

KOHATSUGAWA KAHAN

小波津川河畔地区 地区計画

活気にあふれ潤いに満ちた
新しい都市環境をめざして

市街化調整区域における
地区計画制度運用の基本方針(案)



小那覇・兼久地区一帯の市街化調整区域



1 小波津川河畔地区（小那覇・兼久地区一帯）の現状と課題

地区の現状

小波津川河畔地区（小那覇・兼久地区一帯：以下”本地区”という）は、既成市街地とマリンタウン地区に挟まれた市街化調整区域であり、市街化を抑制する地域です。

しかし、平成12年に策定された、『西原町都市計画マスタープラン』では、将来的な市街地として位置づけられるとともに、国道329号バイパス・県道浦添西原線・2級河川小波津川などの道路・河川計画が示されており、現在整備が進められています。

また、本地区周辺ではマリンタウンプロジェクトに伴う地域活性化及び既成市街化区域における土地利用の進展がみられ、それらを結ぶ主要な幹線道路などは整備促進されるものの、市街化調整区域であることに起因して、基盤整備が立ち遅れています。

※沖縄県中部地方拠点都市地域基本計画

沖縄県は、平成20年3月に「地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律」に基づく、「沖縄県中部地方拠点都市地域基本計画」に同意（変更）しました。「同意基本計画」においては、西原マリンタウン地区（本地区を含む）を拠点地区として位置づけております。

地区の課題

- ①市街化調整区域においても、地域の活性化を図るために、良好な市街地の維持・形成を図り、ゆとりとうるおいのある居住環境の整備や、個々の開発行為を計画的に誘導し、土地利用の整序を図っていく必要があります。
- ②中心市街地と連携した、『まちづくりのルール』（地区計画など）に基づく開発を誘導する必要があります。
- ③先行して進んでいる道路整備と併行して、街区（道路に囲まれたエリア）毎に段階的な開発を誘導していく必要があります。

