みんなでつくるまち

安慶名地区地区計画

うるま市

平成２４年１２月４日改正

○地区計画とは？

地区計画は、都市計画法で定められた、まちづくりの制度で、住み手であるみなさんにとって暮らしやすい環境をつくるため、家づくりのルールなどを定めるものです。

■ 地区計画は地区ごとの計画です。

地区計画は、生活に密着した身近な計画です。住民のまとまりがある地域や共通の特徴をもつ地域ごとに計画をつくります。

■ 地区計画は住民が主役となってつくります。

地区計画は、土地や建物の所有者などの住民が主役となって、地区の実情に応じた計画をつくっていきます。

■ 地区計画で決めるもの。

地区計画では、まちづくりの目標と方針を定めるとともに、具体的に家づくりのルールを定めていきます。以下に地区計画で定める事項をまとめます。

・地区計画の目標　・地区別土地利用の方針　・地区施設の整備の方針　・建築物等の整備の方針
・その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針　・建築物等に関する事項

○地区計画の目標

安慶名地区は、うるま市の中心市街地である安慶名商業地とその周辺の住宅地からなる地区です。

当地区では土地区画整理事業及び住宅地区改良事業により、大部分の建物が更新されるとともに道路、公園等の公共施設整備が進捗中です。これを契機に地元商業と居住が共存し、安慶名地区の伝統、歴史、文化、自然を尊重した安慶名らしいまちづくりを定着させ、継承していくため、新設される建築物等の適切な立地誘導を図り、当地区にふさわしい活力と街並みを創出することを目標とします。

○地区別土地利用の方針

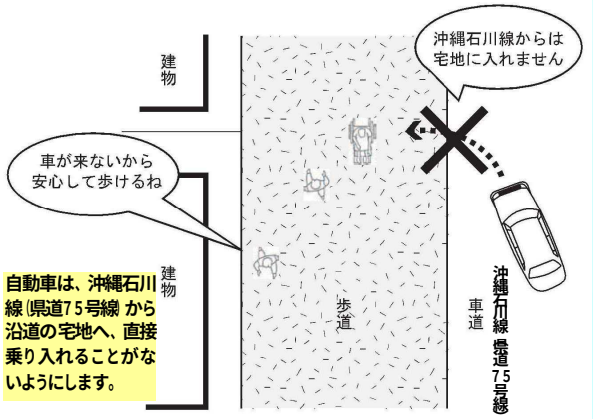
安慶名地区では、次のとおり地区を区分し、地区の特性に応じた土地利用の方針を定めます。

地区区分		土地利用の方針
商業拠点地区		商業･飲食施設、集会施設、宿泊施設等を備えた複合施設の立地誘導を図り、賑わいの中心としてふさわしい都市環境を形成します。 1階部分は主に店舗･飲食店、集会施設、宿泊施設など賑わいづくりに寄与する用途とします。
沖縄石川線沿道等商業住宅地区		連続した商店街としての街並みを形成し、賑わいある沿道環境を形成します。沖縄石川線沿道の1階部分は主に店舗･飲食店、集会施設、宿泊施設など賑わいづくりに寄与する用途とします。 沖縄石川線沿道以外のエリアについては、個性的な商業空間と住宅が調和した、落ち着きのある路地裏的な都市環境を形成します。
住宅地区	住宅地区 -1	低･中層住宅を中心とした緑豊かな良好な居住環境を形成します。
	住宅地区 -2	
	住宅地区 -3	

