

# 恩納村土地利用基本計画

概要版



令和4年3月  
恩納村

# 1 土地利用基本計画の策定に当たって

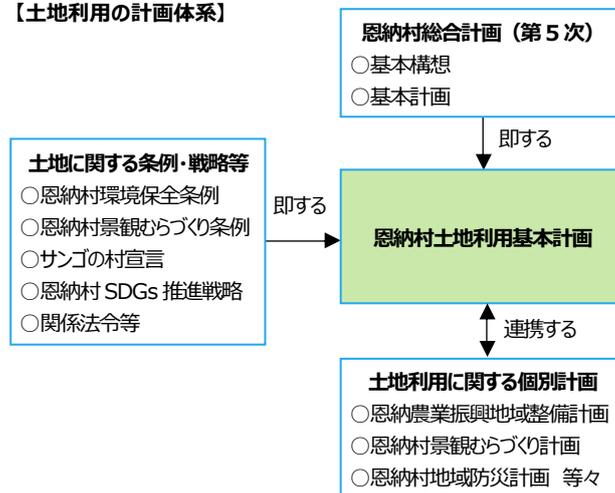
## (1) 計画策定の経緯と趣旨

- 昭和 50 年（1975）7 月、「恩納村地域開発指導要綱」の制定。地域開発の適正化に関し必要な事項を定める。
- 昭和 59 年（1984）3 月、国土利用計画法に基づく「恩納村国土利用計画」の策定。豊かな生活基盤の確立と潤いのある生活環境づくりを進める。
- 平成 3 年（1991）2 月、「恩納村環境保全条例」の制定。土地利用区分、利用の方針を定め、村土の無秩序な開発を防止。
- 平成 26 年（2014）3 月、「恩納村景観むらづくり条例」を制定。サンゴ礁の海の青さや山々が織りなす美しい緑等、優れた自然景観を資源に国内有数の観光リゾート地として発展してきた本村が、山田グスク等の歴史・文化・なりわい・観光リゾートの風景と一体となった良好な集落景観を村民共有のかけがえのない財産として風景の保全・回復・創造していくために、村、村民及び事業者等がそれぞれの担う役割を認識し、協働を進めることを基本理念としている。また、同時に条例の具体化に向けた「恩納村景観むらづくり計画」を策定している。
- このような経緯を踏まえるとともに、これまでに制定・策定された条例や計画を総合し、本村の土地利用の長期的かつ基本的な方向性を示した「恩納村土地利用基本計画」を策定するものである。

## (2) 計画の位置づけ

- 最上位計画である村総合計画に即するとともに、土地の規制と誘導に関する条例等を踏まえ、さらに関連計画との連携を図った、土地利用に係る基本指針として位置づける。

### 【土地利用の計画体系】



## (3) 計画の対象範囲

- 本基本計画の対象範囲は恩納村全域とする。

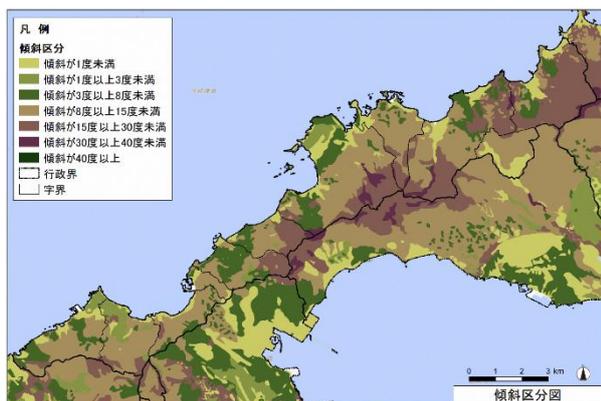
## (4) 計画の目標年次

- 本基本計画の目標年次は、長期を見据えた計画であるため、10年後の令和13年度（2031）を目標年次とする。
- 但し、用域の見直しが5年ごとの見直しとなっていることから、5年ごとに改訂を行うものとする。

