学習施設やレクリエーション活動等を促進する施設を誘導して、街の魅力付けを図るための用地

③ イオンモール名取エアリ（宮城県名取市）

- 店舗面積 55,000 m²
- 敷地面積 158,000 m²
- 開店日 2007年2月
- 区画整理事業名称 名取市関下土地区画整理事業（施行中）
- 事業主体 名取市関下土地区画整理組合（業務代行 西松建設）
- 施設用地の種類 換地（地権者より借地）



仙台空港から名取駅を結ぶ
仙台空港アクセス鉄道を中
心とした「仙台空港臨空都
市」構想の実現に向けた整備
が進められている。



名取市関下土地区画整理事業
施行面積 69.5ha

[隣接地区]
名取市下増田臨空
土地区画整理事業
施行面積 114.5ha

④ イーアスつくば（茨城県つくば市研究学園都市）

- 店舗面積 84,766 m²
- 敷地面積 145,384 m²
- 開店日 2008年10月
- 区画整理事業名称 つくば市葛城地区一体型特定土地区画整理事業（施行中）
- 事業主体 都市機構
- 施設用地の種類 保留地（買収）
- 誘致方法 UR主催事業コンペ



本地区は、つくば市中心部に隣接し、H22年にはつくば市新庁舎が移転、研究学園都市の副都心機能を担う生活と仕事に関わるサービスが集まる「複合市街地」としての整備が進められている。



— 凡例 —

- 商業・業務施設
- 小規模商業街区
- 誘致施設
- 沿道サービス街区
- 計画住宅
- 一般住宅
- 共同住宅区
- 民有緑地（宅地一体型）
- 民有緑地（緑地安全型）
- 大規模緑地・宅地緑地
- 教育施設
- 集合農地区
- 神社・寺院・墓地
- 公園
- 緑地
- 調節（整）池
- 河川水路、湖沼
- 都市運営施設
- 道路
- コミュニティ道路
- 歩行者専用道路
- 鉄塔用地
- 圏央道
- つくばエクスプレス
- 施行地区界

つくば市新庁舎予定地
約 7.5ha
H22 開庁予定
鉄筋コンクリート 7階

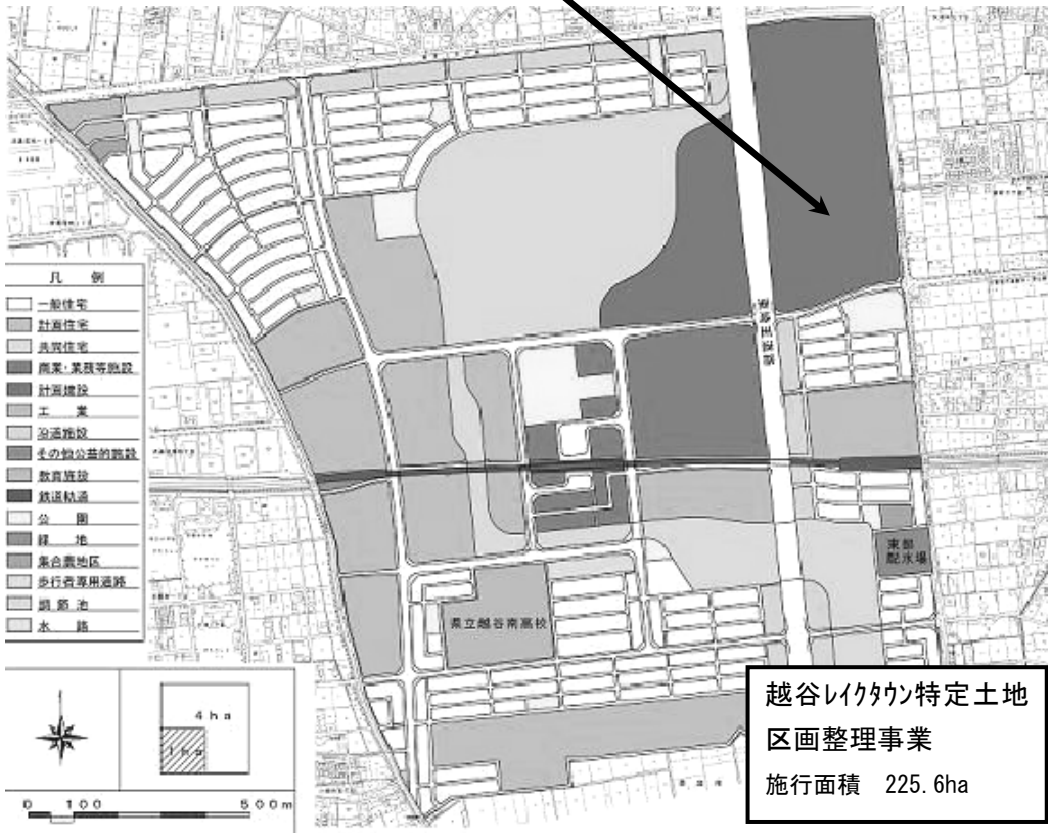
つくば市葛城地区
一体型特定土地区画整理事業
施行面積 484.7ha

⑤ イオン越谷レイクタウン（埼玉県越谷市）

- 店舗面積 130,995 m²
- 敷地面積 261,633 m²
- 開店日 2008年10月
- 区画整理事業名称 越谷レイクタウン特定土地区画整理事業
(施行中)
- 事業主体 都市再生機構
- 施設用地の種類 保留地(買収)
- 誘致方法 UR主催事業コンペ



本地区は、越谷市の東南部に位置し、市の中心核である越谷駅周辺・南越谷駅周辺を補完する副次核の一つ。この事業は、河川事業（調節池）と土地区画整理事業による新市街地整備を一体的に進めるものであり、全国初のモデル的なまちづくりを目指している。



● 大規模ショッピングセンター開発の動向調査

- ・ 大規模ショッピングセンターは、地域社会において、優れた商品サービスなどを提供すると共に、安心・安全な空間や、心の暖まるサービスやエンターテイメントなどの提供により多くの市民の支持を受けてきた。一方で、地域社会や市民に対して様々な影響を与える存在となっており、より、地域市民の共感や支持を得ることが不可欠となっている。このため、地域市民の一員として、地域の発展やよりよいまちづくりへの寄与・貢献に向けた、各店舗による様々な取り組みが行われている。
- ・ また、集客力を高める基本的な機能・要素として、施設規模、核店舗の業態、専門店舗数、駐車場台数などが集客を支えることとなるが、基本的機能・要素のみでは高い集客力を持つことが難しくなっており、新たな集客機能の導入を模索する動きが見られている。そのひとつとして、都市観光やリゾート的な集客施設を併設した店舗の開業がみられる。

① 地域貢献にかかる業界の取組み

- ・ (社)日本ショッピングセンター協会では、地域社会への貢献と地域の活性化に向け、より実効性の高い取組みとするために、ショッピングセンター業界の参考や指標となる「ショッピングセンターの地域貢献ガイドライン」を平成19年1月に策定した。ガイドラインの策定にあたり、平成18年8月に会員企業を対象に「ショッピングセンターの地域社会への貢献」についてのアンケートを実施し、ガイドラインづくりの参考とした。以下にアンケート調査結果を示す。

<参考資料>

「SCの地域社会への貢献」についてのアンケート調査結果について

平成18年8月に実施した「SCの地域社会への貢献」についての会員企業(デベロッパー)へのアンケート調査概略は以下の通りであるが、これら取組みを本ガイドラインづくりの参考とした。

(1) SCが地域貢献として多く取組んでいるのは、「地域イベントへの協力」(45.0%)

- ・ 「地域イベントへの協力」45.0%、「SCの商機能、魅力による貢献」35.0%、「SC内施設の提供、貸し出し」27.5%が上位に挙げられる取組みとなっている。
- ・ 地域イベントへの協力は、地元主催のイベント(祭り、盆踊り、花火)等への協力、会場提供、協賛広告、協賛金(寄付)の供出等となっている。

(2) まちの顔となる商機能の充実や魅力の発揮も、地域貢献と捉えている(35.0%)

- ・ 「SCの商機能、魅力による貢献」は、内容的には、強い集客力による地域活性化や流出阻止への貢献、高感度なMDや地域に合わせたMDサービスの提供等が挙げられている。
- ・ また、まちの顔や、地域の新しい玄関口としての機能を果たすべく取組んでいるという回答もみられた。

(3)地域のボランティア活動や地域団体への参画に、約30%強が取組んでいる。

- ・ボランティア活動としては、地域の清掃、募金活動、街の玄関口として駅前浄化、不法駐輪排除、献血活動等の取組みが挙げられている。

地域貢献の活動	件数	80社シェア
地域イベントへの協力	36	45.0%
SCの商機能、魅力による貢献	28	35.0%
SC内施設の提供、貸出し	22	27.5%
ボランティア活動	13	16.3%
地域団体への参画	12	15.0%
教育関係への協力	8	10.0%
文化活動、催事	7	8.8%
雇用の創出	6	7.5%
環境対応	6	7.5%
少子高齢社会対応	5	6.3%
公共施設の設置	5	6.3%
情報発信	5	6.3%
防犯、防災、安全	4	5.0%
その他	8	10.0%

(4)「雇用の創出」「環境への対応」「少子高齢化社会への対応」等、これからの地域社会の課題に対応した取組みも、それぞれ6～7%と目立たないものの取組みが始まっている。

- ・「雇用の創出」(7.5%)は、雇用機会の提供、テナントへ地元雇用の要請や地元事業者のテナント誘致等の取組みが挙げられている。
- ・「環境への対応」は、環境負荷の軽減、環境浄化パトロール、リサイクル、グリーン購入、CO2削減、ユニバーサルデザインの普及協力等の取組みが挙げられている。
- ・「少子高齢化社会への対応」(6.3%)は、子育て支援施設の開設、クリニック(休日営業)、こども110番の家への参画、バスによる高齢者等の中心部輸送等の取組みが挙げられている。

(5)「防犯、防災、安全」(5.0%)は、施設だけではなく、地域や周辺まで拡大した取組みとなっている。

- ・交通安全、防犯キャンペーン、大規模災害時の地域協力体制の確立、街路ライトアップの協賛等の取組みが挙げられている。

(※本アンケート調査は、平成18年8月、日本ショッピングセンター協会「公共政策委員会」とSC経営士会「まちづくり委員会」で実施した。アンケートは回答80社による複数回答)

② 地域貢献取組み事例

- ・ 地域貢献への各種取組みを通して、来店目的の多様化・頻度の向上、地域での施設支持率の向上、イメージアップを図っている。

取組み内容	参考事例
サービス提供を通じた暮らしの総合的サポート	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共公益施設の導入（医療・福祉・学習・行政サービス等）
地域環境との共生、安全性・快適性の維持・管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ リサイクル推進拠点としての役割 ・ 災害時の防災拠点としての役割
地域経済及び地域商業への発展の寄与	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地元経済団体や近隣商店街等とのイベント協力、協賛、場所の提供 ・ 地元産品コーナー設置による地産地消への協力 ・ 起業家のためのインキュベート（チャレンジショップ） ・ SCが有する運営手法や人材ネットワークを活用した地域商業活性化への協力
地域住民の働く場の提供と雇用の創出	<ul style="list-style-type: none"> ・ 社員やパート・アルバイトの採用 ・ 高齢者の雇用
地域のまちづくりへの協力と貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の祭りや行事への協力 ・ 地域ボランティアへの参加（地域の清掃、募金活動、献血活動等）
環境対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 緑化推進 ・ 太陽光発電 ・ ごみ減量、リサイクル推進

イ) カリーノ宮崎／宮崎市（366,897人）～公共公益施設の導入

- ・ 宮崎市の都心に立地していた旧寿屋宮崎店の閉店を経て、従来の量販店スタイルから公共公益施設と業務施設を導入した複合商業施設として再生。
- ・ 4～5Fには市が誘致に成功したデルコンピューターのコールセンターが入居している。
- ・ 8階の「中心市街地コミュニティスペース・ガガエイト」には市民生活を様々な面でサポートする公共公益機能が設置されている。具体的な施設内容は下記のとおり。

コミュニティホール、ワークルーム、シアター	市民の各種展示会・発表会等ギャラリー、発表会、会議・研修等の場として広く市民に貸し出している。
キッズルーム	子どもの一時的預かり（有料）・遊び場・親同士の交流の場・読み聞かせなど、子育て支援スペース。
宮崎大学サテライト・オフィス	公開講座・セミナー・研究発表・市民のまちづくりサロン・学生によるサテライト研究室・大学生のまちなかゼミ・意見交換コーナーなど。
IT（パソコン）コーナー	情報の提供として、パソコンを設置。
カウンセリングルーム	まちの保健室[血圧測定、病気の悩みなど]、女性の相談[DV など行政相談[行政への相談、年金、税金、道路、苦情、要望など]。]
市役所コーナー	情報端末キヨスクを稼働させ市の提供を行っている。
宮崎県就職相談支援センター	「ヤング JOB サポートみやざき」…若年者の就職に関する相談受付、「宮崎県ふるさと雇用情報センター」…U ターン就職に関する求人求職情報を提供、「宮崎家内労働相談窓口」…内職の紹介や斡旋。
（財）宮崎県国際交流協会	国際交流事業の企画・実施、国際交流・協力活動等の情報の提供、県民と外国人との交流推進、住外国人に対する支援等を行う。

施設概要（HPより）




ロ) イオン越谷レイクタウンSC/埼玉県越谷市(204,675人)～環境への取り組み

- ・ イオンレイクタウンはエコロジーに関して本格的に取り組んだSCで、具体的な取り組みは下記のとおり。イオングループでは、開業前に植樹活動を行うなど、環境負荷軽減への取り組みを通して地域環境との共生を図っている。

ソーラーパネル	設置されたソーラーパネルの合計面積は、国内商業施設最大の4,000㎡。瞬間最大発電量は487kw、年間約41万kwhの太陽光発電を行う。これにより削減されるCO2排出量は年間約175トンに相当する。
壁面緑化・緑化タイル	建物の一部を壁面緑化することで、室内温度を快適に保ち、CO2排出量の削減につながる。
ハイブリッドガスエコシステム	6基のコ・ジェネレーションシステムの内1基に、国内初の「ハイブリッドガスエコシステム」を導入している。通常のコ・ジェネレーションシステムより効率の良い施設内冷房が可能になる。このシステム導入を含め、熱源システム全体で削減されるCO2排出量は、約6,500トンにも及ぶ。
電器自動車急速充電ステーション	国内商業施設として初めて、電気自動車用の急速充電ステーションを設置している。また電動バイクも同様に、11基設置している。買い物中の30分程度で、満充電時の約80%(120km)走行可能な充電が可能。
エコ活動シンボルスペース	「Act Green room」には、地域の方々によるコミュニティアート作品展示から、地球規模のエコ情報まで、幅広い15種類のコンテンツを展示。地球温暖化や環境保全をテーマとした短編映像やイオンレイクタウンが展開するさまざまなエコの取り組みをまとめた映像も配信している。

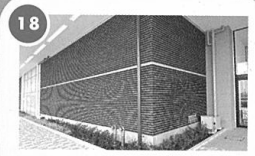
エコに関する取り組み(パンフレット、HPより)

17




ソーラーパネル
日本のお店でいちばん大きなソーラーパネルは、なんとオリンピックプール4面ぶん！1年で40万キロワットも電気をつくれるんだ。

18




へきめん緑化 & 緑化タイル
夏はすずしく、冬はあたたかい！外のかべに生えてるたくさんのグリーンは、お店の中のエアコンの使用量を減らしてくれるよ。

19

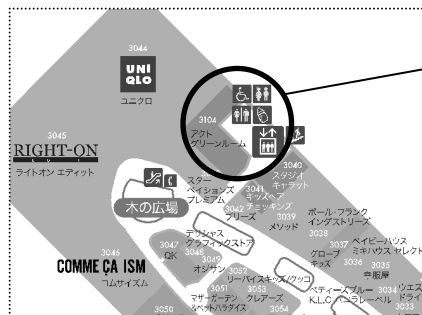


ハイブリッドガスエコシステム
ガスで発電した電気の一部を使って、お店をすずしくできる日本初のシステム。CO2のはいしゅつ量をすくく減らすことができるよ。

20



電気自動車 高速充電ステーション
日本のお店で初めての、電気自動車用の充電ステーションです。30分の充電で120km走るんだって！すごいなあ。



Act Green room(エコ活動シンボルスペース)

③ 都市観光、リゾートとしての魅力づくりを行なっている事例

名称	アーバンドッグ ららぽーと豊洲	キャナルシティ 博多	イーアスつくば	ハービスプラザ エント	東京ミッドタウ ン	
特色	文化・芸術・教育機能を導入し、都市型生活者を集客	テーマ型飲食街、シネコン等の導入により、エンターテインメント性を強化	学術研究都市という立地を活かして未来型産学連携企業を誘致	大都市都心という恵まれた立地において文化・芸術機能を強化し、商業機能とアート、エンターテインメントを融合	商業施設や劇場、ホテル、オフィス等を複合。大都市都心における高質な街空間を創出	
所在地	東京都江東区	福岡市博多区	茨城県つくば市 研究学園	大阪市北区	東京都港区	
開業年月	06.10	96.04	08.10	04.11	07.04	
都市人口	江東区 420,845人	博多区 195,711人	200,528人	北区 100,385人	港区 185,861人	
施設 規模	敷地面積	67,499 m ²	34,715 m ²	145,384 m ²	9,600 m ²	102,000 m ²
	店舗面積	48,211 m ²	42,508 m ²	84,766 m ²	27,624 m ²	18,193 m ²
	延床面積	165,037 m ²	234,501 m ²	124,250 m ²		569,000 m ²
	駐車台数	1,750台	1,302台	3,700台		124台
導入機 能	劇場・ホール		●		●	●
	ミュージアム	●				●
	ライブハウス				●	
	学術研究施設			●		
	ホテル		●			●
	テーマ型飲食 店街		●			
	テーマ型施設	●		●	●	
		子供向け就業体 験施設		産直市場	大型楽器専門店	
その他	● インターネット 放送局	● ショールーム、 オフィス	● 結婚式場、サテ ライト放送局		● メディカルセン ター、オフィス	

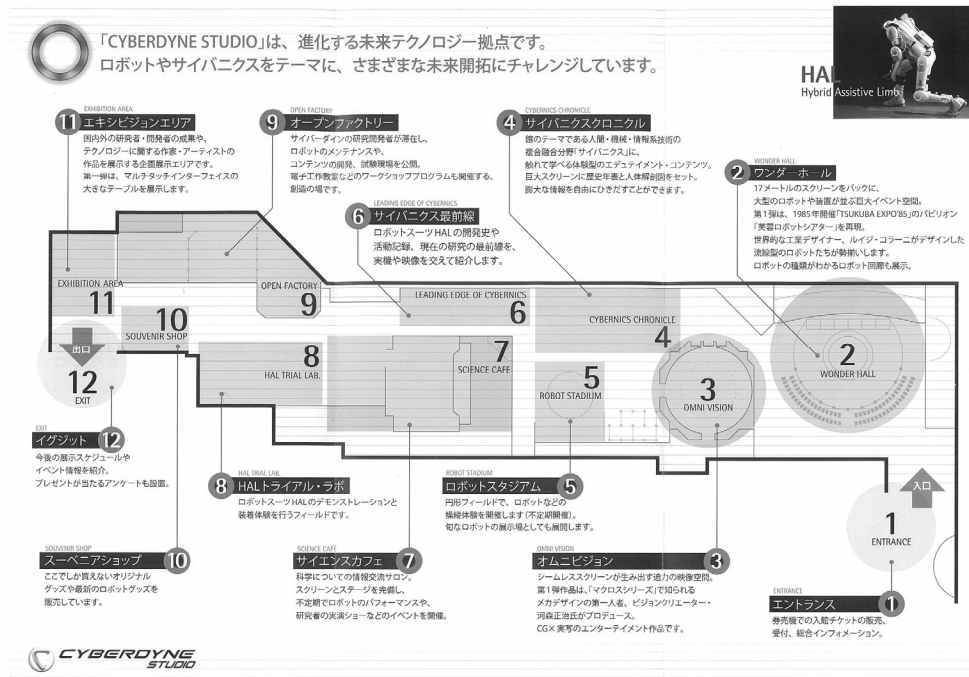
イ) イーアスつくば

- ・ 茨城県の「つくば市葛城地区一体型特定土地区画整理事業」土地分譲にて開発。つくば市研究学園にある郊外型の複合型ショッピングセンター。
- ・ 学術研究施設の「サイバーダイナスタジオ」は、介護・福祉用自立支援ロボットスーツ「HAL」の研究・開発を手がけている介護ロボットメーカーによる体感型の展示・学習施設を併設している。

イーアスつくば全景



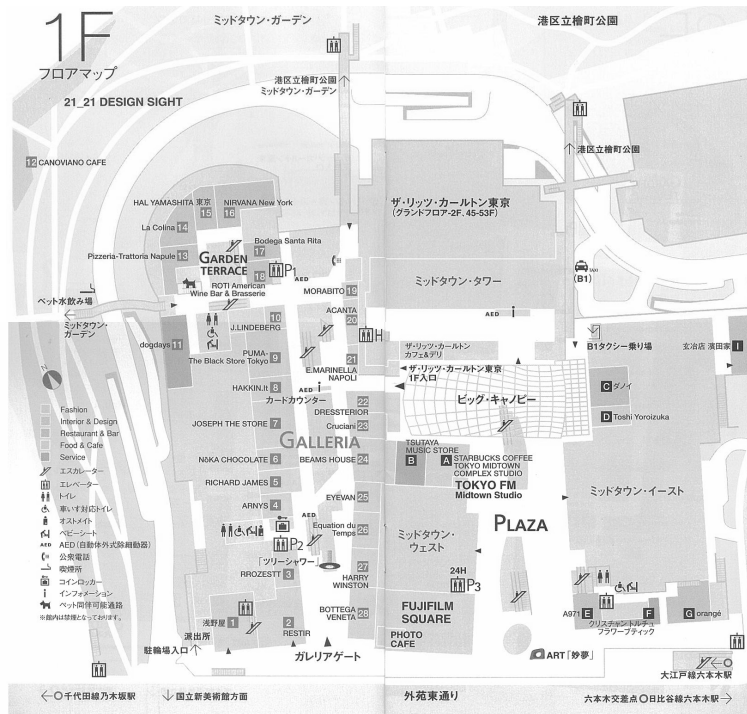
サイバーダイナ部分のフロアガイド及び概要（ガイド資料より）



□) 東京ミッドタウン

- ・ 三井不動産主体で東京都港区赤坂九丁目にあった旧防衛庁跡地の再開発計画により誕生した複合施設。商業施設、ホテル、オフィス等から構成される複合施設。ホールは大小2つの多目的ホールからなる。
- ・ ホテルは外資系の高級ホテル「リッツカールトン東京」で、ウエディングやバンケット、会議等にも対応。
- ・ ミュージアムは「サントリー美術館」と「21_12 デザインサイト」。21_12 デザインサイトは有名デザイナーがディレクターとなり、テーマ性のある展覧会を開催している。
- ・ メディカルセンターには各種クリニック、検診センター等がある。

東京ミッドタウン フロアガイド (パンフレットより)



21_12 DESIGN SIGHT TEL.03-3475-2121
MAP/SP 開館時間:11:00~20:00* 休館日:火曜*
※展示内容により異なります。



21_12 DESIGN SIGHTは日常的な出来事や物事に目を向け、デザインの視点から様々な発見や提案を行っていく場所です。三宅一生・佐藤卓・深澤直人の3デザイナーがディレクターとなり、アソシエイトディレクターの川上典孝とともにテーマ性のある展覧会を開催するほか、訪れる人々がデザインの楽しさに触れたり、驚きに満ちたデザイン体験ができる場になるよう、さまざまなプログラムを開催していきます。

Tokyo Midtown Design Hub TEL.03-6743-3773
ミッドタウンタワー5F MAP/10P
TEL.03-6743-3773

財団法人日本産業デザイン振興会、社団法人日本グラフィックデザイナー協会、九州大学・芸術工学東京サイト、海外のデザイン研究教育機関による「インターナショナル・デザイン・リエゾンセンター」の4者からなる東京ミッドタウン・デザインハブは、デザインプロモーション機関とクリエイター、国内外の学術機関が連携する世界でも類を見ないデザイン情報の集積、発信の拠点です。企画展示や年間を通じて開催するセミナー、ワークショップ

サントリー美術館 TEL.03-3479-8600
MAP/SP

人と美の新しい関係をひらく

1961年の開館以来、絵画、陶磁、漆工、ガラスなど魅力あふれる企画展を通して、「生活の中の美」を多くの方にお伝えしてきたサントリー美術館。緑あふれる環境の中、自癒を思わせる外観の美術館では、モダンな和の空間で新しい美の発見、出会いを体験いただけます。

開館時間:10:00~18:00(日・月祝)
10:00~20:00(水~土)
休館日:毎週火曜日、1月1日、展示替期間

shop × cafe ショップ バイ カフェ

本物の美を堪能した後に、その余韻を求めながらくつろぐ shop × cafe。日本で古くから愛されてきた品々に今日の感覚を加えた商品を取り揃えたショップと、季節感や展示企画と連動したメニューで人々を和ませるカフェ(不室屋)が相乗的な楽しみを提供します。

開館時間:10:00~21:00
※休館日:1月1日



3) 市民センターづくりの方針の取りまとめに向けた情報収集

- 計画的な用地確保により、行政サービス機能を集約し、市民の利便性を高める取り組みが行なわれているケースは多く、宜野湾市においても、普天間飛行場の跡地に用地を確保し、市庁舎を中核とした市民センターを整備する必要性と効果について確認

● 市役所を計画的に立地させた事例の収集

- ・ 宜野湾市の類似団体において、土地区画整理事業地内に市役所を立地させた都市を調査。
- ・ 電話による聞き取り調査の結果、10 団体をリストアップ（「類型Ⅱ-3の都市における市役所の立地状況調査（区画整理事業地内の有無）」を参照）
- ・ 上記の団体の内、以下の3団体については、土地区画整理事業と市役所の立地状況について詳細に調査

■ 詳細調査 類似団体

類型Ⅱ-3の都市名	土地区画整理事業内容		
	名称	施行者	時期
茨城県牛久市	牛久駅東特定土地区画整理事業	市	S56~H7
福井県敦賀市	松島地区土地区画整理事業	市	S45~S63
福岡県太宰府市	観世音寺土地区画整理事業	市	S52~H13

※類似団体：平成 17 年度公共施設状況調（総務局自治財政局）による類型Ⅱ-3 に分類される団体

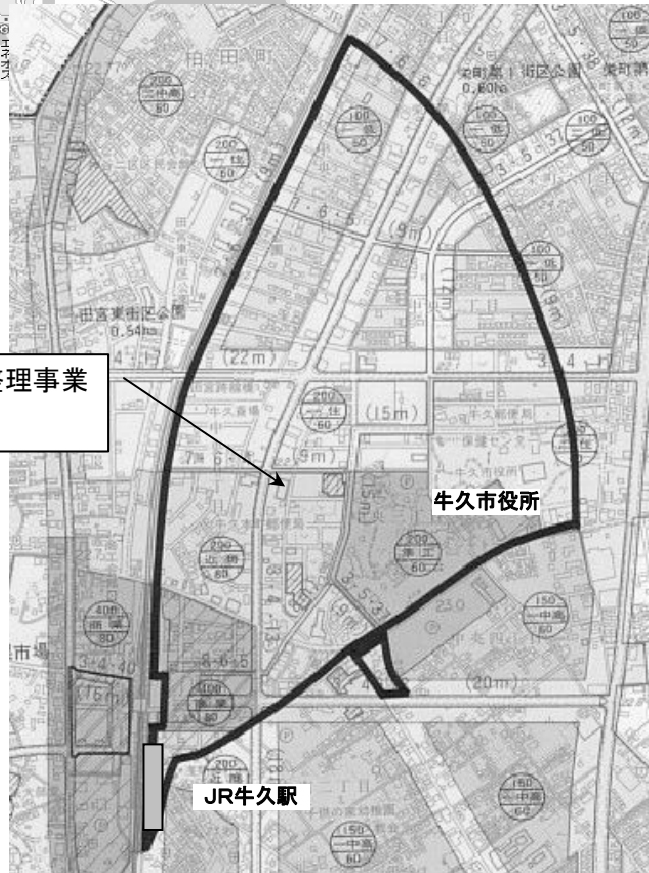
● 類型Ⅱ-3の都市における市役所の立地状況（区画整理事業地内の有無）

	類型Ⅱ-3の都市名	区画整理事業地内の有無		
		名称	施行者	時期
1	北海道千歳市	千歳第一地区土地区画整理事業	組合	S17
2	北海道登別市	幌別地区土地区画整理事業	町	S32~S42
3	北海道北広島市	—	—	—
4	宮城県塩竈市	—	—	—
5	宮城県多賀城市	不明		
● 6	茨城県牛久市	牛久駅東特定土地区画整理事業	市	S56~H7
7	埼玉県蕨市	—	—	—
8	埼玉県志木市	—	—	—
9	埼玉県和光市	—	—	—
10	埼玉県桶川市	—	—	—
11	埼玉県久喜市	—	—	—
12	埼玉県北本市	—	—	—
13	埼玉県蓮田市	—	—	—
14	埼玉県鶴ヶ島市	—	—	—
15	千葉県四街道市	—	—	—
16	東京都国立市	立川都市計画国立土地区画整理事業	住宅公団	S40年以前
17	東京都福生市	牛浜志藻本町地区区画整理事業	組合	S24.6.11（換地）
18	東京都狛江市	—	—	—
19	東京都東大和市	—	—	—
20	東京都清瀬市	—	—	—
21	東京都稲城市	中央地区土地区画整理事業	市	S50~H4
22	神奈川県逗子市	—	—	—
23	神奈川県伊勢原市	—	—	—
● 24	福井県敦賀市	松島地区土地区画整理事業	市	S45~S63
25	静岡県伊東市	—	—	—
26	愛知県尾張旭市	—	—	—
27	愛知県日進市	—	—	—
28	京都府向日市	—	—	—
29	京都府長岡京市	—	—	—
30	京都府京田辺市	—	—	—
31	大阪府泉大津市	—	—	—
32	大阪府泉佐野市	—	—	—
33	大阪府高石市	—	—	—
34	大阪府藤井寺市	—	—	—
35	大阪府大阪狭山市	—	—	—
36	大阪府阪南市	—	—	—
37	兵庫県芦屋市	—	—	—
38	奈良県香芝市	—	—	—
39	福岡県田川市	—	—	—
40	福岡県筑紫野市	—	—	—
41	福岡県大野城市	春日原土地区画整理事業	県	S17~S32
● 42	福岡県太宰府市	観世音寺土地区画整理事業	市	S52~H13
43	佐賀県鳥栖市	—	—	—
44	鹿児島県奄美市	第二次土地区画整理事業	公共団体	S41~S42

