

桑江伊平地区まちづくり 地区別説明会

平成 21 年 3 月 23 日 (月)
北谷町役場庁舎 1 階 (1st フォoyer)
午後 6 時 00 分～午後 7 時 30 分

《 会 次 第 》

【 司 会 】

桑江伊平まちづくり協議会 安村祥子

1、開会の挨拶

桑江伊平まちづくり協議会 会長 日野 繁

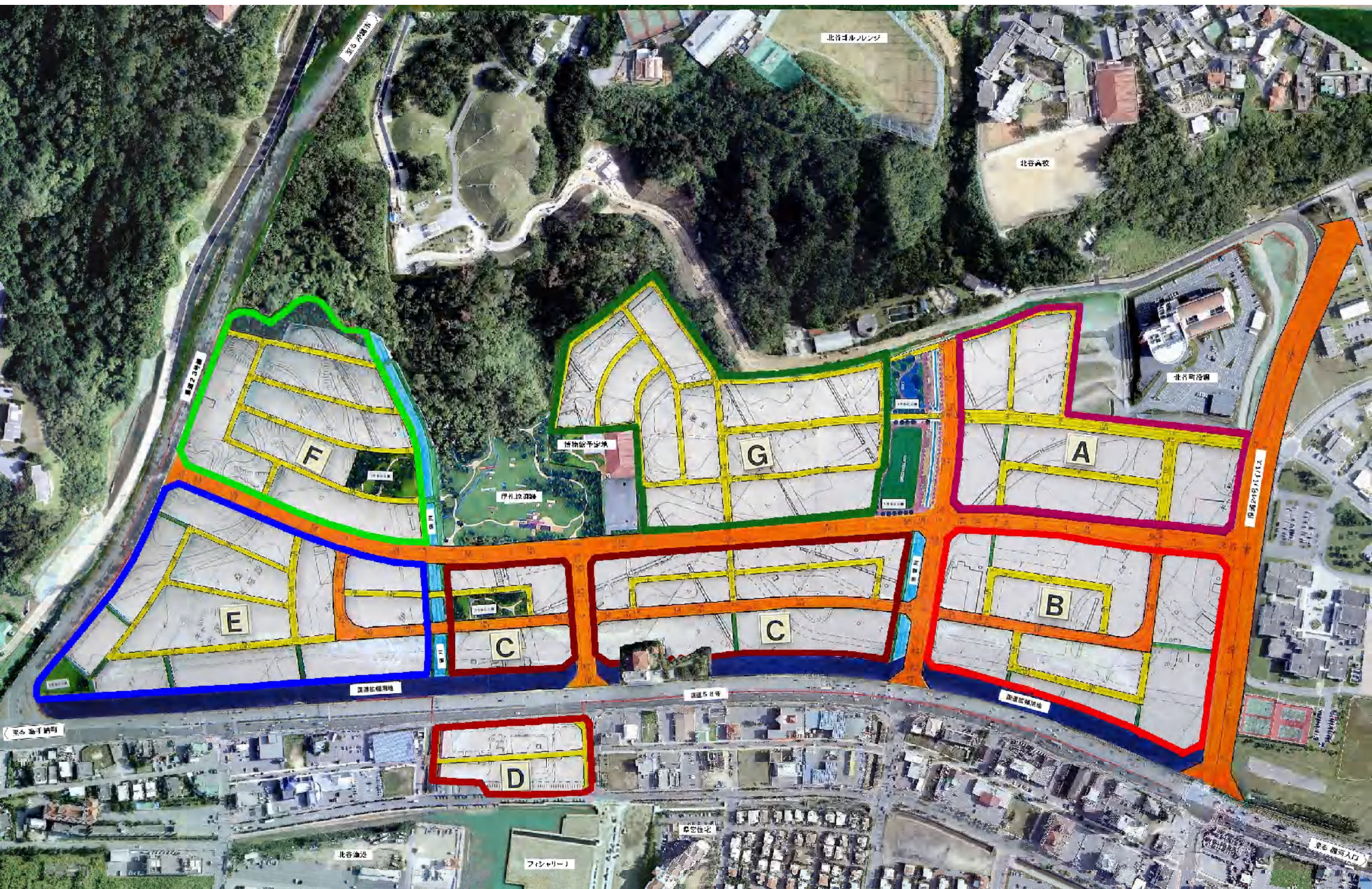
2、桑江伊平地区内 C・D・E 地区説明

協議会委員 沖縄大学法経学部 教授 小野啓子

3、意見交換

4、閉会の挨拶

桑江伊平まちづくり協議会 副会長 玉城清松



北谷 700号路

北谷ゴルフレンジ

北谷高校

北谷町役場

神物留平公園

伊礼公園跡

F

G

A

E

C

C

B

D

北谷漁港

ファミリー

