

第5章 先導的都市拠点地域の構想

5-1 地域づくりの目標

(1) 地域の特徴

- ◇本地域は、本市中央部に位置し、親慶原地区・喜良原地区・つきしろ地区・新里地区・佐敷地区を中心に構成されている。
- ◇交通条件としては、市の主要な幹線道路であり、斎場御嶽等の観光動線にもなっている県道137号線や86号線が通っているが、南部東道路の佐敷・玉城ICやつきしろICの整備も予定され、交通利便性の一層の向上が見込まれている。
- ◇高台縁辺に位置する地域北部では、中城湾・太平洋への良好な眺望が得られ、また、自然豊かで閑静な環境に恵まれており、その良好な眺望・環境を活かす形で、本市を代表する民間ホテルや高齢者・障がい者関連施設等が立地している。
- ◇その他の場所については、県道沿道を中心に住宅団地・集落等の都市的土地利用のまとまりがみられるが、全体的には農地・自然環境が基調であり、地域南東部等では、土地改良された優良農地が広がっている。
- ◇IC周辺やICアクセス道路沿道等の交通利便性の高い場所を中心として、今後、宅地開発・土地利用が活発化していくことが予想される。なお、佐敷・玉城IC周辺では、新庁舎や公共駐車場等の整備が進められている。

(2) 未来に活かしたい主な地域資源

- ◇中城湾・太平洋への眺望と、低地からみた美しい山並み景観
- ◇琉球王国の歴史・文化に深く関連する遺産（場天御嶽、佐敷ようどれ、大城按司の墓）
- ◇各地区の自治公民館（古来、集落形成の中核となったムラヤーに相当するもの）
- ◇身近な水辺空間としての湧水・樋川（絶滅危惧種が生息する大川 等）
- ◇地域の信仰の場としての拝所・御嶽（タク川の御嶽 等）

(3) 全体構想編における代表的な位置づけ

- ◇市民全体の日常生活を支えたり、活発な都市活動を牽引する場づくり（超高齢化対応や大規模災害対応、観光振興など、本市重要課題への先導的な取組を含む）
- ◇市街地としての良好な環境の保全・創出（建築物の用途に関する法的な「きまり」の適用）
- ◇優れた歴史・文化遺産（場天御嶽）を活かした風格ある都市づくりと観光・交流

(4) 地域づくりの目標

人々が集い、暮らし、交流する 賑わいあふれる新しいまちの顔づくり

- 南部東道路 IC を中心とした幹線道路網の整備や公共交通の充実等を図り、誰もが地域内・外どこへでも安全・快適に移動できる環境を創出する。
- 佐敷・玉城 IC 周辺を中心として、市民・来訪者・観光客が集う交流空間の整備を図るとともに、海への眺望や場天御嶽をはじめとした、地域を特色づける多様な地域資源を積極的に活かし、活発な観光・交流を促進する。
- 良好な自然的環境との調和に留意し、市街地としての範囲も明確にしながら、交通便利性を活かした都市的土地利用の計画的な誘導や、道路・公園その他公共施設の整備を図り、安全・快適・便利な住環境等を形成する。



本市を代表する民間ホテル



海への眺望



ハンタ緑地



県道 137 号線沿道の街並み



つきしろ地区の住宅団地



優良農地



場天御嶽



大城按司の墓



大川

5-2 地域づくりの方針

前述した地域の将来像の実現に向け、地域住民・事業者・自治会等との協働のもと、次に掲げる「地域構造」の構築と「重点施策」の実施を図る。

(1) 地域構造

地域構造については、全体構想編（将来都市構造等）での位置づけを土台に、地域の実情を加味して、「軸」「拠点」「土地利用」の3つの要素により整理する。

《 軸 》

① 幹線道路の整備

都市間・地域間を結ぶ幹線道路や、これに接続する地域のための幹線道路の整備を図り、地域内・外多くの人の日常生活・都市活動を支える利便性の高い道路網を形成する。

また、これらの幹線道路に囲まれた区域内において、区画道路・生活道路の整備・改良を進める。

| |
|------------------------|
| ●都市間・地域間を結ぶ道路 [主要幹線道路] |
|------------------------|

