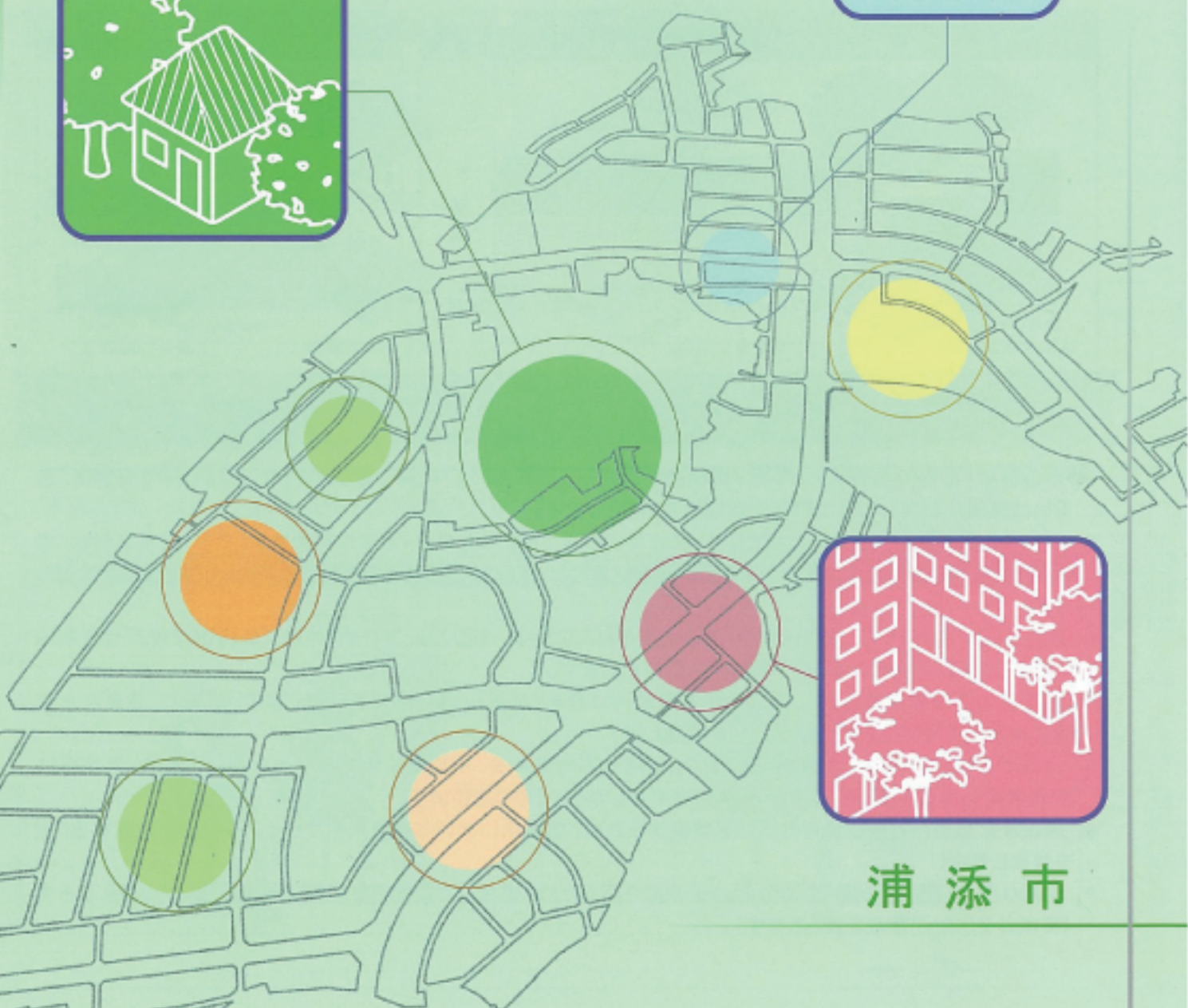


# 浦 添 南 第 一 地 区

## 地 区 計 画

### >> 地区計画とは？

地区計画とは、市民の身近な生活空間における良好な環境を形成・維持するため、地区の皆さんと話し合いながら、地区の特性に応じたきめ細かなルールを定めることによって、建築行為や開発行為を規制・誘導し、良好なまちづくりを進めるための計画です。



浦 添 市



## 地区計画の目標

本地区は、市南部のみどり豊かな住宅地域に位置し、北西側は市役所や文化会館などがある市中心部、南側は那覇市に隣接しており、新しい市街地として発展の可能性に満ちた地区であることから、浦添南第一地区土地区画整理事業によって公共施設の整備と良好な宅地造成が一体的に進められています。

