

南風原南インターチェンジ周辺(津嘉山地区)

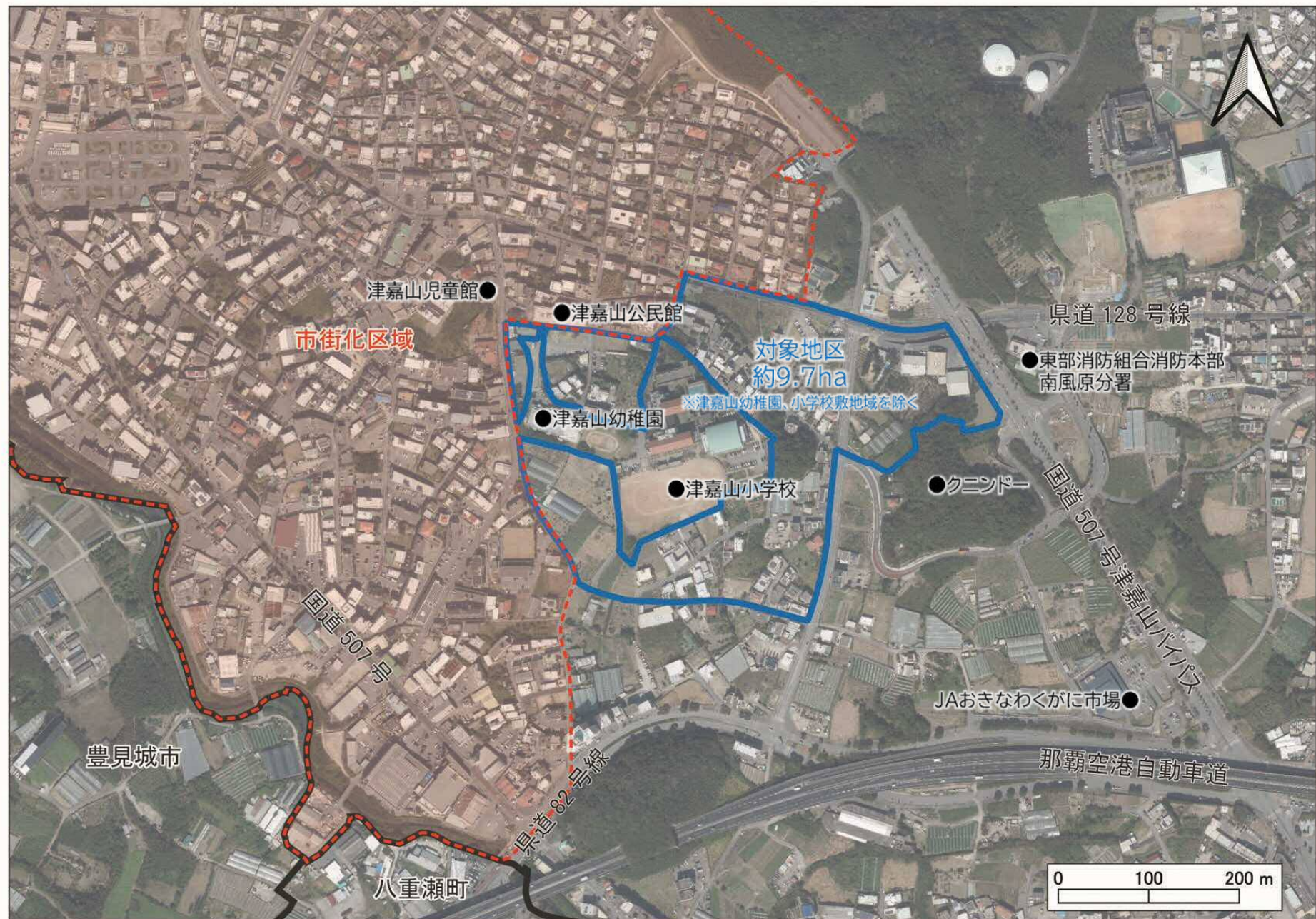
# 市街化調整区域における 地区計画の活用について

---

南風原町まちづくり振興課

2025年11月12日(水)

## 対象となる地区について(津嘉山南地区)



## □目 的

## □説明内容

- 南風原町の考えるまちづくり
- 対象地区の現状(法律)
- まちづくりのルール(地区計画)とは
- 津嘉山南地区地区計画(案)
- 今後のスケジュール

津嘉山小学校周辺(津嘉山南地区)について…

- 南風原町が目指すまちづくり
- まちづくりの進め方
- まちづくりのルール(地区計画)

について考えを共有し、地区計画の内容、今後のスケジュールについて説明します。



# 南風原町の考えるまちづくり

南風原町南インターチェンジ周辺は、南風原町の最上位計画である「**南風原町第5次総合計画**」において「**工業・業務地区（新規産業集積ゾーン）**」と「**既存集落田園住宅地区**」として位置付けられています。

## 既存集落田園住宅地区

歴史的たたずまいのある集落環境の維持と、価値や住環境の質を高めるための環境整備を推進する地区

## 工業業務地区 （新規産業集積ゾーン）

新規土地利用地区として、新たな産業の誘致や町内産業の移転用地としての活用等を検討していくゾーン

おおよそ20年後の都市の将来像と、将来像の実現に向けた都市計画の指針を示す「**南風原町都市計画マスタープラン**」においては「**業務地区**」と「**住宅地区**」、「**集落地区**」、「**沿道サービス地区**」として位置付けられています。

## 住宅地区

戸建住宅や集合住宅を主体とした良好な住環境を創出するとともに、生活利便施設を必要に応じて立地し、良好な市街地環境の形成を図る地区

## 沿道サービス地区

日常生活を支える利便施設が立地する土地利用を図り、商業・業務・住居が共存する地区

## 業務地区

運送業や小売業などの流通機能を担う業種等の誘導を図り、地域の活力向上や住民サービスの充実につながる土地利用を推進する地区

## 集落地区

優れた集落景観等の保全に配慮しつつ、生活利便施設の誘導を図り、ゆとりと暮らしやすさを備えた良好な住環境の形成を図る地区

■土地利用構想図(南風原町第5次総合計画)



