

計 画 書

那覇広域都市計画地区計画の変更（中城村決定）

中城役場周辺地区地区計画を次のように決定する。

名 称		中城役場周辺地区地区計画
位 置		中城村字安里、当間、屋宜の各一部
面 積		約 53.0ha
地区計画の目標		本地区は、村の中央部海側に位置し、国道 329 号を含む市街化調整区域内約 53.0ha の区域で、村道等一定の基盤が整備されており、村役場や護佐丸歴史資料図書館等の公共・公益施設が集積するとともに、既存集落が広がるエリアである。 本計画は、公共・公益施設の集積や民間事業者の活力の活用による生活サービス施設の立地誘導等を進め、村の「タウンセンター」としてふさわしい都市的土地利用を促進するとともに、新たな居住者の受け皿となる良好な住環境の整備、産業の振興、世代間交流の促進、観光と景観の調和等そこに住む方々も来訪する方々も心地よいと感じる空間づくりに資するまちづくりを進めることを目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区を商業施設誘致地区、国道沿道活用地区、公共・公益地区、住宅・サービス複合地区に区分し、それぞれの地区の方針に沿った適正な土地利用について誘導していくことで、タウンセンターにふさわしい良好な市街地の形成を図る。 ●商業施設誘致地区：地域住民の生活利便性向上や産業振興・観光振興等に資する地域活力とにぎわい向上の拠点となる商業施設の誘致を図る。 ●国道沿道活用地区：国道 329 号沿道の立地特性を活かした商業・業務施設等の誘導を図る。 ●公共・公益地区：村役場をはじめとする公共・公益施設の集積を進め、村のタウンセンターとしての機能強化を図る。 ●住宅・サービス複合地区：国道 329 号の後背地の住宅や住民サービス施設等が立地するエリアであり、農地や景観との調和に配慮しつつ、良好な住環境の形成及び住民サービス施設が複合する土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	地区内の区画道路について、建築物の壁面後退により通勤・通学時の交通安全性を確保するとともに、災害時に避難・救援活動を円滑に実施できる空間の確保を図る。
	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、次に掲げる「建築物などに関する制限」の各号を定める。 1. 建築物の用途の制限 2. 容積率の最高限度 3. 建蔽率の最高限度 4. 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. 壁面後退区域における工作物の設置制限 8. 建築物等の形態又は意匠の制限 9. 垣又は柵の構造の制限 10. 建築物の緑化率の最低限度
	その他当該地区の整備開発及び保全に関する方針	津波災害危険区域に含まれる区域においては、寝室を想定浸水深以上の高さに設ける、または村役場等への円滑な避難を可能とする動線の確保に努めること。 地区内の雨水流出を抑制するため、本地区の建築敷地内もしくは屋外駐車場には雨水浸透施設等の設置に努めること。

地区整備計画	地区施設の配置および規模	種類	名称	幅員又は面積	延長	備考
		道路	区画道路1号	4m以上	約 93m	里道及び字有地
			区画道路2号	4m以上	約 64m	村道安里公民館前線
			区画道路3号	4m以上	約 114m	里道
			区画道路4号	4m以上	約 143m	里道
			区画道路5号	4m以上	約 143m	里道
			区画道路6号	4m以上	約 84m	里道及び民地
			区画道路7号	4m以上	約 73m	民地
			区画道路8号	4m以上	約 78m	村道犬川線の1号
			区画道路9号	4m以上	約 96m	村道屋宜犬川線
			区画道路 10 号	4m以上	約 25m	里道
			区画道路 11 号	4m以上	約 76m	里道
			区画道路 12 号	4m以上	約 58m	里道
			区画道路 13 号	4m以上	約 157m	農道及び里道
			区画道路 14 号	4m以上	約 104m	村道桃原線の3号
			区画道路 15 号	4m以上	約 77m	村道安里下原線
			区画道路 16 号	4m以上	約 55m	里道
			区画道路 17 号	4m以上	約 71m	用悪水路
			区画道路 18 号	4m以上	約 86m	民地
			区画道路 19 号	4m以上	約 118m	村道比嘉田線
			区画道路 20 号	4m以上	約 44m	村道当間浜原線
			区画道路 21 号	4m以上	約 130m	村道中学校側線
			区画道路 22 号	4m以上	約 62m	村道屋宜被留線の2号
		その他の 公共空地	安里公民館	約 0.08ha		集会施設・小広場
当間区民館	約 0.07ha			集会施設・小広場		

