
キャンプ桑江南側地区
平成23年度
まちづくり説明会（第1回）

平成23年11月24日～30日
北 谷 町

目次

- 1 返還に関わる状況について
- 2 まちづくりの事例紹介
- 3 意見交換



既返還の北側地区（北谷町役場庁舎）より、南側地区を望む

地区の位置



返還に関わる状況について

《返還条件①》

SACO最終報告(H8.12.2)

- 海軍病院のキャンプ瑞慶覧への移設
- 残余の施設（住宅等）のキャンプ瑞慶覧又は沖縄県内の他の米軍施設及び区域への移設
- キャンプ桑江及びキャンプ瑞慶覧の住宅統合

返還に関わる状況について

《返還条件②》

再編実施のための日米のロードマップ(H18.5.1)

- ・ 普天間飛行場代替施設への移転
- ・ 第3海兵機動展開部隊要員及びその家族の
沖縄からグアムへの移転
- ・ 沖縄に残る施設・区域の統合

※全体的なパッケージの中で沖縄に関連する再編案は相互に結びついている。

返還に関わる状況について

《SACO最終報告の進捗状況》

海軍病院の移設

- ・H21.05 移設先で病院建設着工
- ・現時点 移設先の病院建物本体は完成済み
(付帯施設の工事が残っている)
- ・H24.03 病院機能の移転開始(予定)
- ・H24.10 機能移転完了(予定)

残余の施設の移設

情報なし

返還に関わる状況について

《SACO最終報告の進捗状況》

住宅統合

- ・ H14. 07 高層住宅2棟提供
(キャンプ瑞慶覧ゴルフレンジ地区)
- ・ H17. 09 高層住宅2棟及び低層住宅38棟提供
(キャンプ瑞慶覧サダ地区)
- ・ H20. 06 低層住宅35棟提供
(キャンプ瑞慶覧北谷東地区)
- ・ H22. 02 低層住宅24棟提供
(キャンプ瑞慶覧アッパープラザ地区)

返還に関わる状況について

【海軍病院の移設先の様子】



【2011年 (H23年) 11月撮影】



【2011年 (H23年) 11月撮影】

返還に関わる状況について

《駐留軍用地跡地利用推進法(仮称)の制定 に向けた動き》

H23年度末に沖振法・軍転法が期限切れ

H22.9.9~10 要望書提出(県知事及び駐留軍用地跡地関係市町村長)
「駐留軍用地跡地利用に関する新たな法律の制定について」
(提出先:沖縄及び北方担当大臣、防衛大臣、内閣官房長官、民主党幹事長)

H23.6.15~17 要望書提出(県知事及び駐留軍用地跡地関係市町村長)
「駐留軍用地跡地利用推進法」(仮称)の制定について
(提出先:内閣官房長官、外務大臣、国土交通大臣、防衛大臣、沖縄及び北方担当大臣、民主党幹事長)

返還に関わる状況について

要 望 書

平成23年6月

沖 縄 県

内閣官房長官、外務大臣、国土交通大臣、
防衛大臣、沖縄及び北方対策担当大臣、
民主党幹事長 殿

平成23年6月15、16、17日

沖縄県知事 仲井真 弘 多

「駐留軍用地跡地利用推進法」(仮称)の制定 について(要望)

【駐留軍用地跡地関係市町村長】

駐留軍用地跡地利用に関する現行法は、「沖縄振興特別措置法」第7章及び「沖縄県における駐留軍用地の返還に伴う特別措置法」に規定されておりますが、両法は平成24年3月末に期限を迎えます。

那覇市長
翁 長 雄 志

宜野湾市長
安 里 猛

今後の大規模な基地返還跡地の利用は、長年基地を提供してきた国の責務として、地元には過重な負担を生じさせることなく、沖縄の発展につながるものとなるよう進められるべきと考えております。