※●印は詳細調査都市

① 茨城県牛久市

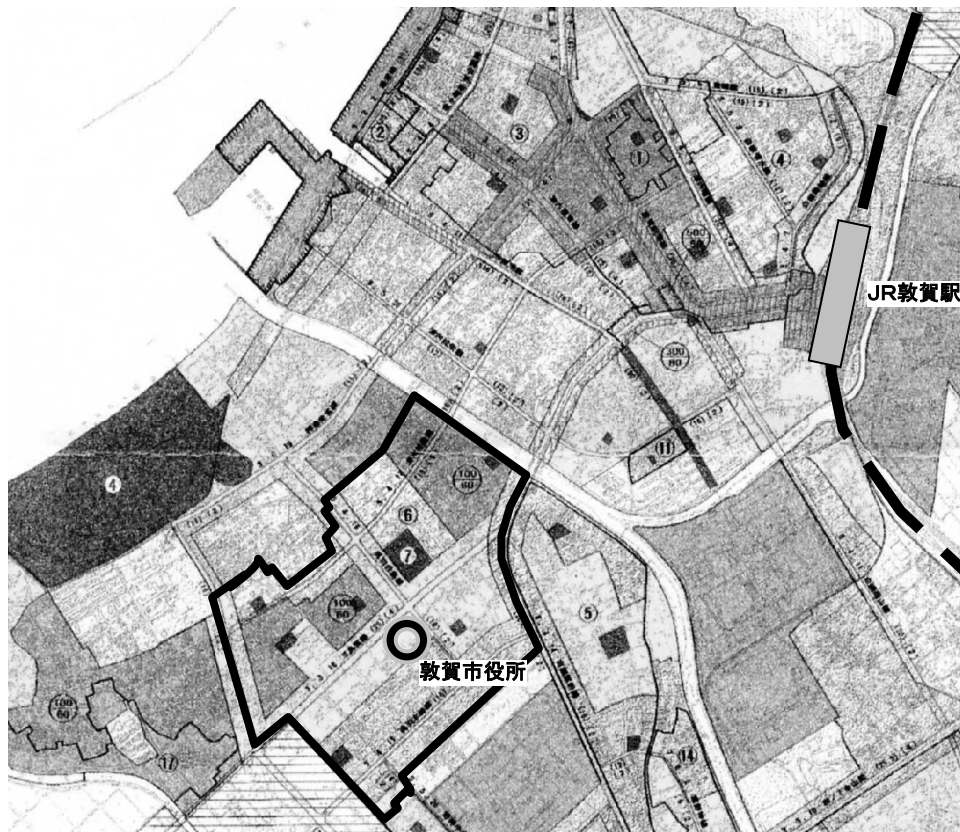
- 人口 39,570人 (宜野湾市 92,065人 h20.9末 HPより)
- 行政面積 58.89km² (宜野湾市 19.69km² HPより)
- 事業名称 牛久駅東特定土地区画整理事業(H7完了)
- 事業主体 牛久市
- 施設用地の種類 市有地
- 庁舎敷地面積 20,880.62m²
- 併設施設 保健センター



牛久駅東特定土地区画整理事業
68.9ha

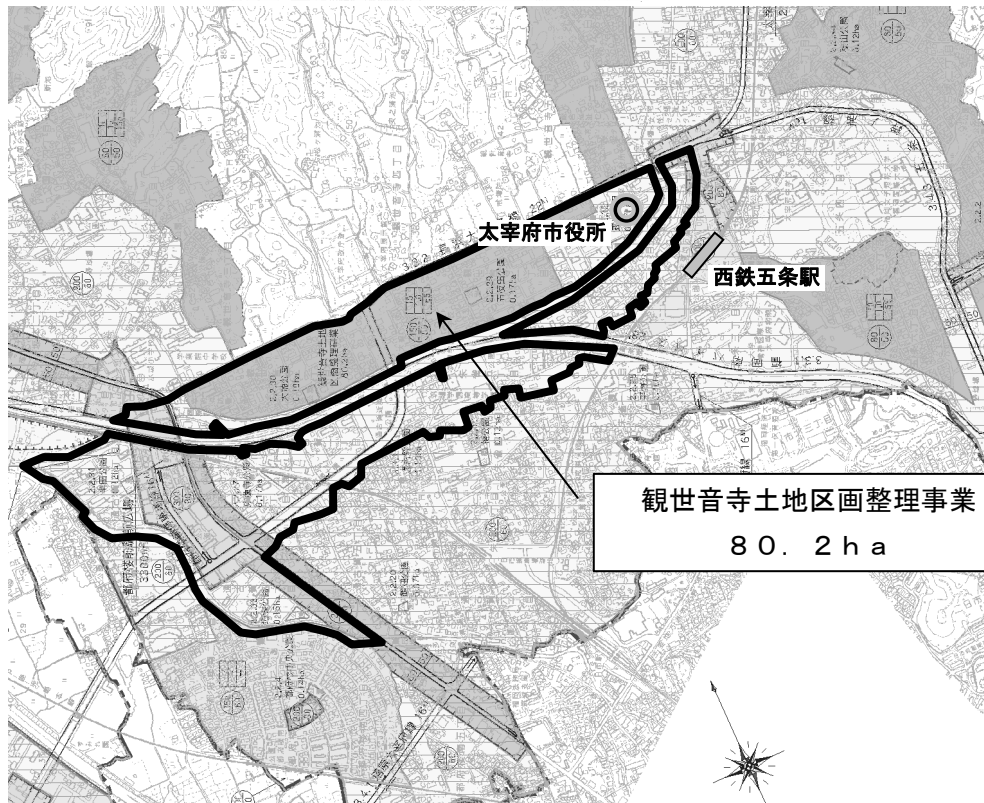
② 福井県敦賀市

- 人口 69,017人 H20.10.30 現在
(宜野湾市92,065人 H20.9末 HPより)
- 行政面積 250.75 km² (宜野湾市 19.69 km² HPより)
- 事業名称 松島地区土地区画整理事業
- 事業主体 敦賀市
- 庁舎敷地面積 15,185.23 m²
- 併設施設 消防署(消防本部)



③ 福岡県太宰府市

- 人口 68,070人 H20.9.30
(宜野湾市92,065人 H20.9末 HPより)
- 行政面積 29.58km² (宜野湾市19.69km² HPより)
- 事業名称 観世音寺土地区画整理事業
- 事業主体 太宰府市
- 施設用地の種類 市有地
- 庁舎敷地面積 8,000m²



4. 環境・公園分野

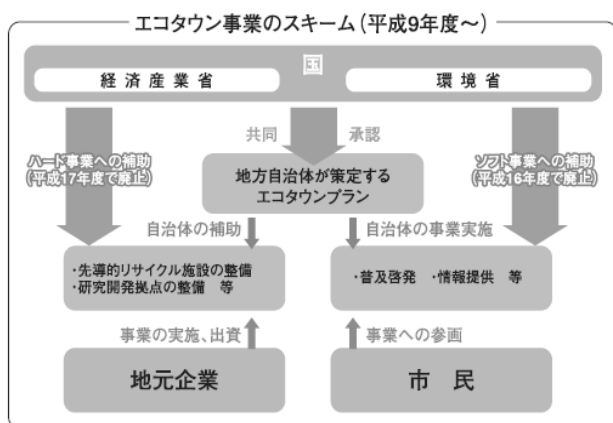
1) 循環型社会形成モデル地域等としての取組の方向と期待される効果

○ 環境にかかわるモデル事業として「エコタウン事業」があり、この地域指定を受けた取り組みにより、北九州市では市民の環境に対する意識が高まっており、以下のような効果にも期待

- ・ 市内の新たな産業興しに貢献
- ・ 地域の雇用創出に貢献
- ・ 見学者による付随効果

● エコタウン事業

- ・ 環境省・経済産業省が環境産業の振興や資源循環型社会の構築と目的としてエコタウン事業を推進。
- ・ エコタウンは地方自治体が地域住民、地域産業と連携しつつ取り組む先進的な環境調和型まちづくりを支援する事業。



エコタウン承認地域



【北九州エコタウン事業の効果と進捗】

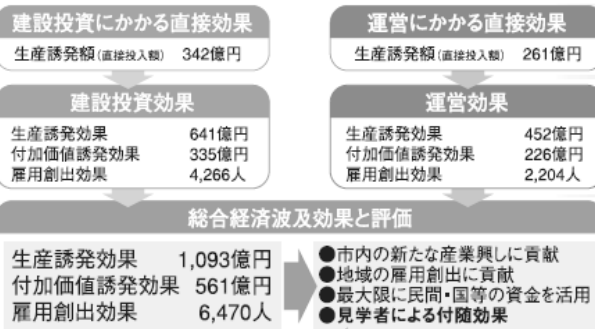
事業効果 (H18.3月末)

- 投資額:約578億円 (市:60億円、国等:107億円民間:411億円)
- 従事者数約1,200人(非常勤含む)
- 視察者数:延べ約58万人(H10～H18.3)

進捗状況 (H19.3月末)

- 実証研究数:17(研究終了24除く)
- 事業化施設数25
- PCB処理施設1

【北九州エコタウン事業の経済効果】



約7,365万円/年(交通・食事・宿泊等) 期間:平成14年度見学者数:延べ93,270人

北九州エコタウンセンター

北九州エコタウンの事業全体を支える中核的な役割を担っている施設がエコタウンセンターである。平成13年6月に本館が、15年7月に展示スペースなどをより充実させた別館が、16年2月には事業者が研究開発等に利用できる廃棄物研究施設もオープンした。



同センターの主な機能としては

- * 北九州エコタウン事業の紹介 * エコタウン工場、施設の見学対応
 - * 北九州市内の環境関連企業の展示・紹介 * 市民も使える環境学習・交流活動・研究の場
 - * 環境に関する関連資料展示
- などが挙げられる。

当初は、廃棄物を扱うエコタウン事業だけに施設公開が前提であるということから始まり、ビジターセンターとしての機能化が進み、見学者の受入のコーディネートや展示などを充実させ、事業者と市民をつなぐ橋渡し役も実践している。

エコタウン事業者にとっては、見学の対応受入は労のかかる場所である。同センターは窓口として見学対応を一本化し、曜日ごとの組み合わせを考えた見学前に概要を説明することで、受入側にも見学側にも融通が利くコーディネートを行っている。

環境学習にも力を注ぐ北九州市では、このセンターが廃棄物・リサイクル関係、八幡東区の環境ミュージアムは環境学習全般と機能を明確に分けて、相互補完できる普及啓発を行っている。実際に、どちらかに来館して興味を持ち両方を見学するという市民も増えているようだ。



環境学習機能を持つ施設としても評価が高い。



北九州市が認定するエコプレミアム製品の展示紹介するコーナーも。

指定管理者制度をとっており、ひびき灘開発(株)が運営を行っている。同センターは人材育成に力点を置いている「いつも本当に理解されているかというジレンマと向上心を持って、各工場のことはもちろん、廃棄物、行政の知識にも対応できるように勉強を繰り返しています(北九州エコタウンセンター事務長・舌間宗俊氏)」。常に自治体と連携をとりあい、北九州のエコタウン事業を下支えしているのだ。

北九州エコタウン事業の拡がり <総括図>



2) 跡地の緑化に関する情報収集

- 計画づくりの段階から「環境形成」という視点で緑化を位置づけておくことが重要
- 風などの環境条件が厳しい中で、大量の緑が必要となる場合には、苗木から育てる手法が確実であり、樹木が必要となる概ね5年前から準備が必要

● 崎山正美氏との意見交換の概要(資料-5参照)

① 緑化・造園計画の順位

- ・緑化は自然環境の形成という側面だけでなく、計画の初期段階から『環境形成』という視点で空間を考えていくことが必要。

② 現地の特質

- ・普天間基地の表層は元々薄い島尻マーヅであったが、基地造成時にこれらが削り取られている可能性がある。そのため岩土に対する緑化も見据えておく必要がある。またアルカリ土壌であるため北部のような植生はできない。

③ 台地端部の防災・環境形成上の課題

- ・石灰岩台地の端部は崖地なので崩壊の可能性がある。
- ・台地の端部周辺は、十分なゆとりをもって保全的な土地利用を行う必要があり、これは公園ではなく、緑地としての位置づけが望まれる。旧来、端部にはウタキや拝所があり、それが崖地の保全機能となっていた。

④ 台地上の土地利用の知恵

○ 道路線形の工夫

- ・台地は平坦な地形のため直線的な道路が整備される傾向にあるが、直線の道路は風道をつくる。風は植物にとって相当のストレスであり熱帯花木は育たない。
- ・旧来の集落の道路は、なだらかに曲がっており、風の通りを遮るといった小さな環境配慮をしている。

○ 緑地表面水の排水の課題

- ・大山の地下水の枯渇を防ぐためには、極力地下浸透を行う必要がある。但し、端部で雨水浸透を行うと、崖地が崩壊する可能性がある。

⑤ 緑化組合の運営

- ・大面積の緑化に対しては、苗木から育てる手法が確実。苗木は、すぐに手に入るものではなく、計画的に生産する必要があるため、期間を明確にした上で造園業者等と「事前に契約する」ことが重要になる。
- ・植栽用の苗木は、概ね5年前から用意（生産の発注）しておけば良い。
- ・風が強いなど環境条件の厳しいところでは、その土地で苗木から育てる方法が適している。木が大量に必要という状況が見えてきた段階で、緑化公社等の組織をつくることも視野に入れるべきではないか。

⑥ 樹種選定

- ・保全緑地的な場を強化するのであれば石灰岩の植生では「ガジュマル」、「アカギ」など。
- ・首里城が沖縄の環境を見事に読み込んだ例であり、風が強くてやせた土地は「松」、崖線の下で様々な堆積物があり水が湧いてくる土地は「アカギ」、「ウタキ」は自然植生で聖なる林。このモデルを参考にしながら普天間飛行場一体の循環モデルをつくると良い。

● 沖縄県観光修景緑化計画調査 (S53) 沖縄県

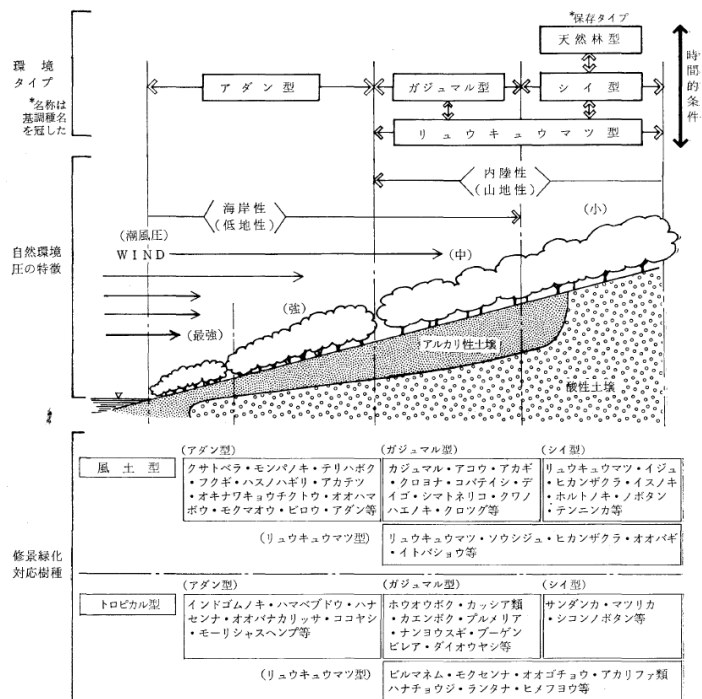
○緑化環境区分と緑化方針

- ・沖縄の自然環境条件に応じた効果的な集計緑化を行うために、環境タイプを次のように区分。
 - ①「シイ型」 非石灰岩山地部の自然植生分布地
 - ②「ガジュマル型」 石灰岩低地部の自然植生分布地
 - ③「リュウキュウマツ型」 石灰岩山地部～石灰岩低地部の代償植生分布地
 - ④「アダン型」 海岸線一帯
 - ⑤「天然林型」 亜熱帯性低湿地
- ・沖縄の自然的・社会的条件から特徴づけられる地域特性を意識した修景緑化を行うために、修景緑化タイプを次のように設定。
 - ①「風土型」 沖縄の風土を十分に感じさせるための対応タイプ
 - ②「トロピカル型」 熱帯をイメージされるための対応タイプ
- ・土壌、潮風、乾燥といった植物の生育に最も影響の大きい要因に対する適応性と、緑化材料としての価値及び市場性に留意して緑化材料を選定
 - ①「風土型」では、沖縄に自生する植物、沖縄で自然状態で繁殖が可能な植物、古くから沖縄に植栽されてきた植物を選定
 - ②「トロピカル型」では、沖縄を分布の北限とする植物、人為的に管理を行えば十分生育する植物、比較的新しい時代に導入された熱帯性植物を選定。

○具体化方策

- ・緑化材料の生産体制の整備のための生産者サイドでの研究・開発と情報提供、需給情報の集中管理、実情に即した段階的な植栽計画の立案。
- ・台風対策の一環としての剪定・整姿、生長の早い雑草に対する適切な草刈り、幼木類や植栽後2年以内の樹木・花木類・「トロピカル型」樹種に対する施肥、樹種ごとの病虫害対策といった、沖縄の特性に応じた植物保育管理。

●沖縄県における観光修景緑との考え方



3) 循環型社会形成に向けた供給処理施設の可能性

- 都市部では市街地内に供給処理施設が立地し、隣接施設や周辺の公共公益施設への熱供給、電力供給が行われている状況を確認
- 跡地における循環型社会形成に向けて、供給処理の計画づくりに取り組むことが有効

● 市街地との共生に背理した供給処理施設の事例

① デザインに配慮した供給処理施設（エコロの森 古賀清掃工場／福岡県古賀市）

- ・エコロの森は、人と地球のことを考えた“次世代型都市ごみ処理施設”。
- ・ここには「ごみ焼却施設」「リサイクルプラザ」「最終処分場」「再生・展示棟」の4つの施設があり、古賀市・福津市・新宮町から集められたごみの処分・処理が行われている。

○ごみ焼却施設



○リサイクルプラザ



○再生・展示棟



② 余熱利用によるプール導入（ふれあい健康増進館ゆらら／静岡県新沼上清掃工場）

- ・清掃工場がゴミを焼却する際の熱で湯を湧かし、圧力をかけ摂氏130度の高圧高温水を熱交換器（3基）により90度の高温水（循環水）にし、プール、浴室、シャワー用の温水や施設内の床暖房に利用。

《1F》 フロント／温水プール／男女更衣室／トレーニングルーム／会議室等

《2F》 浴室／ドライサウナ／リラクゼーションルーム／ヒーリングルーム／休憩コーナー／大広間／小和室（有料）等

- 経営 静岡市経営、財団法人静岡市振興社運営
- 利用人数 203,000余人（平成13年度）
- 総発電量 8,000kw
- 余乗電力量 120万kcal/h
- 供給媒体 温水（熱交換器 3基）
- 開館時間 10時から22時（日、祝日のみ20時まで）
- 休館日 毎週火曜日（火曜日が祝日の場合は開館）



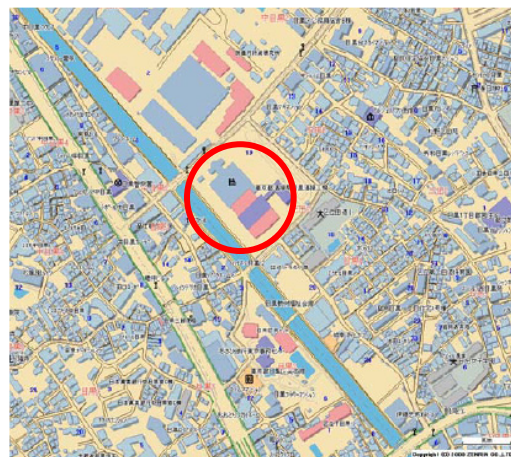
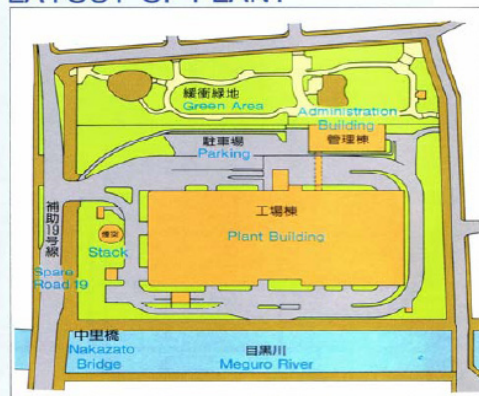
③ 都市型清掃工場の例 一目黒清掃工場

- 周辺環境との調和
 - ・ 都心の住宅街に位置し、建物の色彩や形状を一新すると共に、豊かな緑を採り入れ、管理棟の一部は地域活動にも利用できるよう配慮。
- 充実した公害防止設備
 - ・ 排ガス処理、排水処理、公害防止設備に当時としては最新の技術を導入。
 - ・ 補助19号線にはごみ搬入車の専用レーンを設置。
- 徹底した自動化
 - ・ 大型の分散処理コンピュータ・システムを採用し、ほとんどの操作を自動化。
- 効率的な熱利用
 - ・ ごみ焼却で得られた熱を場内の空調や給湯に使用するほか、蒸気タービン発電で、工場に必要な電力のすべてをまかなっている。
 - ・ 余熱は、近接している目黒区民センター、田道小学校、複合施設に供給し、余剰電力は東京電力に送っている。



配置図

LAYOUT OF PLANT



資料－８ 供給処理分野にかかる既往計画等のレビュー

1. 供給処理施設の現況と課題

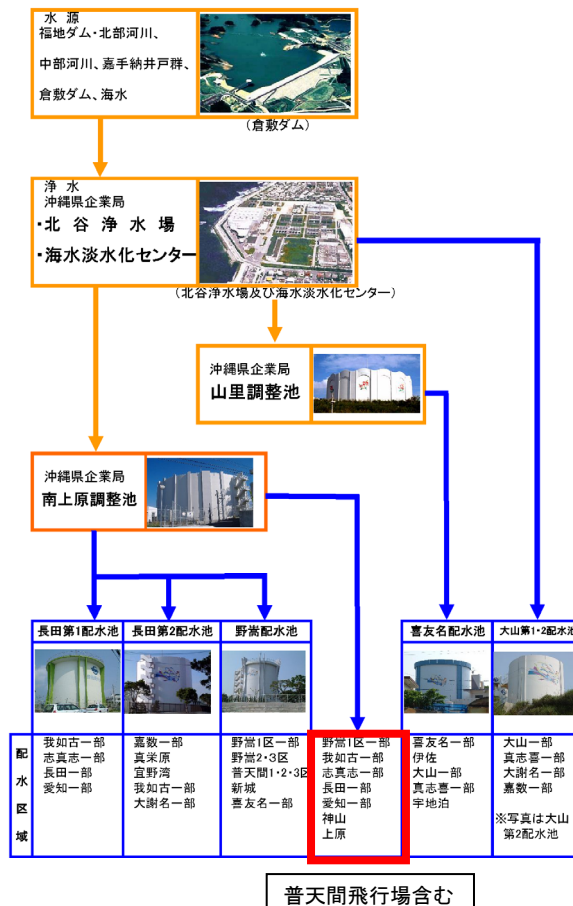
- 各施設の将来計画は、軍用地としての利用を前提としており、普天間飛行場の返還時期、返還後の計画方針に応じて計画を具体化する予定
- 供給処理施設や情報通信施設は、循環型社会の形成や産業・機能導入の促進に向け、跡地利用の計画フレームが定まった段階で、新たな施設計画の検討が必要

1) 上水道

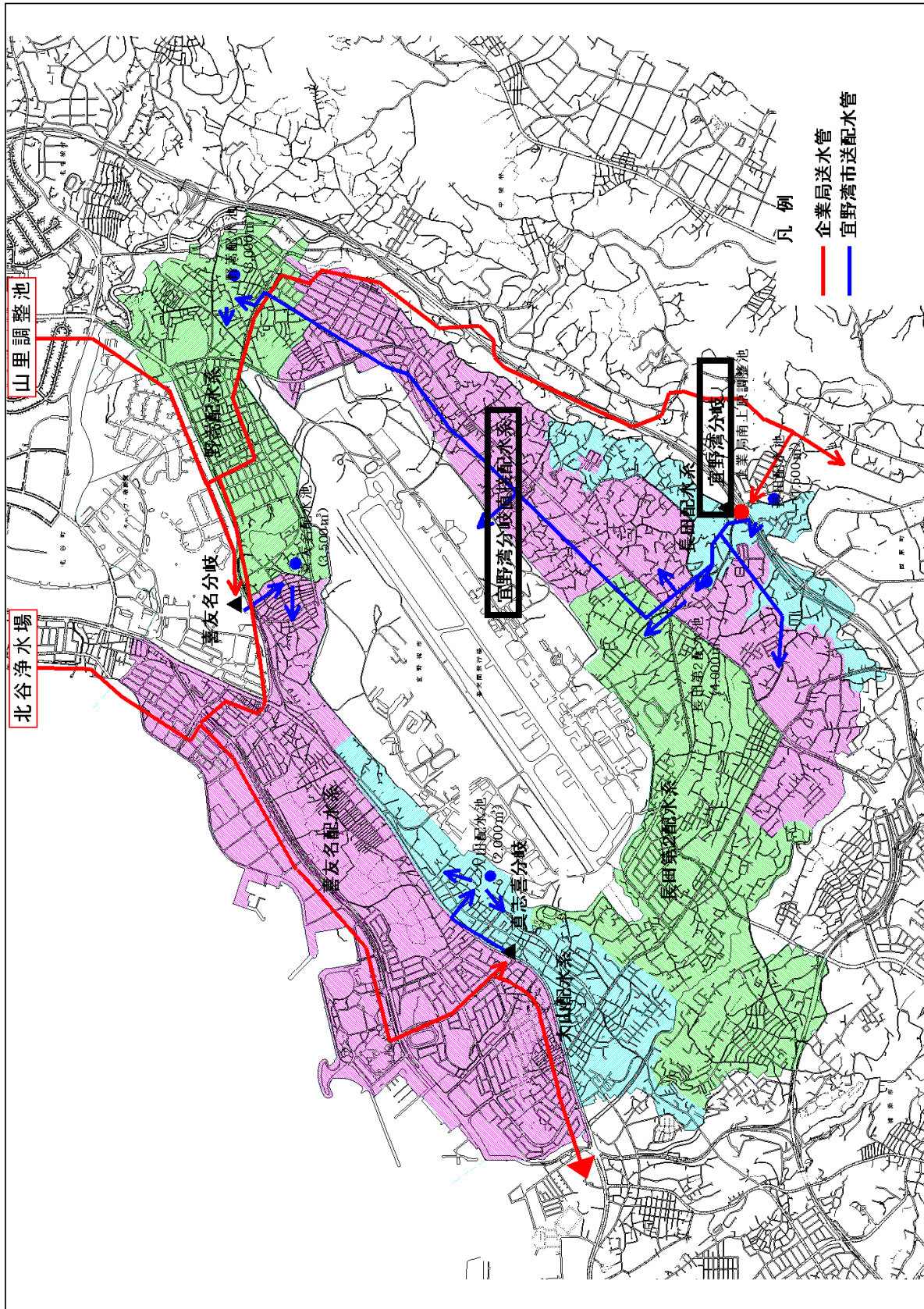
① 宜野湾市の上水道計画

- ・ 宜野湾市の上水道は、福地ダム・北部河川、中部河川、嘉手納井戸群、倉敷ダム、海水を水源に、沖縄県企業局の北谷浄水場・海水淡水化センター、山里調整池、南上原調整池より受水し、配水池より各配水区域へ供給されている。
- ・ 普天間飛行場は、南上原調整池より直接受水している。

