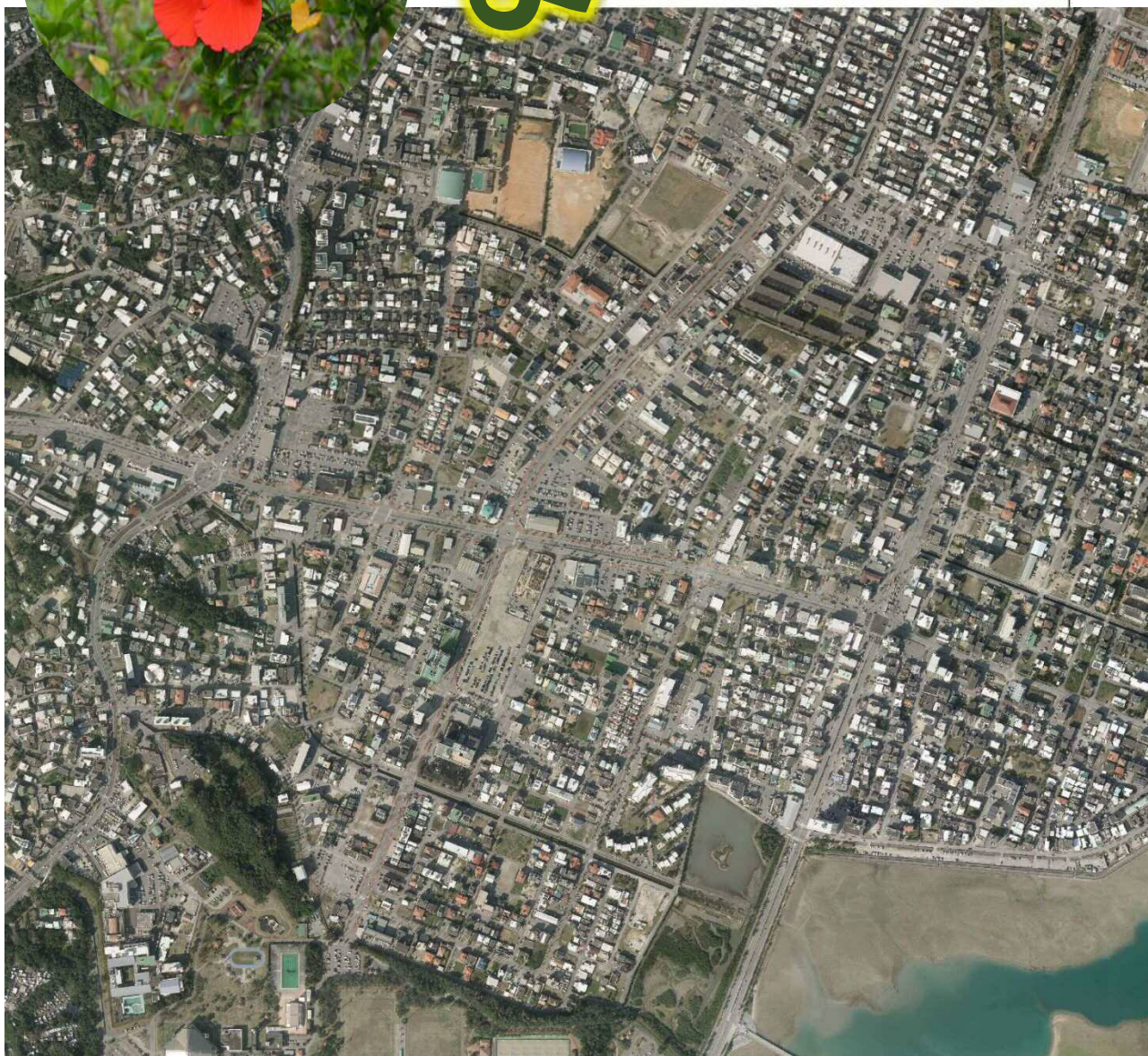


地区計画

みんなで作る まちづくり



比屋根地区 地区計画

沖縄市

地区計画とは？

わたしたちが住み、働き、憩う、“まち”。このかけがえのないまちは、みんなのものです。

まちには、さまざまな個性があります。それぞれの地区の良いところを守ったり、あるいはさらに良くしたり、また、問題点を改善したりする方法も地区ごとに違います。

地区ごとにまちづくりを進める手法として地区計画があります。以下に地区計画の特徴を紹介します。

■ 地区計画は地区ごとの計画です。

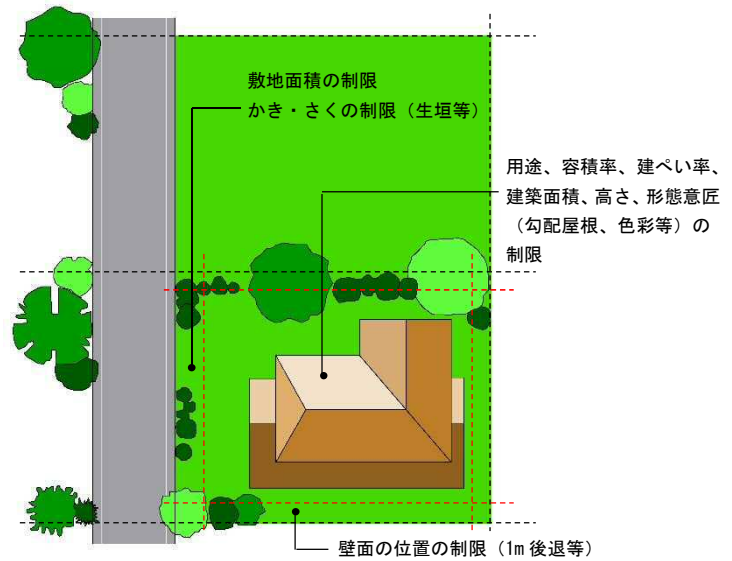
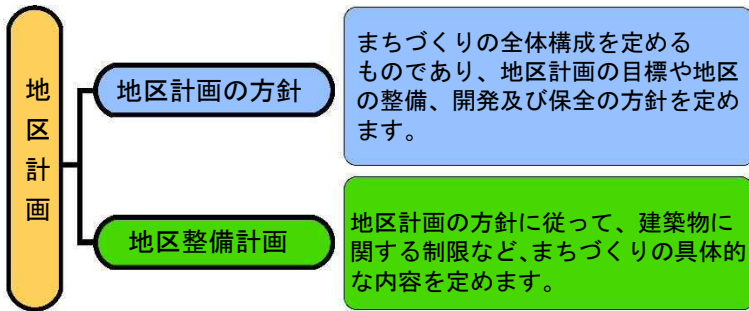
