

計 画 書

那覇広域都市計画 地区計画の変更（北中城村決定）

都市計画 アワセゴルフ場地区地区計画をライカム地区地区計画に名称を改め、次のように変更する。

当初告示日 平成 25 年 5 月 31 日（北中城村告示第 55 号）

変更告示日 令和 5 年 3 月 7 日（北中城村告示第 14 号）

名 称	ライカム地区 地区計画
位 置	沖縄県中頭郡北中城村字ライカムの全部 沖縄県中頭郡北中城村字島袋、字比嘉、字屋宜原の各一部
面 積	約 47.9ha
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>北中城村は那覇広域都市計画区域の北端にあり、中部広域都市計画区域にも接する。中城湾を見渡せる眺望、貴重な斜面緑地、中城城等の歴史遺産があり、交流拠点としての可能性が高い地域である。</p> <p>ライカム地区は北中城村の北部地域に位置し、北側が市街化区域に隣接した駐留米軍の返還跡地（旧ゴルフ場）で緑豊かな傾斜地で形成された丘陵地である。地区周辺には、広域幹線の沖縄自動車道（北2.5kmに沖縄南IC、南1.5kmに喜舎場スマートIC、南3kmに北中城IC）、南北幹線の国道330号と東西幹線の沖縄環状線に囲まれた広域交通の要衝である。</p> <p>北中城村の新たな顔となる広域拠点づくりを目指して、「環境を創造する交流拠点」「健康を増進する交流拠点」「観光を振興する交流拠点」加えて「安全で安心な防災拠点」をまちづくりの理念として、その理念にふさわしい計画的な土地利用の誘導を図ると共に、建築物の用途混在等による住環境の悪化を防止し、周辺の環境と調和の取れた良好な居住環境の保全と創出を図ることを目標とする。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>本地区は、北中城村都市計画マスタープランにおいて、沖縄本島中南部地域における広域交流拠点として位置づけられており、生活・交流・防災としての拠点となるよう求められている。</p> <p>複合型商業交流施設ゾーンを地区の核と位置付け、北中城村内の南北に分かれた市街化区域を結ぶ地区幹線道路を中心として区画道路、公園・緑地等の公共施設を適正に配置する。</p>
	<p>建築物等の整備方針</p> <p>建築物等について、次のような事項を定めることにより、快適な都市環境の形成及び保全を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の用途の制限 2 建築物の容積率の最高限度 3 建築物の建蔽率の最高限度 4 建築物の敷地面積の最低限度 5 建築物の高さの最高限度 6 壁面の位置の制限 7 建築物等の形態又は意匠の制限 8 垣又はさくの構造の制限 9 緑地率の最低限度
	<p>土地利用に関する方針</p> <p>本地区を特性に応じて区分し、土地利用に関する方針を次のように定める。また、雨水の地下浸透を図るため、雨水透水柵等の設置を勧める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 「複合型商業交流施設地区」は、広域交流拠点の核となる大規模商業施設の立地による商業機能の集積を図る地区とする。なお、大規模集客施設の開店時規模は広域調整会議を踏まえ著しく交通渋滞を招かない規模とする。 2 「健康・スポーツ交流施設地区」は、安全で安心な防災拠点としての機能も兼ね備えた健康・スポーツ施設等の集積を図る地区とする。 3 「医療福祉施設地区」は、防災拠点を補完する救急医療・災害拠点機能を持つ地区とする。 4 「沿道型施設地区」は、周辺住民の利便性の向上のために、規模を制限した作業場を有した店舗が立地できる地区とする。 5 「中高層利用住宅地区」は、主要な道路に面した住宅地であり、利活用の集約化を図るために、集合住宅及び店舗兼用住宅が立地できる地区とする。 6 「低層住宅地区」は、閑静で落ち着いた住宅地を形成するために戸建ての低層住宅を主体とした地区とする。 7 「低層傾斜住宅地区」は、西から東に傾斜して海の景色が望める地区であり、ゆとりある高級感に満ちた住宅地を形成するために、敷地規模の大きい戸建ての低層住宅を主体とした地区とする。