# 2 土地利用に関する現況と課題

## (1) 自然的状況

- 集落や農用地などの主要部分は傾斜度 4 度から 15 度未満である。山地部は 15 度以上を示し、土地利用が難しい地域となっている。



出典：沖縄県地図情報システム

## (2) 社会的状況

- 国勢調査による本村の人口は、平成7年（1995）の8,685人から令和2年（2020）には10,869人へと25年間で25.1%の増加となっており、今後も増加傾向が続くものと予測される。



注) 年齢不詳者は含まれないため、合計値が総人口と合致しない場合がある

出典：国勢調査

### (3) 土地利用と法規制の現況

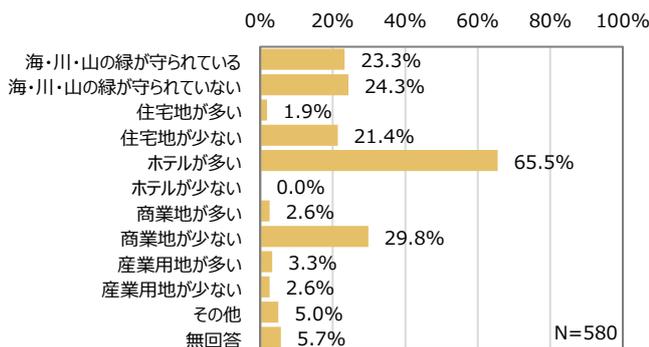
○丘陵地及び台地のほとんどが農振農用区域に、山地部は地域森林計画対象民有林に、海岸及び沿岸海域のほとんどが沖縄海岸国定公園に指定されている。

○村独自の土地利用規制として、恩納村環境保全条例に基づく土地利用用域の設定と、用域の利用規制が定められている。

### (4) 村民意向の把握

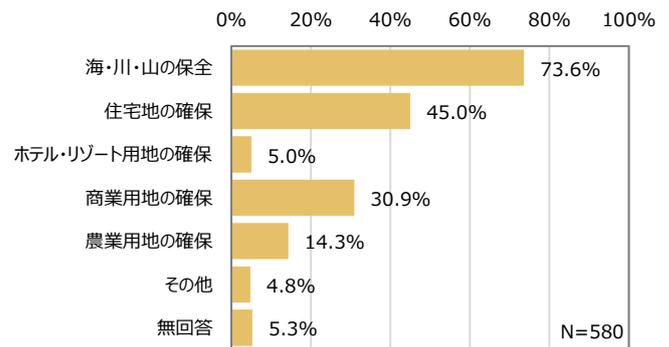
#### ○現況における土地利用に対するイメージ

「ホテルが多い」が66%で最も多い。ホテルの立地イメージが圧倒的に強く、自然保護・保全の有無の評価は二分している。



#### ○適正な土地利用に向けた今後の取り組みについて

「海・川・山の緑の保全」が74%で最も多い。緑地の保全と宅地の確保が求められている。一方、「ホテル・リゾート用地の確保」は5%と低い。



### (5) 土地利用計画に向けた課題

#### ①豊かな自然環境の保全

- 本村の基盤となる自然環境の継続的な保全
- 土地改変が及ぼす環境への配慮

#### ⑥沿道を中心としたにぎわいづくり

- 国道沿道のまとまり感のある土地利用の推進
- 観光客へのサービス向上に配慮したにぎわい空間の創出

#### ②地域特性を生かした地場産業の振興と農地の保全

- 地域固有の歴史・文化的資源を活用した地場産業、新たな産業の起業や誘致による村全体としてのバランスの取れた持続可能な産業の振興
- 農地そのものの保全に加え、防災や景観及び自然環境等の多面的な機能を考慮した農地の保全
- 土地利用や生活環境を勘案した上での小規模農地の転用等の対応