地区計画は、生活に密着した身近な計画です。住民のまとまりがある地域や共通の特徴をもつ地域ごとに計画をつくりまます。

■ 地区計画は住民が主役となってつくりまます。

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、話し合い、考えを出し合いながら地区の実状に応じた計画をつくっていきます。

■ 地区計画の構成

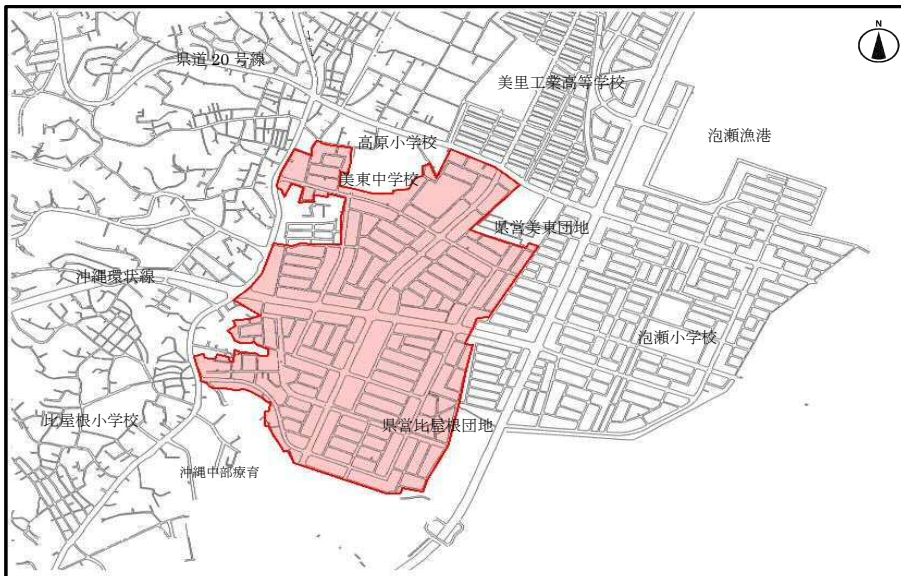
地区計画は、次の2つから成り立っています。



比屋根地区 地区計画

比屋根地区地区計画は、比屋根土地区画整理事業地区（約 87.3ha）の区域を対象にして平成 10 年 4 月 1 日に告示をし、土地区画整理事業により道路・公園などが整備され、新しいまちが造られてきた地域です。

