

・地区計画の届出

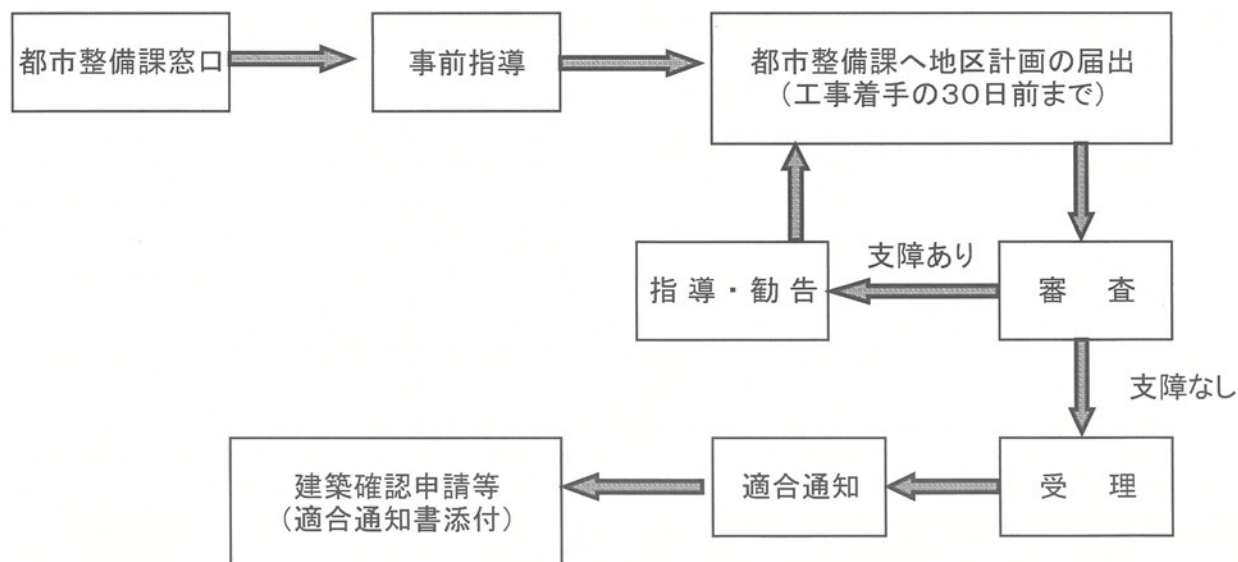
地区計画区域内に建物等を建てたり、土地の造成やブロック塀等を設置したりする場合は、工事着手の30日前までに都市整備課に届出が必要です。

