

---

---

# 第1次 南城市国土利用計画

---

---

『海と緑と光あふれる南城市』  
の実現に向けて…

平成 21 年3月  
沖縄県南城市

南城市国土利用計画

基準年次：平成 18 年度

目標年次：平成 29 年度

議 決：平成 21 年 3 月 16 日

公 告：平成 21 年 3 月 18 日

# 海と緑と光あふれる南城市の

## 実現をめざして



平成18年1月1日の南城市の誕生に伴い、市土に関し長期にわたって安定した均衡ある土地利用を推進していくため、第1次南城市国土利用計画を策定致しました。

土地は、現在および将来における限られた資源であるとともに、生活や生産等の活動の基盤であり、さらに、その優れた自然は市民共通の貴重な財産です。本市の将来像である『海と緑と光あふれる南城市』の実現を目指す上でも、土地をいかに有効に活用し、自然をいかに守るかといったことを考えることは非常に重要なことといえます。

こうしたことから、市土の利用にあたっては、長期的な展望に基づくとともに、長い時間をかけて育まれた地域固有の風土を基盤に、地域の自然的、社会的、経済的および文化的条件に十分配慮し、市民等の参加・合意形成も図りながら、適切かつ合理的な土地利用に努めることを基本理念として取り組んで行く必要があります。

本市は貴重な歴史・文化遺産、自然景観を数多く有しております。これらは、いずれも風光明媚な景勝地に立地しており、特に、斎場御嶽や神々の島「久高島」をはじめ市内随所にグスク群やこんこんと湧きいづる湧水群等、歴史の名残が点在し、これらが調和して南城市らしさを形成しているものと自負しております。

しかし近年、風光明媚な景勝地が無秩序に開発され、世界に誇る歴史的遺産周辺にまで乱開発の波が押し寄せ、かけがえのない史跡と環境が脅かされており、合併後の南城市においては、自然景観の保全と秩序ある開発をいかに誘導するかが緊急課題となっております。

本市の土地利用に関する各種計画の基本となる本計画が策定されたことにより、本市のこの貴重な歴史・文化遺産、自然景観等を保存・活用していくための土地利用行政の指針として、関係法令や各種計画等の有機的かつ適切な運用を図りつつ市土の有効利用と質的向上に向け諸施策を推進してまいります。そして、開発と保全の調和を図り、南城市らしい景観を形成することで、市民一人ひとりが豊かさを実感し、憩えるまち、生涯住み続けられるまちをめざしていくとともに、そのことを次世代に伝えていきたいと考えております。また、訪れる人にとっても魅力あるまちづくりを心がけ、交流人口を増やすことにより、さらにまちを活気づけてまいりたいと考えております。

結びに、本計画の策定にあたり、貴重なご意見やご提言を賜りました市民の皆様をはじめ県の関係各課、南城市国土利用計画審議会委員各位並びに関係各位に対し、衷心より厚くお礼を申し上げますとともに、今後とも、皆様のお知恵とお力を結集し、南城市のまちづくりへのご支援とご高配を賜りますようお願いを申し上げます。

平成21年3月

南城市長 古謝景春

# 目次

## 本文

### 1. 計画の前提条件

- (1) 計画の性格 ————— 1
- (2) 計画の構成 ————— 1
- (3) 計画の期間 ————— 1

### 2. 市土利用に関する基本構想

- (1) 市土利用の基本方針 ————— 2
- (2) 利用区分別の市土利用の基本方向 ————— 7

### 3. 市土の利用目的に応じた区分毎の規模の目標およびその地域別の概要

- (1) 市土の利用目的に応じた区分毎の規模の目標 ————— 13
- (2) 地域別の概要 ————— 15

### 4. 3に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

- (1) 土地利用に関する法律等の適切な運用 ————— 19
- (2) 地域整備施策の推進 ————— 19
- (3) 市土の保全および安全の確保 ————— 19
- (4) 環境の保全と美しい市土の形成 ————— 20
- (5) 土地の利用転換の適正化 ————— 21
- (6) 土地の有効利用の促進 ————— 22
- (7) 市土に関する調査の推進および成果の普及、啓発 ————— 23

## 用語集 ————— 25

## 参考資料

1. 計画策定の経緯	29
2. 計画における主要指標	
(1) 人口関係	30
(2) 産業関係	32
(3) 交通関係	34
(4) 土地利用規制関係	34
(5) 地価関係	36
3. 国土の利用区分の定義	37
4. 人口等を基礎とした用地原単位の推移	39
5. 利用区分別の規模の目標の設定概要	43
6. 利用区分別土地利用転換表	46
7. 図面	47

# 1. 計画の前提条件

## (1) 計画の性格

南城市国土利用計画（以下「本計画」という。）は、国土利用計画法第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、南城市（以下「本市」という。）の市域における国土（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す。

計画の内容としては、同法第7条の規定に基づく沖縄県国土利用計画を基本とし、かつ地方自治法第2条の規定に基づく第1次南城市総合計画基本構想に即しています。

なお、この計画は、社会情勢の変化等に対応するため、適宜、計画と実績の検証を行い、必要に応じて計画の見直しを行うこととします。

## (2) 計画の構成

本計画では、次に掲げる事項を定めます。

### ① 市土利用に関する基本構想

長期的な展望のもとに調和のとれた市土の総合的かつ計画的な利用を図るため、本市の自然的、社会的、経済的および文化的諸条件を勘案して「市土利用の基本方針」や、「利用区分別の市土利用の基本方向」を示します。

### ② 市土の利用目的に応じた区分毎の規模の目標およびその地域別の概要

①の基本構想に即して、市土の利用区分別に定量的な目標を明らかにするとともに、地域別の土地利用の基本方向を示します。

### ③ 前項に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

②に掲げる目標を達成するため、土地利用上必要とされる整備・保全および転換等に関する措置についての概要を示します。

## (3) 計画の期間

第1次南城市総合計画基本構想と整合を図り、平成29年度を目標年次とする概ね10年間を計画期間とします。

## 2. 市土利用に関する基本構想

### (1)市土利用の基本方針

#### ①基本理念

土地は、現在および将来における限られた資源であるとともに、生活や生産等の活動の基盤であり、さらに、その優れた自然は市民共通の貴重な財産です。本市の将来像である『海と緑と光あふれる南城市』の実現を目指す上でも、土地をいかに有効に利用し、自然をいかに守るかといったことを考えることは非常に重要なことといえます。

こうしたことから、市土の利用にあたっては、長期的な展望に基づくとともに、長い時間をかけて育まれた地域固有の風土を基盤に、地域の自然的、社会的、経済的および文化的条件に十分配慮し、市民等の参加・合意形成も図りながら、適切かつ合理的な土地利用に努めることを基本理念とします。

#### ②現状特性

南城市は、平成18年1月1日に、1町3村（佐敷町・知念村・玉城村・大里村）の合併により誕生したまちです。

本市は、沖縄本島南部の東海岸、県都那覇市から南東へ約12kmの位置にあり、市域は東西18km、南北8kmの広がりを持ち、総面積は49.7k㎡を有しています。市西部を除く三方が海岸線に接しており、地形は、起伏に富み、特に中央部においては比較的急峻な岩石の断崖（ハンタ）を形成するなど標高が高く、海岸線との高低差が大きいのが特徴です。気候としては、黒潮の影響を強く受ける亜熱帯海洋性気候であり、高温・多湿で年間降水量が多くなっています。

こうしたなか、本市では、森林、湧水等の自然資源が豊富であり、また、優良農地が広がっていて、農村地域としての色合いが強くなっています。なお、海岸域では、自然海岸が多く残され、イノー（礁池）の美しいサンゴ礁の景観や、石灰岩地形の特徴的な景観を呈しており、そのなかで、あざまサンサンビーチ等の県内有数の優れた海水浴場が点在しています。

また、玉泉洞やゴルフ場等の集客力の高い施設に加え、眺望に優れたカフェ、農産物直売所も多く、観光資源に恵まれています。

さらに、世界遺産である斎場御嶽をはじめ、琉球民族発祥の地として崇敬される久高島、琉球稲作発祥伝説の中心とされる受水・走水、東御廻り（聖地巡り）に係るグスクなど、貴重な歴史・文化遺産を多く有しており、沖縄の歴史、文化、信仰の原点の地としてまちを大きく特徴づけています。



世界遺産 斎場御嶽

都市活動の基盤についてみると、交通網としては、市を外周する国道 331 号をはじめ、県道糸満与那原線(県道 77 号線)、県道 48 号線等の国・県道を中心に構成されています。特に、国道 331 号や県道糸満与那原線(県道 77 号線)は交通量が多く、市民の生活や、産業活動を支える上で大きな役割を担っており、これらの沿道では、市役所庁舎など市民生活に深く関わる行政施設が立地しているほか、住宅等が集積し、市街地も形成されています。また、新たな幹線道路として南部東道路が市中央部を横断する形で計画されており、南部東道路を軸とした道路ネットワークの形成や、インターチェンジ周辺の土地の活用も期待されるところです。

なお、比較的平坦な地形が広がる佐敷地域・大里地域では、都市計画法による都市計画区域に指定され、土地区画整理事業や都市公園事業、公共下水道事業など、都市計画制度を活用した市街地整備、地域整備が計画的に行われている状況にあります。また、合併都市として市全体の均衡ある発展を目指したなかで、都市計画区域の見直しの検討も開始されています。



高台からの市街地の眺望

最後に、土地利用に関連する基本的な指標については、次のとおりです。

総人口は、平成 17 年現在で 39,651 人と、ここ 20 年で増加傾向(約 10%の増加率)にあります。年齢構成については、平成 17 年時点で、高齢人口(65 歳以上)が年少人口(15 歳以下)を上回るなど、全国的な例に漏れず、少子・高齢化の傾向がみられます。また、産業別の就業構成については、平成 17 年現在、第 1 次産業 12.4%、第 2 次産業 19.3%、第 3 次産業 67.7%となっており、ここ 20 年で、構成比の順位変動は無いものの、第 1 次産業の減少と、第 3 次産業の増加が顕著で、就業の多様化が進んでいることが伺えます。土地利用面積については、平成 18 年現在、農用地 1,354ha(約 27%)、森林 815ha(約 16%)、水面・河川・水路 35ha(約 1%)、道路 407ha(約 8%)、宅地 509ha(約 10%)となっており、都市的土地利用と比較して、自然的土地利用の割合が高くなっていますが、農用地については、ここ 10 年でマイナス約 18%と減少の傾向が目立っています。一方、宅地については全体として増加傾向にあり、特に、事務所や店舗等のその他の宅地はここ 10 年で約 35%もの大きな増加率を示しています。



### ③今後の市土地利用上の留意点（基本的条件の変化など）

市土地利用をめぐる環境は、近年、様々な変化がみられることから、将来の土地利用を検討するにあたって、次のようなことに留意します。

#### ■少子・高齢化への対応

本市の人口は、今後、増勢を緩めながらも、しばらく増加傾向が続くものと想定されます。しかし、郊外の多くの地域では、既に人口減少がみられ、また、市全体としても、全国的な例に漏れず、将来的に人口減少に転じる可能性があります。

こうした状況により、中・長期的には、人口増加に係る土地利用転換は鈍化していくことが予想されるものの、短期的には、あるいは地域によっては土地の利便性等に対応した土地利用転換・集積も見込まれ、土地需要の調整、効率的利用の観点から、引き続き、土地の有効利用を進める必要があります。また、人口減少が進む地域にあっても、高齢化に対応した生活利便の確保に留意することが必要であるほか、地域の活力維持に必要な人口を確保し、自立した地域経営を行っていく観点から、自然や歴史・文化遺産など、その恵まれた資源をもとに、効果的な土地利用を進める必要があります。

なお、少子・高齢化は、農業従事者の高齢化・担い手不足にもつながるものです。このことは、耕作放棄地を発生・拡大させ、市土の有効利用を損なうほか、市土の保全など農地が持つ多面的機能の低下を招くという点で問題があり、農業の振興とあわせ、適切な土地利用を促進する必要があります。

#### ■価値観の多様化、環境保全意識の高まりへの対応

高速交通網の整備等を通じた経済社会諸活動の拡大により都市化が進行していますが、その一方で、人々のライフスタイルや、価値観は多様化し、物質的な豊かさより心の豊かさを求める傾向も高まっています。

