



平成21年度

まちづくり説明会 (第2回)

■■■ 内 容 ■■■

- 1 今年度の取り組み
- 2 まちづくり基本計画
- 3 まちづくりの流れ

平成22年3月8日

北 谷 町

1 今年度の取り組み

(1) 今年度の取り組み

昨年度より着手した「まちづくり基本計画」について、今年度は都市施設の概略設計と概略の資金計画の算定を行い、そのとりまとめに取り組みました。

今年度の主な取り組み項目は、以下のとおりです。

1) 都市施設の概略設計

- ・街区、道路、造成及び整地、公園、緑のネットワーク、歩行者動線についての概略設計

2) 概略資金計画

- ・土地区画整理事業を想定した収支計画の検討

3) まちづくり基本計画のとりまとめ

また北谷町では、「北谷町における駐留軍用地の返還並びに跡地利用促進対策委員会」を開催し、意見調整を行いました。

(2) 今年度の活動状況

「まちづくり基本計画」の策定における、今年度のまちづくり勉強会や有識者会などの「活動状況」は、下表のとおりです。

項目	10月		11月		12月		1月		2月		3月	
	1	15	1	15	1	15	1	15	1	15	1	15
まちづくり活動	まちづくり勉強会				①		②	③	④	⑤		
	有識者会				①		②	③	④	⑤		
	まちづくり説明会		①								②	
ツール活動促進	まちづくりニュース								①		②	
	ホームページ更新											更新●

※まちづくり勉強会：地権者からの自薦、他薦により選ばれた地権者で構成

※有識者会：安藤徹哉氏（琉球大学工学部環境建設工学科准教授）を座長として、北谷町内のまちづくり有識者と行政オブザーバーで構成

※ホームページ：http://www.chatan.jp

2 まちづくり基本計画

(1) まちづくり基本計画

昨年度より検討してきた「まちづくり基本計画」の内容を次のように取りまとめます。

青字：今年度の追加、変更箇所
【 】：P6 説明図の参照記号

(1) まちづくりの方針

北谷町の新しい中心市街地の形成に向け、便利で健康・安全な賑わいのあるコンパクトシティを目指し、北谷町に相応しい「職住近接型」のまちづくりの実現を図る事とします。

(2) まちづくりの地区

本計画の区域は、SACO 合意返還合意区域（約 99ha）から、返還済の北側地区（約 38ha）を除いた約 61ha を対象とします。

ただし、本区域の整備に伴い周辺区域において道路等の関連事業が必要となること等から、今後、周辺地区の一体的整備の必要性も視野に入れて進めて行くことを検討します。【A】

(3) まちづくりの手法

整備手法は、土地区画整理事業を前提とします。
※土地区画整理事業の施行者を決定するため、調査検討を継続します。

(4) 基本計画の概要

1) 土地利用計画

まちづくり基本構想並びにまちづくり方針に即し、先行する北側地区（桑江伊平地区）との整合性を保つように計画します。

① 沿道商業地

国道 58 号沿線の土地利用は、その自動車交通流を活かし、沿道商業地として計画します。この沿道商業地は、北谷町の新しい中心市街地としての賑わい機能を持たせます。

国道 58 号に面する街区には、ロードサイド型の店舗等を想定しています。
一般住宅地に面する街区には、地域密着型店舗等及び国道 58 号からの一体的な利用を想定しています。【B】

