

変更に係る参考資料

目 次

1. 土地利用基本計画の概要	P1 ～ P3
2. 那覇広域都市地域の変更（拡大）	P4 ～ P9
3. 南風原町、南城市農業地域の変更（縮小）	P10
4. 沖縄中南部森林地域の変更（拡大・縮小）	P11 ～ P14

令和7年9月10日

沖縄県県土・跡地利用対策課

O

O

土地利用基本計画の概要

1 土地利用基本計画の性格

(1) 性格

土地利用基本計画は、国土利用計画法（以下、「法」という。）第9条の規定に基づき都道府県により策定されるものであり、国土利用計画を基本としつつ、土地利用の地域区分を行うとともに、各種土地利用間の調整等に関する事項を定めた計画である。

この計画は、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法、自然環境保全法の個別規制法に基づく諸計画に対する上位計画として国・都道府県・市町村間の調整及び都道府県内の部局横断的な土地利用調整を裏付ける役割を果たしている。

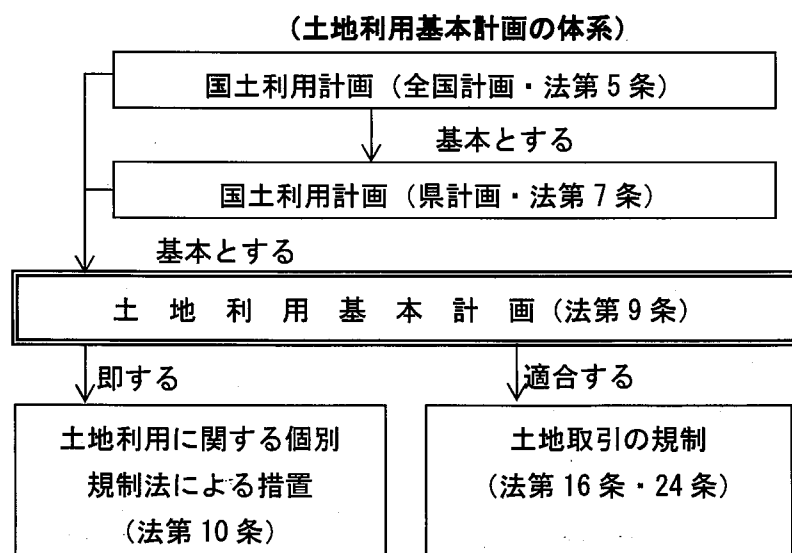
(2) 国土利用計画との関係

国土利用計画は国土利用の将来像を示す長期的な構想であるのに対して、これを基本とする土地利用基本計画は、各個別規制法による地域区分の上位計画として、図面表示を中心とする即地的な計画となっている。

(3) 個別規制法との関係

法第10条の規定により、個別規制法は、土地利用基本計画に即して適正かつ合理的な土地利用が図られるよう、規制に関する措置を講ずるものとされている。

したがって、個別規制法の地域・区域と土地利用基本計画の地域区分とが乖離しないように運用するとともに、個別規制法による地域・区域を変更する場合には、総合的に調整する必要があるので、概ね同時期に土地利用基本計画の変更を行うこととしている。



2 土地利用基本計画の構成

土地利用基本計画は、五地域（都市、農業、森林、自然公園および自然保全）の範囲を5万分の1の地形図上に記したもの（計画図）と、土地利用の調整等に関する事項を文章表示したもの（計画書）からなっている。

(1) 計画書の内容

① 土地利用の基本方向

県土利用の基本方向と土地利用の原則が記載されている。土地利用の原則においては、五地域区分の各地域の設定の趣旨に基づき、それぞれの関係制度の運用基準からみた土地利用上の基本事項等が参考的に記載されている。

