

# 第2次 うるま市国土利用計画

令和3年3月

うるま市





## 『第2次うるま市国土利用計画の策定にあたって』



我が国では、本格的な人口減少社会や超高齢社会の到来、グローバル化の進展、技術革新による Society5.0 の実現、社会経済情勢の急激な変化、東日本大震災等の大規模災害への対応、地球環境問題、継続的な開発を目指す SDGs など、国と自治体を取り巻く情勢が加速度的に大きく変化しています。

このような社会情勢の変化や人口減少社会に対応した安心・安全で持続可能な土地利用を目指し、「うるま市国土利用計画」を改定いたしました。

本計画は、限られた資源である市土の総合的かつ長期的な土地利用の方向性を示す計画であり、国及び県が定める全国計画や都道府県計画を踏まえ、「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」、「安全・安心を実現する市土利用」を基本方針と定め、「安全で豊かなうるま市を形成する持続可能な土地利用」を目指すものとなっております。

本計画が、うるま市のこれからの土地利用に関する指針と位置づけ、関係法令等の適切な運用により土地利用に関する諸施策を推進すると同時に、土地利用に関する課題の解決にあたっては、市民の皆様と共に解決を図りながら市民協働によるまちづくりを進めてまいります。

結びに、本計画の策定にあたり、うるま市国土利用計画審議会委員の皆様をはじめ、「市民アンケート」や「住民説明会」などを通して、貴重なご意見とご提言を賜りました市民の皆様と関係各位に対し、心から感謝申し上げますとともに、より一層のご支援とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

令和3年3月 うるま市長

島袋 俊夫

しまぶく としお





## 前 文

この計画は、国土利用計画法第8条の規定に基づき、うるま市（以下「本市」という。）の区域の国土（以下「市土」という。）について、長期にわたって安定した均衡ある土地利用を確保するために定めるものです。

同法第7条の規定に基づいて定められた第5次沖縄県国土利用計画を基本として、また、市の総合計画の基本構想に即して、本市の区域における市土の利用に関して必要な事項を定めるものです。

市土は、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ことから、後世に美しく豊かな市土を継承していくためには、土地利用や市土管理の手法等について新たな知見が必要となることが想定されます。そして、本計画に定める方針を実現するためには、10年単位の長期的な視点で取り組む必要があります。

このため、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。

# 目 次

<b>1章 市土利用に関する基本構想</b>	<b>1</b>
<b>1. 市土利用の基本方針</b>	<b>1</b>
(1) 基本理念	1
(2) 市土の特性	1
(3) 市土利用をめぐる基本的条件の変化	1
(4) 本計画が取り組むべき課題	2
(5) 市土利用に向けた方向性	4
(6) 市土利用の基本方針	4
(7) 効果的な計画推進のための方策	6
<b>2. 地域類型別の市土利用の基本方向</b>	<b>7</b>
(1) 市街地地域	7
(2) 農山漁村地域	8
(3) 自然維持地域	9
<b>3. 利用区分別の市土利用の基本方向</b>	<b>9</b>
(1) 農地	9
(2) 森林	10
(3) 原野等	10
(4) 水面・河川・水路	10
(5) 道路	10
(6) 宅地	11
(7) その他	12
<b>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地域別の概要</b>	<b>14</b>
<b>1. 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標</b>	<b>14</b>
<b>2. 地域別の概要</b>	<b>16</b>
(1) 地域区分	16
(2) 地域の概要	17
<b>3章 2章に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要</b>	<b>20</b>
<b>1. 公共の福祉の優先</b>	<b>20</b>
<b>2. 土地利用関連法制等の適切な運用</b>	<b>20</b>
<b>3. 市土の保全と安全性の確保</b>	<b>20</b>
(1) 自然災害への対応	20
(2) 森林機能の向上	21
(3) 中枢管理機能・ライフライン等の安全性の向上	21
(4) 都市の安全性の向上	21
<b>4. 持続可能な市土の管理</b>	<b>21</b>
(1) 拠点都市機能の充実	21



(2) 優良農地の確保・農業振興	21
(3) 森林の保全	22
(4) 健全な水環境の確保	22
(5) 海岸の保全	22
(6) 美しい景観の保全・再生・創出	22
<b>5. 自然環境の保全・再生・活用と生物多様性の確保</b>	<b>22</b>
(1) 多様な自然環境の保全	22
(2) 生物多様性の確保等	22
(3) 自然資源を活かした観光・地域産業の振興	22
(4) 地球温暖化対策の推進	23
(5) 生活環境の保全	23
(6) 資源循環型社会の形成	23
(7) 環境影響評価等の推進	23
<b>6. 土地の有効利用の促進</b>	<b>23</b>
(1) 農地	23
(2) 森林	24
(3) 水面・河川・水路	24
(4) 道路	24
(5) 住宅地	24
(6) 工業用地	24
(7) 低・未利用地	25
(8) 墓地	25
(9) 駐留軍用地跡地	25
<b>7. 土地利用転換の適正化</b>	<b>25</b>
(1) 土地利用転換の基本的考え方	25
(2) 農地の利用転換	26
(3) 森林の利用転換	26
(4) 大規模な土地利用転換	26
(5) 混在地における土地利用転換	26
<b>8. 市土に関する調査の推進</b>	<b>26</b>
<b>9. 市土の市民的経営の推進</b>	<b>27</b>
<b>10. 計画の効果的な推進</b>	<b>27</b>
<b>土地利用現況図</b>	<b>29</b>
<b>土地利用構想図</b>	<b>31</b>





# 1 章 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（国土利用計画法第2条）

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り、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慮して、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と持続可能な利用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、沖縄本島中部の東海岸に位置しており、西は沖縄市、北は恩納村と金武町に隣接し、県都那覇市からは約 25km の距離にあります。また、東は金武湾と中城湾に面しており、両港湾は国の重要港湾に指定されています。そして、東南部に伸びる勝連半島の北方海上及び東方海上には、有人・無人の 10 の島々を有する等、美しい風景と豊かな自然環境に恵まれています。

本市全域の面積は 8,702ha（令和 2 年時点）であり、その内訳は、宅地が約 23%、森林が約 16%、農地が約 12% の順に多くなっています。

地形は、標高 204m の石川岳が本市北部に位置するほかは、大部分が標高 100m 以下の丘陵・台地・段丘・低地から構成されています。また、地質は、主に琉球石灰岩、石灰質砂岩・礫岩、新第三系泥岩等で構成されており、土壌は、主に乾性黄色土壌、暗赤色土壌（土層浅）、暗赤色土壌（土層深）等が分布しています。

### (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あたっては、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

平成 20 年以降、我が国の総人口は減少に転じ、少子化、高齢化、地域的な人口の偏在が加速しています。一方、国際間でのヒト、モノ、カネ、情報の流れが活発になり、アジア・世界における都市間競争が激化しています。また、気候変動や災害の激甚化、インフラの老朽化、食料・水・エネルギー資源の制約や地球環境問題、感染症の蔓延に対して脆弱な社会構造が顕在化しており、今後、ますます持続可能な開発目標（SDGs）への取組が求められます。劇的な技術革新に応じた Society5.0 の実現等、社会変化に対応し、誰もが「豊かさ」を実感できる国土形成が求められます。

本市の国勢調査人口は、平成 27 年時点で 118,898 人、住民基本台帳では本計画の基準年の平成 30 年で 123,308 人（参考：令和 3 年 1 月 1 日 125,338 人）と増加傾向にあるものの、世帯人員は年々減少傾向を示しており、核家族化や高齢化による世帯人員の減少が顕著となっています。また、本市の人口は令和 17 年まで増加する（「第 2 次うるま市まちひとしごと創生総合戦略」における市独自推計に基づく。）と推計されており、現時点では、既に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、島しょ地域は既に減少傾向にあり、人口の地域的な偏在が進行しています。

また、生産年齢人口及び年少人口の減少と老年人口のさらなる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。

市街地等の利便性の高い地域での人口増加の一方、それ以外の地域での人口減少が予想される中、空地や遊休農地等の低・未利用地や空き家等が増加しており、効率的な土地利用の低下とともに、地域に必要な都市機能の喪失等が懸念されます。そのため、各地域で安心して住み続けられるように生活利便性の向上を図り、持続可能な都市づくりを進める必要があります。

一方、本市及び県の経済発展に資する観点では、重要港湾である中城湾港新港地区において、沖縄IT津梁パークの立地、国際物流拠点産業集積地域の指定等により、研究機関、物流業、製造業等の産業立地が進んでおります。用地の活用率は81.8%に達しており、新たな産業用地の検討が必要です。今後は沖縄科学技術大学院大学との近接性も含めて、地理的特性を生かしたまちづくりが求められます。

## イ 自然環境の保全・再生・活用

本市においては、自然環境と農林水産業等の産業が共存してきた中、美しい農山漁村や落ち着いた景観の毀損、生活環境や自然環境の悪化等がみられます。一方では、自然環境が持つ生態系サービス等の多様な機能を評価し、その活用の重要性が認識されてきており、人の営みと自然の営みとの調和を図ることで美しくゆとりある市土利用を進めていく必要があります。

さらに、本市には、世界遺産に登録された勝連城跡等の貴重な史跡や文化財があり、豊かな自然環境にも恵まれていることから、それらの保全及び地域振興に寄与する活用が重要となります。

人口や観光客の増加、経済活動の進展などにより本市を取り巻く社会経済環境の変化に伴い減少してきた自然環境を再生し、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

平成23年3月に発生した東日本大震災をはじめ、平成28年4月に発生した熊本地震、平成29年7月に発生した九州北部豪雨、令和2年7月に熊本県を中心に九州や中部地方など日本各地で発生した集中豪雨等、全国各地で地震災害や大雨による災害が発生、激甚化し、地域の防災・減災体制の確保等、安全・安心への意識が急速に高まっています。本市においても、平成26年7月に発生した台風8号による天願川の氾濫を始め、台風や大雨により、住宅の浸水被害、土砂崩れ、道路被害、農産被害等が発生しています。沿岸部や島しょ地域には、津波浸水想定区域や液状化の危険度が極めて高いエリアが広がり、内陸の丘陵地帯には、地すべりや土石流、急傾斜地の崩壊の危険性が高い箇所が分布していることから、地震や津波、台風等の自然災害に強いまちづくりが求められています。