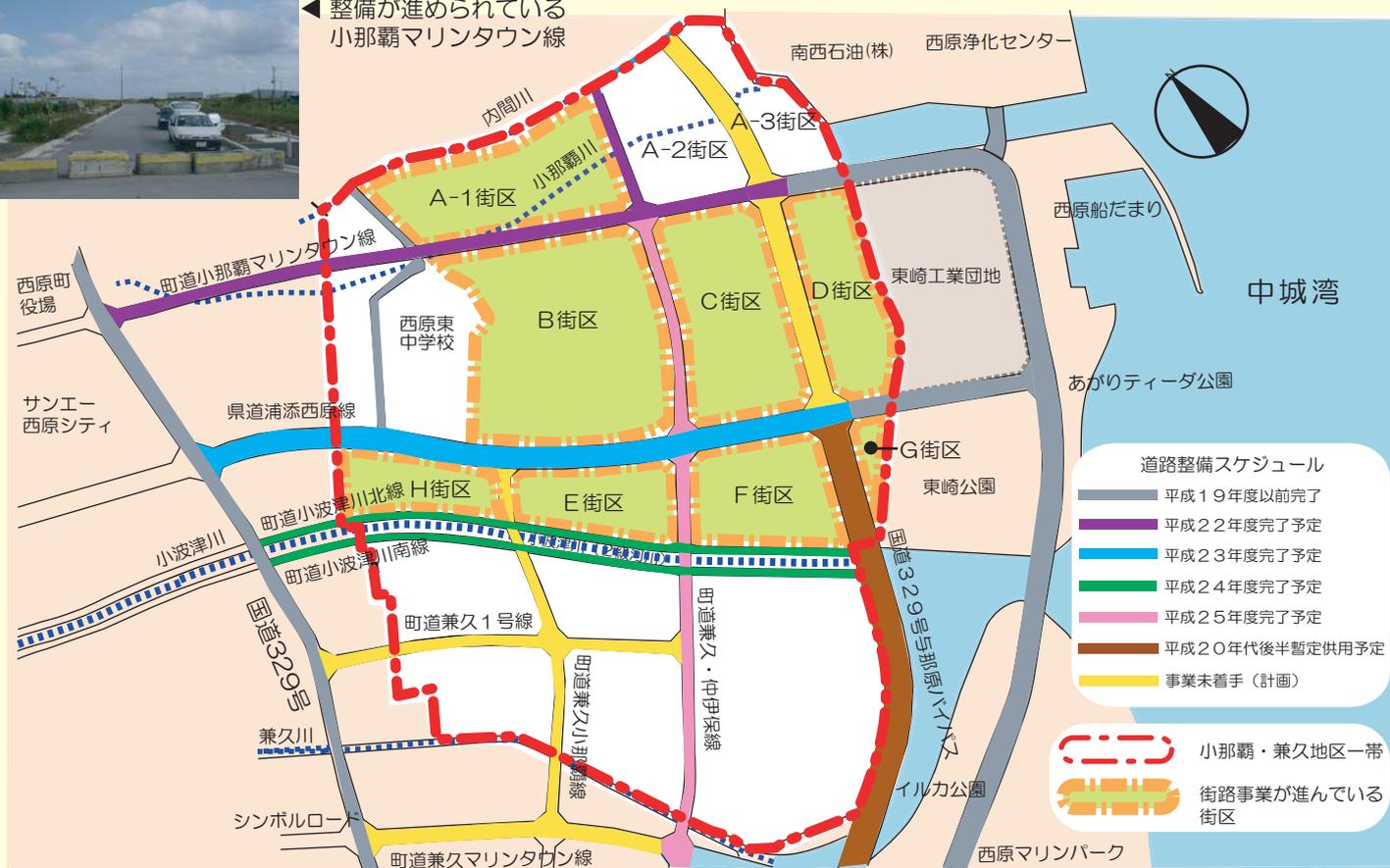
▼本地区の航空写真



小那覇・兼久地区一帯の街路整備状況



◀ 整備が進められている小那覇マリンタウン線



2 地区計画の概要

地区計画とは？

□地区計画とはどのようなもの？

地区計画とは、地区のみなさんの生活に身近な地区を単位として、道路、公園などの施設の配置や建築物の建て方などについて、地区の特性に応じてきめ細やかなルールを定めるまちづくりの仕組みです。

□地区計画で定められるまちづくりのルール

まちづくりの基本方針

- ①地区を将来どのようなまちにするかという目標を定めます。
- ②区域の整備、開発及び保全に関する方針を定めます。
- ③土地利用に関する方針を定めます。

地区整備計画

- ①道路や公園などの地区施設の配置及び規模を定めます。
- ②建築物などに関するルールを定めます。
- ③土地利用に関するルールを定めます。

▼小波津川橋周辺の整備イメージ図



地区計画による整備イメージ等



□地区施設の配置及び規模

道路の位置、規模を定めます。

- ①道路の幅員を広げます。
- ②行き止まりを無くして通り抜けにします。

小公園や広場の位置、規模を定めます。

- ③小公園をつくり、緑の広場にします。

※地区施設とは、主として地区のみなさんが利用するための区画道路、小公園、緑地、広場を指します。

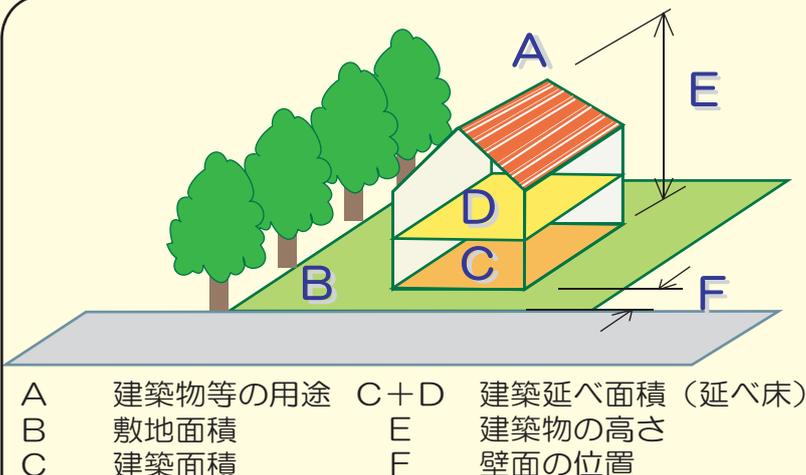
□建築物等の整備に関する事項

1) 定めるべき項目

- ①建築物等の用途の制限
- ②容積率の最高限度
- ③建ぺい率の最高限度
- ④敷地面積の最低限度
- ⑤建築物の高さの最高限度
- ⑥壁面の位置の制限
- ⑦建築物等の形態、意匠の制限
- ⑧建築物の緑化率の最低限度

