

西原町都市計画マスタープラン（改定）【臨海地域】

< 計 画 編 >

目 次

1. 整備方針・・・・・・・・・・・・・・・・	1
1) 現状と課題・・・・・・・・・・・・・・・・	1
2) 整備方針・・・・・・・・・・・・・・・・	3
2. 地区別構想・・・・・・・・・・・・・・・・	4
1) ゾーニング（案）・・・・・・・・・・・・・・・・	4
2) 土地利用構想図（案）・・・・・・・・・・・・・・・・	6
3. 全体構想、分野別構想の見直し箇所の比較・・・・・・・・	7
1) 将来都市構造・・・・・・・・・・・・・・・・	7
2) 土地利用の方針・・・・・・・・・・・・・・・・	10
3) 交通体系に関する方針・・・・・・・・・・・・・・・・	13
4) 緑とオープンスペース、水環境に関する方針・・・・	16
5) 都市環境形成に関する方針・・・・・・・・・・・・・・・・	16
4. 地区別構想図 主な見直し箇所・・・・・・・・	18

2016年12月
（株）群計画

1. 整備方針

1) 現状と課題

アンケート結果とワークショップから以下のような現状と課題が示されました。

- ①アンケート結果では多くの地主が商工業、住宅にすることを望んでいます。さらに大型MICE施設関連施設の立地に関わることを望み、その周辺地区で「売る」「貸す」ことに賛意を示しています。そのための基盤施設の整備を求めています。
- ②第一回ワークショップからは大型MICE施設周辺地区での宿泊施設、商業支援施設の立地を望み、現在ある農地の集約化や工業用地の移転希望が散見されました。
- ③第二回ワークショップからは賑わいや宿泊、観光のまちづくりを望み、そのために主要地方道浦添西原線沿線での商業機能を望んでいます。

現行の都市計画マスタープランの視点からこの臨海部に対しては、以下のようなことが指摘されます。

- ④将来都市構造、土地利用で大型MICE施設の立地が前提とされていません。
- ⑤大型MICE施設への主要アクセスとなる国道329号バイパスの位置づけがなされず、その延長ルートが明確になっていません。
- ⑥アンケート結果やワークショップから臨海部の市街化区域への編入が期待されるが、そのようになっていません。
- ⑦さらに、臨海部の市街化調整区域の具体的な土地利用が示されておらず、本計画策定の大きな主眼です。

以上のようなことから、次表に整理されるような整備方針が必要となっています。以下、整理します。

○課題の整理と整備の方向

●アンケート結果から

- 現在の土地利用について「何も利用していない (28.4%)」、「借地利用させている (22.3%)」と自己使用していない地権者が過半数です。
- 現在の土地利用への不満は「商工業用地にしたいが環境が不十分 (15.8%)」、「宅地利用したいが環境が不十分 (29.1%)」計 44.9% (=15.8%+29.1%) が大半で「農地としての整備 (2.5%)」で、農地への期待は少ないです。
- 今後の土地利用意向について「住宅地 (29.7%)」「店舗・事務所 (11.4%)」「資産運用 (18.3%)」で過半数、「いずれ売却 (18.3%)」を含めると約 80%の地権者が見直しを望んでいます。そのため、土地利用の見直しを求める意見も 68.9%と多いです。
- 土地の提供・協力について尋ねたところ、「売る、貸す (42.3%)」が最も多く、「具体的にになったら」判断する (48.1%) との回答者も含めると開発、整備に約 90%が好意的です。

●ワークショップから

- 第一回ワークショップ
 - ・大型M I C E 施設周辺の ABC 地区での宿泊施設の整備要望が多くありました。
 - ・宿泊支援施設は B C 地区での要望が多くありました。
 - ・住宅の要望はすべての地区で満遍なく要望があります。
 - ・北側の F 地区で農地から工場用地への転用希望があります。
 - ・事業所の工業用地への移転希望が示されました。
- 第二回ワークショップ
 - ・将来像として「賑わい」「宿泊と観光」「自然を活かした」まちづくりを望む意見が多くありました。
 - ・他に「渋滞や混雑しない道づくり」、工場適地地区に隣接する E 地区での「工業用地」の利用を望む意見も示されました。
 - ・具体的には主要地方道浦添西原線沿線での宿泊支援施設の整備、マリンタウンと国道 329 号バイパスを人が行きかうような整備、小波津川河口地区の水辺を活かした交流の場の形成等を提案しています。

●全体計画から

- 将来都市構造、土地利用ゾーニングで大型M I C E 施設が前提とされていません。
- 将来道路構造で大型M I C E 施設への幹線となる国道 329 号バイパスの延長ルートが不明確です。
- 地区別構想で本計画地区の市街化調整区域の位置づけが変更されることになります。
- 計画設定人口 (36,000 人 (平成 32 年)、37,000 人 (平成 42 年)) の増大

●整備方針

- 大型M I C E 施設による新しい「交流拠点」の創造
- サンエーの「中心核」と「交流拠点」を結ぶ商業軸の延長 (将来都市構造の変更)
- 国道西原バイパス (仮称) の早期位置づけと市街化調整区域の市街化区域編入に伴う補助幹線道路の位置づけ (将来道路網の変更)
- 市街化調整区域の市街化区域への編入 (土地利用ゾーニング案の変更)
- 市街化調整区域での具体的な地区別構想の変更、策定
 - ・交流拠点の具体化 (①交流拠点の創造)
 - ・工業用地の拡大
 - ・宅地の計画的整備

2) 整備方針

①交流拠点の創造

- ・大型MICE施設に近接して宿泊施設、それを取り囲むように商業等の支援施設の配置が望まれます。しかし街区として区分するのは難しい。それよりも宿泊施設も色々な形態があり、リゾートホテルは海に隣接させるのが望ましく、ビジネスホテルは交通の利便性がある地域が望ましいです。候補エリアを特定せず民間の商業活動に任せる必要があります。
- ・西原与那原マリパークは大型MICE施設周辺地域として捉え、一体的に整備する必要があります。さらに住民に開かれた南国特有のシーサイドの使い方があり、MICE参加者との交流の場の形成を図る必要があります。

以上の大型MICE施設の北側に広がる周辺地区の宿泊、商業施設、および海浜を含めた地域をMICE地区として捉え、西原町の町民とも利用する交流拠点として創造したい。

②工業用地の拡大

- ・工場用地は飽和状態にあり、小那覇工場適地の工場に利用されていない土地はほとんどない状況です。工場適地周辺では事業所用地が散在、拡大しています。
- ・計画地域内に事業所も散在しています。特に大型MICE施設周辺地区に集中し、土地利用の混乱が起こっており、その純化を求めます。その一環として小那覇工業専用地域の縁辺部への拡大が必要です。

③宅地の計画的整備

- ・市街化調整区域の縁辺部に、事業所が散在し、その事業所が分譲住宅に転用されており、宅地化での混乱も起こっています。
- ・農地の宅地化は地権者の多くが望むところであり、広大であるだけに、その計画的な集約と整備を行う必要があります。
- ・この地域の宅地化の要素として、平地の特性を活かし南北道の創設などの交通網の整備、さらに大型MICE施設を中心とした交流拠点の連携が求められます。

2. 地区別構想

1) ゾーニング（案）

①拠点地区を結ぶ商業軸の形成（沿道商業ゾーン）

大型MICE施設と隣接する地区を商業の拠点地区と位置づけます。

この地区は宿泊施設及び商業・娯楽・飲食等の支援施設等の立地が望まれます。このことから大型MICE施設と中心商業地を拠点とし、そして国道329号与那原バイパス及び主要地方道浦添西原線沿線で商業・交流ネットワークの形成を図ります。

地元住民や大型MICE施設利用者、周遊してくる観光客にとっても魅力ある商業・娯楽・飲食等の支援施設の立地は、地域の賑わい、経済波及効果に繋がります。

②海浜地区と一体となったリゾート施設（宿泊施設）の整備（観光・宿泊ゾーン）

本町の観光はリゾート施設の整備が重要です。マリンタウン海浜地区及び緑地の資源を活かし、陸域側の観光・宿泊ゾーンと一体となったレクリエーション交流機能の形成を図ります

