

# 第1章

## 都市計画マスタープランの概要

1. 都市計画マスタープランとは
2. 改定の背景
3. 都市計画マスタープランの改定方針
4. 計画の概要
5. 計画の構成



# 第1章 都市計画マスタープランの概要

本章では、都市計画マスタープランの役割や位置づけを明らかにするとともに、計画見直しの背景や計画の対象区域や期間、計画の構成を整理します。

## 1 都市計画マスタープランとは

### (1) 計画の役割

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2の規定に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、長期的な視点に立った都市づくりの方針を示すことを目的として定めるものです。都市計画マスタープランは、主に次のような役割を担っています。

- 都市づくりの将来都市像及び地区別の将来像を示します。
- 都市づくりを進めていくための基本的な考え方を示します。
- 具体的な都市計画や事業計画の決定・変更の指針とします。
- 都市づくりに係る分野別の個別計画との調整を図る体系的な指針とします。
- 都市づくりを担う多様な主体と共有するまちづくりのビジョンとします。



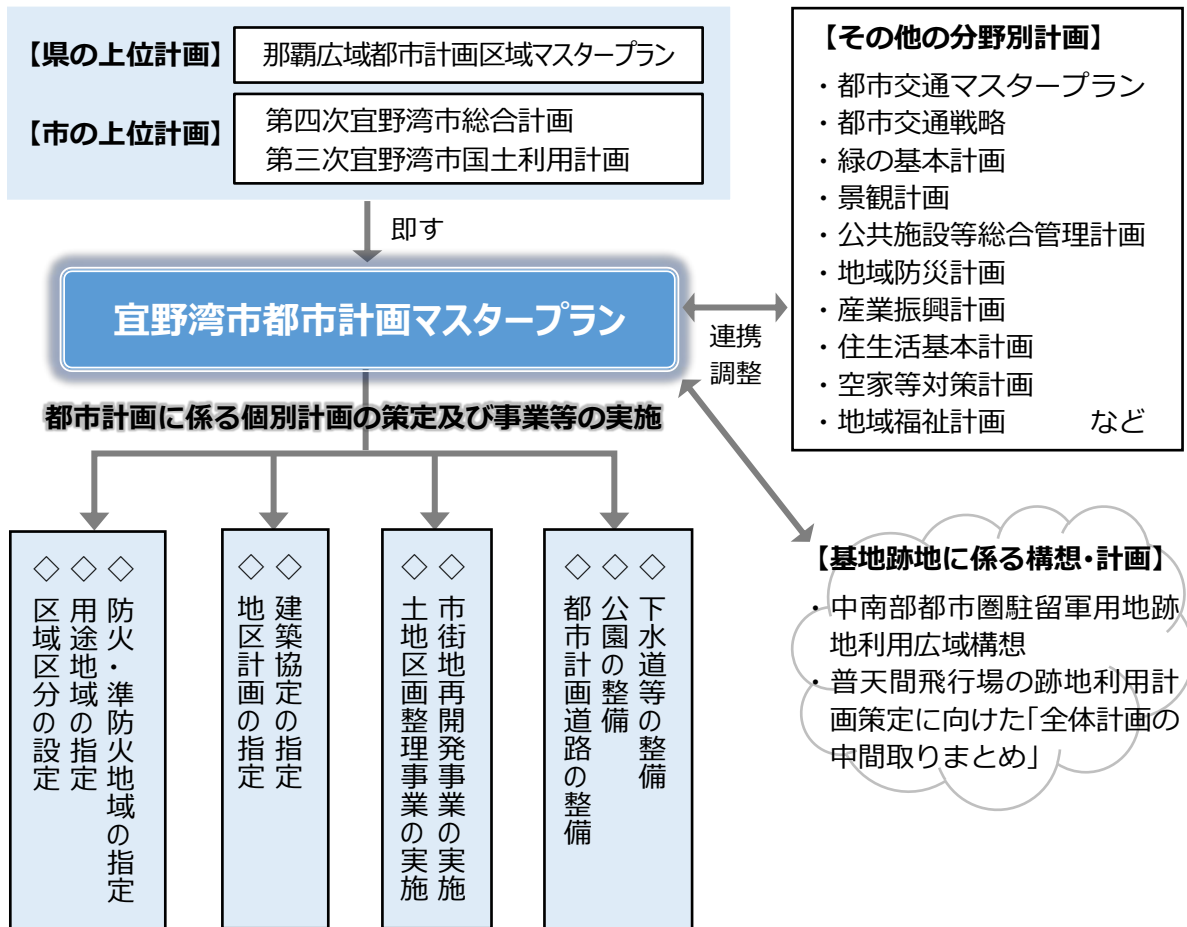
高台から臨む市街地と西海岸

## (2) 計画の位置づけ

本計画は、沖縄県が定める『那覇広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』や市の最上位計画となる『第四次宜野湾市総合計画』に即し、その他の都市づくりに係る分野別計画や基地跡地利用に係る構想・計画との連携・調整を図りながら、将来像や都市計画に係る施策・方針等を定めます。

用途地域や防火・準防火地域などの地域地区の指定、都市計画道路の整備や市街地開発事業の実施などの個別の都市計画は、本計画で定めた方針に基づいて具体的な調査・検討を実施し、都市計画決定・変更が行われることとなります。

### ■ 都市計画マスタープランの位置づけ



## 2 改定の背景

### 《計画の目標年次の到来》

本市では、本市都市計画の基本的な方針となる「宜野湾市都市計画マスタープラン」を平成16年10月に策定し、令和2年度を目標年次として、市街地や道路・公園の整備、基地跡地利用を契機としたまちづくりなど、計画的な都市づくりを進めながら、暮らしやすい都市空間の形成と魅力・賑わいの創出を推進してきました。

