

**宜野湾市**  
**西普天間住宅地区地区計画**  
**< 運用基準 >**

令和6年1月

宜野湾市 建設部 都市計画課

# 目次

はじめに .....	- 1 -
(1) 地区計画とは .....	- 1 -
(2) 西普天間住宅地区のまちづくりについて .....	- 1 -
1. 地区計画の目標・方針 .....	- 2 -
(1) 地区計画の目標 .....	- 2 -
(2) 区域の整備・開発及び保全に関する方針 .....	- 2 -
2. 地区整備計画 .....	- 4 -
(1) 建築物等の用途の制限 .....	- 11 -
(2) 建築物の敷地面積の最低限度 .....	- 16 -
(3) 壁面の位置の制限 .....	- 18 -
(4) 建築物の高さの最高限度 .....	- 20 -
(5) 垣又はさくの構造の制限 .....	- 21 -
3. 届出について .....	- 22 -
(1) 届出の必要な行為 .....	- 22 -
(2) 届出に必要な添付書類 .....	- 22 -
(3) 地区計画の手続き .....	- 23 -

## はじめに

### (1) 地区計画とは

地区計画とは、それぞれの地区の特性に応じて、住民と行政が連携しながらつくる、建物や道路、公園等に関する地区独自のルールです。まちの将来像（目標）を設定し、その実現に向け、建築物の用途や高さなどの建築物の制限、道路や公園等の配置に関するルールを設けることで、良好な住環境を形成することができます。

#### 地区計画の構成

##### 地区計画の目標

どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定めます。

##### 地区計画の方針

地区計画の目標を実現するための方針を定めます。

##### 地区整備計画

地区計画の全部または一部に、道路、公園、広場などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく定めることができます。

### (2) 西普天間住宅地区のまちづくりについて

西普天間住宅地区は、平成 27 年 3 月に返還された駐留軍用地跡地で、跡地利用計画のコンセプトに掲げる「沖縄健康医療拠点を核とした都市機能と水・みどり・文化の調和した住環境がつながるまち」の実現に向けて、土地区画整理事業による都市基盤整備や琉球大学医学部及び同病院の移転など新たなまちづくりを推進しています。

そこで、この都市基盤整備と連携して、地区の特性に応じた計画的な土地利用の誘導や良好な市街地環境を形成し、駐留軍用地跡地利用の先行モデルとしてふさわしいまちづくりを実現することを目的として地区計画制度を導入することとなりました。

なお、地区計画制度と合わせて、景観形成重点地区の指定を行い、地区計画と連携した良好な都市景観の形成も目指します。

# 1. 地区計画の目標・方針

## (1) 地区計画の目標

本地区は、平成 27 年 3 月に返還された駐留軍用地跡地であり、土地区画整理事業による基盤整備、琉球大学医学部及び同病院の移転が進められている。

跡地利用計画のコンセプトに掲げる「沖縄健康医療拠点を核とした都市機能と水・みどり・文化の調和した住環境がつながるまち」の実現に向けて、本地区の特性に応じた計画的な土地利用の誘導、良好な市街地環境の形成を図ることを目標とする。

## (2) 区域の整備・開発及び保全に関する方針

### ■土地利用の方針

#### 1. 拠点地域

沖縄全体の健康を支える広域的な医療拠点として、高度医療及び研究・教育機能の誘導・充実による沖縄健康医療拠点の形成を図る。

#### 2. 拠点連携地域

沖縄健康医療拠点に隣接する立地特性を活かし、健康・医療サービス機能の誘導による拠点形成を図る。

#### 3. 県道沿道地域 A

建物低層部に沿道サービス施設等を誘導し、ヒルズ通りや普天満宮周辺と一体となった沿道サービス地区の形成を図る。

#### 4. 幹線沿道地域 A

建物低層部に沿道サービス施設等を誘導し、沖縄健康医療拠点と連携した賑わいのある沿道サービス地区の形成を図る。

#### 5. 県道沿道地域 B

生活利便施設等の立地を誘導し、ヒルズ通りと一体となった沿道サービス地区の形成を図る。

#### 6. 幹線沿道地域 B

周辺の住宅地の良好な環境を保全するとともに、生活利便施設等が立地する沿道サービス地区の形成を図る。

#### 7. 住宅地域

水・みどり・文化と調和し、西海岸への眺望や周辺の公園と一体となった、緑豊かなゆとりある中低層住宅地の形成を図る。

#### 8. 墓地地域

周辺環境と調和した墓地地域の形成を図る。

### ■地区施設の整備の方針

土地区画整理事業等により整備される道路・公園等の都市基盤施設については、景観及びその機能の向上を図り、快適な都市空間を形成する。また、その景観及び機能が持続的に発揮できるように維持・保全に努める。

