

土地利用計画案の検討について

(概要版)

令和 7 年 3 月

中城村・北中城村

※本資料は、中城村、北中城村の中部広域都市計画区域移行が実現した際の土地利用計画案となります。

目次

(1) 共同まちづくり計画における両村の土地利用方針	・ ・ ・ 2
(2) 保全エリアと活用エリア想定案の検討	・ ・ ・ 3
(3) 保全エリアと活用エリア想定案への両村の修正意見	・ ・ ・ 4
(4) 保全エリアと活用エリア案の検討	・ ・ ・ 5
(5) 共同まちづくり計画におけるゾーニングの検討	・ ・ ・ 6
(6) ゾーン設定の考え方	・ ・ ・ 7
(7) ゾーニング図（案）	・ ・ ・ 10
(8) ゾーニングに応じた土地利用の考え方（案）	・ ・ ・ 12
(9) 今後の展開について	・ ・ ・ 13

(1) 共同まちづくり計画における両村の土地利用方針

共同まちづくり計画（R5.10月）における両村の土地利用方針

貴重な自然資源及び歴史資源が失われることがないよう、まずは守るべき場所やエリアを明確にした上で、地域の特性を活かした土地利用を展開し、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について取り組む。

1) 保全の方針（守るべき場所やエリア）

- ・ 景観形成の骨格となる自然環境（斜面緑地、海岸）を有するエリア
- ・ 世界遺産（バッファゾーンや景観）や文化財等を有するエリア
- ・ 自然災害等の恐れのある区域の開発を抑制するエリア

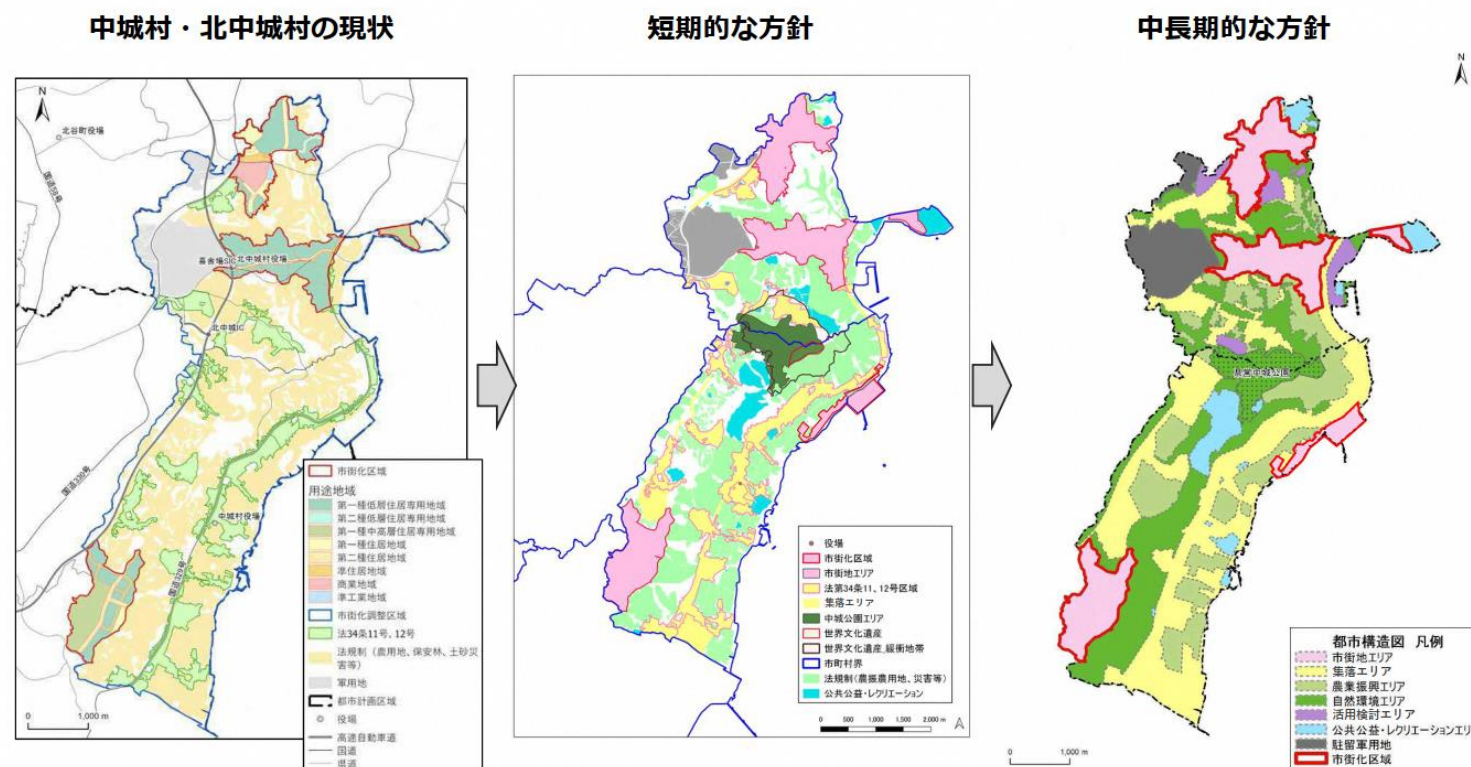
2) 土地活用の方針（地域の特性を活かし自然環境や景観と調和した土地の有効利用）

- ・ 既存集落の維持・改善や新たな定住受け皿のための土地利用
- ・ 農用地の保全と集約による有効利用や海辺の活用を図る土地利用
- ・ 幹線道路の沿道の活用や役所周辺等の機能強化を図る土地利用
- ・ 広域的観点等を踏まえた地域産業の振興や観光振興を図る土地利用

※ 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について

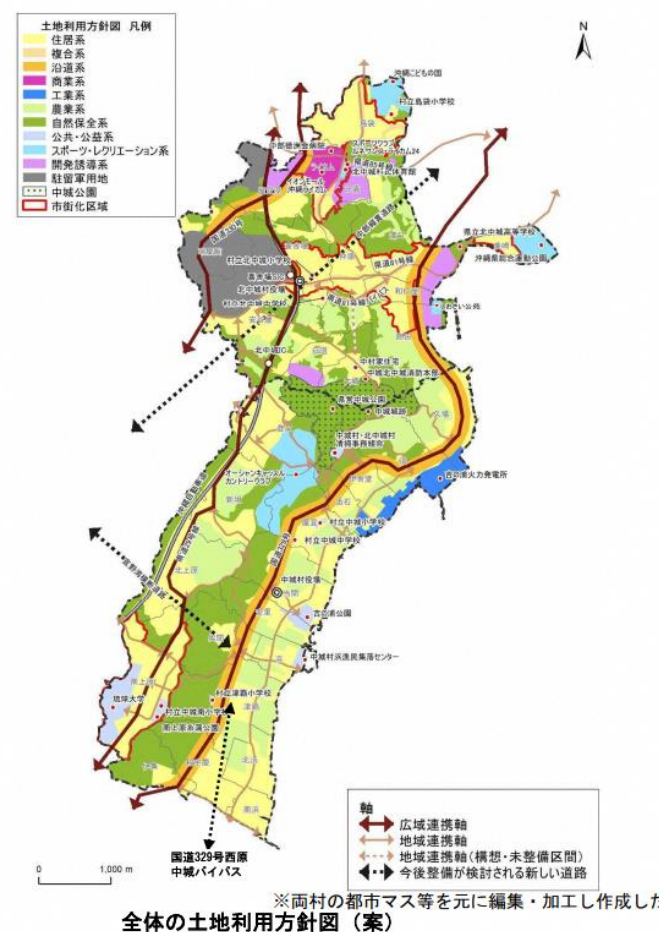
- ・ 特定用途制限地域の指定
- ・ 風致地区の指定
- ・ 立地適正化計画、地区計画 等

