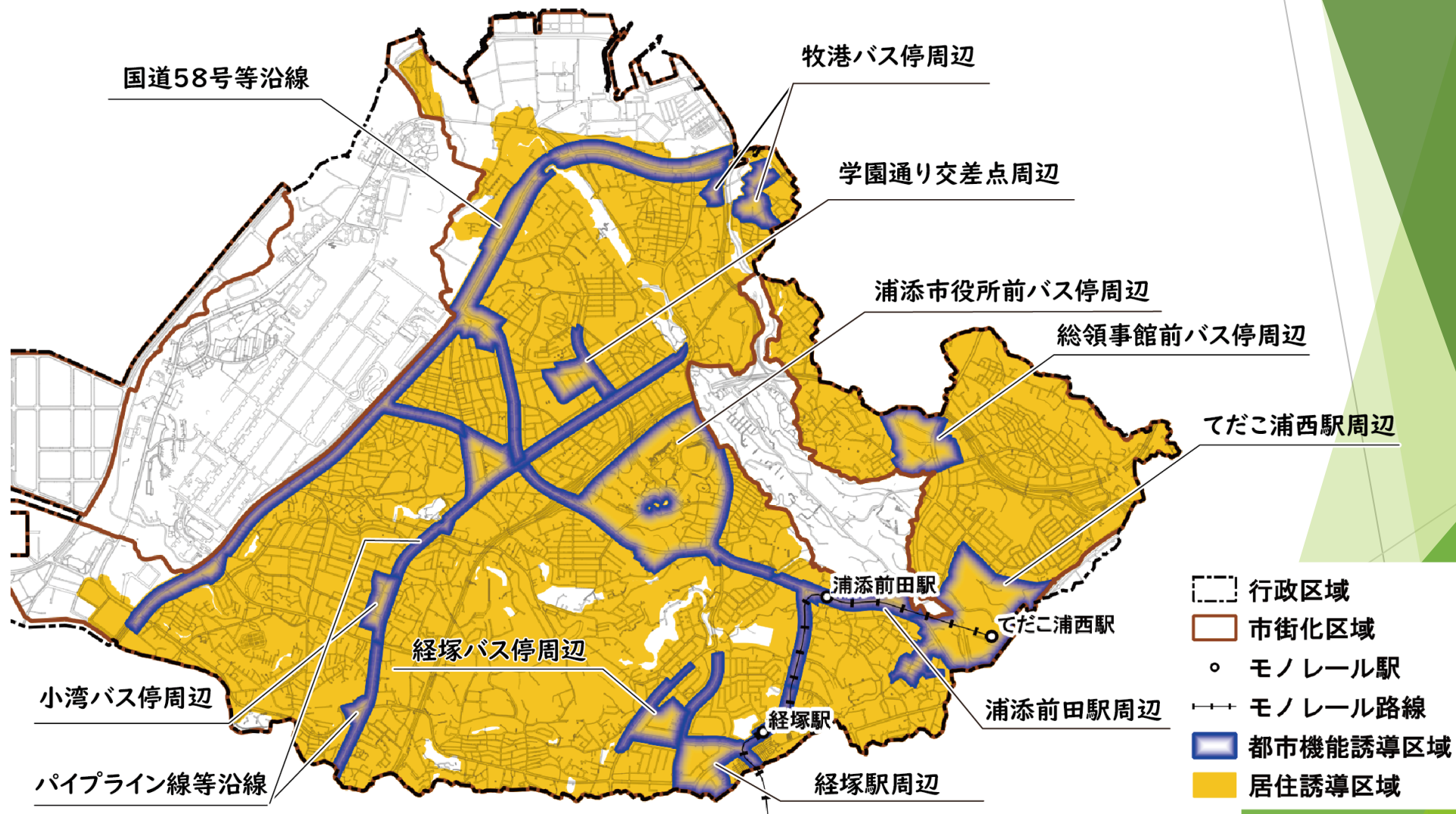


浦添市立地適正化計画に係る「届出制度」について ～令和8年4月の計画公表に伴う事前届出～

浦添市 都市建設部 都市計画課



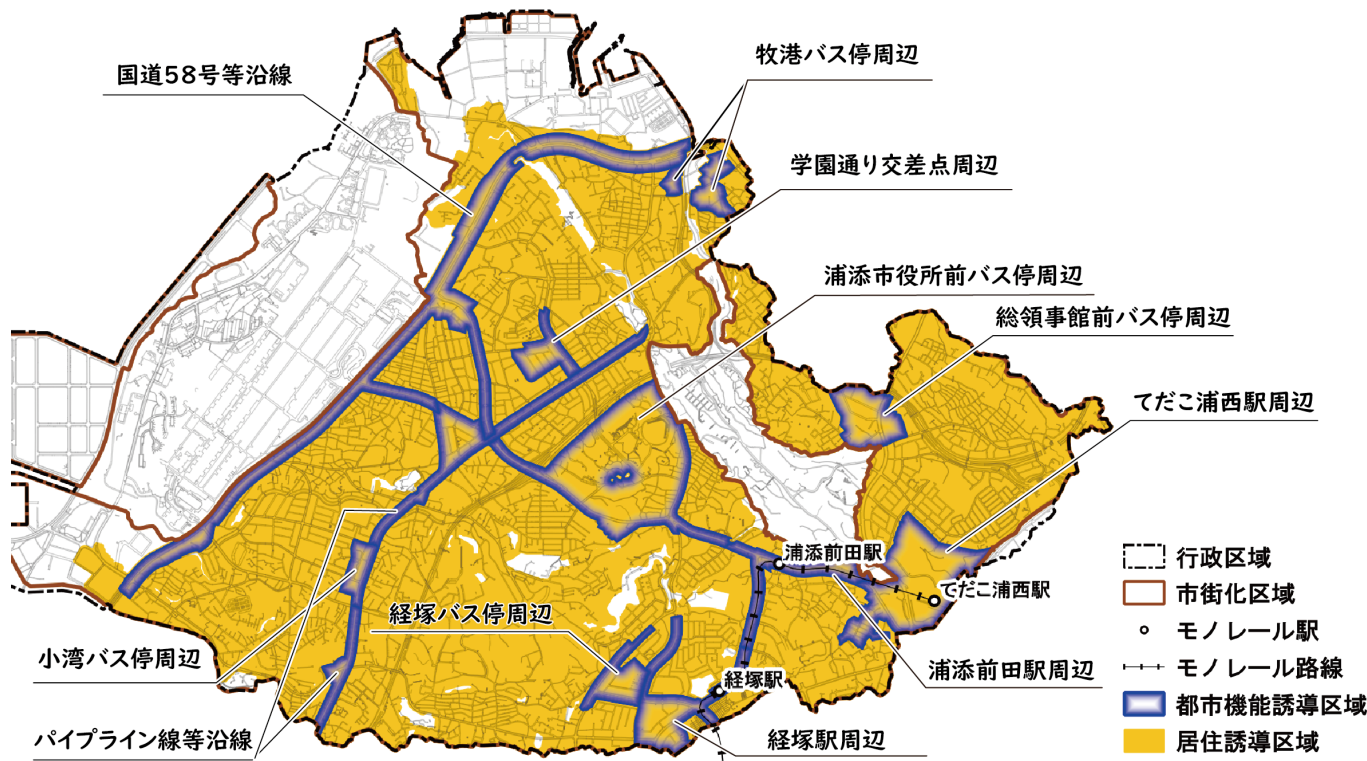
■立地適正化計画と届出制度の目的 「持続可能なまちづくりのために」

要点

人口減少・少子高齢化が進む中で、都市機能や居住を一定のエリアに誘導し、効率的なまちづくり（コンパクトシティ）を目指す計画です。

まちづくりの方向性を把握し、居住や都市機能の誘導を円滑に進めるため、**一定規模の開発行為等に対して「事前の届出」を義務付けます。**

**この届け出は、開発行為等の許可、不許可を行うものではありません。
市が誘導区域外への建築物の動向を把握するためのものとなります。**



■居住誘導区域について

居住誘導区域の検討にあたってベースとする範囲

①市街化区域の範囲内

居住誘導に適すると考えられる区域

②-1モノレール駅やバス停から歩いて移動できる一定の範囲

- 1)モノレール駅からの徒歩圏500mの範囲
- 2)バス停からの徒歩圏200mの範囲

②-2現状において一定の人口密度・人口規模を有している区域

- 1)令和2年(2020年)DID区域

②-3公共交通や医療、福祉、商業が揃う生活利便性が高い市街地

- 1)下記全ての徒歩圏域が重なる範囲
 - ・モノレール駅から800mもしくは1日片道30本以上のバス停から300m
 - ・高齢者福祉施設から1,000m
 - ・医療施設・商業施設から800m

②-4基盤整備がなされたエリア

- 1)土地区画整理事業区域(施行中含む)

居住誘導に適さないと考えられる区域

③-1 災害リスクの高い区域

- 1)災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域
(レッドゾーンのため区域から除外)
- 2)土砂災害警戒区域、高潮及び津波浸水想定区域(3.0m以上)
(イエローゾーンの中でも、土砂災害警戒区域、高潮及び津波浸水想定区域(3.0m以上)は区域から除外し、その他のイエローゾーンについては、別途防災指針で対策を講じる)

③-2 まとまったみどりの保全を図るエリア

- 1)都市計画公園(1ha以上)
 - 2)都市計画緑地
- ※ティードヌファみどり計画にて位置づけている「みどりの保全を図る区域」は、今後、都市計画決定や事業等が具体化した際に「居住誘導に適さないと考えられる区域」としての位置付けを検討する。

