

# 第5次沖縄市国土利用計画



令和2年3月  
沖縄市

# 目 次

## 前文

第5次沖縄市国土利用計画の体系	1
-----------------	---

## 第1章 市土の利用に関する基本構想

1 市土利用の基本理念	2
(1) 国土利用計画の背景	2
(2) 目的と基本理念	2
(3) 沖縄市総合計画との関係	2
2 本市の特性	3
(1) 位置と面積	3
(2) 地勢・地質・水系	3
(3) 土地利用状況	3
(4) 気候	3
(5) 交通	3
(6) 人口・世帯	3
(7) 産業	4
3 市土利用の現状と課題	4
4 市土利用の基本方針	5
5 効果的な計画推進のための方策	7
6 地域類型別の市土利用の基本方向	8
(1) 都市	8
(2) 農業・水産業地域	8
(3) 自然維持地域	9
7 利用区分別の市土利用の基本方向	9
(1) 農地	9
(2) 森林	10
(3) 原野等	10
(4) 水面・河川・水路	10
(5) 道路	11
(6) 宅地	11
(7) その他	12

## 第2章 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地区別の概要

1 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標	14
2 地区別の概要	16

## 第3章 第2章に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

1 公共の福祉の優先	26
2 土地利用関連法制等の適切な運用	26
3 市土の保全と安全性の確保	26

4	持続可能な市土の管理.....	27
5	自然環境の保全・再生・活用と生物多様性の確保.....	28
6	土地の有効利用の促進.....	29
7	土地利用転換の適正化.....	31
8	市土に関する調査の推進.....	32
9	市土の市民的経営の推進.....	32
10	計画の効果的な推進.....	32

<説明資料>

前文

第5次沖縄市国土利用計画は、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）第8条の規定に基づき、長期にわたって安定した均衡ある土地利用を確保することを目的として、沖縄市の行政区域における国土（以下「市土」という。）の利用に関する基本的事項を定めるものである。

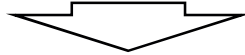
この計画は、同法第5条の規定に基づいて定められた第5次国土利用計画（全国計画）及び同法第7条の規定に基づいて定められた第5次沖縄県国土利用計画を基本として策定したものである。

なお、この計画は、社会情勢の変化等に対応するため適宜計画と実績等との較差の検討を行い、必要に応じ計画の見直しを行うこととする。

## 第5次沖縄市国土利用計画の体系

### 第1章 市土の利用に関する基本構想

1. 目的と基本理念
  - (1) 国土利用計画の背景
  - (2) 目的と基本理念
  - (3) 沖縄市総合計画との関係
2. 本市の特性
3. 市土利用の現状と課題
4. 市土利用の基本方針
5. 効果的な計画推進のための方策

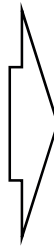


6. 地域類型別の市土利用の基本方向
  - (1) 都市
  - (2) 農業・水産業地域
  - (3) 自然維持地域
7. 利用区分別の市土利用の基本方向
  - (1) 農地
  - (2) 森林
  - (3) 原野等
  - (4) 水面・河川・水路
  - (5) 道路
  - (6) 宅地
  - (7) その他



### 第2章 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地区別の概要

1. 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標
  - ア. 本計画の目標年次
  - イ. 本計画の目標人口・世帯数
  - ウ. 市土の利用区分
  - エ. 規模の目標の考え方
  - オ. 規模の目標



2. 地区別の概要
  - ア. 北部地区
  - イ. 中部地区
  - ウ. 東部地区
  - エ. 西部地区

### 第3章 第2章に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

1. 公共の福祉の優先
2. 土地利用関連法制等の適切な運用
3. 市土の保全と安全性の確保
4. 持続可能な市土の管理
5. 自然環境の保全・再生・活用と生物多様性の確保
6. 土地の有効利用の促進
7. 土地利用転換の適正化
8. 市土に関する調査の推進
9. 市土の市民的経営の推進
10. 計画の効果的な推進



# 第1章 市土の利用に関する基本構想

## 1 市土利用の基本理念

### (1) 国土利用計画の背景

国においては、人口減少社会を迎えている中、土地需要の減少による国土管理水準の低下や非効率な土地利用の増大等を懸念している一方、開発圧力の減少等を通じて空間的余裕を生み出す機会と捉えている。また、災害に対して脆弱な構造となっていることなどから、国土強靱化の取り組みを進めていくことが必要であるとしている。

このため、「第5次国土利用計画（全国計画）」では、「適切な国土管理を実現する国土利用」「自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する国土利用」「安全・安心を実現する国土利用」の3つを基本方針とし、国土の安全性を高め持続可能で豊かな国土を形成する国土利用を目指すこととしている。

県においては、人口の地域的な偏在が進展することによる効率的な土地利用の低下等と人口動態の変化による県土管理への影響を懸念している。また、環境容量を超えた経済活動等によって失われた自然環境を再生し、豊かな自然環境を劣化させることなく次世代に引き継ぐ必要があるとしている。さらに、安全・安心はすべての活動の基盤であることから、東日本大震災を教訓として、被害を最小化し、速やかに復旧・復興できる県土の構築に向けた県土強靱化の取り組みを進めていくことが重要としている。今後、返還が予定されている駐留軍用地の跡地利用は、本県に潜在する発展の可能性を最大限に引き出していく必要があるとしている。

このため、「第5次沖縄県国土利用計画」は、「全国計画」の3つの基本方針を踏襲しつつ、更に米軍施設・区域をめぐる状況と本県固有の課題を踏まえ策定されている。

「第5次沖縄市国土利用計画」（以下「本計画」という。）については、国土利用計画法第8条第2項の規定に基づき、「第5次沖縄県国土利用計画」を基本として策定することとする。

### (2) 目的と基本理念

本計画は、国土利用計画法第1条の規定を踏まえ、総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的とする。

国土は、現在及び将来における市民のための限られた貴重な資源であるとともに、生活及び生産を通ずる諸活動の共通の基盤である。このことから、国土の一部を担う市土の利用は、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配慮して、健康で文化的な生活環境の確保と市土の均衡ある発展を図ることを基本理念として行うものとする。

### (3) 沖縄市総合計画との関係

沖縄市総合計画は、本市の将来に向けた健全な発展を推進するために策定する市政運営の総合的な計画で、本市の将来に向けた基本的な方向性及び目標達成のための都市像等を明らかにした総合計画の方針となる基本構想等からなる。

本計画は、沖縄市総合計画基本構想に即して、一体性を図り策定する。

## 2 本市の特性

### (1) 位置と面積

本市は、沖縄本島の中央部に位置し、市域面積は 49.72 km<sup>2</sup>（南北約 13.5 km、東西約 8.5 km）である。

北はうるま市・恩納村、南は北谷町・北中城村、西は嘉手納町・読谷村に接し、南東は中城湾に面している。

### (2) 地勢・地質・水系

本市は、東部に広がる海岸低地、西部に広がる台地・段丘やその間の斜面地域で構成されている。北部については丘陵地、台地・段丘や低地が複雑に分布する地形となっている。

表層地質としては、北部から南西側にかけて国頭礫層や琉球石灰岩等の透水性の高い層が主に分布し、南東側には島尻層群泥岩を主とする難透水性層と沖積層が分布している。

水系としては、市街地を流れる比謝川、川崎川及び与那原川の二級河川並びに白比川の支流である新川を有している。

### (3) 土地利用状況

本市は、戦後に形成された市街地と土地区画整理事業等による市街地が、西部から中部にかけて広がっている。北部は自然的土地利用が中心となっており、東部は農地と市街地等の土地利用となっている。

本市の北西部等に位置している米軍施設・区域は、市土面積の約 34%を占めている。

### (4) 気候

沖縄本島は、温暖で四季の寒暖差が小さい亜熱帯海洋性気候に区分され、1年を通して温暖な気候に恵まれ、年間平均気温約 22℃、年間降水量 2,000 mm以上となっている。

### (5) 交通

本市は、沖縄本島中南部を縦断する国道 329 号と国道 330 号が交差し、沖縄自動車道のインターチェンジが2箇所位置するなど、多様な人的・物的交流活動に効果的な道路ネットワークが構築されており、中部圏域における交通の要衝となっている。

### (6) 人口・世帯

本市は、県内第2の人口を有し、平成 30 年 10 月時点の人口は 142,044 人、世帯数は 61,796 世帯となっており、平成 22 年国勢調査に比べてそれぞれ 6,798 人の増加、8,762 世帯の増加となっている。

