

計 画 書

那覇広域都市計画地区計画の変更（与那原町決定）

都市計画東浜地区地区計画を次のように決定する。

名 称	東浜地区地区計画
位 置	与那原町字東浜
面 積	約54.3ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本町及び西原町における中城湾港（西原与那原地区）マリントウシッププロジェクトは、「都市の生活・空間と港湾の機能が融合した新しい海辺のまちづくり」を基本理念として、静穏な水域と背後の緑豊かな傾斜面を合わせ持つ自然的条件や、県都那覇市に近郊した地理的条件等の優位性を活かし、良好な住宅地や広域的な商業地、公益施設等を有する都市ゾーンと新たな土地利用として展開されるマリナー等の港湾ゾーンとの融合を図ることを目的としている。</p> <p>このため、本計画では過密化した既成市街地の解消と将来の与那原町における中心市街地という位置づけの実現を図るために、敷地の狭小化による建物の過密化、用途の混在による住環境の悪化を未然に防止し、適正かつ合理的な土地利用を図ることより、統一された個性ある街並み形成と身近な生活空間における良好な環境の形成・保全を図ることを目標とする。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区を低層住宅地区（１）・（２）・（３）、集合住宅地区、一般住宅地区、沿道住宅地区（１）・（２）・（３）、沿道業務地区、沿道商業地区、教育関連施設地区、宿泊・滞在拠点施設地区及びスポーツ・ウェルネス拠点施設地区の13地区に区分し、それぞれの地区の方針に沿った適正な土地利用を誘致し、各種用途の調和のとれた良好な市街地の形成を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低層住宅地区（１）： 良好な住環境を持つコミュニティ豊かな専用住宅地として、建築物の用途混在や敷地の細分化等による住環境の悪化を防止し、快適でゆとりある良好な住環境の維持・保全する地区の形成を図る。 ・低層住宅地区（２）： 良好な住環境を有する低層住宅地として、建築物の用途混在や敷地の細分化等による住環境の悪化を防止しつつ、住民に身近な買い物ができる一定規模以下の店舗等を許容し、快適な地区の形成を図る。 ・低層住宅地区（３）： 住宅地として良好な環境を確保しつつ、一定規模以下の店舗等の立地を許容して利便性の高い地区の形成を図る。 ・集合住宅地区： 与那古浜公園の南側に位置する本地区は、集合住宅など住居系の土地利用を主体に進め、ゆとりある住環境の形成を図る。 ・一般住宅地区： 大規模な店舗・事務所等の立地を規制し、店舗・事務所等と調和した住宅地域の環境を保護する地区の形成を図る。 ・沿道住宅地区（１）： 大規模な店舗・事務所等の立地を容認しつつ、これと調和した住宅地域の環境を保護する地区の形成を図る。 ・沿道住宅地区（２）： 水路の対岸に位置する既存の住宅及び商業地域との一体化を図り、住宅と商業の融合及び他地区への緩衝地区としての地区形成を図る。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・沿道住宅地区（３）： 一定規模以下の店舗や事務所、宿泊施設、レクリエーション施設等の立地を許容しつつ、これと調和した住宅地域の形成を図る。 ・沿道業務地区： 主要幹線道路の西側、また、低層住宅地区（２）の東側に位置するこの地区は、業務等の立地を容認しつつ、これと調和した住宅地域の環境形成を図る。 ・沿道商業地区： 主要幹線道路の沿道として、主に自動車での利用者に対応した沿道サービス機能を果たすため、沿道利用型の商業施設等の適正な立地を図るとともに、大型ショッピングセンターや専門店等による各種機能の複合施設の誘導を行い、沖縄本島東海岸南部地域における商業施設の拠点として、にぎわいと活力ある土地利用を目指す地区の形成を図る。 ・教育関連施設地区： 教育関連施設用地としての利用に特化し、周辺環境と調和した土地利用を図る。 ・宿泊・滞在拠点施設地区： 主要幹線道路と沿道住宅地区（２）の間に位置するこの地区は、店舗や事務所、宿泊施設等の立地を促進しつつ、住宅地域と調和した環境形成を図る。また、スポーツツーリズムをコンセプトとした、近隣のスポーツ施設を活用したスポーツ合宿者の受け入れや、ビジネス客、一般来訪者などが快適に宿泊できる施設の誘致を図る。 ・スポーツ・ウェルネス拠点施設地区 健康増進施設用地としての利用に特化し、周辺の住環境と調和した土地利用を図る。また、スポーツツーリズムをコンセプトとした、近隣にあるスポーツ施設への合宿や自主トレ等との連携や地域住民の心身の健康維持促進を目的とした複合型施設の誘致を図る。
	地区施設の整備の方針	<p>本地区は中城湾港（西原与那原地区）マリンタウンプロジェクトに伴う埋立事業により道路、公園等の地区施設が整備される。したがって、本計画においては、地区施設のそれぞれの整備目的に従い、その維持・保全に努め、安全で快適な利便性のある都市空間の形成を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>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「建築物などに関する制限」を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> １．建築物の用途の制限 ２．容積率の最高限度 ３．建蔽率の最高限度 ４．敷地面積の最低限度 ５．壁面の位置の制限 ６．建築物の高さの最高限度 ７．建築物等の形態又は意匠の制限 ８．垣又は柵の構造の制限
	その他当該地区の整備開発及び保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none"> １．地場産品であるレンガ、瓦、琉球石灰岩等を活用することにより、より与那原らしさと沖縄らしさを創出し景観形成を図るものとする。 ２．潤いのある街並みが形成されるように敷地内の積極的な緑化を図るものとする。そのため、周辺の自然環境と調和した、うるおいのある街並みを形成するため、敷地面積の１０％以上を緑化することを努力目標とする。 ３．良好な歩行空間の確保、交通機能の保全等を図るため、電柱の設置箇所については民有地化を促進するものとする。

