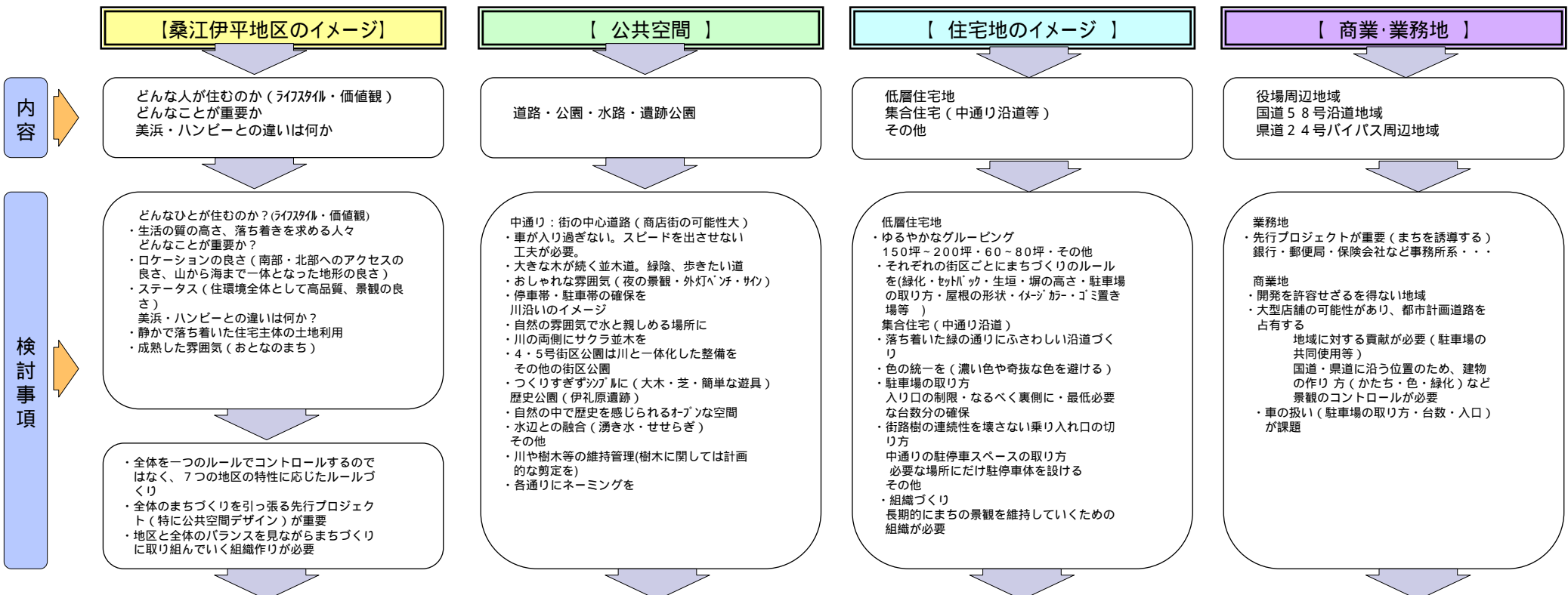


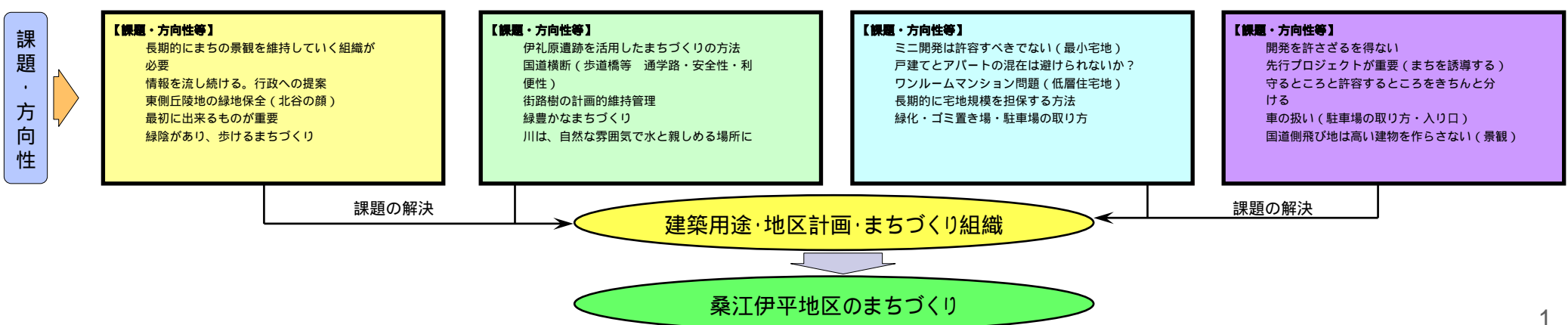
桑江伊平まちづくり マスタープラン（報告書）

■
《 豊かな森と水と歴史の北谷の山の手(川の手) 》

桑江伊平まちづくり協議会



桑江伊平地区まちづくりマスタープラン(案)



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(川の山)
 ① 2つの川の軸と緑道の軸(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)
 ・川の両側に敷設路(公園、緑道)が山側から58号線まで続く
 ・川沿いの敷設路の両側にヒカザクラ、センダングサなどの並木
 ・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
 ・傾斜がきついため階段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
 ・緑道の緑を残す
 ・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
 ・川沿いの敷設路の両側にヒカザクラ、センダングサなどの並木
 ・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、フィックスハワイなどの並木で緑道の軸を作る
 → 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