### ■建築物等の整備の方針

地区計画の目標や土地利用の方針に基づき、次に掲げる「建築物等に関する制限」の各号を定める。

1. 建築物の用途の制限
2. 建築物の敷地面積の最低限度
3. 壁面の位置の制限
4. 建築物の高さの最高限度
5. 垣又はさくの構造の制限

### ■その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針

景観形成重点地区の指定を行い、本地区計画と連携して良好な都市景観の形成に努める。

## 2. 地区整備計画

地区整備計画は以下の通りとなっています。

### 計 画 書 那覇広域都市計画 地区計画の変更（宜野湾市決定）

西普天間住宅地区地区計画を次のように決定する。	
名 称	西普天間住宅地区地区計画
位 置	宜野湾市 字萱友名、字新嶽、字安仁屋、字普天間の各一部
面 積	約 50.8ha
地区計画の目標	<p>本地区は、平成 27 年 3 月に返還された駐留軍用地跡地であり、土地区画整理事業による基盤整備、琉球大学医学部及び同病院の移転が進められている。</p> <p>跡地利用計画のコンセプトに掲げる「沖縄健康医療拠点を核とした都市機能と水・みどり・文化の調和した住環境がつながるまち」の実現に向けて、本地区の特性に応じた計画的な土地利用の誘導、良好な市街地環境の形成を図ることを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全の方針	<p>1. 拠点地域 沖縄全体の健康を支える広域的な医療拠点として、高度医療及び研究・教育機能の誘導・充実による沖縄健康医療拠点の形成を図る。</p> <p>2. 拠点連携地域 沖縄健康医療拠点に隣接する立地特性を活かし、健康・医療サービス機能の誘導による拠点形成を図る。</p> <p>3. 県道沿道地域 A 建物低層部に沿道サービス施設等を誘導し、ヒルズ通りや普天満宮周辺と一体となった沿道サービス地区の形成を図る。</p> <p>4. 幹線沿道地域 A 建物低層部に沿道サービス施設等を誘導し、沖縄健康医療拠点と連携した賑わいのある沿道サービス地区の形成を図る。</p> <p>5. 県道沿道地域 B 生活利便施設等の立地を誘導し、ヒルズ通りと一体となった沿道サービス地区の形成を図る。</p> <p>6. 幹線沿道地域 B 周辺の住宅地の良好な環境を保全するとともに、生活利便施設等が立地する沿道サービス地区の形成を図る。</p> <p>7. 住宅地域 水・みどり・文化と調和し、西海岸への眺望や周辺の公園と一体となった、緑豊かなゆとりある中低層住宅地の形成を図る。</p> <p>8. 墓地域 周辺環境と調和した墓地域域の形成を図る。</p>
土地利用の方針	

<p>区域の整備・開発及び保全の方針</p>	<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>土地区画整理事業等により整備される道路・公園等の都市基盤施設については、景観及びその機能の向上を図り、快適な都市空間を形成する。また、その景観及び機能が持続的に発揮できるように維持・保全に努める。</p>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>地区計画の目標や土地利用の方針に基づき、次に掲げる「建築物等に関する制限」の各号を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物の用途の制限</li> <li>2. 建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>3. 壁面の位置の制限</li> <li>4. 建築物の高さの最高限度</li> <li>5. 垣又はさくの構造の制限</li> </ol>	
<p>その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>景観形成重点地区の指定を行い、本地区計画と連携して良好な都市景観の形成に努める。</p>	

