



**胡屋・中央地区
地区計画（原案）について
～地区のルールについて～**

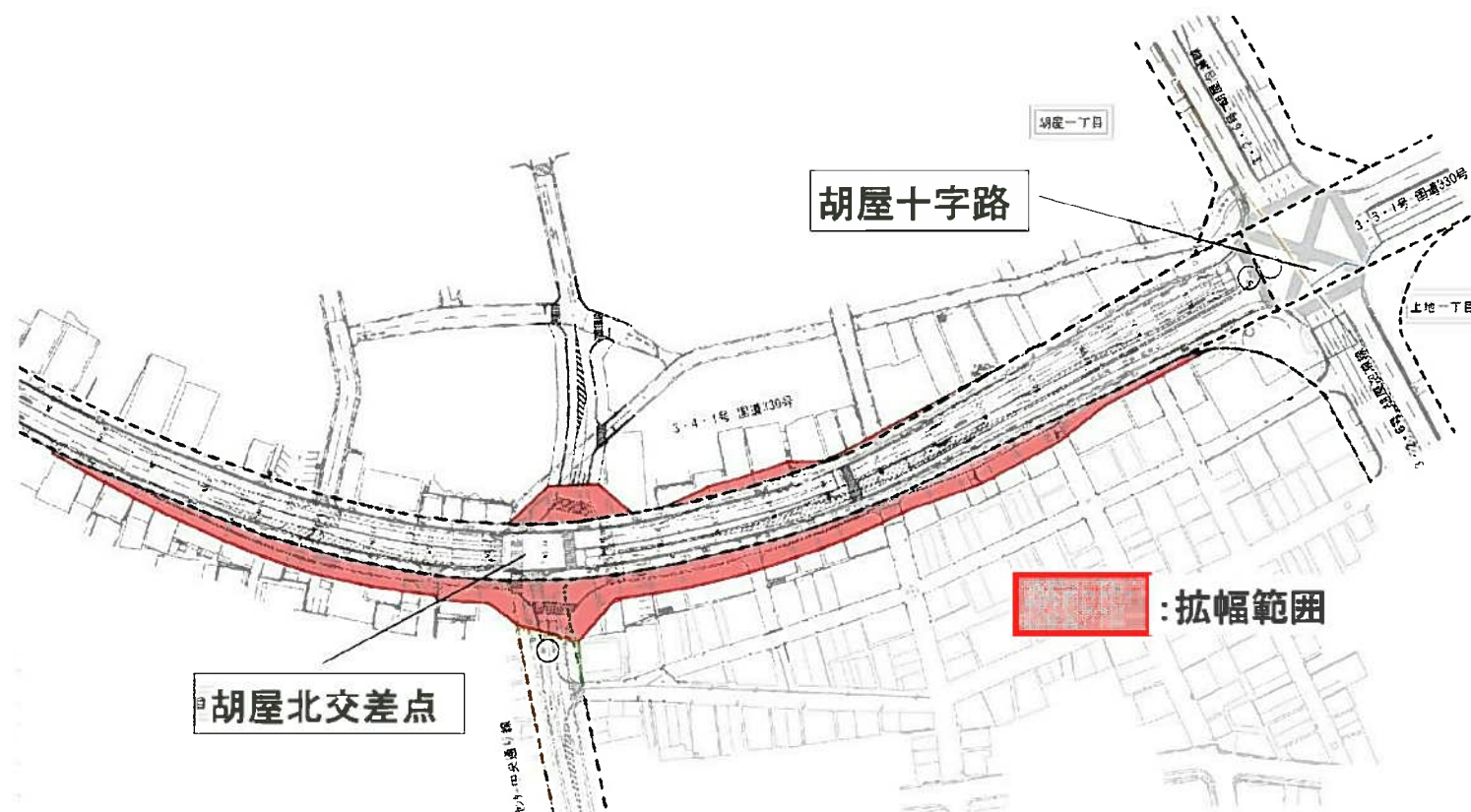
建設部 都市整備室 都市交通担当

目次

<u>1. 今までの取り組み</u>	1
<u>2. 地区計画（原案）の方針</u>	5
<u>3. 地区計画（原案）のアンケート結果等</u>	11
<u>4. 建築物の制限</u>	17
<u>5. 地区計画区域における建築等の届出</u>	24
<u>6. 今後のスケジュール</u>	26

