

【子育て支援分科会】

①講習会、講演会による子育て支援研修

- ・保育の各種制度、流山市の施策の研修
- ・市内17の保育所の事情課題の把握

②新しい保育システムの企画検討、立案

- ・専門学校教員の専門家（分科会）の意見
- ・待機児童の解消、選択肢のある保育環境、子育てと仕事の両立、一時預かり・休日預かり、病児・病後児保育、親の育児不安相談や交流等子育て支援などの様々な保育ニーズに対応した複合拠点施設の企画・提案

③行政への提案調整

- ・送迎を含む駅前保育ステーションの提案
- ・流山市が保育事業者を公募、決定

④駅前保育ステーション(施設)の事業化

- ・決定の保育事業者の参画、事業化の検討
- ・国（厚生労働省）の交付金事業採択
- ・2007(平成19)年「キッズガーデン」開業

⑤複合ビルの建設企画と施設の入居調整

- ・新都市ライフが自ら駅前複合ビルを企画
- ・ビルの設計段階から保育ステーション計画との様々な設計調整(駅施設への直結含む)
- ・医療モールやスポーツクラブ、銀行、学習塾、飲食、コンビニ、美容室等を誘導し子育て環境・利便性高い複合ビル
- ・2007(平成19)年「ライフガーデン」開業

⑥運営に関する地域連携の模索

- ・大学や地域の病院、子育てNPOなどとの連携に係る検討

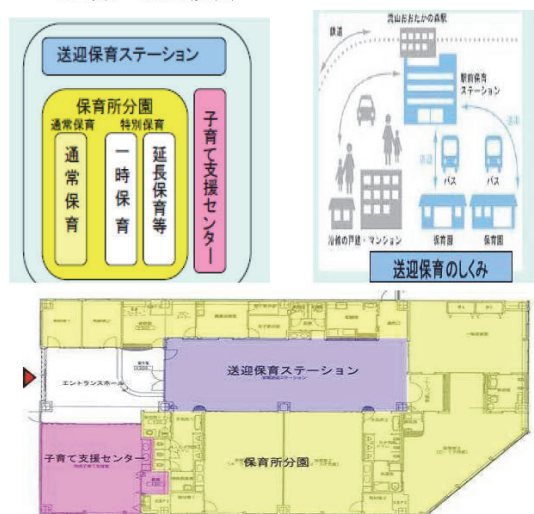


図8-駅前保育ステーション(ライフガーデン4階)

8 ソフト・ハード両面から取り組む機能誘導と拠点整備

当地区でのエリアマネジメントとしての安心・安全まちづくりの特徴は、次のように整理される。

まず第一に、事業やまちづくりの初期の段階からまちづくりや地域の喫緊の課題にソフト・ハード両面から取り組んだことである。課題が明確で共有しやすいテーマであり、地域のしがらみや伝統などは少なく白紙に近いところからという取り組み安さ、分かりやすさがある。但し、新たな住宅地の新規住民の参加は当初から課題であり、協議会委員の住宅事業者に期待し要請した。(都市再生機構は敷地譲渡に際し協議会参加協力を要請)

第二に、協議会を助言・提言により支える連絡会議という地域の専門家会議を設置したこと、これは当初の協議会立ち上がり期において機能を発揮すべきものという期間限定的な意味合い(3年程度)があり、協議会のスタート段階で非常に大きな役割を果たしたと言える。

第三に、都市再生機構や流山市の委託支援を受けた新都市ライフ(まちそだて室)がプロフェッショナルな世話人として、ソフト面では意見交換や人材の発掘、協議会の事務局を担い活動の企画・コーディネートを実施したこと、ハード面では拠点施設の誘導等を担い、成果を施設設置という形にしたこと。但し、世話人としての機能をいつまで発揮するかは課題であった。

最後に、地域の既存自治会や市民団体との連携は、緩やかに進めたということである。各自治会や市民団体ごとに、事業をめぐる市民間の意見対立など経過があり事情は様ではなく、時間をかける必要もある。情報交換は密に行うが、個々の事情に合わせて、案件ごとで連携するという柔軟なやり方で進めていくこととした。なお、新たな住宅地新規住民の協議会参加についても、自治会の拡大と再編が絡むため、地元動向を見極めつつ時間をかけていく必要があると考えた。

当地区のエリアマネジメントの取り組みは、以下のとおりハード面での成果が得られたのである。

- ① 第一段階のまちづくりにおいては、多数の地権者の共同利用による大規模商業施設の立地誘導、防犯性能の高い住宅地の建設(2006～2007(平成18～19)年度)

② 防犯まちづくり拠点となる駅前交番の設置
(2009(平成21)年度)

③ 駅前保育ステーション(「ライフガーデン流山
おおたかの森」)の設置(2007(平成19)年度)

ソフトとハード両面からの取り組みは、協議会
や関係者の目標や成果が分かりやすく示され、よ
り地域のモチベーションを高めてエリアマネジメ
ントの取り組みを広げる効果があった。

[事業と安心・安全まちづくりの展開]

	17年度	18~19年度	20年度
開 発	鉄道開業▼8.24	基礎完成▼	第2段階エリア整備
	第1段階エリア基礎整備	→	→
	商業・住宅事業者決定	流山おおたかの森SC▼入居開始▼	地区ブランド力向上
ソ フ ト イ ン フ ラ	▼7.28アソシエイト会議設立	▼	▼
	防犯分科会▼	▼	▼
	子育て分科会▼	▼	▼
	サポーター会議設立▼7.11.8	▼	▼
機 構	▼	▼	▼
	▼	▼	▼

図9-安心・安全まちづくり活動経過

9 安心・安全まちづくりのまとめと評価

当地区で取り組んだ「安心・安全まちづくり」
は、地域が心配していた課題や切実なニーズに真
っ向から取り組んだもので、地域ぐるみの活動と
なり、地域全体の支持が得られたものと考えられ
る。特に、ハードの拠点施設の設置は、地域に不
可欠な機能や地域に喜ばれる施設としてまちの付
加価値向上(ブランド化)に寄与するとともに、「駅
前保育ステーションを含む「ライフガーデン流山
おおたかの森」の複合ビルの建設は、東口のまち
づくり上の課題であった既存小学校問題や東口駅
周辺の土地利用の推進に大きく貢献したのである。

TX及び東武新駅の開業は、田園地帯に急に
乗り換え駅ができるものであり、防犯や都市環境
の変化(各種工事が地域全体で行われ、地域が落
ち着かない状況)など様々な地域の不安が示され
ていた。

今回のエリアマネジメントの取り組みは、地域
と連携することで、まちづくり展開や事業の情報
が地域のみならず、事業者相互の間にも伝達され
地域の関係者間での共有化が進んだこと及び付
加価値の高いまちづくりが進められていることで、
地域住民の安心感や信頼関係も徐々に広がり、事

業環境の改善にもつながってきたと思われる。

現在までTXの利用者数及び流山市の人口は、
図10及び図11のとおり順調に増加傾向で推移
しているが、犯罪発生件数(ひったくり、空き巣、
強盗、自動車盗、車上狙い、忍び込みなど9種類)
は、低水準にとどまってお体感治安は比較的良好
な状況を保っている。

既存小学校に関しては、計画予定地に移転が完
了し、駅前で周辺が工事中といった教育環境が改
善されることになった(2008(平成20)年度移転
完了)。

周辺自治会と協議会の連携については、現在は
2自治会と連携した活動が行われており、新規住
民の自治会加入は徐々に広がっている。コミュニ
ティの再生は時間をかけて進むと考えられる。

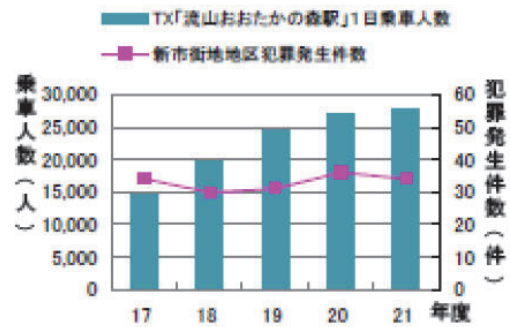


図10-「流山おおたかの森駅」の1日乗車人数と

新市街地区犯罪件数の推移(出典流山市)

子育て支援の取り組みは、駅前保育ステー
ションは有効に機能しており、流山市の待機児童の解
消につながっている。また送迎保育所数は、市内
17か所の私立、公立の保育所に3台のバスで送迎
しており、入所率のバラツキの解消に寄与して
おり、市内に存する保育所の有効な活用につな
がっていると思料される。