浦添市長
儀 間 光 男

沖縄市長
東 門 美津子

そのためには、両法を一元化のうえ、必要となる制度を盛り込んだ、全ての基地跡地の整備が終了するまでの新たな法律を制定する必要があります。

うるま市長
島 袋 俊 夫

本部町長
高 良 文 雄

沖縄県及び跡地関係11市町村で構成する「跡地関係市町村連絡・調整会議」においては、「駐留軍用地跡地利用に関する新たな法制度提案の基本的考え」をもとに新たな法律の制定を昨年9月に要望したところですが、今般、同基本的考えの内容について「駐留軍用地跡地利用推進法(仮称)要綱草案」として別添のとおり取りまとめたところです。

恩納村長
志喜屋 文 康

金武町長
儀 武 剛

つきましては、同要綱草案を踏まえた「駐留軍用地跡地利用推進法(仮称)」を制定していただきますよう、強く要望いたします。

読谷村長
石 嶺 傳 實

北谷町長
野 国 昌 春

北中城村長
新 垣 邦 男

まちづくりの事例紹介

区画整理について

《桑江伊平地区（キャンプ桑江北側）》

事業名称：中部広域都市計画事業 桑江伊平土地区画整理事業

地区面積：約45.8ha

事業期間：H15～H26



北谷町役場区画整理課HPより
【2002年（H14年）10月撮影】

まちづくりの事例紹介

区画整理について

《桑江伊平地区（キャンプ桑江北側）》

【事業経緯】

年月日	出来事及び地権者に関連する組織
H2. 6. 19	キャンプ桑江の一部土地の返還合意（日米合同委員会23事案の1つ）
H8. 12. 2	S A C O最終報告（キャンプ桑江の大部分の返還合意）
H11	返還対策委員会（郷友会より4名と軍用地主会）、跡地利用委員会（郷友会より14名選出）
H12. 12. 2	桑江伊平地権者会の発足
H14. 3. 13	土地区画整理事業、都市計画道路の都市計画決定
H15. 3. 31	返還（キャンプ桑江北側部分とブースター地区）
H15. 5. 31	桑江伊平地権者会の解散
H16. 3. 11	土地区画整理事業の事業計画認可
H16. 12. 24	桑江伊平まちづくり協議会の発足
H21. 5. 31	仮換地指定（効力発生）
H22. 3. 31	桑江伊平まちづくり協議会の解散
H22. 9. 28	桑江伊平地区の地区計画告示
H23. 9. 30	第1回使用収益開始

