

## 2. 跡地を有する市町村における跡地利用計画の整理

### 1) キャンプ桑江

#### (1) これまでの跡地利用の取り組みの経緯

平成 8 年 12 月の沖縄に関する特別行動委員会（SACO）最終報告において、キャンプ桑江地区の大部分返還が合意され、平成 18 年 5 月の日米安全保障協議委員会（通称「2 + 2」）では全面返還が明示された。

平成 15 年 3 月、キャンプ桑江北側地区 38.4ha が先行して返還され、平成 16 年 3 月から土地区画整理事業による整備が進められている。

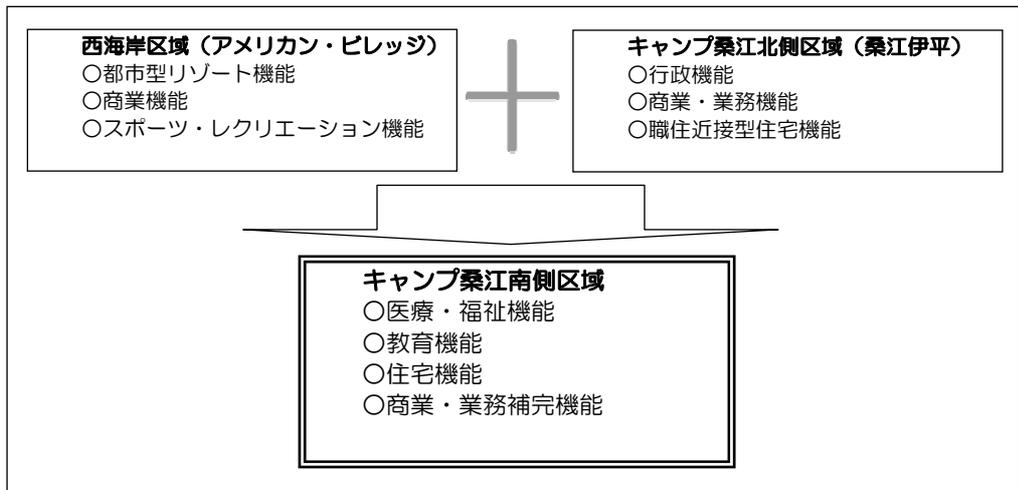
平成 16 年度には、キャンプ桑江南側地区について、「キャンプ桑江南側地区まちづくり基本構想」を策定し、まちづくりの方針を示している。方針では、隣接する西海岸地域・キャンプ桑江北側地域との連携・交流、役割・機能分担により、「便利で機能的な北谷町の中心市街地の形成」と「沖縄らしさを実感・継承し、健康・安心生活ができる「まち」の形成」を掲げており、具体的には、医療・福祉機能、教育機能、住宅機能、商業・業務補完機能を配して、赤瓦などによる街並みの統一や、職住近接の環境整備を図り、都市的な利便性と伝統的な沖縄らしさを併せ持つ、新しい都市環境の創出を目指している。

平成 19 年度には、「キャンプ桑江南側地区「住民組織」によるまちづくり支援業務」として、土地利用や都市施設の基本方針部分について、地権者や有識者から意見を集約し、それら意見を踏まえて「まちづくり基本構想」をまとめ直している。

