

## 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

平成26年9月16日 浦添市告示第86号

# 区域の整備、開発及び保全に関する方針

## 地区計画の目標

本地区は、市南部に位置する、起伏に富み、崖地を中心に緑が豊かに残る地区です。また、地区北側には商業業務拠点、学習交流拠点及び歴史文化拠点を含む本市の都心ゾーンを控え、南側は県都那覇市に隣接する、新たな市街地として発展の可能性に満ちた地区となっています。

このため、現状の地形、緑を保全しつつ、今後の住宅地需要に対応した計画的な住宅市街地の形成を図ることを目的に、現在、浦添南第二土地区画整理事業による基盤整備が進められているところであり、また、今後も適正な土地利用や緑化等を促進することにより、良好な居住環境形成を図るものとして位置づけられています。

このため、本計画では、上記の位置づけの実現に向けて、土地区画整理事業の効果を維持し、「自然豊かな環境を活かし安心・安全でコミュニティを育むまち」を形成することを目標とします。

## 土地利用の方針

地形を生かし、良好な住宅地の形成を図るため8地区に区分して、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
<b>1 低層住宅地区</b>	戸建住宅を中心とした閑静な居住環境を確保・維持しつつ、地区の豊かな自然と一体となった緑豊かなゆとりある低層住宅地の形成を図る地区とします。
<b>2 沿道低層地区</b> 大宮線(一部)沿道	起伏に富む地形と豊かな緑を活かしつつ、低層住宅と、それと調和した小規模な店舗等が立地する沿道型低層住宅地の形成を図る地区とします。
<b>3 中低層住宅地区</b>	良好な居住環境の確保・維持、眺望の確保等に配慮した中低層住宅と、それと調和した地区内居住者の利便に資する一定規模以下の店舗等の立地を図る地区とします。
<b>4 沿道中高層地区</b> 安波茶沢岬線、大宮線(一部)沿道	周辺の中低層住宅地の居住環境等に配慮し、主として中高層住宅と、それと調和した生活関連サービス施設の立地を図る地区とします。
<b>5 広域幹線地区</b> 沢岬石嶺線沿道	本市環状軸を構成する幹線道路沿道として、高度利用地区と連携のもと、広域的な商業・業務機能の立地を図る地区とします。
<b>6 高度利用地区</b>	計画地区のシンボリック空間として、一定の高度利用を促進し、核となる商業・業務地区の形成を図る地区とします。
<b>7 県道153号線沿道地区</b>	浦添南第一地区と連担し、周辺の住宅地と調和した商業・サービス施設等が立地する市街地の形成を図る地区とします。
<b>8 国道330号沿道地区</b>	国道沿道として形成されてきた商業・業務環境の更なる向上を図り、沿道利用の助長を目指す地区とします。

## 地区施設の整備の方針

本地区は浦添南第二地区土地区画整理事業により、都市計画道路、区画道路、歩行者専用道路、公園等が整備される地区です。従って、本計画においては地区施設のそれぞれの整備目的に従い、その維持・保全に努め、快適で利便性の高い都市空間の形成を図ります。

