

計画書

那覇広域都市計画区域区分の変更（沖縄県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

1. 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」

2. 人口フレーム

区 分	年 次	平成27年 (基準年)	令和7年 (基準年の10年後)
	都市計画区域人口		796 千人
市街化区域内人口		708 千人	729 千人
配分する人口		- 千人	601 千人
保留する人口		- 千人	128 千人
(特定保留)		- 千人	30 千人
(一般保留)		- 千人	98 千人

3. 変更理由

別添「都市計画変更の理由書」のとおり

都市計画変更の理由書

那覇広域都市計画区域については、那覇市を中心とする沖縄本島中南部の5市4町2村の行政区域で構成され、無秩序な市街地形成を防止するとともに適正かつ合理的な土地利用を図るため、昭和49年8月に区域区分に関する都市計画の決定を行い、これまでに、計7回の定期見直しと随時見直しを行ってきました。

区域区分の決定の有無については、都市計画の目標、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針を示した、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)」において、県が定めることとしています。

県が平成28年度から平成30年度に実施した都市計画に関する基礎調査において、那覇広域都市計画区域は令和12年まで人口増加が見込まれていることや、返還予定の駐留軍用地の跡地利用による都市機能の集積を図るとともに豊かな緑地の保全など、将来にわたり秩序ある土地利用を図ることが必要です。

これらを踏まえ、那覇広域都市計画区域において、無秩序な市街化を抑制しつつ、健全な市街化を図るため本案のとおり区域区分の見直しを行うものです。

【豊－１：真玉橋地区】

当該地区は、豊見城市東部地域に位置し、沖縄本島の主要な幹線道路である国道329号漫湖バイパスに隣接した交通利便性の優れた地区であることから、住宅地や業務施設、工場等が混在した地区となっています。

那覇広域都市計画区域マスタープランでは、無秩序に開発され、居住環境の改善が必要な地区については、土地利用状況や建築形態の実態を把握し、適切な用途地域及び建築形態規制の指定を行うとともに、地区計画や特別用途地区等を活用するとともに、良好な緑地を保全し、緑豊かで潤いのある住宅地の創出など、地域主体での居住環境の改善を促進するとしていることから、今回編入する「真玉橋地区」は、この方針と整合しています。

豊見城市都市計画マスタープランで、「真玉橋地区」は計画的市街化誘導地として位置付け、広域的な幹線道路の沿道や各都市拠点の周辺に位置するなど、市全体からみた種々の優位性を活かし、増加傾向にある宅地需要への対応や都市機能の強化に寄与する土地利用を図るとされており、この方針とも整合しています。

市街化区域編入後は、当該地区の現況や上位計画の位置付けを踏まえた用途地域（第一種低層住居専用地域、第一種住居地域）の指定及び地区計画の策定を豊見城市で行う予定であり、住宅地として居住環境を改善しつつ地域商業拠点としての自然環境との調和を図りながら、交通の利便性を活かした産業と生活の拠点として計画的な土地利用がされる予定です。

当該地区は、国道329号漫湖バイパスの沿道及び背後地は市道の沿道となっており、市街化区域の編入と同時に地区計画を定めることから、幹線道路の沿道で基盤整備が行われており、計画的な市街化が確実と見込まれる新市街地の区域に該当します。

以上より、「真玉橋地区」は上位計画と整合し、運用指針における良好な市街地が形成されることから、新市街地として市街化調整区域から市街化区域に編入するものです。

【豊－２：渡橋名地区】

当該地区は、豊見城市西部地域に位置し、第６回定期見直しで編入した市道 25 号線西側の既存集落である座安集落と住商共存の都市機能集積による都市圏軸の形成が図られた県道 256 号線（豊見城糸満線）の沿道に挟まれた区域です。

那覇広域都市計画区域マスタープランでは、既成市街地には居住環境を改善しつつ地域商業拠点としての機能を併せ持つ良好な住宅市街地の形成を図るとしており、今回編入する「渡橋名地区」は、この方針と整合しています。

豊見城市都市計画マスタープランで、「渡橋名地区」は「農地・集落地」と位置付けられ、市街化区域に隣接・近接し市街化が進行しているなど、地域環境上そのまま放置することが不適切な場所については、地域の活力維持や環境保全などを図るべく市街地としての位置づけも視野に入れながら、適切な土地利用を誘導するとされており、この方針とも整合しています。

市街化区域編入後は、当該地区の現況や上位計画の位置付けを踏まえた用途地域（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域）の指定を豊見城市で行う予定であり、自然環境との調和を図りながら、計画的な土地利用がされる予定です。

当該地区は、第 7 回定期見直しで編入した周辺地区と一体とした土地利用を図る必要があり、都市計画法施行規則第 8 条第二号における、土地に占める建築物の敷地等が占める割合が三分の一以上である周辺地区も含めた既成市街地の区域に該当します。

