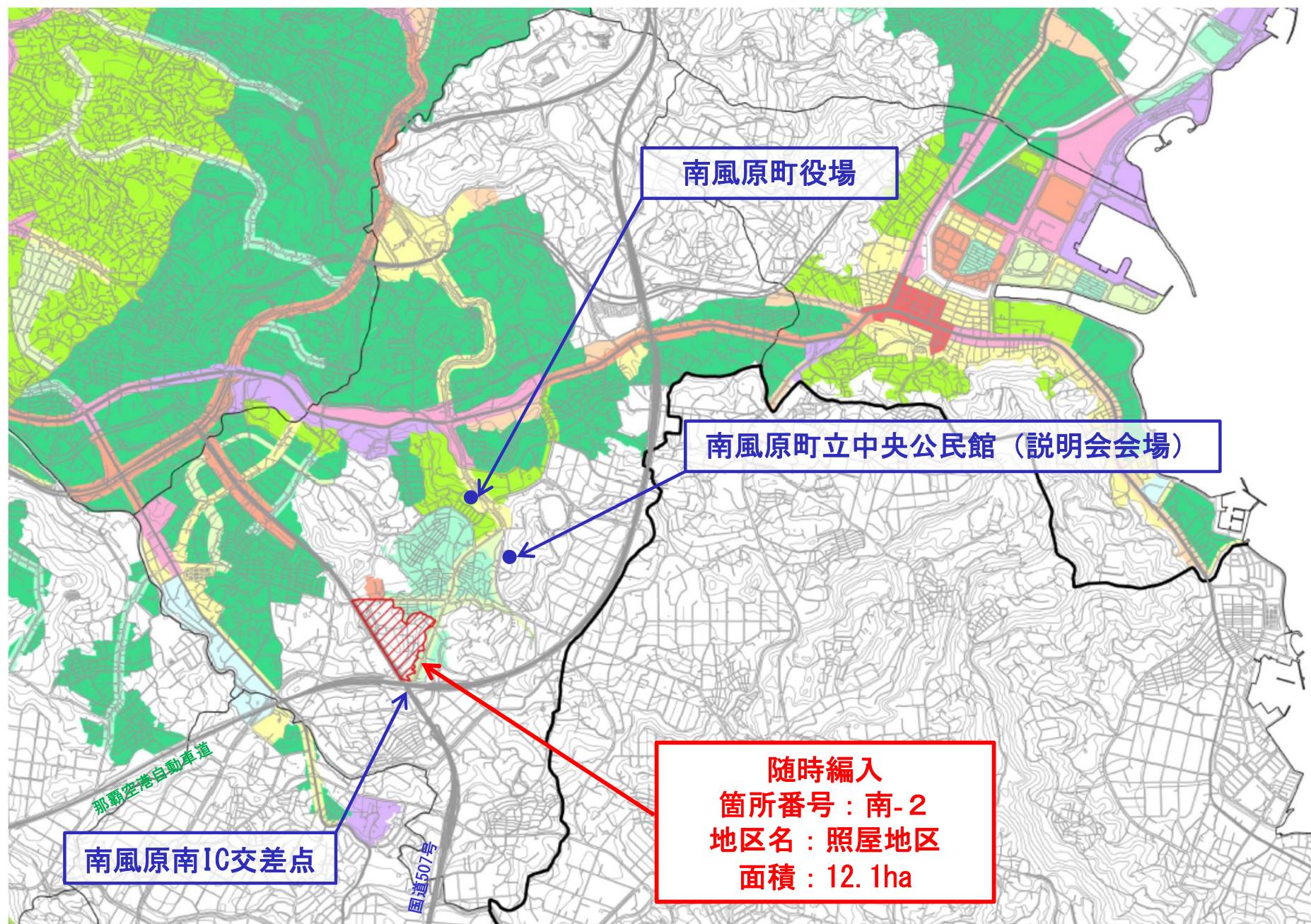


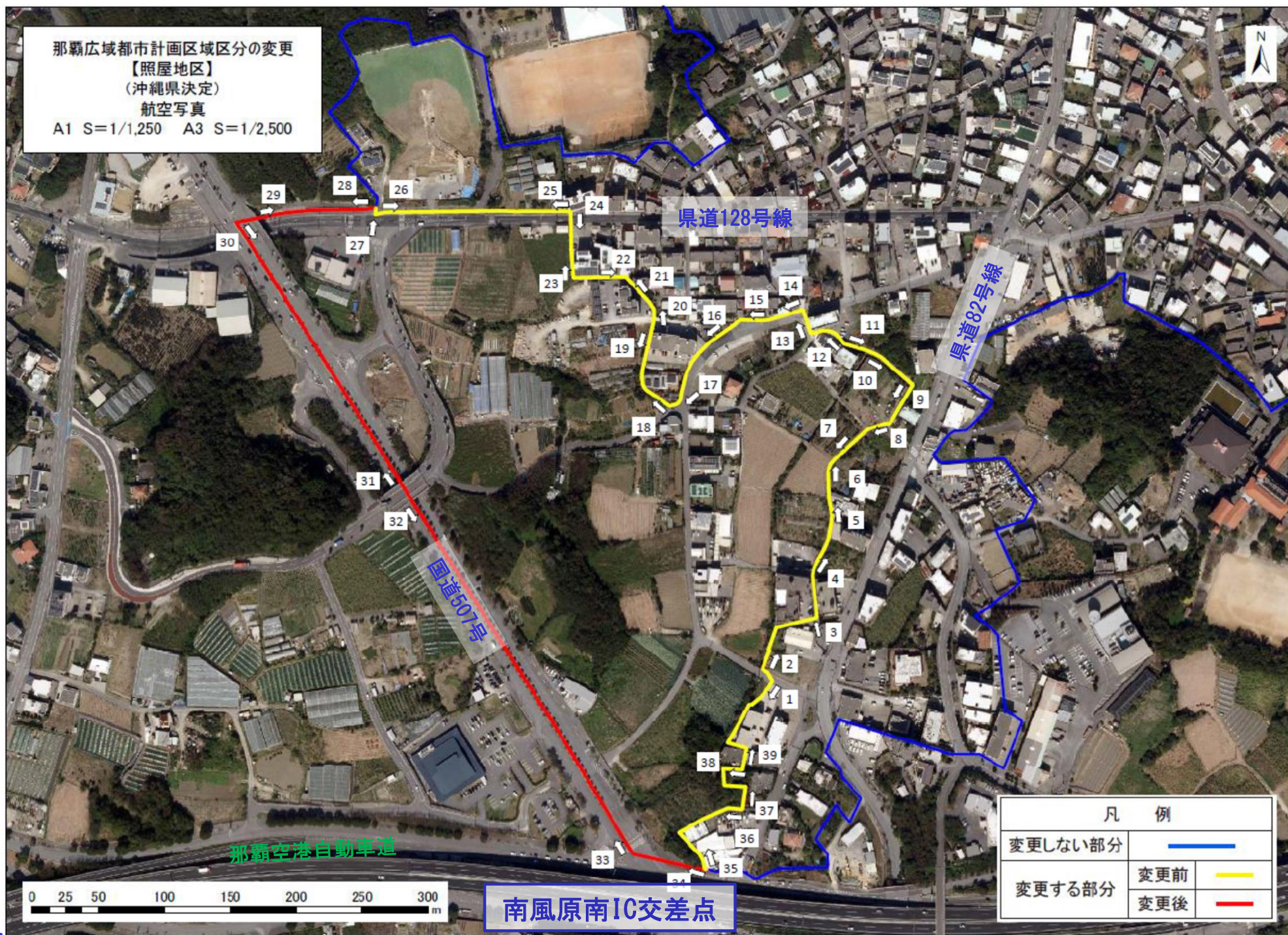
那覇広域都市計画 区域区分の変更について

説明会 会場：南風原町立中央公民館

令和7年7月10日（木）

沖縄県 土木建築部 都市計画・モノレール課





説明内容について

1. 都市計画制度について
2. 区域区分（線引き）の概要
3. 今後の予定について

都市計画制度について(イメージ図)