③-3 住居系以外の地区計画が定められているエリア

- 1)西海岸埋立地区地区計画

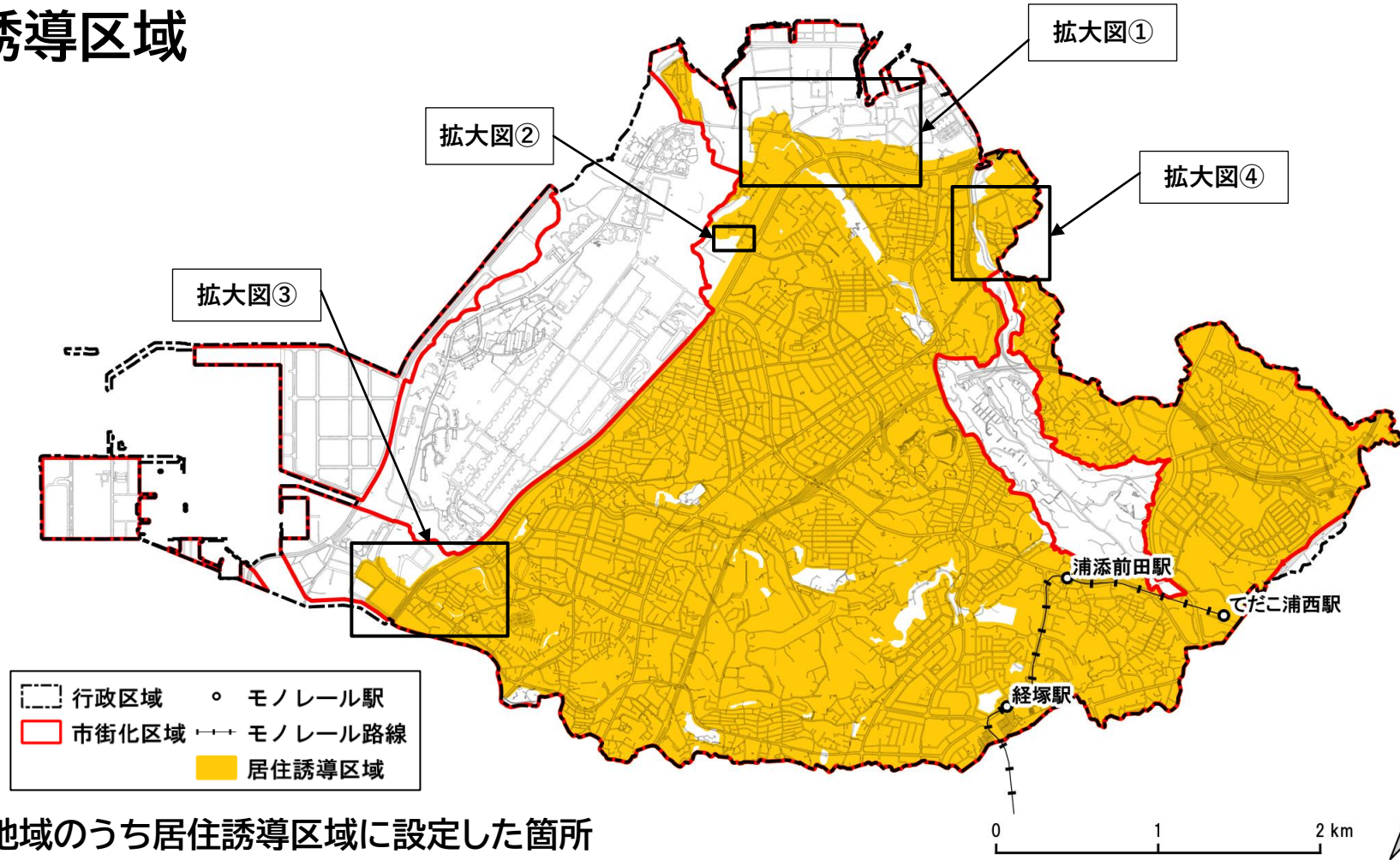
③-4 工業系土地利用がなされているエリア

- 1)準工業地域のうち、住居系以外の工業系の土地利用がなされているエリア
- 2)工業地域

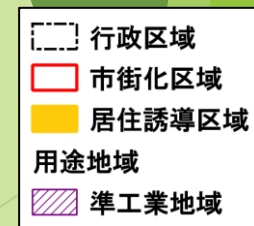
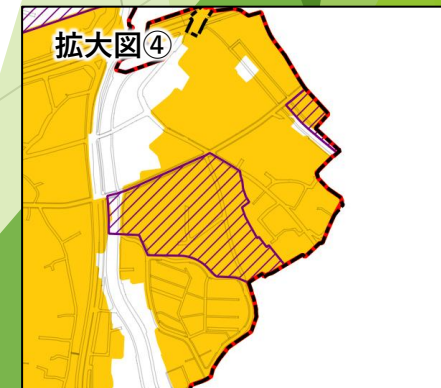
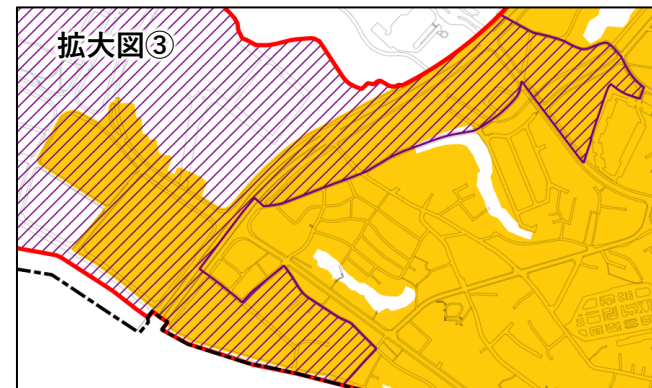
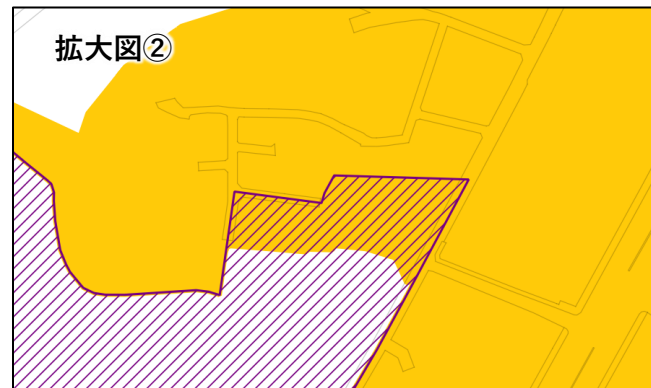
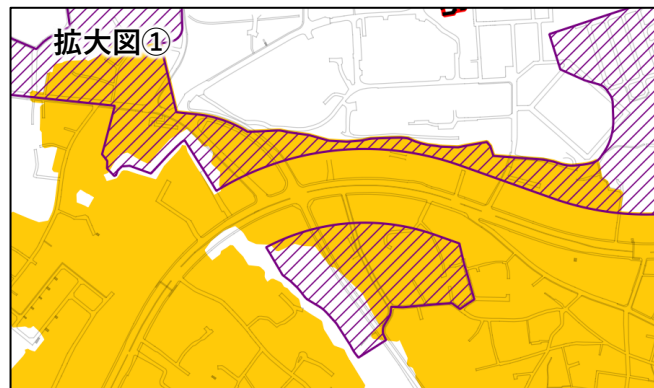
「居住誘導に適すると考えられる区域」から
「居住誘導に適さないと考えられる区域」を除いた箇所

居住誘導区域の設定

■ 居住誘導区域



参考: 準工業地域のうち居住誘導区域に設定した箇所



■都市機能誘導区域について

都市機能誘導に適すると考えられる区域

①-1 目指すべき都市構造にて都市機能の誘導を図る拠点周辺

- 都市計画マスタープランの将来都市構造図における中心拠点、広域拠点、地域生活拠点を対象に都市機能誘導区域を設定する
- なお、区域の設定を検討する範囲については、下表のとおりである。

拠点	場所	検討範囲	考え方
中心拠点	浦添市役所前バス停	将来都市構造における中心拠点の範囲	本市の中心地であることから市全域からの利用を見据え、都市機能を重点的に配置するため一般的な徒歩圏(800m)を考慮した上で、将来都市構造における中心拠点の範囲にて区域を設定する。
広域拠点	各モノレール駅	半径500m	拠点周辺に住む人々の生活利便性の向上を図る観点から、500mの範囲で区域を設定する。 500mの範囲は高齢者の一般的な徒歩圏であることから、今後の高齢者社会への対応を見据えた区域設定とする。
地域生活拠点	牧港バス停	半径200m	各種都市機能の利用者の利便性向上や機能の維持を図る観点等から、200mの範囲で区域を設定する。
	学園通り交差点		
	小湾バス停		
	総領事館前バス停		
	経塚バス停		