②業務地

役場周辺は北谷町の核となるエリアであり、将来の行政・業務コアを実現に向けて、約 4.5ha を業務地として計画します。

業務地は、公共公益サービス関連及び事務系サービス産業等の集積により新たな就業の場を確保します。【C】

③一般住宅地

本地区の南部や東部に隣接する既存住宅地と連携を図り、地域交流・融合を促進する一般住宅地として計画します。

④低層低密度住宅地

北谷町の新しい中心市街地にふさわしい高品質な住宅地として低層低密度住宅地を計画します。

⑤斜面住宅地

本地区東側は一部に急峻な地形ですが、この地形をまちづくりに取り入れ、優れた眺望と周辺の植生（自然）を活かした低層の斜面住宅地を計画します。【D】

低層低密度住宅地から斜面住宅にかけて穏やかなスカイラインを形成することにより、自然豊かで良好な住宅地のイメージを創出します。

2) 道路計画

国道 58 号（幅員 50m）及び県道 24 号バイパス（幅員 32m）を広域幹線道路、伊平桑江線及びその延伸線（幅員 18m）、県道 24 号線を幹線道路として道路網の骨格を形成します。

県道 24 号線については、本地区側に歩道を整備するものとします。また本地区の整備と合わせて改修することも検討します。【E】

骨格道路を基本として、補助幹線道路（幅員 14m～19m）を配置して周辺地区との連携を図ります。

玉上宇地原線からの交通を処理する補助幹線道路を設定します。【F】

都市マス構想を踏まえ、既存桑江市街地とのアクセスを確保する謝苅北線を補助幹線道路として設定します。【G】

主要区画道路（幅員 16m）を配置し、地区内の環状道路を形成します。

区画道路は、商業地においては幅員 8m、住宅地においては幅員 6m を基本として配置します。（P6 の説明図では、図面が煩雑になるため表示していません。）

教育施設用地へアクセスする区画道路については、歩行者の安全を確保するために歩道を設置し、幅員 9m とします。【H】

区画道路の配置のみでは歩行距離が長くなるような場合には、歩行者動線を確保するため、歩行者専用道路を配置します。(P6の説明図では、図面が煩雑になるため表示していません。)

幹線・補助幹線道路及び主要区画道路等の歩道部には植樹帯または植樹柵を設け並木等を整備することにより、歩行者ネットワークと緑のネットワークを形成します。【I】

3)公園・緑地計画

公園は分散配置を基本として、近隣公園1箇所(1.0ha)、街区公園4箇所(1.0ha)、計2.0haを配置します。

近隣公園は、地区中央部に義務教育施設とともに配置し、一体的な公共空間の確保を図ります。

緑地は、本地区の地形条件を活かし、県道24号バイパス東側と県道24号線北側の2箇所(計約2.7ha)に保全緑地を確保します。【J】

また高架構造となる県道24号バイパス西側に住環境を保全するため緩衝緑地1箇所(約0.3ha)を確保します。

4)雨水排水計画(排水施設計画)

北谷町公共下水道計画や関連する法規制の基準と整合を図り排水します。

5)整地計画(造成計画)

本地区は比較的平坦な地形ですが、地区東部及び南部は周辺地形が高くなっており、比較的急峻な斜面地となっています。また、国道58号からは約1m程度低くなっています。

造成は、これら周辺の現況高と整合を図ることとし、基本的に盛土整地を主体とした造成計画とします。

6)供給処理施設計画

上水道、下水道、電気、電話、ガス等の供給処理施設については、各施設管理者と協議の上、整備方針を検討します。

上水道配水池(約0.6ha)を、本地区並びに周辺地域を対象に上水道の安定供給を図るため、本地区内で最も標高の高い北東部端部(米軍既存配水池)に配置します。

7) 公共公益施設計画

① 教育施設用地

地区中央に、義務教育施設用地を計画します。

教育施設用地は、キャンプ桑江地区の開発に伴う将来人口増に対応する新設小学校用地を想定しますが、既存小中学校の配置から校区の再編も検討されるため、小・中いずれでも対応可能な施設規模（約3ha）を確保します。

