西原町

西原西地区地区計画

・地区計画の届出

地区計画区域内に建物等を建てたり、土地の造成やブロック塀等を設置したりする場合は、工事着手の30日前までに都市整備課に届出が必要です。

届出を受けた計画が地区計画に適合しているかどうかのチェックを行い、適合していない場合には設計変更などをしていただくよう指導、勧告をいたします。

・届出の必要な行為

◎　建築物の建築

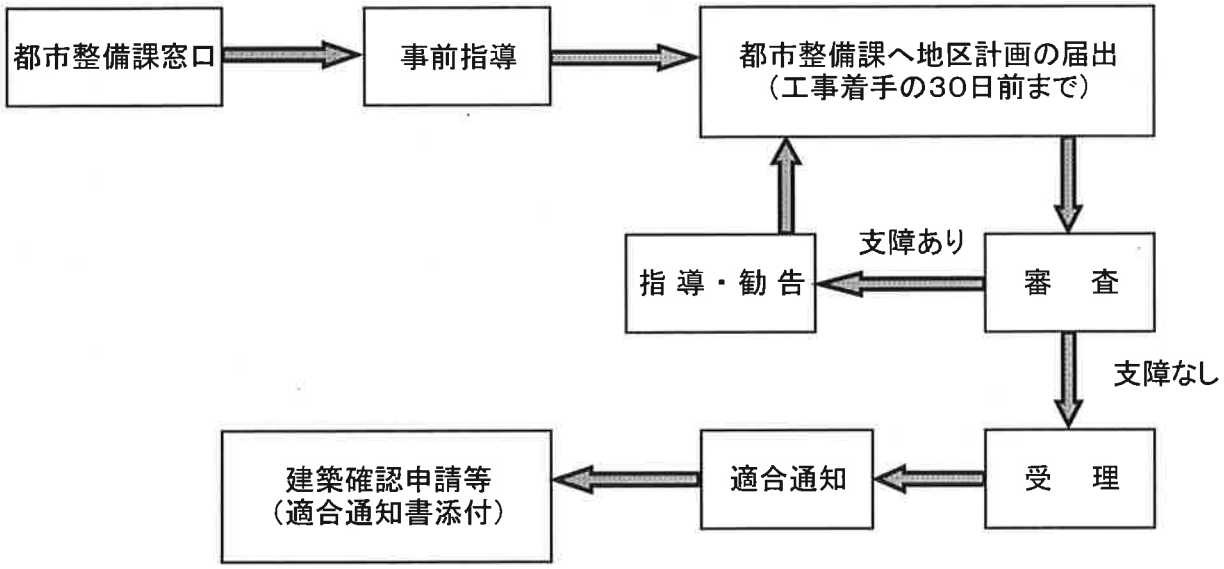
◎　工作物の建設

◎　建築物などの用途の変更

◎　建築物の形態または意匠の変更

◎　土地の区画形質の変更

・手続きの流れ



・建築規制条例

地区整備計画の中で特に重要なものについては、より良いまちづくりを守っていただくために建築規制条例に定めています。条例に定められたものは建築確認の必要条件になり、内容に適合しないものは建てることができません。

詳しいことは下記までお問い合わせ下さい。

西原町役場　都市整備課　都市計画係
（ＴＥＬ）０９８－９４５－４４９６
（ＦＡＸ）０９８－９４６－１５２８

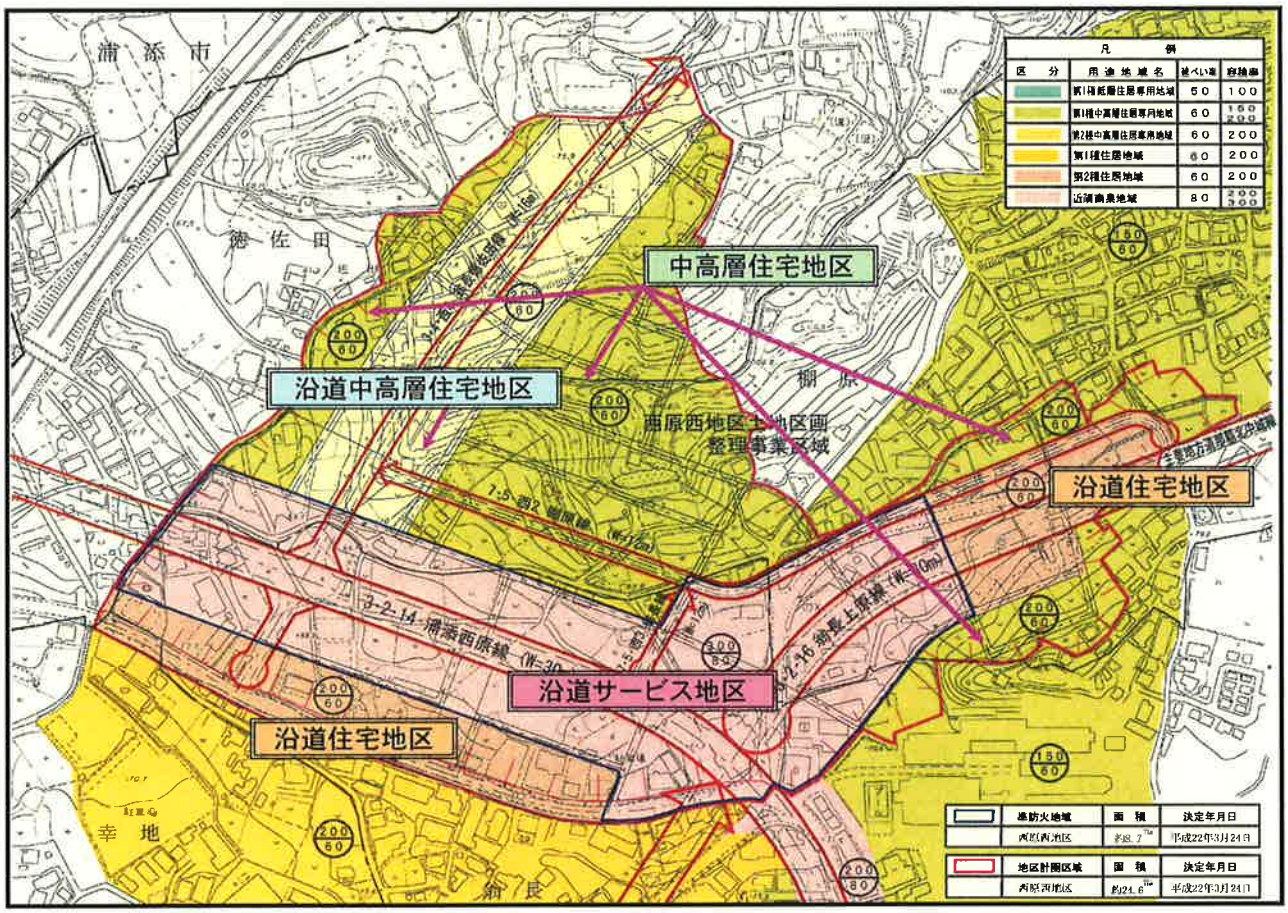
地区計画の目標

本地区は、本町北西部の高台地に位置し、近年、隣接市の市街化圧力や県道浦添西原線及び県道那覇北中城の整備計画に伴い無秩序な宅地開発に対処し、計画的都市形成を図るため、西原西地区土地区画整理事業が行われている。

当該地区は、西原町都市基本計画において台地部における中核的な商業地（サブ核）として位置づけられており、町中央部の行政・文化・商業施設等が集積する中心核の商業補完機能を担う地区として計画している。

そのため、当該地区については、中高層の住環境と商業地の形成を図り、街並みの景観形成向上に向けて建築形態の規制や宅地の緑化、敷地の細分化の防止、用途混在による質の悪化防止等を定め、利便性と快適性に充ちた魅力あるまちづくりを図ることを目標とする。