以上より、「渡橋名地区」は上位計画と整合し、運用指針における良好な市街地が形成されることから、既成市街地として市街化調整区域から市街化区域に編入するものです。

【西－１：那覇北中城線沿道幸地地区】

当該地区は、令和元年に延長開通した沖縄都市モノレール駅（てだこ浦西駅）から南側約1kmに位置するとともに、拡幅整備が行われている主要地方道那覇北中城線沿道の東側に位置し、住宅や民間開発住宅団地、県営住宅が立地する都市計画法第34条第十一号区域となっています。また、地区周辺には、南側に自然・歴史的文化財である刻時森^{クワジムイ}があり、北側には集団農地があることから、緑農住が一体となった良好な環境が整った地区であるとともに、北側に走っている沖縄自動車道に新たなインターチェンジ（幸地IC）が令和6年度に完成予定であることから、交通利便性の高い地区ともなっています。

那覇広域都市計画区域マスタープランでは、住宅地は、人々の日常生活の基本となる場所であり、都市生活を享受できるよう配置して、都市基盤等の計画的な整備により快適な居住環境を形成する必要があるとあり、中心業務地及び中心商業地の周辺部並びに住宅地の中心部においても、近隣の日常購買需要をまかなう地域に密着した商業地を配置する」としており、今回編入する「那覇北中城線沿道幸地地区」は、この方針と整合しています。

西原町都市計画マスタープランで、「那覇北中城線沿道幸地地区」は既存集落ゾーンとして位置付け、主要地方道那覇北中城線以南の既存集宅地は、無秩序な宅地化を抑制するとともに、幸地の刻時森^{クワジムイ}をはじめとした周辺の緑地や農地との調和を図りながら、生活環境の維持・向上を図るとしており、この方針とも整合しています。

市街化区域編入後は、当該地区の現況や上位計画の位置付けを踏まえた用途地域（準住居地域、第二種住居地域、第一種中高層住居専用地域、第二種低層住居専用地域）の指定を西原町で行う予定であり、「豊かな緑と歴史を活かしたやすらぎのあるまち」として計画的な土地利用がされる予定です。

当該地区における建築物の敷地、その他これに類するものの面積の合計が占める割合が三分の一以上である等、都市計画法施行規則第8条第二号に記載に既成市街地の区域に該当します。

以上より、那覇北中城線沿道幸地地区は上位計画と整合し、運用指針における良好な市街地が形成されていることから、既成市街地として市街化調整区域から市街化区域へ編入するものです。

【西－２：浦添西原線翁長地区】

当該地区は、西原町の南北の市街化区域を繋ぐ主要地方道浦添西原線の沿道に位置し、中学校や住宅及び民間開発住宅団地が建ち並ぶ都市計画法第34条第十一号区域となっています。また、当該地区は町役場や高等学校、短期大学、運動公園に隣接するなど生活利便性の高い地区となっています。

那覇広域都市計画区域マスタープランでは、「住宅地は、人々の日常生活の基本となるところであり、都市生活を享受できるよう配置して、都市基盤等の計画的な整備により快適な居住環境を形成する必要がある、中心業務地及び中心商業地の周辺部並びに住宅地の中心部においても、近隣の日常購買需要をまかなう地域に密着した商業地を配置する」としており、今回編入する「浦添西原線翁長地区」は、この方針と整合しています。

西原町都市計画マスタープランで、「浦添西原線翁長地区」は既存集落ゾーンとして位置付け、当該地区を縦断する主要地方道浦添西原線沿道については、「沿道利用型施設用地」として景観に配慮しながら、自動車交通の利便性を活かしたサービス施設・生活利便性施設の適正な誘導を図るとし、その背後地は「既存集落地」として、スプロール化（住宅地等の無秩序な拡大）を抑制し、健全な都市環境の維持及び形成を誘導するとしており、この方針とも整合しています。

市街化区域編入後は、当該地区の現況や上位計画の位置付けを踏まえた用途地域（準住居地域、第二種低層住居専用地域）の指定を西原町で行う予定であり、「西原の玄関口として活力と賑わいにあふれ、教育環境とスポーツ環境が有機的に機能するまち」として計画的な土地利用がされる予定です。

当該地区における建築物の敷地、その他これに類するものの面積の合計が占める割合が三分の一以上である等、都市計画法施行規則第8条第二号に記載に既成市街地の区域に該当します。

以上より、浦添西原線翁長地区は上位計画と整合し、運用指針における良好な市街地が形成されていることから、既成市街地として市街化調整区域から市街化区域へ編入するものです。

【西－3：国道329号内間・掛保久地区】

当該地区は、西側の市街化区域から連続する国道329号の沿道と、小那覇工場適地に隣接する地区であるとともに、地区の南側には国道329号バイパスの整備が予定されている交通利便性の高い地区となっています。

