

### ・地区計画の届出

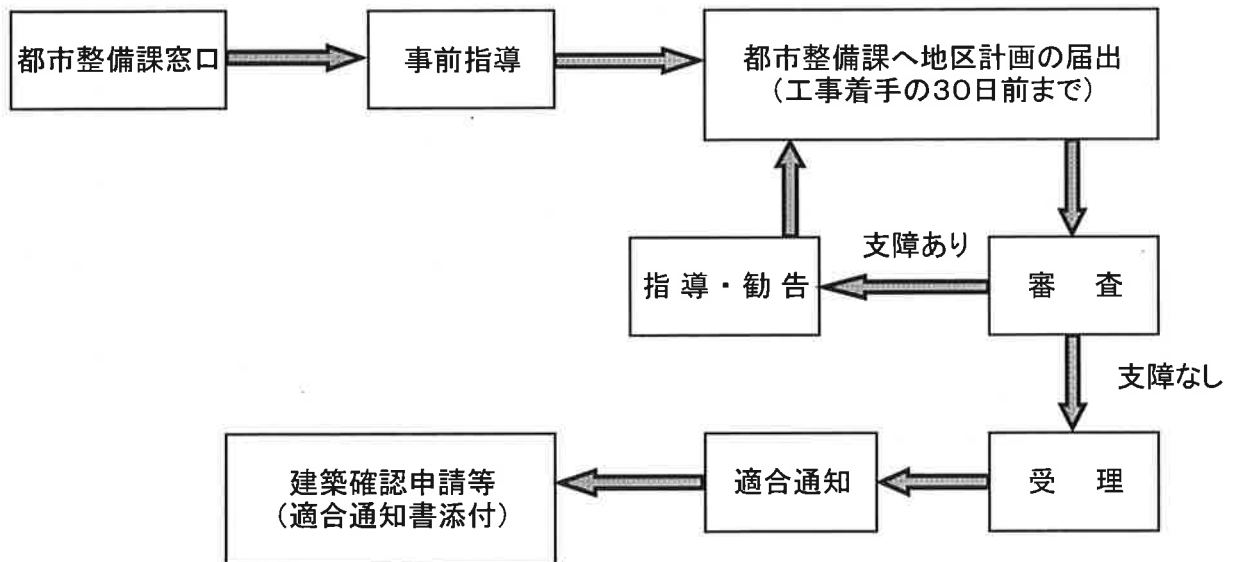
地区計画区域内に建物等を建てたり、土地の造成やブロック塀等を設置したりする場合は、工事着手の30日前までに都市整備課に届出が必要です。