また、平成27年3月に返還されたキャンプ瑞慶覧西普天間住宅地区（以下、「西普天間住宅地区」という。）における跡地利用計画の実現に向けて、必要な都市計画事業の位置づけを目的として平成29年12月に一部改定を行いました。

当初計画の策定から約20年が経過し、本市を取り巻く状況が大きく変化していることから、あらためて都市計画マスタープランの全面的な見直しが必要となっています。

### 《上位関連計画との整合・調整》

本計画の上位計画となる「那覇広域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）」及び「第四次宜野湾市総合計画」については、本計画の当初策定以降に改定されています。

また、本市の中央に位置する普天間飛行場やキャンプ瑞慶覧インダストリアル・コリドー地区<sup>※</sup>の跡地利用に係る各種計画についても、新たな検討が進められています。

これらの上位関連計画で掲げられている都市づくりの方向性との整合・調整を図り、一貫性のある計画として見直しが必要となっています。

※「普天間飛行場」「キャンプ瑞慶覧インダストリアル・コリドー地区」の表記について返還後の跡地を想定した記述は「普天間飛行場跡地」「インダストリアル・コリドー地区跡地」、現在の駐留軍用地を指す記述は「普天間飛行場」「インダストリアル・コリドー地区」と表記します。

### 《社会潮流への対応》

近年、少子高齢化や人口減少の急速な進行、地球温暖化をはじめとする気候変動など、日本を取り巻く社会経済情勢は大きく変化しています。2015年9月の国連サミットにおいて「持続可能な開発目標のための2030アジェンダ」が採択され、国際社会共通の目標として持続可能な開発目標（SDGs）が示されました。

一方、これからの都市づくりにおいては、効果的・効率的な行財政運営を見据えた「公共施設等の総合的かつ計画的な管理」、激甚化する自然災害に備えた「防災・減災、国土強靱化」、自然環境が有する多様な機能を活用した「グリーンインフラ」など、社会に求められる潮流も変化しています。また、コンパクト・プラス・ネットワークの推進に向けた「立地適正化計画制度」や都市内における農地・緑地の保全・活用に向けた「田園住居地域」の創設など、法改正や新たな制度の創設が進められています。

