

・地区計画の届出

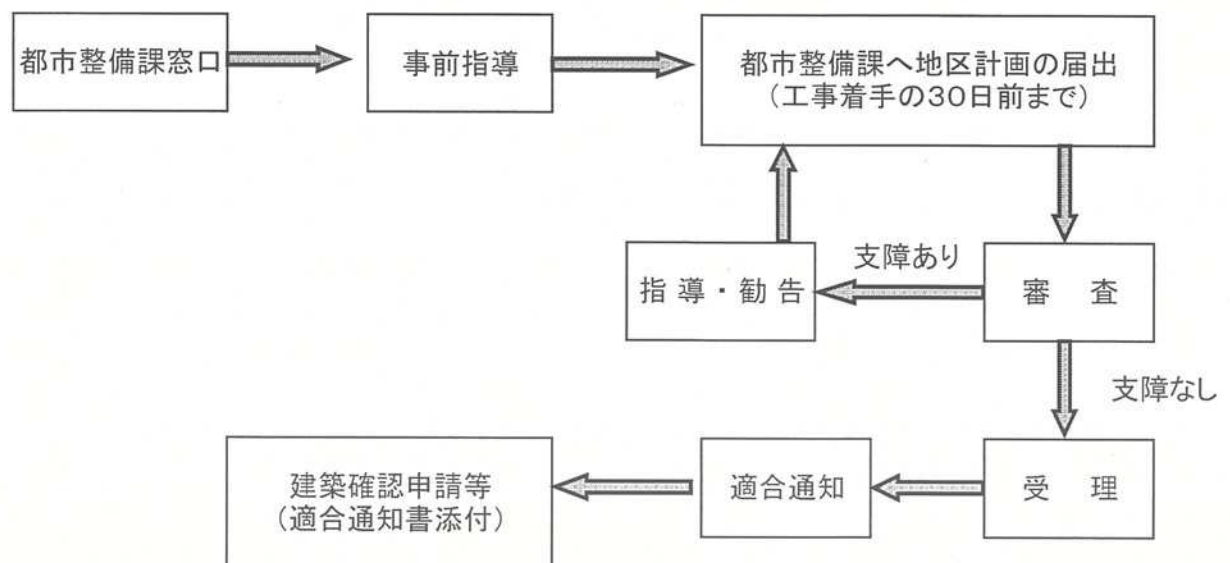
地区計画区域内に建物等を建てたり、土地の造成やブロック塀等を設置したりする場合は、工事着手の30日前までに都市整備課に届出が必要です。