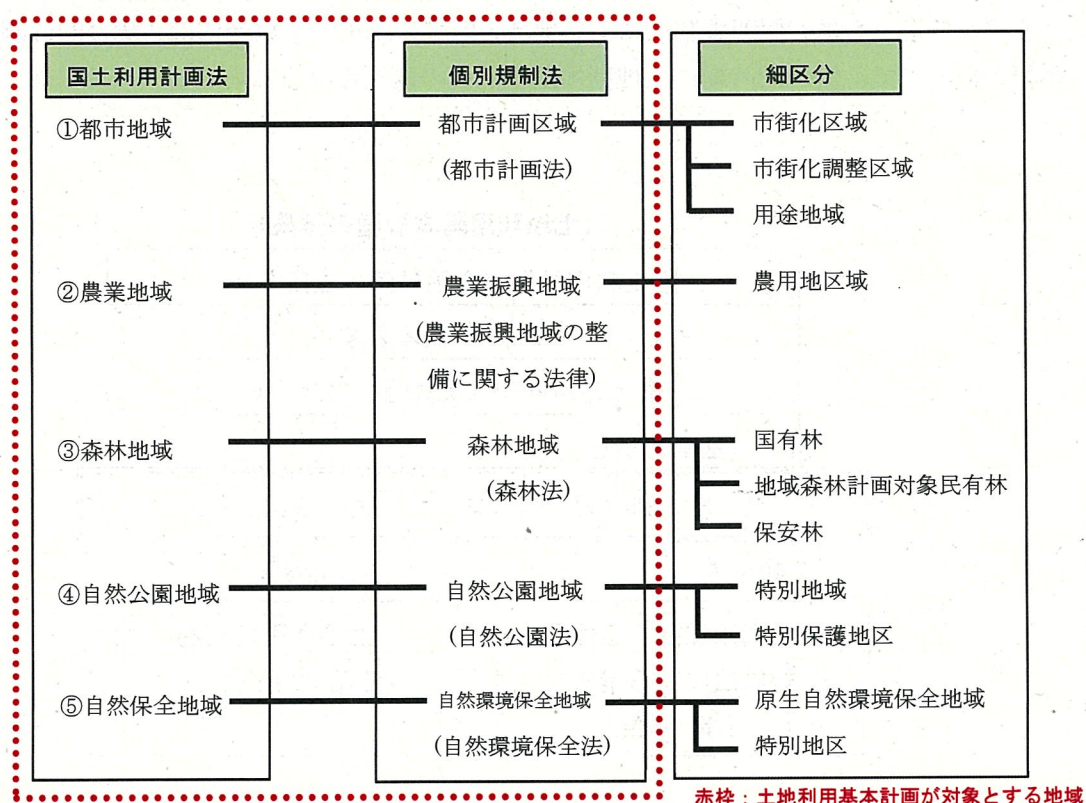
② 五地域区分の重複する地域における土地利用の調整指導方針

調整指導方針は、五地域に直接的に関連する地域・区域等のそれぞれ相互の複合又は競合の関係を検討し、当該地域の自然的・経済的及び社会的諸条件を考慮して、県の実情に即した土地利用の優先順位及び土地利用の誘導の方向が記載されている。

③ 土地利用上配慮されるべき公的機関の開発保全整備計画

開発保全整備計画は、おおむね20ha以上の大規模な計画的開発が公的機関により実施される場合、その土地利用を円滑に行うという見地から、あらかじめその目的、規模、位置を土地利用基本計画に記載するものであり、当該計画に係る事業の実施を阻害する土地取引については、勧告等の措置を講ずることができるようになっている。

