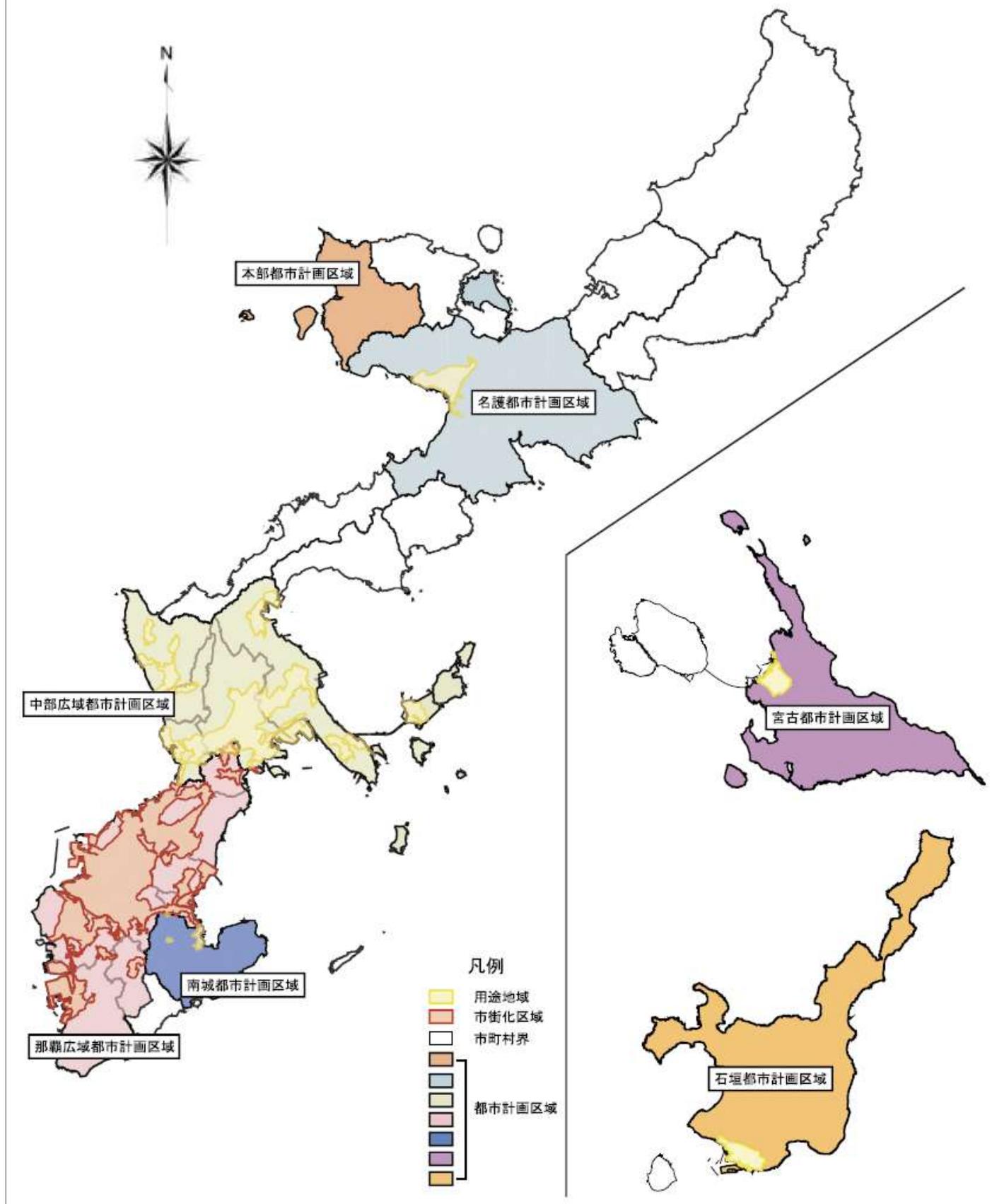


沖縄県の都市計画区域

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

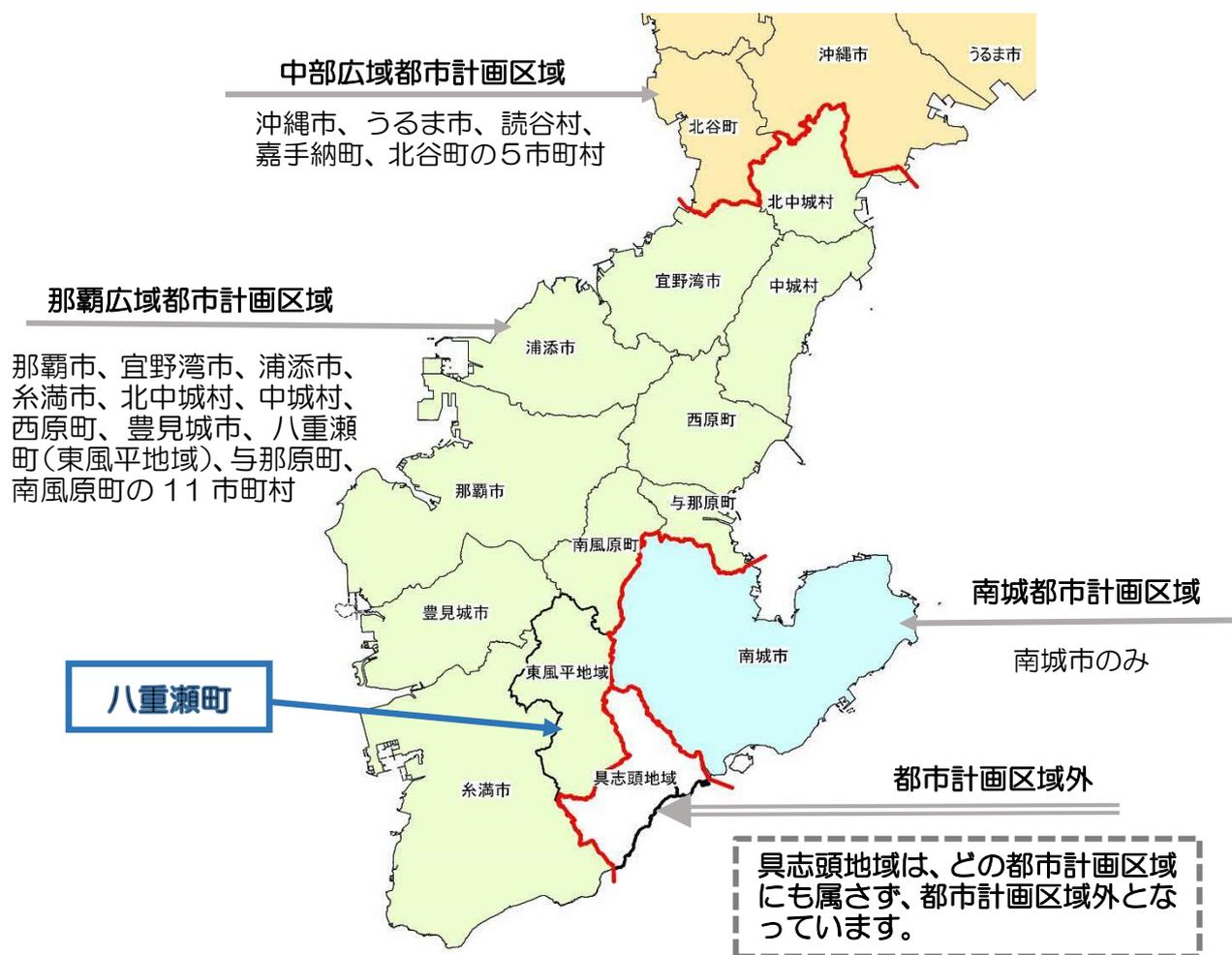


都市計画区域（市街化区域・市街化調整区域）について

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