## (7) 産業

平成 27 年国勢調査において、就業者数は 49,997 人となっており、前回調査（平成 22 年）と比較すると、横ばいで推移しているが、完全失業者数は 3,864 人で、45%の減となっている。平成 27 年における本市の産業別就業者数は、第三次産業が 36,016 人、第二次産業が 7,294 人、第一次産業が 579 人で、前回調査に比べていずれも横ばいで推移している。

## 3 市土地利用の現状と課題

本計画を策定するにあたり、現状と市土地利用で抱える課題を把握する。

### ○社会的状況の変化

#### 【現状】

全国的に人口が減少している中、本市の人口は、令和 25 年までは増加が見込まれている。しかし、中心市街地においては、空き店舗が飲食店や宿泊施設への転換がみられるものの、居住人口は減少している。また、今後は、生産年齢人口及び年少人口の減少並びに老年人口の増加が予測されている。

市域において、不明確な土地境界や相続手続きが行われていない土地等があるとともに、低・未利用地や空き家等が増加している。また、農業振興地域では、農地の転用に加え、高齢の農業就業者の離農等による農地の荒廃により、農地面積が減少している。

#### 【課題】

- ①中心市街地のにぎわいの創出
- ②人口動態の変動を見据えた市土の適切な利用と管理
- ③土地境界の明確化や土地所有者の所在の把握などによる土地利用の円滑化
- ④低・未利用地や空き家の有効活用
- ⑤荒廃農地の発生防止等による農地の確保・保全管理

### ○自然環境の保全・再生・活用

#### 【現状】

本市には、森林、水辺や海域など豊かな自然環境が存在するとともに、都市内には緑地や河川がある。それらは、地域本来の生態系の保全等により、美しい自然環境を創出し、人々に安らぎと潤いを与えてくれる。

一方で、経済活動の進展や人口の増加等に伴う都市的土地利用の拡大などにより、自然環境の悪化や生物多様性の損失が懸念されている。

#### 【課題】

- ①良好な自然環境及び生態系ネットワークの保全
- ②減少した自然環境と生態系の再生

## ○災害に対して脆弱な市土

### 【現状】

本市は、台風の常襲地域であることや、急傾斜な地形と海岸低地を有していることから、自然災害を被りやすい地域となっている。また、局地的な大雨等により、浸水や土砂災害などが発生しており、さらに今後、地球温暖化に伴う気候変動により、頻発化・激甚化することが懸念されている。

東日本大震災をはじめとする相次ぐ自然災害を教訓として、安全・安心に対する市民の意識が高まりを見せている。

### 【課題】

- ①ハード対策とソフト対策を適切に組み合わせた防災・減災対策
- ②大規模自然災害等の被害を最小化し、速やかに復旧・復興できる市土の構築に向けた市土強靱化の取り組み

## ○米軍施設・区域等の返還をめぐる状況

### 【現状】

本市における米軍施設・区域等は、平成29年3月末時点で市土の約34%（約1,700ヘクタール）を占めており、市土利用上の制約となっている。

そのような中、キャンプ瑞慶覧ロウワー・プラザ住宅地区については、「沖縄における在日米軍施設・区域の統合計画」において、令和6年度又はその後の返還が示されている。

### 【課題】

- ①返還予定の米軍施設・区域における、地域特性を踏まえた跡地利用計画の実現

## 4 市土利用の基本方針

3で示した課題に取り組むため、本計画は「適切な市土管理を実現する市土利用」「自然環境・美しい景観等を保全・再生・活用する市土利用」「安全・安心を実現する市土利用」「駐留軍用地跡地利用の推進」の4つを基本方針とし、市土の安全性を高め、持続可能で豊かな市土を形成する市土利用を目指す。

### ①適切な市土管理を実現する市土利用

#### 【都市的土地利用】

人口の増加等に伴って拡大する都市的土地利用については、これまで蓄積されてきた社会資本を効率的に活用するとともに、土地の高度利用及び低・未利用地や空き家の有効活用を図ることにより、拡大を抑制する。また、ユニバーサルデザインの導入促進、道路緑化の推進、個性ある地域の景観の保全・形成や歴史的・文化的風土の保全など、地域の状況等も踏まえた取り組みにより、活性化を推進する。さらに、都市のスポンジ化により生じる空間を自然環境の再生の場として活用に加え、オープンスペースの確保や緑化活動の推進等により、豊かな緑と美しい景観を備えた都市の創出を推進する。

中心市街地については、にぎわいの創出や良好な生活空間の創出に向けて、一体性を考慮した土地の有効利用を進める。



東部海浜開発地区については、陸域と海域の一体性に配慮しつつ、経済活動の促進を図るとともに、海洋レジャーやレクリエーション空間の形成に資する土地利用を進める。

ひとつの地域だけでは十分な機能を備えることが難しい場合には、地域公共交通ネットワークの充実により必要な機能を相互享受する取り組みを進める。

#### 【農業的土地利用】

農地については、生産性の高い活力ある農業の確立を目指し、優良農地を確保・整備するとともに、認定農業者等の担い手への集約化を進め、耕作放棄地の発生防止と効率的利用を促進する。

森林については、災害や地球温暖化の防止などの多様な機能に加え、林産物の供給源として持続的に活用するため、適切な整備・保全を図る。

農地や森林が有する市土や自然的環境の保全、水源の涵養、良好な景観の形成等の機能を持続的に発揮していくため、良好な管理を確保し、耕作放棄地の発生防止と効率的な利用を進める。

#### 【自然的土地利用】

野生の動植物が生息・生育する海浜・河川などの水辺空間又は森林・原野等の陸域については、生態系と景観の維持などの観点から、その保全を基本とし、劣化している場合にはその再生に取り組む。

水循環については、流域の総合的かつ一体的な管理等により、維持又は回復を図り、地域水源の保全を進める。

農地・原野等と宅地などの相互の土地利用の転換については、土地利用の可逆性が低いことに加え、生態系や健全な水循環、景観等にも影響を与えることから、慎重な配慮のもとで計画的に行う。

土地の所有者が、所有地の良好な管理と有効利用に努めることを基本としつつ、所有者が管理・利用できない場合や所有者の所在の把握が難しい場合には、所有者以外の者の管理・利用を促進するなどの方策を検討する。また、不明瞭な土地境界については、境界線の明確化を進める。

用途地域の見直し等については、地域住民の意向に配慮しつつ、土地利用の動向や公共施設の整備状況等を踏まえ、地域の状況に応じた適切な見直しを進める。

## ②自然環境・美しい景観等を保全・再生・活用する市土利用

本市の自然環境を次世代に引き継ぐため、気候変動による影響も考慮しつつ自然環境の保全・再生を進め、森林・緑地・河川・海の連携による生態系ネットワークの形成を図る。

持続可能で魅力ある市土づくりを進めるため、社会資本整備や土地利用において、緑化推進などのグリーンインフラの取り組みを推進する。また、地域における再生可能な資源の循環的な利活用に努める。

国際色豊かなまちなみ、水辺空間や越来グスクなどの歴史的価値のある文化遺産など、個性豊かな美しい景観の保全・再生を進めるとともに、これらを活用した魅力ある地域づくりを進める。あわせて、地球温暖化への対応や水循環の改善等の観点から、健全な水循環の推進等の取り組みを進める。

### ③安全・安心を実現する市土利用

安全・安心な地域社会の構築に向け、国土利用の理解度を高め、防災施設の整備等のハード対策と防災訓練や防災教育等のソフト対策を適切に組み合わせた防災・減災対策を実施するとともに、災害に強くしなやかな市土を構築する。

そのほか、復旧・復興の備えとしてのオープンスペースの確保、森林等の自然生態系の持つ市土保全機能の維持、風水害や土砂災害等に対応した森林、河川、海岸等の保全対策の推進などを通じて、市土の安全性を総合的に高める。

### ④駐留軍用地跡地利用の推進

キャンプ瑞慶覧ロウワー・プラザ住宅地区については、周辺市街地と連携しつつ、良好な生活環境の確保や緑化の推進など魅力ある都市空間の形成を図るなど、地域特性を踏まえた総合的かつ計画的な跡地利用に取り組むとともに、米軍施設・区域等については、計画的返還を促進する。