## ■建築物等の整備の方針

地区計画の目標及び各地区の土地利用の方針に基づき、良好な住環境を形成するために、次の「建築物等に関する制限」の各号を定めます。

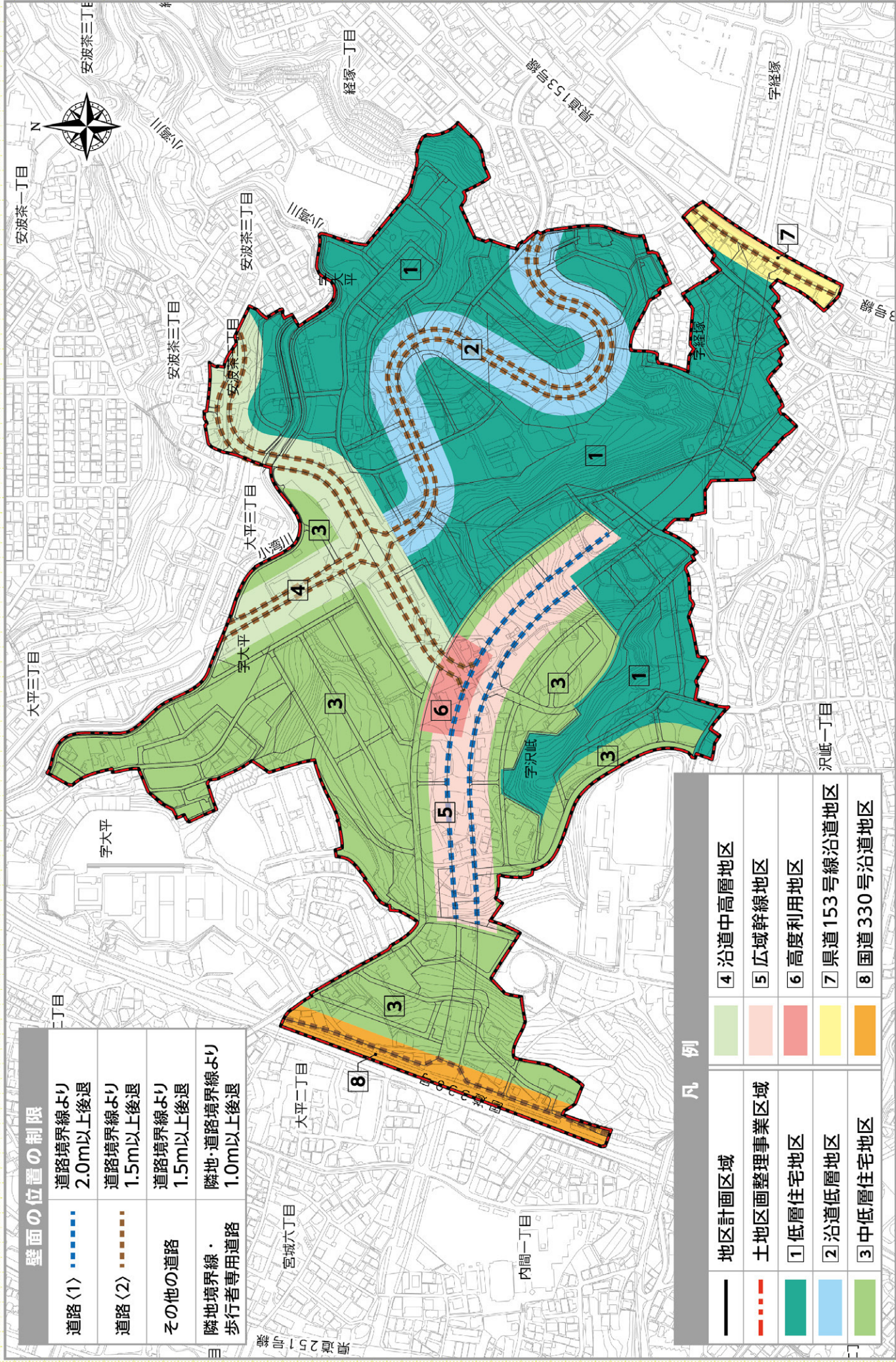
1. 建築物等の用途の制限
2. 建築物の敷地面積の最低限度
3. 建築物の壁面の位置の制限
4. 建築物の高さの最高限度及び最低限度
5. 建築物などの形態又は意匠の制限(建築物の形や外壁の色などの制限)
6. かき又はさくの構造の制限
7. 緑化率の最低限度

## ■その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

1. 浦添大公園から前田、沢岬に広がるクサティの森<sup>\*</sup>を保全し、連続性のある豊かな森を形成することを担う地区として、ボリュームのある敷地内緑化を図り、地区施設としての公園・緑地とともに緑の保全・創造に努めます。
2. 勾配のある地形への配慮と地下水の涵養を目的として、浸透性のある歩道整備や学校等の公共施設での雨水浸透柵の設置に努めるとともに、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、雨水タンクなどの設置で雨水利用を促進します。
3. 地区及びその周辺における優れた歴史・文化環境や緑豊かな自然環境に配慮し、可能な限り勾配屋根、あるいは環境に配慮した屋上緑化や壁面緑化を行うものとしします。
4. 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。
5. 良好な環境を維持するため、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。また、未利用地草刈や荒地防止などの管理を自治会の創設・活動を通して促進します。
6. 良好な歩行空間の確保、交通機能の保全等を図るため、電柱は可能な限り民有地内に設置するものとしします。
7. 沿道低層地区、沿道中高層地区、広域幹線地区、高度利用地区においては、可能な限り道路側の壁面後退による空地と道路を一体的に利用するものとしします。
8. 低層住宅地区、沿道低層地区、中低層住宅地区においては、路上駐車等による居住環境の悪化を防止するため、専用駐車場の確保に努めるものとしします。

<sup>\*</sup>クサティの森 … 安心してよりかかれるものという方言の意。かつて私たちの祖先は、集落を台風から守り、飲料水を確保することなどを考えて、小高い森を背後とした傾斜地に村を形成した。自然の森に守られ、その恩恵に浴して日常生活が営まれていたことから、先人たちはこの森を「クサティの森」と称し大切にしてきた

# 浦添南第二地区 地区計画図(地区の区分)



壁面の位置の制限	
道路<1>	道路境界線より 2.0m以上後退
道路<2>	道路境界線より 1.5m以上後退
その他の道路	道路境界線より 1.5m以上後退
隣地境界線・ 歩行者専用道路	隣地・道路境界線より 1.0m以上後退

凡例	
—	地区計画区域
- - -	土地区画整理事業区域
■ (Green)	1 低層住宅地区
■ (Blue)	2 沿道低層地区
■ (Light Green)	3 中低層住宅地区
■ (Light Green)	4 沿道中高層地区
■ (Pink)	5 広域幹線地区
■ (Red)	6 高度利用地区
■ (Yellow)	7 県道153号線沿道地区
■ (Orange)	8 国道330号沿道地区

