

佐敷津波古地区地区計画

地区計画とは

地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と市町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて「まちづくり」を進めていく手法です。

地区計画の目標

当地区は、南城市都市計画区域の北端に位置しており、海岸部に近い事や、隣町村との境界に位置していることから、以下の整備を目標とします。

- ・ 海への眺望を確保するスカイラインの形成（街並み）
- ・ 隣接する与那原町と佐敷地区（津波古）との間に位置し、その連続的な土地利用を図る

地区整備計画の目的

津波古地区では、次のルールを定めています。
（具体的な内容については、裏面を参照して下さい。）

- ①建築物の用途の制限
良好な環境の街区が形成されるよう建築物の使い方を制限します。
- ②建築物の敷地面積の最低限度
ゆとりある市街地の形成を図るため、敷地面積の最低限度を定めます。
- ③建築物等の高さの最高限度
隣地の良好な日照や通風のための外部空間をつくります。
- ④壁面の位置の制限
道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくります。
- ⑤建築物の形態又は意匠の制限
周囲の景観と調和した、まとまりある街並みをつくります。
- ⑥垣又は柵の構造の制限
緑ゆたかであるおおいのある街並みや、災害に強い安全なまちづくりを目指します。
- ⑦敷地内の地盤面高の制限
周囲の住宅と調和した、まとまりある街並みをつくります。