1. 今までの取り組み～沿道まちづくりのきっかけ～

沖縄市では、国が主体となって行う国道330号の拡幅工事を契機として、国道330号沿道のまちづくりについて、検討してまいりました。



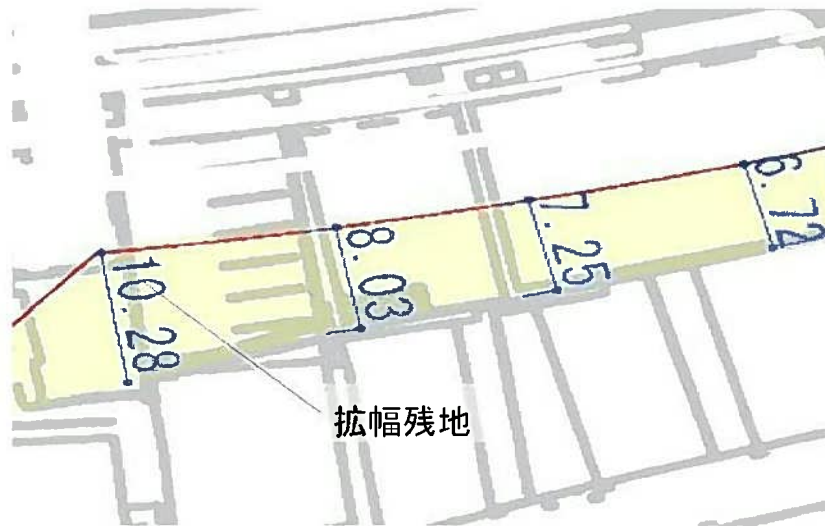
1. 今までの取り組み～沿道まちづくりの目的～

沿道のまちづくりでは、大きく以下の目的がございます。

目的

①

拡幅残地を活用した再建の促進



目的

②

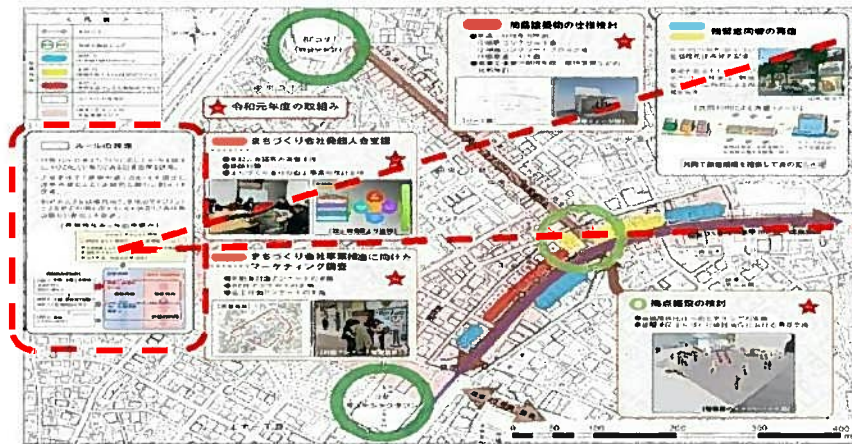
本地域にふさわしい景観の形成



1. 今までの取り組み～取り組み内容～

沿道のまちづくりを進めるため、必要な複数の事業に取り組んでまいりました。その中の一つに本地区計画（ルールの設定）がございます。

沿道まちづくりの取り組み内容



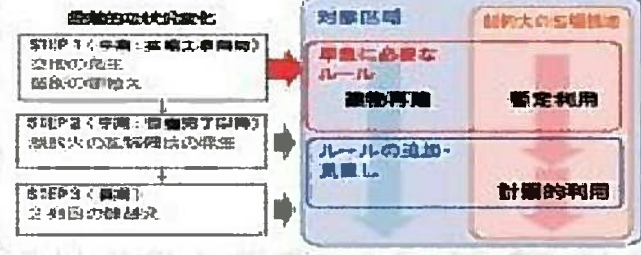
拡大図

ルールの設定

- ・段階的な沿道まちづくりに応じたルールを設定し、KOZらしい賑わいある沿道空間を誘導。
- ・区域全体で「建物用途」のルールを設定し、建物再建による「連続的な賑わい創出」を促進。
- ・割約の小さな幅員残地で、空地のマネジメントによる暫定利用を促すルールを設定し「各段階の賑わい創出」を促進。

【段階的なルールの枠組み】

ルールで達成したい目標
 KOZらしい賑わいある沿道空間づくり
 ●歩道幅員に余裕のあるコンテナ等の集積誘導
 ●割約が大きい幅員残地の有効活用
 ●沿道景観・街並みの魅力向上



1. 今までの取り組み～地区計画とは～

地区計画とは、地区の特性に応じて、その地区にふさわしい都市環境を誘導する「まちづくりのルール」です。地区計画（まちづくりのルール）を設けることで、地域にふさわしい環境を守り、より良くすることができます。

〈まちづくりに関する具体的なルールのイメージ〉



地区計画が決まると？

- 地区計画の区域内において建築等をする場合に、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。
- 地区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。
- 地区計画を定める前からある建物で、地区計画に適合しない建物は、**制限対象外**となります。しかし、一定範囲内を超える建物の建て替え、増築をする場合は、**制限対象**となります。

2. 地区計画(原案)の方針～地区計画の目標～

P5

地区計画によって、達成したい目標と土地利用方針を、以下のように考えております。

ルールで達成したい目標

“コザらしい賑わいある沿道空間づくり”

- 沿道地域にふさわしいコンテンツの集積を誘導する
- 制約が大きい拡幅残地の有効活用を促進する
- 沿道景観・街並みの魅力向上を図る

土地利用方針

沿道の賑わいを創出する場として、商業・業務などの都市機能を誘導し、魅力的で回遊性の高い沿道空間の形成を図る。

2. 地区計画(原案)の方針～地区計画の考え方～

P6

地区計画によって達成したい目標を基に、地区計画の考え方を以下のように整理しました。

ルールで達成したい目標

“コザらしい賑わいある沿道空間づくり”

コザらしい(多様性)とは

多種多様な建物と、それを建てた人たちによる建物と人による空間と認識しています。また、新しいものや異なるものを受け入れてきた多様性がコザ文化、コザらしさであると認識しています。

特別な建て方(高さやデザインなど)のルールは設けず、**多様性を尊重**。

賑わい(経済投資)とは

地区計画は建物の制限により、無秩序な開発を防ぎます。しかし、過度な規制は投資を抑制させる可能性があります。

必要最小限の制限による、賑わいの創出
(チャレンジ精神、ウェルカム精神)