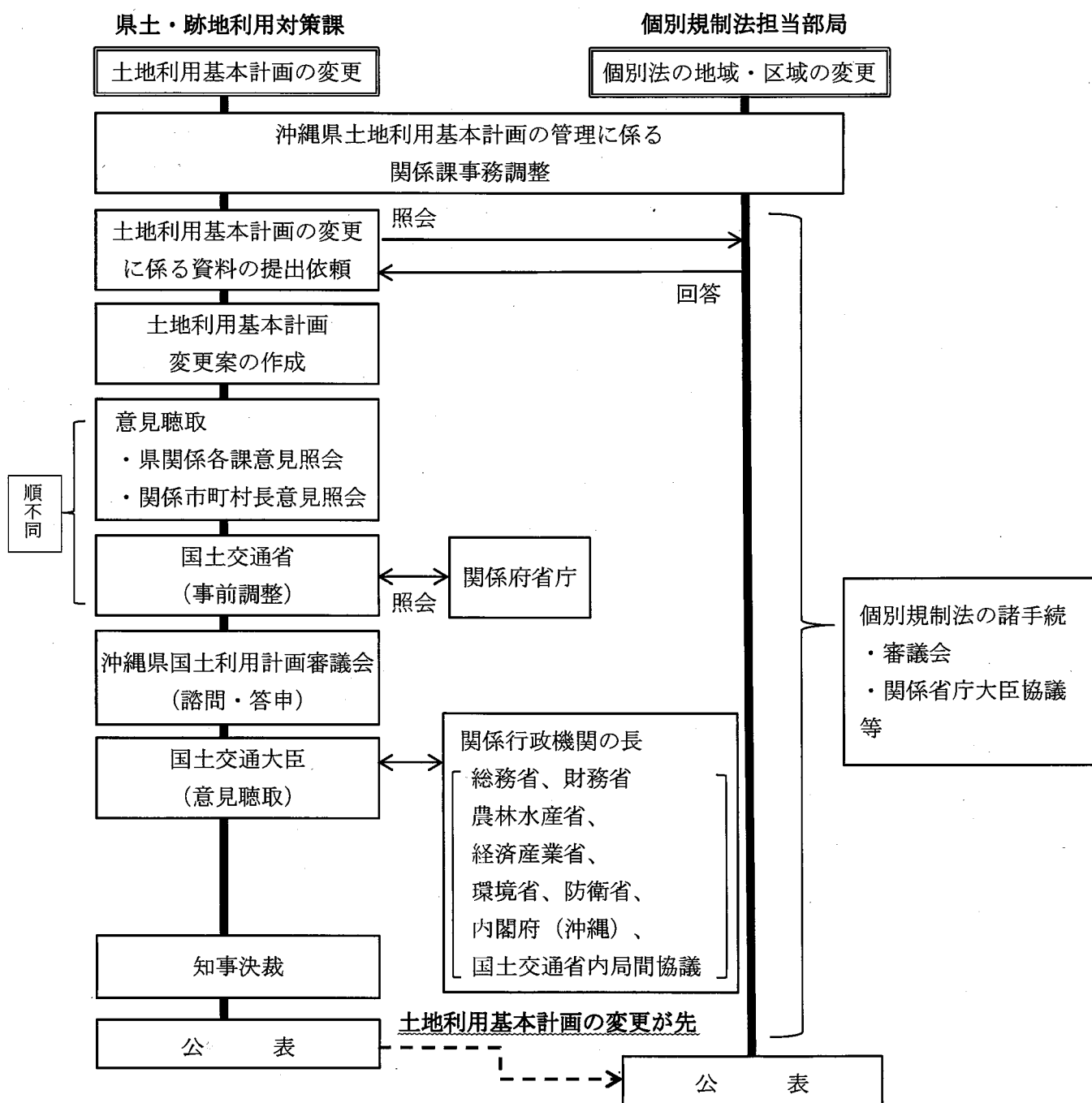
(2) 計画図の内容（5万分の1）



3 土地利用基本計画の変更

土地利用基本計画を変更する場合、国土利用計画法第9条の規定に基づき、市町村等関係機関、沖縄県国土利用計画審議会の意見を聴くとともに、国土交通省との協議を経て行う必要がある。

当該手続きを経ることで、行政機関の垣根を超えた調整を行うとともに、適切な土地利用のあり方と必要な措置等について総合的な視点で検証する過程を踏まえ、各種土地利用間の調整等の総合調整機能を果たしている。



● 那覇広域都市地域の変更（拡大）＜都市計画法＞

関係機関：県都市計画・モノレール課

（１）概要

- ① 那覇港は、沖縄本島南部、那覇市と浦添市にまたがって位置し、沖縄県の物流、人流の中心的な拠点港湾として沖縄県の経済社会活動を支えており、外国、本土と沖縄、宮古、八重山や周辺離島と連絡する沖縄で最も重要な港湾である。
- ② 今回の変更区域は、令和４年から令和６年にかけて埋立竣功したことから、市街化区域に編入するとともに、周辺の臨港地区との一体的な管理運営及び港湾施設の整備促進のため、都市計画法に基づく臨港地区の指定及び港湾法に基づく分区（商港区）の指定を行う予定である。
- ③ 商港区として指定後は、旅客施設や保管施設の整備を行い、港湾機能の適正な管理運営を図る予定である。

