

第1章 はじめに

1. 目的

八重瀬町は沖縄本島の南部に位置しており、県都那覇市に近接し、交通至便な位置にあり、都市近郊型の農業振興地域として多種多様な農業が盛んに営まれて発展してきている。都市部に近接し交通至便な位置にあることから、特に都市部に近い北部地域においては、民間や公共による住宅地の整備が行われ市街化が進展している。近年では国道や区画整理事業等の基盤整備に伴い、住宅やアパート等の建設が盛んで、新たな市街地の形成が進み、田園と都市が調和する町として変化を遂げている。

また、八重瀬町には様々な地域資源が存在しており、八重瀬岳や具志頭海岸に代表される豊かな自然、新人化石骨で国際的にも貴重な「港川人」、沖縄県内最大・最古を誇る「富盛の石彫大獅子」等がある。産業面をみると、肥沃な土壌や地下ダム等の水資源を活かした農業が盛んで、「さとうきび、ピーマン、レタス、ゴーヤー、オクラ、紅いも、洋ラン、小菊、マンゴー、ドラゴンフルーツ、サヤインゲン」など彩り鮮やかな作物が数多く生産されており、養豚・酪農・肉用牛などの畜産業も盛んに行われ、太平洋という豊かな漁場を有しており海の幸も豊富で、近年は、泡盛、焼酎、黒糖、染物、加工食品、資源リサイクル品の生産など商工業も活気づいている。

一方、沖縄県の完全失業率は6.9%（平成22年11月現在）で全国の完全失業率（5.1%）よりも高い状況にある。本町は雇用の場が少なく町外に働きに出ている人が多く、住民アンケート（総合計画策定時に実施）、住民ワークショップ（都市計画マスタープラン策定時に実施）でも、雇用対策の強化を望む住民の声が多く見られた。このような状況から、本町の特性や優位性を活かし、既存の産業の振興に加え、新規起業の促進などによって、地域活力の向上や雇用増加の充実・強化を図ることが求められる。

第1次八重瀬町総合計画の基本目標にある「活気とるおいのある豊かなまち」を創るには、地域の産業が充実していることが重要であり、本業務は八重瀬町が有する様々な地域資源に目を向け、農林水産業、商工業や観光サービス産業、医療・福祉産業等の連携を促進し、本町らしい企業立地の基本構想を策定するものである。

第2章 本町の地理的条件等の整理

1. 本町の地理的条件

(1) 本町の位置と地勢

八重瀬町は、沖縄県本島の南部に位置し、東は南城市、西は糸満市、南は太平洋、北は南風原町と豊見城市に接している。町域は、東西に約 6.6km、南北に約 9.1km でやや長方形をなしており、県庁から町の北端までの距離が約 4.7km、役場本庁舎までは約 14km の位置にある。

地勢は、全体的に起伏に富んだ地形となっており、町の中中部側には、町名の由来にもなっている八重瀬岳を最高地（標高 163m）とする丘陵台地があり四方を望める。また、南側は太平洋に面する丘陵地となっており、森林やゴルフ場と一体となった海岸線は雄大な海食崖を形成し、風光明媚な景観を有している。

なお、八重瀬岳一帯は琉球石灰岩が分布する台地で、急斜面を北方に向け、緩やかな斜面を南方に向けている。東・西・北部の一帯は緩やかな台地状となっており、全体的に平坦地形が緩やかに北方へ広がっている。台地の大部分はさとうきび畑で、その中に集落が点在している。



