

浦添南第二地区地区計画

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

浦添南第二地区 地区計画の内容

(1) 地区計画の方針

①地区計画の目標

本地区は、市南部に位置する、起伏に富み、緑が豊かに残る地区です。また、地区北側には本市の都心ゾーンを控え、南側は県都那覇市に隣接する、新たな市街地として発展の可能性に満ちた地区であり、現在、浦添南第二土地区画整理事業により、現状の地形・緑を保全しつつ良好な宅地の造成が進められているところです。

このため、本計画では、適正な土地利用や緑化等を促進し、土地区画整理事業の効果を維持することで「自然豊かな環境を活かし安心・安全でコミュニティを育むまち」を形成することを目標とします。

②土地利用の方針

地形を生かし、良好な住宅地の形成を図るため、地区を8地区に区分して、それぞれ次の方針に基づいて土地利用を誘導します。

地区区分	土地利用の方針
低層住宅地区	閑静な居住環境を確保・維持しつつ、地区の豊かな自然と一体となった緑豊かなゆとりある低層住宅地の形成を図る地区とします。
沿道低層地区	起伏に富む地形と豊かな緑を活かしつつ、低層住宅と、それと調和した小規模な店舗等が立地する沿道型低層住宅地の形成を図る地区とします。
中低層住宅地区	良好な居住環境や眺望の確保等に配慮した中低層住宅と、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とします。
沿道中高層地区	周辺の中低層住宅地の居住環境等に配慮し、主として中高層住宅と、それと調和した生活関連サービス施設の立地を図る地区とします。
広域幹線地区	幹線道路沿道として、高度利用地区と連携のもと、広域的な商業・業務機能の立地を図る地区とします。
高度利用地区	計画地区のシンボリック空間として、一定の高度利用を促進し、核となる商業・業務地区の形成を図る地区とします。
県道 153 号線沿道地区	浦添南第一地区と連担し、周辺の住宅地と調和した商業・サービス施設等が立地する市街地の形成を図る地区とします。
国道 330 号沿道地区	国道沿道として形成されてきた商業・業務環境の更なる向上を図り、沿道利用の助長を目指す地区とします。

③地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、その他当該区域の整備・開発・保全に関する方針

地区施設の整備の方針

土地区画整理事業による道路や公園など、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、快適で利便性の高い都市空間の形成を図ります。

建築物等の整備の方針

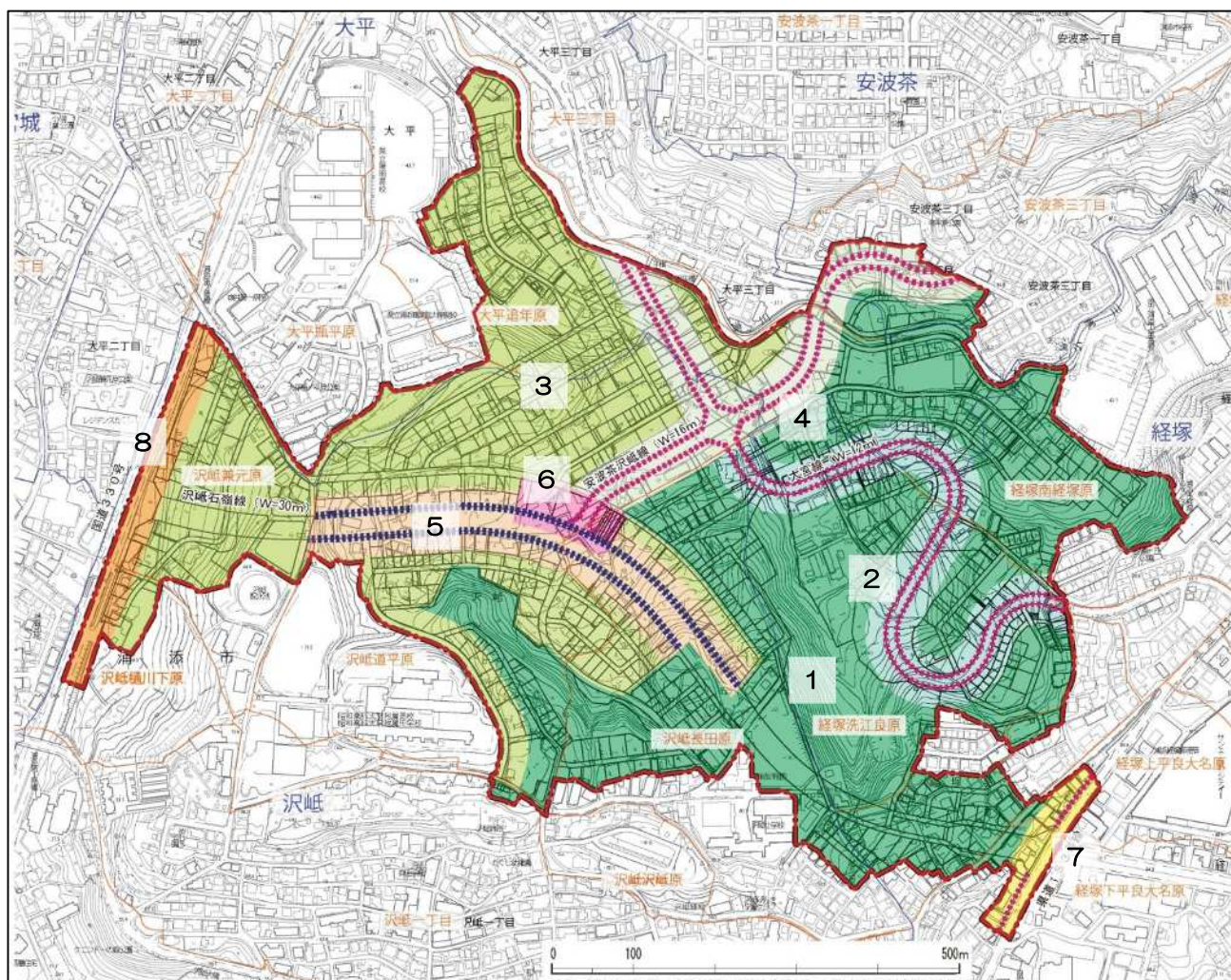
地区計画の目標および各地区の土地利用の方針に基づき、良好な住環境を形成するために、次の「建築物等に関する制限」の各号を定めます。

