２．調査結果

本節では、現地視察結果のとりまとめ及び産業振興拠点形成の観点から跡地利用計画への反映が考えられる知見を整理した。

（１）各都市におけるヒアリング先及びヒアリング結果概要

現地視察におけるヒアリング先及びヒアリング結果の概要は次ページのとおりである。なお、各ヒアリング結果の詳細は、参考資料に記載する。

表Ｖ－11　ヒアリング先およびヒアリング事項一覧

	ヒアリング先	ヒアリング事項
①	ＳＧＳ経済計画株式会社	オーストラリア国内の経済動向、住宅開発動向、行政の取組
②	メルボルン市役所	メルボルン市の経済動向、総合計画、開発動向、交通機関、市役所設備の紹介（ツアー）
③	メルボルン大学	レジリエント・シティの取組み、レジリエンス評価
④	アデレード大学ウェイトキャンパス	敷地内施設の整備経緯やコンセプトの説明を受けながら、大学キャンパス内サイトツアーを実施
⑤	アデレード市役所	アデレードの都市計画、産業の変遷、アデレード市の取組み、公園・緑地、ＧＩＳ・３Ｄを活用した情報システム
⑥	アデレード大学ノーステラスキャンパス	オーストラリアのまちの特徴、観光・景観形成の考え方、アデレードの緑地帯の位置づけ、普天間飛行場跡地活用への助言
⑦	シドニー市役所	グリーンスクエア誕生の歴史、グリーンスクエアの概要、グリーンスクエア内の公共施設・交通機能、公共投資の財源確保の仕組み、ローカルエンバイロメントプラン、合意形成に係る仕組み、開発事業者による公共貢献の考え方
⑧	ニューサウスウェールズ州都開発公社	オーストラリア技術公園（ＡＴＰ）形成の経緯、土地売却先の選定方法、メルバック社（選定された開発事業者）の提案内容、ＡＴＰの成果、今後の都市開発の課題とポイント、普天間飛行場跡地利用への助言
⑨	オーストラリア技術公園（サイトツアー）	メルバック社（選定された開発事業者）の概要、当該地区の概要、Locomotive Workshop の概要、エリア価値を高めるためのプレイス・メイキングの考え方
⑩	リバプール市役所	シドニー第二空港整備計画の概要、空港整備により期待される効果、GREATER SYDNEY 地域計画の概要、土地利用計画（リバプール市作成）の概要

