# 第三次宜野湾市国土利用計画編

# （案）

沖縄県宜野湾市

# 目　次

計画策定にあたって ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1

第1章　市土の利用に関する基本構想 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
1 市土利用の基本方針 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
2 地域類型別の市土利用の基本方向 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6
3 利用区分別の市土利用の基本方向 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7

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域別の概要 ・・・・・・・・・・10
1 市土の利用目的に応じた区分 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10
2 地域別の概要 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・11

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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・14
1 公共の福祉の優先 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・14
2 土地利用関連法制等の適切な運用 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・14
3 市土の保全と安全性の確保 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・14
4 持続可能な市土の管理 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・15
5 自然環境の保全･再生･活用と生物多様性の確保 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・15
6 土地の有効利用の促進 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・16
7 土地利用転換の適正化 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・18
8 市土に関する調査の推進 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・18
9 市土の市民的経営の推進 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・18
10 計画の効果的な推進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・19

# 第三次宜野湾市国土利用計画

## 計画策定にあたって

この計画は、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、宜野湾市（以下「本市」という。）の区域における国土（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り、同法第7条の規定に基づく第5次沖縄県国土利用計画を基本とし、第四次宜野湾市総合計画に即して策定したものです。

市土のあるべき姿を具体化するための手法や様々な主体の役割等については、計画策定後、さらに検討を進めるとともに、社会経済情勢の変化に対応するため、必要に応じて本計画の見直しを行うものとします。

# 第1章　市土の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

市土の利用は、市土が現在及び将来における市民のための限られた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とから、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意して、健康で文化的な生活環境の確保と地域性豊かな市土の均衡ある発展を図ることを基本理念として、総合的かつ計画的に行うものとします。

### (2) 市土の特性

本市は、沖縄本島中南部の東シナ海に面し、北には北谷町、東には中城村、北東には北中城、南東には西原町、南に浦添市と面しています。那覇市より北に 12Km、沖縄市より南に 6Km の地点にあり、市内をドーナツ状に国道 58 号、国道 330 号、県道 81 号(宜野湾北中城線)、県道 34 号(宜野湾西原線)が通り、さらに沖縄自動車道の北中城インターチェンジ、西原インターチェンジへもつなぎが容易な沖縄本島の中部及び北部を結ぶ交通上の重要な地点に位置しています。

### (3) 市土利用をめぐる基本的条件の変化

今後の市土の利用を計画するに当たっては、市土利用をめぐる次のような基本的条件の変化を考慮する必要があります。

#### ア　社会状況の変化

本市の人口は、令和 17 年(2035 年)までは増加が見込まれており、人口減少社会を迎えている我が国において数少ない人口増加地域となっています。しかし、それ以降は徐々に減少傾向にあると推計されています。

また、今後は、生産年齢人口及び年少人口の減少と老年人口の増加が予測されており、人口動態の変化による市土管理への影響が懸念されています。

西海岸地域の一部の利便性の高い地区での人口増加の一方、北地区等での人口減少が見通されるなか、低・未利用地や空き家等が増えつつあり、効率的な土地利用の低下等が懸念されています。

また、外国人観光客の著しい増加や年間の入域観光客数が226万人(令和元年度)を突破する等、観光産業の好調な推移に伴う受入体制の早急な整備が必要となっています。

#### イ　自然環境の保全・再生・活用

本市には、普天間飛行場の周辺にまとまった緑地・樹林が残されており、豊富な地下水や多くの湧水、大山田いも地域等市街化が進んだ都市の中にも貴重な自然環境が見られます。

また、本市西海岸には観光客も多く訪れる宜野湾トロピカルビーチがあり、観光資源として、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ります。

ウ　災害に対して脆弱な市土

本市は、島しょ県内の市であると同時に台風の常襲地域でもあることや、西海岸地域は、埋め立て地など海抜が低い地域が多く、津波災害警戒区域にも指定されており、更に土砂災害警戒区域が 22 箇所指定されており、自然災害を被りやすい地域であります。

エ　米軍施設・区域等の返還をめぐる状況

本市には、平成 31 年3月時点で市土の約 29.4%を占める約 582.2 ヘクタールの米軍施設・区域等があり、市土利用上の制約となっております。

平成8年 12 月の「沖縄に関する特別行動委員会（SACO）」最終報告において、普天間飛行場の返還が合意されました。

また、平成 18 年5月に開催された「日米安全保障協議委員会（SCC、通称「2＋2」）」において、嘉手納飛行場以南の施設・区域の返還方針が示されてきましたが、普天間飛行場は、未だ返還には至っておりません。

