

まちづくり意見交換会

～字豊見城地区西部のまちづくりについて～

日 時

令和8年9月1日（火）

令和8年9月2日（水）

- ① 開会の挨拶
- ② 字豊見城地区西部のまちづくり
- ③ 質疑応答
- ④ 閉会の挨拶



① 開会の挨拶



② 字豊見城地区西部のまちづくり



- 1 意見交換会開催の経緯
- 2 字豊見城地区西部の現況
- 3 目指すべき将来像
- 4 実現のための手法
- 5 今後のスケジュール



1 意見交換会開催の経緯



本地区は、豊見城土地区画整理事業によって整備された区域と、県道7号線バイパス沿線を含む地域です。

土地区画整理事業による道路・公園などのインフラ整備や、高い交通利便性を背景に、これまで**人口の増加**や**土地利用**が着実に進んでいます。

こうした状況を踏まえ、**利便性の向上**、**地域経済の活性化**、**住環境の改善**を図るため、まちづくりのルール（都市計画）の見直しを行い、持続可能で魅力的な地域づくりを推進したいと考えています。

地域の皆さまと情報共有し、ご意見を伺うため、本意見交換会を開催しています。



2 字豊見城地区西部の現況



2 字豊見城地区西部の現況

本地区は、豊見城土地区画整理事業（S58～H5）によって整備された地区であり、**人口増加**や**土地利用**が進んでいます。

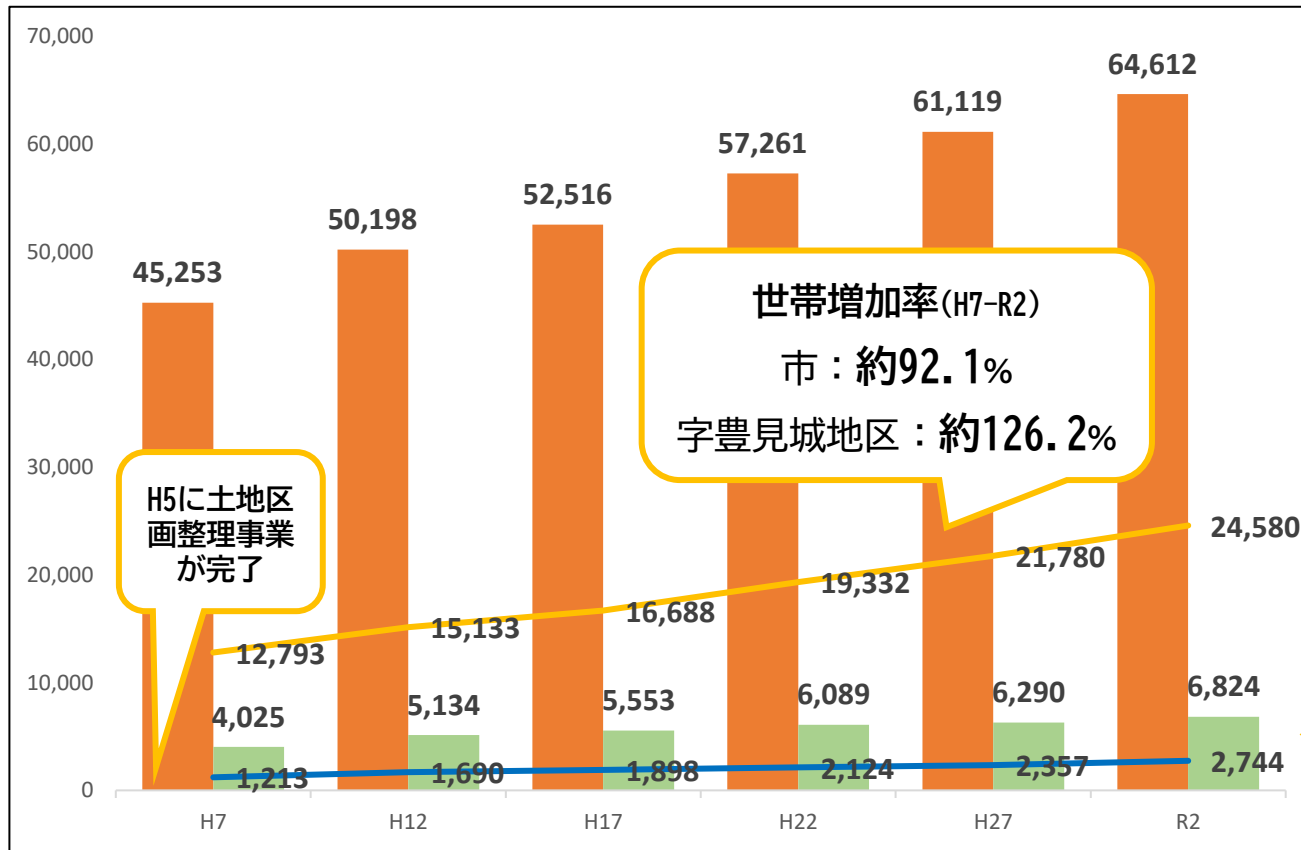
字豊見城の西部に位置しています。



地区名	字豊見城地区西部
位置	- 字豊見城の西側に位置します。 - 市役所から徒歩10～15分圏内。北側は那覇市、南側は宜保地区に隣接します。
地区の面積	約19.6ha
主な施設	- 県営海軍壕公園 - 地区内公園（3か所） - ゆたか小学校 - 豊見城市役所

2 字豊見城地区西部の現況

① 人口(豊見城市と字豊見城地区)



25年間で増加
人口：約2,800人 ↑
世帯数：約1,500世帯 ↑

市全体で人口が増加する中、本地区（字豊見城地区西部）を含む字豊見城地区において、さらなる人口増加が期待されます。
特に、字豊見城地区内の世帯数増加率は約126%と、市全体（約92%）を約35ポイントも上回っており、居住需要の高まりがうかがえます。



② 地域の資源



「海軍壕公園」をはじめとする、4つの公園が立地しており、沖縄の歴史・文化の継承と緑豊かな暮らしを支えるとともに、交流や憩いの場となっています。



③ 土地利用

個人情報保護の観点から、ホームページでの掲載は差し控えさせていただきます。

■で示す住宅用地の利用が大半を占めています。
また、県道7号線パイパス沿道は■で示す商業用地がみられます。そのほか、地区内には畑や空地（駐車場で活用）なども点在しています。



