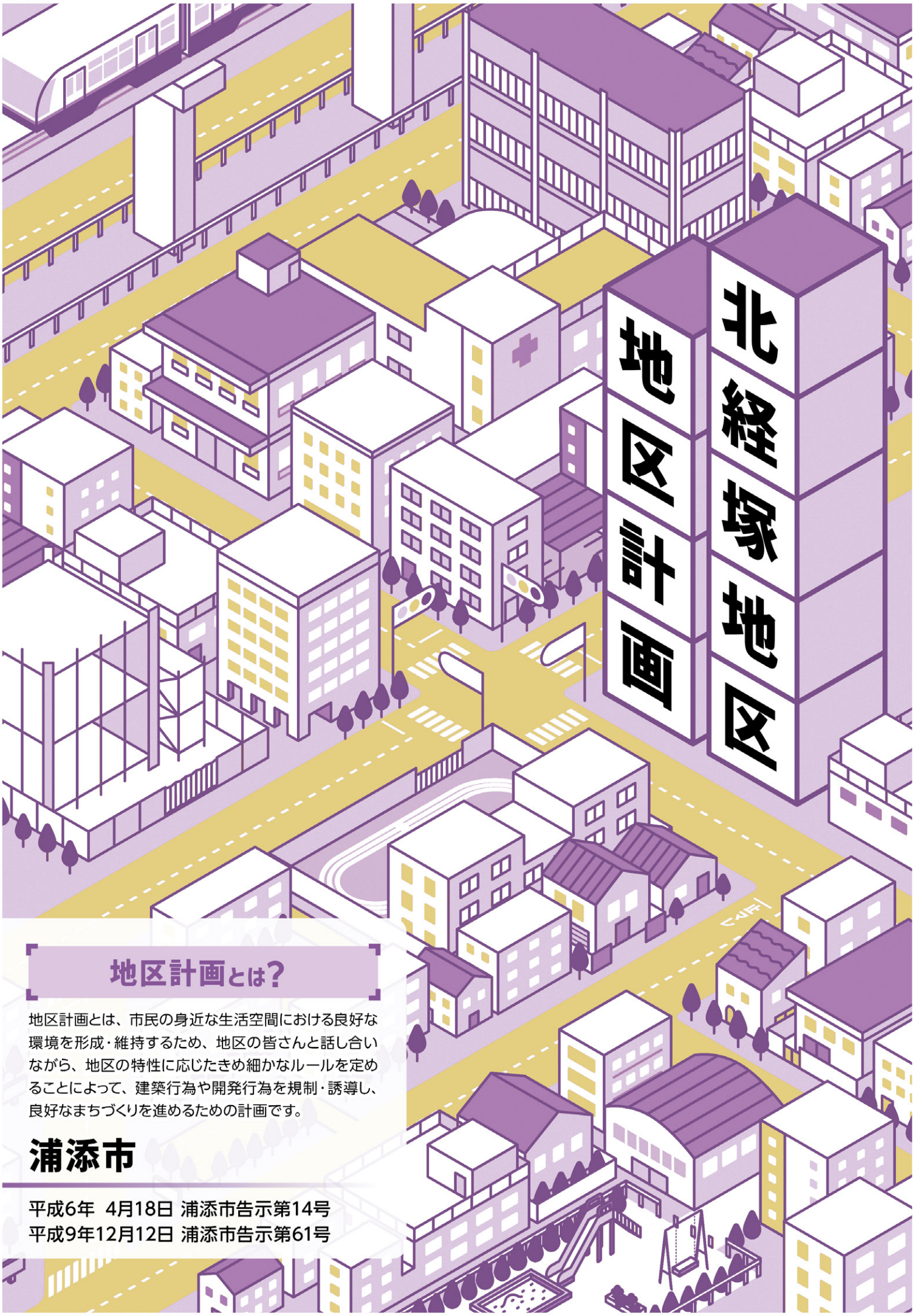


北経塚地区地区計画

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

平成6年 4月18日 浦添市告示第14号
平成9年12月12日 浦添市告示第61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

本地区は本市の南部に位置し、組合施行の土地区画整理事業が行われたところです。この事業の効果を高度に維持・増進させ良好な住宅地としての環境が損なわれないよう、敷地の細分化の防止に努め、建築物の用途等の制限等により、良好な住環境の保全を図ることを目標とします。