本島でも珍しい東海岸に面したサンライズのリゾート施設です。

大型MICE施設建設での宿泊需要に応えることで、大型MICE施設のための宿泊機能から海浜を活かしたリゾート機能に展開し、海浜レクリエーション需要に繋がります。

③工業地区の用地拡充（工業ゾーン）

小那覇工業専用地域周辺に工業用地の拡充を図ります。西原バイパス延伸の移転先の確保、住宅地の点在する工場などを集積し住・工分離を図ります。

④市街化区域からの圧力への対応（住宅ゾーン）

計画地区は宅地化が進み、分譲地開発まで及んでいます。地権者からの農地の見直しを求める意見も多く、計画的な土地利用の誘導が必要です。

市街化調整区域から市街地への見直しを進め適切な基盤整備を行いながら良好な居住（きょじゅう）環境の向上を図ります。

⑤国道西原バイパス（仮称）の延伸計画

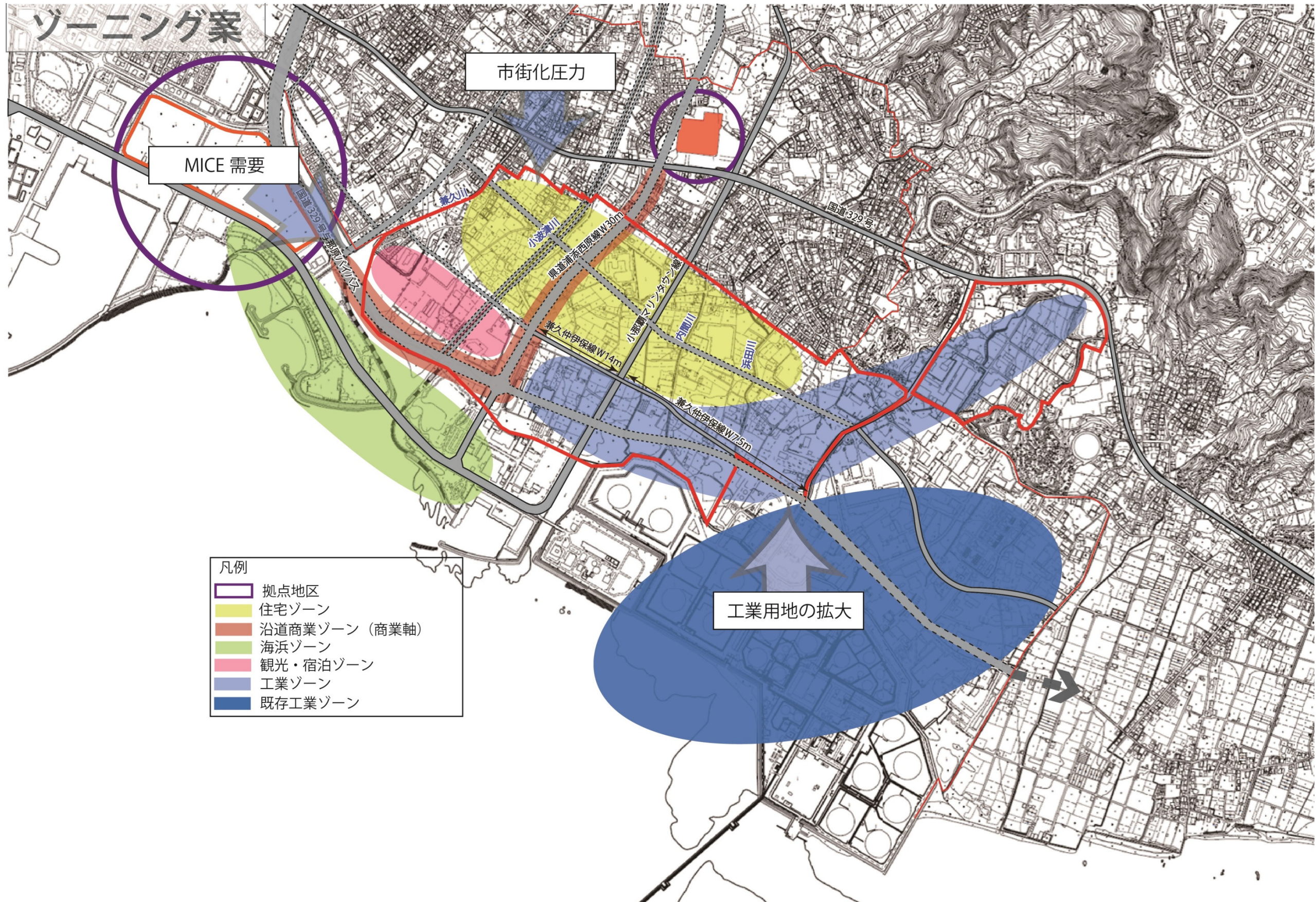
国道329号与那原バイパスが主要地方道浦添西原線まで事業化され、その延伸である国道西原バイパス（仮称）の事業化に向け取り組んでいます。計画地内では土地利用を大きく区分する主要幹線道路（地域高規格道路）であります。国道西原バイパス（仮称）延伸が既存の小那覇工業専用地域を通過することが想定されるが、具体的なルートは不明です。

今回のゾーニング案では小那覇工業専用地域に至るルートを定め、ゾーニング案を策定しました。

⑥骨格となる道路案の整備

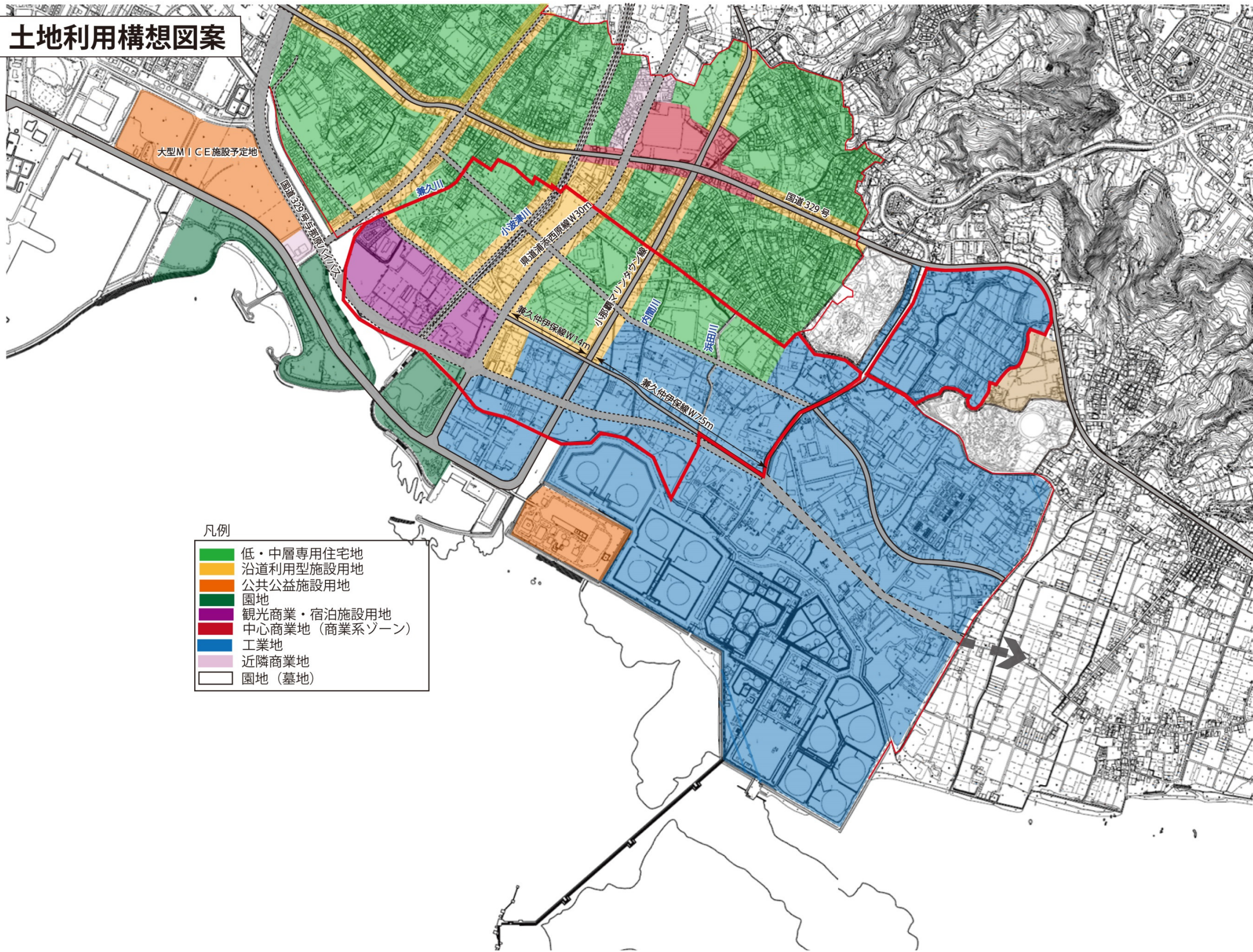
主要地方道浦添西原線や町道小波津南北線、町道兼久仲伊保線等は、幹線としての沿道整備を進めます。