沖縄県において、近年、移住者や観光客が増加し、また、本市において、美しい海への眺望を臨む地域で、別荘やカフェ等の立地が進んでいるのは、このことも大きく影響していると考えられます。また、市民アンケートによると、土地利用のあり方として「開発も必要であるが、どちらかといえば自然環境の保全を重視する」という意見が多く、さらに、市民主体の植樹祭も開催されるなど、市民の環境保全意識は高まりを見せています。

こうしたことから、都市的土地利用に際しては、特に、本市のように恵まれた環境特性を有する地域にあつては、生活の利便性の向上のみならず、周辺の自然環境や景観への配慮、災害の防止・抑制など、人の活動と自然との調和を重視した土地利用の質的向上を図っていくことが必要です。

### ■地方分権に伴う「地域の自立」への対応

近年、地方分権一括法や地方分権改革推進法が制定されるなど、国と地方公共団体の関係を対等・協力の関係へと改める体制づくりが進んでいます。これにより、地方公共団体は自らの判断と責任のもと、地域経営のあり方を考え、これまで以上に地域の活性化を図るための知恵を絞らねばならない立場となりました。

こうしたなか、土地利用においても、地域の自主性や独自性を尊重しながら、利便性の高い生活空間や、自然、歴史・文化、風土を活かした生活空間の形成を進めることが重要です。なお、望ましい土地利用を実現するためには、各種法令による土地利用規制を運用していくことが必要ですが、本市の都市計画法に基づく土地利用規制については、合併以前より、那覇市を中心とした枠組みのなかで考えられてきたものであり、本市の実態に馴染まない部分があります。このため、合併を契機として、市独自の都市計画・土地利用規制のあり方を検討することが必要です。

### ■付加価値の高い産業の創出

経済活動のグローバル化が進展し、地域産業においても、市場が拡大し競争が激化していますが、広域的な連携や交流の活発化など新たな可能性も広がっています。本市においても、基幹産業である農業を取り巻く環境は厳しく、縮小傾向にあります。観光を含め、都市近郊の地の利を活かしつつ、競争力のある産業振興を目指しているところです。また、将来的には、南部東道路の整備が予定されており、これにより、県全体へのネットワークが強化され、交流のための基礎的条件は格段に向上することになります。そのため、今後は、広域的な視点に立って、市の魅力を活かした観光交流産業の一層の拡大を目指すとともに、農業と観光など異なる産業間の融合・連携により新たな活力を創出するなど、地域産業の高度化と、付加価値の高い産業育成を図っていくことが求められます。

## ④基本方針

市土の利用にあたっては、前述した基本理念、現状特性および基本的条件の変化等を踏まえたなかで、市民等の積極的な関わりのもとに、市土の利用区分毎の土地需要の量的調整を行い、また、市土のより一層の質的向上を目指していきます。

### ■土地需要の調整

第1次南城市総合計画基本構想による将来人口等の達成に必要な土地需要に対応するとともに、地域特性等に配慮しながら限られた市土の有効利用を促進します。

土地需要の量的調整に関し、特に増加が見込まれる都市的土地利用については、既存の市街地を中心として、土地の高度利用、低・未利用地の有効利用を促進することにより、その合理化および効率化を図るとともに、政策的にまちの活力を創出する視点に立

ち、計画的に新たな市街地、産業地の形成を図ります。

一方、農用地を含む自然的土地利用については、量的調整の必要性から、一部の土地利用転換を認めつつも、それぞれが有する様々な機能の維持・発揮に向けて適切に保全し、また、耕作放棄地等の解消に努めます。さらには、市土の有限性を踏まえ、利用区分毎にその土地のもつ潜在的機能を見出しながら、主たる機能を逸脱しない範囲で多面的な利用を促進します。

なお、農用地、森林、宅地等の利用区分相互の土地利用転換にあたっては、復元の困難性等を考慮し、計画的かつ慎重に行うものとします。また、このような量的調整の担保性を高めるためにも、市全体の視点から、都市計画法に基づく土地利用規制の見直しを検討し、身の丈にあった都市的土地利用の規制・誘導を徹底します。

### ■土地利用の質的向上

土地利用の質的向上については、「安全・安心」、「自然との共生」、「美しく特色ある景観形成」といった観点を重視していきます。

「安全・安心」の観点からは、断崖・丘陵地や海岸部など、災害に対する地域ごとの特性を踏まえた適正な土地利用を基本として、防災機能を有する農用地や森林の保全・管理や、災害危険箇所での防災事業の実施、市街地・集落での防災空間の確保など、市レベルから地域レベルまでのそれぞれの段階で市土の安全性を総合的に高めていきます。

「自然との共生」の観点からは、自然に囲まれたゆとりと潤いのある本市らしい生活空間の維持を目指すなかで、市の骨格を成す優れた自然環境の保全を図ることはもちろん、都市的土地利用への転換等にあたっては周辺環境に配慮し、自然環境の保全・再生に努め、さらには、自然とのふれあいの場を提供する施設整備を行うなど、豊かな自然環境の適切な利用に努めます。また、「美しく特色ある景観形成」については、「自然との共生」の観点による取り組みとも連携しながら、海への眺望を生かした都市施設整備や、緑のネットワーク形成、歴史・文化遺産の保存・整備など、観光交流産業の拡大にも寄与できるような適切な利用に努めます。

### ■多様な主体との連携・協働による土地利用

市域の土地は、そのほとんどが私有地であり、創意工夫のある取り組みを推進する観点からも、行政だけで市土利用を担っていくことは困難です。

このため、地域において市土利用の基本的な考え方についての合意形成を図るとともに、土地の有効利用などの量的調整や、土地利用の質的向上の観点から、地域の実情に応じて、市民、各種団体、事業者等の多様な主体の自発的・積極的な参画を促し、柔軟かつ能動的に土地利用施策を推進します。

## (2)利用区別の市土地利用の基本方向

### ①農用地

農用地は、本市の基幹産業である農業を支える基盤であり、広大なサトウキビ畑の営農景観は本市の特徴を成しています。今後も、県都那覇市に近接する地理的優位性や、湧水が豊富で亜熱帯気候の自然的条件等を活かして高収益・安定生産の農業、付加価値の高い農業を展開し、ひいては良好な景観維持を図るため、それに必要な農地の保全と生産基盤整備に努めます。

なお、本市は、耕種のみならず、畜産も盛んであるため、畜産糞尿等による環境問題に積極的に対応し、住宅地や河川等の周辺土地利用との調和を図るとともに、その有機的資源の利用に努めることによる畜産の振興を図ります。



サトウキビ畑



ハウス栽培

### ②森林

森林については、森林が有する災害防止、水源かん養、生物多様性の保全、景観形成、二酸化炭素吸収源等の公益的機能が総合的かつ十分に発揮できるよう、保全と適正管理に努めます。特に、本市中央部を横断するハンタ緑地や海岸周辺部の斜面緑地など、広域的にも重要な位置づけのある森林については、開発規制により積極的に保全します。

また、美しい景観や、自然とのふれあい、癒し等の面からみて、価値の高い森林については、レクリエーション地としての活用を図ります。



ハンタ緑地



海岸周辺部の斜面緑地

### ③水面・河川・水路

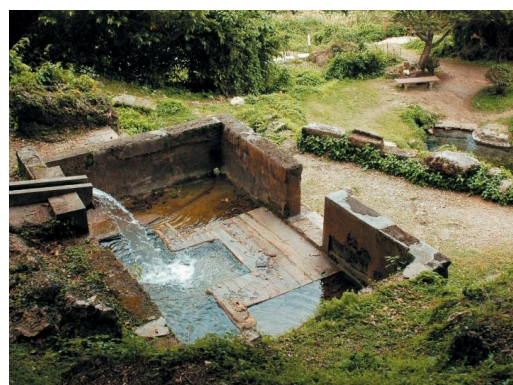
水面・河川・水路については、河川周辺での浸水や、集落における排水不良等に対する安全性の確保、農業用排水路の整備等に必要な用地の確保を図ります。

なお、これらの整備にあたっては、自然環境との調和にも十分配慮するものとし、また、「日本名水百選」である垣花樋川にみられるように、水に恵まれた環境特性を生かし、都市に潤いをもたらす緑地空間、憩いの場としての活用を努めます。

海面については、海洋レクリエーションと漁業生産の調和のとれた利用を図ります。



雄樋川



垣花樋川

### ④道路

道路のうち、一般道路については、都市および地域間の交流・連携を促進するとともに、市土の有効活用を進めるために、必要な用地の確保を図ります。

特に、那覇市等に連絡する南部東道路の整備を促進するとともに、これを大動脈とした分かりやすい都市内道路ネットワークを形成するため、国道 331 号等の既存の道路配置を踏まえつつ、道路の段階構成を明確化し、各道路の役割等に応じて計画的に整備を進めます。このなかで、大里地域・佐敷地域間など、地域間の道路ネットワークの強化にも努めていきます。

なお、既存の道路用地については、適正な維持管理を通じて、持続的な利用を図ります。また、南部東道路がハンタ緑地に沿って計画されていることなどを踏まえ、道路整備にあたっては、その整備による影響を調査し、自然環境との調和に必要な措置を講じます。さらに、観光の主軸である国道 331 号等については、沿道の緑化・ネットワーク化や、海を眺望できるロードパーク、歩道の確保を図るなど、誰もが安全・快適に利用できる空間づくりに努めます。

農道についても、農業の生産性向上および適正管理を図るための整備を進めることとし、必要な用地の確保を図ります。





国道 331 号



ニライ橋・カナイ橋

## ⑤宅地

宅地については、集落形成の中心を担ってきたカー（井戸）や、その他周辺の優れた自然環境・景観の保全およびこれとの共存に十分留意しながら、「住宅地」、「工業用地」、「その他の宅地」それぞれにおいて、適正な規模、特色ある利用を確保します。

### ■住宅地

住宅地については、市街地内では集合住宅立地等の高度利用、市街地外では周辺の農用地・森林と共存した戸建て住宅の立地など、地域特性に配慮した形態を誘導するとともに、生活関連施設整備を計画的に進めつつ、必要な用地確保を図ります。

また、まちの活力創出を図るため、若年夫婦世帯等の定住を促すにふさわしい、新たな住宅市街地の形成・拡大を目指します。これについては、目標とする将来人口を考慮するとともに、将来の都市構造のあり方に基づき、国道 331 号等の主要な幹線道路の沿道を基本に、大里グリーンタウン等の既存の計画的開発団地も含めながら、適正規模で、適正な配置に努めます。



大里グリーンタウン



奥武島の集落

## ■工業用地

工業用地については、公害の防止や緩衝緑地の確保など、周辺土地利用との調和に留意しながら、工業生産の拡大に必要な用地確保を図ります。

特に、今後は、南部東道路を大動脈とした幹線道路網の充実を勘案し、インターチェンジ周辺など、交通利便性の高い地域を中心として、物流機能も含めた新たな工業用地の確保に努めるとともに、漁港・港湾・水産業との連動性確保など、地域の環境特性を活かした付加価値の高い産業育成を視野に入れ、必要な用地確保を図ります。

## ■その他の宅地

事務所、店舗等については、市民の日常生活における利便性の確保や、多くの人々が交流するにぎわいの場の形成に配慮しながら、幹線道路の沿道を中心に、必要な用地の確保を図ります。なお、規模の大きなものについては、都市構造や、地域の自然環境・景観に与える影響を考慮し、郊外での立地を抑制することとします。

また、海に面し、緑に恵まれた環境を生かした本市らしい観光振興を図るため、沖縄振興特別措置法に基づく観光振興地域（前川地域）や、あざまサンサンビーチ、奥武島等の既存の観光地周辺を中心として、周辺の集落環境や自然環境・景観との調和にも留意しながら、ホテル等の観光リゾート関連の用地確保に努めます。



国道 331 号沿道（佐敷）



ホテル（知念）

## ⑥その他

### ■公共・公益施設用地

文教施設、社会福祉施設、官公署施設、環境衛生施設等の公共・公益施設用地については、新たな住宅地の形成・拡大や、人口の高齢化等に伴って増大する行政需要に対応するため、環境の保全と適正な配置に留意し、また、周辺市町との広域的な連携も視野に入れながら、必要な用地の確保を図ります。