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 建築係

(TEL) 098-945-4496

(FAX) 098-946-1528

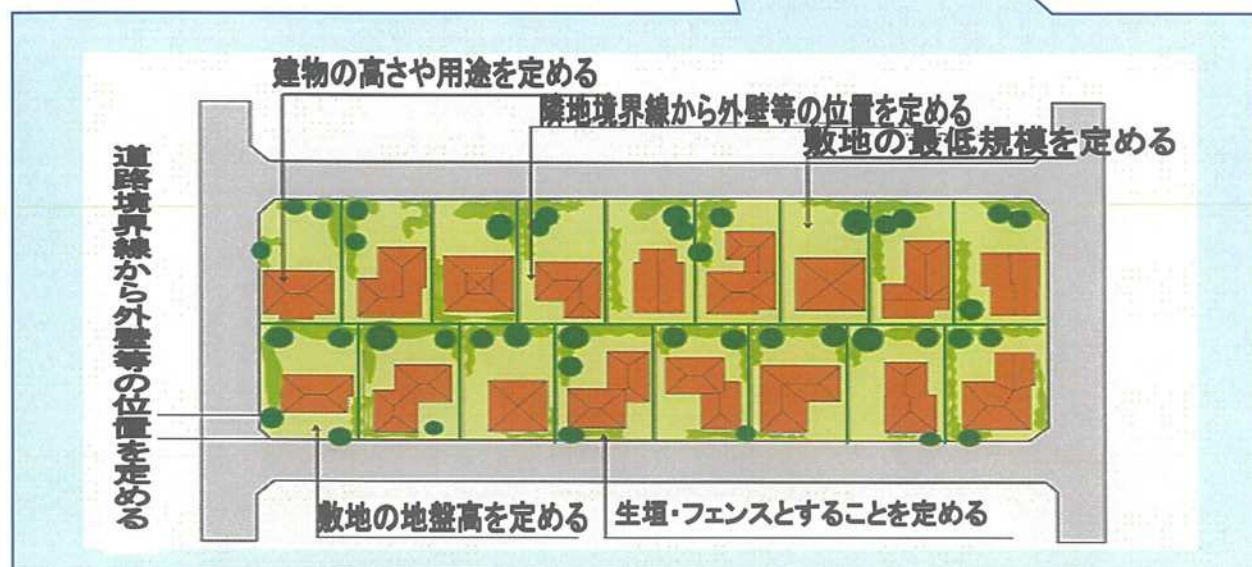
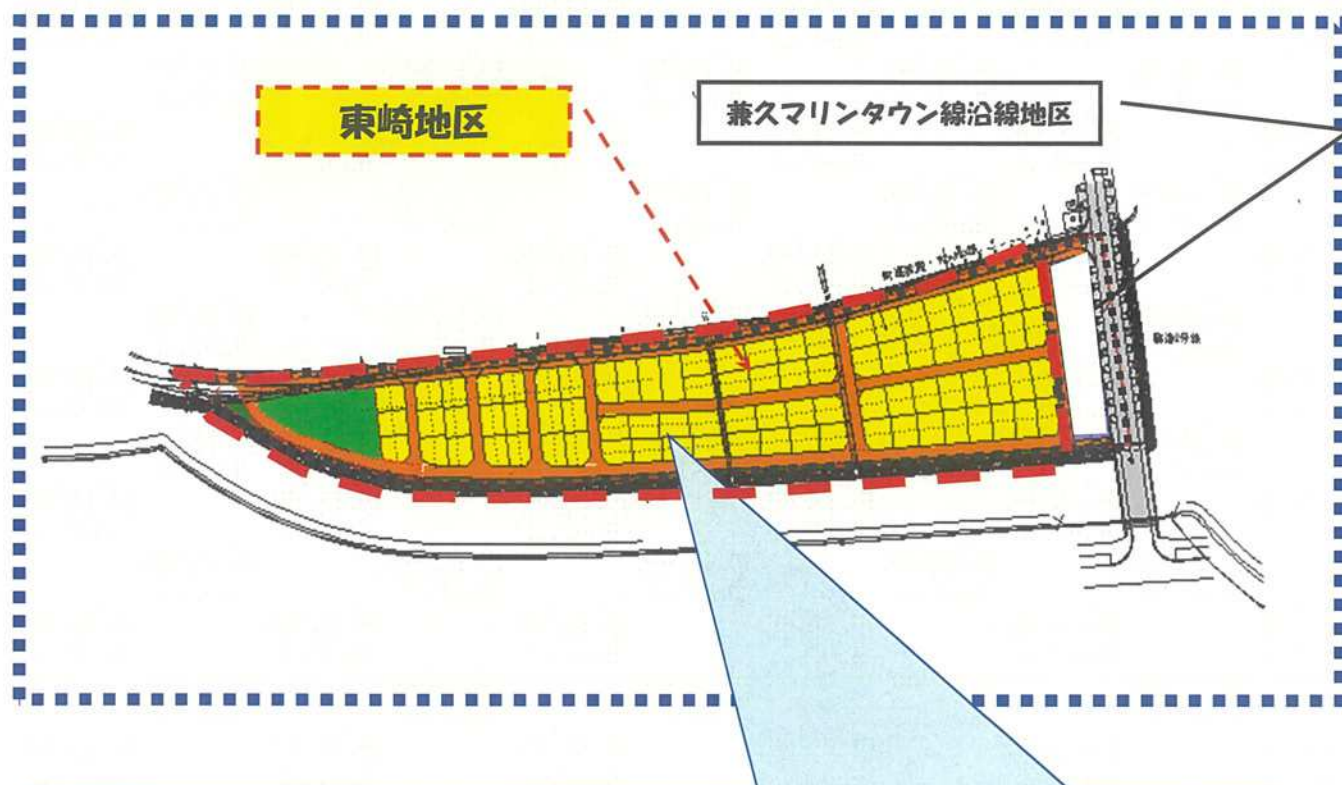
地区整備計画