そのような中、平成 27 年 3 月には、キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）の約 51 ヘクタールが返還されるなど、米軍施設・区域を取り巻く状況に変化が見られます。

(4)本計画が取り組むべき課題

市土利用をめぐる基本的条件の変化を踏まえ、市土が限られた資源であることから、以下の課題に取り組んでいく必要があります。

ア　市土管理水準等の維持及び向上

近年課題となっている低・未利用地や空き家等は、本市においても北地区で増えつつあり、効果的な土地利用に取り組む必要があります。

大山田いも地域は、高齢の農業就業者の離農等による農地の荒廃により、農地面積が減少するとともに、農地の管理水準の低下や市土保全の観点からの影響も懸念されています。農業就業者の高齢化が進む中、営農等の効率化のため、担い手への農地集積・集約や地域住民等の協働による農地等の保全管理を進めていくことも課題となります。

このため、人口動態の変動を見据えた市土の適切な利用と管理を通じて市土を荒廃させない取組を進めていく必要があります。

イ　自然環境・美しい景観等の保全・再生・活用

良好な自然環境や生物の多様性を保全するため、自然の生態系の保全等を図る必要があります。

また、これまで人と自然との関わりの中で育まれてきた景観や美しいまちなみ、魅力ある都市空間や水辺空間等を保全、再生、活用し、次世代に継承するとともに、地域の魅力を高める必要があります。

ウ　災害に強い市土の構築

自然災害を被りやすい本市においては、東日本大震災等を教訓として、大規模な自然災害から市民の生命と暮らしを守るため、防災・減災対策のハード整備とソフト対策との連携により、災害への備えを総合的に強化します。特に台風の常襲地域である本市においては、平

時からそれに対する備えを行う必要があるとともに被害を最小化し、速やかに復旧・復興できる市土の構築に向けた市土強靭化の取組を進めていくことが課題です。

### エ　駐留軍用地跡地の利用

本市は、戦後市土の中央部分が米軍基地として接収されたため、基地周辺に変則的に集落が形成され、ドーナツ型の市街地として発展をとげてきた。米軍基地が地理的要所である中央部分に位置しているため、都市整備や市民の社会経済活動等に大きな影響を及ぼし、市土の総合的、計画的な利用の妨げとなり、市土の均衡ある発展を図る上で大きな支障となっている。

今後、返還が予定されている大規模な駐留軍用地の跡地利用は、長きにわたる米軍施設・区域の存在により歪んだ本市の市土構造を再編する好機であり、その利用においては地域の枠を超えた広域的かつ一体的な整備を図るとともに、各々の圏域や地域が広域的に連携・補完しあい、本市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ります。

また、返還に当たっては、これまでの駐留軍用地跡地利用の事例により明らかになった返還前の米軍施設・区域への立入調査、同返還に伴う土壌汚染等の環境浄化、地権者の負担軽減など様々な課題の解決を図る必要があります。

### オ　第四次宜野湾市総合計画の着実な推進

本市のまちづくりの方向性について、市民と協働で開催したワークショップで「人がつながる未来へつなげる　ねたてのまち　宜野湾」を本市の将来都市像として掲げ、平成 29 年度から令和6年度までの8年間の第四次総合計画を策定しております。この将来都市像を実現するために、活気にあふれ、豊かで住みよいまちを目指します。

## (5)市土利用の基本方針

(4)で示した課題に取り組むため、「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」、「安心・安全を実現する市土利用」、「駐留軍用地跡地の利用の推進」、「第四次宜野湾市総合計画の着実な推進に資する市土利用」を5つの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します。

### ア　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なお増加する都市的土地利用においては、これまで蓄積されてきた社会資本の効率的活用の観点から、行政、医療・介護、福祉、商業等の都市機能や居住環境を維持するとともに、低・未利用地や空き家の有効活用、歴史的まちなみの保存・再生・活用など、地域の状況等も踏まえた取組により、市街地の活性化と土地利用の効率化を推進し、持続可能な都市構造の構築を図ります。

また、公園、緑地などの自然環境を保全し、豊かな緑と美しい景観を備えた都市の創出を推進します。

［農林的土地利用］

農地については、亜熱帯の地域特性を活かした生産性の高い活力ある農業の確立を目指し、生産供給体制を強化するため優良農地を確保するとともに、認定農業者等の担い手への集積･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します。

森林については、災害や地球温暖化の防止など、その多面的機能を持続的に維持するため、適切な整備･保全を図ります。

［自然的土地利用］

動植物が生息･生育する海浜や湿地などの水辺空間及び森林や草地などの陸域については、在来生物に影響を及ぼす特定外来生物等の防除に努めるとともに、生態系及び景観の維持、保全に取り組みます。

