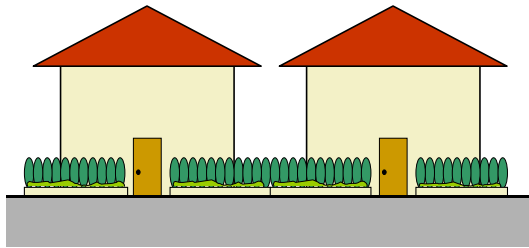


豊見城市

# 豊崎地区地区計画

《運用基準》



平成19年12月

豊見城市都市計画課

# 豊見城市豊崎地区地区計画 運用基準

## 【目次】

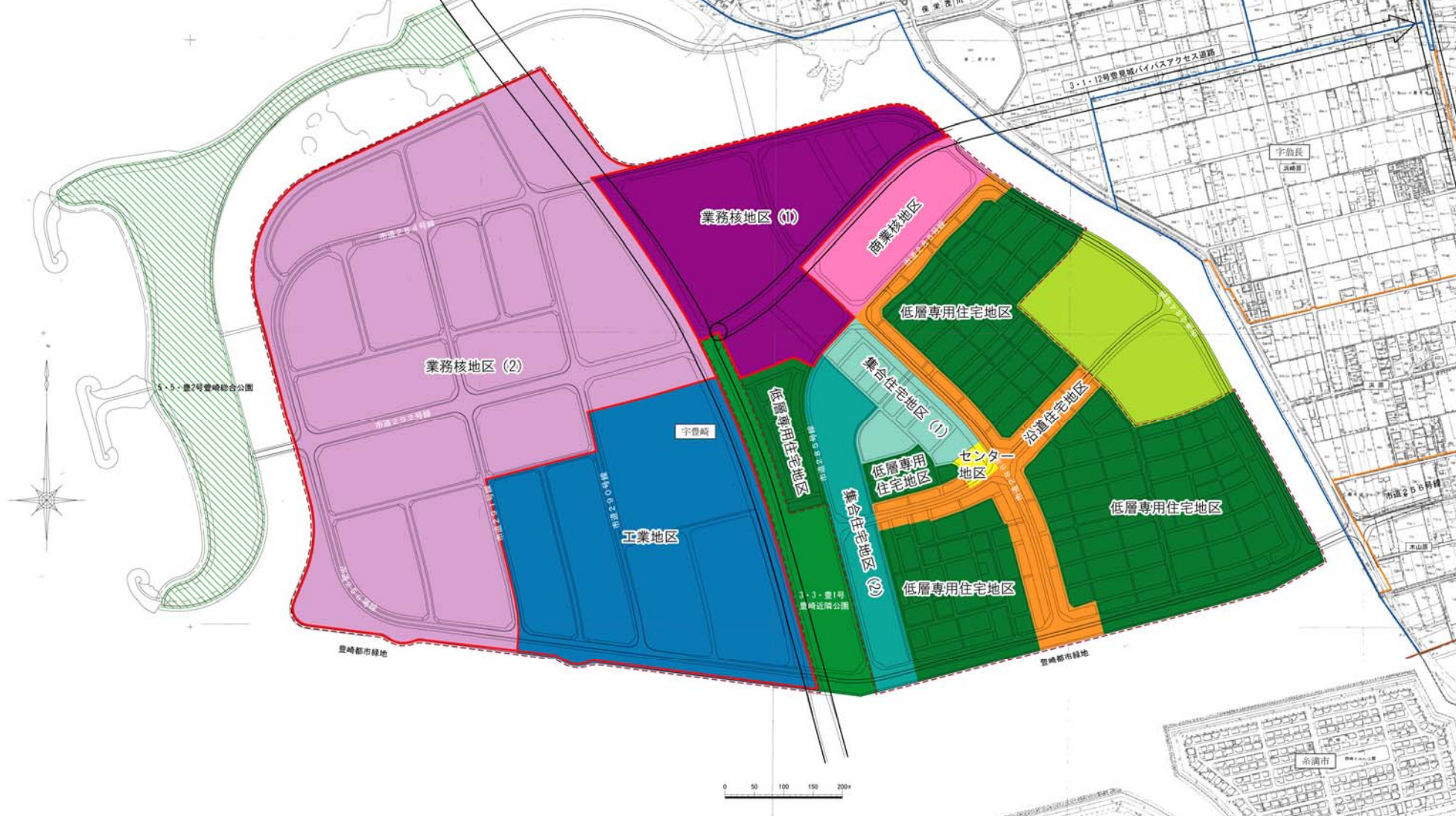
豊崎地区 計画図	1
豊崎地区 地区計画方針	2
豊崎地区 地区整備計画	3

## 運 用 基 準

1. 建築物等の用途の制限	6
2. 建ぺい率、容積率の最高限度	7
3. 建築物の敷地面積の最低限度	7
4. 壁面の位置の制限	8
5. 建築物等の高さの最高限度及び最低限度	10
6. 建築物等の形態または意匠の制限	10
(1) 外壁等の制限	10
(2) 屋根の制限	11
(3) 広告等の制限	12
(4) その他の制限	13
① 外壁又は屋根に設ける設備類の制限	13
② 屋外照明の制限	13
③ 屋外階段やベランダ等の制限	14
④ 敷地地盤高の高さの制限	14
⑤ 庇の位置の制限	15
7. 垣又はさくの構造の制限	16
8. 緑化率の最低限度	
景観と色彩について	17

那覇広域都市計画地区計画の変更  
豊崎地区地区計画  
(豊見城市決定)  
計 画 図

凡 例		凡 例	
	今回変更区域	記号	地 区
	市町村界		低層専用住宅地区
	大字界		沿道住宅地区
	小字界		商業核地区
			業務核地区(1)
			業務核地区(2)
			工業地区
			集合住宅地区(1)
			学校用地
			集合住宅地区(2)
			センター地区
			地区計画区域



# 豊崎地区地区計画

名称	豊崎地区地区計画	位置	豊見城市字豊崎の一部	面積	約 130.1 h a
区域の整備・開発・保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、第3次沖縄振興開発計画において、那覇空港に隣接する地理的条件を活用した産業の立地を促進する地区として位置づけられており、また、県都那覇市に隣接する豊見城市において人口の増加に伴う市街地開発の必要性から、広域的な都市基盤整備の一環としての位置づけもされている。</p> <p>このため、地区計画の策定により、商・工業、流通業等の業務機能の発展、並びに健全な商業業務地としての誘導と商業の利便性の向上を図る。また、敷地の狭小化による建築物の過密化、用途の混在による住環境の悪化などの防止を行うことで適正かつ合理的な土地利用を図り、沖縄県の気候・風土に配慮した、良好な都市環境を形成・維持することを目標とする。</p>			
	土地利用の方針	<p>地区を、低層専用住宅地区、沿道住宅地区、集合住宅地区(1)、集合住宅地区(2)、センター地区、商業核地区、業務核地区(1)、業務核地区(2)、工業地区の9地区に細区分し、それぞれの地区の方針に沿った適正な土地利用を誘導するとともに、各種用途の調和のとれた複合市街地の形成を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>低層専用住宅地区 低層の戸建専用住宅を中心とした、良好な住環境の形成を図る地区とする。</li> <li>沿道住宅地区 主要な道路に面した住宅地であり、住環境を守りつつ周辺の住宅地の利便性の確保とセンター地区の一部機能の補完が図られるよう小規模の店舗等が立地できる地区とする。</li> <li>集合住宅地区(1) 周辺環境と調和した良好な住環境を形成し、ゆとりある質の高い住宅で主として中層の集合住宅の立地を図る地区とする。</li> <li>集合住宅地区(2) 適正な住棟配置とオープンスペースの確保により、周辺環境と調和した良好な住環境を形成する住宅で、主として高層の集合住宅の立地を図る地区とする。