

# 八重瀬町こちんだプラザ地区地区計画

**都市計画決定**

当初決定：平成 23 年9月5日

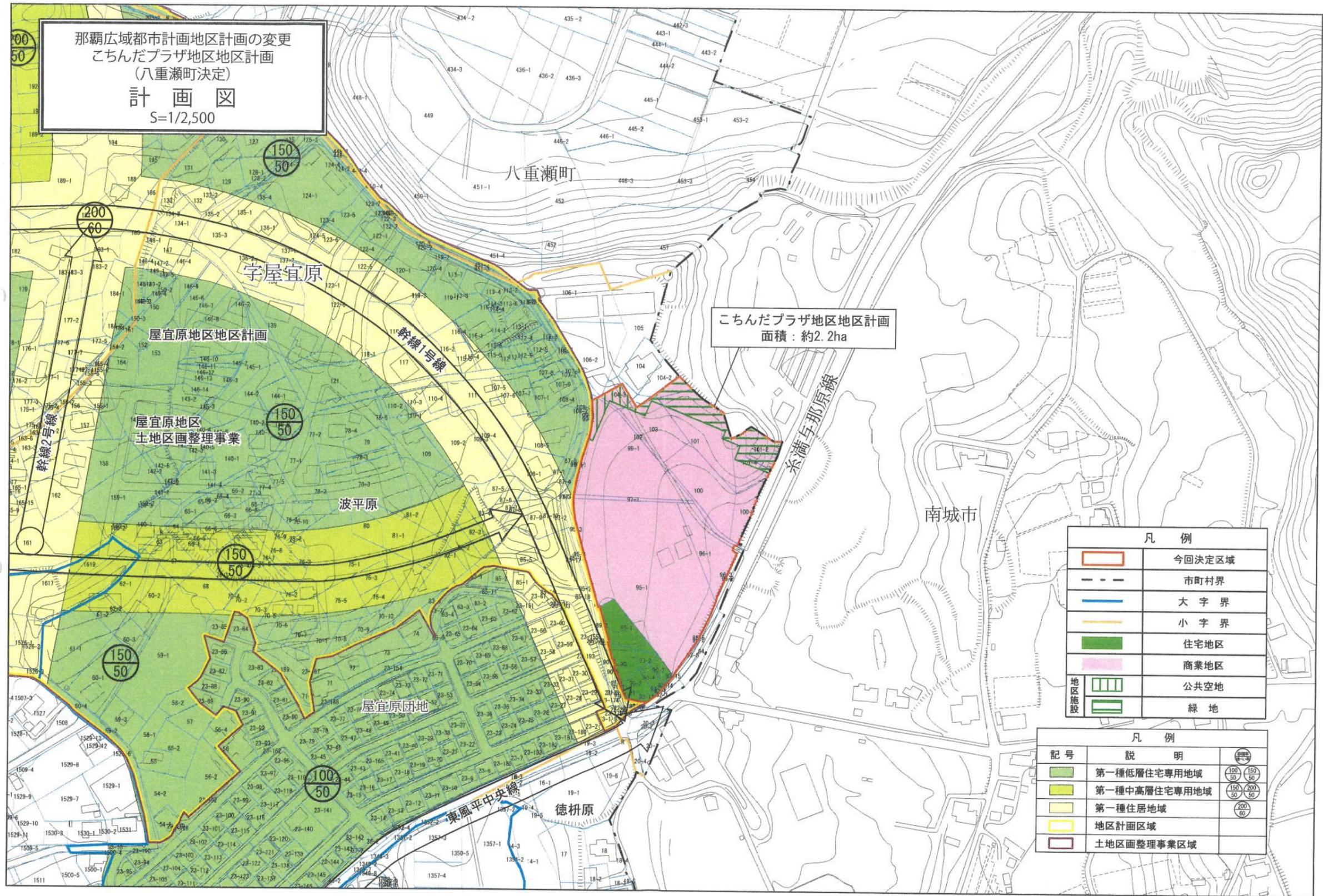


## 目次

計画図.....	1
計画書.....	3
<b>1. 建築物等の用途制限.....</b>	<b>7</b>
(1)制限の必要性.....	7
(2)制限の内容 .....	7
<b>2. 建築物の容積率の最高限度 .....</b>	<b>9</b>
(1)制限の必要性.....	9
(2)制限の内容 .....	9
<b>3. 建築物の建ぺい率の最高限度.....</b>	<b>9</b>
(1)制限の必要性.....	9
(2)制限の内容 .....	9
<b>4. 建築物の敷地面積の最低限度 .....</b>	<b>9</b>
(1)制限の必要性.....	9
(2)制限の内容 .....	9
<b>5. 壁面位置の制限.....</b>	<b>10</b>
(1)制限の必要性.....	10
(2)制限の内容 .....	10
<b>6. 建築物等の高さの制限.....</b>	<b>10</b>
(1)制限の必要性.....	10
(2)制限の内容 .....	10
<b>7. 建築物等の形態又は意匠の制限 .....</b>	<b>11</b>
<b>7-1. 建築物の屋根の制限.....</b>	<b>11</b>
(1)制限の必要性.....	11
(2)制限の内容 .....	11
<b>7-2. 建築物等の色彩の制限 .....</b>	<b>11</b>
(1)制限の必要性.....	11
(2)制限の内容 .....	11
<b>7-3. 屋外広告物等の制限.....</b>	<b>11</b>
(1)制限の必要性.....	11
(2)制限の内容 .....	11
<b>7-4. 庇の位置の制限.....</b>	<b>12</b>
(1)制限の必要性.....	12
(2)制限の内容 .....	12
<b>8. 垣又は柵の構造・意匠の制限.....</b>	<b>12</b>
(1)制限の必要性.....	12
(2)制限の内容 .....	12

<b>9. 緑化等の最低限度 .....</b>	<b>12</b>
(1)制限の必要性.....	12
(2)制限の内容 .....	12

計画図





