

宜野湾市 普天間線沿道地区地区計画 < 運用基準 >



令和3年3月
宜野湾市 建設部 都市計画課

目次

はじめに	1
地区計画とは?	1
普天間線沿道地区のまちづくりについて	1
1. 地区計画の目標・方針	2
(1) 地区計画の目標	2
(2) 区域の整備・開発及び保全に関する方針	2
2. 地区整備計画	4
(1) 建築物等の用途の制限	5
(2) 壁面の位置の制限	7
(3) 壁面後退区域における工作物の設置の制限	8
(4) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	9
(5) 建築物の緑化率の最低限度	15
3. 届出について	17

はじめに

地区計画とは？

地区計画とは、それぞれの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）を設定し、その実現に向け、建築物の用途や高さなどの建築物の制限、道路や公園等の配置に関するルールを設けることで、良好な住環境を形成することができます。

地区計画の構成

地区計画の目標

どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定めます。

地区計画の方針

地区計画の目標を実現するための方針を定めます。

地区整備計画

地区計画の全部または一部に、道路、公園、広場などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく定めることができます。

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。

一方、普天間線の周辺地域では、平成27年3月に返還された西普天間住宅地区において土地区画整理事業を推進しており、琉球大学医学部及び琉球大学病院の移転による「沖縄健康医療拠点」の形成に向けて取り組んでいます。また、普天満宮周辺地域では、「普天間飛行場周辺まちづくり事業」として、門前広場や並松街道、参道広場、交流施設等の整備に取り組んでいるところです。

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。

1. 地区計画の目標・方針

(1) 地区計画の目標

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します。

(2) 区域の整備・開発及び保全に関する方針

■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。

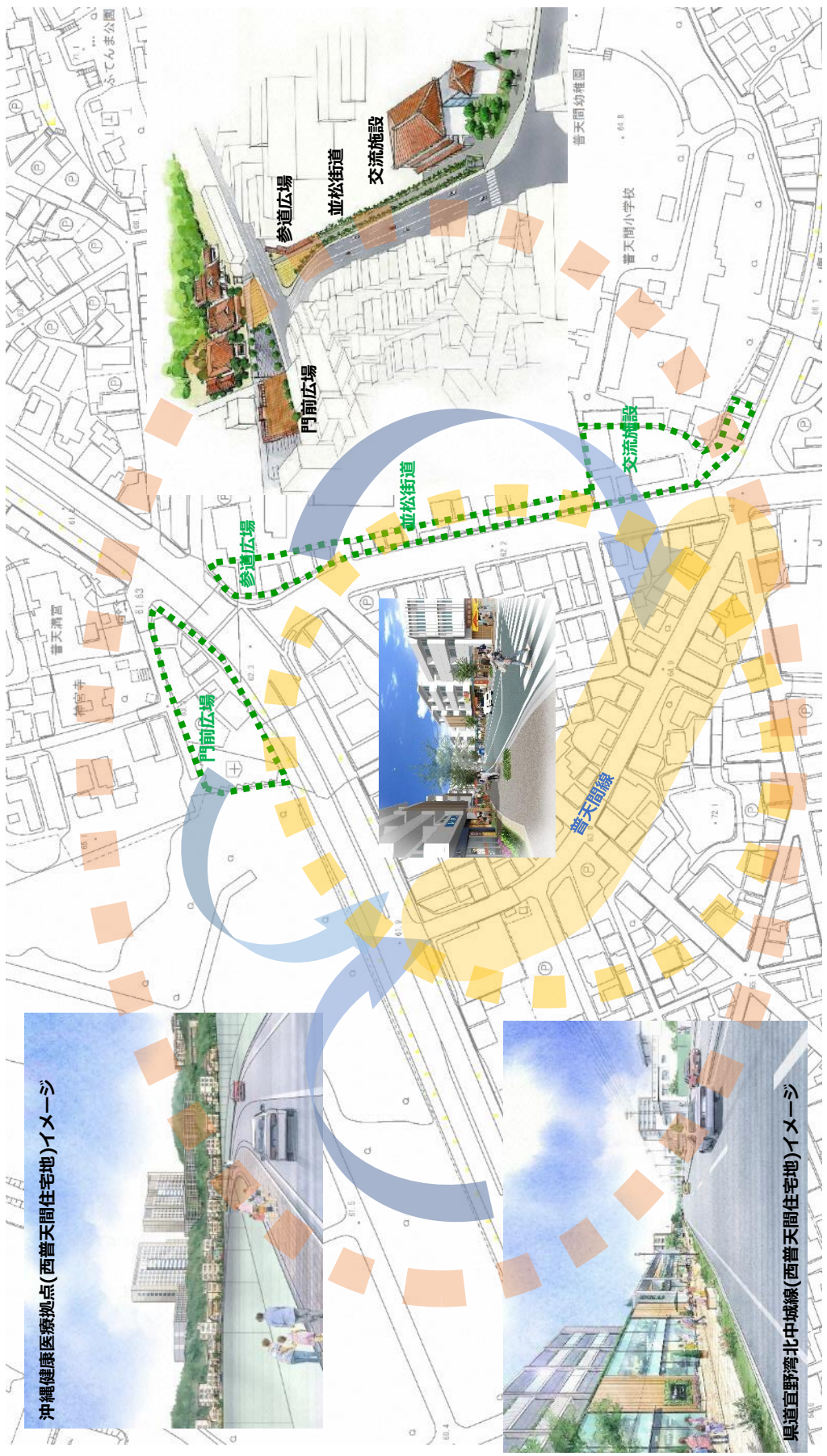
1. 建築物等の用途の制限
2. 壁面の位置の制限
3. 壁面後退区域における工作物の設置の制限
4. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
5. 建築物の緑化率の最低限度