■土地利用方針図(南風原町都市計画マスタープラン)



# 南風原町の考えるまちづくり

- 南風原南インターチェンジ周辺は幹線道路が集まっており、交通の利便性が高く、津嘉山小学校周辺は小・中学校が近隣にあることから、**今後も住宅地が広がる考えられます。**
- また、クニンドー周辺は企業立地による市街化区域への編入を目指していることから、クニンドー周辺が**市街化区域に編入された際**、隣接する**当地区**は現状のままでは**無秩序な土地利用が行われ、住環境へ影響を及ぼす懸念**があります。
- そのため、**必要施設以外は立地できないような規制をかけ、良好な住環境の形成と生活利便施設の立地を考えていく**必要があります。(＝「地区計画」という：地区独自のまちづくりルール)





# 対象地区の現状 [市街化調整区域とは？]

## 市街化区域

既に市街地を形成しているところと、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化をすすめるべきところです。既に市街地として栄えている場所や、公共施設の整備などで今後、市街化が進められる場所のことを指します。

## 市街化調整区域

市街化を抑制すべきところです。市街化調整区域の中では一部例外を除き、住宅を建てたり、建替えたりするなどの開発ができない区域となっています。

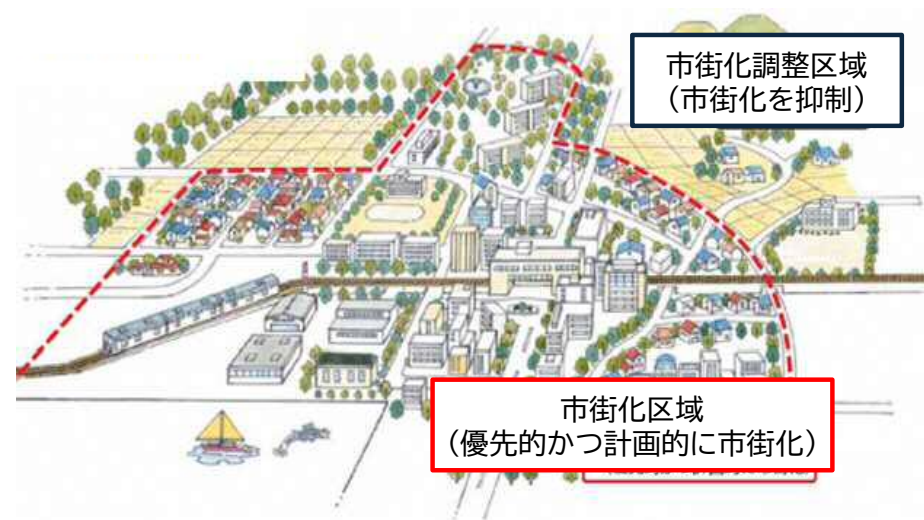


## 一部例外について

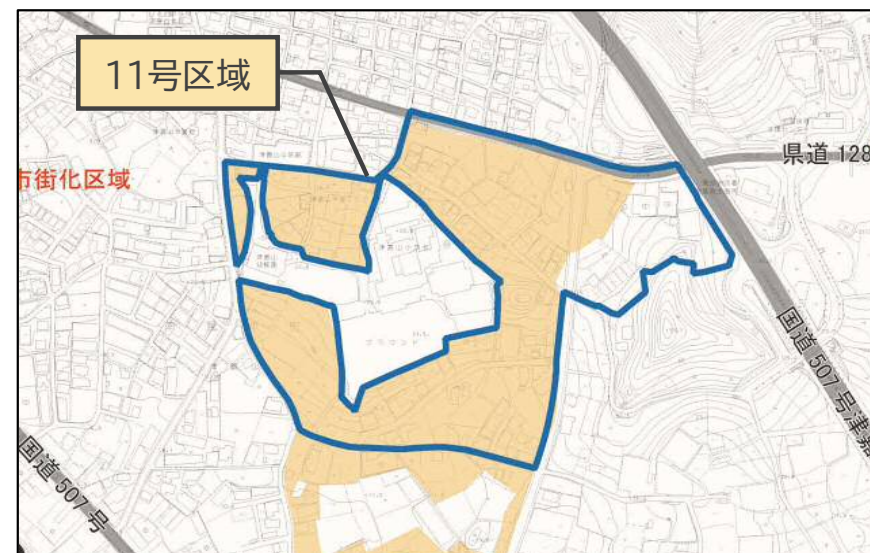
市街化調整区域は原則、建物の建築ができませんが、都市計画法第34条第11号(11号区域)に指定された地域では自己用住宅に限り建築が可能となっています。

11号区域は市街化区域に隣接し、又は近接し、市街化区域と一体的な日常生活を構成していると認められる地域であり、おおむね50戸以上の建物が連たんしている地域で県が認めた区域です。

