計　画　書

中部広域都市計画地区計画の変更（読谷村決定）

都市計画波平平石原他西南地区 地区計画を次のように決定する。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 名称 | | 波平平石原他西南地区 地区計画 |
| 位置 | | 読谷村字波平平石原・石根原・坂田原・西原・又川原・真与地原・前原・南真与地原 |
| 面積 | | 約30.1ha |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 地区計画の目標 | 本地区は波平市街地の南側に位置する。地形は西に向かって緩やかに下る丘陵斜面であり、東シナ海の眺めが良好な地区である。県道6号線に接し、地区内を村道中央残波線が通ることから交通利便性の高い地区である。  一方、今後は、住宅等の建築や開発行為が予想されるため、個々別々の開発によって乱開発とならないよう、スプロール化を防止し、計画的に道路網の整備を進め、シムクガマ一帯の緑地及び墓地斜面緑地を保全し、ゆとりのある田園住宅地区の形成を目標とする。 |
| 土地利用の方針 | 県道６号線側は道路沿いに適した用途を誘導し、波平・高志保市街地と連続した住宅地区の形成をはかるものとする。  中央残波線の交差点のある中央地区は、シムクガマ一帯の緑地と墓地斜面緑地を保全するとともに、波平市街地前面の丘陵斜面になじんだ田園住宅地区の形成をはかる。  アンテナ施設のあった地域は周辺道路網と接続する道路を配置し、施設跡地の平坦な地形を活かし、周辺地域と調和した田園住宅地区の形成をはかる。 |
| 地区施設の整備の方針 | 1.区画道路、区画通路、緑道  県道6号線、村道中央残波線及び地区周辺の村道とネットワークする区画道路及び区画通路を整備し、波平集落や周辺地域との交通網を形成する。  地区内の里道敷きについては、田園住宅地区内の緑道となる歩行者専用路として整備する。  2.公園  沖縄戦時避難者が生還した戦跡であるシムクガマについては、緑地等の自然資源を保全するとともに戦跡学習としても利用される公園を整備する。  田園住宅地区においては、子供やお年寄りが日常的に、気軽に利用できる公園を整備する。 |
| 建築物等の整備の方針 | 丘陵地形を活かした田園住宅地区の形成をはかるため、建築物等の用途の制限をはじめとして、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）等、建築物等の事項について定め、ゆとりのある田園住宅地区づくりを進める。 |
| 樹林地、草地等の  保全に関する方針 | シムクガマ及び墓地緑地については、田園住宅地区の景観資源及び環境資源として、防災性を確保しつつその維持・保全をはかる。 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地区整備計画 | 地区施設の配置及び規模 | | | 主要区画道路1-1号  主要区画道路1-2号  主要区画道路1-3号  主要区画道路1-4号  主要区画道路1-5号 | 幅員9.0m  幅員9.0m  幅員9.0m  幅員9.0m  幅員9.0m | | 延長 815.0m  延長 267.0m  延長 146.0m  延長 87.0m  延長 74.0m |
| 区画道路2- 1号  区画道路2- 2号  区画道路2- 3号  区画道路2- 4号  区画道路2- 5号  区画道路2- 6号  区画道路2- 7号  区画道路2- 8号  区画道路2- 9号  区画道路2-10号  区画道路2-11号  区画道路2-12号  区画道路2-13号  区画道路2-14号  区画道路2-15号  区画道路2-16号  区画道路2-17号  区画道路2-18号 | 幅員6.0m  幅員6.0m  幅員6.0m  幅員6.0m  幅員6.0m  幅員6.0m  幅員6.0m  幅員6.0m  幅員6.0m  幅員6.0m  幅員6.0m  幅員6.0m  幅員6.0m  幅員6.0m  幅員6.0m  幅員6.0m  幅員6.0m  幅員6.0m | | 延長 56.0m  延長 460.0m  延長 39.0m  延長 161.0m  延長 190.0m  延長 93.0m  延長 155.0m  延長 143.0m  延長 171.0m  延長 137.0m  延長 225.0m  延長 129.0m  延長 140.0m  延長 150.0m  延長 122.0m  延長 209.0m  延長 182.0m  延長 160.0m |
| 区画通路3- 1号  区画通路3- 2号  区画通路3- 3号  区画通路3- 4号  区画通路3- 5号  区画通路3- 6号  区画通路3- 7号  区画通路3- 8号  区画通路3- 9号  区画通路3-10号 | 幅員5.0m  幅員5.0m  幅員5.0m  幅員5.0m  幅員5.0m  幅員5.0m  幅員5.0m  幅員5.0m  幅員5.0m  幅員5.0m | | 延長 130.0m  延長 111.0m  延長 128.0m  延長 73.0m  延長 116.0m  延長 87.0m  延長 41.0m  延長 43.0m  延長 140.0m  延長 75.0m |
| 緑道4- 1号  緑道4- 2号  緑道4- 3号  緑道4- 4号  緑道4- 5号  緑道4- 6号  緑道4- 7号  緑道4- 8号  緑道4- 9号  緑道4-10号 | 幅員3.0～4.0m  幅員3.0～4.0m  幅員3.0～4.0m  幅員3.0～4.0m  幅員3.0～4.0m  幅員3.0～4.0m  幅員3.0～4.0m  幅員3.0～4.0m  幅員3.0～4.0m  幅員3.0～4.0m | | 延長 56.0m  延長 30.0m  延長 18.0m  延長 40.0m  延長 50.0m  延長 40.0m  延長 50.0m  延長 163.0m  延長 63.0m  延長 30.0m |
