

**都市計画の変更に関する
説明会**

（用途地域・地区計画）

**兼久マリンタウン線沿線地区 /
東崎地区**

令和2年 8月19日

西原町 建設部 都市整備課

本日の流れ

1. 用途変更の背景・目的
2. 用途地域の変更について
3. 地区計画の変更について
4. スケジュール（案）

1. 用途変更の背景・目的



まずはじめに、今回の都市計画の変更を行うことになった背景と目的についてご説明します。

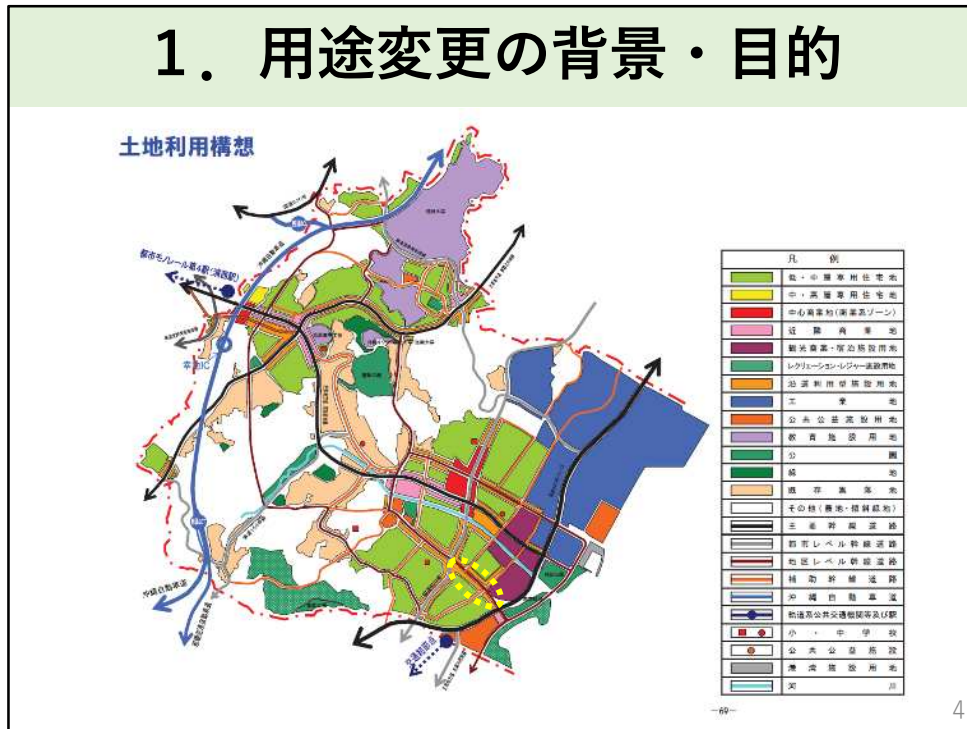
今回都市計画の変更を行う区域は、西原町の東部に位置し、兼久交差点より東部の町道兼久マリンタウン線沿線の地区となります。

兼久マリンタウン線は、一部区間を残して整備中であり、令和7年の供用開始を目指しています。

都市計画の変更内容は、赤枠で示している区域内において、道路整備に伴う沿線の有効な土地利用を促進するため、用途地域の変更、地区計画の指定・変更を予定しています。

沿線の土地利用においては、シンボルロードとしての賑わい創出や良好な景観形成に資する用途地域や地区計画の内容を検討しています。

1. 用途変更の背景・目的



都市計画マスタープランにおける土地利用構想において、本地区は、シンボルロードと位置付けられており、地区計画等を活用し、良好な市街地環境の形成や都市基盤整備、都市景観の向上に資する計画的な土地利用を誘導するとされています。

2. 用途地域の変更について

① 用途地域とは

② 変更内容について

5

用途地域の変更についてご説明します。

用途地域とは

良好な都市環境を形成することを目的に、
建築物の用途、形態、大きさなどのルール
を定める制度で、**市町村**が定めます。

無計画に市街化が進むと...



イラスト出典 国土交通省ホームページ

・生活環境や業務の利便性が悪くなる

ルール(用途地域)があると...



・住宅地・工業地・商業地などそれぞれにあった環境が守られ、
効率的な活動が行える

6

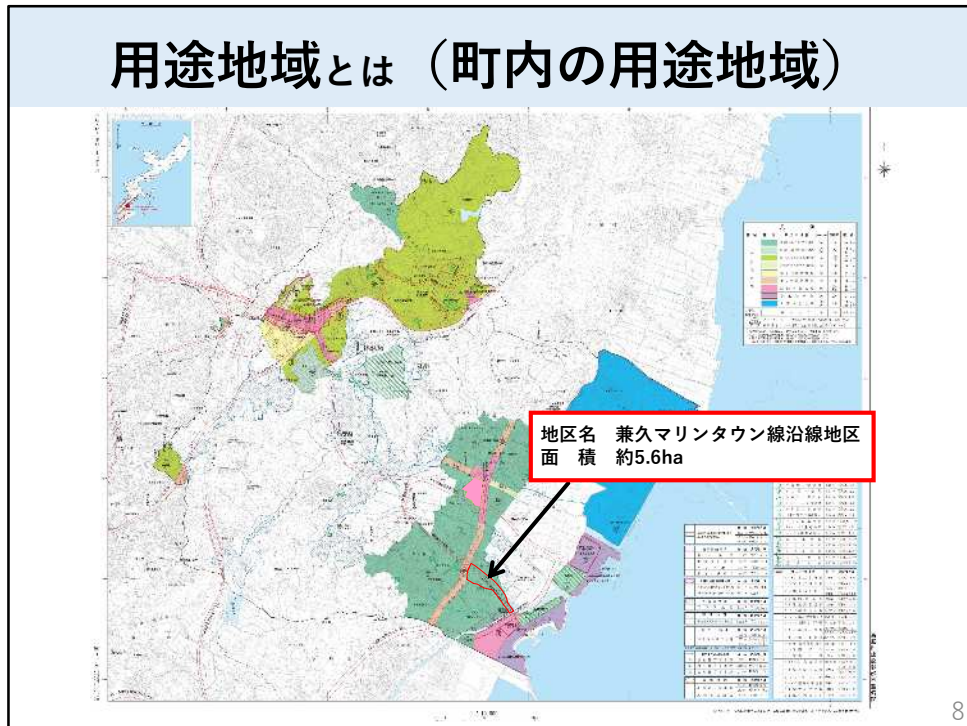
用途地域とは、良好な都市環境を形成することを目的として、建築物の用途、形態、大きさなどのルールを定める制度で、市町村が定めます。
用途地域に指定することで、住宅地や商業地、工業地などの環境を守り、良好な住環境の保全、効率的な都市活動などを行うことができます。