北谷住宅

北谷 100号路

東横線

東横線用地

道路用地

道路用地

東横線用地

北谷 100号路

中通りの整備イメージ（案）

●建物の作り方

詳細は地区計画で検討する必要がある
(例:建物の外壁の色は派手な原色を避ける、
ただしアクセントカラーはOK、セットバック等)



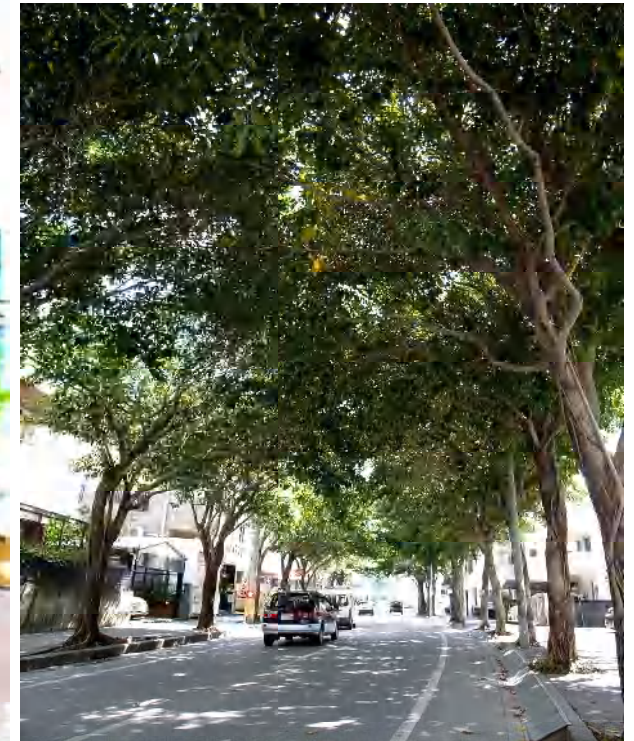
作画 小野啓子

●歩道の作り方

・舗装はシンプルで感じよく、管理しやすいものとする(アスファルト、
グレーのインターロッキング等)
・樹木の植栽マスは余裕を持たせる

●緑陰をつくる並木

・樹種はフィッカスハワイ
・できるだけ並木の連続性を維持する
ため、5mピッチを基準とし、
10m以上は間隔を空けない
・車路等の切り下げは並木を避ける
(1敷地1ヶ所)



