

計 画 書

那覇広域都市計画地区計画の変更（八重瀬町決定）

都市計画友寄東物流サービス地区地区計画を次のように決定する。

名 称	友寄東物流サービス地区地区計画	
位 置	八重瀬町字友寄地内	
面 積	約 6.9ha	
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、八重瀬町の北部地域の東側、県道 48 号線に面しており、那覇空港自動車道（南風原南インターチェンジ）、国道 507 号などの広域的な幹線道路に近接した交通利便性の高い地区である。</p> <p>この立地特性を活かし、物品販売店舗等の商業系、物流・倉庫等の工業系及び事務所等の業務系の土地利用を誘導し、本町の活力向上に資する地区の形成を目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区を、沿道地区、物流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) 沿道地区 地域の利便性を高める商業系の土地利用を図る。</p> <p>2) 物流サービス地区 物流サービス関連等の工業系及び商業系の土地利用を図る。</p> <p>3) 業務地区 事務・営業等に関連した業務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</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> <p>また、建築物等の立地に伴う造成においては、本地区の周辺には低層住宅が立地しているため、八重瀬町景観計画における景観形成基準のまちなみ（スカイラインの連続性）の高さに影響する造成（大規模な盛土等）は控えるよう配慮するものとする。</p>

		地区の区分	地区の名称 (参考) (用途地域)	沿道地区 (準工業地域)	物流サービス地区 (準工業地域)	業務地区 (準工業地域)
			地区の面積	約 1.6ha	約 4.5ha	約 0.8ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>準工業地域に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない（用途利用してはならない）。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 住宅、共同住宅 2) 寄宿舍、下宿 3) 兼用住宅 4) 店舗、飲食店その他これらに類するもので床面積が10,000㎡を超えるもの 5) ホテル、旅館 6) ボーリング場、スケート場で客席部分が10,000㎡を超えるもの 7) 水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場 8) 展示場 9) カラオケボックス、ゲームセンター、アミューズメント施設、大規模テーマパークで10,000㎡を超えるもの 10) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 11) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもので客席 	<p>準工業地域に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない（用途利用してはならない）。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 住宅、共同住宅 2) 兼用住宅 3) 店舗、飲食店その他これらに類するもので床面積が10,000㎡を超えるもの 4) ホテル、旅館 5) ボーリング場、スケート場で客席部分が10,000㎡を超えるもの 6) 水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場 7) 展示場 8) カラオケボックス、ゲームセンター、アミューズメント施設、大規模テーマパークで10,000㎡を超えるもの 9) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 10) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもので客席部分が10,000㎡を 	<p>準工業地域に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない（用途利用してはならない）。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 住宅、共同住宅 2) 寄宿舍、下宿 3) 兼用住宅 4) 店舗、飲食店その他これらに類するもので床面積が10,000㎡を超えるもの 5) ホテル、旅館 6) ボーリング場、スケート場で客席部分が10,000㎡を超えるもの 7) 水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場 8) 展示場 9) カラオケボックス、ゲームセンター、アミューズメント施設、大規模テーマパーク 10) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 11) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの 12) キャバレー、料理店その他これら 	

