

新 旧 対 照 表
中部広域都市計画地区計画の変更（沖縄市決定）

都市計画比屋根地区地区計画を次のように変更する。

下線：変更部分

>

		変更後	変更前
名 称		比屋根地区地区計画	比屋根地区地区計画
位 置		沖縄市高原五丁目、高原六丁目、高原七丁目、泡瀬四丁目、 <u>比屋根一丁目、比屋根二丁目、比屋根三丁目、比屋根四丁目</u>	沖縄市字高原、 <u>字比屋根、字泡瀬</u> の各一部
面 積		約 87.3ha	約 87.3ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>当該地区は、沖縄市の南東部に位置し、組合施行の土地区画整理事業により、道路、公園、下水道等の基盤整備が行われている。</p> <p>また、当該地区は、沖縄市において、地区に隣接する県総合運動公園とともにスポーツ、レクリエーションと海浜ニュータウン拠点として位置づけられており、広域的にも交通利便性が高く、軍返還地であることから現況建物が少なく、地区全体がほぼ平坦地で理想的な幹線網及び街区形成が可能であり、新たな都市機能を持つ地域拠点の形成が期待されている。</p> <p>そこで、土地利用の混乱や土地の細分化を防止するとともに、建築物や工作物に関する一定の制限を設け、良好で質の高い新市街地の創造を目指す。</p>	<p>当該地区は、沖縄市の南東部に位置し、組合施行の土地区画整理事業により、道路、公園、下水道等の基盤整備が行われている。</p> <p>また、当該地区は、沖縄市において、地区に隣接する県総合運動公園とともにスポーツ、レクリエーションと海浜ニュータウン拠点として位置づけられており、広域的にも交通利便性が高く、軍返還地であることから現況建物が少なく、地区全体がほぼ平坦地で理想的な幹線網及び街区形成が可能であり、新たな都市機能を持つ地域拠点の形成が期待されている。</p> <p>そこで、土地利用の混乱や土地の細分化を防止するとともに、建築物や工作物に関する一定の制限を設け、良好で質の高い新市街地の創造を目指す。</p>
	土地利用の方針	<p>都市拠点としての機能を備えた良好で質の高い新住宅地の形成を図るため地区をセンターA地区、沿道B地区、沿道C地区、沿道D地区、沿道E地区、住宅F地区に区分し、それぞれ次の方針に基づき土地利用を誘導する。また基本的に住環境に悪影響を与えらると思われる畜産業や資材置場としての利用及び無管理での放置等は規制する方針である。</p> <p>1. センターA地区 比屋根線から県総合運動公園へ向けた比屋根1号線沿道の一部は大型商業施設を核とする都市拠点ゾーンとして、地域商業施設を集積し、高度な土地利用を図</p>	<p>都市拠点としての機能を備えた良好で質の高い新住宅地の形成を図るため地区をセンターA地区、沿道B地区、沿道C地区、沿道D地区、沿道E地区、住宅F地区に区分し、それぞれ次の方針に基づき土地利用を誘導する。また基本的に住環境に悪影響を与えらると思われる畜産業や資材置場としての利用及び無管理での放置等は規制する方針である。</p> <p>1. センターA地区 比屋根線から県総合運動公園へ向けた比屋根1号線沿道の一部は大型商業施設を核とする都市拠点ゾーンとして、地域商業施設を集積し、高度な土地利用を図</p>