将来の市街化を想定し事業所及び公共施設に配慮し計画します。



- 凡例
- 拠点地区
 - 住宅ゾーン
 - 沿道商業ゾーン (商業軸)
 - 海浜ゾーン
 - 観光・宿泊ゾーン
 - 工業ゾーン
 - 既存工業ゾーン

土地利用構想図案



- 凡例
- 低・中層専用住宅地
 - 沿道利用型施設用地
 - 公共公益施設用地
 - 園地
 - 観光商業・宿泊施設用地
 - 中心商業地（商業系ゾーン）
 - 工業地
 - 近隣商業地
 - 園地（墓地）

3. 全体構想、分野別構想の見直し箇所と比較

1) 将来都市構造（全体構想）

(1) 拠点と軸の配置（p103～104）

各地域の特性を活かしつつ都市としての一体性のあるまちづくりを推進し、「多様な交流を育み、笑顔かがやく、バランスのとれた文教のまち—西原」を実現するため、「都市拠点」、「主なエリア区分」、「都市軸」及び「交通体系」を設定します。

■都市拠点と主なエリア区分

特徴的な都市機能を有する地域で、「都市拠点」は、都市の一体性の確保や活力のある都市の形成に資するとともに、多様な生活の場の中心的空間となる地域を「都市拠点」として位置付けます。また、エリア区分は、以下の5つで構成します。

<都市拠点の配置>

都市拠点	配置方針と空間形成の考え方		
	現 行	変更	見直し計画（改定点）
中心核	○主要地方道浦添西原線（都市軸）と国道329号（生活軸）の交差点周辺を『中心核』に位置付け、行政・文化・商業施設等が集積する「まちな顔」としてふさわしい都市空間を整備します。	同左	
サブ核	○坂田交差点付近には、台地市街地の商業機能が集積しています。また坂田交差点の北西側では西原西地区土地区画整理事業を推進中です。さらに、西原ICの南西側に沖縄都市モノレールの新駅が建設される予定です。 ○このようなことから、交通結節点や本町の玄関口、台地市街地の商業中心地としての役割を有する坂田交差点周辺から浦添市の境界を『サブ核』に位置付け、中心核の商業機能を補完する都市機能を整備します。	同左	
交流拠点		追加	○大型MICE施設に連なる宿泊・商業地区、およびその前面に広がるビーチは、多くの大型MICE施設来場者、

			県外客が訪れます。町民も周辺市街地の整備とともに利用者が増え、町民と来場者の交流を通じて、新たな賑わいが期待されます。そういう地区として整備することを目指し「交流拠点」と位置付けます。
--	--	--	--

「核」は関係する人や物資が集積し、それを利用・運営する目的をもって、定時的に集散・流動する中心を意味し、「拠点」は「核」までは至らないものの、特定の特徴を有する人や物の集積がある地区です。

<主なエリア区分>

	現 行	変更	見直し計画（改定点）
都市拠点	配置方針と空間形成の考え方		
文教エリア	○琉球大学や沖縄キリスト教学院大学・短期大学の周辺地域を『文教エリア』に位置付けます。	同左	
マリンタウンエリア	○商業機能や宿泊機能、ビーチや公園等のレクリエーション機能等が集積し、本町の観光・レクリエーションの中心として都市全体のポテンシャルを高める役割を担う地域として、中城湾沿いのマリンタウン東崎を『マリンタウンエリア』に位置付けます。	追加	○商業機能や宿泊機能、ビーチや公園等のレクリエーション機能等が集積し、大型MICE施設と相まって、本町の観光・レクリエーションの中心として都市全体のポテンシャルを高める役割を担う地域として、中城湾沿いのマリンタウン東崎を『マリンタウンエリア』に位置付けます。
市街地エリア	○中心核とサブ核の周辺に発展した市街地を『市街地エリア』に位置付けます。	同左	
産業エリア	○小那覇工業団地や西原浄水場、西原浄化センター等の公共施設が立地する中城湾沿いの工業集積地及びその南側に隣接しマリンタウンプロジェクトで整備された東崎工場適地、町の工業機能を担う地域として『産業エリア』に位置付けます。	追記	○小那覇工業団地や西原浄水場、西原浄化センター等の公共施設が立地する中城湾沿いの工業集積地及びその南側に隣接しマリンタウンプロジェクトで整備された東崎工場適地、及びその周辺から市街化調整区域に拡大した一部地域を、町の工業機能を担う地域として『産業エリア』に位置付けます。
環境保全エリア	○町中央部に広がる傾斜緑地及び隣接する優良農地、町南部の運玉森を『環境保全エリア』に位置付け、適正な保全・活用に配慮します。	同左	

■骨格軸と交通体系

都市拠点間や主なエリアを有機的に結ぶ道路、緑地及び河川は、交通機能や防災機能、うるおいの空間など都市活動を支えるとともに、秩序ある都市形成と都市の個性を表現する「骨格軸」として位置付けます。また、「交通体系」は以下のとおりにします。

<骨格軸の配置>

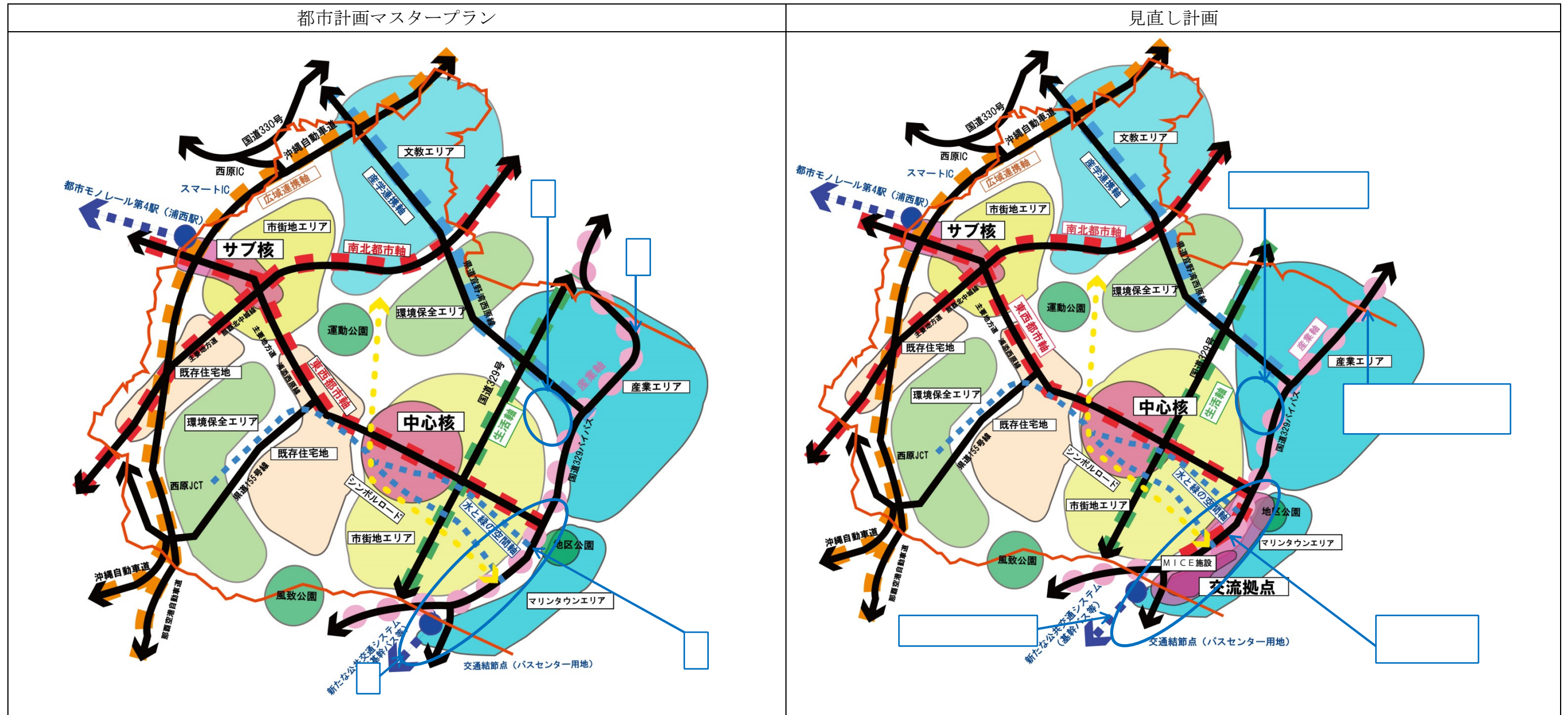
		現行	変更	見直し計画（改定点）
骨格軸		配置方針と軸線整備の考え方		
広域連携軸		○県北部地域との広域連携や那覇空港へのアクセス性を高める沖縄自動車道を『広域連携軸』に位置付けます。	同左	
都市軸	南北都市軸	○坂田交差点付近に位置付ける「サブ核」と「文教エリア」を結ぶ主要地方道那覇北中城線を『南北都市軸』として位置付け、まちの顔となる空間として整備します。	同左	
	東西都市軸	○マリントウン東崎と「中心核」、坂田交差点付近に位置付ける「サブ核」を結ぶ主要地方道浦添西原線を『東西都市軸』として位置付け、まちの顔となる空間として整備します。	追記	○マリントウン東崎を含む「交流拠点」と「中心核」、坂田交差点付近に位置付ける「サブ核」を結ぶ主要地方道浦添西原線を『東西都市軸』として位置付け、まちの顔となる空間として整備します。
産業軸		○「マリントウンエリア」と「産業エリア」を結ぶ国道329号バイパスを『産業軸』に位置付け、円滑な交通流を確保します。	同左	
産学連携軸		○「文教エリア」と「産業エリア」を結ぶ県道宜野湾西原線を文教と産業の連携により地域経済の活性化に資する『産学連携軸』に位置付け、円滑な交通流を確保します。	同左	
生活軸		○沿道に商業集積が見られる国道329号を、地域社会に密着した『生活軸』に位置付け、魅力ある空間を整備します。	同左	

