

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

第1節 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

1 基準年次及び目標年次

計画の基準年次を平成21年^{※3}とし、目標年次を平成32年とする。なお、第4次沖縄県国土利用計画との整合性を明確にするために平成29年を参考年次とする。

2 目標年次における人口及び世帯数

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、次のとおり想定する。

平成32年 人口 70,000人 世帯数 26,787世帯

3 利用区分

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

4 目標設定の考え方

市土の利用区分ごとの規模の目標については、市土の利用の現況と変化についての調査に基づき、将来人口等を前提とし、用地原単位等をしんしゃくして、利用区分別に必要な土地面積を予測し、土地利用の実態との調整を行い定めるものとする。

5 目標年次における規模の目標

市土の利用の基本構想に基づく平成32年の利用区分ごとの規模の目標は、次表のとおりである。

なお、この数値については、今後の経済社会の不確定さなどにかんがみ、弾力的に理解されるべき性格のものである。

^{※3} 規模の目標を推計するに当たり、人口の実績値については平成22年国勢調査の数値を用いている。

市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

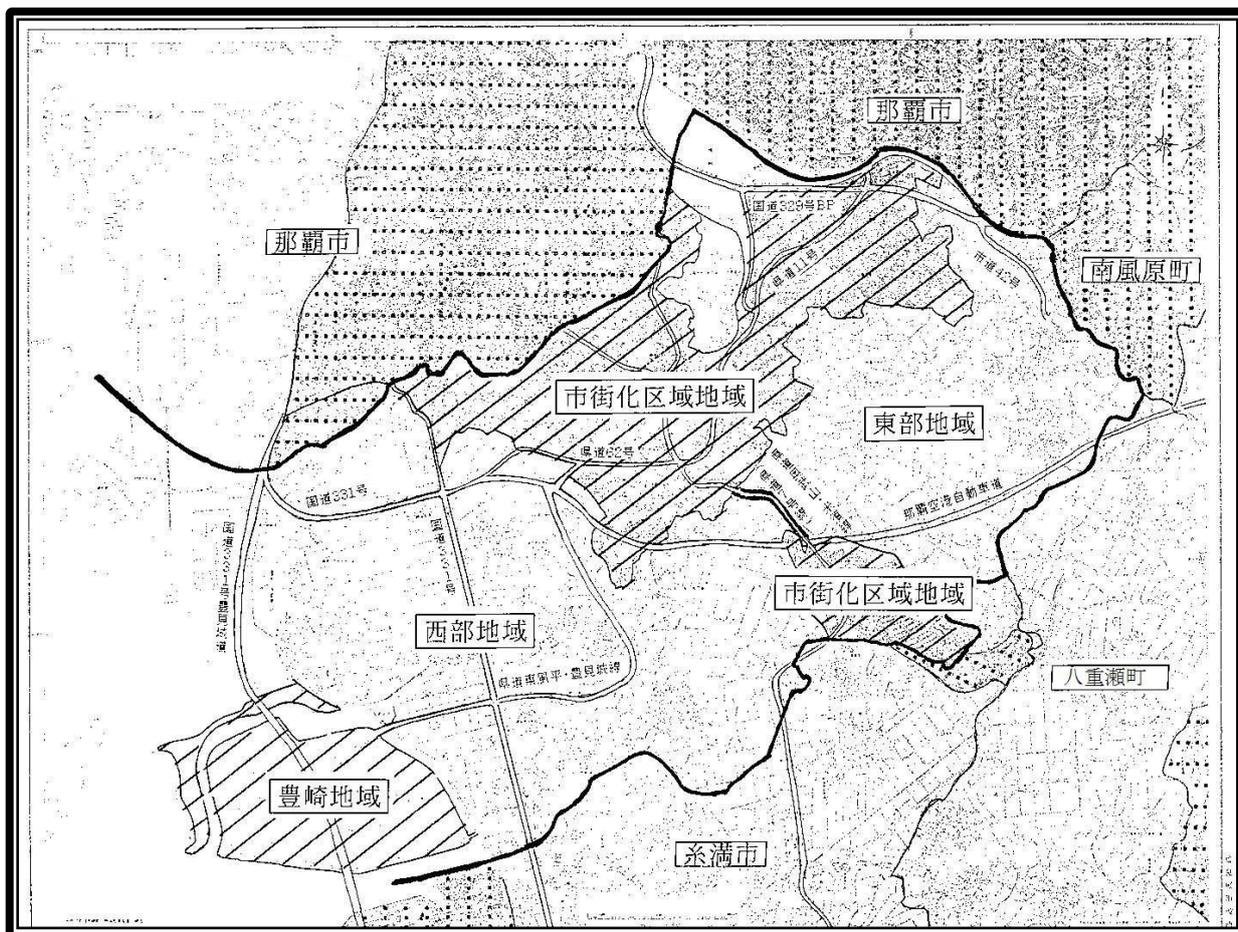
単位：ha

	平成 21 年 基 準 年	平成 27 年 (中間年)	平成 32 年 目 標 年	構 成 比 (%)			平成 29 年 (参考年)
				H21	H27	H32	
農 用 地	509	454	412	26.2	23.3	21.2	437
農 地	509	454	412	26.2	23.3	21.2	437
採草放牧地	-	-	-	-	-	-	-
森 林	97	97	97	5.0	5.0	5.0	97
天然林等	96	96	96	4.9	4.9	4.9	96
人 工 林	1	1	1	0.1	0.1	0.1	1
原 野	84	81	78	4.3	4.1	4.0	79
水面・河川・水路	68	68	68	3.5	3.5	3.5	68
水 面	1	1	1	0.1	0.1	0.1	1
河 川	60	60	60	3.1	3.1	3.1	60
水 路	7	7	7	0.3	0.3	0.3	7
道 路	189	217	246	9.7	11.1	12.7	228
一 般 道	175	203	232	9.0	10.4	11.9	214
農 道	14	14	14	0.7	0.7	0.7	14
宅 地	426	478	523	21.9	24.6	26.9	495