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

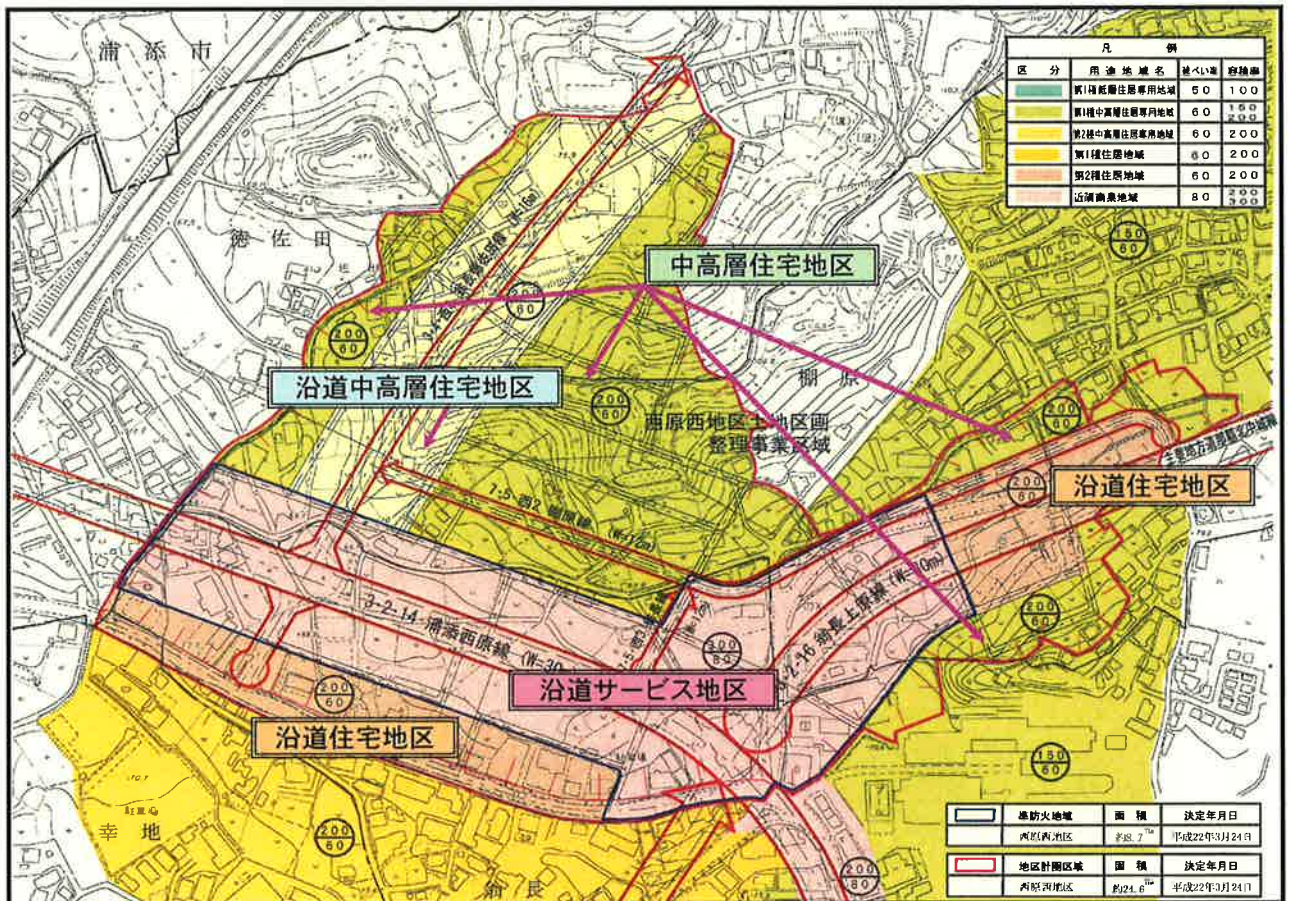
## 地区計画の目標

本地区は、本町北西部の高台地に位置し、近年、隣接市の市街化圧力や県道浦添西原線及び県道那覇北中城の整備計画に伴い無秩序な宅地開発に対処し、計画的都市形成を図るため、西原西地区土地区画整理事業が行われている。

当該地区は、西原町都市基本計画において台地部における中核的な商業地（サブ核）として位置づけられており、町中央部の行政・文化・商業施設等が集積する中心核の商業補完機能を担う地区として計画している。

そのため、当該地区については、中高層の住環境と商業地の形成を図り、街並みの景観形成向上に向けて建築形態の規制や宅地の緑化、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、利便性と快適性に充ちた魅力あるまちづくりを図ることを目標とする。