| |
|-------|
| 南部東道路 |
|-------|

| |
|---------------------------------|
| ●市街地・地域の骨格を成す道路 [地域幹線道路・補助幹線道路] |
|---------------------------------|

| |
|--|
| 県道137号線、県道86号線、市道喜良原新里長作原線、市道長堂上原線・夜明けが丘線、農道垣花久保田線、(仮称)南部東連絡道137BP |
|--|

| |
|---------------|
| ●主要な区画道路・生活道路 |
|---------------|

| |
|--|
| 南部東道路側道、市道つきしろ1号線、市道親慶原ナイキ線、市道垣花久保田線 等 |
|--|

② 自転車・歩行者道ネットワークの形成

多様な地域資源の分布や、幹線道路その他公共施設整備との連携も考慮しながら、安全・快適に移動や健康づくりのできる自転車・歩行者道ネットワークを形成する。

| |
|--------------------|
| ●主要な自転車・歩行者道ネットワーク |
|--------------------|

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・海への眺望を楽しめる「沖縄のみち自転車道」ネットワーク・本市を代表する民間ホテルを中核とした、琉球王国関連遺産（場天御嶽、大城グスク）を結ぶネットワーク |
|--|

- ・本市を代表する民間ホテル一帯での周遊健康づくりネットワーク
- ・新庁舎等の公共施設集積地と住宅地を結ぶネットワーク
- ・ムラヤーとその徒歩圏を結ぶネットワーク
- ・その他（大川、生川等の歴史・文化遺産を結ぶネットワーク、親慶原バス停等の主要バス停とその徒歩圏を結ぶネットワーク）

《拠点》

①市全体の都市づくりに係る拠点の形成

交通利便性の高い場所や、優れた歴史・文化遺産等を活かし、地域住民のみならず、市民全体の日常生活・都市活動等を支える場を形成する。

本地域では、全体構想編に基づいて2拠点を位置づけ、それぞれの役割を踏まえた計画的な土地利用、施設整備等を図る。

●先導的都市拠点

佐敷・玉城 IC 周辺からつきしろ IC 周辺にかけての平坦地一帯

●歴史・文化拠点

場天御嶽一帯

②地域の実情に応じた拠点の形成

市全体の都市づくりを先導する「先導的都市拠点」の形成を推進するため、その中核となる場の育成を図る。この際、市による公共用地の先行取得を積極化する。

また、多様な地域資源を活かしながら、地域に密着した身近な拠点の形成を図り、日常生活の利便性向上等に努める。

●まちの顔づくり拠点

佐敷・玉城 IC 周辺

⇒「先導的都市拠点」に求められる多様な機能（公共交通拠点、ウェルネス、広域防災、観光情報発信 等）について、積極的に集積と相互連携を図り、まちの顔と言えるような、利便性が高く魅力的な拠点を形成する。

※P64 に掲げる、「身近な交流拠点」「身近な防災拠点」としての役割も兼ねる

●身近な交流拠点

- ・ムラヤー（親慶原公民館、つきしろ公民館、喜良原公民館）
- ・公園・広場（つきしろ児童公園、親慶原農村広場、喜良原野球場）
- ・拝所・湧水等（大城按司の墓、佐敷ようどれ、大川、生川、神山川、城間川、ウカマーガー、暗川、アマチ城ガマ 等）

⇒ムラヤーの改良、公園・広場の再整備や地区間バランスを考慮した新設、湧水を活かした親水空間の整備、拝所の修復・修景等を図り、身近な交流拠点として活用を進める。

●身近な防災拠点

親慶原公民館、つきしろ公民館、つきしろ児童公園、喜良原公民館、喜良原野球場

⇒災害時の避難場所として指定されている施設について、設備の充実を図るとともに、地区間バランスを考慮した新設を図り、身近な防災拠点として活用を進める。

《土地利用》

①市街地での計画的な土地利用

佐敷・玉城IC周辺からつきしろIC周辺にかけての平坦地一帯を、市街地（都市的土地利用を優先する場）として位置づける。

市街地では、IC周辺やICアクセス道路の沿道を中心に商工業系の土地利用を展開しながら、住宅地としての良好な環境の保全・創出を図る。

[商業・業務系土地利用]

