

～南城市からのお知らせ～

南城市の都市計画制度について

平成22年8月から



南城市では、平成 21 年 11 月に、当面 20 年間のまちづくりのあり方を描いた「都市計画マスタープラン」を策定し、社会情勢の変化に応じて改定を進め、様々な事業・施策を進めています。

特に、計画的なまちづくりを行う範囲である「都市計画区域」制度をはじめ、南城市のまちづくり全体を左右する幾つかの重要な都市計画制度のあり方について、市民の皆様の意見も聴きながら、重点的に検討を進めてきました。

平成 22 年 8 月以降、建築物の新築等を行う方におかれましては、これまでの申請・手続きと異なる部分が多いので、ご注意くださいますようお願いいたします。

目次

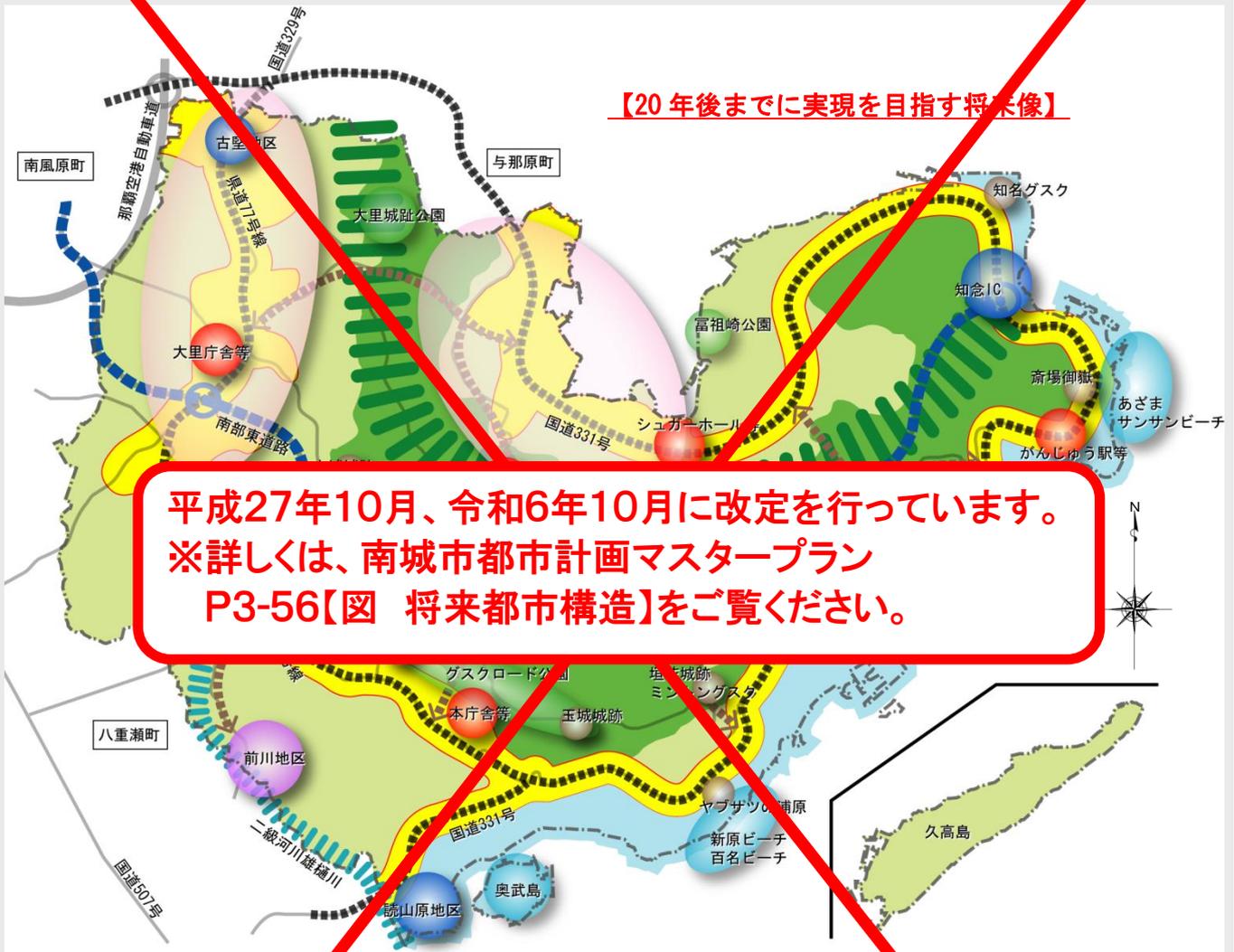
1. 都市計画マスタープランと、
これを実現するための都市計画制度の簡単なご紹介 ▶▶▶ 2
2. 今回のそれぞれの制度により、どんな影響・効果があるの？ ▶▶▶ 4
3. それぞれの制度の概要について ▶▶▶ 5
4. 今後の取り組みについて ▶▶▶ 9