水循環については、農地及び森林の適切な管理など流域の総合的かつ一体的な管理等を行うとともに、地下水及び地域水源の保全を進めます。

また、農地、森林、宅地等の相互の土地利用の転換については、周辺の土地利用状況や自然環境、景観、防災等に特に配慮する必要があります。

**イ　自然環境･美しい景観等を保全･再生･活用する市土利用**

本市は、美しいサンゴ礁や貴重な野生生物などが生息･生育する優れた自然環境を有していることを踏まえ、この豊かな自然環境を劣化させることなく次世代に引き継ぎ、自然環境保護に配慮した市土利用に取り組みます。

そのため、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･里･川･海の連環による生態系ネットワークの形成を図ります。また、地域におけるバイオマス等の再生可能な資源やエネルギーの確保と循環的な利活用に努めます。

また、これまで人と自然との関わりの中で育まれてきた景観や美しいまちなみ、魅力ある都市空間や水辺空間等を保全し次世代に継承します。

**ウ　安心･安全を実現する市土利用**

東日本大震災などの相次ぐ自然災害の教訓を踏まえながら、いかなる大規模自然災害が発生しても致命的な被害を負わない「強さ」と速やかに復旧･復興する「しなやかさ」を持った安全･安心な地域社会の構築に向け、市土の強靭化を推進します。

そのため、防災施設の整備や代替施設の確保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、災害の特性や地域の状況を踏まえた災害リスクの把握及び周知を図ります。

また、防災･減災対策として ICT、交通インフラ等の多重性･代替性を確保します。その他、復旧･復興の備えとしてのオープンスペースの確保、風水害や土砂災害等に対応した農地、森林、海岸等の保全対策を推進します。

**エ　駐留軍用地跡地利用の推進**

駐留軍用地跡地については、自立的発展に寄与する貴重な空間として、良好な生活環境の確保、産業の振興、健全な都市形成、交通体系の整備、自然環境の保全･再生等、それ

ぞれの地域特性を踏まえた総合的かつ計画的な跡地利用を推進します。

都市的土地利用が想定される地域については、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とともに、有効かつ適切な利用を推進し、県内各圏域の多様な機能との相互の連携により、本市の均衡ある発展につなげていきます。

農業的土地利用が想定される地域については、農業基盤の整備を計画的に推進します。

自然的土地利用が想定される地域については、健全な生態系を保全しながら生物多様性を維持増進していく観点から、自然環境を保全することを基本とします。特に、人が長年入ることなく貴重な動植物が生息・生育する地域においては、特定外来生物等の侵入防止対策などの管理体制の強化を促進します。

**オ　第四次宜野湾市総合計画の推進に資する市土利用**

市土は市民生活や生産活動の共通の基盤として、うるおいと活力をもたらす大切な資源です。

本市には、普天間飛行場の周辺にまとまった緑地・樹林が残されており、豊富な地下水や多くの湧水、大山湿地等市街化が進んだ都市の中にも貴重な自然環境が見られます。

土地利用にあたっては、本市の自然・歴史文化・社会特性を踏まえ、持続的発展が可能な都市づくりの観点にたって、開発と保全の調和に努めます。

### (6) 効果的な計画推進のための方策

都市化・過疎化の進行を踏まえ、(5)で示した5つの方針についての市土管理の方策は次のとおりです。

**ア　複合的な施策の推進**

沖縄県及び本市などにより整備されてきた多くの社会生産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します。

また、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積極的に進め、土地の利用価値を高め、市土の適切な管理を行います。

**イ　地域主体による市土の市民的経営**

市土の適切な管理に向けて、所有者等による適切な管理のほか、行政による公的な役割に加え、地域住民、企業、NPOなど多様な主体が、河川環境の保全活動、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組や、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組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」を推進します。

## 2 地域類型別の市土利用の基本方向

市土の利用に当たっては、地域類型として、「市街地地域」、「農漁業地域」及び「自然維持地域」とします。なお、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

つながりを双方向に考慮する必要があります。

### （1）市街地地域

市街地については、これまでの土地区画整理事業等により市街地が拡大しており、周囲のまちなみ等に配慮しつつ、都市における環境を安全でゆとりあるものにし、併せて、空き家・低未利用地の有効利活用を推進し、土地利用の高度化を図るなど、地域との調整を図り良好な市街地の整備に努めます。

また、災害に強い都市構造を形成するため、諸機能の分散配置やバックアップ体制の整備、地域防災拠点の整備、オープンスペースの確保、ライフラインの多重性・代替性の確保等を進めます。