## 5 効果的な計画推進のための方策

4. で示した4つの基本方針に基づく市土管理の方策について、その考え方を示す。

#### ア. 複合的な施策の推進

今後の人口構成は、生産年齢人口の減少と老年人口の増加が予測されており、これまでのようなきめ細かい市土の管理を行うことが徐々に困難になっていくものと想定される。市土の適切な管理は、市土保全、生物多様性の保全、健全な水環境の維持又は回復等を通じて、防災・減災や自然との共生等を促進する効果に加え、これらを通じた持続可能な地域づくりにも効果を発揮する。そのため、自然環境に配慮した防災・減災の促進など、複合的な効果をもたらす施策を進め、市土に多面的な機能を発揮させることで、土地の利用価値を高め、市土の適切な管理を行っていくことが必要である。

また、県や市などにより整備されてきた多くのインフラ資産や市民生活に必要な公共施設を良好な状態で次世代に引き継ぐため、県と市が連携して、最適な維持管理や長寿命化などのマネジメントを推進する。

#### イ. 多様な主体による市土の市民的経営

市土の適切な管理は、本計画が示す土地利用の指針とともに、地域を取り巻く自然や、社会、経済、文化的条件等を踏まえ、地域の発意と合意形成を基礎とする土地利用との総合的な調整の上に実現される。このため、地域の様々な主体が自らの地域の土地利用や地域資源の管理のあり方等について検討するなど、地域主体の取り組みを促進する。その際、市土利用の選択が地域に及ぼす影響を十分に考慮し、長期的な視点を持って検討する。

また、市土管理については、地域による取り組みを基本としつつ、良好な市土の恵みを受取る市民や民間企業等の参画を促進する。

## 6 地域類型別の市土地利用の基本方向

市土の利用に当たっては、「都市」、「農業・水産業地域」、「自然維持地域」について、相互の関係性に鑑み、相互の機能分担や交流・対流といった地域類型間のつながりを双方向的に考慮する。

### (1) 都市

本市の人口が当面増加基調にあることから、住宅や商業施設等の宅地の需要が見込まれるが、郊外に店舗や住宅等の立地が増加してきたことにより、市街地の人口密度の低下や中心市街地の空洞化の進展など、都市の活力低下が懸念されている。

こうしたことを踏まえ、これまで蓄積された社会資本を効率的に活用・更新することにより、既成市街地の質の向上を図るとともに、地域の状況等を踏まえた取り組みにより、活力あるまちづくりを進める。

既成市街地においては、周囲のまちなみや景観等に配慮しつつ、建物等の複合化等による土地の高度利用を推進する。また、低・未利用地や空き家については、地域の実情に応じて有効利用する取り組みを促進する。さらに、地域の活力を維持し、強化するために、地域公共交通ネットワークの充実を図る。

新たな土地需要がある場合には、地域の実情も踏まえながら既存の低・未利用地の再利用を優先させ、農業的土地利用等からの転換は抑制する。

災害に強い都市構造を形成するため、防災施設等の整備やオープンスペースの確保等を進める。また、既存施設の耐震化等により安全性を向上させる。

健全な水循環の維持と再生可能な資源の循環的利活用等により、環境への負荷の小さい都市形成を図る。

また、国際色豊かなまちなみや越来グスクなどの歴史的景観の保全、良好なまちなみ景観の形成、魅力ある居住環境の創出、緑地及び水辺空間による生態系ネットワークの形成等を通じた自然環境の保全・再生等により、美しくゆとりある環境の形成を図る。

### (2) 農業・水産業地域

農業・水産業地域は、生産と生活の場であるだけでなく、豊かな自然環境など都市にとっても重要な機能を有している。しかし、高齢化等により、生産活動の停滞が懸念されており、農業・水産業地域の活性化が求められている。

こうしたことを踏まえ、農水産業の持続的発展の基盤となる農業・水産業地域が市民共有の財産であるという認識のもと、生産基盤の整備や多様なニーズに対応した農水産業の展開等を進める必要がある。

このため、農業・水産業地域における市土地利用の基本方向は、次のとおりとする。

農業・水産業地域については、生活基盤と生産基盤を計画的かつ一体的に整備するとともに、防災・減災対策などを進め、生活環境及び生産環境の向上を推進する。

農地と宅地が混在する地域においては、地域住民の意向に配慮しつつ、農業生産活動と地域住民の生活環境が調和するよう、地域の状況に応じた計画的かつ適切な土地利用を図る。

農水産業の6次産業化への取り組みを促進し、農業・水産業地域の経済活動の拡充を図る。

健全な水循環の維持又は回復、担い手への農地の集約や農地の良好な管理を進め、良好な市土管理を継続させる。

### (3) 自然維持地域

自然維持地域は、人口の増加等に伴って拡大する都市的土地利用による影響を受け続けており、減少の傾向にある。豊かな自然環境を劣化させることなく次世代へ引き継いでいく取り組みを推進することが求められている。

このため、自然維持地域における市土利用の基本方向は、次のとおりとする。

自然維持地域は、市土の生態系ネットワークを形成する上で中核的な役割を果たすことから、陸域・水辺環境の保全及び野生生物の生息・生育空間の連続性の確保を図る。また、自然環境と人間社会が持続的に共存した関係を築いていくため、自然環境を適正に利用するとともに、自然の特性を踏まえた体験学習等を通して生物多様性の重要性を啓発し、自然環境の保全・再生・活用を進める。

## 7 利用区分別の市土利用の基本方向

利用区分別の市土利用の基本方向は以下のとおりとする。なお、各利用区分を個別にとらえるだけでなく、市土利用の基本方針で示した横断的な観点や相互の関連性に十分留意する。

### (1) 農地

農地は、本市の農業を支える貴重な土地であるとともに、市土の保全や自然環境保全等の多面的な機能を有することから、優良農地の確保と整備、遊休農地の有効活用、不要不急な農地からの土地利用転換の抑制及び不断の良好な管理を行う。

また、亜熱帯の温暖な自然条件や本市の立地条件を生かした収益性の高い都市近郊型農業の確立を目指し、農業生産基盤の整備や各種近代化施設の導入とともに、集約的で高付加価値型施設園芸の普及を進める。

さらに、畜産環境対策の強化や家畜排泄物の堆肥化など、環境に配慮した持続可能な環境共生型農業の育成に努める。

既成市街地内の農地については、良好な都市環境の整備及び災害時の防災空間の観点から計画的な保全と利用を図る。

畑（池原）





## (2) 森林

倉敷ダム付近の森林（池原）



森林については、水源涵養、生物多様性の保全、温室効果ガス吸収源や市土保全等の公益的機能を考慮し、将来世代が森林の持つ多面的機能を享受できるように、自然環境に配慮した適切な整備・保全活動を推進する。

なお、都市等の緑地は、動植物が生息・生育する貴重な空間であることから、適切な保全等を図りつつ、野外学習やレクリエーション活動の場として確保に努める。

## (3) 原野等

野生生物の生息・生育地など、貴重な自然環境を形成する原野については、環境を保全する土地利用を進める。その他の原野については、自然環境及び周辺環境に配慮しつつ、保全や土地利用の転換など適正な土地利用を図る。

原野（山内）



## (4) 水面・河川・水路

比謝川（城前町・住吉）



水面・河川・水路については、自然環境の保全や生活環境の向上、水質の保全、安定した水供給のための水資源開発、境界線の明確化及び防災面に配慮した整備や維持管理など、適切な土地利用を図る。

また、景観に配慮しつつ、都市における潤いある空間やレクリエーション空間となるよう土地利用を進める。

## (5) 道路

一般道路については、交通ネットワークの形成や公共交通機関との連携を踏まえた体系的・計画的な整備を行うとともに、適切な維持管理・更新に努める。

また、良好な道路環境の形成を図るため、交通の安全性や防災・減災に配慮するとともに、緑化の推進やアメニティ空間の創出等を進める。

農道については、自然環境の保全に配慮し、農業の生産性の向上を支える基盤施設として整備を進める。

また、農地と宅地が混在する地域については、地域住民の意向に配慮しつつ、農業生産活動と地域住民の生活環境が調和するよう、地域の状況に応じた整備を進める。

国道 330 号（照屋・城前町）



## (6) 宅地

### ①住宅地

住宅地（登川）



住宅地については、人口の増加や都市化の進展等に対応しつつ、地域特性に配慮した望ましい居住水準と良好な居住環境の確保に向け、生活関連施設の整備や良好な都市環境の形成に向けた土地利用を進める。

住宅地の整備に際しては、自然環境に配慮するとともに、土地利用の高度化や低・未利用地の有効利用及び空き家などの既存住宅ストックの有効活用を優先し、自然的土地利用等からの転換は抑制しつつ、必要な用地の確保を図る。また、市街地内に点在する低・未利用地を有効活用したゆとりや潤いのある都市空間の創出を推進する。