地区の区分	地区の名称	東崎地区地区計画 (第1種低層住居専用地域)
	地区の面積	約2.9ha
建築物等に 関する 事項	建築物等の用途の制限	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. 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
	建築物の建ぺい率の最高限度	5/10
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡
	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。
	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。
	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。
項	かき又はさくの構造の制限	垣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.フェンス等の構造については、透視可能なものとし、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

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。



運用基準

1. 建築物等の用途の制限

☐ 制限の必要性

地区計画の目標と各地区の土地利用の方針を定めるとともに、土地利用の方針と用途の鈍化という観点から一つ一つの用途について検討を行い、各地区における建築物等の用途制限の内容を定めます。

☐ 制限の内容

制限の内容は以下の表に基づき設定します。

	建物の用途	規制地区	規制理由
1	共同住宅	低層住宅地区	低層住宅地区は、良好な住環境を持つコミュニティ豊かな低層住宅地としての位置付けであるため、共同住宅を規制する。
2	寄宿舍、下宿	低層住宅地区	低層住宅地区は、良好な住環境を持つコミュニティ豊かな低層住宅地として位置付けであるため、寄宿舍、下宿を規制する。
3	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	低層住宅地区	低層住宅地区は、良好な住環境を持つコミュニティ豊かな低層住宅地として位置付けであるため、幼稚園、小学校、中学校、高等学校を規制する。
4	図書館等	低層住宅地区	低層住宅地区は、良好な住環境を持つコミュニティ豊かな低層住宅地としての位置付けであるため、更に、地区外からの車両の進入等のため住環境が悪化する可能性があることから図書館等を規制する。
5	神社、寺院、教会等	低層住宅地区	低層住宅地区は、良好な住環境を持つコミュニティ豊かな低層住宅地として位置付けであるため、神社、寺院、教会等を規制する。
6	公衆浴場、診療所、保育所等	低層住宅地区	低層住宅地区は、良好な住環境を持つコミュニティ豊かな低層住宅地としての位置付けであるため、更に、地区外からの車両の進入等のため住環境が悪化する可能性があることから公衆浴場、診療所、保育所等を規制する。

7	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	低層住宅地区	低層住宅地区は、良好な住環境を持つコミュニティ豊かな低層住宅地として位置付けであるため、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等を規制する。
8	老人福祉センター、児童厚生施設等	低層住宅地区	低層住宅地区は、良好な住環境を持つコミュニティ豊かな低層住宅地として位置付けであるため、老人福祉センター、児童厚生施設等を規制する。

2. 建築物の容積率の最高限度及び建ぺい率の最高限度

□ 制限の必要性

建築物の規模を一定限度以下に制限しつつ、敷地内のオープンスペースや日照・通風の確保、また、市街地の過密化を防止することなどにより、ゆとりある快適な空間を形成するため、容積率及び建ぺい率の制限を行います。

□ 制限の内容

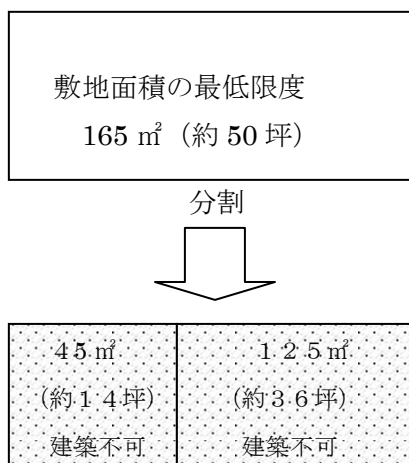
制限の内容は以下の表に基づき設定します。

	容積率の最高限度	建ぺい率の最高限度
低層住宅地区	10 / 10	5 / 10

3. 建築物の敷地面積の最低限度

□ 制限の必要性

敷地の細分化を防止することにより、ゆとりある住環境の形成、防災上、危険な建て詰まりを防止するとともに、地区にふさわしい建築物を誘導する等の観点から、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。