●沿道サービス地

佐敷・玉城 IC 周辺、県道 86 号線・137 号線の沿道一帯

⇒基本的・全体的な方向性としては、多様な生活利便施設・集客施設が立地する、利便性の高いサービス地を形成する。

⇒市道長道上原線・夜明けが丘線の以北一帯は、「ウェルネス・リゾートゾーン」として、海への良好な眺望や、自然豊かな環境、温泉等を活かした宿泊施設、健康増進施設、医療施設等が立地する、特徴的な観光関連サービス地を形成する。

⇒市道長道上原線・夜明けが丘線の以南一帯は、「シビック・交流ゾーン」として、新庁舎をはじめとした多様な公共施設が集積する、利便性の高い行政サービス地を形成する。当該地では、佐敷・玉城 IC に近接する交通利便性から、市民・来訪者・観光客が集い交流する拠点としての土地利用も進める。

[工業・産業系土地利用]

| |
|--|
| ●その他産業地 |
| つきしろ IC 周辺 |
| ⇒交通利便性や地理的優位性等を活かし、工業・流通業務に限らず、多様な産業系の土地利用を図る。 |
| ⇒県道 86 号線沿道一帯の「沿道サービス地」と一体となった、商業・業務的な土地利用も含めて検討する。 |
| ⇒住居系の立地を抑制し、産業系土地利用の利便増進を図る一方、後背地・周辺に位置する住宅地の環境保全にも配慮する。 |

[住居系土地利用]

| |
|--|
| ●専用住宅地 |
| つきしろ地区の住宅団地一帯、親慶原地区東部の住宅地一帯 |
| ⇒基本的・全体的な方向性としては、積極的に住環境の保全を図るものとし、低層の一戸建住宅や中低層の集合住宅を中心とした（建築物の用途や高さの混在の少ない）土地利用を進める。 |
| ⇒県道 86 号線の以北一帯は、「眺望保全・活用ゾーン」として、既存の良好な住環境や低地からみた良好な山並み景観（稜線）の保全を図りつつ、海への良好な眺望を活かしたカフェ等の集客施設の立地を誘導する。 |

| |
|---|
| ●一般住宅地 |
| 親慶原地区西部の一帯、市道長堂上原線・夜明けが丘線の沿道一帯（地域西部） |
| ⇒基本的・全体的な方向性としては、主として住環境の保全を図るものとし、低層の一戸建住宅や中層の集合住宅、周辺住民の日常生活を支える店舗等が秩序をもって立地する（建築物の用途や高さがある程度混在）ような土地利用を進める。 |

- ⇒地域北部の森林・緑地に面する一帯は、「眺望保全・活用ゾーン」として、低地からみた良好な山並み景観（稜線）の保全を図りつつ、海への良好な眺望を活かしたカフェ等の集客施設の立地や良質な住宅地の形成を誘導する。
- ⇒市道長道上原線・夜明けが丘線の以北一帯は、「福祉ゾーン」として、自然豊かで閑静な環境を活かし、高齢者や障がい者等の福寿を支える福祉施設の立地を誘導する。
- ⇒市道長道上原線・夜明けが丘線の以南一帯は、過度な用途の混在を避けるため、原則、公共・非住居系の土地利用を図る。特に、「教育・研究ゾーン」として、人材育成や先端技術に係る研究開発の拠点となり、自然環境との共存も可能な施設の立地を誘導する。

②市街地外での計画的な土地利用

IC周辺やICアクセス道路沿道等からの無秩序・外延的な市街化の広がりを抑制しながら、良好な営農環境、自然環境、既存集落の住環境を保全する。

●農地

- ⇒土地改良区・農振農用地区域を中心とした場所では、農業生産や良好な景観形成等の機能に配慮し、虫食いの宅地開発を抑制して、農地のまとまりを保全する。
- ⇒解消困難な遊休農地については、景観作物の植栽や、地域住民の菜園の開設、都市住民が農業を体験できる場づくりなど、地域の魅力向上に向けた有効活用を促進する。