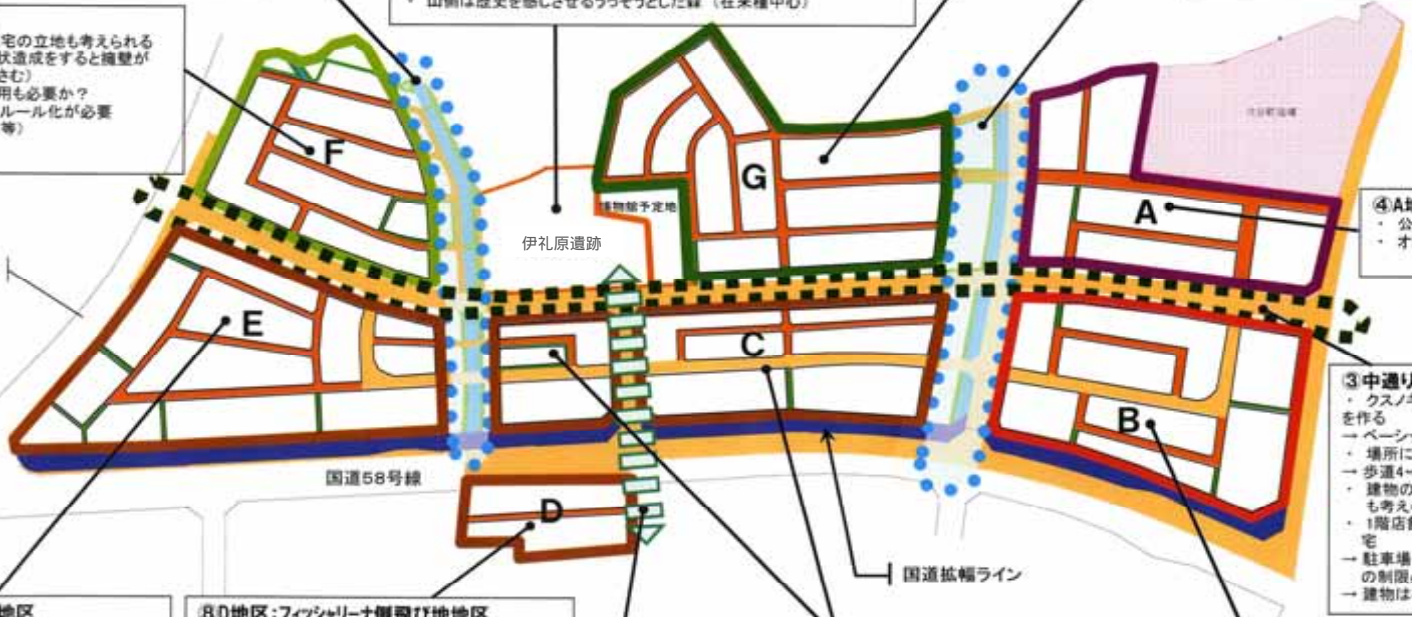
⑨E地区:北西コーナー地区
 ・沿道店舗(58号線沿線)
 ・国体道路と58号線が交わる北西コーナーは工夫が必要
 → 目立つ場所だから通常の利用方法は難しい
 ・街区内部は集合住宅中心か?
 ・中通り沿いは集合住宅
 → 駐車場の取り方の工夫と駐車場入口のある程度の制限が必要
 → 建物は極端な色を避ける

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

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がある(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

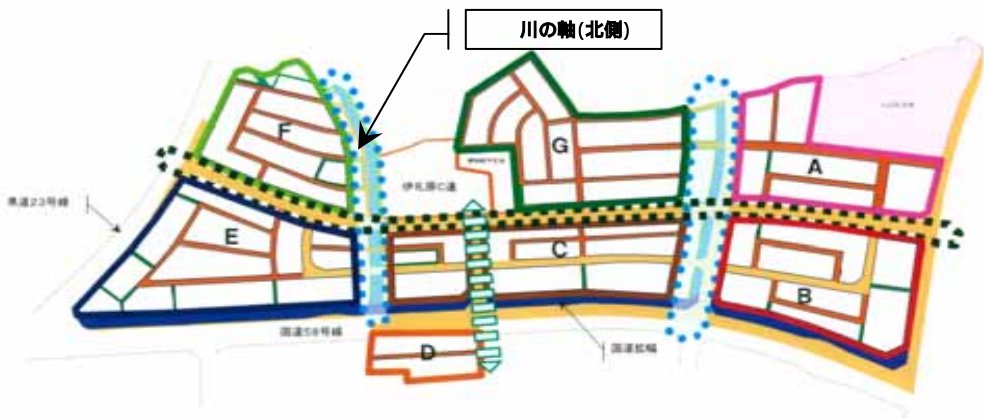
⑤B地区:交通アクセスの良い商業地区
 ・大型店舗の立地の可能性が大
 → 地区内幹線道路が大型店舗に専有化される恐れがある
 → 地域貢献のあり方を考えてもらう(駐車場の一部を地域に開放してもらうなど)
 ・建物の色や配置についてのデザインガイドライン必要(たとえば大きな面積の原色×)
 ・大規模な駐車場の作り方に工夫が必要(周辺緑化など)

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)



川の軸(北側)

