

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17年8月15日 浦添市告示第47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、市南部の緑豊かな住宅地に位置し、北西側に市の行政・文化核及び商業・業務核を控え、南側は県都那覇市に隣接する、市街地としてのポテンシャルが高い地区です。また、市の総合計画に示されているウラオソイ廻廊プランでは、歴史・文化の廻廊と水とみどりの廻廊の軸を担う地区であり、地区内には国際協力事業団の沖縄国際センターが立地するという国及び県レベルの国際交流機能を有する地区となっています。

これらのことから、現在市では本地区を“公共施設の整備と良好な宅地造成を一体的に行うことによる健全な市街地の形成を図る地区”として位置づけ、土地区画整理事業が進められている地区です。

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、21世紀を担う国際市民の交流を育む都市づくりを行い、また全ての人を受け入れられる歴史性豊かな緑につつまれた高質で高感度な住み良い都市居住地区の形成を目指します。

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
1 近隣サービス核地区	本地区及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。
2 沿道地区A 国際センター線（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。
3 沿道地区B 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。
4 沿道地区C-1 5 沿道地区C-2 下平良・大名原線 国際センター線（幅員18m区間） 県道153号線沿線 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。
6 沿道住宅地区A 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。
7 沿道住宅地区B 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。
8 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。
9 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。
10 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。

地区施設の整備の方針

本地区は浦添南第一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整備目的に従い、その維持・保全に努め、安全で快適な利便性のある都市空間の形成を行います。

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、次に掲げる「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。

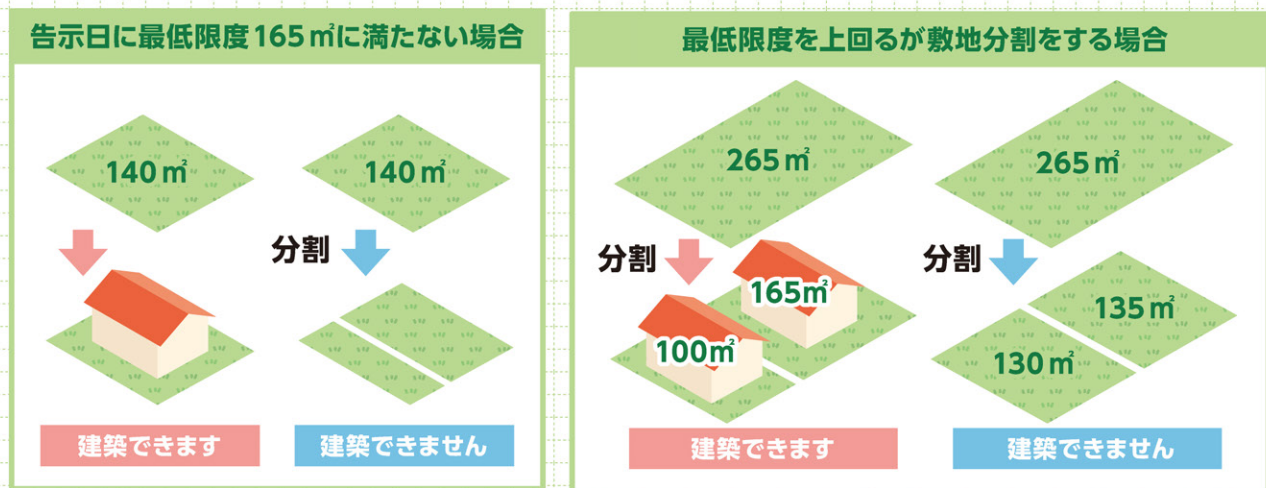
1. 建築物等の用途の制限

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、建築物を建てられる敷地面積の最低限度を設けます。但し、告示日(平成17年8月15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)。

