



平成19年度

まちづくり勉強会 (第2回)

～ まちづくり基本構想説明その2 ～

～ 基本構想前提条件確認 ～

■■■ 内 容 ■■■

- 1 キャンプ桑江南側地区をとりまく状況
- 2 キャンプ桑江南側地区の現状
- 3 アンケートによる地権者の意向
- 4 基本構想の前提条件
- 5 地区の現況について

平成19年12月12日

北 谷 町

1 キャンプ桑江南側地区をとりまく状況

(1) キャンプ桑江南側地区の位置



キャンプ桑江南側地区は、SACO最終報告(H8.12)に基づき、H19年度末を目途に返還が予定されている地区

(2) 北谷町の人口は着実に増加 少子高齢化の傾向

①北谷町の概要 P7

- 温暖な気候の沖縄中部圏の代表的な都市
- 人口 … 26,118人(H14.12末/北谷町統計書)(27,104人H19.11末/北谷町住民課HP)
- 面積 … 1,362ha(米軍施設用地占有率:約53.5%)
(1,377ha(米軍施設用地占有率:52.9%)H19.4時点)

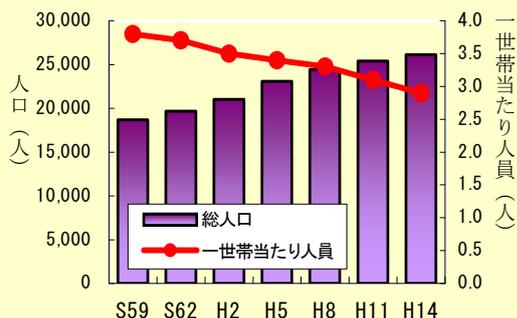
②年齢階層別人口の推移 P7

	年少年齢		生産年齢		老年年齢		合計 人口
	人口	構成	人口	構成	人口	構成	
平成2年	5,340	25.7	13,666	65.9	1,709	8.1	20,730
平成7年	5,527	23.3	15,773	66.3	2,300	9.8	23,737
平成12年	5,434	21.7	16,835	67.1	2,909	11.1	25,908
平成17年	5,392	20.1	17,599	65.5	3,857	14.4	26,848