## 〈西原西地区〉地区計画図



★地区計画区域内に建物を建てたり、土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。

# 地区整備計画

地区の区分	地区の名称	中高層住宅地区 (第1種中高層住居専用地域)	沿道中高層住宅地区 (第2種中高層住居専用地域)	沿道住宅地区 (第2種住居地域)	沿道サービス地区 (近隣商業地域)
	地区の面積	8.5ha	3.8ha	3.6ha	8.7ha
建築物等の用途の制限	次に掲げる用途については、建築してはならない。				
	1. 大学、高等専門学校、専修学校等 2. 神社、寺院、教会等 3. 病院	1. 神社、寺院、教会等 2. 危険物貯蔵等	1. ゴルフ練習場、パッティング練習場等 2. 麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等 3. 自動車教習所 4. 畜舎 5. 危険物貯蔵等	1. ゴルフ練習場、パッティング練習場等 2. 麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等 3. 自動車教習所 4. 倉庫業倉庫 5. 畜舎 6. 1階又はこれに類する階で県道（4車線）に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、車庫の用途に供するもの。ただし、間口が16m以下かつ奥行きが20m以下の画地については車庫を除くものとし、2階部分に住宅等の制限を適用する。 7. 床面積が1万㎡以上の商業施設	
	※ただし、告示日において現に存する上記建築物で、仮換地先での同用途の建築はこの限りではない。				
	建築物の容積率の最高限度	20/10	20/10	20/10	30/10
建築物の建ぺい率の最高限度	6/10	6/10	6/10	8/10	
建築物の敷地面積の最低限度	165㎡（約50坪）		200㎡（約60坪）		
	ただし、告示日において現に存する敷地で、次に掲げるものについては、この限りではない。				
建築物の敷地面積の最低限度	1. 敷地面積が165㎡未満で、その全部を一つの敷地として利用する場合。 2. 敷地面積が330㎡未満で2分割する場合、あるいは、共有名義で持分の土地を利用する場合に、その敷地面積が135㎡以上であること	1. 敷地面積が200㎡未満で、その全部を一つの敷地として利用する場合。 2. 敷地面積が400㎡未満で2分割する場合、あるいは、共有名義で持分の土地を利用する場合に、その敷地面積が135㎡以上であること。			
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までの距離においては地盤面から高さ2.5m以下の部分は1.0m以上、高さが2.5mを超える部分は0.5m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。ただし、告示日に敷地面積が165㎡未満の場合は0.5m以上とする。	1. 道路境界線（4車線の県道）からの外壁又はこれに代わる柱の面からの距離においては地盤面から高さが3m以下の部分は1.5m以上、高さが3mを超える部分は1m以上後退した位置とし、その他の道路については、地盤面から高さが3m以下の部分は1.0m以上、高さが3mを超える部分は0.5m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。ただし、告示日に敷地面積が200㎡未満の場合は0.5m以上とする。			
建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物等の色彩は、良好な景観形成にふさわしい色彩とする。 2. 屋外広告物については、自己の用に供するものとし、都市景観を十分に配慮したものとする。 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. 敷地の整地高は、敷地造成地盤面を基準に0.4m以内とする。なお、敷地面積を一体的に利用する場合の整地高の基準面は、一番高い画地の造成地盤面とする。 5. 区画整理事業の土地造成後、新たに土留め擁壁及び石積み等を設置する場合は、一番高い画地の造成高以下とする。なお、擁壁等の高さが、前面道路から1.5m以上高くなる区間については、緑化に努め、さらに、間知擁壁を設置する場合は、隣地境界線までの間知擁壁から突出する梁・工作物等の設置は認めないものとする。				
	かき又はさくの構造の制限	かき又はさくの構造は次の各号に掲げるものとする。ただし、門柱及び扉扉については、この限りではない。 1. 生け垣もしくは高さ60cm以下のコンクリート・石積み等の基礎部分の上に植栽又は透視可能なフェンス等を組み合わせたもので、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。			
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、この限りではない。				

# 運用基準

## 1. 建築物の容積率の最高限度及び建ぺい率の最高限度

建築基準法第53条第3項第2号の規定に基づく、沖縄県建築基準法施行細則第22条(角地等の指定)に規定する建ぺい率の緩和は適用されませんので留意して下さい。

## 2. 壁面の位置の制限

### ●運用基準

#### ◆沿道サービス地区隣地境界線

沿道サービス地区で壁面後退による建築可能面積が建ぺい率で確保する建築可能面積を下回る敷地については、当該地区の建ぺい率の最高限度を確保するため、隣地境界線からの壁面又は柱面の位置を0.5m以上とする。