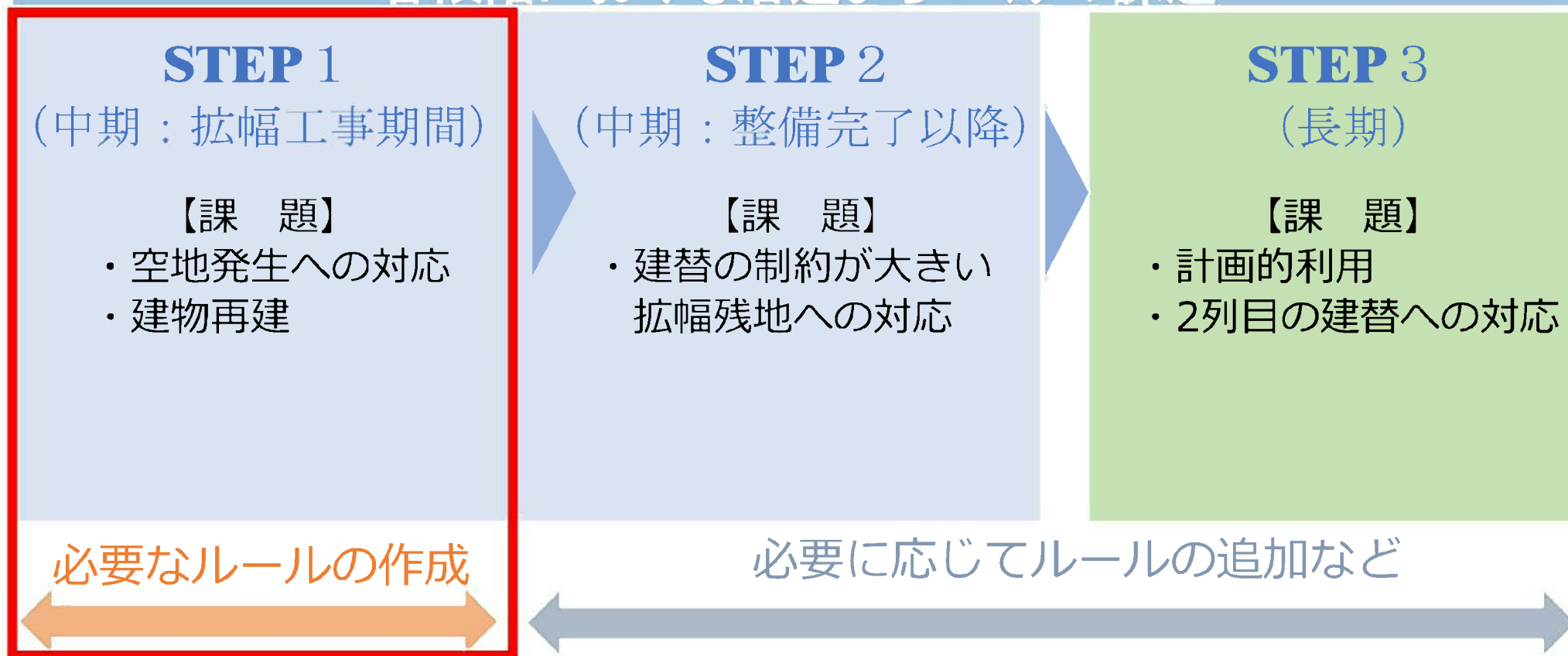
必要最小限の地区計画

2. 地区計画(原案)の方針～課題について～

P 7

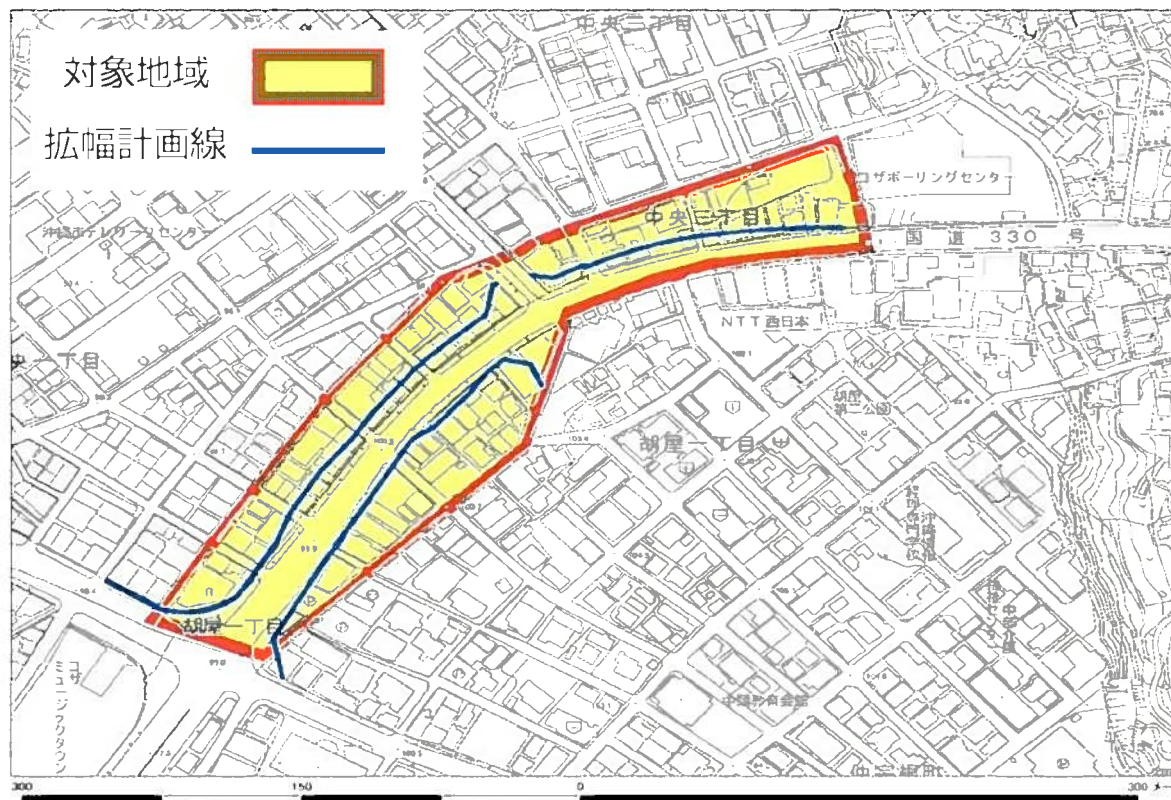
目標達成に向け、以下の課題について対応する必要があります。

各段階における沿道まちづくりの課題



2. 地区計画(原案)の方針～対象地域について～

地区計画の考え方である必要最小限の制限及び課題対応を踏まえ、地区計画の対象地域は、拡幅残地が発生する沿道（1列目）と、拡幅残地と後背地（2列目）とが一体的に開発されることを想定した範囲としました。



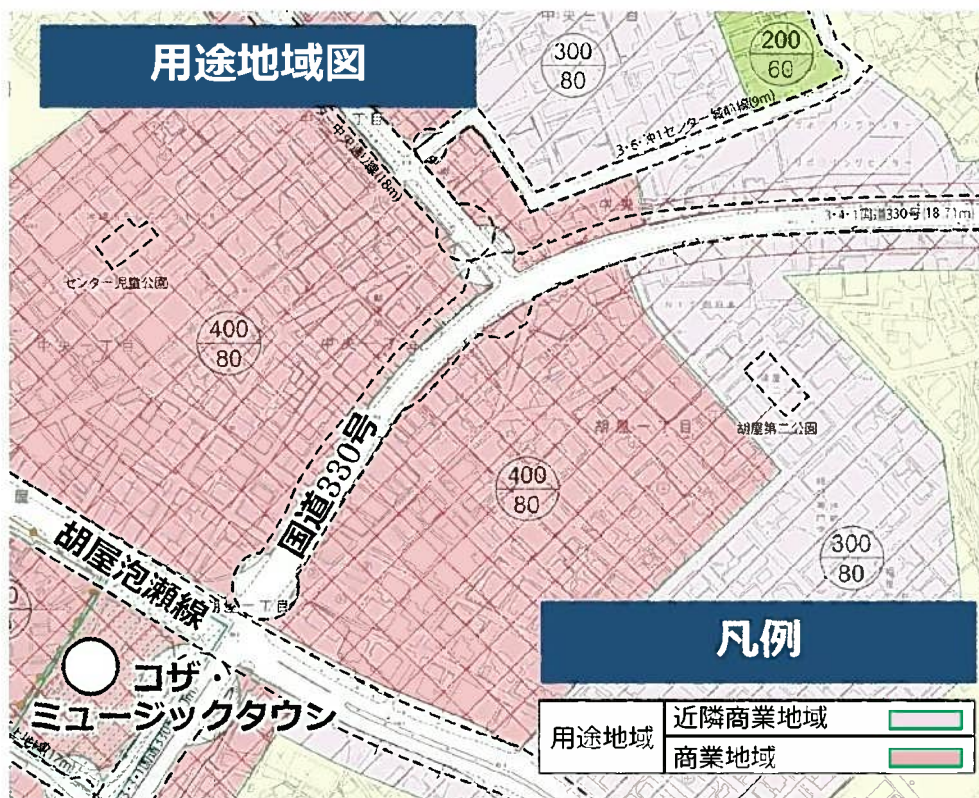
1列目: 拡幅にて残地が発生する沿道の土地

2列目: 一列目の後ろにある土地

2. 地区計画(原案)の方針～制限内容について～

P9

地区計画の考え方である必要最小限の制限及び課題対応を踏まえ、制限内容は用途の制限としました。現在、国道330号沿道には、地域にふさわしい建物の用途を誘導するため、建てられる建物が大枠決まっております(用途地域の設定)。目標達成に向けさらなる用途の制限を設定します。