本市においても、経済情勢の変化や社会潮流を的確に捉えた、時代に対応した計画への見直しが必要となっています。

## ■近年の都市計画に係る動向

年	主な動向
平成 12 年 (2000 年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆都市計画法・建築基準法の改正               <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の創設</li> <li>・市街化区域と市街化調整区域の区域区分（線引き）の選択制を導入</li> <li>・準都市計画区域、都市計画区域外開発許可制度の創設</li> <li>・特定用途制限地域の創設</li> </ul> </li> </ul>
平成 14 年 (2002 年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆都市計画法・建築基準法の改正               <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画の提案制度の創設</li> <li>・用途地域における容積率等の選択肢の拡充</li> <li>・地区計画制度の見直し</li> </ul> </li> <li>◆都市再生特別措置法の制定</li> </ul>
平成 16 年 (2004 年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆都市計画法の改正               <ul style="list-style-type: none"> <li>・美観地区を廃止し、景観地区を追加</li> </ul> </li> <li>◆景観法の制定</li> </ul>
平成 18 年 (2006 年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆都市計画法・建築基準法の改正（まちづくり 3 法の見直し）               <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模集客施設が立地可能な用途地域の見直し（6 地域→3 地域）</li> <li>・非線引き白地地域での大規模集客施設の立地規制</li> <li>・新たな地区計画制度の創設（開発整備促進区の創設）</li> <li>・準都市計画区域制度の拡充（指定要件の緩和、指定権者を都道府県に変更）</li> <li>・都市計画提案権者の範囲の拡大、広域調整手続きの充実</li> <li>・開発許可制度の見直し（大規模開発許可基準の廃止、公共公益施設の開発許可対象化）</li> </ul> </li> </ul>
平成 23 年 (2011 年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆都市計画法の改正               <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画決定等に対する都道府県知事の関与の変更</li> <li>・政令指定都市の都市計画決定権限の拡充、市町村の都市計画決定権限の拡充</li> </ul> </li> </ul>
平成 26 年 (2014 年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆都市再生特別措置法・都市計画法・建築基準法の一部改正               <ul style="list-style-type: none"> <li>・立地適正化計画の創設</li> <li>・居住調整地域、特定用途誘導地区の創設</li> </ul> </li> </ul>
平成 29 年 (2017 年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆都市計画法・建築基準法・生産緑地法の改正               <ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域（田園住居地域）の追加（12 地域→13 地域）</li> <li>・生産緑地地区の一律 500 m<sup>2</sup>の面積要件を市区町村が条例で引下げ可能（300 m<sup>2</sup>下限）</li> <li>・生産緑地地区内で直売所、農家レストラン等の設置が可能</li> </ul> </li> <li>◆都市公園法の改正               <ul style="list-style-type: none"> <li>・公募設置管理制度（Park-PFI）の創設</li> <li>・PFI 事業の設置管理許可期間の延伸</li> <li>・保育所等の占用物件への追加（特区の全国措置化）</li> <li>・都市公園の維持修繕基準の法令化</li> </ul> </li> <li>◆都市緑地法の改正               <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間による市民緑地の整備を促す制度の創設</li> <li>・緑の担い手として民間主体を指定する制度の拡充</li> </ul> </li> </ul>
平成 30 年 (2018 年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆建築基準法の改正               <ul style="list-style-type: none"> <li>・防火地域・準防火地域において延焼防止性能の高い建築物の建蔽率制限を 10%緩和</li> </ul> </li> </ul>
令和 2 年 (2020 年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆都市計画法・都市再生特別措置法・建築基準法の改正               <ul style="list-style-type: none"> <li>・災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制（開発許可制度の見直し、住宅等の開発に対する勧告・公表）</li> <li>・災害ハザードエリアからの移転の促進（市町村による移転計画制度の創設）</li> <li>・災害ハザードエリアを踏まえた防災まちづくり</li> <li>・「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出（エリアマネジメントの推進など）</li> <li>・居住エリアの環境向上（日常生活の利便性向上、都市インフラの老朽化対策）</li> </ul> </li> </ul>