4. 壁面又は柱面の位置の制限

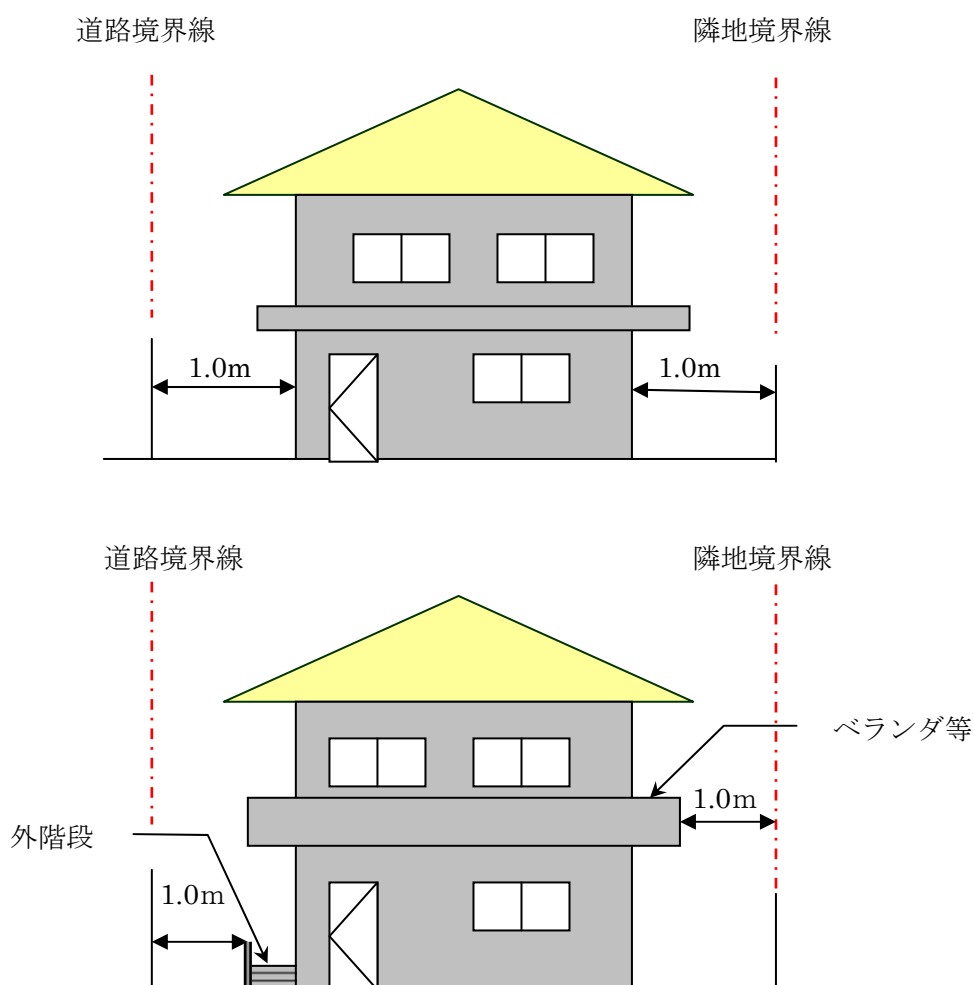
□ 制限の必要性

道路等の公共の場所に接する境界線から建築物等の壁面又は柱面を後退させることにより、道路等の機能を高めるとともに、また隣地境界線からも外壁又はこれに代わる柱の面を後退させることにより、採光及び通風等を確保し、ゆとりある空間をつくりだす外壁又はこれに代わる柱の面の位置の制限を行ないます。

