

計 画 書

中部広域都市計画地区計画の変更(読谷村決定)

都市計画大湾東地区地区計画を次のように決定する。

名 称	大湾東地区地区計画
位 置	読谷村字比謝長佐久原、字大湾亀地原・田小根原・東原、字比謝疔比謝疔原
面 積	約25.4ha
地区計画の目標	本地区は中部都市圏の郊外地域にあって、国道58号、都市計画道路久得牧原線に接し交通利便性が高く、読谷村の玄関口に位置する。本地区の周囲に比謝川支川の長田川が流れ、丘陵や谷地の森林に囲まれ、水と緑の豊かな自然環境に恵まれている。また本地区南端の丘陵において、比謝川流域の歴史・文化を表す貴重な遺跡が確認されている。この地区の都市の利便性と自然環境を活かすとともに遺跡を保全し、読谷村第4次総合計画基本構想及び都市計画マスタープランで定める市街地像の実現を図るのみならず、大湾東土地区画整理組合が「平成のまちづくりテーマ」として設定している「水・緑があふれる、歴史・文化創出の感じられるまちづくり」を実現させることを地区計画の目標とする。
土地利用の方針	用途により5地区に区分して、それぞれの土地利用の方針を次のように定める。 1.郊外住宅地区 長田川水系の緑に接する地区においては、緑の環境を活かし、ゆったりとした郊外住宅地区の形成を目指す。 2.低中層住宅地区 幹線道路に沿った地区、あるいは囲まれた地区においては、交通の利便性を活かし低中層住宅地区の形成を目指す。 3.沿道サービス地区 国道58号沿道地区においては、本島を縦断する広域幹線道路としての交通機能を活かし、商業・業務ならびにサービス機能の向上をはかる沿道サービス地区の形成を目指す。 4.商業地区 本村南部地域の商業機能の強化に向け、住宅地区と調和した商業地区の形成を目指す。 5.遺跡地区 遺跡が出土している遺跡地区においては、その遺跡の貴重性から周辺の森林とあわせて一体的な保全を図る。
地区施設の整備方針	地区内は土地区画整理事業により、都市計画道路、区画道路、歩行者専用路、公園・緑地等が整備される。本計画においては地区施設のそれぞれの目的に従って、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	良好な市街地形成をはかり、緑豊かな潤いのある都市空間を創出するため、各地区の特性に応じて建築物等の整備の方針を次のように定める。 1.郊外住宅地区 周辺緑地環境と調和したゆとりある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)、建築物の緑化率の最低限度について定める。 2.低中層住宅地区 交通利便性を活かした低中層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)、建築物の緑化率の最低限度について定める。 3.沿道サービス地区 商業・業務ならびにサービス機能の向上をはかる沿道サービス地区の形成をはかるため、建築物等の用途の制限、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)、建築物の緑化率の最低限度について定める。 4.商業地区 住宅地と調和した商業地区の形成をはかるため、建築物等の用途の制限、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)、建築物の緑化率の最低限度について定める。 5.遺跡地区 出土した遺跡と周辺の森林とをあわせて一体的な保全をはかるため、建築物等の用途の制限、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、かき又はさくの構造の制限(生け垣、フェンス等)、建築物の緑化率の最低限度について定める。
樹林地、草地等の保全に関する方針	本地区内の貴重な遺跡地区の山林緑地及び長田川水系緑地を、防災性を確保しつつ維持・保全するとともに、地区内の大径木を環境資源として保存・活用する。さらに生け垣、カーテンウォール等、建築物の省エネルギー性能を向上する都市緑化を推進する。

