

## 沖縄県における取り組み状況等について

令和3年9月1日



# 目次

---

1. 那覇広域都市計画区域における区域区分検討協議会の取組状況	．．．．． P1
2. 第2回委員会で示された方向性について	．．．．． P2
3. 第2回委員会で示された方向性に対する取組について	
1) 「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」の改定	．．．．． P3
2) 「市街化調整区域における土地利用計画研究会」の設置	．．．．． P4
3) 区域区分の変更（第7回定期見直し）（案）	．．．．． P5
4) 都市計画区域マスタープランの改定（案）	．．．．． P7
5) 中城村と北中城村の共同でのまちづくりの展望	．．．．． P8
参考資料1. 【短期的対応】市街化区域の拡大及び市街化調整区域における計画的かつ弾力的な対応	．．．． P9
参考資料2. 【中長期的対応】中南部都市圏の一体化に伴う都市計画区域の再編	．．．．． P10
参考資料3. 都市計画域マスタープランの概要	．．．．． P11

# 1. 那覇広域都市計画区域における区域区分協議会の取組状況

## 【令和元年度の取組】

令和元年8月23日	: 第1回委員会「那覇広域都市計画区域における区域区分検討協議会設置」
令和元年8月30日	: 第1回幹事会
令和元年10月上旬	: 関係11市町村ヒアリング
令和元年10月11日	: 第1回作業部会
令和元年10月下旬	: 学識経験者委員ヒアリング
令和元年11月6日	: 南城市との意見交換
令和元年11月12日	: 第2回幹事会
令和元年11月18日	: 中部広域都市計画区域関係市町村との意見交換
令和元年11月下旬	: 関係部局との調整
令和元年12月25日	: 第2回作業部会
令和2年2月4日	: 第3回幹事会
令和2年2月10日	: 南城市との意見交換
令和2年2月14日	: 第2回委員会「今後の那覇広域都市計画区域における区域区分のあり方の方向性を示した」

## 【第2回委員会後の取組】

令和2年3月27日	: 中部広域都市計画区域関係市町村との意見交換
令和2年3月31日	: 「市街化調整区域における地区計画ガイドライン及び運用基準」の改定
令和2年10月9日	: 第1回 市街化調整区域における土地利用計画研究会の開催
令和2年11月24日	: 第1回 地域振興支援アドバイザー会議
令和2年11～1月	: 那覇広域都市計画区域関係市町村長との意見交換
令和3年2月2日	: 南城市との意見交換
令和3年2月12日	: 第2回 地域振興支援アドバイザー会議
令和3年3月9～10日	: 中部広域市町村との意見交換
令和3年3月8～18日	: 協議会委員(学識経験者)への取組状況報告及び第3回委員会に向けた意見交換
令和3年6月10日～	: 第4回幹事会(書面会議)

## 2. 第2回委員会で示された方向性について

那覇広域都市計画区域における区域区分検討協議会（第2回委員会）で、今後の那覇広域都市計画区域における区域区分のあり方について以下のとおり方向性が示された。

	方 向 性
①	人口増加に伴う開発需要が見込まれる中で、無秩序な開発ではなく地域特性を生かした適切な土地利用を進める必要があり、 <u>現時点では、市町村意向等も鑑みると区域区分の維持は必要</u>
②	<u>短期的対応として、市街化区域の拡大や市街化調整区域の地区計画において、県独自の規制緩和や誘導策等を基に、市町村が地域の実情に沿った取り組みを迅速かつスピード感をもって進める。</u>
③	<u>中長期的対応として、今後の駐留軍用地跡地の利用計画も見据えた中南部都市圏を一体の都市として、市町村の意向も踏まえながら都市計画区域を再編することも視野に入れる。</u>
④	<u>中城村・北中城村の対応として、両村の共同でのまちづくりの展望を明確に示す必要があり、区域区分を廃止した場合の無秩序な市街化防止や、計画的な市街化の誘導等の実現手法を確認しながら検討を行う。</u>
⑤	<u>無秩序な開発により自然資源や歴史資源が失われることがなく、保全と開発のバランスを保ちつつ、国と連携を図りながら県と市町村が一体となって具体的な取り組みを進めていく。</u>

「那覇広域都市計画区域における区域区分検討協議会 第2回委員会の配布資料の公表」

[https://www.pref.okinawa.lg.jp/site/doboku/toshimono/kikaku/r2\\_kuikubunkyougikai.html](https://www.pref.okinawa.lg.jp/site/doboku/toshimono/kikaku/r2_kuikubunkyougikai.html)