## 計画書

### 那覇広域都市計画地区計画の変更（東風平町決定）

都市計画こちんだプラザ地区地区計画を次のように変更する。

名 称	こちんだプラザ地区地区計画	
位 置	八重瀬町字屋宜原	
面 積	約 2.2ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、八重瀬町都市計画マスタープランにおいて、「地域の利便性向上を図る企業や商業業務機能等の企業の誘致について検討するとともに、地区計画等の活用を検討する」と位置付けられている。</p> <p>現状においては、主要地方道糸満与那原線及び屋宜原土地区画整理事業の幹線1号線（計画幅員16m）に挟まれ、市街化区域と一体となった、地域及び沿道サービスの整備の必要性が高い地区である。</p> <p>また、町内においては、大規模商業施設の立地がなく、食品等の生活消費品や衣料・雑貨等の生活必要品の入手において、町民は不便を強いられている。</p> <p>このため、当該地区においては、地区の不良な環境形成を防止し、屋宜原土地区画整理事業により整備が進んでいる市街化区域に対する利用と町民全体の利便性向上を視野に入れた商業施設を誘導するとともに、良好な住宅の立地する緑豊かな市街地環境の創出を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>主要地方道糸満与那原線及び屋宜原土地区画整理事業の幹線1号線（計画幅員16m）に挟まれた部分を商業地区とし、道路の交差点においては良好な居住環境の形成を図る住宅地区として、それぞれの地区の方針に沿った適正な土地利用の誘導を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 商業地区 本町の東側の玄関口という位置的特性を踏まえ、町民の利便性の向上ならびに広域的な利用も視野に入れた土地利用を図るものとする。</li> <li>2. 住宅地区 低層の戸建住宅を中心とした地区とし、ゆとりある住環境の形成を図る。</li> </ol>
	地区施設の整備方針	<p>地区内の安全性を確保するため、通過動線となる恐れの高い、区画内道路の設置は行わず、商業地区内で車両を制御、処理する。</p> <p>当該地区の一部は、民間事業者により公共空地・緑地の整備を行い、近隣居住者及び施設利用者の憩いの場として活用する。</p>

