

八重瀬町の将来像の実現に向けて

— 将来像 —

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



もくじ

1. 上位計画・関連計画について 1
2. 八重瀬町上位計画での土地利用に関する方向性・取組み . . . 2
3. 八重瀬町の現況 4
4. 総合計画と都市計画マスタープランの整合 5
5. 都市計画マスタープランの方向性 6
6. 農業振興地域整備計画の方向性 7
7. 今後の土地利用の考え方 8
8. 土地利用の方向図 9
9. 農業振興について 10
10. 産業振興について 13
11. 八重瀬町の将来像の実現に向けて 14

1.上位計画・関連計画について

上位計画

| 沖縄県 | 八重瀬町 |
|--------------------------------------|----------------------|
| 沖縄21世紀ビジョン基本計画【改定計画（H29.5）】 | 第2次八重瀬町総合計画（H31.3） |
| 那覇広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（H29.6） | 第1次八重瀬町国土利用計画（H23.3） |
| 第5次沖縄県国土利用計画（H30.2） | |



八重瀬町都市計画マスタープラン
R3改定予定（改定作業中）



農業振興地域整備計画
（見直し中）

観光振興基本計画
（H26.5）

景観計画
（H25.3）



八重瀬町個別の都市計画

| | | | |
|----|----|------|----------|
| 道路 | 公園 | 都市施設 | 土地区画整理事業 |
|----|----|------|----------|

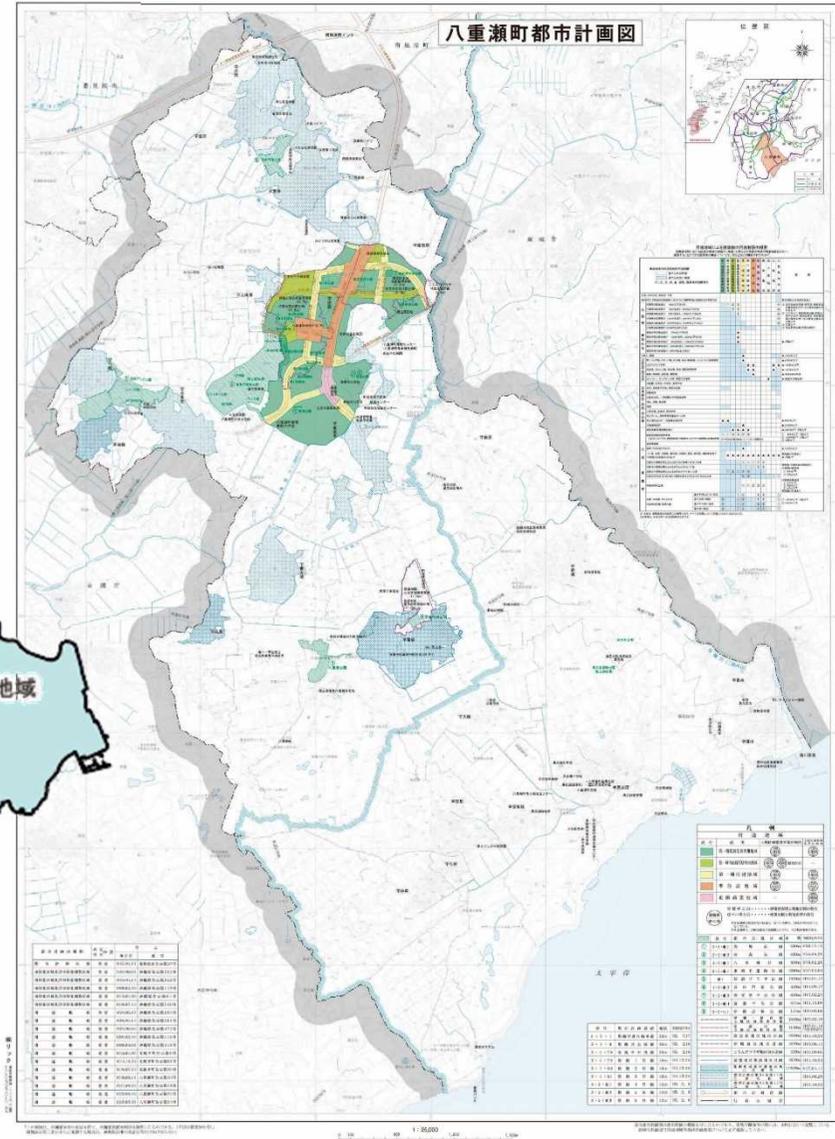
など

2.八重瀬町上位計画での土地利用に関する方向性・取組み

地域区分



| 地域区分 | 行政区 |
|---------|---|
| 東風平北部地域 | 外間、宜次、友寄、大倉ハイツ、友寄第一団地、白川ハイツ、県営外間団地、友寄東ハイツ、県営外間高層住宅、伊覇（一部）、屋宜原（一部） |
| 東風平東部地域 | 東風平、伊覇、上田原、屋宜原、屋宜原団地、県営屋宜原団地、志多伯（一部） |
| 東風平西部地域 | 志多伯、当銘、小城 |
| 東風平南部地域 | 富盛、世名城、高良 |
| 具志頭北部地域 | 新城、後原 |
| 具志頭東部地域 | 具志頭、港川、長毛、県営長毛団地 |
| 具志頭西部地域 | 波名城、大嶺、安里、与座、仲座、県営大嶺団地 |