■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、**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。**

➤ 本地区のまちづくりでは、飲食店等が立ち並ぶ商店街が形成されてきた地域特性や背景を活かし、市民や地元の人々が気軽に訪れるようなまちなみをイメージしています。

➤ 一方、周辺地域では門前広場や並松街道などの施設整備、また西普天間住宅地区に琉球大学医学部及び琉球大学病院の移転が予定されています。市民や地元の人々が集う商業地となることで、西普天間住宅地区をはじめ普天満宮や門前広場などを訪れる方々の誘客につながり、新たな賑わいを創出する魅力的なまちにしたいと考えております。



2. 地区整備計画

地区整備計画は以下の通りとなっています。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	沿道地区
		建築物等の用途の制限 (5-6P)	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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、ポーリング場、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 (7-8P)	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 (8-9P)	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 (9-15P)	<ol style="list-style-type: none"> 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 (15-16P)	<p>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。</p> <p>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。</p>		

(1) 建築物等の用途の制限

本地区は、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、店舗等が連続す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目指しています。そこで本地区にふさわしくない建築物の用途の制限を定めます。

■ 建築物の用途の一覧

用途地域		商業地域	普天間線沿道地区
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○
店舗・兼用住宅		○	○
事務所		○	○
ホテル・旅館		○	△ *専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設は建築してはならない
遊戯施設・風俗施設等	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	○	×
	カラオケボックス、ゲームセンター	○	○
	パチンコ屋・マージャン屋等	○	×
	劇場、映画館、演芸場等	○	○
	キャバレー	○	○
	個室付き浴場等	○	×
			*ストリップ劇場、個室付き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
公共公益施設等	公衆浴場	○	○
	病院・福祉施設	○	○
	学校	○	○
	神社等	○	×
	自動車教習所	○	○
倉庫・工場等	車庫・建築物附属車庫	○	○
	倉庫業倉庫	○	×
	畜舎	○	×
	自動車修理工場	○	○
	工場等	○	○
葬祭場		○	×

■ 建築物等の用途制限の理由

建築物の用途	制限理由
専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する宿泊施設 ストリップ劇場、個室付き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	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にふさわしくない風俗営業等の建築を制限する。
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	普天満宮を中心とした伝統文化との調和を目指す本地区において、健全で良好な都市環境の形成と保持を図るため、ギャンブル等の建築を制限する。
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	普天満宮を中心とした伝統文化との調和を目指す本地区において、ネットフェンスの囲いや巨大な施設など景観上ふさわしくないため、建築を制限する。
神社、寺院、教会その他これらに類するもの	賑わいのある地域商業地を目指す本地区において、ふさわしくない神社等の建築を制限する。
倉庫業倉庫	大型自動車の通行が想定される倉庫業倉庫については、騒音や安全面で地域商業地の形成の支障になると考えられるため、建築を制限する。
葬祭場	賑わいのある地域商業地を目指す本地区において、ふさわしくない葬祭場の建築を制限する。
畜舎	騒音・臭気等の近隣公害の発生が予想されるため、建築を制限する。 なお、動物病院やペットショップ等で一定規模以下のもの及び、個人のペット等の小屋は制限しない。

(2) 壁面の位置の制限

歩道空間と一体になるような賑わいのある空間を演出すると共に、歩行者の安全性を高めるため、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します。

