

# 沖縄市都市計画・用途地域等を見直しました

## 用途地域等見直しの経緯

沖縄市は、昭和 36 年に旧コザ市で初めて用途地域を決定し、昭和 49 年の合併後に新用途地域を決定以降、必要に応じて一部見直しを行いながら市街地の秩序ある土地利用の規制と誘導に取り組んできました。近年、社会・経済情勢の変化等に伴い、用途地域見直しの必要性が高まっています。

そのため、平成 25 年度より今後の土地利用・用途地域のあり方について検討を始め、平成 27 年度には用途地域指定の際の基準となる「沖縄市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」（以下、「指定基準」という。）を策定するとともに、用途地域の見直しが必要な地区の抽出を行いました。

これらを踏まえ、今回は、抽出された地区のうち、道路などが整備されたことにより、指定基準に合わなくなった箇所などの用途地域を見直すとともに、関連する都市計画の見直しを実施しました。

## 今回見直した用途地域等都市計画の内容

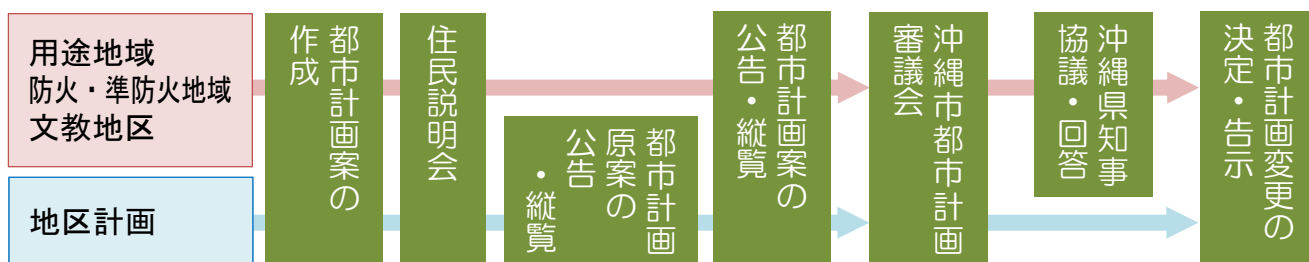
今回見直した都市計画は、「用途地域」の他、「防火地域及び準防火地域」、「特別用途地区（文教地区）」、「地区計画」と呼ばれるものです。これら都市計画の見直しは、都市計画法に基づく所定の手続きを経て平成 29 年 12 月 4 日に変更の決定をしました。

当該箇所では、建てられる建築物などの用途（種類）、規模、構造などが、これまでと変わりますので、ご不明な点がございましたら、お気軽に下記問い合わせ先までご相談ください。

### ●今回見直した都市計画

種類	内容	変更内容 説明箇所
用途地域	住みやすい住宅地・賑わいある商業地などをつくるための、場所ごとの建てられる建築物等の用途（種類）や規模のルールです。	p.3～p.6
防火地域及び 準防火地域	安全な街をつくるための、場所や建築物等の規模による、建物等の構造のルール（燃え広がらない構造）です。	p.4,6
特別用途地区 （文教地区）	学校・文化施設などの周辺環境を良好なものとするための、建てられる建築物等の用途（種類）のルールです。	p.7
地区計画	地区単位で、地区の個性に合った街をつくるための、建築物等の用途（種類）、建て方、高さなどのルールです。	p.7