イメージ写真:フィッカスハワイの並木

徳川周辺、公園の整備イメージ（案）

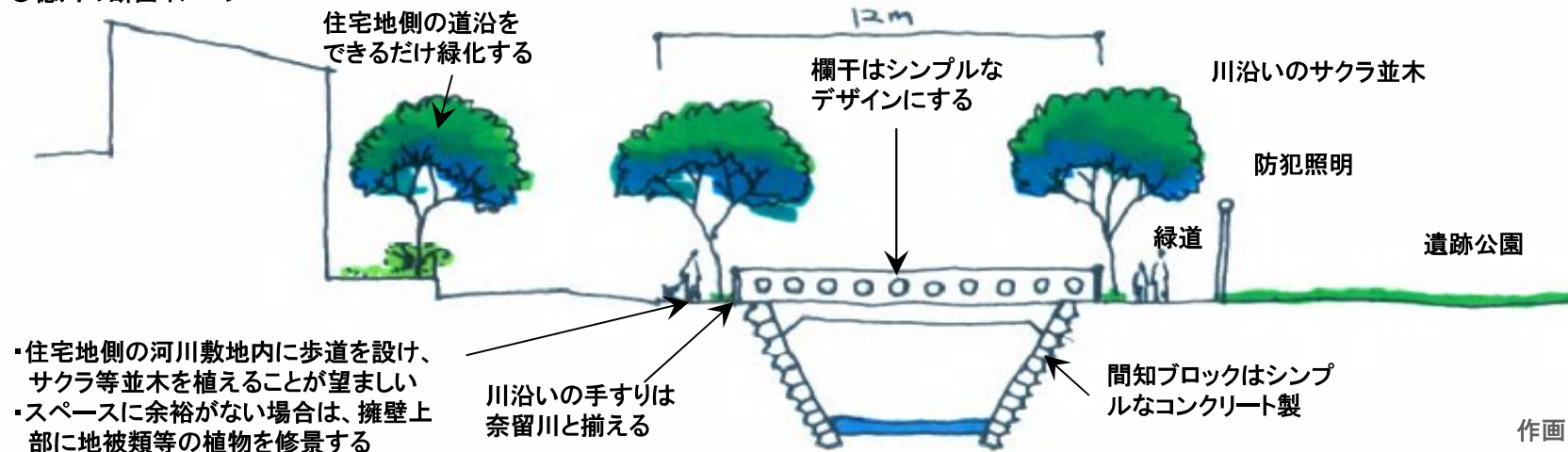
●街区公園のイメージ

- ・芝生の原っぱを基本とする
- ・日陰をつくったり、木登りができるシンボルツリー（高木）。ガジュマルやホウオウボクなど
- ・防犯照明
- ・作業小屋（維持管理の道具を入れる、手を洗う）

●川沿いのサクラ等の並木

- ・縁道沿いに58号線まで続くヒカンザクラ等の並木

●徳川の断面イメージ



●斜面緑地の保全

- ・景観上重要な斜面緑地の保全を図る

●150坪以上的高级感のあるモデル的な住宅街区

- ・南入りの敷地をうまく取れるよう街区内の敷地割りを工夫することが望ましい

フィッシャリーナとのつなぎ部分の整備イメージ（案）

●海を感じさせる並木

- ・見通しが良く明るいヤエヤマヤシの並木
- ・3連で植えて、緑の連続性を演出



作画 小野啓子

●歩道の作り方

- ・ベージュからブラウン系のレンガ舗装が望ましい

●まちづくりグループによる詳細計画の立案

- ・地権者によるまちづくりグループを立ち上げ、商業施設の作り方(セットバック、外壁の色、駐車場の取り方等)を検討する必要がある



イメージ写真

出典:新たな都市再生の展開一街なか再生海外事例研究/アメリカ西海岸編(カリフォルニア州)、財団法人区画整理促進機構、街なか再生全国支援センター、平成14年

北谷町桑江北地区まちづくりイメージ図

まちづくりの全体コンセプト:

豊かな森と水と歴史の北谷の山の手(川の手)

- ① 2つの川の軸と緑陰の軸(中通り)を中心に落ち着いた大人のまちを目標とする(山の緑、川、泉、歴史遺産を活かして百年の計となるようなまちの骨格をつくる)
- ② 全体をひとつのルールでコントロールするのではなく、7つの地区の特性に応じたまちづくりのルールをつくる
- ③ 全体のまちづくりを引っ張る先行プロジェクト(特に公共空間のデザイン)が重要
- ④ 地区と全体のバランスを見ながらまちづくりに取り組んでいく組織づくりが必要

①川の軸(北側)

- 川の両側に散策路(公園、緑道)が山側から58号線まで続く
- 川沿いの散策路の両側にヒカンザクラ、センダンギなどの並木
- 上流は水量が少ないので緑地としての河道の作り方を工夫する

⑩F地区:戸建住宅地

- 国体道路沿いは集合住宅の立地も考えられる
- 傾斜がきついため雑壇状造成をすると擁壁が大きくなる(造成費がかさむ)
- 街区単位での一体的利用も必要か?
- ある程度のまちづくりのルール化が必要(緑化、駐車場の取り方等)