(2) 両村の土地利用方針図



出典：H28沖縄県都市計画基礎調査
※赤枠の市街化区域以外はすべて市街化調整区域

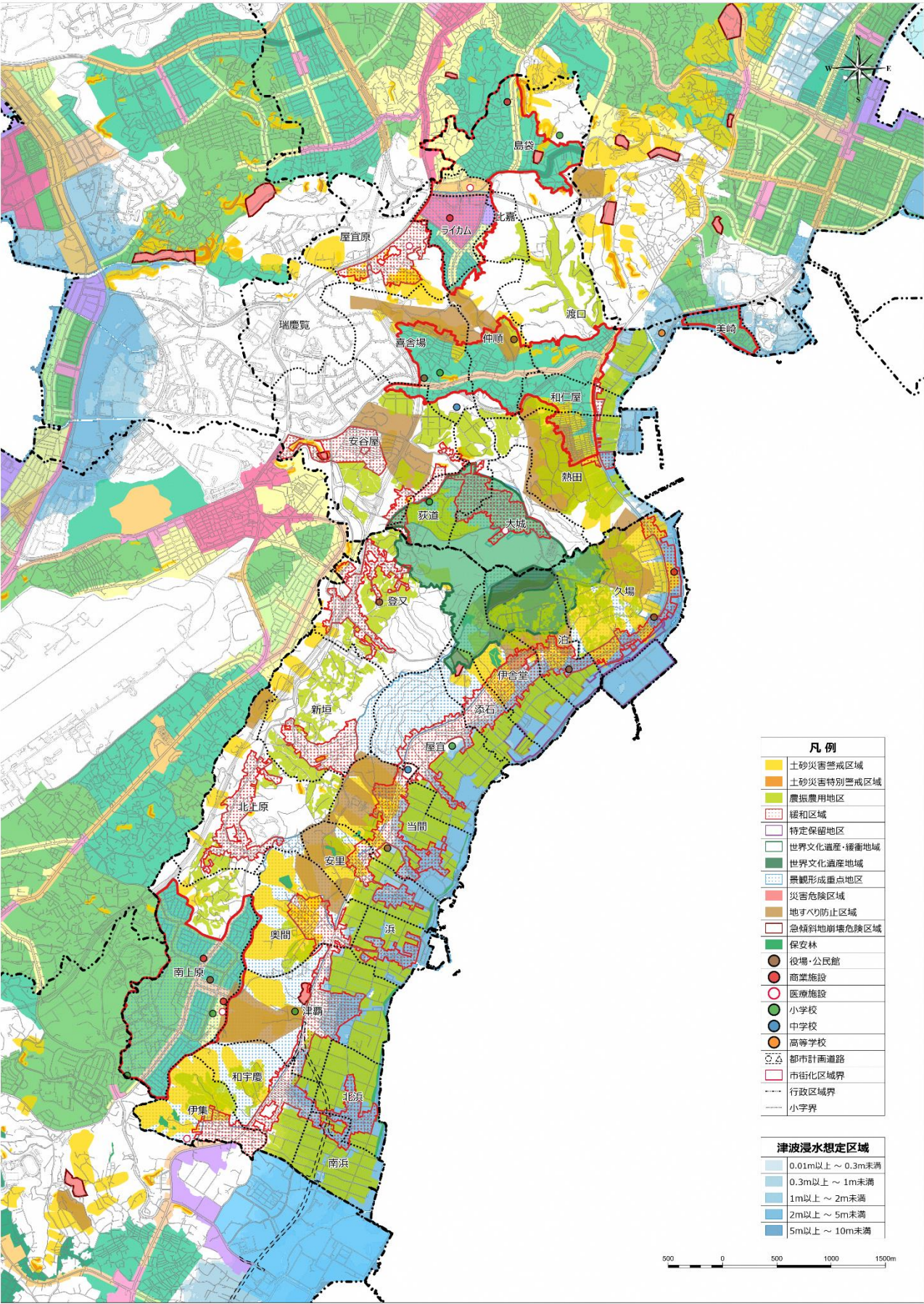
(3) 土地利用エリア区分の考え方



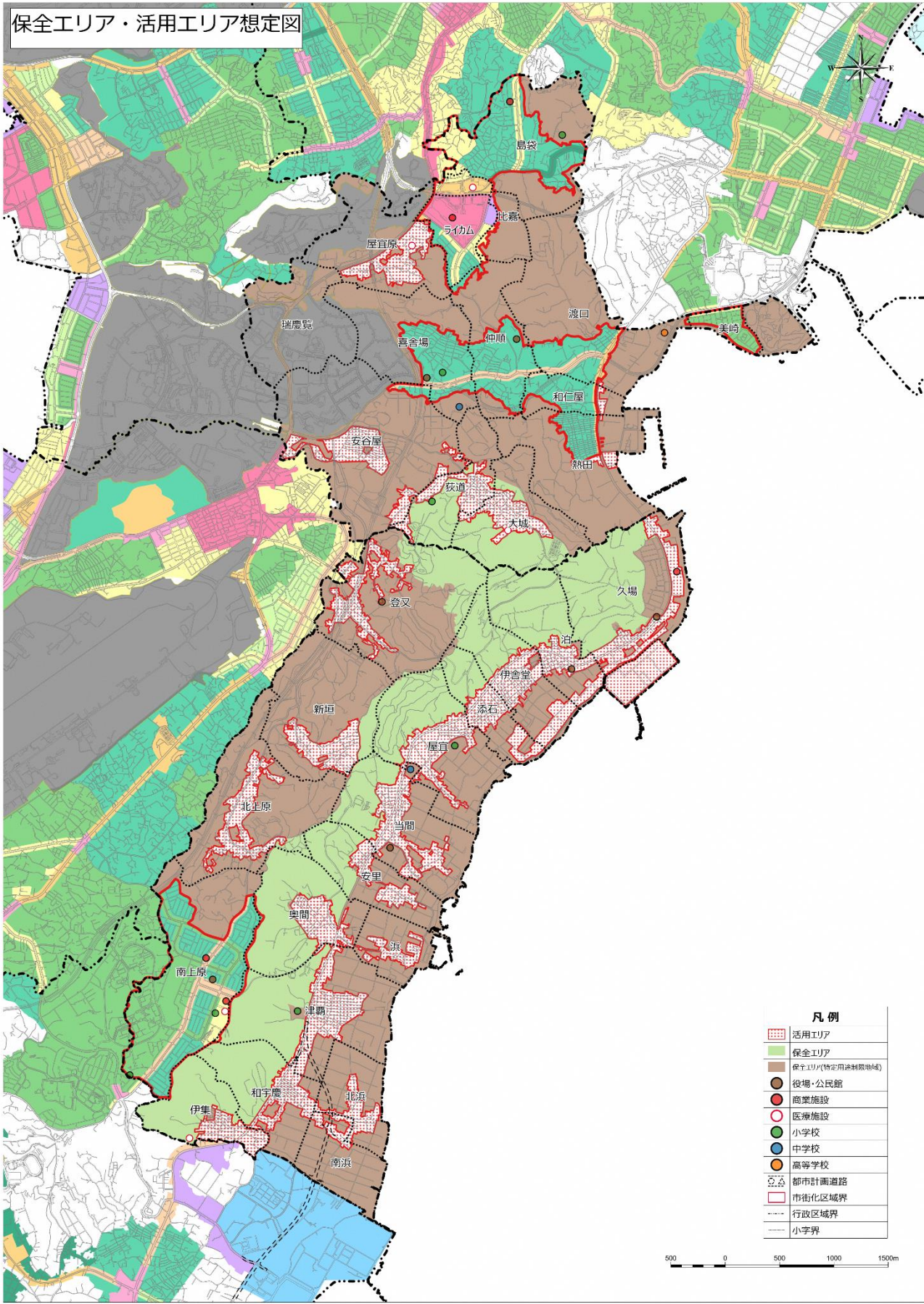
土地利用エリア区分	基本的な考え方
住居系	・ 既存集落及び市街地形成を推進するエリア。 ・ 既存集落の居住環境を維持・改善するとともに、生活利便性の高いエリアとして「持続可能」の観点から人口密度の維持、生活利便性の向上を図る。 ・ 斜面緑地や海岸などの自然環境を保全しつつ、集いの場や遊歩道など自然環境と調和した居住環境を形成する
複合系	・ 県道81号線、県道81号線バイパス等の主要道路の沿道によって構成されるエリア。 ・ 落ち着いた住環境の形成を図るとともに、拠点地域を補完する沿道型店舗や公共施設等の計画的な立地を図る。
沿道系	・ 国道330号、329号の沿道によって構成されるエリア。 ・ 商業・業務のサービス施設の立地など、日常生活の利便性向上に資する沿道型土地利用を図る。
商業系	・ ライカム地区（イオンモール沖縄ライカム）周辺のエリア。 ・ 広域的な利用を想定した交通・医療・商業・文化・福祉・観光・防災・スポーツ等の機能強化を図る。
工業系	・ 北東沿岸部地区の工業地周辺のエリア。 ・ 電力施設の立地に伴う周辺の商工業及び居住環境整備により、地域産業拠点を形成する工業適地を確保するため、継続的な市街化区域への編入を図る。
農業系	・ 主に農用地区域に指定されているエリア。 ・ 優良農地の適切な保全と高度利用に努め、遊休農地の解消や農地の流動化等を促進することで、農用地の有効利用を図る。
自然保全系	・ 自然景観を有し、貴重な動植物の生育する丘陵部の森林、斜面緑地によって構成されるエリア。 ・ 優れた自然環境の優先的な保全に努めるとともに、憩いの場、レクリエーションの場としての機能充実を図る。
スポーツ・レクリエーション系	・ 沖縄こどもの国周辺、沖縄総合運動公園周辺、しおさい公苑及びライカム地区の一部及びゴルフ場のエリア。 ・ 村民や周辺住民の憩いの場として機能維持・向上を図る。
開発誘導系	・ 東海岸地区、大城地区、狭道地区、駐留軍用地跡地（ロウワープラザ住宅地区）、イオンモール沖縄ライカム東側隣接エリア。 ・ 交流拠点など、本村の発展や地域の利便性向上に資する土地利用を目指す。
公共・公益系	・ 公園周辺や小中学校、琉球大学等、公共・公益施設用地を対象としたエリア。 ・ 村民ニーズとその機能に応じ、計画的な整備や長寿命化に向けた維持管理を推進する。