④ 住宅地の特徴

個人情報保護の観点から、ホームページでの掲載は差し控えさせていただきます。

主に2階建ての住宅が立地しています。また、県道7号線バイパス沿道は4～5階建ての建物も見られます。



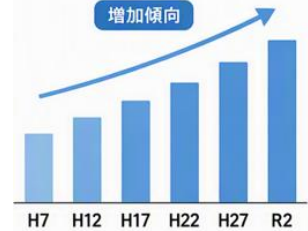
2 字豊見城地区西部の現況

■ 本地区の特徴

①人口

- ✓ 市全体で人口が増加する中、本地区でも人口や世帯数の増加が続いています。

☞ 居住ニーズが高まっています。



② 地域の資源

- ✓ 海軍壕公園や児童公園などが立地し、憩いや交流の場となっています。

☞ 引き続き、現状の公園を維持していく必要があります。



③ 土地利用

- ✓ 地区の大部分は住宅用地として利用されています。
- ✓ 県道7号線バイパス沿道には商業施設も立地しています。
- ✓ 畑や空地、駐車場も見られます。

☞ さらなる利便性向上のための土地利用の誘導が必要です。



後背地（低層住宅が中心）

④ 住宅地の特徴

- ✓ 県道7号線バイパス沿道では4～5階建てが見られます。

☞ 沿道の利便性を活かしつつ、良好な住環境との調和が必要です。

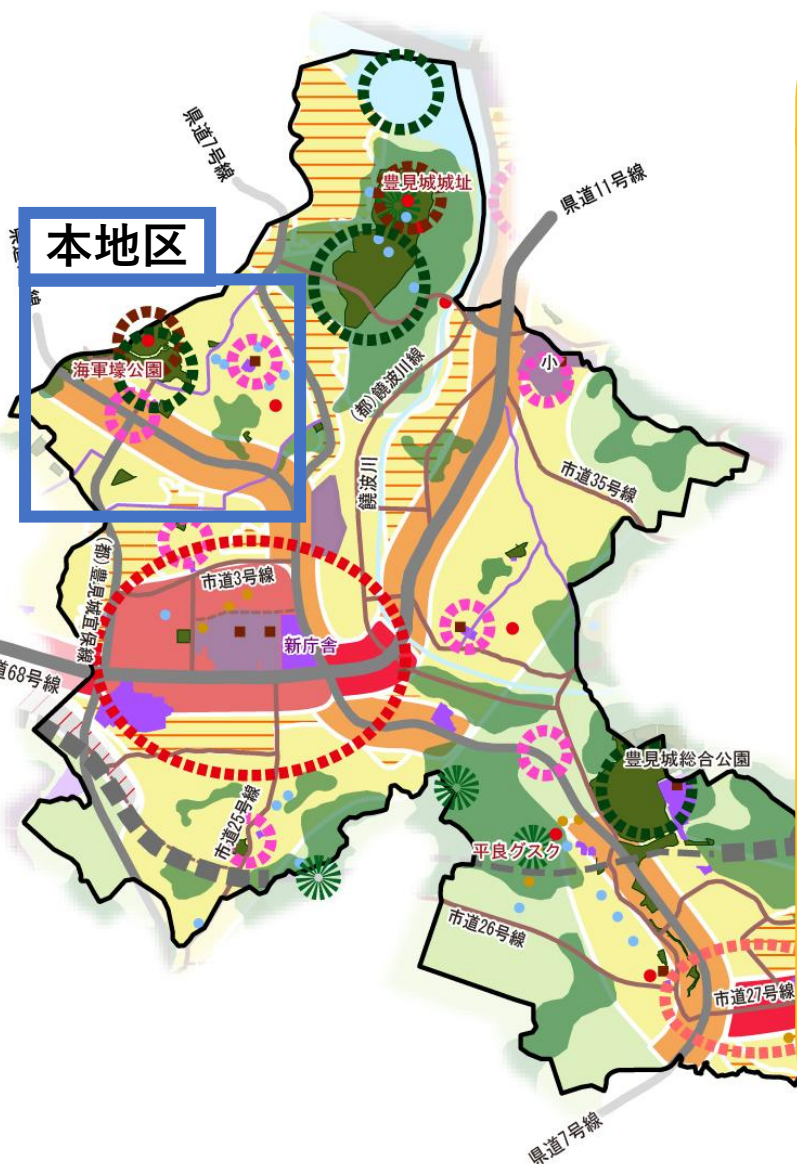


県道7号線沿道（中高層建物も立地）

3 目指すべき将来像



■ 豊見城市の方向性



地域（中央地域）の目標

都市的魅力があふれる中心市街地の形成と
緑豊かな住宅地環境づくり

ポイント

住商共存のまちづくり

- 幹線道路沿道は商業・業務施設の立地を誘導し、にぎわいのある沿道空間の形成を図る

良好な住環境の保全・充実

- 良好な住宅地環境の保全・充実を図るとともに、集合住宅を含む多様な住宅の立地を誘導する
- 幹線道路沿道の後背地では中高層住宅地を位置づける

歴史・文化・緑の継承

- 海軍壕公園等の斜面緑地は、歴史・文化資源を活かした維持・保全に努める

■ 方向性

地域全体の目標

- ・ 良好な住環境の維持・保全と周辺環境への配慮
- ・ 幹線道路沿道における住宅と利便施設の共存

地区の強み

- ・ 那覇市及び宜保地区に隣接
- ・ 「まちの顔」市役所から徒歩10～15分圏内
- ・ 地区内に幹線道路（県道7号線バイパス）が縦貫
- ・ 整備された道路・公園などが充実
- ・ 歴史・自然資源が充実