## (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を前提として、本計画において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

本市は、用途地域が指定されている地域を中心に人口集中地区(DID)となり都市的土地利用が展開される一方、用途地域が指定されていないエリアは、主に農業振興地域が指定されています。

市全体の人口は増加傾向にあるものの、高齢化が進行する中、農業振興地域においては、農地の転用に加え、離農等による農地の遊休化により、農地面積が減少しています。また、農地から宅地への転用に伴う市街地のスプロール化や、農住混在による畜舎等から発生する悪臭等が問題視される等、市土保全や環境の観点からの改善が必要です。農業就業者の高齢化が進む中、遊休農地の解消や営農等の効率化に向けた、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っています。



特に、既に人口減少が始まっている島しょ地域等においては、空地や遊休農地等の低・未利用地や空き家等が増加しており、市土の管理水準の低下が懸案事項となっています。このような市土管理水準の低下や、人口増加地域での宅地拡大は、水源涵養機能の低下や雨水の地下浸透量の減少等を通じて、水資源の循環にも大きな影響を与えています。

また、土地境界が不明確な状況や人口流出減少に伴う所有者の所在の把握が難しい土地の増加により、円滑な土地利用に支障をきたす恐れもあります。

将来的な人口減少・高齢化により税収の減少が予測される中、複数の公共施設や道路等が更新時期を迎えることから、施設保有量の最適化を図ることが求められています。こうしたことから、人口動態の変化や国内外の市場動向に応じた土地利用ニーズの変化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ことが重要な課題となります。

取組を進める際には、少子高齢化と経済のグローバル化に伴う国際競争の激化が共に進行していく中で、経済成長を維持し市民が豊かさを実感できる市土づくりを目指す観点から、生活や生産水準の維持向上に結びつく保全と活用のメリハリある土地の有効利用をより一層推進し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

今後、人口の流出や減少、高齢化等により自然的土地利用の管理が困難になるなど、これまで人の手が入ることで良好に管理されてきた農山漁村地域等における自然環境や景観の悪化、野生鳥獣被害の深刻化、在来種の生存を脅かす侵略的外来種の定着拡大、さらには自然資源の管理や利活用に係る知恵や技術の喪失等が懸念されるため、良好な自然環境や生物の多様性を保全する努力が必要となっています。

自然環境の悪化や生物多様性の損失は、土壌の劣化や水質の悪化、植生の変化等を通じて、食料の安定供給や水源の涵養等の暮らしを支える生態系サービスに大きな影響を及ぼします。このため、生態系を保全し、人と自然が共生してきた農山漁村地域等における自然生態系の有する環境浄化や防災・減災機能等を含めた自然環境の多面的機能を持続的に利活用していくことは、地域の持続可能な豊かな暮らしを実現する観点からも重要となります。

また、自然的土地利用から墓地への土地利用転換が進み、市域に点在することで、自然環境の悪化や他の土地利用転換にあたって影響を与える懸念があり、こうした懸念を解消するよう土地利用転換の適切なコントロールが求められます。

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農業漁業集落やまちなみ、魅力ある市街地空間や水辺空間等を保全・再生・創出し、次世代に継承するとともに、これらを活用して地域の魅力を高めることは、地域固有の伝統や文化を継承しつつ、個性ある地域を創生する観点からも重要です。

## ウ 災害に強い市土の構築

沖縄本島は台風の常襲地帯であり、台風による風水害や土砂災害が発生しやすい自然環境にあります。また、近年では東日本大震災や熊本地震の発生を受け、台風対策と並行して地震及び津波に対する備えが急務となっています。

本市においては、津波浸水想定区域や液状化の危険度が極めて高いエリアが沿岸部や島しょ地域を中心に広がるほか、内陸の丘陵地帯においては、地すべりや土石流、急傾斜地の崩壊の危険性が高い箇所が分布しています。市の自然特性、人口、産業その他の社会経済情勢の変化を踏まえ、災害の発生は避けられないものと認識した上で、災害に対して「事後対策」だけでなく、「事前対策」により、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靱化の考え方を基本とし、ハード及びソフト対策を適切に組み合わせた一体的な施策の推進が求められます。また、災害対策全般について、科学的知見及び過去の災害から得られた教訓を踏まえ絶えず改善を図り、効果的な対策と

して運用する必要があります。

さらに今後、地球温暖化に伴う気候変動により、水害や土砂災害が頻発化・激甚化することが懸念されています。また、無降水日数も全国的に増加することが予測されており、渇水が頻発化・長期化・深刻化することも懸念されています。

このため、防災・減災対策の強化とともに、災害リスクの高い地域の土地利用の適切な制限や、より安全な地域への諸機能や居住の誘導等、安全性を優先的に考慮する市土利用への転換が急務となっています。

## エ 上位・関連計画の推進

本市の上位・関連計画に基づき進める施策との整合を図りつつ、地域の状況に応じた計画的な土地利用を図る必要があります。

本市の持続的な経済発展に向け、一体的な都市的土地利用への転換を進めるにあたっては、産業基盤整備計画等に基づき、市内の商業・業務、工業、農業、観光業の振興に資する各拠点の整備を計画し、農地や森林等の自然的土地利用と宅地や道路等の都市的土地利用のメリハリある土地利用の推進が求められます。また、高齢化が進む中、こうした拠点間の移動については、誰もが自由に移動できる交通環境の構築が求められています。

## (5) 市土利用に向けた方向性

(4) で示した課題に対して、本市では、以下の方向性を掲げ、市土の適切な利用に向けた施策の推進を図ります。

**安全で豊かなうるま市を形成する持続可能な土地利用  
～人口減少の到来に備え、メリハリのある土地利用を推進～**

## (6) 市土利用の基本方針

(4) で示した課題に取り組むため、本計画は、「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」、「安全・安心を実現する市土利用」の3つを基本方針とし、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]

高齢化がますます進む中、人口の増加等に伴って増加する都市的土地利用においては、令和 17 年以降に予測される人口減少に備え、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を中心市街地や各地域の生活拠点及び、その周辺部に集約するとともに、空地や遊休農地等の低・未利用地や空き家の有効活用を図り、質の高い快適な都市環境を保持した持続可能な連携・集約型都市構造を目指します。空き家・空地の発生等市街地のスポンジ化により生じる空間については、公園、緑地、市民農園、ビオトープ等の自然環境の再生・身近な緑の場等として活用し、豊かな緑と美しい景観を備えた空間の創出を推進します。

また、世界遺産を有する本市において、歴史的まちなみの創出、歴史的資源の保全・再生・活用を図るとともに、地域の状況等も踏まえ無電柱化、道路緑化等の取組により、市街地の活性化と土地利用の効率化を推進します。

さらに、地域の状況を踏まえ、先端技術を取り入れつつ、これらの地域間のネットワークの充実により必要な機能を相互享受する取組を進めます。

既存の公共施設については、国が示す長寿命化計画や市の各種個別計画により、管理コストの平準化と長寿命化による適切な維持・管理を図ります。

#### [農業系土地利用]

農地については、地域の特性を生かし、彩り豊かな大地の恵み、個性豊かな農業を目指し、生産供給体制を強化するため優良農地を保全するとともに、認定農業者等の担い手への集約化、土地改良整備や農業施設等の活用、農業経営の多様化、農作業のICT化など先端技術を活用した農業の効率化の促進等を進め、農地の遊休化の防止と効率的利用を促進し、生産性が高く収益に繋がる生産基盤の形成を図ります。

#### [自然的土地利用]

農地、森林、河川等の自然的土地利用については、持続可能な市土形成における貴重な自然資源であり、土地利用の転換については、土地利用の可逆性が低いことに加え、生態系や健全な水循環、景観等にも影響を与えることから、慎重な配慮のもとで計画的に行います。

急速に普及している太陽光発電施設等の再生可能エネルギー関連施設の設置に際しては、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、島しょ地域等、貴重な野生生物等が生息・生育する優れた自然環境を有していることを踏まえ、持続可能で魅力ある市土づくりや地域づくりを進めるため、社会資本整備や土地利用において、自然環境の有する多様な機能（生物の生息・生育の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等）を発揮するよう努めます。

野生の動植物が生息・生育する等優れた自然条件を有している海浜や湿地等の水辺空間、森林や草原等の陸域については、在来生物に影響を及ぼす特定外来生物等の侵入防除を図るとともに、生態系及び景観の維持等の観点からその保全を基本とし、劣化している場合にはその再生に取り組みます。

水循環については、雨水の貯留涵養の推進や農地及び森林の適切な管理等流域の総合的かつ一体的な管理等により、健全な水循環の維持又は回復を図り、地下水及び地域水源の保全を進めます。

市街地においては、身近に自然環境を感じることができるよう、緑を都市におけるグリーンインフラとして維持・保全・活用を図ります。

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るとともに、資源の利活用に係る知恵や技術を継承します。

さらに、自然資源や、緑豊かな環境、人と地域の自然との関わりの中ではぐくまれた伝統や文化等を保存・活用した観光や市産品による雇用の創出及び経済循環を通じて、市街地や農山漁村地域等、様々な地域相互の対流を促進するとともに、島しょ地域への移住等、交流人口の拡大を図ります。

これらに加え、美しい集落やまちなみ、魅力ある空間や水辺空間、世界遺産に登録された勝連城跡や地域に残る歴史的価値のある文化遺産を活かし、個性豊かな美しい景観の保全・再生・創出・活用を進めるとともに、これらを活用した魅力ある地域づくりを進めます。

