

計 画 書
中部広域都市計画 地区計画の変更(北谷町決定)

北谷町桑江伊平地区地区計画を次のように決定する。

名 称		北谷町桑江伊平地区地区計画						
位 置		北谷町字桑江、字伊平、字浜川の各一部						
区 域		計画図表示のとおり						
面 積		約47.1ha						
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標		本地区は、平成15年3月に米軍施設から返還された区域が大半を占めているが、桑江伊平土地区画整理事業により、公共施設の整備と良好な宅地整備が一体的に進められている。 本地区計画は、土地区画整理事業の効果を維持し適切な土地利用の誘導を図ることにより、北谷町の活力と交流を生み出す新しい中心市街地の形成を目標とする。					
	土地利用の方針		1. 沿道商業地 国道58号(6車線)、県道沖縄北谷線(4車線)沿いとして相応しい沿道土地利用を促進するため、自動車交通を適正に誘導した市街地形成を図る。 2. 業務地 北谷町役場を中心とした業務系土地利用を促進するため、新しい産業の集積地と住居系土地利用とが連携した市街地形成を図る。 3. 遺跡・博物館用地 伊礼原遺跡やその周辺の自然を地域の資源として保全・活用するため、公園・博物館を整備し、歴史・文化の拠点形成を図る。 4. 一般住宅地 業務地や沿道商業地と連携した一定規模以下の店舗・事務所等の立地を図りつつ、それと調和した良好な住宅地の形成を図る。 5. 低層専用住宅地 緑豊かな、ゆとりと落ち着きのある閑静な住宅地の形成を図る。					
	地区施設の整備の方針		土地区画整理事業で整備される公共施設は、水と緑のネットワーク形成に留意し、それぞれの施設目的が持続的に発揮できるよう維持・保全に努める。					
	建築物等の整備の方針		地区計画の目標や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. 建築物の用途の制限 2. 建築物の敷地面積の最低限度 3. 壁面の位置の制限 4. 建築物の高さの最高限度 5. 建築物等の形態・意匠の制限 6. 建築物の緑化率の最低限度 7. 垣又はさくの構造の制限 8. 土地の形質の変更の制限					
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 (用途地域)	1. 沿道商業地 (準住居地域)	2. 業務地 (第二種住居地域)	3. 遺跡・博物館用地 (第一種住居地域)	4. 一般住宅地 (第二種中高層住居専用地域)	5. 低層専用住宅地 (第一種低層住居専用地域)
			地区の面積	15.7ha	11.2ha	2.4ha	13.2ha	4.6ha
		建築物の用途の制限		準住居地域内に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない(用途利用してはならない)。	第二種住居地域内に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない(用途利用してはならない)。	第一種住居地域内に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない(用途利用してはならない)。	第二種中高層住居専用地域内に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない(用途利用してはならない)。	第一種低層住居専用地域内に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない(用途利用してはならない)。