水と緑の空間軸	○自然環境に包まれた都市を形成するため、多自然型川づくりを進める小波津川及び兼久川を『水と緑の空間軸』と位置付け、その保全・活用に配慮します。	同左	
---------	---	----	--

<交通体系>

		現行	変更	見直し計画（改定点）
交通体系		配置方針と体系整備の考え方		
公共交通		○町内から沖縄都市モノレールの新駅への連絡性の向上を図るような道路施設整備を進めるとともに、交通結節点や町の玄関口としてふさわしい機能の強化や環境整備を図ります。	同左	
道路交通		○沖縄自動車道及び国道329号バイパス、主要地方道那覇北中城線、主要地方道浦添西原線、県道宜野湾西原線を骨格とし、他都市及び主なエリア間の密接な連携と交流を可能とする道路網を形成します。	同左	

■ 将来都市構造図 見直し箇所



見直し箇所

1. 大型MICE施設と海浜に連なるリゾートホテルエリアを想定し、交流拠点として位置付け。
2. 住宅地における工場の混在の解消のため産業エリアを拡充する。
3. 国道西原バイパス（仮称）構想の変更。
4. 既存の東西都市軸（主要地方道浦添西原線）を国道329号与那原バイパスまで延長して大型MICE施設と結ぶ。

2) 土地利用の方針（分野別構想）

(1) 市街地の規模と範囲（p108～109）

本町は、増加する居住地や工業地としての開発圧力を受け、「西原町都市基本計画」で長期的な目指すべき都市構造を見据えた上で、新たな住宅地や工業地、マリントウン地区などの市街地整備を進め、市街地を拡大してきました。

~~しかし今後は、「西原町都市基本計画」を策定した時点と比較すると、上述のとおり、人口や産業用地の需要の増加は緩やかになると予想されます。~~

本町の市街化区域内には、進行中の土地区画整備事業区域のほか、沖縄都市モノレールの新駅周辺の関連で計画的市街化を推進すべき地区が存在します。

進行中の土地区画整理事業区域については、既存ストックの有効活用の観点から、今後も優先的に土地利用を図る必要があります。加えて、主要プロジェクトに関連する市街地整備は、将来にわたり魅力ある都市づくりを進める好機として十分に活かすことが重要です。

一方、「西原町都市基本計画」で位置づけていたマリントウン背後地の市街化調整区域の開発については、~~すべて市街化区域に編入し、整備します。都市核の形成や小波津川の沿川整備とあわせて考えていく必要があります。~~そして、その規模及び範囲は、今後の、人口動態や健全な財政運営に対する必要性の高まり等から過度にならない設定とすることが求められます。

また、本町の住宅地は、老朽建物が密集しかつ人口密度が高い状況にあることから、質の高い都環境へ更新する上で、住み替え促進を円滑化する受け皿の確保も考慮する必要があります。

このようなことから、市街地の規模と範囲の基本方針は以下のとおりとします。

■基本方針（市街地の規模及び範囲）

現行	変更	見直し計画（改定点）
基本方針（市街地の規模及び範囲）		
○人口や産業は、既存の市街化区域への誘導を優先とします。 ・今後増加する人口や産業に対しては、既存ストックの修復・保全を適正に進めながら、現市街化区域内への誘導を優先とし、集約型市街地の形成を第一義として考えます。	一部追記	○人口や産業は、既存の市街化区域への誘導を優先とします。 ・今後増加する人口や産業に対しては、 確定したプロジェクト（大型MICE施設等）を除き 、既存ストックの修復・保全を適正に進めながら、現市街化区域内への誘導を優先とし、集約型市街地の形成を第一義として考えます。

■展開方向（市街地の規模及び範囲）

○線引き制度の運用について

- ・市街化区域の拡大は、必要最小限にとどめるものとします。
- ・これまで本町の都市計画は、「西原町都市基本計画」をベースにしながら、長期的な展望のもと概ね10年間の市街地整備について立案し実行してきました。しかし、急激かつ変動的に社会経済情勢や地域情勢が変化している現在、その時代に即した目で、逐次、計画を精査していくことも大切です。そのため、線引き見直しによる市街地拡大が必要な場合は、**確定したプロジェクト、本来市街地内にあるべき施設の受け皿となるべき施設用地（工場等）以外**はこれまで以上に慎重な対応を心がけます。

○市街化調整区域における開発について

- ・市街化調整区域において、居住や買い物機能等の立地を認めることは、市街化区域内で提供すべき機能を外へ流出させる恐れがあります。そのため、市街化調整区域で行なう開発は、基本的に、都市活動に不可欠で、周辺における市街化を促進することがなく、かつ市街化区域内の計画的な土地利用の誘導に支障をきたさないよう配慮し、開発許可制度等によって適正に運用します。
- ・特に、小波津川護岸整備や**大型MICE施設**など、主要プロジェクトの整備効果を活かしたまちづくりを展開することは、本町の持続的発展の鍵となります。よって、そのような開発需要に対しては、市街化区域内で対応出来ないかを精査するとともに、中心部の空洞化など市街地内へ与える影響を考慮した上で、地区計画制度によりしっかりとした将来ビジョンを立て、開発主体や財政負担区分を明確にし、良質なストック形成を目指します。

(2) 市街地内における土地利用のあり方（p110～115）

市街地においては、産業構造の変化やライフスタイルの多様化等を背景として、工場から商業施設への転換など、土地利用は変化しています。そのため今後は、土地利用に関連する動向に着目しながら、適切に対処する必要があります。

