

常任委員会における審査内容の報告



委員会名

経済建設常任委員会

議案名

議案第 86 号 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の制定について

議案等の主な内容

3・4. 71号普天間線（サンエーV2食品館普天間店から三角食堂までの道路）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的に、普天間線拡幅後の道路境界から25メートルの範囲で建築物等に関する制限を設定する内容であります。

※詳しい内容は別添の資料をご参照ください。

審査内容（質疑応答、議員間討議）

【主な質疑内容】

（委員）

Q1. 建築物等に関する制限を設ける理由をお聞きしたい。

（当局）

A. 道路拡幅に伴い、今後は沿道に新たな建築物が建てられるため、用途の制限により建築できる建物を制限するとともに壁面後退のルールを設けることで賑わいのあるまちづくりを創出してまいりたい。

（委員）

Q2. 建築物等に関する制限は既存の建物には適用されないと考えてよいか。

（当局）

A. そのとおりです。当該区域内にある建物を建て替える際に制限がかかることとなります。

表 決

全会一致で原案のとおり可決いたしました。

# 建築物制限の規制対象となる区域について

## 1. 地区計画制度の概要

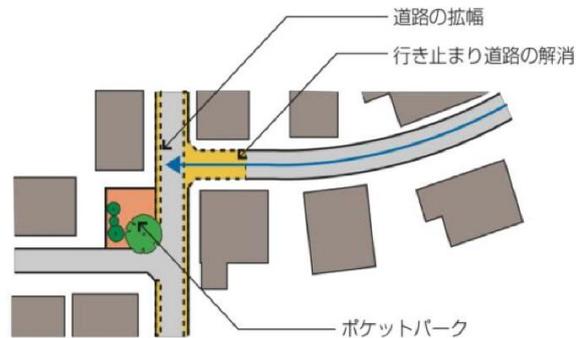
- 地区計画とは、比較的身近でまとまった地区（街区）を単位として、良好な環境の街区を整備、開発及び保全するための計画 → 建物や道路、公園等に関する地区独自のルール
- 建築物の用途や高さ、形態意匠又は色彩、壁面位置など、良好な都市環境の形成を図るためのルールを定めることができる → 建築・開発行為等を地区計画の内容に沿って規制・誘導
- 地区計画については、都市計画に、地区計画等の種類、名称、位置、区域及び地区整備計画を定めるものとするとともに、区域の面積、当該地区計画の目標並びに当該区域の整備、開発及び保全に関する方針を定めるよう努めるものとされている → 地区独自のルールを定める

### 地区整備計画で定められる内容

#### 1. 地区施設の配置及び規模

みなさんが利用する道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めて確保することができます。

地区施設：主として街区内の居住者等の利用に供される、都市計画施設以外の道路又は公園・緑地、広場、その他公共空地

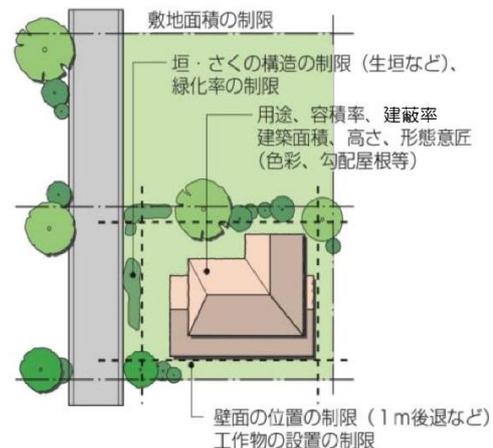


#### 2. 建築物やその他の敷地などの制限に関すること

- ア. 建築物等の用途の制限
- イ. 建築物の容積率の最高限度又は最低限度
- ウ. 建築物の建蔽率の最高限度
- エ. 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度
- オ. 壁面の位置の制限
- カ. 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- キ. 建築物等の高さの最高限度又は最低限度
- ク. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ケ. 建築物の緑化率の最低限度
- コ. 垣又は柵の構造の制限