徳川及び近接の住宅地



現況写真



徳川支流



徳川上流



合流地点



合流地点豪雨時

マスタープラン案イメージ

- ・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ザクラ、センダングサなどの並木
- ・上流は水が少ないので緑地としての河道の作り方を工夫する

現況

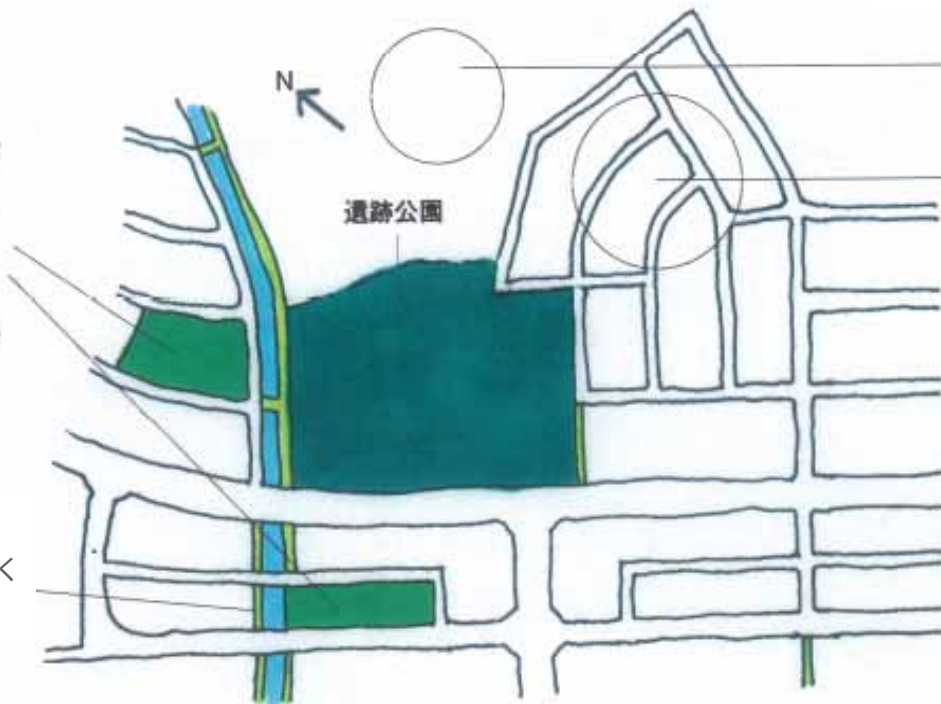
- ・区画整理事業で整備を計画している河川。
補助金による整備を予定しているが、補助金の内容、予算規模等は未定。
- ・中通りから国道向けにかけては川の両側に緑道が整備される。
- ・基本計画では川幅10~12m、高さ3~4m。
- ・大雨以外では水量は少ない。

課題及び提案

- ・中通りより上流の部分についても、川の両側に緑道を設け、ヒカンザクラ等の並木が続く水辺をつくる。
そのため、住宅地(北)側の河川敷内に歩道を設け、サクラ等の並木を連続させる。木を植えるスペースがない場合は、擁壁上部に地被類の植物を植え修景する。
- ・川の北側の住宅地については、道沿いを緑化したり、道沿いに高木を植えることを促す。
- ・河川の護岸については、間知ブロック等でシンプルに整備する(補助金額は少ないのでないか)
- ・欄干はシンプルなデザインにする。
- ・手すりについては、奈留川と揃える。

徳川周辺、公園の整備イメージ (案)

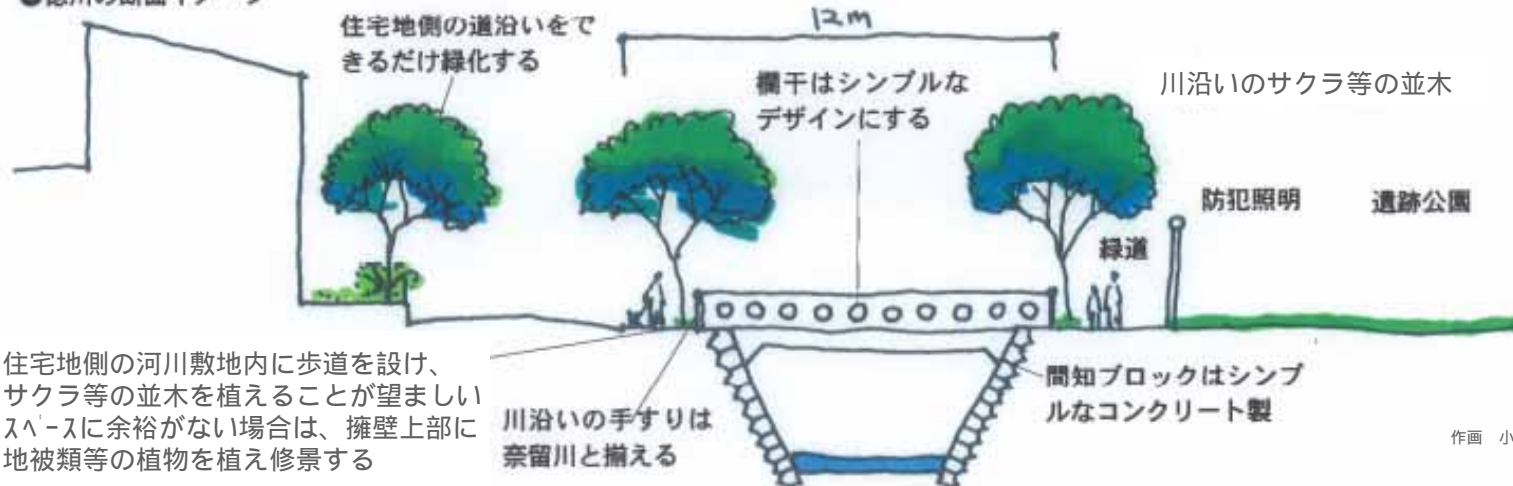
- 街区公園のイメージ
 - ・ 芝生の原っぱを基本とする
 - ・ 日陰をつくったり、木登りができるシンボルツリー (高木)。ガジュマルやホウオウボクなど)
 - ・ 防犯照明
 - ・ 作業小屋 (維持管理の道具を入れる、手を洗う)