シュガーホール



市役所本庁舎

### ■レクリエーション用地

公園、スポーツ施設、ビーチ、ゴルフ場等のレクリエーション用地については、市民の日常生活の利便性を考慮するほか、本市らしい観光振興のあり方も念頭に置き、恵まれた自然環境、歴史・文化遺産の保全およびこれとの共存を前提としながら、必要な用地確保を図ります。特に、世界遺産である斎場御嶽をはじめ、玉城城跡、糸数城跡、島添大里グスク、佐敷上グスクなど、重要な文化財周辺の公園化を検討するとともに、そのネットワーク化を図り、観光の多様性を確保します。



ゴルフ場



知念岬公園

### ■海岸・沿岸地域

海岸については、まちの特徴的な輪郭として維持していくため、市土の保全と安全性の向上に資する整備との調和にも留意しつつ、自然海岸が多く残されたその優れた自然環境を積極的に保全します。また、奥武島にみられるように、旧来より漁業が盛んで、県内有数のマリンスポーツ等の場となっていることを踏まえ、今後も、自然環境の保全に配慮しながら、観光リゾート等のより一層の振興に向けた有効な土地利用を図ります。

港湾や漁港等については、物流など本来の機能の維持・発揮に向けた適正管理を図るとともに、まちの活性化につながるよう、親水空間としての利用や、背後の地域と一体となった有効利用に努めます。





百名ビーチ



奥武島

### ■墓地

墓地については、他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、散在化が進んでいます。そのため、今後は、既存の墓地を中心として極力集約化を図り、また、緩衝緑地の確保を図ることなどにより、土地の有効利用や地域の良好な居住環境・景観の維持に努めます。

### 3. 市土の利用目的に応じた区分毎の規模の目標およびその地域別の概要

#### (1) 市土の利用目的に応じた区分毎の規模の目標

##### ① 基準年次および目標年次

平成 18 年度を基準年とし、平成 29 年度を目標年次とします。

##### ② 人口および世帯数

市土の利用に関して基礎的な前提となる人口と世帯数については、平成 29 年度で約 45,000 人、約 15,300 世帯と想定します。

##### ③ 利用区分

本計画における市土の利用区分は、農用地、森林、宅地等の地目別区分とします。

##### ④ 規模の目標

市土の利用区分毎の規模の目標については、将来人口等を前提に用地原単位(例えば、一世帯当たりの住宅地面積)等を相対的に考察して利用区分別に必要な土地面積を予測し、実態との調整も行って、定めるものとします。

「市土利用に関する基本構想」に基づく平成 29 年度の利用区分毎の規模の目標は、次表のとおりです。なお、この数値については、今後の経済社会の不確定さ等を考慮して、弾力的に理解されるべき性格のものであります。

表 市土の利用目的に応じた区分毎の規模の目標

利用区分	基準年次 (平成18年)	目標年次 (平成29年)	構成比	
			(平成18年)	(平成29年)
農用地	ha 1,354	ha 1,287	% 27.2	% 25.9
農地	1,354	1,287	27.2	25.9
採草放牧地	0	0	0.0	0.0
森林	815	791	16.4	15.9
原野	0	0	0.0	0.0
水面・河川・水路	35	35	0.7	0.7
水面	8	35	0.2	0.7
河川	6		0.1	
水路	21		0.4	
道路	407	457	8.2	9.2
一般道路	300	457	6.0	9.2
農道	107		2.2	
林道	0		0.0	
宅地	509	585	10.2	11.8
住宅地	407	467	8.2	9.4
工業用地	17	22	0.3	0.4
その他の宅地	85	96	1.7	1.9
その他	1,850	1,816	37.2	36.5
合計	4,970	4,970	100.0	100.0

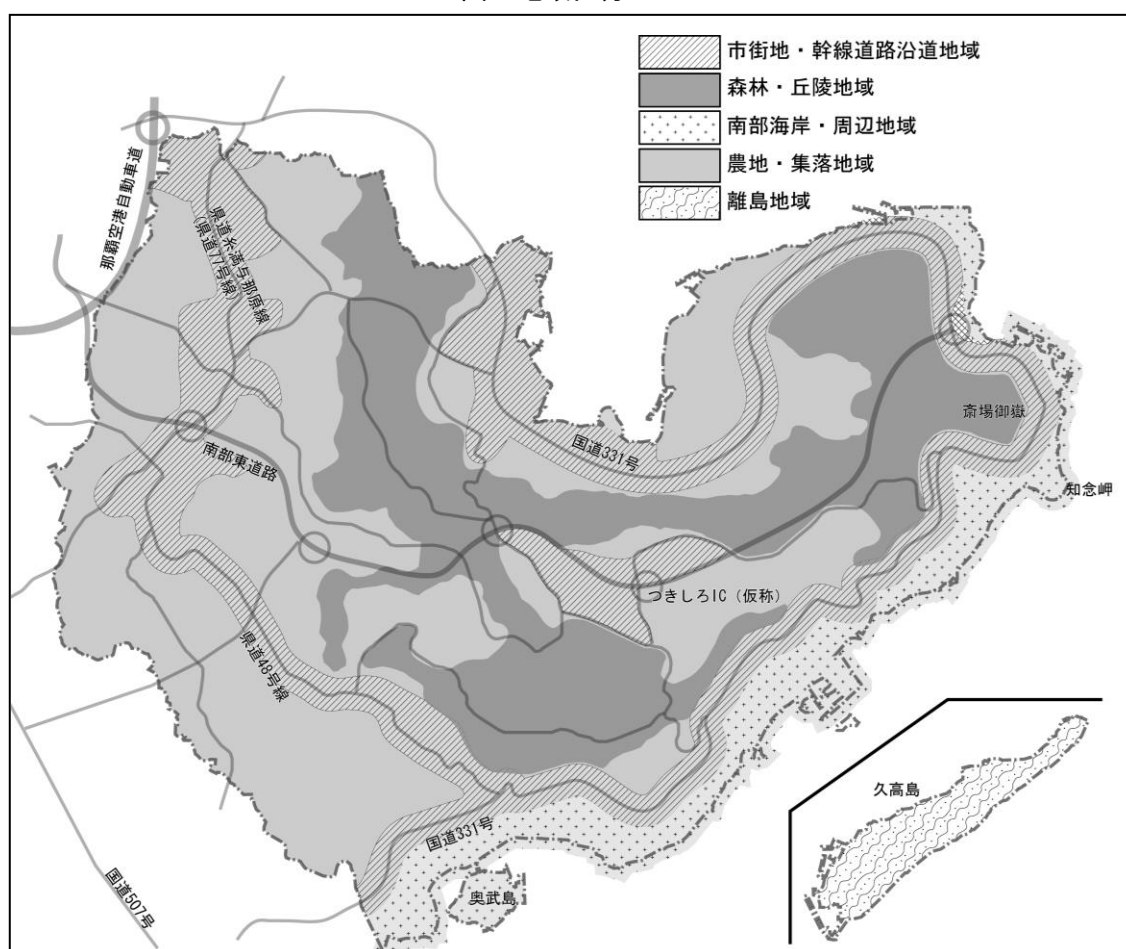
※ 各利用区分の数値は、四捨五入のため、必ずしも合計と一致しない。

## (2)地域別の概要

本計画での地域区分は、各地域の成り立ちや自然的条件等とともに、市全体を一体的に捉えた土地利用政策を勘案して、次の5地域に区分します。

区分	地域の位置
①市街地・幹線道路沿道地域	国道331号および県道糸満与那原線（県道77号線）・県道48号線の沿道周辺を基本に、現在の市街化区域（都市計画法）や、計画的に開発された住宅団地等を含めた地域。また、整備予定である南部東道路つきしろインターチェンジ（仮称）周辺の地域
②森林・丘陵地域	市中央部に広がる断崖・丘陵地の森林を中心に、緑地として既存のゴルフ場等も含めた地域
③南部海岸・周辺地域	市南部から東部にかけて広がる自然環境豊かな海岸域および海岸周辺部の斜面・台地等の地域
④農地・集落地域	比較的平坦な地形条件のもと、広大な農地や、これを中心とした集落等が形成されている地域
⑤離島地域	久高島

図 地域区分



## ①市街地・幹線道路沿道地域

現在の本市の市街地（都市計画法に基づく市街化区域）は、隣接する与那原町と連担する形で、国道 331 号および県道糸満与那原線（県道 77 号線）を軸に形成されていますが、市街地外においても、県道 48 号線を含む幹線道路沿道を中心として、住宅や工場等の集積、大里ニュータウン等の開発団地の分布がみられ、市役所庁舎など市民生活に深く関わる公共施設も立地しています。なお、市街地周辺や沿道後背部では、基盤整備された生産性の高い農用地が広がり、また、沿道部においても農用地・森林が残されている区間が多く、これらはゆとりある生活空間や、良好な景観形成に大きな役割を果たしています。

まちの活力を創出し、自立的発展を目指すなかでは、居住や産業活動等の受け皿確保が今後も重要であることから、既存の市街地の高度利用はもちろん、周辺農地との調和や、南部東道路等の整備による幹線道路網の充実も勘案しながら、新たな住宅地、工業用地等を計画的に配置していきます。特に、市役所庁舎等を含む県道糸満与那原線（県道 77 号線）沿道を中心とした地区、シュガーホール等を含む国道 331 号沿道を中心とした地区、南部東道路つきしろインターチェンジ（仮称）周辺地区を中心として、計画的な市街地形成を検討し、これらが一体となって、市内の生活・都市活動を牽引していく構造を目指します。

また、それ以外の幹線道路沿道については、宅地化を前提とするのではなく、農用地や自然環境の保全およびこれとの共存、さらには、海への眺望の維持・確保に十分留意しながら、秩序ある土地利用を図ります。

## ②森林・丘陵地域

本市の中央部では、なだらかな傾斜を持つ丘陵地や、比較的急峻な岩石の断崖が東西に連なっています。これらは、豊かな森林に覆われ、まちに潤いを与える特徴的な緑の背景を成すと同時に、広域的に連担する重要な緑地軸の一部となっています。また、こうしたハンタ緑地には、世界遺産である斎場御嶽をはじめ、玉城城跡、糸数城跡、島添大里グスク、佐敷上グスクなど、数多くの重要な文化財が散在しており、周辺の森林と一体となって良好な歴史環境が形成されています。丘陵地等の頂上においては、比較的広い台地が形成されており、ゴルフ場等の施設があるほか、耕地が広がっています。

こうした状況を踏まえ、今後は、南部東道路の整備や、インターチェンジ周辺での都市的土地利用の配置など、まちの活力創出に向けた開発を必要最小限で許容しつつ、それ以外の地域については、開発規制に努め、自然・歴史の優れた環境を積極的に保全していきます。その他、ゴルフ場等についても、ハンタ緑地と一体となった良好な緑地空間としての活用を図るべく、適正管理を促進します。なお、その優れた環境は、観光リゾート等のより一層の振興に向けて適切な活用を図るものとし、特に、大里城趾公園の整備など、重要な文化財を中心とした公園化を進めるほか、高台を活用とした海の眺望を楽しめる場の拡充に努めます。

### ③南部海岸・周辺地域

市南部から東部にかけての海岸域は、自然海岸が多く残されており、美しいサンゴ礁の景観や石灰岩地形の特徴的な景観を呈しています。また、海岸近くには、琉球での稲作発祥の地と伝えられる聖地、受水・走水があり、一方で、奥武島や、あざまサンサンビーチに代表されるように、漁業生産やマリンスポーツ等の利用も活発であることが特徴です。海岸後背の地形については、東部では比較的平坦で、南部では斜面・台地となっており、そのなかで、農用地や森林に隣接しながら、集落が形成されているほか、ホテル、カフェ等の観光リゾート関連の土地利用が比較的分散して展開されている状況にあります。

こうした状況を踏まえ、海岸域については、本市の貴重な財産として、積極的に保全を図ることを前提とし、観光リゾートの振興等、地域の活力向上に資する土地利用については、周辺の自然環境・景観、歴史的環境への配慮から、既存の観光地周辺を中心に、集約的に展開を図るものとします。また、集落については、斜面域を生かした立地特性から、周辺の森林との調和に留意するほか、海岸域に近い立地特性にも配慮し、高潮・津波の対策強化や、漁業生産等の地場産業と一体となった良好な居住環境の形成に努めます。

