

那覇広域都市計画変更に係る 住民説明会

照屋地区



令和7年7月10日
南風原町役場
まちづくり振興課



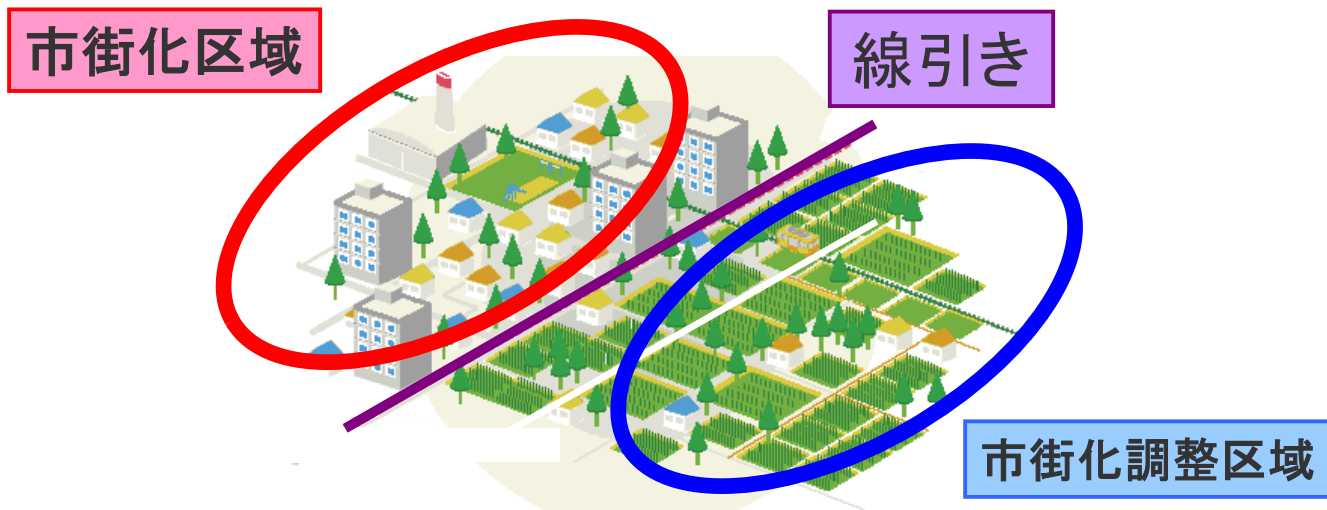
計画変更に係る概要について

- 1) 区域区分の概要について
- 2) 区域区分の見直し
(市街化区域の見直し)について
- 3) 土地区画整理事業計画について
- 4) 用途地域の設定について
- 5) 照屋地区地区計画について



1) 区域区分の概要 区域区分とは

都市計画区域内において無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、県が指定する。(都市計画法第7条、第15条、第23条)



3



2) 区域区分の見直し 区域区分の見直し基準

都市計画区域の区域区分見直し基準にて
「市街化調整区域」から「市街化区域」への編入は

- 既に市街化が形成されている区域(既成市街地)等
- 土地区画整理事業の実施が確実な区域、計画的な市街地整備が見込まれる区域
※公園整備や道路整備が計画的に見込まれる区域

