

2. 市土利用に関する基本構想

(1) 市土利用の基本方針

①市土利用の基本理念と目標

市土は、そこで営まれるすべての生活行動・都市活動に関わる共通基盤であり、また、先人から受け継ぎ、後世に継承する地域の財産である。

したがって、市土は、自然環境の保全に配慮し、地域の生活文化を踏まえ、総合的かつ計画的に利用する必要がある、社会経済的視点から市土の有効利用を図るうえで、すべての人々が安全で文化的な暮らしを営むために、都市と自然が調和した土地利用に努めるべきである。

本市は、第5次豊見城市総合計画において、「^{ウェルカム}Welcomeな思いで ハートがつながり みんなで彩るまち とみぐすく」を将来像に掲げており、観光客や転入者等も含め、都市化が進む中でも人間関係の希薄化を防ぐようなハートがつながるまちづくりを目指している。また、過去から引き継がれてきた自然と都市の調和と人々の活動を支えることを基本に、時代の変化に柔軟に対応するとともに、持続可能な開発目標である SDGs の実現に向け「誰一人取り残さない、優しいまちづくり」を推進する多様な主体が彩る活力に満ちたまちづくりを目指している。

②市土利用の基本方針

豊かな自然や農地と共生してきた歴史を尊重し、沖縄の玄関口である那覇空港との近接性・交流の可能性を活かした魅力ある都市への発展に向け、豊かな自然を保全し、豊かな暮らし（人々の活力）を実現する市土利用を図ることとし、市土利用の基本方針を次のとおり定める。

■美しい風土を守る土地利用

西海岸地域の海岸線や饒波川流域沿いのマングローブ、森林域をはじめとする豊かな自然環境は、優れた生態系及び景観を維持・保全する基盤であることから、その保全を基本とし、劣化している場合には周辺環境との調和を図りながら、適切な再生に取り組む。

本市の美しい自然は、那覇市近郊という立地特性も含め、貴重で魅力的な観光・レクリエーションの資源であり、観光産業の発展との調和を図りながら、その市土の保全・有効利用を図る。

■地域の自立と暮らしを育む土地利用

本市では、自然と共存した農村での人の暮らしが、それぞれの地域で生活文化を育んできたことから、人と自然の関係を維持することが地域風土を守ることとなる。

また、転入者による社会増の人口増加を見込みつつも、今後、人口減少や少子高齢化の

進行によって、市民の身近な生活の場である地域や地域コミュニティの維持困難が懸念されることから、市内各地域において、日常生活圏を維持するため、自然との調和に配慮しつつ、生活行動や都市活動を支える土地利用誘導を図る。

■都市機能のさらなる充実を図る土地利用

〔持続可能な都市構造の構築に向けた市街地の活性化と土地利用の効率化〕

市街地には地域の日常生活に必要な都市機能が集積するとともに、豊崎地区では本市に訪れる観光客のニーズの受け皿となる都市機能も立地している。

このため、将来の人口減少等に備え、これまでに蓄積された社会資本の効率的活用の観点から、各種都市機能を都市の中心部「まちの顔」や生活拠点等に集積し、また、これらの地域間のネットワークの充実により、各種都市サービスを相互享受する持続可能な都市構造の構築に資する土地利用を推進する。

〔都市機能強化に向けた拠点間を結ぶ幹線道路沿道の土地利用転換〕

市街地の拠点間を結ぶ幹線道路沿道については、周辺環境との調和に配慮しつつ、交通便利性を活かした広域交流や地域交流に資する有効活用が求められる。特に、中心市街地と豊崎地区を結ぶ広域的な骨格軸の沿道については、その立地条件を活かし、市街地との連続性を意識すると同時に、市街地を補完する都市機能強化に配慮しながら、人口増加に伴う宅地需要の誘導や観光客に対応した商業機能等の土地利用を推進する。

