

案の理由書

南城都市計画特定用途制限地域の変更（南城市決定）

「つきしろ地区」

「那覇広域都市計画区域」にある旧佐敷町及び旧大里村、都市計画区域外の旧知念村及び旧玉城村が合併して平成18年1月1日に南城市となり、新市のまちづくりの方向性を明らかにした「南城市都市計画マスタープラン」を平成21年11月に策定し、令和6年10月に改定しました。

一体的なまちづくりに向けた都市計画区域の再編のため、平成22年8月に「那覇広域都市計画区域」から独立し、新たに「南城都市計画区域」（非線引き）へ移行しました。用途地域無指定地域の無秩序な開発を抑制するために、「特定用途制限地域」が導入されました。

本都市計画の変更に係る当地区は、南城市役所から東に約2kmの位置にあり、既に集落や一定の都市基盤が整備された住宅地が形成されています。また、交通利便性にも優れた居住環境が形成されています。

南城市の上位計画においては、当地区のエリアは、「専用住宅地」に位置づけられ、低層の一戸建住宅や中低層の集合住宅を中心とした、閑静で街並みの整った住宅地の形成が必要とされています。

当地区の南西には、「先導的都市拠点（都市拠点の一部）」として、都市機能の集積と良好な市街地形成を目指す垣花地区の土地区画整理事業が進められています。加えて、当地区の南西には、自動車専用道路1・4・1号南部東道路の南城つきしろインターチェンジ(IC)の整備が予定されており、当地区の利便性向上が図られる一方で、これらの整備により、開発需要が高まることで、現在の居住環境の悪化が懸念されます。

これらの背景を踏まえ、土地区画整理事業が進む前に、安全で良好な住居環境の維持・誘導を図ることを目的として用途地域の新たな指定を行うことになることから、用途地域指定区域での特定用途制限地域を除外するため、特定用途制限地域の区域を変更します。