

那覇広域都市計画区域における今後の区域区分のあり方 及び市町村の土地利用と実現方策の考え方

【 本 編 】

令和2年2月

目次

1. 論点の整理.....	1
論点の概要.....	1
論点 1 区域区分の評価と将来の人口フレーム等を見据えた対応.....	2
論点 2 市街化調整区域における開発需要への対応.....	6
論点 3 交通インフラの拡充に伴う産業振興及び観光振興への対応.....	10
論点 4 市街地開発に伴う自然環境の維持保全・創出及び歴史文化資源の継承.....	14
論点 5 農業振興と農業的土地利用への対応.....	18
論点 6 災害対策関係法等の指定を踏まえた災害に強いまちづくりへの対応.....	22
論点 7 市街地の拡大又は分散に伴う地方財政負担増への対応.....	26
論点 8 区域区分制度の必要性を含む望ましいあり方について.....	30
2. 市町村の土地利用と実現方策の考え方.....	34
1) 西海岸地域（那覇市、浦添市、宜野湾市）.....	34
2) 那覇市近郊西海岸地域（豊見城市、糸満市の一部）.....	36
3) 那覇市近郊南部地域（南風原町、八重瀬町、糸満市の一部）.....	37
4) 那覇市近郊東海岸地域（西原町、与那原町）.....	38
5) 東海岸地域（北中城村、中城村）.....	39
3. 那覇広域都市計画区域における今後の区域区分のあり方について.....	40
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.....	41
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.....	43

1. 論点の整理

論点の概要

	論点	関係部局 (関係市町村以外)
1	<p>区域区分の評価と将来の人口フレーム等を見据えた対応</p> <p>近年の人口増加傾向や入域観光客数の増加等を背景に、本県の各地において開発需要が高まっている一方、将来は人口減少に転じる見込みがある中で、那覇広域都市計画区域内における区域区分制度の役割や意義をどう考えるか。また、今後、返還が予定されている中南部都市圏の駐留軍用地の返還跡地における人口フレームや入域観光客数のフレームの反映をどう考えるか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土木建築部 ・ 企画部（土地対策課、企画調整課） ・ 文化観光スポーツ部
2	<p>市街化調整区域における開発需要への対応</p> <p>那覇広域都市計画区域の西海岸側地域に多く指定されている市街化区域内においては、現在、企業立地等が可能な一定程度まとまった土地の確保が困難になっている一方、市街化調整区域内においては、幹線道路沿線やインターチェンジ周辺における企業等の立地需要が高まっており、柔軟な土地利用が求められているが対応等についてどう考えるか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 企画部（土地対策課） ・ 商工労働部 ・ 土木建築部
3	<p>交通インフラの拡充に伴う産業振興及び観光振興への対応</p> <p>那覇空港第二滑走路の供用開始により、更なる入域観光客数の増加や輸送貨物量の増大が見込まれる中、臨空・臨港型産業を集積する用地の確保や、那覇空港、那覇港へのアクセス道路整備に伴う物流施設用地を那覇広域都市計画区域内にどう確保するか。また、市街化調整区域内の自然資源や観光資源が残されたエリアにおける、宿泊施設や産業施設等の立地要望をどう考えるか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土木建築部 ・ 文化観光スポーツ部 ・ 商工労働部
4	<p>市街地開発に伴う自然環境の維持保全・創出及び地域の歴史文化資源の継承</p> <p>市街地開発に伴う自然環境の維持保全が課題となっており、沖縄の魅力となっている貴重な自然資源や観光資源（文化財や景観資源等含む）を、那覇広域都市計画区域内においていかに維持保全・創出していくか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 環境部 ・ 教育庁 ・ 文化観光スポーツ部
5	<p>農業振興と農業的土地利用への対応</p> <p>農業等の就業者の減少が続いており、今後も増加が見込めない中で、那覇広域都市計画区域内における農業振興や、緑としても重要な農地の維持・保全等も含めた農業的土地利用をどう考えるか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 農林水産部 ・ 商工労働部
6	<p>災害対策関係法の指定等を踏まえた災害に強いまちづくりへの対応</p> <p>近年の自然災害の被害は甚大であり、中南部都市圏では津波災害特別警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域等の災害が発生するおそれがある区域が指定されており、土地利用の観点等からの災害に強いまちづくりをどう考えるか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土木建築部
7	<p>市街地の拡大又は分散に伴う地方財政負担増等への対応</p> <p>区域区分制度の廃止を行う場合、市街地の拡大又は分散の影響が考えられるが、既成市街地における空洞化（空き家・空き地の増加や人口減等）や環境負荷の増大、インフラ整備の増大等による地方財政負担増についてどう考えるか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土木建築部 ・ 環境部 ・ 商工労働部
8	<p>区域区分制度の必要性を含む望ましいあり方について</p> <p>那覇広域都市計画区域の区域区分制度がこれまでの人口増加に伴う開発圧力をコントロール（無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図る）してきた意義等を踏まえつつ、土地利用規制の違いによる市町村間や地域住民等の不公平感の緩和を図り、地域が求めるまちづくりの実現及び県土の均衡ある発展や持続可能な社会の構築に向けて、短期的視点、中長期的視点から区域区分制度の必要性を含む望ましいあり方をどう考えるか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 全ての関係部局

論点 1 区域区分の評価と将来の人口フレーム等を見据えた対応

近年の人口増加傾向や入域観光客数の増加等を背景に、本県の各地において開発需要が高まっている一方、将来は人口減少に転じる見込みがある中で、那覇広域都市計画区域における区域区分制度の役割や意義をどう考えるか。また、今後、返還が予定されている中南部都市圏の駐留軍用地の返還跡地における人口フレームや入域観光客数のフレームの反映をどう考えるか。

(1) 現状・課題

◆将来人口の推移

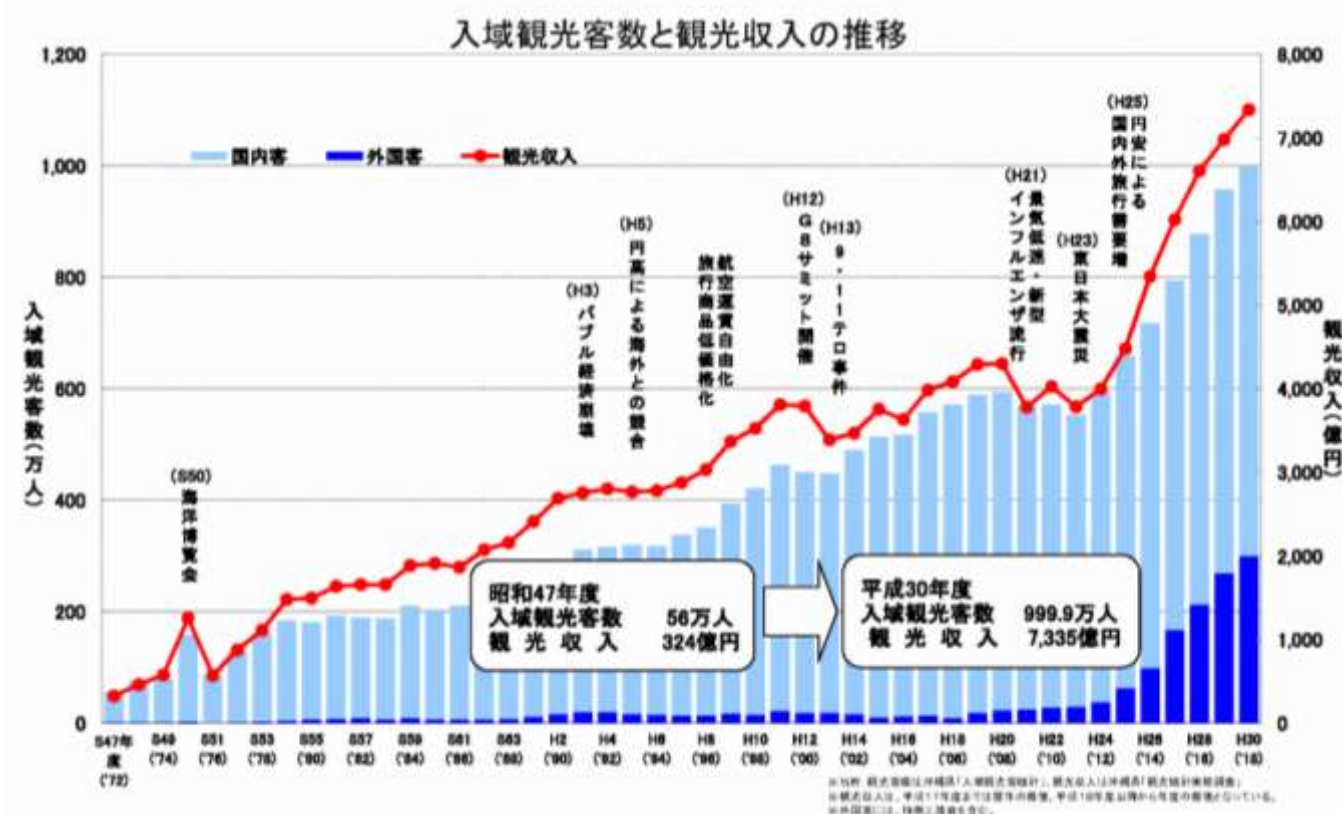
- ✓ 都市計画区域ごとの人口ピークは 2030～2035 年となっており、今後 15 年は増加していくと想定されるが、以降は人口減少となる。
- ✓ 人口ピークの 2030～2035 年時点での高齢化率も 3 割近くになっている。
- ✓ 短期的な人口増加期と、中長期的な人口減少期に分けて考える必要がある。



◆入域観光客数の推移

- ✓ 復帰 (S47) 以降、沖縄県の入域観光客数及び観光収入は増加を続けており、平成 30 年度の入域観光客数は 1,000.4 万人、観光収入は 7,340.6 億円となっている。
- ✓ 県の目標値として 1,200 万人 (2021 年度目標値) が掲げられており、那覇空港第 2 滑走路の供用開始に伴う航空路線の拡充と併せて、世界全体の国際観光客到着数が 2020 年の 14 億人から 2030 年には 18 億人に達すると予測されているなど*、観光需要の拡大が見込まれることから、さらなる受入体制の強化が必要とされる。

※ 国連世界観光機関 (UNWTO) 「Tourism Highlights 2017」



◆那覇広域全体における土地利用の推移

- ✓ 那覇広域都市計画区域における区域区分については、当初指定（S49）から6回の定期見直しを含む22回の変更をしており、土地区画整理事業をはじめとする米軍基地の跡地利用や埋立等により約2,000haを市街化区域に編入している。

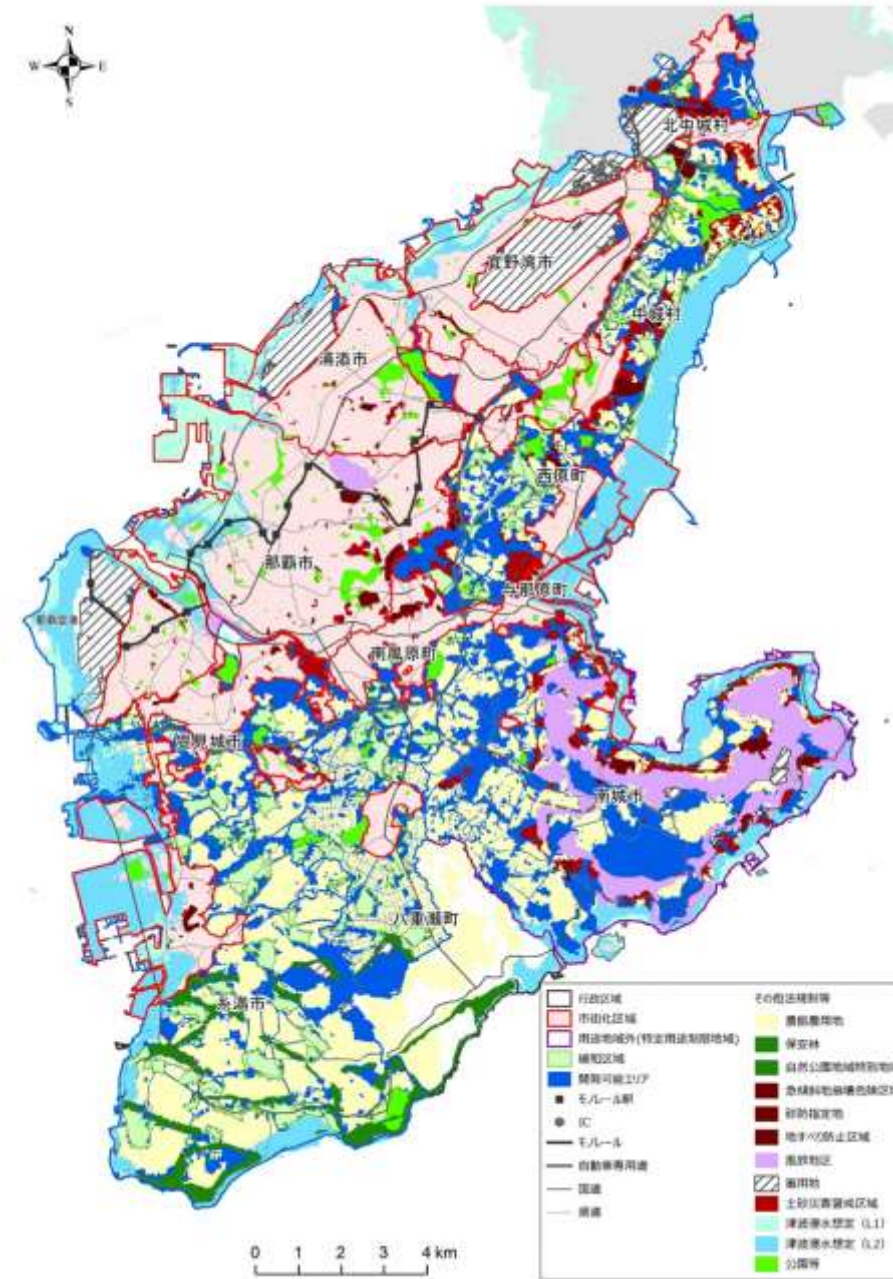
表 那覇広域全体における土地利用の推移

	当初指定 (区域区分：S49) (農振：S53)	現状 (H27)	増減 (現状－当初指定)
人口	約 580,000 人	810,031 人	230,031 人 (増)
都市計画区域面積	22,320.0ha	21,879.0ha	441.0ha (減)
市街化区域面積 (割合※)	7,417.0ha (33.2%)	9,583.9ha (43.8%)	2,166.9ha (増)
市街化調整区域面積 (割合※)	14,903.0ha (66.8%)	12,295.1ha (56.2%)	2,607.9ha (減)
農業振興地域 (割合※)	10,790.0ha (48.3%)	10,366.9ha (47.4%)	423.1ha (減)
農用地区域面積 (割合※)	5,110.0ha (22.9%)	3,780.9ha (17.3%)	1,329.1ha (減)
駐留軍用地面積 (割合※)	(データ無し)	1,080.1ha (4.9%)	(データ無し)

※都市計画区域に占める割合

◆開発可能エリア（資料3より再掲）

- ✓ 開発可能エリアとは、市街化調整区域内で他の法規制（農振農用地、災害想定等）区域を除くエリアを指す。
- ✓ 那覇広域都市計画区域の開発可能エリアは全体で約3,200haとなっている。
- ✓ 各市町村における開発需要は高まりを見せており、迅速な対応が求められる。今後、開発可能エリアの活用を含めた検討を行う必要がある。



単位：ha

	緩和区域	開発可能 エリア
糸満市	485.6 (10.4%)	789.9 (16.9%)
豊見城市	89.1 (4.6%)	500.1 (25.7%)
八重瀬町	220.1 (14.9%)	472.0 (31.9%)
西原町	108.5 (6.8%)	414.9 (26.1%)
南風原町	94.3 (8.8%)	312.9 (29.2%)
北中城村	66.5 (5.8%)	309.0 (26.8%)
中城村	111.8 (7.2%)	253.7 (16.4%)
与那原町	—	105.5 (20.4%)
浦添市	—	76.5 (4.0%)
那覇市	—	23.6 (0.6%)
宜野湾市	—	23.1 (1.2%)
那覇広域都市計画区域	1176.0 (5.4%)	3281.2 (15.0%)
南城都市計画区域	—	1482.6 (30.9%)

※開発可能エリアは、市街化調整区域における開発可能な区域
※下段（）内は都市計画区域に占める割合

出典：津波浸水想定範囲（H18・19 沖縄県津波・高潮被害想定調査、H26 沖縄県津波浸水想定）

◆中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想

✓ 中南部都市圏における大規模な駐留軍用地の返還予定の跡地利用については、周辺市街地と連携し、魅力ある都市空間の形成を図ると同時に各跡地の特性を活かしつつ広域的な観点から役割を分担し、連携した開発により、沖縄全体の発展を目指すものとしている。基地跡地の公園・緑地の整備の基本方針として、①跡地に残された貴重な緑地の保全、新たな緑地を創造し、つないでいくことで広域的な緑地ネットワークの形成、②中南部都市圏における緑の拠点、平和希求のシンボル及び広域防災拠点として（仮称）普天間公園（約100ha）の整備、③各跡地においては、地区面積の約20%程度以上を目安として公園・緑地の確保を図ることとしている。（中南部都市圏駐留軍用地跡地利用広域構想（H25）より）

【普天間飛行場】
 公園緑地：130～170ha（31%）
 商業業務地：70～130ha（21%）
 住宅地：80～150ha（23%）
 計画人口：1.0～2.5万人

【陸軍貯油施設第1桑江タンク・ファーム】
 公園緑地：8～14ha（60%）
 商業業務地：－
 住宅地：1～3ha（14%）
 計画人口：100～400人



【牧港補給地区】
 公園緑地：40～70ha（20%）
 商業業務地：45～90ha（23%）
 住宅地：60～120ha（32%）
 計画人口：1.0～2.0万人

【キャンプ桑江南側地区】
 公園緑地：8～16ha（20%）
 商業業務地：5～15ha（18%）
 住宅地：15～30ha（37%）
 計画人口：2500～5000人

【那覇港湾施設】
 公園緑地：7～15ha（20%）
 商業業務地：20～40ha（50%）
 住宅地：1～5ha（5%）
 計画人口：400～1,000人

【キャンプ瑞慶覧】
 公園緑地：80～120ha（20%）
 商業業務地：80～120ha（21%）
 住宅地：140～200ha（34%）
 計画人口：1.5～3.5万人

【那覇広域都市計画区域内の駐留軍跡地 合計】
 公園緑地：257～375ha
 商業業務地：215～260ha
 住宅地：281～475ha
 計画人口：3.5～8.5万人

(2) 区域区分の評価と将来の人口フレーム等を見据えた対応【方向性】

那覇広域都市計画区域では昭和 49 年に区域区分を指定後、人口増加を背景に市街化区域内において土地区画整理事業等の計画的な都市基盤整備が行われるとともに、埋立事業や基地跡地整備を含めてこれまでに市街化区域を約 2,000ha 拡大してきた^(※1)。市街化区域を優先的に開発することにより市街化調整区域においては、無秩序な市街地拡大の防止や自然環境の保全等について一定の効果が得られている。

那覇広域都市計画区域では、社人研推計によると 2030 年まで人口増加傾向^(※2)にあることや、那覇空港第二滑走路の供用開始を受け、更なる入域観光客数の増加^(※3)も予想されることから、短期的にはこれらの開発需要に計画的かつ迅速に対応する一方、将来の人口減少^(※4)を見据えた中長期的観点からの対応も併せて検討する必要がある。

短期的な対応としては、市町村の将来の土地利用の考え方等を踏まえ、現時点での保留フレーム^(※5)を先行的に取り込むこととし、計画的に市街化区域への編入を図る。

中長期的な対応として返還が予定されている駐留軍用地の跡地利用については、人口フレームに加え、現段階から公園・緑地等の緑地フレーム^(※6)や沖縄の振興拠点となる商業・工業フレームの設定等を検討していく必要がある。

また、今後とも増加が見込まれる観光需要への対応については、観光客の動きに対応して観光関連施設等の土地利用が可能となるよう、交流人口フレーム^(※7)の設定を検討していく必要がある。

【解説】

- ※1 那覇広域都市計画区域における区域区分については、当初指定（S49）から 6 回の定期見直しを含む 22 回の変更をしており、土地区画整理事業をはじめとする米軍基地の跡地利用や埋立等により約 2,000ha を市街化区域に編入している。
- ※2 那覇広域都市計画区域では、将来人口（国立社会保障・人口問題研究所推計）は 2030 年まで増加（約 3 万人増（約 80 万人→約 83 万人））する。
- ※3 入域観光客数の県の目標値として 1,200 万人（2021 年度目標値）が掲げられており、那覇空港第 2 滑走路の供用開始に伴う航空路線の拡充と併せて、世界全体の国際観光客到着数が 2020 年の 14 億人から 2030 年には 18 億人に達すると予測されているなど、観光需要の拡大が見込まれることから、さらなる受入体制の強化が必要とされる。
- ※4 国立社会保障・人口問題研究所推計の推計によると那覇広域都市計画区域では、2030 年以降人口が減少する。（2030 年から 2040 年までで約 7 千人減少：約 83.1 万人→約 82.4 万人）
- ※5 人口フレーム（方式）とは市街化区域の設定にあたり、人口、世帯数や産業活動の将来の見通しから市街地として必要と見込まれる面積をそのまま即地的に割り付ける方式。この方式では、那覇広域において新たに市街化区域の指定に必要な人口（保留フレーム）は「7.5 万人」であり、保留フレームの範囲内でのみ市街化区域の拡大が可能となる。
- ※6 基地跡地の公園・緑地の整備の基本方針として、①跡地に残された貴重な緑地の保全、新たな緑地を創造し、つないでいくことで広域的な緑地ネットワークの形成、②中南部都市圏における緑の拠点、平和希求のシンボル及び広域防災拠点として（仮称）普天間公園（約 100ha）の整備、③各跡地においては、地区面積の約 20%程度以上を目安として公園・緑地の確保を図ることとしている。
- ※7 観光客の動向を踏まえた土地利用、交流のための土地利用、グリーンツーリズム等、観光拠点を開発するため、観光施策と連動した土地利用計画を検討する。

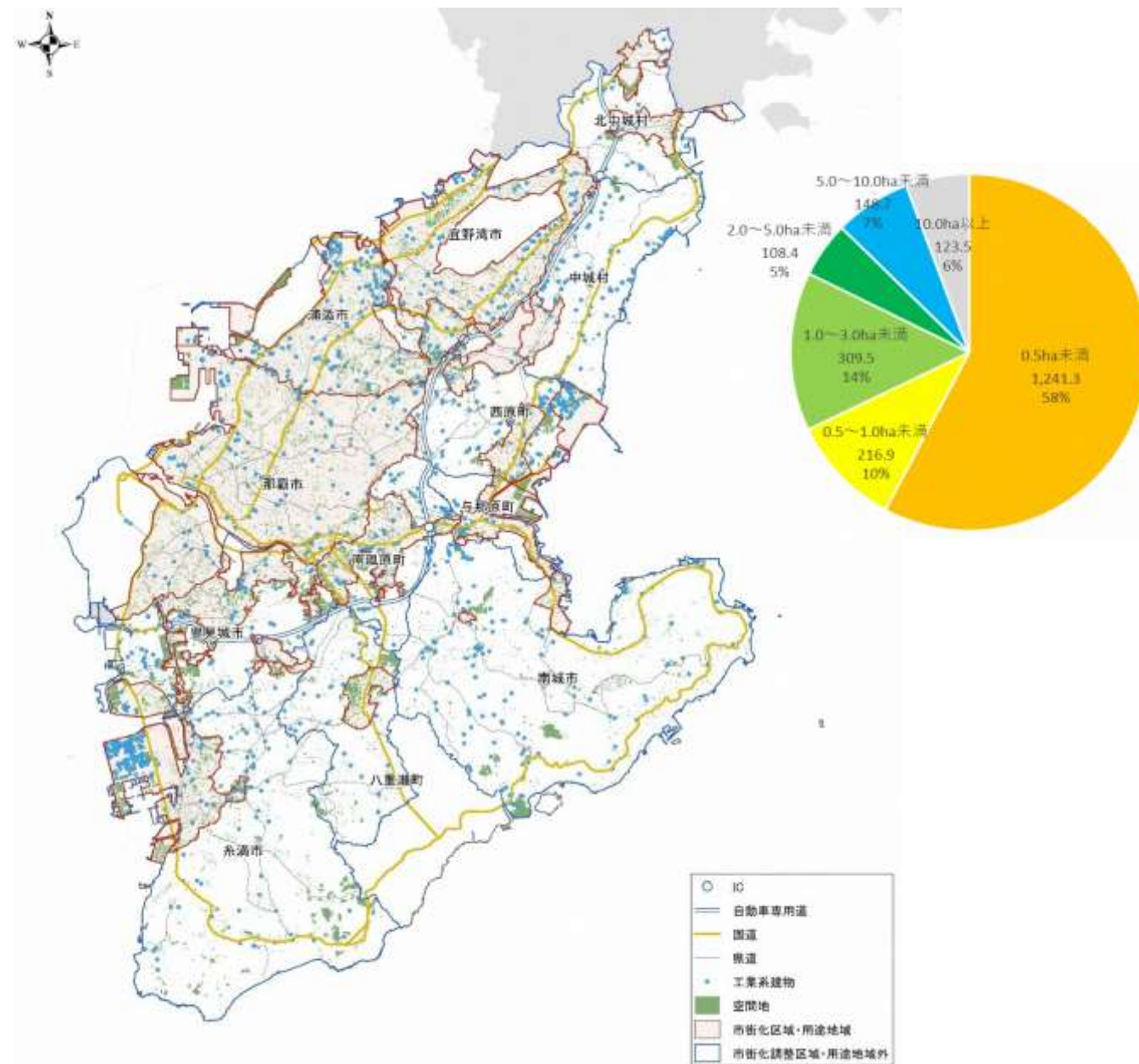
論点2 市街化調整区域における開発需要への対応

那覇広域都市計画区域の西海岸側地域に多く指定されている市街化区域内においては、現在、企業立地等が可能な一定程度まとまった土地の確保が困難になっている一方、市街化調整区域内においては、幹線道路沿線やインターチェンジ周辺における企業等の立地需要が高まっており、柔軟な土地利用が求められているが対応等についてどう考えるか。

