

武富地区 地区計画



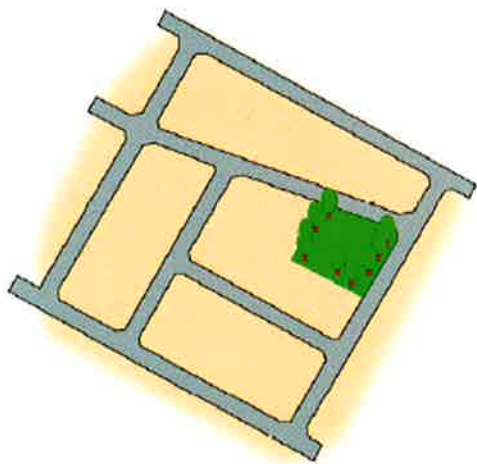
糸満市 建設部 都市計画課

地区計画とは

地区計画とは？

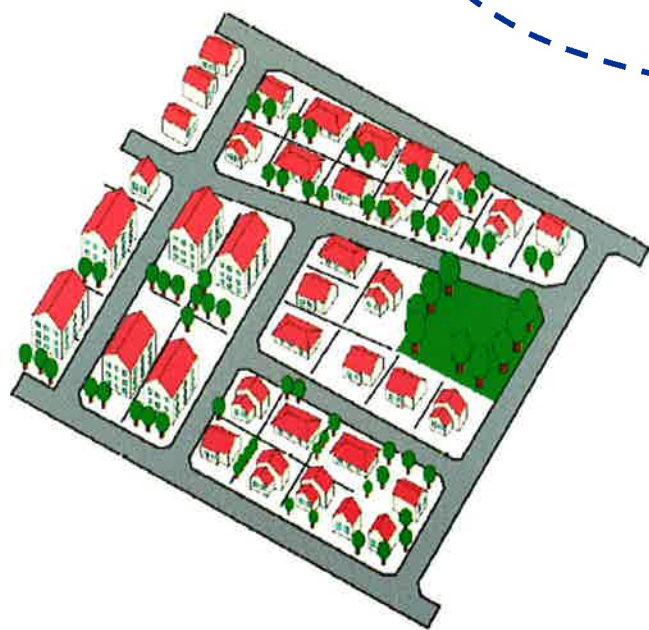
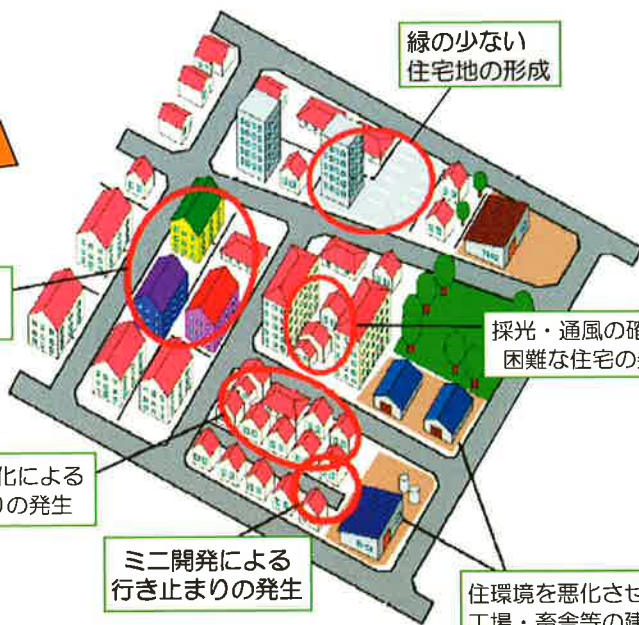
地区計画とは、良好な住環境を形成又は保全するため、「安全性・快適性・景観（まち並）・環境」に配慮した、まちづくりを進めるための「地区のルール」です。地区のみなさまが主体となってまちづくりを進める手法です。

区画整理事業により基盤整備された宅地



地区計画を定めないと

敷地の狭小化による建築物の過密化や用途混在により良好な住環境が損なわれる恐れがあります。



地区計画を定めると

快適で良好な住環境を形成し、土地区画整理事業の事業効果の維持・増進を図ります。

地区計画の目標及び区域の整備 開発及び保全の方針

地区計画の目標

本地区は、市の北側に位置し、組合施行による武富士地区画整理事業により、まちづくりが進められている地区である。本計画では、敷地の狭小化による建築物の過密化、用途の混在による住環境の悪化等を未然に防止し、適正かつ、合理的な土地利用を図ることにより、良好な居住環境を形成及び土地区画整理事業の事業効果の維持、増進を図ることを目標とする。

