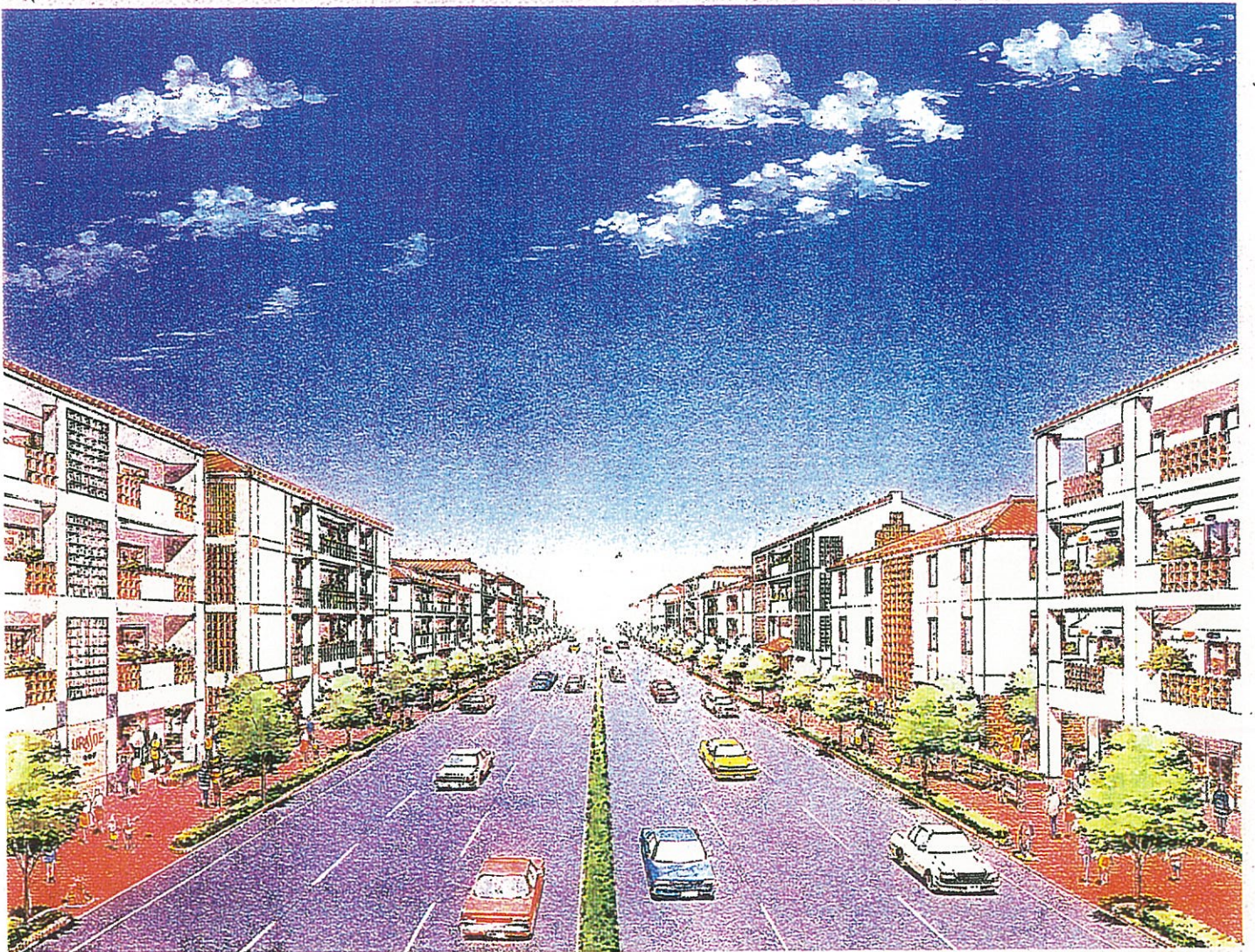


文化と都市魅力にあふれた ウラオソイ北のジョー形成

国道58号沿道牧港地区地区計画



浦 添 市

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物の用途について定めます。

○ 容積率・建ぺい率の最高限度

商業地域、住居地域等それぞれの地域において、当地区にふさわしい容積率・建ぺい率の最高限度について定めます。

○ 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当地区にふさわしい建物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