表Ｖ－12　ヒアリング結果概要一覧

	ヒアリング結果概要
①	・メルボルン市内での急激な経済成長の要因の一つとして、都市部の再開発と都市部周辺の農地（緑地）開発を同時に行い、双方で転入を含む人口増加が起こったことが挙げられる。
②	・昼夜間人口比率のギャップを抑制するため、市内の住宅と商業・業務を同等の割合になるように開発事業を誘導している。また、開発時には、オープンスペースを多く確保するよう誘導している。 ・都市の賑わいは、どれだけの人が住んでいるかで評価される。メルボルン市の特徴として、郊外ではなく都市の中に多くの人が住んでいる。 ・緑がもたらす効果を数値化することは難しいが、実態として人々は緑地に多く集まっている。市内には様々な種類の公園があるが、緑が多く設けられている公園は人気が高い。 ・安易に開発許可を出すことで市民から多くの不満が上がったため、開発の許可は厳しく判断している。
③	・レジリエンス評価の一環として、植樹や緑帯づくり等の取組みに対し評価指標を設け、評価結果を公表している。 ・評価結果を市民に広く公開し、意見を聞くことが重要であり、専門家だけでなく、市民との関わりを広げていくことが重要である。
④	・成果や情報等の共有やコラボレーションをコンセプトとし、当大学や他大学および研究機関が一敷地の中に近接して建設されており、世界に先駆けて産業クラスターに取組んでいる。 ・普天間飛行場跡地を含めた都市軸は、当該跡地だけでなく周囲の拠点間をつなぐという考えが必要ではないか。 ・アデレードの自然資源を大切にする思想は、普天間飛行場跡地にも共通するのではないか。
⑤	・大学があることで、知的水準の高い人達が暮らす街となっている。 ・規模の大小に関わらず、創造的なビジネスに関わる人を支援することが重要と考える。 ・公園の空間が重要な役割を果たしており、市民へレクリエーションの場を提供することで、市民の生活の質の向上を図る。 ・「歩ける街」が人を引き付ける魅力ある都市ではないか。
⑥	・オーストラリア人は、自然に対する意識が高く敏感である。従って都市計画・開発においても自然、特に「水」を重視している。 ・アデレードの自然資源を大切にする思想は、普天間飛行場跡地にも共通するのではないか。
⑦	・グリーンスクエアの地価は高額であるが、高級住宅と中級層住宅を複合的に建設することにより、様々な人が居住できる空間が形成されている。 ・開発事業者は、原則、インフラ整備等への公共貢献を義務付けられており、義務を果たさない場合は開発が認められない仕組みとなっている。 ・市として、開発事業者へ土地価値を高める働きを推奨しており、価値が高まることにより新たな産業の導入・発展が期待される。
⑧	・新たな雇用の創出や他のインフラ整備に係る資金調達のために、開発戦略を策定した上で民間に売却しＡＴＰ遺産の活用とコミュニティ形成を重視した再開発が行われた。 ・当該地区の遺産である古い建築物の保全活用は、周辺住民から開発事業への理解を得ることもでき、素晴らしい成果であった。 ・跡地利用においては、市場調査を行い、市場のニーズを把握することが成功の鍵となる。 ・どのような企業を誘致したいのかを明確に定義することが重要である。
⑨	・エリア価値を高めるためのプレイス・メイキングとして、どのような人たちがこの場所を訪れ、どのような経験をするか、その経験に必要な機能は何かということを重視し、開発デザインに活かしている。 ・この場所を活性化するため、何を行うのか、年月日毎の行動計画を作成している。
⑩	・空港整備により、リバプール市民に多くの利益をもたらすことが期待できる。具体的には、雇用の拡大、高等教育環境の整備、医療・福祉環境の向上等があげられる。一方で、既存市街地と新たな都市を結びつけることが課題となる。 ・農地に囲まれた空港都市になることで、サスティナビリティに配慮したこれまでに無い新しい空港を目指している。

