

津嘉山南地区のまちづくり

津嘉山南地区 地区計画

住みよいまちづくりを目指し、2026(令和8)年8月に
地区計画が施行されました。



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既存住宅地となっており、また国道 507 号バイパスや県道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、その特性を活かした住居系及び産業系の土地利用の誘導を行うことにより、快適で住み続けられる地区の環境形成を図ります。

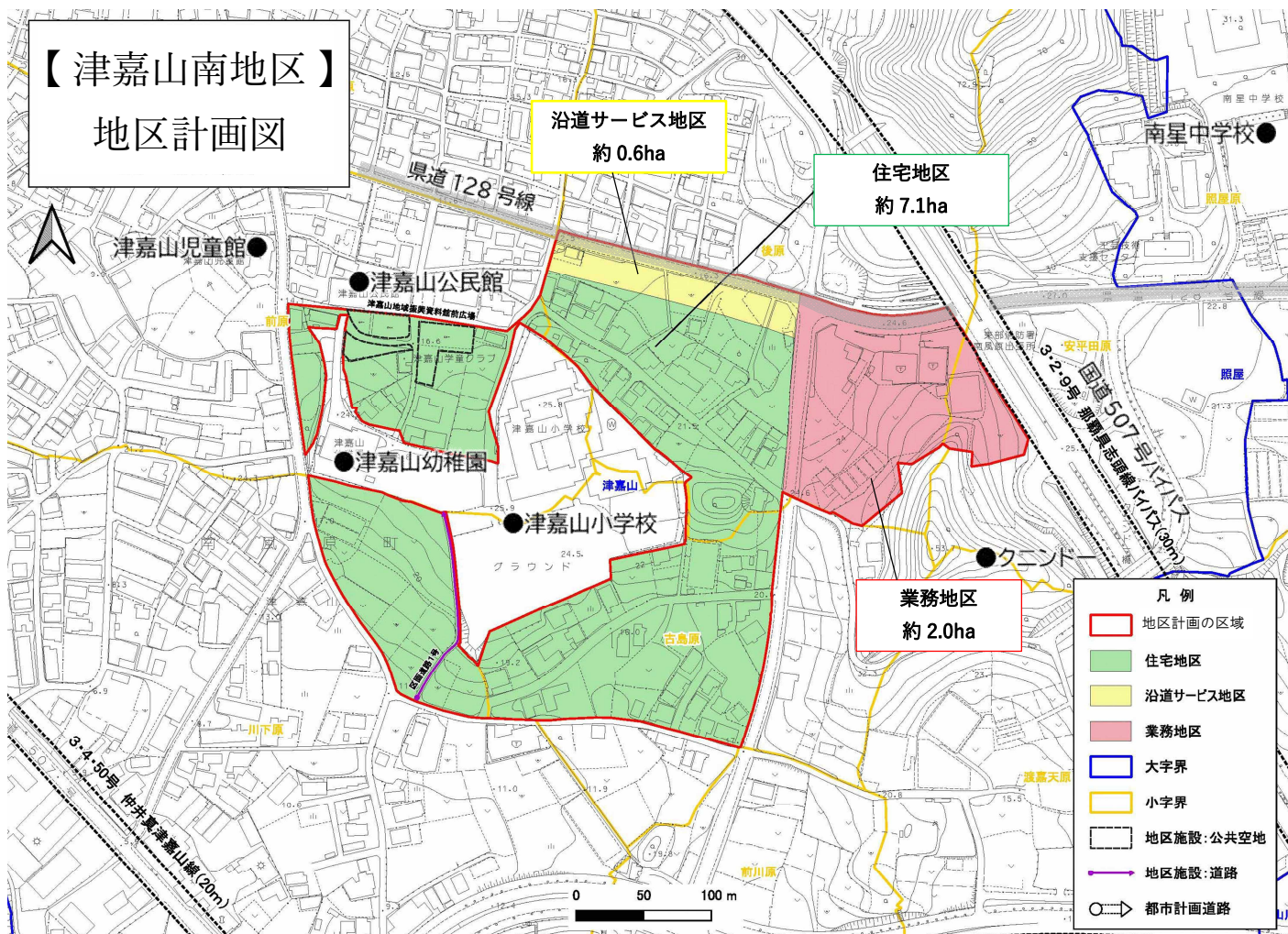
土地利用の方針

本地区を住宅地区、沿道サービス地区、業務地区の3地区に細分化し、それぞれの地区の方針に沿った適正な土地利用を誘導し、快適でゆとりある良好な住環境を維持する地区の形成を図ります。