地区の区分	地区の名称 (用途地域)	低層住宅地区(1) (第一種低層 住居専用地域)	低層住宅地区(2) (第二種低層 住居専用地域)	低層住宅地区(3) (第二種中高層 住居専用地域)	集合住宅地区 (第二種中高層 住居専用地域)	一般住宅地区 (第一種住居地域)	沿道住宅地区(1) (準住居地域)	沿道住宅地区(2) (準住居地域)	沿道住宅地区(3) (第一種住居地域)	沿道業務地区 (準住居地域)	沿道商業地区 (近隣商業地域)	教育関連施設地区 (第一種中高層 住居専用地域)	宿泊・滞在拠点 施設地区 (準住居地域)	スポーツ・ウェルネス 拠点施設地区 (準住居地域)	
	地区の面積	約7.5ha	約5.6ha	約0.7ha	約9.1ha	約4.1ha	約1.8ha	約7.3ha	約1.5ha	約0.8ha	約9.6ha	約2.6ha	約0.5ha	約3.1ha	
建築 区 物 に 関 連 す る 事 項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物を建築又は用途利用してはならない。以下の各号は、各地区の用途地域で建築可能なもののうち、制限する用途を示す。													
	建築物の容積率の最高限度	10/10	10/10	20/10	20/10	20/10	20/10	20/10	20/10	20/10	30/10	20/10	20/10	20/10	
	建築物の建蔽率の最高限度	5/10	5/10	6/10	6/10	6/10	6/10	6/10	6/10	6/10	8/10	6/10	6/10	6/10	
	建築物の敷地面積の最低限度	160㎡	160㎡	160㎡	200㎡	160㎡	300㎡	200㎡	300㎡	600㎡	400㎡	—	1,200㎡ (分割不可)	12,000㎡ (分割不可)	
	壁面の位置の制限	道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱及び出窓の外壁までの距離の最低限度は以下のとおりとする。 ただし、次の各号については、0.5m以上とする。 1. 外壁及びこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの 2. 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ面積の合計が5㎡以内であるもの													
	建築物等の高さの最高限度	敷地地盤面から1.2m以下	敷地地盤面から1.2m以下	敷地地盤面から1.2m以下	—	—	—	—	—	—	敷地地盤面から1.2m以下	—	—	—	敷地地盤面から2.5m以下
	建築物等の形態又は意匠の制限	別途定める与那原町景観計画及び景観形成ガイドラインに順守し以下の項目に沿った建築物等とする。 1. 建築物の外壁及び屋根の色については、周辺との調和を図り落ち着いたものとし原色はできるだけ淡い色のものにする。 2. 広告物については、自己の用に供するものとし、美観や風致を損なう刺激的な色彩又は装飾を用いたものについては設置してはならない。又、周辺の景観に調和するよう規模や形態等に配慮し秩序あるものにする。 3. 外壁又は屋根に設ける設備は、建築物本体及び周辺景観との調和に配慮し、目立たないよう設置する。 4. 屋外照明は、安全性や美観性に配慮し、又、過剰な光量にならないようにする。 5. 敷地内の計画地盤高は、現況地盤面から30cm以下となるように努める。 6. 駐車場を設置する場合は、周辺の交通環境に支障が生じないようにするとともに、利用しやすい駐車場の整備に努め、駐車場の出入口は周辺の交通環境や歩行者の安全に配慮した配置とする。 7. 屋根、軒、庇、バルコニー、外階段、出窓等の位置は、道路及び敷地境界線から0.5m以上後退した位置とする。													
	垣又は柵の構造の制限	垣又は柵の構造は、次の各号の条件に適合しなくてはならない。ただし、門柱及び意匠上、これに付属する部分はこの限りでない。 1. フェンス等の高さは、現況地盤面から1.2m以下とする。 2. コンクリート基礎とフェンスとの併用の場合は、現況地盤面から1.2m以下とし、構造については、可視可能なものとする。 3. コンクリートブロック積等の高さは、現況地盤面から60cm以下とする。 4. 生け垣等の高さは、現況地盤面から1.8m以下にするように努め、周辺の環境や安全に配慮する。												制限なし	垣又は柵の構造は、次の各号に適合しなくてはならない。ただし、門柱及び意匠上、これに付属する部分はこの限りでない。 左記1～4同様 なお、誘導看板など安全及び運営上やむを得ないものや建築物の保安及び管理上やむを得ないものについては、この限りでない。
	備考	1. 建築物等に関する事項について、町長が良好な住環境の形成を害するおそれがないと認める建築物又は公益上特に必要な建築物と認めたものについては、適用しない。 2. その他、この制限に関し必要な事項は、運用基準で定める。													

「区域は計画図表示のとおり」

理由：東浜地区は、低層住宅地区(1)(2)(3)、集合住宅地区、一般住宅地区、沿道住宅地区(1)(2)(3)、沿道業務地区、沿道商業地区、教育関連施設地区、宿泊・滞在拠点施設地区、スポーツ・ウェルネス拠点施設地区の計13地区に区分を行い、それぞれの機能が連携し魅力ある空間形成を図り、秩序ある土地利用を図るため地区計画を変更する。今回変更となる区域については、野球場等として暫定的な土地利用を行ってきた低層住宅地区(1)の一部、駐車場として暫定的な土地利用を行ってきた沿道住宅地区(2)の一部をスポーツ・ウェルネス拠点施設地区、宿泊・滞在拠点施設地区に区分し、将来像の実現を目指したきめ細かい規制誘導を図る。