

恩納村土地利用規制のためのガイドライン

| 用 域 区 分 | 土地利用規制  | 建築物等の利用規制(形態規制)   |
|---------|---|---|
| 農業用域    | ・農林業、農業用施設以外の用途には使用しない  | -----   |
| 保安制限林用域 | ・環境保全以外の用途に使用してはならない  | -----   |
| 特 定 用 域 | ・米軍及び自衛隊施設以外の用途に使用してはならない。  | -----   |
| 漁業用域    | ・水産業以外の用途に使用してはならない(漁業関係者自らが営業する場合は除く)  | -----   |
| 公共施設用域  | ・官公署用地等で公共施設に限定して使用する。  | -----   |
| 集落用域    | <p>・用途制限・指定エリア</p> <p><b>住宅・共同住宅・寄宿舍のみ建築が可能である。</b></p> <p>※寄宿舍とは主として学生、職員、従業員等を対象とする複数の寝室を有し、食堂、浴室等の共同施設が設けられたものをいう。</p>   | <p>・容積率200%以下 建ぺい率:制限無し</p> <p>・高さ制限:13m以下(景観むらづくり計画)</p>   |
| 準集落用域   | <p>・用途制限・指定エリア</p> <p><b>住居・共同住宅・寄宿舍・事務所・店舗の建築が可能である。</b></p> <p>主要道路の道路境界より、奥行き30m以内もしくは、連続した土地で集落環境に影響を及ぼさない範囲とする。</p> <p>・次の用途については、村長の承認を必要とする。</p> <p>商業施設(売場面積 500㎡以上)、作業所(原動機を使用するものは作業所面積 150㎡以上)</p> <p>営業用倉庫(150㎡以上)</p>            | <p>・容積率200%以下 建ぺい率:制限無し</p> <p>・高さ制限:13m以下(景観むらづくり計画)</p>   |
| 中層住居用域  | <p>・用途制限・指定エリア</p> <p><b>住居・共同住宅・寄宿舍・事務所・店舗・ホテル・旅館の建築が可能である。</b></p> <p>集落環境に影響を及ぼさないところで、リゾート用域の隣接地を指定する。(集落用域とリゾート用域のバッファゾーン)</p> <p>・次の用途については、村長の承認を必要とする。</p> <p>商業施設(売場面積 500㎡以上)、作業所(原動機を使用するものは作業所面積 150㎡以上)</p> <p>営業用倉庫(150㎡以上)</p> | <p>・容積率:制限無し 建ぺい率:制限無し</p> <p>・高さ制限:20m以下かつ6階以下。ただし、高さの比率に応じた壁面後退あり。(景観むらづくり計画)</p>   |
| リゾート用域  | <p>・用途制限・指定エリア</p> <p><b>住居・共同住宅・寄宿舍・事務所・店舗・ホテル・旅館の建築が可能である。</b></p> <p>集落の端で、集落環境に影響を及ぼさない所を指定する。</p> <p>・ゴルフ場、営業を目的とする駐車場、運輸施設(小規模なものを除く)</p> <p>については、村長の承認を必要とする。</p> <p>・開発区域内の傾斜地(地形こう配が20度を超える傾斜地をいう)の面積が原則として開発区域の面積の80%を超えないこと</p>   | <p>・高さ制限:<b>33m以下</b>。ただし、高さの比率に応じた壁面後退あり。(景観むらづくり計画)</p> <p>・高さが13mを超える場合には景観むらづくり審議会での審議が必要。</p> <p>・汚水排水等は三次処理をし、BOD、COD、SSともに10mg/l以下、PH5.8~8.6</p> <p>(※3,000㎡以上の開発行為であって、水質汚濁防止法に基づく特定施設に該当する場合。)</p> |
| 地域環境保全会 | <p>・いかなる開発、建築行為に関しても村長の承認を必要とする</p> <p>・当該地は、環境保全を優先的に図るべき区域とする</p> <p>・土地改変率20%以内であること</p> <p>・開発区域内の80%以上の緑地を保全すること</p>   | <p>・高さ制限:2階以下かつ10mを超えないこと。(景観むらづくり計画)</p>   |

**\* 恩納村環境保全条例 土地利用区分の用途制限**

| ○建てられる用途<br>×建てられない用途<br>△村長承認を必要とする。 | 住宅<br>共同住宅<br>寄宿舍 | 日用品販売<br>理髪店 | 店舗<br>事務所 | ホテル<br>旅館 |
|---------------------------------------|-------------------|--------------|-----------|-----------|
| 集落用域                                  | ○                 | ○            | ×         | ×         |
| 準集落用域                                 | ○                 | ○            | ○         | ×         |
| 中層住居用域                                | ○                 | ○            | ○         | ○         |
| リゾート用域                                | ○                 | ○            | ○         | ○         |
| 地域環境保全用域                              | △                 | △            | △         | △         |