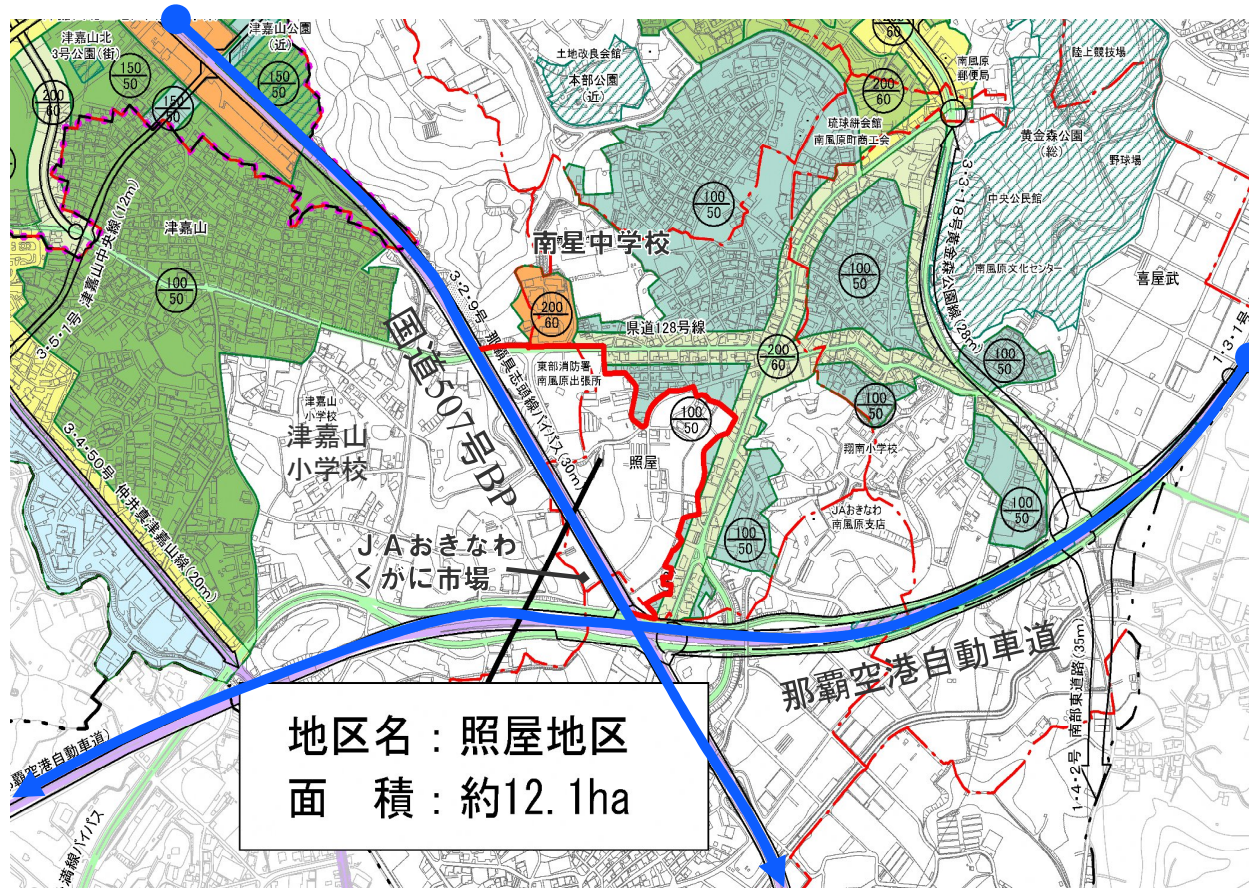


◎土地区画整理事業を実施し、計画的な市街地整備を行うことで市街化区域へ編入を行います。