（２）変更面積等

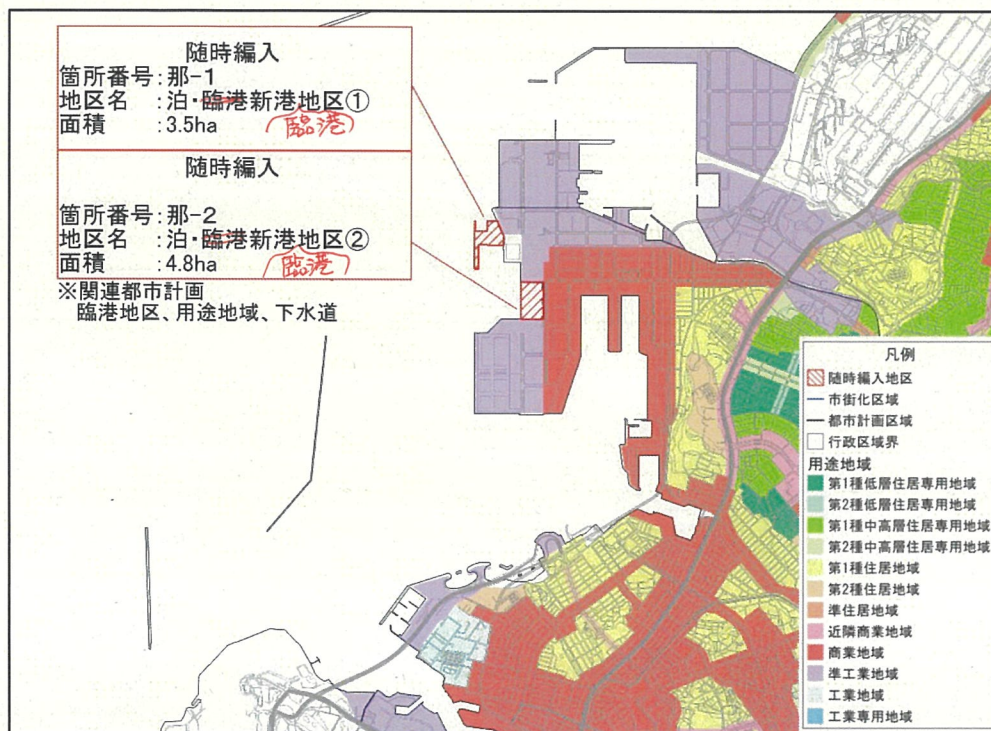
【泊・新港臨港地区①：12号岸壁及び背後用地】

- ① 都市地域拡大面積：3.5ha（岸壁側1.6ha+背後用地1.9ha）
- ② 埋立承認：令和元年11月5日（岸壁側）
埋立免許：令和元年11月7日（背後用地）
- ③ 事業者：沖縄総合事務局（岸壁側）、那覇港管理組合（背後用地）
- ④ 港湾管理者：那覇港管理組合
- ⑤ 埋立竣功：令和４年11月（岸壁側）、令和５年1月（背後用地）
- ⑥ 登記：令和６年6月（岸壁側）、令和６年3月（背後用地）
- ⑦ 都市計画（予定）：臨港地区、用途地域（準工業地域）

【泊・新港臨港地区②：11号岸壁背後用地】

- ① 都市地域拡大面積：4.8ha
- ② 埋立免許：令和２年12月24日
- ③ 事業者：那覇港管理組合
- ④ 港湾管理者：那覇港管理組合
- ⑤ 埋立竣功：令和６年5月
- ⑥ 登記：令和６年11月
- ⑦ 都市計画（予定）：臨港地区、用途地域（準工業地域）

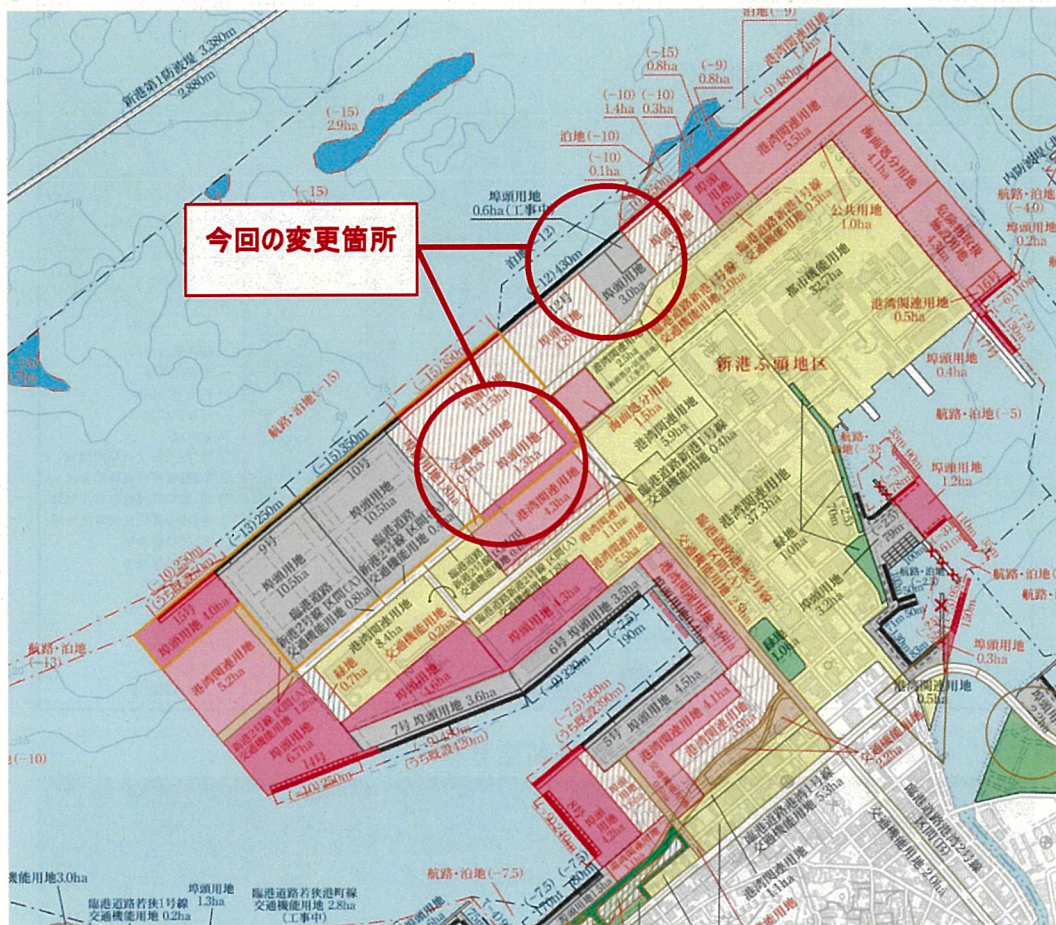
(参考1) 那覇広域都市計画区域臨港地区計画図



(参考2) 那覇広域都市計画区域臨港地区航空写真



(参考3) 那覇港港湾計画図



※補足事項

臨港地区とは

1 臨港地区及び分区の指定について

臨港地区とは、港湾の管理運営を円滑に行うため、水域である港湾区域と一体として機能すべき陸域であり、都市計画法により臨港地区として定められた地区又は港湾法により港湾管理者が定めた区域のことです。

