

都市計画変更（素案）について

対象区域

1. コザ運動公園・沖縄少年院跡地周辺地区
2. 知花ゴルフ場跡地周辺地区
3. 池武当 I C 周辺地区
4. 古謝・大里・桃原地区（用途地域未指定区域）

令和7年7月

沖縄市 建設部都市整備室 都市計画担当

都市計画変更（用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域）に向けた検討の趣旨

用途地域等見直し対象区域の位置・概要

今回の都市計画変更の検討においては、以下の4つの区域を対象に、用途地域等の見直し（用途地域の変更、特別用途地区及び特定用途制限地域の指定）に係る素案を作成します。
以下に各地区の現況と見直しの検討を行う理由を示します。

③ 池武当IC周辺地区

【地区の概要】

- ・ 沖縄市の北部に位置し、地区内を沖縄自動車道や県道74号が縦断しており、中央が準工業地域、地区東部が第一種中高層住居地域、第一種住居地域、第二種住居地域、地区西部が第一種中高層住居地域、第二種住居地域に指定。
- ・ 地区内は、住宅のほか商業施設や工業施設等が混在して立地した土地利用となっており、今後（仮称）池武当インターチェンジの整備が予定。

【見直しを検討する理由】

- ・ 池武当ICの整備による高速道路へのアクセス性の高さから、企業誘致が想定されるが、地区内には住宅と工場等が混在していることから居住環境等も踏まえて、用途地域の見直しを検討。

① コザ運動公園・沖縄少年院跡地周辺地区

【地区の概要】

- ・ 沖縄市の西部に位置し、地区の大部分が第一種中高層住居専用地域に、地区西側の沿道が準住居地域に指定。
- ・ 地区内は、北部にコザ運動公園があり沖縄アリーナや運動施設が立地しているほか、地区の中央から南側にかけては住宅地が形成。

【見直しを検討する理由】

- ・ コザ運動公園では、今後も「アーバンスポーツパーク構想」など公園整備を検討しているものの、運動施設等の立地が規制されていることから、用途地域等の見直しを検討。
- ・ 沖縄少年院跡地は施設整備構想地区として企業誘致等を検討しており、施設立地に向けて用途地域の見直しを検討。

② 知花ゴルフ場跡地周辺地区

【地区の概要】

- ・ 沖縄市北部に位置し、地区内は第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域に指定されており、その周辺の沿道部が第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域に指定。
- ・ 地区内は、知花ゴルフ場跡地のほか、住宅地が形成されており、医療施設や福祉施設等が立地。

【見直しを検討する理由】

- ・ 知花ゴルフ場跡地は施設整備構想地区として企業誘致等を検討しており、施設立地に向けて周辺地区と一体的に用途地域の見直しを検討。

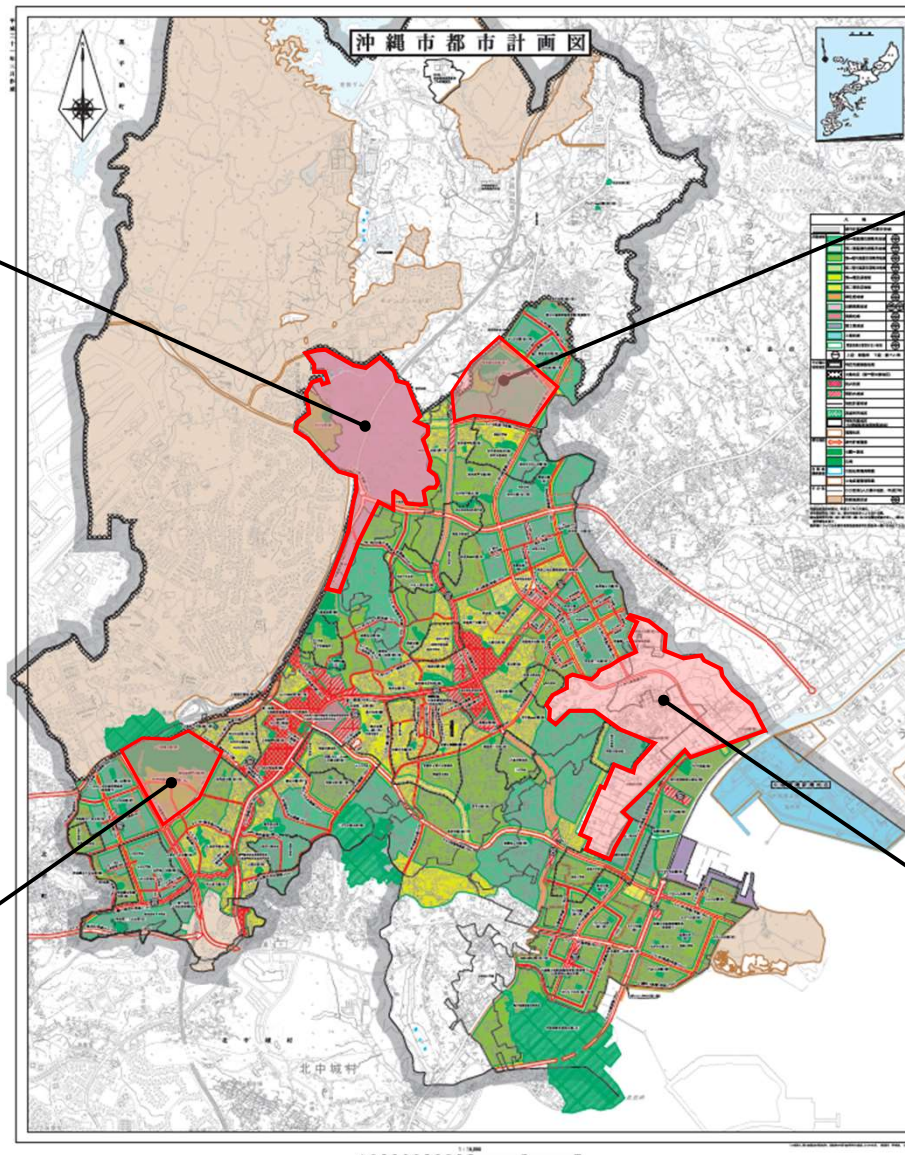
④ 古謝・大里・桃原地区（用途地域未指定区域）

【地区の概要】

- ・ 本地区は沖縄市東部に位置し、周辺は住居系用途地域と隣接しており、地区東部はうるま市との隣接。
- ・ 地区内は、用途地域から滲み出す形で住宅や、道路沿道に商業施設が立地するほか、農地や山林等の自然地も残存。

【見直しを検討する理由】

- ・ 市街化が進行しており、無秩序な開発を抑制するため、特定用途制限地域の指定等を検討。



① コザ運動公園・沖縄少年院跡地周辺地区

3. 見直し方針の比較検討

地区ごとに見直し手法の比較・検討を行い、見直し手法の選定を行いました。

No	都市計画の観点からの見直しの視点	見直し手法	評価	判定	判定理由
1	- 対象地区は都市公園区域内となっており、都市公園法に定める「公園施設」以外の用途については、同法により建設が規制。 - 運動公園でありながら、現在の用途地域では新たな運動施設や既設の更新等が困難（既設の運動施設等は建築基準法48条ただし書き許可により建設） - 観覧場等の面積の合計が10,000㎡を超えており、不適格状態。 - 地区計画は地区・街区単位できめ細かい市街地像を実現するための手法であるため、都市公園であるコザ運動公園においてはそぐわない - 以上より、土地利用規制の緩和手法として、以下の手法の比較・検討を行いました。	①用途地域の変更 (第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域)	- 住居系用途地域であるため周辺の用途地域との調和が保てる - いずれの用途地域も観覧場等面積の不適格解消が図れない - 一定規模以上の運動施設及び便益施設等の建設を許容できない	△	- 都市公園法により、公園施設以外の施設の立地は規制されているため、用途地域の変更による規制緩和の必要性は低い - 周辺環境との調和を踏まえて、現行の第一種中高層住居専用地域のまま、「特別用途地区」の指定により、上位関連計画等に位置付けられる特定の用途の規制を緩和することが望ましい
		②用途地域の廃止	- 用途地域の見直しにより、一定の運動施設や便益施設等の建設が可能となる - 観覧場等面積の不適格解消が図れない - 周辺が住居系用途地域であり、隣接する用途地域と土地利用の極端な差異が生じる恐れがある	△	
		③特別用途地区（緩和型） ※用途地域の変更無	- 特別用途地区の指定により、特定の運動施設及び便益施設等の建設が可能となる - 住居系用途地域が残るため、一定程度周辺の用途地域と調和が保てる	◎	
		④特別用途地区（規制型） +用途地域の変更（近隣商業地域）	- 用途地域の見直しにより、運動施設や便益施設等の建設が可能となる - 周辺が住居系用途地域であり、隣接する用途地域と土地利用の極端な差異が生じる恐れがある	○	
2	- 一団の未利用地となっており、周辺環境への配慮と有効的な利活用の両面から判断する必要。 - コザ運動公園地区や周辺地区とのバランスに配慮する必要。 - 対象地区は、第一種中高層住居専用地域に指定されており、誘致が想定される宿泊施設を代表とする観光関連産業や情報通信関連施設（以降、右表において「宿泊施設等」）の建設は許可されないため、これらの施設が立地可能な見直し手法について、比較・検討を行いました。	①用途地域の変更 (第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域)	- 用途地域の見直しにより、宿泊施設等の建設が可能となる - 住居系用途地域であるため周辺の用途地域との調和が保てる - 第一種住居地域、第二種住居地域は床面積の制限あり	◎	- 企業誘致手法によっては、事業者や地権者の意向を踏まえる必要があるため、特別用途地区や地区計画による個別の規制緩和は適さない - 上位関連計画等の位置づけや、検討内容を踏まえると、製造業や運輸業倉庫等の立地は想定されていないため、宿泊施設等の立地が可能な「準住居地域」への変更を検討する - なお、沿道部については準住居地域に指定されているため変更は行わない
		②用途地域の変更 (近隣商業地域)	- 用途地域の見直しにより、宿泊施設等の建設が可能となる - 周辺が住居系用途地域であり、隣接する用途地域と土地利用の極端な差異が生じる恐れがある	△	
		③特別用途地区（緩和型） ※用途地域の変更無	- 特別用途地区の指定により、宿泊施設等の建設が可能となる - 住居系用途地域が残るため、一定程度周辺の用途地域と調和が保てる - 対象地区の整備方針等に鑑み、緩和する用途の合理性を整理する必要がある	○	
		④特別用途地区（規制型） +用途地域の変更（近隣商業地域）	- 用途地域の見直しにより、宿泊施設等の建設が可能となる - 周辺が住居系用途地域であり、規制内容によっては隣接する用途地域と土地利用の極端な差異が生じる恐れがある	△	
		⑤地区計画（緩和型） ※用途地域の変更無	- 地区計画の指定により、特定の宿泊施設等の建設が可能となる - 住居系用途地域であるため周辺の用途地域と調和が保てる - 街区単位でのまちづくりの方針を定める必要がある	△	
3	住宅地が形成されており、現在の居住環境を維持していくため、用途地域の見直し等はいりません。	変更なし	—	—	—