(1) 現状・課題

◆那覇広域都市計画区域の低未利用地

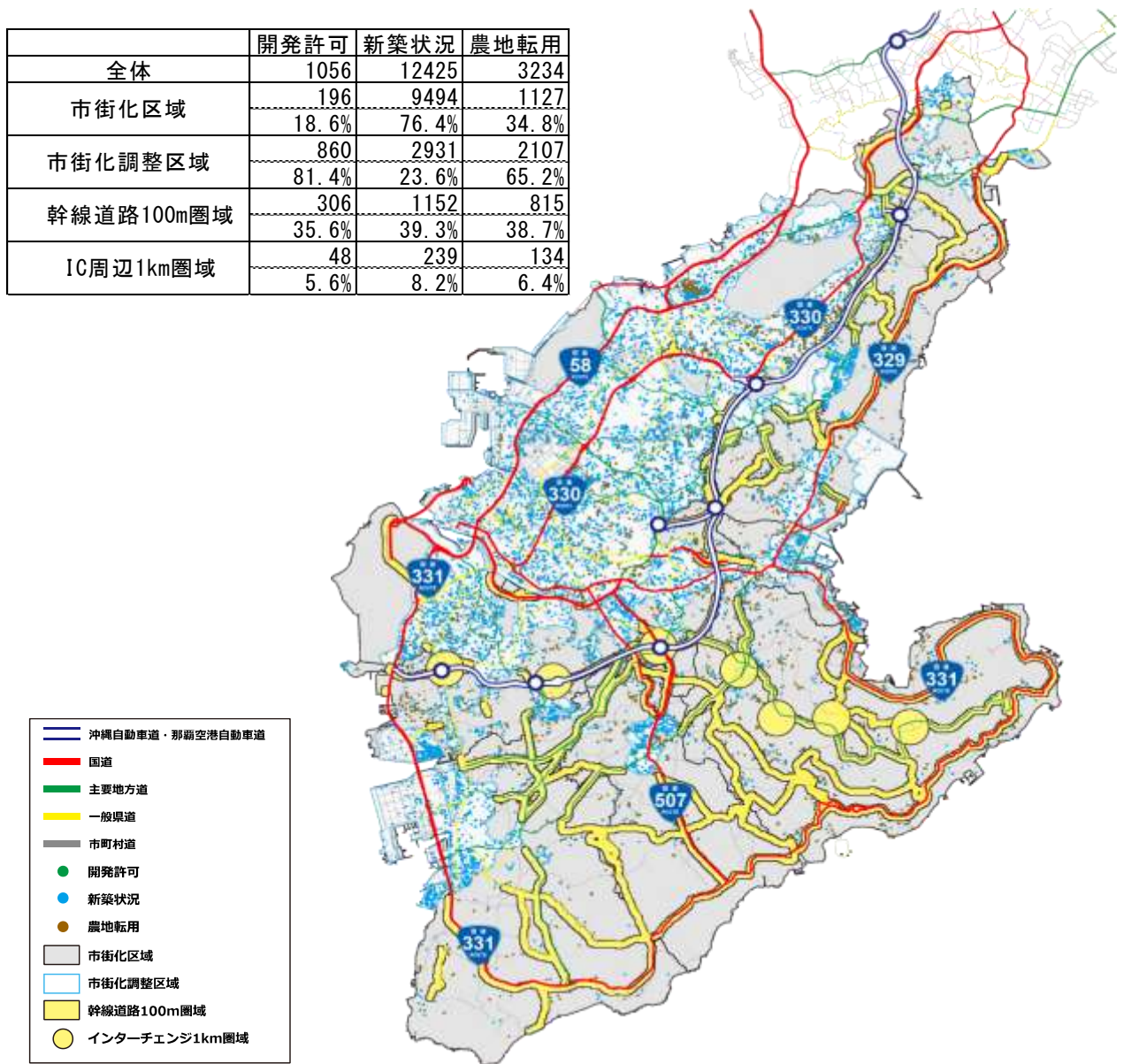
- ✓ 西海岸側地域の市街化区域においては、一定程度（1000㎡以上）のまとまった低未利用地が少ない状況にある。



◆企業等の立地需要の高まり

- ✓ 市街化調整区域での開発動向について、約40%が幹線道路沿線から100m圏内となっている。また、IC周辺1km圏内において5~8%程度の開発がみられ、幹線道路沿線やインターチェンジ周辺における企業等の立地需要が高まっていると想定される。

	開発許可	新築状況	農地転用
全体	1056	12425	3234
市街化区域	196	9494	1127
市街化調整区域	860	2931	2107
幹線道路100m圏域	306	1152	815
IC周辺1km圏域	48	239	134
	5.6%	8.2%	6.4%



◆現行の開発制度

- ✓ 現行の市街化調整区域の開発手法として、開発許可制度の対象規模や技術基準（法 33 条：道路・公園・給排水施設等の確保、防災上の措置等に関する基準）及び立地基準（法第 34 条第 11 号・第 12 号緩和区域、市街化調整区域内の地区計画（法 34 第 10 号））等が挙げられる。
- ✓ しかし、開発制度の基準が厳しく、市町村が望むまちづくりの障害となる等課題も生じており、課題解決に向けた対応が必要とされている。

【参考】市街化調整区域の開発要件の緩和手法の概要

① 開発許可制度の対象規模や技術基準の見直し

開発許可制度の対象規模や技術基準（法 33 条：道路・公園・給排水施設等の確保、防災上の措置等に関する基準）の見直しを行う。

② 立地基準の見直し 1：法第 34 条第 11 号・第 12 号緩和区域

緩和区域を指定し、一戸建て住宅（自己の居住の用に供するもの）の許可要件を緩和する。

③ 立地基準の見直し 2：市街化調整区域内の地区計画（法第 34 条第 10 号）

市街化調整区域の特性を踏まえながら、「市街化調整区域内の地区計画（法第 34 条第 10 号）のガイドライン等」に沿った、当該地区計画区域の詳細な土地利用、地区施設計画を策定して、開発行為、建築行為を都市計画上適切に規制、誘導する。



市街化区域編入について（資料 2 より再掲）

市街化区域編入について

- 市街化調整区域について、市街化区域への編入を行い、計画的な市街化を図る。

【編入要件の例（都市計画運用指針より）】

- ・ 既成市街地に連続し、現に相当程度宅地化しており、おおむね 10 年で既成市街地になることが見込まれる区域
- ・ 土地区画整理事業の着手が確実に見込まれる区域
- ・ 地方公共団体や公的機関による住宅地開発が確実に見込まれる区域
- ・ 民間開発事業者による計画開発事業が確実に見込まれる区域
- ・ 幹線道路の沿線で基盤整備が行われており、計画的な市街化が確実に見込まれる区域
- ・ 地区計画等の地区施設の適切な整備により計画的な市街化が確実に見込まれる区域
- ・ 公有水面埋立法による埋立地で同法第 27 条の処分の制限の登記があった区域
- ・ 市街化区域と連続しない 50 ha 以上の新市街地で農業等の土地利用に支障のない区域



市街化区域編入に関する考え方

◆その他の開発制度：地域未来投資促進法（平成 29 年 7 月施行）

- ✓ その他の開発制度として、地域未来投資促進法（法 34 条 14 号）が挙げられる。
- ✓ 地域未来投資促進法は、地域の特性を活用した事業の生み出す経済的効果に着目し、これを最大化しようとする地方公共団体の取組を支援するものであり、市町村が基本計画を策定し承認をもらうことで、支援措置（予算、税制、金融、情報、規制の特例）を受けられる。規制の特例の中には、農地転用許可や市街化調整区域の開発許可（法 34 条 14 号）等も含まれている。
- ✓ 今後の迅速な開発需要への対応については、当該制度の活用なども考えられる。

【参考】地域未来投資促進法による特例措置

① 予算による支援措置

- 地域未来投資促進事業（令和 2 年度概算要求額：158 億円）
- ものづくり・商業・サービス高度連携促進事業費（令和 2 年度概算要求額：69.9 億円）
- 地域未来オープンイノベーション・プラットフォーム構築事業（平成 30 年度補正予算：12 億円）
- 地方創生推進交付金の活用（令和 2 年度概算要求額：1,200 億円）

② 税制による支援措置

- 課税の特例
- 地方税の減免に伴う補填措置

③ 金融による支援措置

- 資金供給の円滑化

④ 情報に関する支援措置

- 候補企業の発掘等のための情報提供

⑤ 規制の特例措置等

- 工場立地法の緑地面積率の緩和
- 農地転用許可、市街化調整区域の開発許可等に係る配慮
- 一般社団法人を地域団体商標の登録主体として追加
- 事業者から地方公共団体に対する事業環境整備の提案制度

◆その他の開発制度：地域再生法（平成 27 年 8 月施行）

- ✓ その他の開発制度として、地域再生法（法 17 条）の地域再生土地利用計画（法 17 条の 7）が挙げられる。
- 地域再生土地利用計画は、地域再生計画に記載した集落生活圏における地域再生拠点の形成並びに農用地等の保全及び利用を図るため、計画区域や地域再生拠点区域、誘導施設の類型、農用地等保全利用区域等の土地利用に関する事項について、詳細かつ即地的に定めるための計画である。

【参考】地域再生土地利用計画による特例措置

① 農地法の特例の適用（法第 17 条の 7 第 5 項第 1 号から第 4 号まで）

- 誘導施設の用に供する土地が農地又は採草放牧地である場合にあっては、当該施設が地域再生土地利用計画に記載された目的に供されることを確実に担保する観点から、同意に当たって、「①誘導施設の整備に関して行政庁の免許、許可、認可等の処分を必要とする場合においては、これらの処分の見込みがあるか」、「②農地又は採草放牧地以外の土地を一体的に使用して誘導施設の整備を行う場合、当該土地を使用できる見込みがあるか」等を確認することが望ましい。なお、認定市町村が同意を得ようとするときには、地域再生土地利用計画に添付する書類として、実施主体の誘導施設の整備を行うための資力及び信用を証する書面は不要である。

② 農業振興地域の整備に関する法律の特例の適用（法第 17 条の 7 第 5 項第 5 号）

- 誘導施設の用に供する土地が農用地区域内の土地である場合にあっては、誘導施設を整備する事業が周辺の土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがないと認められるかを判断するため、法第 17 条の 7 第 5 項第 5 号の規定に基づき、農林水産省関係地域再生法施行規則（平成 26 年農林水産省令第 70 号）第 2 条各号のいずれにも該当することを確認する。なお、農業用排水施設の新設若しくは変更、客土又は暗きょ排水その他の土地の改良若しくは保全のため必要な事業（農業振興地域の整備に関する法律施行規則（昭和 44 年農林省令第 45 号）第 4 条の 3 第 1 号イ又はホのいずれかに該当するものをいう。）が現に施行されている区域内にある土地を含む場合にあっては、当該事業の工事が完了した年度の翌年度から起算して 8 年を経過していない土地であっても、あらかじめ当該事業の施行者の同意を得ていれば都道府県知事の同意が得られる。

③ 都市計画法の特例の適用（法第 17 条の 7 第 6 項）

- 都市計画法の開発許可に係る特例を活用しようとする場合には、市街化調整区域内において整備誘導施設の建築・開発行為を行う際に必要となる都市計画法第 34 条第 14 号に係る開発審査会の手続を省略することができる。このため、都道府県知事は、当該建築・開発行為が周辺における市街化を促進するおそれがないと認められるかどうか、また、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるかどうかを確認するものである。本規定は、当該建築・開発行為について、中山間地域等という特性から周辺の市街化促進のおそれが少なく、また、中山間地域等における拠点形成のために行うものであって市街化区域において当該建築・開発行為を行うことを前提としていないため、開発審査会による専門的かつ第三者的な判断を経なくとも、都道府県知事が判断することが可能であることから、開発審査会の手続を省略することができることとしたものである。こうしたことを踏まえ、認定市町村は、当該整備誘導施設の市街化促進への影響、市街化区域内における整備の余地等を十分に検討することが必要となる。

(2) 市街化調整区域における開発需要への対応【方向性】

那覇広域都市計画区域の東海岸地域や南部地域において広く指定されている市街化調整区域の直近5年の開発動向は、それまでの5年間と比較して開発許可、新築確認件数ともに増加しており^(※1)、今後も市街化調整区域内への幹線道路の整備等^(※2)が予定されていることなどから、同区域内の開発需要の対応に継続して取り組む必要がある。

市街化調整区域においては、保全すべき区域を明確にしながら、企業等の開発需要に対応するため、全体的な計画を踏まえた地区計画の要件緩和^(※3)や開発許可基準の弾力的な運用等を実施し、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り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。

併せて、地域未来投資促進法^(※4)等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。

【解説】

- ※1 市街化調整区域の開発動向として過去の5年間（2006年-2010年と2011年-2016年）比較では開発許可が111件（約15%）、新築状況が451件（約34%）それぞれ増加している。
- ※2 市街化調整区域での開発動向について、約40%が幹線道路沿線から100m圏域内となっている。また、IC周辺1km圏内において5~8%程度の開発がみられ、幹線道路沿線やインターチェンジ周辺における企業等の立地需要が高まっていると想定される。
- ※3 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正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、これまでの実績は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大きい。これを受け、全国的な活用事例や市町村意見を踏まえ、主要幹線道路の幅員基準や新たな類型として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」を見直し、市町村の計画的なまちづくりを支援するとともに、将来的には全体的な計画に基づき市街化区域への編入も見据えた対応を検討する。
- ※4 地域の特性を活用した事業の生み出す経済的効果に着目し、これを最大化しようとする地方公共団体の取組を支援するものであり、市町村が基本計画を策定し承認をもらうことで、支援措置（予算、税制、金融、情報、規制の特例）を受けられる。規制の特例の中には、農地転用許可や市街化調整区域の開発許可（法34条14号）等も含まれている。

論点3 交通インフラの拡充に伴う産業振興及び観光振興への対応

那覇空港第二滑走路の供用開始により、更なる入域観光客数の増加や輸送貨物量の増大が見込まれる中、臨空・臨港型産業用地の確保や、那覇空港、那覇港へのアクセス道路整備に伴う物流施設用地を那覇広域都市計画区域内にどう確保するか。また、市街化調整区域内の自然資源や観光資源が残されたエリアにおける、宿泊施設や産業施設等の立地要望をどう考えるか。

(1) 現状・課題

◆那覇空港第二滑走路

- ✓ 2020年3月の供用開始に向け、那覇空港第二滑走路の整備が進められており、供用開始後は観光客数、貨物量とも増大が見込まれることから、受け入れ態勢の強化が必要となる。

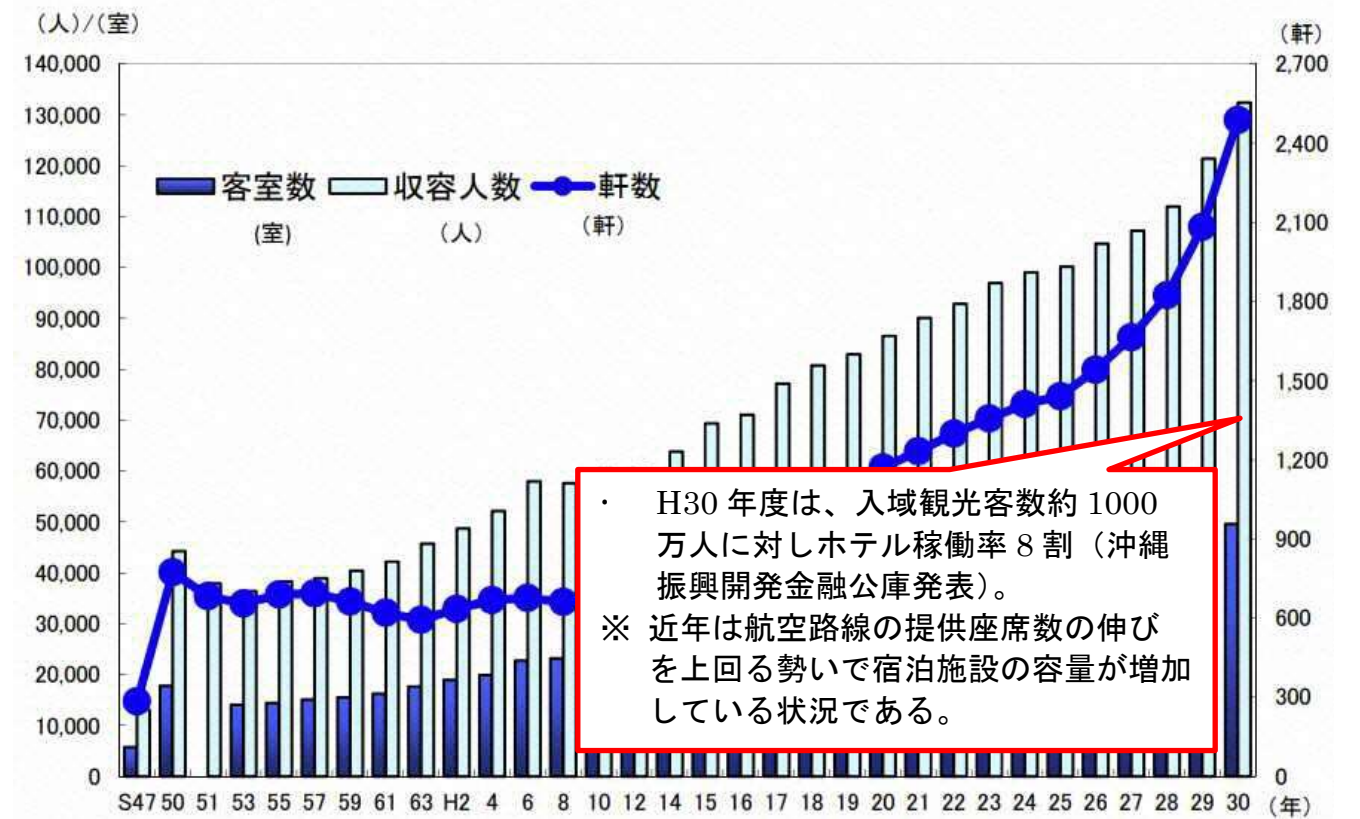


出典：那覇空港プロジェクト HP

◆宿泊施設や産業施設等

- ✓ 沖縄県文化観光スポーツ部の宿泊施設実態調査によると、軒数、客室数、収容人数合計ともに、平成14年度以降17年連続で過去最高を記録している。

5 宿泊施設等の推移



・ H30年度は、入域観光客数約1000万人に対しホテル稼働率8割（沖縄振興開発金融公庫発表）。
 ※ 近年は航空路線の提供座席数の伸びを上回る勢いで宿泊施設の容量が増加している状況である。

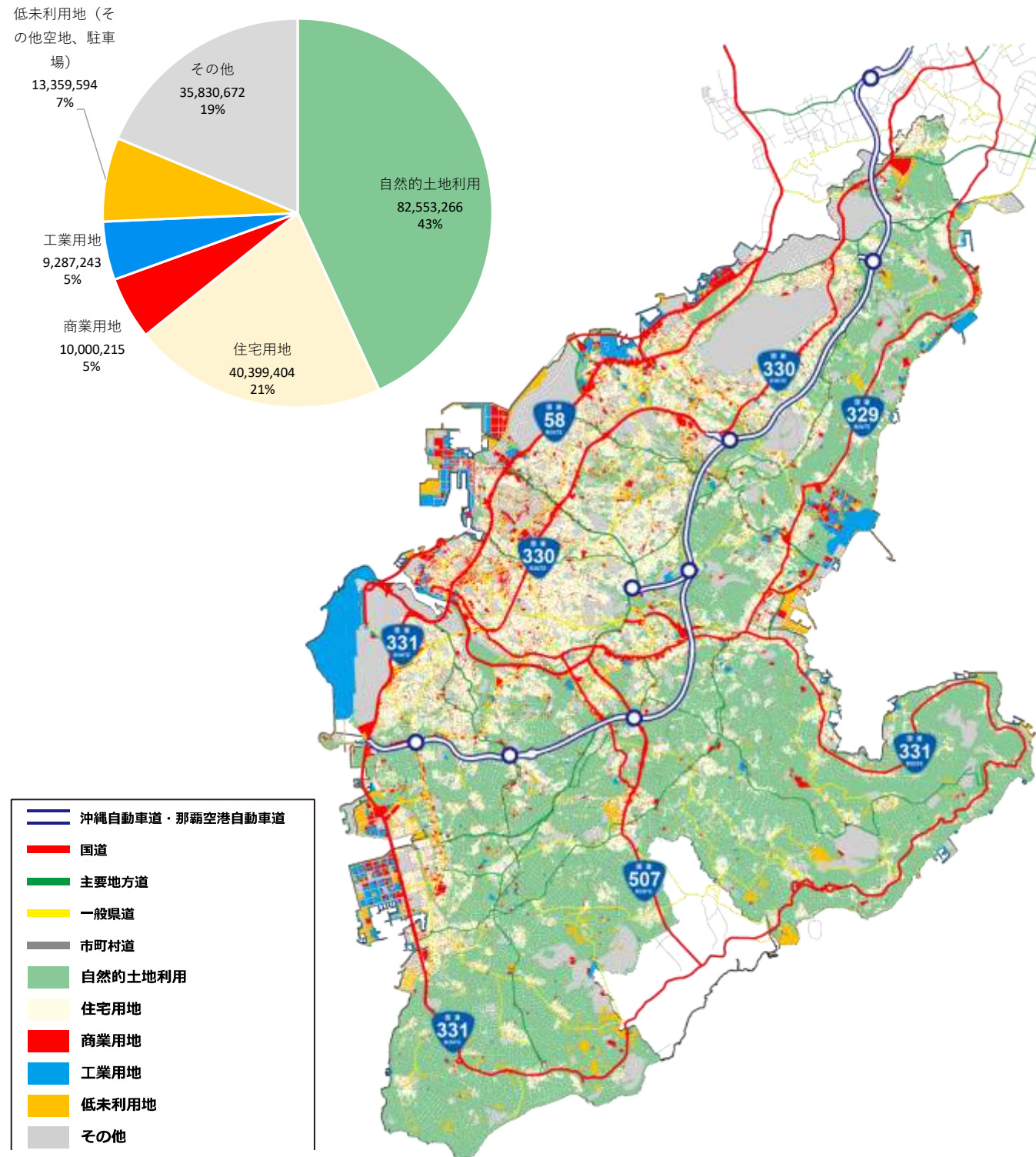
	S47年	H26年	H27年	H28年	H29年	H30年
宿泊施設軒数	284	1,541	1,664	1,823	2,082	2,488
客室数	5,745	40,243	41,037	42,695	46,068	49,560
収容人数	13,054	104,724	107,190	111,982	121,403	132,445

出典：宿泊施設実態調査（沖縄県 H30）

◆産業用地の状況

- ✓ 那覇広域都市計画区域における工業用地の割合は、区域全体の 5%程度であり低未利用地（その他空地、駐車場）の 7%程度と比較して低い値となっている。
- ✓ 工業用地は企業ニーズも高いことから、低未利用地の土地利用転換を検討する必要がある。

那覇広域都市計画区域内の土地利用現況



◆沖縄戦跡国立公園における宿泊施設等

- ✓ 自然公園には、国立公園、国定公園及び県立自然公園があり、糸満市、八重瀬町の一部及びこれらの地先海域は沖縄戦跡国立公園に指定されている。
- ✓ 自然公園には、保護に関する規制計画と利用に関する事業計画からなる公園計画が定められている。
- ✓ 国定公園で建築物の新築等の開発行為を行う場合には、公園計画（規制計画）に基づき知事への許可申請又は届出が必要である。
- ✓ 一方、公園計画（事業計画）において、国定公園内に宿舎が位置づけられている場合、県以外の者（民間事業者等）が知事の認可を受けて国定公園事業（宿舎）を執行することができる。その場合、規制計画とは別の基準が適用される。

【参考】沖縄戦跡国立公園内での開発事例（糸満市 名城宿舎事業（名城ビーチ））

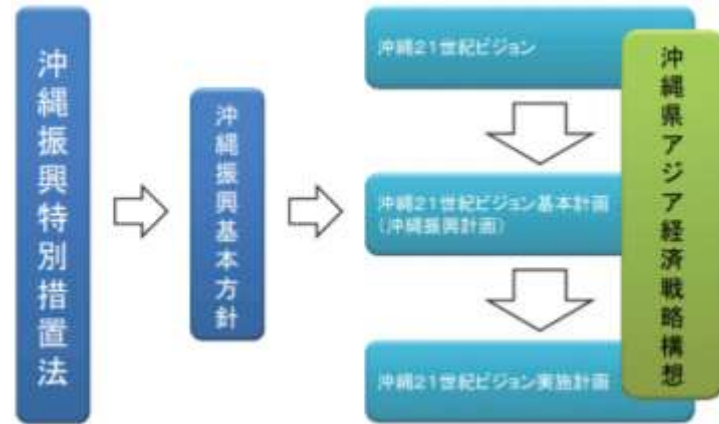
- ✓ 沖縄戦跡国立公園計画において、糸満市字名城には宿舎が位置づけられており、沖縄県自然環境保全審議会の答申を踏まえ、知事により国定公園事業（名城宿舎事業）の位置・規模の決定がなされた（平成 28 年 3 月 25 日付け沖縄県告示第 187 号）。
- ✓ 国定公園事業は県が執行するものであるが、県以外の者は知事の認可を受けて国定公園事業の一部を執行することができる制度となっている。
- ✓ 名城宿舎事業（名城ビーチ）は、知事の認可を受けた民間事業者が執行を行っている。