□ 制限の内容

制限の内容は以下の表に基づき設定します。

	道路境界線までの距離	隣地境界線までの距離
低層住宅地区	1.0m	1.0m



※外階段・ベランダ等も壁面の位置の制限に含める。

5. 建築物の高さの最高限度

□ 制限の必要性

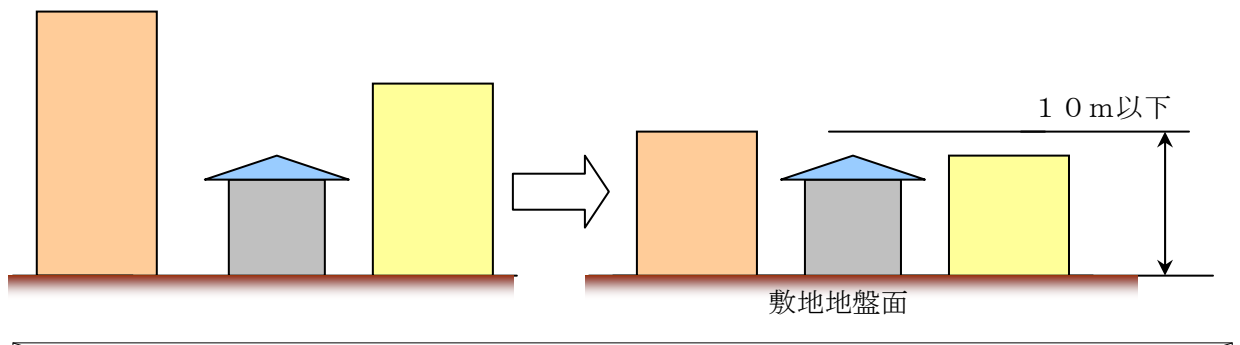
建築物の高さをある程度そろえ統一感のある街並みを創るため、景観上の観点や日照及び通風の確保等の観点から、建築物等の高さの制限を行います。

□ 制限の内容

制限の内容は以下の表に基づき設定します。

	建築物等の高さの最高限度
低層住宅地区	10 m

■ 低層住宅地



6. 建築物等の形態及び意匠の制限

□ 制限の必要性

周辺との調和を図り、美観や風致を損なうことなく秩序ある建築物を誘導するため、また、快適でゆとりある良好な環境を維持・保全するため建築物の形態及び意匠を制限する。

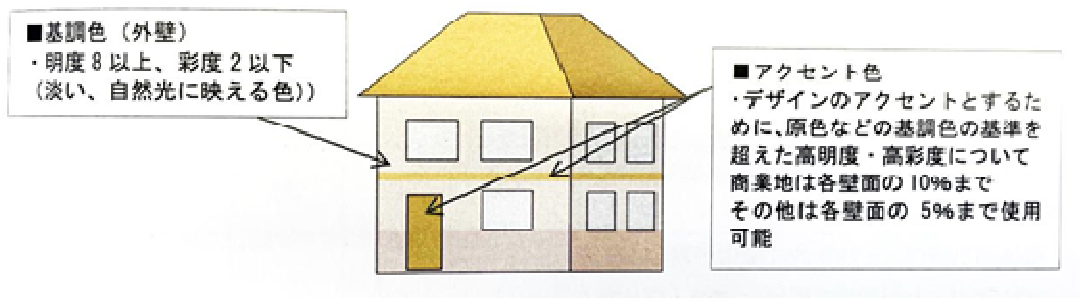
□ 制限の内容

1) 屋根及び外壁の色彩の制限について

平成 28 年 3 月に策定した西原町景観計画を踏まえ、屋根及び外壁の色彩について制限を行う。

・屋根及び外壁の色彩の制限

外壁の基調となる色彩は、マンセルカラーシステムで明度 8 以上、彩度 2 以下とする。外壁面の色彩について、派手な色(彩度 10 以上)を用いる場合、その使用面積は、市街化調整区域及び市街化区域の住宅系用途地域の場合は、見付面積の 5%以内とし、その他の地域の場合は 10%以内とする。