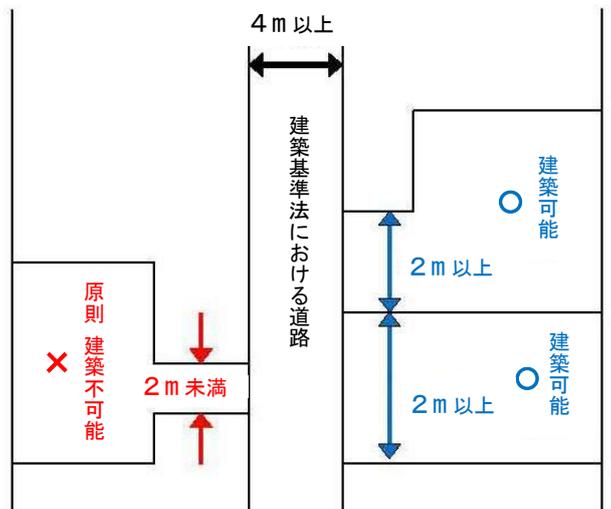
3 都市計画区域における「接道義務」

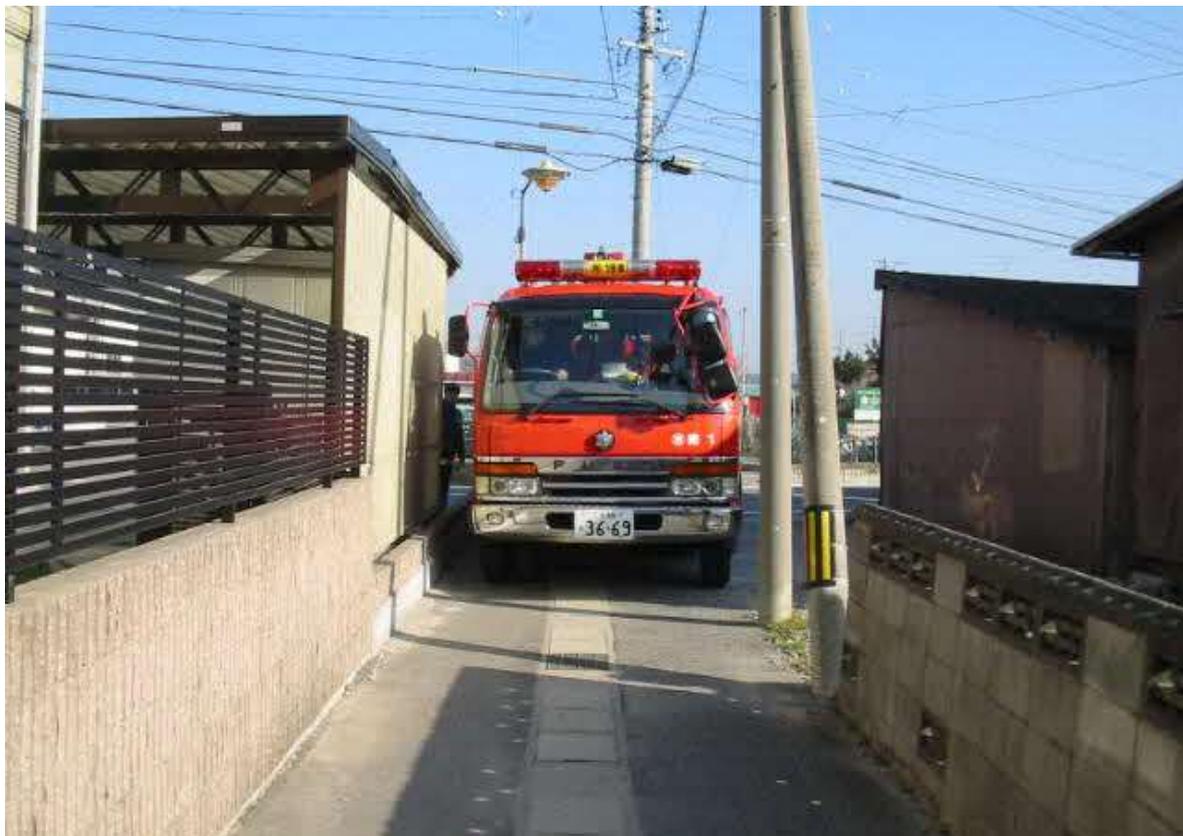
都市計画区域では、「接道義務」が生じます。

「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＞



