

# 沖縄県土地利用基本計画書

令和元年6月改定

沖 縄 県



# 目 次

前文-----	1
第 1 土地利用の基本方向-----	2
1 土地利用の基本方向-----	2
(1) 基本理念	
(2) 県土の特性	
(3) 県土利用をめぐる基本的条件の変化	
(4) 県土利用の課題	
(5) 県土利用の基本方針	
2 類型別及び地域別土地利用の基本方向-----	8
(1) 類型別土地利用の基本方向	
(2) 地域別土地利用の基本方向	
3 土地利用の原則-----	16
第 2 五地域区分の重複する地域における調整指導方針-----	19
1 土地利用の優先順位、土地利用の誘導の方向等	
2 土地利用の調整が必要と認められる地域の土地 利用調整上留意すべき基本的事項	
第 3 土地利用上配慮されるべき公的機関の開発保全整備計画-----	21

## 前 文

沖縄県土地利用基本計画（以下「基本計画」という。）は、沖縄県の区域について、適正かつ合理的な土地利用を図るため、国土利用計画法第9条の規定に基づき、国土利用計画（全国計画及び沖縄県計画）を基本として策定した。

本基本計画は、沖縄県国土利用計画を実現するための土地利用の基本方向を示すものであるとともに、国土利用計画法に基づく土地取引の規制及び遊休土地に関する措置、土地利用に関する諸法律に基づく開発行為の規制その他の措置を実施するに当たっての基本となる計画である。

すなわち、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法、自然環境保全法等（以下「個別規制法」という。）に基づく諸計画に対する上位計画として行政内部の総合調整機能を果たすとともに、土地取引に関しては直接的に、開発行為については個別規制法を通じて間接的に規制の基準としての役割を果たすものである。

## 第 1. 土地利用の基本方向

### 1 土地利用の基本方向

#### (1) 基本理念

県土の利用は、県土が現在及び将来における県民のための限られた資源であるとともに、生活及び生産を通ずる諸活動の共通の基盤であることから、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配慮して、健康で文化的な生活環境の確保と地域性豊かな県土の均衡ある発展を図ることを基本理念として、本県の振興に寄与する各種施策との整合性に配慮しつつ、総合的かつ計画的に行わなければならない。

#### (2) 県土の特性

本県は、地理的に本土と東南アジアのほぼ中間に位置し、東西約 1,000 km、南北約 400 km に及ぶ広大な海域に散在する 160 の島しょから構成され、「島しょ」という土地空間の狭あい性による県土利用の制約はあるものの、その広大な海域は、我が国の排他的経済水域（EEZ）及び海洋資源の確保、領空・領海の保全等に大きな役割を果たしている。

また、我が国では稀な亜熱帯海洋性気候にあり、周辺をサンゴ礁に囲まれ、海域・陸域に貴重な動植物が生息・生育する等、他に類をみない自然環境の特性を有している。

一方で、広大な米軍施設・区域の存在は、産業の振興、都市の形成、交通体系の構築等、県土の総合的かつ計画的な土地利用を進める上で大きな制約となっている。

#### (3) 県土利用をめぐる基本的条件の変化

県土の利用に当たっては、県土利用をめぐる次のような基本的条件の変化を考慮する必要がある。

##### ア 社会的状況の変化

本県の人口は、平成 37 年までは増加が見込まれており、人口減少社会を迎えている我が国において数少ない人口増加地域となっている。しかし、県全体の人口では、当面増加傾向にあるものの、既に減少傾向にある市町村がある等、人口の地域的な偏在が進展している。また、生産年齢人口及び年少人口の減少と老年人口の増加が進展しており、人口動態の変化による県土管理への影響が想定される。

都市部においては、一部の利便性の高い地区で人口が増加する一方、それ以外の地区での人口減少が見通されるなか、低・未利用地や空き家等が増加しており、効率的な土地利用の低下等が懸念される。

また、外国人観光客の著しい増加や年間の入域観光客数が 950 万人を突破する等、観光産業の好調な推移に伴う受入体制の早急な整備が必要である。

##### イ 自然環境の保全・再生・活用

本県においては、多種多様な固有動植物及び希少動植物が生息・生育するなど優れた自然環境に恵まれており、その保全を図るとともに、自然環境が持つ生態系サービス等の多様な機能を評価し、その活用の重要性が認識されてきている。

一方で、人口や観光客の増加、経済活動の進展など本県を取り巻く社会経済環境が変化するなか、環境容量を超えた経済活動等によって失われた自然環境を再生し、豊かな自然環境を劣化させることなく、次世代に引き継いでいかななければならない。

## ウ 災害に対して脆弱な県土

本県は、島しょ県であると同時に台風の常襲地域でもあり、自然災害を被りやすい地域である。また、農地や開発事業地などからの赤土等の流出による海域の汚染も懸念される。

さらに、東日本大震災をはじめとする相次ぐ自然災害を教訓とし、居住地や公共施設の立地等、県土利用面における安全・安心に対する県民の意識が高まりを見せている。

## エ 米軍施設・区域の返還をめぐる状況

本県には、平成 30 年 3 月末現在で県土の約 8 % を占める約 18,496 ヘクタール(31 施設)の米軍専用施設・区域があり、県土利用上の制約となっている。

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、普天間飛行場を含む 11 の米軍施設・区域約 5,002 ヘクタールの返還が合意され、また平成 25 年 4 月に公表された「沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画」において、嘉手納飛行場以南の 6 施設・区域約 1,048 ヘクタールが返還されることとなっている。平成 30 年 3 月末現在で、SACO 最終報告及び統合計画で返還が予定されている土地のうち、約 4,450 ヘクタールが返還され、跡地利用の取組が進められている。

## (4) 県土利用の課題

県土利用をめぐる基本的条件の変化を踏まえ、県土が限られた資源であることを前提として、以下の課題に取り組んでいく必要がある。

### ア 県土管理水準等の維持及び向上

人口動態の変化は、県土の利用にも大きな影響を与える。既に人口が減少傾向にある市町村や、増加傾向にある市町村であっても一部の地域で、市街地における低・未利用地や空き家等が増加しており、土地利用の効率の低下が懸念される。農山漁村では、農地の転用に加え、高齢の農業就業者の離農等による農地の荒廃により、農地面積が減少するとともに、農地の管理水準の低下や県土保全の観点からの影響も懸念されている。農業就業者の高齢化が進むなか、営農等の効率化のため、担い手への農地集積・集約や地域住民等の協働による農地等の保全管理を進めていくことも課題である。

県土管理水準の低下や、都市化の進展などの県土利用の変化は、水源の涵養機能<sup>かん</sup>の低下や雨水の地下浸透量の減少等を通じて、水の循環にも大きな影響を与える。また、土地境界が不明確な状況や所有者の所在の把握が難しい土地の増加により、円滑な土地利用に支障をきたすおそれがある。

このため、人口動態の変動を見据えた県土の適切な利用と管理を通じて県土を荒廃させない取組を進めていくことが重要な課題となる。

### イ 自然環境・美しい景観等の保全・再生・活用

今後、人口の流出・減少等による土地への働きかけの減少により、これまで人の手が入ることで良好に管理されてきた農山漁村等における自然環境や景観の悪化、野生鳥獣被害の深刻化、在来種の生存を脅かす侵略的外来種の定着・拡大、さらには自然資源の管理や利活用に係る知恵や技術の喪失等が懸念される。

