

Ⅳ. 全体構想 都市整備の方針

IV. 全体構想(都市整備の方針)

1. 土地利用(主要用途の配置方針)

(1) 基本的考え方

住宅地区については字糸満の密集市街地から西崎町、潮崎町の埋立地に加え、北部の地区計画の導入や市街化区域編入、真栄里土地区画整理事業を視野に入れた誘導を行い、快適な住環境の整備を図ります。一方で市街地の縁辺部の農村的な環境については、保全を図ります。

また、商業地区及び工業整備地区は、真栄里土地区画整理事業、南部病院跡地等造成事業、北地区漁港整備事業を中心に工業・商業機能の整備をさらに促進させるものとします。

集落地区は丘陵と一帯となった住環境を今後も保持し、田園的な環境づくりを目指すものとします。その方策として市街化調整区域における地区計画などの検討を進めます。

(2) 整備の方針

1) 市街化区域

糸満市の市街化区域は大部分が海岸域で、武富地区が豊見城市と隣接して飛び地的に存在します。以下のような整備方針とします。

①住環境整備地区(住宅地区、商業地区、近隣商業地区)

主に県道豊見城糸満線や主要地方道である糸満与那原線の沿線と西崎町、潮崎町からなり、宅地の積極的な整備を進めるため、整備方針を以下のとおりとします。

- 商業地区は糸満のくらし体感施設糸満市場いとま〜るを核とした既成市街地、西崎地区を中心とした新市街地及び県道豊見城糸満線沿線を中心とした新市街地から成り、それぞれ機能を分担します。
- 糸満地区、西崎・西川地区、潮平地区における県道豊見城糸満線（旧国道 331 号）と国道 331 号、主要地方道である糸満与那原線の沿線で沿道商業地区を形成します。
- 県道豊見城糸満線（旧国道 331 号）沿いの阿波根西原地区は、今後市街化区域編入を目指し、良好な住環境の形成を目指します。
- 武富地区は、今後地区計画の導入や市街化区域編入を目指し、主要地方道である奥武山米須線を介して豊見城地域との住環境としての一体的な整備を図ります。
- 潮崎町は本市の核として、公共施設の整備及び良好な住宅地の形成を図ります。
- 県道奥武山米須線（県道 7 号）沿いの座波・賀数地区については、スプロールを防ぎ、良好な住環境の形成を目指し、地区計画等の導入や市街化区域編入による面的整備を図ります。
- 中心市街地におけるウォークアブルシティの取組みや、安心して子育てをすることができる定住環境の整備を進めます。
- 増加傾向にある空家等及び空地の対策・利活用促進に向け、空家バンク制度等に取り組み、生活環境の向上・定住促進を図ります。

②市街化区域縁辺部の丘陵地の保全(周辺環境保全地区)

兼城、潮平集落の斜面緑地から内陸部に至る地域と照屋集落にあつては、農村的な趣の残る市街地であり、整備方針はそれぞれの特性を活かし、以下の通りとします。

- 今後とも集落環境を保全しながら宅地整備を進めます。
- 潮平、兼城の丘陵地は、積極的に保全します。
- 照屋集落の後背地の谷地、丘陵は、積極的に保全します。

③工業整備地区

西崎町の漁港背後にあり、水産関連の事業所を核にした整備方針を以下の通りとします。

- 公共施設としての緑地が整備され、民地でも緑地確保を求め、今後も緑地のある工業団地の形成を目指します。
- 低未利用地に対する土地利用の促進を図ります。

真栄里地区における物流団地等の整備方針を以下の通りとします。

- 真栄里地区は今後市街化区域への編入及び土地区画整理事業を推進し、物流団地や交通結節機能、複合商業施設等の整備を目指します。

④漁港整備地区

糸満地区、西崎・西川地区には北、中及び南地区の漁港があり、喜屋武地区には喜屋武漁港があります。主に北地区漁港に整備の中心が移ることを踏まえ、整備方針を以下の通りとします。

- 新市場の供用開始に伴い、北地区への加工場や水産関係者への飲食・宿泊施設等の関連施設の整備を促進するとともに、併せて漁船保全修理施設(大型漁船 19t クラス)の整備を促進します。
- 南・中地区漁港は漁港施設としての機能保全を図っていきます。
- 中地区漁港においては、既成市街地の活性化に向け周辺地域との一体的な整備(糸満漁港周辺地区風景づくりビジョン)、高干瀬地区の埋立事業後の背後地の施設整備事業を進めていきます。
- 糸満漁港ふれあい区域は、民間活力の導入を推進し、漁業と海洋レクリエーションとの調和を図った観光漁業の推進に努めます。