住 宅 地	344	378	404	17.7	19.4	20.8	388
工業用地	9	8	6	0.5	0.4	0.3	7
その他の宅地	73	92	112	3.7	4.7	5.8	100
そ の 他	572	552	522	29.4	28.4	26.8	541
市 土 面 積	1,945	1,945	1,945	100	100	100	1,945

第2節 地域別の概要

1 地域区分

本市の地域区分は、市土における自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件を勘案して次の4地域に区分する。



地域区分	地域の位置
市街化区域地域	内陸部の市街化区域地域
豊崎地域	豊見城市地先埋立地地域
東部地域	県道奥武山米須線（県道7号線）以東の市街化調整区域地域
西部地域	県道奥武山米須線（県道7号線）以西の市街化調整区域地域

2 地域ごとの土地利用の目標

(1) 市街化区域地域

本地域は、都市計画法第7条に基づき市街化を図るべき地域としており、都市としての市街地の規模を示す人口集中地区（D I D）は、初めて設定された昭和55年にはわずか40haであったが、平成17年には453haに拡大し都市化が進んでいる地域である。本地域は、行政区の中央部に位置し、豊見城交差点周辺から北側の中心地区と豊見城団地地区の2地区で形成される。

中心地区は豊見城交差点周辺に、農協、郵便局、銀行支店等の金融施設や商業・業務施設が立地し、また、幹線道路（県道奥武山米須線（県道7号線）、県道11号線、県道68号線）沿いに、沿道立地型の商業・業務施設が展開しており、市の中心地としての役割を担っている。この中心地を本市の中心市街地と位置付け、都市基盤の整備を進めるとともに、土地利用の規制・誘導策などの総合的な施策を通して市庁舎などの公共・公益施設の集積や民間活力を活用しての商業施設等の立地促進を図り、地域の活性化に向けた市街地形成を進める。

豊見城団地地区は、中層の賃貸住宅団地である豊見城団地と戸建ての分譲住宅である集落地からなる。昭和55年に豊見城団地が人口集中地区（D I D）の要件を満たして以降、本市の市街化区域は拡大しているが、建設後30年以上を経過しており、建物の老朽化が進んでいた。そのため、住宅地区改良事業を導入し、老朽化した住宅の建替えを行った。今後は既存の住宅地の改善や公営住宅の維持・管理はもちろんのこと、人口増加や高齢社会の到来を想定し、良質な住宅を確保していくことが必要となる。

本地域の土地利用は、快適でうるおいのある住宅地区の形成を目的として生活関連施設の整備を進める。特にコミュニティの形成、安全性・快適性の向上を目的として生活道路の確保、市街地におけるコミュニティ施設等の適正配置を推進する。

漫湖及びその周辺地域は国指定鳥獣保護区に指定され、漫湖は特別保護地区に指定されているとともにラムサール条約における登録湿地となっている。この地域は既存の斎場改築などの施設整備が必要となっていることから、地域住民の生活環境の向上と両立するように配慮しつつ、その整備を進めるものとする。

