



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30年1月16日 浦添市告示第12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、市民・事業者・行政による協働のまちづくりにより沖縄県中南部圏域における「総合交通拠点」としての立地を活かし、様々な人と情報、文化の交流するまちを形成し、単なる緑化にとどまらず、自然景観と馴染み、潤いと安らぎが感じられるまちづくりを目指します。また、災害に強く、住もう人、訪れる人が安心して過ごせる安全なまちづくりを目指します。

土地利用の方針

地区計画の目標実現に向け、次の方針に基づいた土地利用を図ります。

地区区分	土地利用の方針
1 商業地区A	
2 商業地区B	モノレール駅、P&R駐車場、インターチェンジなどが整備されることから、利便性の高い交通結節拠点としての整備とともに、沖縄自動車道や幹線道路に隣接する立地条件を活用し、業務・商業施設等の立地促進や、総合交通拠点形成を図ります。
3 商業地区C	
4 商業地区D	
5 沿道商業・住宅地区	起伏に富む地形と豊かな緑を活かしつつ、良好な居住環境の確保・維持、眺望の確保等に配慮した中高層住宅とそれと調和した一定規模の生活関連サービス施設等の立地を図ります。
6 住宅地区	良好な居住環境の確保・維持、眺望の確保等に配慮した中高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ります。

地区施設の整備の方針

本地区は、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あるため、それぞれの整備方針に従い、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。

1. 道路交通体系に関する方針

- てだこ浦西駅周辺は、バスや自転車、インターチェンジを利用した乗り換えなど、多様な乗り換え需要に対応する駐車場や送迎空間を確保します。
- 通勤や通学の安全性を確保するため、地区住民と協働で検討しながら安全・安心な道づくりを推進します。
- 駐車場・駐輪場は、本地区内の利用者が共用して利用できるよう、他の施設の利用者も利用しやすい配置・設計を行います。
- 駐車場・駐輪場は、施設の機能に応じ、まちの環境を阻害することがないように、その位置や形態、出入口、道路とのアクセス方法に配慮します。

2. 公園に関する方針

- 公園は、主として街区に居住する者の利用に供することを目的とし、憩いの場となる街区公園を配置し、適切な維持・管理を行います。

■ 建築物等の整備の方針

本地区の地域特性である丘陵地帯の緩やかな地形を活かしたスカイライン（建築物が空に描く輪郭）の形成や、地盤高さと建築物の規模の組合せで丘陵地帯の山並みを維持したスカイラインの形成を図ります。

1. スカイライン

- 本地区は、計画されたまちであるという特色を最大限に活かして、特に県道宜野湾南風原線、県道浦添西原線バイパス橋梁、県道浦添西原線、沖縄自動車道から見た時、魅力あるまちのスカイラインの演出に配慮します。
- 特にモノレール駅周辺には、高容積の建築物を計画的に配置し、まちのランドマークを形成します。