2.八重瀬町上位計画での土地利用に関する方向性・取組み

| | 自然環境 | 都市計画 | 農地 |
|-------------|--|---|---|
| 第2次 総合計画 | <ul style="list-style-type: none"> ●貴重な自然環境の保全と活用 ●水資源の保全と水循環健全化 | <ul style="list-style-type: none"> ●北部地域の市街化区域編入の検討 ●既存市街地周辺の市街化区域編入検討 ●市街化調整区域における地区計画導入検討 ●具志頭地域の新たな土地利用検討 ●企業誘致のための土地利用検討 | <ul style="list-style-type: none"> ●優良農地の保全・整備促進 ●農業振興と多様な活用 ●農業基盤整備・再整備 ●地域ブランドの促進 ●農地の集約 |

| | 東風平北部地域 | 東風平東部地域 | 東風平西部地域 | 東風平南部地域 |
|---------------|--|--|--|--|
| 第1次 国土利用計画 | <ul style="list-style-type: none"> ●生産性の高い優良農地保全 ●耕作放棄地活用、農地集積 ●開発団地一体、周辺地域の適切な宅地化誘導、計画的な面整備導入 ●市街化区域編入を検討 ●那覇空港自動車道周辺、工業地等の適正誘導を図る ●南部家畜市場の跡地、地域活性化に資する施設誘致検討 | <ul style="list-style-type: none"> ●優良農地保全、農地集積 ●地区計画の適正な運用により良好な市街地形成を図る | <ul style="list-style-type: none"> ●優良農地保全、生産性向上 ●住宅需要には、集落・集落外縁部の農地・原野から用地確保 ●小城地区、非農用地での住宅形成促進 | <ul style="list-style-type: none"> ●優良農地保全、生産性向上 ●八重瀬岳周辺農用地、観光・体験の場としての活用 ●耕作放棄地活用、農地集積 ●富盛集落、良好な居住環境の創出 ●世那城、非農用地区域の積極的な住宅地形成促進 ●採石場周辺一帯、レクリエーションに資する土地利用転換 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ●優良農地保全、生産性向上 ●まとまった緑地・森林の積極的保全 ●後原集落の生活環境改善（畜舎・住宅混在） ●住宅需要には、集落内・集落外縁部、幹線道路沿いの農地・原野から用地確保 ●新城集落東南部、観光レクリエーション整備検討 | <ul style="list-style-type: none"> ●優良農地保全、生産性向上 ●まとまった緑地・森林の積極的保全 ●居住環境の改善（狭隘） ●住宅需要には、集落内・集落外縁部、幹線道路沿いの農地・原野から用地確保 | <ul style="list-style-type: none"> ●優良農地保全、生産性向上 ●まとまった緑地・森林の積極的保全 ●住宅需要には、集落内・集落外縁部、幹線道路沿いの農地・原野から用地確保 | |

3.八重瀬町の現況

総合計画より

【土地利用】

- 伊覇・屋宜原土地区画整理区域、国道507号沿線において商業施設や業務施設が集積し、タウンセンターゾーンを形成。
- 東風平地域北側の市街化調整区域で、住宅地開発等による都市的土地利用が行われている。
- 具志頭地域では小規模な宅地分譲や工場建設等が見受けられる。

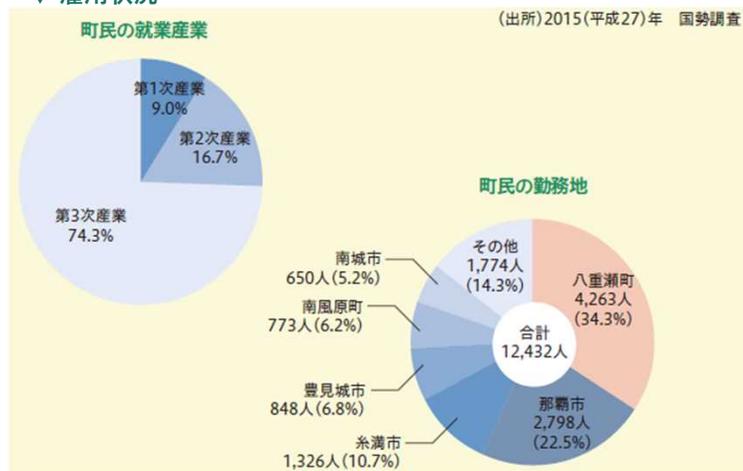
【雇用】

- 第1次産業の就業者割合は県平均の約2倍の水準で、第1次産業が盛んである。
- 第3次産業就業者が増加傾向にある。
- 町内勤務者数は3割強にとどまっており、近接市町（那覇・糸満・豊見城・南風原・南城）への勤務者が半数以上。

