

計 画 書

那覇広域都市計画地区計画の変更（西原町決定）

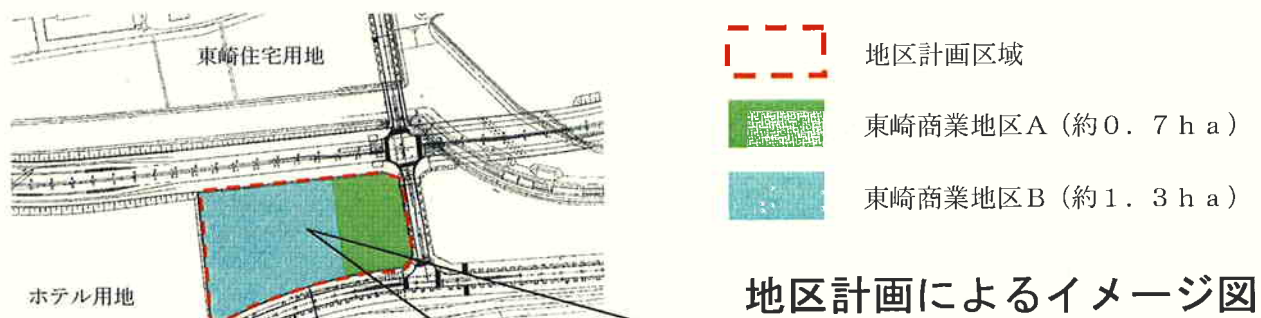
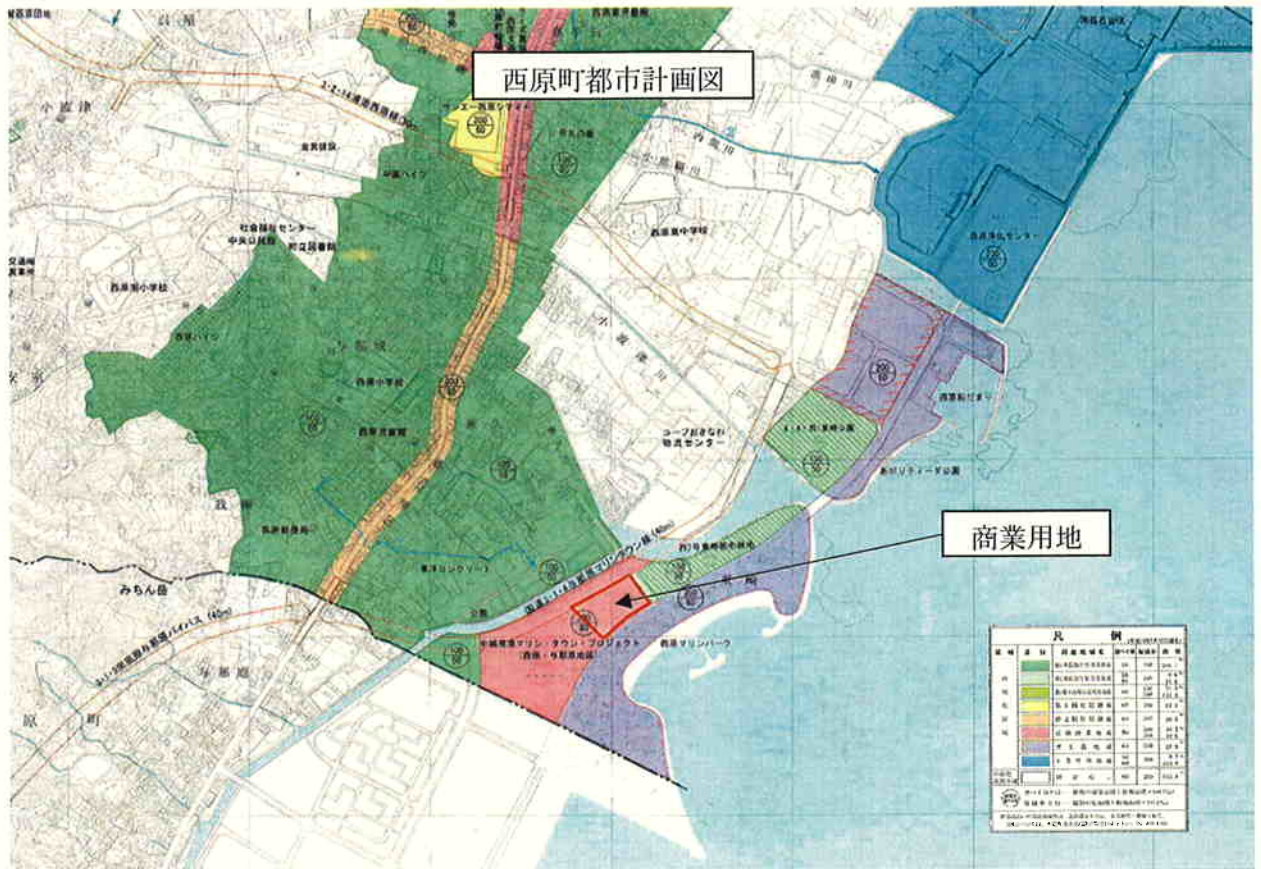
都市計画東崎商業地区地区計画を次のように決定する。

