

計 画 書

那覇広域都市計画地区計画の変更（浦添市決定）

都市計画 てだこ浦西駅周辺地区 地区計画を次のように決定する。

名 称		てだこ浦西駅周辺地区地区計画
位 置		浦添市前田 3 丁目、西原 6 丁目
面 積		約 23.4 ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 ・ 保 全 に 関 す る 方 針	地区計画の目標	当地区は、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する。 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す。 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る。 ①商業地区 A・B・C・D - 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る。 ②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る。 ③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る。
	地区施設の整備の方針	当地区は、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る。 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する。 - 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する。 - 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・設計を行う。 ・ 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する。 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・管理を行う。
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（建物が空に描く輪郭）の形成や、地盤高さと建物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る。 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する。 ・ 特にモノレール駅周辺には、高容積の建物を計画的に配置し、まちのランドマークを形成する。 ②アクティビティフロア（建物低層階） ・ 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する。
その他当該区域の整備・開発・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する。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する。 ・ 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う。 ・ 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する。 ・ 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する。 ・ 沿道商業・住宅地区においては前面幹線街路（前田浦西線）からの利用を主とする。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称 (用途地域)	商業地区A (商業地域)	商業地区B (商業地域)	商業地区D (商業地域)	商業地区C (商業地域)	沿道商業・住宅地区 (第二種住居地域)	住宅地区 (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
		建築物等の用途制限	商業地域内に建てられる建築物のうち、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 2. 自動車教習所 3. 倉庫業を営む倉庫その他これらに類するもの 4. 1 階又はこれに類する階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. 麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券売場その他これらに類するもの 6. キャバレー、料理店、ナイトクラブ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建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号) 第 130 条の 9 の 3 で定めるもの 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 <u>10,000 m²を超えるもの</u> 但し、A地区全体（道路等を除く）を一の敷地とする場合は 70,000 m ² を超えるもの	商業地域内に建てられる建築物のうち、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 2. 自動車教習所 3. 倉庫業を営む倉庫その他これらに類するもの 4. 麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券売場その他これらに類するもの 5. キャバレー、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの 6. 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)第 130 条の 9 の 3 で定めるもの 7. 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 <u>10,000 m²を超えるもの</u>	商業地域内に建てられる建築物のうち、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）。 1. 都市計画施設 2. 建築基準法第 44 条に規定するもの	第二種住居地域内に建てられる建築物のうち、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. 神社、寺院、教会等 2. 畜舎 3. 工場（パン屋、菓子屋、洋服店、自転車店等で作業場の床面積が 50 m ² 以下のものを除く） 4. 自動車修理工場 5. 火薬、石油類、ガス等の危険物を貯蔵・処理する施設 6. ゴルフ練習場、バッティング練習場 7. 麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券売場その他これらに類するもの 8. 葬祭場	第二種中高層住居専用地域内に建てられる建築物のうち、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. 神社、寺院、教会等 2. 畜舎 3. 火薬、石油類、ガス等の危険物を貯蔵・処理する施設		
			建築物の建ぺい率の最高限度	80%			—	—	—
			建築物の敷地面積の最低限度	5,000 m ²	—	—	250 m ² （約 75 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。	
			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。	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称 (用途地域)	商業地区A (商業地域)	商業地区B (商業地域)	商業地区D (商業地域)	商業地区C (商業地域)	沿道商業・住宅地区 (第二種住居地域)	住宅地区 (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
		壁面の位置の 制限		<商業地区A・B> 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(1)地区>【幅員 21m、25m】 道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路境界線から <u>2.0m以上</u> 後退した位置とする。 <商業地区D> 宜野湾南風原線<道路(1)地区> 道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路境界線から <u>2.0m以上</u> 後退した位置とする。 ※但し、公共用歩廊施設は除く			—	1. 前田浦西線、浦西停車場線<道路(1)地区>【幅員 21m】 道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路境界線から <u>2.0m以上</u> 後退した位置とする。 2. 前田浦西 1 号線の一部、西原浦西線<道路(2)地区>【幅員 12m, 15m】 道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路境界線から <u>1.5m以上</u> 後退した位置とする。 3. その他の道路（区画道路等） 道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路境界線から <u>1.0m以上</u> 後退した位置とする。 ※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。	
				1. 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。 2. 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。 3. 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。 4. 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。			—	1. 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。 2. 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。 3. 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。 4. 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。	
		垣または柵の 構造の制限		道路に面する側及び壁面後退に係る部分の垣、又は柵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。 1. 生垣 2. 高さ 60 cm以下のブロックまたはコンクリートの基礎の上に見通しのできるフェンス等を施したもの（ただし、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。			—	道路に面する側及び壁面後退に係る部分の垣、又は柵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。 1. 生垣 2. 高さ 60 cm以下のブロックまたはコンクリートの基礎の上に見通しのできるフェンス等を施したもの（ただし、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。

那覇広域都市計画 地区計画の変更

(浦添市決定)

てだこ浦西駅周辺地区

総括図

A1 S=1/12,500 , A3 S=1/25,000



凡例	凡例
道路 河川 公園 緑地 農地 工業地 商業地 住宅地 その他	第一種住宅地 第二種住宅地 第三種住宅地 第一種商業地 第二種商業地 第一種工業地 第二種工業地 第一種農地 第二種農地 第一種公園地 第二種公園地 第一種緑地 第二種緑地 第一種農地 第二種農地 第一種公園地 第二種公園地 第一種緑地 第二種緑地

種別	計画名	面積(ha)	種別	計画名	面積(ha)
(1)	伊勢谷地区	2.0	(1)	伊勢谷地区	2.0
(2)	宮城地区	2.4	(2)	宮城地区	2.4
(3)	内野地区	1.0	(3)	内野地区	1.0
(4)	新井地区	0.8	(4)	新井地区	0.8
(5)	浦添運動公園	1.0	(5)	浦添運動公園	1.0
(6)	浦添中央パーク	1.0	(6)	浦添中央パーク	1.0
(7)	浦添大公園	1.0	(7)	浦添大公園	1.0
(8)	浦添地区	1.0	(8)	浦添地区	1.0
(9)	浦添地区	1.0	(9)	浦添地区	1.0
(10)	浦添地区	1.0	(10)	浦添地区	1.0

土地用途調整事業(事業中)	面積(ha)
浦添第一土地用途調整事業	10.4
浦添第二土地用途調整事業	10.4
てだこ浦西駅周辺土地用途調整事業	10.4

◎ 道路沿いの用途地域は下記道路以外、概ね計画道路幅より25m又は地形地物である。
「国道98号線(3・2・1)は50m、屋敷積大通り(3・5・37)は30m」

◎ DSD地区とは、各市町村の区域内で人口密度の高い調整区が隣接して、それが人口5000人以上の地域を構成する地区。



凡例
今回変更区域

てだこ浦西駅周辺地区
面積：約 23.4ha

