



平成19年度

まちづくり勉強会 (第3回)

～ まちづくり基本構想説明その3 ～

■■■ 内 容 ■■■

- 1 まちづくりの課題・条件
- 2 まちづくり方針
- 3 まちづくり基本構想
- 4 まちづくり手法とプログラムの想定
- 5 今後の課題

平成19年12月19日

北 谷 町

1 まちづくりの課題・条件

(1) まちづくり条件のまとめ

広域的条件

項目		まとめ	
北 谷 町 の 概 要	位置・気候など	<ul style="list-style-type: none"> ○ 温暖な気候の沖縄中部圏の西海岸沿いの代表的な都市 ○ 国道 58 号を経由して、那覇空港におおむね 50 分 	
	なりたちと特色	<ul style="list-style-type: none"> ○ 歴史は古く、近年は西海岸沿いを中心に発展が著しい ○ 終戦時は、町全体が米軍に接収されていたが、徐々に返還されつつある 	
	人口	<ul style="list-style-type: none"> ○ 人口は、着実に増加 (26,118 人 : H14.12 末) ○ 核家族化・少子高齢化が進行 (1 世帯あたり : 2.9 人、65 歳以上人口 : 11.1%) 	
	産業	<ul style="list-style-type: none"> ○ 卸・小売・サービス業が主産業 ○ 就業者のおおむね 2/3 は、北谷町以外の居住者 	
	土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ○ 町域の 5 割以上を軍用地が占める、基地のなかの「まち」 ○ 住宅地 : 約 12.8%、商業地 : 約 3.8% 	
	交通	<ul style="list-style-type: none"> ○ 国道 58 号・県道 23 号・県道 130 号など、南北・東西軸の主要な道路は整備されている ○ 主要な交差点では、渋滞が著しい 	
	公益施設	学校	<ul style="list-style-type: none"> ○ 小学校 : 4 校・中学校 : 2 校であり、規模・児童/生徒数などは適正 ○ 通学距離が長い
		行政・福祉・厚生施設	<ul style="list-style-type: none"> ○ 美浜地区にスポーツ施設が集積 ○ 老人福祉センター : 1 箇所、医療施設 : 2 箇所 (民間総合病院)
	都市計画	用途地域	<ul style="list-style-type: none"> ○ 町東側 : 住居専用系、西側 : 幅広い用途地域 ○ 軍用地は、未指定
		都市計画道路	<ul style="list-style-type: none"> ○ 広域幹線 … 国道 58 号・沖縄北谷線が整備済み、県道 24 号バイパスが未整備 ○ 幹線・補助幹線 … 区画整理事業地区を中心に都市計画道路の整備率が高い
公園・緑地		<ul style="list-style-type: none"> ○ 人口 1 人あたりの公園面積は多い (整備済み : 11.7 m²) ○ 街区公園は小規模なものが多い (1,000~1500 m²程度) 	
市街地整備 (区画整理)		<ul style="list-style-type: none"> ○ 区画整理施行済 … 6 地区、約 109.1ha (可住地の約 31%) ○ キャンプ 桑江北側地区で施行中 (町施行) 	
市街化進行	建築着工動向	<ul style="list-style-type: none"> ○ 共同住宅の建設が急増 	
	人口集中地区	<ul style="list-style-type: none"> ○ H7~12 では、DID 区域の変動なし ○ 近年発展著しい美浜・北前地区は、DID 区域外 	

調査地区の概況

項目	まとめ
地形	<ul style="list-style-type: none"> ○ 東側から西側に向けて傾斜（西垂れの地形） ○ 東側：起伏に富んだ丘陵地（現状では土地利用困難） ○ 中央～西側：平坦
権利関係	<ul style="list-style-type: none"> ○ 地権者数：391人 筆数：805筆 ○ 比較的大地主が多い（1,000㎡以上を所有） ○ 地権者のおおむね60%が、北谷町内に居住
文化財	<ul style="list-style-type: none"> ○ 既存資料では、文化財：4箇所 ○ 隣接するキャンプ 桑江北側地区では、貴重な遺跡（伊礼原C遺跡）が確認された ○ 今後詳細な調査（試掘・範囲確認～発掘）が必要
墓地	<ul style="list-style-type: none"> ○ 登記簿地目の墓地：13筆、1,304㎡ ○ 地区南側（基地内）に、墓地が確認できる（必要時に立入許可） ○ 接収前には、相当数の墓地が存在したと推測される
公共・公益施設	<ul style="list-style-type: none"> ○ 国道58号・県道24号・県道24号BP（計画）に囲まれる ○ 地区外周で主要な道路がT字交差・行き止まり（4箇所） ○ 北側：役場、南側：デイサービスセンターが立地
地価	<ul style="list-style-type: none"> ○ 周辺地価は、下落傾向 ○ キャンプ 桑江北側地区…整理前単価：63,000円/㎡ ○ 地区内地価…平均55,000～60,000円/㎡（想定）