駅前の立地特性から一時預かり等の特別保育も
積極的に活用されており、地域の保育ニーズに合
った対応がなされている。

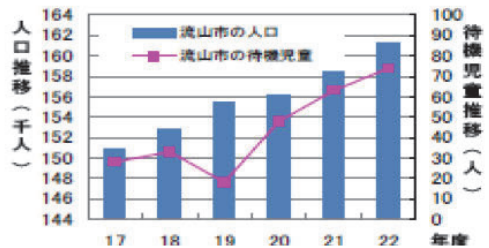


図11-流山市の人口と待機児童数の推移(出典流山市)

安心・安全まちづくり協議会は、まちづくりの初期段階から地権者、事業者等が中心となって戦略的に「防犯」に配慮したまちづくり活動を進めたことが評価され、平成20年10月10日に「平成20年度安全・安心なまちづくり関係功労者総理大臣表彰」を受賞している。



10 継続的な取り組みの必要性

2005（平成17）年度から開始した「安心・安全まちづくり」の取り組みは、今年度で5年が経過した。「防犯まちづくり」については、当時問題となっていた小学校も計画地に移転が完了し、駅前交番設置も実現されたことで、次の段階に入ることになる。

今後は駅西口や北口のセンター地区の土地利用が進み、都市軸道路などの広域幹線道路の整備がなされるため、まちづくりや事業展開も次の段階（いわば第2次まちびらきの段階）に入ることとなり、事業課題も環境問題や既存住宅地内の整備などこれまで以上に難しい事業展開が想定されるとともに、「安心・安全まちづくり」はまさにこれから真価が問われる。

このため、「防犯まちづくり」は新たな目標設定が必要となるし、周辺既存自治会の拡大と新規住民の参加が、防犯性の高いまちづくりを継続する鍵となると思われる。

一方、「子育て支援」は、駅前保育ステーションの開設以来、新たな方向性を見出すには至っていない状況である。子育てに関するニーズはまちの熟成に伴い変化する。まちづくりの展開を見据えて、子育てしやすい環境づくりのためには新たな目標設定が必要である。

「安心・安全まちづくり」は、新たなテーマ設定も必要となると想定され、例えば、環境、健康、教育、防災といった分野の取り組みを含めて、さらなる展開を見出し、まちの成長段階に合わせて、取り組み内容と組織体制の拡充が望まれる。

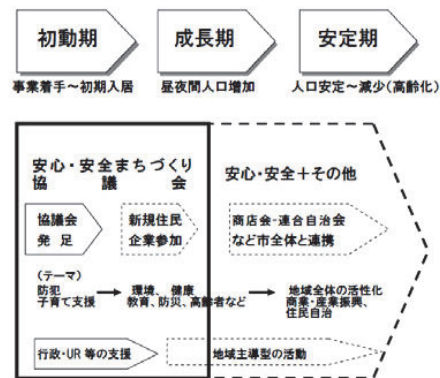


図12—まちの成長と取り組み等進化イメージ

11 終わりに

持続的なマネジメントのためには、「組織」「場」「人」「資金」が必要といわれる。

まちの成長段階に合わせて、継続的な取り組みがなされるための検討を早急に行うべきであると考えます。

これまで進めてきた「安心・安全まちづくり」を継続させ進化させる新たな仕組みづくりの議論を始める必要がある。

当地区のまちづくりは、まさにこれからが正念場であり、今後の事業展開を考慮すればエリアマネジメントはますます重要になると思われます。

「安心・安全まちづくり協議会」は設置後6年目に入ったが、次の5年をどのような取り組みをどのような体制で継続するか、ぜひ見出しただくよう期待したい。

終わりに、これまでの取り組みに関わられた協議会及び連絡会議の各委員の皆様をはじめ、「安心・安全まちづくり」の活動を実践してきた流山市、流山警察署、江戸川大学・江戸川大学総合専門学校、まちネット流山、センター地区まちづくり協議会地権者会、千葉県警備業協会、高砂福祉会、首都圏新都市鉄道、東武鉄道、東神開発、各住宅事業者、各自治会の皆様、新都市ライフ、都市再生機構の関係者の方々に深く敬意を表すと同時に、流山新市街地地区が「人が輝く、美しく安全で快適なまち」をめざして地域主体のまちづくりを更に推進されることを切に願うものである。

(関連資料2) 田口氏

横浜米軍接收地とまちづくりの過程

田口 俊夫

(都市デザイナー・元横浜市新本牧開発室担当)

1. 本牧（ほんもく）という「まち」前史：

江戸時代からの漁師まち→横浜開港後の外国人別荘と横浜商人豪邸が混在するハイカラな「横浜の奥座敷」→外国航路の船員や文化人が集う「チャブ屋街」の出現→昭和20年5月横浜大空襲による一面の焼け野原→米軍家族用住宅地として接收→米軍住宅と共存する本牧のまち「金網の向こうにアメリカが見える」→接收地解除運動

2. 本牧から新本牧へ「選択換地と建築協定の一体的運用」：

地主と市による接收解除運動（部分解除による懐柔策）→国と横浜市の衝突（接收財産の高値売却）→国有地の集約化と地元利用（混在する国有地と民有地）→換地の位置（「遠距離市街地」としてゾーン毎の評価額を同一化）→『選択換地方式』での過多過少の調整（ディベロッパーの存在意義）→区画整理事業法では共同化は担保できない（全員合意の建築協定が有効）→国有地の有効活用に反発する国も建築協定にやっと参加（潜在借地権問題で）→民間地権者負担ではできなかった『山頂公園』や公的用地の確保→共同化を担保する短冊換地（単独では使えない）→マンション開発での100㎡論争（資産となる住宅規模）→市場の変化を見抜けなかったショッピングセンター（『立地創造型』商業開発への過信）→開発の挫折→再び静かな本牧に

3. まちづくりの不易流行：

変わるもの・変わらないもの→残すべきもの・残せたもの→係わる主体毎に異なる視点（地権者、防衛施設庁、大蔵省、周辺住民、市役所、一般国民、企業）→プランナー田村明『非定型流動』→まちづくりに係わるのはわずか一瞬→愛着をもつ者が受け継ぐ→市の役割は？

以上

■ 幹線道路関連

1) 日時・場所

- 開催日時： 平成 24 年 3 月 13 日（火） 14:00 ～ 16:00
- 開催場所： 沖縄県庁 12 階第 1 会議室

2) 出席者（敬称略）

- ・ 沖縄県 企画部 : 古波蔵健
- ・ 企画部企画調整課 : 安里康仁、下地正之、金城新吾、塩川浩志
- ・ 土木建築部道路街路課 : 呉屋健一、照屋洋八
- ・ 都市計画・モノレール課 : 桃原一郎
- ・ 宜野湾市 基地政策部基地跡地対策課 : 比嘉秀夫、仲村等、照屋盛充、渡嘉敷真
- ・ 建設部都市計画課 : 高江洲強、仲村竜飛
- ・ (財) 都市みらい推進機構 : 高田和彦
- ・ 玉野総合コンサルタント(株) : 中垣淳一、水野清広、笹本雅也
- ・ (株) 日本都市総合研究所 : 荒田厚、村山文人
- ・ (株) 群計画 : 大門達也

3) 意見交換内容（敬称略）

村山 : 県道路街路課にて平成 24 年度実施予定の調査に向けて、現時点で道路構造に関する方針はあるのか。

県道路街路課 : 宜野湾横断道路は、長大トンネル構造のため沿道アクセスが出来ない等、現実的な案ではないとの指摘もある。次年度は様々な可能性も含め現実的な案を検討したい。

県企画部 : 地域高規格道路の位置づけはあるのか。また、道路の位置づけは幹線道路協議会で決まるのか。

県道路街路課 : H19～21 年度の検討では中南部圏の交通を処理する道路として、費用対効果等の観点から規格の高い道路が望ましいとしているが、現時点で道路規格の位置づけは決まっていない。当該事項は幹線道路協議会で審議する内容であるため、広域道路網の見直しと併せて検討したい。

