

・地区計画の届出

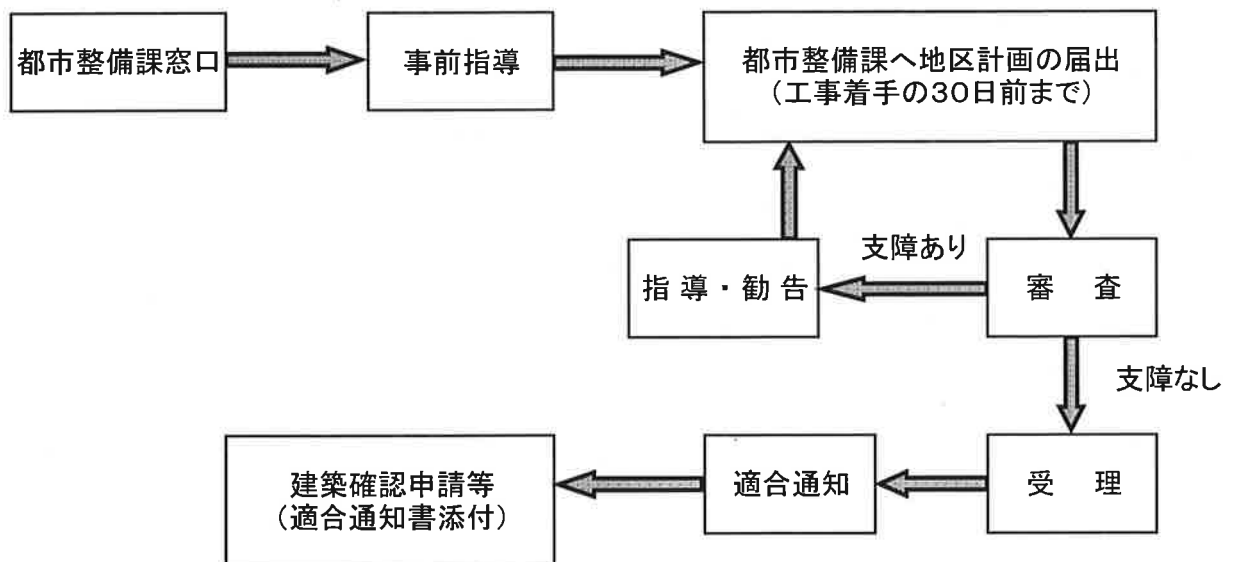
地区計画区域内に建物等を建てたり、宅地の造成やブロック塀等を設置したりする場合は、工事着手の30日前までに都市整備課に届出が必要です。