		<p>部分が 10,000 m²を超えるもの</p> <p>12) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>13) 幼稚園、小学校、中学校、高等学校</p> <p>14) 認定こども園</p> <p>15) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>16) 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>17) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>18) 病院</p> <p>19) 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第1号に該当する営業に係るものも含む。）</p> <p>20) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>21) 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</p> <p>22) 自動車教習所</p> <p>23) 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の動物の畜舎で15 m²以下のもの、ペットショップ、ペットホテル及び動物病院は除く）</p> <p>24) 建築基準法 別表第2（と）項 第二号及び第三号に該当するもの</p> <p>25) 建築基準法 別</p>	<p>超えるもの</p> <p>11) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>12) 幼稚園、小学校、中学校、高等学校</p> <p>13) 認定こども園</p> <p>14) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>15) 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>16) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>17) 病院</p> <p>18) 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第1号に該当する営業に係るものも含む。）</p> <p>19) 診療所、保育所</p> <p>20) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>21) 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</p> <p>22) 自動車教習所</p> <p>23) 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の動物の畜舎で15 m²以下のもの、ペットショップ、ペットホテル及び動物病院は除く）</p> <p>24) 建築基準法 別表第2（ぬ）項 第二号及び第三号に該当するもの</p> <p>25) 建築基準法施</p>	<p>に類するもの</p> <p>13) 幼稚園、小学校、中学校、高等学校</p> <p>14) 認定こども園</p> <p>15) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>16) 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>17) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>18) 病院</p> <p>19) 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第1号に該当する営業に係るものも含む。）</p> <p>20) 診療所、保育所</p> <p>21) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>22) 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</p> <p>23) 自動車教習所</p> <p>24) 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の動物の畜舎で15 m²以下のもの、ペットショップ、ペットホテル及び動物病院は除く）</p> <p>25) 建築基準法 別表第2（と）項 第二号及び第三号に該当するもの</p> <p>26) 建築基準法 別表第2（ぬ）項 第二号及び第三号に該当するもの</p>
--	--	--	---	---

	<p>表第 2 (ぬ) 項 第二号及び第三号に該当するもの</p> <p>26) 建築基準法施行令 130 条の 9 における準住居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</p> <p>27) 葬祭場、セレモニーホール、集会場（レストランウエディング施設ならびに地方公共団体の建築物等を除く）その他これらに類するもの</p> <p>28) 遺体安置所、エンバーミング施設その他の遺体を保管や保存、修復するための施設</p> <p>29) ペット火葬場、その他これに類するもの</p> <p>30) 墓地、埋葬等に関する法律第 2 条第 6 項に規定する納骨堂</p> <p>31) 堆肥舎</p> <p>32) 産業廃棄物処理施設</p>	<p>行令 130 条の 9 における準住居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</p> <p>26) 葬祭場、セレモニーホール、集会場（レストランウエディング施設ならびに地方公共団体の建築物等を除く）その他これらに類するもの</p> <p>27) 遺体安置所、エンバーミング施設その他の遺体を保管や保存、修復するための施設</p> <p>28) ペット火葬場、その他これに類するもの</p> <p>29) 墓地、埋葬等に関する法律第 2 条第 6 項に規定する納骨堂</p> <p>30) 堆肥舎</p> <p>31) 産業廃棄物処理施設</p>	<p>27) 建築基準法施行令 130 条の 9 における準住居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</p> <p>28) 葬祭場、セレモニーホール、集会場（レストランウエディング施設ならびに地方公共団体の建築物等を除く）その他これらに類するもの</p> <p>29) 遺体安置所、エンバーミング施設その他の遺体を保管や保存、修復するための施設</p> <p>30) ペット火葬場、その他これに類するもの</p> <p>31) 墓地、埋葬等に関する法律第 2 条第 6 項に規定する納骨堂</p> <p>32) 堆肥舎</p> <p>33) 産業廃棄物処理施設</p>
建築物の容積率の最高限度	200%	200%	200%
建築物の建蔽率の最高限度	60%	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	1,000 m ²	2,000 m ²	800 m ²
建築物の高さの最高限度	20m	20m	20m
壁面の位置の制限	道路境界線：3.0 m 以上 隣地境界線：3.0m 以上	道路境界線：3.0 m 以上 隣地境界線：3.0m 以上	道路境界線：3.0 m 以上（県道 48 号線を対象とする） 隣地境界線：1.5m 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	<p>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。</p> <p>1) 生け垣</p> <p>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の地盤高から 1.2m以下とする。</p> <p>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)</p>
--	--------------	---

「区域は計画図表示のとおり」

理由

友寄東物流サービス地区は、本町の活力向上に資する地区の形成をまちづくりの目標としており、商業系、工業系、業務系の土地利用を適切に誘導するため、準工業地域の指定とあわせて地区計画を定める。

なお、本地区は第7回那覇広域都市計画区域区分定期見直しにおける市街化区域編入地区であり、地区計画の決定と同時に市街化区域編入と用途地域指定を行う。