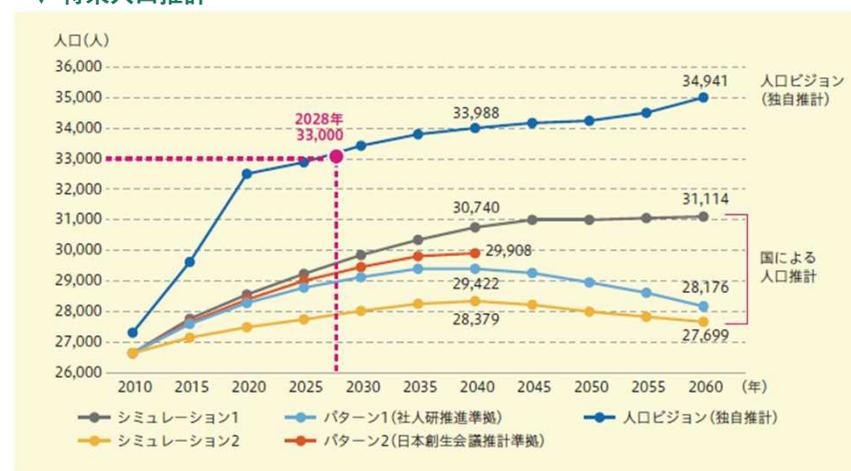
【将来人口】

- 第2次総合計画（目標年次：2028年）での将来人口は3万3000人と設定。

▼ 雇用状況



▼ 将来人口推計



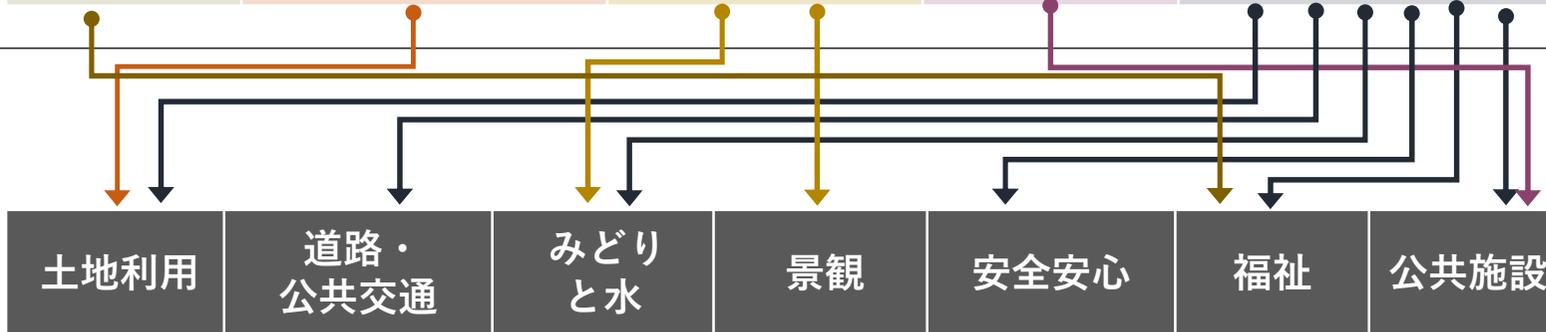
4.総合計計画と都市マスタープランの整合

土地利用関連

総合計計画（関連施策）

| 【指針】 | | | | |
|-----------------------------------|--|---------------------------------|---------------|--|
| 八重瀬らしさを活かした 豊かで健やかなまちの実現 | | | | |
| 誰もが健やかに暮らすまち | 営みを支えるまち | 豊かな学びのあるまち | 人がつながり活かし合うまち | 発展の基盤を備えたまち |
| 健やか心身の育成 福祉の充実 互いを尊重する社会づくり | 農林水産業の振興 観光の振興 商工業の振興 新たな活力の育成 雇用と良質な職場の確保 | スポーツ・レクリエーションの振興 歴史・文化の継承と発展 | コミュニティの維持と発展 | 自然環境の保全 市街地および集落整備 社会インフラの整備・充実 公共交通の充実 暮らしの安心・安全の向上 |