### ②工業用地

工業用地は、産業の振興と雇用の拡大を図るため、企業の立地動向やインフラの整備等を踏まえ、計画的に工場等の立地誘導を進める。立地に当たっては、自然環境の保全に配慮し、生活環境及び農業環境との調和を図り、適切な誘導・配置を行うなど、良好な工業的土地利用を促進する。

工場（海邦町）





## ③事務所・店舗用地等

プラザハウスショッピングセンター  
(久保田)



事務所・店舗用地等については、経済のソフト化・サービス化の進展等に対応した土地利用を進めるとともに、既存産業の充実や新たな産業の集積などを促進する。

その際、これまで蓄積されてきた居住・商業・工業機能などの既存ストックの有効活用及び空き家・空き店舗等の有効利用を促進する。

## (7) その他

## ①公用・公共用施設用地等

公用・公共用施設用地については、市民の多様化するニーズや本市の社会構造・都市構造等を踏まえ、環境の保全に配慮した用地の確保及び適正な配置を行う。特に、市有財産の有効利用の観点から、既存ストックの維持管理・更新と防災・減災機能の確保を進める。

墓地については、他の都道府県とは異なる歴史的・文化的背景から個人墓地が設置され、散在化している現状を踏まえ、土地の有効利用の観点から、周辺地域の土地利用や自然環境へ配慮しつつ、可能な限りの集約化や適正地への誘導を進める。

沖縄市民会館（八重島）



## ②低・未利用地

知花ゴルフ場跡地（知花）



都市の低・未利用地については、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。

農業振興地域の耕作放棄地は、農地としての活用を積極的に図る一方、再生困難な耕作放棄地については、それぞれの地域の状況に応じた自然的土地利用への誘導を図る。

### ③沿岸域

沿岸域については、自然的、社会的、経済的動向を踏まえ、陸域と海域の一体性に配慮するとともに、環境との共生や防災に配慮し、地域等の活性化に向けた土地利用を進める。

港湾及び漁港については、本市の物流、人流や産業を支える重要な基盤であることから、長期的視点にたった総合的利用を図る。

泡瀬漁港（泡瀬）



### ④米軍施設・区域等

嘉手納飛行場



米軍施設・区域等については、国・県による積極的かつ計画的な返還を促進する。また、その返還予定地については、良好な生活環境の確保、産業の振興、交通体系の整備、自然環境の保全など地域特性を踏まえた跡地利用に向け取り組む。



## 1 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

## ア. 本計画の目標年次

計画の目標年次は令和10年とし、基準年次は平成29年とする。

## イ. 本計画の目標人口・世帯数

市土の利用に関して基礎的な前提となる人口及び世帯数は、将来人口推計に基づき、令和10年において、おおよそ147,300人、73,900世帯と想定する。

## ウ. 市土の利用区分

市土の利用区分は、農地、森林、原野等、水面・河川・水路、道路、宅地及びその他の地目区別区分とする。

## エ. 規模の目標の考え方

市土の利用区分ごとの規模については、市土利用の現況と推移に基づき、将来人口等を前提とし、各種計画の動向に配慮しながら、利用区分間の調整を行い推計する。

## オ. 規模の目標

第1章「市土の利用に関する基本構想」に基づく、令和10年の利用区分ごとの規模の目標は、以下のとおりとする。なお、これらの数値については、今後の経済社会の不確定さなどを踏まえ、流動的な要素があることに留意しておく必要がある。

■市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

(単位：ha,%)

区分	年	平成 22 年	平成 29 年	令和 10 年	構成比		
		2010 年	2017 年	2028 年	H22	H29	R10
農地		387.0	325.9	287.1	7.8	6.6	5.7
田		-	-	-	-	-	-
畑		387.0	325.9	287.1	7.8	6.6	5.7
森林		852.0	852.0	851.1	17.1	17.1	16.8
原野等		205.2	182.9	163.4	4.1	3.7	3.2
原野		205.2	182.9	163.4	4.1	3.7	3.2
採草放牧地		-	-	-	-	-	-
水面・河川・水路		91.6	91.8	96.5	1.8	1.8	1.9
水面		41.6	41.6	41.6	0.8	0.8	0.8
河川		43.2	43.4	48.1	0.9	0.9	0.9
水路		6.8	6.8	6.8	0.1	0.1	0.1
道路		437.5	442.7	464.7	8.8	8.9	9.2
宅地		1,196.4	1,285.4	1,376.1	24.1	25.9	27.2
住宅地		821.8	883.5	942.7	16.5	17.8	18.6
工業用地		81.4	102.3	102.3	1.6	2.1	2.0
その他の宅地		293.2	299.6	331.1	5.9	6.0	6.5
その他		1,802.3	1,791.3	1,828.2	36.2	36.0	36.1
合計		4,972.0	4,972.0	5,067.1	100.0	100.0	100.0

注 1. 四捨五入の関係で、合計値がそれぞれの内訳を積算したものと一致しない場合がある。

注 2. 道路は、一般道路と農道の合計である。

注 3. その他は、公用・公共用施設用地、米軍施設・区域等が含まれる。

注 4. 国土地理院の面積測定について、平成 26 年から測定方法が変更となった。

注 5. 平成 26 年度以降の市の面積については、4,972.0 ha となった。(注 4 参照)

注 6. 平成 22 年の面積については、見直した。(注 4 参照)

注 7. 令和 10 年の面積については、東部海浜開発地区の整備により、面積が 95 ha の増加となる。

## 2 地区別の概要

地区の区分は、自然的、社会的、経済的及び文化的条件を勘案し、次の4つの地区に区分する。

### ■地区区分

地区名	行政区分	人口・世帯・面積	
		平成 29 年	令和 10 年
北部地区	明道、池原、知花、登川、松本	19,726 人 8,266 世帯 2,032.0ha	20,600 人 10,500 世帯 2,032.0ha
中部地区	安慶田、嘉間良、越来、住吉、城前町、照屋、美里、東、宮里、吉原、室川	38,405 人 16,588 世帯 548.0ha	39,500 人 19,500 世帯 548.0ha
東部地区	泡瀬、泡瀬第一、泡瀬第二、泡瀬第三、大里、海邦町、古謝、新港地区、高原、東部海浜地区（潮乃森を含む）、東桃原、比屋根、与儀	49,236 人 20,167 世帯 966.0ha	52,700 人 25,500 世帯 1,061.1ha
西部地区	胡屋、久保田、センター、園田、中の町、諸見里、南桃原、八重島、山内、山里	34,084 人 15,475 世帯 1,426.0ha	34,200 人 18,200 世帯 1,426.0ha