良好な自然環境や生物の多様性を保全するとともに、過去の開発や土地の改変により失われたものを再生し、自然の生態系に戻す努力が必要となる。

自然環境の悪化や生物多様性の損失は、土壌の劣化や水質の悪化、植生の変化等を通じて、食料の安定供給や水源の涵養などの暮らしを支える生態系サービスに大きな影響を及ぼす。このため、生態系を保全し、人と自然が共生してきた農山漁村等及び、自然生態系の有する環境浄化や防災・減災機能などを含めた自然環境の多面的機能を持続的に利活用していくことは、地域の持続可能な豊かな暮らしを実現する観点からも重要である。

また、これまで人と自然との関わりの中で育まれてきた景観や美しい農山漁村集落やまちなみなど、魅力ある都市空間や水辺空間等を保全、再生、創出を進めるとともに、これらを活用した魅力ある地域づくりを進めていくことも重要である。

## ウ 災害に強い県土の構築

自然災害を被りやすい本県においては、東日本大震災等を教訓として、大規模な自然災害から県民の生命と暮らしを守るため、従来の防災・減災対策のハード整備に加え、ハザードマップの作成や津波災害警戒区域、土砂災害警戒区域の指定などのソフト対策との連携により、災害への備えを総合的に強化する必要がある。

また、防災・減災対策の強化とともに、災害リスクの高い地域の土地利用の適切な制限や、より安全な地域への諸機能や居住の誘導など、安全性を優先的に考慮する県土利用への転換が急務となっている。

さらに、都市の密集市街地における地震等の発生時への対応や、農山漁村における県土管理水準低下に伴う県土保全機能の低下が懸念されている。

安全・安心はすべての活動の基盤であることから、長期間をかけて復旧・復興を図るといった「事後対策」の繰り返しを避け、大規模自然災害等の様々な危機を直視し、平時から大規模自然災害等に対する備えを行う必要がある。そのためには、被害を最小化し、速やかに復旧・復興できる県土の構築に向けた県土強靱化の取組を進めていくことが重要である。

## エ 駐留軍用地跡地の利用

本県の枢要部分を占有している駐留軍用地の存在は、総合的な交通ネットワークの構築や計画的なまちづくりなどの本県の振興を進める上で大きな障害となっている。

今後、返還が予定されている大規模な駐留軍用地の跡地利用は、長きにわたる米軍施設・区域の存在により歪んだ本県の県土構造を再編する好機であり、その利用においては地域の枠を超えた広域的かつ一体的な整備を図るとともに、各々の圏域や地域が広域的に連携・補完しあい、本県に潜在する発展の可能性を最大限に引き出していくことが必要である。

また、返還に当たっては、これまでの駐留軍用地跡地利用の事例により明らかになった返還前の米軍施設・区域への立入調査、同返還に伴う土壌汚染等の環境浄化、地権者の負担軽減など様々な課題の解決を図る必要がある。

## オ 沖縄 21 世紀ビジョン基本計画の着実な推進

本県では、復帰後、3 次にわたる沖縄振興開発計画及び沖縄振興計画により、基本的な社会資本整備は着実に進展し、観光リゾート産業や情報通信関連産業も順調

に伸長している。

しかし、島しょ経済特有の輸送コストの高さなどの不利性から、産業振興は全体として道半ばにあり、自立型経済の構築に向けた新たな展開が求められている。また、本県は、広大な米軍基地の負担軽減、離島の振興、公共交通の抜本的改善など、固有の課題を抱えている。

沖縄 21 世紀ビジョン基本計画においては、目指すべき将来像を実現するための前提条件として、基地問題の解決と駐留軍用地跡地利用、離島の条件不利性の克服、交通ネットワークの構築などを克服すべき沖縄の固有課題として位置づけている。これらの本県固有の課題を克服するためには、県土利用を総合的かつ計画的に行う必要があることから、沖縄 21 世紀ビジョン基本計画の着実な推進が重要となる。

## (5) 県土利用の基本方針

(4)で示した課題を踏まえ、県土の安全性を高め持続可能で豊かな県土を形成する土地利用を実現するための方策について、その考え方を示す。

### ア 適切な県土管理を実現する県土利用

人口の増加等に伴ってなお増加する都市的土地利用においては、地域の状況等も踏まえつつ、行政、医療・介護、福祉、商業等の都市機能や居住を中心部や生活拠点等に集約するとともに、低・未利用地や空き家を有効利用すること等により、市街地の活性化と土地利用の効率化を推進し、コンパクトで持続可能な都市構造の構築を図る。

また、都市のスポンジ化等により生じる空間を公園、緑地、市民農園、ビオトープなどの自然環境の再生の場等として活用し、豊かな緑と美しい景観を備えた都市の創出を推進する。

さらに、ひとつの地域だけでは十分な機能を備えることが難しい場合には、各地域がネットワークで結ばれることによって、必要な機能を享受する取組を進める。

農林業的土地利用については、亜熱帯の地域特性を生かした生産性の高い活力ある農業の確立を目指し、生産供給体制を強化するため優良農地を確保するとともに、認定農業者等の担い手への集積・集約化を進め、耕作放棄地の発生防止と効率的利用を促進する。

また、森林については、国土の保全、水源の涵養等の役割の他、木材や特用林産物等の供給源として地域の経済活動にも深く関係しており、その多面的機能を持続的に活用するため、適切な整備・保全を図る。

水循環については、都市的、農林業的、自然的土地利用を通じて都市における雨水の貯留・涵養の推進や農地及び森林の適切な管理など流域の総合的かつ一体的な管理等により、健全な水循環の維持又は回復を図り、地下水及び地域水源の保全を進める。

なお、農地、森林、宅地等の相互の土地利用の転換については、人口動態の変化に伴い今後も一定量が見込まれるが、土地利用の可逆性が低いことに加え、生態系や健全な水循環、景観等にも影響を与えることから、慎重な配慮のもとで計画的に行うことが重要である。急速に普及している太陽光発電施設などの再生可能エネルギー関連施設の設置に際しては、周辺の土地利用状況や自然環境、景観、防災等に特に配慮する必要がある。

さらに、土地の所有者が、所有地の良好な管理と有効利用に努めることを基本としつつ、所有者が管理・利用できない場合や所有者の所在の把握が難しい場合には、



所有者以外の者の管理・利用を促進するなど、「所有から利用へ」の観点にたった方策を検討することも必要である。

## イ 自然環境・美しい景観等を保全・再生・活用する県土利用

本県は、美しいサンゴ礁や貴重な野生生物などが生息・生育する優れた自然環境を有していることを踏まえ、この豊かな自然環境を劣化させることなく次世代に引き継ぐため、「豊かな自然環境に恵まれた安全・安心でやすらぎと潤いのある沖縄県」の実現に向けた県土利用に取り組む。

野生の動植物が生息・生育するなど優れた自然条件を有している海浜や湿地などの水辺空間、又は森林や草原などの陸域については、特定外来生物等の侵入防止を図るとともに、生態系及び景観の維持などの観点からその保全を基本とし、劣化している場合にはその再生のための取組を進める。

持続可能で魅力ある県土づくりや地域づくりを進めるため、社会資本整備や土地利用において、自然環境の有する多様な機能を活用したグリーンインフラの取組を図りつつ、バイオマス等の再生可能な資源及びエネルギーの確保と循環的な利活用を推進する。

また、自然公園などの自然資源や、農山漁村における緑豊かな環境、人と地域の自然との関わりの中ではぐくまれた伝統や文化等を、保存・活用した観光や県産品による雇用の創出及び経済循環を通じて、都市や農山漁村など、様々な地域相互の対流を促進するとともに、都市から地方や離島地域への移住など人の流れの拡大を図る。