# 地区整備計画

名称		浦添南第二地区地区計画			
面積		約60.4ha			
建築物等に関する事項	地区の名称	<b>1 低層住宅地区</b>	<b>2 沿道低層地区</b>	<b>3 中低層住宅地区</b>	<b>4 沿道中高層地区</b>
	用途地域	<b>第一種低層住居専用地域</b>	<b>第二種低層住居専用地域</b>	<b>第一種中高層住居専用地域</b>	<b>第一種中高層住居専用地域</b>
	地区の面積	約24.7ha	約5.2ha	約18.1ha	約4.8ha
建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物を建築してはならない(用途利用をしてはならない)。				
	<ol style="list-style-type: none"> <li>神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>幼稚園、小学校、中学校又は高等学校</li> <li>公衆浴場</li> <li>畜舎(動物病院、ペットショップその他これらに類するものを除く。)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>公衆浴場</li> <li>畜舎(動物病院、ペットショップその他これらに類するものを除く。)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>畜舎(動物病院、ペットショップその他これらに類するものを除く。)</li> </ol>		
敷地面積の最低限度	165㎡(約50坪)	165㎡(約50坪)	165㎡(約50坪)		
	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。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。				
地区の区分	地区の名称	<b>5 広域幹線地区</b>	<b>6 高度利用地区</b>	<b>7 県道153号線沿道地区</b>	<b>8 国道330号沿道地区</b>
	用途地域	<b>第二種住居地域</b>	<b>準住居地域</b>	<b>第一種住居地域</b>	<b>準住居地域</b>
	地区の面積	約4.0ha	約0.8ha	約0.9ha	約2.0ha
建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物を建築してはならない(用途利用をしてはならない)。				
	<ol style="list-style-type: none"> <li>神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>畜舎(動物病院、ペットショップその他これらに類するものを除く。)</li> <li>工場(パン屋、菓子屋、洋服店、自転車店その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が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又は処理する施設</li> <li>ゴルフ練習場又はバッティング練習場</li> <li>マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</li> <li>葬祭場</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>畜舎(動物病院、ペットショップその他これらに類するものを除く。)</li> <li>倉庫業を営む倉庫</li> <li>工場(パン屋、菓子屋、洋服店、自転車店その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が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又は処理する施設</li> <li>ゴルフ練習場又はバッティング練習場</li> <li>マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</li> <li>葬祭場</li> <li>建築物の1階又はこれに類する部分を住宅の用途に供するもの</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>畜舎(動物病院、ペットショップその他これらに類するものを除く。)</li> <li>工場(パン屋、菓子屋、洋服店、自転車店その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が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又は処理する施設</li> <li>ゴルフ練習場又はバッティング練習場</li> <li>葬祭場</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>畜舎(動物病院、ペットショップその他これらに類するものを除く。)</li> <li>葬祭場</li> </ol>	
敷地面積の最低限度	250㎡(約75坪)	330㎡(約100坪)	165㎡(約50坪)	250㎡(約75坪)	
	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。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。				

建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	1	2	3	4	5	6	7	8
			低層住宅地区	沿道低層地区	中低層住宅地区	沿道中高層地区	広域幹線地区	高度利用地区	県道153号線沿道地区	国道330号沿道地区
壁面の位置の制限	<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します。</p> <p>■道路&lt;1&gt;地区 ■■■■■</p> <p>沢砥・石嶺線【幅員：30m】</p> <p>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。また、道路側の壁面後退による空地に置物(プランター、ワゴン、自動販売機)を設置してはならないものとする。</p> <p>■道路&lt;2&gt;地区 ■■■■■</p> <p>国道330号【幅員：21.4m】、安波茶沢砥線【幅員：16m】、県道153号線【幅員：16m】、大宮線【幅員：12m】</p> <p>道路に面する建築物の外壁は、道路境界線から1.5m以上後退した位置とする。また、道路側の壁面後退による空地に置物(プランター、ワゴン、自動販売機)を設置してはならないものとする。</p> <p>■その他の道路</p> <p>道路に面する建築物の外壁は、道路境界線から1.5m以上後退した位置とする。</p> <p>■隣地境界線、歩行者専用道路境界線</p> <p>隣地に面する建築物の外壁は、各隣地境界線及び歩行者専用道路境界線から1.0m(建築物の敷地面積の最低限度に満たない敷地の場合、又は間口幅が9m未満の敷地の場合は0.5m)以上後退した位置とする。</p>									
	<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>									
高さの制限	建築物等の最高限度	最低限度	12m	12m	15m	—	—	—	15m	—
			—	—	—	—	—	10m	—	—
建築物等の形態又は意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 屋根は可能な限り勾配屋根とし、陸屋根とする場合には、屋上緑化し景観に配慮するものとする。但し、太陽光発電装置等を設ける場合を除く。</li> <li>● 高架タンク等の屋上突出物は遮へいするなど、目立たないよう配慮するものとする。</li> <li>● 建築物の2階以上に駐車場を併設する場合、透過不可な手すり壁を設けて遮へい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ものとする。</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ものとする。 <ul style="list-style-type: none"> <li>① 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>② 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> </ul> </li> </ul>									
かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面する側及び壁面後退による部分のかき、又はさくの構造は次の各号の一に掲げるものとする。</p> <p>但し、門柱、門扉についてはこの限りではないが、周辺環境に配慮したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 生垣</li> <li>● 高さ0.6m以下のブロック又はコンクリートの基礎の上に透視可能なフェンス等を施したもの(但し、全体でも高さは道路から1.5m以下とする)。また、可能な限りそれに植栽を組み合わせたものとする。</li> </ul>									
緑化率の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 低層住宅地区、沿道低層地区では敷地内の10%に相当する緑地を設け、間口側道路境界線の長さの1/4を道路に接するよう配置するとともに、可能な限り高木を植栽するものとする。</li> <li>● 中低層住宅地区、沿道中高層地区では敷地内の10%に相当する緑地を設け、間口側道路境界線の長さの1/4を道路に接するよう配置する。</li> <li>● その他の地区では敷地内の5%に相当する緑地を設け、間口側道路境界線の長さの1/4を道路に接するよう配置する。</li> </ul>									
備考	<ul 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。但し、建て替え時を除く。</li> </ul>									