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。

地区施設の整備の方針

地区計画の土地利用の方針を定め、土地利用の方針と用途の鈍化という観点から建物用途について検討を行い、各地区における建築物等の用途制限の内容を定めます。



建築物等の整備の方針

地区計画の目標及び各地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

各地区における建築物等の用途制限の内容を定めます。

ただし、条例施行日(令和8年8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. 建築物等の容積率、建ぺい率の最高限度

各地区における建築物等の容積率、建ぺい率の最高限度を定めます。

建築基準法第53条第3項第2号に基づく角地等の緩和を適用します。

	容 積 率	建 ぺ い 率
住宅地区	100%	50%
沿道サービス地区	200%	60%
業務地区	200%	60%

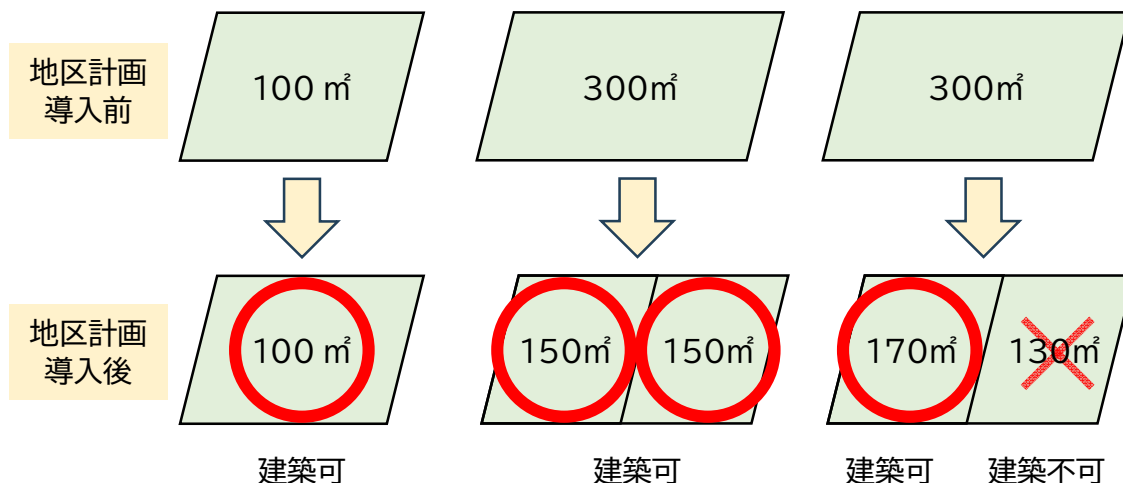
3. 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防止することにより、ゆとりある住環境の形成、防災上、危険な建て詰まりを防止し、更に地区にふさわしい建物を誘導する等の観点から建築物の敷地面積の最低限度を定める必要があります。

ただし、条例施行日(令和8年8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。

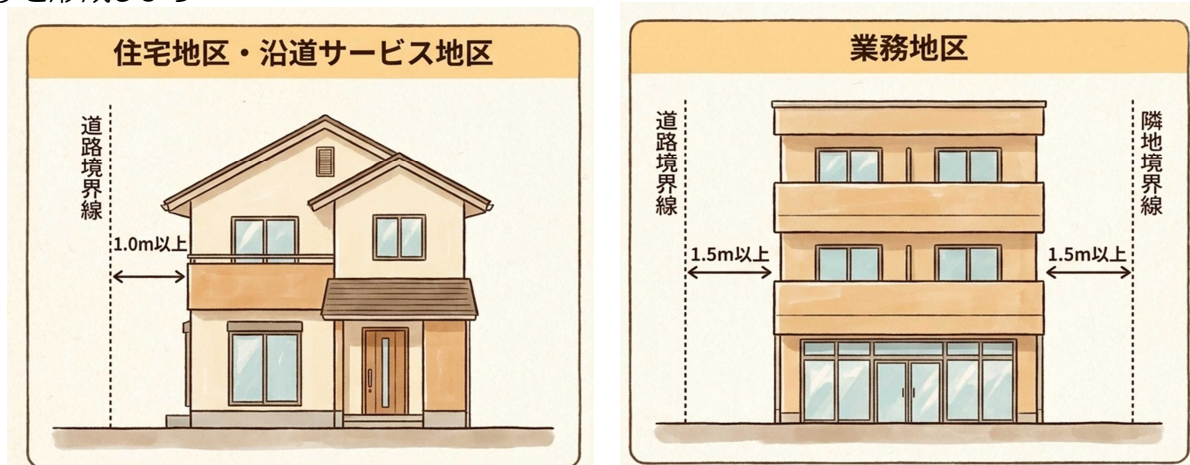
	建築物の敷地面積の最低限度
住宅地区	150㎡ (約45坪)
沿道サービス地区	165㎡ (約50坪)
業務地区	300㎡ (約90坪)