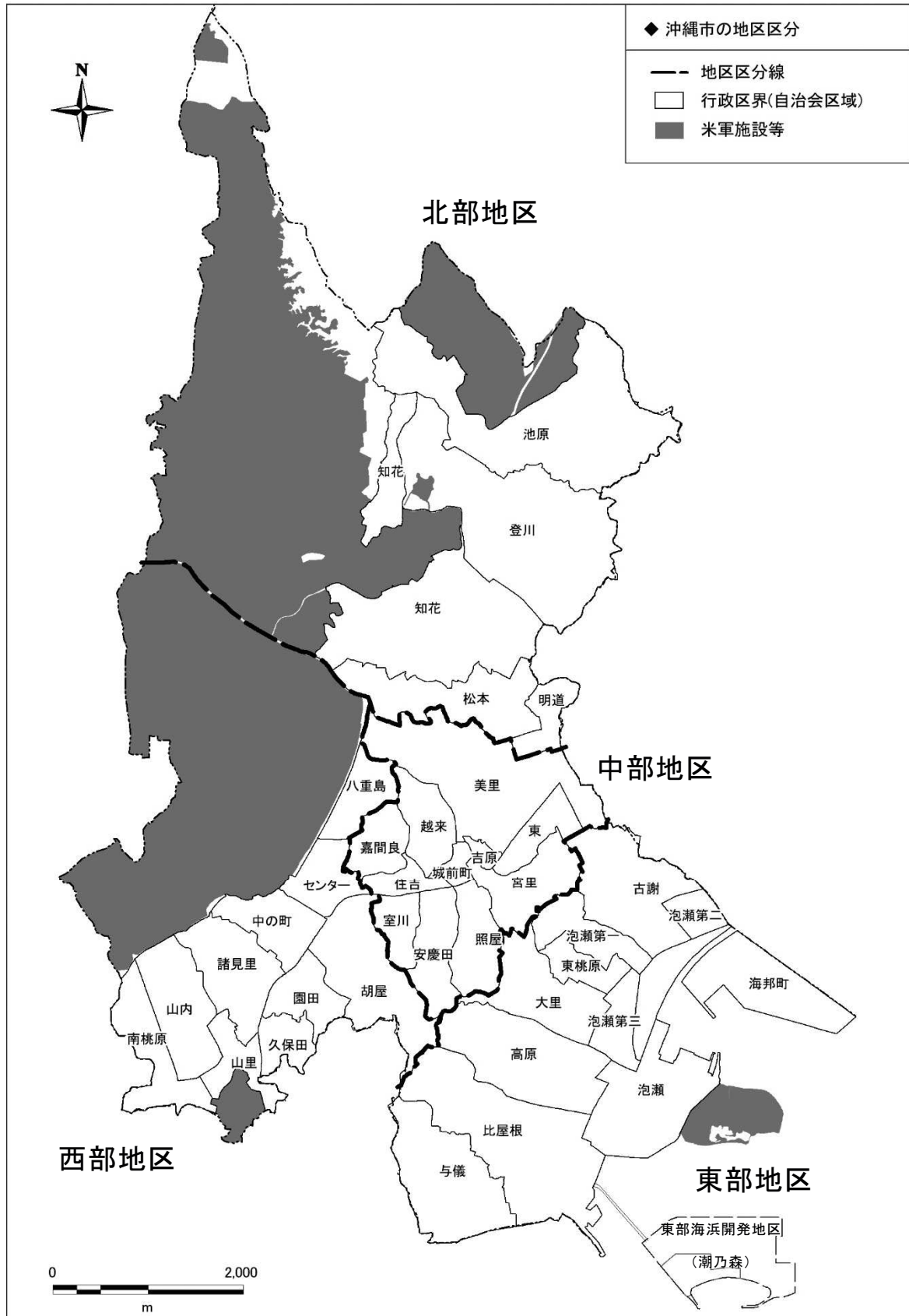
注1. 上段：人口、中段：世帯、下段：面積

注2. 人口、世帯数（住民基本台帳：平成 30 年 10 月 1 日現在）

注3. 米軍施設・区域等（人口おおよそ 300 人、世帯数おおよそ 200 世帯）は、行政区分に含まれない。

また、地区ごとの土地利用の方向性を以下のとおり示す。

■ 沖縄市の地区区分





## ア 北部地区

### ①現況

北部地区は、丘陵地が広がり、台地・段丘が複雑に分布する地形を成している。また、地区の多くを米軍施設・区域によって占められ、残りの地域の大部分は農業振興地域であり、地区の南側では、用途地域が指定されている。

土地利用の状況としては、農地、森林や原野など主に自然的土地利用が地区の大部分を占めており、比謝川や倉敷ダムなど河川・水面などの土地利用も多く、レクリエーション空間として活用されている。また、大規模でまとまった低・未利用地があるとともに、農業振興地域では農地や宅地等が混在している。

### ②課題等

この地域では、依然として農用地区域以外の農業振興地域における無秩序な開発によって、用途の混在が見られる。また、河川の氾濫や騒音・悪臭等の環境問題が発生するとともに、一般ごみ等の不法投棄がある。

### ③土地利用の方向性

本地区においては、北部地区の特徴といえる自然的土地利用を中心に据え、生態系と景観の維持などの観点から森林や水辺の保全を図るとともに、河川氾濫の防止対策を促進する。

農業振興地域については、優良農地の確保と整備、遊休農地の有効活用及び不断の良好な管理を行うとともに、収益性の高い都市近郊型農業の確立や農業の6次産業化などに取り組み、農業の振興を促進する。

また、環境負荷の軽減に配慮した持続的な農業を推進するとともに、不要不急な土地利用転換の抑制によるスプロール化の防止に努める。

工場・廃棄物処理施設等の集積を抑制し、規制誘導を行うとともに、悪臭等の環境問題及び不法投棄の解決に向けて取り組む。

市街地では、道路等の基盤整備による居住環境の向上と災害面や環境衛生面の向上を図り、地域の歴史・文化的な資源を活用した土地利用に努める。

また、オープンスペースの確保、ユニバーサルデザインの導入促進、道路緑化の推進及び低・未利用地や空き家の有効利用の促進に取り組む。

工業用地については、産業の振興・物流の効率化を図るとともに、生活環境及び農業環境との調和を図り、環境に配慮した土地利用に努める。

### ④土地利用ごとの規模の目標

令和10年における土地利用ごとの規模の目標を次の通りとする。

(ア) 農地については、宅地等への転換が見込まれ、2.7ha 減少し、178.9ha 程度となる。

(イ) 森林については、道路への0.1haの転換が見込まれ、657.2ha 程度となる。

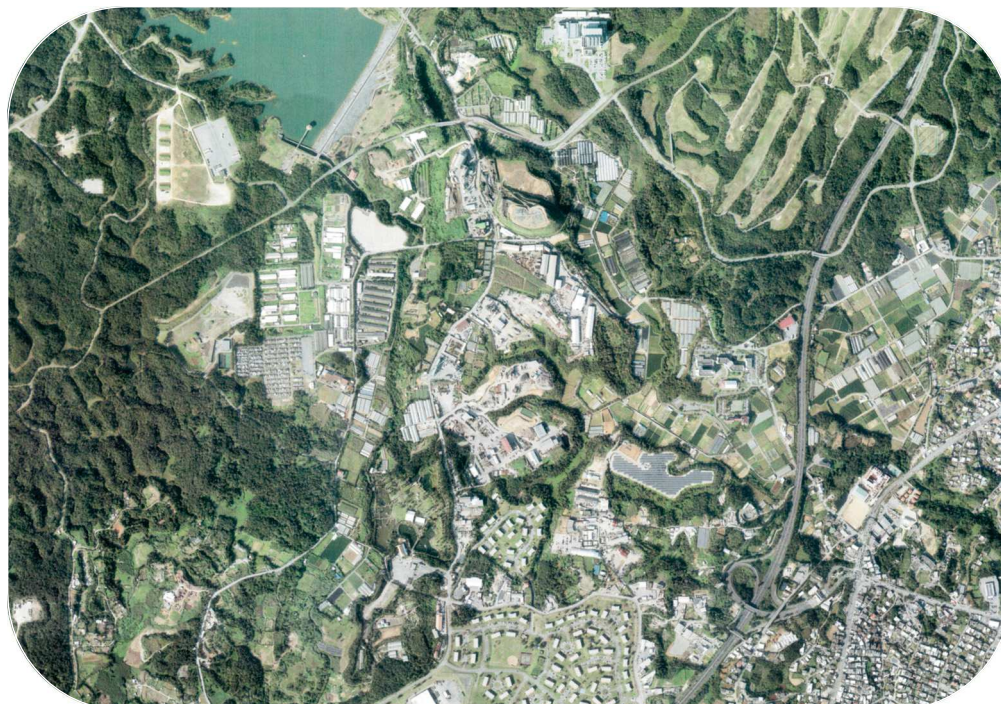
(ウ) 原野等については、宅地への転換が見込まれることから、1.4ha 減少し、105.8ha 程度となる。

- (エ) 水面・河川・水路については、河川改修に伴うその他からの転換により、3.7haの増加が見込まれ、90.9ha程度となる。
- (オ) 道路については、市道等の整備が予定されていることから、1.1haの増加が見込まれ、127.3ha程度となる。
- (カ) 宅地については、農地等からの転換により、9.3haの増加が見込まれ、298.4ha程度となる。
- (キ) その他については、宅地等への転換が見込まれ、9.9ha減少の573.6ha程度と見込まれる。

## 北部地区の土地利用ごとの規模の目標

区分	内容	規模の目標	平成29年からの増減面積
農地	宅地等への転換により減少	178.9ha	▲2.7ha
森林	道路への転換により減少	657.2ha	▲0.1ha
原野等	宅地への転換により減少	105.8ha	▲1.4ha
水面・河川・水路	その他からの転換により増加	90.9ha	3.7ha
道路	道路等の整備により増加	127.3ha	1.1ha
宅地	農地等からの転換により増加	298.4ha	9.3ha
その他	宅地等への転換により減少	573.6ha	▲9.9ha

池原・登川一帯



## ①現況

中部地区は、一部急斜面地を含む斜面地となだらかな傾斜の台地からなっている。また、国道 330 号と県道 75 号線及び国道 329 号が交わるコザ十字路を中心とし、地区の大部分が用途地域に指定されている。

