

「那覇広域都市計画区域における区域区分の変更」 に係る住民説明会

＜説明会場＞

糸満市役所 3-C会議室

説明内容について

1. 都市計画制度の構造
2. 区域区分(線引き)の概要
3. 区域区分(線引き)の変遷
4. 市街化区域へ編入検討箇所(原案)
5. 市街化区域へ編入の主な見直し基準
6. 今後の予定について

1. 都市計画制度の構造

都市計画制度のイメージ図

区域区分（線引き）
（県決定）

都市計画区域

市街化区域

市街化調整区域

地域地区【例：用途地域】
（市町村決定）

商業地域

準工業地域

工業地域

第一種低層住居専用地域

第一種住居地域

都市施設
市街地開発事業

鉄道

道路

土地区画整理事業

公園

地区計画

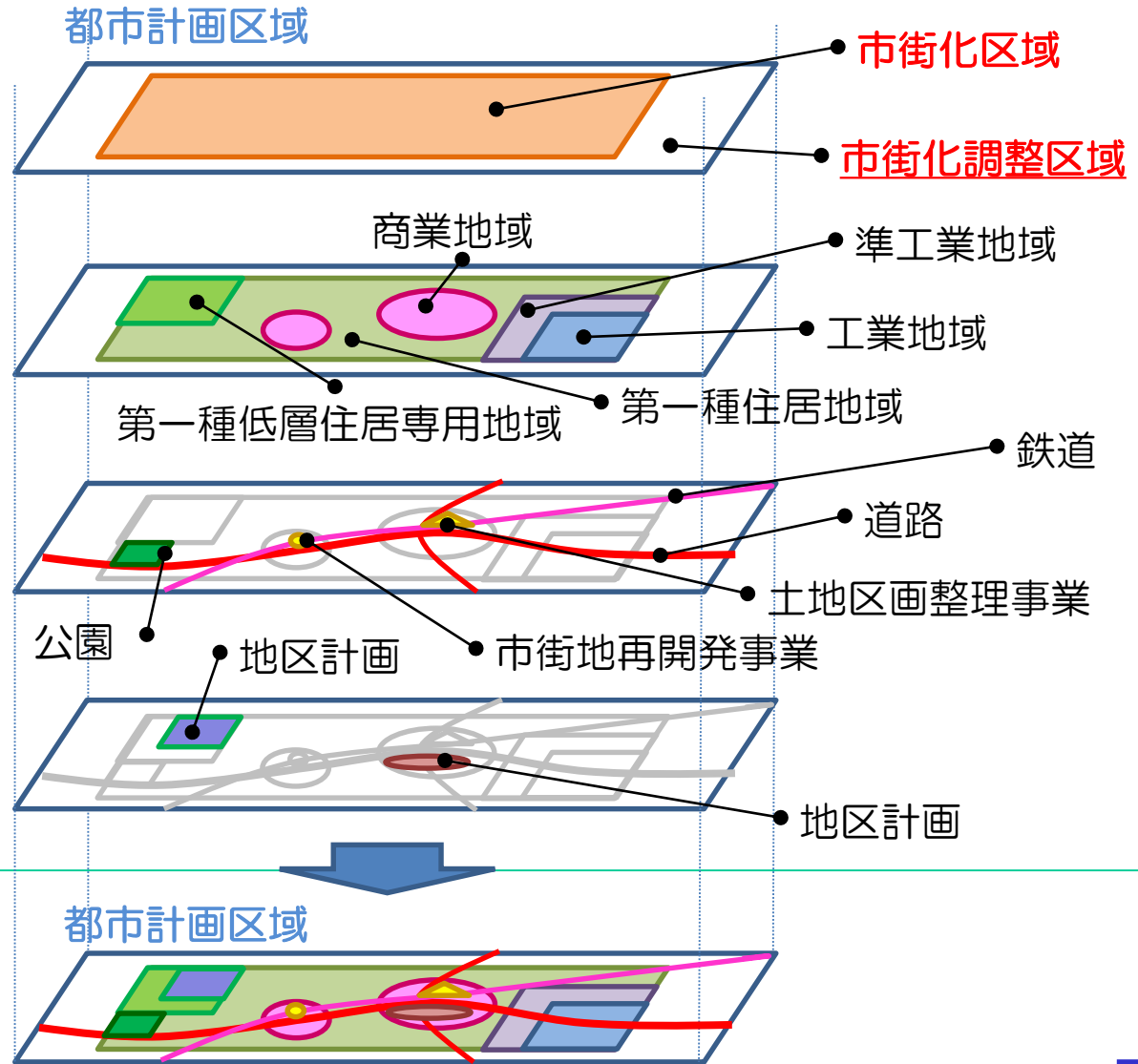
市街地再開発事業

地区計画
（市町村決定）

地区計画

都市全体の
計画の見取り図

都市計画区域



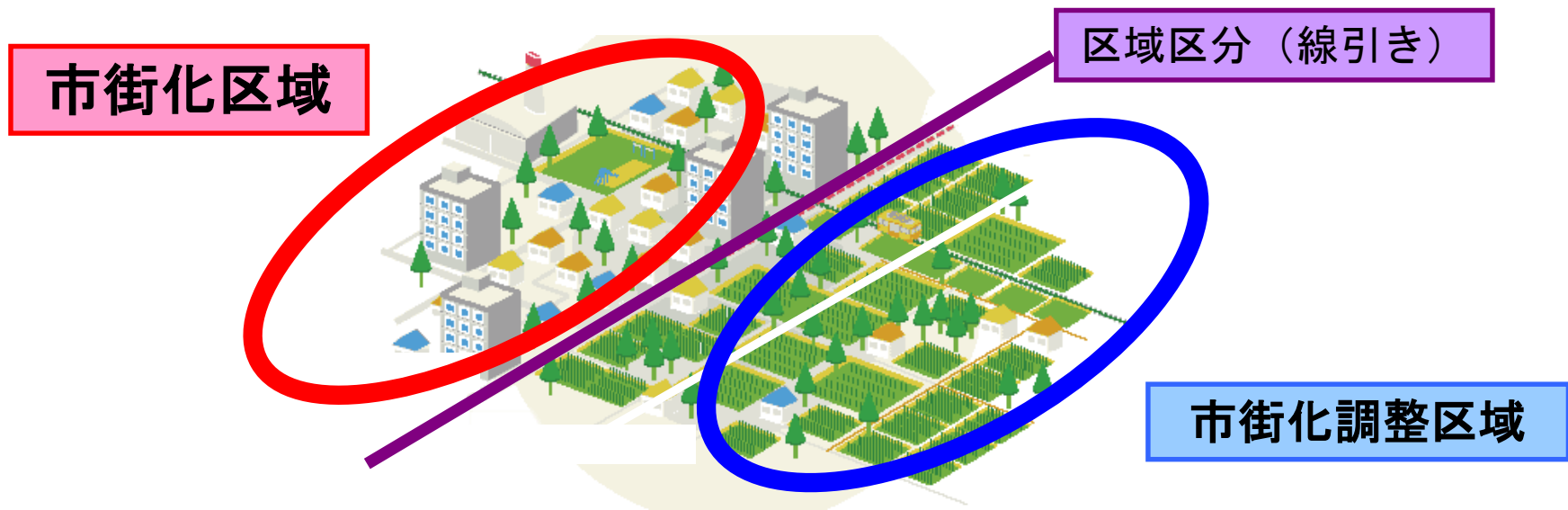
説明内容について

1. 都市計画制度の構造
2. 区域区分(線引き)の概要
3. 区域区分(線引き)の変遷
4. 市街化区域へ編入検討箇所(原案)
5. 市街化区域へ編入の主な見直し基準
6. 今後の予定について

