

中城村及び北中城村における 共同でのまちづくりについて（案）

（令和2年度の取り組み及び令和3年度以降の進め方）

令和3年9月1日

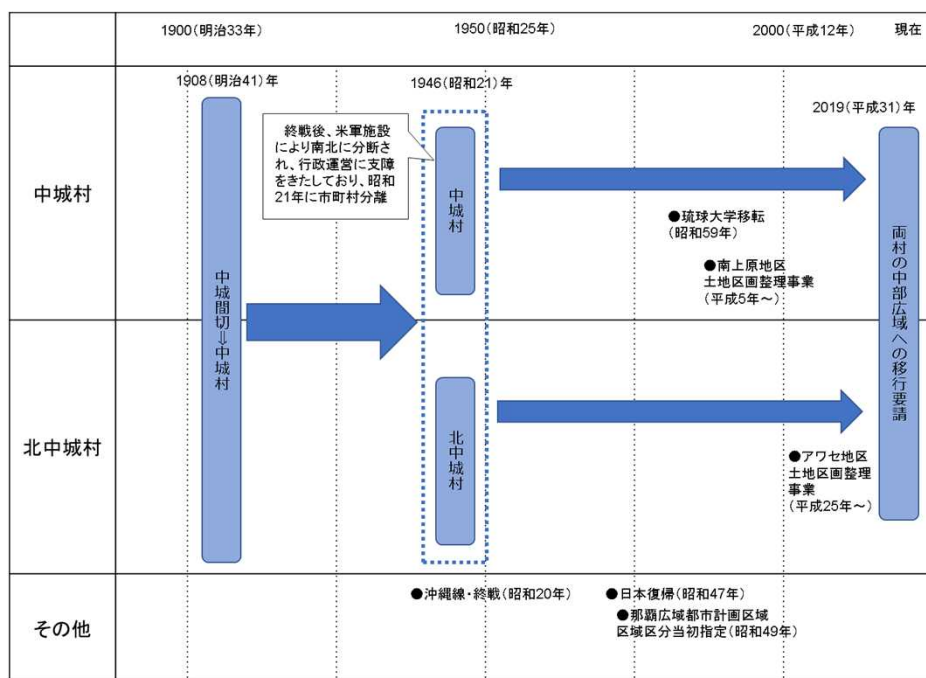


1 中城村・北中城村での共同まちづくりの経緯について

- 令和元年度に実施した那覇広域都市計画区域における区域区分検討協議会第2回委員会において、中城村・北中城村の中部広域への移行要望について、両村が提案する共同のまちづくりの展望を明確に示したうえで、区域区分を廃止した場合の無秩序な市街化防止や、計画的な市街化の誘導等の実現手法を確認しながら、引き続き県と両村が検討・協議することとされている。

■中城村・北中城村の経緯

中城村・北中城村の両村において、1946年(昭和21年)以前までは、中城村として1つの村としており、終戦後米軍基地により南北が分断され、行政運営に支障がきたすようになり、中城村と北中城村の2村に分離した。



■中城村・北中城村の共同での取り組み事例

わかてだを見る集い

『わかてだ(若い太陽)』の日の出を世界遺産「中城城跡」で迎え、讃えることで強く生き抜く力を育むと共に、中城・北中城の両村が未来永劫に発展することを祈願する集い



画像出典：中城村HP

中城北中城消防組合

中城村及び北中城村によって組織される一部事務組合(消防組合)



画像出典：中城北中城消防組合HP

■共同まちづくり計画に関する方針について(那覇広域都市計画区域における今後の区域区分のあり方より)

中城村及び北中城村の中部広域への移行の要望については、両村が元々一つの村であったことや、世界遺産である中城城跡の共有等により、共にまちづくりしなくてはならないとしていることから、**両村の共同でのまちづくりの展望を明確に示す**必要がある。今後、その展望に基づく村から提案された将来の土地利用の考え方を踏まえ、**無秩序な市街化防止や、計画的な市街化の誘導等について、区域区分を廃止した場合の村の対応方針やその実現手法を確認しながら検討を行う**必要がある。

1 中城村・北中城村での共同まちづくりの経緯について

那覇広域都市計画区域における今後の区域区分あり方について

1. 那覇広域都市計画区域では昭和49年に区域区分を指定後、人口増加を背景に市街化区域内において土地区画整理事業等の計画的な都市基盤整備が行われるとともに、埋立事業や基地跡地整備を含めてこれまでに市街化区域を約2,000ha拡大してきた。市街化区域を優先的に開発することにより市街化調整区域においては、無秩序な市街地拡大の防止や自然環境の保全等について一定の効果が得られている。
2. 今後の人口増加に伴う開発需要が見込まれる中で、市町村が描く将来のまちづくりを実現させるためには、無秩序な開発ではなく地域特性を生かした適切な土地利用となるよう計画的なまちづくりを進める必要がある。区域区分を廃止する場合は、地方財政負担や地価への影響も考慮する必要があり、市町村意向も鑑みると現時点においては那覇広域都市計画区域における区域区分の維持は必要と考える。
3. 一方、区域区分による土地利用の制限から、市街化調整区域を多く持つ市町村の不公平感が顕在化していることについては、今後、市街化調整区域の地区計画や開発許可等の要件緩和、市街化区域の編入等の見直しについて、全体的な計画のもと迅速かつ弾力のある土地利用を推進する必要があり、沖縄県独自の規制緩和や誘導施策等地域の实情に沿った取り組みを進め、地域の独自性を尊重したまちづくりを推進する。
4. 中城村及び北中城村の中部広域への移行の要望については、両村が元々一つの村であったことや、世界遺産である中城城跡の共有等により、共にまちづくりしなくてはならないとしていることから、両村の共同でのまちづくりの展望を明確に示す必要がある。今後、その展望に基づく村から提案された将来の土地利用の考え方を踏まえ、無秩序な市街化防止や、計画的な市街化の誘導等について、区域区分を廃止した場合の村の対応方針やその実現手法を確認しながら検討を行う必要がある。
5. 中南部都市圏においては、西海岸地域では那覇空港第二滑走路の供用開始や西海岸道路の整備による観光・物流拠点の創出や駐留軍用地跡地を活用したまちづくり、東海岸地域では中城湾港を中心とした物流・経済活動の新たな軸や大型MICE施設の立地による観光拠点の形成、南部地域では主要幹線道路沿線を中心とした市街地開発や自然環境とも調和した集落環境の整備等のポテンシャルがある。
6. 県土の均衡ある発展や持続可能な社会の構築に向けては、中南部都市圏の各地域の特性を踏まえた土地利用の方向性について、次期沖縄振興計画における圏域ごとの土地利用の方針等への位置付けを図り、今後の駐留軍用地跡地の利用計画も見据えた中南部都市圏を一体の都市として、市町村の意向も踏まえながら都市計画区域を再編することも視野に入れる。
7. 市町村が描くまちづくりの実現に向けては、都市計画や農業振興等の全体計画を踏まえた土地利用方針を明確に示した上で、農業振興との調和や、自然緑地の保全・創出及び土地利用の観点等からの災害に強いまちづくりを進め、沖縄の自然、歴史、文化、コミュニティを幅広く捉えた、沖縄らしく美しい風景づくりの取り組みを将来にわたり引き継いでいく。
8. 無秩序な開発が広がることで本来守るべき自然資源や歴史資源が失われることがなく、今後の経済動向を的確に捉え、計画的かつ迅速に土地利用に反映させていくため、保全と開発のバランスを保ちつつ、広域的な視点かつ中長期的な展望を持って、国と連携を図りながら県と市町村が一体となって具体的な取り組みを進める。