2) 定めることが望ましい項目

- ①壁面後退区域における工作物の設置制限
- ②かき、さくの構造制限



| | | | |
|---|---------|-------|-------------|
| A | 建築物等の用途 | C + D | 建築延べ面積（延べ床） |
| B | 敷地面積 | E | 建築物の高さ |
| C | 建築面積 | F | 壁面の位置 |

3 小波津川河畔地区における地区計画の特徴

地区計画の目的と活用

市街化調整区域は、住宅化・建築行為が抑制されていますが、本地区においては「西原町都市計画マスタープラン」に将来的な市街地として位置づけられているとともに、既にマリントウン地区の開発や臨海地域の街路整備が行われており、周辺の市街化区域との連携と適切な地区施設整備や宅地化等の誘導を図り、計画的な土地利用に向けての熟度が高まった街区において、地区計画制度を有効に活用することを位置づけています。

小波津川ふるさとの川整備計画における水辺空間と調和するために



河川の持つ特性、地域の歴史・文化や住民の暮らしに根ざした景観形成、また、河畔の自然環境、住宅、公共施設等の立地を踏まえた河畔のまちづくりを誘導します。

マリントウンの開発や幹線道路の整備に伴う、計画的な土地利用のために



幹線道路沿いの街区では、マリントウン地区の新たに創造された人々の心躍らす賑わう海浜空間と連帯・調和する良好な開発を誘導します。

ゆとりある緑豊かな郊外型住宅地の整備と潤いと快適性のある暮らしのために



市街化区域に隣接又は近接し、公共施設が比較的整っており、既存集落等から住宅地ニーズが見込まれる街区については、計画的に住宅開発を誘導します。

□事業主体は地区のみなさん

市街化調整区域の地区計画は、地区のみなさんが一つにまとまり、合意形成を図ることから始まります。そして、計画の作成から関係機関との調整、各種手続き、工事までの過程において地区のみなさんが主体となって事業を進めるとともに、これらの費用は地区のみなさんに負担していただきます。

町では、地区のみなさんの作業がスムーズに進むように、お手伝いをいたします。

よくある質問

Q.街区とは？

A.道路、河川などによって区切られた区画の単位。ブロック。

Q.地区計画はなぜ導入しないといけないのか？また、メリットは？

A.市街化調整区域は、開発を抑制する地域であるため、地区計画を導入することで、開発行為が可能となり、土地を有効に活用できます。また、地区計画を導入することで、良好な環境を作ることが出来ます。