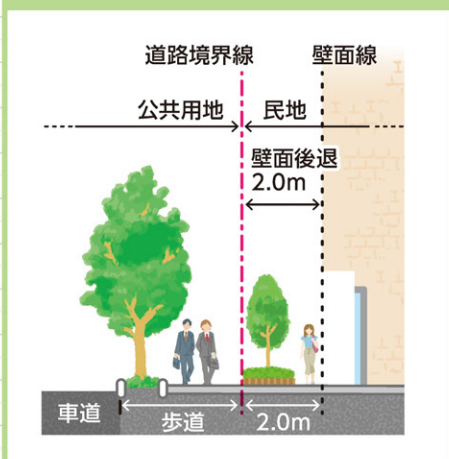
例：敷地面積の最低限度が165㎡の場合



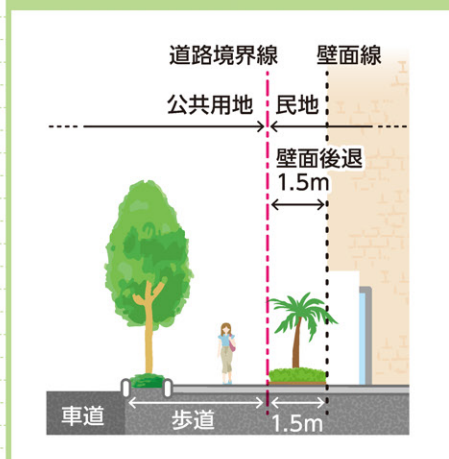
3. 建築物の壁面の位置の制限

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。

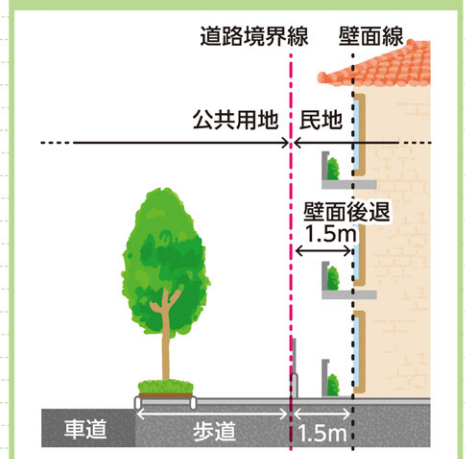
道路〈1〉地区／道路〈2〉地区の例



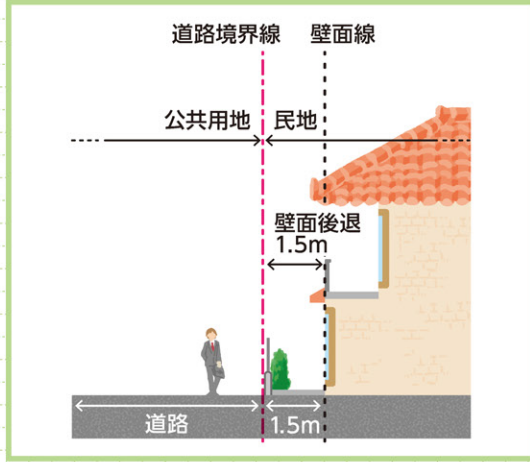
道路〈3〉地区の例



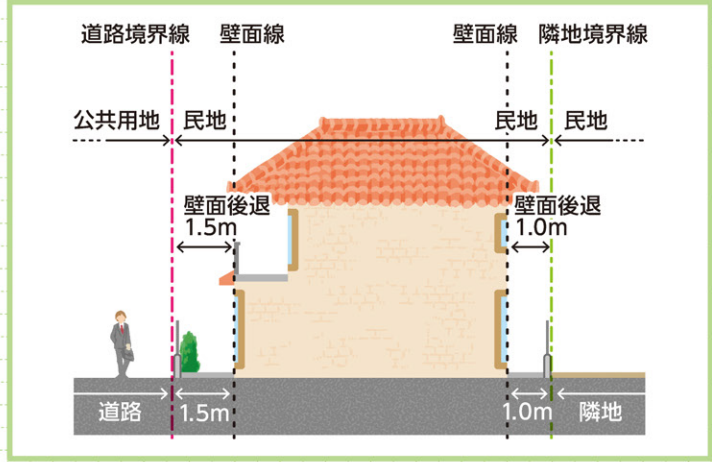
道路〈4〉地区の例



その他の道路地区の例



隣地境界線の例



4. 建築物の高さの最高限度及び最低限度

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。

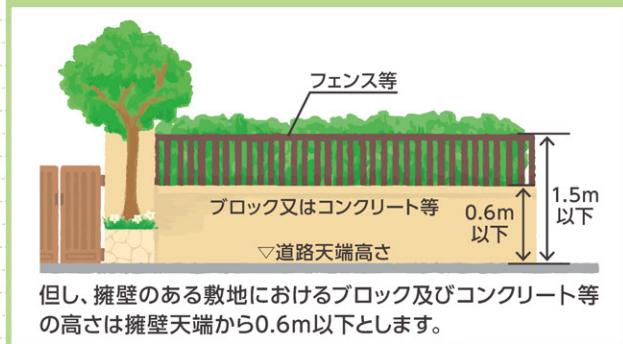
5. 建築物などの形態又は意匠の制限（建築物の形や外壁の色などの制限）

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。

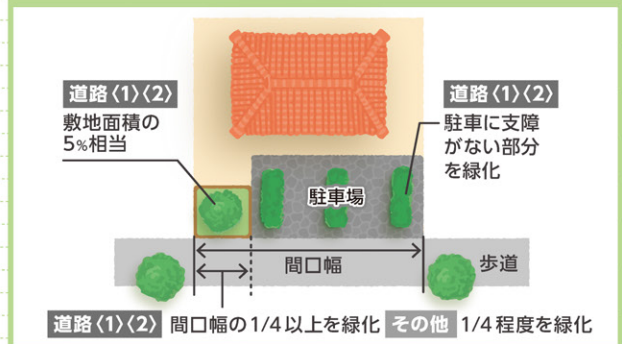
6. かき又はさくの構造の制限・緑化率の最低限度

緑あふれる開放的なまちをつくるため、かき・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。

かき又はさくの構造の制限



緑化率の最低限度（幅員25m道路の場合）



その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

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位置する地区として、文化財等の保全、及び緑環境の保全・創造に努めます。貴重な樹木（大木）は現地で保全するよう努め、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、住宅等の墳墓整備地以外の土地利用を行わないものとし、ブロック外周の緑帯確保や区域内緑化スペースの創出により墓地緑化の推進を図ります。
4. 地下水の涵養を目的として、地区全域で敷地内に裸地部分（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. 適正な土地利用及び良好な環境を誘導するため、本地区内における産業廃棄物や粗大ゴミ等の放置を禁止します。
7. 良好な歩行空間の確保、交通機能の保全等を図るため、電柱の設置箇所については民有地化を促進するものとします。

地区整備計画

名称		浦添南第一地区地区計画					
面積		約95.5ha					
建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	① 近隣サービス核地区	② 沿道地区 A	③ 沿道地区 B	沿道地区 C ④ C-1 ⑤ C-2	
		用途地域	準住居地域	第二種住居地域	第二種住居地域	第一種住居地域 第二種住居地域	
		地区の面積	約6.5ha	約8.5ha	約3.3ha	約6.1ha 約3.6ha	
	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"> 倉庫業を営む倉庫 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。) ゴルフ練習場又はバッティング練習場 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。) 自動車修理工場 火薬、石油類、ガス等の危険物を貯蔵又は処理する施設 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 	<ol style="list-style-type: none"> 自動車教習所 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。) ゴルフ練習場又はバッティング練習場 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。) 自動車修理工場 火薬、石油類、ガス等の危険物を貯蔵又は処理する施設 カラオケボックスその他これに類するもの 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 	<ol style="list-style-type: none"> 自動車教習所 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。) ゴルフ練習場又はバッティング練習場 カラオケボックスその他これに類するもの 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 			
地区の区分	地区の名称	⑥ 沿道住宅地区 A	⑦ 沿道住宅地区 B	⑧ 低層住宅地区 グリーンハイツ	⑨ 中低層住宅地区 A	⑩ 中低層住宅地区 B	
		用途地域	第二種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域
		地区の面積	約3.1ha	約5.9ha	約40.0ha	約15.3ha	約3.1ha