出典：那覇広域都市計画区域における区域区分検討協議会資料（R2年2月）

2 令和2年度の取り組み（地域振興支援アドバイザー会議の開催）

○地域振興支援アドバイザー会議の概要

- ・ 沖縄しまたて協会の地域貢献活動である地域振興支援事業を活用し、地域振興支援アドバイザー会議（沖縄総合事務局・沖縄県・中城村・北中城村で構成）を2回開催し、両村の共同まちづくりを進めていく上での課題や方向性に関する意見交換を行った。



地域振興支援事業の概要（沖縄しまたて協会）

【目的】

- ・ 現在、那覇広域都市計画区域内にある中城村の中部広域都市計画区域への移行の手続きについてのアドバイス
- ・ 中部広域都市計画区域へ移行した際の、中城村内農業振興地域除外の可否についてのアドバイス
- ・ 中部広域都市計画区域移行の条件である、北中城村との共同のまちづくり計画についてのアドバイス

【開催日】

- 第1回 令和2年11月24日（火）
第2回 令和3年2月12日（金）

【出席者】

地域振興支援アドバイザー 高嶺氏
 沖縄総合事務局 望月公園・まちづくり調整官 他職員
 沖縄県 下地参事監、仲嶺都市計画・モノレール課長 他職員
 中城村 浜田村長、比嘉副村長 他職員
 北中城村 瀬上建設課長 他職員
 （一社）沖縄しまたて協会

2 令和2年度の取り組み（地域振興支援アドバイザー会議の開催）

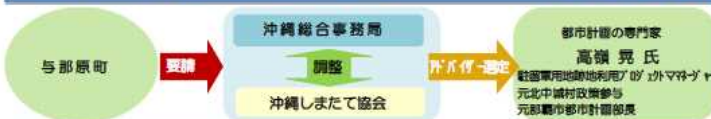
○過年度の概要（H29与那原町 H30恩納村）

さらなる地域の活性化を目指して！

地域振興支援事業

一般社団法人沖縄しまたて協会

支援成果 9 (平成29年度) 与那原町



支援対象地区：大型 MICE エリア及び周辺地域

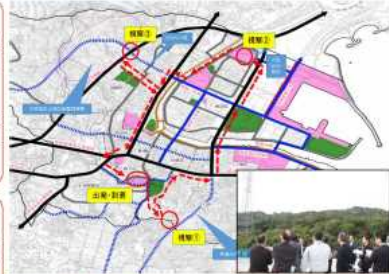
○アドバイスを受たい事項



- 将来立地予定の大型 MICE 施設に対して、与那原町が検討している大型 MICE 施設支援地域の整備構想や支援道路の構想について、土地開発や土地区画整理計画等の手法や国道・県道との関係を踏まえた留意点や新たな着眼点等のアドバイス

地域振興支援の実施

第1回アドバイザー会議
現地調査を行うとともに、与那原町長及び町担当部局を中心に沖縄総合事務局にも参加いただき、大型 MICE 施設の整備の現状と課題、大型 MICE 施設支援地域における土地区画整理事業及び支援道路の構想とその検討課題について、意見交換を行った。



- 第2回アドバイザー会議**
- 「与那原地区土地区画整理事業」は、事業費拠出の難易度が高い。別案として、①公園整備事業、②道の駅構想を考慮すること。また、町は技術指導としての立場をとる方が良い。
 - 「ゆめなり線」は、費用対効果が小さく、県道事業では難易度が高い。また、開発事業では地滑り対策等の費用拠出が危惧される。
 - 「県道糸満与那原線を補完する道路」は可能性が高く期待できる。適宜要請活動を行うとよい。



さらなる地域の活性化を目指して！

地域振興支援事業

一般社団法人沖縄しまたて協会

支援成果 10 (平成30年度) 恩納村



支援対象地区：「万座毛周辺活性化施設～村道勢高2号線～国道58号等～沖縄科学技術大学院大学」間

○アドバイスを受たい事項



- 「万座毛周辺活性化施設から村道勢高2号線、国道58号等を経由した沖縄科学技術大学院大学」間において、リゾート関連の導線として検討している自転車道や電線地中化等整備について、専門的・技術的アドバイスと国道との関係を踏まえた事業プロセスに関する留意点や新たな着眼点等のアドバイス

地域振興支援の実施

第1回アドバイザー会議
現地調査を行うとともに、恩納村会議室にて、恩納町長及び村担当部局を中心に沖縄総合事務局本局、北部国道事務所にも参加いただき、支援対象地区における自転車道ネットワークと自転車道整備の手法、その検討課題について、意見交換を行った。



- 第2回アドバイザー会議**
- 再度、現地調査を行い、恩納村ふれあい学習センター会議室にて、自転車道整備に加えて、電線地中化に関する意見交換やアドバイスをを行った。
- 恩名村自転車道計画を本部半島サイクルツーリズム計画(仮称)等を考慮し北部自転車道ネットワークの中での位置付け整備方針を明確化する。
 - 整備は、自転車通行帯の幅の一部にブルーラインを引くことを標準として全体ネットワークを決める。
 - 電線地中化は、電線管理者の協議会にあげて行く必要がある。全線の中から優先度の高い箇所を選定する。



2 令和2年度の取り組み（地域振興支援アドバイザー会議の開催）

○地域振興支援アドバイザー会議で挙げられた主な意見

（第1回会議 主な意見）

- 両村では建物用途の既存不適格や産業用地不足などの課題があり、昼間人口と夜間人口の偏りが生じてきているため、まち・ひと・しごとのバランスを保つため、企業誘致などの取り組みも必要であると感じる。
- 民間に資金を投入して、インフラを整備する仕組みがあっても良いと思う。沖縄電力を活用した脱炭素社会に向けたエネルギーの活用と地域のまちづくりを組み合わせても考えられる。
- 全体の土地利用を議論するのはハードルが高いため、まずは先行して旧庁舎跡地などの一つ拠点を設けて取り組みを行うなど、段階的な土地利用の展開が必要と感じる。
- 現行の那覇広域都市計画区域でも対応可能な施策を整理する必要がある。
- 村として、課題に向けて様々取り組みを行ってきたが、どの取り組みも解決に至らなかったため、中部広域都市計画区域への移行を要望した。土地利用について、0か100ではなく、もう少し柔軟な土地利用を行う為の手法が探せないか糸口をつかみたい。
- 歴史まちづくり計画については、1つの市町村が策定することとされている。両村が同じビジョンを持ちながらそれぞれが歴史まちづくり計画を策定することが考えられる。是非沖縄県における第1号になってほしい。

（第2回会議 主な意見）

- 域内・広域公共交通の拡充・連携について、てだこ浦西駅のP&Rや沖縄自動車道の高速バスとの連携による利便性向上が考えられる。中城村でも拠点となるバス停などを交通拠点として位置付けを行い、地域の移動の利便性向上に向けて取り組んではどうか。
- 中城湾の海岸線について、タウンセンター地区との連携や内陸部との関わりなど重要な要素であるため、全体的なゾーニングを議論してはどうかと考える。
- 両村の発展のために農用地の活用が一つポイントになると考える。そのためには、具体的にどのような企業を誘致して土地利用を図っていくかを検討した上で、関係機関へ相談するのが良いと考える。
- これまでの取り組みを軸として、現在考えている要素を活かしながら、共同まちづくりとして1つのストーリーを構成していった方がよりわかりやすく中身の濃い計画になると考える。両村の核となる要素を決めて、それに基づいて課題の順番を並べて、ストーリーを組み立てていければと考えている。
- 両村のアイデンティティについては、中城城跡や護佐丸が核になると考えている。中城城跡や護佐丸を核として、歴史文化保全の分野だけでなく、様々な分野で取り組んでいけると考えている。