このため、地区計画では、土地区画整理事業の効果を維持し、21世紀を担う国際市民の交流を育む都市づくり、歴史性豊かなみどりに包まれた高質で高感度な住みよいまちづくりを目指します。

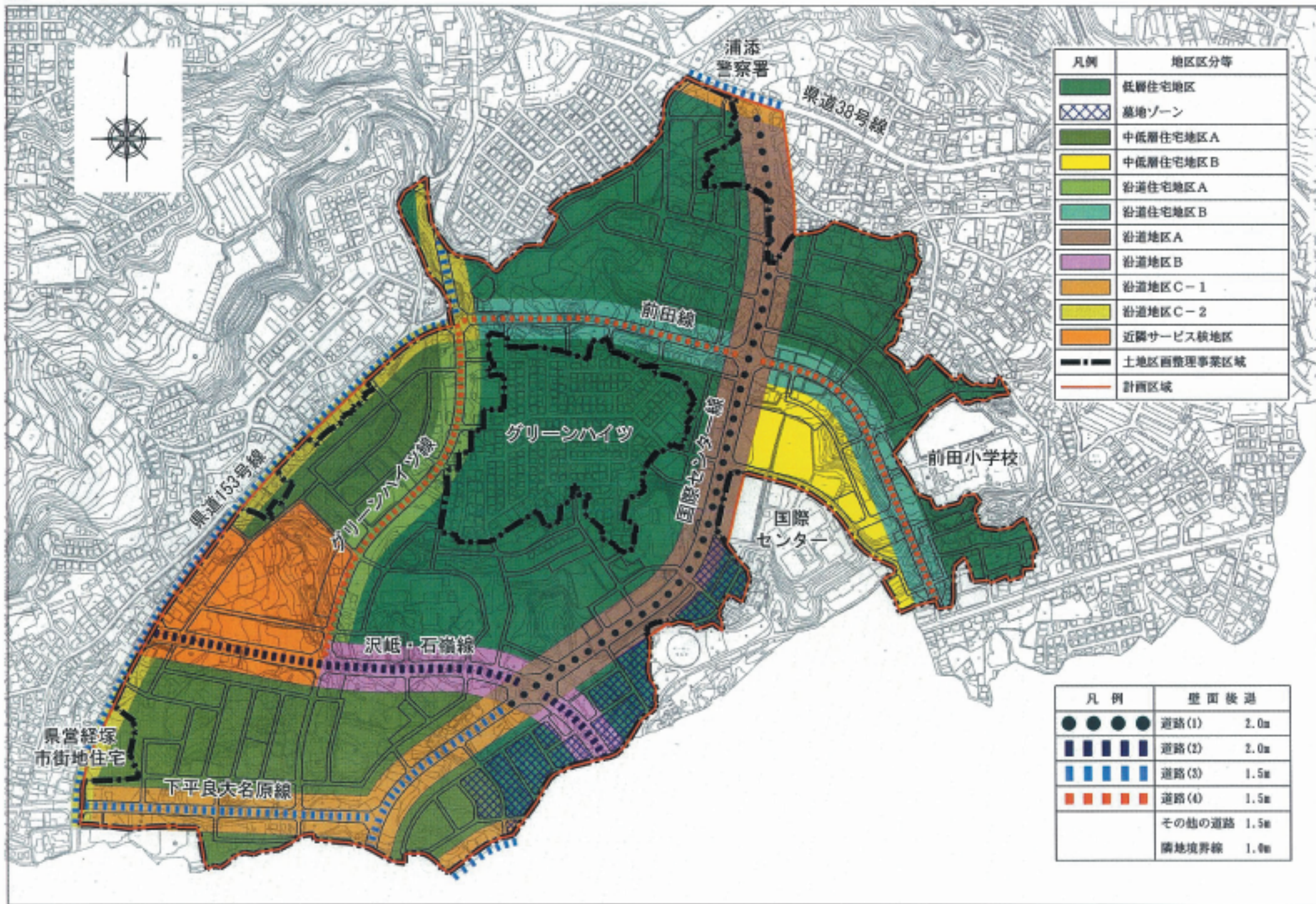
## 地区別土地利用の方針

利便性の高い都市機能を備えた良好な都市型住宅地の形成を図るため、地区を区分し、それぞれ次の方針に基づいて土地利用を誘導します。

| 地区区分  | 土地利用の方針   |
|---|---|
| 近隣サービス核地区   | 近当該地区および周辺地区を対象とした良好なサービス提供施設の立地を図る地区とします。  |
| 沿道地区 A<br>国際センター線<br>(幅員25m区間)                                | 良好な居住環境に配慮した地域型商業施設の形成を図りつつ、市の行政・文化核と古都首里を結ぶ歴史・文化的な風格の演出を図るとともに、国際性豊かな公共施設の立地を活かした文化・交流環境の充実に努める地区とします。 |
| 沿道地区 B<br>沢岬・石嶺線沿線  | 広域環状道路として沿道サービス機能を一定許容し、良好な居住環境に配慮した地域型商業地区の形成を図りつつ、市の文化・交流核を結ぶ賑わいの演出を図る地区とします。                         |
| 沿道地区 C<br>下平良・大名原線<br>国際センター線(幅員18m区間)<br>県道153号線沿線<br>域外幹線沿線 | 主要幹線道路と住宅専用地域との緩衝ゾーンとして、商業・サービス施設等の立地を図る地区とします。   |
| 沿道住宅地区 A<br>グリーンハイツ線沿線  | 近隣サービス核地区と連携した一定規模以下の店舗・事務所等の立地を図りつつ、それと調和した良好な住宅地の形成を図る地区とします。   |
| 沿道住宅地区 B<br>前田線沿線   | 沿道の小規模な店舗等と調和した環境良好な中低層住宅地の形成を図る地区とします。   |