	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"> 店舗、事務所等の床面積の合計が500㎡を超えるもの 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。) 火薬、石油類、ガス等の危険物を貯蔵又は処理する施設 	<ol style="list-style-type: none"> 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。) 	<ol style="list-style-type: none"> 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。) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 	<ol style="list-style-type: none"> 店舗、事務所等の床面積の合計が150㎡を超えるもの ホテル又は旅館 ボーリング場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの 幼稚園、小学校、中学校又は高等学校 大学、専修学校その他これらに類するもの 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 病院 自動車教習所 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。) 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。) 自動車修理工場 火薬、石油類、ガス等の危険物を貯蔵又は処理する施設 		

建築物等に関する事項	地区の名称	1	2	3	沿道地区 C		6	7	8	9	10	
		近隣サービス核地区	沿道地区 A	沿道地区 B	4	5	沿道住宅地区 A	沿道住宅地区 B	低層住宅地区 グリーンハイツ	中低層住宅地区 A	中低層住宅地区 B	
建築物の敷地面積の最低限度		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。										
壁面の位置の制限		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>■道路<1>地区</p> <p>国際センター線(幅員25m区間)【幅員:25m】 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。</p> <p>■道路<2>地区</p> <p>沢岬・石嶺線【幅員:25m】 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。</p> <p>■道路<3>地区</p> <p>国際センター線(幅員18m区間)、県道153号線、 県道浦添西原線、下平良大名原線、域外幹線【幅員:16m】 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。</p> <p>■道路<4>地区</p> <p>前田線、グリーンハイツ線【幅員:16m】 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)</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1.5m以上後退した位置とする。</p> <p>■隣地境界線</p> <p>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、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高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>										
建築物等の高さ限度	最高限度	—	—	—	—	15m	15m	15m	第一種低層 住居専用地域 10m	15m	15m	
	最低限度	6m	6m	6m	—	—	—	—	第二種低層 住居専用地域 12m	—	—	
建築物等の形態又は意匠の制限		<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> <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。 ● 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。 ● 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。 ● 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。 <ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 										
緑化率の最低限度		<ul style="list-style-type: none"> ● 国際センター線(幅員25m区間)及び沢岬・石嶺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。 ● 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。 										
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、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> <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、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)。 										
備考		● 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。										

「区域は計画図表示のとおり」

理由: 本地区は、浦添南第一地区土地区画整理事業が施行されている地区であり、高質で高感度な住み良い都市居住地区の形成を誘導するため、地区計画を策定する。

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

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