

市街化調整区域内地区計画による 中城村役場周辺地区のまちづくり

中城村役場周辺地区は、優良な農地が広がる市街化調整区域内に位置し、村道等一定の基盤が整備されており、役場庁舎や護佐丸歴史資料図書館、中城中学校等の公共・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す。

地区計画を導入することにより、市街化調整区域における建築行為に対する厳しい制限を緩和しつつ、開発基準に基づく計画的な土地利用を進め、村の「タウンセンター」としてふさわしい、安全・安心に住み続けられるまちづくりを進めます。

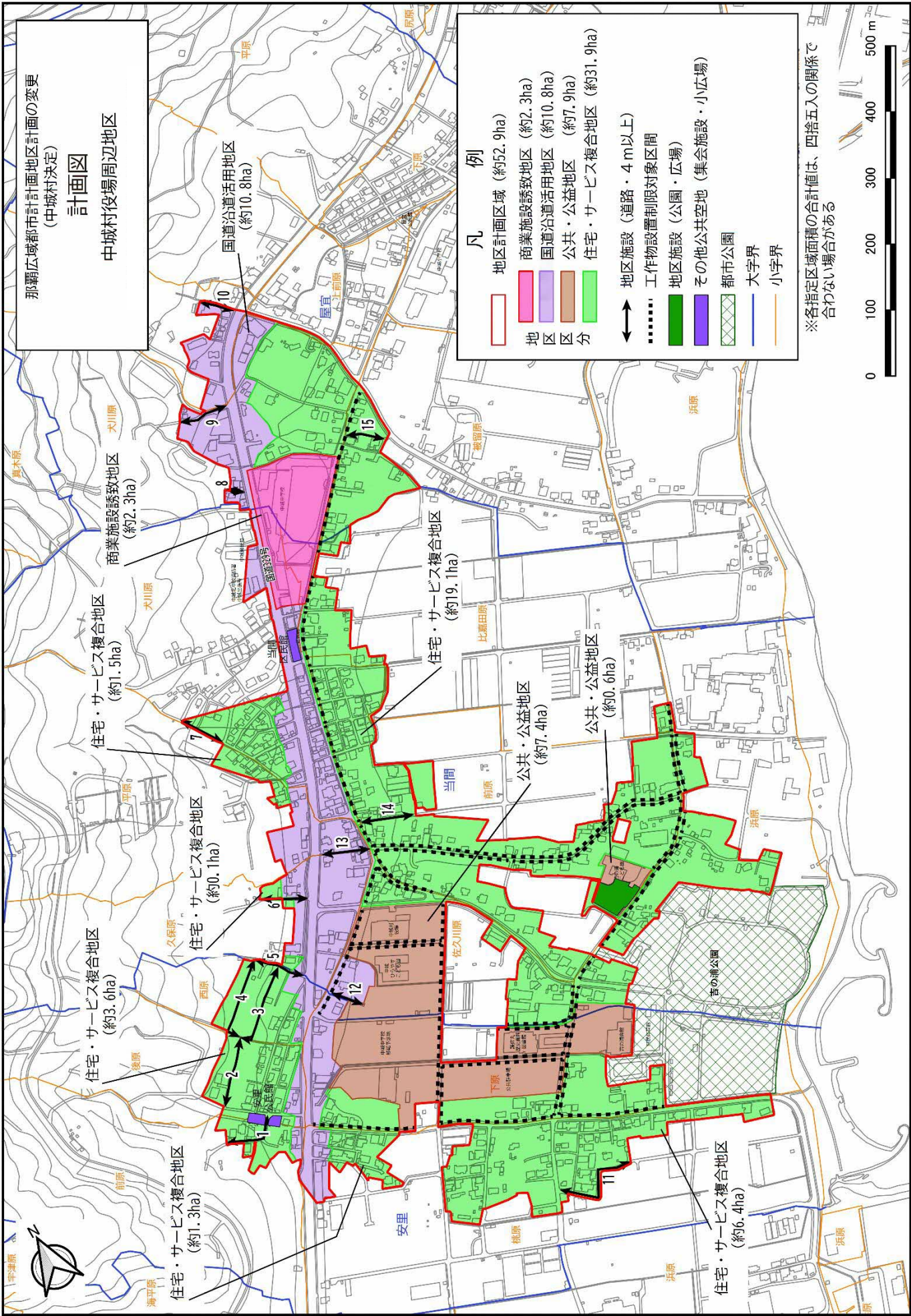


※地区計画とは、都市計画法に基づいて定める特定の地区単位でのまちづくりのルールです。
地区の特性に応じて、住民と行政が連携しながら、建物や、道路・公園等の整備に関する方針を定める地区独自のルールです。

