

計 画 書

那覇広域都市計画地区計画の変更（八重瀬町決定）

都市計画外間宜次沿道西地区地区計画を次のように決定する。

名 称	外間宜次沿道西地区地区計画	
位 置	八重瀬町字外間、字宜次の各一部の区域	
面 積	約 1.8ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、八重瀬町の字外間及び字宜次の各一部に位置しており、町道外間線と町道西部線に面し、那覇空港自動車道（南風原南インターチェンジ）、国道507号及び主要地方道那覇糸満線に近接するなど、広域的な道路交通の利便性に恵まれた特性を有する。</p> <p>この立地特性を活かし、物品販売店舗等の商業系、事務所等の業務系及び工場、倉庫等の工業系の土地利用の適切な誘導及び本町の新たな産業地区の形成を図ることを地区計画の目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区を沿道サービス地区及び業務地区に区分し、以下のとおり土地利用を図るものとする。</p> <p>1) 沿道サービス地区 幹線道路に面する特性を活かした商業系及び業務系の土地利用を図る。</p> <p>2) 業務地区 既存事業所の用途を考慮しつつ、工業系及び商業系の土地利用を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する以下の事項を定める。</p> <p>1) 建築物等の用途の制限 2) 建築物の容積率の最高限度 3) 建築物の建蔽率の最高限度 4) 建築物の敷地面積の最低限度 5) 建築物の高さの最高限度 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) かき又はさくの構造の制限 9) 建築物の緑化率の最低限度</p>
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>本地区の建築物等については、八重瀬町景観計画と整合した整備を図るものとする。</p>

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 (参考) (用途地域)	沿道サービス地区 (準工業地域)	業務地区 (準工業地域)
		地区の面積		約 0.8ha	約 1.0ha
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。	
			<ol style="list-style-type: none"> 1) 兼用住宅 2) 併用住宅 3) 店舗、飲食店その他これらに類するもので床面積が3,000㎡以下のもの 4) 事務所で床面積が3,000㎡以下のもの 5) 建築物に附属する自動車車庫 6) 倉庫業を営む倉庫 7) 自家用で危険物（建築基準法施行令第130条の9において定めるもの）を貯蔵しない倉庫 8) 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 9) 診療所 	<ol style="list-style-type: none"> 1) 寄宿舍 2) 店舗、飲食店その他これらに類するもので床面積が3,000㎡以下のもの 3) 事務所で床面積が3,000㎡以下のもの 4) 建築物に附属する自動車車庫 5) 倉庫業を営む倉庫 6) 自家用で危険物（建築基準法施行令第130条の9において定めるもの）を貯蔵しない倉庫 7) 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 8) 工場（ただし、建築基準法別表第2(る)項第一号及び同表第2(ぬ)項第三号に該当するものを除く） 9) 自動車修理工場 10) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（ただし、建築基準法施行令第130条の9における準工業地域の定める数量を超える危険物の貯蔵又は処理に供する建築物を除く） 11) レディーミクストコンクリートの製造で出力が500kw以下の原動機を使用するもの 	
建築物の容積率の最高限度		200%	200%		
建築物の建蔽率の最高限度		60%	60%		
		建築基準法第53条第3項第2号に基づく角地等の緩和を適用する。			

建築物の敷地面積の最低限度	400 m ²	1,000 m ²
建築物の高さの最高限度	18m	18m
壁面の位置の制限	道路境界線：1.0m以上 隣地境界線：1.0m以上	道路境界線：1.0m以上 隣地境界線：1.0m以上
建築物等の形態又は意匠の制限	外壁の色は、原色系の派手な色は使用せず、落ち着いた色彩とすること。	
かき又はさくの構造の制限	かき又はさくを設ける場合は、次のうち各号のいずれかに適合しなくてはならない。但し、門についてはこの限りではない。 1) 生け垣 2) ブロック、レンガ、石積み等の塀の場合、道路との境界部分に面する側に設ける場合は敷地地盤高から1.0m以下とし、隣地境界線部分に面する側に設ける場合は敷地地盤高から1.2m以下とする。ただし、「敷地地盤高」が「道路地盤高」より低い場合、「敷地地盤高」を「道路地盤高」と読替えても差し支えないものとする。 3) 鉄柵、金網等で透視可能なフェンスの場合、敷地地盤高から1.5m以下のものとする。(ブロック、レンガ、石積み等を基礎部としても良い) ただし、「敷地地盤高」が「道路地盤高」より低い場合、「敷地地盤高」を「道路地盤高」と読替えても差し支えないものとする。	
建築物の緑化率の最低限度	敷地内に敷地面積の3%に相当する緑地を設けるものとする。	

「区域は計画図表示のとおり」

理由

外間宜次沿道西地区は、工業系及びサービス系の土地利用を主体とした新たな産業拠点の形成をまちづくりの目標としており、既存施設を維持しつつ、土地利用を適切に誘導するため地区計画を定める。

