

第2次嘉手納町土地利用基本計画

概要版

はじめに

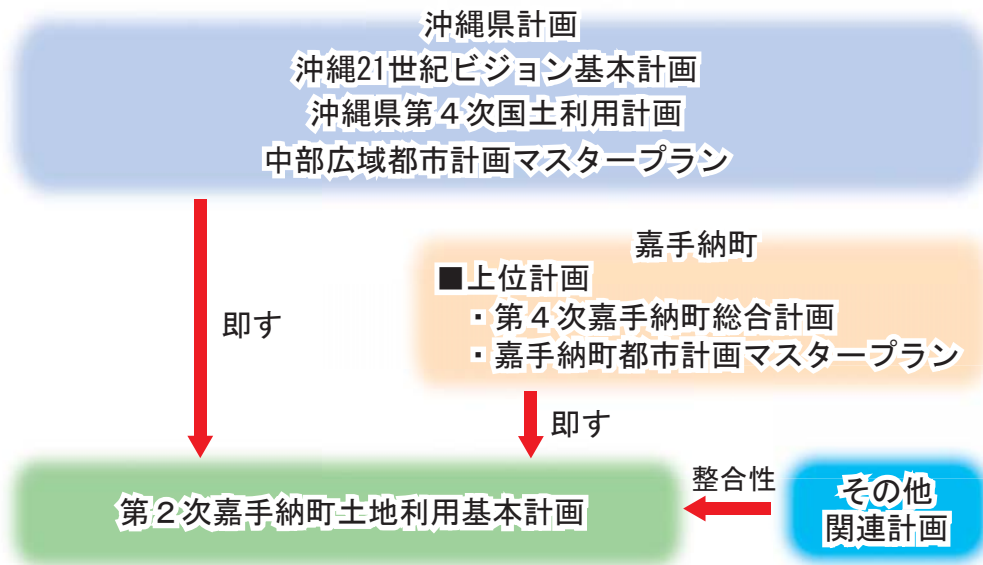
嘉手納町は沖縄本島の中央部にあり、交通の要衝として、中頭郡における経済、文化、教育の中心地として栄えていました。しかし、昭和19年日本陸軍沖縄中飛行場が建設されたこともあって、第2次大戦における米軍の沖縄本島最初の上陸地となり、その集中砲火は熾烈を極め、住家をはじめすべてが破壊され焦土と化しました。

宅地や農地は基地に姿を変え、実に町域の約83%にのぼる膨大な面積が嘉手納飛行場や嘉手納弾薬庫地区として接収され、住民は残り約17%のわずかな土地での生活を余儀なくされ、今日に至っています。

1980年代後半の東西冷戦構造の崩壊に伴い、ヨーロッパを中心に軍縮が進展し、米軍においても基地機能の見直しが図られ、在沖米軍基地でも返還の動きがみられる状況となりました。このような状況の下、返還後の跡地利用を目指して、平成5年に既存市街地の土地活用や基地返還を前提にした「嘉手納町土地利用基本計画」を策定し、平成11年度から13年度にかけて「嘉手納基地跡地利用計画調査基本計画」を策定しました。

基地返還の見通しが立たない状況の中、嘉手納町のまちづくりを行うためには、既存市街地の有効活用が求められており、それぞれの地域特性を活かしながら良好な市街地形成を進めるため、目標年次を20年後の平成45年を目標とした「第2次嘉手納町土地利用基本計画」の策定を行うこととします。

上位関連計画との位置づけ



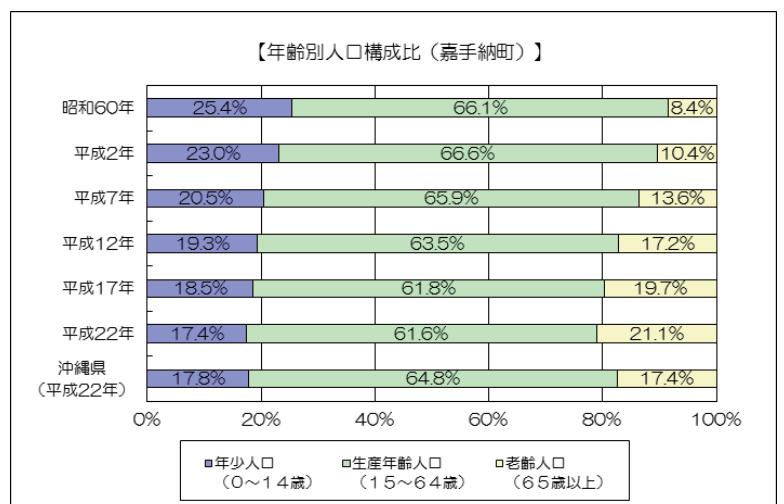
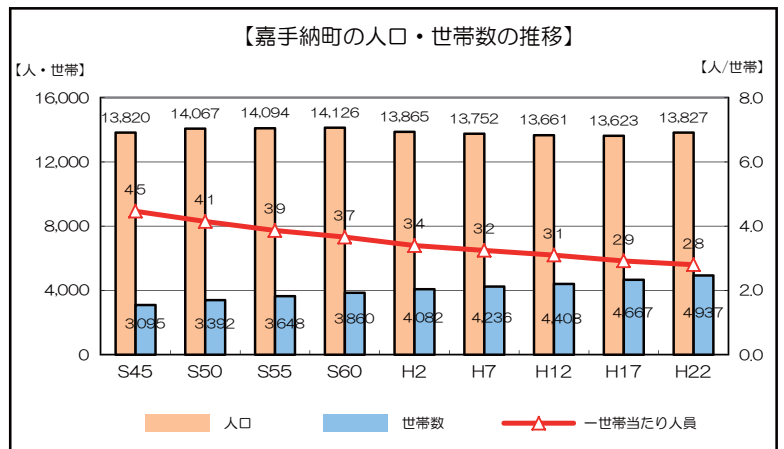
嘉手納町の人口の推移

国勢調査における嘉手納町の人口は、平成22年現在13,827人となっています。過去からの推移をみると、昭和45年から昭和60年までは増加傾向、平成2年から平成17年までは減少傾向、平成17年以降は増加傾向となっています。