今回対象としている南風原南インターチェンジ周辺の多くは「11号区域」に指定されています。



出典:国土交通省

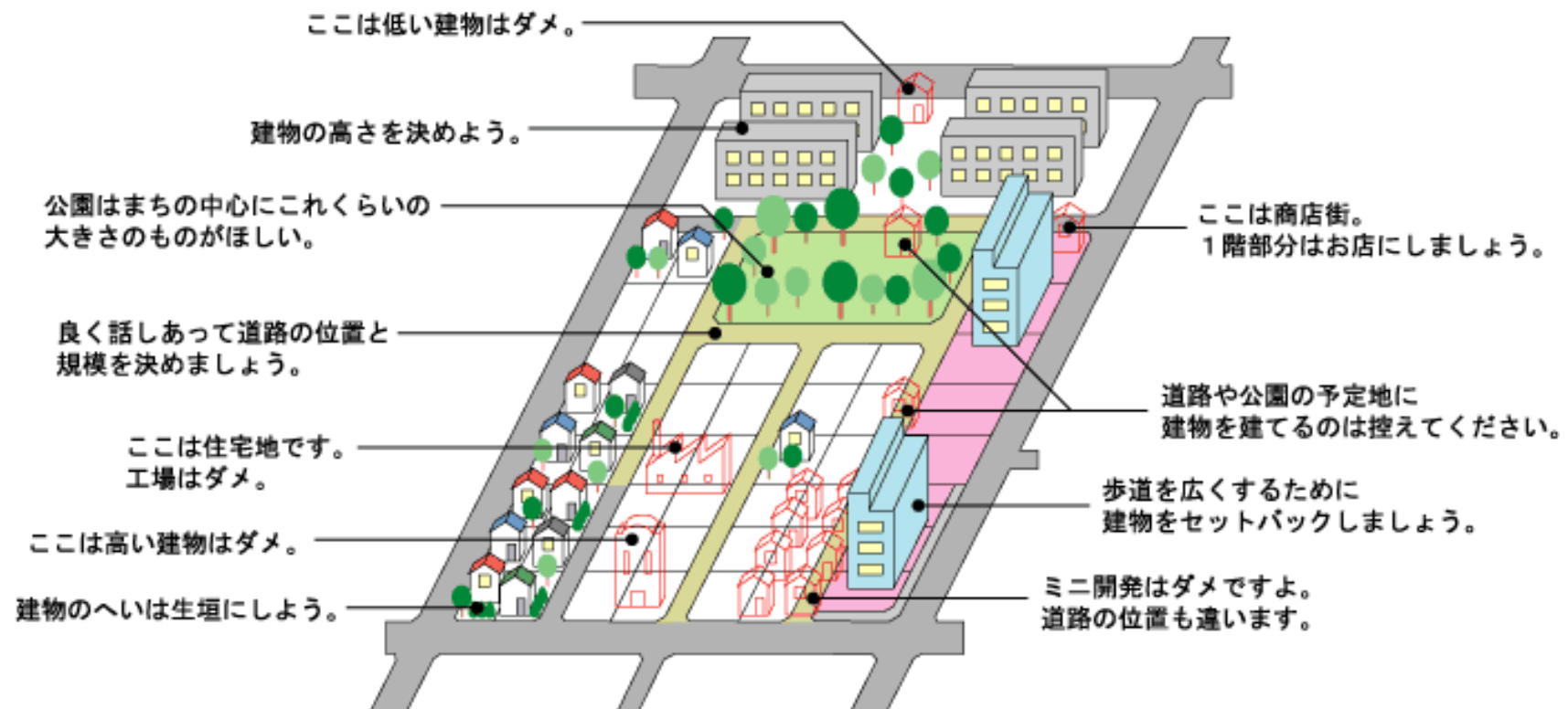


# まちづくりのルール(地区計画)とは？

地域が主体となって作成する、良好な環境の形成や保持のために公共施設(道路、公園など)の整備や建築物の形態や用途を定める、地区独自のまちづくりルールのことです。

市街化調整区域では、地区計画の内容に適合した建築物の立地が可能となります。

市街化調整区域の性格を変えない範囲で、無秩序な土地利用や乱開発を防止し、土地利用が行われることが確実な区域について、詳細な土地利用の計画を策定し、計画的かつ適切な土地利用を図る制度です。





# 地区計画で定める内容について

## 地区計画の方針

まちづくりの基本的方向を示す総合的な指針を定めます

- ①名称、位置、区域、面積
- ②地区計画の目標、土地利用の方針、地区施設、建築物等の整備の方針 など

## 地区整備計画

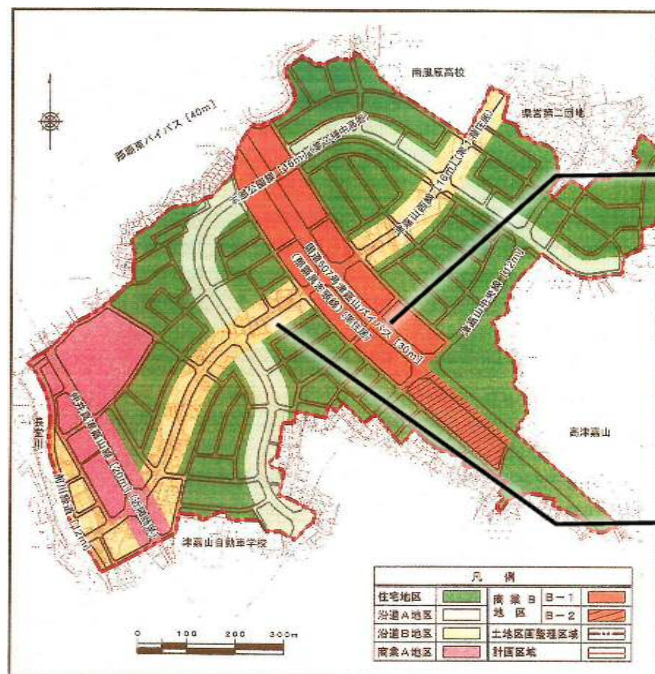
地区計画の目標を達成するために必要な事項を定めます

- ①地区施設に関する事項(道路、公園、その他公共施設 など)
- ②建築物等に関する事項(用途、容積率、建蔽率、最低敷地面積、高さ など)

例えば...