⑫自然と歴史と文化が一体の遺跡公園

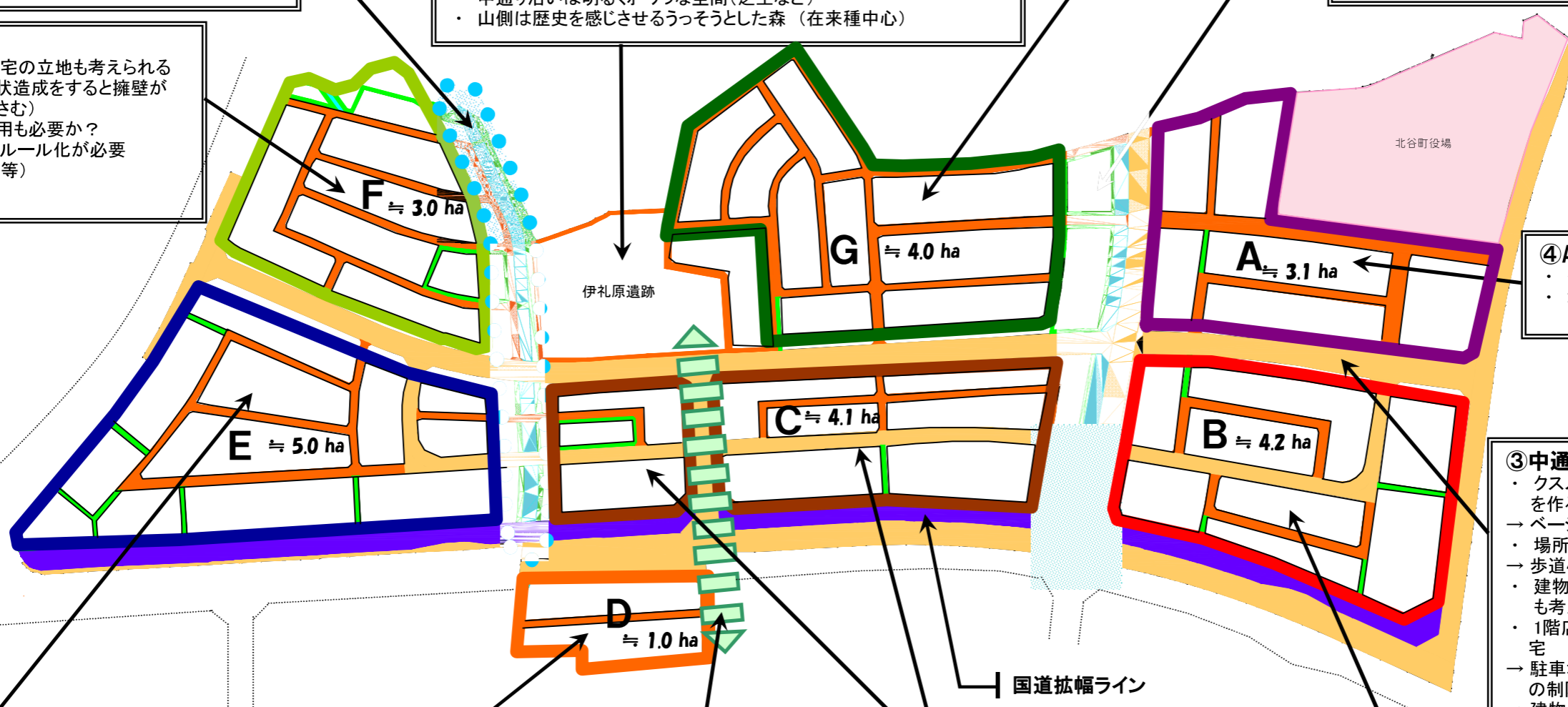
- 稜線の緑を残す
- できるだけ自然を残す(建物をできるだけ目立たせない)
- 屋外展示に力を入れる(説明文などを充実させる)
- 遺跡公園の一部にわき水を利用した親水空間(「森の川」のイメージ?)
- 中通り沿いは明るくオープンな空間(芝生など)
- 山側は歴史を感じさせるうっそうとした森(在来種中心)

⑪G地区:戸建住宅地

- 山側に100坪以上の大敷地の高級住宅地を作る(通称「桑江ヒルズ」)
- 風格のある景観づくり
- かなり厳しいまちづくりのルール化も可能か?(緑化、駐車場の取り方等)
- 中通り沿いは集合住宅
- 駐車場の取り方の工夫と駐車場入口のある程度の制限が必要