地区の区分		地区の名称 (用途地域)	1. 沿道商業地 (準住居地域)	2. 業務地 (第二種住居地域)	3. 遺跡・博物館用地 (第一種住居地域)	4. 一般住宅地 (第二種中高層 住居専用地域)	5. 低層専用住宅地 (第一種低層 住居専用地域)
建築物の用途の制限			1. ボーリング場、スケート場、スキー場、水泳場、ゴルフ練習所、バッティング練習場	1. ボーリング場、スケート場、スキー場、水泳場、ゴルフ練習所、バッティング練習場	1. 公衆浴場	1. 公衆浴場	1. 神社・寺院・教会等
			2. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等	2. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等	2. ボーリング場、スケート場、スキー場、水泳場、ゴルフ練習所、バッティング練習場	2. 畜舎で床面積の合計15㎡以下のもの	2. 公衆浴場
			3. カラオケボックス等	3. カラオケボックス等	3. ホテル、旅館	3. 危険物の処理・貯蔵施設で、量の非常に少ないもの	3. 畜舎で床面積の合計15㎡以下のもの
			4. ホテル、旅館(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4号に規定する営業を営む施設に限る。)	4. ホテル、旅館(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4号に規定する営業を営む施設に限る。)	4. 畜舎(床面積の合計15㎡以下のものを含む。)	5. 自動車修理工場で作業場の床面積の合計50㎡以下のもの	
建築物の敷地面積の最低限度			5. 倉庫業を営む倉庫	5. 畜舎(床面積の合計15㎡以下のものを含む。)	5. 自動車教習所	6. 工場等で危険性や環境悪化のおそれ非常に少なく、作業場の床面積の合計50㎡以下のもの	
			6. 畜舎(床面積の合計15㎡以下のものを含む。)	6. 自動車教習所	7. 自動車教習所	8. 危険物の処理・貯蔵施設で、量の非常に少ないもの	
			7. 自動車教習所				
			165㎡				
壁面の位置の制限			ただし、本地区計画の告示日において、この規定に適合しないものについてその全部を一つの敷地として利用する場合は、この限りでない。				
			建築物の外壁又はこれに変わる柱の面は、道路境界線から次に掲げる数値以上後退した位置とする。ただし、建ぺい率の最高限度を確保できない場合は、当該建ぺい率の最高限度を確保することができる距離を限度として、後退距離を緩和できるものとする。 (1) 国道58号(拡幅用地含む)、県道沖縄北谷線、県道24号線バイパス、奈留川線、伊平線、伊平桑江線、平安山後兼久原線、区画道路14-1及び区画道路14-2の道路境界線から、2. 0m以上後退した位置とする。 ※ (2) その他の道路及び遊歩道の境界線から1. 5m以上後退した位置とする。				
隣地境界線からの後退			建築物の外壁又はこれに変わる柱の面は、隣地境界線から1. 0m以上後退した位置とする。ただし、間口が10. 0m未満の場合の後退距離は、次に掲げるそれぞれの数値以上とする。 (1) 間口が9. 0mを超え10. 0m未満の場合は、間口から8. 0mを差し引いた数値に1/2を乗じた数値 (2) 間口が9. 0m未満の場合は、0. 5m				
建築物の高さの最高限度			30m	20m	※10m 用途地域による制限		
建築物等の形態・意匠の制限			外壁に用いる主たる色彩は、原色を避け、地区の環境に配慮した色彩とする。				
			建築設備類は、道路等周囲から見えにくいよう配慮する。				
			屋外広告物の色彩・形態等の意匠は、地区の環境に配慮したものとする。		屋外広告物の色彩・形態等の意匠は、美観、風致を損なわないよう、刺激的な色彩又は装飾を用いてはならない。		
建築物の緑化率の最低限度			1/10	1.5/10	1/10	1.5/10	
垣またはさくの構造の制限			ただし、敷地面積が165㎡未満の場合は適用しない。				
			垣又はさくを設ける場合(門を除く。)は、次に掲げるものとし、全体高さは敷地地盤面から1.5メートル以下とする。ただし、地形の関係でやむを得ない部分についてはこの限りではない。 (1) 生け垣 (2) 道路(歩道)の面から高さ60cm以下の植栽柵等に、植栽又は生け垣を施したもの (3) 道路(歩道)の面から高さ60cm以下のブロックまたはコンクリートの基礎の上に透視性のあるフェンス、鉄柵等を施したもの				
土地の形質の変更の制限			敷地の地盤高は、接する道路(歩道)の面から0.5mを超えてはならない。ただし、地形や既存敷地の関係でやむを得ない場合はこの限りでない。				
備考			1.この規定は、告示日以前に建築物の確認申請書が提出され建築主事の確認を受けた建築物には適用しない。 2.その他この計画の執行に関し必要な事項は運用基準に定める。				

※本表中の「区画道路14-1」及び「区画道路14-2」は、それぞれ「桑江20号線」及び「桑江21号線」と読み替えるものとする。