

那覇広域都市計画区域区分（第7回定期見直し）
見直し方針・見直し要領

令和3年6月

沖縄県 土木建築部

都市計画・モノレール課

那覇広域都市計画区域区分の見直し方針

1 経過及び前回までの見直しの概要

本都市計画区域は、那覇市を中心とする5市5町3村から始まり、平成18年1月に町村合併により6市4町2村となり、平成22年8月に南城市が本都市計画区域から分離したことにより現在は5市4町2村で構成される。

- ①昭和49年8月1日、区域区分（市街化区域及び市街化調整区域の区分）に関する都市計画（以下、「線引き」という。）を当初決定した（市街化区域7,417haを設定）。
- ②昭和58年4月14日、昭和53年度に実施した都市計画基礎調査等に基づく第1回目の見直し（市街化区域面積8,462ha）を行う。
- ③平成2年7月13日、公有水面埋立竣工に伴う部分見直し（同面積8,509ha）を行う。
- ④平成5年2月16日、昭和62年度に実施した都市計画基礎調査等に基づく第2回目の見直し（同面積8,749ha）を行う。
- ⑤平成5年10月26日、第2回目の線引き見直しに係る随時変更として特定保留人口フレームの一部解除による市街化区域の拡大（同面積8,785ha）を行う。
- ⑥平成13年1月30日、平成8年度に実施した都市計画基礎調査等に基づく第3回目の見直し（同面積8,940ha）を行う。
- ⑦平成14年2月1日、第3回目の線引き見直しに係る随時変更として特定保留人口フレームの一部解除による市街化区域の拡大（同面積9,020ha）を行う。
- ⑧平成15年10月10日、第3回目の線引き見直しに係る随時変更として特定保留人口フレームの一部解除による市街化区域の拡大（同面積9,137ha）を行う。
- ⑨平成16年7月13日、平成13年度に実施した都市計画基礎調査等に基づく第4回目の見直し（同面積9,243ha）を行う。
- ⑩平成17年10月7日、第4回目の線引き見直しに係る随時変更として特定保留人口フレームの一部解除による市街化区域の拡大（同面積9,252ha）を行う。
- ⑪平成18年5月12日、第4回目の線引き見直しに係る随時変更として特定及び一般保留人口フレームの一部解除による市街化区域の拡大（同面積9,276ha）を行う。
- ⑫平成19年3月30日、第4回目の線引き見直しに係る随時変更として一般保留人口フレームの一部解除による市街化区域の拡大（同面積9,295ha）を行う。
- ⑬平成20年4月22日、第4回目の線引き見直しに係る随時変更として一般保留人口フレームの一部解除による市街化区域の拡大（同面積9,312ha）を行う。
- ⑭平成22年8月10日、平成18年度に実施した都市計画基礎調査等に基づく第5回目の見直し（同面積9,234ha）を行う。
- ⑮平成24年4月6日、第5回目の線引き見直しに係る随時変更として特定保留人口フレームの一部解除による市街化区域の拡大（同面積9,240ha）を行う。
- ⑯平成25年4月9日、第5回目の線引き見直しに係る随時変更として特定保留人口フレームの一部解除による市街化区域の拡大（同面積9,258ha）を行う。
- ⑰平成25年5月31日、第5回目の線引き見直しに係る随時変更として特定保留人口フレームの一部解除による市街化区域の拡大（同面積9,306ha）を行う。
- ⑱平成26年5月23日、第5回目の線引き見直しに係る随時変更として特定保留人口フレームの一部解除による市街化区域の拡大（同面積9,309ha）を行う。
- ⑲平成26年11月21日、第5回目の線引き見直しに係る随時変更として特定保留人口フレームの一部解除による市街化区域の拡大（同面積9,311ha）を行う。

- ⑳平成 27 年 6 月 5 日、第 5 回目の線引き見直しに係る随時変更として一般保留人口フレームの一部解除による市街化区域の拡大（同面積 9,335ha）を行う。
- ㉑平成 28 年 6 月 5 日、第 5 回目の線引見直しに係る随時変更として特定保留人口フレームの一部解除による市街化区域の拡大（同面積 9,341ha）を行う。
- ㉒平成 29 年 6 月 13 日、平成 23 年度に実施した都市計画基礎調査等に基づく第 6 回目の見直し（同面積 9,496ha）を行う。
- ㉓平成 31 年 1 月 4 日、第 6 回目の線引見直しに係る随時変更として特定保留人口フレームの一部解除による市街化区域の拡大（同面積 9,547ha）を行う。
- ㉔令和元年 6 月 7 日、第 6 回目の線引見直しに係る随時変更として特定保留人口フレームの一部解除による市街化区域の拡大（同面積 9,591ha）を行う。
- ㉕令和 2 年 4 月 21 日、第 6 回目の線引見直しに係る随時変更として一般保留人口フレームの一部解除による市街化区域の拡大（同面積 9,595ha）を行う。