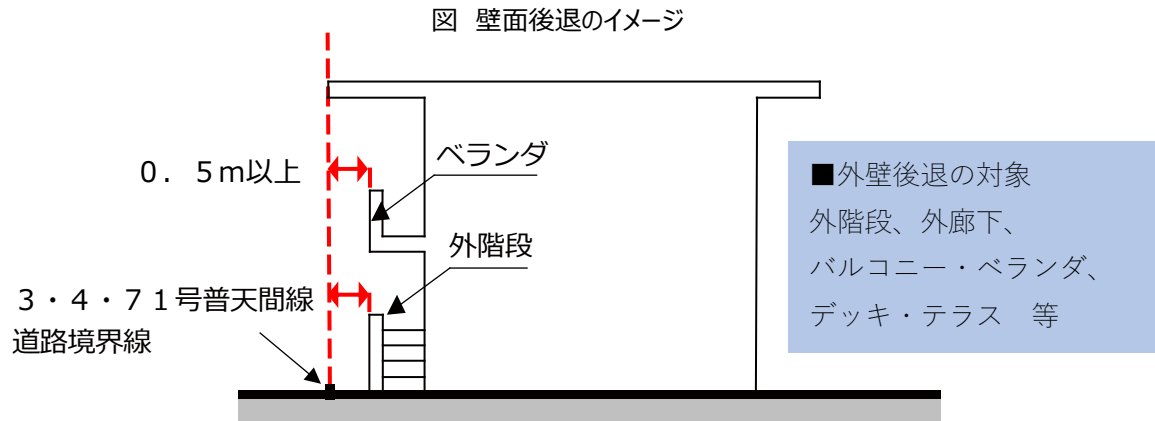
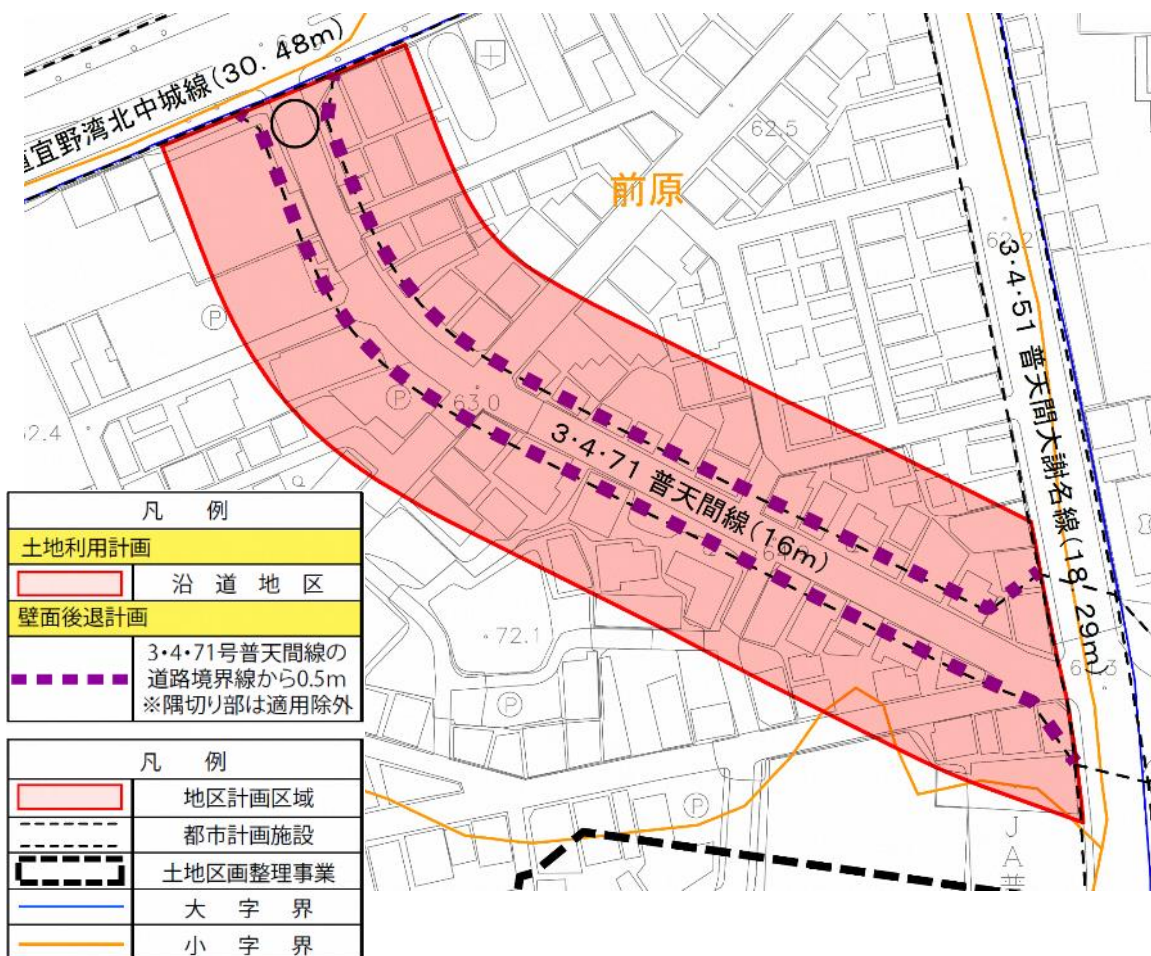


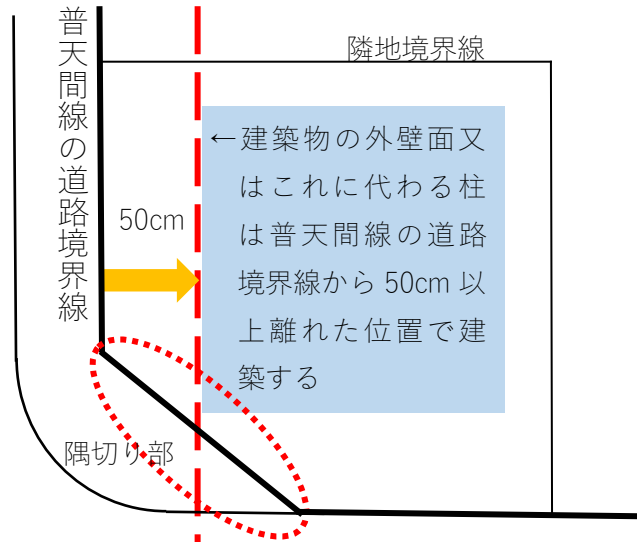
図 壁面後退の適用範囲



<解説>

道路境界線と壁面の距離は、建築物等の外壁面またはこれに代わる柱から測定した「有効寸法」になります。なお、3・4・7 1号普天間線の道路境界線のうち隅切り部分は、壁面後退の制限は適用しません。

図 隅切り部の壁面後退摘要除外のイメージ



(3) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

普天間線沿道では、店先での賑わいや魅力を創造する空間、緑化空間、ゆとりある歩行空間としての活用を促進するため、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、柵等の工作物の設置を制限します。ただし、高さ 20cm 以下の花壇については緑化促進のため制限の対象外とします。

工作物	かき・さく、ブロック塀、フェンス	対象
	門柱、門扉、門袖	対象
	玄関先の階段	対象
	花壇、植え込み	対象 * 地盤面からの高さが 20cm 以下の場合は対象外とする
	看板、広告塔	自立型看板、突出広告物は対象 * 容易に動かせる自立型看板等又は地盤面から下端が 2.5m 以上の突出広告物は対象外
	引き込み柱	対象
	土留	対象
建築設備等	受水槽	対象
	給湯器、ボイラー	対象
	灯油タンク、ガスボンベ	対象
	空調室外機	対象
	自動販売機	対象

