

～魅力的で賑わいのある地域商業地としてふさわしい  
都市環境の形成及び沿道景観の創出をめざして～

# 普天間線沿道地区 地区計画



## 地区計画とは

地区の特性に応じて、住民と行政が連携しながらつくる、建物や道路、公園等に関する地区独自のルールです。

まちの将来像（目標）の実現に向け、建築物の使い方や建て方、緑化などの制限、道路や公園等の配置に関するルールを設け、良好な都市環境を形成していきます。

## 普天間線沿道地区のまちづくりについて

都市計画道路3・4・71号普天間線（以下、「普天間線」という。）は、平成27年度より拡幅整備事業を進めています。今後、事業の進捗に伴い沿道の建物移転が進み、将来的には道路整備と合わせて沿道のまちなみが一新されることとなります。

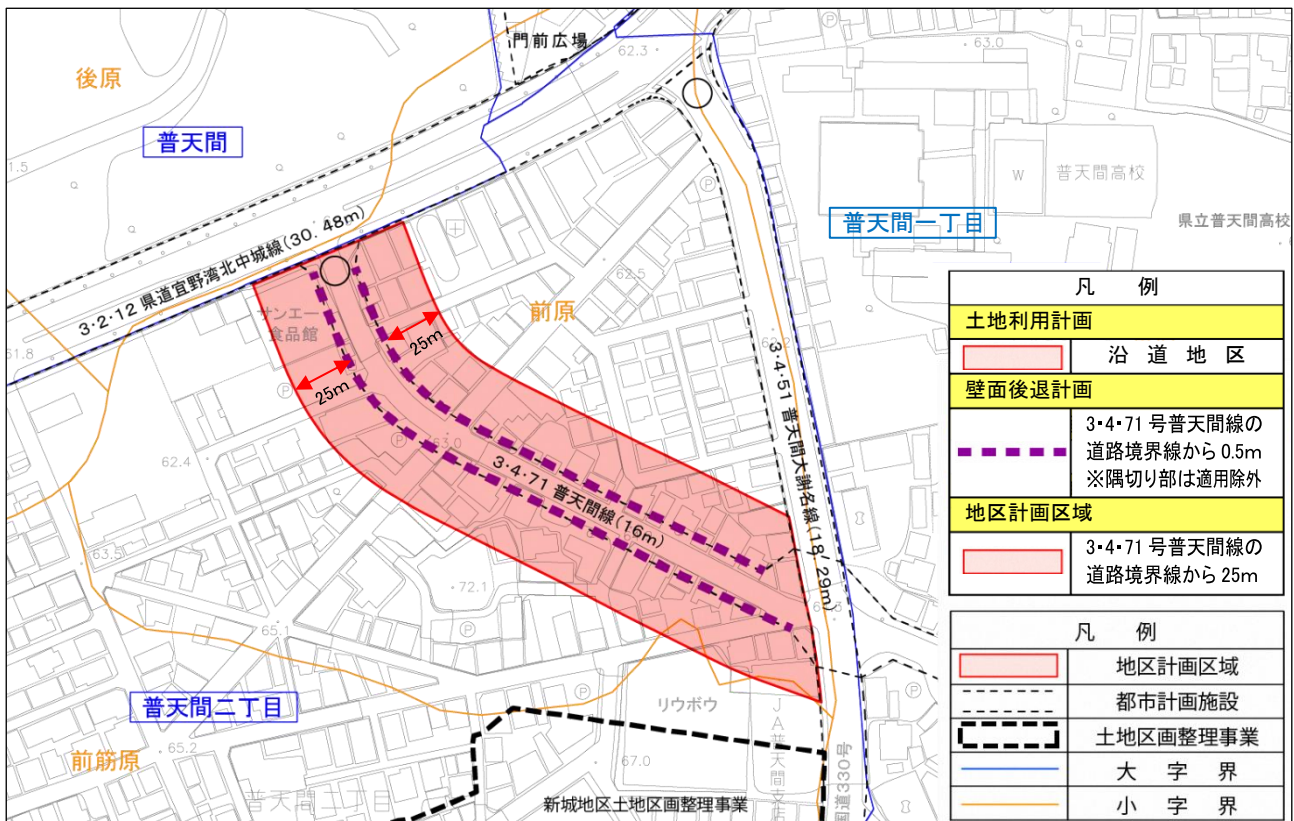
そこで、普天間線の拡幅整備や周辺の関連事業と合わせて、普天間線沿道において良好なまちなみを形成することを目的として地区計画制度を導入することとなりました。



