

西普天間住宅地区 用途地域・地区計画（建築物の用途制限）

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
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	△(※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	△(※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、ばちこ屋、 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	×	○	×	×	×	×	×
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	○	○	△(※1)	△(※1)	○	○	○
	倉庫業を営む倉庫	×	×	×	×	×	×	×
	畜舎	○	×(※3)	×(※3)	×(※3)	×(※3)	×	×
	自動車修理工場	×	×	×	×	×	×	×
	工場等	○	×	×	×	×	×	×
葬祭場（日本標準産業分類による 葬儀業に供する建築物）	×	×	×	×	×	×	○	

※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…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1階部分のみ制限

※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条第6項第4号に規定する営業を営む施設に限る

※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

西普天間住宅地区 地区整備計画

※地区整備計画では、建築物の用途の制限の他、以下のとおり「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物の高さの最高限度」「垣又はさくの構造の制限」を定めます。

<説明の見方>

- 【●●】 →地区区分の名称を記載しています
 - 敷地面積：●㎡ →建築物の敷地は記載の数値以上の面積を確保する必要があります
 - 壁面後退：●m →道路や隣地との境界線から建物の壁面を記載の数値以上離して建築する必要があります
なお、「隣地・歩専」とは「隣地境界線・歩行者専用道路」を指します
 - 高さ制限：●m →建築物の高さは記載の数値以下である必要があります。
- ※敷地面積及び壁面後退は狭小な敷地の場合、緩和措置があります

■ 【幹線沿道地域 A】(モデル街区)

敷地面積：300㎡
壁面後退：西普天間線 2m、隣地・歩専 1.0m、
その他道路 1.5m
高さ制限：20m 以下

■ 【幹線沿道地域 B】

敷地面積：200㎡
壁面後退：道路 1.5m、隣地・歩専 1.0m
高さ制限：15m 以下

■ 【住宅地域】

敷地面積：200㎡
壁面後退：道路 1.5m、
隣地・歩専 1.0m
高さ制限：15m 以下

■ 【拠点連携地域】

壁面後退：西普天間線 2m、隣地・歩専 1.0m、
その他道路 1.5m
高さ制限：15m 以下

■ 【拠点地域】

壁面後退：西普天間線 2m、隣地・歩専 1.0m、その他道路 1.5m

■ 【墓地地域】

高さ制限：15m 以下

■ 【住宅地域】

敷地面積：200㎡
壁面後退：道路 1.5m、
隣地・歩専 1.0m
高さ制限：15m 以下

■ 【県道沿道地域 A】(モデル街区)

敷地面積：300㎡
壁面後退：県道 2m、隣地・歩専 1.0m、
その他道路 1.5m
高さ制限：30m 以下

■ 【県道沿道地域 B】

敷地面積：200㎡
壁面後退：道路 1.5m、
隣地・歩専 1.0m
高さ制限：30m 以下

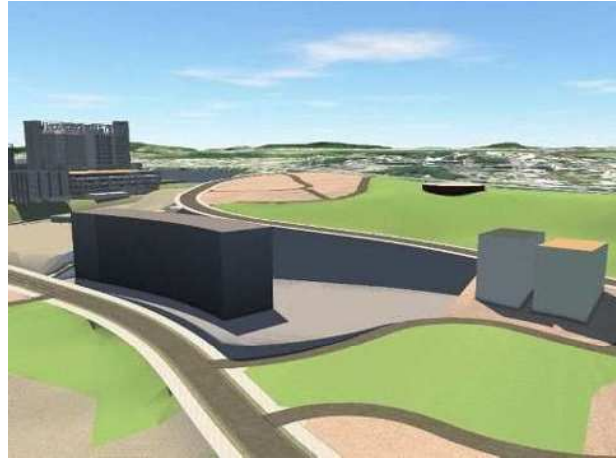
「垣又はさくの構造の制限」について：垣又はさくを設ける場合は以下の基準に沿い設置する必要があります。(拠点地域・墓地地域を除く)
1. 生垣 2. 高さ 0.6m以下の基礎の上に透視可能なフェンス、さく等を施し、全体の高さは地盤面から 1.5m以下とする