地権者アンケート

項目	まとめ
地権者属性	<ul style="list-style-type: none"> ○ 高齢者の占める割合が高い（60歳以上：全体の約60%） ○ 2世代・3世代の家族構成の割合が、約66% ○ 戸建て住宅（持ち家）の割合が極めて高い（約85%）
地権者意向	地権者が望む「まち」のイメージ <ul style="list-style-type: none"> ○ 利便性・快適に暮らせる環境・沖縄らしさを望んでいる ○ 戸建て中心の住宅地を望んでいる
	欲しい施設・不要な施設 <ul style="list-style-type: none"> ○ 医療施設など安心安全生活に必要な施設を求めている ○ パチンコ店・ゲームセンターなど娯楽系の施設は望んでいない
	返還後の土地利用意向 <ul style="list-style-type: none"> ○ 自己および子孫のための住宅地を考えている地権者とあらたな土地活用による収入確保を考えている地権者がほぼ同数
まちづくりの進め方	<ul style="list-style-type: none"> ○ 地権者と行政の協働による「まちづくり」を希望 ○ 勉強会などへの参加意欲は見られるが、検討・協議など「まちづくり」に主体的に参加を希望する地権者はまだ少

(2) まちづくり条件の抽出

	各項目の留意事項	まちづくり条件（課題・目指すべき方向）	分類
地区および地区をとりまく状況	少子化の進行	○ 安心して子育てできる環境の整備	都市機能
	高齢化の進行	○ 高齢者に配慮した環境の整備	都市機能
	就業者の2/3が町外在住	○ 町外在住者の受け皿（住宅）づくり	都市機能
	交通渋滞著しい	○ 広域幹線道路を補完する主要道路の整備	都市施設
	学校への通学距離が長い	○ 学校の新設検討	都市施設
	軍用地：用途未指定	○ 計画的なまちづくり（土地利用配置）	都市機能
	県道24号BPは未整備	○ 県道24号BPの早急な整備	都市施設
	小さい公園が多い	○ 身近な使いやすい適性規模の公園整備	都市施設
	東側：急傾斜、西側：平坦	○ 地形を活かしたまちづくり	まちづくりの考え方
	地権者数：391人	○ 地権者の合意形成	まちづくり体制
	大地主が多い	○ 土地活用実現の基盤整備	都市機能
	文化財4箇所、墓地の存在	○ 地域資源を活かしたまちづくり	まちづくりの考え方
	三方広域幹線に囲まれる	○ 広域幹線へのアプローチ道路の整備	都市施設
	主要道路がT字・行止まり	○ 計画的な道路配置（行き止まりの解消）	都市施設
位置付け	役場・デベロッパーが隣接立地	○ 連携した公共サービスの充実	都市機能
	地価は下落傾向	○ 競争力のある魅力あふれるまちづくり	まちづくりの考え方
	観光リゾート産業の振興	○ 滞在型観光・沖縄移住への対応	都市機能
	情報通信関連産業の振興	○ 産業支援体制（施設用地・助成）の整備	都市機能
	快適生活都市	○ 安心・安全な生活空間整備	都市機能
	健康やすらぎ都市	○ 健康と長寿のまちづくり	まちづくりの考え方
周辺・類似地区	町の核となる中心市街地	○ 周辺と連携した魅力ある交流拠点の形成	都市機能
	職住近接型のまち	○ 就業と生活の場の提供	都市機能
	桑江伊平区画整理	○ 周辺と連携したまちづくり	都市機能
	宅地の大量供給（SAC0等）	○ 魅力あるまちづくり・宅地供給（連携競合）	考え方・都市機能
	類似地区の事例①	○ 地権者主体のまちづくり	まちづくり体制
地権者の意向	類似地区の事例②	○ 行政の支援体制の整備	まちづくり体制
	類似地区の事例③	○ 個性を活かしたまちづくり	まちづくりの考え方
	高齢者が多い	○ 高齢化社会に対応したまちづくり	まちづくりの考え方
	戸建住宅（持家）が多い	○ 地区外からの移住者への対応	都市機能
	快適に暮らせる環境整備	○ 安心・安全な生活空間整備	都市機能
	医療施設の整備を期待	○ 医療施設の整備誘導	都市施設
土地活用希望者が多い	○ 土地活用実現の基盤整備	都市機能	
地権者・行政の協働	○ 地権者・行政の協働体制によるまちづくり	まちづくり体制	