1. 都市計画マスタープランと、これを実現するための 都市計画制度の簡単なご紹介

都市計画マスタープランについて

都市計画マスタープランとは、今後20年間の基本的なまちづくりのあり方を描いたものです。南城市のまちづくりは、このマスタープランに沿って計画的に行われることになります。

【20年後までに実現を目指す将来像】



平成27年10月、令和6年10月に改定を行っています。
※詳しくは、南城市都市計画マスタープラン
P3-56【図 将来都市構造】をご覧ください。

凡 例			
	都市緑地軸		生活・都市活動ゾーン
	都市河川軸		緑地ゾーン
	都市横断交通軸		観光交流拠点
	都市環状交通軸		海洋レクリエーション拠点
	ICアクセス軸		歴史・文化拠点
			産業プロジェクト拠点
			地域サービス拠点
			南部海洋ゾーン
			農住共生ゾーン

★プランの実現のために、見直し・新規導入を行った都市計画制度について

★「都市計画区域」制度の見直し！

都市計画区域とは・・・

法に基づくもので、まちづくりを計画的に進めるための大前提となる範囲

以前

佐敷と大里のみが都市計画区域



開発に対するルールが非常に厳しい

都市計画区域外のため、開発・建築に対するルールが非常に緩い

平成 22 年 8 月以降

島を除く市全域が都市計画区域に



地域の実情に合った必要最低限のルールへ（住宅は立地可能。接道義務等是有り）

都市計画区域を見直した上

★「特定用途制限地域」制度の新規導入！

特定用途制限地域とは・・・

“建てて欲しくない”建物用途を設定し、これを規制する制度

都市計画区域を見直した