① コザ運動公園・沖縄少年院跡地周辺地区

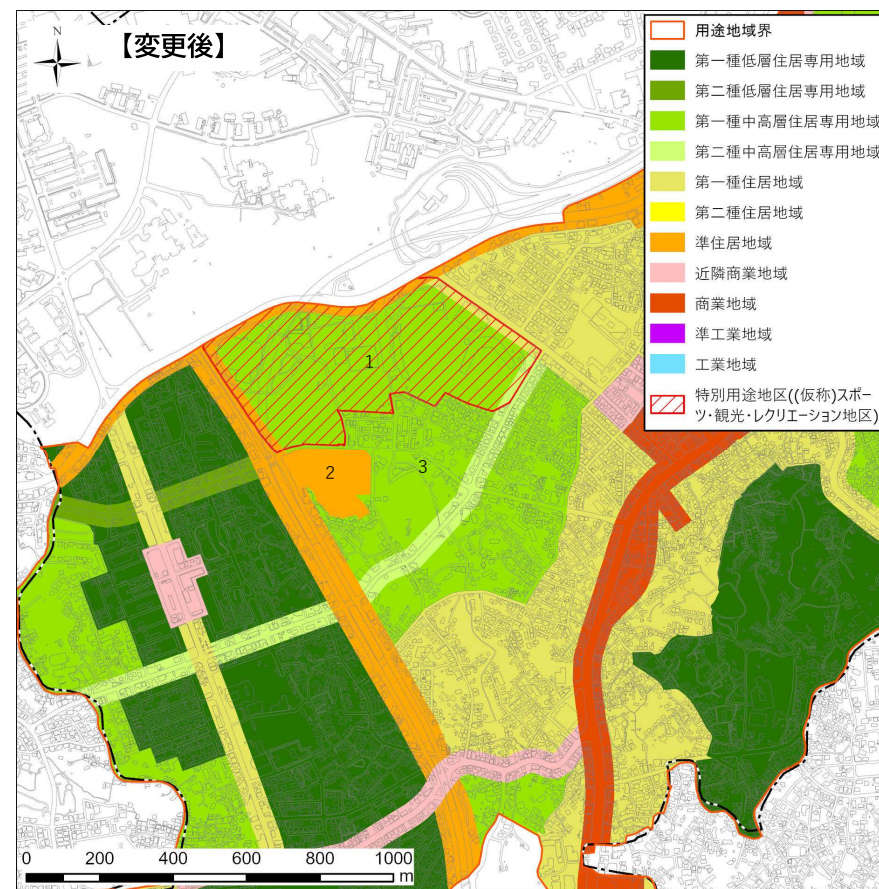
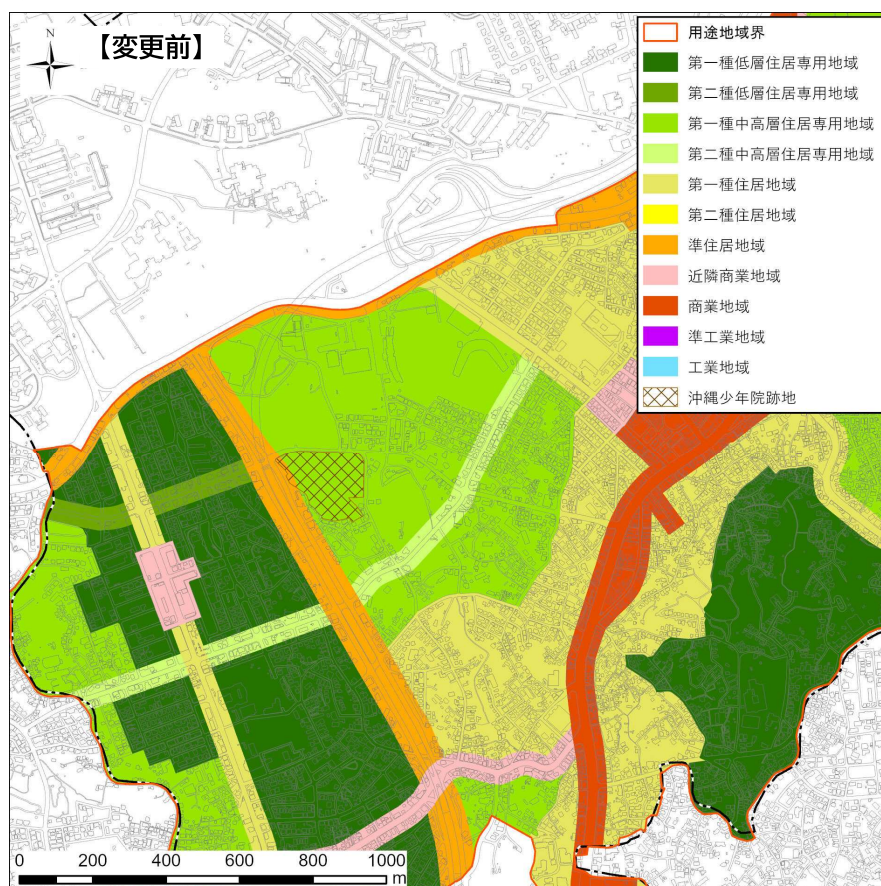
4. 都市計画の見直し（案）

No	現在の指定状況	見直し後	建設可能になる用途
1	第一種中高層住居専用地域、他	特別用途地区（（仮称）観光・スポーツ・レクリエーション地区） ※用途地域は変更せず補完するかたちで特定の用途の利便の増進等を図るため、用途規制の緩和を行います。	下表参照
2	第一種中高層住居専用地域	準住居地域	P-6参照

●特別用途地区（（仮称）観光・スポーツ・レクリエーション地区）における建築物の緩和（案）

1. 運動施設、観覧場の用途に供するもの。
2. 公園施設の利便を増進するために必要な店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの。
3. 1および2に掲げる建築物の付属施設である自動車車庫（3階以上のものやその用途に供する部分の床面積が300㎡を超えるものも含む）。

■新旧対象図



【参考】用途地域による建築物の用途制限比較表（No.2 沖縄少年院跡地）

注）本表は、建築基準法別表第二（用途地域等内の建築物の制限）の概要であり、別途その他の法令による制限があります。

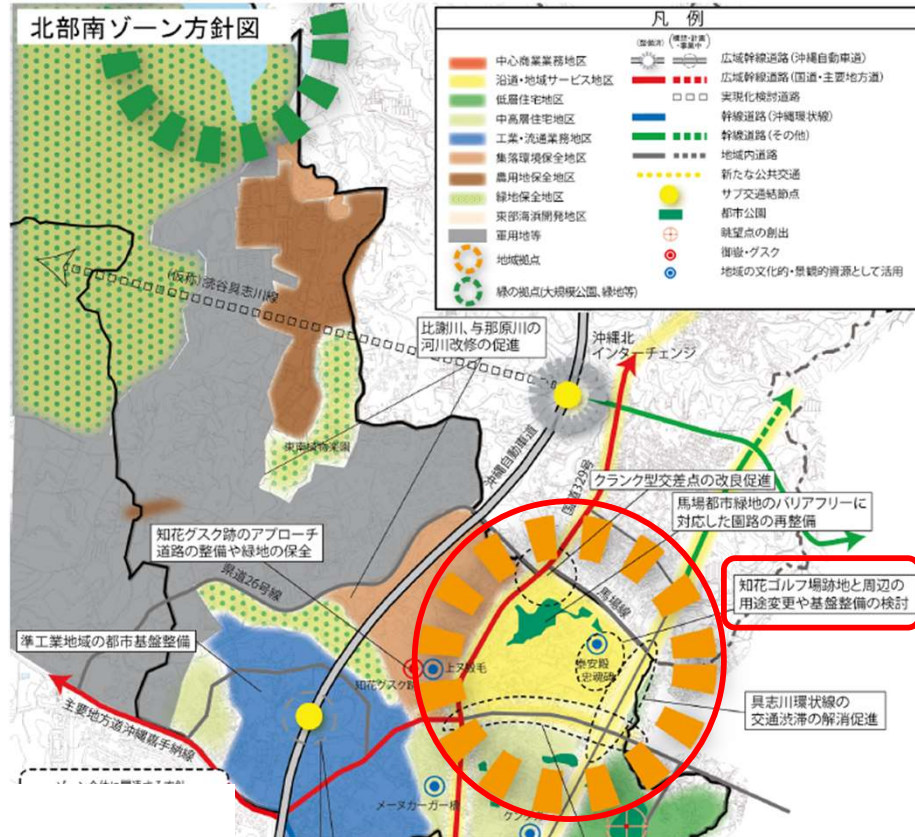
○ 建てられる用途 × 建てられない用途 △ 面積、階数等の制限あり		【変更前】 第一種中高層 住居専用地域	【変更後】 準住居地域	備 考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	非居住部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	△	○	△ 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	△	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、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150㎡以下のもの	×	○	
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡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		×	○	
遊戯施設・ 風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等	×	○	
	カラオケボックス等	×	△	△ 10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券販売所・場外車券発売所等	×	△	△ 10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	△	△ 客席200㎡未満
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	
公共施設・病院・ 学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	
	図書館等	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	
	病院	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	
	自動車教習所	×	○	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	△	○	△ 300㎡以下、2階以下
	建築物附属自動車車庫（建築物の延べ面積の1/2以下）	△	○	△ 3,000㎡以下、2階以下
	倉庫業倉庫	×	○	
	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、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	△	○	△ 原動機の制限あり、2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	△	△ 原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積50㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれのある工場	×	×	
	自動車修理工場	×	△	△ 作業場の床面積150㎡以下、原動機の制限あり
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	
		量が少ない施設	×	
		量がやや多い施設	×	
		量が多い施設	×	

