

計画書

那覇広域都市計画地区計画の変更（与那原町決定）

都市計画大見武地区地区計画を次のように決定する。

名 称	大見武地区地区計画
位 置	与那原町字与那原の一部
面 積	約 12.3 ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標 本地区は、町の北西部に位置し、市街化区域に隣接している国道329号与那原バイパスを含む約12.3haの区域である。 本地区においてはすでに低層住宅地が形成されており、今後も与那原町のまちづくりによる住宅需要の受け皿として期待されており、地域住民の居住や新規住民の積極的な導入及び定着を目指し、安全な市街地環境の形成及び住環境の保全・形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方針 国道329号与那原バイパス沿道においては、立地特性を踏まえて想定される非住居系の土地利用に対し既存住宅地にふさわしくない用途を制限するなど後背地の住宅地の居住環境の維持保全に向けた土地利用を図る。なお、本地区内に立地する電気事業の用に供する施設用地については、今後も安全かつ安定した電力供給ができるよう土地利用を図る。 その他区域においては運玉森などの周辺の自然環境と調和した低層住宅地としての住環境の保全・形成を図る。
	地区施設の整備の方針 地区内の区画道路について、建築物の壁面後退により災害時に避難・救援活動を円滑に実施できる空間の確保を図る。
	建築物等の整備の方針 地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、次に掲げる「建築物などに関する制限」の各号を定める。 1. 建築物の用途の制限 2. 容積率の最高限度 3. 建蔽率の最高限度 4. 建築物の高さの最高限度 5. 敷地面積の最低限度 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. 垣や柵の構造の制限
	その他当該地区的整備開発及び保全に関する方針 周辺の自然環境と調和した、うるおいのある街並みを形成するため、敷地面積の10%以上を緑化することを努力目標とする。また、地区内の雨水流出を抑制するため、本地区的建築敷地内もしくは屋外駐車場には雨水浸透施設等の設置を努力目標とする。

地区整備計画	地区施設の配置および規模	種類	名称	幅員又は面積	延長	備考
		道路	区画道路 1 号	4 m以上	約 60m	町道大見武 4 号線
			区画道路 2 号	4 m以上	約 74m	町道大見武 4 号線
			区画道路 3 号	4 m以上	約 60m	里道
			区画道路 4 号	4 m以上	約 75m	里道
			区画道路 5 号	4 m以上	約 65m	里道
			区画道路 6 号	4 m以上	約 107m	町道大見武 8 号線
			区画道路 7 号	4 m以上	約 60m	里道
	その他の公共空地		大見武集落センター	約 0.2 ha		

地区整備計画 建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	バイパス沿道地区	低層住宅地区
		面積	約3.6ha	約8.7ha
	建築物の用途の制限		<p>環境良好な中高層住宅地を目指し、次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>1) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2) 建築基準法施行令第130条の3に規定されている兼用住宅及び次号に示す店舗、飲食店等との兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50m²以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの 3) 建築基準法施行令第130条の5の3に規定されている店舗、飲食店等 4) 近隣住民を対象とした公民館、集会所 5) 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5の5に定めるものを除く。）</p>	<p>環境良好な低層住宅地を目指し、次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>1) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2) 建築基準法施行令第130条の3に規定されている兼用住宅 3) 建築基準法施行令第130条の5の2に規定されている店舗、飲食店等 4) 前3号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。）</p>
	容積率の最高限度		200%	100%
	建蔽率の最高限度		60%	50%
			ただし、沖縄県建築基準法施行細則（昭和56年沖縄県規則第1号）第22条に定める角地等の敷地においては建蔽率を10%緩和できる。	
	建築物の高さの最高限度		敷地地盤面から12m	敷地地盤面から10m
	敷地面積の最低限度		180m ²	
	壁面の位置の制限		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱及び出窓の外面から道路境界線及び敷地境界線までの距離を以下のとおりとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路境界線・・・1.0m以上 ・敷地境界線・・・1.0m以上 <p>なお、計画図に示す地区施設には、現況幅員が4m未満の区間を含んでおり、その場合は道路の中心線から水平距離2mの線を道路の境界線とみなす。</p> <p>ただし、地形その他の事情によりやむを得ない場合は、敷地境界線から0.5m以上後退した位置とする。</p>	

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	バイパス沿道地区	低層住宅地区
		面積	約3.6ha	約8.7ha
建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	別途定める与那原町景観計画及び景観形成ガイドラインに順守し以下の項目に沿った建築物等とする。		
		1) 建築物の外壁及び屋根の色については、周辺との調和を図り落ち着いたものとし、原色はできるだけ避け淡い色のものとする。 2) 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刺激的な色彩又は、装飾を用いたものについては設置してはならない。更に、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、目立たないよう設置する。 4) 屋外照明については、安全性や美観性に配慮し、過剰な光量にならないようにする。 5) 出窓、ベランダ、バルコニー、外階段等の位置は、壁面（建築物の外壁又は柱面）の位置の制限に準ずる。 6) 地盤面から3m未満の高さに設置する屋根、軒、庇の位置は、壁面（建築物の外壁又は柱面）の位置の制限に準ずる。地盤面から3m以上の高さに設置する屋根、軒、庇の位置は、道路及び敷地境界線から0.5m以上後退した位置とする。 7) カーポートや倉庫、給水タンク等を設置する場合は、壁面（建築物の外壁又は柱面）の位置の制限に準ずる。		
備 考	垣や柵の構造の制限	垣又は柵の構造は、次の各号に適合しなくてはならない。ただし、門柱及び意匠上、これに附属する部分はこの限りでない。		
		1) 垣又は柵を設置する場合は、設置部地盤面から1.5m以下の高さの可視可能なフェンス等とする。 2) フェンス等の下部にブロック塀等を設置する場合は、設置部地盤面から60cm以下の高さとする。		
備 考		建築物等に関する事項については、沖縄電力株式会社所有の電気供給施設（変電所、鉄塔、送電線等）用地においては適用対象外とする。また、町長が良好な住環境の形成を害するおそれがないと認める建築物又は公益上特に必要な建築物と認めたものについては、この限りでない。 その他、この計画の執行に関し必要な事項は、運用基準で定める。		

「区域は計画図表示のとおり」

理由：本地区においてはすでに低層住宅地が形成されており、上記の状況を踏まえると住宅需要の受け皿として期待されており、地域住民の居住や新規住民の積極的な導入及び定着を目指し、安全な市街地環境の形成及び良好な住環境の保全・形成を図ることを目的として地区計画を定める。