	地区の名称 (用途地域)	地区の面積	1. 拠点地域 (準住居地域)	2. 拠点連携地域 (準住居地域)	3. 県道沿道地域 A (第 2 種住居地域)	4. 幹線沿道地域 A (第 1 種住居地域)
	地区の面積	16.2ha	1. 4ha	1. 8ha	1. 8ha	1. 8ha
	地区の名称 (用途地域)	準住居地域内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。) 1. ホテル、旅館（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 4 号に規定する営業を営む施設に限る。） 2. ゴルフ練習場、パッチェイング練習場 3. ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場 4. カラオケボックス、ゲームセンター 5. マーチャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券売所、場外車券売所その他これらに類するもの 6. 劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等 7. 自動車教習所 8. 倉庫業を営む倉庫 9. 自動車修理工場 10. 葬祭場（日本標準産業分類による葬儀業に供する建築物）	準住居地域内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。) 1. ホテル、旅館（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 4 号に規定する営業を営む施設に限る。） 2. マーチャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券売所、場外車券売所その他これらに類するもの 3. 自動車教習所 4. 倉庫業を営む倉庫 5. 畜舎（ただし、ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で 15㎡以下のもを除外。） 6. 自動車修理工場 7. 危険性や環境を悪化させる恐れのある施設 8. 石油類ガス等の危険物の貯蔵処理施設 9. 葬祭場（日本標準産業分類による葬儀業に供する建築物）	第 2 種住居地域内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。) 1. 1階またはこれに類する階で都市計画道路 3・4・75 号西普天間、津北中城線に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、車庫の用途に供するもの。ただし、建築物の玄関、ホール、階段、エレベーター、廊下その他これらに類するものはこの限りでない。 2. ホテル、旅館（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 4 号に規定する営業を営む施設に限る。） 3. ゴルフ練習場、パッチェイング練習場 4. マーチャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券売所、場外車券売所その他これらに類するもの 5. 自動車教習所 6. 畜舎（ただし、ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で 15㎡以下のもを除外。） 7. 危険性や環境を悪化させる恐れのある施設 8. 石油類ガス等の危険物の貯蔵処理施設 9. 葬祭場（日本標準産業分類による葬儀業に供する建築物）	第 1 種住居地域内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。) 1. 1階またはこれに類する階で都市計画道路 3・4・75 号西普天間、津北中城線に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、車庫の用途に供するもの。ただし、建築物の玄関、ホール、階段、エレベーター、廊下その他これらに類するものはこの限りでない。 2. ホテル、旅館（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 4 号に規定する営業を営む施設に限る。） 3. ゴルフ練習場、パッチェイング練習場 4. 自動車教習所 5. 畜舎（ただし、ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で 15㎡以下のもを除外。） 6. 自動車修理工場 7. 危険性や環境を悪化させる恐れのある施設 8. 石油類ガス等の危険物の貯蔵処理施設 9. 葬祭場（日本標準産業分類による葬儀業に供する建築物）	第 1 種住居地域内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。) 1. 1階またはこれに類する階で都市計画道路 3・4・75 号西普天間、津北中城線に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、車庫の用途に供するもの。ただし、建築物の玄関、ホール、階段、エレベーター、廊下その他これらに類するものはこの限りでない。 2. ホテル、旅館（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 4 号に規定する営業を営む施設に限る。） 3. ゴルフ練習場、パッチェイング練習場 4. 自動車教習所 5. 畜舎（ただし、ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で 15㎡以下のもを除外。） 6. 自動車修理工場 7. 危険性や環境を悪化させる恐れのある施設 8. 石油類ガス等の危険物の貯蔵処理施設 9. 葬祭場（日本標準産業分類による葬儀業に供する建築物）
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限					
地区整備計画						

地区の名称 (用途地域)	1. 拠点地域 (準住居地域)	2. 拠点連勢地域 (準住居地域)	3. 県道沿道地域 A (第 2 種住居地域)	4. 幹線沿道地域 A (第 1 種住居地域)
	16. 2ha	1. 4ha	1. 8ha	1. 8ha
地区の面積	—	—	300 m <sup>2</sup>	—
建築物の敷地面積の最低限度	—	—	—	ただし、本地区計画の告示日において、この規定に適合しないものについてその全部を一つの敷地として利用する場合は、この限りでない。
壁面の位置の制限	外壁等の面から道路等境界線又は隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上とする。ただし、建蔽率の最高限度を確保できない場合は、当該建蔽率の最高限度を確保することができ距離を緩和できるものとする。 1. 拠点地域、県道沿道地域 A において、都市計画道路 3・2・12 号県道豆野湾北中城線から 2.0m 以上後退した位置とする。 2. 拠点地域、拠点連勢地域、幹線沿道地域 A において、都市計画道路 3・4・75 号西普天間線から 2.0m 以上後退した位置とする。 3. 第 1 号及び第 2 号に掲げる道路以外の道路から 1.5m 以上後退した位置とする。 4. 隣地境界線及び歩行者専用道路から 1.0m 以上後退した位置とする。	—	—	—
建築物の高さの最高限度	—	都市計画道路 3・4・76 号喜友名線の路面の中心から 15m	30m	20m
垣又はさくの構造の制限	—	1. 生垣 2. 高さ 0.6m 以下の基礎の上に透視可能なフェンス、さく等を実施し、全体の高さは地盤面から 1.5m 以下とする	—	—
備考				

建築物等に関する事項

地区整備計画



地区の名称 (用途地域)	5. 県道沿道地域B (第2種住居地域)	6. 幹線沿道地域B (第1種住居地域)	7. 住宅地域 (第1種中高層住居専用地域)	8. 墓地地域 (第1種住居地域)
地区の面積	0.5ha	6.2ha	22.1ha	0.8ha
建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ ただし、本地区計画の告示日において、この規定に適合しないものについてその全部を一つの敷地として利用する場合は、この限りでない。			
壁面の位置の制限	外壁等の面から道路等境界線又は隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上とする。ただし、建蔽率の最高限度を確保できない場合は、当該建蔽率の最高限度を確保することができる距離を限度として、後退距離を緩和できるものとする。 1. 道路から1.5m以上後退した位置とする。 2. 隣地境界線及び歩行者専用道路から1.0m以上後退した位置とする。			
建築物の高さの最高限度	30m	15m		
垣又はさくの構造の制限	1. 生垣 2. 高さ0.6m以下の基礎の上に透視可能なフェンス、さく等を施し、全体の高さは地盤面から1.5m以下とする			