## ウ 安全・安心を実現する県土利用

ハード対策とソフト対策を適切に組み合わせた防災・減災対策を実施するとともに、災害リスクの把握及び周知を行った上で、災害リスクの高い地域については、規制の対象となる建築物の用途や構造が災害の特性や地域の状況等に即したものとなるように配慮しつつ、土地利用を適切に制限することが必要である。加えて、中長期的な視点から、都市機能や居住を集約化する過程において、災害リスクを考慮して安全な地域へ土地利用を誘導する取組を進めることも重要である。

また、経済社会上、重要な役割を果たす防災拠点施設等の諸機能の適正な配置やバックアップを推進するとともに、交通、エネルギーやライフライン等の多重性・代替性を確保する。その他、復旧・復興の備えとしてのオープンスペースの確保、森林等の自然生態系の持つ県土保全機能の向上など、地域レベルから県土レベルまでのそれぞれの段階における取組を通じて、県土の安全性を総合的に高め、災害に強くしなやかな県土を構築する。

## エ 駐留軍用地跡地利用の推進

駐留軍用地跡地については、自立的発展に寄与する貴重な空間として、良好な生活環境の確保、産業の振興、健全な都市形成、交通体系の整備、自然環境の保全・再生等、それぞれの地域特性を踏まえた総合的かつ計画的な跡地利用を推進する。

都市的土地利用が想定される地域については、周辺市街地と連携しつつ、良好な生活環境の確保や新たな産業の振興、交通体系の整備、緑化の推進など魅力ある都市空間の形成を図るとともに、有効かつ適切な利用を推進し、県内各圏域の多様な機能との相互の連携により、本県の均衡ある発展につなげていく。

農林業的土地利用が想定される地域については、農林業基盤の整備を計画的に推進し、新たな生産拠点となる優良農地の確保・拡大を図るとともに、6次産業化など新たな取組による付加価値を創造するフロンティア型の農林水産業を推進する観点から、高度な加工技術を集約した加工拠点や効率的な移輸送に対応した物流拠点の形成に向けた条件整備を推進する。

自然的土地利用が想定される地域については、健全な生態系を保全しながら生物多様性を維持増進していく観点から、自然環境を保全することを基本とする。特に、人が長年入ることなく貴重な動植物が生息・生育する地域においては、特定外来生物等の侵入防止対策などの管理体制の強化を促進する。

## オ 沖縄 21 世紀ビジョン基本計画の推進に資する県土利用

人間優先のまちづくりの観点から、高齢者や障害者をはじめ、誰もが安全かつ安心して快適に暮らせる質の高い生活環境を実現するため、まちづくりにおけるユニバーサルデザインを推進するとともに、歩いて暮らせる環境づくりや、人に優しい交通手段を確保するための取組を進める。

また、自立型経済の構築に向けた新たな展開として、我が国及びアジア・太平洋地域とともに発展していくため、空港、港湾・漁港、道路、鉄軌道などの産業発展に必要な基盤整備を戦略的に進めるとともに、広域交流拠点と各圏域拠点間のアクセス改善の観点から、沖縄島の中南部地域と北部地域を結ぶ南北軸及び同島の東海岸地域と西海岸地域を結ぶ東西軸を有機的に連結する幹線道路網（ハシゴ道路ネットワーク）の構築を図る。また、離島住民の生命線とも言える航路、航空路などの交通手段を確保し、県内外を結ぶ交通ネットワークを確立・強化しつつ、観光振興及び交流人口の増大を図る。

## カ 複合的な施策の推進と県土の選択的な利用

現時点において、人口構成は生産年齢人口が減少し高齢人口が増加しており、今後も同様に推移していくと予測されていることから、すべての土地について、これまでと同様に労力や費用を投下し、県土の管理を行うことが困難になることを想定する必要がある。県土の適切な管理は、県土保全、生物多様性の保全、健全な水環境の維持又は回復等を通じて、防災・減災や自然との共生等を促進する効果に加え、これらを通じた持続可能な地域づくりにも効果を発揮する。このため、自然環境に配慮した防災・減災の促進など、複合的な効果をもたらす施策を積極的に進め、県土に多面的な機能を発揮させることで、土地の利用価値を高め、県土の適切な管理を行っていくことが必要である。

また、適切な管理を続けることが困難な中山間地域の耕作放棄地などの土地については、それぞれの地域の状況に応じて、管理コストを低減させる工夫とともに、森林・湿地などの自然環境への再生など、新たな用途として有効利用することで県土の荒廃を防止し、地域にとってプラスに働くような最適な県土利用を選択するよう努める。

## キ 多様な主体による県土の県民的経営

県土の適切な管理は、国土利用計画が示す広域的な土地利用の指針とともに、地域を取り巻く自然や社会、経済、文化的条件等を踏まえ、地域の発意と合意形成を基礎とする土地利用との総合的な調整の上で実現される。このため、地域住民や市

町村など、地域の様々な主体が自らの地域の土地利用や地域資源の管理のあり方等について検討するなど、地域主体の取組を促進することが重要である。

特に、県土管理については、このような地域による取組を基本としつつ、公による管理と合わせ、水資源や農林水産資源など良好な県土の恵みを楽しむ都市住民や民間企業等の多様な主体の参画を進めることも重要である。

## 2 類型別及び地域別土地利用の基本方向

### (1) 類型別土地利用の基本方向

#### ア 都市

都市については、必要な都市機能の確保を行いつつ、これまでに蓄積された社会資本を効率的に活用・更新することにより、既成市街地の質の向上を図るとともに、環境負荷の小さい安全で暮らしやすい都市を創出するため、地域の実情を踏まえながら、コンパクトな都市構造の形成を図り、高齢者や障害者をはじめ誰もが歩いて暮らせる環境づくりを推進する。

このため、都市における県土利用の基本方向は、次のとおりとする。

既成市街地においては、周囲のまちなみ景観等に配慮しつつ、再開発や建物等の複合化による土地の高度利用を推進するとともに、低・未利用地や空き家の有効利用、公共交通の利便性の向上を図る。

幹線道路網の整備や鉄軌道を含めた新たな公共交通システムの導入等により、集約化した都市間のネットワークを充実させることによって、拠点性を有する複数の都市や周辺の農山漁村の相互の機能分担や対流を促進することを通じ、効率的な土地利用を図る。

新たな土地需要がある場合には、無秩序な市街地拡大の防止や潤いを与える緑地景観等の保全の観点から、地域の実情も踏まえながら既存の低・未利用地の再利用を優先させ、農林業的土地利用や自然的土地利用からの転換は抑制する。

災害に強い都市構造を形成するため、諸機能の分散配置やバックアップ体制の整備、地域防災拠点の整備、オープンスペースの確保、ライフラインの多重性・代替性の確保等に取り組むとともに、地域の合意を踏まえ災害リスクの高い地域の都市化を抑制し、より安全な地域に集約を図るよう誘導する。

都市活動から生じる環境負荷の小さい都市形成及び、自然環境の保全・再生等により、美しくゆとりある環境の形成を図るため、健全な水循環の維持又は回復や資源・エネルギー利用の効率化等に取り組む。

都市における大型MICE施設を核とした戦略的なMICE振興を推進する観点から、大型MICE施設周辺に宿泊施設や商業施設などを適切に配置するとともに、施設利用者の交通利便性を確保し、沖縄コンベンションセンターや万国津梁館等の既存MICE施設との連携強化を図ることにより、各地域拠点間の人・モノ・資金・情報などの対流を促進し、MICEを中心とした魅力あるまちづくりを進める。