まちづくりの事例紹介

区画整理について

《桑江伊平地区(キャンプ桑江北側)》

【現在の様子】



【2011年(H23年)11月撮影】

まちづくりの事例紹介

区画整理について

《桑江伊平地区（キャンプ桑江北側）》

【現在の様子】



【2011年（H23年）11月撮影】

まちづくりの事例紹介

区画整理について

《桑江伊平地区(キャンプ桑江北側)》

【現在の様子】



【2011年(H23年)11月撮影】

まちづくりの事例紹介

優れた環境・景観づくりのルール

《桑江伊平地区（キャンプ桑江北側）》

【地区計画】

土地区画整理事業の効果を維持し適切な土地利用の誘導を図ることにより北谷町の活力と交流を生み出す新しい中心市街地の形成を目標として決定

建築物等の整備の方針地区計画の目標や土地利用の方針に基づき、次に掲げる「建築物等に関する制限」の各号を定める。

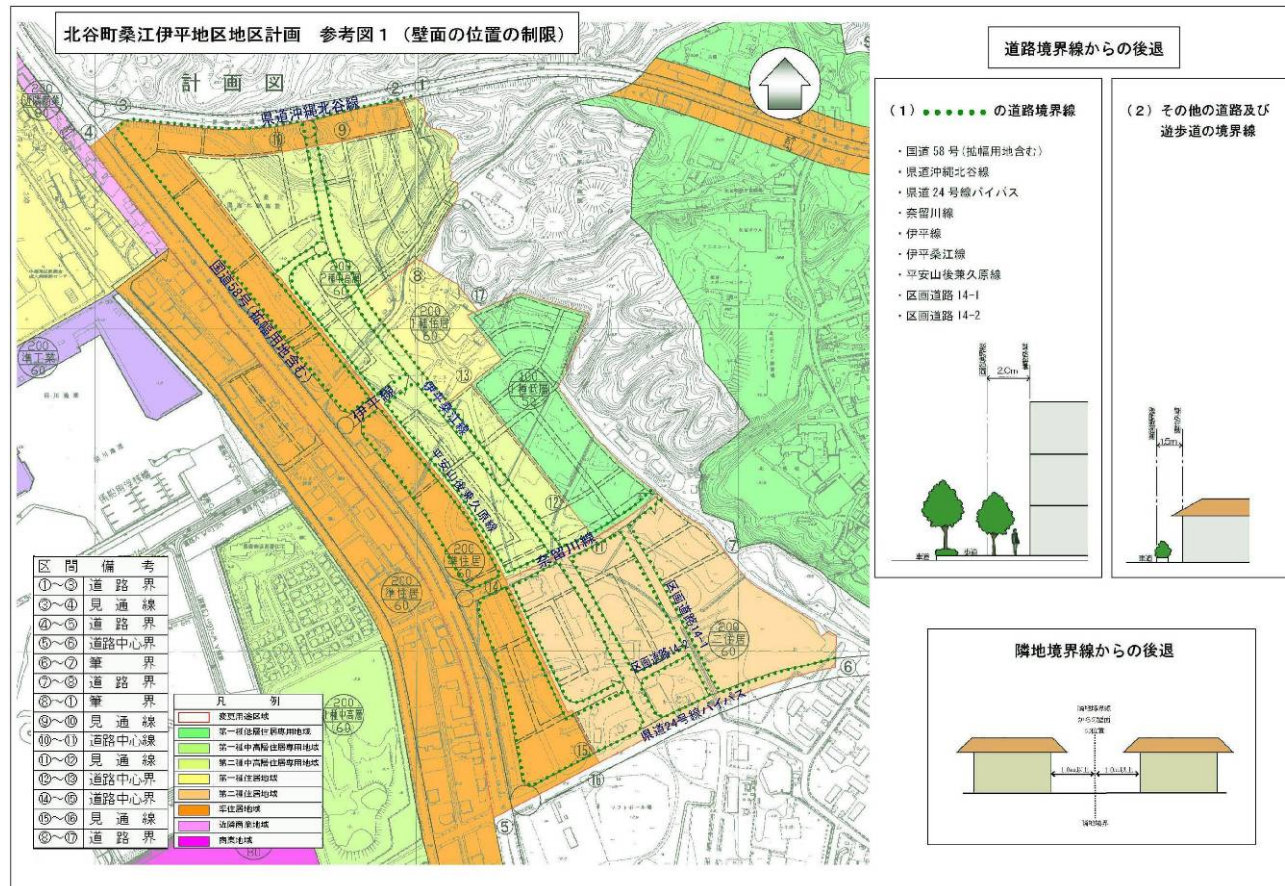
1. 建築物の用途の制限
2. 建築物の敷地面積の最低限度
3. 壁面の位置の制限
4. 建築物の高さの最高限度
5. 建築物等の形態・意匠の制限
6. 建築物の緑化率の最低限度
7. 垣又はさくの構造の制限
8. 土地の形質の変更の制限

