

名護市地区計画の運用基準

第1章 適用

(目的)

第1 この運用基準は、都市計画法（以下「法」という。）第12条の4の規定により定められた地区計画及び「名護市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」平成11年条例第6号（以下「条例」という。）に基づき、行為の届出の要領及び審査基準、指導、勧告の手續等について必要な事項を定め、事務の適正な処理に寄与することを目的とする。

(適用区域)

第2 この運用基準は、条例別表第1に掲げる地区整備区域に適用する。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第3 公益上必要と認められるものとは、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので、建設省通達「都市計画法及び建築基準法の一部改正について」昭和56年10月6日の「八 地区計画の区域内において市町村が定める条例について（八）」に記載されているものとする。ただしC地区及びD地区にあっては、老人福祉センター、児童厚生施設その他地区計画において建築物等の用途の制限を受けている建築物は除く。

(建築物の用途の制限)

第4 ペットとして飼う動物の小屋でかつ土地に定着しないものは、畜舎から除く。

(壁面の位置の制限)

第5 壁面後退は、壁心ではなく、壁の外面で制限する。

2 車庫は、土地に定着する建築物のうち、その材質にかかわらず、屋根及び柱若しくは壁を有するものであれば入口の扉等の有無にかかわらず、壁面として取り扱う。それ以外の工作物の場合は壁面の位置の制限をしない。

3 角切部分の後退する位置は、敷地の面する道路のうち、壁面後退距離の短い方に準ずる。

4 出窓等とは、床面積に算入されない、充分に外気に開放されてかつ屋内的用途に使用しないポーチ、壁のない門型建築物、吹きさらしの廊下、バルコニー、屋外階段、建築設備、建築物と一体となるパーゴラ等をいう。それ以外の建築物に付属するものは、壁面として制限する。

(建築物の形態又は意匠の制限)

第6 建築物の色彩は、原則として原色やあざやかな色など周辺の景観からかけ離れた色をさける。落ち着いたのある色調とは、原色でない色をいう。

(垣又はさくの構造の制限)

第7 屋根があって柱、若しくは壁のあるもの（屋根のある門）で、申請建築物に付属していないものは、門とする。

2 門又は門扉の垣・さく方向への長さは通路の端より2mとする。

(地下建築物の取扱い)

第8 敷地地盤面より地下部分についての建築物は、壁面後退の対象としない。

(整地高の制限)

第9 庭造りをする際の盛り土の取扱いは、周辺地域に圧迫感を与えないような植栽

による配慮を施せばこの限りでない。

第2章 建築物等の届出

(届出書類)

- 第10 地区計画の区域内において、法第58条の2第1項の規定に基づく行為（以下行為という。）を行おうとする者は、同項の規定に基づき様式第1号（地区計画の区域内における行為の届出書）に、行為の種類に応じて、別表に掲げる図書及び様式第2号による土地の立入調査に関する同意書を添付し市長に届け出なければならない。
- 2 変更の届出は、法第58条の2第2項に基づき、地区計画の区域内における行為の変更届出書（様式第3号）に、前項の図書のうち、当該変更にかかる必要なものを添付して届け出なければならない。

(届出の時期)

- 第11 地区計画の区域内において行為を行おうとする者は、法第58条の2第1項の規定により当該行為に着手する日の30日前までに届出を行い、建築確認申請の必要なものは、建築確認申請時に地区計画の区域内における行為の届出に関する適合知書（様式第4号。以下適合通知書という。）を添付するものとする。
- 2 区画整理事業地内では、土地区画整理組合発行の仮換地証明を地区計画の届出に添付する。換地処分以降は、登記簿謄本及び公図を添付する。
- 3 変更の届出も同様とする。

(届出の対象となる行為)

