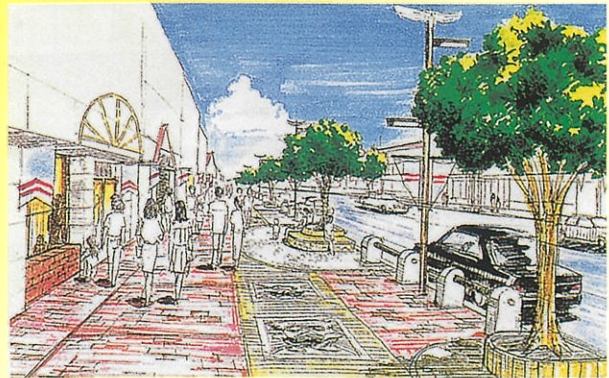


津嘉山北地区のまちづくり

— 津嘉山北地区地区計画 —



津嘉山北地区は、土地区画整理事業による計画的な土地利用が図られる地区です。それに加え、住み良いまちづくりをめざし、平成11年7月に地区計画が定められました。

南風原町

○地区計画とは

地区計画は、身近な生活空間における良好な環境の形成・保全を図るため、建築物の用途や高さ、色彩などに関するルールを地区の皆さんと話し合いながら、地区の特性に応じてきめ細かく定めることによって、建築又は開発行為を規制・誘導することができるまちづくりの計画です。

○地区計画の目標

本地区は、良好な住環境を有する新市街地を形成しつつ、国道507号津嘉山バイパス（那覇具志頭線）沿道については、魅力ある広域的な商業・業務地の形成を図る地区として位置付けられており、津嘉山北土地区画整理事業が進められている地区です。このため、地区計画により地区の特性に応じた建築物等の誘導を行うことにより、上記の位置づけを実現化し、快適で利便性の高い良好な市街地環境の形成・維持を図ります。

○土地利用の方針

本地区を住宅地区、沿道A地区、沿道B地区、商業A地区、商業B地区の5地区に細区分し、それぞれの地区の方針に沿った適正な土地利用を誘導するとともに、各種用途の調和のとれた良好な市街地の形成を図ります。

地区名	土 地 利 用 の 方 針
住宅地区	低層の戸建て住宅を中心としつつ、津嘉山中央線の沿道については小規模店舗等の立地を許容し、地区住民の利便を図ることにより、うるおいのある良好な居住環境の形成を図る地区とします。
沿道A地区	地区内幹線沿道にふさわしい土地利用を図る地区とし、周辺の低層住宅地との調和に配慮しつつ、中低層の戸建住宅、共同住宅、近隣住宅地の利便性を補完する一定規模以下の店舗、事務所等の誘導を図ります。
沿道B地区	商業A地区と商業B地区を結ぶ幹線沿道にふさわしい土地利用を図る地区とし、中層の共同住宅、近隣住宅地の利便を補完する店舗、事務所等の誘導を図ります。
商業A地区	既成市街地の商業業務地区として維持するとともに、地区の一部に大型店舗を誘導することにより、にぎわいと活気のある良好な商業・業務地の形成を図ります。
商業B地区	広域交通軸として、広域的商業業務機能の核となる地区と位置づけ、中高層の商業業務施設の集積立地を誘導することにより高度利用を図りつつ、南風原町の新しい玄関口にふさわしい良好な商業・業務地の形成を図ります。

○地区施設の整備の方針

本地区内は津嘉山北土地区画整理事業に伴う区画整理により、幹線道路、区画道路、公園・緑地等の地区施設が整備され、さらに「ふるさとの顔づくり土地区画整理事業」が導入される地区です。従って、本計画においては地区施設のそれぞれの整備目的に従い、その維持・保全に努め、安全で快適な利便性のある都市空間の形成を行います。