### ④農地・集落地域

比較的平坦な地形、緩やかな傾斜地形が広がる本地域では、大半が農業振興地域に指定され、サトウキビを中心とした良好な農業生産地として発展してきた経緯があります。このため、農用地の比率が高く、農業を生業とした集落も多く分布している状況にあります。近年では、沖縄振興特別措置法に基づく観光振興地域に指定され、観光産業適地としての一面を有するほか、都市計画法による土地利用規制が緩い地域（都市計画区域外）では、別荘等の宅地開発がみられるなど、土地利用形態が多様化してきています。

こうした状況を踏まえ、今後は、景観としても価値のある営農風景を維持しつつ、居住環境の整備・改善を図るとともに、農地の集団化・流動化や生産基盤整備を進めるなど、農村地域としての土地利用の高度化を図ります。なお、新たな宅地需要については、周辺環境との調和とともに、「市街地・幹線道路沿道地域」の施策との調整に留意するものとし、観光リゾート関連については、観光振興地域（前川地域）への誘導に努めます。

### ⑤離島地域

久高島は、知念岬の東方約5kmに位置し、周囲約8kmの島です。土地利用については、離島としての自然的条件や、神々の島、琉球民族発祥の地として崇敬を集める歴史的条件が大きく反映されており、地域独特の土地総有制度もあって、石垣のある良好な集落環境や、亜熱帯の豊かな森林が残され、海岸域においては、サンゴ礁で囲まれた美しい白浜が広がっています。

こうした状況を踏まえ、今後も、伝統的な集落環境の保全や、海岸周辺、聖地（拝所）周辺をはじめとした重要な森林・自然環境の保全・育成を図るものとし、その上で、日常生活や、漁業等の生産活動、観光といった地域の活力向上に資する土地利用に努めます。



久高島

## 4. 3に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

### (1)土地利用に関する法律等の適切な運用

土地は、公的な性格と私的な性格の両方を有しているため、計画的な土地利用を進めるには、様々な規制や誘導を行うことが必要と考えられます。このため、国土利用計画法、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律など土地利用に関する法律等を適切に運用して、守るべき土地は積極的に保全し、利用すべき土地は本市に見合った土地の利用集積の高度化を進めるなど、秩序ある土地利用を確保します。

なお、都市計画法に基づく土地利用規制については、本市の場合、佐敷地域・大里地域でのみ都市計画区域に指定されており、市域の半分以上を占めるそれ以外の地域では、計画的に土地利用をコントロールすることが困難な状況にあります。都市計画区域内についても、那覇市を中心とした枠組みのなかで考えられてきたものであるために、本市の主体性を十分に発揮できず、また、市街化調整区域が9割以上を占め、宅地として利用できる範囲が限られている状況にあります。このような状況は、これからの本市の都市づくりにおいて支障となる可能性があるため、今後は、関係機関や市民に働きかけ、那覇広域都市計画区域からの離脱を含めて、本市の身の丈にあった適正な都市計画への見直しを検討することとします。

### (2)地域整備施策の推進

地域の均衡ある発展を計画的に推進するとともに、乱開発の防止および適切な土地利用を誘導するため、南城市都市計画マスタープラン等の策定を通じて、「市街地拠点」、「都市公園拠点」、「観光交流拠点」、「海洋レクリエーション拠点」、「歴史・文化拠点」、「産業プロジェクト拠点」、「地域サービス拠点」といった都市活動の中心となる地区を明確化し、それぞれの役割・特性に応じた生活、産業、環境保全等の地域整備施策を重点的に進めることとします。

### (3)市土の保全および安全の確保

#### ①土砂災害対策

起伏に富み、土砂災害の懸念がある地形条件にあることを踏まえ、土砂災害の危険性の高い地域では、災害防止に係る施設整備を図るとともに、緑地保全施策とあわせて住宅等の新規立地を抑制することや、危険の周知、警戒避難体制の整備等を図ることにより総合的に対処します。



## ②治水対策

海岸部では、高潮・津波に備え、天然の防波堤となるサンゴ礁の維持・保全を図るとともに、海からの環境圧を軽減する防風林帯の保全・育成を図ります。

また、新たな市街地の形成・拡大を目指す本市にあつては、保水・遊水機能を有する農地の減少に伴う、河川への雨水流出量の増大に対応するため、開発に際しての調整池や貯留施設の設置など、開発事業者が実施すべき措置を適切に指導・誘導します。

## ③市街地・集落での防災空間の確保

防災性が高く、救援活動も効率的に展開できる良好な居住環境が形成されるよう、既存の漁村集落等では、建築物の建替え等にあわせて、オープンスペースの確保を図り、また、市街地内も含めて、避難地やこれにつながる避難路の整備に努めます。

# (4)環境の保全と美しい市土の形成

## ①住・商・工の土地利用の共存

生活環境の保全を図るため、騒音等の発生が想定される幹線道路周辺や、工場・事業所周辺において、緩衝緑地等を確保し、土地利用の適正化に努めます。

また、市街地においては、地域の特性に応じてある程度の用途混在は許容しつつも、極力、住居系、商業系、工業系等の用途区分による土地利用誘導を図り、用途混在による悪影響の発生を抑制します。

## ②地場産業環境と周辺環境の共存

畜産農業が盛んな本市では、地場産業の振興と同時に、悪臭等の無い快適な生活環境および水質の良好な河川環境が維持・形成されるよう、事業者の意識啓発や、悪臭防止法等の環境保全関連法令の効果的な運用を図り、周辺環境に配慮した施設立地、立地に際しての緩衝緑地の確保等を促進します。

## ③優れた歴史環境の保全

歴史的な風土の維持、文化財の保護を図るため、開発行為等の規制を行います。

特に、斎場御嶽をはじめ、重要度の高い文化財については、景観・環境上これと一体となっている周辺の森林等とともに、厳格な開発規制により積極的な保全を図ります。

## ④優れた森林環境の保全

野生動植物の生息・生育、景観、稀少性等の観点から優れている森林については、開発規制により計画的に保全していきます。

特に、本市中央部を横断するハンタ緑地や、国道 331 号から海に向けた良好な眺望を支える海岸周辺部の斜面緑地については、公有地化や厳格な開発規制等により積極的な保全を図ります。

#### ⑤海岸・海域など水環境の保全

海岸・海域については、サンゴ礁や干潟等の機能とともに、そこにおける健全な生態系が維持されるよう、総合的な保全対策を推進します。特に、市南部から東部にかけては自然海岸が多く残され、イノー（礁池）を中心として優れた自然環境・景観が形成されていることから、海岸保全区域等の指定に基づき、海岸の保全および適正な利用を促進するとともに、県赤土等流出防止条例の運用等を通じた土地利用の適正化、下水道整備等による生活・産業排水の適正処理を進めます。また、市民・関係団体とも連携して、サンゴ礁の保全・再生活動を拡充していきます。

河川についても、水質の保全・改善を図ることが特に必要な上流・源流域としての認識から、下水道整備をはじめ、総合的な対策を推進します。

#### ⑥環境に配慮した開発・事業の推進

良好な環境を確保するため、公共事業の計画段階等において環境保全上の配慮を行うとともに、開発行為等については、市土保全条例などの各種規制措置により適切に対処します。特に、南部東道路については、事業規模が大きいことから、環境影響評価により、周辺の自然環境に与える影響を調査し、適切な環境保全措置を実施することにより、自然環境との調和に配慮します。

#### ⑦「景観行政団体」としてふさわしい景観づくりの推進

景観に配慮した開発行為等が誘発されるよう、道路整備等の公共事業において景観に関する先導的な取り組みを推進します。

また、海への眺望をはじめ、本市が誇る優れた景観を保全するとともに、豊かな自然と人々の生活が調和した良好な景観づくりを進めるべく、景観計画の策定や景観条例の制定など、景観法に基づく取り組みを推進します。

### (5)土地の利用転換の適正化

#### ①農用地の利用転換

市街地内の農地については、都市計画法による指定用途地域と整合を図った土地利用転換を促進します。

一方、市街地外の農地については、保全を基本としますが、まちの活力創出等のために、今後、新たな居住の場あるいは産業活動の場等の受け皿としていくことがある程度必要になってくると考えられます。このため、保全する農地、利用転換を想定する農地の区域の明確化に努め、土地利用転換が無秩序に進むことがないように規制・誘導していきます。なお、保全する農地については、土地改良事業により基盤整備が行われた地区等を、利用転換を想定する農地については市街地形成の考え方との整合性を重視して幹線道路沿道など、必要最小限の地区で位置づけるものとします。

## ②森林の利用転換

森林については、本市の良好な環境・景観を支える資源であるという認識に立ち、積極的に保全を図る区域を明確化しながら、無秩序な土地利用転換を抑制します。

また、まちの活力創出等のために、転換が必要な場合であっても、災害防止や環境保全等の様々な公益的機能の低下を防止することに十分配慮して、周辺の土地利用との調整を図ります。

## ③大規模な土地利用転換

南部東道路等の施設整備や、これらを要因とした民間開発需要の増大および政策的な土地利用展開により、将来、大規模な土地利用転換が発生する可能性があります。こうした大規模な土地利用転換については、地域に与える自然的、社会的な影響が広範になることが考えられるため、周辺地域も含めて事前に十分な調査・協議を行い、環境の保全等に配慮しつつ、適正な土地利用の確保を図ります。

# (6)土地の有効利用の促進

## ①農用地

農用地については、宅地との混在を抑制し、農業経営の効率化を図るとともに、近年拡大している耕作放棄地について、やる気のある担い手への集積・流動化や、農道整備等による耕作条件の改善を図り、有効利用を進めます。

また、市街地内や縁辺部に分布する農用地については、宅地化を促進するだけでなく、防災や景観形成、レクリエーション等の多面的な機能を考慮したなかで、有効利用を図ります。

## ②森林

森林については、植樹祭等の市民参加のイベントを継続開催するなど、環境教育の場としての活用を図ります。また、世界遺産周辺や海岸周辺をはじめ、美しい景観、自然とのふれあい、文化財の継承、癒しの面などからみて価値の高い森林については、その保全に留意しながら散策路等の施設整備を図り、総合的な利用に努めます。

### ③水面・河川・水路

水面・河川・水路については、市民との協働による環境美化活動や、河川沿い等の状況に応じて散策のための施設整備等を図ることにより、都市に潤いをもたらす緑地空間・憩いの場としての活用、水資源の有効活用を進めます。

### ④道路

道路については、市民との協働による環境美化活動や、道路改良にあわせた沿道での植樹・緑化、屋外広告物の規制・誘導、わかりやすい公共サインの設置等により、良好な街並み景観要素としての活用、道路空間の有効活用を図ります。

また、「沖縄のみち自転車道」を軸とした自転車・歩行者道ネットワークの整備や、海を眺望できるロードパークの整備等により、自然、歴史・文化を生かしたまちづくりへの有効活用を進めます。

### ⑤宅地

住宅地等の宅地については、市街地を中心として、低・未利用地の活用による開発を促進するとともに、土地区画整理事業等の都市基盤整備による土地利用環境の高度化、集合住宅や用途複合化の誘導などの地域に応じた土地利用の高度化に努めます。

また、既存の宅地については、住宅の長寿命化や、老朽化した公営住宅団地の再生、発生し始めている空き家を有効活用するための仕組み整備等を通じ、持続的な利用を図ります。