◆中城村役場周辺地区の目標や方針

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。
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。
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、建築物などに関する 10 項目のルールを定める。
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、寝室の位置や避難動線など円滑な避難を可能とする建て方に努める。 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。

中城村役場周辺地区の計画図



地区施設（道路）の内容

建築基準法において「道路」に指定されている道路のほか、地区内の敷地において、建築行為が可能となるよう左頁の計画図に示す 15 路線（ $\longleftrightarrow$ ）を地区施設（幅員 4 m 以上の区画道路）に位置付けます。

建築物などに関する 10 事項のルール（地区整備計画）の内容

1. 建築物の用途の制限について

中城村役場周辺地区を 4 つの区域に分けて、建築物の用途を制限します。

なお、各地区における建築については、当該敷地が接道する道路幅員等は都市計画法第 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ります。

地区区分	建てられる用途
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よう 10,000 m ² 以下の店舗や事務所、スポーツ施設、病院などが建てられます。
国道沿道活用地区	国道 329 号沿道の立地特性を活かした住宅や 10,000 m ² 以下の店舗や事務所、スポーツ施設、病院などが建てられます。
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、役場や学校、集会所等の公共公益施設に加えて、1,500 m ² 以下の店舗などが建てられます。
住宅・サービス複合地区	農地や景観との調和に配慮しつつ、良好な住環境の形成のため、住宅や 1,500 m ² 以下の店舗や事務所などが建てられます。

留意点	・ 幅員 6 m 未満の道路沿道においては、住宅や集会所のみに用途が制限されます。 ・ 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 m²を超えてはいけません。 ・ 幅員 9 m 未満の道路沿いを住宅以外の用途とする場合、開発許可基準において駐車場や屋外ヤード（飛地を含む）を含めた敷地面積が 1,000 m²未満に限定されます。 ・ 幅員 6 m 未満の道路沿いで共同住宅を建築する場合、都市計画法施行令第 25 条第 2 号のただし書きが適用できる場合のみ建築可能となります。
-----	---

2. 容積率の最高限度及び建蔽率の最高限度

敷地内のオープンスペースや、日照・通風の確保、又、市街地の過密化を防止することなどにより、ゆとりのある快適な空間を形成するため容積率及び建蔽率の制限を行います。

なお、角地等にある敷地においては建蔽率を緩和します。

地区区分	容積率の最高限度	建蔽率の最高限度
商業施設誘致地区	200%	60%
国道沿道活用地区		
公共・公益地区		
住宅・サービス複合地区		

3. 敷地面積の最低限度【敷地を分割する場合の最小限の敷地面積】

ゆとりある住環境の形成、防災上、危険な建てづまりを防止し、更に、地区にふさわしいゆとりを持った建物を誘導する等の観点から敷地面積の最低限度を定めます。

地区区分	敷地面積の最低限度
商業施設誘致地区	6,000 m ²
国道沿道活用地区	180 m ²
公共・公益地区	
住宅・サービス複合地区	

4. 建築物の高さの最高限度

統一感のある街並みを創るため、景観上の観点や日照及び通風の確保等の観点から建築物の高さの制限を行います。

地区区分	建築物の高さの最高限度
商業施設誘致地区	20m（6階程度）
国道沿道活用地区	
公共・公益地区	
住宅・サービス複合地区	12m（3階程度）



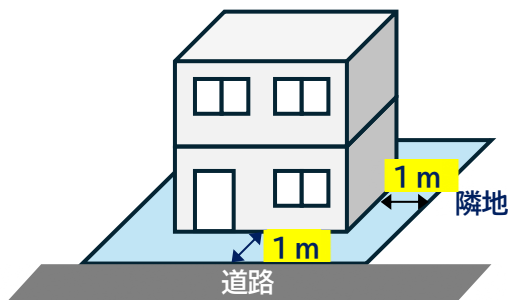
5. 壁面の位置の制限【敷地境界から建物壁面を後退】

道路の機能を高めるとともに、敷地境界線からも壁面を後退させることにより、採光及び通風等を確保し、ゆとりある空間をつくり出すため、道路や敷地の境界線から建物壁面までの距離の制限を行います。

