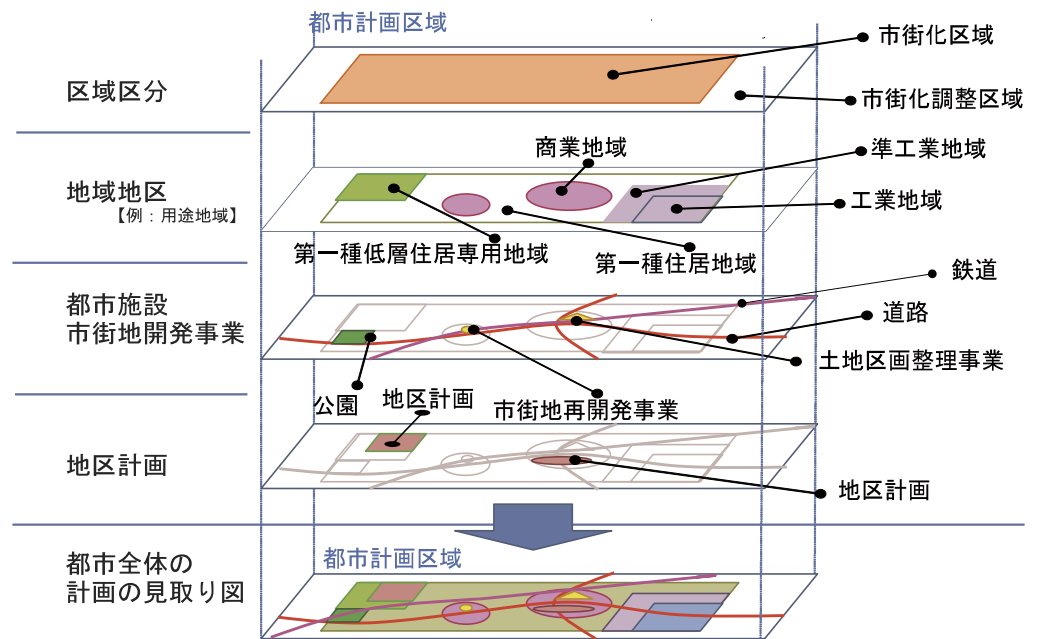


第4章 土地利用

■土地利用の概要

土地利用に関しては、都市計画区域や区域区分等の大枠を決める仕組みから、地区計画等のきめ細かなまちづくりをするための仕組みまで、数多くの制度が用意されており、それらを組み合わせることで活用することにより、地域のルールが作られています。



土地利用計画のイメージ

出典：国土交通省HP

■市街化区域と市街化調整区域

都市計画においては、市街地の無秩序な拡大（スプロール）を防ぎ、計画的で良好なまちづくりを進めるため、発展の動向に考慮しながら、都市計画区域を定め、さらに都市的土地利用と自然的土地利用の調和を図るため、市街化区域と市街化調整区域を定めています。これを線引きと言います。

市街化区域は、すでに市街地が形成されている区域と今後10年以内に計画的・優先的に市街化を進める区域からなっています。一方、市街化調整区域は、市街化の発展を調整・抑制すべき区域で、沖縄県においては那覇広域都市計画区域で適用されています。都市を市街化区域と市街化調整区域に区分することによって、まちが無秩序に広がることを防ぎ、計画的に良好なまちづくりを進めます。

区域名	市町村	人口（人）			面積（ha）		
		市街化区域	市街化調整区域	都市計画区域	市街化区域	市街化調整区域	都市計画区域
那覇広域都市計画区域	那覇市	317,913	1,522	319,435	3,248.0	709.0	3,957.0
	宜野湾市	96,243	0	96,243	1,346.5	624.0	1,971.0
	浦添市	113,838	394	114,232	1,516.0	414.0	1,930.0
	糸満市	38,610	19,937	58,547	811.0	3,852.0	4,663.0
	豊見城市	46,053	15,066	61,119	589.0	1,356.0	1,945.0
	北中城村	10,536	5,612	16,148	263.0	891.0	1,154.0
	中城村	6,688	12,766	19,454	126.0	1,420.0	1,546.0
	西原町	23,733	10,775	34,508	638.0	952.0	1,590.0
	八重瀬町	9,138	11,409	20,547	135.0	1,344.0	1,479.0
	与那原町	17,802	608	18,410	272.0	246.0	518.0
	南風原町	27,678	9,824	37,502	397.0	675.0	1,072.0
	11市町村	708,232	87,913	796,145	9,341.5	12,483.0	21,825.0