用途地域の設定状況について

現在国道330号沿道では、「商業地域」、「近隣商業地域」が設定されております。

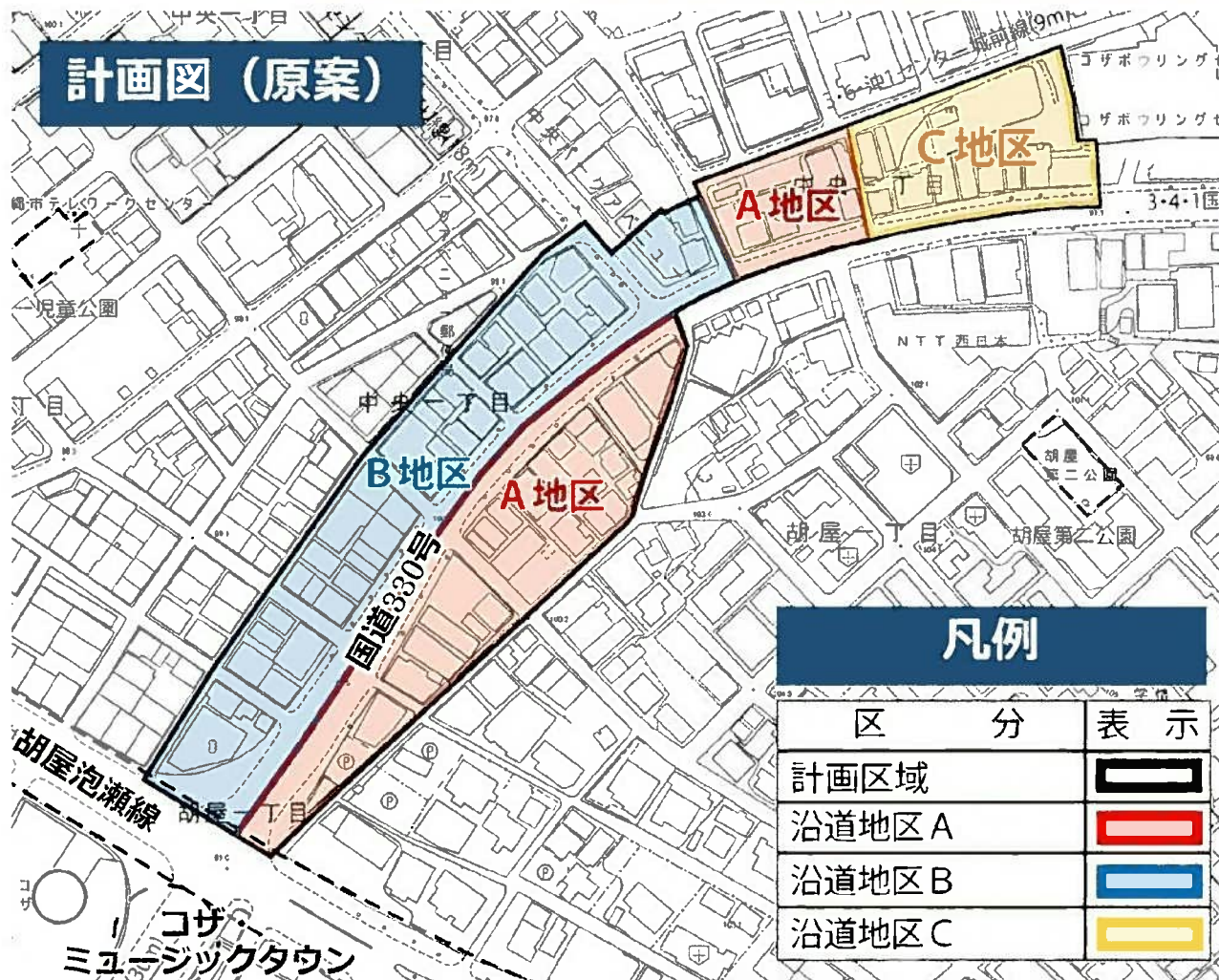
【商業地域】

銀行、映画館、飲食店などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。小規模の工場や風俗施設なども建築可能です。

