

計 画 書（案）

中部広域都市計画地区計画の変更（読谷村決定）

都市計画大木南地区地区計画を次のように決定する。

名称		大木南地区地区計画
位置		読谷村字大木嘉阿護原、字大湾糸蒲原、字大湾親見原の一部
面積		約 3.9ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は読谷村の南部、沖縄西海岸道路（読谷道路）沿いに位置する。地区の南部に位置する古堅には、イオンタウン読谷が立地しており、生活に必要な商業施設が集積しているため、生活利便性の高い地域といえる。 本地区の属する地域は、『読谷村第3次都市計画マスタープラン』地域別構想において、「本村の新たな玄関口と地域の生活を支える拠点形成」を目標に掲げ、地域の生活利便性を確保するために都市機能の立地誘導や住宅地形成など新たな拠点形成を図ることで、昔ながらの市街地と新たな市街地が融合する中心的な居住の場となる良好な都市基盤の形成と定住の促進を図ることとしている。その中において大木南地区は、土地区画整理事業による計画的な都市基盤整備を図ることで、周辺の景観と調和した緑あふれる街並みの形成を進めることが求められている。 これらを背景として本地区では、教育施設が集積する養育に適した特性を踏まえ、地区の将来像を「文教の地にふさわしい ゆとりある緑豊かな落ち着いたあるまち」として設定し、居住性に優れた良質な低層住宅地の形成に向けて地区計画を定めるものとする。
	土地利用の方針	周辺が第一種低層住居専用地域に指定されており、本地区は周辺と調和した緑豊かなゆとりある居住環境を備えた低層住宅地の形成をめざす。
	地区施設の整備の方針	本地区内は、土地区画整理事業により、区画道路、特殊道路（歩行者専用路）、公園・緑地等の都市基盤整備の整った良好な市街地が創出される。本地区においては、地区施設の維持・保全に努めつつ、安全で良質な居住空間の形成を行う。
	建築物等の整備の方針	○地区の特性を活かし、良好な市街地の形成を図るため建築物等の用途の制限を行う。 ○敷地の細分化による建築物の過密化などを防止して、ゆとりある生活空間を確保するため、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を行う。 ○良好な街並み景観を創出するため、建築物等の形態意匠の制限を行う。 ○緑豊かな景観を創出するため、垣又はさくの構造及び建築物の緑化率の最低限度の制限を行う。
	建築物等の緑化に関する方針	地区に潤いをもたらす緑豊かな居住空間を創出するため、建築物の緑化率の最低限度を定める。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長
			主要区画道路 14-1 号	W=14.0m	L=約 107m
			区画道路 9-1 号	W=9.0m	L=約 136m
			区画道路 6-1 号	W=6.0m	L=約 301m
			区画道路 6-2 号	W=6.0m	L=約 18m
			区画道路 6-3 号	W=6.0m	L=約 181m
			区画道路 6-4 号	W=6.0m	L=約 15m
			区画道路 6-5 号	W=6.0m	L=約 296m
			区画道路 6-6 号	W=6.0m	L=約 148m
			区画道路 6-7 号	W=6.0m	L=約 20m
			区画道路 6-8 号	W=6.0m	L=約 29m
			特殊道路 5-1 号	W=5.0m	L=約 22m
			特殊道路 4-1 号	W=4.0m	L=約 19m
			特殊道路 4-2 号	W=4.0m	L=約 44m
		公園	名称	面積	
			1 号公園	560.00 m ²	
			2 号公園	660.00 m ²	

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)	低層住宅地区 (第一種低層住居専用地域)
			地区の面積	約 3.9ha
		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	
		建築物の敷地面積の最低限度	198 m ² (約 60 坪) ※ただし、以下は適用除外とする。 1) 土地区画整理事業の仮換地指定時又は換地処分時の敷地面積が最低限度に満たないもの 2) 公益上必要なもの 3) 都市計画の変更により、既存不適格になったもの	
		壁面の位置の制限	1、区画道路及び特殊道路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、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。 2、沖縄西海岸道路（読谷道路）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、道路境界線から 1.0m 以上後退した位置とする。 3、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。	
			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面）の位置の制限に準ずるものとする。なお、建築附属施設についても同様に扱う。	
		建築物の高さの最高限度	10m	
		建築物等の形態又は意匠の制限	1、屋根の色彩は原色を避け、周囲と調和した色彩とする。 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。なお、壁面広告については、建築物等の色彩とは別に取り扱う。 3、外壁又は屋上に設ける建築物設備などの付属物は、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ないようにする。 4、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 m ² を超えるもの。 2) 壁面広告物以外のもの。（建築物の壁面から突出するもの等） 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。 5、自動販売機を設置する場合は、原色を避け、周囲と調和した色彩とする。なお、空調室外機などの設備関係機器類におい	

			でも同様に扱う。
		垣又はさくの 構造の制限	道路境界線側及び敷地境界線側に、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) 宅地の地盤面より高さ 60cm 以下の植栽柵を設け、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、その高さを宅地の地盤面から 1.5m 以下としたもの。 4) 宅地の地盤面から 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、その高さを宅地の地盤面から 1.5m 以下としたもの。
		建築物の緑化率の 最低限度	敷地面積の 10%以上
		備考	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、駐留軍用地跡地であり、読谷村第3次都市計画マスタープランにおいて、日常生活や都市活動の中心となる市街地ゾーン内の計画的都市基盤整備地区に位置づけられ、土地区画整理事業により良好な住環境の整備を図ることとしている。土地区画整理事業を実施し、周辺の土地利用に配慮した良好な住宅地の形成を進めており、事業区域における用途地域の新規指定と併せて、地区計画を新たに決定するものとする。