

沖縄市都市計画 用途地域・準防火地域・特別用途地区の見直しについて

都市計画における用途地域指定の目的

都市計画は、都市の発展を計画的に誘導し、そこに暮らす人々の健康で文化的な生活と機能的な都市活動を確保することを目的としています。その実現のため、土地利用、都市施設及び市街地の開発を一体的に計画し、都市の健全な発展と秩序ある整備を図っています。

用途地域とは、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、都市の特性、発展に応じた土地利用計画の確立、実現を図るために市町村により指定されています。

用途地域とは

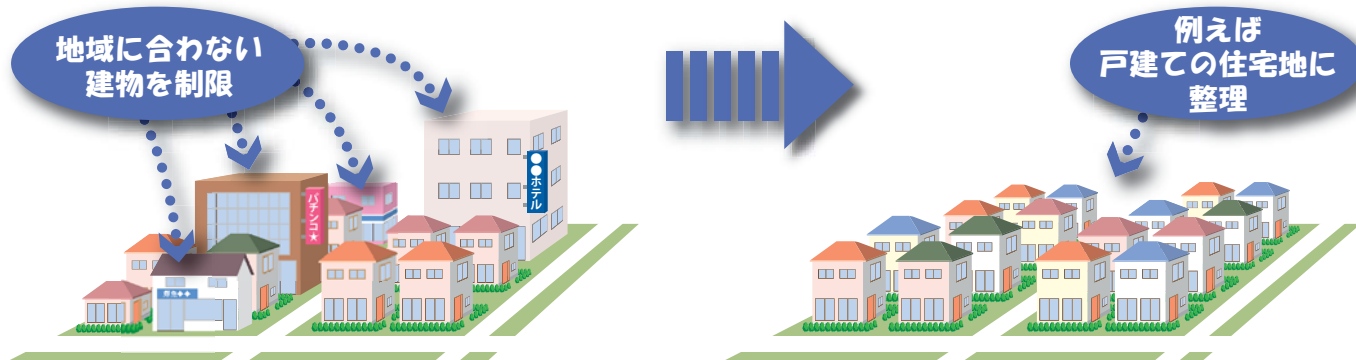
土地の使い方や建物の建て方にはルールがあります。

土地の将来を想定し、良好な市街地の形成を図る住居、商業、工業などが適正に配置された合理的な土地利用を実現するため、都市計画法により定められています。

目的が似ている建物が集まっていると、それぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができます。機能的で良好なまちづくりは、暮らしの中の「安全・安心」への近道です。

》》》 建てられる用途又は建てられない用途を定めます。

》》》 それぞれの地域にふさわしい建物の用途を誘導します。



種類の異なる建物が混在していると、互いの生活環境や使い勝手が悪くなります。

似ている建物が集まっていると、効率的な活動を行うことができ、地域にあった環境が守られます。

用途地域には大きく分けて3つの区分があり、それぞれ分ける目的・性格が異なります。

1. 住居系の用途地域
主に住居の環境を保護するために定められる地域
2. 商業系の用途地域
主に商業その他の業務の利便性を増進するために定められる地域
3. 工業系の用途地域
主に工業の利便性を増進するために定められる地域

| | | | |
|------|-----------------|----------------|------------------------------|
| 用途地域 | 住居系 | 低層住居専用地域 | 第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 |
| | | 中高層住居専用地域 | 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 |
| | | 住居地域 | 第一種住居地域 |
| | | | 第二種住居地域 |
| | 準住居地域 田園住居地域 | | |
| | 商業系 | 近隣商業地域 | |
| | | 商業地域 | |
| | 工業系 | 準工業地域 | |
| | | 工業地域 工業専用地域 | |

お問い合わせ先：沖縄市 建設部 都市整備室 都市計画担当

〒904-8501 沖縄県沖縄市仲宗根町 26 番 1 号 電話：098-939-1212(内線 2515)



13 種類の用途地域

| | | | | |
|--|---|---|--|---|
| | | | | |
| <p>第一種低層住居専用地域 低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅や小中学校などが建てられます。</p> | <p>第二種低層住居専用地域 主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定の店舗などが建てられます。</p> | <p>第一種中高層住居専用地域 中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定の店舗などが建てられます。</p> | <p>第二種中高層住居専用地域 主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定の店舗や事務所などが建てられます。</p> | |
| <p>容積率……100%</p> | <p>容積率……100%</p> | <p>容積率……200%</p> | <p>容積率……200%</p> | |
| <p>建ぺい率……50%</p> | <p>建ぺい率……50%</p> | <p>建ぺい率……60%</p> | <p>建ぺい率……60%</p> | |
| | | | | |
| <p>第一種住居地域 住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられます。</p> | <p>第二種住居地域 主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、パチンコ屋、カラオケボックスなどが建てられます。</p> | <p>準住居地域 道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。</p> | <p>田園住居地域 低層住宅と農地が調和する良好な環境を守るための地域です。小規模な兼用住宅のほか、農産物直売所などの農業用施設が建てられます。</p> | |
| <p>容積率……200%</p> | <p>容積率……200%</p> | <p>容積率……200%</p> | <p>現在沖縄市では指定はありません</p> | |
| <p>建ぺい率……60%</p> | <p>建ぺい率……60%</p> | <p>建ぺい率……60%</p> | | |
| | | | | |
| <p>近隣商業地域 近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の利便を図る地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。</p> | <p>商業地域 銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所など、商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p> | <p>準工業地域 主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。</p> | <p>工業地域 主として工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられます。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p> | <p>工業専用地域 専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p> |
| <p>容積率……200.300%</p> | <p>容積率……400%</p> | <p>容積率……200%</p> | <p>容積率……200%</p> | <p>現在沖縄市では指定はありません</p> |
| <p>建ぺい率……80%</p> | <p>建ぺい率……80%</p> | <p>建ぺい率……60%</p> | <p>建ぺい率……60%</p> | |

用途地域による建築物の用途制限比較表

法改正に伴い、平成19年11月30日から、用途地域による建築物の用途制限の内容が変更されました。主な変更内容は、第二種住居地域、準住居地域、工業地域及び工業専用地域における、大規模集客施設の建築の制限です。また、平成30年4月から田園住居地域が新たに創設されました。