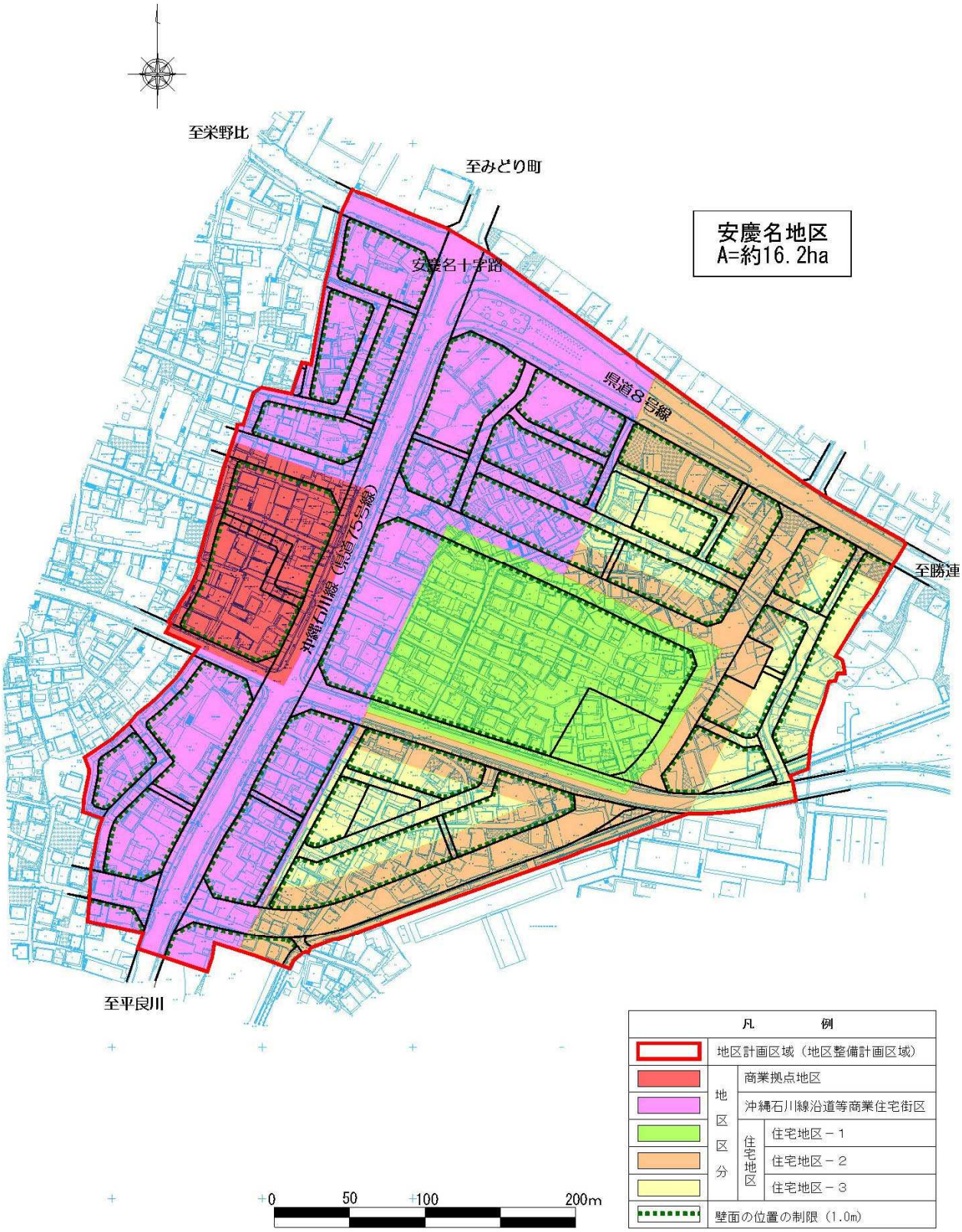
○地区施設の整備の方針

幹線道路については、歩行者優先のまちづくり・みちづくりを基本として、沿道施設立地との整合・連携するよう道路空間の柔軟な利用を図り、豊かな緑のネットワーク形成に資する街路樹を整備します。また、沖縄石川線沿道については、連続性のある賑わいの空間づくり及び自動車交通を円滑にするため、沖縄石川線の歩道には車の乗り入れは行わないものとします。

区画道路は、緑のネットワーク形成に資するとともに、安全に歩行できる空間形成に配慮します。歩行者専用道路及び公園緑地・緑道については、誰もが快適にゆったりと過ごせる空間をネットワークして整備します。



安慶名地区地区計画
計　画　図



○建築物等の整備の方針

次のとおり地区を区分し、地区の特性に応じた建築物等の整備の方針を定めます。さらに地区計画を補完し、安慶名らしいまちづくりを実践するため、別に定める地域ルールに従うよう努めるものとします。

※地域ルール：「安慶名まちづくり規範」。地区計画を補完し、よりよいまちづくりを住民主体で進めるための原則集です。

商業拠点地区

住民、来訪者や地元商業者が心地よくコミュニケーションできる魅力ある商業地を形成するため、建築物の用途を制限し適切に誘導します。また、多くの人が集まる市の中心地としてふさわしい空間となるよう、建築物の位置や意匠、形態の制限により、広々とした空間の確保や美しい景観の形成を図ります。さらに土地・建物の共同利用を促進し、空間の有効利用を図ります。