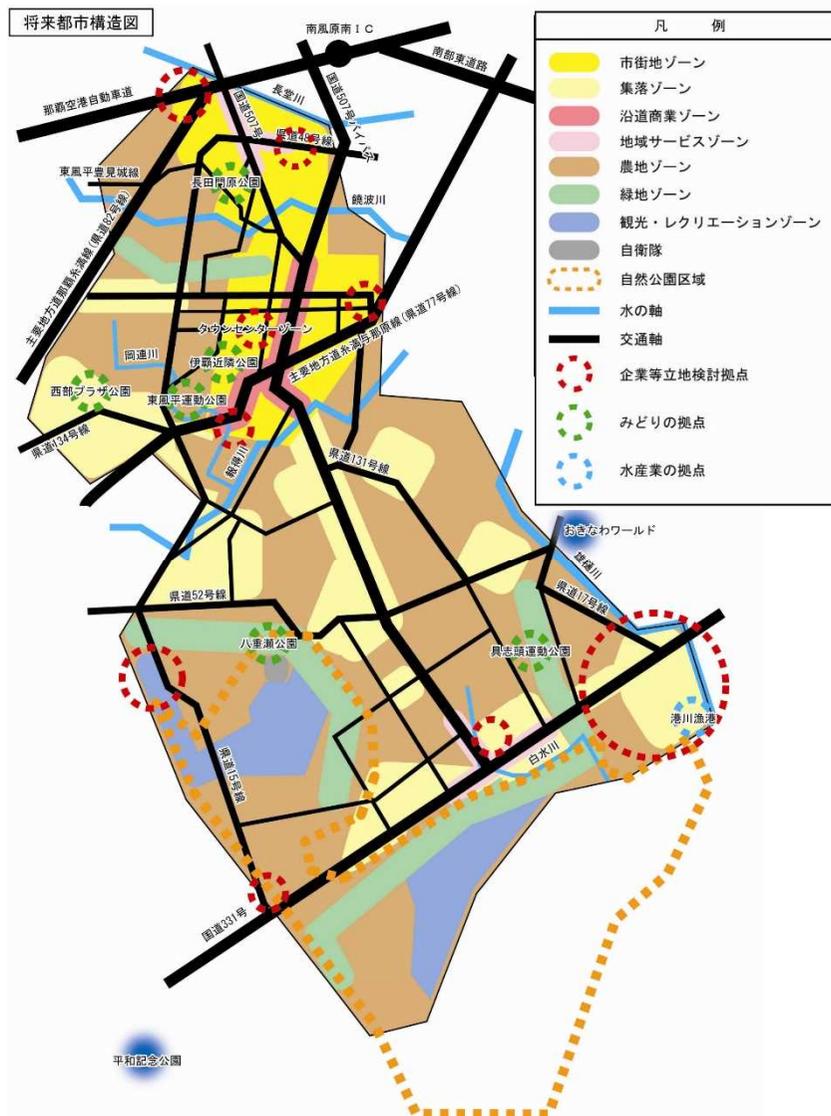
都市マス（方針方向）



全体構想

地域別構想へ反映

5.都市計画マスタープランの方向性



資料：H23「八重瀬町都市計画マスタープラン」より作成（改定中）

土地利用ゾーン

- 1) **市街地ゾーン**
良好な居住環境保全・創出、秩序ある土地利用
- 2) **集落ゾーン**
田園空間と調和のとれた良好な居住環境形成
- 3) **沿道商業ゾーン**
商業業務機能の集積
- 4) **地域サービスゾーン**
地域の利便性施設等の集積
- 5) **農地ゾーン**
農地の保全・活用
- 6) **緑地ゾーン**
貴重な自然緑地の保全
- 7) **観光・レクリエーションゾーン**
主要な観光資源として活用

