

2 沖縄県の都市計画の概要



① 都市計画とは

都市は、大勢の人が集まり、働き、学び、生活する場所です。皆が快適で機能的な生活を営むためには、土地の使い方や建物の建て方に共通のルールを定め、それをお互いに守っていかなければなりません。

また、都市で生活し、生産活動を行うためには、道路や公園、下水道など、まちの機能を維持するための公共施設が必要です。土地利用や道路などの各種都市施設は、人口やまちの将来、周囲の都市との関係などを考えて、あらかじめ計画を立て、それに従って整備していく必要があります。さらに、新しいまちを作ったり、都市基盤整備の立ち遅れた市街地の再開発を行うことも必要です。

一方、我が国で唯一地上戦が行われた沖縄県は、戦後、集落や農地等として形成されていた地域を米軍基地として接收され、住民の多くが基地周辺に居住したことから、無秩序に市街地が形成されました。加えて、都市の中心に事業所が立地し、人口も全国と比較して増加傾向にあることから、開発圧力が拡大しており、居住環境の悪化や、交通渋滞など多くの都市問題が発生しております。

都市計画とは、このような課題に対して、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保し、土地の合理的な利用を図られることを目的に定められるものです。

② 都市計画の種類

都市計画は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることを目的に、都市計画法に基づき以下の計画が定められます。

1. 土地利用に関する計画
2. 都市施設に関する計画
3. 市街地開発事業に関する計画

「土地利用に関する計画」とは、豊かな自然環境に囲まれた魅力と活力にあふれたまち等の形成に向け、住宅、店舗、事務所、工場など、競合するさまざまな土地利用を秩序立て、効率的な都市活動の増進、優れた環境の保護、特色ある街並みの形成などを図ることを目的として、まちづくりのルールを定めるものです。

「都市施設に関する計画」とは、将来のまちづくりを考え、私たちが生活のために共同利用する道路、公園、下水道等の都市施設について、その位置、規模、構造などを定め、計画的に整備するために定めるものです。

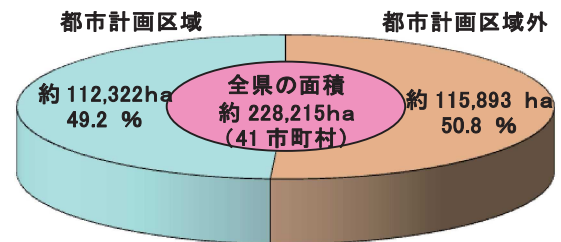
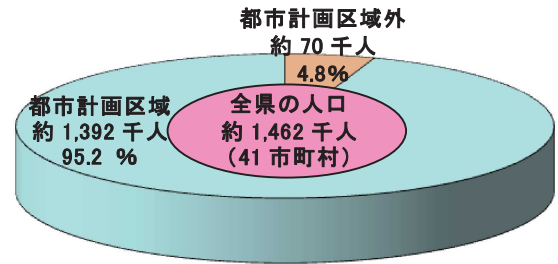
「市街地開発事業に関する計画」とは、良好な市街地の形成に必要な一定規模の土地について、開発し整備するエリアを指定して定めるものであり、なかでも土地区画整理事業は、さまざまな施行者や、多様な地域に対応でき、その後の都市発展の出発点となることから「都市計画の母」と呼ばれています。

③ 都市計画区域

都市計画区域とは、都市計画法に基づき、市町村の中心市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量等に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域について、県が指定するものです。

本県では、令和4年3月末日現在、広域的観点から区域を定めた那覇広域都市計画区域（11市町村）及び中部広域都市計画区域（5市町村）、単独の都市計画区域である名護都市計画区域、本部都市計画区域、南城都市計画区域、宮古都市計画区域、石垣都市計画区域の7区域（21市町村）が指定されています。