さらに地下水も含めた健全な水循環の維持、自然エネルギー利用の効率化等を進め、都市活動による環境への負荷の小さい都市形成を図ります。

### (2)農漁業地域

農漁業地域については、農水産物の供給や生活・就業の場であることに加え、豊かな自然環境や美しい景観の創出、良好な生活環境の保全、教育や保健休養の場として多面的機能を有しています。

また、市民共有の財産であるという認識のもと、生活道路・公共交通などの生活基盤と圃場などの生産基盤を計画的かつ一体的に整備します。優良農地についてはその保全に努め、有効利用を促進します。さらに、農水産業については、観光リゾート産業など他産業と連携し、体験型観光を進めるとともに魅力ある特産品開発を強化することで、都市住民や観光客との交流機会の増大や就業機会の創出及び地産地消による農漁業地域の経済活動の活性化に努めます。

また、地下水への環境負荷を減らすため、作物への施肥効率の向上等により、有害物質の地下水への流入を抑制し、水質の保全に努めます。

### （3）自然維持地域

自然維持地域は、固有種など、貴重な動植物が数多く生息・生育しており、市街地地域や農漁業地域含めた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していることから、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に努めます。

また、台風により塩害を受けた土壌を回復のための植樹や海浜への漂着ゴミの抑制に努めます。

さらに、サンゴ礁域については、陸域及び沿岸域からの汚染防止を図ります。併せて、特定外来生物等の侵入や野生鳥獣被害の防止に努めます。

## 3 利用区分別の市土利用の基本方向

### (1)農地

本市の農地は市街化区域内農地であり、市街地の秩序ある土地利用の形成に向けて都市化の方向を目指していくものとするが、市街地内のまとまった農地は地域内の緑地空間としての機能も有していることを配慮し、まとまりのある農地については、地主の意向も尊重しながら都市

型農業の振興を図ります。

本市では大山田いも地域で水田が比較的まとまって分布し緑地空間として果たしている役割があり、宜野湾市大山田いも栽培地区振興基本計画に基づき、生産緑地帯として集約保全に努めます。

(2)森林

水資源はすべて地下水に依存しているため、森林の持つ水源涵養をはじめ、生物多様性の保全、地球温暖化の抑制等の公益的機能を考慮し、適切な維持・保全を進めます。その際、NPOや企業など多様な主体の直接的・間接的な参加の促進を図りつつ、本市の自然環境に適した、多様で健全な森林の維持保全に努めます。

また、都市周辺の緑地については、良好な生活環境の確保等を維持するため、その保全及び整備を図ります。

(3)原野等

原野等は、環境の保全に配慮しつつ、公共用地、宅地等他の地目への計画的な転用を図って いきますが、市域をとりまく斜面緑地を形成しているものや、急傾斜地等土砂災害警戒区域の原野等についてはその保全を図ります。

(4)水面・河川・水路

本市には、二級河川である普天間川と宇地泊川(比屋良川)が流れています。河川は都市環境や自然環境の面から重要な機能をもっていることから、積極的に保全に努めるとともに雨水排水の都市基盤としてその整備を図ります。

(5)道路

本市は、中南部都市圏の中心部に位置することから、西海岸道路や普天間飛行場跡地を通る中部縦貫道路などの広域的な幹線道路が計画されています。

一方、本市は基地所在により、市域の望ましい道路網が制限されてきました。基地返還を契機に、中部縦貫道路を基幹都市軸として既成市街地と基地跡地を連絡する都市骨格を形成するとともに、産業振興をはじめとする都市活力の向上に資するネットワークを構築することにより、その是正を図ります。特に沖縄健康医療拠点やコンベンション・リゾート、国際学園都市などの市内の都市拠点間の有機的な連携を図ります。

普天間飛行場跡地利用については、その新市街地整備のポテンシャルを生かすべく、周辺市街地との連携を図ります。

(6)宅地

ア 住宅地

本市は、今後とも人口及び世帯数の緩やかな増加による住宅需要が見込まれます。少子高齢化の進行や都市化の動向、災害に関する地域の自然的・社会的特性等に対応しつつ、土地利用の高度化、低・未利用地の有効利用及び都市基盤の整備を図り、良好な住環境を確保します。

イ　工業用地

本市の工業用地は、西海岸地区等に位置しているが、近年大型商業施設なども建設されていることから周辺環境との調和に配慮した土地利用を図ります。

ウ　その他の宅地

事務所、店舗等のその他の宅地については、市街地の再開発と並行して土地の高度利用を図ります。

(7)その他

ア　公用・公共用施設用地

公用・公共用施設の用地については、市民生活との関わりが深いことから、その施設の整備にあたっては、耐災性の確保と災害時における施設の活用に配慮するとともに、中心市街地への立地に配慮します。特に公園をはじめとする緑地については、市民が自然と身近にふれあえる場や安らぎを感じる憩いの空間として、またまちにゆとりを与える空間であることから、森林と連続性のある緑地空間の創出を積極的に展開します。さらに、墓地については、歴史的・文化的背景から個人墓地が多く、散在化していることから可能な限り集約化を図ります。