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

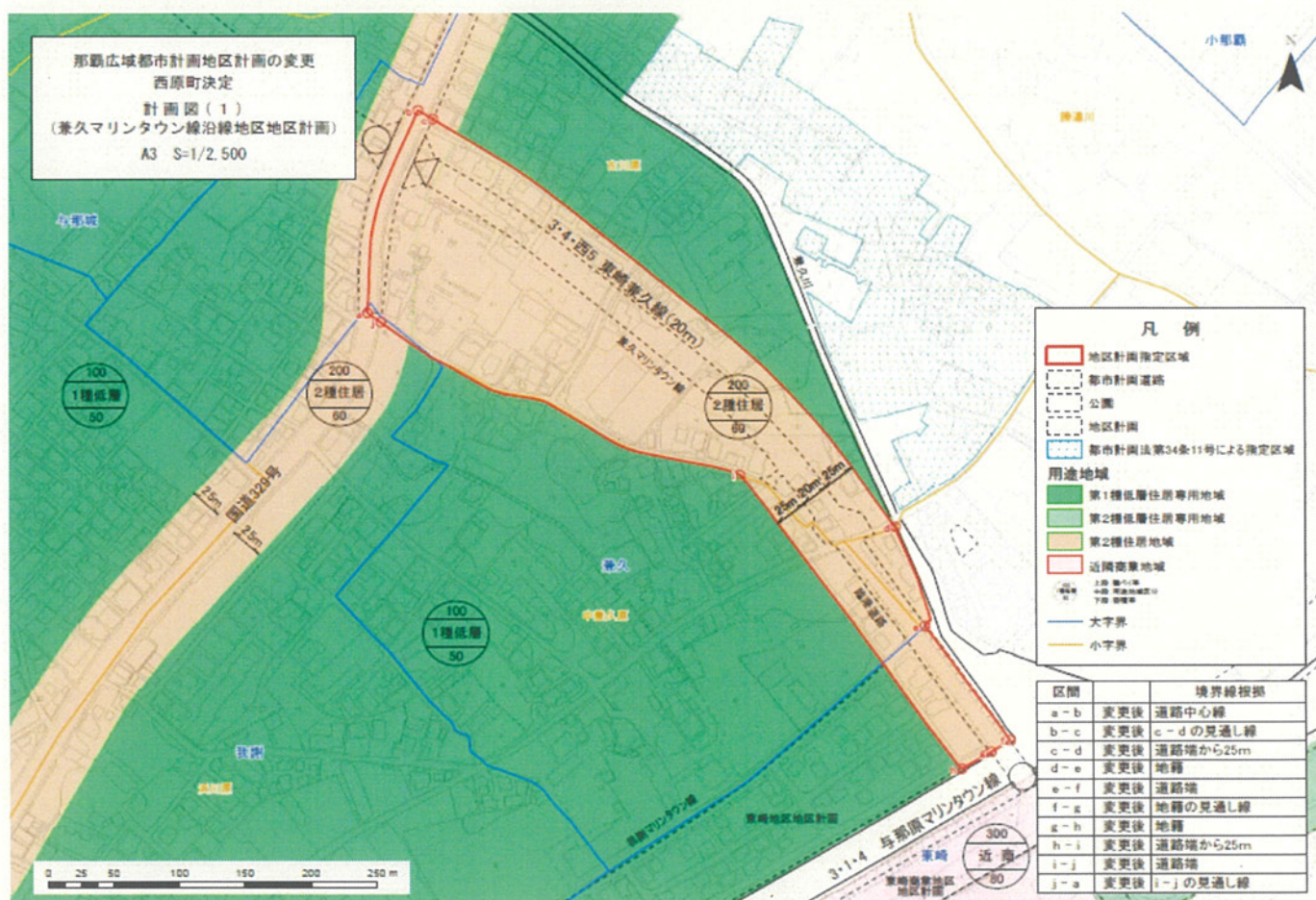
(TEL) 098-945-4496

(FAX) 098-946-1528

地区計画の目標

本地区は、兼久マリンタウン線の整備によってマリンタウンエリアと中心核が結ばれることに伴い、同道路が観光客や買い物客など様々な人が行き交うシンボルロードとして、にぎわいのある沿道利用や美しい道路景観の維持・創出を図る。

〈兼久マリンタウン線沿線地区〉地区計画



★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

名 称		兼久マリンタウン線沿線地区地区計画	
位 置		西原町字兼久の一部	
面 積		6.2ha	
地区整備計画	建築物等の整備に関する事項	建築物等の用途の制限	建築物基準法第48条における第二種住居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は建築してはならない。 1. ボーリング場、スケート場、スキー場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 2. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券投票券発売所、場外車券売場 3. 自動車教習所 4. 自動車車庫(附属車庫を除く) 5. 畜舎(ペットとして飼育する犬、猫等の動物の畜舎で15㎡以下のもの並びに動物病院及びペットショップその他これらに類するものを除く。) 6. 1階で兼久マリンタウン線及び臨港道路に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は卜宿の用途に供するもの 7. 危険物貯蔵施設等(建築物基準法別表2(と)四号) 8. 神社、寺院、教会等 9. 葬祭場
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ 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。 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。
		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. 退却境界線(兼久マリンタウン線及び臨港道路)からの外壁またはこれに代わる柱の面からの距離は、地盤面から高さ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また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。
		建築物等の高さの最高限度	敷地地盤面から20m
		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、西原町景観計画に準ずるものとする。 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	かき又はさく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。	

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、地区における建築物等の用途制限の内容を定める。

□ 制限の内容

建築物等の用途の制限

必要性:用途の混在を防止し、当該区域の用途構成の適正化、地区の住環境の保持、商業その他の業務の利便の増進などにより、良好な環境を持った地区を形成・維持するため、地区の土地利用の方針に応じた用途の制限を行う必要がある。