② 知花ゴルフ場跡地周辺地区

1. 上位・関連計画における位置づけ

【沖縄市都市計画マスタープラン】※通称：都市マス

- 当該地区は、沿道・地域サービス地区として、「道路沿道の土地利用は背後にある住宅地との調和に配慮しつつ、商業機能・業務機能などを配置し、利便性の高い沿道サービス地区の形成を図る。また、地域拠点として同機能の配置が望まれる地区においては、利便性の高い地域サービス地区の形成を図る。」と示されています。
- 当該地区の土地利用・市街地整備の方針は、「知花ゴルフ場跡地とその周辺においては、土地の有効活用をおこなうため用途地域の変更や基盤整備の検討を行う。」と示されています。



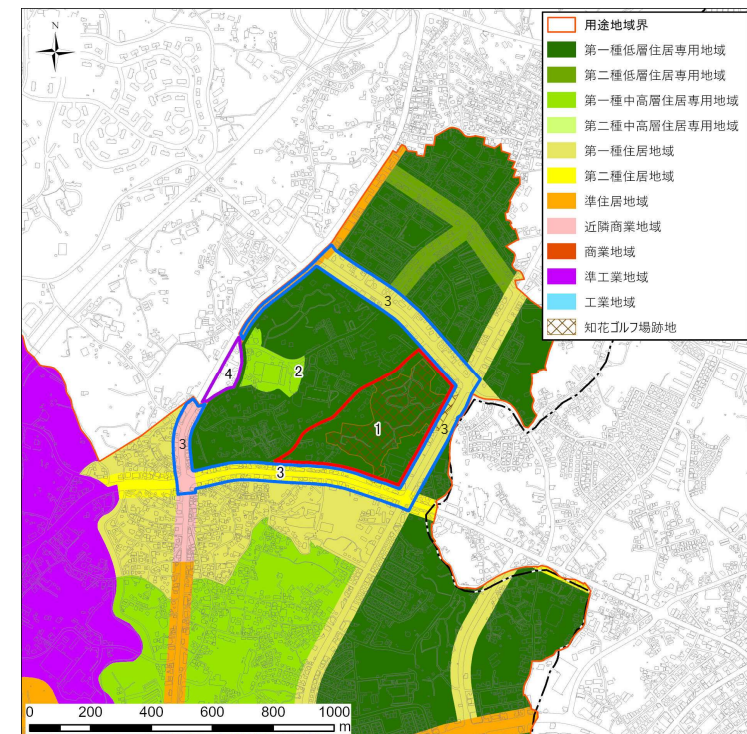
【第5次沖縄市企業誘致基本方針】※通称：企業誘致方針

- 地権者・民間企業、行政により土地利用の検討が進められている。そのため、具体的な企業誘致に向けては、官民連携で地区の土地利用を前提とし、公共機能として本市で早期整備が求められている観光施設を地区内に整備する方針とし、それによって地区の魅力を高め、民間機能呼び込む。
- 民間機能については、公共機能の整備後に民間企業へのPRや企業誘致活動を進めるものとし、暫定的利用等によるニーズ把握を含む段階的整備の検討を進める。
- 地元意向としては、人材育成に関する企業の誘致を検討しており、今後、地権者・民間企業、行政が一体となって実現化の検討を進める。

2. 見直しの方針

地区ごとに土地利用現況等が異なるため、以下の4つ地区に分けて見直し方針を検討します。

No	現在の指定状況	見直しの方針
1	第一種低層住居専用地域 第一種住居地域（沿道部）	- 都市マスでは沿道・地域サービス地区に位置付け。 - ゴルフ場跡地周辺は既に住宅地が形成されており、企業誘致方針においても情報通信業の誘致を想定しているため、情報通信業の事業所やデータセンター等の業務施設の立地を想定して用途地域の見直しを検討。
2	第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域	都市マスでは知花ゴルフ場地区と合わせたエリアが沿道・地域サービス地区に位置付けられており、知花ゴルフ場地区と一体的な用途地域の見直しを検討。
3	第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域	沿道・地域サービス地区として、既に沿道型の土地利用がなされており、今後も現在の土地利用状況を維持していくことが重要なため、用途地域の見直しは行わない。
4	用途地域未指定区域	国道329号沿道に商業施設、その背後地に住宅等が立地しており、用途地域の指定を検討。