ライカム地区 地区計画変更

地区区分	地区の名称 (用途地域)	複合型商業交流施設地区 (商業地域)	健康・スポーツ交流施設地区 (準工業地域)	医療福祉施設地区 (準住居地域)	
	地区の面積	約 19.9ha	約 1.9ha	約 6.5ha	
地区整備計画 建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<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(用途利用してはならない)。</p> <p>1 建築基準法別表第二(り)項各号に掲げるもの</p> <p>2 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの</p> <p>3 自動車教習所</p> <p>4 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p> <p>5 風営法第2条第1項第1号から第4号までに掲げる「風俗営業」又は同条第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」の用に供する建築物</p> <p>6 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場に供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が12.5haを超えるもの</p>	<p>準工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(用途利用してはならない)。</p> <p>1 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>2 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの</p> <p>3 自動車教習所</p> <p>4 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p> <p>5 風営法第2条第1項第1号から第4号までに掲げる「風俗営業」又は同条第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」の用に供する建築物</p> <p>6 店舗、飲食店、展示場、遊技場に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が1haを超えるもの</p> <p>7 床面積の合計が150㎡を超える工場</p>	<p>準住居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(用途利用してはならない)。</p> <p>1 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの</p> <p>2 自動車教習所</p> <p>3 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p> <p>4 風営法第2条第1項第1号から第4号までに掲げる「風俗営業」又は同条第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」の用に供する建築物</p> <p>5 カラオケボックスその他これに類するもの</p>	
	容積率(用途地域による)	400%	200%	300%	
	建蔽率(用途地域による)	80%	60%	60%	
		ただし、建築基準法第53条第3項第2号が適用される場合の建蔽率は上記の建蔽率に指定の数値を加えたものとする。			
	建築物の敷地面積の最低限度	17.5ha	300㎡	300㎡	
		<p>1 専用駐車場の確保に努める。</p> <p>2 ただし、次に掲げる建築物の敷地については、この限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仮換地指定された土地 ・集会所(近隣住民を対象としたものに限る。) ・巡査派出所、公衆電話所又は建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物 			
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱面から道路の境界線(隅切部分を除く。)及び隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上としなければならない。</p> <p>1 道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路の境界線から2.0m以上後退した位置とする。</p> <p>2 隣地に接する部分の建築物の外壁又は柱面は、隣地境界線から1.5m以上後退した位置とする。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱面から道路の境界線(隅切部分を除く。)及び隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上としなければならない。</p> <p>1 道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路の境界線から1.5m以上後退した位置とする。</p> <p>2 隣地に接する部分の建築物の外壁又は柱面は、隣地境界線から1.5m以上後退した位置とする。</p>		
建築物の高さの最高限度	—	—	—		

ライカム地区 地区計画変更

地区区分	地区の名称 (用途地域)	複合型商業交流施設地区 (商業地域)	健康・スポーツ交流施設地区 (準工業地域)	医療福祉施設地区 (準住居地域)
	地区の面積	約 19.9ha	約 1.9ha	約 6.5ha
地区整備計画	建築物等の形態又は意匠の制限	屋外広告物は、自己の用に供するもの以外を禁止し、色彩、形態等の意匠は、周囲の景観的調和に配慮したものとする。		
	垣または柵の構造の制限	道路に面して設ける垣、又は柵は次の各号に掲げる構造のいずれかとする。ただし、門柱、門扉についてはこの限りではないが、周辺環境に配慮したものとする。 1 生垣 2 地盤面からの高さが1.5m以下のものとする。ただし、安全上の対策として設ける障壁等については除く。 3 網状その他これに類する形状のもので開放性を著しく妨げないもの		
	緑化率の最低限度その他	—	—	敷地面積の10%以上の広場を設けるか又は拝所周辺に拝所と同程度の十分な緑化を図った地域に開かれた広場を設ける。

ライカム地区 地区計画変更

地区区分	地区の名称 (用途地域)	中高層利用住宅地区 (第1種住居地域)	低層住宅地区 (第1種低層住居専用地域)	低層傾斜住宅地区 (第1種低層住居専用地域)
	地区の面積	約9.8ha	約5.4ha	約4.1ha
地区整備計画 建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	第1種住居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(用途利用してはならない)。 1 神社、寺院、教会その他これに類するもの 2 公衆浴場、畜舎 3 倉庫 4 ゴルフ・バッティング練習場	第1種低層住居専用地域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(用途利用してはならない)。 1 神社、寺院、教会その他これに類するもの 2 学校、公衆浴場、畜舎	第1種低層住居専用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(用途利用してはならない)。 1 神社、寺院、教会その他これに類するもの 2 学校、公衆浴場、畜舎
	容積率(用途地域による)	200%	100%	100%
	建蔽率(用途地域による)	60%	50%	50%
		ただし、建築基準法第53条第3項第2号が適用される場合の建蔽率は上記の建蔽率に指定の数値を加えたものとする。		
	建築物の敷地面積の最低限度	300 m ²	165 m ²	230 m ²
		1 専用駐車場の確保に努める。 2 ただし、次に掲げる建築物の敷地については、この限りではない。 ・仮換地指定された土地 ・集会所(近隣住民を対象としたものに限る。) ・巡査派出所、公衆電話所又は建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物		
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱面から道路の境界線(隅切部分を除く。)及び隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上としなければならない。 1 道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路の境界線から1.5m以上後退した位置とする。 2 隣地及び歩行者専用道路に接する部分の建築物の外壁又は柱面は、各隣地境界線から1.0m以上後退した位置とする。		
建築物の高さの最高限度	—	12m	10m	

