

①位置

■市の概要

宜野湾市は、沖縄本島中南部の東シナ海に面し、北には北谷町、東には中城村、北東には北中城村、東南には西原町、南に浦添市と接しています。那覇市から北に12km、沖縄市から、南に6kmの地点にあり、市内をドーナツ状に国道58号、国道330号、県道34号が通り、さらに沖縄自動車道の北中城インターチェンジ、西原インターチェンジなど、主に広域交通を処理する道路へのつながりが容易な、沖縄本島中南部及び北部を結ぶ、交通上の重要な地点に位置しています。

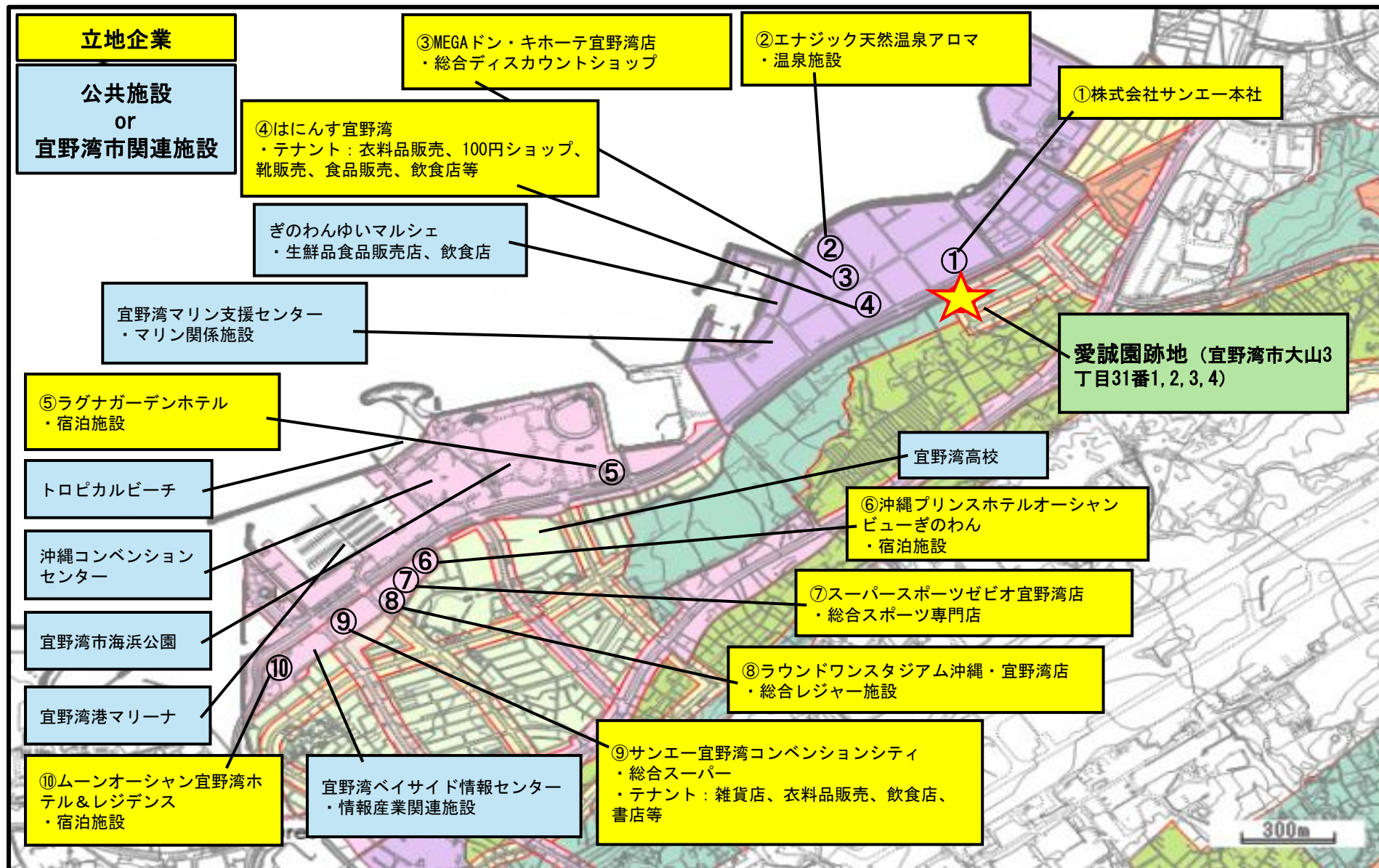
本市の人口は、令和2年6月に県内で5例目となる人口10万人を突破し、今後も人口の増加が見込まれています。引き続き、市民が安心して住み続けられる魅力あるまちを目指します。

今回サウンディングの対象とする用地は、本市の西海岸地域に位置しており、本地域は、那覇から30分内圏内に位置し、空港・港からのアクセスも容易なため、物流・卸売業・倉庫業等を営む企業が集積しています。また、旧来からの居住地域と、湾岸沿いに新たに整備が進んだ西海岸コンベンション・リゾート等が融合した地域で、海浜公園やコンベンションセンター、ホテル、各種商業施設、温泉などで構成され、東シナ海を望む良好な景観を有しており、本市の顔として、夕日の映える景観づくりと交流空間づくりが図られているエリアです。