イ　レクリエーション用地

レクリエーション施設用地については、観光を振興する地域を重点的に整備します。

また、市民が気軽に利用できる施設として計画的な有効利用を進めます。

そのほか、文化財の歴史的遺産を次世代へと継承していくため、保護・保全を積極的に進め、生涯学習の場、憩いの場及び情操教育の場として、豊かな生活環境の形成を図ります。

ウ　低・未利用地

都市の低・未利用地については、居住用地や事業用地等として再利用を図り、居住環境の向上や地域の活性化に努めます。

また、農業地域の耕作放棄地については、作付・再生可能なものについては所有者等による適切な管理に加え、多様な主体の直接的・間接的な参加の促進等により、農地としての活用を促進します。

一方で、再生困難な耕作放棄地については、農地以外への誘導を図ります。

エ　沿岸域

本市西海岸には、コンベンションエリアとして発展しており、観光客も多く訪れる宜野湾トロピカルビーチや沿岸域には美しいサンゴ礁があることから観光資源として、豊かな自然環境を保全していきます。

# 第2章　市土の利用目的に応じた区分及びその地域別の概要

## 1 市土の利用目的に応じた区分

(1) 目標年次は、令和 14 年(2032 年)とし、基準年次は平成 30 年(2018 年)とします。

(2) 人口は、令和 14 年(2032 年)において約 11 万人と想定します。

(3) 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7区分の地目別区分とします。

[redacted]

土地利用区分ごとの土地利用の方針を加味した上での市土利用の規模の目標を設定します。

| 利用区分 | | 基準年次(ha) | 目標年次(ha) | 構成比(%) | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 平成 30 年 | 令和 14 年 | 平成 30 年 | 令和 14 年 |
| 農地 | | 42 | 42 | 2. 12 | 2. 12 |
| | 田 | 21 | 21 | 1. 06 | 1. 06 |
| | 畑 | 21 | 21 | 1. 06 | 1. 06 |
| 森林※ | | 86 | 86 | 4. 34 | 4. 34 |
| 原野等 | | 1 | 1 | 0. 05 | 0. 01 |
| 水面・河川・水路 | | 4 | 4 | 0. 20 | 0. 20 |
| 道路 | | 186 | 200 | 9. 39 | 10. 10 |
| 住宅地 | | 753 | 779 | 38. 03 | 39. 34 |
| | 住宅地 | 697 | 697 | 35. 20 | 35. 20 |
| | 工業用地 | 6 | 6 | 0. 30 | 0. 30 |
| | その他の宅地 | 76 | 76 | 3. 84 | 3. 84 |
| その他※1 | | 908 | 868※2 | 45. 86 | 43. 23 |
| 合計 | | 1, 980 | 1, 980 | 100. 00 | 100. 00 |

※1「その他」は、市土の総面積から「農地」「森林」「原野等」「道路」「宅地」の面積の総和を差し引いた面積。軍用地は「その他」に含む。

※2「沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画(以下「統合計画」という。)」において、普天間飛行場の返還時期は「2022年度又はその後」、キャンプ瑞慶覧(インダストリアル・コリドー地区)の返還時期は、「2024年度又はその後」と公表されている。目標年次(令和 14 年)における軍用地については、計画通り返還されても支障除去や宅地開発に時間を要することを鑑み、住宅地等には区分せず、「その他」に区分することとする。