沖縄石川線沿道等商業住宅地区

沖縄石川線沿道では、安慶名のまちになじむ低・中層、ヒューマンスケールを基調とし、景観にも優れた連続性の高い商店街を形成します。また、沖縄石川線沿道以外の区域は商業・住宅の適切な建築物等の誘導を図ります。

住宅地区

緑豊かで、ゆとりとうるおいのある居住環境を確保するためにふさわしい建築物の誘導を図ります。

このような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、良好な都市環境の形成のために、次のような「建築物等に関する事項」の各号を定めます。

1．建築物等の用途の制限

各地区においてふさわしくない、あるいは必要としない建築物等の用途をあらかじめ制限することとし、これにより快適な都市環境の形成を実現します。

2．建築物の容積率の最低限度

商業拠点地区においては、一定規模以上の建物規模とすることにより、まとまった規模でインパクトと活力のある商業施設を誘導し、景観的にも統一感のある賑わいの空間とします。

3．建築物の建ぺい率の最高限度

商業拠点地区においては、来訪者が楽しめる広場や路地を設けて魅力ある商業空間を形成しようとしており、過度の建て詰まりを避けるために、建ぺい率を60%以下とします（立体駐車場は除きます）。

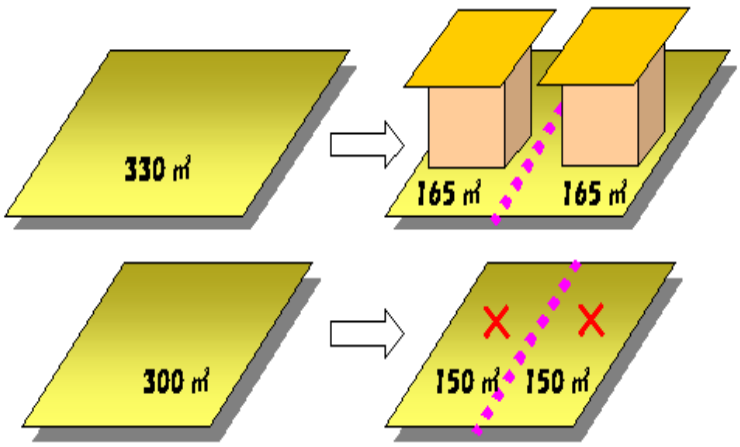
※ただし、市長が別に定める場合はこの限りではない。

4．建築物の敷地面積の最低限度

商業拠点地区では、まとまった規模でインパクトと活力のある商業空間とするために、またその他の地区でも、敷地の細分化による低効率な土地利用や、建て詰まりを防止するために建物を建てられる敷地面積の最低限度を定めます。

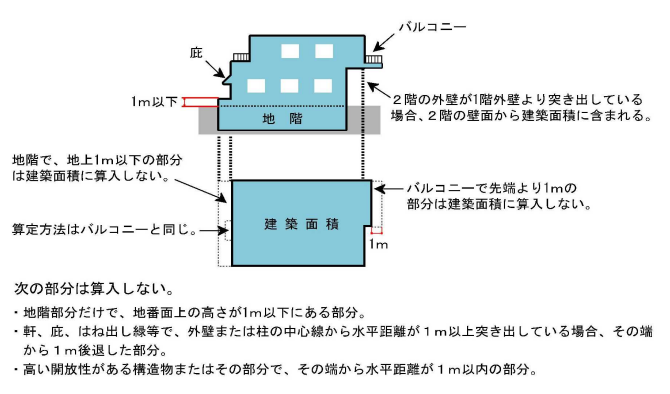
ただし、本地区計画に係る都市計画決定時において、現に建築物の敷地として使用されている土地及び仮換地指定された土地で、この規定に適合しないものについては、その全部を一つの敷地として利用する場合はこの限りではありません。

例えば、住宅地区については、敷地面積の最低限度が165㎡なので、



5．建築物の建築面積の最低限度

商業拠点地区においては、一定規模以上の建物規模とすることにより、まとまった規模でインパクトと活力のある商業施設を誘導し、景観的にも統一感のある賑わいの空間とするため、建築物の建築面積についても最低限度を定めます。

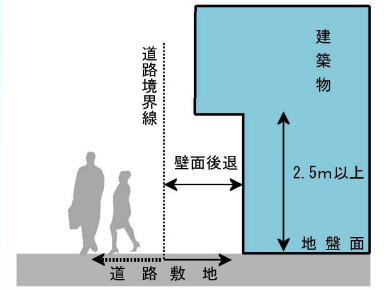


6．壁面の位置の制限

商業地においては、道路等の公共の場所に接する境界線から建築物等の壁面を後退させることにより商業地における歩道の機能を高め、歩いて楽しむことを主眼とした、魅力的な公共的空間をつくり出すため、壁面の位置の制限を行います。

