

## 那覇広域都市計画区域市町村の将来の土地利用の考え方

- 那覇市
  - 浦添市
  - 宜野湾市
  - 豊見城市
  - 糸満市
  - 南風原町
  - 八重瀬町
  - 西原町
  - 与那原町
  - 北中城村
  - 中城村
- (11 市町村)

※本資料については、各市町村が提出した任意様式の資料を基に作成しており、法令等の手続き等を踏まえたものではなく参考資料としての位置づけである。

令和2年2月

# 目次

---

1. 全体概要 .....	1
2. 市町村の将来の土地利用の考え方 .....	2
1) 那覇市 .....	4
2) 浦添市 .....	6
3) 宜野湾市 .....	8
4) 豊見城市 .....	10
5) 糸満市 .....	12
6) 南風原町 .....	14
7) 八重瀬町 .....	16
8) 西原町 .....	18
9) 与那原町 .....	20
10) 北中城村 .....	22
11) 中城村 .....	24
3. 市町村が考える将来の土地利用を実現する具体的手法について .....	26
4. まとめ .....	34
1) 将来の土地利用の考え方及び保全・開発に関する手法（案） .....	34
2) 市町村から提案された 2030 年の土地利用 .....	36

# 1. 全体概要

- ・ 那覇広域都市計画区域は、那覇市、浦添市、宜野湾市、糸満市、北中城村、中城村、豊見城市、西原町、与那原町、南風原町、八重瀬町の一部（旧東風平町）を含む11市町村で構成されている。
- ・ 都市計画区域の43.5%が市街化区域に指定されており、市街化区域内に人口の約90%が集中し、人口密度は75.5人/haとなっている。用途地域は、住居系が80.6%、商業系が11.0%、工業系が8.4%の順となっている。

表 那覇広域都市計画区域の概要

		那覇広域
都市計画区域	面積 (ha)	21,824.5ha
	人口 (人)	796,145人
	人口密度 (人/ha)	36.5人/ha
市街化区域	面積 (ha、%)	9,496.9ha (43.5%)
	人口 (人)	717,336人
	人口密度 (人/ha)	75.5人/ha
	住居系用途地域 (ha、%)	7,654.5ha (80.6%)
	商業系用途地域 (ha、%)	1,040.0ha (11.0%)
	工業系用途地域 (ha、%)	802.4ha (8.4%)
市街化調整区域	面積 (ha、%)	12,327.6ha (56.5%)
	人口 (人)	78,809人
	人口密度 (人/ha)	6.4人/ha
その他	農振農用地 (ha)	5,011ha

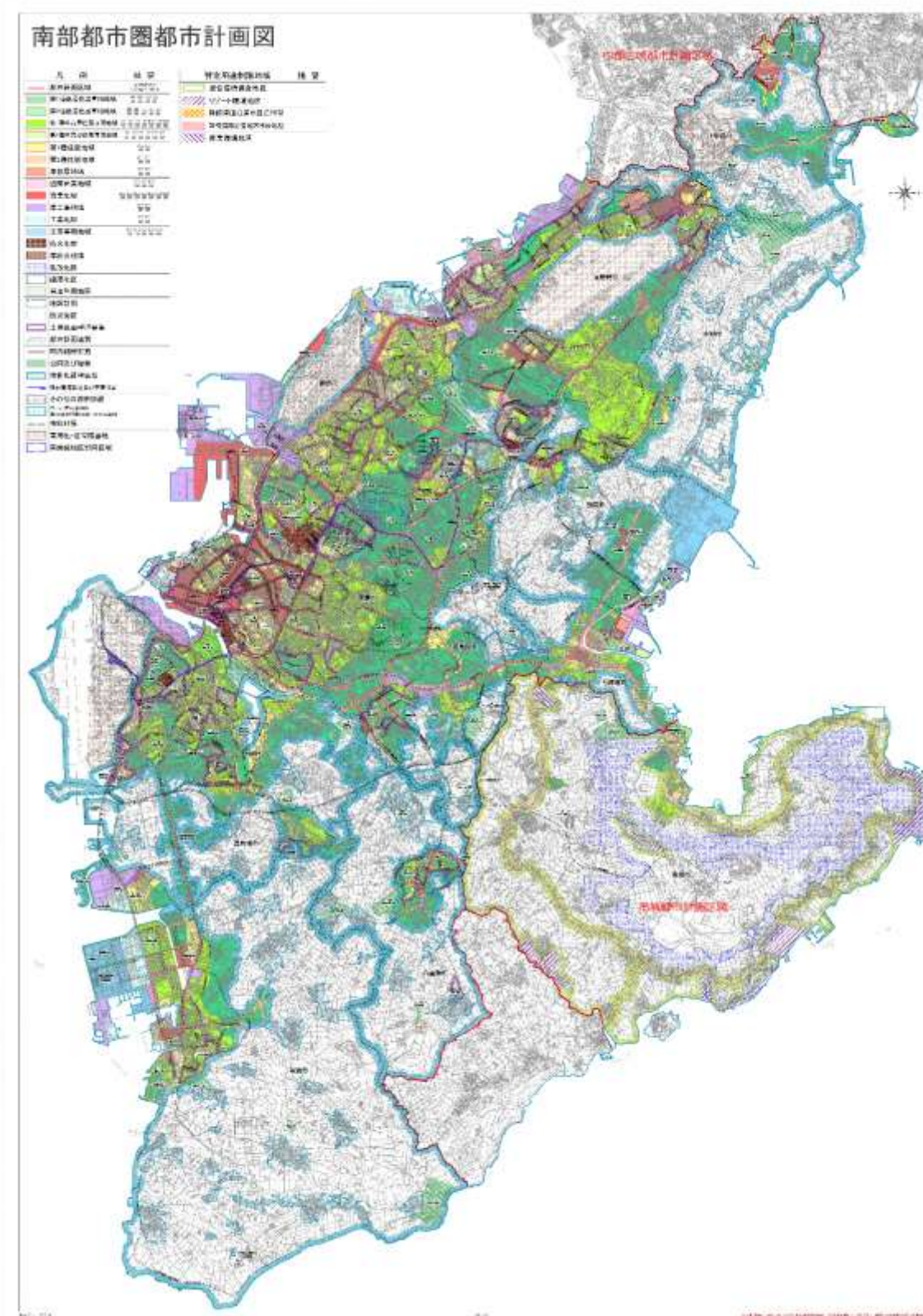


図 那覇広域都市計画図 (H30年現在)



## ■那覇広域都市計画区域の各地域の区分について

### ①那覇市・浦添市・宜野湾市

#### (西海岸地域)

##### 【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域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。

### ②豊見城市・糸満市の一部

#### (那覇市近郊西海岸地域)

##### 【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。

### ③南風原町・八重瀬町・糸満市の一部

#### (那覇市近郊南部地域)

##### 【特徴】

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 号や那覇空港自動車道の開通等により、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。

### ④西原町・与那原町

#### (那覇市近郊東海岸地域)

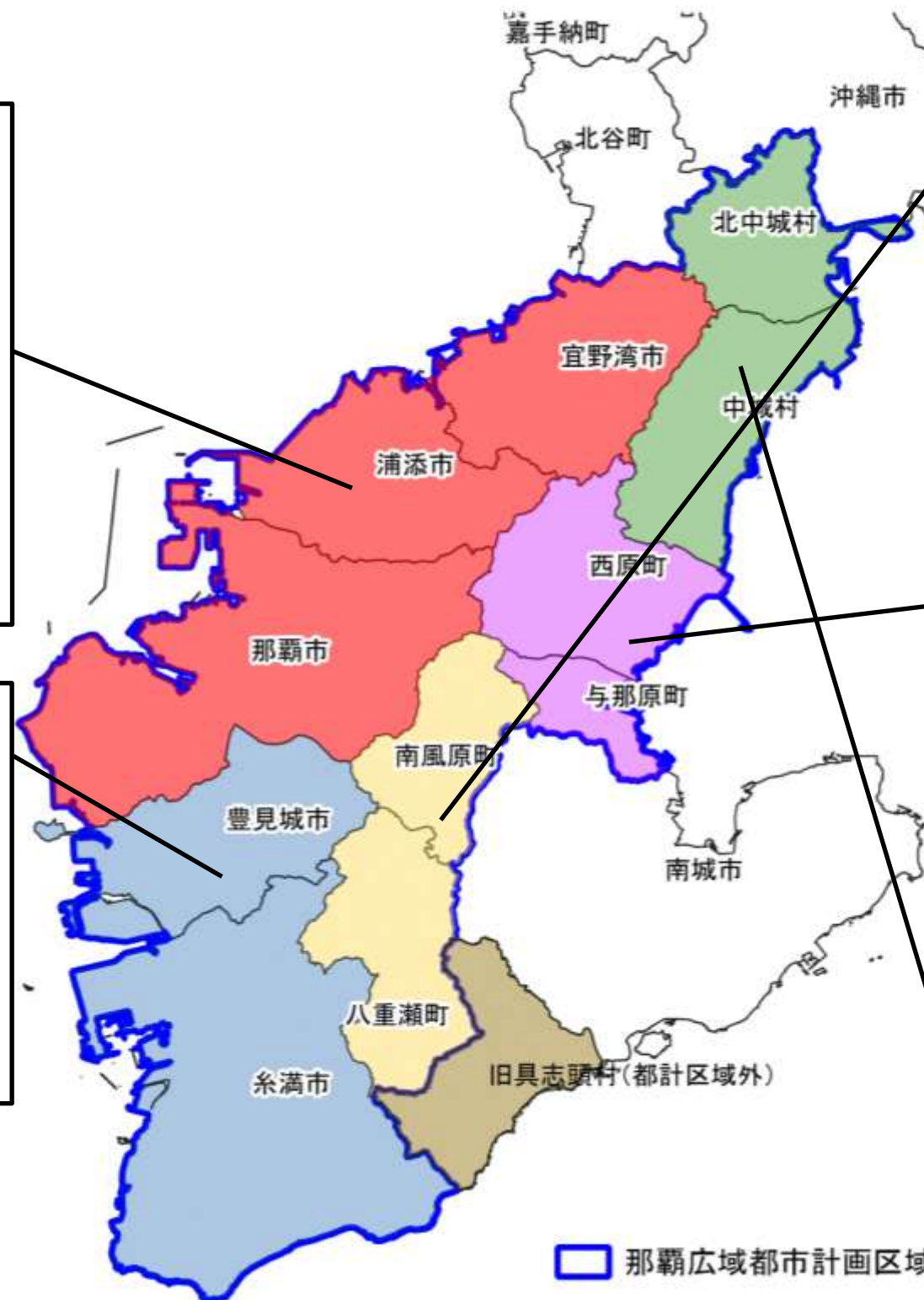
##### 【特徴】

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) の整備による更なるアクセス性向上や、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。

### ⑤北中城村・中城村 (東海岸地域)

##### 【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。

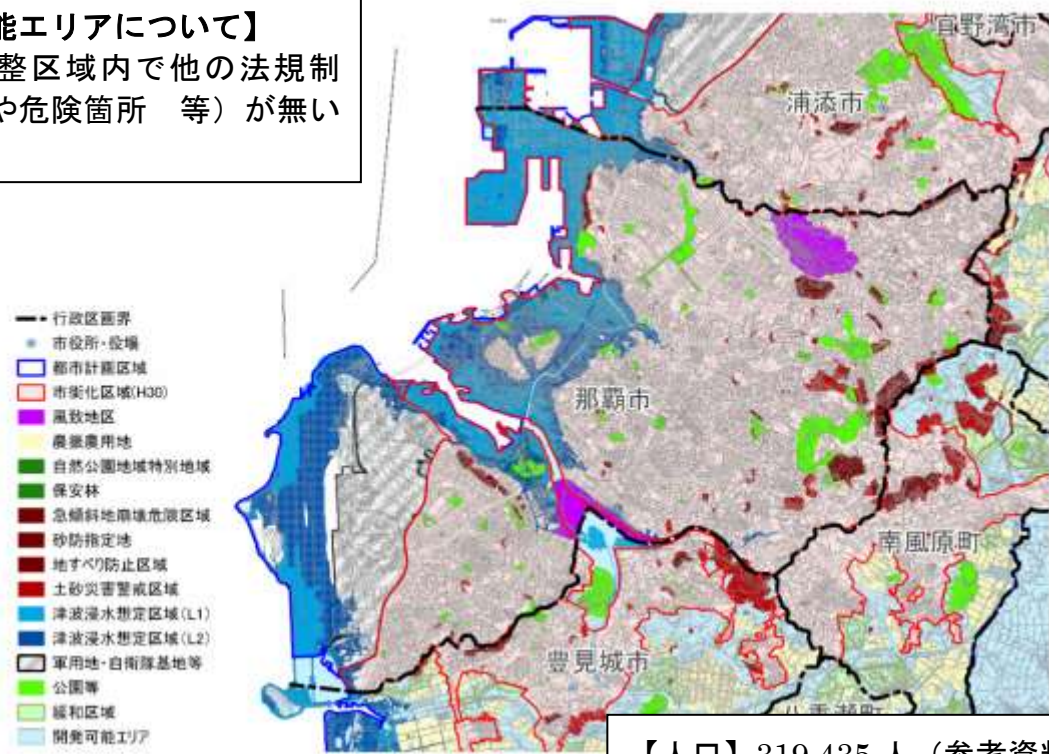
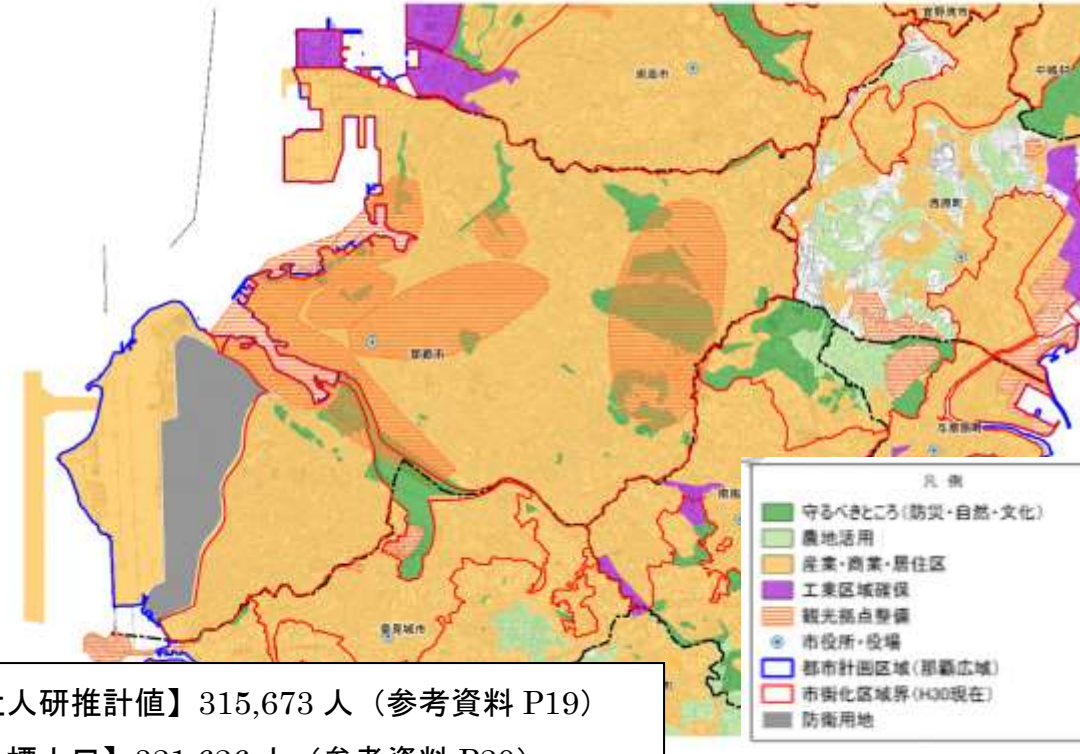


# 1) 那覇市

## ■ 土地利用の考え方（現状～2050年）

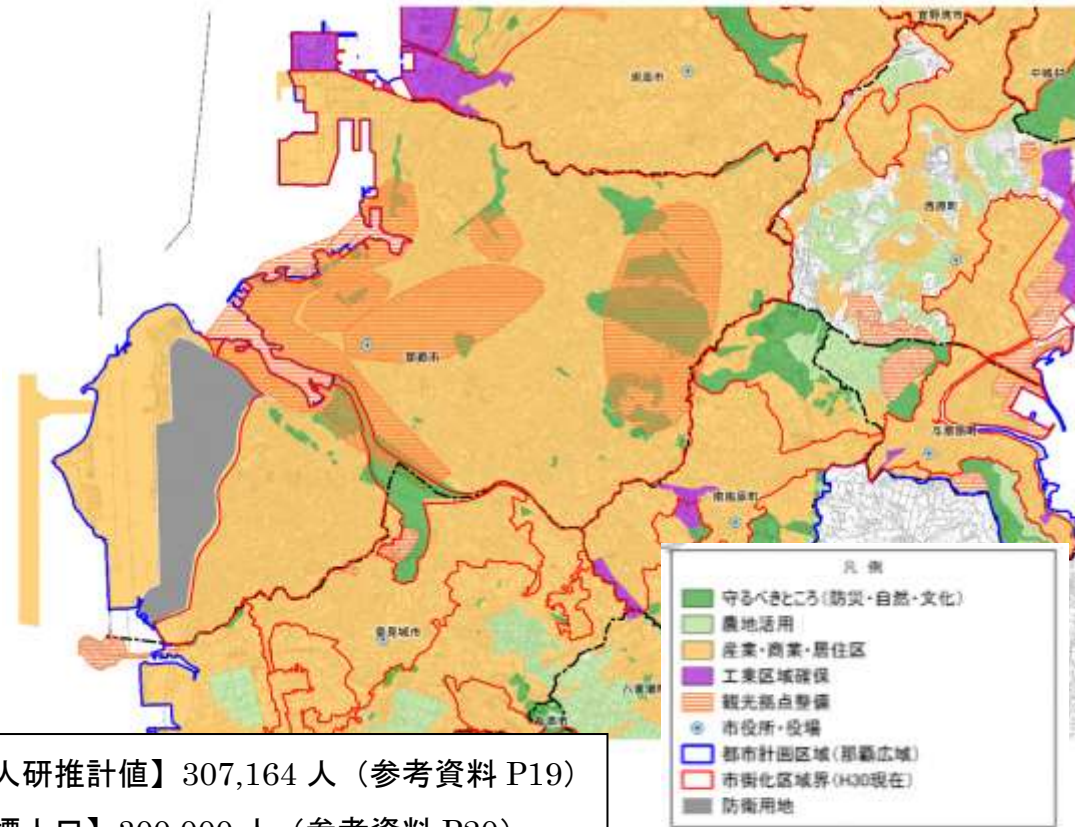
### 【土地利用の基本的な考え方】

- 多くの都市基盤を将来に渡って適切に維持管理し、限られた市域を有効に活用するメリハリのある土地利用を推進
- 昔のまちなみが残る地区の保全、公共交通と一体となった土地活用など地域の特性に応じた、きめ細かい土地利用を推進

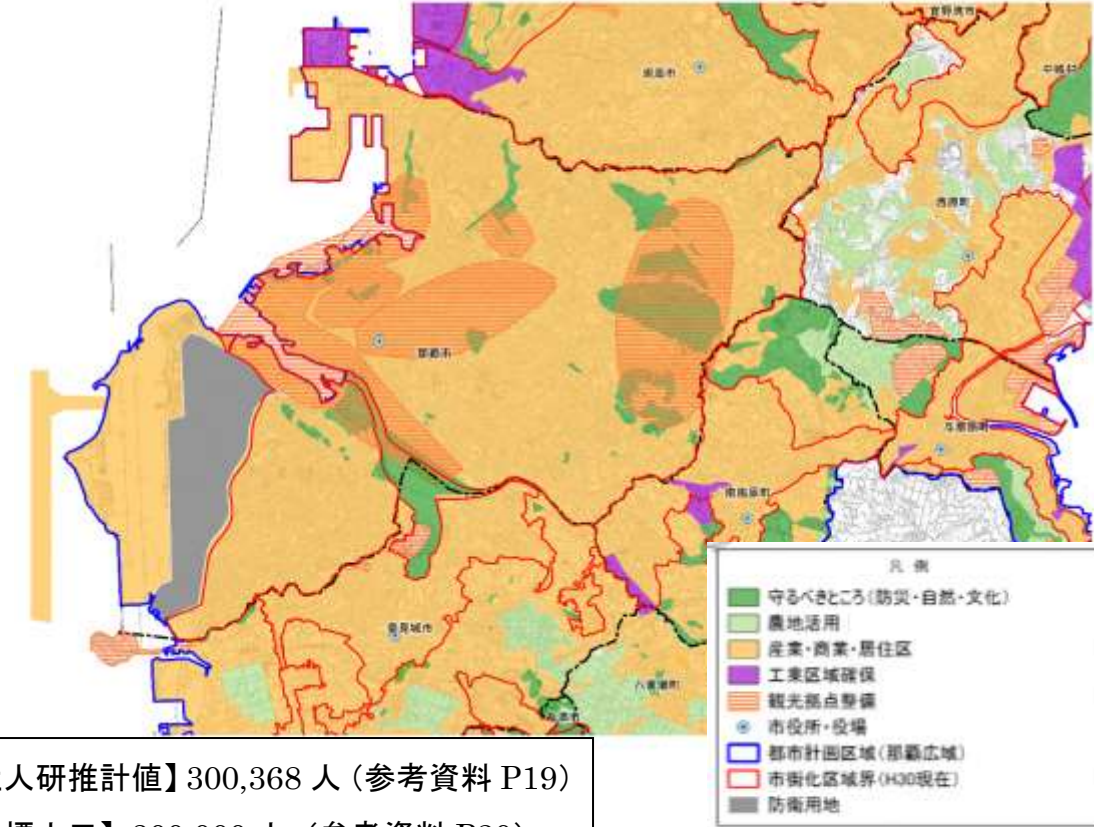
現状（法適用、開発可能エリア）	2030年（10年後）の土地利用の考え方	
<p>【開発可能エリアについて】 市街化調整区域内で他の法規制（農用地や危険箇所等）が無いエリア</p>  <p>【人口】319,435人（参考資料 P19）</p>	 <p>【社人研推計値】315,673人（参考資料 P19） 【目標人口】321,626人（参考資料 P20）</p>	
<p>【開発可能面積（行政区域面積に占める割合）】 行政区域面積：3,999ha 市街化区域：3,248ha(83%) 市街化調整区域：751ha(17%) 開発可能エリア：23.6ha（約0.6%）※自衛隊基地を除く</p> <p>【特徴】 市街化調整区域内に開発可能エリアは少なく、自衛隊等以外は市街化区域内での開発と見られる。（那覇軍港は、市街化区域）</p>	<p>【保全すべき主な区域】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 首里城などの公園を中心とした自然緑地の保全</li> <li>● 首里城周辺・壺屋</li> </ul> <p>【保全手法（案）】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 風致地区</li> <li>● 災害（特別）警戒区域</li> <li>● 保安林</li> <li>● 都市計画公園</li> <li>● 那覇市景観計画区域</li> <li>● 埋蔵文化財包蔵地</li> </ul>	<p>【利活用する主な区域】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 西海岸側を中心に流通業務地区、観光商業地区として活用</li> <li>● 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</li> <li>● 中心市街地周辺を居住地区として活用</li> </ul> <p>【開発手法（案）】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 用途地域の変更</li> <li>● 特別用途地区</li> <li>● 高度利用地区</li> <li>● 防火準防火地域</li> <li>● 臨港地区</li> <li>● 市街地再開発事業</li> <li>● 地区計画等</li> </ul> <p>【開発手法（案）に対する課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 第2クルーズバースなどの供用開始に伴い、交通渋滞が予想されることから、広域的な視点でアクセス道路を整備するなど、渋滞解消を図ることが必要</li> </ul>

2040年（20年後）の土地利用の考え方

2050年（30年後）の土地利用の考え方



【社人研推計値】307,164人（参考資料 P19）  
【目標人口】300,000人（参考資料 P20）



【社人研推計値】300,368人（参考資料 P19）  
【目標人口】300,000人（参考資料 P20）

【保全すべき主な区域】

- 首里城などの公園を中心とした自然緑地の保全
- 首里城周辺・壺屋

【保全手法（案）】

- 風致地区
- 災害（特別）警戒区域
- 保安林
- 都市計画公園
- 那覇市景観計画区域
- 埋蔵文化財包蔵地

【利活用する主な区域】

- 西海岸側を中心に流通業務地区、観光商業地区として活用
- 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
- 中心市街地周辺を居住地区として活用

【開発手法（案）】

- 用途地域の変更
- 特別用途地区
- 高度利用地区
- 防火準防火地域
- 臨港地区
- 市街地再開発事業
- 地区計画等

※2030年に記載されていない事項は赤線

※2030年に記載されていない事項は赤線

【保全すべき主な区域】

- 首里城などの公園を中心とした自然緑地の保全
- 首里城周辺・壺屋

【保全手法（案）】

- 風致地区
- 災害（特別）警戒区域
- 保安林
- 都市計画公園
- 那覇市景観計画区域
- 埋蔵文化財包蔵地

【利活用する主な区域】

- 西海岸側を中心に流通業務地区、観光商業地区として活用
- 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
- 中心市街地周辺を居住地区として活用

【開発手法（案）】

- 用途地域の変更
- 特別用途地区
- 高度利用地区
- 防火準防火地域
- 臨港地区
- 市街地再開発事業
- 地区計画等

※2040年に記載されていない事項は赤線

※2040年に記載されていない事項は赤線

## 2) 浦添市

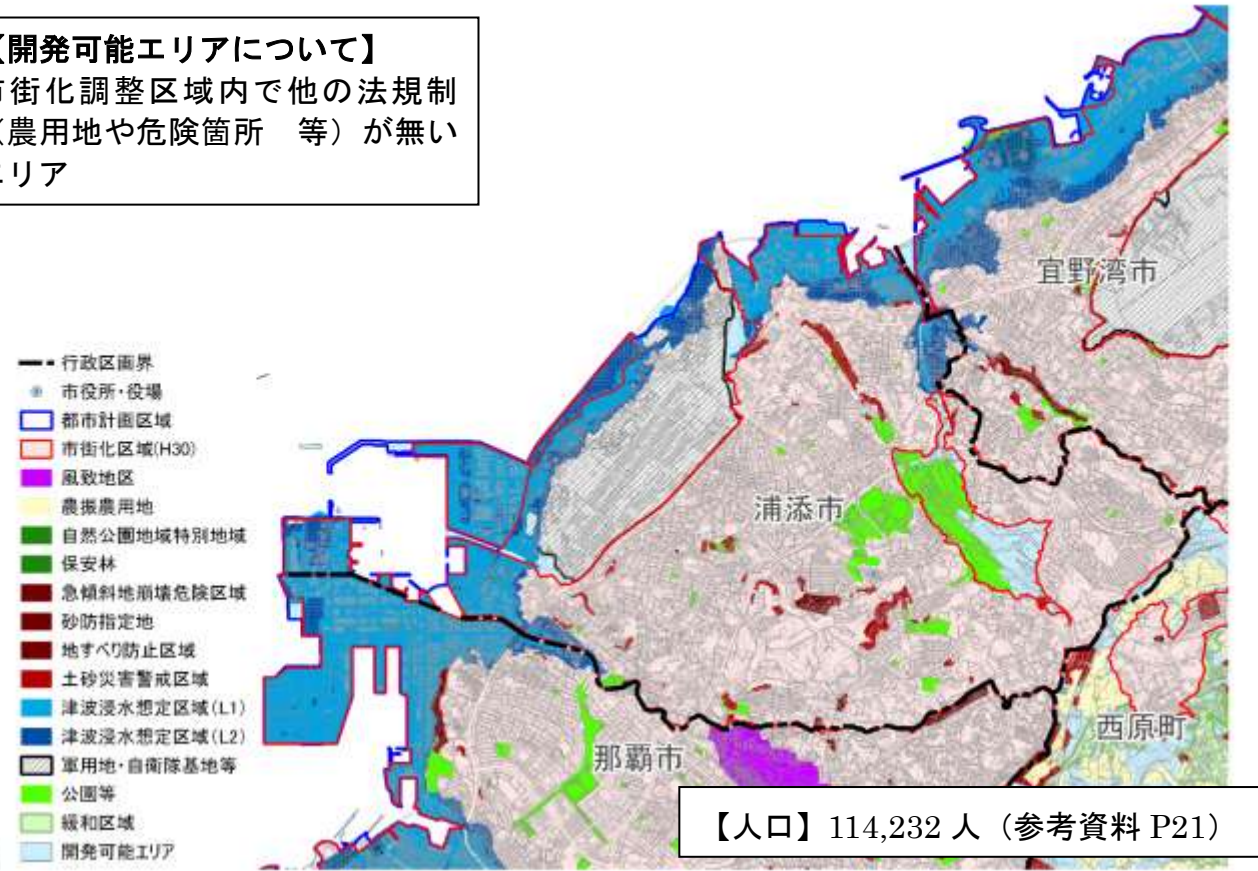
### ■ 土地利用の考え方（現状～2050年）

#### 【土地利用の基本的な考え方】

- 浦添大公園周辺の緑地や牧港補給地区付近のシンカー周辺の緑を保全・育成
- 沖縄都市モノレールの整備と連携し区画整理事業などの各拠点の形成
- 西海岸部の新市街地については牧港補給地区跡地利用や那覇港港湾計画に基づく公有水面埋立事業を実施