土地利用の状況としては、コザ十字路の周辺及び西側には戦後いち早く形成された中心市街地があり、地区の東側には土地区画整理事業等による市街地が広がっている。また、地区内を比謝川が流れている。現在、本地区において、美里第二土地区画整理事業及び安慶田土地区画整理事業を進めている。

## ②課題等

本地区は、中心市街地において空洞化が進むとともに、災害に対して脆弱な密集した市街地があるなど、都市問題を抱えている。

また、歴史的価値のある文化遺産の保存と活用が求められている。

## ③土地利用の方向性

本地区においては、防災・減災に配慮した安全・安心な市街地環境の形成と、都市機能・基盤の充実を図るとともに、効率的・効果的な土地利用を進めるため、低・未利用地や空き家を有効利用する取り組みを促進する。また、オープンスペースの確保、ユニバーサルデザインの導入促進、道路緑化の推進、水辺等の保全・回復及び歴史・文化資源の保全・活用に取り組む。

中心市街地については、良好な居住環境の確保に努めるとともに、商業機能の再生に向けて、既存ストックの有効活用及び空き家・空き店舗等の有効利用を促進する。

## ④土地利用ごとの規模の目標

令和 10 年における土地利用ごとの規模の目標を次の通りとする。

- (ア) 農地については、宅地等への転換が見込まれることから、8.5ha 減少し、23.0ha 程度となる。
- (イ) 森林については、現状の 11.6ha 程度となる。
- (ウ) 原野等については、宅地等への転換が見込まれることから、3.0ha 減少し、8.8ha 程度となる。
- (エ) 水面・河川・水路については、河川改修に伴う宅地等からの転換により、1.0ha の増加が見込まれ、2.5ha 程度となる。
- (オ) 道路については、県道等の整備により、2.6ha の増加が見込まれ、72.7ha 程度となる。
- (カ) 宅地については、農地等からの転換により、9.4ha の増加が見込まれ、311.8ha 程度となる。
- (キ) その他については、宅地等への転換により、1.6ha 減少し、117.5ha 程度となる。



中部地区の土地利用ごとの規模の目標

区分	内容	規模の目標	平成29年からの増減面積
農地	宅地等への転換により減少	23.0ha	▲8.5ha
森林	転換に関わる整備予定なし	11.6ha	0ha
原野等	宅地への転換により減少	8.8ha	▲3.0ha
水面・河川・水路	宅地等からの転換により増加	2.5ha	1.0ha
道路	道路等の整備により増加	72.7ha	2.6ha
宅地	農地等からの転換により増加	311.8ha	9.4ha
その他	宅地等への転換により減少	117.5ha	▲1.6ha

越来・城前町・東・美里・宮里一帯





①現況

東部地区は、地区の大部分が海岸低地からなり、斜面を経て丘陵部へと移行する地形となっている。地区の北側と南側は農業振興地域となっており、地区の東側から西側にかけて用途地域が指定されている。近年は、人口が増加し、市街化が進行している地域となっている。

土地利用の状況としては、市街地では宅地や公共施設等が多く、沿岸域では本市の産業や物流・人流を支える湾港及び漁港があり、農業振興地域では農地や宅地等が混在している。現在、本地区において、東部海浜開発事業を進めている。

②課題等

地区の大半を占める海岸低地においては、津波等による災害が想定されている。また、農用地区域以外の農業振興地域における無秩序な開発によって、用途の混在が見られる。

③土地利用の方向性

本地区においては、良好な市街地環境の形成と防災・減災に配慮した土地利用を進めるとともに、港湾・漁港機能の拡充など、長期的視点にたった総合的利用を図る。

また、オープンスペースの確保、ユニバーサルデザインの導入促進、道路緑化の推進及び低・未利用地や空き家の有効利用の促進に取り組む。

農業振興地域については、優良農地の確保と整備、遊休農地の有効活用及び不断の良好な管理を行うとともに、収益性の高い都市近郊型農業の確立に取り組み、農業の振興を促進する。

また、環境負荷の軽減に配慮した持続的な農業を推進するとともに、不要不急な土地利用転換の抑制によるスプロール化の防止に努める。

東部海浜開発地区については、環境との共生や自然災害に配慮した土地利用を図りつつ、スポーツコンベンションの形成や東海岸の新たな魅力を創出する滞在型リゾートの構築に向けた土地利用計画を進める。

④土地利用ごとの規模の目標

令和10年における土地利用ごとの規模の目標を次の通りとする。

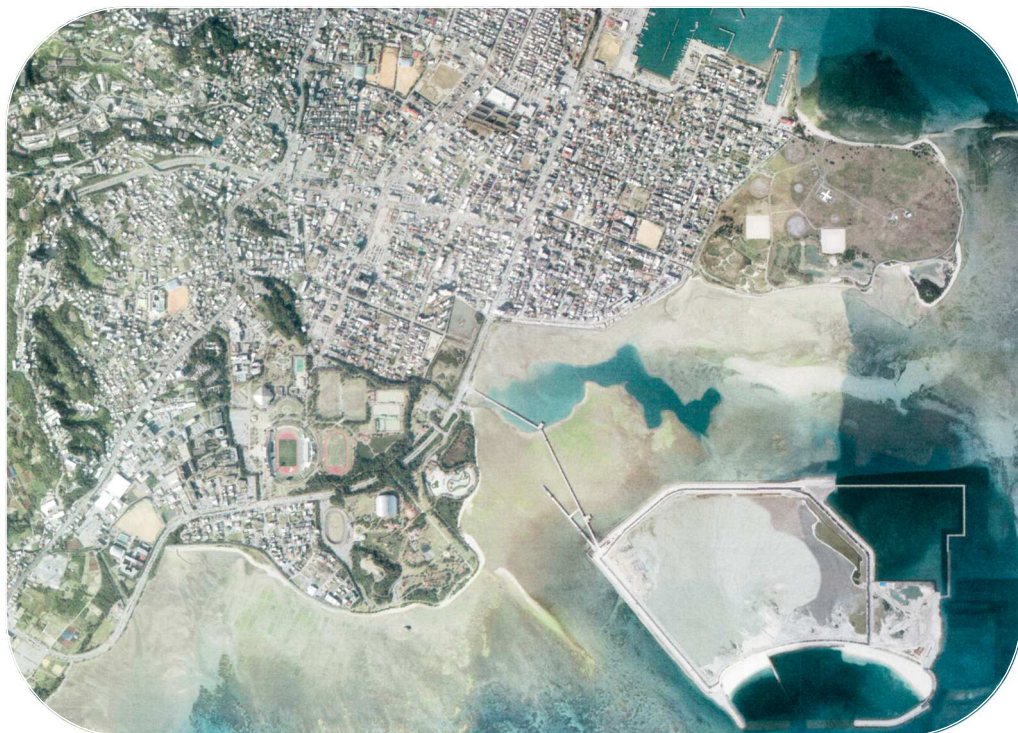
- (ア) 農地については、宅地等への転換により、26.6ha の減少が見込まれ、68.0ha 程度となる。
- (イ) 森林については、道路への転換により 0.6ha の減少が見込まれ、58.5ha 程度となる。
- (ウ) 原野等については、宅地等への転換が見込まれることから、14.4ha 減少し、36.9ha 程度となる。
- (エ) 水面・河川・水路については、現状の 2.0ha 程度と見込まれる。
- (オ) 道路については、県道等の整備が予定されていることから、15.3ha の増加が見込まれ、131.6ha 程度となる。
- (カ) 宅地については、農地等からの転換により、71.2ha の増加が見込まれ、498.1ha 程度となる。

(キ) その他については、東部海浜開発地区の埋立等により 266.0ha 増加し、50.2ha 程度と見込まれる。

東部地区の土地利用ごとの規模の目標

区分	内容	規模の目標	平成 29 年からの増減面積
農地	宅地等への転換により減少	68.0ha	▲26.6ha
森林	道路への転換により減少	58.5ha	▲0.6ha
原野等	宅地等への転換により減少	36.9ha	▲14.4ha
水面・河川・水路	転換に関わる整備予定なし	2.0ha	0ha
道路	道路等の整備により増加	131.6ha	15.3ha
宅地	農地等からの転換により増加	498.1ha	71.2ha
その他	埋立事業により増加	266.0ha	50.2ha

泡瀬・高原・比屋根一帯



## ①現況

西部地区は、連続する丘陵・台地から形成され、地区の大部分が用途地域に指定されるなど、都市的土地利用が顕著な地区となっている。戦後、胡屋十字路周辺を中心に、基地の門前町として各種産業が集積し、本市は中部圏域の中核都市として急速な発展を遂げた。