また、周辺の居住環境に影響を及ぼしている工場等については、必要に応じて工業用地への移転を誘導することが求められます。

市街地内においては、以下の方針に基づき秩序ある土地利用を図ります。

■基本方針（市街地内における土地利用のあり方）

- 第三段階～第四段階の都市構造形成に向けた土地利用を誘導します**
 - ・マリントウンや土地区画整理事業、沖縄都市モノレールの延長など主要プロジェクトの進展を踏まえつつ、それらと文教機能や産業機能等を有機的に結びつける都市拠点（中心核・サブ核）の形成を目指し、都市機能の適正配置と機能充実に資する土地利用を推進します。
- 市街地環境の質の向上を図ります**
 - ・地域の位置づけや特性を勘案しながら、土地利用の保全や純化に努め、効率的かつ効果的な都市機能の配置を促進します。また、市街地内は、きめ細やかな更新を通じて、市街地環境の質を向上させることにより、安全で快適な暮らしを享受します。

■展開方向（市街地内における土地利用のあり方）

④マリントウンエリアの土地利用

○近隣商業ゾーン

- ・海岸沿いのレクリエーション地区の隣接部に「近隣商業ゾーン」を配置し、**立地が決定した大型M I C E施設**を核としながら、今後も、優良企業の誘致等により多様な商業・業務機能やホテル等の立地を促進します。
- ・マリントウンは町南側に隣接する与那原町にもわたることから、与那原町域との機能分担を図りながら一体的に魅力を高めていきます。また、自動車やバス等の公共交通網の充実によりアクセス性の向上や中心核及び周辺観光拠点との連携強化を図る事により相乗的・持続的な発展を目指します。

○マリントウンゾーン

- ・マリントウン地区の海岸沿いは、今後も、ウォーターフロントにある立地条件や美しい海、海水浴場、公園・緑地等の資源を活かしながら、近傍の商業・業務機能と一体となったレクリエーション交流機能の魅力を高め、広域的な集客に寄与する複合拠点を形成します。**併せて大型M I C E施設の立地が決定したことからM I C E利用者、地元住民や周遊する観光客のための「交流拠点」の形成を図ります。**

○低層・中層住宅ゾーン

- ・マリントウン背後地は低層・中層の魅力的な住宅地を配置します。**さらに西に広がる市街化調整区域は大型M I C E施設の立地が決定したことにより周辺の影響圏が拡大し、住宅化の圧力が働くことから周辺に低層・中層住宅ゾーンを計画します。**
- ・近傍にはバスセンターの建設が予定されており、通勤や通学等における交通結節点となることから、利便性、快適性をあわせもつ住宅地として良好な環境を維持します。

⑤産業エリアの土地利用

○産業ゾーン

- ・港湾施設については、良好な管理運営と有効利用を進めるとともに、分区条例に基づき、実情に応じた建築物や構築物を立地誘導することにより、適切な土地利用を図ります。
- ・当該工業地は、県都那覇市との近接性や空港へのアクセス的な優位性などを活かした既存産業の高度化・複合化を目指すとともに、文教地区との連携を図った研究開発機能等の集積、先端的な環境技術の移転などにより、国際貢献も視野に入れた産業集積を目指す地区として、**特に町内の事業所の集約化を目指して**段階的・計画的に必要な規模を確保します。
- ・良好な事業環境を支える基盤施設の整備を進め、活力ある臨海部を形成します。
- ・事業所の緑化を促進するとともに、土地利用転換の機会をとらえた緑地やオープンスペースの創出を誘導し、中城湾やそれに注ぐ河川の水と緑を活かした環境づくり、防災性の向上等に努めます。

- ・大規模な土地利用転換が発生した場合は、既存産業の高度化や新産業の創出等をめざす施策との協調や緩衝緑地機能の向上、水と緑の環境創出、地域防災性の向上、周辺との調和といった観点から、**周辺の市街化調整区域に計画的誘導を図ります。特に大型M I C E施設の影響圏の拡大により周辺の宅地化が予定され、既存の事業所の移転が必要となり、その受け皿としての工業用地を拡大します。**

⑥その他の市街地内における土地利用

○中心核を取り囲む平地部の既存住宅地（低層・中層住宅ゾーン）

- ・中心核を取り囲む既存市街地には、低・中層を主体とする良好な居住環境を有する住宅地を配置します。
- ・住宅地に工場等が混在する地区では、工場の操業環境の維持・向上と居住環境の調和を目指すとともに、必要に応じて、工場等の建物更新時期等にあわせた再配置等を促進します。
- ・町民生活の質の向上や街並み景観の改善、防災性の向上などを図るため、老朽化した住宅の建て替え促進や狭あい道路の解消等を順次進めるとともに、町民の発意による主体的なまちづくり活動を支援します。
- ・マリントウン近傍に建設予定のバスセンターは、通勤や通学等における交通結節点となることから、**周辺地区での大型M I C E施設**の土地利用転換があり、合わせて交通結節機能の向上を活かした整備を検討するなど地域特性を生かした市街地環境の改善を図ります。

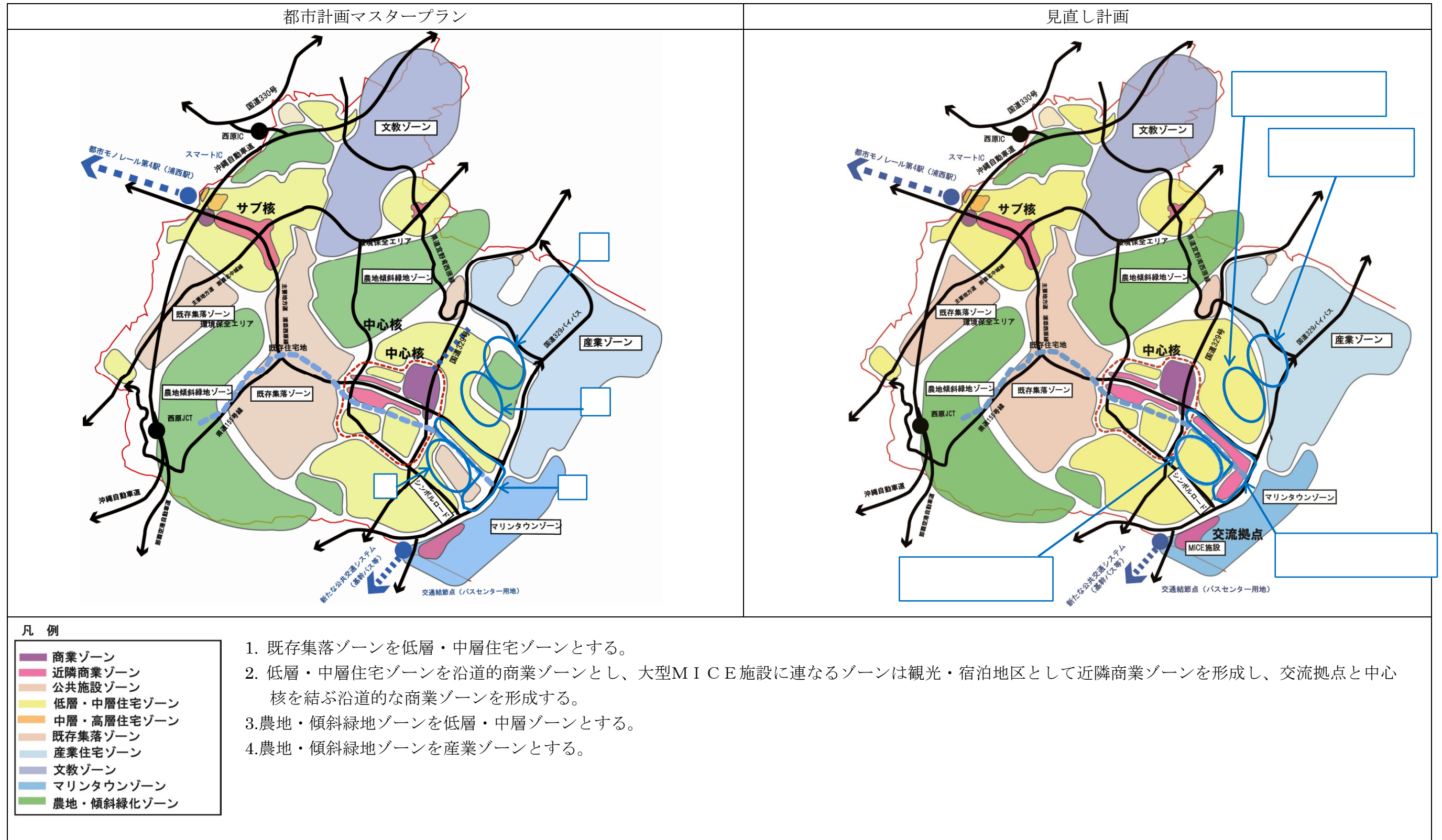
○主要地方道那覇北中城線周辺の台地部の住宅地（低層・中層住宅ゾーン）

- ・主要地方道那覇北中城線の周辺地域には、低・中層を主体とする良好な居住環境を有する住宅地を配置します。
- ・町西に立地している既存の高層住宅地は、那覇市内の団地との連続性や一体性を保ちながら、居住環境の維持・向上を図ります。
- ・土地区画整理事業を進めている上原棚原地区や西原西地区は、地区計画の策定等により、生活利便施設と優良な低・中層住宅地が複合した計画的な土地利用を促進し、良好な市街地環境や都市基盤の整備、美しい景観づくり等を目指します。

