

那覇広域都市計画地区計画の変更（八重瀬町決定）

都市計画伊覇地区地区計画を次のように変更する。

名 称		伊覇地区地区計画
位 置		八重瀬町字伊覇西大越地原、東り大越地原の各一部、字東風平東風平原、西原の各一部、字上田原国川原、宇志道原の各一部、字友寄前橋原の一部、字屋宜原仲志原、東大越地原の各一部の区域
面 積		約 42.5ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、八重瀬町の北部に位置し、大部分が農地となっているが、近年の宅地開発の増加、また、県都那覇市と八重瀬町を結ぶ国道 507 号が広域幹線道路として整備されるなどの社会情勢の変化から、良好な住宅地の形成が期待される地区であり、国道 507 号沿いについては上位計画において沿道利用型の商業地区としての位置づけがなされており、現在、町施行による伊覇土地区画整理事業が進められている地区である。 このため、本計画では上記の地区の位置づけの実現化を図り、また、土地区画整理事業の事業効果の維持増進を図るとともに、事業後に予想される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・維持することを目標とする。 なお、隣接する屋宜原地区において伊覇地区に先立ち地区計画が決定されていることから、本地区の地区計画を策定するうえで、土地利用及び街並みの連続性に留意する。
	土地利用の方針	当地区を低層戸建住宅地区、沿道住宅地区 A、沿道住宅地区 B、沿道住宅地区 C、中層戸建住宅地区、集合住宅地区、沿道商業地区、タウンセンター地区 A、タウンセンター地区 B の 9 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良好な市街地の形成を図る。 1. 低層戸建住宅地区 1～2 階建の戸建住宅を中心とした土地利用とし、良好な住環境を形成する土地利用とする。 2. 沿道住宅地区 A

	幹線道路に面した住宅地であり、基本的には住宅系の土地利用を図るが、前面に高幅員の道路があるという立地上のポテンシャルを活かしつつ、地域生活の上で必要な施設等が立地可能な土地利用を図る。但し、沿道住宅地区Bよりは沿道利用としてのランクは下げ、立地できる施設などは更に小規模なものとし、背後地の住宅への緩衝機能を有する地区とする。 3. 沿道住宅地区B 幹線道路に面した住宅地であり、基本的には住宅系の土地利用を図るが、前面に高幅員の道路があるという立地上のポテンシャルを活かしつつ、地域生活の上で必要な施設等が立地可能な土地利用を図る。また、建築物等のある程度高度化を可能とし、背後地である住宅地と幹線道路との緩衝機能を有した地区とする。 4. 沿道住宅地区C タウンセンター地区Aに隣接した住宅地であり、後背地である住宅地との緩衝機能を有した土地利用を図るが、幹線6号沿いについては、立地上のポテンシャルを活かしつつ、地域生活の上で必要な施設等の立地を許容する地区とする。 5. 中層戸建住宅地区 下記集合住宅とあわせて、一団の中層戸建住宅の促進を図る土地利用とし、集合住宅が周辺に立地する中に低層戸建住宅の立地を防ぎ、市街地の連続性と環境の保全を目指す地区とする。 6. 集合住宅地区 中高層の集合住宅を中心としたゆとりある空間形成を図る地区とする。 7. 沿道商業地区 国道507号沿いの地区であり、八重瀬町の骨格を形成する幹線道路に相応しい沿道商業機能を集積した土地利用を図るとともに、屋宜原地区との国道を挟んだ土地利用の整合性等を考慮する地区とする。 8. タウンセンター地区A タウンセンター地区Aは本町の行政拠点として、単なる行政サービスを行うだけの場ではなく、まちづくりの中心拠点と位置づけ、より良い町民サービスが可能な新庁舎の立地を目
--	--

