

## 都市計画変更の理由書

那覇広域都市計画区域については、那覇市を中心とする沖縄本島中南部の5市4町2村の行政区域で構成され、無秩序な市街地形成を防止するとともに適正かつ合理的な土地利用を図るため、昭和49年8月に区域区分に関する都市計画の決定を行い、これまでに、計6回の定期見直しと随時見直しを行ってきました。

区域区分の決定の有無については、都市計画の目標、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針を示した、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)」において、県が定めることとしています。

県が平成28年度から平成30年度に実施した都市計画に関する基礎調査において、那覇広域都市計画区域は令和12年まで人口増加が見込まれていることや、返還予定の駐留軍用地の跡地利用による都市機能の集積を図るとともに豊かな緑地の保全など、将来にわたり秩序ある土地利用を図ることが必要です。

これらを踏まえ、那覇広域都市計画区域において、無秩序な市街化を抑制しつつ、健全な市街化を図るため本案のとおり区域区分の見直しを行うものです。

## 【那一：鏡原町地区】

那覇広域都市計画区域マスタープランでは、「ラムサール条約に登録された漫湖については、水鳥等が生息する良好な湿地環境を保全するとともに、都市における環境教育や自然観察の拠点地域としてその整備を図るもの」としており、今回編入する「鏡原町地区」は漫湖公園内に位置することから、この方針と整合しています。

那覇市都市計画マスタープランで、「鏡原町地区」は都市型居住ゾーンに隣接するウォーターフロントゾーンに位置し、自然体験や観察会など学習やレクリエーションの拠点としての活用を図るとしており、この方針とも整合しています。

当該地区は、那覇市南部の小祿地域に位置し、マングローブ林の群生、野鳥の飛来地などの有数の自然特性が残る貴重な水辺空間や緑豊かな緑地空間が広がっている一方で、市街化区域に隣接し、地区周辺は住居系を中心とした土地利用が図られています。

また、当該地区は、河川の護岸整備等に伴い生じた陸地であるため、漫湖公園内において市街化区域と市街化調整区域が混在している地区となっています。

市街化区域編入後は、漫湖公園の一体的な土地利用を図るため、用途地域（第一種中高層住居専用地域）の指定を那覇市で行う予定であり、水辺や公園がより一層親しまれるものとなるよう、それぞれの特徴を活かした整備や柔軟な管理・運営を予定しています。

以上より、鏡原町地区は上位計画と整合し、漫湖公園の一体的な土地利用を図ることから、地形地物の変更に伴い市街化調整区域から市街化区域へ編入するものです。

## 【宜－１：佐真下地区】

那覇広域都市計画区域マスタープランでは、「住宅地は、人々の日常生活の基本となるところであり、都市生活を享受できるよう配置して、都市基盤等の計画的な整備により快適な居住環境を形成する必要がある」としており、今回編入する「佐真下地区」は、この方針と整合しています。

宜野湾市都市計画マスタープランで、「佐真下地区」は一般住宅ゾーンとして位置付け、土地利用の基本方針では、土地利用の高度化や低未利用地の有効活用、都市基盤の整備を図り、良好な住環境の確保を推進することとしており、この方針とも整合しています。

当該地区は、普天間飛行場に隣接した駐留軍用地跡地である一方、市街化区域に隣接し、当該地区周辺は土地区画整理事業により住居系を中心とした土地利用が図られています。また、本線と並行する国道330号の渋滞緩和や地域の生活環境改善を目的とした市道宜野湾11号の終点部として、道路整備が完了しております。

市街化区域編入後は、周辺の土地利用に合わせた用途地域（第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域）の指定を宜野湾市で行う予定であり、今後も市道宜野湾11号の終点部として土地利用が継続される予定です。

以上より、佐真下地区は上位計画と整合し、駐留軍用地の、返還後に道路整備が完了した地区であることから、地形地物の変更に伴い市街化調整区域から市街化区域へ編入するものです。

## 【浦一 1 : 牧港五丁目地先地区】

那覇広域都市計画区域マスタープランにおいては、「既存の工場の集積度の高い地区は、環境の保全に努めながら、今後とも工業地として工業生産の維持増進を図るもの」としており、今回変更する「牧港五丁目地先地区」は、この方針と整合しています。