だけの状態

市街地では、建物用途に関する規制がある



市街化調整区域の規制は廃止

住環境に悪影響を与える建築物（性風俗施設など）
対しての規制が無い

制度導入で

市街地を除く全域で、（市街化調整区域に代わる）特定用途制限地域を指定



住環境に悪影響を及ぼす建築物（性風俗施設など）を規制

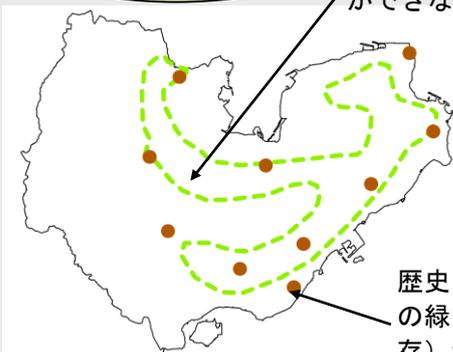
★「風致地区」制度の新規導入！

風致地区とは・・・

新築等の際、周辺の自然景観と調和する仕様（高さ抑制など）を義務付ける制度

都市計画区域を見直した
だけの状態

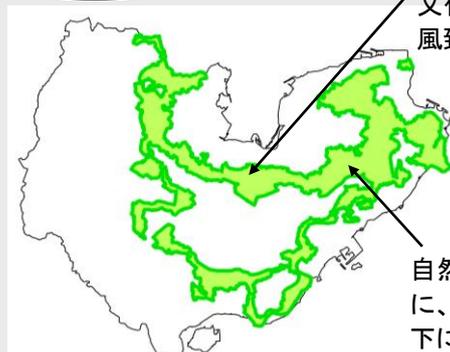
ハンタ・丘陵地の緑を守ること（共存）
ができない



歴史・文化遺産周辺の緑を守ること（共存）
ができない

制度導入で

ハンタ緑地や、歴史・文化遺産周辺などで風致地区を指定

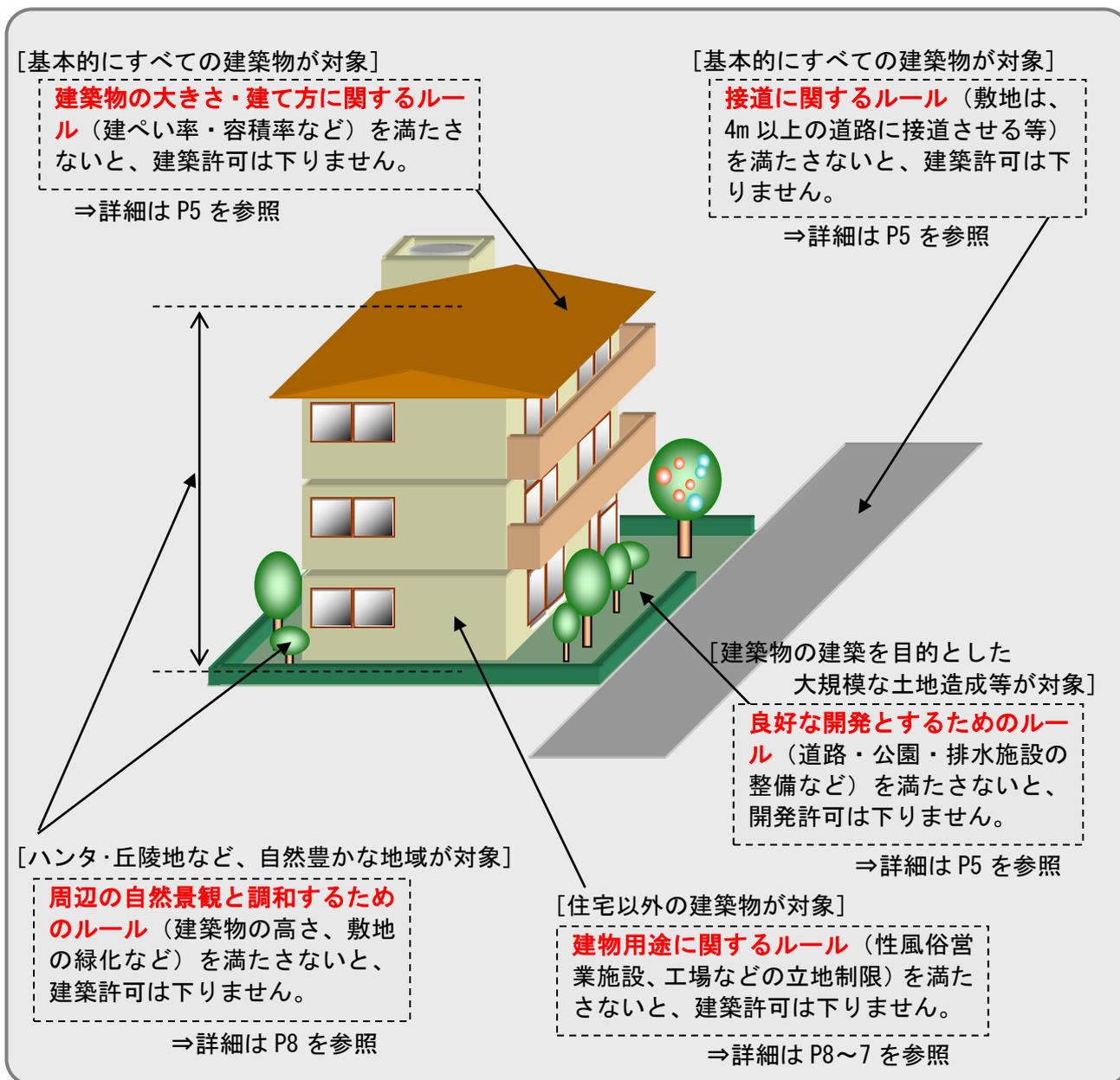


自然景観を守るために、建築高さを8m以下に規制するなど

2. 今回のそれぞれの制度により、どんな影響・効果があるの？



建築物の新築等を行う際には、一定のルールを満たす必要があります



以前からある既存の建築物は、取り扱いが異なります

- 平成 22 年 8 月よりも前からある既存の建築物については、上記ルールを満たしていなくても、基本的には、違反に問われません（これを「既存不適格建築物」といいます。）
- ただし、8 月以降に、新築や、一定規模以上の増改築等を行う場合は、上記ルールを満たす必要があります。