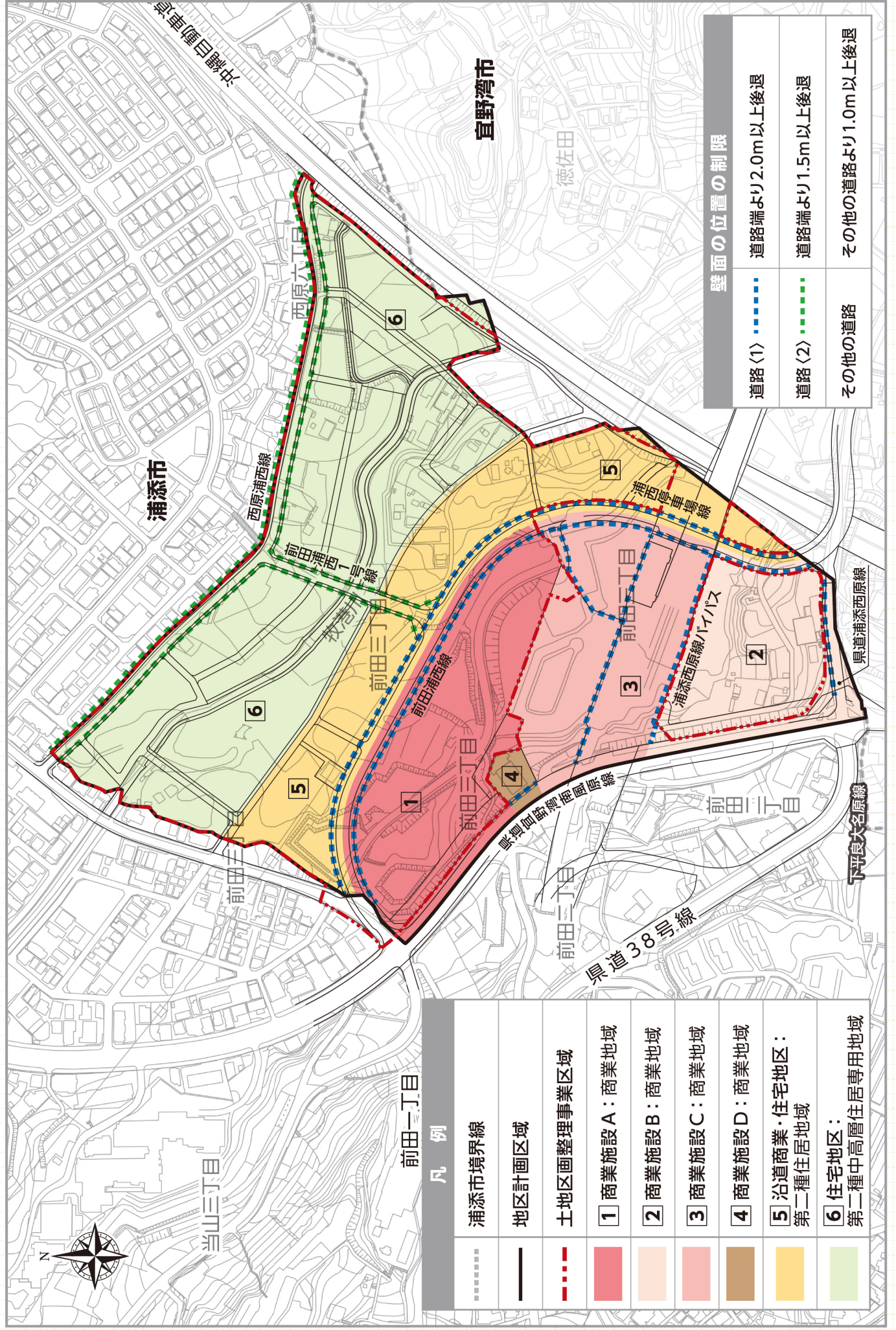
2. アクティビティフロア（建築物低層階）

- 本地区では、まちのにぎわいを演出するため、アクティビティフロアにおいて、店舗、ショールーム、サービス施設等、人々が自由に利用できる施設を主として配置し、歩行者空間のネットワークに配慮します。

■ その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

- 本地区の周辺には緑地が多く残っており、浦添城跡も間近な位置にあることから、その魅力をさらに高めるために、まちの中に様々な形で水と緑を積極的に導入するよう配慮します。特に、人の往来の多い、オープンスペースネットワークを形成する歩行者空間においては十分に配慮します。
- 本市の東のゲートとしてまた水と緑の回廊として、豊かな自然を適切に保全するとともに、潤いと安らぎが感じられるまちづくりを行います。
- 商業地区においては、「地下貯留施設」等の設置により、雨水排水対策を促進します。
- 本地区では、まちなみとしての個性を生み出すために、個々の建築物が過度な自己主張をすることによって混乱した景観を形成することがないように、まちの基調をなす色調、質感、形状、照明を整えるよう配慮します。
- 沿道商業・住宅地区においては前面幹線街路（前田浦西線）からの利用を主とします。

てだこ浦西駅周辺地区 地区計画図 (地区の区分)



凡 例	
.....	浦添市境界線
——	地区計画区域
- - - -	土地区画整理事業区域
■ (Red)	1 商業施設 A : 商業地域
■ (Light Orange)	2 商業施設 B : 商業地域
■ (Pink)	3 商業施設 C : 商業地域
■ (Brown)	4 商業施設 D : 商業地域
■ (Yellow)	5 沿道商業・住宅地区 : 第二種住居地域
■ (Light Green)	6 住宅地区 : 第二種中高層住居専用地域

壁面の位置の制限	
..... (Blue)	道路(1) 道路端より2.0m以上後退
..... (Green)	道路(2) 道路端より1.5m以上後退
..... (Red)	その他の道路 その他の道路より1.0m以上後退