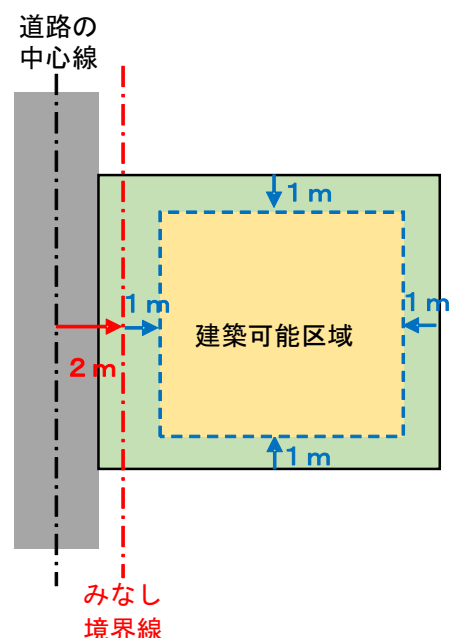
地区区分	建築物の外壁又はこれに代わる柱及び出窓の外表面から道路境界線及び敷地境界線までの距離を以下の通りとする。	
商業施設誘致地区	道路境界線から 2.0m以上	敷地境界線から 2.0m以上
国道沿道活用地区	道路境界線から 1.0m以上	敷地境界線から 1.0m以上
公共・公益地区		
住宅・サービス複合地区		

ただし、告示日に敷地面積が 180 m²未満の場合は 0.5m以上後退した位置とする。

■ 壁面後退のイメージ ■



なお、地区施設等には、現況幅員が 4 m未満の区間を含んでいる場合があるが、その場合は道路の中心線から水平距離 2 mの線を道路の境界線とみなし、そのみなし境界から壁面の後退を行う。（右図参照）



6. 壁面後退区域における工作物の設置制限【歩行空間を確保するためのルール】

主な村道で歩道が設置されていない区間については、壁面後退区域において歩行空間を十分に確保できるよう、門や堀、垣や柵など工作物の設置の制限を行います。

歩道が設置 されていない村道沿道	主な村道で歩道が設置されていない区間（下図参照）においては、道路境界から 0.5m の範囲については、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工作物を設置してはならない。
-----------------------------	--

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。

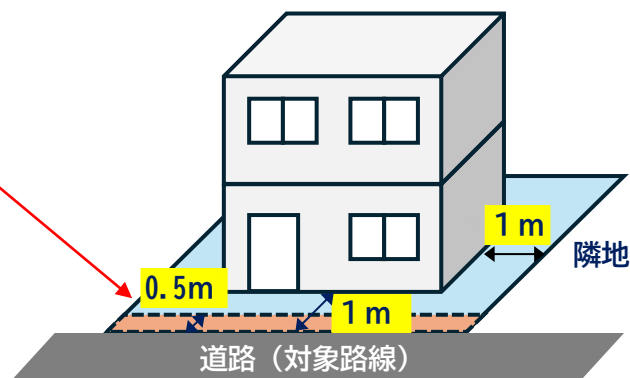


■ 工作物の設置制限のイメージ ■

工作物の設置制限

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

ただし、カーブミラーや電柱など、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。



7. 建築物等の形態又は意匠の制限【建物の色や形などの制限】

中城城跡をはじめとする歴史・文化の景観、海岸線や傾斜地などの自然景観等活かした『「とよむ中城」心豊かな暮らしを支える風景づくり』を進めています。

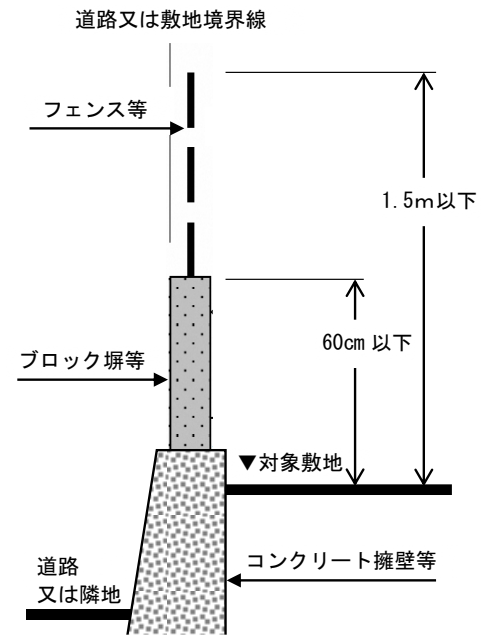
地区全体で、建物の色や形などは「中城村景観計画」の景観形成基準を準じて制限します。

地区区分	建築物等の形態又は意匠の制限
商業施設誘致地区	別途定める中城村景観計画の景観形成基準を準ずる。 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。
国道沿道活用地区	
公共・公益地区	
住宅・サービス複合地区	