Q.地権者からの土地利用に対する要望は、取り入れられるのですか？

A.地権者のみなさんで、土地利用を考えていただき、西原町都市計画マスタープランと整合を図りながら、検討していきます。

Q.事業手法にはどのようなものがあり、費用の負担はどうなるのか？

A.一例として、組合土地区画整理事業があり、地権者のみなさんの土地を一部提供して、事業費に充てます。

Q.地区計画を決定する際の同意割合は？

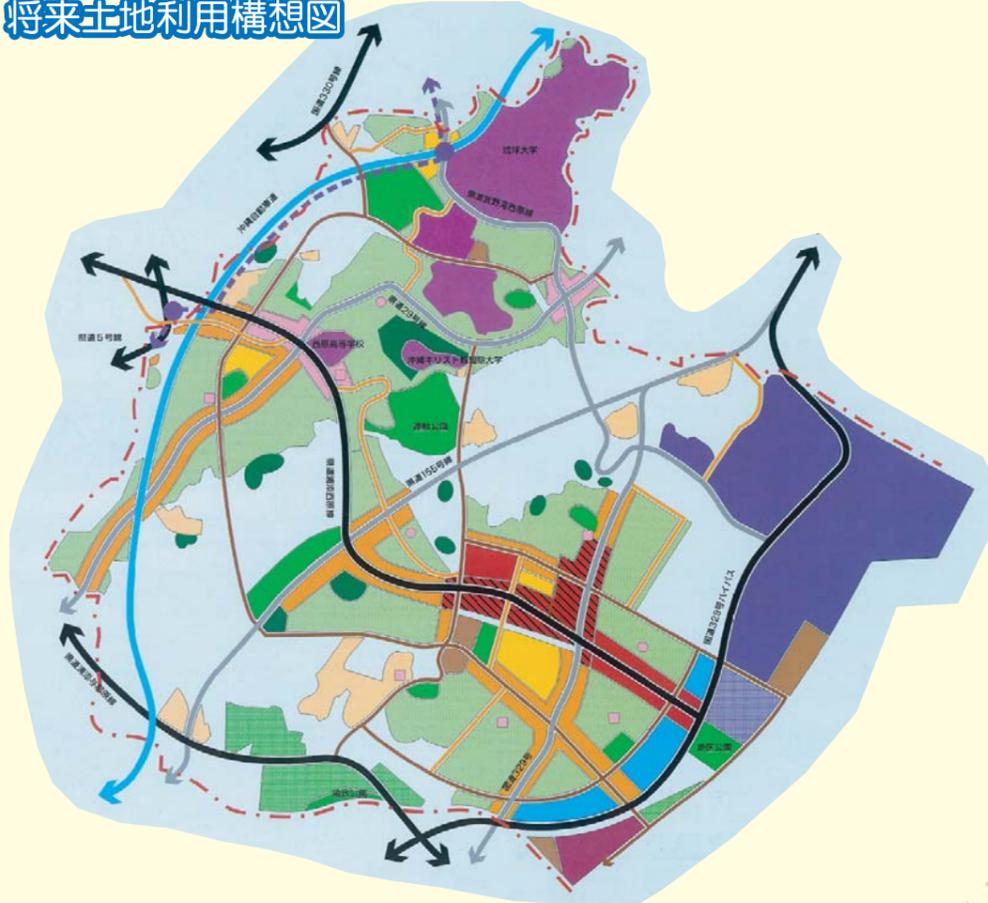
A.協議会等で作成する地区計画の素案段階で関係権利者の2/3以上、さらに本地区は、市街化調整区域であるため条例に基づく公告・縦覧までには、全員同意が望ましいです。

4 小波津川河畔地区における適用区域

西原町土地利用構想

西原町では、平成12年に『都市計画マスタープラン』を策定し、概ね20年後の将来土地利用構想を描きました。

将来土地利用構想図



| 凡 | 例 |
|----------------|-------------------|
| [Green] | 低・中層専用住宅地 |
| [Yellow] | 中・高層専用住宅地 |
| [Blue] | リゾート住宅地 |
| [Red] | 中心商業地(商業系ゾーン) |
| [Dark Red] | 中心商業地(業務系ゾーン) |
| [Pink] | 近隣商業地 |
| [Purple] | 観光商業・宿泊施設用地 |
| [Light Green] | レクリエーション・レジャー施設用地 |
| [Orange] | 沿道利用型施設用地 |
| [Dark Blue] | 工業地 |
| [Brown] | 公共公益施設用地 |
| [Light Purple] | 教育施設用地 |
| [Light Green] | 公園 |
| [Dark Green] | 緑地 |
| [Light Blue] | 既存集落地 |
| [Light Blue] | その他(農地・傾斜緑地) |
| [Black] | 主要幹線道路 |
| [Grey] | その他の幹線道路及び主要な支線道路 |
| [Blue] | 沖積自動車道 |
| [Blue] | 軌道系公共交通機関及び駅 |
| [Pink] | 小・中学校 |
| [Red] | 公共公益施設 |

適用区域は将来土地利用構想に基づいています。



適用区域と地区計画の分類

□大規模型

<住居系>

地域住民の居住や新規住民の積極的な導入及び定着のための住宅市街地の開発区域において、周辺の景観、営農条件などとの調和を図りつつ、市街化調整区域におけるゆとりある居住環境の形成、必要な公共・公益施設の整備等を行うことを目的とします。

<非住居系>

非住居の開発行為で、法律に基づき又は、地方公共団体により策定された地域の振興又は発展を図るための計画と内容、位置、規模などの整合が図られている開発行為であって、必要な公共公益施設の整備を行いつつ、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を誘導することを目的とします。

□幹線道路誘導型

幹線道路に面する一宅地の区域で、今後不良な街区の環境の形成を防止する措置を講ずる必要があると認められた場合に、幹線道路沿道に立地することが適当であると考えられるもので、かつ住宅と混在することが好ましくない非住居系の建築物を誘導することを目的とします。

□住宅団地保全型

良好な住環境を有した既存住宅団地における、良好な住環境の維持・向上を図ります。

□集落等保全型

市街化調整区域・既存集落・既存住宅団地とその周辺及び沿道地区において、住宅が無秩序に集合又は点在している一団の土地の区域で、区域内の道路の配置又は幅員の状況、建築物の立地動向から見て、不良な街区が形成される恐れがある区域です。良好な環境を確保しつつ、地域コミュニティの維持などを図るため、住宅や居住者のための建設を認めていくことを目的とします。