地区整備計画

名称		てだこ浦西駅周辺地区地区計画						
面積		約23.4ha						
建築物等の整備に関する事項	地区の区分	1 商業地区A	2 商業地区B	4 商業地区D	3 商業地区C	5 沿道商業・住宅地区	6 住宅地区	
	地区の名称							
	用途地域	商業地域	商業地域	商業地域	商業地域	第二種住居地域	第二種中高層住居専用地域	
地区の面積		約3.9ha	約2.5ha	約0.2ha	約3.3ha	約4.4ha	約9.1ha	
建築物等の用途の制限	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(用途利用してはならない)。		次の各号に掲げる建築物以外を建築してはならない(用途利用してはならない)。		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)。		
		1. 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。) 2. 自動車教習所 3. 倉庫業を営む倉庫 4. 建築物の1階又はこれに類する部分で道路に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの 5. 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 6. ナイトクラブその他これに類するもの 7. キャバレー、料理店その他これらに類するもの 8. 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの 9. 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店若しくは展示場に供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの(A地区全体(道路等を除く。))を一の敷地とす70,000㎡を超えるもの)	1. 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。) 2. 自動車教習所 3. 倉庫業を営む倉庫 4. 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 5. ナイトクラブその他これに類するもの 6. キャバレー、料理店その他これらに類するもの 7. 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの 8. 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店若しくは展示場に供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの	1. 都市計画施設 2. 建築基準法第44条に規定するもの	1. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2. 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。) 3. 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㎡以下のもを除く。) 4. 自動車修理工場 5. 火薬、石油類、ガス等の危険物を貯蔵又は処理する施設 6. ゴルフ練習場、バッティング練習場 7. 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 8. 葬祭場	1. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2. 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。) 3. 火薬、石油類、ガス等の危険物を貯蔵又は処理する施設		
	建ぺい率の最高限度	8/10 (80%)			—		—	
	建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡	—		—		250㎡(約75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。
建築物の緑化率の最低限度	● 敷地内に敷地面積の3%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。			—		● 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。		

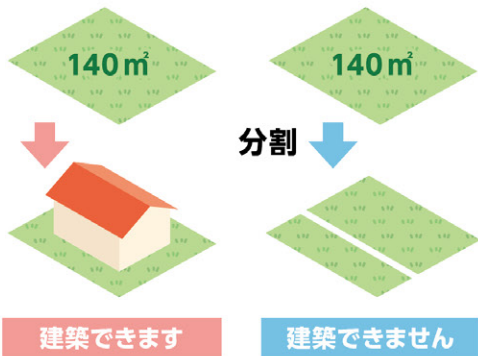
建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	1 商業地区A	2 商業地区B	4 商業地区D	3 商業地区C	5 沿道商業・住宅地区	6 住宅地区
		用途地域	商業地域	商業地域	商業地域	商業地域	第二種住居地域	第二種中高層住居専用地域
壁面の位置の制限			<p>■道路(1)地区</p> <p>前田浦西線、浦西停車場線、浦添西原線、浦添西原線バイパス道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路境界線から2.0m以上後退した位置とする。</p> <p>※但し、公共用歩廊施設は除く。</p>		<p>■道路(1)地区</p> <p>宜野湾南風原線道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路境界線から2.0m以上後退した位置とする。</p> <p>※但し、公共用歩廊施設は除く。</p>	—	<p>■道路(1)地区</p> <p>前田浦西線、浦西停車場線道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路境界線から2.0m以上後退した位置とする。</p> <p>■道路(2)地区</p> <p>前田浦西1号線の一部、西原浦西線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。</p> <p>■その他の道路(区画道路等)</p> <p>道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路境界線から1.0m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>	
建築物等の形態又は意匠の制限			<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 ● 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。但し、太陽光発電装置等を設ける場合は除く。 ● 高架タンク等の屋上突出物は遮へいするなど、目立たないように配慮する。また、主に道路境界線から見えないようにするなど、配置計画に配慮する。 ● 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。 		—	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 ● 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。但し、太陽光発電装置等を設ける場合は除く。 ● 高架タンク等の屋上突出物は遮へいするなど、目立たないように配慮する。また、主に道路境界線から見えないようにするなど、配置計画に配慮する。 ● 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。 		
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係る部分のかき、又はさくの構造は次の各号の一に掲げるものとする。但し、門柱及び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"> ● 生垣 ● 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。 		—	<p>道路に面する側及び壁面後退に係る部分のかき、又はさくの構造は次の各号の一に掲げるものとする。但し、門柱及び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"> ● 生垣 ● 高さ0.6m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。 		