#### <平成 16 年度 キャンプ桑江南側地区まちづくり基本構想の概要>

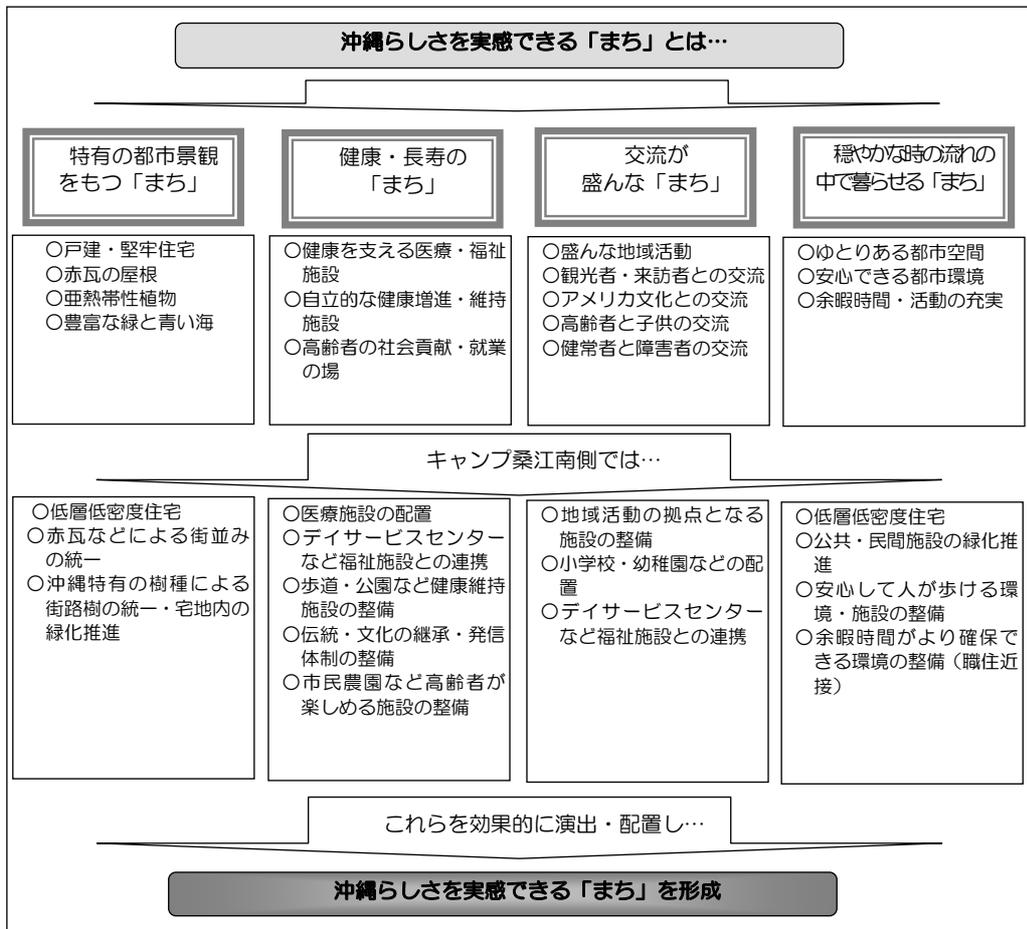
■キャンプ桑江南側地区まちづくり基本構想	平成 17 年 2 月	北谷町
まちづくり基本構想	まちづくりの方向性 ○周辺区域との連携・役割分担により創り出す「便利で機能的なまち」 ○安全・安心な居住環境を備え、健康的な生活ができる「沖縄らしいまち」	
	まちづくりの方針 <div style="text-align: center;"> <div data-bbox="308 1317 1374 1417" style="border: 1px solid gray; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;">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 <b>便利で機能的な北谷町の中心市街地の形成</b></p> </div> <div data-bbox="308 1442 1374 1543" style="border: 1px solid gray; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;">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 <b>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</b></p> </div> <div data-bbox="517 1559 1166 1644" style="border: 1px solid gray; width: 40%; margin: 0 auto; height: 38px;"></div> <div data-bbox="308 1666 1374 1771" style="border: 1px solid gray; border-radius: 10px; padding: 5px; background-color: #333; color: white; text-align: center;"> <p style="text-align: center;">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</p> </div> </div>	

①連携と交流による中心市街地の形成



②沖縄らしさを実感できる「まち」

まちの基本的構成



＜平成 19 年度 キャンプ桑江南側地区「住民組織」によるまちづくり支援業務の概要＞

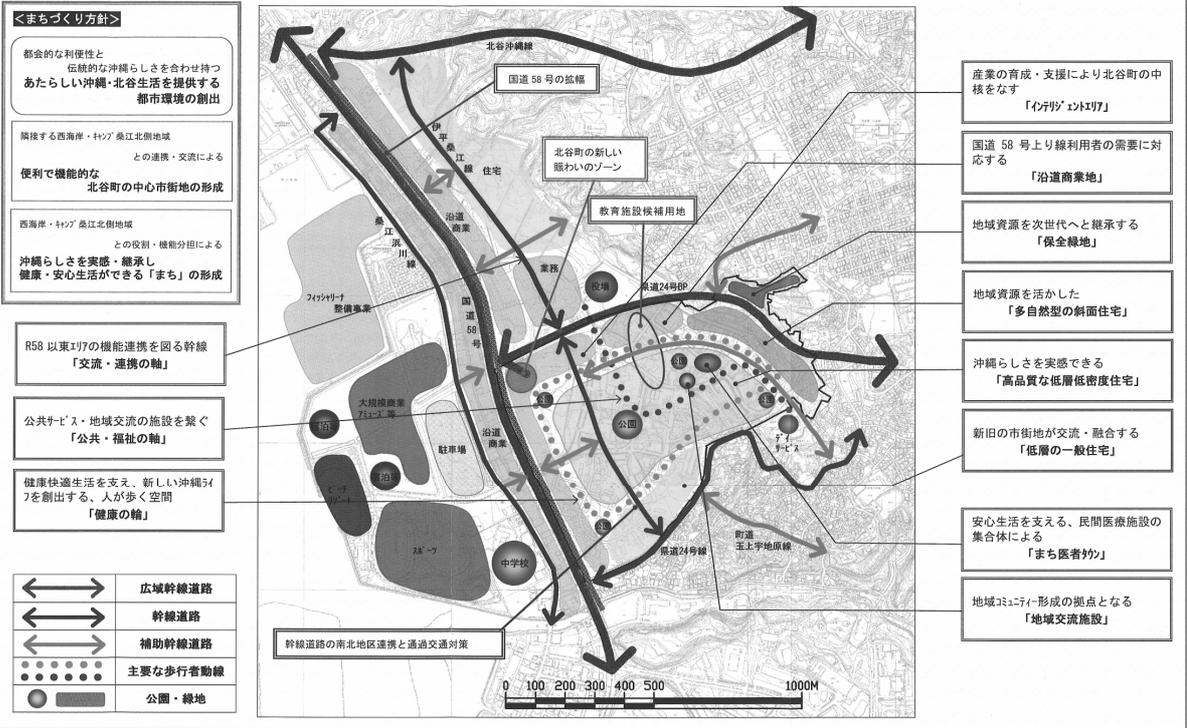
■キャンプ桑江南側地区「住民組織」によるまちづくり支援業務～まちづくり基本構想～