(3) まちづくり条件の整理

まちづくりの考え方

- 競争力のある、魅力あふれる「まちづくり」
- 文化財・地形など地域資源を活かした「まちづくり」
- 子供から高齢者まで安心して健康に暮らせる、安全な「まちづくり」

都市機能

- 安心して子育てできる、住環境の整備
- 高齢者が健康で暮らせる、住環境の整備
- 町外在住者（町内就業者）・沖縄移住に対応した、受け皿づくり（住宅地の整備）
- 周辺の公共・公益施設との連携による、公共サービスの充実
- 情報通信関連など産業の育成・支援体制の整備
- 周辺と連携した、魅力ある交流拠点の整備
- 土地活用により地権者の収入を確保できるような、基盤づくり

都市施設

- 県道 24 号 BP の早急な整備
- 広域幹線道路を補完する主要道路の整備
- 広域幹線道路へのアプローチ道路の計画的な配置
- 身近な使いやすい、適正規模の公園整備
- 小・中学校の新設検討
- 少子高齢化・安心生活のもととなる医療施設の整備誘導

まちづくり体制

- 合意に基づく、地権者主体もしくは地権者・行政の協働による「まちづくり」
- 行政の支援体制の整備

2 まちづくり方針

(1) まちづくり方針のポイント

「キャンプ 桑江北側地区」との連携・交流により、競争力のあるコンパクトな地域社会を形成することが重要である。

さらに、周辺地区との連携のなかで、本地区の担うべき役割は、隣接する北側地区と南側地区間同士の機能補完のほか、安全・安心な“快適健康生活”と穏やかな時間の流れとともに“沖縄らしさ”が満喫できる都市および居住環境の創出も大切である。

(2) まちづくり方針の設定

隣接する、西海岸地域・キャンプ 桑江北側地域との連携・交流による
便利で機能的な、北谷町の中心市街地の形成

西海岸地域・キャンプ 桑江北側地域との役割・機能分担による
沖縄らしさを実感・継承し、健康・安心生活ができる「まち」の形成

都会的な利便性と伝統的な沖縄らしさを合わせ持つ
あたらしい沖縄・北谷生活を提供する都市環境の創出

3 まちづくり基本構想

(1) 土地利用

①国道 58 号沿道区域は、「沿道商業地区」として位置づける。

国道 58 号は、沖縄本島を縦断する、主要な広域幹線道路

現在、交通量も非常に多くピーク時には著しい交通渋滞も発生

騒音・排気ガスなどにより、環境上の問題も懸念される

居住環境としては、相応しい区域ではない

本地区周辺の国道 58 号沿線は、ロードサイド型施設が連担立地

いずれも国道 58 号の西側（下り）であり、東側（上り）にはない…東側：米軍施設

国道 58 号には中央分離帯が設置されており、上り車線からの利用は制限されている

北部方面および本町東側区域からの利用を考慮すると、商業の需要はまだ存在すると想定

西海岸区域および R58 沿線の商業機能を補完し、R58 上り線利用者の需要に対応する 「沿道商業地」

②県道 24 号パパス南側の沿道区域は、産業の育成支援・振興を目的とした、「業務地」として位置づける

情報通信関連産業振興のための企業誘致・支援

北谷町役場庁舎などとの連携

北谷町の中核をなす、「インテリジェントエリア」

③生活に必要な主要な施設が集積し、北谷町の中心市街地の一翼を担う、本地区の代表的な住宅地として、その恵まれた立地環境を十分に活かした、高品質な低層低密度の住宅地として位置づける。