8. 垣又は柵の構造の制限

緑豊かで開放的な空間を創出するといった住環境の観点や災害時のブロックの倒壊を防ぐ等、防災上の観点から垣又は柵の構造や高さを制限します。

地区区分	垣又は柵の構造の制限
商業施設誘致地区	1) 高さは現況地盤面より1.5m以下とする。
国道沿道活用地区	2) フェンス等の閉鎖的でない構造とする。
公共・公益地区	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。
住宅・サービス複合地区	



9. 建築物の緑化率の最低限度

本地区周辺は優良農地や斜面緑地など豊富な緑地空間に囲まれています。今後も自然景観を維持・保全するため、建築物の緑化率の最低限度を10%以上と定め、努力義務とします。

ただし、商業施設誘致地区については、比較的規模の大きな開発となることを鑑み、周辺環境への影響を緩和するため、建築物の緑化率の最低限度を10%以上と定めます。

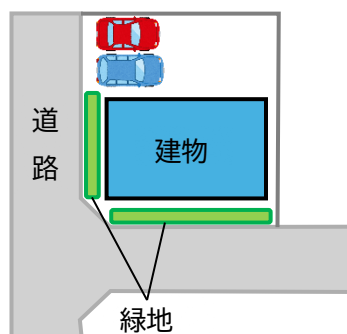
地区区分	建築物の緑化率の最低限度
商業施設誘致地区	敷地面積の10%以上を緑地とする。 なお、公園として利用する場合は、その区域（緑地ではない部分）も面積に参入します。
国道沿道活用地区	
公共・公益地区	敷地面積の10%以上を緑地にすることに努める。
住宅・サービス複合地区	

■ 緑化率のイメージ ■

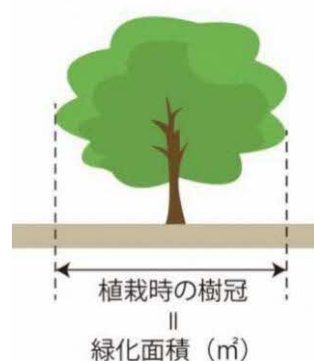
$$\text{緑化率 (\%)} = \text{緑化面積 (m}^2\text{)} \div \text{敷地面積 (m}^2\text{)} \times 100$$

周辺の農地との調和を目指し、緑豊かなまち並みを創出していくため、緑地については道路沿道に確保するように努めてください。

▽緑地の配置イメージ



▽樹冠



10. その他（努力目標）

1）津波対策（努力目標）

本地区の国道より海側の大部分が津波災害警戒区域に指定されていることから、津波に備える意識づけが重要です。そこで、津波発生時に円滑に避難できるよう建物の建て方の工夫を努力目標として設定します。

津波対策 (努力目標)	・寝室を想定浸水深以上の高さに設ける ・村役場等への円滑な避難を可能とする動線を確保する
----------------	---

※近年の水害リスクの増加を踏まえ、在宅中に日常的に使用される生活空間全般を対象とする「居室」についても想定浸水深以上の高さに設けることも努力目標とします。

※生命と財産を守るために、津波浸水想定区域で住宅等を建設する際には、鉄筋コンクリート造での建設をお勧めします。

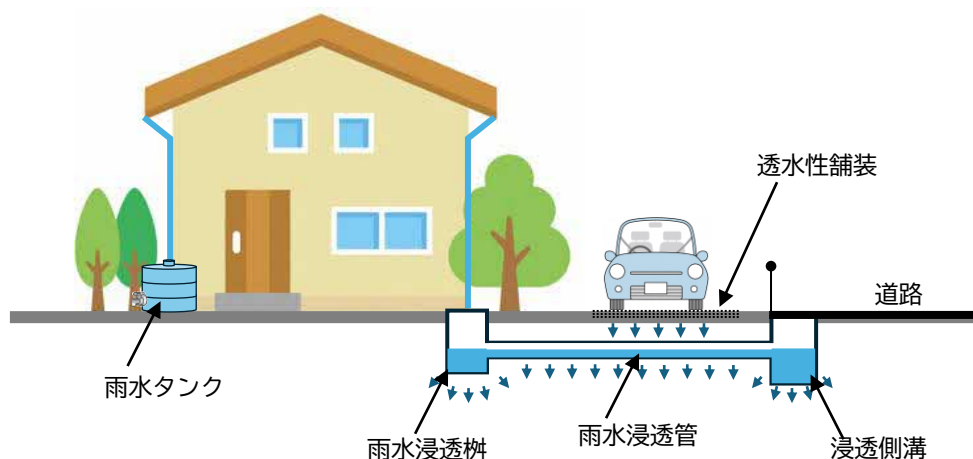


2）雨水浸透施設等の設置（努力目標）

大雨時に雨水が道路側溝や水路に一気に流入し、水路からあふれる事例が発生しています。今後、本地区における宅地化に伴い、その抑制を進めるため、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を努力目標として設定します。

