発行：令和４年 10 月１日

市街化調整区域内地区計画による

大見武地区のまちづくり

地区計画によるまちづくりとは

大見武地区は、市街化調整区域にありますが、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います。

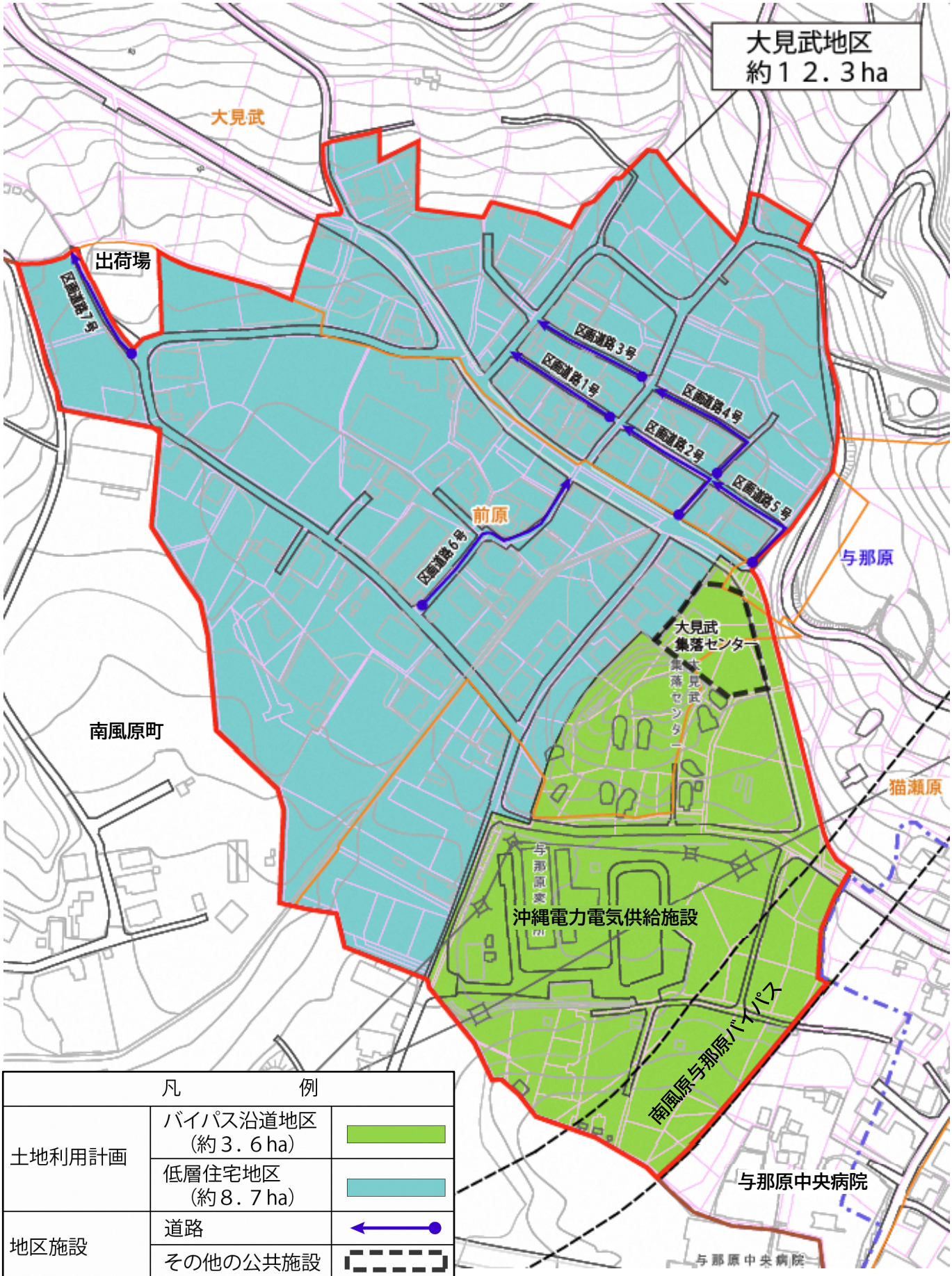
そこで、建物づくりのルールなどを定めた地区計画を策定することにより、市街化調整区域における建築行為に対する厳しい制限を緩和しながら、まちの将来像（目標や方針）の実現を目指したまちづくりを進めます。