用途地域とは（町内の用途地域）

住居系	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がわがた住宅や、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、300㎡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せん。
	商業系		
	近隣商業地域  まわりの住民が日用品の買物などを 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。		
	工業系		
	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。 危険な、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、 商店、学校、病院、ホテルなどは建て られません。	

現在、西原町内の用途地域は全部で9種類となります。
住居系が6種類、商業系が1種類、工業系が2種類です。

用途地域とは（町内の用途地域）



町内の用途地域を示しています。色が塗られている地域が市街化区域、塗られていない地域が市街化調整区域となります。
市街化区域については、先程、ご覧になった各種の用途地域の色が当てはめられています。
本地区の位置は図のとおりとなります。西原町役場とマリンタウンを連絡する町を縦貫する幹線道路の沿道に位置します。

変更内容について（変更前）

現在は「第一種低層住居専用地域」となっています。

『第一種低層住居専用地域』では、住宅や小さい店舗や事務所を兼ねた住宅等のみ建てられます。



変更の位置と現在の用途地域を示しています。ご覧の赤線で囲まれた区域、兼久マリンタウン線沿線・面積約5.6haが対象となります。

現在の用途地域は、第一種低層住居専用地域に指定されています。低層の住宅や商店等の小さい店舗や事務所のみ建てることができます。

変更内容について（変更後）

変更後は『第二種住居地域』となります。

『第二種住居地域』では、比較的大きな店舗や事務所、小規模な工場等も建てることができます。



10

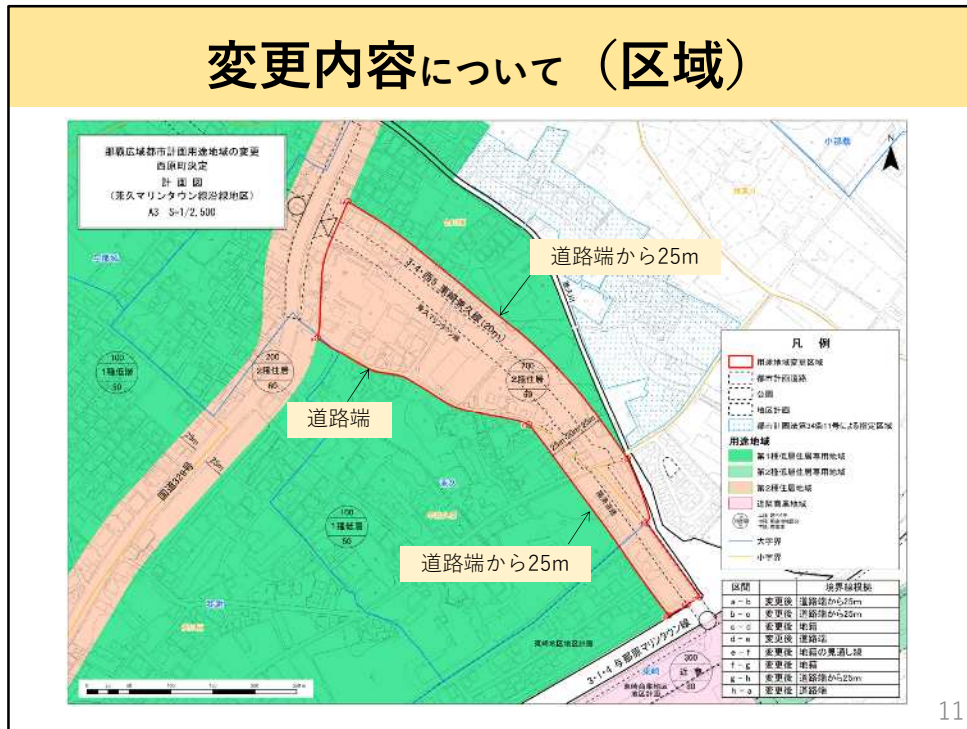
当該地区の沿線は、上位計画において町の交流を支えるシンボルロードとして位置付けており、

観光客や買い物客など様々な人々が行き交う道路として機能することから、ある程度多様な商業施設が立地するよう誘導し、賑わいのある道路環境の演出を図ることとしています。