		指す地区とする。また、農協関連施設を誘致し、物販、飲食をはじめ、新庁舎における公共サービスやタウンセンター地区Bと一体となり、新たな市民ニーズに応え、活発な人・物・経済活動を行う場を目指す地区とする。 9. タウンセンター地区B 住民ニーズに応え、付加価値の高いサービスを提供する、活発な人・物・経済活動が交流する場として、商業機能を中心として、付加価値の高いサービスを提供する場を目指す地区とする。
	地区施設の整備の方針	本地区内は伊覇土地区画整理事業に伴う区画整理により、幹線道路、区画道路、公園等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. 建築物の容積率の最高限度 3. 建築物の建ぺい率の最高限度 4. 建築物の敷地面積の最低限度 5. 壁面の位置の制限 6. 建築物等の高さの最高限度及び最低限度 7. 建築物等の形態又は意匠の制限 8. かき又はさくの構造の制限
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	1. 良好な歩行空間の確保、交通機能の保全等を図るため、幹線道路については電線類地中化を推進し、幹線道路以外の場所の電柱設置については民有地に設置することを推進するものとする。 2. 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。 3. 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。 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。但し、既存のもので規模の拡大を伴わない場合はこの限りでない。

		地区の区分	地区の名称 (参考用途地域)	低層戸建住宅地区	沿道住宅地区A	沿道住宅地区B	沿道住宅地区C	中層戸建住宅地区	集合住宅地区	沿道商業地区	タウンセンター地区A	タウンセンター地区B
				〔 第1種低層住居専用地域 〕	〔 第1種中高層住居専用地域 〕	〔 第1種住居地域 〕	〔 第1種中高層住居専用地域 〕	〔 第1種中高層住居専用地域 〕	〔 第1種中高層住居専用地域 〕	〔 準住居地域 〕	〔 準住居地域 〕	〔 準住居地域 〕
			地区の面積	17.8ha	4.3ha	8.4ha	1.7ha	1.3ha	1.0ha	3.9ha	2.2 ha	1.9 ha
地区整備計画	建築物等に關する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。なお、下記は各地区の用途地域のうち建築可能なもののうち、本地区で制限する用途を示す。									
			1) 幼稚園 2) 保育所 3) 図書館等 4) 巡査派出所、郵便局等 5) 神社、寺院、教会等 6) 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第1号に該当する営業に係るものも含む。） 7) 老人ホーム、福祉ホーム等 8) 老人福祉センター、児童厚生施設等 9) 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の動物の畜舎で15㎡以下のものを除く）	1. 都市計画道路3・5・東1幹線4号線に接する敷地 1) 神社、寺院、教会等 2) 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第1号に該当する営業に係るものも含む。） 3) 単独車庫 4) 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の動物の畜舎で15㎡以下のもの並びに動物病院その他これらに類するものを除く）	2. 都市計画道路3・5・東1幹線4号線以外の道路に接する敷地 5) 上記1)から4)に掲げるもの 6) 病院 7) 老人ホーム、福祉ホーム等 8) 老人福祉センター、児童厚生施設等 ※都市計画道路3・5・東1幹線4号線とそれ以外の道路の両方に接する場合は、都市計画道路3・5・東1幹線4号線における制限を適用する	1) 店舗、事務所等の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの 2) 神社、寺院、教会等 3) ボーリング場、スケート場、スキー場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等 4) 自動車教習所 5) 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の動物の畜舎で15㎡以下のもの並びに動物病院その他これらに類するものを除く） 6) 葬祭場、セレモニーホール、集会場（レストランウエディング施設並びに地方公共団体の建築物等を除く）その他これらに類するもの 7) 遺体安置所、エンバーミング施設その他の遺体を保管や保存、修復するための施設（病院の施設に附属するものを除く。） 8) 堆肥舎 9) ペット火葬場その他これに類するもの 10) 墓地、埋葬等に関する法律第2条第6項に規定する納骨堂	1) 店舗等の床面積の合計が150㎡を超えるもの 2) 大学、高等専門学校、専門学校 3) 図書館等 4) 神社、寺院、教会等 5) 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第1号に該当する営業に係るものも含む。） 6) 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の動物の畜舎で15㎡以下のものを除く） 7) パン屋、米屋、豆腐屋、洋服店、畳屋、建具店、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下のもの	1) 店舗等の床面積の合計が150㎡を超えるもの 2) 大学、高等専門学校、専門学校 3) 図書館等 4) 神社、寺院、教会等 5) 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第1号に該当する営業に係るものも含む。） 