

計 画 書

那覇広域都市計画 地区計画の変更（宜野湾市決定）

西普天間住宅地区地区計画を次のように決定する。

	名 称	西普天間住宅地区地区計画
	位 置	宜野湾市 字喜友名、字新城、字安仁屋、字普天間の各一部
	面 積	約 50.8ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、平成 27 年 3 月に返還された駐留軍用地跡地であり、土地区画整理事業による基盤整備、琉球大学医学部及び同病院の移転が進められている。</p> <p>跡地利用計画のコンセプトに掲げる「沖縄健康医療拠点を核とした都市機能と水・みどり・文化の調和した住環境がつながるまち」の実現に向けて、本地区の特性に応じた計画的な土地利用の誘導、良好な市街地環境の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 拠点地域 沖縄全体の健康を支える広域的な医療拠点として、高度医療及び研究・教育機能の誘導・充実による沖縄健康医療拠点の形成を図る。 2. 拠点連携地域 沖縄健康医療拠点に隣接する立地特性を活かし、健康・医療サービス機能の誘導による拠点形成を図る。 3. 県道沿道地域 A 建物低層部に沿道サービス施設等を誘導し、ヒルズ通りや普天満宮周辺と一体となった沿道サービス地区の形成を図る。 4. 幹線沿道地域 A 建物低層部に沿道サービス施設等を誘導し、沖縄健康医療拠点と連携した賑わいのある沿道サービス地区の形成を図る。 5. 県道沿道地域 B 生活利便施設等の立地を誘導し、ヒルズ通りと一体となった沿道サービス地区の形成を図る。 6. 幹線沿道地域 B 周辺の住宅地の良好な環境を保全するとともに、生活利便施設等が立地する沿道サービス地区の形成を図る。 7. 住宅地域 水・みどり・文化と調和し、西海岸への眺望や周辺の公園と一体となった、緑豊かなゆとりある中低層住宅地の形成を図る。 8. 墓地地域 周辺環境と調和した墓地地域の形成を図る。

区域の整備・開発及び保全の方針	地区施設の整備の方針	土地区画整理事業等により整備される道路・公園等の都市基盤施設については、景観及びその機能の向上を図り、快適な都市空間を形成する。また、その景観及び機能が持続的に発揮できるよう維持・保全に努める。
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標や土地利用の方針に基づき、次に掲げる「建築物等に関する制限」の各号を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の用途の制限 2. 建築物の敷地面積の最低限度 3. 壁面の位置の制限 4. 建築物の高さの最高限度 5. 垣又はさくの構造の制限
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	景観形成重点地区の指定を行い、本地区計画と連携して良好な都市景観の形成に努める。

