

中城村役場周辺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 この条例で使用する用語は、法及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「政令」という。)で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、告示された那覇広域都市計画中城村役場周辺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 前条に規定する適用区域内において、地区整備計画により区分された地区の区分および名称(以下、「計画地区」という)については別表のとおりとし、同表ア項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、村長が地区計画に係わ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 村長は、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ものの出頭を求めて、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(延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。)は、別表イ項に掲げる数値以下でなければならない。

(建築物の建蔽率の最高限度)

第6条 建築物の建蔽率(建築面積の敷地面積に対する割合をいう。)は、別表ウ項に掲げる数値以下でなければならない。

(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、それぞれ別表エ項に掲げる数値以上でなければならない。ただし、村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。

(建築物の高さの最高限度)

第8条 建築物の高さの最高限度は、別表の計画地区に応じ、別表オ項に掲げる数値以下でなければならない。

(壁面の位置の制限)

第9条 建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)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、同表カ項に掲げるとおりとする。

(建築物等の形態又は意匠の制限)

第 10 条 建築物等の形態又は意匠は、別表キ項に掲げるとおりとする。

(垣又は柵の構造の制限)

第 11 条 垣又は柵の構造の制限は、別表ク項に掲げるとおりとする。

(緑化率の最低限度)

第 12 条 建築物の緑化率の最低限度は、別表の計画地区に応じ、同表ケ項に掲げるとおりとする。

(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 13 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 3 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は、当該建築物又はその敷地の全部について、これらの規定を適用し、その敷地の過半が当該区域の外に属するときは、当該建築物又はその敷地の全部について、これら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 14 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 15 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 条別表ア項 2 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 項又は第 2 項及び第 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) 増築又は改築後は、基準時の建築物における用途の変更を伴わないとともに、第 4 条の規定(別表ア項 2 を除く)に適合すること。

(公益上必要な建築物等の特例)

第 16 条 村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等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 17 条 この条例の施行に関し必要な事項は、村長が別に定める。

(罰則)

第 18 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 条第 1 項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、第 11 条又は第 12 条の規定に違反して建築物を建築した場合において、当該建築物を設計した設計者、又は当該建築物の工事を施工した工事施工者（設計書を用いず、又は設計図書に従わないで施工した場合に限る）」
- (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

(施行期日)

- 1 この条例は、中城村役場周辺地区地区計画に係る都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 20 条第 1 項の規定による告示の日から施行する。
(地区整備計画区域に関する経過措置)
- 2 別表地区整備計画区域の項の施行の日の前に都市計画法第 29 条第 1 項及び同法第 43 条第 1 項の規定による許可の申請が行われているものについては、当該区域に係るこの条例の規定は適用しない。
- 3 別表地区整備計画区域の項の施行の日の前に法第 6 条第 1 項の規定による建築主事に対する確認の申請、法第 6 条の 2 第 1 項の規定による国土交通大臣等の指定を受けた者に対する確認の申請又は法第 18 条第 2 項の規定による建築主事に対する通知が行われている地区整備計画区域内の建築物については、当該区域に係るこの条例の規定は適用しない。

別表(第3条から第11条関係)

計画地区の 名称	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
ア 建築物の 用途の制 限	1. 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)建築基準法別表第二第(と)項に掲げる建築物 (2)住宅(兼用住宅を含む) (3)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (4)カラオケボックスその他これに類するもの (5)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もの (6)大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校その他これらに類するもの (7)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、集会場は除く) (8)巡査派出所、郵便局 (9)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (10)老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (11)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 (12)自動車教習所 (13)倉庫業を営む倉庫 (14)畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの) (15)工場(ただし、建築基準法施行令第130条の6に規定されるものを除く) (16)自動車修理工場	1. 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)建築基準法別表第二第(へ)項に掲げる建築物 (2)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (3)カラオケボックスその他これに類するもの (4)大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校その他これらに類するもの (5)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、集会場は除く) (6)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (7)公衆浴場 (8)自動車教習所 (9)畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの) (10)原動機を使用する工場(ただし、建築基準法施行令第130条の6に規定されるものを除く) (11)特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業を営む工場 (12)危険物の貯蔵・処理に供する建築物 2. 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	1. 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)建築基準法別表第二第(に)項に掲げる建築物 (2)住宅(兼用住宅を含む) (3)共同住宅、寄宿舍又は下宿 (4)大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校その他これらに類するもの (5)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、集会場は除く) (6)病院 (7)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (8)公衆浴場 (9)老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (10)工場 (11)危険物の貯蔵・処理に供する建築物	1. 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)建築基準法別表第二第(に)項に掲げる建築物 (2)学校、図書館その他これらに類するもの (3)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、集会場は除く) (4)巡査派出所、郵便局 (5)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (6)公衆浴場 (7)危険物の貯蔵・処理に供する建築物 2. 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)建築基準法施行令第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

計画地区の 名称		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
		(17)危険物の貯蔵・ 処理に供する建築物	(2)建築基準法施行令 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		
		各地区における建築については、当該敷地の敷地規模や接道する道路幅員等に関して都市 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技術基 準」に適合する必要がある。 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㎡を超えてはいけない。			
イ	建築物の 容積率の 最高限度	200%			
ウ	建築物の 建蔽率の 最高限度	60% 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）			
エ	建築物の 敷地面積 の最低限 度	6,000㎡	180㎡ ただし、告示日において現に存する区画で、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、その全部を一つの敷地と して使用する場合はこの限りではない。		
オ	建築物の 高さの最 高限度	敷地地盤面から20m ただし、高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後 4時までの間における、平均地盤面からの高さが4mの水平面に敷地境界からの水平距 離が5mを超え10m以内の範囲においては5時間以上、10mを超える範囲においては 3時間以上日影となる部分を生じさせない高さとする。（日影制限）			敷地地盤面から12m
カ	壁面の位 置の制限	1）道路境界に面 する建築物の外 壁又は柱面は道 路境界線から2.0 m以上後退した 位置とする。 2）隣地境界に面 する建築物の壁 面及び柱面は隣 地境界線から2.0 m以上後退した 位置とする。	1）道路境界に面する建築物の外壁又は柱面は道路境界線から 1.0m以上後退した位置とする。 2）隣地境界に面する壁面及び柱面は隣地境界線から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180㎡未満の場合は0.5m以上後 退した位置とする。		
キ	建築物等 の形態又 は意匠の 制限	別途定める中城村景観計画の景観形成基準に準ずる。 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。			
ク	垣又は柵 の構造の 制限	1）高さは現況地盤面より1.5m以下とする。 2）閉鎖的でない構造とする。 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。			

計画地区の 名称		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
ケ	建築物の 緑化率の 最低限度	敷地面積の 10%以 上を緑地とする。	農地や自然環境との調和に配慮し、敷地面積の 10%以上を緑地 にすることに努めること。		