強みを生かす

地区の変化

- ・ 居住需要の高まり
- ・ 公園の維持・保全
- ・ さらなる利便性向上のための土地利用
- ・ 沿道の活用

変化に対応する

目指すもの

本地区の将来像

文化・歴史が薫る、緑あふれる都市的魅力のある地区

4 実現のための手法



都市計画区域

区域マスタープラン（県）（整備、開発及び保全の方針）

区域区分

豊見城市都市計画マスタープラン
（市町村の都市計画に関する基本的な方針）

手法①

土地利用規制

- 用途地域
- 風致地区
- 防火地域 など

都市施設

- 道路
- 都市公園
- 下水道 など

市街地開発事業

- 土地区画整理事業
- 市街地再開発事業 など

手法②

地区計画

4-1 都市計画制度の構造

区域区分

手法①

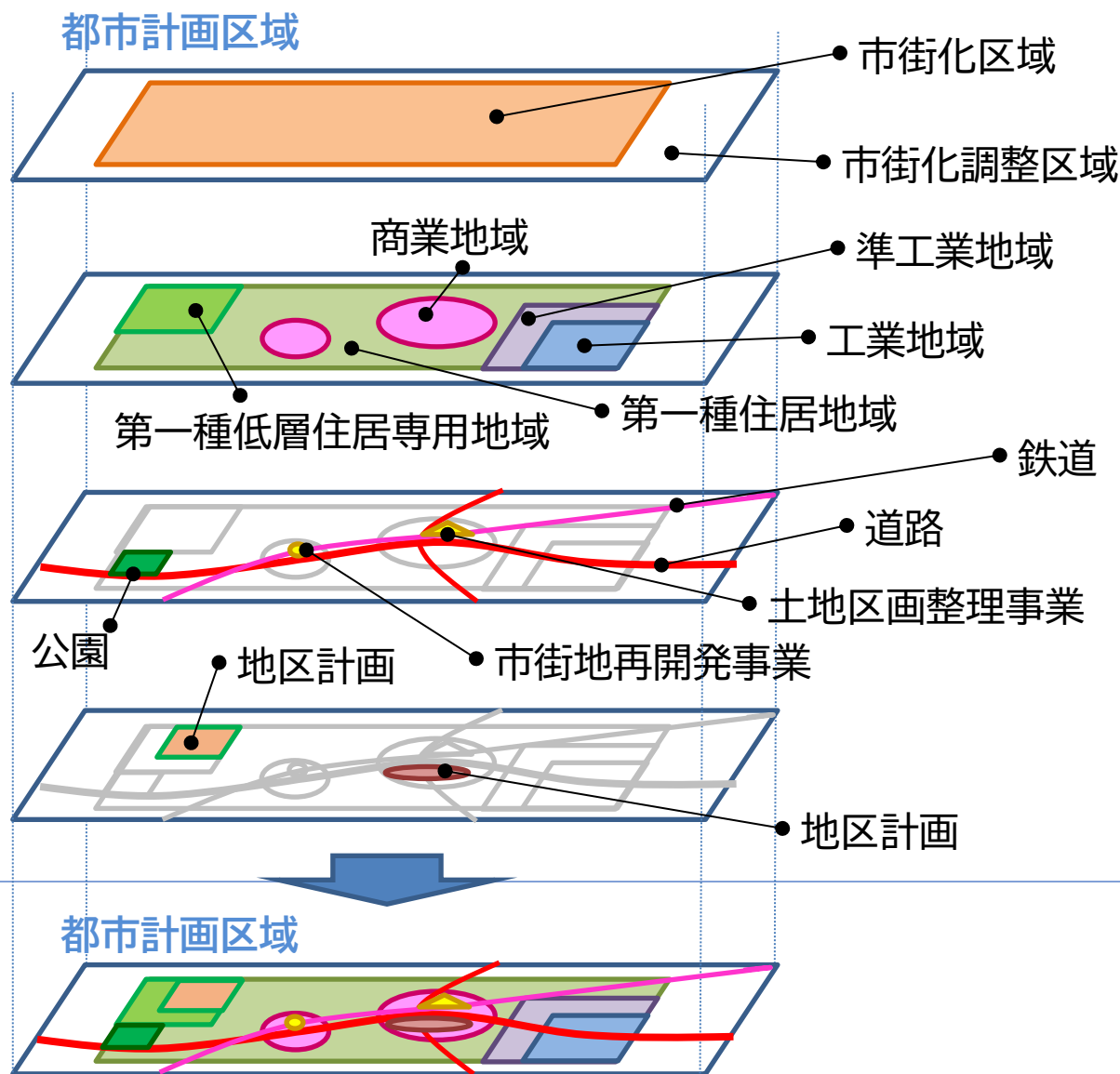
地域地区
【例：用途地域】

都市施設
市街地開発事業

手法②

地区計画

都市全体の
計画の見取り図



4-2 用途地域の変更(素案)

良好な都市環境を形成することを目的に、**建築物の用途、形態、大きさなどのルール**を定める制度で、**市町村**が定めます。

ルール（用途地域）がないと



- ・生活環境や業務の利便性が悪くなる

ルール（用途地域）があると



- ・住宅地・工業地・商業地などそれぞれにあった環境が守られ、効率的な活動が行える

4-2 用途地域の変更(素案)

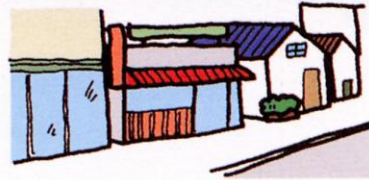
住居系

第一種低層住居専用地域



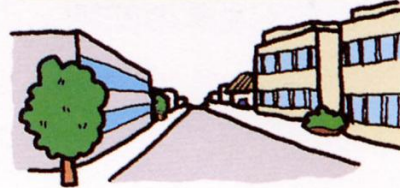
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

商業系

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類あります。

工業系

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



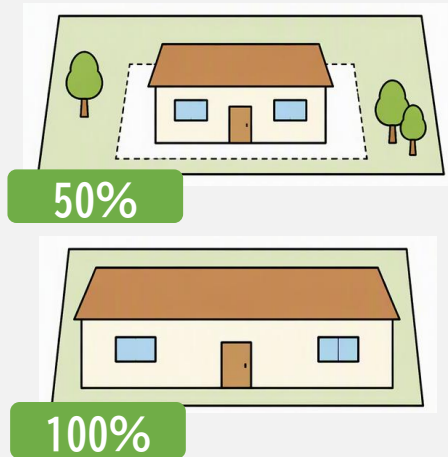
工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。



4-2 用途地域の変更(素案)

■ 容積率・建蔽率・高さ制限とは

建蔽率



建蔽率 (%)

