

■与那原町大見武地区地区計画 運用基準

●大見武地区は、地区計画を導入し建築制限の緩和を図り、まちづくりを進めます。

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。しかし、建築行為が厳しく制限されているので、地区計画を定めることにより制限緩和を行い、以下の目標の実現を目指したまちづくりを進めます。

【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。

●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。ただし、本地区内に存在している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）用地については、その事業の円滑な実施に支障を及ぼさないように地区計画での制限の対象外とします[※]。

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。

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。

【地区計画の届出が必要な行為】

- | | |
|----------------------|-------------|
| ①土地の区画形質の変更 | ②建築物の建築、増改築 |
| ③工作物の建設、増改築 | ④建築物等の用途の変更 |
| ⑤建築物等の形態又は色彩その他意匠の変更 | |

●地区計画区域内での開発・建築行為について

地区計画を定めることにより、これまでの人的要件など要件が緩和され、住宅等の建築が行いやすくなります。

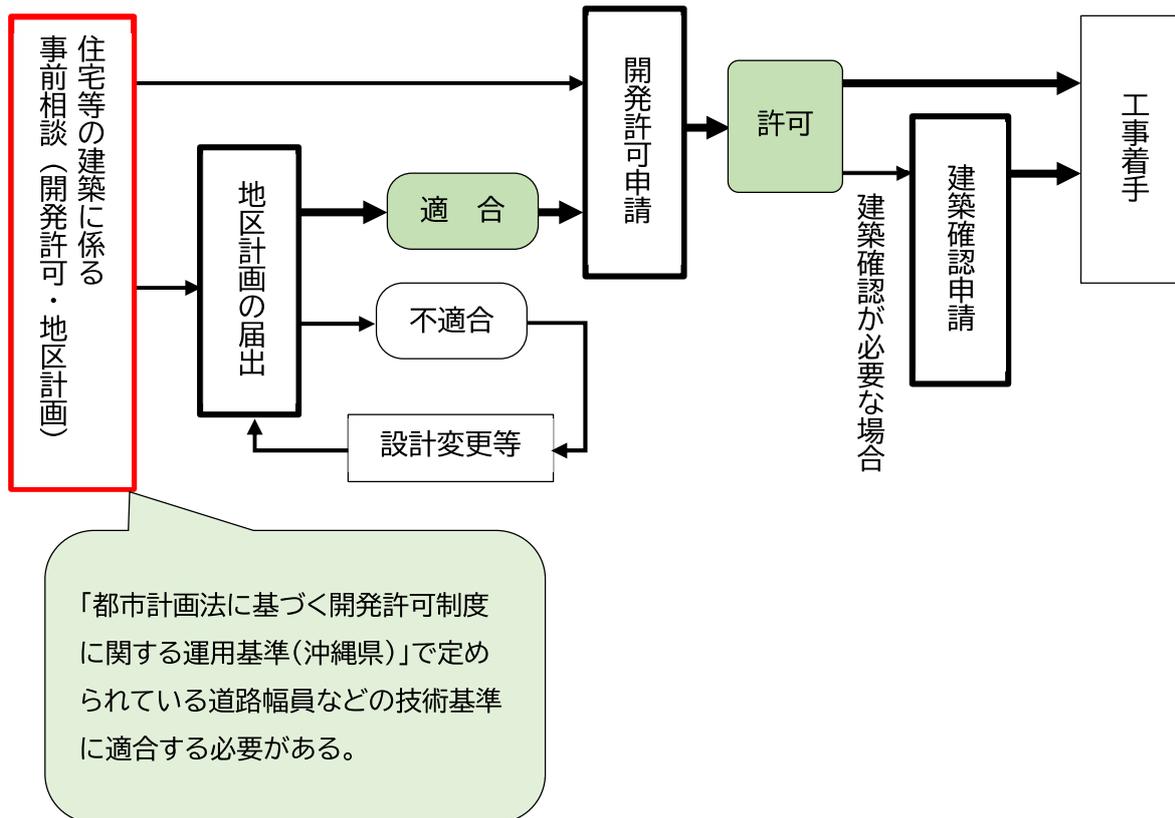
ただし、市街化調整区域内であることから、住宅の建築等をする場合には、開発許可が必要であり、「都市計画法に基づく開発許可制度に関する運用基準（沖縄県）」に適合する必要があります。その許可基準を満たす開発行為について、さらに地区計画で定めたルールに従い住宅等の建築を進めることとなります。

特に、開発許可申請において、上記運用基準で、予定建築物の用途や敷地の規模に応じて、予定建築物の敷地に接する道路幅員が定められていますので、申請内容が開発許可の技術基準に適

合するよう留意する必要があります。開発許可申請及び地区計画届出をご予定の方は、事前に県や町と協議、調整してください。

また、P3「2.地区区分」で示すバイパス沿道地区には電気供給施設（変電所、鉄塔、送電線等）が立地しており、送電線下において設置できる建物等の高さには本地区区計画とは異なる条件があることから、当該施設に近接した地点で工事を実施する際には安全確保や施設への影響調査等が必要になる場合があるため、事前に沖縄電力株式会社にお問い合わせください。

【必要となる手続き】



※）本地区内には、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）用地が立地しています。当該施設については、沖縄県都市計画運用指針（令和3年3月一部改訂）において、「⑥工業用水道事業、電気事業法、ガス事業法、石油パイプライン事業法及び熱供給事業法による事業については、その事業の円滑な実施に支障を及ぼさないようにすることが望ましい。（IV-2-1-II）G-1-25」と示されており、将来的にも存続できるよう立地可能とし、増改築や建替を行う場合には地区計画での制限を受けないものとする。

1. 地区施設

地区施設として下表及び次頁図のとおり、道路及びその他の公共空地进行指定します。

地区施設（道路）については、幅員が4 m未満の区間も含まれています。地区内の住環境、防災性の向上を図るため、地区施設に位置付け、道路の中心線から水平距離2 mの線を道路境界線とし、幅員が4 m以上確保できた道路については町道として整備を目指します。なお、建築物は建築基準法に適合する道路（幅員4 m以上）に敷地が2 m以上接道している必要があります。したがって、地区施設（道路）を接道として建築行為を行う場合は、建築基準法上の道路として適合等を受けている必要がありますので、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へ事前にご相談ください。