宜野湾市の水源～上水道の流れ



宜野湾市水道施設及び配水系統図



② 上水道整備状況・配水量

- ・ 宜野湾市の年間総配水量は、増減があるものの概ね一定量で推移している。普天間飛行場に対する給水量も、同様の傾向にある。

水道事業の推移

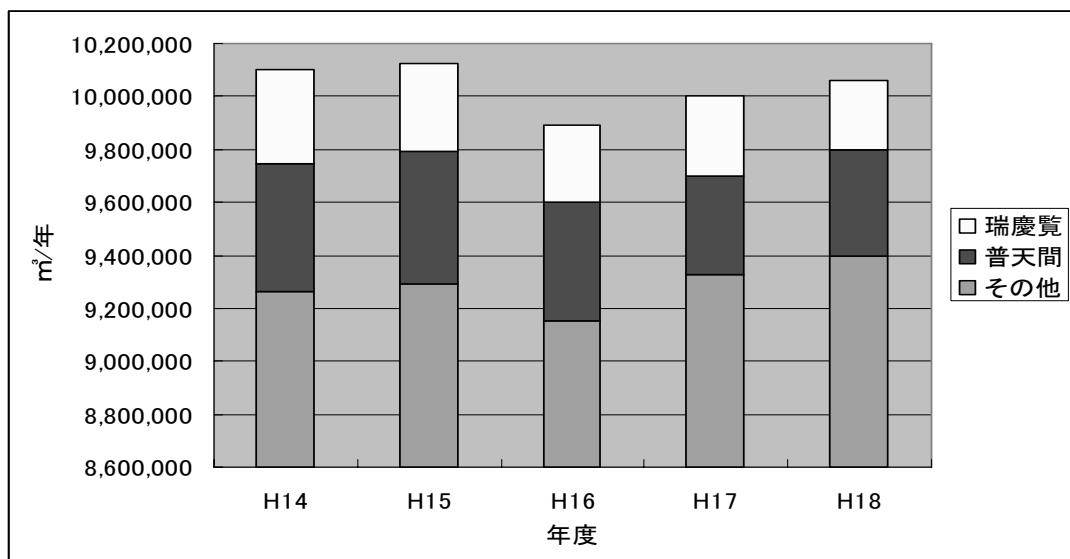
	行政区内人口 (人)	給水人口 (人)	普及率 (%)	年間総配水量 (m ³ /年)	1日平均配水量 (m ³ /日)	1人1日平均配水量 (ℓ/日人)	年間総給水量 (m ³ /年)
H14	88,190	88,190	100	10,709,930	29,342	333	10,101,088
H15	88,670	88,670	100	10,809,509	29,534	333	10,125,590
H16	89,535	89,535	100	10,597,222	28,954	323	9,892,040
H17	90,064	90,064	100	10,720,985	29,373	326	10,004,287
H18	90,795	90,795	100	10,893,034	29,601	326	10,062,716

軍用地の給水量の推移

単位：m³/年

	普天間基地	(参考) 瑞慶覧基地	基地計
H14	479,750	356,454	836,204
H15	497,784	335,270	833,054
H16	447,066	292,870	739,936
H17	373,702	305,562	679,264
H18	400,982	265,732	666,714
5カ年平均	439,857	311,178	751,034
1日平均 (m ³ /日)	1,205	853	2,058

給水量の推移



③ 上水道の給水量の推定

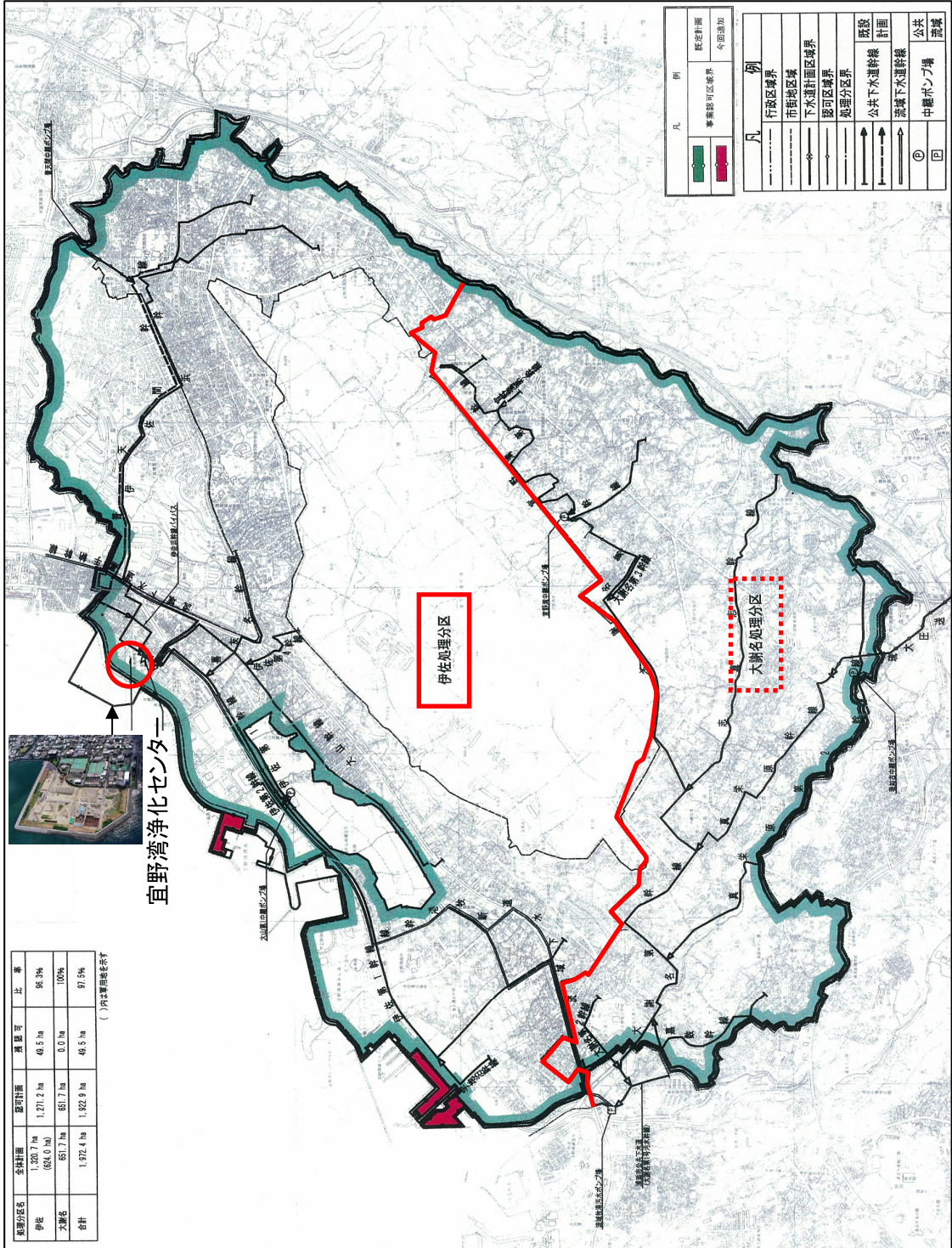
- ・ 宜野湾市では、平成17年度に事業評価時において、「宜野湾市水道事業変更認可申請書（第10次拡張事業）H7.3」（目標年次H17）の見直しが行われ、平成26年度目標による推定値が設定された。
- ・ この推定値では、現施設の公称能力39,300 m^3 /日に対し、平成26年度における一日最大給水量を36,700 m^3 /日と設定している。
- ・ なお、米軍基地（普天間・瑞慶覧）の一日平均使用水量は実績より2,200 m^3 /日と設定し、平成17～26年の間一定とされている。

給水人口・給水量の実績・推定値

年度	給水人口 (人)	有効水量			無効水量 (m^3 /日)	一日 平均給水量 (m^3 /日)	一人一日 平均給水量 (L/日/人)	一人一日 最大給水量 (m^3 /日)
		生活・ 業務等 (m^3 /日)	基地 (m^3 /日)	計 (m^3 /日)				
H14	88,190	28,577	2,291	30,868	765	31,633	359	33,270
H15	88,670	28,582	2,276	30,858	952	31,810	359	34,368
H16	89,535	27,998	2,027	30,025	1,036	31,061	347	34,464
H17	90,064	29,040	2,200	31,240	760	32,000	354	35,500
H18	90,795	29,160	2,200	31,360	840	32,200	353	35,700
H19	91,900	29,260	2,200	31,460	840	32,300	352	35,800
H20	92,600	29,560	2,200	31,760	840	32,600	352	36,200
H21	93,400	29,680	2,200	31,880	820	32,700	350	36,300
H22	94,100	29,750	2,200	31,950	850	32,800	349	36,400
H23	94,900	29,860	2,200	32,060	840	32,900	347	36,500
H24	95,600	29,940	2,200	32,140	860	33,000	345	36,600
H25	96,300	30,010	2,200	32,210	790	33,000	343	36,600
H26	97,100	30,100	2,200	32,300	800	33,100	341	36,700

※公称施設能力：平成8年度以降39,300 m^3 /日

宜野湾市流域関連公共下水道区域



② 下水道（污水）整備状況

イ) 宜野湾市流域関連公共下水道

- ・ 宜野湾市流域関連公共下水道の平成 19 年度における整備済面積は 1,740ha で、人口普及率 90.6%、処理区域内に対する使用人口（水洗化率）97.7%、認可面積に対する整備率 90.5%となっている。

公共下水道整備状況

行政人口 人 ①	利用可能人口 人 ②	人口普及率 % ③=②/①	利用人口 人 ④	水洗化率 % ⑤=④/②
90,589	82,105	90.6%	80,230	97.7%
全体計画 面積 ha ⑥	認可 面積 ha ⑦	整備済 面積 ha ⑧	計画面積 整備率 % ⑨=⑧/⑥	認可面積 整備率 % ⑩=⑧/⑦
1,972	1,923	1,740	88.2%	90.5%

ロ) 宜野湾浄化センター

- ・ 宜野湾浄化センターの現在の施設は、日最大約 118,000 m³の下水処理能力を有している。
- ・ 平成19年度実績では7市町村（浦添市、宜野湾市、沖縄市、北中城村、北谷町、嘉手納町、読谷村）から1日に約99,450m³の下水を受け入れている。

宜野湾浄化センターの稼動状況

供用開始		昭和 45 年（1970 年）7 月 ※昭和 51 年（1976 年）より高級処理を開始
処理能力		最大 118,000 m ³ /日
平成 19 年度 実績	年間総下水量	36,396,880 m ³ /日
	最大流入下水量	261,630 m ³ /日
	最小流入下水量	79,370 m ³ /日
	年間平均下水量	99,450 m ³ /日

③ 下水道（汚水）の将来計画

- ・ 沖縄県では、今年度（平成20年度）に「沖縄県中部流域下水道事業計画（変更）」が作成され、事業計画は平成24年度、全体計画は平成40年度を目標年次として見直された。
- ・ 普天間飛行場は、全体計画、認可計画共に、軍用地（普天間飛行場、キャンプ瑞慶覧）として扱われています。軍用地からの排水量は、平成15～17年の給水量から設定されており、日最大2,288m³/日が見込まれてる。

沖縄県中部流域下水道事業計画変更認可申請書（H20年度）

目標年次	事業計画	全体計画
	平成24年	平成40年
処理区域	伊佐浜処理区	
処理区域面積	8,670.6ha	9,073.1ha
内宜野湾市	1,922.9ha	1,972.4ha
内軍用地	624.0ha	624.0ha
計画人口	315,600人	355,900人
内宜野湾市	97,900人	110,100人
家庭汚水量原単位	391L/人日	391L/人日
宜野湾市	295L/人日	295L/人日
計画汚水量（日最大）	161,000 m ³ /日	178,000 m ³ /日
内宜野湾市	43,680 m ³ /日	48,667 m ³ /日
内軍用地	2,288 m³/日	2,288 m³/日

軍用地給水量の推移

（単位：m³/日）

	H15	H16	H17	H15～17 平均
宜野湾市				
普天間飛行場	2,276	2,027	1,186	1,830
キャンプ瑞慶覧				

【軍用地排水量（日最大）の算定】

■軍用地排水量（日平均）

給水量（H15～17 平均） → 1,830 m³/日

■軍用地排水量（日最大）

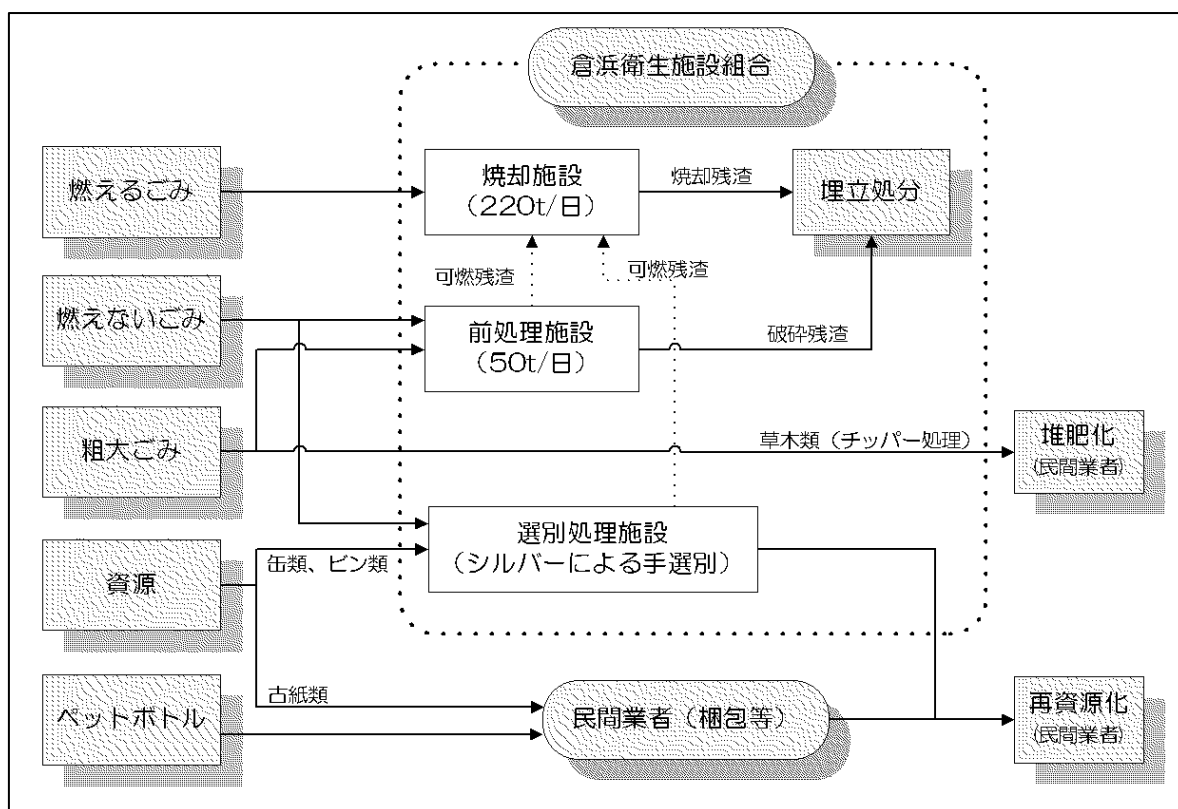
排水量（日平均） / 日最大変動比 0.8 = 2,288 m³/日

3) ごみ処理

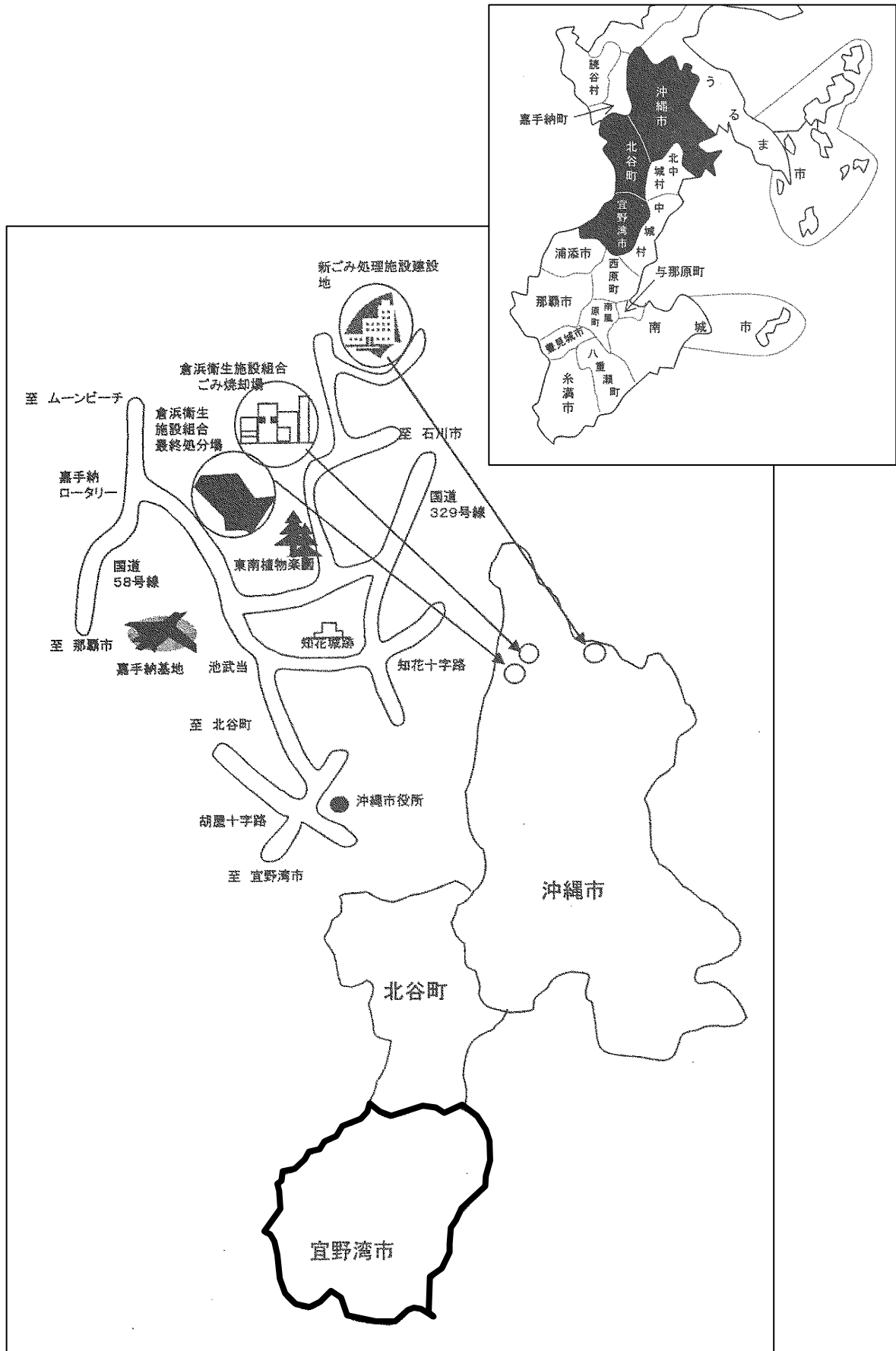
① 宜野湾市のごみ処理の概要

- ・ 宜野湾市から排出されたごみは、沖縄市、北谷町の2市1町で構成される倉浜衛生施設組合の中間処理施設において焼却処理または破碎処理され、焼却残渣や破碎残渣は最終処分場で埋立処分されている。
- ・ また資源は、民間業者で再資源化されています。粗大ごみの一部の草木類は、同組合を経ず、民間業者で堆肥化されている。
- ・ なお、米軍基地から排出される廃棄物等は県内の民間処理業者によって収集運搬から処理・処分まで委託処理されている。このほか感染性の廃棄物については、基地内の施設で焼却処理等が実施されている。

宜野湾市の中間処理及び最終処分フロー



中間処理施設及び最終処分場の位置図



② ごみ処理の現況

イ) ごみ量の推移

- ・ 倉浜衛生施設組合の平成18年度の総ごみ量における宜野湾市の割合は33%を占めている。一人当たりごみ量は構成市町である沖縄市、北谷町に比べ最も少ない量となっている。
- ・ また、宜野湾市のごみ量は、過去5年間で16年度から平成17年度にかけて若干増加しましたが、おおむね減少傾向となっている。

構成市町別の搬入量及び割合(H18年度)

(単位：t/年)

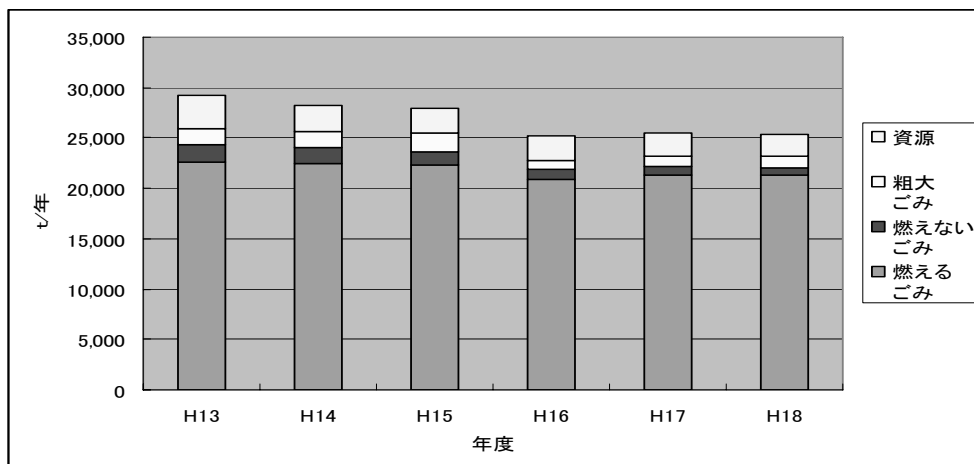
	人口 (人)	燃える ごみ	燃えない ごみ	粗大 ごみ	資源	合計	割合 (%)	一人1日 当たり量 (g/人日)
沖縄市	133,214	35,734	1,451	547	3,176	40,908	53	841
宜野湾市	90,776	21,308	722	1,115	2,174	25,319	33	764
北谷町	27,430	9,401	436	122	873	10,832	14	1,082
計	251,420	66,443	2,609	1,784	6,223	77,059	100	840
搬入量 (t/日)	—	182	7	5	17	211	—	—

宜野湾市ごみ量の推移

(単位：t/年)

	人口 (人)	燃える ごみ	燃えない ごみ	粗大 ごみ	資源	合計	1日あたり のごみ 量 (t/日)	一人1日当 たり量 (g/人日)
H13	87,880	22,661	1,743	1,477	3,307	29,188	80	910
H14	88,385	22,432	1,559	1,588	2,715	28,294	76	877
H15	88,720	22,304	1,355	1,887	2,436	27,982	77	864
H16	89,671	20,834	996	998	2,385	25,213	69	770
H17	90,173	21,306	912	1,026	2,209	25,453	70	773
H18	90,776	21,308	722	1,115	2,174	25,319	69	764

宜野湾市ごみ量の推移グラフ



ロ) 焼却施設の稼働状況

- ・ 焼却施設は、第二工場（100t/16h）、第三工場（120t/16h）、合計 220 t /16h の処理能力を有している。
- ・ しかし、平成18年度には222.7t/16h稼働しており、実質処理能力の約1.2倍の稼働を余儀なくされている状況となっている。

ごみ焼却施設の稼働状況 (①～③単位：t/16h)

	① 処理能力（公称）	② 実質処理能力	③ 稼働実績（H18）	④ 稼働率③/②
第二工場	100 t /16h	85 t /16h	95.7 t /16h	1.125
第三工場	110 t /16h	102 t /16h	124.0 t /16h	1.245
合計	220 t /16h	187 t /16h	219.7 t /16h	1.175

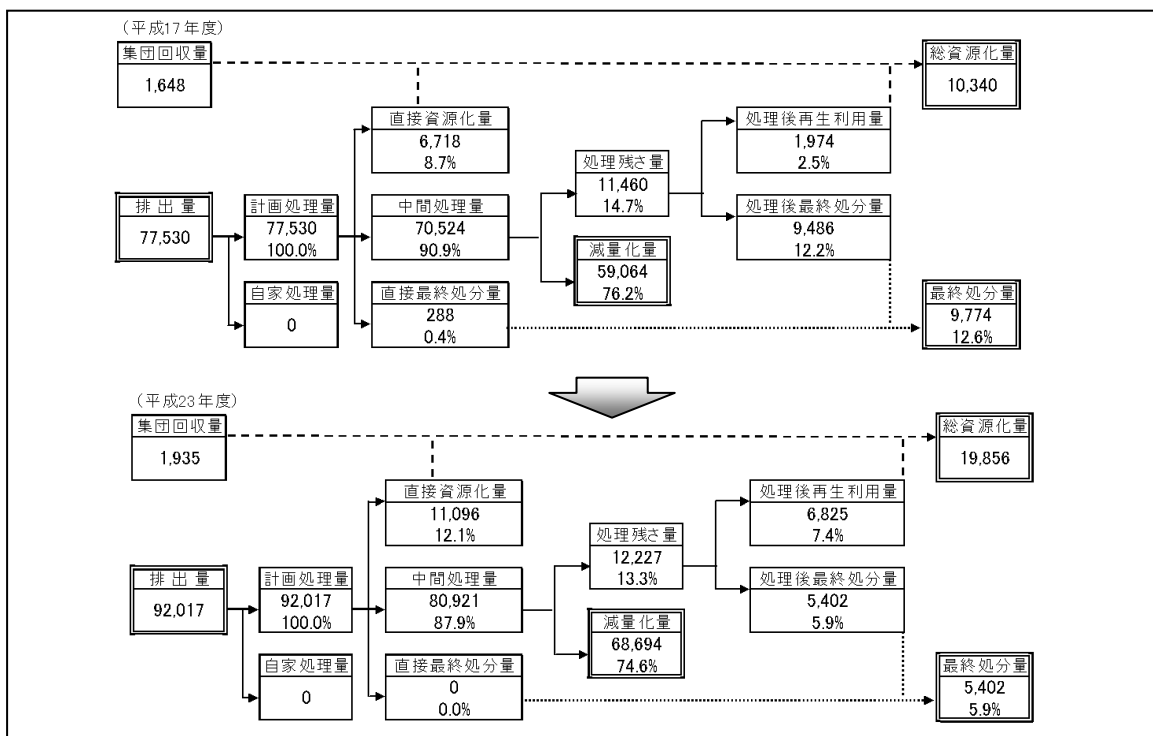
※実質処理能力は、処理時間の短縮、設備・装置の補修・点検・整備などで裂かれる時間を考慮した能力

③ ごみ処理施設整備計画

イ) 沖縄県倉浜地域循環型社会形成推進地域計画

- ・ 沖縄市、宜野湾市、北谷町及び倉浜衛生施設組合では、平成18年10月に、平成18～22年度を計画期間とした循環型社会形成推進地域計画が策定された。
- ・ この計画には、廃棄物の減量化、リサイクルの推進、最終処分量の抑制等に関する戦略的な目標を始めとして、3R（リデュース・リユース・リサイクル）、熱回収（エネルギーリカバー）、適正処分の推進に関する施策等が定められている。
- ・ 可燃性廃棄物として焼却される廃棄物については、統合した焼却施設にて高効率な熱回収（発電）を行うこととされており、倉浜衛生施設組合では、平成22年度より、現在稼働中の焼却施設に代わり、熱回収施設が稼働し、またリサイクルセンターも新たに供用が開始される予定。

一般廃棄物等の処理状況と目標値



整備される処理施設

整備施設種類	事業名	処理能力	設置予定地	事業期間
リサイクルセンター	倉浜地域リサイクルセンター施設整備事業	選別・破砕・圧縮・梱包 約82 t / 日	沖縄市池原地区 (民・市有地)	H18 ~ H21
熱回収施設	倉浜地域ごみ処理施設整備事業	約309 t / 日	沖縄市池原地区 (民・市有地)	H18 ~ H21
ストックヤード	倉浜地域吸ストック「ヤード」施設整備事業	熱回収施設から発生するスラグ、リサイクルセンターから発生する資源物の貯留を含む	沖縄市池原地区 (民・市有地)	H21

4) ガス

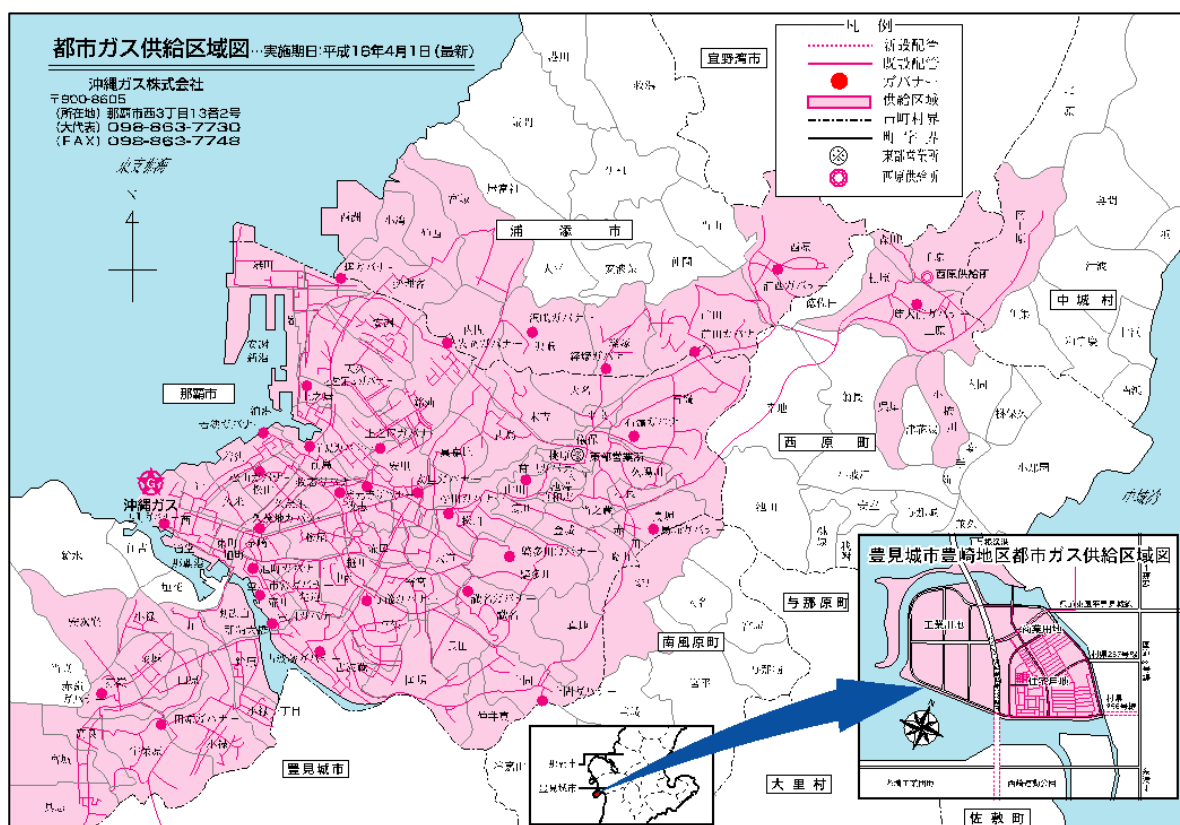
① 宜野湾市のガス供給状況

- ・ 宜野湾市は、全域がプロパンガス供給区域である。
- ・ 都市ガスによる供給はなされていないが、隣接する浦添市、西原町、中城村の一部まで、ガス事業者（沖縄ガス株式会社）の都市ガス供給区域となっている。
- ・ 同社では、現在、土地区画整理事業などの開発区域を重点的に供給管の整備を進めており、沖縄県における同社の供給区域における普及率は約44%となっている。