また、昨年商業施設が開業していますが、兼久マリンタウン線が将来交通量6,400台が想定されており、より一層開発需要が高まることが期待されます。

これらを踏まえ、ご覧の範囲については、第二種住居地域に変更します。

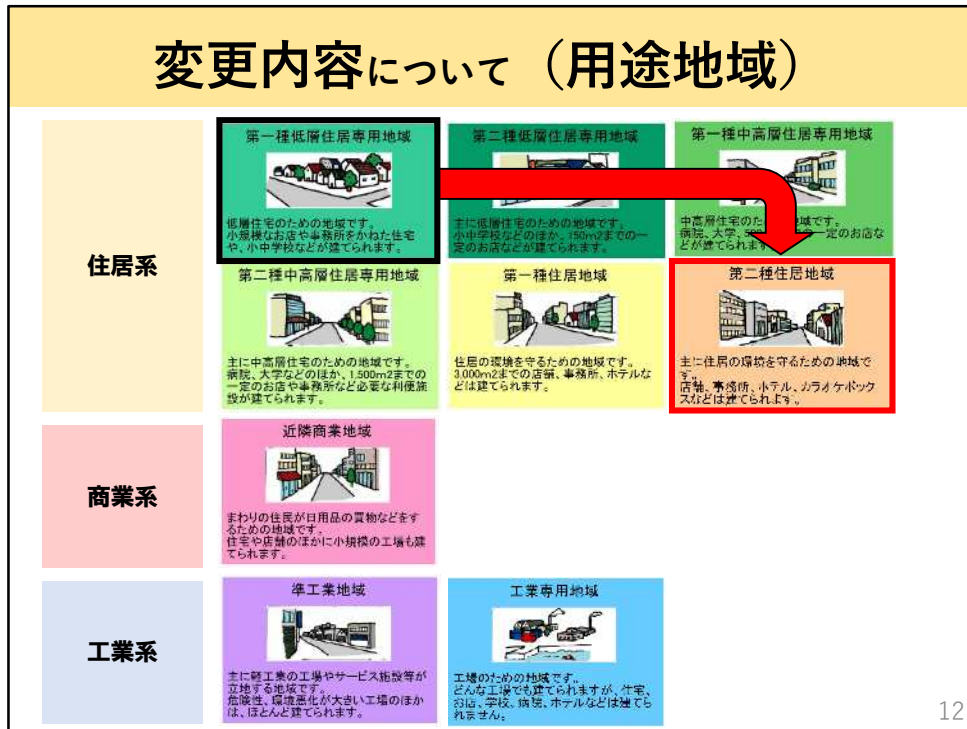
変更内容について（区域）



区域については、国道329号からマリンタウンエリアに入るまでの区間の沿線になります。

沿線としては、基本的に兼久マリンタウン線の道路端25m幅となりますが、工場跡地や商業施設を含む比較的広い敷地での有効な土地利用が期待できる街区については、後背の道路端までを境界とします。

変更内容について（用途地域）



12

現在、西原町内の用途地域は全部で9種類となります。
住居系が6種類、商業系が1種類、工業系が2種類です。

今回の用途地域の変更では、第1種低層住居専用地域から第2種住居地域への変更になります。
これにより、比較的大きな店舗や事務所、ホテル等の立地も可能となります。

用途制限の変更内容に関しては、地区計画とも連動しますので、後ほど詳しくご説明します。

変更内容について（建ぺい率など）

項目		第一種低層 住居専用地域	第二種住居地域
建ぺい率		50%	60%
容積率		100%	200%
絶対高さ		10m	地区計画で設定
外壁の後退距離		—	地区計画で設定
斜線制限	道路斜線	適用距離	20m
		勾配	1.25
	隣地斜線	立上がり	—
		勾配	1.25
	北側斜線	立上がり	5m
		勾配	1.25

13

建ぺい率等について、建ぺい率は60%、容積率は200%となります。
建ぺい率について、例えば、敷地を上から見たとき、100㎡ある敷地の60㎡までが建築面積とすることが可能となります。
容積率については、100㎡の敷地とした場合、200㎡までの延べ床面積とすることが可能となります。

絶対高さは現在10mの制限がかかっていますが、用途地域での高さ制限はなくなります。
なお、絶対高さ、壁面後退については、地区計画で別途定めることとなります。こちら後ほど説明します。

3. 地区計画の変更について

① 地区計画について

② 変更内容について

14

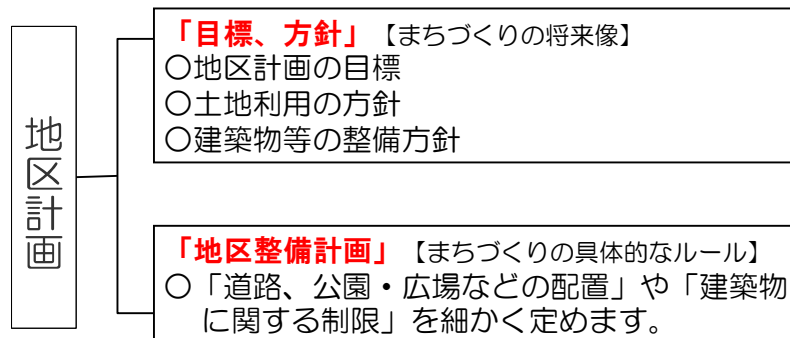
地区計画の変更について説明します。

地区計画について

•地区計画とは

- まちの個性を活かすための建物の建て方や土地の使い方に関するまちづくりルールです。

•地区計画の構成



15

地区計画とは、地区レベルでのまちづくり計画です。

地区を単位として、まちの個性を活かすための目標や方針を設定し、その将来像を実現するための建物の建て方や土地の使い方に関する具体的なルールを定め、地区内の地権者が協力してまちづくりを行うための計画です。

地区計画について

•地区計画を定めると

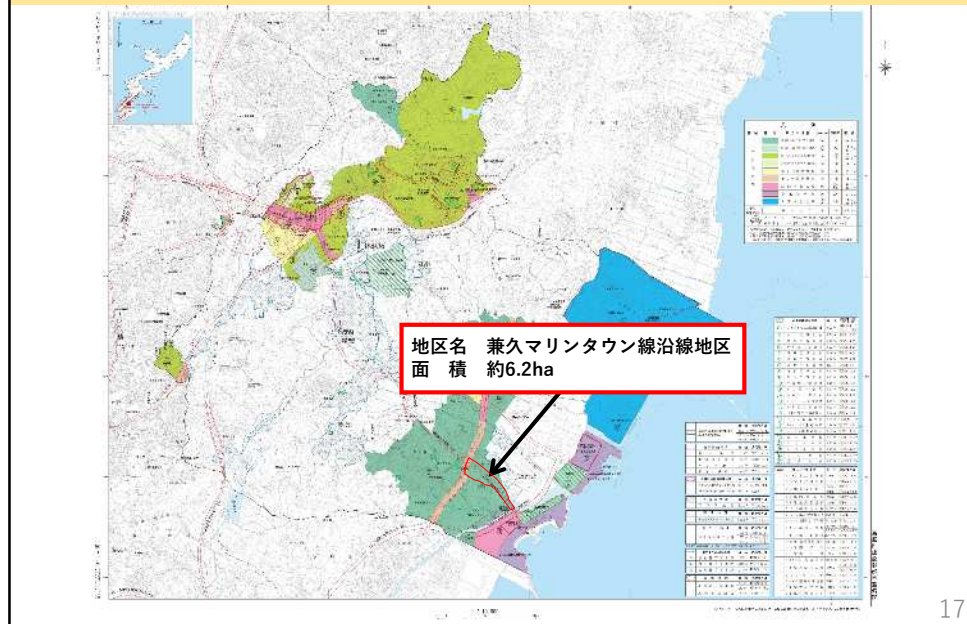
- 建物の新築・建替えを行う場合には、地区計画の内容に沿って建築する必要があります。
- 既存の建物を引き続き利用することは可能です。ただし、増改築時には地区計画の内容が適用される場合があります。

