

計 画 書

中部広域都市計画地区計画の変更（読谷村決定）

都市計画座喜味東原地区地区計画を次のように決定する。

名 称		座喜味東原地区地区計画
位 置		読谷村字座喜味東原及び石根原
面 積		約 5.7ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は座喜味集落の東南に位置し、村民センター地区北端に接する。本地区東側に沿って一般国道 58 号読谷道路が整備予定（暫定供用済）であり、西側は県道 12 号線に接し交通利便性が高く、座喜味城跡への玄関口となる。本地区西側には長浜ダムに注ぐ座喜味川が流れ、その川沿いの森林は自然度が高く、ダム湖一帯の貴重な森林資源となっている。</p> <p>一方、本地区は一般国道 58 号読谷道路及び県道 12 号線に囲まれ、読谷補助飛行場の滑走路跡地で平坦であることから、個別に開発や建物等の立地が進んでいくことが予想されるため、個々別々の開発等によって乱開発とならないようスプロール化を防止し、幹線道路に接する交通利便性を活かすとともに、計画的に住宅等の建築物立地を誘導することで座喜味川沿いの森林を保全し、座喜味城跡を背にしたゆとりのある田園住宅地区の形成を目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>村民センター地区及び座喜味川沿いの緑の環境を活かし、計画的な住宅等の建築物立地に向け一般国道 58 号読谷道路と県道 12 号線とを連絡する道路網を形成し、背後の座喜味城跡及び座喜味集落と調和した、ゆとりのある田園住宅地区の形成をはかる。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>区画道路、特殊道路</p> <p>一般国道 58 号読谷道路及び県道 12 号線に接続して地区内を巡る区画道路を整備し、各敷地を接道する道路網を形成する。</p> <p>地区内の里道の一部は、特殊道路（歩行者専用路）として整備し、地区内道路網を形成する区画道路と連絡する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>座喜味城跡及び座喜味集落を背にゆとりある田園住宅地の形成をはかるため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限（外壁の色、形態の制限）、かき又はさくの構造の制限（生け垣、フェンス等）について定める。</p>
	樹林地、草地等の保全に関する方針	<p>座喜味川沿いの森林緑地については、田園住宅地区及び座喜味集落の景観資源及びダム湖一帯の環境資源として、防災性を確保しつつその維持・保全をはかる。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路 1号	幅員 6.0m	延長 約 466m	
			区画道路 2号	幅員 6.0m	延長 約 151m	
			区画道路 3号	幅員 6.0m	延長 約 217m	
			区画道路 4号	幅員 6.0m	延長 約 114m	
			区画道路 5号	幅員 6.0m	延長 約 109m	
			特殊道路 1号	幅員 3.0m～5.0m	延長 約 239m	
			特殊道路 2号	幅員 4.0m	延長 約 35m	
			特殊道路 3号	幅員 3.0m	延長 約 36m	
			保全緑地	約 0.45ha		
	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	田園住宅地区		沿道住宅地区
地区の面積			約 4.3ha		約 1.4ha	
建築物等の用途の制限		第一種低層住居専用地域に建てられる建築物とし、そのうち次に掲げる建築物を建築又は用途利用してはならない。 1) 公衆浴場	第二種低層住居専用地域に建てられる建築物とし、そのうち次に掲げる建築物を建築又は用途利用してはならない。 1) 公衆浴場			
建築物の容積率の最高限度		100%				
建築物の建ぺい率の最高限度		50%				
建築物の敷地面積の最低限度		300 m ² (約 90 坪) ただし、地区計画による制限が定められる前から基準面積未滿の土地や、公共事業の施行等により基準面積未滿となった土地については、適用しない。				
壁面の位置の制限		1. 一般国道 58 号読谷道路及び県道 12 号線に面する建築物の壁又はこれに代わる柱の面については、道路境界線から 2.5m 以上後退した位置とする。ただし庇については 1.5m 以上後退した位置とする。 2. 区画道路及び一部の特殊道路に面する建築物の壁又はこれに代わる柱の面については、道路境界線から 1.5m 以上後退した位置とする。ただし庇については 0.5m 以上後退した位置とする。 3. 隣地境界に面する建築物の壁又はこれに代わる柱の面については、隣地境界線から 1.0m 以上後退した位置とする。ただし庇については 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設置の制限		自動販売機等を設置する場合は道路等の交差点から 10m 以上離れた場所に設置するものとする。				
建築物等の高さの最高限度		10m				
建築物等の形態又は意匠の制限		1. 各建築物の屋根は勾配屋根とする。なお、勾配は 20% (5 : 1) 以上、勾配屋根の面積は建築面積の 1/3 以上とする。 2. 屋根及び外壁に用いる色彩は原色を避け、周囲と調和した色彩とす				

		<p>る。</p> <p>3. 建築物設備類は道路など周辺から見えにくいようにする。</p> <p>4. 出窓、外階段、ベランダ、受水槽等の位置は、壁面（建築物の外壁又はこれに代わる柱の面）の位置の制限に準ずるものとする。受水槽の屋上設置は禁止する。</p> <p>5. 電柱は道路に接して住宅敷地内に配置し、電気、電話等の引き込みは受電ポール型とする。</p> <p>6. 広告、看板類で次の各号の一に該当するものは建築物に表示又は独立して建造、設置してはならない。</p> <p>1) 一辺の寸法が 1.2m を超えるもの、若しくは表示面積が 1 m² を超えるもの。</p> <p>2) 建築物の壁面から突出するもの。</p> <p>3) 刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観、風致を損なうもの。</p> <p>7. 自動販売機等を設置する場合は、原色を避け、周囲と調和した色彩とする。</p>
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路境界線側及び敷地境界線側に、かき又はさくを設ける場合は次の構造によるものとする。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。</p> <p>1. 生け垣</p> <p>2. 敷地面より高さ 60cm 以下(擁壁のある敷地については 30cm 以下)の植栽柵を設け、これに植栽、生け垣を施したもの。</p> <p>3. 生け垣に加えフェンス等透視可能なものを設置したもので、その高さを敷地面から 1.5m 以下としたもの。</p> <p>4. 敷地面から 60cm 以下のブロック又はコンクリート等にフェンス等透視可能なものを設置したもので、その高さを敷地面から 1.5m 以下としたもの。</p>
	建築物の緑化率の最低限度	10%
土地の利用に関する事項	現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限	<p>計画図に表示する保全緑地の区域内においては、次に掲げる行為のうち、緑地の保全上支障ある行為をしてはならない。</p> <p>1. 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築</p> <p>2. 宅地の造成、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘削その他の土地の形質の変更</p> <p>3. 木竹の伐採</p> <p>4. 水面の埋立又は干拓</p> <p>5. 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積</p>
備考		1. 建築物等に関する事項について、読谷村長が公共上または公益上必要と認めたものについては、適用しない。

区域は計画図表示のとおり。

理由：当地区は読谷補助飛行場跡地の返還軍用地である。幹線道路に近接する当地区の交通利便性を活かすとともに、環境や景観に配慮した歴史・文化が息づく地区の形成を図るため、地区計画を決定する。