〈西原西地区〉地区計画図



★地区計画区域内に建物を建てたり、土地の造成やブロック塀等を設置したりする場合は、工事着手の３０日前までに届出が必要です。

届出を受けた計画が地区計画に適合しているかどうかのチェックを行い、適合していない場合には設計変更などをしていただくよう指導、勧告をいたします。

地区整備計画

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	中高層住宅地区（第１種中高層住居専用地域）	沿道中高層住宅地区（第２種中高層住居専用地域）	沿道住宅地区（第２種住居地域）	沿道サービス地区（近隣商業地域）
			地区の面積	８．５ｈａ	３．８ｈａ	３．６ｈａ	８．７ｈａ
		建築物等の用途の制限		次に掲げる用途については、建築してはならない。			
				１．大学、高等専門学校、専修学校等 ２．神社、寺院、教会等 ３．病院 ※ただし、告示日において現に存ずる上記建築物で、仮換地先での同用途の建築はこの限りではない。	１．神社、寺院、教会等 ２．危険物貯蔵等	１．ゴルフ練習場、ﾊﾞｯﾃｨﾝｸﾞ練習場等 ２．麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等 ３．自動車教習所 ４．畜舎 ５．危険物貯蔵等	１．ゴルフ練習場、ﾊﾞｯﾃｨﾝｸﾞ練習場等 ２．麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等 ３．自動車教習所 ４．倉庫業倉庫 ５．畜舎 ６．１階又はこれに類する階で県道（４車線）に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、車庫の用途に供するもの。ただし、間口が１６ｍ以下かつ奥行きが２０ｍ以下の画地については車庫を除くものとし、２階部分に住宅等の制限を適用する。 ７．床面積が１万㎡以上の商業施設
		建築物の容積率の最高限度		２０／１０	２０／１０	２０／１０	３０／１０
		建築物の建ぺい率の最高限度		６／１０	６／１０	６／１０	８／１０
		建築物の敷地面積の最低限度		１６５㎡（約５０坪）		２００㎡（約６０坪）	
				ただし、告示日において現に存ずる敷地で、次に掲げるものについては、この限りではない。			
				１．敷地面積が１６５㎡未満で、その全部を一つの敷地として利用する場合。 ２．敷地面積が３３０㎡未満で２分割する場合、あるいは、共有名義で持分の土地を利用する場合に、その敷地面積が１３５㎡以上であること		１．敷地面積が２００㎡未満で、その全部を一つの敷地として利用する場合。 ２．敷地面積が４００㎡未満で２分割する場合、あるいは、共有名義で持分の土地を利用する場合に、その敷地面積が１３５㎡以上であること。	
		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までの距離においては地盤面から高さ２．５ｍ以下の部分は１．０ｍ以上、高さが２．５ｍを超える部分は０．５ｍ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、１．０ｍ以上後退した位置とする。ただし、告示日に敷地面積が１６５㎡未満の場合は０．５ｍ以上とする。		１．道路境界線（４車線の県道）からの外壁又はこれに代わる柱の面からの距離においては地盤面から高さが３ｍ以下の部分は１．５ｍ以上、高さが３ｍを超える部分は１ｍ以上後退した位置とし、その他の道路については、地盤面から高さが３ｍ以下の部分は１．０ｍ以上、高さが３ｍを超える部分は０．５ｍ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、１．０ｍ以上後退した位置とする。ただし、告示日に敷地面積が２００㎡未満の場合は０．５ｍ以上とする。	
		建築物等の形態又は意匠の制限		１．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。 ２．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。 ３．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。 ４．敷地の整地高は、敷地造成地盤面を基準に０．４ｍ以内とする。なお、数画地を一体的に利用する場合の整地高の基準面は、一番高い画地の造成地盤面とする。 ５．区画整理事業の土地造成後、新たに土留め擁壁及び石積み等を設置する場合は、一番高い画地の造成高以下とする。なお、擁壁等の高さが、前面道路から１．５ｍ以上高くなる区間については、緑化に努め、さらに、間知擁壁を設置する場合は、隣地境界線までの間知擁壁から突出する梁・工作物等の設置は認めないものとする。			
		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。ただし、門柱及び門扉については、この限りではない。 １．生け垣もしくは高さ６０ｃｍ以下のコンクリート・石積み等の基礎部分の上に植栽又は透視可能なフェンス等を組み合わせたもので、高さは、敷地に接する道路の最高地点から１．５ｍ以下とする。			
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。			

運用基準

１．建築物等の用途の制限

□　制限の必要性

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。

□　制限の内容

下の表に基づき次に掲げる用途は建築してはならない。

中高層住宅地区（第１種中高層住居専用地域）

	建物の用途	規制理由
1	大学、高等専門学校、専修学校等	本地区は、中高層住宅と一定規模の店舗が共存する快適な居住空間の形成を図る地区としての位置付けであるため、大学、高等専門学校、専修学校等を規制する。
2	神社、寺院、教会等	本地区は、中高層住宅と一定規模の店舗が共存する快適な居住空間の形成を図る地区としての位置付けであるため、神社、寺院、教会等を規制する。
3	病院	本地区は、中高層住宅と一定規模の店舗が共存する快適な居住空間の形成を図る地区としての位置付けであるため、病院を規制する。

ただし、仮換地指定後、地区計画決定の告示日において、現に存する上記用途の建築物で、仮換地先での同用途の建築は、この限りではない。

沿道中高層住宅地区（第２種中高層住居専用地域）

	建物の用途	規制理由
1	神社、寺院、教会等	本地区は、中高層住宅と一定規模の店舗事業所施設等が適切に集積調和する快適な沿道空間の形成を図る地区としての位置付けであるため、神社、寺院、教会等を規制する。
2	危険物貯蔵・処理施設	本地区は、中高層住宅と一定規模の店舗事業所施設等が適切に集積調和する快適な沿道空間の形成を図る地区としての位置付けであるため、危険物貯蔵・処理施設を規制する。

沿道住宅地区（第２種住居地域）

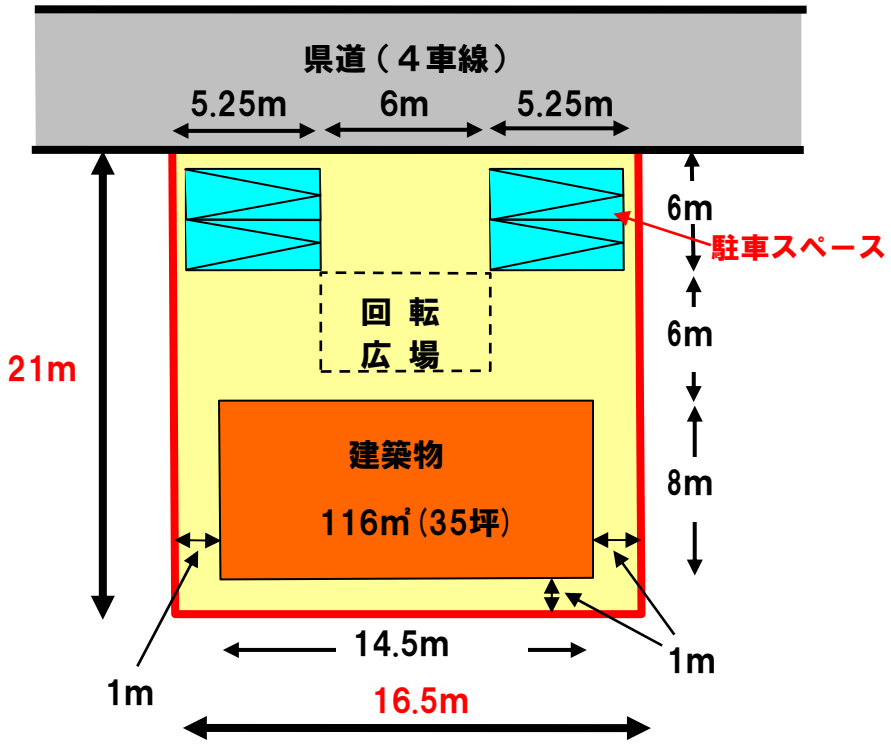
	建物の用途	規制理由
1	ゴルフ練習場、バッティング練習場等	本地区は、中高層住宅と地域の利便を増進する店舗事業所等が立地する地区としての位置付けであるため、ゴルフ練習場、バッティング練習場等を規制する。

2	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	本地区は、中高層住宅と地域の利便を増進する店舗事業所等が立地する地区としての位置付けであるため、麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等を規制する。
3	自動車教習所	本地区は、中高層住宅と地域の利便を増進する店舗事業所等が立地する地区としての位置付けであるため、自動車教習所を規制する。
4	畜舎	本地区は、中高層住宅と地域の利便を増進する店舗事業所等が立地する地区としての位置付けであるため、畜舎を規制する。
5	危険物貯蔵・処理施設	本地区は、中高層住宅と地域の利便を増進する店舗事業所等が立地する地区としての位置付けであるため、危険物貯蔵・処理施設を規制する。

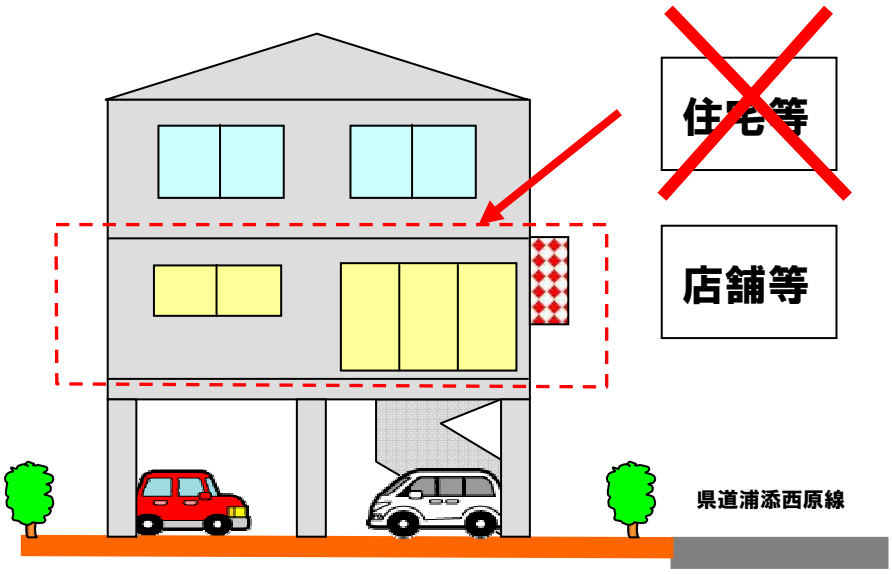
沿道サービス地区（近隣商業地域）

	建物の用途	規制理由
1	ゴルフ練習場、バッティング練習場等	本地区は、賑わいのある商業業務空間の形成を図る地区としての位置付けであるため、ゴルフ練習場、バッティング練習場等を規制する。
2	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	本地区は、賑わいのある商業業務空間の形成を図る地区としての位置付けであるため、麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等を規制する。
3	自動車教習所	本地区は、賑わいのある商業業務空間の形成を図る地区としての位置付けであるため、自動車教習所を規制する。
4	倉庫業倉庫	本地区は、賑わいのある商業業務空間の形成を図る地区としての位置付けであるため、倉庫業倉庫を規制する。
5	畜舎	本地区は、賑わいのある商業業務空間の形成を図る地区としての位置付けであるため、畜舎を規制する。
6	１階又はこれに類する階で県道（４車線）に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、車庫の用途に供するもの。ただし、間口が１６ｍ以下かつ奥行きが２０ｍ以下の画地については車庫を除くものとし、２階部分に住宅等の制限を適用する。	本地区は、賑わいのある商業業務空間の形成を図る地区としての位置付けであるため、１階又はこれに類する階で県道（４車線）に面する部分は住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、車庫を規制する。
7	床面積１万㎡以上の商業施設	本地区の規模及び形状は、路線状に道路端から２５ｍまたは５０ｍを基準に道路沿道の街区で区分しており、大規模店舗が立地するセンター地区としての土地利用は考えていないため、床面積１万㎡以上の商業施設を制限する。