世帯数は、平成22年現在4,937世帯となっています。過去からの推移をみると、昭和45年から平成22年の40年間に1,842世帯増加しています。

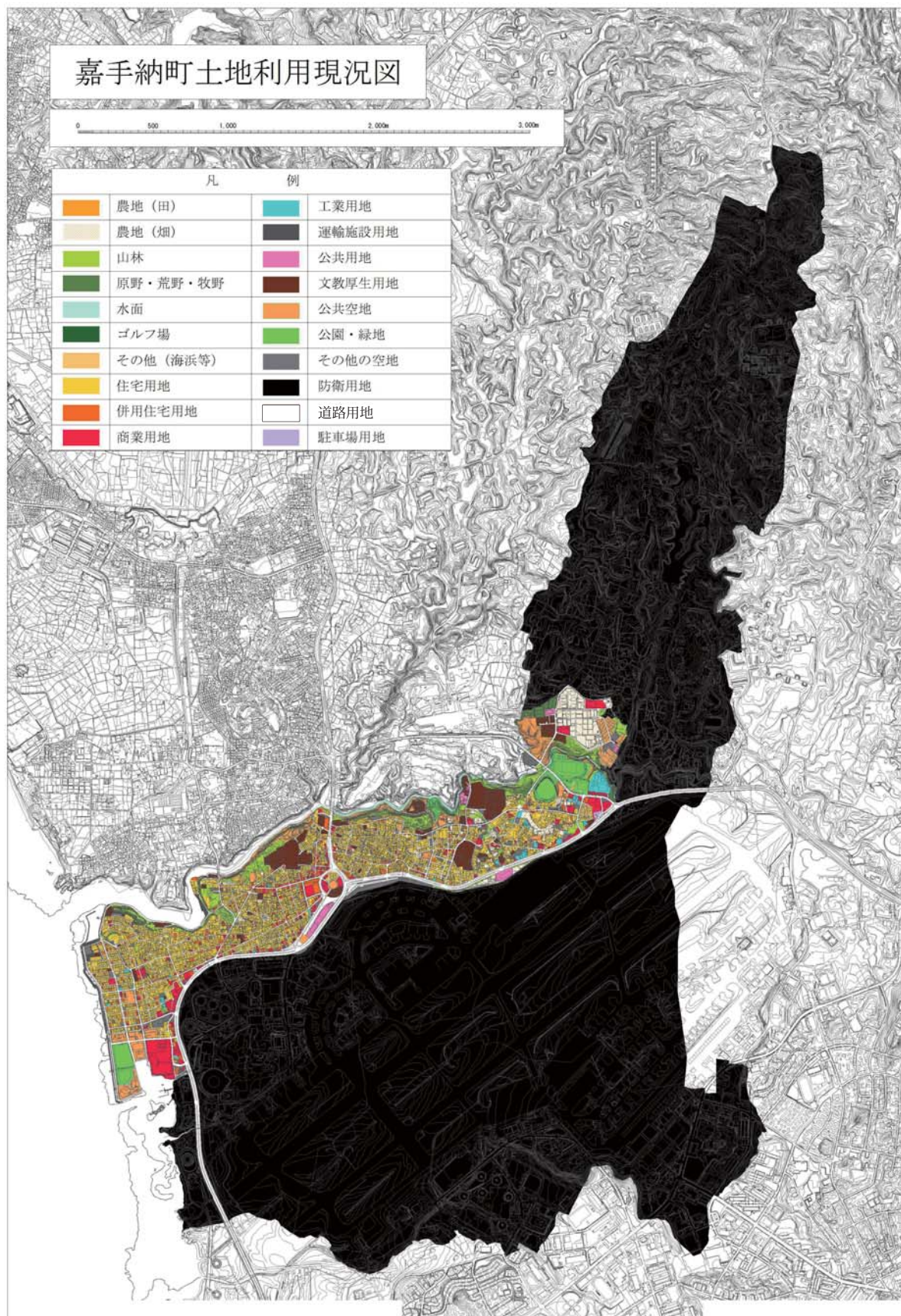
一世帯当たり人員は、昭和45年の4.5人から年々減少し、平成22年には2.8人となっており、40年間で1.7人の減少となっています。

年齢別人口をみると、年少人口は減少、高齢人口は増加傾向にあり、平成17年以降は高齢人口が年少人口を上回っています。沖縄県全体と比較しても嘉手納町は少子高齢が進んでいる状況にあります。



土地利用現況

嘉手納町における土地利用現況は、防衛用地（1,241.1ha）が最も多く、次いで住宅用地（住宅用地＋併用住宅用地 84.0ha）、道路用地（60.5ha）、公共・公益用地（公共用地＋文教厚生用地＋公共空地＋公園・緑地 52.9ha）の順となっており、町土の総面積1,504.5haのうち半数以上（82.5%）が米軍基地となっています。