### 3. 第2回委員会で示された方向性に対する取組について

#### 1) 「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」の改定

沖縄県では、平成19年に「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」を策定し、市街化調整区域における適切な土地利用が図られるよう地区計画の指定を促進してきたが、令和元年度までの実績は3件のみで十分な活用がなされていないことから、土地利用状況の変化に併せ緩和を求める声が多かった。

このような状況から、全国的な活用事例や市町村意見を踏まえ、「建蔽率の最高限度」「容積率の最高限度」「建築物の高さの制限」の緩和、幹線道路誘導型の類型における「主要幹線道路の幅員基準」の緩和、新たな類型として土地改良事業によって非農用地として設定された区域等における「非農用地活用型」を導入する等、「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」を令和2年3月31日に改定を行った。

今後は、市町村の地域の実情に応じた計画的なまちづくりを支援するとともに、市街化調整区域の地区計画を活用した地区については、将来的に全体的な計画に基づき市街化区域への編入も見据えて取り組むこととしている。

※市町村で「市街化調整区域における地区計画」の導入を検討している地区は、6市町村で計11地区（令和3年6月1日時点）

#### 【主な改定内容】

類型	変更項目	現行基準	見直し基準（改定）
大規模型 非住居系	建築物の高さ制限	12m以下で用途によって適切に定める	<u>20m</u> 以下で周辺景観や地域特性、環境との調和に配慮し適切に定める
幹線道路 誘導型	建築物の高さ制限	12m以下で用途によって適切に定める	<u>20m</u> 以下で周辺景観や地域特性、環境との調和に配慮し適切に定める
	対象地区	幅員16m以上の国道及び県道に面する地区	<u>幅員12m以上の国道、県道及び主要な市町村道に面する地区を原則とする。ただし、開発許可基準及び地区状況等を踏まえ、9m以上12m未満も可とする。</u>
非農用地 活用型	<u>新規類型追加</u>	現行の集落保全型を、 <u>土地改良事業等で設定された非農用地でも活用</u> できるよう新たな類型を追加。各種制限等の基準は集落保全型と同じ。	

「市街化調整区域における地区計画ガイドライン（令和2年3月改定）」の公表  
<https://www.pref.okinawa.jp/site/doboku/toshimono/kikaku/tyouchiku.html>

### 3. 第2回委員会で示された方向性に対する取組について

#### 2) 「市街化調整区域における土地利用計画研究会」の設置

##### 【研究会の概要】

「市街化調整区域における土地利用計画研究会」は、市街化調整区域を多く抱える市町村が地域の実情に応じた地区計画の策定や市街化区域の拡大等について、全体的な計画を踏まえた将来展望の基に、保全と開発のバランスを保ちながら、柔軟かつ迅速に取り組む際に生じる課題の共有や解決に向けた手法等について、自由な討議や研究等を行うことを目的とする。

会員：沖縄県、糸満市、豊見城市、西原町、与那原町、南風原町、八重瀬町、北中城村、中城村

事務局：沖縄県 土木建築部 都市計画・モノレール課

研究会：年2回開催し、会場については市町村の持ち回りとする。

臨時会議：会員の要望に応じて開催

※議題内容に応じて関係部局や近隣市町村の参加も可としている。  
(県庁関係部局関係課、那覇市、浦添市、宜野湾市など)

##### 【令和2年度 第1回研究会】

開催日時：令和2年10月9日

開催場所：八重瀬町役場

参加者：沖縄県（都市計画・モノレール課、建築指導課）、糸満市、豊見城市、西原町、与那原町、南風原町、八重瀬町、北中城村、中城村

主な議題：地区計画制度の活用や都市計画法第34条第11号及び第12号に係る開発に関する事、市街化調整区域から市街化区域への編入に関する事等について情報交換や意見交換を行った。

※第2回研究会は新型コロナウイルス感染症の感染状況等により開催できていない状況である。

## 3. 第2回委員会で示された方向性に対する取組について

### 3) 区域区分の変更（第7回定期見直し）（素案）

#### ① 第2回委員会で示された方向性を踏まえた市街化区域の編入について

令和2年度より、区域区分の変更（第7回定期見直し）においては、令和2年2月に開催した「那覇広域都市計画区域における区域区分検討協議会 第2回委員会」で示された方向性や関係法令等の改正などの内容を踏まえて、区域区分の見直し基本方針及び見直し要領の変更を行うなど、市町村の意向を踏まえた市街化区域への編入について取り組んでおり、令和4年度の上半期に都市計画の変更を予定している。