区域区分<線引き> (県決定)

地域地区

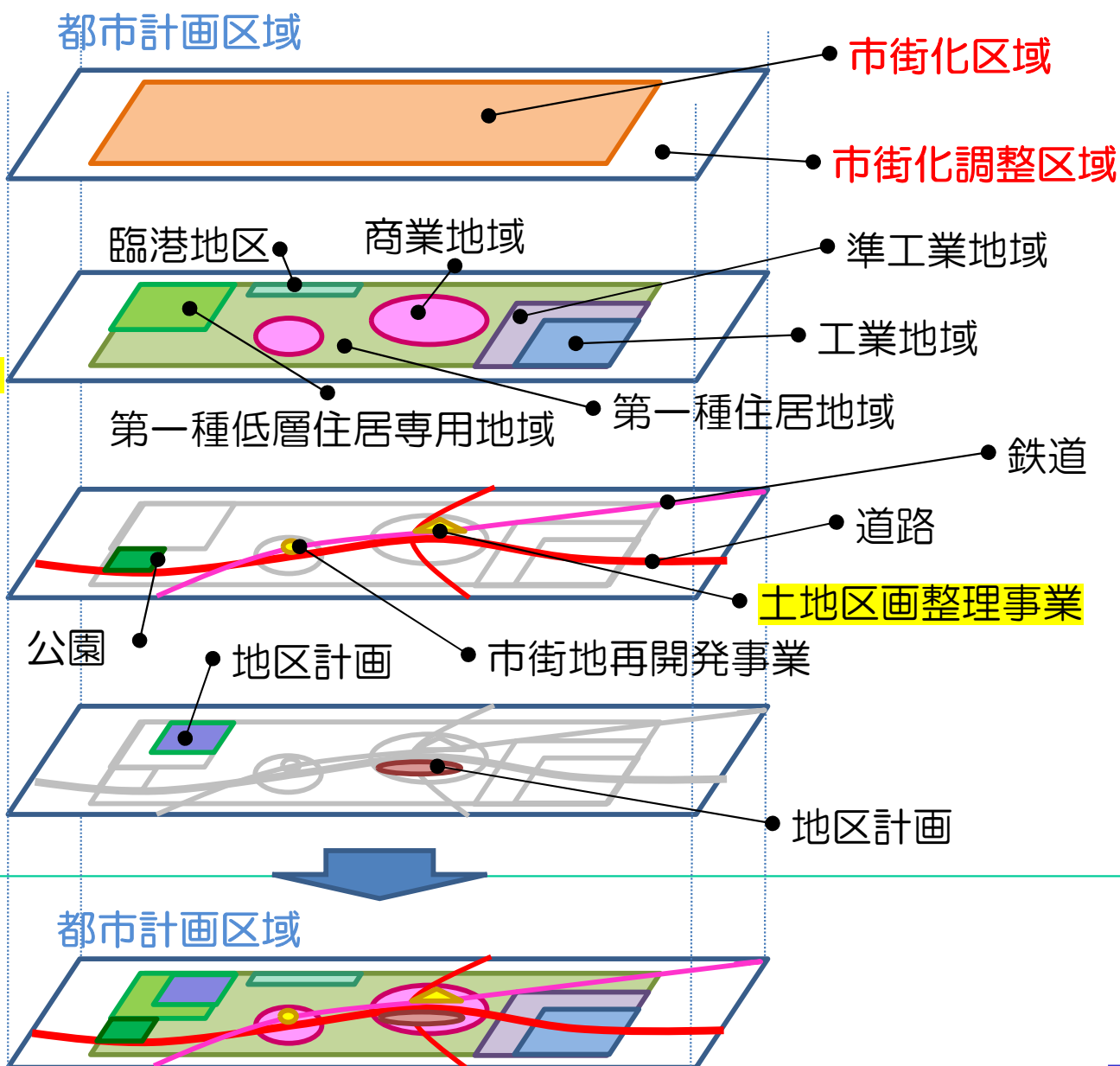
【例：臨港地区（県決定）】

【例：用途地域（市町村決定）】

都市施設 市街地開発事業

地区計画（市町村決定）

都市全体の 計画の見取り図



説明内容について

1. 都市計画制度について

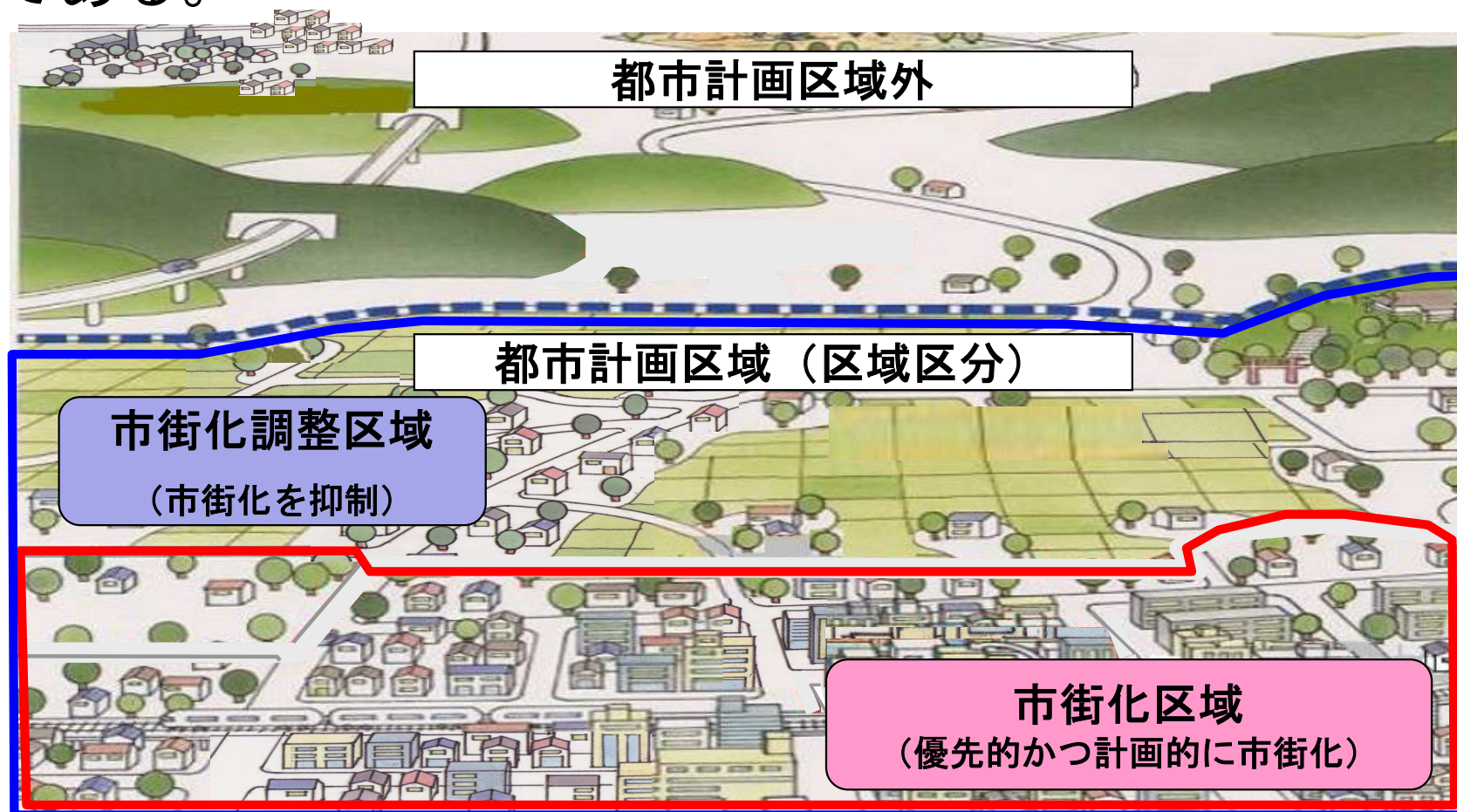
2. 区域区分（線引き）の概要

3. 今後の予定について

2. 区域区分(線引き)の概要

都市計画区域と区域区分制度のイメージ

区域区分制度は、道路・公園・下水道などの基盤整備について、公共投資を効果的に行いつつ、良質な市街地の形成を図る目的で、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分するものである。