| 低層住宅地区  | 戸建住宅を主としつつ、土地の合理的かつ健全な有効利用を図ることにより、緑豊かな、ゆとりと落ち着きのある閑静な低層住宅地の形成を図る地区とします。また、地区の一部に緑豊かな墓地ゾーンの形成を図ります。     |
| 中低層住宅地区 A   | 良好な中低層の住宅地を形成し、また、一定規模以下の店舗の立地を図り、居住環境の利便を図る地区とします。   |
| 中低層住宅地区 B   | 公共施設や一定規模以下の店舗等との調和を図りつつ、良好な中低層住宅地の形成を図る地区とします。   |



浦添南第一地区 地区計画図 (地区の区分)



| 凡例 | 地区区分等      |
|----|------------|
|    | 低層住宅地区     |
|    | 墓地ゾーン      |
|    | 中低層住宅地区A   |
|    | 中低層住宅地区B   |
|    | 沿道住宅地区A    |
|    | 沿道住宅地区B    |
|    | 沿道地区A      |
|    | 沿道地区B      |
|    | 沿道地区C-1    |
|    | 沿道地区C-2    |
|    | 近隣サービス核地区  |
|    | 土地区画整理事業区域 |
|    | 計画区域       |

| 凡例 | 壁面後退        |
|----|-------------|
|    | 道路(1) 2.0m  |
|    | 道路(2) 2.0m  |
|    | 道路(3) 1.5m  |
|    | 道路(4) 1.5m  |
|    | その他の道路 1.5m |
|    | 隣地境界線 1.0m  |



## 地区施設の整備方針

土地区画整理事業によって整備される道路や公園など、それぞれの地区施設の整備目的にしたがい、その維持・保全に努め、安全で快適な利便性の高い都市空間の形成を図ります。

## 建築物等の整備方針

地区計画の目標および各地区の土地利用の方針に基づき、良好な居住環境の形成のために、つぎのような「建築物等に関する制限」の各号を定めます。また、低層住宅地区においては、これらの制限を定めつつ、斜線制限の緩和対象とすることにより、良好な街並みの形成を図ります。