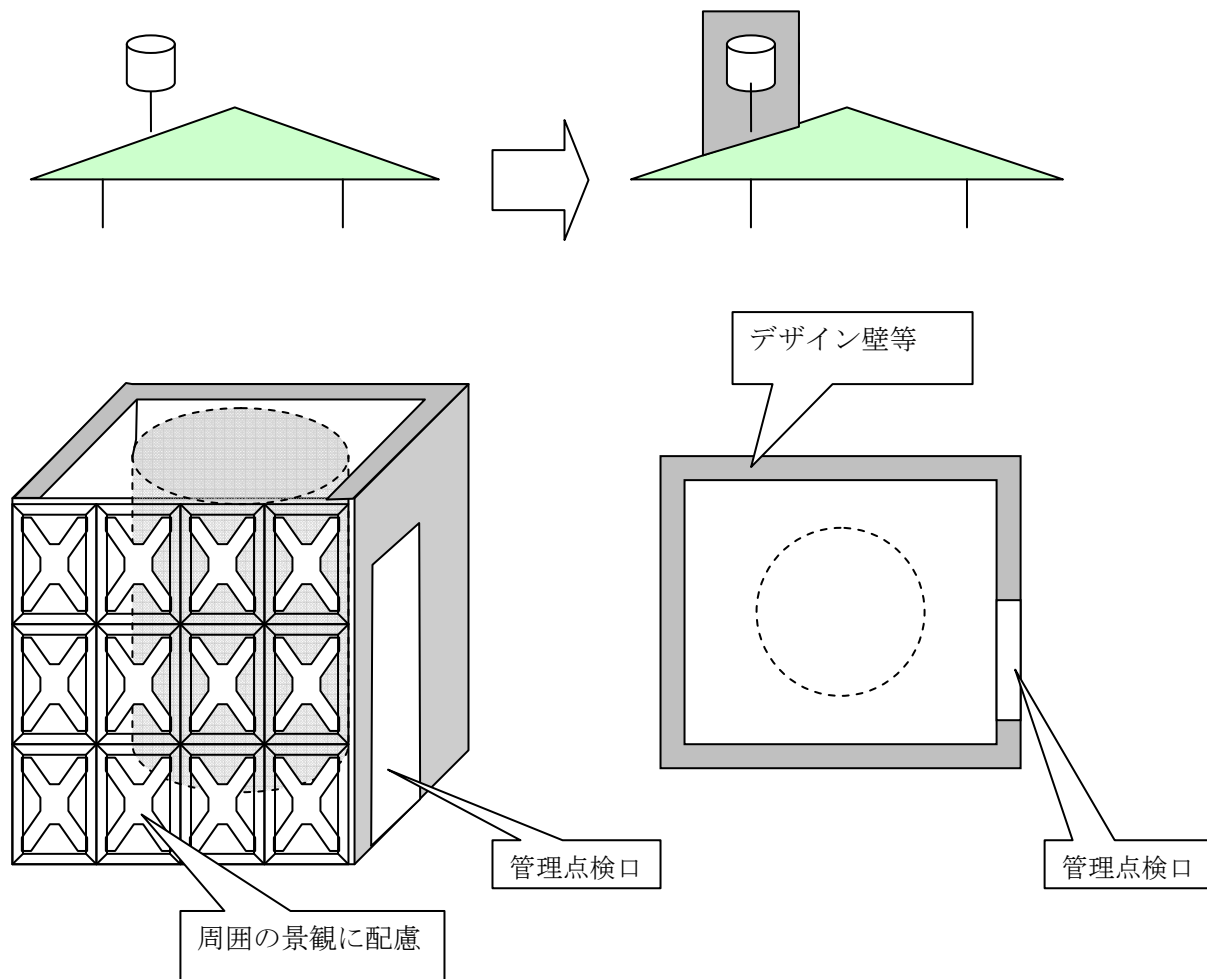


2) 広告物について

屋外広告物については、沖縄県屋外広告物条例を準用し、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。

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については、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設置する。