住民意向調査の概要

■調査概要

期間：平成 24 年 9 月 14 日（金）～平成 24 年 9 月 28 日（金）

対象者：嘉手納町内に在住する 20 歳以上を対象（無作為に抽出）

配布数：1,500 通

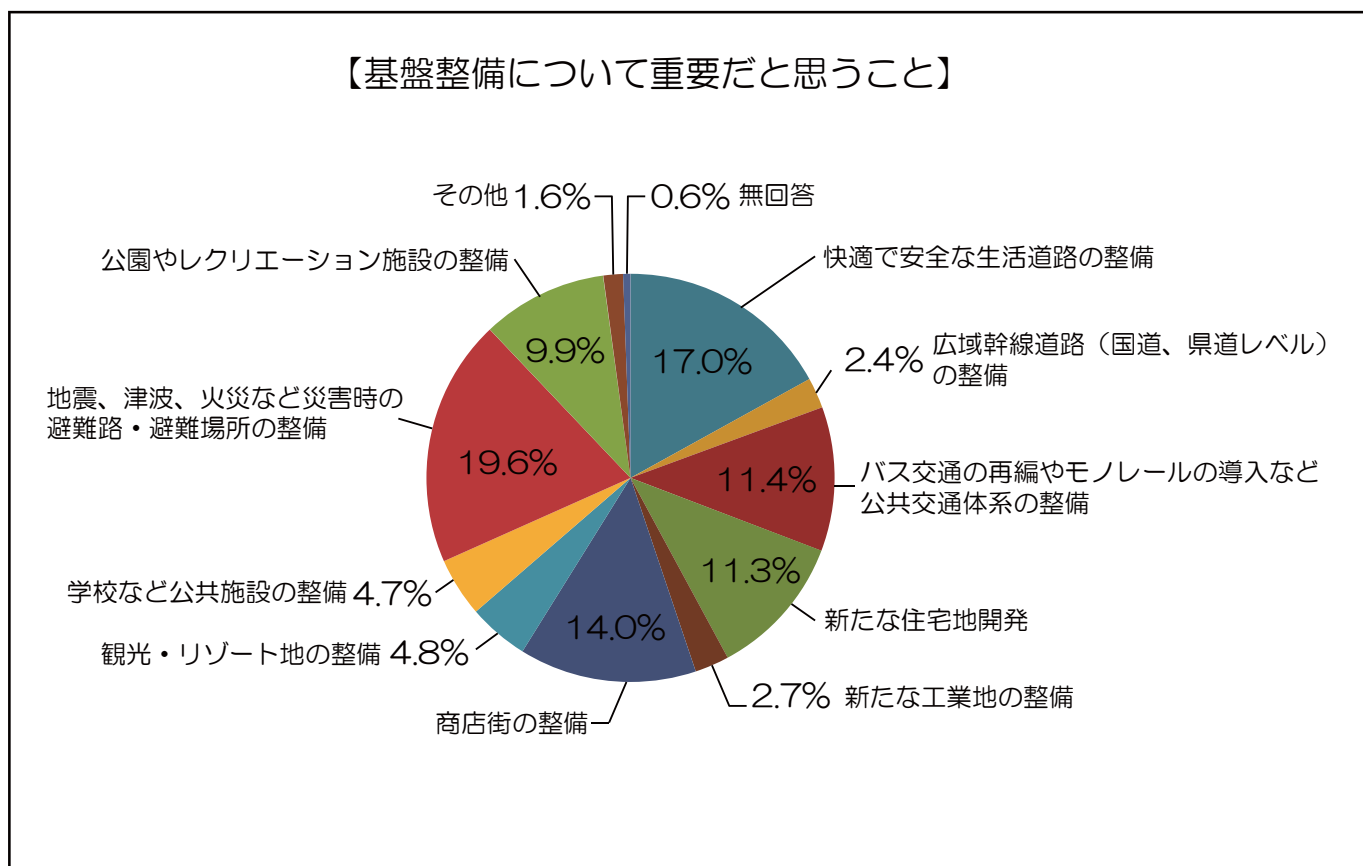
調査方法：郵送による配布、回収

回収数：393 通

回収率：26.2%

■基盤整備について重要だと思うこと（3 つまで選択）

「地震、津波、火災など災害時の避難路・避難場所の整備」が最も多く 19.6%、次いで「快適で安全な生活道路の整備」が 17.0%、「商店街の整備」14.0%となっています。

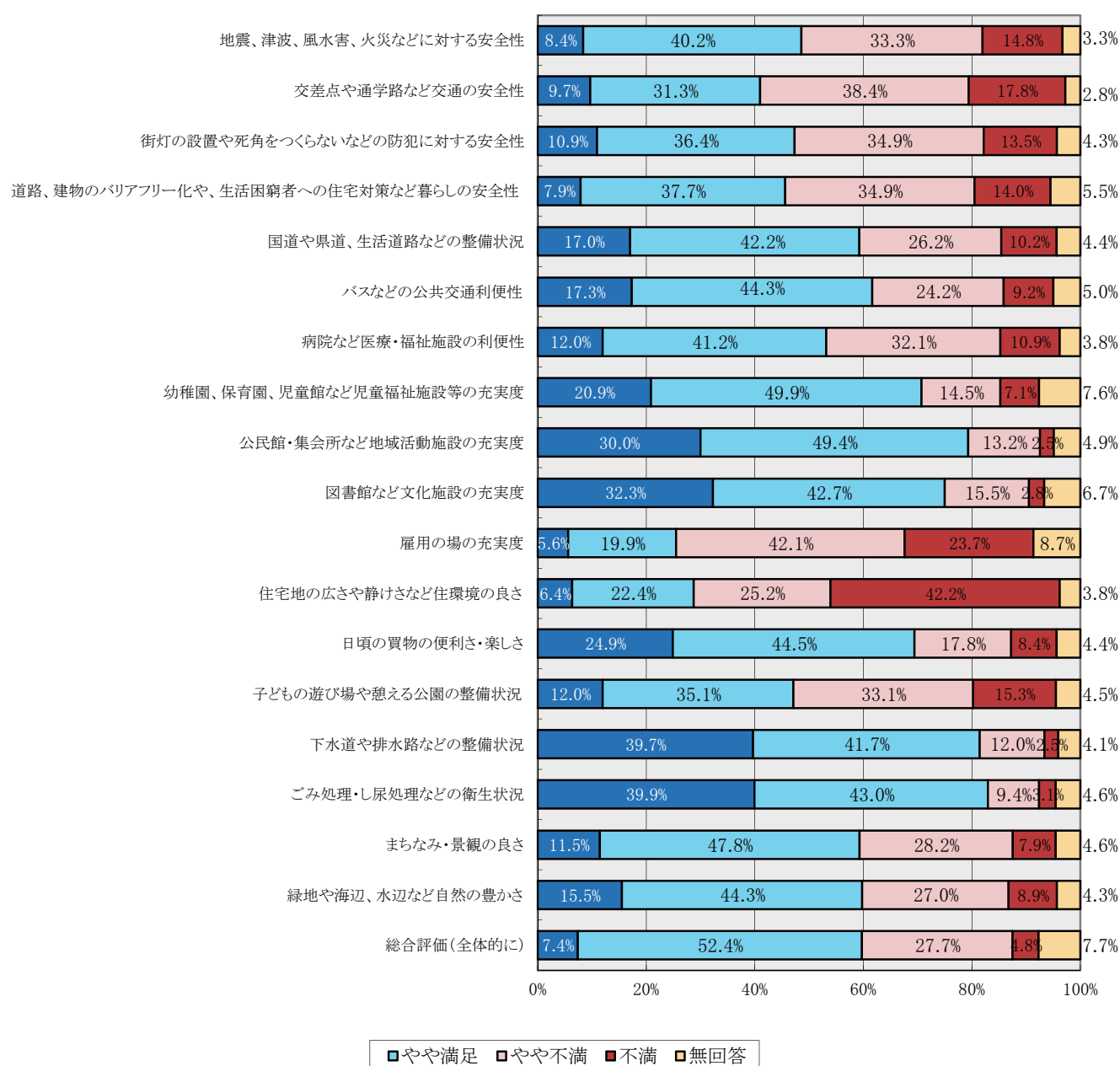


■嘉手納町の環境に関する満足度

嘉手納町の環境に関する満足度について、最も満足している（満足度とやや満足度を合わせた回答）項目で最も多いのは、「ごみ処理・し尿処理などの衛生状況」（82.9%）次いで、「下水道や排水路などの整備状況」（81.4%）、「公民館・集会所など地域活動施設の充実度」（79.4%）の順となっています。

一方で、不満（不満とやや不満を合わせた回答）と感じる項目で最も多いのは、「住宅地の広さや静けさなど住環境の良さ」（67.4%）次いで、「雇用の場の充実度」（65.8%）、「交差点や通学路の安全性」（56.2%）となっています。

【嘉手納町の環境に関する満足度】



嘉手納町が抱えている土地利用に関する課題

嘉手納町全域

○町域は、約 83%を米軍基地に占有され、利用可能な土地は限られています。その中で嘉手納ロータリーの東西に広がる市街地において、過密な低層住宅地が存在し、建物の老朽度も高く、更に狹隘道路も多く存在することから、住環境上、防災上の課題を有する市街地となっています。