○小波津川河畔地域

- ・小波津川下流の市街化調整区域については、市街化区域内の充てん状況や土地利用等を的確にとらえるとともに、**大型M I C E施設の立地により**需給バランスや町全体の将来ビジョンへの影響を見極め、計画的かつ慎重に市街化を行います。~~の可能性について検討します。~~
- ・市街化を行う場合は、河岸整備の進捗を踏まえるとともに、地区計画や条例等を活用しながら、対象地区の将来像と整備、開発及び保全の方針を明確にし、過度にならない適正な土地利用を誘導します。

■ゾーニング案 見直し箇所



3) 交通体系に関する方針

(1) 人や地域、環境にやさしい道路空間づくり (p125~128)

道路空間は、交通の機能のみではなく、西原町らしい景観形成やオープンスペース等の都市環境形成機能、災害発生時の避難路や延焼遮断帯等の防災機能、まちの骨格形成機能、人々が集う溜まり機能、上下水道の管渠等のインフラ収納機能など多くの機能を有しています。

その多様な機能を効果的・効率的に発揮できる道路空間づくりを進める必要があります。

■展開方向 (人や地域、環境にやさしい道路空間づくり)

○円滑な道路交通の確保

- ・町民の生活や経済活動を支える人や物、情報の交流・連携を促進することにより、都市の活力を高め、持続可能な社会を実現する必要があります。そのため、道路の混雑緩和を図り、円滑性を高める道路交通の確保を図ります。

○歩行者等の安全性・快適性の確保

- ・高齢者や障害者をはじめ、誰もが安心して暮らせる生活環境の形成や、安全・快適に移動できる道路環境を形成するため、生活道路や歩道空間などの安全性・快適性を高める道路空間整備を進めます。
- ・角地等を利用したポケットパーク (辻広場) やベンチの設置等により歩きやすい環境整備を進めます。

○公共交通の利便性向上

- ・高齢化が進展する中、町民の生活を支える身近な交通手段として公共交通の利便性向上が求められています。そのため、誰もが安心して移動できる環境として公共交通を安定的に維持していく必要があることから、バス需要が多い地域へのルート延伸、便数の調整などによる利便性の向上、モノレールやバス間の乗継機能の強化により、公共交通の質的充実に取り組みます。
- ・また、沖縄の気候風土に配慮し、緑陰を創出する街路樹を積極的に配置することで、歩行環境を快適なものにして公共交通の利用を促進します。

○都市防災向上のための道路空間づくり

- ・災害発生時の救援・復旧活動を迅速に実施し、被害を最小限にとどめ都市活動の早期回復を図ることができるよう、避難路や延焼遮断帯となる広幅員道路の整備、街路樹の設置など、都市防災機能を高める道路空間の整備を進めます。
- ・さらに、地域の防災力を超える災害発生を想定し、台地部への円滑な避難路の確保など、減災機能を高める道路の整備を進めます。

○景観形成やビオトープとしての道路空間づくり

- ・道路は、町を訪れる人に、第一印象として西原町の雰囲気伝える重要な空間となるとともに、道

路緑化による緑のネットワークは、小動物の生息範囲をつなげる回廊となり生物多様性の維持に重要な空間となります。町民が快適に日常生活を送るため、環境と調和した良好な道路景観づくりや都市環境に配慮した道路空間の形成を図ります。

- ・街路樹の設置や沿道へのプランター設置、サガリバナ (サワフジ) など西原町らしい樹木の植樹とともに、地域のまちづくりと連携した管理のあり方等について検討するなど、無理なく西原町らしい景観を形成する方向を検討します。
- ・町内には、首里城等と結ぶ歴史の道が一部残されていることから、歴史の道再現に向けた検討など、往時の雰囲気を感じる道路空間づくりを進めます。
- ・中心核やシンボルロード等のシンボル性の高い道路区間においては、緑の配置や無電柱化 (電線類の地中化、裏配線等)、色彩やサインの統一、ストリートファニチャーの設置等により、高質な空間づくりを検討します。
- ・美しい道路景観の維持・創出に資する地区計画や協定の導入等について検討します。

○環境負荷の軽減に配慮した道路空間づくり

- ・温暖化など地球規模で環境問題が深刻化する中で、自動車交通による環境負荷やエネルギーの消費を軽減する必要性が高まっています。そのため、自動車の走行性に配慮した道路空間づくりを進めます。
- ・また、沿道への公害防止の観点から街路樹の設置を積極的に進めます。

○計画的・段階的な道路整備による機能的な交通体系の構築

- ・厳しい財政状況に対応するため、道路が持つ機能や役割、まちづくりの方向性などを総合的に検討し、事業効果を早期に発現できる適正な選択と集中を心がけるなど、計画的・段階的で効果的な道路整備を進めます。
- ・都市計画道路網については、社会経済情勢の変化や将来都市像を踏まえ、必要に応じて路線の延伸や必要な新規路線の検討を行うことにより、体系的な交通体系の構築を目指します。
- ・道路区分別の機能と整備方針等は、次表のとおりとします。