建築面積 ÷ 敷地面積 × 100

数値が大きいほど、敷地いっぱいに建物を建てやすくなります。

容積率

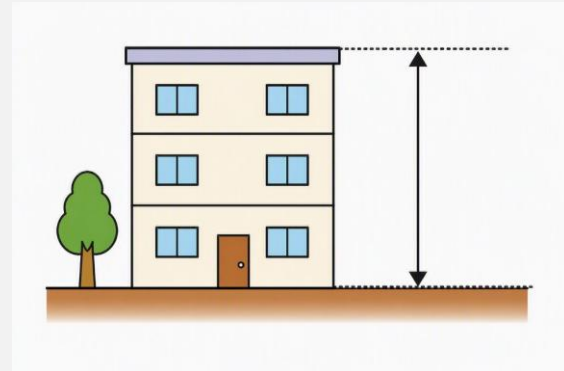


容積率 (%)

延床面積 ÷ 敷地面積 × 100

数値が大きいほど、階数や床面積の大きな建物を建てやすくなります。

高さ制限



高さ制限

地盤面から建物上端までの高さ

上限を超える建物は建てられず、周辺の街並みや日照などの環境を整えます。

4-2 用途地域の変更(素案)

■ 現在の用途地域

現在

第一種低層住居専用地域



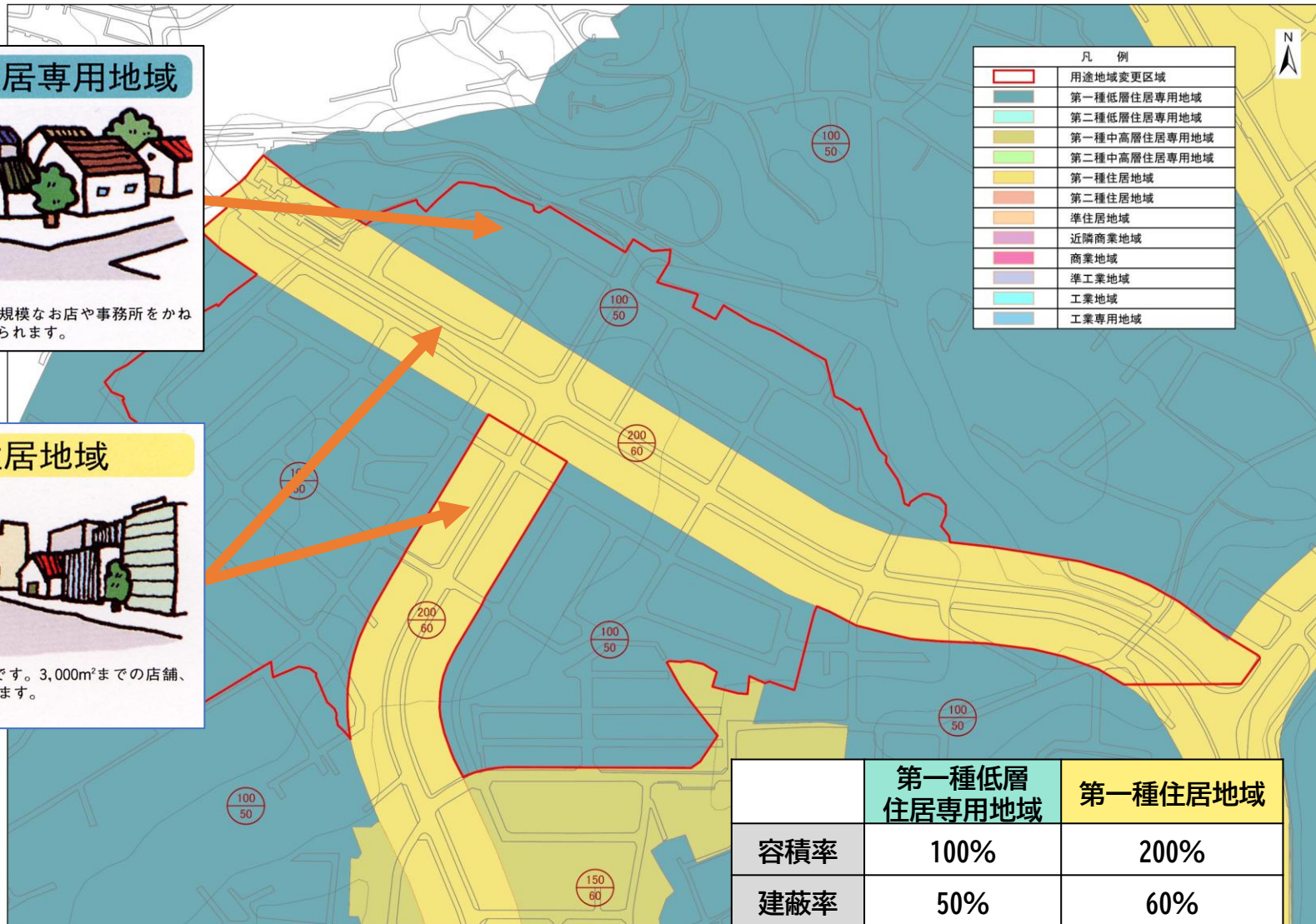
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

現在

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000m²までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

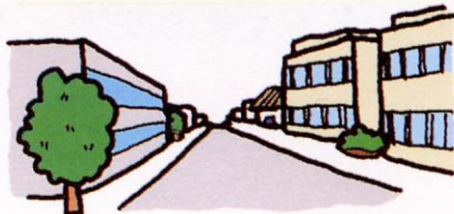


4-2 用途地域の変更(素案)

■ 今回の用途地域案

変更

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

建築できる事務所や店舗の規模が大きくなります。

変更

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

居住需要に対応

3～4階建てのアパート等が建てやすくなります。

維持

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

凡 例	
	用途地域変更区域
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	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
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域

	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	第二種住居 地域
容積率	100%	150%	容積率	200%	200%
建蔽率	50%	60%	建蔽率	60%	60%

4-2 用途地域の変更(素案)

■ 今回の用途地域案

変更

維持

変更

県道7号線バイパス沿道
(第二種住居地域)

市道239号線沿道
(第一種住居地域)

その他の住宅地区
(第一種中高層住居専用地域)

第二種住居地域



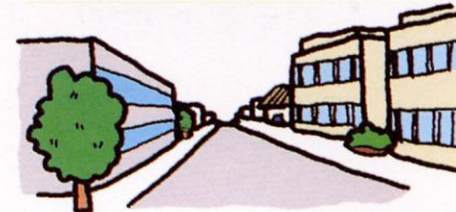
主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