八重瀬町都市計画図

那覇広域都市計画地区計画の変更
(八重瀬町決定)

外間宜次沿道西地区

総括図

A0 S/1: 10,000

A3 S/1: 25,000

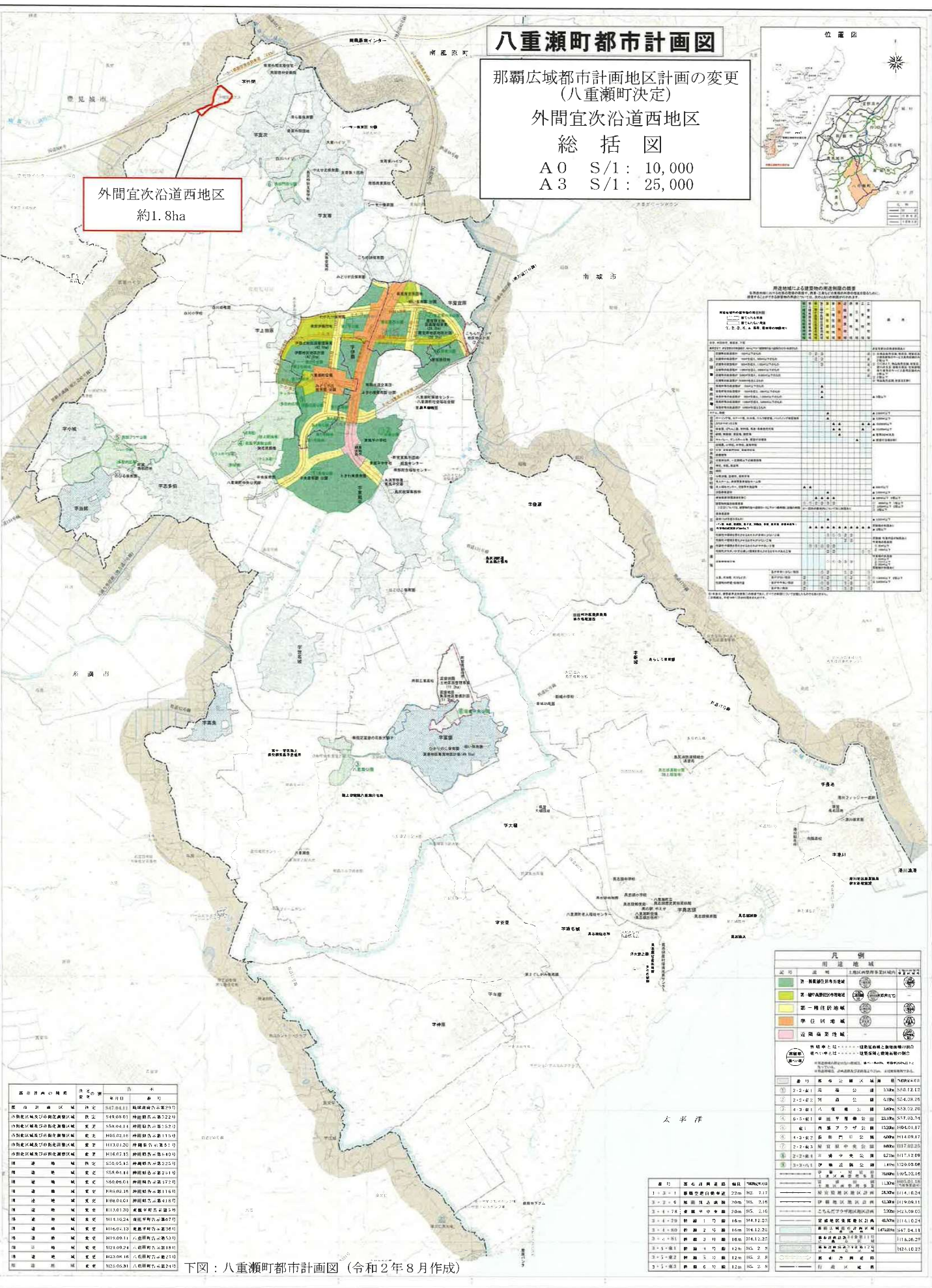
外間宜次沿道西地区
約1.8ha



用途地域による建築物の用途制限の概要

建築物の用途制限は、用途地域の区分により、建築物の用途、高さ、容積率、延べ面積等に制限が課せられる。本図は、用途地域の区分と、建築物の用途制限の概要を示している。

用途地域	建築物の用途	高さ	容積率	延べ面積
第一種住居地域	住宅	12m	100%	1,000㎡
第二種住居地域	住宅	12m	100%	1,000㎡
準住居地域	住宅	12m	100%	1,000㎡
近隣商業地域	商業	12m	100%	1,000㎡