○特に 4m 未満の狹隘道路については、2 項道路の要件を満たさない道が数多く存在し、接道要件を満たさないため、建物の新築や建替えが出来ない問題や、市街地内に空地も点在するなど、限られた土地で有効利用を図る上からも、土地利用上の矛盾が生じています。

○市街地のいたるところに、墓地が点在、また、まとまって集積しており、適正な集約等土地利用の誘導が課題となっています。

○歩道が整備されていない通学路については、安全確保のため早急な整備が必要です。

東地区

○東区（土地区画整理事業区域の東側）においては、道路等の基盤整備が未整備なまま、住宅の無秩序な開発による市街地の拡大が進んでいるとともに、防衛の買い上げ用地の点在や市街地内の農地の活用、空地等の活用等様々な課題が集積しています。



- 点在する防衛買上用地については、町民の福祉増進や利便性の向上、観光振興等に資するため市民農園や駐車場などあらゆる可能性を検討が必要です。
- 道の駅周辺を本町の観光・交流拠点として土地利用を図り、その機能を強化する必要があります。
- 町民の家周辺については、嘉手納町運動公園区域を含めた土地利用の検討が必要です。

ロータリー東地区

- ロータリー東地区に位置している密集市街地は、老朽化が進み災害時に危険性が乗じています。そのため、面整備も含めた再整備の方向性を検討する必要があります。
- 旧中央公民館の利活用を検討する必要があります。
- ロータリー西地区との連携を図るため、東西交通軸としての機能を持つ新たな道路整備の検討が必要です。



ロータリー西地区

○ロータリー西地区にみられる空地については、その利活用を検討する必要があります。

○狭隘道路等の問題や、一方通行、袋小路等、道路・交通ネットワークについても各所で課題があり、各種施設の再編（小学校再編等）と連携した、道路・交通ネットワークの再編等が重要な課題となっています。

○ロータリー東地区との連携を図るため、東西交通軸としての機能を持つ新たな道路整備の検討が必要です。



西地区

○西地区については、外人住宅が数多く残る地域ですが、袋小路にある外人住宅が多く点在しており、地域間のネットワークの構築等も課題となっています。

○西地区には、身近に遊べる公園が整備されていないことから、公園の整備について検討が必要です。

○町道 73 号線において歩行者の安全確保が必要です。



埋立地区

○ロータリーの再開発により中心商業地の機能強化は進みつつありますが、その背後の既存商店街等の活性化等も課題となっています。

○また、ネーブル嘉手納が立地する商業地については、商業機能の充実が課題となっています。

○埋立地区及び比謝川沿線等については、津波等を踏まえた災害に強い土地利用等を防災計画等と連携しながら構築することが課題となっています。

○現在、駐車場として活用されている空地については、新たな公共施設での活用など幅広く検討する必要があります。

○兼久海浜公園にみられる老朽化している施設のリニューアルを検討する必要があります。



ひと、みらい輝く交流のまちかどな

第2次嘉手納町土地利用基本計画

■東地区 主な課題

- 屋良土地区画整理事業区域において、住宅地の更なる質の向上が望まれる。
- 住宅地内に防衛買上用地が点在している。
- 屋良城跡公園の老朽化がみられる。
- 嘉手納運動公園の利活用が望まれる。
- 通学路の歩道が未整備となっている。
- 道の駅の商業地としての魅力向上及び町内回遊拠点としての機能向上が望まれる。

■ロータリー東地区 主な課題

- 国土交通省により著しく危険な地域に指定された密集市街地がみられる。
- 老朽化した木造住宅、未接道で建替え困難な住宅が多くみられる。
- 老朽化が進む旧中央公民館跡地の活用が望まれる。
- 狭隘な道路や一方通行の道路が多くみられる。
- 道路が狭く、電柱などにより高齢者や障がい者が歩きにくい歩道がみられる。
- 通学路の歩道が未整備となっている。

■ロータリー西地区 主な課題

- 老朽化した木造住宅や未接道で建替え困難な住宅が多くみられる。
- 比謝川の環境保全と利活用が望まれる。
- 嘉手納小学校と幼稚園の再編と併せた周辺道路ネットワークの改善が望まれる。
- 狭隘な道路や一方通行が多くみられる。
- 嘉手納小学校北側にまとまった墓地がみられる。
- 老朽化した店舗が多くみられる。
- 来街者用駐車場の確保が困難である。

■西地区 主な課題

- 袋小路にある外人住宅がみられる。
- 大規模空地の土地利用が望まれる。
- 身近に遊べる公園がない。
- 比謝川沿いの急傾斜地において落石等の危険が生じる個所がみられる。
- 住宅地内の幹線沿いにまとまった墓地がみられる。
- 住宅地内の旧線沿いの悪い道路が多くみられる。
- 狭隘な道路や見通しの悪い道路が多くみられる。
- 路上駐車や車線をはみ出る車が多く危険な町道 73 号線。
- 通過交通が多く渋滞し、交差点も危険性が高い水釜大木線。

■埋立地区 主な課題

- 情報通信産業企業駐車場の高度利用が望まれる。
- 津波などの災害対策が望まれる。
- 大規模空地の土地利用が望まれる。
- 大規模民間商業施設の高度利用が望まれる。
- 体育館など老朽化した施設の改築等兼久海浜公園の広域レクリエーション拠点としての機能の充実が望まれる。
- 歩道が狭い、段差があるなど、歩行者の障害となっている道路がみられる。

■東地区 主な方針

- 屋良土地区画整理事業地区では、地域住民が主体となったまちづくりを促進し、行政も連携を図りながら住宅地としての質の向上に努める。
- 点在する防衛買上用地については、町民の福祉増進や利便性の向上、観光振興等に資するため市民農園や駐車場などあらゆる可能性を検討し、その利活用を促進する。
- 屋良城跡公園については、リニューアル計画を推進する。
- 嘉手納運動公園の活用を促進するとともに、機能向上に努める。
- 通学路となった生活道路については、安全確保とその整備に努める。
- 道の駅周辺を本町の観光・交流の起点となる商業拠点として土地利用を図り、その機能を強化するため、道の駅のリニューアルと土地開発公社の土地活用に努める。

■ロータリー東地区 主な方針

- 著しく危険な地域に指定された密集市街地は、本町でも最も密集し老朽化が進み災害時に危険性のある市街地であり、良好な住環境を形成するため、面整備も含めた再整備について重点的に検討する。
- 旧中央公民館跡地については、公共施設を中心に早急に必要な施設を選定した事業着手に努める。
- 狭隘道路や一方通行などがみられることから、道路幅員の拡幅や歩行空間の確保、一方通行道路の解消など住民の日常生活にとって利用しやすい道路空間の確保に努める。
- 通学路となっている生活道路については、安全確保とその整備に努める。