▼制限対象外となる花壇
(地盤面からの高さが 20cm 以下)



▼制限対象外となる芝生



▼制限対象外となる自立型看板

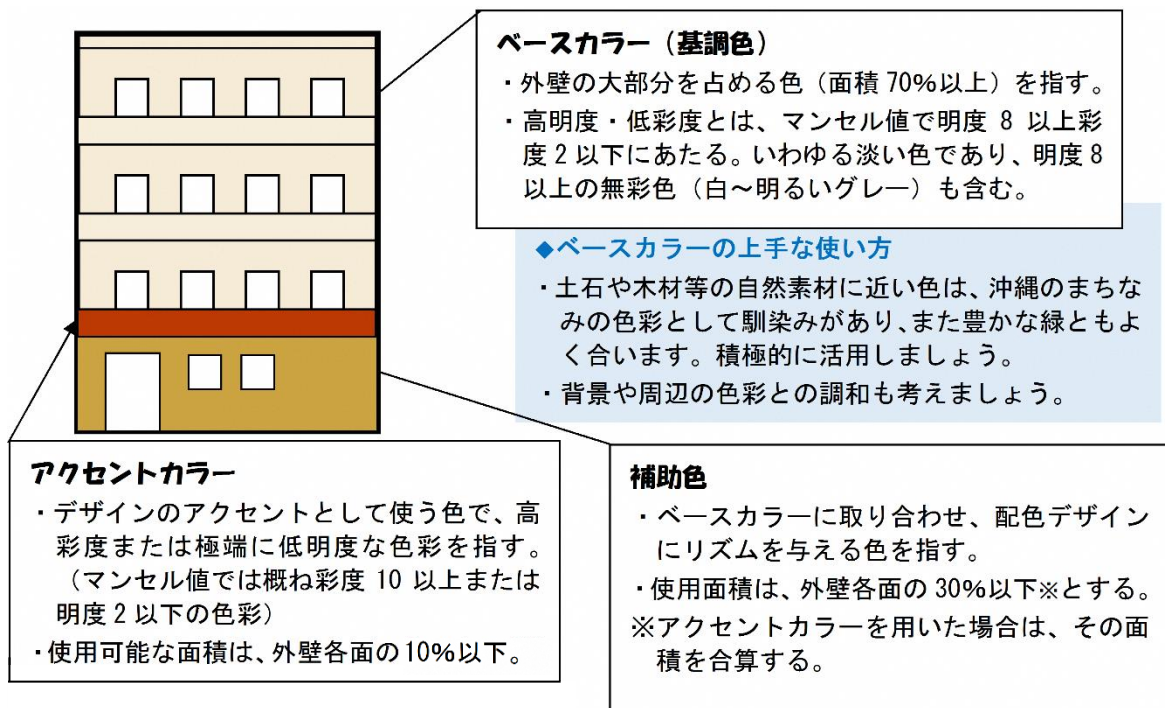


(4) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

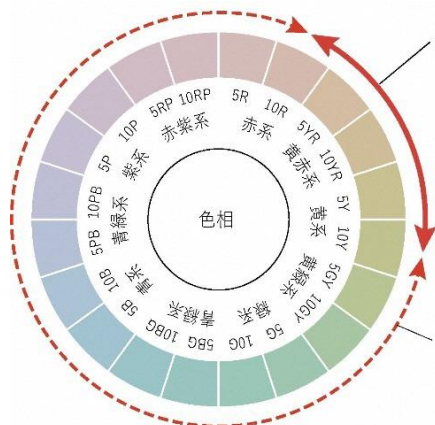
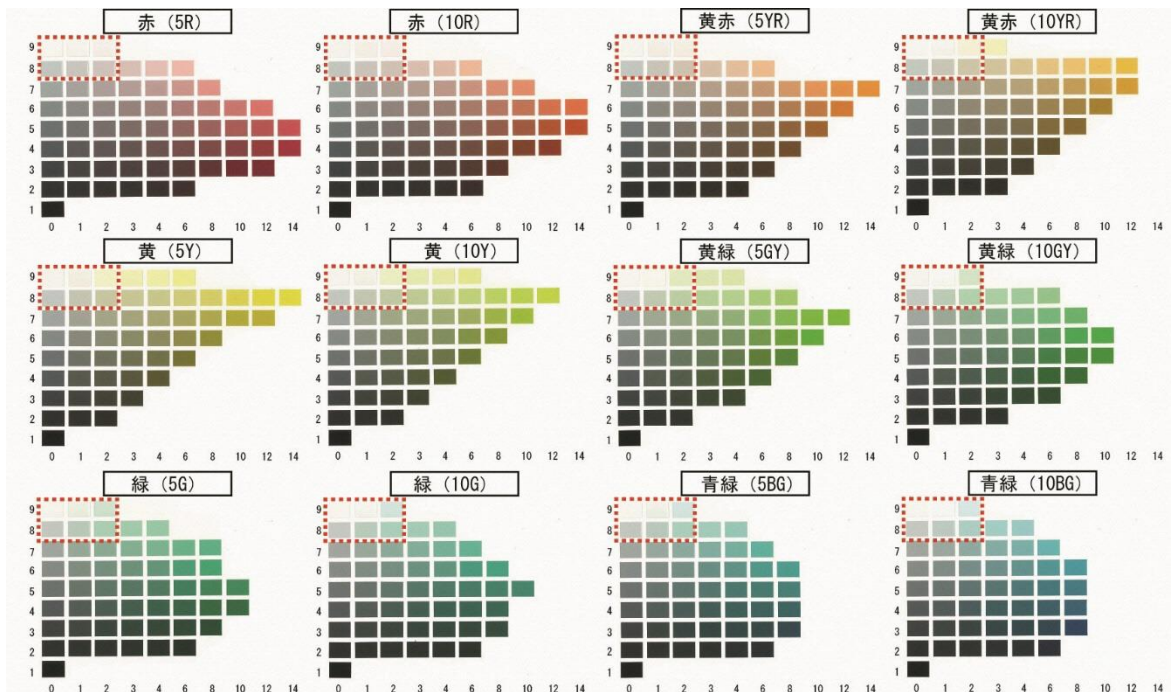
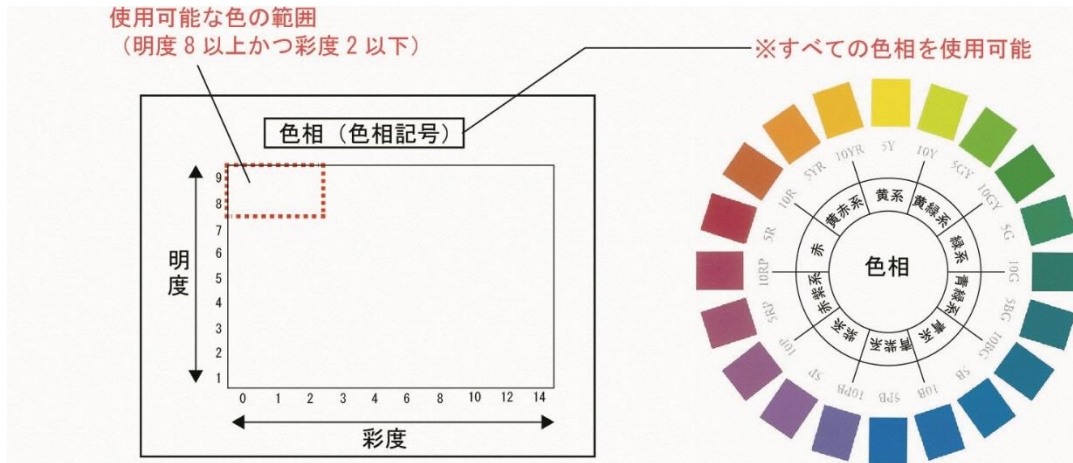
①色彩

周辺景観と調和した街並みを形成するため、外壁の色彩は、原則として周辺の街並みと調和するよう派手なものは避け、淡い色彩とします。違和感のある色使いを抑え、統一感や秩序を保った街並み景観を形成するため、外壁の大部分を占める淡い色彩（ベースカラー）は、マンセル表色系による明度 8 以上・彩度 2 以下とします。

ただし、デザインのアクセントとして外壁面の 10% 以下はベースカラー以外の色を使用できます。また、アクセントカラーと合算して 30% 以下の補助色（建物のリズムを与える色）の使用も可能です。なお、アクセントカラーや補助色はまちの賑わいを創出するためにも建築物の低層部で用いることを推奨します。