県企画部 : 宜野湾横断道路は、国道 58 号バイパス（沖縄西海岸道路）から沖縄自動車道を結ぶことを希望しているが方向性はあるのか。

県道路街路課 : 国道 58 号バイパス（沖縄西海岸道路）と沖縄自動車道との結節を含め検討したい。

県企画部 : 幹線道路協議会の開催スケジュールはどのようになっているのか。

県道路街路課 : 新たな計画として位置づけるため開催を要請しているが、沖縄総合事務局は返還時期との関連から、調整に時間を要している。

村山 : 真栄原真志喜線は都市計画決定されているのか。

市都市計画課 : 現在のところ未決定である。来年度住民説明を行いその後、早くて来年度中に決定する予定。区間は国道 58 号から大謝名・真志喜線までの区間である。

村山 : 学園通り大山線は市道大山 7 号線として整備中であるが、将来、宜野湾横断道路と位置づけられ、その構造によっては再整備するものと考えてよいか。

市都市計画課 : 現在進行中の整備は都市計画道路ではなく道路整備であり、幅員構成なども異なっている。また、大山地区の区画整理において都市計画道路網について検討されてお

り、これらを含め検討すべきか。

市都市計画課：宜野湾市都市計画マスタープランにおいて、中部縦貫道路、宜野湾横断道路の交差部は「ねたての交流ゾーン」として市役所の移転なども考えている。このため、通過交通だけではなく地上面での利用が可能なものとしたい。

県道路街路課：道路街路課で来年度実施予定の跡地幹線道路の調査にあたり、地下水などの自然環境、文化財、土地利用計画、公園計画など道路計画において留意すべき条件などをまとめたものを跡地利用側から提示していただきたい。

県企画部：これまでの調査で把握しているものは提示していききたい。来年度は、道路街路課と跡地利用側と連携し調査を進めていただきたい。

県道路街路課：道路計画検討にあたり、周辺市街地部をどこまで跡地と一体の整備を行うかによって道路配置が決まってくるため、検討し示していただきたい。

市跡地対策課：密集市街地に囲まれていることから周辺市街地整備についても課題として認識しており検討している。中間とりまとめを跡地からの提案として受け、都市交通マスタープランや都市計画マスタープランの実現に向け検討、議論していくべき。今後、跡地とのすり合わせが必要と考えている。

市都市計画課：跡地利用計画と都市計画マスタープランのすり合わせはいつすべきか。

市跡地対策課：来年度、中間とりまとめを行うため、出来る範囲でのすりあわせは必要。その後、必要に応じ見直しをしていけばよい。

村山：道路計画のみでなく、土地利用や公園計画などともあわせてすり合わせて行かなければ決めきれない。

県道路街路課：各観点から譲れるものと譲れないものを整理し優先順位を明確にすべき。例えば、駅の集客、道路と鉄道交差などを考えるとおのずと配置が定まってくるのではない。道路の位置については、現段階で可能な範囲で設定せざるを得ない。

県企画部：宜野湾横断道路は今後勤める中で変更はあり得る。位置については、沖縄自動車道へ連結できるかが条件となる。

市都市計画課：基地周辺を周回する道路（宜野湾 11 号）が検討されているが反映しないのか。

県企画部：国道 330 号を補完する道路として望まれるが跡地利用に先行して行われると跡地を含めた計画に影響する。沿道を含めた区画整理などが必要ではないか。

市跡地対策課：現状では鍾乳洞などの影響があり課題も多く実現に至っていない。政策上は早く整備したいとされている。

県企画調整課：平成 24 年度の道路街路課の調査時期は。

県道路街路課：調査期間は半年間程度と考えているが、一括交付金による着手に時間を要する可能性もあり早い段階から調整を行う予定。

なお、シンボル道路の計画があるとのことであったが、道路による緑のネットワークについても検討が必要と考える。

県企画部：来年度は中部縦貫道路と宜野湾横断道路の 2 本の道路の位置を定めたい。沖縄自動車道への接続させる方向で考えている。可能性のある場所はどこか。

県道路街路課：沖縄自動車道への接続は、国道 330 号から北中城のパーキングエリアに接続する案を検討したことがある。沖縄自動車道への接続は、必ずしも宜野湾横断道路のみではなく、地区幹線道路からの接続も考えられる。

村山：平成 24 年度調査では交通量推計を行い検討するのか。

県道路街路課：平成 24 年度内で完了できるか不明であるが、交通量推計は行う必要がある。

以上

資料－５ 地権者等からの意見聴取

1. ワークショップ形式による公園・緑地の意見聴取

- ・「全体計画の中間取りまとめ（案）」における「公園・緑地空間配置パターン」について、地権者等の方々がイメージしやすいようにパースを作成（次頁参照）し、地主会、若手の会等に情報を提供。
- ・「地権者等の意向醸成・活動推進調査」と連携して、ワークショップ形式で公園・緑地に関する意見を聴取。
- ・以下に主な意見を整理。

● 公園・緑地にかかる意見

《集約型に賛同する意見》

- ・小さい公園を整備するより、まとめた方が良い。利用者がいない状況にある。
- ・セントラルパークということであれば、大きく一つにまとめるのが良い。
- ・都市部にこれだけ大規模な公園・緑地はこれまでにないので、今までのまちづくりとは違うものになる。

《ネットワーク型に賛同する意見》

- ・まとまっているより、ネットワーク型の公園・緑地が良い。
- ・ネットワーク型の方が、まちがきれいになる。
- ・ネットワーク型の公園・緑地への期待は、「緑の中を歩ける」、「子どもの環境づくり」、「まちなかが緑豊かになる」こと。
- ・広くネットワークし、ジョギング、サイクリングに活用したい。

《大規模公園への期待》

- ・人を呼べる観光的な要素が必要である。例えば闘牛場など。
- ・目玉になるものがないと外から人が集まらない。場所が重要ではなく中身が重要。

《大規模公園についての心配》

- ・鍾乳洞の位置との整合が必要。
- ・100haの公園は大きすぎるのでは、地主の負担がどの程度になるか見えない。
- ・公園は具体的な使い方を明確にしてから計画することが必要。

「全体計画の中間取りまとめ(案)」の「公園・緑地空間配置パターン」

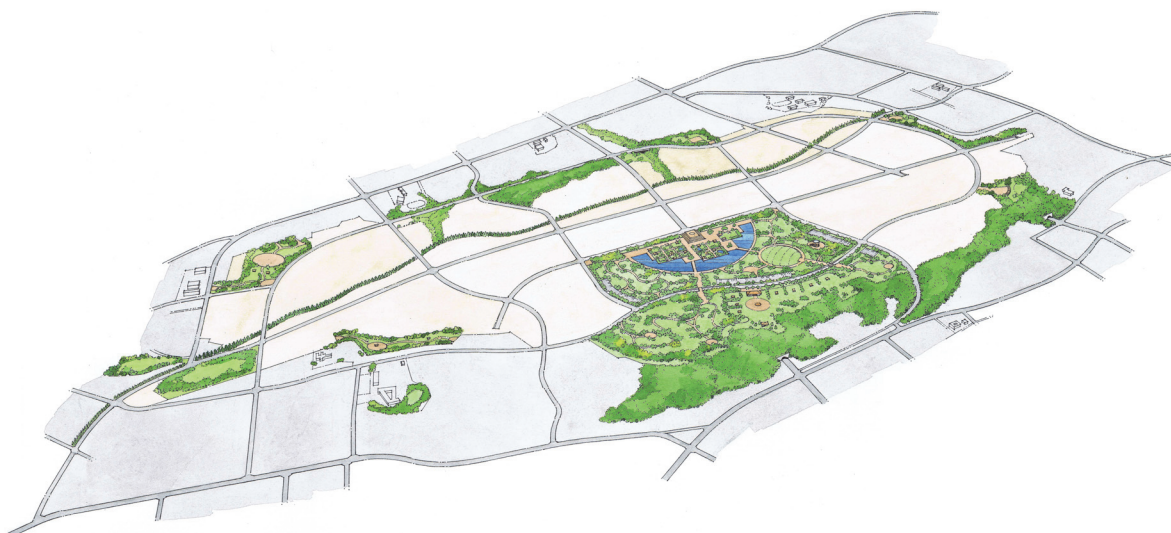
比較案1
東部配置・集約型



比較案2
東部配置・ネットワーク型



比較案3
西部配置・集約型



比較案4
西部配置・ネットワーク型



2. 「全体計画の中間取りまとめ（案）」に対する地権者等からの意見聴取

- ・「地権者等の意向醸成・活動推進調査」と連携して、地主会や若手の会等から「全体計画の中間取りまとめ（案）」等に対する意見を聴取。
- ・以下に主な意見を整理。

① 土地利用

《振興拠点ゾーン》

- ・健康増進につながる施設があってほしい。
- ・西側で景観が良い場所に各種施設ができてしまうのは、地権者が納得しないのではないかと。西側に土地を持っている人は、そこに住宅などを建てたいと思うはず。
- ・海側へ配置する明確な条件整理が今後に向けて必要。
- ・跡地の西側が構想建築物ばかりになると、海側への眺望が悪くなるのではないかと。高さ制限等、何かしらの既成が必要ではないかと。