② 都市ガス供給計画

- ・ ガス事業者（沖縄ガス株式会社）では、今後、電力事業者（沖縄電力）が中城村に建設予定の火力発電所からLNG（液化天然ガス）を受け入れ、都市整備にあわせて中城村から西側地域へ供給区域を拡大する方針であり、宜野湾市もその対象となっている。
- ・ また、普天間飛行場が返還された場合は、供給圧力を高め幹線を利用することで基地跡地への供給も可能とする考えである。

都市ガス供給区域図（沖縄ガス株式会社）



5) 電力

① 供給状況

- ・ 電力事業者（沖縄電力）は、普天間飛行場用地内にある普天間変電所から、飛行場及びその周辺へ電力供給している。
- ・ 普天間飛行場により、送電線が国道58号、国道330号の両側2系統となるなど、配電線ラインの効率的な構築に弊害が見られる。

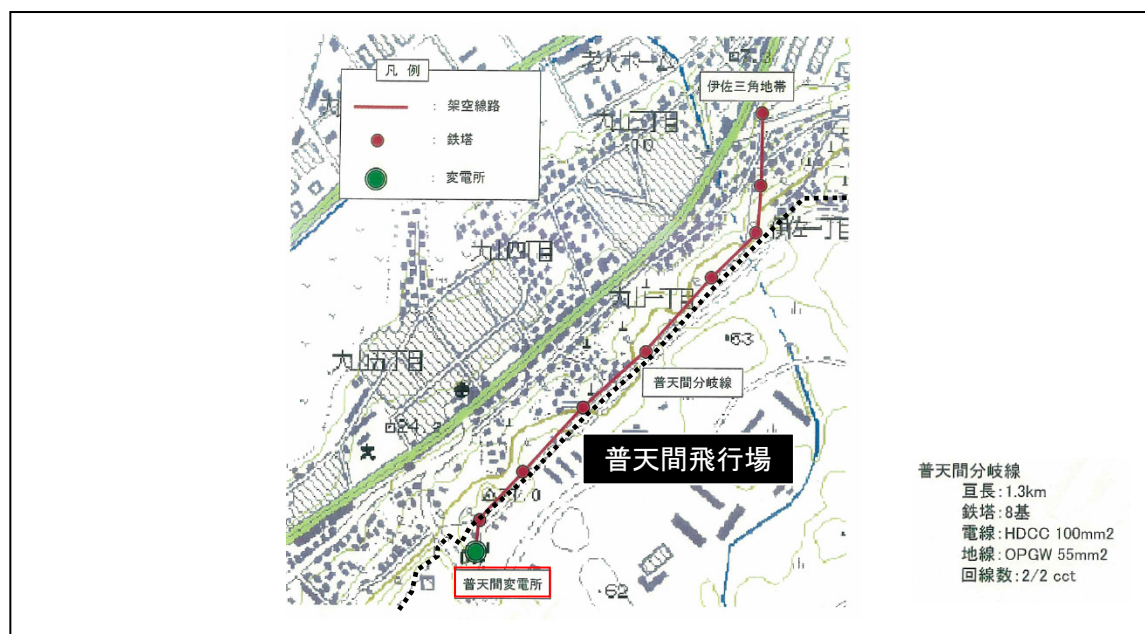
② 将来計画

- ・ 電力事業者（沖縄電力）では、返還後の土地利用計画などの内容に応じて、既存施設の活用や新設を検討し電力供給計画を具体化していく考えである。
- ・ なお、変電所については、返還後、1箇所程度の新設は必要と考えられている。

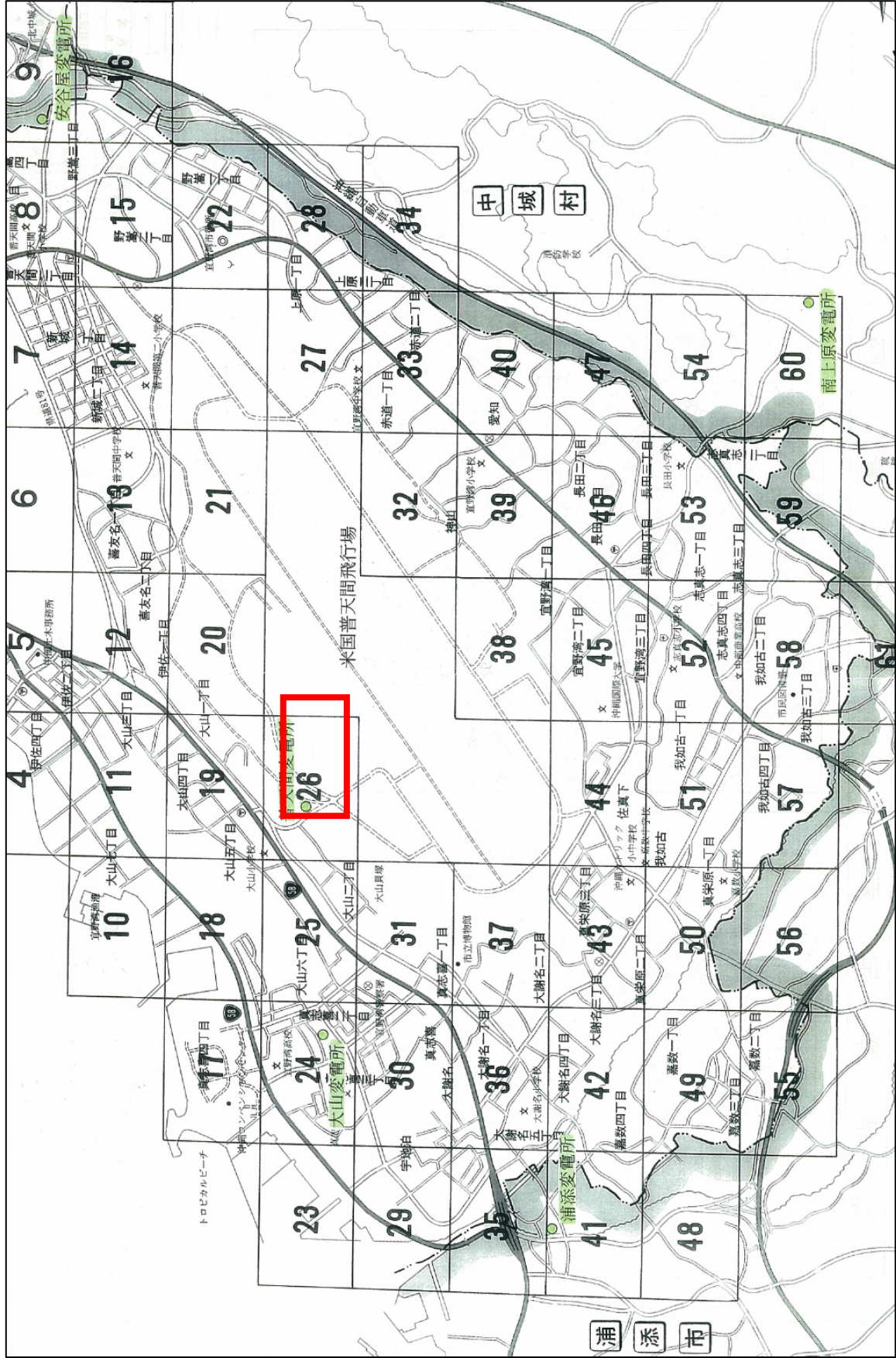
③ 今後の展望

- ・ 電力事業者（沖縄電力）では、都市景観の向上等に向けた取組みとして、電線類の地中化や発電所の屋内化などに今後も取り組んでいく考えである。なお、大山の高台の普天間飛行場境界付近にある送電線の地中化については、既存の道路及び新設道路下への敷設について検討が必要である。
- ・ 環境への負荷軽減への取組みとして、CO2削減を目的としたLNG（液化天然ガス）による発電施設を建設中である。また、ごみ処理衛生組合などが行っているごみ焼却廃熱利用による売電を購入しており、今後も環境への負荷軽減に向けた取組みを進めていく考えである。

普天間分岐線ルート概要図



変電所位置図（普天間周辺）

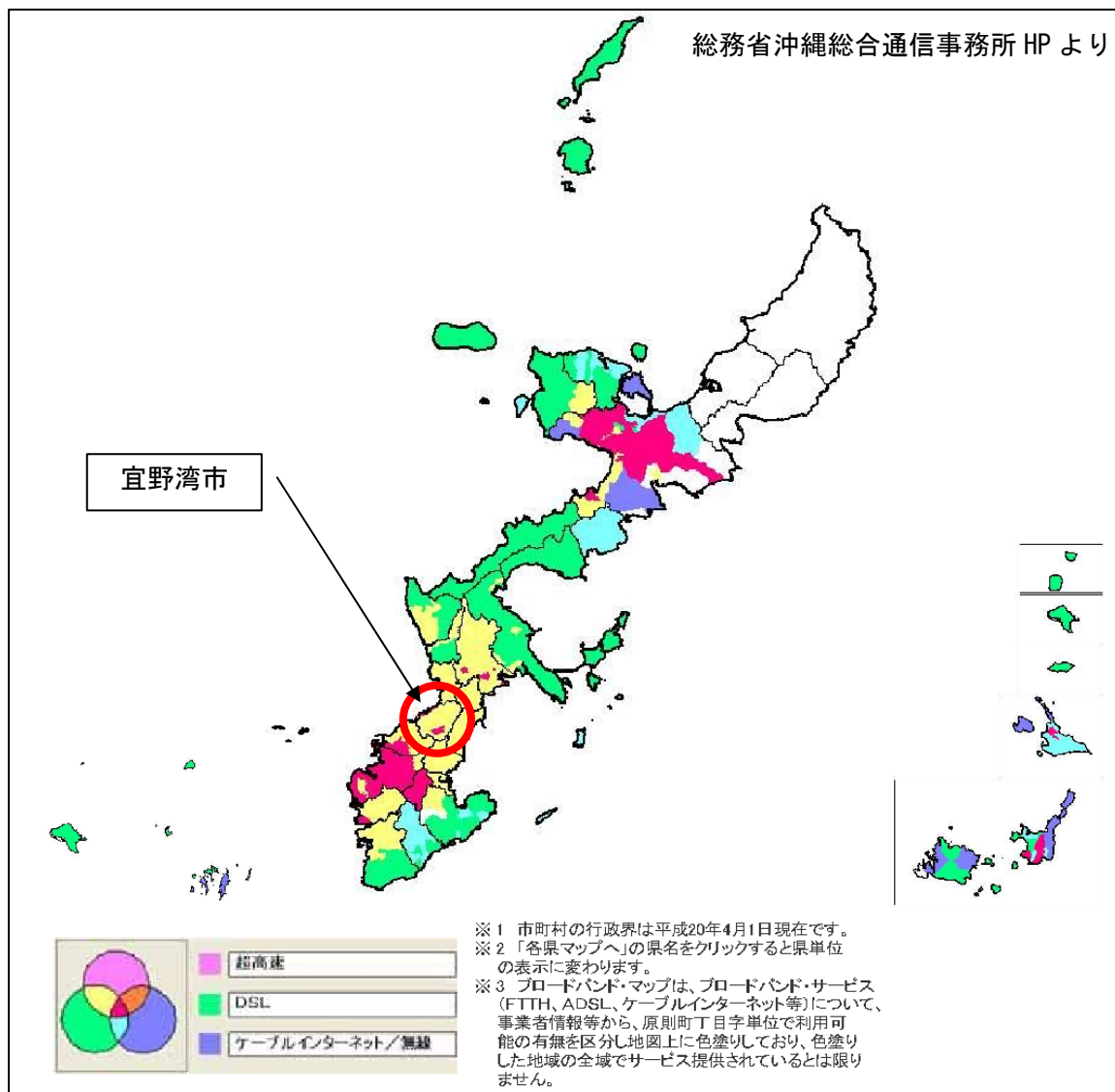


6) 情報通信基盤施設

① 情報通信基盤施設の整備状況

- ・ 振興拠点の活動を支える高水準の情報通信基盤として、ユビキタスネットワークの整備は不可欠である。現在、宜野湾市においては、光ファイバー、DSL、CATVによるブロードバンドサービスが提供されている。

沖縄県ブロードバンドマップ（平成20年9月末現在）



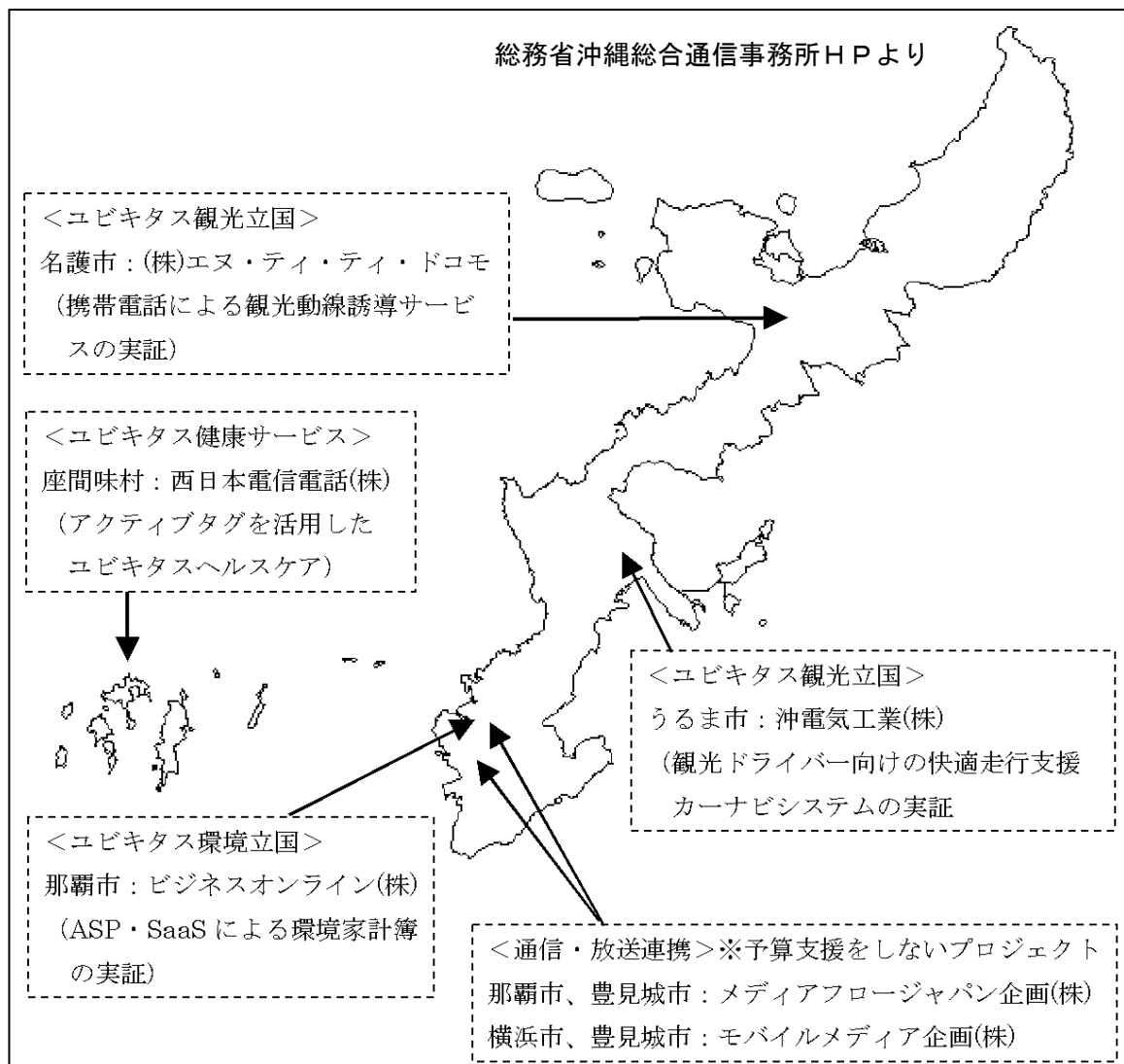
② 将来計画

- ・ 情報通信事業者（NTT西日本沖縄支店）では、返還後の土地利用計画、将来人口計画に
応じて情報通信サービス計画を具体化していく考えである。

③ 先進的な取組み

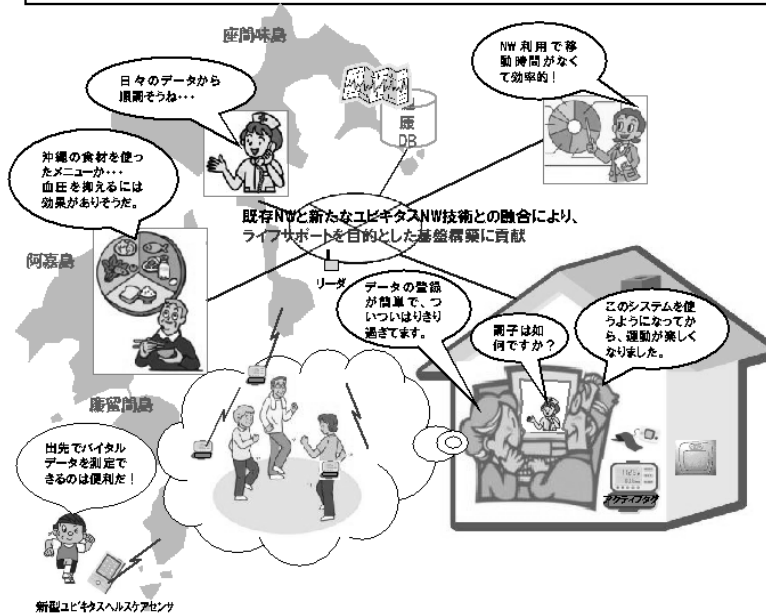
- ・ 普天間飛行場跡地利用基本方針では、「振興の拠点における活動を支えるとともに、通
信手段を活用した多用なコミュニケーションによる新しい勤務形態や生活利便を実現する
ために、高水準の情報通信基盤の整備を促進する。」とされており、ユビキタスネットワ
ークによる多種多様な情報交換を図り、価値創発型の社会の実現を目指している。
- ・ 総務省では、ユビキタスネットワーク技術等を活用し、世界最先端のサービス開発、実
証実験等を促進し、豊かな国民生活の実現に寄与することを目的とした「ユビキタス特区」
事業が実施されており、沖縄県では、5事業が実施されている。

沖縄管内「ユビキタス特区」一覧



ユキビタス特区で目指す保健指導サービス

日々計測する「バイタルデータ」を「利用者が操作することなく」登録・収集し、NWを活用して「セキュリティ強固」に蓄積管理できるユキビタスヘルスケアサポートシステムを開発することで、効率的な保健指導サービスが可能となる仕組みづくりを目指す。



◆2つの開発・実証内容

- ①ユキビタスヘルスケアセンサの開発・実証
- ②ユキビタスヘルスケアサポート事業モデルの確立

◆3カ年計画の概要

平成20年度(Step.1)

- ▶歩数計でアクティスタグによるデータ自動転送の検証
- ▶ヘルスケアサポート基盤のコミュニティレベルでの有効性の検証

平成21年度(Step.2)

- ▶複数バイタルデータ等のアクティスタグにおけるセキュア自動転送の検証
- ▶ヘルスケアサポート基盤の個人宅までの拡充による保健指導サービス効果の検証

平成22年度(Step.3)

- ▶ユキビタスヘルスケアセンサの有効性の検証
- ▶ヘルスケアサポート基盤の高度化の検証
- ▶専業技術の業界標準への提案に向けた検証

7) 新エネルギー

① 燃料電池

- ・ 燃料電池は、電気化学反応によって燃料の持つ化学エネルギーを直接電気エネルギーに変換するため、エネルギー変換に伴って発生する損失が少なく、高い発電効率が見られる省エネルギー性に優れた装置である。
- ・ 廃棄物の持つエネルギーを有効利用するリサイクルシステムの形成が可能であり、大気汚染や二酸化炭素（CO₂）の発生も少なく地球温暖化の防止に貢献できる低環境負荷型の発電方式として期待されている。

水素エネルギーを利用するモデル都市

福岡県、新日本石油、西部ガスエネルギー株式会社は共同で、福岡県前原（まえばる）市に家庭用燃料電池を150台規模で集中的に設置する世界最大の「水素タウン」の整備を進めている。

環境を切り口としたホームエネルギーを導入した団地の実現に向けた取組みが進められている。

福岡水素タウン構想

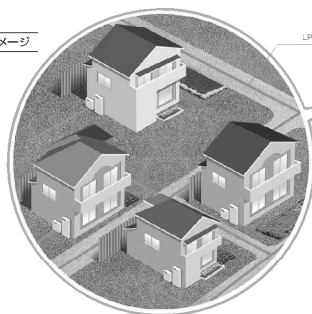
ENEOS ECO LP-1 簡易ガス団地への集中設置イメージ

福岡水素タウン構想

新日本石油は、福岡県及び西部ガスエネルギー(株)と共同で、福岡県前原市の南園台団地・美咲が丘団地を対象に、LPG仕様家庭用燃料電池(ENEOS ECO LP-1)を150台程度集中的に設置します。

これは、福岡県・福岡水素エネルギー戦略協議会が、産学官連携の下、「環境にやさしい水素エネルギー社会」の実現を目指して、2008年度から展開する「福岡水素戦略(Hy-Lifeプロジェクト)」の第一弾として実施するものです。

■ ガス配管イメージ



LPガス地下配管

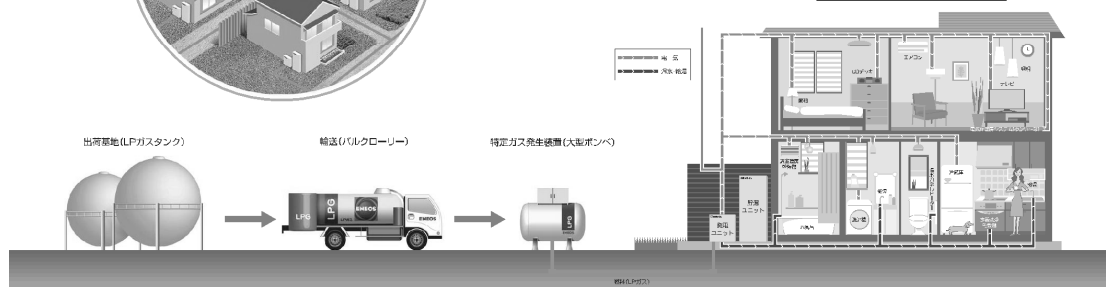
特定ガス発生設備(大型ボンベ)



家庭用ユニット 業務用ユニット

ENEOS ECO LP-1

■ 快適な燃料電池の生活イメージ



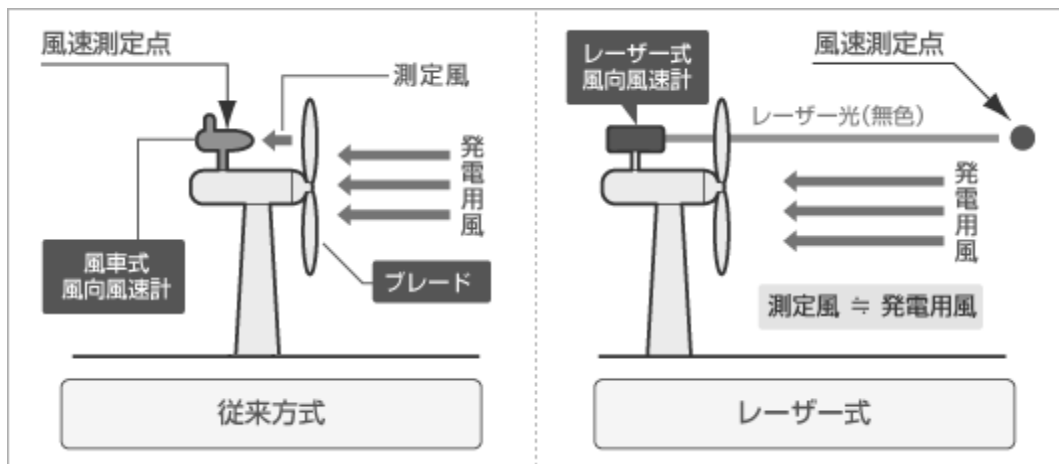
② 風力発電

- ・ 風力発電は、風力エネルギーの約40%を電気エネルギーに変換できる比較的効率の良いものである。
- ・ 風力発電を設置するには、その場所までの搬入道路があることや、近くに高圧送電線が通っているなどの条件を満たすことが必要となる。
- ・ 今後は、日本特有の地形や気象条件に対応した風車や、革新的な大型風車の開発による発電コストの低減、規制緩和による立地点の確保、電力システムに与える影響を緩和するための出力安定化技術の開発などが必要になる。

レーザー式風向風速予測制御システム（沖縄電力）

- ・ 風力発電は、自然条件に左右され出力が変動するため、小規模な電力系統へ過大に風力発電を導入していくと、電力品質（電圧・周波数）の低下を引き起こし、既存電力システムの運用に支障をきたす恐れがある。
- ・ このようなことから、沖縄電力では伊平屋風力発電実証研究設備において、世界初となるレーザー式風向風速予測制御システムを導入、不規則な風を予測し、風力発電の制御と出力の安定化を実現するための研究開発を行っている。

従来方式とレーザー式システム概要



<レーザー式風向風速予測システムの特徴>

- レーザー式風向風速計により風車ブレード通過前の風向風速を測定
- 風車ブレードによる気流の乱れの影響なしに風向風速を測定
- 風車ブレード通過前の風向風速から測定風到達時の風車の向き、翼の角度を調整
- 測定風≡発電用風であり、予測制御が可能
- 事前予測の制御により発電出力が安定

③ 太陽光発電

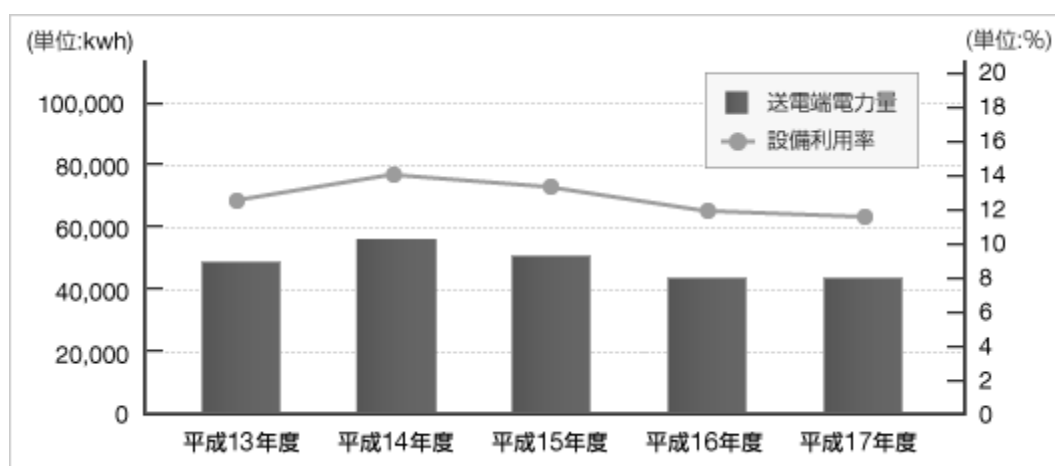
- ・ 太陽光発電システムは、太陽の光を電気(直流)に変える太陽電池と、その電気を直流から交流に変えるインバータなどで構成されている。
- ・ 現在、日本で多く利用されている住宅用の太陽光発電システムでは、発電した電気は室内で使うが、電気が余った時には電力会社からくる配電線に戻し、電気が不足する夜間や雨天時には配電線から電気の供給を受ける。この配電線に戻した電力は、電力会社が買い取っている。