まちづくりの事例紹介

優れた環境・景観づくりのルール

《桑江伊平地区（キャンプ桑江北側）》

【地区計画】



まちづくりの事例紹介

優れた環境・景観づくりのルール

《桑江伊平地区（キャンプ桑江北側）》

【地区計画】

■ 都市・連続地の用途の制限の早見表

用途区分	用途制限		第一種風防地区		第二種風防地区		第一種都市計画地区	第二種都市計画地区	備考
	第一種	第二種	第一種	第二種	第一種	第二種			
第一種風防地区	○	○	○	○	○	○	○	○	
第二種風防地区	○	○	○	○	○	○	○	○	
第一種都市計画地区	○	○	○	○	○	○	○	○	
第二種都市計画地区	○	○	○	○	○	○	○	○	
第一種住居地域	○	○	○	○	○	○	○	○	
第二種住居地域	○	○	○	○	○	○	○	○	
第三種住居地域	○	○	○	○	○	○	○	○	
第四種住居地域	○	○	○	○	○	○	○	○	
第一種商業地域	○	○	○	○	○	○	○	○	
第二種商業地域	○	○	○	○	○	○	○	○	
第三種商業地域	○	○	○	○	○	○	○	○	
第一種工業地域	○	○	○	○	○	○	○	○	
第二種工業地域	○	○	○	○	○	○	○	○	
第三種工業地域	○	○	○	○	○	○	○	○	
第一種特別用途地域	○	○	○	○	○	○	○	○	
第二種特別用途地域	○	○	○	○	○	○	○	○	
第三種特別用途地域	○	○	○	○	○	○	○	○	
第一種公園緑地	○	○	○	○	○	○	○	○	
第二種公園緑地	○	○	○	○	○	○	○	○	
第三種公園緑地	○	○	○	○	○	○	○	○	
第一種近接施設	○	○	○	○	○	○	○	○	
第二種近接施設	○	○	○	○	○	○	○	○	
第三種近接施設	○	○	○	○	○	○	○	○	
第一種雑種用途	○	○	○	○	○	○	○	○	
第二種雑種用途	○	○	○	○	○	○	○	○	
第三種雑種用途	○	○	○	○	○	○	○	○	
第一種遊園施設	○	○	○	○	○	○	○	○	
第二種遊園施設	○	○	○	○	○	○	○	○	
第三種遊園施設	○	○	○	○	○	○	○	○	
第一種雑種用途	○	○	○	○	○	○	○	○	
第二種雑種用途	○	○	○	○	○	○	○	○	
第三種雑種用途	○	○	○	○	○	○	○	○	
第一種遊園施設	○	○	○	○	○	○	○	○	
第二種遊園施設	○	○	○	○	○	○	○	○	
第三種遊園施設	○	○	○	○	○	○	○	○	
第一種雑種用途	○	○	○	○	○	○	○	○	
第二種雑種用途	○	○	○	○	○	○	○	○	
第三種雑種用途	○	○	○	○	○	○	○	○	
第一種遊園施設	○	○	○	○	○	○	○	○	
第二種遊園施設	○	○	○	○	○	○	○	○	
第三種遊園施設	○	○	○	○	○	○	○	○	
第一種雑種用途	○	○	○	○	○	○	○	○	
第二種雑種用途	○	○	○	○	○	○	○	○	
第三種雑種用途	○	○	○	○	○	○	○	○	
第一種遊園施設	○	○	○	○	○	○	○	○	
第二種遊園施設	○	○	○	○	○	○	○	○	
第三種遊園施設	○	○	○	○	○	○	○	○	