#### 「那覇広域都市計画区域区分の見直し要領」の主な変更内容

平成28～30年度に行った基礎調査等においては、市街化調整区域の開発動向については約40%が幹線道路沿いから100m圏内となっており、I C周辺1km以内においても5～8%程度の開発がみられ、幹線道路沿道やI C周辺における企業等の立地需要が高まっている状況である。

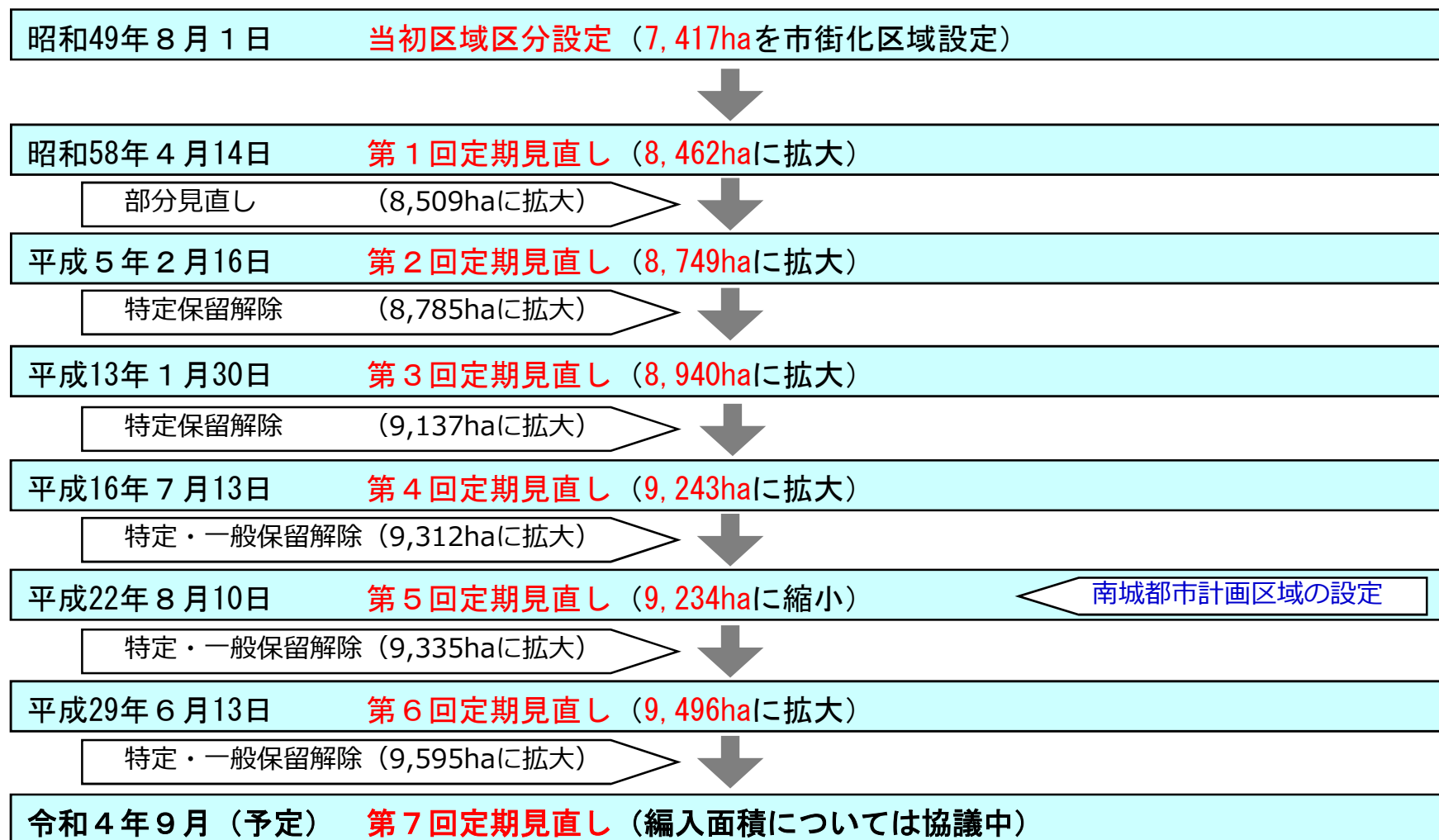
上記のことを踏まえ、市街化区域に編入する要件として、市町村都市計画マスタープラン等に土地利用方針等について位置づけられ、幹線道路の沿道で基盤整備が行われており計画的な市街化が確実と見込まれる区域については、一定の範囲内において編入が可能となるように変更を行った。