■産業振興・広域交流を促す土地利用

〔西海岸地域の土地利用展開による産業振興〕

那覇空港や那覇空港自動車道との近接性を活かし、西海岸地域の海岸線において、生態系などの環境保全を確保しつつ、交流の拠点性を活かした土地利用を推進する。

与根西部地区を中心とした西海岸道路沿道においては、那覇空港や那覇港等へのアクセス性の向上を踏まえ、臨空・臨港産業等の集積を促進するとともに、再生医療産業を含む高付加価値型の新産業の形成・育成の場としての活用・創出を図る。

〔豊見城市固有の地域資源を活かした観光・リゾートの振興〕

本市が有する豊崎・瀬長島の地域資源を、観光・リゾートを始め、医療ツーリズムやワーケーション等の新たなプログラムに活かし、域外からの交流人口を拡大するため、本市の魅力である自然環境や景観の保全に十分留意しつつ、宿泊・商業等の機能立地や観光関連産業等の誘導により計画的な土地利用を推進する。

また、市土に広く分布する本市特有の歴史文化資源の保全・継承・活用を図るため、歴史的資源を活かした史跡整備等を進め、これを活かした市土の有効活用に努める。

■農業から多角的に展開する土地利用

本市の農地・集落地及びこれらがつくる田園環境・風景は、本市の財産であり、農産物を生産・供給する農業基盤としてのみならず、地域経済の活性化に向け、その多面性を活かすことが求められている。また、都市化の影響による農地の減少、農家の高齢化や後継者不足等の課題がある一方で、新規就農者の増加や農地の集積、集約化等も進んでいる。

したがって、生産基盤の整備を推進し、優良農地を確保し地域特性を活かした生産性の向上・安定化を図るとともに、多様な主体の参画も得ながら良好な管理を確保し、農地の効率的な利用や維持・管理に努める。

■自然と共生する土地利用

市街地を囲むように形成される傾斜地の緑地や海岸沿いの緑地帯などの土地は、洪水を緩和し土砂流出などの災害を防止する機能を有しており、その土壌は雨水を貯留し、水質の浄化を担うなど、本市の豊かな農業と暮らしを支えている。また、この森林や原野をはじめとする豊かな自然環境は、生態系を維持・保全する基盤となっている。

したがって、これら森林・原野を中心とした自然については、水源涵養などの保全措置について十分検討した上で、土地利用を進めていくものとする。

■安全・安心を実現する土地利用

国土強靱化地域計画に基づき、気候変動の影響等による大規模自然災害等に備え、事前防災及び減災その他迅速な復旧復興等に資する強靱な地域づくりについて、過去の災害から得られた経験を最大限に活用しつつ、安全・安心な地域社会の構築に向け、市土の強靱化を推進する。

そのため、災害リスクや地域の状況等に応じて、防災施設の整備、施設の耐震化、代替施設の確保等のハード対策に加え、他市町村や民間企業等との応援協力体制の整備、訓練・防災教育等のソフト対策を適切に組み合わせて効果的に施策の推進を図る。また、災害リスクの高い地域については、規制の対象となる建築物の用途や構造が災害の特性や地域の状況等に即したものとなるように配慮しつつ、土地利用を適切に規制・誘導する。

また、復旧・復興の備えとしてのオープンスペースの確保、森林や湿地等の自然生態系の持つ保全機能の向上、風水害や土砂災害等に対応した農地、森林、河川、海岸等の保全対策の推進など、災害に強い土地利用を推進する。

（２）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、各土地利用を個別にとらえるだけでなく、複数の用途が複合する土地利用を地域類型としてとらえた土地利用の検討が重要であることから、代表的な地域類型として、「都市」、「農地・集落地」及び「自然地域」を以下のとおりとする。

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的に考慮する必要がある。

①都市

都市については、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、郊外への都市機能や住宅等の立地に当たっては、既成市街地での都市活力の維持・向上に留意しながら、計画的な土地利用の誘導を図る必要がある。

こうしたことを踏まえ、本市に必要な都市機能の確保を行いつつ、これまでに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、環境負荷の小さい安全で暮らしやすい都市を創出するため、地域の実情を踏まえながら、持続可能な都市構造の形成を図り、誰もが歩いて暮らせるまちづくりやバリアフリー・ユニバーサルデザインの考えを積極的に取り入れた子どもや高齢者をはじめとするすべての人に優しいまちづくりを推進する。