□一体的土地利用型

良好な居住環境を確保することが可能な地区で、産業の振興、居住環境の改善その他の都市機能の維持又は、増進に著しく寄与する住宅市街地の開発が行なわれた又は行なわれると見込まれる区域と一体的に行なわれる街区単位の住宅開発により、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅用地として整備を行うことを目的とします。

小波津川河畔地区
小那覇・兼久一帯の市街化調整区域

5 地区計画制度を活用した事業の流れ (組合土地区画整理事業を例にした場合)

協議会の立ち上げに向けて

まず、地区計画を導入するために協議会を設立し、関係権利者の2/3の同意が得られた時点で、地区計画の素案を作成します。

協議会立ち上げに向けた協議風景

▼A-1街区



地区計画の素案の提出までに、西原町など各種関係機関との協議・調整を行います。

市街化調整区域での地区計画であるため、条例に基づく公告・縦覧までには全員同意が望ましいです。

※市街化調整区域における地区計画については、裏表紙の「6.都市計画決定等の提案手続」を参照ください。

▼C・D街区



都市計画決定後、組合を設立し、土地区画整理事業が行なわれます。

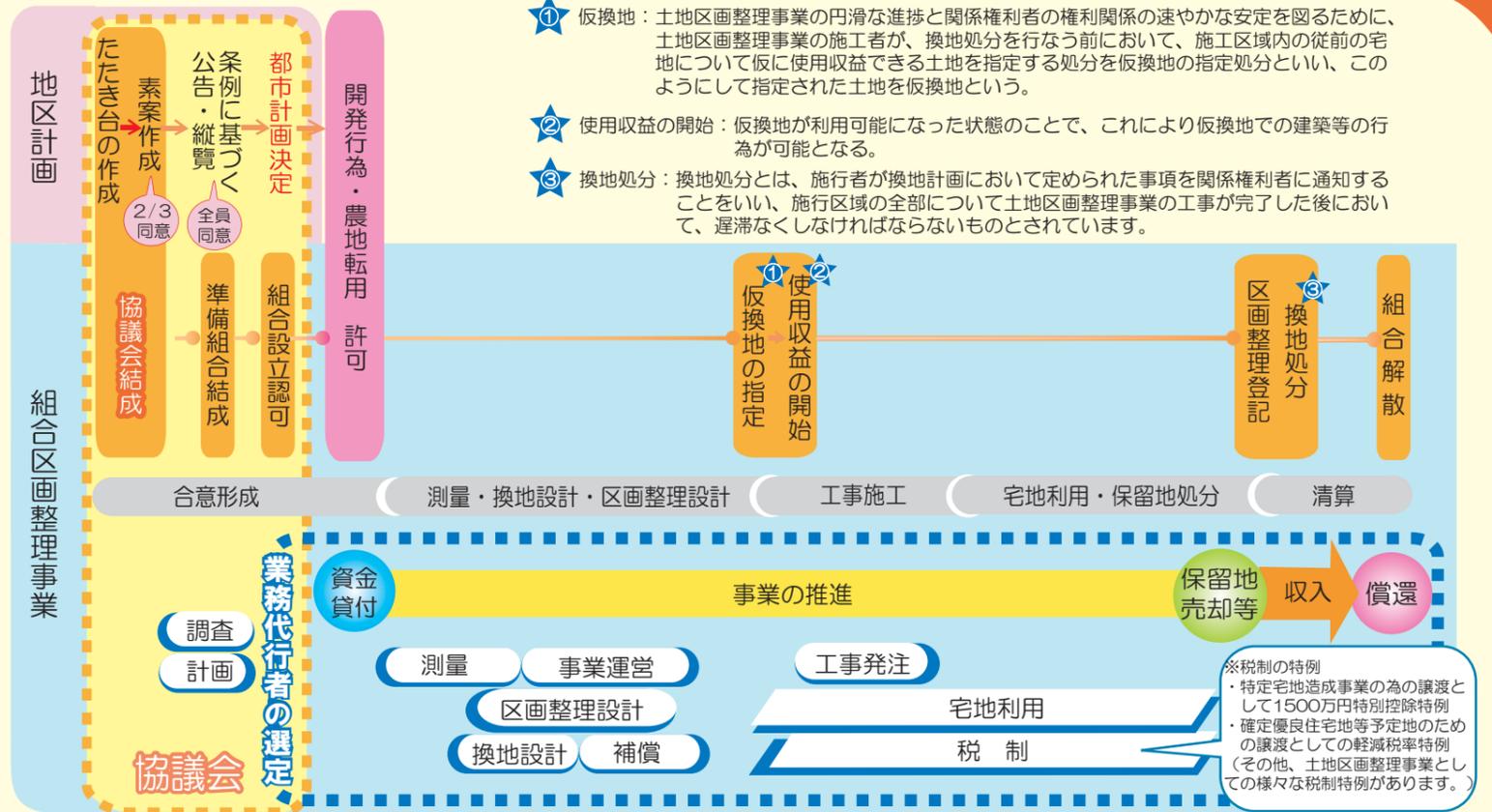
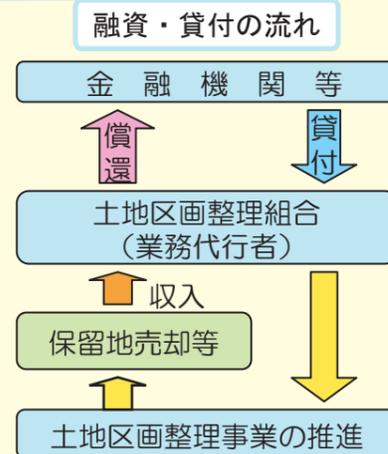
土地区画整理事業は、土地を持つすべての人（地権者）が組合員となって進める事業です。みなさんの意見が反映された快適で魅力ある街づくりが可能です。