また、国道329号沿道は県営住宅や総合病院、ホームセンター等が立地しており、小那覇工場適地に隣接する地区は、既存の工場が建ち並んでいます。

那覇広域都市計画区域マスタープランでは、「住宅地は、人々の日常生活の基本となるところであり、都市生活を享受できるよう配置して、都市基盤等の計画的な整備により快適な居住環境を形成する必要がある、中心業務地及び中心商業地の周辺部並びに住宅地の中心部においても、近隣の日常購買需要をまかなう地域に密着した商業地を配置する」及び「既存の工業地公害の防止に留意しつつ、今後とも機能を維持していく」としており。今回編入する「国道329号内間・掛保久地区」は、この方針と整合しています。

西原町都市計画マスタープランで、「国道329号内間・掛保久地区」は国道329号の北西側は既存集落ゾーンとして位置付け、既存集落地の内間団地は周辺開発を極力抑制しつつ、生活環境の維持・向上に努めるとともに、国道329号の南東側は産業ゾーンとして位置付け、工業地は町内に点在する工業施設等の集約や新たな需要に対応するため、既存の工業地と整合を図りつつ、小那覇工業団地周辺等に工業地の拡大を検討するとしており、この方針とも整合しています。

市街化区域編入後は、当該地区の現況や上位計画の位置付けを踏まえた用途地域（準工業地域、第二種住居地域）の指定を西原町が行う予定であり、「都市の発展を支える産業とゆとりある生活環境が調和する安全・安心なまち」として計画的な土地利用がされる予定です。

また、用途地域の指定と同時に、準工業地域では工業経営を目的とした建物の立地や、地域の日常生活の利便性向上に資する流通業務施設や沿道サービス施設等の立地を誘導する地区計画の指定も西原町で行う予定です。

当該地区における建築物の敷地、その他これに類するものの面積の合計が占める割合が三分の一以上である等、都市計画法施行規則第8条第二号に記載に既成市街地の区域に該当します。

以上より、国道329号内間・掛保久地区は上位計画と整合し、運用指針における良好な市街地が形成されていることから、既成市街地として市街化調整区域から市街化区域へ編入するものです。

【西－４：小波津・桃原・安室地区】

当該地区は、西原町の西側に位置し、住宅や民間開発住宅団地が建ち並ぶ都市計画法第34条第十一号区域となっています。

また、地区周辺には、南側に自然・歴史的文化財である運玉森^{ウンタマムイ}、西側には集団農地やファーマーズマーケットが立地するなど緑農住が一体となった良好な環境が整った地区となっています。

那覇広域都市計画区域マスタープランでは、「既成市街地には居住環境を改善しつつ地域商業拠点としての機能を併せ持つ良好な住宅市街地の形成を図る」としており、今回編入する「小波津・桃原・安室地区」は、この方針と整合しています。

西原町都市計画マスタープランで、「小波津・桃原・安室地区」は既存集落ゾーンとして位置付け、地区に点在する既存集落地は、無秩序な宅地化を抑制するとともに、周辺の緑地や農地との調和をはかりながら、必要に応じて基盤整備を行うことにより生活環境の維持・向上を図るとしており、この方針とも整合しています。

市街化区域編入後は、西原町都市計画マスタープランの方針に合わせた用途地域（第二種低層住居専用地域）の指定を西原町で行う予定であり、「運玉森の自然に包まれたやすらぎのあるまち」として計画的な土地利用がされる予定です。

当該地区における建築物の敷地、その他これに類するものの面積の合計が占める割合が三分の一以上である等、都市計画法施行規則第8条第二号に記載に既成市街地の区域に該当します。

以上より、小波津・桃原・安室地区は上位計画と整合し、運用指針における良好な市街地が形成されていることから、既成市街地として市街化調整区域から市街化区域へ編入するものです。

【西－５：兼久地区】

当該地区は、国道329号沿道の市街化区域の背後地となっており、住宅等が建ち並ぶ都市計画法第34条第11号区域となっています。

また、地区周辺には、北側に大型複合施設が立地し、南側の海岸沿いにはレクリエーション・レジャー施設、大型NICE施設の計画があるなど利便性の高い地区となっています。

那覇広域都市計画区域マスタープランでは、「既成市街地には居住環境を改善しつつ地域商業拠点としての機能を併せ持つ良好な住宅市街地の形成を図る」としており、今回編入する「兼久地区」は、この方針と整合しています。

西原町都市計画マスタープランで、「兼久地区」は、低層・中層住宅ゾーンとして位置付け、低・中層専用住宅地として狭小幅員の解消などの居住環境の改善を図ることにより、安全で快適な居住空間の形成を図るとしており、この方針とも整合しています。

市街化区域編入後は、西原町都市計画マスタープランの方針に合わせた用途地域（第一種低層住居専用地域）の指定を西原町で行う予定であり、「西原町の顔として個性と魅力のある潤いに満ちたまち」として計画的な土地利用がされる予定です。

当該地区における建築物の敷地、その他これに類するものの面積の合計が占める割合が三分の一以上である等、都市計画法施行規則第8条第二号に記載に既成市街地の区域に該当します。

以上より、兼久地区は上位計画と整合し、運用指針における良好な市街地が形成されていることから、既成市街地として市街化調整区域から市街化区域へ編入するものです。