#### ⑦土地利用の低い又は未利用地の活用

- 空き店舗、空家、耕作放棄地（遊休農地）等の低・未利用地の適正かつ有効利用の促進

#### ③バランスの取れた観光リゾート地の形成

- 自然環境の保全、コミュニティとの調和及び共生の視点のもと、限られた村土の適正かつ均衡ある観光リゾート地の形成

#### ⑧美しい風景の保全と創造

- 「恩納村景観むらづくり計画」に基づく良好な景観の保全と創造
- 恩納村固有の地域資源の適切な利用による保全と活用の調和のとれた美しい景観づくり

#### ④自然災害への対応

- 災害特性と土地条件による発生特性の把握
- 軽減措置等による村民生活の安全・安心確保

#### ⑨利便性が高く安全な道路ネットワークの形成

- 広域幹線道路の整備
- 村内道路の整備・充実

#### ⑤良好な住環境の形成

- 住宅地の確保、便利で安全な生活道路の整備、公園の整備、低・未利用地の有効利用による良好な住環境の形成

#### ⑩秩序ある土地利用計画の実現と運用

- 住民との合意形成
- 土地に関する情報の共有、保全と利用の調和のとれた計画の策定と運用
- 恩納村環境保全条例の厳正な運用と定着
- 「サンゴの村宣言」や「SDGs 未来都市」に係る活動との連携

### 3 土地利用構想

#### (1) 土地利用の目標像

本村の土地利用の基本理念として位置づけられる「恩納村環境保全条例」の目的に基づき、次のように設定する。

### 豊かな自然と歴史・文化に根ざした活力ある村土づくり

#### (2) 土地利用の基本方針

- ①計画的で秩序ある土地利用の推進
- ②豊かで美しい自然環境の保全
- ③自然環境と共生・調和する活力ある経済産業の振興
- ④安全・安心な土地利用の確立
- ⑤自然及び歴史文化に根ざした良好な集落環境の形成
- ⑥にぎわいと魅力ある都市空間の形成

### 4 基本方針実現の方策

#### (1) 土地利用に係る法律や条例等の適正運用

- ア. 住宅用地や商業及び物流施設用地などの新たな用地の配置
- イ. 森林法による保安林等の指定区域の保全
- ウ. 防災関連法の指定区域（砂防指定地、土砂災害警戒区域等）の保全
- エ. 沖縄県海岸国定公園の保全
- オ. 景観法に基づく制度活用による土地利用に関わる景観への配慮
- カ. 沖縄県条例に基づく土地利用の運用
  - 沖縄県赤土等流出防止条例
  - 沖縄県土保全条例
  - 沖縄県環境影響評価条例
  - 沖縄県自然環境保全条例
  - 沖縄県景観形成条例 等
- キ. 本村条例に基づく土地利用の運用
  - 恩納村環境保全条例
  - 恩納村環境保全条例施行規則
  - 恩納村景観むらづくり条例
  - 恩納村景観むらづくり条例施行規則
  - 恩納村地域開発指導要綱
  - 恩納村地域開発指導要綱施行規則
  - 恩納村文化財保護条例
  - 恩納村文化財保護条例施行規則 等

#### (2) 計画的な土地利用整備の推進

- ア. 谷茶地区における谷茶地区定住促進事業による住宅整備、適正な用域変更、既存集落と一体となった良好な住環境としての住宅団地の形成
- イ. 名嘉真区における名嘉真住宅団地の整備、既存集落との調和や整合を図った、良好な住環境としての住宅団地の形成
- ウ. 恩納地区における村道勢高 2 号線の整備、適正な用域変更、沿道のリゾート用域の機能の向上、恩納区と南恩納区間を結ぶ生活道路としての利便性の向上