関係権利者全員で組織する議決機関を総会と呼び、重要な事を決めていきます。

事業資金について

□組合等資金貸付制度

組合土地区画整理事業においては、業務代行者により関係権利者のみなさんとともに事業を推進していくケースが一般的です。その際、融資・貸付制度等を活用します。



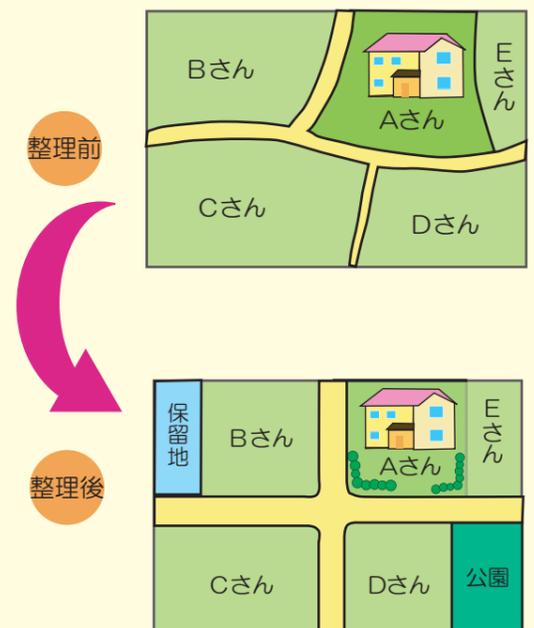
事業手法について

□組合土地区画整理事業

関係権利者のみなさんが一つにまとまり、合意形成をはかることから始まります。そして、計画作成から関係機関との調整各種手続き、工事までの過程において関係権利者のみなさんが主体となって工事を進めることができます。関係権利者のみなさんが集まって、区画整理の話し合いをする場合真っ先に議題となるのは、「測量・設計及び工事資金をどのようにするか。」だと思います。区画整理の場合は、関係権利者個人に変わって組合が借り入れし、造成を行い、造成後にみなさんが少しずつ土地を出し合って造った土地（保留地）を売却して返済する方法をとります。