浦添市都市計画マスタープランで、「牧港五丁目地先地区」は工業が集積する地域と、牧港漁港や養殖場など水産業を中心とした生産ゾーンとして位置付け、隣接する住宅地への環境に配慮しつつ、生産機能の充実を図るとしており、この方針とも整合しています。

当該地区は、浦添市北部の工業集積地内に位置し、工業地としての利便性が高く、周辺には電力会社（発電所）をはじめとする工業系の企業が集積しています。

また、当該地区は民間開発事業者において、物流総合効率化法による認定や都市計画法第34条における開発許可による開発行為に着手しており、令和5年には物流倉庫が竣功する予定であることから、都市計画運用指針における、新市街地として市街化区域へ編入する区域の内、「民間開発事業者による計画開発事業が、用地取得が確実であること等により、その実施が確実であり、かつ開発計画の内容が関係公共団体と調整を了する等により、都市の健全な発展と宅地の実供給に資するものであると認められる区域」に該当しています。

市街化区域編入後は、隣接する工業地の土地利用に合わせた用途地域（工業地域）の指定を浦添市で行う予定であり、今後も工業地としての土地利用がされる予定です。

以上より、「牧港五丁目地先地区」は上位計画とも整合し、民間開発の実施が確実であることから、新市街地として市街化調整区域から市街化区域へ編入するものです。

## 【豊一：国道331号小禄バイパス沿道地区】

那覇広域都市計画区域マスタープランでは、「住宅地は、人々の日常生活の基本となるところであり、都市生活を享受できるよう配置して、都市基盤等の計画的な整備により快適な居住環境を形成する必要がある、中心業務地及び中心商業地の周辺部並びに住宅地の中心部においても、近隣の日常購買需要をまかなう地域に密着した商業地を配置する」としており、今回編入する「国道331号小禄バイパス沿道地区」は、この方針と整合しています。

豊見城市都市計画マスタープランで、「国道331号小禄バイパス沿道地区」は計画的市街化誘導地として位置付け、広域的な幹線道路の沿道や各都市拠点の周辺に位置するなど、市全体からみた種々の優位性を活かし、増加傾向にある宅地需要への対応や都市機能の強化に寄与する土地利用を図るとしており、この方針とも整合しています。

当該地区は、那覇空港自動車道及び国道331号小禄バイパスの沿道であり、地区内には大型の複合商業施設がある他、近年では住宅地としての開発需要が高い地区となっています。

市街化区域編入後は、当該地区の現況や上位計画の位置付けを踏まえた用途地域（第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、準住居地域、近隣商業地域）の指定を豊見城市が行う予定であり、自然環境との調和を図りながら、交通の利便性を活かした産業と生活の拠点として計画的な土地利用がされる予定です。

また、用途地域の指定と同時に、準防火地域（近隣商業地域指定部分）や地区計画の指定も豊見城市で行う予定です。

当該地区における建築物の敷地、その他これに類するものの面積の合計が占める割合が三分の一以上である等、都市計画法施行規則第8条第二号に記載の既成市街地の区域に該当します。

以上より、「国道331号小禄バイパス沿道地区」は上位計画と整合し、運用指針における良好な市街地が形成されていることから、既成市街地として市街化調整区域から市街化区域に編入するものです。

## 【豊－２：県道豊見城系満線沿道地区】

那覇広域都市計画区域マスタープランでは、「既成市街地には居住環境を改善しつつ地域商業拠点としての機能を併せ持つ良好な住宅市街地の形成を図る」としており、今回編入する「県道豊見城系満線沿道地区」は、この方針と整合しています。

豊見城市都市計画マスタープランで「県道豊見城系満線沿道地区」は豊見城系満線沿道を「住商共存地」として位置付け、住宅と沿道サービス施設等が共存する広域都市交流軸の沿道としてふさわしい土地利用を図り、その背後地は「住宅地」として、低層、低中層、中高層の住宅地としての利用を基本としながら、身近な商業施設や教育施設、福祉施設などの生活利便施設を必要に応じて立地する土地利用を図るとしており、この方針とも整合しています。

当該地区は、豊見城市西部地域に位置し、第６回定期見直しで編入した住商共存の都市機能集積による都市圏軸の形成が図られた市街化区域の外縁部であり、一定程度の住宅地が形成されています。また、豊見城系満線においては、拡幅整備が行われていることから、交通利便性の高い地区となっています。