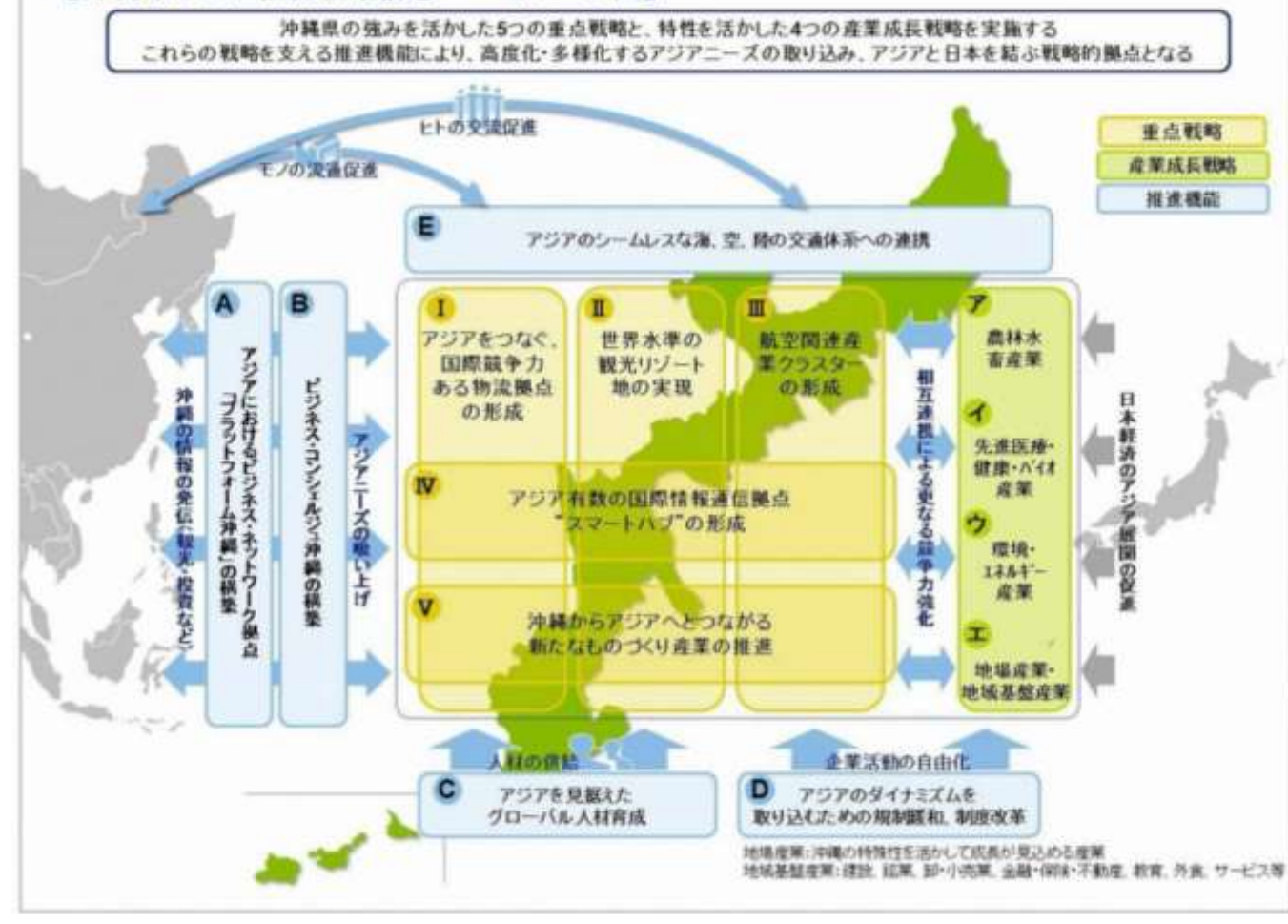
出典 糸満市ホームページより

◆沖縄県アジア経済戦略構想

- ✓ 沖縄県アジア経済戦略構想は、沖縄21世紀ビジョン関連施策を踏まえ、今後の沖縄県の経済産業の成長に向けた大きな方向性を明らかにしたものであり、同構想で掲げる「モノ・情報・サービスが集まる沖縄」、「国内外から企業が集う沖縄」、「国内外からひとが集う沖縄」や、「県民所得の向上」を実現し、沖縄の発展を加速させるために、戦略構想の実現に取り組むことが重要である。



【沖縄県アジア経済戦略構想 — イメージ図】



◆大型 MICE 施設を核とした東海岸地域の振興と県土の均衡ある発展

- ✓ 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（国際物流拠点産業集積地域）、てだこ浦西駅周辺の開発地域を結節する機能を発揮することにより、地域の観光振興、投資促進を図る。
- ✓ 本島中南部東海岸地域には、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、沖縄独自の歴史遺産とも調和した MICE エリアとして世界へ発信できる。
- ✓ 東海岸地域の振興と、都市機能が集積する西海岸地域が連携することにより、県土の均衡ある発展につなげる。



(2) 交通インフラの拡充に伴う産業振興及び観光振興への対応【方向性】

沖縄県アジア経済戦略構想^(※1)では、国際競争力のある物流拠点の形成を目標に掲げており、戦略構想を受けた推進計画^(※2)において、那覇空港の物流機能の更なる強化や臨空・臨港型産業の集積を促進している。一方で、那覇空港周辺の西海岸道路沿線では、臨空・臨港型産業を集積するための産業用地確保が課題となっており、那覇空港第二滑走路が供用開始されれば人・モノの移動が更に増加することが予想される^(※3)ことから、市街化区域において一定規模の用地確保が困難な場合^(※4)は、市街化調整区域においても用地を確保できるよう中長期的かつ広域的な観点から土地利用の弾力的かつ柔軟な対応を図る必要がある。

新沖縄発展戦略^(※5)においては、中城湾港に面する東海岸地域において「大型 MICE 施設を核とした賑わいを東海岸一帯に連鎖させることが重要」^(※6)としている。同地域において保全されてきた自然資源や世界遺産等の観光資源が県民共通の大切な財産であることを認識しながら、県土の均衡ある発展に向け西海岸地域や南部地域との連携・役割分担を踏まえつつ、中南部都市圏を一体の都市として捉え^(※7)、地域の特性を生かした計画的な土地利用を図る必要がある。

次期沖縄振興計画^(※8)において中南部都市圏の土地利用の方向性についての位置付けを図り、生活環境や自然環境との健全な調和を保ち、保全と開発の両立を図りながら、産業振興、観光振興に資する土地利用を広域的、計画的、かつ迅速に展開していく。

【解説】

- ※1 戦略構想（H27.9 策定）は、沖縄 21 世紀ビジョン関連施策を踏まえ、今後の沖縄県の経済産業の成長に向けた大きな方向性を明らかにしたものであり、同構想で掲げる「モノ・情報・サービスが集まる沖縄」、「国内外から企業が集う沖縄」、「国内外からひとが集う沖縄」や、「県民所得の向上」を実現し、沖縄の発展を加速させるために、戦略構想の実現に取り組むことが重要である。
- ※2 推進計画（H31.3 改定）は、戦略構想で示された、今後の沖縄経済を牽引する基軸となる 5 つの「重点戦略」、アジア市場を取り込むことで新たな成長を推進する 4 つの「産業成長戦略」及び諸施策の実現に向けた 5 つの「推進機能」の課題や施策展開に対応する沖縄県の具体的な取組を総合的に明らかにする実施計画であり、85 の具体的プロジェクトが示されている。
- ※3 国土交通省発表によると、那覇空港第二滑走路の供用開始により 24 万回（従来 13.5 万回）の発着回数になるとされている。
- ※4 那覇広域都市計画区域における工業用地の割合は、区域全体の 5%程度であり低未利用地（その他空地、駐車場）の 7%程度と比較して低い値となっている。
- ※5 新沖縄発展戦略（H30.9.27）では、沖縄振興策や地域経済等の面から現状・課題を分析することで、重要な施策事項を抽出し、これらを次期振興計画の検討に向けて申し送りするものであり、現在進行中のこれまでの沖縄振興計画の総点検と融合させ、次期振興計画のグランドデザイン策定に資することが目的である。
- ※6 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（国際物流拠点産業集積地域）、てだこ浦西駅周辺の開発地域を結節する機能を発揮することにより、地域の観光振興、投資促進を図る。
- ※7 政令指定都市と同程度の人口、面積を有している（参考資料 P49、50）。中南部都市圏の一体性については、資料 3、P46 を参照。
- ※8 沖縄の新たな振興計画である次期沖縄振興計画の策定に向けて、沖縄県では沖縄 21 世紀ビジョンの総点検や新沖縄発展戦略策定等の取り組みを実施。

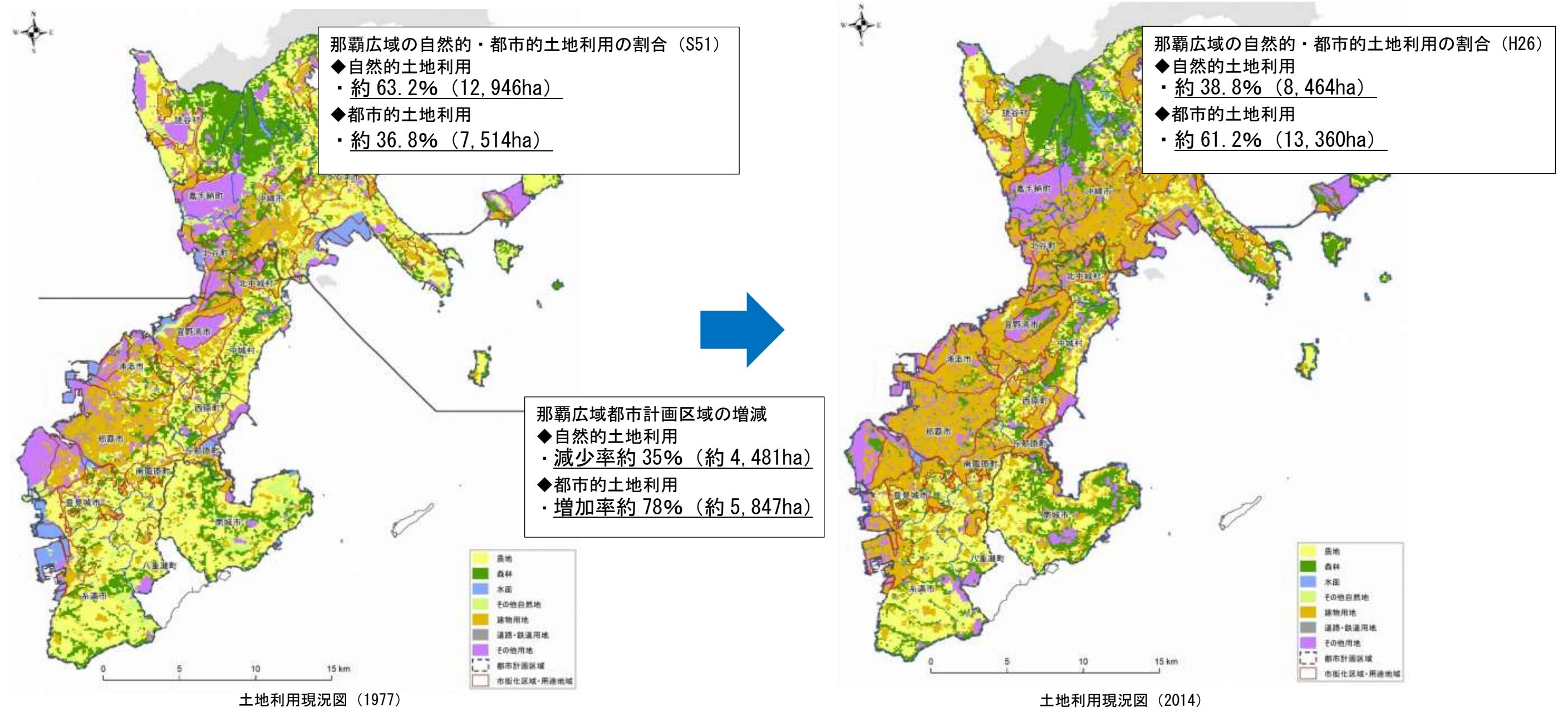
論点 4 市街地開発に伴う自然環境の維持保全・創出及び地域の歴史文化資源の継承

市街地開発に伴う自然環境の維持保全が課題となっており、沖縄の魅力となっている貴重な自然資源や観光資源（文化財や景観資源等含む）を、那覇広域都市計画区域内においていかに維持保全及び創出していくか。

(1) 現状・課題

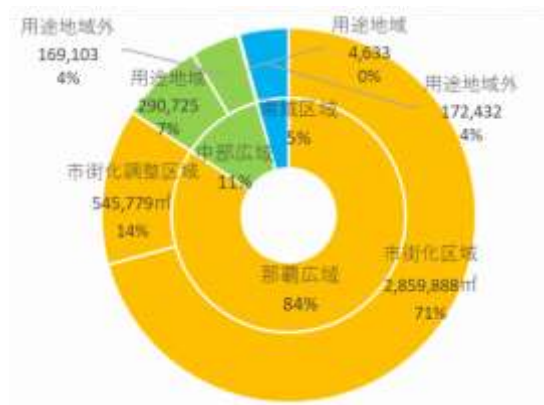
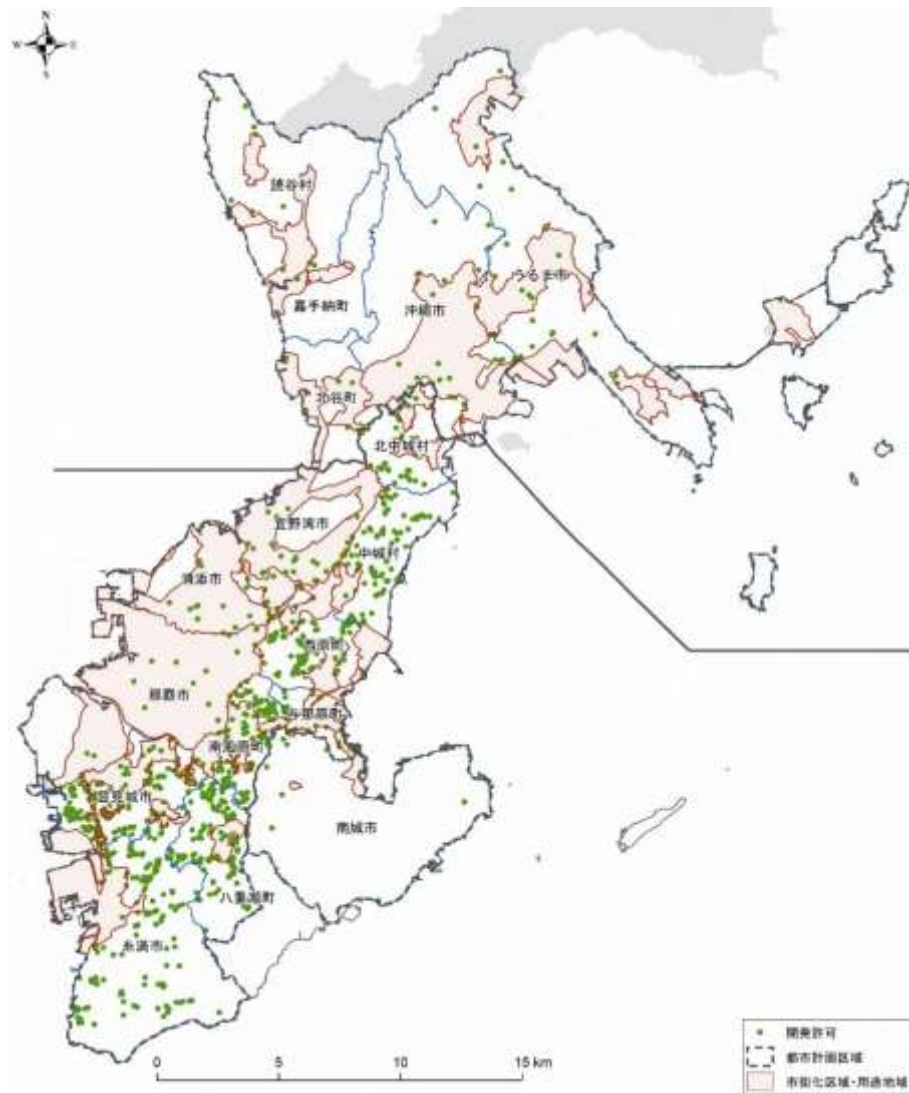
◆自然的土地利用の推移（資料3より再掲）

- ✓ 那覇広域では都市的土地利用が約78%（約5,847ha）増加する一方で、自然的土地利用が約35%（約4,481ha）減少している。
- ✓ 那覇広域の全ての市町村で都市的土地利用面積が増加、那覇市、宜野湾市、浦添市の西海岸地域で80%以上を占めるのに対し、東海岸や南部地域では50%程度となっている。

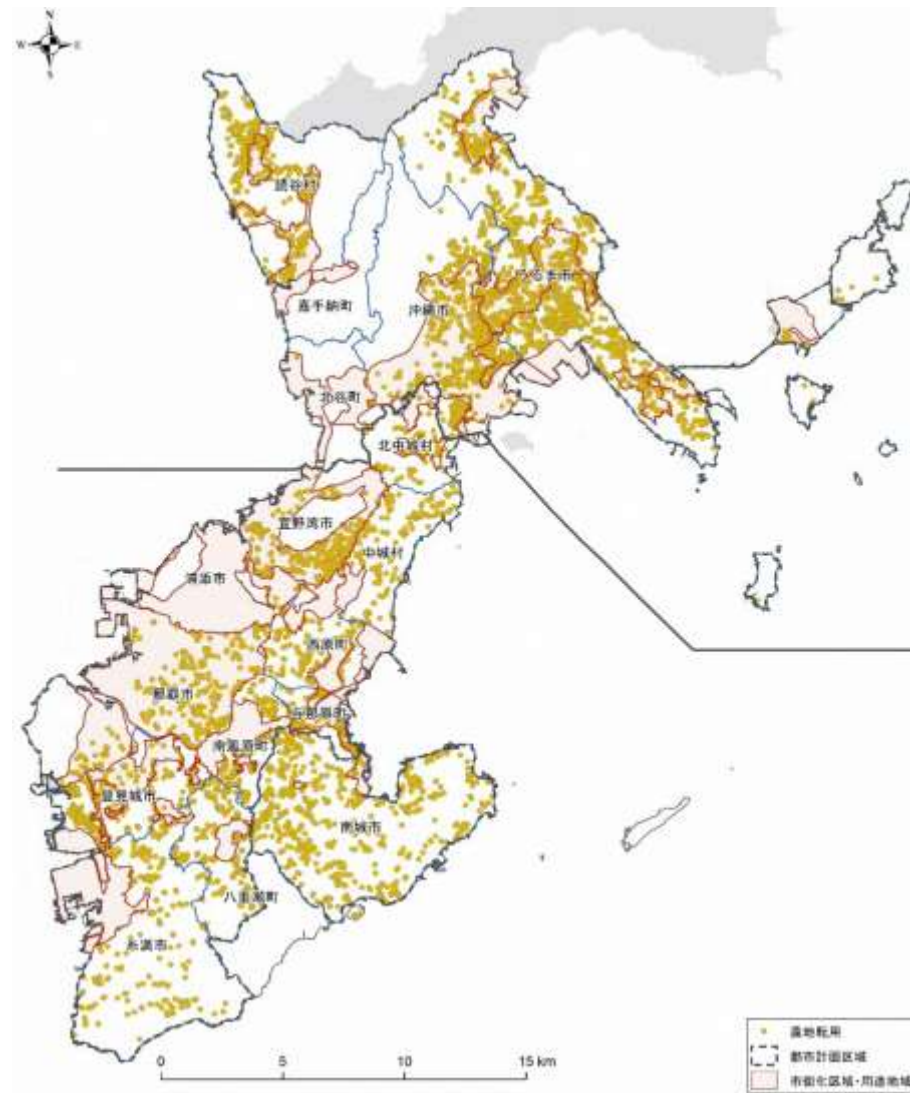


◆開発動向（資料3より再掲）

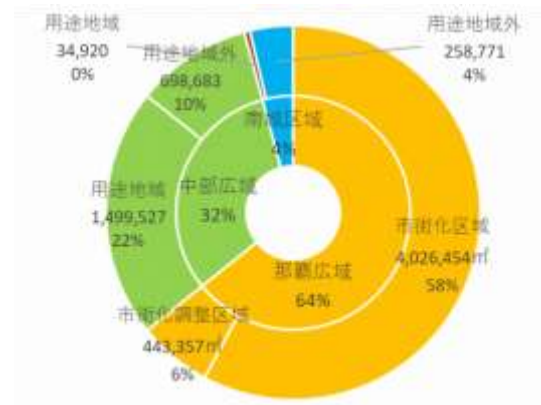
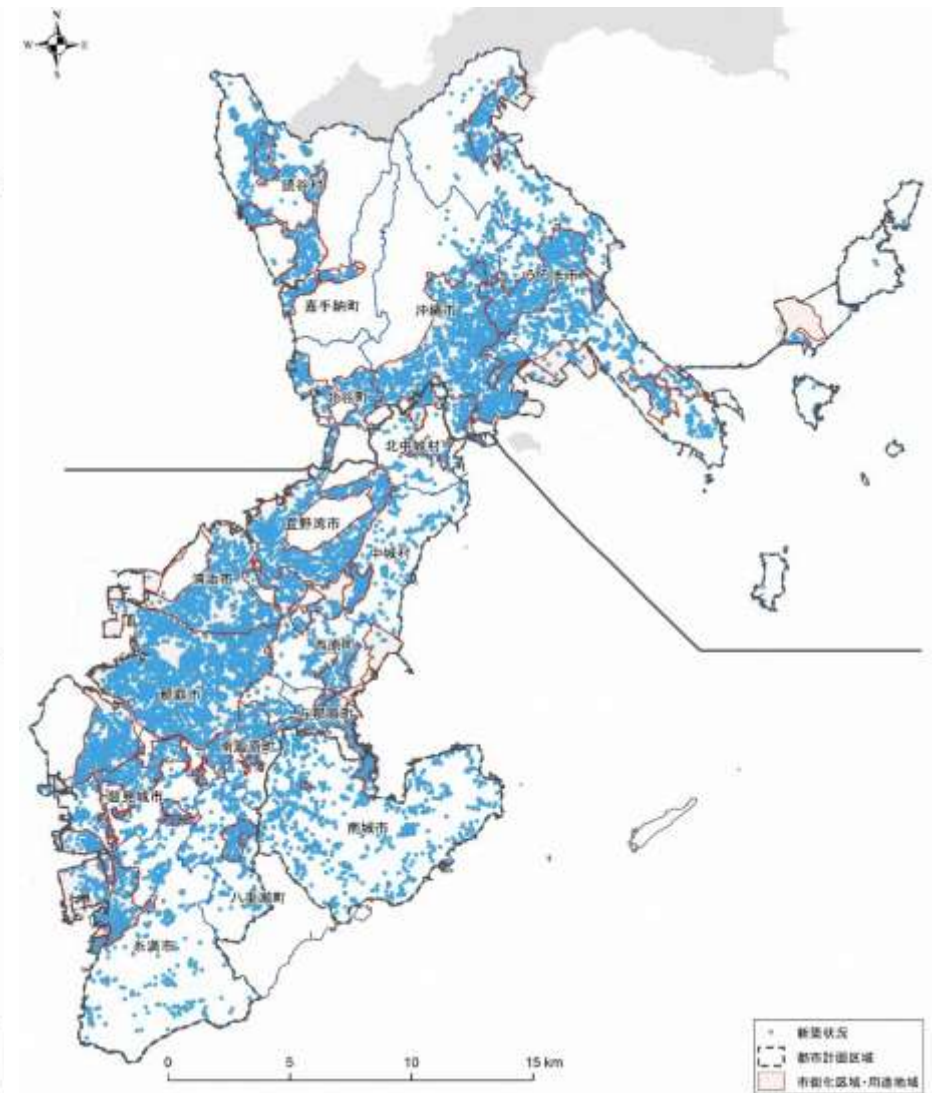
✓ 那覇広域の開発動向（開発許可、農地転用、新築状況）は旺盛であり、中南部都市圏全体における面積割合は開発許可が約85%、農地転用が約36%、新築状況が約64%となっている。



開発許可状況図（2011年～2015年）



農地転用状況図（2011年～2015年）



新築状況図（2011年～2015年）

◆景観の現状と課題、文化財

- ✓ 自然景観や緑地景観について、面的に広がる斜面樹林や稜線上への開発圧力の増加に伴い建築物や鉄塔等が立地し、不調和なスカイラインが生じており、景観の阻害要因となっている。



図 建築物や鉄塔等による不調和なスカイライン



図 開発行為による斜面樹林の減少
(浦添大公園周辺)

出典：うるま市景観計画（原案）(H22)

- ✓ 沖縄県では、「琉球王国のグスク及び関連遺産群」として史跡群（9箇所）が世界遺産に登録されており、内8箇所が中南部都市圏に位置。
- ✓ 中南部都市圏における文化財の分布状況は、那覇広域都市計画区域では全域にわたり広く分布しており、中部広域都市計画区域ではうるま市が多い状況。
- ✓ 那覇広域及び中部広域都市計画区域では有形文化財の指定が比較的多いが、南城都市計画区域では無形文化財や史跡の指定が比較的多い状況。
- ✓ 集落や地域において、大切に受け継がれてきた神事や祭事等を行っている拝所等の地域資源等保全を求められる地区もある。