(2) 保全エリアと活用エリア想定案の検討

- 現在の土地利用規制状況及び共同まちづくり計画（R5.10月）における土地利用の方針に基づいて、保全エリアと活用エリアの想定案を作成



現況の土地利用規制



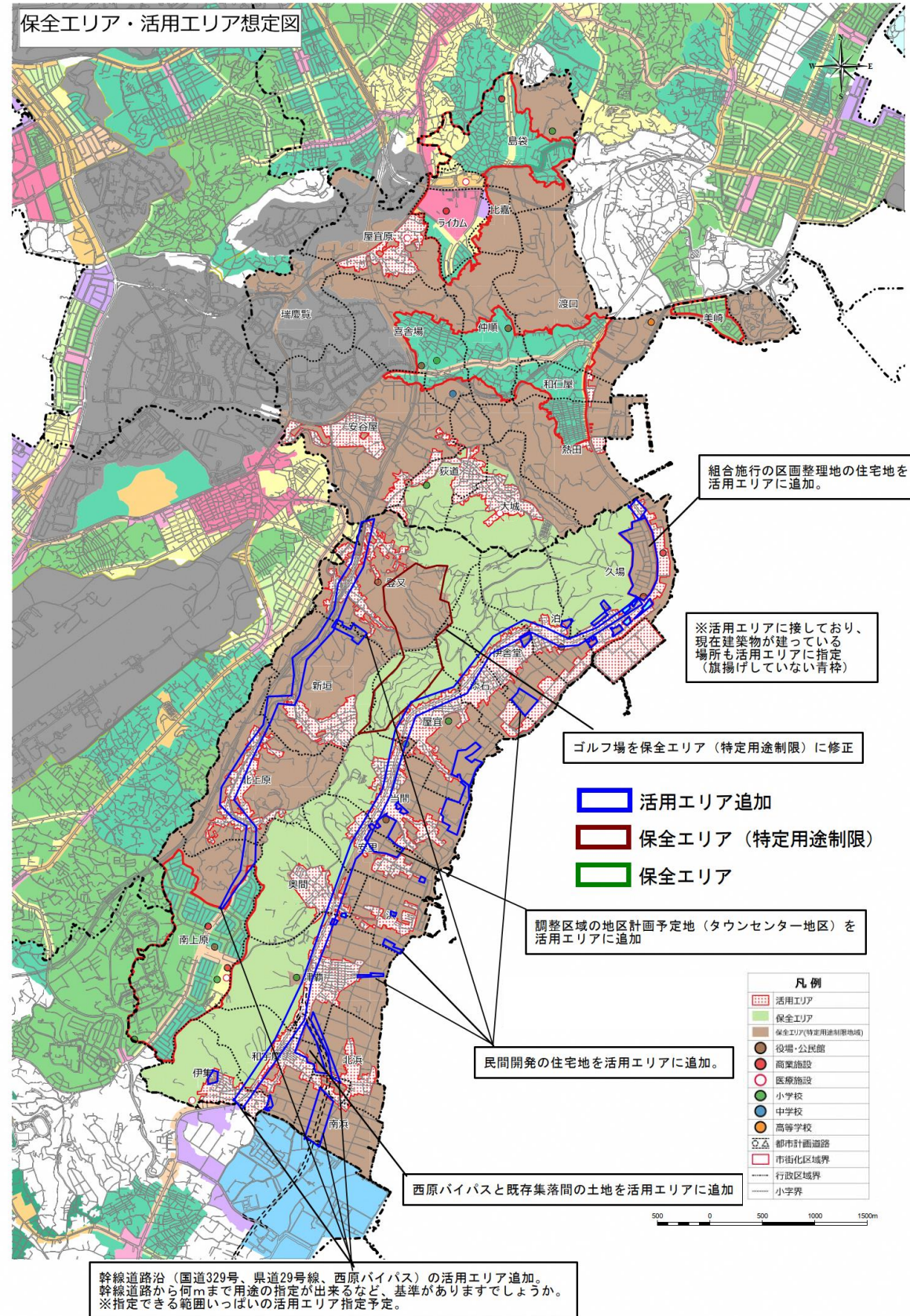
保全エリアと活用エリア想定案

(3) 保全エリアと活用エリア想定案への両村の修正意見

- 両村の共通認識のもと保全エリアと活用エリア案を検討する。

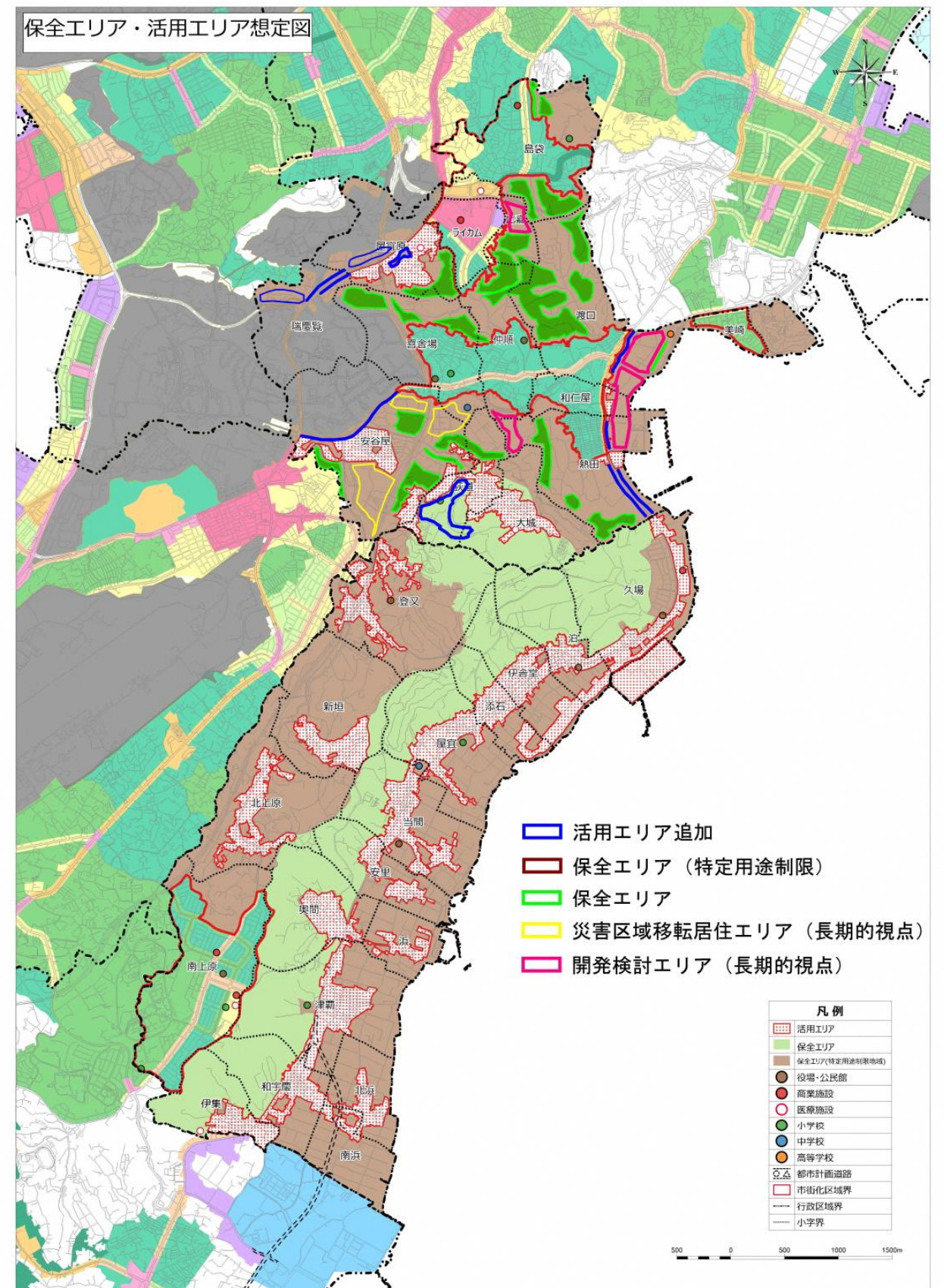
中城村の意見

- 緩和区域以外の民間開発による住宅地等を活用エリアに追加
- 幹線道路（国道329号、県道29号線、西原・中城バイパス）の沿道エリアを活用エリアに追加



北中城村の意見

- 保全エリアでの無秩序な開発を防ぐ
- 幹線道路沿道や農を活かした健康福祉の里づくり事業区域等を活用エリアに追加
- 長期的な視点での活用エリアの追加（開発検討、災害区域移転）



（４）保全エリアと活用エリア案の検討

- ・ 想定案に対する両村意見を反映した保全エリアと活用エリア案を作成

1) 共同まちづくり計画（R5.10月）における両村の土地利用方針

貴重な自然資源及び歴史資源が失われることがないように、まずは守るべき場所やエリアを明確にした上で、地域の特性を活かした土地利用を展開し、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について取り組む。

①保全の方針（守るべき場所やエリア）

- 景観形成の骨格となる自然環境（斜面緑地、海岸）を有するエリア
- 世界遺産（バッファゾーンや景観）や文化財等を有するエリア
- 自然災害等の恐れのある区域の開発を抑制するエリア

②土地活用の方針（地域の特性を活かし自然環境や景観と調和した土地の有効利用）

- ・ 既存集落の維持・改善や新たな定住受け皿のための土地利用
- ・ 農用地の保全と集約による有効利用や海辺の活用を図る土地利用
- ・ 幹線道路の沿道の活用や役所周辺等の機能強化を図る土地利用
- ・ 広域的観点等を踏まえた地域産業の振興や観光振興を図る土地利用