○建築物等の整備の方針

地区計画の目標及び各地区の土地利用の方針に基づき、次に掲げる「建築物等に関する制限」の各号を定めます。

1. 建築物等の用途の制限

地区にふさわしくない、あるいは必要としない建築物等の用途については、制限します。

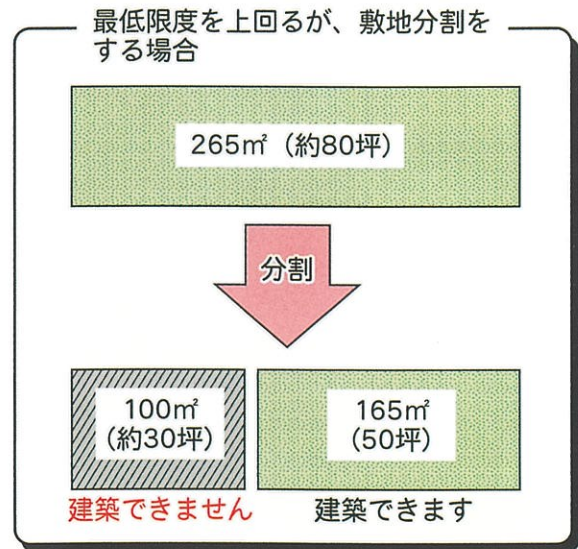
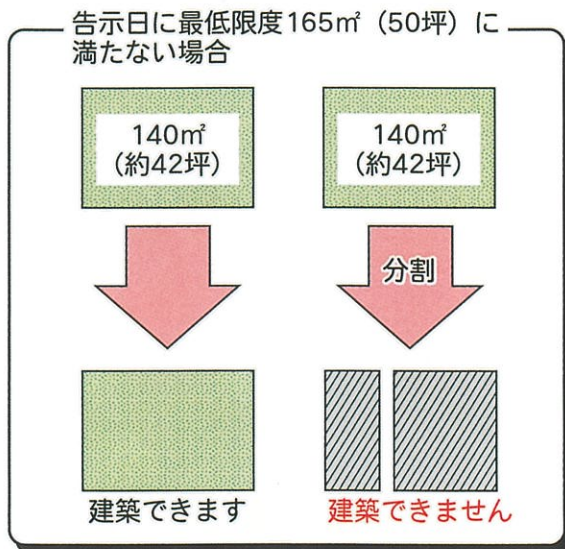
ただし、告示日（平成11年7月1日）以前に、現にその用途に供する建築物として利用されているものについてはこの制限は適用されません。

2. 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防ぐため、建築物を建てる場合、その地区で定められた最低限度以上の敷地面積でなければいけません。

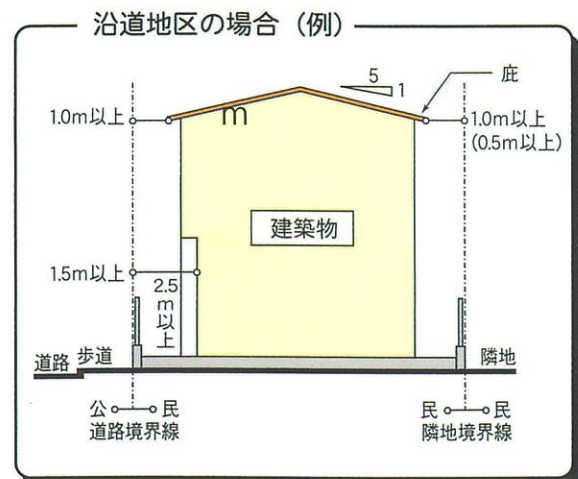
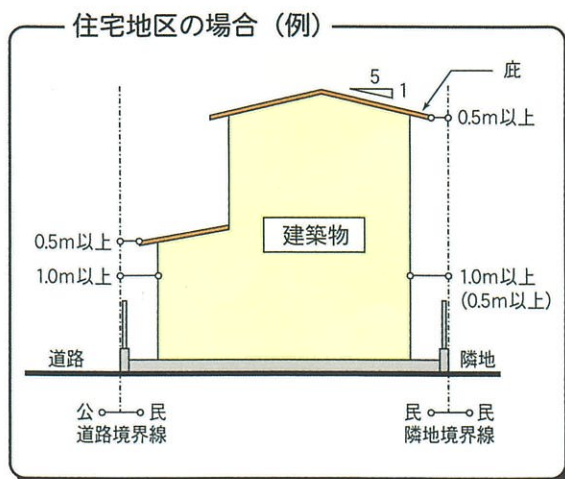
ただし、告示日（平成11年7月1日）以前に最低限度に満たないものについては、この制限は適用されませんが、分割すると建築できなくなる場合があります。