資料:北谷町統計書/国勢調査

注1:年少年齢(～14歳)、生産年齢(15～64歳)、老年年齢(65歳～)
注2:合計人口には、年齢不詳を含む

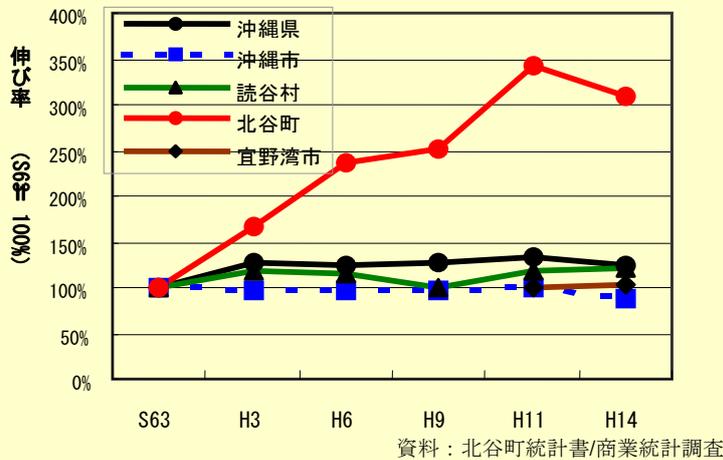
③北谷町の人口・世帯数の推移 P7



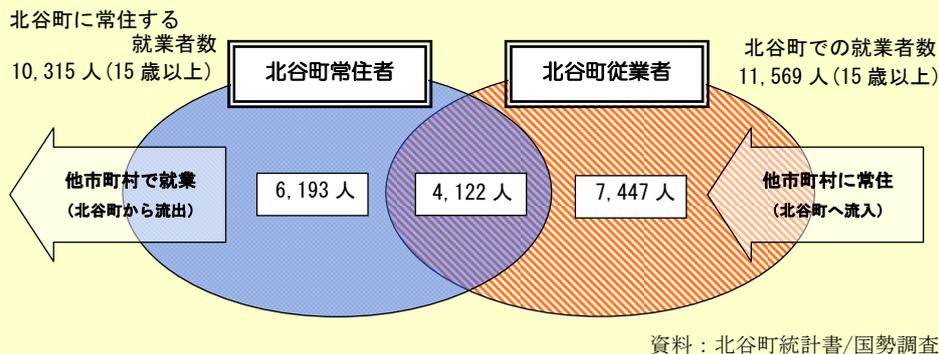
資料:北谷町統計書/住民課

**(3) 北谷町の産業は小売り・サービス業が主産業、伸びは周辺市町村と比較して顕著
就業者のおおむね 2/3 は、北谷町以外の居住者**

①市町村別年間販売額の推移 P8



②就業者の常住地・就業地 (H12) P8



そのほかにも…

- <土地利用> … ● 5割以上を軍用地が占める、基地の中の「まち」 P9
- <交通> … ● 南北・東西軸の主要な道路は整備されているが、ピーク時の渋滞は著しい P10
- <公益施設> … ● 小学校の規模・児童数は適正であるが、通学距離が長い P11
- <都市計画> … ● 東側は主に住居専用系、西側は幅広い用途地域が指定 P14
- 国道58号、県道北谷沖縄線は整備済み 県道24バイパスが未整備 P15
- 人口1人あたり公園面積は多い 街区公園は小規模なものが多い P16 (H16.9末現在)

上位計画では… (第四次 北谷町総合計画) P26

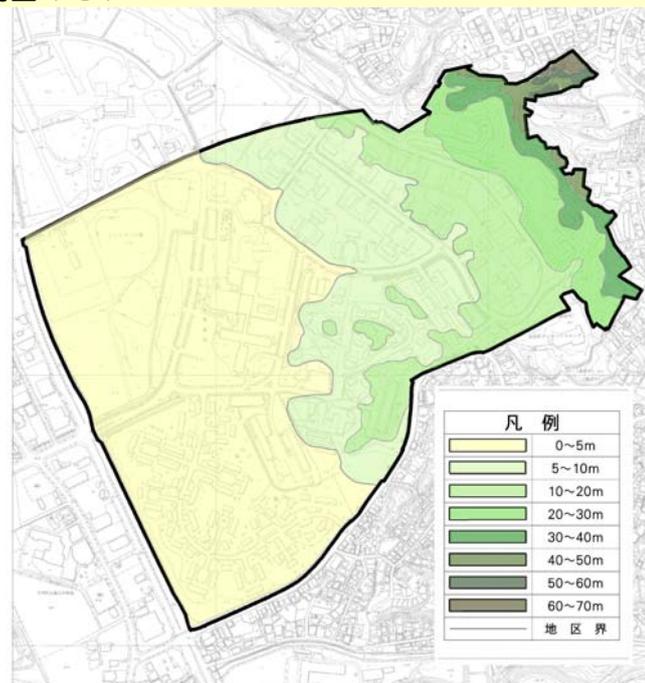
- 町の核となる中心市街地として職住近接型のにぎわいと自然環境が調和したまちづくりを展開
- 桑江北側・西海岸区域と一体となった魅力ある交流拠点を目指す … と位置づけられている

2 キャンプ桑江南側地区の現状



(1) <地形>
 ●東側：起伏に富んだ丘陵地 中央～
 西側：ほぼ平坦

■ 標高図 P31

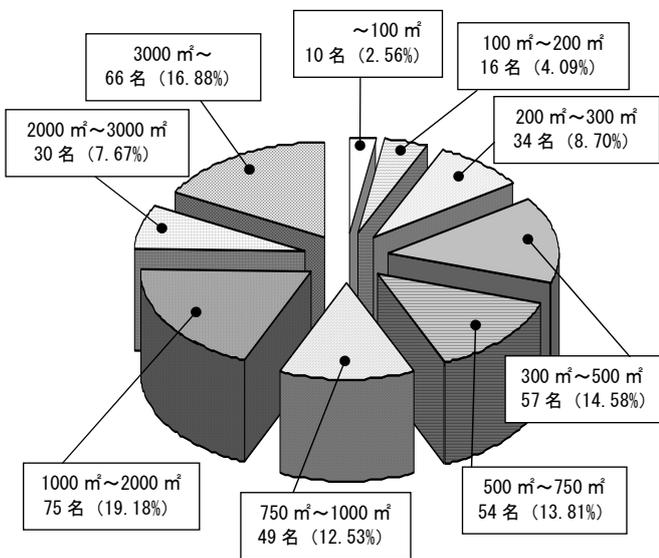


(2) <権利関係> ●地権者数：391人 筆数：805筆 1,000～2,000㎡の土地所有者が多い

■ 地権者単位の土地所有面積 P32

	地権者数 (人)	割合 (%)
～ 100㎡	10	2.56
100㎡～ 200㎡	16	4.09
200㎡～ 300㎡	34	8.70
300㎡～ 500㎡	57	14.58
500㎡～ 750㎡	54	13.81
750㎡～ 1000㎡	49	12.53
1000㎡～ 2000㎡	75	19.18
2000㎡～ 3000㎡	30	7.67
3000㎡～	66	16.88
合計	391	100.00