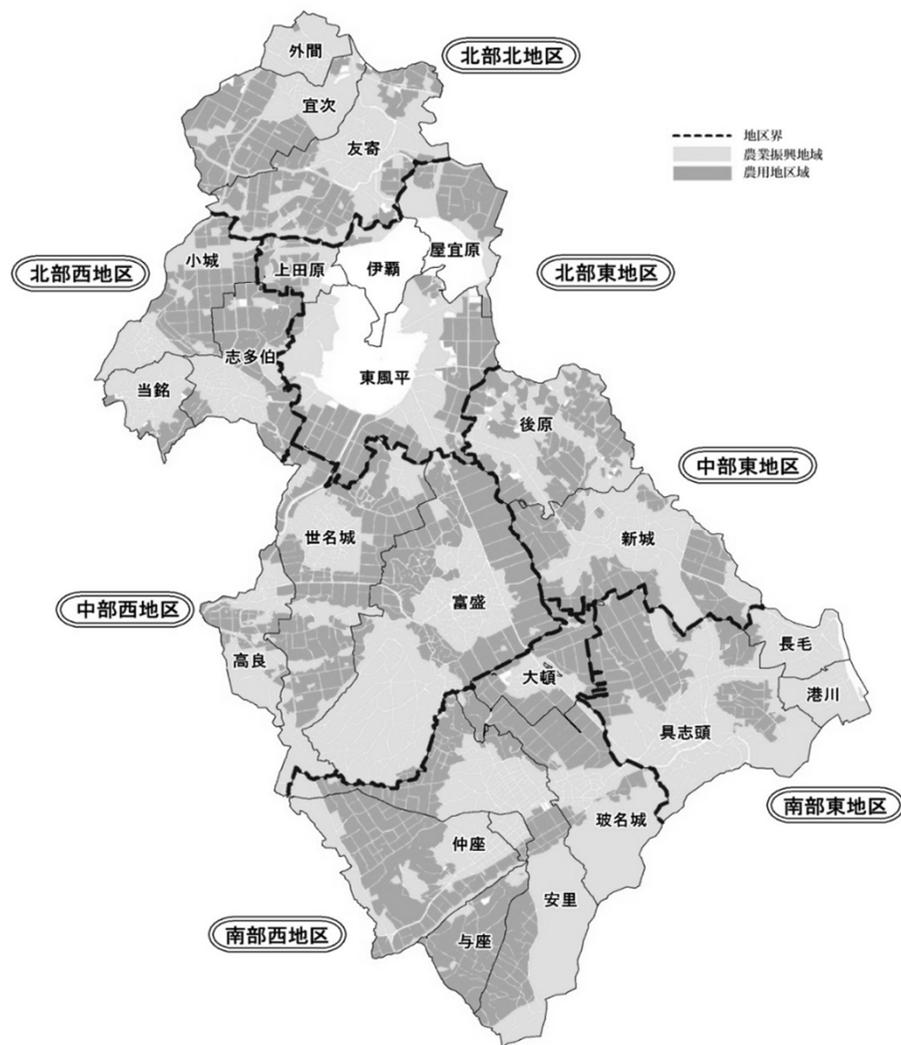
都市を形成する軸

- 1) **交通軸**
体系的な交通軸の形成
- 2) **河川軸**
生物の生息・育成空間の保全、防災機能の向上、潤いある水辺環境の創出

まちの拠点

- 1) **企業等立地検討拠点**
地域活力の向上、雇用増加の充実・強化
- 2) **緑の拠点**
スポーツレクリエーション等の利用促進
- 3) **水産業の拠点**
体験・滞在・交流型観光との連携、水産業の活力向上

6.農業振興地域整備計画の現状と方向性



北部北地区

基盤整備未整備の北東部は、企業誘致の推進と併せ都市計画の変更を進める。

土地基盤整備が終了している地域は、野菜類を主体とした耕種農業を中心とする。

北部東地区

宅地や事業所等への転用圧力も大きいため、都市化の動向に対応した土地利用を検討する。

北部西地区

さとうきびや野菜類を主体とした耕種農業を中心とする。

中部東地区

さとうきびや野菜類を主体とした農業のほか、畜産（肉用牛）を中心とする。

市街化区域に隣接しており、住宅環境及び農用地利用計画への影響から、都市化の動向に対応した土地利用を検討する。

中部西地区

耕種農業を中心都市、農業用施設利用を促進する。

南部東地区

農業の振興と併せて観光振興にも対応した土地利用を検討する。

南部西地区

農業用水を利用した園芸作物の団地化推進し、野菜類のほか、花き類や甘しょを主体とした耕種農業を中心とする。

資料：改定中「八重瀬農業振興地域整備計画」より作成

7.今後の土地利用の考え方

①東風平北部地域の市街化区域編入

南風原町津嘉山の工業地域に隣接する区域において、市街化区域の編入により、本町北の玄関口として魅力ある市街地の整備を推進する。

②新たな企業立地の適正誘導

都市計画区域である東風平地域内において、市街化調整区域の地区計画等の活用し、具志頭地域においても無秩序な開発の抑制を行い、計画的に商業・業務・物流などの産業誘導を図る。

