

安慶名地区まちづくりニュース

第11号

発行：うるま市都市計画部市街地整備課

安慶名地区における高次都市施設に関する研究会を開催しました。

～「心もからだも元気になる安慶名の名所づくり」～

旧具志川市では、「サンライズくしかわ構想」として、「健康長寿」をテーマとした総合的な健康創造施設を各地域に配置する構想が検討されていました。

安慶名地区においても、商業拠点街区にサンライズ構想施設の導入・展開を検討しているところであり、その第1回研究会を平成17年7月28日に開催しました。

具体的な導入施設・機能は現在、検討中でございますが、うるま市に存在する様々な健康長寿にかかわる地域資源（人材、産業等）に着目した「心もからだも元気になる安慶名の名所づくり」の実現に向けて取り組んでおります。



写真：第1回研究会の様子

住宅地区改良事業の改良住宅B棟・C棟の建設を着手しております。

- 改良住宅B棟（18戸）
RC造4階建、延床面積1,807.34㎡
- 改良住宅C棟（34戸）
RC造5階建、延床面積2,694.15㎡

平成17年3月より建設が進められてきました改良住宅B棟（18戸）及びC棟（34戸）については、現在、順調に進捗しておりB棟が平成17年11月、C棟が平成18年1月にそれぞれ完成する予定です。また、入居については、BC棟共に平成18年5月を予定しています。

今後とも住宅地区改良事業に対するご理解、ご協力をよろしくお願い申し上げます。



図：完成予想図

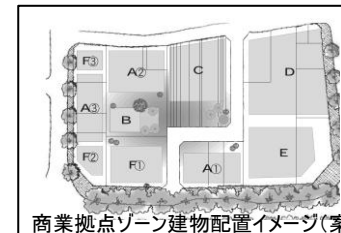


写真：改良住宅B棟、C棟建設現場の様子

Topic1

商業拠点地区の地区計画の都市計画決定が告示されました！

安慶名地区の商業拠点（右図）では、「いちやりばタウン（仮称）」として、同街区に換地申し出を行っている17名の地権者のみなさんと商業施設や「サンライズ構想」に基づく公共施設整備、安慶名公民館の移設等に関する検討を行っております。



商業拠点ゾーン建物配置イメージ(案)

そのなかで、この商業拠点地区のまちづくりのルールとなる地区計画に関して、去る平成17年9月6日（火）に都市計画決定がなされました。今後もこの地区計画に基づき、具体化に向けて検討を進めていきます。（※商業拠点街区内の地区計画の内容は裏面参照）

●地区計画とは？

地域の街づくりについて、住民の皆さんで話し合っ、建てられる建物の種類や高さ、色等に必要な制限を設けたり、道路や公園など地区施設の整備のあり方を決めることです。これを都市計画に定めることにより、ルールに基づかない土地利用等を防ぐことが出来ます。

Topic2

まちづくりルール検討部会を開催しております。 地区計画(素案)に対する住民説明会を開催します。

まちづくりニュース第10号でもお知らせした通り、商業拠点ゾーン以外の区域につきましても現在、「まちづくり検討部会」を設置し、商業拠点ゾーン以外の区域全体の地区整備計画の策定に向けて検討を行っており、計画内容の素案がまとまりました。

この素案についてはみなさんのご意見を踏まえ、年明け(平成18年2月頃)に都市計画決定を予定しております。

地区整備計画とは、街づくりの内容を具体的に定めるものであり、主に建築物に関する配置や形態、意匠等を詳細に定めるもので、権利者にとっては、建物の建築を行う際に変重要なものとなります。そのため、下記日程でこの素案に対する説明会を開催することとなりました。みなさまのご参加よろしくお願いいたします。



・第1回検討部会：平成17年6月29日
・第2回検討部会：平成17年8月24日

地区計画素案に関する説明会のお知らせ

日時：平成17年9月22日（木）7：00～9：00
場所：安慶名公民館

地区整備計画の素案につきましては裏面をご覧ください。

こんな時にはご連絡ください

【建築行為などの制限について】

事業施行中は、土地区画整理法第76条により、施行地区内は、建物の建築、その他の工事などの行為について、一定の制限がかかります。

建物を建築するなどの計画をお持ちの方は事前下記までご相談ください。

【権利の申告について】

地区内の土地について、所有権以外の権利で登記をしていない権利をお持ちの方や新たに所有権や所有権以外の権利を持つようになった方については、施行者に権利の内容を申告（随時受付）していただくことになっております。申告の方法、窓口は下記のとおりとなっております。

【区画整理地区内の土地について】

- 土地を分筆、又は合筆しようとするとき。
- 仮換地を分割したいとき。
- 土地を売買、相続、贈与等して名義が変わったとき。
- 土地所有者が住所、氏名等を変更したとき。

- ① 建築物や工作物の新築、改築、増築
- ② 盛土・掘削などの土地の形質の変更
- ③ 5トンを超える物件のたい積または設置

まちづくりニュースの内容及びまちづくりに関するお問い合わせ・ご相談は下記までお尋ねください。

うるま市都市計画部 市街地整備課
TEL:098-965-5604(内線273) e-mail: sigaiciseibi-ka@city.uruma.lg.jp