他法令の土地利用規制は従来どおりです

- 農業振興地域や森林地域など、他法令による土地利用規制は、従来どおりです。
- そのため、例えば、農振農用地に指定されている土地で、**建築物の新築等を行いたい場合は、まず、農振農用地を解除し、農地転用できるようにする必要があります。**

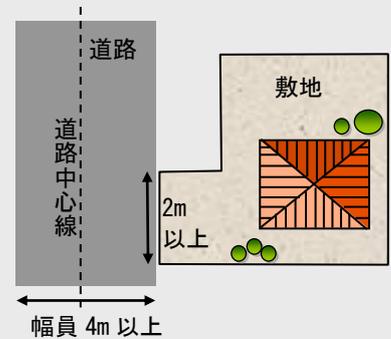
3. それぞれの制度の概要について

「都市計画区域」制度の見直しについて

★都市計画区域内では、必要最低限のルールが課せられます

【接道に関するルール】

- 消防・救急活動が円滑に行えるようにするため、建築物の新築等の際には、その敷地が「幅員 4m以上の道路」に 2m 以上接するようにする必要があります。
- 「幅員 4m未満の道路」に接している敷地で、新築等を行う場合は、道路中心線から 2m後退させる必要があります。
- なお、佐敷・大里地域では、以前からこのルールを運用しており、今回変更はありません。

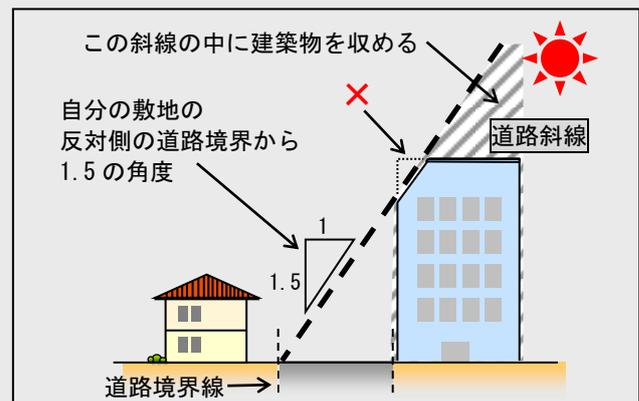
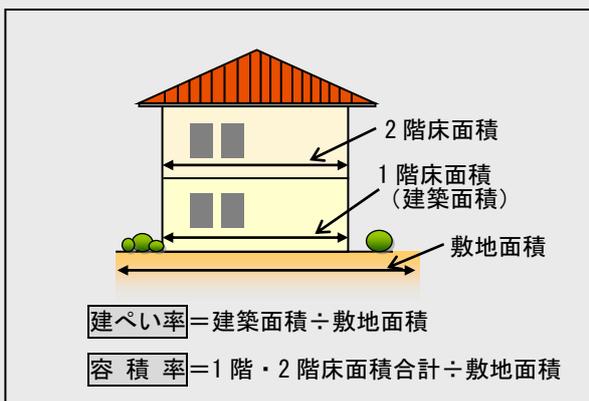


【建築物の大きさ・建て方に関するルール ※建ぺい率・容積率・斜線制限】

- ゆとりのある空間や、日当たり・風通しのある住環境をつくるため、新築等を行う際には、建築物の大きさ・建て方に配慮していただく必要があります。
- 「建ぺい率」「容積率」は、敷地のなかで建築できる建築物の規模の限度を定めたものであり、すべての建築物の規模は、この限度内でなければいけません。
- 「斜線制限」は、周辺への日当たり等に支障のない、建築物（各部分）の高さの範囲を定めたものです。すべての建築物（各部分）の高さは、この範囲に収めなければいけません。