また、墓地等への土地利用転換については、エリア特性に応じた規制・誘導を行う等、適切にコントロールし、美しい自然景観の維持を図ります。

### ウ 安全・安心を実現する市土利用

東日本大震災等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、『国土強靱化地域計画』の策定により、市土の強靱化を推進します。

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。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、土地利用を適切に制限します。加えて、中長期的な視点から、都市機能や居住を集約する過程において、災害リスクを考慮して安全な地域への土地利用の誘導を検討します。

また、経済社会上、重要な役割を果たす行政の中核、災害対応拠点、病院、生産物流拠点、エネルギー施設等の諸機能の適正な配置やバックアップを推進するとともに、防災・減災において重要となる通信ネットワーク、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、森林や湿地等の自然生態系の持つ市土保全機能の向上、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等、地域レベルから市土レベルまでのそれぞれの段階における取組を通じて、市土の安全性を総合的に高め、災害に強くしなやかな市土を構築します。

## **エ 上位・関連計画の推進**

本市における自立型経済の構築に向け、地域特性や土地利用の状況に応じた土地利用の見直しを行い、市内の1次、2次、3次産業それぞれの産業基盤を整備し、各拠点間ネットワークの構築・連携を図る施策を推進します。

各拠点間ネットワークについては、公共交通ネットワークを充実し、回遊性・循環性を高めると共に、地域住民の生活に必要な生活サービス機能を集約した地域拠点の形成、拠点におけるユニバーサルデザインの推進と地域内の生活道路の改善により、誰もが自由に移動できるまちづくりを推進します。

## **(7) 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、(6)で示した4つの基本方針に基づく市土利用を実現するための市土管理の方策について、その考え方を示します。

### **ア 複合的な施策の推進と市土の選択的な利用**

今後の人口構成は生産年齢人口が減少し、老年人口が増加することが予測されていることから、すべての土地について、これまでと同様な労力や費用を投下し市土の管理を行うことが困難になることが想定されます。

市土の適切な管理は、市土保全、生物多様性の保全、健全な水環境の維持又は回復等を通じて、防災・減災や自然との共生等を促進する効果に加え、これらを通じた持続可能な地域づくりにも効果を発揮します。そのため、自然環境に配慮した防災・減災の促進等、複合的な効果をもたらす施策を積極的に進め、市土に多面的な機能を発揮させることで、土地の利用価値を高め、市土の適切な管理を行っていくことが必要です。

また、多くのインフラ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、最適な維持管理や長寿命化等のマネジメントを推進します。

さらに、適切な管理を続けることが困難な耕作放棄地等の土地については、それぞれの地域の状況に応じて、管理コストを低減させる工夫とともに、森林等の従前の自然環境への再生等、新たな用途として有効利用することで市土の荒廃を防止し、地域にとってプラスに働くような最適な市土利用を選択するよう努めます。



## イ 多様な主体による市土の市民的経営

市土の適切な管理は、本計画が示す土地利用の指針とともに、地域を取り巻く自然や社会、経済、文化的条件等を踏まえ、地域の発意と合意形成を基礎とする土地利用との総合的な調整の上に実現されます。このため、地域住民等、地域の様々な主体が自らの地域の土地利用や地域資源の管理のあり方等について検討する等、地域主体の取組を促進します。その際、市土利用の選択が地域に及ぼす影響を十分に考慮し、長期的な視点を持って検討することが重要です。

また、市土管理については、地域による取組を基本としつつ、公による管理と合わせ、水資源や農林水産資源等良好な市土の恵みを楽しむ市街地の住民や民間企業等の多様な主体の参画を進めることも重要です。さらに、市民だけでなく観光客等も含めた多様な主体の参画による市土管理を促進していくことが、一層、重要となります。

## 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、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、「市街地地域」、「農山漁村地域」及び「自然維持地域」を以下のとおりとします。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的に考慮する必要があります。

### (1) 市街地地域

市街地地域については、将来的に人口が減少に転じると推計されている本市において、その後の空き家・空き店舗等の発生や宅地需要を考慮した土地利用の推進が求められます。

こうしたことを踏まえ、各地域において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ります。環境負荷の小さい安全・安心で暮らしやすいまちを創出するため、地域の実情を踏まえながら、質の高い快適な都市環境を保持した持続可能な都市構造の形成を図り、高齢者や障がい者を含め、誰もが街中を自由に移動して暮らせる連携・集約型のまちづくりを進めます。

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、空地や遊休農地等の低・未利用地の有効利用、公共交通の利便性の向上を図ります。

さらに、幹線道路網の整備や鉄軌道を含めた新たな公共交通システムの導入等により、集約化した市街地間のネットワークを構築することによって、各地域の市街地や一体的な整備を行う地区を始め、複数の機能を有する拠点や周辺の農山漁村地域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ります。

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、農林業的土地利用や自然的土地利用からの転換の抑制を図ります。

国際物流拠点産業集積地域に指定される中城湾港新港地区では、研究機関、物流業、製造業等の集積が進められており、さらに今後は、沖縄の新たな経済軸となる東海岸サンライズベルト構想に基づく県経済の発展に資することが求められます。産業用地需要に伴い新たな土地利用を要する場合には、中城湾港新港地区の近接地や幹線道路沿い等に限定する等、産業基盤の状況を勘案し限定的な市街地の拡大を図ることとし、無秩序な市街化を抑制します。

災害に強い都市構造を形成するため、国土強靱化地域計画を策定し、計画に基づき、防災・減災に係る諸機能の適正配置やバックアップ体制の整備、主要幹線道路の整備、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。また、耐震化等による既存施設の安全性向上等、地域の状況に応じた災害対策を推進するとともに、新たな市街地に対しては、地域の災害リスクを考慮し、より安全な地域への集約を図るよう誘導します。

地下水の活用等、健全な水循環の維持又は回復や資源エネルギー利用の効率化等により、都市活動による環境への負荷の小さい市街地形成を図ります。

また、世界遺産をはじめとする歴史を活かした景観や豊かな居住環境、緑地及び水辺空間を活かした身近な自然景観の創出、そして、良好なまちなみ景観の形成を図ります。

## (2) 農山漁村地域

農山漁村地域は、農水産物の生産の場であり、生活就業の場であるとともに、豊かな自然や生活環境の保全、教育の場の提供、美しい景観、水源の涵養等といった多面的な機能も有しています。しかし、市街地地域への人口流出や高齢化等により、農業・漁業生産活動の停滞や集落機能の低下が懸念されており、農山漁村地域の活性化が求められています。

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山漁村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を周辺地域での生活を支える拠点と位置づけ、地域コミュニティの維持、生活に必要な施設や農道等を始めとした生活基盤・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、6次産業化に向けた地域産業に適合した諸産業の導入等を進めます。

このため、農山漁村地域における市土利用の基本方向は、次のとおりとします。

農地は、農業生産にとって最も基礎的な資源であることから、優良農地及び農業振興地域農用地区域については、保全確保するとともに、農用地区域内の遊休農地は耕地としての再生や地域農業の担い手への集約を図る等農地としての利用を促進します。

水産業については、生産環境の維持・改善を図るとともに、6次産業化に向けた2次、3次産業の誘致を促進します。

一方、農業等の生産条件や交通等生活条件が不利な地域においては、諸条件の整備を行うとともに、地域資源を総合的に活用し、地域の活性化を図る土地利用を検討します。

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、農村地域の特性に応じて、農業生産活動と地域住民の生活環境が調和するように、地域の実情に応じた計画的かつ適切な土地利用を図ります。

生活道路・公共交通・上下水道等の生活基盤と圃場かんがい施設等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・減災対策等を進め、生活環境及び生産環境の向上を推進します。

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誰もが自由に移動できる範囲に集め、無秩序な宅地化による市街地のスプロールを抑制するとともに、周辺集落と公共交通等のネットワークでつなぐことにより、連携・集約型の都市構造を構築することで、相互の機能の維持強化を図る「小さな拠点」の形成を目指します。

観光エリア周辺における農業、漁業については、観光リゾート産業等他産業と連携し、体験滞在型施設、特産品の加工施設及び直売所等の整備、農林水産業の体験型観光や魅力ある特産品開発等6次産業化への取組強化を促進すること、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山漁村の経済活動の拡充を図ります。

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、森林資源の循環利用や健全な水循環の維持又は回復、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・創出を図ります。

また、農地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業への参

画を促進することにより、農地の遊休化の発生及び森林の荒廃化の防止に努め、農業、漁業の振興を通じて、農山漁村の二次的自然の維持を図ります。

### (3) 自然維持地域

本市は亜熱帯海洋性気候に属し貴重な動植物が数多く生息・生育する多様な自然があります。

本市の個性豊かな文化と生活に近接した自然環境は、人間活動の影響を受けやすく、これまでの拡大する都市的土地利用や近年の社会構造の急激な変化による劣化が懸念されます。

こうしたことを踏まえ、自然環境が貴重な財産であると再認識し、豊かな自然環境を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、企業や観光客等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ます。

このため、自然維持地域における市土利用の基本方向は、次のとおりとします。

自然維持地域は、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り、豊かな空間形成に努めるとともに、生態系の状況や地域の実情を踏まえた、他用途への転換の抑制を検討します。

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豊かな自然環境の再生を図ります。

自然環境の劣化が進む自然地域や自然と共存を図るべき地域等、自然を維持すべき地域については、生活排水により自然環境が劣化している海域（干潟）を、元の豊かな海域（干潟）に再生する等、自然環境の回復と保護に努めます。その際、自然環境データの把握に努めます。

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、市街地や農山漁村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・活用を進めます。

## 3 利用区分別の市土利用の基本方向

利用区分別の市土利用の基本方向は以下のとおりとします。なお、各利用区分を個別にとらえるだけでなく、市土利用の基本方針で示した横断的な観点や相互の関連性に十分留意する必要があります。