土地利用の状況としては、胡屋十字路の周辺及び国道 330 号沿いに中心市街地が形成されているほか、地区の南側に土地区画整理事業等による市街地が広がっている。

現在、本地区において、中の町地区土地区画整理事業を進めている。また、一部の米軍施設・区域については、令和6年度又はその後の返還が示されている。

## ②課題等

本地区は、中心市街地において空洞化が進むとともに、災害に対して脆弱な密集した市街地があるなど、都市問題を抱えている。

## ③土地利用の方向性

本地区においては、防災・減災に配慮した安全・安心な市街地環境の形成と、都市機能・基盤の充実を図るとともに、効率的・効果的な土地利用を進めるため、低・未利用地や空き家の有効利用を促進する。

また、オープンスペースの確保、ユニバーサルデザインの導入促進、道路緑化の推進及び個性ある地域の景観の保全を行う。

中心市街地については、商業機能の再生に向けて、既存ストックの有効活用及び空き家・空き店舗等の有効利用を促進する。

本市の南の玄関口にあるキャンプ瑞慶覧ロウワー・プラザ住宅地区については、計画的な返還を促進するとともに、地域の特性を踏まえた跡地利用計画の策定に取り組む。

## ④土地利用ごとの規模の目標

令和10年における土地利用ごとの規模の目標を次の通りとする。

- (ア) 農地については、宅地等への転換により、1.1ha の減少が見込まれ、17.2ha 程度となる。
- (イ) 森林については、道路への転換により 0.2ha の減少が見込まれ、123.7ha 程度となる。
- (ウ) 原野等については、宅地への転換により、0.7ha 減少し、12.0ha 程度となる。
- (エ) 水面・河川・水路については、現状の 1.1ha 程度と見込まれる。
- (オ) 道路については、国道、県道等の整備が予定されていることから、3.0ha の増加が見込まれ、133.1ha 程度となる。
- (カ) 宅地については、農地や原野等からの転換により、0.8ha の増加が見込まれ、267.8ha 程度となる。
- (キ) その他については、道路等への転換により 1.9ha 減少し、871.1ha 程度と見込まれる。



西部地区の土地利用ごとの規模の目標

区分	内容	規模の目標	平成29年からの増減面積
農地	宅地等への転換により減少	17.2ha	▲1.1ha
森林	道路への転換により減少	123.7ha	▲0.2ha
原野等	宅地への転換により減少	12.0ha	▲0.7ha
水面・河川・水路	転換に関わる整備予定なし	1.1ha	0ha
道路	道路等の整備により増加	133.1ha	3.0ha
宅地	農地や原野等からの転換により増加	267.8ha	0.8ha
その他	道路等への転換により減少	871.1ha	▲1.9ha

園田・中の町・諸見里・山内一帯





第2章で掲げる事項を達成するために必要な措置の概要は、次のとおりとする。

### 1 公共の福祉の優先

市土の利用は、本計画に基づき、公共の福祉を優先させるとともに、地域をとりまく自然や社会、経済、文化的条件を踏まえ、総合的かつ計画的に進める必要がある。このため、土地の所有者は、良好な土地管理と有効な土地利用に努めるとともに、市等は、各種の規制措置、誘導措置等を通じた総合的な対策を実施する。

### 2 土地利用関連法制等の適切な運用

国土利用計画法及びこれに関連する土地利用関係法の適切な運用並びに、本計画等の土地利用に関する計画を基本として、土地利用の計画的な調整を通じ、適正な土地利用の確保と市土資源の適切な管理を図る。また、土地利用の影響の広域性を踏まえ、関係する行政機関相互の適切な調整を図る。

### 3 市土の保全と安全性の確保

#### ア 自然災害への対応

市土の保全と安全性の確保のため、森林・農地等の自然的土地利用の維持・保全・管理などを進めるとともに、災害リスクの高い急傾斜地及び沿岸域での災害防止や減災への対応、緩衝機能の向上に資する緑地の維持・保全・整備に努める。また、河川及び水路の保全・管理に努め、水系・流域内の土地利用との調和に配慮した整備を進めるとともに、水質の浄化と親水空間の創出を図る。

#### イ 森林・緑地等の機能の保全

森林・緑地等については、市土の保全と安全性の確保等の多面的機能を確保・維持するため、適切な保全・管理等に努める。その際、災害発生の高危険性が高い地区の的確な把握に努めるとともに、関係機関との連携や地域における避難体制の整備などのソフト対策を通じた効果的な事業の実施を図る。

#### ウ 市域のライフライン等の安全性の向上

ライフライン等の安全性を高めるため、上下水道等の多重性・代替性等の確保、情報通信機能における代替機能や各種データ等のバックアップ体制の整備等の推進、危険区域の情報収集等を図る。

## エ 都市の安全性の向上

都市における安全性を高めるため、市街地等において、浸水被害の軽減を図る水路等の整備、津波被害が想定される地域における防災施設の確保、公園・街路等の活用による避難地・避難路の維持・充実、住宅・建築等の耐震化などの対策を進める。

特に、密集した市街地においては、土地区画整理事業等により、区画道路の計画的配置、狭小道路の改善、計画的な公園・緑地の配置による防災避難所空間の創出を図る。

上記の措置を講ずるにあたり、開発行為を伴う場合には、沖縄県県土保全条例及び沖縄県赤土等流出防止条例などの各種規制措置等により適切に対処する必要がある。

## 4 持続可能な市土の管理

### (1) 都市機能の充実

都市においては、地域の状況に応じて都市機能の充実を図る。また、高齢者等の移動手段が確保されたまちづくりを進めるとともに、公共・交通機関の再生・活性化等によるネットワークの整備を行う。

### (2) 優良農地の確保・農業振興

農地については、生産性の高い活力ある農業の確立を目指し、優良農地を確保・整備するとともに、認定農業者等の担い手への集約化を進め、耕作放棄地の発生防止と効率的利用を促進する。さらに、農業の雇用促進と6次産業化や戦略品目の生産の拡大による沖縄ブランドの確立などを支援するとともに、地産地消や食育などの取り組みを進める。

### (3) 森林の保全

森林については、その保全を行い自然環境に配慮した持続可能な土地利用を進める。

### (4) 健全な水環境の確保

健全な水循環の維持又は回復のため、環境・景観に配慮した河川整備を促進するとともに、地球温暖化に伴う気候変動への対応、森林・緑地や農地などの適切な維持管理、水辺空間における自然浄化能力の維持・回復、生活排水・雨水等の適切な処理、透水性の向上促進など水環境の改善等の施策を総合的かつ一体的に進める。

### (5) 美しい景観の保全・再生・創出

魅力あるまちなみ景観や水辺空間の保全・再生・創出するとともに、地域の文化や自然環境と調和した良好な景観の維持・形成を図る。

上記の措置を講ずるにあたり、開発行為を伴う場合には、沖縄県県土保全条例及び沖縄県赤土等流出防止条例などの各種規制措置等により適切に対処する必要がある。

## 5 自然環境の保全・再生・活用と生物多様性の確保

### (1) 多様な自然環境の保全

森林や緑地、河川などの生物の生息・生育の場所である自然については、適正な保全や市民等による保全活動の促進を図るとともに、必要な施設整備による自然環境の維持・形成等、地域の特性に応じた環境と共生する土地利用を進める。

### (2) 生物多様性の確保等

緑・川・海の連環による生態系ネットワークの形成のため、流域レベルや地域レベルなど空間的なまとまりやつながりに着目した生態系の保全・再生を進める。また、自然生態系が有する機能を積極的に活用した防災・減災対策を推進する。

なお、陸域からの赤土等の流出防止を図るため、沖縄県赤土等流出防止条例などの各種規制措置の適切な運用により、本市水域の優れた自然環境に配慮した土地利用に努める。

### (3) 地球温暖化対策の推進

太陽光発電等の再生可能エネルギーの活用、都市における緑地・水面等の効率的な配置や保全・整備など、環境負荷の小さな土地利用に努める。また、円滑な道路交通体系の構築、公共交通機関の整備・利用促進や鉄軌道を含む新たな公共交通システムと地域を結び利便性の高い公共交通ネットワークの構築に向けた取り組みを進める。

### (4) 生活環境の保全

市民の健康の保護及び生活環境の保全のため、大気汚染・騒音・悪臭など、生活環境問題の解決に向けた取り組みを図るとともに、公害の未然防止に資する規制誘導等に向けた土地利用を図る。

