

平成 22 年度 町内軍用跡地の現地視察

《 まちづくり勉強会（第3回）・有識者会（第3回） 》

1 視察先

- (1) キャンプ桑江地区
 - ・役場屋上（北側地区の事業進捗状況、南側地区の現況確認）
- (2) ハンビー地区（北前地区）
 - ・サンエーハンビータウン周辺（大規模商業施設及びその周辺の土地利用状況）
- (3) メイ／モスカラ地区（桑江地区）
 - ・コミュニティ道路（地区計画）
- (4) その他
 - ・美浜ハイツ I、II（デザインされた住宅地、建築協定、歩車共存、歩車分離）

2 スケジュール

- 14：00～ 庁議室（事前説明）
- 14：30～ 役場屋上（キャンプ桑江北側、南側）
- 15：00～ バス移動〔役場→アラハ公園駐車場〕
- 15：15～ ハンビー地区視察
- 15：55～ バス移動〔アラハ公園駐車場→美浜第三公園前〕（バスは美浜駐車場で待機）
- 16：10～ メイモス地区視察
- 16：40～ 美浜ハイツ視察
- 16：50～ バス移動〔美浜区公民館→役場〕
- 17：00～ 解散

視察先位置図（兼バス移動ルート図）



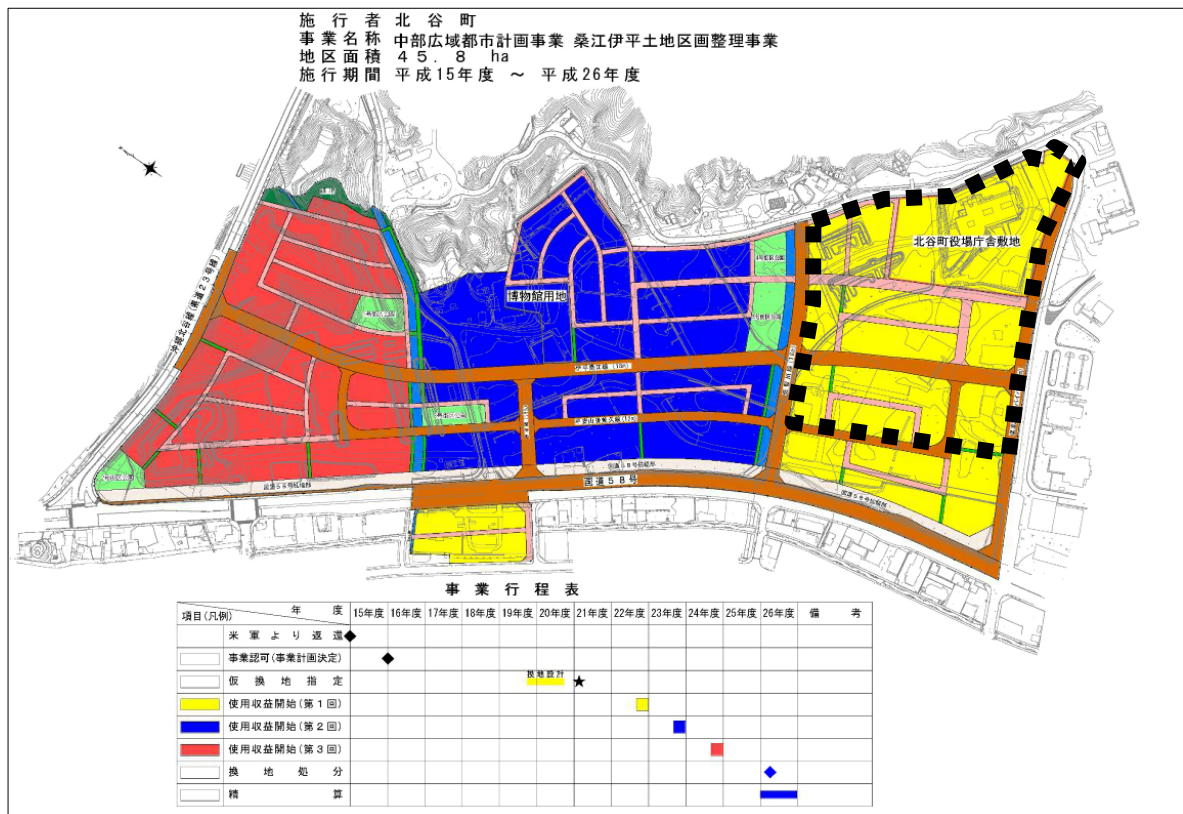
視察先

バスの乗降及び駐車場所

- バス移動①
- バス移動②
- バス移動③

キャンプ桑江地区（北側）

- ・事業スケジュールと現場の状況を比較しながら確認します。
 - ・整備段階の違う区域を比較して見ていきます。
- 「調査～工事着手」「造成工事」「道路・上下水・電気等工事～使用収益開始」