平成 19 年度

北谷町

まちづくり基本構想図

まちづくり基本構想の取りまとめ



まちづくりの流れ

まちづくりの流れ

	平成 16 年度	平成 19 年度	平成 20 年度	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度～			
跡地利用促進調査	まちづくり基本構想 ○現地整理 ○基本方針・構想	まちづくり基本構想 ○整備方針 ○とりまとめ	まちづくり基本計画その(1) ○基本計画 ○手法設定 導入機能調査 ○企業ヒアリング ○公益施設計画	まちづくり基本計画その(2) ○概略資金計画 ○基本計画 ○基本計画のまとめ	まちづくり手法導入調査 ○手法・効果の検討 ○資金計画再構築 行動計画策定	跡地利用の実現化支援 ○跡地利用方針、主体、手法についての実現化検討 ○企業誘致方針、企業選定方針など跡地利用具体策検討			
合意形成	アワード実施 ○まちの再来像 ○将来の土地利用意向 現況 VR 作成	基本構想検討 ○整備方針検討 (有識者会、勉強会、説明会、松など) アワード実施 ○到来意向等 現況 VR 更新	まちづくり基本計画検討 (有識者会、勉強会、説明会、WS など)	地権者組織設立 ○推進体制の確立 (説明会、勉強会) アワード実施 ○まちづくり具体像等 計画 VR 作成	土地利用勉強会 ○生活再建・土地活用方策 ○具体メニュー検討 区画整理勉強会 ○仕組み・減歩・熱地・税金・補償など	意向調査実施 ○事業賛同書収集 ○土地集約方針 ○意向書収集 ○意向書決定 意向書決定	換地方針把握 ○土地集約方針 ○意向書収集 ○意向書決定 意向書決定	事業同意収集 ○区画整理 ○同意書収集 ○意向書決定 ○意向書決定 意向書決定	
まちづくり事業					現況測量	区画整理事業調査 ○区画整理区域の設定 ○区画整理設計 ○事業計画・資金計画確定 ○施行者方針決定	都市計画決定 ○用途地域 ○区画整理区域 ○道路・公園 ○下水道	区画整理事業認可 各種事業認可	調査設計～工事開始
関連調査	埋蔵文化財試掘 範囲確認調査				環境7x7 方法書	環境7x7 調査実施・準備書・評価書	文化財発掘調査(必要に応じて)		
桑江伊平土地区画整理事業			仮換地指定	使用収益開始(1工区)	使用収益開始(2工区)	使用収益開始(3工区)	清算期間		
国道 58 号拡幅整備			都市計画決定						
その他	地権者：●軍用地代収入→●給付金(返還後37年) → ●(特定跡地給付金) 流れ：●返還合意 → ●返還 → ●原状回復 → ●引渡 → ●(特定跡地指定)								
	<積極的な情報公開> 地権者：まちづくりニュースの配布 町民・その他：広報などによる情報提供、HPによる公開								

## (2) 取り組む上での課題や問題点・留意点

- ・町有地がわずかしがなく、民有地がほとんどという状況でまちづくりをしていかなければならないので、地権者の理解を十分得る必要がある。
- ・今後の取り組みとして、下記の4つの項目を挙げている。

### ①まちづくり基本計画の策定

キャンプ桑江南側地区に関する多くの条件、状況を整理し、跡地利用のイメージを具体的に示す段階に入るため、「まちづくり基本計画」を策定する。

### ②企業ヒアリングの実施

土地利用計画は、適切な需要に即して構築することが基本であり、特に商業的・業務的土地利用を図る場合は、企業の状況を把握するための企業ヒアリングが必要となる。

### ③返還の枠組み並びに役割の明確化

今後の嘉手納以南の駐留軍用地の大規模返還は、返還地区同士が競合することがないように、これら大規模返還の枠組みの構築、役割分担等の明確化が求められている。

### ④地権者組織の設置検討

すでに実施している勉強会や有識者会の機能を活用し、地権者組織の設置検討を進める必要がある。

## (3) 今後の予定

平成19年度に取りまとめられた「まちづくりの流れ」に則り、平成20年度、21年度で基本計画を策定する予定である。また、平成22年度には行動計画等の策定、平成23年度以降は跡地利用の実現化という流れを予定している。