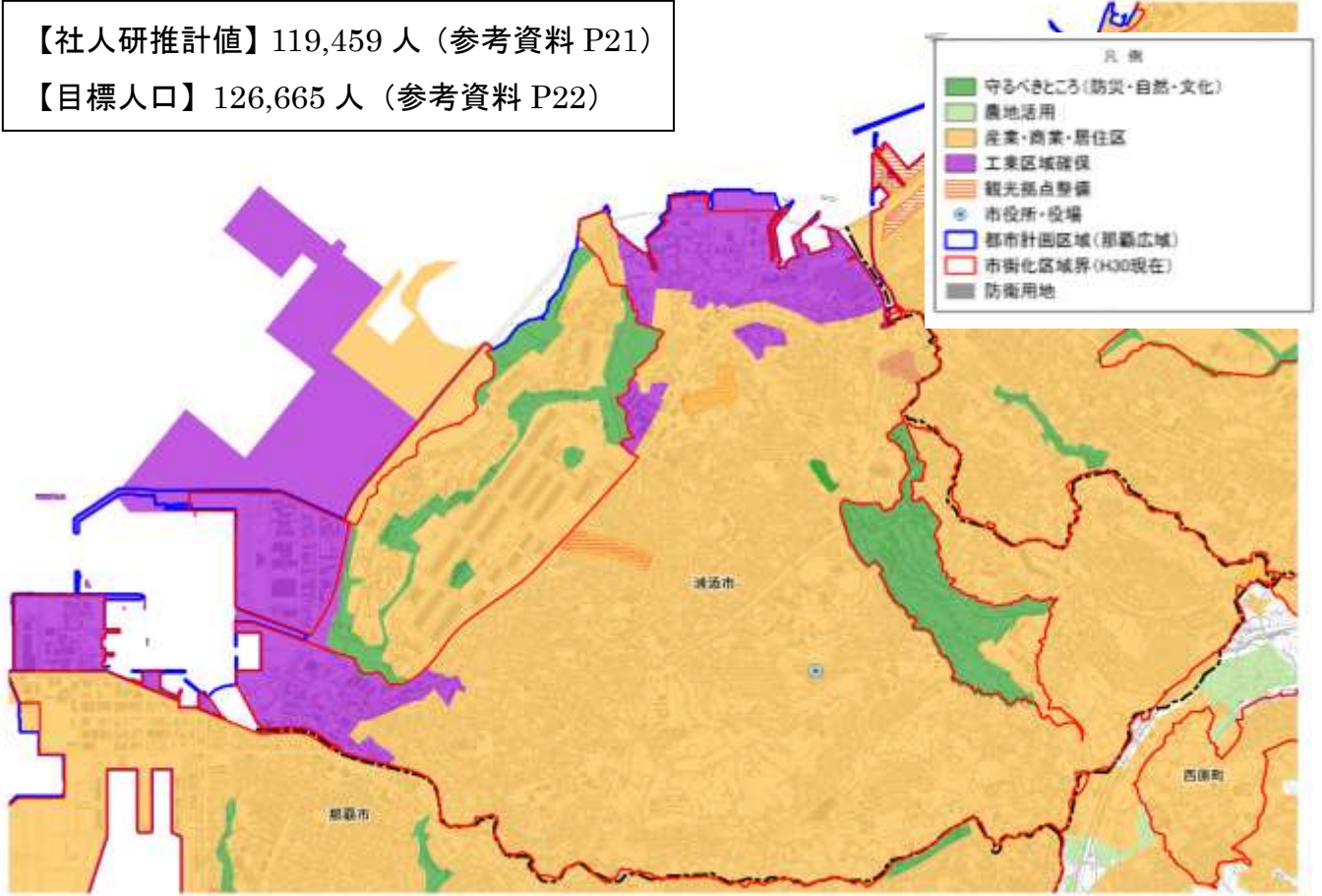
#### 現状（法適用、開発可能エリア）

【開発可能エリアについて】  
市街化調整区域内で他の法規制（農用地や危険箇所等）が無いエリア



#### 2030年（10年後）の土地利用の考え方

【社人研推計値】119,459人（参考資料 P21）  
【目標人口】126,665人（参考資料 P22）



#### 【開発可能面積（行政区域面積に占める割合）】

行政区域面積：1,948ha  
市街化区域：1,516ha (77.8%)  
市街化調整区域：432ha (22.2%)  
開発可能エリア：76.5ha (3.9%) ※駐留軍用地を除く

#### 【特徴】

市街化調整区域内に開発可能エリアは少なく、軍用地（牧港補給地区）以外は市街化区域内での開発と見られる。

#### 【保全すべき主な区域】

- 浦添大公園周辺
- 牧港補給基地近くのシンカー周辺

#### 【保全手法（案）】

- 都市公園法による公園区域等の指定（※当区域について、市街化区域編入を行い、区画整理事業を実施した上で、都市公園法の公園区域として緑地保存することも選択肢の一つとしている）

#### 【保全すべき（案）に対する課題】

- 地域住民等との合意形成。

#### 【利活用する主な区域】

- 牧港補給地区
- 那覇港（浦添ふ頭コースタルリゾート地区）

#### 【開発手法（案）】

- 公有水面埋立事業
- 市街化区域編入

#### 【開発手法（案）に対する課題】

- 基地返還等の時期が未定であることから、事業期間が不透明である

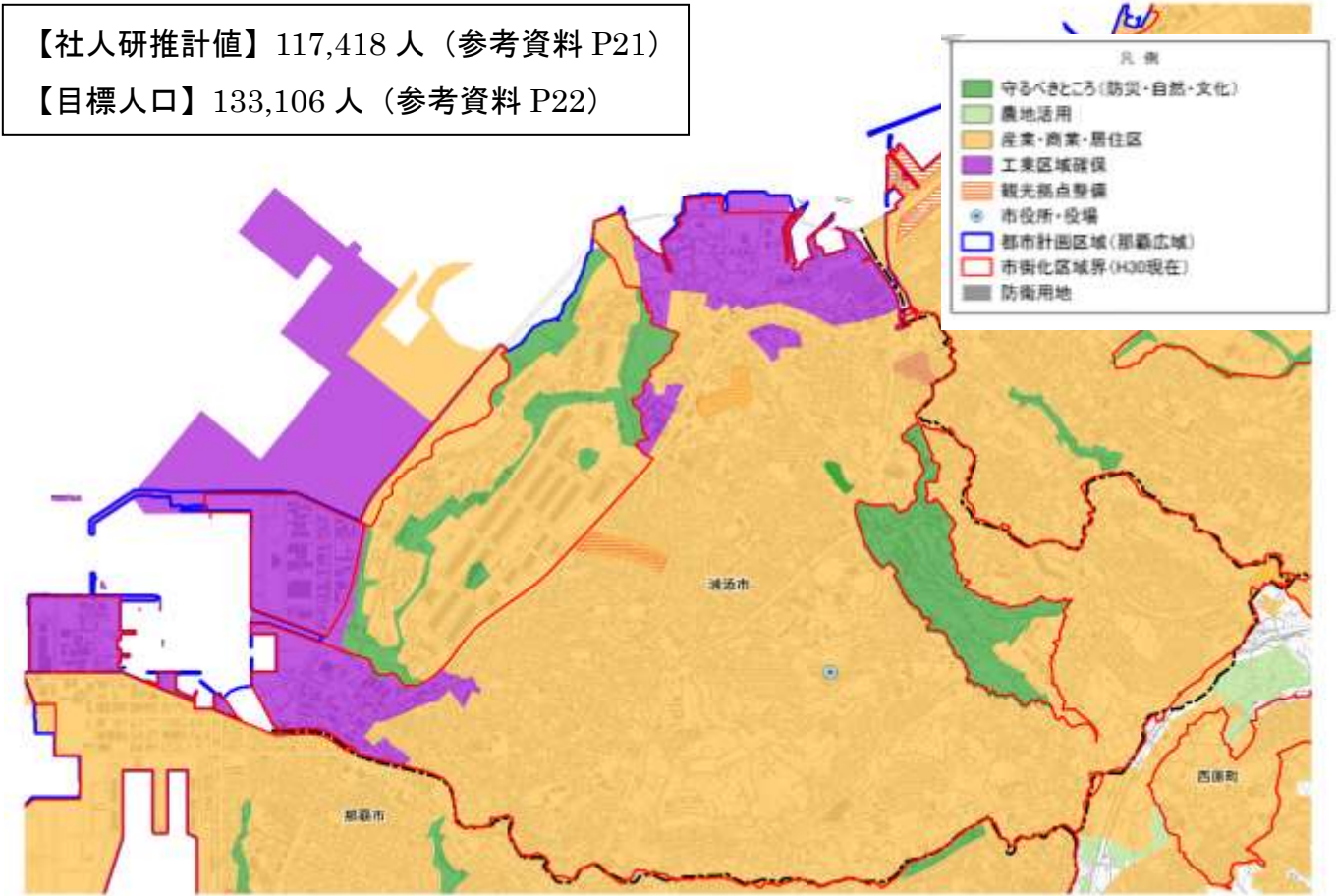
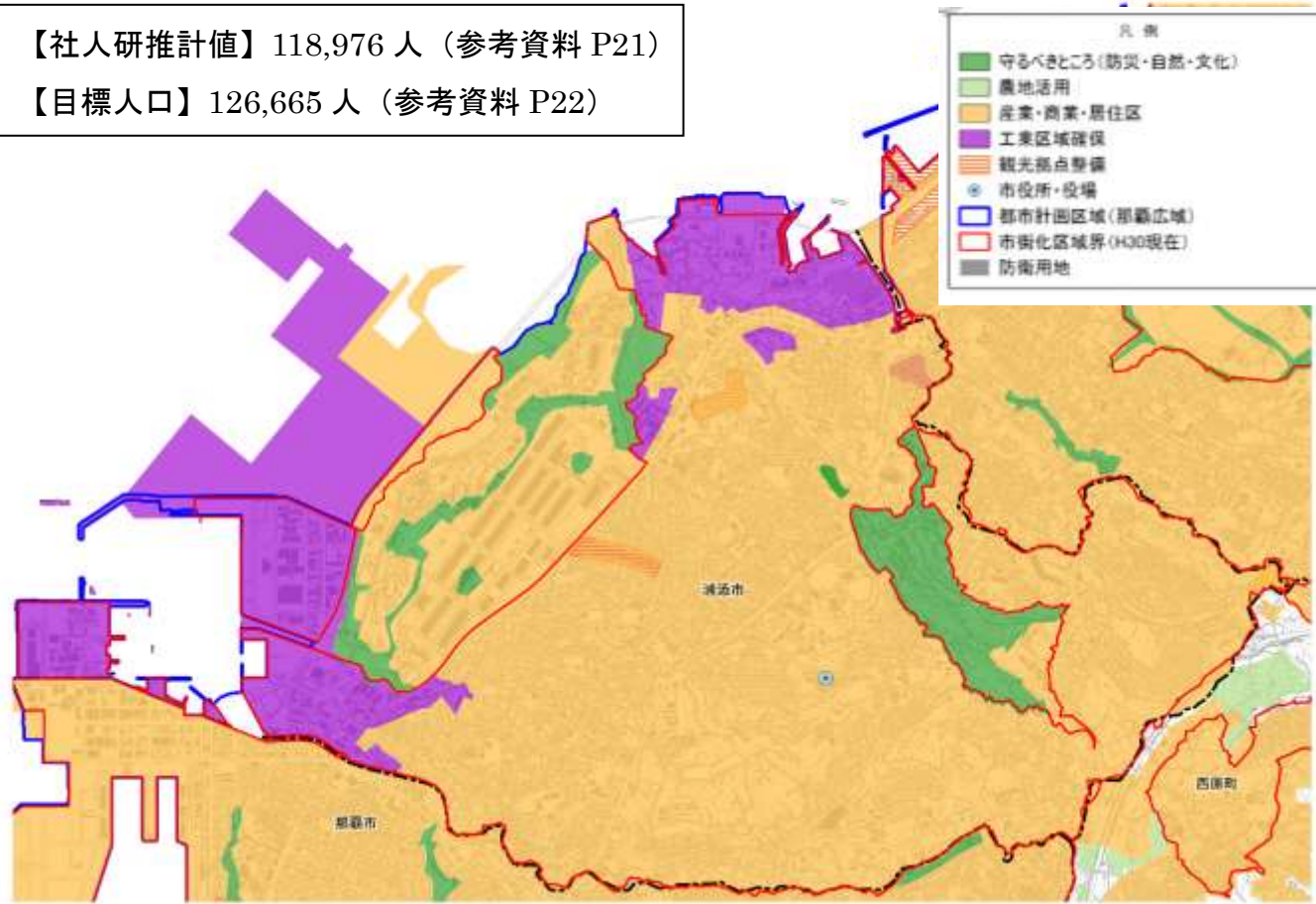


2040年（20年後）の土地利用の考え方

2050年（30年後）の土地利用の考え方

【社人研推計値】118,976人（参考資料 P21）  
 【目標人口】126,665人（参考資料 P22）

【社人研推計値】117,418人（参考資料 P21）  
 【目標人口】133,106人（参考資料 P22）



【保全すべき主な区域】

- 浦添大公園周辺
  - 牧港補給基地近くのシリンカー周辺
- 【保全手法（案）】
- 都市公園法による公園区域等の指定
- 【保全すべき（案）に対する課題】
- 地域住民等との合意形成。

【利活用する主な区域】

- 牧港補給地区
  - 那覇港（浦添ふ頭コースタルリゾート地区）
- 【開発手法（案）】
- 公有水面埋立事業
  - 市街化区域編入
- 【開発手法（案）に対する課題】
- 基地返還等の時期が未定であることから、事業期間が不透明である

※2030年に記載されていない事項は赤線

※2030年に記載されていない事項は赤線

【保全すべき主な区域】

- 浦添大公園周辺
  - 牧港補給基地近くのシリンカー周辺
- 【保全手法（案）】
- 都市公園法による公園区域等の指定
- 【保全すべき（案）に対する課題】
- 地域住民等との合意形成。

【利活用する主な区域】

- 牧港補給地区
  - 那覇港（浦添ふ頭コースタルリゾート地区）
- 【開発手法（案）】
- 公有水面埋立事業
  - 市街化区域編入
- 【開発手法（案）に対する課題】
- 基地返還等の時期が未定であることから、事業期間が不透明である

※2040年に記載されていない事項は赤線

※2040年に記載されていない事項は赤線

### 3) 宜野湾市

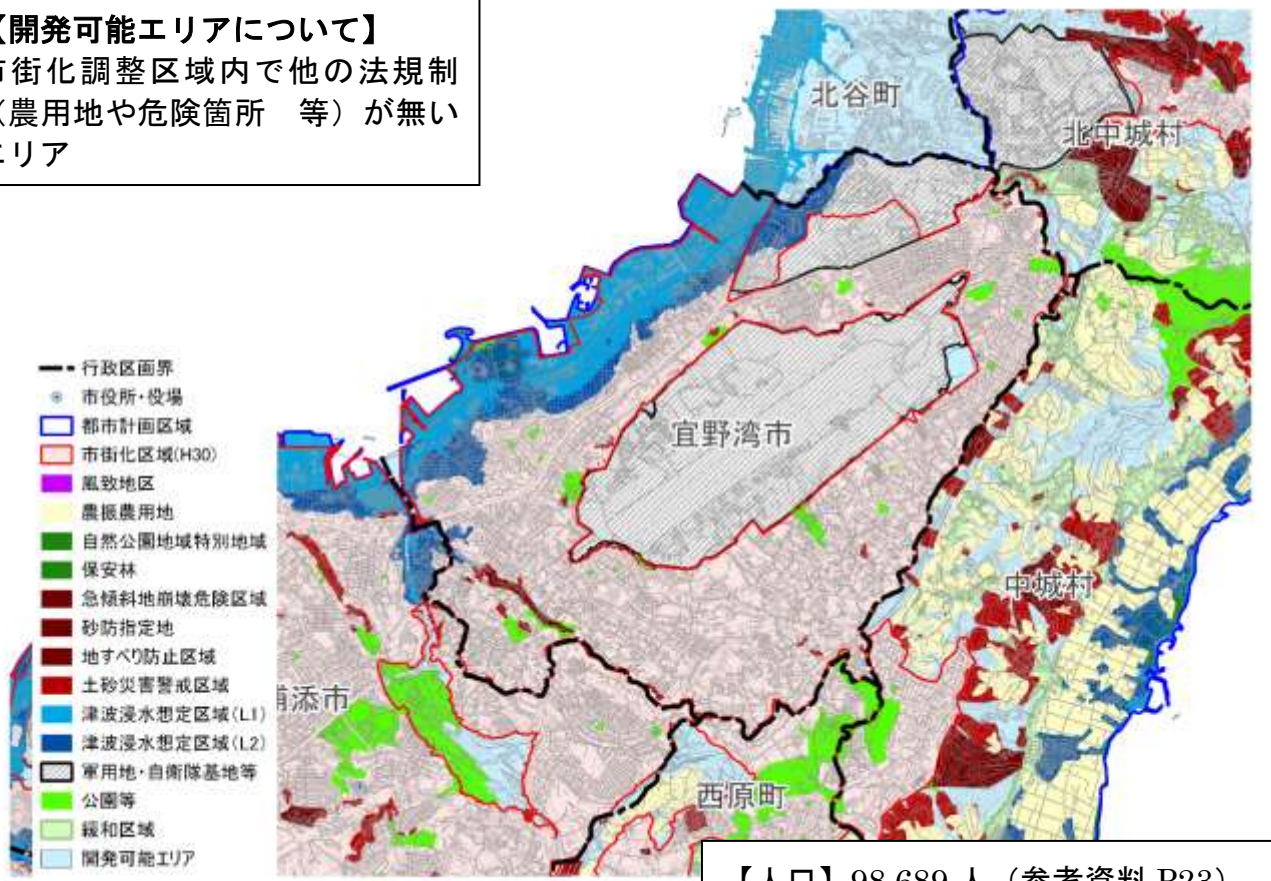
#### ■ 土地利用の考え方（現状～2050年）

##### 【土地利用の基本的な考え方】

- 基地跡地利用を契機とした土地利用の再編、良好な住環境の適切な誘導、地域の豊かな自然や歴史・文化と調和した市街地の形成
- まちづくりのモデルとなる市の振興に資する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

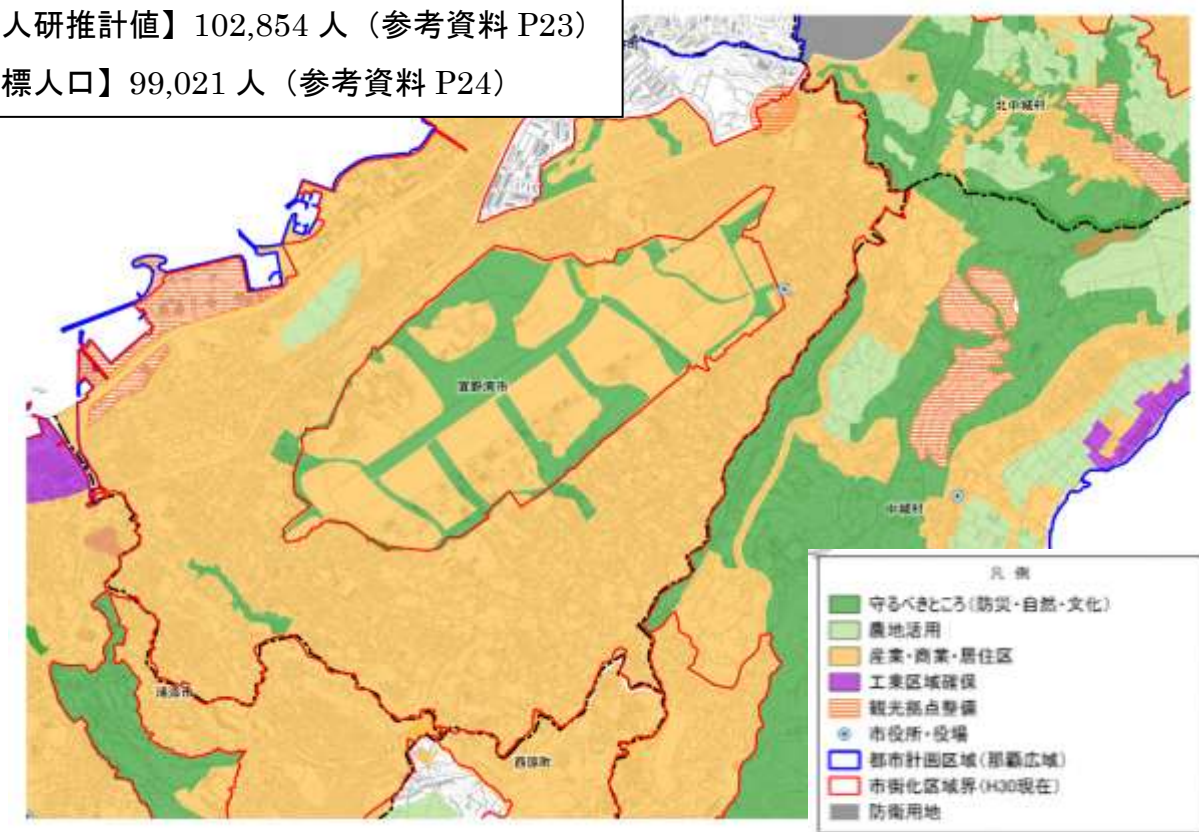
##### 現状（法適用、開発可能エリア）

【開発可能エリアについて】  
市街化調整区域内で他の法規制（農用地や危険箇所等）が無いエリア



##### 2030年（10年後）の土地利用の考え方

【社人研推計値】102,854人（参考資料 P23）  
【目標人口】99,021人（参考資料 P24）



##### 【開発可能面積（行政区域面積に占める割合）】

行政区域面積：1,981ha  
市街化区域：1,397ha (70.5%)  
市街化調整区域：584ha (29.5%)  
開発可能エリア：23.1ha (1.2%) ※駐留軍用地を除く

##### 【特徴】

市街化調整区域内に開発可能エリアは少なく、軍用地（普天間飛行場等）以外は市街化区域内での開発と見られる。

##### 【保全すべき主な区域】

- 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

##### 【保全手法（案）】

- 都市公園や都市緑地、森林地域の指定

##### 【利活用する主な区域】

- 普天間・真栄原地区の市街化区域の商業集積
- 駐留軍用地跡地の産業用地確保及び居住区域確保
- 西海岸地域の流通業務関連集積及び観光拠点の整備
- 普天間宮周辺の観光拠点整備
- 大山田いも栽培地区

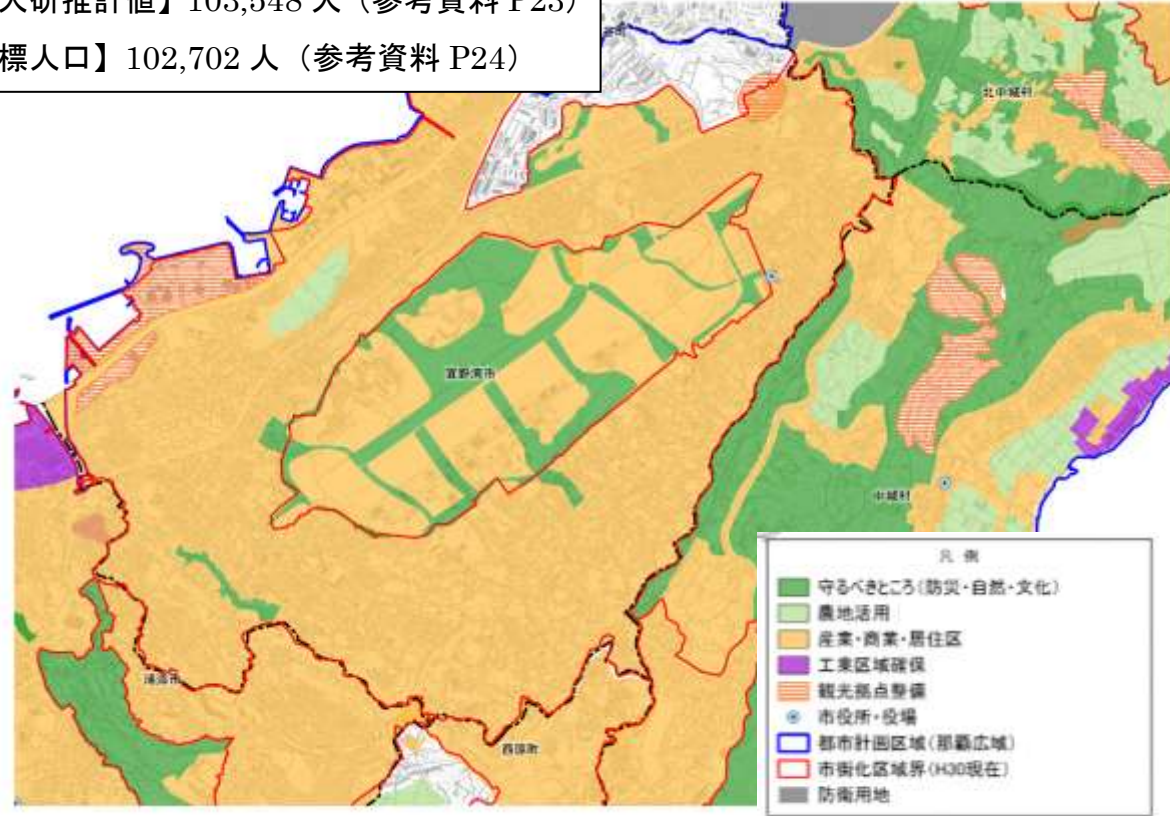
##### 【開発手法（案）】

- 基地跡地の市街化区域編入
- 土地区画整理事業の実施
- 用途変更及び特別用途地区の指定
- 市街地開発事業を行い観光拠点を整備

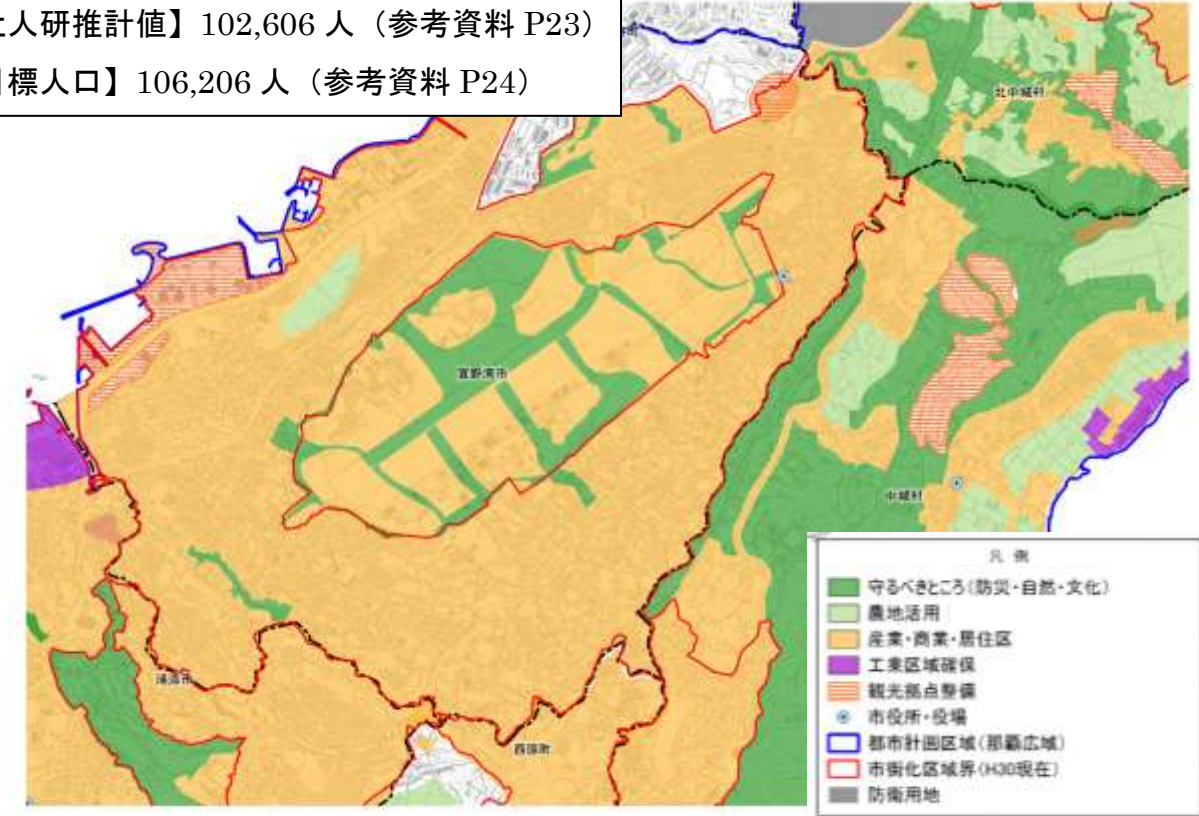
2040年（20年後）の土地利用の考え方

2050年（30年後）の土地利用の考え方

【社人研推計値】103,548人（参考資料 P23）  
 【目標人口】102,702人（参考資料 P24）



【社人研推計値】102,606人（参考資料 P23）  
 【目標人口】106,206人（参考資料 P24）



【保全すべき主な区域】

- 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

【保全手法（案）】

- 都市公園や都市緑地、森林地域の指定

【利活用する主な区域】

- 普天間・真栄原地区の市街化区域の商業集積
- 駐留軍用地跡地の産業用地確保及び居住区域確保
- 西海岸地域の流通業務関連集積及び観光拠点の整備
- 普天間宮周辺の観光拠点整備
- 大山田いも栽培地区