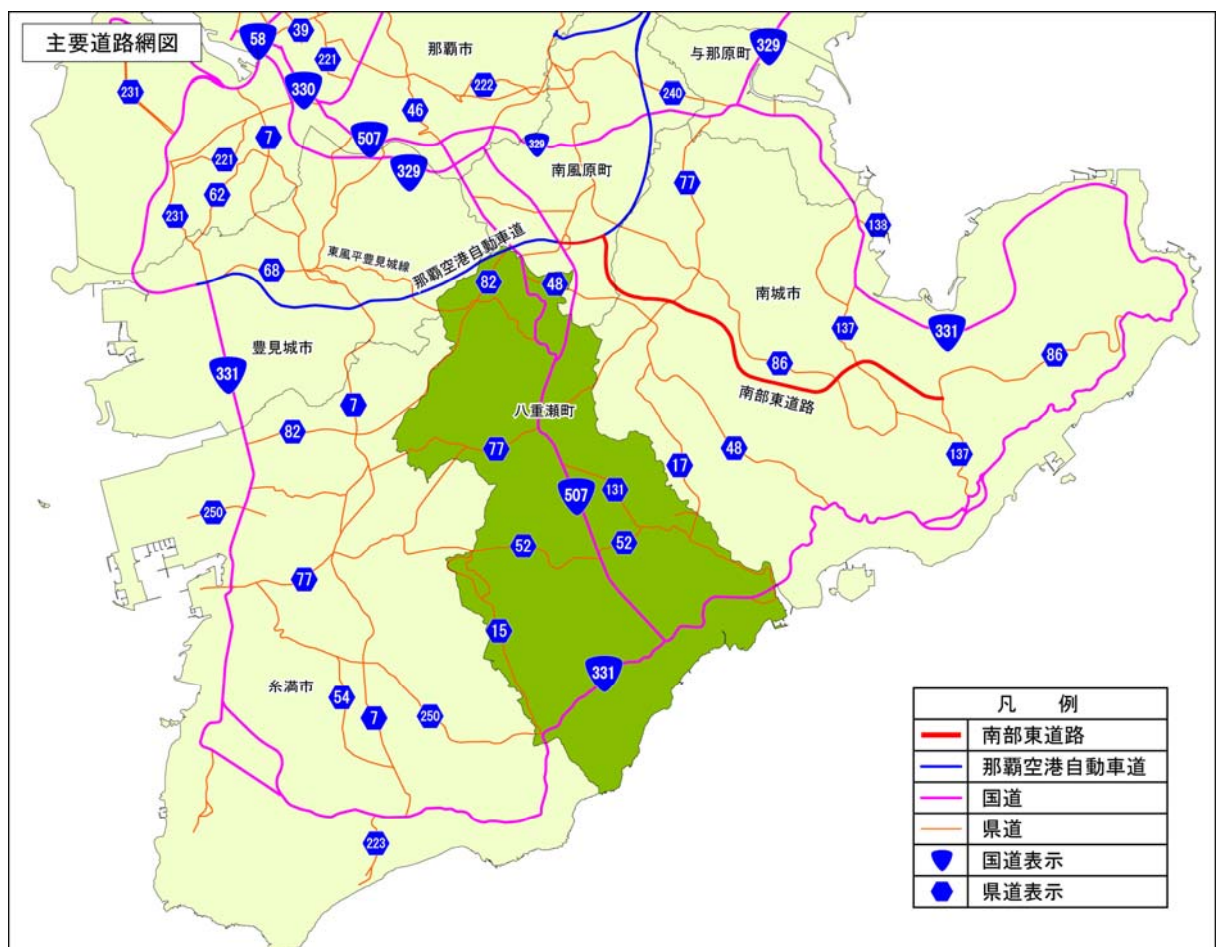
(2) 恵まれた立地条件

本町の通勤・通学や経済活動等の基盤となる国道507号が、具志頭交差点から那覇市まで、町の中央を縦断し、幹線道路として機能しているが、現在その再整備が進められている。

また、沖縄本島南部観光の主要道路である国道331号が、町の南端を横断しており、それらの国道と県道が8路線連結し、道路網を形成している。さらに、那覇空港自動車道南風原南インターチェンジが町域に近接するなど、各方面へのアクセスが容易である。

広域的な主要道路の整備状況をみると、国道330号、国道329号、国道331号、国道507号、糸満与那原線（県道77号線）、那覇糸満線（県道82号線）、奥武山米須線（県道7号線）、南風原知念線（県道86号線）等が整備されている。また、八重瀬町の北側では、那覇空港自動車道が整備され、南城市では、南部東道路が整備予定となっている。

このように、都市部に近接し広域的な幹線道路へのアクセスに恵まれた位置にあり、かつ、土地区画整理事業等の都市基盤整備に併せて、住宅やアパート、商業施設等の建設が急速に進み、新たな市街地が形成されてきていることから、このような特性を活かしたまちづくりの展開が望まれる。