| 用途地域内の建築物の用途制限 | | 第一種住居地域 | 第二種住居地域 | 第一種中高層住居専用地域 | 第二種中高層住居専用地域 | 第一種住居地域 | 第二種住居地域 | 準住居地域 | 田園住居地域 | 近隣商業地域 | 商業地域 | 準工業地域 | 工業地域 | 工業専用地域 | 備考 |
|---|--|-----------------------|---------|--------------|--------------|---------|---------|-------|--------|--------|------|-------|------|--------|--|
| ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 | | | | | | | | | | | | | | | |
| ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | × | |
| 兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | × | 非住宅部分の用途制限あり |
| 店舗等 | 店舗等の床面積が150㎡以下のもの | × | ① | ② | ③ | ○ | ○ | ○ | ① | ○ | ○ | ○ | ○ | ④ | ①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③2階以下 ④物品販売店舗、飲食店を除く ■農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下 |
| | 店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの | × | × | ② | ③ | ○ | ○ | ○ | ■ | ○ | ○ | ○ | ○ | ④ | |
| | 店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの | × | × | × | ③ | ○ | ○ | ○ | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ④ | |
| | 店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの | × | × | × | × | ○ | ○ | ○ | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ④ | |
| | 店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの | × | × | × | × | × | ○ | ○ | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ④ | |
| | 店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの | × | × | × | × | × | × | × | × | ○ | ○ | ○ | × | × | |
| 事務所等 | 事務所等の床面積が150㎡以下のもの | × | × | × | ▲ | ○ | ○ | ○ | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ▲ 2階以下 |
| | 事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの | × | × | × | ▲ | ○ | ○ | ○ | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | 事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの | × | × | × | ▲ | ○ | ○ | ○ | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | 事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの | × | × | × | × | ○ | ○ | ○ | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| 事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの | × | × | × | × | × | ○ | ○ | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| ホテル、旅館 | | × | × | × | × | ▲ | ○ | ○ | × | ○ | ○ | ○ | × | × | ▲ 3,000㎡以下 |
| 遊戯施設・風俗施設 | ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、ハッティング練習場等 | × | × | × | × | ▲ | ○ | ○ | × | ○ | ○ | ○ | ○ | × | ▲ 3,000㎡以下 |
| | カラオケボックス等 | × | × | × | × | × | ▲ | ▲ | × | ○ | ○ | ○ | ▲ | ▲ | ▲ 10,000㎡以下 |
| | 麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 | × | × | × | × | × | ▲ | ▲ | × | ○ | ○ | ○ | ▲ | × | ▲ 10,000㎡以下 |
| | 劇場、映画館、演芸場、観覧場 | × | × | × | × | × | × | ▲ | × | ○ | ○ | ○ | × | × | ▲ 客席200㎡未満 |
| | キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等 | × | × | × | × | × | × | × | × | × | ○ | ▲ | × | × | ▲ 個室付浴場を除く |
| 公共施設・病院・学校等 | 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | × | × | |
| | 大学、高等専門学校、専修学校等 | × | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | × | ○ | ○ | ○ | × | × | |
| | 図書館等 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | × | |
| | 巡査派出所、一定規模以下の郵便局等 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | 神社、寺院、教会等 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | 病院 | × | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | × | ○ | ○ | ○ | × | × | |
| | 公衆浴場、診療所、保育所等 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | × | |
| | 老人福祉センター、児童厚生施設等 | ▲ | ▲ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ▲ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ▲ 600㎡以下 |
| | 自動車教習所 | × | × | × | × | ▲ | ○ | ○ | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ▲ 3,000㎡以下 |
| 工場・倉庫等 | 単独車庫（附属車庫を除く） | × | × | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ○ | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ▲ 300㎡以下 2階以下 |
| | 建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限 | ① | ① | ② | ② | ③ | ③ | ○ | ① | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下 |
| | 倉庫業倉庫 | × | × | × | × | × | × | ○ | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | 畜舎（15㎡を超えるもの） | × | × | × | × | ▲ | ○ | ○ | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ▲ 3,000㎡以下 |
| | パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下 | × | ▲ | ▲ | ▲ | ○ | ○ | ○ | ▲ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 原動機の制限あり、▲ 2階以下 |
| | 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場 | × | × | × | × | ① | ① | ① | ■ | ② | ② | ○ | ○ | ○ | 原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下 |
| | 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場 | × | × | × | × | × | × | × | × | ② | ② | ○ | ○ | ○ | |
| | 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場 | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | ○ | ○ | ○ | |
| | 危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場 | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | ○ | ○ | |
| | 自動車修理工場 | × | × | × | × | ① | ① | ② | × | ③ | ③ | ○ | ○ | ○ | 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり |
| 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 | 量が非常に少ない施設 | × | × | × | ① | ② | ○ | ○ | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ① 1,500㎡以下、2階以下 ② 3,000㎡以下 |
| | 量が少ない施設 | × | × | × | × | × | × | × | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | 量がやや多い施設 | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | ○ | ○ | ○ | |
| | 量が多い施設 | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | ○ | ○ | |
| 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等 | | 都市計画区域内においては都市計画決定が必要 | | | | | | | | | | | | | |

注) 本表は、すべての制限について掲載したものではありません。建築物の用途については、建築基準法上の制限以外に別の法律によって制限を受ける地域があります。

防火地域及び準防火地域は、市街地における火災の危険を防ぐために定められる地域となります。これは用途地域などと一体的な計画を図り防火性能の高い建築物等の建築を促進することにより、火災の延焼拡大を抑制し、安全な市街地の形成を図ることを目的としています。

◆防火地域◆

(1) どのような地域に指定するの？

商業地域等において、高容積率が指定され建物密度の高い地域においては、防火地域を原則として指定します。

(2) 防火地域では、どのような建物にするの？

小規模なものを除き、耐火建築物^{※1}にします。

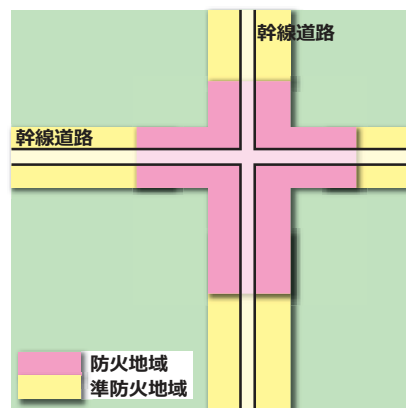
◆準防火地域◆

(1) どのような地域に指定するの？

防火地域に準じ、比較的建築密度の高い近隣商業地域等においては準防火地域を原則として指定します。

(2) 準防火地域では、どのような建物にするの？

全体的な防火性能を高め、延焼の抑制を図るため、地域内の建物は、規模に応じて、防火措置した建築物(下図参照)、準耐火建築物^{※2}、耐火建築物にします。



防火・準防火地域指定のイメージ

※1：耐火建築物

主要構造物を耐火構造(通常の火災が終了するまでの間、建築物の倒壊を防止する性能と延焼を防止する性能をもち、建築基準法に定める基準に適合する構造方法)等にしたもので、外壁の開口部の延焼の恐れがある部分に防火設備を設置します。

※2：準耐火建築物

(1)主要構造物を耐火建築物の構造に準じた耐火構造にしたもので、外壁の開口部の延焼の恐れがある部分に防火設備を設置します。
(2)木造の建物でも、主要構造部を防火被覆する事等により、準耐火建物となります。

防火地域及び準防火地域内の構造制限の概要

| 種別 延べ面積 階数 | 防火地域 | | 準防火地域(階数算定には地階を除く) | | |
|------------------|-------------------|-------|--------------------|-----------------------|---------|
| | 100㎡以下 | 100㎡超 | 500㎡以下 | 500㎡超 1,500㎡以下 | 1,500㎡超 |
| 4階以上 | | | | | |
| 3階 | 耐火建築物 | | (注) | 耐火建築物 又は 準耐火建築物 | 耐火建築物 |
| 2階以下 | 耐火建築物又は 準耐火建築物 | | 防火措置した 建築物 | | |

※本表は、建築基準法第61条の主な内容です。

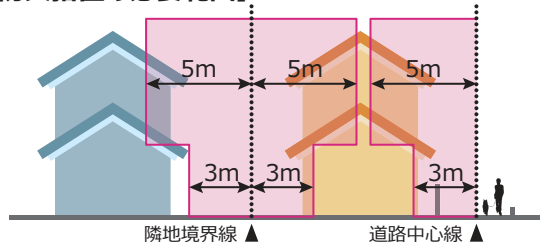
なお、(注)の部分の建築物で、一定の範囲内で行う増築及び改築、大規模な修繕等については、適用除外の措置が設けられています。