- 斜面緑地の保全
 - ・ 景観上重要な斜面緑地の保全を図る
- 150坪以上の高級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

- 川沿いのサクラ等の並木
 - ・ 沿道沿いに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

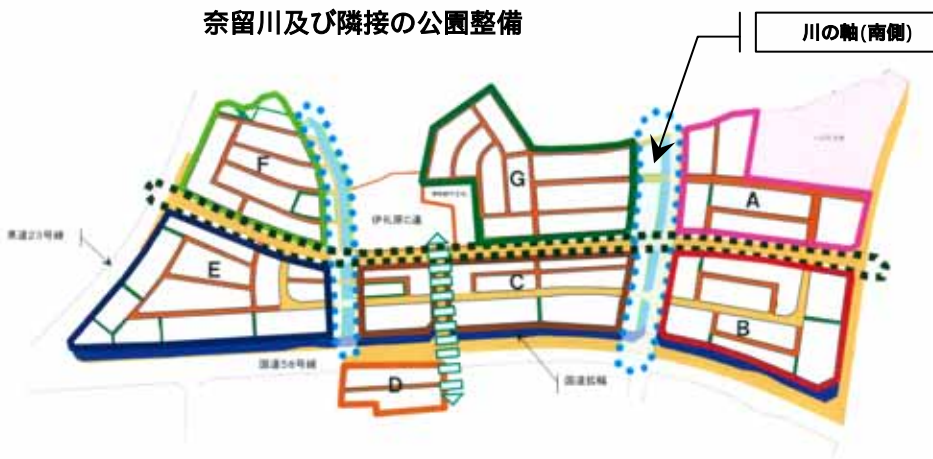


- ・ 住宅地側の河川敷地内に歩道を設け、サクラ等の並木を植えることが望ましい
- ・ スペースに余裕がない場合は、擁壁上部に地被類等の植物を植え修景する

作画 小野啓子

川の軸(南側)

奈留川及び隣接の公園整備



マスタープラン案イメージ

- ・ 川沿いに緑道、街区公園、民地側のオープンスペースがなる水辺空間を創出
- ・ 川沿いの散策路の両側にヒカザクラ、センダングサなどの並木
- ・ 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、デザインのやりすぎないことが大切
- ・ 芝生の広場に大木の影のシンプルな街区公園

奈留川写真



整備前 奈留川



整備後 奈留川



提案・課題

4号公園

- ・ 「落ち着いた感じの静かな水辺の公園」
- ・ 湧き水を利用した公園(水の流は4号公園内で奈留川に戻す。湧き水を5号公園まで引き込んだ場合、奈留川が水枯する恐れがある)
- ・ 公園中央に大きな木を植え緑陰を作り、ベンチでお昼時にはお弁当を食べたり、読書などができる雰囲気をつくる。大人が楽しめる落ち着いた公園。

5号公園

- ・ 「明るくオープンで動的な公園」
- ・ スポーツ等のアクティビティができる公園(草サッカー、凧揚げ、ゲートボール、グランドゴルフ、各種イベント等)
- ・ 走り回れる原っぱのイメージ(遊具はおかない)
明るくオープンな空間とし、死角を作らない。
水辺や公園の周りをウォーキングで楽しめる。

その他公園

- ・ 地区全体の公園のバランスやネットワーク化を考える。
- ・ 奈留川整備事業はすでに事業が始まっていたが、一部意見を反映してもらうことができた。今後の各種整備についても、まちづくり組織や住民と調整しながら進めてほしい。
- ・ 行政は、川、公園、道路等、それぞれ部署や整備時期が異なり、個別に設計が進められがちである。まちづくりの基本的考え方、全体のデザインをコーディネートしながら、調和の取れた整備を行ってほしい