### ●運用基準

#### ◆各地区道路境界線及び隣地境界線

次に該当するものは、道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離を0.5m以上とする。

(1) 外壁又はこれに代わる柱の外周面の長さの合計が3.0m以下のとき。

(2) 延べ床面積に算入されない出窓。

#### ◆各地区隣地境界線

次に該当するものは、隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離を0.5m以上とする。

(1) 附属建築物の簡易な物置その他これに類するもの(自動車車庫等を除く)で軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの。

(2) 建築物の庇。

### ●運用基準

#### ◆中高層住宅地区及び沿道中高層住宅地区

開放された簡易な構造の車庫については、道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離の制限を適用除外とする。

## 3. 建築物等の形態又は意匠の制限

### ●運用基準

#### 1) 建築物等の色彩について

建築物の外壁及び屋根の色については、できるだけ落ち着いた色彩を基調とし、周辺環境との調和を図るものとする。

#### ○メインカラー

低層建築物(3階建てまで)

7.5R~5Y/明度7.5以上/彩度2以下(YR系は彩度3以下)、N/明度7.5以上

その他の色相/明度8以上/彩度1以下

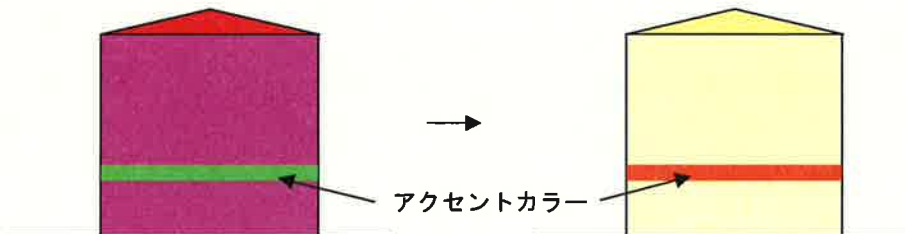
中層建築物(4階建て以上)

7.5R~5Y/明度7.5以上/彩度2以下(YR系は彩度3以下)、N/明度7.5以上

※但し上記にかかわらず天然素材(木、石、土などの天然素材、若しくは人造石、レンガ、無釉タイル、銅板などの準天然素材をいい、人工材及び人工的な着色によって自然の色彩を再現した材料は除く。)を用いる場合は、この限りではない

#### ○アクセントカラー

蛍光色は除くものとする。

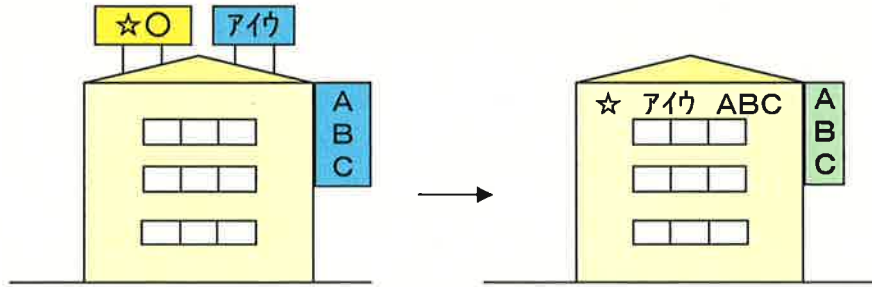


#### 2) 広告物について

屋外広告物については、自己の用に供するものとし、美観や風致を損なうものについては設置してはならない。また周辺の景観に調和するよう規模、形態等に配慮し秩序あるものにする。