既成市街地においては、周囲のまちなみ景観等に配慮しつつ、再開発や建物等の複合化による土地の高度利用を推進するとともに、低・未利用地の有効利用、公共交通の利便性の向上を図る。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コミュニティ施設や交流施設、福祉施設、日用品販売施設等として有効に利用される取組を促進する。

幹線道路網の整備や新たな公共交通システムの導入等により、拠点間のネットワークを充実させることによって、都市や日常生活の拠点、周辺集落の相互の機能分担や対流を促進することを通じ、効率的な土地利用を図る。

新たな土地需要がある場合には、無秩序な市街地拡大の防止や潤いを与える緑地景観等の保全の観点から、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つつ、将来必要となる都市規模の確保を図るため、農業的土地利用や自然的土地利用との調整のもと、土地利用の転換を検討する。

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る。また、地域意向を踏まえ、災害リスクの高い地域での耐震化等による既存施設の安全性の向上、津波避難等のソフト対策の充実により、安全・安心なまちづくりを進める。

また、グスク・御嶽等の歴史的景観の保全、良好なまちなみ景観の形成、豊かな居住環境の創出、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農地・集落地

農地・集落地は、生産と生活の場であるだけでなく、豊かな自然環境や美しい景観、水源の涵養など都市にとっても重要な様々な機能を有している。しかし、都市部への人口の流出や高齢化等により、農業生産活動の停滞や集落機能の低下が懸念されており、集落地の維持・活性化が求められている。

こうしたことを踏まえ、農林水産業の持続的発展の基盤となる農地・集落地が市民共有の財産であるという認識のもと、地域経営の中心的役割を担う集落や地域コミュニティの維持、生活・生産基盤の整備、多様なニーズに対応した農林水産業の展開、地域産業に適合した諸産業の導入等を進める必要がある。

生活道路・農道・公共交通などの生活基盤とほ場・かんがい施設などの生産基盤を計画的かつ一体的に整備するとともに、既存施設の改修や地すべり対策等の安全・安心を確保する防災・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。また、生活機能等の維持が困難になると見込まれる集落においては、日常生活に不可欠な施設や地域活動を行う場を歩いて動ける範囲に集め、都市や周辺集落と公共交通などのネットワークでつないだ"コンパクト+ネットワーク"による対流を促進し、相互の機能の維持・強化を図る「小さな拠点」の形成を目指す。さらに、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に、地域の状況に応じた計画的かつ適切な土地利用を図る。

農林水産業については、観光・リゾート産業など他産業と連携し、体験・滞在型施設、特産品の加工施設及び直売所等の整備を促進し、農林水産業の体験型観光や魅力ある特産品開発など6次産業化への取組を強化することで、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地・集落地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積・集約、農地の良好な管理、野生鳥獣被害への対応、森林資源の適切な整備及び保全を進めること等により集落を維持し、良好な市土管理を継続させるとともに、美しい景観の保全・創出を図る。また、所有者だけでなく地域住民をはじめとする多様な主体による直接的・間接的な農林水産業への参画を促進することにより、耕作放棄地の発生及び森林の荒廃化の防止に努め、農林業的土地利用により長い歴史の中で人間の働きかけを通じて形成されてきた二次的自然に適応した野生生物の生息・生育環境の適切な維持管理を図る。

③自然地域

本市の自然環境は、亜熱帯海洋性気候で、饒波川や漫湖の干潟（ラムサール条約登録湿地）、瀬長～与根海岸の干潟、河口の遊水池など野鳥の飛来する水辺環境が多数存在し、生物生態系のまともりは、サンゴ礁・湿地・河川沿いの水辺生態系と、これを囲む畑地、樹林地一帯の疎林・草地生態系によって構成されている。しかし、これらの自然環境は近年の人口増加に伴う宅地化の進行や拡大する都市的土地利用の影響を受けることにより衰退が懸念される。

