

都市計画の案の理由書

【南－１：照屋地区】

那覇広域都市計画区域マスタープランでは、「那覇空港の第２滑走路の供用開始や西海岸道路をはじめとする主要道路の整備を背景に、産業用地の需要が高まっていることから、市街化区域において一定規模の産業用地の確保が困難な場合は、市街化調整区域においても保全と開発のバランスを保ちながら、産業振興・観光振興に資する土地利用を広域的かつ計画的に展開していきます」としています。

南風原町都市計画マスタープランでは、「市街化区域内の工業系の新築が見られないことから、工業系の用途地域の面積の不足」をまちづくりの主要課題としています。そして、今回編入する「照屋地区」は、「流通機能を担う業種などの誘導を図り、地域の活力向上や住民サービスの充実につながる土地利用を推進する業務地区」で位置づけられています。このように、南風原町都市計画マスタープランでの産業の振興及び居住環境の整備を目指す方針とも整合しています。

当該地区は、南風原町の南側に位置し、都市計画道路３・２・９那覇具志頭線バイパス（国道507号バイパス）の東側に位置する市街化調整区域であり、一部が農業地区域に指定されています。南風原南インターチェンジに近接した交通利便性の高い地区であるほか、国道や県道に面していることから都市的土地利用のポテンシャルが高い地区といえます。

また、令和４年11月の第７回広域都市計画区域区分定期見直しにおいて、約12.1haが特定保留区域に指定されました。

市街化区域編入後は、土地区画整理事業により産業の集積を図りつつ周辺集落と調和した質の高い住宅地としての土地利用を図る予定です。なお、市街化区域の編入要件である「既に市街化している区域」と「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区域」に該当する区域については、土地区画整理事業の施行区域から除外しています。

こうしたことから、市街化区域編入する区域については、土地利用に応じた適切な用途地域を定めるほか、地区計画の決定も南風原町で行う予定です。

以上により、「照屋地区」は上位計画と整合し、土地区画整理事業を中心とした良好な市街地形成が確実であることから、周辺の既成市街地も含め、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。