

与那原町地区計画区域内における建築物の制限に関する条例

平成15年 6月24日条例第 9号
改正 平成16年 9月21日条例第10号
平成18年 9月20日条例第21号
平成19年 9月26日条例第14号
平成23年 2月 8日条例第 1号
平成25年 9月 9日条例第17号
平成26年 6月 9日条例第13号
令和 4年10月 1日条例第12号
令和 6年 3月 5日条例第 8号

(目的)

第1条 この条例は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第68条の2第1項の規定に基づき、地区計画区域(地区整備計画が定められている区域に限る。)内における建築物の用途、構造及び敷地に関する制限を定めることにより、当該区域内における適正かつ良好な環境を確保することを目的とする。

(用語)

第2条 この条例において使用する用語は、法及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)において使用する用語の例による。

(適用区域)

第3条 この条例の規定は、別表第1に掲げる区域に適用する。

(建築物の用途の制限)

第4条 前条に規定する区域(以下「計画地区」という。)内においては、別表第2の計画地区の区分に応じ、同表に定める制限に適合するものでなければならない。

(建築物の容積率の最高限度)

第5条 建築物の容積率(延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。)は、別表第2の計画地区の区分に応じ、同表に掲げる数値以下でなければならない。

(建築物の建蔽率の最高限度)

第6条 建築物の建蔽率(建築面積の敷地面積に対する割合をいう。)は、別表第2の計画地区の区分に応じ、同表に掲げる数値以下でなければならない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第7条 建築物の敷地面積は、別表第2の計画地区の区分に応じ、同表に掲げる数値以上でなければならない。

(壁面の位置の制限)

第8条 壁面の位置は、別表第2の計画地区の区分に応じ、同表に掲げる数値以上でなければならない。

(建築物の高さの最高限度)

第9条 建築物の高さは、別表第2の計画地区の区分に応じ、同表に掲げる数値以下でなければならない。

(建築物等の形態又は意匠の制限)

第10条 建築物等の形態又は意匠は、別表第2の計画地区の区分に応じ、同表に掲げる制限に適合するものでなければならない。

(垣又は柵の構造の制限)

第11条 垣又は柵の構造は、別表第2の計画地区の区分に応じ、同表に掲げる数値以下でなければならない。

(公益上特に必要な建築物等の特例)

第12条 町長は、この条例の規定の適用に関し、良好な住環境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、その許可の範囲内において、第4条から前条までの規定は、適用しない。

(委任)

第13条 この条例の施行に関して、必要な事項は、町長が別に定める。

(罰則)

第14条 次の各号のいずれかに該当するものは、200,000円以下の罰金に処する。

- (1) 第4条の規定に違反した場合における当該建築物の建築主
 - (2) 第5条から第8条までのいずれかの規定に違反した場合における当該建築物の設計者(設計図書を用いなくて工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては当該建築物の工事施工者)
 - (3) 建築物の用途変更により、第4条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者
- 2 前項第2号に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の罰金刑を科する。
- 3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業員がその法人又は人の業務又は財産に関して、前2項の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第1項の罰金刑を科する。

附 則

この条例は、令和6年3月29日から施行する。

別表第1（第3条関係）

与那原町東浜地区地区整備計画区域	都市計画法(昭和43年法律第100号)第20条第1項の規定により告示された那覇広域都市計画与那原町東浜地区地区計画区域のうち、地区整備計画が定められた区域
与那原町大見武地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された那覇広域都市計画与那原町大見武地区地区計画区域のうち、地区整備計画が定められた区域

別表第2 (第4条-第11条関係) (その1)