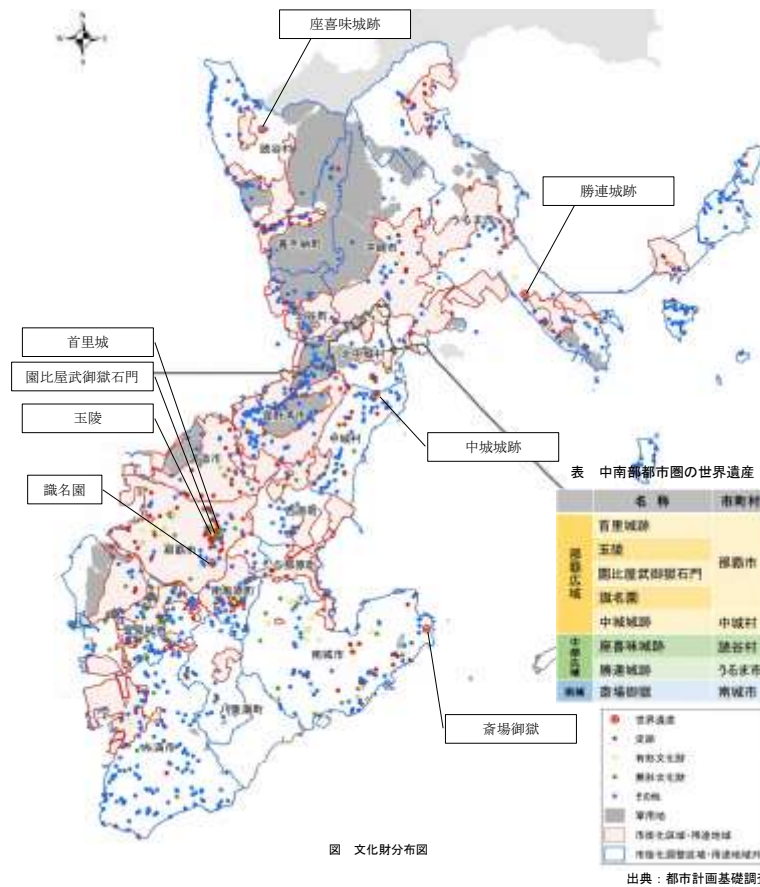


図 文化財分布図

◆地域資源等を活用したまちづくり

- ✓ 沖縄らしい景観を醸成し、受け継いでいくためには地域資源を保全していくことが必要となる。南城市では、地域に残る地域資源（クサティムイ、湧き水、御嶽（拝所）等）に着目したまちづくりを実践している。

c. 地域の暮らしに密着した自然・樹木を保全します



地域には、クサティムイや湧き水、巨木をはじめ、特徴的な自然が存在します。これらは、地域の景観の骨格を成すとともに、クサティムイ等に関しては、古くからの住まい方の知恵や信仰が反映され、「自然」と「歴史・文化」を結びつける重要な存在となっています。

そのため、市全体の景観の骨格を成す地形・自然の保全施策と連携し、景観法に基づく制度（景観重要樹木等）の活用も視野に入れて、きめ細やかに保全に取り組んでいます。

a. 琉球王国最高の聖地としての風格ある景観を保全します



斎場御嶽をはじめとした歴史的価値の高い御嶽・グスクは、景観的にも優れた存在であり、市民の大きな誇りといえます。

そのため、他法令に基づく行為制限（風致地区、指定文化財等）との連携や、景観面からの建築ルールの設定、景観法に基づく制度（景観重要建造物等）の活用を通じ、一帯の神秘的な雰囲気や風格を保全します。あわせて、南城の歴史・文化と景観のシンボルとして、誰もがその存在感を体感しやすくなるための環境整備を進めます。

出典：南城市景観まちづくり計画

(2) 市街地開発に伴う自然環境の維持保全・創出及び地域の歴史文化資源の継承【方向性】

那覇広域都市計画区域の土地利用の推移をみると 1977 年から自然的土地利用が約 4,481ha 減少しており^(※1)、今後の開発によって更なる減少が進むことがないよう、自然環境保全に関する個別法等^(※2)に基づき維持保全の強化及び新たな緑地の創出を図る。

また、沖縄らしい景観形成の醸成を図るため、沖縄のアイデンティティの拠り所の中心であった首里城の復旧・復興^(※3)に併せ、世界遺産や文化財^(※4)など、歴史の継承と保存を踏まえた地域に相応しいまちづくり^(※5)に取り組む。

さらに、地域や集落において脈々と受け継がれる祭事や神事に係る区域、生活を支えるカー（湧水）や独自のコミュニティ^(※6)にも目を向け、地域に内包された歴史・文化資源等が開発により埋もれることのないよう、住民や地域が求めるまちづくりに取り組む。

これらの取り組みを通して、沖縄の自然、歴史、文化、コミュニティを幅広く捉え、沖縄らしく美しい風景づくりの取り組みを将来にわたり引き継いでいく。

【解説】

※1 那覇広域都市計画区域では、1976～2014年の土地利用状況を見ると、自然的土地利用が約4,481ha（約35%）減少し、都市的土地利用約5,847ha（約78%）増加しており、今後も開発圧力の高まりを受け、自然的土地利用の減少が進むものと想定される。

※2 自然環境保全法、景観法、文化財保護法等を指す。

自然環境保全法：他の自然環境の保全を目的とする法律と相まって、自然環境を保全することが特に必要な区域等の生物の多様性の確保その他の自然環境の適切な保全を総合的に推進することにより、広く国民が自然環境の恵沢を享受するとともに、現在及び将来の国民の健康で文化的な生活の確保に寄与する。

景観法：景観法（平成16年法律第110号）は、都市、農山漁村等における良好な景観の形成を促進し、美しく風格のある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造及び個性的で活力のある地域社会の実現を図るため、景観に関する国民共通の基本理念や、国、地方公共団体、事業者、住民それぞれの責務を定めるとともに、行為規制や公共施設の特例、支援の仕組み等を定めた法律として、平成16年6月に成立し、公布された。

文化財保護法：文化財を「有形文化財」、「無形文化財」、「民俗文化財」、「記念物」、「文化的景観」及び「伝統的建造物群」と定義し、これらの文化財のうち、重要なものを国が指定・選定・登録し、重点的に保護している。

※3 2019年10月31日に火災で7棟が焼失。沖縄県では首里城の復旧復興に向け取り組みを進めている。

※4 沖縄県では、「琉球王国のグスク及び関連遺産群」として史跡群（9箇所）が世界遺産に登録されており、内8箇所が中南部都市圏に位置している。文化財の分布状況は、那覇広域都市計画区域では全域にわたり広く分布している。

※5 沖縄らしい景観を醸成し、受け継いでいくためには地域資源を保全していくことが必要となる。地域資源の保全に着目した沖縄県内のまちづくりの例として、南城市景観まちづくり計画（H24.3策定）では、地域に残る地域資源（クサティムイ、湧き水、御嶽（拝所）等）に着目したまちづくりが位置付けられている。

※6 集落や地域において、大切に受け継がれてきた神事や祭事等を行っている拝所等の地域資源等保全を求められる地区もある。

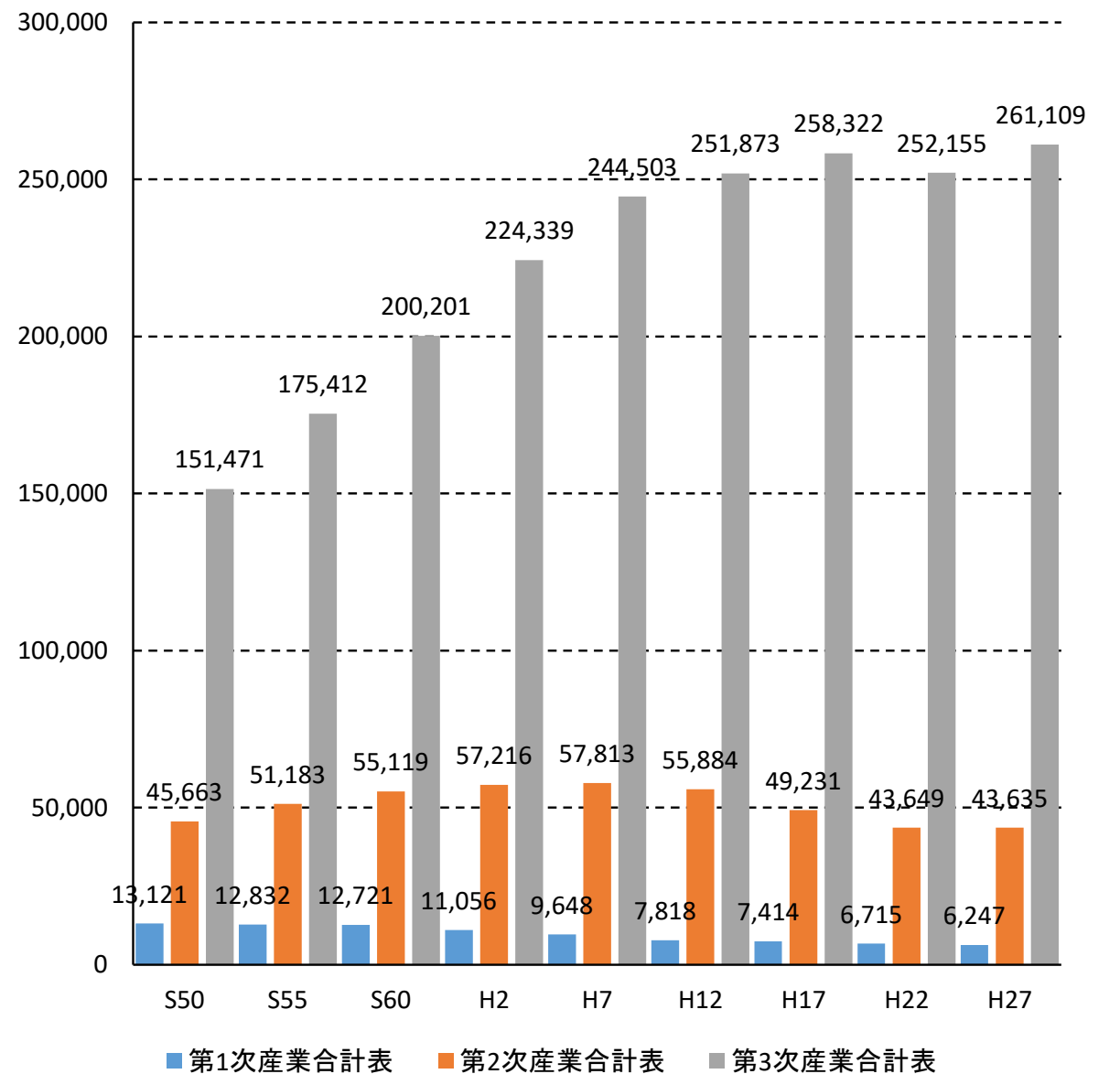
論点5 農業振興と農業的土地利用への対応

農業等の就業者の減少が続いており、今後も増加が見込めない中で、那覇広域都市計画区域内における農業振興や、緑としても重要な農地の維持・保全等も含めた農業的土地利用をどう考えるか。

(1) 現状・課題

◆農業従事者等の推移

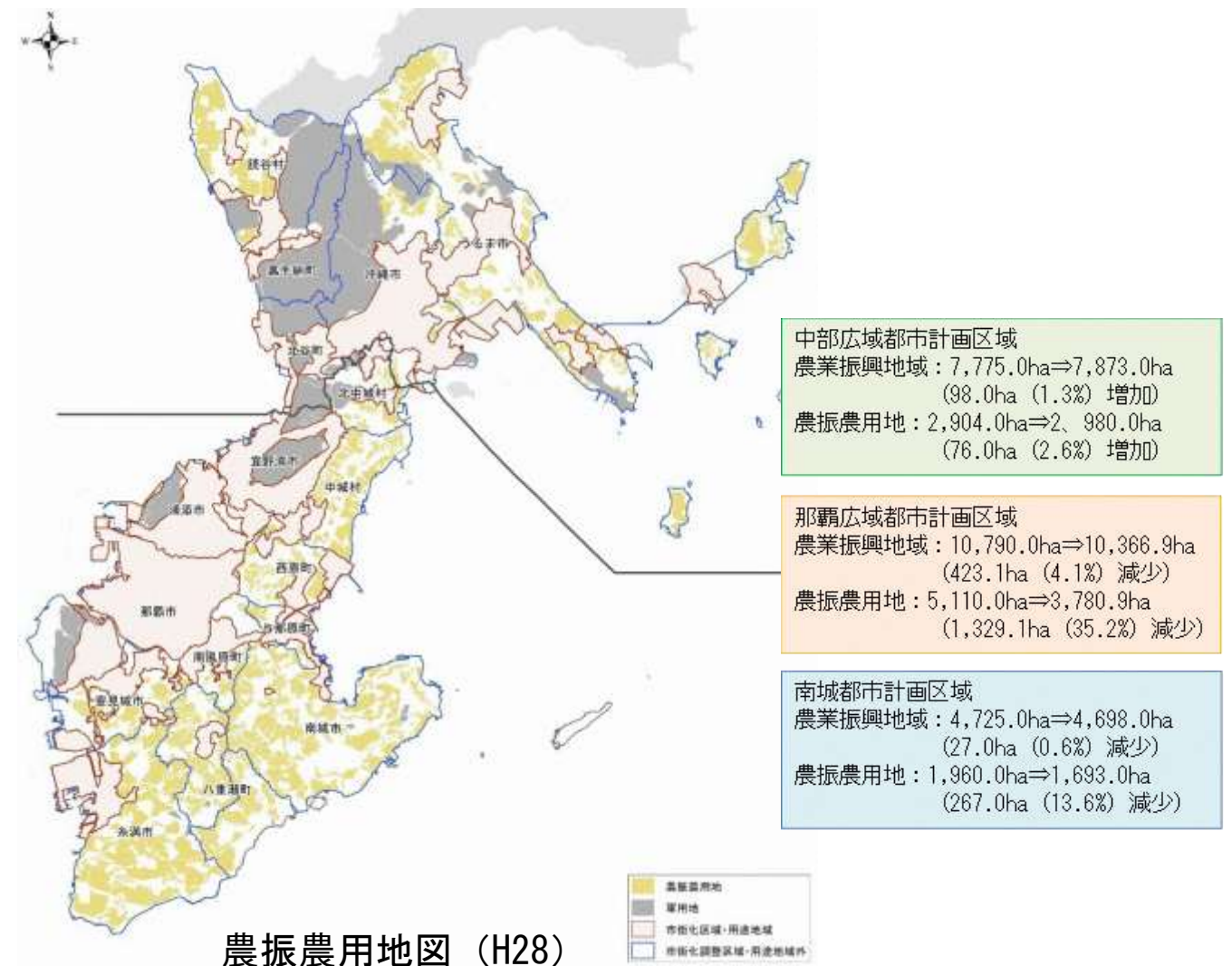
- ✓ 第一次産業従事者（農業、漁業）、第二次産業従事者は減少しており、今後の農業的土地利用の維持・管理等が益々難しい状況となることが想定される。



出典：沖縄県都市計画基礎調査

◆農業振興地域・農振農用地の推移

- ✓ 農業振興地域の面積については、資料が確認できる昭和53年から平成28年までに那覇広域都市計画区域が4.1%減、中部広域都市計画区域が1.3%増、南城都市計画区域が0.6%減となっている。
- ✓ 農振農用地の面積については、中部広域都市計画区域が2.6%増となっている一方、那覇広域都市計画区域が35.2%減、南城都市計画区域は13.6%減となっている。



◆市町村から提案された2030年の土地利用（資料2より再掲）

- ✓ 市町村の土地利用計画を単純に積み上げると、2030年には市街化区域が約2,200ha増加する。これは、昭和49年の区域区分当初決定から現在までに市街化区域に編入した面積と同規模であり、開発需要に対する早急な対応が求められる一方、市街化区域編入に伴い農業振興地域が約1,500ha、農用地が約400ha減少する結果となった。
- ✓ 将来のまちづくり方針を検討する上で、農業との健全な調和を図るため、農業政策と都市計画の綿密な調整が必要である。

表 市町村から提案された2030年の土地利用

	当初指定 【1974：S49】	現状 【2019：H31】	当初指定から 現状の増減	2030年 【市町村提案】	現状から 2030年の増減
人口	約580,000人【S49】	810,031人	+230,031人	(社人研)831,430人 (目標人口)848,497人	+26,766人 +42,998人
都市計画区域面積	22,320.0ha【S49】	21,880.0ha	-440.0ha	22,127.0ha	+247.0ha
市街化区域面積 (割合)※	7,417.0ha【S49】 (33.2%)	9,590.9ha (43.8%)	+2,166.9ha +22.6%	11,813.7ha (53.4%)	+2,222.8ha +18.8%
市街化調整区域面積 (割合)※	14,903.0ha【S49】 (66.8%)	12,289.1ha (56.2%)	-2,607.9ha -21.2%	10,313.3ha (46.6%)	-1,975.8ha -19.2%
農業振興地域 (割合)※	10,790.0ha【S53】 (48.3%)	10,366.9ha (47.4%)	-423.1ha -4.1%	8,861.2ha (40.0%)	-1,505.7ha -17.0%
農用地区域面積 (割合)※	5,110.0ha【S53】 (22.9%)	3,780.9ha (17.3%)	-1,329.1ha -35.2%	3,375.0ha (15.3%)	-405.9ha -12.0%
駐留軍用地面積 (割合)※	(データ無し)	1,080.1ha (4.9%)	(データ無し)	282.7ha (1.3%)	-797.4ha -282.1%

※都市計画区域に占める割合であり増減については増減率

- 1 現在那覇広域の人口保留フレーム（7.5万人）の全てを現在の用途地域の割合（住居系80.6%、商業系11.0%、工業系8.4%）で市街化区域に編入した場合、住居系用途地域面積が990.3ha、商業系用途地域面積が135.2ha、工業系用途地域面積が103.2haとなり、合計1,250ha程度となる。
- 2 市街化区域2,200ha増加に必要な人口フレームについて（試算）
現在、那覇広域で指定されている用途地域の割合（住居系80.6%、商業系11.0%、工業系8.4%）を基に市街化区域2,200ha増加に必要な人口フレームを算出すると以下の通りとなる。

市街化区域2,200haの内訳⇒住居系用途地域1,773ha、商業系用途地域242ha、工業系用途地域185ha

※目標人口密度をそれぞれ、住居系用途地域60人/ha、商業系用途地域100人/ha、工業系用途地域20人/haと設定

(住居系用途地域人口フレーム 106,380人) + (商業系用途地域人口フレーム 24,200人) + (工業系用途地域人口フレーム 3,700人)

=134,280人⇒市街化区域2,200ha増加に必要な人口フレーム 約13.4万人

◆沖縄県農業振興地域整備基本方針（沖縄県 H28.9）

- ✓ 沖縄県農業振興地域整備基本方針では、目標年（平成37年（2025年））における目標値を定めている。
- ✓ 将来のまちづくりに対する方針と、農業の保全に関する方針について、農業政策と都市計画の調整が必要と考えられる。

（2）確保すべき農用地等の面積の目標

確保すべき農用地等の面積の目標年は平成37年とし、目標設定の基準年は平成26年とする。確保すべき農用地等の面積は、農用地等の確保等に関する基本指針で定める都道府県が定める確保すべき農用地等の面積の目標の設定基準に基づき、下記のとおりとする。

- ① 目標設定の基準年（H26年）における農用地区域内の農地面積・37,458ha
- ② これまで（平成23年から26年まで）のすう勢が今後も継続した場合における平成37年時点の農用地区域内の農地面積・・・・・33,862ha
- ③ 目標年までの集団的に存在する農用地等の農用地区域への編入促進面積・・・・・419ha
- ④ 目標年までの荒廃農地の発生の抑制面積・・・・・907ha
- ⑤ 目標年までの荒廃農地の再生面積・・・・・535ha
- ⑥ 目標年において確保すべき農用地等の面積の目標・・・・・35,722ha

◆21世紀農林水産業振興計画

- ✓ 本計画では、沖縄県が年間を通して温暖な亜熱帯・海洋性気候にあること等の自然的事情、広大な海域に多数の離島が散在し、本土から遠隔地にあること等の地理的な条件不利性等の軽減に関する農林水産業振興上の課題に積極的に取り組むとともに、消費者・市場等の需要に対応したおきなわブランドの確立や生産供給体制の強化、農林水産業・農山漁村を支える担い手の育成・確保、観光・リゾート産業と連携したグリーン・ツーリズム等の推進等各種施策を選択的かつ集中的に展開することによって、「持続的農林水産業の振興」及び「フロンティア型農林水産業の振興」を図るとしている。

○農林水産業振興計画の目標

目標とする姿	単位	H22（基準年）	H28	H33
農林漁業産出額	億円	1,109	1,455	1,540
農業産出額	億円	924	1,200	1,220
林業産出額	億円	11	15	20
漁業産出額	億円	174	240	300
第1次産業就業者数	人	28,713	24,500	24,500

その他、掲げられている目標

- ①おきなわブランドの確立と生産供給体制の強化
- ②流通・販売・加工対策の強化
- ③農林水産物の安全・安心の確立
- ④農林水産業の担い手の育成・確保及び経営安定対策等の強化
- ⑤農林水産技術の開発・普及
- ⑥亜熱帯・島しょ性に適合した農林水産業の基盤整備
- ⑦フロンティア型農林水産業の振興

(2) 農業振興と農業的土地利用への対応【方向性】

那覇広域都市計画区域における農振農用地面積は、1978年から2016年で1,329ha減少しており^(※1)、全産業就業者に対する第1次産業就業者も6,247人(約2%)と低く^(※2)、耕作放棄地等の未利用地も散見される。

関係市町村の将来の土地利用に関する計画においては、今後10年で約2,200haを新たに市街化区域に編入する提案がなされている一方、農業振興地域が約1,500ha減少する提案^(※3)となっており、農振農用地の大幅な除外等を伴うことになる。

市町村から提案された将来の土地利用計画を具体化するためには、21世紀農林水産業振興計画^(※4)を踏まえ、農地の生産性向上や低未利用農地の集約^(※5)、土地改良事業等が導入された農地^(※6)の保全等について、市町村・県(国)の農業政策部局による計画的な対応を進める。

【解説】

- ※1 那覇広域都市計画区域の1978～2016年の農振農用地の推移をみると、5,110haから3,780.9haと1,329ha(35.2%)減少しており、今後とも農振農用地の減少が進むものと想定される。
- ※2 農業従事者等第1次産業就業者は昭和50年(1975年)の約13,100人から平成27年(2015年)には約6,300人で約52%減少しており、全産業就業者に対する第1次産業就業者の割合も約2%程度と極端に低く、今後の農業的土地利用の維持・管理等が益々難しい状況となっている。
- ※3 市町村の土地利用計画の提案を単純に積み上げると、2030年には市街化区域が約2,200ha増加する。これは、昭和49年(1974年)の区域区分当初決定から現在までに市街化区域に編入した面積と同規模であり、市街化区域編入に伴い農業振興地域が約1,500ha、農用地が約400ha減少する結果となっている。
- ※4 本計画では、沖縄県が年間を通して温暖な亜熱帯・海洋性気候にあること等の自然的事情、広大な海域に多数の離島が散在し、本土から遠隔地にあること等の地理的な条件不利性等の軽減に関する農林水産業振興上の課題に積極的に取り組むとともに、消費者・市場等の需要に対応したおきなわブランドの確立や生産供給体制の強化、農林水産業・農山漁村を支える担い手の育成・確保、観光・リゾート産業と連携したグリーン・ツーリズム等の推進等各種施策を選択的かつ集中的に展開することによって、「持続的農林水産業の振興」及び「フロンティア型農林水産業の振興」を図るとしている。
- ※5 農振法に基づきおおむね5年ごとに実施する基礎調査等の結果を踏まえ、総合的な農業の振興を図るべき地域については農業上の利用を確保し、農地の集約化、高度化も含め有効利用を図っていく。
- ※6 集団的に存在する農地や農業生産基盤整備事業が実施された優良農地及び今後農業生産基盤整備事業実施予定の農用地を指す。

論点 6 災害対策関係法の指定等を踏まえた災害に強いまちづくりへの対応

近年の自然災害の被害は甚大であり、中南部都市圏では津波災害特別警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域等の災害が発生するおそれがある区域が指定されており、土地利用の観点等からの災害に強いまちづくりをどう考えるか。

(1) 現状・課題

◆災害関連区域の指定の状況等（資料3より再掲）

- ✓ 関係法令の整備に伴い、那覇広域都市計画区域では区域全体の約3割が災害関連区域に指定されており、急傾斜地崩壊危険区域45件（51.3ha）、地滑り防止区域18件（211.5ha）、土砂災害警戒区域303件（1,053.9ha）となっている。

	急傾斜地崩壊危険区域	砂防指定地	地すべり防止区域	土砂災害警戒区域	津波浸水想定(L1)	津波浸水想定(L2)
糸満市	4.1 (0.1%)	-	12.6 (0.3%)	20.7 (0.4%)	97.3 (2.1%)	771.6 (16.5%)
豊見城市	9.4 (0.5%)	-	2.3 (0.1%)	52.5 (2.7%)	64.3 (3.3%)	335.4 (17.2%)
八重瀬町	-	-	-	0.0 (0.0%)	-	-
西原町	4.8 (0.3%)	-	13.3 (0.8%)	173.6 (10.9%)	14.6 (0.9%)	302.0 (19.0%)
南風原町	-	2.6 (0.2%)	18.4 (1.7%)	65.4 (6.1%)	-	-
北中城村	0.4 (0.0%)	-	70.2 (6.1%)	141.1 (12.2%)	3.8 (0.3%)	94.5 (8.2%)
中城村	2.6 (0.2%)	-	47.5 (3.1%)	318.8 (20.6%)	44.1 (2.9%)	465.4 (30.1%)
与那原町	-	-	-	56.4 (10.9%)	20.7 (4.0%)	147.4 (28.5%)
浦添市	1.1 (0.1%)	-	4.5 (0.2%)	40.5 (2.1%)	219.6 (11.4%)	340.0 (17.6%)
那覇市	28.4 (0.7%)	-	42.7 (1.1%)	143.1 (3.6%)	498.0 (12.6%)	947.0 (23.9%)
宜野湾市	0.5 (0.0%)	4.6 (0.2%)	-	41.8 (2.1%)	176.0 (8.9%)	295.9 (15.0%)
那覇広域	51.3 (0.2%)	7.2 (0.0%)	211.5 (1.0%)	1053.9 (4.8%)	1138.3 (5.2%)	3699.2 (16.9%)
沖縄市	9.0 (0.2%)	-	14.0 (0.3%)	216.7 (4.4%)	51.7 (1.0%)	405.3 (8.2%)
うるま市	5.5 (0.1%)	4.1 (0.0%)	66.9 (0.8%)	153.7 (1.8%)	164.5 (1.9%)	1386.6 (15.9%)
読谷村	3.3 (0.1%)	-	-	15.6 (0.4%)	52.7 (1.5%)	111.0 (3.1%)
嘉手納町	-	-	-	6.4 (0.4%)	30.5 (2.0%)	59.6 (3.9%)
北谷町	-	-	-	31.8 (2.3%)	187.2 (13.4%)	416.8 (29.9%)
中部広域	17.8 (0.1%)	4.1 (0.0%)	80.9 (0.4%)	424.2 (2.1%)	486.6 (2.4%)	2379.3 (11.8%)
南城区域	26.3 (0.5%)	8.0 (0.2%)	164.0 (3.4%)	1041.6 (21.7%)	143.9 (3.0%)	540.8 (11.3%)
中南部都市圏	95.4 (0.2%)	19.3 (0.0%)	456.4 (1.0%)	2519.6 (5.4%)	1758.1 (3.8%)	6619.3 (14.2%)