## (7)市土に関する調査の推進および成果の普及、啓発

5年、10年単位を目処にしながら、必要に応じて土地利用に関する各種調査の実施や情報収集を行い、的確な土地利用実態の把握、点検に基づいた諸施策を展開します。

また、その成果については、市民に対して普及・啓発に努め、市民の市土利用に対する理解・協力を促進します。



# 用語集



「ア行」	悪臭防止法 あくしゅうぼうしほう	工場・その他事業所から発生するアンモニア等の悪臭物質について、規制や、違反に対する改善勧告・命令措置等を定める法律。
	イノー（礁池） いのー（しょうち）	サンゴ礁に囲まれ、外洋から遮蔽された浅い海のこと。礁池は、沖縄の方言でイノーという。
	オープンスペース おーぶんすぺーす	市または敷地内で建造物の建っていない場所。空き地。
	沖縄のみち自転車道 おきなわのみちじてんしゃどう	正式名称は「沖縄県道236号玉城那覇自転車道線」。南城市玉城前川と那覇市首里城公園とを結ぶ総延長33.5km（予定）の自転車兼歩行者専用道路のこと。
	沖縄振興地域特別措置法 おきなわしんこうちいきとくべつそちほう	平成14年4月施行で、沖縄の自立的発展と豊かな住民生活を実現するために、沖縄の特殊事情を考慮した事業の推進など特別の措置を講ずることを規定した法律。
「カ行」	開発行為 かいはつこうい	建物の建築や工作物の建設を目的に、土地の区画形質を変化させる行為。
	環境影響評価 かんきょうえいきょうひょうか	大規模な開発事業を実施しようとする者が、あらかじめ、その事業が環境に及ぼす影響を調査・予測・評価するとともに、その結果を公表し、住民等の意見を聴きながら、必要な対策を講ずる制度。
	観光振興地域 かんこうしんこうちいき	沖縄振興開発特別措置法の改正により平成10年4月に創設された制度（沖縄振興特別措置法に継承）であり、指定された地域内で観光関連施設を新・増設する事業者に対して各種優遇措置が講じられる。県内では17の地域指定がある。
	緩衝緑地 かんしょうりょくち	大気汚染・騒音・悪臭等の公害の防止・緩和を目的として設置される緑地。
	幹線道路 かんせんどうろ	一般に、重要度が高く、流動が多い道路のことを指す。
	基幹産業 きかんさんぎょう	経済活動の基盤となる重要な産業。
	拠点 きょてん	活動の足場となる重要な地点。
	グスク ぐすく	古琉球時代の遺跡であり、特に、石灰岩を積み上げた壁による城塞を指す。
	グローバル化 ぐろーばるか	地球規模、世界規模に広がるさま。
	景観 けいかん	風景。景色。
	景観法 けいかんほう	地方自治体の景観に関する計画や条例などに実効性・法的強制力を持たせるために、2005年6月1日に全面施行された新しい法律。
	景観計画 けいかんけいかく	景観形成の基本方針や、これに基づく届出・勧告の基準、景観形成上重要な公共施設の位置づけ等をまとめる基本的な計画として、景観法に基づき、景観行政団体が策定するもの。



	景観行政団体 けいかんぎょうせいだんたい	景観法に規定された景観行政を担う主体のこと。 南城市は、平成21年1月20日に、県内6番目の景観行政団体として県同意を受けた。
	景観条例 けいかんじょうれい	良好な景観形成を図るために、地方自治体が制定する条例のこと。
	県赤土等流出防止条例 けんあかつちとうりゅうしゅつぼうしじょうれい	赤土等の流出による公共用水域の水質汚濁の防止を目的として、事業者が講ずべき赤土等流出防止策などを規定したものであり、平成7年に県が制定。
	国土利用計画法 こくどりようけいかくほう	総合的・計画的な国土の利用を図ることを目的として、国土利用計画の策定、土地利用基本計画の作成、土地取引の規制等を定めた法律。
	公共下水道事業 こうきょうげすいどうじぎょう	市街地における下水（雨水、汚水）を排除し、処理するための施設を整備する事業。
「サ行」	市街化区域 しがいかくいき	都市計画区域のうち、すでに市街地を形成している区域および概ね10年以内に優先的・計画的に市街化を図るべき区域のこと。
	市街化調整区域 しがいちちょうせいいくいき	都市計画区域のうち、市街化の抑制を図るべき区域のこと。
	市土保全条例 しどほぜんじょうれい	安全で良好な地域環境の確保を目的として、事業者が講ずべき開発行為上の対策などを規定したもので、平成18年1月に市が制定。
	水源かん養 すいげんかんよう	降水が一気に河川に流出して急激に増水するのを抑制したり、降水を多く貯えて、ゆっくりと時間をかけて流し出し、土壌を浸透する間に水質を浄化する機能。
	生物多様性 せいぶつたようせい	動植物の種類の多さ。また、地球上の生物の長い歴史と相互のつながりの中で生まれた、その多様さと自然の営みの豊かさを指す。
「タ行」	地方分権一括法 ちほうぶんけんいっかつほう	平成12年4月施行で、正式名称は「地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律」。これにより、中央集権型行政システムの根幹をなしてきた「機関委任事務制度」の廃止をはじめ、国の様々な関与が縮減された。
	地方分権改革推進法 ちほうぶんけんかいかくすいしんほう	地方分権をさらに進める「地方分権改革」を行うための法律で、平成19年4月施行。政府内に、地方分権改革の推進体制（地方分権改革推進委員会）を整備することなどを規定。
	低・未利用地 ていみりようち	市街化区域内における農地など、本来その地域で求められる用途で利用されていない、または利用度合いが低い土地。
	都市計画 としけいかく	都市内の土地利用、道路、公園・緑地、防災の整備等についての計画。
	都市計画法 としけいかくほう	都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることを目的とした都市計画に関する法律のこと。

<p>都市計画区域 としけいかくくいき</p>	<p>市町村の行政区域にとらわれず、実際の都市の広がり を考慮した中で、一体的に整備、開発し、保全する必 要がある区域として、都道府県が指定するもの。都市 計画区域に指定されると、一定の開発・建築制限（開 発許可基準の引き上げや、建築基準法による建築確認 申請・集団規定の適用）を受け、用途地域指定や都市 計画施設配置などの制度活用が可能となる。 また、都市計画区域では、制度上、区域区分（都市計 画区域内を、市街化区域と市街化調整区域に区分す るか、否か）を都道府県が選択することとなっている。</p>
<p>都市公園事業 としこうえんじぎょう</p>	<p>都市公園は、都市計画法による一定の手続きを経て 計画決定される公園・緑地や、都市計画区域内にお いて設置される公園・緑地であり、都市公園事業は それらの整備に係る事業。</p>
<p>都市構造 としこうぞう</p>	<p>都市の骨組み。都市の中心地はどこか、都市活動の 軸となるのはどの路線か、といった都市の重要な構 成要素、特徴を総じて指す。</p>
<p>都市施設 とししせつ</p>	<p>道路、公園・緑地、下水道など、円滑な都市活動を 確保し、良好な都市環境を保持するために必要な施 設。特に、都市計画法に基づき定める各種施設の総 称を意味する。</p>
<p>土地改良事業 とちかいらいじぎょう</p>	<p>農業にとって基本となる土地や水の利用の効率化を 図るため、かんがい排水施設の整備や、農用地の造 成、ほ場整備等を行う事業。</p>
<p>土地区画整理事業 とちくかくせいりじぎょう</p>	<p>公共施設の整備・改善や、宅地の利用の増進を図 るために、土地の区画形質の変更や、道路、公園等 の公共施設の新設・変更を行う事業。</p>
<p>土地総有制度 とちそうゆうせいど</p>	<p>久高島でのみ適用されている独自の制度。土地は、国 有地・市有地等を除き、すべてが久高の総有地（共有 地的な発想であるが連名の登記はしない）で、字民は それぞれの土地について使用収益の権利はあるが、処 分機能はない、と規定されている。</p>
<p>土地利用規制 とちりようきせい</p>	<p>建築物を建築するなど、土地を利用する場合におけ る「決まり」や「制限」。都市計画法をはじめとした 各種法律に基づくものや、地方自治体が条例で定め るものがある。</p>
<p>「ナ行」</p>	<p>生業 なりわい</p> <p>生活を営むための仕事。</p>
<p>南城市総合計画基本構想 なんじょうしろうごうけいかくきほん こうそう</p>	<p>総合計画は、各分野の総合的かつ基本的なまちづく りの方針を示すもので、「基本構想」「基本計画」「実 施計画」で構成される。「基本構想」は、地方自治法 に基づき、議会議決を経て策定されるもので、南城 市では、平成19年度に策定。</p>

南城市都市計画マスタープラン なんじょうしとしけいかくますたーがらん	都市計画法に基づき市町村が策定するまちづくり計画であり、概ね20年先などの長期的な展望のもとに、都市づくりの方針や、都市計画制度活用のあり方などを整理するもの。 正式名称は「市町村の都市計画に関する基本的な方針」で、南城市では、平成21年度中に策定予定。	
ネットワーク ねっとわーく	個々のつながり。網状に広がるさま。	
農業振興地域の整備に関する法律 のうぎょうしんこうちいきのせいびにかんするほうりつ	農業の振興が必要と認められる地域について、その振興のために必要な各種施策の基本を規定した法律。	
農業振興地域 のうぎょうしんこうちいき	「農業振興地域の整備に関する法律」に基づき定められる区域で、対象は、農業の振興を図ることが相当と認められ、かつ農用地等として利用すべき相当規模の土地があるなどの地域。	
農用地区域 のうようちくいき	農業振興地域のうち、今後概ね10年以上にわたって農業上の利用を確保（農地として保全）し、農業に関する公共投資、その他農業振興に関する施策を計画的に推進する区域。	
「マ行」	民有地 みんゆうち	民間所有の土地。私有地。
「ヤ行」	用途地域 ようちいき	都市計画法に基づく土地利用規制のひとつ。都市の環境保全や利便の増進のために、建物の用途等に一定の制限をかけるもの。
「ラ行」	ライフスタイル らいふすたいる	生活の様式・営み方。また、人生観・価値観・習慣等を含めた個人の生き方。
	リゾート りぞーと	避暑・避寒・行楽などのための土地。保養地。
	レクリエーション れくりえーしょん	肉体的・精神的疲労を癒し、元気を回復するために休養をとったり娯楽を行ったりすること。
	ロードパーク ろーどぱーく	道路案内や休憩スペースの提供など、道路利用者へのサービス向上、ゆとり・潤いのある沿道環境づくりを行うことを目的として整備された道路関連施設。

# 參考資料



## 1. 計画策定の経緯

年 月 日	内 容
平成 19 年 8 月	市民アンケート調査
11 月 8 日	庁内調整会議（策定部会・策定委員会 ※合同）
11 月 27 日	市民意見交換（地域別まちづくり会議 ※4 地域合同）
平成 20 年 2 月 19 日	庁内調整会議（策定部会）
2 月 29 日	庁内調整会議（策定委員会）
3 月 4 日	国土利用計画審議会 諮問
3 月 17 日	市民意見交換（地域別まちづくり会議 佐敷・大里地域）
3 月 18 日	市民意見交換（地域別まちづくり会議 知念・玉城地域）
4 月 17 日	庁内調整会議（策定部会）
4 月 24 日	庁内調整会議（策定委員会）
5 月 8 日～7 月 29 日	土地利用等住民説明会（全集落を対象）
6 月 19 日	庁内調整会議（策定部会・策定委員会 ※合同）
7 月 1 日	庁内調整会議（策定部会）
7 月 17 日	庁内調整会議（策定部会）
7 月 29 日	庁内調整会議（策定委員会）
12 月 16 日	市民意見交換（地域別まちづくり会議 ※4 地域合同）
12 月 24 日	庁内調整会議（策定部会・策定委員会 ※合同）
平成 21 年 1 月 8 日～30 日	県意見照会
1 月 27 日	国土利用計画審議会
2 月 9 日	庁内調整会議（策定部会・策定委員会 ※合同）
2 月 16 日	国土利用計画審議会 答申
3 月 16 日	市議会議決

※庁内調整会議および市民意見交換では、「都市計画マスタープランの検討」も題材としている。

## 2. 計画における主要指標

### (1)人口関係

#### ①人口・世帯数の推移

項目	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
総人口(人)	36,062	36,836	38,173	39,130	39,651
男(人)	18,140	18,357	19,049	19,605	19,956
構成比(%)	50.3	49.8	49.9	50.1	50.3
女(人)	17,922	18,479	19,124	19,525	19,695
構成比(%)	49.7	50.2	50.1	49.9	49.7
面積(ha)	4,986	4,950	4,951	4,955	4,970
人口密度(人/ha)	7.2	7.4	7.7	7.9	8.0
世帯数(世帯)	8,508	9,134	9,825	10,855	11,561
世帯人員(人/世帯)	4.24	4.03	3.89	3.60	3.43