土地利用の方針

地区を4地区に細区分し、それぞれの地区の方針に沿った適正な土地利用を誘導するとともに、各種用途の調和のとれた複合市街地の形成を図る。

低層戸建住宅地区	1～2階建ての戸建住宅を中心としたゆとりある住環境を形成していく地区とする。
沿道住宅地区 A	幹線道路に面した住宅地であり、低層戸建住宅地区の一部機能の補充と利便性の確保が図られるよう、住宅の他に集合住宅及び一定規模以下の日用販売店舗等が立地できる地区とする。
沿道住宅地区 B	県道奥武山米須線沿いに面した住宅地であり、集合住宅や一定規模以下の店舗の立地を許容する地区とする。
沿道サービス地区	県道奥武山米須線沿いに面した住宅地であり、商業施設を中心としたデザイン等に配慮した街並みを形成していく地区とする。

地区施設の整備の方針

本地区は、武富士地区画整理事業により、幹線道路、区画道路、公園の地区施設が整備される。したがって、本計画においては地区施設のそれぞれの整備目的に従い、その維持・保全に努め、安全で快適な利便性のある都市空間の形成を行なう。

建築物等の整備の方針

地区計画の目標及び各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. 建築物の壁面の位置の制限
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. 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

1. 地区内に植生する樹木で、良好な住環境の形成に必要なものについては、積極的に保全を図り、緑化環境の増進に寄与するものとする。
2. うるおいのある街並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。特に戸建住宅以外の敷地に関しても、緑豊かな居住景観に寄与するよう積極的に緑化を図るものとする。
3. 地区内のシンボル・特性（井戸・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ものとする。
4. 適正な土地利用及び良好な景観を形成するため、当該地区内における産業廃棄物や粗大ごみ等の放置を禁止する。また、建設資材や重機等の置き場として土地利用してはならない。
5. 適正な土地利用及び良好な景観を形成するため、当該地区内において、墓地としての土地利用を禁止する。