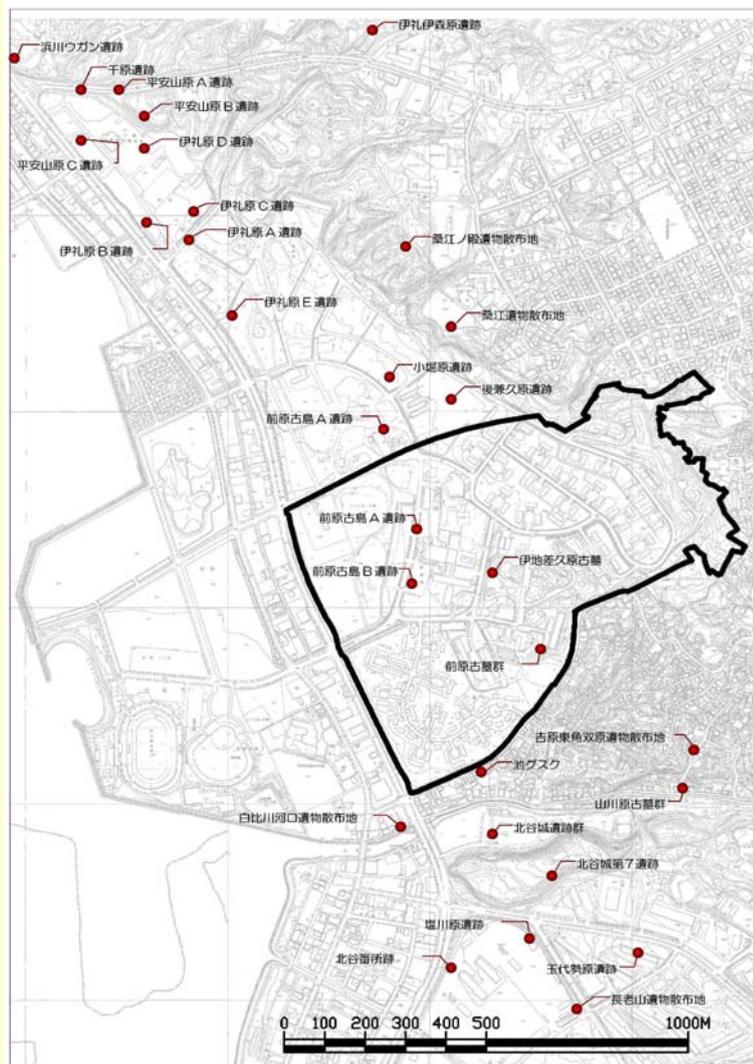
※ ○○～○○㎡；○○㎡以上○○㎡未満



(3) <文化財>
●既存資料では、文化財あり(4ヶ所)