資料：国勢調査

#### ②年齢別人口の推移

単位：人

年齢	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
15歳未満人口	9,812	8,981	8,328	7,500	6,709
構成比(%)	27.2	24.4	21.8	19.2	16.9
15～64歳人口	22,579	23,427	24,431	25,278	25,316
構成比(%)	62.6	63.6	64.0	64.6	63.8
65歳以上人口	3,671	4,426	5,414	6,343	7,626
構成比(%)	10.2	12.0	14.2	16.2	19.2

資料：国勢調査

#### ③人口動態

単位：人

年次	人口増加数	自然動態			社会動態		
		自然増	出生	死亡	社会増	転入	転出
昭和60年	191	356	549	193	▲ 165	1,905	2,070
平成2年	▲ 90	171	380	209	▲ 261	1,715	1,976
平成7年	390	80	344	264	310	2,166	1,856
平成12年	234	93	356	263	141	2,080	1,939
平成17年	▲ 131	44	332	288	▲ 175	1,870	2,045

資料：住民基本台帳

## ④産業別就業者数の推移

単位：人

項目	昭和 60 年	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年
総数	15,040	15,764	16,550	17,014	17,180
第 1 次産業	3,263	2,796	2,383	2,051	2,131
構成比 (%)	21.7	17.7	14.4	12.1	12.4
農業	3,105	2,604	2,170	1,872	1,945
林業・狩猟業	1	0	0	0	2
漁業・養殖業	157	192	213	179	184
第 2 次産業	3,290	3,429	3,582	3,663	3,315
構成比 (%)	21.9	21.8	21.6	21.5	19.3
鉱業	32	16	10	24	5
建設業	2,048	2,187	2,371	2,389	2,078
製造業	1,210	1,226	1,201	1,250	1,232
第 3 次産業	8,487	9,533	10,573	11,271	11,634
構成比 (%)	56.4	60.5	63.9	66.2	67.7
卸売・小売業	2,581	2,846	3,165	3,431	3,711
金融・保険業	185	222	254	253	219
不動産業	49	72	59	68	86
運輸・通信業	1,124	1,213	1,249	1,179	1,244
電気・ガス・水道業	83	66	94	98	100
サービス業	3,367	4,117	4,624	5,148	5,252
公務	1,098	997	1,128	1,094	1,022
分類不能産業	0	6	12	29	100

資料：国勢調査



## (2)産業関係

### ①農業

項 目		昭和 60 年	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年
戸数(戸)	総農家	3,455	2,960	2,280	1,155	980
	専業農家	554	541	528	349	332
	兼業農家	2,901	2,419	1,752	806	648
	第1種兼業農家	558	315	354	279	206
	第2種兼業農家	2,343	2,104	1,398	527	442
経営耕地面積(ha)		1,670	1,438	1,008	681	584
耕作放棄地(ha)		48	53	108	120	309
農業粗生産額(千万円)		890	703	619	530	535
就業者あたり粗生産額(万円/人)		198	184	214	227	272
耕地面積あたり粗生産額(万円/ha)		533	489	614	778	916
農家1戸あたり粗生産額(万円/戸)		258	238	271	459	546
農家1戸あたり就業者数(人/戸)		1.30	1.29	1.27	2.02	2.01

資料：世界農林業センサス

### ②漁業

項 目		昭和 58 年	昭和 63 年	平成 5 年	平成 10 年	平成 15 年
総数	漁業経営体数(戸)	170	143	153	166	140
	無動力船(隻)	10	3	2	2	0
	動力船(隻)	160	147	157	165	154
	経営戸数あたり平均漁獲金額(万円/戸)	223	543	768	641	537
	従業者数(人)	235	194	187	204	201
	経営戸数あたり就業者数(人/戸)	1.38	1.36	1.22	1.23	1.44
個人経営	漁業経営体数(戸)	163	140	153	163	136
	専業経営体数(戸)	9	34	39	56	59
	兼業経営体数(戸)	154	106	114	107	77

資料：沖縄県統計年鑑

### ③商業

項目	平成6年	平成9年	平成11年	平成14年	平成16年
商店数(カ所)	513	485	498	466	436
卸売業	36	30	38	46	46
小売業	477	455	460	420	390
従業者数(人)	1,609	1,502	1,578	1,629	1,707
卸売業	292	218	280	271	282
小売業	1,317	1,149	1,298	1,358	1,425
年間販売額(百万円)	18,288	22,390	22,749	23,000	24,138
卸売業	7,896	8,636	9,054	9,698	9,781
小売業	10,392	12,773	12,779	13,302	13,698
売場面積(m <sup>2</sup> )	16,675	14,079	15,827	17,544	18,907
商店あたりの年間販売額(万円/カ所)	3,565	4,616	4,568	4,936	5,536
従業者あたりの年間販売額(万円/人)	1,137	1,491	1,442	1,412	1,414
売場面積あたりの年間販売額(万円/m <sup>2</sup> )	62	91	81	76	72

資料：商業統計

### ④工業

項目	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
事業所数(カ所)	31	41	46	57	62
従業者数(人)	583	790	773	906	1,065
製造品出荷額等(百万円)	12,886	15,188	18,056	19,546	20,629
事業所あたりの製造品出荷額等 (百万円/カ所)	416	370	393	343	333
従業者あたりの製造品出荷額等 (百万円/人)	22	19	23	22	19

資料：工業統計

### (3)交通関係

単位：台／24h

路線名	観測地点名	平日交通量	休日交通量
一般国道 331 号	南城市玉城中山	3,619	3,697
〃	南城市佐敷佐敷	13,373	11,350
県道糸満与那原線（県道 77 号線）	南城市大里島袋	13,234	11,420
県道南風原知念線	南城市大里銭又	12,503	8,520
〃	南城市大里大城	7,501	5,293
〃	南城市佐敷月代	3,643	5,324
県道 17 号線	南城市玉城前川	6,332	2,647
県道 48 号線	南城市玉城屋嘉部	8,806	4,864
県道佐敷玉城線	南城市玉城下親慶原	7,860	7,249
〃	南城市佐敷新里	3,376	4,057
〃	南城市玉城垣花	3,402	3,889

資料：H17 道路交通センサス

### (4)土地利用規制関係

#### ①都市計画法

法的土地利用規制区分		面積(ha)	市域における割合(%)
都市計画区域		2,295.0	46.2
市街化区域 用途地域	合 計	82.1	1.7
	第 1 種低層住居専用地域	16.9	0.3
	第 2 種低層住居専用地域	0.0	0.0
	第 1 種中高層住居専用地域	20.8	0.4
	第 2 種中高層住居専用地域	0.0	0.0
	第 1 種住居地域	25.9	0.5
	第 2 種住居地域	10.0	0.1
	準住居地域	0.0	0.0
	近隣商業地域	0.0	0.0
	商業地域	0.0	0.0
	準工業地域	0.0	0.0
	工業地域	8.5	0.2
工業専用地域	0.0	0.0	

資料：H17 沖縄県土地利用規制現況図説明書

## ②その他の法令

法的土地利用規制区分		面積(ha)	備 考
農業振興地域の整備 に関する法律	農業振興地域	4,650.0 ha	
	農用地区域	2,217.0 ha	
森林法	森林地域	835.0 ha	
	国有林	0.0 ha	
	地域森林計画民有林	835.0 ha	
	保安林	42.0 ha	土砂流出防備、潮害防備
河川法	2級河川	2,500 m	
	準用河川	0 m	
急傾斜地の崩壊によ る災害の防止に関す る法律	急傾斜地崩壊危険区域	26.3 ha	
砂防法	砂防指定地	0.0 ha	
地すべり等防止法	地すべり防止区域	147.0 ha	
文化財保護法	史跡名勝天然記念物	108 件	
	天然記念物	1 件	県：1
	名 勝	1 件	県：1
	史 跡	7 件	国：4、県：3
	埋蔵文化財包蔵地	99 件	
海岸法	海岸保全区域	4386.1 m	
港湾法	港湾区域	23,993.0 ha	
漁港法	漁港区域	315.0 ha	
沖縄振興特別措置法	観光振興地域	176.0ha	前川地域

資料：H17 沖縄県土地利用規制現況図説明書

## (5)地価関係

単位：円/㎡

地番または住居表示	平成 17 年
南城市玉城字当山加良増原 6 番 4	30,400
南城市玉城字垣花和名盤原 124 番	23,200
南城市玉城字前川西 12 番	21,600
南城市知念字久原下後原 31 番	20,300
南城市知念字知念下知念田原 630 番 2	17,600
南城市知念字知名知名原 124 番	21,200
南城市佐敷字津波古兼久原 453 番	47,300
南城市佐敷字新開 1 番 43	62,500
南城市佐敷字手登根手登根原 87 番	22,800
南城市大里字古堅東古堅原 34 番	41,900
南城市大里字大城真境名原 2363 番	30,500
南城市大里字仲間後原 1010 番 5	52,200

資料：国土交通省

### 3. 国土の利用区分の定義

利用区分	定義
1. 農用地 1) 農地 2) 採草放牧地	<ul style="list-style-type: none"> <li>農地法第2条第1項に定める農地および採草放牧地の合計である。</li> <li>耕作の目的に供される土地であって畦畔を含む。</li> <li>農地以外の土地で、主として耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供されるもの。</li> </ul>
2. 森林 1) 国有林 ア. 林野庁所管国有林 イ. 官公造林地 ウ. その他省庁所管国有林 2) 民有林 ア. 人工林 イ. 天然林等	<ul style="list-style-type: none"> <li>国有林と民有林の合計である。なお、林道面積は含まない。</li> <li>国有林とは、以下の合計である。</li> <li>国有林野法第2条に定める国有林野から採草放牧地を除いたもの。</li> <li>旧公有林野等官公造林法第1条の規定に基づき契約を締結しているもの。</li> <li>林野庁以外の国が所有している森林法第2条第1項に定める森林。</li> <li>森林法第2条第1項に定める森林で、同法同条第3に定める民有林。地域森林計画対象民有林のみ。</li> <li>人口更改により造成された樹林地。</li> <li>天然更改更新により造林された樹林地で、森林から人工林を除いたものをいい、無立木地、竹林、その他。</li> </ul>
3. 原野	<ul style="list-style-type: none"> <li>現況が他の利用区分に属さない野草、小かん木類の生育する土地。</li> </ul>
4. 水面・河川・水路 1) 水面 2) 河川 3) 水路	<ul style="list-style-type: none"> <li>水面、河川および水路の合計。</li> <li>湖沼(人口湖および天然湖沼)並びにため池の満水時の水面。</li> <li>河川法第4条に定める1級河川、同法第5条に定める2級河川、および同法第100条に定める準用河川の同法第6条に定める河川区域、普通河川…。河川の流水が継続して存する土地及び地形、草木の生茂の状況、その他のその状況が河川の流水が継続して存する土地に類する状況を呈している土地。</li> <li>農業用排水路。</li> </ul>
5. 道路 1) 一般道 2) 農道 3) 林道	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般道路、農道および林道の合計である。車道部(車道、中央帯、路肩)、歩道部、自転車道部および法面等からなるが、私道・道路運送法第2条第8項の自転車道及び港湾道路は含まない。</li> <li>道路法第2条第1項に定める道路で、国道・県道・市町村道及び高速道路の合計。</li> <li>農地面積に一定率を乗じた圃場内農道および農道延長に一定幅員を乗じた圃場外農道の合計である。</li> <li>国有林林道および民有林林道。</li> </ul>

利用区分	定 義
<p>6. 宅地</p> <p>1) 住宅地</p> <p>2) 工業用地</p> <p>3) その他の宅地</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の敷地及び建物の維持または効用を果たすために必要な土地である。</li> <li>・「固定資産の価格等の概要調書」の評価総地積の住宅用地と非課税地積のうち、都道府県営住宅用地、市町村営住宅用地および公務員住宅用地等の合計である。</li> <li>・工業の用に供する土地で、原則として工業統計の事業所面積について全数調査して得た面積。但し、住宅併用は除く。</li> <li>・1)、2)のいずれにも該当しない宅地で、宅地から 1)～2)の合計を減じて得た面積。主に事務所、店舗など。</li> </ul>
<p>7. その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行政区域面積から「農用地」、「森林」、「原野」、「水面・河川・水路」、「道路」および「宅地」の各面積を差し引いたものである。公共施設用地（学校等）、飛行場、ゴルフ場、遊園地、基地等があたる。</li> </ul>