建築物等に関する事項

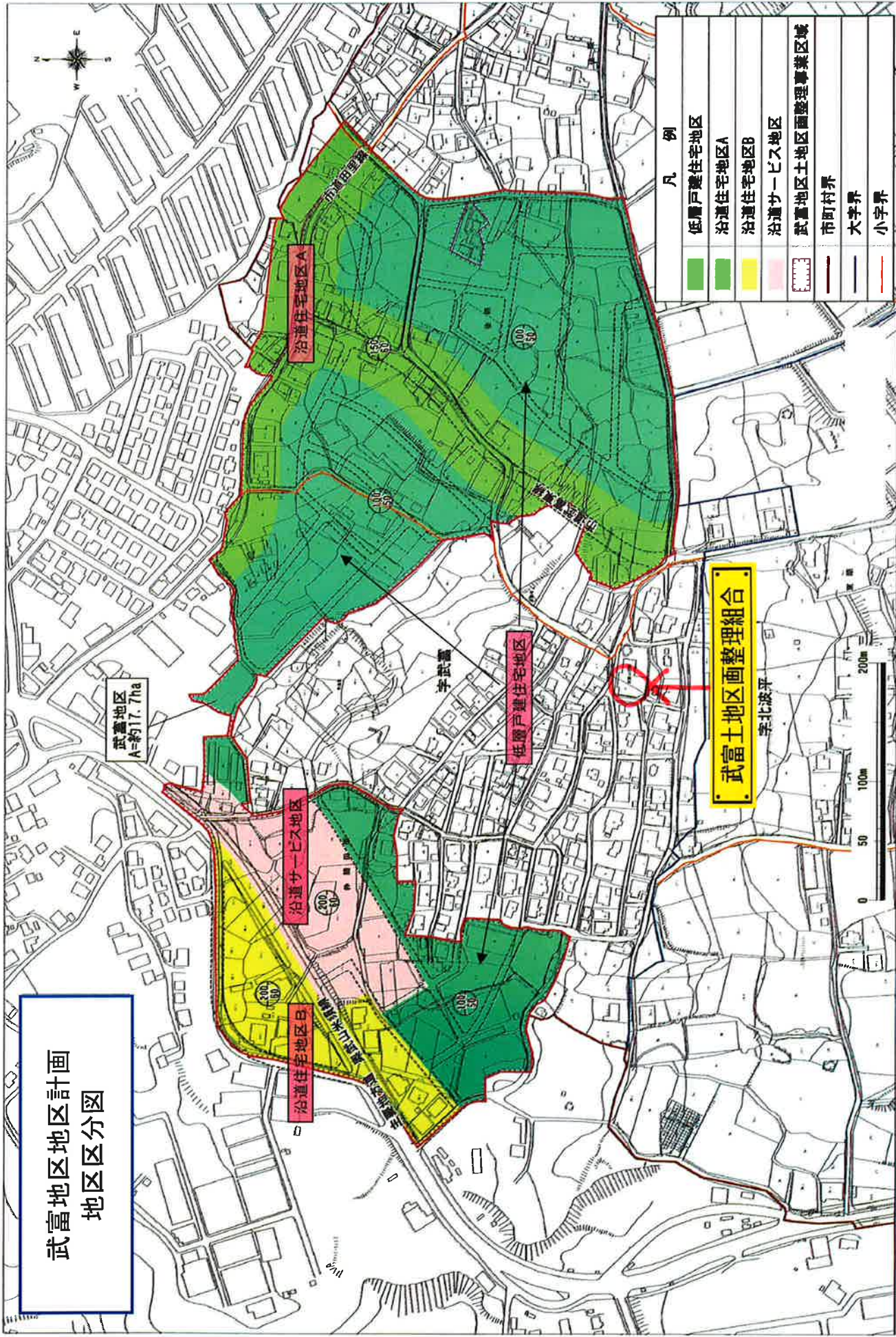
地区の名称	低層戸建住宅	沿道住宅地区A	沿道住宅地区B	沿道サービス地区			
地区の面積	10.2ha	3.9ha	1.8ha	1.8ha			
建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物を建築又は用途利用してはならない。</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 25%; vertical-align: top;"> <ol style="list-style-type: none"> 1. 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 2. 図書館 3. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4. 公衆浴場 5. 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 </td> <td style="width: 25%; vertical-align: top;"> <ol style="list-style-type: none"> 1. 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 2. 大学、高等専門学校、専修学校 3. 図書館 4. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5. 公衆浴場 6. 病院 7. 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 </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ol style="list-style-type: none"> 1. ホテル、旅館 2. 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 3. 自動車教習所 4. 畜舎 5. 火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理施設 </td> </tr> </table>				<ol style="list-style-type: none"> 1. 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 2. 図書館 3. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4. 公衆浴場 5. 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 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 2. 大学、高等専門学校、専修学校 3. 図書館 4. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5. 公衆浴場 6. 病院 7. 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 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ホテル、旅館 2. 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 3. 自動車教習所 4. 畜舎 5. 火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理施設
<ol style="list-style-type: none"> 1. 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 2. 図書館 3. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4. 公衆浴場 5. 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 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 2. 大学、高等専門学校、専修学校 3. 図書館 4. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5. 公衆浴場 6. 病院 7. 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 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ホテル、旅館 2. 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 3. 自動車教習所 4. 畜舎 5. 火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理施設 					
建築物の敷地面積の最低制限	150㎡	150㎡	150㎡	250㎡			
壁面の位置の制限	1.0m	1.0m	1.0m	2.0m			
建築物の高さの最高限度	—	15m	20m				
建築物の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の外壁及び屋根の色については、周辺との調和を図り落ち着いたものとし、原色はできるだけ避け淡い色のものにする。 2. 広告物については、自己の用に供するものとし、美観や風致を損なう刺激的な色彩又は装飾を用いたものについては設置してはならない。又、周辺の景観に調和するよう規模や形態等に配慮し秩序あるものにする。 3. 外壁又は屋根に設ける設備は、建築物本体及び周辺景観との調和に配慮し、目立たないように設置する。 4. 屋外照明は、安全性や美観性に配慮し、過剰な光量にならないようにする。 5. 敷地内の計画地盤高は、造成計画面から30cm以下とする。 						
垣又はさくの構造の制限	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 生け垣 2. さくを設ける場合は、敷地地盤高から1.0m以上についてはネットフェンス等の透視可能なものとし、全体の高さが敷地地盤高から1.5m以下のものとする。 						