#### イ 農山漁村

農山漁村は、生産と生活の場であるだけでなく、豊かな自然環境や美しい景観、水源の涵養など都市にとっても重要で様々な機能を有している。農林水産業の持続的発展の基盤となる農山漁村が県民共有の財産であるという認識のもと、地域経営の中心的役割を担う集落や地域コミュニティの維持、生活・生産基盤の整備、多様なニーズに対応した農林水産業の展開、地域産業に適合した諸産業の導入等を進め

る必要がある。

このため、農山漁村における県土利用の基本方向は、次のとおりとする。

生活道路・公共交通・上下水道などの生活基盤と圃場・かんがい施設などの生産基盤を計画的かつ一体的に整備するとともに、既存施設の改修や地すべり対策等の安全・安心を確保する防災・減災対策などを進め、生活環境及び生産環境の向上を推進する。また、生活機能等の維持が困難になると見込まれる集落においては、日常生活に不可欠な施設や地域活動を行う場を歩いて動ける範囲に集め、都市や周辺集落と公共交通などのネットワークでつないだ“コンパクト+ネットワーク”による対流を促進し、相互の機能の維持・強化を図る「小さな拠点」の形成を目指す。さらに、農地と宅地が混在する地域においては、地域住民の意向に配慮しつつ、農業生産活動と地域住民の生活環境が調和するよう、地域の状況に応じた計画的かつ適切な土地利用を図る。

また、地域の基幹産業である農林水産業については、他産業と連携し、農林水産業の体験型観光や魅力ある特産品開発など6次産業化への取組を強化するなど、都市住民や観光客との交流機会の増大や就業機会の創出及び地産地消による農山漁村の経済活動の拡充を図る。

健全な水循環の維持又は回復、担い手への農地の集積・集約、農地の良好な管理、野生鳥獣被害への対応、森林資源の循環利用や適切な整備及び保全を進めること等により集落を維持し、良好な県土管理を継続させるとともに美しい景観を保全・創出する。また、所有者だけでなく地域住民をはじめとする多様な主体による直接的・間接的な農林水産業への参画を促進することにより、耕作放棄地の発生及び森林の荒廃化の防止に努め、農林業的土地利用により形成された二次的自然に適応した野生生物の生息・生育環境の適切な維持管理を図る。

## ウ 自然維持地域

本県は、固有種・固有亜種・固有変種を含む貴重な動植物が数多く生息・生育し、各島々の地域の自然条件に応じた多様な自然があるが、こうした島しょ性の自然は人間活動の影響を受けやすいことから、近年の社会構造の急激な変化により大きな圧迫を受け、衰退・単調化の傾向にある。

こうしたことを踏まえ、自然環境が貴重な財産であるとの認識を再確認し、世界に誇る豊かな自然環境を劣化させることなく次世代へ引き継いでいく取組を、行政や県民だけではなく、企業や観光客なども含めた多様な主体の参画により推進することが求められている。

このため、自然維持地域における県土利用の基本方向は、次のとおりとする。

自然維持地域は、都市や農山漁村を含めた県土の生態系ネットワークを形成する上で中核的な役割を果たすことから、陸域・水辺環境の保全及び野生生物の生息・生育空間の適切な配置や連続性を確保するための取組を進める。また、自然環境と人間社会が持続的に共存した関係を築いていくため、環境収容力（キャリングキャパシティ）の考えのもと自然環境を適正に利用するとともに、環境収容力を超えた経済活動等によって失われた沖縄らしい自然環境の再生を図る。

その際、特定外来生物等の侵入や野生鳥獣被害などを防止するとともに、自然環境データの整備に努める。また、適正な管理のもと、自然の特性を踏まえた体験学習等のふれあいの場としての利用を図るなど、都市や農山漁村との適切な関係の構築を通じて、生物多様性に関する取組を社会に浸透させ、自然環境の保全・再生・

活用を進める。

## (2) 地域別土地利用の基本方向

地域別土地利用に当たっては、土地、水、自然などの県土資源の有限性を踏まえ、地域の個性や多様性を生かしつつ地域間の均衡ある発展を図る見地から、必要な基礎条件を整備し、県土全体の調和ある有効利用とともに環境の保全が図られるよう、適切に対処しなければならない。

地域の区分は、県土の自然的・経済的及び社会的諸条件を勘案し、「第5次沖縄県国土利用計画」の圏域区分を基本として、北部地域、中部地域、南部地域、宮古地域、八重山地域の5区分とする。

### ア 北部地域

北部地域は、沖縄島北部及び伊平屋島、伊是名島、伊江島等の離島からなり、沖縄島北部は山地・丘陵地が約7割を占め、地形は急峻で変化に富み、多くの水系が発達していることから、沖縄島の貴重な水源地として大きな役割を果たしている。

本地域の都市機能の中心である名護市においては、国道58号の北西方向への展開に伴って沿道に大型店舗の立地が進む一方、中心市街地では、空き店舗が増加し、空洞化が進行するなど、人の流れが大きく変化しつつある。このため、市街地の無秩序な拡散を抑えるとともに、空き店舗の有効活用、大型店舗との差別化、雇用促進及び人材育成等のソフト施策の展開並びに駐車場の適正配置、交通利便性の向上及び高齢者用福祉住宅の整備等のハード施策を一体的に図りながら、安全、快適でにぎわいのある市街地の整備に取り組む。

また、東海岸においては、経済金融活性化特別地区及び情報通信産業特別地区の指定、国立沖縄工業高等専門学校やマルチメディア館をはじめとする特区関連施設の活用により、金融・情報通信関連産業を核とする様々な都市機能が集積した市街地が形成されつつあることから、地域地区制度や地区計画等を活用し、自然環境等に十分配慮した適正な土地利用の実現を図るとともに、地域が主体となったまちづくりを推進する。

リゾート施設や国際コンベンション施設が立地する西海岸においては、観光・リゾート機能の充実を図り、良好な沿道景観の創出など観光軸の強化を推進する。また、幹線道路ネットワークの整備により、名護市の中心市街地やその周辺地域との広域交流・広域連携を促進し、適切な機能分担を図る。さらに、自立経済の発展を支える物流基盤の強化を図るとともに、大型クルーズ船の接岸可能な港湾施設と周辺施設の整備を進める。

また、沖縄科学技術大学院大学を核として、国内外の研究機関や民間企業等の集積を図り、本県が国際的な先端的頭脳集積地域として発展していくための知的・産業クラスターの形成を推進するとともに、リゾート地域・施設との連携を促進することにより国際的な学術研究・リゾート拠点の形成を図る。

農用地については、計画的な土地利用を図り、無秩序な農地転用の防止に努めるとともに、農業用水源の確保、かんがい施設や区画整理等の生産基盤整備、農業水利施設等の長寿命化を計画的に推進するほか、防風・防潮林等の整備・保全や赤土等流出問題の総合的な対策を推進し、農地保全及び環境負荷低減を図る。

また、特産品の高付加価値化やブランド化を図るため、食品加工、流通、販売、観光等が連携した体制の整備及び強化を推進するとともに、農産加工施設などの整

備を図る。

森林については、ノグチゲラやヤンバルクイナ等の貴重な動植物が生息・生育する重要な地域となっており、北部3村（国頭村、大宜味村、東村）においては、やんばる国立公園として新規指定されるとともに、世界自然遺産候補地となるなど優れた自然環境を有していることから、自然環境の適切な保全や森林地域の保全・整備を図る。また、木材及び特用林産物の生産や森林ツーリズム等による活用にあたっては、自然環境の保全に十分配慮するとともに、森林の持つ多様な機能を持続発展させるために必要な森林の整備を推進する。

自然維持地域については、国頭村、大宜味村、東村の一帯に位置するやんばる国立公園のほか、沖縄海岸国定公園に指定された西海岸の美しい海浜景観や本部半島カルスト地域などがあり、これらの優れた自然環境の保護及び利用の増進を図る。

