

照屋地区地区計画(案)

◆照屋地区の目標や方針

地区計画の目標	照屋地区は、都市計画道路 3・2・9 号那覇具志頭線バイパス（国道 507 号バイパス）や県道 82 号線等の幹線道路に囲まれた、交通利便性の高い地区である。交通の利便性を活かした新たな産業の誘致や町内の産業の移転用地として、土地区画整理事業が予定されている。 本地区は、周辺住環境と調和した利便性の高い住宅地を形成しつつ、国道 507 号バイパス沿道については、周辺環境に配慮した魅力ある産業集積地の形成を目標とする。このため、地区計画により地区の特性に応じた建築物等の誘導を行うことで、産業集積地と住宅地の良好な環境の形成・保全を図る。
土地利用の方針	1. 産業集積 A 地区（準工業地域） 南風原町の新たな産業の拠点として、新規産業の誘致や町内の産業の移転用地として、大規模な施設の立地を誘導し、新規産業集積ゾーンの形成を図る。 2. 産業集積 B 地区（準工業地域） 周辺環境にも配慮しつつ、南風原町の新たな産業用地として、主に中小規模な施設の立地を誘導し、新規産業集積ゾーンの形成を図る。 3. 沿道地区（第二種中高層住居専用地域） 南風原町の幹線道路である県道 82 号線沿道で、交通の利便性を活かした沿道ゾーンの形成を図る。 4. 住宅地区（第一種中高層住居専用地域） 生活道路のネットワークを構築するなど基盤の改善によるアクセス向上を図り、周辺の既存集落に配慮した住宅ゾーンの形成を図る。 5. 幹線道路沿道地区（準住居地域） 広域幹線道路沿道に相応しい地区として、地域の活力向上や住民サービスの充実に寄与する産業の導入による幹線道路沿道ゾーンの形成を図る。
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. 建築物等の用途の制限 2. 建築物の敷地面積の最低限度 3. 壁面の位置の制限 4. 建築物等の高さの最高限度 5. 建築物等の形態又は意匠の制限 6. 建築物の緑化率の最低限度 7. 垣又はさくの構造の制限
その他当該区域の整備・開発・保全に関する方針	・良好な歩行空間の確保、交通機能の保全等を図るため、電柱の設置箇所については民有地化を促進するものとする。 ・共同住宅については、その敷地に最低 1 戸につき 1 台分の駐車スペースを確保するものとする。 ・1,000 m²以上の敷地では、雨水対策（流出係数 0.53 まで低減するものとし、流出係数 0.53 に満たない場合はその差分を貯留等する）を講じるものとする。 ・産業集積 A 地区における駐車場の出入り口については、国道 507 号バイパス側に設けるなど、地区外部からの出入り口をできる限り集約化し、住環境に配慮した適切な配置とする。 ・道路に面した部分については、住環境への配慮等の観点から、できるだけ緑化に努める。

◆地区整備計画（建築物等に関する事項）の概要

1. 建築物等の用途の制限

用途地域内の建築物の用途制限		住宅地区 (第一種中高層住居専用 地域)	沿道地区 (第二種中高層住居専用 地域)	幹線道路 沿道地区 (準住居地 域)	産業集積 A地区 (準工業地 域)	産業集積 B地区 (準工業地 域)	備 考
○ 建てられる用途 × 用途地域により建てられない用途 × 地区計画により制限する用途 △ 地区計画により一部制限する用途 ①、②、▲：面積、階数等の制限あり							
戸建専用住宅		○	○	×	×	△※1	※1：国道507号バイパスに接する敷地の場合は制限する
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面積の2分の1以下のもの		○	○	×	×	○	非住宅部分の用途制限あり。
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	①	②	○	○	○	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業用店舗、物品販売店舗、飲食店、提携代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。 ② 2階以下 ③ 2階以下
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	①	②	○	○	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	②	○	○	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	○	○	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	○	○	○	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	▲	○	○	○	▲ 2階以下 ※「南風原町葬祭場等の設置等に関する指導要綱」に定義される葬祭場等は制限する。 また、ペット葬祭場制限する。
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	▲	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	▲	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	○	○	○	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	×	×	×	○	×	※10,000㎡を超えるものは制限する
	カラオケボックス等	×	×	×	○	×	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	
	キャバレー、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、専修学校等	×	×	×	×	×	
	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、保育所等	△※2	△※2	△※2	△※2	△※2	※2：公衆浴場は制限する
	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	×	×	×	×	×	
	単独車庫（附属車庫を除く）	▲	▲	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
工場・倉庫等	建築物附属自動車車庫 ①については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	○	○	○	① 3,000㎡以下 2階以下
	倉庫業倉庫	×	×	○	○	○	
	自家用倉庫	×	①	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下
	畜舎	×	×	×	×	×	ペット関連施設（ペットショップ、ペットサロン、ペットホテル、動物病院）を含む。また、床面積の合計が15㎡以下のものも含む。
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、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	▲	▲	○	○	○	原動機の制限あり。 ▲ 2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	①	○	○	原動機・作業内容の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場	×	×	×	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場	×	×	×	○	○	
	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	×	×	①	×	○	原動機の制限あり。 作業場の床面積 ① 150㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	①	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下
		量が少ない施設	×	×	×	○	
		量がやや多い施設	×	×	×	○	
		量が多い施設	×	×	×	×	