⑤リゾート整備地区

西崎地区や喜屋武・名城地区の沿岸地域で民間による開発が行われている地区です(名城地区は市街化調整区域・自然公園法指定区域に位置)。地区の整備方針は以下の通りとします。

- 風景の保全を図りながら、リゾートとしての活用を進めます。

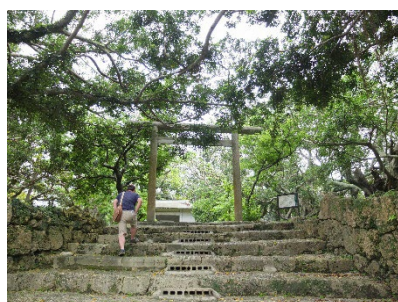


写真 26. 南山城跡



写真 27. 潮崎の人工海浜



写真 28. 中地区漁港の旧正月

2) 市街化調整区域

集落地区では、生産（農地）と生活（居住地区）、それらを守る環境（樹林地・沿岸部）の一定の土地利用のルールがみられ、また、真栄里から摩文仁一帯には沖縄戦跡国定公園も指定されています。このような背景を踏まえると、集落地区における土地利用の基本的な考え方を以下のとおりとします。

これまで培われてきた集落空間には一つの単位があり、それは“シマ”とも呼ばれ、集落のコミュニティと文化まで含んで呼称されてきました。そのため、集落の特性はそれぞれに違うものであり、その個性を持続しながら発展する土地利用を目指すことを基本とします。

また、これからは＜新たな住まい方＞を求めて地域に参画しようとする居住者も増えてくると予想されます。その際の生活とは、単に土地だけではなく、その地域のコミュニティ、文化まで含んだ生活であることから、その豊かな生活を支援する土地利用が集落地区では求められます。

- 優良農地や自然環境の保全に努めるとともに、地域活性化の観点からは市街化調整区域における地区計画制度の導入を検討し、住宅の建設を周知・推奨します。
- 農業振興地域整備計画に基づく生活環境施設整備、生活基盤整備と農業集落排水の整備を進めます。
- 農村振興基本計画に基づき、農業基盤の充実や担い手確保、新規居住者の受け入れ促進等、良好な農村環境の保全・創出に取組みます。
- 地区の拠点となる集落においては、市街化調整区域における地区計画制度の活用を行い、地区の活性化に資する土地利用を図ります。
- 市街化区域に隣接する国道 331 号沿道の真栄里地域においては、その交通アクセス性を活用し、南部病院跡地・社会福祉センターの造成事業等を推進します。また、地区計画制度の活用を行い、交流・活性化拠点の形成を図ります。
- 平和の道線沿いの既存施設とその周辺における、現況に配慮した土地利用の検討を行います。
- 増加傾向にある空家等及び空地の対策・利活用を促進し、農村集落における生活環境の向上・定住促進を図ります。
- 集落間を結ぶネットワークの強化・活用によりシームレスな公共交通を導入するなど、高齢者・障がい者をはじめ、すべての人にやさしい公共交通網の形成を目指していきます。

現在、集落地区では、段階的・計画的に開発を誘導する場所、まとまった緑地・農地を保存すべき場所などが玉石混交状になっています。そのため、集落地区における土地利用の規制・誘導を行うためには、土地の利用区分を設定し、土地利用を調整する枠組みをつくる必要があります。

したがって、集落地区の大部分の自然的土地利用を占める樹林地・農用地の位置づけを踏まえ、以下のような集落地区の土地の利用区分を今後検討します。具体的な事業や施策の導入の際には、各集落の特性や住民意見を取り入れ、各地域に応じたより詳細な土地の利用区分を検討することを基本とします。

表 土地の利用区分

大区分	ゾーンの概要	ゾーンの方針
守り育てる区域 (開発禁止)	● 中南部都市圏に存在する貴重な樹林地・沿岸部が概ね該当します。	・ 沖縄戦跡国定公園 特別保護地区
作り育てる区域 (開発禁止・開発抑制)	● 農業の多様な機能が発揮される集団農地及び、周辺土地利用との調整や自然環境の回復と新たな地域環境を図る場所が概ね該当します。	・ 農業振興地域における 農用地区域
共に育てる区域 (開発抑制・開発誘導)	● 集落居住周辺地域の質を高める御嶽・殿文化財などの地域資源が立地する場所及び、地域ニーズに対応した新たな地域づくりを想像する場所が概ね該当します。	・ 農業振興地域における 白地地域 (法第34条第11号・第12号 緩和区域を除く)
自ら育てる区域 (住環境整備)	● 農村集落の居住形態を維持する既存集落居住地区が該当します。	・ 法第34条第11号・第12号 緩和区域
積極的に育てる区域 (地区計画による整備)	● 人口減少が特に顕著な農村集落が該当し、集落環境は維持しつつ、土地利用を緩和し、一定の居住を誘導します。	・ 市街化調整区域における 地区計画決定区域