※地区計画とは、都市計画法に基づいて定める特定の地区単位でのまちづくりのルールです。
地区の特性に応じて、住民と行政が連携しながら、建物や、道路・公園等の整備に関する地区独自のルールです。

◆大見武地区の目標や方針

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
その他当該地区の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、本地区の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。

大見武地区の計画図



凡　　例		
土地利用計画	バイパス沿道地区（約３．６ha）	
	低層住宅地区（約８．７ha）	
地区施設	道路	
	その他の公共施設	
壁面後退計画	道路境界から１ｍ	全　域
	敷地境界から１ｍ	

地区整備計画（建築物等に関する事項）の内容

１．建築物の用途の制限【建物の使い方のルール】

大見武地区を２つの区域（バイパス沿道とその他の区域に分けて、良好な住環境を持つコミュニティー豊かな住宅地を誘導する地区であるため、住宅以外の建築物は制限します。

	建てられる用途【使い方】
バイパス沿道地区	環境良好な中高層住宅地を目指し、住宅のほか、一定規模の店舗や飲食店などが建てられます。また、近隣住民を対象とした集会所も建てることができます。
低層住宅地区	環境良好な低層住宅地を目指し、住宅のほか、日常生活に欠かせない小規模な店舗や飲食店などが建てられます。

２．容積率の最高限度及び建蔽率の最高限度【建物の大きさのルール】

敷地内のオープンスペースや、日照・通風の確保、又、市街地の過密化を防止することなどにより、ゆとりのある快適な空間を形成するため容積率及び建蔽率の制限を行います。

なお、角地等にある敷地においては建蔽率を緩和します。

	容積率の最高限度	建蔽率の最高限度
バイパス沿道地区	２００％	６０％
低層住宅地区	１００％	５０％

$$容積率＝\frac{建物の延べ床面積}{敷地面積}\times100$$

$$建蔽率＝\frac{建物の建築面積}{敷地面積}\times100$$

３．建築物の高さの最高限度【建物の高さのルール】

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の高さの制限を行います。

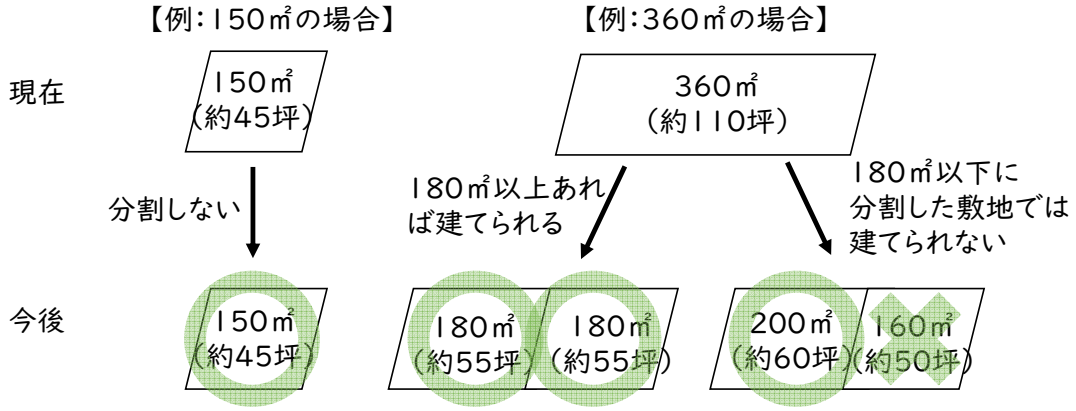
	建築物の高さの最高限度
バイパス沿道地区	敷地地盤面から１２ｍ
低層住宅地区	敷地地盤面から１０ｍ

