

■中城村役場周辺地区地区計画 運用基準

【地区計画の目標】

本地区は、村の中央部海側に位置し、国道329号を含む市街化調整区域内約53.0haの区域で、村道等一定の基盤が整備されており、村役場や護佐丸歴史資料図書館等の公共・公益施設が集積するとともに、既存集落が広がるエリアです。

本計画は、既存集落の形態及び良好な田園風景を保全しつつ、公共・公益施設の集積や民間事業者の活力の活用による生活サービス施設の立地誘導等を進め、村の「タウンセンター」としてふさわしい都市的土地利用を促進するとともに、中城村地域防災計画に基づく防災的土地利用の推進を図りながら、新たな居住者の受け皿となる良好な住環境の整備、産業の振興、世代間交流の促進、観光と景観の調和等そこに住む方々も来訪する方々も心地よいと感じる空間づくりに資するまちづくりを進めることを目標とします。

(1) 地区計画の対象となる建築物等について

- ・地区計画の施行された日（告示日）以降に右記の行為を行う場合は、地区計画の制限の対象となります。
- ・告示日において既に建っている建築物等で地区計画の制限に適合していない建築物等は、そのままの形態で使用することはできます。

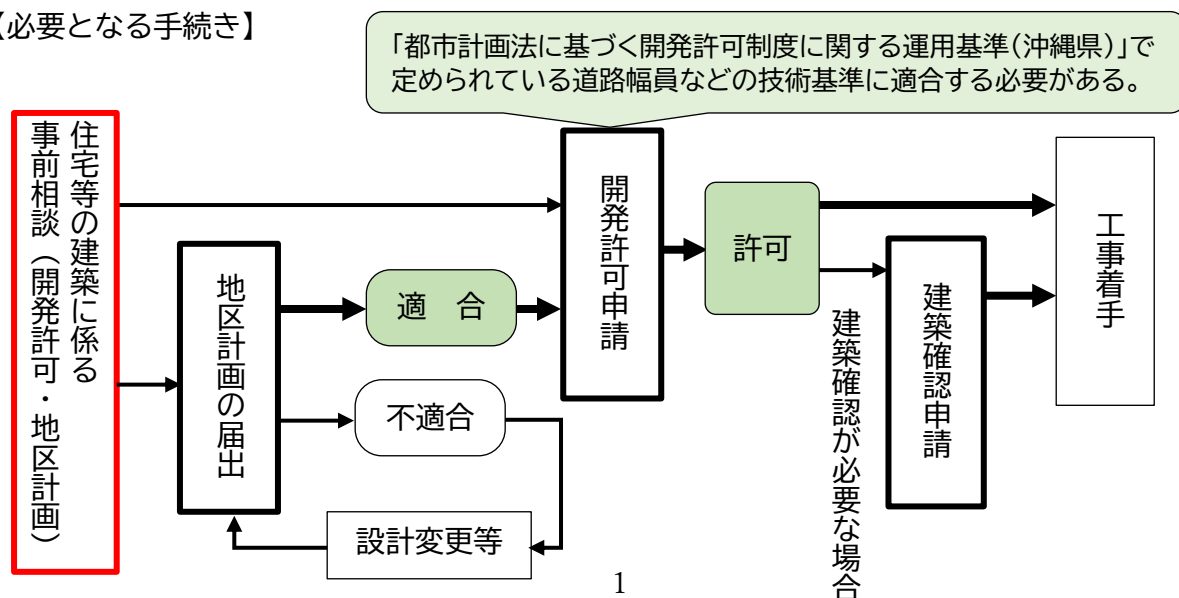
【地区計画の届出が必要な行為】

- ①土地の区画形質の変更
- ②建築物の建築、増改築
- ③工作物の建設、増改築
- ④建築物等の用途の変更
- ⑤建築物等の形態又は色彩
その他意匠の変更

(2) 地区計画区域内での開発・建築行為について

- ・地区計画を定めることにより、これまでの人的要件など要件が緩和され、住宅等の建築が行いやすくなります。ただし、市街化調整区域内であることから、建築物の建築等をする場合には、開発許可が必要であり、「都市計画法に基づく開発許可制度に関する運用基準（沖縄県）」に適合する必要があります。
- ・特に、接道条件（前面道路幅員）によって建築できる用途や規模に制限がありますので、開発許可基準を満たすとともに、地区計画で定めたルールに従い建築物の建築等を進める必要があります。建築物を建築する等の予定がある方は、事前に沖縄県中部土木事務所建築班及び中城村都市建設課へご相談ください。

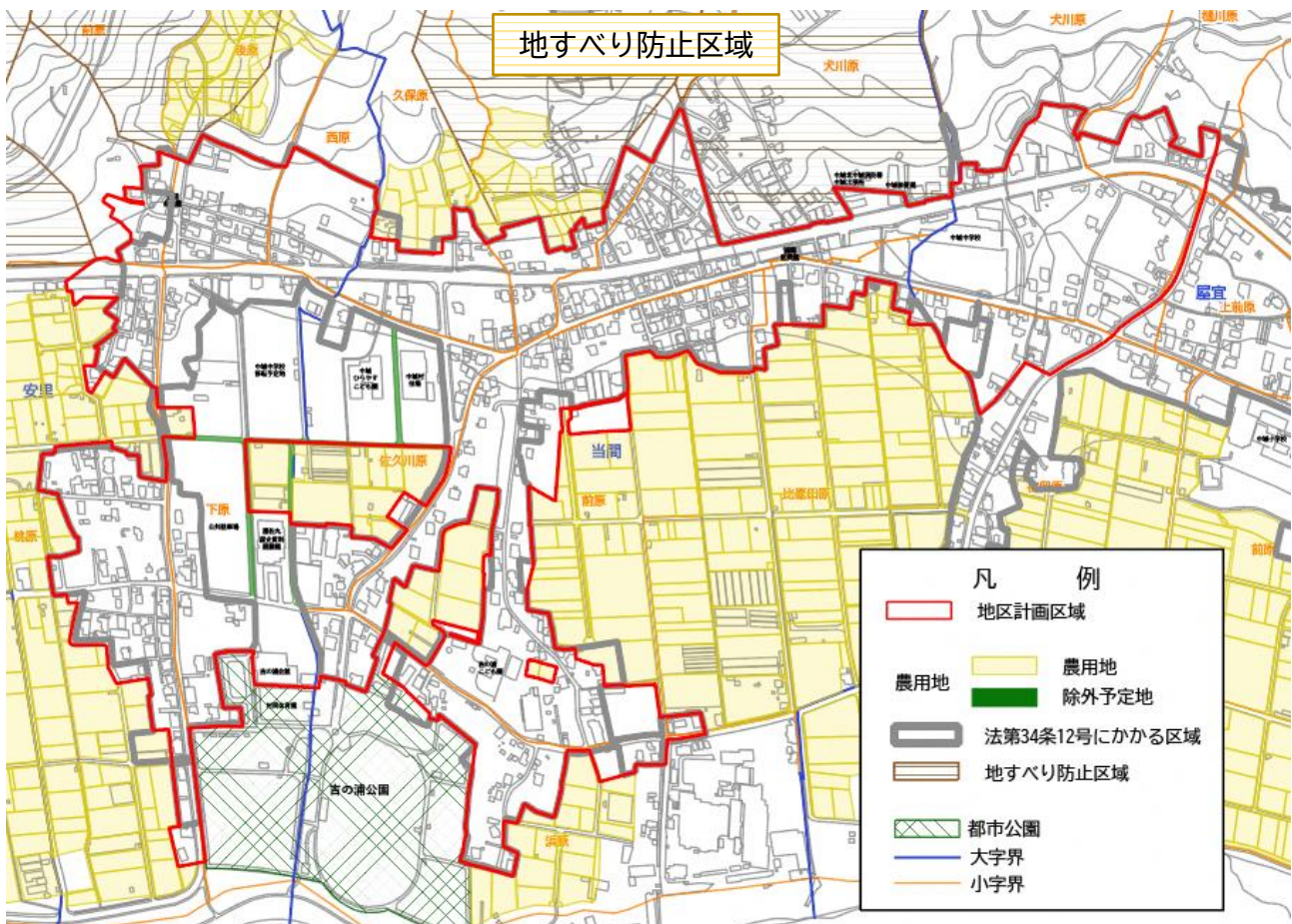
【必要となる手続き】



1. 地区計画の区域

- ・本地区は、村の中央部海側に位置し、下図のとおり国道 329 号を含む市街化調整区域内約 53.0ha の区域です。
- ・地区計画の区域については、都市計画法第 34 条第 12 号に係る緩和地区と整合を図りながら、農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地域や地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域を含まない区域としています。