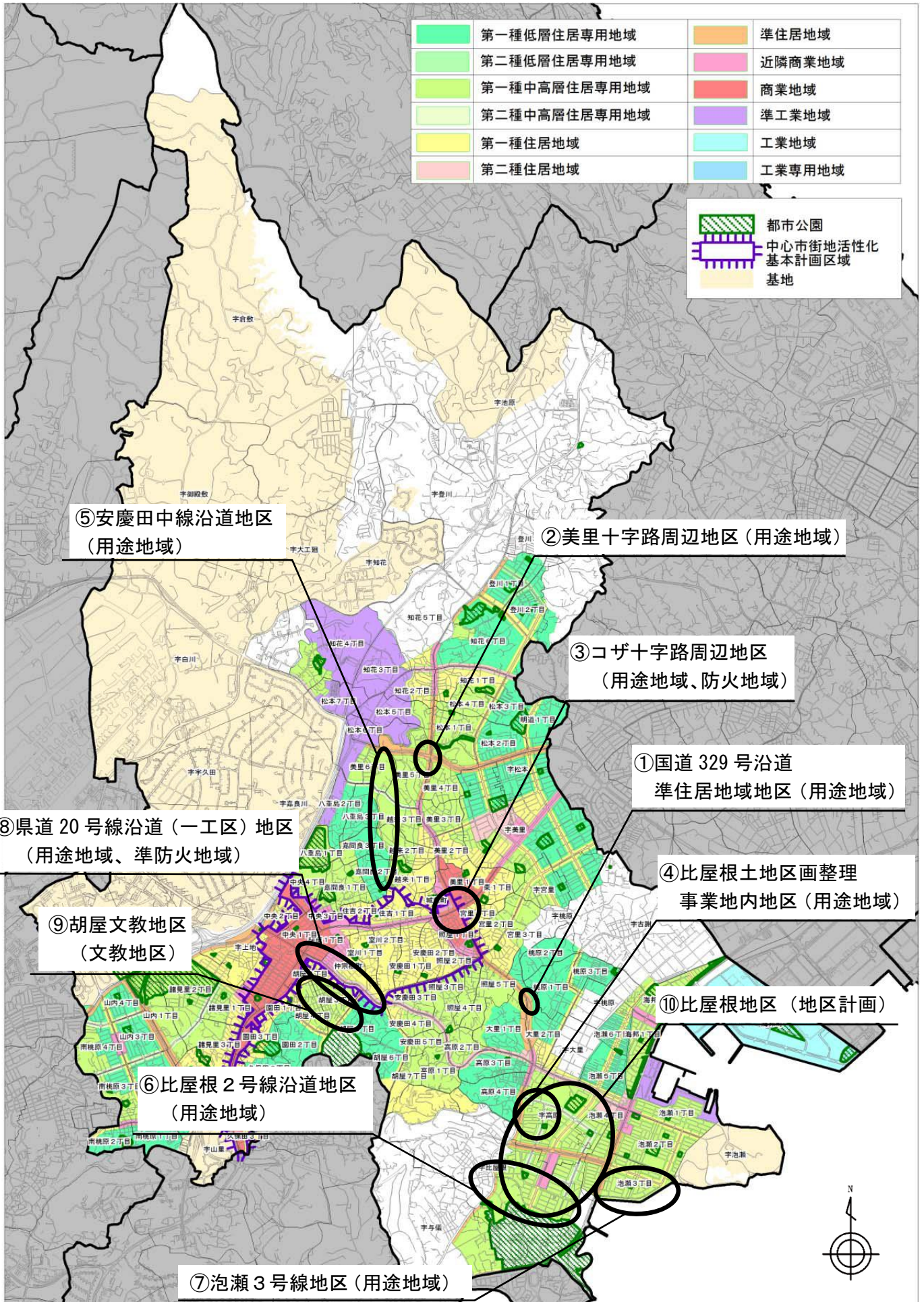
### ●今回の見直しまでの流れ



お問い合わせ先：沖縄市 建設部 都市整備室 都市計画担当  
〒904-8501 沖縄県沖縄市仲宗根町 26 番 1 号 電話：098-939-1212（内線 2515）