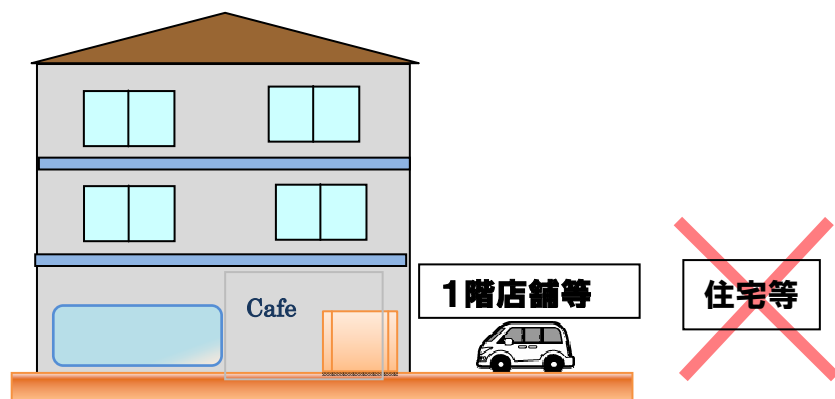
・建築物等の用途の制限

	建物の用途	規制理由
①	ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	・沿道の商業施設、観光関連施設との調和、背後の住宅地の住環境を保護するため、ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バッティング練習場を規制する。
②	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券投票券発売所、場外車券売場	・沿道の商業施設、観光関連施設との調和、背後の住宅地の住環境を保護するため、ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バッティング練習場を規制する。
③	自動車教習所	・沿道の商業施設、観光関連施設との調和、背後の住宅地に配慮しつつ一定規模以下の商業・業務施設を誘導する地区であるため、自動車教習所を規制する。
④	自動車車庫（付属車庫を除く）	・沿道の商業施設、観光関連施設との調和、背後の住宅地に配慮しつつ一定規模以下の商業・業務施設を誘導する地区であるため、自動車車庫等を規制する。
⑤	畜舎	・畜舎は騒音や臭気を発生するなど、背後の住宅地の住環境に影響を与える恐れがあることから、規制する。ただし、ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で 15 ㎡以下のもの並びに動物病院及びペットショップその他これらに類するものを除く。

⑥	1階で兼久マリンタウン線及び臨港道路に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舍又は、下宿、の用途に供するもの。	・沿道の商業施設、観光関連施設との調和、背後の住宅地に配慮しつつ一定規模以下の商業・業務施設を誘導する地区であるため、1階で兼久マリンタウン線及び臨港道路に面する部分は住宅、共同住宅、寄宿舍又は、下宿を規制する。
⑦	危険物貯蔵施設等	・沿道の商業施設、観光関連施設との調和、背後の住宅地に配慮しつつ一定規模以下の商業・業務施設を誘導する地区であるため、危険物貯蔵庫施設等(建築基準法別表第2(と)四号)を規制する。
⑧	神社、寺院、教会等	・賑わいを創出する沿道利用を促進するため、神社、寺院、教会等を規制する。
⑨	葬祭場	・沿道の商業施設、観光関連施設との調和、良好な住環境を保護するため、葬祭場を規制する。

⑥兼久マリンタウン線・臨港道路に面する1階部分は、店舗等とする。

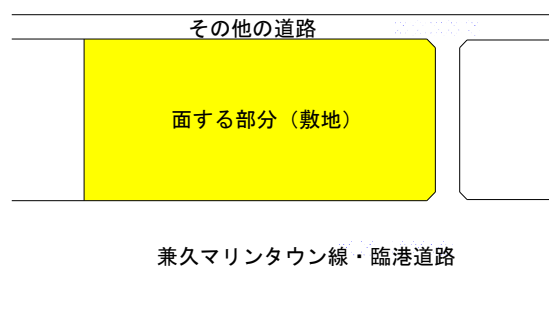
1階で兼久マリンタウン線及び臨港道路に面する部分は住宅、共同住宅、寄宿舍又は、下宿を規制する。



□ 面する部分の定義

- ・部分とは、1敷地を指す。
- ・面するとは、車両、歩行者等の出入り可能な1敷地を指す。

下図のように1敷地が複数の道路に面している場合、兼久マリンタウン線及び臨港道路から出入り可能であれば、敷地全体が制限の対象となる。



2. 建築物の敷地面積の最低限度

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、防災上危険な建てづまりを防止し、また、地区にふさわしい建物を誘導する等の観点から、敷地面積の最低限度を定める必要がある。