【開発手法（案）】

- 基地跡地の市街化区域編入
- 土地区画整理事業の実施
- 用途変更及び特別用途地区の指定
- 市街地開発事業を行い観光拠点を整備

※2030年に記載されていない事項は赤線

※2030年に記載されていない事項は赤線

【保全すべき主な区域】

- 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

【保全手法（案）】

- 都市公園や都市緑地、森林地域の指定

【利活用する主な区域】

- 普天間・真栄原地区の市街化区域の商業集積
- 駐留軍用地跡地の産業用地確保及び居住区域確保
- 西海岸地域の流通業務関連集積及び観光拠点の整備
- 普天間宮周辺の観光拠点整備
- 大山田いも栽培地区

【開発手法（案）】

- 基地跡地の市街化区域編入
- 土地区画整理事業の実施
- 用途変更及び特別用途地区の指定
- 市街地開発事業を行い観光拠点を整備

※2040年に記載されていない事項は赤線

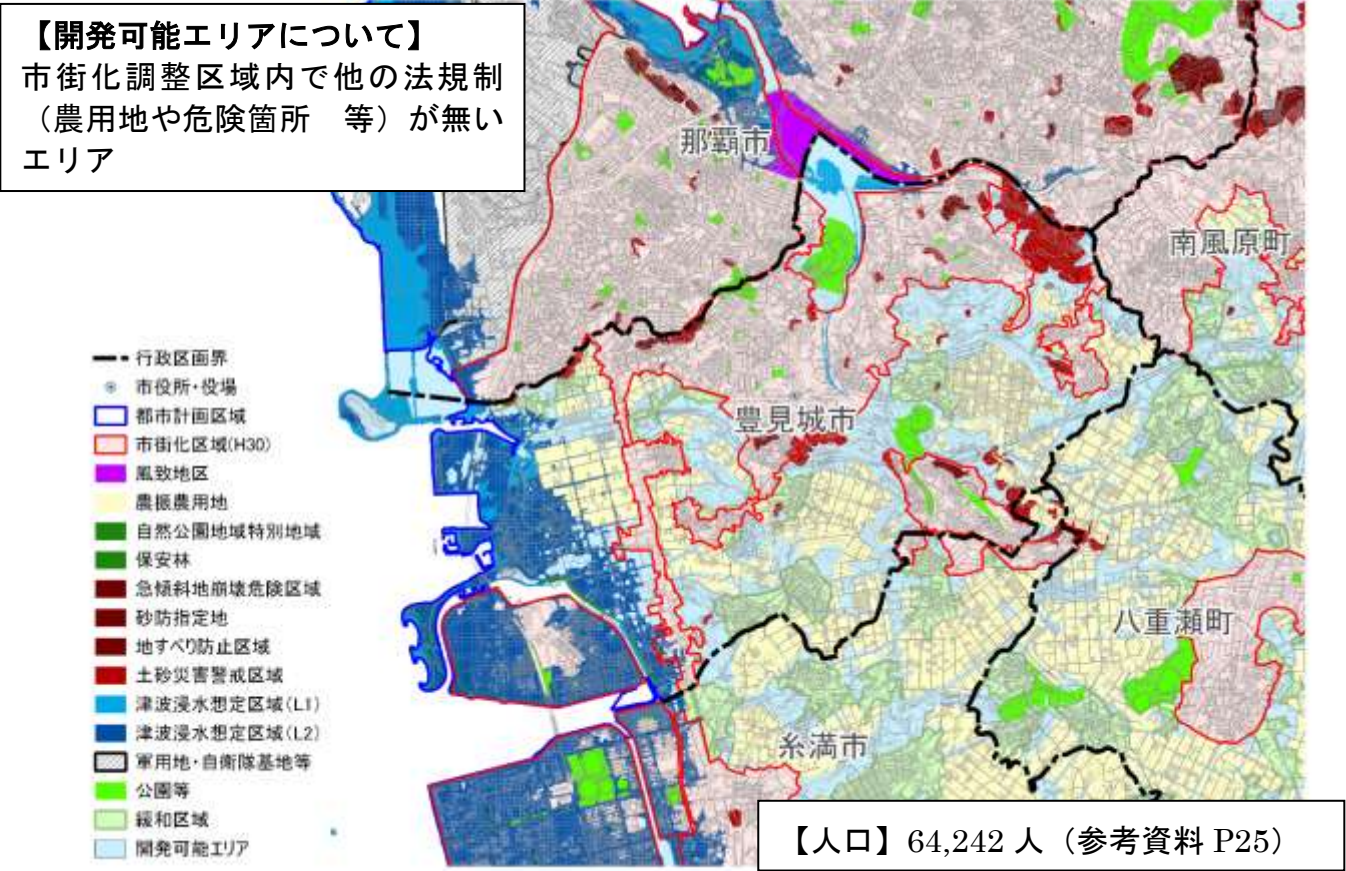
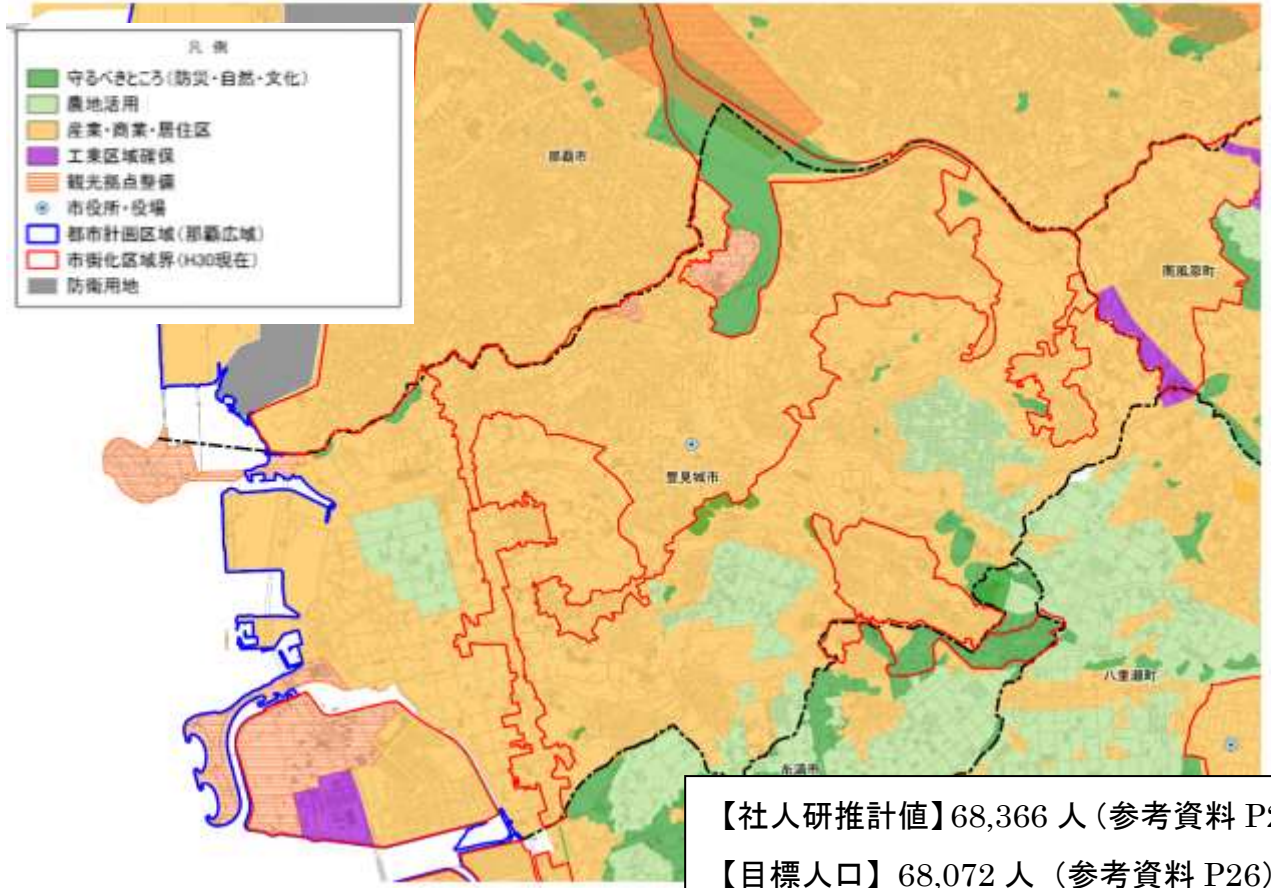
※2040年に記載されていない事項は赤線

## 4) 豊見城市

### 【土地利用の基本的な考え方】

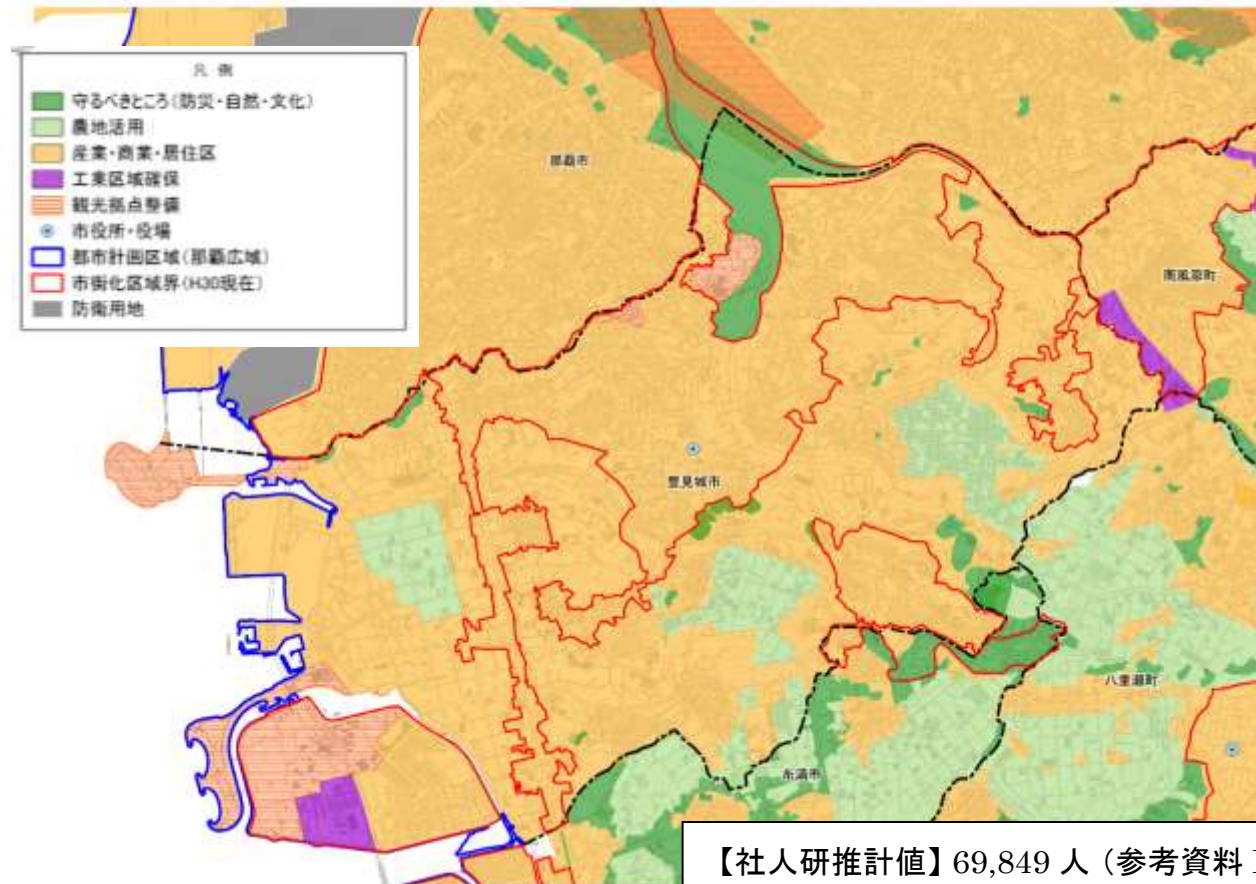
- 優良農地等の保全に取り組みながら、観光需要や物流企業等の進出に必要な開発を推進

### ■ 土地利用の考え方（現状～2050年）

現状（法適用、開発可能エリア）	2030年（10年後）の土地利用の考え方	
<p><b>【開発可能エリアについて】</b> 市街化調整区域内で他の法規制（農用地や危険箇所等）が無いエリア</p>  <p>【人口】64,242人（参考資料 P25）</p>	 <p>【社人研推計値】68,366人（参考資料 P25） 【目標人口】68,072人（参考資料 P26）</p>	
<p><b>【開発可能面積（行政区域面積に占める割合）】</b> 行政区域面積：1,919ha 市街化区域：743ha (38.7%) 市街化調整区域：1,176ha (61.3%) <b>開発可能エリア：500.1ha（約25.7%）</b></p> <p><b>【特徴】</b> 市街化調整区域の面積は1,176haで、その内の農用地等の他の規制は630.6haで約53.7%を占め、残りの緩和区域と開発可能エリアで500.1ha（約42.6%）であり、那覇市に隣接し開発可能エリアも広く、今後も開発圧力の高い区域と見られる。</p>	<p><b>【保全すべき主な区域】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 漫湖鳥獣保護区</li> <li>● 土砂災害警戒区域</li> </ul> <p><b>【保全手法（案）】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 引き続き上記の区域を指定</li> </ul>	<p><b>【利活用する主な区域】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 幹線道路沿線利活用地（産業・商業）</li> <li>● 産業誘導区域（産業）</li> <li>● 法第34条11号緩和区域（住居）</li> </ul> <p><b>【開発手法（案）】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 市街化編入</li> <li>● 区画整理事業</li> <li>● 地区計画の指定</li> <li>● 用途地域の変更</li> </ul> <p><b>【開発手法（案）に対する課題】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 市街化区域編入に向けた市街化調整区域内のインフラ整備が遅れている。</li> </ul>

2040年（20年後）の土地利用の考え方

2050年（30年後）の土地利用の考え方



【社人研推計値】69,660人（参考資料 P25）  
 【目標人口】70,590人（参考資料 P26）

【社人研推計値】69,849人（参考資料 P25）  
 【目標人口】69,987人（参考資料 P26）

<未定>

- 【保全すべき主な区域】
- 漫湖鳥獣保護区
  - 土砂災害警戒区域
  - 優良農地
- 【保全手法（案）】
- 引き続き上記の区域を指定

- 【利活用する主な区域】
- 幹線道路沿線利活用地（産業・商業）
  - 産業誘導区域（産業）
  - 法第34条11号緩和区域（住居）
  - 幹線道路背後地（住居）
- 【開発手法（案）】
- 市街化編入
  - 区画整理事業
  - 地区計画の指定
  - 用途地域の変更
- 【開発手法（案）に対する課題】
- 市街化区域編入に向けた市街化調整区域内のインフラ整備が遅れている。

<未定>

<未定>

※2030年に記載されていない事項は赤線

※2030年に記載されていない事項は赤線

## 5) 糸満市

### ■ 土地利用の考え方（現状～2050年）

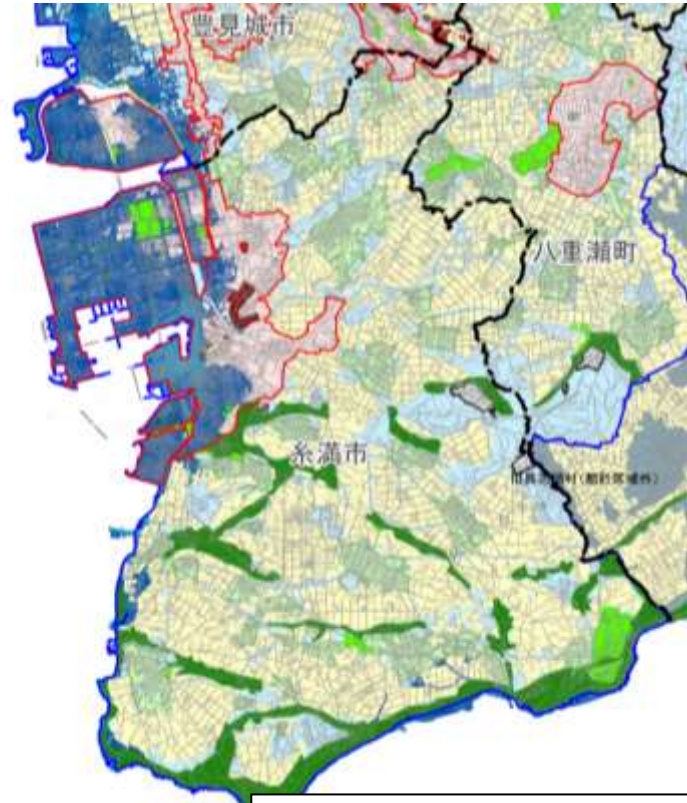
#### 【土地利用の基本的な考え方】

- 字糸満の密集市街地から西崎町、潮崎町の埋立地への誘導を行い、快適な住環境の整備を図ると共に、市街地縁辺部の農村的な環境を保全
- 北地区漁港を中心に背後に水産関連の工業・商業機能の整備

#### 現状（法適用、開発可能エリア）

【開発可能エリアについて】  
市街化調整区域内で他の法規制（農用地や危険箇所等）が無いエリア

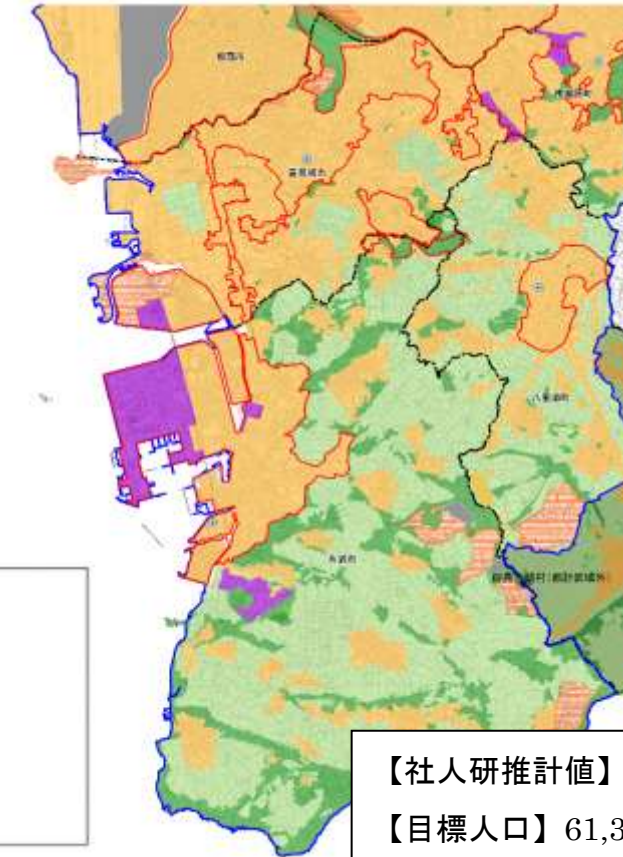
- 行政区画界
- 市役所・役場
- 都市計画区域
- 市街化区域(H30)
- 風致地区
- 農産農用地
- 自然公園地域特別地域
- 保安林
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 砂防指定地
- 地すべり防止区域
- 土砂災害警戒区域
- 津波浸水想定区域(L1)
- 津波浸水想定区域(L2)
- 軍用地・自衛隊基地等
- 公園等
- 緩和区域
- 開発可能エリア



【人口】61,468人（参考資料 P27）

#### 2030年（10年後）の土地利用の考え方

- 守るべきところ(防災・自然・文化)
- 農地活用
- 産業・商業・居住区
- 工業区域確保
- 観光拠点整備
- 市役所・役場
- 都市計画区域(郡属広域)
- 市街化区域界(H30現在)
- 防衛用地



【社人研推計値】59,092人（参考資料 P27）

【目標人口】61,339人（参考資料 P28）

#### 【開発可能面積（行政区域面積に占める割合）】

行政区域面積：4,663ha

市街化区域：811ha(17.4%)

市街化調整区域：3,852ha(82.6%)

開発可能エリア：1,275.5ha（約27.3%）

#### 【特徴】

市街化調整区域の面積は3,853haで、その内の農用地等の他の規制は2,576.2haで約55.5%を占め、残りの緩和区域と開発可能エリアで1,275.5ha（約27.3%）であり、保全すべき自然環境と開発可能面積が多く残る区域と見られる。

#### 【保全すべき主な区域】

- 市街地の外郭となる丘陵地、斜面緑地
- 真栄里海岸、名城海岸
- 具志川城跡の歴史資源等

#### 【保全手法（案）】

- 谷地、丘陵地の保全
- 水質の浄化、赤土流出防止対策
- 防災公園機能整備
- 地下水脈の管理、整備
- 城跡等の歴史資源の保全、活用
- 農業集落排水導入による水質改善

#### 【利活用する主な区域】

- 集落環境の整備
- 中心市街地の再生
- 国道331号の利用した工業と商業を結ぶ土地利用の展開
- 真栄里地区の企業誘致

#### 【開発手法（案）】

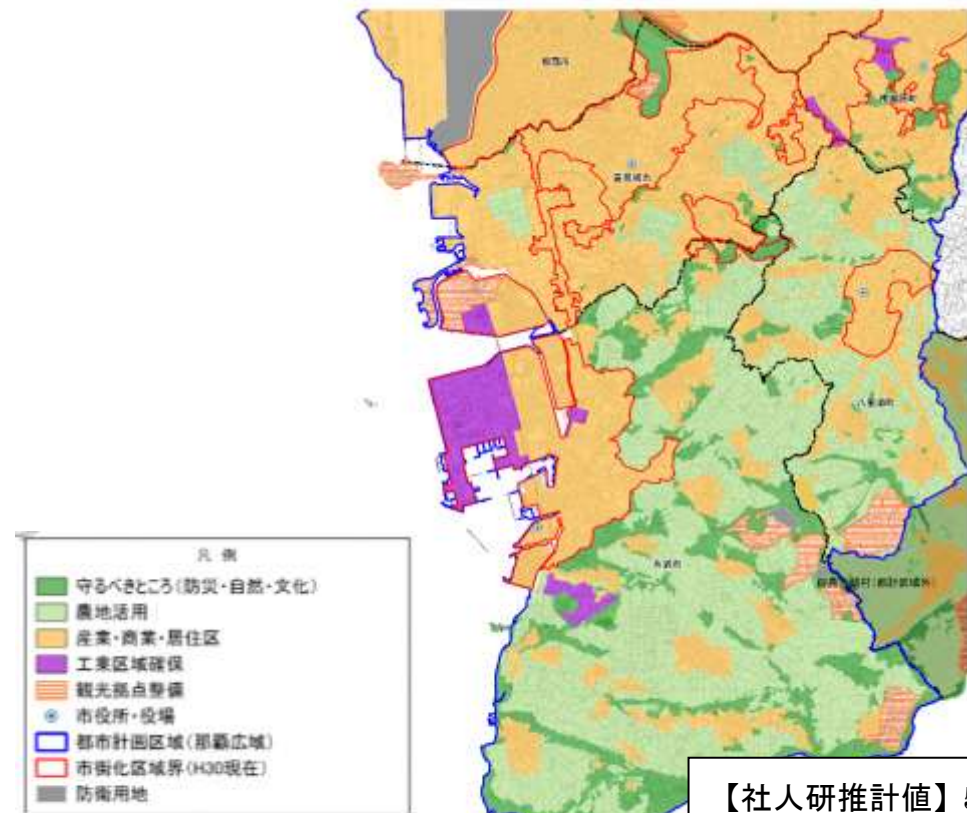
- 既存集落との調和のとれた宅地誘導
- 空き家、空き店舗等の既存ストックの活用による新たな商業機能の強化
- 市街地再開発事業等の市街地整備
- 公共交通結節点の位置づけ