2 今回の変更理由及び基本方針

今回は、平成28年度から平成30年度に実施した都市計画基礎調査等に基づいて行う第7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都市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年後の令和7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、返還目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の将来にわたり保全することが適当な農地等については、保全を図ることも検討するものとする。
- (6) 市街化区域内の現に市街化していない区域において、災害の発生のおそれのある土地の区域が含まれる場合は、必要に応じ、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を踏まえつつ、当該区域を市街化調整区域に編入することを検討するものとする。
- (7) 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)

那覇広域都市計画区域区分の見直し要領

第1 見直し基準

1 市街化区域に編入する区域

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^{※1}

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^{※2}

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^{※3}

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^{※4}

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^{※5}

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、道路等の境界物移動のため、又は境界を明確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^{※6}

シ 上記ア～コの要件で編入する土地の区域と一体となった土地利用が見込まれる区域で、より良好な市街地の形成及び保全を図る必要のある区域

(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^{※7}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、1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、1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^{※8}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^{※8}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^{※9}で計画的市街地整備^{※8}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場適地

カ 幹線道路の沿道^{※10}で、非住居系の建築物が立地している又は立地動向があり、今後、建築物の用途又は形態などが無秩序となる恐れがある区域。なお、当該区域は市町村都市計画マスタープラン等に土地利用方針等が位置づけられ、周辺の市街化や都市施設の整備及び土地利用の状況を勘案した区域とする。

2 市街化区域に編入しない区域

市街化調整区域の土地のうち、次に掲げる区域については、1の基準にかかわらず原則として市街化区域に編入しない。

- (1) 当該都市計画区域における市街化の動向並びに道路、河川及び用排水施設等の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適当な土地の区域
- (2) 溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある土地の区域及び当該区域を市街化することによって他の区域に溢水等の災害を発生させるおそれのある土地の区域
- (3) 大気汚染、騒音その他の公害を被るおそれのある環境上不適当な土地の区域
- (4) おおむね10ha以上の規模の一団の農用地
- (5) 国等の直轄又は補助による農業生産基盤整備事業等^{※11}を実施中の農用地及び当該事業が完了した年度の翌年から起算して8年を経過していない地区内の農用地
- (6) 自然公園法に規定する国立公園及び国定公園の特別地域並びに自然環境保全法に規定する原生自然環境地域及び自然環境保全地域の特別地区
- (7) 森林法に規定する保安林の指定が計画されている土地の区域、保安林の区域、保安林予定森林の区域、保安施設地区及び保安施設地区に予定された地区
- (8) 農林漁業の維持管理に必要不可欠な公共施設で代替性施設によってその機能を果たすことが困難なものの施設用地
- (9) 計画的な市街化の見込みのない土地の区域であって、当該区域を市街化区域に編入しないことが市街化区域の一体的かつ計画的な整備に支障ない土地の区域

3 市街化区域から市街化調整区域へ編入する区域

- (1) 市街化区域から市街化調整区域へ編入する区域（いわゆる逆線引き）は、次に掲げる区域について行うものとする。

なお、市街化調整区域がその周囲を市街化区域に囲まれることとなる場合、良好な都市環境の確保等のため、当該市街化調整区域の規模は、将来、計画的な市街化を行う場合に形成に支障のない面的な広がりとして、おおむね5ha以上とする。

ア 現に市街化されておらず、当分の間営農の継続が確実と認められる区域

イ 市街化の動向が見られない区域で市街化区域の一体的かつ計画的整備を図る上で支障のない区域^{*12}

ウ 市街化区域と市街化調整区域の区分を定めるための境界としていた河川、道路等の境界物の移動のため、または境界を明確にするために市街化調整区域とすることが適当な区域

- (2) 農地等の未利用地が多く、計画的な市街地整備の進まない地区や、市街化区域編入時に土地区画整理事業等を行うことを前提に編入したにもかかわらず、いまだ事業の実施されていない地区は、市街化調整区域へ編入することとする。

なお、土地利用の規制の観点から特に必要な場合は、用途地域を残したままの逆線引きを行うとともに、土地区画整理事業等の計画的市街地整備が確実になった段階で市街化区域へ編入できるよう、第2（1）の特定保留フレームを活用することとする。

4 市街化区域と市街化調整区域の境界の取扱い

区域の境界は、原則として河川、水路、道路、がけ等の明確な地形地物により定めることとし、これにより難しい場合には、町界、字界、地番界及び明確な地形地物による地点間の見通し線であって、立標等により明示することができる場合は、それによることができる