※　間口が１６m以下かつ奥行きが２０m以下の根拠は、下図のように、敷地面積の間口が１６.５m、奥行きが２１m　の場合、４台の駐車スペースが可能となり、それ以下の面積では、駐車スペースが確保できないため。



なお、建物の１階を車庫として利用する場合、２階部分に、住宅、共同住宅等の制限を適用する。



２．建築物の容積率の最高限度及び建ぺい率の最高限度

□　制限の必要性

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

中高層住宅地区は、県道沿線の後背地に位置し、中高層住宅に係る良好な環境を確保するとともに、一定規模の店舗が共存する快適な業務・居住空間の形成を図るため、容積率の最高限度を２００％、建ぺい率を６０％とする。

沿道中高層住宅地区は、町道翁長徳佐田線の沿道に位置し、中高層住宅と一定規模の店舗が共存する快適な沿道空間の形成を図るため、容積率の最高限度を２００％、建ぺい率を６０％とする。

沿道住宅地区は、県道の沿線及び後背地に位置し、中高層住宅と地域の利便を増進する店舗、事業所等が立地する地区として、容積率の最高限度を２００％、建ぺい率を６０％とする。

沿道サービス地区は、県道の沿線に位置し、各種商業業務施設が沿道に沿って集積し、賑わいのある商業業務空間の形成を図るため、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
中高層住宅地区	２０／１０	６／１０
沿道中高層住宅地区	２０／１０	６／１０
沿道住宅地区	２０／１０	６／１０
沿道サービス地区	３０／１０	８／１０

３．建築物の敷地面積の最低限度

□　制限の必要性

敷地の細分化を防止することにより、ゆとりのある居住環境の形成を図り、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。

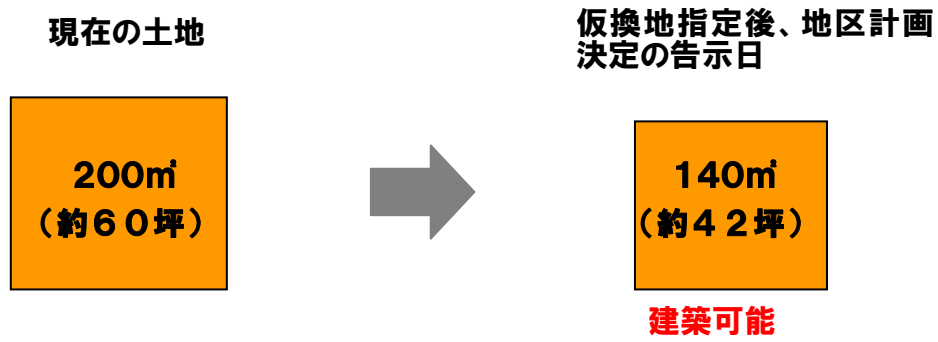
□　制限の内容

中高層住宅地区と沿道中高層住宅地区は、建てづまりや敷地の細分化を防ぎ、良好な住環境を形成するため、敷地面積の最低限度を両地区とも１６５㎡（約５０坪）とする。

	建築物の敷地面積の最低限度
中高層住宅地区	１６５㎡（約５０坪）
沿道中高層住宅地区	

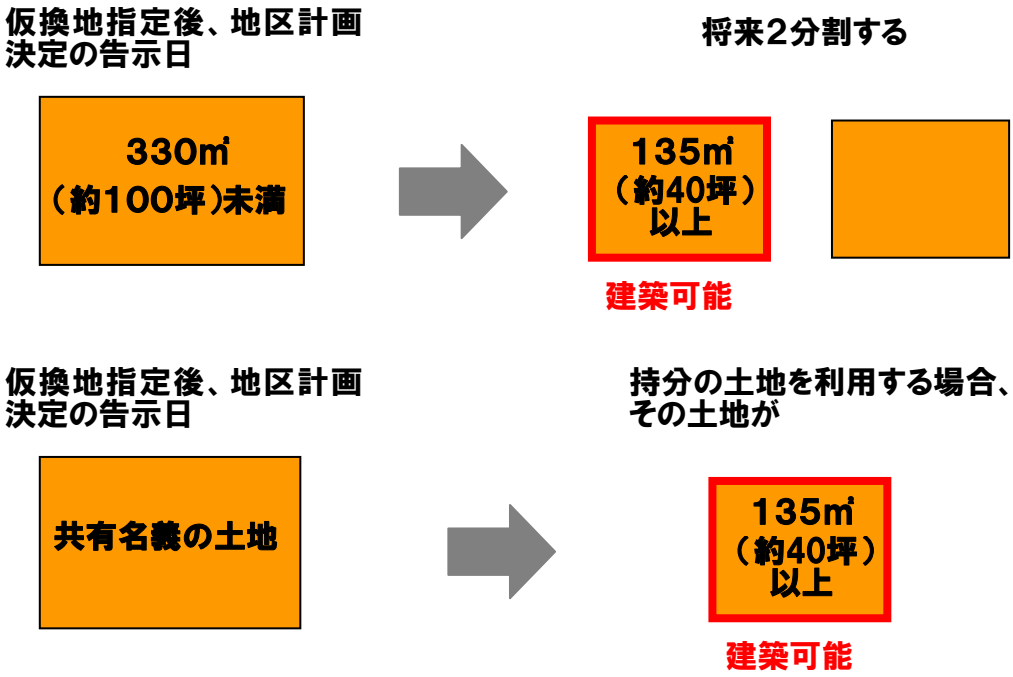
ただし、仮換地指定後、地区計画決定の告示日において、現に存する敷地で、次に掲げるものについては、、この限りではない。

１）敷地面積が１６５㎡未満で、その全部を一つの敷地として利用する場合。



※告示日に敷地面積が１６５㎡未満で、隣接地を購入して１６５㎡に満たない場合でも建築可能とする。

２）敷地面積が３３０㎡未満で２分割する場合、あるいは、共有名義で持分の土地を利用する場合に、その敷地面積が１３５㎡以上であること

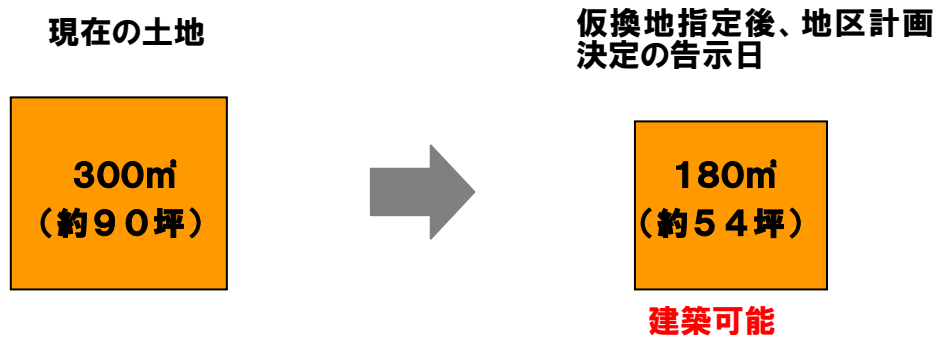


沿道住宅地区と沿道サービス地区は、敷地の細分化を防ぎ、良好な沿道空間を形成するため、敷地面積の最低限度を両地区とも２００㎡（約６０坪）とする。

	建築物の敷地面積の最低限度
沿道住宅地区	２００㎡（約６０坪）
沿道サービス地区	

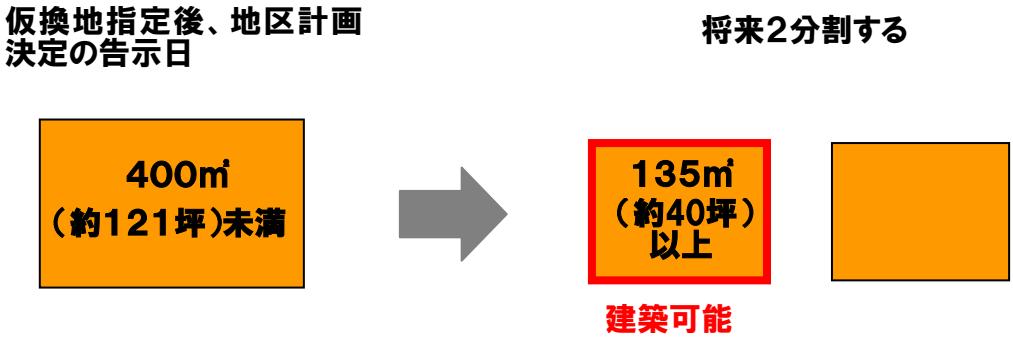
ただし、仮換地指定後、地区計画決定の告示日において、現に存する敷地で、次に掲げるものについては、この限りではない。