①-2 市民の生活環境を考慮し、目指すべき都市構造の軸上に「商業ゾーン」として位置付けられている道路沿道

都市機能誘導に適さないと考えられる区域

②-1 災害リスクの高い区域

- 1) 災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域
(レッドゾーンのため区域から除外)
- 2) 土砂災害警戒区域、高潮及び津波浸水想定区域(3.0m以上)
(イエローゾーンの中でも、土砂災害警戒区域、高潮及び津波浸水想定区域(3.0m以上)は区域から除外し、その他のイエローゾーンについては、別途防災指針で対策を講じる)

②-2 工業系土地利用がなされているエリア

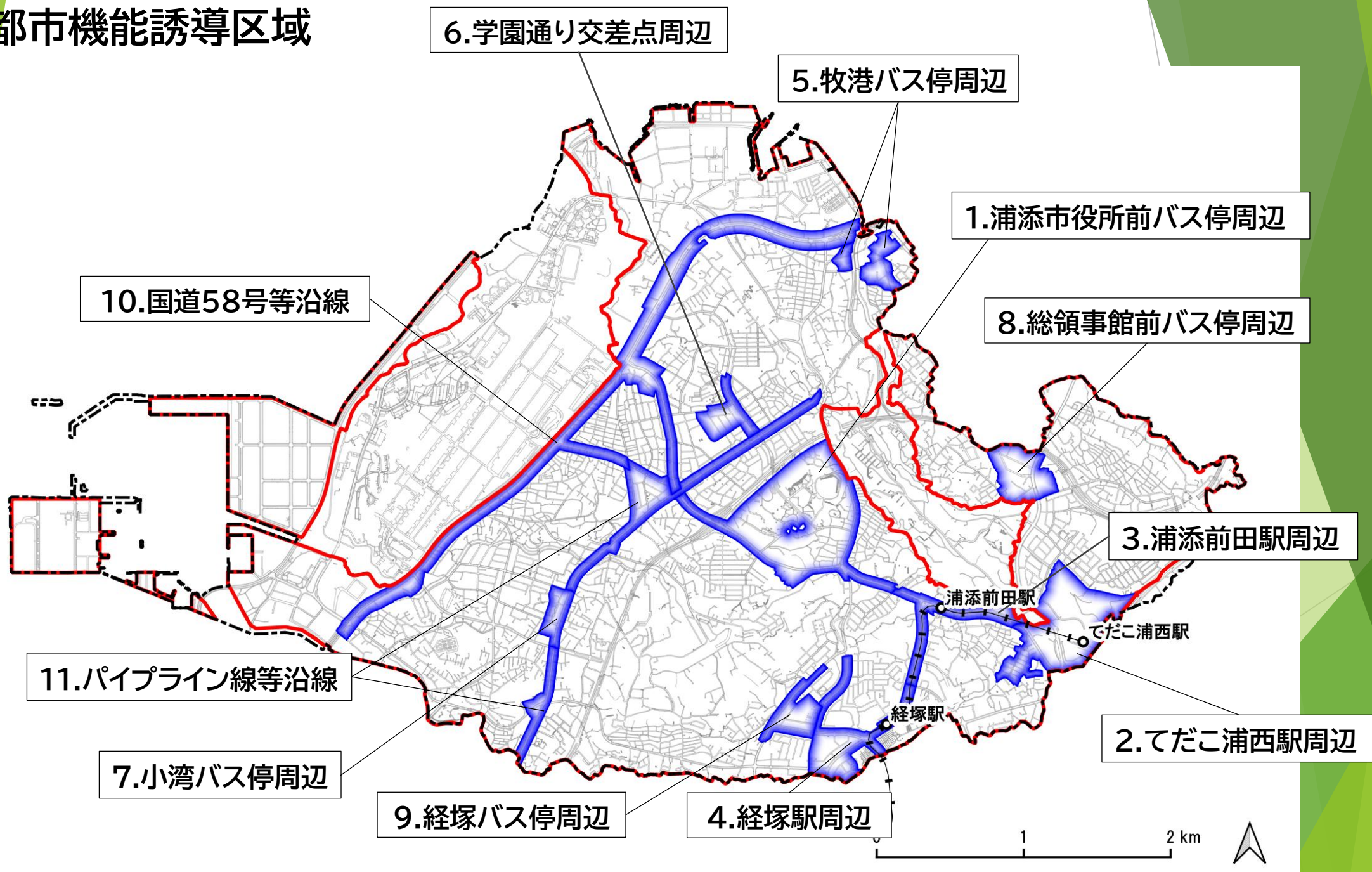
- 1) 準工業地域のうち、住居系以外の工業系の土地利用がなされている
- 2) 工業地域