### (1) 農地

農地については、本市では多様な農業が行われていることから、地域の実情に合わせた効率性の高い生産環境の形成を図ります。

一方で、遊休農地の点在や宅地への転換が見受けられます。農業生産体制を確保する観点から用途地域や特定用途制限地域の指定等、都市計画における手法の活用とあわせ、生産性や収益性の高い農業の確立を目的とした一団の優良な農地の保全が不可欠となります。そのため宅地等の用途への転換は極力低・未利用地に誘導する等、農地からの土地利用転換を抑制し、土地の有効利用に努めます。

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ります。

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約を推進するとともに、農道や水路等の管理については地域コミュニティで支える活動を支援します。

中山間等の条件不利地域では、地域ぐるみの農地等の管理に加え、他の地域の担い手が農地管理を行う「通り耕作」といった営農形態や市街地と農村の共生対流等地域間の交流の促進による管理も含め、地域の状況に応じた多様な主体による役割分担のあり方について検討する等農地の遊休化の防止

を促進します。

既存市街地内の農地については、良好な市街地環境の形成及び災害時の防災・減災に資する空間であることから計画的な保全と利用を図ります。

## (2) 森林

森林については、市土保全、水源涵養、生物多様性の保全、温室効果ガス吸収源、レクリエーション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、自然環境に配慮した適切な整備・保全活動を推進します。その際、NPOや企業等多様な主体の直接的間接的な参加の促進を図りつつ、急傾斜地等の立地条件が悪い森林等においては、公的な関与による整備及び保全を推進します。

市街地及び集落周辺の残存樹林地については、良好な生活環境を確保し、市街地における良好な自然景観の維持および防災・減災等の公益的機能を発揮する観点から、可能な限り積極的に緑地としての保全及び整備に努めることとします。

そして、農山漁村集落周辺の森林については、地域の活性化に加え、自然とのふれあいを求める動きや適正な利用を図ります。

森林資源を生かし、環境に配慮した持続可能な取組を進めます。

## (3) 原野等

原野等については、発生しないよう、市土の適切な維持・管理を図ります。

## (4) 水面・河川・水路

水面・河川・水路については、流域における災害の防止等の安全性の確保、安定した水供給のための機能維持、レクリエーションの場としての活用、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します。

また、市街地内に流れる河川は、市街地環境として利用するほか、沿岸を含めた良好な散策空間として活用を図ります。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、市街地における貴重なオープンスペース及び熱環境改善等多様な機能の維持・向上を図ります。

## (5) 道路

### ア 一般道路

一般道路については、市民生活や産業経済の発展のための都市基盤の根幹を成すものであり、特に公共交通機関が脆弱な本市においては自動車に移動を依存しているため積極的な整備を進めてきました。しかし、増加する交通需要や高速性、快適性、各拠点間のアクセスの改善等高度化かつ多様化する利用者のニーズに対応するため、階層型の道路ネットワークを構築することで質的な向上を図ります。

このため、高規格幹線道路を主軸とする総合的な交通ネットワークの整備をはじめ、バス等の公共交通機関との連携を踏まえた円滑な交通を促進する道路整備を図るとともに、自立的な地域づくりと



定住支援を図る観点から、地域特性を生かした道路空間の形成を推進します。

また、地域間の対流を促進するとともに、災害時における輸送の多重性・代替性を確保し、市土の有効利用及び地域の暮らしや産業を支える基盤の整備を進めるため、必要な用地の確保を図るとともに、施設の適切な維持管理や更新を通じて、既存用地の持続的な利用を推進します。

特に、市街地においては、誰もが自由に移動できる環境づくりの観点から、歩行空間の整備や無電柱化の取組、道路緑化等により、良好な沿道環境の保全・創出に努めます。

補助幹線道路や生活道路については、市民生活に直結していることから、バリアフリーに配慮した道路整備を推進する等快適な生活を送るための都市計画道路の整備を促進し、沿道緑化、沿道景観、防災・減災機能に配慮しながら整備を進めます。

農山漁村においては、産業振興を支援し、定住化、活性化を促進する道路整備を進め、地域性を活かした特色ある道路空間の形成に努めます。

## イ 農道等

農道等については、農業の生産性の向上並びに農地及び森林の適正な管理を推進するため、農道網等に必要な用地の確保を図ります。また、整備に当たっては、自然環境の保全に十分配慮し、適切な維持管理・更新により既存用地の持続的な利用を促進します。

# (6) 宅地

## ア 住宅地

人口減少や少子化・高齢化等を踏まえ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します。その際、地域の状況を踏まえつつ、災害リスクを考慮した誘導を図ることや、日常生活サービスが充実するよう、中心市街地や生活拠点等に居住を誘導します。

住宅地の整備に際しては、自然環境に配慮するとともに、市街地における土地利用の高度化や低・未利用地の有効利用及び空き家等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、必要な用地の確保及び、ゆとりと潤いのある市街地空間の創出を推進します。

## イ 工業用地

工業用地については、国内外の市場動向及び県内産業・物流インフラの整備状況や企業立地状況を踏まえ、環境の保全等に配慮しつつ、中城湾港新港地区や広域交通の利便性の高いエリアをはじめとした適正な立地条件に基づく誘導と集積を図ります。

また、工場移転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、良好な市街地環境の整備等のため有効利用を図ります。

さらに、工場内や事業地内の緑地はその保全に配慮するとともに、企業等による自主的な取組を促進します。

## ウ その他の宅地

事務所、店舗等その他の宅地については、市街地の再開発等による土地利用の高度化、市街地の集約化にむけた諸施設の中心部や生活拠点等への集約、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、少子化、高齢化、将来的な人口減少に応じたサービスの多様化を踏まえ、事務所や店舗に必要な用地の確保を図ります。その際、高規格幹線道路等の交通結節点や港湾等の周辺地域等に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

業機能等の既存ストックの有効活用及び空き家・空き店舗等の遊休ストックの有効利用を促進します。

大規模集客施設や大型リゾート施設については、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、地域の自然環境や景観等、周辺の土地利用と調和した適正な立地を誘導します。

## (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等の公用・公共用施設の用地については、人口動態を踏まえつつ、市民生活上の重要性とニーズの多様化、環境の保全に配慮し、必要な用地の確保を図ります。また、施設の整備に当たっては、建て替え等の機会をとらえ、中心部等で、かつ、災害リスクの低い場所への立地を促進することにより、災害時の機能を確保するとともに、施設の拡散を防ぐ観点から空き家・空店舗の再利用や、より安全な地域への市街地の集約化を促進します。

また、墓地については、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、周辺地域の土地利用や自然環境へ配慮しつつ、可能な限り集約化を図ります。

### イ レクリエーション用地

ビーチ等の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進めます。

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とともに、近隣地域住民の生活環境と調和するよう、地域の状況に応じた計画的かつ適切な土地利用を図ります。

### ウ 低・未利用地

空地や遊休農地等の低・未利用地は公共用施設用地や避難地等の防災・減災のための用地、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ります。

農業地域の遊休化した農地は、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、多様な主体が直接的あるいは間接的に参加することを促進すること等により、農地としての活用を積極的に図ります。

一方で、基盤整備されておらず再生困難な遊休化した農地については、それぞれの地域の状況に応じて、公共施設や産業用地、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ります。

### エ 沿岸域

本市の周辺海域は、黒潮が北上する熱帯海域で、多様性に富むサンゴ礁が発達しており、海岸線には白い砂浜が広がり、青い空と相まって海岸景観を誇っています。本市にとって、沿岸域は、貴重な動植物の生息生育地として、また、余暇や伝統行事の場といった市民生活や生産活動のためのかけがえのない資産となっています。

沿岸域については、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、長期的視点にたった総合的利用を図ります。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します。

また、沿岸域は、陸域と海域の相互作用により特有の生態系を有しているため、多様な藻場干潟、サンゴ礁等を含む浅海域や海岸等の自然環境の保全・再生により、沿岸域の有する生物多様性の確保を図るとともに良好な景観の保全・再生を推進します。

あわせて、漂着・漂流・海底ごみ対策や汚濁負荷対策の推進を図るよう努めるとともに、市土の保全と安全性の向上に資するため海岸の保全に努めます。

## 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地域別の概要

### 1. 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

- (1) 計画の目標年次は令和12年(2032年)とし、基準年次を平成30年(2018年)とします。
- (2) 目標年次の令和12年における本市の人口は124,921人、世帯数は47,193世帯と想定します。
- (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、その他とします。
- (4) 市土の利用区分の規模の目標については、利用区分別の市土の利用の現況と経年推移に基づき、将来人口等を前提として各種計画の動向に配慮しながら、各利用区分について必要な土地の面積を予測することで定めます。
- (5) 市土の利用に関する基本構想に基づいた中間年次の令和7年及び目標年次の令和12年における各利用区分の規模の目標は、次のように定めることとします。



## 利用区分別土地利用の目標

区分 面積の単位は ha	平成 30 年 2018 年	令和 7 年 2025 年		令和 12 年 2030 年	
	基準 年度	中間 目標値	増減	目標値	増減
総人口（人）	123,308	123,885	577	124,921	1,613
農地	1,007	951	▲56	914	▲93
田	12	10	▲2	10	▲2
畑	995	941	▲54	904	▲91
森林	1,377	1,377	±0	1,377	±0
原野等	1	1	±0	1	±0
水面・河川・水路	157	157	±0	157	±0
水面	61	61	±0	61	±0
河川	70	70	±0	70	±0
水路	26	26	±0	26	±0
道路	730	743	13	755	25
一般道	615	628	13	640	25
農道	115	115	±0	115	±0
宅地	2,004	2,022	18	2,059	55
住宅地	1,081	1,087	6	1,111	30
工業用地	82	88	6	92	10
その他の宅地	841	847	6	856	15
その他	3,426	3,451	25	3,439	13
合計（注）	8,702	8,702	±0	8,702	±0