ライカム地区 地区計画変更

地区区分	地区の名称 (用途地域)	中高層利用住宅地区 (第1種住居地域)	低層住宅地区 (第1種低層住居専用地域)	低層傾斜住宅地区 (第1種低層住居専用地域)
	地区の面積	約 9.8ha	約 5.4ha	約 4.1ha
地区整備計画	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 各建築物の屋根は勾配屋根とする。ただし、勾配は20% (5:1) 以上、勾配屋根の面積は、建築面積の1/3 以上とする。</p> <p>2 建築物の色彩は、落ち着いた色彩とし、周辺環境に調和したものとする。</p> <p>3 高架タンク等の屋上突出物は遮へいするなど、目立たないように配慮する。</p> <p>4 原則として自動販売機等は屋外に設置してはならない。</p> <p>5 屋外広告物は、自己の用に供するもの以外を禁止し、色彩、形態等の意匠は、周囲の景観的調和に配慮したものとする。</p> <p>6 自己用の広告、看板類で次に該当するものは設置してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・表示面積5㎡を超えるもの ・ネオンサイン等刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより美観、風致を損なうもの 	<p>1 各建築物の屋根は勾配屋根とする。ただし、勾配は20% (5:1) 以上、勾配屋根の面積は、建築面積の1/3以上とする。</p> <p>2 建築物の色彩は、落ち着いた色彩とし、周辺環境に調和したものとする。</p> <p>3 高架タンク等の屋上突出物は遮へいするなど、目立たないように配慮する。</p> <p>4 原則として自動販売機等は屋外に設置してはならない。</p> <p>5 屋外広告物は、自己の用に供するもの以外を禁止し、色彩、形態等の意匠は、周囲の景観的調和に配慮したものとする。</p> <p>6 自己用の広告、看板類で次に該当するものは設置してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1辺の寸法が1.2m、表示面積1㎡を超えるもの ・ネオンサイン等刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより美観、風致を損なうもの 	
	垣または柵の構造の制限	<p>道路に面して設ける垣、又は柵は次の各号に掲げる構造のいずれかとする。ただし、門柱、門扉についてはこの限りではないが、周辺環境に配慮したものとする。</p> <p>1 生垣</p> <p>2 フェンス、鉄柵等を設置する場合は、透視可能なもので、地盤面からの高さが1.5m以下のもの</p> <p>3 垣又は柵等の基礎を構築する場合、基礎の高さは道路面から0.6m以下のもの</p>		
	緑化率の最低限度その他	10%	10%	10%

ライカム地区 地区計画変更

地区整備計画	地区区分	地区の名称 (用途地域)	沿道型施設地区 (準住居地域)
		地区の面積	約 0.3ha
		建築物等の用途の制限	<p>準住居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(用途利用してはならない)。</p> <p>1 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの</p> <p>2 自動車教習所</p> <p>3 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p> <p>4 風営法第2条第1項第1号から第4号までに掲げる「風俗営業」又は同条第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」の用に供する建築物</p>
		容積率(用途地域による)	200%
		建蔽率(用途地域による)	60%
			ただし、建築基準法第53条第3項第2号が適用される場合の建蔽率は上記の建蔽率に指定の数値を加えたものとする。
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>300㎡</p> <p>1 専用駐車場の確保に努める。</p> <p>2 ただし、次に掲げる建築物の敷地については、この限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仮換地指定された土地 ・集会所(近隣住民を対象としたものに限る。) ・巡査派出所、公衆電話所又は建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱面から道路の境界線(隅切部分を除く。)及び隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上としなければならない。</p> <p>1 道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路の境界線から1.5m以上後退した位置とする。</p> <p>2 隣地及び歩行者専用道路に接する部分の建築物の外壁又は柱面は、各隣地境界線から1.5m以上後退した位置とする。</p>
		建築物の高さの最高限度	—
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>屋外広告物は、自己の用に供するもの以外を禁止し、色彩、形態等の意匠は、周囲の景観的調和に配慮したものとする。</p>
	垣または柵の構造の制限	<p>道路に面して設ける垣、又は柵は次の各号に掲げる構造のいずれかとする。ただし、門柱、門扉についてはこの限りではないが、周辺環境に配慮したものとする。</p> <p>1 生垣</p> <p>2 地盤面からの高さが1.5m以下のものとする。ただし、安全上の対策として設ける障壁等については除く。</p> <p>3 網状その他これに類する形状のもので開放性を著しく妨げないもの。</p>	
	緑化率の最低限度その他	—	

ライカム地区 地区計画変更

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種別	名称	面積及び幅員	延長	備考
		公園	1号公園	約 0.38ha	—	
			2号公園	約0.37ha	—	
			3号公園	約 0.45ha	—	
			4号公園	約 0.24ha	—	
		その他の公共空地	歩道状空地 1号	1.5m	約 585m	