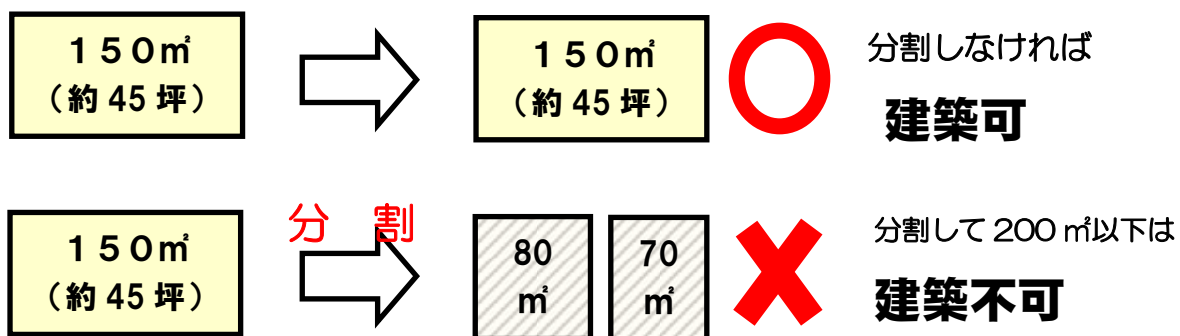
西原西地区等の町内他地区との整合を図るとともに、都市計画法施行令第29条の規定の準用及び、中規模な商業業務施設の誘導、空地や駐車場の確保などを確保するため、敷地面積の最低限度を 200 m²とする。

・敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度
200 m ² (約 60 坪)



例) 告示日において敷地面積が最低限度に満たない場合
(200m²以下の場合)



3. 壁面の位置の制限

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を後退させることにより道路等の機能を高め、隣地境界線からも壁面を後退させることにより通風や採光などを確保し、ゆとりのある空間をつくり出すため、壁面位置の制限を行う必要がある。

●兼久マリンタウン線・臨港道路境界線

西地区等の町内他地区との整合を図るとともに、道路等の機能を高め、ゆとりある空間をつくり出すため、道路境界線(兼久マリンタウン線・臨港道路)からの壁面の位置は、地盤面から高さ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する。

●その他の道路

道路境界線(その他の道路)からの壁面の位置は、地盤面から高さ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。

●隣地境界線

西地区等の町内他地区との整合を図るとともに、ゆとりある空間をつくり出すため、隣地境界線からの壁面の位置は、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。

●次に該当するものは、隣地境界線から壁面又は柱面の位置は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) 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。

(例)給湯設備、水槽、ボイラー設備等

(3) 延べ床面積に算入されない出窓。

~~(4) 建築物の庇。~~

・壁面の位置の制限

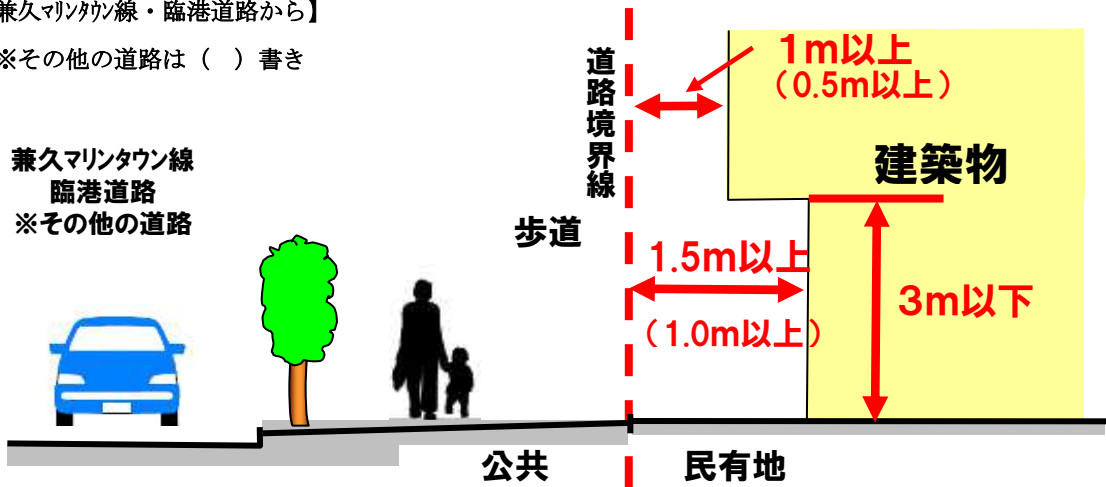
	壁面の位置
兼久マリンタウン線 臨港道路	地盤面高さ3m以下:1.5m以上 地盤面高さ3m超:1.0m以上
その他の道路	地盤面高さ3m以下:1.0m以上 地盤面高さ3m超:0.5m以上
隣地境界線	1.0m以上 ※ただし、告示日に敷地面積が200㎡未満の場合は 0.5m以上