４．敷地面積の最低限度【敷地を分割する場合、住宅が建てられる敷地面積のルール】

ゆとりある住環境の形成、防災上危険な建てづまりの防止、地区にふさわしい建物の誘導の観点から、敷地を分割して住宅を建てる場合の敷地面積の最低面積を定めます。

	敷地面積の最低限度
バイパス沿道地区	１８０㎡（約 55 ㎡） ※敷地が旗竿地の場合は、旗部は 150 ㎡以上となるように検討してください。
低層住宅地区	

■ 敷地分割のイメージ ■



5．壁面の位置の制限**【敷地境界から建物壁面を後退させて建てるルール】**

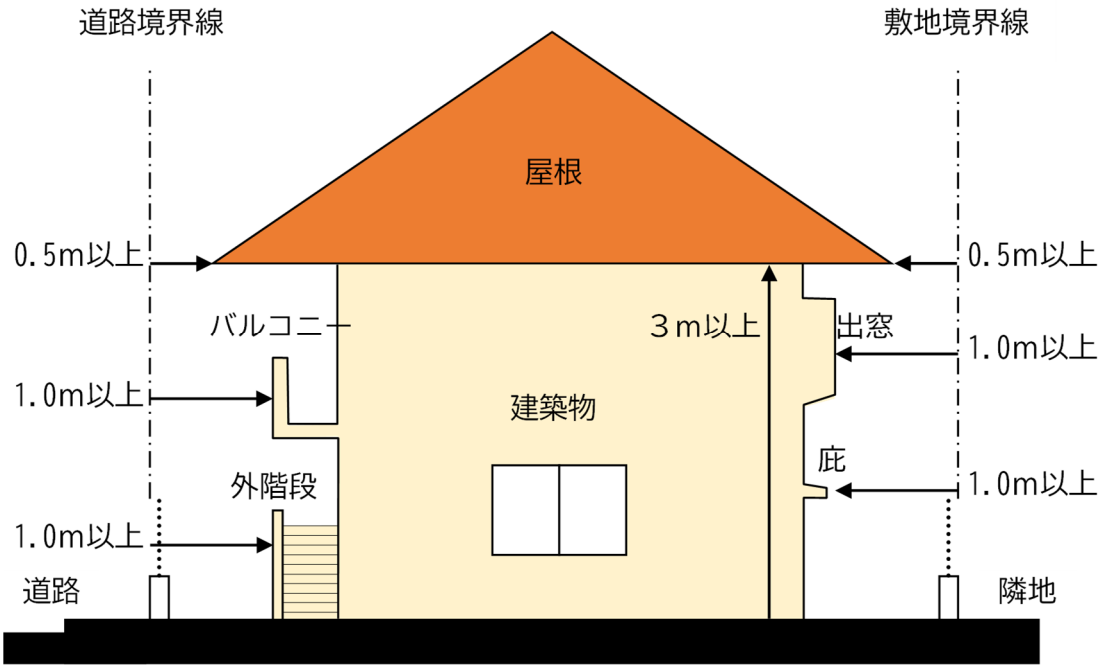
道路空間のゆとりや見通しを確保するとともに、隣の建物とのゆとりある空間、採光及び通風等を確保するため、敷地境界から建物壁面までの距離の制限を行います。

なお、地形その他やむを得ない場合は、敷地境界線から０．５ｍまで緩和します。

	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通りとする。
バイパス沿道地区	道路境界線から１．０ｍ以上の距離を確保する 敷地境界線から１．０ｍ以上の距離を確保する
低層住宅地区	

※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します。

■ 壁面後退・建物の形態のイメージ ■



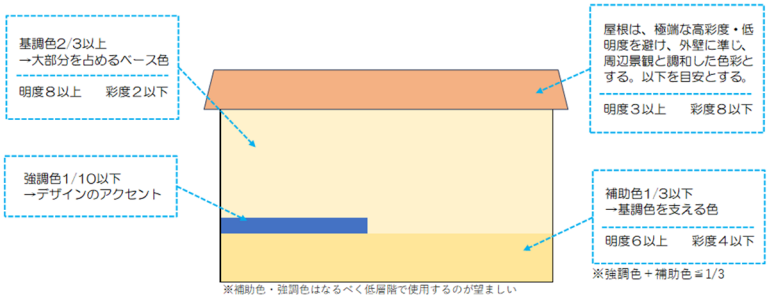
6．建築物等の形態又は意匠の制限【建物の色や形などの制限】

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形成するため、更に、快適でゆとりある良好な住環境を維持･保全するために建築物等の形態及び意匠の制限を行います。