■地区計画の区域図



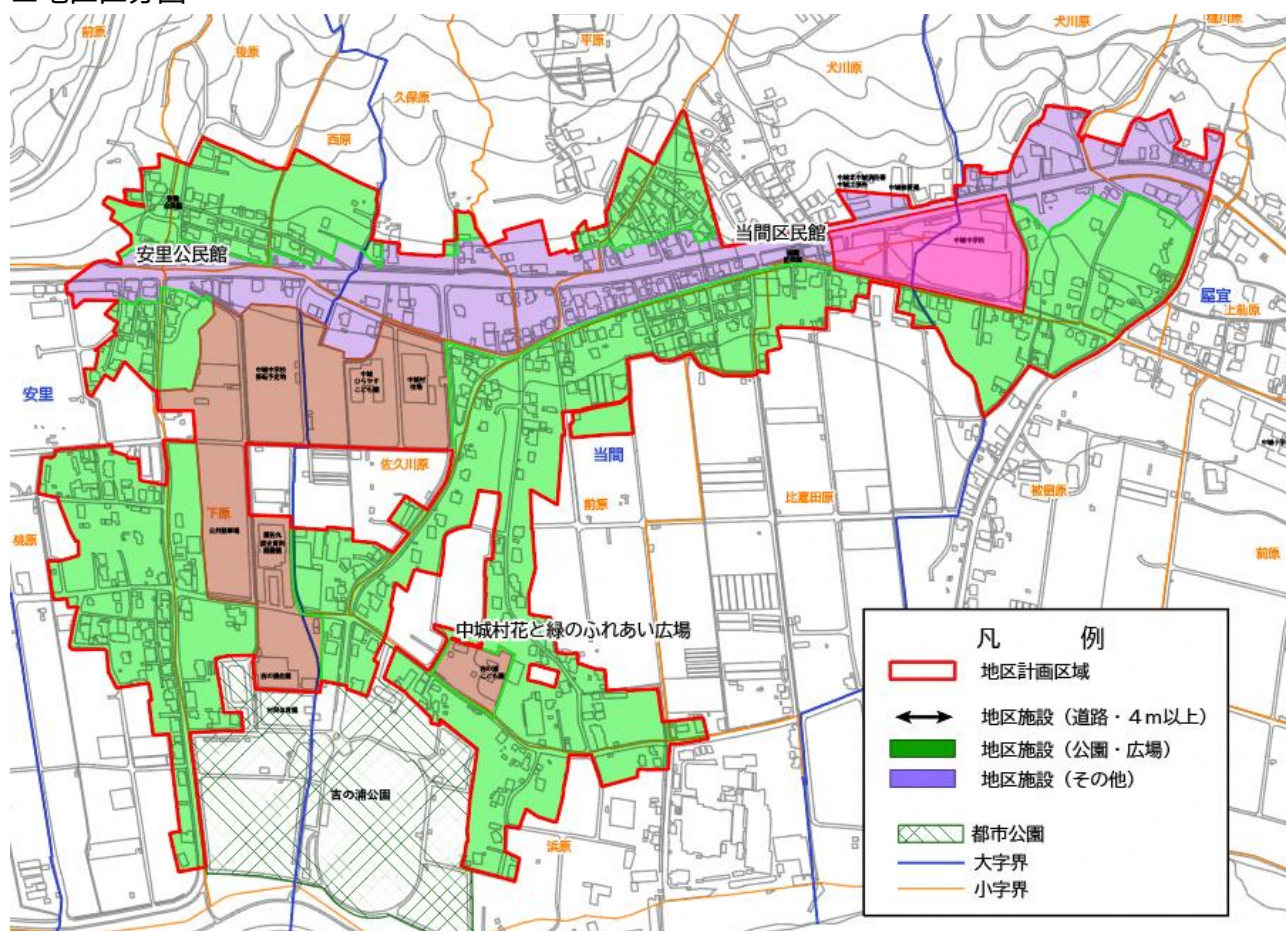
2. 地区区分

- ・本地区内は、村道等一定の基盤が整備されており、村役場や護佐丸歴史資料図書館等の公共・公益施設が集積するとともに、既存集落が広がるエリアです。
- ・土地や建物利用現況及び中城村第五次総合計画、中城村都市計画マスタープラン、中城村・北中城村共同まちづくり計画等を踏まえながら、以下の4地区に区分し、それぞれの地区の方針に沿った適正な土地利用について誘導していくことで、タウンセンターにふさわしい良好な市街地の形成を図ります。
- ・地区区分の境界は、道路や水路の中心線、地籍界を基本としていますが、一部、地すべり防止区域界で設定しています。

■地区区分の設定

地区区分	地区設定の考え方	土地利用の方針
商業施設誘致地区	旧中城村役場跡地及び中城中学校用地とする。	地域住民の生活利便性向上や産業振興・観光振興等に資する地域活力とにぎわい向上の拠点となる商業施設の誘致を図ります。
国道沿道活用地区	国道 329 号より山側は沿道 1 筆を基本とし、現況土地利用を勘案し設定する。海側は村道吉野浦線までの街区を基本とする。	国道 329 号沿道の立地特性を活かした商業・業務施設等の誘導を図る。
公共・公益地区	中城村役場や護佐丸歴史資料図書館、こども園、中城中学校移転予定地等の公共・公益施設が立地する街区を設定する。	村役場をはじめとする公共・公益施設の集積を進め、村のタウンセンターとしての機能強化を図る。
住宅・サービス複合地区	上記以外の区域とする。	国道 329 号の後背地の住宅や住民サービス施設等が立地するエリアであり、農地や景観との調和に配慮しつつ、良好な住環境の形成及び住民サービス施設が複合する土地利用を図る。

■地区区分図



3. 地区施設

(1) 道路

- ・地区内には村道、農道、里道が存在しており、幅員が4 m未満の路線や区間も含まれています。これらの道路は建築基準法上の位置付けがないため、その沿道では建築物等は建築できません。
- ・今後、地区内の住環境、防災性の向上を図るため、幅員4 m未満の路線や区間を含む道路を地区施設（下表参照）と位置付け、幅員4 m以上への拡幅整備を計画します。
- ・当該地区施設（道路）は、幅員4 m以上の拡幅整備に要する道路用地については、沿道権利者からの用地提供（無償譲渡）により確保するものとし、幅員が4 m以上確保できた道路については村道として整備を予定しています。
- ・地区内の道路に接道して建築等を行う場合は、その道路が建築基準法上の道路であるとともに、「都市計画法に基づく開発許可制度に関する運用基準（沖縄県）」の技術基準に適合する必要があるため、事前に沖縄県中部土木事務所建築班及び中城村都市建設課へ相談や協議、調整をお願いします。

(2) 公園・広場

- ・本地区に隣接する吉の浦公園（約 8.7ha）が存在しているほか、地区周辺に農地や斜面地等の緑地空間が豊富に存在しています。
- ・地区内には中城村花と緑のふれあい広場（約 0.26ha）が存在することに加え、安里公民館、当間区民館が立地しており、両施設とも小広場が併設されています。また、中城村役場駐車場や中城村公共駐車場、吉の浦会館駐車場や護佐丸歴史資料図書館は、災害時の避難等の用に供する施設として、また、祭り等のイベント開催など、村民が集う憩いの場として活用されています。このため、公園等整備の計画はありません。
- ・ただし、地区内の商業施設誘致地区（約 2.4ha）での商業施設等の整備をはじめ、今後地区内において、3,000m²以上の開発行為の際において公園等の設置が求められる場合（「都市計画法に基づく開発行為及び新築等の許可の基準に関する条例」第2条に基づく場合など）、公園等整備後は都市計画法第39条に基づき村に移管することを必須とし、公園・広場の確保を図ります。