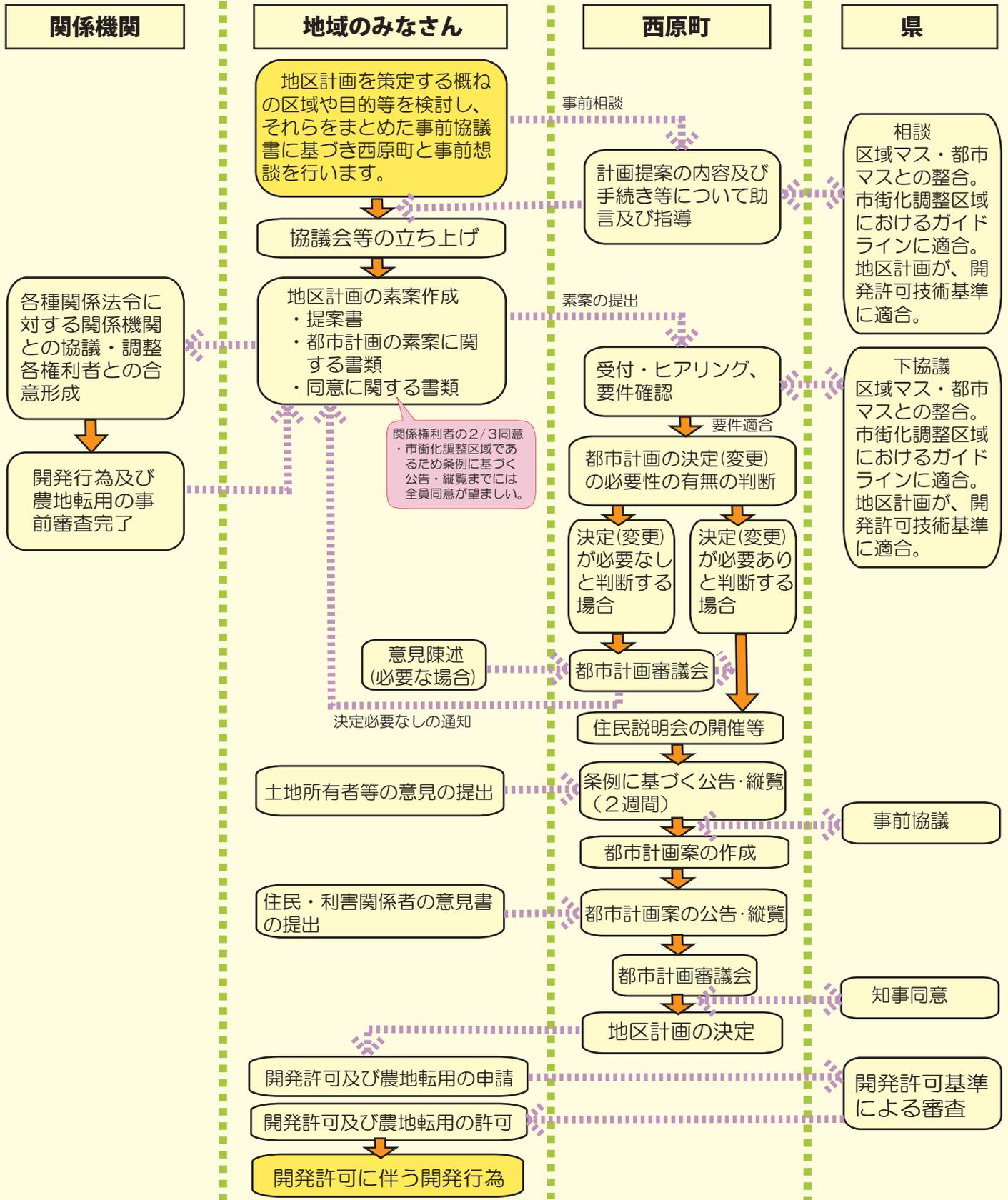
□業務代行方式

業務代行方式では、組合設立や進め方などでお悩みのみなさんへ専門の民間業者が、事業運営を代行する手法です。メリットとしては、組合の設立から事業の促進、事業の早期完了、資金調達など業務代行者ならではのノウハウを活用することができます。



6 都市計画決定等の提案手続き (市街化調整区域における地区計画)

- ・市街化調整区域における地区計画制度の運用については、概ね以下の流れに沿った作業が必要になります。
- ・地区計画は、地域のみなさんでつくるまちづくりの計画です。まずは、地域での話し合いから始めましょう。



※事業費等の負担：開発行為、農地転用等の各種手続、土地の分合筆等に掛かる費用、工事費等のすべてを開発行為申請者の負担として実施していただきます。

『小波津川河畔まちづくり』
に関するお問い合わせは

西原町役場 〒903-0220 沖縄県中頭郡西原町字嘉手苅1 1 2番地
<http://www.town.nishihara.okinawa.jp/>
 TEL 098-945-5011 (代表) FAX 098-946-6086