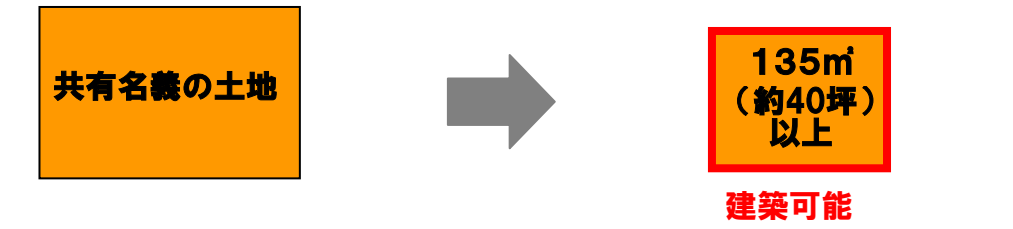
１）敷地面積が２００㎡未満で、その全部を一つの敷地として利用する場合。



※告示日に敷地面積が２００㎡未満で、隣接地を購入して２００㎡に満たない場合でも建築可能とする。

２）敷地面積が４００㎡未満で２分割する場合、あるいは、共有名義で持分の土地を利用する場合に、その敷地面積が１３５㎡以上であること





４．壁面の位置の制限

□　制限の必要性

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、建物の密集防止、日照・通風確保、火災時の延焼を防止、そして、ゆとりある居住空間を図る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０．５～１．５ｍ以上後退した位置とする。各地区においては、建ぺい率６０～８０％、敷地面積の最低限度１６５～２００㎡としており、建ぺい率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。

このことから各地区の道路境界線及び隣地境界線までの壁面または柱面の位置は、次のとおりとする。

なお、沿道サービス地区で、壁面後退による建築可能面積が建ぺい率で確保する建築可能面積を下回る敷地については、当該地区の建ぺい率の最高限度を確保するため、隣地境界線からの壁面又は柱面の位置を０．５ｍ以上とする。

また、次に該当するものは、隣地境界線からの壁面又は柱面の位置を０．５ｍ以上とする。

（１）外壁又はこれに代わる柱の外周面の長さの合計が３．０ｍ以下のとき。

（２）附属建築物の簡易な物置その他これに類するもの（自動車車庫等を除く）で軒の高さが２．３ｍ以下で、かつ、床面積の合計が５㎡以内であるもの。

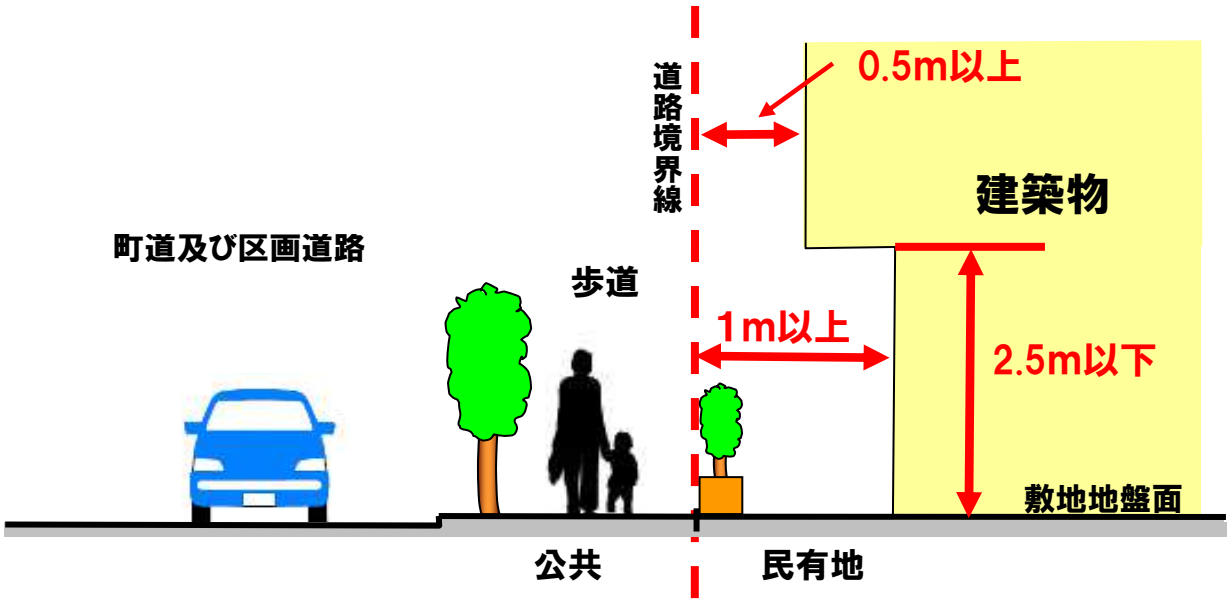
（３）延べ床面積に算入されない出窓。

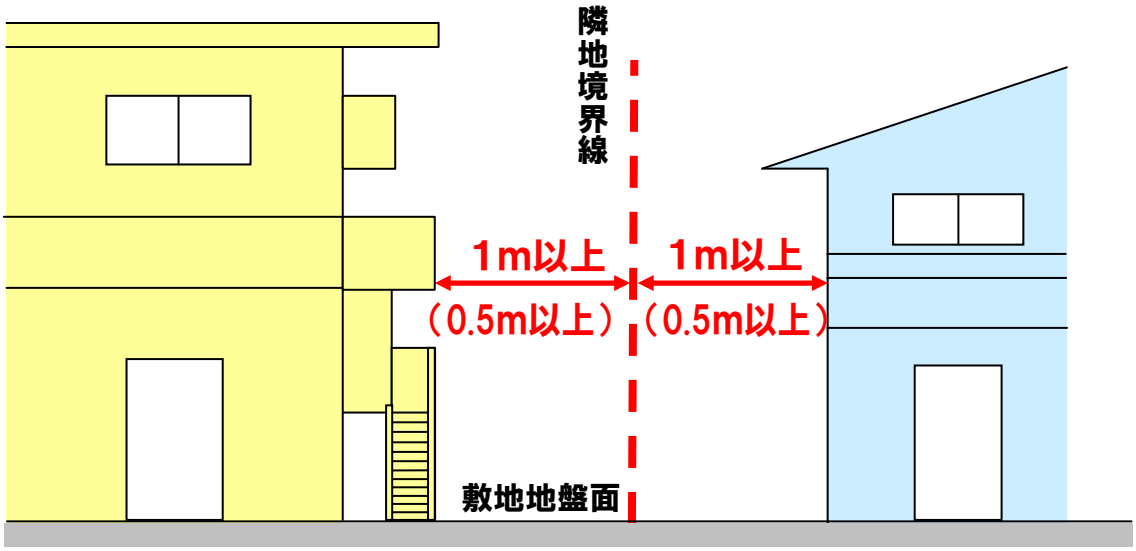
（４）建築物の庇。

（中高層住宅地区、沿道中高層住宅地区）

	道路境界線までの距離		隣地境界線までの距離 （　）は、仮換地指定後、地区計画決定の告示日に敷地面積が１６５㎡(約５０坪)未満の場合
	地盤面から 2.5m 以下の部分	地盤面から 2.5m を超える部分	
中高層住宅地区 沿道中高層住宅地区	１．０ｍ	０．５ｍ	１．０ｍ（０．５ｍ）