③宅地需要の受け皿、良好な住環境の整備

市街化調整区域内の既存集落や土地改良事業の非農用地等において、市街化調整区域の地区計画等の活用により良好な居住環境の形成を図る。

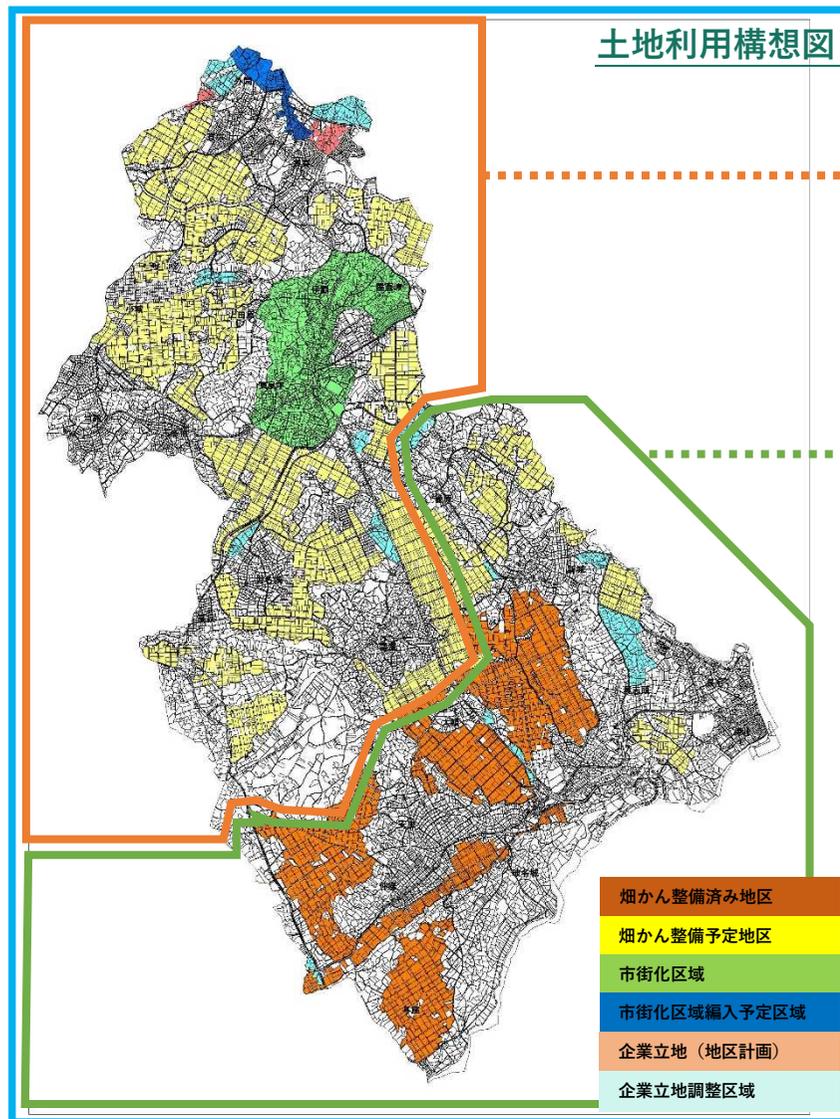
④質の高いまとまりある農地の保全

土地改良事業や地下ダム整備などによりまとまった良好な農地を保全し、更なる農業振興を図るため、具志頭地域における無秩序な開発を抑制する方策のひとつとして都市計画区域の編入について検討する。

⑤地域の特性を活かしたメリハリある土地利用の展開

自然的、立地的特性を活かしたメリハリのある土地利用を進めることで、各地域の個性を際立たせ価値向上を図る。

8.土地利用の方向図



東風平地区【都市計画区域（那覇広域都市計画区域）】

- 北部地域の市街化区域編入の検討
- 市街化調整区域の地区計画制度活用による企業立地に向けた検討
- 市街化調整区域の地区計画制度活用による良好な住環境形成の検討

具志頭地区【都市計画区域外】

- 無秩序な開発抑制に向けた方策の検討
- 良好なまとまりある農地の保全
- 農業用水を利用した園芸作物の団地化の推進

全 域

- 農用地の集積、耕作放棄地の防止・解消を図り、農業公共投資のされた優良農地の保全
- 多様な水資源を利用した畑地かんがい排水整備の検討
- 居住環境及び商業施設の整備を図ることにより、地域住民の生活利便性を向上させ、農業担い手の確保を目指す
- 企業立地・企業立地調整区域においては、農産物の流通・加工等の産業間連携による地域発展的な高度利用を検討
- 農業と産業の均衡ある発展と雇用構造の高度化
- 自然的環境の保全

9.農業振興について

【八重瀬町の農業の現状】

就業者数の推移

単位：人、世帯、%

| | 総人口 | | 総世帯数 | | 産業別就業人口 | | | | |
|----------------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|
| | 総人口 | うち農 | 総世帯数 | うち農 | 総就業人口 | 第1次 | 第2次 | 第3次 | |
| | | 家人口 | | 家世帯 | | | | | |
| 2005年 | 25,121 | 3,061 | 7,424 | 1,220 | 11,477 | 1,483 | 1,445 | 2,114 | 7,840 |
| | (100) | (12.2) | (100) | (16.4) | (45.7) | (12.9) | (12.6) | (18.4) | (68.3) |
| 2010年 | 26,681 | 2,510 | 8,139 | 1,101 | 11,488 | 1,210 | 1,171 | 1,927 | 8,122 |
| | (100) | (9.4) | (100) | (13.5) | (43.1) | (10.5) | (10.2) | (16.8) | (70.7) |
| 2015年 現在 | 29,066 | 1,979 | 9,625 | 1,006 | 12,432 | 1,095 | 1,065 | 2,022 | 8,991 |
| | (100) | (6.8) | (100) | (10.5) | (42.8) | (8.8) | (8.6) | (16.3) | (72.3) |
| 2020年 (見通し) | 32,500 | 1,804 | 11,052 | 962 | 12,949 | 1,141 | 1,109 | 2,106 | 9,365 |
| | (100) | (5.6) | (100) | (8.7) | (39.8) | (8.8) | (8.6) | (16.3) | (72.3) |
| 2025年 (見通し) | 36,000 | 1,724 | 12,690 | 941 | 13,488 | 1,188 | 1,155 | 2,194 | 9,755 |
| | (100) | (5.2) | (100) | (7.4) | (40.9) | (8.8) | (8.6) | (16.3) | (72.3) |

農地面積の推移

単位：ha、(構成比 %)

| | 総面積 | 農用地 | | | 農業用 | | | 住宅地 | 工場用地 | その他 |
|---------------|---------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|
| | | 農地 | 採草放牧地 | 計 | 施設用地 | 森林原野 | 混牧林地 | | | |
| 2005年 | 2,556 | 1,189 | 57 | 1,246 | 64 | 461 | - | 270 | 4 | 511 |
| | (100.0) | (46.5) | (2.2) | (48.7) | (2.5) | (18.0) | (0.0) | (10.6) | (0.2) | (20.0) |
| 2007年 | 2,556 | 1,185 | 60 | 1,245 | 64 | 461 | - | 273 | 4 | 509 |
| | (100.0) | (46.4) | (2.3) | (48.7) | (2.5) | (18.0) | (0.0) | (10.7) | (0.2) | (19.9) |
| 2013年 | 2,556 | 1,199 | 57 | 1,256 | 57 | 329 | - | 270 | 4 | 640 |
| | (100.0) | (46.9) | (2.2) | (49.1) | (2.2) | (12.9) | (0.0) | (10.6) | (0.2) | (25.0) |
| 2017年 (現在) | 2,556 | 1,242 | - | 1,242 | 57 | 271 | - | 267 | 39 | 680 |
| | (100.0) | (48.6) | (0.0) | (48.6) | (2.2) | (10.6) | (0.0) | (10.4) | (1.8) | (26.6) |