②-3 第一種・第二種低層住居専用地域に指定している範囲

「都市機能誘導に適すると考えられる区域」から
「都市機能誘導に適さないと考えられる区域」を除いた箇所

都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域



【重要】制度の開始とルール

令和8年4月から届出が必須となります

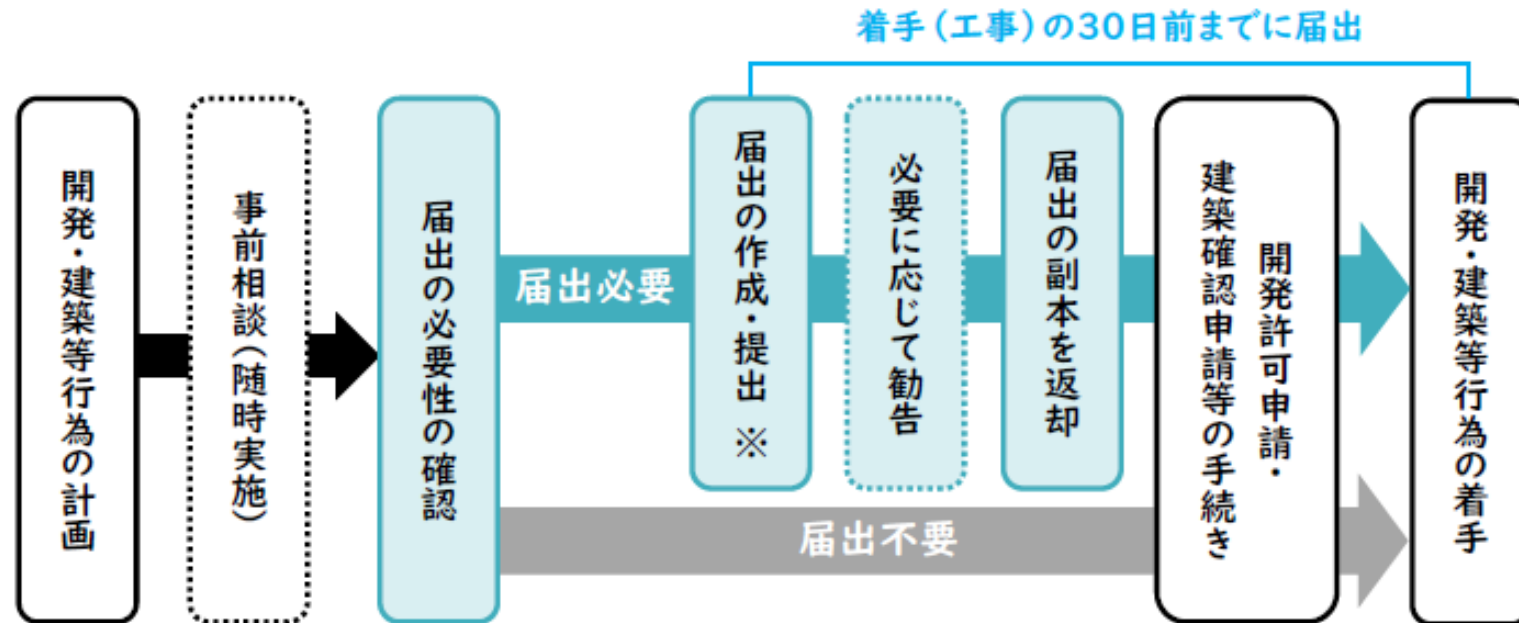
いつから？: 令和8年4月1日から

いつまでに？: 行為(工事)に着手する日の**30日前まで**

どこへ？: 浦添市長(都市計画課)へ提出

対象となる3つのパターン:

- ①【住宅】居住誘導区域**外**での開発・建築
- ②【施設】都市機能誘導区域**外**での開発・建築
- ③【施設】都市機能誘導区域**内**での休止・廃止

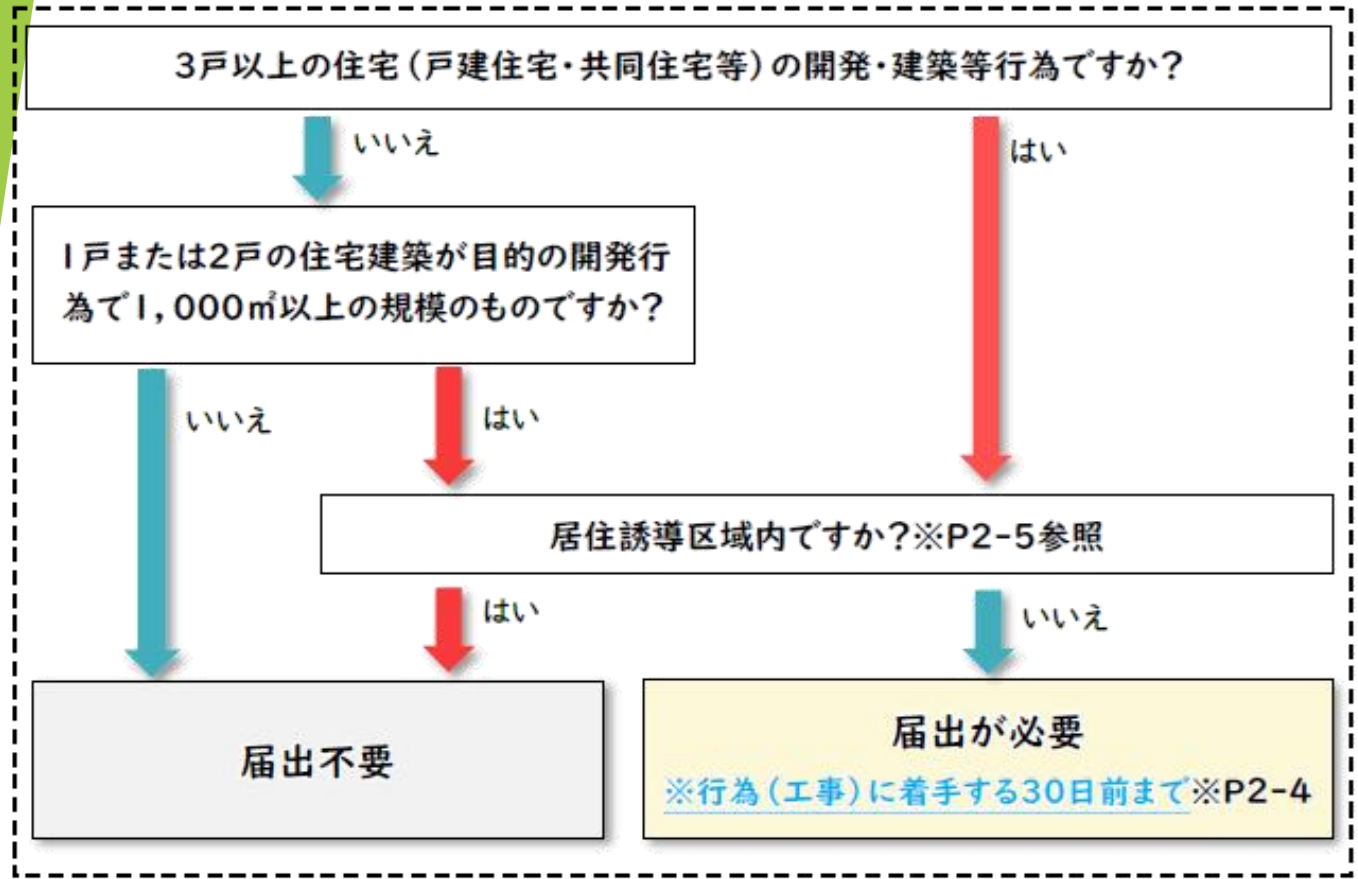


届出ケース① 住宅の開発・建築

「居住誘導区域外」で住宅を建てる場合

対象エリア：居住誘導区域の**外側**(市街化区域内)