建てられる
用途

主に住居の環境を守るための地域です。
店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどを建てられます。

主に住居の環境を守るための地域です。
3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどを建てられます。

中高層住宅のための地域です。
病院、大学、床面積500㎡以下の一定の店舗などを建てられます。

容積率

200%

200%

150%

建蔽率

60%

60%

60%

4-3 地区計画の策定(素案)

「地区計画」では、「用途地域」より、「きめ細かなルール」を決めることができます。



4-3 地区計画の策定(素案)

区域区分

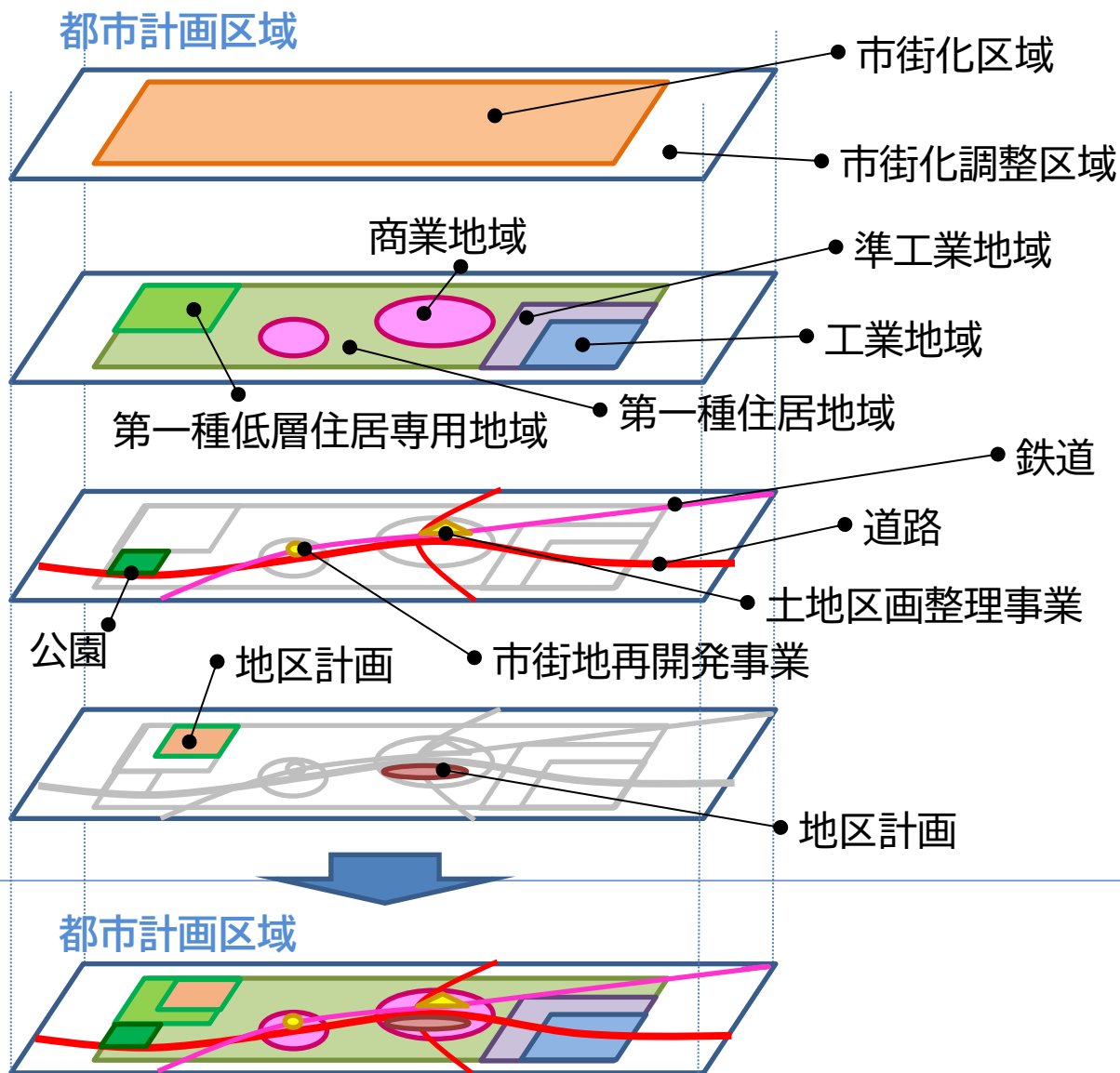
地域地区
【例：用途地域】

都市施設
市街地開発事業

今回

地区計画

都市全体の
計画の見取り図



■ 地区計画とは

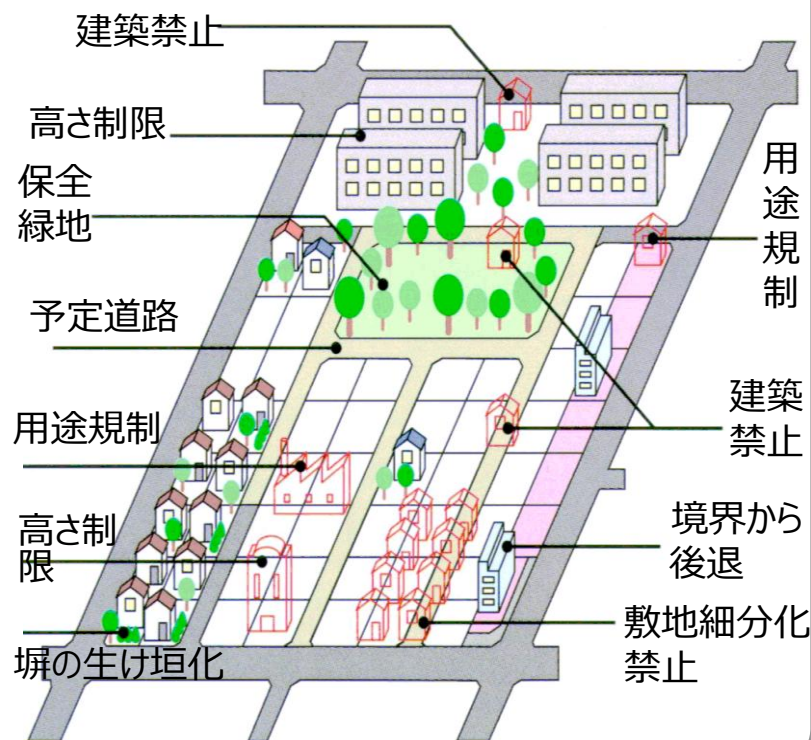
まちの個性を活かすための建物の建て方や土地の使い方に関するまちづくりルールです。

