

案の理由書

南城都市計画用途地域の変更(南城市決定)

「佐敷地区」

「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月に策定しました。

一体的なまちづくりを進めるため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。用途地域無指定地区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佐敷地区は、佐敷地域の西部に位置しており、「那覇広域都市計画区域」に属していた時に指定された「用途地域」と上述の「特定用途制限地域」が並存する地域となっています。

都市計画マスタープランでは「都市拠点(市街地)」として位置づけられており、多様且つ高水準な機能が集積し、活発な都市活動を牽引し、市民全体の日常生活を支える場に位置づけられています。

地区内には国道331号が縦断しており、沿道一帯及び後背地は「生活・都市活動ゾーン」として位置づけられており、買い物の利便性や、落ち着いた住環境等を備えた、日常生活を支える地域としての役割も担っています。また、地区内の国道331号沿は「沿道サービス地」としての位置付けもあり、市の拠点的なサービス地を形成するために、多様で高水準な施設集積を図ることとしています。

国道331号の道路改良及び公共施設の再編計画に基づく再整備の検討が進められており、住宅整備等が進む前に安全で良好な住居環境の誘導を図ることを目的として用途地域を指定・変更します。

新里においては、現況の土地利用との整合性および良好な住環境保全のため、第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）に指定します。

国道331号沿道においては、道路改良事業が現在進められており、それに合わせて用途地域の変更及び指定をします。原則、道路端から25m以内を第二種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）に指定します。

新開球場のある街区においては、公共施設等総合管理計画等に基づく再整備の検討が進められており、沿道用途との連続性の確保、土地の高度利用を図った居住環境の確保を目指し、第一種中高層住居専用地域から第二種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）に変更します。