沖縄市の東部地域の拠点としてふさわしいまちづくりを進めるため、土地利用の混乱や土地の細分化を防止し、建築物や工作物に一定の制限を設け、良好で質の高い新市街地を目指しています。



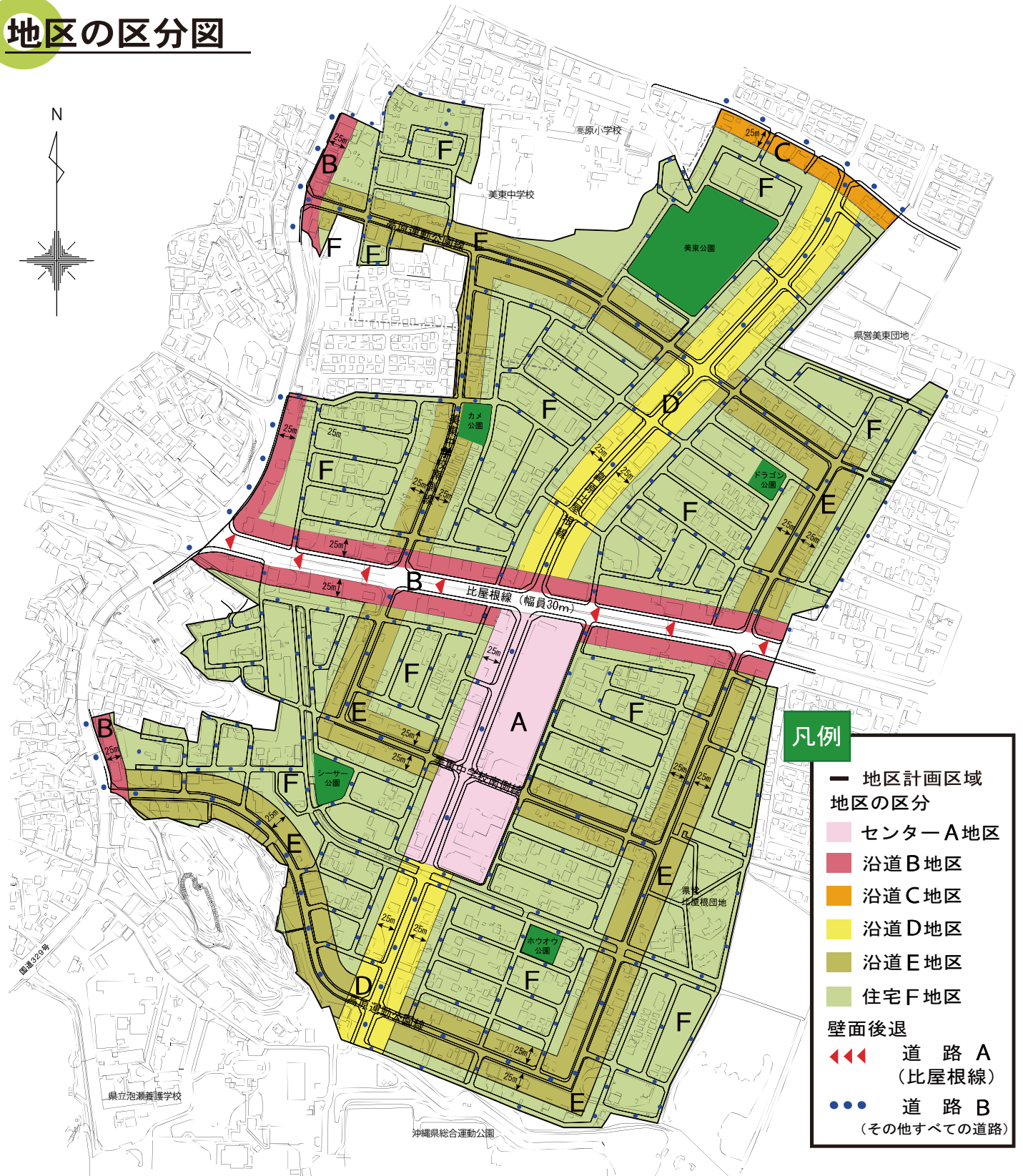
地区計画の区域を 6 つの地区に分け、それぞれの土地利用の方針にふさわしいまちづくりを目指します。