（注1）本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。

（注2）卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画区域内においては都市計画決定が必要など、別に規定があります。

2. 建築物の敷地面積の最低限度

地区区分	産業集積A地区	産業集積B地区	沿道地区	住宅地区	幹線道路沿道地区
制限内容	5,000㎡	165㎡	165㎡	165㎡	300㎡

3. 壁面の位置の制限

地区区分	産業集積A地区※	産業集積B地区	沿道地区	住宅地区	幹線道路沿道地区
制限内容 (道路境界)	・ 1号壁面は、道路境界線から4.0m ・ 2号壁面は、道路境界線から4.0m ・ 3号壁面は、道路境界線から1.5m	道路境界線から1.0m			
	但し、告示日において現に存する敷地で、建築物の敷地面積の最低限度に満たないものについては、その全部を1つの敷地として利用する場合は、この限りではない。				
制限内容 (隣地境界)	隣地境界線から1.0m	隣地境界線から1.0m(0.5m) ※0.5mは、敷地面積が165㎡に満たない場合、又は敷地の短辺が8m未満の場合			道路境界線から1.0m
	但し、告示日において現に存する敷地で、建築物の敷地面積の最低限度に満たないものについては、その全部を1つの敷地として利用する場合は、この限りではない。				

※振動等により環境の悪化をもたらすおそれのある事業を営む予定建築物等の建築又は建築の用に供する目的で行う場合にあっては、都市計画法施行規則第23条の3を準用するものとする。

4. 建築物の高さの最高限度

地区区分	産業集積A地区	産業集積B地区	沿道地区	住宅地区	幹線道路沿道地区
制限内容	—	—	—	15.0m	16.0m

5. 建築物等の形態又は意匠の制限

地区区分	産業集積A地区	産業集積B地区	沿道地区	住宅地区	幹線道路沿道地区
制限内容	1. 外壁の色彩は白又はクリーム系を基調としたものとする。 2. 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。 3. 高架タンク等の建築物の屋根に設ける設備は、建築物本体及び周辺環境との調和に配慮し、目立たないように遮へいするものとする。 4. 壁面に張り出した形態の架台、その他これらに類するものは設けてはならないものとする。				

5. 建築物等の形態又は意匠の制限（続き）

地区区分	産業集積A地区	産業集積B地区	沿道地区	住宅地区	幹線道路沿道地区
制限内容	5. 道路境界線及び隣地境界線から建築物の庇等までの距離の最低限度は、壁面の位置の制限に準じて、次のとおりとする。				
	(1) 1号壁面は、道路境界線から4.0m (2) 2号壁面は、道路境界線から4.0m (3) 3号壁面は、道路境界線から1.5m (4) 隣地境界線から1.0m	・道路境界線から1.0m ・隣地境界線から1.0m	・道路境界線から0.5m ・隣地境界線から0.5m		・道路境界線から1.0m ・隣地境界線から1.0m
	6. 建築物の出窓、バルコニー、外階段等の位置は、壁面の位置の制限に準じて、次のとおりとする。				
	(1) 1号壁面は、道路境界線から4.0m (2) 2号壁面は、道路境界線から4.0m (3) 3号壁面は、道路境界線から1.5m (4) 隣地境界線から1.0m	・道路境界線から1.0m ・隣地境界線から1.0m			

6. 緑化率の最低限度

地区区分	産業集積A地区	産業集積B地区	沿道地区	住宅地区	幹線道路沿道地区
制限内容	・敷地面積の10%以上の緑化に努めること ・道路に面した部分は緑化に努めること	・敷地面積の5%以上の緑化に努めること ・道路に面した部分は緑化に努めること			

7. 垣又はさくの構造の制限

地区区分	産業集積A地区	産業集積B地区	沿道地区	住宅地区	幹線道路沿道地区
制限内容	垣又はさくの構造は次の各号に適合しなくてはならない。但し、門についてはこの限りではない。 1. 敷地に接する道路の最高地点から60cm以上については生垣または透視可能な構造とし、ブロック等としてはならない。 2. 全体の高さが敷地地盤面から1.5m以下のものとする。				