※解放された簡易な構造の車庫は、この限りではない。

【兼久マリンタウン線・臨港道路から】

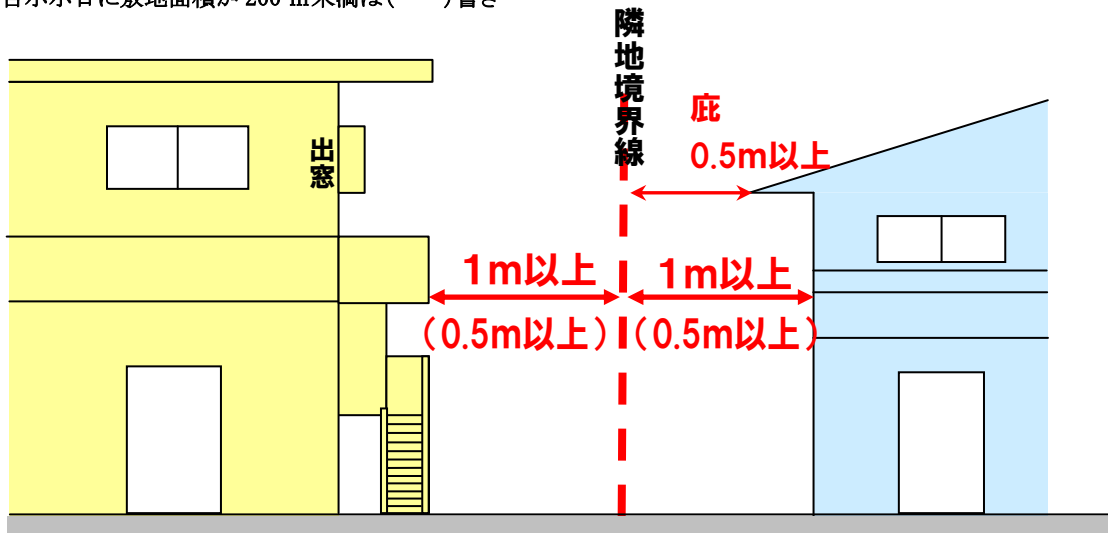
※その他の道路は（ ）書き

兼久マリンタウン線
臨港道路
※その他の道路



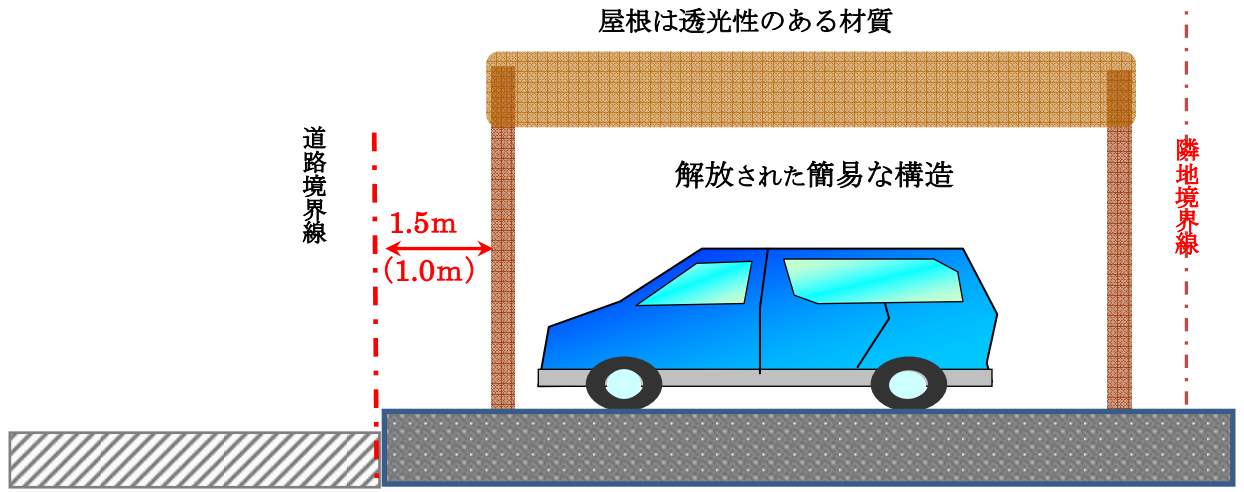
【隣地境界線から】

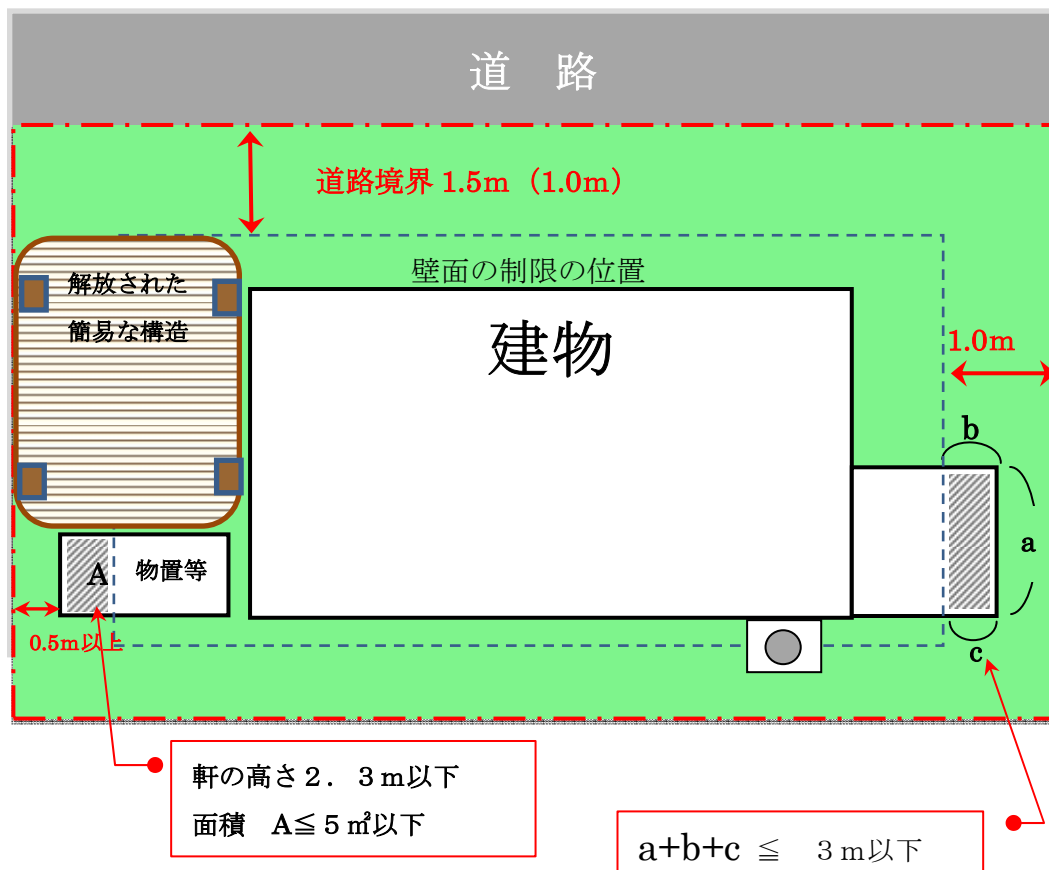
※告示示日に敷地面積が 200 ㎡未満は（ ）書き



※隣地境界(解放された簡易な構造の車庫は、この限りではない。)