注)建築基準法に定める技術的基準に適合する建物でも可能です。

建築物の防火措置

建築物の延焼のおそれのある部分には、防火措置を講じる必要があります。

【防火措置の必要範囲】



延焼防止のため
防火措置の必要がある部分

1階：隣地境界または道路中心線より3m
2階：隣地境界または道路中心線より5m

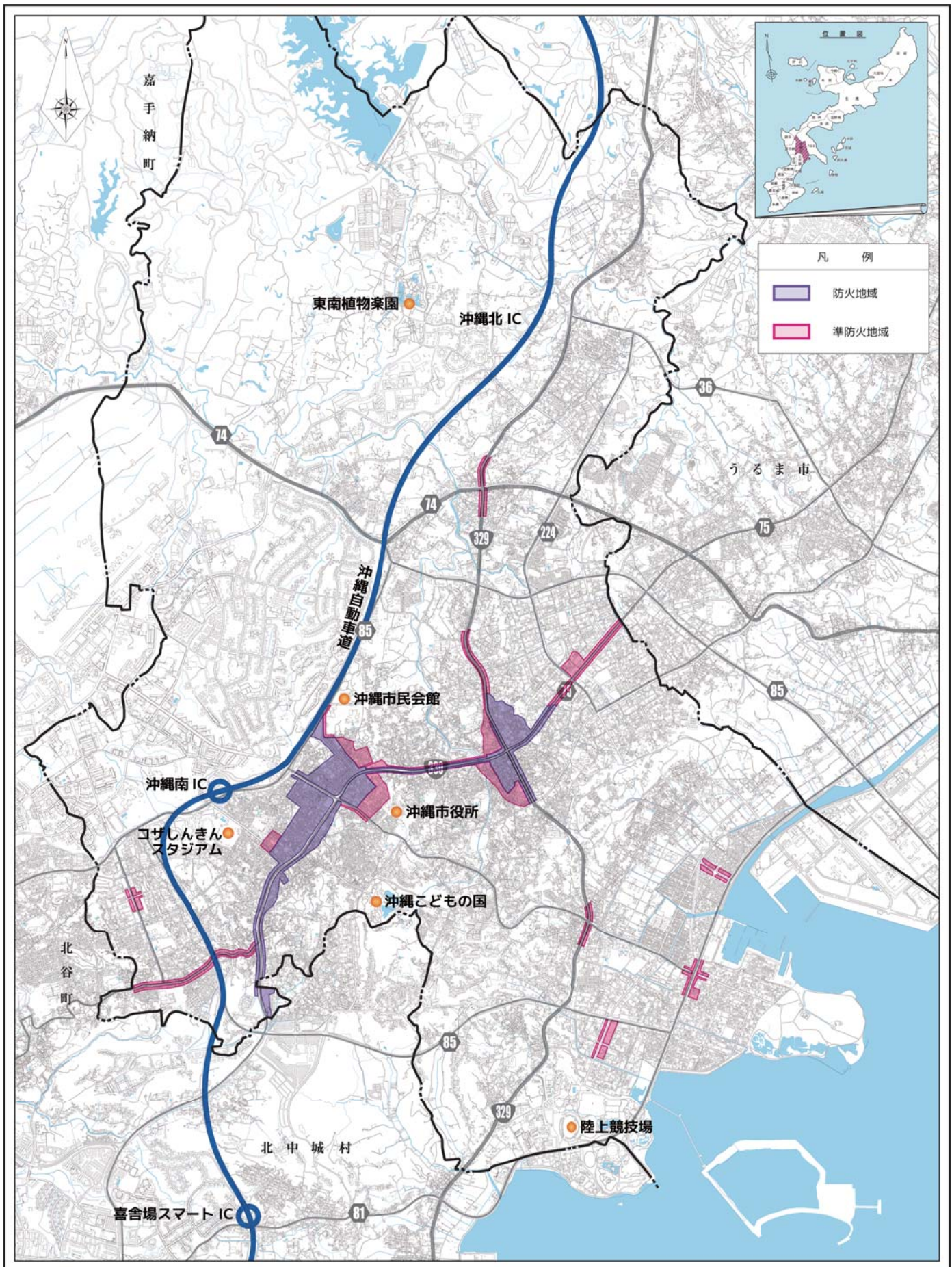
【防火措置の例】

- ①窓：防火戸(網入りガラスなど)
- ②換気扇：防火ダンパー入り換気扇
- ③玄関扉：鉄製または防火認定を受けたもの
- ④屋根(延焼のおそれのある部分に限らず)：瓦、金属等の不燃材
- ⑤外壁及び軒裏：防火構造仕様

施行前に着工している又は既にある建築物に対しては、『既存不適格』となるため、ただちに改修を必要としません。ただし、新築・増改築等を行う場合には、既存の部分も含めて防火措置が要求される場合があります。

防火地域及び準防火地域の位置図

沖縄市の現在の防火地域及び準防火地域は、以下のとおりです。



特別用途地区は、用途地域で指定する内容を補完するため、地区の特性にふさわしい土地利用の増進や環境の保護などを図るために指定するものです。特別用途地区では、建築物の用途に係る規制や緩和を条例で定められます。

沖縄市が定めている特別用途地区

沖縄市では、良好な都市の環境を維持していくため、現在「文教地区」および「大規模集客施設制限地区」の2つの特別用途地区を定めています。

◆文教地区◆

- 文教地区は、青少年に対する健全な教育施設および環境を確保することを目的として、市内の小中学校や高等学校等の周辺を文教地区として指定しています。
- 本市での最初の指定は、昭和36年となっており、その後の教育施設の整備状況や市町村合併などの状況に応じて、昭和61年までに2回区域の変更を行ってきています。
- 現在、本市の文教地区は全14地区が指定されており、指定された地区内では風俗営業等に係る建築物を制限しています。

| | |
|------------|---------|
| 北谷文教地区 | 7.2ha |
| 山内文教地区 | 50.6ha |
| 島袋文教地区 | 13.0ha |
| 中の町文教地区 | 15.5ha |
| 胡屋文教地区 | 21.9ha |
| 安慶田・室川文教地区 | 47.2ha |
| 大里文教地区 | 13.5ha |
| 泡瀬文教地区 | 33.5ha |
| コザ文教地区 | 15.3ha |
| 越来文教地区 | 12.0ha |
| 美里文教地区 | 35.2ha |
| 知花文教地区 | 32.3ha |
| 美東文教地区 | 15.8ha |
| 宮里文教地区 | 10.0ha |
| 合 計 | 323.0ha |

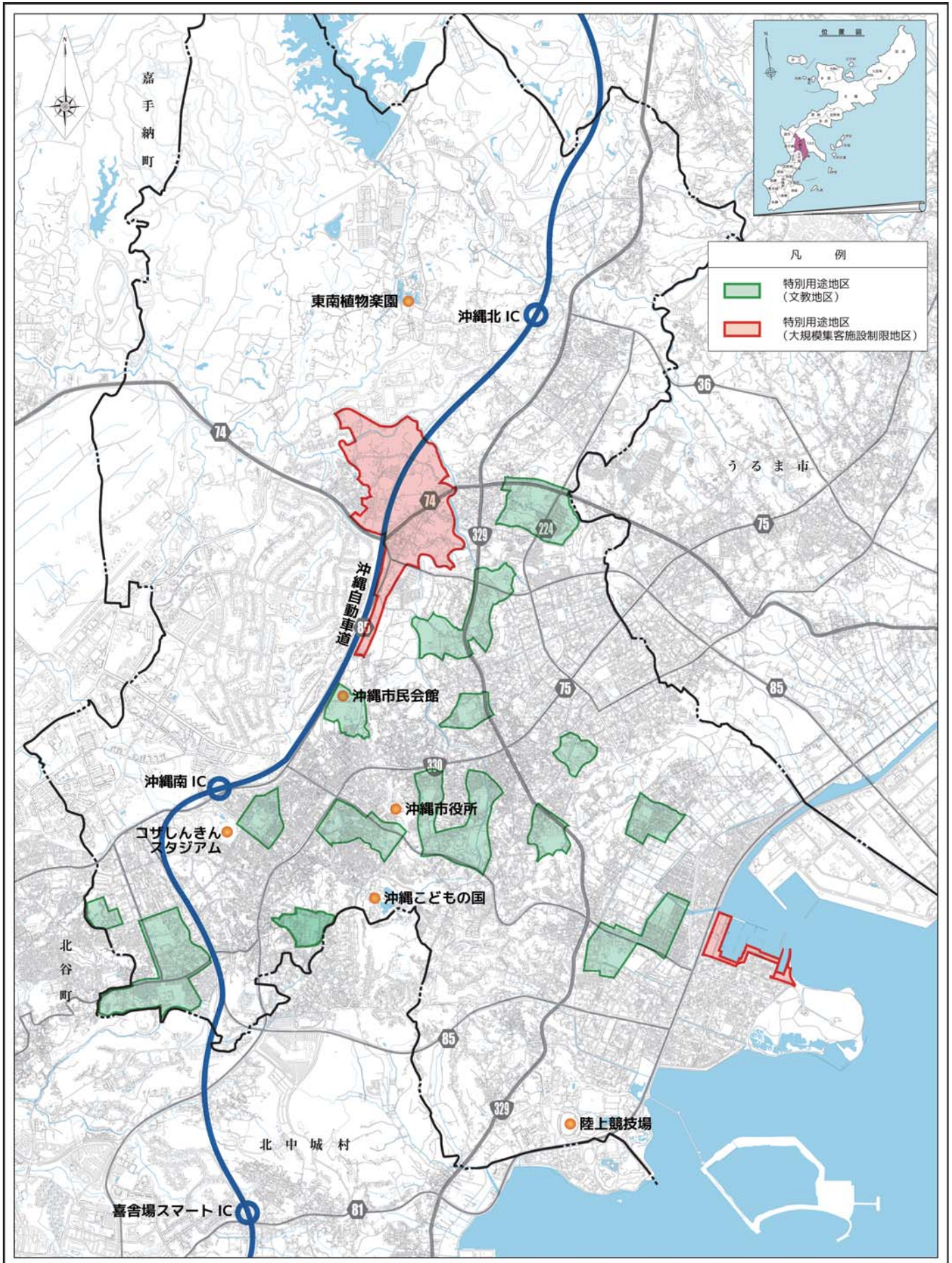
◆大規模集客施設制限地区◆

- 大規模集客施設制限地区は、中心市街地の活性化を推進することを目的として、市内の準工業地域全域に対して、都市構造に影響を与える大規模集客施設(床面積が1万㎡以上)の立地を制限する地区を指定しています。
- 本市での指定は、平成22年となっており、これまでに変更は行っていません。
- 現在、本市の大規模集客施設制限地区は内陸部と漁港部で指定されています。

| | |
|-----|---------|
| 内陸部 | 112ha |
| 漁港部 | 13ha |
| 合 計 | 125.0ha |

特別用途地区の位置図

沖縄市の現在の特別用途地区は、以下のとおりです。



用途地域見直しの必要性

沖縄市は、昭和 36 年に旧コザ市で初めて用途地域を決定し、昭和 49 年の合併後に新用途地域を決定以降、必要に応じて一部見直しを行いながら市街地の秩序ある土地利用の規制と誘導に取り組んできました。近年の社会・経済情勢の変化等に伴い、用途地域見直しの必要性が高まっています。