「区域は計画図表示のとおり」  
理由：別紙のとおり



(1) 建築物等の用途の制限

本地区は沖縄健康医療拠点を中心に、住宅地や賑わいある沿道まちづくりを目指しています。そこで、本地区にふさわしくない建築物の用途の制限を定めます。

※      地区計画により上乗せする用途の制限      用途地域による用途の制限

項目	拠点地域	拠点連携地域	県道沿道地域 A	幹線沿道地域 A	県道沿道地域 B	幹線沿道地域 B	住宅地域	墓地地域		
用途地域	準住居地域	準住居地域	第2種住居地域	第1種住居地域	第2種住居地域	第1種住居地域	第1種中高層住居専用地域	第1種住居地域		
用途制限の設定の考え方・理由	<ul style="list-style-type: none"> <li>沖縄健康医療拠点、その周辺地域としてふさわしくない用途の制限。ただし、沖縄健康医療拠点と一体となりにぎわい創出に寄与する用途を除く。</li> <li>住宅地としてふさわしくない用途の制限。</li> </ul>									
	<ul style="list-style-type: none"> <li>風格と先進性をもった本地区の象徴及び沖縄健康医療拠点地域としてふさわしくない用途の制限</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の健康や医療を増進する地域としてふさわしくない用途の制限</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1階において、にぎわいの創出に寄与しない用途の制限</li> <li>沖縄健康医療拠点や周辺の住環境にふさわしくない用途の制限</li> <li>沿道の一体感あるにぎわい創出のため、相当の敷地を必要とする用途の制限</li> </ul>	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>集客力があり、にぎわいの創出に寄与する用途の制限（県道沿道、幹線沿道に誘導）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>墓地地域としてふさわしくない用途の制限</li> </ul>				
用途の制限	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 <span style="background-color: #ffffcc;">&lt;解説1&gt;</span>	○	○	△(※1)	△(※1)	○	○	○	×	
	店舗・兼用住宅	○(※ア)	○(※ア)	○(※ア)	○(※イ)	○(※ア)	○(※イ)	○(※ウ)	○(※イ)	
	事務所	○	○	○	○(※イ)	○	○(※イ)	×	○(※イ)	
	ホテル・旅館 <span style="background-color: #ffffcc;">&lt;解説2&gt;</span>	△(※2)	△(※2)	△(※2)	△(※2)	△(※2)	△(※2)	×	×	
	遊技施設・風俗施設等	ゴルフ練習場、バットイング練習場	×	○	×	×	×	×	×	×
		ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場	×	○	○	○	○	○	×	×
		カラオケボックス、ゲームセンター	×	○	○	×	○	×	×	×
		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	×	×	×	×	×	×	×	×
		劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等 <span style="background-color: #ffffcc;">&lt;解説3&gt;</span>	×	○	×	×	×	×	×	×
	キャバレー・ダンスホール等	×	×	×	×	×	×	×	×	
	公共公益施設等	公衆浴場	○	○	○	○	○	×	×	×
		病院・福祉施設	○	○	○	○	○	○	○	×
		学校	○	○	○	○	○	○	○	×
		神社等	○	○	○	○	○	○	○	×
		自動車教習所	×	×	×	×	×	×	×	×
	倉庫・工場等	車庫・建築物附属車庫 <span style="background-color: #ffffcc;">&lt;解説1&gt;</span>	○	○	△(※1)	△(※1)	○	○	○	○
		倉庫業を営む倉庫 <span style="background-color: #ffffcc;">&lt;解説4&gt;</span>	×	×	×	×	×	×	×	×
		畜舎 <span style="background-color: #ffffcc;">&lt;解説5&gt;</span>	○	×(※3)	×(※3)	×(※3)	×(※3)	×(※3)	×	×
		自動車修理工場	×	×	×	×	×	×	×	×
		工場等 <span style="background-color: #ffffcc;">&lt;解説6&gt;</span>	○	×	×	×	×	×	×	×
葬祭場(日本標準産業分類による葬儀業に供する建築物) <span style="background-color: #ffffcc;">&lt;解説7&gt;</span>	×	×	×	×	×	×	×	○		

※ア・イ・ウ 店舗や事務所の床面積の制限があります(ア:10,000㎡以下 イ:3,000㎡以下 ウ:500㎡以下かつ2階以下)

※1 1階部分で県道宜野湾北中城線(県道沿道地域A)または西普天間線(幹線沿道地域A)に面する部分のみ制限

※2 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6項4号に規定する営業を営む施設のみ制限

※3 ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で15㎡以下のもの及び動物病院並びにペットショップその他これらに類するものを除く



### <解説1>

#### 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 車庫・建築物附属車庫

- ・ 県道沿道地域 A 及び幹線沿道地域 A では、1 階部分で県道宜野湾北中城線又は西普天間線に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿（以下、「住宅等」といいます）及び車庫の用途とすることはできません。ただし、2 階以上の住宅等への動線として必要なもの（玄関、ホール、階段、エレベーター、廊下等）や管理運営上やむを得ないもの（管理人室、警備室等）は 1 階部分に設けることはできます。
- ・ 車庫については、敷地が狭小であるなどやむを得ない場合は、建築物に附属するもので、当該建築物の 1 階部分の床面積の合計の 1/2 を超えない範囲で車庫を設けることができます。ただし、建築物の 1 階部分の県道宜野湾北中城線又は西普天間線に面する大部分は車庫を設けることができません（住宅等や車庫以外の用途（店舗など）としてください）。
- ・ 本地区計画の告示日において県道宜野湾北中城線および西普天間線に接していない敷地についてはこの限りではありません。
- ・ 景観計画では、建築物の用途について、「にぎわいある空間を形成するために、1 階部分を店舗等の用途とする」としています。地区計画では住宅等及び車庫の用途を制限していますが、景観計画を踏まえ、店舗等のにぎわいの形成に寄与する用途としてください。