市街化区域ではありますが、区画整理事業が施行された「津嘉山北地区」においても地区計画が定められており、右に示すような地区整備計画に基づいてまちづくりが進められています。

例:津嘉山北地区の地区計画



### 【商業B地区(国道507号バイパス若しくは津嘉山西線に接する敷地)】

|           |                                      |
|-----------|--------------------------------------|
| 建てられない建築物 | 戸建て専用住宅、店舗、事務所等の面積の合計が1,500㎡以下のもの など |
| 最低敷地面積    | 300㎡(約90坪)                           |
| 高さの最高限度   | 16m                                  |

### 【沿道B地区】

|           |                                   |
|-----------|-----------------------------------|
| 建てられない建築物 | 店舗、事務所等の面積の合計が1,500㎡を超えるもの、ホテル など |
| 最低敷地面積    | 165㎡(約50坪)                        |
| 高さの最高限度   | 15mまたは18m                         |

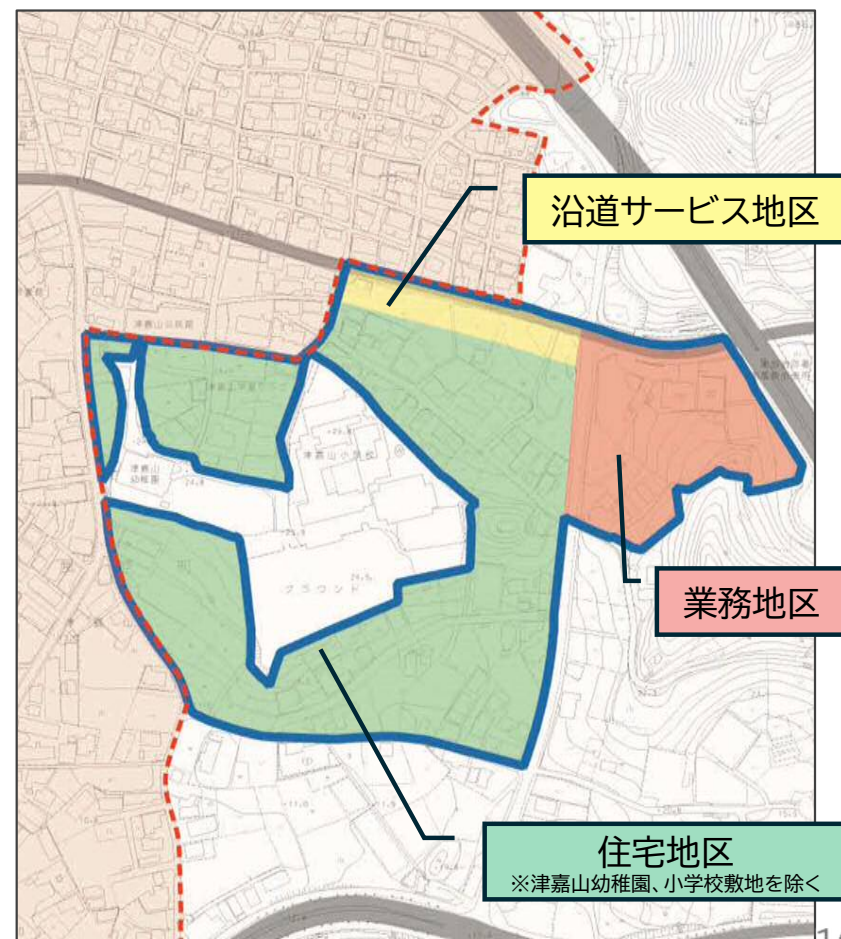
# 津嘉山南地区地区計画(案)

## 地区計画の目標

本地区は、良好な住環境を有する既存住宅地となっています。また、国道507号津嘉山バイパスや県道128号線に接続する、交通利便性の高い地区であることから、その特性に応じた建築物等の誘導を行うことにより、快適で住み続けられる住環境の形成と維持を図ります。