平成 28 年度は、道路などが整備されたことにより、用途地域の指定基準に合わなくなった箇所など 8 地区の用途地域等を変更いたしました。

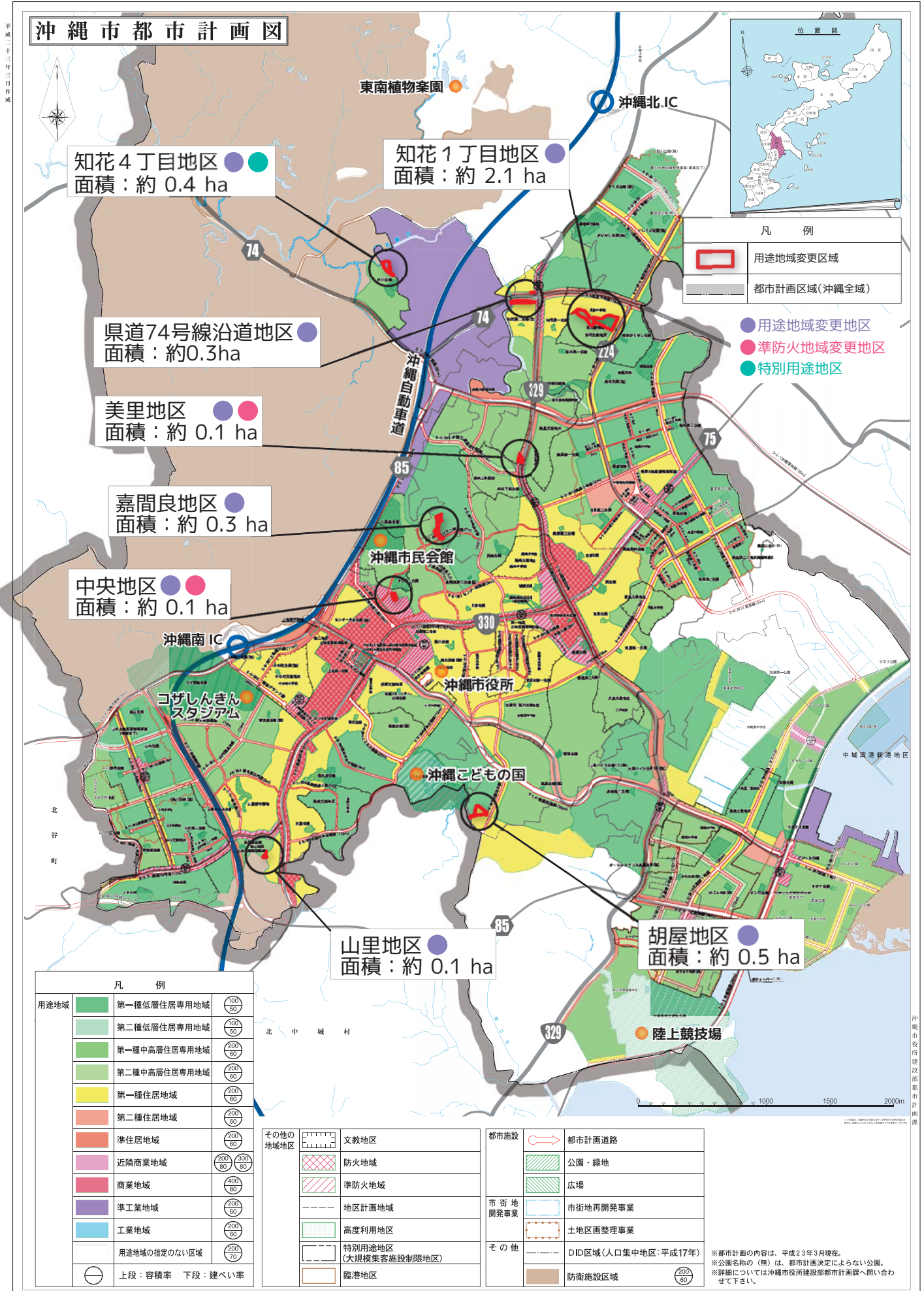
今回見直す用途地域の検討内容

今回の検討内容としては、主に、道路拡幅工事に伴う用途地域指定箇所の拡大や、用途地域の境界線が不明確になっている箇所について、指定基準への適合を目的として見直しを行います。検討対象とした地区の概要は、以下のとおりです。

| 地区名 | 用途地域の変更内容 | | |
|------------|--------------------------|---|-------------------------------------|
| | 変更前（容積率/建ぺい率） | ⇒ | 変更後（容積率/建ぺい率） |
| 県道74号線沿道地区 | 第一種住居地域 (200/60) | ⇒ | 第二種住居地域 (200/60) |
| 知花1丁目地区 | 第一種中高層住居専用地域 (200/60) | ⇒ | 第一種住居地域 (200/60) |
| 知花4丁目地区 | 第一種中高層住居専用地域 (200/60) | ⇒ | 準工業地域(200/60) 特別用途地区：大規模集客施設制限地区 |
| 嘉間良地区 | 第一種低層住居専用地域 (100/50) | ⇒ | 第一種中高層住居専用地域 (200/60) |
| | 第一種中高層住居専用地域 (200/60) | ⇒ | 第一種低層住居専用地域 (100/50) |
| 中央地区 | 第一種中高層住居専用地域 (200/60) | ⇒ | 近隣商業地域(300/80) 準防火地域 |
| 山里地区 | 第一種中高層住居専用地域 (200/60) | ⇒ | 第一種住居地域 (200/60) |
| 胡屋地区 | 第一種低層住居専用地域 (100/50) | ⇒ | 第一種住居地域(200/60) |
| 美里地区 | 準住居地域 (200/60) | ⇒ | 近隣商業地域(300/80) 準防火地域 |

変更地区の位置図

沖縄市都市計画図



知花4丁目地区
面積：約 0.4 ha

知花1丁目地区
面積：約 2.1 ha

県道74号線沿道地区
面積：約0.3ha

美里地区
面積：約 0.1 ha

嘉間良地区
面積：約 0.3 ha

中央地区
面積：約 0.1 ha

山里地区
面積：約 0.1 ha

胡屋地区
面積：約 0.5 ha

| 凡 例 | | |
|------|----------------|----------|
| 用途地域 | 第一種低層住居専用地域 | (100/50) |
| | 第二種低層住居専用地域 | (100/50) |
| | 第一種中高層住居専用地域 | (200/80) |
| | 第二種中高層住居専用地域 | (200/80) |
| | 第一種住居地域 | (200/80) |
| | 第二種住居地域 | (200/80) |
| | 準住居地域 | (200/80) |
| | 近隣商業地域 | (200/80) |
| | 商業地域 | (400/80) |
| | 準工業地域 | (200/80) |
| | 工業地域 | (200/80) |
| | 用途地域の指定のない区域 | (70/70) |
| | 上段：容積率 下段：建ぺい率 | |

| その他の地域 | |
|----------|---------------------|
| [Symbol] | 文教地区 |
| [Symbol] | 防火地域 |
| [Symbol] | 準防火地域 |
| [Symbol] | 地区計画地域 |
| [Symbol] | 高度利用地区 |
| [Symbol] | 特別用途地区(大規模集客施設制限地区) |
| [Symbol] | 臨港地区 |

| 都市施設 | |
|----------|---------------------|
| [Symbol] | 都市計画道路 |
| [Symbol] | 公園・緑地 |
| [Symbol] | 広場 |
| [Symbol] | 市街地再開発事業 |
| [Symbol] | 土地区画整理事業 |
| [Symbol] | DID区域(人口集中地区：平成17年) |
| [Symbol] | 防衛施設区域 |