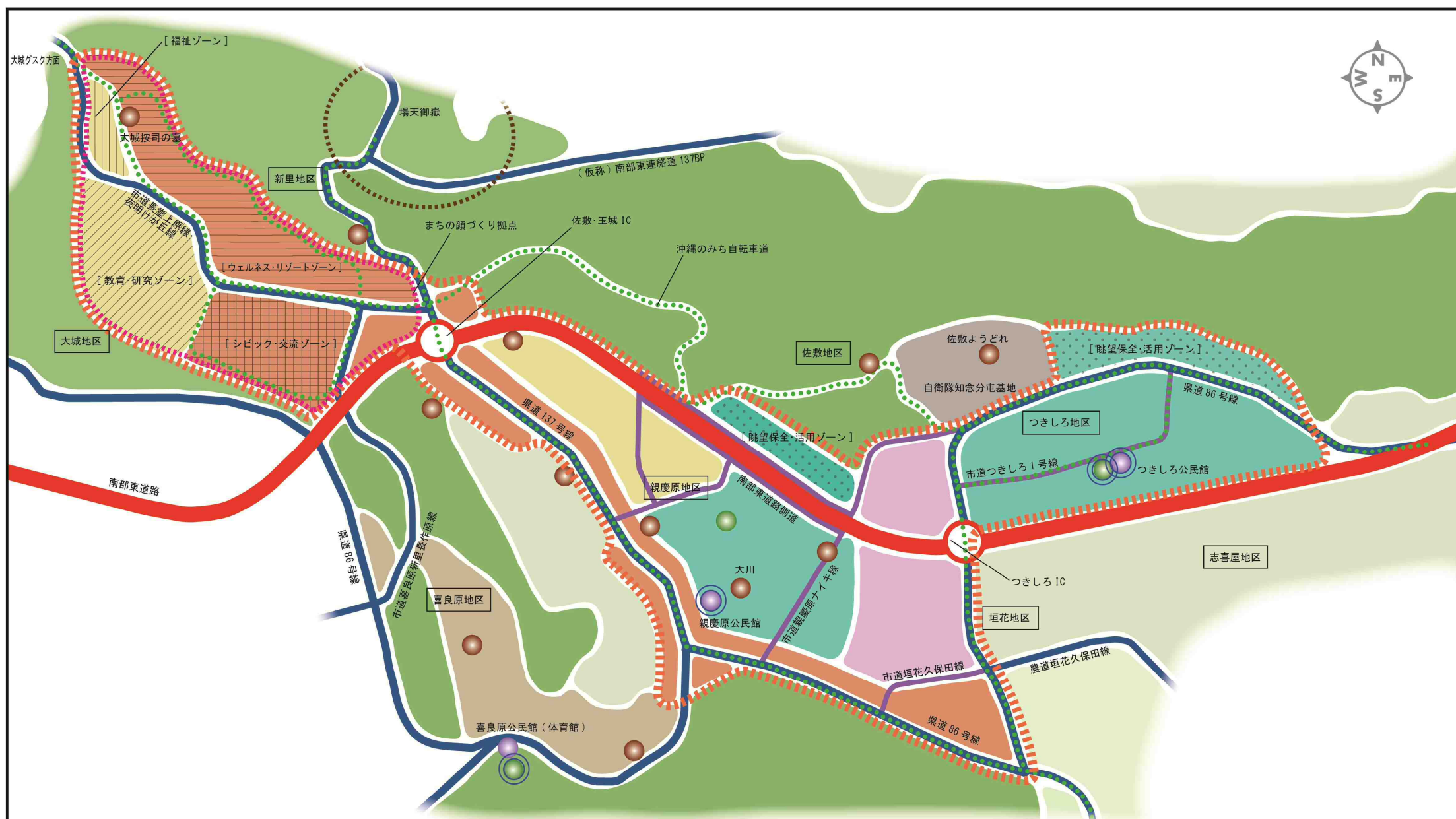
●森林・緑地

- ⇒ハンタをはじめ、森林がまとまりを持って広がる場所では、低地からみた良好な景観や豊かな生態系等を支える自然環境に配慮し、原則、宅地開発を抑制する。
- ⇒場天御嶽周辺の森林については、良好な景観や、聖域としての雰囲気損なわれないよう、一帯の歴史・文化遺産とともに適正管理を図る。
- ⇒既存ゴルフ場については、環境負荷の少ない維持・管理や多様な生物が生息できる環境づくりを促進する。