#### 【開発手法（案）に対する課題】

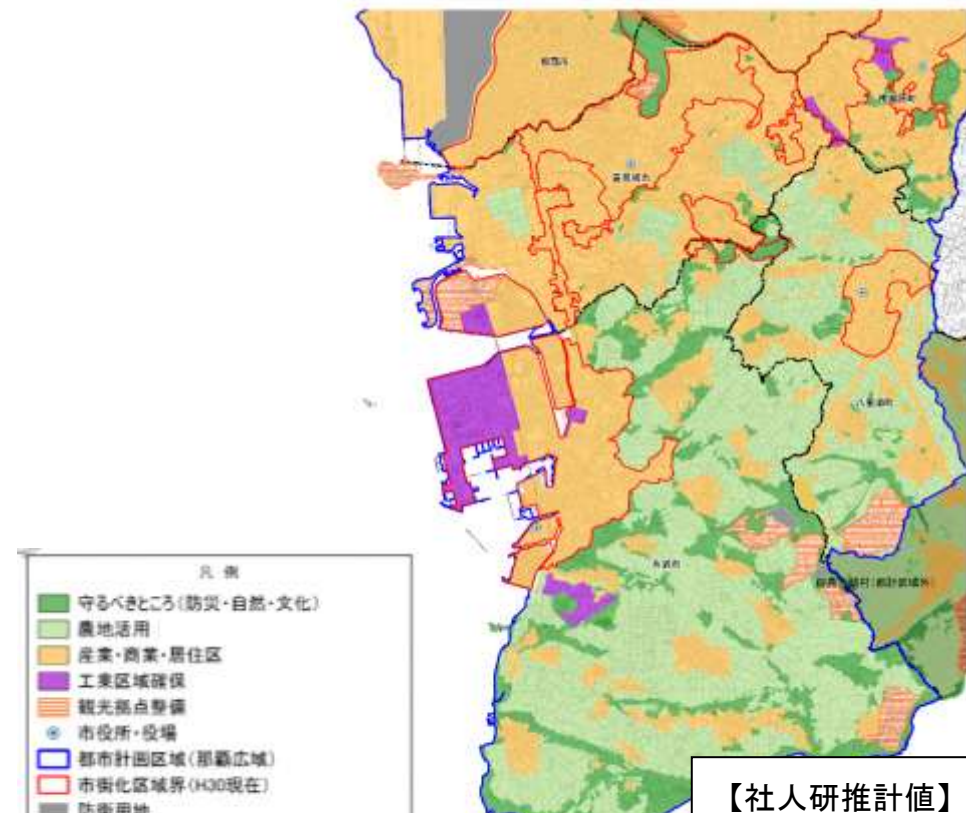
- 中心市街地の再生について、具体的な手法が定まっていない
- 幹線道路に接していない法第34条12号緩和区域については、拠点集落としての生活利便等の施設整備が課題

2040年（20年後）の土地利用の考え方

2050年（30年後）の土地利用の考え方



【社人研推計値】58,207人（参考資料 P27）  
【目標人口】62,940人（参考資料 P28）



【社人研推計値】57,254人（参考資料 P27）  
【目標人口】63,344人（参考資料 P28）

【保全すべき主な区域】

- 市街地の外郭となる丘陵地、斜面緑地
- 真栄里海岸、名城海岸
- 具志川城跡の歴史資源 等

【保全手法（案）】

- 谷地、丘陵地の保全
- 水質の浄化、赤土流出防止対策
- 防災公園機能整備
- 地下水脈の管理、整備
- 城跡等の歴史資源の保全、活用
- 農業集落排水導入による水質改善

※2030年に記載されていない事項は赤線

【利活用する主な区域】

- 集落環境の整備
- 中心市街地の再生
- 国道331号の利用した工業と商業を結ぶ土地利用の展開
- 真栄里地区の企業誘致

【開発手法（案）】

- 既存集落との調和のとれた宅地誘導
- 空き家、空き店舗等の既存ストックの活用による新たな商業機能の強化
- 市街地再開発事業等の市街地整備
- 公共交通結節点の位置づけ

【開発手法（案）に対する課題】

- 中心市街地の再生について、具体的な手法が定まっていない
- 幹線道路に接していない法第34条12号緩和区域については、拠点集落としての生活利便等の施設整備が課題

※2030年に記載されていない事項は赤線

【保全すべき主な区域】

- 市街地の外郭となる丘陵地、斜面緑地
- 真栄里海岸、名城海岸
- 具志川城跡の歴史資源 等

【保全手法（案）】

- 谷地、丘陵地の保全
- 水質の浄化、赤土流出防止対策
- 防災公園機能整備
- 地下水脈の管理、整備
- 城跡等の歴史資源の保全、活用
- 農業集落排水導入による水質改善

※2040年に記載されていない事項は赤線

【利活用する主な区域】

- 集落環境の整備
- 中心市街地の再生
- 国道331号の利用した工業と商業を結ぶ土地利用の展開
- 真栄里地区の企業誘致

【開発手法（案）】

- 既存集落との調和のとれた宅地誘導
- 空き家、空き店舗等の既存ストックの活用による新たな商業機能の強化
- 市街地再開発事業等の市街地整備
- 公共交通結節点の位置づけ

【開発手法（案）に対する課題】

- 中心市街地の再生について、具体的な手法が定まっていない
- 幹線道路に接していない法第34条12号緩和区域については、拠点集落としての生活利便等の施設整備が課題

※2040年に記載されていない事項は赤線

## 6) 南風原町

### ■ 土地利用の考え方（現状～2050年）

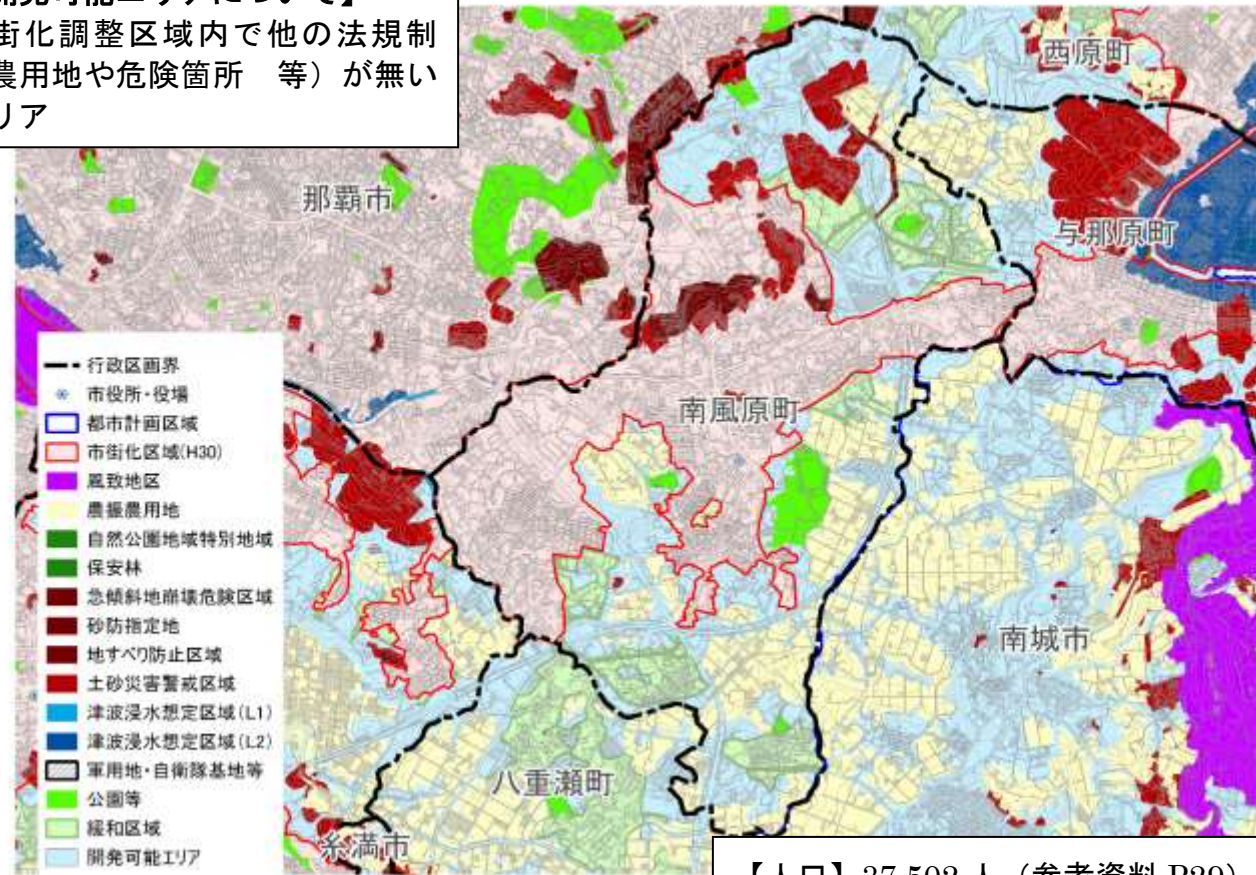
#### 【土地利用の基本的な考え方】

- 幹線道路やインターチェンジ周辺において新たな産業・商業用地の確保

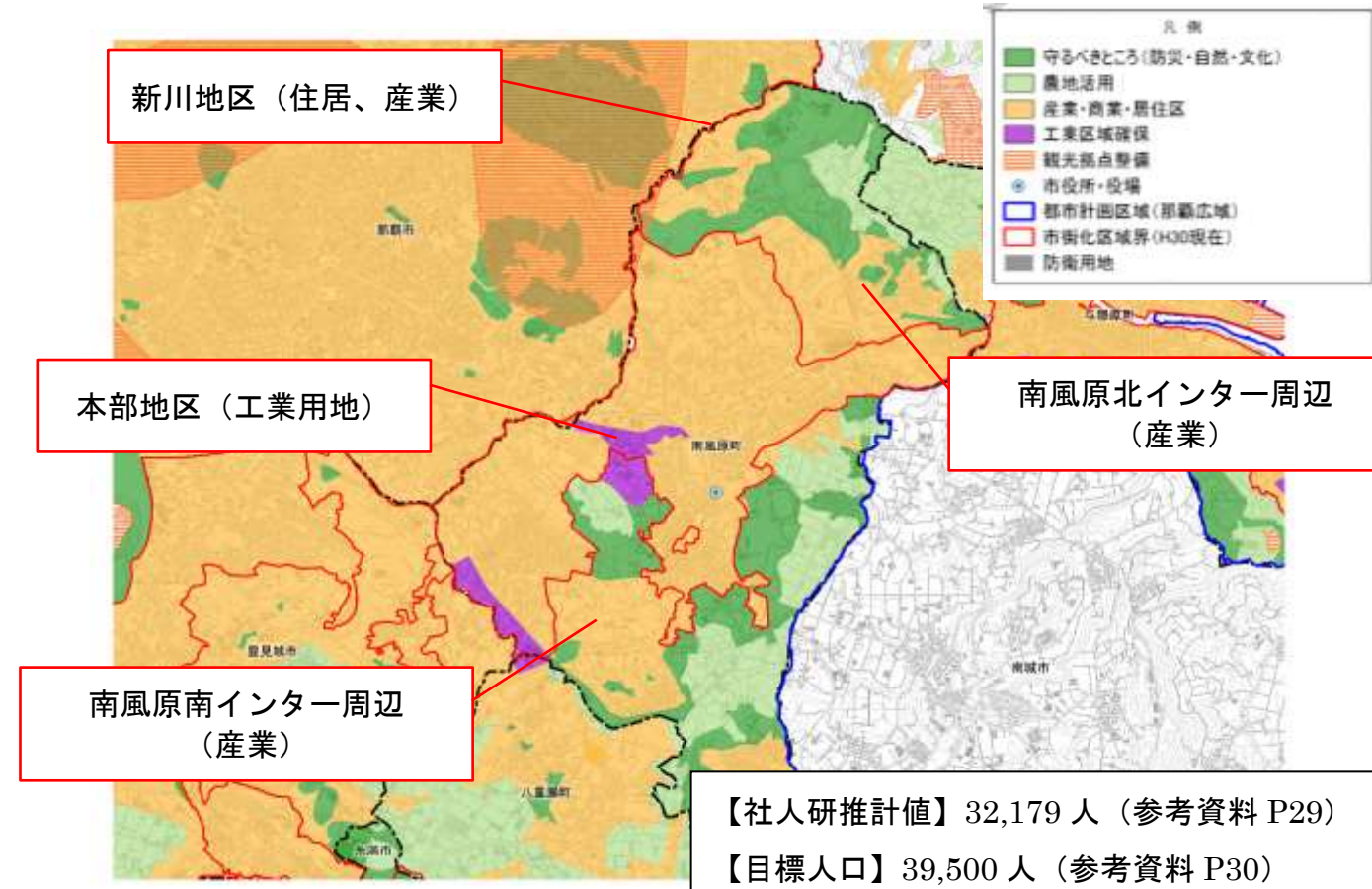
#### 現状（法適用、開発可能エリア）

##### 【開発可能エリアについて】

市街化調整区域内で他の法規制（農用地や危険箇所等）が無いエリア



#### 2030年（10年後）の土地利用の考え方



##### 【開発可能面積（行政区域面積に占める割合）】

行政区域面積：1,076ha  
市街化区域：442ha(41.1%)  
市街化調整区域：634ha(58.9%)  
開発可能エリア：407.2ha（約37.8%）

##### 【特徴】

市街化調整区域の面積は634haで、その内の農用地等の他の規制は223.1haで約20.8%を占め、残りの緩和区域と開発可能エリアで407.2ha（約37.8%）であり、那覇市に隣接し開発可能エリアも広く、今後も開発圧力の高い区域と見られる。

##### 【保全すべき主な区域】

- 黄金森公園、高津嘉山、新川森の自然緑地、斜面緑地
- 地すべり防止区域
- 土砂災害警戒区域
- 歴史文化資源

##### 【利活用する主な区域】

- 新川地区（住居、産業）
- 本部地区（工業）
- 南風原北インター周辺（産業）
- 南風原南インター周辺（産業）

##### 【開発手法（案）】

- 市街化区域の編入
- 土地区画整理事業（組合施行）

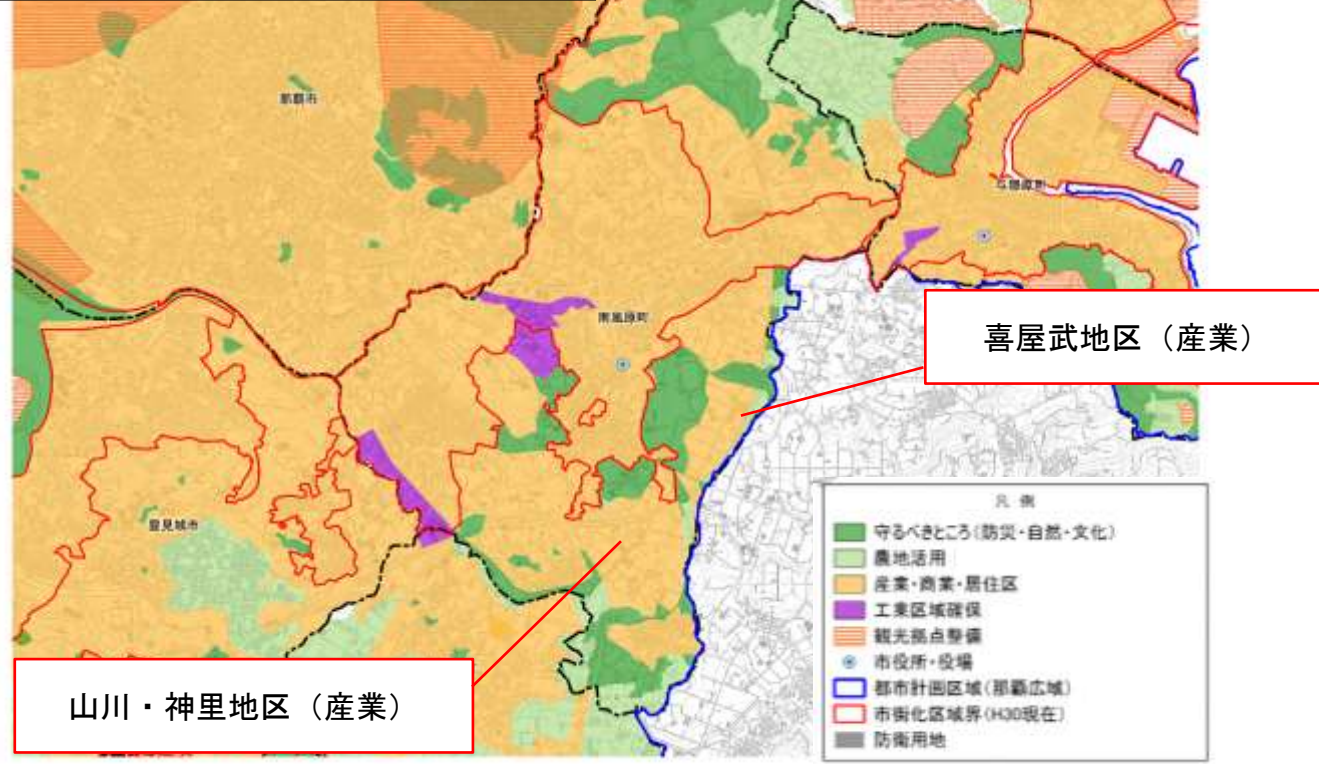
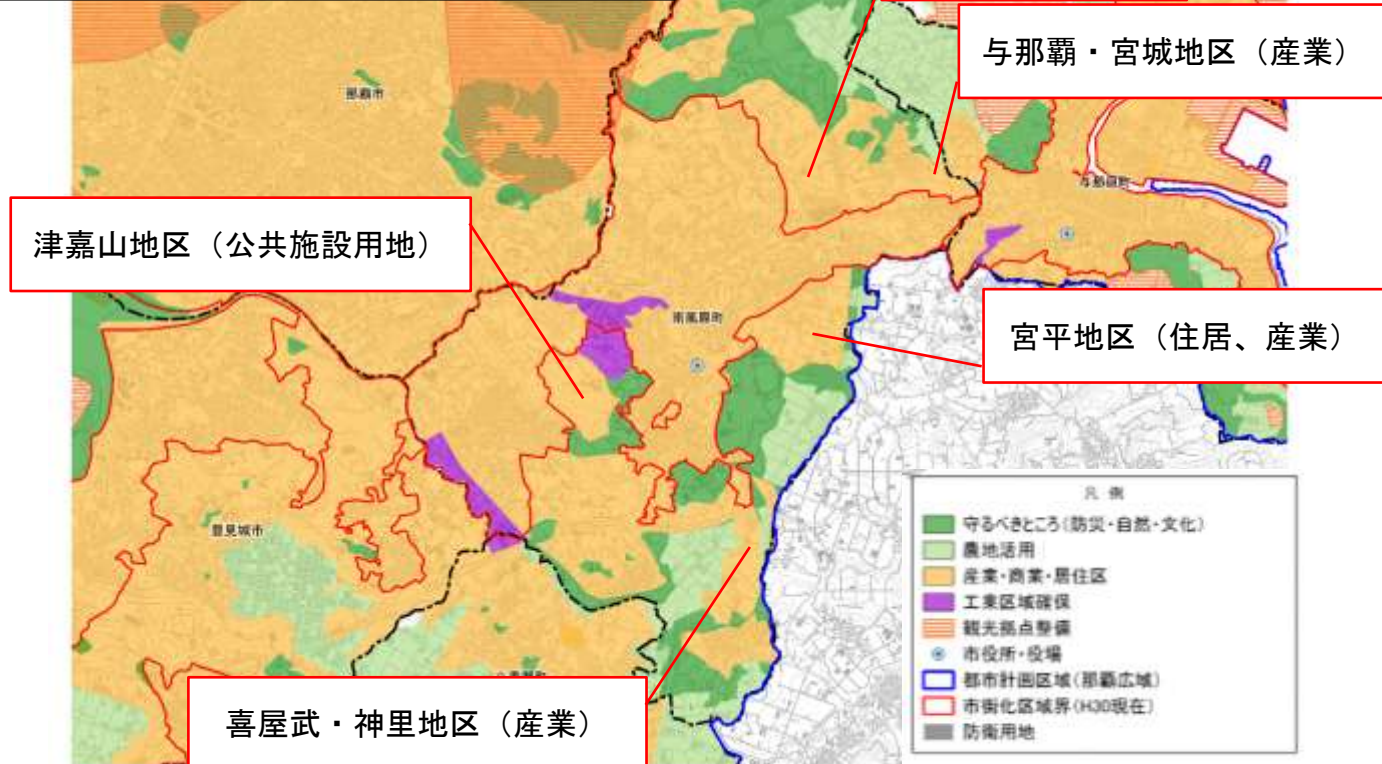


2040年（20年後）の土地利用の考え方

2050年（30年後）の土地利用の考え方

【社人研推計値】42,663人（参考資料 P29）  
【目標人口】41,700人（参考資料 P30）

【社人研推計値】42,609人（参考資料 P29）  
【目標人口】（数値なし）



【保全すべき主な区域】

- 黄金森公園、高津嘉山、新川森の自然緑地、斜面緑地
- 地すべり防止区域
- 土砂災害警戒区域
- 歴史文化資源

【利活用する主な区域】

- 大名地区（産業）
- 与那覇・宮城地区（産業）
- 津嘉山地区（公共施設用地）
- 宮平地区（住居、産業）
- 喜屋武・神里地区（産業）
- 幹線道路沿道
- 【開発手法（案）】
- 市街化区域の編入
- 幹線道路沿道の用途変更（商業系用途）
- 【開発手法（案）に対する課題】
- 那覇空港道インター周辺の市街化調整区域について、将来的に産業用地として土地利用を図っていきたいが、当地区は優良農地でもあることから農政課との調整が必要である。

【保全すべき主な区域】

- 黄金森公園、高津嘉山、新川森の自然緑地、斜面緑地
- 地すべり防止区域
- 土砂災害警戒区域
- 歴史文化資源

【利活用する主な区域】

- 山川・神里地区（産業）
- 喜屋武地区（産業）
- 【開発手法（案）】
- 市街化区域の編入
- 【開発手法（案）に対する課題】
- 那覇空港道インター周辺の市街化調整区域について、将来的に産業用地として土地利用を図っていきたいが、当地区は優良農地でもあることから農政課との調整が必要である。

※2030年に記載されていない事項は赤線

※2030年に記載されていない事項は赤線

※2040年に記載されていない事項は赤線

※2040年に記載されていない事項は赤線

## 7) 八重瀬町

### ■ 土地利用の考え方（現状～2050年）

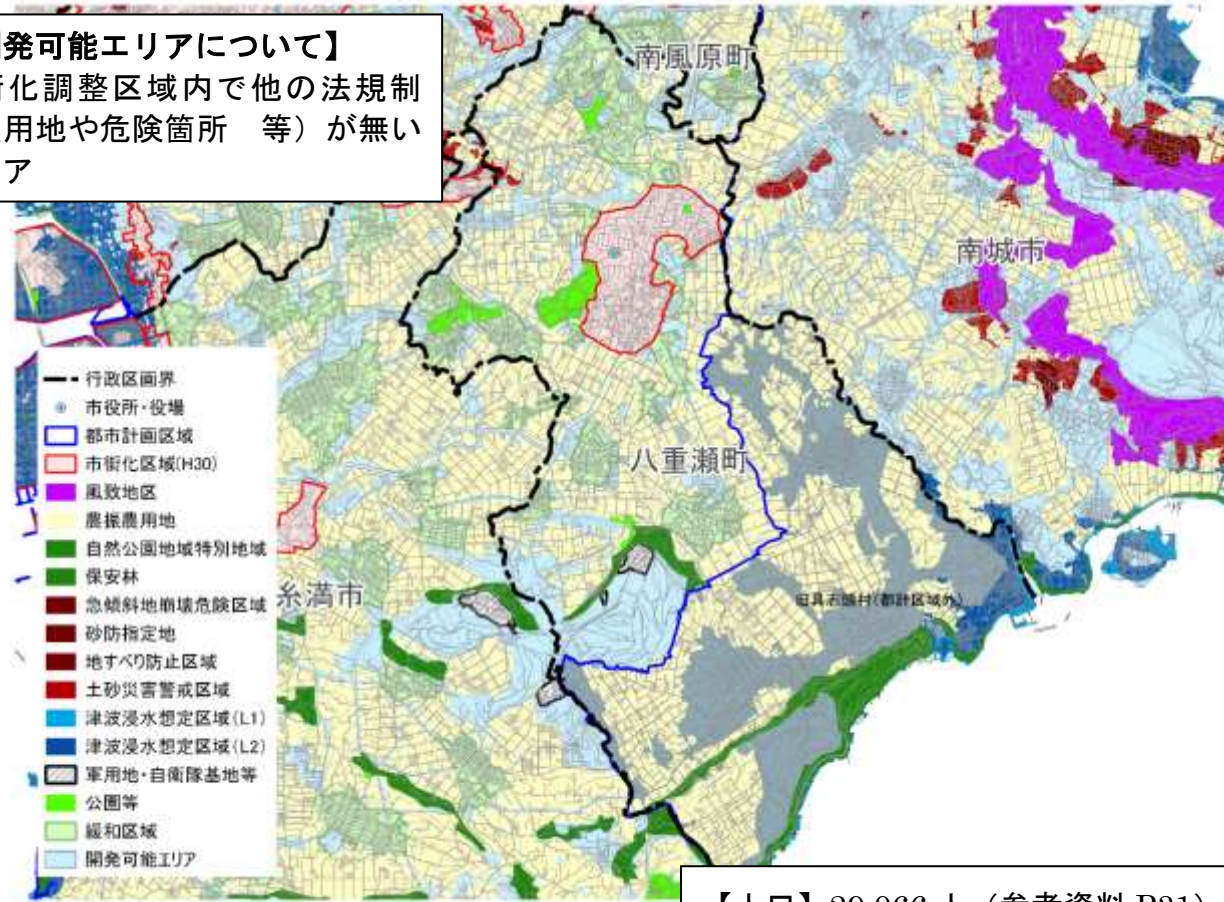
#### 【土地利用の基本的な考え方】

- 南風原町と隣接する北部地域について、市街化編入を行い生活利便施設等を誘導
- 市街化調整区域内の既存集落については、地区計画等を活用し集落保全を行う。

#### 現状（法適用、開発可能エリア）

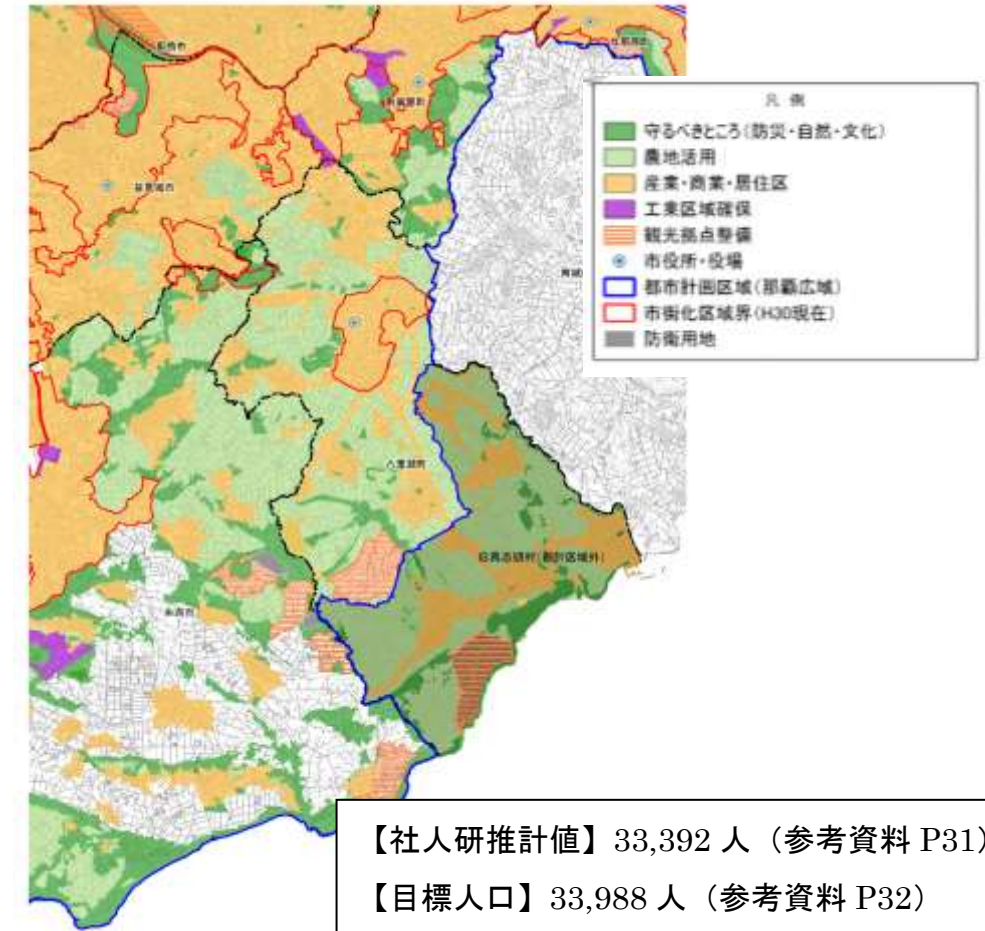
##### 【開発可能エリアについて】

市街化調整区域内で他の法規制（農用地や危険箇所等）が無いエリア



【人口】29,066人（参考資料 P31）

#### 2030年（10年後）の土地利用の考え方



【社人研推計値】33,392人（参考資料 P31）

【目標人口】33,988人（参考資料 P32）

#### 【開発可能面積（行政区域面積に占める割合）】

行政区域面積：2,696ha

都市計画区域面積：1,479ha(54.9%)