※ 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について

- ・ 特定用途制限地域の指定
- ・ 風致地区の指定
- ・ 立地適正化計画、地区計画 等

2) 両村の意見

中城村の意見

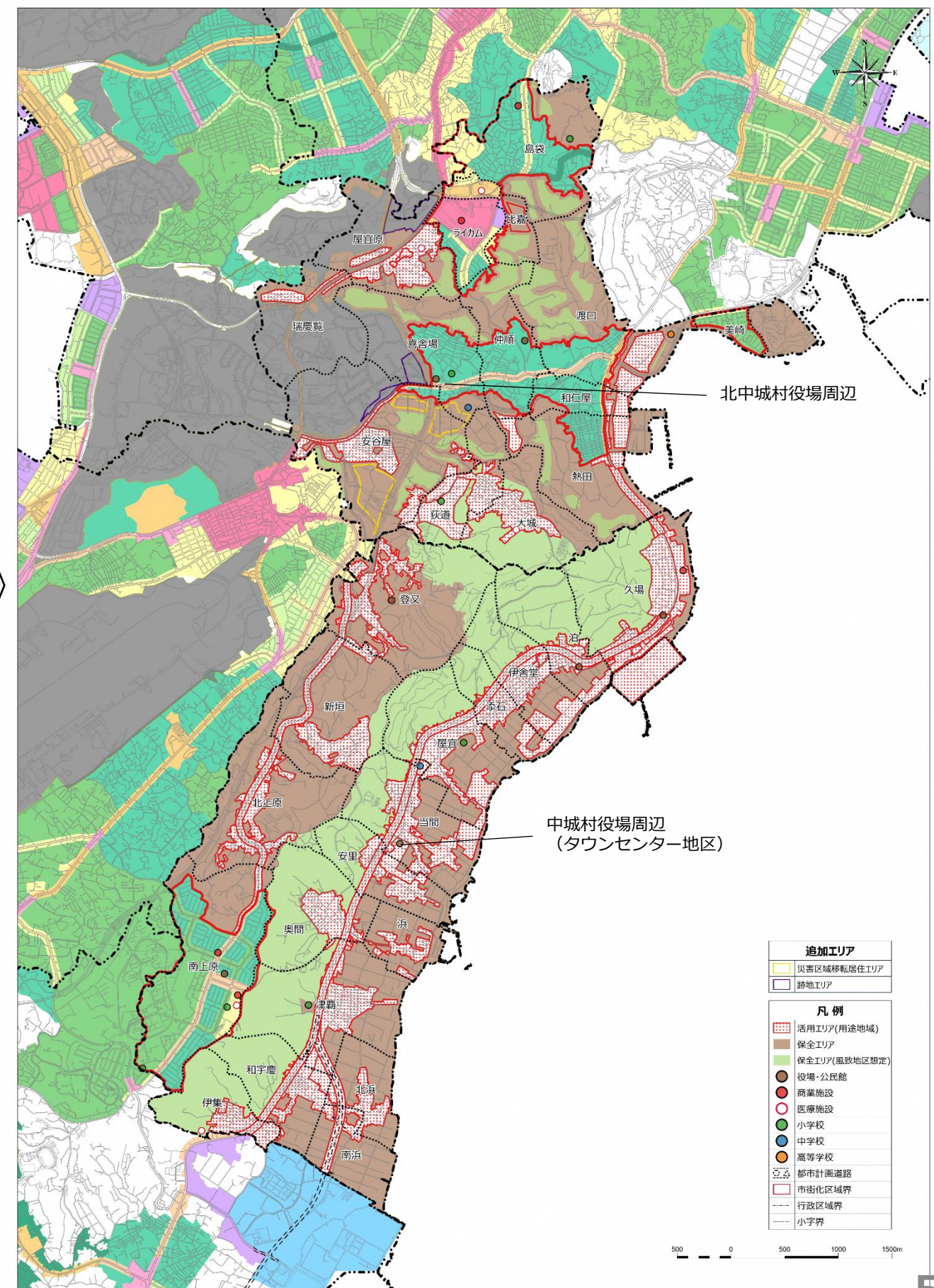
- ・ 緩和区域以外の民間開発による住宅地等を活用エリアに追加
- ・ 幹線道路（国道329号、県道29号線、西原・中城バイパス）の沿道エリアを活用エリアに追加

北中城村の意見

- ・ 保全エリアでの無秩序な開発を防ぐ
- ・ 幹線道路沿道や農を活かした健康福祉の里づくり事業区域等を活用エリアに追加
- ・ 長期的な視点での活用エリアの追加（開発検討、災害区域移転）

両村の共通認識のもと保全エ リアと活用エリア案を検討

3) 保全エリアと活用エリア案



(5) 共同まちづくり計画におけるゾーニングの検討

- ・ 保全エリアと活用エリア案をもとに土地利用のゾーニングを検討
- ・ 共同まちづくり計画の土地利用方針に応じて12のゾーンを設定するとともに、各ゾーンの目標案を検討

1)共同まちづくり計画（R5.10月）にもとづく両村の土地利用方針

貴重な自然資源及び歴史資源が失われることがないよう、まずは守るべき場所やエリアを明確にした上で、地域の特性を活かした土地利用を展開し、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について取り組む。

①保全の方針（守るべき場所やエリア）

- ・ 景観形成の骨格となる自然環境（斜面緑地、海岸）を有するエリア
- ・ 世界遺産（バッファゾーンや景観）や文化財等を有するエリア
- ・ 自然災害等の恐れのある区域の開発を抑制するエリア

②土地活用の方針（地域の特性を活かし自然環境や景観と調和した土地の有効利用）

- ・ 既存集落の維持・改善や新たな定住受け皿のための土地利用
- ・ 農用地の保全と集約による有効利用や海辺の活用を図る土地利用
- ・ 幹線道路の沿道の活用や役所周辺等の機能強化を図る土地利用
- ・ 広域的観点等を踏まえた地域産業の振興や観光振興を図る土地利用