（２）先進事例調査より得られた知見

環境づくりやインフラ整備が地域の価値を向上させ産業振興拠点形成を促進しているオーストラリアにおける以下の３都市において先進事例調査を実施した。

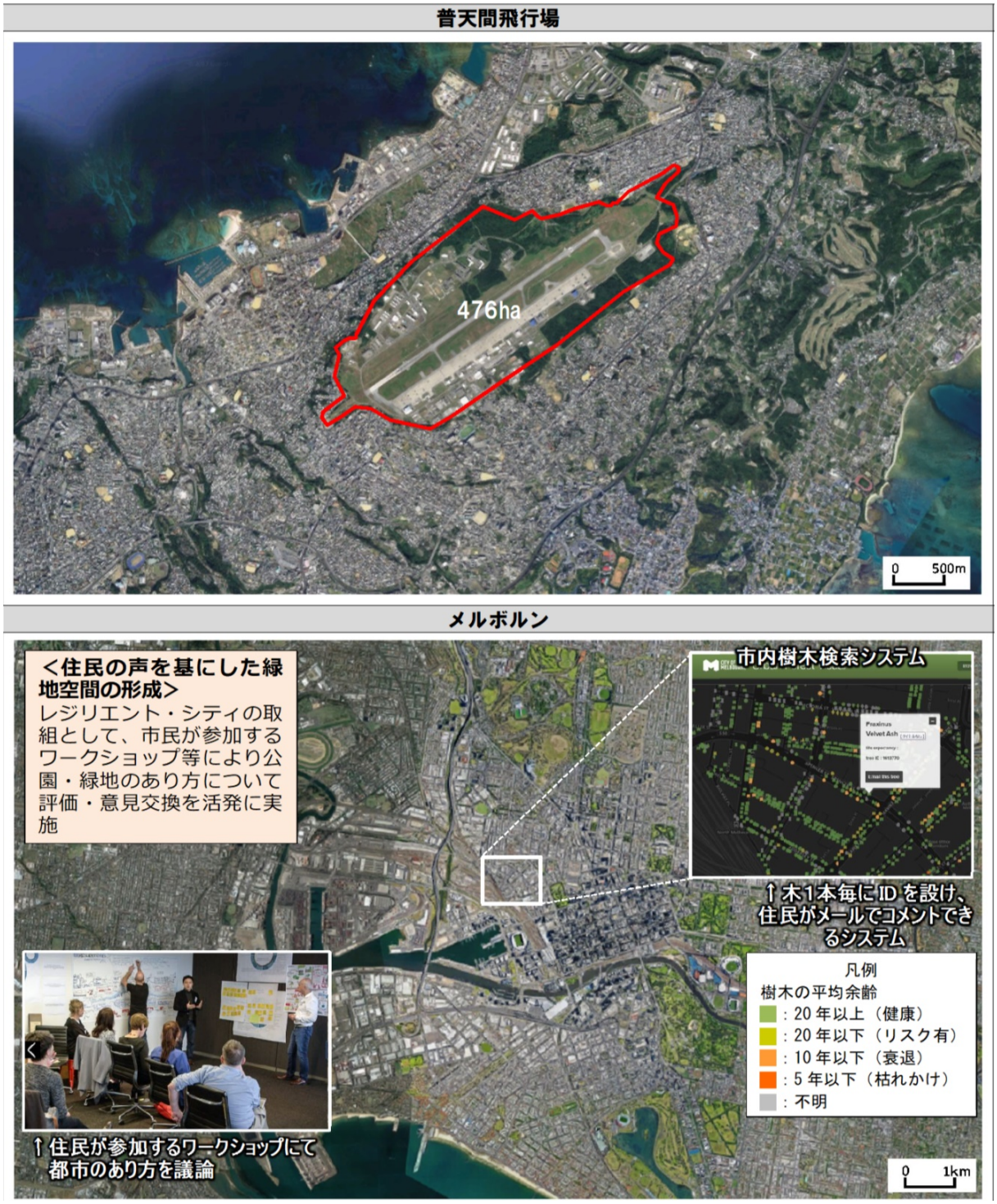
関係行政機関や事業者等への訪問調査、資料収集、現地状況確認等の成果に基づき、特に産業振興拠点形成の観点から跡地利用計画への反映が考えられる知見を整理した。

表Ｖ－13　海外先進事例調査結果　メルボルン・アデレード

都市名	メルボルン	アデレード
概　要	緑豊かな公園や歴史ある建物と近代ビルが融合した「**ガーデン・シティ**」先進モデル 面積：約 8,800km²、人口：約 435 万人 ロイヤルパーク越しに中心業務地区を見る	大きな公園・緑地で旧市街地の全周が囲まれた「**知的創造都市**形成モデル」（ユネスコ認定） 面積：約 1,800km²、人口：約 130 万人 南上空から公園で囲まれた旧市街地を見る
環境づくり・都市構造	・都市計画により整備された都心部とその後の都市成長により発展した郊外部により都市を形成。**都心部に専門・知的産業を誘致し産業構造の転換**に対応している。	・植民地都市として開拓が行われた当初から**都市計画に基づく“緑（公園）の中のまちづくり”**が行われ、当初のまま伝承された**公園が市民のプライド**になっている。
産業振興拠点	**知的産業クラスター（イノベーション・ディストリクト）** ・産業構造転換に対応するため７つのエリアで再開発が進んでいる。 ・その中で**メルボルン大学・メルボルン工科大学を中心**とする地区（メルボルン・イノベーション・ディストリクト（ＭＩＤ））を形成、**知識経済への投資を促進**し、知的労働者の就業機会を増大させている。 MID は馬車が走る観光名所にもなっている	**ワイン産業クラスター＋ＩＣＴ産業への転換** ・アデレード大学ウェイトキャンパスのワイン研究イノベーションセンターを中心に、**バイオ産業クラスターを形成**。 ・市では、産業構造の転換に取り組んでおり、**ＩＣＴ産業や映画産業の集積**を進めている。（例：都心部に 10GB の高速情報インフラ敷設、自動車の自動運転実験、他） 1つの建物に3つの研究機関が同居
土地利用・機能導入	・市内に**大学９校、研究所・技術施設・医療施設といった 25 施設が点在**。 ・ＭＩＤに**知識産業の集積を誘導**。 ・知的産業では、**バイオテック、生命科学、高等教育、医療・科学研究、ＩＣＴ、金融、工業デザイン等**の分野が発達。	・旧市街を囲む**公園を利用したイベント**（クラッシックカーフェスティバル、野外コンサート、サーカス、その他）により**集客**を行い**都市が活性化**されている。 ・**アデレード大学キャンパスが都市のシンボル**となっている。