土地利用の方針

センター A地区	大型商業施設を核とする都市拠点ゾーンとして、地域商業施設を集積し、高度な土地利用を図る
沿道 B地区	沿道型商業施設の立地を図りつつ、これと調和した住環境の保護を図る
沿道 C地区	幹線沿道にふさわしい中高層の建築物や近隣住宅の利便を補完する施設の誘導を図る

沿道 D地区	大規模な店舗や事務所等を規制しつつ適切な住環境の保護を図る
沿道 E地区	地区幹線沿道にふさわしい中高層の建築物及び近隣住宅地の利便を補完する施設の誘導を図る
住宅 F地区	周辺環境に適合した戸建て住宅と、集合住宅等の中高層住宅の併存を図る

地区の区分図



建築物の用途の制限

用途地域による制限に加えて、各地区ごとに次に掲げる用途の建築物が制限されます。

地区の区分	名称	センターA地区	沿道B地区	沿道C地区	沿道D地区	沿道E地区	住宅F地区
	用途地域 容積率 建ぺい率	(近隣商業地域)	(準住居地域)	(第2種住居地域)	(第1種住居地域)	(第2種中高層住居専用地域)	(第1種中高層住居専用地域)
	$\frac{300\%}{80\%}$	$\frac{200\%}{60\%}$ (一部近隣商業)	$\frac{200\%}{60\%}$	$\frac{200\%}{60\%}$	$\frac{200\%}{60\%}$	$\frac{200\%}{60\%}$	$\frac{200\%}{60\%}$
建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。						
	住宅及び共同住宅（店舗、事務所等と兼用するものを除く）		住居（共同住宅を除く。また、店舗、事務所等と兼用するものを除く）		—	—	—
	—	—	—	店舗、事務所等の床面積が1500㎡を超えるもの	店舗、事務所等の床面積が500㎡を超えるもの	店舗等の床面積が150㎡を超えるもの	
	工場（自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので、作業場の床面積が50㎡以内のものを除く。ただし原動機を使用する場合にあたっては、その出力合計が0.75kw以下のものに限り）						
	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						
	倉庫業を営む倉庫						
	—	—	カラオケボックス等	—	—	—	—
	—	—	—	危険物の貯蔵処理施設その他これらに類するもの			—
	—	—	—	—	神社、寺院、教会その他これらに類するもの		
	畜舎						

建築物の敷地面積の最低限度

土地の細分化を防ぐため、敷地面積の最低限度を定めています。

センター A 地区	400㎡（約121坪）以上
沿道 B 地区	300㎡（約 90坪）以上
沿道 C 地区	
沿道 D 地区	180㎡（約 54坪）以上
沿道 E 地区	
住宅 F 地区	

※ただし、地区計画の告示の日（平成10年4月1日）にすでに最低敷地面積に満たないものについては、その全部をひとつの敷地として使用する場合は、この限りではありません。