※ 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について

- ・ 特定用途制限地域の指定
- ・ 風致地区の指定
- ・ 立地適正化計画、地区計画 等

2)共同まちづくり計画にもとづくゾーニングの検討

土地利用の方針にもとづいてゾーニング案を検討

①景観・自然環境保全ゾーン

②中城城跡周辺保全ゾーン

③災害危険ゾーン

④市街地ゾーン

⑤集落ゾーン

⑥農業・緑地ゾーン

⑦海浜活用ゾーン

⑧幹線道路沿道ゾーン

⑨生活サービスゾーン

⑩産業振興ゾーン

⑪レクリエーションゾーン

⑫将来活用ゾーン

3)ゾーニングごとの目標案

①景観・自然環境保全ゾーン

景観形成の骨格となる斜面緑地等を有するエリアで、良好な自然環境の保全を図る

②中城城跡周辺保全ゾーン

世界遺産である中城城跡及び周辺の緩衝地帯の景観や環境の保全を図る

③災害危険ゾーン

自然災害等の恐れのある区域の開発の抑制や対策を図る

④市街地ゾーン

現在、市街化区域に指定されている区域であり、都市的土地利用を図る

⑤集落ゾーン

集落地域の居住環境の維持・改善を図る

⑥農業・緑地ゾーン

主に農用地区域に指定されているエリアで、農地の保全・活用により農業振興を図る

⑦海浜活用ゾーン

海岸などの自然環境を保全しつつ、集いの場や遊歩道など自然環境と調和した居住環境の形成を図る

⑧幹線道路沿道ゾーン

道路沿道において沿道型の土地利用により商業・業務のサービス施設の立地など、日常生活の利便性向上を図る

⑨生活サービスゾーン

行政サービス、商業・業務施設が集積し村民生活の利便性の向上を図る

⑩産業振興ゾーン

地域産業や観光産業等の振興を図る

⑪レクリエーションゾーン

スポーツやレクリエーションにより交流創出を図る

⑫将来活用ゾーン

基地跡地返還後の活用や災害区域からの移転を図る

ゾーンの特性に応じて、用途地域等の指定や特定用途制限地域、風致地区の指定等を検討する。あわせて、立地適正化計画について検討する。

(6) ゾーン設定の考え方 ※中城村、北中城村の中部広域都市計画区域移行が実現した際の土地利用計画図案となります。

①景観・自然環境保全ゾーン

景観形成の骨格となる斜面緑地等を有するエリアで、良好な自然環境の保全を図るとともに地滑り等を誘発する土地利用を規制するゾーン

配置の考え方

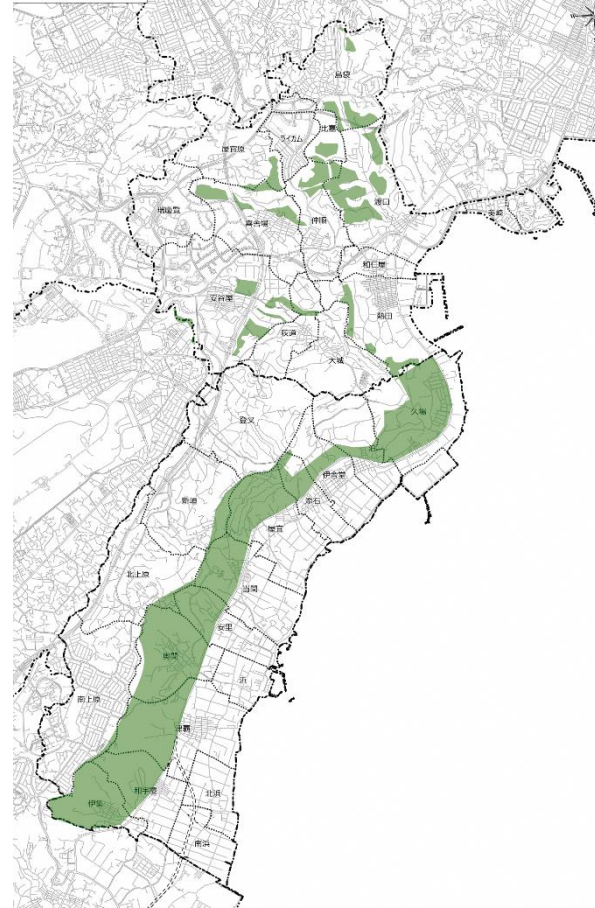
現在、保安林や景観形成重点地区に指定されているエリア等を対象に配置する

将来イメージ

景観形成の骨格となる斜面緑地等の良好な自然環境が保全され、住民や来訪者の憩いの場、レクリエーションの場が形成

目標

緑地面積の維持



②中城城跡周辺保全ゾーン

中城城跡を核に両村の歴史・伝統的な文化・自然資源を保全・活用し、一体的な歴史的風致や景観の維持向上を図るゾーン

配置の考え方

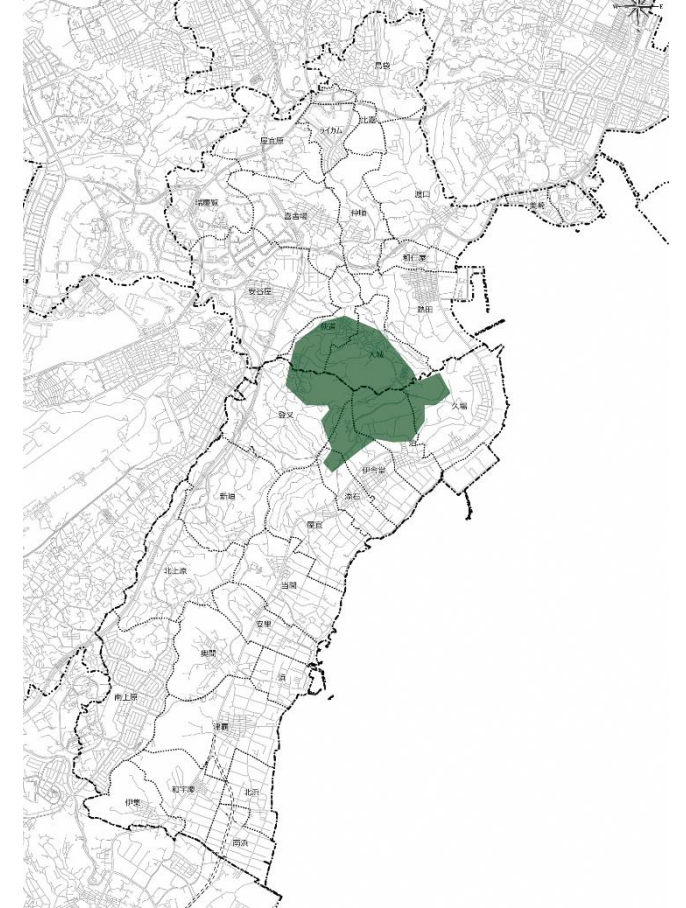
世界遺産緩衝地帯を対象に配置する

将来イメージ

世界遺産である中城城跡及び周辺の緩衝地帯の景観や環境の保全が図られ、県内の世界遺産との連携により、文化芸能の発信交流拠点を形成

目標

- 中城城跡への来場者数の増加（2019年11.8万人）
- 他城跡と連携したイベントの実施数の増加



③災害危険ゾーン

自然災害等の恐れのある区域の開発の抑制や安全・安心に生活できる対策を図るゾーン

配置の考え方

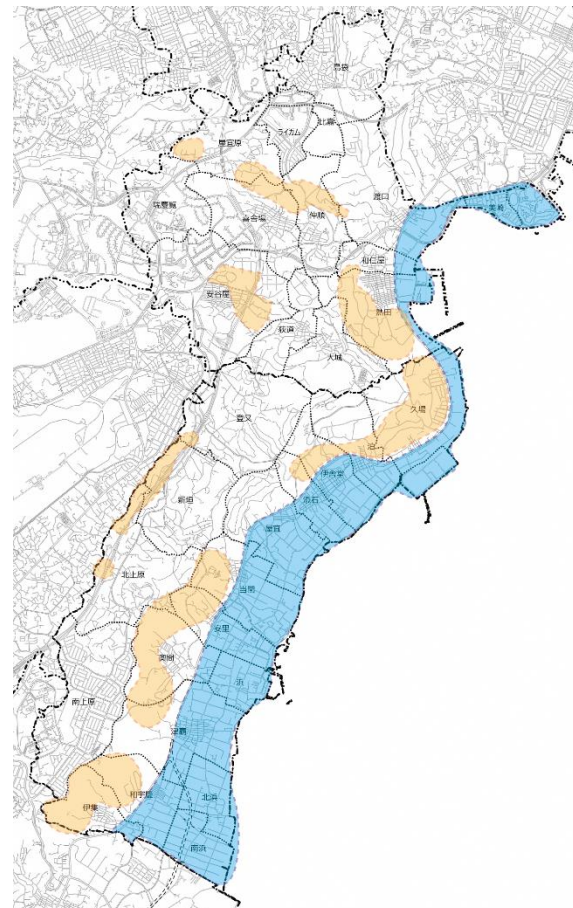
現在、土砂災害警戒区域等に指定されているエリアを対象に配置する

将来イメージ

災害エリアが含まれる既存集落などで災害対策や将来的な移転等を誘導し、安全安心に住み続けられる環境が形成

目標

- 災害対策の実施
- 既存集落において災害に対応可能な居住者構成や集落環境の形成



④市街地ゾーン

現在、市街化区域（用途地域）に指定されており、住居や商業等の都市的土地利用が図られているゾーン

配置の考え方

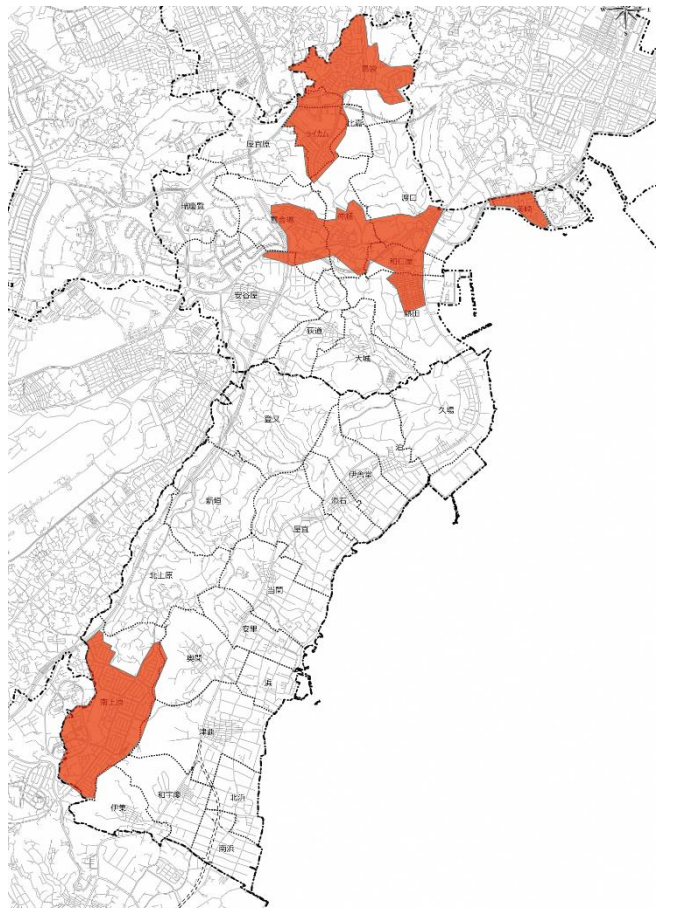
現在、市街化区域に指定されているエリアを対象に配置する

将来イメージ

引き続き、両村の核となるエリアとして、住居、商業等の都市的土地利用を図り、景観に配慮しつつ、賑わい交流のある環境形成

目標

- 人口密度の維持（中城村現市街化区域：74.5人/ha、北中城村現市街化区域：47.6人/ha（R2国勢調査））
- 交通手段の確保
- 生活利便施設の立地



※中城村、北中城村の中部広域都市計画区域移行が実現した際の土地利用計画図案となります。

⑤集落ゾーン

集落地域の居住環境の維持・改善を図るゾーン

配置の考え方

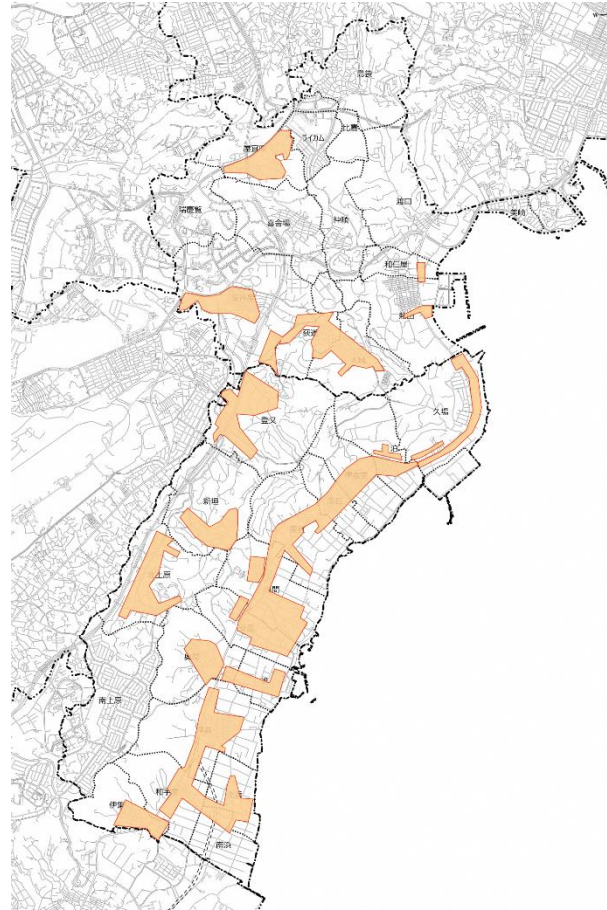
都市計画法第34条11号、12号緩和区域や区画整理、民間開発による住宅地が形成されているエリアを対象に配置する

将来イメージ

安全・安心して快適に生活できるよう景観に配慮しつつ、生活利便施設の立地や公共交通で移動しやすい利便性の高い住環境が形成

目標

- ・ 集落人口密度の維持・増加
- ・ 公共交通手段の確保



⑥農業・緑地ゾーン

主に農振農用地区域に指定されているエリアで、農地の保全・活用により主要産業である農業の振興を図るゾーン

配置の考え方

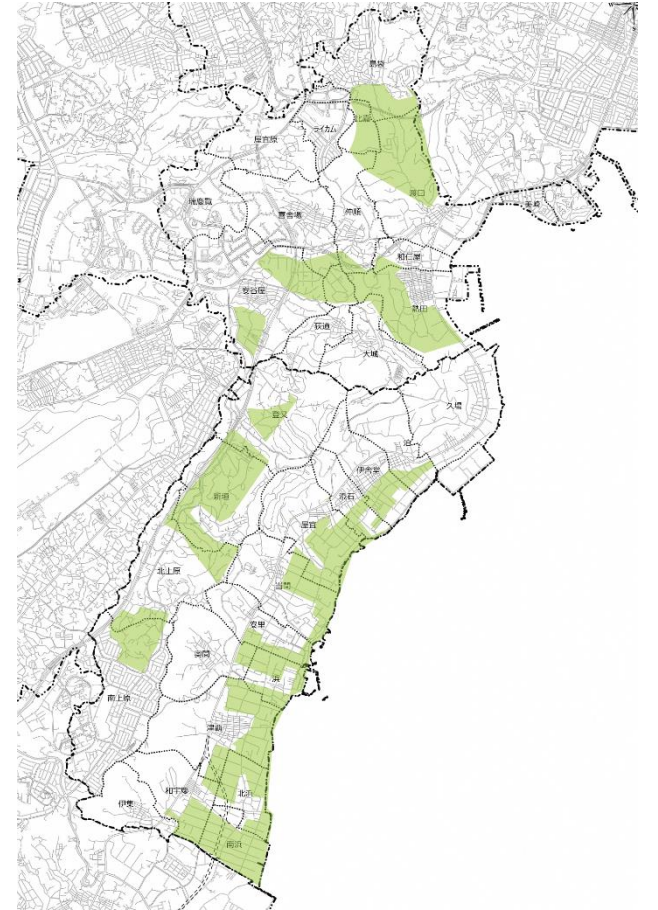
農振農用地区域に指定されているエリアや周辺の緑地を対象に配置する

将来イメージ

優良農地の適切な保全と高度利用に努め、遊休農地の解消や農地の流動化等が促進され持続的な農業経営が行われている環境が形成

目標

- ・ 農業生産額の増加（中城村：5.3億円、北中城村：約9千万（令和3年市町村別農業産出額（推計）））
- ・ 遊休農地の減少（中城村：約81.5ha、北中城村：約61.5ha（R5年6月））