### <解説2>

#### ホテル・旅館

- ・ ホテルや旅館を建てることはできますが、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項第 4 号に該当する施設（ラブホテル）は建てることはできません。

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律 第 2 条第 6 項第 4 号  
専ら異性を同伴する客の宿泊（休憩を含む。）の用に供する政令で定める施設（政令で定める構造又は設備を有する個室を設けるものに限る。）を設け、当該施設を当該宿泊に利用させる営業

### <解説3>

#### 劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等

- ・ 地区計画で制限する「劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等」とは、建築基準法別表第 2（へ）項第三号に定めるもので、劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ、客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業（客の接待をするものを除く。）を営む施設を指します。

建築基準法 別表第 2（へ）項第三号  
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政令で定めるもの  
建築基準法施行令 第三百十条の七の三  
法別表第二（へ）項第三号及び（を）項第四号の規定により政令で定める建築物は、客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業（客の接待をするものを除く。）を営む施設（ナイトクラブを除く。）とする。

#### <解説4>

##### 倉庫業を営む倉庫

- ・地区計画で制限する「倉庫業を営む倉庫」とは、他人の物品を保管・貯蔵することを業とする倉庫を指します。なお、コンテナを利用した貸倉庫も同様に扱います。
  - ・自己用、主たる建築物に附属する倉庫は、地区計画の制限対象から除くものとします。
- 参考：建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例（建築行政情報センター）

#### <解説5>

##### 畜舎

- ・ペットを収容・飼育する施設は畜舎として扱われます。ペットショップ等ペット関連施設は以下の用途として扱います。
    - ①ペットショップの場合、ペットが売却されるまで、店内ケージや陳列棚等で飼育する場合は、その床部分は、「畜舎」とし、建築物用途は「物品販売業を営む店舗兼畜舎」とします。
    - ②ペットホテルの場合、ペットを収容する施設の床部分は「畜舎」とし、建築物用途は「その他サービス業を営む店舗兼畜舎」とします。
    - ③動物病院で入院施設がある場合、ペットを収容する床部分は「畜舎」とし、建築物用途は「その他サービス業を営む店舗兼畜舎」とします。
  - ・地区計画では、ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で15㎡以下のもの及び動物病院並びにペットショップ、ペットホテルその他これらに類するものについては墓地地域を除き、制限の対象から除外します。なお、住宅地域では畜舎は用途地域により規制されるため、これらのペット関連施設を建てることはできません。
- 参考：沖縄県建築基準法令関係取扱基準

#### <解説6>

- ・危険性や環境を悪化させる恐れのある施設
- ・石油類ガス等の危険物の貯蔵処理施設

- ・地区計画で制限する「危険性や環境を悪化させる恐れのある施設」とは、建築基準法別表第2（～）項第二号に定めるもので、原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が五十平方メートルを超えるものを指します。
- ・地区計画で制限する「石油類ガス等の危険物の貯蔵処理施設」とは、建築基準法施行令第130条の9に規定する危険物をその量に関わらず貯蔵又は処理する施設を指します。

建築基準法 別表第2（～）項第二号

原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が五十平方メートルを超えるもの

建築基準法施行令第130条の9

（略）

<解説7>

葬祭場（日本標準産業分類による葬儀業に供する建築物）

- ・葬祭場とは、日本標準産業分類による「葬儀場」に供する建築物を指します。

日本標準産業分類

大分類 N（生活関連サービス業，娯楽業）—中分類 79（その他の生活関連サービス業）—

小分類 796（冠婚葬祭業）—細分類 7961（葬儀業）

主として死体埋葬準備，葬儀執行を業務とする事業所をいう。

例示：葬儀屋、斎場、葬儀会館

## (2) 建築物の敷地面積の最低限度

### <地区整備計画>

拠点地域	拠点連携地域	県道沿道地域 A	幹線沿道地域 A	県道沿道地域 B	幹線沿道地域 B	住宅地域	墓地地域
—	—	300 m <sup>2</sup>		200 m <sup>2</sup>			—
		ただし、本地区計画の告示日において、この規定に適合しないものについてその全部を一つの敷地として利用する場合は、この限りでない。					

### <制限の理由>

- ・土地区画整理事業により整備される良好な住宅地について、建築物の敷地の細分化や密集による日照や通風等の住環境の悪化、安全や防火等の課題の発生を抑制するとともに、一定の空地があるゆとりある良好な住環境を維持・増進することを目的とします。
- ・県道沿道地域 A 及び幹線沿道地域 A においては、上記のねらいに加え、地区の玄関口または来訪者が溜まり楽しむことができる沿道サービス地区の形成に寄与することを目的とします。