○ 同意地区で指定区域あり
□ 同意地区で指定区域なし
△ 同意地区で指定区域あり

まちづくりの事例紹介

優れた環境・景観づくりのルール

《桑江伊平地区（キャンプ桑江北側）》

【地区計画】

■ 参考-建築物の用途の制限の早見表

拡大

地区区分	①沿道商業地	②業務地	③遺跡・博物館用地	④一般住宅地	⑤低層専用住宅地	備考
用途地域	準住居地域	第二種住居地域	第一種住居地域	第二種中高層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	
住宅・共同住宅・寄宿舎・下宿	○	○	○	○	○	
兼用住宅(店舗・事務所等の部分が延べ面積の1/2未満、かつ、50㎡以下)	○	○	○	○	○	
幼稚園・小学校・中学校・中等教育学校・高等学校	○	○	○	○	○	
大学・高等専門学校・専修学校等	○	○	○	○	×	
図書館等	○	○	○	○	○	
神社・寺院・教会等	○	○	○	○	×	
老人ホーム・保育所・身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	
老人福祉センター・児童厚生施設等	○(600㎡以下)	○	○	○	○	
病院	○	○	○	○	×	
公衆浴場	○	○	×	×	×	
診療所	○	○	○	○	○	
個室付浴場業に係る公衆浴場・ヌードスタジオ等	×	×	×	×	×	
ポーリング場・スケート場・スキー場・水泳場・ゴルフ練習所・バレーボール練習場	×	×	×	×	×	
マージャン屋・ぱちんこ屋・射的場・勝馬投票券発売所等	×	×	×	×	×	
カラオケボックス等	×	×	×	×	×	
キャバレー・料理店・ナイトクラブ・ダンスホール等	×	×	×	×	×	
劇場・映画館・演芸場・観覧場等	客席部分の床面積の合計<200㎡	○	×	×	×	
	200㎡≧客席部分の床面積の合計>10,000㎡	×	×	×	×	
	10,000㎡≧客席部分の床面積の合計	×	×	×	×	

まちづくりの事例紹介

《那覇新都心》

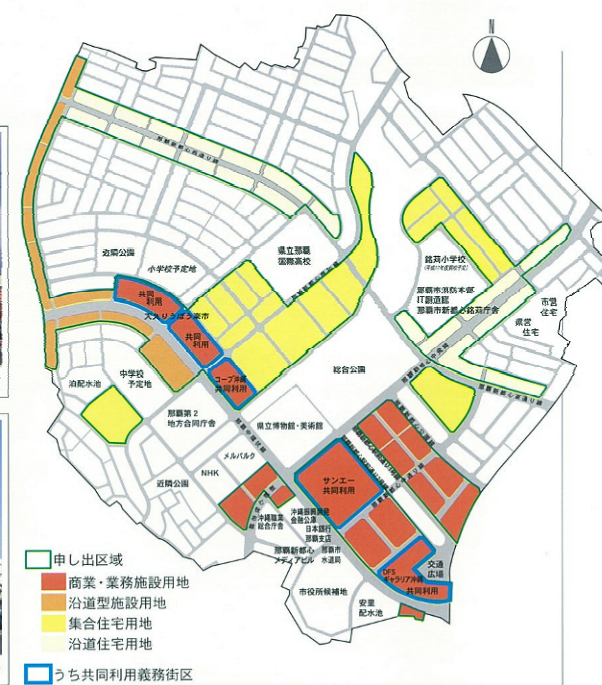
【土地の共同利用と申し出換地】

スーパーなどを誘致する方法

関係機関の役割分担

機関	役割	内容
公団		<ul style="list-style-type: none"> ■ 申し出条件の検討 ■ 申し出調査の実施 ■ 申し出量の調整 ■ 換地設計
街づくり協議会		<ul style="list-style-type: none"> ■ 街づくり方針の策定及び地権者に対する周知 ■ 土地の共同利用についての地権者への啓蒙 ■ 共同利用義務街区の提案及び設定 ■ 共同利用義務街区等に係る企業誘致 ■ 共同利用参画地権者の組織化支援 ■ 共同利用の推進の支援
那覇新都心(株)		<ul style="list-style-type: none"> ■ 公団からの委託による申し出量の調整 ■ 街づくり協議会からの委託による共同利用義務街区への企業誘致、共同利用参画地権者の組織化の支援、共同利用の推進の支援
地主協議会		<ul style="list-style-type: none"> ■ 申し出換地及び土地の共同利用導入に係る地権者の合意形成 ■ 地権者全体の総意のとりまとめ