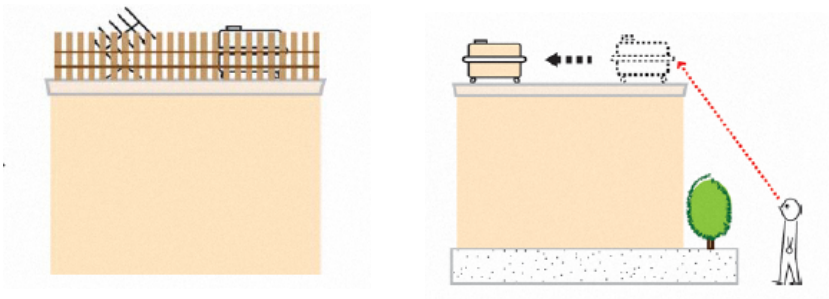
	建築物等の形態及び意匠の制限
バイパス沿道地区	別途定める与那原町景観計画及び景観形成ガイドラインに順守し以下の項目に沿った建築物等とする。 １）建築物等の外壁及び屋根の色については、周辺との調和を図り落ち着いたものとし、**原色はできるだけ避け淡い色のものとする**。 ２）広告物については、自己の用に供するものとし、美観や風致を損なう**刺激的な色彩又は、装飾を用いたものについては設置してはならない**。更に、周辺の景観に調和するよう規模、形態等に配慮し秩序あるものにする。 ３）建築物等の外壁及び屋根に設ける設備については、**建築物本体及び周辺景観との調和に配慮し、目立たないよう設置する**。 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、外階段及び受水槽、カーポートや倉庫、給水タンク等、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**。 なお、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。
低層住宅地区	

■ 建物の色・形のイメージ ■

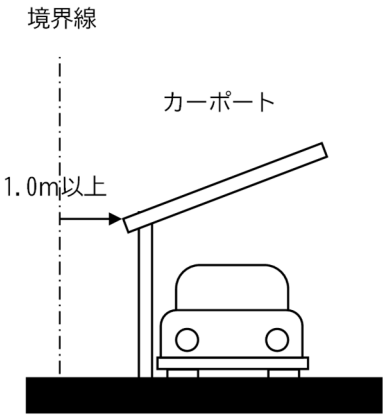
◆ 外観（外壁・屋根）の色は、できるだけ落ち着いた色彩を基調とし、周辺景観との調和に配慮します。