		地区の名称 (用途地域)	1. 拠点地域 (準住居地域)	2. 拠点連携地域 (準住居地域)	3. 県道沿道地域 A (第 2 種住居地域)	4. 幹線沿道地域 A (第 1 種住居地域)
		地区の面積	16. 2ha	1. 4ha	1. 8ha	1. 8ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>準住居地域内に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない(用途利用してはならない)。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ホテル、旅館(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号)第 2 条第 6 項第 4 号に規定する営業を営む施設に限る。) 2. ゴルフ練習場、バッティング練習場 3. ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場 4. カラオケボックス、ゲームセンター 5. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 6. 劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等 7. 自動車教習所 8. 倉庫業を営む倉庫 9. 自動車修理工場 10. 葬祭場(日本標準産業分類による葬儀業に供する建築物) 	<p>準住居地域内に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない(用途利用してはならない)。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ホテル、旅館(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号)第 2 条第 6 項第 4 号に規定する営業を営む施設に限る。) 2. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 3. 自動車教習所 4. 倉庫業を営む倉庫 5. 畜舎(ただし、ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で 15 m²以下のもの及び動物病院並びにペットショップその他これらに類するものを除く。) 6. 自動車修理工場 7. 危険性や環境を悪化させる恐れのある施設 8. 石油類ガス等の危険物の貯蔵処理施設 9. 葬祭場(日本標準産業分類による葬儀業に供する建築物) 	<p>第 2 種住居地域内に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない(用途利用してはならない)。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 1 階またはこれに類する階で都市計画道路 3・2・12 号県道宜野湾北中城線に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、車庫の用途に供するもの。ただし、建築物の玄関、ホール、階段、エレベーター、廊下その他これらに類するものはこの限りでない。 2. ホテル、旅館(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号)第 2 条第 6 項第 4 号に規定する営業を営む施設に限る。) 3. ゴルフ練習場、バッティング練習場 4. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 5. 自動車教習所 6. 畜舎(ただし、ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で 15 m²以下のもの及び動物病院並びにペットショップその他これらに類するものを除く。) 7. 自動車修理工場 8. 危険性や環境を悪化させる恐れのある施設 9. 石油類ガス等の危険物の貯蔵処理施設 10. 葬祭場(日本標準産業分類による葬儀業に供する建築物) 	<p>第 1 種住居地域内に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない(用途利用してはならない)。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 1 階またはこれに類する階で都市計画道路 3・4・75 号西普天間線に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、車庫の用途に供するもの。ただし、建築物の玄関、ホール、階段、エレベーター、廊下その他これらに類するものはこの限りでない。 2. ホテル、旅館(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号)第 2 条第 6 項第 4 号に規定する営業を営む施設に限る。) 3. ゴルフ練習場、バッティング練習場 4. 自動車教習所 5. 畜舎(ただし、ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で 15 m²以下のもの及び動物病院並びにペットショップその他これらに類するものを除く。) 6. 自動車修理工場 7. 危険性や環境を悪化させる恐れのある施設 8. 石油類ガス等の危険物の貯蔵処理施設 9. 葬祭場(日本標準産業分類による葬儀業に供する建築物)

		地区の名称 (用途地域)	1. 拠点地域 (準住居地域)	2. 拠点連携地域 (準住居地域)	3. 県道沿道地域 A (第 2 種住居地域)	4. 幹線沿道地域 A (第 1 種住居地域)	
		地区の面積	16. 2ha	1. 4ha	1. 8ha	1. 8ha	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	—	—	300 m ² ただし、本地区計画の告示日において、この規定に適合しないものについてその全部を一つの敷地として利用する場合は、この限りでない。		
		壁面の位置の制限	<p>外壁等の面から道路等境界線又は隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上とする。ただし、建蔽率の最高限度を確保できない場合は、当該建蔽率の最高限度を確保することができる距離を限度として、後退距離を緩和できるものとする。</p> <p>1. 拠点地域、県道沿道地域 A において、都市計画道路 3・2・12 号県道宜野湾北中城線から 2.0m 以上後退した位置とする。</p> <p>2. 拠点地域、拠点連携地域、幹線沿道地域 A において、都市計画道路 3・4・75 号西普天間線から 2.0m 以上後退した位置とする。</p> <p>3. 第 1 号及び第 2 号に掲げる道路以外の道路から 1.5m 以上後退した位置とする。</p> <p>4. 隣地境界線及び歩行者専用道路から 1.0m 以上後退した位置とする。</p>				
		建築物の高さの最高限度	—	都市計画道路 3・4・76 号喜友名線の路面の中心から 15m	30m	20m	
		垣又はさくの構造の制限	—	<p>1. 生垣</p> <p>2. 高さ 0.6m 以下の基礎の上に透視可能なフェンス、さく等を施し、全体の高さは地盤面から 1.5 m 以下とする</p>			
備考							