屋根は透光性のある材質





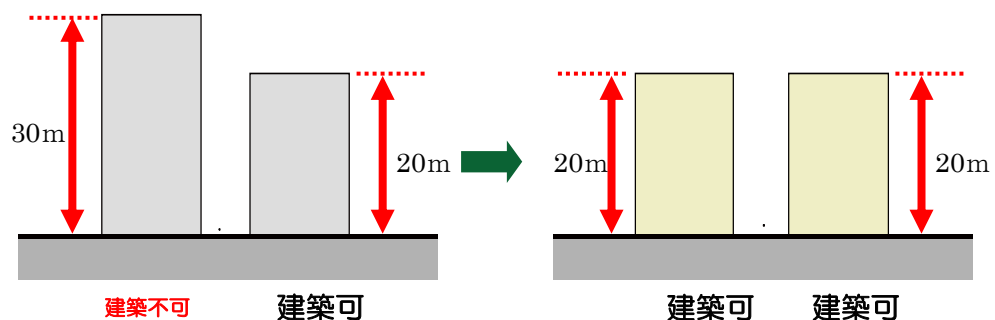
4. 建築物等の高さの制限

必要性: 統一感のあるまち並み形成や通風、採光の確保、隣家とのプライバシー保護などの住環境上の観点から、高さの制限を行う必要がある。

町道兼久マリンタウン線に面した地区であり、中高層の沿道利用により、集合住宅や店舗、事務所等の立地を誘導するシンボルロードと位置づけている。高さの最高限度を統一することで、統一感あるまち並み形成などを図る観点から、高さの最高限度を 20m とする。