⑦海浜活用ゾーン

海岸などの自然環境を保全しつつ、集いの場や遊歩道など自然環境と調和した環境の形成を図るゾーン

配置の考え方

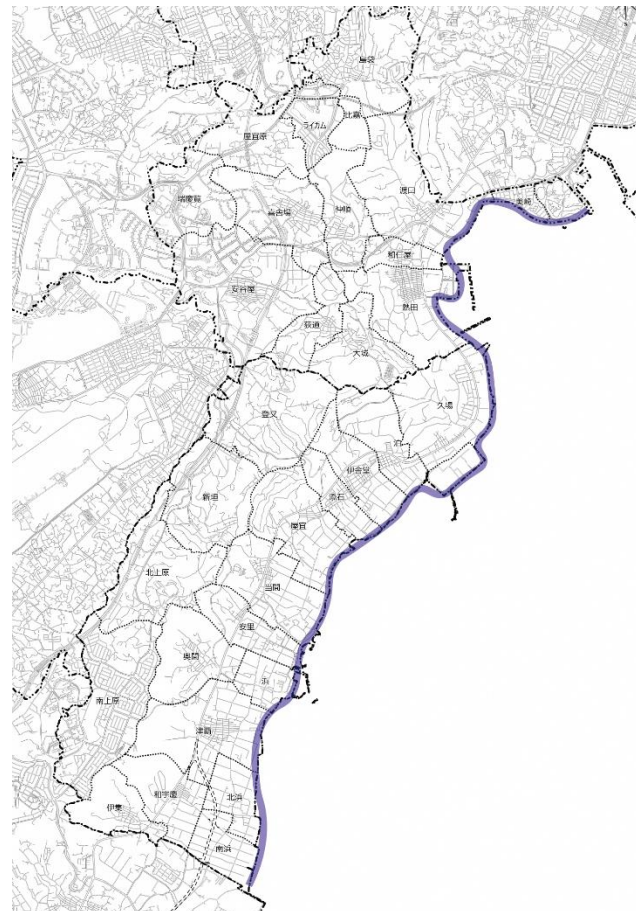
沿岸エリアを対象に配置する

将来イメージ

海岸などの自然環境を保全しつつ、集いの場や遊歩道など自然を感じ憩える環境が形成

目標

- ・ 遊歩道の整備
- ・ レクリエーション活動の増加



⑧幹線道路沿道ゾーン

道路のトラフィック機能や景観を考慮しながら、国道330号、329号等の幹線道路沿道において商業・業務のサービス施設の立地など、日常生活の利便性向上を図るゾーン

配置の考え方

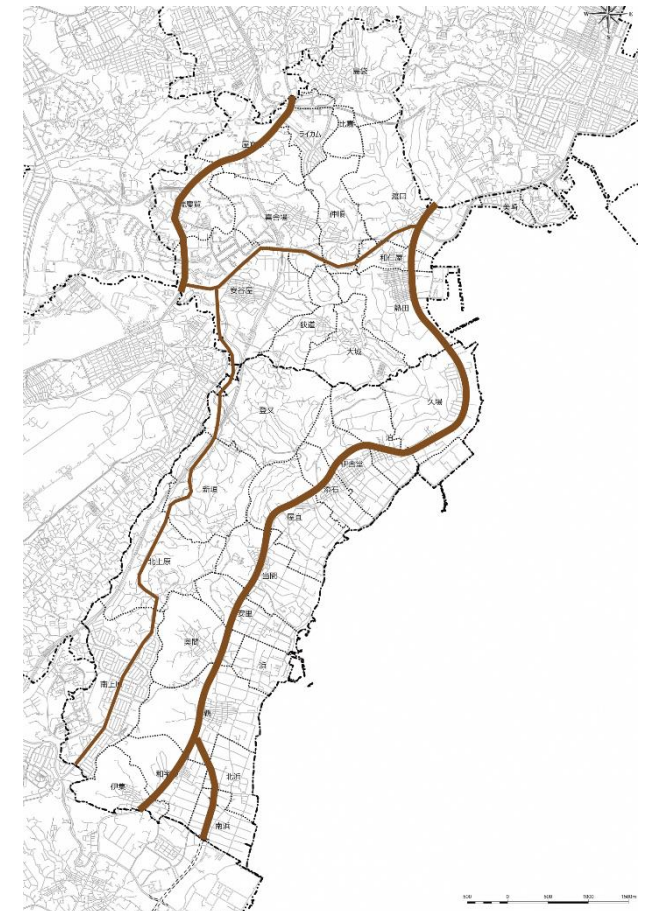
国道330号、329号等の幹線道路沿道を対象に配置する

将来イメージ

主要沿道において沿道型土地利用が図られ日常生活の利便性向上に資する商業・業務のサービス施設等が立地する環境が形成
立地適正化計画で設定した都市機能誘導区域に施設の立地を誘導し、メリハリのある土地利用を行うことで、沿道景観や道路のトラフィック機能を確保する

目標

- ・ 商業・業務施設の立地増加



※中城村、北中城村の中部広域都市計画区域移行が実現した際の土地利用計画図案となります。

⑨生活サービスゾーン

行政サービス、商業・業務施設が集積し村民生活の利便性の向上を図るゾーン

配置の考え方

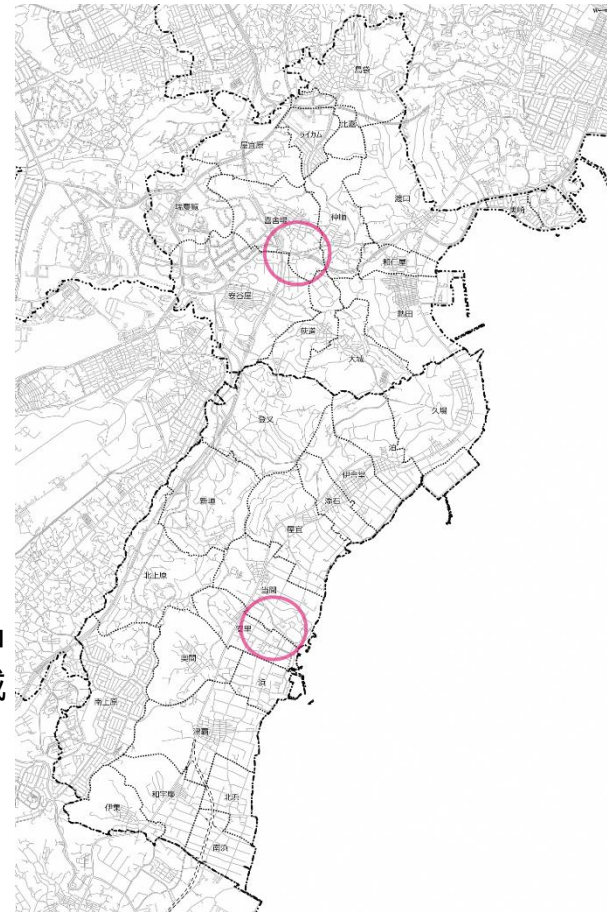
役場周辺を対象に配置する

将来イメージ

行政サービスや商業・業務施設が集約され、住民がアクセスしやすく、交流や賑わいにあふれた環境が形成

目標

- 行政サービスや商業・業務施設の集約（中城村：タウンセンター地区の整備、北中城村：役場周辺への都市機能誘導）
- アクセス性の向上（役場を交通結節点）
- 住民満足度の向上



⑩産業振興ゾーン

広域的観点等を踏まえた地域産業や観光産業等の振興を図るゾーン

配置の考え方

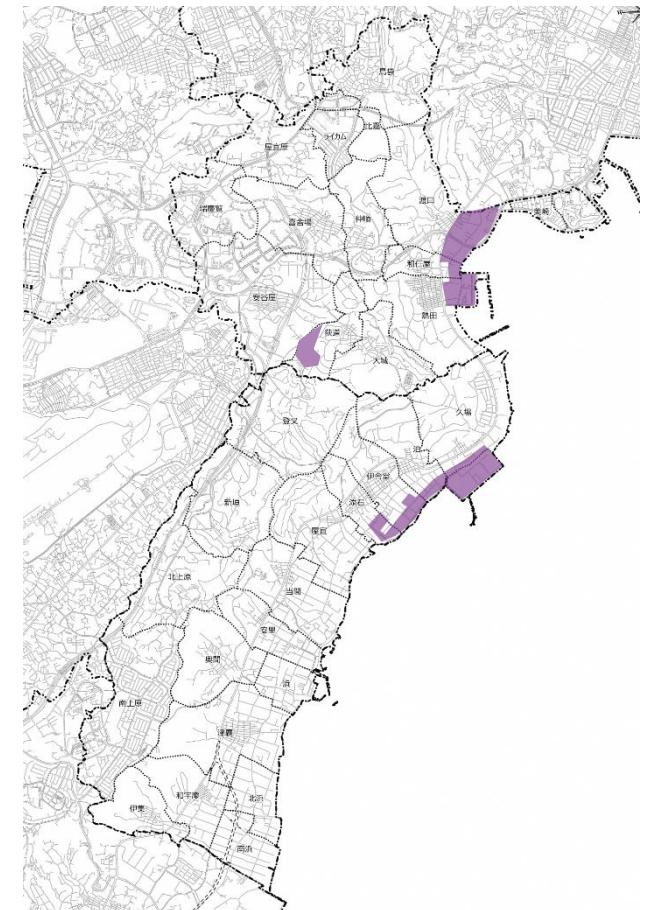
現在、北中城村で進めている農を活かした健康福祉の里づくり事業や特定保留地区（久場・泊地区）等の地域産業を誘導するエリアを対象に配置する