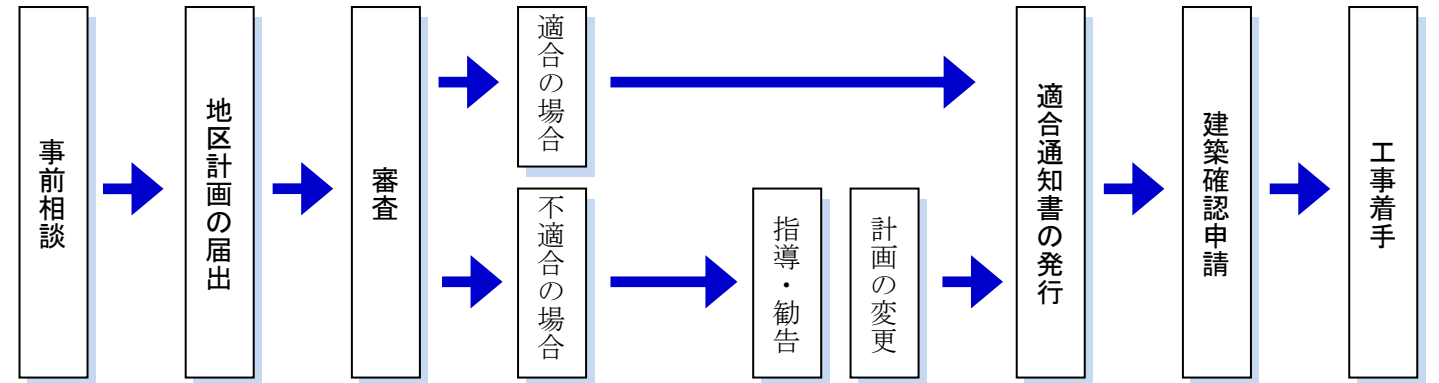
連絡先

沖縄県南城市役所
産業建設部 都市建設課
都市計画係
電話 (098) 948-7146
FAX (098) 948-3167

地区計画の届出が必要な行為

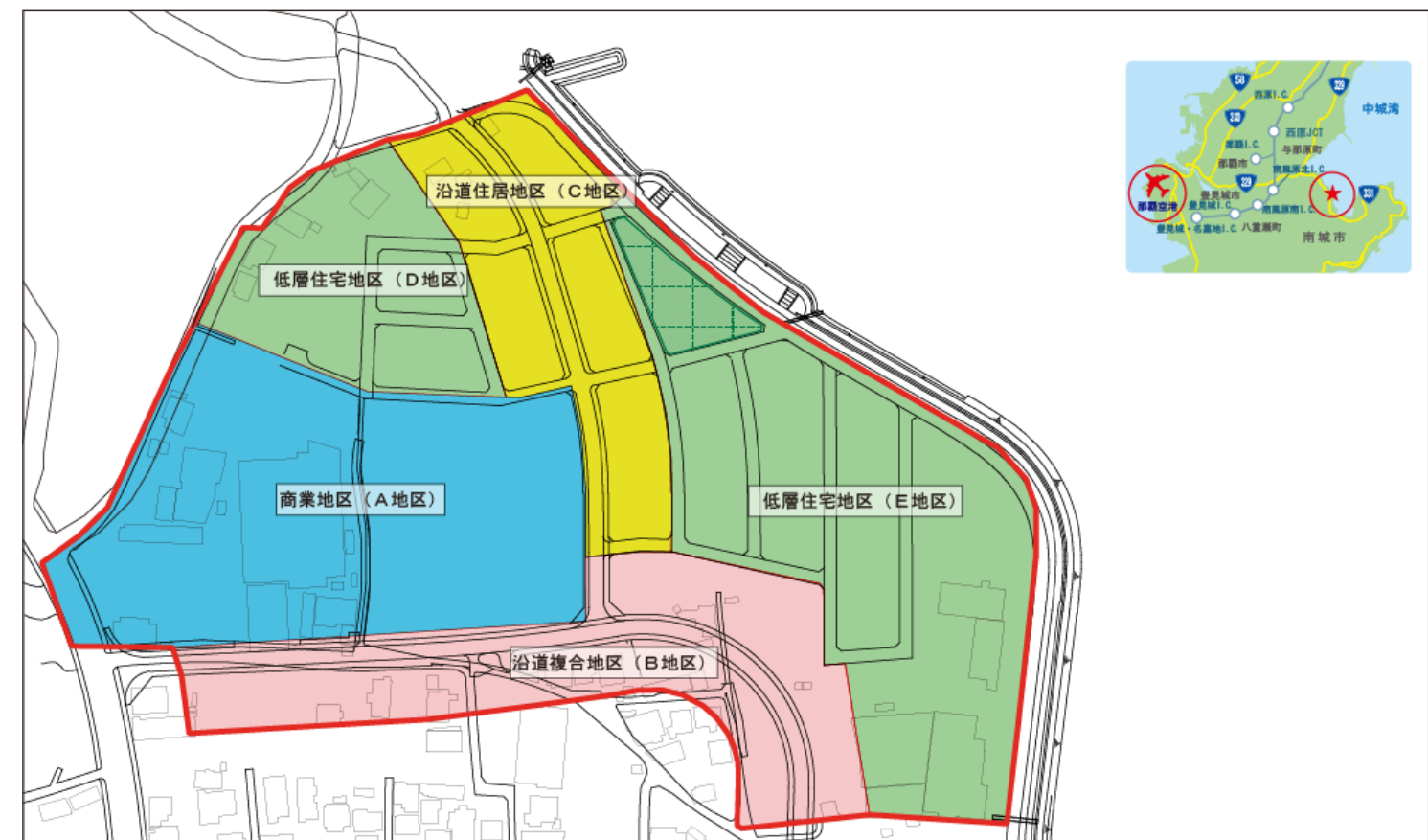
地区計画の区域内において行う、土地の区画形質の変更、又は建築物の建築その他政令で定める行為(都市計画法第58条2項関係)

届出の流れ



【地区のイメージ】

商業地区 A地区	2.99ha	隣接する商業施設と一体となった大街区での商業地区
沿道複合地区 B地区	1.61ha	事務所・店舗等の立地を許容しつつ、集合住宅との併存を図る地区
沿道居住地区 C地区	1.29ha	沿道サービスを図りながらも、中低層の住宅地区
低層住宅地区 D地区	1.06ha	良好な環境を有する低層の住宅地区
低層住宅地区 E地区	2.93ha	公園を中心とした風光と見晴らしを活かした低層の住宅地区