### <解説>

- ・敷地面積を 200 m<sup>2</sup>以上（県道沿道地域 A 及び幹線沿道地域 A では 300 m<sup>2</sup>以上）確保してください。敷地を分割し、200 m<sup>2</sup>未満（県道沿道地域 A 及び幹線沿道地域 A では 300 m<sup>2</sup>未満）となった土地では建築物の建築等を行えません。
- ・本地区計画の告示日において 200 m<sup>2</sup>未満（県道沿道地域 A 及び幹線沿道地域 A では 300 m<sup>2</sup>未満）である土地は除きます。

■解説イメージ



200㎡を超える敷地で建物を建てることができます



200㎡未満の土地でも地区計画告示日時点の土地から分割をしなければ建築が可能です。



地区計画告示日



土地を分割して200㎡未満となった土地では建築物の建築はできません。



地区計画告示日



地区計画告示日に200㎡未満の土地であっても、分割した場合、建築物の建築はできません。

### (3) 壁面の位置の制限

#### <地区整備計画>

拠点 地域	拠点連携 地域	県道沿道 地域 A	幹線沿道 地域 A	県道沿道 地域 B	幹線沿道 地域 B	住宅地域	墓地 地域
外壁等の面から道路等境界線又は隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上とする。ただし、建蔽率の最高限度を確保できない場合は、当該建蔽率の最高限度を確保することができる距離を限度として、後退距離を緩和できるものとする。							—
1. 拠点地域、県道沿道地域 A において、都市計画道路 3・2・12 号県道宜野湾北中城線から 2.0m 以上後退した位置とする。							—
2. 拠点地域、拠点連携地域、幹線沿道地域 A において、都市計画道路 3・4・75 号西普天間線から 2.0m 以上後退した位置とする。							
3. 第 1 号及び第 2 号に掲げる道路以外の道路から 1.5m 以上後退した位置とする。							
4. 隣地境界線及び歩行者専用道路から 1.0m 以上後退した位置とする。							

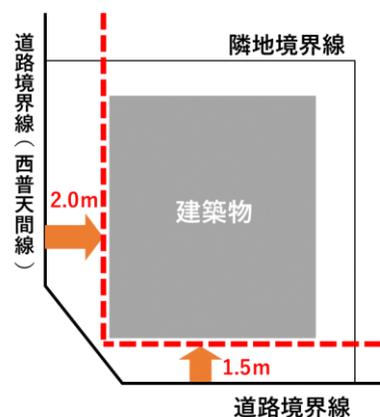
#### <制限の理由>

- ・ゆとりある住環境の形成や公共空間に与える圧迫感を軽減することを目的とします。
- ・また、県道沿道地域 A 及び幹線沿道地域 A においては、上記のねらいに加え、地区の玄関口または来訪者が溜まり楽しむことができる沿道サービス地区の形成に寄与することを目的とします。

#### <解説>

- ・拠点地域、県道沿道地域 A において県道宜野湾北中城線から 2.0m 以上、拠点地域、拠点連携地域、幹線沿道地域 A において西普天間線から 2.0m 以上後退してください。
- ・それ以外の道路からは、1.5m 以上後退してください。
- ・隣地境界線や歩行者専用道路からは 1.0m 以上後退してください。
- ・この規定のとおり壁面を後退した場合に、建蔽率の最高限度を確保できない（建蔽率が 60% 未満となる）場合、建蔽率の最高限度（60%）を確保できる距離を限度として、後退距離を緩和することができます。
- ・道路境界線のうち隅切り部分は、適用除外とします。
- ・土地所有者が新たに設置する宅地擁壁は、壁面後退の制限は適用しません。
- ・地下に設置する構造物は壁面後退の制限は適用しません。

隅切り部の道路後退イメージ図



・「外壁等の面」は以下のとおり扱います。

### ＜基本的な考え方＞

- ・面的な広がりがあり、街並みの形成に影響が大きいものを対象とします。
- ・モデル街区は歩道一体利用に支障があるものを対象とします。

庇・出窓	壁面と異なり、面的な広がりがなく（少なく）、ゆとりある開放的な街並みの形成に影響が少ないため対象外とします
外階段	壁面と同様に、面的な広がりがあるため対象とします
壁に付属する小規模なもの	小規模で、ゆとりある開放的な街並み形成に影響が少ないため対象外とします
建築設備関係	垣又はさくの構造の制限を踏まえ、1.5m以上のものを対象とします
バルコニー関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁面がある場合、面的な広がりがあるため対象とします（手摺がある場合は透視可能なものに限り対象外とします）</li> <li>・1階部分に設置するもので、壁面がない場合はこれにあたらなため対象外とします</li> <li>・壁面をもたないポーチは柱の位置を対象とします</li> </ul>
物置や独立した車庫など附属建築物	面的な広がりがあるため対象とします。ただし、壁面をもたないカーポートは柱の位置を対象とします