市街化区域編入後は、当該地区の現況や上位計画の位置付けを踏まえた用途地域（第一種低層住居専用地域、準住居地域）の指定を豊見城市で行う予定であり、自然環境との調和を図りながら、計画的な土地利用がされる予定です。また、用途地域の指定と同時に、既決定の地区計画の区域変更等も豊見城市で行う予定です。

当該地区における建築物の敷地、その他これに類するものの面積の合計が占める割合が三分の一以上である等、都市計画法施行規則第８条第二号に記載の既成市街地の区域に該当します。

以上より、「県道豊見城系満線沿道地区」は上位計画と整合し、運用指針における良好な市街地が形成されていることから、既成市街地として市街化調整区域から市街化区域に編入するものです。

### 【豊－３：座安・渡橋名地区】

那覇広域都市計画区域マスタープランでは、「既成市街地には居住環境を改善しつつ地域商業拠点としての機能を併せ持つ良好な住宅市街地の形成を図る」としており、今回編入する「座安・渡橋名地区」は、この方針と整合しています。

豊見城市都市計画マスタープランで、「座安・渡橋名地区」は農地・集落地として位置付けられ、既存集落や計画的に開発された住宅団地などについては、低層を基本とした良好な住環境の維持・保全を図るとしており、この方針とも整合しています。

当該地区は、豊見城市西部地域に位置し、市道 25 号線の西側には既存集落である座安集落、東側には住宅公社により開発された住宅団地及び県営団地が立地している既存集落です。

市街化区域編入後は、当該地区の現況や上位計画の位置付けを踏まえた用途地域（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域）の指定を豊見城市で行う予定であり、自然環境との調和を図りながら、計画的な土地利用がされる予定です。また、用途地域の指定と同時に地区計画の指定も豊見城市で行う予定です。

当該地区における建築物の敷地、その他これに類するものの面積の合計が占める割合が三分の一以上である等、都市計画法施行規則第 8 条第二号に記載の既成市街地の区域に該当します。

以上より、「座安・渡橋名地区」は上位計画と整合し、運用指針における良好な市街地が形成されていることから、既成市街地として市街化調整区域から市街化区域に編入するものです。

#### 【豊－４：渡嘉敷・渡橋名地区】

那覇広域都市計画区域マスタープランでは、「既成市街地には居住環境を改善しつつ地域商業拠点としての機能を併せ持つ良好な住宅市街地の形成を図る」としており、今回編入する「渡嘉敷・渡橋名地区」は、この方針と整合していません。

豊見城市都市計画マスタープランで、「渡嘉敷・渡橋名地区」は農地・集落地と位置付けられ、既存集落や計画的に開発された住宅団地などについては、低層を基本とした良好な住環境の維持・保全を図るとしており、この方針とも整合しています。

当該地区は、豊見城市西部地域に位置し、市道 25 号線の西側に既存集落である渡橋名及び上田集落、東側には都市計画法第 34 条第 11 号区域に指定されている渡嘉敷集落がある地区で、市道 25 号線を軸として市街化区域と連続した住宅地が形成されています。

市街化区域編入後は、当該地区の現況や上位計画の位置付けを踏まえた用途地域（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域）の指定を豊見城市で行う予定であり、自然環境との調和を図りながら、計画的な土地利用がされる予定です。

当該地区における建築物の敷地、その他これに類するものの面積の合計が占める割合が三分の一以上である等、都市計画法施行規則第 8 条第二号に記載の既成市街地の区域に該当します。

以上より、「渡嘉敷・渡橋名地区」は上位計画と整合し、運用指針における良好な市街地が形成されていることから、既成市街地として市街化調整区域から市街化区域に編入するものです。

## 【豊－５：県道７号線バイパス沿道地区】

那覇広域都市計画区域マスタープランでは、「中心業務地及び中心商業地の周辺部並びに住宅地の中心部においても、近隣の日常購買需要をまかなう地域に密着した商業地を配置する」としており、今回編入する「県道７号線バイパス沿道地区」は、この方針と整合しています。