最低敷地面積が 150 ㎡(住宅地区)の場合



4. 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、ゆとりのある町並みを形成します。



5. 建築物の高さの制限

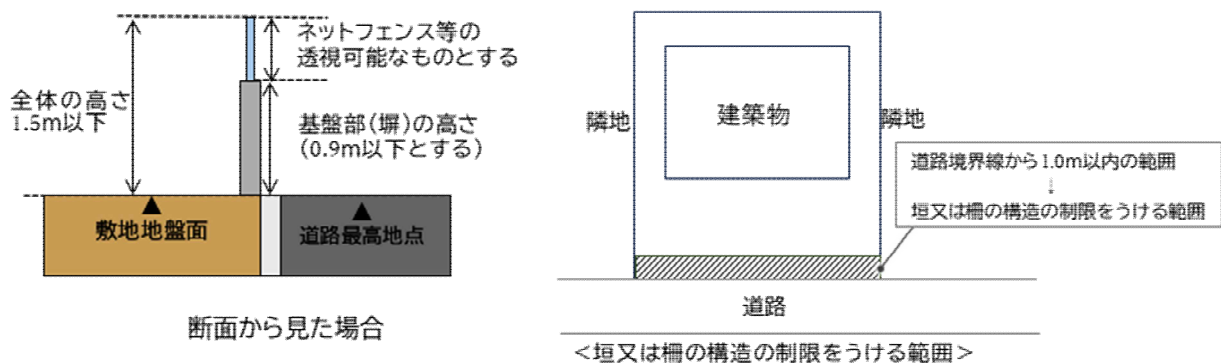
建築物の高さをある程度そろえ統一感のまちなみを創るため、高さの最高限度を定めます。

6. 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、色彩についての制限を定めます。

7. 垣又は柵の構造の制限

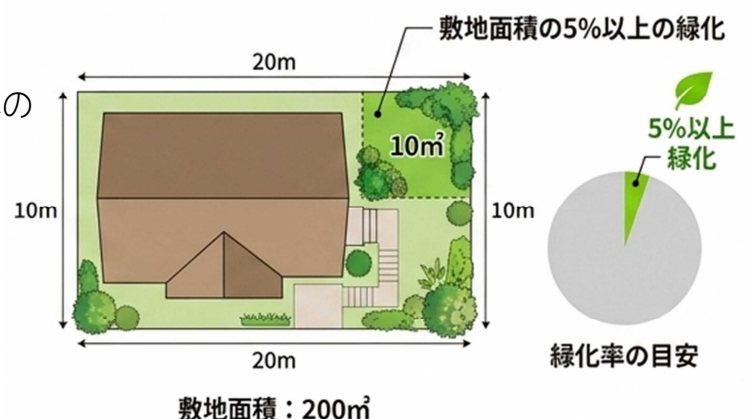
緑豊かで開放的な空間を創出するといった住環境の観点や災害時のブロック等の倒壊を防ぐ等、防災上の観点から垣・柵の構造の制限を定めます。



8. 建築物の緑化率の最低限度

緑豊かな地区の形成を図るため、緑化率の最低限度の制限を定めます。

	緑化率の最低限度
住宅地区	5%以上
沿道サービス地区	
業務地区	



【津嘉山南地区】地区整備計画

名 称		津嘉山南地区地区計画			
区域の整備・開発及び保全に関する方針	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おり、また国道507号バイパスや県道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、その特性を活かした住居系及び産業系の土地利用の誘導を行うことにより、快適で住み続けられる地区の環境形成を図る。			
	土地利用の方針	本地区を住宅地区、沿道サービス地区及び業務地区に区分し、以下のとおり土地利用を図るものとする。 1) 住宅地区 低層住宅を中心とした、うるおいのある良好な住環境の形成を図る。 2) 沿道サービス地区 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る。 3) 業務地区 地域の活力向上に資する店舗等の誘導を図る。			
	地区施設の整備の方針	地区内の防災上重要な道路を地区施設として位置づけ、機能の維持を図る。また、津嘉山地域振興資料館前広場を公共空地として位置づけ、良好な居住環境の形成を図る。			
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する以下の事項を定める。 1) 建築物等の用途の制限 2) 建築物の容積率の最高限度 3) 建築物の建蔽率の最高限度 4) 建築物の敷地面積の最低限度 5) 建築物の高さの最高限度 6) 壁面の位置の制限 7) 建築物等の形態又は意匠の制限 8) 垣又は柵の構造の制限 9) 建築物の緑化率の最低限度			
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	1) 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する。 2) うるおいのあるまちな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する。 3) 地区内のシンボル・特性(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努めることとする。 4) 店舗等が立地する敷地については、荷下ろし場を敷地内に設けるものとする。			
地区施設の配置及び規模		種類	名称	幅員、延長又は面積	備考
		道路	区画道路1号	5m以上(延長約147m)	整備済み
		公共空地	津嘉山地域振興資料館前広場	約0.2ha	