地区整備計画で定めることができる内容はメニュー方式となっており、地域の実情に応じて必要な事項を一つ以上選択して定める。→ 建築物等の制限についても必要な事項を選択して定める



#### 3. その他、土地利用の制限に関すること

現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限することができます。

## 2. 条例制定の意義（建築条例：建築基準法第 68 条の 2 第 1 項に基づく条例）

- 地区計画区域内において建築行為等を行う場合は、工事着手の 30 日前までに届出が必要  
⇒届出・勧告制度
- この制度は、地区計画に適合しないと認められる行為に対して、設計の変更その他必要な措置をとることを勧告できるが、強制力を伴わない比較的緩やかな手法
- 勧告に従わず、地区計画に適合しない建築行為が行われると、計画内容が確実に実現されない可能性があり得る
- 上記のような事態に対処するために、地区計画制度では、地区計画の内容で建築物等に関する制限として定められた事項のうち特に重要な事項について、建築基準法に基づく市町村の条例でこれらの制限として定めることができる
- これにより、地区計画の内容が建築確認、計画通知および完了検査等の対象となり、また、条例に違反した建築物に対しては違反是正措置を講ずることが可能となるほか、条例に規定を設けることによって、条例に違反した者に対して罰則を課すことができることとなる  
⇒法的な強制力により計画内容の実現を図ることが可能となる

### 【参考：沖縄県内の事例】

- 令和 2 年度末現在、県内では 72 地区において地区計画が策定（都市計画区域を有する 21 市町村のうち、19 市町村において地区計画を策定） ※本市⇒1 地区含む
- 本市においては、令和 3 年 3 月 31 日に普天間線沿道地区地区計画を都市計画決定（都市計画法第 20 条第 1 条の規定により告示）
- 地区計画を策定した市町村のうち、本市を除くすべての市町村（70 地区）において建築基準法に基づく条例を制定



北谷町桑江伊平地区地区計画

#### 【主な制限内容】

- ・用途制限：公衆浴場、畜舎など
- ・高さ制限：20m 以下
- ・壁面後退：道路境界から 2m、隣地境界から



豊見城市豊崎地区地区計画

#### 【主な制限内容】

- ・高さ制限：10m 以下
- ・壁面後退：道路境界から 0.5m、隣地境界から 0.5m
- ・形態又は意匠の制限：  
建築面積の 1/3 以上を勾配屋根(勾配 1/5 以上)