建築物の高さの制限

住宅 F 地区において、15m以下とします。

- 高さの算定方法は建築基準法によります。
- 実際に建てられる高さは、個々の敷地の条件によって違います。



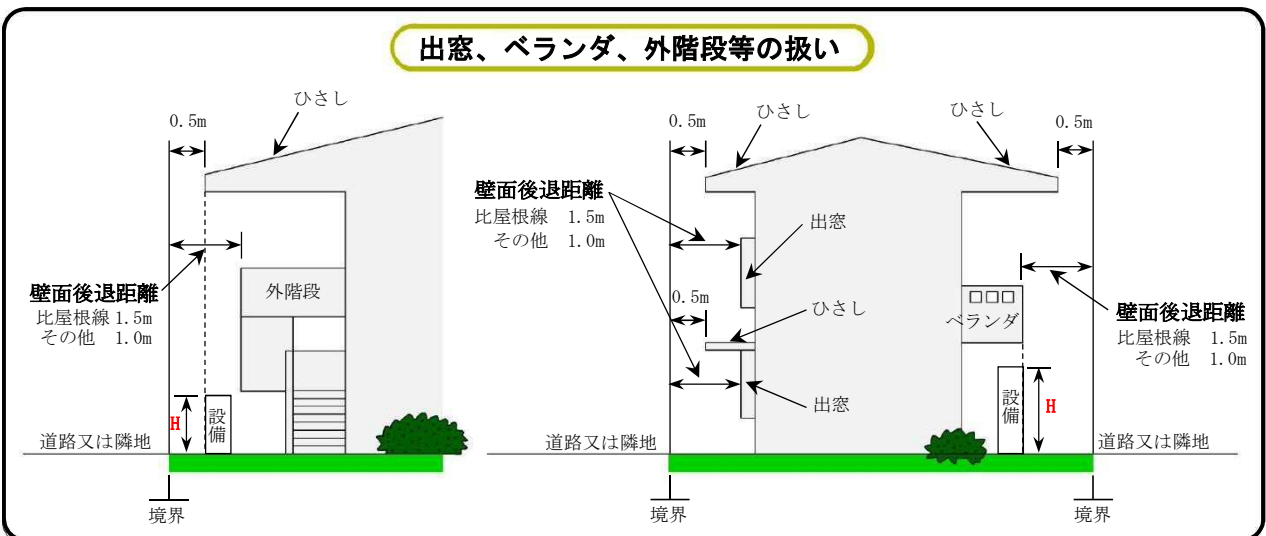
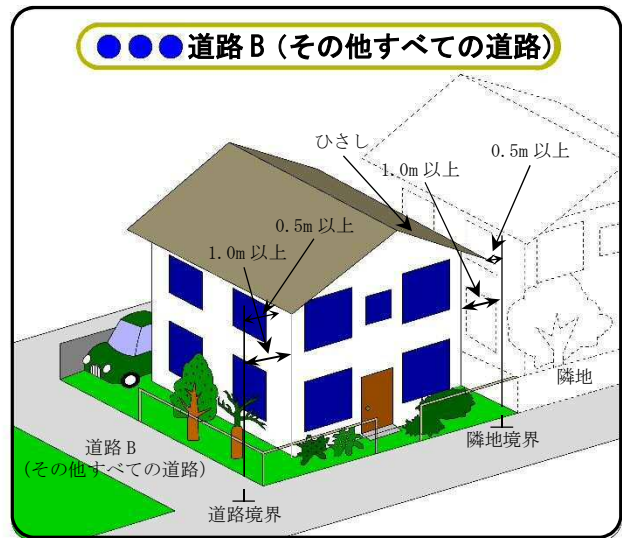
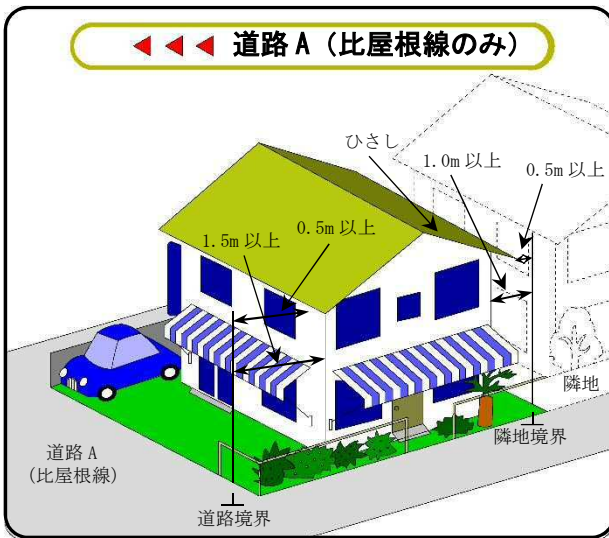
壁面の位置の制限図

建物の壁面と道路や隣地との境界に空間ができるよう、壁面位置の制限を行ないます。

- (1)道路 A (比屋根線のみ)・・・道路境界から 1.5m以上離します。
- (2)道路 B (その他すべての道路)・・・道路境界から 1.0m以上離します。
- (3)隣地境界・・・すべての地区で隣地境界から 1.0m以上離します。

※壁面後退は、壁芯ではなく、壁の外面で測定します。また、柱面は、壁面に含まれます。

- (4)ひさはしは、すべての地区で道路境界、隣地境界から 0.5m以上離します。
- (5)出窓、ベランダ、外階段等は、壁面の位置の制限に含めます。



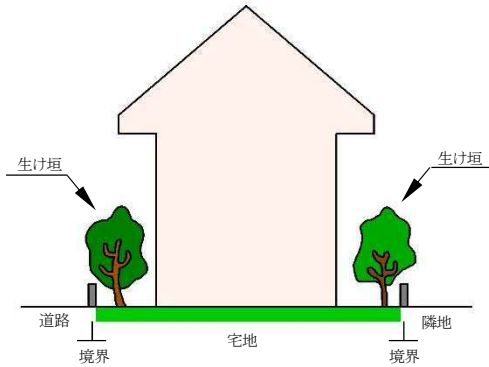
※付属建築物及び建築設備高の壁面の位置の制限 (例：受水槽、給湯器)