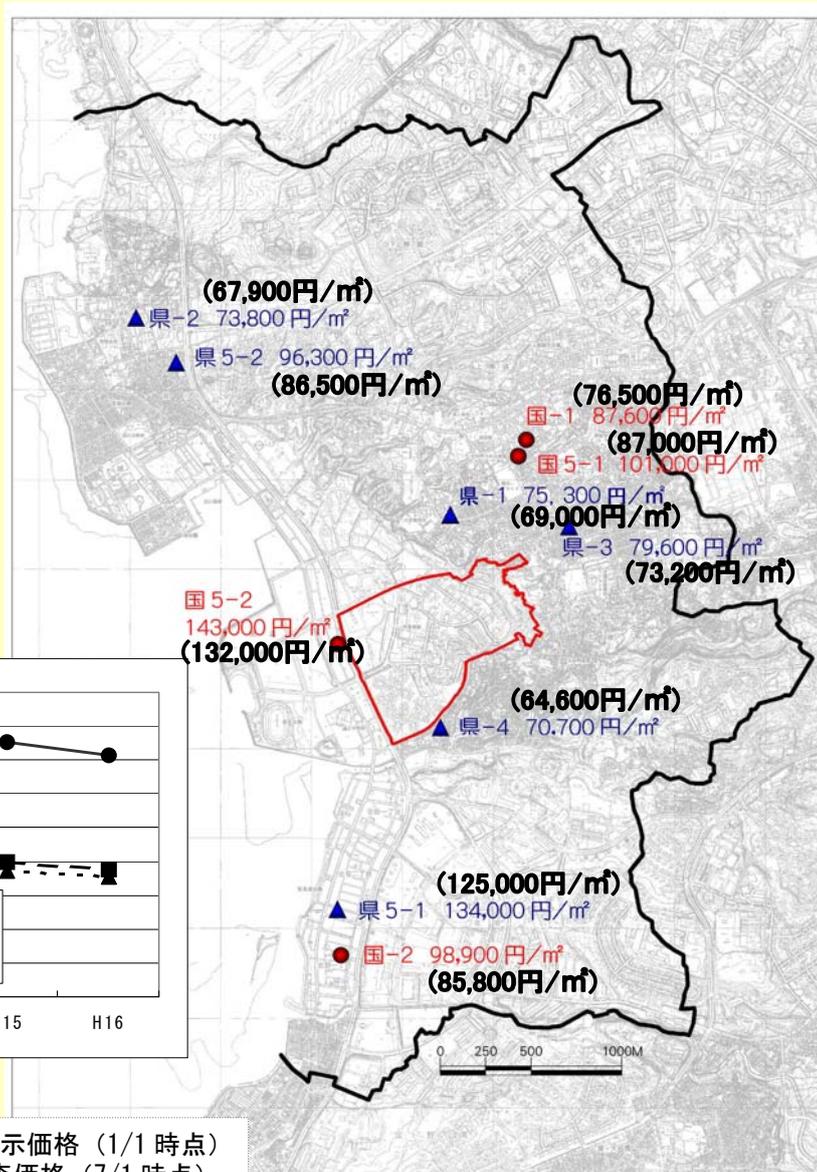
現地での詳細調査が必要

■ 調査地区周辺の文化財 P33

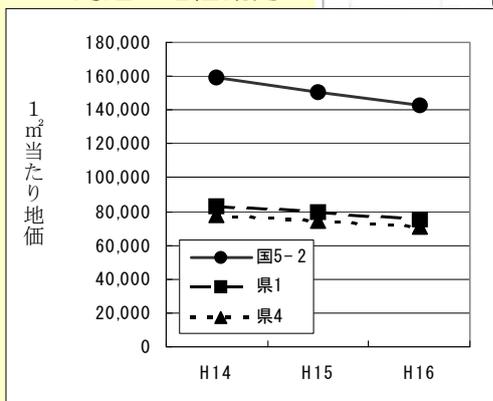


- (4) <地価> ● 周辺の地価は下落傾向
 地区内の現在の地価：平均 55,000～60,000 円/㎡
 ● 平成 19 年度時点でも 50,000 円/㎡～60,000 円/㎡程度か

■ 北谷町の地価現況（平成 16 年） P36



■ 周辺の地価動向



※ 国：国土交通省公示価格（1/1 時点）
 県：沖縄県地価調査価格（7/1 時点）

資料：平成 16 年地価公示・地価調査
 （平成 19 年）

そのほかにも…

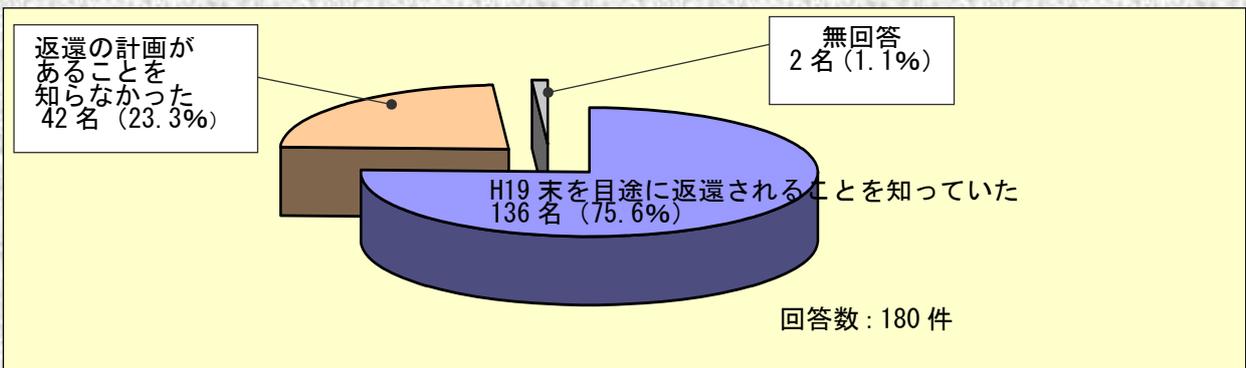
- <墓地> … ● 登記簿上の墓地：1,304 ㎡（13 筆） 南側県道沿いに墓地を確認できる P34
- <公共公益施設> … ● 現在、米軍基地として利用されているため、本地区内には公共公益施設は存在しない P35
- 本地区周辺では、北側に北谷町役場、南側にデパート・サービスセンターが立地 P35