※開放された簡易な構造の車庫は、この限りではない。

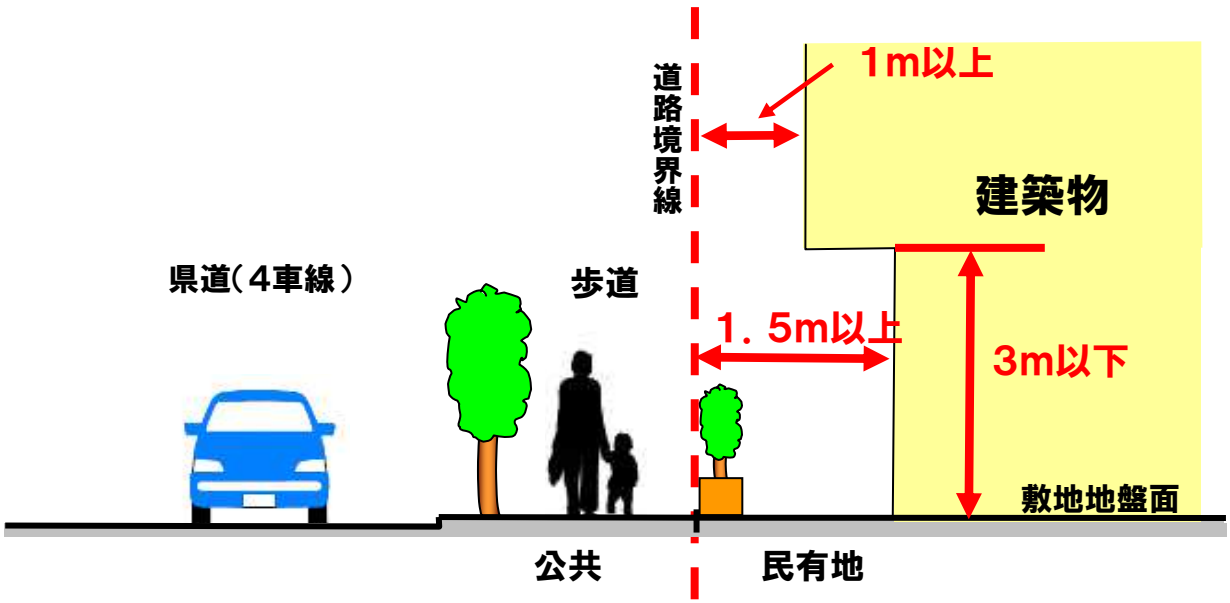




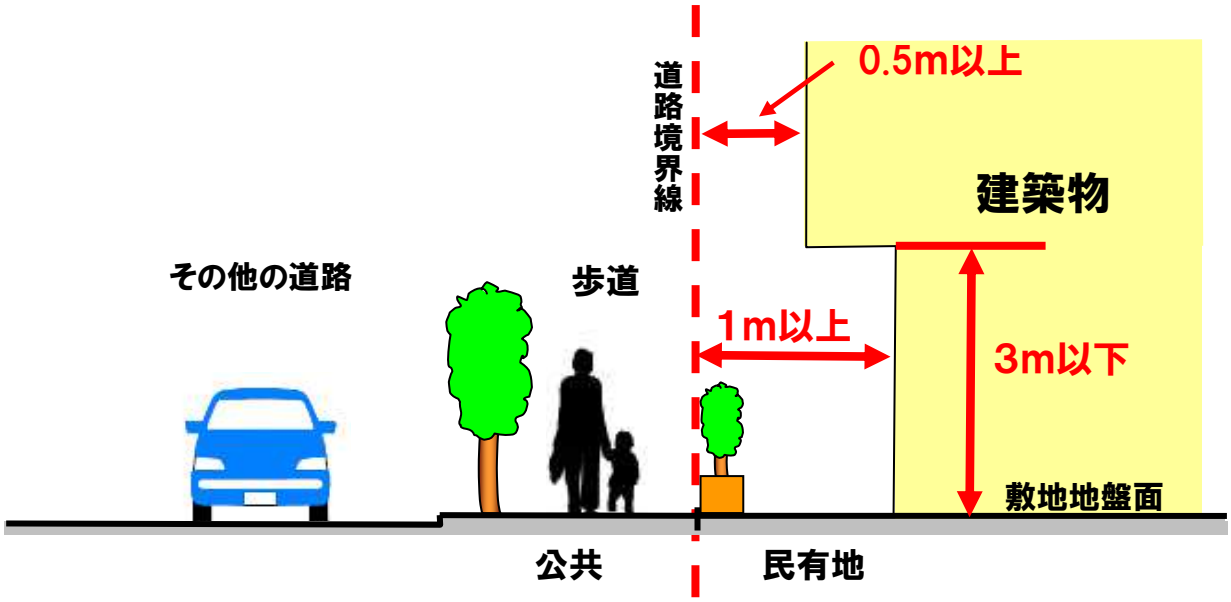
（沿道住宅地区、沿道サービス地区）

	県道（４車線）に面する場合		その他の道路に面する場合	
	道路境界線までの距離			
	地盤面から３ｍ以下の部分	地盤面から３ｍを超える部分	地盤面から３ｍ以下の部分	地盤面から３ｍを超える部分
沿道住宅地区	１．５ｍ	１ｍ	１ｍ	０．５ｍ
沿道サービス地区				

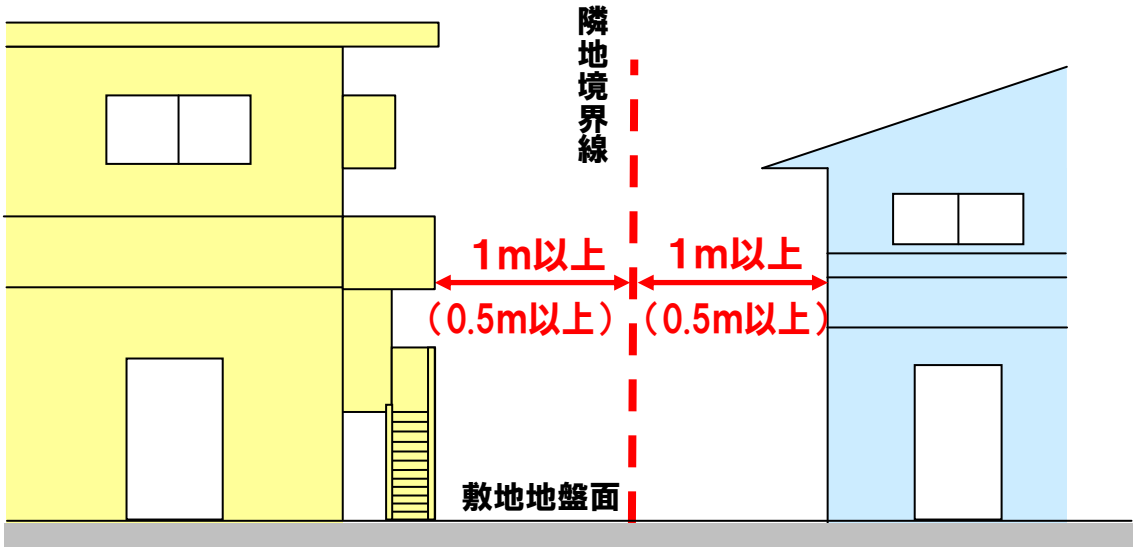
・県道（４車線）に面する場合



・その他の道路に面する場合

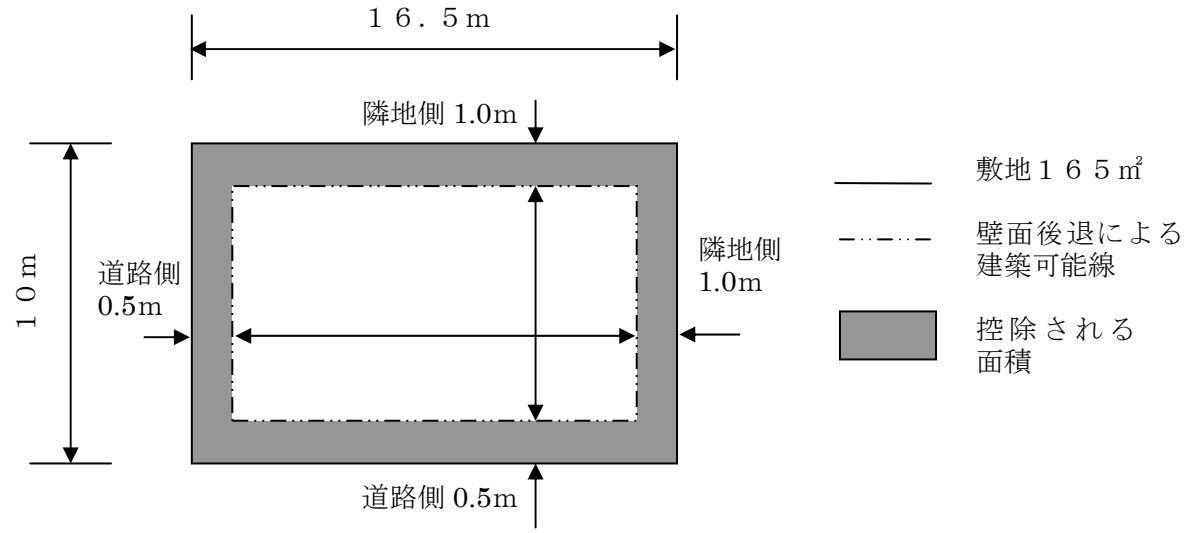


	隣地境界線までの距離 （　）は、仮換地指定後、地区計画決定の告示日に敷地面積が２００㎡(約６０坪)未満の場合
沿道住宅地区	１．０ｍ（０．５ｍ）
沿道サービス地区	