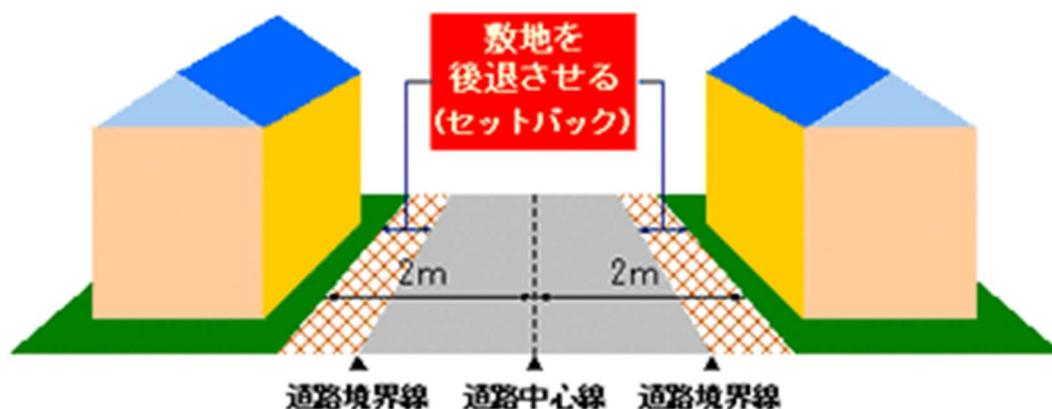


■幅員 4m未満道路での消防車（車幅：約 2.3m）（出典：岡崎市 HP）

4 2項道路について

建築基準法第 42 条第 2 項では「現に建築物が建ち並んでいる幅員 4m 未満の道で、特定行政庁の指定したものは、道路とみなし、その中心線からの水平距離 2m の後退線をその道路の境界線とみなす」という規定があります。略して「2項道路」と呼ばれています。