高さ制限を遵守しつつ、容積率を最大に用いた建築物の例
 ※市として推奨しているものではなく、高さ制限を遵守しても容積率を最大に使えることを示しております。

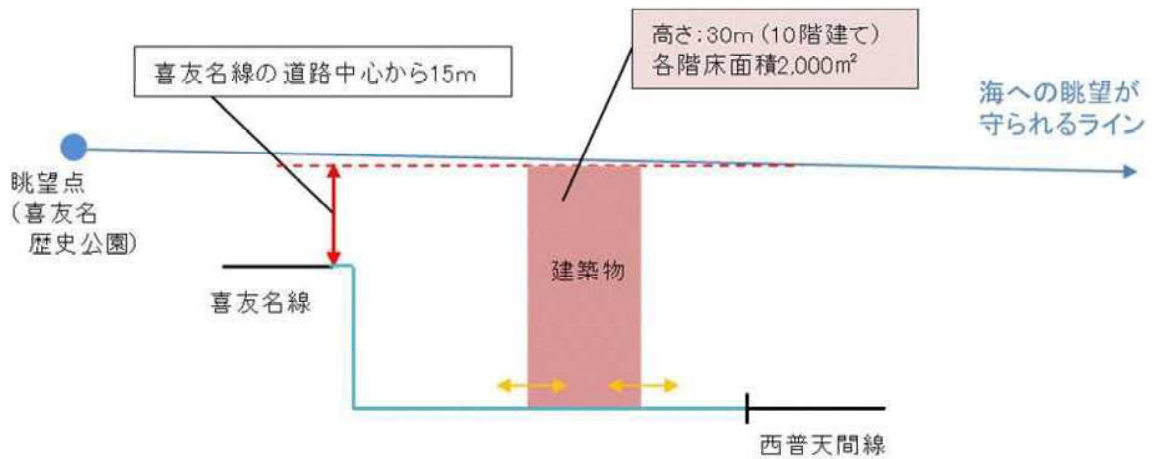
- ・パターン①（西普天間線に面して平面を確保し土地利用を行った場合）

建築概要（記載数字は概数）

- ・西普天間線沿いに立地
- ・各階床面積：2,000 m²
 （間口 100m×奥行き 20m）
- ・高さ：30m（10階建て程度）
- ・容積率：200%（延床面積 20,000 m²）