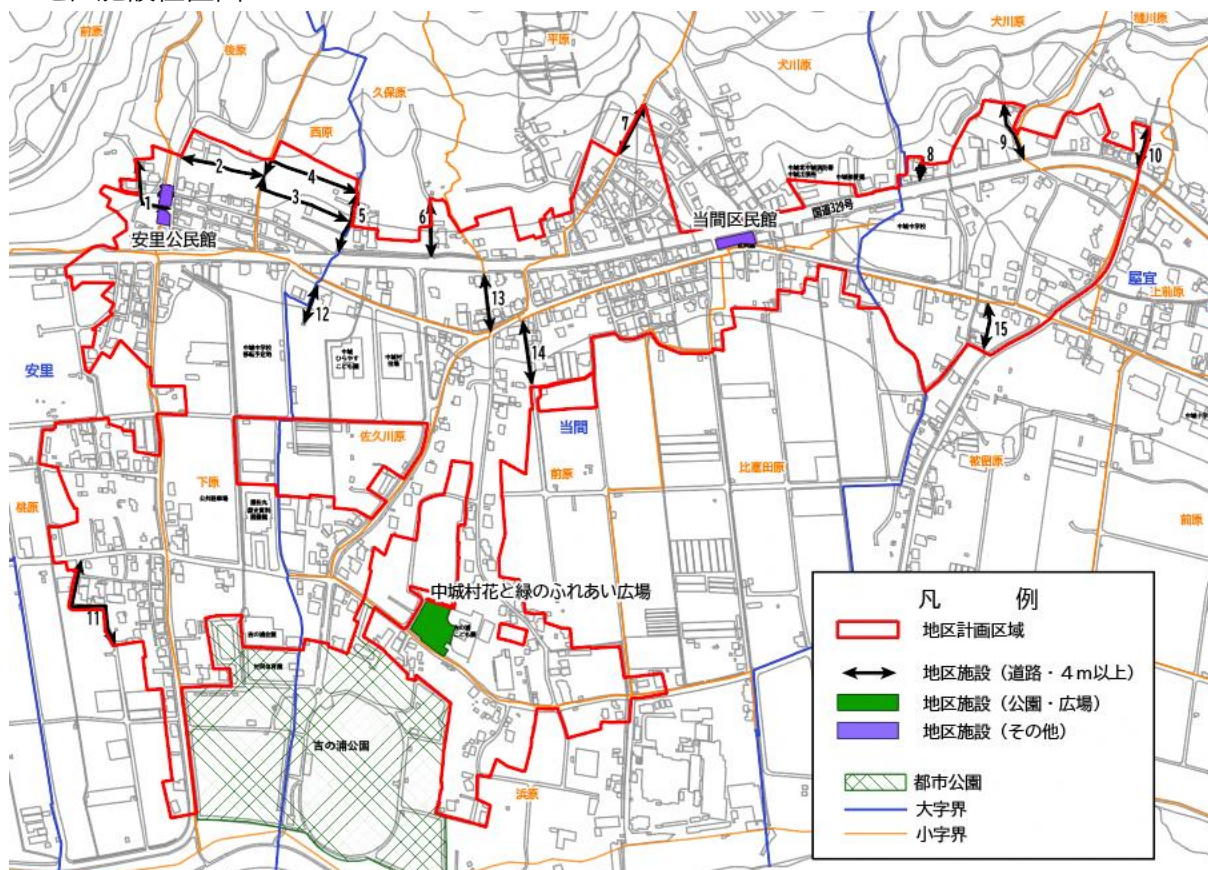
(3) その他の公共空地

- ・地区内には地区内居住者が集う安里公民館、当間区民館が存在しており、地区施設として設定し、将来にわたっても集会機能や広場機能を維持する必要があると考えます。
- ・したがって、両公民館及び広場を地区施設に設定します。

■地区施設一覧

種類	名称	幅員又は面積	延長	備考
道 路	区画道路 1 号	4 m以上	約 93m	里道及び字有地
	区画道路 2 号	4 m以上	約 114m	里道
	区画道路 3 号	4 m以上	約 143m	里道
	区画道路 4 号	4 m以上	約 143m	里道
	区画道路 5 号	4 m以上	約 84m	里道及び民地
	区画道路 6 号	4 m以上	約 73m	民地
	区画道路 7 号	4 m以上	約 78m	村道犬川線の 1 号
	区画道路 8 号	4 m以上	約 25m	里道
	区画道路 9 号	4 m以上	約 76m	里道
	区画道路 10 号	4 m以上	約 58m	里道
	区画道路 11 号	4 m以上	約 157m	農道及び里道
	区画道路 12 号	4 m以上	約 55m	里道
	区画道路 13 号	4 m以上	約 71m	用悪水路
	区画道路 14 号	4 m以上	約 86m	民地
	区画道路 15 号	4 m以上	約 62m	村道屋宜被留線の 2 号
公園・広場	中城村花と緑のふれあい広場	約 0.26ha	—	広場
	※今後 3,000m ² 以上の開発行為の際において公園等の設置が求められる場合、公園等整備後は村に移管すること			
その他の公共空地	安里公民館	約 0.08ha	—	集会施設及び小広場
	当間区民館	約 0.07ha	—	集会施設及び小広場

■地区施設位置図



4. 建築物等に関する事項

(1) 建築物の用途の制限

- ・国道 329 号沿道の立地特性を活かした商業施設・業務施設等の立地を許容し、住民生活の利便性向上及び地域活力等の向上を図るとともに、村役場をはじめとする公共・公益施設の集積を進め、村の「タウンセンター」としてふさわしい都市的土地利用への誘導を図ります。
- ・その他の区域においては、既に低層住宅や小規模な店舗、事務所等が混在している状況です。住民の良好な居住環境を保全・形成するため、住民サービスに資する店舗や事務所等の立地を許容する土地利用を誘導します。
- ・本地区を 4 つの地区に区分し、各土地利用方針の実現に向けた建築物等の用途制限を実施します。なお、将来的な用途地域指定を想定しています。
- ・各地区における建築については、当該敷地が接道する道路幅員等は都市計画法第 33 条に定めるの技術基準に適合する必要があります。
- ・ただし、地区計画施行前に適法に建築された建築物については、同業種で、かつ地区計画で規定する用途の範囲内で、同等規模であれば増築又は改築する場合に下表の「道路に応じた建築物の用途制限」を緩和することができます。
- ・建築等をお考えの場合は、事前に中城村都市建設課にご相談ください。

■建築できる建築物、用途の一覧

	商業施設誘致地区	国道沿道活用地区	公共・公益地区	住宅・サービス複合地区
土地利用方針	地域住民の生活利便性向上や産業振興・観光振興等に資する地域活力とにぎわい向上の拠点となる商業施設の誘致を図る。	国道 329 号沿道の立地特性を活かした商業・業務施設等の誘導を図る。	村役場をはじめとする公共・公益施設の集積を進め、村のタウンセンターとしての機能強化を図る。	国道 329 号の後背地の住宅や住民サービス施設等が立地するエリアであり、農地や景観との調和に配慮しつつ、良好な住環境の形成及び住民サービス施設が複合する土地利用を図る。
▼用途の制限 ○：建築可能、△：制限付きで建築可能、×：建築不可、以下に示すもの以外は建築不可				
想定する用途地域	準住居地域	第二種住居地域	第二種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
	法別表第 2 (と)	法別表第 2 (へ)	法別表第 2 (に)	法別表第 2 (に)
前提条件	各地区における建築については、当該敷地が接道する道路幅員等は都市計画法第 33 条や「都市計画法に基づく開発許可制度に関する運用基準に定めるの技術基準」に適合する必要がある。			
住宅、兼用住宅	×	○	×	○
共同住宅、寄宿舎や下宿	○	○	×	○

	商業施設誘致 地区	国道沿道活用 地区	公共・公益地区	住宅・サービス 複合地区
店舗、飲食店 その他これら に類するもの	△ 令第130条の8の 2に規定されて いるもの以外の もの（床面積の 合計が 10,000 m ² 以下）	△ 令第130条の8の 2に規定されて いるもの以外の もの（床面積の 合計が 10,000 m ² 以下）	△ 令第 130 条の5の 2及び第 130 条の 5の3に規定され ているもの（2階 以下及び床面積の 合計が 1,500 m ² 以下）	△ 令第130条の5の 2及び第130条の 5の3に規定され ているもの（2階 以下及び床面積の 合計が 1,500 m ² 以下）
事務所その他 これらに類す るもの	○	○	○ 役場や令第 130 条 の5の4に規定さ れている公益上必 要な建築物、及 び、法別表第2 (に)7号及び8号 の規定にされてい る2階以下及び床 面積の合計が 1,500m ² 以下	△ 法別表第2(に)7 号及び8号に規定 されている2階以 下及び床面積の合 計が1,500m ² 以下
ホテル又は旅 館	○	○	×	×
ボーリング 場、スケート 場、水泳場そ の他これらに 類するもの	○	○	×	×
学校（大学、 高等専門学 校、専修学校 及び各種学校 を除く。）、図 書館その他こ れらに類する もの	○	○	○	×
葬祭場その他 これに類する もの	×	×	×	×
地域住民が利 用する公民 館、集会場	○	○	○	○
巡査派出所、 消防署、郵便 局これらに類 するもの	×	○ 令第130条の5の 4に規定されて いるもの	○ 令第 130 条の5の 4に規定されてい るもの	×
病院	○	○	×	×