(注) 資料：「町国土利用計画作成資料」他

農業生産額の推移

単位：百万円、%

| | 産業別生産額 | | | | |
|--------------|--------|-------|-------|--------|--------|
| | 総生産額 | 第一次 | うち農業 | 第二次 | 第三次 |
| | | | | | |
| 2005年 | 42,875 | 3,446 | 3,345 | 5,684 | 33,665 |
| | (100) | (8.0) | (7.8) | (13.3) | (78.5) |
| 2010年 | 45,381 | 3,755 | 3,672 | 7,875 | 33,709 |
| | (100) | (8.3) | (8.1) | (17.4) | (74.3) |
| 2015年 現在 | 50,594 | 2,963 | 2,842 | 8,594 | 39,172 |
| | (100) | (5.9) | (5.6) | (17.0) | (77.4) |
| 2020年 見通し | 55,148 | 3,916 | 3,778 | 9,485 | 41,747 |
| | (100) | (7.1) | (6.9) | (17.2) | (75.7) |
| 2025年 見通し | 60,112 | 4,268 | 4,118 | 10,339 | 45,505 |
| | (100) | (7.1) | (6.9) | (17.2) | (75.7) |

(注)：平成27年度沖縄県市町村民所得より。()内は構成比。総生産額には、税控除等を含むため、各産業別生産額の合計とは一致しない。
推計方法：①目標年度の生産額は、過去10年間の伸び率で算出。
②産業別生産額は、今後の農業振興策による効果で、過去10年間における各産業別生産額の平均構成比程度を想定し算出。

●本町は復帰後、早期に農地基盤整備に取り組み、これまでの計画予定地すべてを整備完了しております。
今後は、本島南部土地改良区の地下ダム受益地区の拡大や、新たな水源により畑かんを整備し、高収益作物への転換を促すことにより農家の所得向上を推進していきます。

9.農業振興について

◎八重瀬町の農業の現状

本町の産業別就業者数は、第1次産業が1,095人（9.0%）、第2次産業2,022人（16.7%）、第3次産業8,991人（74.3%）となっており、第1次産業就業者の割合は、県平均の約2倍で那覇市近郊では農業が盛んな地域となっています。主な作物は、基幹作物であるさとうきびを中心に、ピーマン・さやいんげん・オクラ・小菊・マンゴー・かんしょの6品目が県の拠点産地品目に認定され、盛んに栽培されている。農業算出額で見ると、50億3千万円と糸満市に並ぶ額となっており、本町における農業は重要な産業であり、以下の施策により引き続き農業の振興を図っていきます。

【農業振興の取組み】

①農業の担い手の育成・確保

●本町の「八重瀬町種苗センター」においては、就農講座や農業機械の講習会・研修等を開催し、新規就農者の育成・確保に取り組んでおります。引き続き地域の農業振興のため、次世代を担う人材育成に取り組めます。

②農業経営の安定化・付加価値化

●農家の所得の向上を図るため、高収益作物への転換及び農業施設等の整備を推進・支援します。
●観光と農業の連携推進を図り、地域のブランドとなる取組を支援します。
●農業生産基盤整備がされた農地の保全に努め、畑地かんがい排水等の整備に取り組めます。

③環境保全型農業の推進

●環境衛生に考慮した排せつ物処理施設整備の一環として、「バイオガス発電プラント」が本格稼働しており、処理過程で発生する液肥や堆肥は、牧草地やさとうきび畑で循環させ、環境に配慮した取り組みを推進していきます。

④農用地の利用促進

●農地中間管理機構を活用した、担い手への農地集積・集約化を促進させ、農用地利用の効率化を推進していきます。
●自然災害等から農用地の保全するとともに、耕作放棄地の防止・解消に取り組めます。



【実施中の主な事業】

- 農業次世代人材投資事業
- 新規就農一貫支援事業
- 特定地域経営支援対策事業
- 災害に強い施設の整備事業

【直近10年の取組状況】

●直近10年（H23～R2）で、総事業費約20億、整備面積24.8haの農業用施設（ビニールハウス）を170戸の農家へ整備支援

9.農業振興について

【取組事例】

●本町では、農地中間管理事業を活用し関係機関連携による優良農地（農業用水等が整った）の貸付を行い、令和2年度において全国の優良事例として「八重瀬町慶座地区」が取り上げられた。その後も、中間管理事業の実績は向上している状況である。引き続き担い手の確保に努めるとともに、今後は地域農業者の生活環境の整備についても検討し、土地利用計画との調整が必要である。