産業等用太陽光発電に関するフィールドテスト試験（沖縄電力）

- ・ 「産業等用太陽光発電フィールドテスト事業」は産業分野などへの導入促進に有効な太陽光発電システムの実証試験を目的に、NEDO(新エネルギー・産業技術総合開発機構)と沖縄電力が共同研究を実施する事業。
- ・ 北大東太陽光発電実証研究設備は北大東島において、熱回復効果を持つアモルファス太陽電池の発電特性を評価するとともに、従来の架台を用いた設置工法とは異なる低コスト設置工法を検討し、太陽光発電システムに関する新形態利用の実証試験を実施。



北大東太陽光発電実証研究設備の発電実績（平成13年度～平成17年度）



2. 供給処理分野の計画方針の取りまとめに向けた検討の方向

- 供給処理分野にかかる計画方針の取りまとめには、跡地利用計画における「土地利用・環境づくり方針案」及び「供給処理分野にかかる既往計画等のレビュー」を踏まえて、循環型社会の形成や産業・機能導入の促進に向けた検討課題を明らかにすることが重要

1) 供給処理分野にかかる目標設定

① 循環型社会の形成

- ・ 普天間飛行場の跡地における環境形成のあり方を踏まえ、循環社会、環境共生社会のモデルとしての跡地における供給処理施設計画が担っていくべき役割を再確認し、循環型社会の形成に向けた具体的な目標を設定する。
- ・ 目標設定にあたっては、各種供給処理施設の先進的取り組みの事例紹介や市民・県民からの意見を反映する場を設け、市民・県民の共通認識のもとで循環社会、環境共生社会の具体的なイメージを明らかにする。

② 産業・機能導入の促進

- ・ 沖縄県の振興拠点としての産業・機能導入のポテンシャル向上、実現性の確保を図るため、導入する産業・機能の具体的な計画とあわせて、これらの立地に必要な各種供給処理の量及び質についての目標を設定する。
- ・ 上記検討においては、導入する産業・機能だけではなく、跡地全体の土地利用を考慮に入れて検討するとともに、供給目標量・質の設定に際しては、新たな技術導入の可能性を読み込む必要がある。
- ・ また、産業・機能導入にあたって必要とされる情報通信基盤の機能や、新しい生活・居住形態も踏まえた情報通信基盤のあり方について整理する。

2) 重点的な検討の方向

① 地下水系の保全に向けた水循環システム

- ・ 湧水量、水質の保全に向けて、地下浸透方式の雨水処理システムを導入する可能性や課題についての検討を行い、計画方針の取りまとめに反映させる。

② 資源循環の視点を重視した廃棄物処理システム

- ・ ごみ処理にともなう環境負荷の増大を抑止するために、資源循環の視点に立って、廃棄物の縮減、廃棄物のリサイクルに向けたごみ処理のシステムを導入する可能性や課題について検討を行い、計画方針の取りまとめに反映させる。

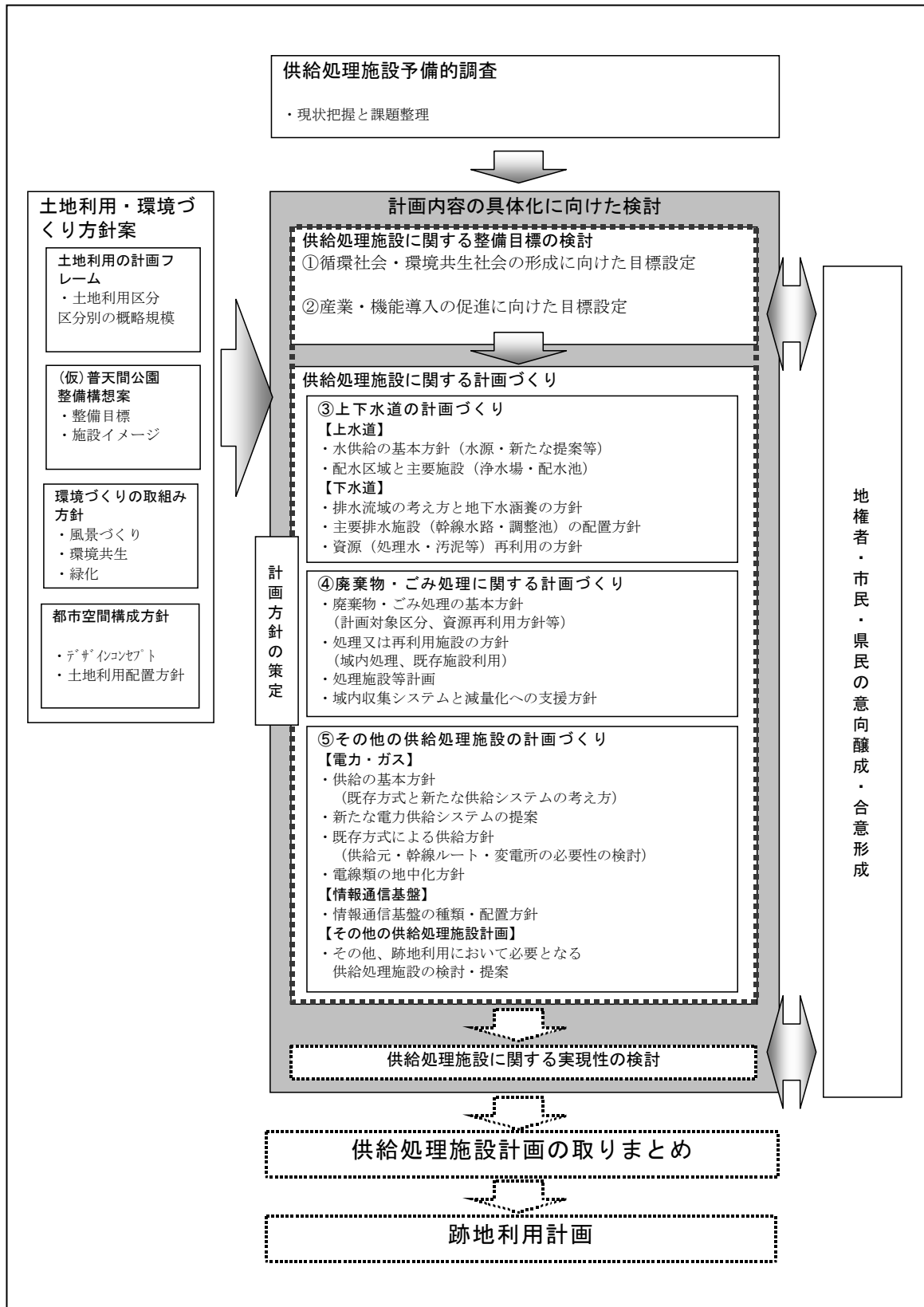
③ 実験的な取組の導入

- ・ 循環型社会形成を先導するモデルとして、環境共生モデル住宅地区等の「計画開発」の実現に向けた検討を行い、計画方針の取りまとめに反映させる。

④ 産業・機能の導入に向けた情報通信基盤

- ・ 研究交流型の産業機能の導入やテレワーカーの来住を促進するとともに、今後の観光リゾート産業の情報化に対応するためには高度な情報通信基盤が不可欠であり、重点的な取組が必要である。
- ・ に対応するカ産業観光そくしんするためにはク就業者職住近接型のワークスタイルや

供給処理施設の計画方針策定フロー



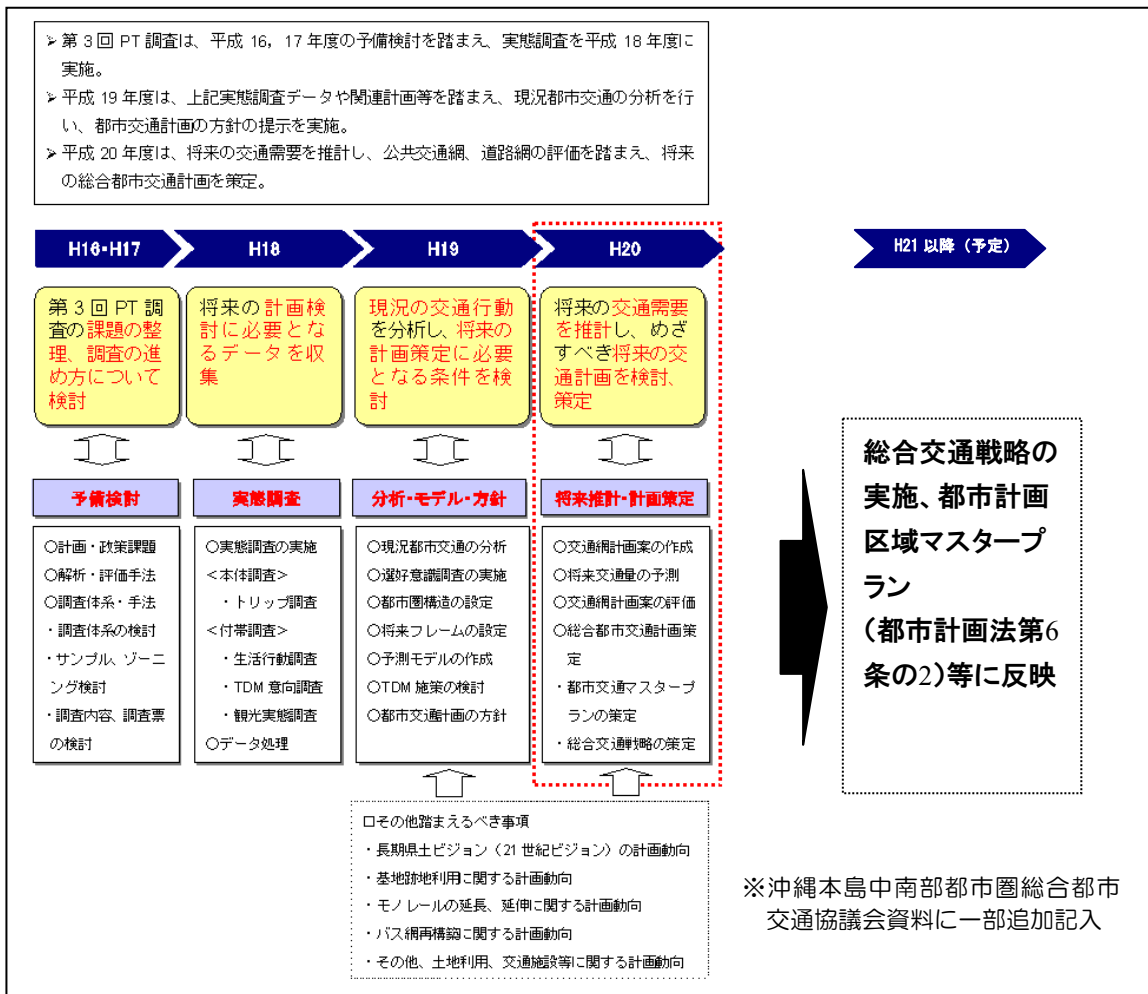
資料－９ その他の分野にかかる予備的な情報収集

1. 交通分野

1) 広域交通に関する調査・計画のレビュー

- 沖縄県では、今年度（平成20年度）に沖縄本島中南部都市圏の総合都市交通計画（都市交通マスタープラン、総合交通戦略）の策定に向け調査を実施中であり、「沖縄本島中南部都市圏総合都市交通協議会」における協議・検討を踏まえた将来交通網計画案（公共交通網、道路網）の取りまとめを予定
- 中間的な成果においては、普天間飛行場跡地は、那覇都心～沖縄（市）都心の都市圏軸上にあり、基地跡地利用拠点軸として、中部縦貫道路、宜野湾横断道の配置及び中南部都市圏を縦断する新たな公共交通システム導入の可能性が示されており、「土地利用・環境づくり方針案」の取りまとめに反映

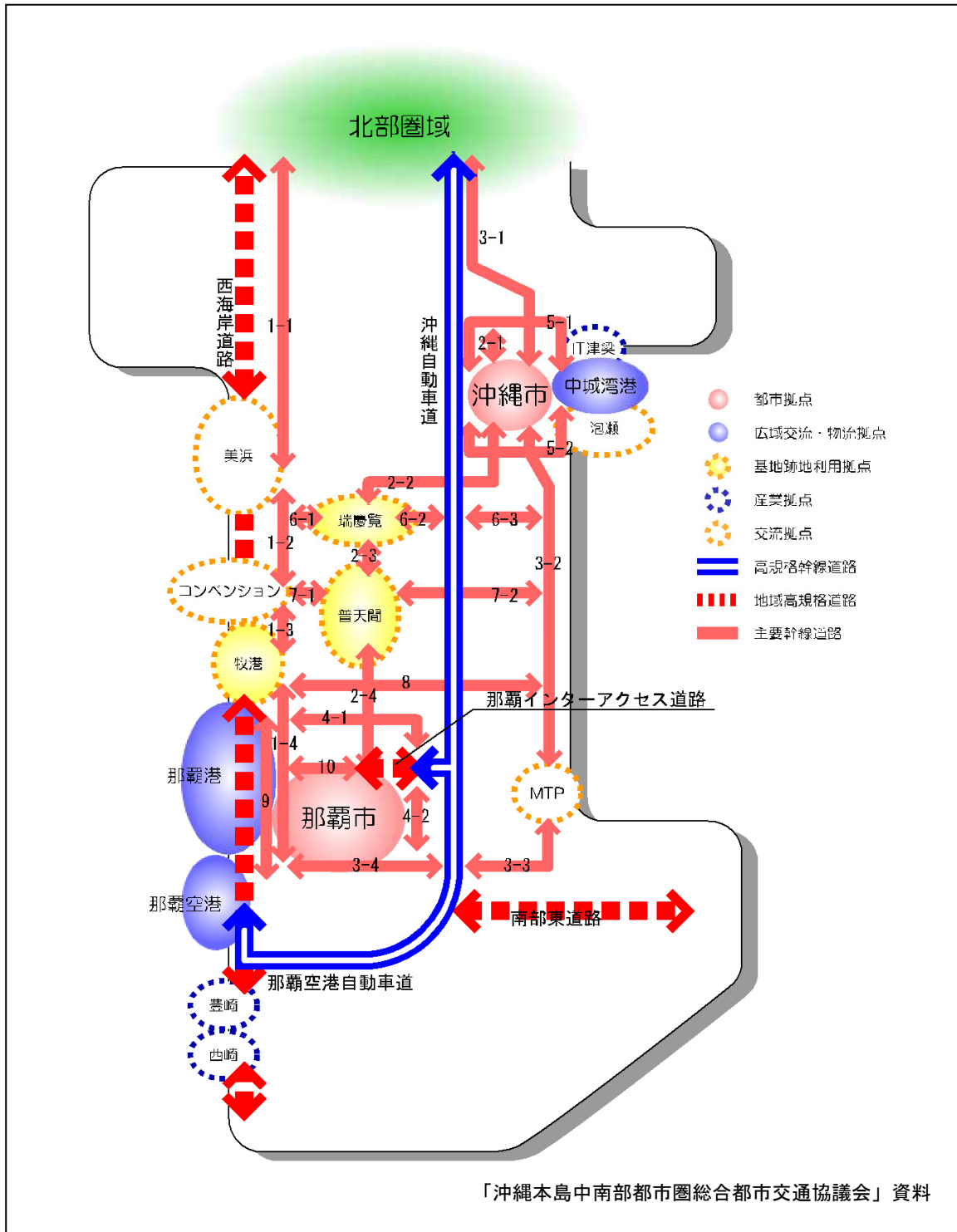
調査の全体構成



② 将来道路交通網計画案

- 道路の段階構成と機能分担を考慮し、主に都市圏の骨格的な交通体系を形成することを目的として高規格道路および主要幹線道路に関する将来道路網計画案を設定。

将来道路交通網計画案



2) 交通体系の計画方針策定に向けた検討の方向

- 普天間飛行場跡地における幹線道路網、公共交通体系の方針は、関連計画の具体化に向けた今後の検討状況を見守りつつ、跡地利用計画における「土地利用・環境づくり方針案」を踏まえ、循環社会、環境共生社会形成、広域的な計画実現、跡地利用の促進等に向けた整備目標を設定

① 新しい広域計画のレビューと基本方針の検証

- ・ 平成20年度の計画策定が予定されている「中南部都市圏総合都市交通計画」にもとづき、基本方針の交通に関する部分の検証を行い、地権者及び県民・市民の意向を踏まえつつ、基本方針の見直しも検討する。

② 交通体系整備の目標及び計画条件の取りまとめ

- ・ ①の検討結果を踏まえて、循環社会、環境共生社会の形成、広域的な計画の実現、跡地利用の促進等を交通体系整備の目標として、それらの実現に向けた計画づくりの方向について検討を行い、計画条件として取りまとめる。

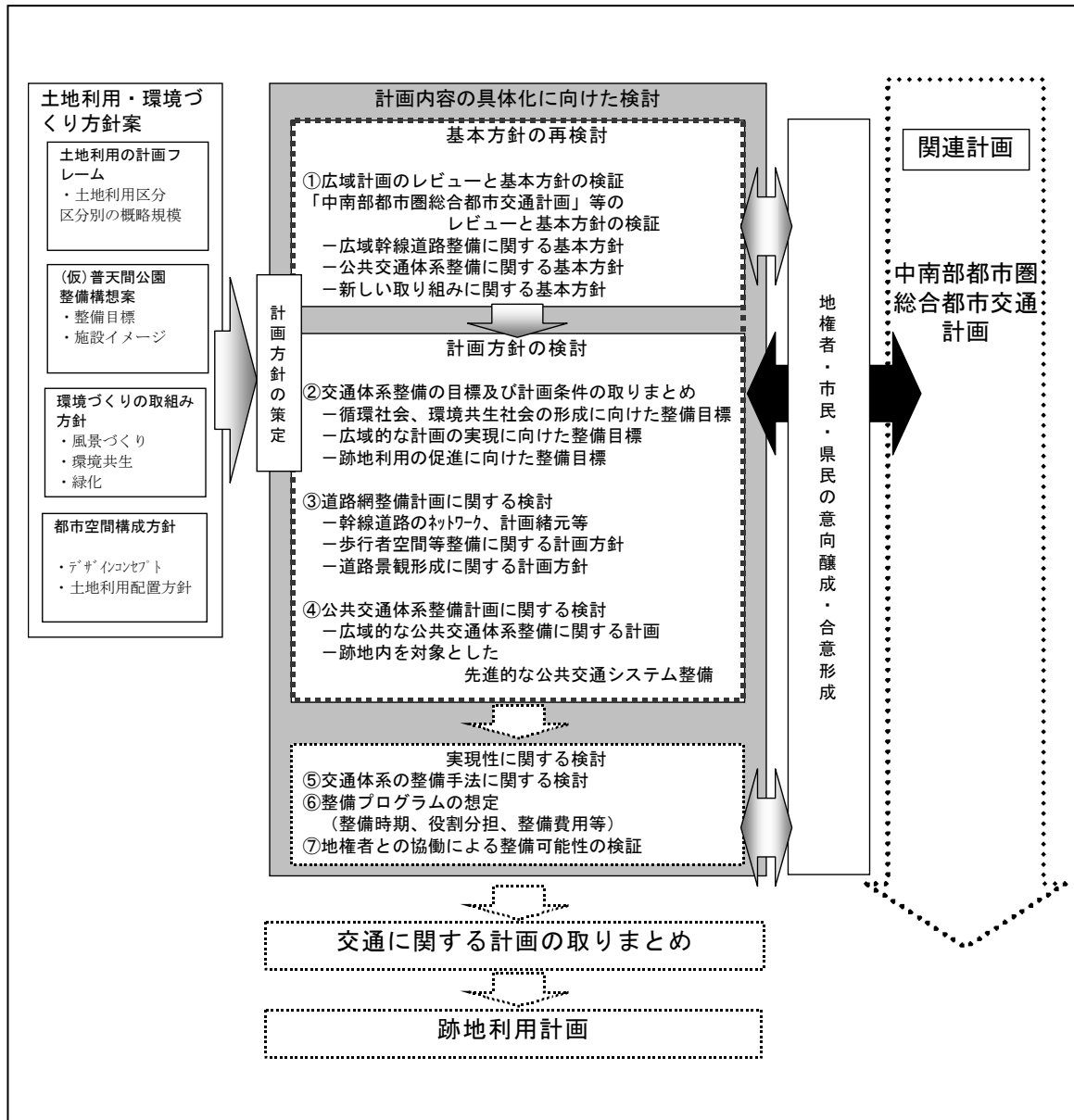
③ 道路網整備計画に関する検討

- ・ ①、②の成果を踏まえて、幹線道路や地区レベルの道路について、計画の具体化に向けた検討を行い、跡地利用計画の策定に必要な事項を計画として取りまとめる。

④ 公共交通体系整備計画に関する検討

- ・ ①、②の成果を踏まえて、広域や跡地における公共交通体系について、計画の具体化に向けた検討を行い、跡地利用の策定に必要な事項を計画として取りまとめる。

交通体系の計画方針策定フロー



2. 周辺市街地分野

1) 跡地と周辺市街地を一体的に捉えた既往計画及び調査成果のレビュー

- これまでに、宜野湾市の既成市街地の現況把握、課題抽出、整備方策の検討等にかかる調査が実施されており、それらの成果をもとに、跡地利用を契機とした周辺市街地整備の考え方についてレビュー

① 宜野湾市都市計画マスタープラン（平成16年、宜野湾市）

- ・ 市街地整備のガイドラインとなる地区別構想が取りまとめられており、跡地と周辺市街地にまたがる幹線道路の計画づくりにあたっては、地区別構想に配慮する必要がある。
- ・ 跡地利用を契機として、跡地と一体となった健全な市街地形成の誘導を図るための土地利用の再編を優先的に行う。
- ・ そのための手段の一つとして、跡地においては、密集市街地の改善事業を促進するための種地の確保が期待されている。

② 環境共生・創造型再開発事業の枠組みに関する調査（平成13、14年度 国土交通省）

- ・ 周辺市街地整備との連携による計画づくりに向けて、跡地整備関連道路の沿道市街地整備、既成市街地整備に必要な代替地の確保、跡地整備とあわせたその他の基盤整備などちる検討が必要とされている。
- ・ とくに、跡地整備に関連する幹線道路は、跡地利用の促進や迂回の解消のために、早期整備の必要性が高いため、早期着手に向けた取組が必要とされている。

③ 地権者の協調・共同によるまちづくり事業の枠組に関する調査（平成17年度 国土交通省）

- ・ 跡地と周辺市街地にまたがる幹線道路整備について、周辺市街地における幹線道路整備方策（道路のみ整備、沿道1街区の整備、周辺市街地を含む整備）の比較評価、周辺市街地における幹線道路整備と跡地整備事業との連携方策にかかる比較検討を行なっている。

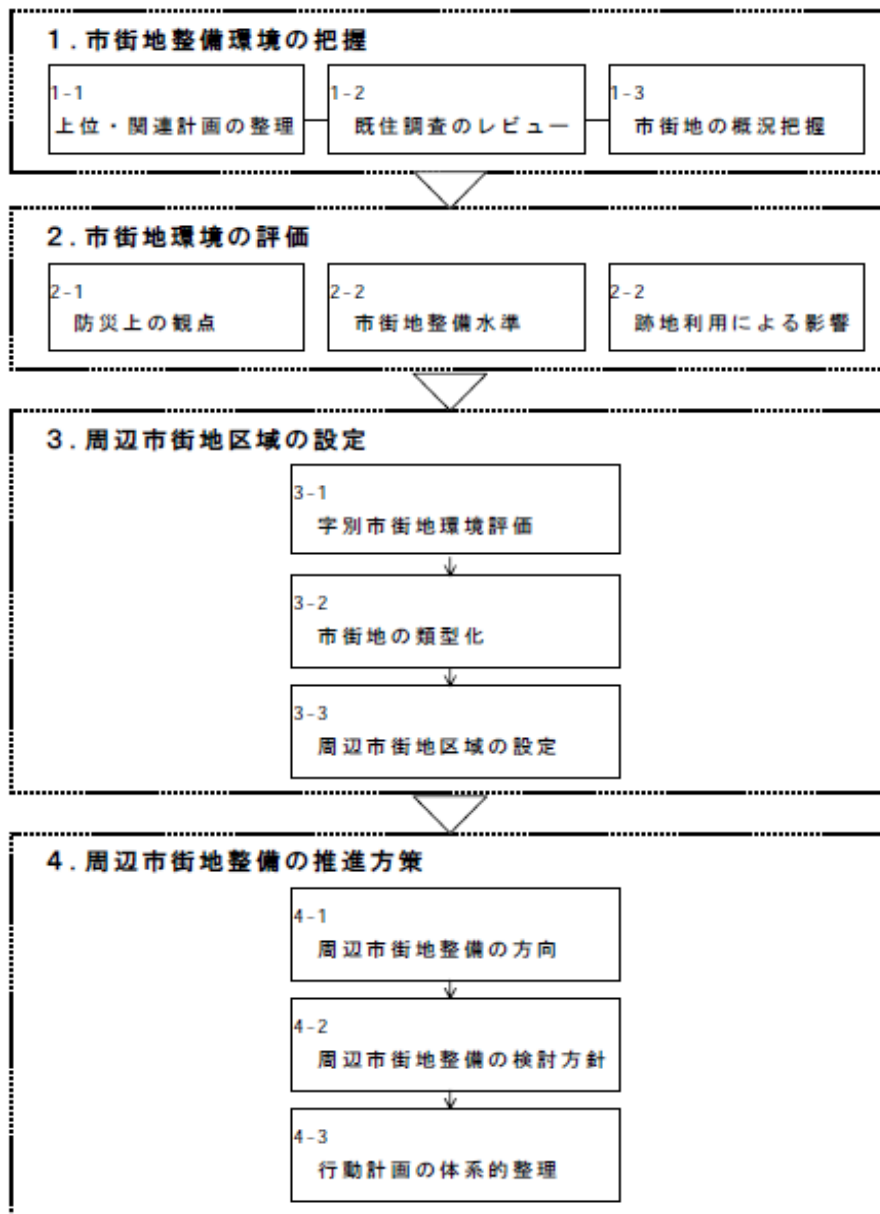
2) 平成 20 年度「普天間飛行場跡地利用計画に係る周辺市街地整備調査」の概要

- 周辺市街地の整備課題を踏まえて、跡地利用を契機とした周辺市街地整備に向けた取組の方向について検討を行うために、平成 20 年度より、関連調査を実施中
- 今後、この調査成果を、周辺市街地分野の計画方針の取りまとめに反映

① 調査の目的

- ・ 周辺市街地の行動計画の第 1 段階の取り組みとして、基礎的条件の整理・分析により宜野湾市の市街地環境を評価するとともに、周辺市街地整備の課題を具体化し、周辺市街地の検討範囲及びその検討課題を明らかにすることを目的としている。

② 調査項目と調査の流れ



3. 文化財・自然環境分野

1) 自然環境調査

- 主として、普天間飛行場周辺における環境基盤、生活環境、生態系に係る調査を実施中。返還前の立入りが制限されているため、普天間飛行場内の調査は未完了
- 普天間飛行場内では洞穴や地下水系に対する配慮が重要

(1) 既往調査のリストアップ

調査年度	調査名	実施主体	調査内容
平成13 ～19年度	宜野湾市自然環境調査	宜野湾市	手法検討調査 環境基盤調査 生活環境調査 生態系調査

(2) 宜野湾市自然環境調査の主要な調査成果

① 調査の概要

- ・ 主として基地周辺部において、環境基盤、生活環境、生態系にかかる情報収集を実施。
- ・ 環境基盤調査では、地下水流域区分、水収支等について調査。
- ・ 生活環境調査では、大気質、土壌、水質、沿岸海域底質、海域生物（サンゴ礁、藻場分布）について調査。
- ・ 陸域生態系調査では、貴重種、在来植物の樹林地等に着目。

② 計画づくりに際して配慮すべき事項

- ・ 環境基盤については、雨水の地下浸透を阻害しないようにするために、地下水流域毎にバランスのとれた開発を行うことが必要。
- ・ 生活環境については、湧水量と水質を維持し、農業生産、湧水に関わる文化財、市民生活、沿岸海域環境への影響を回避するために、以下のような対応が必要。
 - －石灰岩台地における地下水保全を考慮した土地利用
 - －石灰岩台地の地層構造が有する地下水涵養機能の保全
 - －汚濁水の地下水脈への直接流入の回避
 - －適切な生活排水対策と石灰岩層の持つ地下水浄化機能への配慮
- ・ 陸域生態系については、以下のような対応が必要。
 - －在来植物の樹林地を可能な限り保全し、やむを得ず改変する場合は先駆陽樹林の分布地に止めるとともに、改変域の樹木や土壌を移植し、樹木の量を維持
 - －大山地区における水田環境の維持につながるしくみを跡地に導入
 - －地下空洞上部の建ぺいを避け、雨水浸透を促し、洞内の乾燥化を回避

③ 今後の検討課題

- ・ 地下空洞については、極力返還前に情報収集を行うために、基地内への立ち入りが必要。
- ・ 基地利用や上流側の市街地からの流入にともなう汚濁物質の調査を実施。
- ・ 植物・動物分布状況については、基地内立ち入りによる既往成果の検証が必要。
- ・ 地下水の水質等については、年次変動が大きいため、経年的な動向を追加把握することが必要。