四号・五号街区公園（案）



4・5号街区公園 平面図



作画 小野啓子

4・5号街区公園 鳥瞰図

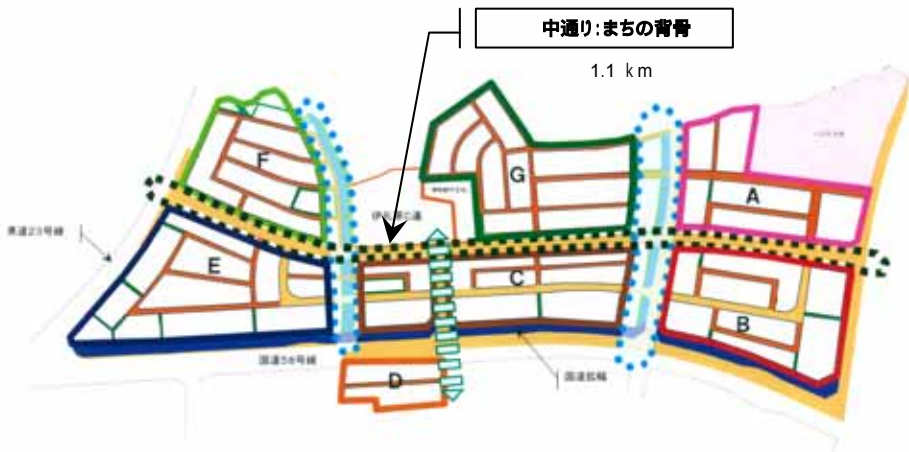


水辺のイメージ



原っぱのイメージ

中通り:まちの背骨



マスタープラン案イメージ

- ・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)+上階集合住宅クスノキ、フィカスハワイなどの並木で緑陰の軸を作る
- ・駐車場の取り方の工夫と駐車場入口のある程度の制限必要
- ・建物は極端な色を避ける

参考写真



那覇市 古島



沖縄市くすのき通り



渋谷区 代官山



フィカスハワイ

課題・提案

- ・緑陰の軸をつくり出すため、フィカスハワイの並木を植える。
- ・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。
- ・縁石の切り下げは並木を避ける（1敷地1カ所が原則）。
- ・歩道については、日常的な生活空間なので、シンプルで感じよく、管理しやすいものとする（アスファルトやインターロッキングなど）。
- ・植栽マスは余裕を持たせ、樹木に良い足元の環境をつくる。
- ・樹木の連続性の確保、駐車場の取り方の検討が重要。最初から木を植えておくと、建物を建てる方も木を切つてまで駐車場を作らない
- ・セットバック等の詳細については、地区計画で検討する。
- ・建物の外壁の色は派手な原色を避け、原色を用いる場合はアクセントカラーに限る。

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

●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

●奈留川の橋の欄干

- ・アルミ等の既製品にせず、まちづくり協議会と担当課が調整し、奈留川整備や公園に調和するものとする

●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

A地区:北谷町役場周辺

A地区:北谷町役場周辺

3.1 ha (公共面積除く)



マスタープラン案イメージ

- ・ 公共・公益施設 (銀行、郵便局など)
- ・ オフィス、集合住宅など

現状・課題・提案

- ・ 役場庁舎を中心とした公共・公益施設の可能性大
- ・ 先行プロジェクトが重要 (まちを誘導する)
北谷町が業務施設を計画
- ・ 駐車場の作り方。緑化は重要

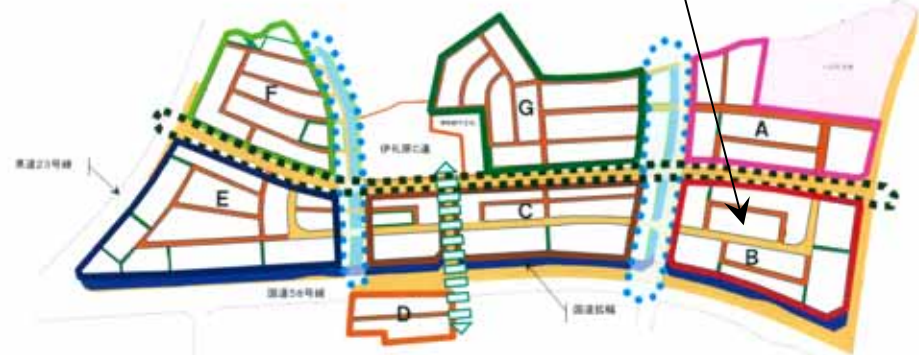


業務地イメージパース

B地区:交通アクセスの良い商業地区

B地区:交通アクセスの良い交差点

4.2 ha (公共面積除く)



マスタープラン案イメージ

- ・ 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り、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 (周辺緑化等)

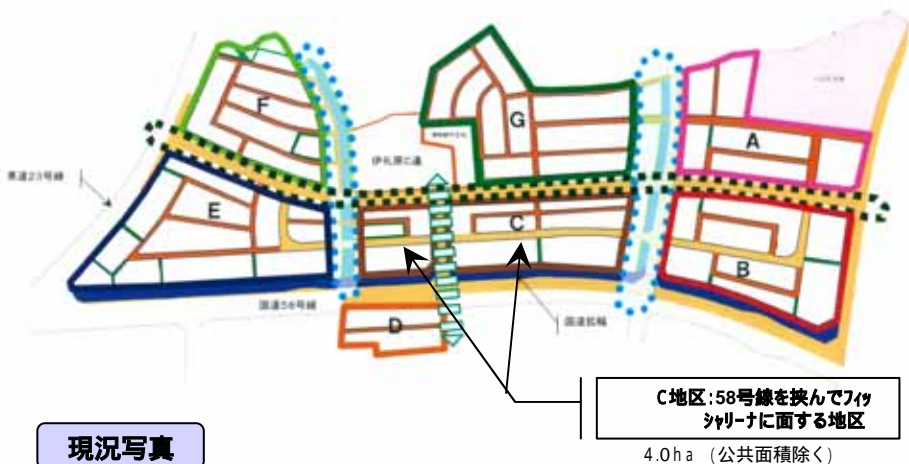
現状・課題・提案

- ・ 開発を許さざるを得ない地域
- ・ 守るところと、許容するところをきちんと分ける
- ・ 先行プロジェクトは重要 (まちを誘導する)
- ・ 出店企業には、地域貢献のあり方を考えてもらう
- ・ 建物のデザイン・色・駐車場の作り方・緑化は重要