26 沖縄県八重瀬町慶座地区 **新規就農**

新規就農者が研修終了後に速やかに営農開始できるように農地を貸付

「取組のポイント」

- ✓ 新規就農者が研修後に速やかに営農できるように関係機関が連携して農地を確保
- ✓ 農地バンクは新規就農者に優先的に農地を貸付



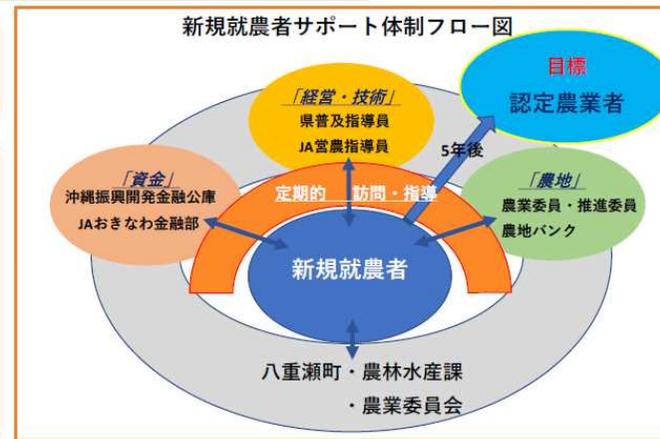
【上：関係機関の新規就農者サポート体制
下：新規就農者の各種事業活用モデル】

地区の概要

さとうきび畑を中心に野菜や果物等が栽培され、ピーマンの戦略品目拠点産地として県から認定を受けているが、一部で遊休農地が発生していた。

取組の内容

- ① 町主催の説明会で農地バンク事業のメリットを説明したところ、耕作者が決まっていない遊休農地の所有者が事業の利用を希望した。
- ② 町の農地バンク事業の推進チーム会議において、新規就農者（農業次世代人材投資資金（準備型）の受給者）2名を借受者に選定し、農地バンクの事業規程に基づいて**新規就農者に優先的に農地を貸付**。
- ③ 農地バンクをはじめとする**関係機関の連携により農地を確保**して、新規就農者の定着につなげるために総合的に**就農支援各種事業を活用**し、切れ目のない支援を実施することとしている。



【農地の現状（県の補助事業により施設を導入予定）】

| | | |
|---------------|--------|--------|
| 農地バンク 活用面積 | 借入面積 | 0.43ha |
| | 転貸面積 | 0.43ha |
| | 新規集積面積 | 0.43ha |

取組の成果

- ✓ 遊休農地**0.43ha**を解消
- ✓ 新規就農者の**イニシャルコスト低減**に寄与
- ✓ 受け手の声「流れよく農地の取得ができた」

10.産業振興について

【産業振興の計画】

①現状

本町における第1次産業、第2次産業の就業者数は県平均より高く、特に第1次産業は県平均の2倍で、多数の農業経営体が存在し農業生産関連事業が盛んな地域である。また、具志頭の海岸や自然橋といった自然的環境が保全され、地域資源を活かした観光産業にも強化を図っていくところである。

さらに、本町の産業構造は第3次産業が約7割を占め、産業別雇用者数、売上高、付加価値額の構成比では卸売業・小売業、製造業等を中心とした経済構造をなしている。

②本町北部地区における地理的優位性

本町は、那覇港及び那覇空港より約10kmの距離にあり、那覇空港自動車道や幹線道路で一体的に連結されていることから、臨空・臨港型産業の集積に適した地域である。また、本町北部地域は南風原南ICより1km以内に立地することから、物流の効率的な条件を満たし、商業・物流関連分野の企業等の立地需要が高まっている状況である。

③今後の方向性

本町の立地条件を活かし、より合理的な土地利用を推進するため、物流・商業関連施設等の誘致など、新たな産業の参入を後押しすることで、地域の農業と産業の均衡ある発展成長を目指します。

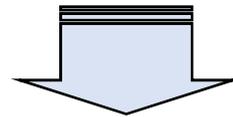
11.八重瀬町の将来像の実現に向けて

【都市計画分野の方針】

- 北部地域を市街化区域への編入し、八重瀬町の玄関口として、賑わいの創出を図ります。
- 市街化調整区域の地区計画を活用した企業立地の推進及び良好な住環境の維持・向上を図ります。
- 開発住宅団地や土地区画整理事業が行われている市街地については、良好な環境を有する秩序ある土地利用を図ります。
- 既存集落においては、無秩序な開発を規制し、優れた集落景観や自然的・歴史的環境の保全に配慮しつつ、生活関連施設の整備を図り、良好な住環境の保全・形成を図ります。

【農業分野の方針】

- 本町の基幹産業である農業の振興を図るため、優良農地の保全・整備を促進します。
- 農地の流動化を推進し、担い手農家への利用集積を図るとともに新規就農者の育成・確保に努めます。
- 自然災害等から農用地の保全するとともに、耕作放棄地の防止・解消に取り組みます。
- 農地は作物の生産基盤であると同時に、本町の田園風景を形成する自然的環境要素となっており、農業の振興のみならず、多様な体験・交流の場として幅広い活用を図ります。



◎本町の将来像である『**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**』のフレーズ「**大地の活力**」とは農業の基礎となる地力を意味し、引き続き農業を柱とした街づくりに取り組み、八重瀬らしさを活かした、豊かで健やかなまちの実現に向け、農業分野と都市計画分野の施策を実施し、本町の将来像の実現に向け、活気ある住み良いまちづくりに全力で取り組んでいきます。