

# 計 画 書

## 那覇広域都市計画地区計画の変更（浦添市決定）

都市計画浦添南第一地区地区計画を次のように決定する。

|                                                                                   |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称                                                                               |         | 浦添南第一地区地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 位 置                                                                               |         | 浦添市字経塚、字前田、字仲間の一部                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 面 積                                                                               |         | 約 95.5 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 区<br>域<br>の<br>整<br>備<br>・<br>開<br>発<br>・<br>保<br>全<br>に<br>関<br>す<br>る<br>方<br>針 | 地区計画の目標 | <p>当該地区は、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ある。また、市の総合計画に示されているウ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である。</p> <p>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ある。</p> <p>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う。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を形成する。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                   | 土地利用の方針 | <p>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、地区を近隣サービス核地区、沿道地区A、沿道地区B、沿道地区C、沿道住宅地区A、沿道住宅地区B、低層住宅地区、中低層住宅地区A、中低層住宅地区Bに区分し、それぞれ次の方針に基づき土地利用を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 近隣サービス核地区<br/>当該地区およ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する。</li><li>2. 沿道地区A（国際センター線北側（幅員25m区間））<br/>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する。</li><li>3. 沿道地区B（沢岬・石嶺線沿線）<br/>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する。</li><li>4. 沿道地区C（下平良・大名原線、国際センター線南側（幅員18m区間）、県道153号線沿線、域外幹線沿線）<br/>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する。</li><li>5. 沿道住宅地区A（グリーンハイツ線沿線）<br/>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する。</li></ol> |

|                                                                                   |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区<br>域<br>の<br>整<br>備<br>・<br>開<br>発<br>・<br>保<br>全<br>に<br>関<br>す<br>る<br>方<br>針 |                        | <p>6. 沿道住宅地区B（前田線沿線）<br/>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する。</p> <p>7. 低層住宅地区<br/>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する。また、地区の一部に緑豊かな墓地ゾーンの形成を図る。</p> <p>8. 中低層住宅地区A<br/>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等の立地を図り、居住環境の利便を図る地区とする。</p> <p>9. 中低層住宅地区B<br/>公共施設等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する。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                   | 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ある。従って、本計画においては地区施設のそれぞれの整備目的に従い、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う。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                   | 建築物等の整備の方針             | <p>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」の各号を定める。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る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物等の用途の制限</li> <li>2. 建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>3. 建築物の壁面の位置の制限</li> <li>4. 建築物の高さの最高限度及び最低限度</li> <li>5. 建築物等の形態又は意匠の制限</li> <li>6. かき又はさくの構造の制限</li> <li>7. 緑化率の最低限度</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                   | その他当該区域の整備・開発・保全に関する方針 | <ol style="list-style-type: none"> <li>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する。</li> <li>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・創造に努める。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する。</li> <li>3. 墓地ゾーンについては、住宅等の墳墓整備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画内緑化スペースの創出により墓地緑化の推進を図る。</li> <li>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）を確保する。加えて、貴重な水資源の有効活用を図るため、雨水利用を促進する。</li> <li>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する。</li> <li>6. 適正な土地利用及び良好な環境を誘導するため、当該地区内における産業廃棄物や粗大ごみ等の放置を禁止する。</li> <li>7. 良好な歩行空間の確保、交通機能の保全等を図るため、電柱の設置個所については民有地化を促進するものとする。</li> </ol> |