- 第12 届出の対象となる行為は、次の各号のとおりとする。
- (1) 土地の区画形質の変更（法第58条の2）
 - (2) 建築物の建築（法第58条の2）
 - (3) 工作物の建設（都市計画法施行令（以下「施行令」という。）第38条の4）
- 4 建築物等の用途の変更（用途変更後の建築物等が地区計画で定められた用途制限に適合しなくなる場合に限る。）（施行令第38条の4第1号）
- 5 建築物等の形態又は意匠の変更（施行令第38条の4第2号）

(届出の対象から除かれるもの)

- 第13 次の各号のものは届出の対象としない。（法第58条の2第1号）
- (1) 通常の管理行為、軽易な行為その他政令で定めるもの（施行令第38条の5）
 - (2) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
 - (3) 国又は地方公共団体が行う行為
- 4 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為で政令で定めたもの（施行令第38条の6）
- 5 第29条の許可をようする行為でその他政令で定める行為（施行令第38条の7）

(届出書の受付)

- 第14 市長は、法第58条の2の規定に基づく届出があったときは、当該届出書の記載事項及び添付書類について形式審査を行った上、正本及び副本のそれぞれに受付印を押す。

(届出書受付台帳の整備)

- 第15 市長は、届出の受付状況を明らかにしておくために、地区計画区域内における届出受付台帳（様式第5号）を整備する。

(文書発送台帳の整備)

- 第16 届出者に対して文書を発送するときは、文書発送台帳（様式第6号）に記入す

る。

(指導を要しない場合の手続)

第17 審査の結果、届出に係る行為の内容が地区計画に適合し、指導の必要がないと認められる場合は、適合通知書(様式第4号)により、届出者にその旨を通知する。

(指導の手続)

第18 審査の結果、指導の必要があると認められる場合は、宇茂佐第二地区地区計画内指導通知書(様式第7号)により、届出者に通知するとともに、宇茂佐第二地区地区計画内行為改善報告書(以下「改善報告書」という。)様式第8号を市長へ提出させる。

2 指導に従って提出された改善報告書について、その内容が適正であると認められる場合は、適合通知書(様式第4号)により、届出者にその旨を通知する。

(勧告の手続)

第19 法第58条の2第3項の規定に基づく勧告は、宇茂佐第二地区地区計画内行為の勧告書(様式第9号)により行い、改善報告書(様式第8号)を市長へ提出させる。

2 勧告に従って提出された改善報告書について、その内容が適正であると認められる場合は、適合通知書(様式第4号)により、届出者にその旨を通知する。

(着手届)

第20 行為の着手を行う場合は、地区計画の区域内における行為の着手届(様式第10号)を提出しなければならない。

(提出書類の部数)

第21 法第58条の2の規定による届出は正副2部とし、正本を都市計画課で保管し副本には審査済印を押し、届出者に返還する。

(委任)

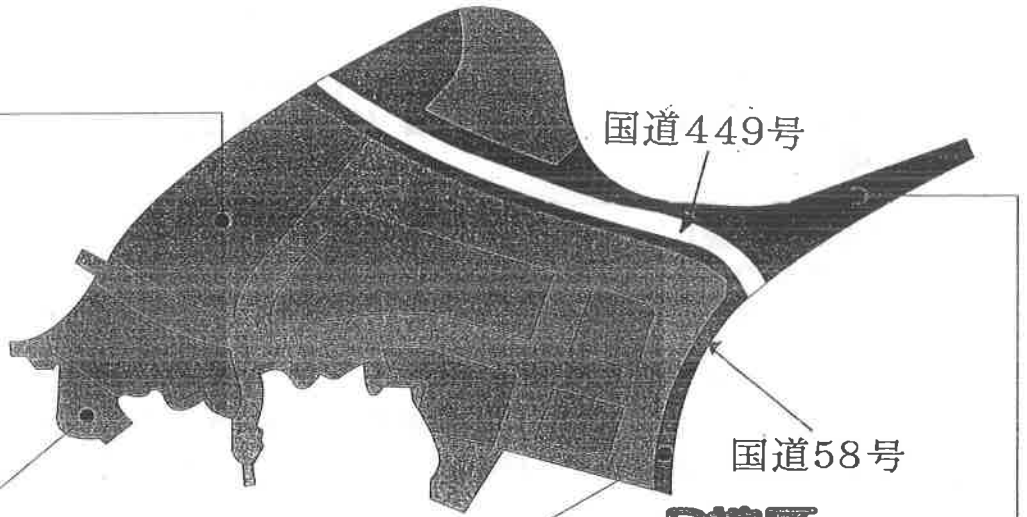
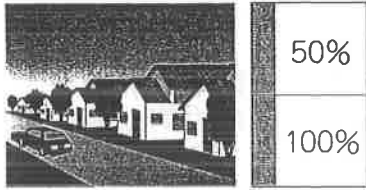
第22 この運用基準に関し必要な事項は、別に定める。