■ 地域地区の種類 (市町村決定)

地域地区は、都市計画区域内の土地利用に計画性を与え、適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図るために定められるものです。

用途地域 (法第8条第1項第1号)	特別用途地区 (法第8条第1項第2号)
都市機能を維持増進し、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進するために、住居、商業、工業等の13種類の用途を適正に配分して定めた地域。	用途地域の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区。
特定用途制限地域 (法第8条第1項第2号の2)	特例容積率適用地区 (法第8条第1項第2号の3)
用途地域が定められていない土地の区域(市街化調整区域を除く)内において、良好な環境の形成又は保持のため、当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、特定の用途の建築物等を制限する地域。	第一種・第二種低層住居専用地域、田園住居地域、工業専用地域を除く用途地域内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、建築基準法第五十二条第一項から第九項までの規定による建築物の容積率の限度からみて未利用となっている建築物の容積の活用を促進して土地の高度利用を図るため定める地区。
高層住居誘導地区 (法第8条第1項第2号の4)	高度地区 (法第8条第1項第3号)
住居と住居以外の用途とを適正に配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため、建築物の容積率の最高限度、建蔽率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定める地区。	用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区。
高度利用地区 (法第8条第1項第3号)	特定街区 (法第8条第1項第4号)
用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区。	市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その街区内における建築物の容積率並びに高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める街区。
都市再生特別地区 (法第8条第1項第4号の2)	居住調整地域 (法第8条第1項第4号の2)
都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域内で、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、高さ、配置等の建築物の建築を誘導するよう定める地区。	立地適正化計画(都市再生特別措置法第81条第1項)の区域のうち、立地適正化計画に記載された居住誘導区域(都市再生特別措置法第81条第2項第2号)外の区域で、住宅地化を抑制するために定める地域。
特定用途誘導地区 (法第8条第1項第4号の2)	防火地域及び準防火地域 (法第8条第1項第5号)
立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域(都市再生特別措置法第81条第2項第3号)のうち、都市機能誘導区域に係る誘導施設(都市再生特別措置法第81条第2項第3号)を誘導するために定める地区。	市街地における火災の危険を防除するため定める地域とする。
特定防災街区整備地区 (法第8条第1項第5号の2)	景観地区 (法第8条第1項第6号)
密集市街地内の土地の区域及びその周辺の密集市街地における特定防災機能の確保並びに当該区域における土地の合理的かつ健全な利用を図るために定める地区。	建築物の形態意匠、高さの最高(低)限度などを定め、規制することにより、市街地の良好な景観の形成を図るため定める地区。
風致地区 (法第8条第1項第7号)	駐車場整備地区 (法第8条第1項第8号)
地方自治体の条例で建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採等を規制する事により、水や緑などの自然的な要素に富んだ土地における良好な自然的景観を維持し、都市環境の保全を図るために定める地区。	自動車交通が著しくふくそうする地区等で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域で、駐車場の計画的整備を推進するために定める地区。
臨港地区 (法第8条第1項第9号)	歴史的風土特別保存地区 (法第8条第1項第10号)
港湾の管理運営を円滑に行うため、水域である港湾区域と一体として機能すべき陸域を定める地区。	歴史的風土保存区域内において歴史的風土の保存上当該歴史的風土保存区域の枢要な部分を構成している地域で、歴史的風土保存計画に基づき定める地区。
第一種歴史的風土保存地区及び第二種歴史的風土保存地区 (法第8条第1項第11号)	緑地保全地域 (法第8条第1項第12号)
明日香村における歴史的風土の保存等を図るため、明日香村歴史的風土保存計画に基づき定める地区。	里地・里山など都市近郊の比較的大規模な緑地において、比較的緩やかな行為の規制により、一定の土地利用との調和を図りながら保全するために定める地域。
特別緑地保全地域 (法第8条第1項第12号)	緑化地域 (法第8条第1項第12号)
都市における良好な自然的環境となる緑地において、建築行為など一定の行為の制限などにより現状凍結的に保全するために定める地区。	良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足している地域において、建築物の敷地内の緑化を推進するために定める地域。
流通業務地域 (法第8条第1項第13号)	生産緑地地区 (法第8条第1項第14号)
幹線道路、鉄道等の交通施設の整備状況に照らして、流通業務市街地として整備することが適当であると認められる区域について、当該都市における流通機能の向上及び道路交通の円滑化を定める地区。	市街化区域内の農地で、良好な生活環境の確保に効用があり、公共施設等の敷地として適している農地で、建築行為等を許可制により規制し、都市農地の計画的な保全を図るために定める地区。
伝統的建造物群保存地区 (法第8条第1項第15号)	航空機騒音障害防止地区及び航空機騒音障害防止特別地区 (法第8条第1項第16号)
伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するために定める地区。	航空機の著しい騒音が及ぶこととなる地域で、建築物に防音上有効な構造とすること等を義務づける地域を定めた地区。