3 中城村・北中城村共同まちづくりの将来イメージ図

○中城村・北中城村内のイメージ図について

中城城跡を核とした文化・歴史・自然資源の保全・活用

中城城跡を核として地域に点在する歴史上価値の高い資源を保全しつつ、それらの資源をふれあえる場として活用を行い、後世への継承を行う学習の場として、一体的な歴史的風致の維持及び向上を図る。
(具体施策)
・歴史まちづくり計画を踏まえた歴史的風致の維持・向上



中城城跡



伝統集落

市街化調整区域内の住環境の確保

既存集落の地域性を考慮した良好な住環境の形成・維持・改善を図る。
(具体施策)
・市街化調整区域の地区計画の活用による生活利便施設の立地緩和(想定エリア)
・都市計画法第34条第11号・第12号緩和区域内の集落
・タウンセンター地区 等

農用地の利活用

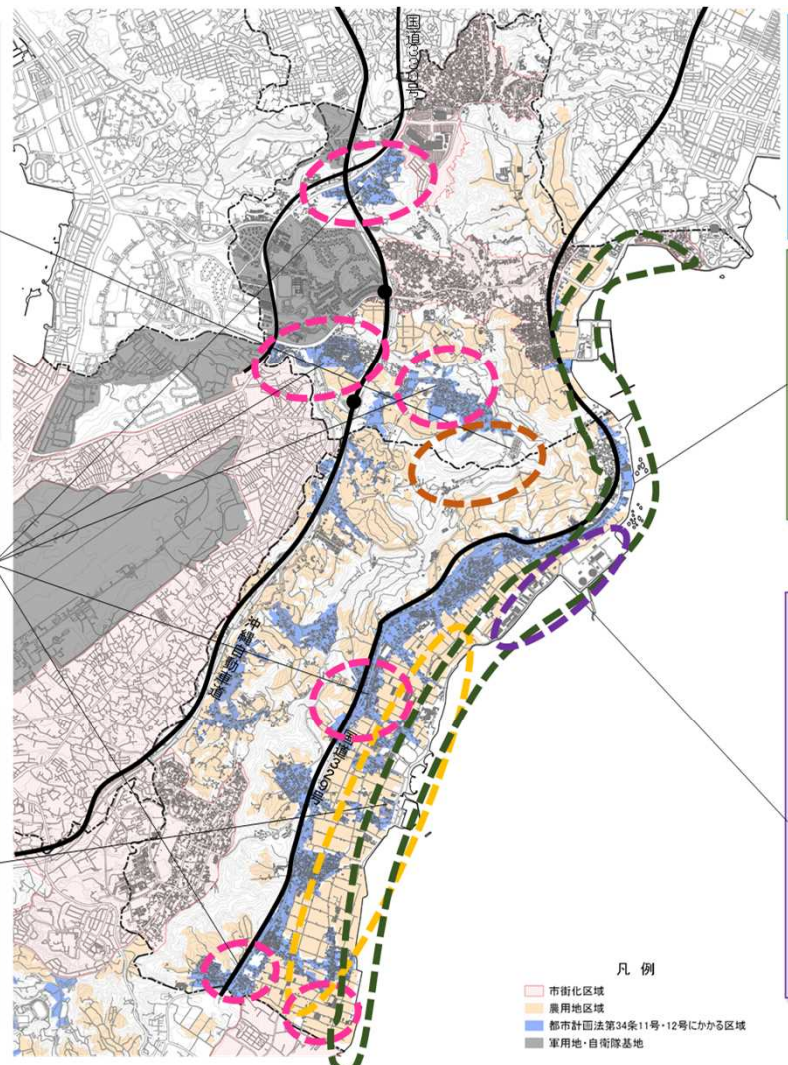
多様な産業との連携や新たな農業手法の転換を図り、農用地の高度利用を図る。
(具体施策)
・観光業と連携したグリーンツーリズムの推進
・植物工場や都市近郊農業への転換



グリーンツーリズムの推進




植物工場の整備



凡例
 ■ 市街化区域
 ■ 農用区域
 ■ 都市計画法第34条11号・12号にかかる区域
 ■ 軍用地・自衛隊基地

域内・広域公共交通の拡充・連携

両村の境界付近に位置する中城城跡を結節点として両村のコミュニティバスの運行を行い、両村での公共施設や病院、大型店舗の移動が容易にできるルートを構築する。



護佐丸バス

災害への対応・安全安心のまちづくり

ハード対策やソフト対策を組み合わせ、IT技術を活用し、両村や関係課で連携した災害時のリスクに強い強靱なまちづくりを推進する。
(具体施策)
・中城湾沿岸の護岸修繕
・防災拠点の整備・連携
・避難路の確保 等



村内の高潮浸水予想図

東海岸の強固な経済基盤形成に向けた産業振興

既存主要産業(観光業、農業等)の強化及び新規産業の創出を行い、自然環境や生活環境の調和に配慮し、かつ多様な産業や広域との連携が可能な産業用地の確保を推進する。
(具体施策)
・柔軟な土地利用の推進による産業用地の確保 等

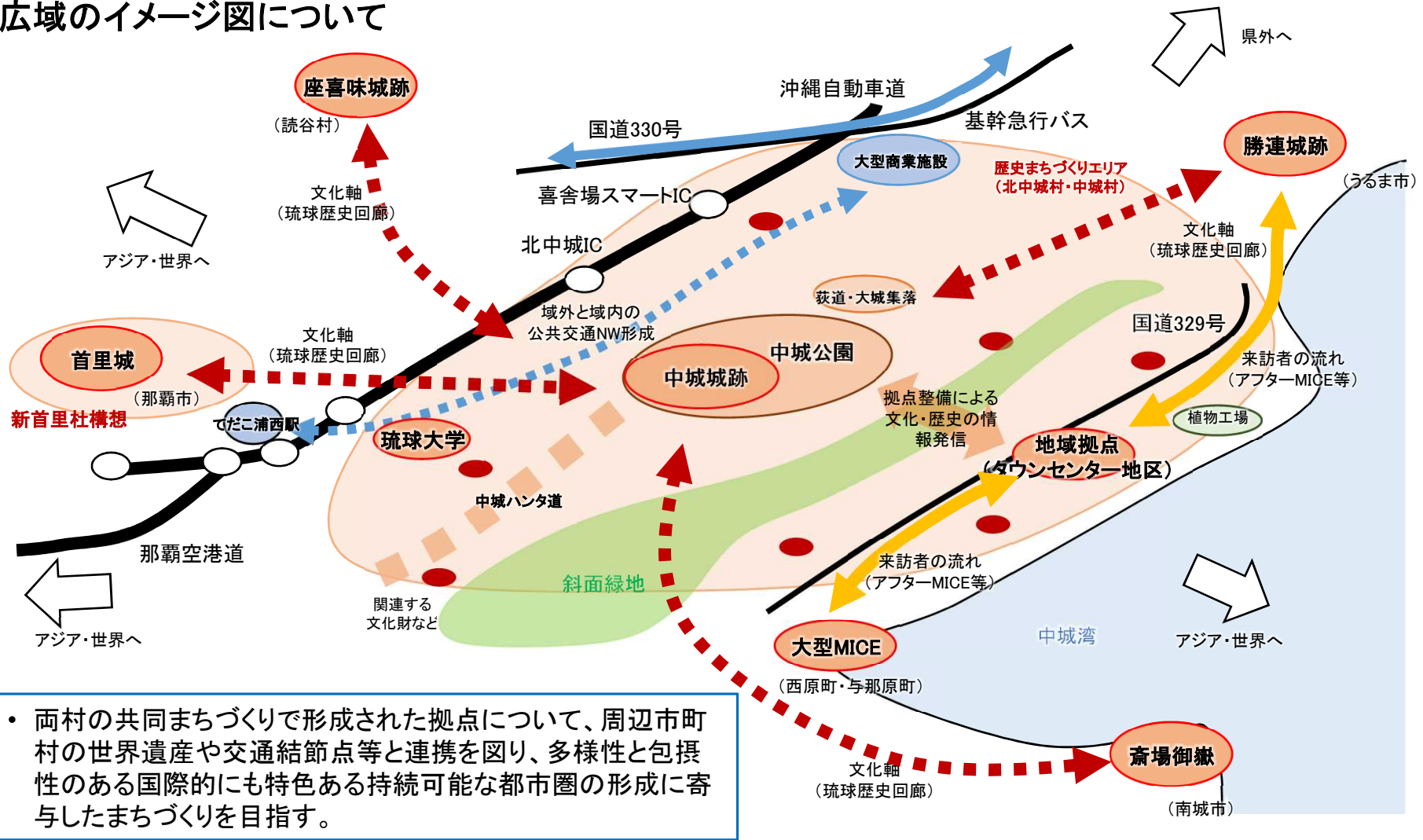
東海岸サンライズベルトの発展戦略6つの基本的な方向性(案)