### 3. 第2回委員会で示された方向性に対する取組について

#### 3) 区域区分の変更（第7回定期見直し）（素案）

##### ②区域区分の変更（定期見直し）の変遷



### 3. 第2回委員会で示された方向性に対する取組について

#### 4) 都市計画区域マスタープランの改定（素案）

令和2年度より、「都市計画区域マスタープラン」の改定に向けて作業に取り組んでおり、令和4年度の上半期に都市計画の変更を予定している

都市計画区域マスタープランについては、中長期的な観点として、「中南部都市圏を一体の都市として捉え、駐留軍用地の返還も見据えた都市計画区域の再編も視野に入れた取組」や、「将来的な人口減少・少子高齢化」、「ポストコロナへの対応」「Society5.0・デジタル社会」、「環境共生・災害対策」、「SDGs・持続可能な都市」などを踏まえて見直しを行っている。

頁	那覇広域都市計画区域の主な改定内容
P4	○都市計画区域の範囲及び規模 中南部都市圏においては、環境の保全と開発のバランスを保ちながら観光振興や産業振興等に資する土地利用を広域的かつ計画的に展開していくため、 <u>中南部都市圏を一体の都市として捉え、駐留軍用地の返還も見据えた都市計画区域の再編も視野に入れた取組を進めていきます。</u>
P50	○地域活力を持続するための柔軟な土地利用 今後は市街化調整区域においては、市街化抑制の基本的な考え方のもと企業等の開発需要に対応するため、 <u>全体的な計画を踏まえた地区計画の要件緩和等を実施し、沖縄県独自の規制緩和や誘導策等を基に、市町村が地域の実情にあった取組みを迅速かつスピード感をもって進めつつ、都市化に応じて市街化区域への編入にも取り組む必要があります。</u> 併せて、 <u>その他法令による要件緩和も検討しながら無秩序な開発とならないよう保全と開発のバランスを保ちつつ、全体的な計画を踏まえながら、柔軟かつ迅速な対応を進める必要があります。</u>
P50	○中南部都市圏一体となった多核連携型都市圏の構築 大規模な駐留軍用地の跡地利用や鉄軌道等の導入といった将来構想も踏まえ、 <u>中南部都市圏の市町村や地域の個性や特徴を伸ばし、それぞれが相互に連携する多核連携型都市圏の構築に向け、県土全体から見た中南部都市圏の役割や今後の都市構造の再編に向けた持続可能な都市の形成など取り組むべき方向性を明確に示す必要があります</u>

「都市計画区域マスタープラン改定素案」 <https://www.pref.okinawa.jp/site/iken/r2/kuikimp.html>

### 3. 第2回委員会で示された方向性に対する取組について

#### 5) 中城村と北中城村の共同でのまちづくりの展望

##### 【地域振興支援事業について】

市町村の要請に応じて、一般社団法人沖縄しまたて協会が適切な地域振興アドバイザーを派遣し、市町村が行う地域振興につながる企画立案・計画策定等に向けた専門的・技術的アドバイスを行うことを目的とする事業。

これまでに10の市町村の支援事業を行っており、今回は11市町村目となる。（令和2年度時点）

##### 【第1回 地域振興アドバイザー会議】

日 時：令和2年11月24日（火）

出席者：中城村 浜田村長、比嘉副村長、他職員、 北中城村 瀬上建設課長 他職員

沖縄総合事務局 望月公園・まちづくり調整官 他職員

沖縄県土木建築部 下地参事監、仲嶺都市計画・モノレール課長、他職員

地域振興支援アドバイザー 高嶺晃氏

（一社）沖縄しまたて協会 金城専務理事、友寄理事、他職員

内 容：中城村より「両村の共同でのまちづくり」に向けた現状と課題、沖縄県から「那覇広域都市計画区域における区域区分検討協議会」の取組状況や中城公園等の県事業を説明、沖縄総合事務局から「歴史まちづくり法」の説明を行い意見交換を行った。

##### 【第2回 地域振興アドバイザー会議】

日 時：令和3年2月12日（金）

出席者：中城村 浜田村長、比嘉副村長、他職員、 北中城村 瀬上建設課長 他職員

沖縄総合事務局 望月公園・まちづくり調整官 他職員

沖縄県土木建築部 仲嶺都市計画・モノレール課長、他職員

地域振興支援アドバイザー 高嶺晃氏

（一社）沖縄しまたて協会 金城専務理事、友寄理事、他職員

内 容：中城村より「両村の共同でのまちづくり」に向けた両村の課題及び対応方針（案）や将来のまちづくりのイメージ、次年度以降の計画策定に向けた進め方について説明を行い、沖縄県から「那覇広域都市計画区域における区域区分検討協議会」の取組状況や他市町村との意見交換の内容を説明した。