	佐敷・大里	知念・玉城
建ぺい率	60%	70%
容積率	200%	200%
斜線制限 (道路斜線)	勾配 1.5	勾配 1.5

※佐敷・大里は従来どおり
 ※市街地では、用途地域がそれぞれで異なる
 ※斜線制限には、隣地斜線もある



【良好な開発とするためのルール】

- 規模の大きな開発行為（建築物の建築を伴う土地造成等）は、周辺に様々な影響を与える可能性があるため、良質な宅地水準となるよう配慮していただく必要があります。
- 3,000 m²以上の土地の開発行為を行う場合は、都市計画法に基づき、様々な基準（道路・公園・排水施設・給水施設の整備、防災対策の実施など）を満たす必要があります。（※佐敷・大里地域では、「市街化調整区域の廃止」に伴い、3,000 m²未満の開発許可は不要になりました）
- 3,000 m²未満の開発行為についても、市の条例に基づく審査の対象となる場合があります。



「特定用途制限地域」制度の新規導入について

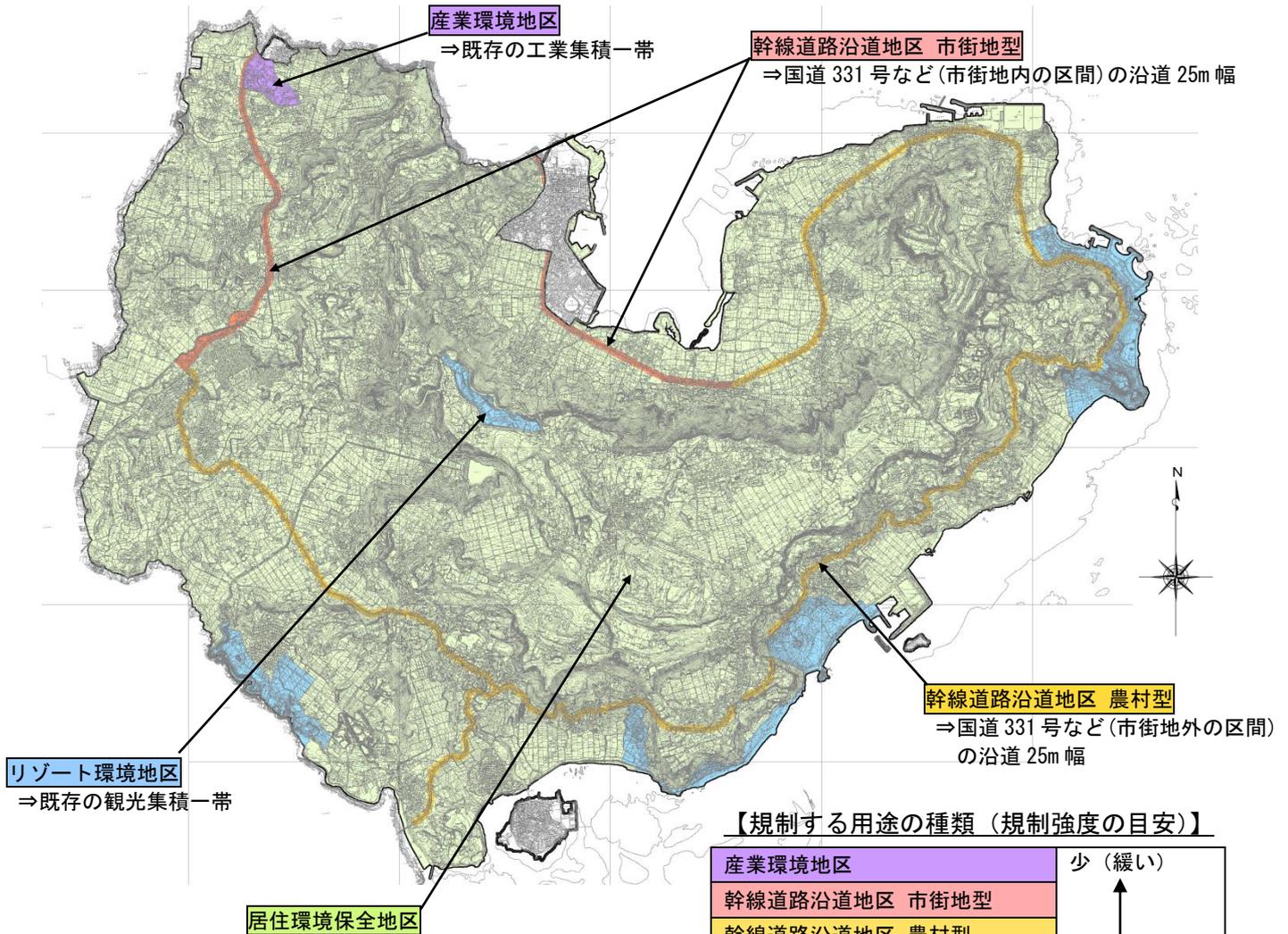
★周辺環境への影響が心配される建築物の立地が制限されます

【制度の適用区域】

- 現在の市街地（佐敷の津波古・新開、大里の嶺井の一部）を除く、都市計画区域内のすべての地域
⇒面積：約 4,709ha

【制度の概要】

- 建築物の用途に関して何もルールが無いと、住宅のすぐ隣に、住環境を乱す建築物が立地する、となったときに、止める手段がありません。
- 「特定用途制限地域」は、このような状況に対応するため、“建てて欲しくない”建物用途をあらかじめ設定し、立地を制限するという制度です。そのため、建築物の新築等の際には、“建てて欲しくない”建物用途に該当しないことが必要です。
- “建てて欲しくない”建物用途は、例えば、周辺環境への影響が心配される、工場や性風俗施設（ソープランド等）、遊戯施設（パチンコ屋等）、規模の大きな店舗などが挙げられます。
- 南城市では、地域の特性に応じて特定用途制限地域を5つの地区に分け、それぞれで“建てて欲しくない”建物用途を設定しています。



【規制する用途の種類（規制強度の目安）】

産業環境地区	少（緩い）
幹線道路沿道地区 市街地型	↑
幹線道路沿道地区 農村型	
リゾート環境地区	↓
居住環境保全地区	

※市街地の土地利用規制（用途地域）は従来どおり

【特定用途制限地域による規制の概要】

×：建てられない用途

		居住環境保全地区	リゾート環境地区	幹線道路沿道地区農村型	幹線道路沿道地区市街地型	産業環境地区	備考
店舗等	床面積 150 m ² 以下の店舗、飲食店等	※	※				※2階（2フロア）以下
	床面積 150 m ² 超 500 m ² 以下の店舗、飲食店等	※	※				※2階（2フロア）以下