3 アンケートによる地権者の意向

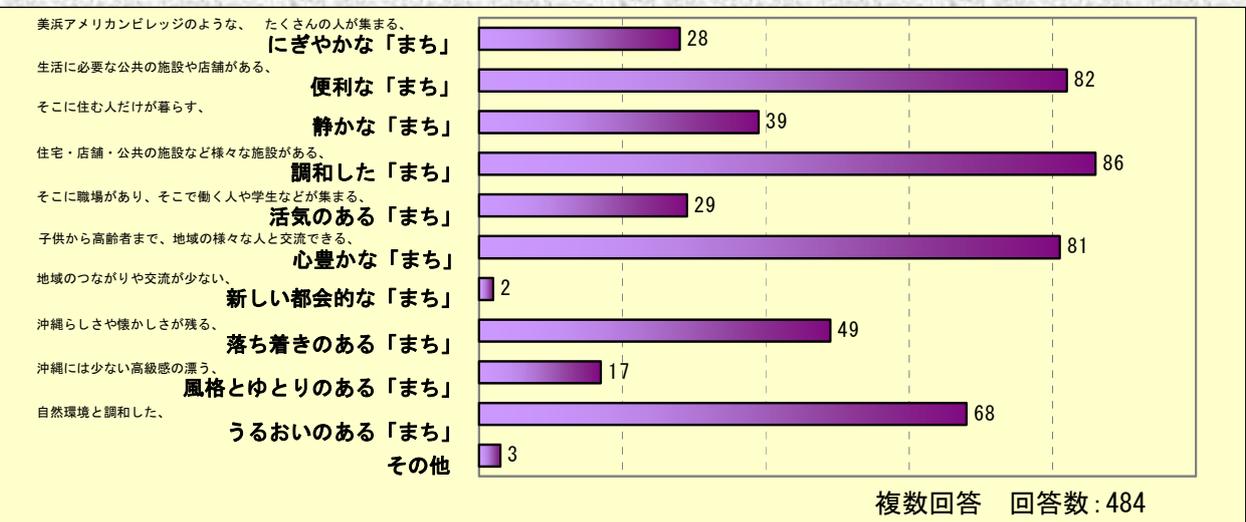
<アンケート調査の方法>

- 調査対象者 … キャンプ 桑江南側地区の土地所有者（H16.9 末現在）
- 調査期間 … H16.11 末～H17.1 末
- 調査方法 … 郵送による配布・回収
- 回収率 … 49.2%（180/366）

（1）返還の認知度



（2）地権者が望む「まち」のイメージ



（3）地権者が考える キャンプ 桑江南側地区に 必要な(欲しい)施設と 不要な施設（回答の上位5施設）

	必要な施設		不要な施設	
	施設のイメージ	回答数	施設のイメージ	回答数
第1位	医療施設	99	ハンコ店	60
第2位	公園	93	大型商業施設	21
第3位	高齢者向福祉施設	57	居酒屋・スナック	19
第4位	地域交流施設	54	ホテル等	17
第5位	文化施設	51	ケームセンター	16

いずれも複数回答 回答数：必要な施設 564 件 不要な施設 160 件

4 基本構想の前提条件

(1) 北谷町都市計画マスタープランの策定(キャンプ桑江跡地の方針)

①将来都市像

「ちやたんをひとつにつなぎ、活力と交流を生み出すまち」

②基本的な考え方

「行政・業務地、沿道商業及び住宅地の形成による本町の新しい中心市街地の形成を目指す」

③基本方針

1) 土地利用・市街地整備

- ・役場周辺に行政・業務地を形成し、就業の場の確保や企業育成を目指したインテリジェントエリアの整備
- ・国道58号沿い等に沿線商業地を形成し、西海岸地域の観光・商業地との間を補完する商業機能の形成
- ・新しい住宅供給の受け皿として良好で質の高い住宅地の形成

2) 交通ネットワークの形成

- ・キャンプ桑江跡地を結節点とした既成市街地を連結した交通ネットワークの形成
- ・中部地域の東西軸の骨格をなす広域幹線道路として県道24号バイパスの整備推進
- ・沖縄本島の骨格をなす国道58号の拡幅については、関係機関と調整を図り整備を推進

3) 地域資源の保全・活用

- ・伊礼原遺跡やその周辺の緑地等の自然を保全・活用した個性豊かな地域づくり
- ・歴史・文化資源や、白比川、新川、湧水及び地域に残された緑等の自然的資源を本町の新たな観光資源として活用するための歩行者ネットワークづくりを推進
- ・町内より発掘された貴重な出土遺跡やこれまで収集された歴史資料及び民俗資料を展示する博物館を伊礼原遺跡に隣接した場所に設置

4) 都市施設等の整備

- ・既存市街地との連続性に配慮した上下水道等の都市基盤施設の整備を推進し、キャンプ桑江跡地へ期待される都市機能や地権者のニーズを踏まえ、適切で効果的な公共施設の整備を推進