</li> <li>センター地区 住宅地区の利便性を確保するために、一定規模以下の店舗等の立地を図る地区とする。</li> <li>商業核地区 商業業務地としての機能とコミュニティ機能が備わった、周辺地域のサービスの核となる街区の形成を図る地区とする。なお、公共飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律第8条の2に規定する第一種区域の指定がなされているため留意すること。</li> <li>業務核地区(1) 商・工業、流通業等の業務機能の中核として、主に事務所等が集積する業務核地区の形成を図る地区とする。なお、公共飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律第8条の2に規定する第一種区域の指定がなされているため留意すること。</li> <li>業務核地区(2) 那覇空港に隣接する地理的条件を生かした観光関連産業や都市開発等により移転となる工場・事業所等の立地の誘導を図る地区とする。なお、公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律第8条の2に規定する第一種区域の指定がなされているため留意すること。</li> <li>工業地区 都市開発により移転となる工場・事業所等の立地を誘導するなど、工業等の利便増進を図る地区とする。なお、公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律第8条の2に規定する第一種区域の指定がなされているため留意すること。</li> </ol>			
	地区施設の整備の方針	<p>本地区内は豊見城市地先埋立事業に伴い、区画道路、歩行者専用道路等の地区施設が整備される。このため、本計画においては地区施設のそれぞれの整備目的に従い、その維持・保全に努め、安全で快適な利便性のある都市空間の形成を行う。</p>			
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び各地区の土地利用の方針に基づき、次の各号に掲げる「建築物等に関する制限」を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>建築物等の用途の制限</li> <li>建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合の最高限度</li> <li>建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度</li> <li>建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>建築物の壁面の位置の制限</li> <li>建築物の高さの最高限度及び最低限度</li> <li>建築物等の形態又は意匠の制限</li> <li>垣又はさくの構造の制限</li> <li>緑化率の最低限度</li> </ol>			
その他当該区域の整備・開発・保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>緑化に関する方針 うるおいのある環境に配慮した街並みが形成されるよう、敷地内の積極的な緑化に努め、また、樹種の選定についても、豊見城市地先の気候・風土に配慮したものとする。</li> <li>駐車場等の整備に関する方針 (1)一定規模以上の駐車場に関しては、特に景観に配慮して駐車場内及び周辺の緑化に努めるものとする。 (2)上記以外の駐車場については、周辺へ圧迫感を与えないよう配慮するものとする。</li> <li>防音に関する方針 航空機の騒音が予想されるため、住宅等の用に供する建築物に関しては、防音上有効な構造とするよう努める。</li> </ol>				