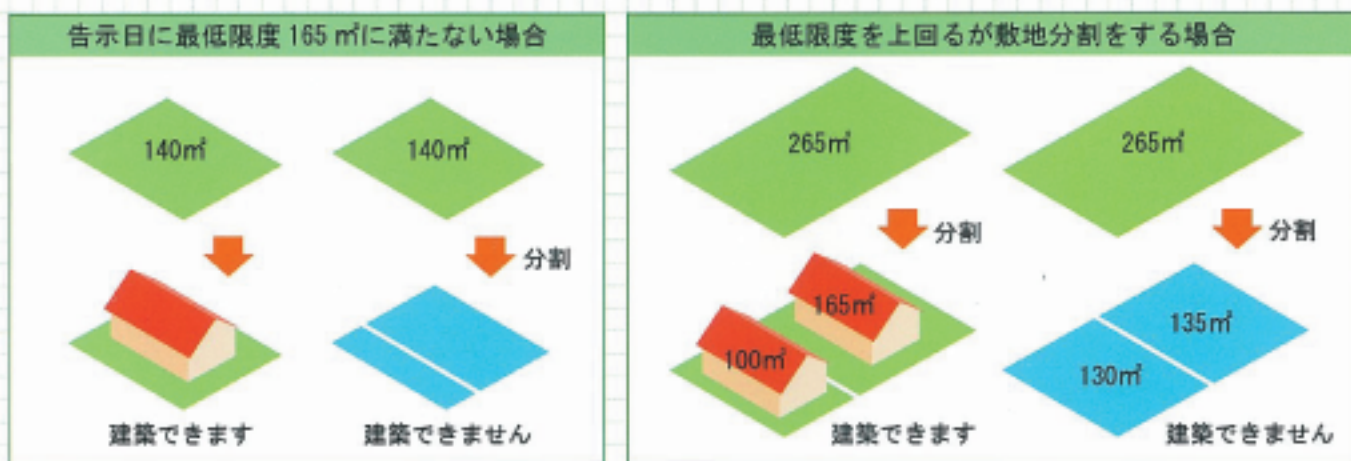
### 1. 建築物等の用途の制限

機能的で快適な生活環境を維持するために、各地区においてふさわしくない、あるいは必要としない建築物の用途について制限します。

### 2. 建築物の敷地面積の最低限度

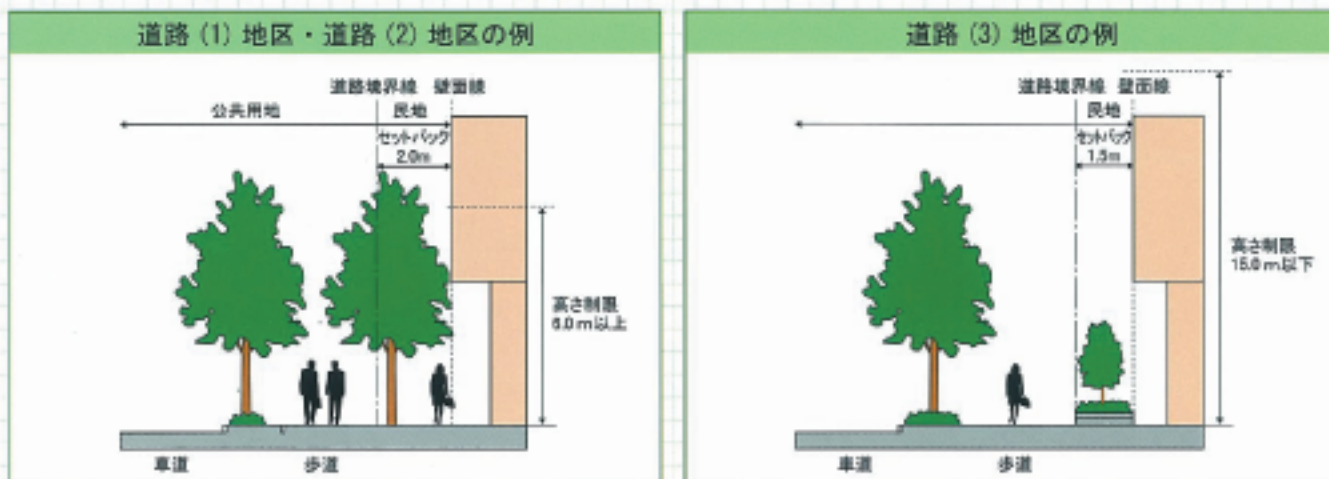
敷地の細分化を防ぎ、地区の住環境に影響を与えるミニ開発などを防ぐため、建物を建てられる敷地面積の最低限度を設けます。ただし、告示日（平成17年8月12日）に最低限度に満たないものについては、この制限を適用しません（告示後に敷地を分割する場合は規制の対象となります）。