	商業施設誘致 地区	国道沿道活用 地区	公共・公益地区	住宅・サービス 複合地区
公衆浴場、診療所、保育所 これらに類するもの	○	△ 公衆浴場は除く	△ 公衆浴場は除く	△ 公衆浴場は除く
老人ホーム、 身体障害者福祉ホームこれらに類するもの	×	○	×	○
老人福祉センター、児童厚生施設これらに類するもの	×	○	○	○
自動車車庫 (単独車庫)	○	△ 法別表第2(へ)4号に規定されている2階以下及び床面積の合計が300㎡以下	△ 法別表第2(に)1号に規定されている2階以下及び床面積の合計が300㎡以下	△ 法別表第2(に)1号に規定されている2階以下及び床面積の合計が300㎡以下
自動車車庫 (建築物に附属するもの)	△ 令第130条の8に規定されている2階以下	△ 令第130条の8に規定されている2階以下	△ 令第130条の5の5に規定されている2階以下及び床面積の合計が3,000㎡以下	△ 令第130条の5の5に規定されている2階以下及び床面積の合計が3,000㎡以下
工場	△ 令第130条の6に規定されるもの(作業場の床面積が50㎡以下、原動機を使用する場合は0.75kw以下)	△ 令第130条の6に規定されるもの(作業場の床面積が50㎡以下、原動機を使用する場合は0.75kw以下)	×	△ 令第130条の6に規定されるもの(2階以下及び作業場の床面積が50㎡以下、原動機を使用する場合は0.75kw以下)
自動車修理工場	×	○ 法別表第2(へ)2号に規定されている作業場の床面積が50㎡以下(原動機の制限あり)	×	×
前各号の建築物に附属するもの	○	○	○	○

	商業施設誘致 地区	国道沿道活用 地区	公共・公益地区	住宅・サービス 複合地区
道路に応じた 建築物の用途 制限	—	△ 国道329号、村道 潮垣線、吉野浦 線、当間前原 線、屋宜被留 線、安里中央線 に接していない 敷地については、次の各号に 掲げる建築物以 外は、建築して はならない。 (1)住宅、共同住 宅、寄宿舍又は 下宿 (2)令第130条の 3に規定されて いる兼用住宅 (3)地域住民が利 用する公民館、 集会場 (4)前各号の建 築物に附属する もの	—	△ 村道潮垣線、吉 野浦線、当間前 原線、屋宜被留 線、安里中央線 に接していない 敷地については、次の各号に 掲げる建築物以 外は、建築して はならない。 (1)住宅、共同住 宅、寄宿舍又は 下宿 (2)令第130条の 3に規定されて いる兼用住宅 (3)地域住民が利 用する公民館、 集会場 (4)前各号の建 築物に附属する もの
留意点	・複数店舗や飲食店等が駐車場を共有する等、一体的な利用をする場合、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えてはいけません。 ・幅員9m未満の道路沿いを住宅以外の用途とする場合、開発許可基準において駐車場や屋外ヤード（飛地を含む）を含めた敷地面積が1,000㎡未満に限定されます。 ・幅員6m未満の道路沿いで共同住宅を建築する場合、都市計画法施行令第25条第2号のただし書きが適用できる場合のみ建築可能となります。			

法：建築基準法、令：建築基準法施行令

※葬祭場その他これに類するものとは、業として葬儀を行うことを主たる目的とした集会施設（宗教施設、ホテル等を除く）又は遺体を保管する施設（病院その他の医療施設を除く）であって次に掲げるものが該当します。

ア 葬祭場（通夜、葬儀又は告別式を執り行うための式場であり、不特定多数の者が利用する集会施設）

イ 遺体保管所（葬儀等を行う施設を持たず、業として遺体の保管（運送契約に基づく一時保管を含む）をする施設）

ウ エンバーミング施設（葬儀等を行う施設を持たず、業として薬剤を使った遺体の保存、修復等の作業を行う施設）

なお、「集会所」として地区計画の届出が提出された場合は、「葬祭場その他これに類するもの」に該当しないことを判断するための資料の提出をお願いします。

○建築基準法 別表第二【抜粋】

(に)	第二種中高層住居専用地域内に建築してはならない建築物	一 (ほ) 項第二号及び第三号、(へ) 項第三号から第五号まで、(と) 項第四号並びに (り) 項第二号及び第三号に掲げるもの 二 工場（政令で定めるものを除く。） 三 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定
-----	----------------------------	---

		める運動施設 四 ホテル又は旅館 五 自動車教習所 六 政令で定める規模の畜舎 七 三階以上の部分を（は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの（政令で定めるものを除く。） 八 （は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が千五百平方メートルを超えるもの（政令で定めるものを除く。）
（へ）	第二種住居地域内に建築してはならない建築物	一 （と）項第三号及び第四号並びに（り）項に掲げるもの 二 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が五十平方メートルを超えるもの 三 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの 四 自動車車庫で床面積の合計が三百平方メートルを超えるもの又は三階以上の部分にあるもの（建築物に附属するもので政令で定めるもの又は都市計画として決定されたものを除く。） 五 倉庫業を営む倉庫 六 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が一万平方メートルを超えるもの
（と）	準住居地域内に建築してはならない建築物	一 （り）項に掲げるもの 二 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が五十平方メートルを超えるもの（作業場の床面積の合計が百五十平方メートルを超えない自動車修理工場を除く。） 三 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて住居の環境を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場 （中略） 四 （る）項第一号（一）から（三）まで、（十一）又は（十二）の物品（（ぬ）項第四号及び（る）項第二号において「危険物」という。）の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの 五 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が二百平方メートル以上のもの又はナイトクラブその他これに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が二百平方メートル以上のもの 六 前号に掲げるもののほか、劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これに類する用途で政令で定めるもの又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が一万平方メートルを超えるもの

○都市計画法施行令 第二十五条 （開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

法第三十三条第二項（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第三十三条第一項第二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。
- 二 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、六メートル以上十二メートル以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、四メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが

著しく困難と認められる場合であつて、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

三～五 （略）

六 開発区域の面積が〇・三ヘクタール以上五ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の三パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

七～八 （略）

【参考】中城村役場周辺地区地区計画 建築物等の用途の制限

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ▲ 面積、階数等の制限あり		商業施設 誘致地区	準住居 地域	国道沿道 活用地区	第二種 住居地域	公共・公益 地区	住宅・サー ビス複合地 区	第二種 中高層住居 専用地域	備 考	
住宅		×	○	○	○	×	○	○		
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1/2未満のもの		×	○	○	○	×	○	○		
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	○	○	○	○	③	③	③	③ 2 階以下	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、 500㎡以下のもの	○	○	○	○	③	③	③		
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、 1,500㎡以下のもの	○	○	○	○	③	③	③		
	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	
	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		○	○	○	○	×	×	×		
風俗施設・ 遊戯施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	○	○	○	○	×	×	×		
	カラオケボックス等	×	▲	×	▲	×	×	×	▲10,000㎡以下	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	▲	×	▲	×	×	×	▲10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	▲	×	×	×	×	×		
	キャバレー、ナイトクラブ等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×		
公共施設・学校等・病院	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	○	○	○	○	○	×	○		
	葬祭場等	×	○	×	○	×	×	○		
	近隣住民を対象とした公民館や集会所	○	○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所、郵便局等	×	○	○	○	○	×	○		
	神社、寺院、教会等	×	○	×	○	×	×	○		
	病院	○	○	○	○	×	○	○		
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	▲	○	▲	▲	○	▲診療所、保育所等のみ	
	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）	○	○	▲	▲	▲	▲	▲	▲300㎡以下 2 階以下
建築物附属自動車車庫		○	○	③	③	②	②	②	①600㎡以下、1 階以下 ②3,000㎡以下、2 階以下 ③ 2 階以下	
倉庫業倉庫		×	○	×	×	×	×	×		
畜舎（15㎡を超えるもの）		×	○	×	○	×	×	×		
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、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非常に少ない工場		×	①	×	①	×	×	×	原動機・作業内容の制限あり、 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少ない工場		×	×	×	×	×	×	×		
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		×	②	①	①	×	×	×	原動機の制限あり、 作業場の床面積①50㎡以下、 ②150㎡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	①1,500㎡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	×	×	×	×	×	×	×		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等										