地区の区分	地区の名称	低層住宅地区(1)	低層住宅地区(2)	低層住宅地区(3)	集合住宅地区	一般住宅地区	沿道住宅地区(1)	沿道住宅地区(2)	沿道住宅地区(3)	沿道業務地区	沿道商業地区	教育関連施設地区	宿泊・滞在拠点施設地区	スポーツ・ウェルネス拠点施設地区
	(用途地域)	(第1種低層住居専用地域)	(第2種低層住居専用地域)	(第2種中高層住居専用地域)	(第2種中高層住居専用地域)	(第1種住居地域)	(準住居地域)	(準住居地域)	(第1種住居地域)	(準住居地域)	(準住居地域)	(第1種中高層住居専用地域)	(準住居地域)	(準住居地域)
地区の面積	約 7.5ha	約 5.6ha	約 0.7ha	約 9.1ha	約 4.1ha	約 1.8ha	約 7.3ha	約 1.5ha	約 0.8ha	約 9.6ha	約 2.6ha	約 0.5ha	約 3.1ha	
建築物等に 関する事項	次の各号に掲げる建築物を建築又は用途利用してはならない。次の各号は、各地区の用途地域で建築可能なもののうち、制限する用途を示す。													
	建築物の用途の制限	1. 共同住宅、寄宿舎、下宿 2. 学校、図書館その他これらに類するもの(近隣住民を対象とした公民館や集会所は除く。) 3. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4. 公衆浴場、診療所、保育所その他これらに類するもの 5. 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 6. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの	1. 共同住宅、寄宿舎、下宿 2. 学校、図書館その他これらに類するもの(近隣住民を対象とした公民館や集会所は除く。) 3. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4. 公衆浴場、診療所、保育所その他これらに類するもの 5. 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 6. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの	1. 店舗、飲食店その他これらに類するもの(床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの) 2. 事務所その他これらに類するもの(床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの) 3. 学校、図書館その他これらに類するもの(近隣住民を対象とした公民館や集会所は除く。) 4. 病院 5. 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 6. 葬祭場 7. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 8. 火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理を扱う施設	1. 学校、図書館その他これらに類するもの(近隣住民を対象とした公民館や集会所は除く。) 2. 葬祭場その他これらに類するもの 3. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4. 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 5. 自動車教習所 6. 火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理を扱う施設 7. 自動車教習所 8. 畜舎 9. 自動車修理工場 10. 火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理を扱う施設	1. ボールン、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場その他これらに類するもの 2. 図書館その他これらに類するもの 3. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4. 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 5. 自動車教習所 6. 倉庫業倉庫 7. 農産物の貯蔵場その他これらに類するもの 8. 畜舎 9. 火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理を扱う施設	1. 図書館その他これらに類するもの(近隣住民を対象とした公民館は除く。) 2. 葬祭場その他これらに類するもの 3. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4. 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 5. 自動車教習所 6. 倉庫業倉庫 7. 農産物の貯蔵場その他これらに類するもの 8. 畜舎 9. 火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理を扱う施設	1. 図書館その他これらに類するもの(近隣住民を対象とした公民館は除く。) 2. 葬祭場その他これらに類するもの 3. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4. 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 5. 自動車教習所 6. 倉庫業倉庫 7. 農産物の貯蔵場その他これらに類するもの 8. 畜舎 9. 火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理を扱う施設	1. 図書館その他これらに類するもの(近隣住民を対象とした公民館は除く。) 2. 葬祭場その他これらに類するもの 3. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4. 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 5. 自動車教習所 6. 倉庫業倉庫 7. 畜舎 8. 火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理を扱う施設	1. 図書館その他これらに類するもの(近隣住民を対象とした公民館は除く。) 2. 葬祭場その他これらに類するもの 3. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4. 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 5. 自動車教習所 6. 倉庫業倉庫 7. 畜舎 8. 火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理を扱う施設	1. 住宅 2. 寄宿舎、下宿 3. 兼用住宅 4. 学校、図書館その他これらに類するもの(近隣住民を対象とした公民館や集会所は除く。) 5. 葬祭場その他これらに類するもの 6. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 7. 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 8. 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 9. 自動車教習所 10. 倉庫業倉庫 11. 農産物の貯蔵場その他これらに類するもの 12. 畜舎 13. 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場 14. 火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・	1. 住宅 2. 共同住宅 3. 兼用住宅 4. 巡査派出所、郵便局その他これらに類するもの 5. 税務署、警察署、保健所及び消防署その他これらに類するもの 6. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 7. 病院 8. 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 9. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 10. パン屋、米屋、豆腐屋その他これらに類するもの 11. 農産物の貯蔵場その他これらに類するもの 12. 畜舎 13. 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	1. 住宅 2. 兼用住宅 3. 学校、図書館その他これらに類するもの(近隣住民を対象とした公民館や集会所は除く。) 4. 葬祭場その他これらに類するもの 5. 巡査派出所、郵便局その他これらに類するもの 6. 税務署、警察署、保健所及び消防署その他これらに類するもの 7. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 8. 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 9. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 10. 自動車教習所 11. 倉庫業倉庫 12. 農産物の貯蔵場その他これらに類するもの 13. 畜舎	1. 住宅 2. 共同住宅、寄宿舎、下宿 3. 兼用住宅 4. ホテル、旅館その他これらに類するもの(近隣住民を対象とした公民館や集会所並びにスポーツ・ウェルネスに資する学校は除く。) 5. 巡査派出所、郵便局その他これらに類するもの 6. 税務署、警察署、保健所及び消防署その他これらに類するもの 7. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 8. 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 9. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 10. 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 11. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 12. 自動車教習所 13. 倉庫業倉庫 14. 農産物の貯蔵場その他これらに類するもの 15. 畜舎 16. 自動車修理工場