壁面又は柱面の位置についての算定式

・建ぺい率が６０％、建築物の敷地面積の最低限度が１６５㎡、敷地２面が道路に面する場合



建ぺい率による建築可能面積　：　１６５㎡×６０％＝９９㎡

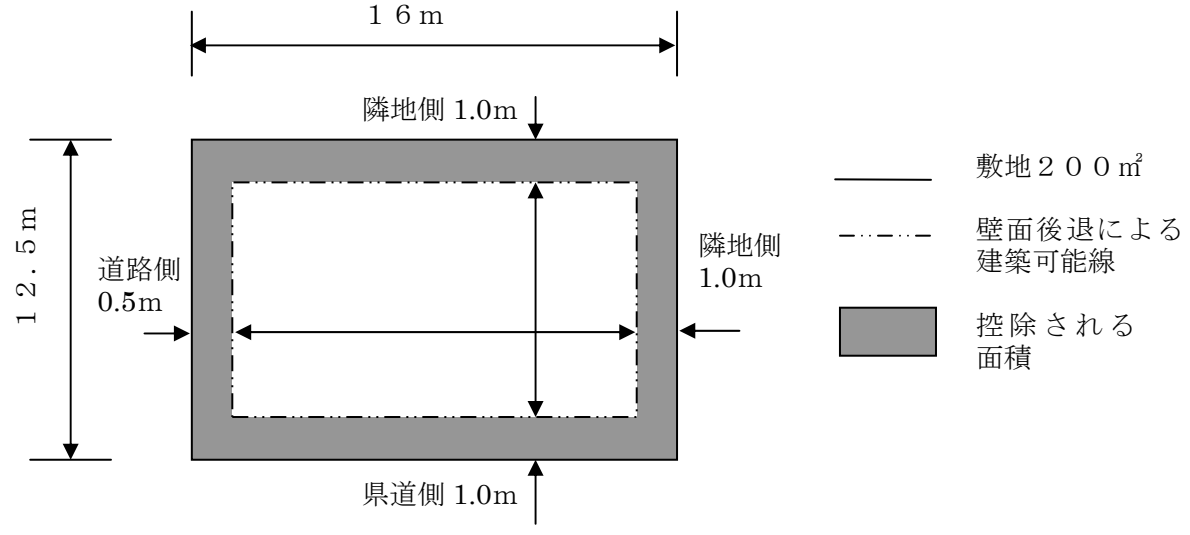
壁面後退による建築可能面積　：　敷地を１０ｍ×１６．５ｍ＝１６５㎡で計算すると

｛１０ｍ－（０．５ｍ＋１．０ｍ)｝×｛１６．５ｍ－（０．５ｍ＋１．０ｍ)｝

＝８．５ｍ×１５ｍ＝１２７．５㎡

建ぺい率による建築可能面積　＜　壁面又は柱面の後退による建築可能面積・・・OK

・建ぺい率が６０％、建築物の敷地面積の最低限度が２００㎡、敷地２面が道路に面する場合



建ぺい率による建築可能面積　：　２００㎡×６０％＝１２０㎡

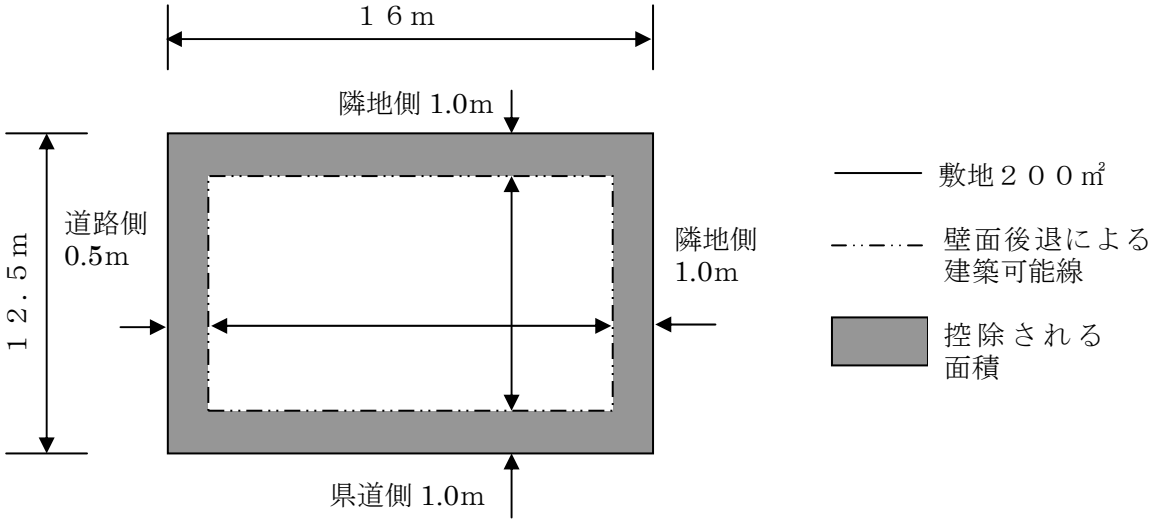
壁面後退による建築可能面積　：　敷地を１２．５ｍ×１６ｍ＝２００㎡で計算すると

｛１２．５ｍ－（１．０ｍ＋１．０ｍ)｝×｛１６ｍ－（０．５ｍ＋１．０ｍ)｝

＝１０．５ｍ×１４．５ｍ＝１５２．２５㎡

建ぺい率による建築可能面積　＜　壁面又は柱面の後退による建築可能面積・・・OK

・建ぺい率が８０％、建築物の敷地面積の最低限度が２００㎡、敷地２面が道路に面する場合



建ぺい率による建築可能面積　：　２００㎡×８０％＝１６０㎡

壁面後退による建築可能面積　：　敷地を１２．５ｍ×１６ｍ＝２００㎡で計算すると

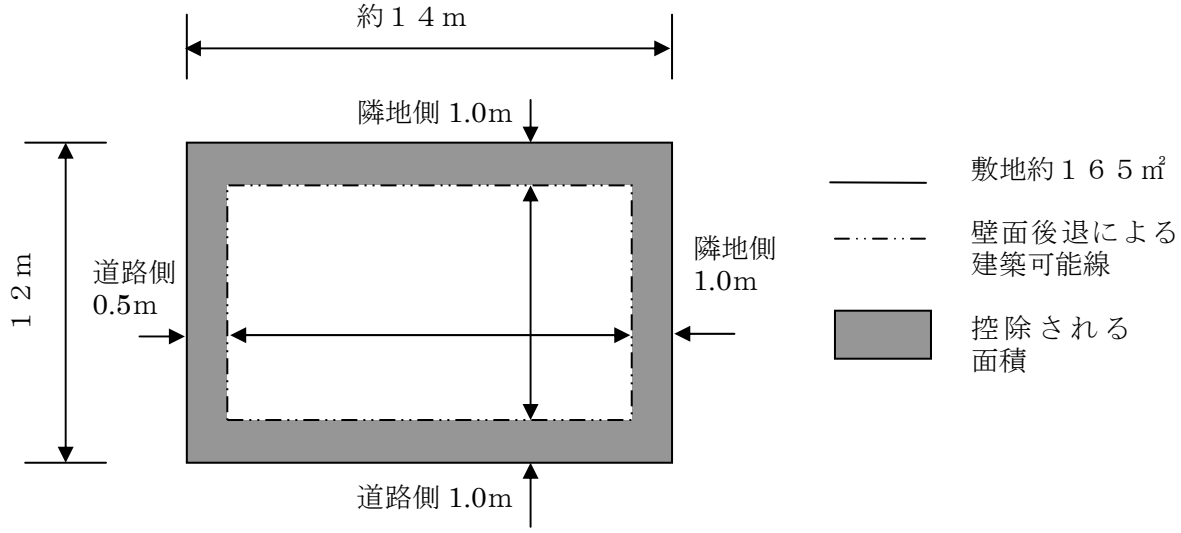
｛１２．５ｍ－（１．０ｍ＋１．０ｍ)｝×｛１６ｍ－（０．５ｍ＋１．０ｍ)｝

＝１０．５ｍ×１４．５ｍ＝１５２．２５㎡

建ぺい率による建築可能面積　＞　壁面又は柱面の後退による建築可能面積・・・ＮＯ

よって、沿道サービス地区で、敷地面積が２００㎡未満、又は建ぺい率による建築可能面積に満たない敷地については、隣地境界線までの距離を０．５ｍに緩和する。

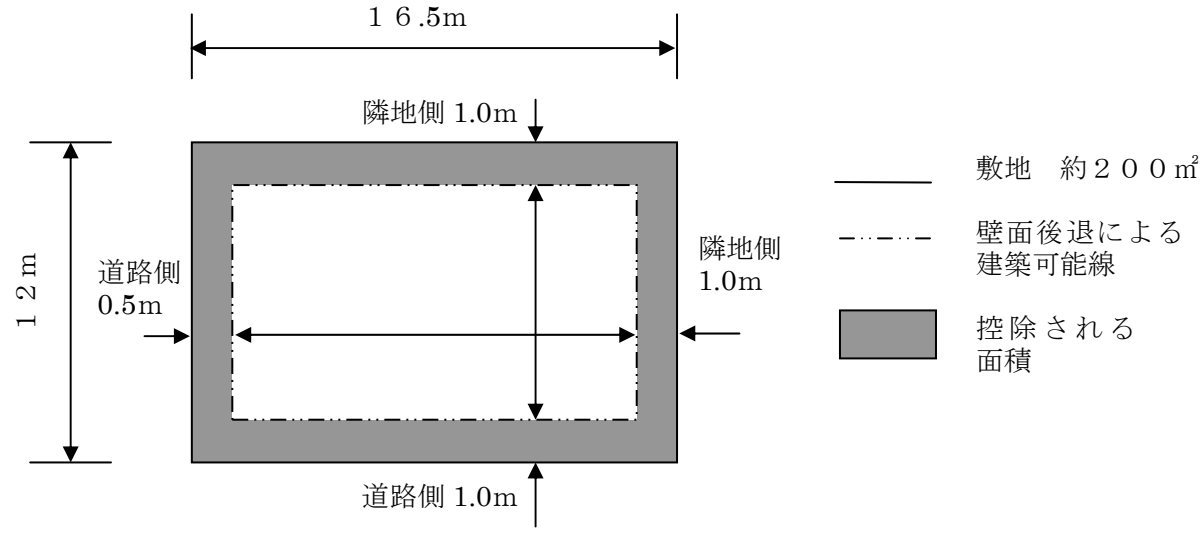
・間口が１２ｍ、建築物の敷地面積が１６５㎡、敷地１面が道路に面する場合



共同住宅建築の場合、間口が狭く奥行きが広い敷地では、建物の梁間方向が道路側で桁行方向が隣地側になり、梁間の長さは、廊下やベランダを含め１０ｍ前後は必要である。

１２ｍの間口では、壁面後退により１０ｍ確保できるが、１６５㎡未満の敷地では、建築が厳しい。よって、中高層住宅地区及び沿道中高層住宅地区の１６５㎡未満の敷地については、狭小敷地として隣地境界線までの距離を０．５ｍに緩和する。

・間口が１２ｍ、建築物の敷地面積が約２００㎡、敷地１面が道路に面する場合



店舗兼共同住宅建築の場合、間口が狭く奥行きが広い敷地では、建物の梁間方向が道路側で桁行方向が隣地側になり、梁間の長さは、廊下やベランダを含め１０m前後は必要である。

