

# 都市計画案の理由書

## 南城都市計画用途地域の変更(南城市決定)

### 1. 案件名

南城都市計画用途地域の変更 (南城市決定)

### 2. 都市計画決定の目的

今回、用途地域を指定することにより、建築物の用途・形態等を制限し、適正かつ合理的な土地利用を誘導する。これにより機能的な都市活動の確保と安全で良好な都市環境の形成を図り、もって持続可能な都市の形成を目的とする。

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、用途地域を都市計画に定めるものである。

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 9.4ha）

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。しかし、用途地域が未指定なため、当地区に散見される建築予定地において、今後、この土地利用方針と整合しない商業施設等の立地が懸念されることから、今後現状の用途を許容し、戸建住宅を中心とした住宅の誘導・形成を図るため、開発当時と同程度の第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率100%、高さ10m以下）に指定し、東西を結ぶ地区内幹線道路から25m以内を第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率150%）に指定する。

また、県道77号線背後地および県道86号線から25m以内については、既存用途（事務所等）を許容し、現在の環境を維持するため、第二種中高層住居専用地域に指定する。