地区計画

# みんなでつくる まちづくり

地区計画のルールと手続きについて




## 中の町地区　地区計画

沖縄市

## □ 地区計画とは

地区計画とは、地区の特性に応じて、その地区にふさわしい都市環境を誘導する「まちづくりのルール」です。地区計画により、地域にふさわしい環境を守り、より良くすることができます。




〇地区計画は、地区ごとの計画です。

地区計画は、生活に密着した身近な計画です。住民のまとまりがある地域や共通の特徴をもつ地域ごとに計画をつくります。

〇地区計画は住民が主役となってつくります。

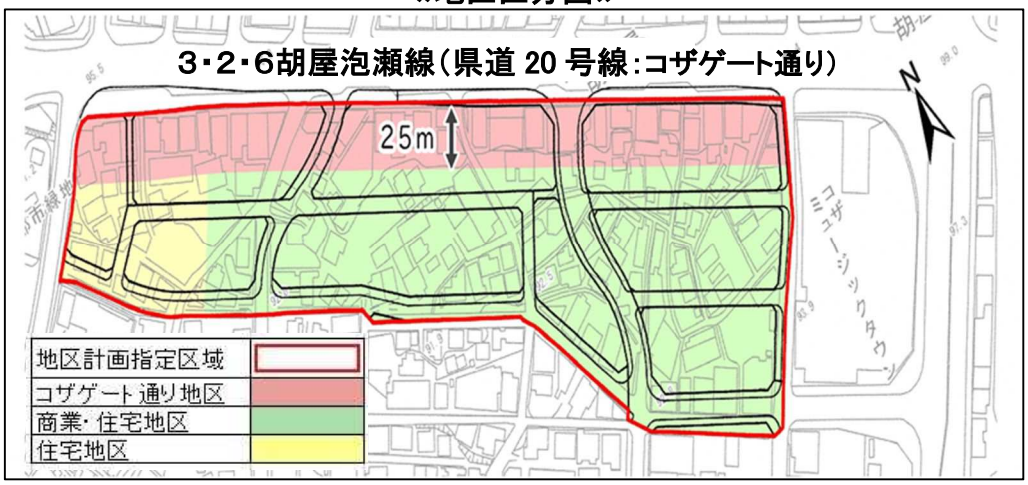
地区計画は、土地や建物の所有者などの住民が主役となって、話し合い、考えを出し合いながら地区の実状に応じた計画をつくっていきます。

## □ 中の町地区地区計画の目標と地区区分

中の町地区地区計画は、沖縄市の中心市街地に位置し、都市計画道路 3・2・6 号胡屋泡瀬線（県道 20 号線：通称「コザゲート通り」）沿い南側の約 3.4 ヘクタールの区域を対象として、令和８年１２月１日に告示されました。

同区域で進められている「中の町地区土地区画整理事業」の実施に合わせて、古くからの国際色豊かな雰囲気や歴史のほか、コザミュージックタウンを核とした音楽・芸能などの文化を踏まえ、建築物の用途の制限・誘導によって、地区ならではの特色ある賑わいや交流を維持・創出するとともに、中心市街地における定住環境の形成を図ることを目標とします。

**≪地区区分図≫**




## □ 土地利用の方針

| | |
|---|---|
| コザゲート通り地区 | 都市計画道路 3・2・6 号胡屋泡瀬線（県道 20 号線：通称「コザゲート通り」）沿いは、賑わいの維持・創出に向け、商業施設等の立地を図ります。 |
| 商業・住宅地区 | 賑わいと定住環境が調和する土地利用を図ります。 |
| 住宅地区 | 良好な定住環境の形成を図ります。 |

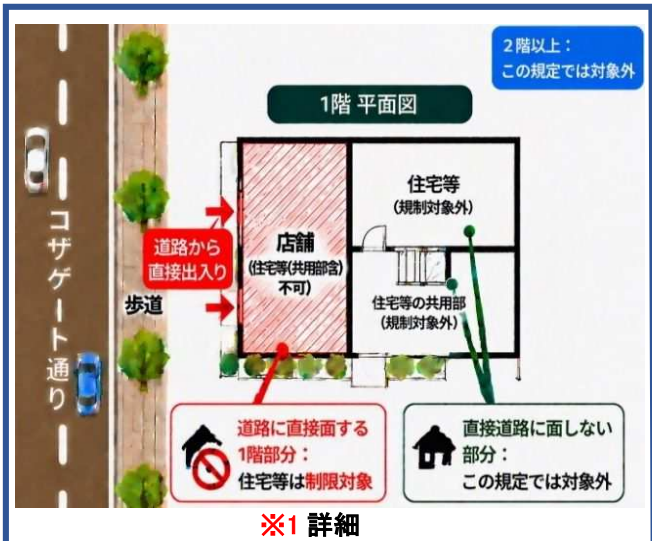
※ 各地区の特性に応じた土地利用を誘導するため、次項に「建築物の用途の制限」を定めます。