《都市拠点ゾーン》

- ・大型キーテナントを中心としたまちづくりが重要。

《居住ゾーン》

- ・居住ゾーン内に並松街道が通るのは、昔の風景の再現という意味で非常に良い。
- ・居住ゾーンが東側に集中していると、大山と跡地のつながりがなくなる。市内で大山だけ独立する歪な構造になるため、居住ゾーンは跡地内にバランス良く分散させた方が良い。

《その他》

- ・今後の人口減少、昨今の異常気象等を鑑み、今後は都市型の土地利用ではなく一部を農地として活用し、農業ができないか検討してほしい。
- ・人を呼ぶ仕掛けとして体験型農業を取り入れる。

② 道路

- ・返還がいつになるかわからない状況のため、幹線道路だけでも周辺地域との関係で決めてほしい。
- ・大学を結ぶ幹線道路を計画し、学園を中心としたまちづくりを望む。
- ・並松街道は優先的に整備してほしい。

③ 公共交通

- ・モノレールの導入を望む。
- ・跡地内を縦断する公共交通軸に加え、環状線が整備されると便利になる。
- ・跡地内だけでなく、跡地外のコンベンションセンター等の主要施設とも結び、跡地内外をつなぐネットワークと市内のネットワークを整備する必要がある。

④ 計画開発・共同利用

- ・天久地区の事業長期化の一要因として合意形成がある。まちづくりにおいて共同利用は必

要であり、十分な合意形成活動が必要になる。

- ・今後のアンケート調査等においては、共同利用のプロセスを示し十分な理解を求めていく必要がある。
- ・計画開発は良いと思うが、誰がけん引してくれるのか。地権者だけではできない。

⑤ その他

- ・若者を集めるためのまちづくりを望む。
- ・水を資源とするまちづくりを進めて欲しい。
- ・跡地の開発が開始される頃には沖縄県の人口も減少し、宅地が余る時代になっていることが想定される。一斉に大量の住宅を整備してしまうことで地価を暴落させないためにも段階的な開発が必要。

参 考 资 料

参考－１ 用地供給に関する事例集の作成

1) 振興拠点ゾーン

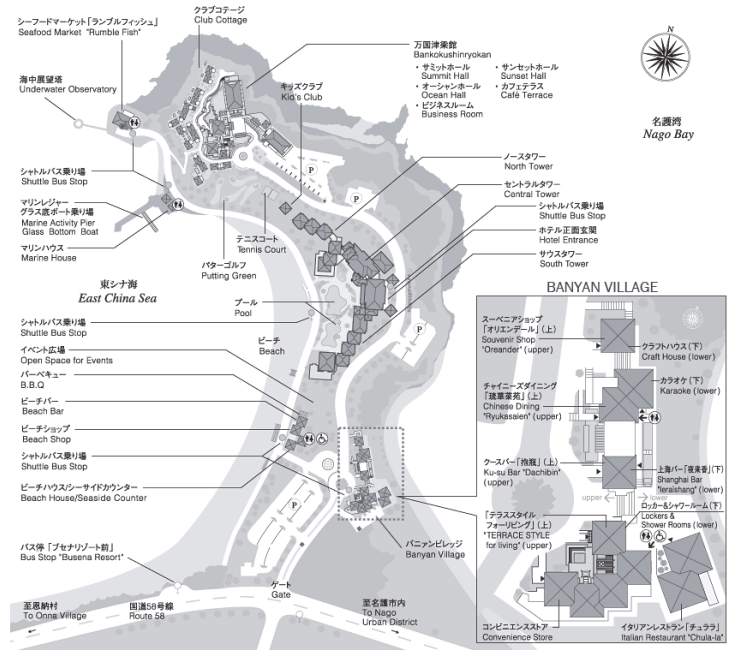
■ ブセナテラス（沖縄県名護市）

■ 開発概要

- ・ 開発面積：約 17ha
- ・ 開発手法：民間開発



出典：THE BUSENA TERRACE ホームページ
(<http://www.terrace.co.jp/busena/>) 等



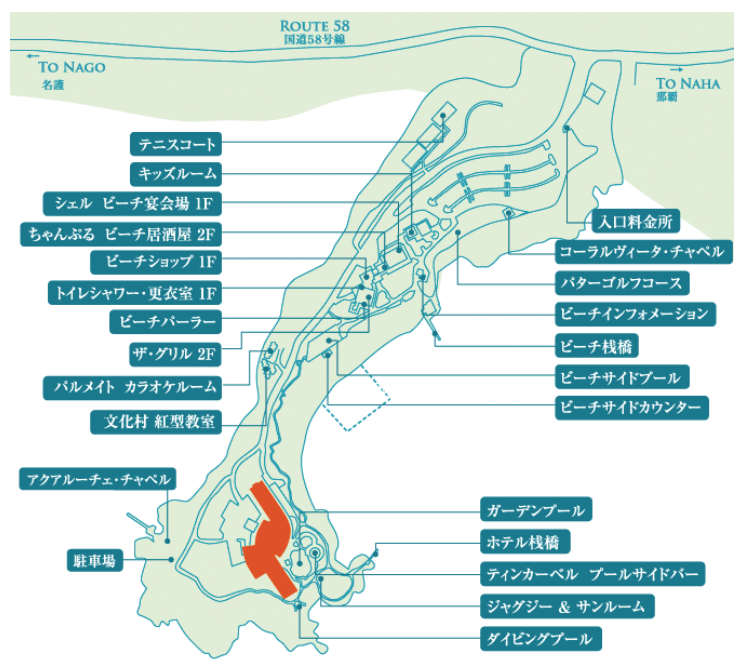
■ 万座ビーチリゾート（沖縄県恩納村）

■ 開発概要

- ・ 開発面積：約 14ha
- ・ 開発手法：民間開発



出典：万座ビーチリゾート ホームページ
(<http://www.anaintercontinental-manza.jp/>)



■ オキナワマリオットリゾート（沖縄県名護市）

■ 開発概要

- ・ 開発面積：約5ha
- ・ 開発手法：民間開発

出典：オキナワ マリオット リゾート & スパ ホームページ
 (<http://www.okinawa-marriott.com/>)



■ ムーンビーチ（沖縄県恩納村）

■ 開発概要

- ・ 開発面積：約7ha
- ・ 開発手法：民間開発



出典：ホテルムーンビーチ ホームページ
 (<http://www.moonbeach.co.jp/>)等

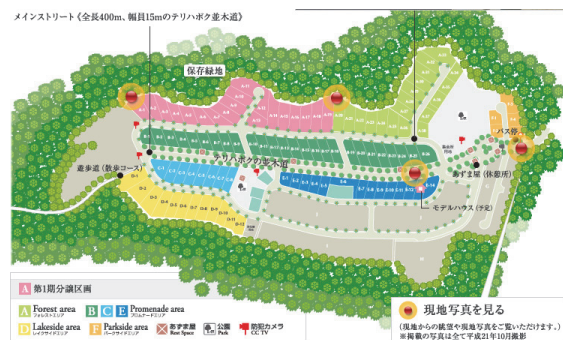
■ シーレイク座喜味（沖縄県読谷村）

- ・ 東シナ海の青い海を見下ろす高台。海との間には、ダム湖とそれを取り囲む緑が美しい景観を織り成す。地球環境を考え、自然との共生をコンセプトにした新しい町。

■ 開発概要

- ・ 開発面積：約9ha（開発総面積）
- ・ 宅地単価：約6～7万円/m²
- ・ 区画面積：約200～600m²/戸（第1販売区画）

出典：シーレイク座喜味 ホームページ
 (<http://www.sealake-zakimi.com/index.html>)等



■ あすみが丘・ワンハンドレッドヒルズ（千葉県千葉市）

- 千葉市郊外の住宅地開発（あすみが丘土地区画整理事業）の一角に、業務代行者の東急不動産株式が一括買収した保留地の一部を利用して、大規模区画（1500～3000 m²/戸）の住宅用地を供給（分譲）。

■ 開発概要

- 開発面積：約 17ha（住宅地開発全体では約 313ha）
- 宅地単価：約 5万円/m²
- 開発手法：土地区画整理事業
- 開発主体：土地区画整理組合（東急不動産（株）が業務代行）
- 区画面積：約 1500～3000 m²/戸