土地利用の方針

本市の第二次総合計画の南地区の整備計画に基づき、低層住宅地としての良好な住環境を形成し保全を図ると共に斜面地に残る緑地の保全を図ります。

地区施設の整備の方針

地区施設は土地区画整理事業により整備されており、地区内の幹線道路、区画道路、公園等の機能が損なわれないよう維持・保全します。

建築物等の整備の方針

地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、良好な市街地環境の整備を図るため、次のように建築物等の規制・誘導を図ります。

1. 良好な住宅地としての環境を形成し保全を図るために建築物の用途、壁面の位置等を制限します。

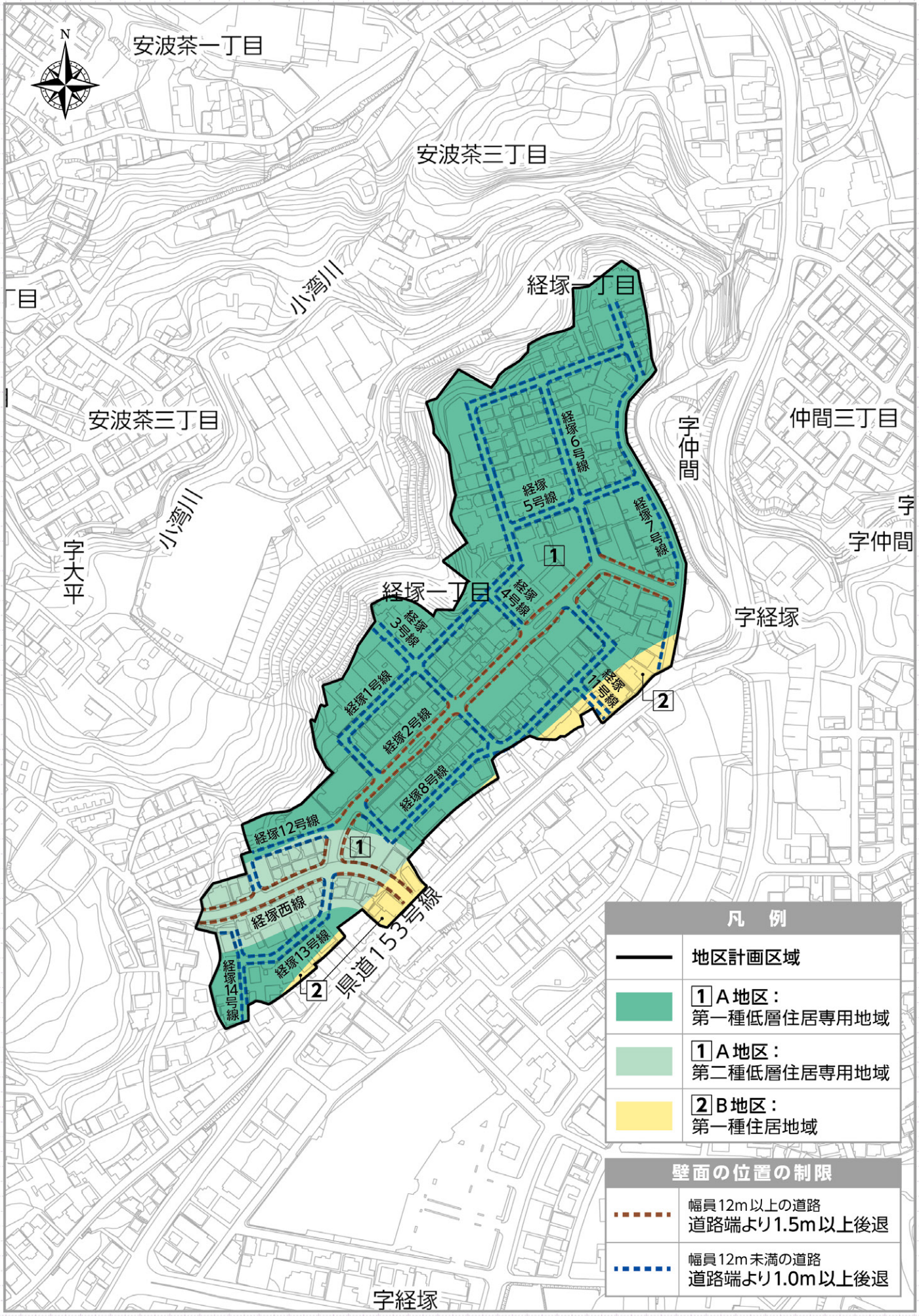
2. 建築物の屋根及び外壁の色彩は居住環境にふさわしい色合いとします。

3. 緑豊かな街にするため、かき又はさくの構造の制限をします。

その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

緑あふれる憩いある街並みを形成するため敷地内に高木等を植栽し、又、道路側壁面（擁壁）については蔦類を這わせる等緑化に努めると共に、現に存する樹林地及び緑地を保全します。