# 地区計画の目標、方針

地区計画の目標	普天間線の拡幅整備をはじめ、近接する国道330号沿道における並松街道や門前広場等の整備等を契機として、魅力的で賑わいのある地域商業地としてふさわしい都市環境の形成及び沿道景観を創出することを目標とします。
土地利用の方針	普天満宮を中心とした「伝統文化と調和した賑わいづくり」を進めるため、店舗等が連続した魅力ある地域商業地としての機能を誘導し、回遊できる賑わい沿道まちづくりを図ります。
地区施設の整備の方針	普天間線の拡幅整備とともに、ゆとりと安全性の高い歩行空間の確保を図ります。
建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び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」の各号を定めます。 1. 建築物等の用途の制限 2. 壁面の位置の制限 3. 壁面後退区域における工作物の設置の制限 4. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 5. 建築物の緑化率の最低限度
その他当該地区の整備開発及び保全に関する方針	近接する普天満宮周辺地域や西普天間住宅地区、県道宜野湾北中城線の沿道地域等と連携して、本市北部地域において「魅力と賑わいのある商業地の形成」を推進します。 また、商業地としてふさわしい都市環境を形成するため、 <b>建物の低層部は可能な限り店舗等を配置するなど沿道の賑わい創出に努めます。</b>

# 計画図



# 地区整備計画(建築物等に関する事項)の内容

## ルール1

## 建築物等の用途の制限

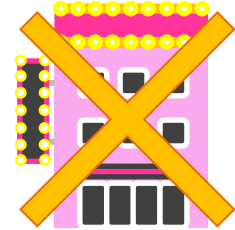
### 地区にふさわしくない用途を制限します

本地区は商業地域に指定されていますが、まちの環境を悪化させるような次の建築物は建築できません。

1. 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令第130条の9の5に定めるもの
2. ぱちんこ屋、マーシャン屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
3. ゴルフ練習場、バッティングセンター、ボーリング場、水泳場等
4. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
5. 倉庫業倉庫
6. 葬祭場（日本標準産業分類による葬儀業に供する建築物）
7. 畜舎（ただし、ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で15㎡以下のもの及び動物病院並びにペットショップその他これらに類するものを除く。）



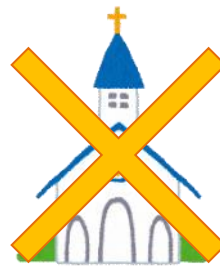
遊戯場  
(パチンコ屋、麻雀屋等)



個室付浴場



ゴルフ練習場



神社・教会



倉庫業倉庫



葬祭場



畜舎(15㎡を超える)