4

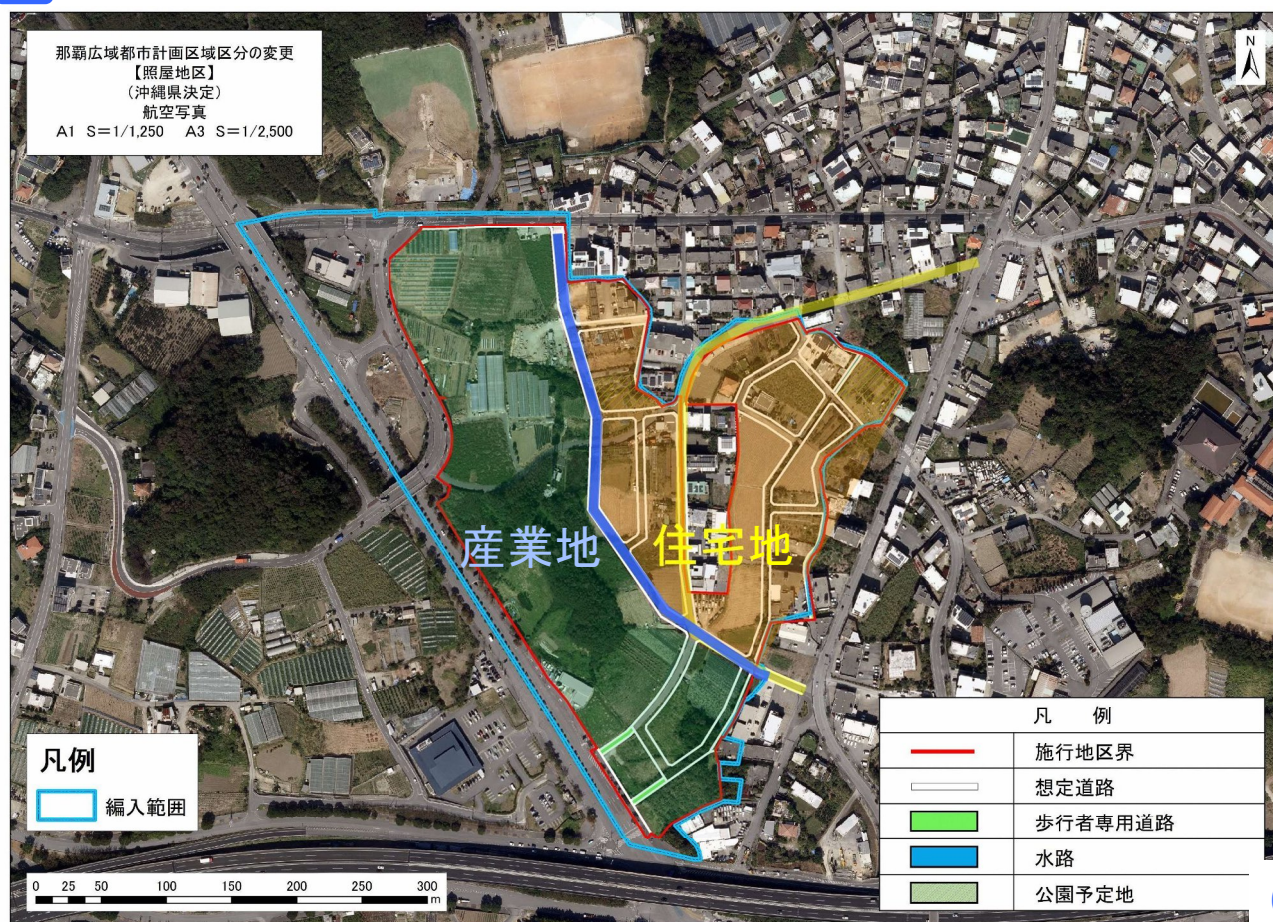
2) 区域区分の見直し

編入予定地区
(照屋地区)