また、道路側に駐車スペースを配置した場合、奥行きは、下記のとおりで、建物や出入口周りに余裕がない状況である。

１６．５m－６m（駐車スペース）－１．５m（壁面後退）＝９m

よって、沿道住宅地区の２００㎡未満の敷地については、狭小敷地として隣地境界線までの距離を０．５mに緩和する。

５．建築物等の形態又は意匠の制限

□　制限の必要性

周辺との調和を図り、美観や風致を損なうことなく秩序ある建築物を誘導するため、また、快適でゆとりある良好な環境を維持・保全するため建築物の形態及び意匠を制限する。

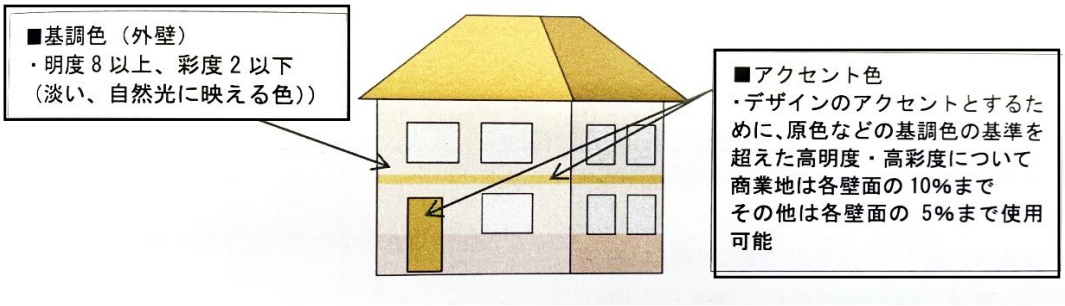
□　制限の内容

１）屋根及び外壁の色彩の制限について

平成 28 年 3 月に策定した西原町景観計画を踏まえ、屋根及び外壁の色彩について制限を行う。

・屋根及び外壁の色彩の制限

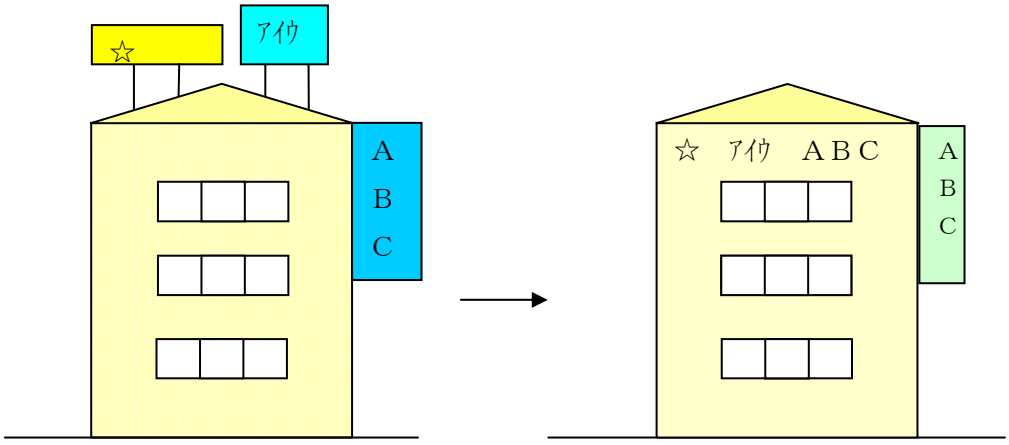
外壁の基調となる色彩は、マンセルカラーシステムで明度 8 以上、彩度 2 以下とする。外壁面の色彩について、派手な色（彩度 10 以上）を用いる場合、その使用面積は、市街化調整区域及び市街化区域の住宅系用途地域の場合は、見付面積の 5%以内とし、その他の地域の場合は 10%以内とする。



2）広告物について

屋外広告物については、自己の用に供するものとし、美観や風致を損なうものについては設置してはならない。また周辺の景観に調和するよう規模、形態等に配慮し秩序あるものにする。

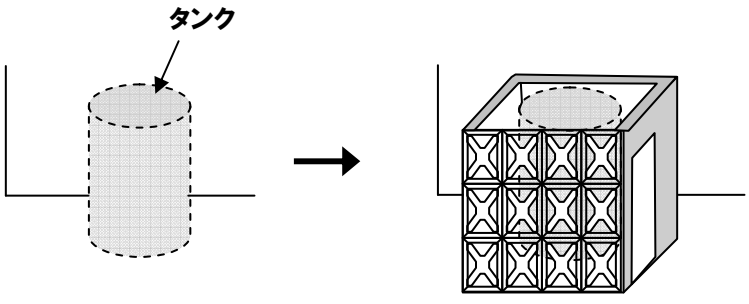
また、建築物の屋根から突出する看板類は設置しないものとし、壁面から突出する看板類は、地盤面（道路面）から看板類の下端までの高さが３．５ｍ以上のもので、壁面の位置の制限からの突出距離が１．０ｍを越えないものとする。

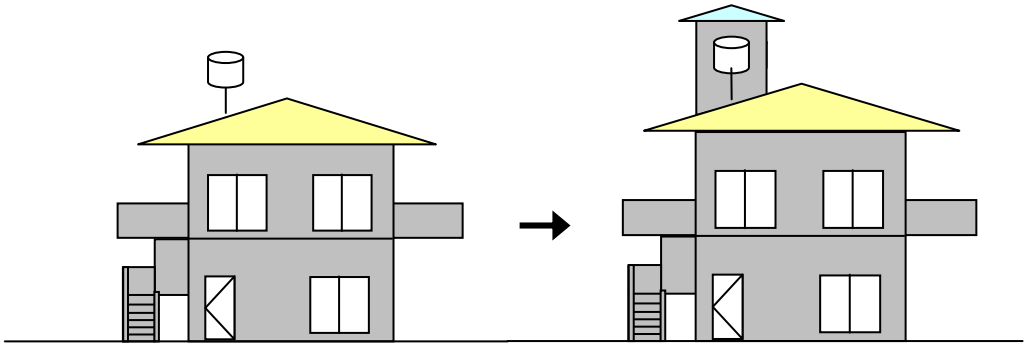


上記以外の広告物については、沖縄県屋外広告物条例を準用する。

3）建築物の外壁及び屋根に設ける設備について

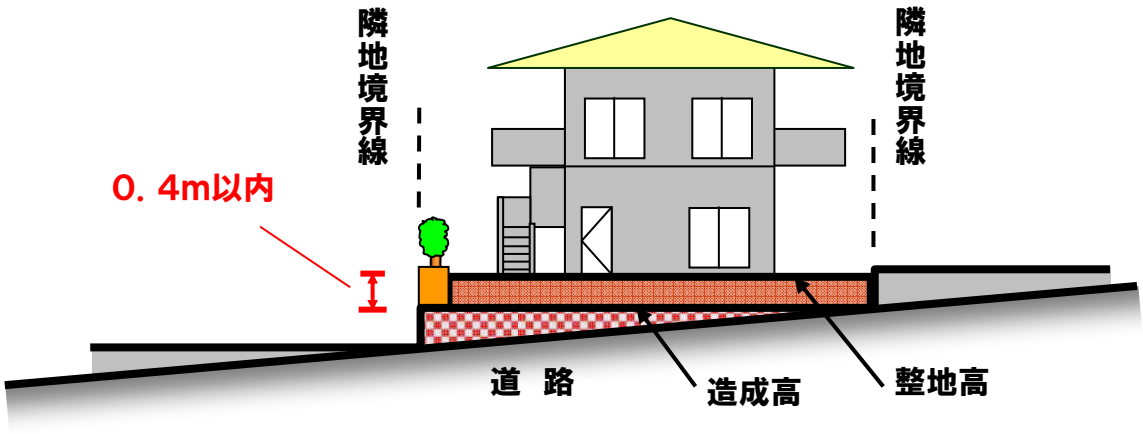
建築物の外壁及び屋根に設ける設備類は、建築物本体及び周辺景観との調和に配慮し目立たないよう設置する。