		建築物等の整備方針	<p>①適正な用途構成を図るため、土地利用の方針の地区区分に応じ、「建築物等の用途の制限」を定める。</p> <p>②敷地の細分化を防止し、隣接する市街化区域（区画整理地区）との街並みの整合を図るため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</p> <p>③ゆとりある地区環境の創出を図るため、「建築物の容積率の最高限度」「建築物の建ぺい率の最高限度」「建築物の壁面の位置」「建築物の高さの最高限度」及び「建築物等の形態及び意匠の制限等」を定める。</p> <p>④住宅地区の良好な居住景観及び沿道の良好な都市景観の形成を図るため、道路に面する部分の「垣又はさくの構造の制限」を定める。</p> <p>⑤商業地区における良好な環境の形成のため、緑化率の最低限度を定める。</p>				
		その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>①周辺の自然環境の保全、河川の水質汚濁防止及び農業用水の水質保全の観点から、地区内の排水については適切な処置を行うものとする。</p> <p>②道路の有効幅員を確保するため、電柱は民地側へ設置を推進する。</p> <p>③雨水再利用、ゴミ減量化、リサイクルの推進等により、環境負荷の少ない地区形成に努める。</p>				
地区施設の配置及び規模		道路		道路は次のように定める。			
		名称	幅員 (m)	延長 (m)	備考		
		—	—	—	—		
		その他の公共空地・緑地		公園・緑地、広場、その他の公共空地は次のように定める。			
		名称	面積	備考			
		公共空地	約 500 m <sup>2</sup>	—			
緑地	約 1,700 m <sup>2</sup>	—					
項 建築物等に関する事	分 地区の区	地区の名称	商業地区		住宅地区		
	地区の区	地区の面積	約 2.0ha		約 0.2ha		
	建築物等の用途の制限度		次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 ①物品販売店舗・飲食店舗でその用途に供する部分の床面積		次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 ①住宅 ②兼用住宅（店舗部分 50 m <sup>2</sup> 以		

	<p>の合計が 10,000 m<sup>2</sup>を超えないもの。</p> <p>②電気通信事業の用に供する施設。</p> <p>③前各号の建築物に付属するもの。</p>	<p>下)</p> <p>③前各号の建築物に付属するもの。</p>
	<p>住宅地区の自動車修理工場の用途については、告示日において現に存するものは制限をしない。ただし、規模の拡大を伴わないものとする。</p>	
建築物の容積率の最高限度	20/10	15/10
建築物の建ぺい率の最高限度	6/10	5/10
建築物の敷地面積の最低限度	10,000 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>
	<p>但し、本地区計画に係わる都市計画決定時において、この規定に適合しないものについては、その全部を一の敷地と使用する場合はこの限りではない。また、公共工事に伴い最低敷地面積に満たなくなった敷地が生じた場合も、同じ扱いとする。</p>	
壁面の位置の制限	<p>道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は以下の通りとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路境界線 …1.0m</li> <li>・隣地境界線 …1.0m</li> </ul>	
	<p>但し、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m<sup>2</sup>以内の建築物又は建築物の部分についてはこの限りではない。</p> <p>また、敷地面積の最低限度に満たない敷地及び敷地の短辺が 10mに満たない場合は隣地境界線からの後退距離は 0.5mとする。</p>	
建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の高さの最高限度は、勾配屋根の場合は 20m以下とする。</p> <p>陸屋根の場合は 18m以下とする。</p>	<p>建築物の高さの最高限度は、勾配屋根の場合は 12m以下とする。</p> <p>陸屋根の場合は 10m以下とする。</p>
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1. 建築物の屋根を勾配屋根とする場合は、勾配を 20% (1 : 5) 以上とし、勾配屋根の面積は建築面積の 1/3 以上とする。</p>	
	<p>2. 建築物の屋根及び壁面の形態・意匠は、周辺の景観と調和する形状及び材料稔、色彩は原色を避けた落ち着いた色合いのものとする。</p>	
	<p>3. 屋外広告物は、周囲への景観的調和に配慮したものとする。</p>	
	<p>4. 道路境界線及び隣地境界線から建築物の庇までの距離の最低限度は以下の通りとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路境界線 …0.5m</li> </ul>	