※開発可能エリアは、市街化調整区域における開発可能な区域
 ※下段（）内は都市計画区域に占める割合

◆過去の被災状況

- ✓ 沖縄県では災害により、様々な被害を受けている。
- ✓ 下図は土砂崩れによる斜面崩壊、台風による電柱倒壊。



出典：沖縄県における水害・土砂災害対策等の当面の進め方（統合防災協議会 H30）

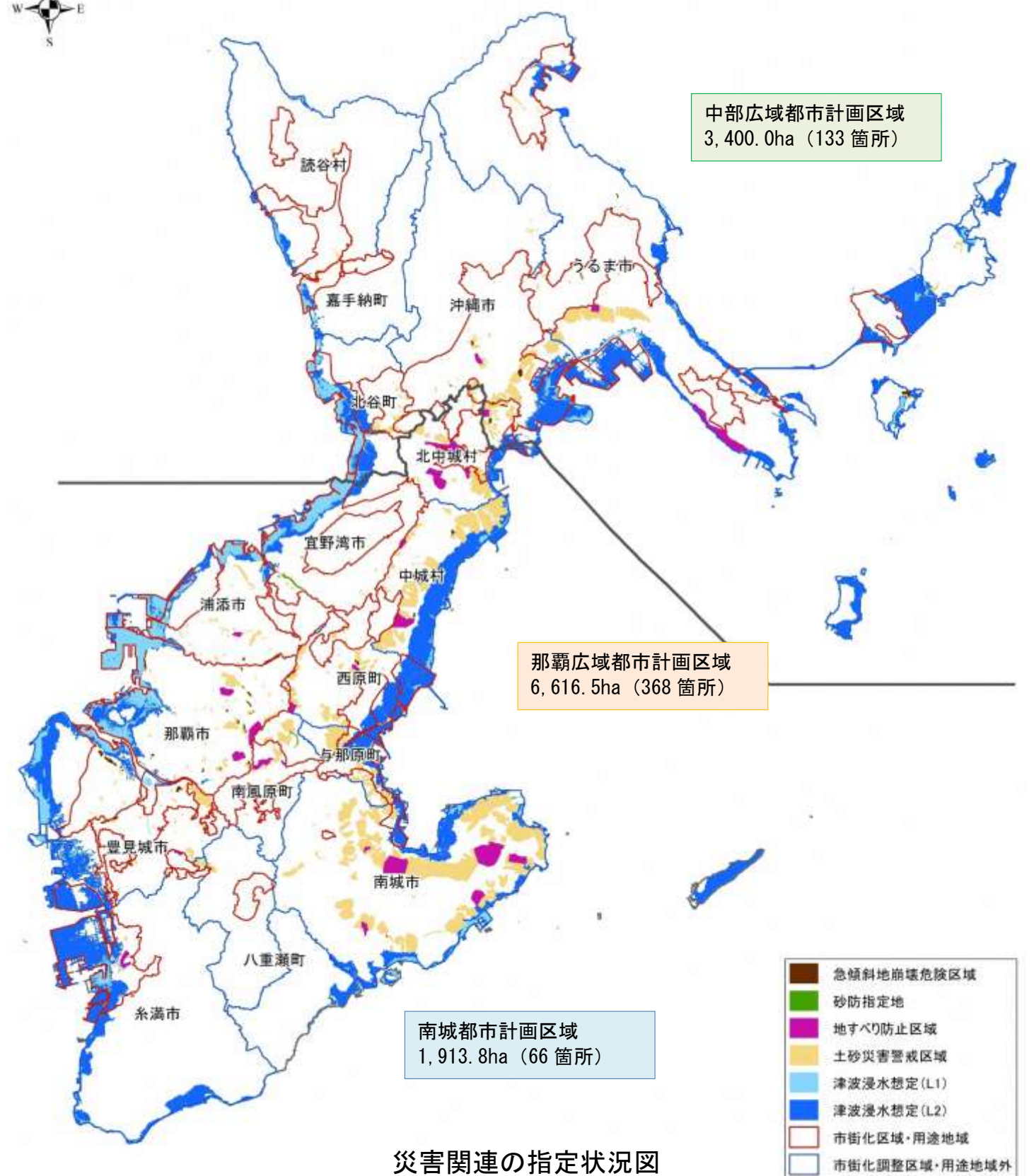


出典：琉球大学島嶼防災研究センターHP

◆災害対策関連区域の規制内容

✓ 沖縄県の災害対策関連区域の中で、宅地規制が行われるのは土砂災害警戒区域であり、那覇広域都市計画区域内では、303件（1053.9ha）となっている。

規制内容	制限される行為の概要
急傾斜地崩壊危険区域	① 都道府県知事が急傾斜地崩壊危険区域（崩壊のおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの等）を指定（第3条） ② 急傾斜地崩壊危険区域内においては、一定の行為（ため池、用水路その他の急傾斜地崩壊防止施設以外の施設又は工作物の設置又は改造等）を行う場合は都道府県知事の許可が必要（第7条）
砂防指定地	① 国土交通大臣が、砂防指定地（砂防設備を要する土地又は治水上砂防のために一定の行為を禁止若しくは制限すべき土地）を指定（第2条） ② 砂防指定地においては都道府県知事は治水上砂防のために一定の行為を禁止もしくは制限することが可能（第4条）
地すべり防止区域	① 主務大臣が地すべり防止区域（地すべりしている区域又は地すべりするおそれのきわめて大きい区域であって、公共の利害に密接な関連を有するもの）を指定（第3条） ② 地すべり防止区域内において一定の行為（地すべり防止施設（地すべり防止区域内にある排水施設、擁壁、ダム等）以外の一定の施設又は工作物の新築または改良等）をしようとする場合は、都道府県知事の許可が必要（第18条）
土砂災害警戒区域	① 都道府県知事が、土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域）を指定（第8条） ② 土砂災害特別警戒区域内において、住宅地分譲や社会福祉施設、学校及び医療施設といった災害時要援護者施設の建築のための開発行為を行う場合には、都道府県知事の許可が必要（第9条） ③ 居室を有する建築物の構造が土砂災害を防止・軽減するための基準を満たすものになっているか建築確認が必要（第23条）



災害関連の指定状況図



出典：国土交通省資料

（災害防止上の観点から社会福祉施設等の建築物の建築に際して行為制限をかけている法令について）

出典：国土数値情報、沖縄県資料、都市計画基礎調査
 出典：津波浸水想定範囲（H18・19 沖縄県津波・高潮被害想定調査、H26 沖縄県津波浸水想定）

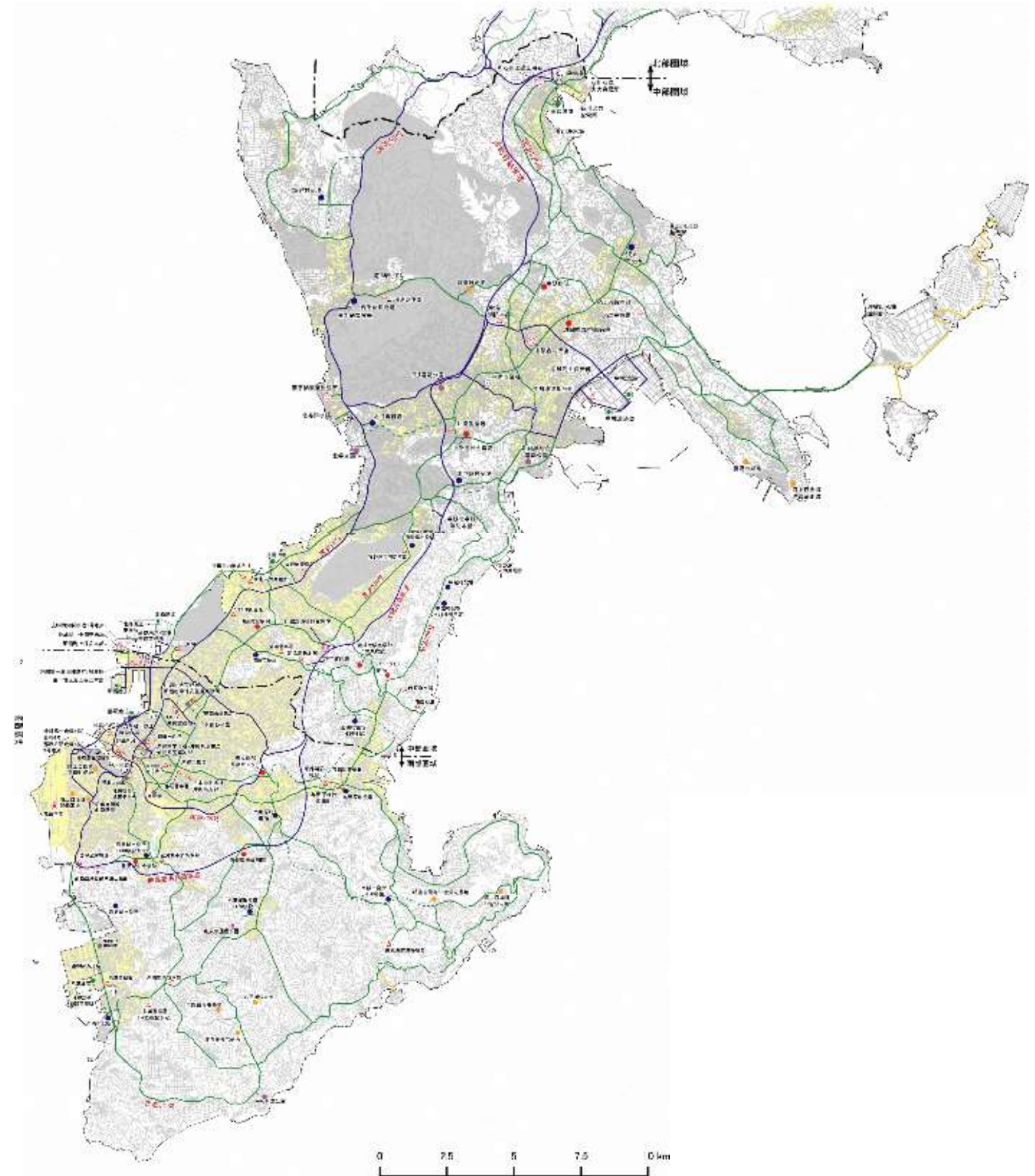
◆沖縄県地域防災計画、沖縄県緊急輸送道路ネットワーク計画について

1. 沖縄県地域防災計画

- ✓ 沖縄県地域防災計画では、災害対策基本法第 40 条の規定に基づいて、沖縄県の防災対策に関し、おおむね次の事項を定めている。
- ✓ 沖縄県の防災対策に関する指定地方行政機関、県、市町村、指定公共機関、指定地方公共機関、公共的団体及びその他防災上重要な施設の管理者の処理すべき事務又は業務の大綱並びに県民等の責務
- ✓ 治山、治水、砂防及び海岸保全事業、緊急防災・減災事業、地震防災緊急事業五箇年計画の推進に係る事業、防災教育及び訓練、災害用食料、物資及び資材の備蓄及び防災施設の整備その他の災害予防に関する計画
- ✓ 防災に関する組織、気象警報等の伝達、災害情報等の収集、避難、水防、消防、救助、衛生、文教及び交通輸送その他の災害応急対策に関する計画
- ✓ 災害復旧・復興に関する計画
- ✓ その他の必要な事項

2. 沖縄県緊急輸送道路ネットワーク計画

- ✓ 「緊急輸送を確保するため必要な道路」（以下「緊急輸送道路」という）は、地震直後から発生する緊急輸送を円滑かつ確実に実施するため必要な道路であり、道路の耐震性が確保されているとともに、地震時にネットワークとして機能することが重要である。道路施設の地震被害は、震災直後の住民の避難活動や震災後の緊急車両の通行、応急復旧物資輸送に支障をもたらす。平成 7 年 1 月 17 日未明に発生した兵庫県南部地震においても、高架橋等橋梁構造物の被害や沿線家屋倒壊によるガレキ等の路上障害物が震災後の道路輸送機能を低下させ、応急復旧対策活動に多大な影響を与えている。このため、道路機能の早期復旧のための対策が急務となっている。
- ✓ そこで、沖縄県では、平成 8 年 7 月に緊急輸送機能確保に向けた対応策検討の一環として、災害対策基本法に基づく「地域防災計画」ならびに「防災業務計画」、地震防災対策特別措置法に基づく「地震防災緊急事業五箇年計画の策定」等の基礎となる緊急輸送道路ネットワーク計画が策定された。本計画は、平成 8 年 7 月に策定された緊急輸送道路ネットワーク計画の見直し、並びに緊急輸送道路ネットワークにかかる管理・体制等の計画を策定し、地震後における緊急輸送機能が確保できる道路ネットワーク計画等を策定した。



(2) 災害対策関係法の指定等を踏まえた災害に強いまちづくりへの対応【方向性】

那覇広域都市計画区域においては、災害対策関係法等に基づく区域として主に土砂災害警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、砂防指定地等が約 6,200ha 指定されており^(※1)、住民の生命・財産の確保が最優先であることから、土地利用を規制する砂防三法指定区域（砂防指定地、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域）及びその周辺については保全の強化を図る。

災害対策関係法に関連する警戒区域や特別警戒区域^(※2)、津波・洪水浸水想定区域等が指定された区域^(※3)については、市町村等を中心に社会経済被害の最小化に向けたソフト・ハードの両面で対策^(※4)を講じる必要があり、新たに指定、追加の可能性がある区域においては、同区域やその近接・隣接するエリアの土地利用に関する規制誘導の方針を明確に示し、土地利用の観点等からも災害に強いまちづくりに取り組む。

【解説】

※1 那覇広域都市計画区域の災害対策関係法等について、約 6,200ha（区域全体の約 3 割）が指定され、砂防指定地 7.2ha（2 件）、急傾斜地崩壊危険区域 51.3ha（45 件）、地すべり防止区域 211.5ha（18 件）、土砂災害警戒区域 1053.9ha（303 件）が指定されている。また、津波災害特別警戒区域の指定は沖縄県内ではないものの、沖縄県が実施した津波浸水想定区域では、レベル 1 で 1,138.4ha、レベル 2 で 3,699.2ha が浸水すると想定され、指定面積の約 78.5% を占める。那覇広域都市計画区域では、現時点において災害対策関係法等による「特別警戒区域」の指定はされておらず、宅地移転や開発規制等の制限は無い。

※2 土砂災害防止対策の推進に関する法律（H13.4 施行）。

土砂災害警戒区域に指定された区域では、土地利用の規制は行われられないものの、土砂災害ハザードマップによる周知や情報伝達方法を定める等、行政の知らせる努力、住民の知る努力を講じることとなっている。

土砂災害特別警戒区域に指定された区域では、住宅地分譲や社会福祉施設、学校及び医療施設といった災害時要援護者施設の建築のための開発行為を行う場合には、都道府県知事の許可が必要となる。また、居室を有する建築物の構造が土砂災害を防止・軽減するための基準を満たすものになっているか建築確認が必要となる。

※2 津波まちづくりに関する法律（H23.12 施行）。

津波災害警戒区域に指定された区域：土地利用の規制は行われられないものの、津波から逃げるための警戒避難体制の整備が促進されることとなっている。

津波災害特別警戒区域に指定された区域：社会福祉施設、病院、学校については、建築物が津波に対して安全な構造のものとして省令に定める技術的基準に適合、病室等の一定の居室の床面の高さ（知事が指定する高さを加えることができる。）が基準水位以上が求められる。なお、指定に当たっては、公衆への縦覧、関係市町村への意見聴取等の手続が必要となる。

※3 本検討における沖縄県の浸水想定は、H18・19 沖縄県津波・高潮被害想定調査、H26 沖縄県津波浸水想定データを使用している。

※4 ソフト施策：継続可能な避難訓練の実施、自主防災組織の設立支援、防災教育の実施、土地利用規制による居住誘導、その他災害時対応マニュアルの作成等が挙げられる。

ハード対策：護岸の整備（津波）、土地の嵩上げ（津波）、津波避難タワーの整備（津波）、法面对策（土砂災害）、堤防の整備（土砂災害）、電線地中化（地震・台風）、耐震化（地震）、防波堤の整備（台風・津波・高潮）、公園緑地整備及びオープンスペースの確保（火災等）等の災害に応じた対策

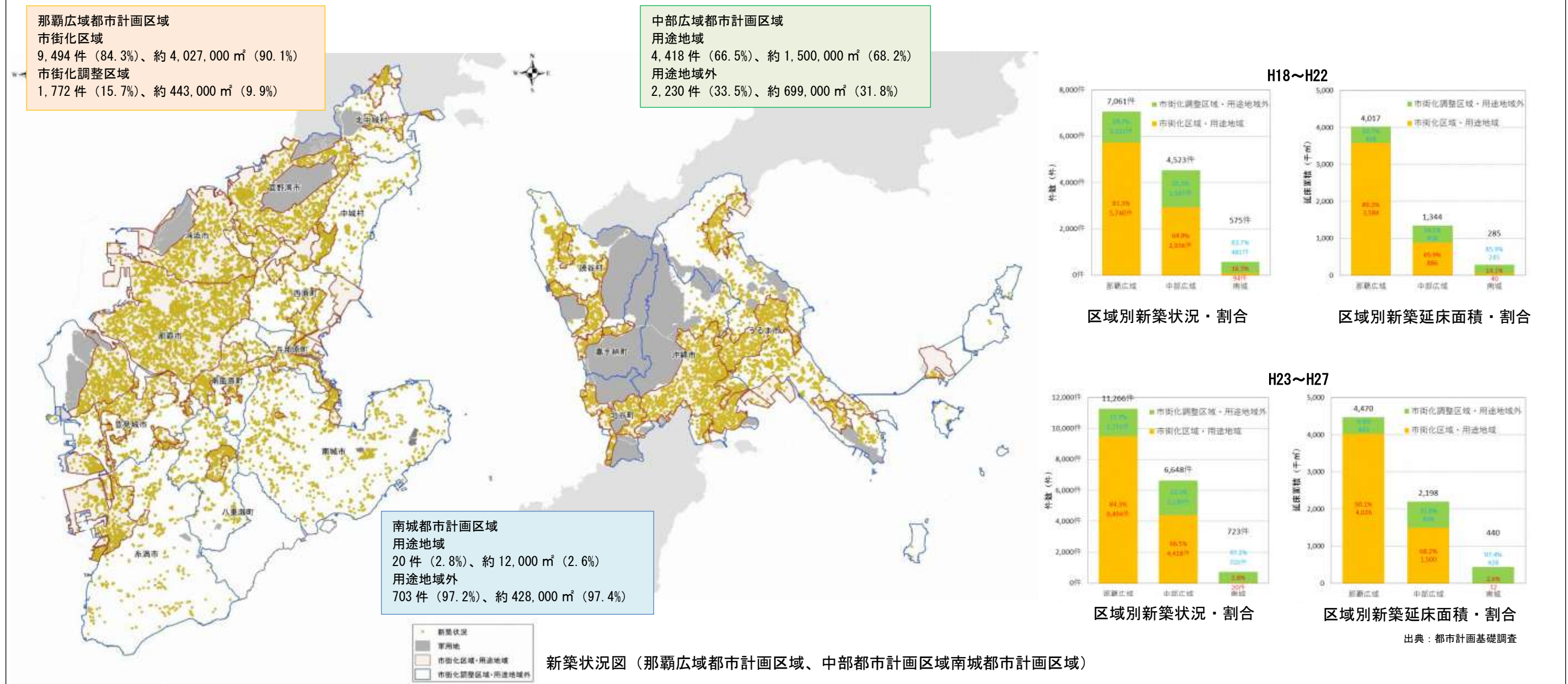
論点7 市街地の拡大又は分散に伴う地方財政負担増への対応

区域区分制度の廃止を行う場合、市街地の拡大又は分散の影響が考えられるが、既成市街地における空洞化（空き家・空き地の増加や人口減等）や環境負荷の増大、インフラ整備の増大等による地方財政負担増についてどう考えるか

(1) 現状・課題

1. 都市の外延化（8/23 第1回委員会資料2より再掲）

- ✓ 中部都市圏のH23~27における市街化区域（用途地域）の新築動向を見ると、各都市圏全体とも人口増加に伴い開発圧力が高まっており、那覇広域と中部広域における新築確認件数の割合を比較すると、那覇広域の市街化調整区域では15.7%、中部広域の用途地域外では33.5%となっており、中部広域における都市の外延化が伺える。



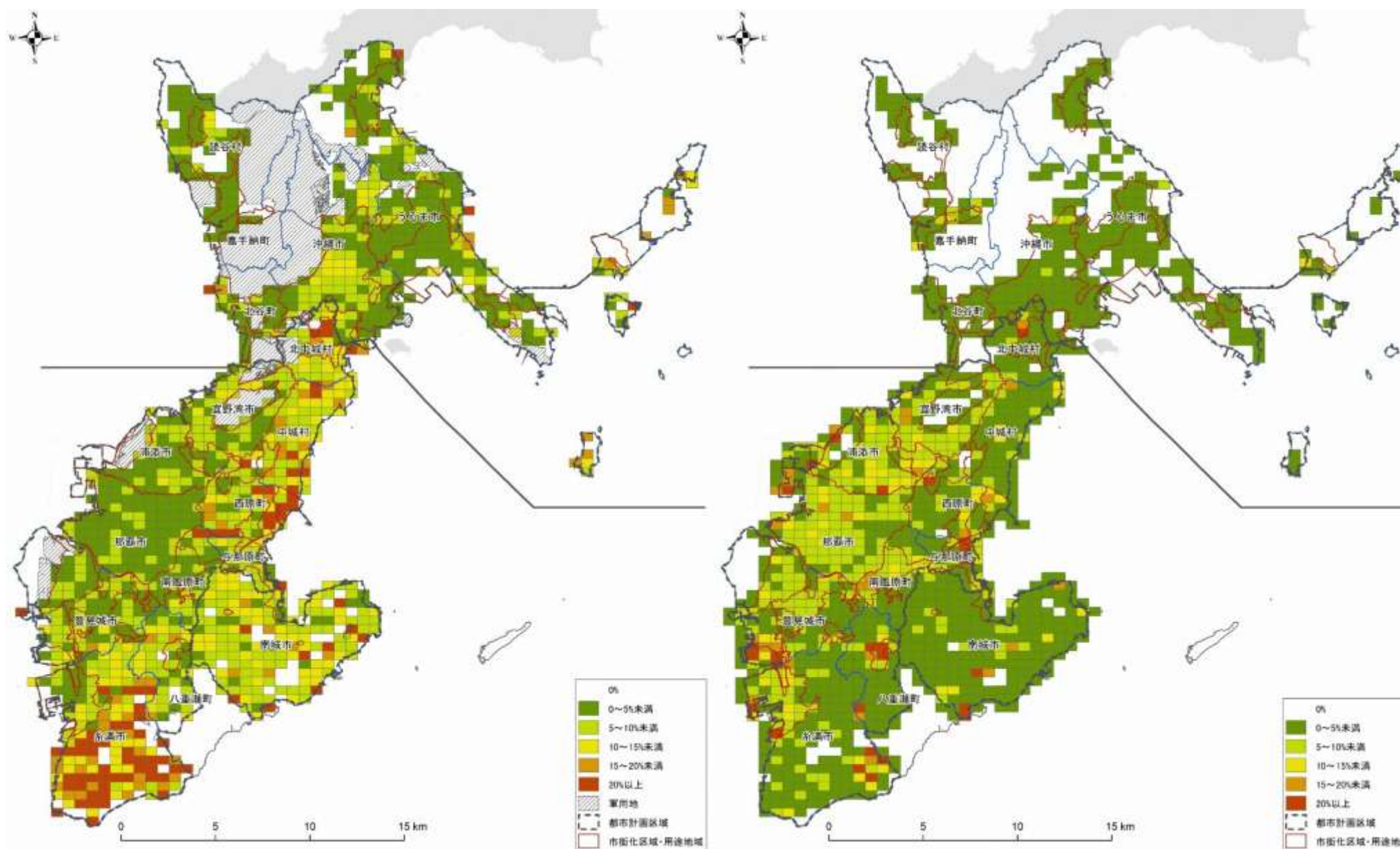
1. 空き家及び空地等の低未利用地（資料3より再掲）

【空き家】

- ✓ 那覇広域における空き家率は、用途地域が約4.9%、用途地域外が約10.2%となっている。中部広域では、用途地域が約4.6%、用途地域外が約3.7%となっている。南城区域では、用途地域が約7.5%、用途地域外が約9.1%となっている。