# 地区整備計画

地区の名称 (用途地域)	低層専用住宅地区 (第1種低層、第1種住居)	沿道 (市道257、285、286号) 住宅地区 (第1種住居)	集合住宅地区 (1) (第1種住居)	集合住宅地区 (2) (第1種住居)	センター地区 (第1種住居)	商業核地区 (近隣商業地域)	業務核地区 (1) (準工業地域)	業務核地区 (2) (準工業地域)	工業地区 (工業地域)	
面積 約130.1ha	約30.7ha	約6.6ha	約3.1ha	約4.4ha	約0.3ha	約4.2ha	約13.6ha	約47.1ha	約20.0ha	
建築物等	次の各号に掲げる建築物以外の建築物を建築又は用途利用してはならない。						次の各号に掲げる建築物を建築又は用途利用してはならない。			
建築物等に関する事項	<p>1) 戸建専用住宅、2戸の住宅又は2戸の共同住宅</p> <p>2) 兼用住宅で次の用途を兼ねるもののうち、当該用途に供する部分が延べ面積の1/2以下、かつ、50㎡以下であるもの</p> <p>①学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設(ピアノ教室、舞踊教室、武道塾等を除く。)</p> <p>3) 幼稚園、保育所、託児所</p> <p>4) 児童館(600㎡以下に限る。)、図書館</p> <p>5) 地区集会所</p> <p>6) 自動車車庫(2階以上にあるものを除く。)、又は倉庫で上記に付属するもの。(50㎡を超えるものを除く。)</p> <p>7) 建築基準法施行令第130条の4の3～5号に掲げる建築物</p> <p>8) 公衆電話所</p> <p>9) 診療所</p>	<p>1) 戸建専用住宅、2戸の住宅又は2戸の共同住宅</p> <p>2) 次に掲げる店舗等のうち、当該用途に供する部分の床面積が150㎡以下であるもの</p> <p>①建築基準法施行令第130条の3の1～7号に掲げる建築物(4号及び5号の作業場の床面積は50㎡以内に限る。)</p> <p>②弁当屋</p> <p>③コインランドリー</p> <p>④写真店</p> <p>⑤玩具店</p> <p>⑥時計店</p> <p>⑦カメラ店</p> <p>⑧書店</p> <p>⑨文具店</p> <p>3) 幼稚園、保育所、託児所</p> <p>4) 児童館、図書館</p> <p>5) 巡査派出所</p> <p>6) 郵便法の規定により行う郵便の業務(郵便窓口業務の委託等に関する法律第2条の規定する郵便窓口業務を含む。)の用に供する施設</p> <p>7) 地区集会所</p> <p>8) 自動車車庫(2階以上にあるものを除く。)、又は倉庫の用途に供するもので上記の建築物に付属するもの(延べ面積が50㎡を超えるものを除く。)</p> <p>9) 建築基準法施行令第130条の4の3～5号に掲げる建築物</p> <p>10) 公衆電話所</p> <p>11) 診療所、薬局</p>	<p>1) 3戸以上の住宅又は共同住宅、寄宿舍</p> <p>2) 幼稚園、保育所、診療所、薬局託児所</p> <p>3) 図書館</p> <p>4) 巡査派出所</p> <p>5) 郵便法の規定により行う郵便の業務(郵便窓口業務の委託等に関する法律第2条の規定する郵便窓口業務を含む。)の用に供する施設</p> <p>6) 病院、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム</p> <p>7) 老人福祉センター、児童厚生施設</p> <p>8) 地区集会所</p> <p>9) 自動車車庫で床面積が300㎡以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものは除く。)</p> <p>10) 建築基準法施行令第130条の4の3～5号に掲げる建築物</p> <p>11) 公衆電話所</p> <p>12) 共同住宅に併設されるもので、次に該当するもの(当該部分の床面積の合計が500㎡を超えるものを除く。)</p> <p>①美術工芸品製作用のアトリエ、工房で床面積が150㎡以下のもの(原動機の出力の合計0.75kw以下に限る。)</p> <p>②建築基準法施行令第130条の5の3に該当するもの(ペットショップ等は除く。)</p> <p>③事務所</p> <p>13) 自動車車庫、倉庫等の用途に供するもので上記の建築物に付属するもの(建築基準法施行令第130条の5の5に該当するものを除く。)</p>	<p>1) 事務所、店舗等(600㎡以下で、かつ、建築基準法別表第2(は)欄第5号に掲げるものに限る。但し、ペットショップ等は除く。)