②川の軸(南側)

- 川沿いに緑道、街区公園、民地側のオープンスペースが連なる水辺空間を創出
- 川沿いの散策路の両側にヒカンザクラ、センダンギなどの並木
- 街区公園と水辺の一体化(川の水量が豊富)
- 緩傾斜の川岸などの親水公園化を図るが、デザイン的にやりすぎないことが大切
- 増水時の対策が必要
- 芝生の広場に大木の影のシンプルな街区公園



④A地区:北谷町役場周辺

- 公共・公益施設(銀行、郵便局など)
- オフィス、集合住宅など

③中通り=まちの背骨

- クスノキ、フィカスハイワイなどの並木で緑陰の軸を作る
- ベーシックな雰囲気(「普通の上等」)で
- 場所に応じた道路構成
- 歩道4~5m+停車帯2mもしくは路肩1m
- 建物の一階部分の壁面を1mセットバックすることも考えられる
- 1階店舗(パン屋、花屋、カフェなど)+上階集合住宅
- 駐車場の取り方の工夫と駐車場入口のある程度の制限が必要
- 建物は極端な色を避ける

⑨E地区:北西コーナー地区

- 沿道店舗(58号線沿線)
- 国体道路と58号線が交わる北西コーナーは工夫が必要
- 目立つ場所だか通常の利用方法は難しい
- 街区内部は集合住宅中心か?
- 中通り沿いは集合住宅
- 駐車場の取り方の工夫と駐車場入口のある程度の制限が必要
- 建物は極端な色を避ける

⑧D地区:フィッシャリーナ側飛び地地区

- 海への近さが魅力
- 一階店舗(レストランなど)、上階集合住宅となる可能大

⑦フィッシャリーナとのつながり

- フィッシャリーナとのつながりは海を感じさせるヤシの並木道
- その沿線におしゃれな店(ブティック、美容室、カフェなど)

⑥C地区:58号線を挟んでフィッシャリーナに面する地区

- 大規模店舗と小規模店舗の集積の双方の可能性(特に58号線沿線)
- 裏筋には集合住宅や飲食店、居酒屋等
- 中通り沿いは集合住宅
- 駐車場の取り方の工夫と駐車場入口のある程度の制限が必要
- 建物は極端な色を避ける

⑤B地区:交通アクセスの良い商業地区

- 大型店舗の立地の可能性が大
- 地区内幹線道路が大型店舗に専有化される恐れがある
- 地域貢献のあり方を考えてもらう(駐車場の一部を地域に開放してもらうなど)
- 建物の色や配置についてのデザインガイドライン必要(たとえば大きな面積の原色×)
- 大規模な駐車場の作り方に工夫が必要(周辺緑化など)

まちづくりの詳細イメージ図

- 緑陰を作る並木
 - ・樹種はフィカスハワイ
 - ・できるだけ並木の連続性を維持するため、5mピッチを基準とし、10m以上は間隔を空けない。
 - ・車路等の切り下げは並木を避ける(1敷地1ヶ所)