外壁のベースカラーとして使用可能な色の範囲



【推奨】
YR～Y
明度 8 以上・彩度 2 以下

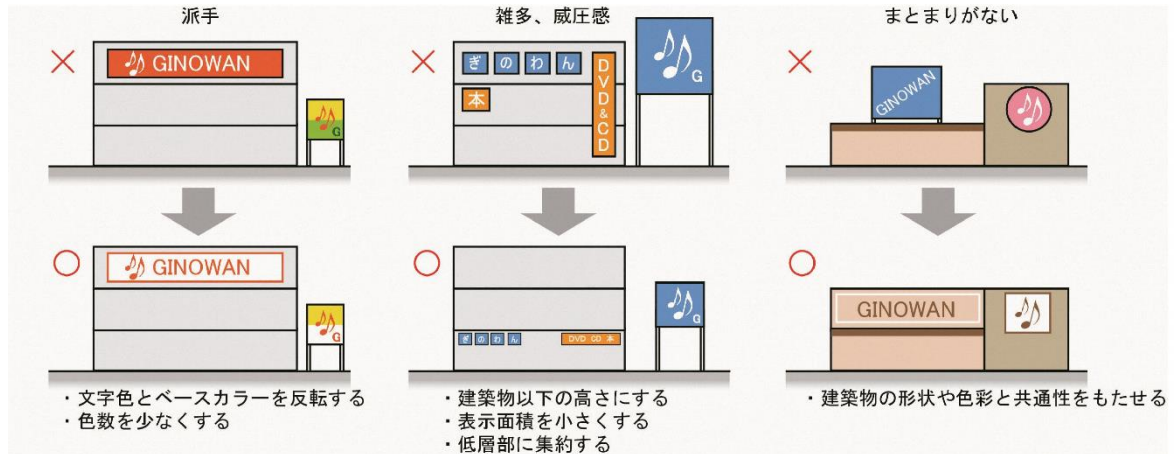
【推奨】
N (無彩色)
明度 8 以上

YR～Y 以外
・明度 8 以上・彩度 1 以下 or 使用しない
・大規模建築物では使用しない
・文化財・伝統空間の周辺では使用しない

※色彩に関する基準の詳細は宜野湾市景観計画ガイドライン (15-18P) をご参照ください。

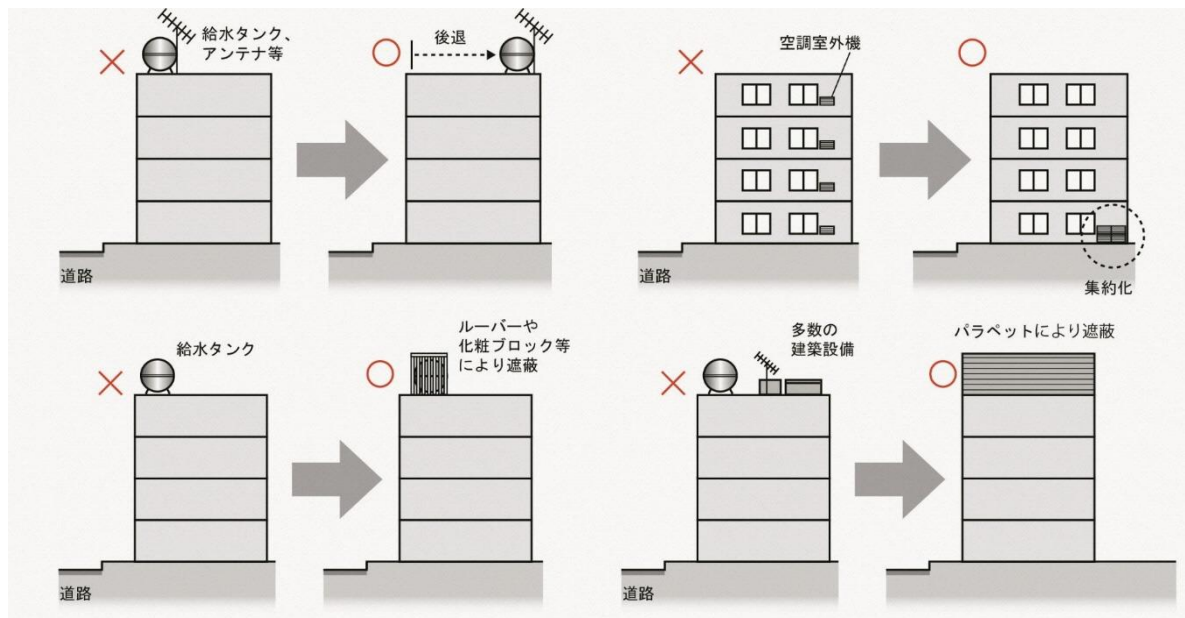
②屋外広告物

まとまりのある良好な街並みを形成するため、屋外広告物、看板類を建築物に表示又は独立して設置する場合は、沖縄県屋外広告物条例の規定に準じ、周辺地域の景観に調和するよう配慮してください。



③建築設備類

街並みに乱雑さを感じさせないように屋上等に設置する建築設備は、道路等の公共空間から目立たないように工夫しましょう。



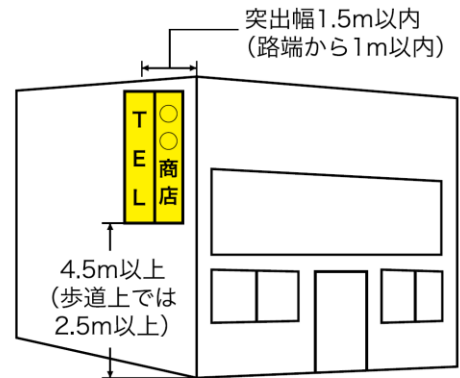
屋外広告物条例のあらまし
許可地域における設置位置等の基準

広告塔	<p>建築物の屋上の広告塔</p> <p>1面が30㎡以下</p> <p>$\frac{1}{3}hm$以下(10mまで)</p> <p>※但し、商工系地域では1面が50㎡、高さは地上から設置する箇所までの高さの$\frac{1}{2}$以下、かつ20m以下</p>	<p>地上の広告塔 表示面積30㎡以下</p> <p>地上10m以下</p> <p>※但し、商工系地域では地上15m以下</p>
広告板	<p>建築物の壁面又は屋根面を利用する広告板</p> <p>全体面積の$\frac{1}{3}$以下、最大表示面積30㎡以内</p> <p>※但し、商工系地域では全体面積の$\frac{1}{2}$以下、最大表示面積50㎡以内</p>	<p>地上の広告板</p> <p>表示面積30㎡以内</p> <p>5m以内</p>
電柱類を利用するもの	<p>巻き付け又は直接塗付</p> <p>1.2m以内</p> <p>1.2m以上</p>	<p>突出するもの</p> <p>0.6m以内</p> <p>1.2m以内</p> <p>4.5m以上(歩道上では2.5m以上)</p>
立看板	<p>幅1.0m以内</p> <p>立看板</p> <p>講演</p> <p>2.0m以内</p> <p>脚の長さ0.5m以内</p>	

建築物より
突出するもの

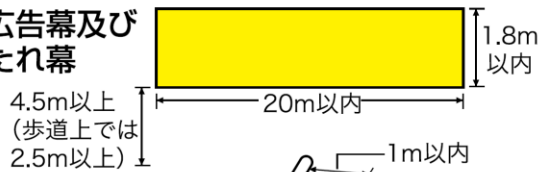
表示面積は、それぞれの面の
合計が20㎡以内(一面の場合は10㎡)

※但し、商工系地域では合計
40㎡以内(一面の場合は20㎡以内)