第2 保留人口フレーム制度

1 人口フレームの概要

市街化区域の設定は、人口を最も市街地規模算定の根拠としつつ、これに世帯数や産業活動の将来の見通しを加え、市街地として必要と見込まれる面積（以下、単に「フレーム」という。）をそのまま即地的に割り付ける方式（いわゆる人口フレーム方式）を基本とする。

ただし、市街化区域の変更にあたり、全てのフレームを具体の土地に割り付けることなく、その一部を保留したうえで、市街化調整区域内の特定、又はいずれかの土地の市街地の状況が整った時点で市街化区域に編入できるものとする（いわゆる保留フレーム）。

なお、保留する人口フレームは、次のとおり「特定保留人口フレーム」と「一般保留人口フレーム」に分ける。

(1) 特定保留人口フレーム

保留人口フレーム設定時において、計画的な市街地整備の実施の見通しがある程度立っているものについて、その位置の選定について農林業上の土地・水利用との調整を行い、位置が明らかになったものについて設定する保留人口フレームのこと。

(2) 一般保留人口フレーム

保留人口フレーム設定時において、市街化区域に編入する条件を満たす区域がない場合などに、位置等を明示しないで設定する保留人口フレームのこと。

農林業上の土地・水利用との調整は、市街化区域に編入する時点で行う。

区域区分見直し要領の用語の定義

- ※1 「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」とは、相当数の街区を形成している区域で役場などの施設の周囲おおむね500m以内の区域とする。
- ※2 「土地区画整理事業の着手が確実な区域」とは、次に掲げるいずれかの条件に該当する区域とする。
- (1) 市街地開発事業として施行する土地区画整理事業にあつては、当該事業に関する都市計画が区域区分に関する都市計画（以下、「線引き」という。）の変更告示と同時に定められる区域であつて、おおむね3年以内に事業認可を受けることが確実な区域
 - (2) (1)以外の土地区画整理事業にあつては、土地区画整理組合のための組合設立認可及び施行認可が線引きの変更告示と同時に定められる区域
- ※3 「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」とは、線引きを変更告示するまでに、これらの公的機関が当該区域の用地取得をすることが確実な区域で、当該区域の事業計画の案が定められている区域とする。
- ※4 「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」とは、線引きを変更告示するまでに民間開発事業者が用地を取得することが確実な区域で、事業の必要性、位置選定の妥当性及び事業実施の確実性などについて、関係市町村及び県の関係部局との調整が完了し、地区計画等が定められている区域とする。
- ※5 「計画的な市街化が確実と見込まれる区域」とは、原則として次に掲げるいずれかの区域とし、いたずらに広く定めないこととする。
- (1) 地区計画等が定められている区域とする。なお、地区計画は開発行為に関する技術基準に適合する内容とする必要がある。
 - (2) 幅員16m以上の幹線道路で、道路端より50m以下を区域境界とした区域とする。なお、当該区域は市町村マスタープラン等に土地利用方針等について位置付けする必要がある。

※6 「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」とは、原則として次に掲げる区域とする。

- (1) 土地区画整理事業等により、区画街路等の都市施設が整備中又は整備が完了している土地の区域
- (2) 当該区域の周辺における市街化の進行状況及び幹線道路等の整備状況からみて、地区計画に関する都市計画を定めること等により、地区施設等の適正な整備が行われることが確実な土地の区域
なお、地区計画は開発行為に関する技術基準に適合する内容とする必要がある。
- (3) 市街化調整区域における地区計画を定めた区域で、地区施設等の整備や地区計画に基づく土地利用など良好な市街地環境の形成が図られている土地の区域
- (4) おおむね3年以内に返還されることが確実な駐留軍用地で、周囲の状況から市街化区域としての土地利用を図ることが必要であり、関係行政機関との調整が線引きの変更告示までに完了可能な区域

※7 「計画的開発の見通しのある」とは、開発について関係行政機関と調整を完了していること又は事業実施中であることをいう。

※8 「計画的市街地整備」とは、土地区画整理事業等又は地区計画に関する都市計画を定めること等により、市街化区域に編入後、地区施設等の適正な整備が行われることが確実であるものとする。

※9 「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」とは、当該区域の整備及び周辺の優良農地の保全に対する配慮を内容とする活性化の方針が、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、かつ市町村の総合的な土地利用に即するものとする。

※10 「幹線道路の沿道」とは、幅員16m以上の幹線道路で、道路端より50m以下を区域境界とした区域とする。

※11 「国等の直轄又は補助による農業生産基盤整備事業等」とは、国の直轄又は補助による土地改良事業、草地開発整備事業等による農業生産基盤整備事業をいう。

※12 「市街化区域の一体的かつ計画的整備を図る上で支障のない区域」とは、周辺の市街化区域における土地区画整理事業及び道路、下水道等の都市施設整備事業の実施に支障がない区域とする。