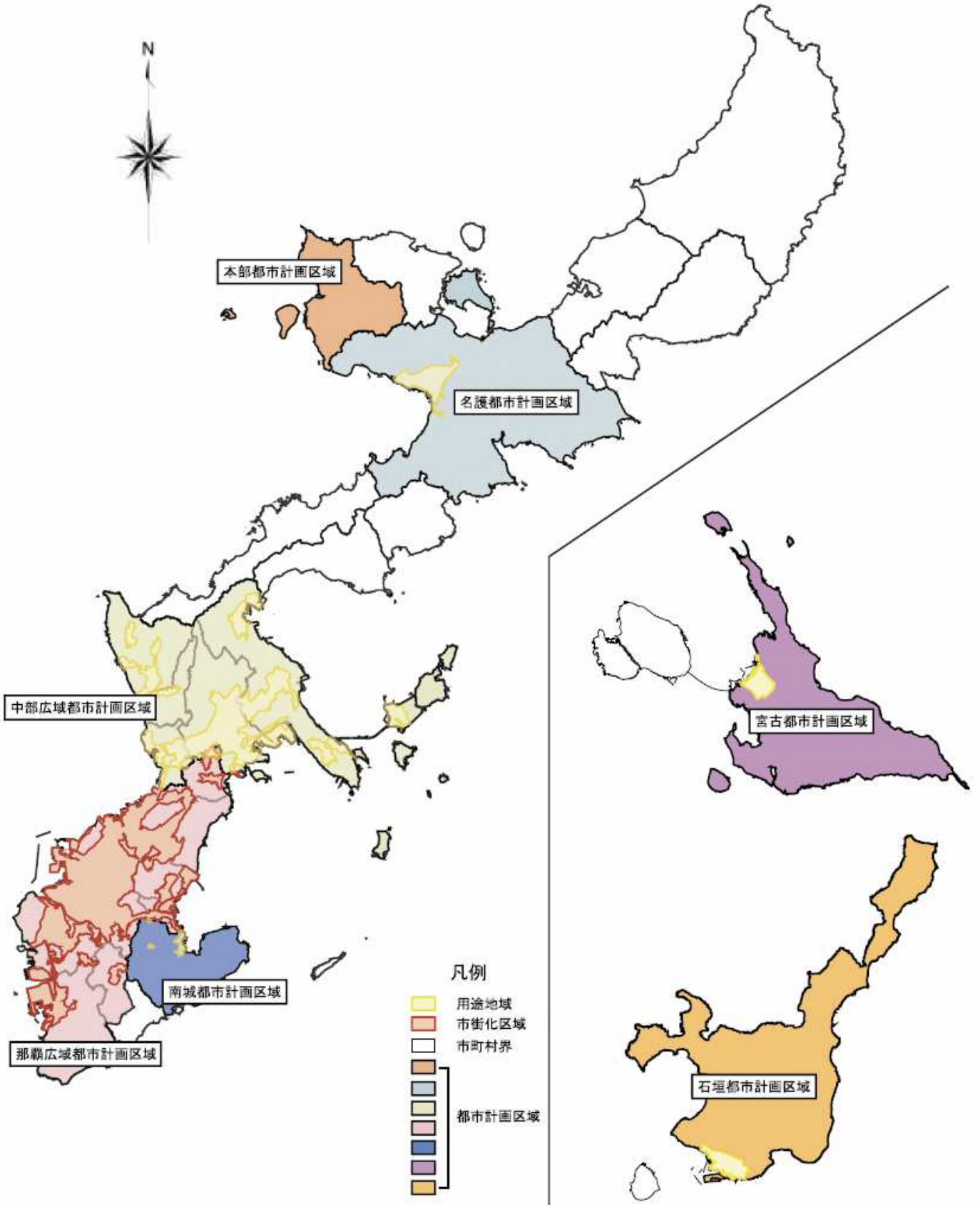


# 沖縄県の都市計画区域

沖縄県では、7つの都市計画区域が指定されています。（下図参照）

## ■都市計画区域図

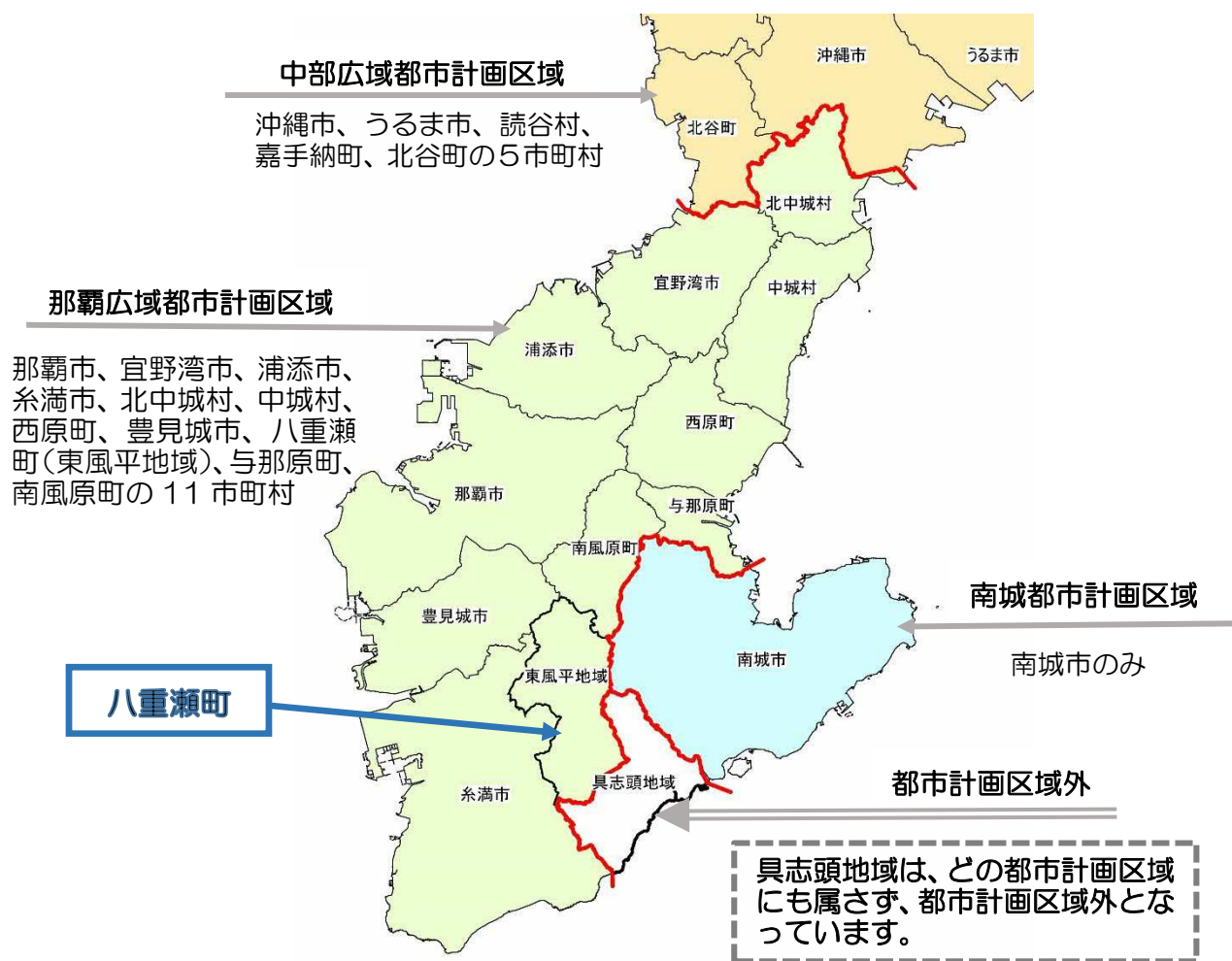


# 都市計画区域（市街化区域・市街化調整区域）について

八重瀬町は、具志頭地域（旧具志頭村の区域）が都市計画区域外、東風平地域（旧東風平町の区域）が都市計画区域内となっており、異なる土地利用規制が存在します。

東風平地域は、合併前の旧東風平町の時代から那覇広域都市計画区域（那覇市をはじめとする11市町村から構成）に属しています。