### 3. 普天間線沿道地区地区計画の概要

#### 3-1. 名称・位置・区域・整備開発及び保全に関する方針

##### 区域の整備、開発及び保全に関する方針

###### ■ 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

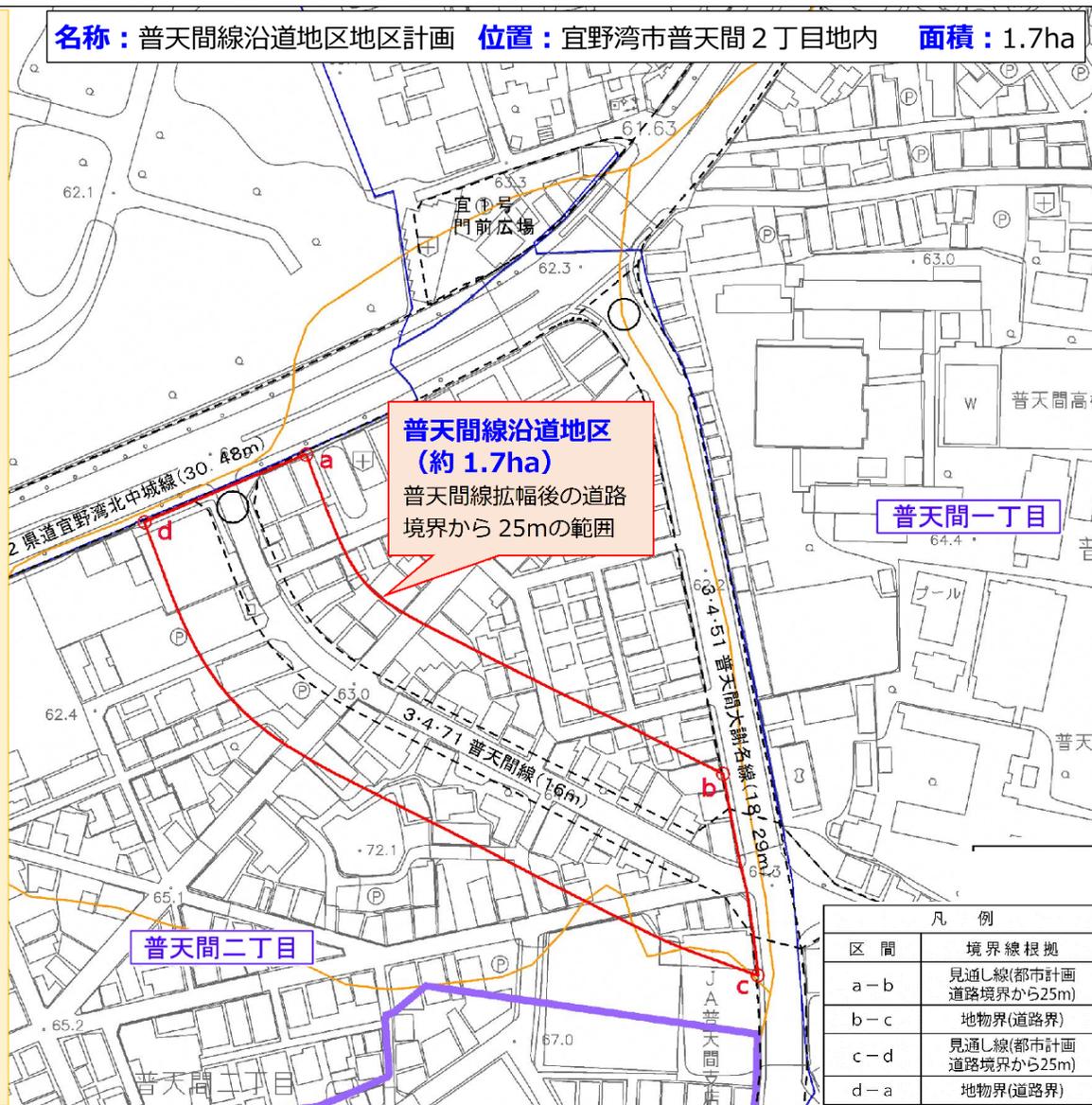
✓ 3・4・71号普天間線の拡幅整備とともに、ゆとりと安全性の高い歩行空間の確保を図る。

###### ■ 建築物等の整備方針

- ✓ 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。



### 3-2. 地区整備計画

### ※黄色網掛けの制限を条例化

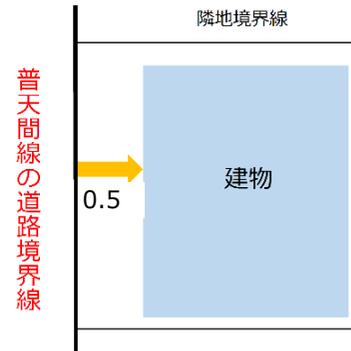
#### (1) 建築物等の用途の制限

次に掲げる建築物については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（ストリップ劇場、ラブホテル、ヌードスタジオ、のぞき劇場等）
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、ボウリング場、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. 葬儀場（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 m 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。）

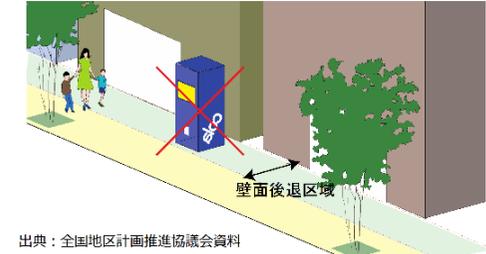
#### (2) 壁面の位置の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から 3・4・7 1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。