② 知花ゴルフ場跡地周辺地区

3. 見直し方針の比較検討

地区ごとに見直し手法の比較・検討を行い、見直し手法の選定を行いました。

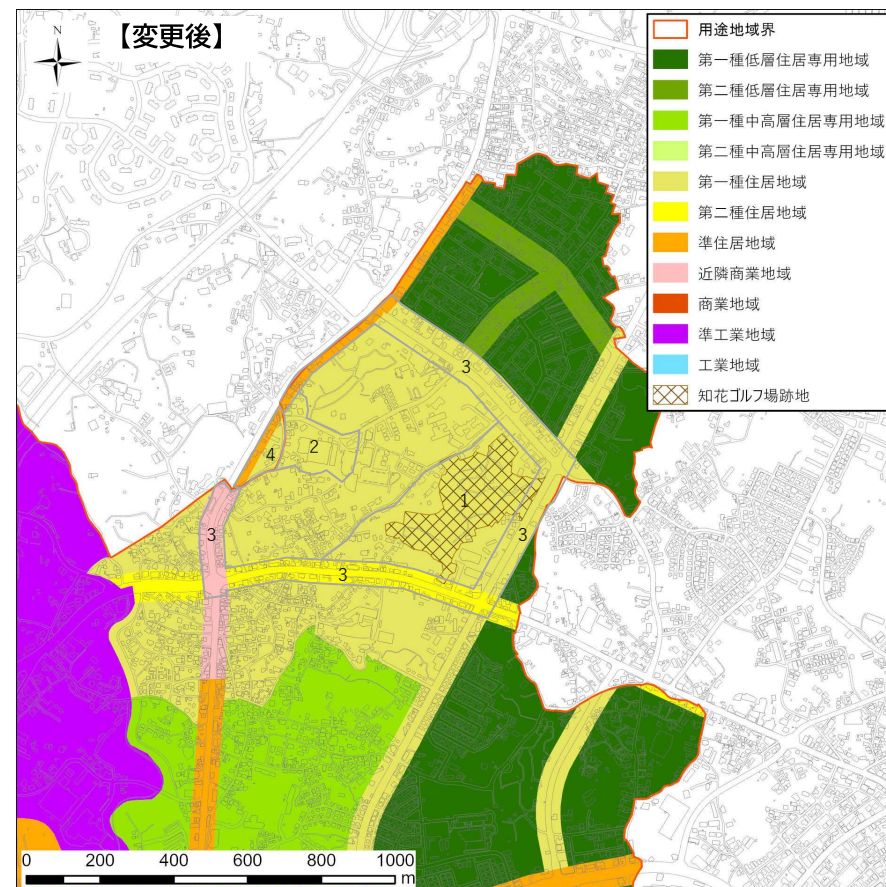
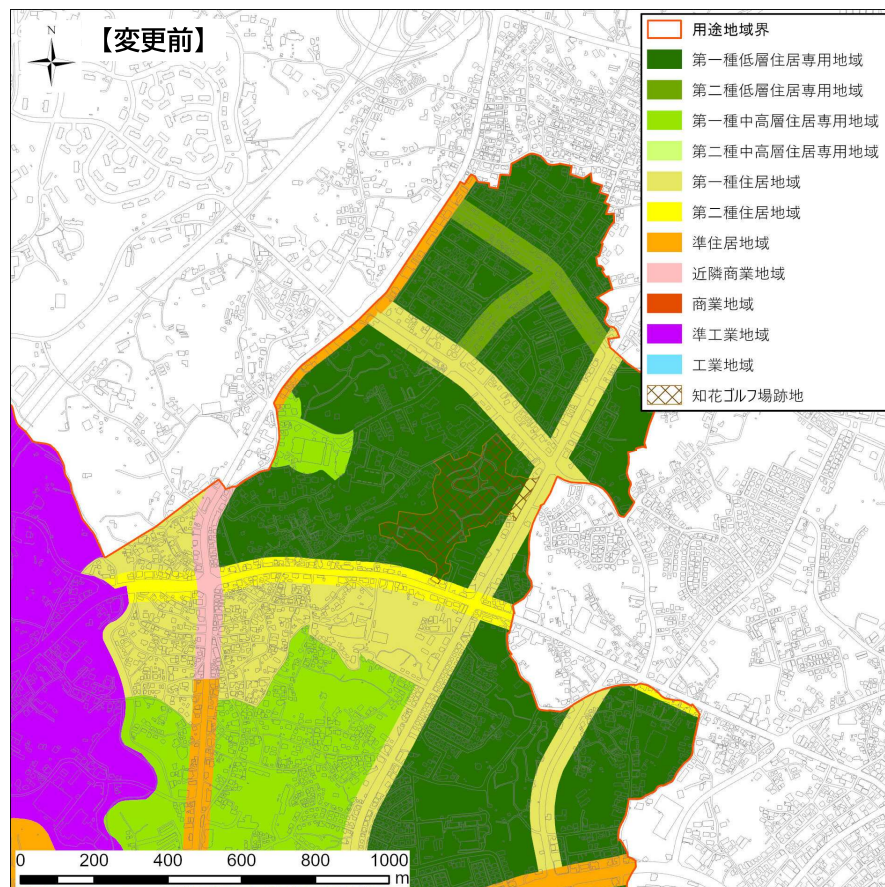
No	都市計画の観点からの見直しの視点	見直し手法	評価	判定	判定理由
1	- 都市マスでは沿道・地域サービス地区に位置づけられており、現用途地域の緩和を検討。 - 対象地区は、第一種低層住居専用地域に指定されており、企業誘致方針において誘致が想定される情報通信関連産業の事業所やデータセンター等（以降、右表において「業務施設等」）の業務施設の建設は許容されないため、以下の見直し手法を比較・検討。 ①用途地域の変更（住居系） ②用途地域の変更（工業系） ③特別用途地区による用途の緩和 ④用途地域を変更したうえでの特別用途地区による用途の規制 ⑤地区計画による用途の緩和	①用途地域の変更 （第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域）	- 用途地域の見直しにより、一定の業務施設等の建設が可能 - 住居系用途地域であるため、周辺の用途地域との調和が保てる - 企業誘致に際しては床面積等の制限がデメリットとなる恐れがある	◎	都市マスの位置づけを踏まえ、一定程度の業務施設等の立地が可能であり、現在戸建住宅が主に立地していることから、「第一種住居地域」への変更を検討
		②用途地域の変更 （準工業地域）	- 用途地域の見直しにより、業務施設等の建設が可能となる - 周辺が住居系用途地域であり、隣接する用途地域と土地利用の極端な差異が生じる恐れがある	△	
		③特別用途地区（緩和型） ※用途地域の変更無	- 住居系用途地域が残るため、一定程度周辺の用途地域との調和が保てる - 居住環境に影響を及ぼす施設の立地を規制できる - 対象地区の整備方針等に鑑みて、緩和する用途の合理性を整理する必要がある	○	
		④特別用途地区（規制型） +用途地域の変更（準工業地域）	- 用途地域の見直しにより、業務施設等の建設が可能となる - 居住環境に影響を及ぼす施設の立地を規制できる - 周辺が住居系用途地域であり、隣接する用途地域と土地利用の極端な差異が生じる恐れがある	△	
		⑤地区計画（緩和型） ※用途地域の変更無	- 地区計画の指定により、特定の業務施設等の建設が可能となる - 既に住宅等が立地しており、土地所有者による合意形成が必要となる	△	
2	- 対象地区は、戸建て住宅や医療・福祉施設が立地した良好な居住地が形成されている - また、企業誘致による住宅ニーズの高まりや商業施設、飲食店等の立地も想定されるため、これらの施設立地が可能な用途地域への用途見直しを検討 - 一方、都市マスでは地域拠点として沿道・地域サービス地区に位置づけられており、以下の見直し手法を比較・検討。 ①用途地域の変更（一中高、二中高への緩和） ②用途地域の変更（一種住居、二種住居への緩和）	①用途地域の変更 （第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域）	- 用途地域の見直しにより、高層の集合住宅等の建設が可能となる - 住居系用途地域であるため周辺の用途地域との調和が保てる - 緩和用途が限定的で、沿道・地域サービス地区としての土地利用に制限がかかる	○	都市マスの位置づけを踏まえ、現在の居住環境にも配慮しつつ、一定程度の商業施設や飲食店等の立地が可能な「第一種住居地域」への変更を検討
		②用途地域の変更 （第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域）	- 用途地域の見直しにより、一定の商業施設や飲食店等の建設が可能となる - 住居系用途地域であるため、一定程度周辺の用途地域との調和が保てる	◎	
3	沿道サービス地区として、商業系の土地利用が行われているため、用途地域の見直し等は行わない	変更なし	—	—	
4	- 現状は用途地域の指定がないものの、用途地域に隣接しており、用途地域から連担する形で住居系、沿道系施設が立地しており、以下の見直し手法を比較・検討。 ①用途地域の変更（一種住居、準住居地域） ②現行のまま（用途地域の指定なし）	①用途地域の指定 （第一種住居地域、準住居地域）	- 用途地域の指定により、建築可能な用途が制限され、土地利用コントロールが可能になる - 農業振興地域に指定されており、農業振興地域の除外が必要となる	◎	- 用途地域未指定区域のため、土地利用規制が緩く意図しない建物の立地も想定されるため用途地域の指定を検討 - 国道329沿道は、「準住居地域」、地区東部は「第一種住居地域」の指定を検討
		②変更なし	土地利用規制が緩いため、周辺環境へ影響を及ぼす可能性のある建物の立地も想定される	○	

② 知花ゴルフ場跡地周辺地区

4. 都市計画の見直し（案）

No	現在の指定状況	見直し後	建設可能になる用途
1 2	第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	P-10参照
4	用途地域未指定区域	第一種住居地域 準住居地域	

■新旧対象図



【参考】用途地域による建築物の用途制限比較表（② 知花ゴルフ場跡地周辺地区）

注）本表は、建築基準法別表第二（用途地域等内の建築物の制限）の概要であり、別途その他の法令による制限があります。

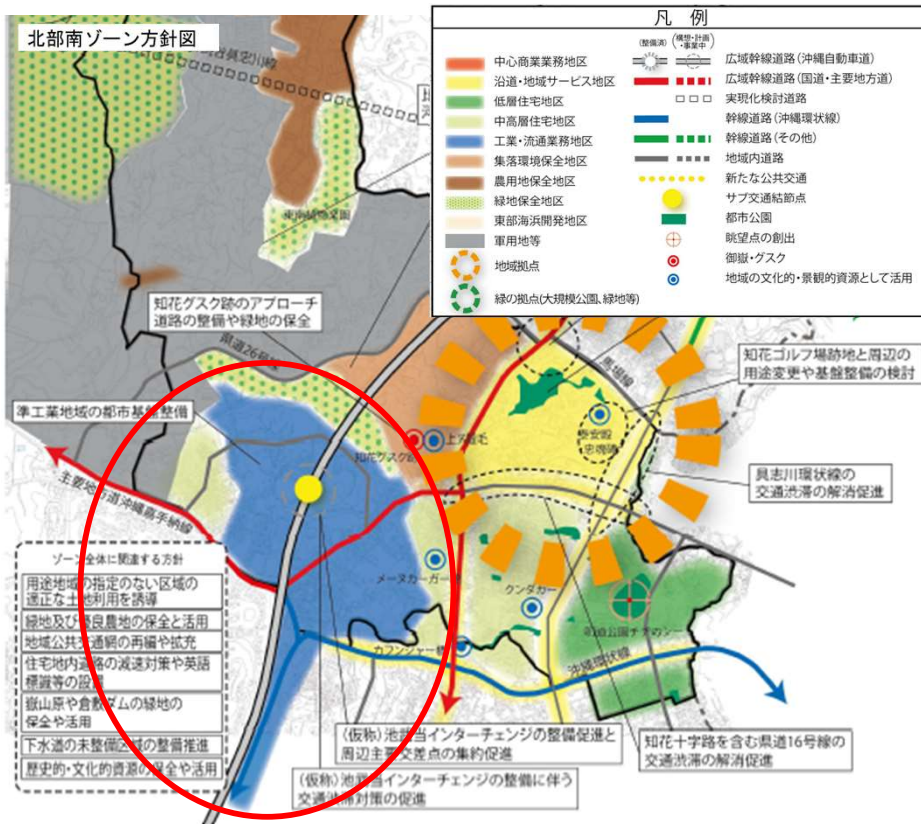
○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③:面積、階数等の制限あり			No.1、2地区			No.4地区			備 考	
			【変更前】		【変更後】	【変更前】	【変更後】			
			第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	用途地域未指定区域	第一種住居地域	準住居地域		
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿			○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの			○	○	○	○	○	○	非居住部分の用途制限あり	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		×	①	○	○	○	○	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		×	①	○	○	○	○		
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		×	×	○	○	○	○		
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの		×	×	○	○	○	○		
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、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150㎡以下のもの		×	×	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		×	×	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		×	×	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡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			×	×	①	○	①	○	① 3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ・バッチング練習場等		×	×	①	○	①	○	① 3,000㎡以下	
	カラオケボックス等		×	×	×	①	×	①	① 10,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券販売所・場外車券発売所等		×	×	×	①	×	①	① 10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場		×	×	×	②	×	①	① 客席200㎡未満 ② 客席10,000㎡未満	
公共施設・病院・学校等	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等		×	×	×	○	×	×		
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校		○	○	○	○	○	○		
	大学、高等専門学校、専修学校等		×	○	○	○	○	○		
	図書館等		○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等		○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等		○	○	○	○	○	○		
	病院		×	○	○	○	○	○		
	公衆浴場、診療所、保育所等		○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		○	○	○	○	○	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等		①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下	
	自動車教習所		×	×	①	○	①	○	① 3,000㎡以下	
	単独車庫（附属車庫を除く）		×	①	①	○	①	○	① 300㎡以下、2階以下	
工場・倉庫等	建築物附属自動車車庫（①～③については建築物の延べ面積の1/2以下）		①	②	③	○	③	○	① 600㎡以下、1階以下 ② 3,000㎡以下、2階以下 ③ 2階以下	
	倉庫業倉庫		×	×	×	○	×	○		
	畜舎（15㎡を超えるもの）		×	×	①	○	①	○	① 3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		×	①	○	○	○	○	① 原動機の制限あり、2階以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場		×	×	①	○	①	①	① 原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 50㎡以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場		×	×	×	○	×	×		
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場		×	×	×	○	×	×		
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれのある工場		×	×	×	○	×	×		
	自動車修理工場		×	×	①	○	①	②		
									原動機の制限あり、作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設		×	×	①	○	①	○	① 3,000㎡以下
		量が少ない施設		×	×	×	○	×	×	
量がやや多い施設		×	×	×	○	×	×			
量が多い施設		×	×	×	○	×	×			