	床面積 500 m ² 超 1,500 m ² 以下の店舗、飲食店等	※	※				※2階（2フロア）以下
	床面積 1,500 m ² 超 3,000 m ² 以下の店舗、飲食店等	×	×				
	床面積 3,000 m ² 超 10,000 m ² 以下の店舗、飲食店等	×	×	×			
	床面積 10,000 m ² 超の店舗、飲食店等	×	×	×	×	×	
事務所等	床面積 150 m ² 以下の事務所等	※	※				※2階（2フロア）以下
	床面積 150 m ² 超 500 m ² 以下の事務所等	※	※				※2階（2フロア）以下
	床面積 500 m ² 超 1,500 m ² 以下の事務所等	※	※				※2階（2フロア）以下
	床面積 1,500 m ² 超 3,000 m ² 以下の事務所等	×	×				
	床面積 3,000 m ² 超の事務所等	×	×	×			
ホテル、旅館		※		※			※3000 m ² 以下
遊戯・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等	×		※			※3000 m ² 以下
	床面積 10,000 m ² 以下のカラオケボックス等	×	×	×			
	床面積 10,000 m ² 超のカラオケボックス等	×	×	×	×	×	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×	×	×	×	
	客席 200 m ² 未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×		
	客席 10,000 m ² 超の劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場業		×	×	×	×	※	※個室付浴場業を除く
工場等	倉庫業倉庫	×	×	×	×		
	畜舎（15 m ² 以下を含む）		×		×		
	作業場の床面積合計が 50 m ² 以下	※	※				※パン屋、米屋、豆腐屋 等
	原動機を使用する工場で作業場の床面積合計 50 m ² 超	×	×	×	×		
	危険性や環境悪化の恐れが少ない工場	×	×	×	×		
	危険性や環境悪化の恐れがやや多い工場	×	×	×	×		
	危険性が大きいか又は著しく環境悪化の恐れがある工場	×	×	×	×	×	
自動車修理工場							
危険物貯蔵	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ないもの	1	1	2		1) 1500 m ² 以下で2階以下 2) 3000 m ² 以下
		量が少ないもの	×	×	×	×	
		量がやや多いもの	×	×	×	×	
		量が多いもの	×	×	×	×	