5

3) 土地区画整理事業計画について



6

4) 用途地域の設定について ～用途地域とは～

良好な都市環境を形成することを目的に、
建築物の用途、大きさなどのルール
 を定める制度で、**市町村**が定めます。

無計画に市街化が進むと…



イラスト出典 国土交通省ホームページ

・生活環境や業務の利便性が悪くなる

ルール(用途地域)があると…

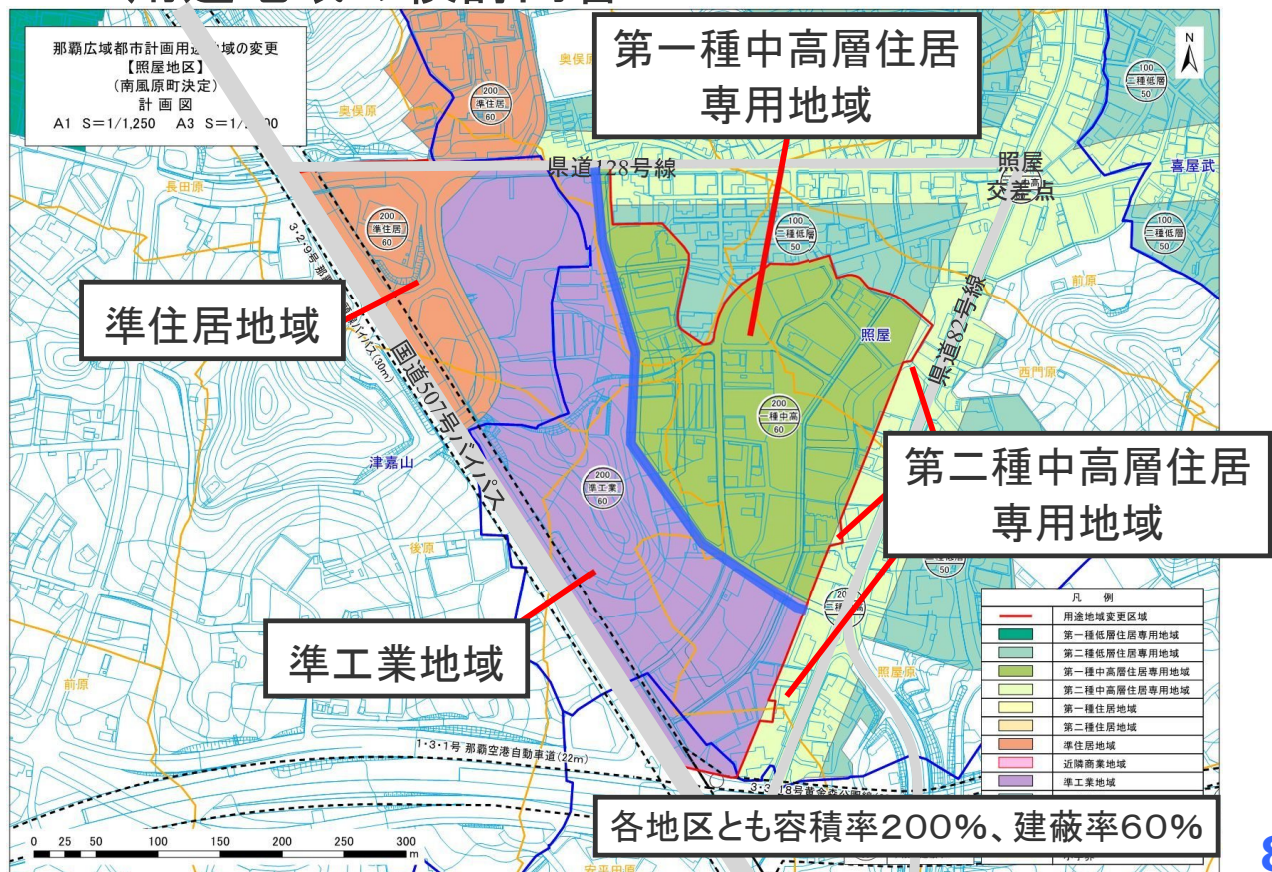


・住宅地・工業地・商業地などそれぞれにあった環境が守られ、効率的な活動が行える

7

4) 用途地域の設定について

用途地域の検討内容



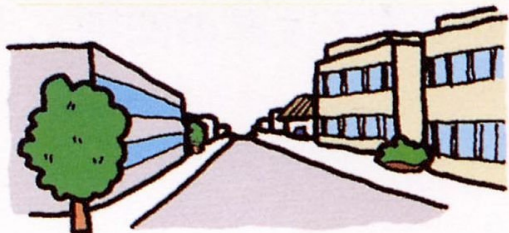
8



用途地域による市街地のイメージ

【照屋集落南側】

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。
500㎡までの一定のお店などが建てられます。

【県道82号線沿線】

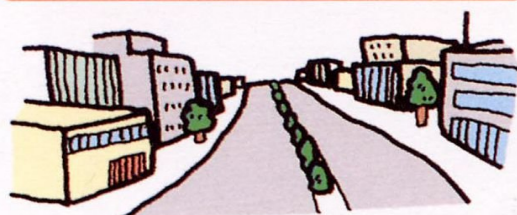
第二種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。
1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

【東部消防出張所周辺】

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。

【国道507号BP沿線】

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。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。