③ 池武当IC周辺地区

1. 上位・関連計画における位置づけ

【沖縄市都市計画マスタープラン】※通称：都市マス

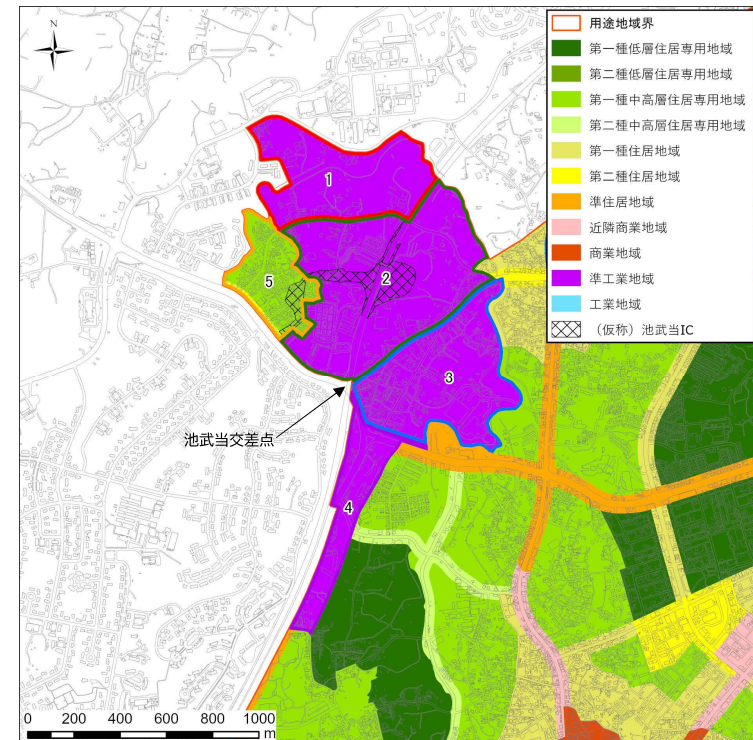
- 当該地区は、工業・流通業務地区として、「本市の内陸部及び臨海部における工業地においては、周辺環境と調和を図りつつ、機能拡充等をおこない本市の産業振興に資する工業・流通業務地区を形成する。」と示されています。
- 当該地区の土地利用・市街地整備の方針は、「住工混在が見られる池武当の準工業地域においては、既存産業の振興と新たな企業の立地促進に向けて都市基盤の整備により操業環境の向上を図る。」と示されています。



2. 見直しの方針

地区ごとに土地利用現況等が異なるため、以下の5つ地区に分けて見直し方針を検討します。

No	現在の指定状況	見直しの方針
1	準工業地域	工業施設が立地しているものの、近年は宅地開発が進行し住工混在が進行しており、居住環境を守るため、住居系用途地域への見直しも検討
2	準工業地域	主に工業系、商業系施設が立地しており、企業誘致候補地としても選定されていることから工業地域への変更も検討
3	準工業地域	工業施設が立地しているものの、近年は宅地開発が進行し住工混在が進行しており、居住環境を守るため、住居系用途地域への見直しも検討
4	準工業地域	周辺の用途地域と同様に沖縄環状線沿道については沿道型の土地利用を進めることが望ましいため、沿道サービス型の用途地域への変更も検討
5	第一種中高層住居専用地域 第二種住居地域	住宅地が形成されているものの、区域内で（仮称）池武当IC整備が計画されており、企業誘致の可能性もあるため、準工業地域への変更も検討



【第5次沖縄市企業誘致基本方針】※通称：企業誘致方針

- サーキット整備やIC整備の効果を最大限に発揮し、中城湾港新港地区に集積する産業や産業支援機関、那覇空港における国際物流ハブの取り組みなど、企業が魅力を感じる地域資源を活かせるように、自動車関連産業や6次産業、食品産業、物流業などの企業誘致を目指す。
- 具体的には、高付加価値製品（化粧品、薬品、精密機器等）や県産品加工・県内外出荷（食品、伝統工芸品等）、中城湾港新港地区の工業団地との近接性を活かした、部品・金型製作など沖縄のものづくりを支える製造業の誘致の可能性を検討する。
- 交通利便性の高い、沖縄本島中部かつ内陸部の立地を活かした、物流拠点やバックアップ拠点としての企業誘致の可能性を検討する。

③ 池武当IC周辺地区

3. 見直し方針の比較検討

地区ごとに見直し手法の比較・検討を行い、見直し手法の選定を行いました。

No	都市計画の観点からの見直しの視点	見直し手法	評価	判定	判定理由
1	- 企業誘致可能性のある開発余地が少ないが、池武当ICの整備により流通系施設が立地する可能性 - 一方、近年住居系の開発行為が発生していることや隣接する第一種中高層住居専用地域と用途規制格差が大きいことを踏まえ、居住地として住環境の維持を図るため、以下の見直し手法を比較・検討 ①用途地域の変更（住居系） ②変更なし（準工業地域を維持）	①用途地域の変更（住居系用途地域）	- 工業系施設の立地が抑制され、住宅と工場等の混在が抑制 - 誘致を想定する施設立地ができない可能性がある	○	池武当ICへの近接性も高く、企業誘致候補地として一定の開発余地も存在することから、現行の「準工業地域」の維持を検討
		②変更なし（準工業地域）	- 誘致を想定する施設の立地は一定程度可能 - 住宅と工業の混在化の解消が図れない	◎	
2	- 県道74号沿線に商業施設や業務施設、工業系施設を中心に立地しており、企業誘致可能性のある開発余地も存在するため、企業誘致候補地として、現行の準工業地域の維持を検討 - また、企業誘致方針では、自動車関連産業や6次産業、食品産業、物流業が想定されているため、以下の見直し手法を比較・検討 ①用途地域の変更（工業地域） ②変更なし（準工業地域を維持）	①用途地域の変更（工業地域）	- 工業系用途の緩和により、現行の規制で建設できない工場等の建設が可能となる - 周辺に住宅等が立地しており、居住環境への影響を及ぼす工場等の立地の可能性がある	○	県道74号沿線に商業施設や業務施設等が立地しており、工業系用途の緩和により環境への影響が懸念される。そのため、現行の「準工業地域」の維持を検討
		②変更なし（準工業地域）	- 誘致を想定する施設の立地は一定程度可能 - 工場の種類によっては一部規制される可能性がある	◎	
3	- 小規模ではあるものの開発余地のある空地等も存在するため、池武当ICの整備により流通系施設や工業系施設が立地する可能性 - 一方で、隣接する住居系用途地域から連担する形で一部住宅地が形成されており、住宅・工業系施設の混在が進行し住環境へのおそれもあるため、以下の見直し手法を比較・検討 ①用途地域の変更（住居系） ②変更なし（準工業地域を維持）	①用途地域の変更（住居系用途地域）	- 工業系施設の立地が抑制され、住宅と工場等の混在が抑制できる - 誘致を想定する施設立地ができない可能性がある	○	- 既に住宅地が形成されており、その中に工業施設が立地する住工混在の土地利用となっている。 - 大規模な企業が立地可能な空地等は存在しないものの、上位計画においても工業・流通業務地区と示されていることから、現行の「準工業地域」の維持を検討
		②変更なし（準工業地域）	- 誘致を想定する施設の立地は一定程度可能 - 住宅と工業の混在化の解消が図れない	◎	
4	- 沖縄環状線沿道エリアでは、工場のほか集合住宅や商業施設等が立地 - 沖縄環状線は池武当ICの整備により沿道サービス施設の立地が進む可能性があるため、以下の見直し手法を比較・検討 ①用途地域の変更（準住居地域） ②変更なし（準工業地域を維持）	①用途地域の変更（準住居地域）	- 背後地の住居系用途地域との調和が図れる - 工場等、不適格建築物の発生が予想される	◎	- 沖縄環状線沿道地区であり、工場の立地がみられるものの、商業・業務系施設の立地もみられる。 - 周辺の用途地域と同様に沖縄環状線沿道については沿道型の土地利用を進めることが望ましいため、「準住居地域」への変更を検討
		②変更なし（準工業地域）	- 誘致を想定する施設の立地は一定程度可能 - 背後地が第一種低層住居専用地域があり、土地利用に格差が生じている。	○	
5	- 住宅地が形成されているものの、地区の一部が池武当ICの整備区域に含まれており、企業誘致に合わせて流通系施設の立地も想定されるため、以下の見直し手法を比較・検討 ①用途地域の変更（準工業地域） ②変更なし（第一種中高層住居専用地域、第二種住居地域）	①用途地域の変更（準工業地域）	- 誘致を想定する施設の立地は一定程度可能 - 工業系が許容されることへの住環境のおそれがある - 都市マスとの整合性が図れる	◎	住宅地が形成されているものの、区域内で（仮称）池武当IC整備が計画されており、企業誘致の可能性もあるため、「準工業地域」への変更を検討
		②変更なし（第一種中高層住居専用地域、第二種住居地域）	- 現在の居住環境が維持される - 誘致を想定する施設の立地は制限される	○	