地区施設（その他の公共空地）については、地区内居住者が集う施設「大見武集落センター」が存在しており、将来にわたっても機能を維持していくことを目指します。

■地区施設一覧

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 0.2ha		

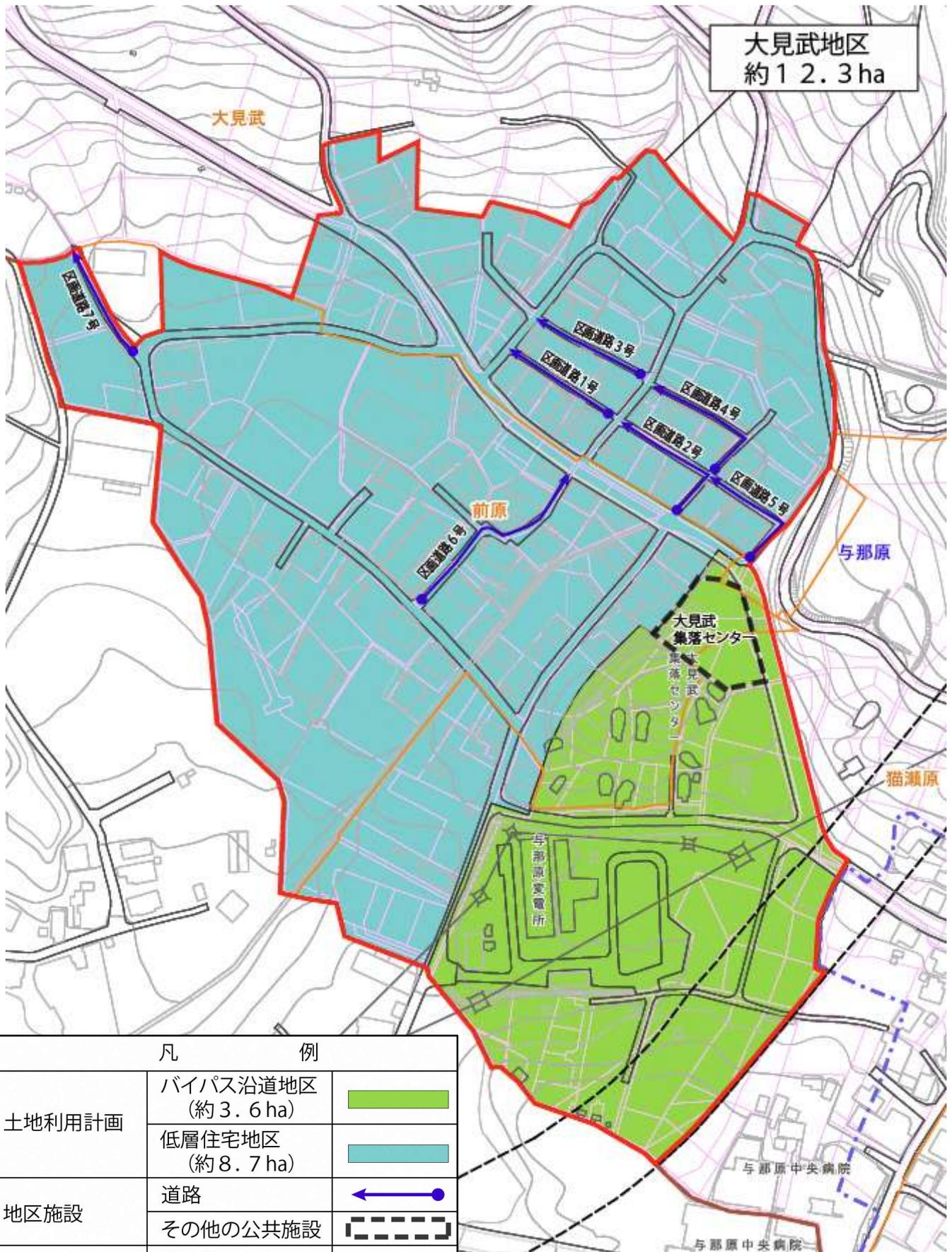
2. 地区区分

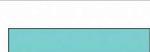
本地区の特性を踏まえ下表のとおり地区を区分し、建築物等の整備に関する制限を定めます。

■地区区分

地区区分	適用
バイパス沿道地区 (約3.6ha)	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ります。なお、地区内に存在する電気事業の用に供する施設用地については将来的にも存続できるよう地区計画の適用対象外とします。
低層住宅地地区 (約8.7ha)	すでに低層住宅地が形成されており、今後も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・形成を図ります。

■計画図



凡		例
土地利用計画	バイパス沿道地区 (約3.6 ha)	
	低層住宅地区 (約8.7 ha)	
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1 m	全 域
	敷地境界から1 m	

3. 建築物等に関する事項

1) 建築物の用途の制限

■制限の必要性

本地区は、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。

ただし、良好な住環境、生活利便に資すると考えられる次の建築物については、建築することができるものとして、建築物等の用途制限の内容を定めます。

	建物の用途	該当地区	緩和理由
1	住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿	バイパス沿道地区 低層住宅地区	既存の住環境を維持保全するとともに、新たな定住の受け皿として良好な住宅地の形成を図る。
2	事務所や店舗等との兼用住宅	バイパス沿道地区	建築基準法施行令第130条の3 ^{※1)} 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
		低層住宅地区	建築基準法施行令第130条の3 ^{※1)} に規定されている兼用住宅
3	店舗、飲食店等	バイパス沿道地区	建築基準法施行令第130条の5の3 ^{※2)} に規定されている店舗、飲食店等 ：バイパス沿道の立地特性を生かし、低層住宅地区で建てられる店舗に加え物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗で、店舗の床面積の合計が500㎡以下、2階以下の店舗は建築することができる。
		低層住宅地区	建築基準法施行令第130条の5の2 ^{※3)} に規定されている店舗、飲食店等 ：日常生活に欠かせない日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗で、店舗の床面積の合計が150㎡以下、2階以下の店舗は建築することができる。
			<p>※パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下、2階以下の店舗は建築することができる。</p> <p>ただし、原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。</p>

	建物の用途	該当地区	緩和理由
4	集会所等	バイパス沿道地区	近隣住民を対象とした公民館、集会所は建築することができる。(葬祭場等の地区住民以外も利用する施設は建築できない。)
5	上記の建築物に附属するもの	バイパス沿道地区	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 ^{※4})に定めるものを除く。 : 上記の建築物に附属する駐車場や倉庫、小屋等は建築することができる。ただし、建築基準法施行令第130条の5の5 ^{※4})に定めるものを除く
		低層住宅地区	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 ^{※5})に定めるものを除く。 : 上記の建築物に附属する駐車場や倉庫、小屋等は建築することができる。ただし、建築基準法施行令第130条の5 ^{※5})に定めるものを除く

※1) 建築基準法施行令第130条の3

(第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅)

第三百十条の三 法別表第二(イ)項第二号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第一項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める住宅は、延べ面積の二分の一以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が五十平方メートルを超えるものを除く。)とする。

- 一 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)
- 二 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 三 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 四 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。)
- 五 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。以下同じ。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。)
- 六 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 七 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。)

※2) 建築基準法施行令第130条の5の3

(第一種中高層住居専用地域内に建築することができる店舗、飲食店等の建築物)

第三百十条の五の三 法別表第二(ハ)項第五号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第三項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 前条第二号から第五号までに掲げるもの
- 二 物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。)又は飲食店
- 三 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗

※3) 建築基準法施行令第130条の5の2

(第二種低層住居専用地域及び田園住居地域内に建築することができる店舗、飲食店等の建築物)

第三十条の五の二 法別表第二(ろ)項第二号及び(ち)項第五号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第二項及び第八項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 二 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 三 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が五十平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。)
- 四 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が五十平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。)
- 五 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

※4) 建築基準法施行令第130条の5の5

(第一種中高層住居専用地域内に建築してはならない附属建築物)