## 4. 人口等を基礎とした用地原単位の推移

### (1) 農用地面積、関係指標の推移

	農用地面積				人口	人口 一人あたり 農用地面積	農業就業 人口	農業就業人口 一人あたり 農用地面積
	農地		採草放牧地	計				
	田	畑						
	ha	ha	ha	ha	人	a/人	人	a/人
H9	9.0	1,639.0	0.0	1,648	38,884	4.2	-	-
H10	6.0	1,504.0	0.0	1,510	39,298	3.8	-	-
H11	4.0	1,481.0	0.0	1,485	39,446	3.8	-	-
H12	3.0	1,471.0	0.0	1,474	39,522	3.7	1,872	78.7
H13	3.0	1,420.0	0.0	1,423	39,386	3.6	-	-
H14	3.0	1,441.0	0.0	1,444	39,566	3.6	-	-
H15	3.0	1,465.0	0.0	1,468	39,564	3.7	-	-
H16	3.0	1,408.0	0.0	1,411	39,644	3.6	-	-
H17	4.0	1,350.0	0.0	1,354	39,513	3.4	1,945	69.6
H18	5.0	1,349.0	0.0	1,354	39,654	3.4	-	-

資料：沖縄県土地対策課資料、国勢調査、沖縄県統計年鑑

### (2) 森林面積、関係指標の推移

	森林面積			人口	市面積	人口 一人あたり 森林面積	市面積に占め る森林面積
	国有林	民有林	計				
	ha	ha	ha	人	ha	a/人	%
H9	0.9	848.0	848.9	38,884	4,951	2.2	17.1
H10	0.6	848.0	848.6	39,298	4,951	2.2	17
H11	0.3	848.0	848.3	39,446	4,952	2.2	17
H12	0.0	848.0	848.0	39,522	4,955	2.1	17.1
H13	0.0	835.0	835.0	39,386	4,955	2.1	17
H14	0.0	835.0	835.0	39,566	4,969	2.1	17
H15	0.0	835.0	835.0	39,564	4,969	2.1	17
H16	0.0	835.0	835.0	39,644	4,969	2.1	17
H17	0.0	835.0	835.0	39,513	4,970	2.1	16.8
H18	2.0	813.0	815.0	39,654	4,970	2.1	16

資料：沖縄県土地対策課資料、沖縄県統計年鑑



### (3)水面・河川・水路面積、関係指標の推移

	水面・河川・水路面積				人口	市面積	人口 千人あたり 水面・河川・ 水路面積	市面積に占め る水面・河川・ 水路面積
	水面	河川	水路	計				
	ha	ha	ha	ha	人	ha	ha/千人	%
H9	7.1	7.9	21.6	36.5	38,884	4,951	0.9	0.7
H10	7.3	7.9	21.6	36.7	39,298	4,951	0.9	0.7
H11	7.3	7.9	21.6	36.7	39,446	4,952	0.9	0.7
H12	7.5	7.9	21.6	37.0	39,522	4,955	0.9	0.7
H13	7.7	7.9	21.7	37.3	39,386	4,955	0.9	0.8
H14	7.9	7.9	20.9	36.7	39,566	4,969	0.9	0.7
H15	7.9	7.9	21.0	36.7	39,564	4,969	0.9	0.7
H16	7.9	7.9	21.0	36.7	39,644	4,969	0.9	0.7
H17	8.0	6.0	21.0	35.0	39,513	4,970	0.9	0.7
H18	8.0	6.0	21.0	35.0	39,654	4,970	0.9	0.7

資料：沖縄県土地対策課資料、沖縄県統計年鑑

### (4)道路面積、関係指標の推移

	道路面積				人口	市面積	人口 千人あたり 道路面積	市面積に占め る道路面積
	一般道路	農道	林道	計				
	ha	ha	ha	ha	人	ha	ha/千人	%
H9	265.6	98.5	0.0	364.0	38,884	4,951	9.4	7.4
H10	268.1	96.0	0.0	364.1	39,298	4,951	9.3	7.4
H11	274.6	96.1	0.0	370.7	39,446	4,952	9.4	7.5
H12	275.7	97.1	0.0	372.8	39,522	4,955	9.4	7.5
H13	277.9	98.4	0.0	376.3	39,386	4,955	9.6	7.6
H14	289.7	98.8	0.0	388.5	39,566	4,969	9.8	7.8
H15	290.0	103.0	0.0	393.0	39,564	4,969	9.9	7.9
H16	298.0	105.7	0.0	403.7	39,644	4,969	10.2	8.1
H17	300.0	107.0	0.0	407.0	39,513	4,970	10.3	8.2
H18	300.0	107.0	0.0	407.0	39,654	4,970	10.3	8.2

資料：沖縄県土地対策課資料、沖縄県統計年鑑

### (5)住宅地面積、関係指標の推移

	住宅地面積	世帯数	一世帯あたり 住宅地面積	市面積	市面積に占める 住宅地面積
	ha	人	m <sup>2</sup> /世帯	ha	%
H9	373.3	10,272	363.4	4,951	7.5
H10	380.0	10,446	363.8	4,951	7.7
H11	385.4	10,623	362.8	4,952	7.8
H12	388.6	10,746	361.6	4,955	7.8
H13	393.3	11,095	354.5	4,955	7.9
H14	395.0	11,327	348.8	4,969	8.0
H15	396.8	11,531	344.1	4,969	8.0
H16	400.7	11,721	341.9	4,969	8.1
H17	402.2	11,840	339.7	4,970	8.1
H18	406.9	11,785	345.3	4,970	8.2

資料：沖縄県土地対策課資料、沖縄県統計年鑑

### (6)工業用地面積、関係指標の推移

	工業用地面積	事業所数	従業者数	従業者一人あたり 工業用地面積	市面積	市面積に占める 工業用地面積
	ha		人	m <sup>2</sup> /人	ha	%
H9	23.6	50	780	302.0	4,951	0.5
H10	25.2	61	910	277.5	4,951	0.5
H11	22.2	59	922	241.1	4,952	0.4
H12	20.9	57	906	231.2	4,955	0.4
H13	20.4	59	947	215.8	4,955	0.4
H14	23.8	54	948	251.1	4,969	0.5
H15	16.4	56	1,017	161.3	4,969	0.3
H16	16.4	58	1,114	147.2	4,969	0.3
H17	16.8	62	1,065	157.7	4,970	0.3
H18	16.8	59	1,051	159.8	4,970	0.3

資料：沖縄県土地対策課資料、工業統計

### (7) その他の宅地面積、関係指標の推移

	その他の宅地面積	人口	人口一人あたり その他の宅地面積	市面積	市面積に占める その他の宅地面積
	ha	人	m <sup>2</sup> /人	ha	%
H9	62.9	38,884	16.2	4,951	1.3
H10	62.7	39,298	15.9	4,951	1.3
H11	70.1	39,446	17.8	4,952	1.4
H12	72.6	39,522	18.4	4,955	1.5
H13	73.4	39,386	18.6	4,955	1.5
H14	70.6	39,566	17.9	4,969	1.4
H15	78.2	39,564	19.8	4,969	1.6
H16	78.9	39,644	19.9	4,969	1.6
H17	82.1	39,513	20.8	4,970	1.7
H18	84.9	39,654	21.4	4,970	1.7

資料：沖縄県土地対策課資料、沖縄県統計年鑑

### (8) その他の内訳概要

区分	H18面積
	ha
供給処理施設用地	10
防衛施設用地	25
墓地	21
資材置き場、主用途が不明な倉庫	30
官公庁施設	13
文化施設用地	19
医療施設用地	15
文教厚生施設	30
宗教施設用地	3
海浜	60
公共空地(公園、運動場、史跡等)	45
造成地	3
平面駐車場	1
ゴルフ場	138
未利用地(建物跡地)	90
土取り場、採石場	31
河川敷・湖岸の草地	2
法面	28
公共・公益施設内の植栽、芝地	4
道路(ケバ等車道以外)	9
その他(荒地等)	1,271
合計	1,850

資料：各区分の面積は、都市計画基礎調査(H20)の土地利用現況による。

その他(荒地等)の面積は、合計(沖縄県土地対策課資料)から各区分別面積を除いたもの

## 5. 利用区分別の規模の目標の設定概要

利用区分別の規模の目標については、「主要事業の実施に伴う土地利用転換面積」と「人口増加等による宅地需要に伴う土地利用転換面積」を推計し、利用区分別の現況面積に扣除させて算定を行うものとします。

### (1) 主要事業の実施に伴う土地利用転換面積

主要事業については、その実施により相当の土地利用転換が発生するものを前提としながら、既に着手済および概ね 10 年以内に着手を予定しているものであって、10 年以内に完了する概ねの事業範囲を位置づけます。これは、国・県への要望も含まれます。

なお、各事業の土地利用転換面積については、土地利用現況図（平成 20 年度「都市計画区域指定に関する基礎調査他業務委託」の GIS データを活用して作成したもの）上に、各事業範囲をおとし、図上で求積することとします。

表 主要事業の一覧

事業名称（対象地域）	事業範囲	現状の主たる利用区分	将来の主たる利用区分
国道 331 号整備事業（玉城）	2.2ha	農地、その他	道路
県道格上げ要望路線整備事業（大里・佐敷）	2.9ha	道路、農地	道路
馬天兼久島之前線整備事業（佐敷）	0.4ha	道路、宅地	道路
南風原田原線整備事業（大里）	0.9ha	道路、宅地	道路
南風原福原線整備事業（大里）	0.7ha	道路、宅地	道路
南部東道路整備事業（大里・佐敷・玉城）	30.2ha	農地、森林	道路
長堂上原線整備事業（大里・佐敷）	2.6ha	道路、森林	道路
仲伊保富祖崎線整備事業（佐敷）	0.8ha	道路、農地	道路
知念 157 号整備事業（知念）	1.4ha	道路、その他	道路
大里南小学線整備事業（大里）	0.9ha	道路、農地	道路
大城前川線整備事業（玉城）	2.0ha	道路、農地	道路
小谷真謝線整備事業（佐敷）	0.5ha	道路、宅地	道路
喜良原新里長作原線整備事業（佐敷・玉城）	0.9ha	道路、森林	道路
真境名線整備事業（大里）	1.0ha	道路、農地	道路
馬天地区土地区画整理事業（佐敷）	6.8ha	その他	宅地、道路
大里南小学校整備事業（大里）	2.3ha	農地	その他
大里城趾公園整備事業（大里）	24.0ha	森林、その他	その他
耕作放棄地対策事業	22.0ha	その他	農地

※事業名称は一部仮称である

## (2)人口増加等による宅地需要に伴う土地利用転換面積

宅地需要に伴う土地利用転換面積については、「4.人口を基礎とした用地原単位の推移」や、各種指標の将来推計結果をもとに算定を行うこととします。

### ①今後増大する住宅地需要

最近10年間の「一世帯あたり住宅地面積」の推移をもとにしたトレンド推計（過去の趨勢が今後も続くものと仮定して将来を予測する方法）により、平成29年時点の「一世帯あたり住宅地面積」を推計し、これに、平成29年時点の「世帯数」を乗じることで、平成29年時点の「住宅地面積」を算定します。

なお、平成29年時点の「世帯数」については、上述と同様の手法で平成29年時点の「世帯人員」を推計し、これに平成29年時点の「人口（総合計画による）」を乗じて算定します。

以上より、今後増大する住宅地需要は、現状と将来の差し引き面積となります。

### ②今後増大する工業用地需要

最近10年間の「従業者数」の推移をもとにしたトレンド推計により、平成29年時点の「従業者数」を推計し、これに、平成29年時点の「従業者一人あたり工業用地面積」を乗じることで、平成29年時点の「工業用地面積」を算定します。

なお、「従業者一人あたり工業用地面積」については、経年変化による影響の不確かさなどから、将来にわたって、現状値一定で推移するものと想定しています。

以上より、今後増大する工業用地需要は、現状と将来の差し引き面積となります。

### ③今後増大するその他の宅地需要

平成29年時点の「人口」に、平成29年時点の「人口一人あたりその他の宅地面積」を乗じることで、平成29年時点の「その他の宅地面積」を算定します。

なお、「人口一人あたりその他の宅地面積」については、経年変化による影響の不確かさなどから、将来にわたって、現状値一定で推移するものと想定しています。

以上より、今後増大するその他の宅地需要は、現状と将来の差し引き面積となります。

### ④宅地需要に連動して確保すべき用地

例えて言うなら土地区画整理事業ですが、宅地化を適正かつ効率的に進めるためには、道路や公園を整備・確保することが必要です。このため、①～③の宅地需要に連動して確保すべき用地として、「道路」と「その他（公園）」の面積を算定します。

