



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5年2月16日 浦添市告示第6号

地区整備計画

地区計画の方針に従い、以下の項目について地区整備計画を定めます。

建築物の用途の制限

商業地域、住居地域等それぞれの地域において、それぞれの地域環境を形成するうえで適さない施設が混在することのないように建築物の用途について定めます。

敷地面積の最低限度

敷地の細分化による建築物の密集を防ぐとともに本地区にふさわしい建築物の規模を確保するため、敷地面積の最低限度を定めます。

建築物の高さの最低限度

良好な街並み景観、都市環境を形成するため、建築物の高さの最低限度を定めます。

壁面の位置の制限

本地区にふさわしい快適な歩行者空間を確保するため、壁面の位置を制限します。

建築物等の形態又は意匠の制限

浦添の風土を生かした個性ある街並みを形成するため、屋根の形状、色彩、広告看板類について制限します。

かき又はさくの構造の制限

うるおいのある緑の街並みを形成するため、かき又はさくの構造を制限します。



▲国道58号沿道のイメージ



▲商業施設(中高層部住宅)のイメージ



▲ポケットパークのイメージ

国道58号沿道牧港地区のまちづくり

本地区は浦添市の西北部に位置し、市の北の玄関であるとともに、国道58号沿道を軸とする商業業務軸、ウラオソイロード^(注)を軸とする文化軸のクロスする地区です。その立地条件を踏まえ、文化を活かし、商業機能の充実、住環境の整備により都市魅力にあふれた“ウラオソイ北のジョー”(浦添市の北のゲート)を形成して必要があります。

(注) 浦添市三大ビジョンマスタープランのうちのひとつになっており、遺跡・文化財、自然を生かし、浦添の歴史とのふれあいや憩いの場を整備します。本地区においては「テラブのガマ」、県道153号線を中心に位置づけられています。

区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区計画の目標

本地区は本市の西北部に位置し、本市の事業箇所数は牧港、屋富祖の順となっています。なかでも国道58号沿道には商業施設が集中しています。

土地の高度利用と細街路、公園、緑地の整備、そして海との接点である牧港河口の公園整備をしてウラオソイロード構想の起点にふさわしい地域とするとともに商業機能の充実と住環境の改善を図ることを目的とします。

土地利用の方針

第二次浦添市総合計画の北地区の整備計画に基づき、土地の合理的かつ、健全な高度利用を図り、浦添市の核的な役割をなす「商業業務地」としての増進及び、中高層住宅の配置を図ります。県道153号線バイパスと国道58号の交差する箇所は、浦添市のゲートにふさわしい景観修景にします。