※都市計画の内容は、平成23年3月現在。
 ※公園名称の《無》は、都市計画決定によらない公園。
 ※詳細については沖縄市役所建設部都市計画課へ問い合わせ下さい。

沖縄市役所建設部都市計画課

県道 74 号線沿道地区 用途

変更理由

本地区は、本市北部を横断して嘉手納町に至る県道 74 号線の南北に位置しており、主に戸建て住宅、店舗併用住宅、共同住宅等が立地しています。

県道 74 号線は、平成 27 年度に拡幅整備が完了しましたが、現在も拡幅前の道路端より 25m が第二種住居地域に指定されています。

指定基準に準拠し、拡幅部についても拡幅後の道路端より 25m を用途地域の境界線として、約 0.3ha を第一種住居地域から第二種住居地域へ変更します。

変更内容

| 箇所名 | 面積 (ha) | 変更前 | | 変更後 | |
|------------|---------|---------|----------|---------|----------|
| | | 種類 | 容積率/建ぺい率 | 種類 | 容積率/建ぺい率 |
| 県道74号線沿道地区 | 0.3 | 第一種住居地域 | 200/60 | 第二種住居地域 | 200/60 |
| 合計 | 0.3 | | | | |

知花 1 丁目地区 用途

変更理由

本地区は、沖縄市立美里中学校の南側に位置しており、一部知花都市緑地を含んだ地区で、主に戸建て住宅が立地しています。

現在、第一種中高層住居専用地域に指定されていますが、隣接する第一種住居地域との境界線が中学校の敷地内に入り込む形で設定されており、境界不明確となっています。

用途地域の境界を明確にするため、指定基準に準拠し、対象地区の南側にある市道並びに建築基準法道路の道路端及び公園の敷地を境界線として、約 2.1ha を第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域へ変更します。

変更内容

| 箇所名 | 面積 (ha) | 変更前 | | 変更後 | |
|---------|---------|------------------|----------|---------|----------|
| | | 種類 | 容積率/建ぺい率 | 種類 | 容積率/建ぺい率 |
| 知花1丁目地区 | 2.1 | 第一種中高層住居 専用地域 | 200/60 | 第一種住居地域 | 200/60 |
| 合計 | 2.1 | | | | |

知花 4 丁目地区 用途 特別

変更理由

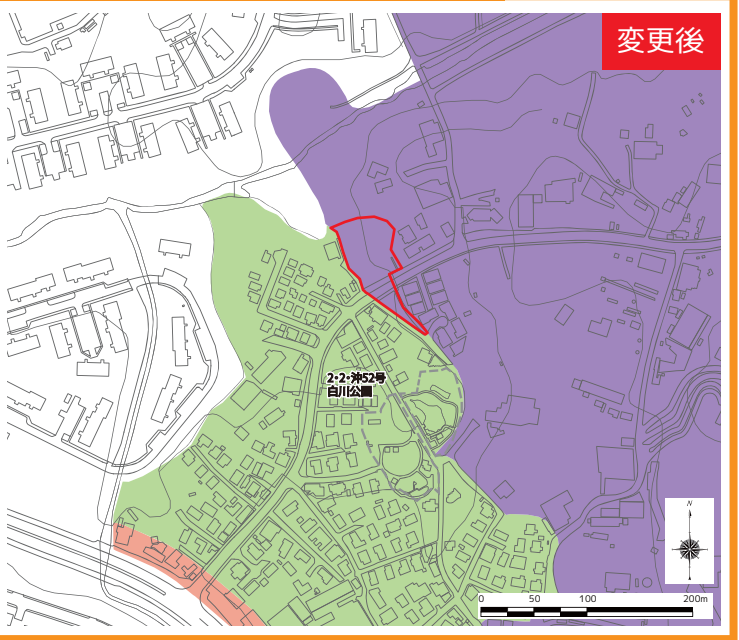
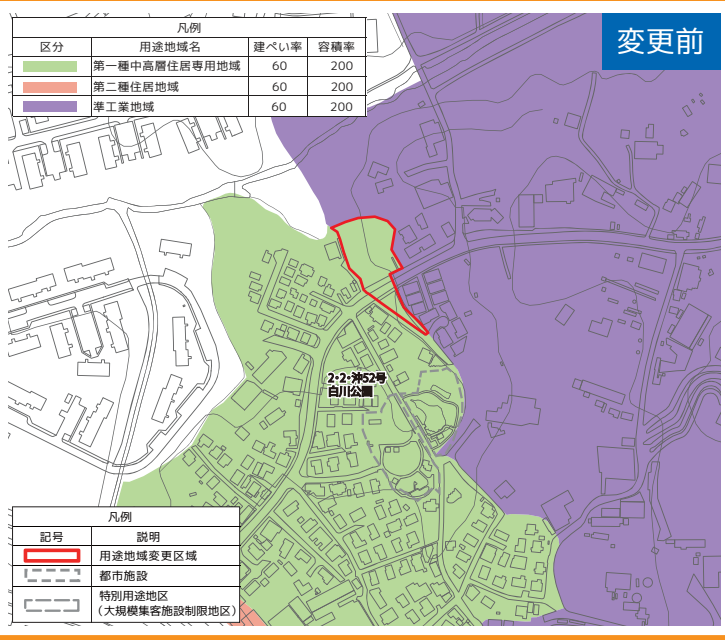
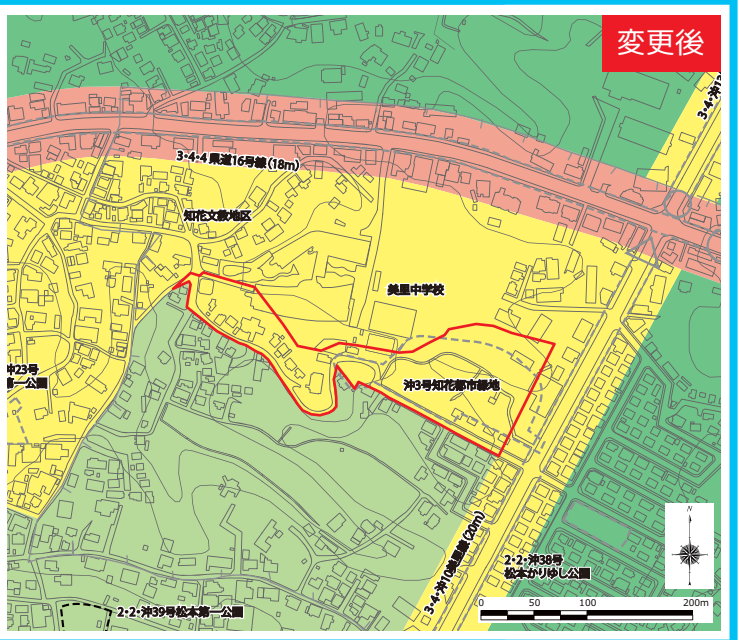
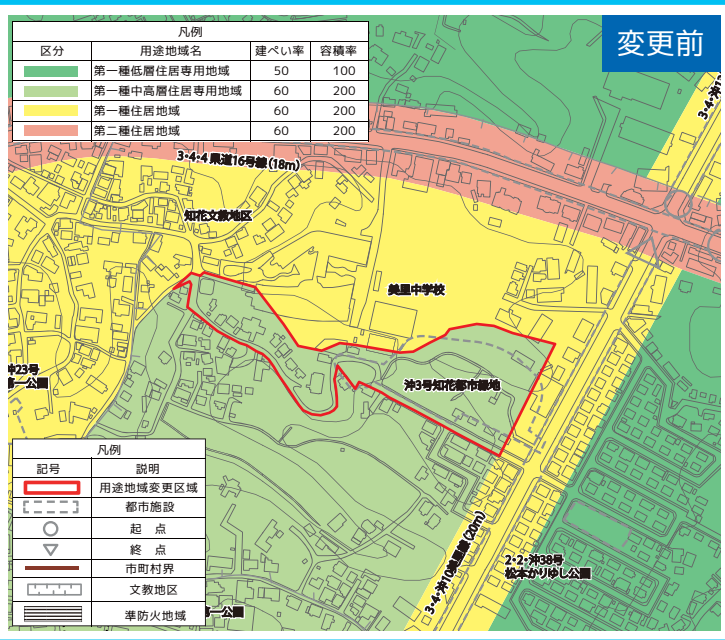
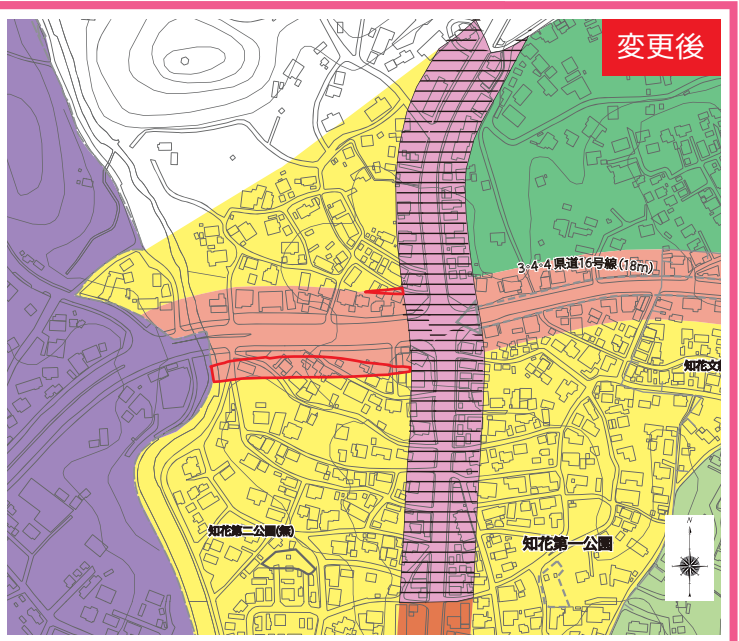
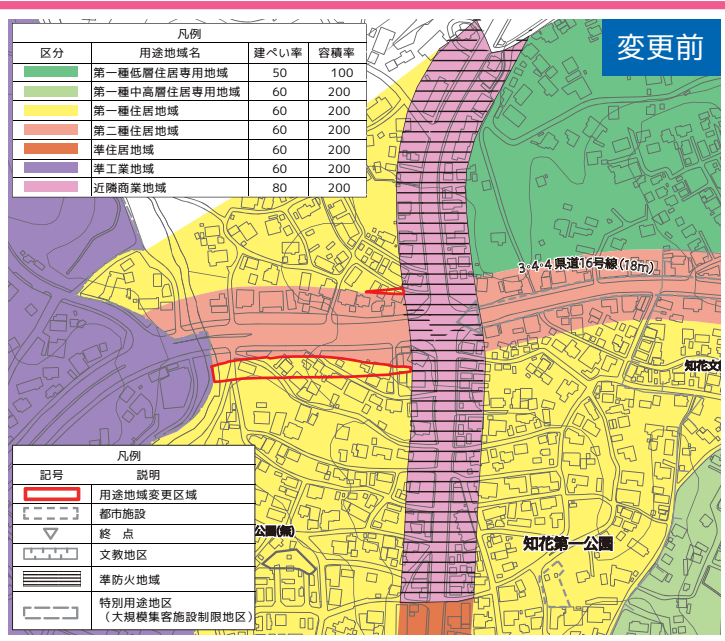
本地区は、白川公園の北側に位置しており、主に農地で周辺には住宅が立地しています。