北経塚地区　地区計画図（地区の区分）



地区整備計画

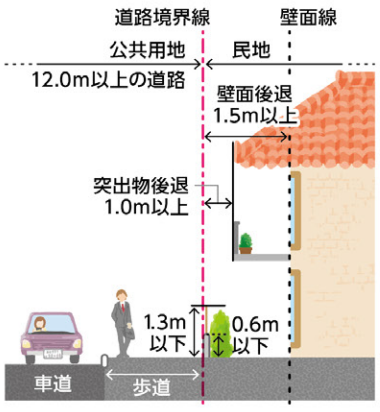
名　称			北経塚地区地区計画	
面　積			約9.1ha	
建築物等の整備に関する事項	地区の区分	地区の名称	1 A地区	2 B地区
		用途地域	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	第一種住居地域
		地区の面積	約8.7ha	約0.4ha
	建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物を建築してはならない（用途利用をしてはならない）。 1. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2. 公衆浴場 3. 畜舎（動物病院、ペットショップその他これらに類するものを除く。）	次の各号に掲げる建築物を建築してはならない（用途利用をしてはならない）。 1. ホテル又は旅館 2. 畜舎（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。）
	壁面の位置の制限		道路境界線から建築物の外壁若しくは、これに代わる柱の面又は高さ2.0mを超える門までの距離は、1.0m以上後退した位置とする。但し、幅員12.0m以上の道路に面する側は、道路境界線から1.5m以上後退した位置とする。	
	建築物等の形態又は意匠の制限		● 外壁の色彩は、白を基調とし、良好な環境形成にふさわしいものとする。 ● 広告、看板類はデザインに留意したものとする。 ● 道路境界線から建築物の突出部までの距離は、0.5m以上後退した位置とする。但し、幅員12.0m以上の道路に面する側は、道路境界線から1.0m以上後退した位置とする。	
	かき又はさくの構造の制限		道路に面する側のかき・さく、又はへいの構造は次にあげるものとする。 ● 生垣 ● 高さ0.6m以下の基礎の上に透視可能なフェンス、さく等を施したもので、全体の高さは地盤面から1.3m以下とする。	

「区域は計画図表示のとおり」

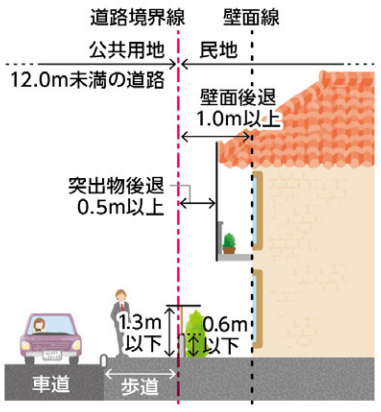
理　由：都市計画法及び建築基準法の改正に基づく新用途地域の決定に伴い、地区境界の整合を図るとともに、制限内容の適正化を図るために変更を行う。

壁面後退の位置・かき又はさくの構造の制限

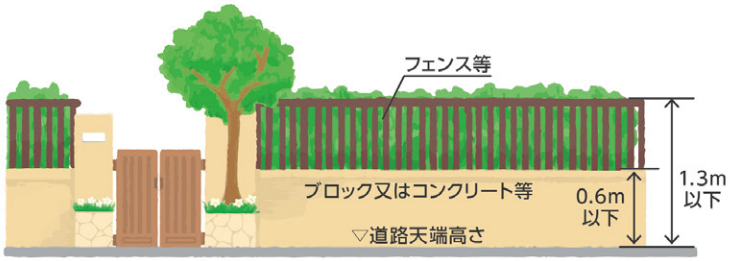
幅員12.0m以上の道路



幅員12.0m未満の道路



かき・さくの構造の例



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	ー	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		登記簿及び公図の写し、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