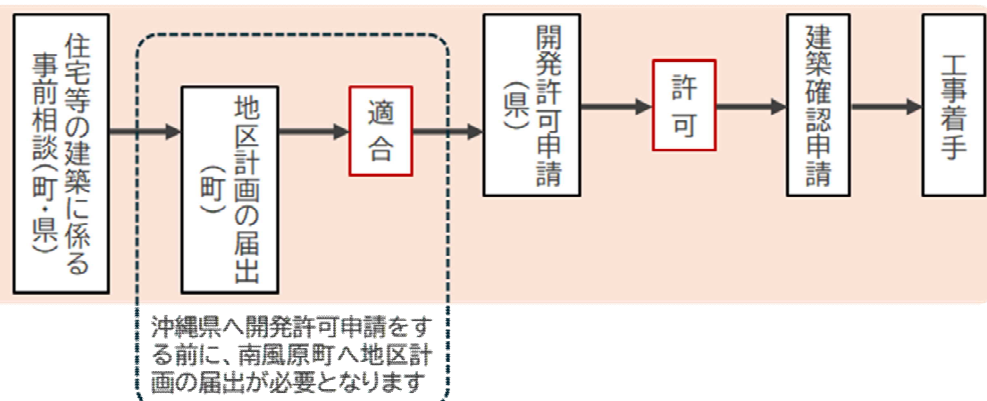
建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	住宅地区	沿道サービス地区	業務地区
		地区の面積	約 7.1ha	約 0.6ha	約 2.0ha
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1) 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 2) 兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延床面積の2分の1未満のもの（建築基準法施行令第130条の3に規定するもの） 3) 店舗、飲食店その他これらに類するもので、床面積が150㎡以下かつ2階以下のもの（建築基準法施行令第130条5の2に規定するもの） 4) 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 5) 図書館その他これに類するもの 6) 保育所 7) 診療所 8) 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 9) 延べ面積の合計が600㎡を超える建築物に附属する自動車車庫で600㎡以下かつ1階以下のもの 10) 延べ面積の合計が600㎡以下の建築物に附属する自動車車庫を除いた延べ面積以下かつ1階以下のもの	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1) 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 2) 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（建築基準法施行令第130条の3に規定するもの） 3) 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（建築基準法施行令第130条5の3に規定するもの） 4) 2階以下の事務所で床面積が165㎡を超え1,500㎡以下のもの 5) 巡査派出所その他これらに類するもの（建築基準法施行令第130条の4に規定するもの） 6) 保育所 7) 診療所 8) 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 9) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 10) 単独車庫で300㎡以下かつ2階以下のもの（建築物に附属する自動車車庫を除く） 11) 延べ面積の合計が3,000㎡を超える建築物に附属する自動車車庫で3,000㎡以下かつ2階以下のもの 12) 延べ面積の合計が3,000㎡以下の建築物に附属する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 13) 自家用倉庫で2階以下かつ1,500㎡以下のもの 14) 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（建築基準法施行令第130条の6に規定するもの）	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1) 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（建築基準法施行令第130条5の3に規定するもの） 2) 事務所で床面積が300㎡を超え3,000㎡以下のもの 3) ホテル、旅館で床面積が3,000㎡以下のもの

建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	100%	200%	200%
	建築物の建蔽率の最高限度	50%	60%	60%
		建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号に基づく角地等の緩和を適用する。		
	建築物の敷地面積の最低限度	150 m ²	165 m ²	300 m ²
	壁面の位置の制限	道路境界線:1.0m以上	道路境界線:1.0m以上	道路境界線:1.5m以上 隣地境界線:1.5m以上
	建築物の高さの最高限度	10m	12m	16m
	建築物等の形態又は意匠の制限	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、それを越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。		

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		誓約書、状況写真、造成計画図、委任状など。

地区計画施行後の手続き



【お問合せ】南風原町役場 経済建設部 まちづくり振興課 電話 (098) 889-4412