現在、第一種中高層住居専用地域に指定されていますが、隣接する準工業地域との境界が不明確となっています。

用途地域の境界を明確にするため、指定基準に準拠し、対象地区の南側は建築基準法道路端までとし、北側については明確な地形地物が存在しないため、公図による地番界を境界線として、約 0.4ha を第一種中高層住居専用地域から準工業地域へ変更します。

変更内容

| 箇所名 | 面積 (ha) | 変更前 | | 変更後 | |
|---------|---------|------------------|----------|-----------------|----------|
| | | 種類 | 容積率/建ぺい率 | 種類 | 容積率/建ぺい率 |
| 知花4丁目地区 | 0.4 | 第一種中高層住居 専用地域 | 200/60 | 準工業地域 特別用途地区 | 200/60 |
| 合計 | 0.4 | | | | |



嘉間良地区 用途

変更理由

本地区は、嘉間良公園、都市計画道路 3・7・沖 1 センター越来線の北側に位置しており、主に農地で周辺には戸建て住宅も立地しています。

現在、第一種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域に指定されていますが、南側道路から北側への見通し線を境界にしていると考えられ、基準となる地形地物が無く境界不明確となっています。

用途地域の境界を明確にするため、指定基準に準拠し、対象地区の北側は建築基準法道路端とし、また、明確な地形地物が存在しない箇所については、公図による地番界を境界線として、約 0.2ha を第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域へ、0.1ha を第一種中高層住居専用地域から第一種低層住居専用地域へ変更します。

| 変更内容 | 箇所名 | 面積 (ha) | 変更前 | | 変更後 | |
|------|-------|---------|--------------|----------|--------------|----------|
| | | | 種類 | 容積率/建ぺい率 | 種類 | 容積率/建ぺい率 |
| | 嘉間良地区 | 0.2 | 第一種低層住居専用地域 | 100/50 | 第一種中高層住居専用地域 | 200/60 |
| | | 0.1 | 第一種中高層住居専用地域 | 200/60 | 第一種低層住居専用地域 | 100/50 |
| | 合計 | 0.3 | | | | |

中央地区 用途 準防

変更理由

本地区は、センター公園の南側に位置しており、戸建て住宅や共同住宅が立地しています。

現在、第一種中高層住居専用地域に指定されていますが、隣接する近隣商業地域との境界線が不明確となっています。

用途地域の境界を明確にするため、指定基準に準拠し、対象地区の東側は市道端とし、北側は公図による地番界を境界線として、約 0.1ha を第一種中高層住居専用地域から近隣商業地域へ変更します。

| 変更内容 | 箇所名 | 面積 (ha) | 変更前 | | 変更後 | |
|------|------|---------|--------------|----------|-----------------|----------|
| | | | 種類 | 容積率/建ぺい率 | 種類 | 容積率/建ぺい率 |
| | 中央地区 | 0.1 | 第一種中高層住居専用地域 | 200/60 | 近隣商業地域 準防火地域 | 300/80 |
| | 合計 | 0.1 | | | | |