こうしたことを踏まえ、豊かな自然環境が貴重な財産であるとの認識を再確認し、劣化させることなく次世代へ引き継いでいく取組を行政や市民だけではなく、企業や観光客なども含めた多様な主体の参画により推進することが求められている。

自然地域は、都市や農地・集落地を含めた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・生育空間の適切な配置や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、環境収容力（キャリングキャパシティ）の考えのもと自然環境を適正に利用するとともに、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の再生を図る。

その際、特定外来生物等の侵入や野生鳥獣被害などを防止するとともに、自然環境データの把握に努める。また、適正な管理のもと、自然の特性を踏まえた体験学習等のふれあいの場等としての利用を図ることで、都市や農地・集落地との適切な関係の構築を通じて、生物多様性に関する取組を社会に浸透させ、自然環境の保全・再生・活用を進める。

（３）利用区分別の市土利用の基本方向

市土利用の基本方針を踏まえ、将来における市土の利用区分ごとの基本方向を次のとおりとする。

①農地

農地については、那覇市に隣接した地理的条件を活かした都市近郊型農業の発展、亜熱帯地域という自然特性を活かした亜熱帯農業の確立、肥沃な土壌を活かした土地集約型農業への転換推進のため、必要な優良農地の集団的確保と整備を図る。

多くの優良農地は農用地区域として設定されており、豊見城農業振興地域整備計画に基づき保全と農業振興に努める。農地転用の必要性が高く法令の定める要件を満たす場合や、計画的な都市的土地利用への転換の際には、転用について関係機関との調整などを検討する。特に、市街化区域内における農地については都市計画法の指定用途との整合を図った積極的な土地利用転換を図るとともに、市街化区域や幹線道路に隣接する区域の農地、集落内に介在する農地及び未整備の農地等については計画的な土地利用転換を図る。

また、市土保全や自然環境保全等の農業の有する多面的機能の維持・発揮を図るとともに、環境への負荷の低減に配慮した農業生産の推進を図る。その際、農業生産の効率を高め、安定した農業の担い手を確保するため、農地中間管理機構等の活用や農業生産基盤の整備等による農地の集積・集約化を推進する。

さらに、農用地区域などでは環境保全の視点も踏まえつつ、農道・農業用排水路整備といった農業生産基盤の機能維持・整備を図る。

農村集落の耕作放棄地は、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積極的に図る。一方で、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て森林等新たな生産の場としての活用や、自然環境の再生を含め農地以外への誘導を図る。

②森林

森林は、市土保全、水源涵養、自然環境の保全、二酸化炭素吸収源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、その保全・管理に努める。

良好な生活環境を確保するため、積極的に緑地としての保全及び整備を図るとともに、地域社会の活性化に加え多様な市民要請に配慮しつつ、適正な利用や土地利用転換を図る。

③原野等

原野のうち、水辺植生、野生生物の生息・生育地等貴重な自然環境を形成しているものについては、生態系及び景観の維持等の観点から、保全を基本とし、劣化している場合は再生を図る。

その他の原野については、地域の自然環境を形成する機能に十分配慮しつつ、適正な利用や土地利用転換を図る。

④水面・河川・水路

水面・河川・水路については、低地における浸水、集落における排水不良及び河川周辺における溢水等に対する安全性の確保、農業用排水路の整備等に要する用地の確保を図るとともに、施設の適切な維持管理・更新や水面の適正な利用を通じて、既存用地の持続的な利用を推進する。

水系は生態系ネットワークの重要な基軸となっていることを踏まえ、これらの整備に当たっては、流域の特性に応じた健全な水循環の維持又は回復を通じ、自然の水質浄化作用、野生生物の多様な生息・生育環境、魅力ある水辺空間、都市における貴重なオープンスペース及び熱環境改善など多様な機能の維持・向上を図る。