2. 区域区分(線引き)の概要

区域区分(線引き)の概要

- 都市計画法第7条に基づき、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、必要があるときは、都市計画に市街化区域と市街化調整区域を定めることができる。
- 区域区分の変更は都市計画法第15条第1項に基づき沖縄県が定めることとなる。
- 法第15条の2第1項に基づき、市町村は必要があると認めるときは、県に対し区域区分の案の内容となるべき事項を申し出ることができる。



※ 概ね5年おきに区域区分の定期見直しを実施

2. 区域区分(線引き)の概要

区域区分の見直しの考え方

定期見直し時（概ね5年に1度）

○即時編入 都市計画法では、「都市計画基礎調査の結果、都市計画を変更する必要性が明らかになったときは、当該都市計画を変更しなければならない」と規定していることから、概ね5年毎に実施する都市計画基礎調査の結果に基づき、区域区分の見直しを行う。

○特定保留 定期見直しの際、特定保留地区に位置づけることで、定期見直し時でなくても、計画的な市街地の整備状況が整った時点で随時編入を行う。※特定保留地区は将来必ず市街化区域への編入が保障されるものではない。

【直近の事例】豊見城市与根地区、西普天間住宅地区

定期見直し以外（必要に応じて随時）

○随時編入 計画的な市街地整備の見通しが明らかであるとともに、秩序ある都市形成に支障を及ぼさない等の編入要件を満たし、農林漁業との必要な調整が済んだ区域を市街化区域に編入できるものとする。

【直近の事例】市道宜野湾11号地区、（仮称）浦西駅周辺地区

2. 区域区分(線引き)の概要

区域区分の見直しの考え方(定期見直し)

定期見直しとは

区域区分の変更は、法第6条に基づき、おおむね5年毎に実施する「都市計画基礎調査」において、人口規模、土地利用、交通量等の現況及び将来の見通しを把握し、市街化の状況や都市施設（道路・公園・下水道等）の整備等の動向を踏まえ行われています。

都市計画基礎調査とは

都市計画基礎調査は、都市計画法第6条に基づき、都市における人口、産業、土地利用、交通などの現況及び将来の見通しを定期的に把握し、客観的・定量的なデータに基づいた都市計画の運用を行うための基礎となるものである。