注）本表は、すべての制限について掲載したものではありません。

注）国道 329 号、潮垣線、吉野浦線、当間前原線、屋宜被留線、安里中央線に接していない敷地については、住宅系以外の用途は建築することはできない。

(2) 建築物の容積率の最高限度及び建蔽率の最高限度

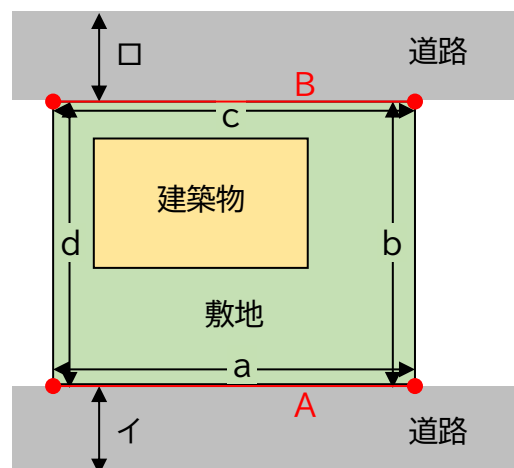
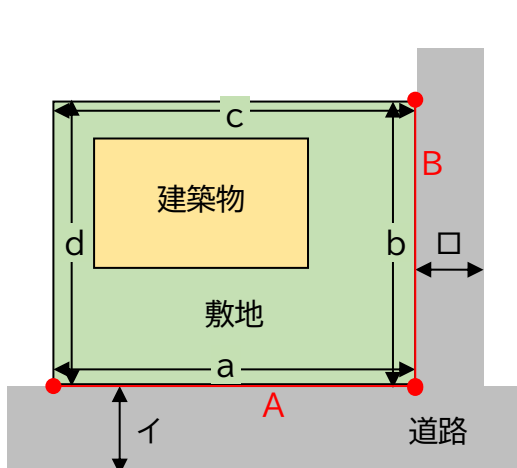
- ・建築物の規模を一定限度以下に制限しつつ、敷地内のオープンスペースや、日照・通風の確保、又、市街地の過密化を防止することなどにより、ゆとりのある快適な空間を形成するため容積率及び建蔽率の制限を行います。

■制限内容

地区区分	容積率	建蔽率
商業施設誘致地区	200%	60%
国道沿道活用地区		
公共・公益地区		
住宅・サービス複合地区		

- ・ただし、沖縄県建築基準法施行細則（昭和 56 年沖縄県規則第 1 号）第 22 条に定める角地等の敷地においては建蔽率を 10%緩和できる。（角地緩和）

■ 角地等のイメージ ■



$$\text{周辺の長さ } (a + b + c + d) / 3 \leq A + B$$

$$\text{周辺の長さ } (a + b + c + d) / 6 \leq A + B$$

$$\text{道路の幅員 } (イ + ロ) \geq 12 \text{ m}$$

$$A \geq 4 \text{ m}, B \geq 4 \text{ m}$$

◆沖縄県建築基準法施行細則

(角地等の指定)

第 22 条 法第 53 条第 3 項第 2 号の規定により知事が指定する建築物の建蔽率を緩和する敷地は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 周辺の長さの 3 分の 1 以上が道路又は公園、広場、水面その他これらに類するものに接する敷地
- (2) 周辺の長さの 6 分の 1 以上が幅員 12 メートル(前面道路の反対側に公園、広場、水面その他これらに類するものがある場合にあつては、これらの幅員の合計とする。)以上の道路に接する敷地
- (3) 周辺の長さの 6 分の 1 以上が 2 以上の道路(それぞれの道路の幅員の数値の合計が 12 メートル以上のものに限る。)に接し、かつ、接する長さがそれぞれ 4 メートル以上ある敷地

(3) 敷地面積の最低限度

- ・敷地の細分化を防止することにより、ゆとりある住環境の形成、防災上、危険な建てづまりを防止し、更に、地区にふさわしいゆとりを持った建物を誘導する等の観点から敷地面積の最低限度を定めます。
- ・ただし、商業施設誘致地区については、地域住民の生活利便に資するため一体的な施設整備を誘導する地区であるため、敷地を4分割程度までは許容するものとし、6,000 m²を最低限度とする。

■制限の内容

地区区分	敷地面積の最低限度
商業施設誘致地区	6,000 m ²
国道沿道活用地区	180 m ²
公共・公益地区	
住宅・サービス複合地区	

- ・地区計画の告示日において、敷地面積が上記の最低限度に満たないときは、その全部を一つの敷地として利用する場合に限り建築することが可能です。また、現状の敷地よりも小さい敷地に分割して建築することはできません。

(4) 建築物の高さの最高限度

- ・建築物の高さをある程度そろえ統一感のある街並みを創るため、景観上の観点や日照及び通風の確保等の観点から建築物の高さの制限を行います。
- ・建築物の高さの算定方法は、建築基準法施行令第2条第1項第6号の規定によるものとします。

■制限の内容

地区区分	建築物の高さの最高限度	想定する用途地域
商業施設誘致地区	20m（6階程度）	準住居地域
国道沿道活用地区		第二種住居地域
公共・公益地区		第二種中高層住居専用地域
住宅・サービス複合地区	12m（3階程度）	

(参考)建築基準法施行令 第2条第1項第6号(面積、高さ等の算定方法)

- 六 建築物の高さ 地盤面からの高さによる。ただし、次のイ、ロ又はハのいずれかに該当する場合においては、それぞれイ、ロ又はハに定めるところによる。
- イ 法第五十六条第一項第一号の規定並びに第三百三十条の十二及び第三百三十五条の十九の規定による高さの算定については、前面道路の路面の中心からの高さによる。
- ロ 法第三十三条及び法第五十六条第一項第三号に規定する高さ並びに法第五十七条の四第一項、法第五十八条第一項及び第二項、法第六十条の二の二第三項並びに法第六十条の三第二項に規定する高さ（北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度が定められている場合におけるその高さに限る。）を算定する場合を除き、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の八分の一以内の場合においては、その部分の高さは、十二メートル（法第五十五条第一項から第三項まで、法第五十六条の二第四項、法第五十九条の二第一項（法第五十五条第一項に係る部分に限る。）並びに法別表第四（ろ）欄二の項、三の項及び四の項口の場合には、五メートル）までは、当該建築物の高さに算入しない。
- ハ 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。

(5) 壁面の位置の制限

- ・道路に接する境界線から建築物等の壁面を後退させることにより、道路の機能を高めるとともに、敷地境界線からも壁面を後退させることにより、採光及び通風等を確保し、ゆとりある空間をつくり出すため壁面の位置の制限を行います。

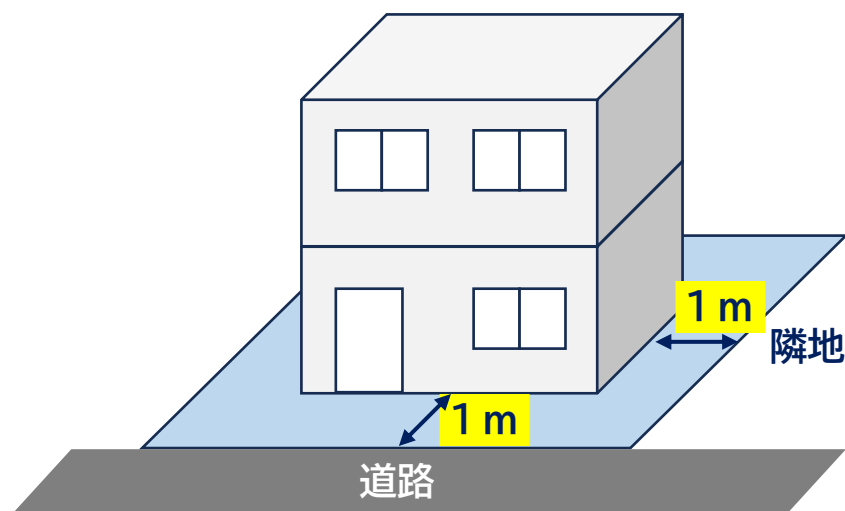
■制限の内容

地区区分	建築物の外壁又はこれに代わる柱及び出窓の外表面から道路境界線及び敷地境界線までの距離を以下の通りとする。	
商業施設誘致地区	道路境界線から 2.0m以上	敷地境界線から 2.0m以上
国道沿道活用地区	道路境界線から 1.0m以上	敷地境界線から 1.0m以上
公共・公益地区		
住宅・サービス複合地区		