1.2m < H ≤ 2.3m : 庇扱い 2.3m < H : 壁面扱い 詳しくはお問い合わせください。

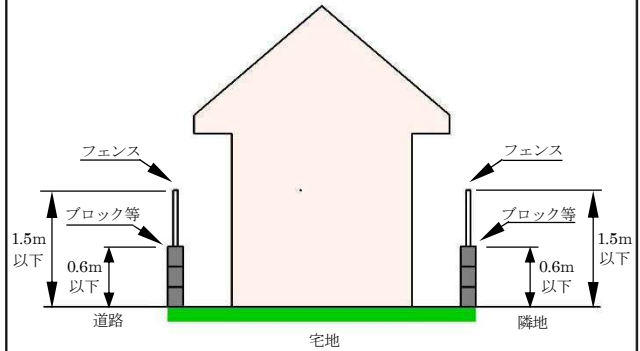
垣またはさくの構造の制限

道路境界や隣地境界に設ける垣、さくは生け垣や低いブロック塀の上に開放的なフェンスや生け垣を組み合わせたものにします。また、すでに建物が建っている場合でも、新たに塀をつくる際には、地区計画の届けが必要です。

1 生け垣

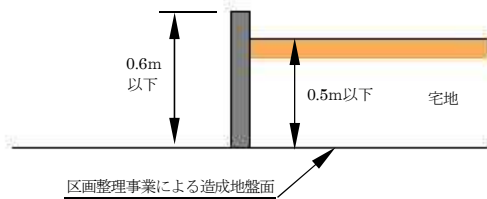


2 ブロックやコンクリートの高さを区画整理事業による造成地盤高（道路とほぼ同じ高さです。）から0.6mまでとする。上部を開放性のあるフェンスなどと組み合わせた場合でも、全体の高さは1.5mまでとする。

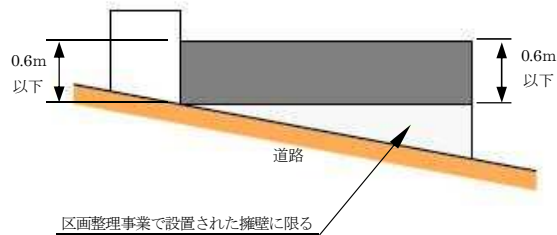


3 敷地に盛り土をする場合の制限

敷地に盛り土をする場合の高さの限度を0.5mと定めています。

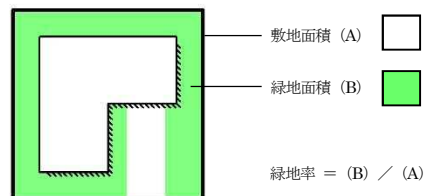
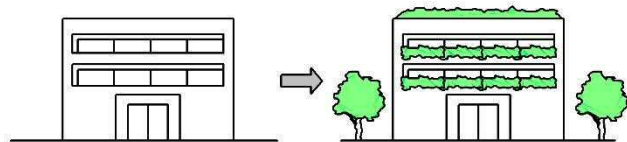


※道路に傾斜のある敷地での測り方。



敷地内の緑化

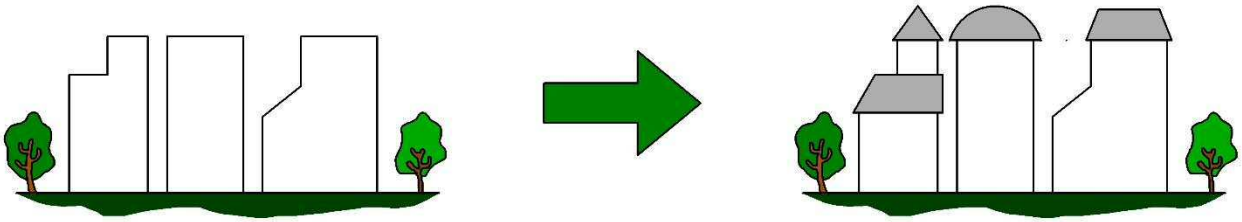
- 敷地内や建物外壁、壁面後退した敷地部分などは緑化を図ります。
- 駐車場はできるだけ緑化するとともに、道路との境界部は植栽などにより修景を図ります。
- 緑地率（敷地における芝生や花壇、屋上部などの緑地面積の割合）については、10%程度を推奨します。