届出を受けた計画が地区計画に適合しているかどうかのチェックを行い、適合していない場合には設計変更などをしていただくよう指導、勧告をいたします。

・届出の必要な行為

- ◎ 建築物の建築
- ◎ 工作物の建設
- ◎ 建築物などの用途の変更
- ◎ 建築物の形態または意匠の変更
- ◎ 土地の区画形質の変更

・手続きの流れ



・建築規制条例

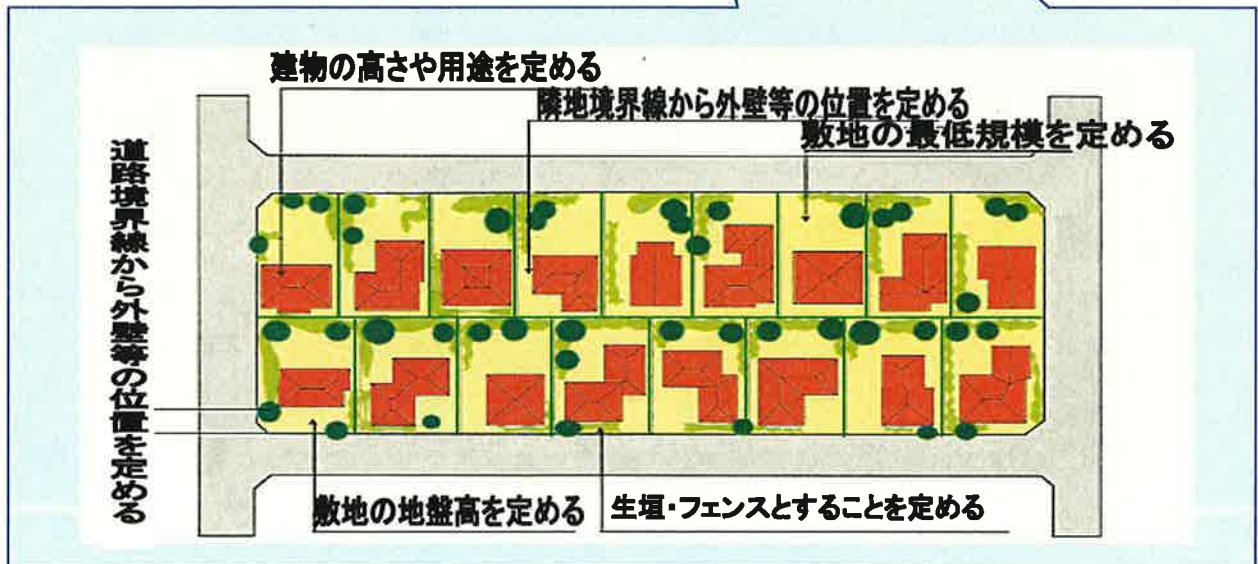
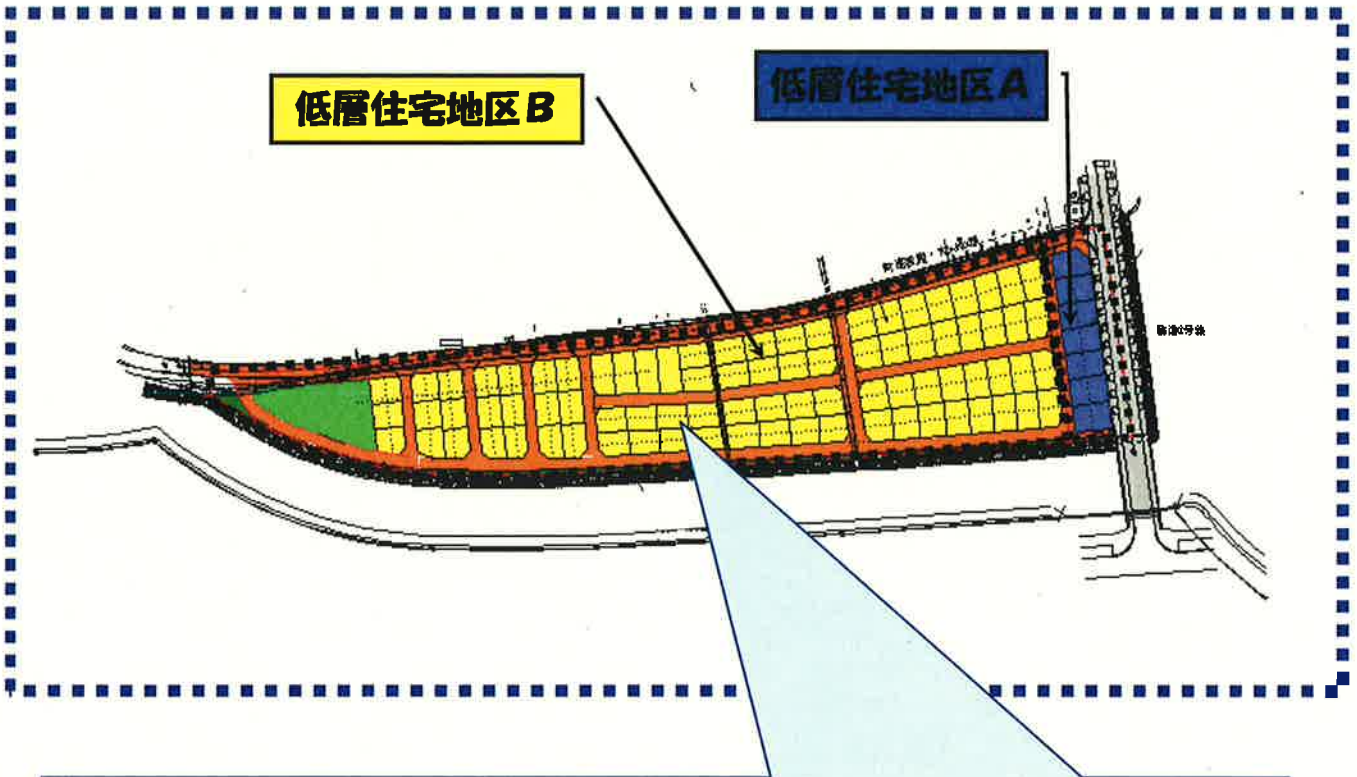
地区整備計画の中で特に重要なものについては、より良いまちづくりを守っていただくために建築規制条例に定めています。条例に定められたものは建築確認の必要条件になり、内容に適合しないものは建てるできません。