<一部追記>

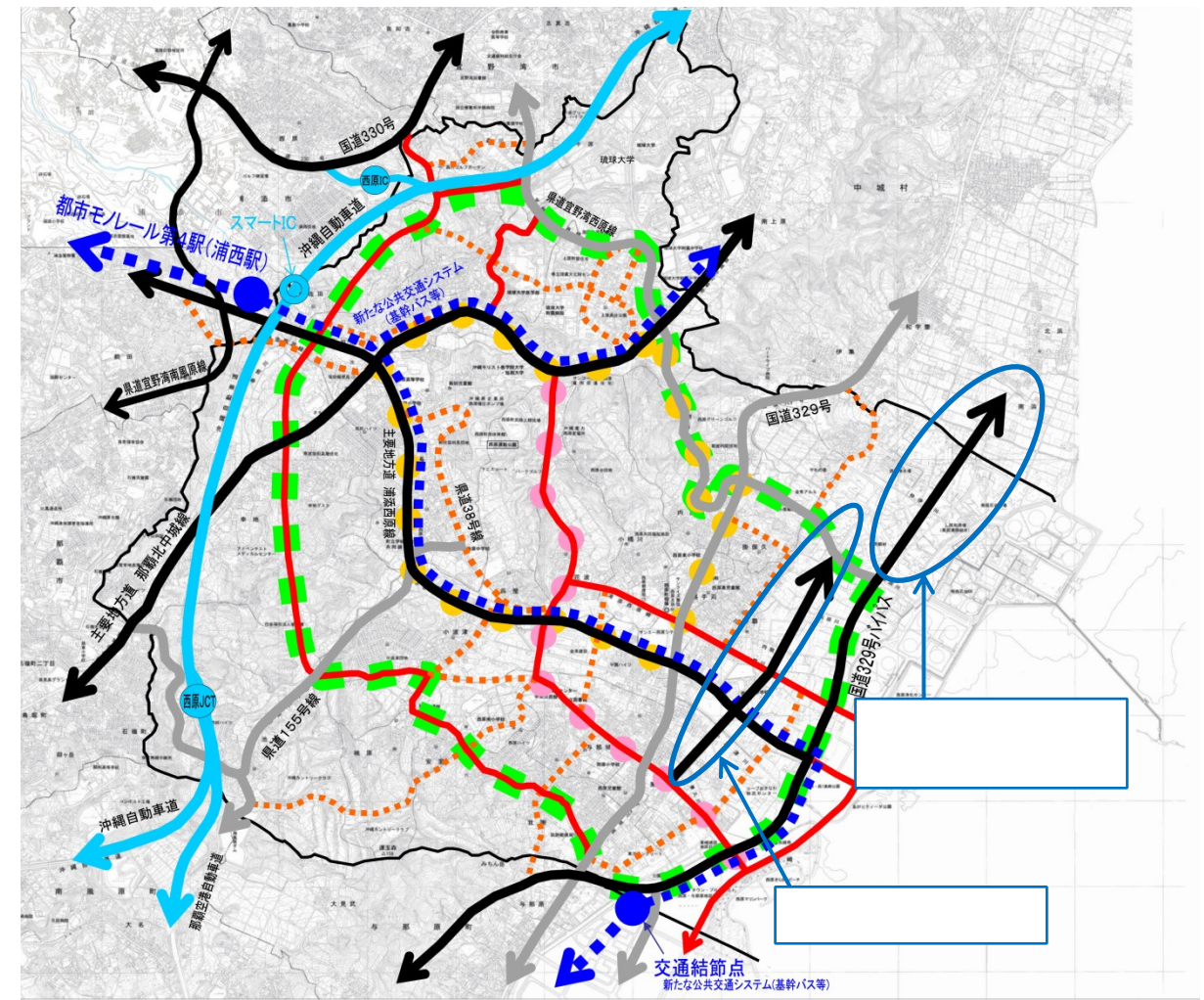
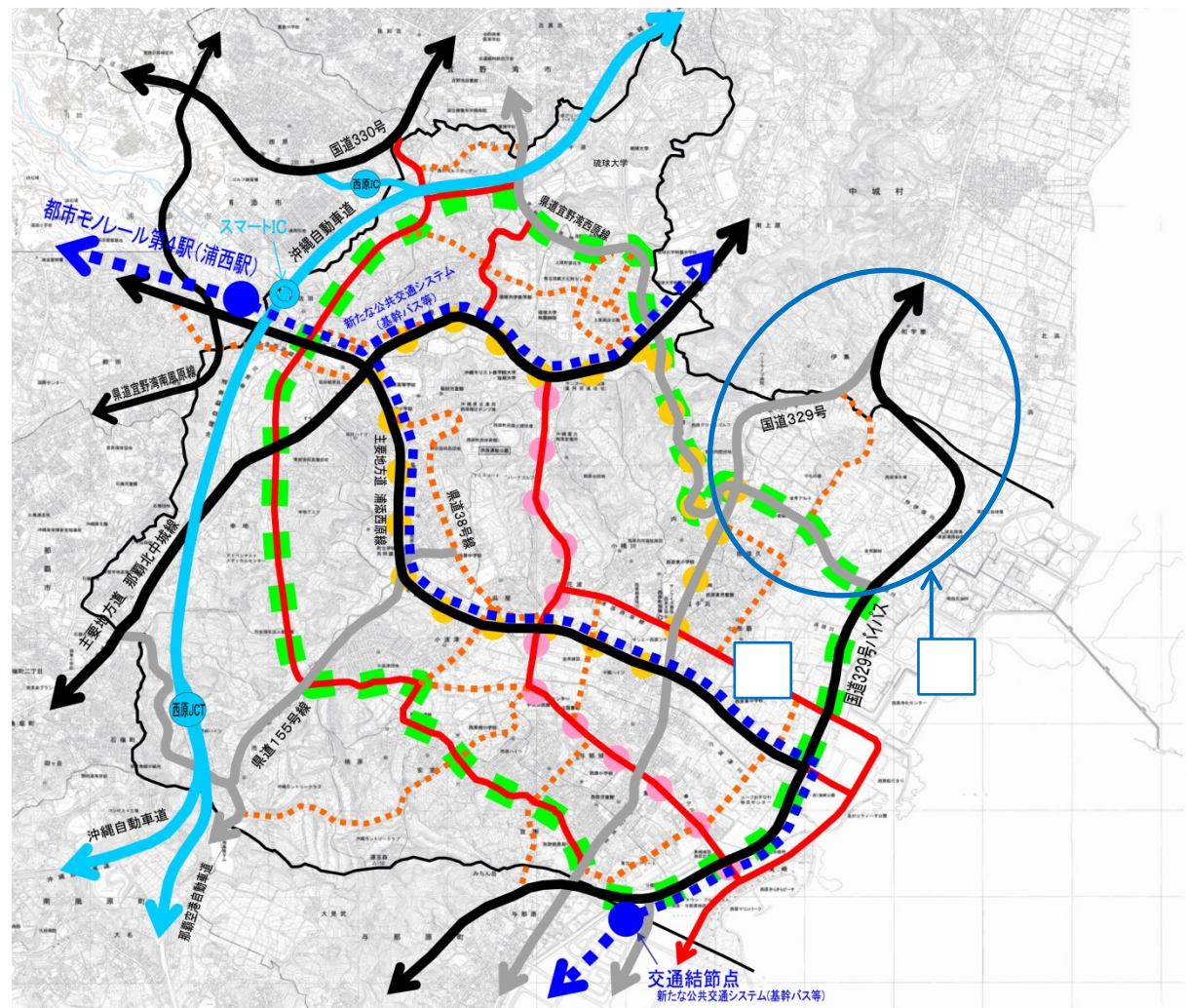
区分	対象	交通機能	整備方針・配慮事項等
広域幹線	・沖縄自動車道	・自動車の広域交通を大量かつ高速に処理する	・西原 I C の必要に応じた改良整備と一般道路へのアクセス性強化
主要幹線道路	・国道 329 号バイパス ・主要地方道那覇北中城線 ・主要地方道浦添西原線	・都市圏内の道路網の基幹部分を形成する道路 ・周辺市町村や町内の都市核・拠点間を連絡し、各地区の交通を集約して処理する道路	・国道 329 号バイパスの産業道路機能の付加 (産業地区の縦断)。 ・まちづくりと関連する路線として整備の早期実現 ・主要地方道那覇北中城線の早期整備の実現 ・沿道人口の増加に対応と局所的・一時的な混雑区間の解消 ・歩行者等が安全・快適に通行でき

			<ul style="list-style-type: none"> ・ 歩道空間の確保とバリアフリー化 ・ 道路緑化や景観形成のための環境空間の形成に配慮 ・ 防災空間の形成に配慮 ・ 災害発生時の避難・誘導に資する道路として整備促進
都市レベル幹線道路	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国道 329 号 ・ 県道宜野湾西原線 ・ 県道糸満与那原線 ・ 県道 155 号線 ・ 町道内間・小那覇線 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 主要幹線道路を補完する都市内の骨格道路 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 沿道人口の増加に対応と局所的・一時的な混雑区間の解消 ・ 歩行者等が安全・快適に通行できるよう歩道空間の確保とバリアフリー化 ・ 道路緑化や歴史を感じる空間づくりなど、景観形成のための環境空間の形成に配慮 ・ 防災空間の形成に配慮
地区レベル幹線道路	<ul style="list-style-type: none"> ・ シンボルロード ・ 都計道棚原東線 ・ 町道翁長徳佐田線 ・ 町道森川翁長線 ・ 町道小那覇マリントウン線（県道 38 号線の一部） ・ 臨港道路 1 号線 ・ 町道東崎線 ・ 外環状道路ネットワークを構成する町道 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区に下記機能を享受する上で特に重要な道路 ①地区間の連携促進 ②地区内交通の円滑誘導 ③都市拠点や交通結節点（西原 I C、新駅等）へのアクセス促進 ④避難路等となる広幅員道路や避難地へのアクセス性を高める道路 	<ul style="list-style-type: none"> ・ シンボルロードは町の文化軸として道路緑化によりうるおいある空間を創出 ・ 各地区から、西原インターチェンジや新駅へのアクセス、中心核、マリントウン地区等へ向かう交通を円滑に誘導するため、交通量に即した機能整備、沿道の環境整備等を推進 ・ 外環状道路ネットワークを構成する町道は、歩行者や自転車が安全・快適に通行できるよう配慮
補助幹線道路	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県道 38 号線の現道区間 ・ 住区の骨格を形成する主な町道 ・ 市街化調整区域にある西原東中の東側を南北に走る道路。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各地区から発生集中する交通を円滑に幹線道路 ・ アクセス機能、バス利用促進機能、アメニティ機能等を有する道路 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存道路の有効活用と機能の維持・増進 ・ 歩行者や自転車が安全・快適に通行できる空間整備 ・ 緑地の配置等によるアメニティ性の向上 ・ 工業地区と住宅を区分し、学校周辺の整備を図る。
区画道路	<ul style="list-style-type: none"> ・ 街区内の交通を集散させるとともに宅地への出入交通を処理する日常生活に密着した道路 		<ul style="list-style-type: none"> ・ 歩行者や自転車が安全・快適に通行できるよう、ハンプ等の安全施設の設置や歩車分離