※3「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。」

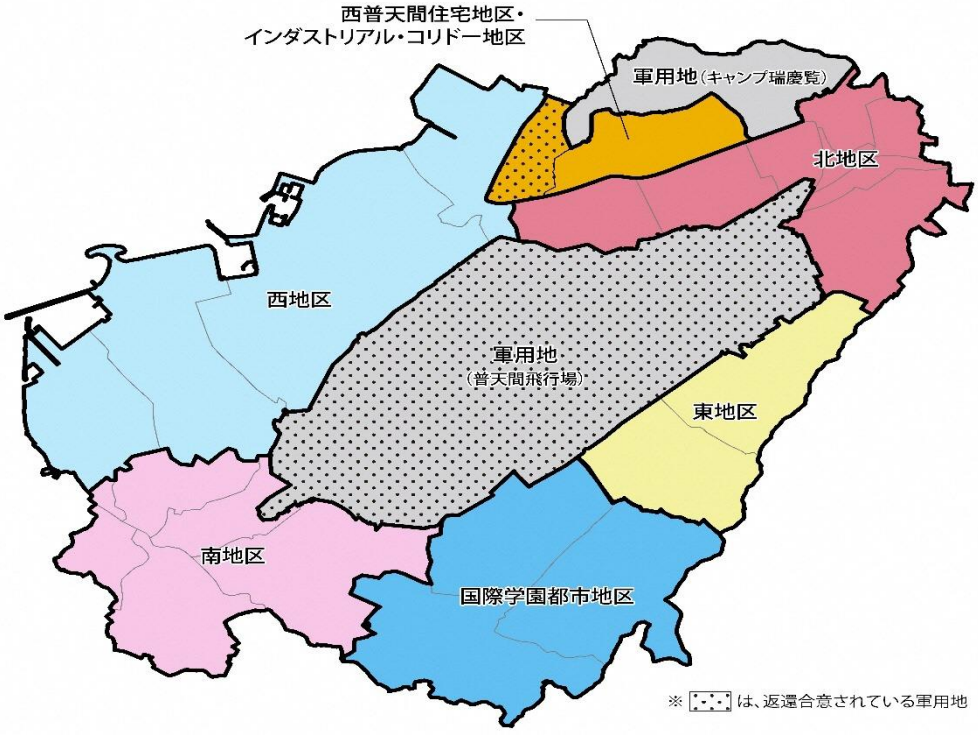
## 2 地域別の概要

### (1)地域区分

地域の区分は、本市における自然的・社会的・経済的及び文化的諸条件を勘案し、次の7地域に区分とします。

| 地域別 | 構成 | 面積(ha) |
|---|---|---|
| 北地区 | 喜友名区、新城区、普天間 1～3 区、野嵩 1～3 区 | 216.78 |
| 東地区 | 中原区、愛知区 | 140.79 |
| 国際学園都市地区 | 宜野湾区、長田区、我如古区 | 291.16 |
| 南地区 | 真栄原区、嘉数区、上大謝名区、大謝名区、嘉数ハイツ区、大謝名団地 | 262.27 |
| 西地区 | 宇地泊区、真志喜区、大山区、伊佐区 | 436.19 |
| 西普天間住宅地区・インダストリアル・コリドー地区※3 | 西普天間住宅地区、インダストリアル・コリドー地区 | 75.70 |
| 軍用地 | 普天間飛行場、キャンプ瑞慶覧(インダストリアル・コリドー地区を除く) | 557.1 |
| 合計 | | 1,980.00 |

※3 インダストリアル・コリドー地区は、本計画策定時においては軍用地であるが、統合計画における返還時期以降、隣接する西普天間住宅地区と連携した跡地利用が想定されるため、「西普天間住宅地区・インダストリアル・コリドー地区」に区分する。



### (2)地域ごとの土地利用の方針

#### ア　北地区

この地域は、本市の行政や商業の中心地である普天間を核として古くから栄えてきた地域であり、現在は普天間ヒルズ通りなどの商店街が立ち並ぶ商業地及びその他の住宅地区から構成されている。

今後の土地利用は、商店街の更なる活性化や普天間宮を中心としたまちづくりを行い、賑わいのあるまちづくりを進めていきます。

#### イ　東地区

この地域は、国道 330 号沿道では、現在、中古車販売店などが多く立地していますが、今後、近隣商業施設や沿道サービス施設の立地を誘導し、地域住民の利便性の向上を図ります。

また、この地域は、全体的に基盤の未整備な地区が広がり、私道や狭隘な道路などの細街路や行き止まり道路がみられることから、基盤整備を促進し、住環境の向上を図ります。

#### ウ　国際学園都市地区

この地域は、沖縄国際大学があり、隣接して琉球大学も立地しています。よって、これらの大学や研究機関を中心として、様々な文化が融合し、様々な交流と活気のあるまちづくりを進めます。

また、志真志や長田地域など国道 330 号東側の地域及び宜野湾、我如古地域など国道 330 号西側の地域で、全体的にスプロールが進行し、都市基盤の不足する地域がみられます。このような地区では基盤整備を行い、住環境の向上を図ります。

#### エ　南地区

この地域は、日常生活に密着した商業核と住宅地からなる地区です。高台から海辺へかけては良好な景観を呈しており、眺望を生かした住宅ゾーンの形成を進めます。

真栄原二丁目の普天間大謝名線沿道及び宜野湾南風原線沿道は、商業地域に指定され、飲食・サービス施設が立地しています。今後も地域の中心的な商業拠点として商業の振興を図ります。