山里地区 用途

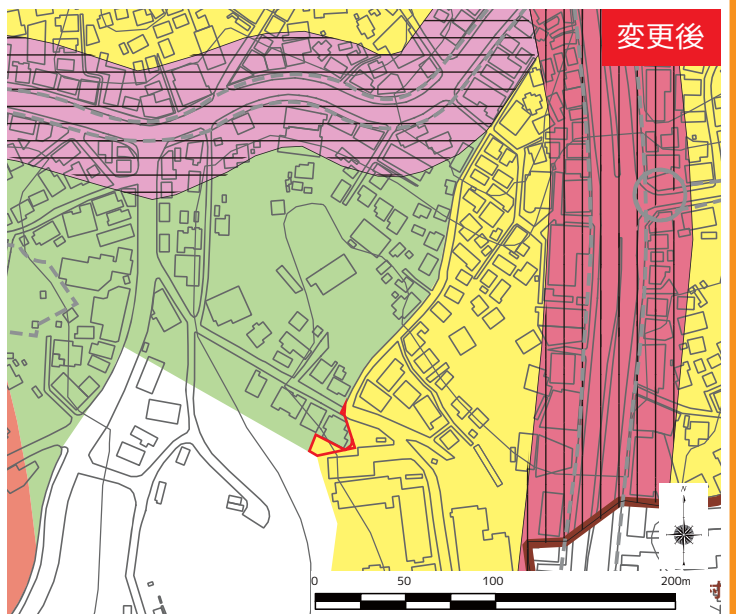
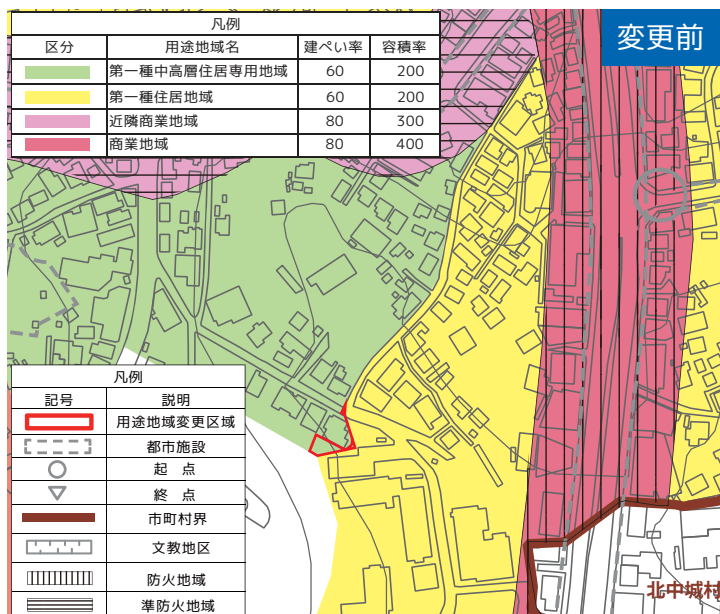
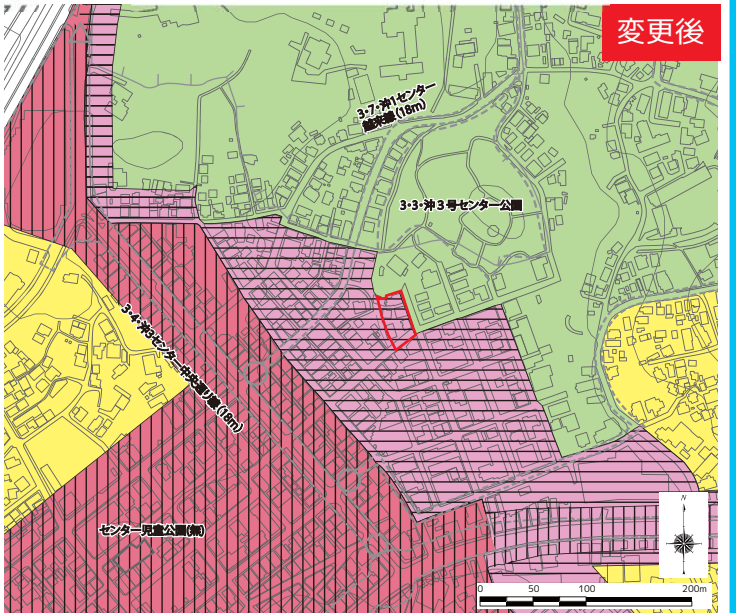
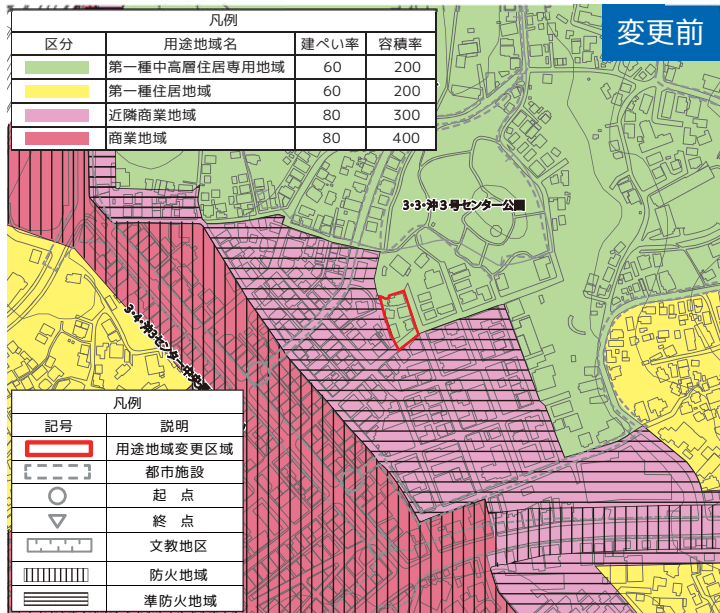
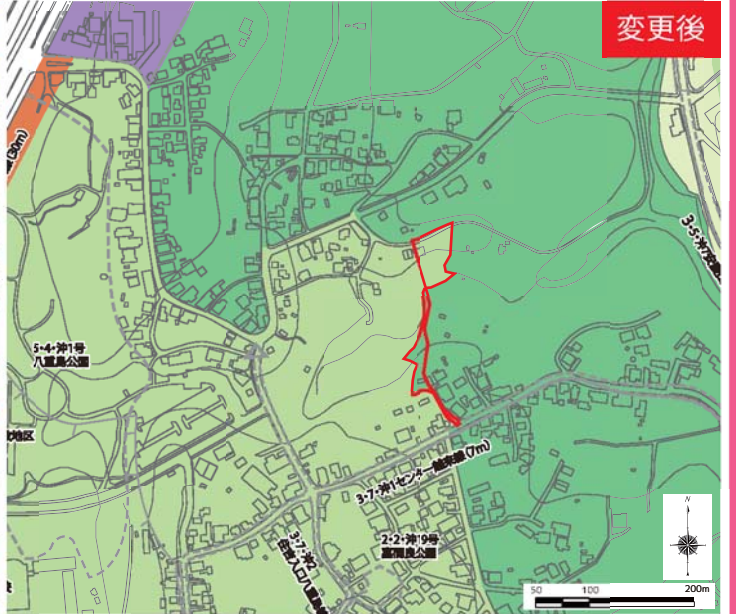
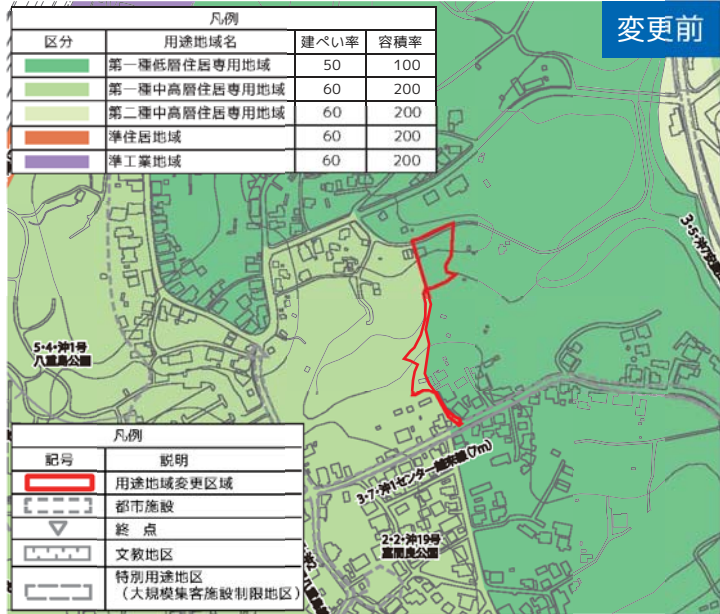
変更理由

本地区は、国道 330 号の西側に位置しており、周辺には戸建て住宅や共同住宅が立地しています。

現在、第一種中高層住居専用地域に指定されていますが、明確な地形地物が存在せず、用途地域境界線が不明確となっています。

用途地域の境界を明確にするため、指定基準に準拠し、公図による地番界を境界線として、約 0.1ha を第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域へ変更します。

| 変更内容 | 箇所名 | 面積 (ha) | 変更前 | | 変更後 | |
|------|------|---------|--------------|----------|---------|----------|
| | | | 種類 | 容積率/建ぺい率 | 種類 | 容積率/建ぺい率 |
| | 山里地区 | 0.1 | 第一種中高層住居専用地域 | 200/60 | 第一種住居地域 | 200/60 |
| | 合計 | 0.1 | | | | |



胡屋地区 用途

変更理由

本地区は、沖縄こどもの国の南東に位置しており、主に戸建て住宅や事務所等が立地しています。現在、第一種低層居住専用地域に指定されていますが、隣接する第一種住居地域との境界線が不明確となっています。

用途地域の境界を明確にするため、指定基準に準拠し、対象地区の周辺にある建築基準法道路端を境界線として、約 0.5ha を第一種低層居住専用地域から第一種住居地域へ変更します。

変更内容

| 箇所名 | 面積 (ha) | 変更前 | | 変更後 | |
|------|---------|-----------------|----------|---------|----------|
| | | 種類 | 容積率/建ぺい率 | 種類 | 容積率/建ぺい率 |
| 胡屋地区 | 0.5 | 第一種低層住居 専用地域 | 100/50 | 第一種住居地域 | 200/60 |
| 合計 | 0.5 | | | | |