④方針図



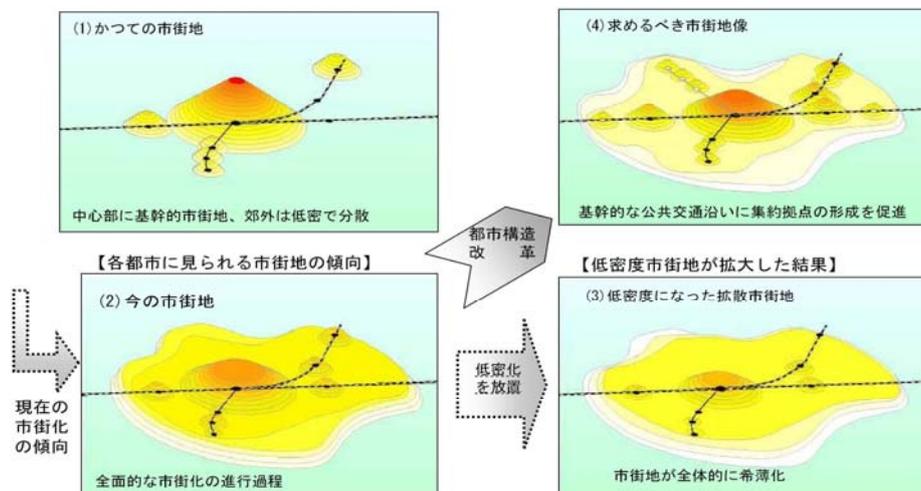
(2) まちづくり三法の改正 (大規模商業施設の制限)

- ①都市拡大前提の考え方から今あるものを生かすという考え方に転換。
- ②集約型の都市構造を目指した法の改正の動き。
- ③大規模集客施設が想定される商業地区は、広域的な見地から検討が必要

まちづくり三法

- ・ゾーニング (土地の利用規制) を促進するための改正都市計画法
- ・生活環境への影響など社会的規制の側面から大型店出店の新たな調整の仕組みを定めた大規模小売店舗立地法 (大店立地法)
- ・中心市街地の空洞化を食い止め活性化活動を支援する中心市街地活性化法

集約型都市構造イメージ (国土交通省)



(3) 西海岸道路の整備(国道 58 号拡幅)