交通体系に関する方針 見直し箇所

都市計画マスタープラン

見直し計画



凡 例	
	主要幹線道路
	都市レベル幹線道路
	地区レベル幹線道路
	補助幹線道路
	広域幹線道路
	都市モノレール等
	外環状道路ネットワーク
	内環状道路ネットワーク
	シンボルロード

1. 兼久・小那覇間の骨格を形成する道路として補助幹線道路を新たに追加する。
2. 国道西原バイパス（仮称）構想の変更。

4) 緑とオープンスペース、水環境に関する方針

(1) 3つの緑の軸の配置 (p 131)

本町の地形的特徴は、起伏のある変化に富んだ地形の斜面緑地と台地部から流下する中小河川と中城湾に面する海岸線と言えます。

これらの自然環境は、西原町らしい水辺と緑の風景を形成しているとともに、動植物の生息の場、町民の「ふるさと意識」を高める貴重な資源等となっています。また、斜面緑地の土壌や樹木が持つ保水力や河川の治水力は、地滑りや浸水等の防止など防災面の効果も果たしています。

これらは、本町を象徴する地域資源として保全し、公園・緑地や道路、河川、海岸等を連続させることで緑の回廊（緑のネットワーク）を形成します。

■展開方向（3つの緑の軸の配置）

○連続性を持つ斜面緑地の保全・活用（『環境保全軸』の形成）

- ・斜面緑地を『環境保全軸』に位置づけ、修景の保存やエコロジカルネットワークとしての機能保全、自然観察等の学習の場等としての活用を図ります。
- ・保全にあたっては、保全の優先順位を見極め、地権者の協力を得ながら、緑地保全地域や市民緑地制度を導入するなど、効果的な保全策に結び付けていきます。
- ・開発が行われる場合は、事業者や地権者に対し、緑地の保全・創出への協力を求めます。

○海浜地域～中心核～斜面緑地をつなぐ緑の配置（『都市のみどり軸』の形成）

- ・小波津川や兼久川で形成する「水と緑の空間軸」、主要地方道浦添西原線やシンボルロード等のうるおいある道路空間を基軸として、海浜地域と町の中心核、西原運動公園方面をつなぐ『都市のみどり軸』を配置します。
- ・良好な植生や水辺環境を活かした公園・緑地の整備を進めることで、自然とのふれあいの場を創出します。また、河川や道路等の線的な緑、公園や施設内緑地、民地緑地などの点的な緑を有機的につなぐことで、うるおいある都市間環境を形成します。
- ・小波津川河岸整備においては、多自然型河川工法の導入や親水空間の確保、海浜資源を活用した空間づくり等に配慮し、自然との共生を図った環境形成を進めます。

○沖縄らしい海と緑が融合する空間の創出（『水辺軸』の形成）

- ・海浜地域に、海岸線や白浜、東崎公園や都市緑地を中心とする『水辺軸』を配置します。
- ・この海浜地域は、観光機能やレクリエーション機能の高い水と緑の空間として、また、多様な生物の生息空間として保全・活用を図るとともに、安らぎの賑わいを感じる修景整備を進めます。さらに大型MICE施設の立地により「交流拠点」とも位置付けられ、水質の悪化が懸念されます。特に『都市のみどり軸』の小波津川の河口の水辺だまりは兼久川の河口でもあり、沿岸への立地が想定される宿泊、飲食施設等のイメージを左右します。そのことから両河川での水質改善を図ります。

5) 都市環境形成に関する方針

(1) 防犯・防災まちづくり (p 146～148)

防災性や防犯性に配慮したまちづくりに向けた基本方針は以下のとおりとします。

○防災・減災対策の充実

深刻な津波被害をもたらした東日本大震災を教訓とし、想定外の大規模な地震や津波・高潮等を念頭においた防災・減災対策について検討します。

- ・防災水準を高める施設整備などハード面の対策（緑化等による斜面安定化、消波施設の整備促進、河川護岸整備のさらなる充実等）
- ・津波や高波等が発生した際に避難・誘導の手動線となる道路の明確化と、その防災機能の充実（避難路としてマリントウン地区内陸部を結ぶ主要地方道浦添西原線、町道小那覇マリントウン線、シンボルロード等）

これらの避難路以外に沖縄県の防災指針（参考資料参照）で浸水深が5m未満の場合は5m以上の高台、建物ビルへの徒歩での避難が原則であり、避難ビルは想定浸水深相当階の二階以上の上の階への避難を求めています。5mは2階に該当し4階以上への避難を求めています。それに合わせ、避難路の沿道での防災ビルを検討します。

<参考資料>

沖縄県地域防災計画（平成25年3月修正）

東北の大震災の事例を踏まえ、沖縄県地域防災計画の改定が行われ、特に津波に対して以下のような指針を示しています。

○津波到達時間内の避難

- ・国の防災基本計画では、津波到達時間が短い地域では、概ね5分以内の避難を目標とします。市町村の津波避難計画策定においても5分以内の避難を実現すべきであるが、土地の起伏や土地利用の現状や施設配置から実現不可能な場合もあります。現段階では、津波到達時間内に安全な場所に避難することを原則として津波避難計画を策定するものとし、将来に向けて、5分以内に避難を実現できる環境を整えるものとして。

○5m以内又は予測される範囲・高さ以上の場所への避難

- ・避難する場所は、浸水測定区域外の高台や避難施設とする。津波到達時間までに非難が困難な場合は、浸水測定区域内の避難ビル等に避難します。
- ・浸水深が5m未満の場合も、標高5m以上の高台、高さ5m以上の建物ビルに避難することを原則とします。

○徒歩避難

- ・避難は原則として徒歩とします。

○緊急避難場所等、避難路等の指定

- ・緊急避難場所（避難目標地点）の指定、設定（避難場所としての安全性や機能が確保されている場所を緊急避難場所として指定）。

安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 原則として避難対象地域から外れていること ・ 原則として屋外のオープンスペース又は、耐震性が確保（昭和 56 年以降の耐震基準又は耐震補強済み）されている建物を指定することができる ・ 周辺に山・崖崩れ、危険物貯蔵所等の危険箇所がないこと ・ 予測される津波よりも大きな津波が発生する場合も考えられることから、更に避難できる場所があることが望ましい
機能性	<p>[屋外の場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 避難者 1 人あたり十分なスペースが確保されていること（最低限 1 人あたり 1 m²以上（座ったままでの面積）を確保する） ・ 緊急避難場所表示があり、入口等が明確であること ・ 夜間照明及び非常電源等を備えていること <p>[屋内の場合] 上記の他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 情報機器（電話、地域防災無線、防災行政無線戸別受信機、インターネット端末等）を備えていること ・ 一晩程度宿泊できる設備（布団等）、飲食料等が備蓄されていること

○津波避難ビルの指定

- ・避難困難地域内で、安全性や機能が確保されている堅牢な建物を避難ビルとしてリストアップ、指定します。

安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・ RC 又は SRC 構造であること。原則として、津波の想定浸水深相当階の 2 階上以上（例：想定される浸水が 1 階の場合は 3 階以上、2 階の場合は 4 階以上） ・ 海岸に直接面していないこと ・ 耐久性が確保（昭和 56 以降の耐久基準又は耐久補強済み）されていること ・ 避難路等に面していること
機能性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 進入口への円滑な誘導が可能であること ・ 夜間照明や情報機器が備わっていることが望ましい ・ 外部から避難が可能な段階があることが望ましい ・ 管理者等が不在の夜間、休日等に立ち入れることが望ましい

- ・津波浸水範囲内に高いビルが存在しない場合は、緊急的な措置として道路の高架部分、歩道橋等を利用する。将来は避難タワー、高台（盛土）の設置等を検討します。

4. 地区別構想図 主な見直し箇所