■用途地域 (市町村決定)

地域地区の基本をなすのが用途地域で、それぞれの地域に合わせて、守るべき土地利用規制が行われます。用途地域は元々8種類が定められていましたが、平成4年の都市計画法及び建築基準法の改正（平成5年6月25日法律施行）により、8種類から12種類に細分化が行われ、平成30年の都市計画法改正において、田園住居地域が追加されました。

第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域
			
<p>低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所などを兼ねた住宅や、小中学校などは建てられます。</p>	<p>主に低層住宅のための地域です。小中学校のほか、150㎡までの一定のお店などは建てられます。</p>	<p>中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p>主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。</p>
第1種住居地域	第2種住居地域	準住居地域	田園住居地域(※)
			
<p>住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。</p>	<p>主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。</p>	<p>道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。</p>	<p>農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。</p>
近隣商業地域	商業地域		
			
<p>まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。</p>	<p>銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>		
準工業地域	工業地域	工業専用地域	
			
<p>主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。</p>	<p>どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>	<p>工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>	

※沖縄県では令和2年2月時点で未指定です。
出典：国土交通省HP

■用途地域等における建築物の主要な用途制限

地域地区は、都市計画区域内の土地利用に計画性を与え、適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図るために定められるものです。

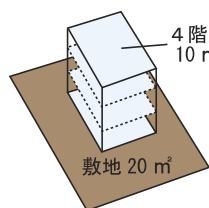
用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居専用地域	第二種住居専用地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域※	備考
用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲、△、■：面積、階数などの制限あり																
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住宅の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	①	○	○	○	④	○	①：日用品販売、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③：2階以下 ④：物品販売店舗、飲食店を除く。 ■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	■	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	×	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	×	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	④	○	
等事務所	1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲：2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	▲：3,000㎡以下	
風遊戯施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	○	○	▲：3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	○	▲	▲	▲	○	▲：10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券販売所、場外車券場等	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲	○	▲：10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△	○	○	○	×	×	▲	○	▲：客席10,000㎡以下 △客席200㎡未満
校設公等・共学施	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	①：2階以下かつ1,500㎡以下 ②：3,000㎡以下 ■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	危険性及環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下、②150㎡以下 ■農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。 ※著しい騒音を発生するものを除く。
	危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	
	危険性及環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○		
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下、②150㎡以下、③300㎡以下 原動機の制限あり	

注 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。
 ※ 都市計画表第七条第一項に規定する市街化調整区域を除く。

出典：国土交通省HP

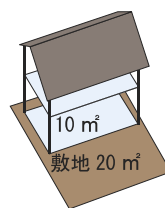
■建築物の形態規制

容積率及び建ぺい率の最高限度は、用途地域を勘案して市町村が定めます。用途地域内の建築物の形態制限は、容積率、建ぺい率の他、建築基準法の規定による前面道路の幅員との関係で高さの制限を受ける「道路斜線制限」、隣地境界線との関係で高さの制限を受ける「隣地斜線制限」や「北側斜線制限」、「日影制限」などがあります。