9



5) 照屋地区地区計画について

「地区計画」は、「**まちのきめ細かなルール**」

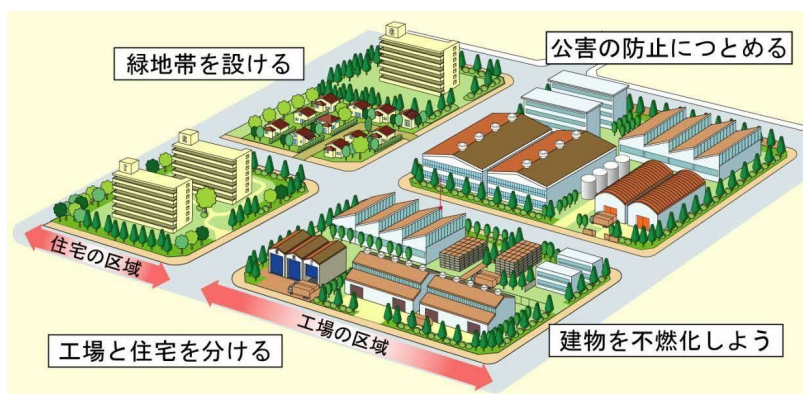
を決めることができます。

例えば

住宅と工場の混在地区では

このようなルールを決めます。

- ◆ 工場が建てられるエリアと住宅が建てられるエリアに分けます。
- ◆ 住宅地との間に緑地帯をつくり騒音などの緩衝帯としています。



10



地区計画はなぜ必要か

- 新規産業集積ゾーンに位置付けられ、町の産業集積地としての役割が期待。
- 現在は市街化調整区域であるが、土地区画整理事業の実施による市街化編入を目指す。
- 土地区画整理事業だけが単独で進むと、魅力のない建物が建つことや、地区に相応しくない建物への建替えが進むことが懸念



新たな産業集積地としての役割と地権者が望むまちづくりを同時に実現していくため、独自のルールにより誘導していくことが重要

11



地区計画で定められること

- 市町村が地区計画で定めるルール

地区計画は、「**目標、方針**」と「**地区整備計画**」で構成されます。

- ◆「地区計画の目標、方針」では、**地区の目標**や**将来像**を定めます。
- ◆「地区整備計画」では、**目標や将来像を実現するための具体的なルール**を決めます。

ルール例1	建物の用途
ルール例2	敷地の大きさ
ルール例3	壁面の位置
ルール例4	建物の高さ
ルール例5	建物のデザインや色彩
ルール例6	塀の種類や高さ
ルール例7	緑化の割合

12

照屋地区地区計画(案)

地区計画の目標

照屋地区は、都市計画道路3・2・9号那覇具志頭線バイパス(国道507号バイパス)や県道82号線等の幹線道路に囲まれた、交通利便性の高い地域である。交通の利便性を活かした新たな産業の誘致や町内の産業の移転用地として、土地区画整理事業が予定されている。

本地区は、**周辺住環境と調和した利便性の高い住宅地を形成しつつ、国道507号バイパス沿道については、周辺環境に配慮した魅力ある産業集積地の形成を目標とする。**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で、産業集積地と住宅地の良好な環境の形成・保全を図る。

13

照屋地区地区計画(案)

計画図

A1 S=1/1,250 A3 S=1/1,000

幹線道路沿道地区
1.7ha

産業集積A地区
4.9ha

産業集積B地区
1.2ha

住宅地区
4.2ha

沿道地区
0.05ha

凡 例	
壁面の位置の制限	
1号壁面：道路境界線から4.0m	
2号壁面：道路境界線から4.0m	
3号壁面：道路境界線から1.5m	
その他の道路境界線から1.0m	
隣地境界線から1.0m	

0 25 50 100 150 200 250 300 m

凡 例	
地区計画区域	
大字界	
小字界	
都市施設	
住宅地区	
幹線道路沿道地区	
沿道地区	
産業集積A地区	
産業集積B地区	

14

照屋地区地区計画(案)

土地利用の方針

産業集積A地区 (準工業地域)	南風原町の 新たな産業の拠点 として、新規産業の誘致や町内の産業の移転用地として、 大規模な施設の立地を誘導 し、新規産業集積ゾーンの形成を図る。
産業集積B地区 (準工業地域)	周辺環境にも配慮しつつ、南風原町の 新たな産業用地 として、主に 中小規模な施設の立地 を誘導し、新規産業集積ゾーンの形成を図る。
沿道地区 (第二種中高層住居専用地域)	南風原町の幹線道路である県道82号線沿道で、 交通の利便性を活かした沿道ゾーン の形成を図る。
住宅地区 (第一種中高層住居専用地域)	生活道路のネットワークを構築するなど基盤の改善によるアクセス向上を図り、 周辺の既存集落に配慮した住宅ゾーン の形成を図る。
幹線道路沿道地区(準住居地域)	広域幹線道路沿道 に相応しい地区として、 地域の活力向上や住民サービスの充実に寄与する産業の導入 による幹線道路沿道ゾーンの形成を図る。

15

照屋地区地区計画(案)