土地区画整理事業は、これら都市計画区域において実施できるとされており、現在、本部都市計画区域を除く6つの都市計画区域で実施されています。



注) 人口は、令和4年沖縄県企画部推計人口、面積は令和4年全国都道府県市区町村別面積調（国土地理院）より

■ 都市計画区域の市町村の現況と区画整理の実施状況

都市計画区域名	都市名	都市計画区域		用途地域	区画整理実施状況	
		面積 (ha)	人口 (千人)	面積 (ha) A	実施面積 (ha) B	B/A (%)
那覇広域	那覇市	4,142	319.0	3,247.5	881.7	27.15%
	宜野湾市	1,980	100.0	1,401.1	263.7	18.82%
	浦添市	1,930	115.4	1,515.7	354.1	23.36%
	糸満市	4,663	62.00	811.3	52.0	6.41%
	豊見城市	1,931	65.9	742.9	86.1	11.59%
	北中城村	1,154	17.8	263.4	75.9	28.82%
	中城村	1,553	21.9	126.0	102.7	81.51%
	西原町	1,590	35.3	638.2	64.1	10.04%
	与那原町	518	20.1	272.1	3.8	1.40%
	南風原町	1,076	40.2	441.7	71.4	16.16%
八重瀬町	1,479	22.6	134.8	82.1	60.91%	
	小計	22,016	820.2	9,594.7	2,037.6	21.24%
中部広域	沖縄市	4,972	142.7	1,895.6	441.3	23.28%
	うるま市	8,702	125.0	2,081.3	309.7	14.88%
	読谷村	3,528	41.6	627.6	60.0	9.56%
	嘉手納町	1,512	13.5	206.3	13.5	6.54%
	北谷町	1,393	28.9	593.0	154.9	26.12%
	小計	20,107	351.7	5,403.8	979.4	18.12%
石垣	石垣市	22,338	49.0	886.6	60.3	6.80%
名護	名護市	21,090	63.2	797.8	183.9	23.05%
宮古	宮古島市	16,546	50.5	457.8	42.4	9.26%
南城	南城市	4,791	45.0	115.8	25.3	21.85%
本部	本部分	5,434	13.1	-	-	-
合計 (7区域)	21 市町村	112,322	1,392.7	17,256.5	3,328.9	19.29%

(沖縄県都市計画・モノレール課調べ)