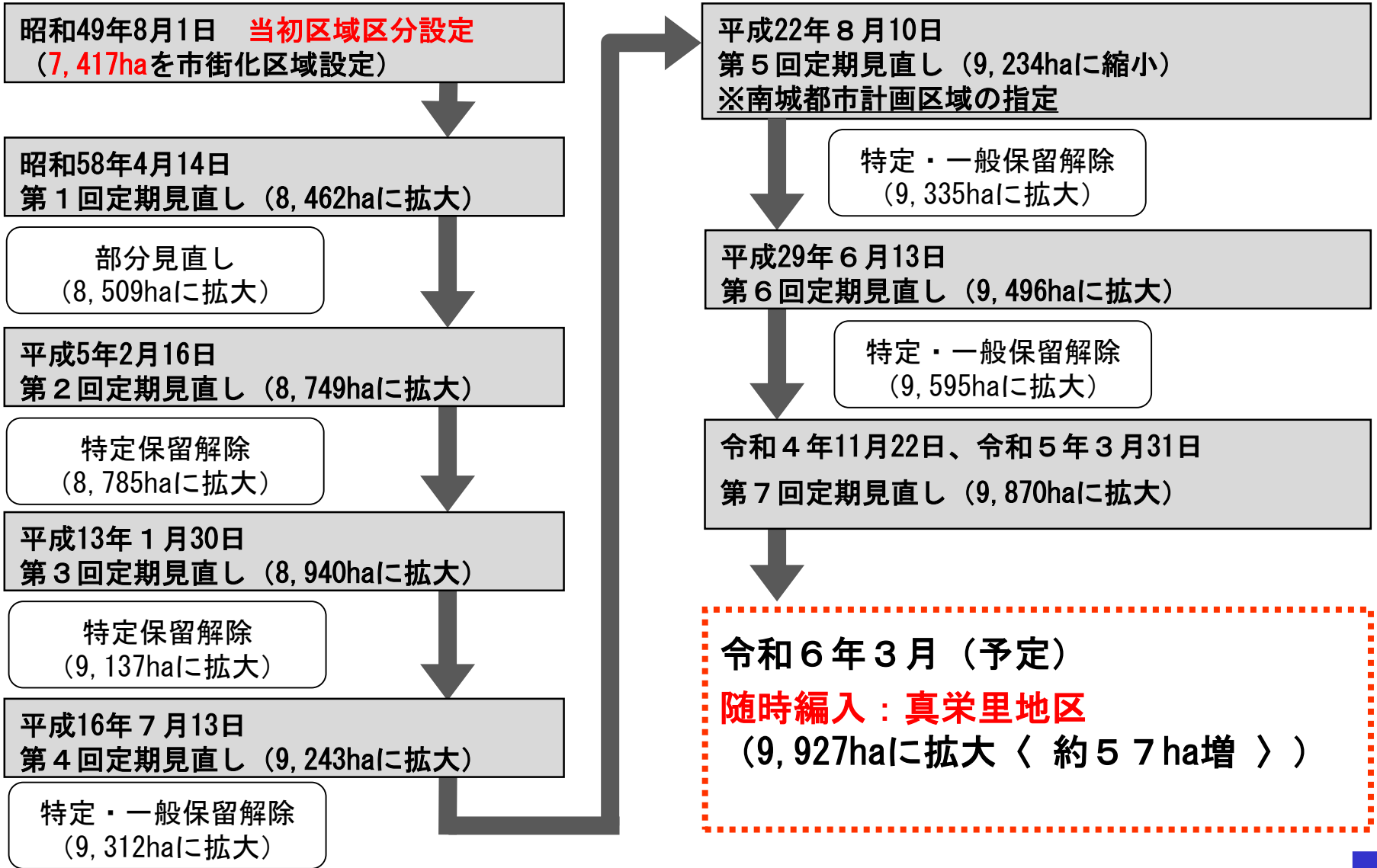
※人口の調査に関しては、国勢調査のデータを利用

説明内容について

1. 都市計画制度の構造
2. 区域区分(線引き)の概要
3. 区域区分(線引き)の変遷
4. 市街化区域へ編入検討箇所(原案)
5. 市街化区域へ編入の主な見直し基準
6. 今後の予定について