豊見城市都市計画マスタープランで、「県道７号線バイパス沿道地区」は住商共存地として位置付け、隣接都市を連絡する幹線道路沿道という利便性を活かし、それぞれの道路の機能などに応じて、集合住宅を含む多様な住宅と、周辺居住者の日常生活を支える利便施設が共存する土地利用を図るとしており、この方針とも整合しています。

当該地区は、豊見城市中央地域に位置し、県道７号バイパス、饒波川線及び市道30号線に隣接した交通利便性の高い地区です。

地区内には、県道７号バイパスの沿道に大型の複合商業施設がある他、背後地の市道30号線沿道には住宅等が建ち並んでいます。

市街化区域編入後は、当該地区の現況や上位計画の位置付けを踏まえた用途地域（第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、近隣商業地域）の指定を豊見城市で行う予定であり、自然環境との調和を図りながら、計画的な土地利用がされる予定です。また、用途地域の指定と同時に、準防火地域（近隣商業地域指定部分）や地区計画の指定も豊見城市で行う予定です。

当該地区における建築物の敷地、その他これに類するものの面積の合計が占める割合が三分の一以上である等、都市計画法施行規則第８条第二号に記載の既成市街地の区域に該当します。

以上より、「県道７号線バイパス沿道地区」は上位計画と整合し、運用指針における良好な市街地が形成されていることから、既成市街地として市街化調整区域から市街化区域に編入するものです。

## 【豊－６：根差部地区】

那覇広域都市計画区域マスタープランでは、「既成市街地には、居住環境を改善しつつ地域商業拠点としての機能を併せ持つ良好な住宅市街地の形成を図る」としており、今回編入する「根差部地区」は、この方針と整合しています。

豊見城市都市計画マスタープランで、「根差部地区」は住宅地として、低層、低中層、中高層の住宅地としての利用を基本としながら、身近な商業施設や教育施設、福祉施設などの生活利便施設を必要に応じて立地する土地利用を図るとしており、この方針とも整合しています。

当該地区は、豊見城市東部地域に位置し、市道 38 号線及び市道 254 号線の沿道地区であり、沿道には住宅等が建ち並んでいます。また、当該地区の周辺は住居系を中心とした土地利用が図られている市街化区域となっています。

市街化区域編入後は、当該地区の現況や上位計画の位置付けを踏まえた用途地域（第一種低層住居専用地域）の指定を豊見城市で行う予定であり、自然環境との調和を図りながら計画的な土地利用がされる予定です。

当該地区における建築物の敷地、その他これに類するものの面積の合計が占める割合が三分の一以上である等、都市計画法施行規則第 8 条第二号に記載の既成市街地の区域に該当します。

以上より、「根差部地区」は上位計画と整合し、運用指針における良好な市街地が形成されていることから、既成市街地として市街化調整区域から市街化区域に編入するものです。

## 【豊一七：嘉数地区】

那覇広域都市計画区域マスタープランでは、「既成市街地には、居住環境を改善しつつ地域商業拠点としての機能を併せ持つ良好な住宅市街地の形成を図る」としており、今回編入する「嘉数地区」は、この方針と整合しています。

豊見城市都市計画マスタープランで、「嘉数地区」は住宅地として、低層、低中層、中高層の住宅地としての利用を基本としながら、身近な商業施設や教育施設、福祉施設などの生活利便施設を必要に応じて立地する土地利用を図るとしており、この方針とも整合しています。

当該地区は、豊見城市東部地域に位置し、市道 39 号線の沿道地区であることから事業所や住宅地などの土地利用が図られています。また、当該地区の周辺は住居系を中心とした土地利用が図られている市街化区域となっています。

市街化区域編入後は、当該地区の現況や上位計画の位置付けを踏まえた用途地域（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域）の指定を豊見城市で行う予定であり、自然環境との調和を図りながら計画的な土地利用がされる予定です。

当該地区における建築物の敷地、その他これに類するものの面積の合計が占める割合が三分の一以上である等、都市計画法施行規則第 8 条第二号に記載の既成市街地の区域に該当します。

以上より、「嘉数地区」は上位計画と整合し、運用指針における良好な市街地が形成されていることから、既成市街地として市街化調整区域から市街化区域に編入するものです。

## 【豊一八：金良・長堂地区】

那覇広域都市計画区域マスタープランでは、「既成市街地には、居住環境を改善しつつ地域商業拠点としての機能を併せ持つ良好な住宅市街地の形成を図る」としており、今回編入する「金良・長堂地区」は、この方針と整合しています。