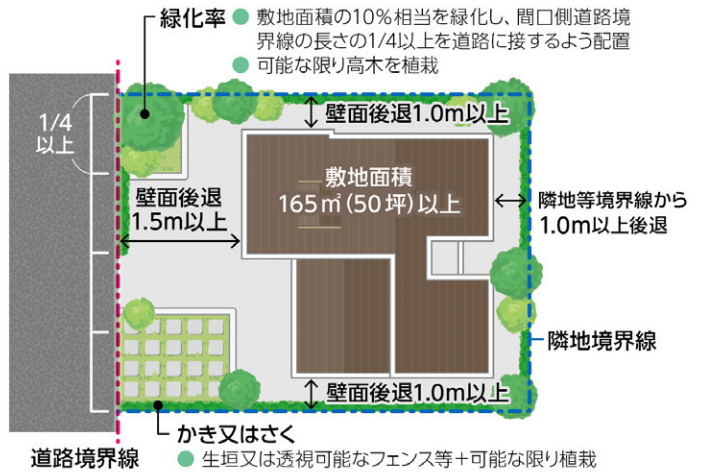
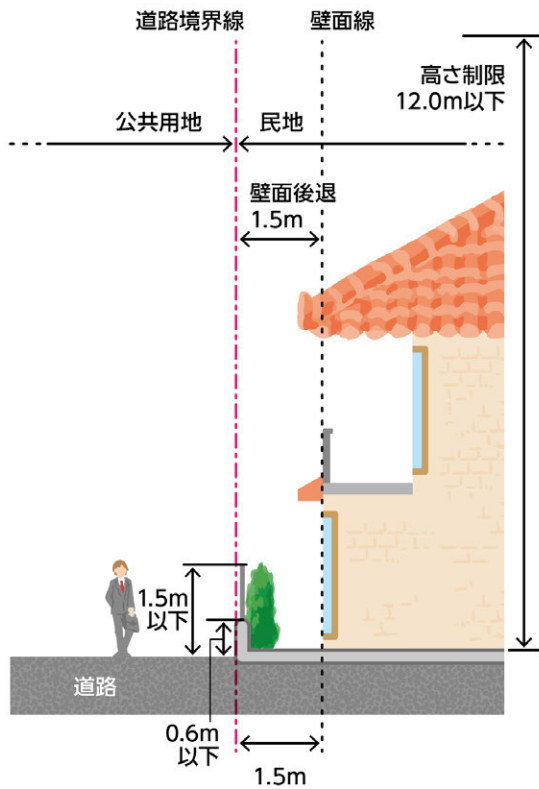
### 「区域は計画図表示のとおり」

**理由：**本地区は、浦添南第二地区土地区画整理事業が施行されている地区であり、周辺の居住環境との調和を図りつつ整備を進めるために、適切な土地利用や建築物の高さ等に関するまち並みの誘導が必要となる。こうしたことから、平成21年度の仮換地指定の変更を契機とし、地権者との協働により地区計画案の策定に努め、今般その案が取り纏まったところである。そのため用途地域の変更と併せ地区計画の決定を行うものである。