| 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<br>(用途地域) | 近隣サービス核地区<br>(準住居)                                                                                                                                                                                                                     | 沿道地区A<br>(第2種住居)                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 沿道地区B<br>(第2種住居)                                                                                                                                            | 沿道地区C-1<br>(第1種住居<br>第2種住居)                                                                                                                                          | 沿道地区C-2<br>(第1種住居)                                                                                                                                          |
|--------|------------|-------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |            |       | 地区の面積           | 約 6.5 ha                                                                                                                                                                                                                               | 約 8.5 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 約 3.3 ha                                                                                                                                                    | 約 6.1 ha                                                                                                                                                             | 約 3.6 ha                                                                                                                                                    |
|        |            |       | 建築物等の用途の制限      | <p>準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)。</p> <p>1)倉庫業倉庫<br/>2)畜舎<br/>3)ゴルフ練習場、ハッティング練習場<br/>4)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㎡以下のものを除く)<br/>5)自動車修理工場<br/>6)火薬、石油類、ガス等の危険物を貯蔵・処理する施設<br/>7)麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券売場等</p> | <p>第2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)。</p> <p>1)自動車教習所<br/>2)畜舎<br/>3)ゴルフ練習場、ハッティング練習場<br/>4)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㎡以下のものを除く)<br/>5)自動車修理工場<br/>6)火薬、石油類、ガス等の危険物を貯蔵・処理する施設<br/>7)おむつボックス等<br/>8)麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券売場等<br/>9)風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第2号に該当する営業の用途に供する建築物</p> | <p>第2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)。</p> <p>1)自動車教習所<br/>2)畜舎<br/>3)ゴルフ練習場、ハッティング練習場<br/>4)カラオケボックス等<br/>5)麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券売場等</p> | <p>第1種住居地域及び第2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)。</p> <p>1)自動車教習所<br/>2)畜舎<br/>3)ゴルフ練習場、ハッティング練習場<br/>4)カラオケボックス等<br/>5)麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券売場等</p> | <p>第1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)。</p> <p>1)自動車教習所<br/>2)畜舎<br/>3)ゴルフ練習場、ハッティング練習場<br/>4)カラオケボックス等<br/>5)麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券売場等</p> |

|                            |                                                |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |
|----------------------------|------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 地<br>区<br>整<br>備<br>計<br>画 | 建<br>築<br>物<br>等<br>に<br>関<br>す<br>る<br>事<br>項 | 建築物の敷地面積の最低限度 | 250 m <sup>2</sup> (約 75 坪)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 165 m <sup>2</sup> (約 50 坪) |
|                            |                                                |               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・但し、告示日において現に存する敷地で、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。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |
|                            | 建築物等に関する事項                                     | 壁面の位置の制限      | <p>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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 国際センター線 (幅員25m区間) &lt;道路(1)地区&gt;【幅員：25m】<br/>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。</li> <li>2. 沢岬・石嶺線 &lt;道路(2)地区&gt;【幅員：25m】<br/>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。</li> <li>3. 国際センター線 (幅員18m区間)、県道153号線、下平良大名原線、域外幹線 &lt;道路(3)地区&gt;【幅員：18m, 16m】<br/>道路に面する建築物の外壁は、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。</li> <li>4. 前田線、グリーンハイツ線 &lt;道路(4)地区&gt;【幅員：16m】<br/>道路に面する建築物の外壁は、道路境界線から1.5m以上後退した位置とする。</li> <li>5. その他の道路 (区画道路) &lt;道路(5)地区&gt;【幅員：6m】<br/>道路に面する建築物の外壁は、道路境界線から1.5m以上後退した位置とする。</li> <li>6. 隣地境界線<br/>隣地に面する建築物の外壁は、各隣地境界線から1.0m (建築物の敷地面積の最低限度に満たない敷地の場合、または間口幅が9m未満の敷地の場合は0.5m) 以上後退した位置とする。</li> </ol> <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> |                             |
|                            |                                                | 建築物等の高さの最高限度  | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 15m                         |
|                            |                                                | 建築物等の高さの最低限度  | 6 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | —                           |



|                            |                                                |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------|------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地<br>区<br>整<br>備<br>計<br>画 | 建<br>築<br>物<br>等<br>に<br>関<br>す<br>る<br>事<br>項 | 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> <hr/> <p>1. 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。</p> <p>2. 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。</p> <p>3. 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。</p> <p>4. 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> |
|                            |                                                | 垣又はさくの構造の制限    | <p>道路に面する側および壁面後退に係る部分の垣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> <hr/> <p>1. 生け垣</p> <p>2. 高さ 60cm 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、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 1.5 m 以下とする）。</p>                                                                                                                                                      |
|                            |                                                | 緑化率の最低限度       | <p>1. 国際センター線（幅員 25 m 区間）および沢峠・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。</p> <p>2. 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。</p>                                                                                                                                                         |
|                            | 備 考                                            |                | <p>1. 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、建て替え時を除く。</p> <p>2. なお、現に存する建築物でこれらの制限に適合しないものの増改築の制限を行う。</p> <p>3. その他、この計画の執行に関し必要な事項は運用基準に定める。</p>                                                                                                                                                                                                                                 |