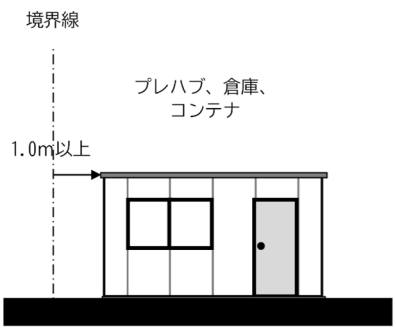


◆ 屋外設備等は、外壁と調和した部材で遮蔽するか、目立たないデザインをします。やむを得ず露出する場合は、景観上目立ちすぎないように配置位置等に配慮します。



◆ カーポートやプレハブ等は、境界線より1.0m 以上離して設置してください。



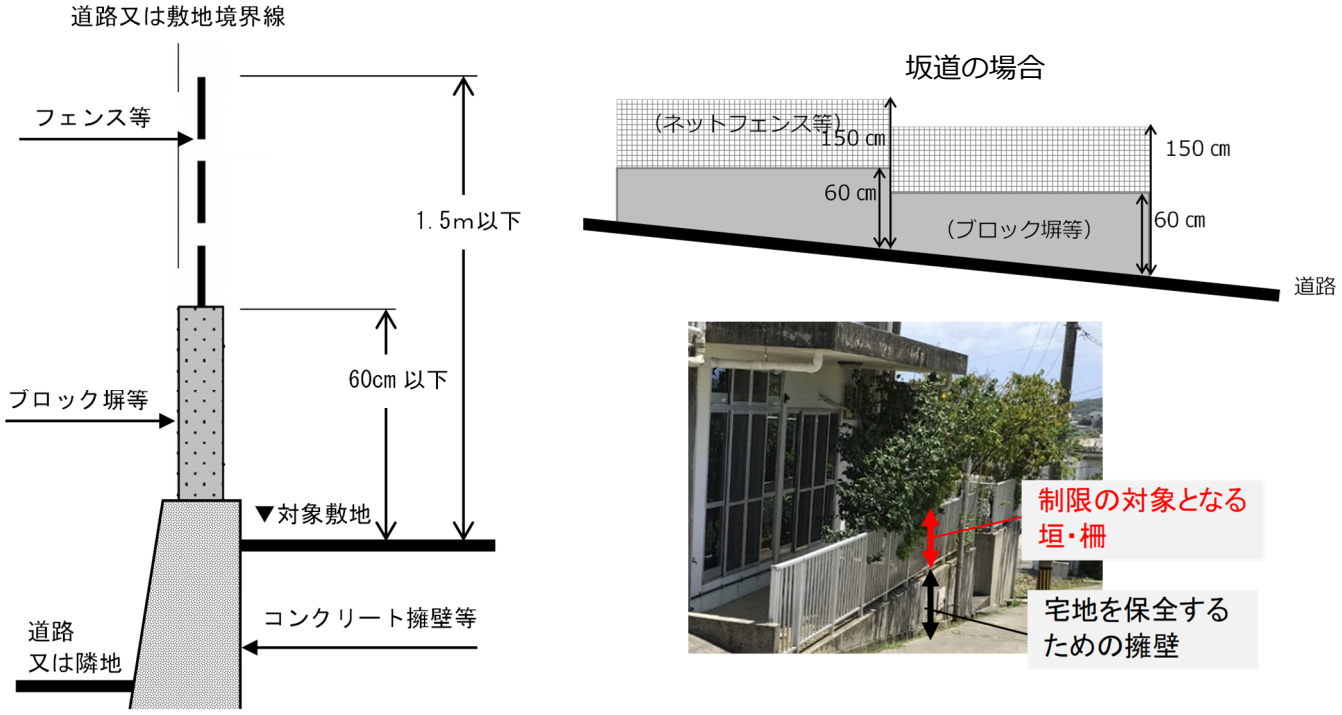


7．垣又は柵の構造の制限【垣や柵、塀などの設置のルール】

緑豊かで開放的な空間を創出するといった住環境の観点や災害時のブロックの倒壊を防ぐ等、防災上の観点から垣又は柵の構造や高さを制限します。

	建築物等の形態及び意匠の制限
バイパス沿道地区	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。 ただし、門柱及び意匠上、これに付属する部分はこの限りではない。
低層住宅地区	

■ 垣や柵、塀などの設置のイメージ ■



8．その他

1）建築物の緑化率の最低限度（努力目標）

本地区周辺は運玉森や優良農地など豊富な緑地空間に囲まれています。「与那原町景観形成ガイドライン」に定められているように、緑地率１０％以上を満足するように緑化の工夫をお願いします。

【 敷地内緑化の事例 】

2）雨水浸透施設等の設置（努力目標）

大雨時に雨水が道路側溝や水路に一気に流入する可能性があります。雨水を地中に浸透させる浸透ます、浸透トレンチ、浸透側溝、透水性舗装等の設置をお願いします。

大見武地区の計画書

那覇広域都市計画地区計画の変更（与那原町決定）　　告示日：令和４年１０月１日

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１２．３ha
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
	その他当該地区の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、本地区の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。

		種類	名称	幅員又は面積	延長	備考
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	区画道路１号	４ｍ以上	約 60m	町道大見武４号線
			区画道路２号	４ｍ以上	約 74m	町道大見武４号線
			区画道路３号	４ｍ以上	約 60m	里道
			区画道路４号	４ｍ以上	約 75m	里道
			区画道路５号	４ｍ以上	約 65m	里道
			区画道路６号	４ｍ以上	約 107m	町道大見武８号線
			区画道路７号	４ｍ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		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、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。）
		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		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。 ・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		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。	
		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。	