ゆとりある・個性的な
都市基盤の整備



まちづくりルールによる
沖縄らしさの演出

沖縄らしさを実感できる、高品質な低層低密度住宅

④本地区南側に位置する県道 24 号北側区域は、隣接する既存集落との繋がりを持つ、低層の一般住宅地として位置づける。

本地区であらたに
創られる、まち・文化

北谷町を代表する
古くからの、
まち・文化

新旧が交流・融合する、低層の一般住宅地

⑤本地区東側の都市的土地利用が可能な区域は、地形条件を活かした、斜面住宅地として位置づける

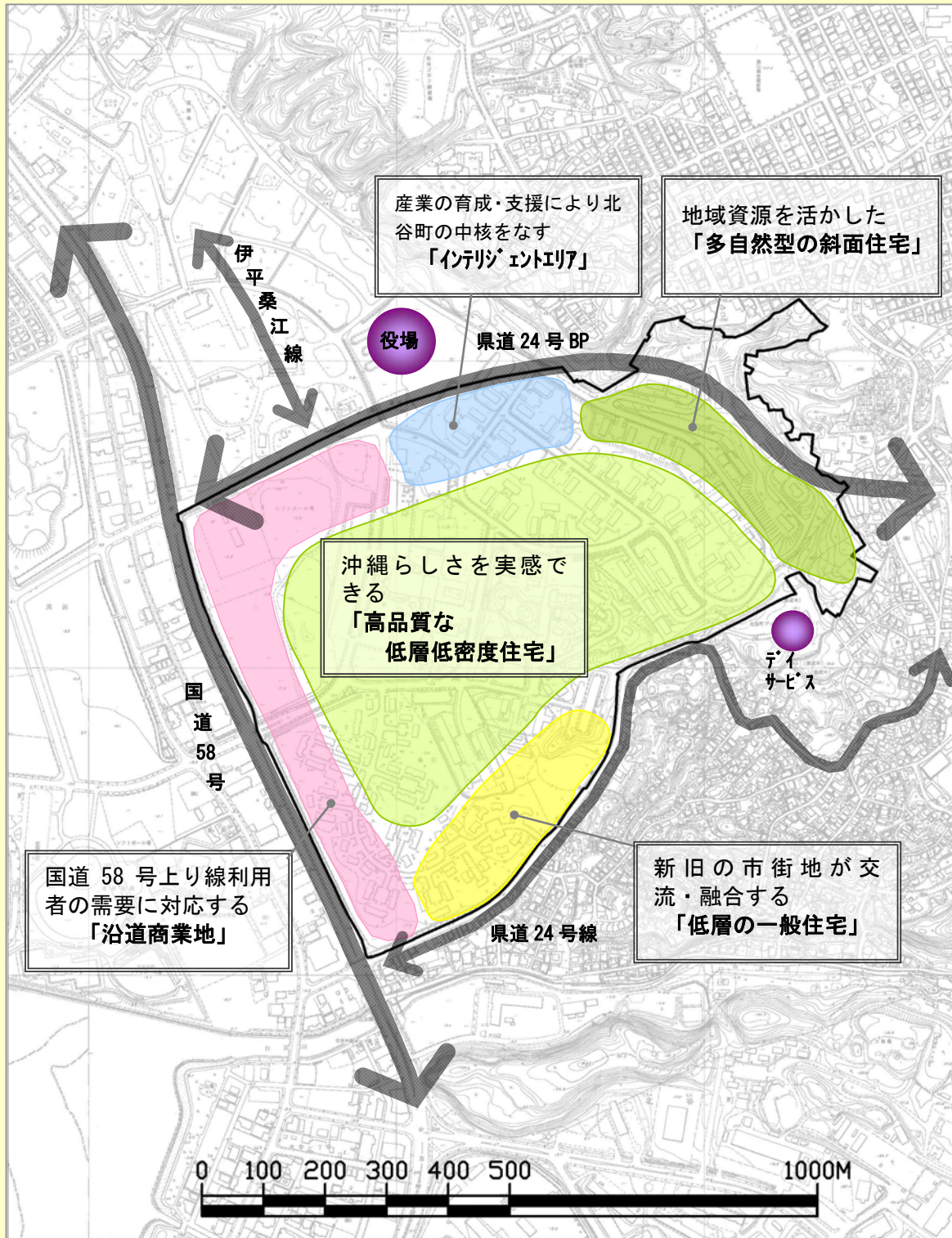
緑ゆたかな
自然環境の保全



地形を活かした
優れた景観を享受

地域資源を活かした、多自然型の斜面住宅地

■ 土地利用の配置構想



(2) 道路

■ 道路種別

道路種別	道路の機能	イメージ
広域幹線道路	<ul style="list-style-type: none"> ○ 主として地方生活圏及び主要な都市圏域の骨格を構成するとともに地方生活圏相互を連絡する道路 ○ 交通量が多く、トリップ長が長・中である道路で都市高速道路・一般国道および主要地方道が対応 	
幹線道路	<ul style="list-style-type: none"> ○ 都市の骨格及び近隣住区の外郭となる道路で、トリップ長が中・短で交通量も比較的多い道路 ○ 一般国道、主要地方道、一般都道府県道および一部の幹線市町村道が対応 	
補助幹線道路	<ul style="list-style-type: none"> ○ 近隣住区内の骨格を構成する ○ 一部の幹線市町村道と一般市町村道が対応 	
区画道路	<ul style="list-style-type: none"> ○ 補助幹線道路から各戸口までのアクセス機能を主とした道路 ○ トリップ長、交通量ともに小さい道路 	
歩行者専用道路	<ul style="list-style-type: none"> ○ 歩行者の利便性を高め、歩行者の安全な通行を目的とする ○ 周辺の土地利用計画に応じ、交通の安全・快適な歩行空間・市街地の景観及び主要な公共・公益施設の連絡等に留意して計画する 	

(3) 公園

指標	内 容
安全性	<ul style="list-style-type: none">○ 幹線道路に直接面しない、車との接触を避けた配置計画○ 災害時の避難場所にも対応できる
快適性	<ul style="list-style-type: none">○ 緑をふんだんに取り入れた木陰の多い公園 … 居住地の中のオアシ
利便性	<ul style="list-style-type: none">○ 歩行者動線のネットワーク上に配置された公園○ 誘致距離を考慮した身近な公園○ 集合場所としての利用（小学校等の通学時）
保健性	<ul style="list-style-type: none">○ 居住環境の保全