項 目	内 容
建築物等の整備の方針	次の各号に掲げる「建築物等に関する制限」を定める。 1. 建築物等の用途の制限 2. 建築物の敷地面積の最低限度 3. 壁面の位置の制限 4. 建築物等の高さの最高限度 5. 建築物等の形態又は意匠の制限 6. 建築物の緑化率の最低限度 7. 垣又はさくの構造の制限
その他当該区域の整備・開発・保全に関する方針	・良好な歩行空間の確保、交通機能の保全等を図るため、電柱の設置箇所については民有地化を促進するものとする。 ・共同住宅については、その敷地に最低1戸につき1台分の駐車スペースを確保するものとする。 ・1,000㎡以上の敷地では、雨水対策（流出係数0.53まで低減するものとし、流出係数0.53に満たない場合はその差分を貯留等する）を講じるものとする。 ・産業集積A地区における駐車場の出入口については、国道507号バイパス側に設けるなど、地区外部からの出入口をできる限り集約化し、住環境に配慮した適切な配置とする。 ・道路に面した部分については、住環境への配慮等の観点から、できるだけ緑化に努める。

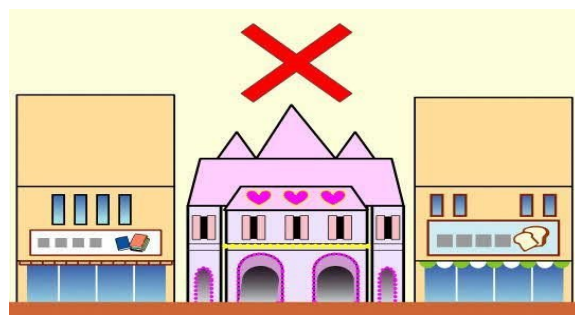
16



◆ 地区にふさわしくない用途を制限します。



戸建て住宅地で大規模なマンションを制限したり、商業地で風俗営業店を制限したりすることができます。



別紙：照屋地区地区計画(案)2頁

住環境に影響を及ぼす可能性のある建物用途を地区計画で制限しています。

(注1) 本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、全ての事項について掲載したものではありません。
 (注2) 耐火構造、火災危険、土壌汚染対策法、省エネルギー等については、別添資料を参照してください。また、別添資料に記載のない事項は、図面と一致するものとします。

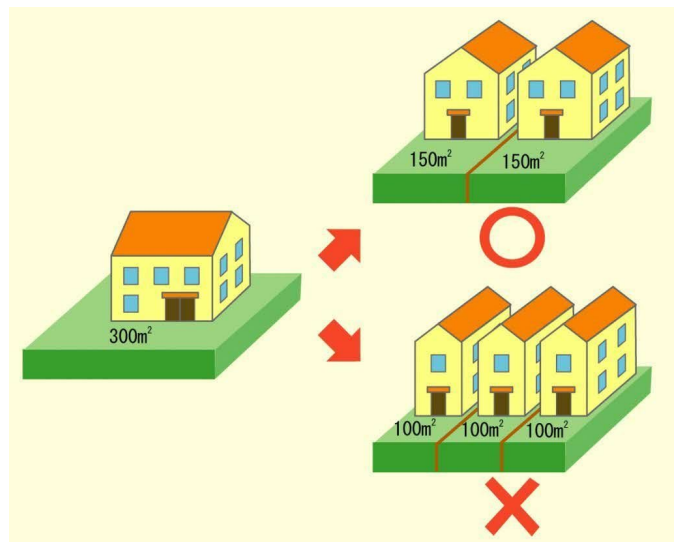


ルール例2: 敷地の大きさ

◆ 敷地面積の最低限度を決め、敷地の細分化を防ぐことができます。

◆ 例えば

最低限度を 150m^2 とした場合、 300m^2 の土地は2分割はできますが、3分割はできなくなります。



19



別紙: 照屋地区地区計画(案)3頁

2. 建築物の敷地面積の最低限度

地区区分	産業集積A地区	産業集積B地区	沿道地区	住宅地区	幹線道路沿道地区
制限内容	$5,000\text{m}^2$	165m^2	165m^2	165m^2	300m^2