■自然環境保全の基本方向（平成19年度調査結果の概要）

（1）水源涵養域としての基本方向

基本方向－1 跡地周辺を含めた流域ごとの収支の確保

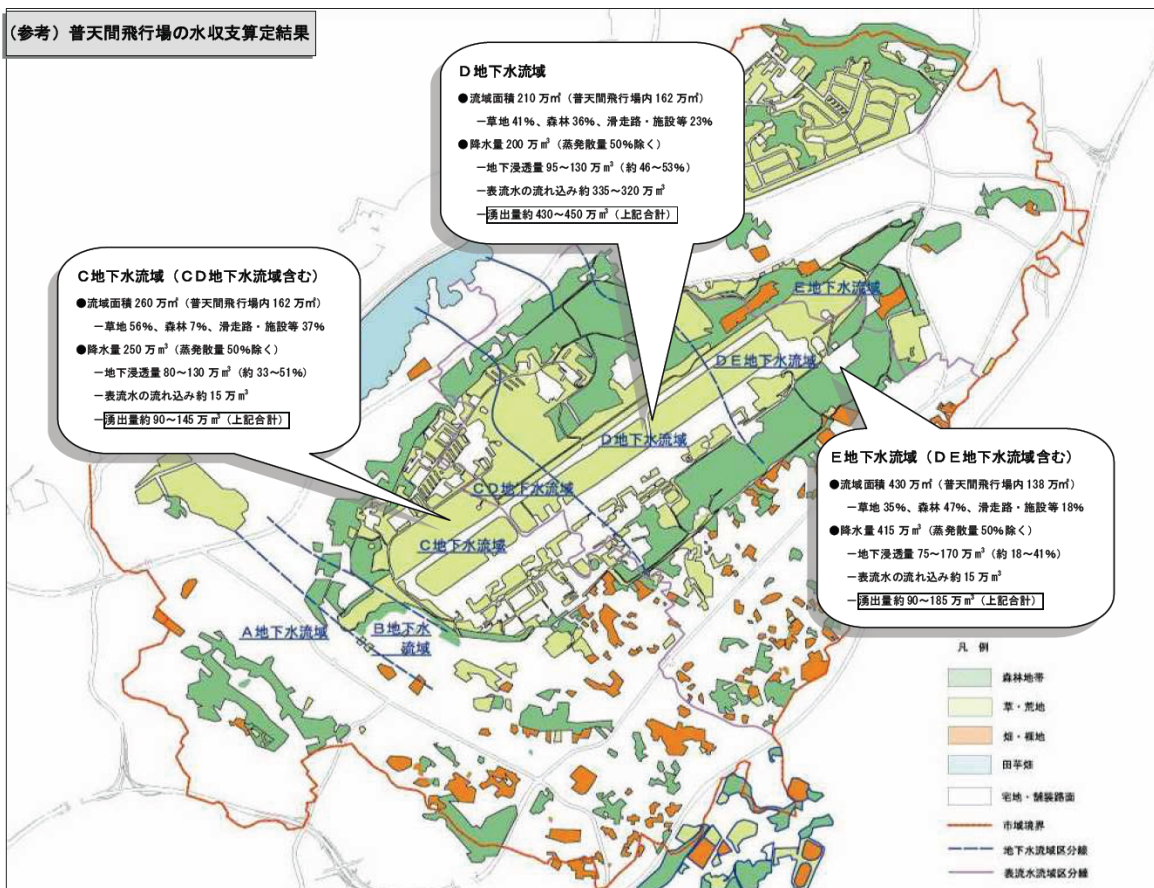
- 地形の改変量や排水経路などに留意し、表流水や地下水流域の改変を防止する。
- 鳥尻層群に達する掘削や杭打ちなどを最小限とし地下水脈の分断やかく乱を防止する。
- 緑地の確保や舗装材の工夫等により地下への雨水の浸透量を確保する。
- ポールの保全や周辺市街地からの流入口の維持により地下水への表流水の供給を確保する。

基本方向－2 地下水質の保全

- 跡地利用における生活雑排水などの汚水の処理を徹底する。
- 透水性舗装や下水処理水の再利用等に当たっては、有害物質が地下に排出・浸透しないよう配慮する。

基本方向－3 水資源の再利用・有効活用

- 循環型のモデル地域として、中水利用を積極的に推進する。
- 流域単位での水収支を管理しながら、豊富な地下水を有効に活用する。



(2) 鍾乳洞の分布域としての基本方向

基本方向－1 脆弱な地盤条件への対応～鍾乳洞との共存

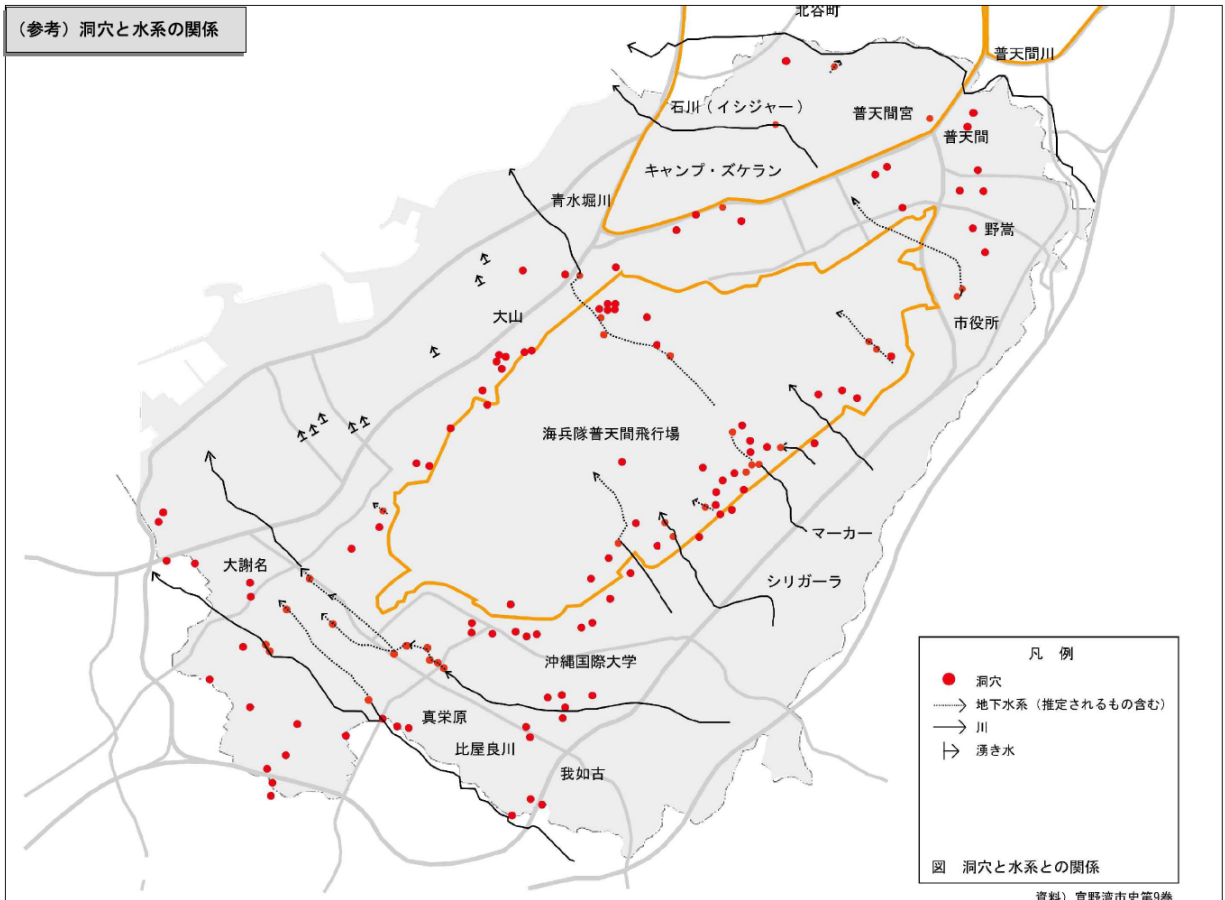
- 鍾乳洞の分布状況を把握し地下空洞の上部での開発を避けるなど、脆弱な地盤条件に対応し鍾乳洞との共存を図る開発計画とする。
- 特に、各地下水流域の水系を形成していると考えられる鍾乳洞の改変は避ける。

基本方向－2 洞内環境の保全

- 保全が必要な鍾乳洞の地上部の雨水浸透を確保し、洞内乾燥化や鍾乳石の発達阻害の回避に努める。
- 汚濁物質の蓄積の著しい場所における洞内浄化を図る。
- 跡地利用における生活雑排水などの汚水の処理を徹底するとともに、洞内へのゴミなどの不法投棄の防止に努める。

基本方向－3 鍾乳洞の活用

- 洞内の状況について、洞穴性動物や鍾乳石の発達状況等による学習教材としての価値、歴史・文化資産としての価値、産業利用の可能性などの把握に努める。
- 上記調査結果に基づき鍾乳洞の活用方法を検討し跡地利用計画に反映する。



2) 文化財関連調査

- 普天間飛行場の一部の区域において、主として埋蔵文化財包蔵地の所在・範囲等を確認（滑走路等が使用中のため、全域の調査は未完了）
- 跡地利用に際しての取り扱い方針は今後の検討課題

(1) 既往調査のリストアップ

調査年度	調査名	実施主体	調査内容
平成13年度	普天間飛行場周辺（内外）基準点設置業務	沖縄県	・埋蔵文化財の位置確定のための基準点及び水準点の設置
平成13年度	埋蔵文化財既存資料検討調査	宜野湾市	・文化財調査の既存情報整理
平成13～15年度	宜野湾市埋蔵文化財情報管理システム導入調査業務	宜野湾市	・埋蔵文化財調査の効率化に向けたGISの導入とシステム構築
平成14年度	埋蔵文化財地測システム導入調査業務	宜野湾市	・埋蔵文化財調査の効率化に向けたGPSの導入
平成14～16年度	埋蔵文化財自然科学分析導入調査	宜野湾市	・埋蔵文化財調査の効率的実施に向けた自然科学分析調査の検討
平成15～17年度	埋蔵文化財保護基本マニュアル導入調査	宜野湾市	・重要遺跡保存整備基本構想の作成
平成16～17年度	普天間飛行場旧土地利用再現調査	宜野湾市	・埋蔵文化財調査の効率的実施に向けた戦前の地形と土地利用の再現調査
平成13～15年度	埋蔵文化財広域発掘手法検討調査	文化庁	・調査期間の短縮に向けた調査手法の検討
平成9～19年度	基地内埋蔵文化財分布調査	沖縄県	・普天間飛行場内埋蔵文化財の試掘、範囲確認調査
平成13～19年度	基地内遺跡ほか発掘調査	宜野湾市	・普天間飛行場内埋蔵文化財の試掘、範囲確認調査

(2) 文化財関連調査の主要な調査成果

① 調査の概要

- ・ 普天間飛行場の区域においては、5,100 箇所の試掘・範囲確認調査が必要と推定されている。
- ・ これまでの「埋蔵文化財関連調査」により、沖縄県と宜野湾市は、普天間飛行場内の外周部の 1,700 箇所において、遺跡や古墓群等の埋蔵文化財を対象とした発掘調査や範囲確認調査を実施している。
- ・ あわせて、正確な分布と位置を確認するための基準点及び水準点の設置、本発掘調査の円滑かつ迅速な実施に向けた物理探手法等の検討を実施。

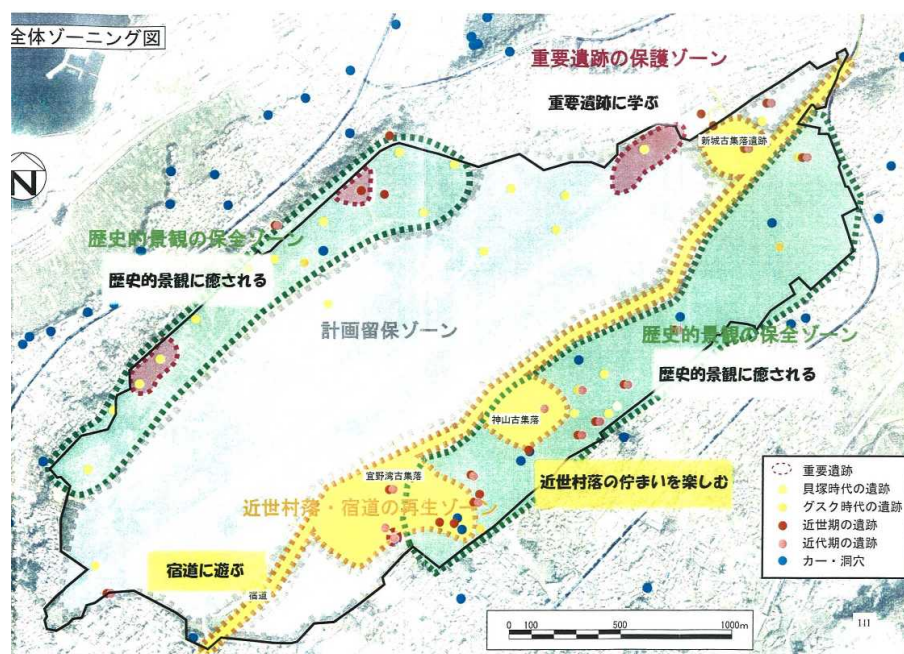
② 計画づくりに際して配慮すべき事項

- ・ これまでの調査により、普天間飛行場の一部の区域において、埋蔵文化財包蔵地の所在・範囲が明らかにされ、一部については遺跡の時期や性格が把握されてきたが、現状保存の必要性等、跡地利用にかかる計画づくりに際して配慮すべき事項等については、今後の調査・検討を待つ必要がある。

③ 今後の検討課題

- ・ 今後引き続き、普天間飛行場の内、試掘・確認調査を実施していない区域（滑走路等）における調査を促進し、全域における埋蔵文化財包蔵地の所在・範囲の把握、資料化を行うことにより、跡地利用にかかる計画づくりに反映させる必要がある。
- ・ 跡地整備に際して実施すべき本発掘調査の要否等の判断に必要な基準を定めることなどにより、円滑な跡地整備に必要な条件を整える必要がある。

埋蔵文化財保護に向けた全体ゾーニング図



出典：埋蔵文化財保護基本マニュアル（平成 17 年度）

資料－10 平成19年度調査による「取組のメニュー」の評価

取組のメニュー	跡地利用促進効果	跡地への導入にかかる課題
1) 計画開発の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・広域的な貢献により、国、県等の集中的な取組を跡地に導入 ・優れたまちづくりにより、跡地における機能誘致を促進 	<ul style="list-style-type: none"> ・一体的な用地供給の可能性 ・開発を主導する主体の導入・創設
●観光リゾート拠点ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・沖縄観光の新たな発展基盤の強化、「海」にかかる負荷の軽減等に貢献 ・緑豊かで優れたデザインの空間づくりによる跡地全体のイメージアップ 	<ul style="list-style-type: none"> ・県の観光振興計画における位置づけの確保（県主導による取組の可能性） ・オフィシャルの可能性検証（眺望が得られる範囲、景観阻害要素等） ・業界、観光客等から見た「陸」の拠点に対する評価を確認
●研究開発型産業ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の既存施設（大学、コンベンションセンター等）との連携による交流活動を拡大し、沖縄の振興に貢献 ・跡地における人材・企業の誘致を促進し、人材の誘致により跡地への来住を促進 	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺に立地する既存機能との連携の効果・可能性等の検証 ・県内他地区との棲み分けの方向の明確化
●大規模区画住宅ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・優れた環境のセカンドハウス用地等（プーチホテル、リゾートオフィス等を含む）を求め、県内外からの移住・長期滞在等の住宅地需要を喚起 ・道路整備等にかかる宅地整備コストを低く抑えた用地供給が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・セカンドハウス用地としての付加価値の付与（オフィシャル、緑の環境、高度な医療施設等） ・大規模（1000～3000㎡）な用地の低価格供給（分譲・賃貸）に向けた地権者意向の醸成や供給方式
●「交流空間」形成型住宅ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・住んでみたい住宅地のモデルとして、跡地全体の住宅地のレベルアップを先導 ・跡地の住宅地需要として期待されるゆとりある戸建指向の需要を県内外で喚起 	<ul style="list-style-type: none"> ・優れた計画づくりに共感する入居者を集めるしくみの導入 ・住宅地環境の持続性を担保する管理システム等の導入
●集落空間再生ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・跡地の住宅地需要として期待される旧集落居住者の地権者住宅整備を促進 ・跡地の魅力スポット、文化的資源として、住宅地全体のイメージアップと跡地への来訪を促進 	<ul style="list-style-type: none"> ・生活利便性と歴史文化性の両立に向けた計画・デザイン手法の確立 ・旧集落地権者の参加意向の醸成に向けた取組
●市民センターゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・市民利用施設の適正配置による市民の利便の向上 ・市民広場等の整備による市民の連帯感の醸成 	<ul style="list-style-type: none"> ・市庁舎等の移転を含む新しいセンター形成に対する市民合意の確保 ・長期・段階的な整備に向けた開発用地の取得・保有方策の導入
●複合的な広域拠点ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・新しい都市拠点形成により、中南部都市圏の発展に貢献 ・跡地全体の立地ポテンシャルを高め、まちづくりを促進 	<ul style="list-style-type: none"> ・中南部都市圏の将来ビジョンとの整合 ・機能誘致可能性を踏まえた都市像の構築
2) 戦略的な機能の導入	<ul style="list-style-type: none"> ・計画開発の起動 ・跡地全体における機能立地を先導し、跡地利用を促進 ・広域的な貢献により、施設整備に国、県等の取組を導入 	<ul style="list-style-type: none"> ・機能導入計画の具体化に向けた取組手順の構築
●新たな観光リゾート地の「旗印」となる施設	<ul style="list-style-type: none"> ・観光リゾート拠点の計画開発を起動 	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテルについては、国内外からの企業誘致を促進するための方策の導入（立地施設に対するアドバンテージの付与等） ・その他の機能については、観光業界の積極的な取組や県の施策としての位置づけの確保
●研究開発型産業拠点の中核施設	<ul style="list-style-type: none"> ・研究開発型産業拠点の計画開発を起動 	<ul style="list-style-type: none"> ・研究交流促進機能については、民間企業の共同の取組等を促進するための方策の導入（立地企業に対するアドバンテージの付与等） ・インキュベーション機能については、県の施策としての位置づけの確保
●機能の複合による融合型高次都市施設	<ul style="list-style-type: none"> ・広域的な集客を促進 ・跡地における機能集積の核として、関連する機能誘致を促進 	<ul style="list-style-type: none"> ・候補となる施設にかかる情報収集や働きかけ
●半定住型居住者用住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅やサービスの供給により、幅広い来住を促進 	<ul style="list-style-type: none"> ・取組の方向や跡地利用促進効果について、地権者や住宅デベロッパー等への情報発信や働きかけ
●新しいタイプの都心共同住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・足元人口の拡大により、都市拠点形成を促進 ・利便性が高い住宅を供給し、跡地の住宅需要として期待される共同住宅需要を喚起 	<ul style="list-style-type: none"> ・優れた住環境と高い利便性を兼ね備えた立地の選定
●テレワーク用住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・跡地の住宅需要として期待される県外からの移住を促進 	<ul style="list-style-type: none"> ・テレワーク業務を斡旋する仲介機能などの整備
●多様なコミュニティ施設	<ul style="list-style-type: none"> ・多様なライフスタイルを支える機能を導入し、暮らしの場としての魅力を高め、来住を促進 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅地開発とあわせた計画・整備・運営手法の確立

(続き)

取組のメニュー	跡地利用促進効果	跡地への導入にかかる課題
●市民センターのシンボルとなる施設の導入	・市の取組意欲を市民や世の中にアピールし、新しい都市拠点形成に向けた機能誘致を促進	・早期に実現可能な取組の選定（市民広場の整備や市庁舎の移転計画の公表等）
●広域的な商業施設の導入	・大きな集客力の導入により、新しい都市拠点形成に向けた機能誘致を促進	・目標とする都市拠点像にマッチした施設形態に向けた誘導
●環境教育・情報発信施設の導入	・県民に対する情報発信拠点として整備し、循環型社会形成に貢献 ・循環型社会形成に向けた取組振りを世の中にアピールし、賛同者の来住や機能立地等を促進	・施設の整備・運営に向けて、県・市の施策として位置づけや民間企業や団体の参画による態勢づくり
●環境共生住宅の導入	・跡地への導入を促進し、循環型社会形成に貢献 ・環境共生型のライフスタイルに共感する人々の県内外からの来住を促進	・商品開発・普及活動の促進と公的支援策等の導入
3) ソフトな取組の導入	・計画づくりやそれに沿ったまちづくりの促進	・取組の実現に向けた関係者の意向醸成、合意形成 ・取組の促進に向けた制度創設、態勢づくり
●ゆとりある住宅用地の供給	・ゆとりを求める住宅需要を喚起し、来住を促進	・来住者が負担できる価格での用地供給可能性の検証 ・定期借地方式や「薄利多売」戦略の導入等に対する地権者意向の醸成
●まとまりある用地の供給	・計画開発や大規模用地需要型の施設立地の条件を整え、跡地利用を促進	・先行取得、地権者用地の共同利用、保留地の計画的活用等の可能性を検証
●長期にわたる計画的な用地の供給	・跡地の住宅需要として期待されるゆとりある戸建指向の来住者の期待に応える用地を整備、供給	・段階的な跡地整備を行なう事業手法の確立と地権者合意の確保
●（仮）普天間公園の豊かな緑を生かした計画づくり	・大規模公園の緑に面する付加価値の高い宅地を整備し、跡地利用を促進	・公園の背景としてふさわしい景観形成を誘導
●敷地内緑化の促進	・緑豊かなまちづくりの魅力をアピールして、来住や機能誘致を促進	・緑化の効果や必要性について地権者等の理解を促進 ・緑化にかかる負担軽減策等の導入
●地権者や住民の協働によるルールづくり	・優れた街並み景観の魅力をアピールして、来住を促進	・ルールづくりの効果や必要性について、地権者等の理解を促進
●利用者参加による計画づくり	・好みに合った計画づくりに参加できることにより、来住意欲を高め、来住を促進	・利用者公募、協働による計画づくり、建設、維持管理を実施する事業モデルの構築
●まちづくりに関する情報発信と情報収集	・跡地への立地需要の喚起や需要実態の把握を長期、継続的に行なうことにより、的確な跡地利用を推進	・長期、継続的な情報発信、情報収集を行なう主体の確立
●市場の開拓に向けた計画・デザインの公募等	・優れた計画づくりにより、跡地の魅力を高め、機能誘致を促進	・アイデアの募集・活用を行なう手法・主体の確立
●地権者主導の開発態勢づくり	・地権者の総意の結集により、計画開発や多様な住宅地づくり等を促進	・地権者主導の必要性について地権者の理解を促進し、地権者意向の応じた地権者組織を結成
●公的なリーダーシップによる開発態勢づくり	・産業拠点開発や新都心開発等のまちづくりの骨格となる開発に取り組み、跡地利用を促進	・県、市等の重要施策としての跡地利用計画の位置づけ
●地権者主導に向けた支援策	・地権者活動を支援することにより、地権者の主体的な取組を促進	・支援策の導入に向けた情報提供や活動費用の確保
●環境技術の開発、商品化の促進	・環境共生まちづくりへの貢献や世の中へのアピールにより、跡地利用を促進	・環境技術の活用に向けた研究開発態勢の構築
●環境負荷の軽減に向けた計画手法の開発	・環境共生まちづくりへの貢献や世の中へのアピールにより、跡地利用を促進	・計画手法の導入に向けた研究開発態勢の構築

資料－１１ 計画条件図の作成

1) 計画条件図作成の目的と作業方針

① 跡地利用計画の策定に向けた予備的な情報整理

- ・ 「全体計画の中間取りまとめ」を経て、跡地利用計画の策定に向けた検討を進める過程では、跡地の特性や周辺市街地の現況にかかるより詳細な情報収集を行い、計画条件図を整備する必要がある。
- ・ 本調査においては、跡地利用計画の策定に向けた情報収集の第一歩として、計画条件図のもとになる既存資料の所在等について情報整理を行う。
- ・ 今後、計画づくりの段階に応じて、計画づくりに必要となる新たな情報を収集するために、既存資料の検索や新規資料の作成に取り組む必要がある。

② 「土地利用・環境づくり方針案」の取りまとめ

- ・ 「土地利用・環境づくり方針案」の取りまとめにあたっては、跡地の特性や周辺市街地の現況を把握した上で、方針案づくりの手がかりとなる考え方を構築していく必要がある。
- ・ とくに、都市空間構成にかかる計画方針の検討にあたっては、跡地の特性や周辺市街地の現況を地図上に表した計画条件図をもとに、都市空間構成にかかる考え方を模索する必要がある。
- ・ 本調査においては、跡地の地形を活用した土地利用や環境づくり、周辺市街地との連携による跡地利用等に着目して、既存資料の組み合わせや加工・編集による計画条件図を作成し、計画づくりの手がかりとなるアイデアを模索、検証するとともに、計画条件図を関係者が共有することにより、「方針案」にもとづく意見交換を促進することを目的とする。

2) 既存資料の収集

① 情報収集の対象

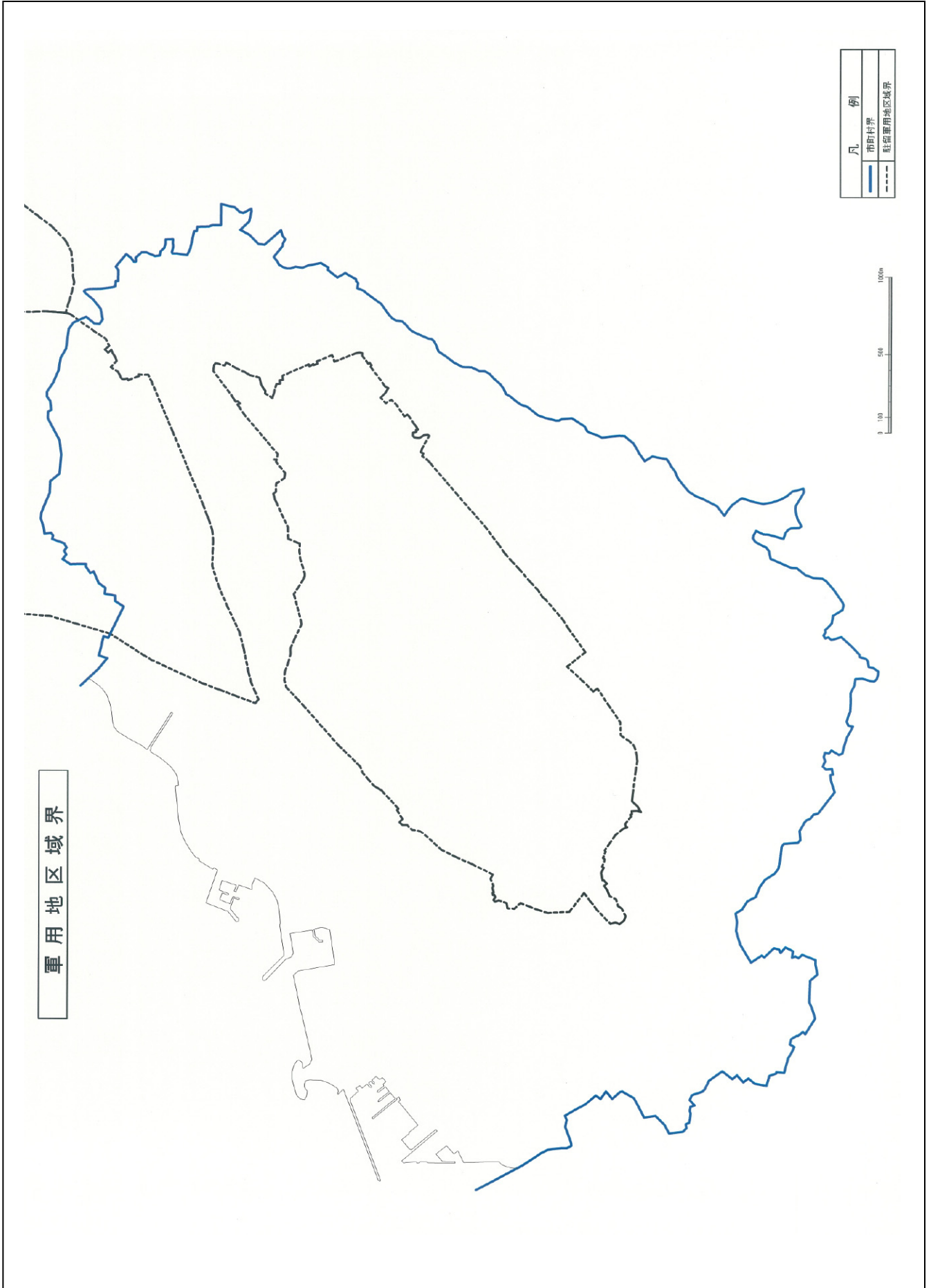
- ・ 基礎的な資料として、宜野湾市地形図（最新、接收前）、空中写真（最新、接收前）、宜野湾市都市計画図を収集する。
- ・ 植生、文化財、流域・地盤・地下構造、地形分類については、普天間飛行場跡地利用関連調査の成果等を収集する。
- ・ 普天間飛行場区域界は宜野湾市都市計画図にもとづきデータを作成する。
- ・ 各種施設立地現況、字界・小字界は宜野湾市地形図等にもとづきデータを作成する。