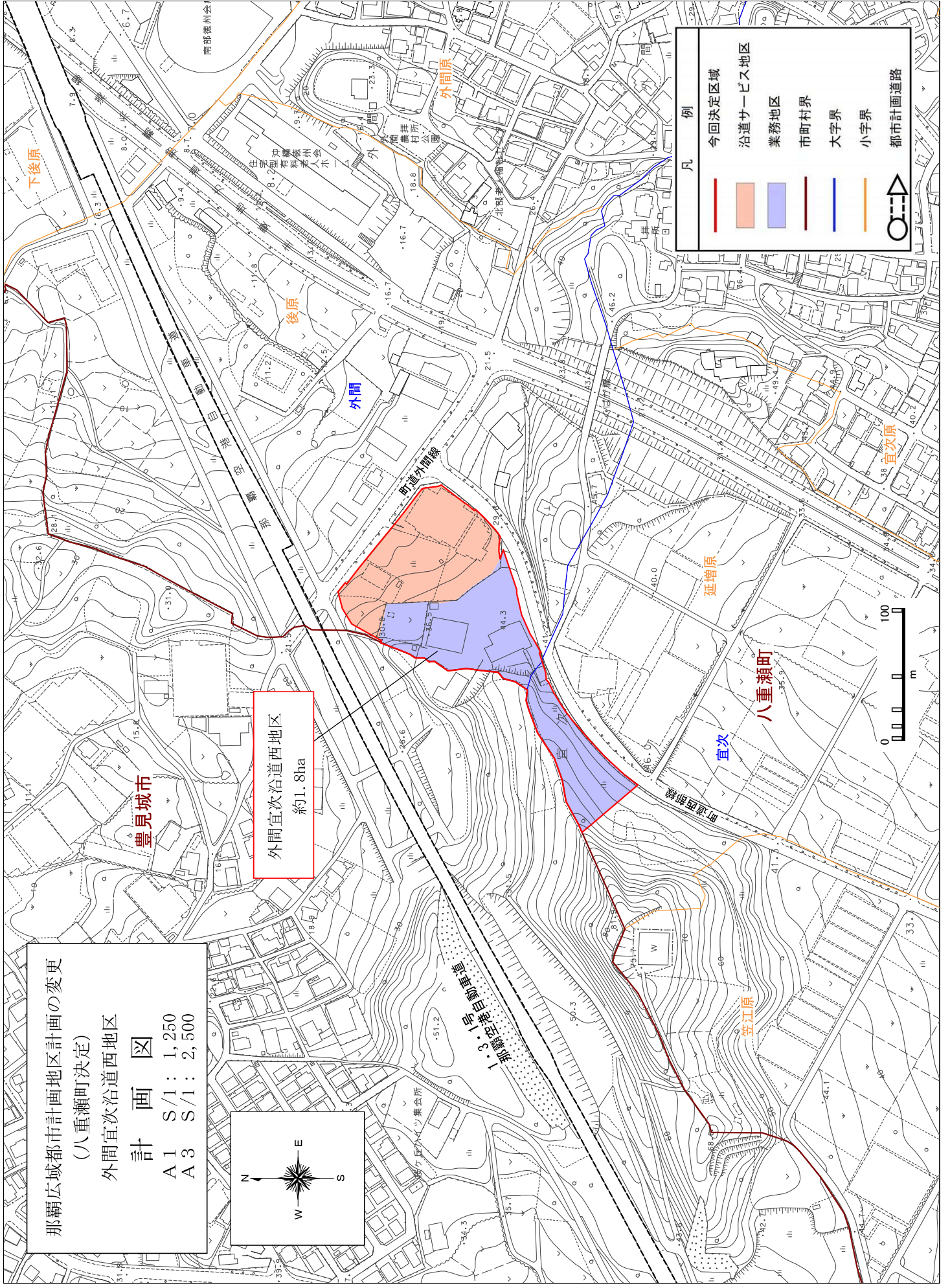


用途地域	面積	用途
第一種住居地域	1,234.56㎡	住宅
第二種住居地域	2,345.67㎡	住宅
準住居地域	3,456.78㎡	住宅
近隣商業地域	4,567.89㎡	商業

凡例

記号	説明
■	第一種住居地域
■	第二種住居地域
■	準住居地域
■	近隣商業地域

下図：八重瀬町都市計画図 (令和2年8月作成)



凡例

	今回決定区域
	沿道サービス地区
	業務地区
	市町村界
	大字界
	小字界
	都市計画道路

外間宜次沿道西地区
約1.8ha

那覇広域都市計画地区計画の変更
(八重瀬町決定)
外間宜次沿道西地区
計画図
A1 S/1: 1,250
A3 S/1: 2,500