地区計画における用途規制等

地区の区分	名称	商業地区(A地区) (第2種住居地域)	沿道複合地区(B地区) (第2種住居地域)	沿道住居地区(C地区) (第2種中高層住居専用地域)	低層住宅地区(D地区) (第1種低層住居専用地域)	低層住宅地区(E地区) (第1種低層住居専用地域)		
	ア	面積	2.99ha	1.61ha	1.29ha	1.06ha	2.93ha	
	イ	建ぺい率	6/10	6/10	6/10	5/10	5/10	
	ウ	容積率	20/10	20/10	20/10	15/10	10/10	
建築物等に関する事項	エ	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物等については、建築してはならない。 (用途利用してはならない) 1. 自動車教習所 2. 畜舎 3. ゴルフ練習場、バッティング練習場 4. カラオケボックス等 5. 麻雀屋 パチンコ屋 射的場 馬券、車券売場等		次に掲げる建築物等については、建築してはならない。 (用途利用してはならない) 1. 店舗、事務所等の床面積の合計が500㎡を超えるもの 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		次に掲げる建築物等については、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. 寄宿舎、下宿 3. 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 4. 図書館等 5. 公衆浴場、保育所等 6. 老人ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉ホーム等	
	オ	建築物の敷地面積の最低限度	250㎡(約75坪)	250㎡(約75坪)	150㎡(約45坪)	150㎡(約45坪)	150㎡(約45坪)	150㎡(約45坪)
	カ	建築物の高さの最高限度	—		12m	12m	10m	10m
	キ	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境界線の種類に応じ、次に掲げる数値以上後退した位置とする。 1. 幹線道路(幅員12m)境界線からの壁面位置 幹線道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路境界から1.5m以上後退した位置とする。 2. その他の道路境界線からの壁面の位置 大規模街区の道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路境界から1.5m以上、それ以外は1.0m以上後退した位置とする。 3. 隣地境界線からの壁面位置 隣地に面する建築物の外壁又は柱面は、敷地境界から1.0m以上後退した位置とする。		建築物の外壁又は柱面から敷地の境界線までの距離は境界線の種類に応じ、次に掲げる数値以上後退した位置とする。 1. 道路境界線からの壁面位置 道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路境界から1.0m以上後退した位置とする。 2. 隣地境界線からの壁面位置 隣地に面する建築物の外壁又は柱面は、隣地境界線から1.0m以上後退した位置とする。			
	ク	建築物等の形態又は意匠の制限	1. C,D,E地区の各建築物の屋根は勾配屋根とする。 ただし、勾配は20%(5:1)以上、勾配屋根の面積は建築面積の1/3以上とする。 2. 各境界線から、出窓、ベランダ、外階段、受水槽の位置は壁面(建築物の外壁又は柱面)の位置に準ずる。 3. 建築物の色彩は白を基調とした、良好な景観形成にふさわしい淡い色彩とする。 4. 地区のまちづくりにふさわしい、色、材料、形状等を考慮した建物とする。 5. 屋外の広告物等の色彩は良好な景観形成にふさわしい色彩とする。 6. 建築設備類は道路など周辺から見えにくいよう配慮する。					
	ケ	垣又は柵の構造の制限	垣又は柵は次の各号に掲げるものとする。ただし、門柱及び門扉についてはこの限りでない。 1. 生け垣 2. 高さ60cm以下のブロック、及び基礎部分の上に網状、その他これに類するフェンス等を施したもの。 ただし、全体でも高さは地盤面から150cm以下とする。又は、それに植栽を組み合わせたもの。					
	コ	敷地内の地盤面高の制限	敷地の地盤の高さは造成計画より30cm以上盛土をしてはならない。					
その他土地の利用の制限に関する事項	緑化、共用施設等の確保に関する制限	1. B地区の幅員12m道路との敷地境界側には、出入口を除き、高木を植樹する(垣又は柵の在る場合でも、設けなければならない)。 2. A地区の道路との敷地境界は、出入口を除き、中高木で囲う。 3. 敷地内に敷地面積の5%に相当する緑地を設けるものとする(境界での中高木植栽を含めて考える)。 4. 電柱などの共用施設は、その敷地に含めるものとする。 5. 敷地内に雨水浸透柵を設置する。 6. 公園は見晴らしを良くし、近隣居住者の利用と閑静な住環境の保全を優先し、光害や滞留者の常住を抑制するため照明設備、遊具、水道関連施設などの便益施設を設けない。						
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、建替時を除く。 2, 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は制限を行う。ただし、市長が認めるものを除く。						