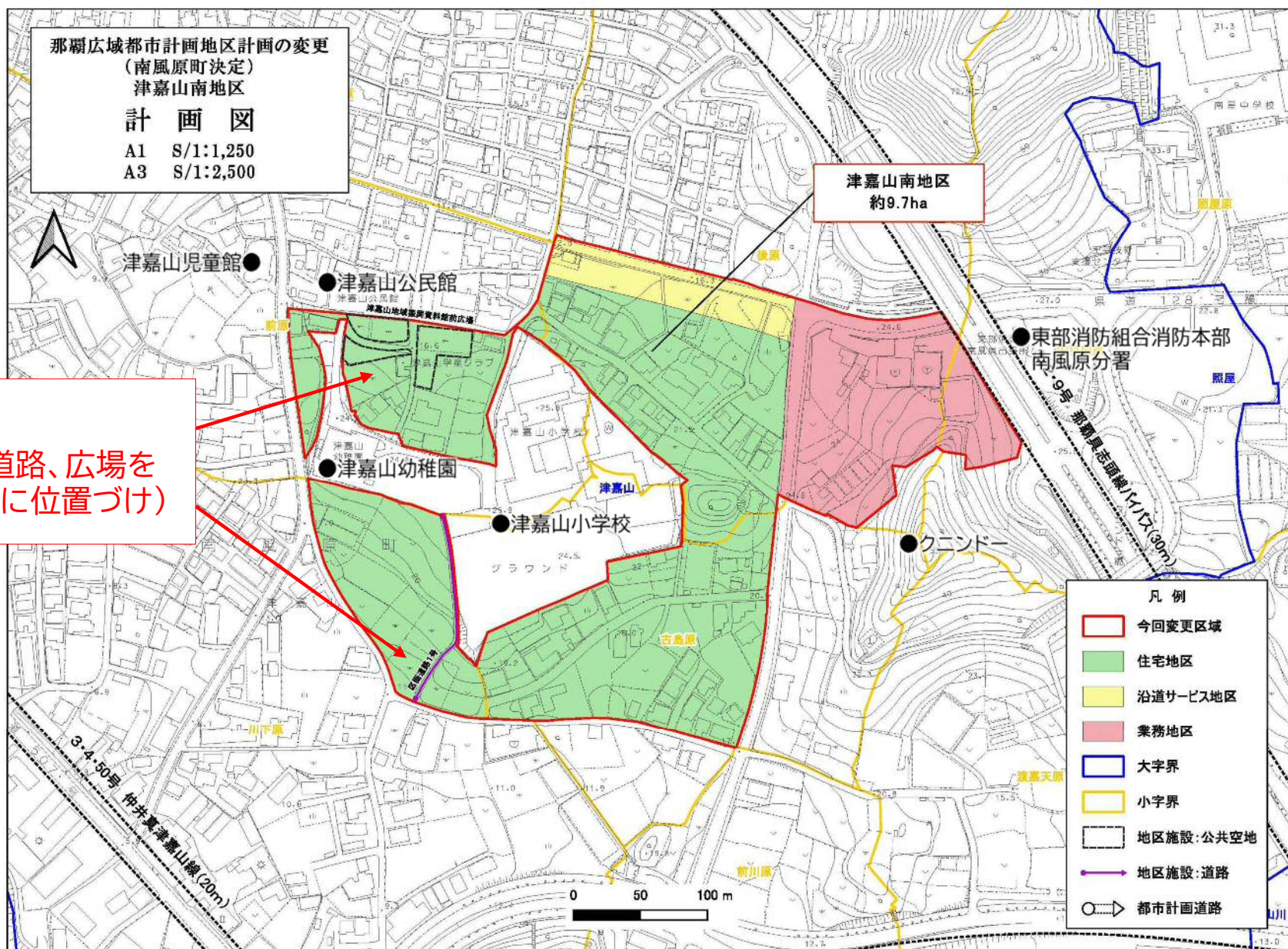
## 土地利用の方針

|          |                                                                                 |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 住宅地区     | 低層の戸建て住宅を中心とした、うるおいのある良好な住環境の形成を図ります                                            |
| 沿道サービス地区 | 地区内幹線道路にふさわしい土地利用を図る地区とし、周辺の低層住宅との調和に配慮しつつ、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 |
| 業務地区     | 地区内に店舗等を誘致することにより、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                                   |





# 津嘉山地区地区計画 計画図(案)





# 津嘉山南地区地区計画(案)

| 項 目           | 住宅地区(約7.1ha)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 沿道サービス地区(約0.6ha)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 業務地区(約2.0ha)                                                                                                                                                               |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築できる<br>建物用途 | 第二種低層住居専用地域程度 <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿</li> <li>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床面積の2分の1未満のもの</li> <li>店舗、飲食店その他これらに類するもので、床面積が150㎡以下かつ2階以下のもの</li> <li>幼稚園、小学校、中学校、高等学校</li> <li>図書館その他これに類するもの</li> <li>保育所</li> <li>診療所</li> <li>老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので600㎡以内のもの</li> <li>延べ面積の合計が600㎡を超える建築物の付属自動車車庫で600㎡以下かつ1階以下のもの</li> <li>延べ面積の合計が600㎡以下の建築物の付属自動車車庫で自動車車庫を除いた延べ面積以下かつ1階以下のもの</li> </ul> | 第二種中高層住居専用地域程度 <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿</li> <li>兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築面積の延床面積の2分の1未満のもの</li> <li>店舗、飲食店その他これらに類するもので、床面積が165㎡を超え1,500㎡以下かつ2階以下のもの</li> <li>2階以下の事務所で床面積が165㎡を超え1,500㎡以下のもの</li> <li>巡査派出所その他これらに類するもの</li> <li>保育所</li> <li>診療所</li> <li>老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</li> <li>老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>単独車庫で300㎡以下かつ2階以下のもの(附属車庫を除く)</li> <li>延べ面積の合計が3,000㎡を超える建築物の付属自動車車庫で3,000㎡以下かつ2階以下のもの</li> <li>延べ面積の合計が3,000㎡以下の建築物の付属自動車車庫で自動車車庫を除いた建築物の延べ面積以下かつ2階以下のもの</li> <li>自家用倉庫で2階以下かつ1,500㎡以下のもの</li> <li>工場でパン屋、米屋その他これらに類する食品製造業を営むもので2階以下のもの</li> </ul> | 第一種住居地域程度 <ul style="list-style-type: none"> <li>店舗、飲食店その他これらに類するもので、床面積が300㎡を超え3,000㎡以下のもの</li> <li>事務所で床面積が300㎡を超え3,000㎡以下のもの</li> <li>ホテル、旅館で床面積が3,000㎡以下のもの</li> </ul> |
|               | ※共同住宅、非住居系の建築物を建築する際は原則、6m以上の道路に接道する必要があります                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ※共同住宅、非住居系の建築物を建築する際は原則、6m以上の道路に接道する必要があります                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ※共同住宅、非住居系の建築物を建築する際は原則、6m以上の道路に接道する必要があります                                                                                                                                |
| 容積率の最高限度      | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 200%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 200%                                                                                                                                                                       |
| 建蔽率の最高限度      | 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 60%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 60%                                                                                                                                                                        |
| 敷地面積の最低限度     | 150㎡(約45坪)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 165㎡(約50坪)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 300㎡(約90坪)                                                                                                                                                                 |
| 壁面の位置の制限      | 道路境界線から1.0m以上                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 道路境界線から1.0m以上                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 道路及び隣地境界線から1.5m以上                                                                                                                                                          |
| 高さの最高限度       | 10m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 12m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 16m                                                                                                                                                                        |

# 津嘉山南地区地区計画(案)

| 項 目           | 住宅地区(約7.1ha)                                                                                 | 沿道サービス地区(約0.6ha) | 業務地区(約2.0ha) |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|
| 建築物等の形態、意匠の制限 | 外壁の色は、原色系の派手な色は使用せず、落ち着いた色彩とすること                                                             |                  |              |
| 垣又は柵の構造の制限    | 道路境界線から1.0m以内に垣又は柵を設ける場合は、基盤部(塀)の高さは、敷地に接する道路の最高地点から0.9m以下、それを超える部分は透視性のあるもので全体の高さは1.5m以下とする |                  |              |
| 建築物の緑化率の最低限度  | 建築物の緑化率は5%以上とする                                                                              |                  |              |