【空地等低未利用地】

- ✓ 那覇広域の低未利用率は、市街化区域が約9.8%、市街化調整区域が約3.7%となっており市街化区域の方が高く、3区域内で最も高い値を示している。
- ✓ 中部広域の低未利用率は、用途地域が約1.8%、用途地域外が約0.2%となっており、用途地域の方が高い値を示しているものの、3区域の中では最も低い状況にある。地域的には、沖縄市の一部で約15%以上を示しているが、全体的に約1~2%程度で広がっている。
- ✓ 南城区域の低未利用率は、用途地域が約8.1%、用途地域外が約3.7%と、用途地域の方で高い値を示しており、那覇広域に近い値となっている。

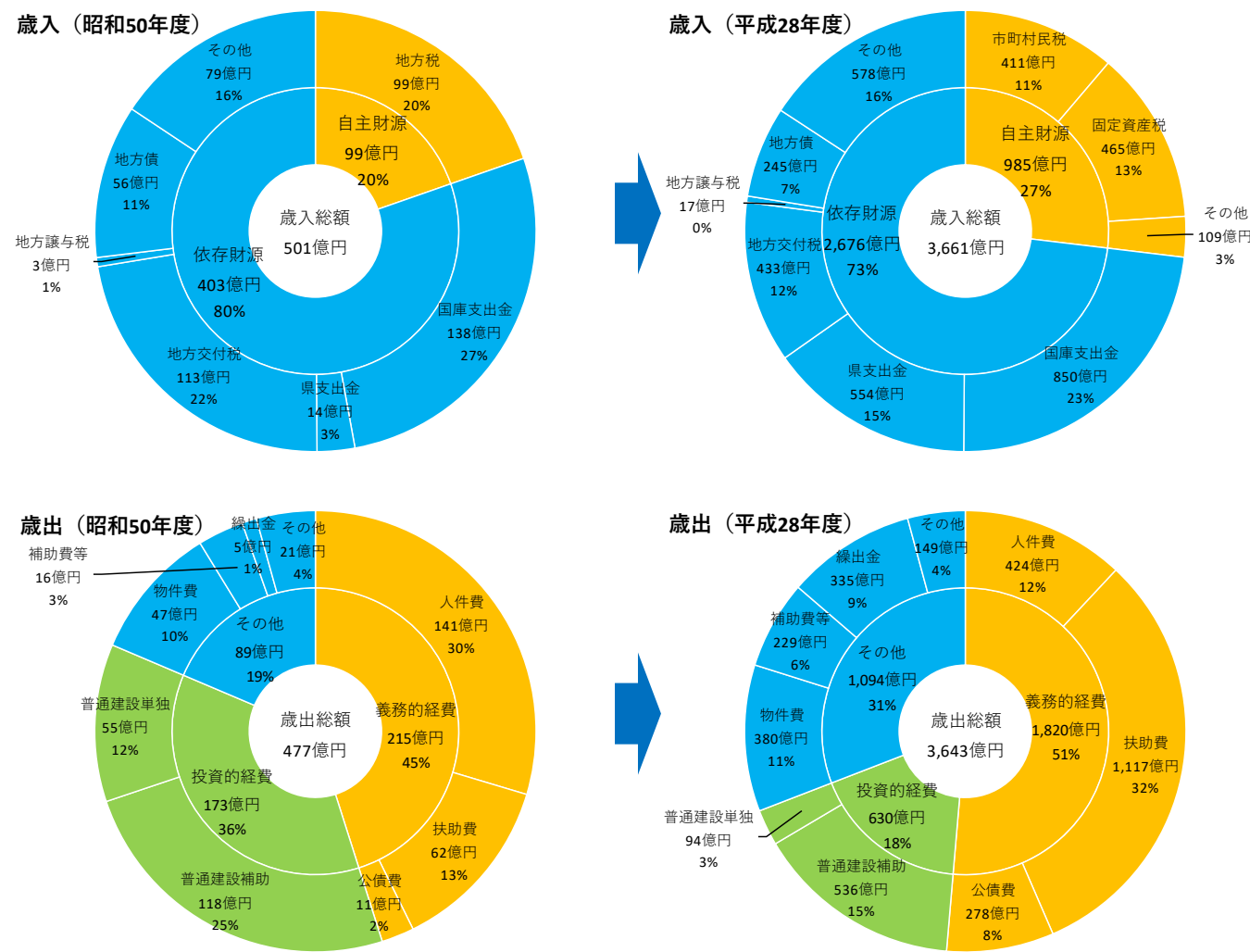


メッシュ別空き家率図

メッシュ別低未利用地図

■地方財政について（資料3より再掲）

- ✓ 那覇広域の昭和50年度（S50）と平成28年度（H28）の歳入・歳出を比較すると、全体の歳入額はS50に501億円、H28に3,661億円と約3,160億円（約7.3倍）増加し、その中の自主財源はS50の99億円（20%）からH28に985億円（27%）と約886億円増（約10倍）となる一方で、全体の歳出額はS50に477億円、H28に3,643億円と約3,166億円（約7.6倍）増加し、その中の投資的経費はS50の173億円（36%）からH28に630億円（18%）と約457億円増（約3.6倍）と、自主財源が約10倍に伸び、投資的経費は約3.6倍で歳出比率は減少し義務的経費等の伸びが著しい。



那覇広域都市計画区域の歳入歳出

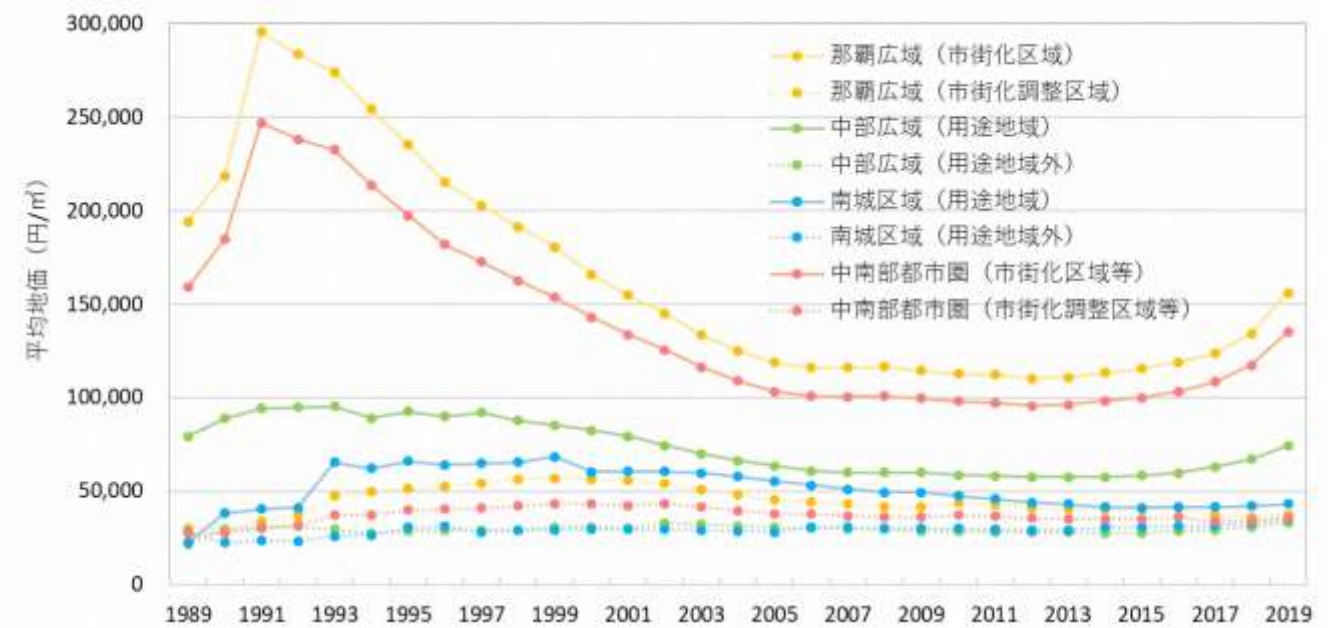
■地価への影響について（資料3より再掲）

- ✓ 那覇広域の平均地価の推移（1991年⇒2019年）では、市街化区域で295,362円/㎡⇒155,933円/㎡（▲139,429円/㎡）、市街化調整区域で33,929円/㎡⇒37,550円/㎡（+3,621円/㎡）であり、市街化区域は減少傾向にあったが最近では増加傾向に転じ、市街化調整区域は若干間の増加かほぼ横ばいで推移している。地価は那覇市中心部が最も高く、浦添市、宜野湾市、豊見城市など那覇市周辺部（西海岸地域）の市街化区域で高い傾向にあり、那覇市からの距離が離れるほど低くなっている。

表 区域別平均地価

(単位：円/㎡)

		那覇広域	中部広域	南城区域	中南部都市圏
市街化区域 ・用途地域	1989	194,147	79,400	22,370	159,025
	1991	295,362	94,278	40,325	246,918
	2001	154,610	79,171	60,480	133,743
	2009	114,247	59,986	49,375	99,572
	2015	115,519	58,330	41,333	100,052
市街化調整区域 ・用途地域外	1989	30,279	21,650	28,200	27,337
	1991	33,929	30,782	23,436	30,082
	2001	55,567	30,183	29,540	42,430
	2009	41,600	28,771	30,420	36,151
	2015	42,189	27,771	30,818	35,384
	2019	37,550	32,986	34,855	35,738



区域別平均地価の推移

(2) 市街地の拡大又は分散に伴う地方財政負担増等への対応【方向性】

区域区分を指定する那覇広域都市計画区域（以下「那覇広域」という。）に比べ、区域区分の指定が無い中部広域都市計画区域（以下「中部広域」という。）においては、開発が全域に分布し都市の外延化の進行が見受けられる（※¹）。また、南城都市計画区域（以下「南城区域」という。）（※²）においては、全体の人口は増加しているものの市域の西側（那覇広域側）に人口増加が見られ、東側では減少している。

那覇広域における空き地・空き家等の低未利用地は高い割合を示している一方、中部広域、南城区域の低未利用地については低い値を示しており（※³）、那覇広域の市街化調整区域を越え、土地利用規制が比較的緩い中部広域や南城区域に立地したことも想定される（※⁴）。

那覇広域の地方財政については、義務的経費の増大に伴い昭和 50 年から平成 28 年にかけて歳出予算の投資的経費の割合が 36%から 18%へ減少しており（※⁵）、投資的経費の中でも社会基盤の維持管理費が年々増加している。この傾向は中部広域、南城区域も同様となっている。

那覇広域の地価については、那覇市を中心に高い値を示しており、中部広域、南城区域と比較しても高い。市街化調整区域と用途白地地域の平均地価を比較すると同程度なのに対し、那覇広域の市街化区域は区域区分の指定が無い中部広域や南城区域の用途地域と比較して 2 倍以上の値となっている（※⁶）。

区域区分の廃止を行う場合は、都市の外延化に伴う地方財政負担の増加が想定されることや地価への影響等の課題を踏まえた対応を検討する必要がある。その他公共交通を含む交通対策等の環境負荷への対応（※⁷）についても併せて検討を進める。

【解説】

- ※ 1 中南部都市圏の H23～27 における市街化区域（用途地域）の新築動向を見ると、各都市圏全体とも人口増加に伴い開発圧力が高まっており、那覇広域と中部広域における新築確認件数の割合を比較すると、那覇広域の市街化調整区域では 15.7%、中部広域の用途地域外では 33.5%となっており、区域区分が指定された那覇広域と比較して、区域区分の指定が無い中部広域の方が都市が外延化していることが伺える。
- ※ 2 南城都市計画区域については、参考資料 P61、62 を参照。
- ※ 3 那覇広域における空き家率は、市街化区域が約 4.9%、市街化調整区域が約 10.2%となっており、中部広域では、用途地域が約 4.6%、用途地域外が約 3.7%となっている。沖縄県国土利用計画における低未利用地の方針としては、「都市の低・未利用地については、居住用地や事業用地等として再利用を図るほか、公共用地や避難地等の防災用地、自然再生のためのオープンスペース等、居住環境の向上や地域の活性化に資する観点から積極的な活用を図る」としている。
- ※ 4 那覇広域については、地価高騰や交通渋滞の影響等により、中部広域や他の都市計画区域に住宅等が立地したものと想定される。
- ※ 5 那覇広域の歳入に占める自主財源の割合は、昭和 50 年と平成 28 年を比較すると約 1.35 倍（20%→27%）の伸びを示しているのに対し、歳出に占める投資的経費は 0.5 倍（36%→18%）となっており、歳出予算全体に占める投資的経費は年々減少する一方、義務的経費等の割合が増加傾向にある。
- ※ 6 市街化調整区域と用途地域外の平均地価を比較すると同程度なのに対し、市街化区域と用途地域を比較すると 2 倍以上の値となっており、区域区分により土地利用が可能な市街化区域の地価を押し上げられているものと想定される。
- ※ 7 国土交通省の資料では、自家用車による環境負荷（CO2 排出量）は、バスの 3.4 倍、鉄道の 9.1 倍とされており、人が移動する際の公共交通機関利用が増えることで環境負荷の軽減につながる。都市の無秩序な外延化は、自家用車への依存が進むことが想定されることから、まちづくりと交通を一体としてとらえ、課題の解決に向けた取り組みが必要となる。

論点 8 区域区分制度の必要性を含む望ましいあり方について

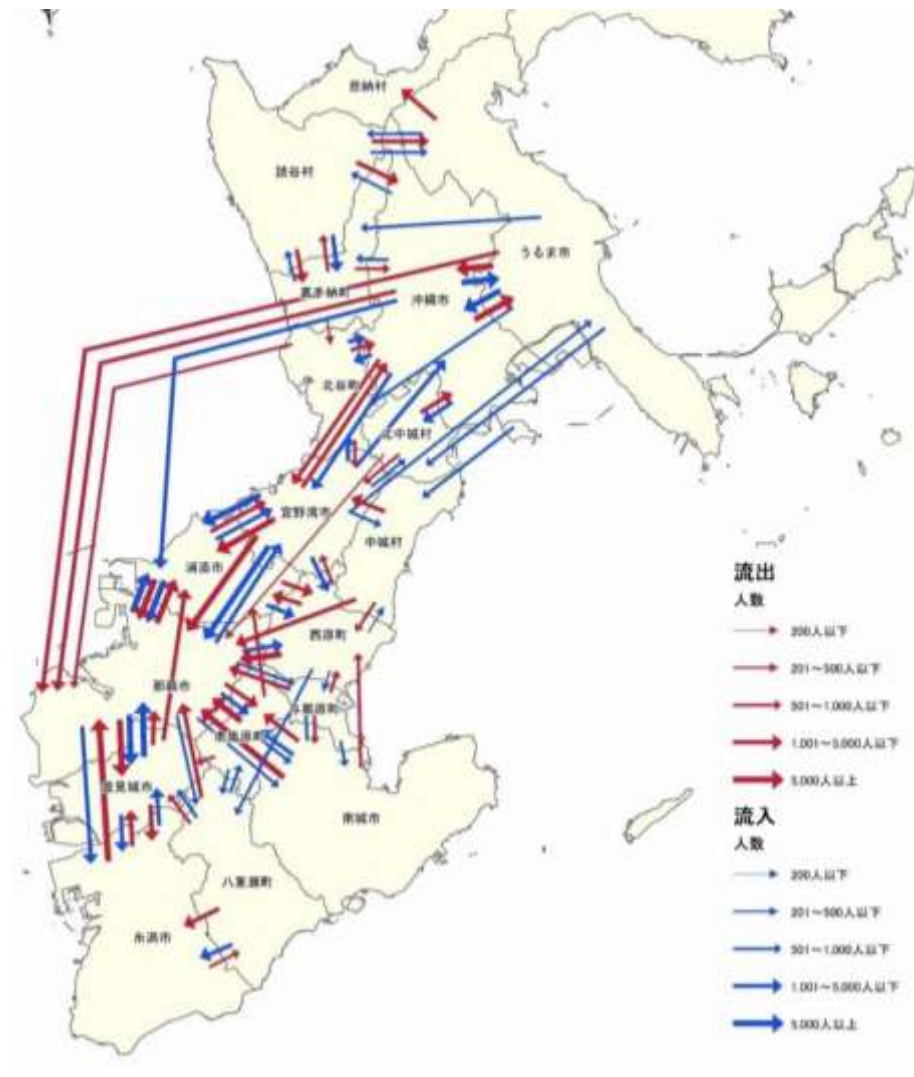
那覇広域都市計画区域の区域区分制度がこれまでの人口増加に伴う開発圧力をコントロール（無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図る）してきた意義等を踏まえつつ、土地利用規制の違いによる市町村間や地域住民等の不公平感の緩和を図り、地域が求めるまちづくりの実現及び県土の均衡ある発展や持続可能な社会の構築に向けて、短期的視点、中長期的視点から区域区分制度の必要性を含む望ましいあり方をどう考えるか。

(1) 現状・課題

◆都市の一体性（資料3より再掲）

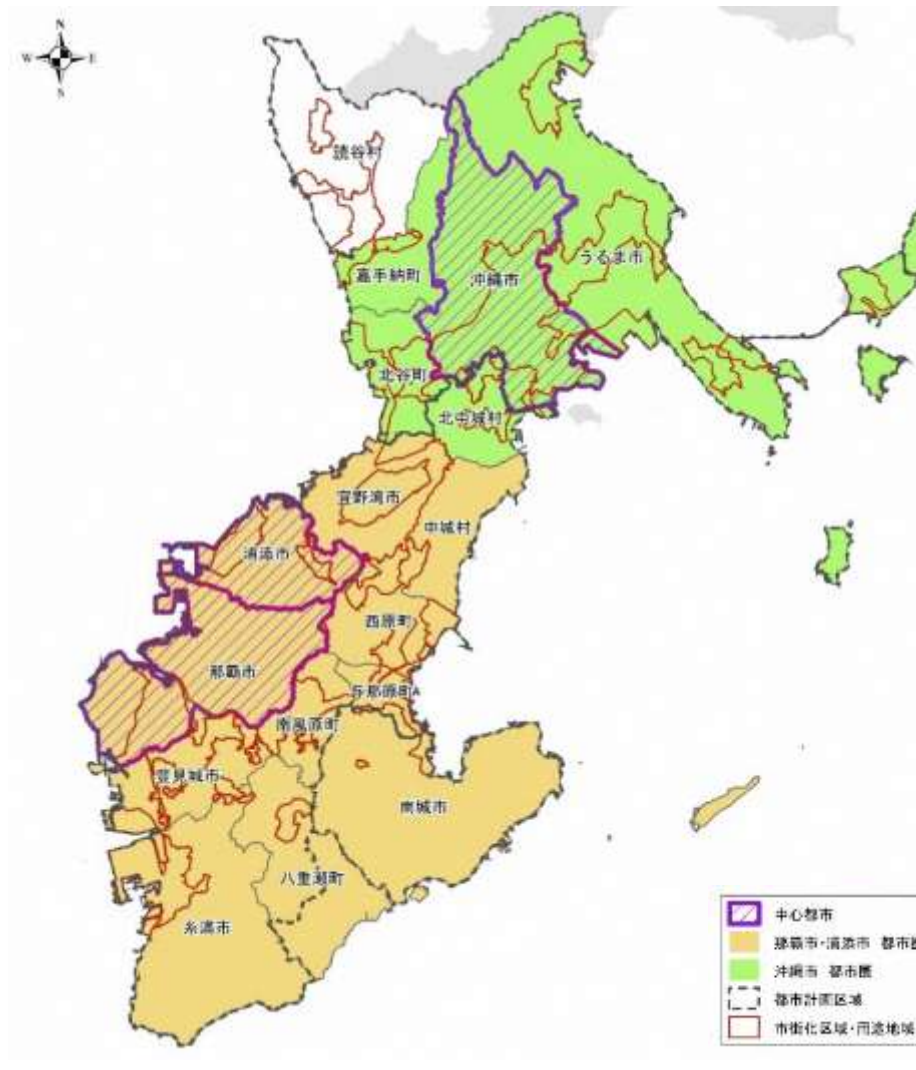
人口の流入・流出

- ✓ 中南部都市圏の通勤・通学の流入・流出は、那覇市や沖縄市を中心に人口の流入・流出の状況が見受けられ区域内市町村の移動が主であるが、中部広域との隣接する市町村間の移動も比較的多い。また、沖縄市、うるま市から那覇市への通勤・通学の移動もあり、両都市計画区域の中心都市間での移動も比較的多いことが伺える。



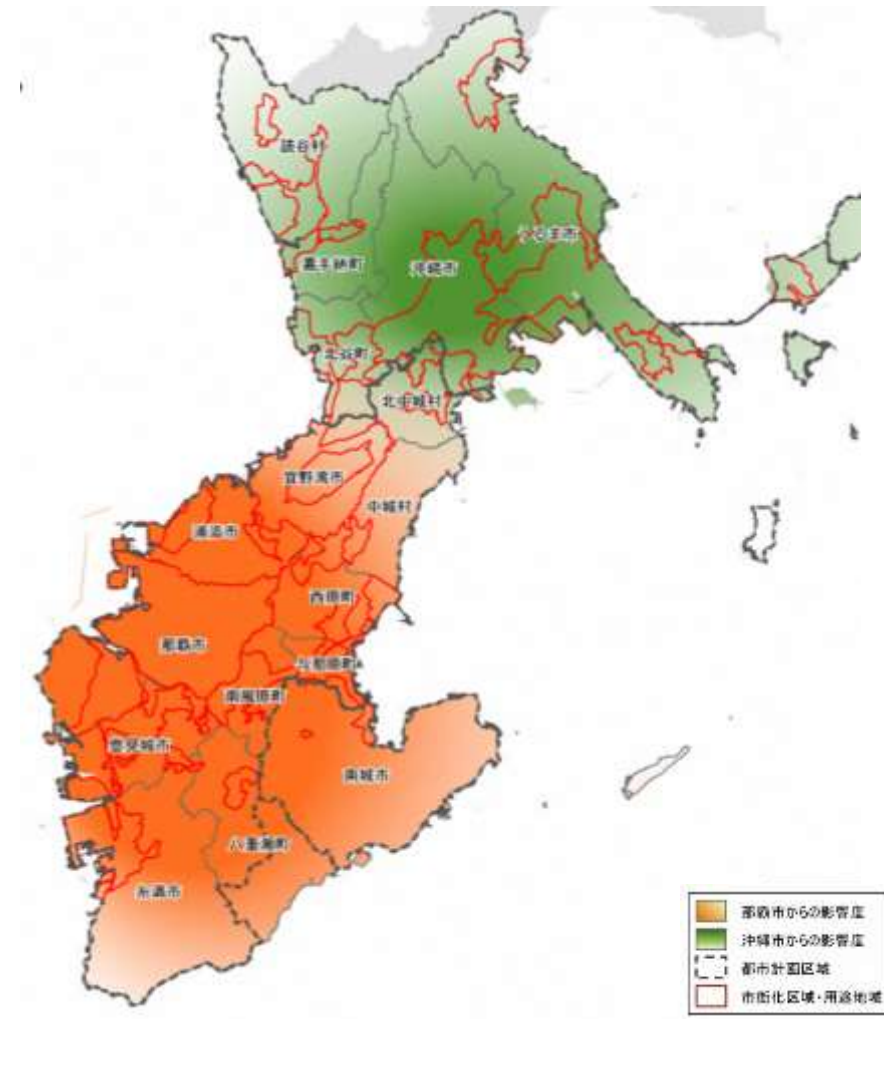
社会的、経済的な区域の一体性

- ✓ 中南部都市圏の社会的、経済的な区域の一体性の評価2として、都市雇用圏（概ね中心都市とその都市に通勤する者が一定割合いる周辺地域）からみると、那覇広域では中心都市が那覇市・浦添市となり、その雇用都市圏には宜野湾市や中城村以南の南部圏域全体が雇用都市圏内に入るものとみられる。



那覇広域と中部広域の都市の一体性の影響範囲

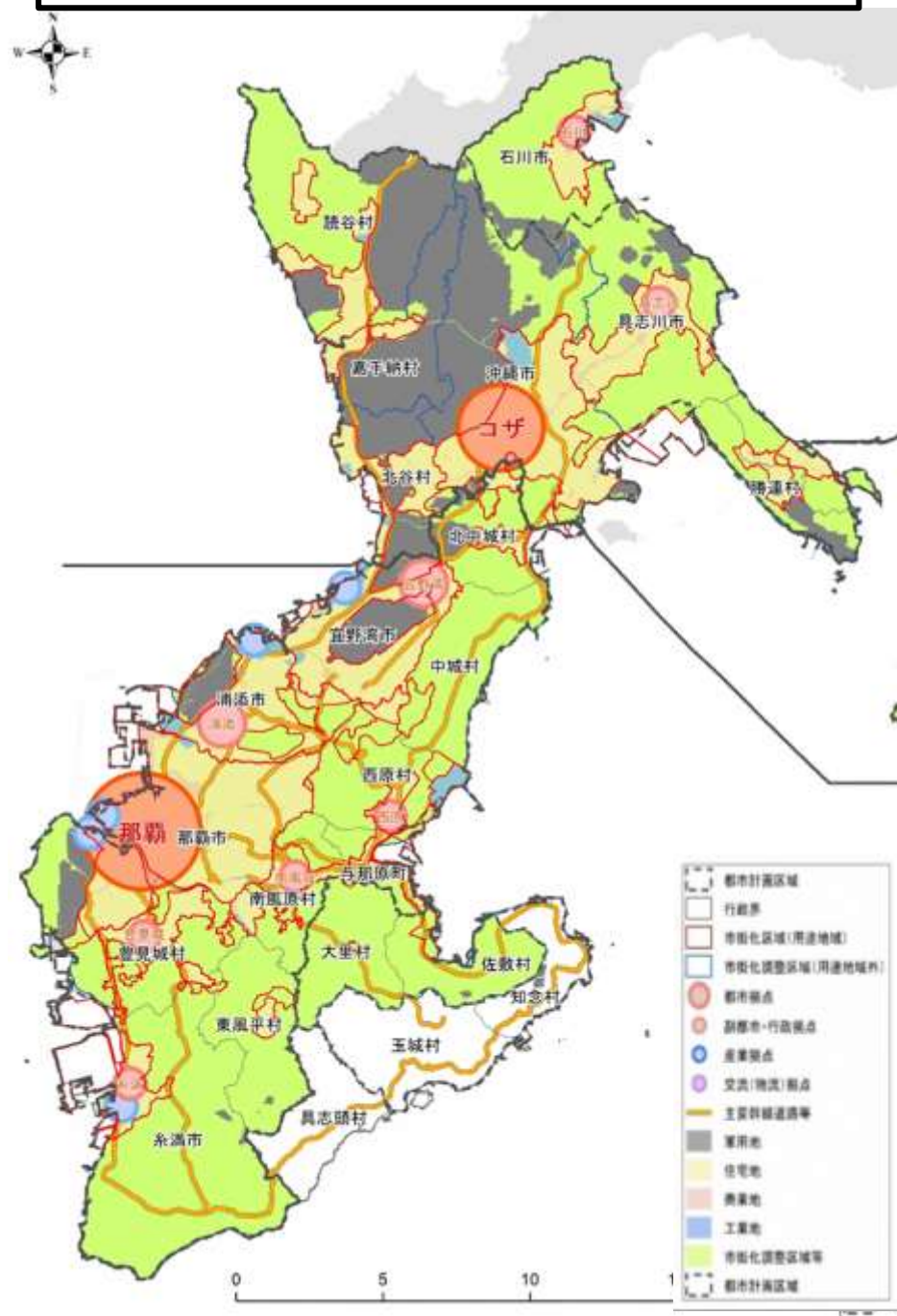
- ✓ 中南部都市圏の都市の一体性評価しての5つの視点より、都市全体の連携や相互関係がみられ、ある程度一体性は形成されているものとみられる。