#### 例) 敷地面積の最低限度が165㎡の場合

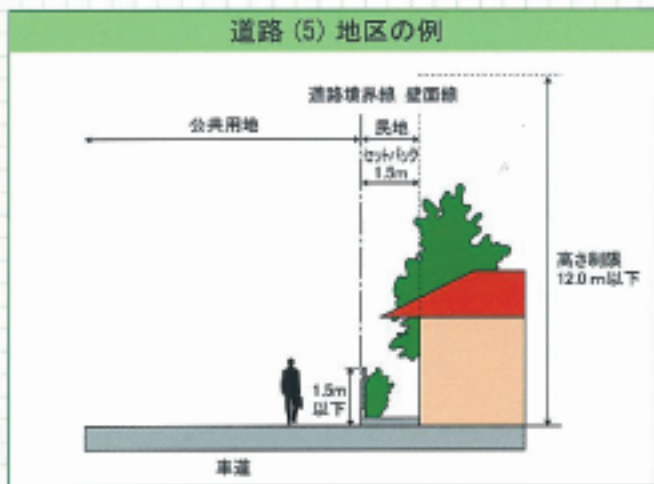


### 3. 建築物の壁面の位置の制限

商業・業務地では、建築物を敷地境界から後退させ、歩道と一体化した広々とした空間を生み出すことで“歩いて楽しい道”“にぎわいあるまち”づくりを目指します。また住宅地でも、道路や隣地との境界から建築物を後退させることで、ゆとりあるまちなみを生みだし、また、採光や通風を確保します。







#### 4. 建築物の高さの最高限度および最低限度

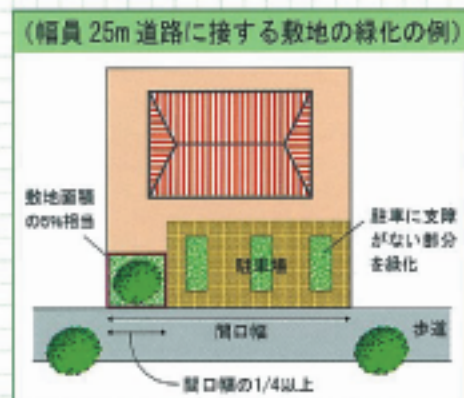
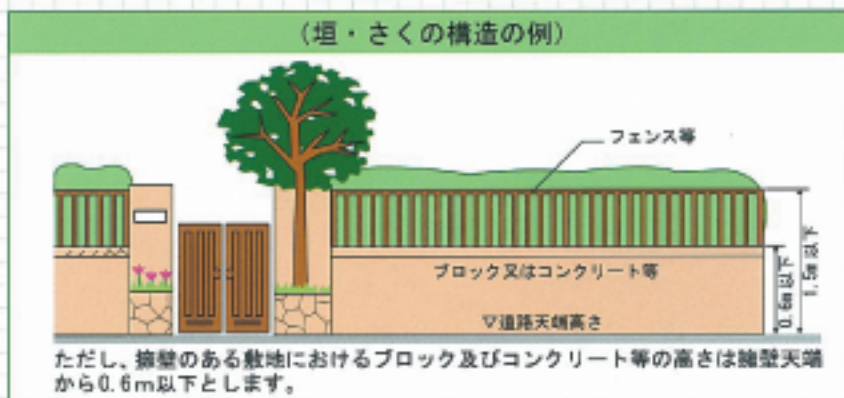
まちなみの景観や住宅地の環境に配慮し、建築物の高さの最高限度を設けます。また、商業・業務地の一部では、にぎわいのあるまちなみとするため、高さの最低限度を設けます。

#### 5. 建築物などの形態または意匠の制限（建築物の形や外壁の色などの制限）

まちなみの景観に配慮し、建築物の形や外壁の色などに制限を設けます。

#### 6. 垣またはさくの構造の制限・緑化率の最低限度

緑あふれる開放的なまちをつくるため、垣・さくの構造については、中高木や四季を彩る草花による生垣、あるいは開放性のあるフェンスとし、背の高いブロック塀などは避けるようにするとともに、敷地内の一定面積以上を緑化するようにします。



## その他、浦添南第一地区の整備・開発・保全に関する方針

1. 市の歴史・文化の廻廊と水とみどりの廻廊の軸を担う地区として、可能な限り歴史性に配慮した勾配屋根、あるいは環境に配慮した屋上緑化を促進するものとします。
2. 浦添市の緑の骨格にあたる地区として、文化財の保全、みどりの保全・創造に努めます。とくに貴重な樹木(大木)は現地に保存するように努め、やむを得ない場合はリサイクル活用を検討し、そのストックの場所を確保します。
3. 墓地ゾーンについては、墓地以外の土地利用をおこなわないものとし、ブロック外周での緑地帯確保や区域内での緑化空間の創出によって、墓地緑化をすすめます。
4. 地下水の涵養を目的として、地区全域で敷地内に裸地(舗装しない部分)を確保します。加えて、貴重な水資源の有効活用を図るため、雨水利用を促進します。
5. 近隣サービス核地区、沿道地区A・B・C、沿道住宅地区A・B、中低層住宅地区A・Bにおける広告・看板類は、沖縄県屋外広告物条例に定める基準に準ずるものとして取り扱います。
6. 適正な土地利用および良好な環境を誘導するため、地区内において廃棄物やリサイクル資源を放置することを禁止します。
7. 良好な歩行空間の確保、交通機能の保全等を図るため、電柱はできるだけ民有地内に設置するようにします(歩道などに並ぶ電柱を減らします)。