注1) 都市計画区域の面積は、国土地理院 令和4年全国都道府県市区町村別面積調より。

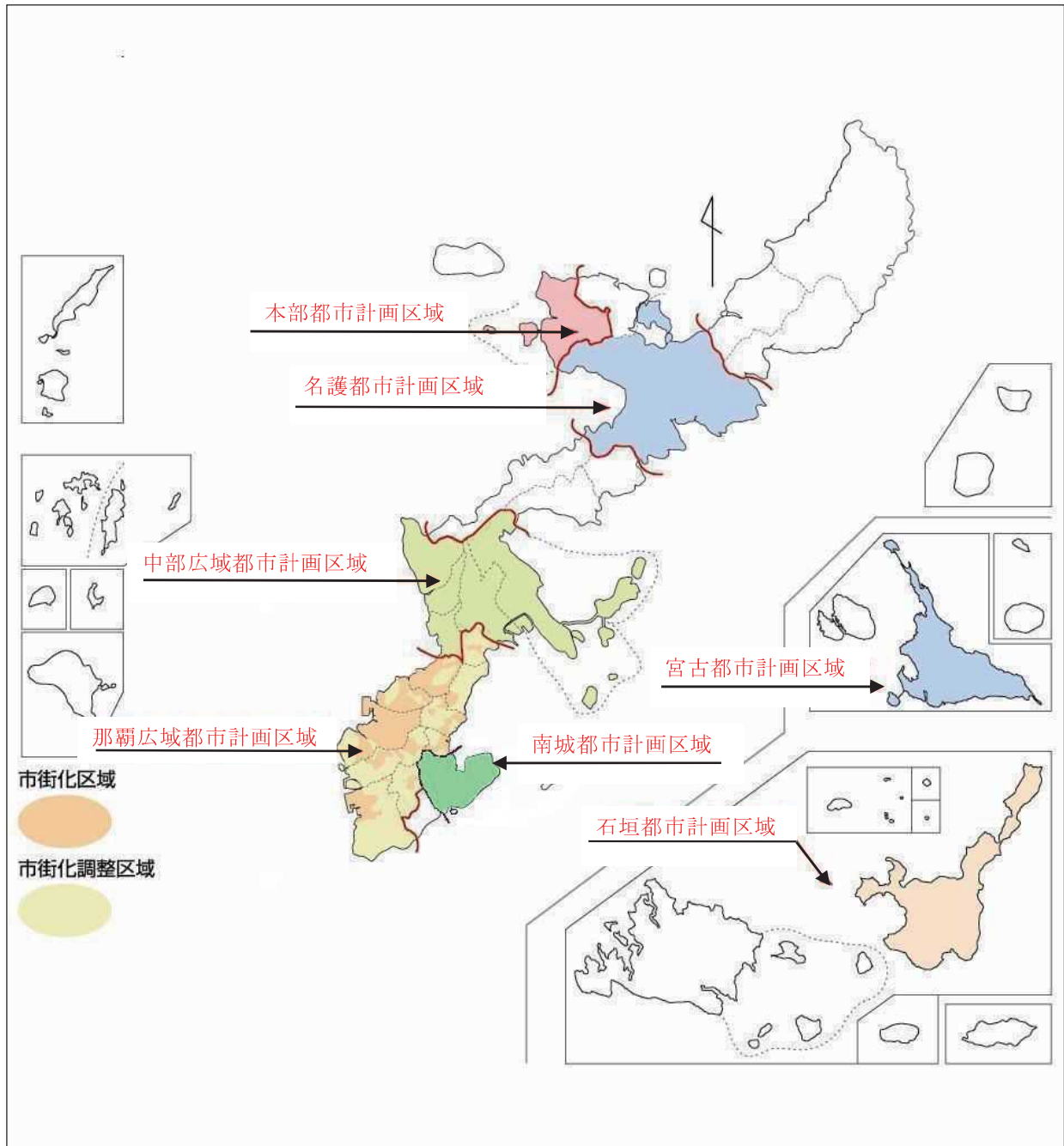
注2) 人口、用途地域の面積は、令和3年3月31日現在。

注3) 八重瀬町は、旧東風平町の区域。宮古島市は、伊良部地域を除く区域。石垣市は、石垣島だけの区域。南城市は、本島以外の島しょ地域を除く区域。

注4) 区画整理実施面積には、用途地域外で実施されている地区（久場、富盛、許田湖辺底原）は除く。

■沖縄県の都市計画区域図

【都市計画区域】



④ 土地利用

【1】市街化区域と市街化調整区域

都市計画においては、市街地の無秩序な拡大（スプロール）を防ぎ、計画的で良好なまちづくりを進めるため、発展の動向に考慮しながら、都市計画区域を定め、さらに都市的土地利用と自然的土地利用の調和を図るため、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めます。これを線引きといいます。

沖縄県では、昭和49年8月に那覇広域都市計画区域において定められました。その後、市街化区域及び市街化調整区域の動向、都市施設の整備等による線引きの見直しの検討が行われ、令和4年3月現在、6回の定期見直しが行われています。

■市街化区域

すでに市街地が形成されている区域と今後10年以内に計画的・優先的に市街化が図られる区域

■市街化調整区域

市街化の進展を調整・抑制すべき区域

【2】地域地区

地域地区は都市における土地利用の計画を実現していくための規制、誘導という役割を果たすものであり、住民の環境を保護し、商業、工業等の機能を維持増進させるように、また、都市内の美観風致が守られるように定めるもので、本県では次のものについて定めています。

■用途地域

建築物の用途の純化と土地の合理的利用の促進を図るため、建築物の用途・形態・容積等について必要な規制を行うものです。

■特別用途地区

特別用途地区は、用途地域内において、地域の特性を生かした土地利用の増進、環境の保護等を行うために定めるものです。

■高度利用地区

用途地域における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定めるものです。

■防火地域及び準防火地域

市街地において火災の危険を防除するため、特に防災上重要な地域について定め、建物の不燃化など建築行為を規制するものです。

■臨港地区

港湾の管理運営を図るために必要な最小限の区域を定め、条例等による建築物の用途規制等により、土地利用の合理化を図るものです。

⑤ 地区計画

地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の街区を整備し、開発し、保全することを目的に定められます。

具体的には、建築物等の用途の制限、容積率や建蔽率の最高限度、建築物等の屋根や外壁の形態又は色彩その他の意匠等の制限について定められます。

地区計画制度は、住民生活に結びついた地区を対象に行うものであり、その地区の居住者が利用する道路や公園、広場などの地区施設の配置や規模、建物の形や機能などを地域住民の意向を反映しながら、総合的に計画されることから、計画の策定に当たっては、地区住民の意見を十分に取り入れるよう、条例に定められた手続に従って関係者の意見を求めることを義務付けています。

本県では、令和4年3月現在、19市町村73地区において、地区計画約2,165.1haが計画決定されております。



那覇新都心地区（那覇市）