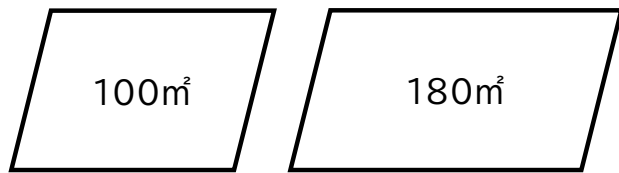


# 参考:地区計画の内容のイメージ

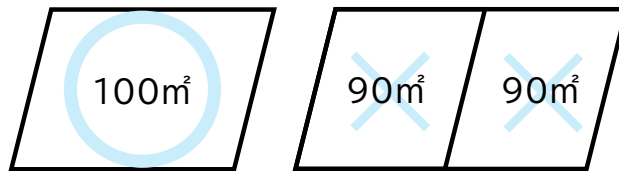
## ■最低敷地面積

最低敷地面積が150㎡の場合

地区計画  
導入前



地区計画  
導入後

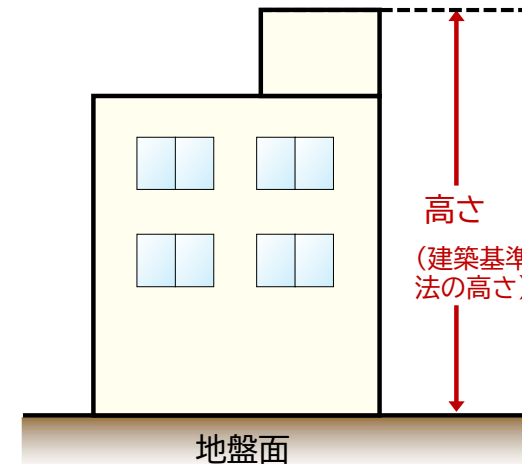


建築可

建築不可

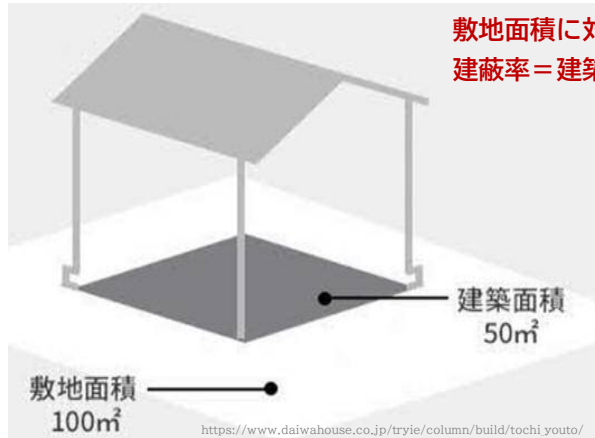
|          |      |
|----------|------|
| 住宅地区     | 150㎡ |
| 沿道サービス地区 | 165㎡ |
| 業務地区     | 300㎡ |

## ■高さの最高限度



|          |     |
|----------|-----|
| 住宅地区     | 10m |
| 沿道サービス地区 | 12m |
| 業務地区     | 16m |

## ■建蔽率の最高限度



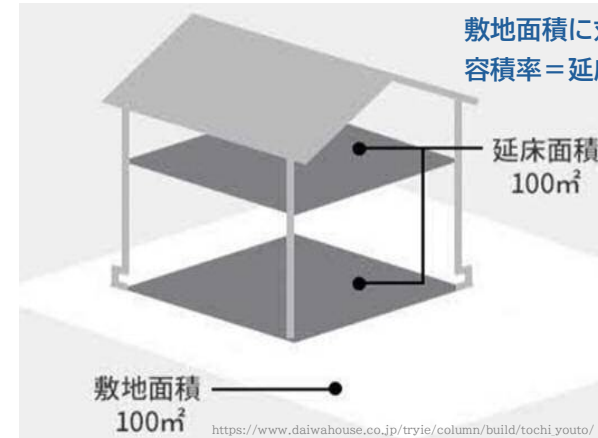
敷地面積に対する建築面積の割合  
建蔽率 = 建築面積 / 敷地面積 × 100(%)

|          |     |
|----------|-----|
| 住宅地区     | 50% |
| 沿道サービス地区 | 60% |
| 業務地区     | 60% |

上記の場合だと

$$\text{建蔽率} = 50(\text{㎡}) / 100(\text{㎡}) \times 100(\%) = 50\%$$

## ■容積率の最高限度



敷地面積に対する延床面積の割合  
容積率 = 延床面積 / 敷地面積 × 100(%)

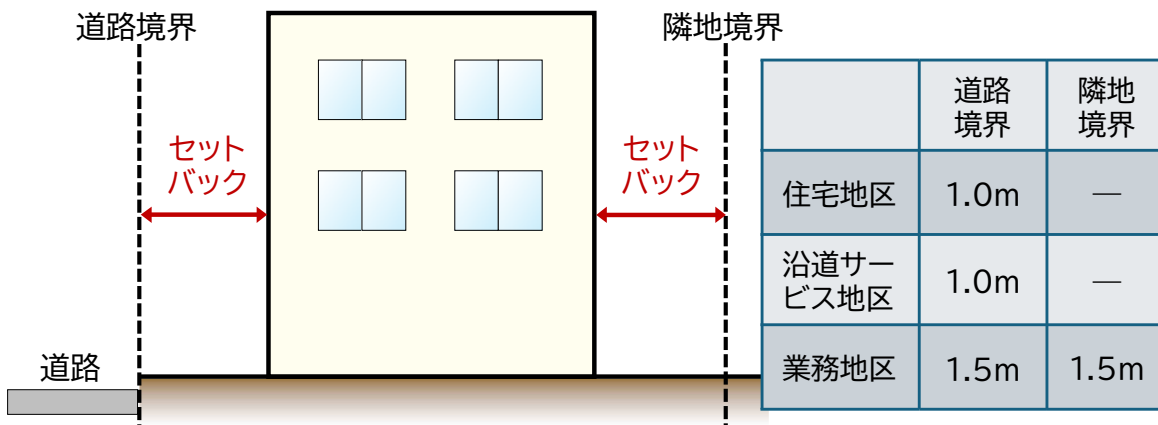
|          |      |
|----------|------|
| 住宅地区     | 100% |
| 沿道サービス地区 | 200% |
| 業務地区     | 200% |