### (5) 資源循環型社会の形成

循環型社会の形成に向け、廃棄物の発生抑制（リデュース）、再使用（リユース）、再生利用（リサイクル）を推進することにより、環境の保全に十分配慮した廃棄物の適正な処理を進める。また、廃棄物の不法投棄等の防止を図るため、啓発活動や巡回パトロールに取り組む。

## (6) 環境影響評価等の推進

良好な環境を確保するため、事業の特性を踏まえつつ公共事業等の位置・規模等の検討段階において環境的側面の検討をおこなうとともに、事業の実施段階において、必要に応じて環境影響評価を実施するなど、適切な環境配慮を促進する。

# 6 土地の有効利用の促進

## (1) 農地

農地については、生産性の高い都市近郊型の集約農業の展開や計画的な農業生産基盤の整備を促進する。また、農地の流動化及び集約並びに耕作放棄地の発生防止及び解消に努めるとともに、農作業の共同化、近代化施設の導入や機械化等による省力化を促進し、農地の効率的な土地利用を図る。

## (2) 森林・原野等

森林については、公益的機能を十分考慮し、森林資源の保全を行う。また、市街地等において良好な環境を創出するため、緑地等については、積極的な保全や有効利用を図るとともに、美しい景観や自然とのふれあい等を考慮し、野外学習やレクリエーション等の場としての利活用を図る。

## (3) 水面・河川・水路

水面・河川・水路については、生態系の維持、水質の保全、水資源開発、災害の発生防止を図るため、自然環境の保全・再生や地域の特性に適合した整備を進めるとともに、地域の景観と一体となった親水性のある水辺空間等の形成に努める。

また、農業振興に資する農業用排水路の整備を図るとともに、雨水排水路の整備など環境衛生に配慮した取り組みを進める。

## (4) 道路

一般道路については、市民の日常生活の利便性や経済活動等の向上を図るため、幹線・補助幹線及び生活道路等の計画的な整備を行う。

道路整備については、良好なまちなみ景観やアメニティ空間の形成、地域個性を活かした整備を図るため、緑化等の道路景観等を推進する。さらに、安全性・快適性の向上や、防災機能の向上を図るため、歩道空間の確保やバリアフリー化等に努める。

農道については、自然環境の保全及び農業生産活動に配慮し、計画的な整備を行う。

また、農地と宅地が混在する地域においては、地域住民の意向に配慮しつつ、農業生産活動と地域住民の生活環境が調和するよう、地域の状況に応じた整備を進める。



## (5) 宅地

### ア. 住宅地

住宅地については、安全で快適な住環境を確保するため、生活関連施設の整備や良好な都市環境の形成に向けた土地利用を進める。また、土地利用の高度化や、低・未利用地及び既存ストックの有効活用等を行い、不要不急な宅地の拡大を抑制する。

空き家については、空き家バンク等による所有者と入居希望者とのマッチングを図るなど、既存住宅ストックの有効活用を図るとともに、倒壊等の著しい危険がある空き家等については、所有者等に対し改善の啓発、指導等を行い、所有者等が応じない若しくは不明等の場合においては、除却等の措置を進める。

### イ. 工業用地

工業用地については、企業誘致の促進のため、工業の新規立地及び再配置を進め、住工分離を促進する。また、工業用地の質を高めるため、道路等の基盤整備を計画的に進める。さらに、周辺環境との調和を図るため、緩衝緑地の設置や公害防止に努める。

### ウ. 事務所・店舗等

事務所・店舗等については、魅力ある都市機能の創出を図るため、業務・商業等機能の充実、空き店舗等の有効活用、土地の高度利用、周辺環境と調和したまち並みの形成などに取り組む。

## (6) 公用・公共用施設用地

公用・公共用施設用地については、適正な社会資本の整備を計画的・効率的に進めるため、施設の耐震性・耐久性の確保や老朽化施設の改善によって既存ストックの有効活用を推進するとともに、景観資源としての活用を図る。

## (7) 沿岸域

沿岸域については、新たな雇用の創出や地域経済の活性化を目指す東部海浜開発事業を進めるとともに、防災・減災や環境に配慮した港湾・漁港施設等の維持・更新を進める。

また、陸域と海域の一体性に配慮しつつ、海洋レジャーやレクリエーション空間の形成に資する土地利用を進める。

## (8) 低・未利用地等

低・未利用地のうち、耕作放棄地については、周辺土地利用との調整を図りつつ、農地としての有効利用に努めるとともに、地域の実情に応じた土地利用への転換を進める。

また、市街地における低・未利用地については、市街地環境の質的向上に資するため、計画的かつ適正な活用を促進する。

空き家については、空き家バンク等による所有者と入居希望者とのマッチングを図るなど、既存住宅ストックの有効活用を進める。

### (9) 所有者不明土地

所有者の把握が難しい土地については、行政と民間の連携・協働による適切な管理に努め、その増加防止や効率的な利活用等に向けた方策を検討する。

### (10) 中心市街地

中心市街地については、市街地開発事業等による土地の有効利用を促進するとともに、交通環境やまちなみ景観、地域との連携などにより、商業環境と住環境が一体となった都市機能や情報発信機能の整備を進め、個性豊かで魅力的な中心市街地の形成を図る。

### (11) 米軍施設・区域等

米軍施設・区域等については、計画的返還を促進するとともに、キャンプ瑞慶覧ロウワー・プラザ住宅地区については、周辺市街地と連携しつつ、良好な生活環境の確保や新たな産業の振興、交通体系の整備、緑化の推進など魅力ある都市空間の形成を図るなど、地域特性を踏まえた総合的かつ計画的な跡地利用に取り組む。

## 7 土地利用転換の適正化

### (1) 土地利用転換の基本的考え方

土地利用の転換を図る場合には、その転換の不可逆性及び影響の大きさに十分配慮した上で、人口及び産業の動向、周辺の土地利用の状況、社会資本の整備状況その他の自然的・社会的条件等を勘案して適正に行う。また、低・未利用地や空き家等の有効活用を通じて、自然的土地利用等から都市的土地利用への転換を抑制する。

### (2) 農地の利用転換

農地の利用転換については、農産物生産の確保、農業経営の安定及び地域農業等に及ぼす影響に留意し、非農業的土地利用との計画的な調整を図り、優良農地が確保されるよう十分考慮する。また、不要不急な転用を抑制し、効率的な土地利用を図る。

### (3) 森林等の利用転換

森林の利用転換を行う場合には、生態系保全などの森林の持つ多面的機能の維持に留意しつつ、防災や景観、自然環境に十分配慮して、周辺の土地利用との調整を図る。また、原野等については、環境の保全に配慮しつつ、適正な土地利用の転換を図る。

#### (4) 大規模な土地利用転換

大規模な土地利用の転換については、その影響が広範囲に及ぶため、周辺地域も含めて事前に十分な調整を行い、市土の保全、安全性の確保、環境の保全等に配慮しつつ、適正な土地利用を図る。

#### (5) 混在地における土地利用転換

農地等の農業的土地利用と宅地等の都市的土地利用が無秩序に混在する地域または混在が予測される地域においては、必要な土地利用のまとまりを確保することなどにより、農地や宅地等相互の土地利用の調和を図る。さらに、土地利用関連制度の的確な運用等を通じ、地域の環境を保全しつつ地域の状況に応じた総合的かつ計画的な土地利用を図る。

### 8 市土に関する調査の推進

市土については、適正かつ総合的な利用を図るため、必要に応じて市土利用の現況及び自然的、社会的条件など、市土に関する基礎的な調査を推進する。特に、土地境界の明確化は、事前防災や被災後の復旧・復興の迅速化、土地取引、民間開発・市土基盤整備の円滑化等に重要であることから、地籍調査の計画的な実施に努める。

### 9 市土の市民的経営の推進

市土の適正な管理に向けて、所有者等による適切な管理、国や県、市による公的な関わりに加え、市民・企業・NPOなど多様な主体が、河川・池沼環境の保全活動、農地の保全管理活動、その他の自然環境保全活動に参加する直接的な取り組みや、地元農産品や地域材製品の購入、緑化活動に対する寄付等の間接的な取り組みなど様々な方法により市土の適切な管理に参画する「市土の市民的経営」を推進する。

### 10 計画の効果的な推進

本計画の推進に当たっては、各種の指標等を参考に、市土利用の現況等を確認し、市総合計画とあわせて本計画がその目的を達するよう効果的な施策を講ずる。また、必要に応じて計画の見直しを行い、持続可能で安定的な市土利用が図られるよう努める。