面積	19.80km ²
世帯数	48,138世帯
人口	100,420人
人口密度	5,072人／K ^m ²

②宜野湾市西海岸地区立地企業



③用地概要



※写真内の数字(①～⑥)は、「資料④:周辺写真」の番号

概 要	
地番	宜野湾市大山3丁目31番1, 2, 3, 4
敷地面積	4,029.68㎡
都市計画区域	市街化区域
開発許可	必要に応じ手続きを要する (現在は平坦地)
立地・アクセス	最寄りの生活利便施設までの距離0.4km トロピカルビーチまでの距離2.2km 空港までの距離16.5km

敷地に係るボリューム制限	
適用される 用途地域の種別	第二種住居地域
建蔽率の最高限度	60% (角地のため指定建蔽率+10%)
容積率の最高限度	200%
絶対高さ制限	指定なし
駐車場に関する制限 (単独車庫) (建築物附属車庫)	300㎡以下 2階以下 建築物の延べ床面積の1/2かつ2階以下
地区・街区等、防火・ 準防火・準防火地域・ その他地域地区等	指定なし
その他	本物件上の建物は解体され更地になって おりますが、基礎杭(317本)が残置 されています。

④周辺写真

①正面



②裏面



③・④側面



⑤周辺は集合住宅や戸建て住宅に
囲まれている



⑥正面は国道に面しているが、
本線とは別の側道が間に通っ
ている

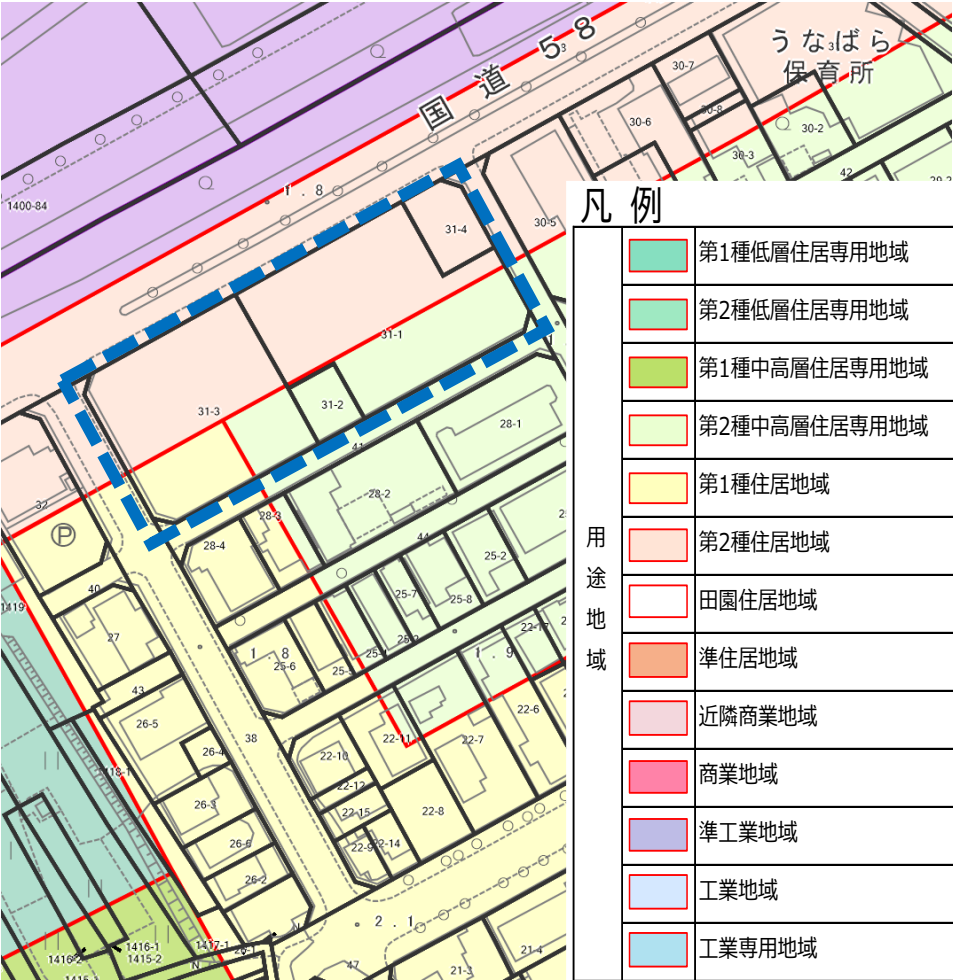


施設より100m圏内に広大な
農作地(田芋畑)がある



⑤用途地域の制限について

本用地は、3つの用途地域が含まれています。(第二種住居地域:6割、第二種中高層住居専用地域:3割、第一種住居地域:1割)
その場合は、過半数をこえる用途地域が優先されるため、本用地は**第二種住居地域**の制限内容が優先されます。



第二種住居地域の制限内容		
店舗	店舗等の床面積が1500㎡～3000㎡以下のもの	○
	店舗等の床面積が3,000㎡～10,000㎡以下のもの	○
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×
事務所等	事務所等の床面積が1500㎡以下のもの	○
	事務所等の床面積が1500㎡を超え、3000㎡以下のもの	○
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○
ホテル、旅館		○
風俗施設・遊戯施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	○
	カラオケボックス等	▲(※10,000㎡以下)
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所	▲(※10,000㎡以下)
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×
単独車庫(附属車庫を除く)		▲(※300㎡、2階以下)
畜舎(15㎡を超えるもの)		○
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車等で作業場の床面積が50㎡以下		○
倉庫業倉庫		×
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場		▲(※作業場の床面積50㎡以下)
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理量が非常に少ない施設		○