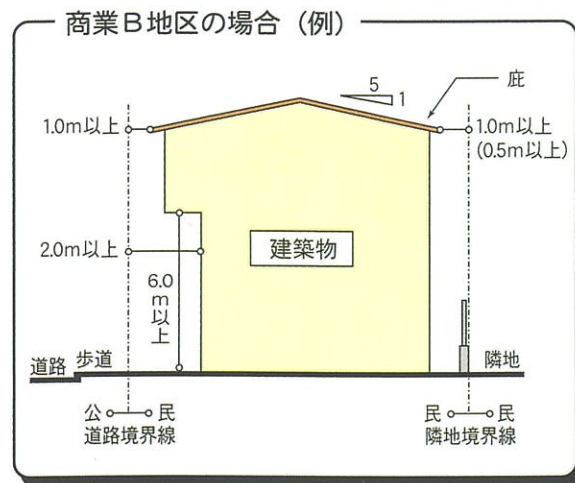
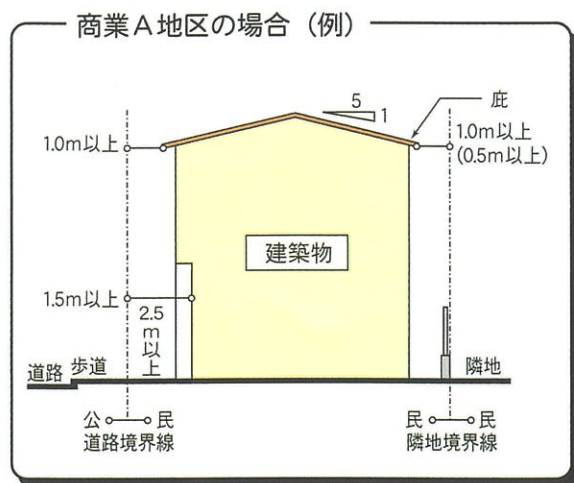
例）敷地面積の最低限度が165㎡（50坪）の場合



3. 建築物の壁面の位置の制限

道路または隣地境界線からの建築物の壁面後退距離を定めることで、ゆったりとした町並みを生みだし、また採光や通風条件の良い居住環境とします。





4. 建築物の高さの最高限度あるいは最低限度

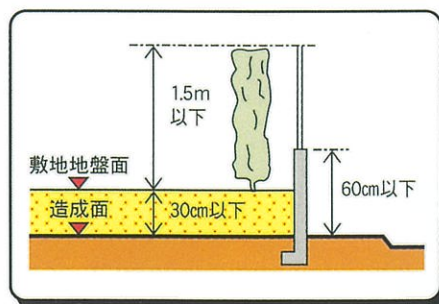
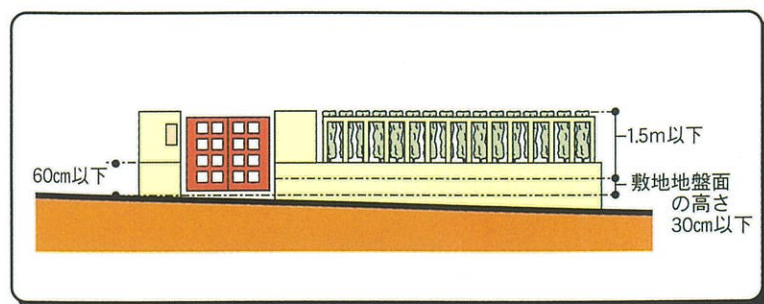
建築物の高さをそろえ、統一感のある街並みをつくるために、高さの最高限度あるいは最低限度を定めます。