## 参考資料 2. 【中長期的対応】中南部都市圏の一体化に伴う都市計画区域の再編

### 中南部圏域を一体都市圏としてとらえ、国際的にも特色ある高度な都市機能を有する100万都市圏を形成

県土の均衡ある発展や持続可能な社会の構築に向けては、中南部都市圏の各地域の特性を踏まえた次期沖縄振興計画における圏域ごとの土地利用の方針等の位置付けを図り、**今後の駐留軍用地跡地の利用計画も見据えた中南部都市圏を一体の都市として、市町村の意向も踏まえながら都市計画区域を再編することも視野に入れる。**

無秩序な開発が広がることで本来守るべき自然資源や歴史資源が失われることがなく、今後の経済動向を的確に捉え、計画的かつ迅速に土地利用に反映させていくため、**保全と開発のバランスを保ちつつ、中長期的な展望を持って、国と連携を図りながら県と市町村が一体となって具体的な取り組みを進める。**

#### 【西海岸地域】

(読谷村、嘉手納町、北谷町、宜野湾市、浦添市、那覇市)

那覇空港第二滑走路の供用開始や西海岸道路整備等、産業機能が集積している特性を生かし、国際的にも特色ある高度な都市機能を有するまちづくりを目指す。

魅力ある都市型世界水準の都市型オーシャンフロント・リゾート地の形成に向け、観光・物流拠点の創出や駐留軍用地跡地を活用したまちづくりを目指す。

#### 【南部地域】

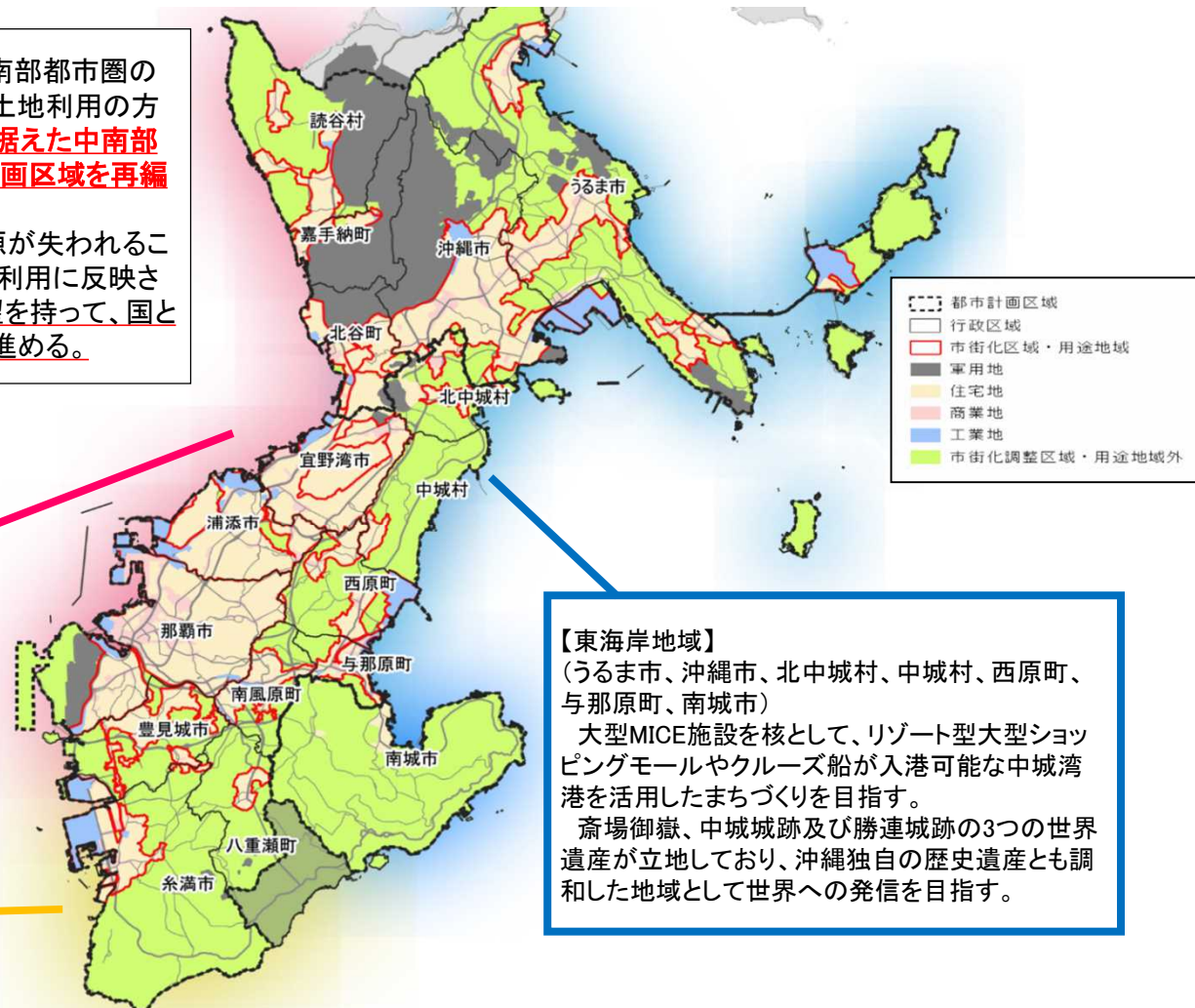
(豊見城市、糸満市、南風原町、八重瀬町)