※管理点検口を除いた部分以外については、周囲の景観に配慮しデザイン壁等で囲う。

7. かき又は柵の構造について

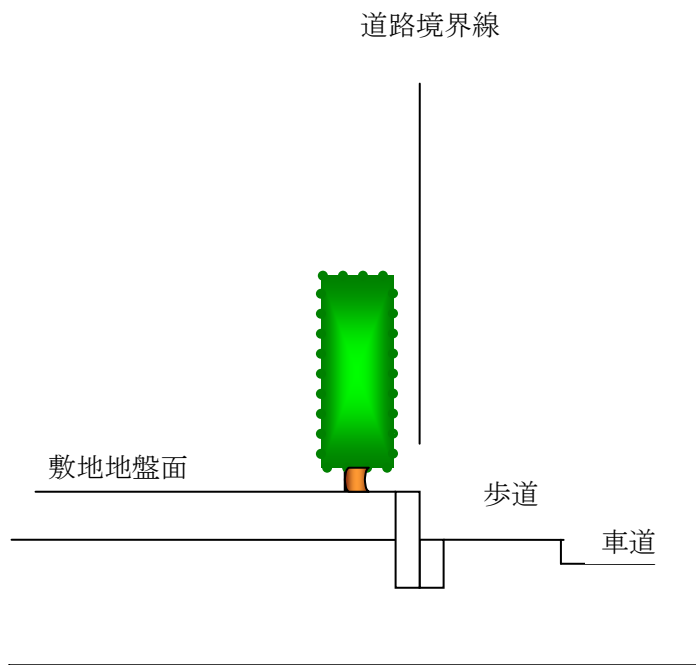
□ 制限の必要性

かき又は柵に関しては、緑豊かで開放的な空間を創出し、良好な住環境の確保や防災上の観点からできるだけ生垣を用いることが望ましい。また、道路面からある程度以上の高さについて、フェンス等の透視可能な構造にすることにより、敷地内の緑を道路景観として取り入れることができます。