■ロータリー西地区 主な方針

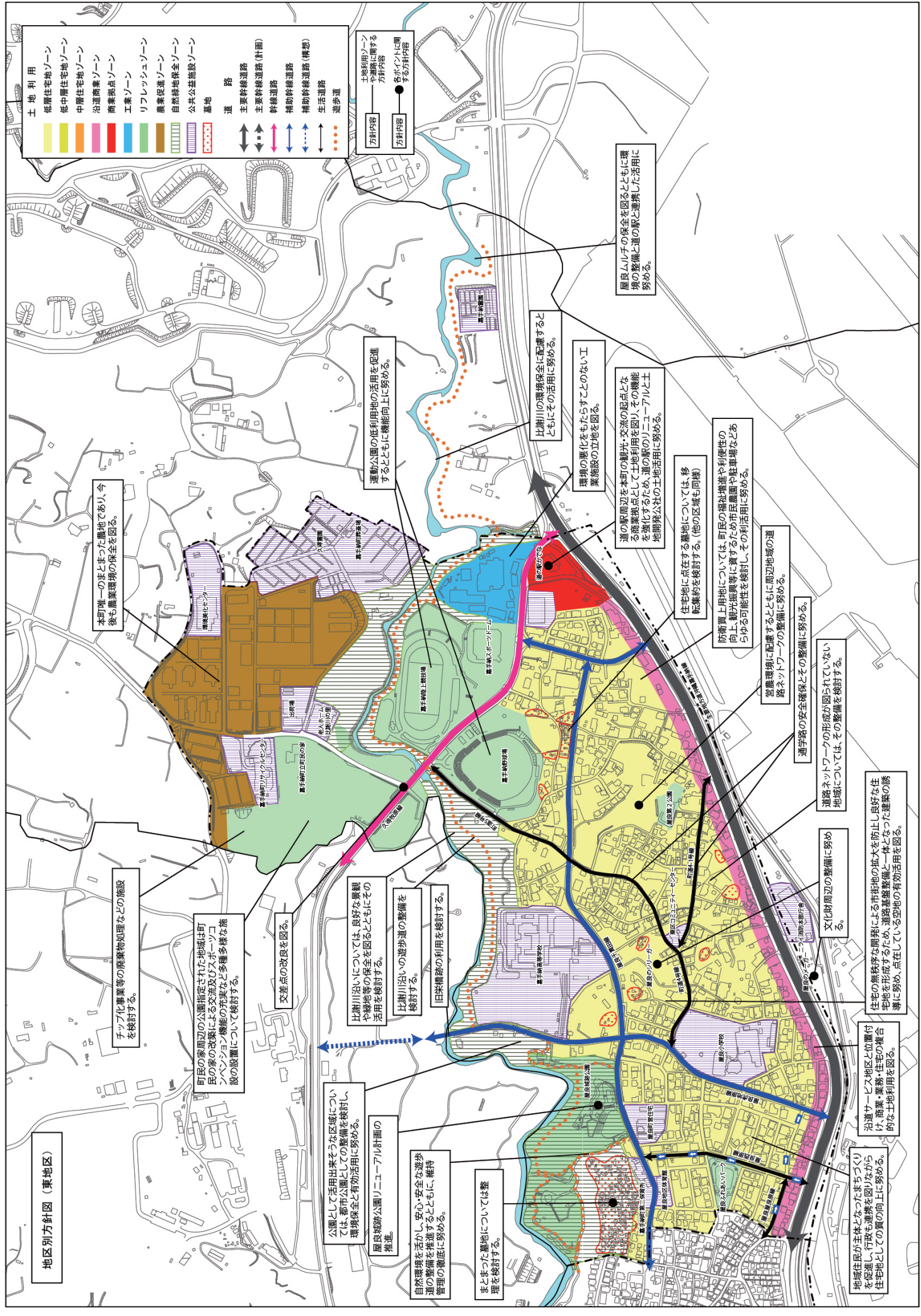
- 一方通行が多くみられる区域については、狹隘道路の拡幅整備、老朽化住宅の個別建替えや共同化を促進し、建築物の不燃化や空地の確保等により密集市街地を改善し、安全でゆとりある住環境の形成を図る。
- 比謝川の環境保全に配慮するとともにその活用を促進する。
- 嘉手納小学校と幼稚園の再編と併せて一方通行を解消し、東西を結ぶ道路ネットワークの形成に努める。
- 生活道路は、道路幅員の拡幅や歩行空間の確保、一方通行道路の解消など道路空間の確保に努める。
- 住宅地内に点在する墓地については、移転集約を検討する。
- 新町・ロータリー地区周辺の商業拠点ゾーンは、商業・業務・住宅の複合的な高度土地利用を図り、商店街周辺の商業拠点ゾーンは、魅力的な中心商業地域としての土地利用を推進する。
- 駐車場については、利用形態における課題等も見られ、既存駐車場の適正な利用手法方を検討する。

■西地区 主な方針

- 袋小路地域や未接道による建替えが困難な区域については、道路ネットワークの整備を図り、周辺環境と調和した住環境の更新に努める。
- 本地区の北側に位置する大規模空地については、住宅地としての活用を促進する。
- 本地区には身近に遊べる公園がないため、公園の整備について検討する。
- 急傾斜地崩壊危険箇所については、災害の抑制とともに周辺環境と調和した崖地の補修を検討する。
- まとまった墓地については、整理を検討する。また、住宅地内に点在する墓地については、移転集約を検討する。
- 路上駐車等が多く交通量の多い町道 73 号線においては、歩行者の安全確保と交通事故の抑制に努める。
- 水釜大木線については、歩行者の安全確保と交通渋滞の解消に努める。

■埋立地区 主な方針

- 情報通信産業企業駐車場については、更なる有効活用を図るため、駐車場やウォーターフロント関連施設などその高度利用について検討する。
- 海岸沿いに位置していることから、津波等の災害時への対応策として、避難ルート、避難ビル等の確保に努める。
- 大規模空地については、民間利用を促進するとともに公共施設での活用等幅広く検討する。
- 大規模民間商業施設については、民間による高度利用を促進するとともに公共施設での利活用を検討する。
- 兼久海浜公園については、広域レクリエーション拠点として体育館や園路など老朽化した施設のリニューアルに努めるとともに公園機能の充実を図る。
- 埋立 1 号線・埋立 2 号線・町道 65 号線については、道路のバリアフリー化を推進する。