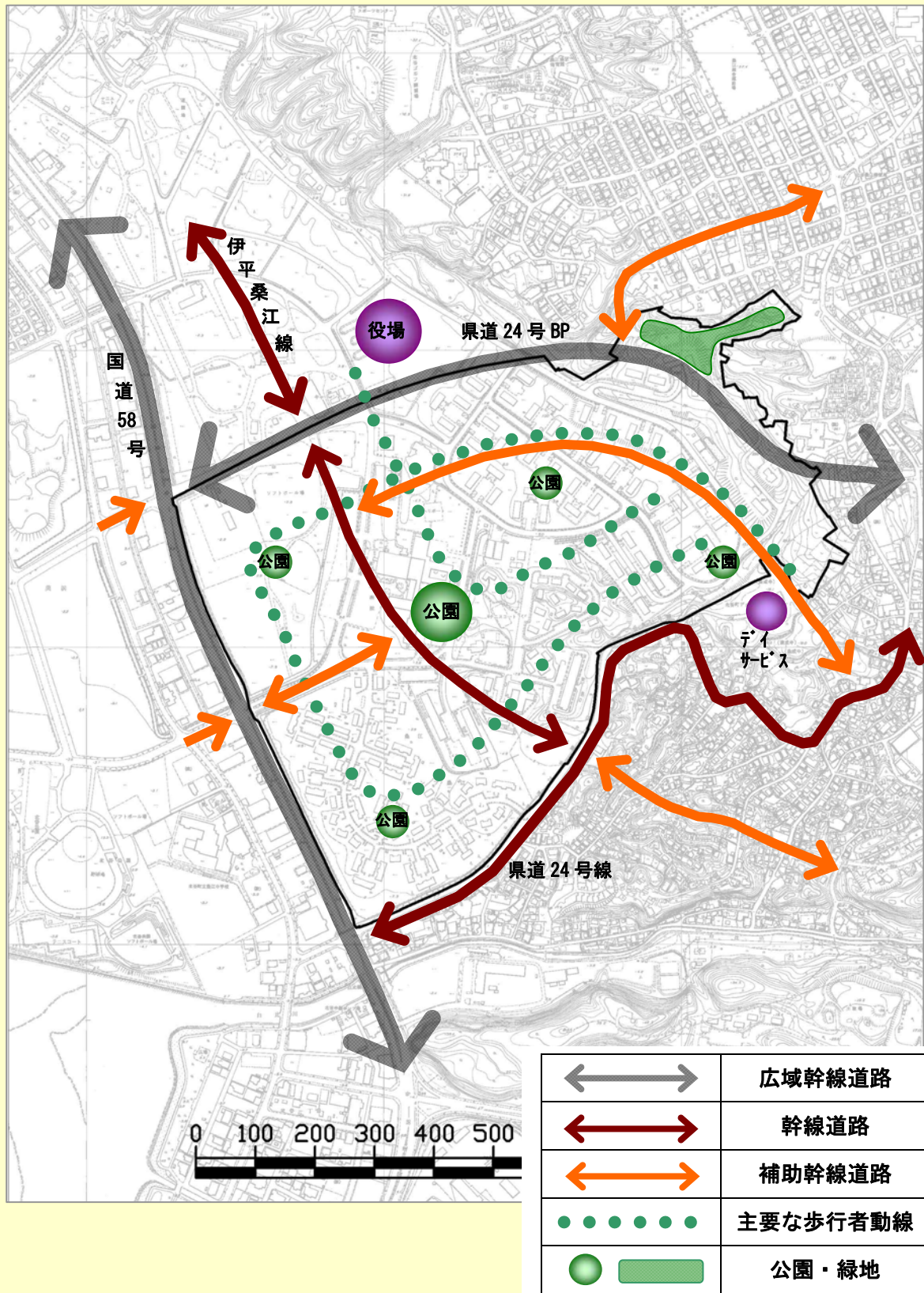


公園のイメージ