1. 東海岸地域に南北に延びる経済基盤の形成
2. 大型MCE 施設等を核とした東海岸地域の活性化
3. スポーツツーリズムの施策の展開
4. 歴史資源・自然資源と産業振興・観光振興が調和する土地利用の展開
5. 東海岸地域の円滑な交通ネットワークの形成
6. サンライズベルトの北部圏域への展開と県土の均衡ある発展

※イメージ図についてはあくまで現段階の案であり、令和3年度以降関係機関との協議を行い更新していく予定

3 中城村・北中城村共同まちづくりの将来イメージ図

○広域のイメージ図について



・両村の共同まちづくりで形成された拠点について、周辺市町村の世界遺産や交通結節点等と連携を図り、多様性と包摂性のある国際的にも特色ある持続可能な都市圏の形成に寄与したまちづくりを目指す。

※イメージ図についてはあくまで現段階の案であり、令和3年度以降関係機関との協議を行い更新していく予定

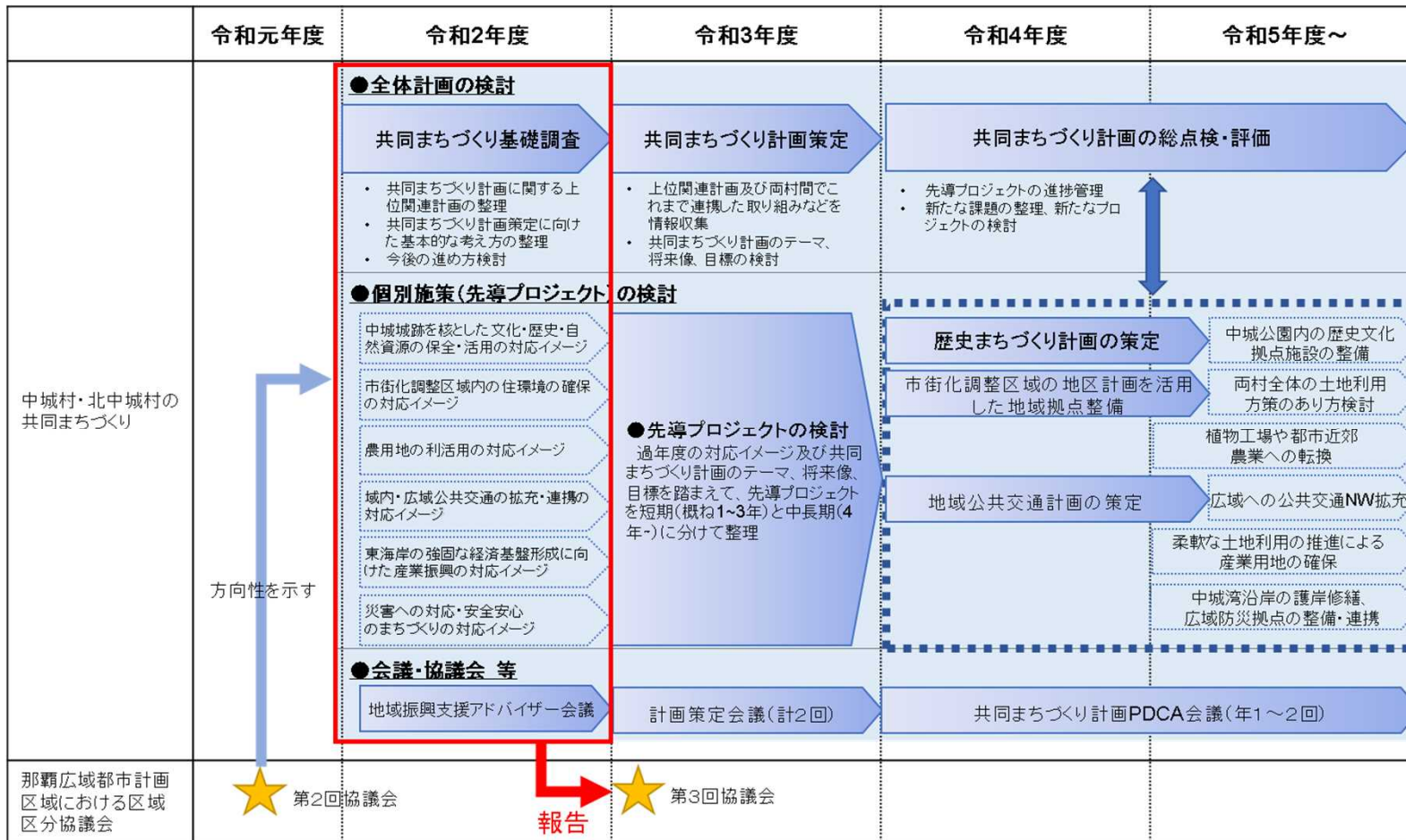
4 区域区分を廃止した場合の無秩序な市街化防止策について

- 区域区分を廃止した場合の無秩序な市街化防止策について、その方策と内容の整理を行った。
- 以下に示した方策のうち、具体的な指定箇所や検討スケジュールについて、令和3年度以降検討を行う。

誘導方法・規制方法	概要	参考事例
特定用途制限地域の指定	非線引き都市計画区域の用途地域が定められていない区域について、特定用途制限地域の指定を行い、騒音、振動、煤煙等の発生による良好な住居環境にそぐわないおそれのある建築物などの建築を制限する。	<ul style="list-style-type: none"> • 南城市 • うるま市
風致地区の指定	都市における風致を維持するために定められる地域地区。風致地区内における建築等の規制に係る条例の制定に関する基準を定める政令で定める基準に従い、都市計画法第58条第1項の規定に基づく地方公共団体の条例で、建築物の建築等に対する規制を行うことにより、風致の維持が図られる。	<ul style="list-style-type: none"> • 南城市 • 高松市（香川県）
開発許可基準の面積要件の引き下げ	開発許可面積の要件について、非線引き都市計画区域では通常3,000㎡以上となっているが、開発許可権者が条例で300㎡まで引き下げが可能となる。 例) 3,000㎡以上⇒1,000㎡以上	<ul style="list-style-type: none"> • 本部町 • 南城市 • 名護市（一部地域を除く）
立地適正化計画の策定 (複数市町村の広域版も含む)	都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住機能や都市機能の誘導によりコンパクトシティ形成に向けた取組を推進した計画。複数市町村による広域的な生活圈や経済圏が形成されている場合、関連する市町村が連携して立地適正化計画を作成することにより、当該圏域における都市機能を一定の役割分担の下で整備・利用することができ、効率的な施設の整備・管理が可能となることが期待される。	<ul style="list-style-type: none"> • 那覇市 (広域) <ul style="list-style-type: none"> • 中播磨圏域（兵庫県姫路市、たつの市、太子町、福崎市）

