

議案第29号

南風原町津嘉山南地区地区計画区域内における建築物の制限に関する条例

南風原町津嘉山南地区地区計画区域内における建築物の制限に関する条例を別紙のとおり提出する。

令和8年6月9日提出

南風原町長 金城 宏 孝

(提案理由)

適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的に、建築基準法（昭和25年法律第201号）第68条の2第1項の規定に基づき、地区計画の区域（地方整備計画が定められている区域に限る。）内における建築物の用途、構造及び敷地に関する制限を定める必要があるため提案する。

南風原町津嘉山南地区地区計画区域内における建築物の制限に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第68条の2第1項の規定に基づき、地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。）内における建築物の用途、構造及び敷地に関する制限を定めることにより、当該区域内における適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。

(用語)

第2条 この条例において使用する用語は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）において使用する用語の例による。

(適用区域)

第3条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項の規定により、告示する那覇広域都市計画津嘉山南地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域に適用する。

(建築物の用途の制限)

第4条 前条に規定する地区整備計画が定められた区域（地区整備計画において、区分された地区の区域とする。以下「計画地区」という。）内においては、別表の計画地区に応じ、同表ア欄に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。ただし、町長が地区計画に係る良好な区域の環境を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

2 町長は、前項ただし書の規定による許可をする場合においては、あらかじめその許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による聴聞を行わなければならない。

(建築物の容積率の最高限度)

第5条 建築物の容積率の最高限度は、別表の計画地区に応じ、同表イ欄に掲げる数値以下でなければならない。ただし、この条例の施行日（以下「施行日」という。）において現に建築物の敷地として使用されている土地で、建築物の容積率の最高限度を超えるものについては、この限りでない。

(建築物の建蔽率の最高限度)

第6条 建築物の建蔽率の最高限度は、別表の計画地区に応じ、同表ウ欄に掲げる数値以下でなければならない。ただし、施行日において現に建築物の敷地として使用され

ている土地で、建築物の建蔽率の最高限度を超えるものについては、この限りでない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第7条 建築物の敷地面積は、別表の計画地区に応じ、同表エ欄に掲げる数値以上でなければならない。ただし、施行日において現に建築物の敷地として使用されている土地で、建築物の敷地面積の最低限度に満たないものについてその全部を一つの敷地として利用する場合又は町長が土地利用状況によりこの条例の目的を害するおそれがないと認める場合は、この限りでない。

(建築物の壁面位置の制限)

第8条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、別表の計画地区に応じ、同表オ欄に掲げる数値以上でなければならない。

2 法第3条第2項の規定により前項の規定の適用を受けない建築物のうち、町長が認めるものの増築又は改築で当該増築又は改築に係る部分が前項の規定に適合するものについては、これを行うことができる。

(垣又は柵の構造の制限)

第9条 垣又は柵の構造の制限は、別表の計画地区に応じ、同表カ欄に掲げるとおりとする。ただし、門については、この限りでない。

(建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合の措置)

第10条 建築物の敷地が第3条に規定する区域の内外にわたる場合における第4条の規定の適用については、その敷地の過半が当該区域に属するときには、当該建築物又はその敷地の全部について、第4条の規定を適用し、その敷地の過半が当該区域の外に属するときには、当該建築物又はその敷地の全部について、第4条の規定を適用しない。

(建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合の措置)

第11条 建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合における第4条の規定の適用については、当該建築物又はその敷地の全部について、当該敷地の過半が属する計画地区に係る規定を適用する。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第12条 法第3条第2項の規定により第4条の規定の適用を受けない建築物について、次に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第4条の規定は、適用しない。

- (1) 増築又は改築が基準時（法第3条第2項の規定により第4条の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き第4条の規定（同項の規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。以下この項において同じ。）における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項から第6項まで及び法第53条の規定に適合すること。
- (2) 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- (3) 増築後の第4条の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- (4) 第4条の規定に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。