第三十条の五の五 法別表第二(は)項第八号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第三項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 自動車庫で当該自動車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車庫の用途に供する工作物の築造面積(当該築造面積が三百平方メートル以下である場合には、その値を減じた値。第三十条の七の二第三号及び第四号並びに第三十条の八において同じ。)を加えた値が三千平方メートル(同一敷地内にある建築物(自動車庫の用途に供する部分を除く。)の延べ面積の合計が三千平方メートル以下の場合においては、当該延べ面積の合計)を超えるもの(次号に掲げるものを除く。)
- 二 公告対象区域内の建築物に附属する自動車庫で次のイ又はロのいずれかに該当するもの
 - イ 自動車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が一万平方メートルを超えるもの
 - ロ 自動車庫の床面積の合計に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車庫の床面積の合計及び当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が、当該公告対象区域内の敷地ごとに前号の規定により算定される自動車庫の床面積の合計の上限の値を合算した値を超えるもの
- 三 自動車庫で三階以上の部分にあるもの
- 四 第三十条の五第四号及び第五号に掲げるもの

※5) 建築基準法施行令第130条の5

(第一種低層住居専用地域等内に建築してはならない附属建築物)

第三十条の五 法別表第二(い)項第十号、(ろ)項第三号及び(ち)項第六号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第一項、第二項及び第八項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 自動車庫で当該自動車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車庫の用途に供する工作物の築造面積(当該築造面積が五十平方メートル以下である場合には、その値を減じた値)を加えた値が六百平方メートル(同一敷地内にある建築物(自動車庫の用途に供する部分を除く。)の延べ面積の合計が六百平方メートル以下の場合においては、当該延べ面積の合計)を超えるもの(次号に掲げるものを除く。)
- 二 公告対象区域内の建築物に附属する自動車庫で次のイ又はロのいずれかに該当するもの
 - イ 自動車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が二千平方メートルを超えるもの
 - ロ 自動車庫の床面積の合計に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車庫の床面積の合計及び当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が、当該公告対象区域内の敷地ごとに前号の規定により算定される自動車庫の床面積の合計の上限の値を合算した値を超えるもの

- 三 自動車車庫で二階以上の部分にあるもの
- 四 床面積の合計が十五平方メートルを超える畜舎
- 五 法別表第二（と）項第四号に掲げるもの

※6）電気供給施設について

本地区内に存在している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）用地については、沖縄県都市計画運用指針（令和3年3月一部改訂）において、「⑥工業用水道事業、電気事業法、ガス事業法、石油パイプライン事業法及び熱供給事業法による事業については、その事業の円滑な実施に支障を及ぼさないようにすることが望ましい。（IV-2-1-II）G-1-25」と示されており、将来的にも存続できるよう立地可能とし、増改築や建替を行う場合には地区計画での制限を受けないものとする。

【参考】与那原町大見武地区地区計画 建築物等の用途の制限

用途地域内の建築物の用途制限		低層住宅 地区	第二種 低層住居 専用地域	バイパス 沿道地区	第一種 中高層住居 専用地域	備 考
○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ▲ 面積、階数等の制限あり						
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	
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1/2未満のもの		○	○	○	○	
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	①	①	②	②	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ②①に加えて物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	②	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	×	
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの	×	×	×	×	
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	×	
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	×	
	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	
	事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	
ホテル、旅館		×	×	×	×	
遊戯施設・ 風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	×	×	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	
	麻雀屋、ぼちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	
	キャバレー、ナイトクラブ等、個室付浴場等	×	×	×	×	
公共施設・ 学校・ 病院	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	×	○	×	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	×	○	
	図書館等	×	○	×	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	×	○	×	○	
	神社、寺院、教会等	×	○	×	○	
	病院	×	×	×	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	×	○	×	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	×	○	×	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	×	▲	×	○	▲600㎡以下
	自動車教習所	×	×	×	×	
集会所		×	-	▲	-	▲近隣住民を対象とした公民館、集会所
単独車庫（附属車庫を除く）		×	×	×	▲	▲300㎡以下 2階以下
建築物附属自動車車庫		①	①	②	②	①600㎡以下、1階以下 ②3,000㎡以下、2階以下
倉庫業倉庫		×	×	×	×	
畜舎（15㎡を超えるもの）		×	×	×	×	
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	▲	原動機の制限あり、▲2階以下
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場		×	×	×	×	
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場		×	×	×	×	
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場		×	×	×	×	
危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場		×	×	×	×	
自動車修理工場		×	×	×	×	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	×	
	量が少ない施設	×	×	×	×	
	量がやや多い施設	×	×	×	×	
	量が多い施設	×	×	×	×	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては、原則、都市計画決定が必要				

注）本表は、すべての制限について掲載したものではありません。

2) 容積率の最高限度及び建蔽率の最高限度

■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、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。

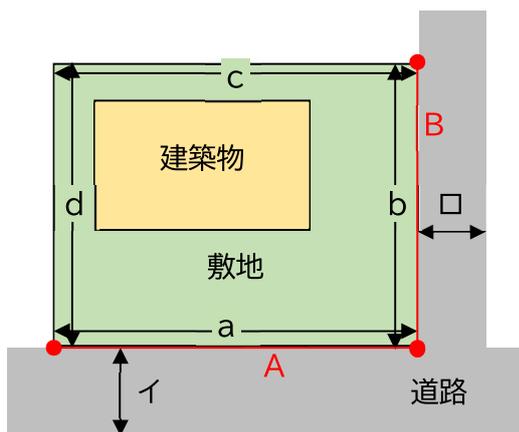
■制限の内容

制限の内容は以下の表に基づき設定します。

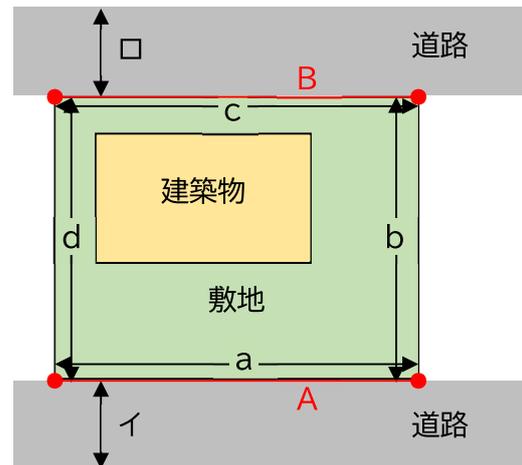
	容積率の最高限度	建蔽率の最高限度
バイパス沿道地区	200%	60%
低層住宅地区	100%	50%

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%緩和できるものとします。

■ 角地等のイメージ ■



$$\text{周辺の長さ } (a + b + c + d) / 3 \leq A + B$$



$$\text{周辺の長さ } (a + b + c + d) / 6 \leq A + B$$

$$\text{道路の幅員 } (イ + ロ) \geq 12 \text{ m}$$

$$イ \geq 4 \text{ m}, \text{ ロ} \geq 4 \text{ m}$$

◆沖縄県建築基準法施行細則

(角地等の指定)