(2) 土地利用状況

八重瀬町における土地利用状況（平成21年度）は、畑が1,254.9ha（46.6%）と最も多く、次いで住宅用地277.8ha（10.3%）、その他の自然地270.3ha（10.1%）となっている。

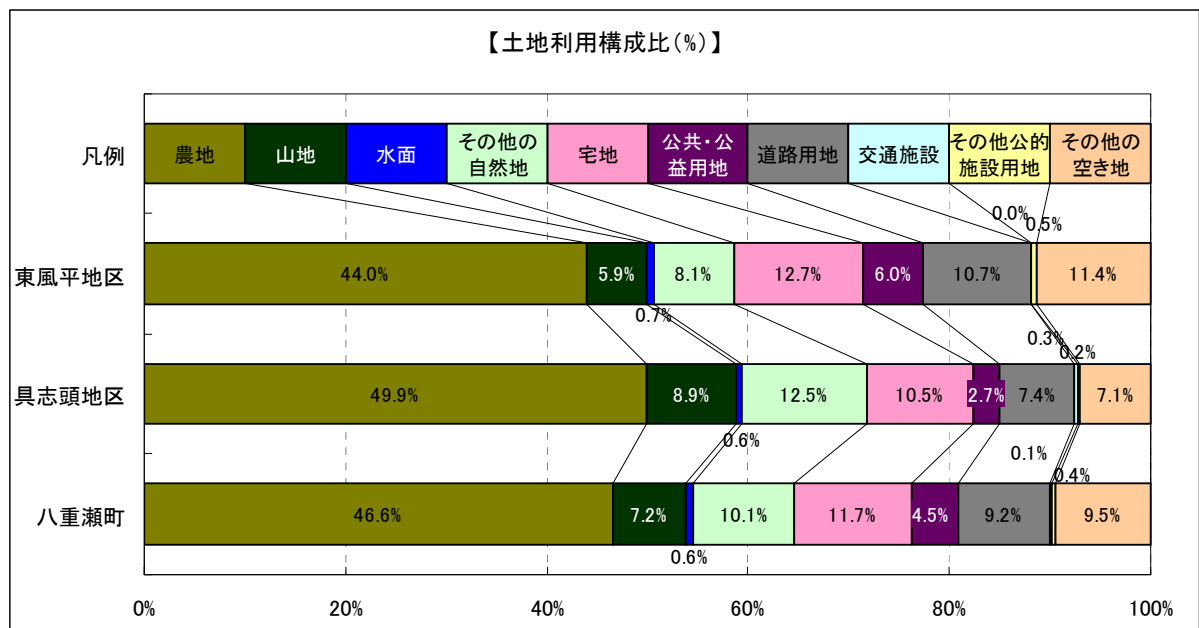
自然的土地利用と都市的土地利用についてみると、自然的土地利用が1,737.3ha（64.6%）と6割半を占め、都市的土地利用が952.7ha（35.4%）と3割半を占めている。

■ 土地利用状況

(単位: ha)

		自然的土地利用							都市的土地利用										合 計	可 住 地	非 可 住 地
		農地		小 計	山 林	水 面	その他の 自然地	小 計	宅地				公共・ 公益用地	道路 用地	交通 施設 用地	公的 施設 用地	その他 の空地	小 計			
		田	畑						住宅 用地	商業 用地	工業 用地	小 計									
東風平地区	面積	0.0	650.9	650.9	87.5	10.2	119.1	867.8	165.4	13.8	8.7	187.9	88.9	158.1	0.0	7.8	168.6	611.2	1,479.0	1,094.9	384.1
	割合	0.0%	44.0%	44.0%	5.9%	0.7%	8.1%	58.7%	11.2%	0.9%	0.6%	12.7%	6.0%	10.7%	0.0%	0.5%	11.4%	41.3%	100.0%	74.0%	26.0%
具志頭地区	面積	0.0	603.9	603.9	107.4	7.0	151.2	869.5	112.4	9.6	5.6	127.7	32.8	89.6	3.1	2.5	85.9	341.5	1,211.0	924.8	286.2
	割合	0.0%	49.9%	49.9%	8.9%	0.6%	12.5%	71.8%	9.3%	0.8%	0.5%	10.5%	2.7%	7.4%	0.3%	0.2%	7.1%	28.2%	100.0%	76.4%	23.6%
八重瀬町	面積	0.0	1,254.9	1,254.9	194.9	17.2	270.3	1,737.3	277.8	23.4	14.3	315.5	121.6	247.7	3.1	10.3	254.5	952.7	2,690.0	2,019.7	670.3
	割合	0.0%	46.6%	46.6%	7.2%	0.6%	10.1%	64.6%	10.3%	0.9%	0.5%	11.7%	4.5%	9.2%	0.1%	0.4%	9.5%	35.4%	100.0%	75.1%	24.9%