■住宅に関する届出の要否



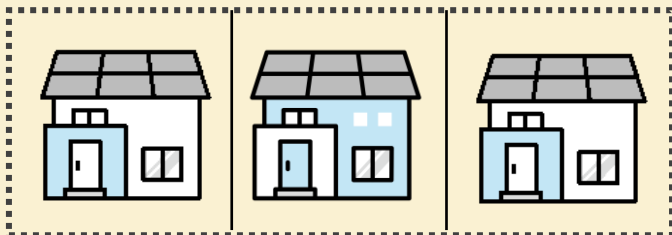
【届出の対象となる行為の例】

開発行為	◆3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 (例)3戸の開発行為 届出必要	(例)4戸の開発行為 届出必要
	◆1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、1,000㎡以上の規模のもの (例)1,400㎡、1戸の開発行為 届出必要	(例)900㎡、2戸の開発行為 届出不要
建築等行為	◆3戸以上の住宅を新築しようとする場合 (例)3戸の建築等行為 届出必要	
	(例)4戸の建築等行為 届出必要	
	◆建築物を増改築し、または建築物の用途を変更して、3戸以上の住宅とする場合 (例)建物を3戸の住宅にする改築行為 届出不要 改築 届出必要	

立地適正化計画区域(都市計画区域)

居住誘導区域

届出不要

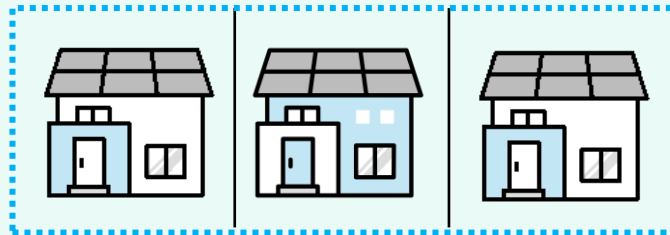


※3戸の開発行為等で、全て居住誘導区域内での開発のため届出は不要

※3戸の開発行為等で、居住誘導区域内外をまたがる敷地の過半が居住誘導区域外のため、全て居住誘導区域外での開発と判断し、届出が必要

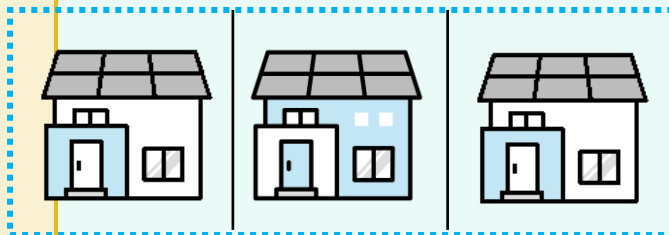
※3戸の開発行為等で、居住誘導区域内外をまたがる敷地の過半が居住誘導区域内のため、2戸が居住誘導区域外での開発と判断し、届出は不要

届出必要

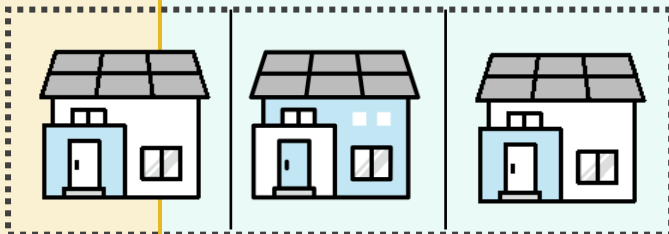


※3戸の開発行為等で、全て居住誘導区域内での開発のため届出は不要

届出必要



届出不要



■留意点

開発区域が、居住誘導区域内外にまたがる場合は、居住誘導区域外の部分の状況により異なります。**居住誘導区域に敷地の過半もしくは全部が含まれる場合には、その敷地は「居住誘導区域に含まれる」と判断します。(建築物の配置ではなく、敷地で判定します。)**

届出ケース② 誘導施設の開発・建築

「都市機能誘導区域外」で誘導施設を作る場合

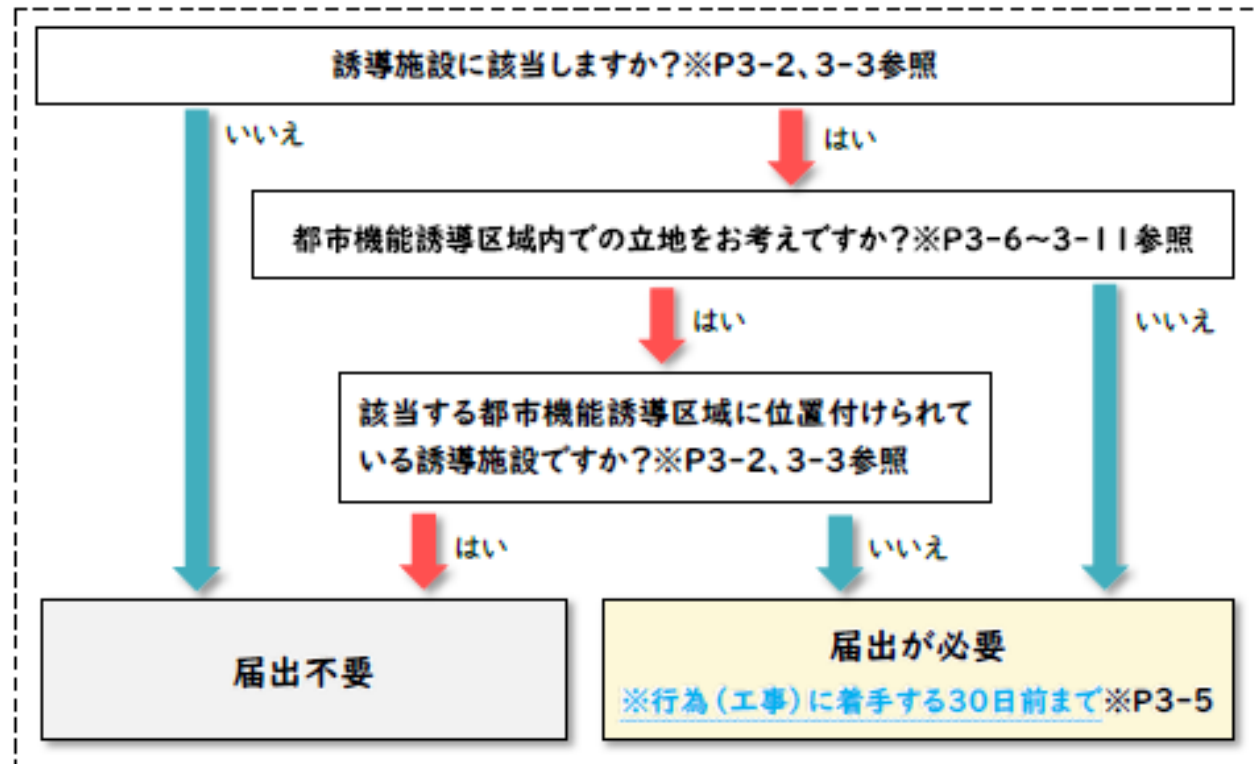
対象エリア：都市機能誘導区域の**外側**

対象施設：医療施設、商業施設、教育文化施設など(詳細は後述)