✓ 地区計画の内容に適合した建築物の建築が可能になります。

✓ 建物の新築・建替えを行う場合には、地区計画の内容に沿って建築する必要があります。(建築物の用途など)

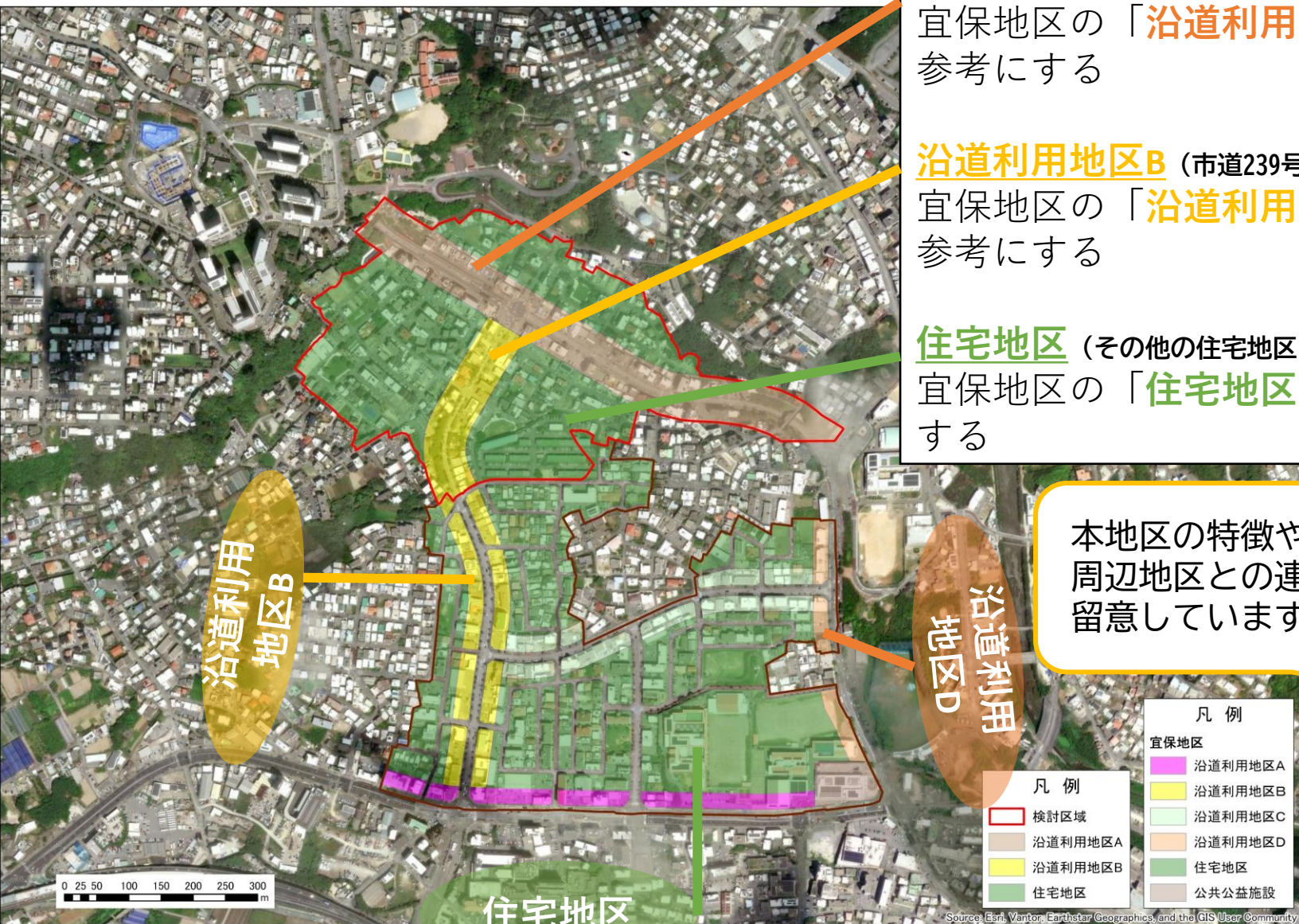
✓ 既存の建物を引き続き利用することは可能です。ただし、増改築時には地区計画の内容が適用されます。

地区計画のイメージ



4-3 地区計画の策定(素案)