平成21年



■字別土地利用現況

単位:ha

	自然的土地利用						都市的土地利用								合 計	可 住 地	非 可 住 地			
	農 地			山	水	その他の自然 地	小 計	宅 地			公 共 、 公 益 用 地	道 路 用 地	交 通 施 設 用 地	その他の公的施設用地				そ の 他 の 空 地	小 計	
	田	畑	小 計					住 宅 用 地	商 業 用 地	工 業 用 地										
東風平	0.0	115.0	115.0	5.6	2.2	4.2	127.0	36.5	2.2	0.8	39.5	27.4	23.9	0.0	0.0	7.1	98.0	225.0	167.2	57.8
伊覇	0.0	5.8	5.8	1.6	0.2	3.0	10.6	10.1	2.3	0.2	12.6	0.6	8.9	0.0	0.0	13.3	35.4	46.0	33.3	12.7
上田原	0.0	16.9	16.9	4.4	0.0	2.1	23.4	3.4	0.5	0.0	3.9	0.7	4.6	0.0	0.0	4.2	13.5	37.0	29.5	7.5
屋宜原	0.0	32.6	32.6	0.7	0.2	7.8	41.3	10.3	1.1	0.3	11.7	1.2	10.2	0.0	0.0	8.3	31.5	72.8	53.4	19.5
富盛	0.0	110.2	110.2	23.4	2.0	16.5	152.2	19.4	0.9	0.8	21.1	7.7	22.3	0.0	7.7	87.2	146.2	298.4	242.0	56.4
世名城	0.0	108.9	108.9	22.3	2.0	24.7	157.9	15.9	1.2	0.6	17.7	7.8	20.7	0.0	0.1	9.6	55.9	213.8	158.4	55.3
高良	0.0	13.6	13.6	5.7	0.0	23.6	43.0	4.0	0.4	1.3	5.7	2.5	6.6	0.0	0.0	7.1	22.0	64.9	32.2	32.8
志多伯	0.0	55.9	55.9	3.9	0.5	3.2	63.4	11.7	0.3	0.5	12.5	8.6	9.1	0.0	0.0	2.2	32.4	95.8	74.5	21.4
当銘	0.0	16.0	16.0	0.8	0.0	1.9	18.7	7.1	0.0	0.3	7.4	9.1	3.5	0.0	0.0	1.2	21.2	39.9	25.4	14.5
小城	0.0	43.2	43.2	3.1	0.2	4.0	50.5	8.6	0.4	0.0	8.9	7.1	10.7	0.0	0.0	12.9	39.6	90.1	68.1	22.0
宜次	0.0	57.9	57.9	2.7	0.6	10.9	72.2	12.9	1.2	1.5	15.6	1.9	13.5	0.0	0.0	4.2	35.3	107.4	80.4	27.0
外間	0.0	8.6	8.6	2.4	0.2	2.9	14.2	4.2	1.1	0.7	6.0	2.5	5.9	0.0	0.0	2.3	16.7	30.8	19.3	11.5
友寄	0.0	66.3	66.3	10.8	2.1	14.3	93.4	21.2	2.3	1.6	25.2	11.5	18.0	0.0	0.0	8.9	63.6	157.0	111.1	45.9
東風平地区計	0.0	650.9	650.9	87.5	10.2	119.1	867.8	165.4	13.8	8.7	187.9	88.9	158.1	0.0	7.8	168.6	611.2	1,479.0	1,094.9	384.1
具志頭	0.0	114.6	114.6	29.5	3.7	31.3	179.2	20.3	1.0	1.7	23.1	18.4	18.4	0.0	0.0	1.7	61.6	240.8	168.9	71.9
新城	0.0	99.7	99.7	16.7	0.4	17.3	134.1	14.8	0.4	1.2	16.5	5.0	14.1	0.0	0.0	0.8	36.4	170.5	133.7	36.8
後原	0.0	94.7	94.7	7.8	0.0	3.3	105.8	17.0	0.9	0.6	18.6	0.6	9.8	0.0	0.0	0.3	29.3	135.1	121.4	13.7
大頓	0.0	41.2	41.2	0.7	0.2	1.4	43.4	5.6	0.3	0.6	6.4	0.1	5.4	0.0	0.0	0.3	12.2	55.6	48.6	7.0
坂名城	0.0	54.1	54.1	19.2	0.7	19.6	93.6	9.5	2.4	0.0	11.9	0.5	8.6	0.0	0.0	19.5	40.5	134.1	103.0	31.2
安里	0.0	84.9	84.9	13.1		32.7	130.6	13.4	0.3	0.1	13.8	2.0	10.6	0.0	2.5	48.3	77.1	207.8	160.1	47.7
与座	0.0	19.5	19.5	7.2	0.0	16.8	43.5	3.0	1.5	0.0	4.5	0.2	2.8	0.0	0.0	8.3	15.9	59.4	38.1	21.3
仲座	0.0	82.3	82.3	12.5	0.0	20.1	114.8	7.2	1.6	0.4	9.3	0.8	12.1	0.0	0.0	5.8	28.0	142.8	109.8	33.0
港川	0.0	1.4	1.4	0.1	0.0	3.5	5.0	10.2	1.1	0.1	11.4	4.5	3.9	3.1	0.0	0.3	23.3	28.3	13.3	15.0
長毛	0.0	11.4	11.4	0.6	2.0	5.3	19.4	11.2	0.1	0.9	12.2	0.6	3.8	0.0	0.0	0.5	17.1	36.6	24.8	11.8
具志頭地区計	0.0	603.9	603.9	107.4	7.0	151.2	869.5	112.4	9.6	5.6	127.7	32.8	89.6	3.1	2.5	85.9	341.5	1,211.0	921.6	286.2
八重瀬町計	0.0	1,254.9	1,254.9	194.9	17.2	270.3	1,737.3	277.8	23.4	14.3	315.5	121.6	247.7	3.1	10.3	254.5	952.7	2,690.0	2,016.5	670.3