5. 建築物等の形態又は意匠の制限

良好な景観を確保するため、屋根の形状や建築物の色彩、地盤高、広告物や設備等についての制限を定めるものです。

6. 垣又はさくの構造の制限

緑あふれる開放的なまちをつくるため、垣・さくの構造について、中高木、四季を彩る生け垣、あるいは解放性のあるフェンスとし、緑豊かでうるおいのある空間をつくります。



○その他当該区域の整備・開発・保全に関する方針

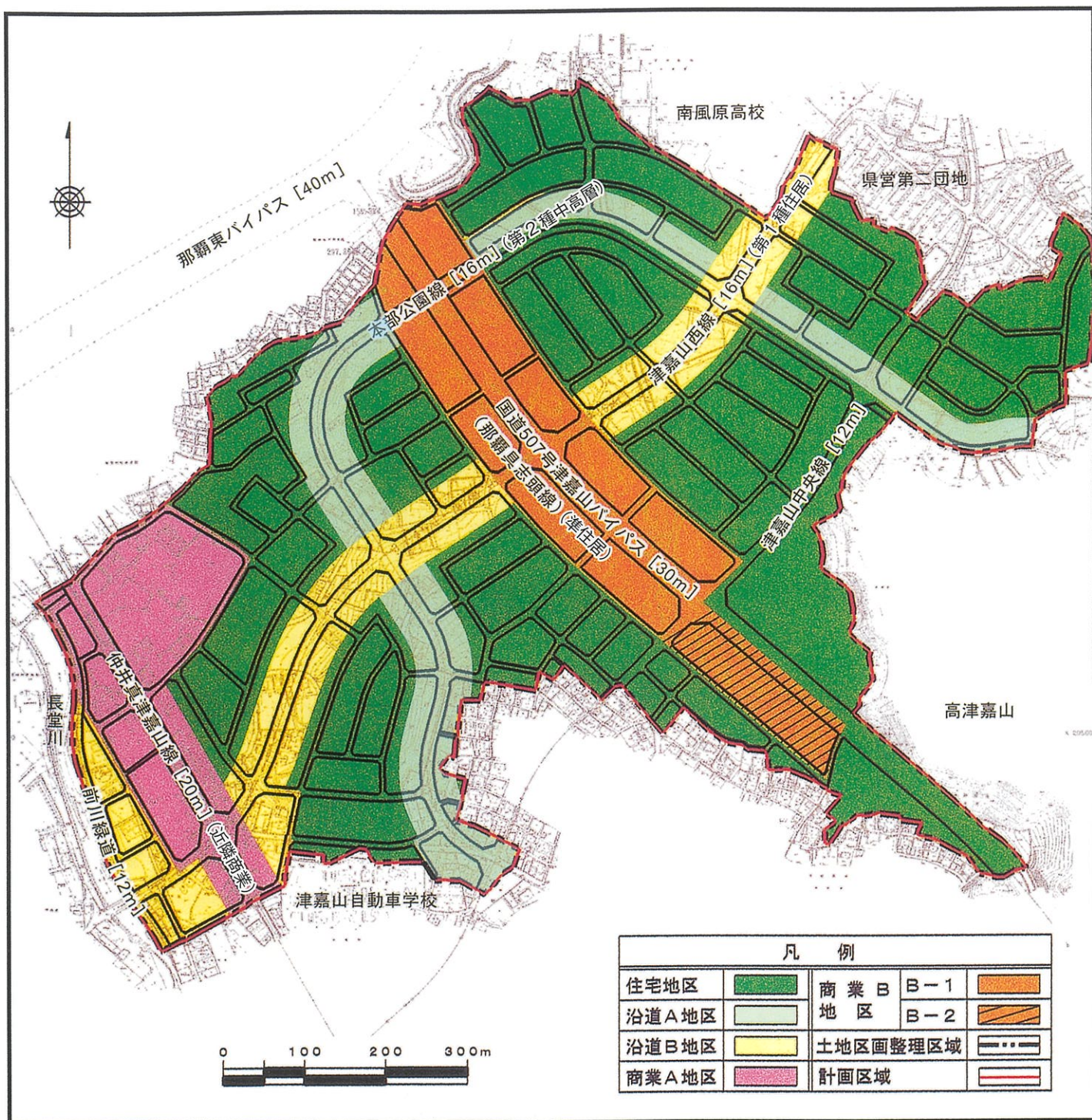
1. 良好な歩行空間の確保、交通機能の保全等を図るため、電柱の設置個所については民有地化を促進するものとします。
2. 共同住宅については、その敷地内に最低1戸につき1台分の駐車スペースを確保するものとします。
3. うるおいのある町並みが形成されるよう、敷地内の積極的な緑化を図るものとします。
4. 地区内に植生する樹木で、良好な住環境の形成に必要なものについては、積極的に保全を図り、緑化環境の増進に寄与するものとします。
5. 地区内のシンボル・特性（井戸・御嶽等）については、積極的にその保全を図り、地区の歴史的環境の継承につとめるものとします。