③ 池武当IC周辺地区

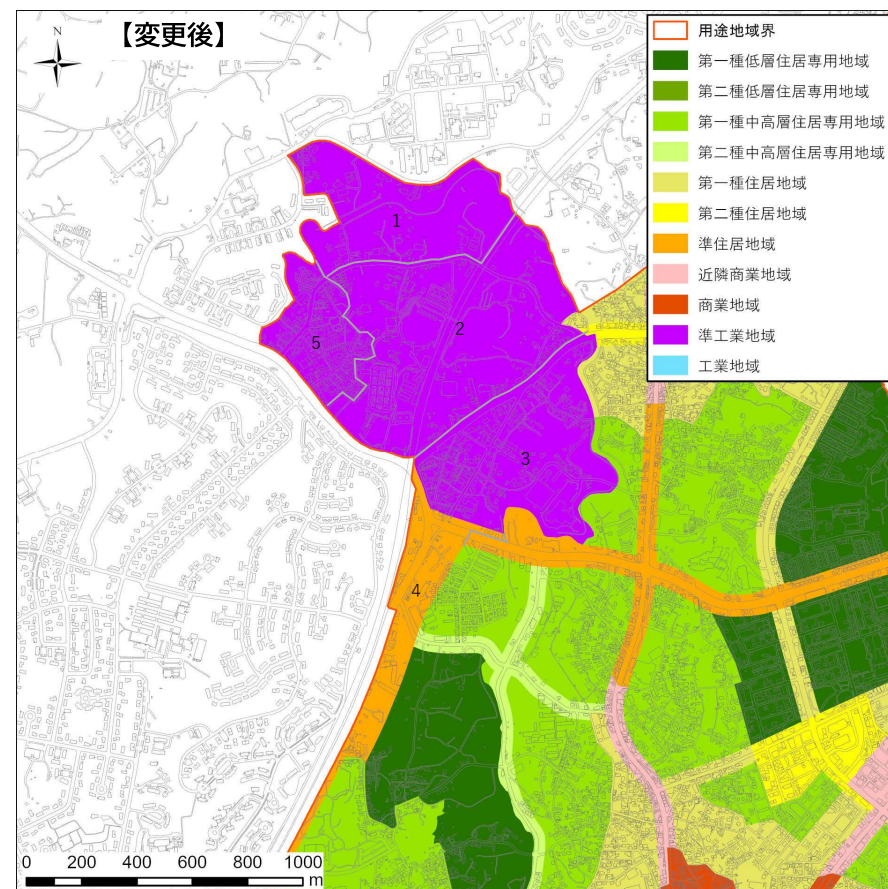
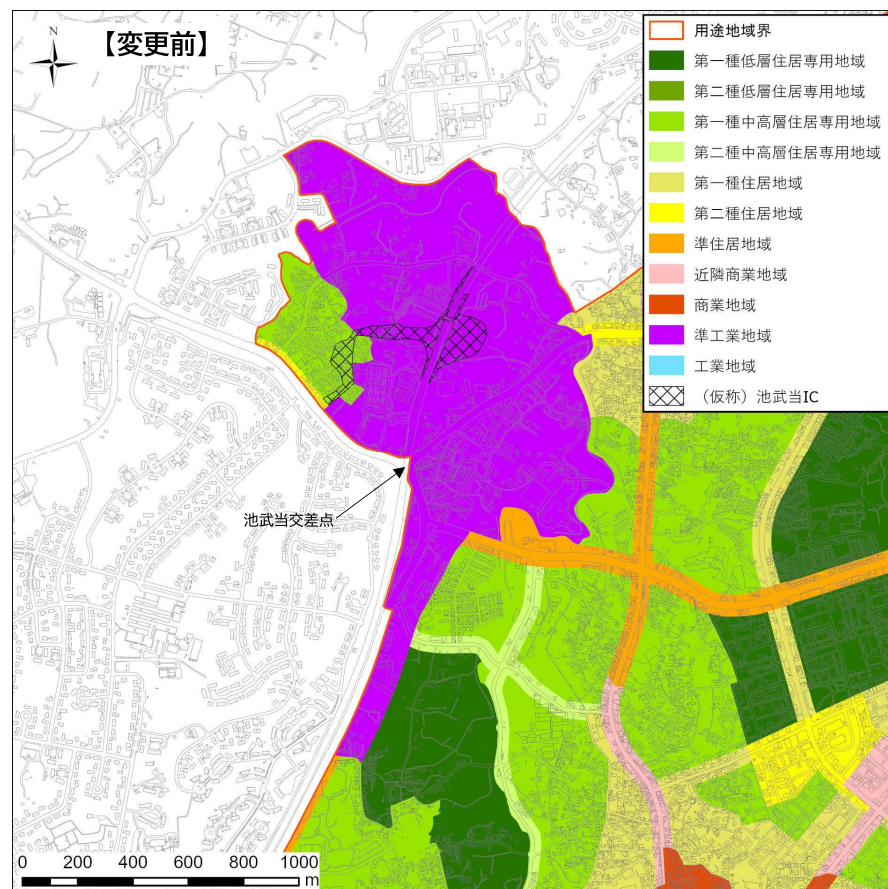
4. 都市計画の見直し（案）

No	現在の指定状況	見直し後	建設が【規制】される用途
4	準工業地域	準住居地域	P-14参照

No	現在の指定状況	見直し後	建設が【可能】になる用途
5	第二種住居地域 第一種中高層住居専用地域	準工業地域	P-14参照

※準工業地域は、特別用途地区に指定されており、劇場、映画館、又は店舗、飲食店等でその用途に供する部分の床面積の合計が1万平方メートルを超える大規模集客施設の立地は規制されているため、No. 5地区の用途地域を変更した場合は特別用途地区の変更も行います。

■新旧対象図



【参考】用途地域による建築物の用途制限比較表（③ 池武当IC周辺地区）

注）本表は、建築基準法別表第二（用途地域等内の建築物の制限）の概要であり、別途その他の法令による制限があります。

○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②：面積、階数等の制限あり ※ ページの末尾参照		No.4地区		No.5地区			備 考	
		【変更前】 準工業地域	【変更後】 準住居地域	【変更前】		【変更後】		
				第一種中高層 住居専用地域	第二種 住居地域	準工業地域		
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		○	○	○	○	○	非居住部分の用途制限あり	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	○	○	①	○	○	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、 及び品販売店舗、飲食店、娯楽店、 銀行の支店、宅地建物取引業 等のサービス業用地建物のみ。2階 以下	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	①	○	○		
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○	×	○	○		
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○	×	○	○		
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、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150㎡以下のもの	○	○	×	○		○
事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		○	○	×	○	○		
事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		○	○	×	○	○		
事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡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		○	○	×	○	○		
遊戯施設・ 風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等	○	○	×	○	○		
	カラオケボックス等	※	①	×	①	※	① 10,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券販売所・場外車券発売所等	※	①	×	①	※	① 10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	※	①	×	×	※	① 客席200㎡未満	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	①	×	×	×	①	① 個室付浴場を除く	
公共施設・ 病院・ 学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○		
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○		
	図書館等	○	○	○	○	○		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○		
	病院	○	○	○	○	○		
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	○	○	○		
	自動車教習所	○	○	×	○	○		
工場・ 倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	○	○	①	①	○	① 300㎡以下、2階以下	
	建築物附属自動車車庫（①～③については建築物の延べ面積の1/2以下）	○	○	①	②	○	① 3,000㎡以下、2階以下 ② 2階以下	
	倉庫業倉庫	○	○	×	×	○		
	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、 自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	○	○	①	○	○	① 原動機の制限あり、2階以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	○	①	×	①	○	① 原動機・作業内容の制限あり 作業 場の床面積 50㎡以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○	×	×	×	○		
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	○	×	×	×	○		
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれのある工場	×	×	×	×	×		
	自動車修理工場	○	②	×	①	○		原動機の制限あり、作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	火薬、石油類、ガスなど の危険物の貯蔵・処理の 量	量が非常に少ない施設	○	○	×	○	○	
		量が少ない施設	○	×	×	×	○	
		量がやや多い施設	○	×	×	×	○	
量が多い施設		×	×	×	×	×		

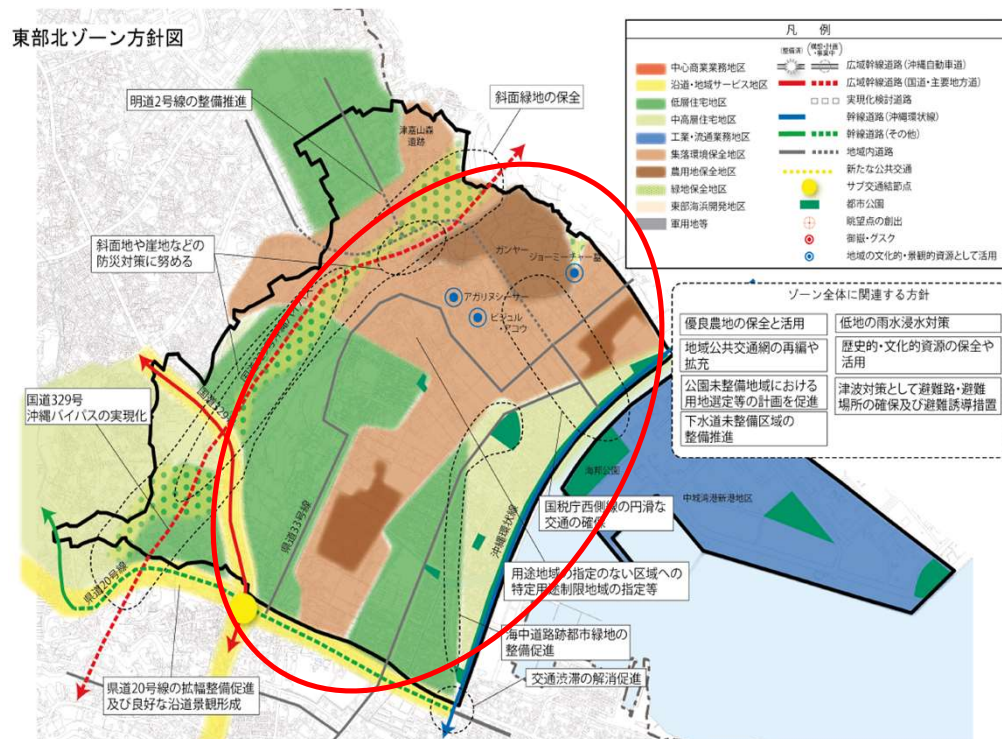
※本市の準工業地域は「特別用途地区」に指定されており、劇場、映画館、又は店舗、飲食店等でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超える大規模集客施設の立地が制限されています。