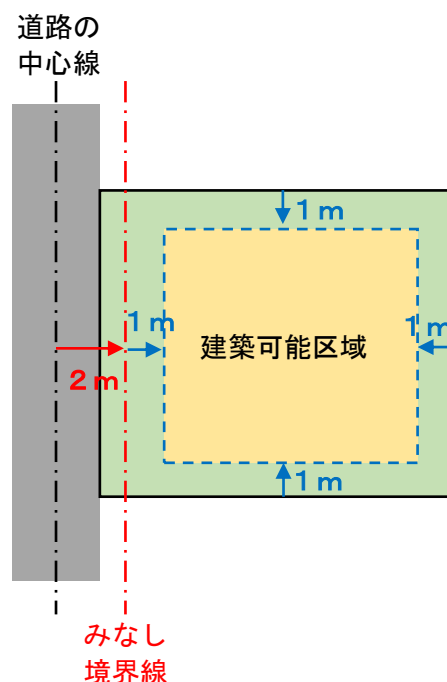
- ・ただし、告示日に敷地面積が 180 ㎡未満の場合は 0.5m以上後退した位置とする。

■ 壁面後退のイメージ ■

- ・壁面後退を実施する道路は、建築基準法第 42 条の位置付けを有する道路（計画図に示す地区施設を含む。）であり、壁面後退は下図のとおりである。



- ・なお、地区施設等には、現況幅員が 4 m未満の区間を含んでいる場合があるが、その場合は道路の中心線から水平距離 2 mの線を道路の境界線とみなし、そのみなし境界から壁面の後退を行う。（右図参照）

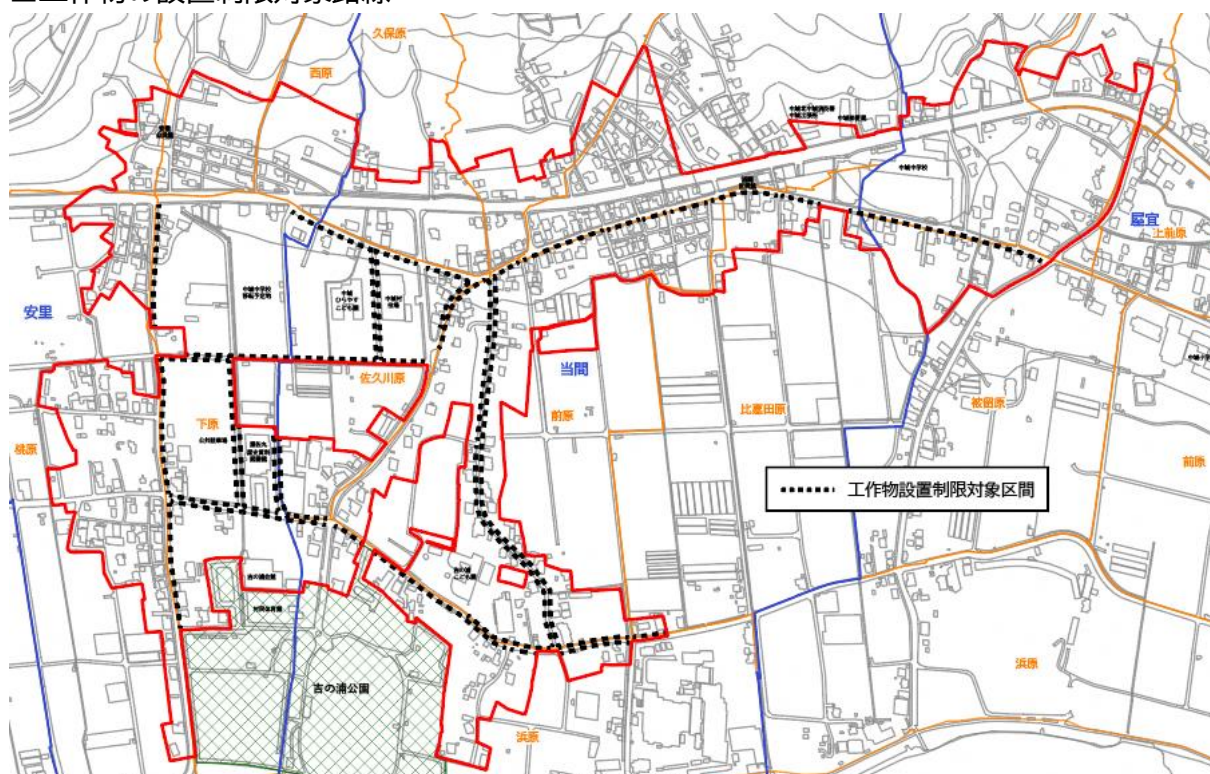


(6) 壁面後退区域における工作物の設置制限

- ・本地区には中城中学校の移転整備が予定されていますが、歩道のない道路が多数ある状況です。また、国道より海側の大部分が津波災害警戒区域に指定されており、円滑な避難行動が求められます。
- ・そこで、主な村道で歩道が設置されていない区間については、壁面後退区域において歩行空間を十分に確保できるよう下図の沿道において工作物の設置の制限を行います。

地区区分	壁面後退区域における工作物の設置の制限
歩道が設置されていない村道沿道	主な村道で歩道が設置されていない区間（下図参照）においては、道路境界から 0.5m の範囲については、自動販売機、門、塀、垣、柵、看板その他これらに類する歩行者の通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。 ただし、交通安全施設及び公共公益上やむを得ないものと村長が認める工作物は、この限りではない。

■工作物の設置制限対象路線

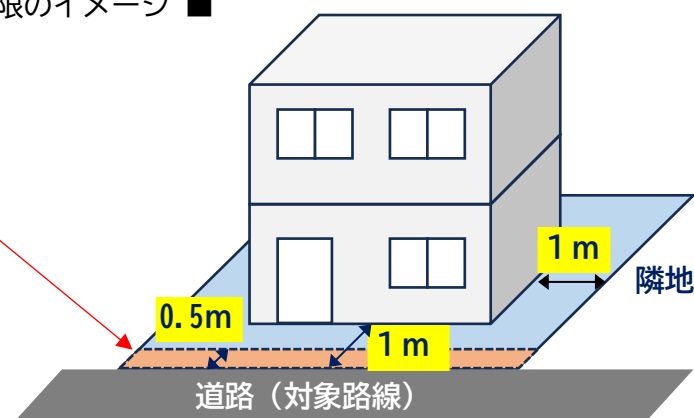


■ 工作物の設置制限のイメージ ■

工作物の設置制限

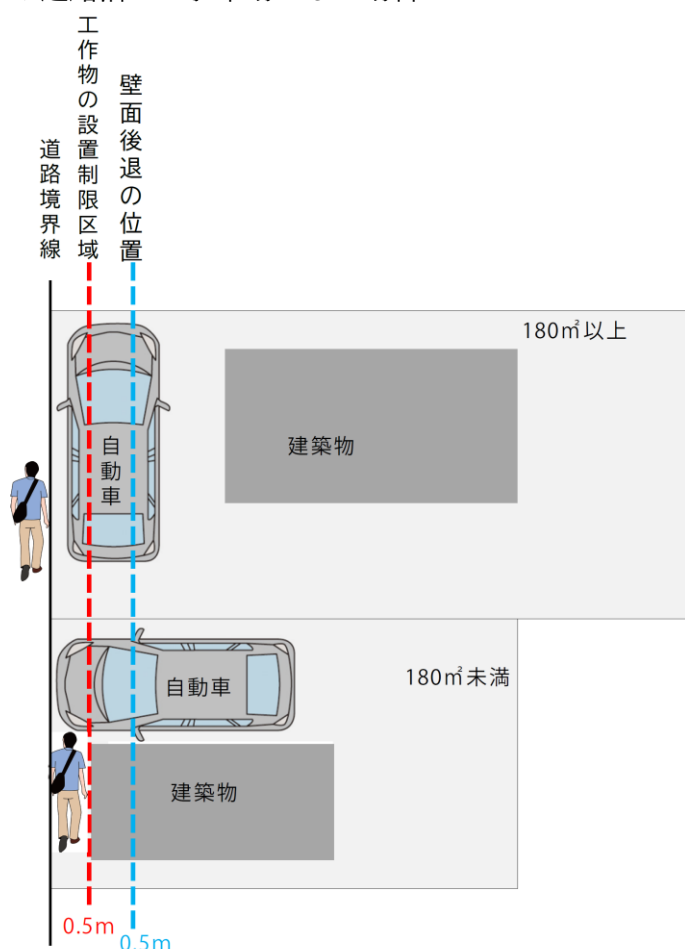
道路境界線から 0.5m の区域内には、自動販売機、門、塀、垣、柵、看板その他これらに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物の設置をしてはならない

