

計 画 書

那覇広域都市計画地区計画の変更(糸満市決定)

都市計画南浜埋立地区地区計画を次のように追加する。

名 称	南 浜 埋 立 地 区 地 区 計 画
位 置	糸 満 市 潮 崎 町 1 丁 目、2 丁 目、3 丁 目、4 丁 目
面 積	約 49.7 h a
区 域 の 整 備 ・ 開 発 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標 当地区は、糸満ロータリーの南西500mに位置し、公有水面埋立事業により創造される新市街地であり、沖縄県南部の中核都市の形成に寄与する「情報・文化・生活交流複合拠点」と位置づけられている。 本計画では、地区の特性に応じた土地利用と建築物等に関するルールを定めることによって、糸満市の風土や自然環境と調和し、緑とうるおいにあふれた市街地の形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方針 良好な市街地の形成を図るため、地区を6つに区分し、それぞれ次の方針に基づき土地利用を誘導する。 1. 戸建住宅地区（A地区） 地域交流を支援する機能を内包し、良好な環境を有する低層の戸建て住宅地区とする。 2. 住宅複合地区（B・C地区） 公園利用者や地域住民の日常生活に必要な店舗等の立地を許容しつつ、戸建住宅地区の住環境の保全を図る地区とする。 3. 教育文化地区（D地区） 学校教育や地域文化の向上に寄与し、生涯学習機能等を有する地区とする。 4. 行政文化地区（E・G・H地区） 行政機能・文化交流機能を中心とした公共施設等の整備を図る地区とする。 5. 沿道複合地区（F地区） 国道331号バイパスの持つポテンシャルを活用し、賑わいのある街並みの形成を図るために、都市型住宅と沿道型商業の導入を図る地区とする。 6. 住宅地区（J地区） 事務所・店舗等の立地を許容しつつ集合住宅を主とする地区とする。
	地区施設の整備の方針 道路、公園、緑道を有機的に結合させ、地区の特性を活かした施設整備を行なう。
	緑化の方針 公共施設の緑化の推進と住宅地の緑化の誘導により、緑豊かな市街地の形成を目指す。
	建築物等整備の方針 地区の特性を活かし、良好な市街地の形成を図るため建築物の用途の制限を行なう。 敷地の細分化による建築物の過密化などを防止して、ゆとりある生活空間を確保するため、建築物の敷地面積及び壁面の位置の制限を行なう。 良好な街並み景観の創出を図るため、建築物等の形態又は意匠の制限を行なうと共に、戸建住宅地区及び住宅複合地区について建築物等の高さの制限を行なう。 緑豊かな景観を創出するため、かき又はさくの構造の制限をおこなう。

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地 の 区 分		戸建住宅地区	住宅複合地区		教育文化 地区	沿道複合 地区
				A地区	B地区	C地区	D地区	F地区
			地区の面積	約10.6ha	約7.9ha	約6.8ha	約3.3ha	約3.6ha
	建築物等の用途 の制限	次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。(用途利用をしてはならない。)						1.1階又はこれに類する階に住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供する建築物 2. 畜舎 3. 風俗営業の用に供する建築物
		1. 共同住宅（ただし、3親等以内の親族の居住する為の共同住宅は除く。）、寄宿舍又は下宿の用に供する建築物 2. 神社、寺院、教会等その他これに類するもの 3. 畜舎						
		4. 兼用住宅				4. 住宅		
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	150㎡	150㎡	――	250㎡		
	建築物等の高さの最高限度	10m	10m	12m	――	――		
	壁面の位置の制限	建築物の外壁、または柱面から敷地の境界までの距離は、境界線の種類に応じ次ぎに掲げる数値（m）を後退した位置とする。但し公共用歩廊及びこれに類するものについてはこの限りではない。 1. 道路（2）地区：国道境界線から13.0m後退した位置とする。 2. その他の道路：道路境界線から1.0m以上後退した位置とする。 但し、車庫を除く。 3. 隣地境界：隣地境界線から1.0m以上後退した位置とする。 但し、車庫及び沿道複合地区を除く。						