16

地区計画を定めると、そのルールに沿った建物の建築を行う必要があります。具体的には、都市計画法及び建築基準法に基づく町の条例により、届出や建築確認でルールの内容に合致しているかをチェックします。ルールに合致していない場合は建築できません。

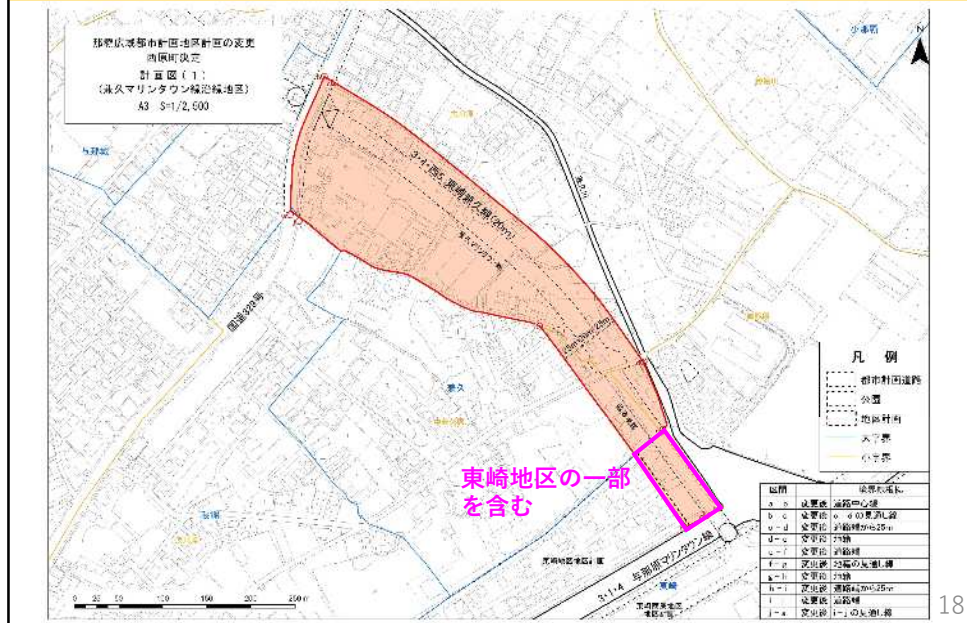
なお、条例制定前からの既存建物については、引き続き利用することは可能ですが、増改築を行う場合、地区計画の内容が適用される場合があります。

変更内容について（位置図）



位置図については、先程とほぼ同じ図となります。

変更内容について（変更後）



こちらは地区計画の区域です。用途地域の変更とほぼ同じ区域を指定します。
 なお、このうち、現時点で東崎地区地区計画に指定されている一部の区域は、今回の地区計画に変更するため、制限の内容等も変更となります。

変更内容について（目標、方針）

「目標、方針」【まちづくりの将来像】

	項目	内容
1	地区計画の目標	本地区は、兼久マリンタウン線の整備によってマリンタウンエリアと中心核が結ばれることに伴い、同道路が観光客や買い物客など様々な人が行き交うシンボルロードとして、にぎわいのある沿道利用や美しい道路景観の維持・創出を図る。
2	土地利用の方針	本地区は、周辺に広がる良好な住環境に配慮しつつ、観光客や買い物客等の多様な人々が行き交うシンボルロードの位置づけがなされた兼久マリンタウン線沿線において、商業等の立地集積に向け、適正かつ合理的な土地利用を図る。

19

次に、地区計画の内容について、ご説明します。

本地区内の兼久マリンタウン線は、マリンタウンエリアと町役場等の町の中心核を結ぶシンボルロードとして町の上位計画に位置付けられており、この特性を活かしたまちづくりが望まれます。

そのため、地区計画の目標としては、マリンタウンエリアと中心核を結ぶシンボルロードの沿道として、にぎわいのある沿道利用や美しい道路景観の維持・創出を目指します。

土地利用方針は、周辺の住環境に配慮しつつ、観光客や買い物客等の多様な人々が行き交うシンボルロードの形成に向けて商業等の立地集積を図ります。

変更内容について（目標、方針）

「目標、方針」【まちづくりの将来像】

	項目	内容
3	建築物等の整備の方針	兼久マリンタウン線沿線を軸とした地区形成を図ることから、周辺環境に配慮するとともに、道路空間とのスケール感との調和やうまいある沿道景観の創出を図った建築物等の立地誘導の観点から、建築物等の用途の制限のほか、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を行う。
4	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	緑化に関する方針 1. 潤いのある街並みが形成されるよう、敷地内の積極的な緑化を図る。

建築物等の整備の方針としては、後ほど詳しくご説明しますが、用途の制限の他、建物の建て方に関する基準を定めます。

また、その他の制限として、積極的な緑化に向けた方針を定めます。

変更内容について（地区整備計画）

1) 建築物等の用途の制限

- 各地区の用途地域内で建築できない建物（利用できない用途）を定めます。

建築基準法第48条における第二種住居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は建築してはならない。