【津嘉山北地区】地区整備計画

地区の区分	地区の名称 (用途地域)	住宅地区	沿道A地区	沿道B地区	商業A地区	商業B地区	
		〔第1種低層 第2種低層 第1種中高層 第1種住居〕	〔第2種 中高層〕	〔第1種住居〕	〔近隣商業〕	〔準住居〕	
	地区の面積	約39.0ha	約7.1ha	約9.1ha	約6.5ha	約8.0ha	約1.7ha
建築物等に 関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物を建築してはならない（用途利用してはならない）。 ----- 1) 第1種低層住居専用地域に建てられる建築物以外の建築物(第2種低層住居専用地域及び第1種中高層住居専用地域に指定された街区においては、各々の用途地域に準ずる)。 ----- 1) 店舗、事務所等の床面積の合計が500㎡を超えるもの 2) 火薬、石油類、ガスなどの危険物を貯蔵・処理する施設 ----- 1) 店舗、事務所等の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの 2) ホテル、旅館 3) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等 4) 自動車教習所 5) 畜舎 6) 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積が50㎡以下のものを除く。但し、原動機を使用する場合にあってはその出力の合計が0.75kw以下のものに限る） 7) 火薬、石油類、ガスなどの危険物を貯蔵・処理する施設 ----- 1) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等 2) 麻雀屋、パチンコ屋、馬券・車検売場等 3) 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 4) 神社、寺院、教会等 5) 自動車教習所 6) 倉庫業倉庫 7) 畜舎 8) 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積が50㎡以下のものを除く。但し、原動機を使用する場合にあってはその出力の合計が0.75kw以下のものに限る） ----- 1. 国道507号バイパス若しくは津嘉山西線に接する敷地 1) 戸建専用住宅 2) 店舗、事務所等で床面積が150㎡以下のもの（但し、敷地面積が300㎡以下の敷地に関してはこの限りではない） 3) 馬券・車検売場等 4) 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 5) 神社、寺院、教会等 6) 自動車教習所 7) 倉庫業倉庫 8) 畜舎 9) 工場 ----- 2. 国道507号バイパス若しくは津嘉山西線以外の道路のみに接する敷地 10) 店舗、事務所等の床面積の合計が500㎡を超えるもの 11) ホテル、旅館 12) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等 13) 上記3)～9)に掲げるもの 14) 火薬、石油類、ガスなどの危険物を貯蔵・処理する施設					
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡（50坪） ----- 共同住宅（7戸以上）の場合：敷地面積＝165㎡＋（戸数－1）×20㎡ ----- 但し、告示日において現に存する敷地で、建築物の敷地面積の最低限度に満た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。				300㎡（約90坪）	

地区の区分		地区の名称 (用途地域)		住 宅 地 区	沿道 A 地区 〔第 2 種中高層〕	沿道 B 地区 〔第 1 種住居〕	商業 A 地区 〔近 隣 商 業〕	商業 B 地区 〔 準 住 居 〕
地 区 整 備 計 画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限		道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又は柱の外表面までの距離の最低限度は、以下の通りとする。				
				1) 道路境界線 …1.0m 2) 隣地境界線 …1.0m (0.5m) ※ (0.5m)は敷地面積が165㎡に満たない場合、又は敷地の短辺が 8 m 未満の場合。	1) 道路境界線 ・ 高さ 2.5m以下…1.5m ・ 高さ 2.5m以上…1.0m 2) 隣地境界線…1.0m (0.5m) ※ (0.5m)は敷地面積が165㎡に満たない場合、又は敷地の短辺が 8 m未満の場合。	1)道路境界線 ・ 高さ 2.5m以下 …1.5m ・ 高さ 2.5m以上 …1.0m 2)隣地境界線 …1.0m (0.5m) ※ (0.5m)は敷地面積が165㎡に満たない場合、又は敷地の短辺が 8 m未満の場合。 ※ 壁面後退による空地は歩道として確保されるものとし、看板等の工作物も設置してはならない。	1)道路境界線 ・ 高さ 6.0m以下 …2.0m ・ 高さ 6.0m以上 …1.0m 2) 隣地境界線 …1.0m (0.5m) ※ (0.5m) は敷地面積が300㎡に満たない場合、又は敷地の短辺が 8 m未満の場合。 ※ 壁面後退 による空地は歩道として確保されるものとし、看板等の工作物も設置してはならない。	
	建築物等の高さの最高限度又は最低限度	最高限度	1 低、2 低の街区 12m ----- その他の街区 15m	15m	18m	—	—	16m
		最低限度	—	—	—	—	5m	5m
	建築物等の形態又は意匠の制限		1) 外壁の色彩は白又はクリーム系を基調としたものとする。 2) 屋外広告物は周囲への景観的調和に配慮したものとする。 3) 高架タンク等の建築物の屋根に設ける設備は、建築物本体及び周辺環境との調和に配慮し、目立たないよう遮へいするものとする。 4) 建築物の屋根は 20% [5 : 1] 以上の勾配屋根とし、勾配部分の面積は建築面積の 1/3 以上とする。 5) 敷地の地盤面の高さは、区画整理事業による造成計画高、又は敷地に接する道路の最高地点から30cm以上あげてはならない。					
		6) 道路境界線及び隣地境界線から建築物の庇等までの距離の最低限度は以下の通りとする。 ・ 道路境界線 …0.5m ・ 隣地境界線 …0.5m 6) 道路境界線及び隣地境界線から建築物の庇等までの距離の最低限度は壁面の位置の制限に準ずるものとする。						
		7) 建築物の出窓、ベランダ、外階段等の位置は、壁面の位置の制限に準ずるものとする。						
垣又はさくの構造の制限		垣又はさくの構造は次の各号に適合しなくてはならない。但し、門についてはこの限りではない。 1) 敷地に接する道路の最高地点から60cm以上については生垣または透視可能な構造とし、ブロック等としてはならない。 2) 全体の高さが敷地地盤面から1.5m以下のものとする。						
備 考		1) 現に存する建築物でこれらの制限に告示日において適合しないものを除く。但し、建て替え時を除く。 2) その他、この計画の執行に関し必要な事項は運用基準に定める。						