2. 区域区分(線引き)の概要

市街化区域とは

- すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

(都市計画法第7条第2項)

良好な環境の都市を形成するため、公共投資を重点的に行い、市街化を促進する

市街化区域

区域区分(線引き)



- 既成市街地 (人口密度40人/ha、人口3,000人以上等【省令】)
- 集团的優良農地、災害の発生のおそれのある土地等は含めない【政令】

2. 区域区分(線引き)の概要

市街化調整区域

- 市街化を抑制すべき区域
(都市計画法第7条第3項)

- 災害発生のある土地利用の規制
- 優良な農地を保存

市街化の進展を
調整・抑制すべき区域

市街化区域

区域区分(線引き)



市街化調整区域

⇒無秩序な都市拡大を抑制

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、**特定保留人口フレーム（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】西普天間住宅地区、真栄里地区

※南風原町照屋地区も位置づけ

定期見直し以外（必要に応じて随時）

今回の変更

○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。**

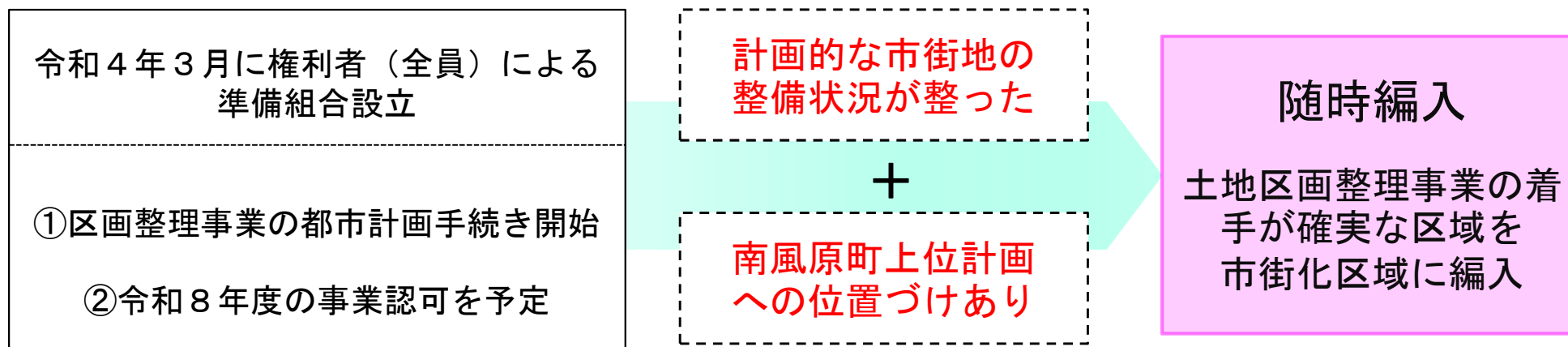
【直近の事例】真栄里地区、板良敷沿岸線沿道地区

3. 対象地について

市街化区域に編入する理由

照屋地区

- ・ 令和4年度の定期見直しにおいて、「特定保留」地区として位置づけ
- ・ その後、区画整理事業の事業化に向けた検討を進めている。



- ✓ 「那覇広域都市計画区域区分（第7回定期見直し）見直し方針・見直し要領」
第1 見直し基準 1（1）
エ 土地区画整理事業の着手が確実である区域に該当

説明内容について

1. 都市計画制度について
2. 区域区分（線引き）の概要
3. 今後の予定について

今後の予定について(県都市計画決定)



■ ご清聴ありがとうございました。