【K】

② 地域交流施設

返還地開発に伴う人口増と、地域住民との交流を促進するために地域交流施設用地（約0.5ha）を教育施設用地・近隣公園と一体的に確保します。

③ 賑わい広場

新しい中心市街地における交流広場として賑わい広場を計画します。

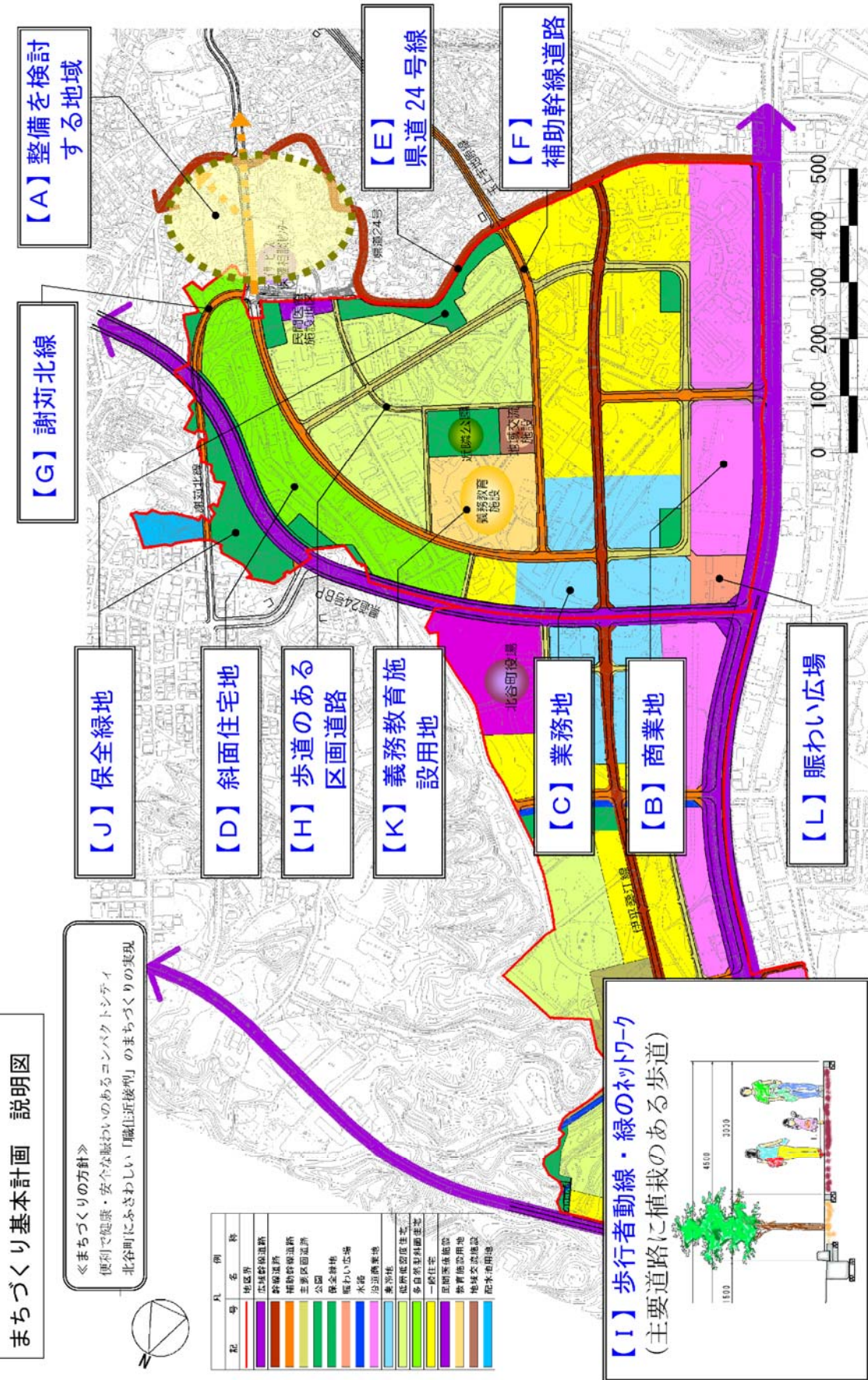
北側地区と本地区及び美浜地区との接点であり、行政・業務コアへのエントランスとなる国道58号と県道24号バイパスの交差部に配置することにより、地域の活性化を図ります。