断面イメージ



平面イメージ



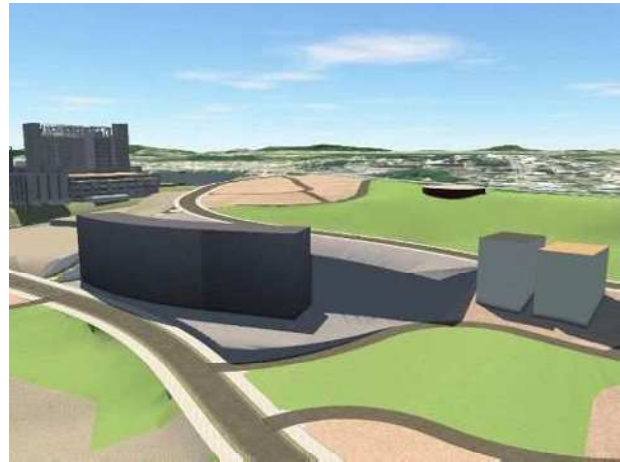
視点場からの眺望



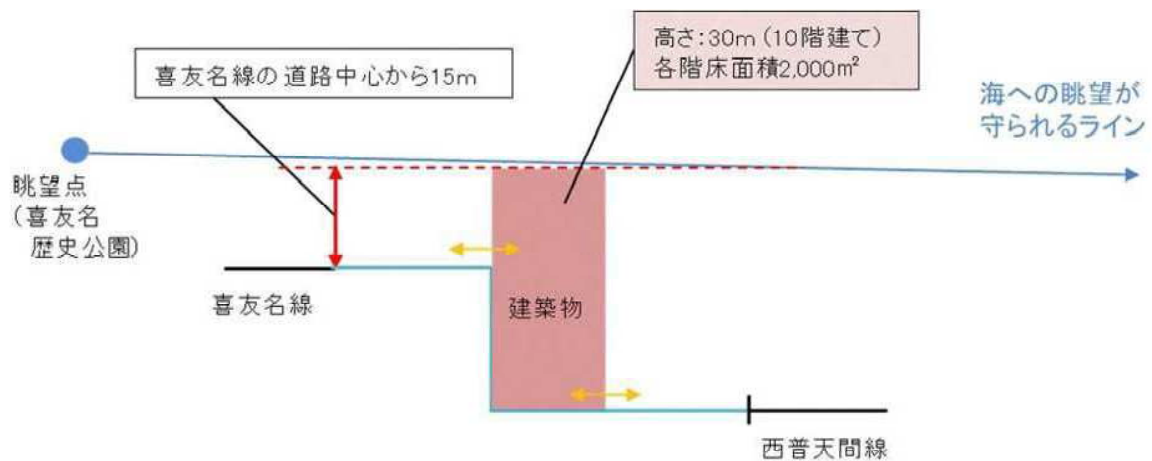
- ・パターン②（西普天間線に面して平面を確保し土地利用を行った場合※喜友名線からも出入り可能）

建築概要（記載数字は概数）

- ・西普天間線沿いに立地
- ・各階床面積：2,000 m²
（間口 115m×奥行き 18m）
- ・高さ：30m（10階建て程度）
- ・容積率：200%（延床面積 20,000 m²）



断面イメージ



平面イメージ



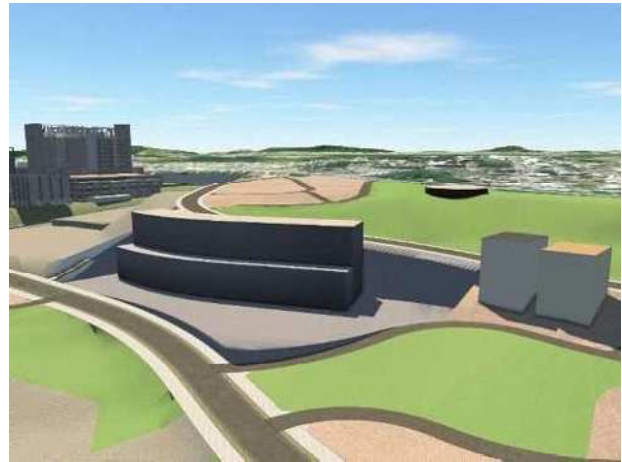
視点場からの眺望



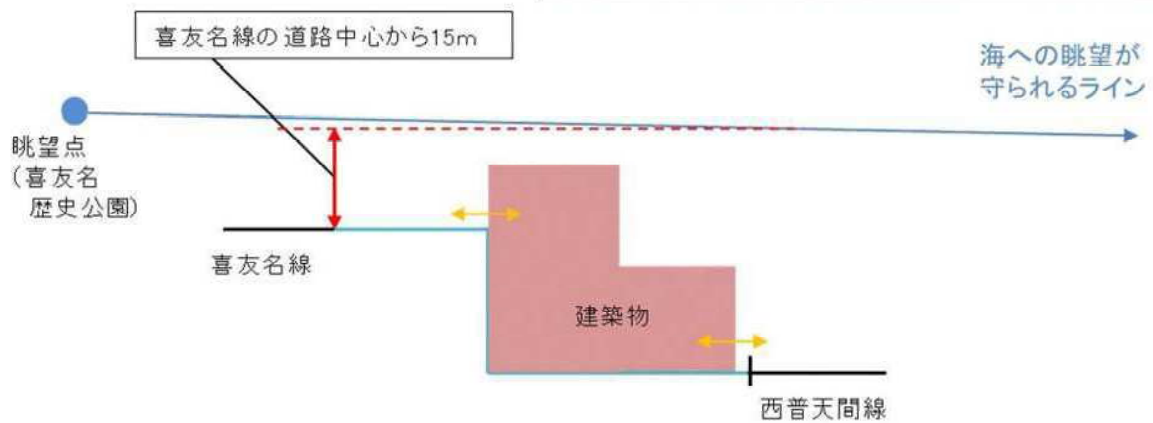
- ・パターン③（西普天間線に面して平面を確保し土地利用を行った場合※喜友名線からも出入り可能）