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	地 区 の 区 分	区分の名称	戸建住宅地区	住宅複合地区		教育文化地区	沿道複合地区
				A地区	B地区	C地区	D地区	F地区
			建築物等の形態又は意匠の制限	1. 戸建住宅地区・住宅複合地区・教育文化地区における建築物の屋根は、建築面積の1/3以上の面積を勾配屋根とし、その勾配は、20%（5：1）以上とする。 2. 建築物等の色彩は、原色及び発光塗料の使用を避ける。 3. 屋外広告物の色彩、形態等の意匠は、周囲の環境に配慮したものとする。 4. 建築設備類は、道路など周辺から見えにくいように配慮する。 5. 出窓、バルコニー、軒、庇、ベランダ、外階段及び受水槽等の位置は、敷地境界線から0.5m以上後退した位置とする。 但し、沿道複合地区を除く。 6. 沿道複合地区の国道に面する出窓、バルコニー、軒、庇、ベランダ、外階段及び受水槽等の位置は、国道境界線から11.0m後退した位置とする。 7. 戸建住宅地区・住宅複合地区における敷地地盤面の盛土の高さは、その敷地が接する道路面の最も高い地点より0.5m以内とする。				
			かき又はさくの構造の制限	道路に面する（道路境界から1.0mの範囲における隣地境界を含む）垣（塀を含む）又はさくの構造は、次の各号の一に掲げるものとする。 但し、門についてはこの限りではない。 1. 生垣 2. 高さ0.6m以下のブロック、及びコンクリート等の基礎部分の上に網状、その他これに類するフェンス等を施したもの。 但し、全体でも高さは道路面から1.5m以下とする。または、それに植栽を組み合わせたもの。 隣地境界（道路境界から1.0mの範囲を除く）に設置する垣（塀を含む）又はさくの高さは、全体でも道路面から1.5m以下とする。但し、教育文化地区を除く。				

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：本地区は、公有水面埋立事業により創造される新市街地であり、建築物の用途及び土地利用の規制誘導を行なうと共に緑とうるおいにあふれる良好な市街地の形成を誘導するため地区計画を変更する。

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	地 区 の 区 分	区分の名称	住宅地区	行政・文化地区		
				J地区	H地区	G地区	E地区
			地区の面積	約5.1ha	約6.7ha	約4.6ha	約1.1ha
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。(用途利用をしてはならない。)				
			1. 畜舎 2. 工場(但し、作業場の床面積の合計が50㎡以内の自家販売のための食品製造業を営むパン屋、米屋、菓子屋、豆腐屋等で、原動機出力の合計が0.75Kw以内のものを除く)	1. 共同住宅(ただし、親族の3親等以内の自己の居住する為の共同住宅は除く。)、寄宿舍又は下宿の用に供する建築物 2. 神社、寺院、教会等その他これに類するもの 3. 畜舎 4. 住宅		5. 風俗営業の用に供する建築物	5. 風俗営業及び風俗関連営業の用に供する建築物
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	—	—	—	—
		壁面の位置の制限	建築物の外壁、又は柱面から敷地の境界までの距離は、境界線の種類に応じ次に掲げる数値(m)を後退した位置とする。但し、公共用歩廊及びこれに類するものについてはこの限りではない。 1. 道路(2)地区: 国道境界線から13.0m後退した位置とする。 2. その他の道路: 道路境界線から1.0m以上後退した位置とする。但し、車庫を除く。 3. 隣地境界: 隣地境界線から1.0m以上後退した位置とする。但し、車庫及び沿道複合地区を除く。				