美里地区 用途 準防

変更理由

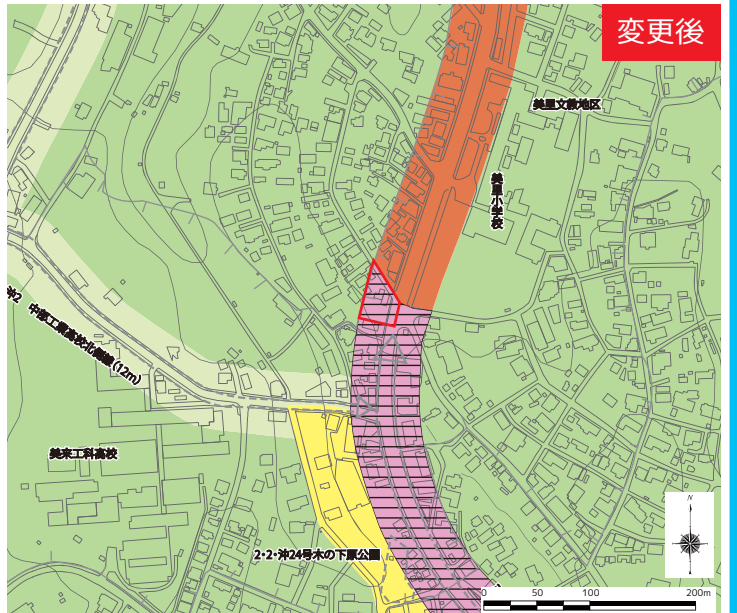
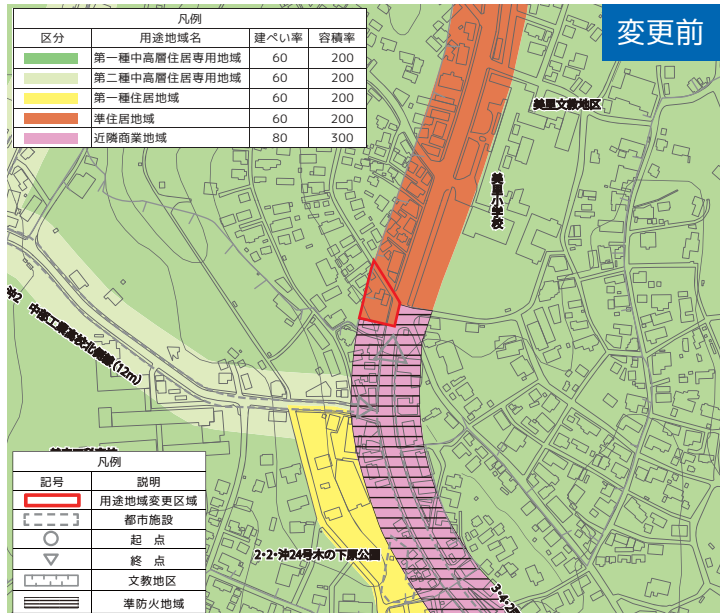
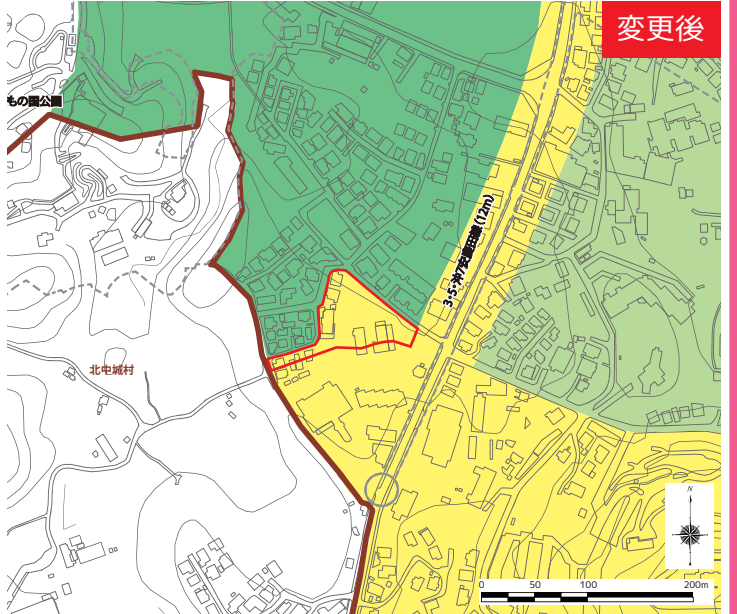
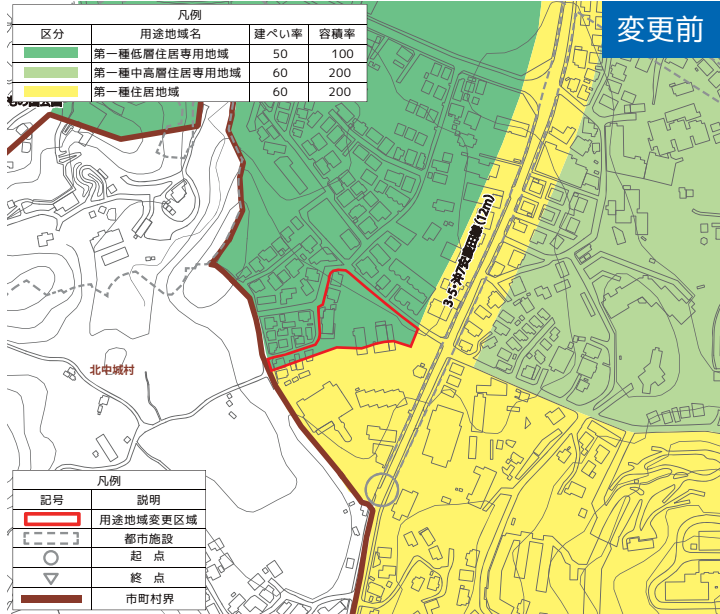
本地区は、国道 329 号沿道に位置しており、主に戸建て住宅や店舗併用住宅が立地しています。現在、準住居地域に指定されていますが、隣接する近隣商業地域との境界が不明確となっています。用途地域の境界を明確にするため、指定基準に準拠し、対象地区の北側にある市道端を境界線として、約 0.1ha を準住居地域から近隣商業地域へ変更します。

変更内容

| 箇所名 | 面積 (ha) | 変更前 | | 変更後 | |
|------|---------|-------|----------|-----------------|----------|
| | | 種類 | 容積率/建ぺい率 | 種類 | 容積率/建ぺい率 |
| 美里地区 | 0.1 | 準住居地域 | 200/60 | 近隣商業地域 準防火地域 | 300/80 |
| 合計 | 0.1 | | | | |

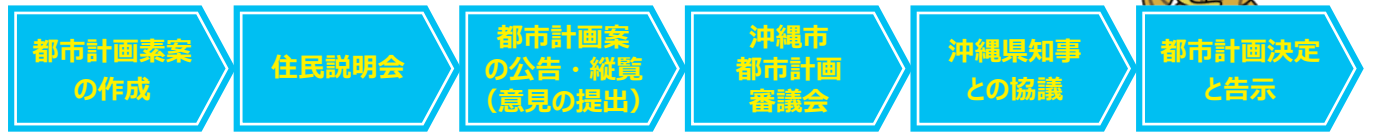
MEMO





Q：用途地域や準防火地域の変更までの手続きは？

A：都市計画に関する住民の合意形成を円滑化し、都市計画の確実な実現を図る観点から、都市計画の変更にあたっては、住民説明会や案の縦覧等で住民参加機会の拡大を図り、都市計画決定の手続きを進めていきます。



Q：用途地域の境界線はどのように決めているの？



A：用途地域の境界線は、原則として緑地、河川、道路等の明確な地形・地物によって定めることとし、幹線道路沿道に帯状に定める場合は、道路からの一定距離等をもって区分することとしています。また、境界線が地形・地物による設定が困難な場合に限り、地番界により定める場合があります。

Q：用途地域はどのような時期に見直しを行うの？

A：用途地域の指定又は変更は、土地利用の動向、公共施設の整備状況、社会情勢の変化に対応して適切な時期に見直しを行うこととしています。例えば、幹線道路や土地区画整理事業などの事業実施の場合、沖縄市総合計画や沖縄市都市計画マスタープランなどの上位計画の変更に対応する場合、都市計画基礎調査の結果により土地利用の適切な誘導を図る場合などがあげられます。



Q：敷地が二つ以上の用途地域や準防火地域にまたがっている場合、どの制限が適用されますか？



A：敷地が二つ以上の用途地域にまたがる場合、用途制限については敷地の過半の属する用途地域の制限が適用となります。また、建ぺい率・容積率については、それぞれの用途地域の建てられる規模を算出し、合計したものがその敷地に建てられる大きさとなります。なお、建築物が準防火地域の内外にまたがる場合は、面積に関わらず、準防火地域の制限が適用となります。

Q：用途地域や準防火地域の変更により、現在の建築物に適合しない部分が生じた場合の対応は？

A：用途地域や準防火地域の変更に伴い、当該規定に適合しなくなった建築物は既存不適格建築物として、現状のまま継続して利用することは可能です。ただし、将来的に建替えや増改築にあたっては新規定に適合することが必要となります。詳細については沖縄市都市計画担当窓口までお問い合わせください。



Q：用途地域や準防火地域等の都市計画に関する情報を確認するためには？



A：沖縄市の用途地域等の都市計画に関する情報は、沖縄市ホームページ内の「沖縄市用途地域のご案内」でご確認いただけます。また、詳細内容については、沖縄市都市計画担当窓口までお問い合わせください。

Q：用途地域や準防火地域等の都市計画が記載された都市計画図はどこで購入できますか？

A：沖縄市都市計画担当の窓口で販売（1枚：1,000円）しております。