建築概要（記載数字は概数）

- ・西普天間線沿いに立地
- ・高さ 30m（8階建て）
- ・容積率：190%（延床面積 19,000 m²）



断面イメージ



■ 複合型施設

・高さ30m(8階分)

【低層部: 商業など】

1～3階部分

各階床面積3,000m²

【高層部: ホテル・マンションなど】

4～8階部分

各階床面積2,000m²

平面イメージ



視点場からの眺望



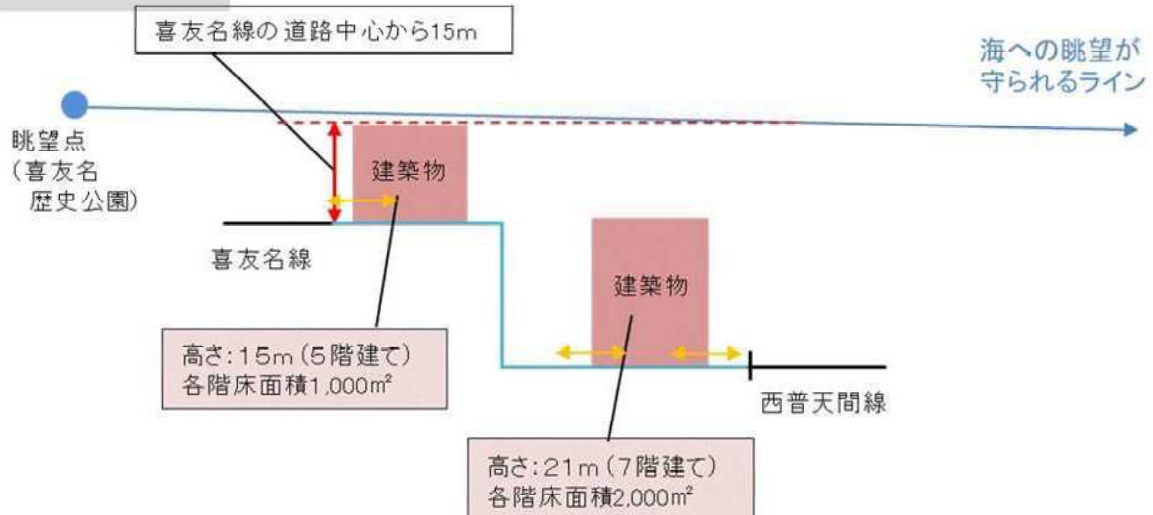
- ・パターン④（西普天間線と喜友名線のそれぞれに面して平面を確保し土地利用を行った場合）

建築概要（記載数字は概数）

- ・西普天間線沿い及び喜友名線沿いに立地
- 【喜友名線側】（間口 36m×奥行 28m）
- ・各階床面積：1,000 m²
- ・高さ：15m（5階建て）
- 【西普天間線側】（間口 110m×奥行 18m）
- ・各階床面積：2,000 m²
- ・高さ：21m（7階建て程度）
- ・容積率：190%（延床面積 19,000 m²）