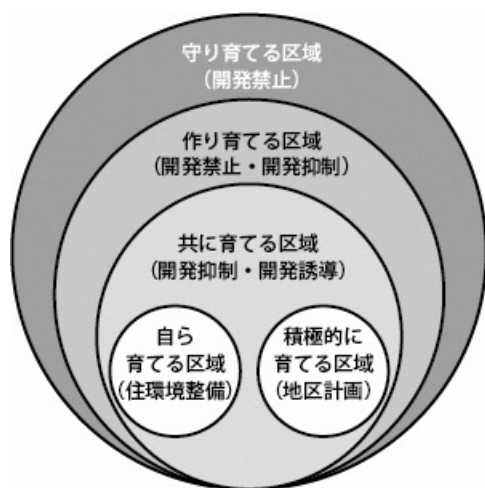


図7. 土地の利用区分概念図

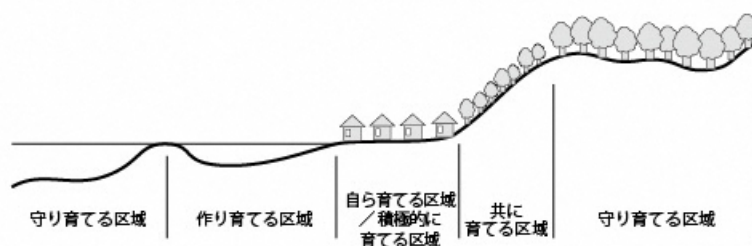
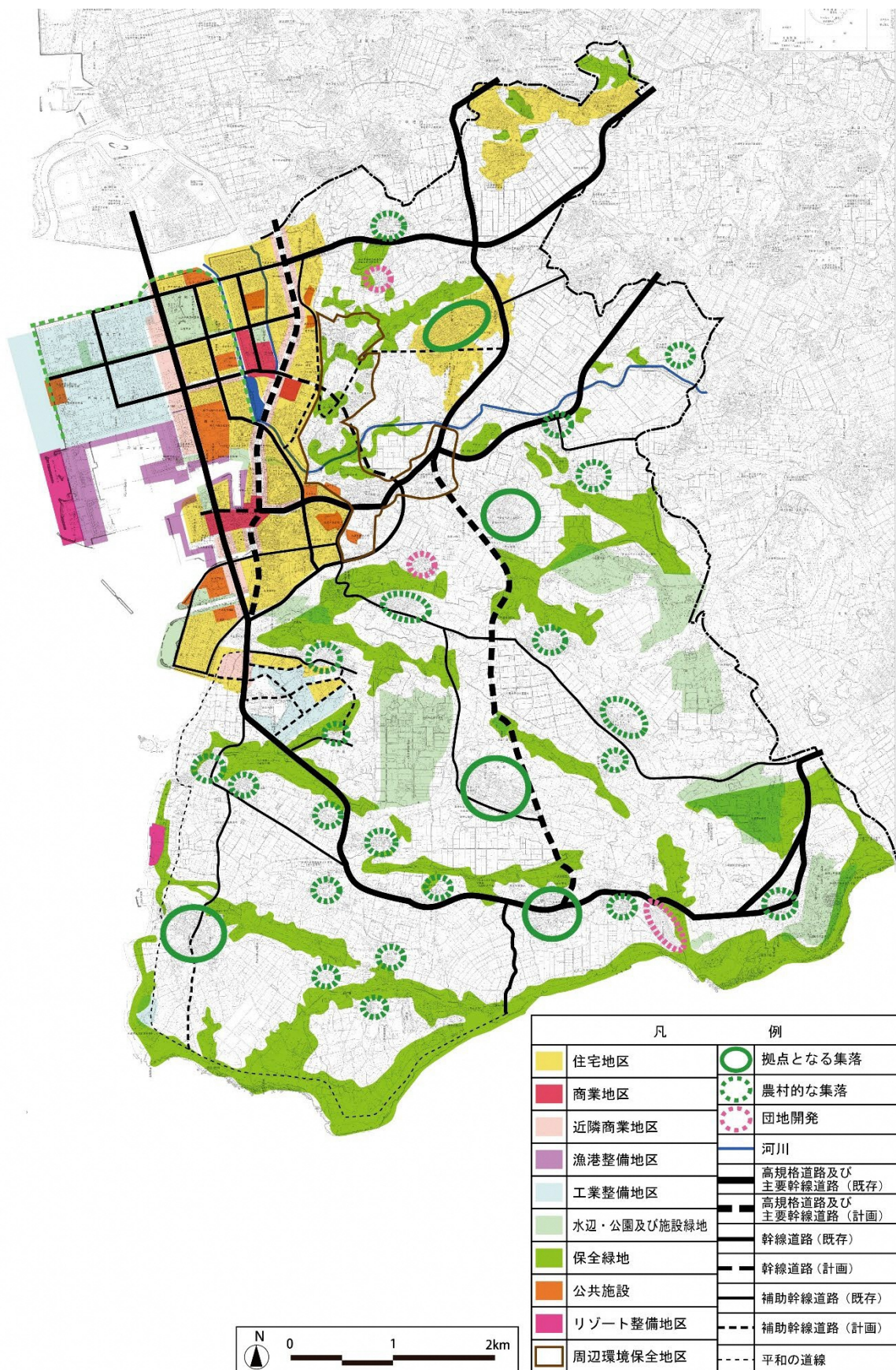