・建築物等の高さの制限

	最高限度	最低限度
兼久マリンタウン線沿線地区	20m	—



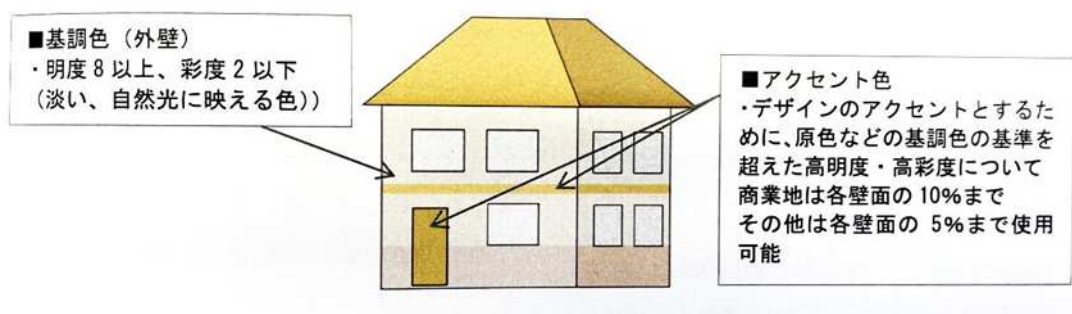
5. 建築物等の形態又は意匠の制限

(1) 屋根及び外壁の色彩の制限

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) 屋外広告物の制限

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。

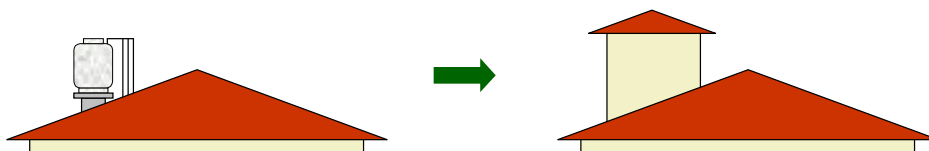
(3) 建築物設備類に関する制限

必要性: 建築物に設ける設備類は、景観上目立つ存在であるため、景観上の取り扱いは重要であり、建築物や周辺景観と調和した意匠・デザインとなるよう配慮する必要がある。

東崎地区等の町内他地区を参考に制限を行う。

・建築物設備類に関する制限

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) 敷地地盤面の高さの制限

必要性: 盛土等による地盤高の不統一を防ぎ、擁壁や高い塀を抑制するため、これを制限する必要がある。

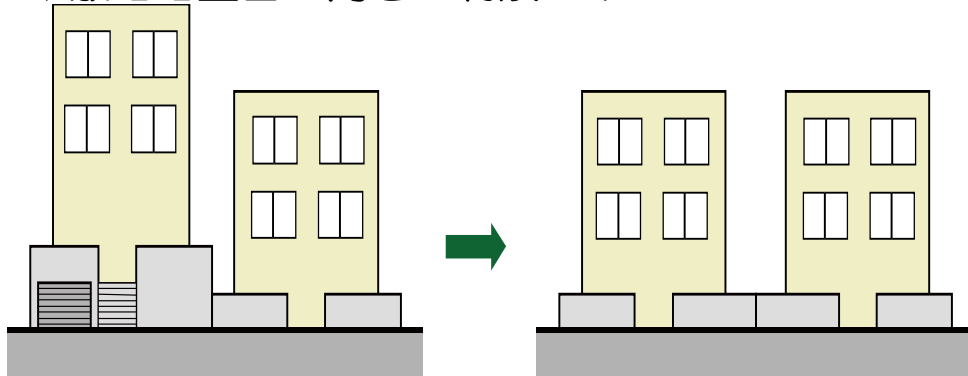
建築基準法では、建築の高さが規制できるのみで、切土、盛土等の土地の区画形質の変更に対する制限については、具体的な規制がない。