将来イメージ

地域の主要産業が展開され、産業の振興を図る周辺環境等が形成

目標

- 工業出荷額の増加（中城村：約130億円、北中城村：約4.9億円（工業統計調査2020年確報））
- 就業者数の増加



⑪レクリエーションゾーン

スポーツやレクリエーションにより交流創出を図るゾーン

配置の考え方

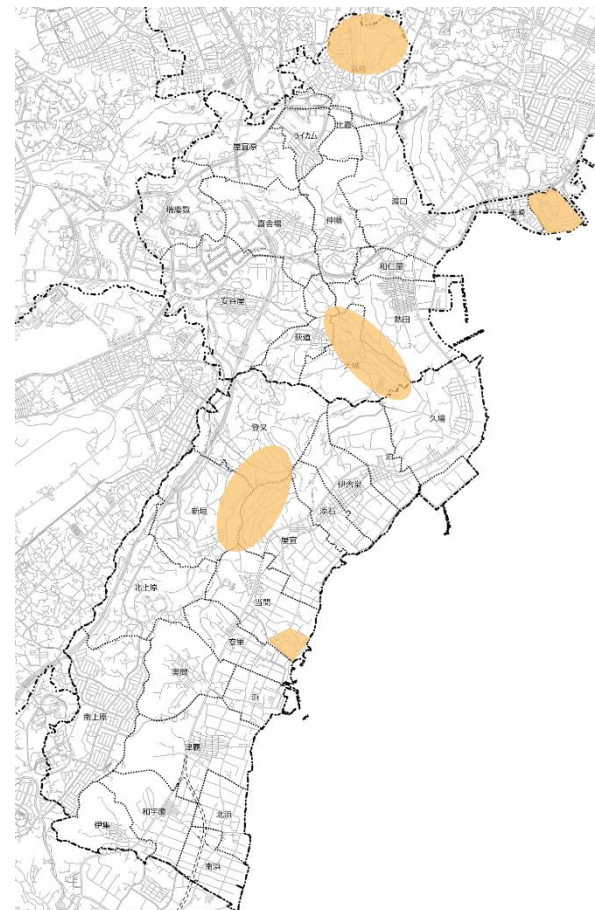
沖縄総合運動公園や吉の浦公園、ゴルフ場などを対象に配置する

将来イメージ

村内外からスポーツや遊び、憩いに訪れ交流できる環境等が形成

目標

- 利用者数の増加



⑫将来活用ゾーン

基地返還後の活用や災害区域からの移転を図るゾーン

配置の考え方

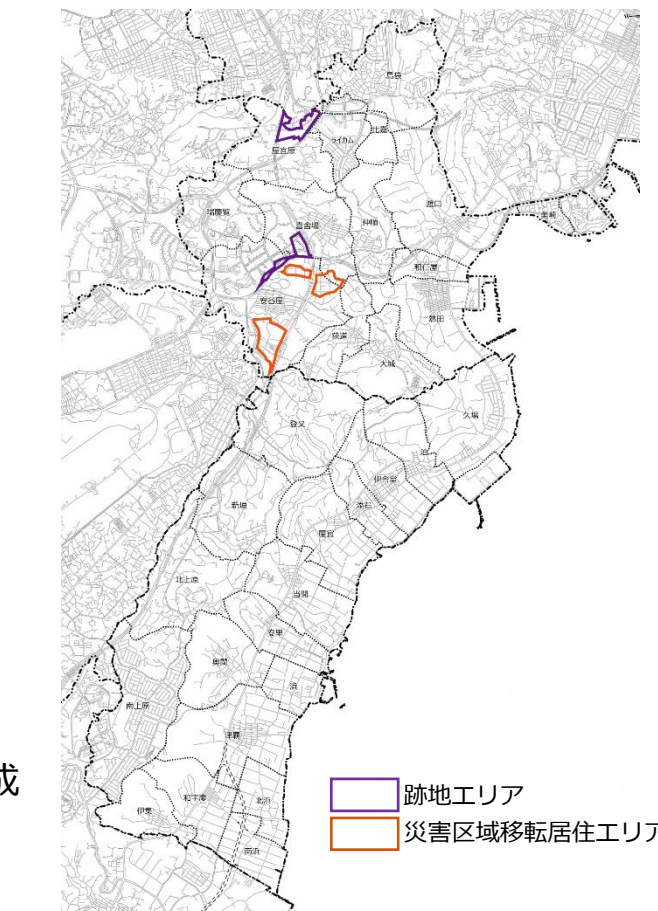
ロウワー・プラザ住宅地区や喜舎場住宅地区といった米軍基地、災害区域の将来的な移転候補エリアを対象に配置する

将来イメージ

基地返還後のまちづくりが円滑に行われる。また、災害危険区域からの移転を受け入れる居住環境等が形成

目標

- 基地返還後の円滑なまちづくりの実施
- 災害危険区域からの移転先の居住環境形成

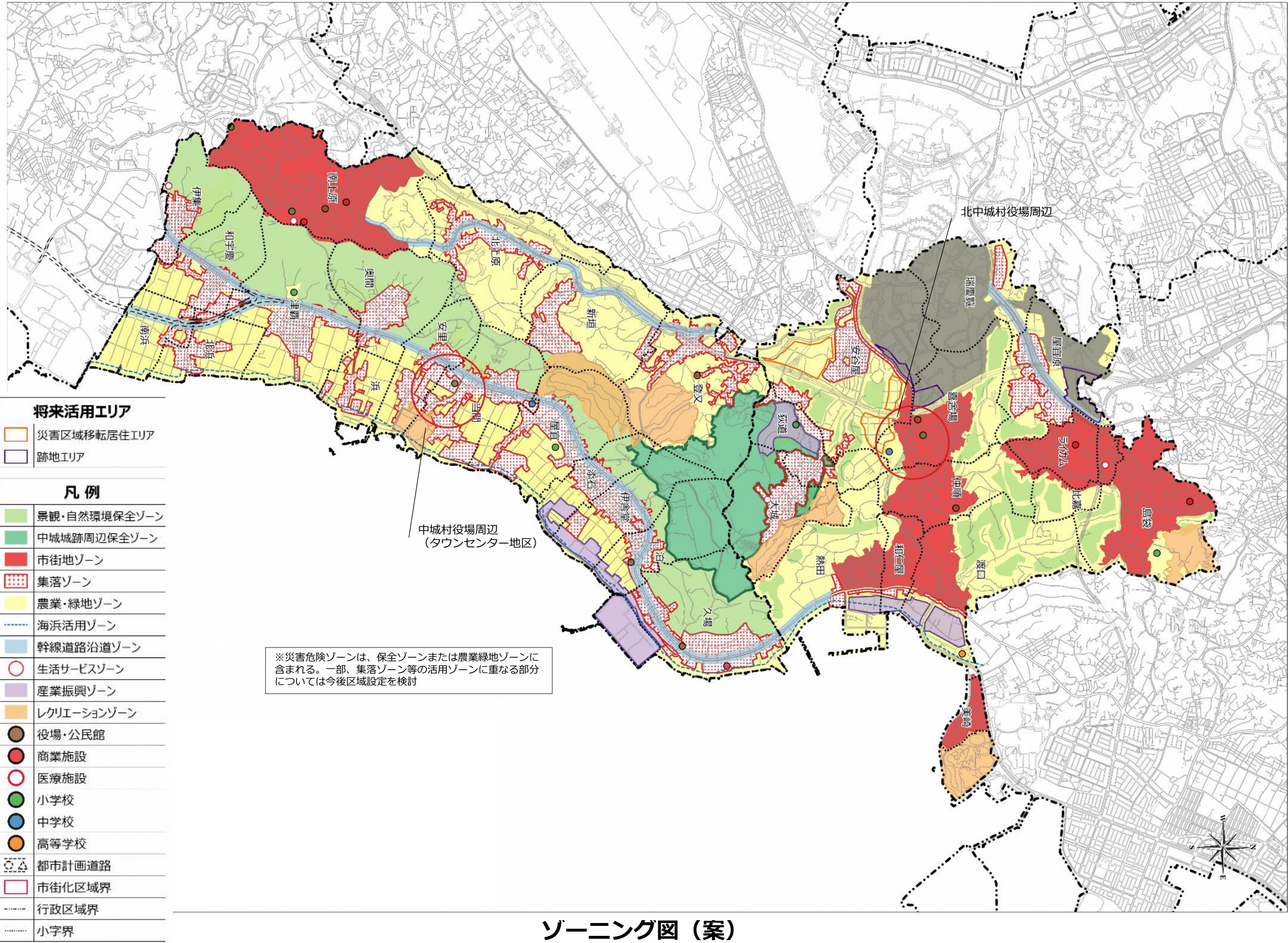


(7) ゾーニング図(案) ※中城村、北中城村の中部広域都市計画区域移行が実現した際の土地利用計画案となります。

ゾーニングの設定	方針	現在の主な区域	土地利用設定の考え方(案)
①景観・自然環境保全ゾーン 景観形成の骨格となる斜面緑地等を有するエリアで、良好な自然環境の保全を図るとともに地滑り等を誘発する土地利用を規制するゾーン	保全	保安林、景観形成重点地区 等	
②中城城跡周辺保全ゾーン 世界遺産である中城城跡及び周辺の緩衝地帯の景観や環境の保全を図る	保全	世界遺産緩衝地帯	
③災害危険ゾーン 自然災害等の恐れのある区域の開発の抑制や対策を図る	保全	土砂災害警戒区域 等	
④市街地ゾーン 現在、市街化区域に指定されている区域であり、引き続き、都市的土地利用を図る	活用	市街化区域	特定用途制限地域
⑤集落ゾーン 集落地域の居住環境の維持・改善を図る	保全・活用	都計法34条11号、12号緩和区域 等	
⑥農業・緑地ゾーン 主に農用地区域に指定されているエリアで、農地の保全・活用により農業振興を図る	保全・活用	農振農用地区域及び周辺の緑地	
⑦海浜活用ゾーン 海岸などの自然環境を保全しつつ、集いの場や遊歩道など自然環境と調和した居住環境の形成を図る	保全・活用	沿岸部	
⑧幹線道路沿道ゾーン 道路のトラフィック機能や景観を考慮しながら、国道・県道の幹線道路沿いにおいて沿道型の土地利用により商業・業務のサービス施設の立地など、日常生活の利便性向上を図る	活用	国道330号、国道329号 等	
⑨生活サービスゾーン 行政サービス、商業・業務施設が集積し村民生活の利便性の向上を図る	活用	市街化区域、市街化調整区域の地区計画 等	用途地域
⑩産業振興ゾーン 地域産業や観光産業等の振興を図る	活用	特定保留地区(久場・泊地区) 等	
⑪レクリエーションゾーン スポーツやレクリエーションにより交流創出を図る	活用	運動公園やゴルフ場等	
⑫将来活用ゾーン 基地返還後の活用や災害区域からの移転を図る	活用	米軍基地 等	

