

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 52.9ha												
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 52.9ha 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、既存集落の形態及び良好な田園風景を保全しつつ、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、中城村地域防災計画に基づく防災的土地利用の推進を図りながら、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。 <table><tr><td>1. 建築物の用途の制限</td><td>2. 容積率の最高限度</td></tr><tr><td>3. 建蔽率の最高限度</td><td>4. 敷地面積の最低限度</td></tr><tr><td>5. 建築物の高さの最高限度</td><td>6. 壁面の位置の制限</td></tr><tr><td>7. 壁面後退区域における工作物の設置制限</td><td></td></tr><tr><td>8. 建築物等の形態又は意匠の制限</td><td>9. 垣又は柵の構造の制限</td></tr><tr><td>10. 建築物の緑化率の最低限度</td><td></td></tr></table>	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	
	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	津波災害警戒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 114m	里道
			区画道路3号	4m以上	約 143m	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 84m	里道及び民地
			区画道路6号	4m以上	約 73m	民地
			区画道路7号	4m以上	約 78m	村道犬川線の1号
			区画道路8号	4m以上	約 25m	里道
			区画道路9号	4m以上	約 76m	里道
			区画道路 10 号	4m以上	約 58m	里道
			区画道路 11 号	4m以上	約 157m	農道及び里道
			区画道路 12 号	4m以上	約 55m	里道
			区画道路 13 号	4m以上	約 71m	用悪水路
			区画道路 14 号	4m以上	約 86m	民地
			区画道路 15 号	4m以上	約 62m	村道屋宜被留線の2号
		公園・広場	中城村花と緑のふれあい広場	約 0.26ha		広場
		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

地区整備計画	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
		面積	約 2.3ha	約 10.8ha	約 7.9ha	約 31.9ha
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	1. 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二第（と）項に掲げる建築物 (2) 住宅（兼用住宅を含む） (3) マージャン屋、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 (4) カラオケボックスその他これに類するもの (5) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの (6) 大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校その他これらに類するもの (7) 葬祭場その他これに類するもの（地域住民が利用する公民館、集会場は除く） (8) 巡査派出所、郵便局 (9) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (10) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (11) 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 (12) 自動車教習所 (13) 倉庫業を営む倉庫 (14) 畜舎（床面積の合計が 15 m²を超えるもの） (15) 工場（ただし、建築基準法施行令第 130 条の	1. 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二第（へ）項に掲げる建築物 (2) マージャン屋、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 (3) カラオケボックスその他これに類するもの (4) 大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校その他これらに類するもの (5) 葬祭場その他これに類するもの（地域住民が利用する公民館、集会場は除く） (6) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (7) 公衆浴場 (8) 自動車教習所 (9) 畜舎（床面積の合計が 15 m²を超えるもの） (10) 原動機を使用する工場（ただし、建築基準法施行令第 130 条の 6 に規定されるものを除く） (11) 特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業を営む工場 (12) 危険物の貯蔵・処理に供する建築物 2. 国道 329 号、村道潮垣線、吉野浦線、当間前原線、屋宜被留線、安里中央線に接していない敷地については、次の各号に掲げる建	1. 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二第（に）項に掲げる建築物 (2) 住宅（兼用住宅を含む） (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校その他これらに類するもの (5) 葬祭場その他これに類するもの（地域住民が利用する公民館、集会場は除く） (6) 病院 (7) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (8) 公衆浴場 (9) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (10) 工場 (11) 危険物の貯蔵・処理に供する建築物	1. 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二第（に）項に掲げる建築物 (2) 学校、図書館その他これらに類するもの (3) 葬祭場その他これに類するもの（地域住民が利用する公民館、集会場は除く） (4) 巡査派出所、郵便局 (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (6) 公衆浴場 (7) 危険物の貯蔵・処理に供する建築物 2. 村道潮垣線、吉野浦線、当間前原線、屋宜被留線、安里中央線に接していない敷地については、次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 (1) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2) 建築基準法施行令第 130 条の 3 に規定されている兼用住宅 (3) 地域住民が利用する公民館、集会場 (4) 前各号の建築物に附属するもの

	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	
			6に規定されるものを除く) (16)自動車修理工場 (17)危険物の貯蔵・ 処理に供する建築物	建築物以外は、建築してはならない。 (1)住宅、共同住宅、 寄宿舍又は下宿 (2)建築基準法施行 令第130条の3に規定されて いる兼用住宅 (3)地域住民が利用 する公民館、集会 場 (4)前各号の建築物 に附属するもの			
			各地区における建築については、当該敷地の敷地規模や接道する道路幅員等に関して都市計画法第33条や「都市計画法に基づく開発許可制度に関する運用基準に定める技術基準」に適合する必要がある。 複数店舗や飲食店等が駐車場を共有する等、一体的な利用をする場合、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えてはいけない。				
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	200%	200%	200%	200%	
		建築物の建蔽率の最高限度	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㎡	180㎡ 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4mの水平面に敷地境界からの水平距離が5m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2.0m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2.0m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㎡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、自動販売機、門、塀、垣、柵、看板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。						

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
		ただし、交通安全施設及び公共公益上やむを得ないものと村長が認める工作物は、この限りではない。				
	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準ずる。 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準ずる。				
	垣又は柵の 構造の制限	1) 高さは現況地盤面より 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等又は公益上特に必要な建築物等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。