上記の場合だと

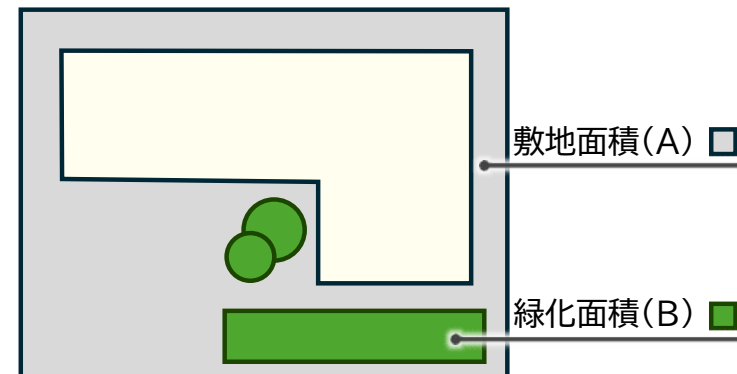
$$\text{容積率} = 100(\text{㎡}) / 100(\text{㎡}) \times 100(\%) = 100\%$$

# 参考:地区計画の内容のイメージ

## ■壁面の位置の制限

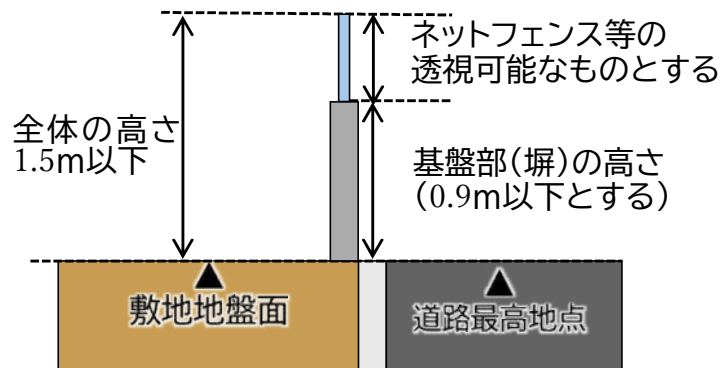


## ■建築物の緑化率の最低限度 全地区:5%以上

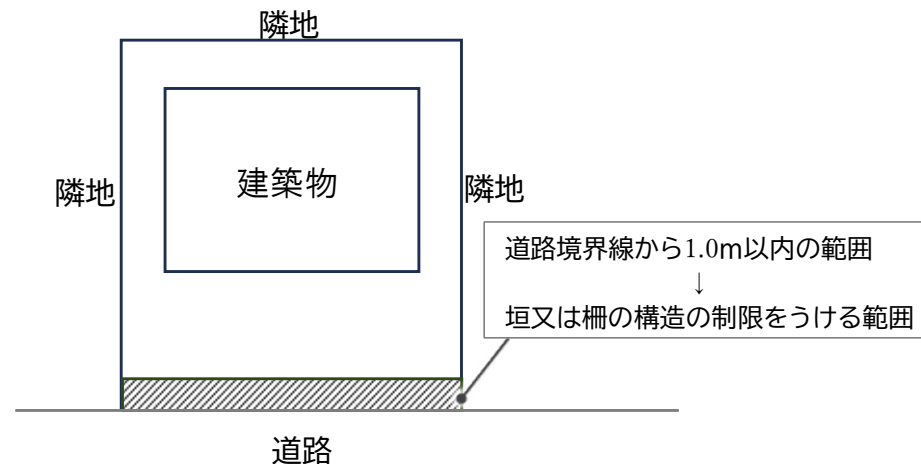


敷地面積(A) = 150㎡  
 緑化面積(B) = 15㎡ の場合  
 緑化率 = (B)15㎡ / (A)150㎡ = 10%

## ■垣又は柵の構造の制限 全地区共通 (道路境界線から1.0m以内に垣又は柵を設ける場合は、基盤部(塀)の高さは、敷地に接する道路の最高地点から0.9m以下、それを超える部分は透視性のあるもので全体の高さは1.5m以下)



断面から見た場合



<垣又は柵の構造の制限を受ける範囲>

# 地区計画を運用することで今と何が変わるの？

- ◆ 先ほどご説明した通り、市街化調整区域では基本的に建物の建築は認められませんが、11号区域においては自己用住宅に限り建築が認められています。
- ◆ また、南風原町では景観計画を策定しており、地区に応じて高さや建物の配置、形態意匠、屋根や外壁面の色彩、敷地の緑化、垣・さくなどの基準が設けられています。
- ◆ そのため、地区計画の導入で新たに規制や基準を設けるのではなく、既にある規制や基準の中で、建物用途等を限定しながら計画的な土地利用を誘導するというものです。

|               | 現在の規制や基準内容                                        | 地区計画導入後の規制内容<br>(例:住宅地区の場合)                                                               |
|---------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建物用途          | 11号区域は自己用住宅に限る<br>ただし、開発許可を受ければその他建築物の建築も可能       | 地区計画で定められた用途の建築物<br>(自己用住宅に限らず集合住宅の建築も可)                                                  |
| 最低敷地面積        | 150㎡<br>(都市計画法・沖縄県条例)                             | 150㎡                                                                                      |
| 建物の高さの最高限度    | 原則12m以下<br>(景観形成基準)                               | 10m以下                                                                                     |
| 建蔽率／容積率       | 建蔽率60％／容積率200％<br>(建築基準法)                         | 建蔽率50％／容積率100％                                                                            |
| 壁面の位置の制限      | 道路境界や敷地境界からできる限り後退し、ゆとりと潤いのある空間の創出に配慮すること(景観形成基準) | 道路境界線から1m以上                                                                               |
| 建築物等の形態、意匠の制限 | 極端な高彩度、低明度を避けること(景観形成基準)                          | 原色系の派手な色は使用せず、落ち着いた色彩とする                                                                  |
| 建築物の緑化率の最低限度  | 敷地面積の5%以上<br>(景観形成基準)                             | 敷地面積の5%以上                                                                                 |
| 垣又は柵の構造の制限    | 地盤面(設計GL)から0.9m以下、それを超える部分は透視性のあるもので全体の高さは1.5m以下  | 道路境界線から1.0m以内に垣又は柵を設ける場合は、基盤部(塀)の高さは、敷地に接する道路の最高地点から0.9m以下、それを超える部分は透視性のあるもので全体の高さは1.5m以下 |