共同利用義務街区への立地施設



出典：那覇新都心開発事業の
あゆみ（都市機構）

まちづくりの事例紹介

スーパーなどを誘致する方法

《那覇新都心》

【土地の共同利用と申し出換地】

- 街区の中の複数の地権者の土地を一体的に利用し、各筆の位置・面積にとらわれることなく良好な市街地の形成や土地資産の有効活用を図ることを可能とする「土地の共同利用」を導入
- 複数の土地を集約することによる商業業務施設用地や良好な住環境の住宅地の確保、小規模土地所有者の土地の共同利用の実現のため、各地権者の申し出（選択）による「申し出換地」を実施

まちづくりの事例紹介

《那覇新都心》

【地区計画】

建築物の形態、敷地の利用等について規制・誘導

■地区壁面後退計画図



優れた環境・景観づくりのルール



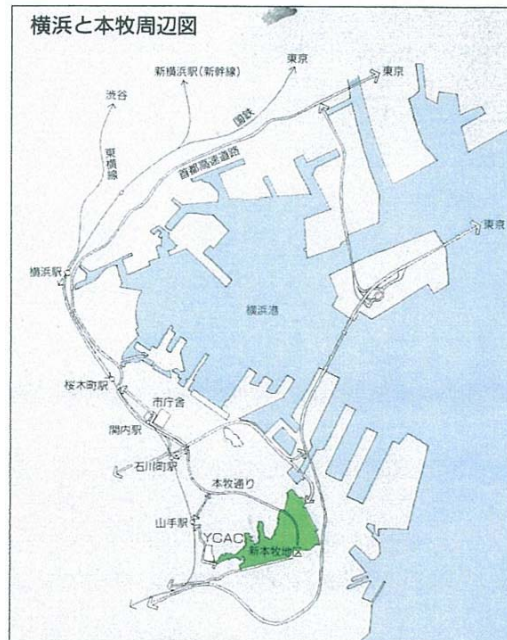
地区計画により創出された広々とした歩行空間

出典：那覇新都心開発事業の
あゆみ（都市機構）

まちづくりの事例紹介

《新本牧(横浜市)》

【地区の概要】



年月日	出来事
S20. 9. 5	米軍住宅施設用地として接收
S44. 3. 27	1号地区の返還合意
S52. 12. 15	2号地区の返還合意
S53. 5. 30	土地区画整理事業の都市計画決定
S57. 1. 25	土地区画整理事業の事業計画決定
S57. 3. 31	返還
H1. 2. 25	換地処分