\* その他の用途については、住居環境を害する恐れが無い場合に、村長の承認を得て建築する事ができる。

## \* 景観むらづくり計画ガイドライン(2024.4.1施行)

| 項目                | 集落景観保全地区  | 準集落景観保全地区 | 自然景観保全地区   | 中層景観形成地区   | リゾート景観創造地区   | 農漁業景観形成地区    |
|-------------------|---|-----------|--|--|--|--------------|
| 建築物の高さに関する制限      | 13m以下   | 13m以下     | 2階以下かつ<br>10m以下  | 6階以下かつ<br>20m以下  | 33m以下  | 平屋かつ<br>8m以下 |
| 建築物の壁面の位置の制限      | ○道路側の敷地境界線から50cm以上後退させること。  |           |  | ○主要道路の中心線から壁面の位置(D)と建築物の高さ(H)の比率(D/H)は、海側で1.2以上、陸側で2以上とする。 |  | —            |
| 高さ・配置・形態<br>意匠・色彩 | <p>○地域を代表する景観資源の周辺や集落の重要な祭事等が行われる場所の周辺においては、歴史・文化的な雰囲気や景観を阻害しないよう高さ・配置等に配慮すること。</p> <p>○建築物等の配置は、恩納岳や山田グスクをはじめとするシンボル景観拠点や眺望拠点などの主要な眺望点からの眺望及び、集落や海岸線等の低地部から主要な眺望点を見上げた時の眺望を阻害しないよう考慮すること。</p> <p>○海岸線軸の周辺においては、美しい海岸景観への眺望を阻害しないよう、高さ・配置に配慮すること。</p> <p>○建築物等が大規模となる場合は、隣接する集落等への圧迫感を軽減するために分節か、分散配置等の工夫を行うこと。</p> <p>○地形を活かした建築物等の配置を行うこととする。</p> <p>○屋外に設ける設備は、目立たないよう配置の工夫や遮へい等をおこなうこと。</p> <p>○建築物の外壁は周辺の景観に配慮し、落ち着いた色彩(マンセル値:明度8以上、彩度2以下)を基調とすること。ただし、着色していない木材等の自然素材によって仕上げられるものや、外壁の一部にアクセントとして用いる色彩についてはこの限りではない。</p> <p>○建築物の屋根等に用いる色彩は、極端な低明度、高彩度を避け、周辺の景観との調和に配慮すること。</p> |           |  |  |  |              |
| 色彩                | ○デザインのアクセントとして壁面や軒裏に上記以外の高明度・高彩度の色彩を使用する場合は、使用面積は各立面の表面積の10%以下にとどめること。  |           |  |  | ○デザインのアクセントとして壁面や軒裏に高明度・高彩度の色彩を使用する場合は、使用面積は各立面の表面積の5%以下にとどめること。   |              |
| 敷地内の緑化            | ○敷地内は出来る限り緑化に努めるものとする。<br>○フクギ等の屋敷林は出来るだけ保全するものとする。   |           | ○既存の緑地及び地形については80%以上の保全を図ること。<br>○敷地内は出来る限り緑化に努めるとともに、緑化の際には周辺の自然植生に配慮しながら在来種の活用を行うこと。 |  | ○敷地内は出来る限り緑化に努めるものとする。<br>○フクギ等の屋敷林は出来るだけ保全するものとする。<br>○敷地面積の30%以上の緑化を行うとともに、リゾート地にふさわしい景観の演出を図ること。<br>○屋外の駐車場は、できる限り緑化すること。 |              |

※景観形成重点地区(山田城跡周辺地区)については、別途ガイドライン参照

## 開発申請の必要の有無

| 条例等<br>開発区域面積<br>(村条例は地積) | 恩納村環境保全条例                         | 沖縄県県土保全条例                            | 都市計画法                                    | 自然公園法   |
|---------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--|---|
|                           | 恩納村 企画課<br>098-966-1201           | 県企画部<br>県土・跡地利用対策課<br>098-866-2040   | 県土木建築部 建築指導課<br>098-866-2413             | 県環境部 自然保護課<br>098-866-2243  |
| 0 ~ 500㎡                  | 不要                                | 不要                                   | 不要                                       | 工作物の新築(改築・増築)や土地の形状変更、木竹の伐採等あらゆる行為で県知事の許可が必要となる。<br>村条例による規制よりも厳しい規制(建ぺい率や容積率、セットバック等)もあるため、沖縄県へ確認すること。 |
| 500 ~ 1,000㎡              | △<br>切土盛土が平均50cm以上                |                                      |  |   |
| 1,000㎡ ~                  | ○                                 | ○                                    |  |   |
| 3,000㎡ ~                  |                                   |                                      |  |   |
| 10,000㎡ ~                 |                                   |                                      | ただし、都市計画法の開発申請が必要でない場合は申請が必要な場合もあるため要確認。 |   |
| その他注意事項                   | 地域環境保全用域については面積に限らず、全て開発申請が必要となる。 | 他法令の対象になる場合は適用除外となることもあるため、詳細は県へ要確認。 | ○  | 提出先は村企画課となるが、規制内容の確認、資料の内容等の調整は県と行う。  |

### その他問合せ先

| 村道・里道・工事届               | 農地法に関する事                 | 農振法・森林法に関する事              | 上下水道に関する事                                      | 村有地に関する事                | 埋蔵文化財に関する事                            |
|-------------------------|--------------------------|---------------------------|--|-------------------------|---------------------------------------|
| 恩納村 建設課<br>098-966-1203 | 恩納村 農業員会<br>098-966-1204 | 恩納村 農林水産課<br>098-966-1202 | 恩納村 上下水道課<br>上水:098-966-1198<br>下水:098-9661190 | 恩納村 総務課<br>098-966-1200 | 恩納村教育委員会<br>社会教育課 文化係<br>098-982-5112 |

| 国道に関する事                 | 県道に関する事①                                     | 県道に関する事②                                       | 赤土流出防止条例                       |  |  |
|-------------------------|--|--|--------------------------------|--|--|
| 北部国道事務所<br>0980-52-4350 | 中部土木事務所<br>維持管理班<br>098-894-6512<br>※県道6、73号 | 北部土木事務所<br>維持管理班<br>098-894-6512<br>※県道88、104号 | 中部保健所<br>環境保全班<br>098-989-6610 |  |  |