豊見城市都市計画マスタープランで、「金良・長堂地区」は住宅地として、低層、低中層、中高層の住宅地としての利用を基本としながら、身近な商業施設や教育施設、福祉施設などの生活利便施設を必要に応じて立地する土地利用を図るとしており、この方針とも整合しています。

当該地区は、豊見城市東部地域に位置し、北東部は饒波川が流れており、その東側には南風原町の市街化区域が広がっています。当該河川は、土地利用の大きな分断要素となる規模ではなく、また、河川の親水性を活かした住宅地として、南風原町とのまとまりを有しています。

また、当該地区は、市道 40 号線及び 41 号線を軸として市街地が形成されている市街化区域の金良集落と長堂集落の外縁部となっており、地区内においても一定程度の住宅が建ち並んでいます。

市街化区域編入後は、当該地区の現況や上位計画の位置付けを踏まえた用途地域（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域）の指定を豊見城市で行う予定であり、自然環境との調和を図りながら計画的な土地利用がされる予定です。

当該地区における建築物の敷地、その他これに類するものの面積の合計が占める割合が三分の一以上である等、都市計画法施行規則第 8 条第二号に記載の既成市街地の区域に該当します。

以上より、「金良・長堂地区」は上位計画と整合し、運用指針における良好な市街地が形成されていることから、既成市街地として市街化調整区域から市街化区域に編入するものです。

## 【与一 1：板良敷・与那原地区】

那覇広域都市計画区域マスタープランでは、「既成市街地には、居住環境を改善しつつ地域商業拠点としての機能を併せ持つ良好な住宅市街地の形成を図る」こととしており、今回編入する「板良敷・与那原地区」はこの方針と整合しています。

与那原町都市計画マスタープランで、「板良敷・与那原地区」は、一般住宅地区に隣接し、戸建住宅や集合住宅等の住環境の保護を図りつつ、一定規模の店舗、飲食店や事務所等が共存立地する土地利用を図るとしており、この方針とも整合しています。

当該地区は、与那原町の南側に位置し、背後地には、<sup>あまごいむい</sup>雨乞森などの斜面緑地が広がる緑の骨格となっています。

一方で、市街化区域に隣接するとともに周辺は住居系を中心とした土地利用が図られており、当該地区も住宅等による土地利用がされています。

市街化区域編入後は、当該地区の状況や上位計画の位置付けを踏まえた用途地域（第一種住居地域、第二種住居地域、第一種中高層住居専用地域）の指定を与那原町で行う予定であり、良好な住環境の保護を図りながら、計画的な土地利用がされる予定です。

当該地区における建築物の敷地、その他これに類するものの面積の合計が占める割合が三分の一以上である等、都市計画法施行規則第8条第二号に記載の既成市街地の区域に該当します。

以上より、「板良敷・与那原地区」は上位計画と整合し、運用指針における良好な市街地が形成されていることから、既成市街地として市街化調整区域から市街化区域に編入するものです。

## 【与一 2 : 上与那原地区】

那覇広域都市計画区域マスタープランでは、「既成市街地には、居住環境を改善しつつ地域商業拠点としての機能を併せ持つ良好な住宅市街地の形成を図ることとしており、今回編入する「上与那原地区」はこの方針と整合しています。

与那原町都市計画マスタープランで、「上与那原地区」は中高層住宅地区に隣接し、戸建住宅や集合住宅を主体としつつ、日常生活に必要な店舗等の立地を許容する土地利用を図り、良好な住環境の保全に努めるとしており、この方針とも整合しています。

当該地区は、与那原町の西側に位置し、市街化区域に隣接するとともに、背後地には農地などの緑が広がっています。また、当該地区の南側には町道「前の井線」の整備が実施中であることや、当該地区及び周辺は住宅等による土地利用がされている地区となっています。

市街化区域編入後は、当該地区の状況や上位計画の位置付けを踏まえた用途地域（第一種中高層住居専用地域）の指定を与那原町で行う予定であり、良好な住環境の保護を図りながら、計画的な土地利用がされる予定です。

当該地区における建築物の敷地、その他これに類するものの面積の合計が占める割合が三分の一以上である等、都市計画法施行規則第8条第二号に記載の既成市街地の区域に該当します。