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1つの敷地として利用する場合は、この限りではない。

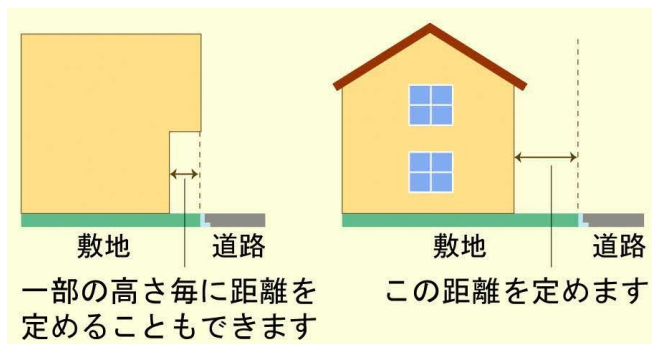
基本的に津嘉山北土地区画整理事業と同等の最低敷地としていますが、産業集積A地区においては、業務地区の形成として、最低敷地制限を $5,000\text{m}^2$ としています。

20



ルール例3: 壁面の位置

- ◆ 道路から後退し、歩行者空間を確保します。
- ◆ また、隣地境界から後退し、日照・採光・通風を確保します。



21

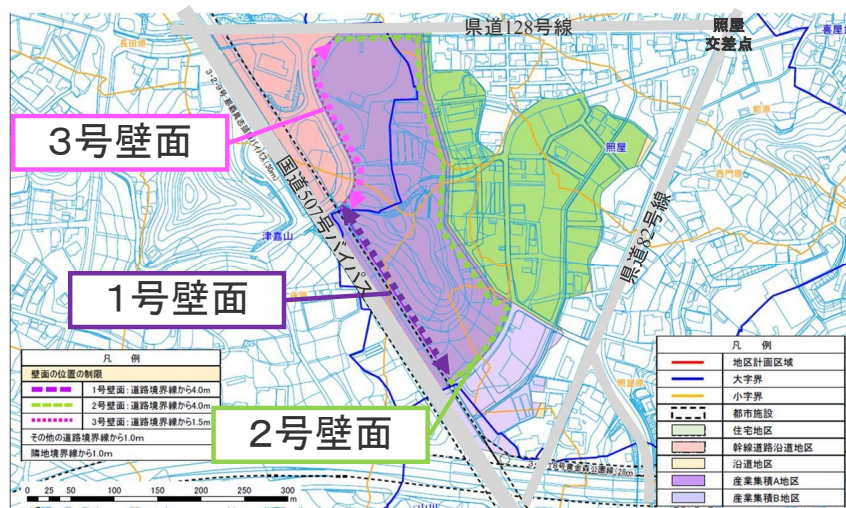


別紙: 照屋地区地区計画(案)3頁

3. 壁面の位置の制限

	産業集積A地区 (準工業地域)	産業集積B地区 (準工業地域)	沿道地区 (第二種中高層住居専用地域)	住宅地区 (第一種中高層住居専用地域)	幹線道路沿道地区 (準住居地域)
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制限は、次のとおりとする。				
(道路境界からの後退)※	・1号壁面は、道路境界線から4.0m ・2号壁面は、道路境界線から4.0m ・3号壁面は、道路境界線から1.5m	道路境界線から1.0m			
(隣地境界線からの後退)	隣地境界線から1.0m	隣地境界線から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8m未満の場合	隣地境界線から1.0m		