	<p>る。</p> <p>2. 沿道B地区 国道 329 号、比屋根線沿道は、沿道型商業施設の立地を図りつつ、これと調和した住環境の保護を図る。</p> <p>3. 沿道C地区 幹線沿道にふさわしい中高層の建築物及び近隣住宅地の利便を補完する施設の誘導を図る。</p> <p>4. 沿道D地区 大規模な店舗や事務所を規制しつつ適切な住環境の保護を図る。</p> <p>5. 沿道E地区 地区幹線沿道にふさわしい中高層の建築物及び近隣住宅地の利便を補完する施設の誘導を図る。</p> <p>6. 住宅F地区 周辺環境に適合した戸建て住宅と、集合住宅等の中高層住宅の併存を図る。</p>	<p>る。</p> <p>2. 沿道B地区 国道 329 号、比屋根線沿道は、沿道型商業施設の立地を図りつつ、これと調和した住環境の保護を図る。</p> <p>3. 沿道C地区 幹線沿道にふさわしい中高層の建築物及び近隣住宅地の利便を補完する施設の誘導を図る。</p> <p>4. 沿道D地区 大規模な店舗や事務所を規制しつつ適切な住環境の保護を図る。</p> <p>5. 沿道E地区 地区幹線沿道にふさわしい中高層の建築物及び近隣住宅地の利便を補完する施設の誘導を図る。</p> <p>6. 住宅F地区 周辺環境に適合した戸建て住宅と、集合住宅等の中高層住宅の併存を図る。</p>
緑化の方針	道路、公園等の緑化の推進と宅地内の緑化の誘導により、みどりあふれる市街地の形成を目指す。	道路、公園等の緑化の推進と宅地内の緑化の誘導により、みどりあふれる市街地の形成を目指す。
地区施設の整備方針	都市景観及びその機能の向上のため整備イメージに適合した道路、排水路、公園の植樹及び歩道のカラー舗装等を行う。	都市景観及びその機能の向上のため整備イメージに適合した道路、排水路、公園の植樹及び歩道のカラー舗装等を行う。
建築物等の整備方針	次に掲げる建築物に関する制限を行う。 <ul style="list-style-type: none"> (1) 建築物の用途の制限 (2) 建築物の敷地面積の最低限度 (3) 壁面の位置の制限 (4) 建築物の高さの最高限度 (5) 建築物等の形態又は意匠の制限 (6) かき又はさくの構造の制限 	次に掲げる建築物に関する制限を行う。 <ul style="list-style-type: none"> (1) 建築物の用途の制限 (2) 建築物の敷地面積の最低限度 (3) 壁面の位置の制限 (4) 建築物の高さの最高限度 (5) 建築物等の形態又は意匠の制限 (6) かき又はさくの構造の制限

地区の区分	名称	センター A地区 (近隣商業地域)	沿道 B地区 (近隣商業地域) (準住居地域)	沿道 C地区 (第2種住宅地域)	沿道 D地区 (第1種住居地域)	沿道 E地区 (第2種中高層住居専用地域)	住宅 F地区 (第1種中高層住居専用地域)	センター A地区 (近隣商業地域)	沿道 B地区 (近隣商業地域) (準住居地域)	沿道 C地区 (第2種住宅地域)	沿道 D地区 (第1種住居地域)	沿道 E地区 (第2種中高層住居専用地域)	住宅 F地区 (第1種中高層住居専用地域)	
	面積	約 4.1ha	約 7.5ha	約 0.7ha	約 6.5ha	約 18.6ha	約 49.9ha	約 4.1ha	約 7.5ha	約 0.7ha	約 6.5ha	約 13.2ha	約 55.3ha	
建築物等に関する事項	次に掲げる建築物は建築してはならない。							次に掲げる建築物は建築してはならない。						
	住宅及び共同住宅 (店舗、事務所等と兼用するものを除く)		住宅(共同住宅を除く。また、店舗、事務所等と兼用するものを除く)		—	—	—	住宅及び共同住宅 (店舗、事務所等と兼用するものを除く)		住宅(共同住宅を除く。また、店舗、事務所等と兼用するものを除く)		—	—	—
	—	—	—	店舗、事務所等の床面積が1500㎡を超えるもの	店舗、事務所等の床面積が500㎡を超えるもの	店舗等の床面積が150㎡を超えるもの	—	—	—	店舗、事務所等の床面積が1500㎡を超えるもの	店舗、事務所等の床面積が500㎡を超えるもの	店舗等の床面積が150㎡を超えるもの		
	工場(自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので、作業場の床面積が50㎡以内のものを除く。ただし原動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75kw以下のものに限り)				—	—	—	工場(自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので、作業場の床面積が50㎡以内のものを除く。ただし原動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75kw以下のものに限り)				—	—	—

			マージャン屋、ぱちんこ屋、射的屋、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	—	—	—	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的屋、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	—	—	—
			倉庫を営む倉庫	—	—	—	倉庫を営む倉庫	—	—	—
			カラオケボックス等	—	—	—	カラオケボックス等	—	—	—
			危険物の貯蔵処理施設その他これに類するもの	—	—	—	危険物の貯蔵処理施設その他これに類するもの	—	—	—
			神社、寺院、教会その他これらに類するもの	—	—	—	神社、寺院、教会その他これらに類するもの	—	—	—
			畜舎	—	—	—	畜舎	—	—	—