作画 小野 啓子



イメージ写真:フィカスハワイの並木
那覇市 古島

中通り

- 住宅地の景観形成
 - ・少なくとも敷地1本、シンボルツリー(高木)を植える。できれば、駐車台数1台につき1本

- フェンスの高さを抑える
 - ・高さ120センチ以下、60センチ以上の部分は透過性とする

- 駐車場の緑化
 - ・駐車場については、できるだけ緑化をする

- 擁壁の作り方
 - ・できるだけ擁壁を1m以内の高さに抑えるようにする。
 - ・高い擁壁ができる場合は緑化修景する



作画 小野 啓子



イメージ写真
出典:コモンで街をつくる:宮脇隆の住宅地設計、宮脇隆建築研究室編、丸善プラネット、1999年

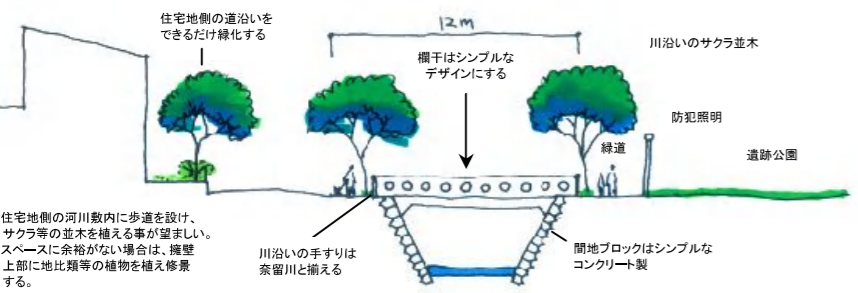
低層住宅地

- 沿道の植栽帯
 - ・沿道に60センチ程度幅の植栽帯を設ける。

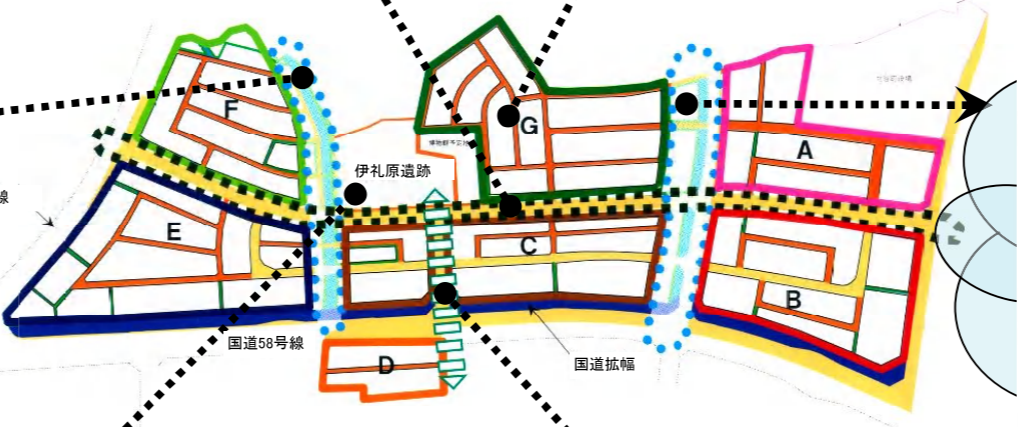
- 建物の作り方
 - ・詳細は地区計画で検討する必要がある。(例:建物の外壁の色は派手な原色を避ける、ただしアクセントカラーはOK、セットバック等)

- 歩道の作り方
 - ・舗装はシンプルで感じよく、管理しやすいものとする。(アスファルト、グレーのインターロッキング等)
 - ・樹木の植栽マスは余裕をもたせる。

徳川の断面イメージ



徳川周辺



作画 小野 啓子

- 海を感じさせる並木
 - ・見通しが良く明るいヤエヤマヤシの並木
 - ・3連で植えて、緑の連続性を演出



■原っぱのイメージ



■水辺のイメージ

- 斜面緑地の保全
 - ・景観上重要な斜面緑地の保全を図る



遺跡公園周辺

- 川沿いのサクラ等の並木
 - ・緑道沿いに58線まで続くヒカンザクラ等の並木

- 街区公園のイメージ
 - ・芝生の原っぱを基本とする
 - ・日陰をつくり、木登りができるシンボルツリー(高木)。ガジュマルやホウオウボクなど
 - ・防犯照明
 - ・作業小屋、(維持管理の道具を入れる。手を洗う)

- 150坪以上の高級感あるモデル的な住宅街区



作画 小野 啓子

- 歩道の作り方
 - ・ページュからブラウン系のレンガ舗装が望ましい

- まちづくりグループによる詳細計画の立案
 - ・地権者によるまちづくりグループを立ち上げ、商業施設の作り方(セットバック、外壁の色、駐車場の取り方等)を検討する必要がある



イメージ写真
出典:新たな都市再生の展開-街なか再生海外事例研究/アメリカ西海岸編(カリフォルニア州)、財団法人区画整理促進機構、街なか再生全国支援センター、平成14年

フィッシャリーナへ至る道路

アンケート調査表

(A・B 地区)