詳しいことは下記までお問い合わせ下さい。

西原町役場 都市整備課 都市計画係
 (TEL) 098-945-4496
 (FAX) 098-946-1528

地区計画の目標

本地区は町の東海浜部において進められている魅力あるアメニティー豊かな海辺のまちづくりを目指した中城湾港マリン・タウン・プロジェクト（西原与那原地区）の公有水面埋立により見出された新たな住宅市街地である。また地区一帯では同事業により、商業地及び工業地等が計画され、公園、緑地をはじめ人工海浜や道路等の公共施設が整備されつつあり、にぎわいのある新たな海辺の都市として生まれ変わる地区である。このようなことから、本地区は良好な住環境を形成することを念頭におき、低密度で質の高い住環境を実現するために地区計画を定め、街並みの景観形成向上に向けた建築形態の規制や、道路空間、あるいは宅地の積極的な緑化、敷地の細分化の防止、用途混在による質の悪化防止等を定め、利便性と快適性に満ちた魅力ある住宅地の形成を図ることを目標とする。

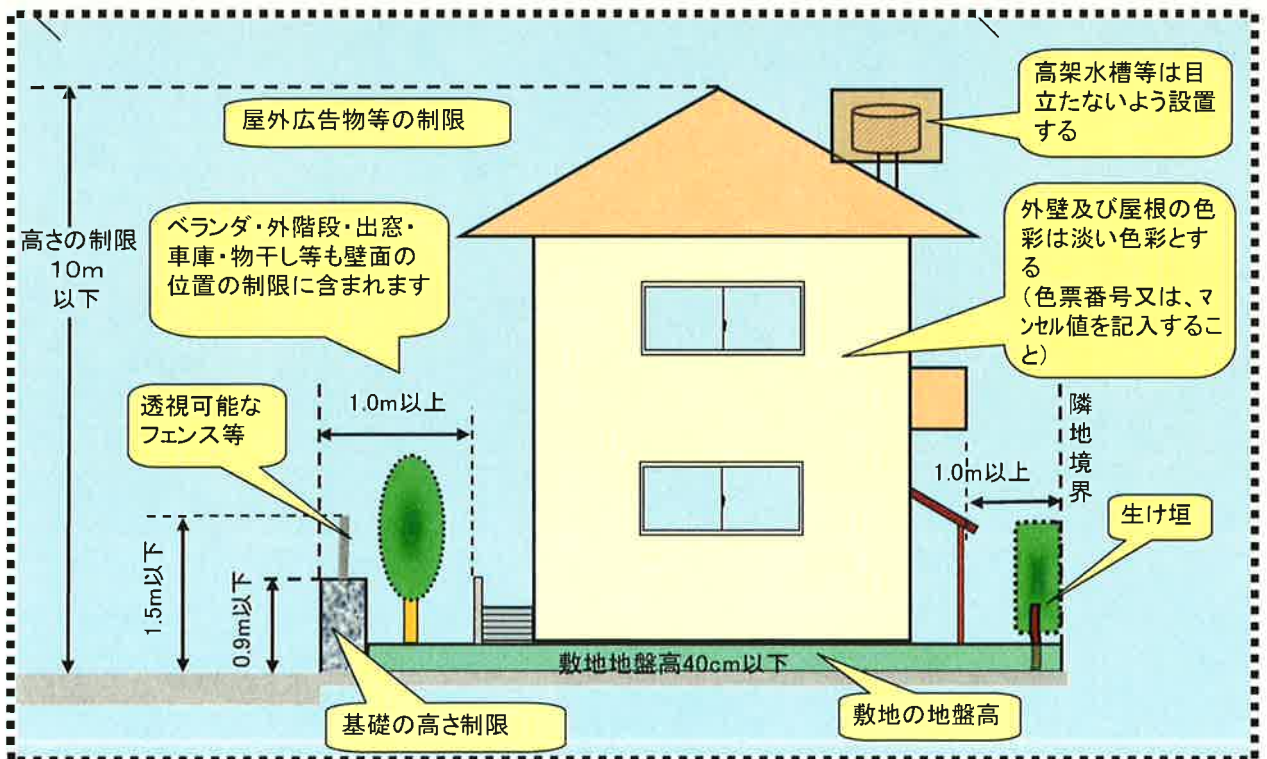
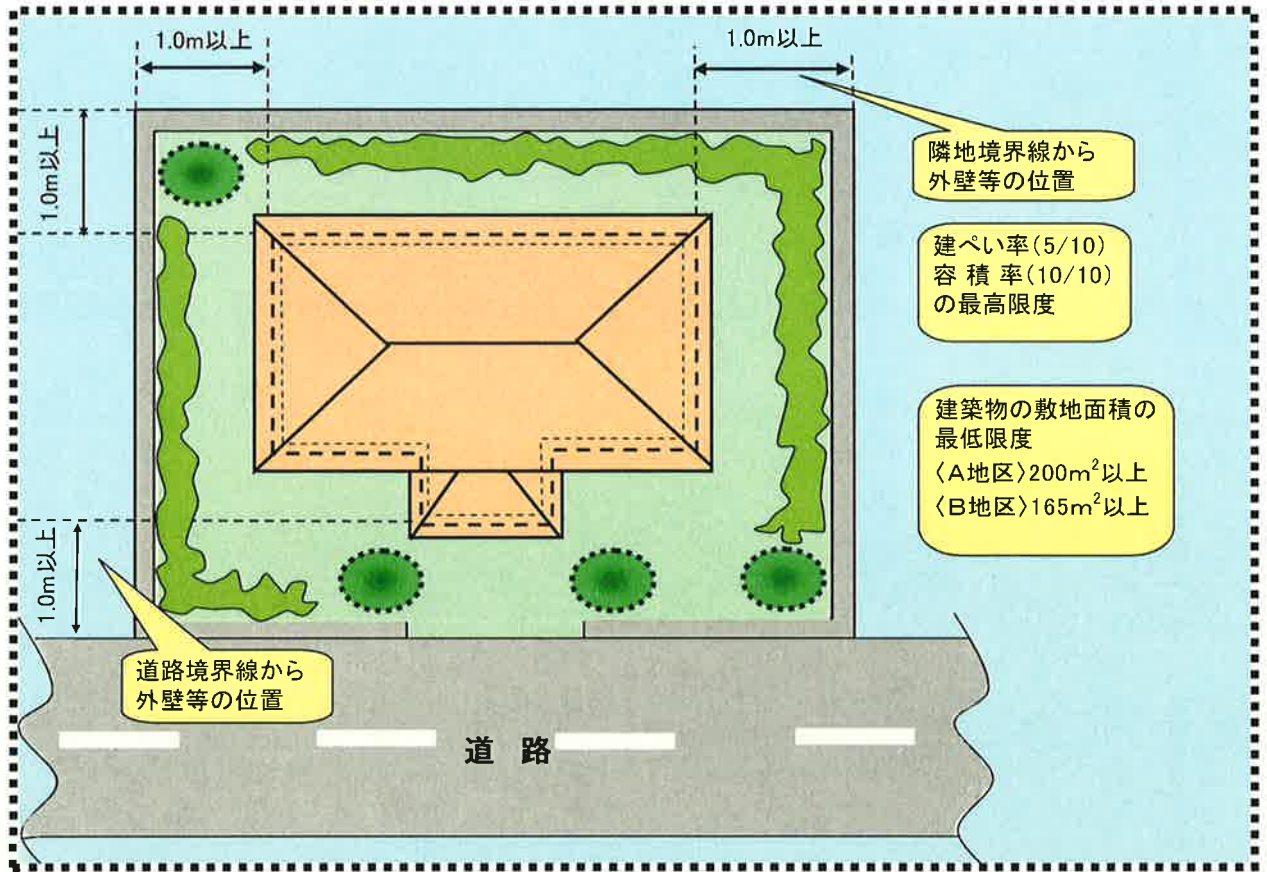