このほか、世界遺産の今帰仁城跡、敷地をフクギや石垣で囲む伝統的な集落などの観光資源が豊富な地域であることから、歴史的資源を保全し、景観の維持・向上に資するまちづくりを進めることとする。

本地域の離島については、高齢化や人口減少の進行などにより、低・未利用地や空き家等が増加し、効率的な土地利用の低下等が懸念されている。離島住民が住み慣れた島で安心して暮らし続けることができるよう定住条件を整備するため、条件不利性の克服に取り組むとともに、住民の生活の糧となる産業の総合的振興に向けて、各種施策を総合的かつ計画的に推進していくことが求められている。

また、土地が狭小で限定されているため、飲料水や農業用水などの水資源の確保、廃棄物処理や赤土流出対策等が課題であり、これらに対応するための必要な用地の確保、施設の整備を行うなど諸課題の解決に向けた取組が必要である。

なお、公園、緑地、情報通信関連施設、環境衛生施設等の公用・公共用施設等の整備が見込まれるが、これらの実施にあたっては、これまで蓄積された産業及び生活基盤等を有効活用するとともに、貴重な野生動植物を含む豊かで多様性に富んだ自然環境を保全し、防災・減災、景観等にも配慮した上で、適正な土地利用を図る必要がある。

## イ 中部地域

中部地域は、沖縄島中央部及び津堅島等の周辺離島から構成され、全体として台地と海岸低地からなり、地形、地質、植生環境とも、沖縄島北部及び南部の両方の要素を有して多様である。また、世界遺産の中城城跡、勝連城跡、座喜味城跡等の重要な文化財を有するほか、中央部の比較的平坦な土地を嘉手納飛行場や普天間飛行場等の広大な米軍施設・区域が占め、土地利用上の大きな制約となっている。

本地域では大型集客施設の郊外への進出や車社会の進展などに伴い、中心市街地の衰退、環境負荷の増大など様々な問題が生じている。このため、市街地整備や街路、公園、広場などの公共施設の整備により、まちなかでのにぎわい空間の創出を図るとともに、教育、医療、福祉、商業、文化などの施設について、地域の実情も踏まえ、中心市街地等への再配置や充実等を促進し、居住環境の整備・充実を推進する。また、沖縄島の中央部に位置している地理的条件を生かし、他地域が有する都市機能との整合を図り、適切な補完関係のもと、本地域が持つ多様な地域資源や産業基盤を活用した地域作りを促進する。

本地域の東海岸では、産業支援港湾としての中城湾港の機能強化や国際物流拠点産業集積地域及び情報通信産業特別地区における投資環境の整備を推進するとともに

に、中城湾港泡瀬地区においては、スポーツコンベンション拠点等の整備を図る。また、中城湾港新港地区や工場適地については税制優遇措置等の独自の制度等を活用し企業誘致を促進するとともに、工業用地については必要な用地の確保を図るため計画的に整備を進める。

中城湾港西原与那原地区（マリンタウン）においては、周辺の土地利用に配慮しつつ、大型MICE施設を核として、MICE施設周辺エリアにおける良好な都市形成及び交通利便性の確保、宿泊施設、商業施設等の集積によるにぎわいのあるまちづくりを推進する。

西海岸においては、リゾートホテルやコンベンション、マリーナ、レクリエーション等施設の集積を生かし、海浜、公園、自転車道、遊歩道等の一体的な整備を促進するとともに、観光関連施設の集積を図り、快適で魅力ある世界水準の都市型オーシャンフロント・リゾート地の形成を目指す。

また、沖縄西海岸道路や県道 24 号線バイパス及び県道 20 号線等のハシゴ道路をはじめとする幹線道路ネットワークの整備を推進することにより、南北交通軸及び東西交通軸を強化しつつ、拠点間の対流を促進し、地域色豊かな多核連携型の広域都市圏構造の形成を図る。

さらに、沖縄自動車道については、沖縄都市モノレールとの連携による交通結節点の整備や幹線道路と連携するインターチェンジの整備等を推進することにより、アクセス性の向上に努めるとともに本地域のインターチェンジ周辺における活力とにぎわいのある拠点形成を促進する。

農用地については、計画的な土地利用を図り、無秩序な農地転用の防止に努めるとともに、農業用水源の確保、かんがい施設や区画整理等の生産基盤整備、農業水利施設等の長寿命化を計画的に推進するほか、防風・防潮林等の整備・保全や赤土等流出問題の総合的な対策を推進し、農地保全及び環境負荷低減を図る。

また、遊休化した農地については、関係機関と連携し、有効利用が図れるよう環境を整備する。

さらに、都市近郊型農業の促進、エコファーマー等の育成による環境保全型農業の拡大を通じて、環境負荷低減を実現する技術の普及を促進する。

森林については、嘉手納弾薬庫地域内に大規模な森林地域が存在するが、これ以外の森林はグスク跡地周辺の与勝半島から中城村にかけての丘陵地や石川岳、運玉森など市街地の面積に比べて少なくなっている。

このため、北部地域から南部地域につなぐみどりの回廊の形成と本地域に求められるみどりの拠点の確保を必要としており、地域が進める都市形成の方向を緑地の適正な配置と確保の方策により促進していくことが必要である。森林の整備及び保全に当たっては、森林の有する多面的機能を総合的かつ高度に発揮させるため、生物多様性の保全及び、地球温暖化に伴い懸念される集中豪雨の増加等の自然環境の変化も考慮しつつ、重視すべき機能に応じた適正な森林施業の実施や森林の保全の確保により、健全な森林資源の維持造成に努める。また、良好な生活環境を確保するため市街地内の緑化を積極的に推進する。

自然維持地域については、北部地域から連なる読谷村の海岸の一部が沖縄海岸国定公園に位置づけられており、広域的な観点から海域周辺の環境保全が重要であるため、流域の緑地保全や生活排水対策、赤土等流出防止策に努める。

米軍再編協議等において返還が合意されている中南部都市圏の駐留軍用地の跡地については、県土構造の再編を視野に入れながら、有効かつ適切な利用を推進する

ことにより、沖縄全体の発展につなげていく必要がある。このため、南部圏域も含めた広域的な観点から、中南部都市圏跡地利用広域構想を策定し、各跡地の利用計画を総合的に調整し、効率的整備を図る。

本地域の離島については、豊かな自然、地域特有の伝統文化・行事、様々な文化財などが数多く残る魅力的な地域で、海中道路や海浜を活用した観光産業やマリンスポーツが盛んな地域である。また、一次産業の基盤整備が進みサトウキビやモズクなどを中心に農水産業が盛んである。

しかしながら、少子高齢化の進行により空き家も多く、人口動態の変化による県土管理への影響が懸念され、人口減少に歯止めをかけることが喫緊の課題となっている。

生活基盤の整備・拡充を図ることはもとより、人口流出の抑制、雇用の場の創出、移住者の受け入れなど各種施策に積極的に取り組んでいく必要がある。

このほか、公園・緑地、環境衛生施設等の公用・公共用施設等の整備が見込まれるが、これらの実施に当たっては、これまで蓄積された産業及び生活基盤等を有効活用するとともに、自然環境を保全し、防災・減災、景観等にも配慮した上で、適正な土地利用を図る必要がある。

## ウ 南部地域

南部地域は、沖縄島南部及び慶良間諸島、久米島、渡名喜島、粟国島、南・北大東島等の離島から構成され、沖縄島南部の地形は丘陵・台地、離島の地形は山地・丘陵又は台地・段丘等と様々で、多様な地域性を有している。また、離島においては、排他的経済水域の保全等の面で重要な役割を担っている。