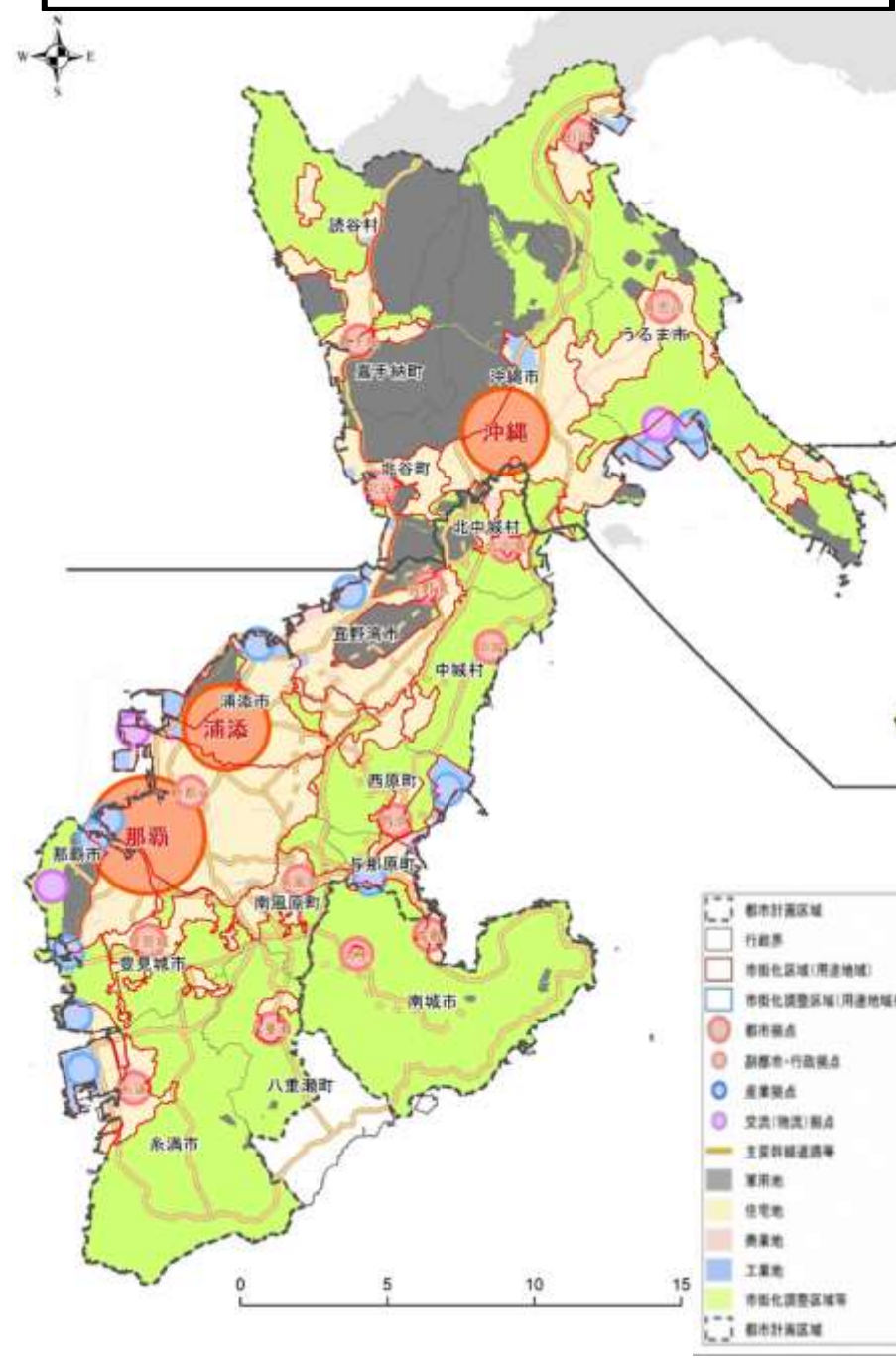
◆将来の都市構造図（資料2より再掲）

- ✓ 将来的な中部都市圏の都市構造は面積約 46,723ha、人口約 1,239,081 人、人口密度約 26.5 人/ha の都市規模となり、2018 年時点より人口規模は約 1.1 倍、市街化区域の面積規模は約 1.1 倍となった。
- ✓ 都市拠点は 2018 年時点の都市拠点にの 6 つの返還地区を新たな都市拠点として形成される予定である。
- ✓ 都市軸は 2018 年時点の都市軸（道路）に南部東道路、中部縦貫道路や 6 つの返還地区を新たな都市軸（鉄軌道形成含む）として形成される予定である。
- ✓ 土地利用ゾーンは、用途地域内で住居系約 76.4%、商業系約 12.4%、工業系約 11.2%、農業系は市街化調整区域（用途地域外）で約 29.7%を占める予定である。

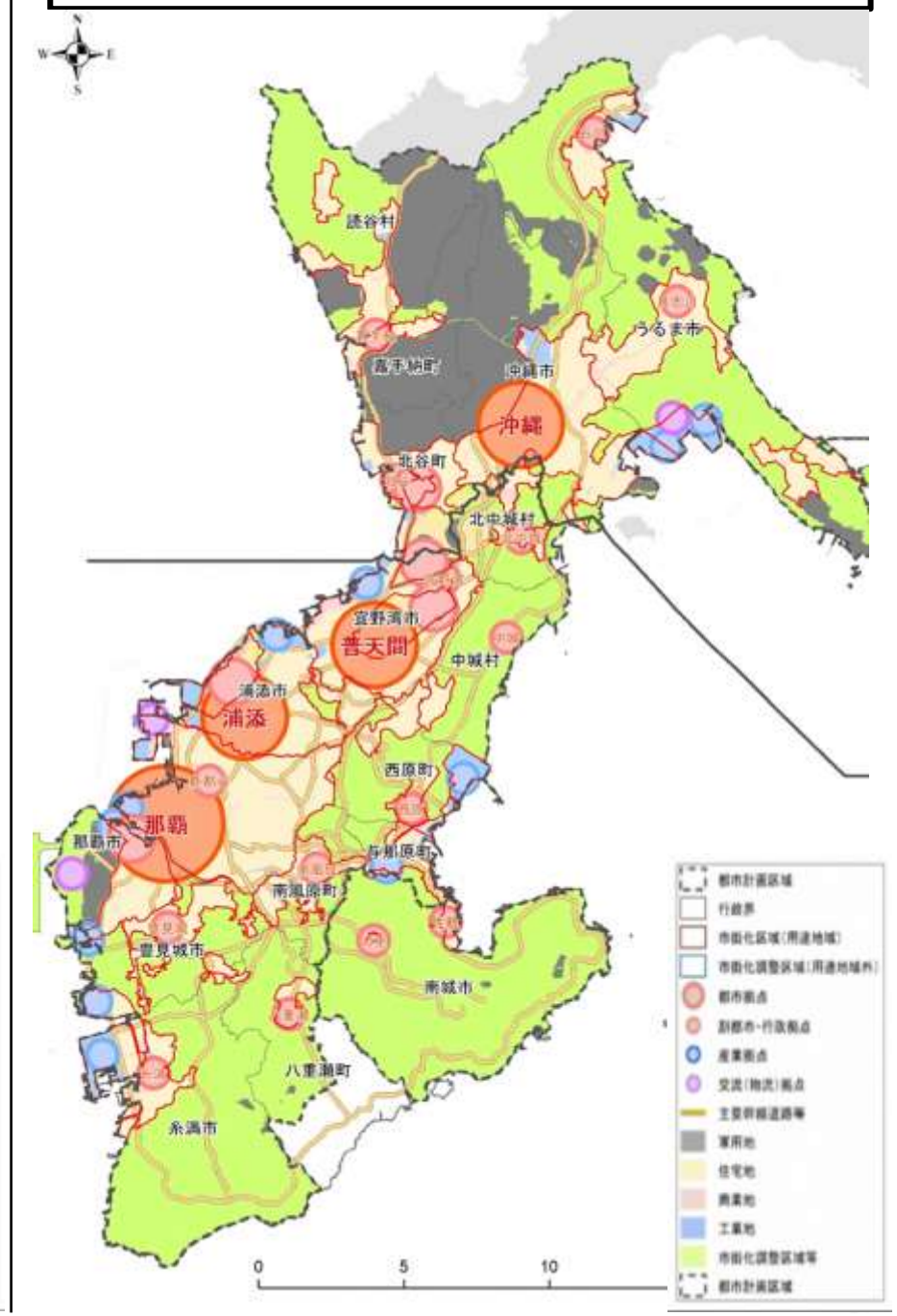
1975 年頃の都市構造図のイメージ



2018 年時点の都市構造図のイメージ



将来の都市構造図のイメージ

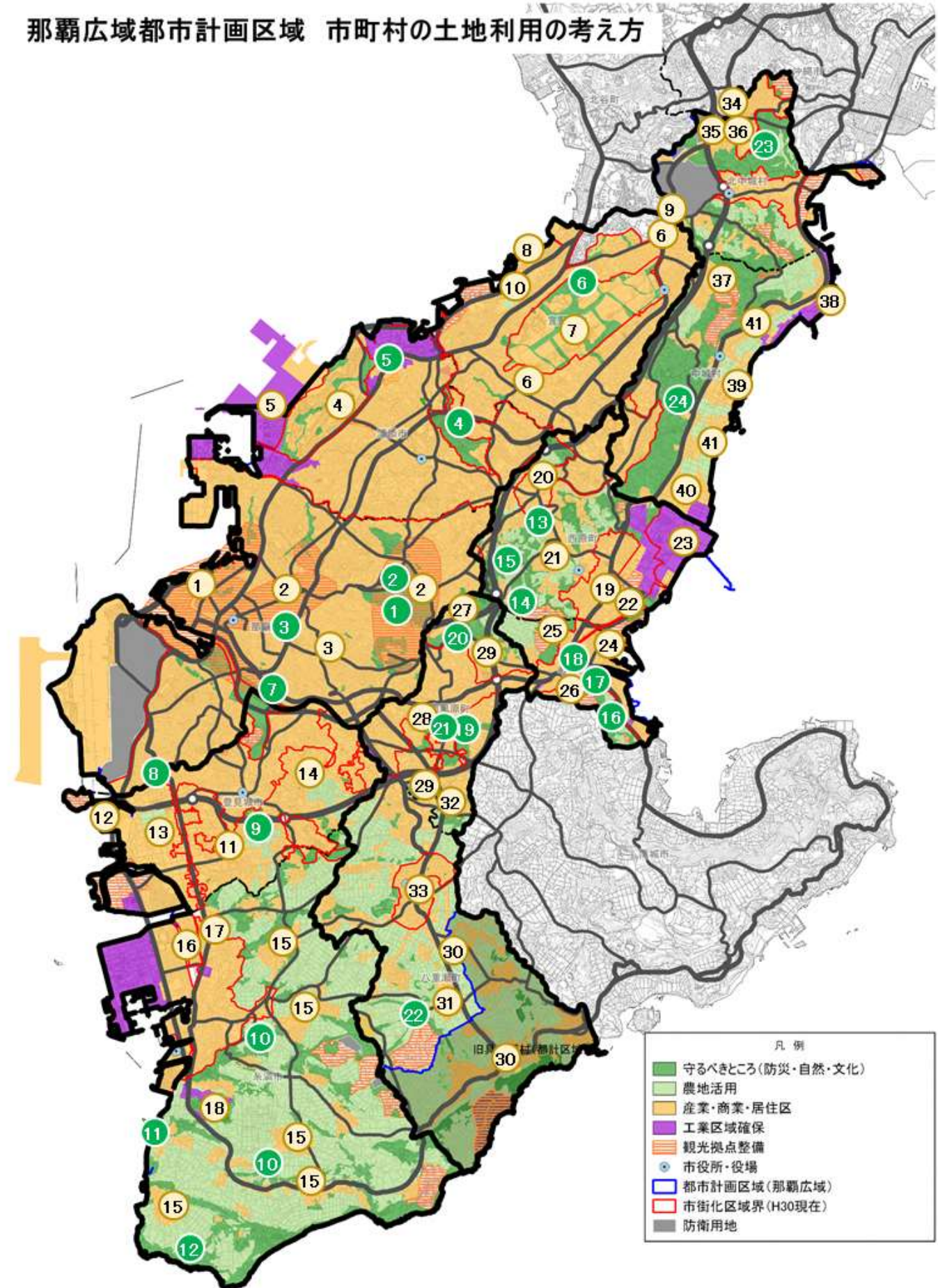


●市町村の土地利用の考え方<2030年>

No	市町村名	保全すべき区域
1	那覇市	首里城などの公園を中心とした自然緑地の保全
2		首里城周辺
3		壺屋
4	浦添市	浦添大公園周辺
5		牧港補給基地近くのシリンカー周辺
6	宜野湾市	広域防災拠点としての(仮称)普天間公園・普天間飛行場跡地の西側にある斜面緑地の保全
7	豊見城市	漫湖鳥獣保護区
8		土砂災害警戒区域
9		優良農地
10	糸満市	市街地の外郭となる丘陵地、斜面緑地
11		真栄里海岸、名城海岸
12	西原町	具志川城跡の歴史資源
13		傾斜緑地(内間他3地区)
14		風致公園(運玉森)
15	与那原町	歴史文化財(千原他3地区)
16		緑地
17		低層住宅地区
18	南風原町	歴史文化資源 等
19		黄金森公園、高津嘉山、新川森の自然緑地
20		地すべり防止区域、土砂災害警戒区域
21	八重瀬町	歴史文化資源
22		斜面緑地、樹林地は本町の貴重な自然緑地
23		自然共生エリア
24	中城村	急傾斜地等

No	市町村名	開発する区域
1	那覇市	西海岸側の流通業務地区、観光商業地区
2		国際通り周辺や首里城公園を中心とした観光商業業務地区として活用
3		中心市街地を居住地区として活用
4	浦添市	牧港補給地区
5		那覇港(浦添ふ頭コートタルスリゾート)
6	宜野湾市	普天間・真栄原地区の市街化区域の商業集積
7		駐留軍用地跡地の産業用地確保及び居住区域確保
8		西海岸地域の流通業務関連集積及び観光拠点の整備
9	豊見城市	普天間宮周辺の観光拠点整備
10		大山田いも栽培地区
11		幹線道路沿線利活用(産業・商業)
12		産業誘導区域(産業)
13	糸満市	法第34条11号緩和区域(住居)
14		幹線道路背後地(住居)
15		集落環境の整備
16	西原町	中心市街地の再生
17		国道331号の利用した工業と商業を結ぶ土地利用の展開
18		真栄里地区の企業誘致
19	与那原町	国道329号沿線地区(沿道利用)
20		徳佐田地区(住宅)、幸地地区(商業)、谷那堂地区(住宅、沿道利用)
21		既存集落地(住宅)
22	南風原町	マリントウン背後地
23		国道329号西原道路沿線(工場適地)
24		東浜地区のMICE施設周辺
25	八重瀬町	国道与那原バイパス沿線
26		上与那原区南部
27	中城村	新川地区(住居、産業)
28		本部地区(産業)
29		南風原北インター、南風原南インター周辺(産業)
30	北中城村	沿道サービスゾーン
31		地域サービスゾーン
32		企業等立地拠点
33	中城村	市街地ゾーン
34		ロウワープラザ地区跡地利用
35		国道330号周辺の沿道利用
36	中城村	屋宜原・喜舎場地区の宅地開発
37		北上原地区・登又地区(市街地形成エリア)
38		北東沿岸部地区(商工業振興エリア)
39	中城村	タウンセンター地区(市街地形成エリア、公共・公益エリア)
40		南浜地区・和宇慶地区(市街地形成エリア)
41		現市街化調整区域における既存集落の範囲(集落環境形成エリア)

那覇広域都市計画区域 市町村の土地利用の考え方



(2) 区域区分制度の必要性を含む望ましいあり方について【方向性】

今後の人口増加に伴う開発需要が見込まれる中^(※1)で、市町村が描く将来のまちづくり^(※2)を実現させるためには、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となるよう計画的なまちづくりを進める必要がある。区域区分を廃止する場合は、地方財政負担や地価への影響も考慮する必要があり、市町村意向も鑑みると現時点においては那覇広域都市計画区域における区域区分の維持は必要と考える。

一方、区域区分による土地利用の制限から、市街化調整区域を多く持つ市町村の不公平感が顕在化していることについては、今後、市街化調整区域の地区計画や開発許可等の要件緩和^(※3)、市街化区域の編入等の見直し^(※4)について、全体的な計画のもと迅速かつ弾力のある土地利用を推進する必要があり、沖縄県独自の規制緩和や誘導策等、市町村が地域の实情に沿った取り組みを進め、地域の独自性を尊重したまちづくりを推進する。

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土地利用の方向性について、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への位置付けを図るとともに、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^(※5)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。

【解説】

※1 那覇広域都市計画区域では、将来人口（国立社会保障・人口問題研究所推計）は2030年まで増加（約3万人増（約80万人→約83万人））し、那覇広域の開発動向（開発許可、農地転用、新築状況）は旺盛であり、中南部都市圏全体における面積割合は開発許可が約85%、農地転用が約36%、新築状況が約64%となっている。

※2 将来の土地利用の考え方について、市町村から提出された資料やヒアリングを基に守るべきところ（安心安全、自然環境維持、歴史文化財保全）と利活用するところ（農業区域確保、産業商業区域確保、工業区域確保、観光拠点整備、居住区域確保）に分けて整理を行った。（資料1 P32）

※3 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正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、これまでの実績は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大きいが、これを受け、全国的な活用事例や市町村意見を踏まえ、主要幹線道路の幅員基準や新たな類型として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」を見直し、市町村の計画的なまちづくりを支援するとともに、将来的には全体的な計画に基づき市街化区域への編入も見据えた対応を検討する。

※4 那覇広域の保留人口フレーム約7.5万人を市街化区域に編入し、現在の用途地域割合（住居系：80.6%、商業系：11.0%、工業系：8.4%）で用途地域を指定したとすると、約1,250haが市街化区域に編入されることとなり、必要に応じた計画的な市街化区域編入が求められる。これらを踏まえ、沖縄県独自の規制緩和や誘導策等として、主要幹線道路沿線において基盤が整備された緩和区域や市町村が全体計画を踏まえ都市拠点に位置付けた区域について、市街化区域への編入を検討する。

※5 中南部都市圏の都市の一体性評価について5つの視点（①地形等の自然的条件、②土地利用の状況および見通し、③通勤・通学等の日常生活圏、④主要な交通施設の設置状況、⑤社会的、経済的な区域の一体性）より、都市全体の連携や相互関係がみられ、ある程度一体性は形成されているものとみられ、今後、6つの駐留軍用地が返還され新たな都市拠点が形成されると、より一層、中南部都市圏は都市の一体性が高まると考えられる。また、他県（北九州市（人口103万6千人、面積5万3千ha）等）の政令指定都市と同程度の人口、面積を有している（参考資料 P49、50）。中南部都市圏の一体性については、資料3、P46を参照。

2. 市町村の土地利用と実現方策の考え方

那覇広域都市計画区域における各地域の概要について

那覇広域都市計画区域の市町村について、類似する特徴をもとに5つの地域に区分し、市町村の土地利用や実現方策の考え方をまとめた。

【西海岸地域】：(那覇市、浦添市、宜野湾市)

- ・那覇広域都市計画区域の中心都市である那覇市を中心に、市街地が連担しており、軍用地・自衛隊基地を除く行政区のほとんどが市街化区域である。近年、西海岸道路の開通等によるアクセスの向上により、産業・商業・物流拠点が形成されており、今後は基地返還に伴う新たな土地利用が見込まれる地域である。

【那覇市近郊西海岸地域】：(豊見城市、糸満市の一部)

- ・那覇市の南に位置しており、県道豊見城糸満線を中心に市街地の連担が見られる。那覇空港から近く、糸満道路・豊見城道路が開通したことにより、近年、物流拠点や観光拠点の集積が図られ、発展が著しい地域である。

【那覇市近郊南部地域】：(南風原町、八重瀬町、糸満市の一部)

- ・那覇市のベッドタウンとして発展し人口増加していることに加え、近年では、国道507号や那覇空港道の開通等により、幹線道路沿線に市街化がさらに見込まれる。一方、農用区域が比較的多く存在している地域でもある。

【那覇市近郊東海岸地域】：(西原町、与那原町)

- ・那覇市から市街地が国道329号沿線で連担しており、東海岸側で唯一工業専用地域を有している。大学等が移転し、宅地化も進んでおり将来的には、国道BP(与那原、西原)の整備によるさらなるアクセスの向上や、大型MICE施設整備に伴う観光拠点の形成が見込まれる地域である。

【東海岸地域】：(中城村、北中城村)

- ・中心都市の那覇市よりも隣接する市町村(沖縄市、宜野湾市、西原町)との関係性が強い。土地区画整理事業等により商業施設や居住機能が確保されている。世界遺産である中城城跡や豊かな自然環境を有し、農業振興地域も多い。幹線道路(国道329号、国道330号)沿線に開発可能性を有している地域である。

※両村は中部広域への移行を要望



1) 西海岸地域

【地域の特徴】

那覇広域都市計画区域の中心都市である那覇市を中心に、市街地が連担しており、軍用地・自衛隊基地を除く行政区のほとんどが市街化区域である。近年、西海岸道路の開通等によるアクセスの向上により、産業・商業・物流拠点が形成されており、今後は基地返還に伴う新たな土地利用が見込まれる地域である。

① 那覇市

《那覇市の意見》

那覇空港の滑走路増設や那覇港第二クルーズバースの整備により、今後も観光客が増加すると考えられており交通渋滞が激しくなる。2環状7放射の幹線道路と港湾、空港がうまく接続できる道路網の整備が必要であり、新たな土地利用というより、各地域の特徴を活かした土地利用の推進が必要であると考えている。

《土地利用と実現方策の考え方》

那覇市の特徴として、沖縄県の中心都市として積極的なインフラ整備が行われ、コンパクトな市域の中に特徴的な市街地が形成されている。

今後の土地利用については、限られた市域を有効活用するため、市街地開発事業の導入や用途地域の見直し、地区計画の指定等の効率的なメリハリのある土地利用を推進するとともに、昔のまちなみが残る地区については積極的に保全を図ることとする。都市機能が集積する地区においては更なる高度化を図るなど、地域の特性に応じたきめ細かやかな土地利用を進める。

実現方策としては、首里城公園を中心に自然緑地を保全するとともに、立地適正化計画や地域公共交通網形成計画に基づき、各地域の特徴を活かした土地利用を促し、公共交通の拡充を促進していく。

② 浦添市

《浦添市の意見》

現在4つの土地区画整理事業を実施しており、今後返還が予定される牧港補給地区についても大規模な開発が必要となってくる。交通については、幹線道路を中心に慢性的な交通渋滞が発生し、公共交通についても空白地域が存在しているため、解消に向けた取り組みが求められている。緑地保全については、浦添大公園周辺や牧港補給基地近くのシリッカー周辺について保全を検討する必要がある。

《土地利用と実現方策の考え方》

浦添市は、那覇市のベットタウンとして発展し、人口密度も高く、牧港補給地区を除く市域の殆どが市街化区域となっている。

今後の土地利用については、浦添大公園の周辺や牧港補給基地近くのシリッカー周辺の緑を保全・育成を図り、市街地の緑地確保に努める。併せて、沖縄都市モノレール整備と連携しながら拠点形成を進めるとともに、西海岸部においては、牧港補給地区跡地利用等の新市街地形成を推進する。

実現方策としては、都市公園法に基づく公園区域の指定等により緑地保全を図りつつ、牧港補給地区返還に伴う市街化区域への編入を行う。

③ 宜野湾市

《宜野湾市の意見》

駐留軍用地の跡地について、西普天間住宅地区では「沖縄健康医療拠点の形成」、普天間飛行場では「新たな沖縄の振興拠点」としての高次的都市機能の導入を図り、キャンプ瑞慶覧インダストリアルコリドー地区では各都市機能の連携・分担を重視した土地利用を推進していく。普天間飛行場及びキャンプ瑞慶覧地区の樹林地や大山地区の農地については適切に保全していく。