市街化区域：135ha(9.1%※都市計画区域面積に占める割合)

市街化調整区域：1,344ha(90.9%※都市計画区域面積に占める割合)

開発可能エリア：692.1ha（約46.8%）

#### 【特徴】

市街化調整区域の面積は1,344haで、その内の農用地等の他の規制は1,259.8haで約85.2%を占め、残りの緩和区域と開発可能エリアで692.1ha（約46.8%）である。今後も開発圧力は比較的高いと見られるが、区域内に広大な農用地等の規制エリアがあり、都市計画区域外の規制が緩いエリアも存在するため、開発と規制・誘導のバランスを両立すべき区域と見られる。

#### 【保全すべき主な区域】

- 斜面緑地、樹林地は本町の貴重な自然緑地

#### 【保全手法（案）】

- 八重瀬町景観条例
- 八重瀬町開発行為の手続き等に関する条例
- 自然公園区域
- 八重瀬町文化財保護条例

#### 【保全すべき（案）に対する課題】

- 都市計画区域外（旧具志頭地域）との一体的な保全が課題

#### 【利活用する主な区域】

- 沿道サービスゾーン（商業）
- 地域サービスゾーン（地域利便施設）
- 企業等立地拠点（産業）
- 市街地ゾーン（住居）

#### 【開発手法（案）】

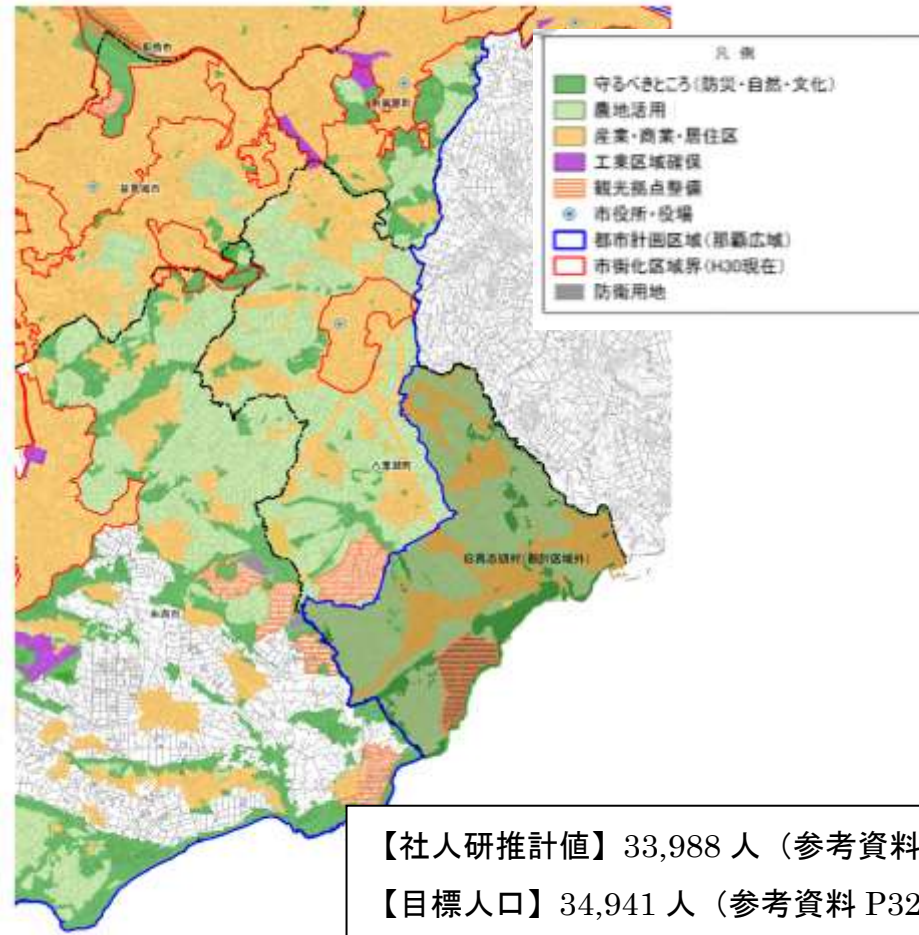
- 市街化区域編入
- 地区計画の指定

#### 【開発手法（案）に対する課題】

- 都市計画区域外（旧具志頭地域）との一体的な開発が課題
- 地区計画ガイドラインについて、地域に合わない基準となっている
- 南風原町と連担する工業用地について、一体的な土地利用の行う際に調整が必要となる

2040年（20年後）の土地利用の考え方

2050年（30年後）の土地利用の考え方



【社人研推計値】 34,202人 (参考資料 P31)  
 【目標人口】 (数値なし)

<未定>

- 【保全すべき主な区域】
- 斜面緑地、樹林地は本町の貴重な自然緑地
- 【保全手法（案）】
- 八重瀬町景観条例
  - 八重瀬町開発行為の手続き等に関する条例
  - 自然公園区域
  - 八重瀬町文化財保護条例
- 【保全すべき（案）に対する課題】
- 都市計画区域外（旧具志頭地域）との一体的な保全が課題

- 【利活用する主な区域】
- 沿道サービスゾーン（商業）
  - 地域サービスゾーン（地域便利施設）
  - 企業等立地拠点（産業）
  - 市街地ゾーン（住居）
- 【開発手法（案）】
- 市街化区域編入
  - 地区計画の指定
- 【開発手法（案）に対する課題】
- 都市計画区域外（旧具志頭地域）との一体的な開発が課題
  - 地区計画ガイドラインについて、地域に合わない基準となっている
  - 南風原町と連担する工業用地について、一体的な土地利用の行う際に調整が必要となる

<未定>

<未定>

※2030年に記載されていない事項は赤線

※2030年に記載されていない事項は赤線

## 8) 西原町

### ■ 土地利用の考え方（現状～2050年）

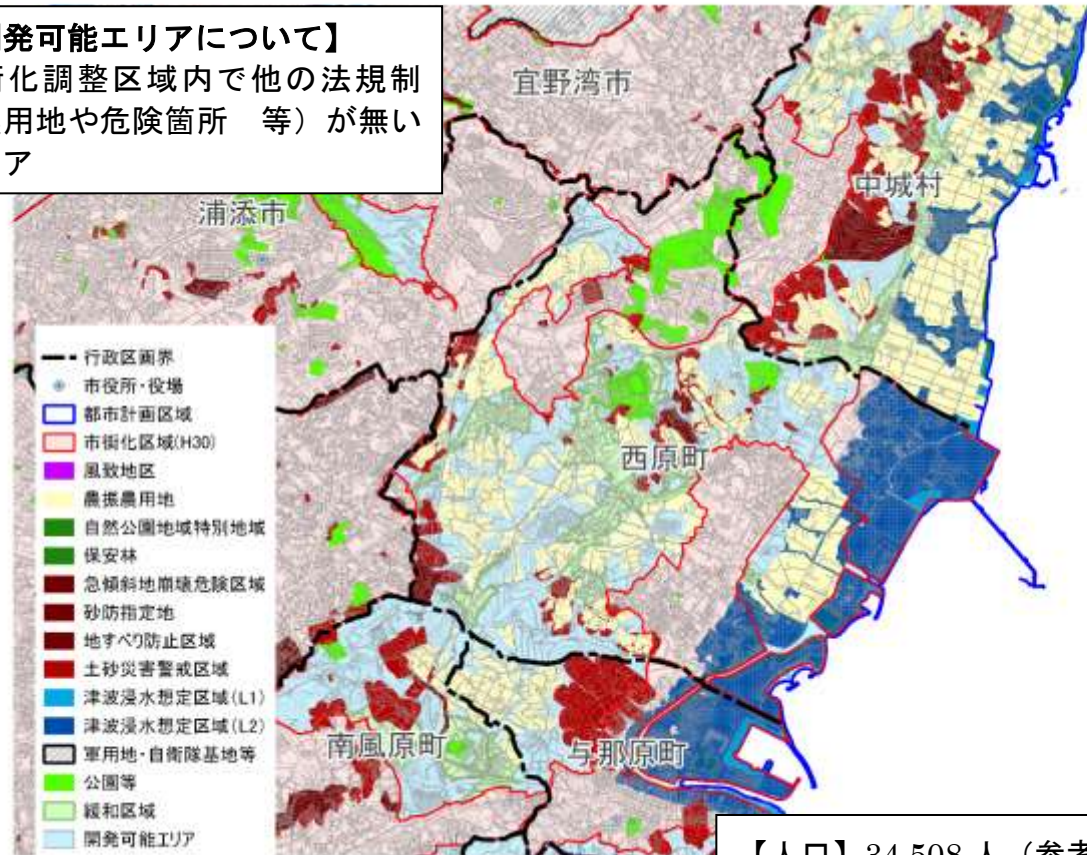
#### 【土地利用の基本的な考え方】

- 市街化調整区域の開発等への課題への対応を図るためにも、傾斜緑地や農地・歴史文化財の保全を進めながら、土地区画整理事業や民間開発、市街化調整区域の地区計画等の開発を推進

#### 現状（法適用、開発可能エリア）

##### 【開発可能エリアについて】

市街化調整区域内で他の法規制（農用地や危険箇所等）が無いエリア

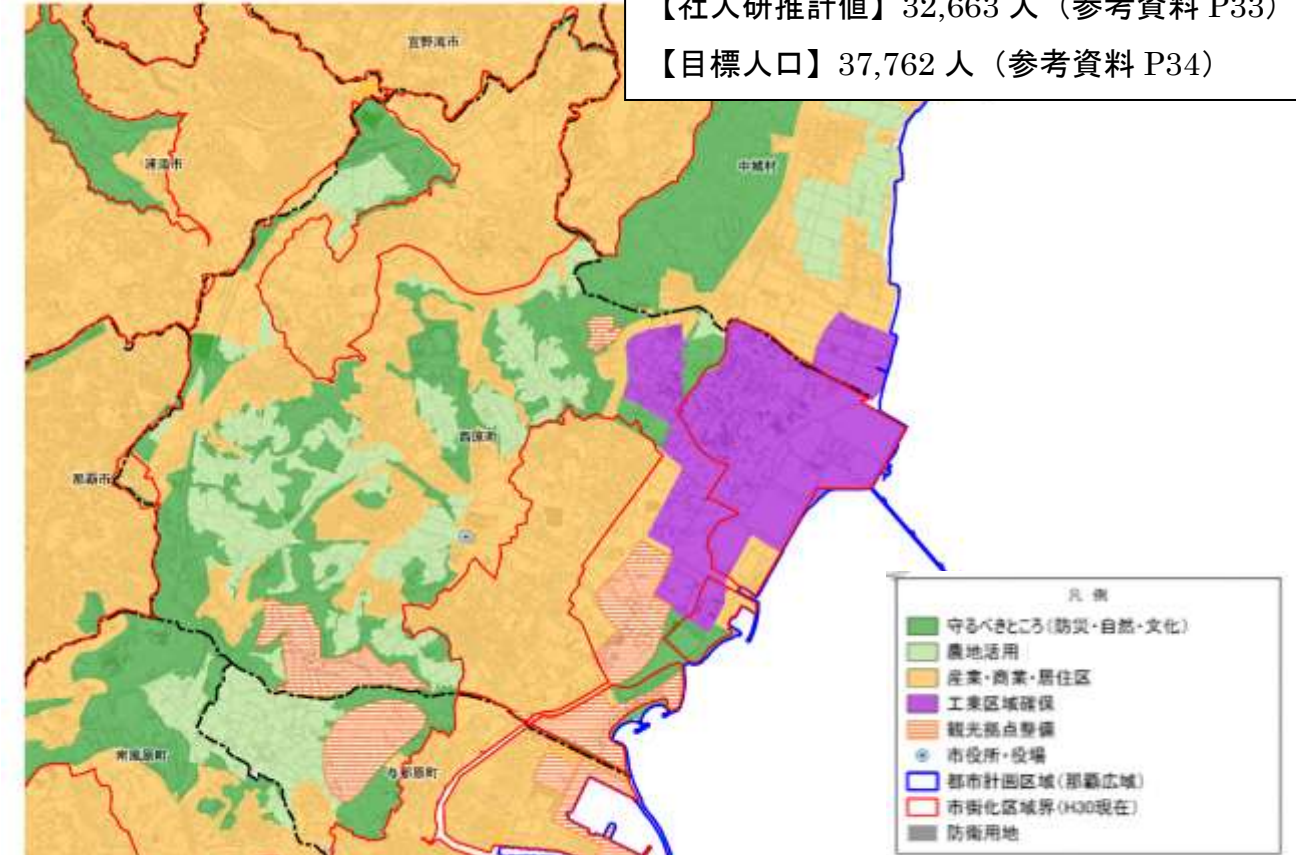


【人口】34,508人（参考資料 P33）

#### 2030年（10年後）の土地利用の考え方

【社人研推計値】32,663人（参考資料 P33）

【目標人口】37,762人（参考資料 P34）



#### 【開発可能面積（行政区域面積に占める割合）】

行政区域面積：1,590ha

市街化区域：638ha (40.1%)

市街化調整区域：952ha (59.9%)

開発可能エリア：523.5ha（約32.9%）

#### 【特徴】

市街化調整区域の面積は638haで、その内の農用地等の他の規制は428.4haで約26.9%を占め、残りの緩和区域と開発可能エリアで523.5ha（約32.9%）であり、今後大型MICE施設や幹線道路等の整備が計画され、開発圧力が高くなる可能性のある区域と見られる。

#### 【保全すべき主な区域】

- 傾斜緑地（内間他3地区）
- 風致公園（運玉森）
- 歴史文化財（千原他3地区）

#### 【利活用する主な区域】

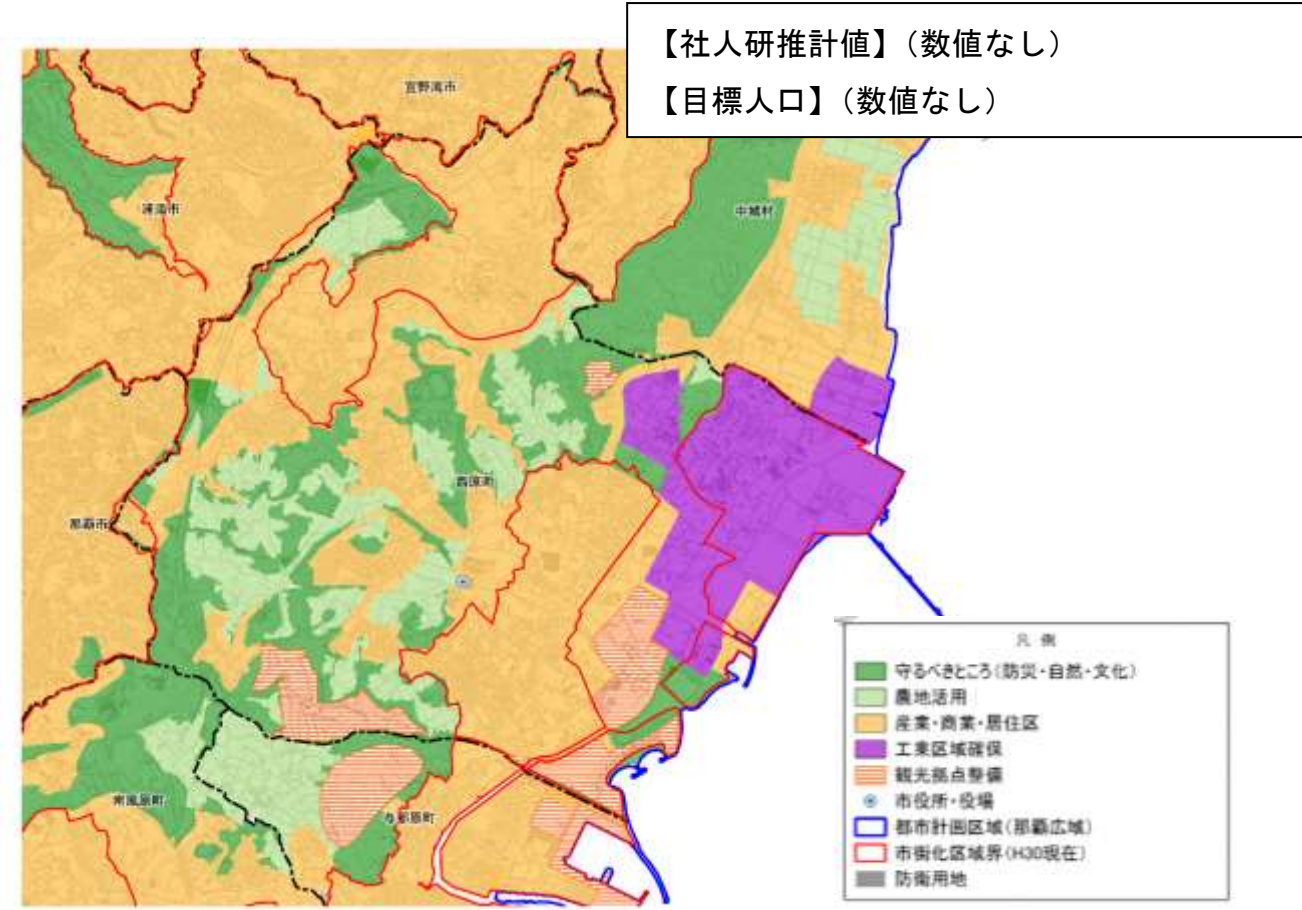
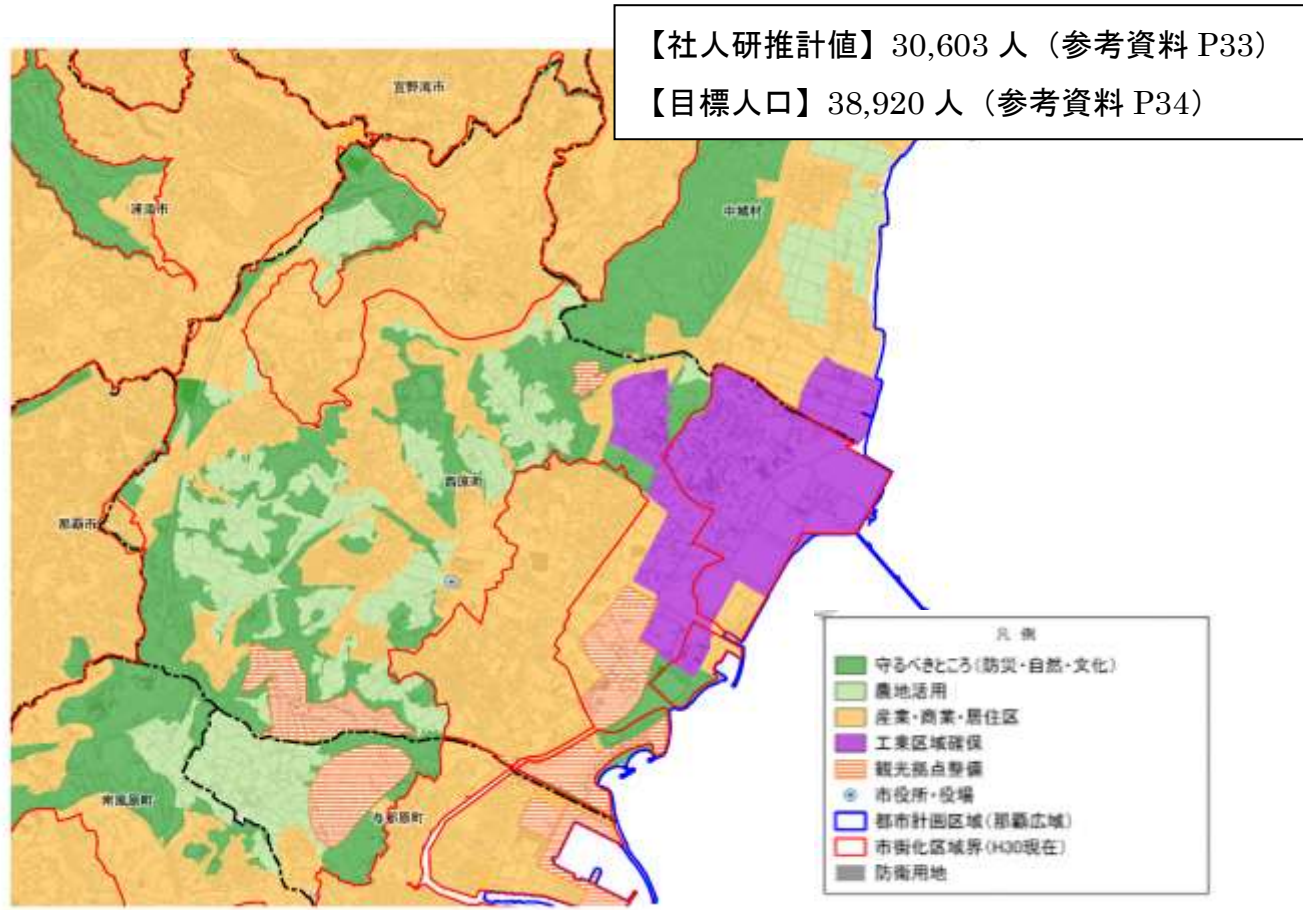
- 国道329号沿線地区（沿道利用）
- 徳佐田地区（住宅）
- 幸地地区（商業）
- 谷那堂地区（住宅、沿道利用）
- 既存集落地（住宅）
- マリントウン背後地
- 国道329号西原道路沿線（工場適地）

#### 【開発手法（案）】

- 幹線道路沿いを沿道利用型用途へ変更
- 区画整理事業により住宅・商業・工業用地を整備
- 既存集落地の緩和区域の用途緩和
- 市街化調整区域の地区計画
- 民間開発の活用
- 観光施設拠点の活用

2040年（20年後）の土地利用の考え方

2050年（30年後）の土地利用の考え方



【保全すべき主な区域】

- 傾斜緑地（内間他3地区）
- 風致公園（運玉森）
- 歴史文化財（千原他3地区）

【利活用する主な区域】

- 国道329号沿線地区（沿道利用）
- 徳佐田地区（住宅）
- 幸地地区（商業）
- 谷那堂地区（住宅、沿道利用）
- 既存集落地（住宅）
- マリントウン背後地
- 国道329号西原道路沿線（工場適地）

【開発手法（案）】

- 幹線道路沿いを沿道利用型用途へ変更
- 区画整理事業により住宅・商業・工業用地を整備
- 既存集落の緩和区域の用途緩和
- 市街化調整区域の地区計画
- 民間開発の活用
- 観光施設拠点の活用

【保全すべき主な区域】

- 傾斜緑地（内間他3地区）
- 風致公園（運玉森）
- 歴史文化財（千原他3地区）

【利活用する主な区域】

- 国道329号沿線地区（沿道利用）
- 徳佐田地区（住宅）
- 幸地地区（商業）
- 谷那堂地区（住宅、沿道利用）
- 既存集落地（住宅）
- マリントウン背後地
- 国道329号西原道路沿線（工場適地）

【開発手法（案）】

- 幹線道路沿いを沿道利用型用途へ変更
- 区画整理事業により住宅・商業・工業用地を整備
- 既存集落の緩和区域の用途緩和
- 市街化調整区域の地区計画
- 民間開発の活用
- 観光施設拠点の活用

※2030年に記載されていない事項は赤線

※2030年に記載されていない事項は赤線

※2040年に記載されていない事項は赤線

※2040年に記載されていない事項は赤線

## 9) 与那原町

### ■ 土地利用の考え方（現状～2050年）

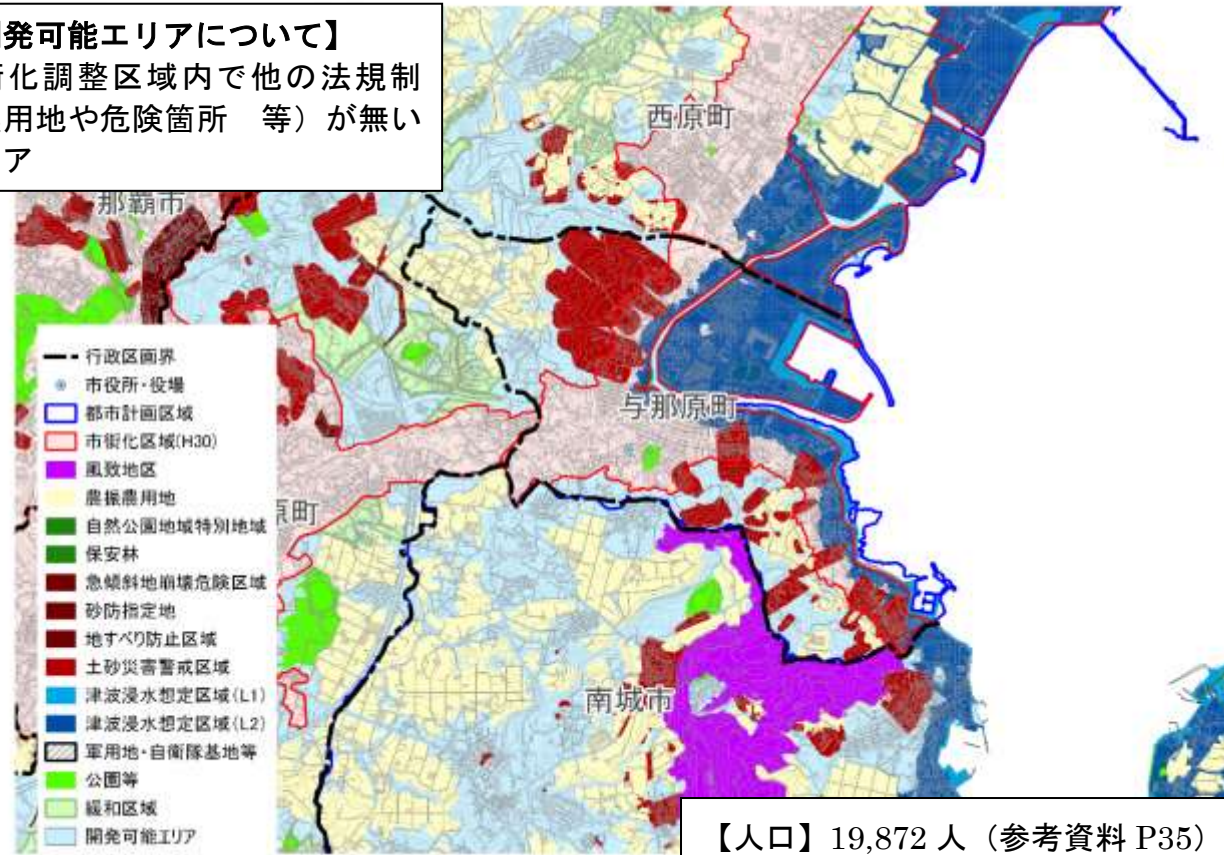
#### 【土地利用の基本的な考え方】

- 大型MICE施設来訪者の受入れ体制の構築や市街化調整区域における開発（与那原バイパス沿線の宿泊施設立地、上与那原地区の宅地整備 等）

#### 現状（法適用、開発可能エリア）

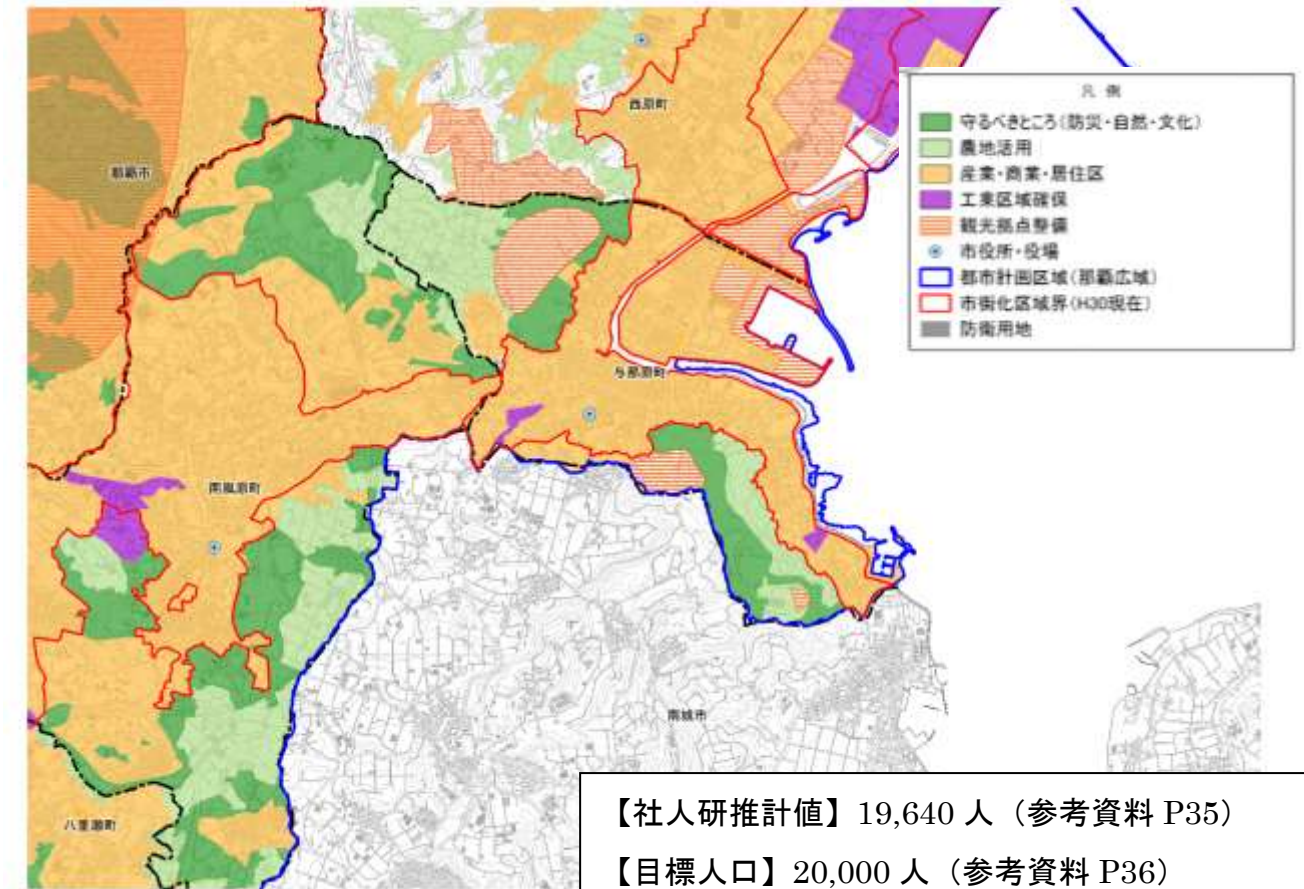
##### 【開発可能エリアについて】

市街化調整区域内で他の法規制（農用地や危険箇所 等）が無いエリア



【人口】19,872人（参考資料 P35）

#### 2030年（10年後）の土地利用の考え方



【社人研推計値】19,640人（参考資料 P35）

【目標人口】20,000人（参考資料 P36）

#### 【開発可能面積（行政区域面積に占める割合）】

行政区域面積：518ha

市街化区域：272.1ha (52.5%)