建ぺい率
 = 建築面積 / 敷地面積
 = 10㎡ ÷ 20㎡ = 50%

容積率
 = 延床面積 / 敷地面積
 = 40㎡ ÷ 20㎡ = 200%



建ぺい率
 = 建築面積 / 敷地面積
 = 10㎡ ÷ 20㎡ = 50%

容積率
 = 延床面積 / 敷地面積
 = 20㎡ ÷ 20㎡ = 100%

■特別用途地区（市町村決定）

特別用途地区は、地域にあった効果的な土地利用の増進と環境保護などを図るため、用途地域を基礎として定める地区です。

特別用途地区	市町村名	特別用途地区	市町村名
文教地区	那覇市 23 地区（約 184.6ha）	特別工業地区	糸満市 1 地区（約 53.1 ha）
	沖縄市 14 地区（約 323.0 ha）	特別業務地区	浦添市 1 地区（約 38.0 ha）
	石垣市 2 地区（約 21.3ha）	コンベンションリゾート特別用途地区	宜野湾市 1 地区（約 8.3 ha）
	宮古島市 2 地区（約 49.5 ha）	大規模集客施設制限地区	沖縄市 1 地区（約 125.0 ha）
	合 計	特定土地利用地区	浦添市 1 地区（約 8.2 ha）
	41 地区（約 578.4 ha）	地場産業振興地区	那覇市 1 地区（約 8.6 ha）
		沿道複合地区	南城市 1 地区（約 22.0 ha）

令和元年 6 月末時点



文教地区

学校周辺の風紀を維持する必要がある区域について定め、教育環境上好ましくない施設を規制し、教育環境の保全を図るものです。



特別工業地区

特定業種の工場の集団化・専用化を図ることによって、工業地区の利便を確保するものです。この地区においては特別工業地区建築特例によって建築物の建築制限を受けます。



特別業務地区

卸売業店舗や流通関連施設、または幹線沿道の広域的サービス施設が集中立地する地区です。



コンベンションリゾート特別用途地区

商業・業務・宿泊施設等の利便の増進を図ることを目的に、それ以外の施設を制限する地区です。

■ その他の地域地区 (市町村決定)

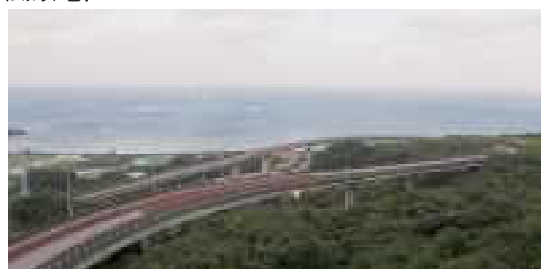
その他の地域地区として、本県では、それぞれの目的に合わせて以下の地区が指定されています。

- ①高度地区：市街地の環境の維持
- ②高度利用地区：土地利用の高度化
- ③防火地域及び準防火地域：市街地における火災の危険を防除
- ④臨港地区：港湾機能の規制・誘導・利便性の増進等
- ⑤風致地区：都市環境の向上に寄与する自然的・歴史的・都市的な資源の維持・保全・活用等
- ⑥景観地区：市街地の良好な景観の形成を図る
- ⑦特定用途制限地域：市街化調整区域を除く用途が定められていない地域において住環境に支障を生ずる恐れのある建物を制限

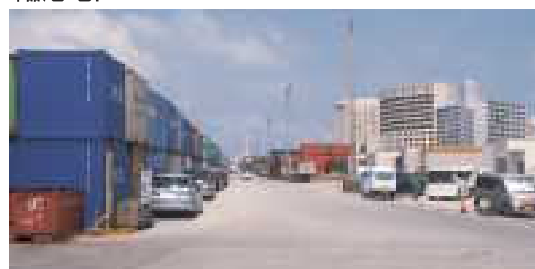
その他用途地区	市町村名	合計	その他用途地区	市町村名	合計
高度地区	浦添市 2 地区 (約 13.2ha)	2 地区 (約 13.2ha)	臨港地区	那覇市 2 地区 (約 128.2 ha) 浦添市 1 地区 (約 47.0 ha) 那覇市・浦添市 1 地区 (約 178.0ha) 宜野湾市 1 地区 (12.0ha) 西原町・与那原町 1 地区 (約 61.0ha) 北中城村 1 地区 (約 4.2ha) うるま市 4 地区 (約 15.2 ha) 沖縄市・うるま市 1 地区 (約 332 ha) 本部町 1 地区 (約 1.9ha) 宮古島市 2 地区 (約 75.6ha) 石垣市 1 地区 (約 38.0ha)	16 地区 (約 893.1ha)
高度利用地区	那覇市 4 地区 (約 13.3ha) 沖縄市 2 地区 (約 2.6ha) 嘉手納町 1 地区 (約 3.7ha)	7 地区 (約 19.6ha)			
防火地域	那覇市 (約 92.5ha) 浦添市 (約 9.8ha) 糸満市 (約 1.1ha) 沖縄市 (約 76.0ha) 宮古島市 (約 0.6ha)	5 市 (約 180.0ha)			
準防火地域	那覇市 (約 31.0ha) 宜野湾市 (約 13.1ha) 糸満市 (約 3.6ha) 豊見城市 (約 14.0ha) 西原町 (約 15.0ha) 与那原町 (約 9.6ha) 南風原町 (約 6.5ha) うるま市 (約 4.3ha) 沖縄市 (約 63.8ha) 名護市 (約 2.8ha)	7 市 3 町 (約 163.7ha)			
特定用途制限地域	沖縄市 1 地区 (2,510.0ha) うるま市 7 地区 (5,351.9ha) 石垣市 1 地区 (3.0ha) 南城市 5 地区 (4675.3ha)	14 地区 (約 12,540.2ha)	風致地区	那覇市 2 地区 (約 112.55ha) 名護市 4 地区 (約 45.4ha) うるま市 1 地区 (約 2.1ha) 南城市 1 地区 (約 1,098ha)	8 地区 (約 1,258.05ha)
			景観地区	浦添市 1 地区 (約 8.2ha) うるま市 2 地区 (約 131.6ha) 読谷村 2 地区 (約 103.2ha) 石垣市 3 地区 (約 1,921.2ha)	8 地区 (約 2,164.2ha)