6) 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の動物の畜舎で15㎡以下のものを除く） 7) パン屋、米屋、豆腐屋、洋服店、畳屋、建具店、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下のもの	1) 戸建専用住宅 2) 兼用住宅 3) 大学、高等専門学校、専門学校 4) 図書館等 5) 神社、寺院、教会等 6) 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第1号に該当する営業に係るものも含む。） 7) 畜舎 8) パン屋、米屋、豆腐屋、洋服店、畳屋、建具店、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下のもの	1. 国道507号に接する敷地 1) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 2) 幼稚園 3) 保育所 4) 自動車教習所 5) 倉庫業を営む倉庫 6) 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の動物の畜舎で15㎡以下のもの並びに動物病院その他これらに類するものを除く） 7) 葬祭場、セレモニーホール、集会場（レストランウエディング施設並びに地方公共団体の建築物等を除く）その他これらに類するもの 8) 遺体安置所、エンバーミング施設その他の遺体を保管や保存、修復するための施設（病院の施設に附属するものを除く。） 9) 堆肥舎 10) ペット火葬場その他これに類するもの 11) 墓地、埋葬等に関する法律第2条第6項に規定する納骨堂 12) パン屋、米屋、豆腐屋、洋服店、畳屋、建具店、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下のもの 13) 工場 14) 自動車修理工場	1) 戸建専用住宅 2) 共同住宅、寄宿舎、下宿 3) 兼用住宅 4) 店舗等の床面積の合計が500㎡以下のもの 5) 事務所等の床面積の合計が500㎡以下のもの 6) ボーリング場、スケート場、スキー場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場 7) カラオケボックス等 8) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 9) 劇場、映画館、演芸場、観覧場 10) 幼稚園 11) 神社、寺院、教会等 12) 保育所 13) 自動車教習所 14) 倉庫業を営む倉庫 15) 畜舎 16) 葬祭場、セレモニーホール、集会場（レストランウエディング施設並びに地方公共団体の建築物等を除く）その他これに類するもの 17) 遺体安置所、エンバーミング施設その他の遺体を保管や保存、修復するための施設（病院の施設に附属するものを除く。） 18) 堆肥舎 19) ペット火葬場その他これに類するもの 20) 墓地、埋葬等に関する法律第2条第6項に規定する納骨堂 21) パン屋、米屋、豆腐屋、洋服店、畳屋、建具店、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下のもの 22) 工場 23) 自動車修理工場	1) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 2) 幼稚園 3) 神社、寺院、教会等 4) 自動車教習所 5) 倉庫業を営む倉庫 6) 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の動物の畜舎で15㎡以下のもの並びに動物病院その他これらに類するものを除く） 7) 葬祭場、セレモニーホール、集会場（レストランウエディング施設並びに地方公共団体の建築物等を除く）その他これらに類するもの 8) 遺体安置所、エンバーミング施設その他の遺体を保管や保存、修復するための施設（病院の施設に附属するものを除く。） 9) 堆肥舎 10) ペット火葬場その他これに類するもの 11) 墓地、埋葬等に関する法律第2条第6項に規定する納骨堂 12) パン屋、米屋、豆腐屋、洋服店、畳屋、建具店、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下のもの 13) 工場 14) 自動車修理工場
			15) 上記1)から14)に掲げるもの 16) 店舗、事務所等で床面積の合計が1,500㎡を超えるもの 17) ボーリング場、スケート場、スキー場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等 18) 火薬、石油類、ガス等の危険物を貯蔵・処理する施設									

								3. 国道507号又は 都市計画道路3 ・4・79幹線1号線 以外の道路のみ に接する敷地	
								19) 上記15) 及び17) から18) に掲げるも の 20) 店舗、事務 所等で床面 積の合計が 500㎡を超 えるもの ※国道507号 と都市計画 道路3・4・7 9幹線1号線 の両方に接 する場合は、 国道507号 における制 限を適用す る。	
上記の沿道住宅地区Bの自動車修理工場の用途については、告示日（平成19年9月11日）において現に存するものは制限しない。ただし、規模の拡大を伴わないものとする。									