### 3 都市計画マスタープランの改定方針

平成16年に策定した前回計画では、計画の目的を以下のとおり位置づけていました。

- 平成8年の「沖縄に関する特別行動委員会（SACO合意）」による日米間の返還合意を踏まえ、普天間飛行場及びキャンプ瑞慶覧（SACO返還合意区域）の返還跡地も含めた本市の都市構造を検討し、将来の本市全体のあるべき姿を明らかにすること。
- 本市全体のあるべき姿の観点、その他広域的な観点等から、普天間飛行場等に求められる役割と機能分担の在り方を明らかにすること。
- 本市の将来のあり方や普天間飛行場等に求められる役割等について情報開示を図り、市民及び権利者のまちづくりに対する合意形成を図っていくこと。

前回計画は、基地返還による跡地利用を契機として、都市構造の転換や既成市街地の一体的な整備、新たな産業経済振興などに取り組むことをまちづくりの理念としていました。このことは、今回の改定においても引き継ぐべき重要な視点であり、将来の都市の姿を展望する上では、基地の跡地利用と連動しながら、周辺市街地も一体となって新しい都市づくりを進めていくことが必要不可欠となります。

一方で、前回計画の策定以降、土地区画整理事業等による基盤整備に取り組んできましたが、既成市街地が抱える現状や課題への対応が不十分だったのではないかと課題もみえてきました。本計画は長期的視点に立って都市づくりの方針を総合的、体系的に位置づけるものですが、本市の都市特性を踏まえ、基地返還後の都市の姿を展望するとともに、返還や跡地利用が進む前に“できること”を示すことも求められます。

以上を踏まえ、都市計画マスタープランの改定方針を以下のとおり設定します。

#### ■ 社会の潮流を的確に捉えた計画改定

近年、日本を取り巻く経済情勢や社会潮流は大きく変化しています。本計画では、本市の特性や課題を踏まえ、都市づくりに関する新たな制度等の活用についても検討しながら、SDGsの概念や社会潮流を的確に捉え、時代に即した計画とします。



#### ■ 既存市街地の“質”を高める 短期・中期的な都市的課題にも対応した計画改定

本計画では、長期目標となる基地跡地利用に伴う都市構造の再編も見据えながら、普天間飛行場が存在する現状の都市構造の中で、都市環境の質の向上・改善に資する短・中期（概ね10年以内）で取り組むべき都市づくり方針についても、重点的に検討します。