役場周辺現況写真

C地区：58号線を挟んでフィッシャリーナに面する地区



現況写真



マスタープラン案イメージ

- ・大規模店舗と小規模店舗の集積の双方の可能性がある (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

現状

- ・フィッシャリーナから伊礼原C遺跡への道路を抱えた地域
- ・中通りと国道58号線に挟まれた地域
 国道58号沿いは商業施設の活用が見込まれる
 中通り沿いは小規模店舗の活用が見込まれる

提案・課題

- ・伊礼原C遺跡から海の見える景観作りを (C遺跡は海との係わりがある)
- ・フィッシャリーナへの道路沿いは、地権者が共通の意識を持ったまちづくりを
 高い建物を作らさない・セットバック・緑化・駐車場の作り方など
- ・中央部は住宅・集合住宅の集積
 道路間が狭いため背割り換地を行うと、道路斜線制限により2階以上の建設が出来ない可能性がある。用途指定を含めた検討が必要



中通り沿いのイメージ



フィッシャリーナへの道路沿イメージ

フィッシャリーナとのつながり

北2号伊平線（幅員19m）



マスタープラン案イメージ

- ・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）

現況写真



フィッシャリーナから



ヤエヤマヤシ

現状

- ・街の入口となる重要な場所
- ・長さは100m余。幅員18m。
- ・街区の長さが短く交差点があるため停車帯がとれない。車道+路肩+歩道の断面構成。

課題及び提案

- ・海を感じさせる並木として、見通しが良く明るいヤエヤマヤシを植える。連続性を演出するため、3連で植える。
- ・フィッシャリーナとの連続性も考慮し、歩道部はベージュからブラウン系レンガ舗装が望ましい。
- ・地権者によるまちづくりグループの立ち上げが必要になる。
- ・同じ気持ち(感性)の地権者が集まって共同で敷地を活用することも魅力的。
- ・地権者と話し合いながら、セットバック、外壁の色、駐車場の取り方などの建築施設の作り方を検討する必要がある。
- ・地権者の勉強会、事例視察も必要ではないか。
- ・協議会として、街のイメージを地権者に伝えて行くことが重要。
- ・この地区では小規模敷地については共同使用を促す必要がある。

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

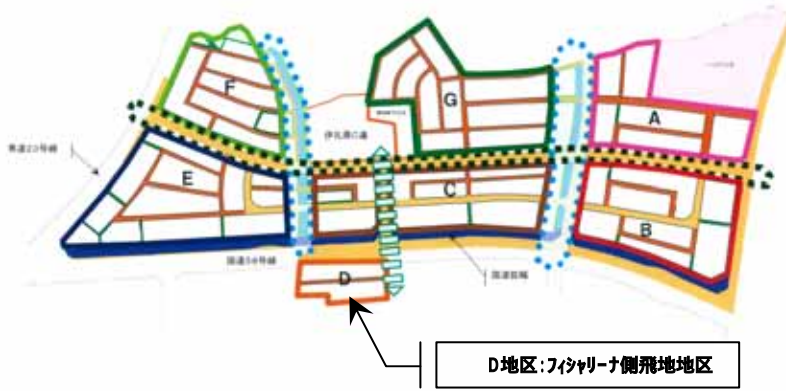
- まちづくりグループによる詳細計画の立案
- ・地権者によるまちづくりグループを立ち上げ、商業施設の作り方（セットバック、外壁の色、駐車場の取り方等）を検討する必要がある



イメージ写真

出典：新たな都市再生の展開-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

D地区:フィッシャリーナ側飛び地地区



マスタープラン案イメージ'

- ・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性大

現況写真



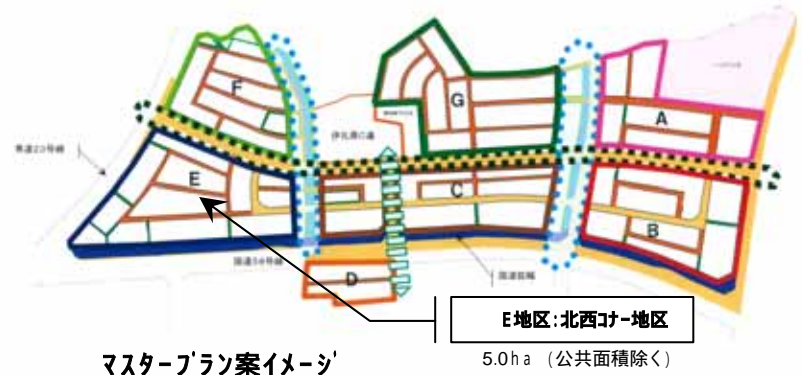
現況

- ・メイモス地域内及び国道58号・フィッシャリーナに近接した地域。商業的な立地条件に恵まれた位置

提案・課題

- ・桑江伊平地区からの国道横断(歩道橋の設置)安全性・利便性・通学路の確保
- ・マンション建設の可能性大(商業施設の誘導が必要)
- ・フィッシャリーナとの直接のかかわり(建物高さの制限が必要)
- ・フィッシャリーナのイメージを壊さない工夫(デザイン・色・緑化)

E地区:北西コーナー地区



マスタープラン案イメージ'