ただし、カーブミラーや電柱など、交通安全施設及び公共公益上やむを得ないものと村長が認める工作物は、この限りではない。



- ・ なお、後退区域での工作物の設置制限については、歩道がない村道において、みなさんのご協力を得ながら歩行空間を確保できるようにするためのルールです。したがって、下図のように工作物を設置はしていないものの、駐車場として利用してしまうと、歩行者が車道を通行しないといけなくなるため、道路から 0.5m 以上離れた箇所に駐車するようにご協力をお願いします。

▼道路沿いを駐車場にした場合のイメージ



(7) 建築物等の形態及び意匠の制限

- ・中城村では、「中城村景観計画（平成 27 年 4 月）」を策定し、中城城跡をはじめとする歴史・文化の景観、海岸線や傾斜地などの自然景観等活かした『「とよむ中城」心豊かな暮らしを支える風景づくり』を進めています。
- ・本地区計画においても、「中城村景観計画」の景観形成基準を準ずるとともに、以下のとおり設定します。詳細については、景観計画をご覧ください。

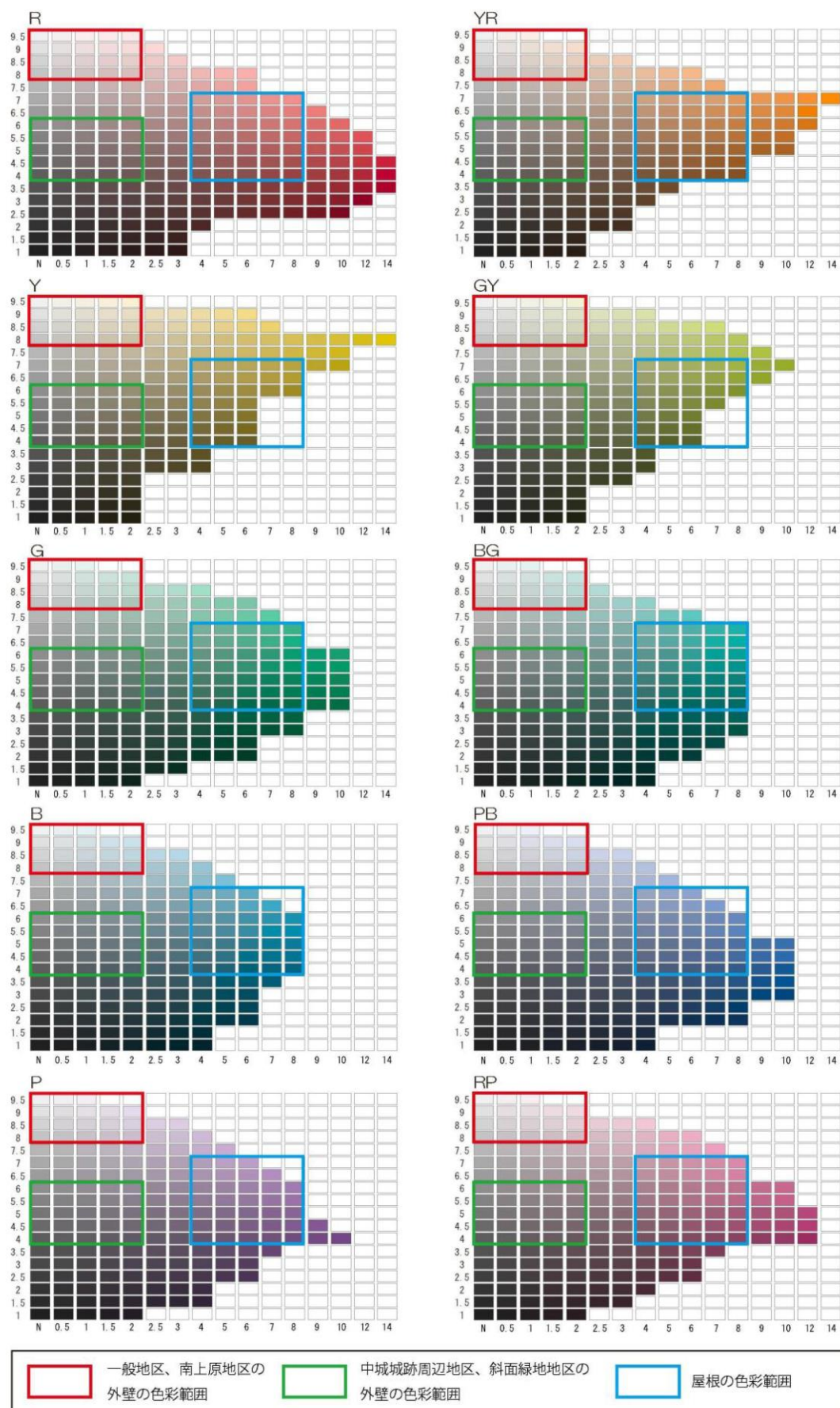
■制限の内容

地区区分	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
商業施設誘致地区	別途定める中城村景観計画の景観形成基準を準ずる。 また、屋外広告物については、沖縄県屋外広告物条例の規定に準ずる。
国道沿道活用地区	
公共・公益地区	
住宅・サービス複合地区	

◆村全体（一般地区）の景観形成基準【抜粋】

意匠・素材	・大規模な壁面を避け、背景となる斜面緑地の輪郭線（スカイライン）をはじめとした周辺の自然環境に与える影響を軽減する。 ・ブロック造とする際は、むき出しとせずモルタル、あるいは塗装などにより景観上の配慮を行うものとする。
色彩	・外壁の基調色はマンセル表色系において、すべての色相で明度 8 以上、彩度 2 以下とする。 ・屋根の基調色はマンセル表色系において、すべての色相で明度 4 以上 7 以下、彩度 4 以上 8 以下とする。
設備	・エアコンの室外機や給湯器等の設備機器類、またごみ集積場や倉庫等の付帯施設については、道路などの公共空間から見えないような場所へ設置、又は建築物本体と一体化し、同調して目立たないような工夫をすることとする。
屋外における物件の堆積	・堆積物が通りから見えないように遮蔽するなどの工夫をする。
特定照明	・地域の夜間景観を損なう、過度の明るさや色彩の照明を避ける。

◆外壁及び屋根の色について



(出典：中城村景観計画)

(8) 垣又は柵の構造の制限

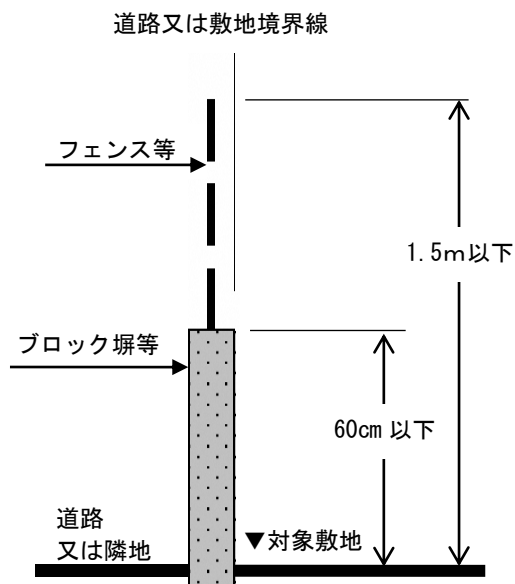
- ・本地区の住宅の大半にブロック塀等が設置されています。特にブロック塀は、地震時の倒壊により死傷者が発生する危険性があるとともに、緊急車両の通行に支障を来すおそれがあるため、規制する必要があります。街並みの景観や防犯性にも配慮しつつ、地区内の現状を考慮し、以下のとおり設定する。