地区別方針図（東地区）

チャップ化事業等の廃棄物処理などの施設を検討する。

町民の家周辺の公園指定された地域は町民の家の改築による交通及びスポーツコンベンション機能の充実など多様な施設の設置について検討する。

交差点の改良を図る。

公園として活用出来るような区域については、都市公園としての整備を検討し、環境保全と有効活用を図る。

屋良城跡公園リニューアル計画の推進。

自然環境を活かし、安心・安全な遊歩道の整備を推進するとともに、維持管理の徹底を図る。

まとまった農地については整理を検討する。

比叡川沿いについては、良好な景観や緑地等の保全を図るとともにその活用を検討する。

比叡川沿いの遊歩道の整備を検討する。

旧茶屋跡の利用を検討する。

比叡川の環境保全に配慮するとともにその活用を図る。

環境の悪化をたらずことのない工業施設の立地を図る。

道の駅周辺を本町の観光・交流の拠点となる商業拠点として土地利用を図り、その機能を強化するため、道の駅のニュー・アールと土地開発公社の土地活用を図る。

住宅地に点在する農地については、移転集約を検討する。（他の区域も同様）

防衛置上用地については、町民の福祉増進や利便性の向上、観光振興等に資するため市民農園や駐車場などあらゆる可能性を検討し、その利活用を図る。

宮農環境に配慮するとともに周辺地域の道路ネットワークの整備を図る。

通学路の安全確保とその整備を図る。

道路ネットワークの形成が図られていない地域については、その整備を検討する。

文化財周辺の整備を図る。

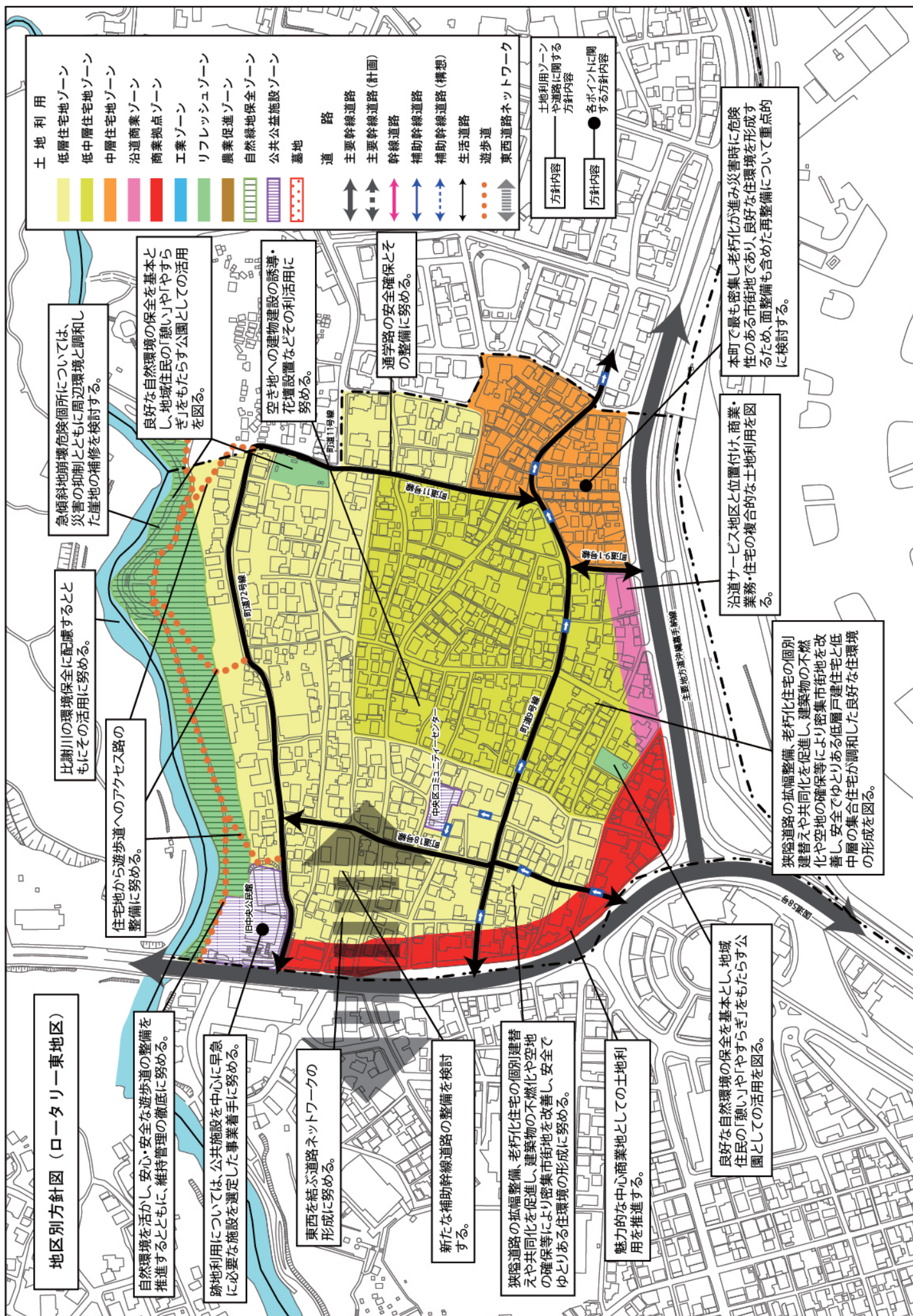
住宅の無秩序な開発による市街地の拡大を防止し良好な住宅地を形成するため、道路基盤整備と一体的となった建築の誘導に努め、点状に留める有効活用を図る。