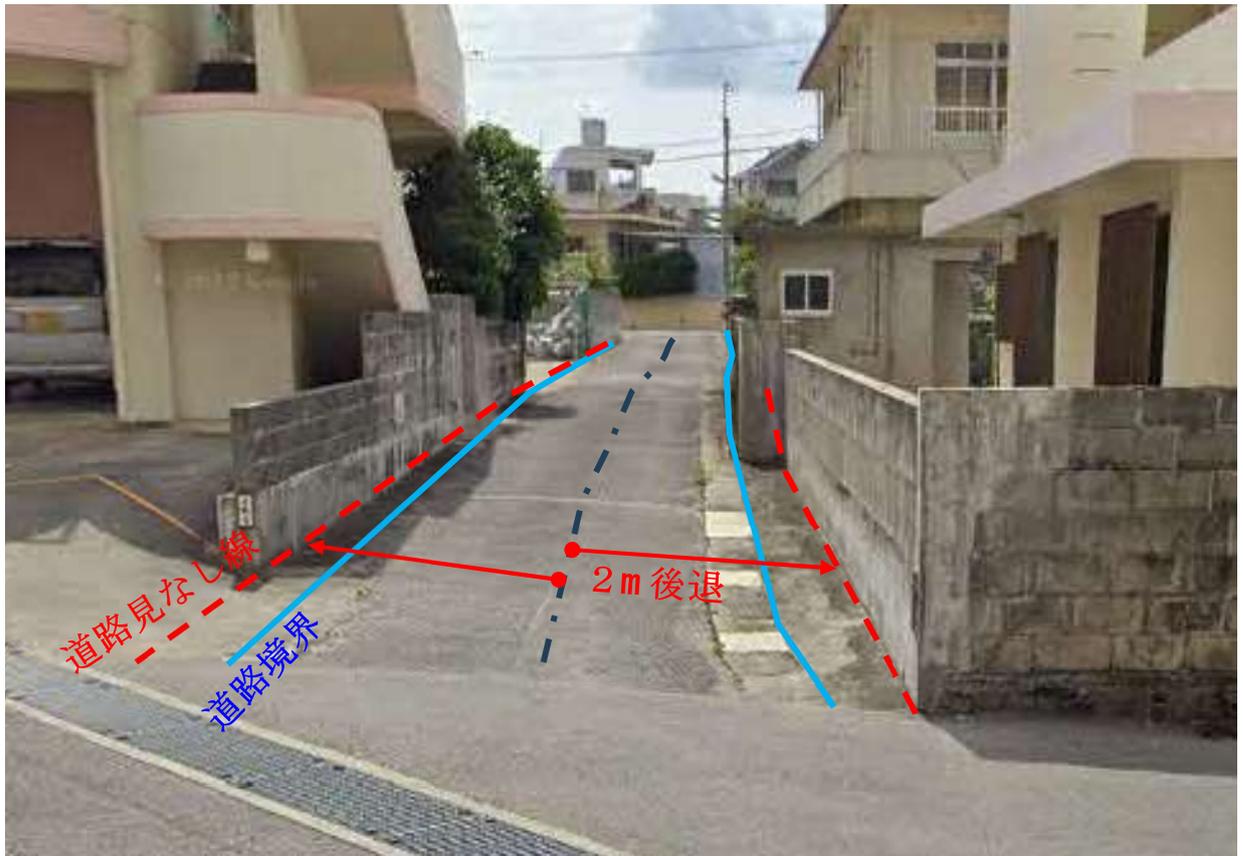
幅員 4m 未満であっても、「2項道路」に指定されていれば、道路中心線から 2m セットバック（後退）することで、建物を建てるのが可能になります。



■2項道路のセットバックのイメージ（出典：西条市 HP）



■2項道路セットバックの例（字当銘）



■2項道路セットバックの例（字東風平）

5 具志頭地域の接道状況

具志頭地域は、都市計画区域外であるため接道義務は適用されていません。

現状として、接道条件「幅員 4m以上の道路に 2m接している」を満たしているかをチェックしたところ、以下のとおりとなりました。

■各字の接道状況

字名称	建物件数 (件) A	接道条件を 満たす (件) B	接道条件満 たさない (4m未満 道路) (件) C	接道条件 満たさない(1.8m 未満道路) (件) D	割合		
					接道条件を 満たす B/A	接道条件満 たさない (4m未満 道路) C/A	接道条件満 たさない (1.8m未 満道路) D/A
後原	385	348	37		90.4%	9.6%	
新城	487	443	44		91.0%	9.0%	
具志頭	624	497	125	2	79.6%	20.0%	0.3%
長毛	240	219	21		91.3%	8.8%	
港川	255	95	147	13	37.3%	57.6%	5.1%
大頓	91	88	3		96.7%	3.3%	
玻名城	164	151	13		92.1%	7.9%	
安里	255	232	23		91.0%	9.0%	
与座	75	70	5		93.3%	6.7%	
仲座	162	107	55		66.0%	34.0%	
計	2,738	2,250	473	15	82.2%	17.3%	0.5%