●集落

- ⇒喜良原地区を中心に広がる既存集落では、低層の一戸建住宅を基本とした土地利用を図り、周辺とも調和した、ゆとりのある良好な住環境を保全する。

【図 将来の地域構造】



凡 例

- | | | | |
|---|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・市の骨格を成す道路 —— 主要幹線道路 ・市街地・地域の骨格を成す道路 —— 地域幹線道路・補助幹線道路 ・その他道路 —— 主要な区画道路・生活道路 自転車・歩行者道ネットワークの軸 | <ul style="list-style-type: none"> ・市全体からみた拠点 ○ 先導的都市拠点 ○ 歴史・文化拠点 ・地域特性に応じた拠点 ○ まちの顔づくり拠点 ○ 身近な交流拠点(ムラヤー) ○ 身近な交流拠点(公園・広場) ○ 身近な交流拠点(拝所・湧水等) ○ 身近な防災拠点 | <ul style="list-style-type: none"> ・住居系土地利用 ● 専用住宅地 ● 一般住宅地 ・商業・業務系土地利用 ● 沿道サービス地 ● その他産業地 ・工業・産業系土地利用 ● その他産業地 ・自然的土地利用 ● 農地 ● 森林・緑地 ● 集落 | <ul style="list-style-type: none"> ・地域特性に応じた土地利用 ■ シビック・交流ゾーン ■ ウェルネス・リゾートゾーン ■ 福祉ゾーン ■ 教育・研究ゾーン ■ 眺望保全・活用ゾーン |
|---|--|---|--|