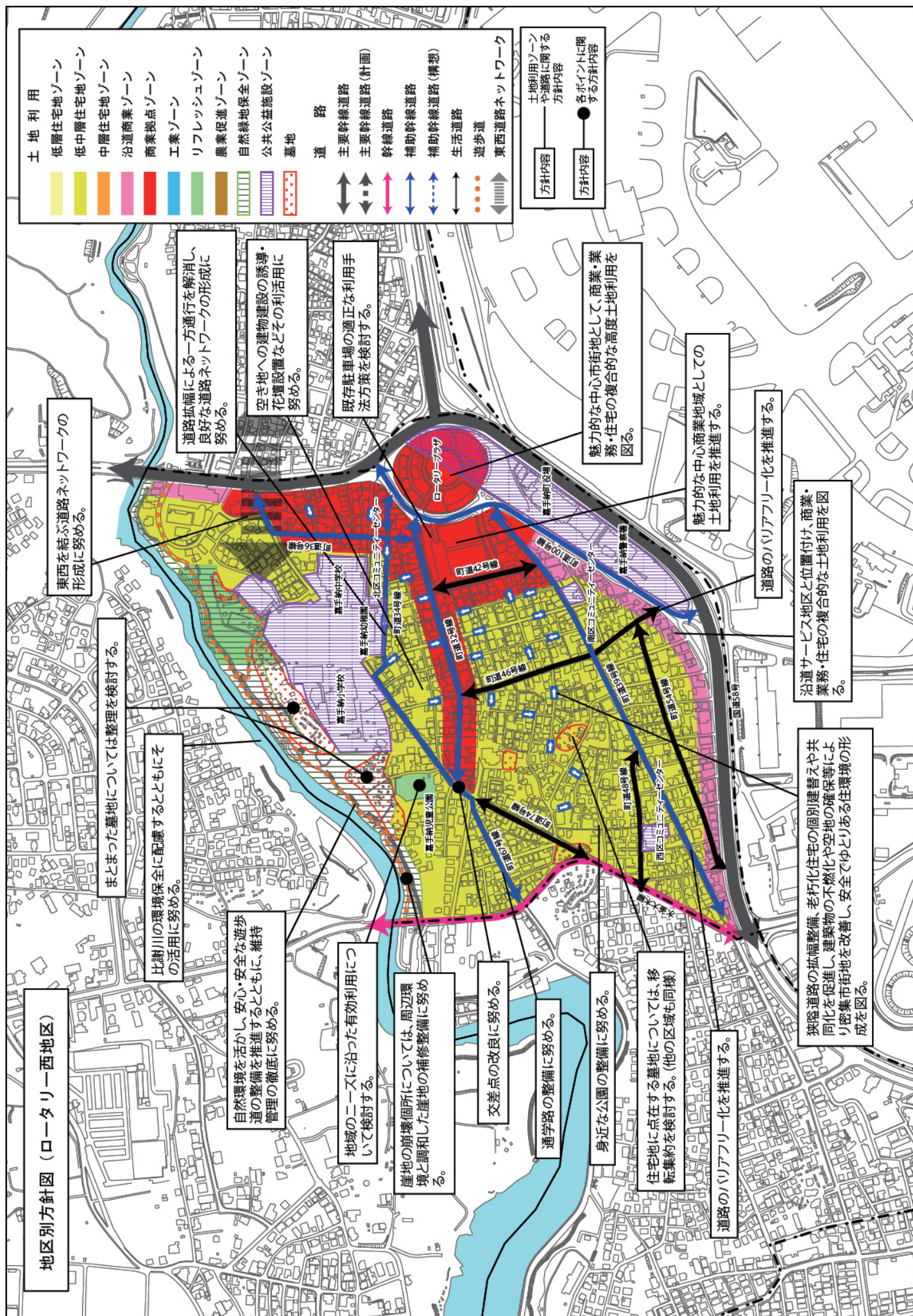
沿道サービスエリアと位置付を促進し、行政も連携を図りながら住宅地としての質の向上に努める。

地域住民が主体となったまちづくりを促進し、行政も連携を図りながら住宅地としての質の向上に努める。

農自ルチの保全を図るとともに環境の整備と道の駅と連携した活用を図る。

- 土地利用
- 低層住宅地ゾーン
 - 中層住宅地ゾーン
 - 高層住宅地ゾーン
 - 商業ゾーン
 - 工業ゾーン
 - リフレッシュゾーン
 - 農業ゾーン
 - 自然環境保全ゾーン
 - 公共施設ゾーン
- 道路
- 主要幹線道路
 - 主要幹線道路（計画）
 - 幹線道路
 - 補助幹線道路
 - 補助幹線道路（構想）
 - 生活道路
 - 遊歩道
- その他
- 土地利用ゾーン
 - 方針内容
 - 方針内容
 - 方針内容