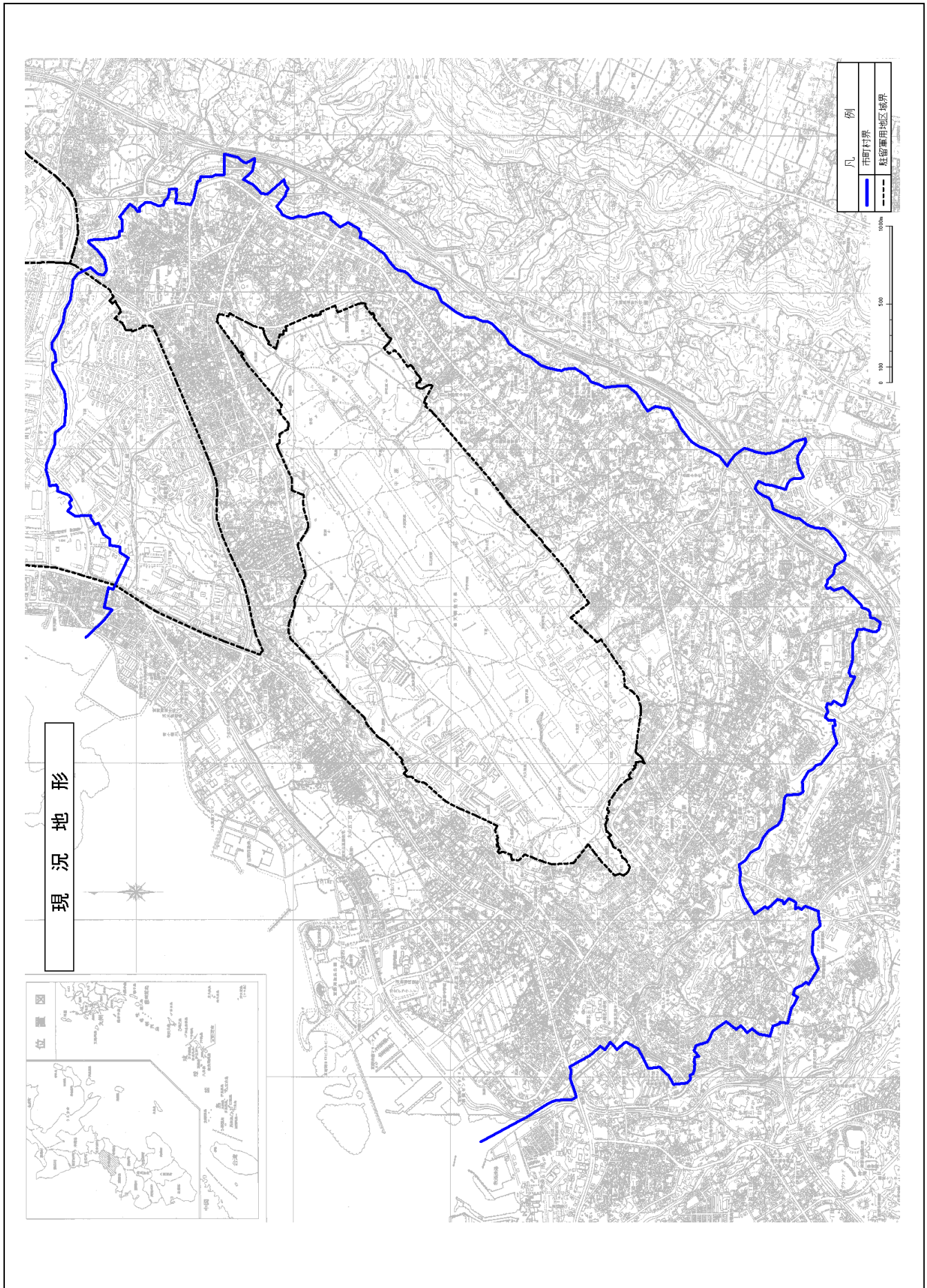
② データ作成の対象区域

- ・ 跡地及び周辺地域を含む主として宜野湾市の区域（東西7km、南北7km程度）について、対象別にデータを作成する。

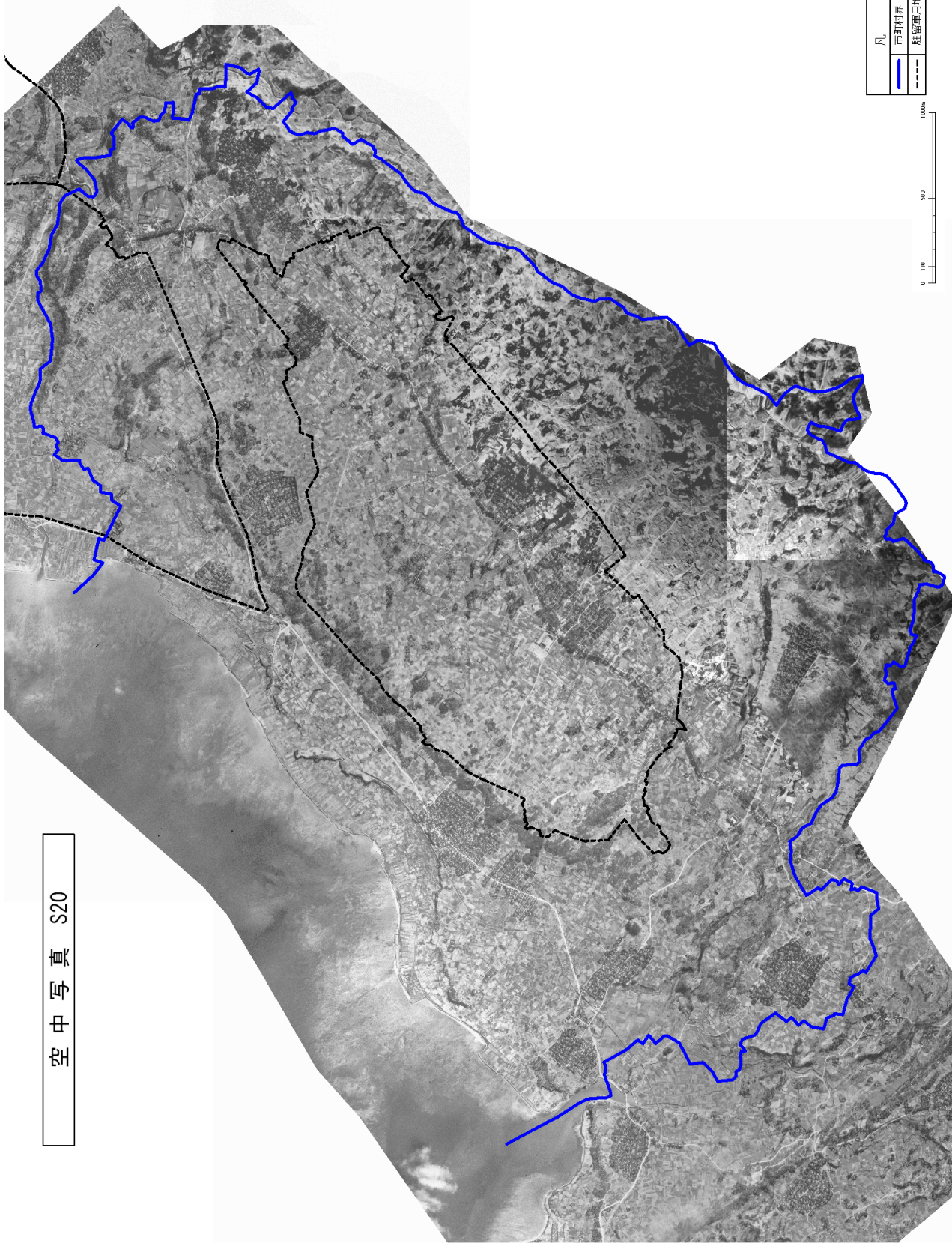
既存資料の一覧

	対象とする分野	既存資料		
		資料及びデータ名称等	形式	入手先
1	軍用地区域界	宜野湾市都市計画図 (H20. 3) により作成	CAD	同上
2	現況地形	宜野湾市地形図 H20. 3	TIF	宜野湾市基地跡地対策課
3	空中写真 (S20)	昭和 20 年 1・2 月空中写真 S20. 1・2	JPEG	宜野湾市文化課
4	空中写真 (H10)	平成 10 年空中写真 H10. 12	TIF	同上
5	旧地形 (T8)	大正 8 年地形図 T8	CAD	同上
6	旧地形 (S20)	昭和 20 年基盤地図 S20. 1・2	CAD	同上
7	植生分布	「自然に抱かれ、恵み豊かな宜野湾市をめざして」パンフレット図 面データ H18. 3	CAD	宜野湾市基地跡地対策課
8	流域・地盤・地下構造	同上	CAD	同上
9	各種施設立地現況	宜野湾市地形図 (H20. 3) により読取	CAD	
10	文化財分布	平成 13 年文化財分布図 H14. 3	CAD	宜野湾市文化課
11	埋蔵文化財分布	平成 13 年埋蔵文化財分布図 H14. 3	CAD	同上
12	大字界・小字界	宜野湾市地形図 (H20. 3) により作成	CAD	
13	地形分類	昭和 23 年地形分類図	CAD	宜野湾市文化課
14	都市計画	宜野湾市地形図 (H20. 3) より作成	CAD	
15	等高線	平成 12 年地形図	CAD	宜野湾市文化課





空中写真 S20



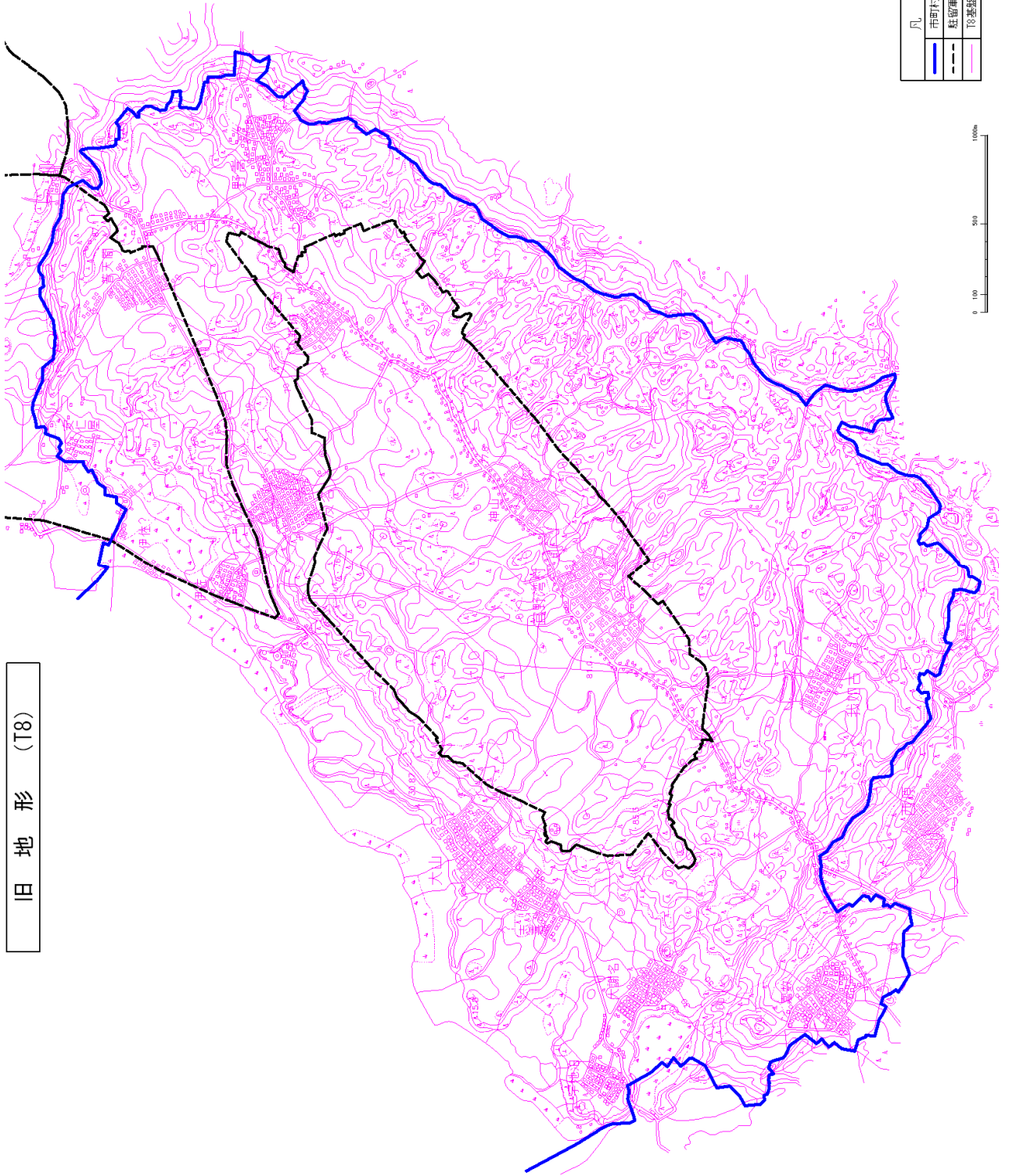
凡 例	
	市町村界
	駐留軍用地区境界



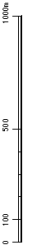
空中写真 (H10)



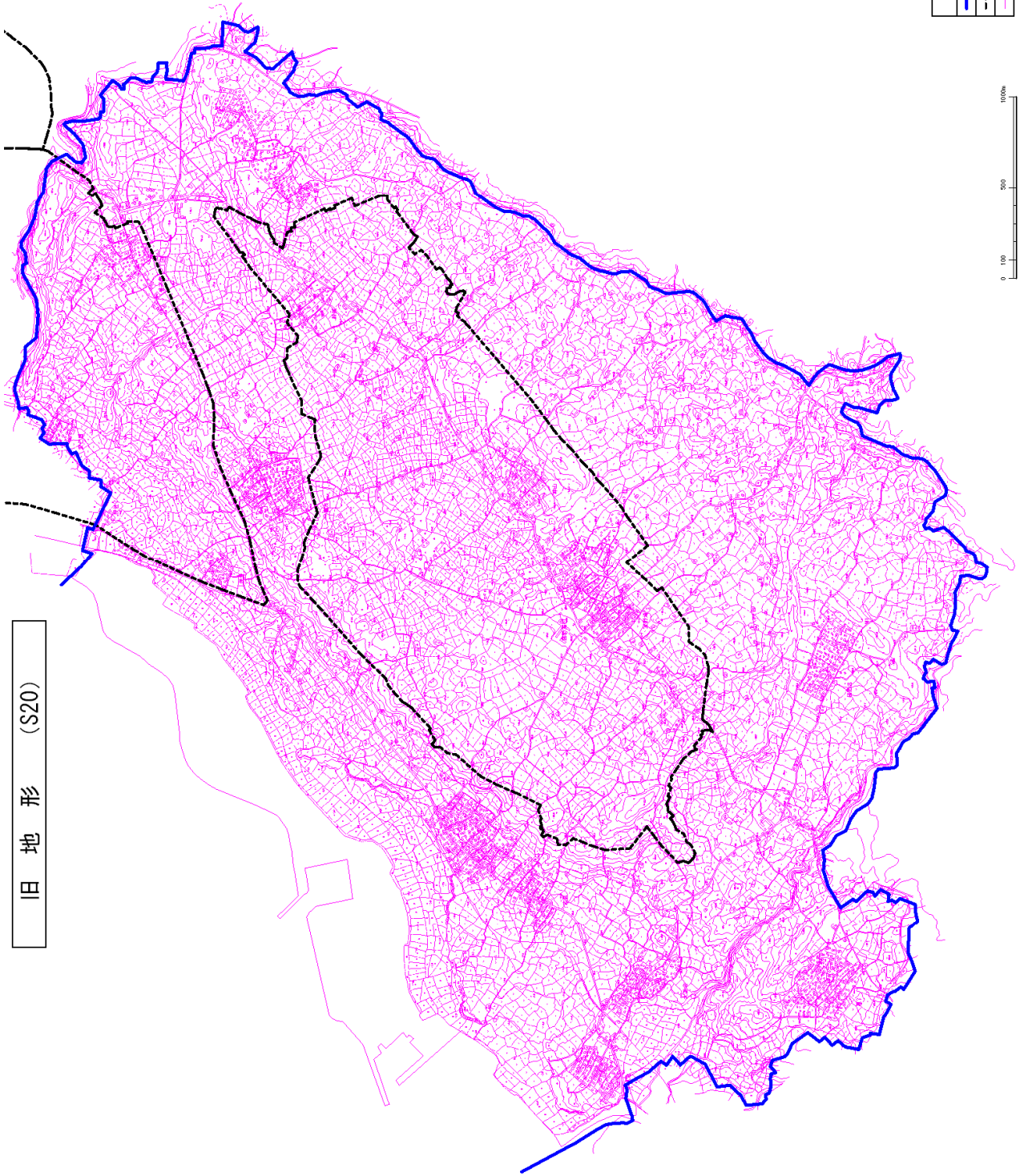
旧地形 (T8)



凡例	
	市町村界
	驻留地区区域界
	T8 基础地图



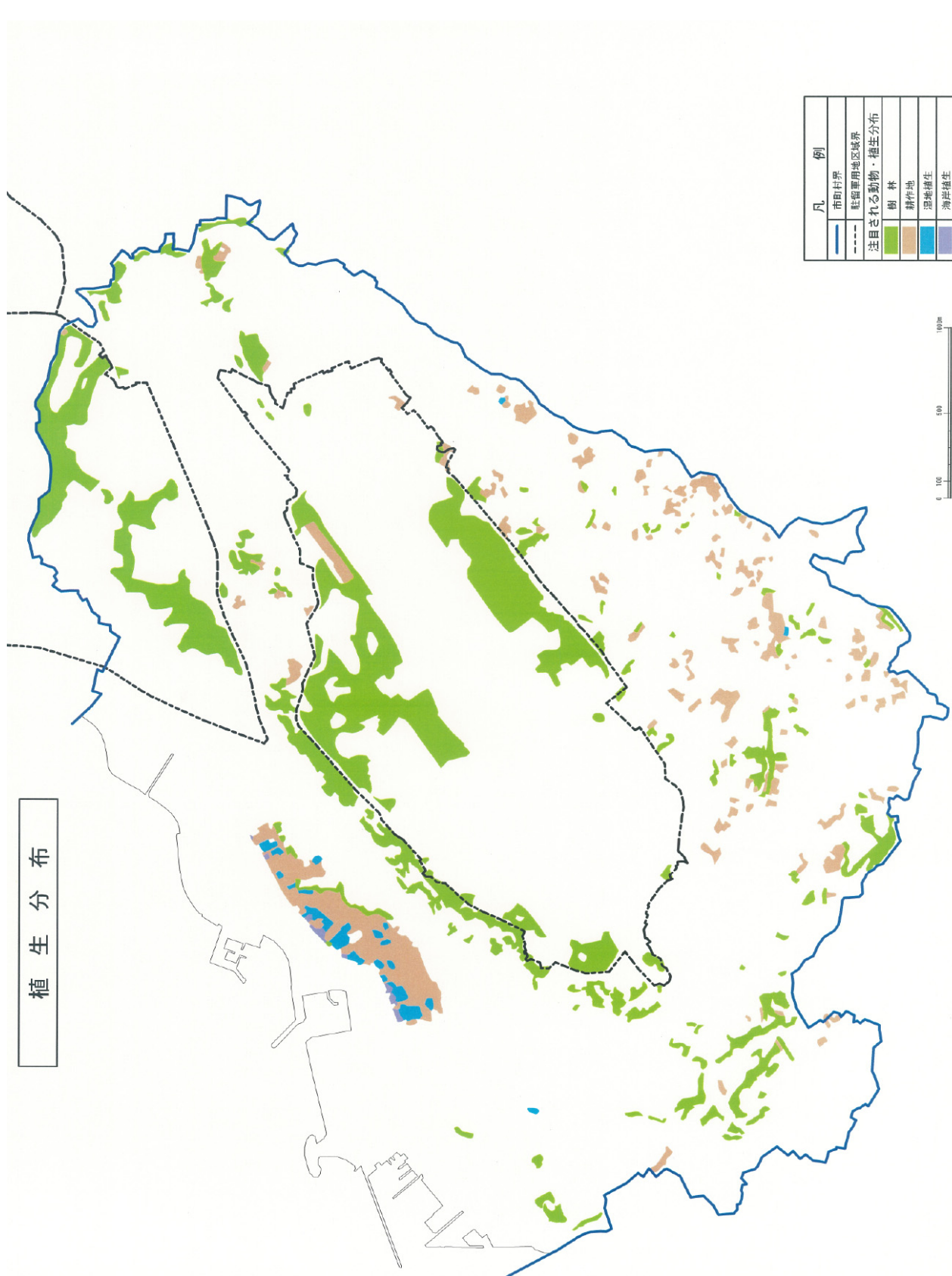
旧地形 (S20)