# 地区整備計画

| 建物等に關する事項 | 地区の相区分     | 近隣サービス核地区  | 沿道地区 A  | 沿道地区 B  | 沿道地区 C   |   | 沿道住宅地区 A  | 沿道住宅地区 B  | 低層住宅地区<br>グリーンハイフ  | 中低層住宅地区 A   | 中低層住宅地区 B  |
|-----------|------------|--|---|---|--|---|---|---|--|---|--|
|           |            |  |   |   | C-1  | C-2   |   |   |  |   |  |
|           |            | 地区の面積  | 約6.5ha  | 約8.5ha  | 約3.3ha   | 約6.1ha  | 約3.6ha  | 約3.1ha  | 約5.9ha   | 約40.0ha   | 約15.3ha  |
|           | 地区の用途      | 準住居地域  | 第2種住居地域   | 第2種住居地域   | 第1種住居地域<br>第2種住居地域   |   | 第2種中高層住居専用地域  | 第1種中高層住居専用地域  | 第1種低層住居専用地域<br>第2種低層住居専用地域   | 第1種中高層住居専用地域  | 第1種住居地域  |
|           | 建築物等の用途の制限 | 準住居地域内に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない(用途利用してはならない)。   | 第2種住居地域内に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない(用途利用してはならない)。  | 第2種住居地域内に建てられる建築物のうち次の各号に掲げる建築物を建築してはならない(用途利用してはならない)。   | 第1種住居地域及び第2種住居地域内に建てられる建築物のうち次の各号に掲げる建築物を建築してはならない(用途利用してはならない)。 |   | 第2種中高層住居専用地域内に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない(用途利用してはならない)。           | 第1種中高層住居専用地域内に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない(用途利用してはならない)。           | 第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域内に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない(用途利用してはならない)。  | 第1種中高層住居専用地域内に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない(用途利用してはならない)。 | 第1種住居地域内に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない(用途利用してはならない)。 |
|           |            | <ol style="list-style-type: none"> <li>倉庫、菜倉庫</li> <li>畜舎</li> <li>ゴルフ練習場、パッティング練習場</li> <li>工場(パン屋、菓子屋、洋服店、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下のものを除く)</li> <li>自動車修理工場</li> <li>火薬、石油類、ガス等の危険物を貯蔵・処理する施設</li> <li>麻雀屋、ばちんこ屋、射的場、馬券・車券売場等</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>自動車教習所</li> <li>畜舎</li> <li>ゴルフ練習場、パッティング練習場</li> <li>カラオケボックス等</li> <li>麻雀屋、ばちんこ屋、射的場、馬券・車券売場等</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>自動車教習所</li> <li>畜舎</li> <li>ゴルフ練習場、パッティング練習場</li> <li>カラオケボックス等</li> <li>麻雀屋、ばちんこ屋、射的場、馬券・車券売場等</li> </ol> |  | <ol style="list-style-type: none"> <li>店舗、事務所等の床面積の合計が500㎡を超えるもの</li> <li>畜舎</li> <li>火薬、石油類、ガス等の危険物を貯蔵・処理する施設</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>畜舎</li> <li>神社、寺院、教会等</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>畜舎</li> <li>神社、寺院、教会等</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>店舗、事務所等の床面積の合計が150㎡を超えるもの</li> <li>ホテル、旅館</li> <li>ボーリング場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等</li> <li>幼稚園、小学校、中学校、高等学校</li> <li>大学、専修学校等</li> <li>神社、寺院、教会等</li> <li>病院</li> <li>自動車教習所</li> <li>畜舎</li> <li>工場(パン屋、菓子屋、洋服店、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下のものを除く)</li> <li>自動車修理工場</li> <li>火薬、石油類、ガス等の危険物を貯蔵・処理する施設</li> </ol> |   |  |