## 1 本島中南部の都市計画区域の指定状況



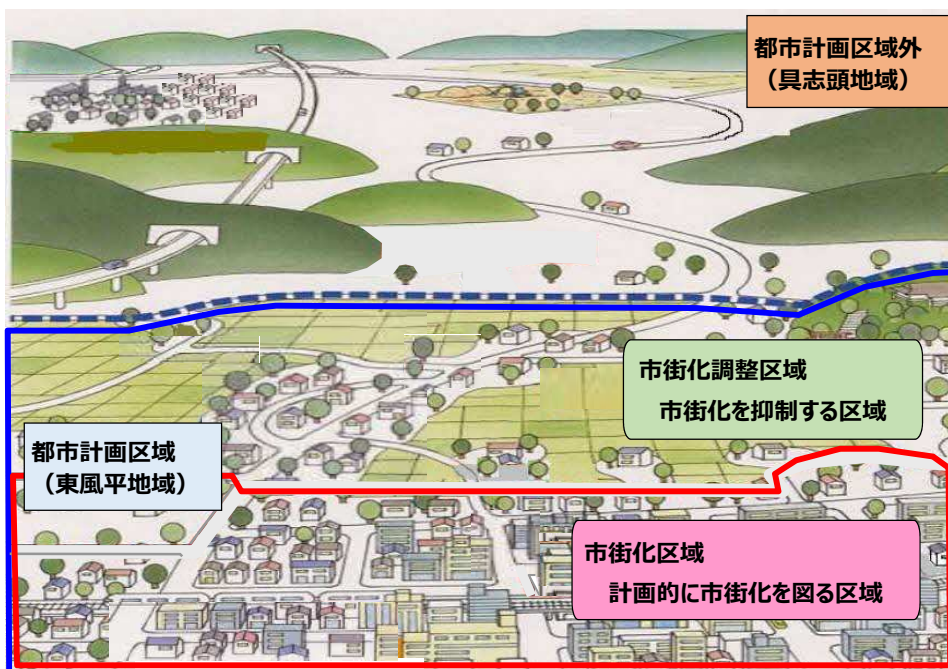
## 2 八重瀬町の都市計画区域

都市計画区域は市街化区域と市街化調整区域に区分されており、都市計画区域外をあわせると3つの土地利用規制が適用されています。

区域	都市計画区域		都市計画区域外
	市街化区域 (市街化を図る区域)	市街化調整区域 (市街化を抑制する区域)	
地域	東風平地域（外間・宜次・友寄・東風平・伊覇・屋宜原・上田原）の一部	左記以外の東風平地域	具志頭地域
規制の強弱	強い	最も強い	弱い