※非可住地とは、「水面、その他の自然地、商業用地が1ha以上の大規模施設、公共・公益用地、道路用地、交通施設用地、その他の公的施設用地、工業専用地域(用途地域)」をいう。

※可住地とは、「非可住地」以外の土地のことをいう。

平成21年

(3) 土地利用規制状況

八重瀬町の東風平地域は、那覇広域都市計画区域（1,479.0ha）に含まれ、東風平、伊覇、屋宜原、上田原の一部が市街化区域（134.8ha）になっている。また、市街化区域の周辺には都市計画法第34条第11号区域が指定されている。

用途地域は、第1種低層住居専用地域が82.8ha（61.4%）、第1種中高層住居専用地域13.3ha（9.9%）、第1種住居地域23.4ha（17.4%）、準住居地域12.4ha（9.2%）、近隣商業地域2.9ha（2.2%）、合計134.8haの用途地域が指定されており、住居系用途が9割以上、商業系用途は1割に満たない状況となっている。

都市計画法第34条第11号にかかる区域は、那覇広域都市計画区域となっている東風平地域に指定されており、区域は「北部集落」「東風平集落」「屋宜原団地集落」「上田原集落」「知念原屋集落」「世名城集落」「志多伯集落」「小城集落」の8集落が指定されている。

農業振興地域に関する法律（農振法）に基づく農業振興地域として、2,555ha（うち農用地区域：1,094ha）が指定されている。（東風平地域（農業振興地域：1,344ha（うち農用地区域：696ha）、具志頭地域（農業振興地域：1,211ha（うち農用地区域：609ha））