| 地区の細区分          | 近隣サービス核地区   | 沿道地区 A         | 沿道地区 B         | 沿道地区 C         |     | 沿道住宅地区 A       | 沿道住宅地区 B       | 低層住宅地区<br>グリーンハイツ | 中低層住宅地区 A      | 中低層住宅地区 B      |
|-----------------|---|----------------|----------------|----------------|-----|----------------|----------------|-------------------|----------------|----------------|
|                 |   |                |                | C-1            | C-2 |                |                |                   |                |                |
| 建築物等の最低限度       | 250㎡<br>(約75坪)  | 250㎡<br>(約75坪) | 250㎡<br>(約75坪) | 165㎡<br>(約50坪) |     | 165㎡<br>(約50坪) | 165㎡<br>(約50坪) | 165㎡<br>(約50坪)    | 165㎡<br>(約50坪) | 165㎡<br>(約50坪) |
| 建築物等に關する事項      | <p>・敷地を分割する場合において、1土地が最低敷地面積を確保できない場合は、その他の土地については最低敷地面積とする。</p> <p>・但し、告示日において現に存する区画で、建築物の敷地面積の最低限度に満たないものについては、その全部を一つの敷地として利用する場合はこの限りではない。</p> <p>建築物の外壁又は柱面から敷地の境界線までの距離は、次に掲げる数値(m)以上後退した位置とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>国際センター線(幅員25m区間) &lt;道路(1)地区&gt;【幅員:25m】<br/>道路に面する建築物の外壁は、道路境界線から2.0m以上後退した位置とする。</li> <li>沢紙・石巻線 &lt;道路(2)地区&gt;【幅員:25m】<br/>道路に面する建築物の外壁は、道路境界線から2.0m以上後退した位置とする。</li> <li>国際センター線(幅員18m区間)、県道153号線、下平良大名原線、城外幹線 &lt;道路(3)地区&gt;【幅員:18m, 16m】<br/>道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路境界線から1.5m以上後退した位置とする。なお、壁面後退による空地は、環境に配慮した緑化を行うために確保されるものとする。</li> <li>前田線、グリーンハイツ線 &lt;道路(4)地区&gt;【幅員:16m】<br/>道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路境界線から1.5m以上後退した位置とする。</li> <li>その他の道路(区画道路) &lt;道路(5)地区&gt;【幅員:6m】<br/>道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路境界線から1.5m以上後退した位置とする。</li> <li>隣地境界線<br/>隣地に面する建築物の外壁又は柱面は、各隣地境界線から1.0m(敷地規模の最低限度に満たない敷地の場合、または間口幅が9m未満の敷地の場合は0.5m)以上後退した位置とする。</li> </ol> <p>但し、角地等の敷地で、それぞれの敷地の属する地区に定められた建ぺい率の最低限度を確保できない場合においては、当該建ぺい率の最高限度を確保することができる距離を限度として、それぞれの地区の壁面の距離を緩和することができるものとする。</p> |                |                |                |     |                |                |                   |                |                |
| 建築物の最高限度        | —   | —              | —              | —              | 15m | 15m            | 15m            | 12m               | 15m            | 15m            |
| 建築物の最高限度        | 6m  | 6m             | 6m             | —              | —   | —              | —              | —                 | —              | —              |
| 建築物等の形態または意匠の制限 | <p>建築物等の形態又は意匠は次の各号に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>外壁に用いる主たる色彩は原色を避け、周囲と調和した色彩とする。</li> <li>高架タンク等の屋上突出物は遠へいするなど、目立たないように配慮する。</li> <li>建築物の2階以上に駐車場を併設する場合、透過不可な平すり壁を設けて遮蔽することなどにより、可能な限り車両のライトが外部に漏れないよう配慮する。</li> <li>低層住宅地区において、広告、看板類で次の各号の一に該当するものは設置してはならない。 <ol style="list-style-type: none"> <li>一辺の寸法が1.2mを超えるもの、若しくは表示面積(表示面が2面以上の場合はその合計)が1㎡を超えるもの。</li> <li>刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観、風致を損なうもの。</li> </ol> </li> </ol>   |                |                |                |     |                |                |                   |                |                |
| 垣またはさくの構造の制限    | <p>道路に面する側および壁面後退に係る部分の垣、又はさくの構造は次の各号の一に掲げるものとする。但し、門柱及び門扉についてはこの限りではないが、門柱及び門扉についても周辺環境に配慮したものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>生け垣</li> <li>高さ60cm以下のブロックまたはコンクリートの基礎の上に見通しのできるフェンス等を施し、それに植栽を組み合わせたもの(但し、全体でも高さは道路から1.5m以下とする)。</li> </ol>   |                |                |                |     |                |                |                   |                |                |
| 緑化率の最低限度        | <ol style="list-style-type: none"> <li>国際センター線(幅員25m区間)および沢紙・石巻線に接する敷地においては、敷地内に敷地面積の5%に相当する緑地を設けることとし、間口側道路境界線の長さの1/4以上を道路に接するよう配置するものとする。なお、駐車場は、駐車に支障がない部分を緑化するものとする。</li> <li>その他の敷地の間口側の道路に接する部分については、間口側道路境界線の長さの1/4程度を緑化するものとする。</li> </ol>  |                |                |                |     |                |                |                   |                |                |
| 備考              | <ol style="list-style-type: none"> <li>現に存する建築物でこれらの制限に告示日において適合しないものを除く。ただし、建て替え時を除く。</li> <li>なお、現に存する建築物でこれらの制限に適合しないもの増改築の制限を行う。</li> <li>その他、この計画の執行に関し必要な事項は運用基準に定める。</li> </ol>  |                |                |                |     |                |                |                   |                |                |