| | | |
|---|-------------------------|---|
| 名 称 | 西原町東崎商業地区地区計画 | |
| 位 置 | 沖縄県中頭郡西原町字東崎の一部 | |
| 面 積 | 約2.0ha | |
| 区 域 の 整 備 、 開 発 及 び 保 全 の 方 針 | 地区計画の目標 | <p>本地区は、中城湾港マリントウンプロジェクト（西原与那原地区）のホテル用地や西原マリパークに隣接しており、当該地域への観光客や周辺地域の来訪者を対象とした観光商業地として計画している。また、当該地区は、那覇都市圏にアクセスする国道329号バイパスやマリントウン地区を縦断する臨港道路1号線、西原町都市基本計画の将来道路網に位置付けられているシンボルロードの臨港道路2号線に面する交通の要衝となっている。</p> <p>そのため、当該地区は、観光客や地域・広域を対象エリアとし、ゆとりのある個性的な商業地の形成を図ることを目標とする。</p> |
| | 土地利用の方針 | <p>本地区は、マリントウン地区の中央に位置し、交通の要衝である地理的特性を生かして、次のような土地利用の方針を定める。</p> <p>1. 東崎商業地区A シンボルロード（臨港道路2号線）及び西原マリパーク管理棟に面する当該地区については、賑わいを演出するため、道路と一体となった開放的な空間を確保し、隣接する東崎都市緑地や周辺環境に配慮して、眺望の阻害要因にならないよう建物は低中層とする。</p> <p>2. 東崎商業地区B 臨港道路1号線に面する当該地区については、賑わいを演出するため、道路と一体となった開放的な空間を確保し、隣接するホテル用地や周辺環境に配慮して建物は低中層とする。また、マリーナ施設やホテル用地等との連携を考慮して、町民や来訪者の交流を促進する施設配置とする。</p> |
| | 建築物等の整備の方針 | <p>地区計画の目標及び各地区の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」を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物等の用途の制限 2. 建築物の容積率の最高限度 3. 建築物の建ぺい率の最高限度 4. 建築物の敷地面積の最低限度 5. 壁面の位置の制限 6. 建築物の高さの最高限度 7. 建築物の形態又は意匠の制限 8. かき又はさくの構造の制限 9. 敷地内の地盤面高の制限 |
| | その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針 | 潤いやリゾート感を演出するため、敷地内の緑化に努める。 |

| 地区の区分 | 地区の名称 | 東崎商業地区A (近隣商業地域) | 東崎商業地区B (近隣商業地域) | |
|-----------------------|----------------|---|------------------------------|---|
| | 地区の面積 | 約0.7ha | 約1.3ha | |
| 建築物等に 関係する 計画事項 | 建築物等の用途の制限 | 次に掲げる用途以外を建築してはならない。 1. 日用品の販売を主たる目的とする店舗 2. 飲食店、食堂、喫茶店 3. 理髪店、美容院その他これらに類するサービス業を営む店舗 4. 華道教室その他これらに類する施設 5. 事務所 6. ホテル又は旅館 7. 劇場、映画館又は演芸場 8. 公会堂又は集会場 9. 公衆浴場（個室付浴場に係る公衆浴場を除く） 10. 診療所 11. 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る） | | 1. 日用品の販売を主たる目的とする店舗 2. 百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く） 3. 飲食店、食堂、喫茶店 4. 理髪店、美容院その他これらに類するサービス業を営む店舗 5. 華道教室その他これらに類する施設 6. 事務所 7. ホテル又は旅館 8. ボウリング場、バッティング練習場、体育館、スポーツの練習場 9. 劇場、映画館又は演芸場 10. 公会堂又は集会場 11. 公衆浴場（個室付浴場に係る公衆浴場を除く） 12. 診療所 13. 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る） |
| | 建築物の容積率の最高限度 | 30/10 | | |
| | 建築物の建ぺい率の最高限度 | 8/10 | | |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | 6,600㎡ | | |
| | 壁面の位置の制限 | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から境界線までの距離は、次に掲げる数値以上後退した位置とする。 1. 道路境界線からの外壁又はこれに代わる柱の面からの距離は、3.0m以上後退した位置とする。 2. 隣地境界線からの外壁又はこれに代わる柱の面からの距離は、2.0m以上後退した位置とする。 | | |
| | 建築物等の高さの最高限度 | 建築物等の高さの最高限度は、敷地地盤面から15mとする。 | 建築物等の高さの最高限度は、敷地地盤面から20mとする。 | |
| | 建築物等の形態又は意匠の制限 | 1. 建築物の屋根は勾配屋根とする。ただし、勾配は20%〔5:1〕以上、勾配屋根の面積は建築面積の1/3以上とする。 2. 建築物等の色彩は、良好な景観形成にふさわしい色彩とする。 3. 屋外広告物については、自己の用に供するものとし、都市景観を十分に配慮したものとする。 4. 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。 5. 敷地の地盤の高さは、接道する臨港道路1号線の歩道から0.4m以内とする。 | | |
| | かき又はさくの構造の制限 | かき又はさくの構造は次の各号に掲げるものとする。 1. 生け垣。 2. 高さ60cm以下のコンクリート・石積み等の基礎部分の上に植栽を組み合わせたもので、敷地に接する道路の最高地点から1.5m以下のもの。 3. 地区全体が一体的に利用が可能となるよう、道路及び隣地境界線はできるだけ開放的な環境とすることを基本とする。 | | |
| | 備考 | 1. この計画の執行に関し必要な事項は、運用基準で定める。 2. 建築物等に関する事項については、町長が公益上、特に必要と認めたものについては、その限りではない。 | | |