⑤道路

道路については、地域間の交流・連携による市土の効率的かつ広域的利用を促進するとともに、災害時における輸送の多重性を確保し、市民生活の向上・産業の発展を目指した良好な生活・生産基盤の整備を進めるため、必要な用地の確保及び無電柱化の取組を図る。その整備に当たっては、安全性、快適性、防災機能の向上に配慮するとともに、環境の保全に十分配慮する。特に、市街地においては、歩いて暮らせる環境づくりの観点から、歩行空間の整備、道路緑化等により、良好な沿道環境の保全・創出に努める。

また、その他の農道は、生産活動の基盤であると同時に、市民の日常生活に使用されるものであり、生産基盤の向上、集落域の生活に資するよう、自然環境に十分配慮し、その整備を進める。

⑥宅地

ア 住宅地

住宅地については、今後予想される人口増加に伴い、本市における住宅需要は増えることが予想されることから、新たな住宅需要に応じた必要な用地の確保を図る。また、人口や高齢化等の動向に対応した秩序ある市街地形成や、地域特性に応じた良好な住生活の実現の観点から、住宅周辺の生活関連施設の整備を計画的に進めながら、耐震・環境性能を含めた住宅ストックの質の向上を図り、良好な居住環境の形成を推進する。その際、地域の状況を踏まえつつ、日常生活サービスが充足される中心市街地や生活拠点等に居住を誘導し、災害リスクの高い地域での整備を適切に制限する。

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。

イ 工業用地

工業用地については、地域産業の振興と企業の立地促進を図るため、グローバル化や情報化の進展等に伴う立地動向、産業・物流インフラの整備状況及び地域産業活性化の動向等を踏まえ、環境の保全等に配慮しつつ、必要な用地の確保を図る。また、工場移転や業種転換等に伴って生ずる工場跡地については、土壌汚染調査や対策を講じるとともに、良好な都市環境の整備等のため有効利用を図る。

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、土地利用の高度化、中心部「まちの顔」や生活拠点等への都市機能集積、災害リスクの高い地域への立地抑制及び良好な環境の形成に配慮しつつ、経済のソフト化・サービス化の進展等に対応して、事務所・店舗用地に必要な用地の確保を図る。その際、那覇空港自動車道 IC 周辺や那覇空港の近接性を活かした流通業務用地の確保とその整備を図るとともに、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。

また、観光・リゾート施設や大規模集客施設等の立地については、周辺の土地利用との調整を図るとともに、都市構造への広域的な影響や地域の合意形成、地域の景観や環境との調和を踏まえた適正な立地を検討する。

⑦その他

ア 公用・公共用施設用地

文教施設、公園緑地、交通施設、環境衛生施設及び厚生福祉施設などの公用・公共用施設の用地については、市民生活上の重要性和ニーズの多様化を踏まえ、環境の保全に配慮して、必要な用地の確保を図る。また、施設の整備に当たっては、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、施設の拡散を防ぐ観点から空き家・空店舗の再利用や市街地への立地に配慮する。

また、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、市街化区域における新規立地を規制するとともに、周辺地域の土地利用や斜面緑地等の良好な景観・自然環境へ配慮しつつ、可能な限り集約化を図る。

イ レクリエーション用地

レクリエーション用地については、観光の振興、市民の価値観の多様化や自然とのふれあい志向の高まりを踏まえ、自然環境の保全を図りつつ、計画的な整備と有効利用を図る。その際、施設の適切な配置とその広域的な利用に配慮する。

ウ 低・未利用地

市街地内の低・未利用地は、居住用地や事業用地等として再利用を図るほか、公共用施設用地や避難地などの防災用地、自然再生のためのオープンスペース等、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。

エ 沿岸域

沿岸域は、漁業、海上交通、レクリエーション等各種利用への多様な期待があることから、自然的・地域的特性及び経済的・社会的動向を踏まえ、海域と陸域との一体性に配慮しつつ、長期的視点に立った総合的利用を図る。この場合、環境の保全と市民に開放された親水空間としての適正な利用や津波・高潮等の災害リスクに配慮する。

また、沿岸域の多様な生態系の保全を図るとともに、市土の保全と安全性の向上に資するため、海岸の保全を図る。