エリア  
**1**

**低層住宅地区**

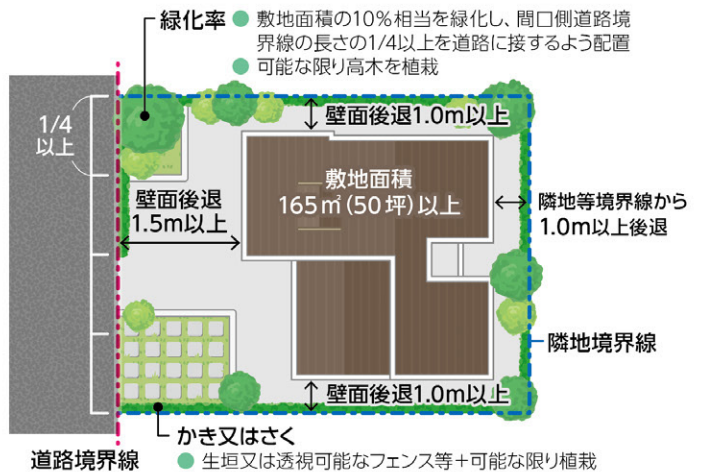
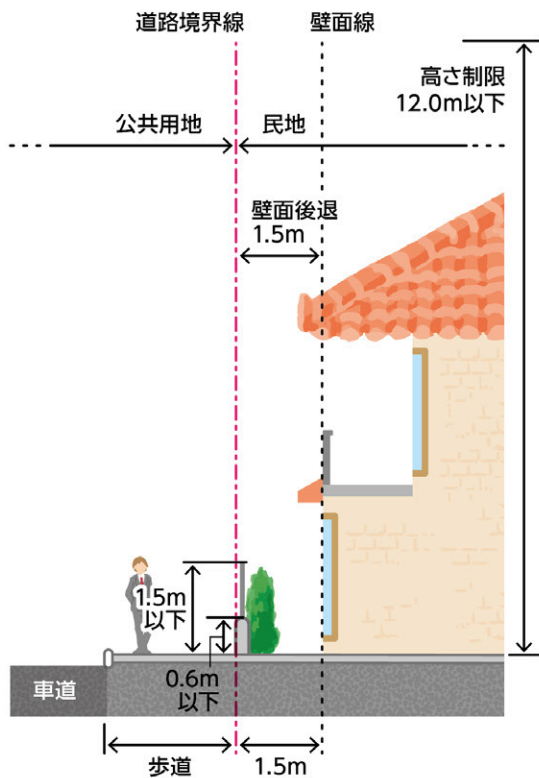
用途地域:第一種低層住居専用地域  
(容積率:150%、建ぺい率:50%)



エリア  
**2**

**沿道低層地区**

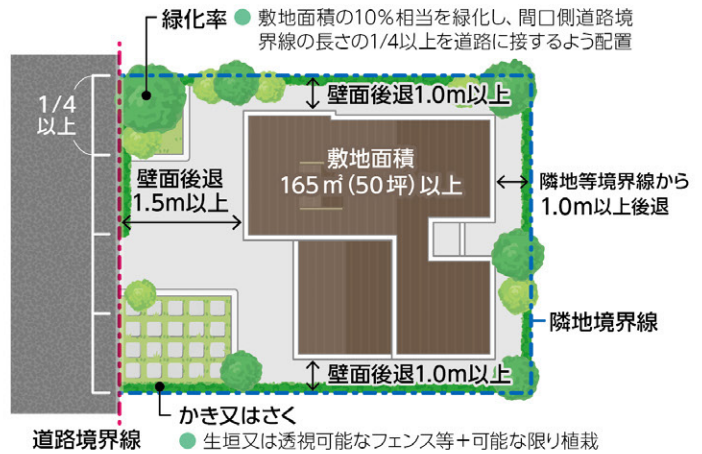
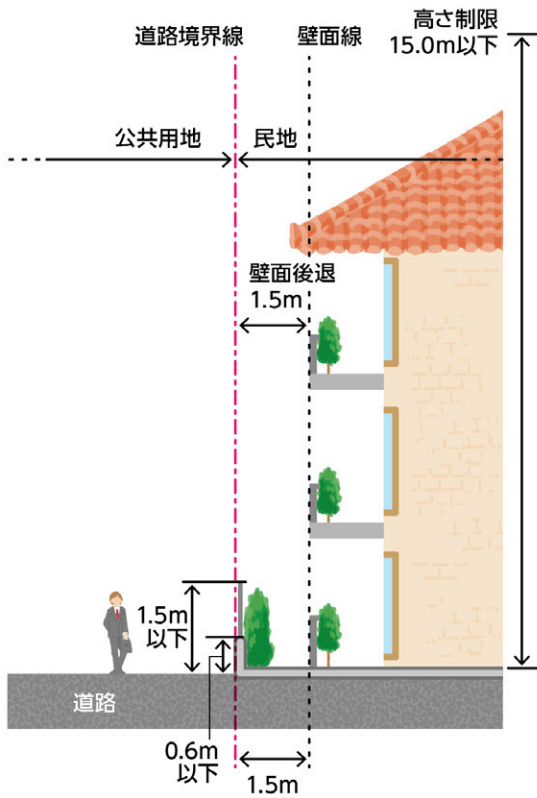
用途地域:第二種低層住居専用地域  
(容積率:150%、建ぺい率:50%)



エリア  
**3**

**中低層住宅地区**

用途地域:第一種中高層住居専用地域  
(容積率:150%、建ぺい率:60%)