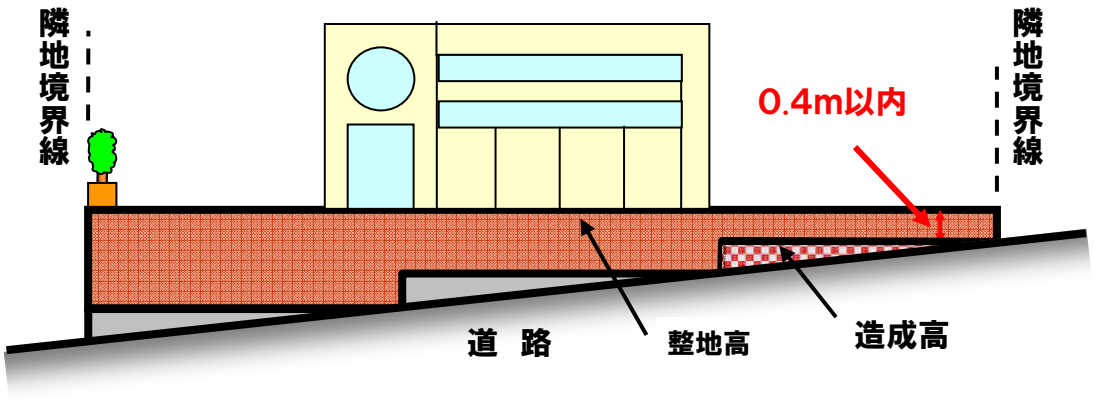


4）敷地の整地高について

敷地を盛土によって整地する場合、区画整理事業による造成高から０．４ｍ以内とする。

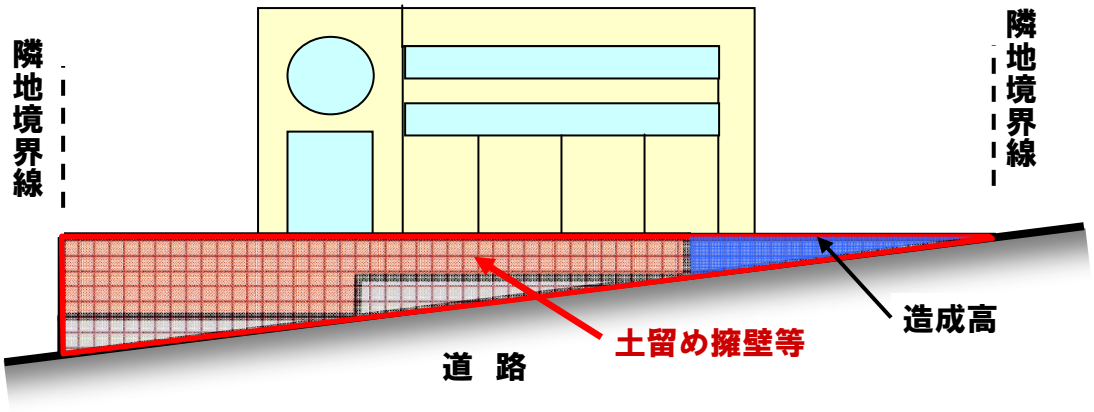


数画地を一体的に利用する場合の盛土は、一番高い画地の造成高を基準に０．４ｍ以内とする。

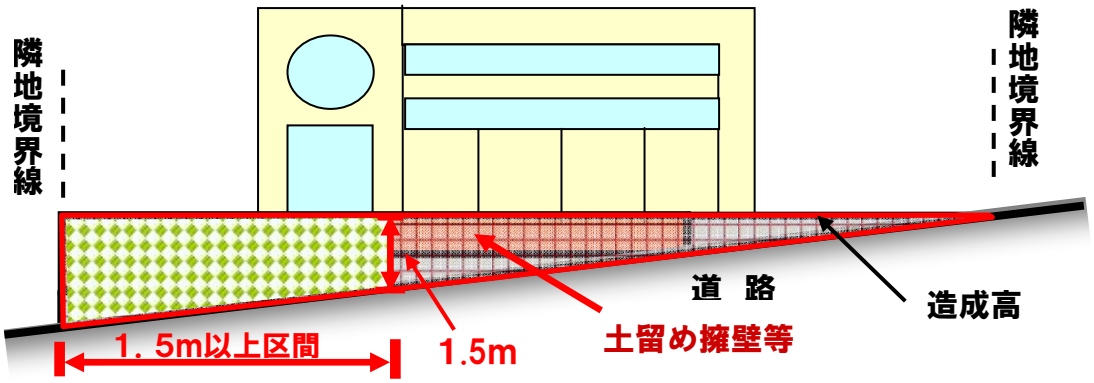


5）新たな土留め擁壁及び石積みの設置について

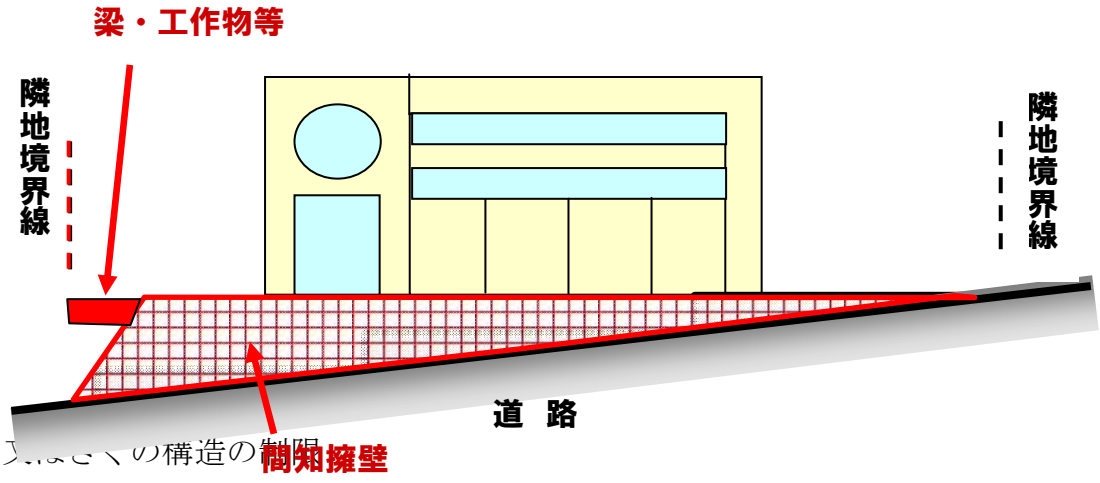
区画整理事業の土地造成後、新たに土留め擁壁等を設置する場合、一番高い画地の造成高以下とする。



擁壁等の高さが、前面道路から１.５ｍ以上高くなる区間は、緑化に努める。



なお、間知擁壁の場合は、隣地境界線までの梁・工作物等の設置は制限する。



６．かき又はさくの構造の制限

□　制限の必要性

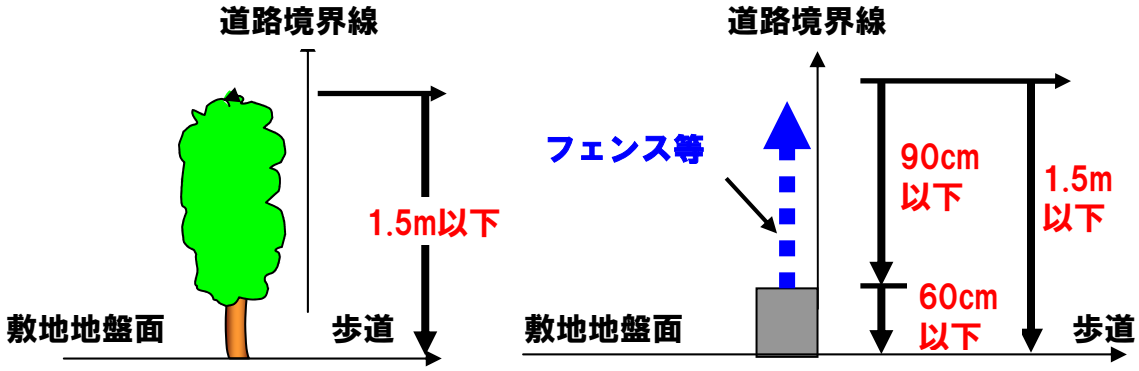
かき又はさくに関しては、緑豊かで開放的な空間を創出し、良好な環境の確保や防災上の観点からできるだけ生け垣やコンクリート・石積み等と植栽の組み合わせたものを用いることが望ましい。

□　制限の内容

生け垣もしくは高さ６０ｃｍ以下のコンクリート等の基礎部分の上に植栽又は透視可能なフェンス等を組合わせで、高さは、敷地に接する道路の最高地点から１．５ｍ以下とする。

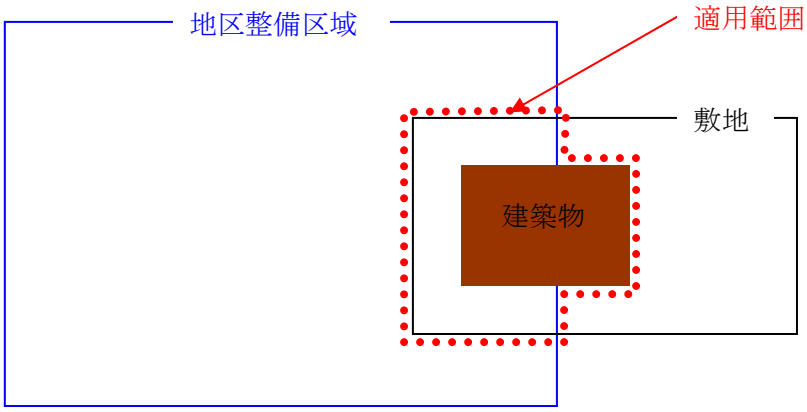
なお、門柱および門扉の幅は、４ｍ以下とし、門の幅の合計が４ｍを超える場合には、敷地の間口の１／３以下とする。（角地の場合は、各前面道路に面する間口に対して１／３とする）

また、給油所は、延焼防止や管理上、高さ２ｍ以上の耐火構造又は不燃材料で造った塀や壁をしなければならないため、制限の適用除外とする。



７．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

「西原町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」第１０条について、下図のとおり、建築物の１／２以上が地区整備区域に属する場合、当該区域又は地区内の建築物等に関する規定を適用し、適用範囲については、当該建築物及び敷地の地区整備区域内とする。



７．沿道サービス地区（近隣商業地域）における県道に面する部分の制限

□　制限の必要性

本地区は、地域の商業の中心となる地区として各種商業業務施設が沿道に沿って集積し、利便性が高く賑わいのある商業業務空間の形成を図る地区であることから、１ 階部分に店舗や事務所などの配置を誘導する制限が必要となる。

□　制限の内容

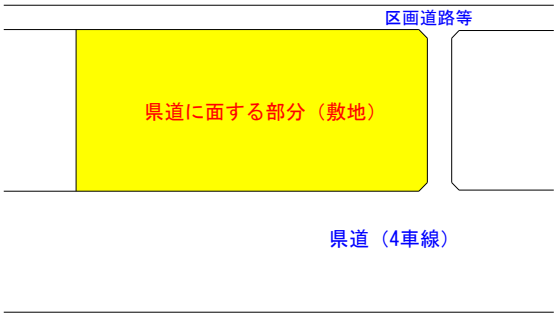
１階又はこれに類する階で県道（４車線）に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、車庫の用途に供するもの。

ただし、間口が１６ｍ以下かつ奥行きが２０ｍ以下の画地については車庫を除くものとし、２階部分に住宅等の制限を適用する。（3 ページ参照）

□　県道（4 車線）に面する部分の定義

・部分とは、１敷地を指す。

・面するとは、車両、歩行者等の出入り可能な１敷地を指す。
下図のように１敷地が複数の道路に面している場合、県道から出入り可能であれば、敷地全体が制限の対象となる。



□　１階又はこれに類する階の定義

（ケース 1）

（ケース 2）

10F
9F
9F
8F
8F
7F
7F
6F
6F
5F
5F
4F
4F
3F
3F
2F
2F
1F
1F
1階またはこれに類する階
B1
区画道路等
県道（4車線）

（ケース 3）

9F
8F
7F
6F
5F
4F
3F
2F
1F（半地下）
1階またはこれに類する階
県道（4車線）