※4月より新市「うるま市」となり、連絡先が変わりましたのでよろしくお願いいたします。



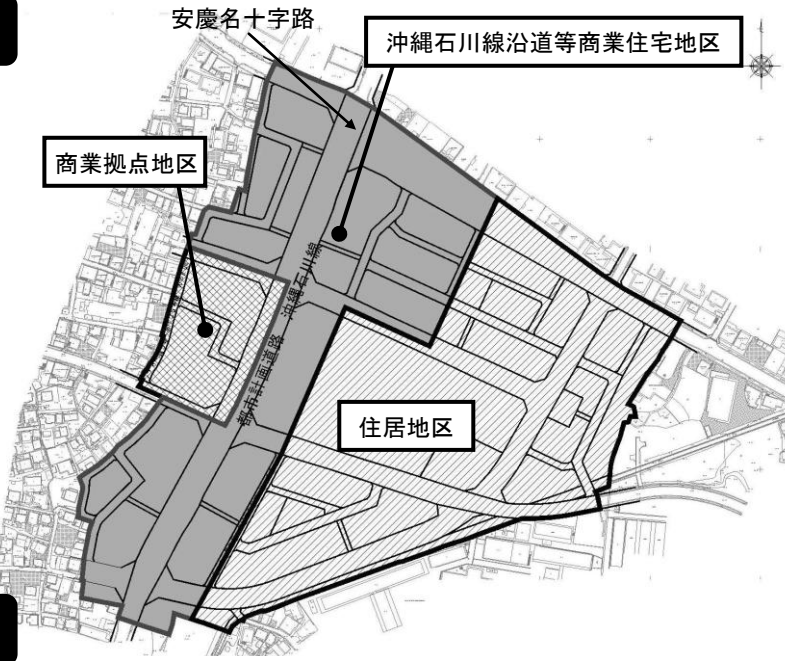
安慶名地区 地区整備計画の概要（素案）

地区整備計画の素案をとりまとめました。商業拠点地区につきましては既に都市計画決定がなされましたが、それ以外の区域につきましては、みなさんのご意見を踏まえて「地区計画」としてとりまとめていく予定です。

1. 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ある。

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ある。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する。



2. 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する。

■沖縄石川線沿道等商業住居地区

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する。また、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、落ち着いたある路地裏的な都市環境を形成する。

■住居地区

低・中層住宅を中心とした緑豊かな良好な居住環境

3. 建築物等の整備方針

■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する。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る。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る。

■沖縄石川線沿道等商業住居地区

景観にも優れた連続性の高い商店街形成を図るため、建築物の用途や意匠、形態、高さ、壁面の位置の制限等について検討する。

■住居地区

ゆとりとるおいある居住環境を確保するため、敷地面積の最低限度やかき又はさくの構造の制限等について検討する。

4. 地区整備計画（素案）の概要～建物を建てる時のルール～

| 地区の名称 | | 商業拠点地区 | 沖縄石川線沿道等 商業住宅地区 | 住宅地区 |
|--------------------|--------------|---|--|------------------|
| 建築物の容積率の 最高限度 | | 40/10 (400%) | 40/10(400%) ※1(30/10(300%)) | 20/10 (200%) |
| 建築物の容積率の 最低限度 | | 10/10 (100%)※2 | 10/10 (100%)※2 | 地区計画による規定なし |
| 建築物の建ぺい率の 最高限度 | | 6/10 (60%)※3 | 6/10 (60%)※3 | 6/10 (60%) |
| 建築物の敷地面積の 最低限度 | | 200㎡ (約60.5坪)※4 | | 165㎡ (約50坪)※4 |
| 建築物の建築面積の 最低限度 | | 100㎡ (約30.3坪) | | 地区計画による規定なし |
| 壁面の 位置 の制限 | 道路境界線 | 2.0m(沖石線) 1.0m(その他) | | 1.0m |
| | 隣地境界線 | | | 0.5m |
| 建築物 の高さ の制限 | 最高限度 | 20m | 20m | 20m(12m ※5) |
| | 最低限度 | 6m (安慶名市場除く) | 6m (沖縄石川線沿道のみ) | 地区計画による規定なし |
| 建築物等の形態 又は意匠の制限 | 建築物の屋根の制限 | 安慶名らしい統一感のある街並みをつくりだし、優れた景観を有する地域形成を図るため、勾配屋根又は屋上緑化とする。 勾配屋根とする場合には沖縄らしい赤瓦葺きあるいはそれに類する瓦葺きとし、勾配は3.5/10以上とする。 | | |
| | 屋外広告物等の制限 | 屋外広告物については街並みに調和した配置、形態及び色彩とする。 | | |
| | 外壁又は屋根の設備の制限 | 外壁又は屋根に設ける設備は、景観上目立つ存在であるため、周辺の景観に調和した意匠・デザインとするよう配慮する。 道路、路地、広場に面する建築物の外壁またはこれに代わる柱の色彩及び素材は街並みとの調和に十分に配慮したものとする。 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ィンドウ、シャッター等の配置と意匠に留意する。 | | |
| かき又は柵の 構造の制限 | かき又は柵の構造の制限 | ■沖縄石川線沿道 壁面後退した部分に塀、柵、門、広告塔、地上広告板及び突出広告板等を設置してはならない。ただし、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。 ■それ以外の道路沿道 垣を設ける場合には生垣を基本とするが、高さ60cm以下の部分は石垣あるいはブロック等としても良い。下部を石垣等とする場合は、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。 | | |
| | | 建築物の軒、庇及び出窓等の位置の制限 | 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。 | |
| | | 地区計画による規定なし | | |

注：本表は商業拠点地区以外については素案であり、今後地元の意見を踏まえて検討を続けます。

- ※ 1: 現用途で商業地域の区域は400%、近隣商業地域の区域は300%とする。
- ※ 2: 沖縄石川線沿道は賑わいのある商店街とするため、容積率の最低限度を設ける(100%)。
- ※ 3: 用途地域上は商業拠点地区も含め建ぺい率80%であるが、地区計画では60%と設定する。
(火災時の延焼を防げるようなゆとりある商業・住宅地とするため)
- ※ 4: ただし、告示日において、現に建築物の敷地として利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、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ない。
- ※ 5: 都市計画道路に面さない区域は12mとする。