勾配屋根もしくは屋上緑化



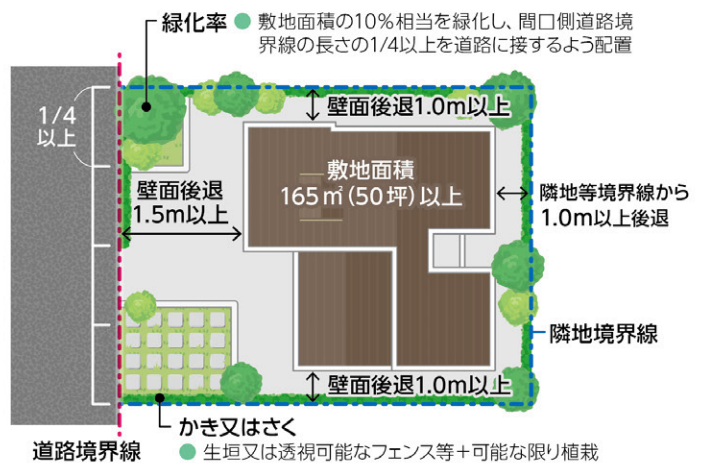
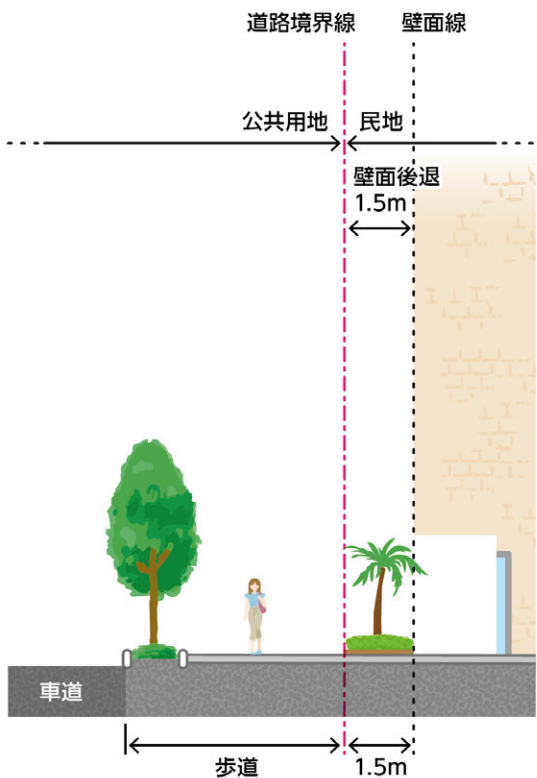
屋上突出物の遮へい



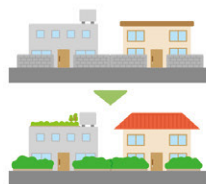
エリア  
**4**

**沿道中高層地区**

用途地域:第一種中高層住居専用地域  
(容積率:150%、建ぺい率:60%)



勾配屋根もしくは屋上緑化



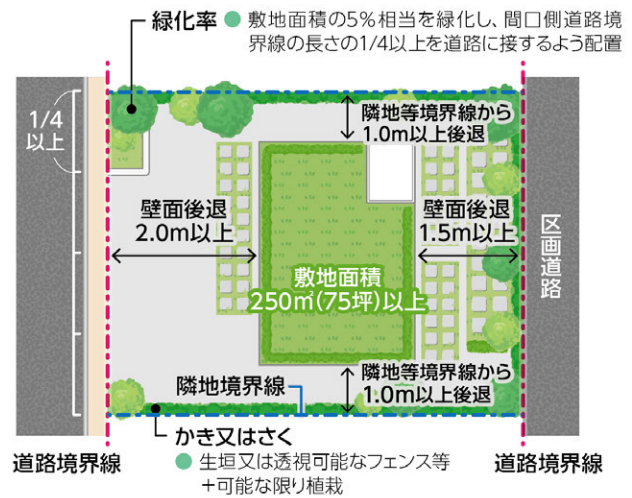
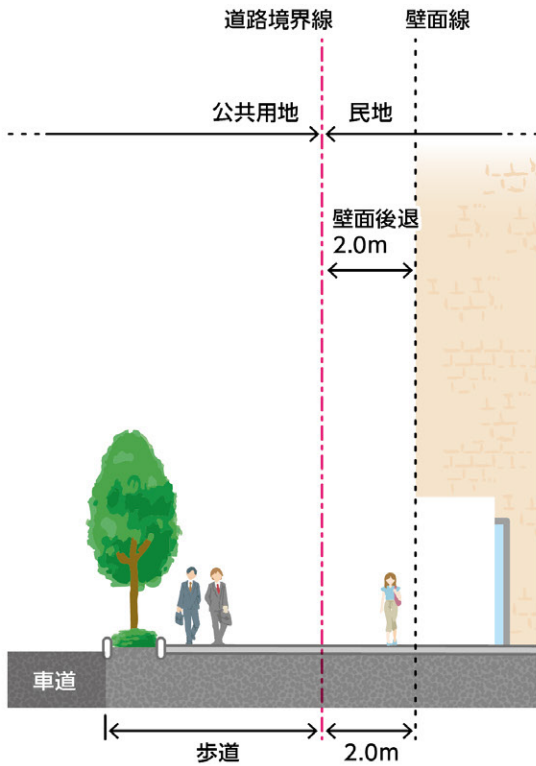
屋上突出物の遮へい