【キャンプ桑江全景】



《メモ》

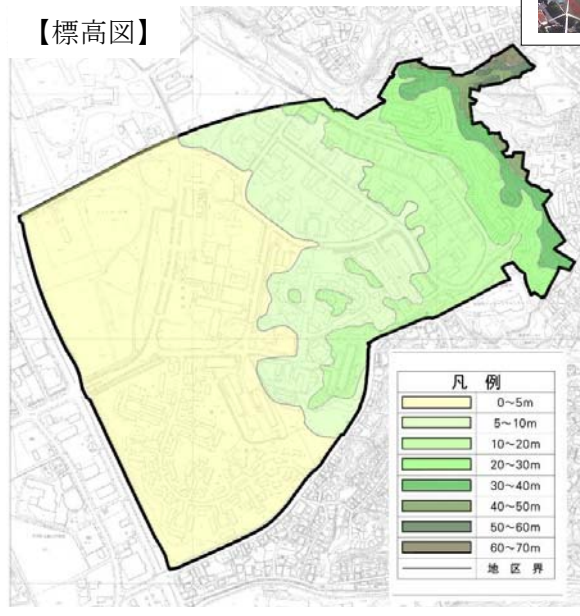
- ・点線で囲んだ部分は業務地として位置づけられており、使用収益開始を前に、企業誘致を含む土地利用に向けた取り組みが始まっています。
- 町有地の一部に、県軍用地等地主会連合会の会館が移転してくる予定です。
- 民有地は、様々な土地利用意向の方が混在しています。

キャンプ桑江地区（南側）

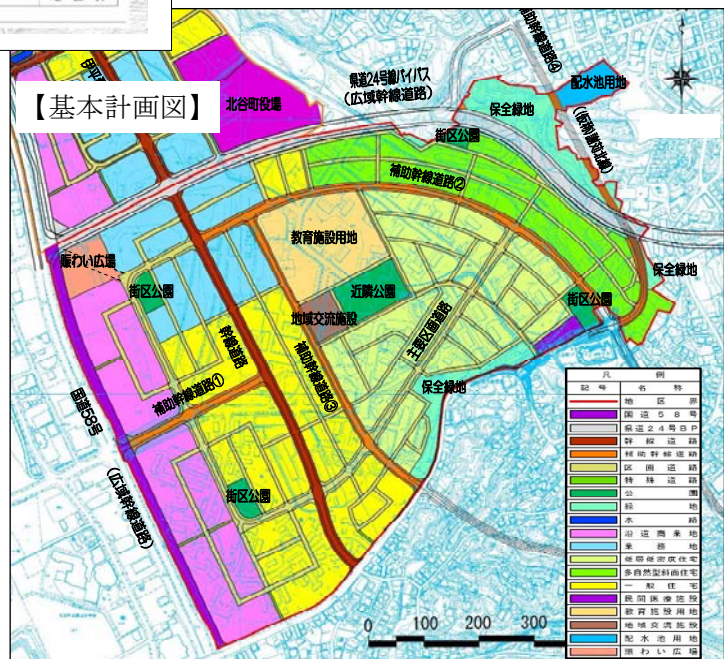
- ・軍用地として利用されている状況を確認します。
- ・地区東部の丘陵部から国道 58 号にいたる地形を確認します。



【標高図】



【基本計画図】



ハンビー地区視察ルート

- ・大規模商業施設及びその周辺の土地利用状況を見ていきます。



視察ルート

《用途地域も確認してみましょう》



凡 例	
記号	説 明
	第1種低層住居専用地域
	第1種中高層住居専用地域
	第2種中高層住居専用地域
	第1種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	上段容積率
	下段建ぺい率

(参考) 用途地域の種類



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかには小規模の工場も建てられます。



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

(参考) 用途地域内等の建築物の主な用途制限

例	示	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない地域(市街化調整区域を除く)
住宅、小規模の兼用住宅		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
幼稚園、小・中・高等学校														
神社、寺院、教会、診療所														
病院、大学														
2階以下かつ床面積150㎡以内の店舗、飲食店(※を除く)		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2階以下かつ床面積500㎡以内の店舗、飲食店(※を除く)														●
上記以外の物販販売業を営む店舗、飲食店(※を除く)						☆	★							●
上記以外の事務所等						☆	★							
ホテル、旅館							★							
カラオケボックス(※を除く)														
劇場、映画館(※を除く)								◇						
※劇場、映画館、店舗、飲食店、遊技場等で、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの														
キャバレー、ナイトクラブ等														
2階以下かつ床面積300㎡以下の独立車庫														
倉庫業の倉庫、上記以外の独立車庫														
自動車修理工場						○	○	△	▲	▲				
危険性・環境悪化のおそれが多い工場														
危険性・環境悪化が大きい工場														

注) ☆印については、3階以上又は1,500㎡を超えるものは建てられない。
 ★印については、3,000㎡を超えるものは建てられない。
 ◇印については、客席部分が200㎡以上のものは建てられない。
 ●印については、物販販売店舗、飲食店が建てられない。
 ○印については、作業場の床面積が50㎡を超えるものは建てられない。
 △印については、作業場の床面積が150㎡を超えるものは建てられない。
 ▲印については、作業場の床面積が300㎡を超えるものは建てられない。