5 令和3年度以降の進め方

- 令和3年度、両村と県、沖縄総合事務局で構成する計画策定会議を開催し、会議で示された方向性を踏まえて共同まちづくり計画の策定や先導プロジェクトの検討を行う。
- 令和4年度以降については、先導プロジェクトを推進していき、計画の進捗管理を行い必要に応じて新たなプロジェクトを検討していく。





(参考資料) 両村の課題及び対応方針イメージ

(参考資料) 両村の課題及び対応方針イメージ (案)

- 両村の現状を踏まえて以下の課題が想定される。
- 各課題について、関連する計画を踏まえて次ページより対応方針・施策を整理した。
⇒令和3年度の検討では、村内関係機関(産業振興課、企画課、生涯学習課 等)へのヒアリングや住民へのアンケート調査を行い共同まちづくりに関する課題のブラッシュアップを行う。

課題1 中城城跡を核とした文化・歴史・自然資源の保全・活用

- 両村の境界部に世界遺産である中城城跡があり、さらにその周りには文化財が多く点在していることから、それらの資源を保全しつつ、学習・レクリエーション空間の形成を進め交流を促進し、両村の振興につながる利活用が求められる。
- 中城城跡周辺では、起伏の変化に富んだ地形で、その斜面緑地を骨格として緑豊かな地域となっており、良好な自然環境や美しい風景の将来への継承が求められる。

課題2 市街化調整区域内の住環境の確保

- 両村ともに全体として人口増加傾向にあるが、人口が減少している地域があることから、減少傾向にある地域の人口減少・少子高齢化への対応が求められる。
- 特に、両村に大きく広がる市街化調整区域においては、市街化区域と比較して土地利用の規制が強いことから、集落保全に向けた生活利便施設の立地要件の緩和などの柔軟な土地利用が必要となる。

課題3 農用地の利活用

- 国道329号や県道那覇北中城線周辺において、農振農用地の指定が多いものの、耕作放棄地の割合も高いため、遊休農地の管理・活用方法についても検討する必要がある。

課題4 域内・広域公共交通の拡充・連携

- 両村において、村内のコミュニティバス・周遊バスや那覇までの路線バスが拡充されているものの、2村の拠点を結ぶような路線バスの運行は少ないため、両村の拠点を結ぶ域内公共交通の整備が必要となる。
- また、広域及び域内の公共交通の接続強化を図り、少子高齢化や観光需要などに対応した公共交通ネットワークの拡充が求められる。

課題5 東海岸の強固な経済基盤形成に向けた産業振興

- 沖縄本島西海岸地域が経済発展・開発が進んでいる一方で、沖縄本島東海岸地域の経済活性化が今後の課題であり、県土の均衡ある発展に向けて、両村を含む東海岸にもう一つの南北に伸びる経済の背骨を形成し、強固な経済基盤を構築することが重要である。

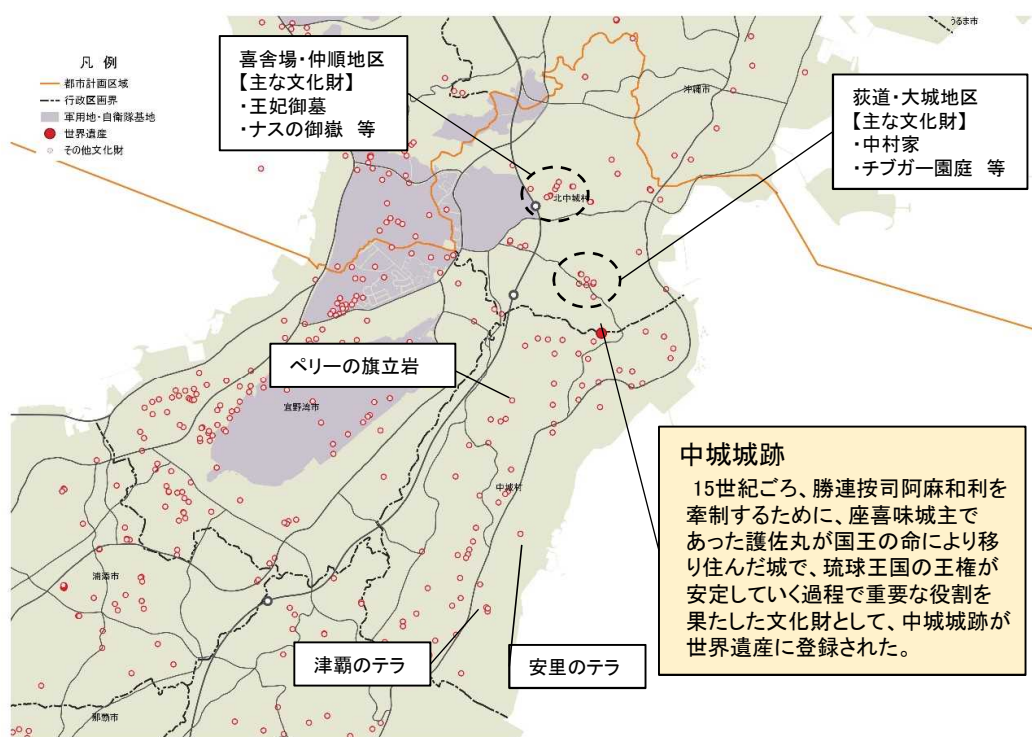
課題6 災害への対応・安全安心のまちづくり

- 国道329号沿岸部については低地が広がっていることから、高潮や津波などの災害に対応したインフラ整備(津波避難ビルの整備 等)や地域の防災対応力の向上が求められる。
- 東西の標高差が激しく急傾斜地が広がっており、土砂災害のリスクが高い箇所があることから、危険の周知、警戒避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制などの土砂災害対策が必要となる。

(参考資料) 両村の課題及び対応方針イメージ (案)

課題1 中城城跡を核とした文化・歴史・自然資源の保全・活用

・両村の境界部に世界遺産である中城城跡があり、さらにその周りには文化財や伝統的集落が多く現在していることから、それらの資源を保全しつつ、学習・レクリエーション空間の形成を進め交流を促進し、両村の振興につながる利活用が求められる。



両村の文化財について



中城城跡



伝統的集落

(参考資料) 両村の課題及び対応方針イメージ (案)