対象行為：これらを新築・増改築・用途変更して整備する場合

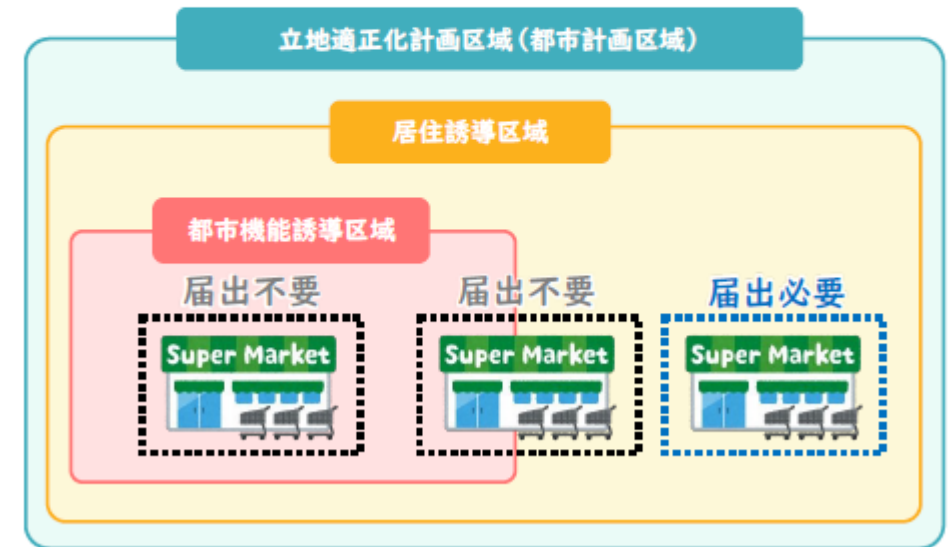
ポイント：敷地の一部でも区域にかかれば届出は不要

■誘導施設に関する届出の要否



●開発区域が都市機能誘導区域の境界にまたがる場合

開発・建築等行為を行う場合：開発区域全体が都市機能誘導区域外となる場合のみ届出が必要です。敷地の一部でも都市機能誘導区域内の場合は届出の必要はありません。(建築物の配置ではなく、敷地で判定します。)



届出ケース③ 誘導施設の休止・廃止

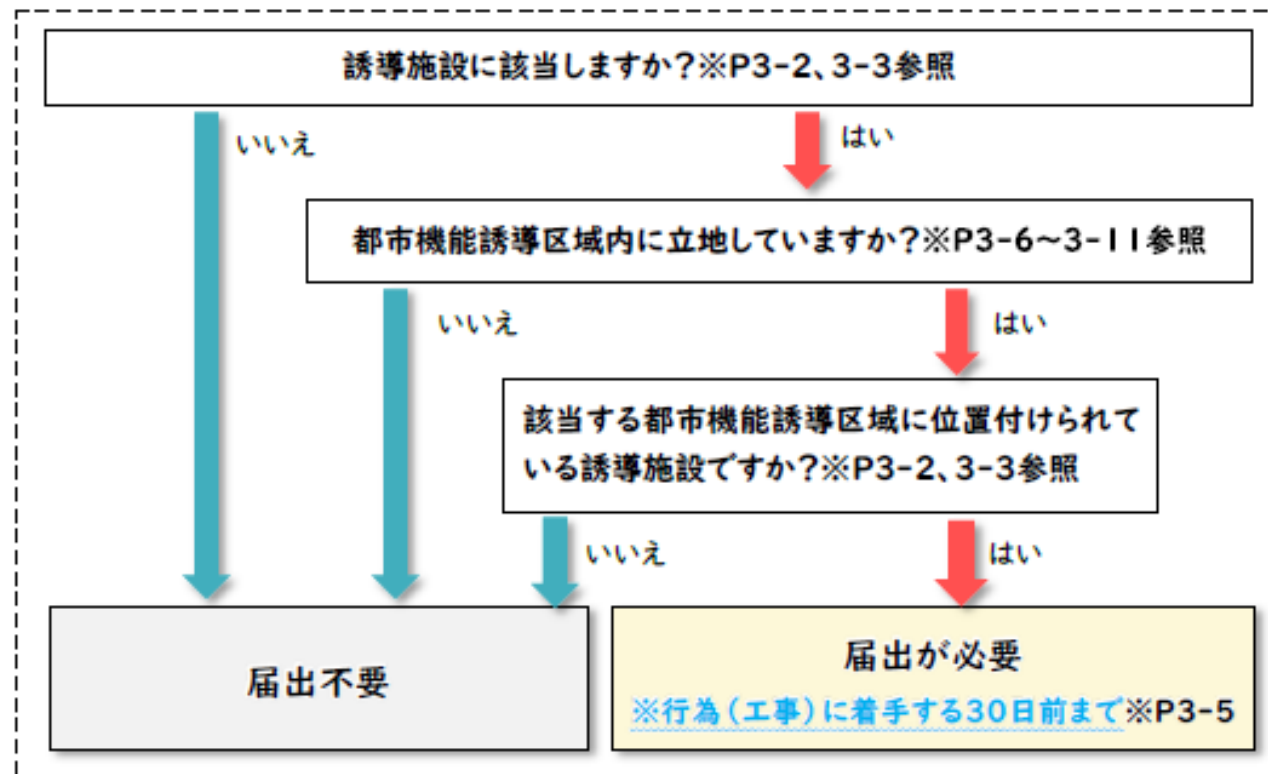
「都市機能誘導区域内」で施設を閉じる場合

対象エリア：都市機能誘導区域の**内側**

対象行為：現在ある誘導施設を休止、または廃止しようとする場合

目的：地域に必要な機能がなくなることを事前に把握するため。

■ 誘導施設の休止・廃止に関する届出の要否



休止・廃止する場合：誘導施設が立地する敷地全体が都市機能誘導区域外となる場合のみ届出の必要はありません。敷地の一部でも都市機能誘導区域内の場合は届出が必要です。(建築物の配置ではなく、敷地で判定します。)