地区整備計画

地区の区分	地区の名称	低層住宅地区A (第1種低層住居専用地域)	低層住宅地区B (第1種低層住居専用地域)
	地区の面積	約0.3ha	約2.9ha
建築物等	建築物等の制限	次に掲げる建築物については、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、教会等 2. 寄宿舍、下宿 3. 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 4. 図書館等 5. 公衆浴場、診療所、保育所等 6. 老人福祉センター、児童厚生施設 身体障害者福祉ホーム等	次に掲げる建築物については、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、教会等 2. 共同住宅、寄宿舍、下宿 3. 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 4. 図書館等 5. 公衆浴場、診療所、保育所等 6. 老人福祉センター、児童厚生施設 身体障害者福祉ホーム等
	建築物の容積率の最高限度	10/10	10/10
	建築物の建ぺい率の最高限度	5/10	5/10
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	165㎡
関係する	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境界線までの距離は、次に掲げる数値以上後退した位置とする。 1. 道路境界線からの外壁又はこれに代わる柱の面からの距離は、1.0m以上後退した位置とする。 2. 隣地境界線からの外壁又はこれに代わる柱の面からの距離は、1.0m以上後退した位置とする。 (ベランダ・外階段・出窓・車庫・物干し等も壁面の位置の制限に含まれます。)	
	建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最高限度は、敷地地盤面から10mとする。	
事項	建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の外壁及び屋根の色彩については、良好な景観形成にふさわしい淡い色彩とする。 2. 屋外の広告物等については、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または装飾を用いたものについては設置してはならない。 3. 建築物の外壁及び屋根に設ける設備類は、建築本体及び周辺景観との調和に配慮し、目立たないように設置する。 4. 敷地の地盤の高さは、敷地に接する道路の最高地点から40cm以下とする。	
	かき又はさくの構造の制限	かき又は柵は次の各号に掲げるものとする。ただし、門柱及び門扉については、この限りではない。 1. 生け垣。 2. フェンス等の高さは敷地に接する道路の最高地点から1.5m以下とする。 3. コンクリート基礎等とフェンスの併用の場合は、敷地に接する道路の最高地点から1.5m以下とし、構造は透視可能な構造とする。 4. コンクリート基礎等の高さは、敷地に接する道路の最高地点から0.9m以下とする。	
備考		1. この計画の執行に関し必要な事項は、運用基準で定める。 2. 建築物等に関する事項については、町長が公益上、特に必要と認めたものについては、その限りではない。	

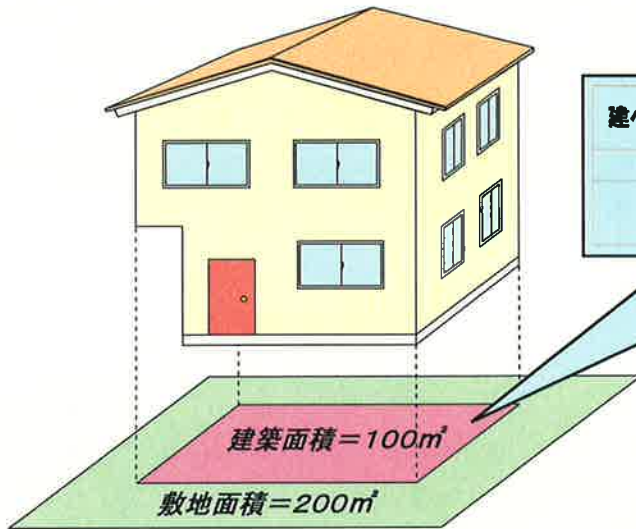
★地区計画区域内に家を建てたり、宅地造成したりする場合は、工事着手の30日前までに届出が必要です。
届出を受けた計画が地区計画に適合しているかどうかのチェックを行い、適合していない場合には設計変更などをしていただくよう指導、勧告をいたします。

