

計 画 書

南城都市計画地区計画の変更（南城市決定）

都市計画垣花地区地区計画を次のように決定する。

名 称	垣花地区地区計画	
位 置	沖縄県南城市玉城字垣花、字親慶原及び佐敷字佐敷地内	
面 積	約 1 9 h a	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、南城市役所から東に約 2 k m の位置にあり、事業が進められている自動車専用道路 1・4・1 号南部東道路の南城つきしろインターチェンジ（I C）に近接する交通利便性の高い地区である。南城市の上位計画においては、佐敷・玉城 I C 周辺から南城つきしろ I C 周辺までのエリアを「先導的都市拠点（都市拠点の一部）」として位置づけており、その中でも南城つきしろ I C 周辺は、産業系土地利用の推進や、地域住民の日常的な生活利便施設などを集積する「地域生活機能誘導ゾーン」の形成が必要とされていることから、土地区画整理事業の実施によって、都市機能の集積と良好な市街地形成を目指している。</p> <p>また、南城つきしろ I C の東側に点在する斎場御嶽（せーふあうたき）をはじめとした観光地の玄関口としての役割も担う。</p> <p>これらの背景を踏まえ、垣花地区は、地区の特性を活かし、観光・交流機能の導入や産業立地の推進、良好な居住環境の形成を図ることを目的とする。</p>
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<ul style="list-style-type: none"> ・当地区は、土地区画整理事業による抜本的な都市基盤整備によって、良好な市街地の創出を図ることを前提としている。このため、I C 周辺には、市民が日常的に利用する賑わいの場や観光・交流ゾーンを配置し、地区南部に物流・産業ゾーンを確保することで、先導的都市拠点形成に向けた土地利用の実現を図る。 ・道路計画については、主要地方道南風原知念線（県道 8 6 号線）や市道垣花久保田線など既設道路を活かしつつ、土地利用計画に応じた適正な道路配置を行う。 ・公園については、住宅ゾーンの住民に配慮した公園、既存緑地を活かした垣花交差点付近の公園、南部東道路浸透池に隣接した公園の 3 ヶ所を配置する。 ・良好な市街地環境の形成を図るため、ブロック別に建築物等の用途の制限を定める。 ・敷地の細分化を防ぎ、幹線道路沿道や郊外地に相応しい建築物の誘導を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 ・周辺道路や公園、南部東道路浸透池などと一体となった公共空間を確保し、圧迫感の軽減とゆとりある市街地環境を形成するため、壁面の位置の制限を定める。 ・周辺の住環境と調和した街並みの形成・保全を図るため、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限を定める。 ・隣接する住宅地への配慮並びに地域に潤いをもたらす空間を創出するため、緑化率の最低限度を定める。

地区 整 備 計 画	地区施設 の配置 及び規模	道 路	名 称	幅員・延長	備 考
			1号道路	W=約 11.0m L=約 320m	
			2号道路	W=約 9.0m L=約 516m	
			3号道路	W=約 6.0m L=約 84m	
			4号道路	W=約 6.0m L=約 102m	
			5号道路	W=約 4.0m L=約 24m	
			6号道路	W=約 4.0m L=約 28m	歩行者専用道路
		公 園	名 称	面 積	備 考
			1号公園	約 2,000 m ²	
			2号公園	約 2,800 m ²	
	3号公園	約 1,100 m ²			

	地区の区分	名称	沿道観光交流地区 (Aブロック)	観光複合地区 (Bブロック)	商業地区 (Cブロック)	物流産業地区 (Dブロック)	沿道産業地区 (Eブロック)
		面積	約 1.7 ha	約 3.2 ha	約 6.5 ha	約 5.9 ha	約 1.3 ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 学校 (大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を含む。)、図書館その他これらに類するもの 2. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3. 老人ホーム、保育所 (ただし、事業所内保育施設は除く)、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 4. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 5. 自動車教習所 6. 畜舎 (ペット関連施設を含む) 7. ゴルフ練習場、パッティング練習場 8. マージャン屋・ぱちんこ屋・射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 9. 葬儀場、セレモニーホールその他これらに類するもの (結婚式場を除く) 10. 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、国家公安委員会規則で定めるところにより計った営業所内の照度を十ルクス以下として営むもの (前号に該当する営業として営むものを除く。) 11. 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食を 	<p>建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 学校 (大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を含む。)、図書館その他これらに類するもの 2. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 4. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 5. 自動車教習所 6. 畜舎 (ペット関連施設を含む) 7. ゴルフ練習場、パッティング練習場 8. マージャン屋・ぱちんこ屋・射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (結婚式場を除く) 9. 葬儀場、セレモニーホールその他これらに類するもの (結婚式場を除く) 	<p>建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 学校 (大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を含む。)、図書館その他これらに類するもの 2. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3. 老人ホーム、保育所 (ただし、事業所内保育施設は除く)、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 4. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 5. 自動車教習所 6. 畜舎 (ペット関連施設を含む) 7. ゴルフ練習場、パッティング練習場 8. マージャン屋・ぱちんこ屋・射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 9. 葬儀場、セレモニーホールその他これらに類するもの (結婚式場を除く) 10. キャバレー、待合、料理店、カフェーその他設備を設けて客の接待をして客に遊興又は飲食をさせる営業 11. 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、国家公安委員会規則で定めるところにより計った営業所内の照度を十ルクス以下 	<p>建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 学校 (大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を含む。)、図書館その他これらに類するもの 2. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3. 老人ホーム、保育所 (ただし、事業所内保育施設は除く)、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 4. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 5. 自動車教習所 6. 畜舎 (ペット関連施設を含む) 7. ゴルフ練習場、パッティング練習場 8. マージャン屋・ぱちんこ屋・射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 9. 葬儀場、セレモニーホールその他これらに類するもの (結婚式場を除く) 	