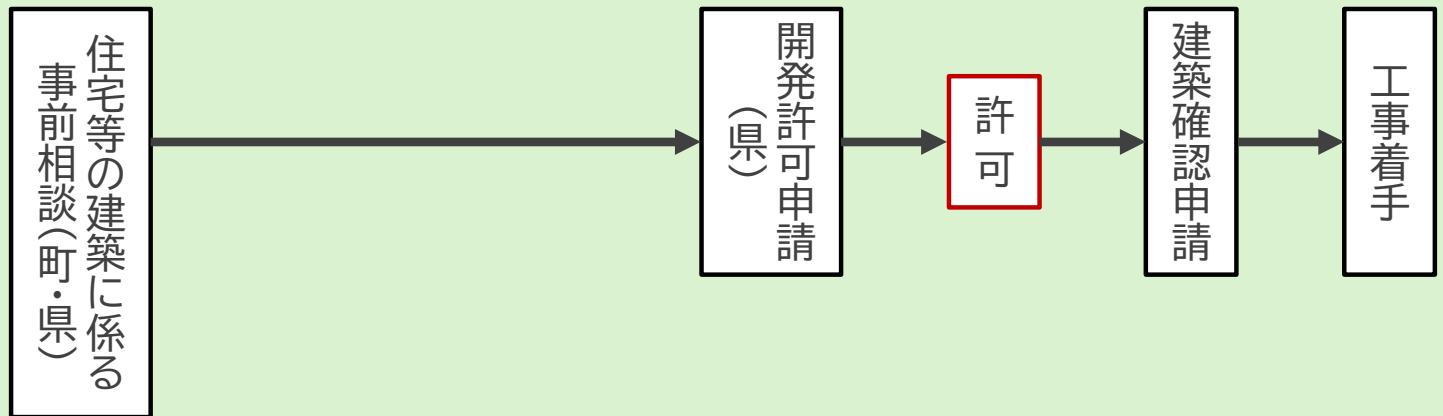
# 手続について

- ◆ 現在、当該地区(11号区域)においては自己用住宅に限って建築が可能ですが、建築するにあたっては沖縄県へ「開発許可申請」を行う必要があります。
- ◆ 地区計画の導入後は沖縄県への開発許可申請を行う前に、南風原町へ「地区計画の届出」を行うことで、自己用住宅以外の地区計画で定められて建築物の建築が可能となります。

## 現在の手続の流れ (11号区域)

### 【建築できる建物】

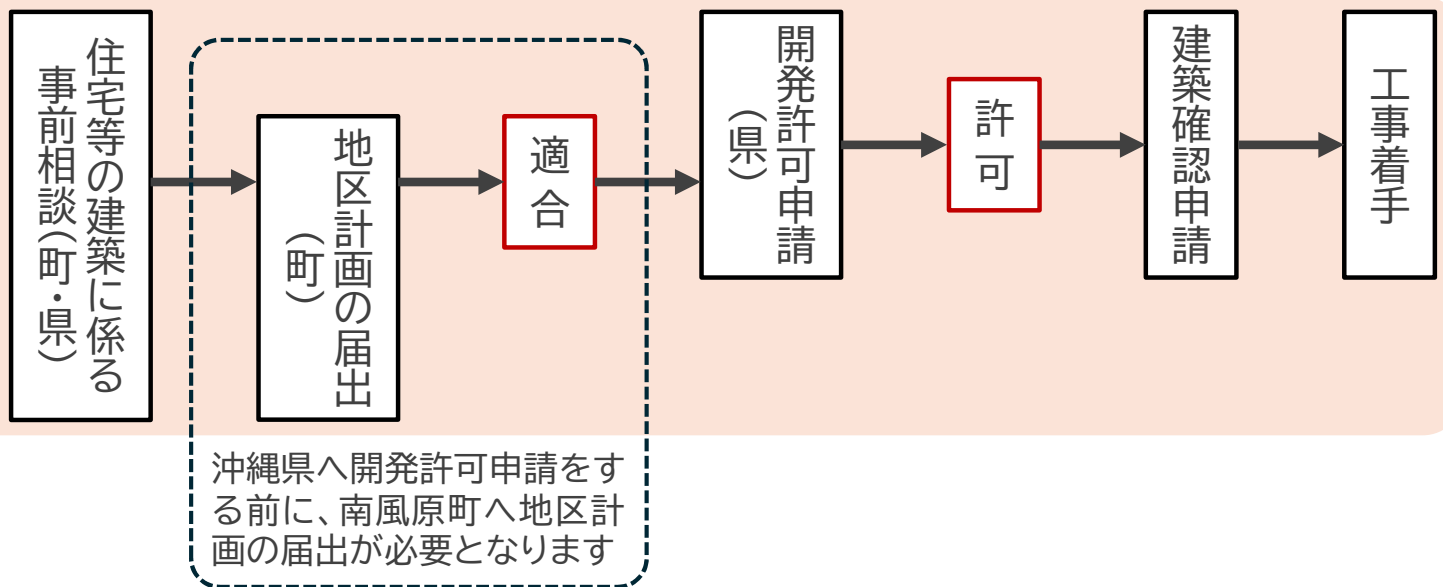
- 自己用住宅に限る



## 今後の手続の流れ

### 【建築できる建物(例)】

- 自己用住宅
- 集合住宅
- その他定めたもの



# 今後のスケジュール

- ◆ 今後のスケジュールは以下のような流れで進めていきます。
- ◆ 本日、提示した地区計画(案)は沖縄県との下協議を終えた内容となっています。今後は、原案の公告・縦覧、沖縄県との事前協議、案の公告・縦覧、南風原町都市計画審議会を経て、知事と協議を行い、都市計画決定予定です。都市計画決定は令和8年3月を予定しています。