# 1. 今回見直した用途地域等位置図



## 2. 用途地域等の見直し内容

※詳細は都市整備室都市計画担当にお問い合わせください

地区番号	地区名 (面積)	
①	国道 329 号沿道準住居地域地区 (0.1ha)	
見直しの内容		
<p>【用途地域】</p> <p>○指定基準における「幹線道路沿道の指定基準」に準拠し、準住居地域の境界について、国道 329 号から沿道 25mの箇所と 50mの箇所の境を明確にしました。</p> <p>○用途地域の変更にあわせて、市内の他の準住居地域と同じ建ぺい率、容積率に見直しました。</p>		
見直し箇所		
第一種低層住居専用地域 (建ぺい率：50%、容積率 100%)	➡	準住居地域 (建ぺい率：60%、容積率 200%)

地区番号	地区名	
②	美里十字路周辺地区 (0.1ha)	
見直しの内容		
<p>【用途地域】</p> <p>○指定基準における「幹線道路沿道の指定基準」に準拠し、準住居地域の境界を、国道 329 号(バス停整備後)から沿道 25mに見直しました。</p> <p>○建ぺい率、容積率の見直しはありません。</p>		
見直し箇所		
第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率：60%、容積率 200%)	➡	準住居地域 (建ぺい率：60%、容積率 200%)

地区番号	地区名		
③	コザ十字路周辺地区(0.1ha)		
見直しの内容			
<p>【用途地域】</p> <p>○指定基準における「幹線道路沿道の指定基準」に準拠し、商業地域の境界を、国道 329 号・330 号及び県道 75 号線(拡幅後)から沿道 25mに見直しました。</p> <p>○用途地域の見直しにあわせて、市内の他の商業地域と同じ建ぺい率、容積率に見直しました。</p> <p>【防火・準防火地域】</p> <p>○用途地域の見直しに合わせて、防火・準防火地域を見直しました。</p>			
見直し対応箇所			
① (0.05ha)	近隣商業地域・準防火地域 (建ぺい率：80%、容積 300%)	➔	商業地域・防火地域 (建ぺい率：80%、容積 400%)
② (0.04ha)	第一種住居地域 (建ぺい率：60%、容積率 200%)		

地区番号	地区名		
④	比屋根土地区画整理事業地内地区(0.7ha)		
見直しの内容			
<p>【用途地域】</p> <p>○指定基準における「第二種中高層住居専用地域の指定基準」に準拠し、道路から 25m の区域を第二種中高層住居専用地域に、それ以外の区域を「第一種中高層住居専用地域の指定基準」に準拠し、周辺市街地と一体的な土地利用を行うため、第一種中高層住居専用地域に見直しました。</p> <p>○建ぺい率、容積率の見直しはありません。</p>			
見直し対応箇所			
① (0.14ha)	第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率：60%、容積率 200%)	➔	① 第二種中高層住居専用地域 (建ぺい率：60%、容積率 200%)
② (0.67ha)	第二種中高層住居専用地域 (建ぺい率：60%、容積率 200%)		② 第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率：60%、容積率 200%)

地区番号	地区名	
⑤	安慶田中線沿道地区 (6.8ha)	
見直しの内容		
<p>【用途地域】</p> <p>○指定基準における「第二種中高層住居専用地域の指定基準」に準拠し、安慶田中線の沿道 25m 及び比謝川東端までを第二種中高層住居専用地域に見直しました。</p> <p>○建ぺい率、容積率の見直しはありません。</p>		
見直し対応箇所		
第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率：60%、容積率 200%)	➔	第二種中高層住居専用地域 (建ぺい率：60%、容積率 200%)

地区番号	地区名	
⑥	比屋根 2 号線沿道地区 (5.7ha)	
見直しの内容		
<p>【用途地域】</p> <p>○指定基準における「第二種中高層住居専用地域の指定基準」に準拠し、道路端より 25m を第二種中高層住居専用地域に見直しました。</p> <p>○建ぺい率、容積率の見直しはありません。</p>		
見直し箇所		
第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率：60%、容積率 200%)	➔	第二種中高層住居専用地域 (建ぺい率：60%、容積率 200%)