- ・沿道店舗(58号線沿線)
- ・国道道路と58号線が交わる北西コーナーは工夫が必要
目立つ場所だから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

現況写真



現況

- ・国道58号及び国道23号線並びに中通りに沿った地域
- ・道路沿いは商業的活用が見込まれる
- ・中央部分はアクセス道路が無く傾斜のきつい地域
- ・中通り沿いは傾斜地(5%)

提案・課題

- ・目立つ場所だが通常(アクセス道路・地形)の利用方法は難しい
- ・中央部は、敷地を小さく区割りをした場合工事費に影響を及ぼす
- ・敷地を大きく確保し、地形を利用した活用法を検討すべき
車両の出入りの少ない施設 オフィスビル・ホテル・集合住宅等

F地区：戸建住宅地



事例写真



傾斜を利用した車庫処理



敷地間口が小さい為車庫処理に苦慮



傾斜地の擁壁（緑化無し）



傾斜地の住宅（壁側に緑化）



隣地擁壁の住宅例（約1.2m）



背面擁壁の住宅例（約4m）

マスタープラン案イメージ

- ・ 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

現状

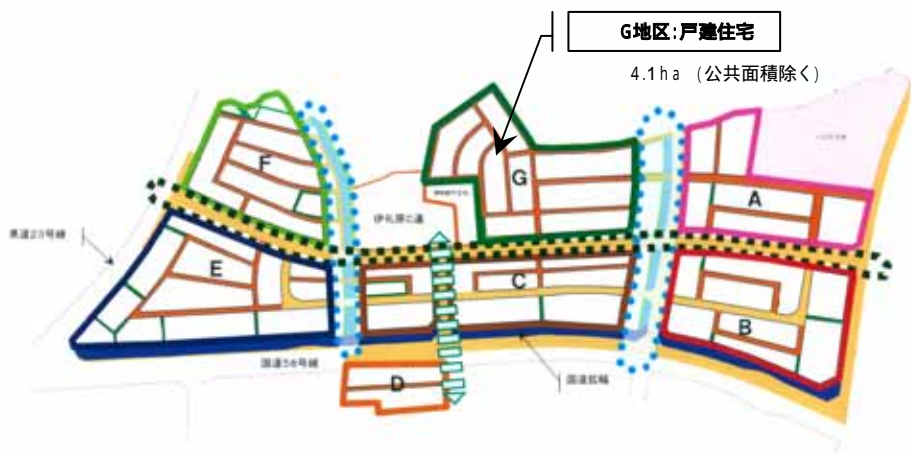
- ・ 集合住宅の立地も考えられる。
- ・ 傾斜がキツイ。（4%～8%）
- ・ 100坪単位で切ると、一つの敷地で約90cm位の段差が出来る。
- ・ どこまで費用を負担するか。
- ・ 土留めをどこまでやるか。
- ・ ある程度敷地をまとめた集合住宅の立地も考えられる（傾斜地の合理的利用）。

課題・提案

- ・ 傾斜地を利用するためには一定規模の敷地面積（間口）が必要
- ・ 擁壁のつくり方
できるだけ1m以内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
- ・ 起伏の著しい地形を切盛り造成するため、整備完了後も地盤等の情報を伝える資料が必要