課題1 中城城跡を核とした文化・歴史・自然資源の保全・活用

・歴史まちづくり計画を活用し、中城城跡を核に周辺エリアについて歴史的風致の維持及び向上を図る。

●伝統集落の文化財・景観保全

・中城城跡の城下に広がる萩道・大城集落について、カーや御嶽など歴史文化資源や住宅景観を保全



メーヌモー前の道
出典：北中城村HP



中村家住宅
出典：北中城村景観計画

●歴史の道「ハンタ道」の沿道景観の向上

・ハンタ道沿いの歴史・文化系景観資源の保全・活用を推進



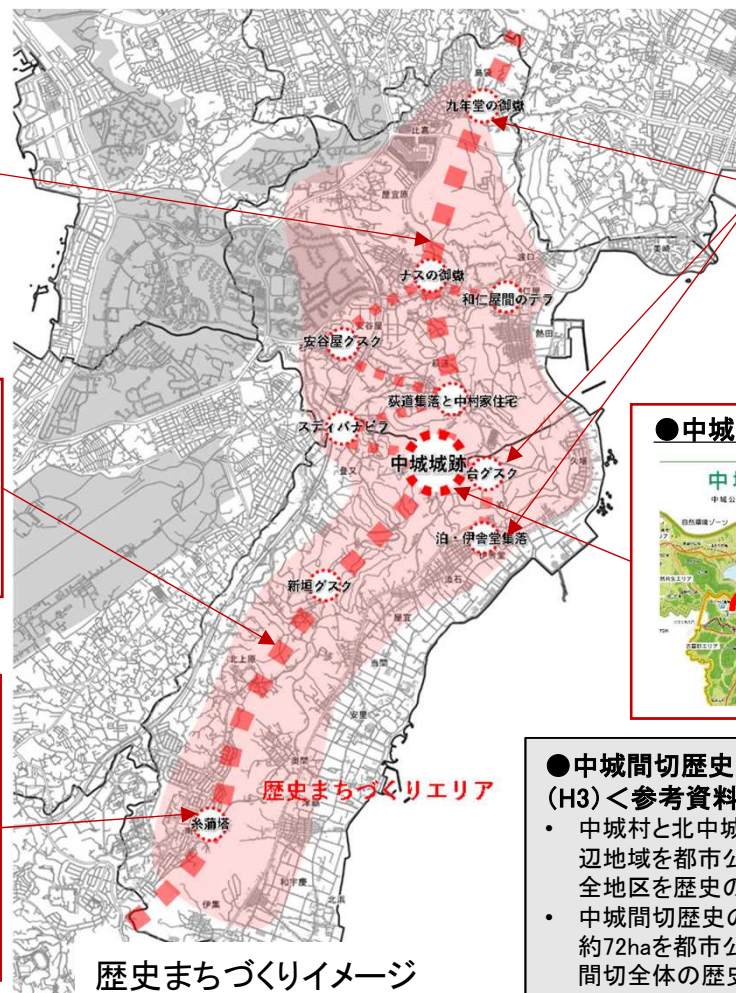
ハンタ道からの眺望

●地域の子ども達を育み新たな文化の創出

・伝統芸能にもとづき、地域文化を創造する取り組みは、新旧住民や世代間の連帯を促進し、新しいコミュニティ形成を推進



創作組踊「糸蒲の縁(いとかまのえん)」
出典：日本ユネスコ協会連盟



歴史まちづくりイメージ

●現存する文化財の保全

・中城城跡周辺に現存する文化財(御嶽や拝所等の生活に密着した歴史環境や、フクギの生け垣、屋敷林等の集落景観)の保全を推進



和仁屋間のテラ
出典：KITAPO 北中城観光ポータルサイト



護佐丸の墓
出典：中城村景観計画

●中城公園における歴史文化施設の整備



・沖縄県より整備を進めている県営中城公園において、旧ホテル跡地に歴史文化施設の建設推進

中城公園計画図

出典：中城公園基本計画(H8)

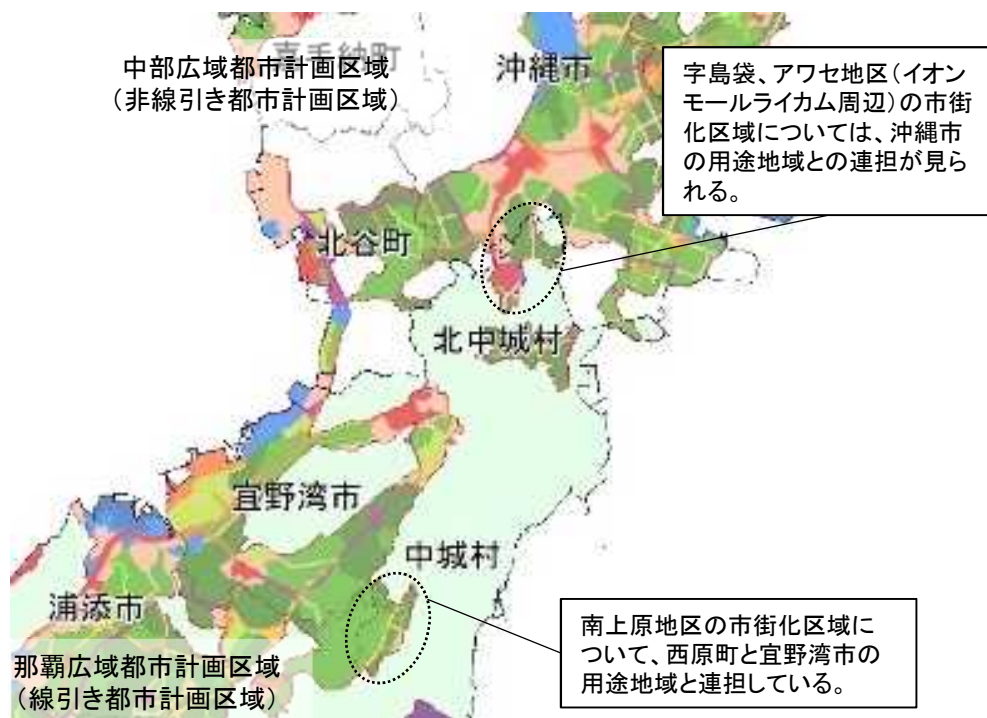
●中城間切歴史的環境ネットワーク構想・中城城跡公園基本計画(H3)〈参考資料3参照〉

- ・中城村と北中城村を中城間切一体的に捉え、中城城跡公園及びその周辺地域を都市公園化し、これを中心とする両村における歴史的環境保全地区を都市公園ネットワークを提案
- ・中城間切歴史の道構想の中心に位置する中城公園及びその周辺地域約72haを都市公園化し、他の歴史的環境地域地区の連携を強め、中城間切全体の歴史的環境の保全と活用を図る拠点を示した

(参考資料) 両村の課題及び対応方針イメージ (案)

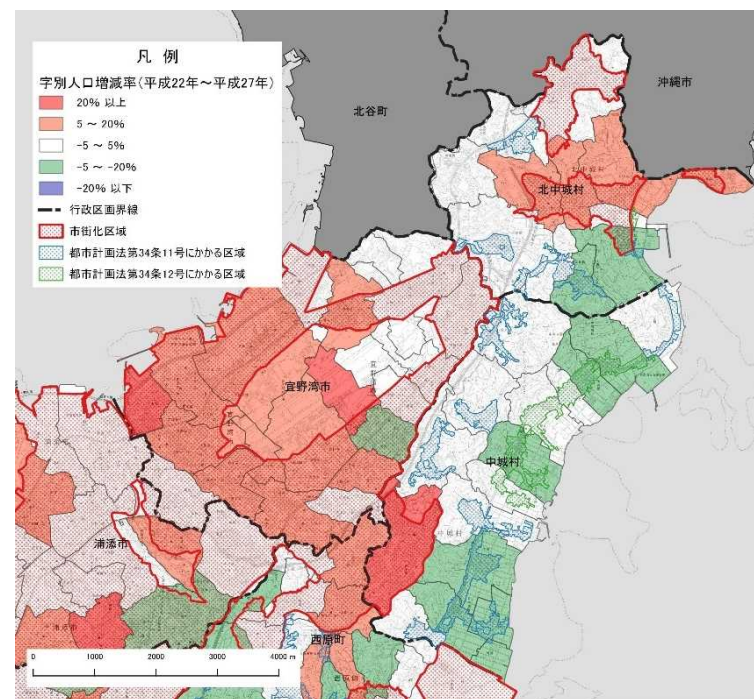
課題2 市街化調整区域内の住環境の確保

- 両村ともに全体として人口増加傾向にあるが、人口が減少している地域があることから、減少傾向にある地域の人口減少・少子高齢化への対応が求められる。
- 特に、両村に大きく広がる市街化調整区域においては、市街化区域と比較して土地利用の規制が強いことから、集落保全に向けた生活利便施設の立地要件の緩和などの柔軟な土地利用が必要となる。