地区	地区の名称	低層住宅地区(1)	低層住宅地区(2)	低層住宅地区(3)	集合住宅地区	一般住宅地区	沿道住宅地区(1)	沿道住宅地区(2)	沿道住宅地区(3)	沿道業務地区	沿道商業地区	教育関連施設地区	宿泊・滞在拠点施設地区	スポーツ・ウェルネス拠点施設地区	
東 浜 地 区 等 に 関 す る 備 事 項 画											処理を扱う施設		14. 自動車修理工場 15. 火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理を扱う施設	17. 火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理を扱う施設	
	建築物の容積率の最高限度	10/10	10/10	20/10	20/10	20/10	20/10	20/10	20/10	20/10	30/10	20/10	20/10	20/10	
	建築物の建蔽率の最高限度	5/10	5/10	6/10	6/10	6/10	6/10	6/10	6/10	6/10	8/10	6/10	6/10	6/10	
	建築物の敷地面積の最低限度	160㎡	160㎡	160㎡	200㎡	160㎡	300㎡	200㎡	300㎡	600㎡	400㎡	—	1, 200㎡ (分割不可)	12, 000㎡ (分割不可)	
	壁面の位置の制限	道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱及び出窓の外壁までの距離の最低限度は、以下のとおりとする。 ・道路境界線…1.0m ・隣地境界線…1.0m ・道路境界線…1.0m ・隣地境界線…1.0m ・道路境界線…1.0m ・隣地境界線…1.0m ・道路境界線…1.0m ・隣地境界線…1.0m ・道路境界線…1.0m ・隣地境界線…1.0m ・道路境界線…1.0m ・隣地境界線…1.0m ・道路境界線…1.0m ・隣地境界線…1.0m ・道路境界線…1.0m ・隣地境界線…0.5m ・道路境界線…1.0m ・隣地境界線…1.0m ・道路(東側)境界線…15.0m ・道路(南側)境界線…5.0m ・道路(西側・北側)境界線…1.0m													
		ただし、次の各号については、0.5m以上とする。 1. 外壁及びこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの 2. 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ面積の合計が5㎡以内であるもの													
	建築物の高さの最高限度	敷地地盤面から12m以下	敷地地盤面から12m以下	敷地地盤面から12m以下	—	—	—	—	—	—	敷地地盤面から12m以下	—	—	—	敷地地盤面から25m以下
	建築物等の形態又は意匠の制限	1. 敷地内の計画地盤高は、現況地盤面から30cm以下となるように努める。 2. 駐車場を設置する場合は、周辺の交通環境に支障が生じないようにするとともに、利用しやすい駐車場の整備に努め、駐車場の出入口は周辺の交通環境や歩行者の安全に配慮した配置とする。 3. 屋根、軒、庇、ベランダ、外階段、出窓等の位置は、道路及び敷地境界線から0.5m以上後退した位置とする。													
	垣又は柵の構造の制限	垣又は柵の構造は、次の各号の条件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. フェンス等の高さは、現況地盤面から1.2m以下とする。 2. コンクリート基礎とフェンスとの併用の場合は、現況地盤面から1.2m以下とし、構造については、可視可能なものとする。 3. コンクリートブロック積等の高さは、現況地盤面から60cm以下とする。 4. 生け垣等の高さは、現況地盤面から1.8m以下にするように努め、周辺の環境や安全に配慮する。											制限なし	垣又は柵の構造は、次の各号の条件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。左記1～4同様 なお、誘導看板など安全及び運営上やむを得ないものや建築物の保安及び管理上やむを得ないものについては、この限りでない。	
	備考	1. 建築物等に関する事項について、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、適用しない。 2. その他、この制限に関し必要な事項は、運用基準で定める。													

別表第2（第4条—第11条関係）（その2）

大見武地区 地区整備計画	建築物等に関する事	地区の区分	地区の名称 (用途地域)	バイパス沿道地区	低層住宅地区
			地区の面積	約3.6ha	約8.7ha
		建築物の用途の制限	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。 1) 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 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、50㎡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。）	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。 1) 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 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。）	
		建築物の容積率の最高限度	200%	100%	
		建築物の建蔽率の最高限度	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	
		建築物の敷地面積の最低限度	180㎡		
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱及び出窓の外壁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。 ・道路境界線・・・1.0m以上 ・敷地境界線・・・1.0m以上 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。 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。			
	建築物等の形態又は意匠の制限	1) 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。			

	<p>2) 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。</p> <p>3) カーポートや倉庫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。</p>
垣又は柵の構造の制限	<p>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。</p> <p>1) かき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。</p> <p>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。</p>
備考	<p>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。</p> <p>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。</p>