		・隣地境界線 …0.5m	
	かき又はさくの構造の制限	道路に面する垣又は柵の構造は次の各号の一に適合するものとする。 ①生垣 ②さくを設ける場合は、敷地地盤面から 1.0m以上についてはネットフェンス等の透視可能なものとし、全体の高さが敷地地盤面から 1.5m 以下のものとする	
	緑地率の最低限度	敷地内に敷地面積の2%に相当する緑地を設けるものとする。	—
	備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現に存する建築物で、これらの制限に告示日において適合しないものを除く。</li> <li>・なお、現に存する建築物でこれらの制限に適合しないものの増改築時の制限を行う。</li> <li>・その他、この計画に関して必要な事項は、運用基準で定める。</li> </ul>	

「区域は計画図図示のとおり」

理由：本地区においては隣接する屋宜原土地区画整理事業地区と一体となった都市的土地利用を推進して、周辺地域との調和にも配慮した土地利用を適切に展開していくため地区計画を策定する。

## 1. 建築物等の用途制限

### (1) 制限の必要性

地区計画の目的と各地区の土地利用の方針を定め、こちんだプラザ地区のみならず、隣接する屋宜原地区（屋宜原地区地区計画区域）とのバランスに配慮しつつ、八重瀬町全体における当該地区の位置づけを考慮したうえで、建築物等の用途制限の内容を定めている。

### (2) 制限の内容

#### 商業地区

商業地区において建築可能な建築物は、

- ① 物品販売店舗・飲食店舗でその用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 ㎡を超えないもの。
- ② 電気通信事業の用に供する施設。
- ③ 前各号の建築物に附属するもの（但し、建築物附自動車車庫は建築物の延べ床面積の 1/2 以下でかつ、3,000 ㎡以下かつ 2 階以下のものに限る。）

#### 住宅地区

商業地区において建築可能な建築物は、

- ① 戸建住宅
- ② 兼用住宅
- ③ 前各号の建築物に附属するもの（但し、建築基準法施行令第 130 条の 5 に定めるものは除く。）（建築基準法 別表 2（い）項第 10 号）

#### <兼用住宅で可能な用途（住宅地区）>（店舗部分 50 ㎡以下）

- ① 事務所
- ② 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
- ③ 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
- ④ 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つては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る。）
- ⑤ 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つては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る。）
- ⑥ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

**表1 建築物等の用途の制限**

建築物用途	地区		商業地区	住宅地区
	地区の細区分 (用途地域)			
戸建専用住宅				○
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 かつ建築物の延べ床面積の1/2未満のもの				○
店舗等	床面積が150㎡以下のもの		○	
	床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		○	
	床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		○	
	床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの		○	
	床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの		○	
	床面積が10,000㎡を超えるもの			
事務所等	床面積が150㎡以下のもの			
	床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			
	床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			
	床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの			
床面積が3,000㎡を超えるもの				
ホテル、旅館				
遊戯・風俗施設	ホーリング場、スケート場、水泳場、 ゴルフ練習場、バレーボール練習場等			
	カラオケボックス等			
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券売場等			
	劇場、映画館、演芸場、観覧場			
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等			
公共施設・病院・学校等	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			
	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			
	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			
自動車教習所				
工場・倉庫等	単独車庫			
	建築物付属自動車車庫		△ ※1	△ ※2
	倉庫業倉庫			
	畜舎			
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子店、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			
	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、ガス等の 危険物の貯蔵・処理	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				