市街化調整区域：246ha (47.5%)

開発可能エリア：105.5ha（約20.4%）

#### 【特徴】

市街化調整区域の面積は245.9haで、その内の農用地等の他の規制は140.4haで約27.1%を占め、残りの緩和区域と開発可能エリアで105.5ha（約20.4%）であり、那覇市に隣接し開発可能エリアも広く、今後も開発圧力の高い区域と見られる。

#### 【保全すべき主な区域】

- 緑地
- 低層住宅地区
- 歴史文化資源 等

#### 【利活用する主な区域】

- 東浜地区のMICE施設周辺
- 国道与那原バイパス沿線
- 上与那原区南部

#### 【開発手法（案）】

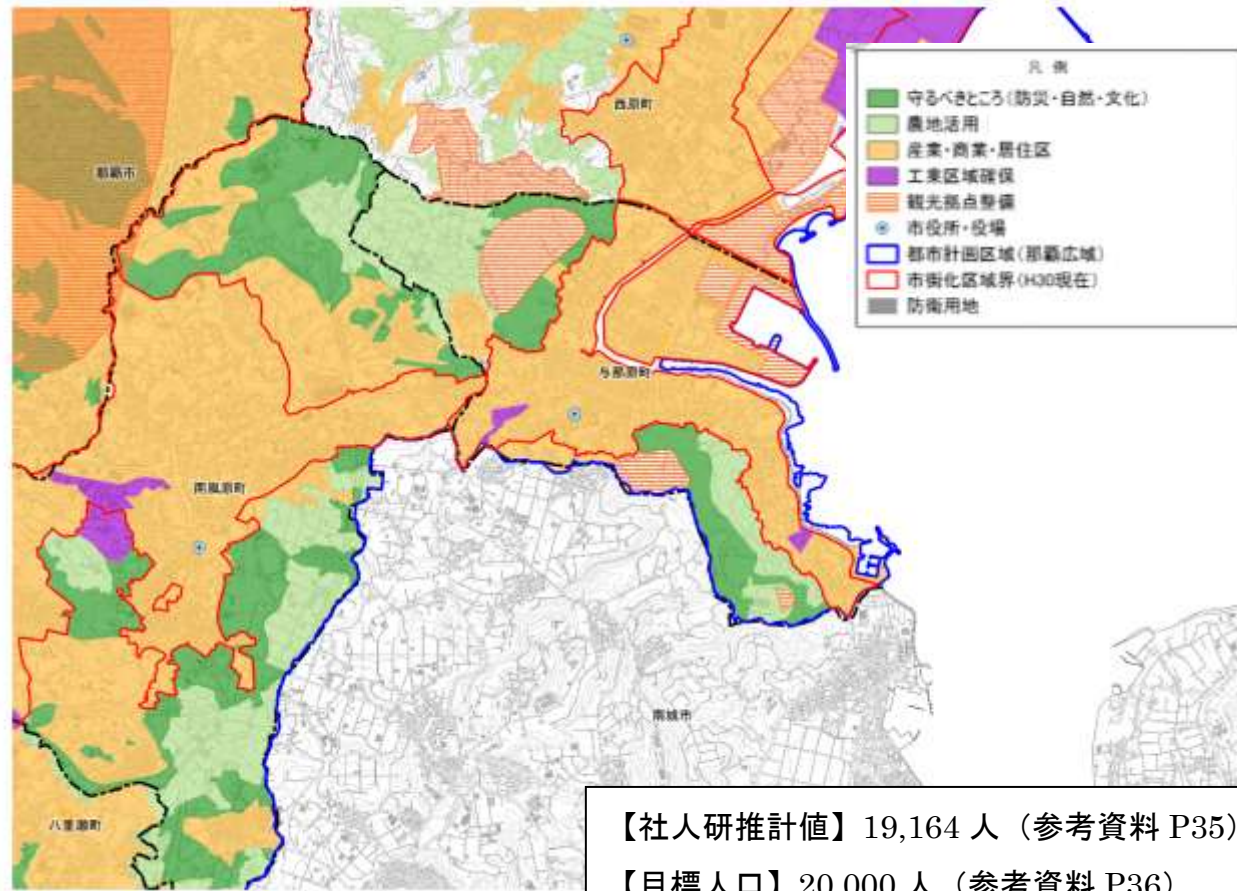
- 区画整理事業よりホテルなどの宿泊施設を立地
- 緩和区域の指定により、住宅を立地
- 市街化調整区域の地区計画を指定し、住宅を立地

#### 【開発手法（案）に対する課題】

- 与那原バイパス沿線について危険箇所区域の指定があることから安心安全のまちづくりを進める上で課題となる

2040年（20年後）の土地利用の考え方

2050年（30年後）の土地利用の考え方



【社人研推計値】18,715人（参考資料 P35）  
 【目標人口】20,000人（参考資料 P36）

<未定>

【保全すべき主な区域】

- 緑地
- 低層住宅地区
- 歴史文化資源 等

【利活用する主な区域】

- 東浜地区のMICE施設周辺
  - 国道与那原バイパス沿線
  - 上与那原区南部
- 【開発手法（案）】
- 区画整理事業よりホテルなどの宿泊施設を立地
  - 緩和区域の指定により、住宅を立地
  - 市街化区域編入

<未定>

<未定>

※2030年に記載されていない事項は赤線

※2030年に記載されていない事項は赤線

# 10) 北中城村

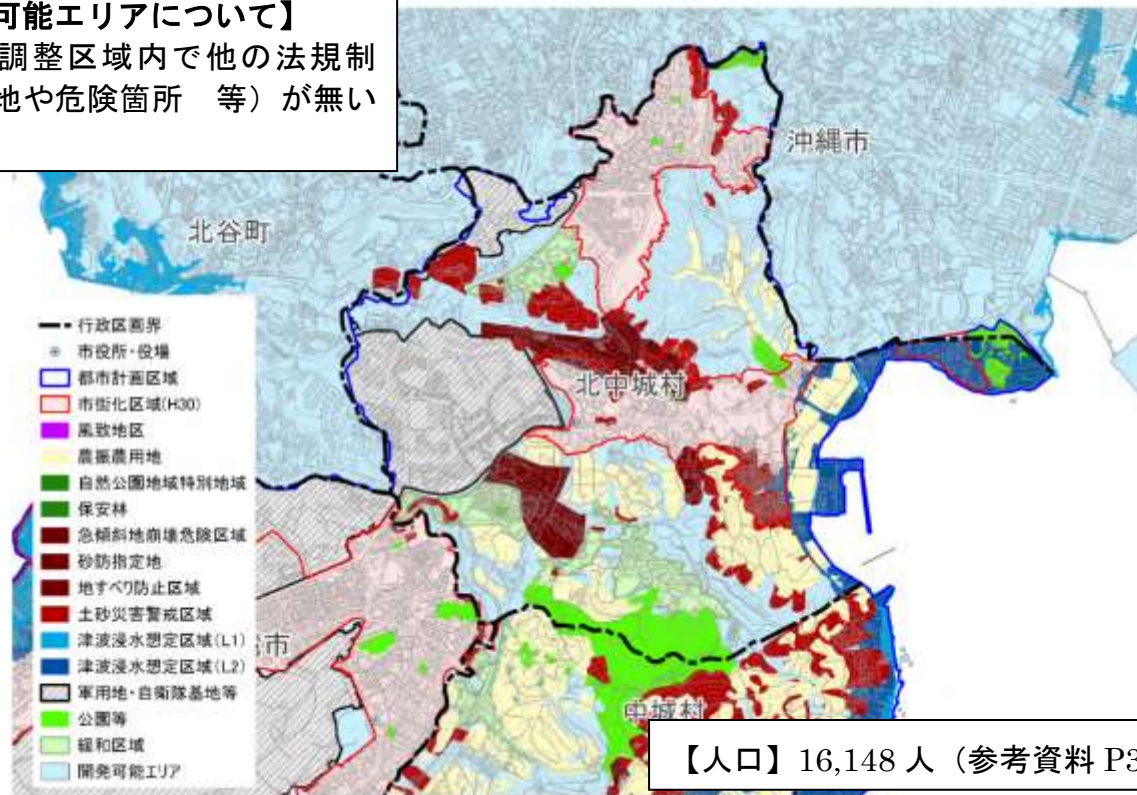
## ■ 土地利用の考え方（現状～2050年）

### 【土地利用の基本的な考え方】

- 急傾斜地となる緑地部の保全を進めながら、跡地利用の促進、幹線道路沿いの土地利用、平地部となる東海岸側の開発を推進（中部広域都市計画区域への移行を要望）

### 現状（法適用、開発可能エリア）

【開発可能エリアについて】  
市街化調整区域内で他の法規制（農用地や危険箇所等）が無いエリア

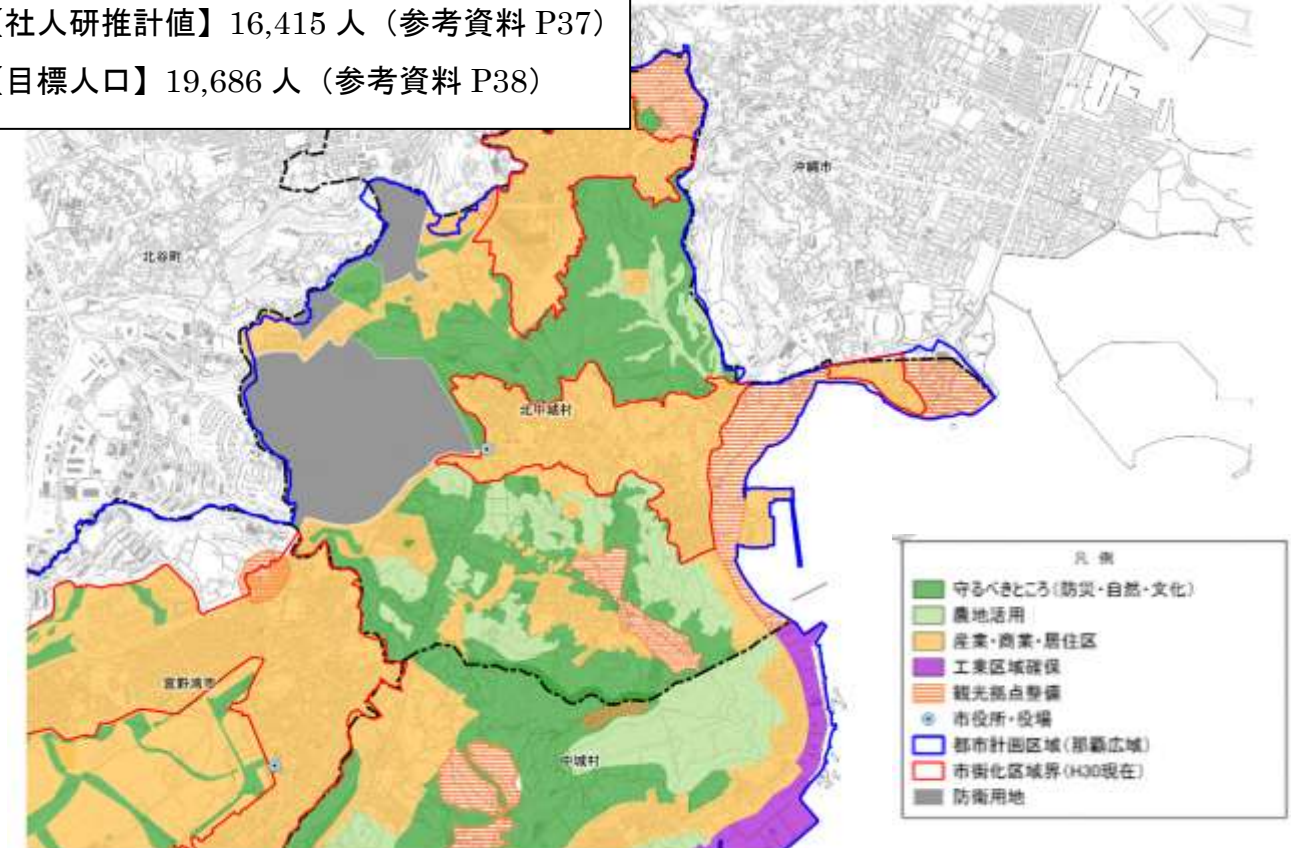


【人口】16,148人（参考資料 P37）

### 2030年（10年後）の土地利用の考え方

【社人研推計値】16,415人（参考資料 P37）

【目標人口】19,686人（参考資料 P38）



### 【開発可能面積（行政区域面積に占める割合）】

行政区域面積：1,154ha  
市街化区域：263ha (22.8%)  
市街化調整区域：891ha (77.2%)  
開発可能エリア：375.6ha (約 32.5%)

### 【特徴】

市街化調整区域の面積は891haで、その内の農用地等の他の規制は515.1haで約44.6%を占め、残りの緩和区域と開発可能エリアで375.6ha（約32.5%）である。開発可能エリアは比較的広いが、那覇市から距離的に離れた位置（約15km）にあり、IC周辺や幹線道路沿線において拠点等が整備されれば開発圧力が高まる区域と見られる。

### 【保全すべき主な区域】

- 自然共生エリア

### 【保全手法（案）】

- 斜面緑地については、土地利用の抑制に資するルールづくりを検討すると共に、貴重な自然環境をできる限り保全することを検討し取り組む。

### 【利活用する主な区域】

- ロウワープラザ地区（住居、産業・商業、観光）
- 国道330号沿線（産業・商業）
- 屋宜原・喜舎場地区（住居）

### 【開発手法（案）】

- 土地区画整理事業を実施し、観光ビジネス拠点や住宅地、学術文化施設を誘導しやすい環境を整える。
- 用途地域を指定し、産業・商業系の建物用途を誘導しやすい環境を整える。

### 【開発手法（案）に対する課題】

- ロウワープラザ地区について、当地区で土地区画整理事業が那覇広域と中部広域とで2事業になってしまうため、一体的な開発を行う上で課題となる。
- ロウワープラザ地区の人口フレームについて、現状の計画では具体的な数値が無い。

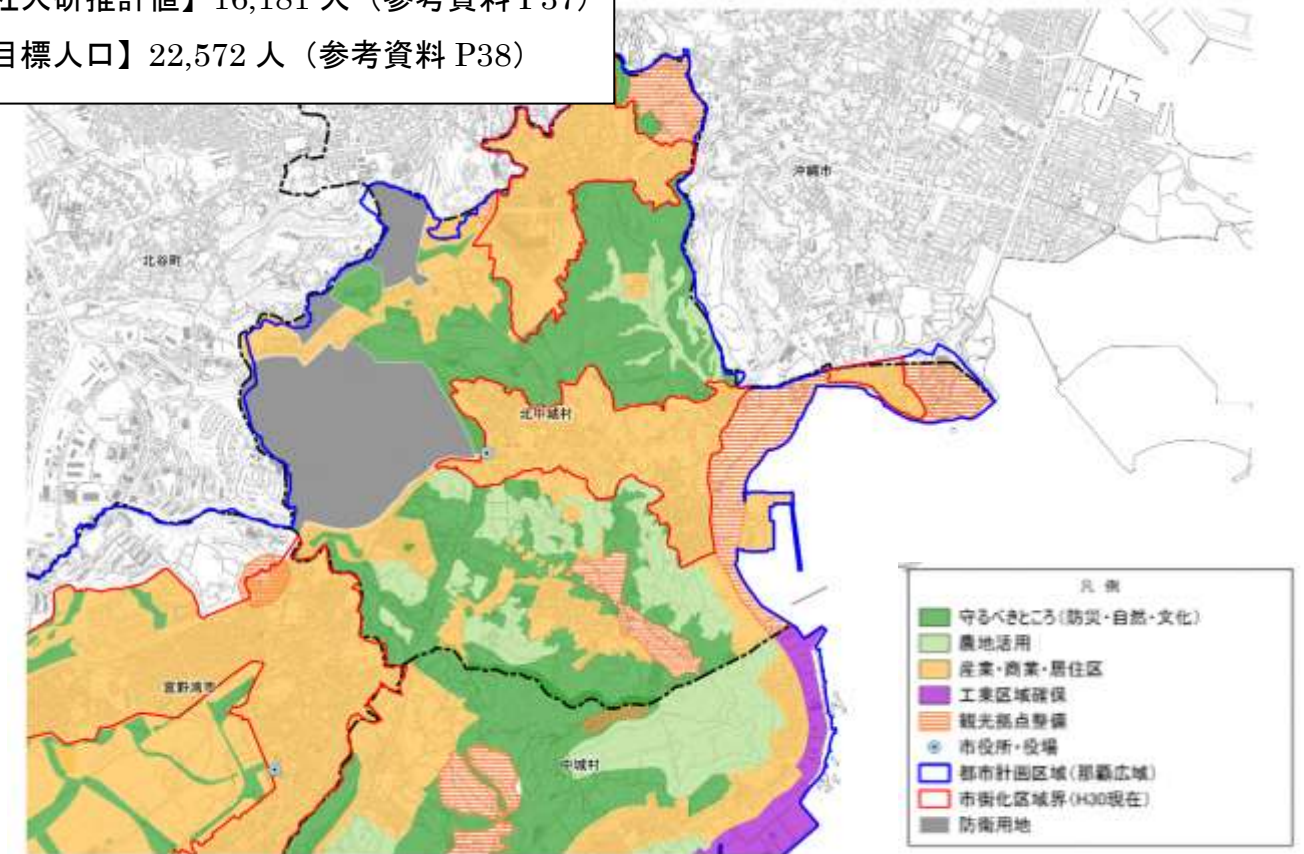
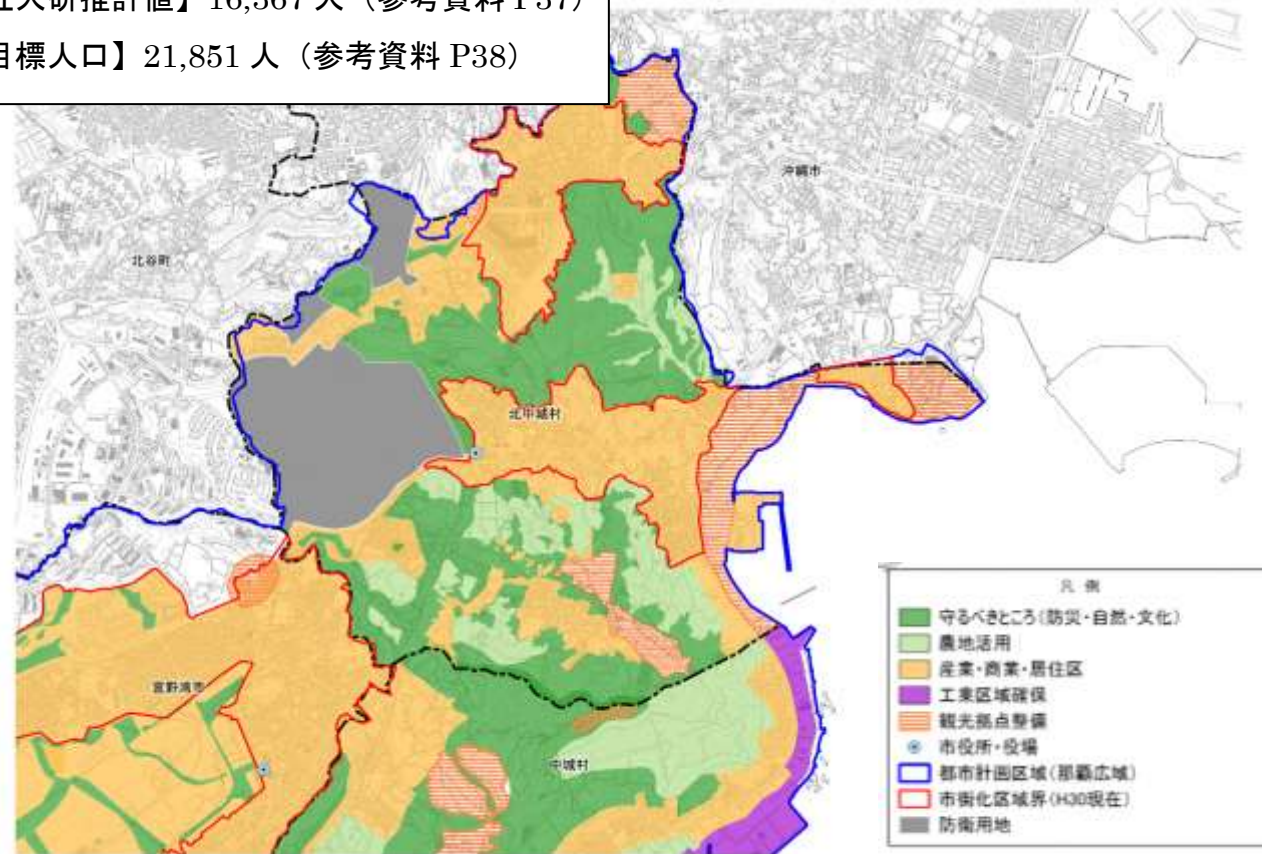


2040年（20年後）の土地利用の考え方

2050年（30年後）の土地利用の考え方

【社人研推計値】16,367人（参考資料 P37）  
【目標人口】21,851人（参考資料 P38）

【社人研推計値】16,181人（参考資料 P37）  
【目標人口】22,572人（参考資料 P38）



【保全すべき主な区域】

- 自然共生エリア

【保全手法（案）】

- 斜面緑地については、土地利用の発生抑制に資するルールづくりを検討する共に貴重な自然環境をできる限り保全することを検討し取り組む。

【利活用する主な区域】

- 国道329号沿線（観光、産業・商業）

【開発手法（案）】

- 用途地域を指定し、観光ビジネス拠点や商業産業施設を誘導しやすい環境を整える。

【開発手法（案）に対する課題】

- 津波浸水想定区域内であることから災害対策などが課題である。
- 当地区について、農振農用地の指定があることから、農政課との調整が必要である。

【保全すべき主な区域】

- 自然共生エリア

【保全手法（案）】

- 斜面緑地については、土地利用の発生抑制に資するルールづくりを検討する共に貴重な自然環境をできる限り保全することを検討し取り組む。

【利活用する主な区域】

- 既存集落地区（住居）

【開発手法（案）】

- 用途地域を指定し、住宅を誘導しやすい環境を整える。

【開発手法（案）に対する課題】

- 市街化区域の飛び地となっている部分が多いため、市街化区域の飛び地に関する区域編入の基準が厳しい。

※2030年に記載されていない事項は赤線

※2030年に記載されていない事項は赤線

※2040年に記載されていない事項は赤線

※2040年に記載されていない事項は赤線

# 1 1) 中城村

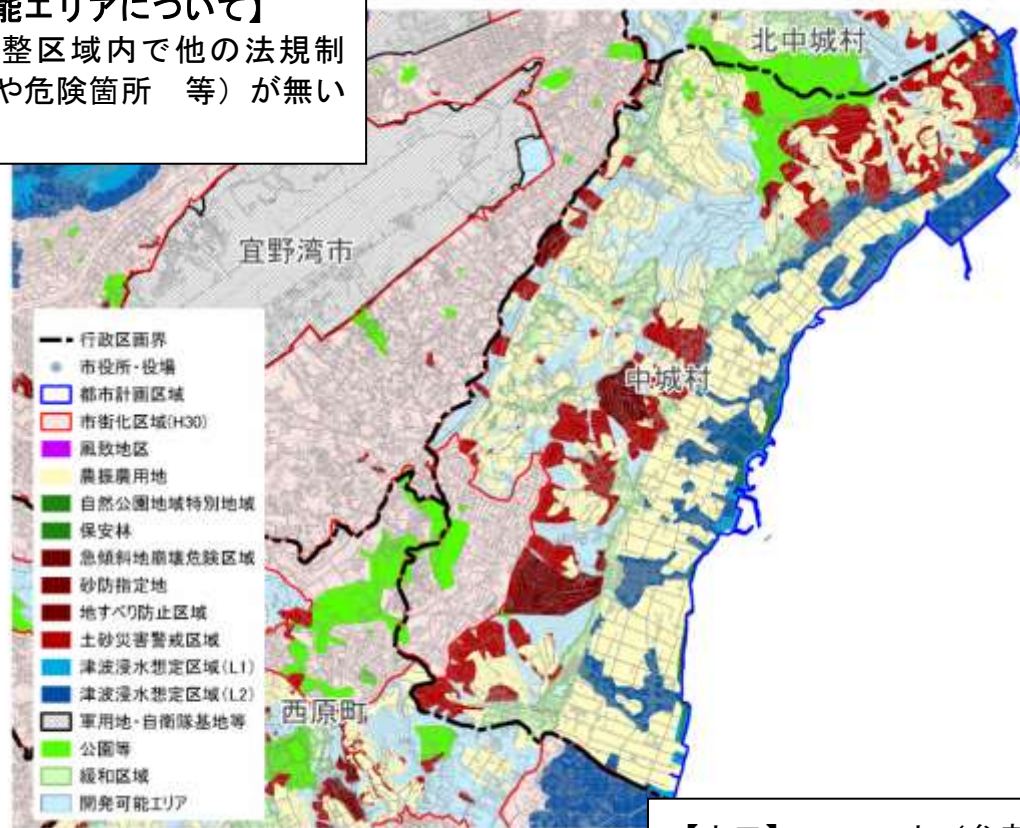
## ■ 土地利用の考え方（現状～2050年）

### 【土地利用の基本的な考え方】

- 災害（特別）警戒区域や埋蔵文化財包蔵地等の保全を進めながら、中部広域都市計画区域に移行し、北中城村と連担する土地利用を推進（中部広域都市計画区域への移行を要望）