第22条 法第53条第3項第2号の規定により知事が指定する建築物の建蔽率を緩和する敷地は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 周辺の長さの3分の1以上が道路又は公園、広場、水面その他これらに類するものに接する敷地
- (2) 周辺の長さの6分の1以上が幅員12メートル(前面道路の反対側に公園、広場、水面その他これらに類するものがある場合にあつては、これらの幅員の合計とする。)以上の道路に接する敷地
- (3) 周辺の長さの6分の1以上が2以上の道路(それぞれの道路の幅員の数値の合計が12メートル以上のものに限る。)に接し、かつ、接する長さがそれぞれ4メートル以上ある敷地

3) 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

■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、危険な建てづまりを防止し、更に、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。

	敷地面積の最低限度
バイパス沿道地区	180㎡
低層住宅地区	

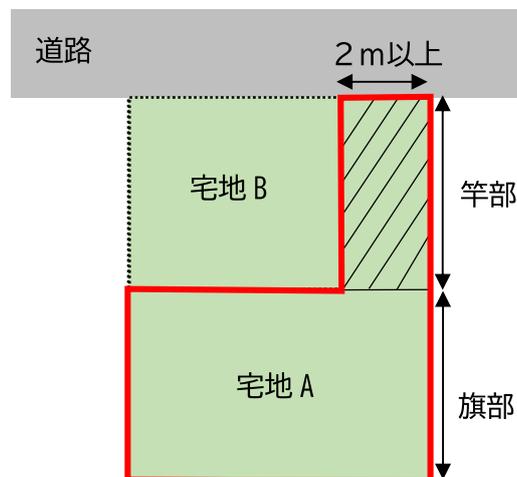
地区計画の告示日において、敷地面積が上記の最低限度に満たないときは、その全部を一つの敷地として利用する場合に限り建築することが可能です。また、現状の敷地よりも小さい敷地に分割して建築することはできません。

- 敷地が宅地Aのような旗竿地（赤枠）の場合、竿部（斜線部）も敷地面積として算入し、敷地面積を180㎡以上とすることができます。
※ただし、旗部の敷地面積は150㎡以上となるように検討してください。

例：敷地（赤枠）180㎡

竿部 30㎡ + 旗部 150㎡ → ○

竿部 50㎡ + 旗部 130㎡ → ×



5) 壁面の位置の制限

■制限の必要性

道路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、道路の機能を高めるとともに、敷地境界線からも壁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出すため壁面の位置の制限を行います。

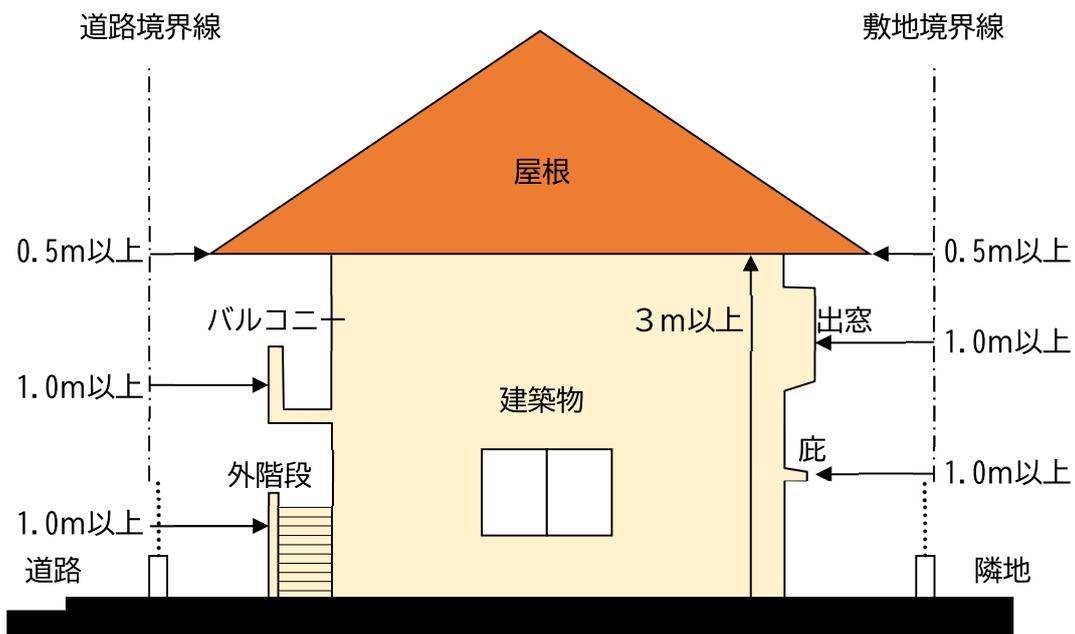
■制限の内容

制限の内容は以下の表に基づき設定します。

	建築物の外壁又はこれに代わる柱及び出窓の外表面から 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・・・1.0m以上	敷地境界線・・・1.0m以上
低層住宅地区	道路境界線・・・1.0m以上	敷地境界線・・・1.0m以上

- ・道なお、計画図に示す地区施設には、現況幅員が4 m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2 mの線を道路の境界線とみなします。
- ・ただし、地形その他やむを得ない場合は、敷地境界線から0.5 m以上後退した位置とします。