| 地区 | 建築物等に関する事項 | 地区の区分      | 地区の名称<br>(用途地域) | 沿道住宅地区A<br>(第2種中高層)                                                                                                                       | 沿道住宅地区B<br>(第1種中高層)                                                        | 低層住宅地区<br>(第1種低層第2種低層)                                                                                  | 中低層住宅地区A<br>(第1種中高層)                                                                       | 中低層住宅地区B<br>(第1種住居)                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|------------|------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |            |            | 地区の面積           | 約 3.1 ha                                                                                                                                  | 約 5.9 ha                                                                   | 約 40.0 ha                                                                                               | 約 15.3 ha                                                                                  | 約 3.1 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|    |            | 建築物等の用途の制限 |                 | 第2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)。<br><br>1) 店舗、事務所等の床面積の合計が500㎡を超えるもの<br>2) 畜舎<br>3) 火薬、石油類、ガス等の危険物を貯蔵・処理する施設 | 第1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)。<br><br>1) 畜舎 | 第1種低層住居専用地域および第2種低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)。<br><br>1) 畜舎<br>2) 神社、寺院、教会等 | 第1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)。<br><br>1) 畜舎<br>2) 神社、寺院、教会等 | 第1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)。<br><br>1) 店舗、事務所等の床面積の合計が150㎡を超えるもの<br>2) ホテル、旅館<br>3) ボール場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等<br>4) 幼稚園、小学校、中学校、高等学校<br>5) 大学、専修学校等<br>6) 神社、寺院、教会等<br>7) 病院<br>8) 自動車教習所<br>9) 畜舎<br>10) 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㎡以下のものを除く)<br>11) 自動車修理工場<br>12) 火薬、石油類、ガス等の危険物を貯蔵・処理する施設 |

|                                           |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     |   |                                                                           |     |
|-------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---|---------------------------------------------------------------------------|-----|
| 地<br>区<br>等<br>に<br>関<br>す<br>る<br>事<br>項 | 建築物の敷地面積の最低限度 | 165㎡（約 50 坪）<br>・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。<br>・但し、告示日において現に存する敷地で、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。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |   |                                                                           |     |
|                                           | 建築物の壁面の位置の制限  | 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。<br><br>1. 国際センター線（幅員25m区間）＜道路(1)地区＞【幅員：25m】<br>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。<br><br>2. 沢峠・石嶺線＜道路(2)地区＞【幅員：25m】<br>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。<br><br>3. 国際センター線（幅員18m区間）、県道153号線、下平良大名原線、域外幹線＜道路(3)地区＞【幅員：18m, 16m】<br>道路に面する建築物の外壁は、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。<br><br>4. 前田線、グリーンハイツ線＜道路(4)地区＞【幅員：16m】<br>道路に面する建築物の外壁は、道路境界線から1.5m以上後退した位置とする。<br><br>5. その他の道路（区画道路）＜道路(5)地区＞【幅員：6m】<br>道路に面する建築物の外壁は、道路境界線から1.5m以上後退した位置とする。<br><br>6. 隣地境界線<br>隣地に面する建築物の外壁は、各隣地境界線から1.0m（建築物の敷地面積の最低限度に満たない敷地の場合、または間口幅が9m未満の敷地の場合は0.5m）以上後退した位置とする。<br><br>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。 |     |   |                                                                           |     |
|                                           | 建築物等の高さの最高限度  | 15m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 15m | — | 15m<br>但し、建築物の位置、敷地内の空地の状況等を勘案し、周辺の良好な環境を阻害するおそれがないと認められるものについてはこの限りではない。 | 15m |



|        |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区整備計画 | 建築物等の高さの最低限度   | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|        | 建築物等の形態又は意匠の制限 | 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。<br>-----<br>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。<br><br>2. 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。<br><br>3. 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。<br><br>4. 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。<br>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。<br>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。 |
|        | 垣又はさくの構造の制限    | 道路に面する側および壁面後退に係る部分の垣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。<br>-----<br>1. 生け垣<br>2. 高さ 60cm 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、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 1.5 m以下とする）。                                                                                                                                                     |
|        | 緑化率の最低限度       | 1. 国際センター線（幅員 25 m区間）および沢峠・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。<br>2. 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。                                                                                                                                                                  |
|        | 備 考            | 1. 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、建て替え時を除く。<br>2. なお、現に存する建築物でこれらの制限に適合しないものの増改築の制限を行う。<br>3. その他、この計画の執行に関し必要な事項は運用基準に定める。                                                                                                                                                                                                                                  |