出典：ワンハンドレッドヒルズホームページ (<http://www.one-hundred.com/>) 等

■ カヌチャリゾート+カヌチャヒルトコミュニティ（沖縄県名護市）

- 広大な敷地の中にゴルフ場、ビーチ、プール、パークゴルフ、スポーツジムなどのアクティビティ施設が整ったカヌチャリゾートとそれらと融合した長期滞在・定住型リゾートのカヌチャヒルトコミュニティからなる。
- カヌチャヒルトコミュニティは、介護医療サービスや娯楽施設等を備えた住宅地であり、国内初の本格的な定住型リタイアメントコミュニティ。

■ 開発概要

- 開発面積：約 260ha
- 運営主体：(株)カヌチャベイリゾート（ゴルフ場、ホテル等）及びカヌチャヒルトコミュニティ(株)（住宅、医療・介護サービス等）



- ①フロント棟 ②～⑩宿泊棟 ⑬スパ ⑭クラブハウス
- ⑮レストラン棟 ⑯プールサイド BAR ⑰ガーデンプール
- ⑱屋内プール等 ⑲BBQ テラス ⑳ショップ等 ㉑レンタカー
- ㉒工房等 ㉓プール ㉔ビーチ ㉕ショップ ㉖バレーボールコート
- ㉗テニスコート ㉘パークゴルフ ㉙キッズルーム ㉚教会

出典：カヌチャベイリゾートホームページ (<http://www.kanucha.jp/>)

■ 恩納通信所跡地（計画中）（沖縄県恩納村）

- ・ 跡地利用が決まっていない 59ha のうち 49ha をマレーシアの不動産会社ベルジャヤ社が複合型開発を行う予定。
- ・ ベルジャヤ社は、ホテルや商業施設、プロのホテル従業員を育成する人材育成施設、ホテルや飲食店に提供する農作物を生産する観光農園などを開発する。

■ 開発概要

- ・ 開発面積：約 49ha
- ・ 開発手法：民間開発
- ・ 開発主体：ベルジャヤ社（マレーシア）

出典：内閣府ホームページ

(http://www8.cao.go.jp/okinawa/7/74343_3_siryou2_1.pdf)等

■ 沖縄コンベンションセンター（沖縄県宜野湾市）

- ・ 沖縄の復帰 10 周年記念事業の一環として計画され、経済、文化社会活動を通じて、人的、物的交流を支援し、地域活性化の寄与を目指して整備された施設。

■ 開発概要

- ・ 開発面積：約 6ha
- ・ 開発主体：沖縄県

出典：沖縄コンベンションセンターホームページ
(<http://www.oki-conven.jp/>)



■ 沖縄 IT 津梁パーク（沖縄県うるま市）

- ・ 沖縄県が国内外の情報通信関連産業の一大拠点の形成を目指すプロジェクト。

■ 開発概要

- ・ 開発面積：約 10ha
- ・ 開発主体：沖縄県

出典：沖縄 IT 津梁パークホームページ
(<http://it-shinryo.org/aboutus.html>)



■ かずさアカデミアパーク第1期（郊外型）（千葉県木更津市、君津市、袖ヶ浦市、富津市）

- ・ 「財団法人かずさディー・エヌ・エー研究所」（千葉県が約 78%を出捐）を中核として、バイオテクノロジー、新素材など先端技術産業分野の研究所が集まる国際的水準の研究開発拠点。
- ・ センター地区には、国際会議・学術会議・セミナーなどの研究交流活動や地域の文化活動の場となり、立地する研究所や来訪者等に対する都市的サービスを提供するために、「かずさアーク」を整備。

■ 開発概要

- ・ 開発面積：約 278ha（第1期地区）
 - * 区域を第1期と第2期に分けて段階的に開発（全体では約 1,000ha）
- ・ 開発手法：土地区画整理事業
- ・ 開発主体：上総新研究開発土地区画整理組合
 - * 上総新都市開発株（伊藤忠商事株、新日本製鐵株、株フジタ、三井不動産株が出資）が業務代行

第1期地区土地利用図



2) 都市拠点ゾーン

■ 久茂地地区再開発（沖縄県那覇市）

- ・ 那覇市が着手した県内初の市街地再開発事業。
- ・ 久茂地1丁目の敷地（約 1.8ha）にあった病院、民間企業を移転し、地上9階・地下2階の複合ビル「パレットくもじ」を建設。事業は平成3年（1991年）に完了。

■ 開発概要

- ・ 開発面積：約 1.8ha
- ・ 開発手法：市街地再開発事業
- ・ 開発主体：那覇市

出典： 那覇市ホームページ

(<http://www.city.naha.okinawa.jp/sosiki/sigaichiJ.html>) 等



■ 牧志・安里地区再開発（沖縄県那覇市）

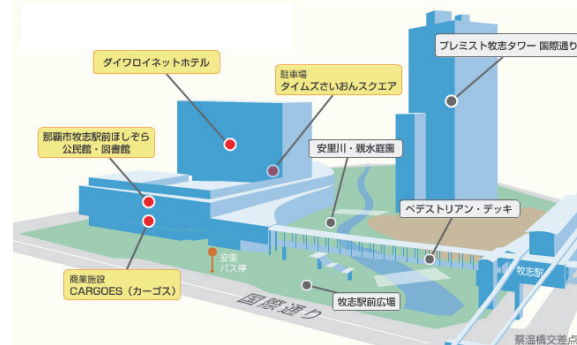
- ・ 安里川を挟んで地上 25 階建ての分譲マンション（総戸数 161 戸）と地上 12 階建ての商業棟を整備。
- ・ 商業棟には、1 階から 2 階に「CARGOES 那覇国際通り」、3 階には那覇市公民館、那覇市立図書館、プラネタリウムなどの公共施設、4 階から 12 階までは都市型ホテル「ダイワロイネットホテル那覇国際通り」が入居。

■ 開発概要

- ・ 開発面積：商業棟：約 0.6ha
分譲マンション：約 0.3ha
公共施設（道路、駅前広場等）：約 1.4ha
- ・ 開発手法：市街地再開発事業
- ・ 開発主体：牧志・安里地区市街地再開発組合

出典： 那覇市ホームページ

(<http://www.city.naha.okinawa.jp/sosiki/sigaichiJ.html>) 等



■ 小禄金城地区（沖縄県那覇市）

・地区のセンターとなる環状線沿いの保留地約1.3haを取得+周辺地主から宅地を賃貸し、約1.8haの敷地に商業施設を建築

出典：「小禄金城まちづくりの歩み」等

■ 多摩ニュータウン駅前／南大沢地区（東京都八王子市）

一 三井アウトレットパーク南大沢 一

- ・多摩ニュータウンのタウンセンターの中核となる広域的な商業施設であり、郊外ライフの拠点を形成。
- ・隣接地には首都大学東京が立地しており、客層の幅を広げている。
- ・都有地に対する提案公募により事業者（三井不動産（株））を誘致