本地域は、那覇市を中心に広域交通施設や各種都市機能が高度に集積する地域となっており、計画的な土地利用に基づく住宅地、業務地、商業地、工業地、流通業務地の適正配置のもと、人や物の広域的な交流の活発化に向けて、那覇空港や那覇港の結節機能の強化・拡充を図るとともに、これらと各地域とを広域的に結ぶ骨格道路の整備やこれを支える体系的な幹線道路網（ハシゴ道路ネットワーク）を構築する。

また、中城湾港西原与那原地区（マリンタウン）においては、周辺の土地利用に配慮しつつ、大型MICE施設を核として、MICE施設周辺エリアにおける良好な都市形成及び交通利便性の確保、宿泊施設、商業施設等の集積等による魅力あるまちづくりの取組を進める。

本地域のうち、戦後、無秩序に過密化が進んだ市街地においては、市街地の再編・再開発を行うと同時に、人口の集中から生じる慢性的な交通渋滞などの都市問題や防災等の観点を踏まえたまちづくりを進める必要がある。また、沖縄都市モノレール駅周辺の再開発や、延長区間での駅を中心とした市街地整備を図り、コンパクトなまちづくりと個性豊かで魅力あふれる風景づくりを促進する。

農用地については、計画的な土地利用を図り、無秩序な農地転用の防止に努めつつ、湧水や雨水の利用など南部の地域特性に応じた農業用水源の確保、かんがい施設や区画整理等の生産基盤整備、農業水利施設等の長寿命化を計画的に推進するほか、防風・防潮林等の整備・保全や赤土等流出問題の総合的な対策を推進し、農地保全及び環境負荷低減を図る。

また、遊休化した農地については、関係機関と連携し、有効利用が図れるよう環境を整備する。



さらに、都市近郊型農業の促進、エコファーマー等の育成による環境保全型農業の拡大を通じて、環境負荷低減を実現する技術の普及を促進する。

森林については、水源の涵養、生物多様性の保全、温室効果ガス吸収源、県土保全等の公益的機能など、重視すべき機能に応じた適正な森林施業の実施や森林の保全の確保による健全な森林資源の維持造成とあわせて、良好な生活環境を確保するため市街地内の緑化を積極的に推進する。

また、荒廃原野における緑化を推進し、周辺離島における水源の涵養、潮害防備のための森林整備を促進する。

自然維持地域については、慶良間諸島国立公園に指定された慶良間諸島地域、沖縄戦跡国立公園に指定された糸満市摩文仁周辺の海岸線や緑地、県立自然公園地域に指定された久米島及び渡名喜島、ラムサール条約に登録された漫湖公園の湿地帯などの雄大な景観や貴重な動植物の生息・生育地があり、土地利用の転換を抑制し、保全・利用を図る。

農山漁村及び離島地域においては、都市との交流・連携を促進し、相互の機能分担を行うとともに、豊かな自然環境の保全を図りながら、それを活用しつつ、多様なニーズに対応した農林水産業の展開、余暇需要に対応する観光・リゾート地域の形成、快適な住環境の整備等、地域特性を生かした活力ある地域づくりを推進する。

また、離島地域においては、住民の生活を支える港湾の機能拡充を図るため、必要な整備を促進するとともに、高齢化の進行に対応するため、ユニバーサルデザインの理念に基づく施設整備等を図る。

このほか、国際物流拠点産業集積地域における新たな工業用地の創出、駐留軍用地跡地利用を視野に入れた空港及び港湾の強化、公園・緑地、厚生福祉施設等の公用・公共用施設の整備が見込まれるが、これらの実施に当たっては、豊かな自然環境を保全し、防災・減災、景観等にも配慮した上で、適正な土地利用を図る必要がある。

## エ 宮古地域

宮古地域は、宮古島、伊良部島、多良間島等の離島から構成され、ほとんどの表層地質が琉球石灰岩からなり、平坦な低い台地状の地形を呈している。本地域は、美しい海浜景観や地勢に恵まれており、観光リゾート産業や農林水産業が基幹産業となっている。

都市機能が集積する宮古島では、港を中心としてコンパクトな市街地が形成されてきたが、郊外への大型店舗や住宅等の立地に伴う市街地の空洞化、周辺離島等における過疎化と高齢化が進行しており、その対応が求められている。

平良港と宮古空港を結ぶ軸線を都市の骨格軸に位置づけ、無秩序な市街化を抑制し、中心市街地の居住環境改善を図り、中心市街地の活性化並びにまちなか居住を促進し、求心力と拠点性を高めるとともにリゾート拠点のトゥリバー地区や市街地内の歴史・文化拠点と有機的に連結して市街地の回遊性を高める。

また、今後予定されている総合庁舎の建設においては、周辺の土地利用も含め、防災拠点としての機能や行政サービスの中心としての機能等を踏まえた総合的な土地利用を検討していく必要がある。

郊外部及び周辺離島においては、既存集落等の生活拠点に都市的土地利用の集約を図り、拠点性を高めるとともに、周辺の優良農地の維持保全をしつつ、集落と農地が調和した農住環境の形成を進める。さらに都市拠点との間の連携・交流に資す

る基盤整備を促進する。

なお、伊良部島については、伊良部大橋開通による動向を踏まえ、都市計画区域への編入について検討していく必要がある。

農用地については、計画的な土地利用を図り、無秩序な農地転用の防止に努めるとともに、地下ダム等の農業用水源の整備と一体となった末端農地におけるかんがい施設や区画整理等の生産基盤整備、農業水利施設等の長寿命化を計画的に推進する。

また、農山漁村地域において、グリーン・ツーリズム等による交流・体験及び滞在拠点を形成し、観光リゾート産業との連携や農林水産業の多面的機能の発揮を図る。

森林地域については、本地域が地理的条件等から台風の襲来する割合が高く、森林に対しては総じて木材生産機能よりも公益的機能（特に防風、防潮林の災害防備）に対する住民の期待が高い地域であること、また、貴重な地下水の涵養においても非常に重要な役割を担っていることに加えて、宮古地域は森林の面積が小さいことから、造林事業並びに治山事業による積極的な森林の造成と保全を図り、水源涵養、潮・風害防備等、森林の持つ多様な機能を維持・発揮させる森林整備を推進する。

自然維持地域については、多良間島及び伊良部島、下地島が県立自然公園に指定されており、優れた風致景観や生物多様性豊かな自然環境を有する地域であり、これらの保護と適正な利用の増進を図っていくことが重要である。特に、伊良部島、下地島においては、伊良部大橋の開通、観光客の大幅な増加等により土地利用を取り巻く環境が大きく変化していることから、当該地域の自然環境が将来にわたり残るよう無秩序な開発を抑制し、自然環境の保全に十分配慮しつつ、適正な土地利用を図る。

このほか、再生可能エネルギー導入のための諸条件の整備、環境衛生施設、厚生福祉施設等の公用・公共用施設の整備等が見込まれるが、これらの実施に当たっては、地下水の水質や豊かな自然環境を保全し、防災・減災、景観等に配慮した上で、適正な土地利用を図る必要がある。

## オ 八重山地域

八重山地域は、県内最高峰の於茂登岳を擁する石垣島、広大な原生林、マングローブ林が広がり、仲間川など自然度の高い河川が存在する西表島、日本最西端に位置する与那国島など大小 32 の島々からなる島しょ地域であり、広大な海域に点在する離島から構成され、我が国の排他的経済水域の保全等の面で重要な役割を担っている。