■ 壁面後退のイメージ ■

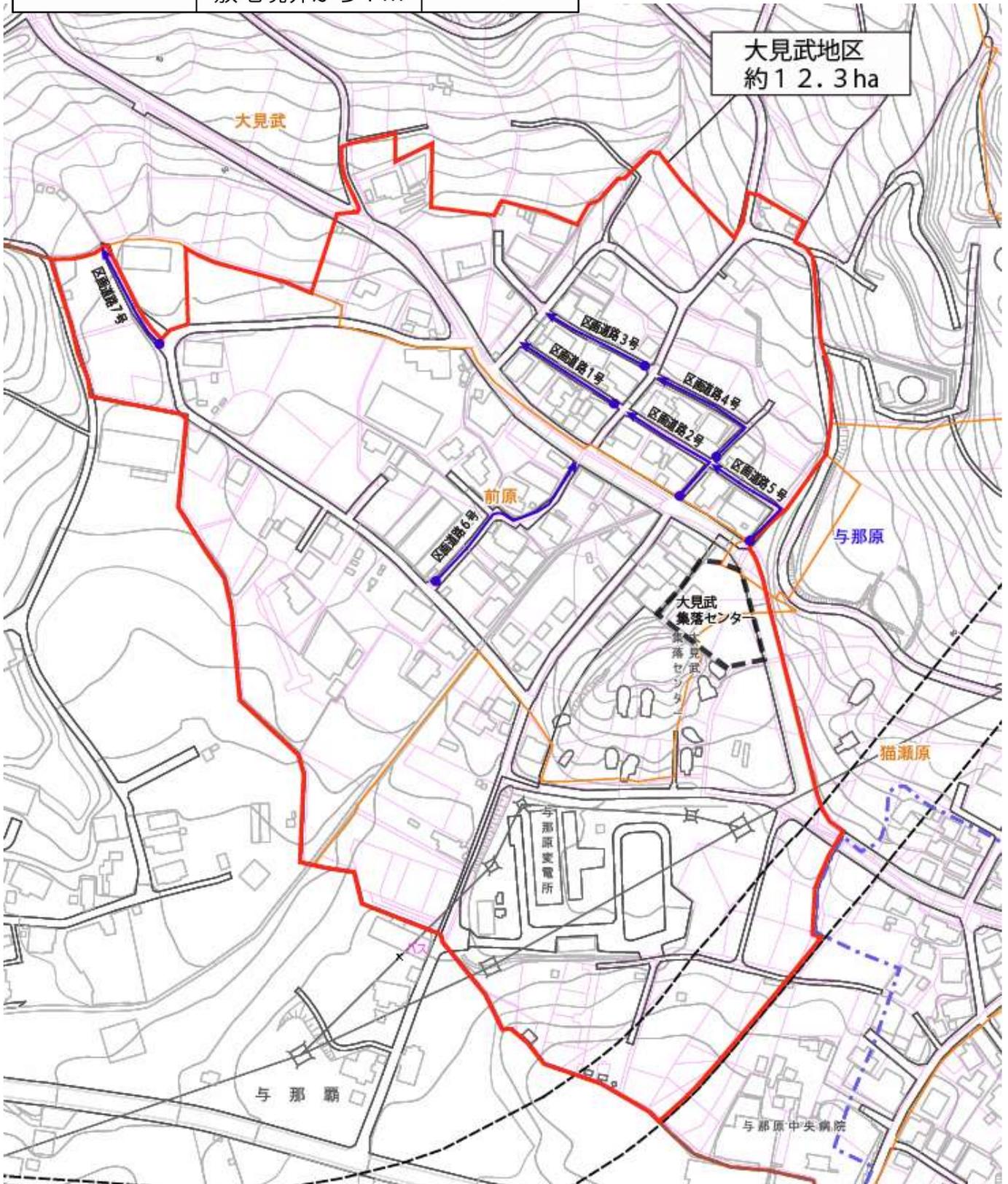


※建築物の形態及び意匠の制限

- ・出窓、バルコニ、外階段及び受水槽等の位置は、壁面（建築物の外壁又は柱面）の位置の制限に準ずる。
- ・地盤面から3 m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3 m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0.5 m以上後退した位置とする。

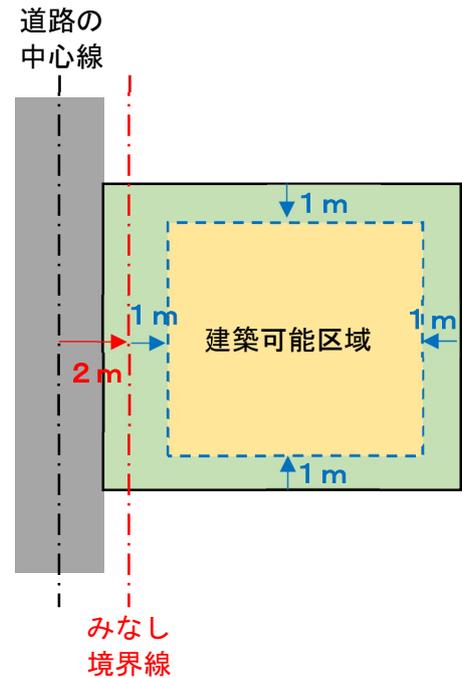
■壁面後退の対象路線

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1 m	全 域
	敷地境界から1 m	



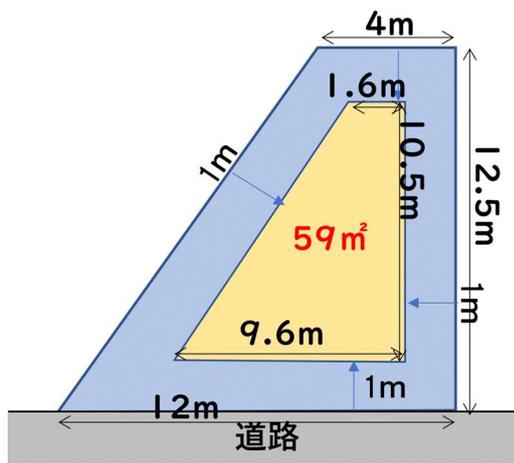
地区施設（道路）には、幅員4m未満の区間が含まれています。幅員4m未満の区間においては、道路の中心線から水平距離2mの線を道路の境界線とみなし、そのみなし境界から壁面の後退を行うことになります。（右図参照）

※なお、農道や里道は、現時点では建築基準法に示す道路ではありません。これらの道路を接道として建築行為を行う場合は、建築基準法上の道路として適合している又は許可を受けている必要があります。

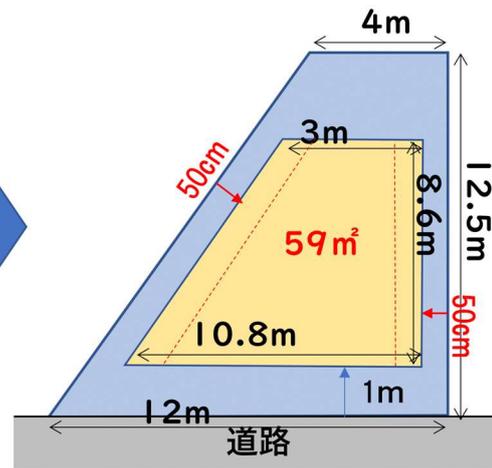


地形その他の事情によりやむを得ない場合とは、例えば、上記の距離の壁面後退を実施したことにより、建築行為に関して支障が生じる場合などが考えられる。この場合、敷地境界線から壁面までの位置を0.5mまで緩和することができるものとして扱います。

■ 緩和の考え方 ■



壁面後退後50m²を確保できるが裏の間口1.6mの建物は建てられない



裏の間口が3m程度確保できるよう壁面後退を50cmに緩和する（建築可能全面積は同程度）

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。

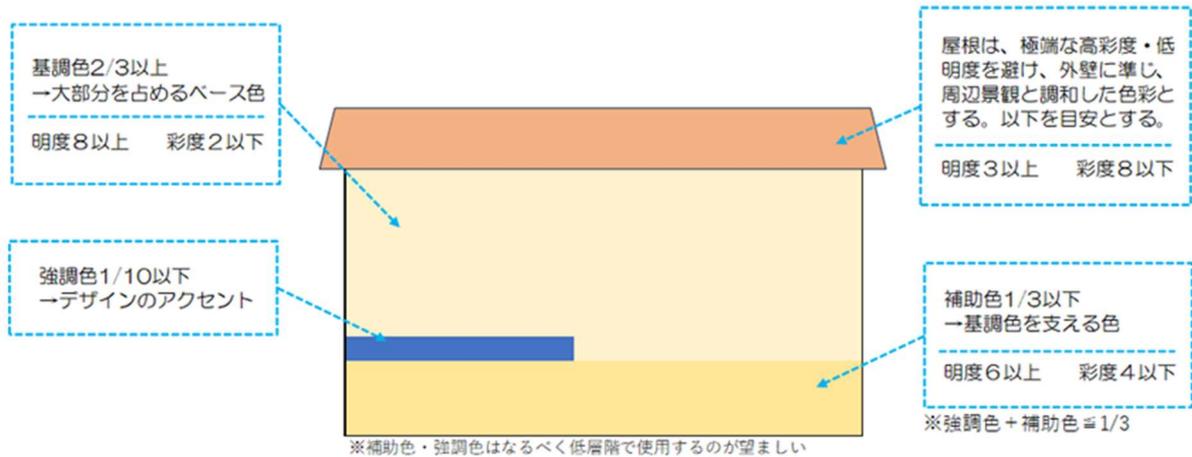
■制限の内容

制限の内容は、「与那原町景観計画及び景観形成ガイドライン」を順守して以下のとおり設定します。

	建築物等の形態及び意匠の制限
バイパス沿道地区	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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、目立たないように設置する。</p>
低層住宅地区	<p>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。</p> <p>5)出窓、ベランダ、バルコニー、外階段及び受水槽等の位置は、壁面(建築物の外壁又は柱面)の位置の制限に準ずる。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