※この図面は、基本的な方向性を示したものであり、必ずしも具体的な位置・区域等を特定するものではない

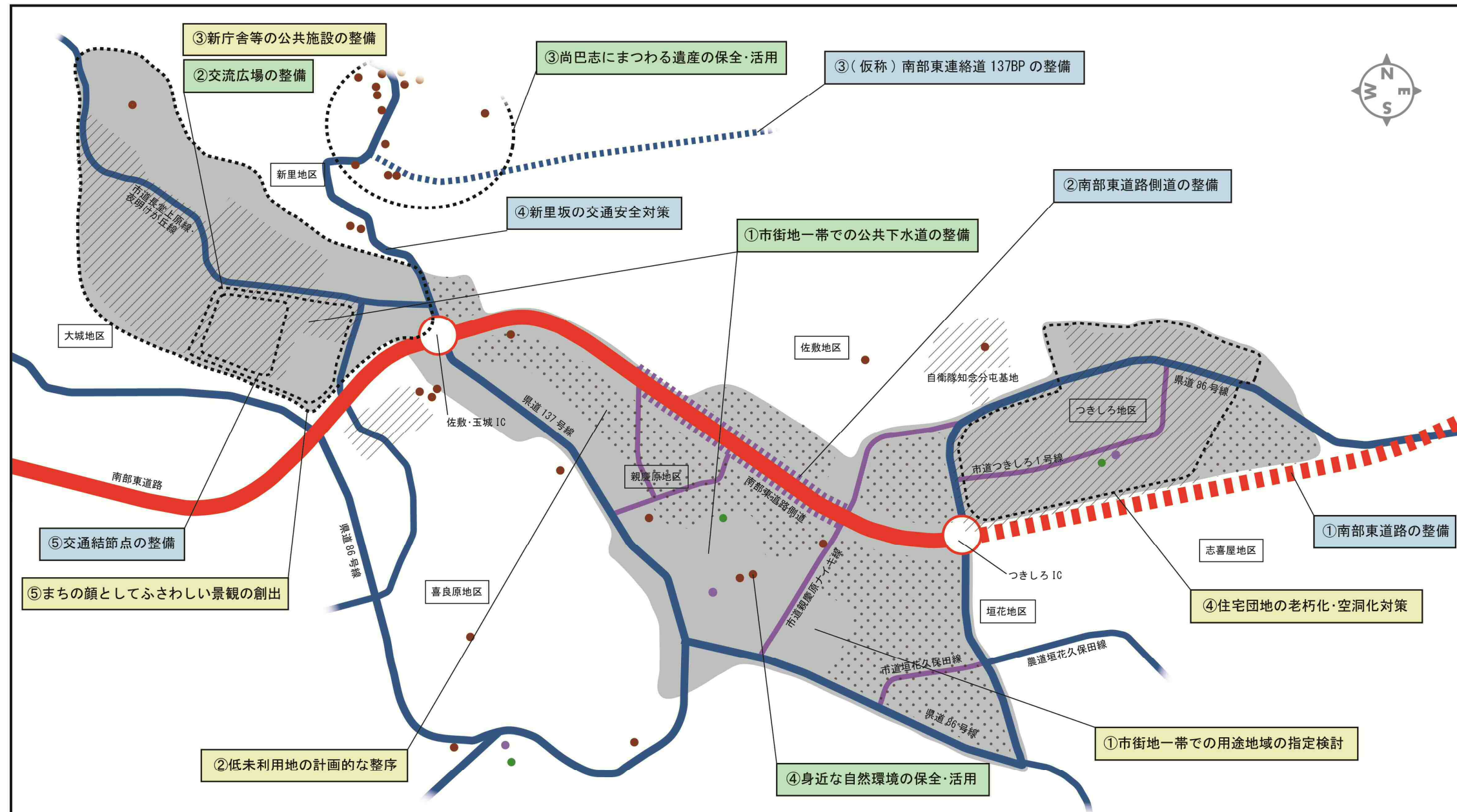
(2) 重点施策

本地域では、主として、「先導的都市拠点」の形成や、地域の日常生活の利便性・快適性向上に大きく寄与するものを推進する。その考え方において、今後実施を予定する重点施策を以下に整理する。

| 分野 | 重点施策 | 内容 | 実施主体 |
|-------|-----------------------|--|------|
| 道路・交通 | ①南部東道路の整備 | <ul style="list-style-type: none"> ・那覇空港や大里地域等へのアクセス利便性の向上を図るため、事業着手済区間（南風原 JCT～つきしろ IC）について、早期事業完了を促進する。 ・調査区間（つきしろ IC～知念 IC）については、早期のルート確定・事業化を促進する。 | 県（市） |
| | ②南部東道路側道の整備 | <ul style="list-style-type: none"> ・各 IC へのアクセス利便性の向上や、市街地の骨格形成を図るため、南部東道路との一体的な整備を促進する。 | 県（市） |
| | ③（仮称）南部東連絡道 137BP の整備 | <ul style="list-style-type: none"> ・海岸周辺地域へのアクセス利便性の向上や、津波襲来時における海岸周辺地域の避難機能の向上を図るため、未改良区間の整備を推進する。 | 市 |
| | ④新里坂の交通安全対策 | <ul style="list-style-type: none"> ・勾配・カーブのきつい県道 137 号線の新里坂について、安全性を高めるため、抜本的な道路改良を含めて対策を検討する。 | 県市 |
| | ⑤交通結節点の整備 | <ul style="list-style-type: none"> ・公共交通を利用した地域内・外の移動の利便性向上を図るため、既存公共交通の再編にあわせ、乗降・乗継に係る交通広場や、パーク＆バスライドに係る公共駐車場等の整備を推進する。 | 市 |
| 水・緑 | ①市街地一帯での公共下水道の整備 | <ul style="list-style-type: none"> ・衛生的な住環境の形成や、公共用水域の保全を図るため、公共下水道の都市計画決定区域について、整備を促進する。 ・都市計画決定区域以外については、農業集落排水施設との調整のもと、市街地では公共下水道の整備を基本に、計画的に汚水処理を進める。 | 県市 |
| | ②交流広場の整備 | <ul style="list-style-type: none"> ・新庁舎等の一帯では、地域住民の憩いの場や、来訪者・観光客の立ち寄り場所となるような緑地・広場の整備を図る。 | 市 |
| | ③尚巴志にまつわる遺産の保全・活用 | <ul style="list-style-type: none"> ・本市を代表する歴史・文化遺産を観光・交流へ積極的に活用するため、周辺の森林・植生との一体的な保全・管理や、東御廻りの伝承と連携した県道 137 号線の修景整備、佐敷・玉城 IC 周辺での情報発信等を図る。 | 市地域 |
| | ④身近な自然環境の保全・活用 | <ul style="list-style-type: none"> ・大川をはじめとした、身近な自然環境については、重要度に応じ、法的な制限の適用を検討のもと、積極的な保全を図る。 ・観光・交流に活かすための PR や親水空間等の整備・充実を検討する。 | 地域市 |