</p> <p>2) 巡査派出所、公衆電話所</p> <p>3) 郵便法の規定により行う郵便の業務(郵便窓口業務の委託等に関する法律第2条の規定する郵便窓口業務を含む。)の用に供する施設</p> <p>4) 自動車車庫、又は倉庫の用途に供するもので上記の建築物に付属するもの。</p> <p>5) 建築基準法施行令第130条の4の3～5号に掲げる建築物</p> <p>6) 1)の店舗等に併設される3戸以上の共同住宅(1階部分を住宅に供するものは除く。)</p>	<p>1) 店舗等(風俗営業及び性風俗関連特殊営業に係るものは除く。)</p> <p>2) 事務所</p> <p>3) ホテル、旅館</p> <p>4) 公衆浴場(但し、個室付浴場は除く。)</p> <p>5) カラオケボックス等(建築基準法別表第2(ほ)欄第3号に該当するもの)</p> <p>6) ゲームセンター</p> <p>7) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち、客席の床面積の合計が200㎡未満のもの</p> <p>8) 専修学校</p> <p>9) 巡査派出所、公衆電話所</p> <p>10) 郵便法の規定により行う郵便の業務(郵便窓口業務の委託等に関する法律第2条の規定する郵便窓口業務を含む。)の用に供する施設</p> <p>11) 図書館</p> <p>12) 病院、診療所</p> <p>13) 保育所、託児所</p> <p>14) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>15) 自動車車庫</p> <p>16) 建築物付属倉庫</p> <p>17) 建築基準法施行令第130条の4の3～5号に掲げる建築物</p> <p>18) 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋又は洋服店、自転車店等その他これらに類するもの</p> <p>19) 集会場</p>	<p>1) 住宅</p> <p>2) 共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>3) 学校</p> <p>4) 大学、高等専門学校</p> <p>5) 地区集会所</p> <p>6) 自動車教習所</p> <p>7) 単独倉庫</p> <p>8) 畜舎</p> <p>9) 工場(建築基準法別表第2(と)欄第3号及び(り)欄第3号に該当するもの。)</p> <p>10) 自動車修理工場</p> <p>11) 危険物の貯蔵又は処理の用に供する建築物(但し、自動車等のための給油所等を除く。)</p> <p>12) 卸売市場、火葬場、と畜場及びゴミ焼却場</p> <p>13) 建築基準法第48条第10項に該当するもの</p>	<p>1) 住宅</p> <p>2) 共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>3) 学校</p> <p>4) 大学、高等専門学校</p> <p>5) 畜舎</p> <p>6) 卸売市場、火葬場、と畜場及びゴミ焼却場その他の処理施設の用途に供する建築物</p> <p>7) 診療所(患者の収容施設を有するものに限る。)</p> <p>8) 病院</p> <p>9) 保育所</p> <p>10) 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>11) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの</p> <p>12) 神社、寺院、教会等</p> <p>13) レディミクストコンクリートの製造を営む工場</p> <p>14) 廃棄物処理業を営む工場</p> <p>15) 建築基準法第48条第10項に該当するもの</p>	<p>1) 住宅</p> <p>2) 共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>3) 畜舎</p> <p>4) 卸売市場、火葬場、と畜場及びゴミ焼却場その他の処理施設の用途に供する建築物(但し、卸売市場で都市計画決定されたもの及び建築基準法第51条の但し書きの許可を得たものを除く。)</p> <p>5) 診療所(患者の収容施設を有するものに限る。)</p> <p>6) 図書館</p> <p>7) 保育所</p> <p>8) 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>9) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの</p> <p>10) 建築基準法第48条第11項に該当するもの</p>		