断面イメージ



平面イメージ



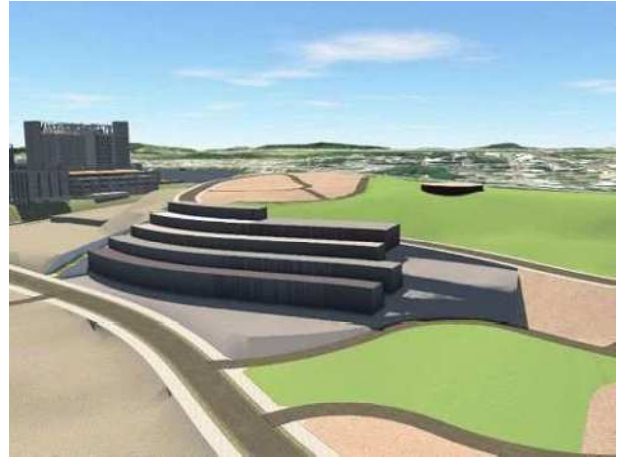
視点場からの眺望



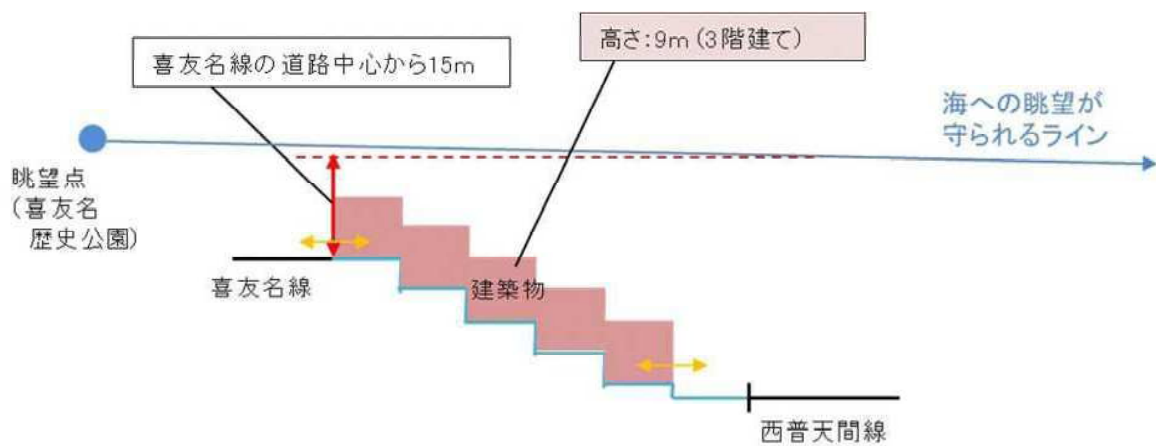
- ・パターン⑤（現在の地盤面を大きく改変せずに、段々に土地利用を行った場合）

建築概要（記載数字は概数）

- ・喜友名線側から西普天間線側に向けて段々になるよう立地
- ・各階床面積：6,500㎡
（間口140m×奥行き50m）
- ・高さ：9m（3階建て程度）
- ・容積率：195%（延床面積19,500㎡）