#### オ　西地区

この地域は、旧来からの居住地域と、湾岸沿いに新たに整備が進んだ西海岸コンベンション・リゾート等が融合した地域です。西海岸は海浜公園やコンベンションセンター、リゾートホテル、各種商業施設、温泉施設などが立地し、東シナ海を望む良好な景観を有することから、本市の対外的な顔として、夕日の映える景観づくりと交流空間づくりを図ります。一方、住宅地では、西海岸コンベンション・リゾートに近接する地域として、良好な景観に配慮した基盤整備を進めていきます。

#### カ　西普天間住宅地区・インダストリアル・コリドー地区

この地域は、平成 27 年 3 月 31 日に返還されたキャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）

の跡地利用計画に基づき、沖縄健康医療拠点を核とし、琉球大学医学部及び琉球大学病院の移設など高度な医療機能の導入をはじめとする駐留軍用地跡地の利用を推進します。

### キ　軍用地

この地域は、軍用地として利用され、市の面積の約 28.1 パーセント(557.1ha)を占めており、かつ近年の市街化の進行は軍用地を取り囲む形で市街地を形成してきました。

このため、市街地を分断している軍用地は、本市の土地利用、市民の安全の確保に大きな障害となっています。

今後も国・県など関係機関と連携し、軍用地の返還に向けて取り組み基地跡地が本市のみならず沖縄県全体の発展に資するまちづくりとなるよう取り組んでいきます。

## 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

本計画は、本市や地域住民、民間企業などの多様な主体の活動により実現されます。以下に掲げる措置は、それら多様な主体の参画及び各主体間の適切な役割分担に基づき実施されるものです。

### 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て総合的かつ計画的に進める必要があります。

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、本市は、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します。

### 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する土地利用関係法の適切な運用並びに沖縄県国土利用計画、本計画などの土地利用に関する諸法令に基づく諸制度の適切な運用により、公害の防止、自然環境及び農地や森林の保全、歴史的風土の保全等に留意しつつ、長期的な視点から土地の総合的な利用を図ります。

また、本計画に沿った自然環境の適切な運用を図るため、大規模な土地の取引については、その動向を把握し、適切な土地利用の確保に努めます。

### 3 市土の保全と安全性の確保

#### (1)自然災害への対応

市土の保全と安全性の確保のため、自然災害への対応として、流域内の適切な土地利用の推進、生態系の有する多様な機能の活用等にも配慮した治水施設の整備を通じ、より安全な市土利用への誘導を図るとともに、市土保全施設の整備と維持管理を推進します。

また、災害リスクの高い地域の把握を行い、主体的な避難を促進する観点から、ハザードマップの作成、配布や防災教育の体系的な実施、避難訓練等を推進します。

さらに、渇水等に備え、水の効率的な利用と維持管理・更新を推進します。

#### (2)森林機能の向上

森林の持つ多面的機能の向上を図り、適切な保育、間伐などの森林整備を推進します。

#### (3)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、上水道の多重性・代替性等の確保、情報通信機能における代替機能の確保や危険区域情報収集を図る。

#### (4)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治水施設等の整備、津波被害が想定される地域における防災施設の整備、公園・街路等の活用による避

難地・避難路の維持・整備、建築物の耐震化などの対策を進める。

特に、防災性の低い密集市街地においては、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ります。

## 4 持続可能な市土の管理

### (1)拠点都市機能の充実

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ります。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います。

### (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のため、優良農地を確保・整備するとともに農業の担い手の育成・確保を図ります。

また、耕作放棄地の解消・発生防止等、有効利用を図るために必要な措置を講じます。

さらに、農業の雇用促進と6次産業化などによる農林水産物の高付加価値化の取組等の支援を推進します。

### (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ます。

### (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推進するとともに、地球温暖化に伴う気候変動への対応、水環境の改善等の施策を総合的かつ一体的に進めます。

### (5)美しい景観の保全・再生・創出

美しく魅力あるまちなみ景観や水辺空間の保全・再生・創出、地域の歴史や文化に根ざし自然環境と調和した良好な景観の維持・形成を図ります。また、歴史的風土の保存を図るため、開発行為の規制のほか、各種施策を講じます。

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ります。

## 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や支援を図るとともに、必要な施設等を通じて自然環境の維持・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ます。

### (2)生物多様性の確保等

森・里・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・再生を進めます。

また、自然生態系が有する機能を積極的に活用した防災・減災対策を推進します。

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、本市の優れた自然環境に配慮した土地利用に努めます。

### (3)自然資源を活かした観光・地域産業の振興

優れた自然の風景地や地域固有の自然生態系、自然に根ざした地域の文化は、観光資源として極めて高い価値を有しています。このため、これらの自然資源を活かしたエコツーリズムを推進し、観光をはじめとした地域産業を促進します。