エリア 5

広域幹線地区

用途地域:第二種住居地域  
(容積率:200%、建ぺい率:60%)



勾配屋根もしくは屋上緑化



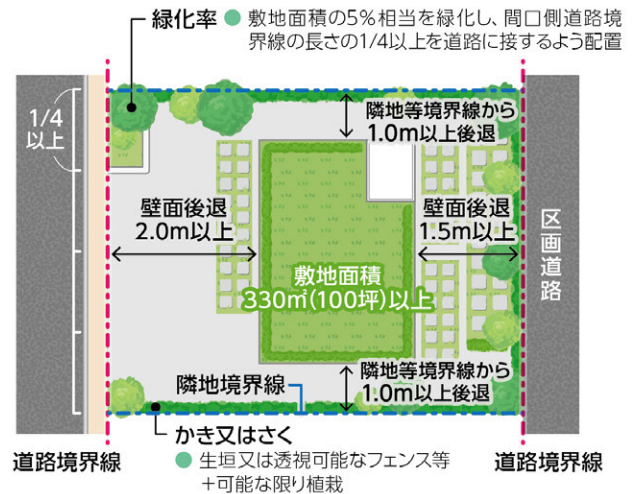
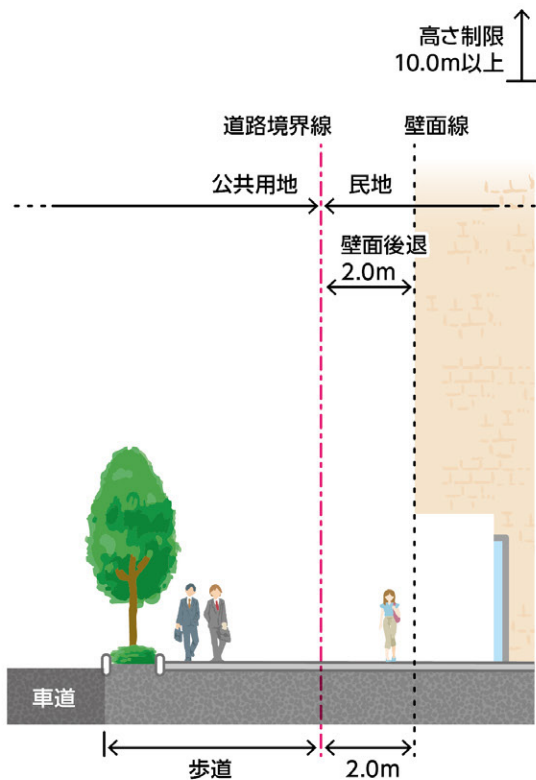
屋上突出物の遮へい



エリア 6

高度利用地区

用途地域:準住居地域  
(容積率:300%、建ぺい率:60%)



勾配屋根もしくは屋上緑化



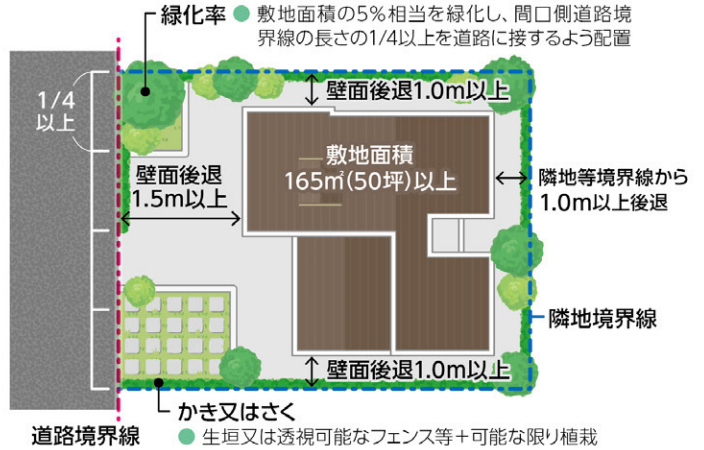
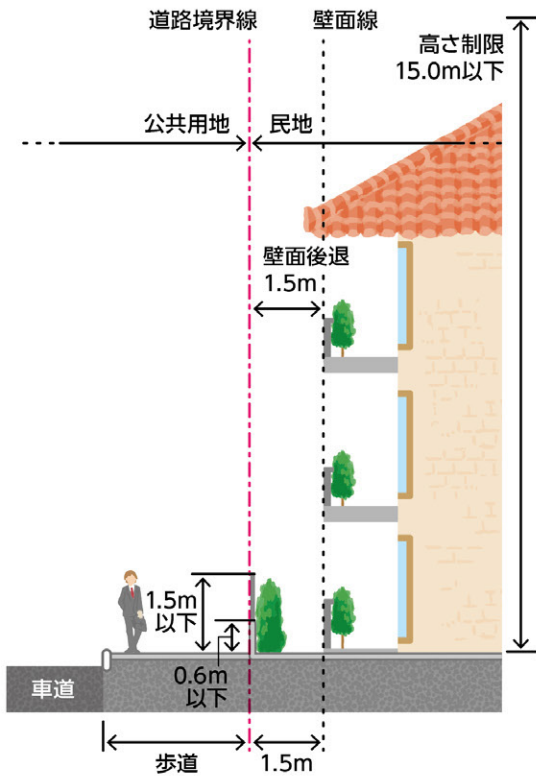
屋上突出物の遮へい