令和元年 6 月末時点

風致地区



臨港地区



高度利用地区



景観地区



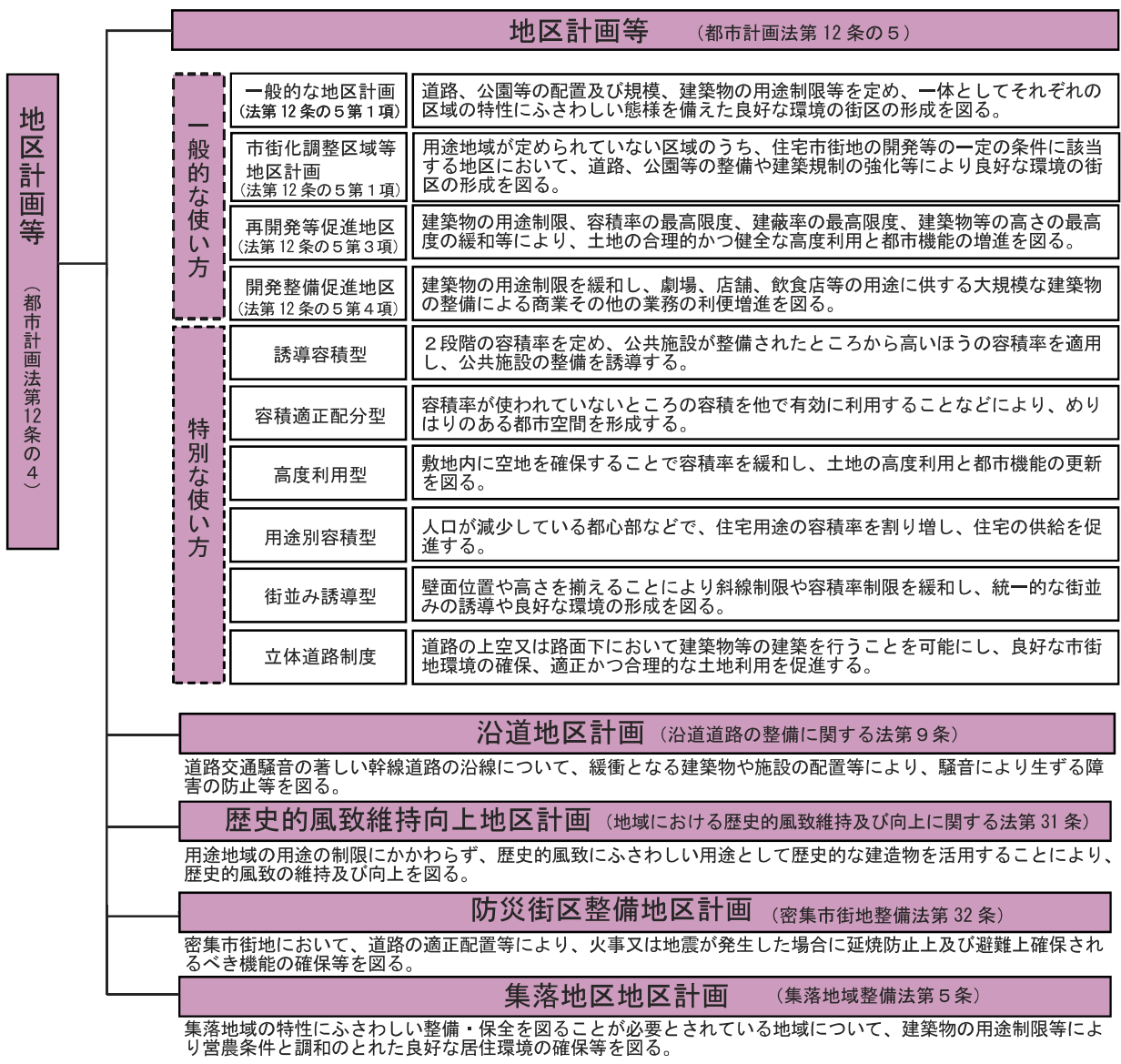
■ 地区計画等 (市町村決定)