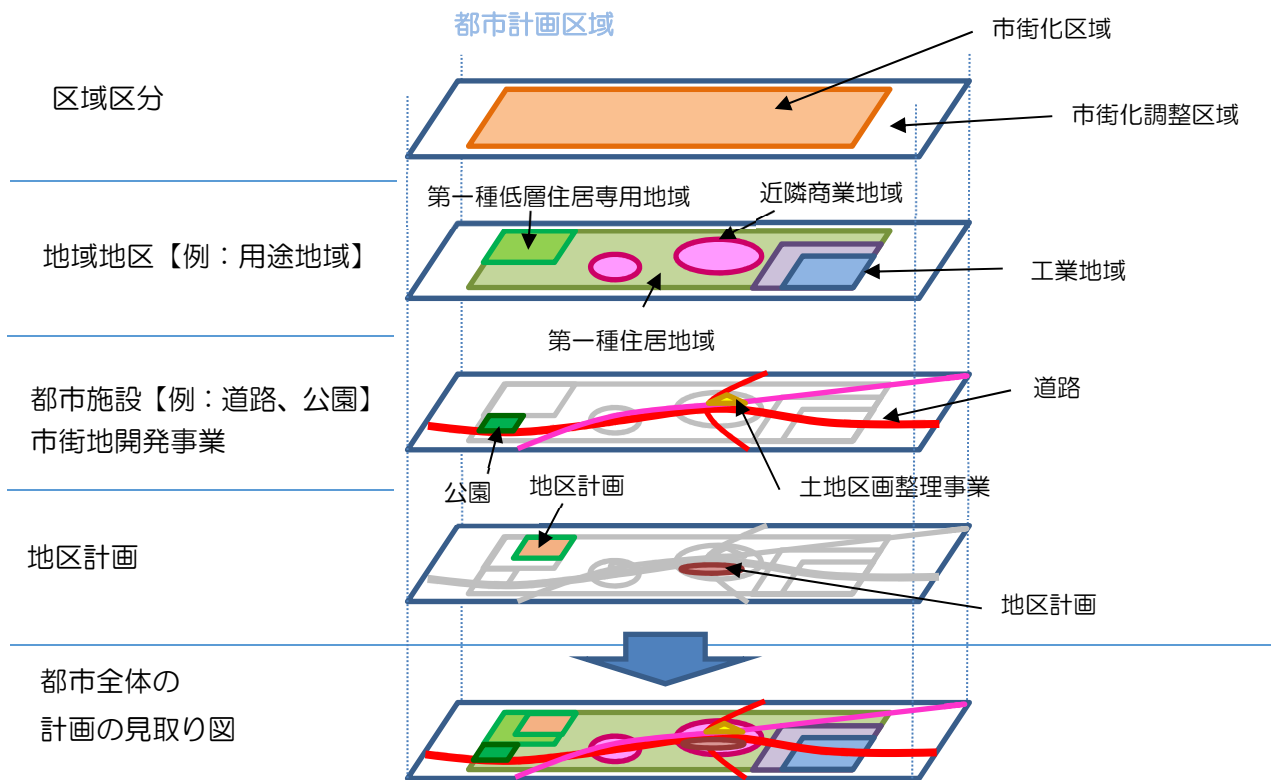


### 3 現在の土地利用規制のイメージ



#### 4 都市計画区域におけるまちづくりイメージ

都市計画区域では、都市計画法に基づき「区域区分」、「地域地区（用途地域）」、「都市施設（道路・公園等）」等が定められ、まちづくりが進められていきます。



- ・区域区分：都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に分けること
- ・地域地区：土地利用をコントロールする制度。代表的な制度として用途地域がある
- ・用途地域：13種類あり、それぞれで建てられる建物用途等が定められている
- ・都市施設：道路や公園など人々の活動を支える根幹的な施設
- ・市街地開発事業：土地区画整理事業のように一定の区域を計画的に開発整備していく事業
- ・地区計画：一定の範囲の地区内で土地利用のルール等をきめ細やかに定める計画

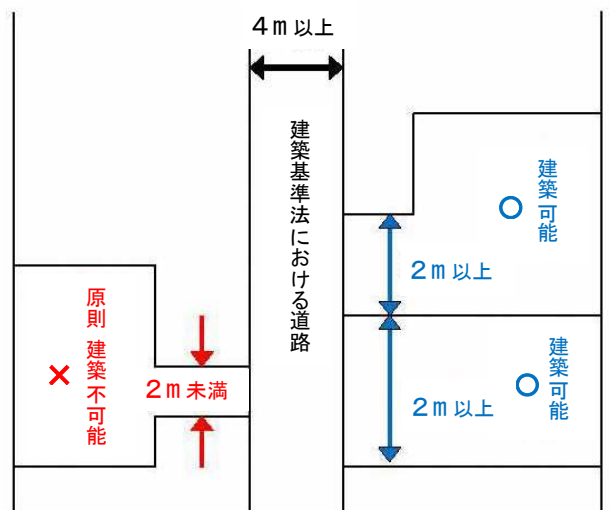
#### 5 都市計画区域における「接道義務」

都市計画区域では、「接道義務」が生じます。

「接道義務」とは、「建築物の敷地は、原則として4m以上の幅員の道路に2m以上接していなければならない。」という決まりです。

「接道義務」は、「緊急車両（救急車、消防車等）の通路を確保する」「建築物の日照・採光・通風を確保する」などの目的で定められており、日常生活や災害時の避難など、まちの環境を確保する役割を持っています。現在、東風平地域では、「接道義務」を満たしたうえで建物が建てられています。

#### <接道義務のイメージ>



# 用途地域

用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類あります。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決まります。表紙の都市計画図のように、地域の目指すべき土地利用の方向を考えて、いわば色塗りが行われるわけです。

## 第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

## 第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

## 第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

## 第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

## 第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

## 第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

## 準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

## 田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の販売所などが建てられます。

## 近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをとするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

## 商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

## 準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

## 工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

## 工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

## ● 特別用途地区

特別用途地区は、用途地域を補完する地域地区で、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護など、特別の目的の実現を図るために指定します。特別用途地区内では、条例を定めることで、用途地域による全国一律的な用途の制限を修正するものです。

市町村が、地域の特性に応じて、用途地域による用途制限の強化または緩和を定めることができます。

【用途地域制限一覧表】

用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられる用途 ×：建てられない用途 ①②③▲■：面積、階数等の制限あり		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
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		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり。
店舗	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具等のサービス業店舗のみ。2階以下
	店舗等の床面積が、150㎡を超え500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	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店舗のみ。2階以下
	店舗等の床面積が、500㎡を超え1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	③2階以下
	店舗等の床面積が、1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	④物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が、3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	■農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下
	店舗等の床面積が、10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
事務所	事務所等の床面積が、150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲2階以下
	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	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下	
遊技場・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	▲客席200㎡未満
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	▲個室付浴場を除く
	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	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)	×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
	建築物付属自動車車庫	①	①	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	①2階以下かつ1,500㎡以下 ②3,000㎡以下 ■農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。 ▲3,000㎡以下
	畜舎(15㎡を超えるもの)	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	○	○	○	
	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	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	作業場の面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 ■農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがややある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	×	×	×	×	①	②	○	×	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
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都市計画手続きが必要														

※本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。