（注）市域合計の面積は国土交通省国土地理院「平成 30 年全国都道府県市区町村別面積調」による

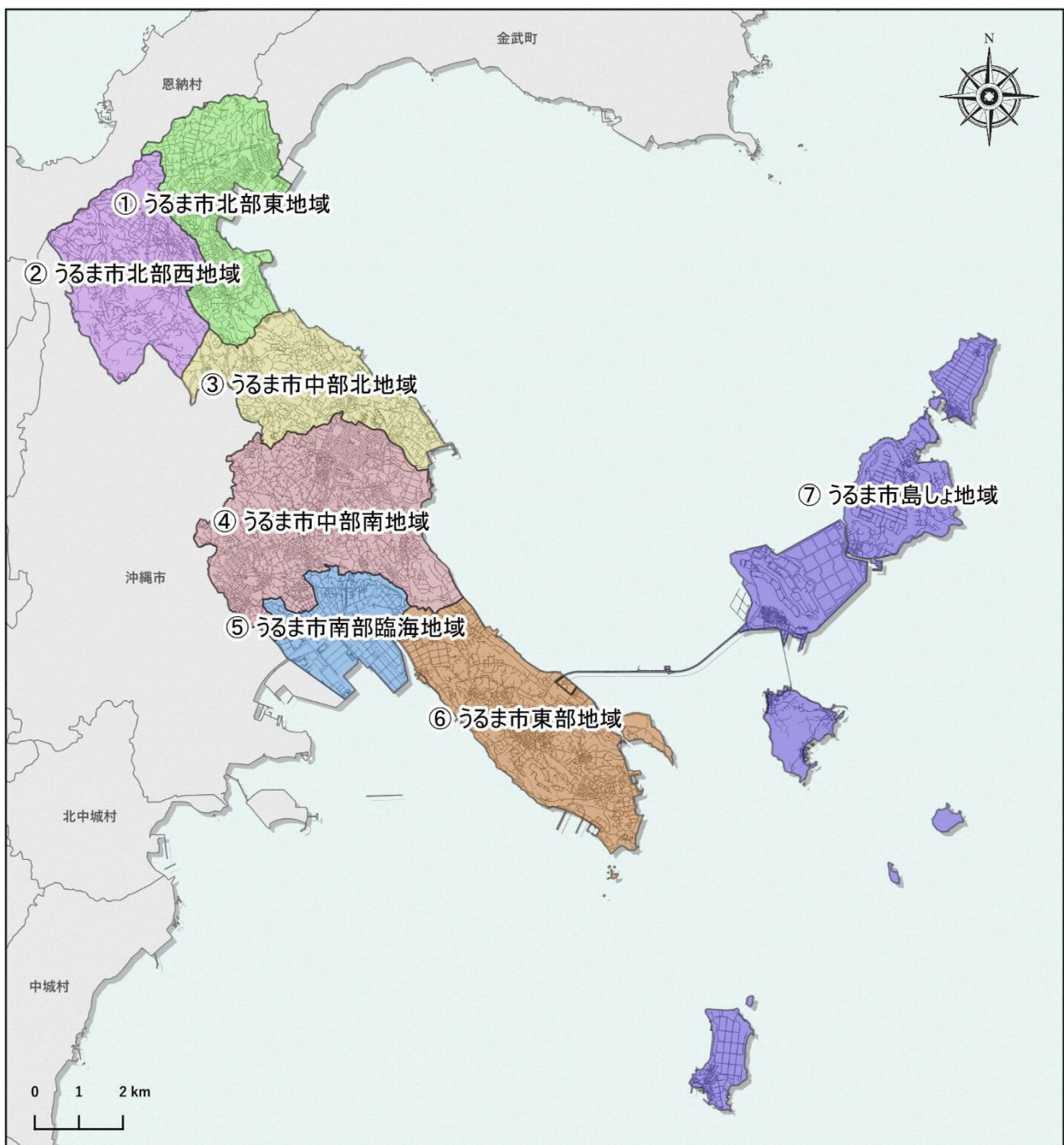
## 2. 地域別の概要

### (1) 地域区分

地域区分を設定するにあたっては、人口及び産業への配慮や市街地、農山漁村の振興を図る等の観点から、均衡ある市土の利用について環境保全とあわせて適切に対処する必要があります。

そのため、地域の成り立ちや社会的、経済的、文化的諸条件、そして、身近な生活圏における市土の利用の観点から、計7つの地域区分とします。

- ① うるま市北部東地域      ② うるま市北部西地域
- ③ うるま市中部北地域      ④ うるま市中部南地域      ⑤ うるま市南部臨海地域
- ⑥ うるま市東部地域      ⑦ うるま市島しょ地域



## (2) 地域の概要

市土地利用の基本方針、地域類型別の市土地利用の基本方向、利用区分別の土地利用の基本方向を踏まえ、地域別の土地利用の目標を次のように定めることとします。

### ① うるま市北部東地域 ～うるま市北部の市街地と北側に農地が広がるエリア～

本エリアは、沖縄自動車道石川 IC、国道 329 号、県道 255 号等広域交通の要衝となっており、那覇方面や西海岸リゾートエリアへのアクセス性に優れています。東側の沿岸部には、うるま市北部の中心的な市街地として、商業、住宅等で構成された質の高い快適な市街地が形成されているものの、一部、市街地整備事業が行われていないエリアでは交通渋滞や生活道路の未整備による車両交通の不具合等が発生しています。

一方、北側の石川岳周辺エリアや南側の海岸沿いの東恩納地区の東側では、用途地域界で一体的な農地があるものの、一部遊休農地化する等農村環境の悪化が懸念されています。さらに、森林からなる豊かな自然環境を有していますが、赤土流出を抑制する等今後の自然環境の維持が課題となっています。

また、石川 IC 近接地において、新たな産業の誘導が検討される他、その立地を活かした交通および物流等の拠点整備の検討が求められます。東恩納地区では、計画的な住環境整備を含め様々な土地利用の選択肢について、検討を行います。

こうしたことから、うるま市産業基盤整備計画基本計画に基づいた、効果的な土地利用に配慮しながら、県内周辺へのアクセス性の高さを活かして、石川ビーチから港湾施設（金武湾港石川地区）までのエリアを交流人口拡大の拠点と位置づけ、マリナー機能、回遊型の親水空間、直売所等の漁業機能の連携を図る等、滞在型の観光空間を創出し、交流人口を増進する産業集積を検討していきます。

また、沿岸部の市街地においては、用途地域が指定されているエリアにおいて、都市基盤の維持・向上に努めます。地区北側の自然的土地利用については、沖縄県立石川少年自然の家周辺地等での自然体験の場としての活用を努めます。農業振興地域農用地区域や優良農地では、農業の担い手の育成や農業経営基盤の安定化により、遊休化の解消に努め、良好な自然的土地利用の保全・再生・活用を図ります。

### ② うるま市北部西地域 ～丘陵地が多く、自然的土地利用が広がるエリア～

本エリアは、東側に分布するうるま市北部の中心的な市街地と南側の防衛用地を除いて、大部分が丘陵地に山林や農地等の自然的土地利用で構成されています。

地区西側のピオスの丘を中心とした山城地区では、令和元年に観光リゾートホテルが開業し、交流人口の拡大も期待されることから、自然環境を活用した観光等産業誘導を図ります。また、地区西側においては、沖縄自動車道に IC の新設を要請するとともに、それを活用した、新たな産業基盤の構築を検討します。

地区内の農地の多くは、農業基盤整備が実施済みの優良農地が広がり、豊かな自然環境を有していますが、地区南側の楚南地区等を始め、一部、遊休農地化する等、今後の自然環境の維持が課題となっています。こうした農地は、集約による遊休化の解消や広域交通の利便性を活かした新たな土地利用を検討する等により、土地の維持・管理を図ります。また、広域交通の利便性を活かし、近接する沖縄科学技術大学院大学（OIST）との連携による産業誘致等も含めて、新たな土地利用の可能性を検討しつつ、農地の保全と新たな土地利用のメリハリとバランスの良い誘導を図ります。

### ③ うるま市中部北地域 ～宅地の他、農地と防衛用地で構成されるエリア～

本エリアは、東西に天願川が伸びる等豊富な水資源と肥沃で広い土地に恵まれており、用途地域の指定がなく、農地や山林等の自然的土地利用を中心に、一部宅地が点在しています。また、海岸沿い及び、中央部、東側、南側に防衛用地が点在しています。

農地については、東側と中央部の一部が農業生産基盤整備事業実施済みの優良農地となっていますが、特に東側一体の農地については遊休農地が増加しており、産地としての機能や今後の自然環境の維持も課題となっています。そこで、農業の担い手育成や農業経営基の安定化により、遊休化の解消に努め、良好な自然的土地利用の保全・再生・活用を図ります。

農地転用による宅地化については、インフラ整備が不十分であり、公共交通からの徒歩圏外のエリアや、防災上の維持・管理が求められるエリアも存在するため、自然的土地利用の保全を推進することにより、宅地化の抑制を図ります。

また、昆布地域において、工場適地に指定されている地区については、土地利用の需要に応じて、周辺の土地利用との調和を図りつつ、土地利用転換を検討します。

### ④ うるま市中部南地域 ～うるま市中部の中心的な市街地であり、宅地が広がるエリア～

本エリアは、東西に通る県道 75 号線（沖縄石川線）を中心に、うるま市中部の中心的な市街地が形成されており、用途地域が指定され都市的土地利用の整備が進められてきました。現在、土地区画整理事業により新たな顔づくりが進む安慶名地区や、みどり町地区を中心としたエリアが本市の中心拠点として位置づけられており、安慶名地区の南側には、エリアのシンボルとなるヌーリ川公園整備が進められています。今後、商業系用途地域については、中心市街地と位置付けたうえで、中心的な拠点に必要な機能を集約し、生活道路の改善や歩道整備、商業施設・オフィスを始め都市機能の誘導を行い、歩道空間を活用した、誰もが移動しやすい複合機能回遊型の市街地形成に向けた土地利用を推進します。