盛土等による地盤高の不統一を防ぎ、良好なまち並みを形成するため、町内他地区を参考に地盤高の制限を行う。

・敷地の地盤面の高さの制限

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。

◆ 敷地地盤面の高さの制限のイメージ



6. かき又はさくの構造の制限

必要性: かき又はさくに関しては、緑豊かで開放的な空間を創出するという住環境の観点や、災害時のブロック塀の倒壊を防ぐなどの防災上の観点から、できるだけ生垣を用いるものとする。さらに、一定の高さ以上についてはネットフェンス等の透視可能な構造とすることにより道路景観にうるおいを与えることができる。

かき又はさくの構造について他地区を参考に制限を行う。

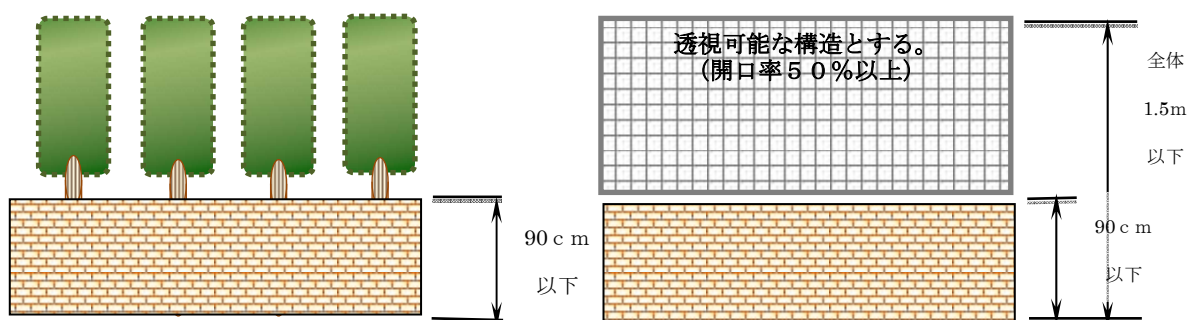
・かき又はさくの構造の制限

かき又はさくの構造は次に掲げるとおりとする。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

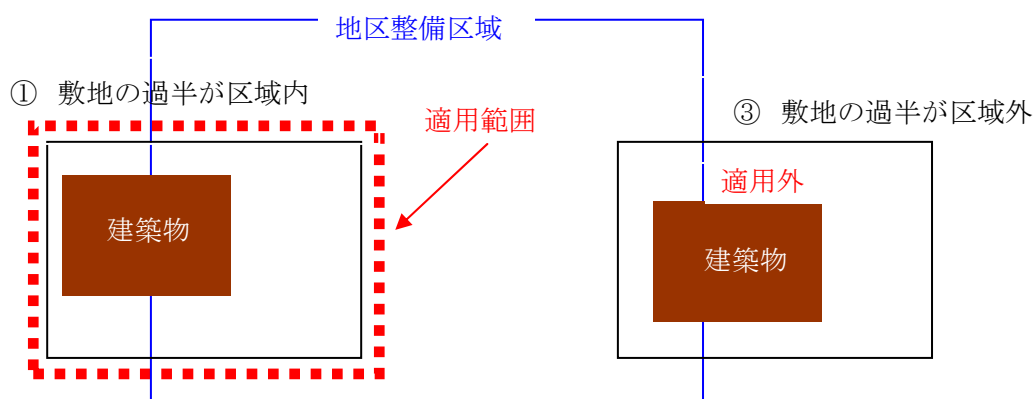
2. フェンス等の高さは敷地に接する道路の最高地点から1.5m以下とする。
3. コンクリート基礎等とフェンスの併用の場合は、敷地に接する道路の最高地点から1.5m以下とし、構造は透視可能な構造とする。
4. コンクリート基礎等の高さは、敷地に接する道路の最高地点から0.9m以下とする。

◆かき又はさくの構造の制限(イメージ)



7. 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。



8. 緑化率の最低限度

必要性:うるおいのあるまち並みを創出するため、積極的な緑化が必要であることから、景観計画とも連携した緑化の誘導を行う

平成28年3月に策定した景観計画を踏まえ、敷地内の積極的な緑化を促進する。

- ・地区計画において緑化率の数値設定はしないが、景観計画の基準を守るよう誘導を行う。