宇茂佐第二地区地区計画 (地区整備計画)

A地区

第一種低層住居専用地域

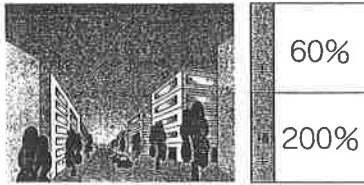
緑豊かな低層住宅地の形成を図る。



B地区

第一種中高層住居専用地域

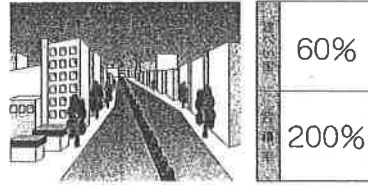
国道でない都市計画道路沿道及び周辺の中高層住宅地に隣接する地区は、地区住民や周辺地域の人々の日常生活に必要な商業施設・サービス施設も立地する緑豊かな住宅地の形成を図る。



C地区

準住居地域

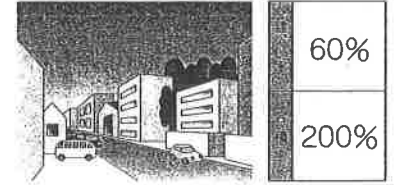
国道58号及び国道449号バイパス沿道は、自動車交通にサービスを提供する沿道サービス施設や集合住宅等が共存する市街地の形成を図る。



D地区

準工業地域

国道449号バイパス北側は、地区内工業施設及び既存市街地内工業施設の受け皿とし、また沿道サービス施設も立地する地区とすることから、住宅への環境に配慮した、住・商・工の共存地区の形成を図る。

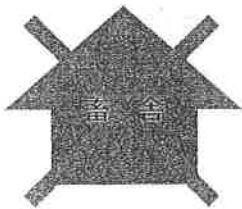


1 建物の用途の制限

よい環境をつくる為に、地区によって好ましくない建物を建てさせないようにするためのルールです。

★地区計画により次にあげる地区では、以下の建物が建てられません。

A、B地区



C、D地区

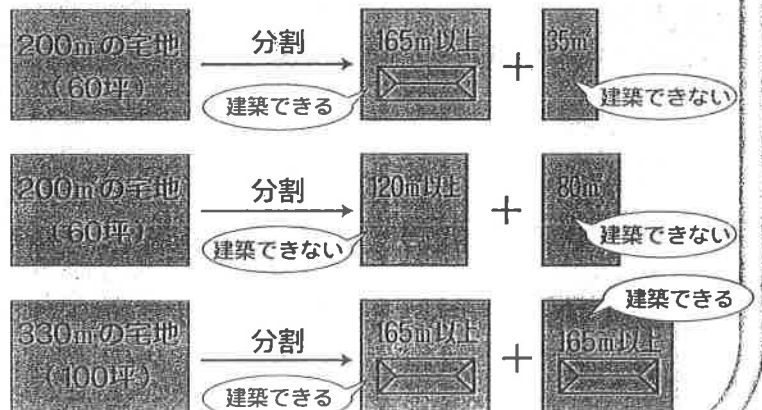


2 敷地面積の最低限度

土地が細分化され、建物が密集して環境が悪くならないように、敷地の最低規模を決めます。
すでに仮換地で最低規模を下回っている場合は、例外として建物を建てることができます。