糸満道路・豊見城道路や県道豊見城糸満線、国道507号等、主要幹線道路沿線を中心とした市街地開発や自然環境・農地と調和した集落環境の形成を目指す。

先の大戦を踏まえ、戦跡として唯一の国定公園である沖縄戦跡国定公園があり、平和発信地域の形成を目指す。

(旧具志頭地域)

都市計画区域外(具志頭地域)の都市計画区域の編入についても検討する。



#### 【東海岸地域】

(うるま市、沖縄市、北中城村、中城村、西原町、与那原町、南城市)

大型MICE施設を核として、リゾート型大型ショッピングモールやクルーズ船が入港可能な中城湾港を活用したまちづくりを目指す。

斎場御嶽、中城城跡及び勝連城跡の3つの世界遺産が立地しており、沖縄独自の歴史遺産とも調和した地域として世界への発信を目指す。

中南部都市圏のイメージ図

出典：那覇広域都市計画区域における区域区分協議会(第2回委員会)資料1より(令和2年2月)

### 参考資料3. 都市計画区域マスタープランの概要

---

#### 都市計画法第6条の2 第1項

都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)を定める

都市計画区域マスタープランとは、  
一体の都市として定められる都市計画区域全域を対象として、都道府県が一市町村を越える広域的見地から、都市計画の基本的な方針を定めるもの