参考図



建ぺい率

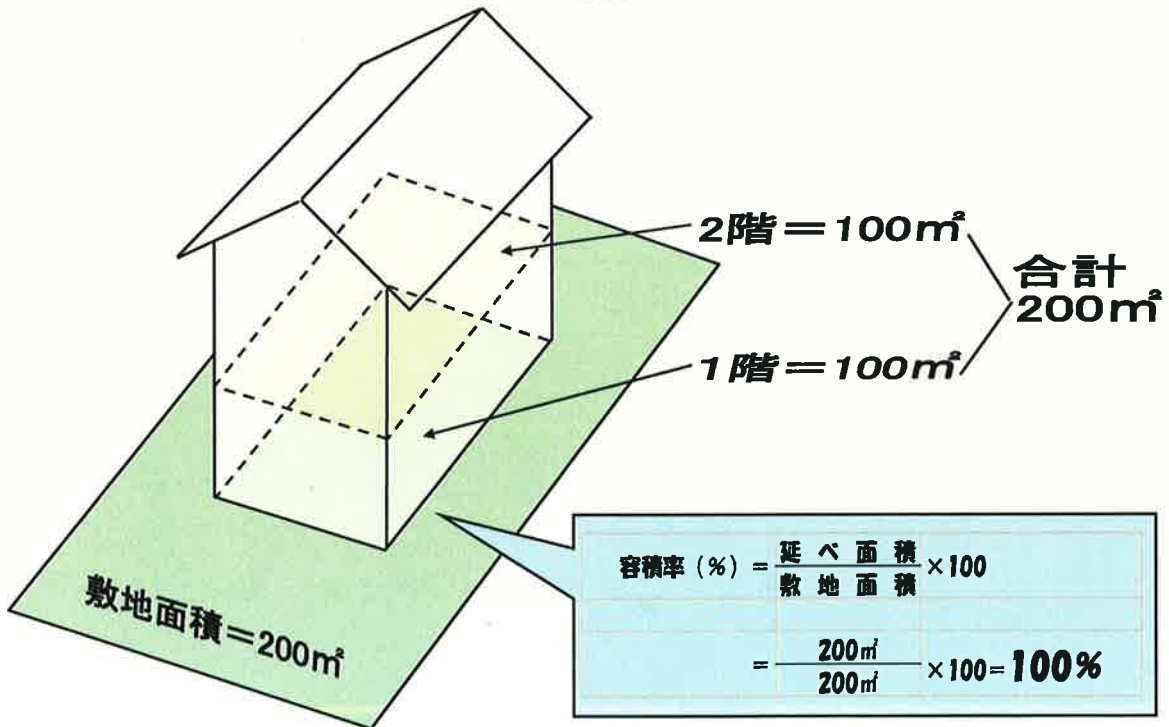
「建ぺい率」というのは、「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合」のことをいいます。
「建築面積」というのは、建築物の水平投影面積のことです。



$$\begin{aligned} \text{建ぺい率 (\%)} &= \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 \\ &= \frac{100\text{m}^2}{200\text{m}^2} \times 100 = \mathbf{50\%} \end{aligned}$$

容積率

「容積率」というのは、「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合」のことをいいます。
「延べ面積」というのは、建築物の各階の床面積の合計のことです。



$$\begin{aligned} \text{容積率 (\%)} &= \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 \\ &= \frac{200\text{m}^2}{200\text{m}^2} \times 100 = \mathbf{100\%} \end{aligned}$$