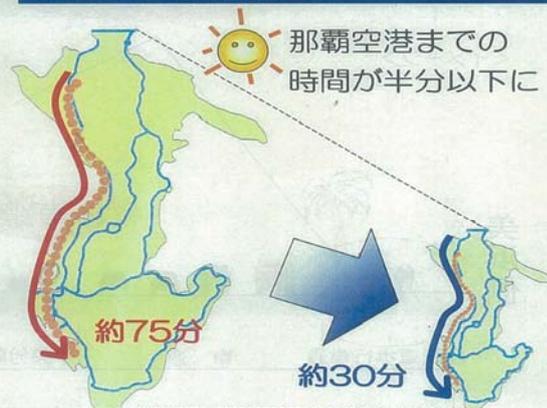
①西海岸道路 (国道 58 号) の整備効果

沖縄西海岸道路の整備効果

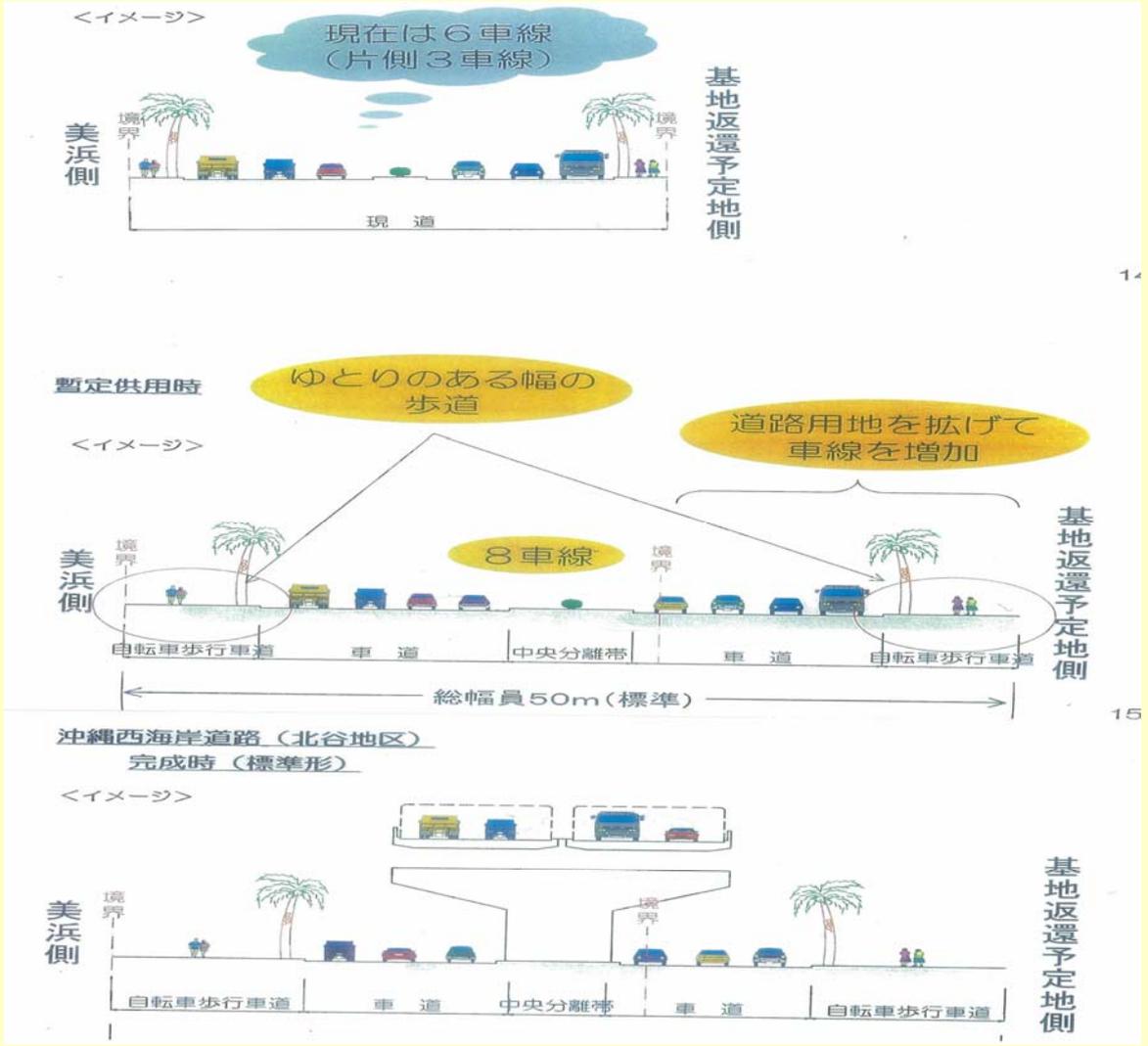
県民のみなさまの暮らしの質を高め、産業や地域の発展に寄与する道路

〇暮らし・産業・地域の活性化

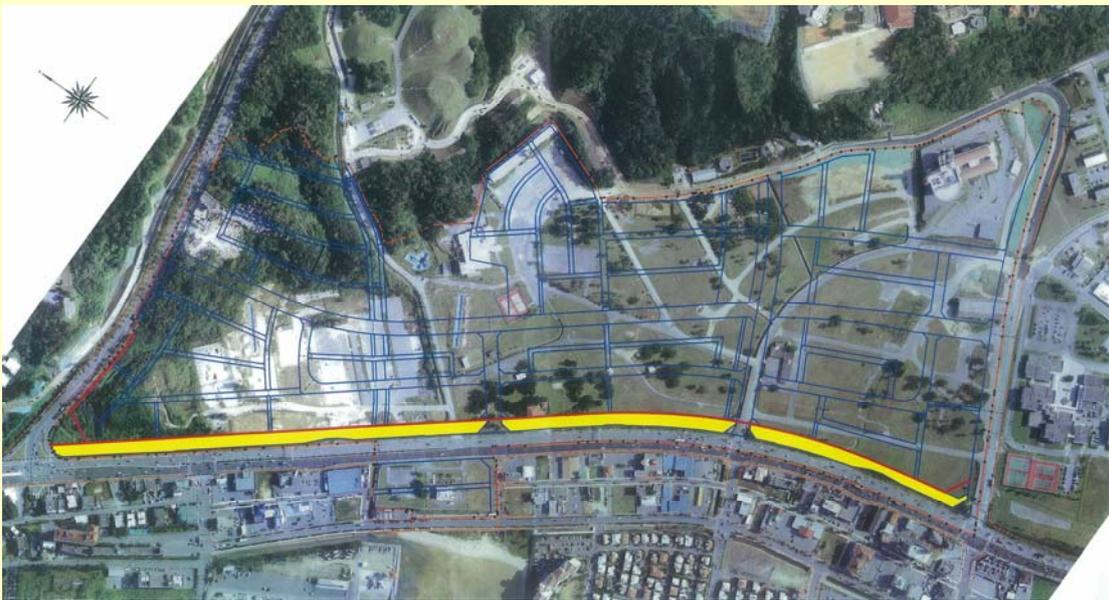
〇所要時間の短縮



②西海岸道路（国道58号）の整備内容



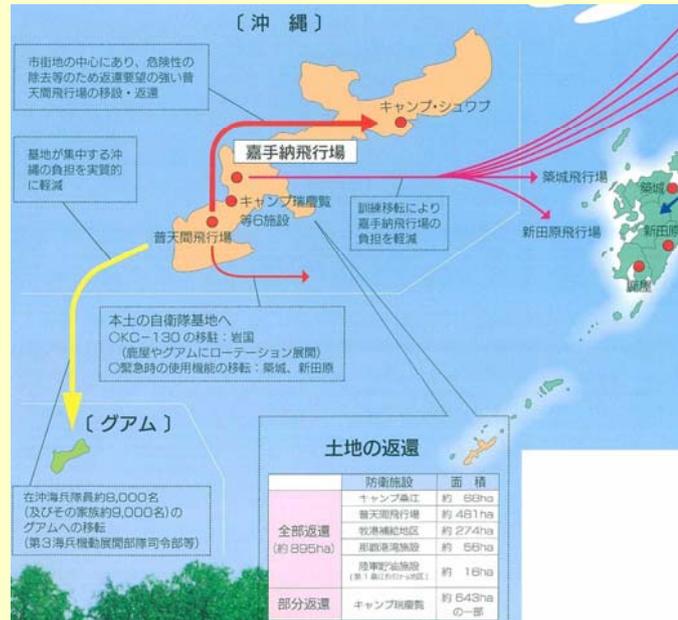
③桑江伊平土地区画整理事業内での用地



(4) 米軍再編に伴う中南部の大規模返還

中南部の大規模基地返還が決定

- ① 嘉手納以南 1,500ha 規模の大規模な基地返還
- ② 基地跡地も広域的な見地から整備の必要性が問われる。
- ③ 跡地整備をコントロールする機構の設立
- ④ 跡地利用ビジョンの明確化と各跡地地区の特色の明確化