建築物等の形態、意匠の制限

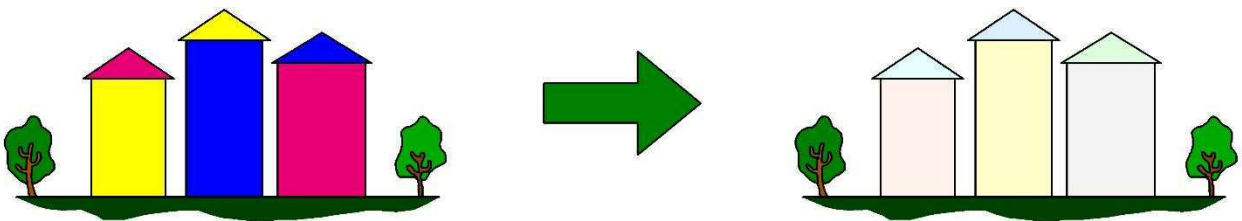
屋根のかたち

建築物の屋根は、原則として勾配屋根とし、建築物が接する道路正面から屋根勾配が確認できるように設けるものとします。



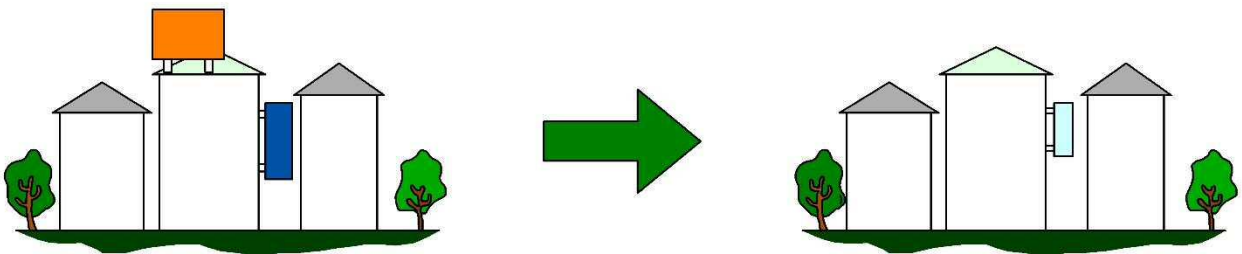
外壁や屋根の色

外壁、屋根等の色彩は原色をできるだけ用いず、周辺環境に配慮した落ち着いた配色とします。なお、外壁の大部分を占める色のマンセル値は、明度8以上、彩度2以下とします。