◆外壁及び屋根の色について

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。



【外壁の基調色】

※上図の色彩基準については、日本工業規格 Z8721（マンセル表色系）に基づくものとします。（以下、基調色の範囲）



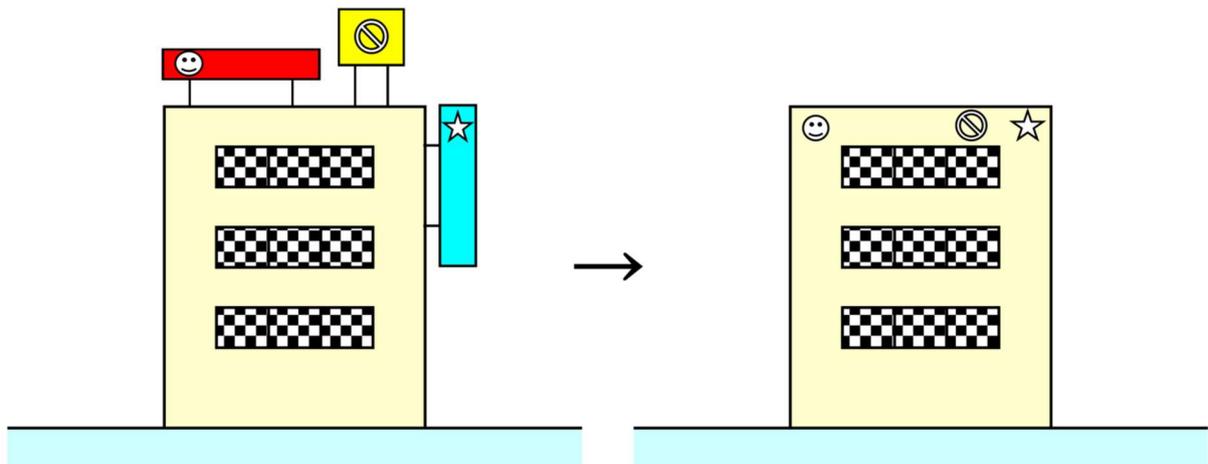
※以下に示すものは上記の限りではありません。

- ①アクセント色(補助色・基調色)として着色される部分
- ②表面に着色を施していない木材や土壁等の自然素材、金属板、スレート、ガラスなどの素材色。
- ③町長が、次に該当すると認めるもの。
 - ・質の高いデザイン(色彩を含む)でランドマークとなる役割があり、良好な景観を形成するもの。
 - ・植栽棟で遮蔽されており、景観を阻害しないもの。

(出典：与那原町景観形成ガイドライン)

◆広告物について

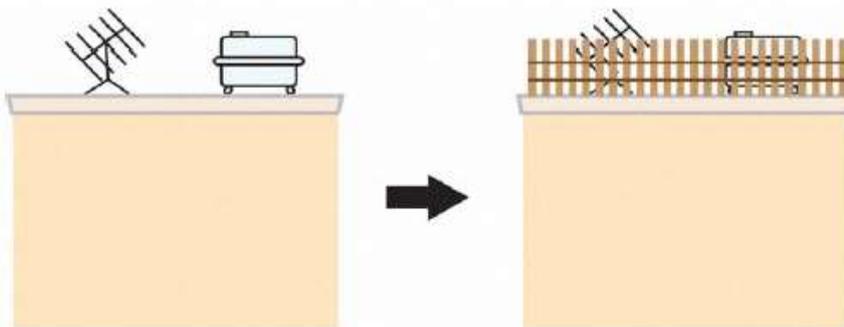
広告物については、自己の用に供するものとし、美観や風致を損なう刺激的な色彩又は、装飾を用いたものについては設置してはならない。更に、周辺の景観に調和するよう規模、形態等に配慮し秩序あるものにする。



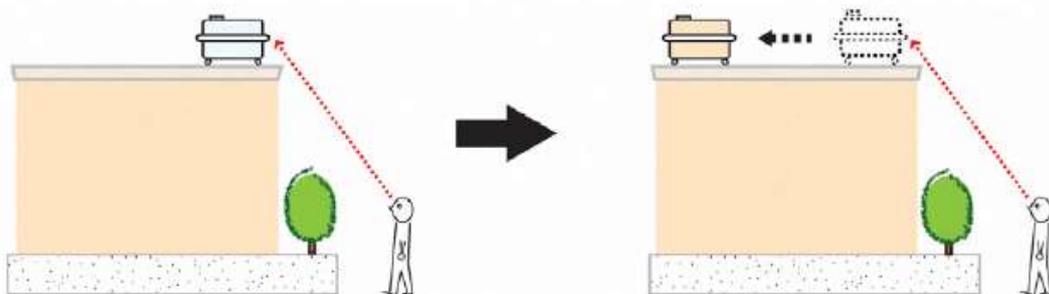
◆建築物等の外壁及び屋根に設ける設備について

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。

- ◆屋外設備類は、外壁と調和した部材で遮蔽するか、目立たないデザインとします。やむを得ず露出する場合は、外壁の色彩と揃えます。



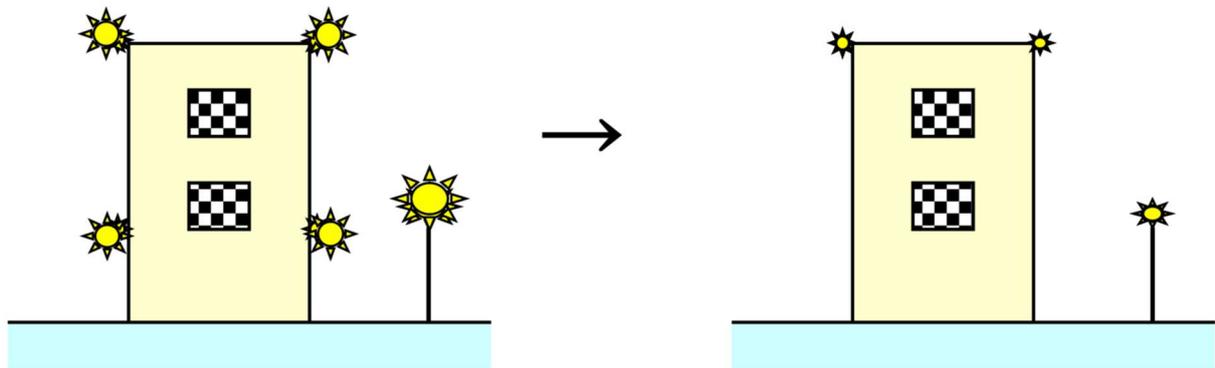
- ◆貯水タンクは、地域を特徴づけるものですが、景観上目立ちすぎないように、設置位置や遮蔽等に配慮します。