分区とは、港湾における土地利用の計画的な誘導と港湾の機能を十分に発揮させるため、臨港地区内の土地を目的別に区分けし、それぞれの分区の目的に従って建物・その他の構造物の用途を規制する区域のことで、港湾法により港湾管理者が定めます。

2 臨港地区内分区における建築物の規制について

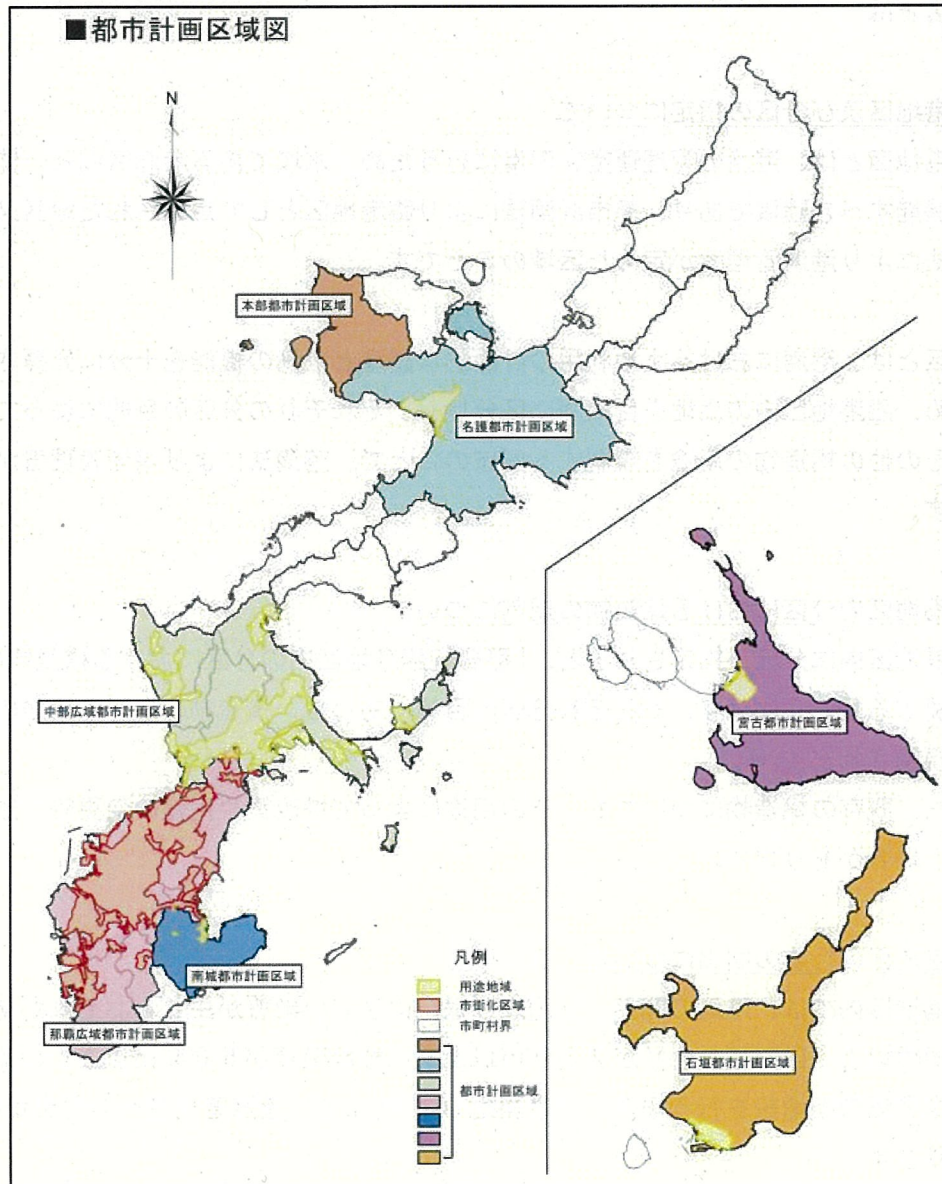
臨港地区内に分区が指定されると、「那覇港臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」により、それぞれ分区の目的にあわない構造物の建設や用途の変更が規制されます。

また、既存の構造物についても、その用途によって増改築や用途の変更等が規制される場合があります。

3 臨港地区の行為の届出について

臨港地区内では、港湾の開発、利用及び保全に著しい影響が生じるおそれがある一定規模以上（床面積の合計が2,500㎡以上又は敷地面積が5,000㎡以上）の工場・事業場の新增設を行う場合、工事開始60日前までに港湾管理者への届出が必要となります。

● 都市計画区域の概要



都市計画区域とは、都市計画を策定すべき場ともいうべき区域で、市または人口・就業者数など一定の要件を満たす町村の中心市街地を含み、自然的・社会的条件などを考慮して、一体の都市として総合的に整備・開発・保全する必要がある区域を都市計画区域として指定することとされています。