「区域は計画図表示のとおり」

理由： 中城湾港マリンタウンプロジェクト（西原与那原地区）の施行区域内において、地区の方針に沿った、適正な土地利用を誘導し、ゆとりある個性的な商業地を形成するため地区計画を都市計画決定するものです。



地区整備計画の設定理由

1. 建築物等の用途の制限

| | |
|-----|---|
| 必要性 | 地区計画の目標と地区の土地利用の方針を定めるとともに、土地利用の方針と用途の鈍化という観点から一つ一つの用途について検討を行い、地区における建築物等の用途制限の内容を定める。 |
|-----|---|

次の掲げる建築の用途以外を建築してはならない。

| | 建物の用途 | 誘導地区 | 誘導理由 |
|----|---|--------------------|--|
| 1 | 日用品の販売を主たる目的とする店舗 | 東崎商業地区A 東崎商業地区B | 東崎商業地区A Bは、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、日用品の販売を主たる目的とする店舗を誘導する。 |
| 2 | 百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く） | 東崎商業地区B | 東崎商業地区Bは、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗を誘導する。 |
| 3 | 飲食店、食堂、喫茶 | 東崎商業地区A 東崎商業地区B | 東崎商業地区A Bは、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、飲食店、食堂、喫茶店を誘導する。 |
| 4 | 理髪店、美容院その他これらに類するサービスを営む店舗 | 東崎商業地区A 東崎商業地区B | 東崎商業地区A Bは、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、理髪店、美容院その他これらに類するサービス業を営む店舗を誘導する。 |
| 5 | 華道教室その他これらに類する施設 | 東崎商業地区A 東崎商業地区B | 東崎商業地区A Bは、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、華道教室その他これらに類する施設を誘導する。 |
| 6 | 事務所 | 東崎商業地区A 東崎商業地区B | 東崎商業地区A Bは、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、事務所を誘導する。 |
| 7 | ホテル又は旅館 | 東崎商業地区A 東崎商業地区B | 東崎商業地区A Bは、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、ホテル又は旅館を誘導する。 |
| 8 | ポウリング場、バッティング練習場、体育館、スポーツの練習場 | 東崎商業地区B | 東崎商業地区Bは、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、ポウリング場、バッティング練習場、体育館、スポーツの練習場を誘導する。 |
| 9 | 劇場、映画館又は演芸場 | 東崎商業地区A 東崎商業地区B | 東崎商業地区A Bは、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、劇場、映画館又は演芸場を誘導する。 |
| 10 | 公会堂又は集会場 | 東崎商業地区A 東崎商業地区B | 東崎商業地区A Bは、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、公会堂又は集会場を誘導する。 |
| 11 | 公衆浴場（個室付浴場に係る公衆浴場を除く） | 東崎商業地区A 東崎商業地区B | 東崎商業地区A Bは、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、公衆浴場を誘導する。 |
| 12 | 診療所 | 東崎商業地区A 東崎商業地区B | 東崎商業地区A Bは、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、診療所を誘導する。 |
| 13 | 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限り） | 東崎商業地区A 東崎商業地区B | 東崎商業地区A Bは、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、自家販売のために食品製造業を営むパン屋、菓子屋その他これらに類するものを誘導する。 |