3. 区域区分(線引き)の変遷

区域区分(線引き)の変遷

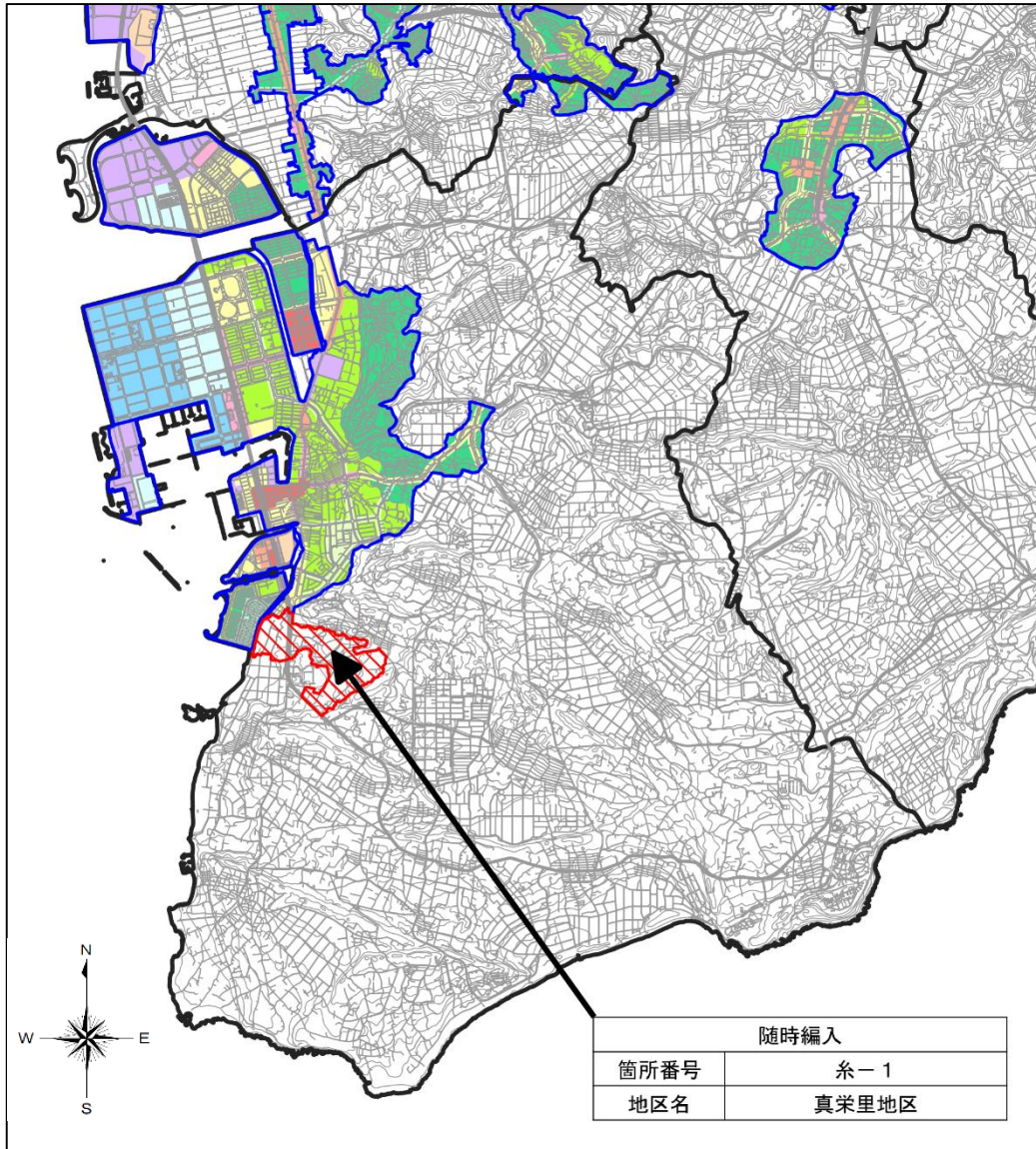


















説明内容について

1. 都市計画制度の構造
2. 区域区分(線引き)の概要
3. 区域区分(線引き)の変遷
4. 市街化区域へ編入検討箇所(原案)
5. 市街化区域へ編入の主な見直し基準
6. 今後の予定について

4. 市街化区域へ編入検討箇所(原案)

総括図(糸満市拡大)



- 凡例
-  隨時編入地区
 -  市街化区域
 -  都市計画区域
 -  行政区域界
- 用途地域
-  第1種低層住居専用地域
 -  第2種低層住居専用地域
 -  第1種中高層住居専用地域
 -  第2種中高層住居専用地域
 -  第1種住居地域
 -  第2種住居地域
 -  準住居地域
 -  近隣商業地域
 -  商業地域
 -  準工業地域
 -  工業地域
 -  工業専用地域

4. 市街化区域へ編入検討箇所(原案)

編入箇所の概要(真栄里地区)