(出典：与那原町景観形成ガイドライン)

◆屋外照明について

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。



(出典：与那原町景観形成ガイドライン)

◆出窓、ベランダ、バルコニー、外階段等について

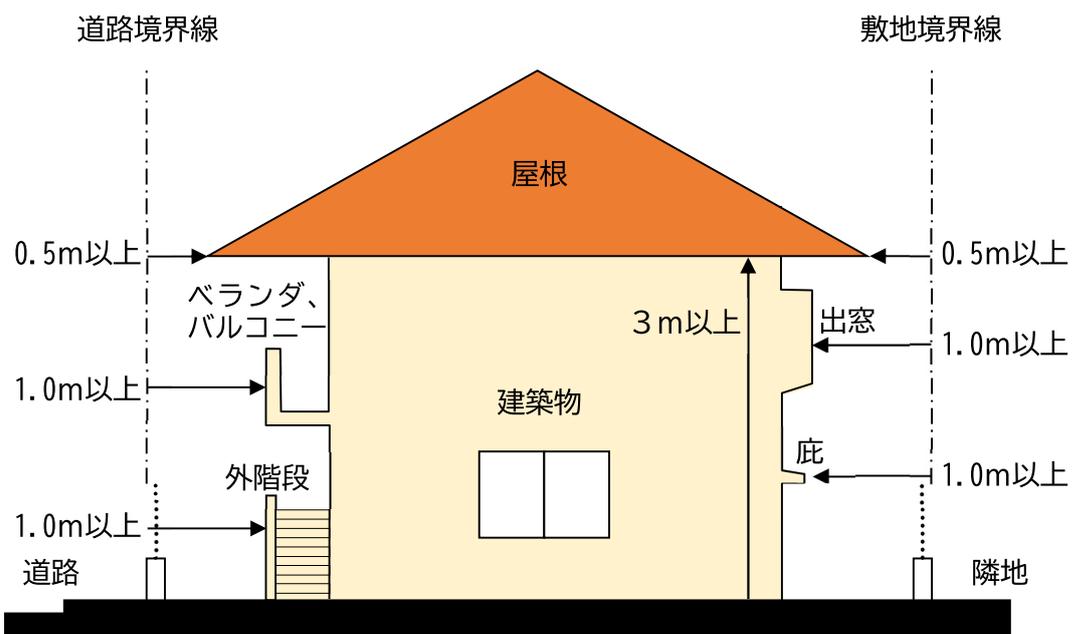
道路及び敷地境界線から1.0m以上離して設置してください(壁面(建築物の外壁又は柱面)の位置の制限に準ずる)。

◆地盤面から3m未満の高さに設置する屋根、軒、庇について

道路及び敷地境界線から1.0m以上離して設置してください(壁面(建築物の外壁又は柱面)の位置の制限に準ずる)。

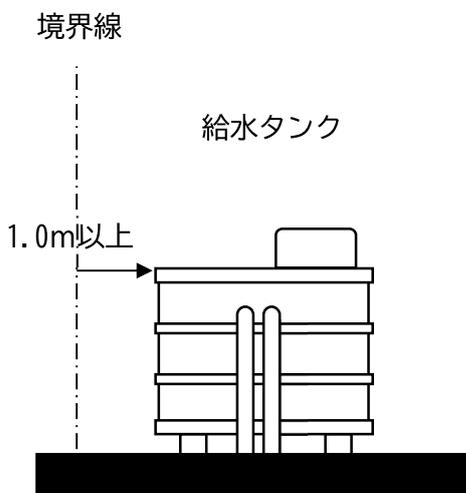
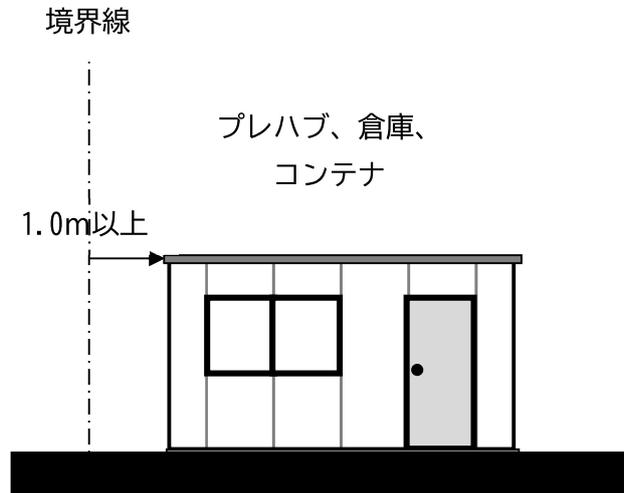
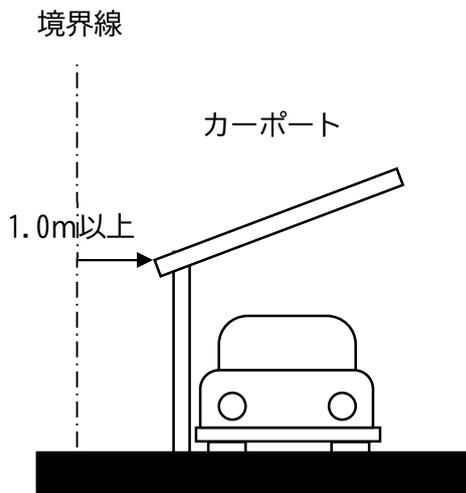
◆地盤面から3m以上の高さに設置する屋根、軒、庇について

道路及び敷地境界線から0.5m以上離して設置してください。



◆カーポートや倉庫、給水タンク等を設置する場合

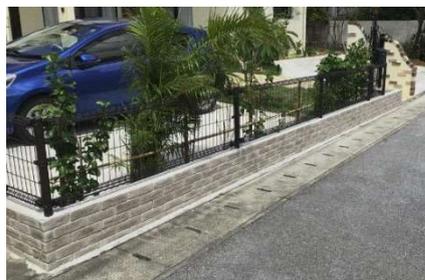
雨水が屋根を伝って隣地に落下することを防ぐため、カーポートやプレハブ、倉庫・コンテナ、給水タンク等の柱や屋根は、境界線より1.0m以上離して設置してください(壁面(建築物の外壁又は柱面)の位置の制限に準ずる)。



7) 垣又は柵の構造の制限

■制限の必要性

垣又は柵に関しては、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、防災上の観点からできるだけ生垣を用いることが望まれます。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。