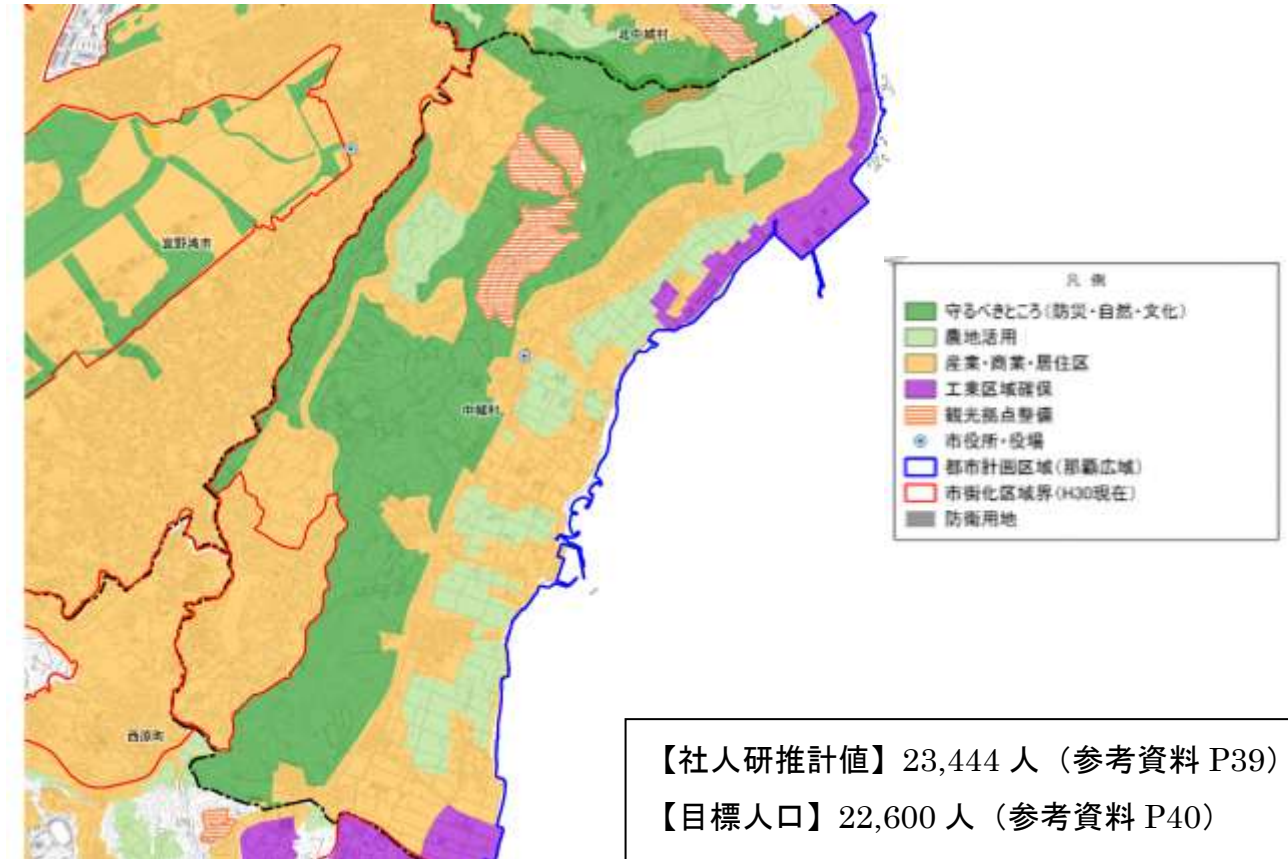
#### 現状（法適用、開発可能エリア）

【開発可能エリアについて】  
市街化調整区域内で他の法規制（農用地や危険箇所等）が無いエリア



【人口】19,454人（参考資料 P39）

#### 2030年（10年後）の土地利用の考え方



【社人研推計値】23,444人（参考資料 P39）

【目標人口】22,600人（参考資料 P40）

#### 【開発可能面積（行政区域面積に占める割合）】

行政区域面積：1,553ha

市街化区域：126ha(8.1%)

市街化調整区域：1,427ha

開発可能エリア：365.5ha（約23.6%）

#### 【特徴】

市街化調整区域の面積は1,427haで、その内の農用地等の他の規制は1,054.5haで約68.2%を占め、残りの緩和区域と開発可能エリアで365.5ha（約23.6%）である。開発可能エリアは比較的広いが、那覇市から距離的に離れた位置（約10km）にあり、IC周辺や幹線道路沿線において拠点等が整備されれば開発圧力が高まる区域と見られる。

#### 【保全すべき主な区域】

- 急傾斜地等

#### 【利活用する主な区域】

- 北上原地区・登又地区（市街地形成エリア）
- 北東沿岸部地区（商工業振興エリア）
- タウンセンター地区（市街地形成エリア、公共・公益エリア）
- 南浜地区・和宇慶地区（市街地形成エリア）
- 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）

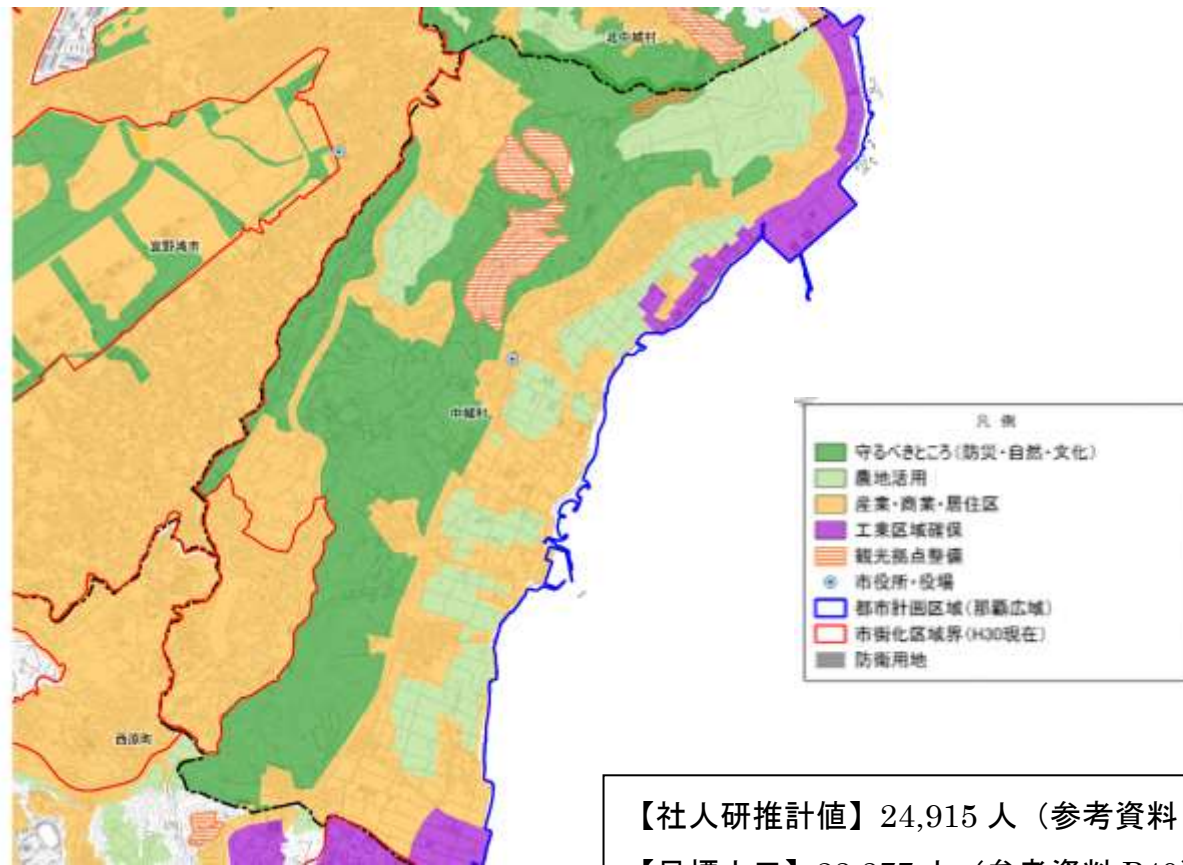
#### 【開発手法（案）】

- 計画的に市街地形成を図る。

#### 【開発手法（案）に対する課題】

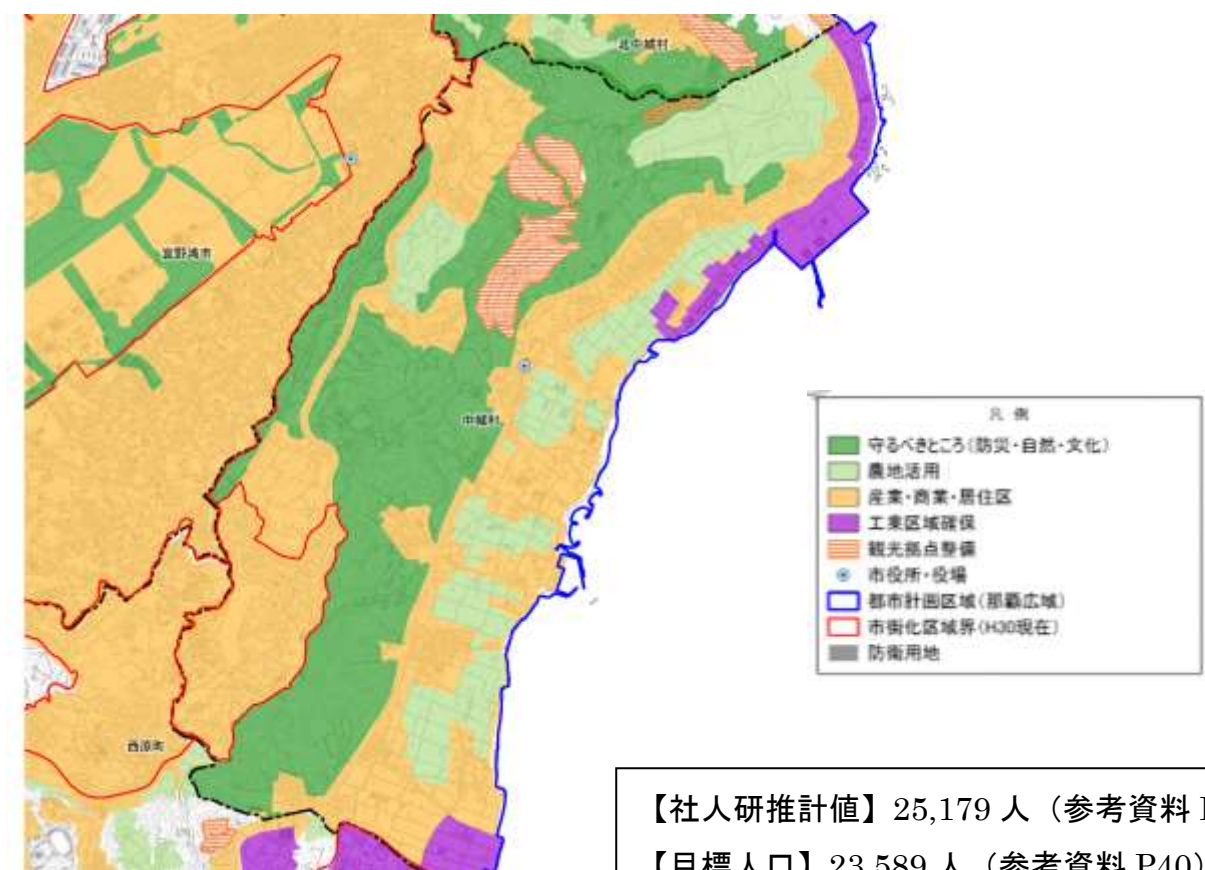
- 市街化調整区域について、強い土地利用の規制があるため、計画的な市街地形成が困難である。

2040年（20年後）の土地利用の考え方



【社人研推計値】24,915人（参考資料 P39）  
 【目標人口】23,377人（参考資料 P40）

2050年（30年後）の土地利用の考え方



【社人研推計値】25,179人（参考資料 P39）  
 【目標人口】23,589人（参考資料 P40）

【保全すべき主な区域】

- 急傾斜地等

【利活用する主な区域】

- 継続的に市街化を図る。

【保全すべき主な区域】

- 急傾斜地等

【利活用する主な区域】

- 継続的に市街化を図る。

※2030年に記載されていない事項は赤線

※2030年に記載されていない事項は赤線

※2040年に記載されていない事項は赤線

※2040年に記載されていない事項は赤線

### 3. 市町村が考える将来の土地利用を実現する具体的手法について

- ・ 各市町村から挙げられた将来の土地利用を実現するための具体的手法について整理を行う。
- ・ 具体的手法の中で、区域区分制度と関連が高い手法としては、A.市街化調整区域の開発要件の緩和、B.市街化区域の再整備、C.市街化区域編入、D.都市計画区域の再編などが考えられる。

#### A.市街化調整区域の開発要件の緩和手法について

##### 【A-(1)】開発許可制度【※】

- 開発許可制度の活用し、周辺住民が利用する生活利便施設（日用品店）や観光施設（ホテル）等の開発を行う。

##### 【A-(2)】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。

##### 【A-(3)】市街化調整区域内の地区計画【※】

- 市街化調整区域の特性を踏まえながら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。



市街化調整区域の開発要件の緩和手法について

#### B.市街化区域の再整備について

##### 【B-(1)】市街地開発事業 等

- 生活利便性の低下や居住環境の悪化が見られる市街化区域について、区画整理事業や市街地再開発事業等のハード整備を行い、都市の新たな拠点を整備する。

##### 【B-(2)】用途地域の変更

- 幹線道路沿線の住居系用途地域を商業系用途地域へ用途地域の変更を行い、商業・産業の拠点を整備する。



市街化区域の再整備について  
(左：那覇バスターミナル・右：てだこ浦西駅周辺)

## C.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
- ・ 幹線道路の沿道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 50ha 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

## D.都市計画区域の再編について

- 市町村合併や当初指定時からの生活圈・経済活動の圏域の変化などより、他都市計画区域へ移行、又は単独の都市計画区域へ離脱し、区域で一体的な整備・開発・保全を行う。

### 【具体例】

- ・ 平成 18 年には、町村合併より那覇広域都市計画区域に属していた旧大里村・旧佐敷町が、都市計画区域外であった旧知念村・旧玉城村と合併し「南城市」が誕生、平成 22 年に単独の非線引き都市計画区域である南城都市計画区域に移行した。



広域都市計画区域から単独都市計画区域の移行（南城）

# 【A-(1)】開発許可制度について

## ① 市街化調整区域に建築できる主な用途・許可要件

### 市街化調整区域に建築できる主な用途・許可要件

土木建築部 建築指導課 開発審査班

#### ■一戸建ての専用住宅

	要件	法令	許可の要否
1	農林漁業従事者従事者	法第29条第1項第2号	許可不要
2	緩和区域※1 知事が指定する区域内	法第34条第11号	許可
3	緩和区域※1 知事が指定する区域内	法第34条第12号	許可
4	既存宅地※2 S49時点の土地の状況	提案基準第14号	許可
5	分家住宅 S49からの土地所有等	提案基準第1号ほか	許可
6	収用対象事業に伴う移転	提案基準第6号	許可

※1：兼用住宅も可 ※2：非自己用も可

#### ■共同住宅・長屋

	要件	法令	許可の要否
1	既存宅地 S49時点の土地の状況	提案基準第14号	許可
2	収用対象事業に伴う移転	提案基準第6号	許可

#### ■物流倉庫

	要件	法令	許可の要否
1	既存宅地※3 S49時点の土地の状況	提案基準第14号	許可
2	物流効率化法の認定	開発審査会付議	許可

※3：申請地の過半が国道又は県道から25mの範囲内にある等の場合に可

#### ■ホテル

	要件	法令	許可の要否
1	既存宅地※3 S49時点の土地の状況	提案基準第14号	許可
2	温泉付きホテル	法第34条第2号	許可
3	自然公園法に規定する公園事業	令第21条第24号	許可不要

※3：申請地の過半が国道又は県道から25mの範囲内にある等の場合に可

#### その他の許可できる主な用途

- コンビニ（法第34条第1号）      ■自動車修理工場（法第34条第1号）
- デイサービス（法第34条第1号）      ■有料老人ホーム（提案基準第19号）

### 主な許可事例の概要【開発面積・延べ面積・階数・高さ】

土木建築部 建築指導課 開発審査班

#### ■物流倉庫

1 既存宅地（提案基準第14号）					
開発面積	8,947.81㎡※1	延べ面積	約14,400㎡	高さ	地上5階 約30m※2

※1：敷地面積3,000㎡以内を超過のため、審査会付議。※2：高さ等は、近接用途地域（準工業地域）に適合

2 物流効率化法の認定（開発審査会付議）					
開発面積	6,397.92㎡	延べ面積	1,835.75㎡	高さ	地上2階 9.12m
開発面積	9,453.04㎡	延べ面積	4,552.87㎡	高さ	地上2階 8.4m
開発面積	22,381.00㎡	延べ面積	8,369.56㎡	高さ	地上3階 地下1階 14.28m

#### ■ホテル

1 既存宅地（提案基準第14号）					
事例なし					

2 温泉付きホテル（法第34条第2号）					
開発面積	27,100.95㎡	延べ面積	8,005.12㎡ほか	高さ	地上5階 地下1階 19.029m
開発面積	6,070.04㎡	延べ面積	7,945.0㎡ 6,035.0㎡	高さ	地上8階 28.8m

3 自然公園法に規定する公園事業（令第21条第24号・許可不要）					
敷地面積	42,076.52㎡	延べ面積	61,422.51㎡	高さ	地上11階 地下1階 45.3m

# 【A-(2)】都市計画法第34条11号及び第12号に係る開発許可

## 市街化調整区域内の自己用住宅の開発許可等の一部緩和について

### ○都市計画法第34条第11号及び第12号に係る開発許可

#### ■概要

都市計画法第34条第11号及び第12号に係る区域（以下、「自己用住宅の立地緩和区域」という。）が指定されました。  
 「自己用住宅の立地緩和区域」では、自己用住宅に限り、許可要件が緩和されます。

#### ■施行日

- 11号区域 平成16年6月29日（指定）、平成25年4月23日（追加指定）  
平成26年5月2日（追加指定）
- 12号区域 平成24年10月23日（指定）、平成26年5月2日（追加指定）

#### ■主な許可要件

- ①自己の居住の用に供する住宅を所有していない者が行う開発行為等であること。
- ②開発行為を行おうとする土地が当該区域内に存していること。
- ③予定建築物の用途が自己の居住の用に供する一戸建ての住宅※であること。  
※第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅を含む。  
 延べ面積の1/2以内かつ50㎡以下  
 建築基準法別表第2（い）項第2号及び建築基準法施行例第130条の3 参照
- ④新たな道路（位置指定道路を含む）の築造を伴わないこと。
- ⑤予定建築物の敷地面積が150㎡以上であること。※開発許可の場合

#### ■指定区域

指定区域に含まれる主な地域は下表のとおりです。  
 なお、詳しい指定区域の図面は、指定区域の属する市町村の開発事務担当窓口で閲覧できます。

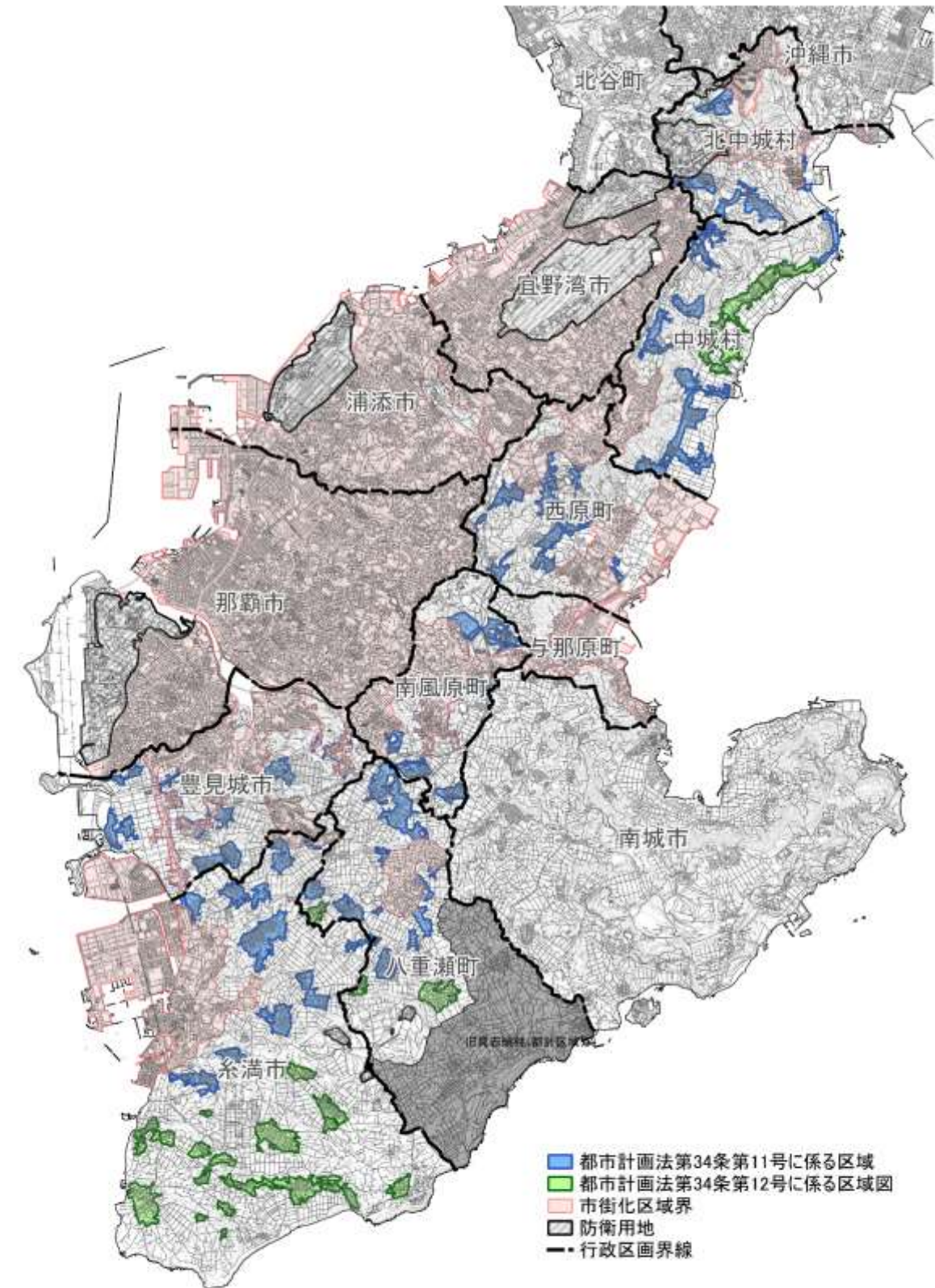
#### (1)11号区域

市町村名	主な地域（以下の地域の一部）
豊見城市	長堂、金良、嘉敷、饒波、田頭、瀬長、伊良波、名嘉地、我那覇、座安、与根、渡嘉敷、保栄茂、与根、渡橋名、翁長
糸満市	武富、北波平、安波根、潮平、座波、賀敷、豊原、与座、大里、国吉、真栄里
西原町	幸地、翁長、棚原、呉屋、津花波、小波津、安室、桃原、上原、兼久、池田
南風原町	新川、大名、宮城、与那覇、宮平、照屋、本部、喜屋武、津嘉山、山川、神里
八重瀬町	外間、宜次、友寄、上田原、屋宜原、東風平、世名城、志多伯、小城
北中城村	屋宜原、安谷屋、荻道、大城、渡口、和仁屋、熱田
中城村	登又、北上原、久場、新垣、奥間、津覇、和宇慶、伊集、北浜、南浜

#### (2)12号指定区域

市町村名	主な地域（以下の地域の一部）
糸満市	新垣、真栄平、伊敷、宇江城、名城、小波蔵、糸洲、真壁、南波平、福地、伊原、山城、米須、大度、摩文仁、喜屋武、東里
八重瀬町	当銘、富盛、高良
中城村	泊、伊舎堂、添石、屋宜、当間、安里

※11号区域：市街化区域から1km以内の集落で沖縄県が指定する区域  
 12号区域：市街化区域から1kmを超える集落で沖縄県が指定する区域



那覇広域都市計画区域内の緩和区域（法第34条11号・12号）について

# 【A-(3)】市街化調整区域の地区計画ガイドライン・運用基準の見直し（素案）

## ① 地区計画の分類

### i) 地区計画に関する都市計画を定めるに当たっての基本的な考え方

#### ■ 基本的な考え方について

- ①地区計画の策定に当たっては、総合的なまちづくりのための計画の一環として定めること。（都市計画区域マスタープラン又は市町村マスタープランとの整合性）
- ②市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の性格を変えない範囲とすること。
- ③地区計画は、街区単位での土地利用計画を念頭に作成されるものであり、他法令に基づく規制により都市的土地利用が制限されていることが明らかな土地については、地区計画を策定しないこと。

#### ■ 住民又は利害関係人からの申出について

地区計画は、その内容からも住民や、区域内の土地に権利を有する者及びその代理人（民間事業者を含む）が主体的に関与して定めることが望ましく、このような地域住民の参加を促す観点からは、提案制度や申出制度など住民参加の手続きは十分に活用されることが望ましい。

### ii) 地区計画の対象となる区域

#### ■ 地区計画区域の形状、規模等について

- ①地区計画の区域の境界、地区整備計画の区域の境界及び地区整備計画において区域を区分して建築物等に関する事項を定める場合における区分の境界は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めること。
- ②地区計画の区域の面積については、地区計画が、一体として区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区の整備等を行うための計画であることから、その区域面積は、0.5ha以上の区域とすること。
- ③地区にふさわしい良好な市街地環境の形成を図るとともに、周辺の景観、営農条件等との調和を図るうえで、適切な規模及び形状を有するものとなるように定めること。