両村の市街化区域・市街化区域について

資料: 令和元年度那覇広域都市計画区域における区域区分検討協議会第1回委員会資料より



字別人口増減率
(平成22年～平成27年)

資料: 国勢調査

(参考資料) 両村の課題及び対応方針イメージ (案)

課題2 市街化調整区域内の住環境の確保

- 市街化調整区域の既存集落について、地域性(地形・歴史・景観・自然環境等)を考慮した良好な住環境の形成・維持・改善を図る。

【具体的方針】

●市街化調整区域の地区計画の活用による生活利便施設の立地緩和

市街化調整区域の特性を踏まえながら、「市街化調整区域内の地区計画(法第34条第10号)のガイドライン等」に沿った、当該地区計画区域の詳細な土地利用、地区施設計画を策定して、開発行為、建築行為を都市計画上適切に規制、誘導する。

【想定される地区計画の分類(一例)】

■大規模型住居系

地域住民の居住や新規住民の積極的な導入及び定着のための住宅市街地の開発区域において、周辺の景観、営農条件等との調和を図りつつ、市街化調整区域におけるゆとりある居住環境の形成、必要な公共・公益施設の整備等を行うことを目的とする。

■一体的土地利用型

良好な居住環境を確保することが可能な地区で、住宅市街地の開発が行われた又は行われると見込まれる区域と一体的に行われる街区単位の住宅地開発により、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅用地として整備を行うことを目的とする。

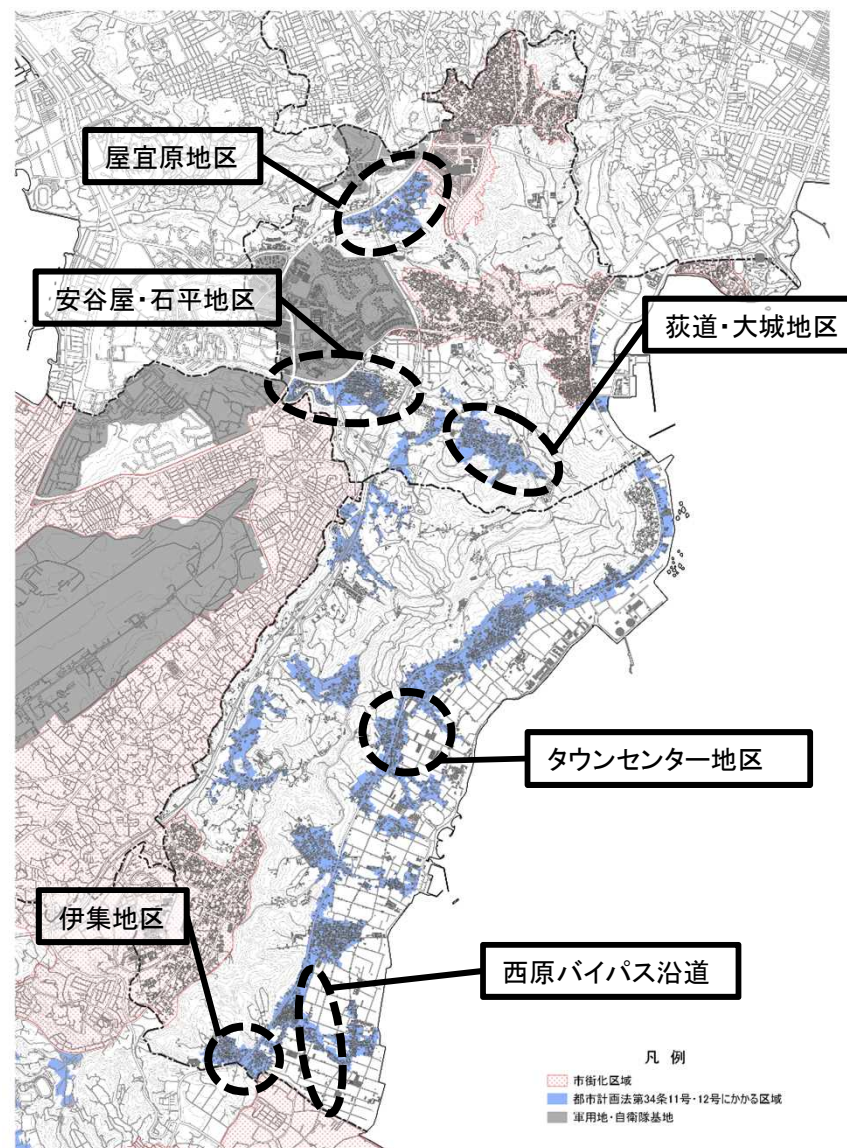
■集落等保全型

市街化区域・既存集落・既存住宅団地とその周辺及び沿道地区において、住宅が無秩序に集合又は点在している一団の土地の区域で、区域内の道路の配置又は幅員の状況建築物の立地動向からみて、不良な街区が形成されるおそれがある区域において、良好な環境の確保を図るため、住宅や居住者のための利便施設等の建設を認めていくことを目的とする。

■非農用地活用型

土地改良事業によって非農用地として設定された区域等において、宅地整備等を目的とした街区単位の事業により、基盤整備がすでに行われた区域、又は十分に計画されている区域において、周辺の景観、営農条件等との調和を図りつつ、良好な居住環境の形成を図ることを目的とする。

地域性を考慮した良好な住環境の形成を図る地区



(参考資料) 両村の課題及び対応方針イメージ (案)

課題3 農用地の利活用

- 国道329号や県道那覇北中城線周辺において、農振農用地の指定が多いものの、耕作放棄地の割合も高いため、遊休農地の管理・活用方法についても検討する必要がある。
 - 多様な産業との連携や新たな農業手法の転換を図り、農用地の高度利用を図る。
- (施策イメージ: 観光業と連携したグリーンツーリズムの推進、植物工場や都市近郊農業への転換 等)

(事例) 東御市型グリーンツーリズム

野菜果物等の収穫体験から農山村の文化体験、さらに将来的な就農やU/I/Jターンを見据えた農林漁業体験まで、グリーン・ツーリズムの意味を広く捉え、各種体験プランを提供



出典: 一般社団法人信州とうみ観光協会HP

(事例) 次世代植物工場

九州電力株式会社、株式会社九電工、東京センチュリー株式会社、株式会社スプレッドの4社で遊休地を活用したレタスの生産能力日産5トンと世界最大級の次世代植物工場の事業化に向けて検討中