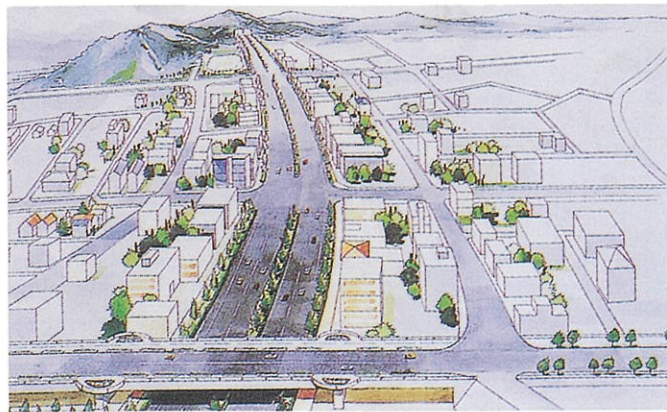
【津嘉山北地区】 地区計画図



■住宅地区のイメージ



■住宅地区のイメージ



○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、この区域内では【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審査するものです。

〈届出の必要な行為〉

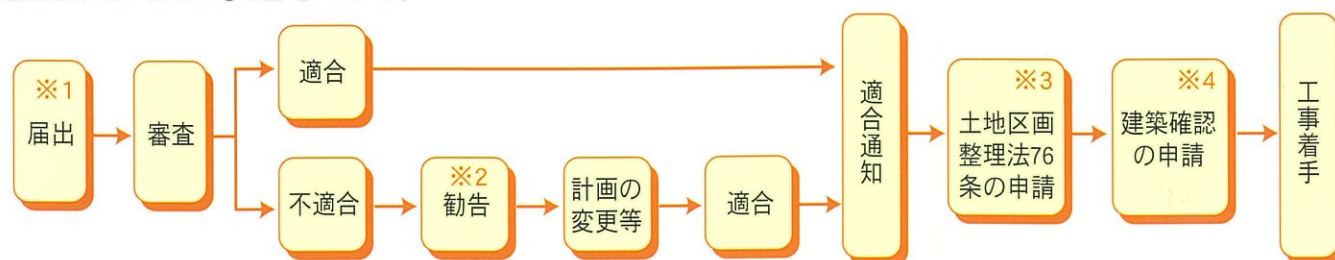
津嘉山北地区地区計画の区域内で届け出の必要な行為は、次のような場合です。

- (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		まちづくり振興課に準備してあります。
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、並びに区域周辺の公共施設を表示する図面（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なもの。
⑤	外構図	同 上	垣や柵及び門、擁壁等の配置、寸法、構造を示した図面。また、地盤面、道路面、隣地等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、外壁の色彩を表示したもの。
⑧	断面図	同 上	二面以上の断面で、道路・敷地・隣地・柵等の高さを表示。
⑨	その他、必要と認める書類・図面		仮換地指定通知書、仮換地図、誓約書、状況写真、造成計画図、委任状など。

〈届出 から工事着手まで〉



※1：建築確認申請の前で、かつ工事着手の30日前までに届出をします。（A4サイズで2部提出します。）

また、届出に係る事項を変更する場合も、変更に係る行為の着手30日前までに変更届をします。

※2：届け出された計画が地区計画の内容にそぐわない場合、変更するよう勧告が行われます。

※3：換地処分が完了するまで、区画整理課への許可申請が必要です。

※4：建築確認申請が必要な場合に行います。

【※1 届け出】と【※3 土地区画整理法 76 条の申請】は並行して受付できます。