※騒音、振動等による影響を及ぼす建築物は、別途基準あり

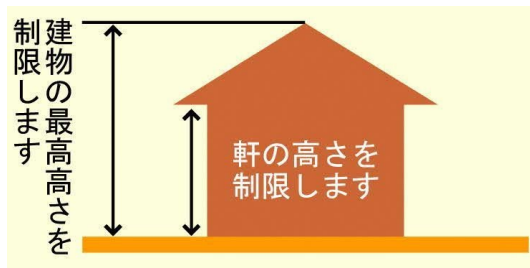


22



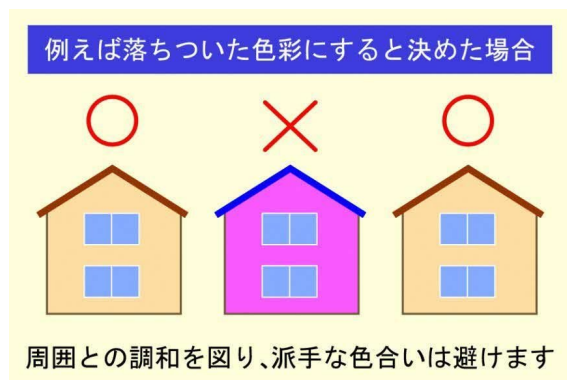
ルール例4: 建物の高さ

- ◆ 地区にふさわしい高さの建物を建てられるようにします。



ルール例5: 建物のデザインや色彩

- ◆ 魅力ある街並みをつくっていくために、建物の形や色彩、看板などのルールを決めることができます。



23



別紙: 照屋地区地区計画(案)3頁

4. 建築物の高さの最高限度

地区区分	産業集積A地区	産業集積B地区	沿道地区	住宅地区	幹線道路沿道地区
制限内容	—	—	—	15.0m	16.0m

5. 建築物等の形態又は意匠の制限

地区区分	産業集積A地区	産業集積B地区	沿道地区	住宅地区	幹線道路沿道地区
制限内容	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. 壁面に張り出した形態の架台、その他これらに類するものは設けてはならないものとする。				

24

5. 建築物等の形態又は意匠の制限（続き）

地区区分	産業集積A地区	産業集積B地区	沿道地区	住宅地区	幹線道路沿道地区
制限内容	5. 道路境界線及び隣地境界線から建築物の底等までの距離の最低限度は、壁面の位置の制限に準じて、次のとおりとする。				
	(1) 1号壁面は、道路境界線から4.0m (2) 2号壁面は、道路境界線から4.0m (3) 3号壁面は、道路境界線から1.5m (4) 隣地境界線から1.0m	・道路境界線から1.0m ・隣地境界線から1.0m	・道路境界線から0.5m ・隣地境界線から0.5m	※	・道路境界線から1.0m ・隣地境界線から1.0m
	6. 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じて、次のとおりとする。				
	(1) 1号壁面は、道路境界線から4.0m (2) 2号壁面は、道路境界線から4.0m (3) 3号壁面は、道路境界線から1.5m (4) 隣地境界線から1.0m	・道路境界線から1.0m ・隣地境界線から1.0m			

庇等やベランダにおいて、※以外は、壁面後退の制限と同じです。

25

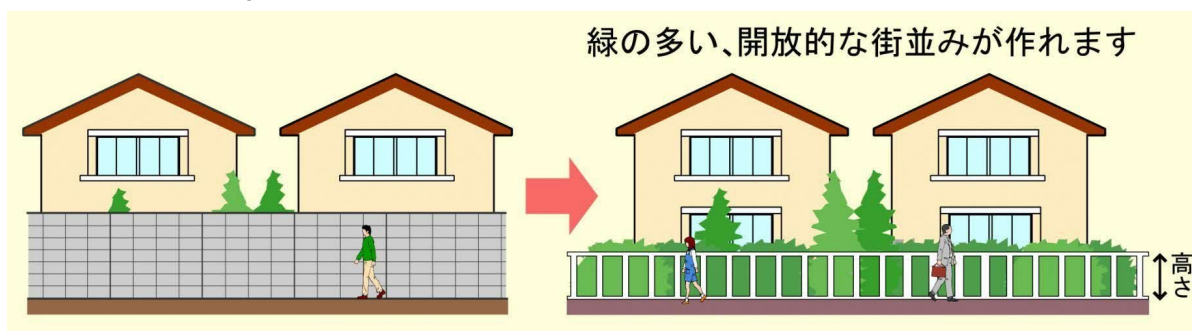
ルール例6：緑化の割合

- ◆ 緑豊かな街並みをつくるために、敷地の中の植栽部分の割合を決めることができます。



ルール例7：塀の種類や高さ

- ◆ 塀の高さを決めて開放的な街並みをつくるができます。



26

6. 緑化率の最低限度

地区区分	産業集積A地区	産業集積B地区	沿道地区	住宅地区	幹線道路沿道地区
制限内容	・敷地面積の10%以上の緑化に努めること ・道路に面した部分は緑化に努めること ・敷地面積の5%以上の緑化に努めること ・道路に面した部分は緑化に努めること				

7. 垣又はさくの構造の制限

地区区分	産業集積A地区	産業集積B地区	沿道地区	住宅地区	幹線道路沿道地区
制限内容	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。				