○ : 建てられるもの

△ : 条件付きで建てられるもの

: 建てられないもの

※1 : 建築物の延べ面積の1/2以下でかつ3,000㎡以下、2階以下のものは可。但し、一団地の敷地内については別に制限あり。

※2 : 建築物の延べ面積の1/2以下でかつ600㎡以下、1階以下のものは可。但し、一団地の敷地内については別に制限あり。

## 2. 建築物の容積率の最高限度

### (1) 制限の必要性

建築物の容積率の最高限度は、通風や採光の確保や、地区内のゆとりある快適な住環境を形成するために定める。

### (2) 制限の内容

制限内容は下表に掲げるとおりとする。

	容積率の最高限度
商業地区	20/10
住宅地区	15/10

## 3. 建築物の建ぺい率の最高限度

### (1) 制限の必要性

建築物の建ぺい率の最高限度は、敷地内のオープンスペースや日照、通風を確保するとともに、地区内の過密化を防ぎ、快適な住環境を形成するために定める。

### (2) 制限の内容

制限内容は下表に掲げるとおりとする。

	建ぺい率の最高限度
商業地区	6/10
住宅地区	5/10

## 4. 建築物の敷地面積の最低限度

### (1) 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、地区にふさわしい建築物を誘導する等の観点から、建築物の敷地面積の最低限度を定める。

### (2) 制限の内容

制限内容は下表に掲げるとおりとする。

	敷地面積の最低限度
商業地区	10,000 m <sup>2</sup>
住宅地区	165 m <sup>2</sup>

## 5. 壁面位置の制限

### (1) 制限の必要性

道路等の公共の場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ゆとりある空間を創出するため、壁面位置の制限を定める。

### (2) 制限の内容

制限内容は下表に掲げるとおりとする。

	敷地面積の最低限度
商業地区	道路境界線から1m 隣地境界線から1m
住宅地区	道路境界線から1m 隣地境界線から1m

## 6. 建築物等の高さの制限

### (1) 制限の必要性

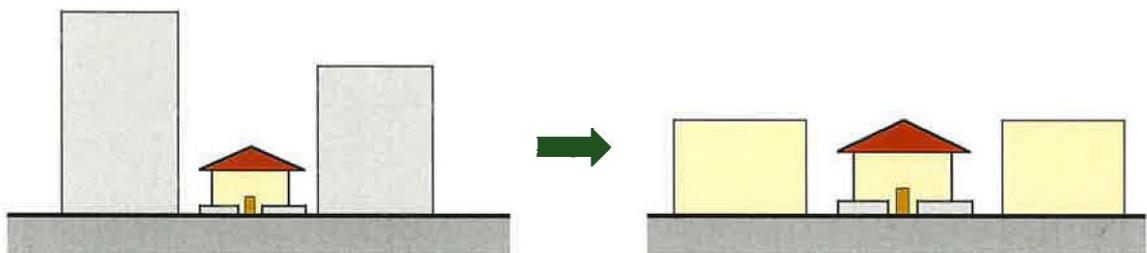
建築物の高さをそろえ、統一感のある街並みをつくるという景観上の観点や、通風や採光の確保、隣家とのプライバシーなどといった住環境の観点から高さの制限を定める。

### (2) 制限の内容

制限内容は下表に掲げるとおりとする。

	建築物等の高さの最高限度
商業地区	20m (18m)
住宅地区	12m (10m)