以上より、「上与那原地区」は上位計画と整合し、運用指針における良好な市街地が形成されていることから、既成市街地として市街化調整区域から市街化区域に編入するものです。

### 【与一 3 : 与那原地区】

那覇広域都市計画区域マスタープランでは、「既成市街地は、居住環境を改善しつつ地域商業拠点としての機能を併せ持つ良好な住宅市街地の形成を図る」こととしており、今回編入する「与那原地区」はこの方針と整合しています。

与那原町都市計画マスタープランで、「与那原地区」は低層住宅地区、一般住宅地区及び中高層住宅地区に隣接し、戸建住宅や集合住宅等の住環境の保護を図りつつ、良好な住環境の保全・育成に努めるとしており、この方針とも整合しています。

当該地区は、令和4年3月に暫定開通された与那原バイパスの南側に位置し、与那原バイパスの北側は<sup>うんたまむい</sup>運玉森などの斜面緑地が広がる緑の骨格となっています。一方で、市街化区域に隣接し、周辺は住居系を中心とした土地利用が図られており、当該地区も住宅等による土地利用がされている地区となっています。

市街化区域編入後は、当該地区の状況や上位計画の位置付けを踏まえた用途地域（第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域）の指定を与那原町で行う予定であり、良好な住環境の保護を図りながら、計画的な土地利用がされる予定です。

当該地区における建築物の敷地、その他これに類するものの面積の合計が占める割合が三分の一以上である等、都市計画法施行規則第8条第二号に記載の既成市街地の区域に該当します。

以上より、与那原地区は上位計画と整合し、運用指針における良好な市街地が形成されていることから、既成市街地として市街化調整区域から市街化区域に編入するものです。

## 【南－１：照屋・本部地区】

那覇広域都市計画区域マスタープランでは、「既成市街地には、居住環境を改善しつつ地域商業拠点としての機能を併せ持つ良好な住宅市街地の形成を図る」としており、今回編入する「照屋・本部地区」はこの方針と整合しています。

南風原町都市計画マスタープランで、「照屋・本部地区」は低層住宅地区及び業務地区として位置づけ、低層住宅地区においては、低層戸建て住宅を主体とし「緋の里」として風情豊かな街並みの形成を図るとし、業務地区においては、新たな産業の誘致や移転用地として地域の活力向上や住民サービスの充実につながる土地利用の形成、誘導を図るとしており、この方針とも整合しています。

当該地区は、那覇空港自動車道南風原南ICから北側約800mの南風原町中央南地域に位置する交通利便性の高い地区であり、住宅や保育所、公共施設等が立地している都市計画法第34条第十一号区域及び県道128号線沿道となっています。

市街化区域編入後は、当該地区の現況や上位計画の位置付けを踏まえた用途地域（第二種低層住居専用地域、準住居地域）の指定を南風原町で行う予定であり、良好な住環境と伝統文化が融合した誰もが住み良いまちとして計画的な土地利用がされる予定です。

当該地区における建築物の敷地、その他これに類するものの面積の合計が占める割合が三分の一以上である等、都市計画法施行規則第8条第二号に記載の既成市街地の区域に該当します。

以上より、「照屋・本部地区」は上位計画と整合し、運用指針における良好な市街地が形成されていることから、既成市街地として市街化調整区域から市街化区域へ編入するものです。

## 【南－２：与那覇地区】

那覇広域都市計画区域マスタープランでは、「既成市街地には、居住環境を改善しつつ地域商業拠点としての機能を併せ持つ良好な住宅市街地の形成を図る」としており、今回編入する「与那覇地区」はこの方針と整合しています。

南風原町都市計画マスタープランで、「与那覇地区」は沿道サービス地区として位置づけ、日常生活を支える利便施設が立地する土地利用を推進し、商業・業務・住居が共存する地区として機能充実に図るとしており、この方針とも整合しています。

当該地区は、那覇空港自動車道南風原北ICから東側約800mの南風原町中央北地域に位置するとともに、令和4年3月に暫定開通された与那原バイパス沿道地区であることから交通便利性の高い地区です。また、地区内には東部消防組合や民間総合病院、住宅等が立地しています。