武富地区地区計画 地区区分図

武富地区
A=約17.7ha

武富土地区画整理組合
李北誠平

凡 例	
	低層戸建住宅地区
	沿道住宅地区A
	沿道住宅地区B
	沿道サービス地区
	武富地区土地区画整理事業区域
	市町村界
	大字界
	小字界



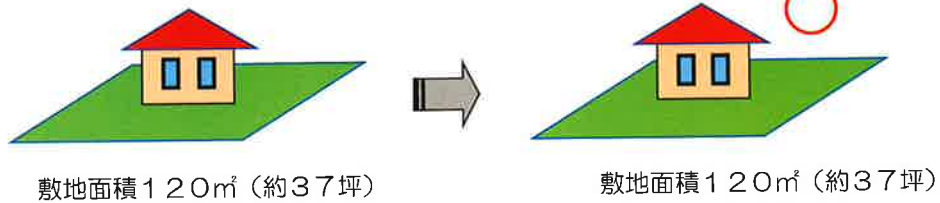
敷地面積の最低限度等に関する事項

■ 建築物の敷地面積の最低限度

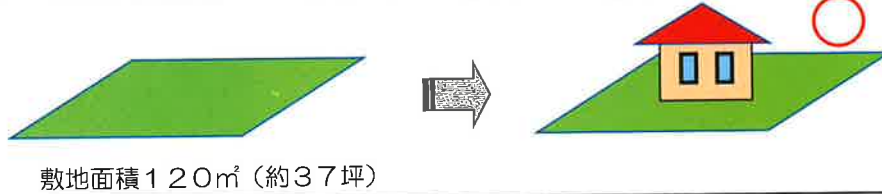
低層戸建住宅地区	: 150㎡
沿道住宅地区 A	: 150㎡
沿道住宅地区 B	: 150㎡
沿道サービス地区	: 250㎡

【敷地面積の最低限度が150㎡の場合】

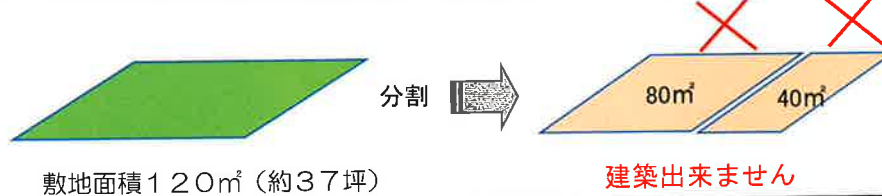
例1 最低敷地面積に満たない敷地にもともと建物がある場合



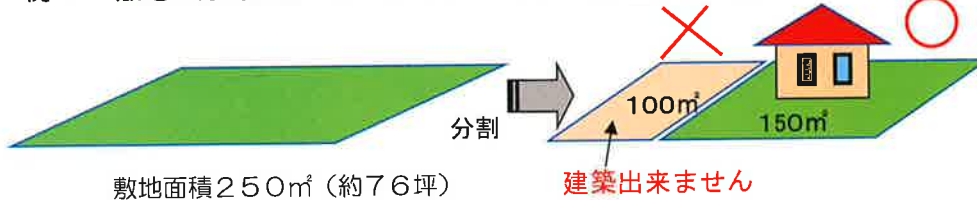
例2 もともと最低敷地面積に満たない敷地を一つの敷地として使用する場合



例3 もともと最低敷地面積に満たない敷地を分割して使用する場合



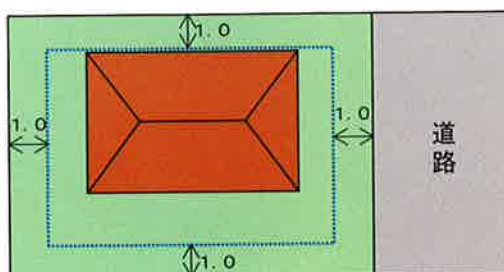
例4 敷地を分割したことにより最低敷地面積に満たない敷地ができた場合



■ 壁面の位置の制限

低層戸建住宅地区	: 1 m
沿道住宅地区 A	: 1 m
沿道住宅地区 B	: 1 m
沿道サービス地区	: 2 m

【壁面の位置の制限が1mの場合】



・ 壁面の位置の制限を示す線

■ 建築物等の高さの最高限度

沿道住宅地区 A



沿道住宅地区 B 沿道サービス地区

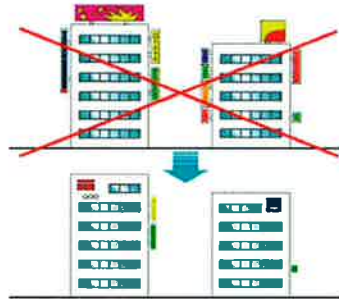


■ 建築物等の形態意匠の制限

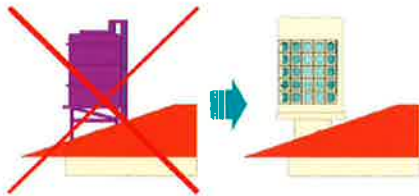
1. 建築物の外壁及び屋根の色については、周辺との調和を図り落ち着いたものとし原色はできるだけ避け淡い色のものにする。