| シムクガマ公園  又川原公園  前原公園  南真与地原公園 | 約2ha  約0.16ha  約0.15ha  約0.09ha | | |
| 調整池１号 | 約0.33ha | | |
| 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29.2ha | | 約0.9ha | |
| 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)高等学校  2)公衆浴場 | | 第一種中高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)２階以上の部分を自動車車庫の用途に供する建築物  2)公衆浴場 | |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | | 300㎡（約90坪） | | 260㎡（約80坪） | |
| 壁面の位置の制限 | | 1.県道6号線及び村道中央残波線に面する建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、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、道路境界線から1.5m以上後退した位置とする。  2.主要区画道路に面する建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、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、道路境界線から1.0m以上後退した位置とする。  3.区画道路及び区画通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、区画道路及び区画通路の境界線から1.5m以上後退した位置とする。ただし庇については、区画道路及び区画通路の境界線から0.5m以上後退した位置とする。  4.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、敷地境界線から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 | | 県道6号線及び村道中央残波線副道並びに主要区画道路1-1号の沿道を除き自動販売機等を設置してはならない。自動販売機等を設置する場合は道路の交差点から15m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 | | 15m | |
| 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | | 1.各建築物の屋根は勾配屋根とする。その勾配は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る。  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。  4.出窓、外階段、ベランダ、受水槽等の位置は、壁面（建築物の外壁又は柱面）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。  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。  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)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)建築物の壁面から突出するもの。  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。  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。 | | | |
| 垣又はさくの構造の制限 | | 道路及び通路並びに隣地との境界線側に、垣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。  1.生け垣  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）の植栽桝を設け、これに植栽、生け垣を施したもの。  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。  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。 | | | |
| その他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 | | 計画図に表示する樹林地、草地等の区域内においては、墓を除き、次に掲げる行為のうち、緑地の保全上支障のある行為をしてはならない。  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 | | | |
| 備考 | | | | 1.その他この計画の執行に必要な事項は運用基準に定める。  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はない。 | | | |

区域は計画図表示のとおり。

理由：当地区は楚辺通信施設の返還軍用地である。県道6号線に接し、地区内を村道中央残波線が通ることから交通利便性の高い地区となる一方、今後、住宅の建築や開発が予想される。それらが個々別々の開発によって乱開発とならないよう、計画的に道路網の整備を進め、シムクガマ一帯の緑地及び墓地斜面緑地を保全し、ゆとりのある田園住宅地区の形成を図るため地区計画を決定する。