注意：上表は、規制の概要を示すものであり、すべての内容を掲載したものではない

- ：上表のうち、大規模集客施設（10,000 m²以上の店舗、飲食店カラオケボックス、麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所、劇場、映画館、演芸場、観覧場など）の規制については、法律（平成 19 年 11 月 30 日施行）によるものである
- ：住宅については、戸建て・集合住宅等を問わず、規制しない



「風致地区」制度の新規導入について

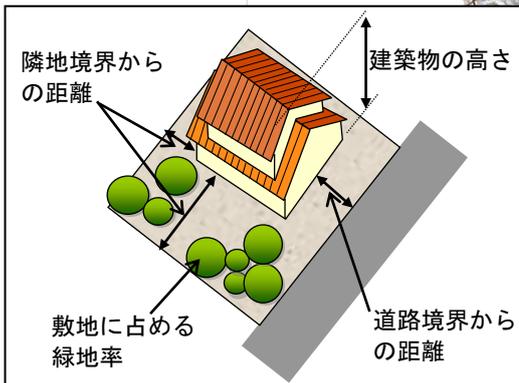
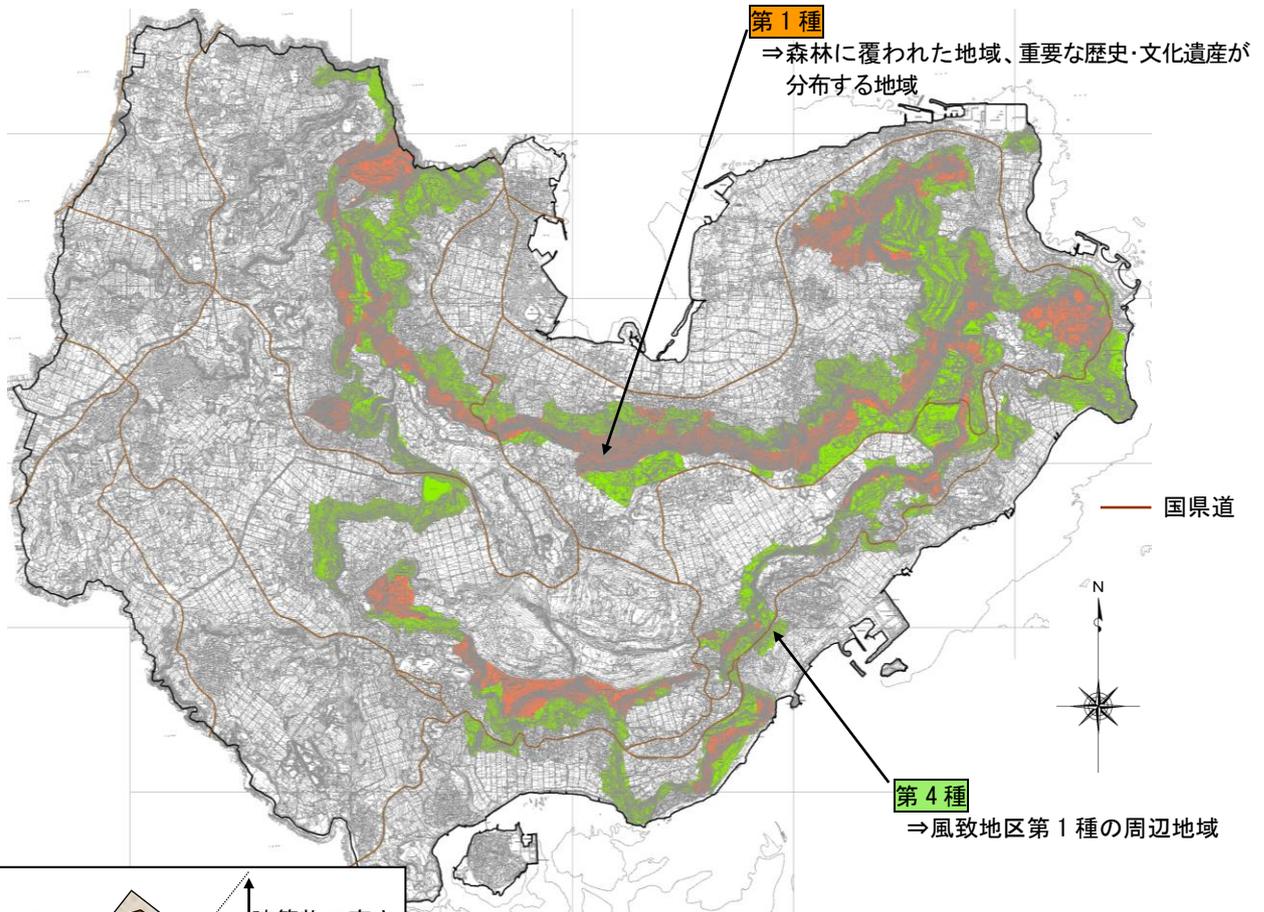
★周辺の自然景観と調和するためのルールが課せられます