「区域は計画図表示のとおり」

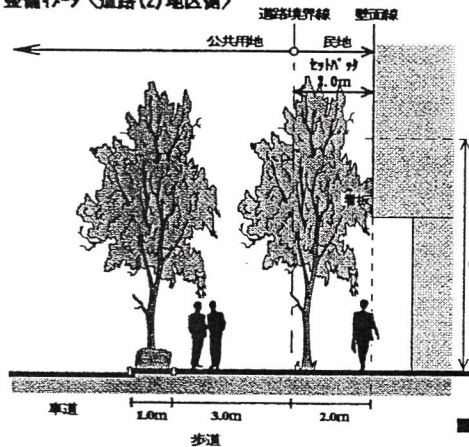
理由：本地区は、浦添南第一地区土地区画整理事業が施行されている地区であり、高質で高感度な住み良い都市居住地区の形成を誘導するため、地区計画を策定する。



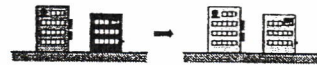
## ■ 近隣サービス核地区

・用途地域：準住居地域（容積率/建ぺい率：200%/60%）

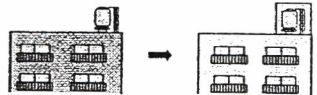
整備イメージ〈道路(2)地区側〉



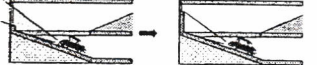
### ■ 色彩



### ■ 屋上突出物の遮蔽



### ■ 車両のライトの漏洩防止



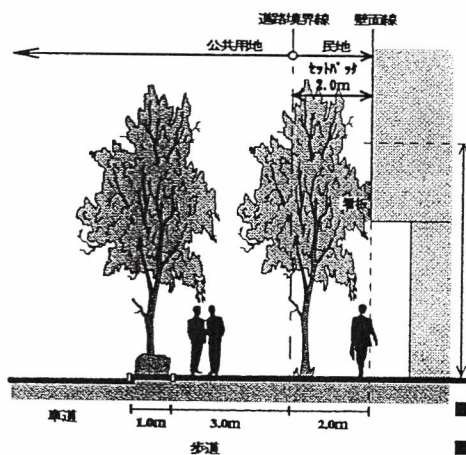
■ 敷地面積の最低限度：250㎡（約75坪）

■ 垣またはさく：生け垣またはフェンス等+植栽

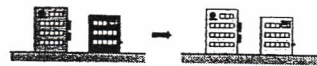
## ■ 沿道地区A、沿道地区B

・用途地域：第2種住居地域（容積率/建ぺい率：200%/60%）

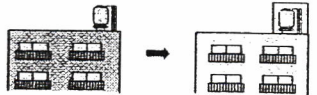
整備イメージ〈道路(1)(2)地区側〉



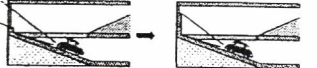
### ■ 色彩



### ■ 屋上突出物の遮蔽



### ■ 車両のライトの漏洩防止



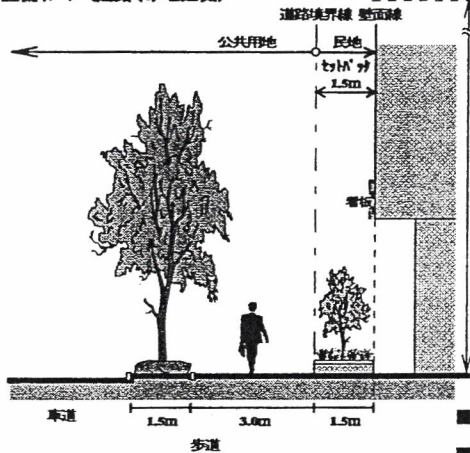
■ 敷地面積の最低限度：250㎡（約75坪）

■ 垣またはさく：生け垣またはフェンス等+植栽

## ■ 沿道地区C

・用途地域：第1種・第2種住居地域(容積率/建ぺい率：200%/60%)

