

理 由 書

中部広域都市計画 用途地域の変更
(波平平石原他西南地区)

波平平石原他西南地区（以降、本地区）は平成 18 年に返還された楚辺通信所の跡地（駐留軍用地跡地）です。本地区は、県道 6 号線に接しており、さらに地区内を通る村道中央残波線が平成 30 年 4 月に開通したことから、交通利便性の高い地区となることが予想されます。

しかし、交通利便性が高まることで、県道 6 号線や村道中央残波線沿いでの住宅の建築等が予想され、スプロール化による無秩序な開発等が懸念されます。

本地区を含む駐留軍用地跡地について、中部広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」においては、「読谷補助飛行場、楚辺通信所、瀬名波通信施設などの駐留軍用地跡地については、引き続き公共施設設備や土地改良事業等を促進し、個性豊かな田園都市空間の形成を図ります。」としています。

また、読谷村第 2 次都市計画マスタープランにおいては、「(略)波平の既成市街地を中心に(略)集落・田園住宅地区の形成を進める。」及び「住宅地が市街地周辺に拡大していることから、既成市街地と一体的な道路、排水路等の住環境整備を進め、新しい田園住宅地区とあわせた北部の中心となる市街地形成をはかるとともにコミュニティづくりを進める。」としています。

加えて本地区では、都市計画提案制度を活用した地区計画の検討など、地域主体のまちづくりを進めています。

以上を踏まえ、本地区においては、周辺環境と調和した良好な田園住宅地の形成を図るため、適切な用途地域を定め、計画的な土地利用を誘導します。

具体的には、シムクガマを含む斜面緑地から平坦地にかけての広い範囲で、地形を活かした低層でゆとりある住宅地の形成を図るため、第一種低層住居専用地域とします。また、県道 6 号線沿いについては、背後に広がる田園住宅地との調和を図りつつ、地域住民に必要な生活利便施設等の立地を許容するため、道路端から 25m 以内の範囲を第一種中高層住居専用地域とします。