《土地利用と実現方策の考え方》

宜野湾市は、那覇市のベットタウンとして発展し、人口密度も高く、普天間飛行場を除く市域の殆どが市街化区域となっている。

今後の土地利用については、普天間飛行場跡地利用を契機とした健全な土地利用の再編、良好な住環境の適切誘導、地域の豊かな自然や歴史・文化と調和した市街地の形成等、土地利用及び持続的発展が可能な開発と保全の調和する都市づくりを進める。

実現方策としては、西普天間住宅地区の沖縄健康医療拠点を核としたまちづくり、普天間飛行場返還後の広域防災拠点として（仮称）普天間公園整備や西側にある斜面緑地の保全を検討する。併せて、跡地の一部を市街化区域に編入し都市機能の集積を図るとともに、西海岸地域や普天間宮周辺において観光拠点等の整備を図る。大山地区の田いもの栽培地域については農地として適切に保全を図る。

2) 那覇市近郊西海岸地域

【地域の特徴】

那覇市の南に位置しており、県道豊見城糸満線を中心に市街地の連担が見られる。那覇空港から近く、糸満道路・豊見城道路が開通したことにより、近年、物流拠点や観光拠点の集積が図られ、発展が著しい地域である。

④ 豊見城市

《豊見城市の意見》

市内の低未利用地に産業誘導を図りながら、国道、県道等の幹線道路沿線において産業・商業拠点を形成したい。幹線道路の背後地については、居住用地として活用し、優良農業の保全や危険個所の開発抑制等、バランスの取れた都市を形成したい。都市のスプロール化を防ぐため、ある程度の規制は理解できるが、市街化区域の拡大が必要であると考えます。

《土地利用と実現方策の考え方》

豊見城市は、観光需要や物流企業等の進出ニーズが高く、今後（2040年）も人口増加が見込まれており、各分野で高いポテンシャルを有している成長段階の都市である。

今後の土地利用については、人口増加を踏まえながら、優良農地等の保全に取り組みつつ企業ニーズの把握に努め、市の発展に必要な産業用地や居住区域の確保を進める。

実現方策としては、漫湖鳥獣保護区の保全や土砂災害警戒区域の指定を踏まえ、これら区域の都市的土地利用を制限するとともに、幹線道路沿線の住居系用途については商業系用途への変更を検討しつつ、基盤整備による計画的な市街化区域への編入と商業系用途の拡大を図る。また、市街化調整区域内の法第34条11号緩和区域や幹線道路背後地の住居系用地については、市街化調整区域の地区計画を活用しながら市街化区域への編入を検討する。

⑤ 糸満市

《糸満市の意見》

西崎工業団地の企業立地が完了し、新たな受け皿確保が課題であり、工業機能の規模拡大のため真栄里地域を市街化区域に編入をしたい。既成市街地の再開発や旧国道331号の拡幅に伴う商業機能の再構築が必要と考えている。農業用水を確保しながら農業振興も検討していく。

《土地利用と実現方策の考え方》

糸満市は、糸満・西崎地区を中心に市街地が形成されており、今後（2025年）も人口増加が見込まれているものの集落ごとに人口が分散している。特に南部の既存集落における法第34条11号12号区域については、人口減少が顕著であり集落保全等が課題となっている。

今後の土地利用については、字糸満に密集する住宅地を西崎町や潮崎町へ誘導するとともに、農村集落については丘陵と一帯となった田園環境づくりを推進する。併せて、西部の工業地区については、漁港を中心として後背地に水産関連の工業・商業機能の整備を進める。

実現方策としては、市の丘陵地や斜面緑地、海岸、城跡等の自然・歴史資源については保全するとともに、中心市街地の再生を図るため市街地再開発事業の導入等を検討する。併せて、国道331号を利用した商業機能の強化や公共交通結節点の整備を推進しながら、真栄里地区において区画整理事業を導入し市街化区域への編入を図る。市街地縁辺部等の市街化調整区域の集落については、地区計画を活用して集落環境の整備・保全を図る。

3) 那覇市近郊南部地域

【地域の特徴】

那覇市のベットタウンとして発展し人口増加していることに加え、近年では、国道 507 号や那覇空港道の開通等により、幹線道路沿線に市街化がさらに見込まれる。一方、農用地区域が比較的多く存在している地域でもある。

⑥ 南風原町

《南風原町の意見》

那覇市のベットタウンとして人口増加が著しく、用途地域としては第一種・第二種低層住居専用地域の割合が大きい。今後も人口増加傾向にあり、開発動向も拡大する見込みである。幹線道路については道路整備が進捗しているものの、沿線の土地利用がうまく進んでいないことから、土地利用の高度化を図り、企業誘致を行いたいと考える。

《土地利用と実現方策の考え方》

南風原町はこれまで公園事業や区画整理事業等により住宅地形成を優先した結果、人口は増加したものの町内に産業用地等が極めて少ないことが課題となっている。

今後の土地利用については、幹線道路やインターチェンジ周辺において企業の立地需要が高まっていることから、新たな産業・商業用地の確保を進める。

実現方策としては、市街化区域内の幹線道路沿線において既存用途から産業・商業系用途へ用途地域の変更を行うとともに、市街化調整区域内のインターチェンジ周辺においては、新たな基盤整備により計画的な市街化区域編入と産業・商業系の用途拡大を図る。

⑦ 八重瀬町

《八重瀬町の意見》

市街化調整区域が 91% を占めることから土地所有者から不満が挙げられており、まちづくりの観点からも課題となっている。計画的なまちづくりを推進していくため、「市街化区域編入の要件緩和」や「市街化調整区域の地区計画運用基準の大胆な見直し」を要望したい。

《土地利用と実現方策の考え方》

八重瀬町は国道 507 号の道路整備や土地区画整理事業等の導入により人口が増加しているが、市街化区域面積が都市計画区域全体の 9.1% 程度であり、土地利用の制限が厳しい現状にある。また、町域に都市計画区域と都市計画区域外が混在する那覇広域の中でも特殊な地域である。

今後の土地利用については、賑わいのあるまちづくりの実現に向け、町独自の景観計画や開発条例等に加え、市街化区域の拡大や市街化調整区域の地区計画等の計画的な土地利用を図り、持続可能な都市づくりを進める。

実現方策としては、引続き斜面緑地や樹林地等の貴重な自然緑地を保全するとともに、町北部の市街化調整区域については隣接する南風原町と一体的な土地利用を検討しながら市街化区域に編入する。既存集落については市街化調整区域の地区計画を指定し、集落環境の整備・保全を図る。また、都市計画区域外（具志頭地域）との一体的な整備・開発・保全の必要性が高まっていることから、都市計画区域の編入についても引き続き検討を行う。

4) 那覇市近郊東海岸地域

【地域の特徴】

那覇市から市街地が国道 329 号沿線で連担しており、東海岸側で唯一工業専用地域を有している。大学等が移転し、宅地化も進んでおり将来的には、国道 BP（与那原、西原）の整備によるさらなるアクセスの向上や、大型 MICE 施設整備に伴う観光拠点の形成が見込まれる地域である。

⑧ 西原町

≪西原町の意見≫

区域区分の当初指定から 40 年以上が経過し、西海岸と東海岸で格差が広がっていると考えており、県土の均衡ある発展のためにも規制緩和を要望したい。大型 MICE 施設に関連する施設配置やリゾート性を高めた自然環境との共生が求められており、幸地 IC 周辺では低未利用地が多く、広域交通拠点としてのポテンシャルを十分に活用できていない。

≪土地利用と実現方策の考え方≫

西原町はこれまで土地区画整理事業や民間及び土地開発公社の個別住居等の整備を進めてきており、中城湾港マリンタウン地区では、大型 MICE 建設に伴う多様な都市機能の集積が予定されている。

今後の土地利用については、傾斜緑地や農地・歴史文化財の保全を進めるとともに、市街化調整区域の地区計画や民間開発等を活用しながら持続可能な都市づくりを進める。

実現方策としては、利用度の低い農振農用地の集約を図り都市的土地利用の転換を検討するとともに、大型 MICE 施設周辺や徳佐田・幸地地区において土地区画整理事業を導入し市街化区域に編入する。また、市街化調整区域内においては市街化調整区域の地区計画を指定し、開発の誘導と住居環境の整備を推進する。

⑨ 与那原町

≪与那原町の意見≫

上与那原地区や大見武地区について市街化区域編入の要件緩和など、住宅等が立地しやすい環境を構築して欲しい。大型 MICE 周辺地域や大型 MICE 支援地区においては、宿泊施設等の立地や規模拡大を促すため用途地域の変更や高度利用地区の導入等を推進する。町西側にホテル等の宿泊施設を立地させるため土地区画整理事業の実施を検討している。

≪土地利用と実現方策の考え方≫

与那原町の町域はコンパクトでまとまりがあり、住居系や商業系において順調な発展を見せており、中城湾港マリンタウン地区では大型 MICE 建設に伴う多様な都市機能の集積が予定されている。

今後の土地利用については、緑地や歴史文化資源の保全を図りつつ、大型 MICE 施設来訪者の受入れ体制の整備や更なる居住区域確保に向けた持続可能な都市づくりを進める。

実現方策としては、災害関連の危険箇所については、災害に強いまちづくりに留意しながら土地区画整理事業を導入し市街化区域の編入を検討する。上与那原地区等の市街化調整区域内の既存集落については、市街化調整区域の地区計画を指定し、住居環境の整備を図りながら将来的には市街化区域に編入する。

5) 東海岸地域

【地域の特徴】

中心都市の那覇市よりも隣接する市町村（沖縄市、宜野湾市、西原町）との関係性が強い。土地区画整理事業等により商業施設や居住機能が確保されている。世界遺産である中城城跡や豊かな自然環境を有し、農業振興地域も多い。幹線道路（国道 329 号、国道 330 号）沿線に開発可能性を有している地域である。

⑩ 北中城村

《北中城村の意見》

アワセ地区の開発と続いて、隣接するロウワープラザ住宅地区の開発を沖縄市と協力して進めていく必要がある。急傾斜地や軍用地、農振農用地等が村土の多くを占めており、開発可能な土地が少ないことから住宅地確保や企業誘致を促進する上でも、土地利用の見直しが必要であると考えられる。

中城村とともに那覇広域都市計画区域から中部広域都市計画区域への移行を強く要望していきたい。

《土地利用と実現方策の考え方》 ※中部広域への移行の要望について

北中城村は、アワセゴルフ場返還による土地区画整理事業によりイオンモールライカム等の商業施設の立地や、都計法に基づく緩和区域の指定による宅地確保を進め、近年は人口が増加傾向にある。

今後の土地利用については、急傾斜地となる緑地部の保全を図るとともに、基地跡地や幹線道路沿線の利用促進や東海岸平地部を開発を進める。

中部広域への移行の要望については、北中城村は中部広域に隣接しており、通勤・通学等の人の移動や、雇用都市圏等においても中部広域都市計画区域市町村との一体性が高まっている。今後、村から提案された将来の土地利用の考え方を踏まえ、無秩序な市街化防止や、計画的な市街化の誘導等について、区域区分を廃止した場合の村の対応方針やその実現手法を確認しながら検討を行う必要がある。

⑪ 中城村

《中城村の意見》

近年、人口の増加が著しく、その受け皿となる住宅地・商業地を増やしていきたい。区域区分のあり方の他に、那覇広域都市計画区域のあり方についても議論して頂きたい。区域区分制度は、沖縄県全体の発展の一助になったと思うが、現在は市町村も成熟しており、県主導で進める区域区分のあり方についても検討が必要である。中城村と北中城村は本島中部に位置しており、沖縄市を含めた中部広域都市計画区域と連携して発展ができる。

《土地利用と実現方策の考え方》 ※中部広域への移行の要望について

中城村は、南上原地区において土地区画整理事業を導入し人口が増加する一方で、村域の大部分が市街化調整区域であり、農用地が多く指定されていることから、集落保全や生活利便施設の立地等について課題が生じている。

今後の土地利用については、集落の定住促進や庁舎建設に伴う周辺の利便施設の立地及び予定されている幹線道路沿線の開発需要への対応を検討する必要がある。

中部広域への移行の要望については、中城村は那覇市との関係性は弱まっているものの、西原町、宜野湾市との関係性が高く、那覇広域との一体性が比較的高い。今後、北中城村との関係性として、元々一つの村であったことや、世界遺産である中城城跡の共有等により、共にまちづくりしなくてはならないとしていることから、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る。今後、その展望に基づく村から提案された将来の土地利用の考え方を踏まえ、無秩序な市街化防止や、計画的な市街化の誘導等について、区域区分を廃止した場合の村の対応方針やその実現手法を確認しながら検討を行う必要がある。

3. 那覇広域都市計画区域における今後の区域区分のあり方について

1. 那覇広域都市計画区域では昭和 49 年に区域区分を指定後、人口増加を背景に市街化区域内において土地区画整理事業等の計画的な都市基盤整備が行われるとともに、埋立事業や基地跡地整備を含めてこれまでに市街化区域を約 2,000ha 拡大してきた。市街化区域を優先的に開発することにより市街化調整区域においては、無秩序な市街地拡大の防止や自然環境の保全等について一定の効果が得られている。
2. 今後の人口増加に伴う開発需要が見込まれる中で、市町村が描く将来のまちづくりを実現させるためには、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となるよう計画的なまちづくりを進める必要がある。区域区分を廃止する場合は、地方財政負担や地価への影響も考慮する必要があり、市町村意向も鑑みると現時点においては那覇広域都市計画区域における区域区分の維持は必要と考える。
3. 一方、区域区分による土地利用の制限から、市街化調整区域を多く持つ市町村の不公平感が顕在化していることについては、今後、市街化調整区域の地区計画や開発許可等の要件緩和、市街化区域の編入等の見直しについて、全体的な計画のもと迅速かつ弾力のある土地利用を推進する必要があり、沖縄県独自の規制緩和や誘導策等地域の実情に沿った取り組みを進め、地域の独自性を尊重したまちづくりを推進する。
4. 中城村及び北中城村の中部広域への移行の要望については、両村が元々一つの村であったことや、世界遺産である中城城跡の共有等により、共にまちづくりしなくてはならないとしていることから、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る。今後、その展望に基づく村から提案された将来の土地利用の考え方を踏まえ、無秩序な市街化防止や、計画的な市街化の誘導等について、区域区分を廃止した場合の村の対応方針やその実現手法を確認しながら検討を行う必要がある。
5. 中南部都市圏においては、西海岸地域では那覇空港第二滑走路の供用開始や西海岸道路の整備による観光・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、東海岸地域では中城湾港を中心とした物流・経済活動の新たな軸や大型 MICE 施設の立地による観光拠点の形成、南部地域では主要幹線道路沿線を中心とした市街地開発や自然環境とも調和した集落環境の整備等のポテンシャルがある。
6. 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土地利用の方向性について、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への位置付けを図り、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。
7. 市町村が描くまちづくりの実現に向けては、都市計画や農業振興等の全体計画を踏まえた土地利用方針を明確に示した上で、農業振興との調和や、自然緑地の保全・創出及び土地利用の観点等からの災害に強いまちづくりを進め、沖縄の自然、歴史、文化、コミュニティを幅広く捉えた、沖縄らしく美しい風景づくりの取り組みを将来にわたり引き継いでいく。
8. 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、広域的な視点か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。

【沖縄県独自の規制緩和や誘導策等について】

○市街化区域編入に関する考え方

1. 市町村が提案する市街化区域への編入面積は 2030年までの10年間で約2,200ha（農業振興地域が1,500ha減少）となっており、昭和49年から現在までの約45年間で市街化区域に編入した面積と同規模に相当する。一方、市街化調整区域において他法令に基づき土地利用規制（農振農用地等）が指定されない「開発可能エリア」は約3,281haとなっている。
2. 那覇広域の保留人口フレーム約7.5万人を市街化区域に編入し、現在の用途地域割合（住居系：80.6%、商業系：11.0%、工業系：8.4%）で用途地域を指定したとすると、約1,250haが市街化区域に編入されることとなり、必要に応じた計画的な市街化区域編入が求められる。
3. これらを踏まえ、沖縄県独自の規制緩和や誘導策等として、主要幹線道路沿線において基盤が整備された緩和区域や市町村が全体計画を踏まえ都市拠点に位置付けた区域等について、迅速かつ計画的に市街化区域への編入を図る。

○市町村の市街化区域編入の提案と将来の人口フレーム

地域	市町村	区域面積 ha	現状(2019年)		市町村の提案(2030年)※		開発可能エリア※ ha	基地面積 ha	農業振興地域 ha	農振農用地 ha	人口 (国勢調査 :2015) 人	将来人口 (社人研推計 :2030) 人
			市街化区域 ha	市街化 調整区域 ha	市街化区域 (増減) ha	市街化 調整区域 (増減) ha						
西海岸地域	①那覇市	3,999 (18%)	3,248 81.2%	751 18.8%	3,251(+3) 78.1%	911(+160) 21.9%	23.6 0.6%	56.4	0	0	319,435	315,673
	②浦添市	1,948 (9%)	1,516 77.8%	432 22.2%	1824(+308) 89.8%	208(-224) 10.2%	76.5 3.9%	272.7	0	0	114,232	118,976
	③宜野湾市	1,981 (9%)	1,347 68.0%	634 32.0%	1981(+509) 96.2%	74.6(-509) 3.8%	23.1 1.2%	586.9	0	0	98,689	102,854
那覇市近郊	④豊見城市	1,919 (9%)	742.9 38.7%	1,176.1 61.3%	982.3(+239) 51.2%	936.7(-239) 48.8%	500.1 26.1%	0	1,371	308	61,119	68,366
	⑤糸満市	4,664 (21%)	811 17.4%	3,853 82.6%	861(+50) 18.5%	3802(-50) 81.5%	789.9 16.9%	0	3,819	1,880	61,468	59,092
那覇市近郊	⑥南風原町	1,076 (5%)	397.0 36.9%	679.0 63.1%	578(+136) 53.7%	498(-136) 46.3%	312.9 29.1%	0	634	150	37,502	41,645
	⑦八重瀬町	1,479 (7%)	135.0 9.1%	1,344.0 90.9%	252(+117) 17.0%	1227(-117) 83.0%	472.0 31.9%	0	1,280	493	29,066	33,392
那覇市近郊	⑧西原町	1,590 (7%)	638.0 40.1%	952.0 59.9%	835(+197) 52.5%	755(-197) 47.5%	414.9 26.1%	0	952	319	34,508	32,663
	⑨与那原町	518 (2%)	272.1 52.5%	245.9 47.5%	280(+8) 54.1%	238(-8) 45.9%	105.5 20.4%	0	243	112	19,872	19,640
東海岸地域	⑩北中城村	1,154 (5%)	263.0 22.8%	891.0 77.2%	328(+65) 28.4%	826(-65) 76.2%	309.0 26.8%	164.1	658	99	16,418	16,415
	⑪中城村	1,553 (7%)	126.0 8.1%	1,427.0 91.9%	716(+590) 46.1%	837(-590) 53.9%	253.7 16.3%	0	1,410	420	19,454	23,444
都市計画区域 計		21,880 (100%)	9,591 43.8%	12,289 56.2%	11,814(+2,223) 53.4%	10,313(-1,976) 46.6%	3,281 15.1%	1080.1	10,367	9012	810,031	831,430

※市町村の提案（2030年）：2019/8/23時点で市町村より上げられた目標数値を記載

※開発可能エリア：市街化調整区域（用途地域外）で他の法規制（農用地等）に指定されていない区域を「開発が可能なエリア」として抽出

○市街化調整区域の地区計画に関する考え方

1. 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正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、これまでの実績は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大きい。
2. 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、主要幹線道路の幅員基準や新たな類型として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」を見直し、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、将来的には全体的な計画に基づき市街化区域への編入も見据えた対応を検討する。

○市街化調整区域における地区計画の主な検討状況

類 型	変更項目	現 行 基 準	見直し基準(案)
大規模型住居系 一体的土地利用型 集落保全型	建築物の 用途制限	住宅及び居住者のための利便施設	第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域の範囲で道路構造や周辺環境に配慮して適切に定める
	建ぺい率の最高限度 容積率の最高限度 建築物の高さの制限	建ぺい率：50%以下の値で定める 容 積 率：100%以下の値で定める 高 さ：基本的に 10m	建ぺい率：(地区状況により <u>60%以下も可</u>) を追加 容 積 率：(地区状況により <u>200%以下も可</u>) を追加 高 さ：(地区状況により <u>12m も可</u>) を追加
幹線道路誘導型	建築物の 用途制限	住宅を制限(住工混在を防止する)	準工業地域の用途制限から都市マスや地区状況を踏まえ用途を限定。専用住宅及び 3,000 m ² を超える店舗・事務所は原則として制限する。
大規模型非住居系 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以下</u> 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
大規模型非住居系	壁面後退	6m以上の値で用途によって適切に定める	<u>1m以上の値</u> で用途によって適切に定める(他の類型と統一)
幹線道路誘導型	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>
<u>非農用地活用型</u>	類型追加	現行の集落保全型を、土地改良事業等で設定された非農用地でも活用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	

その他、都市計画法の趣旨や都市計画運用指針の改定内容等を踏まえ以下の内容を明確にした

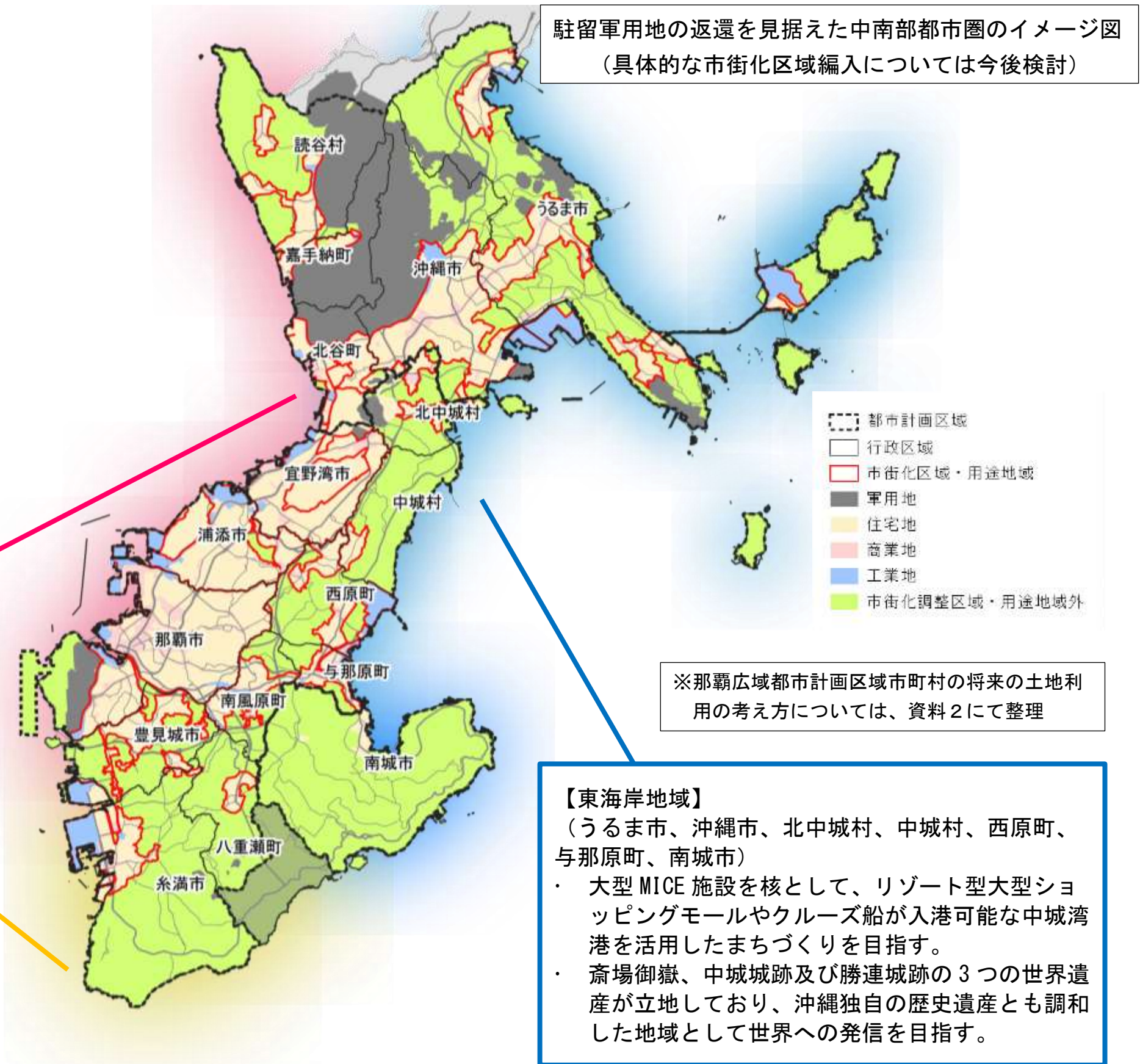
- ・市町村都市マスタープラン等の上位計画との整合を図ること
(都市計画マスタープランにて具体的な地区の位置づけが明確でない場合は、市町村総合計画や、本区域区分検討協議会にて示された「保全すべき区域」と「利活用すべき区域」を明確にした市町村の考え方との整合を確認する。)
- ・市街化調整区域が市街化を抑制すべき区域であることに配慮した計画とすること
(区域区分制度の導入検討当初は市街化調整区域を、当面は市街化を抑制する「市街化調整区域」と、市街化を防ぐ「保存区域」という2つに分ける案が提案されており、市街化調整区域の中には、将来一定期間に市街化の可能性のある地域と、将来にわたり市街化させるべきではない地域という、性格の違う2つの地域が存在すると認識されていた。)
- ・市町村は県の基準を参考に、地域の実情を踏まえた独自の基準を策定することができること

○地区計画の運用を図りながら、市街化調整区域の趣旨を踏まえつつ必要に応じて開発許可基準等の見直しについても検討する。

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

1. 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。
2. 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。

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



【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立公園である沖縄戦跡国立公園があり、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。