#### (3) 土地利用に係る環境保全及び安全性等の確保

- ア. 大規模開発における土地利用の適正運用（都市計画法の規定による開発行為許可、沖縄県土保全条例や林地開発許可、沖縄県環境影響評価条例、恩納村地域開発指導要綱等）、自然環境及び生活環境の保全への配慮、小規模開発行為の良好な地域環境の保全及び創出
- イ. 「サンゴの村宣言」にふさわしい海・川・山が一体となった生態系の保全、環境資源の保全・創造
- ウ. 災害の発生が危惧される土地条件の箇所における発生の軽減や防止対策等の措置
- エ. 貴重な歴史・文化財の保全・整備

#### (4) 土地利用転換の適正化と有効利用の促進

- ア. 長期的な視点に立った農地転用許可制度の適正な運用
- イ. 農用地の集約化や遊休農地の活用による農業生産性の向上
- ウ. 国道沿道等の都市的土地利用が進んでいる地域における商業及び業務施設などの誘導、賑わい空間の創出
- エ. 保安制限林用域及び地域環境保全用域の土地利用の保全、機能向上、転換抑制

#### (5) 土地の調査と活用

- ア. 土地に関する基礎情報の整理（国土調査法に基づく土地分類調査（細部調査）や都市計画法に基づく都市計画基礎調査などを参考に実施）
- イ. 大気質や騒音・振動、水質、土壌汚染などの環境質の把握
- ウ. 住民への土地利用に関する情報の周知と共有

#### (6) 計画の推進

- ア. 土地利用の実態や達成状況の把握、評価・検証、調整・見直し等の実行
- イ. 地域住民や土地所有者、行政間及び関係団体との十分な協議、合意に基づいた運用

## 5 各土地利用用域の土地利用方針と立地基準

用域区分	区分内容	土地利用規制の基準
農業用域	農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号。以下「農振法」という。）における農用地で農業のために使用する区域とする。	ア 農業用域は、農業及び林業以外の用途に使用してはならない。 イ 承認された開発の場合でも自然景観との調和に配慮しなければならない。
保安制限林用域	自然環境の保全を行うため、他の利用及び開発を行えない区域とする。	環境保全以外の用途に使用してはならない。
特定用域	米軍及び自衛隊が使用している区域及び返還跡地の区域とする。	ア 米軍及び自衛隊施設以外の用途に使用してはならない。 イ その他の用途で開発、建築する際には用域の変更をしなければならない。
漁業用域	水産業に限定して使用する区域とする。	ア 漁業用域は、水産業以外の用途に使用してはならない（漁業組合員自ら営業する場合を除く。） イ 水産業に関する開発において、主要展望地からの展望に配慮し、かつ、自然景観との調和に配慮しなければならない
公共施設用域	道路、河川、水路、水面、官公署用地等で公共施設に限定して使用する区域とする。	公の施設については、村長の承認を得て建築物を建築する事が可能である。
集落用域	住宅地、集落周辺平坦地で村民の生活基盤の区域とする。	ア 容積率 200%以下にすること。 イ 住宅、共同住宅、寄宿舍の建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、住居の環境を害するおそれがない物については、村長の承認を得て建築物を建築する事が可能である。
準集落用域	住宅地、事業所用地、商業用地等を基盤とし主要道路に接する区域とする。	ア 容積率 200%以下にすること。 イ 商業施設（売場面積 500 m <sup>2</sup> 以上）、作業所（原動機を使用するものは作業所面積 150 m <sup>2</sup> 以上）、営業用倉庫（150 m <sup>2</sup> 以上）については、村長の承認を必要とする。 ウ 住宅、共同住宅、寄宿舍、事務所、店舗の建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、住居の環境を害するおそれがない物については、村長の承認を得て建築物を建築する事が可能である。
中層住居用域	中層住居地、事業所用地、宿泊施設、レクリエーション施設等のリゾート施設として利用する区域とする。集落環境に影響を及ぼさない所で、集落用域とリゾート用域とのバッファゾーンとして位置づける。	ア 商業施設（売場面積 500 m <sup>2</sup> 以上）、作業所（原動機を使用するものは作業所面積 150 m <sup>2</sup> 以上）、営業用倉庫（150 m <sup>2</sup> 以上）については、村長の承認を必要とする。 イ 住宅、共同住宅、寄宿舍、事務所、店舗、ホテル・旅館業の建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、近隣住居の環境を害するおそれがない物については、村長の承認を得て建築物を建築する事が可能である。
リゾート用域	宿泊施設、教養文化施設、レクリエーション施設等のリゾート施設として利用する区域とする。	ア 開発区域内の傾斜地（地形勾配が 20 度を超える傾斜地をいう。）の面積が原則として開発区域内の 80%を超えないこと。 イ 開発及び建築については、特に自然景観との調和及び主要展望地からの展望に配慮しなければならない。 ウ 汚水、排水等については、三次処理をし、BOD（生物化学的酸素消費量）、COD（化学的酸素要求量）、SS（浮遊物質量）とも 10 mg/ℓ 以下、PH（水素イオン濃度 5.8～8.6）としなければならない。 エ 住宅、共同住宅、寄宿舍、事務所、店舗、ホテル・旅館業の建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、住居の環境を害するおそれがない物については、村長の承認を得て建築物を建築する事が可能である。
地域環境保全用域	前各号の用域以外の集落周辺林地、斜面林地、山地、森林、御嶽、遺跡、史跡、墓地等、当該地域は、環境保全を優先的に図るべき区域とする。	ア いかなる開発、建築及び行為に関しても、村長の承認を得なければならない。 イ 土地改変率 20%以内であること。 ウ 色彩及び形態が自然景観との調和を保つこと。 エ 開発区域内の 80%以上の緑地（既存樹林地及び植生地又は新たに植樹若しくは植栽を行った土地をいう。）を保全すること