#### (3) 壁面後退区域における工作物の設置制限

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。



出典：全国地区計画推進協議会資料

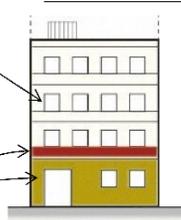
\* 普天間線沿道において良好な緑化空間や安全な歩行空間づくりを目指して容易に移動できない塀や自動販売機なども設置を制限します。

#### (4) 建築物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。

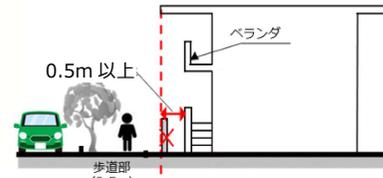
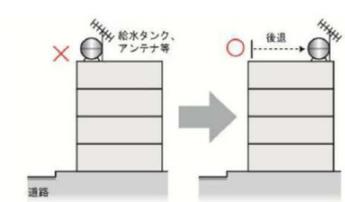
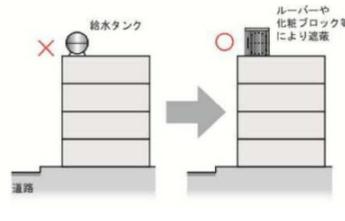
★ベースカラー：淡い色彩  
各立面の外壁面積の 70% 以上



- ※アクセントカラー（デザインのアクセント）  
各立面の外壁面積の 10% 以下
- ※補助色（建物のリズムを与える色）  
・各立面の外壁面積の 30% 以下  
（アクセントカラーと合算）
- ・建築物の用途やイメージに応じた色



- ・建築物以下の高さにする
- ・表示面積を小さくする
- ・低層部に集約する



普天間線の道路境界線

地盤面からの高さが 2.5メートル以上の庇や屋根は、道路境界線から 0.5メートル後退しなくても良い。

#### (5) 建築物の緑化率の最低限度

敷地内の緑化について、敷地面積に対し 5% 以上の緑地を設ける。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



→ 沿道から 3m 以内の緑地は、面積を 2 倍で計上

常任委員会における審査内容の報告



委員会名	経済建設常任委員会
------	-----------

議案名
議案第 24 号 宜野湾市学習等供用施設及びコミュニティ供用施設の設置及び管理に関する条例の一部を改正する条例について 議案第 28 号 新城地区学習等供用施設の指定管理者の指定について
議案等の主な内容
新城地区学習等供用施設を設置するため、同施設を宜野湾市学習等供用施設及びコミュニティ供用施設の設置及び管理に関する条例に新たに加えるとともに、新城区自治会を指定管理者に指定したいとの内容であります。 <u>※施設の概要等は別添の資料をご参照ください。</u>
審査内容（質疑応答、議員間討議）
（委員） Q 1. 新城区自治会を指定管理者に指定する理由をお聞きしたい。
（当局） A. 新城区自治会は長年にわたって当該地域の安心、安全な地域づくりに寄与していることから、指定管理者制度運用指針に基づき、当該自治会を指定管理者として選定いたしました。
（委員） Q 2. 自治会以外が指定管理者になる可能性もあるのか伺いたい。
（当局） A. 社会状況の変化や市民のニーズがあれば検討も可能と考えますが、現状では地元の自治会による管理が最も適切であると考えています。
表 決
全会一致で原案のとおり可決しました。



常任委員会における審査内容の報告



委員会名

経済建設常任委員会

議案名

議案第 29 号 字の区域の変更と町（丁目）の新設について

議案等の主な内容

行政運営の効率化及び地域活動の利便性に寄与するため、字宇地泊、字真志喜の一部を真志喜 3 丁目に変更し、宇地泊 1 丁目、宇地泊 2 丁目、宇地泊 3 丁目、宇地泊 5 丁目を新設したい。  
※詳細は別添の資料をご参照ください。