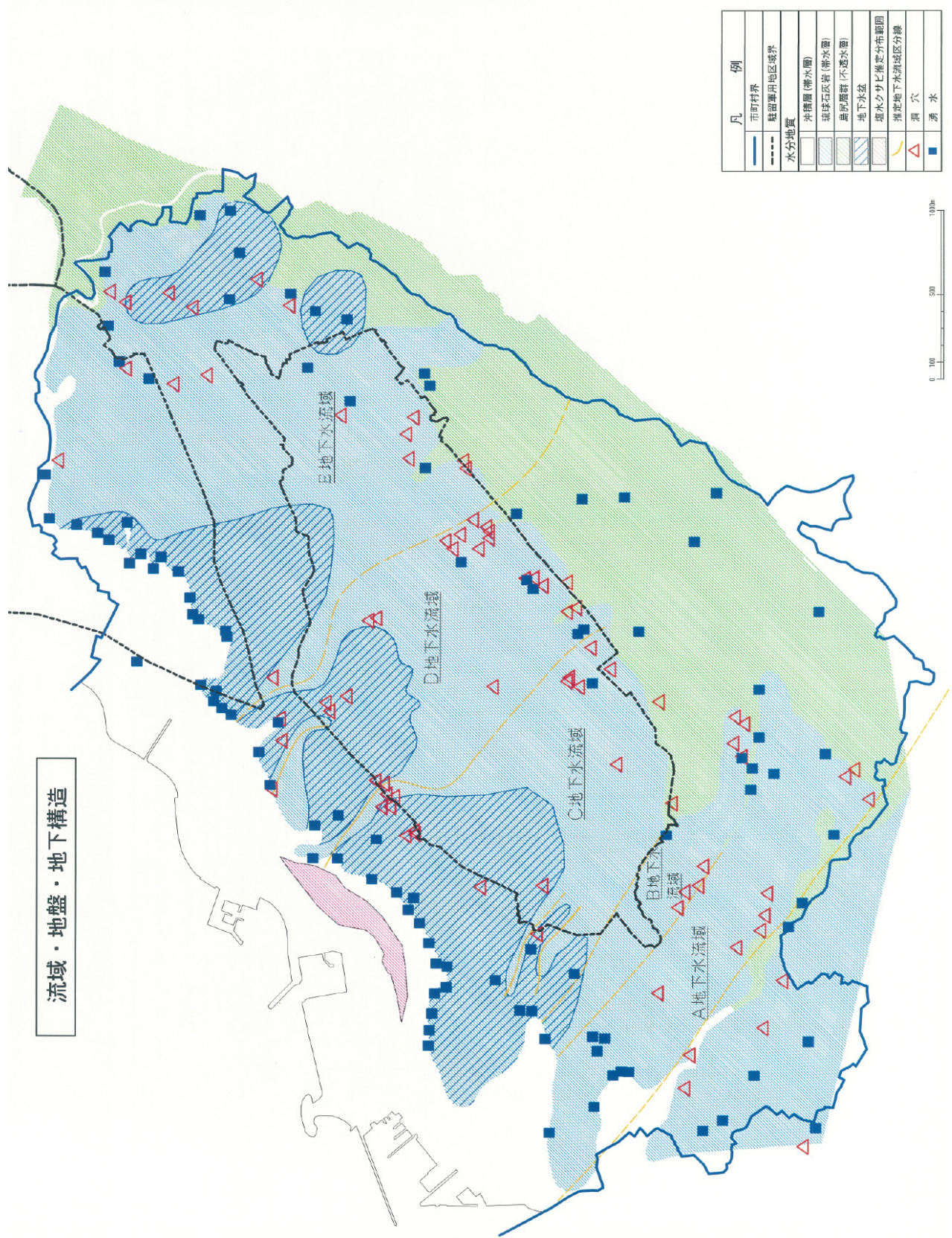
凡例	
	市町村界
	村界
	S20地形図



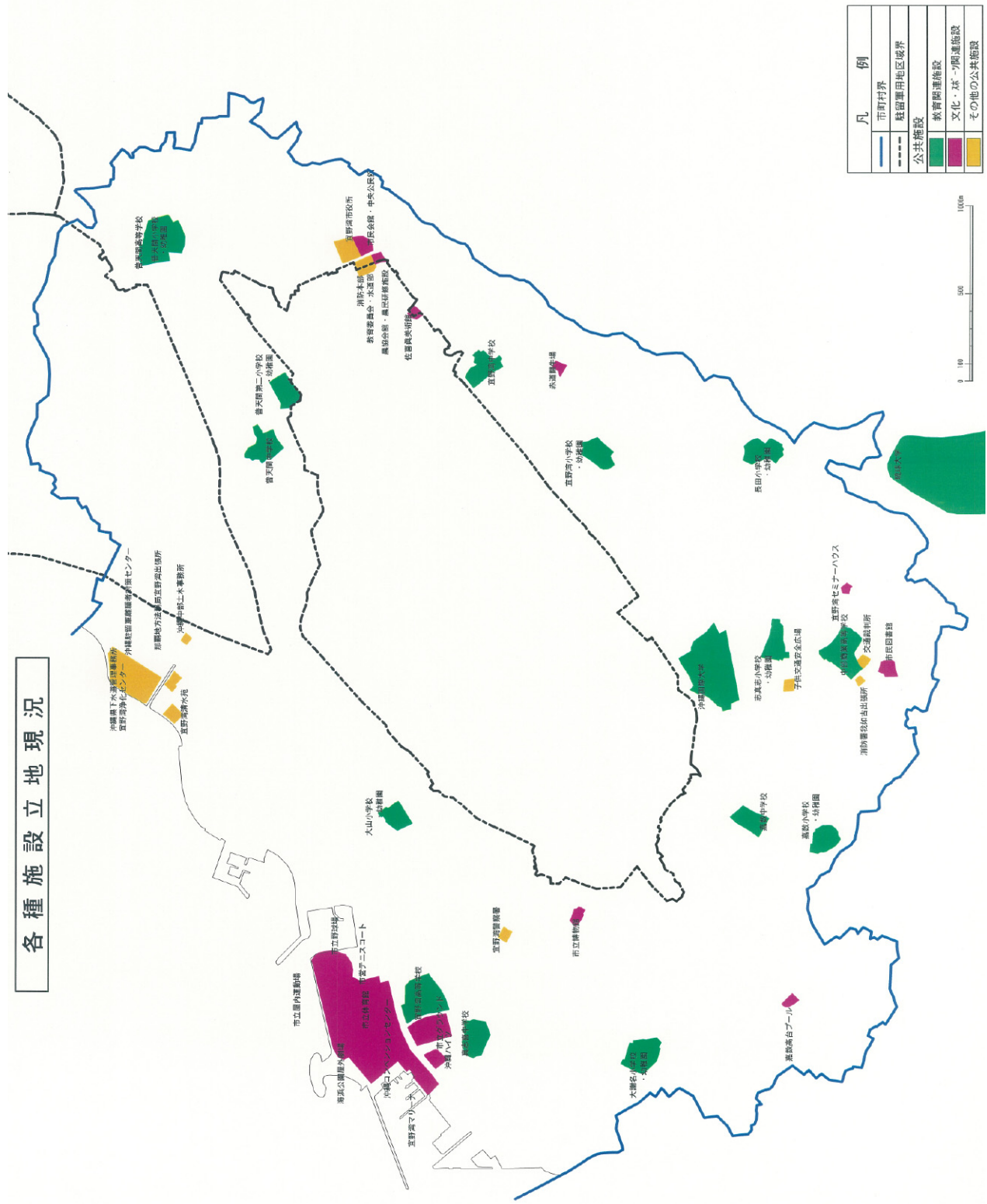
植生分布



流域・地盤・地下構造



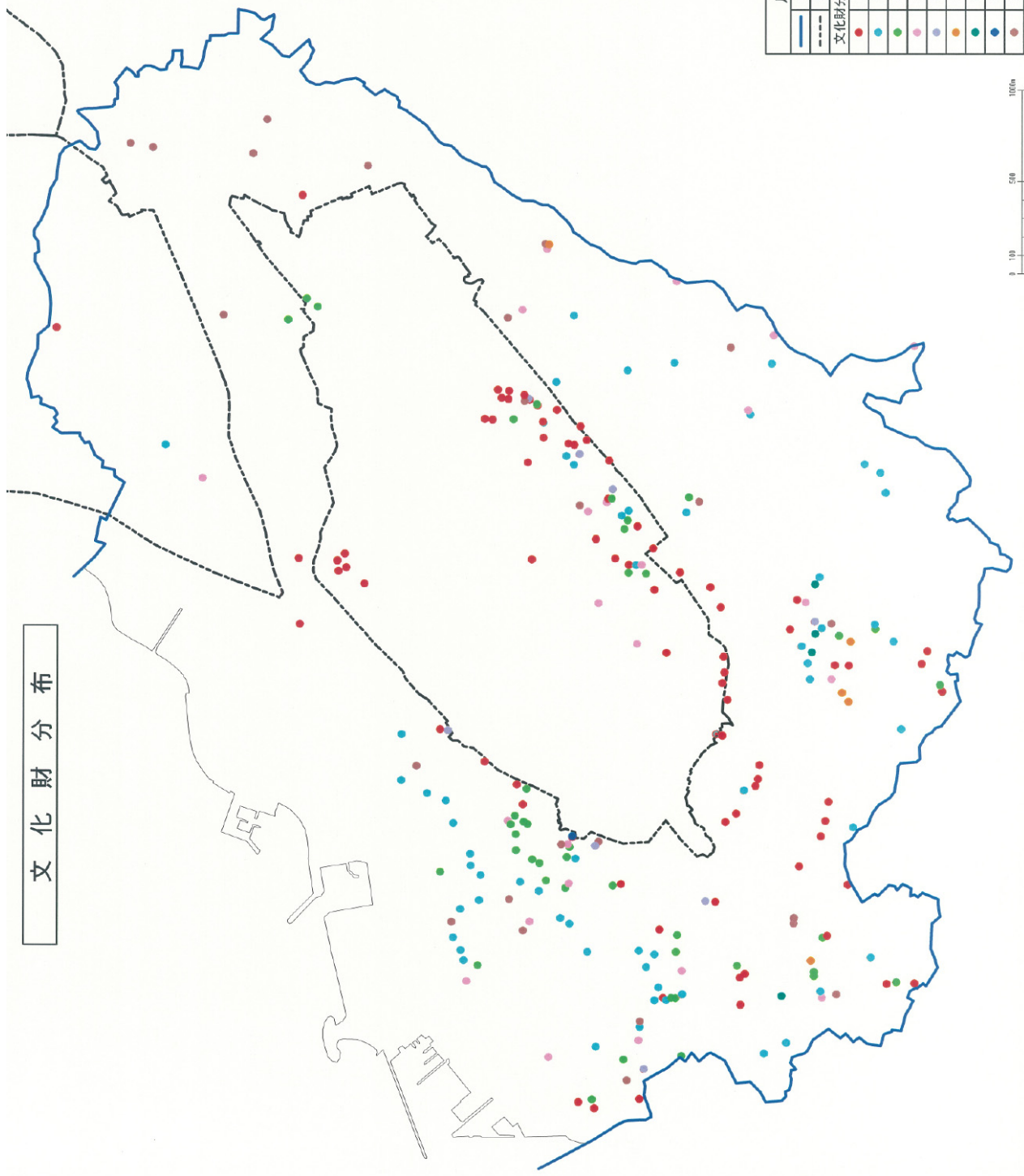
各種施設立地現況



凡 例	
——	市町村界
-----	住居専用地区境界
■	公共施設
■	教育関連施設
■	文化・体育・運動施設
■	その他の公共施設



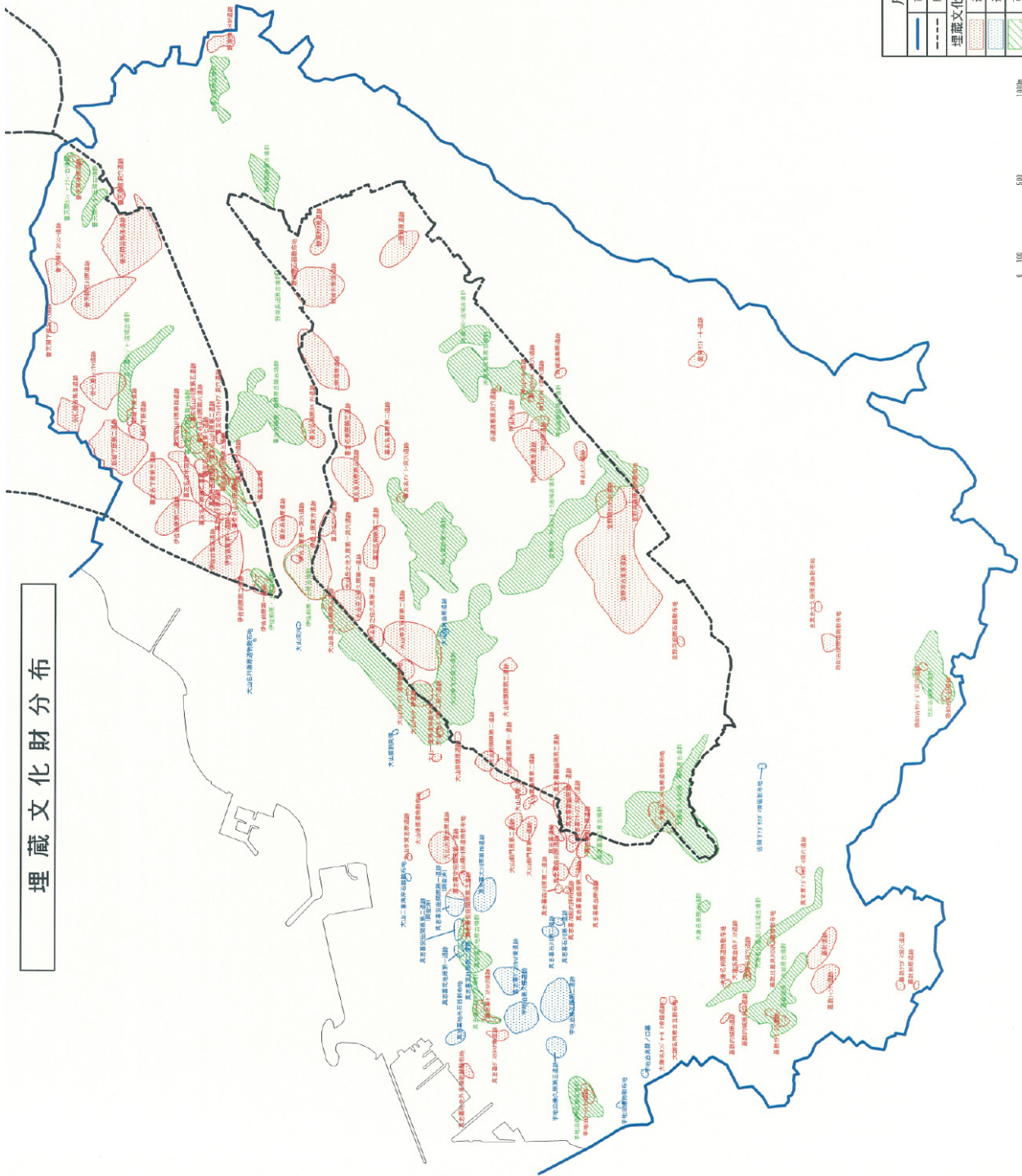
文化財分布



凡例	
—	市界
- - -	指定地域区域界
文化財分布	
●	2 洞穴
●	3 湧泉・井戸
●	4 拝所
●	5 石造・印旛土手石
●	6 古墓
●	7 石獅子
●	8 橋・石鳥居
●	9 天然記念物
●	10 その他

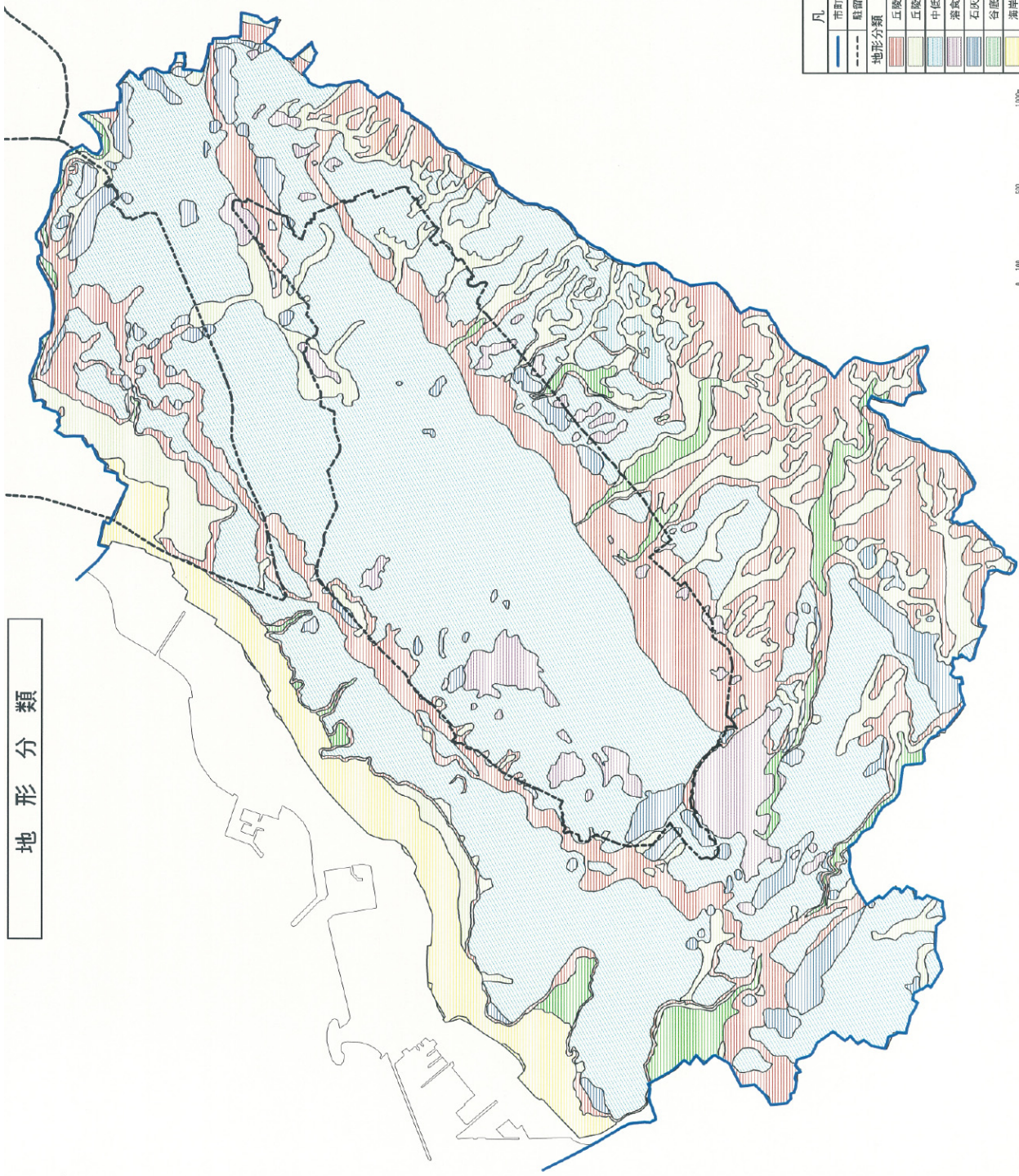
埋藏文化財分布

凡 例	
	市町村界
	駐留軍地区境界
埋藏文化財分布	
	遺跡(埋存)
	遺跡(消滅)
	古墳群

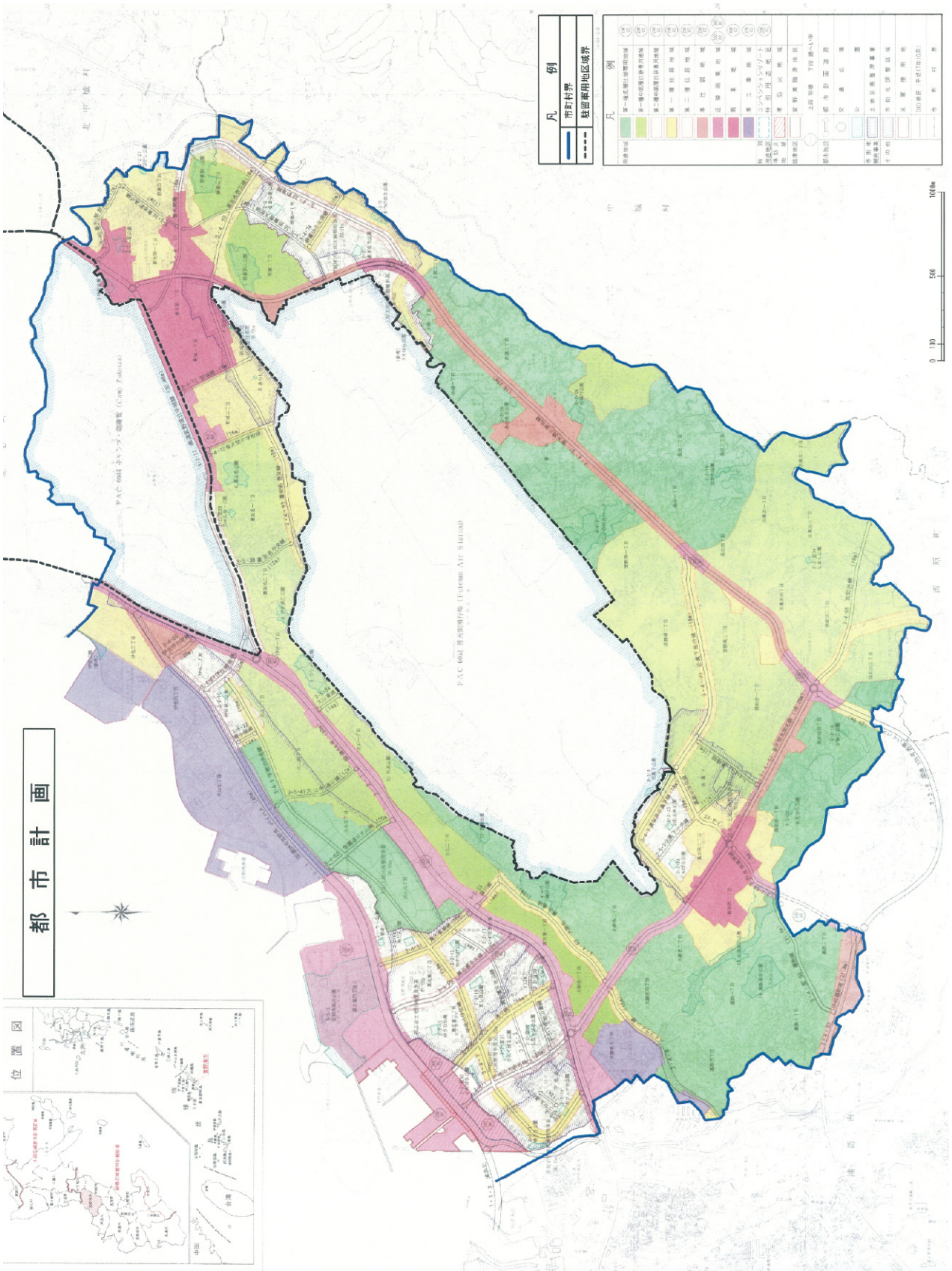


地形分類

凡例	
——	市町村界
-----	縣留用地区境界
地形分類	
	丘陵斜面
	丘陵上各割心谷
	中低位段丘
	滑氣凹地
	石灰岩丘
	台地低地
	海岸低地・海浜



都市計画



凡 例

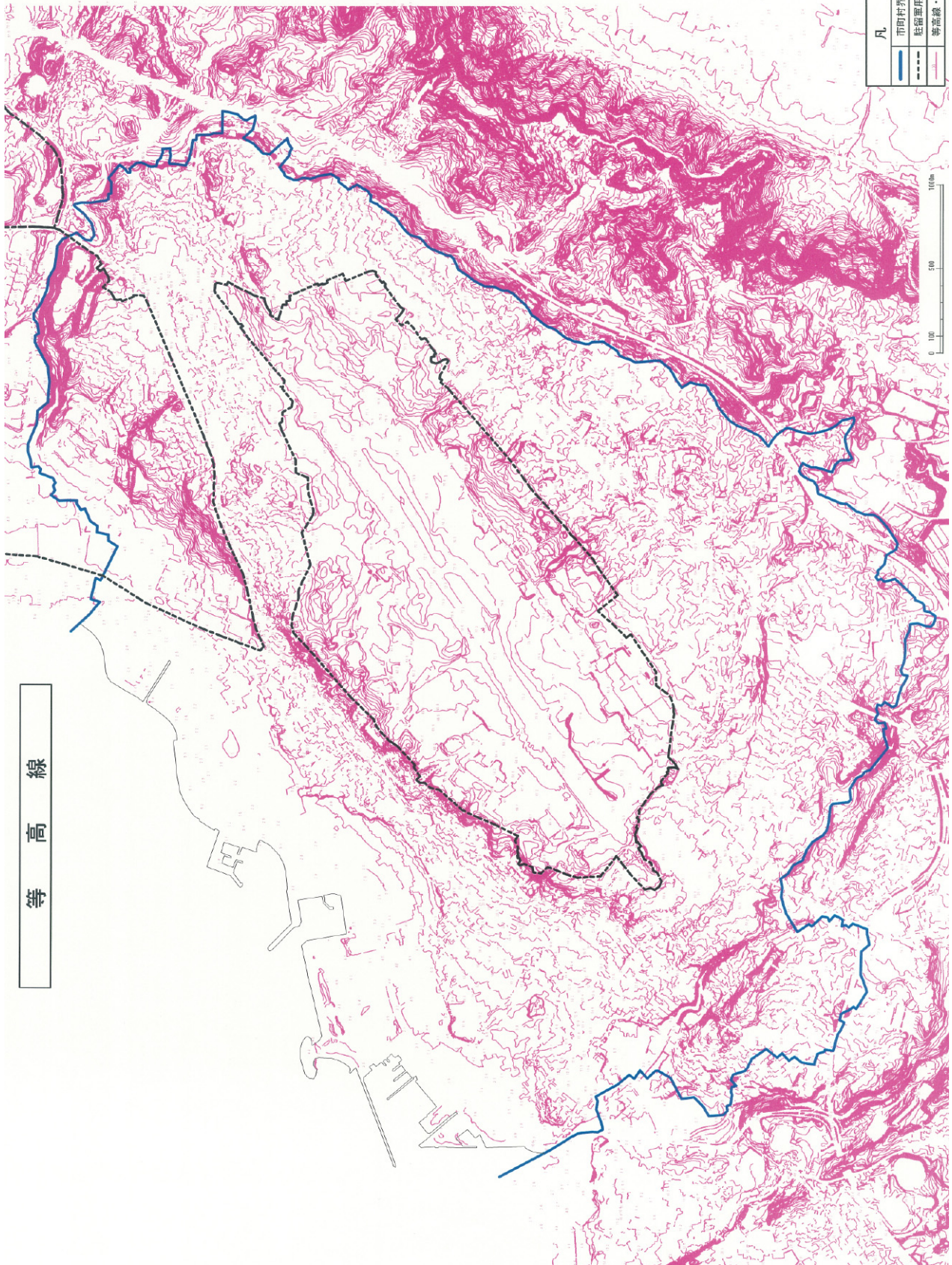
——	市町村界
-----	住居集用地区境界

凡 例

①	第一種住居集用地区
②	第一種住居集用地集約地区
③	第二種住居集用地
④	第一種住居集用地
⑤	第二種住居集用地
⑥	第三種住居集用地
⑦	近郊緑地帯
⑧	工業集用地
⑨	工業集用地集約地区
⑩	コモンランド
⑪	特別用途集用地
⑫	特別用途集用地集約地区
⑬	特別用途集用地
⑭	特別用途集用地集約地区
⑮	特別用途集用地
⑯	特別用途集用地集約地区
⑰	特別用途集用地
⑱	特別用途集用地集約地区
⑲	特別用途集用地
⑳	特別用途集用地集約地区
㉑	特別用途集用地
㉒	特別用途集用地集約地区
㉓	特別用途集用地
㉔	特別用途集用地集約地区
㉕	特別用途集用地
㉖	特別用途集用地集約地区
㉗	特別用途集用地
㉘	特別用途集用地集約地区
㉙	特別用途集用地
㉚	特別用途集用地集約地区
㉛	特別用途集用地
㉜	特別用途集用地集約地区
㉝	特別用途集用地
㉞	特別用途集用地集約地区
㉟	特別用途集用地
㊱	特別用途集用地集約地区
㊲	特別用途集用地
㊳	特別用途集用地集約地区
㊴	特別用途集用地
㊵	特別用途集用地集約地区
㊶	特別用途集用地
㊷	特別用途集用地集約地区
㊸	特別用途集用地
㊹	特別用途集用地集約地区
㊺	特別用途集用地
㊻	特別用途集用地集約地区
㊼	特別用途集用地
㊽	特別用途集用地集約地区
㊾	特別用途集用地
㊿	特別用途集用地集約地区



等高線



凡例	
	市町村界
	指定区域境界
	等高線・等高標高

3) 「土地利用・環境づくり方針案」のための計画条件図

① 現況及び既定計画

- ・ 跡地及び周辺市街地の現況と既定計画を図示したものであり、計画づくりの基礎的な計画条件として活用する。
- ・ 宜野湾市地形図（平成20年3月）、軍用地区域界図、大字・小字界図、既定都市計画図で構成する。

② 旧集落及び並松街道

- ・ 旧集落及び並松街道の位置を図示したものであり、歴史的資源の再生に向けた土地利用誘導の計画条件等として活用する。
- ・ 昭和20年基盤地図（跡地内）、平成20年宜野湾市地形図（跡地外）、軍用地区域界図、大字・小字界図で構成する。

③ 地形の特性

- ・ 跡地及び周辺市街地の地形区分を図示したものであり、跡地西側におけるオーシャンビューを活用した土地利用誘導の計画条件等として活用する。
- ・ 等高線、地形分類図により高さ関係の概略を表現する。

④ 植生の分布

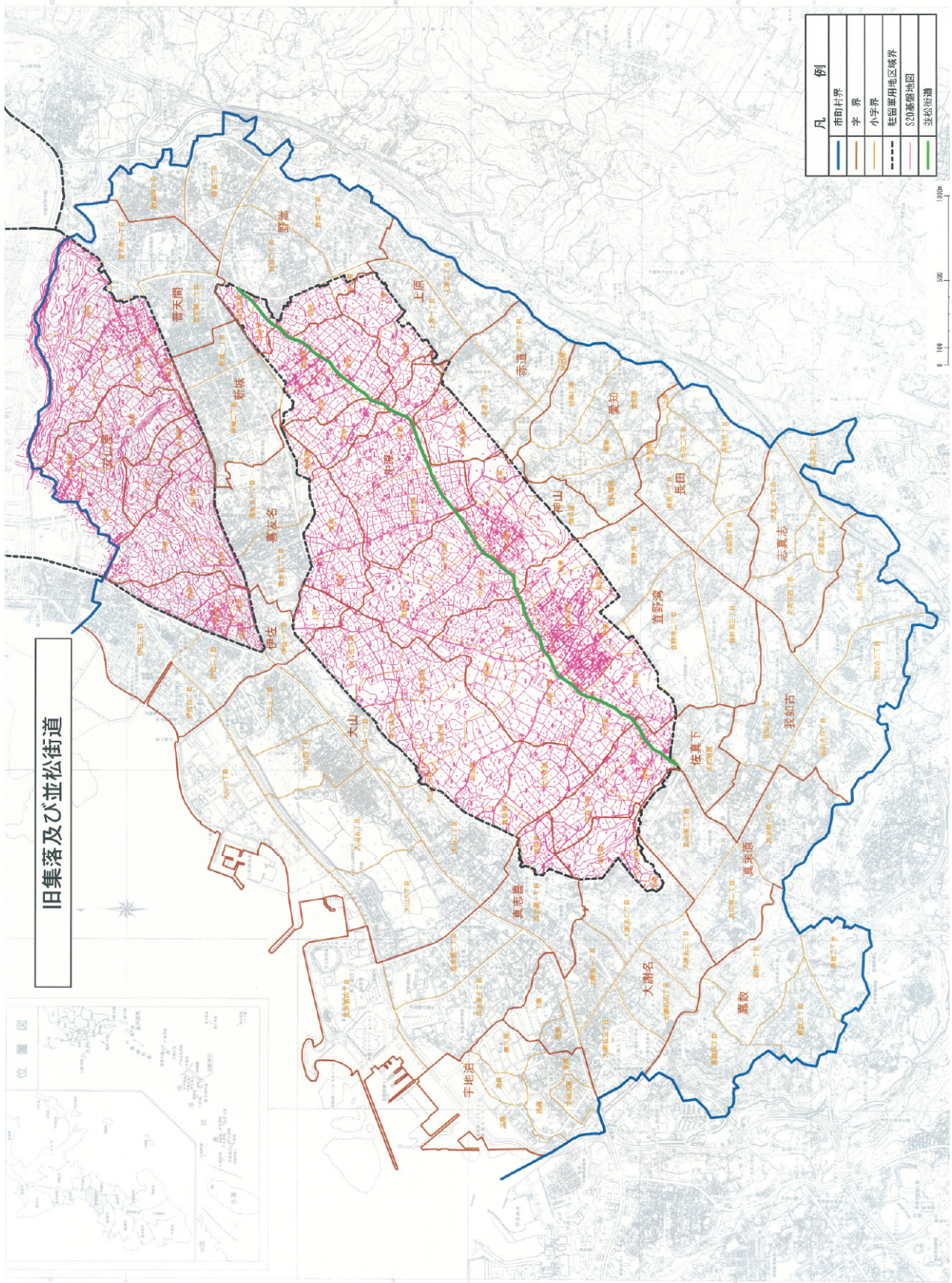
- ・ 跡地及び周辺市街地における注目すべき植生を図示したものであり、跡地における環境づくりの方針について検討を行なう計画条件等として活用する。
- ・ 宜野湾市地形図（平成20年3月）、軍用地区域界図、植生分布図で構成する。

⑤ 主要施設の立地

- ・ 周辺市街地における大学、コンベンション施設、跡地の近傍に立地する小・中学校等の位置を図示したものであり、周辺市街地との連携に着目した土地利用誘導の計画条件等として活用する。
- ・ 宜野湾市地形図（平成20年3月）、軍用地区域界図、大字・小字界図、各種施設立地図で構成する。

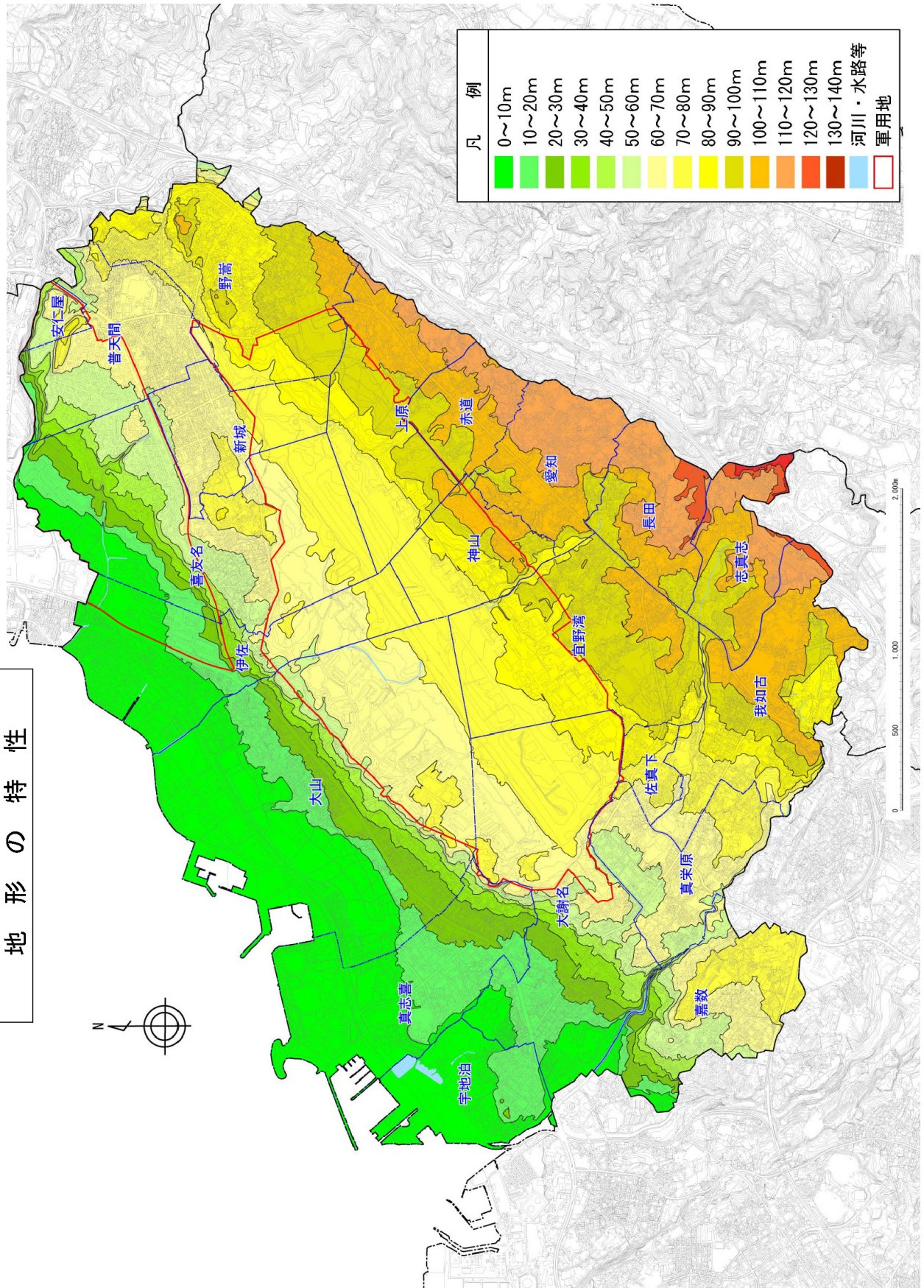
なお、地盤・地下構造、埋蔵文化財については、「方針案」に反映すべき分野別の計画方針が未定であるため、計画条件図は作成していない。

旧集落及び並松街道



凡 例	
	市町村界
	字 界
	小学界
	特定集落地域界
	S20整備地区
	並松街道

地形の特性



植生の分布