※「保全・活用」については、保全をベースにしながら、地域の特性を活かした自然環境や景観と調和した土地の有効利用を図る。

※中城村、北中城村の中部広域都市計画区域移行が実現した際の土地利用計画図案となります。



（８）ゾーニングに応じた土地利用の考え方（案）

（１）風致地区の考え方【参考資料２（P38）】

- 風致地区は、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であり、良好な自然的景観を形成している区域のうち、土地利用計画、都市環境の保全を図るため風致の維持が必要な区域について定める。
- 地域の特性に応じたきめ細かい風致地区づくりを誘導するため、風致地区の種別化を行い、その地区にふさわしい規制を行う

第1種 風致地区	景勝地、生物の生息域等、特に優れた自然景観を有する樹林地、水辺地等の地区で、風致を保全する必要があるもの
第2種 風致地区	丘陵地、斜面地等、優れた自然景観を有する樹林地、水辺地等の地区で、当該地区の土地利用と調和しつつ、風致を保全し、及び創出する必要があるもの
第3種 風致地区	既存の樹林地、水辺地等と一体となり、緑豊かで良好な景観を有する住宅地等の地区で当該地区の土地利用と調和しつつ、風致を保全し、及び創出する必要があるもの
第4種 風致地区	第1種、第2種あるいは第3種風致地区のいずれかに隣接し、かつ、緑豊かで良好な景観を形成する住宅地等の地区で、当該地区の土地利用と調和しつつ、風致を保全し、及び創出する必要があるもの

出典：沖縄県風致保全方針（平成16年3月）

（２）特定用途制限地域の考え方【参考資料２（P41）】

- 特定用途制限地域の指定対象区域は、幹線道路沿道や集落区域によって土地利用のあり方が異なる。
- そのため、特定用途制限地域を細区分し、地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるため、良好な環境の形成又は保持に支障を及ぼさないよう、適切かつ必要最小限のものを定めます。
- 農業・緑地ゾーンの農地は、農地法で農振農用地に定められており、開発は制限されている。非線引き都市計画区域に移行した場合、農振農用地が一筆除外等された際に白地になるため、無秩序な土地利用ができないように特定用途制限地域を定める。

特定用途制限地域の区分

地区区分案	制限する用途の考え方	制限する用途
居住環境 保全地区	農地や緑地など良好な周辺環境に位置する地区であり、良好な居住環境の維持・形成をするため大規模店舗や工場等の立地を制限	・一定規模以上の大規模店舗 ・危険性や環境を悪化させる恐れのある工場
幹線道路沿 道地区	幹線道路沿道としての土地利用を許容しつつ大規模店舗の立地を制限	・一定規模以上の大規模店舗 ・景観法による必要な対応を行う
中城城跡周 辺保全地区	世界遺産の緩衝地帯として歴史的風土・風致景観を保全するため建物用途を制限	・一定規模以上の大規模店舗 ・景観法による必要な対応を行う

（３）用途地域の考え方【参考資料２（P43）】

- 用途地域は、地域ごとのまちづくりの将来像を見据え、市街地の大きな土地利用の方向を13種類の典型的な地域として示すものであり、市街地の類型に応じた建築規制により、目指すべき市街地像の実現を図るもの。

種類		概要
低層住居 専用地域	第一種	低層住宅のための地域。小規模な店舗や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられる。
	第二種	主に低層住宅のための地域。小中学校などのほか、150m ² までの一定の店舗などが建てられる。
中高層住 居専用地 域	第一種	中高層住宅のための地域。病院、大学、500m ² までの一定の店舗などが建てられる。
	第二種	主に中高層住宅のための地域。病院、大学などのほか、1,500m ² までの一定の店舗や事務所など必要な利便施設が建てられる。
住居地域	第一種	住居の環境を守るための地域。3,000m ² までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられる。
	第二種	主に住居の環境を守るための地域。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられる。
準住居地域		道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域。
田園住居地域		農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられる。
近隣商業地域		まわりの住民が日用品の買物などをするための地域。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられる。
商業地域		銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域。住宅や小規模の工場も建てられる。
準工業地域		主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられる。
工業地域		どのような工場でも建てられる地域。住宅や店舗は建てられるが、学校、病院、ホテルなどは建てられない。
工業専用地域		工場のための地域です。どのような工場でも建てられるが、住宅、店舗、学校、病院、ホテルなどは建てられない。

※中城村では、中城村優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針（H26年10月）を策定しており、本方針の基本的な考え方を参考に土地利用のあり方を検討する。

(9) 今後の展開について

- 中城村・北中城村は沖縄県が設置した「那覇広域都市計画区域に関する区域区分検討協議会」における今後の区域区分のあり方を踏まえ、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を図るため、共同まちづくり計画における土地利用方針を踏まえた土地利用計画案を策定
- 土地利用計画案では、両村共通認識のもと地域特性を考慮した保全と活用によるゾーニングを検討し、ゾーニング設定の考え方、将来のイメージ・目標を定め、ゾーニングに応じた土地利用（風致地区、特定用途制限地域、用途地域）の考え方を取りまとめた。
- なお、土地の活用という意味合いは、その地域のもつ特性（ポテンシャル）を最大限に引き出すものとして、保全的な要素も含めて幅広く捉えており、地域の特性を活かした自然環境や景観と調和した土地の有効活用を図る。
- 計画案をもとに引き続き以下の取り組みを推進する。

- ① 土地利用計画案をもとに、風致地区における建築物の建築等に対する規制の設定、特定用途制限地域における建築物等の用途の制限の設定、用途地域の指定における種類の設定など具体的な基準や範囲の設定などの具体的な検討を進める。
- ② 自然環境や景観と調和した土地の有効利用を図るため、沿道利用や海岸線沿いにおける自然・環境ゾーンの追加指定等も含めて、特定用途制限地域等の建物用途の制限などの区域の詳細な検討や景観法による必要な対応を行う。今後、景観形成にあたっては両村の連携、情報共有化により、より質の高い景観形成を目指した具体的な施策検討を行う。
- ③ 「歴史まちづくり計画」の重点区域における取組施策や「農を活かした健康福祉の里づくり事業」における施設整備と連携した取組を継続して進める。なお、現在検討を進めている中城村の旧役場跡地及び現中城中学校移転後の跡地における商業施設の誘致にあたっては、道路機能の確保とともに、施設整備に伴う移動需要を公共交通で担うよう取組を進める。
- ④ 上記の風致地区、特定用途制限地域、用途地域の指定に向けた都市計画手続きなどの取組を進めるに当たっては、継続して各地域で住民との合意形成を図るための説明会ならびに村議会への説明等を実施する。
- ⑤ 非線引き区域である中部広域都市計画区域への移行に向けて、共同まちづくり計画に基づく土地利用計画と立地適正化計画と両輪で、線引きの代替措置として活用し、区域区分を廃止した場合における無秩序な市街化防止と計画的な誘導策について継続的な取組を進め、中城村・北中城村らしさを活かした地域が求めるまちづくりを実現する。

スケジュール（案）

基礎調査完了時期の延長

		R5	R6	R7	R8	
県	都計	都市計画基礎調査	基礎調査分析		区域MP素案作成	
	交通	PT調査	現状分析・将来予測	都市交通MP	都市総合交通戦略	
中城村・北中城村	都市計画	共同まちづくり計画 ・共同まちづくりの方向性 ・両村の土地利用方針	中部広域都市計画区域との一体性の検討 ・両村を一つとしてとらえた総合的な観点から中部広域都市計画区域との一体性の検討	都市計画MP改定案検討 ・改定素案の検討（沖縄市を中心拠点としたまちづくりの方向性） ・改定案の検討		
			土地利用計画案 ・ゾーニングに応じた土地利用の考え方（案）	土地利用計画の具体化の取組 ・風致地区の素案の作成 ・特定用途制限地域の素案の作成 ・用途地域の素案の作成 ・住民説明会、村議会説明の実施		
			立地適正化計画案	立地適正化計画策定		
			住民説明会、村議会説明等	住民説明会、村議会説明等		
	農業		中城村 農地の地域計画（R6策定予定）	※人・農地プラン（地域農業の将来の在り方）を法定化し、地域での話し合いにより目指すべき将来の農地利用の姿を明確化する地域計画		
			北中城村 農地の地域計画（R6～）			
	交通		中城村地域公共交通計画検討			
			北中城村地域公共交通計画（R4～）			
	防災		中城村地域防災計画（H27修正）	中城村地域防災計画（R6修正～）		
			北中城村地域防災計画			
歴史		北中城村 歴まち計画検討				
		中城村 中城城跡保存活用計画（R6～）				
総計		中城村 第5次総合計画（R5年度～R15年度）				
		北中城村 第4次総合計画（H27～R6年度）		北中城村 第5次総合計画（R7年度～）		