事業名称：横浜国際港都建設事業 新本牧地区土地区画整理事業

地区面積：約88.2ha

事業期間：H56～S64

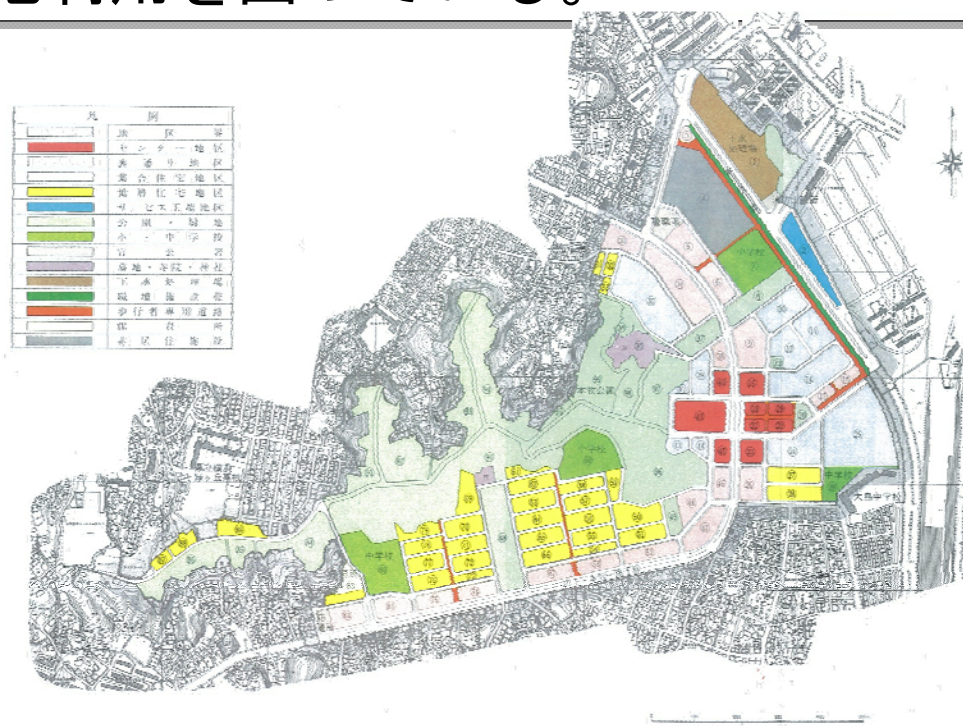
まちづくりの事例紹介

目的に合わせた場所への換地

《新本牧(横浜市)》

【選択換地】(土地利用の選択に基づく換地、申し出換地)

- 地権者の土地利用意向に沿った地区に換地を定め、円滑な土地利用を図っている。



出典：新本牧まちづくりの道標
(横浜市都市計画局)

まちづくりの事例紹介

優れた環境・景観づくりのルール

《新本牧(横浜市)》

【建築協定】

建築協定概要(昭和57年8月認可公告)

区分	センター	表通り(I, II)	集合住宅	低層住宅(A, B)	サービス工場
最小敷地規模	各街区面積	I, 1000㎡ II, 500㎡	1000㎡	A, 200㎡(165㎡) B, 100㎡	500㎡
用途	店舗、事務所等	店舗、事務所、共同住宅等	共同住宅、タウンハウス等	一戸建専用住宅、タウンハウス等	自動車関連施設等
壁面後退	山下・本牧・磯子線より2m以上	山下・本牧・磯子線より 非住宅 2m以上 住宅 4m以上	道路から2m以上	道路から2m以上 隣地から1m以上 (A地区)	本牧線・湾岸線から2m以上
塀	—	生垣またはクリンブネット等の透視性のあるもの			
外壁・屋根の形・色・材質等	地区全体の調和を図る				
その他	広場：敷地面積の10%以上確保 構造：耐火建築物	構造：耐火建築物	構造：耐火建築物	盛り土：0.5m未満 階数：2以下 (一部3以下)	構造：耐火建築物 または 簡易耐火建築物

まちづくりの事例紹介

優れた環境・景観づくりのルール

《新本牧(横浜市)》【まちづくり指針】

●建築物に関する事項

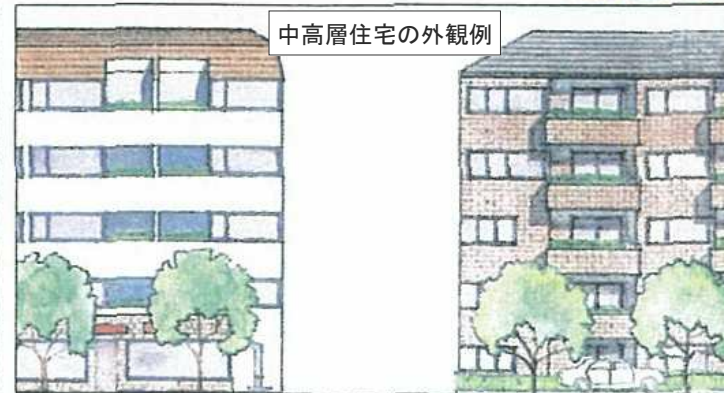
屋根の形状（勾配屋根）、屋根の色（黒系統、茶系統）、
外壁の色（原色及び刺激的な色調を避ける）