今後の手続き

●地区計画の対象となる建築物等について

地区計画の施行された日（告示日）以降に建築される建築物等が地区計画の制限の対象となります。

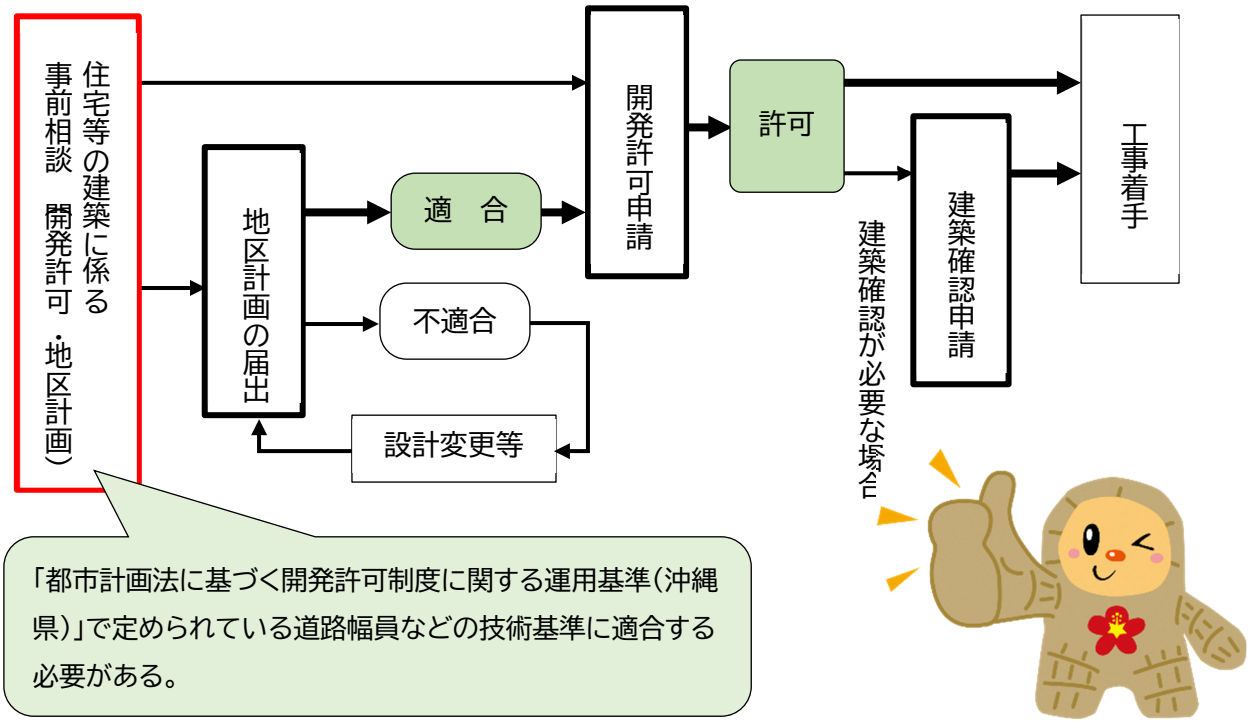
なお、告示日において既に建っている建築物等で地区計画の制限に適合していない建築物等は、そのままの形態で使用することはできますが、建築物の用途や接道条件等において既存不適格建築物となる可能性があります。また、増改築や建替を行う場合は、地区計画により届出を受ける必要があります。

●地区計画区域内での開発・建築行為について

大見武地区は市街化調整区域内であることから、住宅の建築等をする場合には、開発許可が必要であり、「都市計画法に基づく開発許可制度に関する運用基準（沖縄県）」に適合する必要があります。その許可基準を満たす開発行為について、さらに地区計画で定めたルールに従い住宅等の建築を進めることになります。

詳細については、沖縄県南部土木事務所建築班及び与那原町まちづくり課等へご相談ください。

【必要となる手続き】



大見武地区地区計画の詳細については、別途定めている運用基準をご覧ください（URL 又は QR コード）。
http://www.town.yonabaru.okinawa.jp/machi/tikukeikaku/index.html

◆地区計画をはじめとするまちづくりに関する問合わせ、相談窓口

与那原町　まちづくり課　　電話：０９８－９４５－７２４４（直通）
FAX：０９８－９４４－３３６５