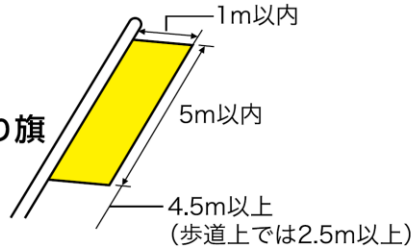


広告幕及びこれ
に類するもの

広告幕及び
たれ幕



旗、のぼり旗

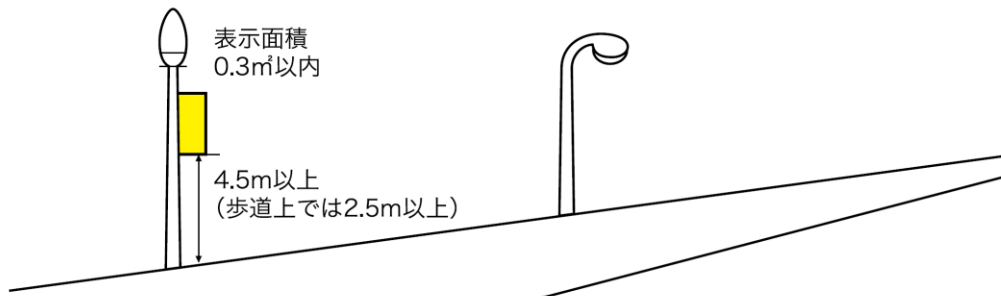


はり紙・はり札の類

面積1㎡以内

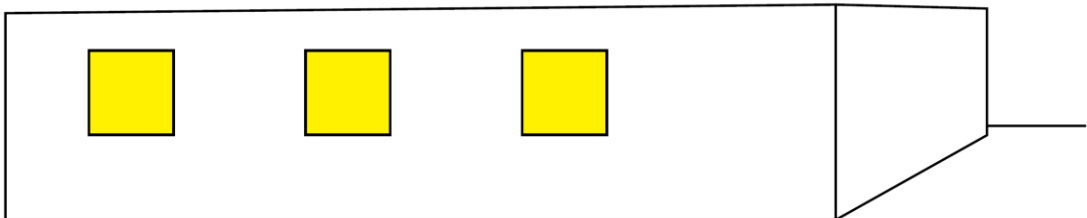


街灯柱を利用
するもの



塀又は垣広告

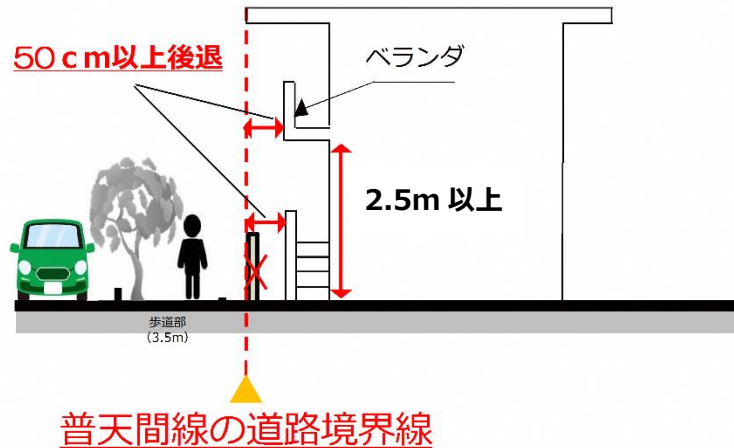
個数は3個以内で、表示面積は、塀又は垣のそれぞれの面の
1/2以内とし、かつ20㎡以内。



(参照：沖縄県屋外広告物条例のあらまし)

④出窓やベランダなど

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）の位置の制限に準じ、3・4・7 1号普天間線の道路境界線から0.5m以上後退した位置とします。ただし、地盤面からの高さが2.5m以上の屋根や庇等については、この限りではありません。



付属物	取扱い
庇や軒、屋根	対象 *下端が地盤面から2.5m以上の場合は対象外
壁に付属する小規模なもの	
出窓	対象
雨戸	対象
外壁の装飾（壁面看板、照明等）	対象
各種配管	対象外
フード、テント、オーニング	対象 *開閉式のもの対象外
面格子、ルーバー等	対象外 *特殊な形状のものは応相談
突出看板	対象 *下端が地盤面から2.5m以上の突出 広告物は対象外
物置・独立車庫等	
玄関ポーチ	対象
物置、倉庫	対象
独立車庫	対象
カーポート	対象

▼制限対象となる
窓上の小規模な庇例



▼制限対象外となる面格子例



▼制限対象となる開閉式でないテント



▼制限対象外となる開閉式のテント

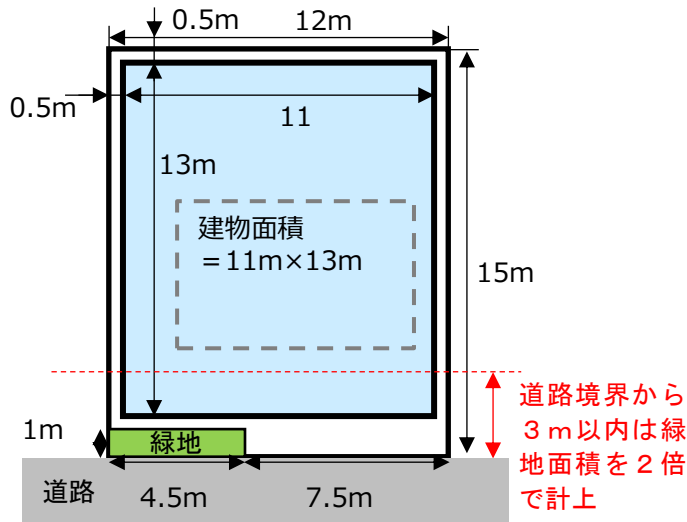


(5) 建築物の緑化率の最低限度

地域商業地としてうるおいのある景観形成に寄与するため、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することを推奨します。壁面後退区域内を含む沿道から3m以内に緑地を配置する場合、その緑地面積を2倍として計算することができます。