市街化区域編入後は、当該地区の現況や上位計画の位置付けを踏まえた用途地域（第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種住居地域）の指定を南風原町で行う予定であり、都市拠点と交流空間が形づく魅力あるまちとして計画的な土地利用がされる予定です。

当該地区における建築物の敷地、その他これに類するものの面積の合計が占める割合が三分の一以上である等、都市計画法施行規則第8条第二号に記載の既成市街地の区域に該当します。

以上より、「与那覇地区」は上位計画と整合し、運用指針における良好な市街地が形成されていることから、既成市街地として市街化調整区域から市街化区域へ編入するものです。

### 【南－３：宮平地区】

那覇広域都市計画区域マスタープランでは、「既成市街地には、居住環境を改善しつつ地域商業拠点としての機能を併せ持つ良好な住宅市街地の形成を図る」としており、今回編入する「宮平地区」はこの方針と整合しています。

南風原町都市計画マスタープランで、「宮平地区」は集落地区として位置づけ、優れた集落景観や自然的・歴史的環境の保全に配慮しつつ、生活利便施設の誘導を図り、ゆとりと暮らしやすさを備えた良好な住環境の形成を図るとしており、この方針とも整合しています。

当該地区は、那覇空港自動車道南風原北ICから西側約600mの南風原町中央北地域に位置する交通利便性の高い地区であり、都市計画法第34条第十一号区域に指定されていることから、住宅等が建ち並んでいる既存集落となっています。

市街化区域編入後は、当該地区の現況や上位計画の位置付けを踏まえた用途地域（第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域）の指定を南風原町で行う予定であり、都市拠点と交流空間が形づく魅力あるまちとして計画的な土地利用がされる予定です。

当該地区における建築物の敷地、その他これに類するものの面積の合計が占める割合が三分の一以上である等、都市計画法施行規則第8条第二号に記載の既成市街地の区域に該当します。

以上より、「宮平地区」は上位計画と整合し、運用指針における良好な市街地が形成されていることから、既成市街地として市街化調整区域から市街化区域へ編入するものです。

## 【八ー１：東風平北部地区】

那覇広域都市計画区域マスタープランでは、「南部地域においては那覇空港からのアクセス向上に伴う発展と成長可能性を踏まえ、新たな物流拠点や観光拠点の形成、商業機能の集積を図る」、「既成市街地は、居住環境を改善しつつ地域商業拠点としての機能を併せ持つ良好な住宅市街地の形成を図る」としていることから、今回編入する「東風平北部地区」はこの方針と整合しています。

八重瀬町都市計画マスタープランで、「東風平北部地区」は市街地ゾーン及び沿道商業ゾーンとして位置付け、地区内の「低層住宅地区」は良好な住環境の維持、「中高層住宅地区」はみどりの空間やオープンスペースを確保したゆとりある都市景観の創出、「沿道サービス地区」は利便性の高い立地的特性を活かし、背後地との調和に配慮した商業・業務施設の立地誘導、「工業地区」は広域的な道路交通の利便性を活かした工業系を主体とした土地利用を誘導するとしており、この方針とも整合しています。

当該地区は、那覇空港自動車道南風原南ICから南西側約900mの八重瀬町北部に位置し、北側の南風原町の市街化区域から続く国道507号が地区内を縦断している交通利便性の高い地区である。また、地区の北側は県営住宅や民間総合病院が立地し、中央は都市計画法第34条第十一号区域であることから住宅や民間開発住宅団地が立地し、南側のまとまった農地は地区計画を策定し商業・工業・業務施設等の土地利用を図る予定となっています。

市街化区域編入後は、当該地区の状況や上位計画の位置付けを踏まえた用途地域（第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、準工業地域、工業地域）の指定を八重瀬町で行う予定であり、八重瀬町の玄関口として、美しい花や緑が人々を迎え、安心・安全・便利な環境が整ったまちとして土地利用がされる予定です。

また、準工業地域と工業地域については、用途地域の指定と同時に地区計画の指定も八重瀬町で行う予定です。

当該地区における建築物の敷地、その他これに類するものの面積の合計が占める割合が三分の一以上である等、都市計画法施行規則第8条第二号に記載の既成市街地の区域に該当します。

以上より、「東風平北部地区」は上位計画と整合し、運用指針における良好な市街地が形成されていることから、既成市街地として市街化調整区域から市街化区域に編入するものです。