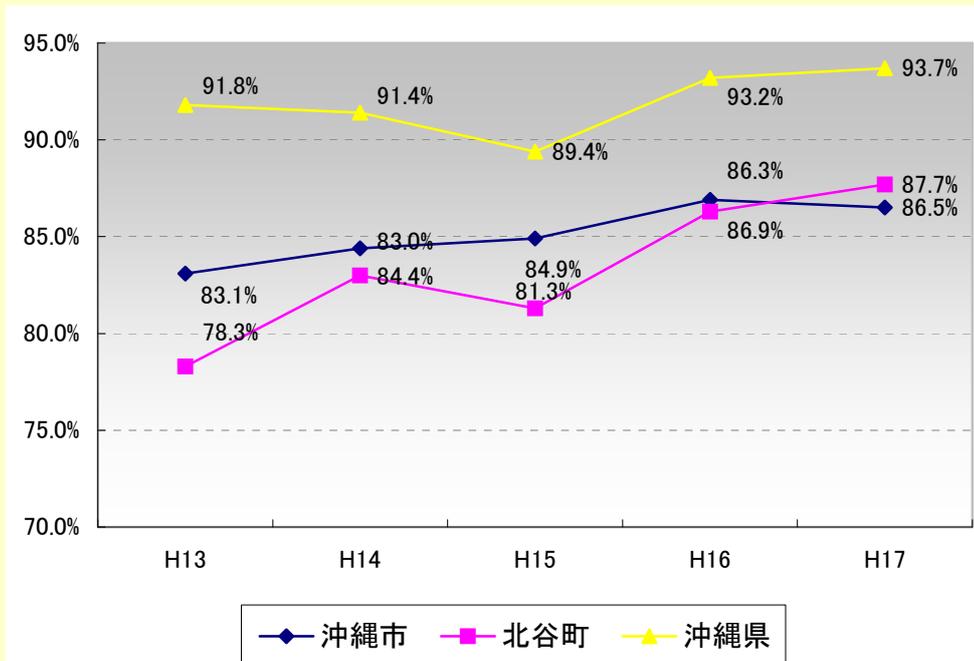


在日米軍再編の概要（防衛省）

(5) 沖縄県を始め行政の財政面での厳しさ

行政側の財政の硬直化

- ① 沖縄県、北谷町共に経常収支比率（一般家庭で言えば食費の比率）が 80% を越える
- ② 建設投資などへの財政的余力がもてなくなりつつある
- ③ その対策として沖縄県、並びに市町村では人件費削減などの経費節減に取り組んでいる



5 地区の現況について

現況把握のためのバーチャルリアリティシステム（現況VR）

- ①まちづくりを考えていく上では、まずは現地をよく確認する事が大切
- ②公図などで地番などがわかって、それがどこの位置にあるかはわからない
- ③これらを解消するため、パソコン上で現地確認を行うシステムが現況VRシステム
- ④今年度は、地番から場所を特定する地番検索システムを開発する
- ⑤その後は、将来計画も表現できるシステムまで仕上げていく