築 物 等	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10/10	20/10	30/10	20/10	20/10	20/10
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	5/10	6/10	6/10	6/10	8/10	6/10
に 関 す る 事 項	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	300㎡	300㎡	300㎡	400㎡	500㎡
	壁面の位置の制限	<p>道路等（3m以下の緑道を除く。以下同じ。）境界線及び隣地境界線から建築物の外壁またはこれに代わる柱及び出窓の外表面までの距離の最低限度は以下の通りとする。</p> <p>道路等（3m以下の緑道を除く。以下同じ。）境界線及び隣地境界線から建築物の外壁またはこれに代わる柱及び出窓の外表面までの距離の最低限度は以下の通りとする。但し、駐車場等の管理上最小限必要な付帯施設についてはこの限りではない。</p>					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>道路等境界線 … 1.0 m</li> <li>隣地境界線 … 1.0 m</li> </ul> <p>※ 但し、開放された簡易な構造の車庫は除く。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路等境界線 … 1.5m</li> <li>隣地境界線 … 1.5m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路等境界線 … 2.5m</li> <li>隣地境界線 … 2.0m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路等境界線 … 1.5 m</li> <li>隣地境界線 … 1.5 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市道 286 号線の道路等境界線 … 2.0 m</li> <li>他の道路境界線 … 1.5 m</li> <li>隣地境界線 … 0.5 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路境界線 … 2.5 m</li> <li>隣地境界線 … 2.0 m</li> </ul>
	建築物等の高さの最高限度及び最低限度	<p>最高限度… 10 m</p> <p>さらに、建築基準法第 5 6 条及び 5 6 条の 2 に係る高さで第 1 種低層住居専用地域にかかる規制を適用する。</p>	<p>最高限度… 20m</p>		<p>最高限度 … 20m</p>		
	建築物等の形態または意匠の制限	<p>1. 外壁等の制限及び屋根の制限</p> <p>外壁及び屋根については次の各号に適合しなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 建築物の外壁等の色彩は原色を避け、淡い色のものとする。</li> <li>2) 建築物の最上階の屋根は勾配屋根とし、勾配は 1/5 以上とする。</li> <li>3) 勾配部分の面積は建築面積の 1/3 以上とする。</li> <li>4) 屋根の勾配部分の色彩は茶系統（煉瓦色）とする。</li> </ol>	<p>2. 広告等の制限</p> <p>自己の用に供する広告、看板類で次の各号の一に該当するものは建築物に表示又は独立して建造、設置してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 表示面積が 5 ㎡を超えるもの（建築物の壁面から突出するものについては 3 ㎡を超えるもの。</li> <li>2) 刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観、風致を損なうもの</li> </ol>	<p>2. 広告等の制限</p> <p>自己の用に供する広告、看板類で次の各号の一に該当するものは建築物に表示又は独立して建造、設置してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 表示面積が 5 ㎡を超えるもの（建築物の壁面から突出するものについては 3 ㎡を超えるもの</li> <li>2) 刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観、風致を損なうもの</li> </ol>	<p>1. 外壁等の制限</p> <p>建築物の外壁等の色彩は、原則としてアクセント等に使用する部分以外は原色を避け、淡い色のものとする。</p> <p>2. 屋根の制限</p> <p>建築物の屋根は以下の各号に適合しなくてはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 建築物の屋根は勾配屋根とし、勾配は 1/5 以上とする。</li> <li>2) 勾配部分の面積は建築面積の 1/3 以上とする。</li> <li>3) 屋根の色彩は茶系統（煉瓦色）とする。</li> </ol> <p>3. 広告等の制限</p> <p>自己の用に供する広告、看板類で次の各号の一に該当するものは、建築物に表示又は独立して建造、設置してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 表示面積が 5 ㎡を越えるもの（建築物の壁面から突出するものについては 3 ㎡を越えるもの)</li> <li>2) 刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観、風致を損なうもの</li> </ol>		