④ 古謝・大里・桃原地区（用途地域未指定区域）

1. 上位・関連計画における位置づけ

【沖縄市都市計画マスタープラン】※通称：都市マス

- ・当該地区は、土地利用整序地区として、「用途地域の指定のない区域においては、道路など都市基盤整備が伴わないなかで市街化が進行している。そのため特定用途制限地域の指定などにより無秩序な市街化の抑制を図る。」と示されています。
- ・当該地区の土地利用・市街地整備の方針は、「中城湾港新港周辺を産業誘致ゾーンとして位置づけ、産業や研究機関などの集積による流通業務地区の形成を目指し、にぎわいと活力のある臨海地区の形成を図る。」「農地ゾーンとして位置づけた斜面地の下に広がる優良農地などの自然環境の保全や活用を推進し、緑豊かなまちの景観を形成する。」と示されています。



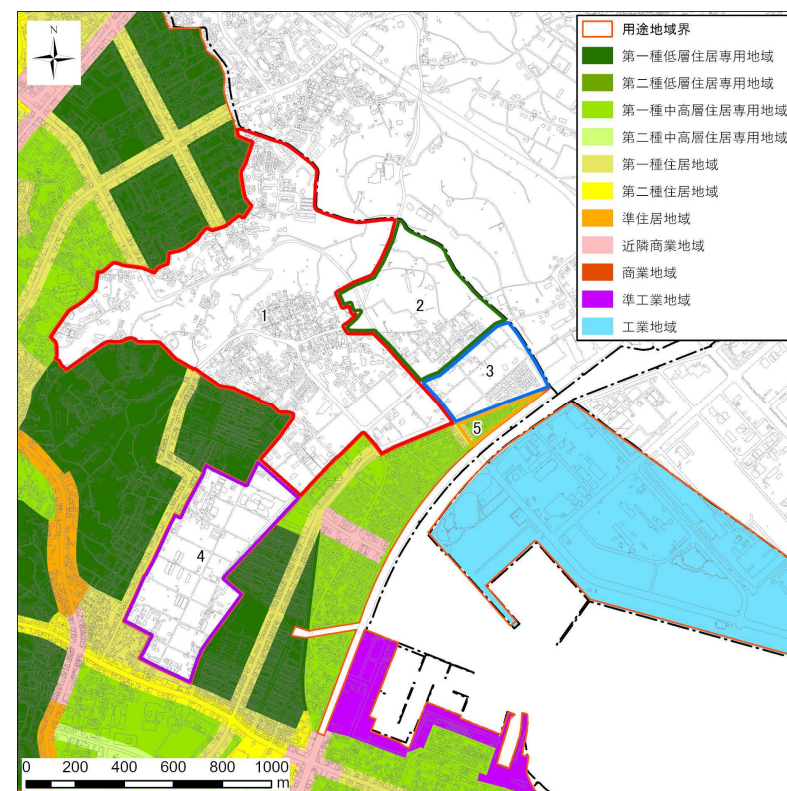
【第5次沖縄市企業誘致基本方針】※通称：企業誘致方針

- ・中城湾新港地区に近接しており、交通利便性が高く、一団での土地の確保が可能であることから、高付加価値型の製造業や物流拠点としての機能導入について検討を進めることが想定される。
- ・現在指定されている農業振興地域としての特性を生かし、沖縄市以北の農業生産品を加工し空港に運ぶ拠点として、農産物の生産・加工・直売施設などの誘致の・可能性も期待される。
- ・企業誘致に向けては、関係部署との調整と合わせて、都市基盤の確保に向けた土地区画整理事業（組合施行）などによる面整備も必要となる。以上のことから、具体的に誘致する企業の選定、地権者と行政が一体となった実現化に向けた検討を進める。

2. 見直しの方針

地区ごとに土地利用現況等が異なるため、以下の5つ地区に分けて見直し方針を検討します。

No	現在の指定状況	見直しの方針
1	用途地域未指定区域	・近隣の用途地域からの滲みだして住居系を中心に開発行為が進行しており、用途地域の指定による市街地の形成を検討 ・一方、上位・関連計画では「無秩序な市街化を抑制し、優良農地の保全と活用を進める」区域と示されており、特定用途制限地域の指定による規制誘導を検討
2	用途地域未指定区域	・一部農振白地地域もあるため工場等の立地は可能であるが、住宅等の開発圧力の高まりや意図しない建築物の立地により、住宅と工場が混在した土地利用が進行する可能性が高いため、用途地域の指定または特定用途制限地域による建築物の規制により、企業誘致に向けた土地利用を検討
3	用途地域未指定区域	
4	用途地域未指定区域	・中城湾新港地区との近接性を踏まえ、企業誘致候補地として工業系用途地域への用途見直しも検討
5	第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域	



④ 古謝・大里・桃原地区（用途地域未指定区域）

3. 見直し方針の比較検討

地区ごとに見直し手法の比較・検討を行い、見直し手法の選定を行いました。

No	都市計画の観点からの見直しの視点	見直し手法	評価	判定	判定理由
1	- 近隣の用途地域からの滲みだして住居系を中心に開発行為が進行 - 一方、上位・関連計画では「無秩序な市街化を抑制し、優良農地の保全と活用を進める」区域と示されており、以下の見直し手法を比較・検討 ①用途地域の指定（住居系） ②特定用途制限地域の指定（居住型）	①用途地域の指定（第一種住居地域）	- 用途地域指定により、居住環境に影響を及ぼす建築物の立地を抑制 - 住居系用途地域であるため周辺の用途地域との調和が図れる - 自動車修理工場等、不適格建築物の発生が予想される	○	- 農業振興地域であることから、農業振興地域の除外以降に用途地域の指定となるが、特定用途制限地域の指定においては重複して指定が出来る。 - 制限する建築物の用途を個別に定めることが出来るため、不適格建築物の発生を抑制できることなどから 「特定用途制限地域」の指定による土地利用規制を検討（第一種住居地域相当の規制を想定）
		②特定用途制限地域の指定（住環境保全型）	- 特定用途制限地域の指定により、居住環境に影響を及ぼす建築物の立地を抑制できる - 住居系の特定用途制限地域の指定であるため周辺の用途地域との調和が図れる	◎	
2	一団のまとまった土地が存在することから産業用地としての活用が考えられる。住宅等の開発圧力の高まりにより、住工混在の土地利用が進行する可能性が高いため、以下の見直し手法を比較・検討 ①用途地域の指定（工業系） ②特定用途制限地域の指定（産業型）	①用途地域の指定（工業系用途地域）	- 用途地域の指定により、計画的な土地利用誘導が可能 - 上位・関連計画との整合性に一部齟齬が生じる	○	- 農業振興地域であることから、農業振興地域の除外以降に用途地域の指定となるが、特定用途制限地域の指定においては重複して指定が出来る。 - 制限する建築物の用途を個別に定めることが出来るため、不適格建築物の発生を抑制できる - 今後、企業誘致方針の方向性にに応じて柔軟に対応できることなどから、 「特定用途用途制限地域の指定」（工業地域相当の規制を想定）
3	- 住居系を中心に開発行為が進行しているが、一団のまとまった土地が存在することから産業用地としての活用が考えられる - 上位・関連計画では「無秩序な市街化を抑制し、優良農地の保全と活用を進める」区域と示されているが、一団のまとまった土地が存在することから産業用地としての活用が考えられる。 ①用途地域の指定（工業系） ②特定用途制限地域の指定（産業型）				
4	一団のまとまった土地が存在することから産業用地としての活用が考えられる。住宅等の開発圧力の高まりにより、住工混在の土地利用が進行する可能性が高いため、以下の見直し手法を比較・検討 ①用途地域の指定（工業系） ②特定用途制限地域の指定（産業型）	②特定用途制限地域の指定（産業誘致型）	- 特定用途制限地域の指定により、住宅等の混在を抑制できる - 制限する建築物の用途を個別に定めることが出来るため、合理的な土地利用が行える。	◎	
5	中城港湾新港地区に近接していることを踏まえ、企業誘致候補地として工業系用途地域への用途見直しも想定されるが、一方で既に住宅地が形成されている現状がある。 ①用途地域の変更（工業系用途地域） ②現行のまま（第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域）	①用途地域の変更（工業系用途地域）	- 用途地域の見直しにより、流通業務系施設等の立地が可能 - 既存の住宅地への影響が大きい	○	中城港湾新港地区との近接性を踏まえ、企業誘致候補地として工業系用途地域への用途見直しも想定されるが、既に住宅地が形成されていることから、現行の「第一種中高層住居専用地域」、「第一種住居地域」を維持
		②現行のまま（第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域）	- 現在の居住環境を維持可能 - 工業系施設の立地が制限される	◎	