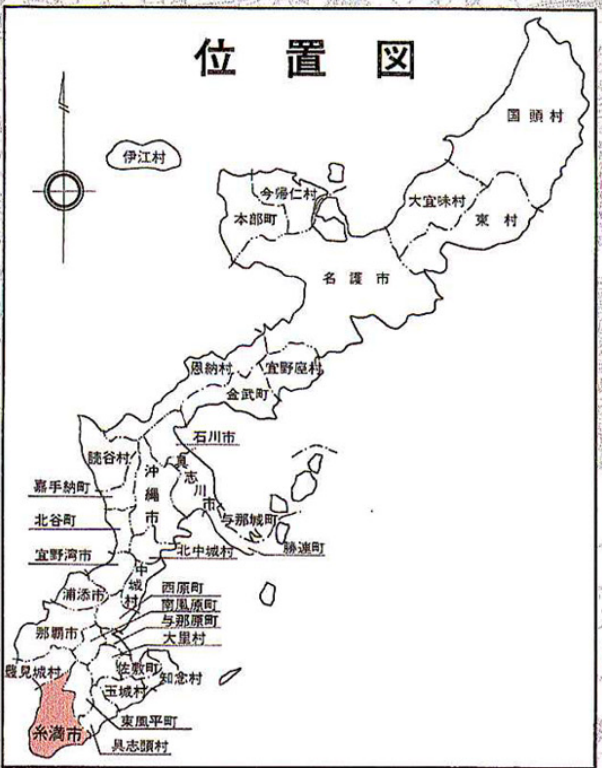
地区	建築	地区の区分	区分の名称	住宅地区	行政・文化地区		
				J地区	H地区	G地区	E地区
整備に備え計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の形態又は意匠の制限	1. 戸建住宅地区・住宅複合地区・教育文化地区における建築物の屋根は、建築面積の1/3以上の面積を勾配屋根とし、その勾配は、20%（5：1）以上とする。 2. 建築物等の色彩は、原色及び発光塗料の使用を避ける。 3. 屋外広告物の色彩・形態等の意匠は周囲の環境に配慮したものとする。 4. 建築設備類は、道路など周辺から見えにくいように配慮する。 5. 出窓、バルコニー、軒、庇、ベランダ、外階段及び受水槽等の位置は、敷地境界線から0.5m以上後退した位置とする。但し、沿道複合地区を除く。 6. 沿道複合地区の国道に面する出窓、バルコニー、軒、庇、ベランダ、外階段及び受水槽等の位置は、国道境界線から11.0m後退した位置とする。 7. 戸建住宅地区・住宅複合地区における敷地地盤面の盛土の高さは、その敷地が接する道路面の最も高い地点より0.5m以内とする。			
				かき又はさくの構造の制限 道路に面する（道路境界から1.0mの範囲における隣地境界を含む）垣（塀を含む）又はさくの構造は、次の各号の一に掲げるものとする。但し、門についてはこの限りではない。 1. 生垣 2. 高さ0.6m以下のブロック、及びコンクリート等の基礎部分の上に網状、その他これに類するフェンス等を施したもの。但し、全体でも高さは道路面から1.5m以下とする。または、それに植栽を組み合わせたもの。 隣地境界（道路境界から1.0mの範囲を除く）に設置する垣（塀を含む）又はさくの高さは、全体でも道路面から1.5m以下とする。但し、教育文化地区を除く。			

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：本地区は、公有水面埋立事業により創造される新市街地であり、建築物の用途及び土地利用の規制・誘導を行なうと共に緑とうるおいにあふれる良好な市街地の形成を誘導するため地区計画を変更する。

糸満市都市計画図

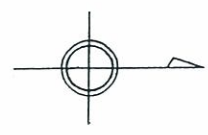
那覇広域都市計画地区計画の変更
(糸満市決定)
南浜埋立地区地区計画
総括図



凡 例	
記号	説 明
[Green Box]	第一種低層住居専用地域
[Light Green Box]	第二種低層住居専用地域
[Yellow Box]	第一種中高層住居専用地域
[Light Yellow Box]	第二種中高層住居専用地域
[Orange Box]	第一種住居地域
[Light Orange Box]	第二種住居地域
[Brown Box]	準住居地域
[Dark Brown Box]	近隣商業地域
[Red Box]	商業地域
[Purple Box]	雑工業地域
[Light Purple Box]	工業地域
[Blue Box]	工業専用地域
[Dark Blue Box]	特別工業地域
[Hatched Box]	南浜地区地区計画
[Red Arrow]	都市計画道路
[Blue Hatched Box]	公園及び緑地
[Grey Box]	地視域(汚物・下水・ゴミ)
[Dashed Line]	公共下水道(雨水)及び地下水路
[Dotted Line]	糸満南区画整理事業
[Red Outline]	公有水面埋立計画区域