#### ■ 地区計画の対象区域について

変更箇所  
 赤字：第1回市町村ヒア内容反映  
 緑字：第2回市町村ヒア内容反映





## ② 沖縄県市街化調整区域の地区計画運用基準における類型の新旧対照表

改定 (案)							現行							
■市街化調整区域における地区計画の分類							■市街化調整区域における地区計画の分類							
都市計画法での区域の分類	大規模型		一体的土地利用型	集落等保全型	幹線道路誘導型 ※3	非農用地活用型	住宅団地保全型	都市計画法での区域の分類	大規模型		一体的土地利用型	集落等保全型	幹線道路誘導型 ※	住宅団地保全型
	住居系	非住居系							住居系	非住居系				
基本的な考え方	法第12条の5第1項第2号イ		法第12条の5第1項第2号イ		法第12条の5第1項第2号イ		法第12条の5第1項第2号ハ	法第12条の5第1項第2号イ		法第12条の5第1項第2号イ		法第12条の5第1項第2号ハ		
土地利用	住居系	非住居系	住居系	住居系	非住居系	住居系	住居系	住居系	非住居系	住居系	住居系	非住居系	住居系	
面積	20ha以上(5ha以上)	20ha以上(5ha以上) <i>(ただし、公共事業の場合は5ha未満も適用可とする)</i>		1街区以上の規模(0.5ha以上)		1街区以上の規模(0.5ha以上)	1街区以上の規模(0.5ha以上)	20ha以上(5ha以上)		1街区以上の規模(0.5ha以上)			1街区以上の規模(0.5ha以上)	
地区施設	開発許可基準に適合すること		開発許可基準に適合すること		開発許可基準に適合すること			開発許可基準と同等以上		開発許可基準と同等以上				
建築物の用途制限	住宅及び居住者のための <b>利便施設※1</b>	地方公共団体により策定された地域の振興又は発展を図るための計画と内容と整合する用途を過不足なく定める <b>必要性</b> <i>その場合、用途地域を想定した用途とすることを基本とする。</i>	住宅及び居住者のための <b>利便施設※1</b>	住宅及び居住者のための <b>利便施設※2</b>	準工業地域の用途制限から、市町村マスタープランの位置づけや地域の状況を踏まえて、用途を限定する。その場合、専用住宅および3,000㎡を超える店舗、事務所は原則として制限し、遊戯場・風俗施設は準住居地域の用途制限以下とする。	住宅及び居住者のための <b>利便施設※2</b>	住宅を主体	住宅及び居住者のための <b>利便施設</b>	地方公共団体により策定された地域の振興又は発展を図るための計画と内容と整合する用途を過不足なく定める <b>必要性</b>	住宅及び居住者のための <b>利便施設</b>	住宅及び居住者のための <b>利便施設</b>	住宅を制限(住工混在を防止する)	住宅を主体	
敷地面積の最低限度	150㎡以上の値で定める	予定建築物の用途によって適切に定める	150㎡以上の値で定める	150㎡以上の値で定める	予定建築物の用途によって適切に定める	150㎡以上の値で定める	既存住宅の敷地面積を考慮すること。	150㎡以上の値で定める	予定建築物の用途によって適切に定める	150㎡以上の値で定める	150㎡以上の値で定める	予定建築物の用途によって適切に定める	既存住宅の敷地面積を考慮すること。	
建ぺい率の最高限度	50%以下を基本とする <i>(必要に応じて60%以下も可)</i>	60%以下の値で定める	50%以下を基本とする <i>(必要に応じて60%以下も可)</i>	50%以下を基本とする <i>(地区の状況により60%以下も可)</i>	60%以下の値で定める	50%以下を基本とする <i>(地区の状況により60%以下も可)</i>	既存住宅の建ぺい率を考慮すること	50%以下の値で定める	60%以下の値で定める	50%以下の値で定める	50%以下の値で定める	60%以下の値で定める	既存住宅の建ぺい率を考慮すること。	
容積率の最高限度	100%以下を基本とする <i>(必要に応じて200%以下も可)</i>	200%以下の値で定める	100%以下を基本とする <i>(必要に応じて200%以下も可)</i>	100%以下を基本とする <i>(地区の状況により200%以下も可)</i>	200%以下の値で定める	100%以下を基本とする <i>(地区の状況により200%以下も可)</i>	既存住宅の容積率を考慮すること	100%以下の値で定める	200%以下の値で定める	100%以下の値で定める	100%以下の値で定める	200%以下の値で定める	既存住宅の容積率を考慮すること。	
建築物の高さの制限	基本的に10m <i>(必要に応じて12mも可)</i>	20m以下を基本とし、周辺の景観や地域の特性、環境との調和に配慮して適切に定める。	基本的に10m <i>(必要に応じて12mも可)</i>	基本的に10m <i>(地区の状況により12m以下も可)</i>	20m以下を基本とし、周辺の景観や地域の特性、環境との調和に配慮して適切に定める。	基本的に10m <i>(地区の状況により12m以下も可)</i>	既存住宅の高さを考慮すること	基本的に10m	基本的に10m	基本的に10m	基本的に10m	予定建築物の用途によって適切に定める(12m以下)	既存住宅の高さを考慮すること。	
壁面後退	1.0m以上の値で定める	予定建築物の用途によって適切に定める <i>(1.0m以上)</i>	1.0m以上の値で定める	1.0m以上の値で定める	予定建築物の用途によって適切に定める	1.0m以上の値で定める	既存住宅を考慮すること	1.0m以上の値で定める	予定建築物の用途によって適切に定める(6m以上)	1.0m以上の値で定める	1.0m以上の値で定める	予定建築物の用途によって適切に定める	既存住宅を考慮すること。	
壁面後退区域における工作物の設置制限	工作物の高さの最高限度、位置、用途、形態若しくは意匠又は構造が当該地区の特性にふさわしいものとなるよう定める													
建築物の形態意匠	建築物等の屋根・外壁その他戸外から望みされる部分の形状、材料、色彩等について、当該地区の特性にふさわしい形態意匠を備えたものになるよう定める													
建築物の緑化率の最低限度	建ぺい率の制限を踏まえ、定めることとする													
かき又はさくの構造の制限	かき又はさくの高さ、材料、形状、色彩等について定める(生垣を推進する)													
良好な樹林地の保全	現に存する樹林地、草地等で良好な住環境の確保に必要なもの保全を図るため必要に応じ定める													
※1：利便施設は、第一種住居地域で建築可能な店舗等の範囲とする。ただし、道路構造や周辺環境など市街化調整区域である特性を考慮し適切に定めること。														
※2：利便施設は、幹線道路に面する敷地については、第一種住居地域で建築可能な店舗等、それ以外は第一種中層住居専用地域で建築可能な店舗等の範囲とする。ただし、道路構造や周辺環境など市街化調整区域である特性を考慮し適切に定めること。														
※3：幅員12m以上の国道、県道及び主要市町村道を原則とする。ただし、開発許可基準、当該地区及び周辺地域の現状を踏まえて、幅員9m以上12m未満も可とする。その場合、交通安全と交通処理に関して十分な配慮がなされているものに限る。														

## 【C】第6回区域区分定期見直しについて（平成29年）

### 1. 変更理由及び基本方針

今回は、平成23年度に実施した都市計画基礎調査等に基づいて行う第6回目の見直しであり、人口フレームの修正、既成市街地及び市街化区域縁辺部における区域区分の変更並びに前回見直しの特定保留箇所の再設定及び道路等の公共施設の整備により計画的な市街地整備が見込まれることに伴う特定保留の設定を主な内容とするものである。

基本方針は、無秩序な市街化の拡大を防止し、計画的な市街化を図るための区域区分制度の趣旨等を鑑みるとともに、その的確な運用のため、国より示された都市計画運用指針及び沖縄県都市計画運用指針に基づき、下記のとおり定める。

なお、本方針に基づく見直し要領は別に定める。

#### 記

- (1) 目標年次をおおむね10年後の平成32年とし、20年後の望ましい都市の姿を展望しつつ見直しを行う。
- (2) 市街化区域の規模は上位計画を踏まえ、農林漁業との健全な調和を図りつつ、適正に想定された人口及び産業を収容できる範囲とする。
- (3) 市街化区域への編入は、土地区画整理事業の実施が確実な土地の区域等計画的な市街地の整備が見込まれる区域について行うものとし、併せて地区計画制度等について積極的な活用を図るものとする。その場合、返還用途のある駐留軍用地については、特殊事情に鑑み、優先的に検討するものとする。
- (4) 市街化区域の土地のうち、当分の間市街地形成が図られる見込みのない土地の区域については、市街化調整区域への編入を行うものとする。
- (5) 市街化区域の低未利用地については、市街地整備の方針を明らかにすることとし、特に既成市街地の高度利用、遊休土地等の有効利用及び市街化区域内農地等の計画的な市街化の促進に努めるものとする。
- (6) 計画的な市街地整備事業に関わる市街化区域への編入は、保留された人口フレームの範囲内であれば、必要な調整を行った上で線引きの見直しの時期にかかわらず事業の実施が確実になった段階で随時行うことができるものとする。（保留人口フレーム制度の運用

### 2. 市街化区域に編入する区域の見直し基準

市街化調整区域から市街化区域への編入は、次の要件に該当する区域について行うものとする。

#### (1) 市街化区域に接する以下の区域

- ア 現に市街化している区域（この場合、街区単位、土地単位等の小規模なものでも市街化区域に編入することができるものとする。）
- イ 既成市街地に連続し、現に相当程度宅地化している区域であり、かつおおむね10年以内で既成市街地になることが見込まれる区域<sup>※1</sup>
- ウ 都市計画法に基づく開発行為等により開発が完了した土地の区域、又は既存集落で市街化が進み、現市街化区域と一体的に整備を図る必要のある区域
- エ 土地区画整理事業の着手が確実である区域<sup>※2</sup>
- オ 地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社等による住宅地等の開発事業の実施が確実である区域<sup>※3</sup>
- カ 民間開発事業者による計画的開発事業の実施が確実であり、かつ都市の健全な発展と宅地の実供給に資するものであると認められる区域<sup>※4</sup>
- キ 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<sup>※5</sup>
- ク 公有水面埋立法に基づく公有水面埋立事業の施行区域（農用地造成を目的とするものを除く。）で、竣功した区域及び近く竣功確実と見込まれる区域
- ケ 市街化区域と市街化調整区域との区分を定めるための境界としていた河川、道路等における境界物の移動のため、又は境界を明確化にするため市街化区域とすることが適当な区域
- コ 市街化区域に隣接する都市計画法第34条第11号の指定区域で、現に市街化している区域
- サ 上記ア～コの要件に該当する土地の区域のほか、都市施設の整備状況、周辺の土地利用の状況等からみて計画的な市街化が確実と見込まれる区域<sup>※6</sup>

(2) 市街化区域と連続しない新市街地

計画的開発の見通しのある<sup>※7</sup>新市街地（住宅適地、工場適地等と一体の周辺既存集落等を含む）は、一つの独立した市街地を形成するおおむね50ha以上の区域とし、周辺における農業等の土地利用に支障のない区域とする。

ただし、次に掲げる土地の区域については、一つの住区を形成する20ha以上を目途として飛地の市街化区域を設定することができるものとする。

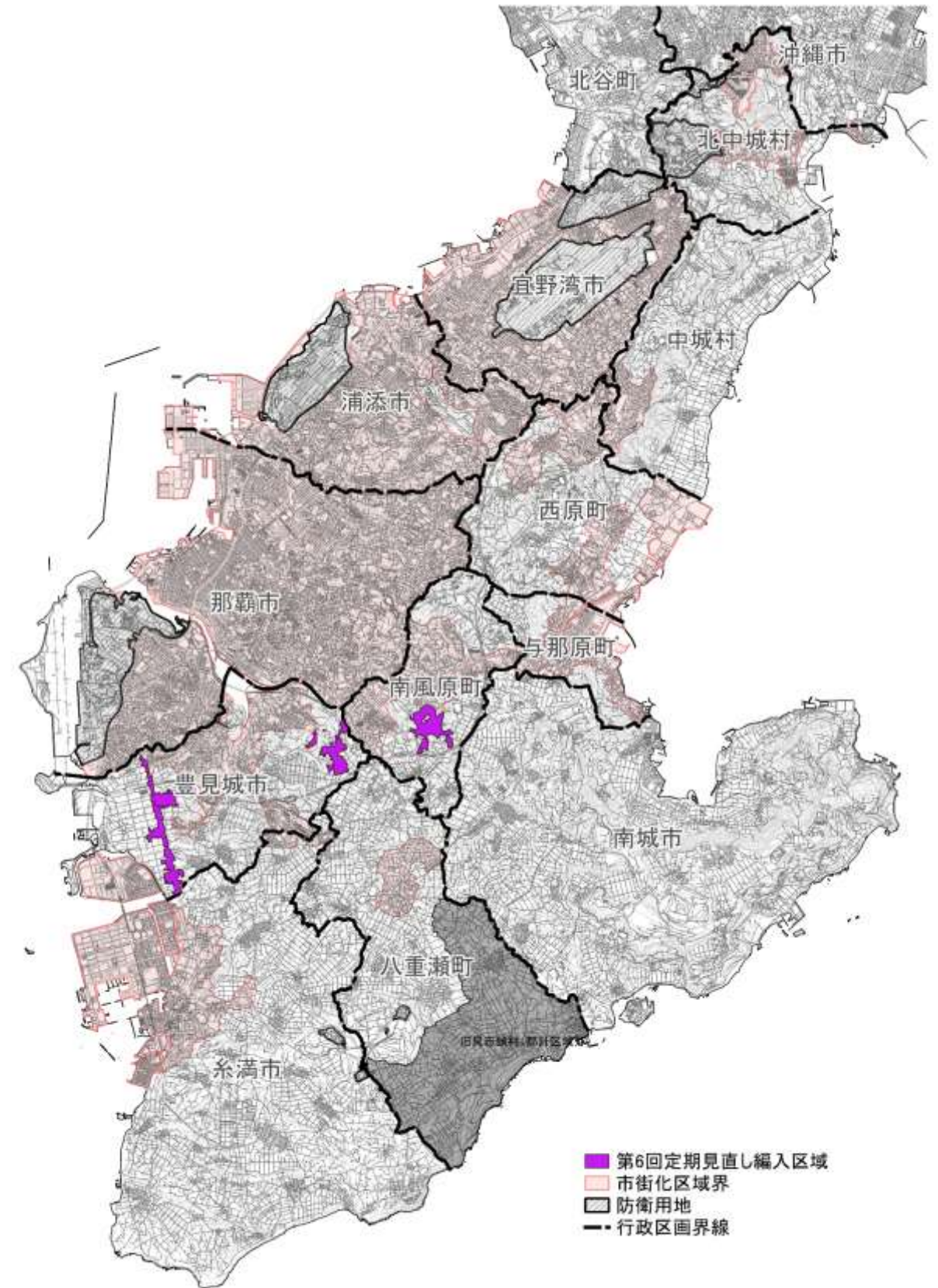
ア インターチェンジ、新たに設置される鉄道及びモノレールの新駅又は大学等の公共公益施設（ただし、公共施設のうち都市施設となるものについては、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に位置づけられたもの。）と一体となって計画的に整備される住居、工業、研究業務、流通業務等の適地

イ 観光資源の周辺の既成市街地で計画的市街地整備<sup>※8</sup>が確実に行われる区域

ウ 役場、旧役場周辺の既成市街地で計画的市街地整備<sup>※8</sup>が確実に行われる区域

エ 人口減少、産業停滞等により活性化が特に必要な地域、又は返還予定の駐留軍用地等の区域<sup>※9</sup>で計画的市街地整備<sup>※8</sup>が確実に行われる区域

オ 効率的な工業生産、環境保全を図る必要がある場合の工業適地



第6回定期見直し編入区域について

# 4. まとめ

## 1) 将来の土地利用の考え方及び保全・開発に関する手法（案）

地域		西海岸地域			那覇市近郊西海岸地域	
市町村名		那覇市	浦添市	宜野湾市	豊見城市	糸満市
目指す都市像 (上位計画より)		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 魅力あふれるコンパクトな街</li> <li>● だれもが移動しやすいまち</li> <li>● みんないきいき暮らせるまち</li> <li>● 自然ゆたかな水とみどりと花のまち</li> <li>● 那覇らしい歴史や文化の薫るまち</li> <li>● 観光・経済が躍動するまち</li> <li>● 災害に強くしなやかなまち</li> <li>● 人と地球にやさしいまち</li> <li>● 持続可能な都市経営ができるまち</li> </ul> 改訂版那覇市都市計画マスタープランより (R2.3 策定予定)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● まちなみに優れ歴史の薫る文化都市</li> <li>● 緑・海・川など自然にあふれた環境調和都市</li> <li>● 活気にあふれた産業・交流都市</li> <li>● 安心安全で安らかに満ちた快適環境都市</li> </ul> (浦添市都市計画マスタープランより)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市民と行政が協働するまち</li> <li>● 健康で、安心して住み続けられるまち</li> <li>● 文化を育み、心豊かな人を育てるまち</li> <li>● 地域資源を活かした、活力あるまち</li> <li>● 安全・快適で、持続発展が可能なまち</li> <li>● 平和をつなぎ、未来へ発展するまち</li> </ul> (第四次宜野湾市総合計画基本構想より)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ひと・まち・みどりが調和する誰もが暮らしやすい都市</li> </ul> (豊見城市都市計画マスタープランより)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● つながりが生み出す新しいまちのカタチ～ネットワークによる都市機能の再編に向けて～</li> </ul> (糸満市都市計画マスタープランより)
土地利用の基本的な考え方 (保全・開発の根拠等)		<p>那覇市は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。</p> <p>多くの都市基盤を将来に渡って適切に維持管理し、効率的な活用を進めながら、限られた市域を有効に活用するメリハリのある土地利用を進める。</p> <p>また、昔のまちなみが残る地区は保全し、公共交通などが充実した地区は土地の有効利用を図るなど、地域の特性に応じた、きめ細かい土地利用を進めることが基本的な考え方である。</p>	<p>浦添市の緑の保全方針として、緑の両翼軸の形成として浦添大公園周辺の緑地や牧港補給地区付近のシンカー周辺の緑を保全・育成を図り、市街地における緑地の確保として、浦添大公園や浦添カルチャーパーク等の都市基幹公園の整備を進めていく必要がある。</p> <p>また、浦添市の開発方針として、沖縄都市モノレールの整備と連携し区画整理事業などの各拠点の形成を図り、西海岸部の新市街地についても牧港補給地区跡地利用や那覇港港湾計画に基づく公有水面埋立事業を推進していくことが基本的な考え方である。</p>	<p>基地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、まちづくりのモデルとなる市の振興に資する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ていくことが基本的な考え方である。</p>	<p>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、優良農地等の保全に取り組みながら、市の発展に必要な開発を進めていくことが土地利用の基本的な考え方である。</p>	<p>住宅地区については糸満の密集市街地から西崎町、潮崎町の埋立地への誘導を行い、快適な住環境の整備を図ると共に、市街地縁辺部の農村的な環境の保全を図る。また、工業地区は北地区漁港を中心に背後に水産関連の工業・商業機能の整備をさらに促進させるものとする。</p> <p>集落地区は丘陵と一帯となった住環境を今後も保持し、田園的な環境づくりを目指す。</p>
保全・開発する主な区域	2030年	<b>【保全】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 首里城などの公園を中心とした自然緑地の保全</li> <li>● 首里城周辺・壺屋</li> </ul> <b>【開発】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 西海岸側の流通業務地区、観光商業地区</li> </ul>	<b>【保全】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 浦添大公園周辺</li> <li>● 牧港補給基地近くのシンカー周辺</li> </ul> <b>【開発】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 牧港補給地区</li> </ul>	<b>【保全】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 広域防災拠点としての(仮称)普天間公園</li> <li>● 普天間飛行場跡地の西側にある斜面緑地の保全</li> </ul> <b>【開発】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 普天間・真栄原地区の市街化区域の商業集積</li> </ul>	<b>【保全】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 漫湖鳥獣保護区</li> <li>● 土砂災害警戒区域</li> <li>● 優良農地</li> </ul> <b>【開発】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 幹線道路沿線利活用地(産業・商業)</li> <li>● 産業誘導区域(産業)</li> <li>● 法第34条11号緩和区域(住居)</li> <li>● 幹線道路背後地(住居)</li> </ul>	<b>【保全】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 市街地の外郭となる丘陵地、斜面緑地</li> <li>● 真栄里海岸、名城海岸</li> <li>● 具志川城跡の歴史資源</li> </ul> <b>【開発】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 集落環境の整備</li> <li>● 中心市街地の再生</li> <li>● 国道331号の利用した工業と商業を結ぶ土地利用の展開</li> <li>● 真栄里地区の企業誘致</li> </ul>
	2040年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 那覇港(浦添ふ頭コースタルリゾート地区)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 駐留軍用地跡地の産業用地確保及び居住区域確保</li> <li>● 西海岸地域の流通業務関連集積及び観光拠点の整備</li> <li>● 普天間宮周辺の観光拠点整備</li> <li>● 大山田いも栽培地区</li> </ul>		
	2050年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 中心市街地を居住地区として活用</li> </ul>				
保全・開発手法 (案)		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 用途地域の変更</li> <li>● 特別用途地区</li> <li>● 高度利用地区</li> <li>● 臨港地区</li> <li>● 市街地再開発事業</li> <li>● 地区計画 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 基地跡地の市街化区域編入</li> <li>● 公有水面埋立事業 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 基地跡地の市街化区域編入</li> <li>● 土地区画整理事業の実施</li> <li>● 用途変更及び特別用途地区の指定</li> <li>● 市街地開発事業を行い観光拠点を整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市街化区域編入</li> <li>● 区画整理事業</li> <li>● 地区計画</li> <li>● 用途地域の変更</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 新たな商業機能の強化</li> <li>● 公共交通結節点の整備</li> <li>● 既存集落との調和のとれた宅地誘導</li> <li>● 人口確保に向けた拠点集落の整備</li> </ul>

地域		那覇市近郊南部地域		那覇市近郊東海岸地域		東海岸地域	
市町村名		南風原町	八重瀬町	西原町	与那原町	北中城村	中城村
目指す都市像 (上位計画より)		● 自然と文化が生きづく田園都市 (南風原町都市計画マスタープランより)	● 大地の活力とうまんちゅの魂が創り出す自然共生の清らまち (第一次八重瀬町総合計画より)	● 都市機能が適正に配置され、機能的に連携するまちづくり ● 移動しやすく利便性の高いまちづくり ● 安心安全、快適で住み易いまちづくり ● 環境に優しくうるおいあるまちづくり ● 町民が主体となるまちづくり (西原町都市計画マスタープランより)	● 太陽とみどり、伝統とやさしさを未来へつなぐ海辺のまち (第4次与那原町総合計画より)	● 緑に抱かれた公苑住宅都市～沖縄で一番住みたい村・北中城～ (北中城村都市計画マスタープランより)	● 心豊かな暮らし～住みたい村、とよむ中城～ (中城村第四次総合計画より)
土地利用の基本的な考え方 (保全・開発の根拠等)		南風原町はこれまで公園事業、区画整理事業等を進め住宅地の促進を図ってきたが、産業用地が極めて少ない事が大きな課題である。幹線道路やインターチェンジ周辺における企業誘致立地需要が高まっている事から、今後、課題への対応を図る為にも新たな産業・商業用地の確保を進めていく。企業誘致を将来にかけて推進して、今後持続可能な都市づくりを進めていくことが土地利用の基本的な考え方である。	八重瀬町においては、これまで、那覇広域都市計画及び都市計画マスタープラン等に基づき、土地区画整理事業や用途地域の設定及び地区計画などを導入し計画的に土地利用を図ってきた。また、開発に関しても町独自の景観計画や開発条例などで、開発をコントロールしてきたが、従来どおりの土地利用のあり方では本町が目指す賑わいのあるまちづくりの実現が厳しい状況にあるため、本協議会を通して市街化区域の拡大や市街化調整区域の地区計画を活用し、これまで以上に計画的に土地利用を図り、持続可能な都市づくりを進めていくことが、基本的な考え方である。	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、今後、市街化調整区域の開発等への課題への対応を図るためにも、傾斜緑地や農地・歴史文化財の保全を進めながら、土地区画整理事業や民間開発、市街化調整区域の地区計画等での開発を将来にかけて推進して、今後持続可能な都市づくりを進めていくことが土地利用の基本的な考え方である。	与那原町は土地利用についてコンパクトに纏まった区域であり、特に住居系や商業系の区域において順調に発展してきた。今後の課題として大型MICE施設来訪者の受入れ体制の構築や市街化調整区域における開発等がある。緑地や歴史文化資源の保全を図りつつ課題へ対応するために、用途地域の設定・変更や高度利用地区の導入、市街化調整区域における市街化区域編入等を将来にかけて推進し、持続可能な都市づくりを進めていくことが土地利用の基本的な考え方である。	北中城村はこれまで34条11号区域の指定や返還跡地による土地区画整理事業の整備を進めてきており、今後、既存集落部の存続や耕作放棄地等による土地利用の課題への対応を図るためにも、急傾斜地となる緑地部の保全を進めながら、跡地利用の促進、幹線道路沿いの土地利用、平地部となる東海岸側の開発を将来にかけて推進して、今後持続可能な都市づくりを進めていくことが土地利用の基本的な考え方である。	中城村はこれまで南上原地区土地区画整理事業の整備を進めてきており完了しようとしている所である。今後見込まれる増加人口に対する受け皿の確保、市街化区域・市街化調整区域における人口バランス格差是正、商業の活性化等への課題への対応を図るためにも、災害(特別)警戒区域や埋蔵文化財包蔵地等の保全を進めながら、中部広域都市計画区域に移行し、北中城村と連担する土地利用を進めていくことが本村土地利用の基本的な考え方である。
保全・開発する主な区域	2030年	【保全】 ● 黄金森公園、高津嘉山、新川森の自然緑地、斜面緑地 ● 地すべり防止区域 ● 土砂災害警戒区域 ● 歴史文化資源 【開発】 ● 新川地区(住居、産業) ● 本部地区(産業) ● 南風原北IC周辺(産業) ● 南風原南IC周辺(産業、住居)	【保全】 ● 斜面緑地、樹林地は本町の貴重な自然緑地 【開発】 ● 沿道サービスゾーン ● 地域サービスゾーン ● 企業等立地拠点 ● 市街地ゾーン	【保全】 ● 傾斜緑地(内間他3地区) ● 風致公園(運玉森) ● 歴史文化財(千原他3地区) 【開発】 ● 国道329号沿線地区(沿道利用) ● 徳佐田地区(住宅) ● 幸地地区(商業) ● 谷那堂地区(住宅、沿道利用) ● 既存集落地(住宅) ● マリントウン背後地 ● 国道329号西原道路沿線(工場適地)	【保全】 ● 緑地 ● 低層住宅地区 ● 歴史文化資源 等 【開発】 ● 東浜地区のMICE施設周辺 ● 国道与那原バイパス沿線 ● 上与那原区南部	【保全】 ● 自然共生エリアの保全 【開発】 ● ロウワープラザ地区跡地利用 ● 国道330号周辺の沿道利用 ● 屋宜原・喜舎場地区の宅地開発	【保全】 ● 急傾斜地等 【開発】 ● 北上原地区・登又地区(市街地形成エリア) ● 北東沿岸部地区(商工業振興エリア) ● タウンセンター地区(市街地形成エリア、公共・公益エリア) ● 南浜地区・和宇慶地区(市街地形成エリア) ● 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)
	2040年	【開発】 ● 大名地区(住居) ● 与那原・宮城地区(産業) ● 津嘉山地区(公共施設用地) ● 宮平地区(住居、産業) ● 喜屋武・神里地区(産業) ● 幹線道路沿道	【開発】 ● 沿道サービスゾーンの拡充(国道507号)			【保全】 ● 自然共生エリアの保全 【開発】 ● 国道329号周辺の沿道利用	
	2050年	【開発】 ● 山川・神里地区(産業) ● 喜屋武地区(産業)				【開発】 ● 既存集落の宅地開発	
保全・開発手法(案)		● 産業用地確保のため、市街化区域編入 ● 幹線道路沿道の用途変更(商業系用途)	● 町北部の市街化区域編入 ● 市街化調整区域の地区計画の指定	● 市街化調整区域内の幹線道路沿道地区の市街化区域編入及び沿道利用型用途地域へ指定 ● 土地区画整理事業等により住宅・商業・工業地を整備 ● 緩和区域の指定により、開発を誘導(2040年市街化編入) ● 市街化調整区域の地区計画を指定し、開発を誘導	● 区画整理事業よりホテルなどの宿泊施設を立地 ● 緩和区域の指定により、住宅を誘導(2040年には市街化区域編入) ● 市街化調整区域の地区計画を指定し、住宅を誘導	● 非線引きの中部広域都市計画区域に移行し、計画的に市街地形成を図る。	● 非線引きの中部広域都市計画区域に移行し、計画的に市街地形成を図る。

## 2) 市町村から提案された 2030 年の土地利用

- ・ 那覇広域都市計画区域について、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。
- ・ 各市町村の提案によると 2030 年の土地利用状況は、単純積上げで市街化区域が約 2,200ha 増加する一方、農業振興地域が約 1,500ha、農用地区域面積が約 400ha 減少となっている。  
（※今後、具体的な計画を策定するにあたっては、所管する関係部局と更なる調整が必要となる。）

表 市町村から提案された 2030 年の土地利用

※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

	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%

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