審査内容（質疑応答、議員間討議）

（委員）

Q 1. 住所表記が変更されることによって加入自治会が変更になることはないか。

（当局）

A. 住居表示が変更されるのみであり、加入自治会が変更になることはありません。

（委員）

Q 2. 住民への周知のため説明会等を予定しているかお聞きしたい。

（当局）

A. 説明会は行わず、各家を個別に訪問して説明を行う予定である。当該区域内の事業所についても同様に対応してまいりたい。

（委員）

Q 3. 具体的にどのように利便性が高まるのかお聞きしたい。

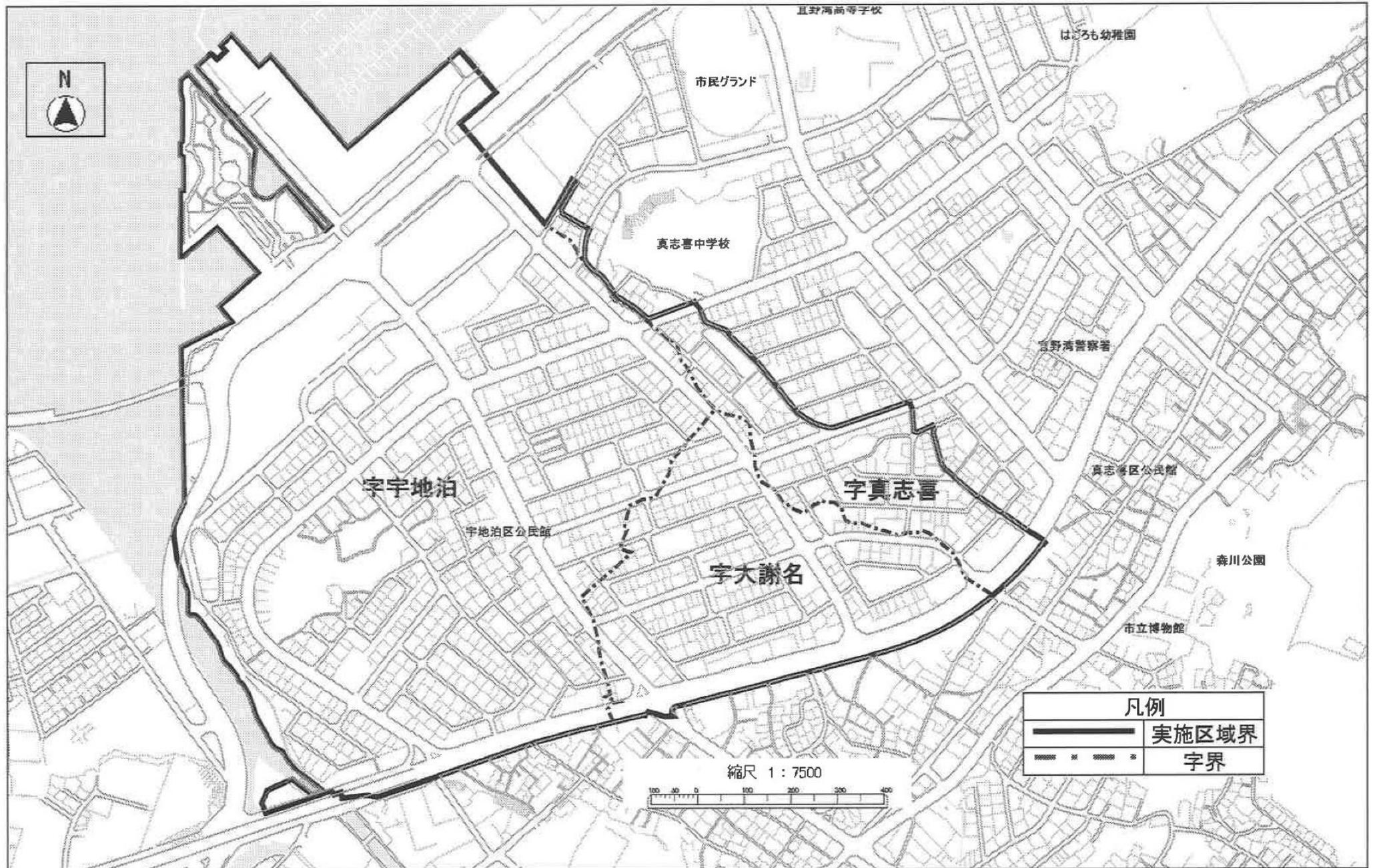
（当局）

A. 現在は共通の番地が存在するため、郵便物の誤配等が発生することがあったが、街区方式となった後は、郵便物の誤配等の改善のほか、救急や消防等の緊急車両の到着が容易になる。また、自治会活動等にも利便性が高まると考えております。

表 決

全会一致で原案のとおり可決しました。

# 宇地泊地区住居表示整備事業実施区域(住居表示実施前)



## 議案第 29 号

### 字の区域の変更と町(丁目)の新設について

市民経済部市民課

#### 1. 宇地泊地区の住居表示の経緯

住居表示を実施する手続きとして、令和3年12月議会において、住居表示に関する法律第3条第1項により、「住居表示を実施すべき市街地の区域及び当該区域内の住居表示の方法」について、議会の議決を得た。

今議会では、昭和63年3月議会に承認を得ている市街地の区域と、令和3年12月議会において承認された市街地の区域を含む、字宇地泊、字大謝名、字真志喜の「字の区域の変更と町(丁目)の新設」について議案提出。その後、市街地整備課が施行する宇地泊地区第二土地区画整理事業と併せて住居表示を実施予定。