1. ボーリング場、スケート場、スキー場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場
2. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券投票券発売所、場外車券売場
3. 自動車教習所
4. 自動車車庫（附属車庫を除く）
5. 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の動物の畜舎で15㎡以下のもの並びに動物病院及びペットショップその他これらに類するものを除く。）
6. 1階で兼久マリンタウン線及び臨港道路に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供するもの
7. 危険物貯蔵施設等（建築基準法別表2（と）四号）
8. 神社、寺院、教会等
9. 葬祭場

21

まず一つ目に、建築物等の用途の制限についてご説明します。

沿道の賑わい創出や周辺の住環境との調和を図るため、以下の建築物等の用途を制限します。

具体的には、ボーリング場、パチンコ屋等の遊戯施設、自動車教習所、単独の自動車車庫、畜舎、危険物の貯蔵又は処理に供する建築物、神社、葬祭場等の建物は建築を制限します。

また、兼久マリンタウン線及び臨港道路に面する部分については、1階部分を住宅として利用することを制限し、店舗や事務所等のにぎわいの創出に寄与する用途を誘導します。

用途制限の変更点について

建築物の用途制限一覧（抜粋）	第1種低層専用住居地域	兼久マリンタウン線
住宅、共同住宅	○	△ 1階で兼久マリンタウン線、臨港道路に面する部分は制限
寄宿舎、下宿	○	
兼用住宅（非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ延べ面積の1/2未満）	○	○
店舗	×	○ 10,000㎡以下
事務所	×	○
ホテル、旅館	×	○
ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	×	×
麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×
幼稚園、小中高等学校、図書館等、診療所、保育所等	○	○
老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○
神社、寺院、教会等	○	×
大学、高等専門学校、専修学校等、病院	×	○
建築物付属自動車車庫（建築物の延べ面積の1/2以下）	600㎡以下 1階以下	2階以下
単独車庫（付属車庫を除く）	×	×
畜舎（15㎡を超えるもの）	×	× 動物病院、ペットショップ等を除く
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等、自動車修理工場、危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	○ 作業場50㎡以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設	×	×
葬祭場	○	×

22

こちらは用途制限の新旧の比較表です。
赤字表記している箇所が変更点になります。グレーの色塗りは現在用途地域で制限されている建築物です。

用途地域の変更に伴い寄宿舎、店舗・事務所、ホテル、一部の工場等が建築可能となります（赤の○印）。

一方、沿道の賑わい創出や周辺の住環境に影響を及ぼす可能性のある建築物は制限します。

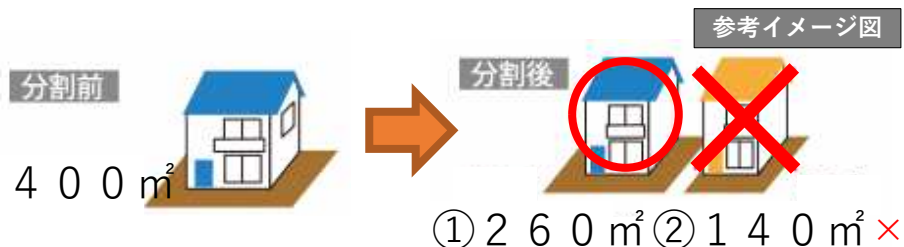
例えば、遊戯施設、神社・寺院、単独車庫、畜舎、葬祭場などは制限します（赤の×印）。

計画案について

「地区整備計画」【まちづくりの具体的なルール】

2) 敷地面積の最低限度

- 敷地の細切れな使われ方がされないよう、ゆとりある環境をつくるため定めます。



例) 沿道利用地区の場合

最低限度を下まわる面積 ② 140m² に敷地を分割して **建築できません**。

～～ 沿道利用地区 ～～
★敷地面積の最低限度 = 200m² (約60坪)

23

敷地面積の最低限度について説明します。

敷地面積の最低限度は、敷地を小さく細切れにして利用されないよう、ゆとりある環境をつくるために定めます。

当地区については、店舗や事務所、共同住宅等の立地を誘導するため、敷地面積の最低限度を200m² (約60坪) 以下とします。

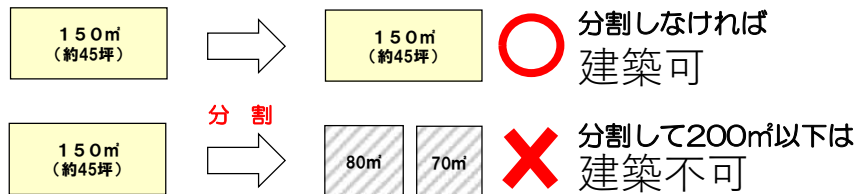
例えば、分割前の400m²の土地を、分割後の260m²と140m²の2つに分けた場合、140m²の土地については建築できません。

変更内容について（地区整備計画）

2) 敷地面積の最低限度

例) 告示日において敷地面積が最低限度に満たない場合
(200㎡以下の場合)

参考イメージ図



告示日において、建築物の敷地面積が最低限度に満たないときは、その全部を一つの敷地として利用する場合に限り建築することが可能です。ただし、現状の敷地よりも小さい敷地に分割して建築することはできません。