■ 字豊見城地区西部の方向性



沿道利用地区A (県道7号線バイパス沿道)
宜保地区の「**沿道利用地区D**」を
参考にする

沿道利用地区B (市道239号線沿道)
宜保地区の「**沿道利用地区B**」を
参考にする

住宅地区 (その他の住宅地区)
宜保地区の「**住宅地区**」を参考にする

本地区の特徴や方向性、
周辺地区との連続性に
留意しています。



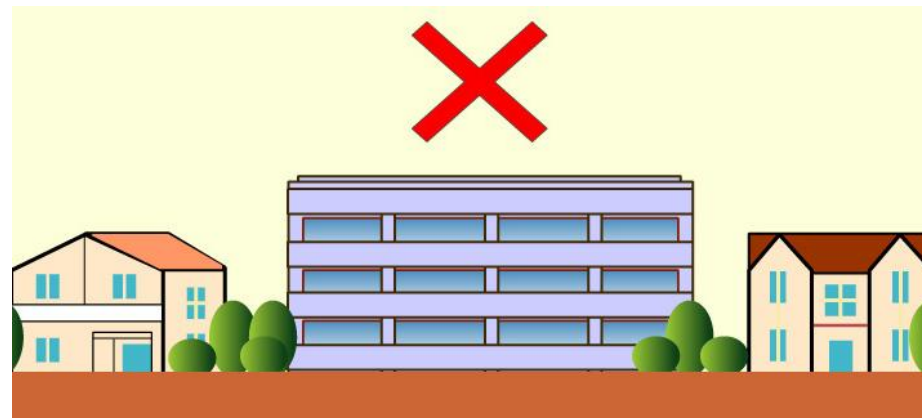
■ 検討中の案

ルール例 1 : 建物の用途

- ◆ 地区にふさわしくない用途を制限します。

例えば

生活の場でボウリング場などの娯楽施設を制限します。

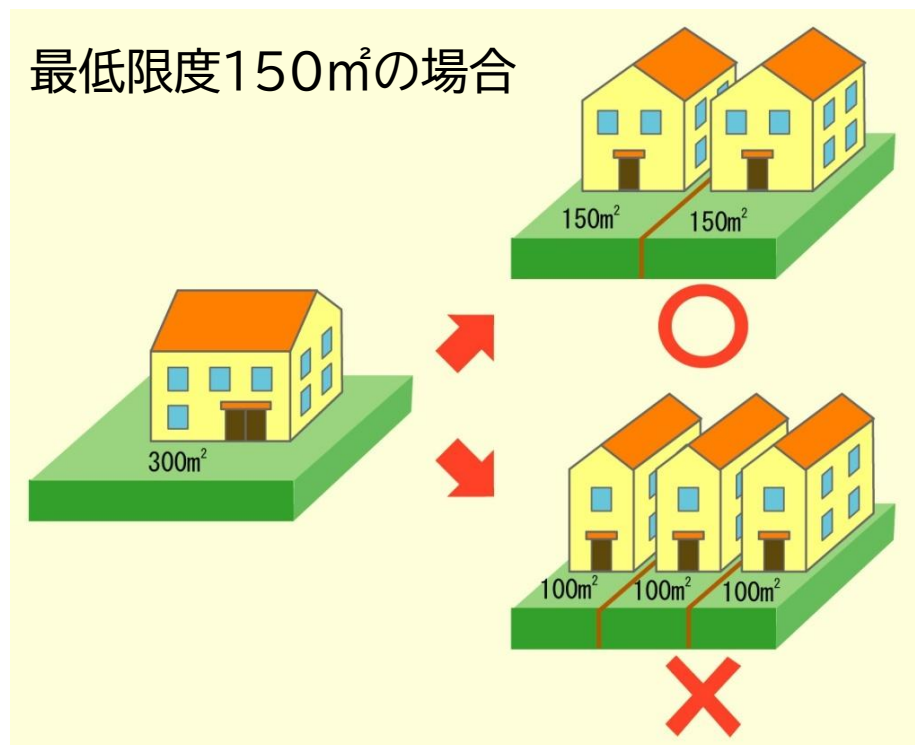


ルール例2：敷地の大きさ

◆ 敷地面積の最低限度を定めることで、ゆとりある敷地環境を守ります。

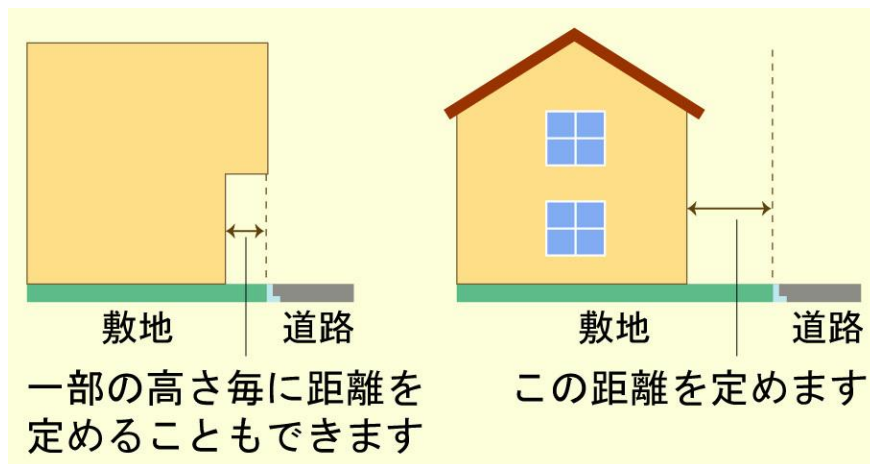
◆ 例えば

最低限度を下回る建築を制限し、分割による土地の細分化を防ぎます



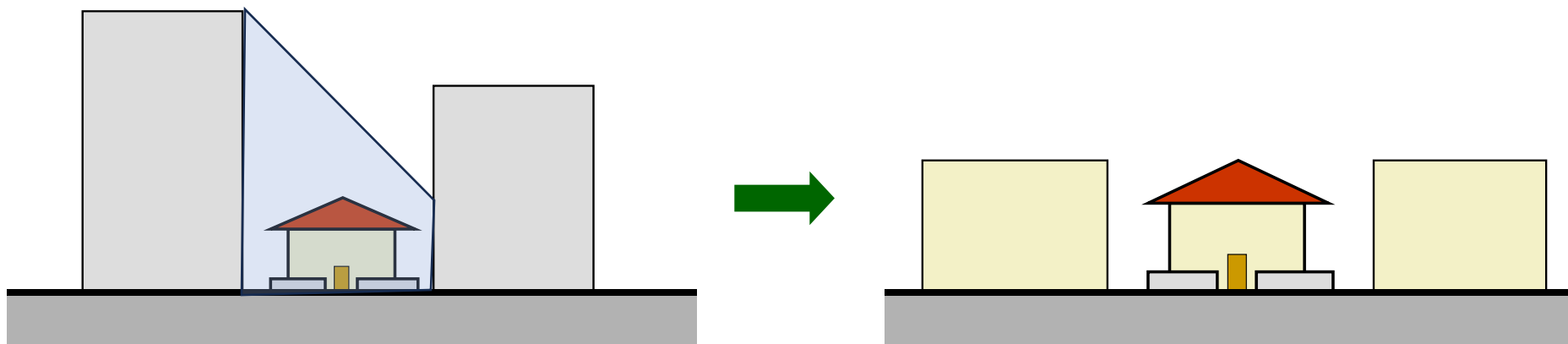
ルール例3：壁面の位置

- ◆ 建物壁面を道路や隣地から後退することで、圧迫感をやわらげ、日照・採光・通風の確保などの良好な外部空間を作ります。



ルール例4：建物の高さ

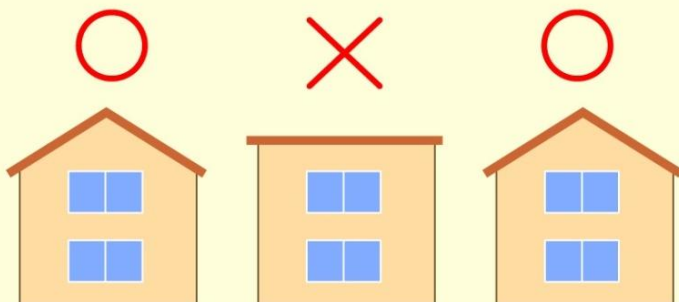
- ◆ 建物の高さの上限を設けることで、周辺への影響を抑えます。
- ◆ 日当たりや風通しを確保し、良好な住環境を守ることができます。