G地区:戸建住宅地

低層高級住宅地



マスタープラン案イメージ

- ・ 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

事例写真



セットバックによる緑化



駐車場緑化



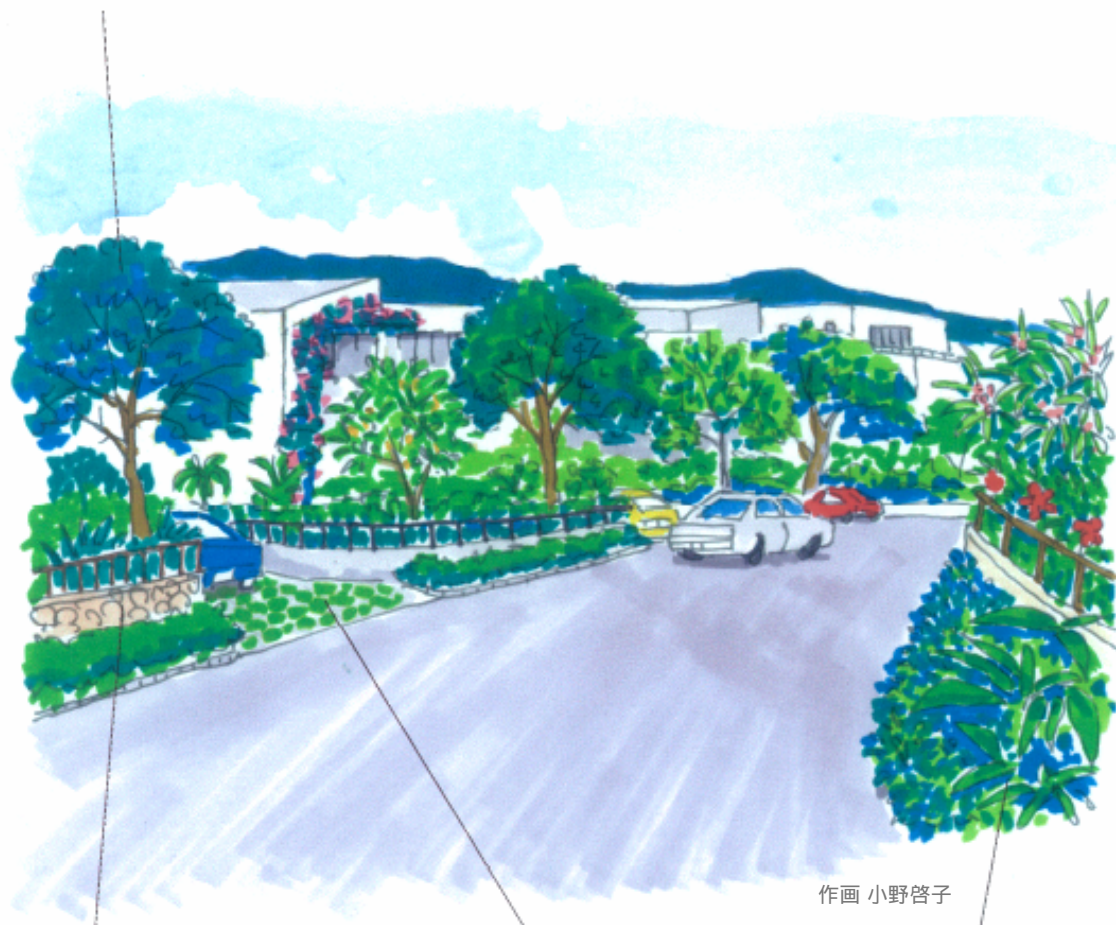
課題及び提案

- ・ 150坪以上の高級感のあるモデル的な住宅地をつくる。
- ・ 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。
- ・ 住宅地の景観形成を図るため、少なくとも1敷地1本、シンボルツリ（高木）を植える。できれば駐車台数一台につき、木を一本。
- ・ フェンスの高さを抑える(高さ120cm以下、60cm以上の部分は透過性にする)。
- ・ 駐車場の緑化を図る。
- ・ 沿道に60cm程度幅の植栽帯を設ける(セットバック)
 通りの緑化・ゴミ置き場・電柱・保安灯の設置スペースとして利用
- ・ 擁壁のつくり方
 できるだけ1m以内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
- ・ G地区上の斜面緑地を保全する。斜面地の緑は景観上重要で、北谷町のイメージを左右する。北谷町の限られた自然として守っていく。
- ・ 平屋が高くても2階建てまでが望ましい。

戸建て住宅地の整備イメージ（案）

●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



作画 小野啓子

●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する

●沿道の植栽帯

- ・沿道に60センチ程度幅の植栽帯を設ける。

●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

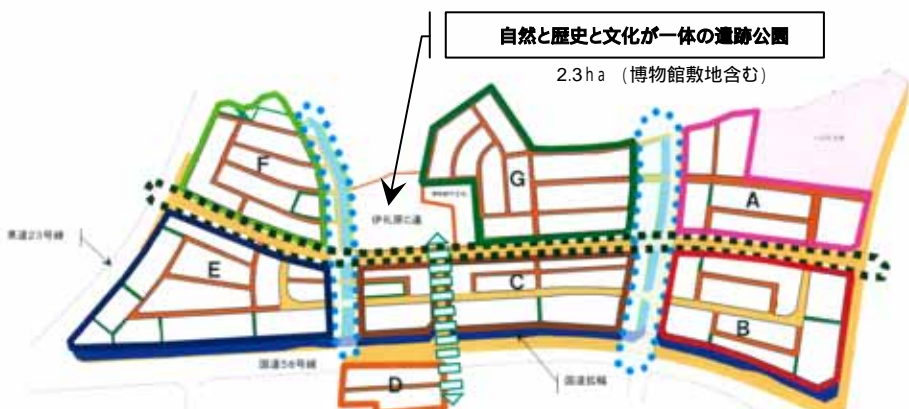


イメージ写真

出典：コモンで街をつくる：宮脇檀の住宅地設計、宮脇檀建築研究室編、丸善プラネット、1999年

自然と歴史と文化が一体の遺跡公園

遺跡公園及び徳川周辺街区公園



マスタープラン案イメージ

- ・ 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）



C遺跡模型写真



森の川（宜野湾市）

詳細イメージ

1号公園 0.28ha 3号公園 0.22ha

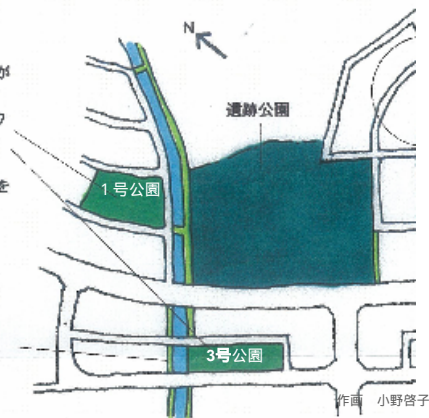
徳川周辺、公園の整備イメージ（案）

●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）

●川沿いのサクラ並木

- ・ 緑道沿いに58号線まで続くヒカンザクラの並木



うるまし 街区公園



那覇市 新都心

課題・提案

- ・ 湧水を活用した整備の方法の検討
- ・ 出来るだけ自然を残す。作り過ぎない
- ・ 散策しながら楽しめる造りに（遺跡をうまく見せる）
- ・ 中通りの街並みとマッチする整備の方法を

課題・提案

- ・ 川沿いの街区公園については、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（高木のガジュマル、ホウオウボクなど）を植える。防犯照明を設ける。作業小屋（維持管理の道具を入れる、手を洗う）を設置する。