24

ただし、告示日において、150㎡しかなく最低限度に満たない場合は例外として建築可能となります。

告示日以降にこの150㎡を分割した場合は基準が適用され建築不可となります。

変更内容について（地区整備計画）

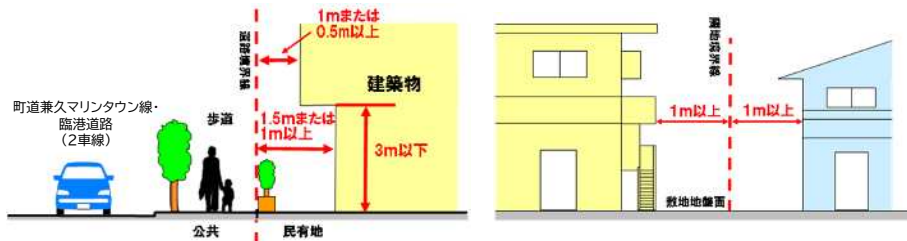
3) 壁面の位置の制限

・道路や隣接敷地の境界から建物を後退させることで、通風や採光などを確保し、ゆとりのある空間をつくるため定めます。

【道路境界から】

【敷地境界から】

参考イメージ図



	地盤面からの高さ	
	3m以下	3mを超える
道路境界線	1.5m以上	1m以上
隣地境界線	1.0m以上	
その他の道路	1.0m以上	0.5m以上

25

壁面の位置制限についてご説明します。

通風や採光などを確保し、ゆとりある空間をつくることを目的に、道路や隣接敷地の境界から建物を後退させます。

兼久マリンタウン線・臨港道路の沿道については、地盤面からの高さが3m以下の場合、1.5m以上の後退が必要となります。

その他の道路については、1.0m以上の後退が必要となります。

また、地盤面からの高さが3mを超える場合は、兼久マリンタウン線・臨港道路の沿道で1.0m以上の後退が必要となります。

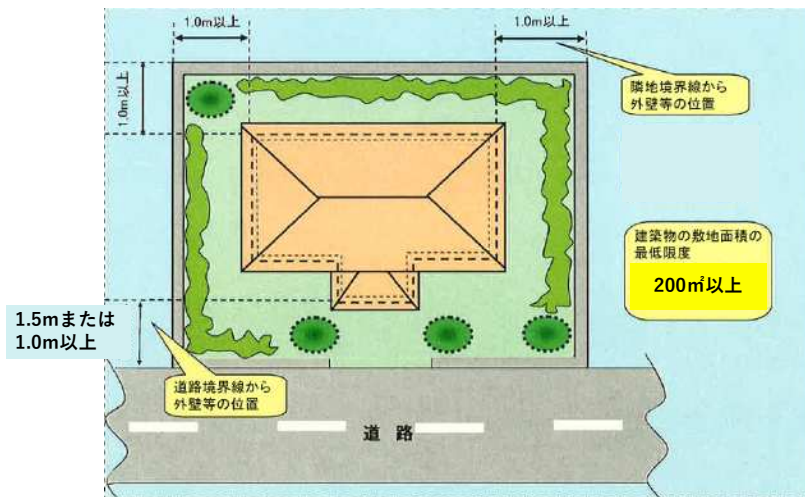
その他の道路は0.5m以上の後退が必要となります。

隣地境界線については、1.0m以上の後退が必要となります。

変更内容について（地区整備計画）

3) 壁面の位置の制限

◆壁面の位置の制限のイメージ（兼久マリンタウン線に接する敷地の例）



26

上記の図は、兼久マリンタウン線沿道を例とした壁面の位置の制限のイメージです。

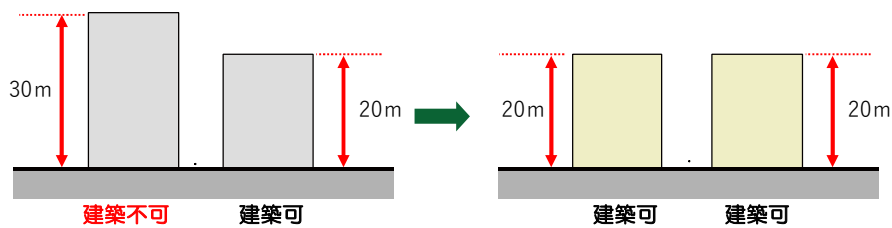
兼久マリンタウン線・臨港道路の沿道については1.5m以上（高さ3m以上は1.0mの後退）、
その他については、1.0m以上（高さ3m以上は0.5m以上の後退）の後退が必要となります。