都市機能が集積する石垣島では、港を中心としてコンパクトな市街地が形成されてきた。今後は、新石垣空港へのアクセス道路の整備、旧石垣空港の跡地有効利用の検討、周辺離島における過疎化と高齢化への対応等が求められている。

石垣港から中心市街地を横断する軸を都市の骨格軸として、石垣港周辺の市街地開発等による中心市街地の拠点性をさらに高めるとともに、市街地と新石垣空港を連結する交流軸を強化し、八重山地域内の広域交流・広域連携を促進する。また、市街地においては、用途地域内への住居系、商業・業務系、工業系機能の集積を図り、効果的・効率的な社会資本整備を進めて、まとまりのあるコンパクトな都市の形成を図る。

さらに、新石垣空港周辺や旧石垣空港跡地等、土地利用転換が想定される地域については、周辺の状況を踏まえつつ、計画的な土地利用を促進する。

郊外部及び周辺離島においては、既存集落等の生活拠点に都市的土地利用の集約を図り、拠点性を高めるとともに、雄大な自然が残る緑地ゾーン、田園景観が広がる既存集落周辺やレクリエーション拠点・リゾート拠点などを有機的に結びつけ、周遊ルートの多様化を促進する。

なお、新石垣空港開港に伴う観光客数の増加によりホテル等の観光施設の需要が増加しているが、土地利用の不可逆性の観点から、農林業的土地利用や自然的土地利用からの転換は、慎重な配慮のもと計画的に行う必要がある。

農用地については、計画的な土地利用を図り、無秩序な農地転用の防止に努めるとともに、農業用水源の確保、かんがい施設や区画整理等の生産基盤整備を推進するほか、既存施設の再編・更新を図り農業用水の有効活用等を促進する。また、防風・防潮林等の整備・保全や赤土等流出問題の総合的な対策を推進し、農地保全及び環境負荷低減を図る。

さらに、農山漁村地域においてグリーン・ツーリズム等による交流・体験及び滞在拠点を形成し、観光リゾート産業との連携や農林水産業の多面的機能の発揮を図る。

森林地域については、本地域が地理的条件等から台風の襲来する割合が高く、森林が有する公益的機能（特に防風、防潮林の災害防備）に対する住民の期待が高い地域であることから、水源の涵養<sup>かん</sup>、潮・風害防備等、森林の持つ多様な機能を高度かつ持続的に発揮されるよう森林の整備・保全を推進する。また、良質で資源量の豊富なリュウキュウマツ林が生育していることから、希少な八重山固有の動植物の生息・生育環境の保全に十分に配慮しつつ適切な利用を図っていく。

自然維持地域については、石垣島や世界自然遺産候補地でもある西表島及びその周辺海域等が国立公園に指定されており、原生状態に近い亜熱帯性常緑広葉樹林やわが国最大規模のマングローブ林、サンゴ礁などが存在し、希少な動植物など生物多様性の高い特徴的な生態系が形成されていることから、適正な保全や、管理のもとで利用を促進する。

このほか、公園、緑地、環境衛生施設、厚生福祉施設等の整備に加え、旧石垣空港跡地の整備等が見込まれるが、これらの実施に当たっては、貴重な野生動植物を含む豊かで多様性に富んだ自然環境を保全し、防災・減災、景観等に配慮した上で、適正な土地利用を図る必要がある。

### 3 土地利用の原則

県土の利用は、土地利用基本計画図に図示された都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域及び自然保全地域の五地域ごとにそれぞれ次の原則に従って適正におこなわれなければならない。

なお、五地域のいずれにも属さない地域においては、当該地域の特性及び周辺地域との関連等を考慮して適正な土地利用を図るものとする。

また、土地利用規制の観点からみて無秩序な施設立地等の問題が生じるおそれのある地域においては、制度の的確な運用等の検討を通じ、地域の環境を保全しつつ地域の実情に応じた総合的かつ計画的な土地利用の実現を図るものとする。

## ア 都市地域

都市地域は一体の都市として総合的に整備し、開発し及び保全する必要がある地域である。

都市地域の土地利用については、良好な都市環境の確保、形成及び機能的な都市基盤の整備等に配慮しつつ既成市街地の整備を推進するとともに、市街化区域（都市計画法第7条第1項による市街化区域をいう。以下同じ）または用途地域（都市計画法第8条第1項第1号による用途地域をいう。以下同じ）において今後、新たに必要とされる宅地を計画的に確保・整備することを基本とする。

- (ア) 市街化区域においては、安全性、快適性、利便性等に十分配慮した市街地の開発、交通体系の整備、上下水道、その他の都市施設の整備を計画的に推進するとともに、当該地域内の樹林地、水辺地等で良好な生活環境を維持するために不可欠な自然環境を形成しているものについては、積極的に保護、育成を図るものとする。
- (イ) 市街化調整区域（都市計画法第7条第1項による市街化調整区域をいう。以下同じ）においては、特定の場合を除き、都市的な利用を避け、良好な都市環境を保持するための緑地等の保全を図るものとする。
- (ウ) 市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域における用途地域内の土地利用については、市街化区域内の土地利用に準ずるものとし、用途地域以外の都市地域においては、土地利用の動向を踏まえ、環境及び農林地の保全に留意しつつ、都市的な利用を認めるものとする。

## イ 農業地域

農業地域は、農用地として利用すべき土地があり、総合的に農業の振興を図る必要がある地域である。

農業地域の土地利用については、農用地が食糧供給源として国民のもっとも基礎的資源であるとともに、良好な生活環境や自然環境の構成要素であることから、現況農用地は極力その保全と有効利用を図るとともに、県土の有効利用、生産性の向上等の見地から、農用地においては、農業振興地域制度等の適切な運用や農業振興施策により、本県農業の持続的な発展を図るため農用地を計画的に確保、整備するものとする。

- (ア) 農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号による農用地等として利用すべき土地の区域をいう。以下同じ。）内の土地は、農業生産の基盤として確保されるべき土地であることから、土地改良等の農業生産基盤の整備を計画的に推進するとともに、他用途への転用は行わないものとする。
- (イ) 農用地区域を除く農業地域内の農業生産力の高い農地、集团的に存在している農地または農業に対する公共投資の対象となった農地（以下「優良農地」という。）は、原則として他用途への転用は行わないものとする。それ以外の農地等については、都市計画等農業以外の土地利用計画との調整を終えた場合は、その転用は極力調整された計画等を尊重する。

## ウ 森林地域

森林地域は、森林の土地として利用すべき土地があり、林業の振興又は森林の有する諸機能の維持増進を図る必要がある地域である。

森林地域の土地利用については、森林が木材生産等の経済的機能を持つとともに、国土保全、水源の涵養、保健休養、自然環境保全等の公益的機能を通じて県民生活に大きく寄与していることから、必要な森林の確保を図るとともに、森林の有する諸機

能が最高度に発揮されるようその整備を図るものとする。

(7) 保安林(森林法第25条第1項及び同法第25条の2第1項及び第2項に規定する保安林をいう。以下同じ)については、国土保全、水源の涵養、生活環境の保全等の諸機能の積極的な維持増進を図るべきものであることから、適正な管理を行うとともに、他用途への転用は行わないものとする。

(イ) 保安林以外の森林地域については、経済的機能及び公益的機能の維持増進を図るものとし、林地の保全に特に留意すべき森林、施業方法を特定されている森林、水源として依存度の高い森林、優良人工造林地又はこれに準ずる天然林等の機能の高い森林については、極力他用途への転用は避けるものとする。