	地区の 区分	地区の 名称 面積	商業施設誘致地区 約 2.4ha	国道沿道活用地区 約 13.6ha	公共・公益地区 約 7.9ha	住宅・サービス 複合地区 約 29.1ha
			次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。			
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 2) 店舗、飲食店その他これらに類するもの(10,000㎡以内) 3) 事務所その他これらに類するもの 4) ホテル、旅館 5) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場その他これらに類するもの 6) 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの 7) 病院 8) 公衆浴場、診療所、保育所その他これらに類するもの 9) 単独車庫 10) 建築物附属自動車車庫 11) パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(作業場の床面積が 50㎡以下、原動機を使用する場合は 0.75kw 以下) 12) 前各号の建築物に附属するもの	1) 住宅 2) 兼用住宅 3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4) 店舗、飲食店その他これらに類するもの(10,000㎡以内) 5) 事務所その他これらに類するもの 6) ホテル、旅館 7) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場その他これらに類するもの 8) 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの 9) 巡査派出所、消防署、郵便局その他これらに類するもの 10) 病院 11) 診療所、保育所その他これらに類するもの 12) 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 13) 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 14) 単独車庫(2階以下、300㎡以下) 15) 建築物附属自動車車庫(2階以下) 16) パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(作業場の床面積が 50㎡以下、原動機を使用する場合は 0.75kw 以下) 17) 自動車修理工場(作業場の床面積 50㎡以下) 18) 前各号の建築物に附属するもの	1) 店舗、飲食店その他これらに類するもの(2階以下 1,500㎡以内) 2) 役場や公益上必要な建築物で政令で定めるもの、及び事務所その他これらに類するもの(2階以下 1,500㎡以内) 3) 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの 4) 巡査派出所、郵便局その他これらに類するもの 5) 診療所、保育所その他これらに類するもの 6) 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 7) 単独車庫(2階以下、300㎡以下) 8) 建築物附属自動車車庫(3,000㎡以下、2階以下) 9) 前各号の建築物に附属するもの	1) 住宅 2) 兼用住宅 3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4) 店舗、飲食店その他これらに類するもの(2階以下 1,500㎡以内) 5) 事務所その他これらに類するもの(2階以下 1,500㎡以内) 6) 地域住民が利用する公民館、集会場 7) 診療所、保育所その他これらに類するもの 8) 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 9) 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 10) 単独車庫(2階以下、300㎡以下) 11) 建築物附属自動車車庫(3,000㎡以下、2階以下) 12) パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(2階以下、作業場の床面積が 50㎡以下、原動機を使用する場合は 0.75kw 以下) 13) 前各号の建築物に附属するもの

地区整備計画

建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	商業施設誘致地区	国道沿道活用地区	公共・公益地区	住宅・サービス複合地区
	容積率の最高限度		200%	200%	200%	200%
	建蔽率の最高限度		60%	60%	60%	60%
		ただし、沖縄県建築基準法施行細則（昭和 56 年沖縄県規則第 1 号）第 22 条に定める角地等の敷地においては建蔽率を 10%緩和できる。（角地緩和）				
	敷地面積の最低限度		6,000 m ²	180 m ² ただし、告示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、その全部を一つの敷地として使用する場合はこの限りではない。		
	建築物の高さの最高限度	敷地地盤面から 20m				敷地地盤面から 12m
		ただし、高さが 10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間における、平均地盤面からの高さが 4 mの水平面に敷地境界からの水平距離が 5 mを超え 10m以内の範囲においては 5 時間以上、10mを超える範囲においては 3 時間以上日影となる部分を生じさせない高さとすること。（日影制限）				
	壁面の位置の制限	1) 道路境界に面する建築物の外壁又は柱面は道路境界線から 2.0 m 以上後退した位置とする。 2) 隣地境界に面する建築物の壁面及び柱面は隣地境界線から 2.0 m 以上後退した位置とする。		1) 道路境界に面する建築物の外壁又は柱面は道路境界線から 1.0m以上後退した位置とする。 2) 隣地境界に面する壁面及び柱面は隣地境界線から 1.0m 以上後退した位置とする。 ただし、告示日に敷地面積が 180 m ² 未満の場合は 0.5m以上後退した位置とする。		
	壁面後退区域における工作物の設置制限	主な村道で歩道が設置されていない区間（計画図に示す区間）においては、道路境界線からの壁面を後退した区域のうち、道路境界線から 0.5mの区域内には、通学路や歩行避難の空間として、垣又は柵、広告物その他これらに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物の設置をしてはならない。				
	建築物等の形態又は意匠の制限	別途定める中城村景観計画の景観形成基準に順守する。 また、屋外広告物については、沖縄県屋外広告物条例の規定に順守する。				
垣又は柵の構造の制限	1) 高さは地盤面より 1.5m以下とする。 2) 閉鎖的でない構造とする。 3) コンクリートブロック積等の場合は、現況地盤面から 0.6m以下とする。					
建築物の緑化率の最低限度	敷地面積の 10%以上を緑地とする。		農地や自然環境との調和に配慮し、敷地面積の 10%以上を緑地にすることに努めること。			
備考	1) 建築物等に関する事項については、村長が良好な住環境の形成を害するおそれがないと認める建築物又は公益上特に必要な建築物と認めたものについては、この限りでない。 2) その他、この計画の執行に関し必要な事項は、運用基準で定める。					

「区域は計画図表示のとおり」

理由：本地区は、中城村の「タウンセンター」としてふさわしい都市的土地利用を促進するとともに、人口減少を食い止める健全な住宅等の整備、産業の振興、世代間交流の促進、観光と景観の調和等を図り、そこに住む方々も来訪する方々も心地よいと感じる空間づくりに資するまちづくりを進めるために地区計画を定めるものである。