#### ■ 実効性の高い進行管理を見据えた計画改定

本計画で位置づける各種方針は多岐にわたることから、各施策の優先度を把握するとともに、継続的な施策の進行管理を見据えた計画改定に取り組みます。

### 《対象区域》

本計画の対象区域は、軍用地を含む市全域とします。

### 《計画期間》

本計画は都市計画を長期的・継続的に先導する役割を担うことから、計画期間は令和3年度を基準年次とした概ね20年間とします。

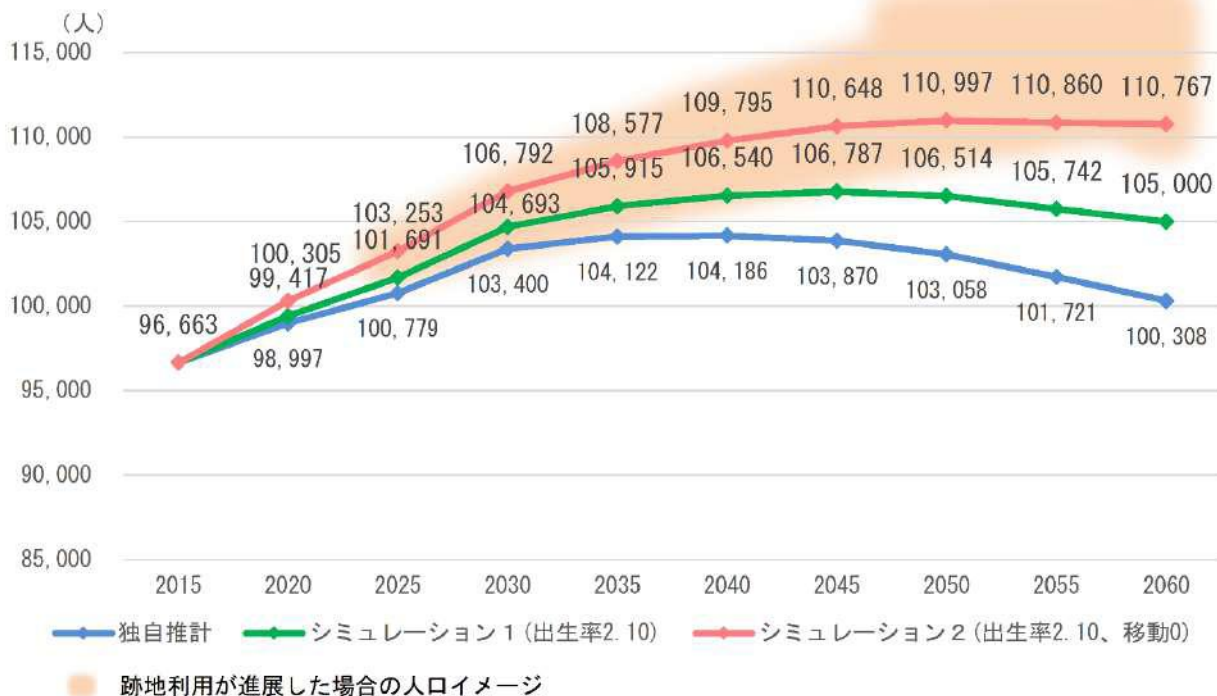
また、本計画では20年後の長期的な都市の姿を展望するとともに、概ね10年間の短期・中期的な取り組みを中心とした、都市づくりの基本的な考え方を示します。

今後、新たな総合計画で掲げる将来像や社会経済情勢等に大きな変化が生じた場合は、その時点の本市を取り巻く状況や将来の見通しを踏まえながら、必要に応じて適宜見直しや計画内容の充実を図っていくものとします。

### 《将来人口の見通し》

将来人口については、本市の長期的な人口展望を示した「宜野湾市人口ビジョン2020」との整合を図ります。

#### ■ 宜野湾市人口ビジョン2020で示されている将来人口シミュレーション





## 5 計画の構成

本計画は、本市における都市の現況と主要課題を踏まえ、市が目指す将来の姿を示す「都市の将来像」、市全体を対象とした分野ごとの都市づくりの方針を定める「全体構想（分野別方針）」、地域を対象とした方針を定める「地域別構想」、計画の実現に向けた考え方を示す「都市づくりの実現に向けて」によって構成します。

### 第1章 都市計画マスタープランの概要

- 都市計画マスタープランの役割や位置づけを明らかにするとともに、計画改定の背景や計画の構成を示します。

### 第2章 都市の現況と主要課題

- 本市の現況や市民アンケート調査などから抽出された、本市における都市づくりの主要課題と、上位計画で掲げられている都市づくりの方向性を示します。

### 第3章 都市の将来像

- 本計画の全体を通しての目標となる、都市づくりのテーマと将来都市像、宜野湾市が目指す将来都市構造（短期・中期目標及び長期目標）を示します。

### 第4章 全体構想（分野別方針）

- 市全域を対象とした、分野ごとの都市づくり方針を示します。
  1. 土地利用の基本方針
  2. 交通体系の基本方針（道路網、公共交通網）
  3. 水と緑の基本方針（公園、緑地、親水）
  4. 都市環境の基本方針（上下水道、公共施設、環境、景観）
  5. 安全・安心の基本方針（災害対策、防犯、交通安全）
  6. 基地跡地利用の基本方針

### 第5章 地域別構想

- 本市を「北地区」「西地区」「南地区」「国際学園都市地区」「東地区」「西普天間住宅地区、インダストリアル・コリドー地区」「普天間飛行場跡地地区」の7つの地域に区分し、各地域の特性に応じた都市づくり方針を示します。

### 第6章 都市づくりの実現に向けて

- 本計画で位置づけた各種方針の実現に向けて、具体的に想定される都市づくりの手法や重点施策の展開スケジュール等を設定し、本計画の実効性を高めます。