当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。

○ かき又は柵の構造の制限

うるおいのある緑の街並みを形成するため、かき又は柵の構造を制限します。

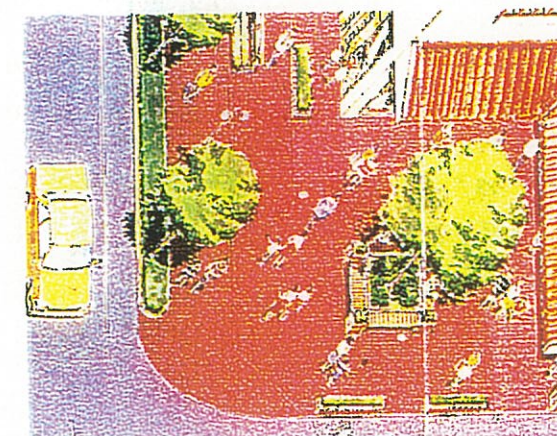
● 国道58号沿道のイメージ



● 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

当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）を形成していく必要があります。

(注) 浦添市三大ビジョンマスタープランのうちのひとつ。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。
当地区においては「テラブのガマ」、県道153号線を中心に位置づけられている。

■ 地区計画の方針

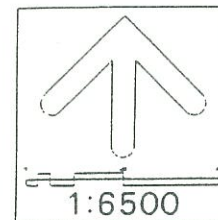
当地区における地区計画の方針を以下のように定めます。

区域の整備・開発の方針	地区計画の目標	当地区は本市の西北部に位置し、本市の事業所の大半は、牧港、屋富祖に集中している。なかでも国道58号沿道については商業施設が集中している。土地の高度利用と細街路の整備と統合オープンスペースの確保等より公園、緑地、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である為朝伝説にふさわしい、地域として、商業機能の拡充と利便性に富んだ居住環境を形成することを目的とする。
	土地利用の方針	当市の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、浦添市の商業業務の核的な役割をなす「商業業務地」として商業業務の増進及び、中高層住宅の配置を図る。 県道153号線バイパスと交差する箇所は浦添市のゲートにふさわしい景観修景をする。
	地区施設の整備方針	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る。 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する。
	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・誘導を図る。 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・誘導を図る。 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る。 3. 敷地の統合化を促進するとともに、建築物の共同化、中高層化を促進する。

地区の区分	区分の名称	A 地区 (商業地域)	B 地区 (準工業地域)
	区分の面積	15.0ha	6.0ha
地区整備計画事項	地区施設の配置及び規模		
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 戸建住宅及び建築物の1階を住宅の用途に供するもの。又は1階部分をナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するものの用途に供するもの。 (2) 学校ただし、各種学校は除く。 (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 老人ホーム (5) 病院 (6) 倉庫業を営む倉庫、ただし店舗を兼用するものは除く。 (7) 自動車教習所、畜舎 (8) 工場(店舗兼用は除く) (9) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条1項第1号、2号に該当する営業の用途に供する建築物 (10) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条4項に該当する営業の用途に供する建築物	
	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を満たさ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	
	建築物の高さの最低限度	10mとする。	
	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。	
	建築物等の形態又は意匠の制限	・屋根の形状：傾斜屋根、又は庇を設置する。 ・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。	・屋根の形状：傾斜屋根、又は庇を設置する。 ・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。
備考	かき・柵の構造制限	かきは、生垣とする。柵はフェンス等の透視可能なものとする。	かきは、生垣とする。柵はフェンス等の透視可能なものとする。
		・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。ただし建替時を除く。	・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。ただし建替時を除く。

「区域、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

計画区域図



INDEX

-  地区計画区域
-  地区整備計画区域
-  A 地区
(商業地域)
-  B 地区
(準工業地域)
-  壁面の位置の制限
(道路端より2.0m以上)
- 
- 
- 
- 