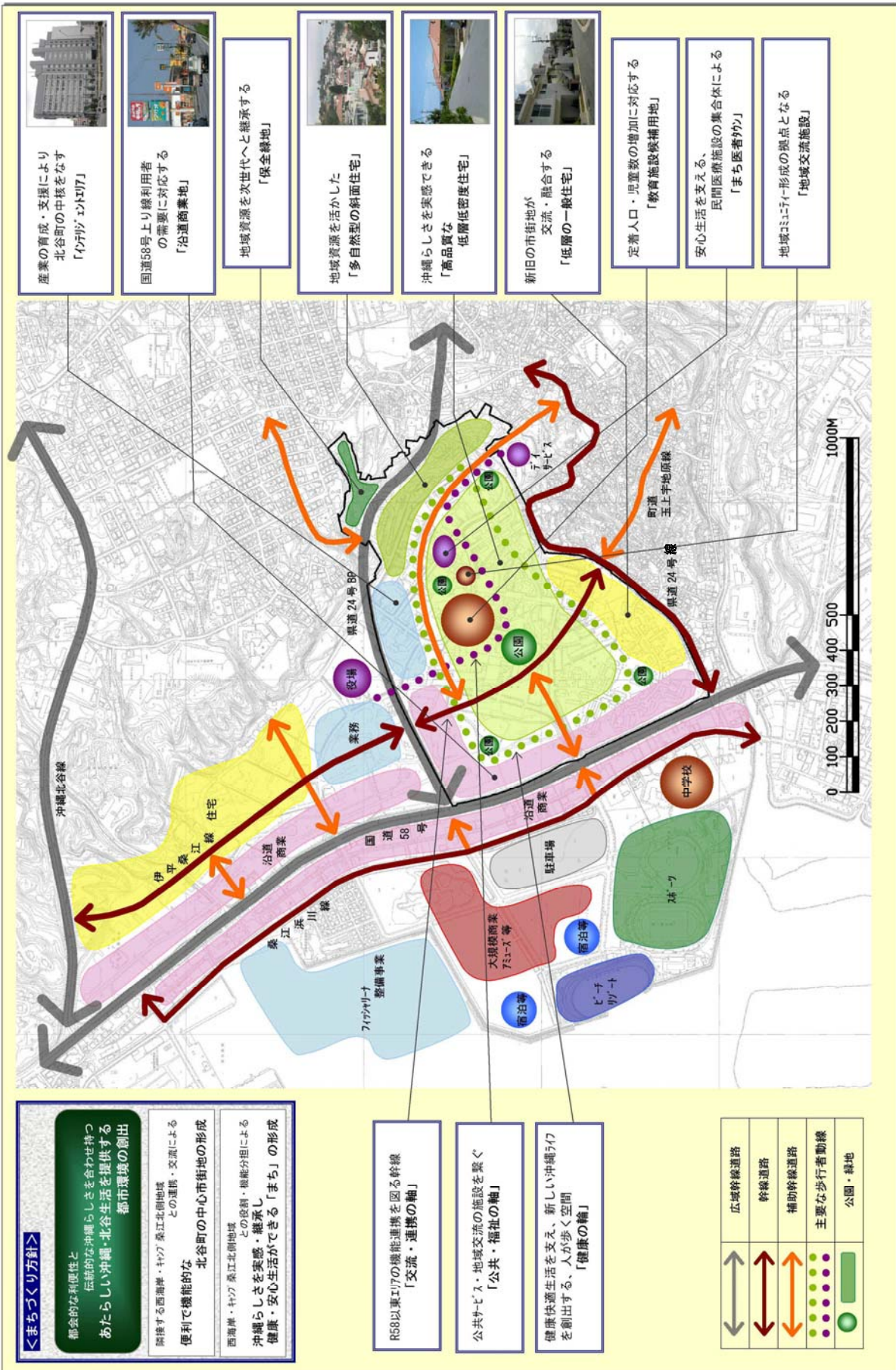
さらに、主要な歩行者の動線には、ポケットパークを効果的に配置し、ゆとりある空間を演出するものとする。