【近隣商業地域】

近隣の住民が日用品などを買い物する店舗等の利便を図る地域です。商業地域に比べ、風俗施設などが建てられませんが、小規模の工場も建築可能です。

2. 地区計画(原案)の方針～対象地域内の地区分け～



地区計画の対象地域内を、用途地域の設定状況や現在建っている建築物の用途状況により、3つの地区に分類しました。

対象地域内の地区分け

【地区A】

用途地域が「商業地域」に設定されており、周辺に住宅や商業施設が建っている地区です。

【地区B】

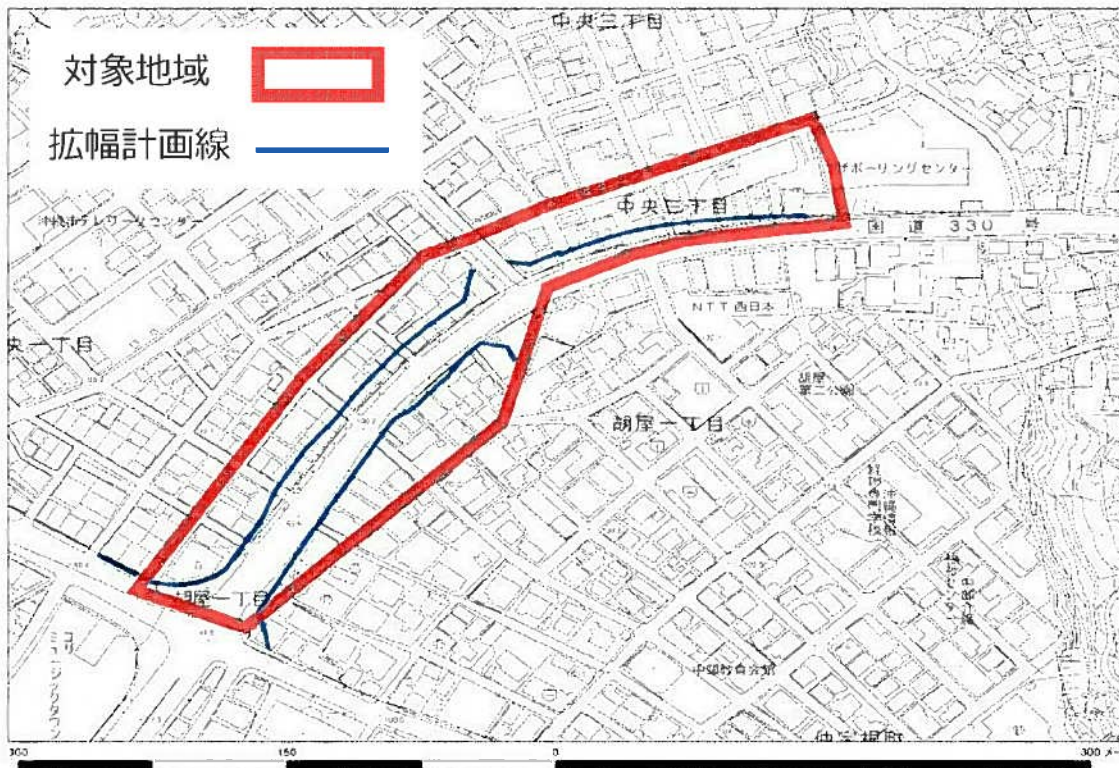
用途地域が「商業地域」に設定されており、商店街がある地区です。

【地区C】

用途地域が「近隣商業地域」に設定されており、周辺に住宅や商業施設が建っている地区です。

3. 地区計画(原案)のアンケート結果等～アンケート～

地区計画の内容について、対象地域内の土地・建物権利者等を対象に、アンケートを実施しました。



アンケート概要

調査時期

平成31年1月配布
平成31年3月回収

アンケート 配布・回収数

400票
72票 (回収率18.0%)