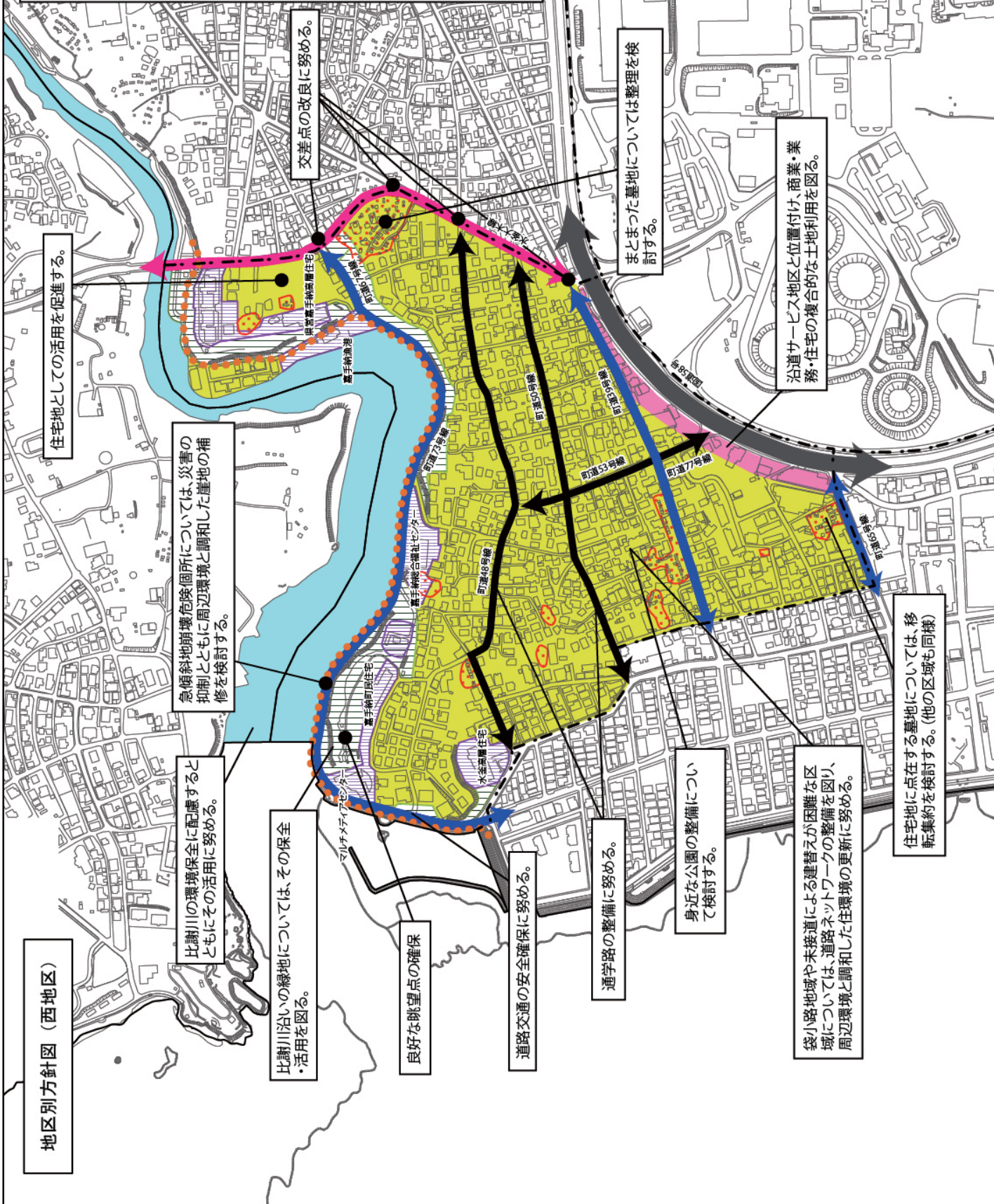


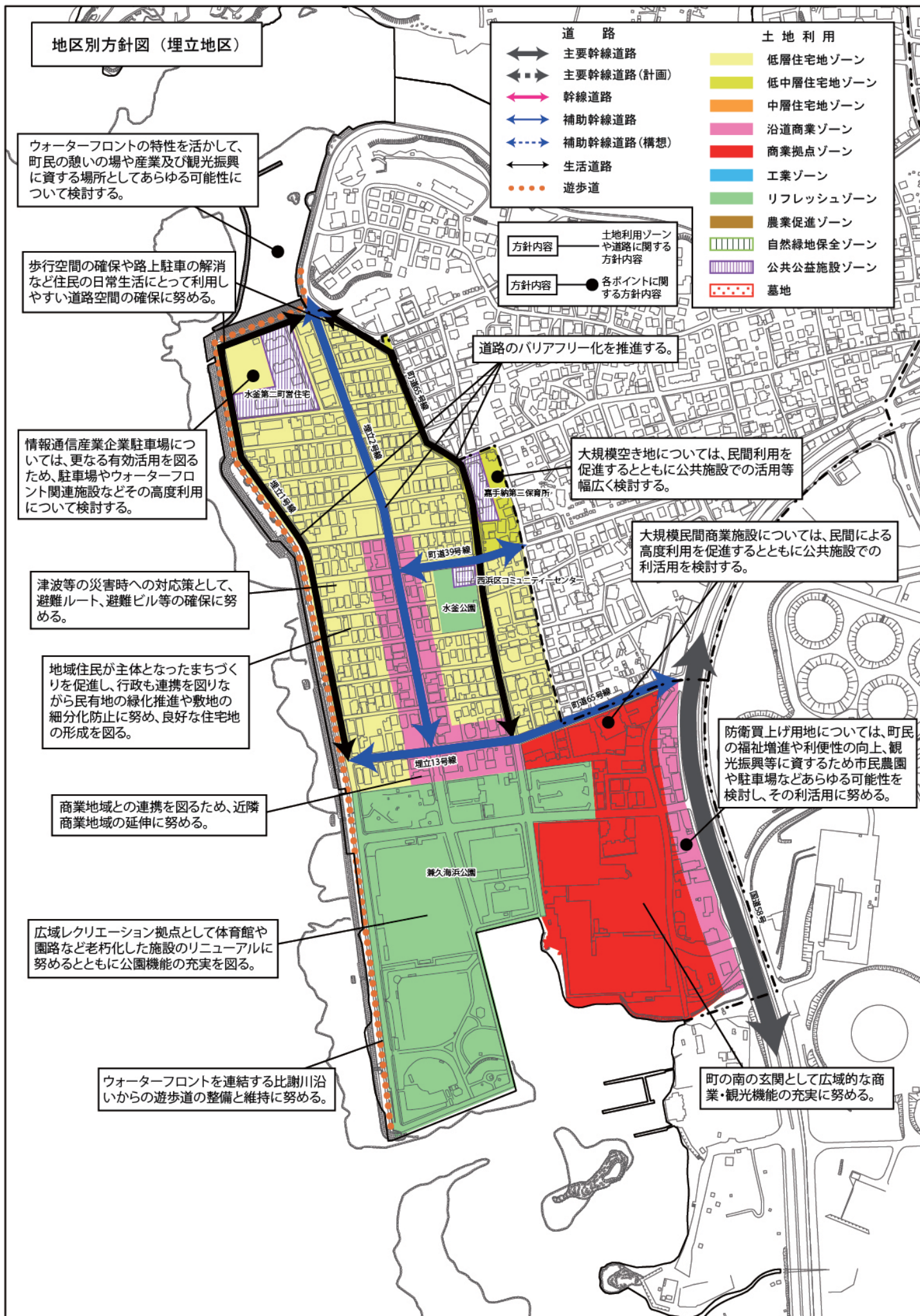


地区別方針図（西地区）

土 地 利 用	
	低層住宅地ゾーン
	低中層住宅地ゾーン
	中層住宅地ゾーン
	沿道商業ゾーン
	商業拠点ゾーン
	工業ゾーン
	リフレッシュゾーン
	農業促進ゾーン
	自然緑地保全ゾーン
	公共公益施設ゾーン
	墓地
道 路	
	主要幹線道路
	主要幹線道路（計画）
	幹線道路
	補助幹線道路
	補助幹線道路（構想）
	生活道路
	遊歩道

方針内容	方針内容
	土地利用ゾーンや道路に関する方針内容
	各ポイントに関する方針内容





今後の展開について

■ 住民参画について

○整備の実現性が高い土地利用計画を展開するため、地域住民が主体となってまちづくりを行う「(仮称) まちづくり協議会」の設立を検討するなど、計画段階から住民参画による計画づくりを行う必要があります。

■ 関係機関との連携について

○土地利用を検討する中で、町域のみに視点を置かず、国や県並びに中部広域も踏まえた周辺市町村等の動向も踏まえて、広域的な視点での土地利用を検討する必要があります。

■ 庁内体制並びに各種制度、交付金の活用について

○庁内の各課との連携を図るとともに、各課の役割分担を明確にし、土地利用に関する各種制度や交付金等の活用を図り、整備の実現性が高い土地利用計画を展開する必要があります。

■ 駐留軍用地跡地利用の動向について

○駐留軍用地の跡地利用等の今後の動向や一部共同使用による土地の有効利用など、基地跡地を活用した今後の展開について検討が必要です。

■ 土地利用計画実現に向けた整備の優先順位確立について

○町の財政状況等を踏まえながら、今後必要となる各種整備については、優先順位等を確立し、土地利用計画の実現を目指す必要があります。

優先課題

■ 住宅問題

○魅力ある住環境の創造を目指し、地区ごとに総合的な政策展開を行う必要があります。

■ 防衛買上用地の利活用

○中心的な施設として、健康と生きがいづくりの場や観光振興に資するため市民農園や駐車場などの導入を図ります。その他、町の美化緑化に資する種苗育成施設などが想定されます。

■ 町民の家周辺及び運動公園の利活用

○町民の家の改築による交流及びスポーツコンベンション機能の充実やチップ化事業等の廃棄物処理など多種多様な施設の設置についての検討が必要です。また、嘉手納運動公園への新たな機能の付加などを含めその機能の増進に取り組みます。

■ 旧中央公民館跡地の活用

○旧中央公民館跡地利用については、公共施設を中心に早急に必要な施設を選定し事業に着手する必要があります。

■ ウォーターフロント空間の利活用

○兼久海浜公園から嘉手納運動公園及び道の駅かでなまでのウォーターフロント空間の整備延長を検討します。