

# 都市計画案の理由書

## 南城都市計画特定用途制限地域の変更(南城市決定)

### 1. 案件名

南城都市計画特定用途制限地域の変更（南城市決定）

### 2. 都市計画決定の目的

今回、特定用途制限地域に指定されている大里ニュータウン地区（約9.4ha）を新たな用途地域として指定するため、特定用途制限地域の変更を目的とする。

南城都市計画用途地域の都市計画変更の主な目的

- ・都市計画マスタープランの実現へ向けて、本市の将来都市構造を構成する「市街地拠点」を形成するための土地利用の明確な規制・誘導
- ・既存の住宅団地等における良好な居住環境の維持と誘導・形成
- ・県道等主要な幹線道路における周辺住環境と調和した適切な土地利用の誘導と抑制

### 3. 都市計画決定の内容

南城都市計画区域の特定用途制限地域内において、既存の住宅団地と県道沿線の都市的土地利用が進められている以下の用途地域未指定区域に、都市計画用途地域を定めるものである。

なお、今回用途地域を指定する区域内には、農用地区域及び保安林区域、風致地区は含まれていない。

#### 大里ニュータウン地区（面積約9ha）

当地区は、平成7年に開発された戸建低層系の住宅開発団地である。県道77号線沿道の後背地に位置しており、都市計画マスタープランでは「専用住宅ゾーン」の位置づけのもと、戸建による中低層の住宅地としての利用を基本とする方針が定められている。平成22年8月に那覇広域都市計画区域（線引き）から、南城都市計画区域（非線引き）に移行した際に、広範囲にわたる用途地域の指定拡大を早期に実現するのは難しく、本市としては、最終形・理想形を見据え代替措置（特定用途制限地域）を活用しながら、市街地における最も基本的な規制・誘導方法である用途地域の指定を優先的に実施することとした。

今回、大里ニュータウン地区を新たな用途地域に指定することに伴い、同地区を特定用途制限地域から除外することで、更なる良好な居住環境の保全と誘導・形成を図るため、現在の混在した土地利用の規制を行う。