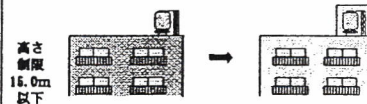
整備イメージ〈道路(3)地区側〉



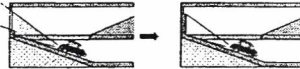
### ■ 色彩



### ■ 屋上突出物の遮蔽



### ■ 車両のライトの漏洩防止



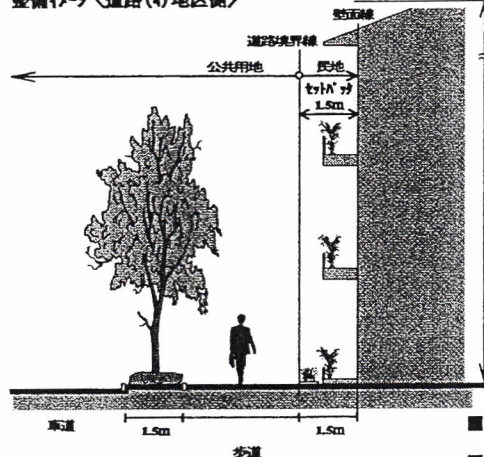
■ 敷地面積の最低限度：165㎡（約50坪）

■ 垣またはさく：：生け垣またはフェンス等+植栽

## ■ 沿道住宅地区A

・用途地域：第2種中高層住居地域（容積率/建ぺい率：150%/60%）

整備イメージ〈道路(4)地区側〉



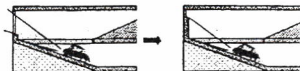
### ■ 色彩



### ■ 屋上突出物の遮蔽



### ■ 車両のライトの漏洩防止



■ 敷地面積の最低限度：165㎡（約50坪）

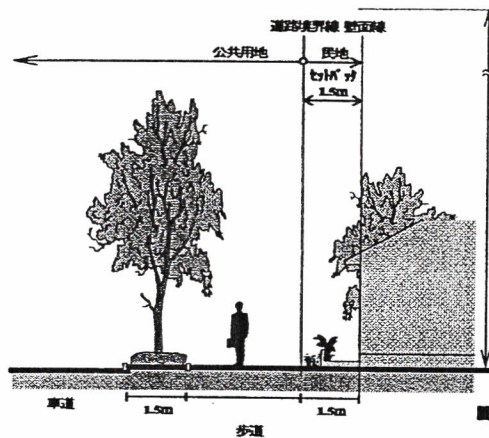
■ 垣またはさく：：生け垣またはフェンス等+植栽



## ■ 沿道住宅地区B

・用途地域：第1種中高層住居地域（容積率/建ぺい率：150%/60%）

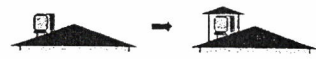
整備イメージ〈道路(4)地区側〉



### ■ 色彩



### ■ 屋上突出物の遮蔽



高さ制限  
15.0m  
以下

### ■ 車両のライトの漏洩防止



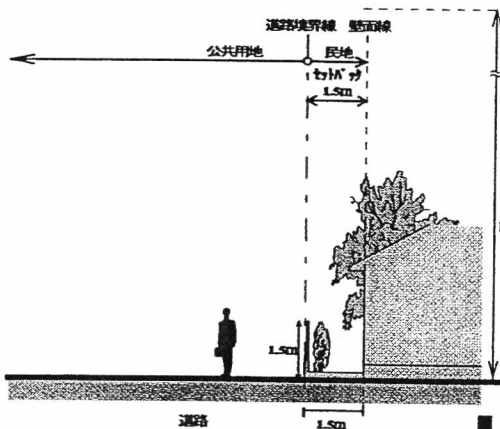
■ 敷地面積の最低限度：165㎡（約50坪）

■ 垣またはさく：：生け垣またはフェンス等+植栽

## ■ 低層住宅地区

・用途地域：第2種低層住居専用地域（容積率/建ぺい率：150%/50%）

整備イメージ〈道路(5)地区側〉



### ■ 色彩



### ■ 屋上突出物の遮蔽



高さ制限  
12.0m  
以下

### ■ 屋外広告物



■ 敷地面積の最低限度：165㎡（約50坪）

■ 垣またはさく：：生け垣またはフェンス等+植栽