●緑化に関する事項

敷地内・建物（バルコニー・窓辺等）の緑化等

●管理に関する事項

建築物等の美観の維持、全面道路の清掃等



出典：新本牧さきがけの詩がきこえる
（横浜市都市計画局）

まちづくりの事例紹介

《新本牧(横浜市)》



まちづくりの事例紹介

《新本牧(横浜市)》

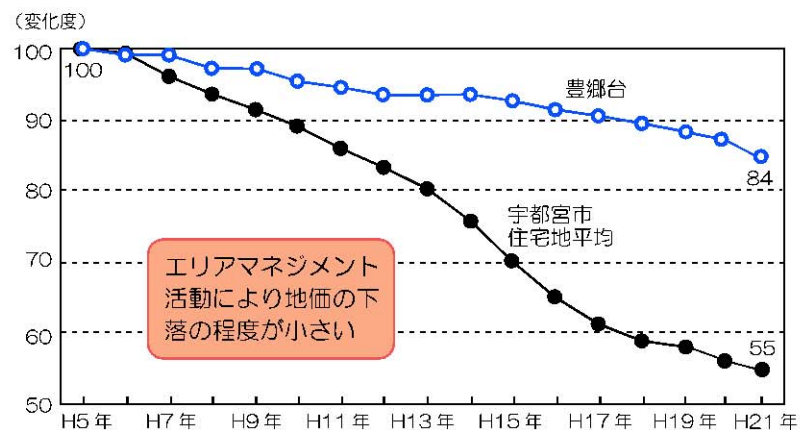


まちづくりの事例紹介

《 良好なまちなみ景観づくりの効果 》

【資産価値拡大・維持】

美しい街並みや安全で快適な環境が形成されることで、土地・建物の不動産価値が下落しにくくなったり、不動産の売却が比較的容易になったりする等、市場性を維持することができます。



H5年時の宇都宮市住宅地平均地価と「豊郷台」地価を100とした場合の経年推移
資料：国土交通省「地価公示」



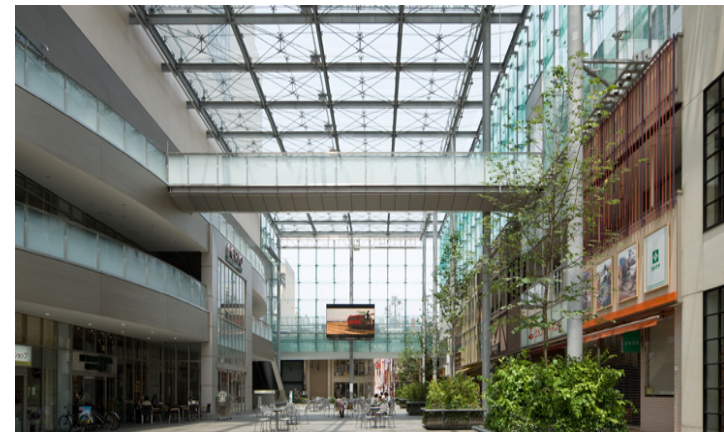
美しい街並みにより資産価値を維持
豊郷台（栃木県宇都宮市）

まちづくりの事例紹介

《人の集う空間》



高松丸亀町商店街（高松市）



グランドプラザ（富山市）

出典：丸亀町商店街HP（ブログ）
出典：土地情報総合ライブラリーHP（国土交通省）

まちづくりの事例紹介

《人の集う空間》



アメリカンビレッジ (北谷町)



さいおんスクエア (那覇市)



新都心公園 (那覇市)

まちづくりの事例紹介(まとめ)

【まちづくり(跡地利用)に必要なだと考えられること】

- 地権者が集まり、相談する場
- 土地利用の目的に合わせた土地の再配置
- 優れた環境や景観をつくるルール
- 人々が集まり、賑わう空間づくり

意見交換

Q. 跡地利用に関して、気になること、聞きたいことはありますか。

Q. 説明会や勉強会の開催方法や内容に、ご意見はありますか。

次回の「まちづくり説明会」

次回の開催予定

日時：2月下旬頃（19:00開始予定）

内容：講演会（詳細未定）
今年度の取り組みの報告等

《メモ》

《メモ》