1. 建築物等の用途の制限
2. 建築物の敷地面積の最低限度
3. 建築物の壁面の位置の制限
4. 建築物の高さの最高限度および最低限度
5. 建築物などの形態または意匠の制限（建築物の形や外壁の色などの制限）
6. 垣または柵の構造の制限
7. 緑化率の最低限度

その他当該区域の整備・開発・保全に関する方針

- 1 浦添大公園から前田、沢岬に広がるクサティの森を保全し、連続性のある豊かな森を形成することを担う地区として、ボリュームのある敷地内緑化を図り、地区施設としての公園・緑地とともに緑の保全・創造に努めます。
- 2 勾配のある地形への配慮と地下水の涵養を目的として、浸透性のある歩道整備や学校等の公共施設での雨水浸透柵の設置に努めるとともに、地区全域で敷地内に裸地（舗装しない部分）を確保します。加えて、貴重な水資源の有効活用を図るため、雨水タンクなどの設置で雨水利用を促進します。
- 3 地区およびその周辺における優れた歴史・文化環境や緑豊かな自然環境に配慮し、可能な限り勾配屋根、あるいは環境に配慮した屋上緑化や壁面緑化を行うものとします。
- 4 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して取り扱います。
- 5 良好な環境を維持するため、地区内において廃棄物やリサイクル資源を放置することを禁止します。また、未利用地草刈や荒地防止などの管理を自治会の創設・活動を通して促進します。
- 6 良好な歩行空間の確保、交通機能の保全等を図るため、電柱は可能な限り民有地内に設置するものとします。
- 7 沿道低層地区、沿道中高層地区、広域幹線地区、高度利用地区においては、可能な限り道路側の壁面後退による空地と道路を一体的に利用するものとします。
- 8 低層住宅地区、沿道低層地区、中低層住宅地区においては、路上駐車等による居住環境の悪化を防止するため、専用駐車場の確保に努めるものとします。

(2) 浦添南第二地区地区計画図



<凡例>

エリア1	低層住宅地区	
エリア2	沿道低層地区	
エリア3	中低層住宅地区	
エリア4	沿道中高層地区	
エリア5	広域幹線地区	
エリア6	高度利用地区	
エリア7	県道 153 号線沿道地区	
エリア8	国道 330 号沿道地区	

(3) 浦添南第二地区地区整備計画①

[illegible]

(3) 浦添南第二地区地区整備計画②

[illegible]

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、工作物の建設をする場合
- (3) 建築物の用途の変更を行う場合
- (4) 建築物等の形態または意匠を変更する場合

届出必要な添付書類

	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およ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また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	垣やさく、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	各面の外壁の色彩およびアクセント色の割合を表示した図面
8	断面図	同上	2面以上の断面で、道路、隣地およびさく等の高さを表示した図面
9	その他	—	仮換地指定通知書、仮換地図、造成計画図、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。