## □ 建築物の用途の制限（地区整備計画）

| 地区 | コザゲート通り地区 | 商業・住宅地区 | 住宅地区 |
|---|---|---|---|
| 面積 | 約 1.0ha | 約 2.1ha | 約 0.3ha |
| 制限の内容 | 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. 都市計画道路 3・2・6 号胡屋泡瀬線に面する建築物の 1 階又はこれに類する階（道路側に直接面する部分に限る。）で住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿の用途に供するもの※1 | ― | ― |
| | 2. 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの（ストリップ劇場を除く。） | 2. 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの | ― |
| | 3. ぱちんこ屋、射的場、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（マージャン屋を除く。）<br>4. 倉庫（附属倉庫を除く。） | | ― |
| | 5. ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの（複合施設（一の建築物内に、二以上の異なる用途に供する部分を有する建築物をいう。以下同じ。）を除く。）※2<br>6. 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の動物の畜舎で 15 ㎡以下のもの及び動物病院、ペットショップその他これらに類するものを除く。）<br>7. 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及び洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するものを除く。）<br>8. 自動車修理工場<br>9. 危険物の貯蔵処理施設その他これに類するもの<br>10. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの<br>11. 葬儀場、エンバーミング施設及び遺体保管所<br>12. 自動車教習所 | | |

**どの部分が制限対象？**

**※概念図です。実際の対象範囲や制限内容は、建築指導課又は指定確認検査機関にご確認ください。**




※1 詳細




※2 詳細

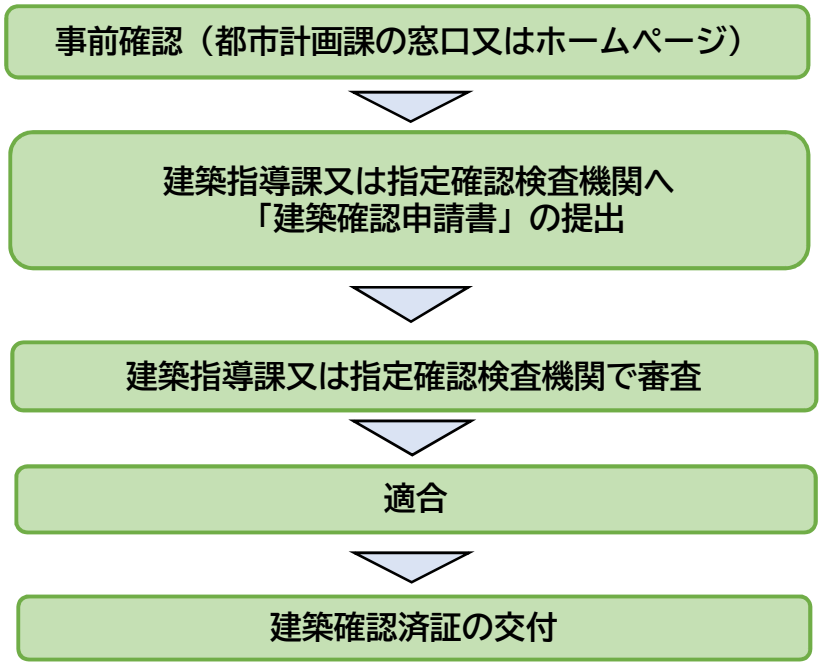
## □ 諸手続きと手順について

通常、地区計画の区域内において建築等を行う際は、都市計画法の規定により、工事着手の 30 日前までに「行為の届出」が必要となりますが、中の町地区地区計画区域内においては、例外として届出は不要となります。

ただし、行為の内容が地区整備計画に適合しているかについて、『沖縄市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例』に基づき、「建築確認申請」の中で審査が行われ、適合していない場合は、建築確認済証の交付を受けることができません。

※上記条例において、前項に記載された「建築物の用途の制限」が附加されております。

≪手続きの手順≫




### お問合せ窓口

**沖縄市役所 建設部 都市整備室 都市計画課（市役所５階）**
住所：〒904-8501　沖縄県沖縄市仲宗根町 26 番 1 号
TEL：098-939-1212（内 2517）
FAX：098-939-7341