断面イメージ



平面イメージ



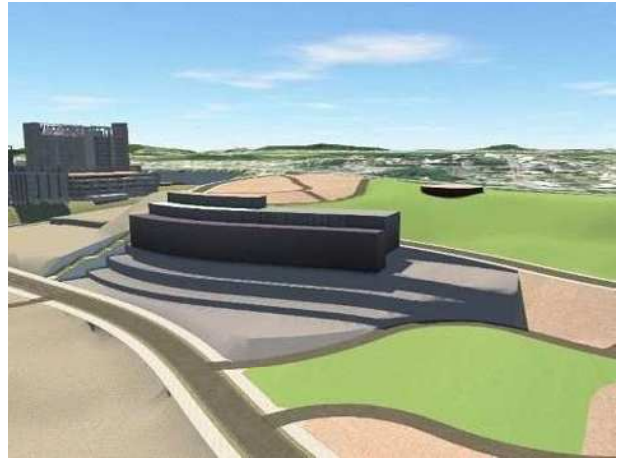
視点場からの眺望



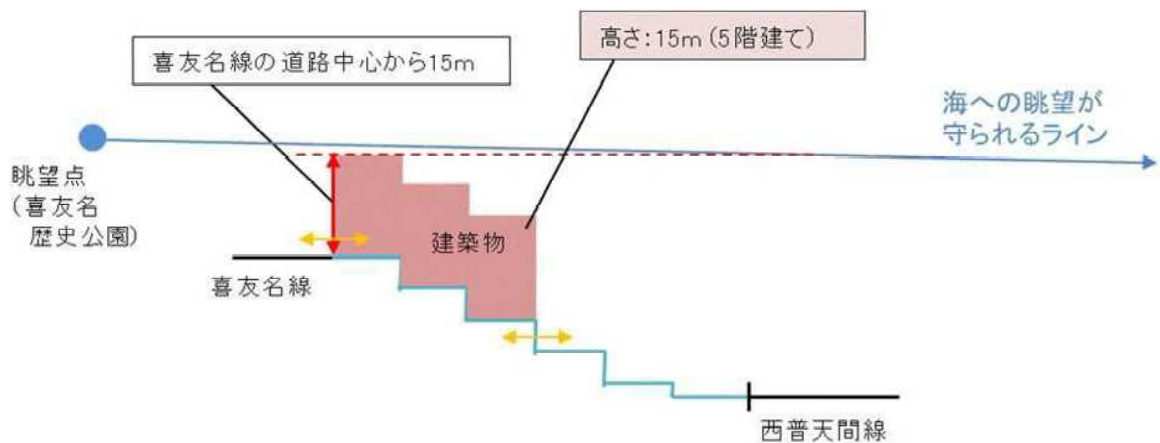
- ・パターン⑥（現在の地盤面を大きく改変せずに、段々に土地利用を行った場合※より高度利用）

建築概要（記載数字は概数）

- ・喜友名線側から西普天間線側に向けて段々になるよう立地
- ・各階床面積：3,700 m²
（間口 130m×奥行き 30m）
- ・高さ：15m（5階建て程度）
- ・容積率：185%（延床面積 18,500 m²）



断面イメージ



平面イメージ



視点場からの眺望



- ・ 視点場等からの見え方に配慮した、屋根形状や屋上空間にする。

基準のねらい

本地区の景観資源である西海岸への眺望は、西海岸そのものだけで構成されるのではなく、視点場から西海岸の間に見える建築物等と一体となって形成されます。

そのため、視点場から西海岸と一緒に見られることを意識した屋上空間とするとともに、西海岸への眺望や斜面緑地の緑と調和する街並みを形成する必要があります。

■基準があった場合

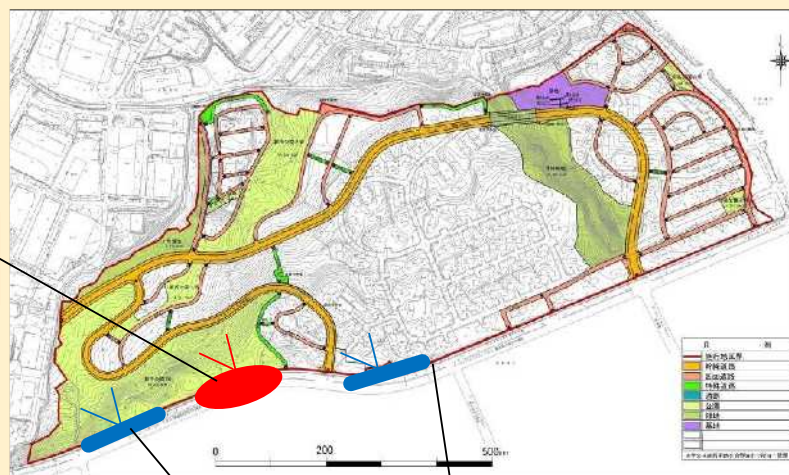


海への眺望は海そのものと視点場と海の間にある建物で構成されます。
特に視点場に近い建築物の屋上は目に入りやすいため、注意が必要です

コラム② 西普天間の視点場

西普日間住宅地区内及び周辺の以下の位置からは西海岸への眺望を最も楽しむことができます。そのため、以下の位置を西海岸への「視点場」として設定しています。

視点場
西普日間総合公園



県道宜野湾北中城線沿い
(喜友名バス停付近)

県道宜野湾北中城線沿い
(Gタウンビル付近)

※この付近では現在でも眺望が楽しめるよう歩道にベンチが設置してあります。