桑江地区視察ルート

- ・コミュニティ道路（地区計画）による整備状況を確認します。
- ・建築協定等によりデザインされた住宅地を見ていきます。



桑江地区コミュニティ道路の整備について

●土地利用の方針

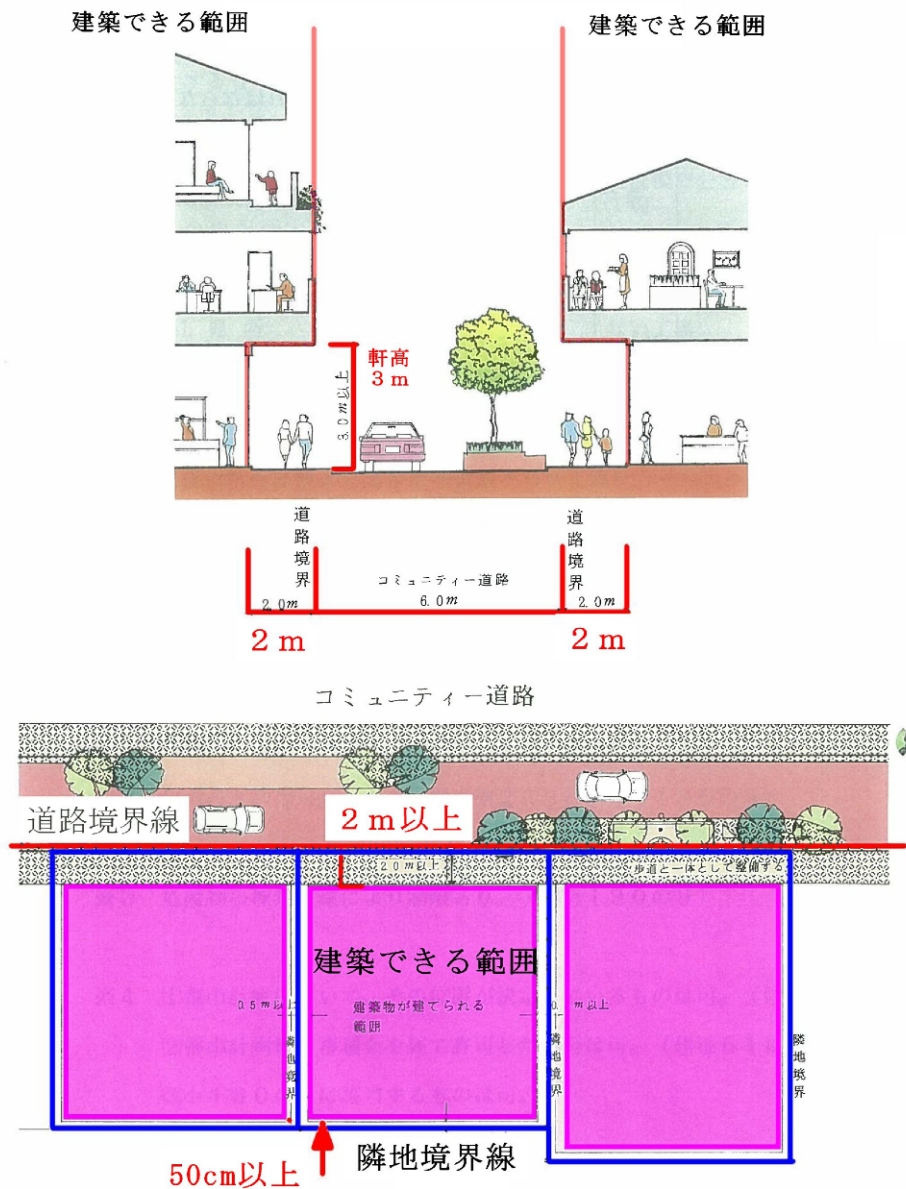
- ・(コミュニティ道路の) 道路境界両側 2 mは歩道と一体として整備されるものとする。

●壁面の位置の制限

- ・建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に付随する高さ 2 mを越えるへいは、コミュニティ道路境界線から 2 m以上離さなければならない。ただし敷地の地盤面より軒高 3メートル以上の部分については、この限りではない。

《地区計画計画書より抜粋》

壁面の位置 コミュニティー道路



美浜ハイツ、美浜ハイツⅡについて

●建築協定による建築物等に関する基準（主なもの）

- ・建築物の高さの限度（地盤面より10m、軒高7m、階数2階以下）
- ・外壁の後退距離（1.5m）
- ・建築物の屋根及び外壁の色は、原則として地域全体の調和を図るよう努める
- ・道路側の外柵の構造（コンクリートブロック塀等の禁止）

●整備時期、整備主体等

- ・美浜ハイツ（平成3年、沖縄県住宅供給公社、建売住宅）
- ・美浜ハイツⅡ（平成9年、沖縄県住宅供給公社、建売住宅）