表Ｖ－14　海外先進事例調査結果　シドニー

都市名	シドニー	
概　要	オセアニアを代表する国際的な観光都市、「スマートシティ先進都市」と目される。市が掲げる　「生き生きとした街（Living City）」を実践し「質の高い公園・広場・道路等のパブリック・スペースを有する都市」を目標に掲げる。 面積：約 12,100km²、人口：約 500 万人 南西上空から水と緑で囲まれた中心業務地区を見る	
環境づくり・都市構造	・エリア価値を高めるため**“プレイス・メイキング（ＰＭ）”手法を活用**し、“どのような人たちがこの場所を訪れ、どのような活動や経験をするかを検討し、**活動や経験のために必要な空間がどのようにあるべきか**“というアプローチで開発計画やデザインを進め**ＩＣＴ分野の優良企業誘致に成功**している。	
産業振興拠点	**事例①：グリーンスクエア** ・産業構造の転換に伴い製造工場の跡地が生まれたため、その土地を再開発してグリーンスクエアとして整備中。 ・シドニーの中心業務地区から鉄道駅で２km という利便性が高い位置にあり、**工場、住宅、商業施設等が複合的に立地**。**コミュニティシェアド（共同）をコンセプト**としている。 オープンしたばかりの図書館	**事例②：オーストラリア技術公園** ・南半球最大の鉄道工場、イブリー鉄道工場を再開発し、**10,000 人の雇用を生み出す産業の拠点**を整備中。 ・オーストラリアの４大銀行の１つ、オーストラリア・コモンウェルス銀行が、自社ビルを建設。当地区のブランドイメージ・信用力が高まった。 工場の遺産を保存活用した新産業導入
土地利用・機能導入	・**民間投資を誘導**し 2030 年までに新たに**61,000 人が暮らす** 30,500 戸の住居を新設し、**22,000 人分の雇用**を創出する。 ・市が整備した**コミュニティ機能を併せ持つ図書館**がオープンした。	・開発コンセプトは「**REIMAGINIG URBAN LIFE**」。周辺の市街地や市民をいかに巻き込むかが課題であり、「**コミュニティの融合**」を重視している。 ・この場所を活性化するため**時間軸**（１日、２週間、月、年）**によるプロジェクトマネジメントを導入**。



図Ｖ－10　普天間飛行場と視察先の都市構造の比較（１/２）

図Ⅴ－11　普天間飛行場と視察先の都市構造の比較（２/２）

（３）先進事例調査結果の跡地利用計画への反映が考えられる知見

跡地利用計画への反映が考えられる知見は、以下のとおりである。

知見１：国や県の産業振興施策を踏まえた「沖縄振興に寄与する新産業クラスターの形成」に向け、特に既存の大学・研究機関との連携等の強化に配慮する。

・琉球大学、沖縄国際大学、沖縄科学技術大学院大学（ＯＩＳＴ）その他の大学・研究機関との連携策の強化や跡地内への新キャンパス等の誘致による知的産業クラスター形成に向けた取組の強化を図る。

知見２：既存の都市拠点の機能更新や産業転換の誘発及び周辺の既存市街地やコミュニティの融合に配慮しながら民間投資を基本とした新しい産業誘致に配慮した都市開発の手法の導入を図る。

・那覇市他からの都市機能移転による既存中心業務地区の都市機能更新を誘発しつつ、宜野湾市の既存コミュニティとの融合の強化を同時に進め、将来の沖縄振興に寄与する知的産業集積への取組を図る。