アンケート 対象者

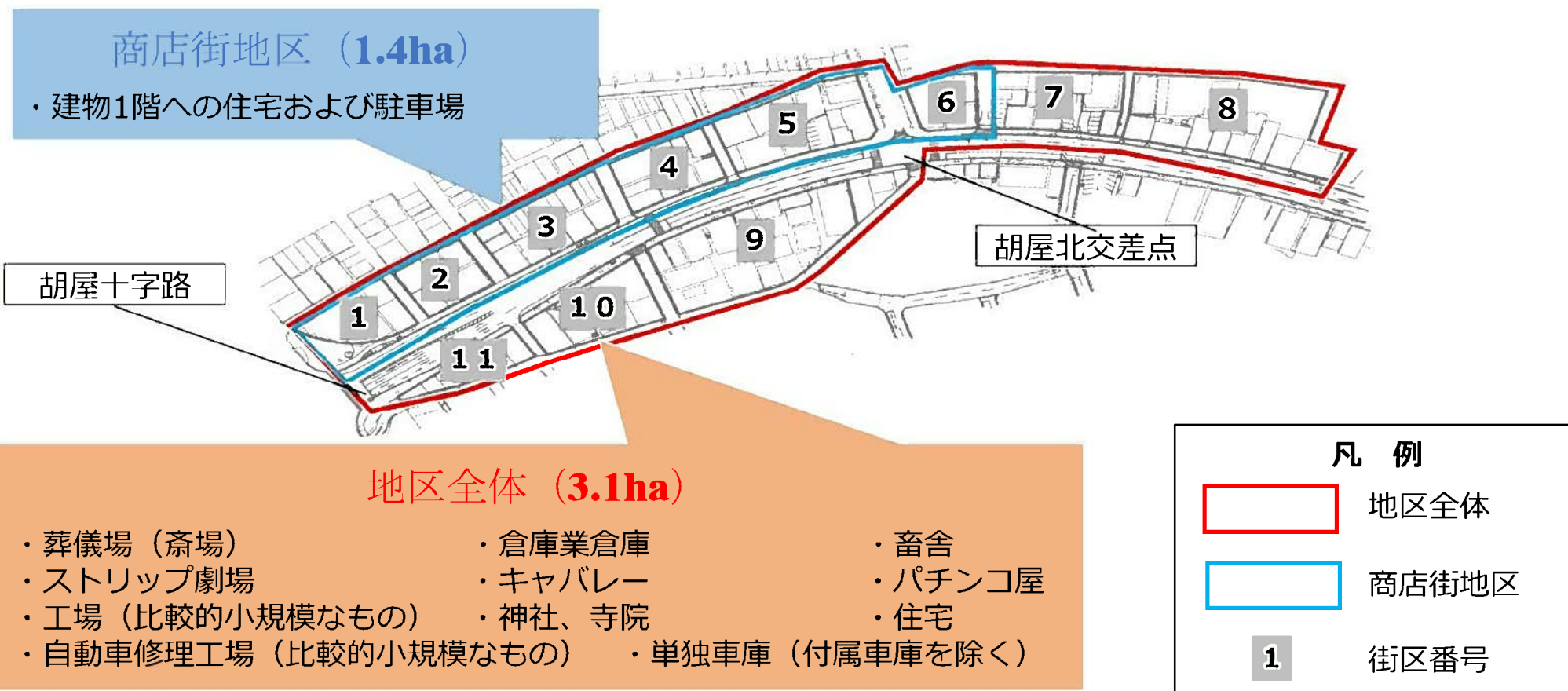
右図の区域内の土地・建物所有者および賃借人

方法

所有者は郵送配布、賃借人にはポスティング。
返信用封筒で回収

3. 地区計画(原案)のアンケート結果等～アンケート～

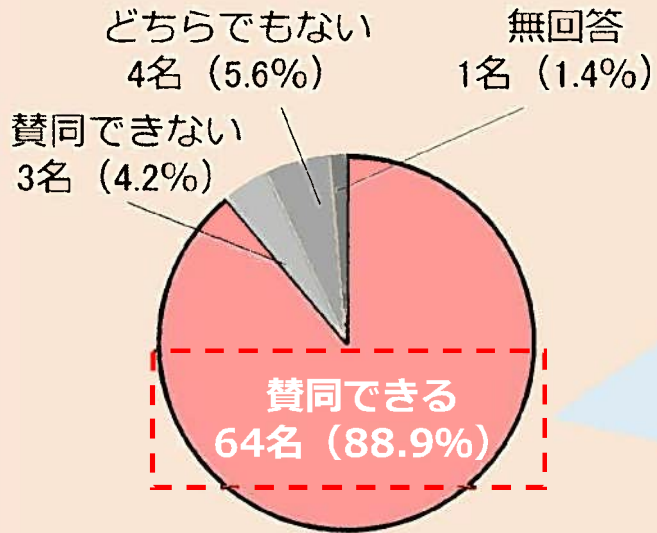
以下の用途を制限することについて、アンケートを実施しました。



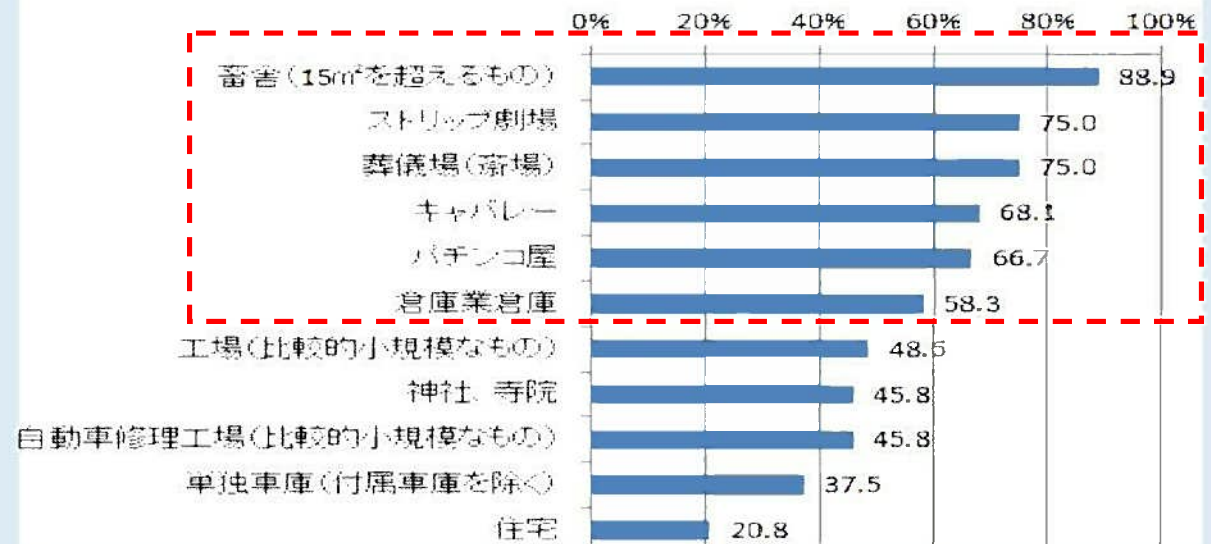
3. 地区計画(原案)のアンケート結果等～アンケート～

地区全体において、制限する用途について伺った結果は、以下となりました。回答した約9割の方に賛同を得ることができました。また、具体的に制限したい用途について、50%以上回答があった施設は、6施設でした。

地区計画の内容について

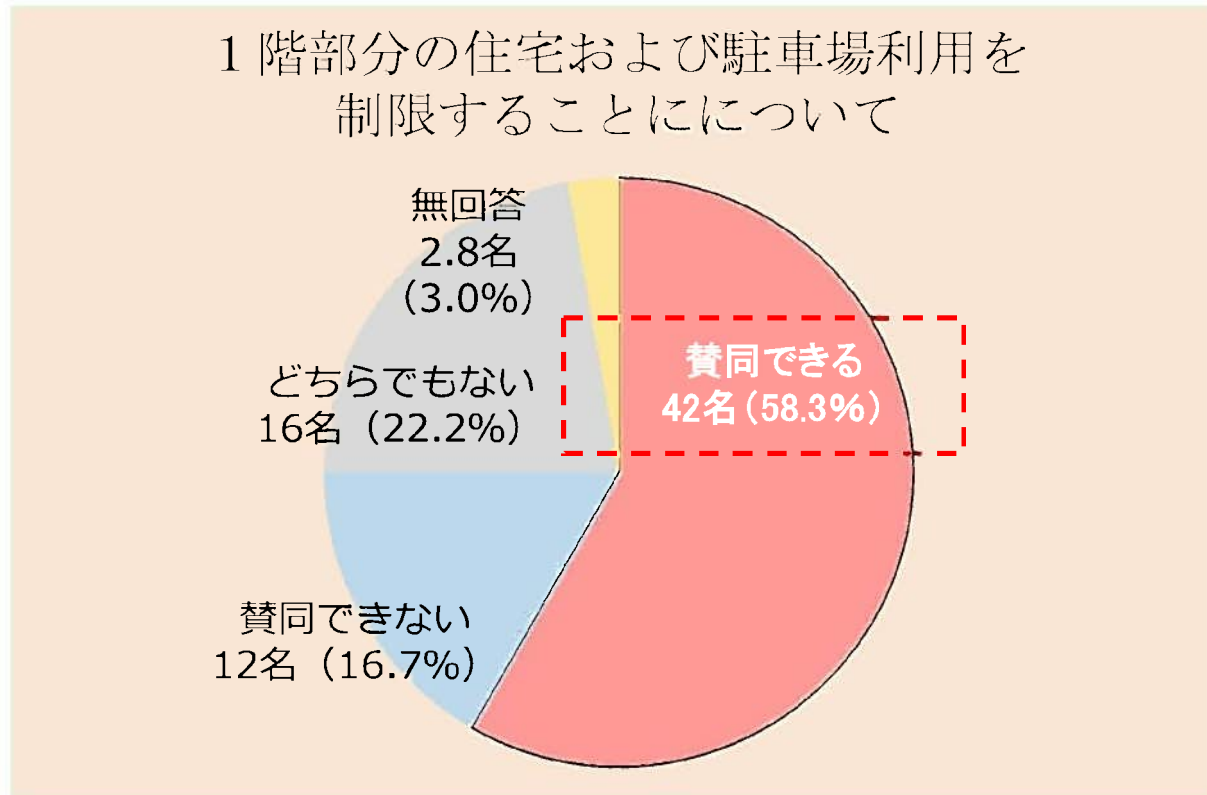


制限したい建物の用途について(複数回答)