それぞれの面積算定にあたっては、現在の用途地域内の土地利用面積比率に照らして、道路を地区面積の15%、公園を地区面積の5%程度確保するものとし、①～③の宅地合計面積に各比率を加味して面積を算定します。

## ⑤その他留意事項

①～③で算定する宅地需要の一部については、馬天地区土地区画整理事業で受け持つこととします。つまり、(1) 主要事業の実施に伴う土地利用転換面積と、(2) 人口増加等による宅地需要に伴う土地利用転換面積の間で、ダブルカウントを避けるものとします。

## (3)土地利用構想図への反映について

### ①「主要事業の実施に伴う土地利用転換」の表示について

P43 で示した主要事業の一覧をもとに、土地利用現況図に手を加えます。

### ②「宅地需要に伴う土地利用転換」の表示について

宅地需要については、「農地」「その他(低・未利用地)」の利用転換で対応することを基本とします。

図面表示にあたっては、P44 で算定した宅地需要量を最大としながら、どの場所の「農地」「その他(低・未利用地)」を「宅地」にするかについて、以下のようなルール決めを行いました。なお、宅地需要に連動して確保すべき「道路」や「その他(公園)」などについては、配置の想定が困難であるため、図面表示は行いません。

#### ●宅地需要を受け止める場所

宅地需要に伴う土地利用転換については、各地域の人口動向を考慮するとともに、都市計画の視点に立った合理的な配置を図るべく、「市街地拠点 ※関連記述:P16①、P19(2)」を中心に、集約させることを基本とします。

なお、「市街地拠点」については、都市計画マスタープラン等の長期的な視点に立った計画と調整して定めるべきものであり、今回表示するものは、あくまで候補地として、その位置・形状・規模は参考程度に扱われるべきものと位置づけます。

#### ●「市街地拠点」内において、優先的に宅地需要を受け止める場所

市街地拠点内で、優先的に利用転換を想定する「農地」や「その他(低・未利用地)」については、次のような場所、順位を位置づけます。

1. 「その他(低未利用地)」すべて
2. 現行市街化区域内の「農地」
3. 幹線道路沿道・周辺に位置する「農地」
4. 住宅団地内の「農地」
5. 政策的に新市街地形成を目指す箇所の「農地」。例・・・南風原町に隣接する集団農地

なお、「農地」や「その他(低未利用地)」は、ほとんどが民有地であり、本来、利用転換の時期・地目の想定が困難です。このため、その表示は、あくまで政策展開の一例をわかりやすく表示するための参考程度に扱われるべきものと位置づけます。

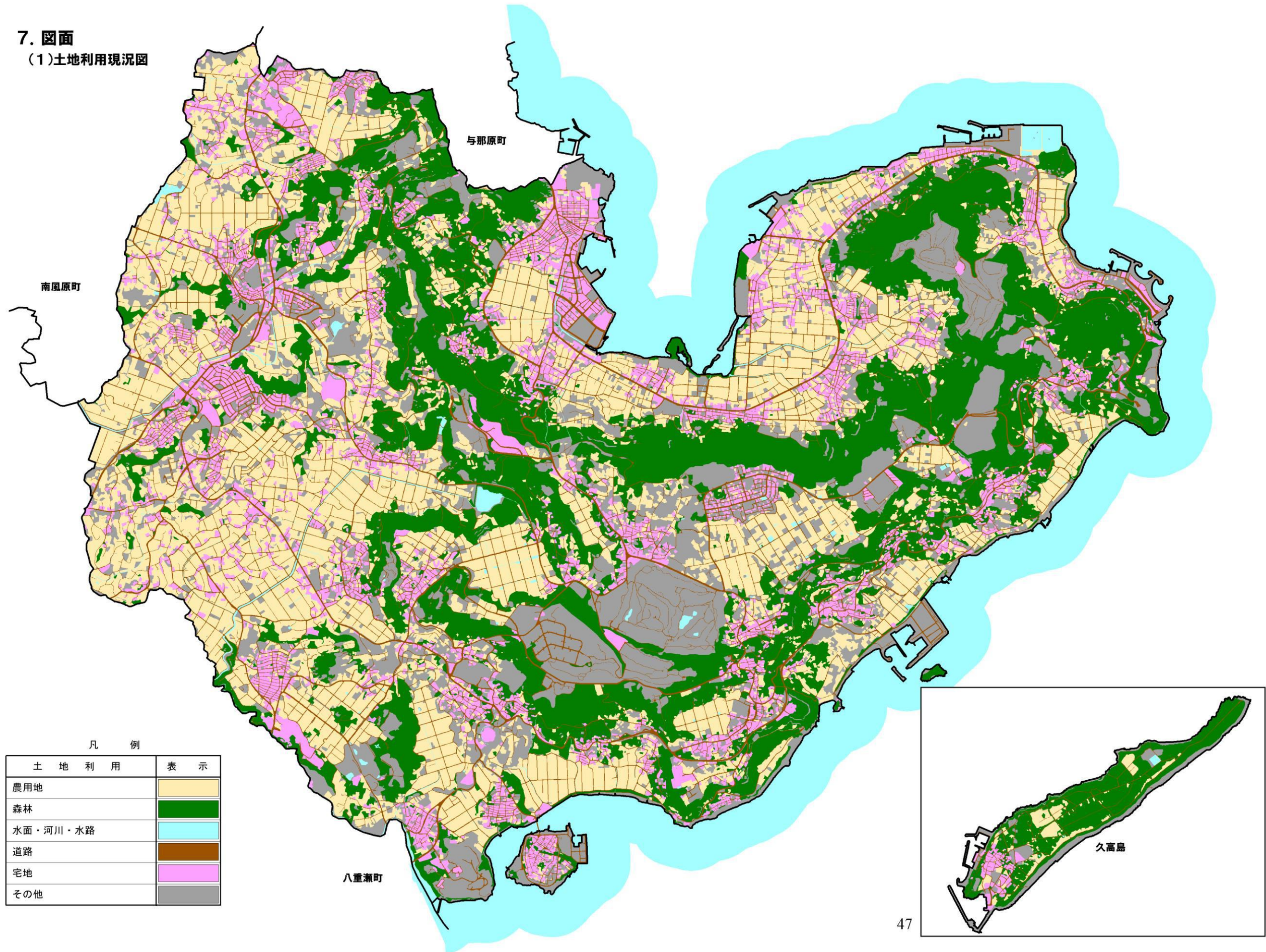
6. 利用区分別土地利用転換表

単位：ha

転換先 転換源		農用地		森林	原野	水面・河川・水路		道路 一般道路・農道・林道	宅地			その他	合計 (減少面積)	増減	H8 基準年次	H29 目標年次
		農地	採草放牧地			水面	河川・水路		住宅地	工業用地	その他の宅地					
農用地	農地		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	30.7	41.2	3.9	7.6	6.0	89.3	-67.3	1,354.0	1,286.7
	採草放牧地	0.0		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
森林		0.0	0.0		0.0	0.0	0.0	9.6	0.0	0.0	0.0	14.4	24.0	-24.0	815.0	791.0
原野		0.0	0.0	0.0		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
水面・河川・水路	水面	0.0	0.0	0.0	0.0		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-0.3	35.0	34.7
	河川・水路	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3			
道路 一般道路・農道・林道		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		0.0	0.0	0.0	1.1	1.2	49.7	407.0	456.7
宅地	住宅地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.9		0.0	0.0	0.4	2.3	59.7	406.9	466.6
	工業用地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.0		0.0	0.0	0.3	5.5	16.8	22.3
	その他の宅地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0		0.0	0.4	10.9	84.9	95.8
その他		22.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	7.8	20.8	1.9	3.7		56.2	-34.3	1,850.4	1,816.1
合計(増加面積)		22.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	50.9	62.1	5.8	11.3	22.0	174.0	0.0	4,970.0	4,970.0



7. 図面  
 (1)土地利用現況図

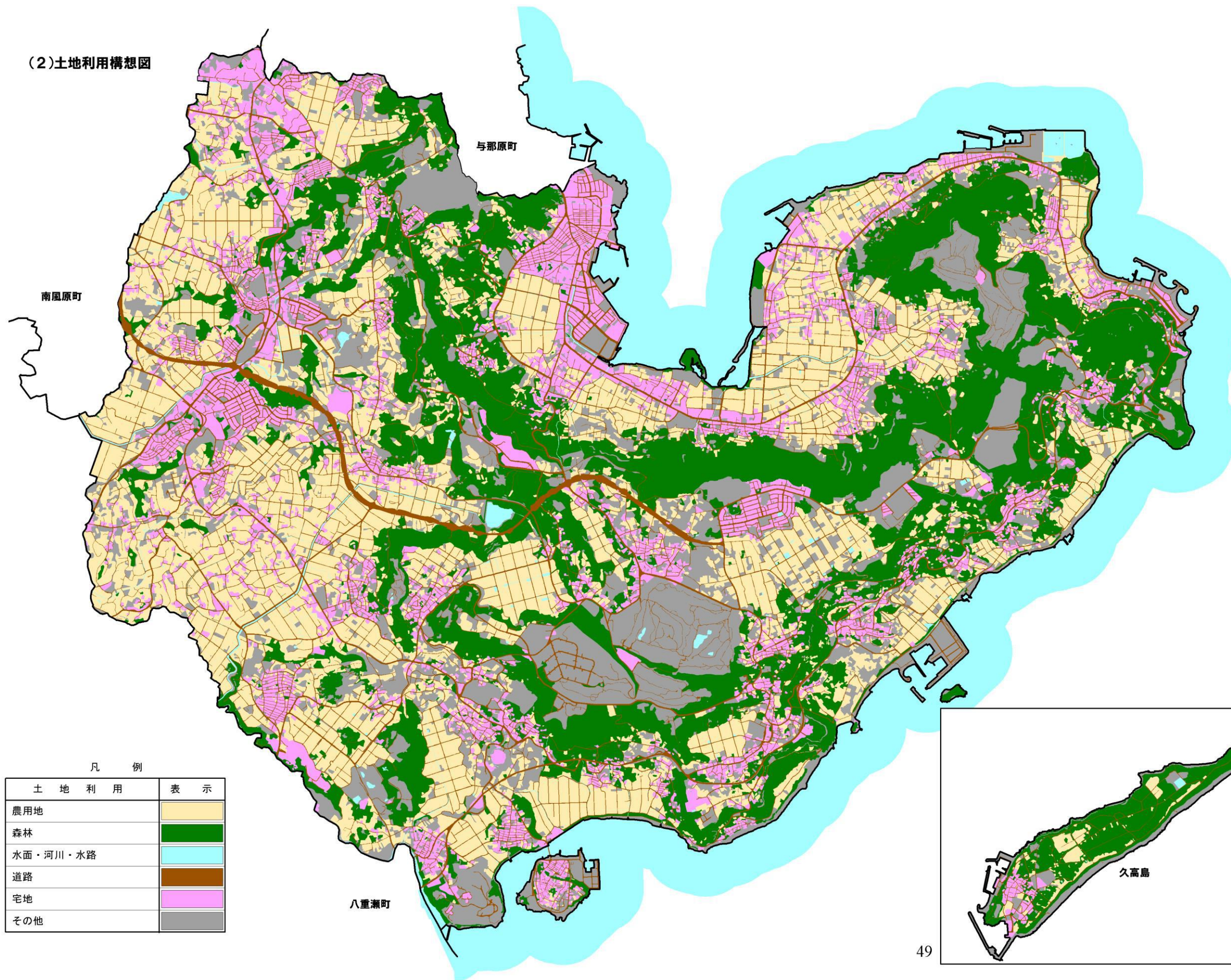


凡 例

土 地 利 用	表 示
農用地	
森林	
水面・河川・水路	
道路	
宅地	
その他	



(2)土地利用構想図



凡 例	
土 地 利 用	表 示
農用地	
森林	
水面・河川・水路	
道路	
宅地	
その他	