## ルール2

## 壁面の位置の制限

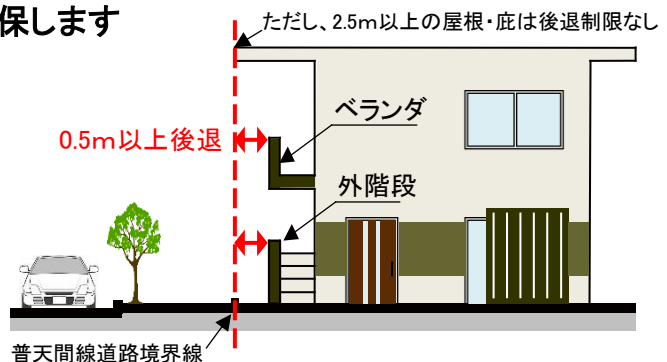
### 建物等を後退させ快適な沿道空間を確保します

普天間線沿道の建築物は、建築物の壁面等を普天間線の道路境界線から0.5m以上後退して建築してください。

※後退区域は、敷地面積に参入可能です。

#### ■外壁後退の対象

外階段、外廊下、バルコニー・ベランダ、デッキ・テラス 等





### ルール3

## 壁面後退区域における工作物の設置の制限

### ゆとりある歩きやすい空間を確保します

普天間線沿道では、壁面後退区域にブロック塀、柵等の工作物を設置することはできません。

※地盤面からの高さが20cm以下の花壇、2.5m以上の屋根や庇等は、設置できません。

▶工作物を制限した例



▶設置可能な移動式看板の例



### ルール4

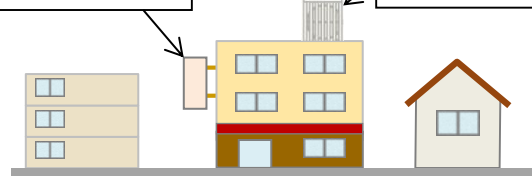
## 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限

### 形や色彩、看板などのルールに沿った建物による、魅力ある街並みをつくります

1. 建築物の外壁の大部分を占める色彩（ベースカラー）は原色を避け、淡い色彩にしてください。
2. 屋外広告物の色彩・形態等の意匠や設置場所は沿道の景観に配慮してください。
3. 建築設備類は、道路等の公共空間から目立たないように配慮してください。
4. 出窓、ベランダ、外階段及び受水槽等の位置は、壁面（建築物の外壁又は柱面）の位置の制限と同様に道路境界線から後退させてください。

沿道の景観に配慮した看板等

景観に配慮した給水タンク等



周辺と調和した淡い色彩（部分的アクセントカラー）

▶ベースカラーの例



▶低層部の色彩を工夫した例



### ルール5

## 建築物の緑化率の最低限度

### 緑豊かな沿道の街並みを形成します

快適で潤いのある街並みをつくるため、敷地面積の5%以上を緑化してください。

なお、緑地の位置は、可能な限り道路等の公共空間から見える場所に配置してください。



# 地区計画の内容

那覇広域都市計画地区計画の変更（宜野湾市決定）

告示日：令和3年3月31日

名称		普天間線沿道地区地区計画
位置		宜野湾市普天間2丁目地内
面積		約1.7ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、市の北部に位置し、都市計画道路3・4・71号普天間線の沿道約1.7haの区域である。 3・4・71号普天間線の拡幅整備をはじめ、近接する国道330号沿道における並松街道や門前広場等の整備等を契機として、魅力的で賑わいのある地域商業地としてふさわしい都市環境の形成及び沿道景観を創出することを目標とする。
	土地利用の方針	普天満宮を中心とした「伝統文化と調和した賑わいづくり」を進めるため、店舗等が連続した魅力ある地域商業地としての機能を誘導し、回遊できる賑わい沿道まちづくりを図る。
	地区施設の整備の方針	3・4・71号普天間線の拡幅整備とともに、ゆとりと安全性の高い歩行空間の確保を図る。
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び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. 建築物等の用途の制限 2. 壁面の位置の制限 3. 壁面後退区域における工作物の設置の制限 4. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 5. 建築物の緑化率の最低限度
	その他当該地区の整備開発及び保全に関する方針	近接する普天満宮周辺地域や西普天間住宅地区、県道宜野湾北中城線の沿道地域等と連携して、本市北部地域において「魅力と賑わいのある商業地の形成」を推進する。 商業地としてふさわしい都市環境を形成するため、建物の低層部は可能な限り店舗等を配置するなど沿道の賑わい創出に努める。
地区整備計画	地区の区分	沿道地区
	建築物等の用途の制限	商業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。 1. 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令第130条の9の5に定めるもの 2. ぱちんこ屋、マージャン屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 3. ゴルフ練習場、バッティングセンター、ボーリング場、水泳場等 4. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5. 倉庫業倉庫 6. 葬祭場（日本標準産業分類による葬儀業に供する建築物） 7. 畜舎（ただし、ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で15㎡以下のもの及び動物病院並びにペットショップその他これらに類するものを除く。）
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から3・4・71号普天間線の道路境界線までの距離は、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の設置の制限	普天間線沿道においては、壁面の位置の制限により建築物を後退した区域にブロック塀、柵等の工作物を設置してはならない。
	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	1. 周辺景観と調和した街並みを形成するため、外壁の大部分を占める色彩は原色を避け、淡い色彩とする。 2. 屋外広告物の色彩・形態等の意匠や設置場所は沿道の景観に配慮したものとする。 3. 建築設備類は、道路等の公共空間から目立たないように配慮する。 4. 出窓、ベランダ、外階段及び受水槽等の位置は、壁面（建築物の外壁又は柱面）の位置の制限に準ずる。
建築物の緑化率の最低限度	快適で潤いのある街並みをつくるため、敷地面積の5%以上を緑化する。 なお、緑地の位置は、可能な限り道路等の公共空間から見える場所に配置するものとする。	