(4) 道路・公園配置

■ 道路・公園の配置構想



(5) 基本構想



産業の育成・支援により
北谷町の中核をなす
「イデジ・エントリ」

国道58号より緑利用者の
需要に対応する
「沿道商業地」

地域資源を次世代へと継承する
「保全緑地」

地域資源を活かした
「多自然型の斜面住宅」

沖繩らしさを実感できる
「高品質な
低層低密度住宅」

新旧の市街地が
交流・融合する
「低層の一般住宅」

定着人口・児童数の増加に対応する
「教育施設候補用地」

安心生活を支える、
民間医療施設の集合体による
「まち医者街」

地域コミュニティ形成の拠点となる
「地域交流施設」

<まちづくり方針>
都会的な利便性と
伝統的な沖繩らしさを合わせ持つ
あたらしい沖繩・北谷生活を提供する
都市環境の創出

隣接する西海岸・キワフ・桑江北側地域
との連携・交流による
便利で機能的な
北谷町の中心市街地の形成

西海岸・キワフ・桑江北側地域
との役割・機能分担による
沖繩らしさを実感・継承し
健康・安心生活ができる「まち」の形成

R58以東エリアの機能連携を図る幹線
「交流・連携の軸」

公共バス・バス・地域交流の施設を繋ぐ
「公共・福祉の軸」

健康快適な生活を支え、新しい沖繩らしさを
創出する、人が歩く空間
「健康の輪」

- ←→ 広域幹線道路
- ⇄ 幹線道路
- ⇄ 補助幹線道路
- 主要な歩行者動線
- 公園・緑地

4 まちづくり手法とプログラムの想定

(1) まちづくり手法の想定