変更内容について（地区整備計画）

4) 建築物等の高さの最高制限

- 統一感のある街並みや、通風、採光の確保、隣家とのプライバシー保護のため定めます。

◆建築物等の高さの最高限度のイメージ



★建築物の高さの最高限度 = 20m

27

建築物等の高さの制限についてご説明します。

高さ制限は、統一感のある街並みや、通風、採光の確保、隣家とのプライバシー保護のために定めます。

高さ制限をしない場合、突出した高層マンション・ホテル等が立地する可能性があります。

周辺の低層住宅地との調和、連続性のある街並み景観の形成を図るため、20m（6階程度）を限度とします。

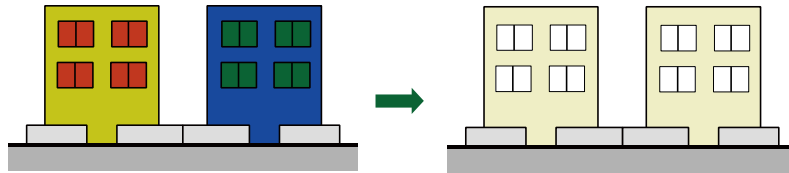
変更内容について（地区整備計画）

5) 建築物等の形態又は意匠の制限

(5-1) 屋根及び外壁の色彩の制限

- ・周辺の建築物との統一性や連続性を確保するため定めます。

◆屋根及び外壁の色彩の制限のイメージ



外壁面の色彩については、原色系の派手な色は使用せず、落ち着いた色彩（明度8以上、彩度2以下）とすること。（※西原町景観計画より）

★建築物等の形態又は意匠の制限

- ・屋根及び外壁の色彩の制限については、「西原町景観計画」の基準に準ずる。

28

建築物等の形態又は意匠の制限についてご説明します。
周辺の建築物との統一性や連続性を確保するため、屋根及び外壁の色彩の制限をします。

西原町景観計画の制限との整合を図り、
外壁の基調となる色彩については、原色系の派手な色彩は使用せず、落ち着いた色彩を用いることとします。

なお、マンセルカラーシステムは各色相の明度8以上、彩度2以下となります。

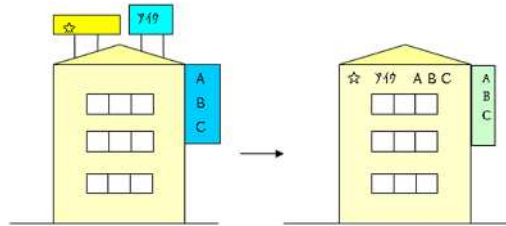
変更内容について（地区整備計画）

5) 建築物等の形態又は意匠の制限

(5-6) 屋外広告物の制限

- ・景観を阻害しないため、周辺の景観に調和するよう、規模、形態等に配慮し、秩序あるものに定めます。

◆屋外広告物の制限のイメージ



★屋外広告物の制限

- ・屋外の広告物等については、自己の用に供するものとし、美観や風致を損なう刺激的な色彩または装飾を用いたものについては設置してはならない。

29

屋外広告物の制限についてご説明します。

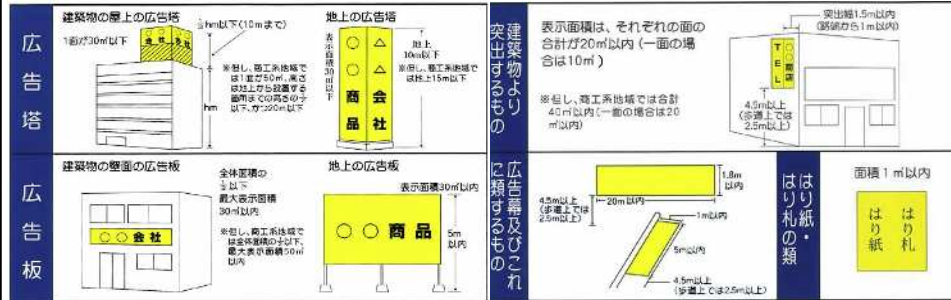
良好な街並み景観の阻害要素になる恐れがあるため、周辺景観との調和に配慮し、秩序のある沿道景観とするために定めます。

広告、看板を建築物に表示又は独立して建造、設置する場合は、沖縄県屋外広告物条例の規定に準拠しなければなりません。

派手な色彩や装飾を用いたものは設置を制限します。

変更内容について（地区整備計画）

◆沖縄県屋外広告物条例に規定する許可地域における設置位置等の基準



※沖縄県HPより

・ 広告、看板類を建築物に表示又は独立して建造、設置する場合は、沖縄県屋外広告物条例の規定を準拠します。

屋外広告物については、沖縄県ホームページより、広告物の設置位置等の基準が掲載されています。

広告塔をはじめ各種の広告物の設置基準があります。

変更内容について（地区整備計画）

5) 建築物等の形態又は意匠の制限

(5-2) 建築設備類に関する制限

- 建築物に設ける設備類は、景観上目立つ存在であるため、建築物と一体となった意匠・デザインに配慮するものと定めます。

◆建築設備類に関する制限のイメージ



- 建築物の外壁及び屋根に設ける設備類は、建築本体及び周辺景観との調和に配慮し、目立たないように設置する。

31

次に、建築設備類に関する制限についてご説明します。

町内の他地区での制限と統一し、
建築物に設ける設備類は景観上目立つ存在であるため、建物本体や周辺景観との
調和に配慮し、
建築物と一体となって意匠・デザインとし、目立たないように設置します。

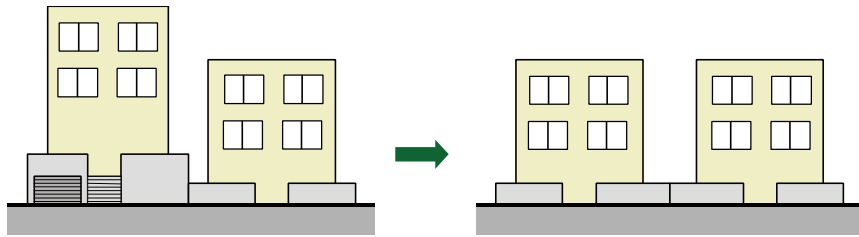
変更内容について（地区整備計画）

5) 建築物等の形態又は意匠の制限

(5-5) 敷地地盤面の高さの制限

- 盛土等による地盤高の不統一を防ぎ、擁壁や高い塀を抑制するため、敷地内の地盤の高さの基準を定めます。

◆敷地地盤面の高さの制限のイメージ



- 敷地の地盤の高さは、敷地に接する道路の最高地点から40cm以下とする。

32

敷地地盤面の高さの制限についてご説明します。
盛土等により地盤高の不統一を防ぎ、高い擁壁や塀の発生を抑制するために定めるものです。

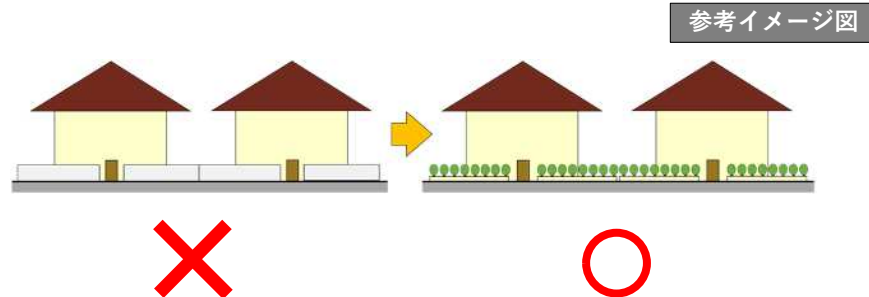
町内の他地区での制限と統一し、
道路の高さより40cm以上上げることは出来ません。

変更内容について（地区整備計画）

6)かき又はさくの構造の制限

- 垣又は柵に関しては、緑豊かで開放的な空間を創出、災害時のブロック塀の倒壊を防ぐなど防災等の観点から、かき又はさくの構造の制限を行います。
- 緑豊かで開放的な空間の創出や、災害時のブロック塀の倒壊を防ぐなど防災上の観点から、できるだけ生垣を用いるものとします。

◆かき又はさくの構造の制限のイメージ



33

かき又はさくの構造制限についてご説明します。
町のシンボルロードとして、緑豊かで開放的な沿道空間の創出や防災・防犯上の観点から定めるものです。

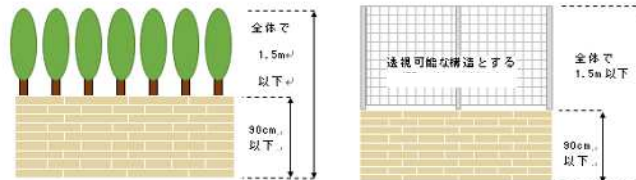
かき・さくの構造については、なるべく生垣を用い、一定の高さ以上はネットフェンス等を用いるようにします。