地区の区分	名称	郊外住宅地区 (第1種低層住居専用地域)	低中層住宅地区 (第1種中高層住居専用地域)	沿道サービス地区 (準住居地域)	商業地区 (準住居地域)	遺跡地区 (第1種低層住居専用地域)
	面積	12.6ha	5.1ha	3.9ha	2.7ha	1.1ha
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)高等学校 2)公衆浴場 3)畜舎	第一種中高層住居専用地域に建てられる建築物のうち、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 2)畜舎	準住居地域に建てられる建築物のうち、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)マージャン屋・ぱちんこ屋・射的場・勝馬投票券発売所 2)カラオケボックス 3)畜舎	次に掲げる建築物以外の建築物を建築又は用途利用してはならない。 1)店舗・飲食店・展示場で当該用途部分が2階以下、かつ床面積が10,000㎡未満 2)診療所	次に掲げる建築物以外の建築物を建築又は用途利用してはならない。 1)巡査派出所、公衆電話所、その他公益施設等、建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要なもの 2)前号の建築物に付属するもの
建築物の敷地面積の最低限度		198㎡ (約60坪)		330㎡ (約100坪)	20,000㎡ (約6,000坪)	—
壁面の位置の制限	道路境界線からの後退	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、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、比謝大湾線、大湾東線、大湾東1号線、大湾東2号線、久得牧原線、区画道路幅員9.5mの道路境界線から2.0m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)その他の区画道路、特殊道路の道路境界線から1.5m以上後退した位置とする。ただし、庇については1.0m以上後退した位置とする。				
	隣地境界線からの後退	隣地境界に面する建築物の外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。				
建築物の高さの最高限度		10m	14m	16m	10m	10m
建築物等の形態意匠の制限		<p>1.屋根はできる限り勾配屋根とし、屋根に用いる色彩は原色を避け、周囲と調和した色彩とする。</p> <p>2.外壁に用いる基本色の色彩は白又は暖色系の淡い色を使用し、明度8以上、彩度2以下とする。基本色以外の色彩を使用する場合の使用面積は、各面の見付面積の1/20以下とする。</p> <p>3.外壁又は屋上に設ける建築物設備等の付属物は、露出させないようにし、建築物本体及び周辺の景観との調和を図ること。やむを得ず露出する場合は、できるだけ壁面と同質の仕上げを施して目立たせないようにする。</p> <p>4.出窓、外階段、ベランダ等の位置は、壁面(建築物の外壁又は柱の面)の位置の制限に準ずるものとする。</p> <p>5.敷地の地盤高は、接する道路の高さ(歩道面)より0.5mを超えてはならない。ただし、地形の関係でやむをえない場合はこの限りではない。</p> <p>6.広告、看板類については、沖縄県屋外広告物条例に準ずる。ただし、自己の用に供するものであっても、次の各号の一に該当するものは建築物に表示又は建造、設置してはならない。 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㎡を超えるもの。 2)壁面広告物以外のもの。 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.自動販売機を設置する場合は、壁面後退の制限区域外の場所に設置するものとし、原色を避け、周囲と調和した色彩とする。</p>	<p>1.屋根に用いる色彩は原色を避け、周囲と調和した色彩とする。</p> <p>2.外壁に用いる基本色の色彩は白又は暖色系の淡い色を使用し、明度8以上、彩度2以下とする。基本色以外の色彩を使用する場合の使用面積は、各面の見付面積の1/10以下とする。</p> <p>3.外壁又は屋上に設ける建築物設備等の付属物は、露出させないようにし、建築物本体及び周辺の景観との調和を図ること。やむを得ず露出する場合は、できるだけ壁面と同質の仕上げを施して目立たせないようにする。</p> <p>4.出窓、外階段、ベランダ等の位置は、壁面(建築物の外壁又は柱の面)の位置の制限に準ずるものとする。</p> <p>5.敷地の地盤高は、接する道路の高さ(歩道面)より0.5mを超えてはならない。ただし、地形の関係でやむをえない場合はこの限りではない。</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。 1)表示面積が10㎡を超えるもの。 2)建築物の壁面から突出するものについては5㎡を超えるもの。 3)敷地一立面の表示面積が50㎡を超えるもの 4)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.自動販売機を設置する場合は、壁面後退の制限区域外の場所に設置するものとし、原色を避け、周囲と調和した色彩とする。</p>	<p>1.屋根はできる限り勾配屋根とし、屋根に用いる色彩は原色を避け、周囲と調和した色彩とする。</p> <p>2.外壁に用いる基本色の色彩は白又は暖色系の淡い色を使用し、明度8以上、彩度2以下とする。基本色以外の色彩を使用する場合の使用面積は、各面の見付面積の1/20以下とする。</p> <p>3.外壁又は屋上に設ける建築物設備等の付属物は、露出させないようにし、建築物本体及び周辺の景観との調和を図ること。やむを得ず露出する場合は、できるだけ壁面と同質の仕上げを施して目立たせないようにする。</p> <p>4.出窓、外階段、ベランダ等の位置は、壁面(建築物の外壁又は柱の面)の位置の制限に準ずるものとする。</p> <p>5.敷地の地盤高は、接する道路の高さ(歩道面)より0.5mを超えてはならない。ただし、地形の関係でやむをえない場合はこの限りではない。</p> <p>6.広告、看板類については、沖縄県屋外広告物条例に準ずる。ただし、自己の用に供するものであっても、次の各号の一に該当するものは建築物に表示又は建造、設置してはならない。 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㎡を超えるもの。 2)壁面広告物以外のもの。 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>		

地区整備計画

建築物等に関する事項

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態意匠の制限				
		かき又はさくの構造	<p>1.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 2)道路面(歩道面)より高さ60cm以下(擁壁のある敷地については30cm以下)の植栽樹を設け、これに植栽、生け垣を施したもの。 3)1)に加えフェンス等透視性のあるものを設置したもので、その高さを道路面(歩道面)から1.5m以下としたもの。 4)道路面(歩道面)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性のあるものを設置したもので、その高さを道路面(歩道面)から1.5m以下としたもの。</p> <p>2.沿道サービス地区(大湾東2号線沿い)においては、かき又はさくを設ける場合は生け垣とする。ただし、他法令において塀等の設置の義務付けがある場合はこの限りでない。</p>			
		建築物の緑化率の最低限度	10% (間口の1/3以上に接するように配置すること)		10%	
	土地の利用に関する事項	樹林地、草地等の保全に関する事項	<p>1号から9号緑地において、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 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 3.木竹の伐採 4.水面の埋立又は干拓 5.屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積</p>	—	—	<p>遺跡地区において、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 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 3.木竹の伐採 4.水面の埋立又は干拓 5.屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積</p> <p>ただし、巡查派出所、公衆電話所、その他公益施設等、建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要なもの及びそれらに付属するものについてはこの限りでない。</p>
	備考	<p>1.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</p> <p>2.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この限りでない。</p>				