## 6 土地利用基本計画図の作成

### (1) 土地利用適性と現行用域区分図との統合

- 土地利用適性を判定するために実施した評価指標と現行の土地利用基本計画用域図との整合性の検討を行い、最新の土地開発による土地利用現況や法規制等との整合を図った土地利用適性統合図を作成する。
- 適性化に向けた評価指標と環境保全条例の用域区分との関係は以下に示すとおりである。

#### 【評価指標と用域区分との関係】

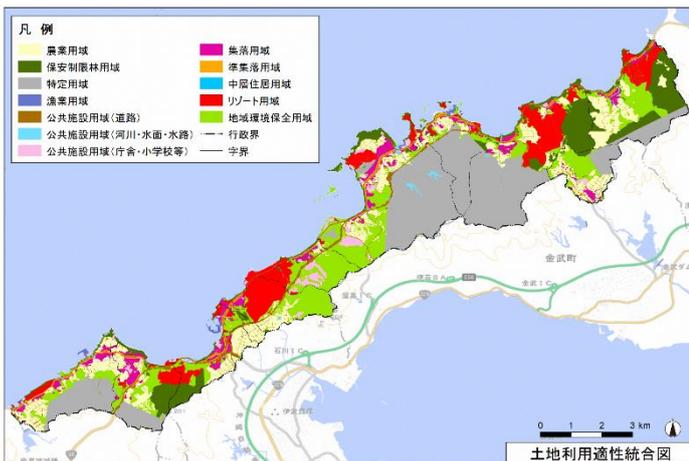
○：該当有、－：村内に該当地域無し

評価指標	地形		農業	植物・動物		自然保全		自然公園	防災	歴史	防衛用地		漁業	公共施設		宅地	リゾート	環境保全						
	傾斜度 15度未満	傾斜度 15度以上	農用地	植生自然度 9・10	特定植物群落 (特別保護地区)	鳥獣保護区	自然環境保全地域	保安林	別地域 (国定公園第1種特)	砂防指定地	風致地区	指定文化財	自衛隊施設用地	米軍用地	漁港区域	道路	河川、水路、水面	官公署等	既存集落	積地	幹線沿道の住・商集	中層住居	リゾート 宿泊施設、観光・レクリエーション施設	環境保全 集落周辺林地、山地、森林、御獄、墓地等
指標項目																								
地形・地質	○	○																						
農業			○																					
植物・動物				○	○	－																		
自然保全							－	○																
自然公園																								
防災																								
歴史的環境											－	○												
防衛用地													○	○										
漁業																								
公共施設																								
集落																								
リゾート																								
環境保全																								○