(2) 豊崎地域

本地域は、豊見城地先開発事業により造成された埋立地であり、住宅地や道の駅、アウトレットモールをはじめとする大規模商業施設や、製造・物流などの工業施設の立地も進行し、新しい市街化区域地域として発展をみせる地域である。中心市街地を補完するとともに主要市街地の1つとして今後も新しい商業文化の創造に努め、地域特性をいかした商・工業地の形成を図る。

また、沿岸部には人工ビーチが広がっており海浜公園の整備も進められている。

この一帯を観光・レクリエーションゾーンとして活用する。

さらに豊崎地区を含む西海岸一帯については、那覇空港に隣接するアクセス性の良さや、県内最大のレンタカーステーションの立地、PET^{※4}施設など健診施設の集積をいかして、ウェルネスなど新たな産業にも対応したエアウェイリゾートの形成を推進する。

(3) 東部地域

本地域は、市の市街化区域地域、南風原町及び八重瀬町に囲まれた饒波川一帯から長堂川に至るまでの市街化調整区域地域で、地勢により長嶺グスク丘陵地区と饒波川沿いの低地帯地区に区分される。

本地域は、良好な農業生産地域として発展してきた経緯があることから、今後とも農業振興を図り、農業近代化施設の導入、農業用水の確保など、農村地域としての土地利用の高度化を図る。

都市近郊型農業として優良な農地を維持し、のどかな田園風景を形成している本地域は、緑豊かな田園集落として重要な地域であるため、今後も農業と集落が調和する土地利用を推進する。

また、豊かな自然環境を保全するため、長嶺グスク周辺の斜面緑地の保全や、国場川、長堂川及び饒波川の水辺空間の水質浄化に努める。

(4) 西部地域

本地域は、県道奥武山米須線（県道7号線）西側から海岸に至るまでの市街化調整区域地域で、地勢により国道331号沿線地区を中心に東側地区と西側地区の3地区に区分される。

東側地区は、農地や丘陵地の緑地に囲まれ、昔の形態を色濃く残した集落が存在している。本市の歴史の中で培われた豊かな農村集落の景観は、本市の大きな魅力の1つであり、古くからの地域コミュニティの維持・活性化を図りその景観を保全するとともに、集落道や農業集落排水施設など必要な生活基盤の機能維持・整備や施設整備などに努め、快適な環境づくりを進める。また、この地区の多くは土地改良等の基盤整備が行われ、優良な農地として農業が営まれている。農用地区域は農地及び農業用施設用地としての利用を図るとともに、市街化区域と隣接する区域及び集落内の農用地等については農用地からの計画的な転換を図ることで、今後も優良農地の保全に取り組む。

国道331号沿線地区は、沿道利用型の商業・業務施設が立地し、工場、店舗、住宅等が混在している。那覇空港自動車道豊見城名嘉地インターチェンジの整備や那覇空港への延伸により、さらに交通の要衝として利便性が高まっており、良好な市街地環境を形成するため適切な土地利用を図る。

※4 がんを早期に発見できる、がん検査法の1つ。ポジトロン断層法（positron emission tomography；PET）

西側地区は、国道331号より西側の地域で、農業基盤が整備された広大な農地が広がり良好な農業生産地域として発展してきた。今後とも農業用水の確保を図るとともに優良農地の保全を図る。

また本地区は、国道や県道幹線に隣接し依然として都市化圧力が高い状況が続くことが予想されており、農地と住宅地が混在し、更なるスプロール化の進行が懸念されることから、農地と住宅地の調和のとれた環境整備を図る必要がある。

また那覇空港に近接した地区でもあるため、臨空型の物流関連産業や観光産業の立地動向を踏まえ、必要に応じ関係機関と調整し土地利用の転換について検討を行う。さらに国道331号と交差し、豊崎地域と市街化区域地域を結ぶこととなっている県道東風平豊見城線沿線については、豊崎地域へのアクセス道路沿線として発展していくことが予測され、商業・業務施設の集積を図り沿道型商業地の形成を目指す。

瀬長島については、干潟域や浅海域等の良好な自然環境と観光資源が周辺に存在することから、環境保全及び景観形成などに配慮しつつ、地域特性をいかした宿泊・保養施設などの観光関連施設の充実を図り、本市の観光・スポーツ交流の場として活用する。