雨水浸透施設 等の設置 (努力目標)	・建築敷地内もしくは屋外駐車場には次のような雨水浸透施設等の設置を設ける ➢ 雨水タンク：雨水を一時的に貯水するタンク（庭木への散水等に活用） ➢ 雨水浸透柵、雨水浸透管、浸透側溝：底面や側面から雨水を地中に浸透させる施設 ➢ 透水性舗装、緑化ブロック：駐車場等で雨水を地中に浸透させる舗装等
--------------------------	---

■ 雨水浸透施設のイメージ ■



今後の手続き

●地区計画の対象となる建築物等について

地区計画の施行された日（告示日）以降に建築される建築物等が地区計画の制限の対象となります。

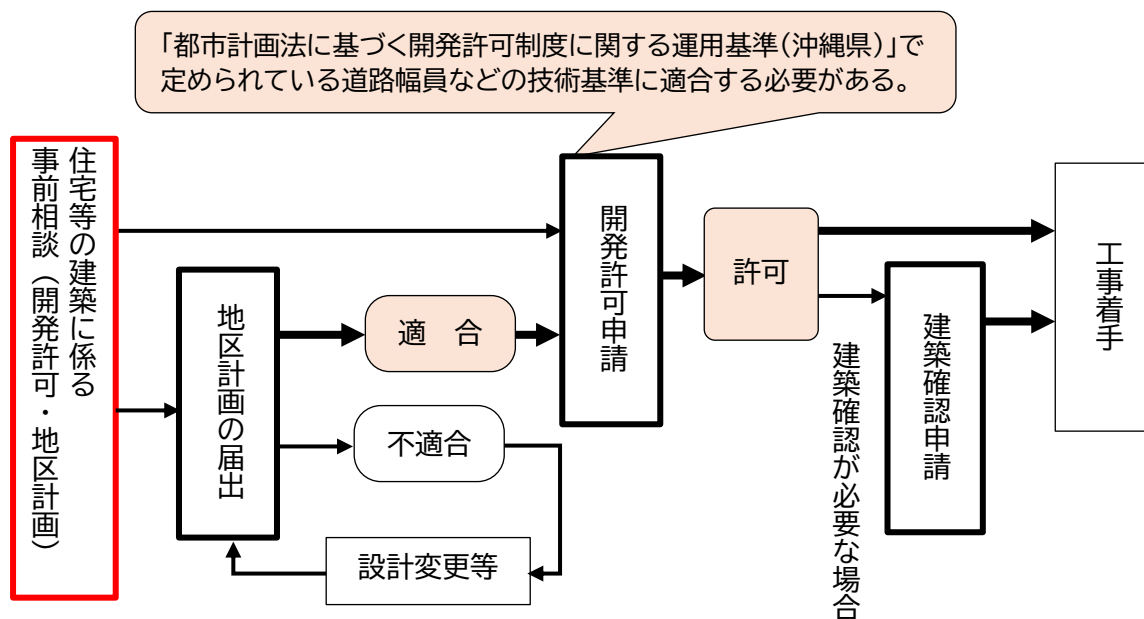
なお、告示日において既に建っている建築物等で地区計画の制限に適合していない建築物等は、そのままの形態で使用することはできます。ただし、増改築や建替を行う場合は、地区計画の届出を行い、計画の内容に適合する必要があります。

●地区計画区域内での開発・建築行為について

中城村役場周辺地区は市街化調整区域内であることから、住宅の建築等をする場合には、開発許可が必要であり、「都市計画法に基づく開発許可制度に関する運用基準（沖縄県）」に適合する必要があります。その許可基準を満たす開発行為について、さらに地区計画で定めたルールに従い住宅等の建築を進めることになります。

特に、接道条件（前面道路幅員）によって建築できる用途や規模に制限がありますので、開発許可基準を満たすとともに、地区計画で定めたルールに従い建築物の建築等を進める必要があります。建築物を建築する等の予定がある方は、事前に沖縄県中部土木事務所建築班及び中城村都市建設課へご相談ください。

【必要となる手続き】



◆地区計画をはじめとするまちづくりに関する問合わせ、相談窓口

中城村都市建設課まちづくり計画係 電話：098—895—1736（直通）