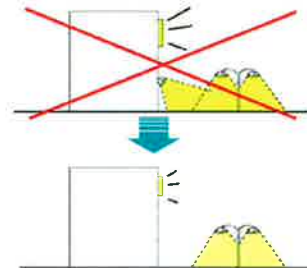
2. 広告物については、自己の用に供するものとし、美観や風致を損なう刺激的な色彩又は装飾を用いたものについては設置してはならない。又、周辺の景観に調和するよう規模や形態等に配慮し秩序あるものにする。



3. 外壁又は屋根に設ける設備は、建築物本体及び周辺景観との調和に配慮し、目立たないように設置する。



4. 屋外照明は、安全性や美観性に配慮し、又、過剰な光量にならないようにする。

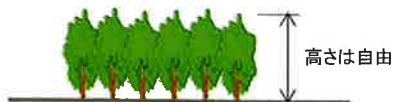


5. 敷地内の計画地盤高は、造成計画面から30cm以下とする



■ 垣又はさくの構造の制限

- ① 生け垣の場合、高さの制限はない



- ② ブロック、石積等の塀の場合、1.0m以下



- ③ 鉄柵、フェンス等透視可能な場合、1.5m



届出とは

地区計画は、個々の開発や建築行為を規制・誘導することで実現されます。武富地区地区計画内では、届け出が必要な行為を定め、建築行為を行う方に事前に届出書を提出していただき、届け出された計画が地区計画の内容に沿っているか審査するものです。

届出の必要な行為

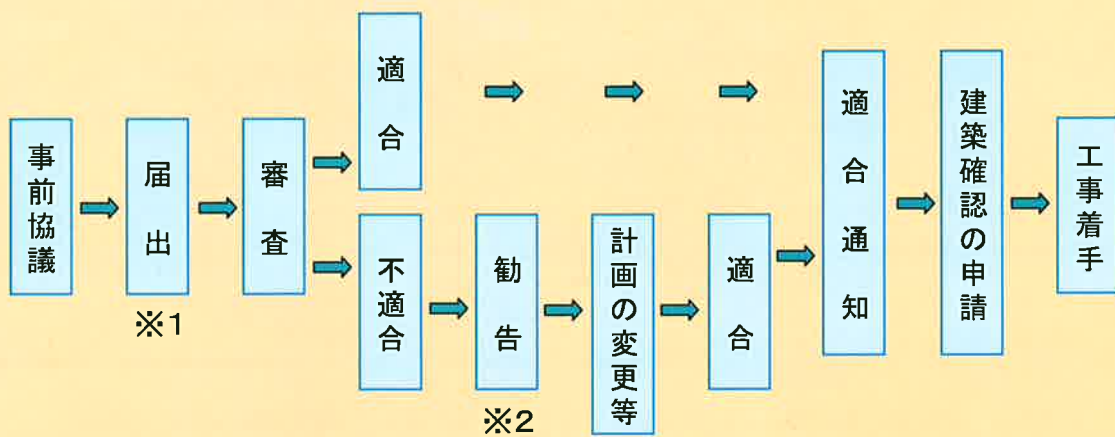
武富地区地区計画内で届出の必要な行為は、次の場合です。

- (1) 建築部の建築や、工作物を建設する場合
- (2) 建築物の用途の変更を行う場合
- (3) 建築部等の形態または意匠を変更する場合

届出書及び添付図面

	図書	縮尺	内容
①	届出書	—	別紙
②	位置図	—	届出を行う土地の区域、ならびに区域周辺の公共施設等を表示する図面。(見取り図、案内図)
③	配置図	1/200以上	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	同上	敷地面積・建築面積・各階床面積等を表示したもの
⑤	外構図	同上	垣(塀を含む)やさく及び門、擁壁等の配置、寸法、構造を示した図面。また、地盤面、道路面の高さを示した図面
⑥	平面図	同上	壁面線の位置を表示したもので、建築物にあっては各階平面図
⑦	立面図	同上	4面とし外壁や屋根に設ける設備の色彩を表示したもの(マンセル表示等)
⑧	断面図	同上	2面以上の断面で、道路・敷地・隣地・さく等の高さを表示したもの

届出から工事着手まで



※1 届出書は、工事着手の30日前までにA4綴りで2部提出します。
 ※2 計画内容が地区計画にそぐわない場合、変更するよう勧告が行われます。

届出先

地区計画の届出及びお問い合わせは、下記までお願いします。

糸満市 建設部 都市計画課 電話(098)840-8141(直通)