図 緑化率等の算定例（道路から3m以内に緑地を配置する場合）



▼沿道に植栽をしている例



①敷地面積 = $12\text{m} \times 15\text{m} = 180\text{m}^2$

②緑地面積 = $4.5\text{m} \times 1\text{m} = 4.5\text{m}^2$



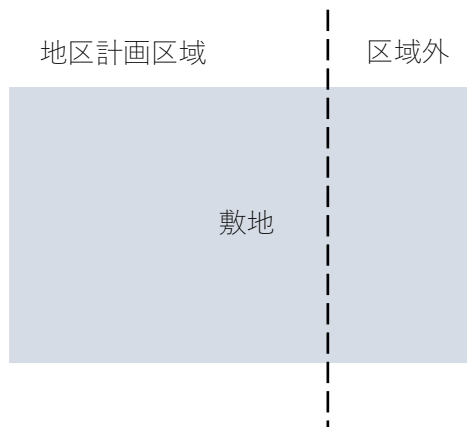
道路境界から3m以内の緑化率

(②緑地面積 $\times 2 \div$ ①敷地面積)

$= 4.5\text{m}^2 \times 2 \div 180\text{m}^2 = 5\%$

■ 建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合

計画敷地の一部でも地区計画区域に含まれる場合、届出の対象となります。ただし、建築物等の用途の制限については、計画敷地の過半が当該区域に含まれる場合に当該建築物及び当該敷地の全部について、規定を適用します。



敷地面積の過半が地区計画区域に含まれる場合、建築物及び敷地全体に建築物の用途の規定が適用されます。

3. 届出について

地区計画は、良好な景観形成を実現するために個々の建築行為を規制・誘導します。地区計画の区域内で建築物等を建築する場合には事前に宜野湾市への届出が必要です。市は届出が地区計画で定めた内容に適合しているか確認をします。

(1) 届出の必要な行為

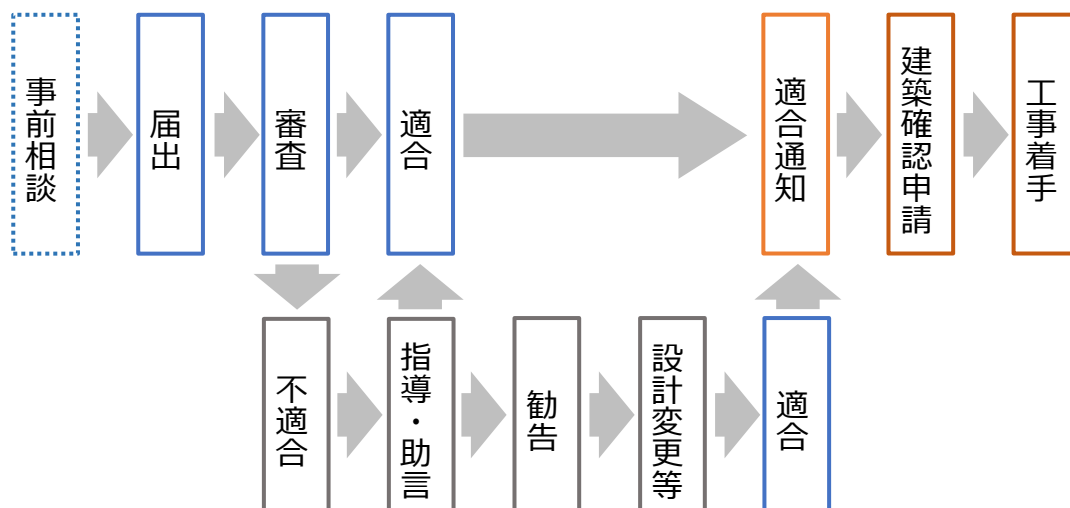
- ✓ 土地の区画形質を変更する場合
- ✓ 建築物の新築や増改築、工作物の建設を行う場合
- ✓ 建築物の用途の変更を行う場合
- ✓ 建築物等の形態または意匠を変更する場合

(2) 届出に必要な添付書類

	書類	備考
1	届出書	宜野湾市都市計画課ウェブサイトよりダウンロードできます。
2	案内図（位置図）	届出個所が特定できる範囲を示して下さい。
3	配置図	計画敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図面。
4	求積図	建築確認に使用する図面と同等のもの。
5	平面図	
6	立体図	各面で着色割合が判断できる図面。マンセル値を記入。
7	断面図	2面以上の断面で、道路、敷地、隣地、さく等の高さを表示したものの。
8	その他必要と認める書類・図面	登記簿及び公図の写し等。（借地の場合は、土地借地承諾書など。）

(3) 地区計画の手続き

工事着手の 30 日前までに市へ届出をして下さい。



- ※ 1 建築確認申請の前で、かつ工事着手の 30 日前までに届出をします。また、届出に係る事項を変更する場合も、変更に係る行為を着手する 30 日前までに変更届を提出します。
- ※ 2 届出をされた計画が地区計画の内容に適合しない場合、変更するよう指導・勧告が行われます。
- ※ 3 建築確認申請が必要な場合に行います。(本地区計画の建築物等の用途の制限に関する事項は市の条例に定められているため、建築確認申請の審査対象となります。)