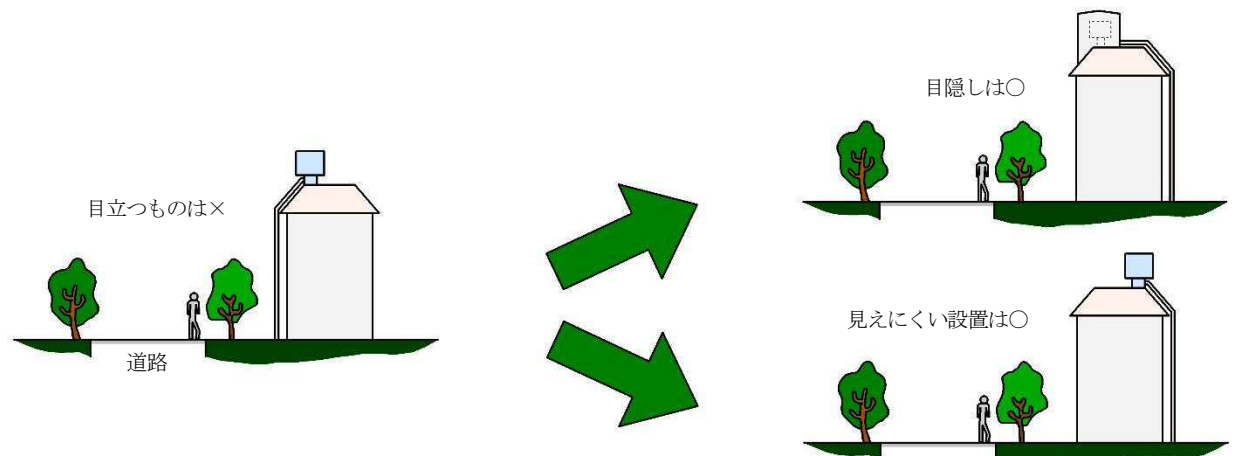
広告物の色やかたち

屋外広告物等の色彩や形態は周辺環境に調和させます。



水タンクや配管設備類

建築設備類（高架タンク、空調ダクト）は、道路や周辺から見えにくいようにします。目隠しをしたり、見えにくい位置に設置するなどの配慮を行って下さい。



地区計画の届出

地区計画の区域内において建築等をする場合は、都市計画法により工事着手の30日前までに届出が必要となります。届出を受けた計画が地区計画に適合しているかどうかのチェックを行い、適合していない場合には設計変更などをしていただくよう指導、勧告します。

届出の対象となる行為

- ◆ 建築物の建築、工作物の建設
 - ◆ 土地の区画形質の変更
 - ◆ 建築物等の用途の変更
 - ◆ 建築物等の形態又は意匠の変更
- ※既にある建築物で、これから垣やさくを設置する場合も届出が必要です。

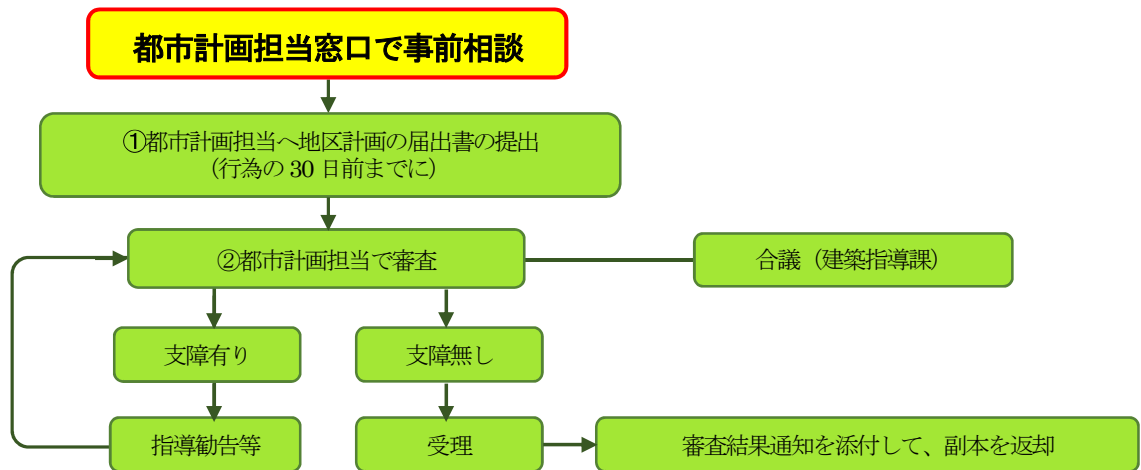
届出部数

正本1部 副本1部 合計2部

届出に必要な書類

- ◆ 届出書（様式は沖縄市HPにあります）
- ◆ 添付書類（公図、登記簿謄本）コピー可
- ◆ 添付図面（見取図、配置図（外構、緑地含む）、平面図、立面図（外壁の色表示）、断面図（塀の高さ表示）、求積図等）

届出の手順



建築規制条例

地区整備計画の中で特に重要なものについては、建築規制条例に定められています。条例で定められたものは、建築確認の必要条件になり、内容に適合しないものは建てられなくなります。

条例に定められた事項

- ◆ 建築物の用途の制限
- ◆ 建築物の敷地面積の最低限度
- ◆ 建築物の高さの制限
- ◆ 壁面の位置の制限（壁面またはこれに代わる柱面の後退距離について）

改訂

1999年（平成11年）12月 改訂 2017年（平成29年）12月
改訂 2010年（平成22年）2月 改訂 2019年（平成31年）4月
改訂 2014年（平成26年）8月 改訂 2020年（令和2年）7月

詳しくは下記までお問合せ下さい。

沖縄市役所建設部都市整備室都市計画担当（市役所5階）
〒904-8501 沖縄市仲宗根町26番1号
TEL：098-939-1212（内線2517）
FAX：098-939-7341
沖縄市のホームページアドレス
<http://www.city.okinawa.okinawa.jp>