平成24年度「今後の跡地利用施策の展開方策に関する検討委員会」第2回議事要旨

【開催日時等】

○日時：平成24年11月16日（金） 14：30～16：50

○場所：那覇市職員厚生会『厚生会館』多目的ホール

○出席者：荒田座長、大澤委員、高嶺委員、谷口委員、新田委員、比嘉沖縄県企画部企画調整統括監、知念那覇市総務部長、比嘉宜野湾市基地政策部長、野口浦添市企画部長、謝花北谷町総務部長、安里北中城村企画開発課長、川口外務省沖縄事務所外務事務官（代理）、井財務省理財局国有財産審理室長、永田農林水産省大臣官房地方課長補佐（代理）、小路国土交通省都市局まちづくり推進課官民連携推進室課長補佐（代理）、松本防衛省地方協力局施設管理課長
井上政策統括官（沖縄政策担当）、中政策統括官付参事官、藤田政策統括官付参事官付企画官
星野株式会社星野リゾート代表取締役社長、平良かりゆしグループCEO

【議題】

(1) 開会

(2) 持続可能な観光産業の在り方

(株式会社星野リゾート代表取締役社長 星野 佳路)

(3) 意見交換

(4) ニライ都市構想 ～クロアチア ドブロブニクの視察を踏まえて～

(かりゆしグループCEO 平良 朝敬)

(5) 意見交換

(6) 閉会

【意見交換】

○竹富島の話があったが、ビーチリゾートのメインは自然の海になると考える。その中で、基地跡地を見た場合、海に隣接した跡地もあるが、中南部では陸の部分も見られる。陸のリゾートという観点から意見をいただきたい。

○沖縄の観光の視点で言うと、海・プールというコンテンツが使えないことがハイシーズンとローシーズンを生んでいるのであり、海に隣接しているかどうかにかかわらずではないと考える。

夏のイメージだけで集客を行うことで弱点を生んでしまっている。年間を通して集客できるコンテンツにしていくことが大事であり、食のイメージを追及していくことで、沖縄全体の集客につながり、弱点の克服になると考える。

○国内各地で事業をされている立場として、沖縄で事業をする際、他の地域に比べて難しい、障害になるような要素があれば教えていただきたい。

また、長期熟成開発の観点から跡地利用を考えていく上で、必要と考える機能や施設等を考えているようなら教えていただきたい。

○沖縄で事業をする際に、本州から来る人に対して閉鎖的になるというイメージがあるという話が聞かれるが、実際は日本各地に閉鎖的な側面はあり、沖縄が特別だとは考えていない。

一方、石垣島や八重山諸島などへのアクセスを見たときに、非常にハンディがあると考える。移動手段、移動価格、天候といった要素がある中で、国内首都圏やアジアからのアクセスをいかに良くしていくかが大切になる。

また、食は非常に大事なコンテンツと考える。沖縄の食に対する満足度調査をしたところ、食に対して期待をしていないという傾向が見られた。食に期待させることが大事であり、中長期的には、沖縄の食材を作る人の育成や食文化の研究機関、調理学校などがあり、そこで新進気鋭のシェフが何人か育ってくると、観光業に大きな影響があると考える。

○昨年度の検討委員会では、外資系の民間事業者から土地を売ってもらうのが難しいという話が出された。その点について、沖縄で事業をする中でネックにはならなかったのか。

○竹富島での事業を進めた際、島の人達の要望として、地域の景観を守るような形で土地を保存していきたいということ、また、日帰り観光が多く、島にあまりお金が落ちていないということもあり、景観の保存と地域の雇用確保を両立する方法を検討することから始めた。

地域ブランドを守っていくにあたり、住民の間で明確な方向性が共有されていたことで、

閉鎖的に見える側面もあるが、逆に、住民がイメージする地域の景観や文化、将来の方向性を理解している事業者でなければ、地域ブランドは劣化してしまう。

また、すごく難しい議論だが、地域が目指す方向性から反しないように、観光客が増え始めた段階で入ってくる土産物屋などの事業者のコントロールが重要になる。

○極めてユニークな話として聞いていた中で、現在の計画論では周辺の町に馴染むように土地利用等を考えていくというやり方になっている中、跡地全体を囲うのではなく、一部地域を石垣で囲い、その中に少し質の高い沖縄らしいデザインの住宅を建て、貸す・売るという発想もあるのかな。また、街の入り口を象徴的に表すような入口（大きな門）を作ることで、特別な街のイメージとして一つの観光資源になるかもしれない。

○地元の観点から話をいただけたのは非常によかった。特に、これまでの検討委員会ではリゾートや商業施設の話が多く出されていた中で、住宅の視点に立った議論も必要になると考える。