★敷地は最低165㎡（50坪）以上とする。

ただし、公益上必要と認められるものや、告示日において現に存する敷地で、建物の敷地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。



3

形態、意匠の制限

まちの景観をよくするためのルールです。

- ★建物の色彩は、周辺の建物との調和を考慮し、落ち着いた色調のものとする。
- ★高架水槽及び建築設備等は、道路から直接見えにくいよう配慮する。
- ★屋外広告物の色彩、形態は、周囲の景観的調和に配慮したものにする。



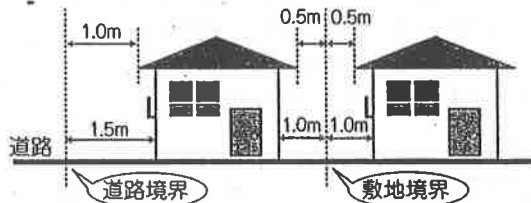
4

壁面の位置の制限

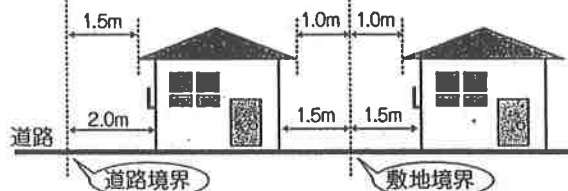
壁面の後退は下記の数字以上とする。

街に緑やゆとりをもたらし、風通しをよくするなど、健康で良好なまちにするため、道路や隣地境界線から建物を一定の距離以上離して建てます。圧迫感が少なくなり、緑化するゆとりができます。

A地区



B,C,D地区



ベランダ、出窓、外階段、ポーチ等充分外気に開放され、且つ屋内用途に供さないものは、ひさしの規定を適用する。

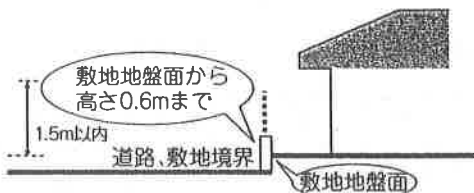


5

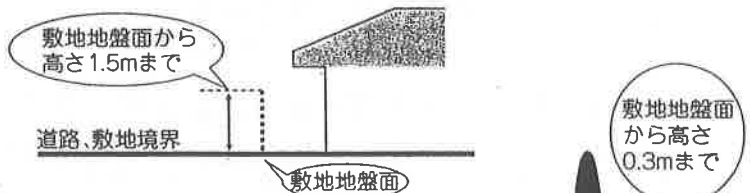
垣、さくの構造の制限

A、B、C地区のみ高いコンクリートのブロック塀等を制限し、生垣を奨励すると、圧迫感がなくなり「緑豊かなまち」になります。

■コンクリートブロック、石積みの場合



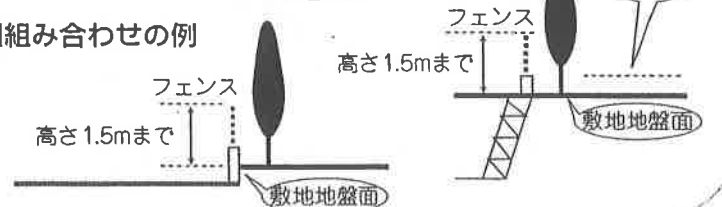
■さく、フェンスの場合



■生垣の場合



■組み合わせの例



6

地盤高の最高限度

後から建物を建てる人が勝手に敷地地盤を高くしないように地盤高さを決めておきます。

- ★敷地地盤高は、土地区画整理事業により造成された高さ、又は敷地と面する道路の最高地点の高さを最高限度とします。