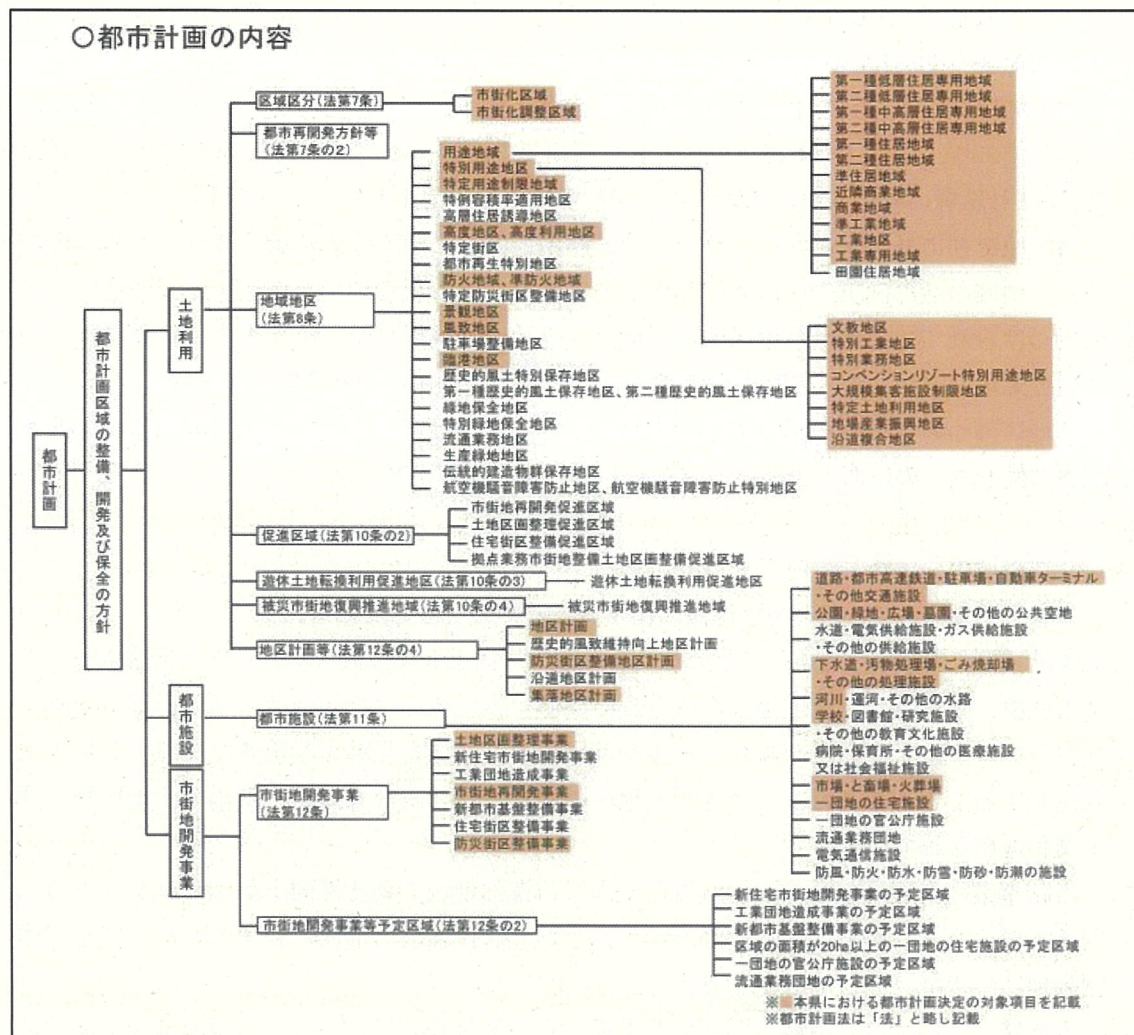
本県では、那覇広域都市計画区域（11 市町村）、中部広域都市計画区域（5 市町村）、名護都市計画区域（1 市）、本部都市計画区域（1 町）、宮古都市計画区域（1 市）、石垣都市計画区域（1 市）及び南城都市計画区域（1 市）の 7 区域（21 市町村）が指定されています。

● 都市計画の種類

都市計画は、下の図に示すように、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」の3つに大別されます。

- ①土地利用は市街化区域及び市街化調整区域、地域地区など、土地利用について規制・誘導するための計画です。
- ②都市施設は、道路、公園、下水道などの都市にとって必要な施設について定める計画です。
- ③市街地開発事業は、土地区画整理事業や市街地再開発事業等の事業について定めま

す。
※下表のうち着色で示しているものは沖縄県において定めている項目となっています。



南風原町、南城市農業地域の変更（縮小）

今回の沖縄県土地利用基本計画の変更は、都市計画法に基づく那覇広域都市計画区域区分の変更「特定保留解除」に伴い市街化区域への編入を行う南風原町の 12.1ha、都市計画法に基づく用途地域の指定を行う南城市の 21ha となっている。