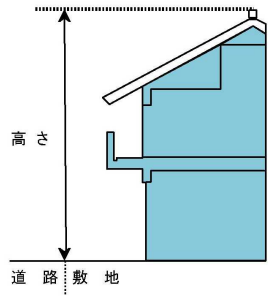
住宅地においては道路等の公共の場に接する境界線から建築物等の壁面を後退させることにより道路等の機能を高めるとともに、隣地境界線からも壁面を後退させることにより通風や採光などを確保し、ゆとりある空間を作り出すため、壁面の位置の制限を行います。

※商業拠点地区・沖石線沿道の場合



7．建築物等の高さの最高・最低限度

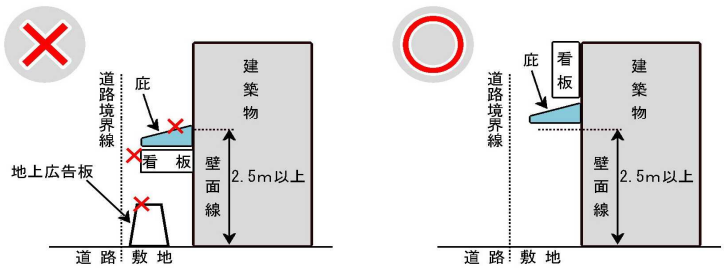
建築物の高さを一定範囲内にそろえ、安慶名らしいヒューマンスケールで統一感のあるまちなみをつくるため、建築物等の高さの制限を行います。



8．建築物等の形態又は意匠の制限

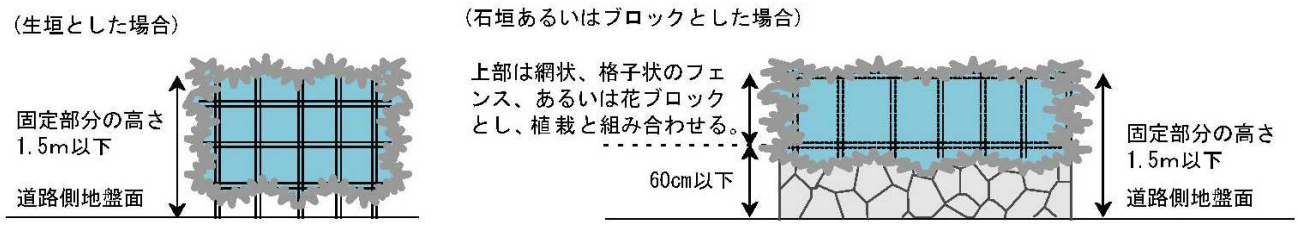
良好な景観をつくるため、また商業拠点地区及び沖縄石川線に面する区域においては一体感のある賑わいを創出するために、道路、路地、広場に面する建築物の外壁等の色彩や素材、屋外広告物やショーウィンドウ・シャッター、建築の軒や庇・出窓等について制限を設けます。

■広告塔、地上広告板及び突出広告板等の設置



9．かき又は柵の構造の制限

商業拠点地区及び沖縄石川線に面する区域においては、ゆったりした歩行空間確保のために、住宅地区については、緑豊かで開放的な空間を創出するといった住環境の観点や、災害時のブロック塀の倒壊を防ぐなどの防災上の観点から、かき又は柵の構造について、制限を設けます。