#### 【用域区分】



#### 【土地利用適性統合図】



#### 【土地利用適性統合図の面積内訳】

用域区分	面積(ha)	割合(%)
農業用域	770.16	15.2%
保安制限林用域	616.08	12.1%
特定用域	1498.43	29.5%
漁業用域	18.13	0.4%
公共施設用域(道路)	229.53	4.5%
公共施設用域(河川・水面・水路)	32.19	0.6%
公共施設用域(庁舎・小学校等)	111.70	2.2%
集落用域	233.23	4.6%
準集落用域	72.77	1.4%
中層住居用域	0.00	0.0%
リゾート用域	548.34	10.8%
地域環境保全用域	952.44	18.7%
合計	5083.00	100.0%

注)保安制限林用域については、海岸域や河口域等の地理院地図と沖縄県地形図等との整合が取れないため、誤差の6haを差し引いた値としている。



## 【環境保全条例に基づく運用内容と基準】

### ①軽微な変更の範囲

○環境保全条例第8条「土地利用用域の見直し及び変更については、5年ごとに行うことを原則とする。軽微な変更については、恩納村土地開発審議会に諮って行うことができる。」とあるが、軽微な変更の範囲は下記のとおりとする。

#### ■リゾート用域への変更を除く、土地利用用域の変更

- ア. 用域の変更に当たっては、社会資本の整備状況や、従前の規制又は誘導等これまでの経緯を考慮する。
- イ. 土地利用の混乱を防止し、周辺地域にも配慮した良好な集落環境の形成に努める。

### ②軽微な変更における土地開発審議会への諮問の省略

○平坦地であって土地利用用域の連続性が確保され、自治会の意見や隣接地主の同意等、問題がないと判断できる場合は、土地開発審議会への諮問を省略し、村長決裁を以て用域変更を可能とする。但し、その内容は土地開発審議会へ事後報告を行う。

### ③リゾート用域への変更について

○環境保全条例第8条、「土地利用用域の見直し及び変更については、5年ごとに行うことを原則とする」ことを遵守する。

■リゾート用域への土地利用用域の変更について、5年ごとの全体見直しで検討する場合は、地域との合意形成や計画等又は事業が具体化し、変更後の土地利用の担保措置が整った時点及び、自然との調和や良好な眺望景観に配慮しながら、必要に応じて用域指定の変更を行う。

■既存のリゾート用域での大型ホテル建築について、浄化槽汚泥処理施設の長尾苑への浄化槽汚泥搬入可能量を超えないように、計画搬入の実施を行うよう関係機関との調整を事業者に求める。

### ④リゾート用域の排水基準について

○汚水、排水等については、三次処理をし、BOD（生物化学的酸素消費量）、COD（科学的酸素要求量）、SS（浮遊物質）とも10mg/ℓ以下、PH（水素イオン濃度5.8～8.6）としなければならない。

※3000㎡以上の開発行為（恩納村との開発協定書の締結が必要）であって、水質汚濁防止法に基づく特定施設に該当する場合



SDGs 未来都市

恩納村

## 恩納村土地利用基本計画【概要版】

発行年／令和4年（2022）3月

発行者／恩納村企画課

〒904-0492 恩納村字恩納 2451 番地

TEL:098-966-1201



さんな  
Sunnaちゃん



サンゴの村宣言

Onna Village in Okinawa