		<p>させる営業で、他から見通すことが困難であり、かつ、その広さが五平方メートル以下である客席を設けて営むもの</p> <p>1 2. マージャン屋、ぱちんこ屋その他設備を設けて客に射幸心をそそるおそれのある遊技をさせる営業</p> <p>1 3. 性風俗関連特殊営業</p> <p>1 4. 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が一万平方メートルを超えるもの</p> <p>1 5. 第二種住居地域（準住居地域）内に建築してはならない建築物として建築基準法に規定された火薬・石油類、ガス等の危険物を貯蔵・処理する施設</p>			<p>として営むもの（前号に該当する営業として営むものを除く。）</p> <p>1 2. 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、他から見通すことが困難であり、かつ、その広さが五平方メートル以下である客席を設けて営むもの</p> <p>1 3. マージャン屋、ぱちんこ屋その他設備を設けて客に射幸心をそそるおそれのある遊技をさせる営業</p> <p>1 4. 性風俗関連特殊営業</p> <p>1 5. 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が一万平方メートルを超えるもの</p>	
建築物の容積率の最高限度				3 / 1 0		
建築物の建蔽率の最高限度				3 / 1 0		
建築物の敷地面積の最低限度	3 0 0 m ²	1 5 0 m ²	1 0, 0 0 0 m ²	3 0 0 m ²	3 0 0 m ²	
	<p>ただし、土地区画整理事業の仮換地処分時又は換地処分時の敷地面積が最低限度に満たない場合にはこの限りではない。</p> <p>また、巡査派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては、この限りでない。</p>					
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離の最低限度は、幅員 9 m 以上の道路に接する区間は 1. 5 m、その他の道路に接する区間は 1. 0 m とし、各敷地の隣地境界線までの距離の最低限度は 1. 0 m とする。</p>					

		ただし、巡査派出所、公衆便所、路線バス停留所の上屋その他これに類する建築物又は建築物の部分で公益上必要なものについては、この限りでない。		
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 赤瓦、琉球石灰岩、花ブロック等の沖縄の歴史・風土に合った素材をできる限り活用すること。 2. 形態意匠を工夫し、周辺景観への影響を減すること。 3. 外壁の基調色は、周辺の景観域と調和した色相とし、淡いトーン（高明度、低彩度）でまとめること。ただし、自然素材を活用する場合等はこの限りでない。 4. 屋根の色彩は、極端な低明度や高彩度を避けるとともに、外壁の基調色との調和を図ること。 5. 電波塔等の面的な広がり無し工作物の色彩は、低彩度にするるとともに、周辺の景観との調和を図ること。 6. 各境界線から、出窓、ベランダ、外階段、受水槽の位置は壁面（建築物の外壁又はこれに代わる柱の面）の位置に準ずる。 		
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路境界に面して設ける部分の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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 生垣 2. 高さ60cm以下のブロック塀、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。 		
関 す の 他 事 項 地 等 の 利 用 に	緑化率の最低限度	敷地内に敷地面積の3%以上の緑地を確保すること。	敷地内に敷地面積の5%以上の緑地を確保すること。	敷地内に敷地面積の3%以上の緑地を確保すること。
	共用施設等の確保に関する制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 電柱などの共用施設は、その敷地内に含めるものとする。 2. 敷地内に雨水浸透施設等を設置し、対策を講じる事とする。 		
備 考				

「地区計画及び地区整備計画の区域並びに地区施設の配置及び規模は計画図表示のとおり」