（公益上必要な建築物の特例）

第13条 町長がこの条例の各規定の適用に関して、公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、当該許可の範囲内において、当該各規定は適用しない。

（委任）

第14条 この条例の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

（罰則）

第15条 次の各号のいずれかに該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

- (1) 第4条の規定に違反した場合における当該建築物の建築主
- (2) 第5条から第9条までの規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いなくて工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者）
- (3) 法第87条第2項において準用する第4条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

2 前項第2号に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の罰金刑を科する。

- 3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務又は財産に関して、前2項の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第1項の罰金刑を科する。

附 則

この条例は、令和8年8月1日から施行する。

別表（第4条—第9条関係）

	計画地区の名称	住宅地区	沿道サービス地区	業務地区
ア	建築物等の用途の制限	(1)住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 (2)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床面積の2分の1未満のもの（建築基準法施行令第130条の3に規定するもの） (3)店舗、飲食店その他これらに類するもので、床面積が150㎡以下かつ2階以下のもの（建築基準法施行令第130条5の2に規定するもの） (4)幼稚園、小学	(1)住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 (2)兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築面積の延床面積の2分の1未満のもの（建築基準法施行令第130条の3に規定するもの） (3)店舗、飲食店その他これらに類するもので、床面積が165㎡を超え1,500㎡以下かつ2階以下のもの（建築基準法施行令第130条5の3に規定するもの）	(1)店舗、飲食店その他これらに類するもので、床面積が300㎡を超え3,000㎡以下のもの（建築基準法施行令第130条5の3に規定するもの） (2)事務所で床面積が300㎡を超え3,000㎡以下のもの (3)ホテル、旅館で床面積が3,000㎡以下のもの

		<p>校、中学校、高等学校</p> <p>(5) 図書館その他これに類するもの</p> <p>(6) 保育所</p> <p>(7) 診療所</p> <p>(8) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので600㎡以内のもの</p> <p>(9) 延べ面積の合計が600㎡を超える建築物に附属する自動車車庫で600㎡以下かつ1階以下のもの</p> <p>(10) 延べ面積の合計が600㎡以下の建築物に附属する自動車車庫で自動車車庫を除いた延べ面積以下かつ1階以下のもの</p>	<p>(4) 2階以下の事務所で床面積が165㎡を超え1,500㎡以下のもの</p> <p>(5) 巡査派出所その他</p> <p>これらに類するもの（建築基準法施行令第130条の4に規定するもの）</p> <p>(6) 保育所</p> <p>(7) 診療所</p> <p>(8) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(9) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(10) 単独車庫で300㎡以下かつ2階以下のもの（建築物に附属する自動車車庫を除く。）</p> <p>(11) 延べ面積の合計が3,000㎡を超える建築物に附属</p>	
--	--	---	--	--

			<p>する自動車車庫で 3,000 m²以下かつ 2階以下のもの</p> <p>(12)延べ面積の合 計が3,000 m²以下 の建築物に附属す る自動車車庫で自 動車車庫を除いた 建築物の延べ面積 以下かつ2階以下 のもの</p> <p>(13)自家用倉庫で 2階以下かつ 1,500 m²以下のも の</p> <p>(14)工場でパン 屋、米屋その他こ れらに類する食品 製造業を営むもの で2階以下のもの (建築基準法施行 令第130条の6に 規定するもの)</p>	
イ	建築物の容積率 の最高限度	100%	200%	200%
ウ	建築物の建蔽率 の最高限度	50%	60%	60%

エ	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	165㎡	300㎡
オ	壁面の位置の制限	道路境界線から1.0m	道路境界線から1.0m	道路境界線から1.5m 敷地境界線から1.5m
カ	垣又は柵の構造の制限	道路境界線から1.0m以内に垣又は柵を設ける場合は、基盤部（塀）の高さは、敷地に接する道路の最高地点から0.9m以下、それを超える部分は透視性のあるもので全体の高さは1.5m以下とする。		