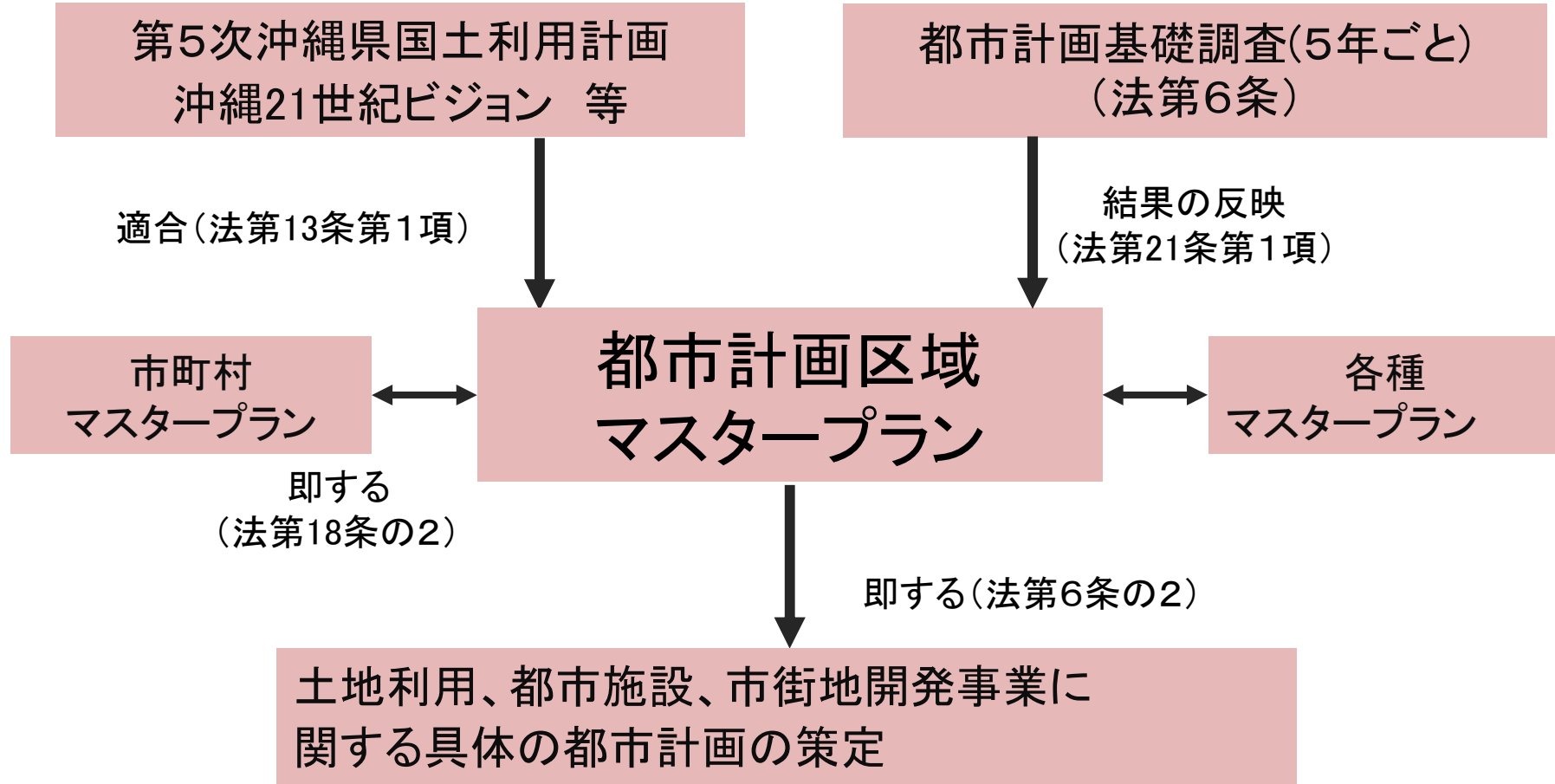


都市計画区域マスタープランに定める内容(都市計画法第6条の2 第2項)