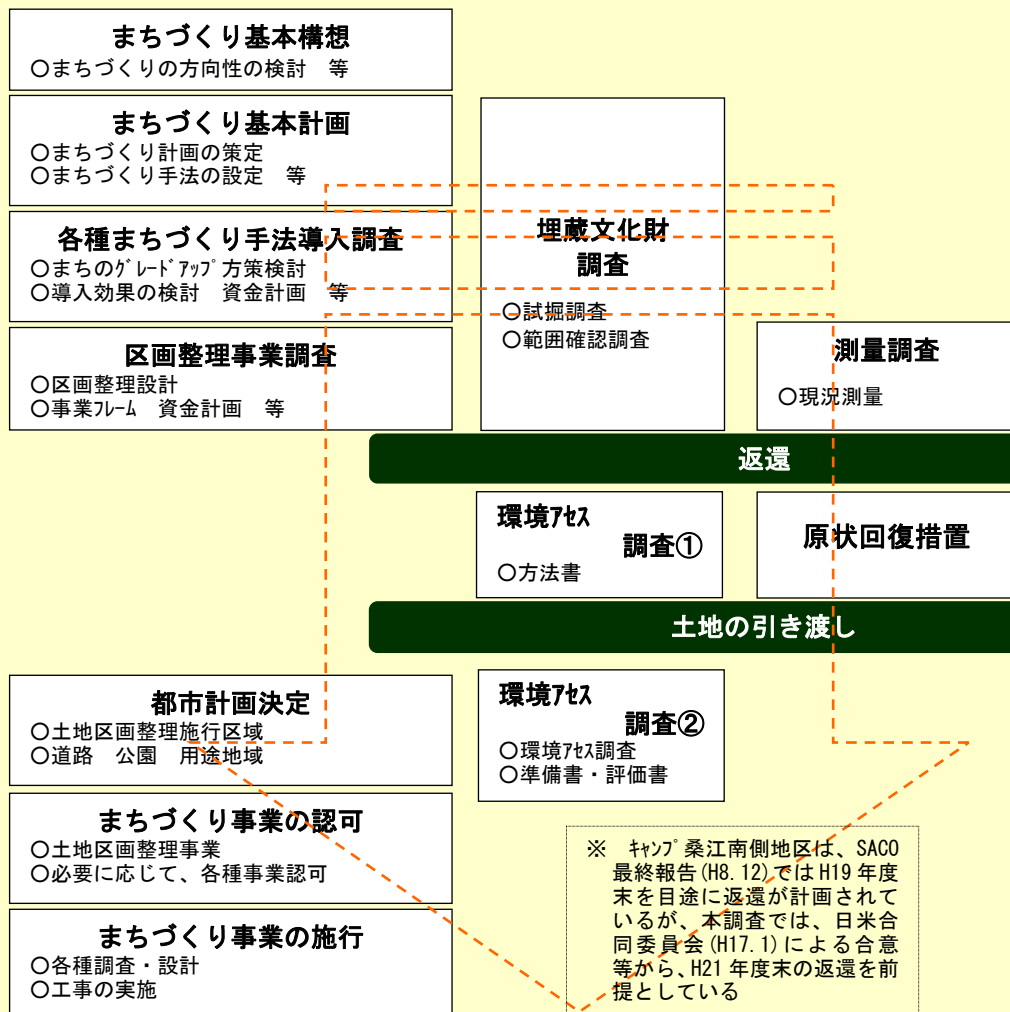
「沖縄県における駐留軍用地の返還に伴う特別措置に関する法律」
第14条
「国は～～土地区画整理事業、土地改良事業～が円滑に実施されるよう必要な措置を講ずるものとする」

本地区のまちづくりは、**土地区画整理事業を**
基幹とするまちづくり手法 を想定する

+

さらに、**各種のまちづくり手法を**
効果的に導入し、付加価値の高い「まち」を実現する

(2) まちづくりプログラム



5 今後の課題

まちづくり構想・計画の課題

- ① まちづくり構想の明確な位置づけ
- ② キャンプ 桑江南側地区の導入機能調査の実施
- ③ まち医者タウンの実現
- ④ 沖縄らしい住宅地の具体化
- ⑤ 周辺の状態を勘案した、柔軟なまちづくりの対応

合意形成促進の課題

- ① 地権者へのPR
- ② 地権者主体・協働によるまちづくりへの移行
- ③ 地権者意向の把握と実現のための取り組み

地区整備の課題

- ① 段階的・部分的な地区整備の検討
- ② 保全すべき区域の取り扱い
- ③ 地区東側区域との連続性の確保
- ④ 国道58号沿の一部用地の取り扱い

行政の課題

- ① 支援体制の確立
- ② 財政面での支援・あらたな支援制度の検討

【環境変化への対応】

- ① まちづくり三法制定への対応
- ② 米軍再編に伴う中南部の大規模返還への対応
- ③ 桑江北、国道58号など周辺事業との調整対応