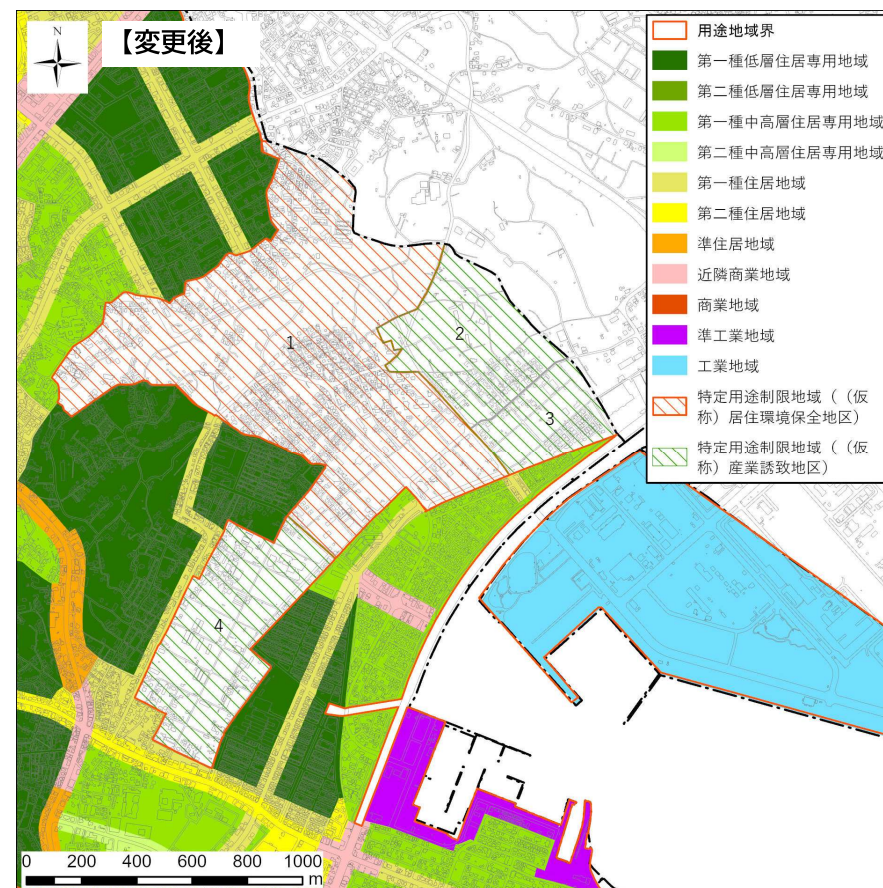
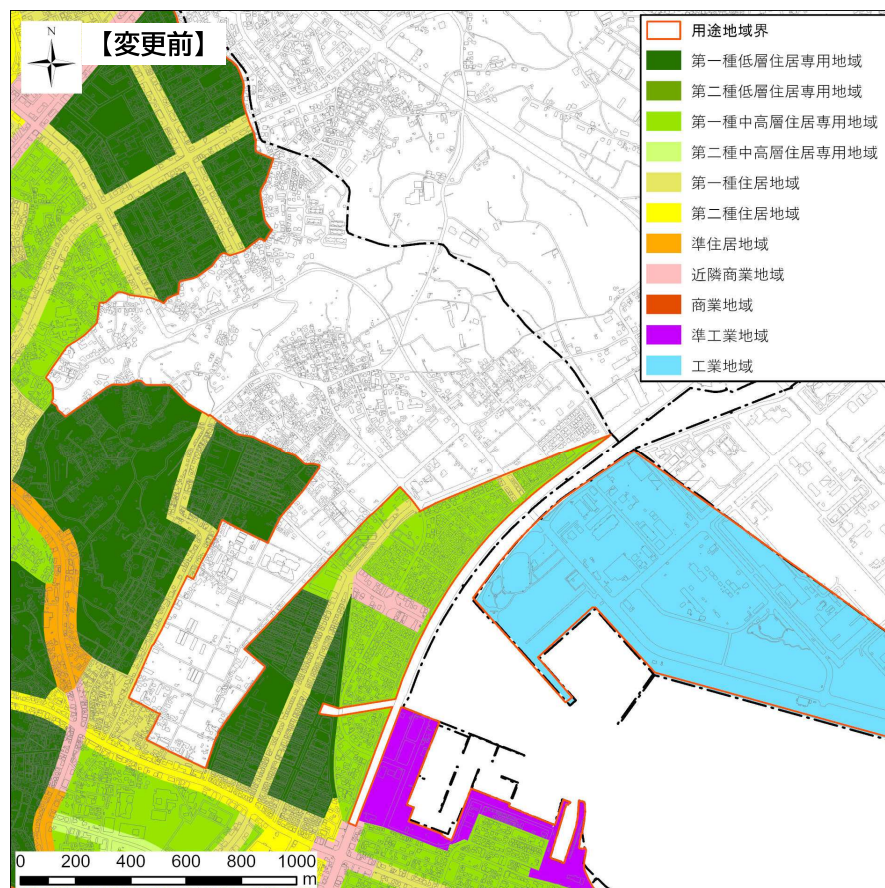
④ 古謝・大里・桃原地区（用途地域未指定区域）

4. 都市計画の見直し（案）

No	現在の指定状況	見直し後	建設が規制される用途
1	用途地域未指定区域	特定用途制限地域 （（仮称）居住環境保全地区）	※第一種住居地域相当の用途規制を想定。詳細な規制用途については、地域の課題等を踏まえ検討していきます。 P-18を参照
2～4	用途地域未指定区域	特定用途制限地域 （（仮称）産業誘致地区）	※工業系用途地域を想定。詳細な規制用途については、地域の課題等を踏まえ検討していきます。 P-18を参照

※特別用途制限地域は2～4の地区すべてに指定するものではなく、企業誘致方針や既存の事業者や住民の意向等を踏まえながら、今後具体的な区域の設定を行います。

■新旧対象図



【参考】用途地域および特定用途制限地域による建築物の用途制限比較表（④ 古謝・大里・桃原地区（用途地域未指定区域））

○ 建てられる用途 × 建てられない用途 △ 面積、階数等の制限あり ※1 本市の準工業地域は「特別用途地区」に指定されており、劇場、映画館、又は店舗、飲食店等でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超える大規模集客施設の立地が制限されています。 ※2 あくまで想定であり、詳細な規制用途については地域の課題等を踏まえ検討していきます。			No.1～4地区		No.1地区		No.2～4地区		備 考	
			【変更前】 用途地域 未指定区域	【変更後】		【変更後】				
				(仮称)居住環境保全地区		(仮称)産業誘致地区				
				第一種住居地域		準工業地域※2	工業地域			
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿			○		○		○	○	非居住部分の用途制限あり	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの			○		○		○	○		
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		○		○		○	○		
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		○		○		○	○		
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		○		○		○	○		
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの		○		○		○	○		
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの		○		○		○	○		
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの			×		×		※1	×	△物販店舗及び飲食店を除く	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの		○		○		○	○		
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		○		○		○	○		
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		○		○		○	○		
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡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			○		△		○	×	△ 3,000㎡以下	
遊戯施設・ 風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等		○		△		○	○	△ 3,000㎡以下	
	カラオケボックス等		△		×		※1	△	△ 10,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券販売所・場外車券発売所等		△		×		※1	△	△ 10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場		△		×		※1	×	△ 客席10,000㎡未満	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等		○		×		△	×		
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校		○		○		○	×		
	大学、高等専門学校、専修学校等		○		○		○	×		
	図書館等		○		○		○	○		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等		○		○		○	○	※2	
	神社、寺院、教会等		○		○		○	○		
	病院		○		○		○	×		
	公衆浴場、診療所、保育所等		○		○		○	○		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		○		○		○	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等		○		○		○	○		
	自動車教習所		○		△		○	○	△ 3,000㎡以下	
	単独車庫（附属車庫を除く）		○		△		○	○	△ 300㎡以下、2階以下	
	建築物附属自動車車庫（①については建築物の延面積の1/2以下）		○		△		○	○	△ 2階以下	
	倉庫業倉庫				×		○	○		
畜舎（15㎡を超えるもの）			○		△		○	○	△ 3,000㎡以下	
工場・倉庫等	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		○		○		○	○		
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場		○		△		○	○	△ あり 作業場の床面積 50㎡以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場		○		×		○	○		
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場		○		×		○	○		
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれのある工場		○		×		×	○		
	自動車修理工場		○		△		○	○	△ 作業場の床面積50㎡以下 原動機の制限あり	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・ 処理の量	量が非常に少ない施設		○		△		○	○	△ 3,000㎡以下
		量が少ない施設		○		×		○	○	
		量がやや多い施設		○		×		○	○	
量が多い施設		○		×		×	○			

注）本表は、建築基準法別表第二（用途地域等内の建築物の制限）の概要であり、別途その他の法令による制限があります。

都市計画変更に向けたスケジュール（案）

都市計画変更に向けたスケジュール（案）

今後の都市計画変更に向けた大まかなスケジュールを以下に示します。

対象4地区のうち、①コザ運動公園地区及び②知花ゴルフ場跡地周辺地区の2地区については、今回の素案をもとに、令和7年度下半期より都市計画決定に向けた資料を作成し、令和8年度から都市計画決定の手続きに入る予定です。

なお、①沖縄少年院跡地地区、③池武当IC周辺地区、④古謝・大里・桃原地区（用途地域未指定区域）については、企業誘致動向やその他関係施策の動向、住民意向を踏まえたうえで、今後都市計画の変更を進めていく予定ですので、スケジュールについては「現時点では未定」となっています。

地区		令和 7 年度		令和 8 年度						令和 9 年度	
		10	3	4	10			3	4	10	
①	コザ運動公園地区	都市計画決定資料作成		下協議		住民説明会	原案作成 公聴会	事前協議	案の縦覧 審議会	都市計画決定 都市計画告示	
	沖縄少年院跡地地区	企業誘致動向やその他関係施策の動向、住民意向等を踏まえながら手続きを開始									
②	知花ゴルフ場跡地周辺地区	都市計画決定資料作成		下協議		住民説明会	原案作成 公聴会	事前協議	案の縦覧 審議会	都市計画決定 都市計画告示	
③	池武当 I C 周辺地区	企業誘致動向やその他関係施策の動向、住民意向等を踏まえながら手続きを開始									
④	古謝・大里・桃原地区 (用途地域未指定区域)	企業誘致動向やその他関係施策の動向、住民意向等を踏まえながら手続きを開始									

※上記のスケジュールは都市計画変更に向けた大まかなスケジュールを示したものです。沖縄県との協議（下協議、事前協議）や住民説明会、公聴会、都市計画審議会等での意見によっては、その対応に時間を要することから、手続き項目も含めスケジュールが変動することもあります。