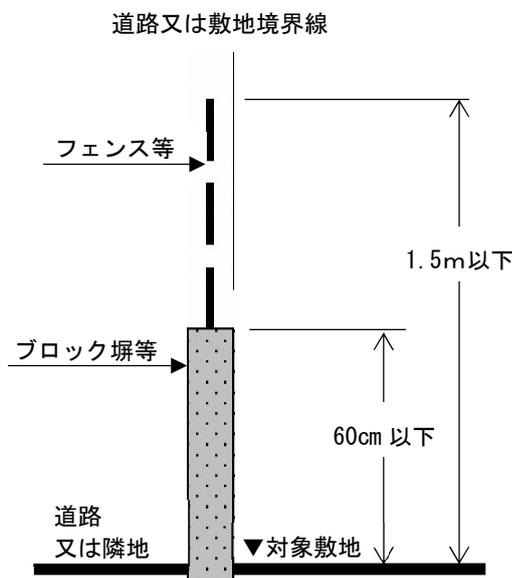
■制限の内容

垣又は柵にブロック塀を設置する場合は、建築基準法施行令第62条の8の規定に適合するとともに、その高さを以下のとおり制限し、フェンス等の可視可能な構造にすることとします。

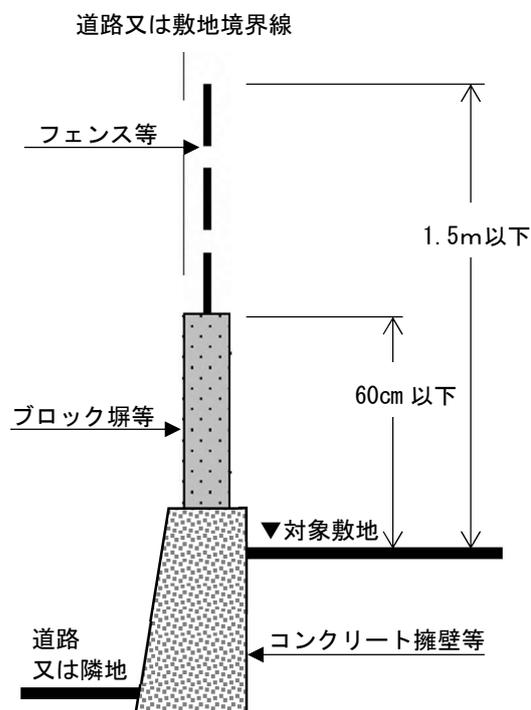
塀等の高さは設置個所における地盤面から計測します。(下図参照)

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。
低層住宅地区	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。

●対象敷地と道路又は隣地に高低差がない場合



●対象敷地と道路又は隣地に高低差がある場合 ⇒高い方の敷地地盤面からの高さ ※土留めや擁壁については、高い方の敷地地盤面までは制限の対象外

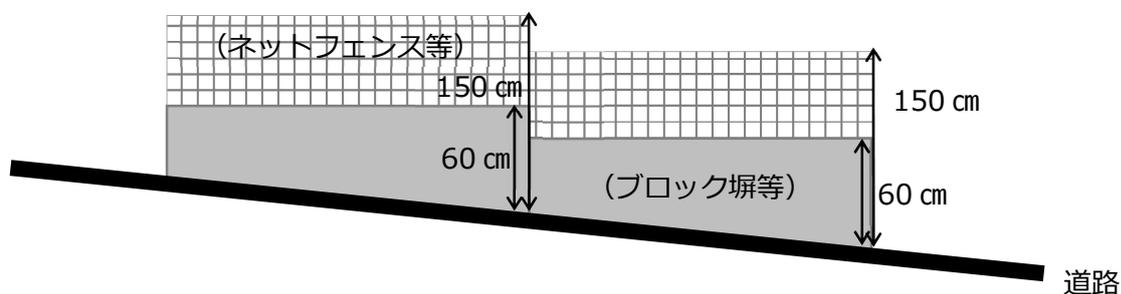


対象敷地と道路又は隣地に高低差があり、宅地を保全するためのコンクリート擁壁等を設置している場合は、下図の赤矢印箇所が制限対象の高さとなります。

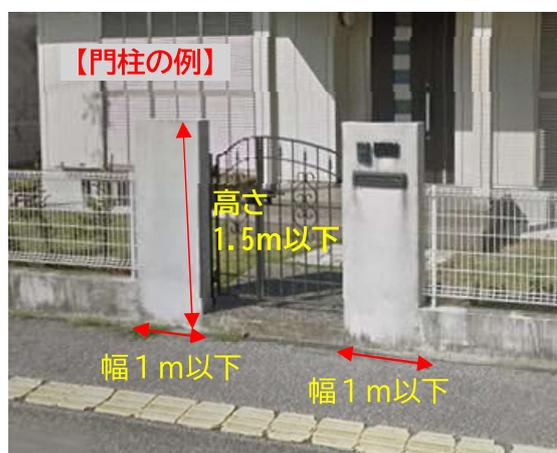
なお、コンクリート擁壁等の上部にブロック塀等を設置する場合、擁壁とブロック塀が一体的に整備されることが望ましい。既存の擁壁上にブロック塀を新たに設置する場合は、建築基準法施行令第62条の8の規定に適合しない可能性が高いため、安全性が確保できるもの以外は原則、築造することはできません。



傾斜のある道路や敷地の境界において、垣や柵を設置する場合は、下図のように段々に設置することをご検討ください。



門柱及び意匠上、これに付属する部分とは、下図に示すようなもので高さは1.5m以下、幅1m以下のものです。



8) その他

(1) 建築物の緑化率の最低限度（努力目標）

■制限の必要性

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。本地区内においてもその緑地と調和するよう積極的に敷地の緑化が求められます。

「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】

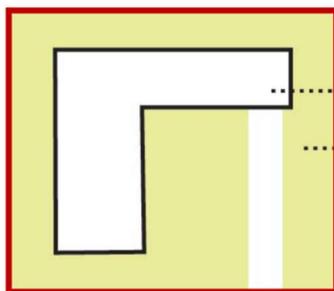


■努力目標の内容

努力目標として以下を設定します。

建築物の緑化率の最低限度	
バイパス沿道地区	緑地率10%以上
低層住宅地区	

【緑地率】



【緑地率の算出方法】

植込地や植栽樹、芝生地などの面積の総和を敷地で除した割合
上屋緑化も、面積に加えることができます

(2) 雨水浸透施設等の設置（努力目標）

■制限の必要性

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。今後、本地区における宅地化に伴い、その抑制を進めるため、雨水を敷地内の地下に浸透させることが望まれます。

■努力目標の内容

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努力目標として以下を設定します。



(3) 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るものについて

建築物等に関する事項については、町長が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るものとして許可を受けようとする者は、与那原町まちづくり課と事前に協議、調整を図ったうえで、別途「地区計画特例許可申請書」を作成し、必要書類とともに、申請してください。

その際、建築する場所の周辺住民（半径 100m）及び大見武区八十分に説明するとともに、当該建築に関する合意形成を図ってください。申請書とともに、それらの経緯が分かる資料の提出を依頼することがあります。

審査にあたっては、与那原町都市計画審議会の同意を得た上で、許可通知を行います。

■手続きの流れ（許可の場合）