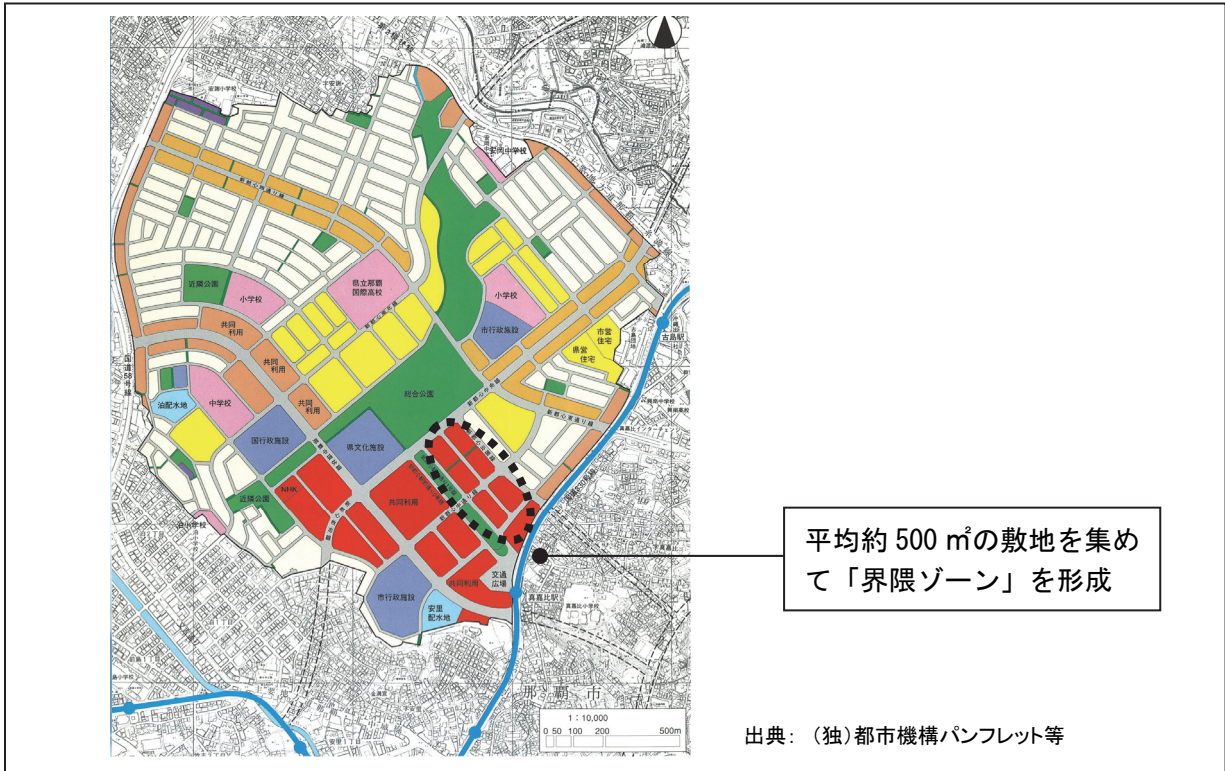
■ 開発概要

- ・開発面積：約 4.8ha
- ・店舗面積：約 2.1ha
- ・屋内駐車場：約 600 台（敷地内）
- ・開発主体：三井不動産

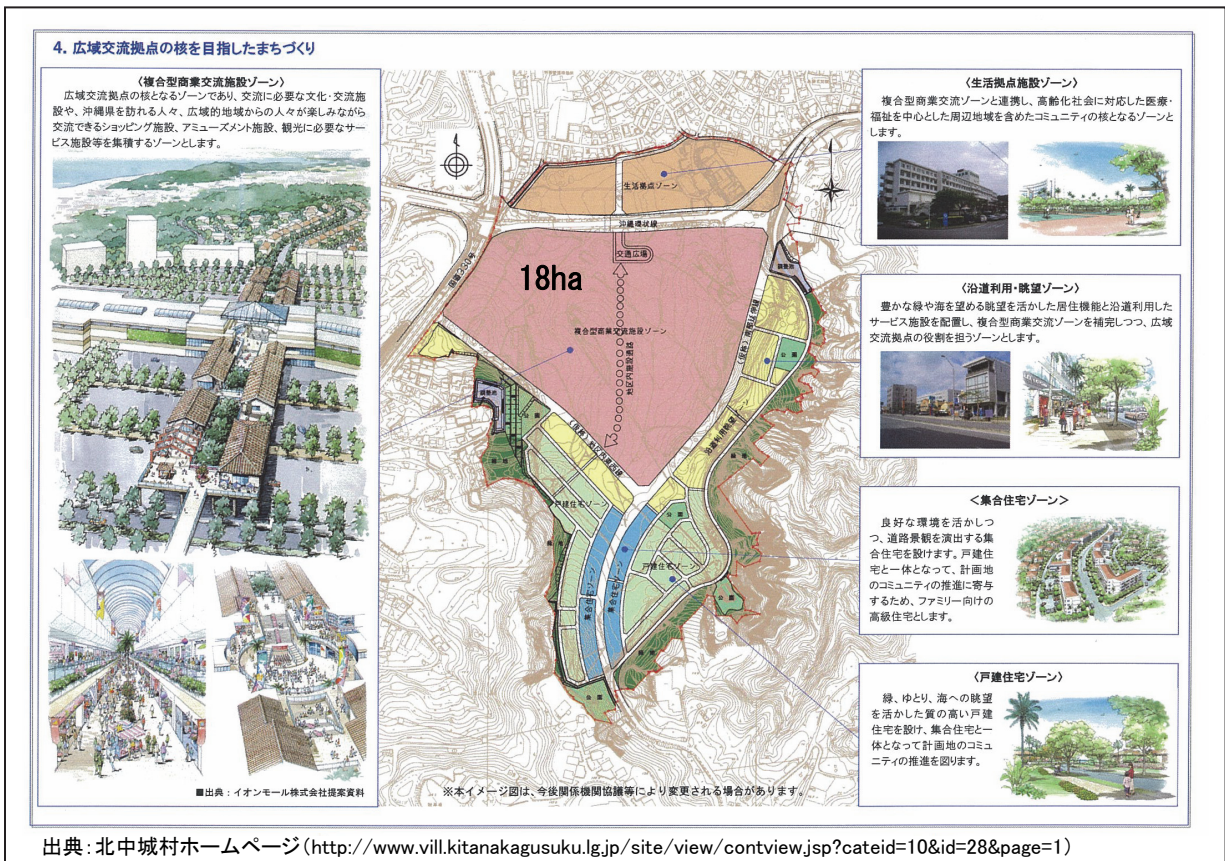


出典：Google マップより作成

■ 那覇新都心地区（センター地区）（沖縄県那覇市）



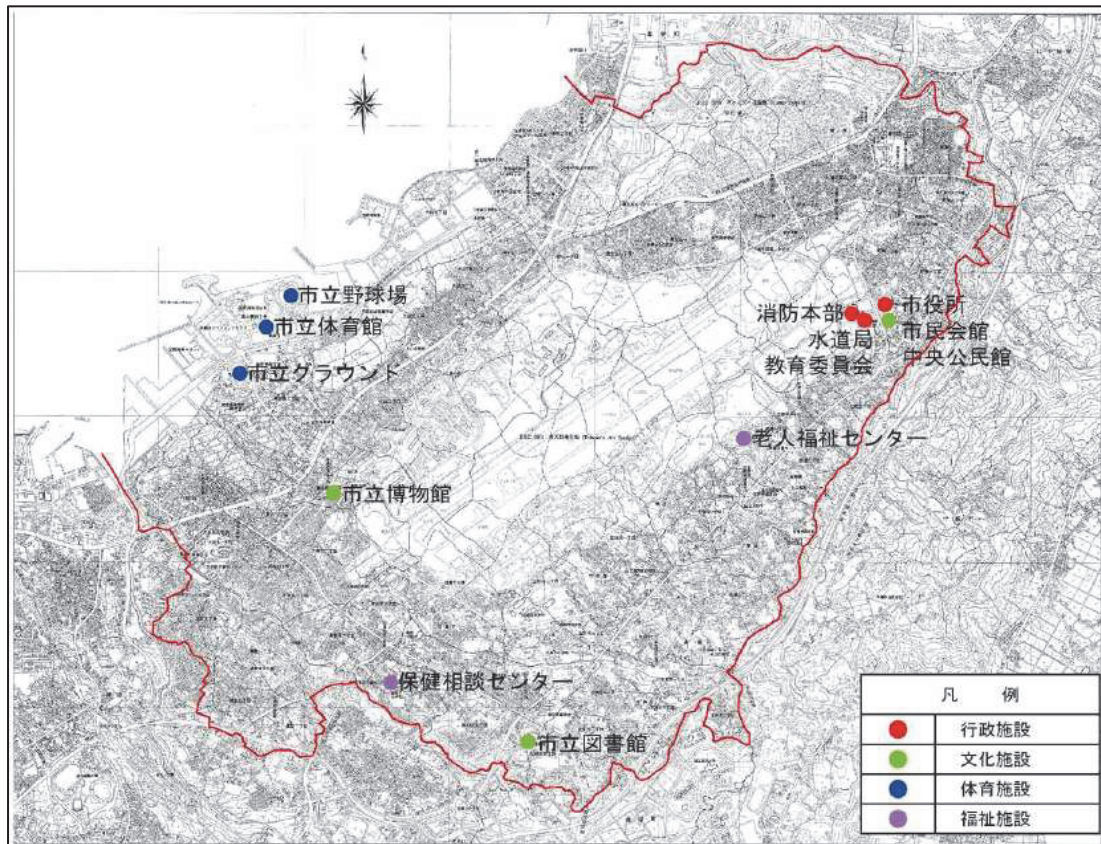
■ アワセゴルフ場跡地（沖縄県北中城村）



■ 宜野湾市の主要な公的施設（沖縄県宜野湾市）

一 覧							
	名称	規模				築造年次	複合機能
		構造	階数	敷地面積	延べ床面積		
行政	市役所	鉄筋コンクリート造	4階	18,503 ㎡	9,687 ㎡	昭和 54 年 平成 14 年増床	無
	水道局	鉄筋コンクリート造	2階 (内1階部)	1,822 ㎡	658 ㎡	昭和 60 年	無
	教育委員会	鉄筋コンクリート造	2階 (内2階部)	1,822 ㎡	658 ㎡	昭和 60 年	無
	消防本部	鉄筋コンクリート造	2階	3,226 ㎡	1,598 ㎡	昭和 60 年	無
文化	市民会館	鉄筋コンクリート造	地下1階 地上3階	7,533 ㎡	5,999 ㎡	昭和 57 年	有(中央公民館)
	市立図書館	鉄筋コンクリート造	地下1階 地上2階	6,580 ㎡	4,887 ㎡	平成 3 年	無
	市立博物館	鉄筋コンクリート造	地下1階 地上2階	4,710 ㎡	1,999 ㎡	平成 11 年	無
福祉	保健相談センター	鉄筋コンクリート造	2階	2,900 ㎡	1,066 ㎡	昭和 58 年	無
	老人福祉センター	鉄筋コンクリート造	2階	4,800 ㎡	1,641 ㎡	平成元年	有(はごろも学習セ ンター)