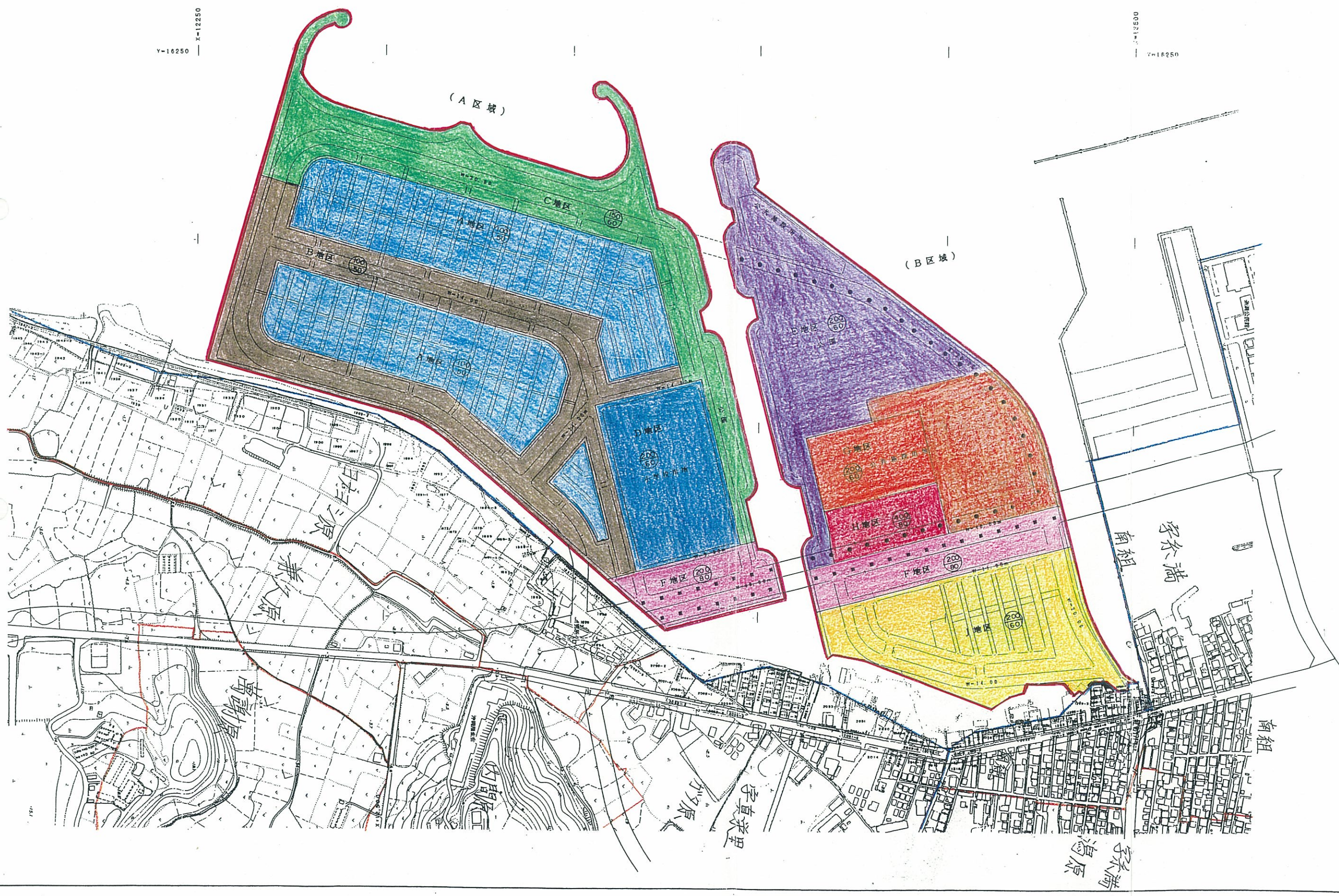
南浜埋立地区地区計画
面積 約49.7ha

南浜埋立地区地区計画 計画図



Y=16250 X=12250

Y=16250 X=12250



凡 例

	A地区	戸建住宅地区
	B地区	住宅複合地区
	C地区	
	D地区	教育文化地区
	E地区	行政・文化地区
	F地区	沿道複合地区
	G地区	行政・文化地区
	H地区	
	J地区	住宅地区
	道路(1)地区	
	道路(2)地区	
	字界	
	小字界	