※ 該当するところに○を記入して下さい

1、今日の説明会を聞いての感想

イ、大変良かった □、良かった ハ、普通 ニ、良くなかった
ホ、その他 _____

2、今後の説明会について

イ、まちづくりに関する講演会などをやってほしい
□、土地活用の参考になるような事をやってほしい
ハ、わからない
ニ、その他 _____

3、桑江伊平地区の緑化について

イ、ある程度の制限をかけて緑化を進めた方が良い
□、個人の意識にまかせた方が良い
ハ、わからない
ニ、その他 _____

5、説明会やまちづくりに関する意見がありましたら

(_____

_____)

ありがとうございました。

桑江伊平地区まちづくり 地区別説明会（C・D・E 地区）

平成21年3月23日（月）

PM 6:00 ~ PM7:30（レセプションホール）

C・D・E地区 対象者	160	参加者	44	出席率	27.5%
中間アンケート回答者	13				
最終アンケート回答者	33				

中間アンケート（説明を聞いての感想・意見など）

- ・一方通行などは作らない方がいい。
- ・初めての参加なのでこれまでのプランが分からない。
- ・B地区はどのような商業地になるのか、今現在候補が出ているのか？
- ・電柱をなるべく地中化してほしい。
- ・遺跡公園のイメージを明るい場にしてほしい。
（夜治安が悪くなったり、学生の溜まり場にならない用に工夫してほしい）
- ・遺跡公園に駐車場を確保してほしい。
- ・地名の変更をしてほしい。
- ・C地区にあるフィッシャリーナ通りに面している角地に200坪位あるが5階くらい（何m）まで作る事が可能か？
- ・1階は店舗等と駐車場にし2階以上はマンションアパートにしたいが？
- ・中通りに面する地区及びフィッシャリーナにつながる通りについての地区協定について
 - ①商店街として永続的に発展するため一階部分の一部でもいいので商店、事務所等を義務付けてほしい。ハンビーは商店等が消滅しつつある
 - ②58号線の20m拡幅部分の有効活用について恐らく10年程度遅れると思われ、その間その間、町有地をとるが、その部分を公共駐車場等に有効活用してほしい。
- ・ひな壇状造成をすると道路と敷地の高さはどれ位の規準か。（F地区）
- ・パチンコ店、遊技場などは入れてほしくないです。
- ・川の軸の水量について大雨等の境界の対策は大丈夫ですか？
- ・すばらしい街になる事と思います。
- ・高さ制限が重要と思います。
- ・交番の設置予定は？
- ・フィッシャリーナの並木道はイメージではオープンな感じがしていたがガードレール、電柱などを作ってしまうのか？

最終アンケート調査

質問 1 説明会を聞いての感想 ※ 回答者 33名

	大変良かった	良かった	普通	良くなかった	その他	計	その他の内容 初めての参加でよくわからない。
人数	12	14	5		2	33	
率	36.4%	42.4%	15.2%	0.0%	6.1%	100%	

質問 2 今後の説明会について ※ 複数回答有り

	講演会など	土地活用	わからない	その他	無回答	計	その他の内容
人数	7	27	2			36	
率	19.4%	75.0%	5.6%	0.0%		100%	

質問 3 桑江伊平地区の緑化について

	ある程度の制限を かけて緑化を推進	個人の意識 にまかせる	わからない	その他	無回答	計	その他の内容 ・こだわる必要があるのか
人数	25	6	2			33	
率	75.8%	18.2%	6.1%	0.0%	0.0%	100%	

説明会やまちづくりに関する意見

- ・欠席者の意見も反映出来る様にしてほしい。
- ・今回の説明会の主旨が理解できなかった、当該話し合いでの意見にて条例を作成したいのか、意見を収集するだけなのかが分からなかった。
- ・高さ制限は各人の利害が大きいため、この説明会で結論を出すのは困難である、先行している町づくりの方法を例に多数決を選ぶなど、決定までのルール作りが先に行われるべきだと思います。
- ・いろいろな意見を聞いて良かったです。
- ・交通規制をやりすぎると人が入らない、それで店舗にくる人はいるのか？
- ・58号線の拡幅部分について公共駐車場にできるかぎりの期間使わせてほしい。
- ・ガードレールを少なくするようにする。(必要以上に)
- ・パチンコ店など娯楽施設はあまり好ましくない！！
- ・地主は住宅にするのか商業地区にするのか？
- ・土地を貸したいので情報がほしい。

地区別説明会 (C・D・E 地区)

平成21年3月23日 (月) (レゾ ショール)