ルール例5：建物のデザインや色彩

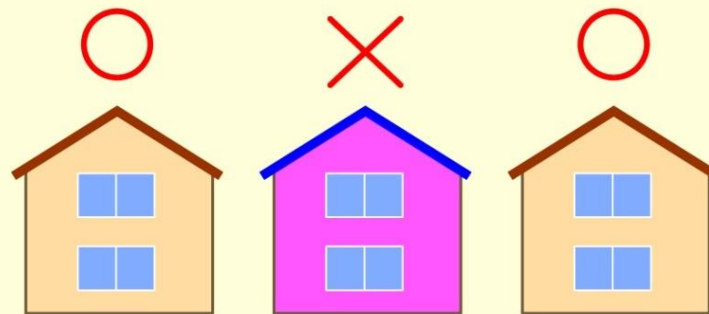
- ◆ 建物の色彩や外観について、周囲と調和したデザインとすることを定めます。
- ◆ 地区全体で統一感のある美しい街並みを形成することができます。

例えば屋根の形状を勾配屋根に定めた場合



勾配屋根以外の形状が制限されます

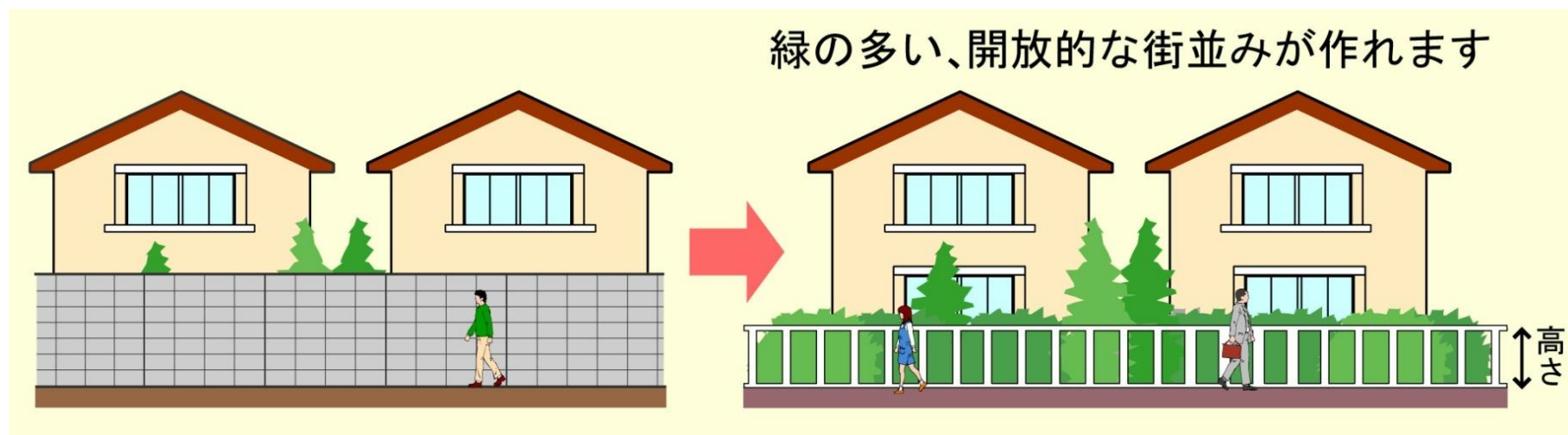
例えば落ちついた色彩にすると決めた場合



周囲との調和を図り、派手な色合いは避けます

ルール例 6：塀の種類や高さ

- ◆ 敷地を囲むかきやさくの高さや構造について基準を定めます。
- ◆ 圧迫感のない開放的な街並みと、安心して歩ける環境を形成することができます。



5 今後のスケジュール



本日

地権者向け意見交換会

都市計画素案の作成

次回

地権者向け説明会

計画案の
説明会

都市計画原案の縦覧（16条縦覧）

都市計画の案の公告・縦覧（17条縦覧）

計画案の
内容を確認
できる期間

市都市計画審議会

都市計画決定・告示

③ 質疑応答



Q1 なぜ今回、豊見城西部地区でまちづくりの見直しを検討しているのですか？

- ✓ 豊見城西部地区では、人口の増加や施設の立地など、まちの様子が少しずつ変化しています。こうした変化に対応し、便利で暮らしやすいまちづくりを進めるため、まちづくりのルールの見直しを検討しています。用途地域の変更と地区計画の策定により、利便性の向上と良好な住環境の維持を目指します。

Q2 今、住んでいる建物はどうなりますか？

- ✓ 今の建物はそのまま利用できます。すぐに建物の取り壊しや改修が必要になることはありません。ただし、将来建て替えを行う際には、新しいルールに合わせていただくことになります。

Q3 今後はどのような流れでまちづくりのルールが決まりますか？

- ✓ 本日の説明会でいただいたご意見を参考に、市で用途地域の変更案と地区計画の原案を作成します。縦覧や都市計画審議会などの手続きを進め、都市計画を決定します。今後の詳しいスケジュールは、決まり次第お知らせします。

Q4 固定資産税はどうなりますか？

- ✓ 今回の用途地域の変更や地区計画の策定により、固定資産税が直接上がるものではありません。ただし、今後の土地利用や地価の変化により、中長期的には固定資産税額が変わる可能性があります。固定資産税の評価は定期的に見直されるため、税額は今回の変更以外の要因によっても変動することがあります。

Q5 区域はどのように決めましたか？

- ✓ 今回の区域は、豊見城土地区画整理事業（S58～H5）により整備された区域を基本として設定しています。さらに、県道7号線沿道では、交通の利便性を活かし、住宅や店舗・事務所などの立地を進めることを目指して区域を決めています。



④ 閉会の挨拶