		地区の名称 (用途地域)	5. 県道沿道地域 B (第 2 種住居地域)	6. 幹線沿道地域 B (第 1 種住居地域)	7. 住宅地域 (第 1 種中高層住居専用地域)	8. 墓地地域 (第 1 種住居地域)
		地区の面積	0.5ha	6.2ha	22.1ha	0.8ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>第 2 種住居地域内に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない(用途利用してはならない)。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ホテル、旅館(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号)第 2 条第 6 項第 4 号に規定する営業を営む施設に限る。) 2. ゴルフ練習場、バッティング練習場 3. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 4. 自動車教習所 5. 畜舎(ただし、ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で 15 m²以下のもの及び動物病院並びにペットショップその他これらに類するものを除く。) 6. 自動車修理工場 7. 危険性や環境を悪化させる恐れのある施設 8. 石油類ガス等の危険物の貯蔵処理施設 9. 葬祭場(日本標準産業分類による葬儀業に供する建築物) 	<p>第 1 種住居地域内に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない(用途利用してはならない)。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ホテル、旅館(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号)第 2 条第 6 項第 4 号に規定する営業を営む施設に限る。) 2. ゴルフ練習場、バッティング練習場 3. 自動車教習所 4. 畜舎(ただし、ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で 15 m²以下のもの及び動物病院並びにペットショップその他これらに類するものを除く。) 5. 自動車修理工場 6. 危険性や環境を悪化させる恐れのある施設 7. 石油類ガス等の危険物の貯蔵処理施設 8. 葬祭場(日本標準産業分類による葬儀業に供する建築物) 	<p>第 1 種中高層住居専用地域内に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない(用途利用してはならない)。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公衆浴場 	<p>第 1 種住居地域内に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない(用途利用してはならない)。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿の用途に供するもの。 2. ホテル、旅館 3. ゴルフ練習場、バッティング練習場 4. ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場 5. 公衆浴場 6. 病院・福祉施設 7. 学校 8. 神社等 9. 自動車教習所 10. 畜舎 11. 自動車修理工場 12. 危険性や環境を悪化させる恐れのある施設 13. 石油類ガス等の危険物の貯蔵処理施設

	地区の名称 (用途地域)	5. 県道沿道地域 B (第 2 種住居地域)	6. 幹線沿道地域 B (第 1 種住居地域)	7. 住宅地域 (第 1 種中高層住居専用地域)	8. 墓地地域 (第 1 種住居地域)
	地区の面積	0. 5ha	6. 2ha	22. 1ha	0. 8ha
	建築物の敷地面積の最低限度	200 m ² ただし、本地区計画の告示日において、この規定に適合しないものについてその全部を一つの敷地として利用する場合は、この限りでない。			—
	壁面の位置の制限	外壁等の面から道路等境界線又は隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上とする。ただし、建蔽率の最高限度を確保できない場合は、当該建蔽率の最高限度を確保することができる距離を限度として、後退距離を緩和できるものとする。 1. 道路から 1. 5m 以上後退した位置とする。 2. 隣地境界線及び歩行者専用道路から 1. 0m 以上後退した位置とする。			—
	建築物の高さの最高限度	30m	15m		
	垣又はさくの構造の制限	1. 生垣 2. 高さ 0. 6m 以下の基礎の上に透視可能なフェンス、さく等を施し、全体の高さは地盤面から 1. 5m 以下とする			—

「区域は計画図表示のとおり」

理由：別紙のとおり

都市計画の案の理由書

西普天間住宅地区（以下、「本地区」といいます。）は宜野湾市の北部に位置しており、平成27年3月に返還された駐留軍用地跡地です。跡地利用計画のコンセプトに掲げる「沖縄健康医療拠点を核とした都市機能と水・みどり・文化の調和した住環境がつながるまち」の実現に向けて、土地区画整理事業による都市基盤整備を推進しています。

本地区は、那覇広域都市計画区域マスタープランにおいて「沖縄健康医療拠点の核となる高度医療機能等を中心とし、居住機能、生活サービス機能の導入を図る」ことが位置づけられ、また、第四次宜野湾市総合計画後期基本計画においては「土地区画整理事業等と連携し、琉球大学医学部及び同病院を中心とした、沖縄健康医療拠点の形成を推進」することとしています。

宜野湾市都市計画マスタープランにおいては、「高度医療及び研究・教育機能の誘導・充実により、本市のみならず沖縄全体の健康を支える広域的な医療拠点」として位置づけられ、あわせて、「交流・文化・居住など、多様な機能を有する本市の新たな中心拠点としての役割を担う」こととしています。

以上を踏まえ、本地区の特性に応じた計画的な土地利用の誘導及び良好な市街地環境の形成を図るため、地区計画を定め、駐留軍用地跡地利用の先行モデルとしてふさわしいまちづくりに取り組みます。

合わせて、景観形成重点地区の指定を行い、地区計画と連携して良好な都市景観の形成に努めます。