地区南側の県道 36 号線沿道の仲嶺・上江洲地区においては、農業振興地域農用地区域が指定された一団の農地であるが、既存農地の遊休化が進んでいるほか、中城湾港新港地区との連携が可能な立地を活かして、新たに、うるま市の次世代のものづくり・新たな高付加価値産業の創出・交流拠点と位置づけ、経済波及効果の高い産業の集積に向けた産業系土地利用の誘導を図ります。

### ⑤ うるま市南部臨海地域 ～埋め立て地の工業エリアと県道沿いに開発が進む一方、地区北側に優良農地が広がるエリア～

本エリアでは、平成 19 年に埋立事業が完了した中城湾新港地区が、国際物流拠点産業集積地域、産業支援港湾に指定され、臨海型産業の集積が図られています。引き続き、港湾の拠点性を踏まえた各産業分野と港湾機能とが有機的に連携した産業系土地利用の誘導を図ります。

また、中城湾港新港地区の北側を通る県道 85 号・33 号線（具志川沖縄線）沿道には、大型商業施設やうるマルシェ等が立地し、宅地化が進展しています。一方で、その北側の江洲・下原地区の農地については、農業生産基盤整備が実施済みであり、県の県営担い手育成基盤整備事業が一部で実施された優良農地が広がり、農地として活用されています。このエリアは、防災上農地の保全・活用の重要性が高いエリアであり、農地の持つ防災性の向上に資する機能も踏まえ、現在県道 85 号・33 号線沿道で用途地域が指定されているエリアにおいては、限定的な市街地の拡大を図る一方、隣接する北側の農地については、農業基盤整備を実施した農地を中心に農地の保全・活用を図るとともに、農地の管理状況に応じて、農業基盤整備等の予定がない農地については、他の土地利用も検討します。



## ⑥ うるま市東部地域 ～起伏のある地形に宅地と自然的土地利用が共生するエリア～

本エリアは、琉球王国のグスク及び関連遺産群の1つとして世界遺産に登録された勝連城跡を有しているほか、丘陵地に山林や農業基盤整備事業が実施済みの優良農地を中心とした豊かな自然環境が広がっています。また、中城湾港新港地区に隣接していることから都市的土地利用のポテンシャルも高く、平安座島等島しょ地域への玄関口になっています。

こうしたことから、勝連城跡を中心としたエリアづくりが進行中であり、観光関連の土地利用を推進します。また、東海岸開発基本計画を踏まえつつ、観光資源としての拠点性を高めます。

さらに、当該地域の観光・産業を推進することや、防災面から沖縄自動車道のICや主要幹線道路からのアクセス性向上のため、(仮称)中部東道路の整備を推進します。

また、東側の海岸沿いの照間地区を中心とした農地の一部では、遊休化も進行し、津波災害警戒区域や液状化危険度の高い区域に指定されています。営農環境に応じて、農地の保全、確保、担い手への集約を重点的に行う農業の重点エリアと、地域資源を活用した他の土地利用への転換を検討するエリアを区分し、適切に自然的土地利用の保全・活用を図ります。

## ⑦ うるま市島しょ地域～農地や山林等自然的土地利用を中心とした島しょエリア～

本エリアは、主に、架橋により本島と陸続きになっている平安座島、浜比嘉島、宮城島、伊計島の4島と、定期船(フェリー、高速船)を本島との交通手段とする津堅島の5島からなります。平安座島は、島しょ地域における住宅集積地区となっていることや石油関連施設が土地の大部分を占めており、燃料油等の重要インフラ拠点となっていることから、今後も引き続き工業系の土地利用等の取組を推進します。浜比嘉島については、優れた自然環境や集落景観等貴重な歴史・文化的遺産も多く残されており、これらの保全・活用を図ります。宮城島、伊計島、津堅島は、島中央部に農地が広がっており、その周囲が山林に囲われています。しかしながら、島しょ地域全体では、人口減少が急速に進んでいるため空き家の増加や、農業の担い手不足による農地の遊休化が発生しています。遊休化した農地や空き地・空き家等の遊休ストックの活用を図り、農地や自然に係る地域資源を活用した観光産業の誘導等各島しょ地域の自然を残しつつ、地域資源を活用した取組により、自然的土地利用の維持を図ります。

## 3章 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、本市や県等の公的主体に加え、地域住民や民間企業、NPO、学術研究者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。

2章に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要については、次のように定めることとします。

### 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、その所在する地域の自然的、社会的、経済的、文化的諸条件に応じ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、本市は国や県等と連携して、各種の規制措置、誘導措置等を通じた総合的な対策の実施を図ります。

### 2. 土地利用関連法制等の適切な運用

本市の土地利用に関しては、国土利用計画法及び都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法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を図ります。具体的には、公害の防止、自然環境及び農地や森林の保全、歴史的風土の保全などに留意しつつ、長期的な視点から土地の総合的かつ計画的な利用を図ります。

また、本計画の適切な運用を図るため、土地利用の計画的な調整を通じて、土地の投機的取引を排除し、地価の安定に努め、適切な土地利用の確保及び市土資源の適切な管理を図ります。

### 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、国土強靱化地域計画を策定し、各種災害の発生に対して、事前および事後対策を行います。

台風による風水害や津波、高潮などに対しては、防風・防潮林の育成保全に努め、水源かん養機能の維持と向上のため森林の適正な管理に努めるとともに、急傾斜地など危険箇所の整備の促進や近隣市町村との連携強化により、安全性の向上と生活環境の改善に努めます。また、防災の観点から電力会社と連携し無電柱化を推進します。そして、自然災害への対応として、流域内の土地利用との調和、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や港湾施設等の整備を通じ、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、より安全な地域への居住等の誘導に向け、災害リスクの高い地域の把握、公表を積極的に行うとともに、一部の公共施設については、建て替え等の際には、地域の状況や施設の性質等を踏まえつつ、災害リスクの低い地域への誘導を行います。関係法令に基づいた土地利用制限を行う規制区域の指定を促進します。加えて、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・公表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、渇水等に備えるためにも、水の効率的な利用と有効利用、水インフラ（農業水利施設、水道施設、下水道施設等）の適切かつ戦略的な維持管理、計画的な施設の更新など安定した水資源の確保のための総合的な対策を推進します。

## （２）森林機能の向上

森林の持つ市土保全と安全性の確保などの多面的機能の向上を図るため、「沖縄中南部地域森林計画（令和２年１２月）」による適切な保育、間伐などの森林整備を推進するとともに、山地災害の発生の危険性が高い地区の的確な把握に努め、保安林の適切な指定管理等を推進します。その際、流域保全の観点からの関係機関との連携や地域における避難体制の整備などのソフト対策との連携を通じた効果的な事業の実施を図ります。

## （３）中枢管理機能・ライフライン等の安全性の向上

中枢管理機能やライフライン等の安全性を高めるため、代替機能や各種データ等のバックアップ体制の整備等を推進するとともに、基幹的交通、エネルギー供給拠点、電力供給ネットワーク、通信ネットワーク及び上下水道等の多重性・代替性の確保を図ります。

## （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、市街地等においては、公園街路等の活用による避難地・避難路の整備、住宅建築物の耐震化、災害時の業務継続に必要なエネルギーの自立化多重化、及び道路における無電柱化などの対策を進めます。

特に、防災性の低い密集市街地においては、生活道路の改修、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。

また、災害の発生の恐れのある土地の区域を居住誘導区域に含めないことにより、災害リスクの低い地域への居住等の誘導が可能となる立地適正化計画の策定を検討します。

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。

# 4. 持続可能な市土の管理

## （１）拠点都市機能の充実

市街地の集約化に向け、近隣市町を含めた広域的な取組を進めるとともに、地域の状況に応じ、空地や空き家等の遊休ストック等の活用を促進し、行政、医療・介護、福祉、商業等の都市機能や居住を各地域の既存市街地等への誘導等を実施します。また、誰もが移動しやすいまちづくりを進めるとともに、公共交通機関の再生活活性化等によるネットワークの整備を行います。

過疎化等で生活サービス機能等の維持が困難と見込まれる島しょ地域等の農山漁村地域においては、地域の状況に応じて必要な生活サービス機能を集約した「小さな拠点」の形成を推進し、周辺地域と公共交通機関などのネットワークでつなぐ取組を進めます。

## （２）優良農地の確保・農業振興

生産性の高い活力ある農業の確立のため、農業生産基盤整備を実施済みの優良農地を確保するとともに、農地の持つ多面的機能を発揮させるため、農業の担い手の育成確保と営農等の効率化に向けて農地の大区画化等の農業生産基盤の整備や農地中間管理機構等を活用した農地の集積集約を推進します。

また、利用度の低い農地について、地域農家の規模拡大や新規参入者の利用促進等による耕作放棄

地の解消と発生防止等、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。

野生鳥獣による被害防止のため、侵入防止柵等の整備や鳥獣の保護管理を行う人材育成等を推進するとともに、侵略的外来種の定着拡大を防ぐため、完全排除を基本としつつ、防除手法などの開発に努め、その他防除に必要な調査研究を行います。

### **(3) 森林の保全**

森林の有する多面的機能が発揮されるよう、既存の森林の維持と適切な管理を行います。

### **(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川づくりの推進、関係者の連携による流域の総合的かつ一体的な管理、貯留涵養機能の維持及び向上、安定した水供給排水の確保、持続可能な地下水の保全と利用の促進、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) 海岸の保全**

海岸侵食対策等を通じて、環境や景観に配慮した海岸の保全を図ります。また、一般公共海岸区域における土砂採取事業の規制等適正な海岸管理を行い、海岸の保全ひいては国土の保全を図ります。