## ●運用基準

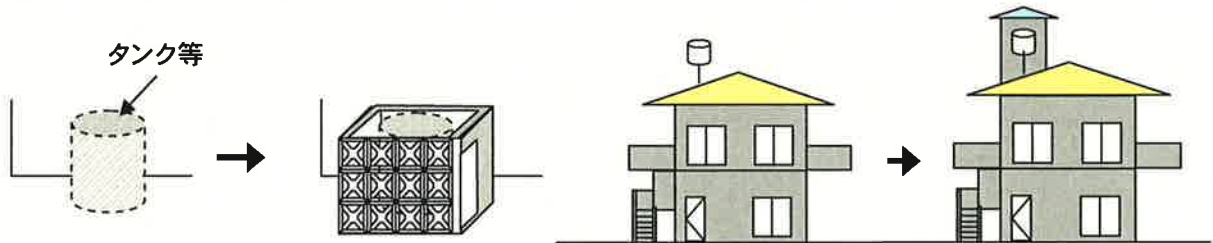
建築物の屋根から突出する看板類は設置しないものとし、壁面から突出する看板類は、地盤面（道路面）から看板類の下端までの高さが3.5m以上のもので、壁面の位置の制限からの突出距離が1.0mを越えないものとする。



※上記以外の広告物については、沖縄県屋外広告物条例を準用する。

### 3) 建築物の外壁及び屋根に設ける設備について

建築物の外壁及び屋根に設ける設備類は、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に遮へいする。



※形態及び規模等により壁面の位置の制限が適用されます。

## 4. かき又はさくの構造の制限

### ●運用基準

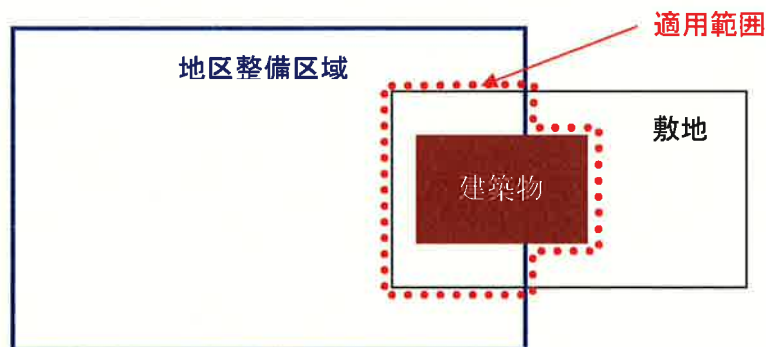
門柱および門扉の幅は、4m以下とし、門の幅の合計が4mを超える場合には、敷地の間口の1/3以下とし、給油所は、延焼防止や管理上、高さ2m以上の耐火構造又は不燃材料で造った塀や壁をしなければならないため、制限の適用除外とする。

## 5. 建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合の措置

建築物の敷地が第2条の地区整備計画区域の内外にわたる場合における第3条（建築物の用途の制限）、第4条（建築物の容積率の最高限度）、第5条（建築物の建ぺい率の最高限度）、第6条（建築物の敷地面積の最低限度）の規定の適用については、その建築物又はその敷地の全部について敷地の過半の属する区域又は地区内の建築物に関する規定を適用します。

### ●運用基準

「西原町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」第10条について、下図のとおり、建築物の1/2以上が地区整備区域に属する場合、当該区域又は地区内の建築物等に関する規定を適用し、適用範囲については、当該建築物及び敷地の地区整備区域内とする。