■制限の内容

地区区分	垣又は柵の構造の制限
商業施設誘致地区	1) 高さは現況地盤面より 1.5m以下とする。
国道沿道活用地区	2) 閉鎖的でない構造とする。
公共・公益地区	3) コンクリートブロック積等の場合は、現況地盤面から 0.6m以下とする。
住宅・サービス複合地区	

- ・垣又は柵にブロック塀等を設置する場合は、建築基準法施行令第 62 条の 8 の規定に適合するとともに、その高さを以下のとおり制限し、フェンス等の可視可能な構造にする。
- ・塀等の高さは 1.5m以下とし、設置個所における現況地盤面から計測する。(下図参照)
- ・ブロック塀等については、60cm以下とし、その上にフェンス等を設置する場合は、合計の高さが 1.5m以下とする。

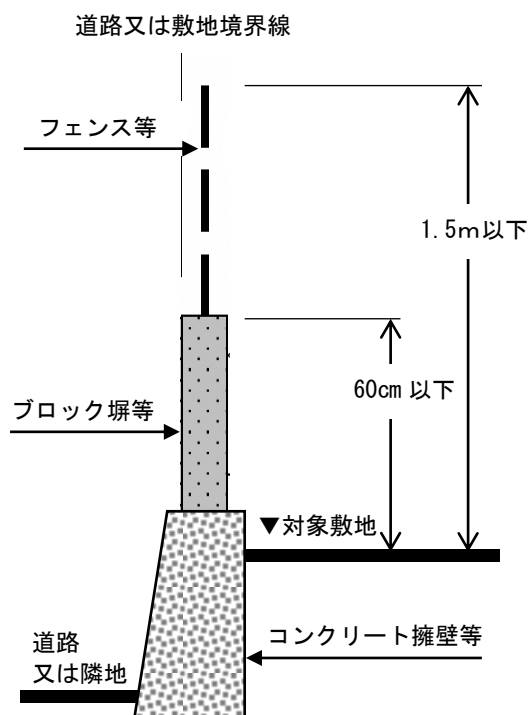
●対象敷地と道路又は隣地に
高低差がない場合



●対象敷地と道路又は隣地に高低差がある場合

⇒高い方の敷地地盤面からの高さ

※土留めや擁壁については、高い方の敷地地盤面までは制限の対象外



(9) 建築物の緑化率の最低限度

- ・本地区周辺は優良農地や斜面緑地など豊富な緑地空間に囲まれています。今後も自然景観を維持・保全するため、建築物の緑化率の最低限度を10%以上と定め、努力義務とします。
- ・ただし、商業施設誘致地区については、比較的規模の大きな開発となることを鑑み、周辺環境への影響を緩和するため、建築物の緑化率の最低限度を10%以上と定めます。
- ・周辺の農地との調和を目指し、緑豊かなまち並みを創出していくため、緑地については道路沿道に確保するように努めてください。

■制限の内容

地区区分	建築物の緑化率の最低限度
商業施設誘致地区	敷地面積の10%以上を緑地とする。
国道沿道活用地区	敷地面積の10%以上を緑地にするに努める。
公共・公益地区	
住宅・サービス複合地区	

- ・商業施設誘致地区において緑地を公園として利用する場合は、その区域（緑地ではない部分）も緑化率の面積として参入します。

■ 緑化率のイメージ ■

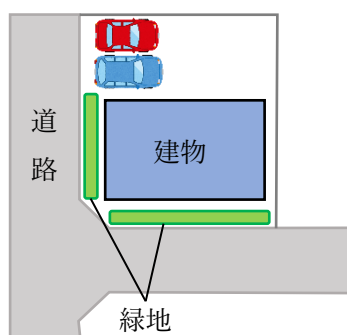
$$\text{緑化率 (\%)} = \text{緑化面積 (㎡)} \div \text{敷地面積 (㎡)} \times 100$$

●緑地とは、

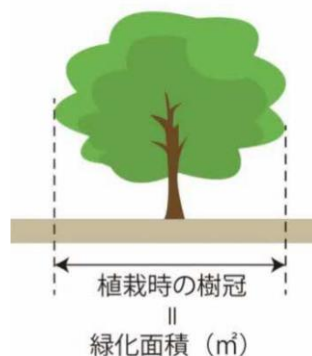
- ・樹木：樹冠※の水平投影面積で求める。ただし、樹木が緑地上に植えられている場合は、重複できない。
- ・芝生、花壇、菜園、植え込みなど
- ・「庭」とみなせるエリア（緑と一体となった池や小径（幅の狭い道）、砂利敷き部分などを含む）

※駐車場等にみられる緑化ブロックについて、緑化ブロック面積の50%を緑地面積に加えることができる

▽緑地の配置イメージ



▽樹冠



(10) その他

① 津波対策（努力目標）

- ・本地区の国道より海側の大部分が津波災害警戒区域に指定されていることを受け、津波に備える意識づけが重要です。そこで、寝室を想定浸水深以上の高さに設けること、または村役場等への円滑な避難を可能とする動線を確保することを努力目標として設定します。
- ・計画書では、「寝室」についてのみ記載しておりますが、近年の水害リスクの増加を踏まえ、在宅中に日常的に使用される生活空間全般を対象とする「居室」についても想定浸水深以上の高さに設けることを本運用基準においては努力目標とします。

【参考】

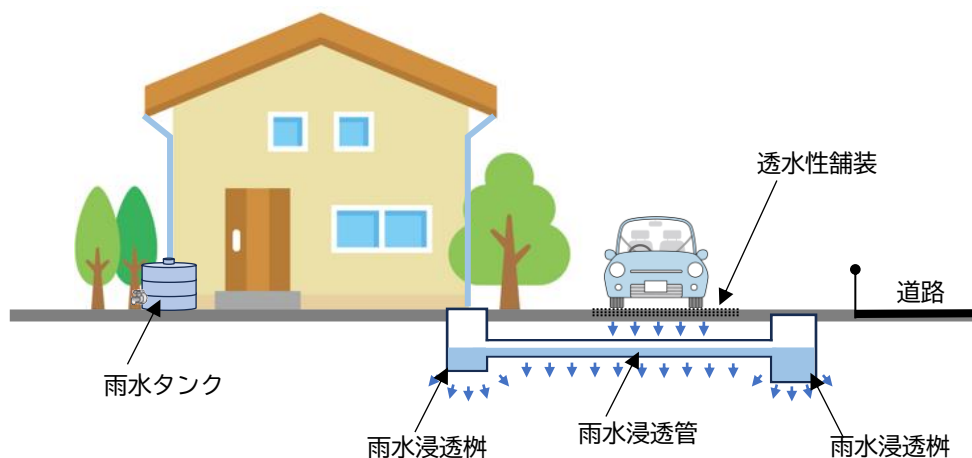
東日本大震災の津波被害では、一般的な木造住宅では、基礎、土台を残すのみという壊滅的な被害を受け、一方、非木造住宅（鉄筋コンクリート造等）は、全壊に近い被害でも倒壊は免れていたことから、津波災害警戒区域で住宅等を建設する際には、鉄筋コンクリート造での建設をお勧めします。

② 雨水浸透施設等の設置（努力目標）

- ・大雨時に雨水が道路側溝や水路に一気に流入し、水路からあふれる事例が発生しています。今後、本地区における宅地化に伴い、その抑制を進めるため、建築敷地内もしくは屋外駐車場には雨水浸透施設等の設置を努力目標として設定します。

■ 雨水浸透施設のイメージ ■

- 雨水タンク：雨水を一時的に貯水するタンク（庭木への散水等に活用）
- 雨水浸透枳、雨水浸透管、浸透側溝：底面や側面から雨水を地中に浸透させる施設
- 透水性舗装、緑化ブロック：駐車場等で雨水を地中に浸透させる舗装等



③ 村長が良好な住環境の形成を害するおそれがないと認める建築物等、又は公益上特に必要な建築物等と認めたものについて

- ・ 建築物等に関する事項については、村長が良好な住環境形成を害するおそれがないと認める建築物等、又は公益上特に必要な建築物等と認めたものとして許可を受けようとする者は、中城村都市建設課と事前に協議、調整を図ったうえで、別途「地区計画特例許可申請書」を作成し、必要書類とともに、村長に申請してください。
- ・ 村長は、申請書を受理した場合、その内容を審査する。村長は許可する場合には、都市計画審議会の同意を得たうえで許可通知を行います。

■手続きの流れ