なお、森林を他用途へ転用する場合には、森林の保続培養、林業経営の安定に留意しつつ、災害の発生、環境の悪化等の支障を来さないよう十分考慮するものとする。

## エ 自然公園地域

自然公園地域は、優れた自然の風景地でその保護及び利用の増進を図る必要がある地域である。

自然公園地域の土地利用については、自然公園が優れた自然の風景地であり、その利用を通じて県民の保健、休養及び教育・学習活動の場に資するものであることから、優れた自然の保護と適正な利用を図るものとする。

(7) 特別地域(自然公園法第13条第1項又は沖縄県立自然公園条例第13条第1項による特別地域をいう。以下同じ。)については、その風致又は景観の維持を図るべきものであることから、都市的利用、農業的利用等を行うための開発行為は極力避けるものとする。

(イ) 特別保護地区(自然公園法第14条第1項による特別保護地区をいう。以下同じ。)については、その設定の趣旨に即して、景観の厳正な維持を図るものとする。

(ウ) その他の自然公園地域においては、都市的利用又は農業的利用を行うための大規模な開発行為、その他自然公園としての風景地の保護に支障をきたすおそれのある土地利用は極力避けるものとする。

## オ 自然保全地域

自然保全地域は、良好な自然環境を形成している地域で、その自然環境の保全を図る必要がある地域である。

自然保全地域の土地利用については、自然環境が人間の健康で文化的な生活に欠くことのできないものであることから、広く県民がその恩恵を享受するとともに、将来にわたって継承していくことができるよう積極的に保全を図るものとする。

(7) 特別地区(自然環境保全法第25条第1項又は第46条第1項による特別地区をいう。以下同じ。)においては、その指定の趣旨に即して、特定の自然環境の状況に対応した適正な保全を図るものとする。

(イ) その他の保全地域においては、原則として、土地の利用目的を変更しないものとする。

## 第2. 五地域区分の重複する地域における調整指導方針

都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域、又は自然保全地域のうち2地域が重複している地域においては、次に掲げる調整指導方針に即し、また、3以上の地域が重複する地域においては、次に掲げる調整指導方針におけるそれぞれの関係からみた優先順位、指導の方向等を考慮して第1の2に掲げる類型別及び地域別土地利用の基本方向に沿った適正かつ合理的な土地利用を図るものとする。

### 1 土地利用の優先順位、土地利用の誘導の方向等

#### (1) 都市地域と農業地域とが重複する地域

ア 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と農用地区域とが重複する場合。  
農用地としての利用を優先するものとする。

イ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と農用地区域以外の農業地域とが重複する場合  
地域の土地利用の現況に留意しつつ、農業上の利用との調整を図りながら都市的な利用を認めるものとする。

#### (2) 都市地域と森林地域とが重複する地域

ア 都市地域と保安林の区域とが重複する場合。  
保安林としての利用を優先するものとする。

イ 市街化区域及び用途地域と保安林の区域以外の森林地域とが重複する場合。  
都市及びその周辺の森林については、良好な生活環境を確保するため、積極的に緑地としての保全及び整備を図るものとする。

ウ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と保安林の区域以外の森林地域とが重複する場合。  
原則として森林としての利用を優先するものとし、森林としての利用と都市的な利用との調整を図るものとする。

#### (3) 都市地域と自然公園地域とが重複する地域

ア 市街化区域及び用途地域と自然公園地域とが重複する場合。  
自然公園としての機能をできる限り維持するよう調整を図りながら都市的利用を図っていくものとする。

イ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と特別地域とが重複する場合。  
自然公園としての保護及び利用を優先するものとする。

ウ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と特別地域以外の自然公園地域とが重複する場合。  
自然公園としての機能をできる限り維持するよう調整を図るものとする。

#### (4) 都市地域と自然保全地域とが重複する地域

ア 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と特別地区とが重複する場合。  
自然環境の保全を優先するものとする。

イ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と特別地区以外の自然保全地域とが重複する場合。  
自然環境をできる限り保全するよう調整を図るものとする。

#### (5) 農業地域と森林地域とが重複する地域

ア 農業地域と保安林の区域とが重複する場合。  
保安林としての利用を優先するものとする。

イ 農用地区域と保安林の区域以外の森林地域とが重複する場合。

原則として、農用地としての利用を優先するものとするが、農業上の利用との調整を図りながら森林としての利用を認めるものとする。

ウ 農用地区域以外の農業地域と保安林の区域以外の森林地域と重複する場合。

森林としての利用を優先するものとするが、森林としての利用との調整を図りながら農業上の利用を認めるものとする。

**(6) 農業地域と自然公園地域とが重複する地域**

ア 農業地域と特別地域とが重複する場合。

自然公園としての保護及び利用を優先するものとする。

イ 農業地域と特別地域以外の自然公園地域とが重複する場合。

両地域が両立するよう調整を図っていくものとする。

**(7) 農業地域と自然保全地域とが重複する地域**

ア 農業地域と特別地区とが重複する場合。

自然環境としての保全を優先するものとする。

イ 農業地域と特別地区以外の自然保全地域とが重複する場合。

両地域が両立するよう調整を図っていくものとする。

**(8) 森林地域と自然公園地域とが重複する地域**

両地域が両立するよう調整を図っていくものとする。

**(9) 森林地域と自然保全地域とが重複する地域**

両地域が両立するよう調整を図っていくものとする。

**2 土地利用の調整が必要と認められる地域の土地利用調整上留意すべき基本的事項**

土地利用の転換において、元の用途への復元が難しい都市的土地利用への転換は、生態系ネットワークへの影響を十分に留意したうえで、人口や産業の動向、周辺の土地利用の状況、社会資本の整備状況等の自然的・社会的条件を勘案して適正に行う必要がある。

このため、土地利用の調整が必要と認められる地域及び土地利用上留意すべき基本的事項を次のとおりとし、適正な土地利用を図るものとする。

**(1) 都市地域（非線引き都市計画区域（用途地域を除く））と農業地域（農用地区域）とが重複する地域における留意事項**

コンパクトな都市構造を実現していくことが望ましく、市街地外縁部における都市機能の無秩序な拡散を抑制していくとともに、都市基盤に影響を及ぼす施設や集落・居住環境の低下を招く施設の立地を抑制することが必要である。

このため、優良農地は原則として保全を図るとともに、農業の担い手への農地の集約化、農作業の効率化に支障を及ぼすことのないよう十分に配慮する。

さらに、必要に応じて都市計画法に基づく特定用途制限地域等を適用するなど、土地利用の適切性を確保する。

**(2) 優良農地内を通る幹線道路の沿道における留意事項**

優良な集団的農地内を通る幹線道路の沿道においては、インフラへの影響を及ぼす施設の立地や良好な田園風景を阻害するような無秩序な開発行為を抑制していくことが必要である。

また、集団的な優良農地を保全しつつ、幹線道路の沿道における営農環境へ支障を及ぼすおそれのある農用地区域の除外は適当でないものとする。

なお、農用地を他用途へ転用する場合は、その位置・規模等の適切性や農用地の集団化、農作業の効率化等に支障を及ぼすことのないように十分に配慮する。

### 第3. 土地利用上配慮されるべき公的機関の開発保全整備計画

公的機関を主体とする開発保全整備計画（別表）については、土地利用の現況、自然的及び社会的条件に配慮しつつ、当該計画に基づく事業が円滑に実施されるよう土地利用上配慮するものとする。

別表 公的機関の開発保全整備計画

計画名	事業目的	規模	位置	計画主体	事業主体
1 金武ダム（億首ダム）	ダム	61ha	金武町	国	国
2 大保ダム	ダム	89ha	大宜味村	国	国
3 奥間ダム	ダム	23ha	国頭村	国	国