地区番号	地区名	
⑦	泡瀬3号線地区(3.5ha)	
見直しの内容		
<p>【用途地域】</p> <p>○指定基準における「第一種住居地域の指定基準」に準拠し、道路から25mを第一種住居地域に見直しました。</p> <p>○建ぺい率、容積率の見直しはありません。</p>		
見直し箇所		
第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率：60%、容積率200%)	➔	第一種住居地域 (建ぺい率：60%、容積率200%)

地区番号	地区名			
⑧	県道20号線沿道(一工区)地区(1.4ha)			
見直しの内容				
<p>【用途地域】</p> <p>○指定基準における「幹線道路沿道の指定基準」に準拠し、近隣商業地域及び第二種住居地域の境界を、県道20号線(拡幅後)から沿道25mに見直しました。</p> <p>○用途地域の見直しにあわせて、市内の近隣商業地域、第二種住居地域と同じ建ぺい率、容積率に見直しました。</p> <p>【防火・準防火地域】</p> <p>○用途地域の見直しに合わせて、準防火地域を見直しました。</p>				
見直し箇所				
① (0.29ha)	第一種住居地域 (建ぺい率：60%、容積率200%)	➔	①	近隣商業地域・準防火地域 (建ぺい率：80%、容積率300%)
② (0.89ha)	第一種住居地域 (建ぺい率：60%、容積率200%)		②	第二種住居地域 (建ぺい率：60%、容積率200%)
③ (0.06ha)	第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率：60%、容積率200%)		③	
④ (0.2ha)	第一種低層住居専用地域 (建ぺい率：50%、容積率100%)		④	

地区番号	地区名
⑨	胡屋文教地区
見直しの内容	
<b>【文教地区】</b> ○県道 20 号線の拡幅整備および、県道 20 号線沿道の用途地域の見直しに合わせ、胡屋文教地区の区域を見直しました。	
見直し箇所	

地区番号	地区名														
⑩	比屋根地区														
見直しの内容															
<b>【地区計画地区】</b> ○用途地域の見直しに合わせ、比屋根地区地区計画の地区区分を見直しました。(F 地区⇒E 地区)															
見直し箇所															
	<b>【地区計画の概要】</b> <table border="1"> <tr> <td>名称</td> <td>比屋根地区地区計画</td> </tr> <tr> <td>位置</td> <td>沖縄市高原五丁目、高原六丁目、高原七丁目、泡瀬四丁目、比屋根一丁目、比屋根二丁目、比屋根三丁目、比屋根四丁目</td> </tr> <tr> <td>面積</td> <td>約 87.3ha</td> </tr> </table> <b>【土地利用の方針】</b> <table border="1"> <tr> <td>沿道</td> <td>地区幹線道路沿道にふさわしい中高層の建築物及び近隣住宅地の利便を補完する施設の誘導を図る</td> </tr> <tr> <td>E地区</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>周辺環境に適合した戸建て住宅と、集合住宅等の中高層住宅の併存を図る</td> </tr> <tr> <td>F地区</td> <td></td> </tr> </table> <b>【変更面積】 ①:2.6ha ②:2.8ha</b>	名称	比屋根地区地区計画	位置	沖縄市高原五丁目、高原六丁目、高原七丁目、泡瀬四丁目、比屋根一丁目、比屋根二丁目、比屋根三丁目、比屋根四丁目	面積	約 87.3ha	沿道	地区幹線道路沿道にふさわしい中高層の建築物及び近隣住宅地の利便を補完する施設の誘導を図る	E地区		住宅	周辺環境に適合した戸建て住宅と、集合住宅等の中高層住宅の併存を図る	F地区	
名称	比屋根地区地区計画														
位置	沖縄市高原五丁目、高原六丁目、高原七丁目、泡瀬四丁目、比屋根一丁目、比屋根二丁目、比屋根三丁目、比屋根四丁目														
面積	約 87.3ha														
沿道	地区幹線道路沿道にふさわしい中高層の建築物及び近隣住宅地の利便を補完する施設の誘導を図る														
E地区															
住宅	周辺環境に適合した戸建て住宅と、集合住宅等の中高層住宅の併存を図る														
F地区															