○地区整備計画

<table>
<tr><td rowspan="19">地区整備計画</td><td rowspan="19">建築物等に関する事項</td><td rowspan="4">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>商業拠点地区</td><td colspan="3">沖縄石川線沿道等商業住宅地区</td><td colspan="3">住宅地区</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>住宅地区 -1</td><td>住宅地区 -2</td><td>住宅地区 -3</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>商業地域</td><td>近隣商業地域</td><td>第1種住居地域</td><td>準住居地域</td><td>第1種住居地域
第2種住居地域</td><td>第1種住居地域</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約1.3ha</td><td colspan="3">約7.0ha</td><td colspan="3">約7.9ha</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>約6.7ha</td><td>約0.2ha</td><td>約0.1ha</td><td>約2.4ha</td><td>約4.5 ha</td><td>約1.0 ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="8">次に掲げる建築物は、建築してはならない。なお、下記は各地区の用途地域のうち最も許容度が高いものにおいて建築可能なもののうち、本地区計画で制限する用途を示す。</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3"></td><td rowspan="3">(1)１階部分を住宅のみの用に供する建築物
(2)１階部分を車庫のみの用に供する建築物
(3)性風俗系の風俗営業施設
(4)カラオケボックス、ゲームセンター、マージャン店、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券または場外車券売場その他これに類するもの
(5)自動車教習場
(6)単独倉庫
(7)倉庫業を営む倉庫
(8)畜舎
(9)無人店舗</td><td colspan="3">1.　都市計画道路３･４･２０沖縄石川線に面する敷地</td><td colspan="3" rowspan="3">(1)射的場、勝馬投票券または場外車券売場その他これに類するもの
(2)自動車教習場</td></tr>
<tr><td colspan="3">(1)１階部分を車庫のみの用に供する建築物
(2)性風俗系の風俗営業施設
(3)射的場、勝馬投票券または場外車券売場その他これに類するもの
(4)自動車教習場
(5)単独倉庫
(6)倉庫業を営む倉庫
(7)畜舎</td></tr>
<tr><td colspan="3">2.　都市計画道路３･４･２０沖縄石川線以外の道路に面する敷地
(1)上記(2)から(7)に掲げるもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の容積率の最高限度</td><td>４０／１０</td><td>４０／１０</td><td>３０／１０</td><td>２０／１０</td><td colspan="3">２０／１０</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の容積率の最低限度</td><td>１０／１０
※但し市長が別に定める場合はこの限りではない。</td><td colspan="3">－</td><td colspan="3">－</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の建ぺい率の最高限度</td><td>６／１０
（立体駐車場を除く）
※但し市長が別に定める場合はこの限りではない。</td><td colspan="2">８／１０</td><td>６／１０</td><td colspan="3">６／１０</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>２００㎡</td><td colspan="6">１６５㎡</td></tr>
<tr><td colspan="8">但し、本地区計画に係る都市計画決定時において、現に建築物の敷地として使用されている土地及び仮換地指定された土地で、この規定に適合し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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の建築面積の最低限度</td><td>１００㎡</td><td colspan="6">－</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="15">地区整備計画</td><td rowspan="15">建築物等に関する事項</td><td rowspan="4">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>商業拠点地区</td><td colspan="3">沖縄石川線沿道等商業住宅地区</td><td colspan="3">住宅地区</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>住宅地区 -1</td><td>住宅地区 -2</td><td>住宅地区 -3</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>商業地域</td><td>近隣商業地域</td><td>第1種住居地域</td><td>準住居地域</td><td>第1種住居地域
第2種住居地域</td><td>第1種住居地域</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約1.3ha</td><td colspan="3">約7.0ha</td><td colspan="3">約7.9ha</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>約6.7ha</td><td>約0.2ha</td><td>約0.1ha</td><td>約2.4ha</td><td>約4.5ha</td><td>約1.0ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="8">道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱及び出窓の外面までの距離の最低限度は以下の通りとする。なお、歩行者専用道路については適用外とする。

・道路境界線･･･1.0m
・隣地境界線･･･0.5m

但し、商業拠点地区、都市計画道路3･4･２０沖縄石川線に面する敷地では地盤面から2.5m以上の部分についてはこの限りではない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の高さの最高限度</td><td colspan="5">２０m</td><td colspan="2">２０m</td><td>１２m</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の高さの最低限度</td><td>6m（都市計画道路3･4･２０沖縄石川線に面する敷地のみ）</td><td colspan="7">－</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="8">・道路、路地、広場に面する建築物の屋根や外壁またはこれに代わる柱、外壁または屋根に設ける設備の色彩や素材は、安慶名らしい統一感のある街並みをつくり出し、優れた景観を有する地域形成を図るため、周囲の環境と調和した落ち着きのあるものとする。(明度(V)８以上、彩度(C)２以下とする。)
・屋外広告物は街並みに調和した配置、形態及び色彩とする。また、壁面後退した部分に屋外広告物を設置してはならない。ただし、沖縄石川線に接する区域では前面道路との境界より高さが2.5m以上の部分はこの限りではない。</td></tr>
<tr><td colspan="5">道路、路地、広場に面する店舗は閉店後も街の賑わいを喪失させないようショーウインドウ、シャッター等の配置と意匠に留意する。</td><td colspan="3" rowspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="5">建築物の軒、庇及び出窓等の突出する部分は、「壁面の位置の制限」に規定する壁面線を越えて設置してはならない。ただし、壁面線に面する１階部分を店舗･飲食店として利用する場合の店舗部分にかかる庇及び日よけで前面道路との境界より高さが 2.5m以上のものはこの限りではない。（商業拠点地区及び都市計画道路3･4･２０沖縄石川線に面する敷地のみ）</td></tr>
<tr><td colspan="2">かき又は柵の構造の制限</td><td colspan="8">1.　都市計画道路3･4･２０沖縄石川線に接する敷地
・　壁面後退した部分に塀、柵等を設置してはならない。
2.　都市計画道路3･4･２０沖縄石川線以外の道路に接する敷地
・　垣を設ける場合には生垣を基本とするが、高さ 60㎝ 以下の部分は石垣あるいはブロック等としても良い。下部を石垣等にする場合は、その上部は網状あるいは格子状のフェンスあるいは花ブロックなど透過性のあるものとし、植栽を組み合わせることとする。石垣及びフェンス等の固定部分の高さは、道路側の地盤面から1.5m 以下とする。</td></tr>
</table>