編入予定地は農業振興地域であり、農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）法第 6 条第 3 項等により農業振興地域と市街化区域及び用途地域は重複できないことから、農業振興地域を縮小する必要があるため、今回、沖縄県土地利用基本計画の変更を行いたい。

1 市街化区域編入箇所及び用途地域指定箇所

（1）南風原町 照屋地区（12.1ha）

照屋地区の 12.1ha を市街化区域に編入するための区域区分の見直しである。

本地域は、南風原町を通過する那覇空港自動車道の南風原南インターチェンジの北東に位置しており、都市計画道路 3・2・9 号那覇具志頭線バイパス（国道 507 号バイパス）、県道 82 号線等の幹線道路に囲まれた交通利便性の高い地区となっている。

南風原町都市計画マスタープランでは、照屋地区を「流通機能を担う業種などの誘導を図り、地域の活力向上や住民サービスの充実につながる土地利用を推進する業務地区」と位置づけられている。市街化区域編入後は、土地区画整理事業により産業の集積を図りつつ周辺集落と調和した質の高い住宅地としての土地の利用を図る予定である。

本地区については、南風原町として今後新たな農業投資の予定がなく、南風原農業振興地域整備計画への影響も少ないことから、農業振興地域を縮小する。

（2）南城市 つきしろ地区（21ha）

つきしろ地区の 21ha を用途地域に指定するための見直しである。

本地域は、南城市中央部の南城市役所から東に約 2 km の位置にあり、既に集落や一定の都市基盤が整備された住宅地が形成されている。本地域を含む周辺は、南城市都市計画マスタープランにより新たな賑わい創出や都市づくり全体を先導する重要な拠点として土地利用を図ることとしており、つきしろ地区の南西では、南部東道路の整備や土地区画整理事業が進められている。

当該事業の進展により、本地域周辺や南城市東部地域の利便性向上が図られる一方で、開発需要の高まりが懸念されることから、良好な居住環境の形成に資するため、特定用途制限地域の変更、そして用途地域を指定する。

本地域については、南城市として今後新たな農業投資の予定がなく、南城農業振興地域整備計画への影響も少ないことから、農業振興地域を縮小する。

沖縄中南部森林地域の変更（拡大・縮小）

1 案件概要

- ① 沖縄県では、県域を「沖縄北部」及び「沖縄中南部」、「宮古八重山」の3つの計画区に区分して、森林法第5条に基づき、5年毎に10年を1期とする地域森林計画を策定しており、令和7年度は、「沖縄中南部地域森林計画」の樹立年度となっている。
- ② 森林法等の個別規制法による地域・区域の変更の際には、各個別規制法の上位計画である土地利用基本計画についても、概ね同時期に変更を行うこととされているため、上記の区域編成に併せて土地利用基本計画の変更を行うものである。
- ③ 森林区域変更（見直し）の主な理由
拡大 ・ 保安林指定
縮小 ・ 他用途転用（林地開発）