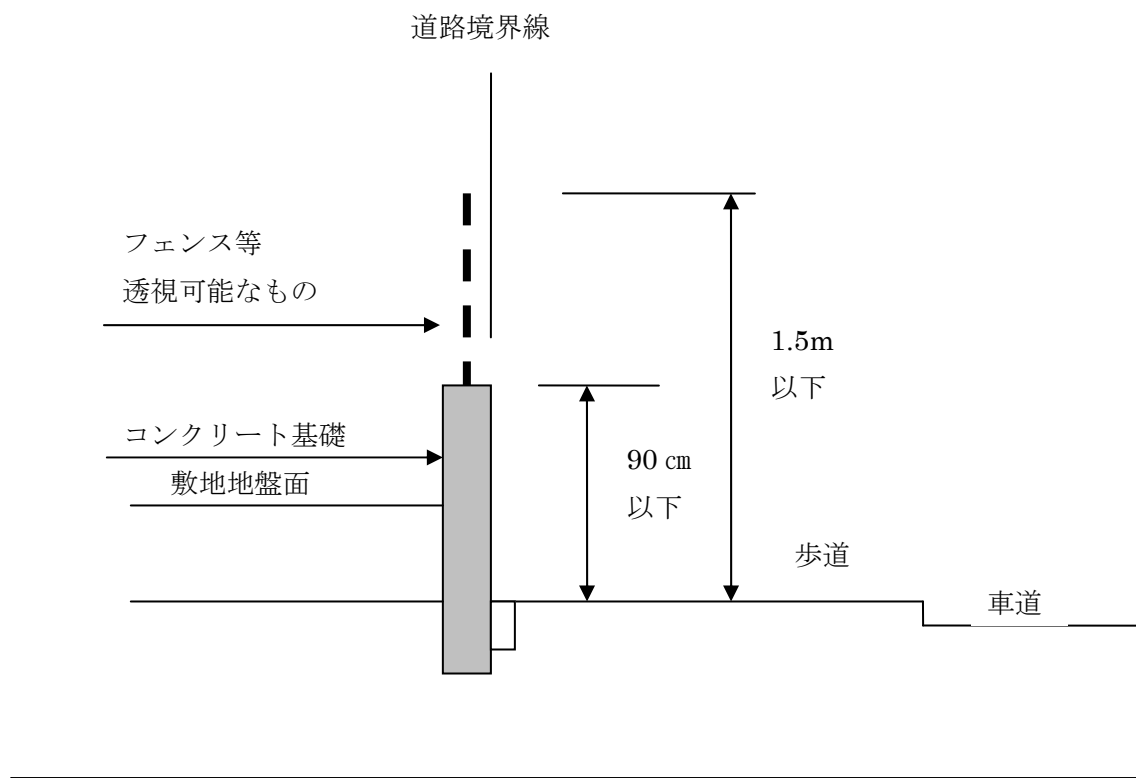
□ 制限の内容

1. 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。
2. コンクリート基礎とフェンス等の併用の場合は、敷地に接する道路の最高地点から1.5m以下とし、構造については、透視可能なものとする。
3. コンクリート基礎及びブロックの高さについては、敷地に接する道路の最高地点から0.9m以下とする。

□ 生け垣の場合



□ コンクリート基礎やフェンス等の場合



8. 敷地内の計画地盤高の制限

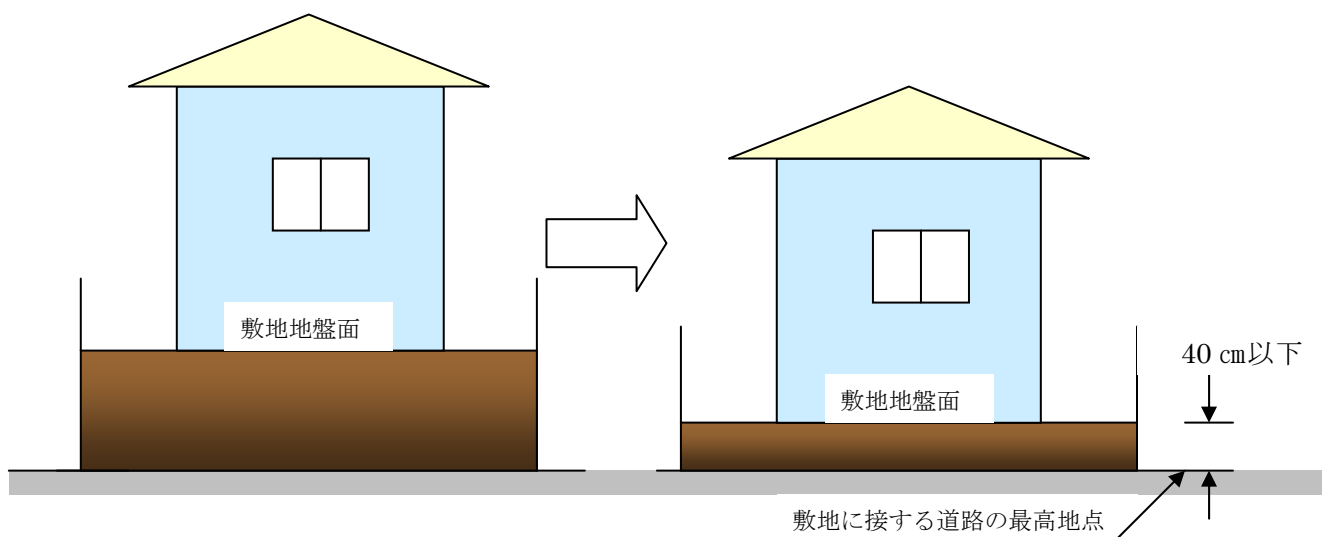
□ 制限の必要線

盛土による地盤高の不統一を防ぎ、擁壁及び高い塀を抑制するため、敷地内の計画地盤面の基準を定めます。

□ 制限の内容

敷地の地盤高は敷地に接する道路の最高地点から40 cm以下とします。

ただし、低層住宅地区において、隣接する臨港道路西原与那原2号線の道路面より、区画道路面が低い場合は、別途協議するものとします。



9.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

「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、敷地の1／2以上が地区整備区域に属する場合、当該建築物及び敷地の全部について地区計画の適用範囲とする。