西原町東崎商業地区地区計画 建築物等の用途の制限

| 建築物用途 | | 地区 | 地区の細区分 (用途地域) | 東崎商業地区A (近隣商業地域) | 東崎商業地区B (近隣商業地域) | 備考 |
|--|------------------------------------|----|------------------|---------------------|---------------------|---------------------------|
| 住宅、寄宿舎、下宿 | | | | × | × | |
| 共同住宅 | | | | × | × | |
| 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未満のもの | | | | × | × | 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 | | | ○ | ○ | |
| | 店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの | | | ○ | ○ | |
| | 店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの | | | ○ | ○ | |
| | 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㎡を超えるもの | | | ○ | ○ | |
| 事務所等 | 事務所等の床面積が 150㎡以下のもの | | | ○ | ○ | |
| | 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 | ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等 | | | × | ○ | |
| | カラオケボックス等 | | | × | × | |
| | 麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等 | | | × | × | |
| | 劇場、映画館、演芸場、観覧場 | | | △ | △ | △客席200㎡未満 |
| | キャバレー、ダンスホール等、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 | | | ○ | ○ | |
| | 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 | | | × | × | |
| 工場・ 倉庫等 | 単独車庫(附属車庫を除く) | | | × | × | |
| | 建築物附属自動車車庫 | | | × | × | |
| | 倉庫業倉庫 | | | × | × | |
| | 畜舎(15㎡を超えるもの) | | | × | × | |
| | パン屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積が50㎡以下 | | | ○ | ○ | |
| | 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場 | | | × | × | 原動機・作業内容の制限あり |
| | 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場 | | | × | × | 作業場の床面積150㎡以下 |
| | 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場 | | | | | |
| | 危険性が大きいおそれか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 | | | × | × | 作業場の床面積300㎡以下 原動機の制限あり |
| 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 | | | × | × | |
| | 量が少ない施設 | | | × | × | |
| | 量がやや多い施設 | | | | | |
| | 量が多い施設 | | | | | |
| 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等 | | | | × | × | |

○: 建てられる用途

△: 条件付きで建てられる用途

×: 建てられる用途のうち地区計画で制限される建築物

■: 用途地域で制限されるもの

2. 建築物の容積率の最高限度及び建ぺい率の最高限度

必要性 建築物の規模を一定限度以下に制限しつつ、ゆとりある快適な空間を形成するため、容積率及び建ぺい率の制限を行う必要がある。

■制限の内容

東崎商業地区Aは、シンボルロード（臨港道路2号線）及び西原マリパーク管理棟に面しているため、当該道路と一体となった開放的で賑わいのある空間を確保する。

また、隣接する東崎都市緑地や周辺環境に配慮して、眺望の阻害要因とならないよう建物は低中層とする。

東崎商業地区Bは、臨港道路1号線に面しているため、当該道路と一体となった開放的で賑わいのある空間を確保し、隣接するホテル用地や周辺環境に配慮して建物は低中層とする。

また、マリーナ施設やホテル用地等との連携を考慮して、町民や来訪者の交流を促進する施設配置とする。

そのため、各々の敷地規模から容積率の最高限度を300%、建ぺい率を80%とする。

| | 容積率の最高限度 | 建ぺい率の最高限度 |
|---------|----------|-----------|
| 東崎商業地区A | 300/100 | 80/100 |
| 東崎商業地区B | 300/100 | 80/100 |

3. 建築物の敷地面積の最低限度

必要性 敷地の細分化を防止することにより、ゆとりのある個性的な商業地の形成を図り、地区にふさわしい建築物を誘導する観点から、建築物の敷地面積の最低限度を定める必要がある。

■制限の内容

東崎商業地区A Bの敷地面積は、ゆとりある良好な環境の形成を図るために敷地面積の最低限度を両地区とも6,600㎡（約2,000坪）とする。

| | 建築物の敷地面積の最低限度 |
|---------|-----------------|
| 東崎商業地区A | 6,600㎡（約2,000坪） |
| 東崎商業地区B | 6,600㎡（約2,000坪） |

4. 壁面又は柱面の位置の制限

必要性 道路等の公共の場所に接する境界線から建築物等の壁面又は柱面を後退させることにより、道路と一体となった開放的な環境を確保するとともに、隣地境界線からも壁面又は柱面を後退させることにより、ゆとりある回遊空間をつくりだすために壁面又は柱面の位置の制限を行う必要がある。

■制限の内容

道路境界線及び隣地境界線からの壁面又は柱面の位置は2～3 m以上後退した位置とする。
 本地区においては、建ぺい率80%、敷地面積の最低限度6,600㎡としており、建ぺい率80%で確保することができる建築可能面積を後退による建築可能面積が上回っている。
 このことから本地区の道路境界線までの壁面または柱面の位置は3.0 m、また、隣地境界線までの壁面または柱面の位置は2.0 mとする。

| | 道路境界線までの距離 | 隣地境界線までの距離 |
|---------|------------|------------|
| 東崎商業地区A | 3.0 m | 2.0 m |
| 東崎商業地区B | 3.0 m | 2.0 m |