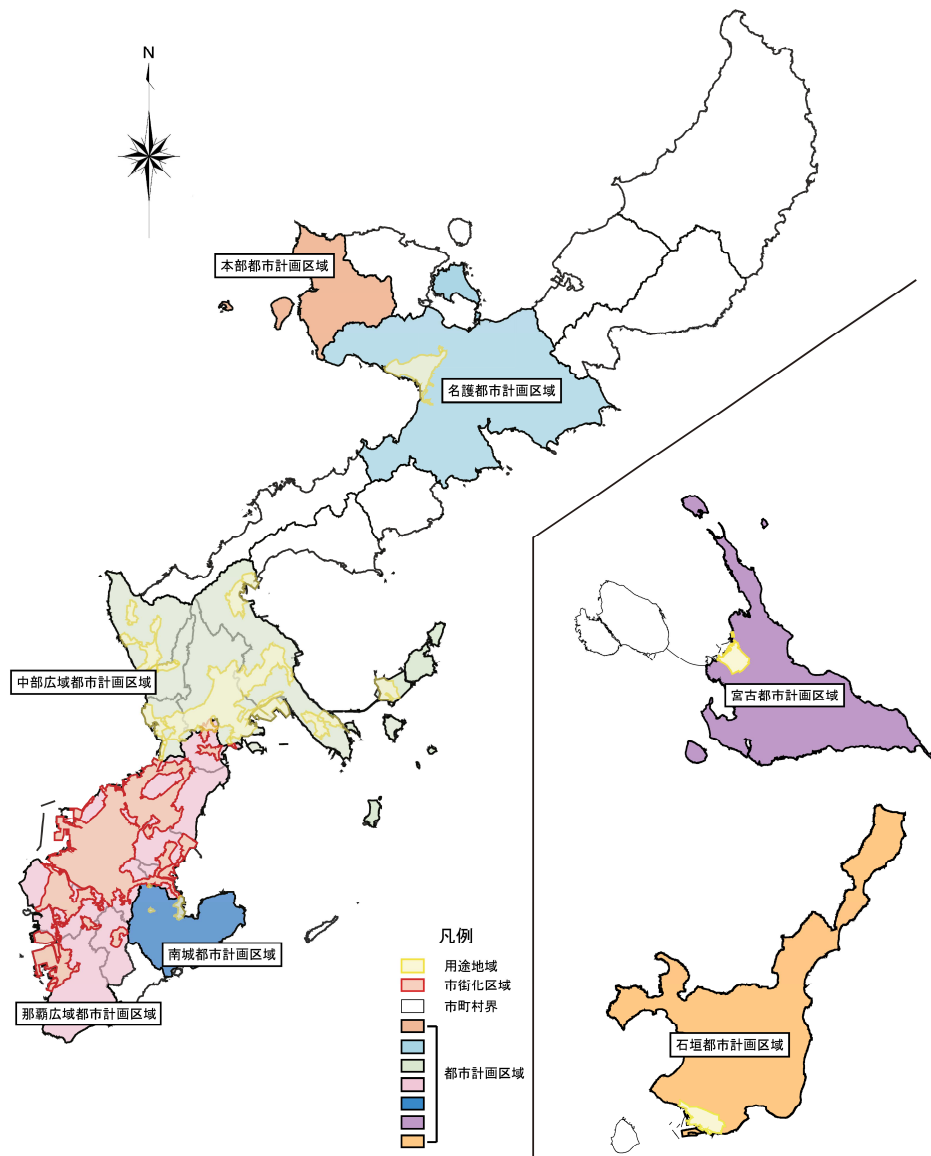
- ①都市計画の目標
- ②区域区分の有無
- ③主要な都市計画の決定の方針

### 参考資料3. 都市計画区域マスタープランの概要

#### 都市計画区域マスタープランと関連計画の関係



### 参考資料3. 都市計画区域マスタープランの概要



#### ■都市計画区域マスタープラン(沖縄県決定)

平成12年度の都市計画法改正に伴い創設された制度で、都市計画区域全域を対象として「都市計画の目標」、「区域区分(線引き)の有無及び区分する場合はその方針」、「土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業等、主要な都市計画の決定の方針」など、都市計画のおおまかな方針を定めるものです。

沖縄県においては、平成16年に那覇広域都市計画区域等7都市計画区域において、ワークショップの開催等による住民意見の反映に努め、文化と都市計画を関連付けるなど独自のマスタープランを策定しています。

その後まちづくり三法(都市計画法、大規模小売店舗立地法、中心市街地の活性化に関する法律)の改正、景観法の制定、また、本県においては石川都市計画区域の中部広域都市計画区域への編入や南城都市計画区域の指定など様々な動きがみられたことなどから、平成21年(又は平成22年)に7都市計画区域のマスタープランの変更及び策定、平成29年度に変更が行われ、将来像の実現に向けて目標値や方向性が設定されました。

※沖縄県都市計画パンフレットより抜粋



## 参考資料3. 都市計画区域マスタープランの概要

### 都市計画区域マスタープランの構成

<b>I はじめに</b>
1. 目的 2. 都市計画区域の範囲及び規模 3. 目標年次
<b>II 都市計画の目標</b>
1. 都市の将来像 2. 現状と課題 3. 都市づくりについて(将来都市構造図)
<b>III 区域区分の方針</b>
1. 区域区分の有無
<b>IV 主要な都市計画の決定の方針</b>
1. 土地利用、都市施設、市街地開発事業、都市環境、都市防災に関する主要な都市計画の決定の方針等
<b>V 将来像の実現に向けて</b>

- I はじめに  
都市計画 MP に求められる基本的役割とともに、策定区域、目標年次を明確にする
1. 目的
  2. 都市計画区域の範囲及び規模
  3. 目標年次
- 
- II 都市計画の目標（将来像、課題等）  
区域の将来像を例示するとともに、都市の現状と地域の成り立ちや都市をめぐる環境など主要な都市計画の課題を明らかにし、圏域の役割に触れた上で将来都市構造を明示する
1. 都市の将来像
  2. 人口及び産業の規模
  3. 現状と課題
  4. 都市づくりについて
- 
- III 区域区分の方針  
区域区分決定の有無及びその理由と、区域区分を行う場合は区域ごとの人口、規模等を示す
1. 区域区分の有無
  2. 市街化区域及び市街化調整区域における人口及び産業の規模（那覇広域都市計画区域のみ）
  3. 市街化区域のおおむねの規模（那覇広域都市計画区域のみ）
- 
- IV 主要な都市計画の決定の方針（基本的方針及び主要な都市計画等の決定方針）  
土地利用の配置、都市施設の整備、自然環境の保全等の基本的な考え方、方針及びおおむね 20 年後の実現を目指す整備水準等を示す
- ・おおむね10年以内の実施を予定する土地利用の配置や都市施設整備、市街地開発事業等を位置づけるとともに、その内容について示す。
1. 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針
  2. 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針
  3. 市街地再開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針
  4. 都市環境に関する主要な都市計画の決定の方針
  5. 都市防災に関する主要な都市計画の決定の方針
  6. 福祉のまちづくりに関する主要な都市計画の決定の方針
- 
- V 将来像の実現に向けて（各主体の役割、実現体制等）  
将来像を実現するために必要な、住民、専門家及び行政等それぞれの役割とともに、組織づくりについて記述