地区整備計画	地区の区分	名称	センターA地区	沿道B地区	沿道C地区	沿道D地区	沿道E地区	住宅F地区	センターA地区	沿道B地区	沿道C地区	沿道D地区	沿道E地区	住宅F地区	
		面積	約4.1ha	約7.5ha	約0.7ha	約6.5ha	約18.6ha	約49.9ha	約4.1ha	約7.5ha	約0.7ha	約6.5ha	約13.2ha	約55.3ha	
	建築物の敷地面積の最低限度	400㎡	300㎡	180㎡				400㎡	300㎡	180㎡					
	建築物の高さの最高限度	—						15m以下	—						15m以下
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁または柱面から敷地の境界線までの距離は、境界線の種類に応じ、次に掲げる数値以上後退した位置とする。</p> <p>1. 道路境界線からの壁面の位置 各道路に面する建築物の外壁又は柱面は、 ・道路Aの場合、道路境界線から1.5m以上後退した位置とする。 ・道路Bの場合、道路境界線から1.0m以上後退した位置とする。</p> <p>2. 隣地境界線からの壁面の位置 ・外壁又は柱面は、隣地境界線から1.0m以上後退した位置とする。</p> <p>3. 建築物の庇の先端は、隣地境界線及び各道路境界線から0.5m以上後退した位置とする。</p> <p>4. 各境界線から、出窓、ベランダ、外階段等の位置は、壁面（建築物の外壁又は柱面）の位置の制限に準ずる。</p>							<p>建築物の外壁または柱面から敷地の境界線までの距離は、境界線の種類に応じ、次に掲げる数値以上後退した位置とする。</p> <p>1. 道路境界線からの壁面の位置 各道路に面する建築物の外壁又は柱面は、 ・道路Aの場合、道路境界線から1.5m以上後退した位置とする。 ・道路Bの場合、道路境界線から1.0m以上後退した位置とする。</p> <p>2. 隣地境界線からの壁面の位置 ・外壁又は柱面は、隣地境界線から1.0m以上後退した位置とする。</p> <p>3. 建築物の庇の先端は、隣地境界線及び各道路境界線から0.5m以上後退した位置とする。</p> <p>4. 各境界線から、出窓、ベランダ、外階段等の位置は、壁面（建築物の外壁又は柱面）の位置の制限に準ずる。</p>						
	かき又はさくの構造の制限	<p>1. かき又はさくの構造は、次の各号の一に該当するものとする。ただし、門についてはこの限りではない。（ただし、門についても周辺環境に配慮したものとする。）</p> <p>(1) 生垣 (2) 区画整理事業による造成計画高からの高さが0.6m以下のブロック及びコンクリート等の上に開放的なフェンス等を施したもの。（ただし、全体でも高さは区画整理事業による造成計画高より1.5m以下とする）又は、それに植栽を組み合わせたもの。</p>							<p>1. かき又はさくの構造は、次の各号の一に該当するものとする。ただし、門についてはこの限りではない。（ただし、門についても周辺環境に配慮したものとする。）</p> <p>(1) 生垣 (2) 区画整理事業による造成計画高からの高さが0.6m以下のブロック及びコンクリート等の上に開放的なフェンス等を施したもの。（ただし、全体でも高さは区画整理事業による造成計画高より1.5m以下とする）又は、それに植栽を組み合わせたもの。</p>						
	建築物の敷地面積の最低限度	ただし、告知日において現に存する区画で、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、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。							ただし、告知日において現に存する区画で、建築物の敷地面積のさいてい限度に満たないものについては、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。						

		2. 敷地の地盤面の高さは、区画整理事業による造成計画高より0.5mを越えてはならない。	2. 敷地の地盤面の高さは、区画整理事業による造成計画高より0.5mを越えてはならない。
	建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 各建築物の屋根は、原則として勾配屋根とする。 2. 外壁、屋根の色彩は景観形成にふさわしい色とする。 3. 屋外広告物の色彩、形態等の意匠は、周辺景観への調和に配慮したものとする。 4. 建築設備類(高架タンク, 空調ダクト等)は、道路等周辺から見えにくいように配慮する。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 各建築物の屋根は、原則として勾配屋根とする。 2. 外壁、屋根の色彩は景観形成にふさわしい色とする。 3. 屋外広告物の色彩、形態等の意匠は、周辺景観への調和に配慮したものとする。 4. 建築設備類(高架タンク, 空調ダクト等)は、道路等周辺から見えにくいように配慮する。
	備考	<ol style="list-style-type: none"> 1. 現に存する建築物でこれらの制限に告示日に適合しないものは除く。ただし、建て替え時を除く。 2. 現に存する建築物でこれらの制限に適合しないものの増改築には制限を行う。ただし、市長が認めるものを除く。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 現に存する建築物でこれらの制限に告示日に適合しないものは除く。ただし、建て替え時を除く。 2. 現に存する建築物でこれらの制限に適合しないものの増改築には制限を行う。ただし、市長が認めるものを除く。 <p>(当初決定) 平成10年4月1日 沖縄市告示第33号 (第一回変更) 平成16年3月5日 沖縄市告示第28号</p>