具体的な活用や、整備方針については、今後検討していきます。【L】

④ 民間医療施設地区

民間医療施設地区（約0.25ha）は、地区外の保健相談センター等と連携し、きめ細かな医療サービスの提供を図るため、地区南東部に配置します。

◆まちづくり基本計画 説明図



まちづくり基本計画 説明図

《まちづくりの方針》
 便利で健康・安全な賑わいのあるコンパクトシティ
 北谷町にふさわしい「職住近接型」のまちづくりの実現

凡	名	色
配	号	例
1	緑地帯	緑
2	公園	黄緑
3	緑地帯	黄
4	公園	オレンジ
5	公園	赤
6	公園	赤
7	公園	赤
8	公園	赤
9	公園	赤
10	公園	赤
11	公園	赤
12	公園	赤
13	公園	赤
14	公園	赤
15	公園	赤
16	公園	赤
17	公園	赤
18	公園	赤
19	公園	赤
20	公園	赤
21	公園	赤
22	公園	赤
23	公園	赤
24	公園	赤
25	公園	赤
26	公園	赤
27	公園	赤
28	公園	赤
29	公園	赤
30	公園	赤
31	公園	赤
32	公園	赤
33	公園	赤
34	公園	赤
35	公園	赤
36	公園	赤
37	公園	赤
38	公園	赤
39	公園	赤
40	公園	赤
41	公園	赤
42	公園	赤
43	公園	赤
44	公園	赤
45	公園	赤
46	公園	赤
47	公園	赤
48	公園	赤
49	公園	赤
50	公園	赤

【I】歩行者動線・緑のネットワーク
 (主要道路に植栽のある歩道)

4500
 1500
 3000

(2) 概略資金計画

まちづくり基本計画に基づいて、土地区画整理事業を行うことを想定し、概算事業フレームを算定しました。

算出された、事業施行前後の土地種目別面積、必要となる事業費用、減歩率は下表のとおりです。

◆桑江南側地区：概算事業フレーム（土地区画整理事業）

施行地区の面積		約 63 ha				(図上求積による)	
施行前後土地利用面積	種 目	施 行 前		施 行 後		備 考	
		地積 ha	割合%	地積 ha	割合%		
	公 共 用 地	道 路	1.0	1.6	16.7	26.6	
		河川・水路	0.2	0.4	0.0	0.0	
		公 園	0.0	0.0	2.0	3.2	
		緑 地	0.0	0.0	3.0	4.8	
	小 計		1.2	2.0	21.7	34.6	
	宅 地		61.6	98.0	40.7	64.7	
	保 留 地		—	—	0.4	0.7	
					—	—	
合 計		62.9	100.0	62.9	100.0		
減 歩 率		約 34 %					
総 事 業 費		約 89 億円				約 1.4 万円/m ²	

《参考》桑江伊平土地区画整理事業（キャンプ桑江北側）：事業フレーム（H20.3 認可）

施行地区の面積		約 46 ha					
施行前後土地利用面積	種 目	施 行 前		施 行 後		備 考	
		地積 ha	割合%	地積 ha	割合%		
	公 共 用 地	道 路	3.2	7.0	11.7	25.5	
		河川・水路	0.5	1.0	0.7	1.5	
		公 園	0.0	0.0	1.4	3.0	
		緑 地	0.0	0.0	0.3	0.6	
	小 計		3.7	8.0	14.0	30.6	
	宅 地		42.1	91.9	28.9	63.1	
	保 留 地		—	—	2.9	6.3	
					—	—	
合 計		45.8	100.0	45.8	100.0		
減 歩 率		約 31 %					
総 事 業 費		約 66 億円				約 1.4 万円/m ²	

3 まちづくりの流れ

これまでの取り組みと今後の取り組みを、土地区画整理事業を想定した「まちづくりの流れ」として整理すると次のようになります。