| 分野 | 重点施策 | 内容 | 実施主体 |
|-----|--------------------|--|------|
| その他 | ①市街地一帯での用途地域指定の検討 | <ul style="list-style-type: none"> ・良好な住環境の保全や、IC整備効果を活かした産業系土地利用の誘導等を図るため、最低限のきまりとして、「用途地域」の新規指定（「特定用途制限地域」からの移行）を検討する。 ・つきしろIC周辺での住居系の立地抑制など、きめ細かな土地利用の実現に向けては、「用途地域」とその他制度（特別用途地区、地区計画等）の組み合わせを検討する。 | 市 |
| | ②低未利用地の計画的な整序 | <ul style="list-style-type: none"> ・垣花地区西部をはじめ、低未利用地がまとまって分布する場所では、道路等の都市基盤が未熟なまま市街化が進むことが無いよう、土地区画整理事業の導入支援や、開発行為と連携した市街地の骨格道路の改良・新設等を図る。 ・より良質な住宅地等の形成を図るため、地域が主体となった地区計画の策定を積極的に促進・支援し、道路等の都市基盤の整備にあわせて、敷地・建物に関するきめ細かなきまりを定める。 | 地域市 |
| | ③新庁舎等の公共施設の整備 | <ul style="list-style-type: none"> ・日常生活の利便性向上や、観光・交流の拠点としての活用を図るため、新庁舎や、保健センター、多目的ホール、アリーナ、観光情報発信施設等の整備を推進する。 ・新庁舎や隣接する公共駐車場については、防災拠点としての一体的な整備・活用を図る。 ・新庁舎等の整備にあわせ、再生可能エネルギー設備や公用車（EV）のカーシェアリングを導入するなど、環境との共生の取組を推進する。 | 市 |
| | ④住宅団地の老朽化・空洞化対策 | <ul style="list-style-type: none"> ・つきしろ地区の住宅団地では、まちの再生を目指し、道路のバリアフリー化や公共下水道の再整備など、都市基盤の改善を図る。また、地域住民が主体となったエコタウン形成や花・緑の豊かな街並み形成等の取組を支援する。 | 市地域 |
| | ⑤まちの顔としてふさわしい景観の創出 | <ul style="list-style-type: none"> ・景観計画における「景観まちづくり重点地区」としての指定を検討し、景観形成のコンセプトも明確にした上で、計画的に取り組む。 ・基本方向としては、ICを降りて本市をイメージできるような修景整備や、海に向けたビューポイントの設置、緑豊かで質の高い公共施設集積地の整備、周辺の自然景観との調和や街並みの連続性・統一感等に配慮した建築物の景観誘導等を図る。 | 市 |

【図 重点施策】



凡例

- ・市の骨格を成す幹線道路
 - 主要幹線道路 (整備予定・構想)
- ・市街地・地域の骨格を成す幹線道路
 - 地域幹線道路・補助幹線道路 (整備予定・構想)
- ・その他道路
 - 主要な区画道路・生活道路 (整備予定・構想)

- 市街地の形成を目指す概ねの範囲 (土砂災害発生の可能性のある場所を除く)
- 公共下水道の都市計画決定区域・予定区域 (平成27年3月末現在)
- 低未利用地
- ムラヤー
- 公園・広場
- 拝所・湧水等

図中の引き出しコメント

- 道路・交通に関する重点施策
- 水・緑に関する重点施策
- その他の重点施策

※この図面は、基本的な方向性を示したものであり、必ずしも具体的な位置・区域等を特定するものではない