### (4)地球温暖化対策の推進

地球温暖化対策については、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ます。

### (5)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、水質汚濁、土壌汚染、騒音、悪臭等生活環境問題の解決に向けた取り組みを推進します。

### (6)資源循環型社会の形成

循環型社会の形成については、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)を推進します。

さらに、廃棄物の不法投棄等の防止を図るため、関係機関と住民が連携し、監視体制の強化に取り組むとともに、啓発活動に取り組みます。

### (7)環境影響評価の推進

環境影響評価法及び沖縄県環境影響評価条例の対象事業については、良好な環境を確保するため、事業の実施に当たりあらかじめ環境影響評価を実施することにより、適切な環境配慮を促進するとともに、環境影響評価法及び沖縄県環境影響評価条例の対象事業とならない小規模な開発事業についても、適切な環境配慮がなされるよう、第2次沖縄県環境基本計画【改訂計画】における「環境への配慮指針」に基づき、環境への負荷の少ない土地利用を進めます。

## 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推進する。また、耕作放棄の発生防止及び解消に努めます。

(2)森林

森林については、地域特性に応じた植林・育林を行い、森林の持つ多面的機能の持続に努めます。

(3)水面・河川・水路

水面・河川・水路について環境・景観に配慮した多自然川づくりなどを行い、生物の多様な生息・生育環境としての機能の保全を図るとともに、地域の景観と一体となった水辺空間や水と人とのふれあいの場の形成を図ります。

(4)道路

幹線道路については、都市活動に、重要な役割を担っているため、周辺の土地利用と合わせ、無電柱化や道路緑化等、質的な向上を図り、道路空間の有効利用を進めます。

(5)宅地

ア 住宅地

市街地における既存住宅ストック等の有効利用を図ります。特に、空き家等については、所在地の把握や所有者の特定など実態を把握した上で、所有者と入居希望者とのマッチングや空き家・空き店舗等を居住環境の改善及び地域の活性化に資する施設等に改修するなど、利活用を促進します。

また、倒壊等の著しい危険がある空き家等については、除却等の措置を進めるとともに、住宅の長寿命化や中古住宅の市場整備等を推進すること等により、既存住宅ストックの有効活用を図ります。

さらに、密集住宅市街地の個別状況調査等を実施し、地域の特性に応じた制度等の活用の検討を行い、健全な市街地形成に資する民間開発の適切な誘導を図ります。

イ 工業用地

工業用地については、周辺環境との調和、公害防止、緩衝緑地の設置等環境保全の充実を図りつつ、計画的な土地利用を図ります。

(6)低・未利用地

都市への人口移動が進む中で、所有者の把握が難しい土地については、その増加防止や効率的な利活用等を図ります。

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ます。

(7)駐留軍用地跡地

平成 27 年 3 月 31 日に返還されたキャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）は跡地利用計画に基づき、沖縄健康医療拠点を核とした都市機能と水・みどり・文化の調和した住環境がつながるまちづくりを推進します。

普天間飛行場跡地については、国、県と密接な連携の下、自然環境の保全に配慮しつつ、

総合的かつ計画的な跡地利用計画策定及び事業実施に向けた取組を推進するとともに、市民全体の跡地利用に係る機運醸成を図るため、市民、地権者等への効果的な情報発信（プロモーションビデオやホームページの更新等）に取り組みます。また、返還後、速やかに事業着手できるように、返還前から駐留軍用地への立入による文化財調査や自然環境調査等が行えるよう、関係機関への働きかけを行います。

## 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こととします。

また、転換途上であっても、必要に応じ、速やかに計画の見直し等、適切な措置を講じます。

### (2)農地の利用転換

農地の利用転換を行う場合には、農産物生産の確保、農業経営の安定及び地域農業や地域景観・自然環境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つつ、優良農地が確保されるよう十分考慮するとともに、不要不急な転用を抑制し効率的な土地利用を図ります。

### (3)森林の利用転換

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、災害の発生や景観、自然環境に十分配慮して、周辺の土地利用との調整を図ります。

### (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ります。

### (5)混在地における土地利用転換

農地等の農林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とともに、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ります。

## 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します。

## 9 市土の市民的経営の推進

市土の適切な管理に向けて、所有者等による適切な管理のほか、国や県、市による公的な役

割に加え、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組や、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組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」を推進します。

## 10 計画の効果的な推進

本計画の推進等に当たっては、各種の指標を用いた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じます。

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ます。