変更内容について（地区整備計画）

6)かき又はさくの構造の制限

◆かき又はさくの構造の制限のイメージ

参考イメージ図



かき又はさくは次の各号に掲げるものとする。ただし、門柱及び門扉については、この限りではない。

1. **生け垣**
2. フェンス等の高さは敷地に接する道路の最高地点から**1.5m以下**とする。
3. コンクリート基礎等とフェンスの併用の場合は、敷地に接する道路の最高地点から**1.5m以下**とし、構造は**透視可能な構造**とする。
4. コンクリート基礎等の高さは、敷地に接する道路の最高地点から**0.9m以下**とする。

34

こちらは、かき又はさくの制限の具体的な基準になります。

なるべく生垣を用い、フェンス等を用いる場合は高さが1.5m以下とする、透視可能な構造とする等の基準を定めます。

東崎地区からの変更点について

建築物の用途制限一覧（抜粋）	東崎	兼久マリンタウン線
住宅、共同住宅	○	○
寄宿舎、下宿	×	1階で兼久マリンタウン線、臨港道路に面する部分は制限
兼用住宅（非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ延べ面積の1/2未満）	○	○
店舗	×	○ 10,000㎡以下
事務所	×	○
ホテル、旅館	×	○
ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×
麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×
幼稚園、小中高等学校、図書館等、診療所、保育所等	×	○
老人福祉センター、児童厚生施設等	×	○
神社、寺院、教会等	×	×
大学、高等専門学校、専修学校等、病院	×	○
建築物付属自動車車庫（建築物の延べ面積の1/2以下）	600㎡以下 1階以下	2階以下
単独車庫（付属車庫を除く）	×	×
畜舎（15㎡を超えるもの）	×	動物病院、ペットショップ等を除く
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等、自動車修理工場、危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	○ 作業場50㎡以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設	×	×
葬祭場	○	×

一部の区域は、東崎地区地区計画からの変更となります。
ここでは、東崎地区の地区計画からの変更点について説明します。

まず、用途制限に関してですが、赤字表記している箇所が変更点になります。
用途地域の変更に伴い寄宿舎、店舗・事務所、一部の工場等が建築可能となります。

制限する用途は、全体でお示しした制限と同じになります。

東崎地区からの変更点について

地区整備計画の項目	東崎	兼久マリンタウン
建築物の容積率の最高限度	100%	200%
建築物の建ぺい率の最高限度	50%	60%
敷地面積の最低限度	200㎡	変更なし
壁面の位置の制限	道路境界線から1.0m以上 隣地境界線から1.0m以上	①道路境界線 【兼久マリンタウン線・臨港道路】 道路境界線から1.5m以上 【その他道路】 道路境界線から1.0m以上 ②隣地境界線 1.0m以上
高さの最高限度	10m	20m
形態又は意匠の制限	P28～33のとおり	変更なし
かき又はさくの構造の制限	P34、35のとおり	変更なし

36

こちらは、その他の制限に関する変更点です。

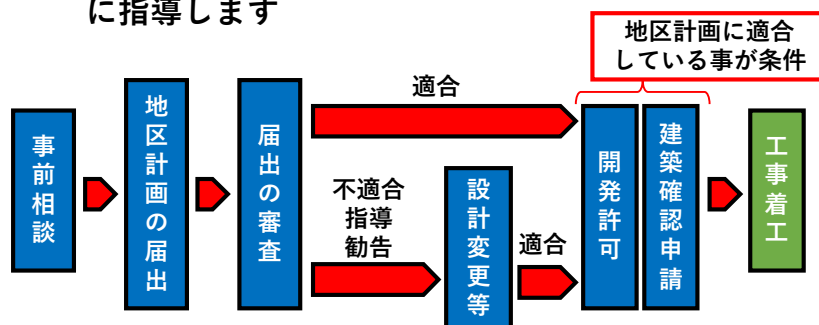
容積率・建蔽率が、100%・50%から200%・60%に緩和されます。
壁面位置は、臨港道路沿道のため、制限が強化されます。
高さ制限については、現状の10mから20mに緩和されます。

制限する内容は、全体でお示しした制限と同じになります。

地区計画に基づく届出について

地区計画が決定した地区では 「届出」が必要になります

- ◆建物の新築や増改築等をする場合は、工事にかかる前に「届出」をします
- ◆行政で地区計画のルールに適合しているかをチェックし、適合していない場合はするように指導します



37

地区計画が決定した地区では「届出」が必要になります。

まずは、西原町の条例に基づき、地区計画の届出を行い、審査の結果、適合と判断された後に
開発許可や建築確認申請に進みます。

審査の結果、不適合となる場合は指導を行いますが、
設計変更等が適切に行われれば、適合と判断されます。

4. スケジュール（予定）

「原案作成」の説明会

「地区計画の原案」の公告・縦覧

公聴会（公述の申し出がない場合等は中止）

「都市計画の案」の公告・縦覧

都市計画審議会へ諮問・答申

都市計画の変更・告示

※道路整備の進捗等を踏まえ変更・告示を行います

38

最後に、スケジュールについてご説明します。

2週間のHPでの周知期間を経て、9月から「地区計画の原案」の公告・縦覧を行います。その後、公聴会、都市計画の案の公告・縦覧を経て、都市計画審議会へ諮問・答申を行います。

これらの都市計画法に基づく手続きを行い、道路整備の進捗等を踏まえ、最終的に都市計画の変更・告示を行います。

ご不明な点があれば、ご説明致します。
お手数をおかけしますが、下記の連絡
先にご連絡下さい。

お問い合わせ先



西原町 建設部 都市整備課

〒903-0220

沖縄県中頭郡西原町与那城140番地の1

TEL:098-945-4496

FAX:098-946-6086

39

以上で説明を終了いたします。