東風平地域において、非農用地における宅地整備が7地区（241,341㎡）で行われている。その内訳は、宜次（23,647㎡）、上田原（21,149㎡）、友寄（20,510㎡）、大農原（54,978㎡）、小城（2,972㎡）、前原（21,734㎡）、小城第2（96,351㎡）となっている。

森林法に基づく地域森林計画対象民有林180ha、保安林：13haが指定されており、沖縄県全体に占める割合は、それぞれ0.2%、0.1%と低い状況である。（東風平地域（地域森林計画対象民有林：63ha、保安林：1ha）、具志頭地域（地域森林計画対象民有林：117ha、保安林：12ha））

自然公園法に基づく自然公園地域として、沖縄戦跡国定公園541haが指定されている。

■都市計画法第34条第11号とは

都市計画法第34条第11号の区域とは、市街化調整区域で「自己用住宅の立地緩和」をする区域のこと。区域は県が指定しており、自己用住宅に限り建築可能である。

■用途地域の状況

名称	区分	面積(ha)	割合(%)	容積率(%)	建ぺい率(%)
東風平地区	都市計画区域	1,479			
	市街化区域	134.8	9.1%		
	第1種低層住居専用地域	82.8	61.4%	100・150	50
	第1種中高層住居専用地域	13.3	9.9%	150・200	50
	第1種住居地域	23.4	17.4%	200	60
	準住居地域	12.4	9.2%	300	60
	近隣商業地域	2.9	2.2%	200	80
	市街化調整区域	1,344	90.9%	200以下	60
具志頭地区		都市計画区域外のため用途地域及び建ぺい率、容積率は指定されていない			

■都市計画法第34条第11号にかかる区域

	面積(ha)	割合(%)
北部集落	75.1	2.8
東風平集落	20.0	0.7
屋宜原団地集落	2.1	0.1
上田原集落	5.0	0.2
知念原屋集落	6.0	0.2
世名城集落	20.8	0.8
志多伯集落	21.6	0.8
小城集落	14.7	0.5
合計	165.2	6.1
八重瀬町面積	2,690.0	100.0

※面積は図面計測による

■ 農振法による農振・農用地区域

(単位:ha)

	農業振興地域 (ha)	農用地区域 (ha)
東風平地区	1,344	696
具志頭地区	1,211	609
八重瀬町	2,555	1,094(※)

資料:平成20年 農業関係統計(平成18年現在) 農用地区域の面積

■八重瀬町非農用地における宅地整備

		地区面積 (㎡)	平均宅地面積 (㎡)	宅地戸数 (戸)
1	宜次	23,647	290	61
2	上田原	11,637	316	25
	公民館側	9,512	316	24
	西嶺線沿			
	小計	21,149	632	49
3	友寄	6,500	463	13
	瑞慶覧原	6,180		5
	友寄給油所向かい	7,830	427	16
	若南橋側			
	小計	20,510	890	34
4	大農原	16,442	381	34
	世名城集落側	20,605	343	42
	知念原屋側	17,931	365	37
	富盛集落側			
	小計	54,978	1,089	113
5	小城	2,972	371	8
6	前原	21,734	330	64
7	小城第2	96,351	385	197
	合計	241,341	3,987	526

■ 森林法による地域森林計画対象民有林及び保安林

(単位:ha、%)

旧東風平町(A)		沖縄県(D)		A/D	
対象民有林	保安林	対象民有林	保安林	対象民有林	保安林
63	1	105,037	12,556	0.1	0.0
旧具志頭村(B)				B/D	
対象民有林	保安林			対象民有林	保安林
117	12			0.1	0.1
八重瀬町(C)				C/D	
対象民有林	保安林			対象民有林	保安林
180	13			0.2	0.1

資料:平成17年 沖縄県土地利用規制現況図説明書

■ 自然公園法による自然公園地域

(単位:ha)

公園名		陸 域						海域	合計
		特別 保護地区	第1種 特別地域	第2種 特別地域	第3種 特別地域	普通地域	計		
沖縄戦跡国 定公園	八重瀬町(A)	0	18	72	0	451	541	-	541
	全域(B)	29	84	144	293	2,577	3,127	1,932	5,059
	A/B	0.0%	21.4%	50.0%	0.0%	17.5%	17.3%	0.0%	10.7%

※平成20年4月1日現在

資料:沖縄県自然保護課