【区域は計画図表示のとおり】

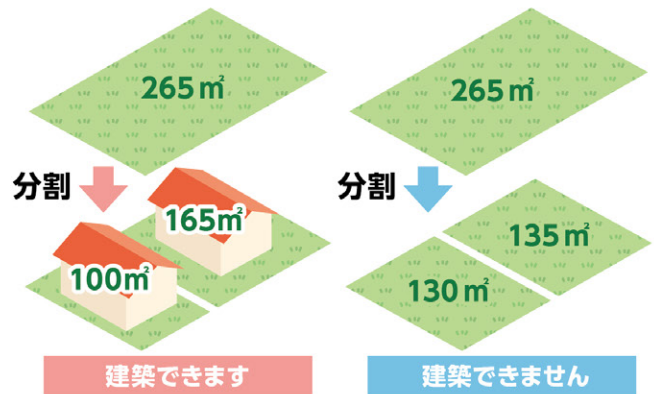
理由：本地区は浦添市都市計画マスタープラン等上位計画において、交通結節点の形成及び業務・商業施設や医療福祉施設の立地促進などとして位置付けられた重要な地区となっていることから、駅を含む本地区一体において効率的な土地利用の実現を図るため、用途地域の変更に合わせて地区計画の変更を行うものである。

例：敷地面積の最低限度が 165 m² の場合

最低限度 165 m² に満たない場合

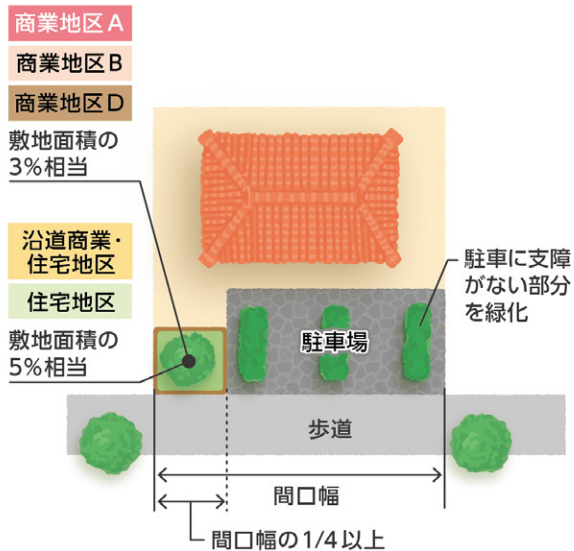


最低限度を上回るが敷地分割をする場合

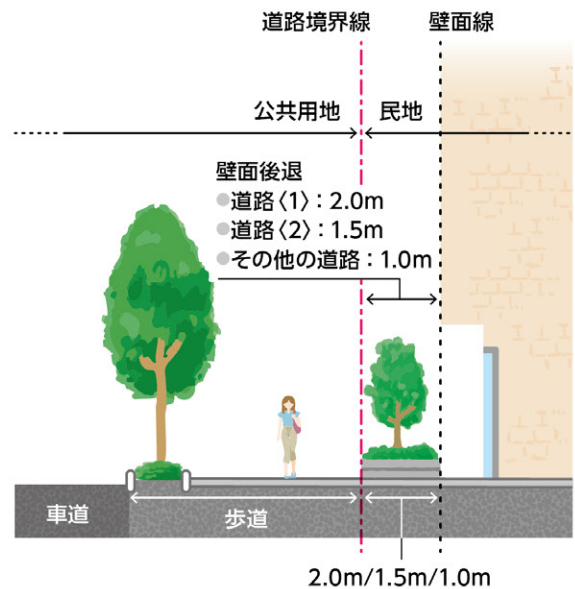


参考図

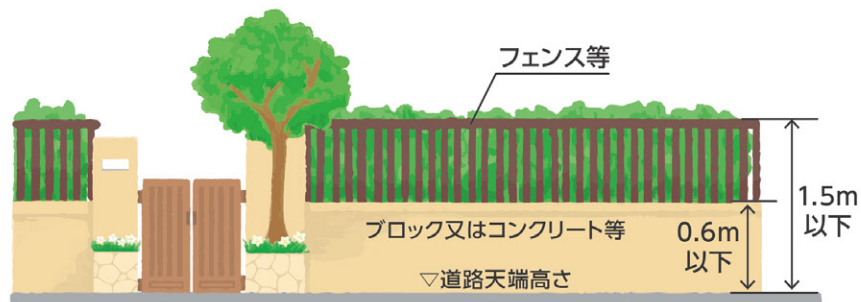
道路に接する敷地の緑化



壁面の位置の制限



かき又はさくの構造制限の例



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