2 市町村別内訳

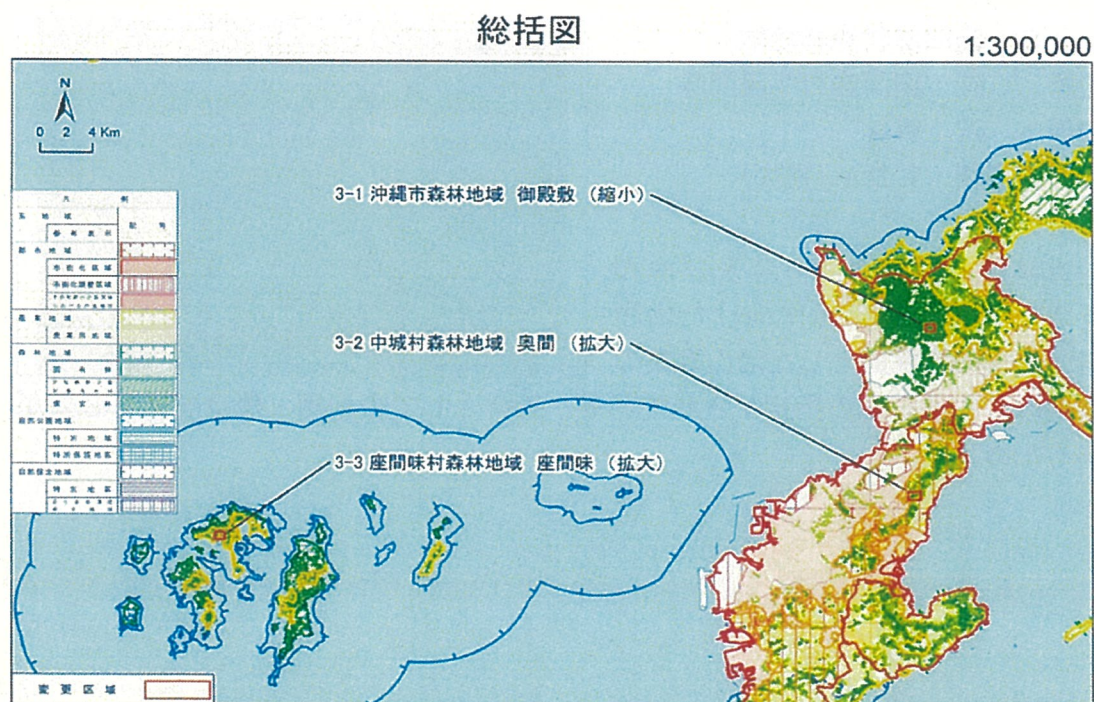
沖縄市 縮小 1.2ha

中城村 拡大 1.4ha

座間味村 拡大 1.2ha

計 縮小 1.2ha、拡大 2.6ha

<変更区域位置図>



3 箇所別概要

3-1 沖縄市森林地域

○所 在：沖縄市字御殿敷

○現 況：米軍保管庫

○変更面積：1.2ha（縮小）

○変更理由：

当該箇所は、令和3年に林地開発が完了しており、現況森林ではなくなったため。



3-2 中城村森林地域

○所 在：中城村字奥間

○現 況：森林

○変更面積：1.4ha（拡大）

○変更理由：

当該箇所は、令和3年及び令和5年に、土砂流出等災害の未然防止を目的とした治山事業の実施のため保安林の指定がされており、森林としての利用・保全を図る必要があるため。



3-3 座間味村森林地域

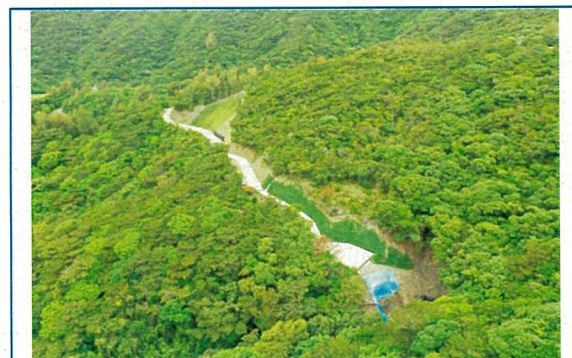
○所 在：座間味村字座間味

○現 況：森林

○変更面積：1.2ha（拡大）

○変更理由：

当該箇所は、令和3年及び令和5年に、避難道整備に向けた山腹斜面の復旧を目的とした治山事業の実施のため保安林の指定がされており、森林としての利用・保全を図る必要があるため。



(参考) 森林計画制度について

(1) 森林計画制度とは

森林は、水源の涵養、災害の防止、自然環境及び生活環境の保全、木材等の林産物の供給といった多様な公益的機能の発揮を通して、県民が安全で快適な生活を送るうえで重要な役割を果たしています。

その一方で、森林の造成には極めて長期間を要し、かつ自然環境に大きく依存することから、無秩序な伐採が行われ一度荒廃してしまうと、その復旧には多大な努力と長期間を要し、さらに、森林の有する公益的機能の発揮にも重大な影響を及ぼすことになります。

以上のようなことから、行政においては、森林・林業に関する長期的・総合的な政策の方向、及び森林整備の目標を策定し、これに応じて関連施策を推進するとともに、森林所有者等に、地域の実情に応じた森林施業の指針等を明らかにする必要があります。

このため、国、都道府県、市町村及び森林所有者等が森林の適切な管理・育成を実施することを目的として、「森林計画制度」が設けられています。

(2) 森林計画制度の体系

森林の適切な管理・育成を実施するためには、森林・林業をとりまく環境、森林資源の内容、地域の森林に対するニーズ等を総合的に勘案し、地域ごとの特色を活かしてきめ細かい計画を定めていくことが重要です。

このため、森林計画制度は、効果的な施策を実施するため、国レベルから森林所有者レベルまでといった段階的な体系となっています。

① 全国森林計画（森林法第4条）

農林水産大臣は、全国の森林につき、5年ごとに、15年を1期とする全国森林計画をたてなければならない。

② 地域森林計画（森林法第5条）

都道府県知事は、森林計画区別に、その森林計画区に係る民有林につき、5年ごとにその計画をたてる年の翌年4月1日以降10年を1期とする森林計画をたてなければならない。

③ 市町村森林整備計画（森林法第10条の5）

市町村は、その区域内にある地域森林計画の対象となっている民有林につき、5年ごとに、当該民有林の属する森林計画区に係る地域森林計画の始期をその計画期間の始期とし、10年を1期とする市町村森林整備計画をたてなければならない。

④森林経営計画（森林法第11条）

森林所有者又は森林所有者から経営の委託を受けた者は、森林施業及び保護に関する5年間の計画を作成し、市町村の長に計画が適当であるかどうかにつき認定を求めることができる。