#### 2. 根拠法令等

##### ①地方自治法(昭和22年法律第67号)

第260条第1項 市町村長は、政令で特別の定めをする場合を除くほか、市町村の区域内の町若しくは字の区域を新たに画し若しくはこれを廃止し、又は町若しくは字の区域若しくはその名称を変更しようとするときは、当該市町村の議会の議決を経て定めなければならない。

#### 3. 実施区域

住居表示実施前(当配付資料 3 ページ)

住居表示実施後(議案別図)

#### 4. スケジュール

##### (1) 令和3年11月26日

宜野湾市住居表示審議会(第1回)を開催し、市長から諮問を受けて、宇地泊地区住居表示整備事業について審議。

##### (2) 令和3年11月29日

真喜志区公民館で住民説明会実施。

##### (3) 令和3年11月30日

宇地泊区公民館で住民説明会実施。

##### (4) 令和3年12月

住居表示を実施する区域と住居表示の方法について、12月定例議会にて議決。

##### (5) 令和3年12月27日

宜野湾市住居表示審議会(第2回)を開催し、宇地泊地区住居表示整備事業について審議、採決。

(6) 住居表示に関する法律第5条の2による公示(令和3年1月18日～2月16日)

丁目の新設や字の変更(地方自治法第260条第1項)などの実施に向け、あらかじめその案を公示。

(7) 丁目の新設や字の変更について、議会に上程。(令和4年3月)

(8) 「字の区域の変更と町(丁目)の新設について」

地方自治法第260条第1項による議会の承認後、市町村長が告示。(令和4年12月予定)

(9) 住居表示の区域、期日、住居表示の方法等を関係行政機関の長へ通知し、県知事へ報告。(令和4年12月予定)

(10) 住居表示に関する法律第3条第3項の規定による告示後、総務大臣へ報告。  
(令和4年12月予定)

(11) 実施

令和5年2月、市街地整備課が施行する宇地泊地区第二土地区画整理事業と併せて宇地泊地区住居表示を実施予定。

# 宇地泊地区住居表示整備事業実施区域

別図