エリア 7

県道153号線沿道地区

用途地域:第一種住居地域  
(容積率:200%、建ぺい率:60%)



勾配屋根もしくは屋上緑化



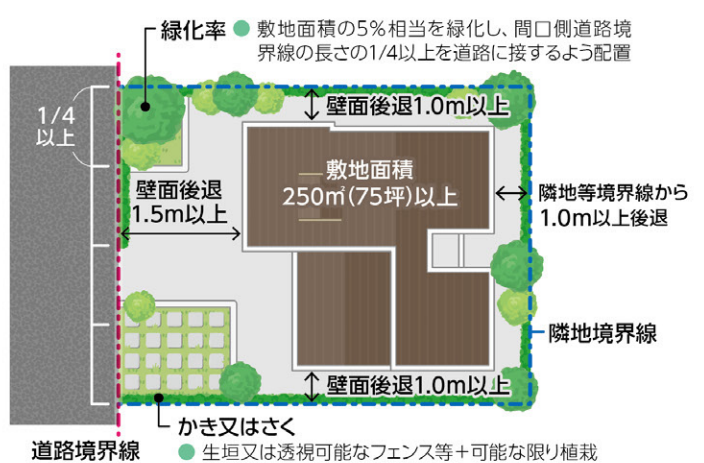
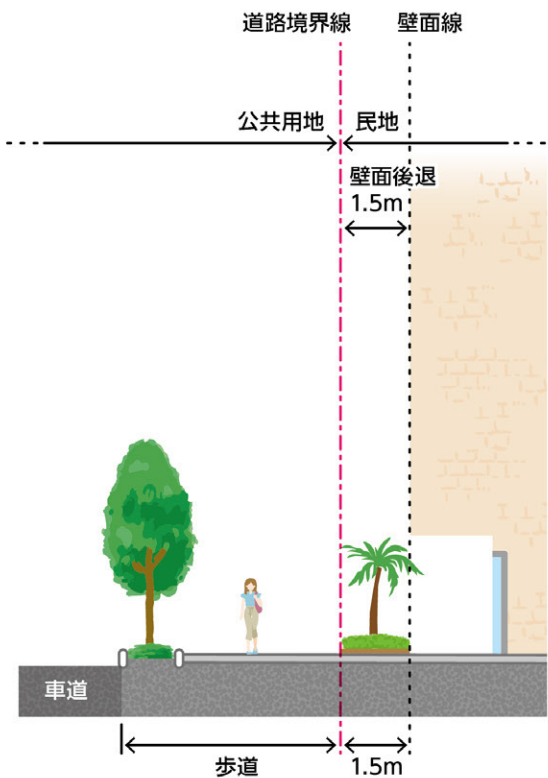
屋上突出物の遮へい



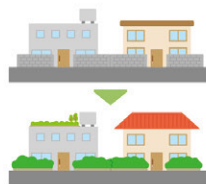
エリア 8

国道330号沿道地区

用途地域:準住居地域  
(容積率:200%、建ぺい率:60%)



勾配屋根もしくは屋上緑化



屋上突出物の遮へい



# 地区計画の届出について

## 地区計画の届出制度とは

地区計画に定められたまちづくりのルールを守るため、みなさんが建築物を建築したり、その用途を変更したり、土地の区画形質を変更するときなどに、その計画について、浦添市に届出をしていただくものです。

この届出の内容と地区計画の内容との整合について、浦添市が事前に確認することにより、地区計画の実現を図ってまいります。

## 届出が必要な行為

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. 建築物等の形態又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	—	浦添市HPでダウンロードが可能です
2 位置図	1/2,500以上	行為を行う土地の区域及びその周辺の施設等を表示する図面
3 配置図	1/200以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図面
4 求積図	同上	建築確認申請に使用する図面と同等のもの
5 外構図	同上	かきやさく、門、擁壁等の配置、寸法、構造を表示した図面
6 平面図	同上	外壁後退距離を表示したもので、建築物にあっては各階
7 立面図	同上	二面以上の外壁の色彩及びアクセント色の割合を表示した図
8 断面図	同上	二面以上の断面で、道路、隣地及びさく等の高さを表示した図面
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

## 届出から工事着手まで



※届出が必要な行為に着手する30日前までに届出を行います。また、届出に係る事項を変更する場合も、行為の着手30日前までに変更届出を行います。

※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。

お問い合わせ先



浦添市 都市建設部

都市計画課 電話：(098) 876-1244  
建築指導課 電話：(098) 876-1252