都市計画は都市計画法に基づいて都市地域全体を対象に、土地利用計画や道路・公園・下水道などの都市施設を整備することを主に行ってきました。

これに対し、住民の身近な環境を改善するという意識が高まり、近年、地区レベルにおける街の景観や機能性、快適性が重視されるようになっていきます。このように、従来の都市計画では十分に対応できない街区・地区レベルの小規模開発を都市計画との整合性の中で適切に規制・誘導するのが地区計画で、昭和55年度に創設されました。

また、無秩序な個別開発によるスプロール化の防止等を目的とし、平成10年に市街化調整区域の地区計画制度が拡充される等、改正による内容の充実が図られています。

地区計画制度は、住民の生活に結びついた地区を対象に行うもので、その地区の居住者が利用する道路や公園、広場などの地区施設の配置や規模、建物の形や機能などを地域住民の意向を反映しながら、総合的に計画していくものです。



■ 県内の地区計画の事例 (市町村決定)

沖縄県内における地区計画は、良好な街並みや、ゆとりある歩行空間、魅力あるリゾート環境の形成等を目的として策定されており、各地区の特性が生かされた計画内容となっています。

与那原町東浜地区

良好な街並みの形成



那覇市壺川地区

ゆとりある歩行空間



那覇市新都心地区

快適で魅力ある歩行空間の形成



北谷町美浜地区

魅力的なリゾート環境の形成



地区計画策定状況		令和元年6月現在
市町村名	地区計画名称	面積 (ha)
那覇市 (19)	那覇市大名市営住宅地区	5.5
	小祿金城地区	110.5
	具志宮城地区	27.8
	泊地区	0.9
	壺川地区	13.6
	久茂地区	3.9
	松山地区	1.9
	空港南地区	9.1
	小祿南地区	30.7
	石嶺北翔・福祉地区	17.8
	真嘉比古島地区	106.9
	那覇新都心地区	207.7
	首里石嶺農住地区	1.8
	那覇市石嶺市営住宅	8.0
	那覇市宇栄原市営住宅	7.6
	那覇市新都心地区再開発地区	10.1
	那覇市石嶺福祉センター線沿道北地区	0.8
	農産市場地区防災街区整備地区	3.2
	久茂地牧志地区	10.9
浦添市 (7)	国道58号沿道牧港地区	36.0
	北経塚地区	9.1
	浦西地区	34.1
	浦添南第一地区	95.5
	浦添南第二地区	60.4
	西海岸埋立地区	18.3
糸満市 (3)	てだこ浦西駅周辺地区	23.4
	南浜地区	4.8
豊見城市 (6)	南浜埋立地区	49.7
	武富地区	17.7
	宜保地区	28.4
	豊崎地区	130.1
	豊見城・高安地区	33.3
	与根西部地区	43.7
北中城村 (2)	県道豊見城糸満線沿線地区	20.3
	豊見城地区	0.8
中城村 (1)	北中城村渡口地区	12.1
	アワセゴルフ場地区	47.9
西原町 (5)	中城村南上原地区	90.4
	東崎地区	3.2
	東崎商業地区	2.0
	西原町西原西地区	24.6
	東崎工業地区	6.2
八重瀬町 (4)	嘉手刈地区	5.9
	伊覇地区	42.5
	こちんだプラザ地区	2.2
	屋宜原地区	28.3
与那原町 (1)	富盛地区集落地区	49.5
	東浜地区	54.3
南風原町 (2)	津嘉山北地区	71.4
	宮平地区	2.6
うるま市 (4)	沖繩市比屋根地区	87.3
	安慶名地区	16.2
	石川西地区	28.3
	石川南地区	5.6
北谷町 (4)	下原地区	66.1
	北谷町桑江伊平地区	47.1
	北谷町桑江地区	25.5
	北谷町美浜地区	22.7
読谷村 (1)	北谷町フィッシャリーナ地区	14.4
	大湾東地区	25.4
名護市 (1)	宇茂佐第二地区	80.1
	石垣市 (1)	観音堂地区
宮古島市 (2)	大原地区	12.0
	空港東地区	6.8
南城市 (1)	佐敷字津波古地区	9.9
合計	65 地区	2,143.0 ha