### **(6) 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、開発行為の規制や景観条例の運用のほか、各種施策を講じます。

## **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**

高い価値を有する自然環境及び野生生物の生息・生育、自然景観、希少性などの観点からみて優れている自然については、厳格な行為規制等により適正な保全を図るとともに、二次的自然については、適切な農林水産業活動、民間・NPO等による保全活動の促進や支援の仕組みづくり、必要な施設の整備等を通じて自然環境の維持・形成を促進します。自然が劣化・減少した地域については、自然の再生・創出により質的向上や量的確保を図ります。

また、自然環境を保護する地域の選定方法や必要となる調査の内容・手続き等を検討するとともに、保護する地域の適正な配置・管理に努めます。

### **(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。

さらに、自然生態系が有する防災・減災機能や、その機能の利用による長期的なコストの評価や検

証等を行い、自然生態系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及びうるま市環境基本条例などの各種規制措置の適切な運用により、島しょ性由来のサンゴ礁等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**

島しょ地域などの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の推進に加え、環境に配慮して生産された産品、地域の自然によりはぐくまれた伝統、文化等の活用により、観光をはじめとした地域産業を促進します。また、自然環境を活かすことにより観光地としての独自性を発揮し、交流人口や関係人口の創出を図ります。さらに、多言語化を含む戦略的な情報発信及び受入環境の整備を図り、ブランドを活かした国内外の観光客の増加を図ります。

### **（４）地球温暖化対策の推進**

地球温暖化等への対策を加速させるため、太陽光・バイオマス等の再生可能エネルギーの面的導入、都市における緑地水面等の効率的な配置など環境負荷の小さな土地利用を図ります。また、温室効果ガスの吸収源である森林資源の維持・保全に取り組みます。

さらに、温室効果ガスの排出削減を図るため、カーシェアリングや時差通勤、基幹バスシステムの導入などの TDM（交通需要マネジメント）施策を推進するほか、誰もが移動できる市街地の形成と公共交通により地域を結ぶ利便性の高い公共交通ネットワークの構築に向けた取組を推進します。

### **（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、悪臭等に対して引き続き対策を行います。住宅地周辺においては、工場・事業所等からの騒音、悪臭等による市民の生活環境への影響に配慮した計画及び操業とすることを推進します。

また、生活排水や工場・事業場排水等の負荷の削減対策や栄養塩類濃度の適切な維持管理など総合的な水質改善対策の推進による健全な水環境の構築を図ります。

### **（６）資源循環型社会の形成**

循環型社会の形成に向け、廃棄物の発生抑制（リデュース）、再使用（リユース）を最大限に推進し、最後に発生した廃棄物の再生利用（リサイクル）を推進します。

地域の実情や産業動向などを勘案しながら、エコタウン、バイオマスタウンの形成、環境調和型の自然にやさしいまちづくりを推進します。

また、うるま市一般廃棄物処理基本計画に基づき、循環型社会づくりに対する市民や企業の意識啓発を図り、ゼロ・エミッション等ごみの排出抑制や再利用、再資源化を推進・奨励するとともに、ごみの不法投棄に対する市民ぐるみの監視体制を強化します。

悪臭の発生源となる畜舎等については、衛生管理に対する適切な指導を行うとともに、監視体制の強化を図り、家畜排せつ物資源の有機肥料化を推進します。

## (7) 環境影響評価等の推進

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」及び「うるま市環境基本計画」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、地域の特性に即した生産組織の育成や農業生産基盤の整備を計画的に推進するとともに、農地の有効活用の推進を図ります。また、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、農地としての活用を促進します。

営農継続が困難な場合には、認定農業者等の担い手への集積集約化を促進します。その際、相続等により細かく土地が分筆されたため農地所有者の特定作業に時間を要することもあることから、農地中間管理機構の制度活用等により、担い手の農地活用への円滑な移行支援を図ります。

特に、相続未登記となっている農地は、農地流動化や土地改良事業導入の阻害要因となることから、効率的な土地利用を図るため、その発生防止等の解決策を講じるよう努めます。

なお、農業基盤整備事業が未実施かつ実施の計画の無い農地や、遊休化した農地が広がるエリアにおいては、新たな土地利用への転換を含め、地域と調和がとれた計画的な検討を行います。

### (2) 森林

森林については、開発行為などによる森林の伐採を原則的に抑制することとし、その多面的機能が高度に発揮されるように、適切な整備と保全を行います。また、集落周辺の森林については、利用状況及び森林としての諸機能の発揮に応じて、自然環境の保全に配慮しつつ、美しい景観や自然とのふれあい、癒しの場として、森林環境教育やレクリエーション利用の場として総合的な利用を図ります。

### (3) 水面・河川・水路

水面・河川・水路については、治水と利水の機能の発揮に留意しつつ、環境・景観に配慮した多自然な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るとともに、生活環境や衛生面に配慮した総合的な整備を促進します。また、防災・減災に資する遊水池等の整備を行い、これらの自然環境の持つ多様な機能を教育の場等として活用するなど、その普及・啓発を推進します。

### (4) 道路

沖縄自動車道や国道329号など本市の骨格を形成する幹線道路を中心に、市全体で活動の発展を図るよう体系的なネットワークの形成を図ります。

道路の整備にあたっては、地域間の格差の是正を念頭に置きながら、市内の道路ネットワークと整合した計画的な整備を促進するとともに、公共・公益施設の共同溝への収容や無電柱化、既存道路空間の再配分などにより道路空間の有効利用を図るとともに、道路緑化等の推進による良好な道路景観

の形成を図ります。

## (5) 住宅地

住宅地については、需要供給のバランスに即応しつつ、無秩序な乱開発を抑制するために、用途地域の指定地域や計画的な市街地整備を中心に適切なインフラ整備を推進します。また、各地域の市街地における既存宅地ストック等の有効活用やユニバーサルデザインの導入による街なか居住の促進をめざします。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把握に努め、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ことや、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や権利者の意向調査などを実施し、地域の特性に応じた制度等の活用を検討を行い、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。

農山漁村地域については、農地との調和に重点を置いた、公共施設の再編や住宅地の環境整備等を進めます。

## (6) 工業用地

工業用地については、中城湾港新港地区や主要幹線道路からのアクセスの高いエリアや工場適地を中心として、高度情報通信インフラ、研究開発インフラ、産業物流インフラ等の戦略的かつ総合的な整備を促進することにより、グローバル化への対応や産業の高付加価値化等を図るとともに、国際物流ハブ機能などを有するビジネス拠点としての沖縄県に対する認知度や関心の高まり等による好機をとらえ、地域環境に対する配慮や災害に対する強靭性を備えた持続可能な産業用地の整備を計画的に進めます。そして、本市の産業高度化に資する優良企業の誘致を促進します。

なお、企業誘致にあたっては、地域社会との調和や周辺環境に十分に配慮した誘導と配置を行います。

その際、工業機能の集積を図るため、適正な用地確保を目指し、移転等により生ずる跡地についても、周辺環境との調和を図りつつ、公害防止の充実を図ります。また、税制優遇措置や支援制度などの独自の制度等を活用した積極的な企業誘致を推進するとともに、関係機関とともに既存の未分譲地等の有効利用を図ります。

## (7) 低・未利用地

市街地における空地等の低・未利用地については、市土の有効利用及び良好な都市環境の形成を図る観点から、計画的かつ適正な活用を促進します。

市街地への人口移動が進む中で、農山漁村や離島を中心に所有者の把握が難しい土地の増加が想定され、土地の円滑な利活用に支障を来すおそれもあるため、その増加防止や効率的な利活用等に向けた方策を総合的に検討します。

空地や空き家等については、空き家バンク等による所有者と入居希望者とのマッチングを図るとともに、リフォームに係る費用の一部助成の実施、建物状況調査（インスペクション）、住宅瑕疵担保責任保険等を活用した住宅の品質確保の周知・普及の推進など住宅の長寿命化を推進し、既存住宅ストックの有効活用を進めます。

遊休化した農地については、その実態調査を進めるとともに、農地中間管理機構等を活用して農地の保全・活用を図ります。



## **(8) 墓地**

墓地については、需要に応じて集約した立地を誘導し、周辺景観の維持を図り、健全なまちづくりと市土の有効利用に努めます。

## **(9) 駐留軍用地跡地**

返還がされた駐留軍用地跡地については、地権者との調整を行いながら、一体的な土地利用の形成をめざした跡地利用計画を基本とした土地利用の有効利用を推進します。

# **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、これらの条件の変化を勘案する必要があるときは、速やかに計画の見直し等の適切な措置を講じます。

自然的土地利用等から都市的土地利用への転換が依然として続いている一方、市街地の低・未利用地や空地や空き家等が増加していることに鑑み、これらの有効活用を通じて、自然的土地利用からの転換を抑制します。

## **(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、他の利用区分への転換を極力抑制し、周辺の土地利用との調整を図ります。また、地域住民への森林法制度（開発行為の許可、伐採及び伐採後の造林届等）の周知徹底により、地域の総合的かつ計画的な土地利用を推進します。

## **(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、市土の保全と安全性の確保、環境の保全等に配慮しつつ、適正な土地利用を図ります。

また、地域住民の意向等地域の状況を踏まえるとともに、本市の総合計画、公共用施設の整備や公共サービスの供給計画等との整合性を図ります。

## （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、相互の調和または用途の整理を図ります。畜舎等については、衛生管理に対する適切な指導を行うとともに、適切な立地誘導に努めます。

住宅と工場等が隣接する地域においては、近隣生活騒音や工事・事業場に伴う騒音・振動に関する問題が生じないように、適切な指導に努めます。

土地利用の混在による弊害を防止するため、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、工業用地等相互の土地利用の調和を図るとともに、地域住民の意見や意向に配慮しつつ、土地利用関連制度的確な運用等を通じ、地域の実情に応じた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

市土における土地利用の実態を的確に把握し適正な土地利用を図るため、土地利用現況調査及び自然環境保全調査など、市土に関する基礎的調査を推進するとともに、その総合的な利用を図ります。