付属物	取扱い
庇	対象外
出窓	対象外
外階段	対象
壁に付属する小規模なもの	
面格子	対象外
ルーバー	対象外
雨戸	対象外
フード等	対象外
各種配管	対象外
建築設備関係	
受水槽	1.5m以上の場合 対象
ボイラー	
灯油タンク	
ガスボンベ	
空調室外機	

付属物	取扱い
バルコニー関係	
バルコニー・ベランダ	対象
デッキ・テラス	壁面がある場合は 対象とする
ぬれ縁	対象外
ポーチ	柱の位置を対象とする
物置や独立した車庫など附属建築物	
物置	対象
独立車庫	対象
カーポート	柱の位置を対象とする

#### (4) 建築物の高さの最高限度

##### <地区整備計画>

拠点地域	拠点連携地域	県道沿道 地域 A	幹線沿道 地域 A	県道沿道 地域 B	幹線沿道 地域 B	住宅地域	墓地 地域
—	都市計画道路 3・ 4・76 号喜友名線 の路面の中心から 15m	30m	20m	30m		15m	

##### <制限の理由>

- ・西海岸への眺望の保全や良好な住環境の形成を図ることを目的とします。
- ・県道沿道地域 A 及び幹線沿道地域 A においては、上記のねらいに加え、土地利用の方針に従い、地区の玄関口または来訪者が溜まり楽しむことができる沿道サービス地区の形成に寄与することを目的とします。

##### <解説>

###### 【県道沿道地域 A・B、幹線沿道地域 A・B、住宅地域、墓地地域】

- ・建築物の高さは地区整備計画に定める高さの最高限度以下としてください。
- ・建築物の高さは建築基準法に準じた高さとし、地盤面に高低差がある場合は平均地盤面から測定し、屋上に設置する建築設備（階段室や高架水槽等）は一定の範囲内であれば高さに算入しません。

※拠点連携地域は高さの算出方法が異なります。詳細は宜野湾市建設部都市計画課までお問い合わせください。

## (5) 垣又はさくの構造の制限

### <地区整備計画>

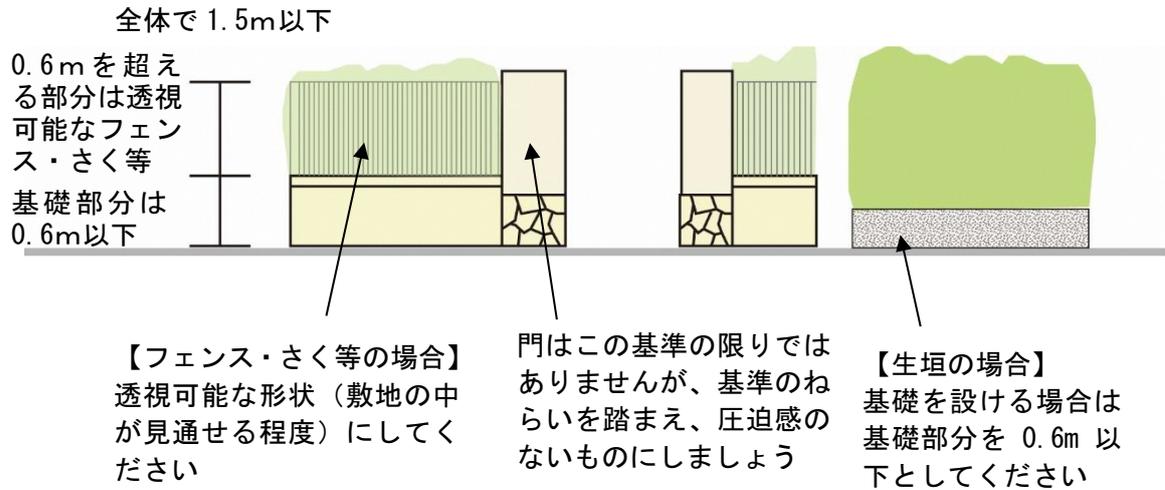
拠点地域	拠点連携地域	県道沿道地域A	幹線沿道地域A	県道沿道地域B	幹線沿道地域B	住宅地域	墓地地域
—	1. 生垣 2. 高さ 0.6m以下の基礎の上に透視可能なフェンス、さく等を施し、 全体の高さは地盤面から 1.5m以下とする						—