届出が必要な「誘導施設」の一覧

区域ごとに誘導する施設が決まっています。

商業：大規模小売店舗、

(店舖面積250m²以上)

※コンビニエンスストアやドラッグストアは対象外(スーパーの定義による)

医療：病院(20床以上)、診療所

子育て:こども家庭センター

その他：銀行、郵便局、図書館など

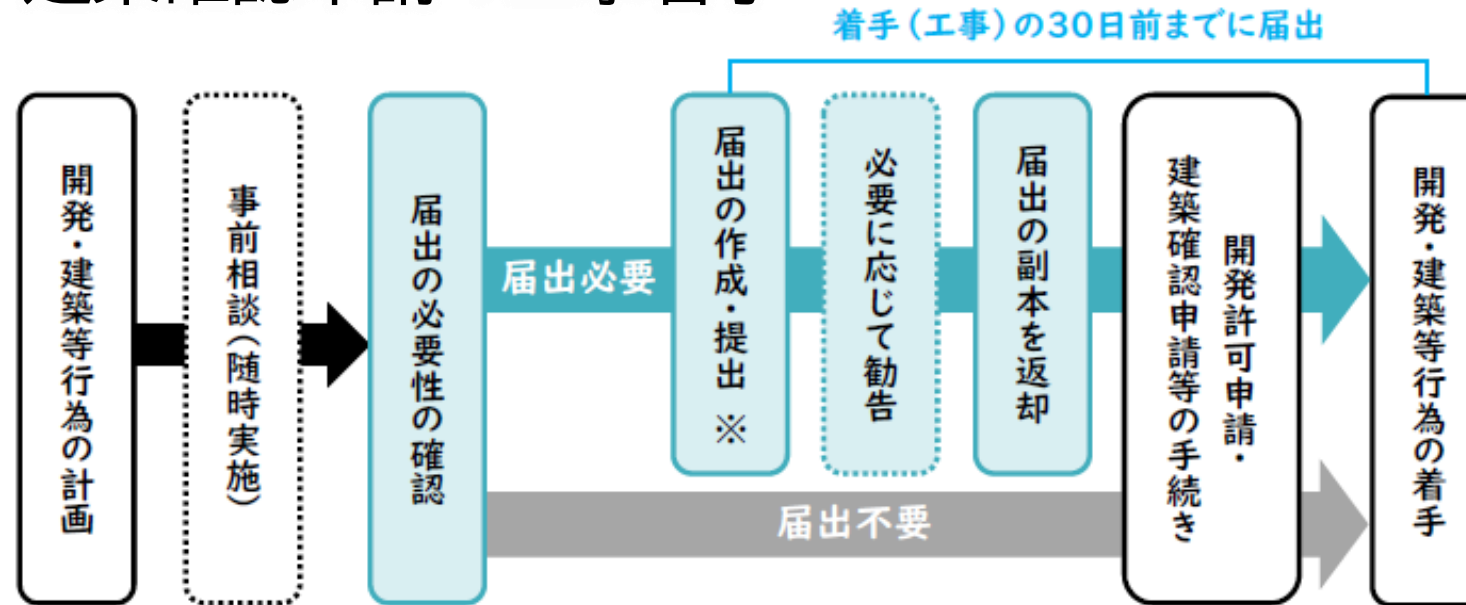
[illegible]

機能区分	誘導施設	定義
行政機能	市役所	地方自治法第4条第1項に規定する施設であって、浦添市役所位置の変更条例に規定する施設
子育て機能	こども家庭センター	児童福祉法第10条の2に規定する施設
商業機能	大規模小売店舗	大規模小売店立地法第2条第2項に規定する店舗のうち、店舗面積10,000㎡以上の商業施設
	スーパーマーケット	生活に必要な飲食料品や生鮮食料品を販売する店舗面積250㎡以上の商業施設(コンビニエンスストア・ドラッグストアを除く)
医療機能	一般病院 (内科・外科・小児科)	医療法第1条の5第1項に規定する施設で、20床以上の入院施設を有する病院
	一般診療所 (産婦人科・婦人科)	医療法1条の5第2項に規定する診療所のうち、産婦人科または婦人科を有する診療所
金融機能	銀行	銀行法第2条に規定する銀行、信用金庫法に規定する信用金庫を行う施設、労働金庫法に規定する労働金庫を行う施設、農水産業協同組合貯金保険法第2条第4条第1号に規定する信用事業を行う施設
	その他金融機関	
	郵便局	日本郵便株式会社法第2条第4項に規定する施設
文化・交流 機能	図書館	図書館法第2条に規定する施設で、浦添市立図書館の設置及び管理に関する条例に規定する施設
	美術館	浦添市美術館の設置及び管理に関する条例に規定する施設
	文化施設	浦添市てだこホールの設置及び管理に関する条例に規定する施設、交通結節点機能及び観光交流等の多機能を備える施設
	スポーツ施設	浦添市立体育施設の設置及び管理に関する条例に規定する施設、浦添市温水プールまじゅんらんの設置及び管理に関する条例に規定する施設

■手続きの流れと留意事項

手続きの流れ

事前相談(随時)➡届出の作成・提出(着手30日前まで)➡適合・勧告の判断
➡開発・建築確認申請➡工事着手



罰則

届出をしない、または虚偽の届出をした場合、30万円以下の罰金に処せられる可能性があります。

また、宅地建物取引業法上の重要事項説明の対象となります。

まとめ

令和8年4月1日から新制度開始。

工事着手の30日前までに届出必須。

「区域外の住宅」「区域外の施設」「区域内の施設の休廃止」が対象。

問い合わせ先：浦添市 都市計画課(直通：098-876-1244)

様式など：浦添市のホームページにて公開しています。

対象となる建築物は、お早めに都市計画課へご相談ください