## ○宜野湾市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（令和3年12月23日 条例第24号）

（目的）

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第68条の2第1項の規定に基づき、地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。以下同じ。）内における建築物の用途、敷地、構造及び建築設備に関する制限を定めることにより、当該区域内における適切かつ合理的な土地利用を図り、適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。

（適用区域）

第2条 この条例は、別表第1に掲げる地区整備計画区域に適用する。

（建築物の用途の制限）

第3条 前条に規定する区域内においては、別表第2右欄の建築物の用途の制限の項に掲げる建築物は、建築してはならない。

（壁面の位置の制限）

第4条 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離は、別表第2右欄の壁面の位置の制限の項に掲げる制限に適合するものでなければならない。

（建築物の形態又は意匠の制限）

第5条 建築物の形態又は意匠の制限は、別表第2右欄の建築物の形態又は意匠の制限の項に掲げる制限に適合するものでなければならない。

（建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合の措置）

第6条 建築物の敷地が第2条の地区整備計画区域の内外にわたる場合における第3条の規定の適用については、その建築物又はその敷地の全部について敷地の過半の属する区域又は地区内の建築物に関する規定を適用する。

（既存の建築物に対する制限の緩和）

第7条 法第3条第2項（法第86条の9第1項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。）の規定により第3条の規定の適用を受けない建築物について、次に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第3条の規定は、適用しない。

（1）増築又は改築が基準時（法第3条第2項の規定により第3条の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き第3条の規定（同項の規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。以下この項において同じ。）における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対しそれぞれ法第52条第1項又は第2項及び第53条の規定に適合すること。

（2）増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

（3）増築後の第3条の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

（4）第3条の規定に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。

2 法第3条第2項の規定により第4条の規定の適用を受けない建築物について、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、当該建築物の既存部分のうち同条の規定に適合しない部分に対しては、法第3条第3項第3号および第4号の規定にかかわらず、第4条の規定は適用しない。

(公益上必要な建築物の特例)

第8条 市長がこの条例の各規定の適用に関して、公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、当該許可の範囲内において、当該各規定は、適用しない。

2 市長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ宜野湾市建築審査会の同意を得なければならない。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(罰則)

第10条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

(1) 第3条の規定に違反した場合における当該建築物の建築主

(2) 第4条又は第5条の規定に違反して、建築物を設計した設計者又は建築物の工事施工者

(3) 法第87条第2項において準用する第3条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

2 前項第2号に規定する違反があった場合において、当該建築物の設計をさせ、又は当該建築物の工事を施工させた建築主についても、同項と同様とする。

3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務又は財産に関して前2項の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第1項の罰金刑を科する。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

別表第1 (第2条関係)

名称	区域
普天間線沿道地区 地区整備計画区域	都市計画法(昭和43年法律第100号)第20条第1項の規定により告示された那覇広域都市計画普天間線沿道地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域

別表第2 (第3条—第5条関係)

対象区域	制限	
普天間線 沿道地区 地区整備 計画区域	建築物の用途の 制限	1. 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の9の5に定めるもの 2. ばちんこ屋、マージャン屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 3. ゴルフ練習場、バッティングセンター、ボーリング場、水泳場等 4. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5. 倉庫業を営む倉庫 6. 葬祭場(日本標準産業分類による葬儀業に供する建築物) 7. 畜舎(ただし、ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で15平方メートル以下のもの及び動物病院並びにペットショップその他これらに類するものを除く。)
	壁面の位置の 制限	外壁等の面から都市計画道路3・4・71号普天間線の道路境界線までの距離は、0.5メートル以上後退した位置とする。
	建築物の形態 又は意匠の制限	出窓、ベランダ、外階段及び受水槽等の位置は、壁面の位置の制限に準ずる。