特に、地籍調査の実施による土地境界の明確化は、事前防災や被災後の復旧・復興の迅速化をはじめとして、土地取引、民間開発・市土基盤整備の円滑化等に大きく貢献し、極めて重要な取組であることから、地籍調査の計画的な実施を促進します。

また、希少種をはじめとする生物の分布情報は、自然環境を保全・再生する市土利用の促進において重要な情報であるため、様々な主体による調査結果を集約することなどにより、分布情報等の整備に努めます。

さらに、市民による市土への理解を促し、計画の総合性及び実効性を高めるため、調査結果の普及及び啓発を図ります。

## 9. 市土の市民的経営の推進

土地所有者による適切な管理や市民団体による緑化活動などを通じて、所有者、地域住民、企業、行政、他地域の住民など、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

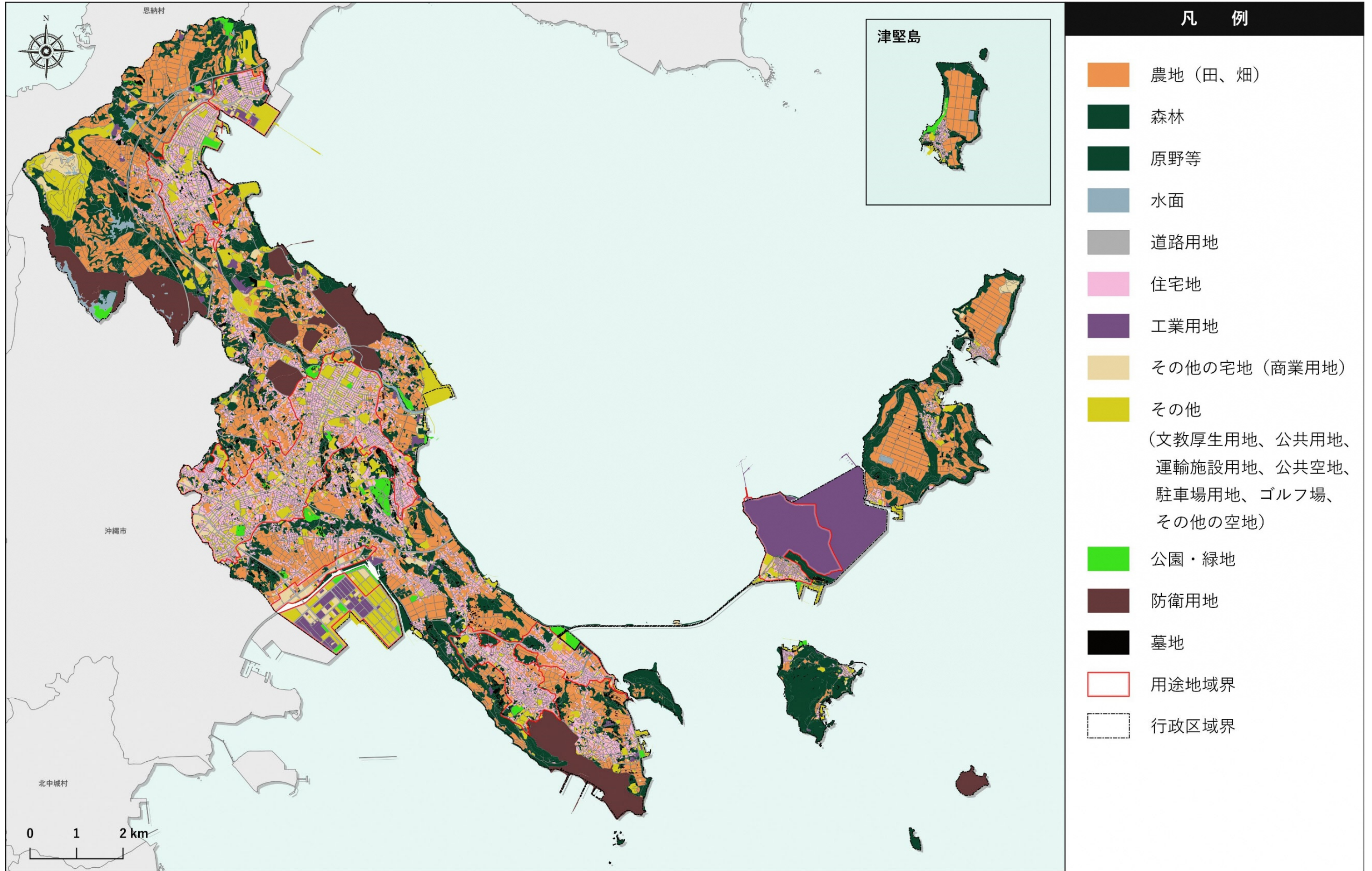
持続可能な市土管理に資するため、計画の推進などにあたっては、各種指標を活用した目標設定を行います。また、今後市土の利用をめぐる経済社会の大きな変化を踏まえ、計画策定より概ね5年後に土地利用の変化を把握し、総合的な点検を行います。

また、市土利用の現況等の分析や庁内横断的な進捗管理をするなど、計画推進上の課題を把握し、うるま市総合計画とあわせて本計画がその目的を達し、安全で豊かな市土を形成する持続可能な市土利用が図られるよう効果的な施策を講じます。





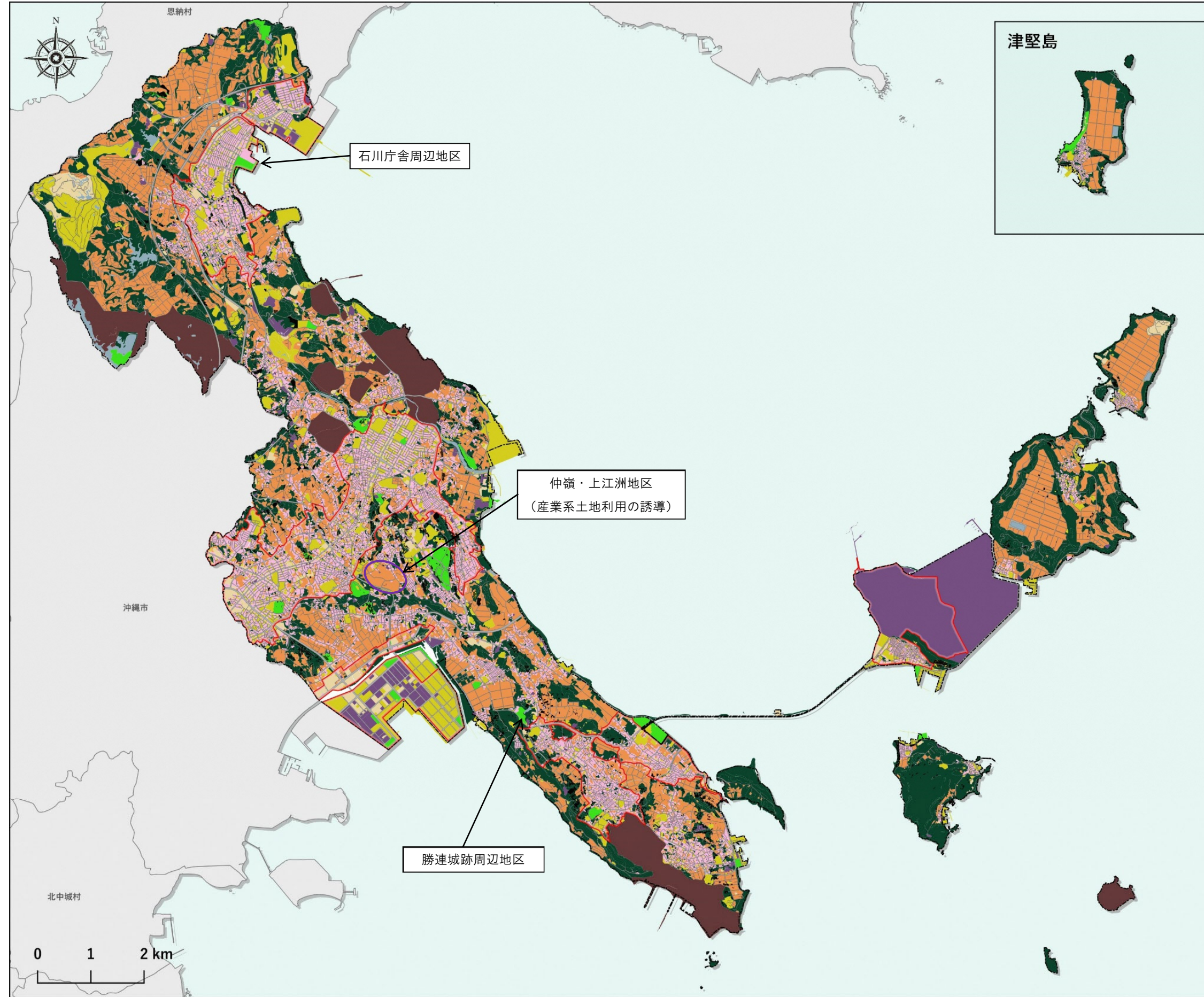
# 土地利用現況図







# 土地利用構想図



## 凡 例

- 農地 (田、畑)
- 森林
- 原野等
- 水面
- 道路用地
- 住宅地
- 工業用地
- その他の宅地 (商業用地)
- その他  
(文教厚生用地、公共用地、  
運輸施設用地、公共空地、  
駐車場用地、ゴルフ場、  
その他の空地)
- 公園・緑地
- 防衛用地
- 墓地
- 用途地域界
- 行政区域界

※本図は都市計画基礎調査の結果をもとに作成しており、  
15 ページの利用区分別土地利用の目標とは算出方法  
が異なるため面積は一致しない。

第2次 うるま市国土利用計画

令和3年3月

うるま市企画部企画政策課

〒904-2292 沖縄県うるま市みどり町一丁目1番1号

TEL：098-973-5005