図8. 土地利用の区域区分イメージ断面

□土地利用図



2. 市街地再整備

(1) 基本的な考え方

市街地整備は、大規模な区画整理事業から、既存ストックを活用した機能再編へとシフトしていきます。その中であって、拠点形成の役割を果たす糸満のくらし体感施設糸満市場いとま〜るや未利用地に対する新たな機能導入を活かしながら、新しい市街地再整備を実施していきます。

中心部である字糸満では、中地区漁港を中心として、複数のプロジェクトが進行しています。糸満のくらし体感施設糸満市場いとま〜るが整備され、水産試験場跡地、ボーリング場跡地の活用など、地区の拠点となる施設が今後新たに生まれます。

一方で風景づくりの取り組みによる、風景の再生と観光拠点形成がすでに着手されており、今後は従来の伝統的な商業機能を核としながら、観光プログラムの展開や新しい企業誘致による複合的な地域活性化を図っていきます。

(2) 整備の方針

①土地区画整理事業

糸満南地区と武富地区があり、いずれも事業実施中です。

- 糸満南地区は、字糸満の南側に位置し、平成7年度から土地区画整理事業が実施されています。道路・公園などの公共施設を整備し、市街地の住環境の改善を支援します。
- 武富地区は、武富集落に隣接するとともに、豊見城市の市街地と境界を接するところに位置し、平成15年度から土地区画整理事業が実施されています。武富地区は、豊見城市市街地との連担を図りつつ道路・公園などの公共施設を整備し、住環境の改善を支援します。
- 真栄里地区は、市街地縁辺部に位置し、現在、土地区画整理事業の計画が進行中です。真栄里地区は物流団地・交通ターミナル・複合商業施設の整備を軸に、糸満市の雇用拡大・定住促進・産業振興等によるまちづくりの推進を行います。

②市街地活性化に関する事業

令和2年に再整備された糸満のくらし体感施設糸満市場いとま〜るを活かし、いとま〜る周辺を中心とした既成市街地の活力の再生が求められます。

- 糸満のくらし体感施設糸満市場いとま〜る、市道C3号線及びC11号線の街路（シンボルロード）周辺を中心とした再整備により、市街地の活性化、商業機能の充実を図ります。
- 字糸満の既成市街地は住宅地区改良事業や、コミュニティ住環境整備事業による修復型の事業を行い、区画道路やオープンスペースの確保、防災上の安全性の向上等の基盤整備に努めます。
- 字糸満では、周辺のサービスに寄与する比較的大きな細街路と、自動車交通のための細街路を区分する細街路ネットワーク、小公園、歩行者専用道路、宅地整備を推進します。

その反対に、濃密なコミュニティ社会が形成され、その成立要因にこの細街路の存在があります。スージ小(道)は住民の憩いの場や各宅地の前庭ともなり現状を後世に残すことも切望されています。その両方の要望を汲み取り、字糸満の整備を行うことが重要になります。

全面的に改修するのではなく、住民の協力を得て、残すべきところと、部分的に改修すべき個所を考慮して修復型の整備を行うものとします。

その具体的な取組み、段取りとして以下のようなことを検討します。

- ・ 周辺のサービスに寄与する比較的に大きな細街路と、自動車交通のための細街路を区分する細街路ネットワーク、小公園や歩行者専用道路、宅地整備等の方針・計画づくりを推進します。
- ・ 住民の協力による風景づくり計画に基づく住宅修景を進め、区画道路と宅地が一体となった景観形成を推進します。
- ・ 住民の協力を得ることが必要であるため、長期的な事業となることから、住民と行政、NPO、専門家などからなるまちづくり協議会を立ち上げ、事業を進めていきます。
- ・ 空家や空き店舗、空地などの既存ストックの活用による新たな商業機能の強化を促進します。



写真 29. 狭あい道路



写真 30. 古民家

□市街地再整備事業実施個所