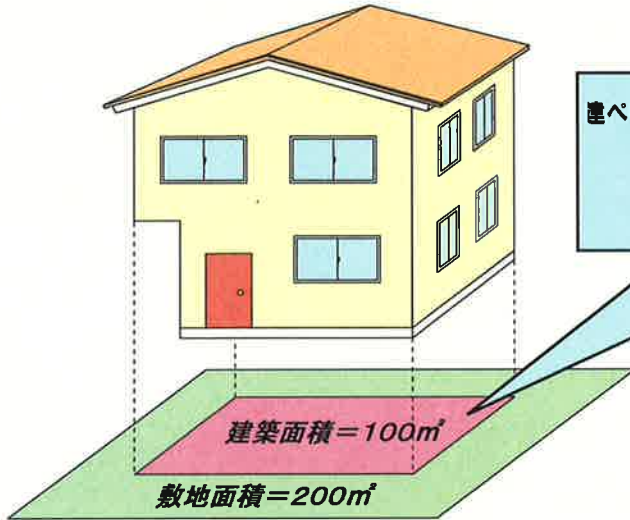


## 6. 建築物の敷地が計画地区内で2以上にわたる場合の措置

「西原町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」第11条について、建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合における第3条から第6条の規定の適用については当該建築物又はその敷地の全部について、当該敷地の過半が属する計画地区に係る規定を適用する。

### 建ぺい率

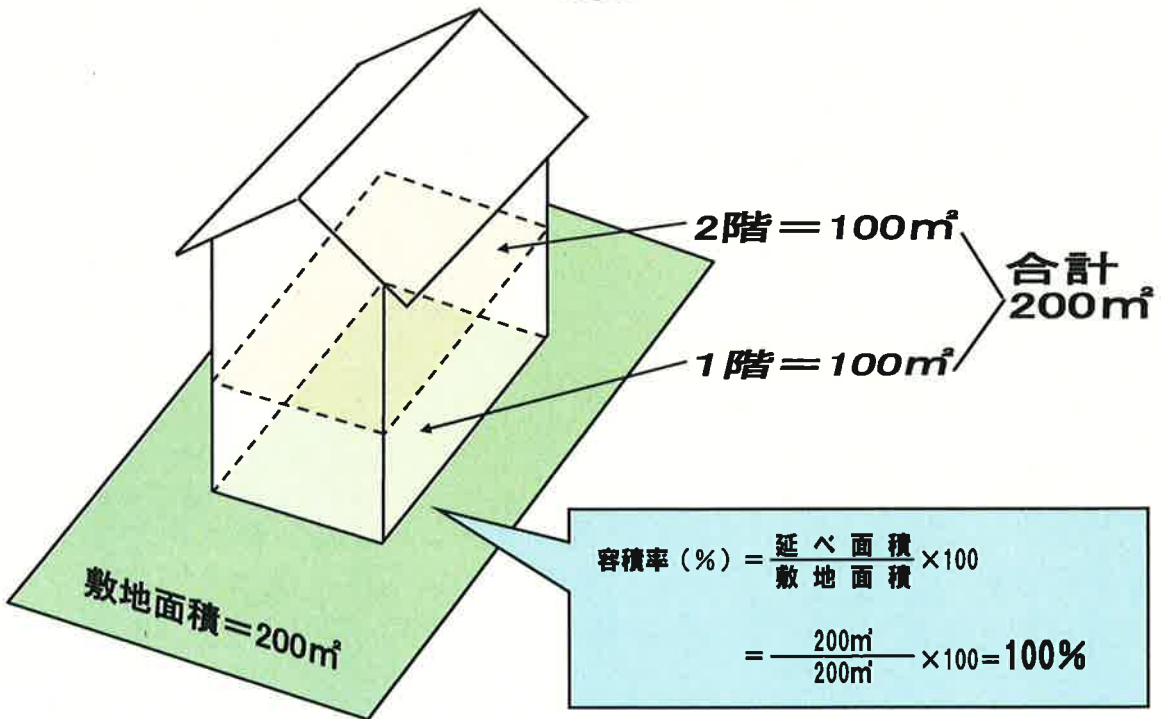
「建ぺい率」というのは、「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合」のことをいいます。  
「建築面積」というのは、建築物の水平投影面積のことです。



$$\begin{aligned} \text{建ぺい率}(\%) &= \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 \\ &= \frac{100\text{㎡}}{200\text{㎡}} \times 100 = 50\% \end{aligned}$$

### 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。



$$\begin{aligned} \text{容積率}(\%) &= \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 \\ &= \frac{200\text{㎡}}{200\text{㎡}} \times 100 = 100\% \end{aligned}$$