地区施設の整備の方針

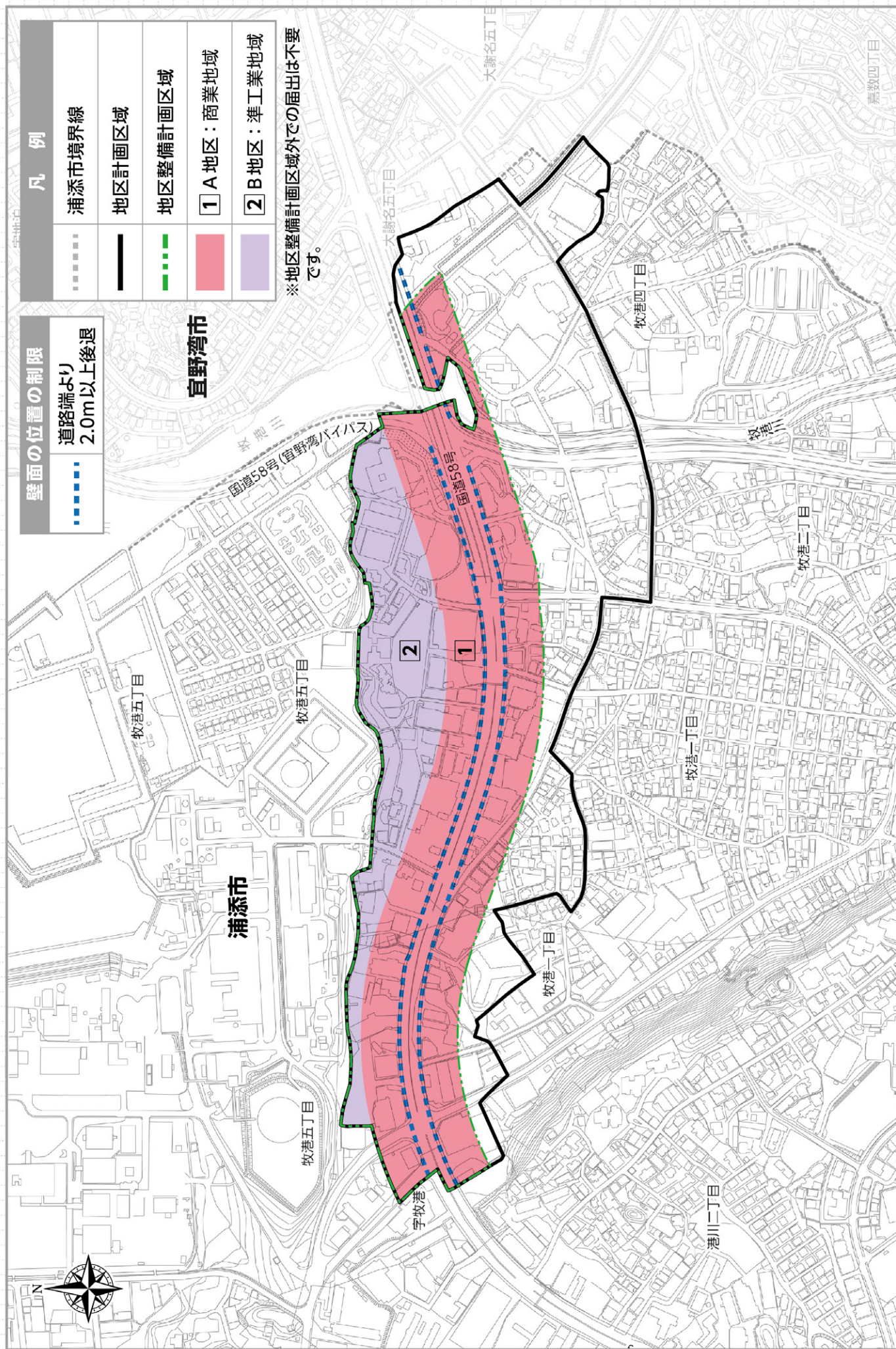
国道58号を骨格として、効率的な土地利用が図られるように地区内の区画道路の適正な配置を図ります。また、良好な都市空間を形成するため、公園、ポケットパークを適正に配置します。

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、次のように建築物の規制・誘導を図ります。

1. 商業業務の機能増進及び中高層集合住宅としての良好な環境の整備が図られるよう建築物の用途規制・誘導を図ります。
2. 幹線道路沿いは建築物を後退することにより牧港にふさわしい都市景観の創出と歩道と一体となった安全で快適な歩道空間の形成によって、魅力ある商業業務地への誘導を図ります。
3. 敷地の統合化を促進すると共に、建築物の共同化、中高層化を促進します。

國道58號沿道牧港區地區計畫圖(分區區區區)



地区整備計画

名 称		国道 58 号沿道牧港地区地区計画	
面 積		約 36.0ha	
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	商業地域 準工業地域
		地区の面積	約15.0ha 約6.0ha
		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)。 1. 一戸建ての住宅 2. 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 3. 建築物の1階又はこれに類する部分をナイトクラブその他これに類するものの用途に供するもの 4. 学校(各種学校を除く。) 5. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6. 老人ホーム 7. 病院 8. 倉庫業を営む倉庫(店舗を兼ねるものを除く。) 9. 自動車教習所 10. 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。) 11. 工場(店舗を兼ねるものを除く。) 12. 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの 13. キャバレー、料理店その他これらに類するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ 但し、告示日において現に存する敷地面積の最低限度に満たないものについては、その全部をひとつの敷地として使用する場合はその限りではない。
		壁面の位置の制限	国道58号道路境界線から建築物の外壁又は、これに代わる柱の面若しくは門、塀の面までの距離の最低限度は2.0mとする。
		建築物等の高さの最低限度	10m
		建築物等の形態又は意匠の制限	● 屋根の形状：傾斜屋根、又はひさしを設置する。 ● 色彩：建築物の外壁の色彩は良好な環境形成にふさわしい落ち着いた色合いのものとする。 ● 広告、看板類はデザインに留意したものとする。
		かき又はさくの構造の制限	道路に面する側のかきは、生垣とする。さくは、透視可能なフェンス等とする。
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。但し建替時を除く。	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。但し建替時を除く。

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、建築物にあつては各階
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