## 地区計画の届け出について

### 届出とは

地区計画は、個々の開発や建築行為を規制・誘導することで実現されます。

そこで、地区計画の区域内では【届出】の必要な行為を定め、事前に届出書を提出していただき、届出された計画が地区計画の内容に沿っているかを審査するものです。

### 届出が必要な行為

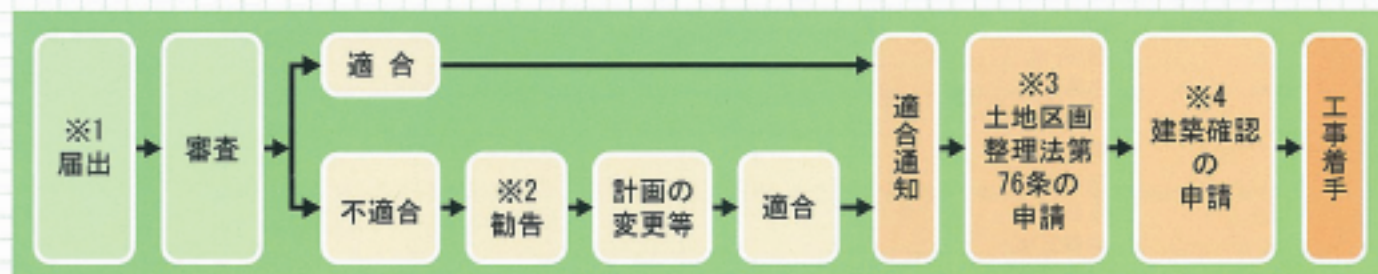
浦添南第一地区地区計画の区域内で届出が必要な行為は、次のような場合です。

- (1) 土地の区画形質を変更する場合
- (2) 建築物の建築や、工作物を建設する場合
- (3) 建築物の用途の変更を行う場合
- (4) 建築物等の形態または意匠を変更する場合

### 届出に必要な添付書類

|   | 書類・図面           | 縮尺                        | 備考   |
|---|-----------------|---------------------------|--|
| 1 | 届出書             | —                         | 建築指導課に準備してあります。  |
| 2 | 位置図             | 1/1,000以上<br>1/2,500以上でも可 | 行為を行う土地の区域、ならびに区域周辺の位置を表示する図面（見取り図、案内図）。               |
| 3 | 配置図             | 1/100以上<br>1/200以上でも可     | 敷地内における建築物または工作物の位置を表示する図面。                            |
| 4 | 求積図             | 1/50以上<br>1/100以上でも可      | 建築確認に使用する図面と同等のもの。                                     |
| 5 | 外構図             | 同上                        | 垣やさく、門、擁壁等の配置、寸法、構造を表示した図面。また、地盤面、道路面、隣地等の高さの関係を示した図面。 |
| 6 | 平面図             | 同上                        | 壁面（外面）線の位置を表示したもので、建築物にあっては各階。                         |
| 7 | 立面図             | 同上                        | 立面は四面とし、外壁の色彩を表示したもの。                                  |
| 8 | 断面図             | 同上                        | 二面以上の断面で、道路・敷地・隣地・さく等の高さを表示。                           |
| 9 | その他、必要と認める書類・図面 |                           | 仮換地指定通知書、仮換地図、造成計画図、委任状など。                             |

### 届け出から工事着手まで



※1：建築確認申請の前で、かつ工事着手の30日前までに届出をします。（A4サイズで2部提出します。）

また、届出に係る事項を変更する場合も、変更に係る行為の着手30日前までに変更届をします。

※2：届出された計画が地区計画の内容にそぐわない場合、変更するよう勧告が行われます。

※3：換地処分が完了するまで、区画整理課への許可申請が必要です。

※4：建築確認申請が必要な場合に行います。



お問い合わせ先

浦添市 都市計画部都市計画課 電話：(098)876-1234（内線4012）