位置図



出典：普天間飛行場跡地利用計画策定推進調査報告書（平成 20 年 3 月 沖縄県 宜野湾市）

■ 跡地のまちづくりの核として庁舎を移転した例
—読谷補助飛行場（読谷村）、天願通信所（旧具志川市）、キャンプ桑江（北谷町）

- ・ 旧具志川市では、天願通信所（約 98ha）の土地区画整理事業とあわせて庁舎用地を取得（約 2.7ha）し、昭和 62 年に庁舎を建設。
- ・ 読谷村では、読谷補助飛行場の国有地（約 1.7ha）の有償貸付（一時使用）により平成 9 年に庁舎を建設し、返還後、嘉手納弾薬庫の村有地と等価交換により用地を取得。
- ・ 北谷町では、平成 10 年にキャンプ桑江の一部の共同使用により庁舎を建設。返還後は底地権者と賃貸借契約を結んでおり、土地区画整理事業により、先行買収地の換地と保留地を庁舎用地（約 3.0ha）に充当。



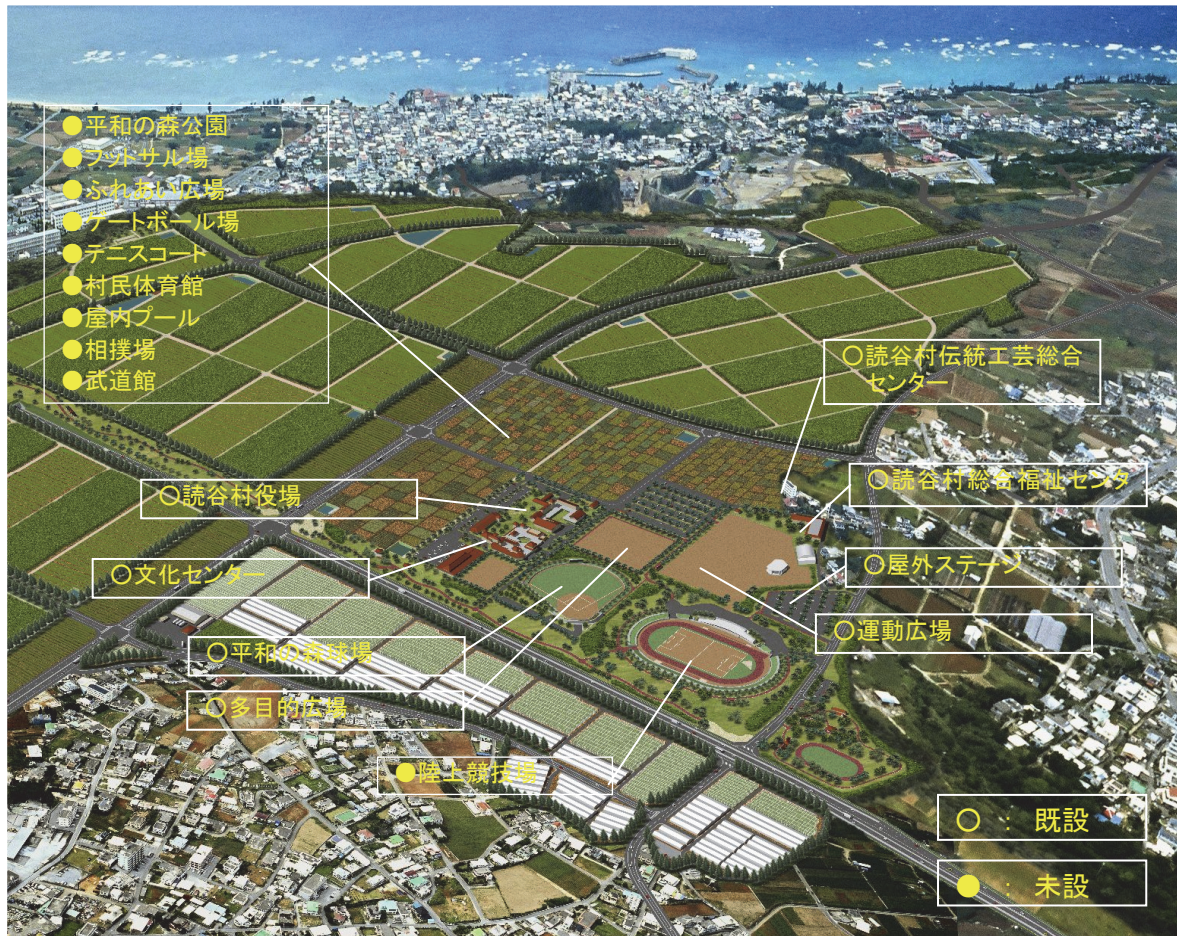
出典：市町村ヒアリング、都市地図等から作成

■ 村民センター地区（沖縄県読谷村）

- ・ 読谷補助飛行場の跡地に、村役場をはじめ、文化センター、福祉センター、伝統工芸センター、運動場、広場等を集めたゾーンを形成。

■ 開発概要

- ・ 開発面積：26ha
- ・ 開発主体：読谷村



出典：読谷村パンフレット等

■ ハートヒルズ錦ヶ丘・錦ヶ丘セントラルハイツ（宮城県仙台市）

- ・ ハートヒルズ錦ヶ丘（開発面積 210ha の戸建住宅地）に、広域的な大規模商業施設（仙台ヒルサイドアウトレット）、中央公園及び高層共同住宅（錦ヶ丘セントラルハイツ）によるセンターゾーンを形成。
- ・ 高層共同住宅と商業施設の建物デザイン（色彩や意匠）を統一し、一体的な景観を演出。