【制度の適用区域】

- 森林に覆われた地域（ハンタ・丘陵地）や重要な歴史・文化遺産が分布する地域、およびその周辺部 ⇒ 面積：約 1,100ha

【制度の概要】

- 自然豊かな地域では、建築物の規模・建て方に関するルールが緩いと、緑が大きく失われたり、違和感のある建築物が出現したりして、良好な景観が損なわれる可能性があります。
- 「風致地区」は、このような状況に対応するため、建築物に対し、周辺の自然景観と調和するような仕様を義務づける制度です。自然豊かな地域で、建築物の新築等を行う際には、敷地に占める緑地率の最低限度や、建築物の高さの最高限度などを守る必要があります。
- 南城市では、地域の特性に応じて風致地区を2つの地区に分け、それぞれで守っていただく仕様を設定しています。



【風致地区による規制の概要】

		第1種	第4種
建築物の高さ		8m 以下	10m 以下
建ぺい率		20% 以下	40% 以下
敷地に占める緑地率		50% 以上	20% 以上
壁面後退距離	道路境界からの距離	3m 以上	2m 以上
	隣地境界からの距離	1.5m 以上	1m 以上

4. 今後の取り組みについて



「都市計画制度を活用したまちづくり」を発展させます

- 今回、見直し・新規導入を行った都市計画制度は、「都市計画マスタープラン」を実現するための具体的な取り組みです。
- しかし、「都市計画マスタープラン」は、合併後、最初の計画であり、当面 20 年間のまちづくりのあり方を描いたものであり、一朝一夕で実現できるものではありません。
- そのため、「都市計画区域」「特定用途制限地域」「風致地区」については、今後のまちづくり（事業等）の進捗や地域の実情に応じて見直し・充実を図っていきたいと考えています。また、市街地の拡大（用途地域の指定、道路等の整備）なども同時に検討していきます。



景観法を活用した「美しく独特な景観づくり」を推進します

【取り組みの概要】

- 南城市では、沖縄らしい恵まれた自然と、沖縄屈指の長い歴史・文化を背景とした、美しく独特な景観（街並み・風景）が形成されており、これらを積極的に守ることが大切です。
- しかし、現状では、「建築物の色彩やデザインなど」について、ルール化されておらず、今後、地域の景観に悪影響を及ぼす建築物等が突然出現することも考えられます。
- そのため南城市では、平成 21 年 4 月に、「景観行政団体」として宣言し、景観法に基づく取り組みをスタートさせたところです。
- その一環として、まずは、平成 23 年 3 月を目処に、「景観づくりのあり方（景観計画）」や「建築物の新築等の際に守っていただく景観ルール」を確立する予定です。

【景観の視点で、ルール化を検討する事項 ※例えば…】

建築

建築物の
高さ

壁面の素材・色彩

壁面の位置

緑化

屋外広告物の
大きさや色彩

平成24年3月に南城市景観まちづくり計画を策定し、平成26年4月より南城市景観まちづくり条例を施行しております。



高台から望む市街地



石垣・石畳が残る集落

【積極的な景観保全が必要と考えられる場所 例えば…】

- 斎場御嶽一帯の自然・歴史景観
- 高所からみた海岸周辺の自然景観
- 島（久高島、奥武島）のなりわい・自然景観
- カキ、石垣など、歴史的資源が残る集落景観



国道 331 号から望む海岸周辺