その中で、定住人口が増加しているという話が出たが、増加の空間的パターンとその要因について教えていただきたい。

また、交通体系について、紹介いただいたドブロブニクの事例は、アクセスの問題から年間約 100 万人しか訪れていないという印象を受けた。沖縄南部地域を見た場合、周辺都市の交通環境との関係から、跡地内の交通体系ではなく、周囲とつなぐ交通体系が大事になると考える。

また、広い交通的な観点から、車やバスに加え、大量輸送機関をどうしていくかを考えていくことも大事になると考える。

○定住人口の増加については、沖縄では、住民登録している人に加え、登録をしていない、県外からの定住もしくは季節的に住んでいる人がいるという点で人口が増えている。

その上で、定住人口を増やす上で分かりやすい例として、県内の人と観光客が遊びに訪れるスポットとなっている北谷町にあるアメリカンビレッジが、そこでの労働者の増加という面から挙げられる。また、塀の話については、ディズニーランドのように、周囲を塀で囲むことで戦略的に魅力を作っていくということに加え、ねたてということで、歴史的な観点からもふさわしいのではないかと考えている。

交通については、那覇市・浦添市・宜野湾市に県内人口の約半分が集中していることから、トラムで那覇市と浦添市と宜野湾市をしっかりとつなぐことで、大動脈として、交通の流れも良くなるのではないかと考える。

○那覇市の人口を分析した結果、出生率が減っているものの、相対としては人口増となっている背景には、生産年齢人口の増加が見られた。しかし、将来的に生産年齢人口も減る見通しとなっており、定住人口の増加に向けて、どの年代にターゲットを絞っていく

かが非常に重要になっている。

自治体としては、医療・福祉の支出面を考えながら、戦略を立てていくべきと考える。

○民間事業者として、基地跡地で観光リゾートを手掛けられるとしたらという点で意見を伺いたい。

○観光事業者の立場だけに、観光客を呼び込むという発想は捨てた方が良くと考える。つまり、誰もが住みたいと思える場所には、観光客も自然と流れていくと考えており、そうした環境をどう作っていくかがポイントになる。

本日の検討委員会で話をさせていただいた内容も、理想郷のような場所を作り、地域の人たちのコミュニティがあり、三味線やジャズなどの生活の生きた音が心地よければ、観光客は必ず行くという長年の経験からの発想が背景にある。

○付加価値の高い、多様な魅力を持った住宅地を作ってはどうかという話。その際、文化的な集落の空間を再生していくということで、例として城壁に囲まれた街を作るという話をいただいた。

○普天間基地以外の基地に対する意見として、那覇軍港について、ホテルや送迎施設を整備するのではなく、港湾を含めた一体的な利用として、現在のクルーズ船の寄港地を母港化することで、雇用の創出や食材の搬入、エンターテインメント事業の展開につながると考える。また、鉄軌道の導入により移動時間の短縮が図られるとともに、那覇空港に近い港ということから、国際物流拠点の集積地として、空港とのつながりを持たせるのが良いと考える。

○ドブロブニクは世界遺産であり、それを見るために多くの人が訪れている一方で、基地跡地に新たに城壁を作って入場料を取るとするのは難しいのではないかと。どのような動機付けが考えられるのか。

○普天間基地は高台にあるため、サンセットとサンライズの景観は貴重な財産になると考える。そうした中で、統一感のあるまちなみと城壁があれば、行ってみたいという動機が生まれると考える。

また、建物の1階部分を商業利用として、地権者が貸すことにより、収入を確保する仕組みができると考える。

○様々な考えを持った地権者や民間事業者との合意形成や役割分担の仕方について、専門家ではないが、基本的には対話だと考える。子々孫々まで誇りに思えるまちとして残していくというコンセプトを打ち出して、情熱を持ってやるのが良いと考える。

○合意形成を進めるのは難しい中で、福島県のいわきニュータウンでは、400ha を全面買収している。このように全面買収をすることで、一人所有でデザインコントロールができるようになり、例えば街区ごとにイタリア街や和風の街にすることができる。

那覇新都心でも途中段階で始めたが、失敗に終わった。

換地が決まった後に意見の違う人が一人でもいるとできなくなるという点で、普天間基地のような広大な土地でやるのであれば、かなり初期の段階でデザインコントロールを決めた上で申し出換地を実施しなければならないと考える。

○ドブロブニクには、坂道が多く、バリアフリーに対応していないため、お年寄りはどうするのかと聞いた所、不動産としての価値が高いため、売って近くの市街地のマンションを買っても余裕があるという話を聞いた。

沖縄においても、統一されたまちなみをつくることで価値が上がると思う。

(以上)