3. 地区計画(原案)のアンケート結果等～アンケート～

商店街地区1階部分の、住宅及び駐車場利用の制限については、約6割の方の賛同が得られました。



3. 地区計画(原案)のアンケート結果等～説明会の開催～

アンケート調査のほかに、まちづくり全体の進捗も含め、本地区区計画について説明会を実施しました。



アンケート調査の内容も含め、説明をおこないました。本地区区計画についてのご意見はございませんでした。

開催概要

日 時 平成31年3月14日 (木)
18:00～19:30

場 所 沖縄市役所
地下2階大ホール

**アンケート
対象者** 対象地区内の土地・建物
所有者および地域住民、
地域団体、関連団体

周知方法 対象449軒にて案内状を送
付

参加者 47世帯51名の参加

3. 地区計画(原案)のアンケート結果等

P 1 6

～まちづくり検討ワーキングの意見概要～

有識者や地域関係団体の代表者等で構成されるまちづくり検討ワーキングにおいて、本地区計画について説明を行い、以下のご意見がございました。

地区計画に関する意見

商店街地区の1階の駐車場の制限は、慎重な対応が望ましい。

制限する用途に関しては、おおむねそれで良い。商店街地区の国道沿いにコインパーキングの数を制限する方法が可能なら、検討していただきたい。

商店街が立地している商業地なので、地区全体の国道沿いに建物1階での駐車場利用、住宅利用及び倉庫利用を制限していただきたい。

4. 建築物の制限

P 1 7

これまでの取組みを踏まえ、地区のルール（用途制限）については、商業地の沿道ということを考慮し、以下の制限項目（原案）を定めました。

制限項目（原案）

- 1 不健全な印象や賑わい（活気）に反するような印象を与える建築物**
例）性風俗店や葬儀場など
- 2 集客性や回遊性が望めない建築物**
例）住宅や車庫など
- 3 制限項目2かつ騒音や異臭などを伴う可能性がある建築物**
例）工場など

4. 建築物の制限

前ページの制限項目を検討しつつ、制限内容を最小限にすることを考慮し、一部適用外項目（原案）を定めました。

一部適用外項目（原案）

- 1 地区A・地区Cにおいて、背後地が主に住宅利用されている状況を考慮し、制限項目2「集客性や回遊性が望めない建築物」に該当しても、制限しないこととする。
- 2 地区Bにおいて、制限項目2「集客性や回遊性が望めない建築物」に該当しても、連続的な賑わい創出に向けた必要最小限の制限として、1階部分のみの制限とする。
- 3 地区全体において、制限項目2「集客性や回遊性が望めない建築物」、または制限項目3「制限項目2かつ騒音や異臭などを伴う可能性がある建築物」に該当しても、賑わい創出に向けた必要最小限の制限として、店舗を兼ねることで集客性や回遊性が望める用途については、制限しないこととする。
- 4 地区全体において、当該地域の治安維持及び向上が望める施設は、制限項目に該当しても制限しないこととする。

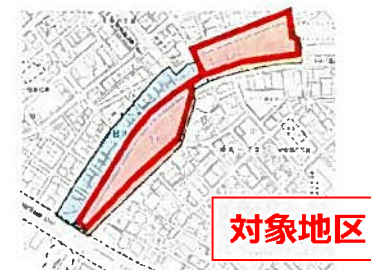
4. 建築物の制限～地区A,C～

これまでの整理に基づいて、制限する建築物の用途を検討しました。住宅や商業店舗が混在している地区A、Cについては、以下のように考えております。



	地区A	地区C
用途地域	商業地域	近隣商業地域
規制する建築物	①キャバレー、料理店その他これらに類するもの 例) スナック、低照度のバーなど	/
	②個室付浴場業に係る公衆浴場その他これらに類するもの 例) ストリップ劇場、ヌードスタジオなど	
	③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	
	④倉庫（付属倉庫で、その延べ床面積の合計が主たる建築物の延べ床面積の1/3以内の倉庫は除く） 例) 冷蔵倉庫、トランクルーム など	

4. 建築物の制限～地区A,C～



P 2 0

	地区A	地区C
規制する 建築物	⑤畜舎（動物病院及びペットショップその他これらに類するものは除く）	
	⑥原動機を使用する工場（作業場の面積が150㎡以下でかつパン屋及び洋服店その他これらに類するものは除く）	
	⑦自動車修理工場（作業場の面積が300㎡以下でかつ自動車販売店及びカー用品店その他これらに類するものは除く）	
	⑧火薬、石油類、ガス等の危険物を貯蔵又は処理する施設	
	⑨葬儀場（葬儀を行う集会施設又は戸建型の家族葬施設）、エンバーミング施設、遺体保管所	

4. 建築物の制限～地区B～

建築物のルールに基づいて、制限する建築物を検討しました。主に商業店舗が建っているB地区で制限する建築物については、以下のように考えております。



P 2 1

	地区B
用途地域	商業地域
規制する建築物	①キャバレー、料理店その他これらに類するもの 例) スナック、低照度のバーなど
	②個室付浴場業に係る公衆浴場その他これらに類するもの 例) ストリップ劇場、ヌードスタジオなど
	③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
	④倉庫（付属倉庫で、その延べ床面積の合計が主たる建築物の延べ床面積の1/3以内の倉庫は除く） 例) 冷蔵倉庫、トランクルーム など

4. 建築物の制限～地区B～



P 2 2

	地区B
規制する 建築物	⑤畜舎（動物病院及びペットショップその他これらに類するものは除く）
	⑥原動機を使用する工場（作業場の面積が150㎡以下でかつパン屋及び洋服店その他これらに類するものは除く）
	⑦自動車修理工場（作業場の面積が300㎡以下でかつ自動車販売店及びカー用品店その他これらに類するものは除く）
	⑧火薬、石油類、ガス等の危険物を貯蔵又は処理する施設
	⑨葬儀場（葬儀を行う集会施設又は戸建型の家族葬施設）、エンバーミング施設、遺体保管所

4. 建築物の制限～地区B～



		B地区	
		1階またはこれらに類する階で次に掲げる建築物の建築、用途利用をしてはならない。	
規制する 建築物	⑩住宅、共同、寄宿舍、宿舍、 下宿		
	⑪駐車場（1階の店舗及び事務所 と兼用するものは除く）		

5. 地区計画区域における建築等の届出～届出について～

地区計画の区域内において建築等をする場合は、都市計画法に基づき **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をして頂くよう指導、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
- ・建築物等の用途の変更 など