令和元年6月末時点

■ 地区計画の内容 (市町村決定)

○ 地区計画の構成

地区計画は次の3つから成り立っています。

① 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のかを定めます。

② 地区計画の方針

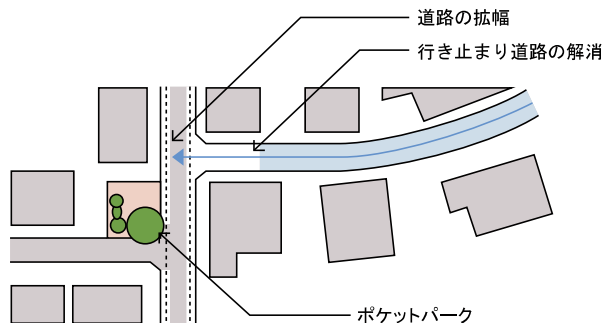
地区計画の目標を定めるための方針を定めます。

③ 地区整備計画

地区のまちづくりの内容を具体的に定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、地区計画区域の全部または一部に必要な応じて、道路、公園などの配置や建築物、土地利用に関する制限などを詳しく定めます。

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。



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

地区の目指すまちづくりにそぐわないものを排除するため、建物の使い方を制限することができます。あるいは伝統産業の工場等を許容する等のため、緩和することができます。

イ. 建築物の容積率の最高限度又は最低限度

容積率を制限又は緩和し、周囲に調和した土地の有効利用を進めることができます。

ウ. 建築物の建ぺい率の最高限度

庭やオープンスペースが十分にとれたゆとりのある街並みを作ることができます。

エ. 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度
狭小な敷地による居住環境の悪化を防止、あるいは、共同化等による土地の高度利用を促進することができます。

オ. 壁面の位置の制限

道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間を作ることができます。

カ. 壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面後退区域内の自動販売機等の工作物の設置を制限し、良好な景観とゆとりある外部空間を作ることができます。

キ. 建築物等の高さの最高限度又は最低限度

街並みの揃った景観の形成や土地の高度利用を促進することができます。

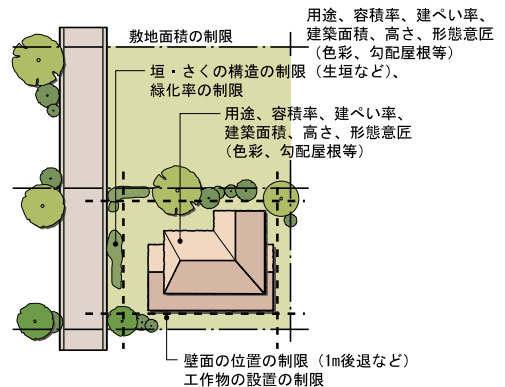
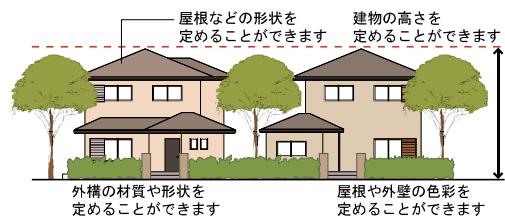
ク. 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限
色や仕上げ、建物のかたち・デザインの調和を図り、まとまりのある街並みを作ることができます。

ケ. 建築物の緑地化率の最低限度

敷地内において植栽、花壇、樹木などの緑化を推進することができます。

コ. 垣またはさくの構造の制限

垣やさくのマテリアルや形を決めます。生垣にして緑の多い街並みを作ることができます。



3. その他、土地利用の制限に関すること

既存の樹林地、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。