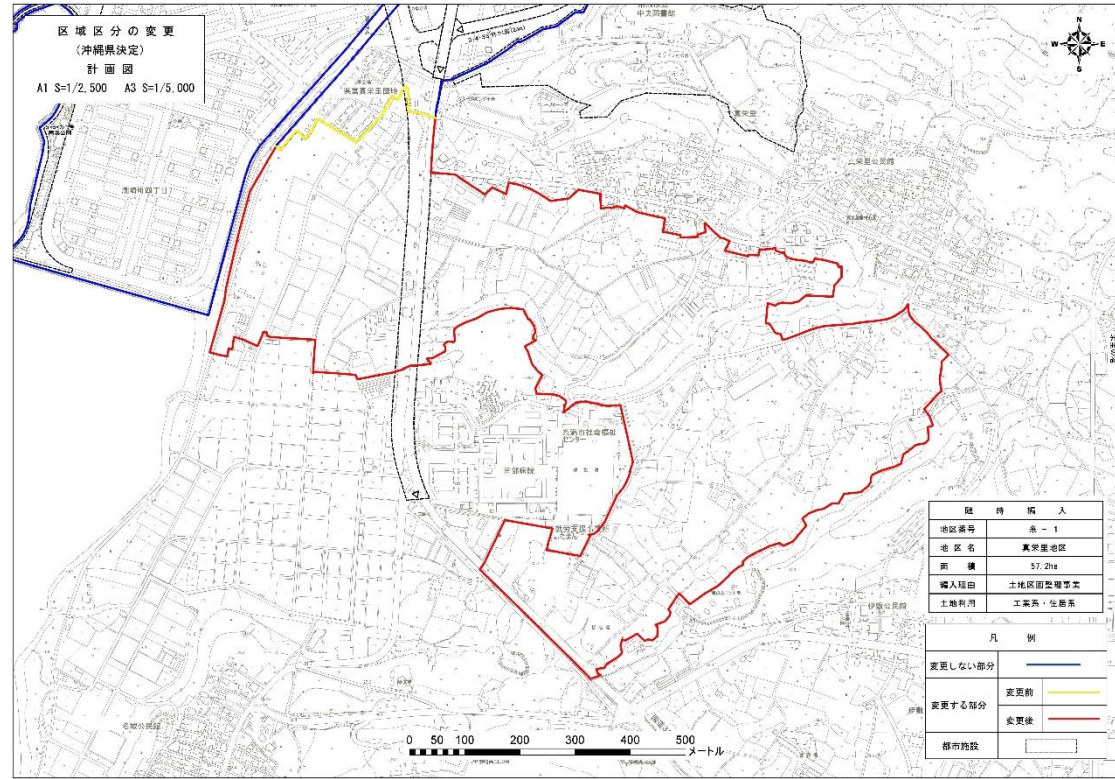
1. 市町村名	糸満市
2. 地区名	真栄里地区
3. 面積	57.2ha
4. 見直し基準	土地区画整理事業
5. 関連都市計画	土地区画整理事業、 都市計画道路、都市公園、 用途地域、地区計画

6. 地区の位置及び現況について

糸満市西部の国道331号沿道に位置する交通利便性の高い地区であるとともに、当該地区の北側には市役所などの公共施設や土地区画整理事業による住宅開発が進んでいる潮崎地区と糸満南地区に隣接する57.2haの地区となっている。

7. 計画概要

当該地区は、土地区画整理事業による計画的な市街化が図られることから、市街化区域への編入を行う。



説明内容について

1. 都市計画制度の構造
2. 区域区分(線引き)の概要
3. 区域区分(線引き)の変遷
4. 市街化区域へ編入検討箇所(原案)
5. 市街化区域へ編入の主な見直し基準
6. 今後の予定について

5. 市街化区域へ編入の主な見直し基準

今回編入する区域の主な見直し基準

那覇広域都市計画区域区分の見直し要領

第1 見直し基準

市街化調整区域から市街化区域への編入は、次の要件に該当する区域について行うものとする。

(1) 市街化区域に接する以下の区域

エ 土地区画整理事業の着手が確実である区域

シ 上記ア～コの要件で編入する土地の区域と一体となった土地利用が見込まれる区域で、より良好な市街地の形成及び保全を図る必要のある区域

説明内容について

1. 都市計画制度の構造
2. 区域区分(線引き)の概要
3. 区域区分(線引き)の変遷
4. 市街化区域へ編入検討箇所(原案)
5. 市街化区域へ編入の主な見直し基準
6. 今後の予定について

6. 都市計画変更までの手続きについて