届出の部数

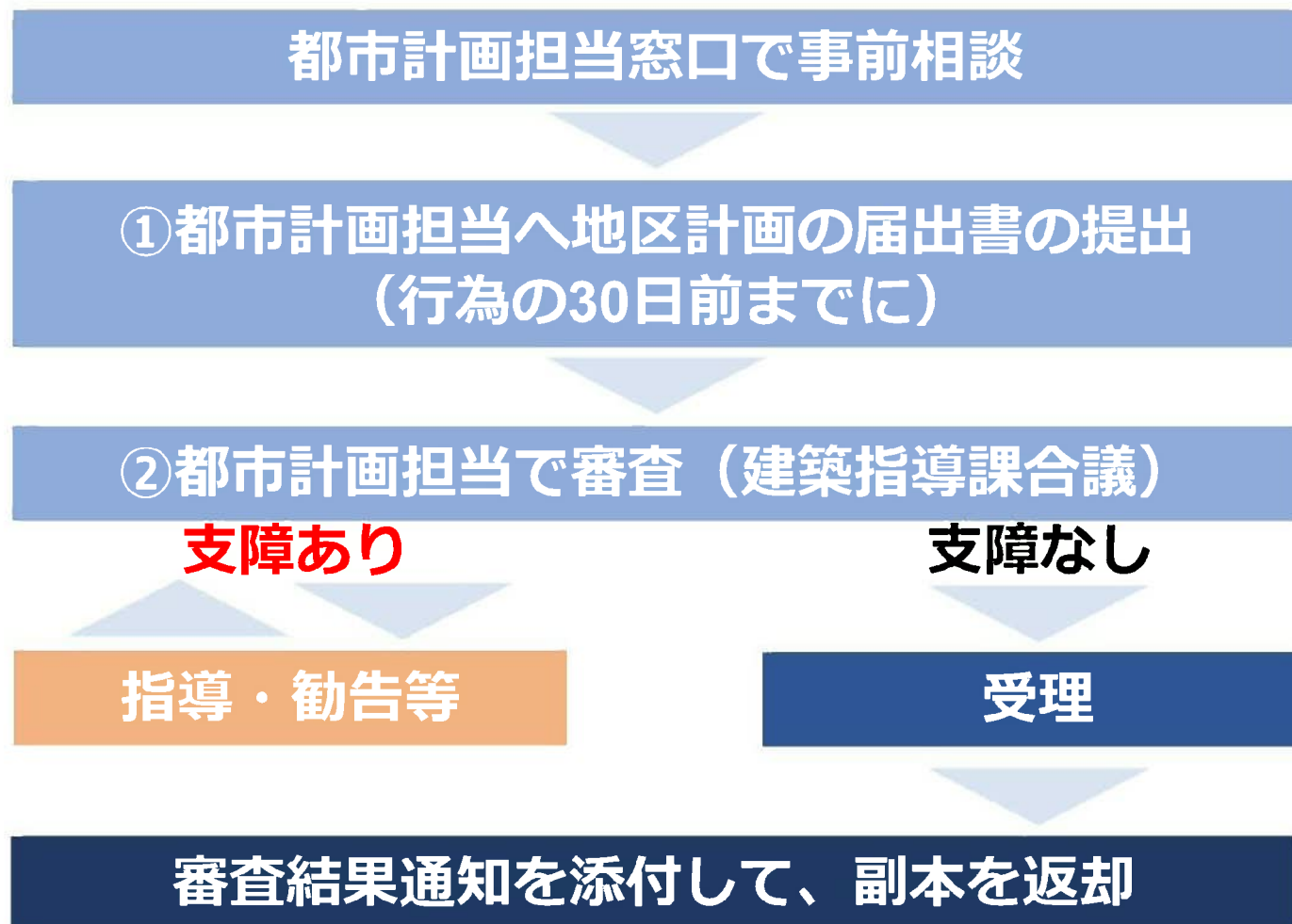
- ・正本1部 ・副本1部 合計2部

届出に必要な書類

- ・届出書
- ・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、平面図、立面図、断面図、求積図等）

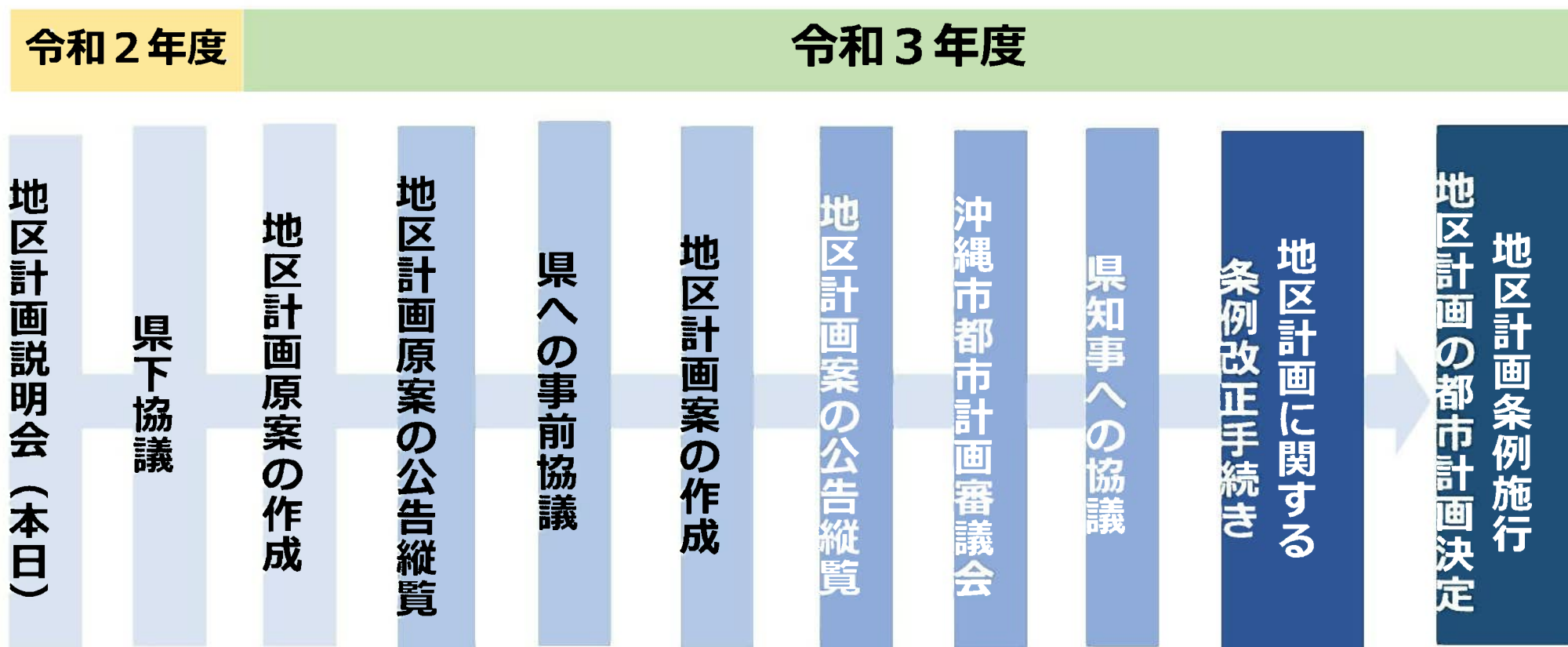
5. 地区計画区域における建築等の届出～手続きの流れ～

P 2 5



6. 今後のスケジュール

本地区計画は、以下の手続きを経て、令和3年度に都市計画決定及び条例施行を目指しております。



将来の沿道のイメージ

ご清聴ありがとうございました