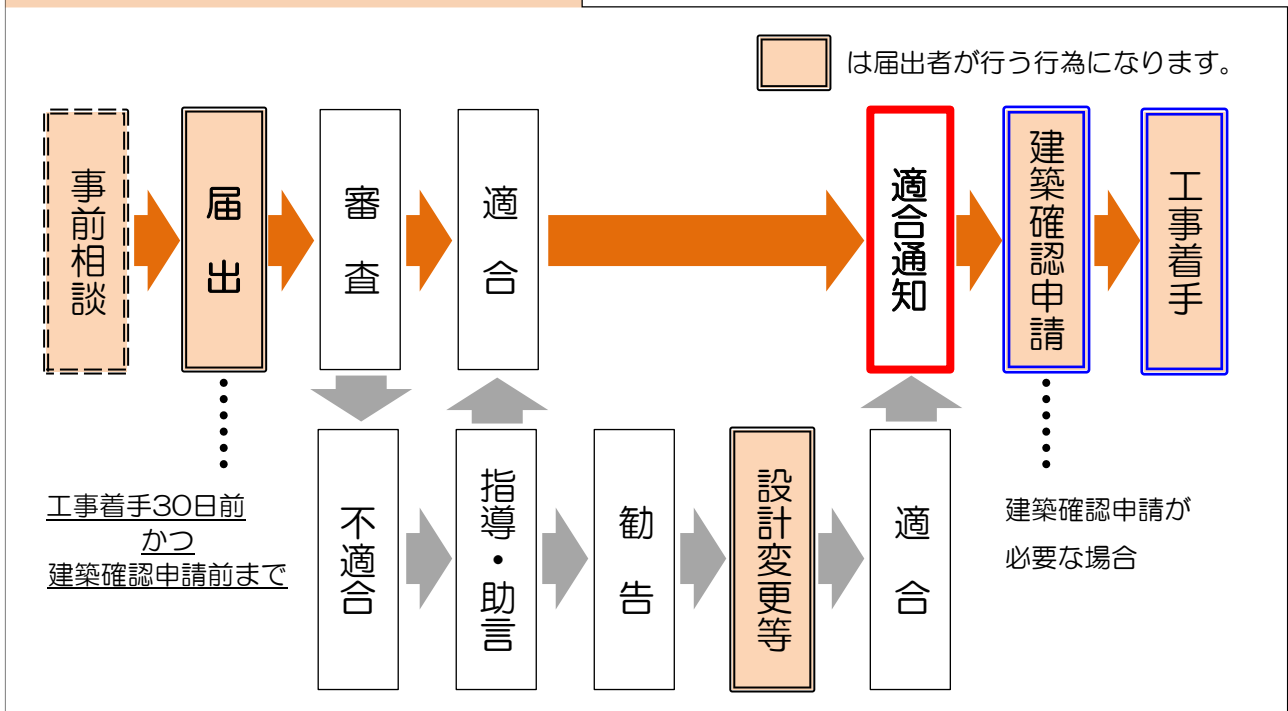
# 地区計画の届出と手続きの流れ

普天間線沿道地区内において、土地の区画形質の変更・建築物の建築などの行為を行う場合は、下記に示す手続きが必要となります。事前に都市計画課へご相談の上、**工事着手日の30日前かつ建築確認申請前**までに市に届け出てください。

## 届出が必要な行為

- ①土地の区画形質の変更（開発許可が必要な場合を除く。）  
切土・盛土、道路・宅地の造成、敷地の分割など
- ②建築物の建築・工作物の建設  
建築物の建築・増改築、広告塔などの工作物の建設、門・塀及び擁壁の築造など
- ③建築物等の用途の変更  
建築物の使い方（用途）を変える
- ④建築物等の形態又は色彩その他意匠の変更  
建築物の色彩の変更、看板の設置及び取替など
- ⑤木材の伐採

## 届出から工事着手まで



## お問い合わせ先

宜野湾市 建設部 都市計画課 都市計画係  
 電話：098-893-4161（直通） FAX：098-892-4449