

Ⅲ 区域区分の方針

1. 区域区分の有無

本都市計画には区域区分を定めません。

なお、区域区分を定めないとした根拠は次のとおりです。

本区域は、県内第二の人口を有する沖縄市を中心とした中部の拠点都市圏であり、人口や産業規模だけでなく世帯数も増え続けていることから、住宅・宅地需要は今後も増加するものと予測されます。

一方、特に沖縄市、うるま市や読谷村においては、人口増加に伴って用途地域の外への無秩序な市街化が進行した結果、用途の混在や緑地、農地など自然環境の減少、既成市街地からの人口流出、中心市街地における空洞化等の居住環境や地域活力に関する問題が顕在化しています。

さらに、本区域は那覇広域都市計画区域と一体的な中南部都市圏を形成しつつあることから、土地利用規制上の整合も重要と考えられます。

このように区域区分の導入が望ましい状況ではありますが、土地に関する権利制限を伴う制度であることから、今後も区域区分を導入することについて住民や各市町村等とのコンセンサスを形成していく必要があり、今回は区域区分を定めないこととします。ただし、その間も、各市町村においては無秩序な市街地の外延化に対応するため、都市計画法や景観法等の他法令に基づく多様な施策を総合的に展開することとします。

2. 区域区分導入に関する方針

今後は、市町村と連携して区域区分制度に関する情報を住民に積極的に発信するとともに、現用途地域と用途地域外の人口集中地区、駐留軍用地跡地を市街化区域の基本として具体の区域区分の検討を進めるものとします。

一方、区域区分を検討する間に用途地域外への市街地の外延化が進むことも想定されることから、用途白地地域で人口増加が顕著な地域や幹線道路の沿道で環境保全上の支障が予想される地域については、早急に適正な用途を定めるなど、良好な居住環境の確保等に努めるとともに、その他の地域については実態調査を踏まえた建ぺい率、容積率の指定や開発行為の許可を要する規模要件（以下、開発許可対象面積という）の見直し、特定用途制限地域や風致地区の指定や景観法の活用など総合的なスプロール抑制対策を講じます。

そして、そのような対策を講じても、なお市街地の外延化が進行する場合、本区域の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を見直し、区域区分を定めるものとします。