○ 計画地



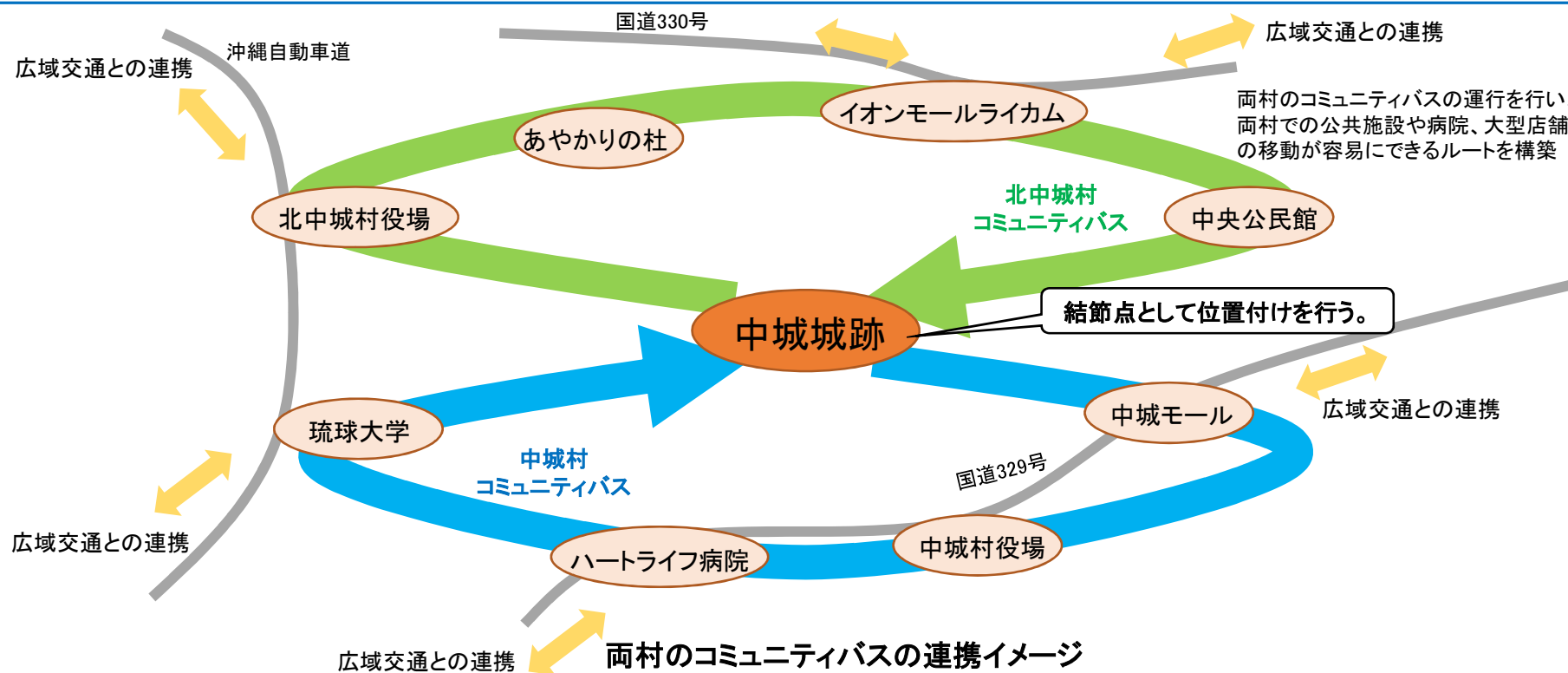
国土地理院ウェブサイト (<https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do#1>) をもとに弊社にて作成

出典: 九州電力HP

(参考資料) 両村の課題及び対応方針イメージ (案)

課題4 域内・広域公共交通の拡充・連携

- 両村において、村内のコミュニティバス・地域周遊バスや那覇までの路線バスが拡充されているものの、2村の拠点を結ぶような路線バスの運行は少ないため、両村の拠点を結ぶ域内公共交通の整備が必要となる。
- 両村の境界付近に位置する中城城跡を結節点として両村のコミュニティバスの運行を行い、両村での公共施設や病院、大型店舗の移動が容易にできるルートを構築する。
- まずは両村内ルートの拡充を行い、次第に近隣市町へと拡大していく。
(施策イメージ:コミュニティバス・地域周遊バスの連携、交通結節点の整備 等)



(参考資料) 両村の課題及び対応方針イメージ (案)

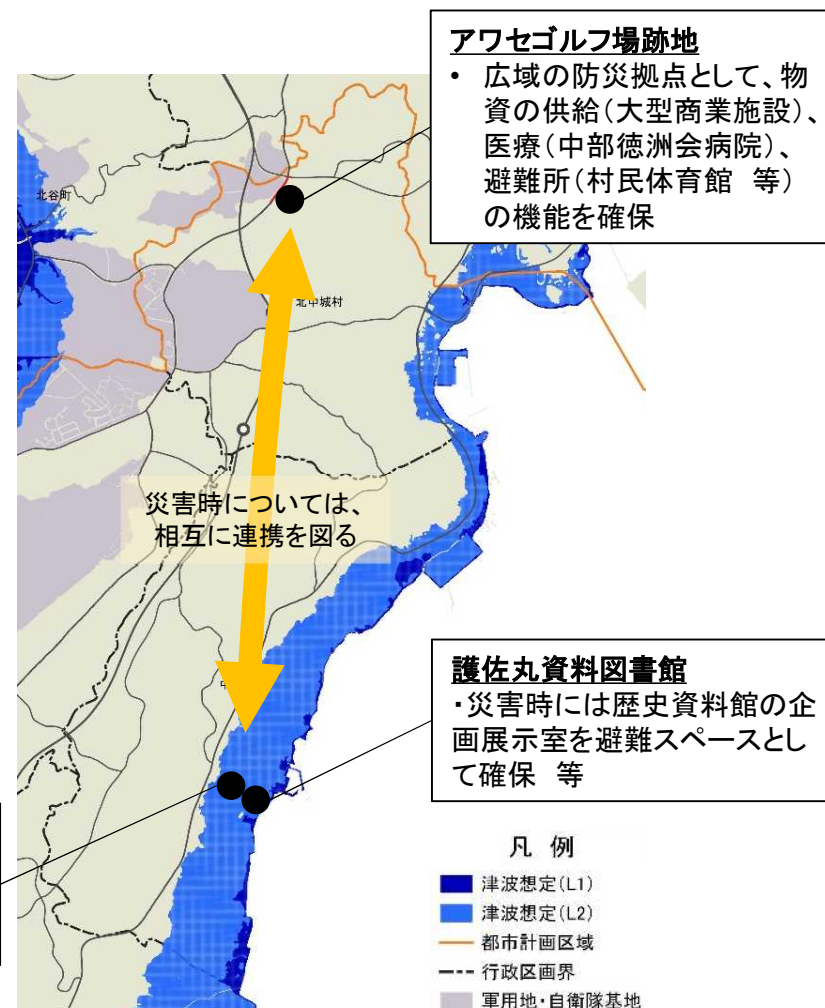
課題6 災害への対応・安全安心のまちづくり

- 国道329号沿岸部については低地が広がっていることから、高潮や津波などの災害に対応したインフラ整備(津波避難ビルの整備 等)や地域の防災対応力の向上が求められる。
- 東西の標高差が激しく急傾斜地が広がっており、土砂災害のリスクが高い箇所があることから、危険の周知、警戒避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制などの土砂災害対策が必要となる。
- ハード対策やソフト対策を組み合わせ、IT技術(ビッグデータ、AI、5G)を活用し、両村や関係課での連携した災害時のリスクに強い強靱なまちづくりを推進する。

(施策イメージ: 中城湾沿岸の護岸修繕、広域防災拠点の整備・連携、避難路の確保、防災知識の普及・共有 等)

中城村新庁舎

- 津波災害時の一時避難広場としても活用する屋上広場の整備 等



防災拠点の連携イメージ