■ 建物概要

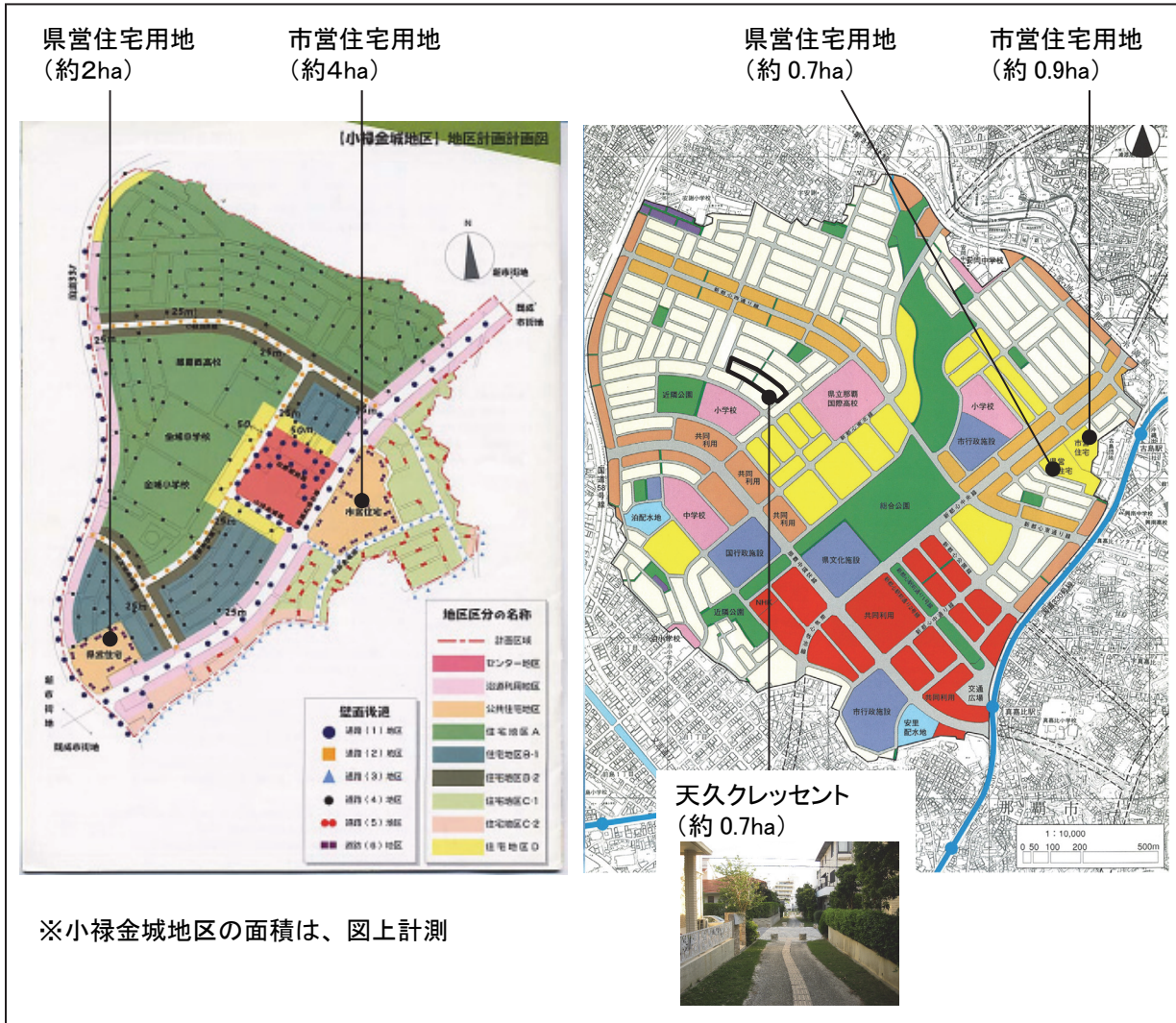
- ・ 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 13 階建
- ・ 戸数：176 戸
- ・ 交通：最寄りの鉄道駅からバス 5 分（仙台駅からの直線距離は約 10 km）



出典： 錦エステートホームページ (<http://www.nishiki-estate.co.jp/company/index.html>) 等

3) 居住ゾーン

■ 小禄金城地区、那覇新都心地区（沖縄県那覇市）

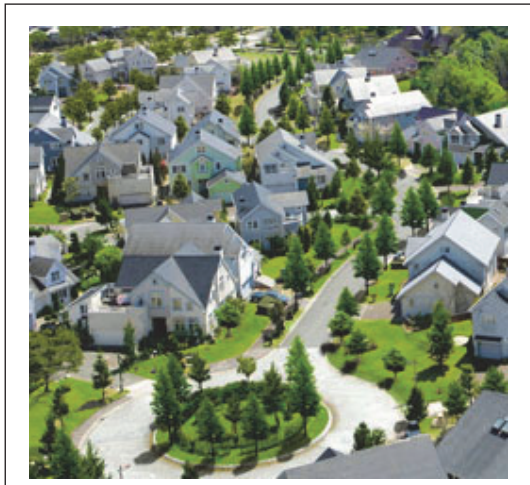


■ 神戸三田国際公園都市・ワシントン村（三田市）

- 神戸三田国際公園都市の三つのゾーンの一つであるカルチャータウンの一面に、兵庫県企業庁による土地分譲と民間企業の建物建設・販売をセットにした共同分譲方式により、アメリカ風の街並みを形成（ワシントン州のキティタス郡は三田市の姉妹都市）。

■ 開発概要

- 開発面積：約 11ha（住宅地開発全体では約 2,100ha）
- 住宅敷地：平均約 500 m²/戸
- 開発手法：一般宅地造成事業
- 開発主体：兵庫県企業庁（住宅地開発全体の開発主体は兵庫県企業庁と(独)都市再生機構）



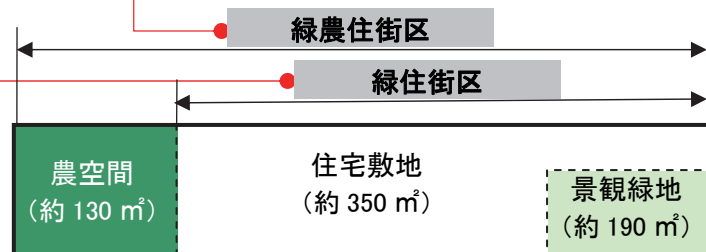
出典：兵庫県ホームページ(http://web.pref.hyogo.jp/ea04/ea04_00000002.html)等

■ 神戸三田国際公園都市・ワシントン村（三田市）

- ・ 中根・金田台地区は鉄道新線(つくばエクスプレス)の沿線開発地区(20地区、合計3,300ha)の一つであり、駅から離れているハンディキャップを克服しつつ、住宅需要の縮小に対応するための「売り物」として、地権者主導によるゆとりある住宅地づくりに挑戦。
- ・ 住宅敷地(約350㎡)と景観緑地(約190㎡)や農空間(約130㎡)をセットで供給することにより、実質的には約540~670㎡/戸のゆとりある住宅地を形成。
- ・ 住宅敷地は定期借地権方式で供給

■ 開発概要

- ・ 開発面積：約190ha
- ・ 開発手法：土地区画整理事業
- ・ 開発期間：平成16~34年度(予定)
- ・ 開発主体：(独)都市再生機構



出典：(独)都市機構パンフレット等

■ ガーデンシティ舞多聞・みついけ（神戸市）

■ 開発概要

- ・ 開発面積：約6ha（ガーデンシティ舞多聞全体では約104ha）
 - ・ 住宅敷地：平均約700㎡/戸
 - ・ 事業手法：土地区画整理事業
 - ・ 開発主体：(独)都市再生機構
- ・ みついけプロジェクトでは、入居者の募集に際し、全68区画のうち40区画にグループ募集方式を採用。
 - ・ グループ募集区画については、それぞれのグループの入居希望者によるワークショップにおいて、入居者の期待を述べあうことにより、グループ毎のまちづくりイメージを徐々に具体化。
 - ・ グループ毎のまちづくりイメージが固まったところで、グループ単位で最終的な入居者を決定（希望者が多いグループでは抽選による）。
 - ・ 神戸芸術工科大学の研究室と開発主体の(独)都市再生機構がワークショップの運営を全面的に支援。
 - ・ ワークショップを通じて、入居前から将来の隣人となる人々との交流を深めることにより、入居後の円滑なコミュニティづくりを促進。

グループ募集と個人募集の区分



グループ毎のワークショップの様子



ワークショップの意見をまとめた模型

出典：神戸芸術工科大学紀要「芸術工学」2005～2007 (<http://kiyou.kobe-du.ac.jp/>)等

■ 美奈宜の杜コミュニティセンター（福岡県朝倉市）

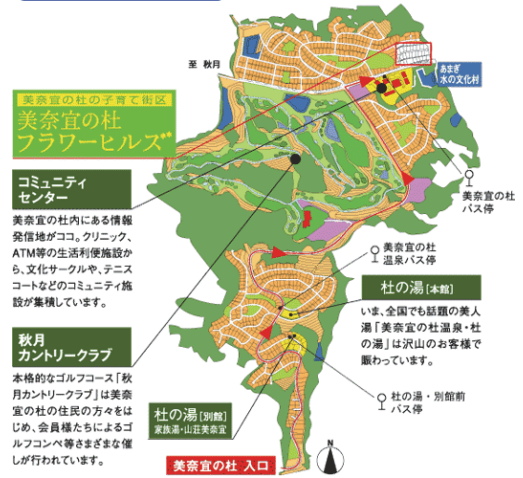
・ コミュニティセンターは、以下の3つの建物から構成。

- 文化教室棟 アトリエ・調理室・教室があり、サークルの活動拠点
- 利便棟 1階は「クリニック」「歯科」「サロン」、「図書室」、毎週金曜に朝市を開催。2階には、カラオケルーム、卓球室、囲碁将棋室など娯楽施設。
- 販売センター コンシェルジェが常駐し、暮らしをサポート（住民と街のパイプ役）

■ 開発概要

- ・ 開発面積：美奈宜の杜全体で約 130ha
- ・ 開発手法：一般宅地造成事業
- ・ 開発主体：西日本ビル(株)

美奈宜の杜全体図



サークル活動で賑わう
「文化教室棟」

生活基盤となる施設が入った
「利便棟」

住民サービスの窓口
「販売センター」



出典：美奈宜の杜ホームページ(<http://www.minaginomori.com/>)等