○地区計画の届出について

届出とは

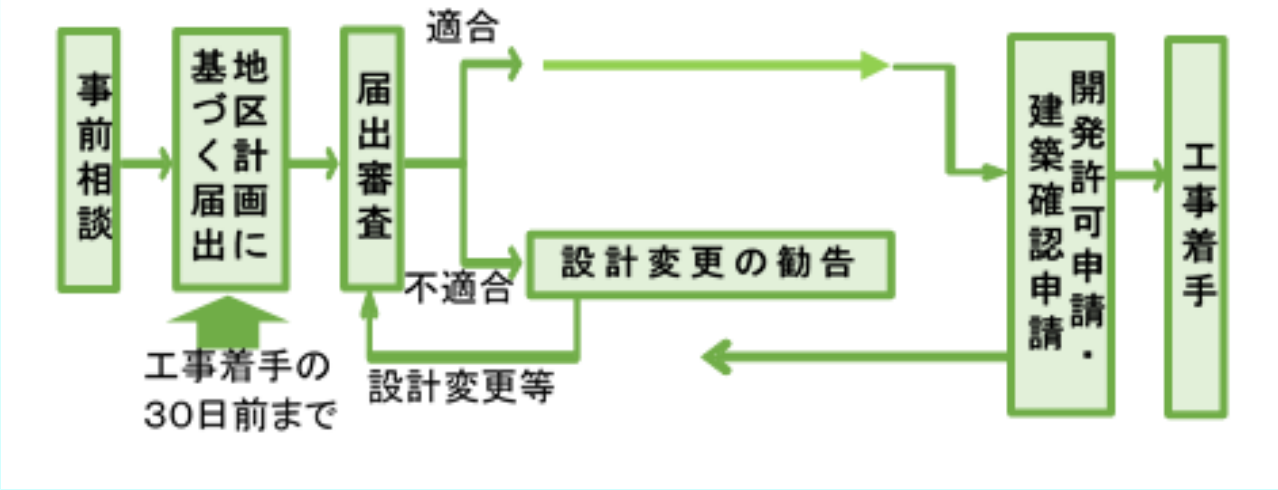
地区計画は、個々の開発や建築行為を規制・誘導することで実現されます。
そこで、地区計画の区域内では【届出】の必要な行為を定め、事前に届出書を提出していただき、届出された計画が地区計画の内容に沿っているかを審査するものです。

届出が必要な行為

安慶名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、工作物を建設する場合
(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

届出に必要な添付書類

	書類・図面	縮　尺	備　考
1	届出書	-	都市計画課のホームページからダウンロードできます。
2	位置図	1/1,000 以上 1/2,500 以上でも可	行為を行う土地の区域、ならびに区域周辺の位置を表示する図面（見取り図、案内図）。
3	配置図	1/100 以上 1/200 以上でも可	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	1/50 以上 1/100 以上でも可	建築確認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。 また、地盤面、道路面、隣地などの高さの関係を示した図面。
6	平面図	同　上	壁面（外面）線の位置を表示したもので、建築物にあっては各階。
7	立面図	同　上	立面は四面とし、外壁の色彩並びに建築物の高さを表示したもの。
8	その他、必要と認める書類・図面		仮換地証明書または仮換地証明願、仮換地図、委任状、76 条許可書など。

届出から工事着手まで