### <制限の理由>

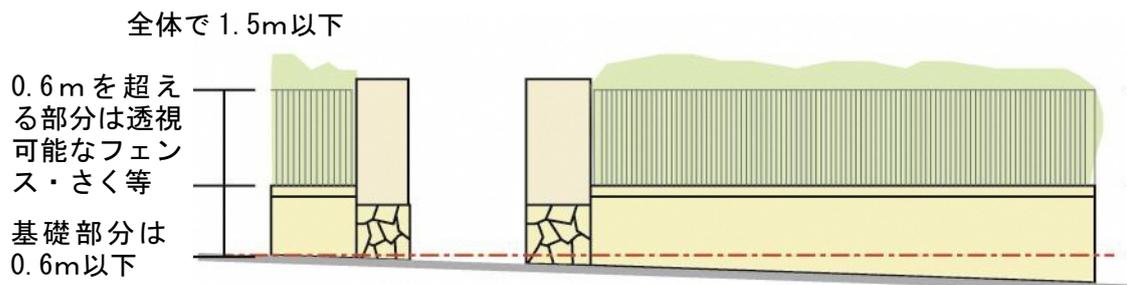
ゆとりある住環境の形成や公共空間に与える圧迫感を軽減することを目的とします。

### <解説>

- ・垣又はさくを設ける場合は、生垣とするか、高さ 0.6m以下の基礎の上に透視可能なフェンス、さく等を施し、全体の高さは地盤面から 1.5m以下のものとしてください。
- ・垣又はさくの高さは道路（歩道）に接する最も高い部分から算出します。また、擁壁等のある敷地は敷地造成高から算出します。
- ・門の設置については、この規定を受けません。



### ▼前面道路に高低差がある場合は最も高い部分から算出



### 3. 届出について

地区計画は、良好な景観形成を実現するために個々の建築行為を規制・誘導します。地区計画の区域内で建築物等を建築する場合には事前に宜野湾市への届出が必要です。市は届出が地区計画で定めた内容に適合しているか確認をします。

#### (1) 届出の必要な行為

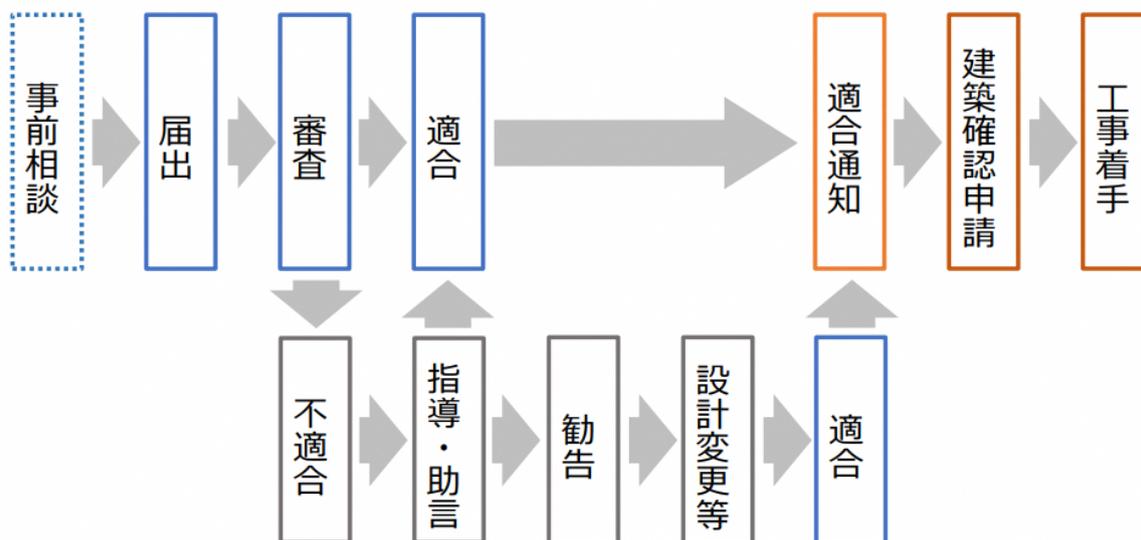
- ・土地の区画形質を変更する場合
- ・建築物の新築や増改築、工作物の建設を行う場合
- ・建築物の用途の変更を行う場合
- ・建築物等の形態または意匠を変更する場合

#### (2) 届出に必要な添付書類

	書類	備考
1	届出書	宜野湾市都市計画課ウェブサイトよりダウンロードできます。
2	案内図（位置図）	届出個所が特定できる範囲を示して下さい。
3	配置図	計画敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図面。
4	求積図	建築確認に使用する図面と同等のもの。
5	平面図	
6	立体図	
7	断面図	2面以上の断面で、道路、敷地、隣地、さく等の高さを表示したもの。
8	その他必要と認める書類・図面	登記簿及び公図の写し等。（借地の場合は、土地借地承諾書など。）

### (3) 地区計画の手続き

工事着手の30日前までに市へ届出をして下さい。



- ※1 建築確認申請の前で、かつ工事着手の30日前までに届出をします。また、届出に係る事項を変更する場合も、変更に係る行為を着手する30日前までに変更届を提出します。
- ※2 届出をされた計画が地区計画の内容に適合しない場合、変更するよう指導・勧告が行われます。
- ※3 建築確認申請が必要な場合に行います。

景観計画についても建築着工の30日前までに届出が必要です  
また、60日前を目安に事前協議も必要です。

詳細は景観計画運用ガイドラインまたは宜野湾市建設部都市計画課まで  
お問い合わせください