地区整備計画	地区の区分	地区の名称 (参考) (用途地域)	低層戸建住宅地区	沿道住宅地区A	沿道住宅地区B	沿道住宅地区C	中層戸建住宅地区	集合住宅地区	沿道商業地区	タウンセンター地区A	タウンセンター地区B	
		地区の面積	17.8ha	4.3ha	8.4ha	1.7ha	1.3ha	1.0ha	3.9ha	2.2 ha	1.9 ha	
	建築物の容積率の最高限度	15/10	15/10	20/10	15/10	15/10	20/10	30/10				
	建築物の容積率の最低限度	—										
	建築物の建ぺい率の最高限度	5/10	5/10	6/10	5/10	5/10	5/10	6/10				
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡						1,000㎡	165㎡	3,800㎡	165㎡	
		但し、本地区計画に係る都市計画決定時において、現に建築物の敷地として使用されている土地及び仮換地指定された土地で、この規定に適合しないものについては、その全部を一つの敷地として利用する場合はこの限りではない。										
	建築物の建築面積の最低限度	—										
	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱及び出窓の外面までの距離の最低限度は以下の通りとする。									
			基本的な制限	・道路境界線…1.0m ・隣地境界線…1.0m							・道路境界線…2.0m ・隣地境界線…1.0m	
			敷地面積の最低限度に満たない場合	・道路境界線…1.0m ・隣地境界線…0.5m					—	・道路境界線…1.0m ・隣地境界線…0.5m		
			敷地の短辺が10mに満たない場合	基準時（仮換地指定日）に敷地の短辺が10mに満たない場合は、以下の通りとする。						—	・道路境界線…1.0m ・隣地境界線…0.5m	
				・道路境界線…1.0m ・隣地境界線…0.5m								
			但し、物置、車庫、その他これらに類する用途に供し、高さが2.3m以下で、かつ壁面の位置の制限の距離に満たない部分の床面積の合計が10㎡以内の建築物又は建築物の部分についてはこの限りではない。									
	建築物等の高さの制限		最高限度 …12m	最高限度 …15m	最高限度 …20m	最高限度 …15m	最高限度 …20m	最高限度 …25m	最高限度 …20m			
			但し、陸屋根とする場合は上記の値から2mを減じた数値を最高限度とする。									
			—							最低限度…6m 但し、戸建住宅の場合は最低限度を適用しない。	—	
	建築物等の形態又は意匠の制限		1. 建築物の屋根を勾配屋根とする場合は、勾配を20%（5：1）以上とし、勾配屋根の面積は建築面積の1/3以上とする。									
			2. 外壁又は屋根に設ける設備は、建築物本体及び周辺環境との調和に配慮したものとする。									
			3. 屋外広告物は、周囲への景観的調和に配慮したものとする。									
			4. 敷地の地盤高は、区画整理事業による造成高より50cm以上あげてはならない。									
			5. 道路境界線及び隣地境界線から建築物の庇までの距離の最低限度は以下の通りとする。 ・道路境界線…0.5m ・隣地境界線…0.5m									
	かき又はさくの構造の制限		かき又はさくの構造は次の各号のいずれか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。									
			1) 生け垣									
			2) ブロック、レンガ、石積み等の塀の場合、道路との境界部分に面する側に設ける場合は敷地地盤高から1.0m以下とし、隣地境界部分に面する側に設ける場合は敷地地盤高が高いほうの敷地の地盤高から1.2m以下とする。									
			3) 鉄柵、金網等で透視可能なフェンスの場合、敷地地盤高から1.5m以下のものとする。 (ブロック、レンガ、石積み等を基礎部としても良い)									
備考		・現に存する建築物で、これらの制限に告示日（平成19年9月11日）において適合しないものを除く。 ・なお、現に存する建築物でこれらの制限に適合しないものの増改築時の制限を行う。 ・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、地区の区分は、計画図表示のとおり。」

理由：本地区内に建築されることが適当でない用途の建築物の混在を防止し、良好な住宅地の形成及び活発な人・物・経済活動が交流する賑わいの創出の場を図るため建築物の用途の制限を見直し、本地区計画を変更するものです。