( )内は陸屋根とした場合



## 7. 建築物の形態又は意匠の制限

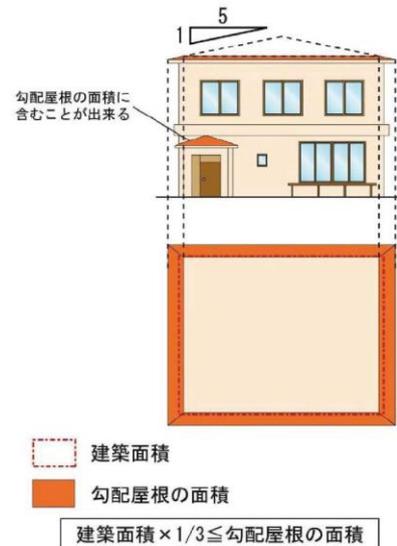
### 7-1. 建築物の屋根の制限

#### (1) 制限の必要性

統一感ある街並みを作り出し、優れた景観を有する地区形成を図るため、勾配屋根を推進する。

#### (2) 制限の内容

建築物の屋根を勾配屋根とする場合は、勾配屋根を20%（5：1）以上とし、勾配屋根の面積（投影面積）は建築面積の1/3以上とする。（勾配屋根の面積を算定する場合は、屋根に限らず、例えば玄関上部なども含むことができる。



### 7-2. 建築物等の色彩の制限

#### (1) 制限の必要性

周辺との調和を図り、落ち着いたあるまちなみを形成するため、建築物等の外壁の色彩について制限を設ける。

#### (2) 制限の内容

落ち着いたあるまちなみの形成を図るため、建築物の外壁は、原色は避けて周辺との調和に配慮した色彩とする。また、「八重瀬町景観計画」を順守するものとする。

### 7-3. 屋外広告物等の制限

#### (1) 制限の必要性

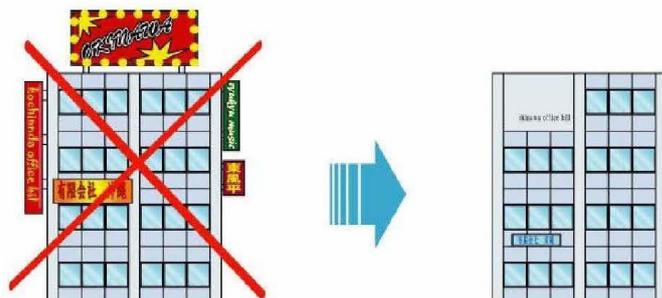
広告等の工作物は必要以上に大きく華美になりがちであるとともに、無秩序に乱立した場合には景観を阻害する要因となるものであり、設置にあたっては周囲の景観に調和するよう、規模・形態等に配慮を行い、秩序あるものとする。

#### (2) 制限の内容

屋外広告物は周囲への景観的調和に配慮したものとする。

当該区域は沖縄県屋外広告物条例の（第6条第2項による）許可地域に指定されているため、運用にあたっては条例に基づくものとする。

また、「八重瀬町景観計画」を順守するものとする。



## 7-4 庇の位置の制限

### (1) 制限の必要性

道路境界線及び隣地境界線から建築物の庇を後退させることにより良好な景観をつくり出すため、庇の位置の制限を行う。

### (2) 制限の内容

ゆとりある住環境、統一感のある街並みを形成するため、庇までの距離の差伊藝限度を道路境界及び隣地境界より 0.5m とする。

## 8. 垣又は柵の構造・意匠の制限

### (1) 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観点や、災害時のブロック塀の倒壊など防災上の観点から、生垣を用いることが望ましい。また、道路面からある程度の高さをネットフェンス等の透視可能な構造にすることにより、敷地内の緑の潤いを道路景観に取り込むことができる。

### (2) 制限の内容

道路に面する垣又は柵の構造は次の各号の一に適合するものとする。

- 1) 生け垣
- 2) さくを設ける場合は、敷地地盤高から 1.0m 以上についてはネットフェンス等の可視可能なものとし、全体の高さが敷地地盤面から 1.5m 以下のものとする。

## 9. 緑化等の最低限度

### (1) 制限の必要性

緑豊かな市街空間を創出するため、商業地域における敷地に対する緑化率の最低限度を定める。

### (2) 制限の内容

商業地区においては、敷地内に敷地面積の 2% に相当する緑地を設けるものとする。

## 10. 景観計画との整合

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。