建築物等に 関する	<p><b>3. その他の制限</b></p> <p>1)外壁又は屋根に設ける設備は、建築物本体及び周辺環境との調和に配慮し、目立たないよう遮へいするものとする。</p> <p>2)屋外階段、ベランダ等を設ける場合は、繁雑にならないよう建築物本体との調和を図るものとする。</p> <p>3)敷地の地盤高は、接する道路の高さ(歩道面)より 0.5 mを超えてはならない。但し、地形の関係でやむを得ない場合はこの限りでない。</p>	<p><b>4. その他の制限</b></p> <p>1)外壁又は屋根に設ける設備は、建築物本体及び周辺環境との調和に配慮し、目立たないよう遮へいするものとする。</p> <p>2)屋外階段、ベランダ等を設ける場合は、繁雑にならないよう建築物本体との調和を図るものとする。</p> <p>3)敷地の地盤高は、接する道路の高さ(歩道面)より 0.5 mを超えてはならない。但し、地形の関係でやむを得ない場合はこの限りでない。</p>		
	<p>4)道路等境界線及び隣地境界線から建築物の庇等(屋外階段、ベランダを含む。)までの距離の最低限度は以下の通りとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路等境界線 … 0.5 m</li> <li>・隣地境界線 … 0.5 m</li> </ul>	<p>4)道路等境界線及び隣地境界線から建築物の庇等(屋外階段、ベランダを含む。)までの距離の最低限度は以下の通りとする。但し、駐車場等の管理上最小限必要な付帯施設についてはこの限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路等境界線 … 1.0 m</li> <li>・隣地境界線 … 1.0 m</li> </ul>	<p>4)道路等境界線及び隣地境界線から建築物の庇等(屋外階段、ベランダを含む)までの距離の最低限度は以下の通りとする。但し、駐車場等の管理上最小限必要な付帯施設についてはこの限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路等境界線 … 1.0 m</li> <li>・隣地境界線 … 1.0 m</li> </ul> <p>5)屋外照明は過剰な光量とならないよう配慮したものとする。</p>	
事項	<p>垣又はさくの構造の制限</p> <p>垣又はさくを設ける場合(門を除く。)は、次の各号のいずれか適合しなければならない。但し、地形の関係でやむを得ない部分についてはこの限りでない。</p> <p>1)道路等境界線側に垣又はさくを設ける場合は次の構造によるものとする。</p> <p>ア)道路面(歩道面)より高さ60cm以下の植栽柵等を設け、これに植栽又は生垣を施したもの</p> <p>イ)ア)に加えフェンス等透視可能なものを設置したもので、その高さを道路面(歩道面)から1.5m以下としたもの</p> <p>ウ)生垣</p> <p>2)隣地境界線側に垣又はさくを設ける場合は次の構造によるものとする。</p> <p>ア)上記の1)に掲げるもの</p> <p>イ)道路面(歩道面)から60cm以下のブロック又はコンクリート等にフェンス等透視可能なものを設置したもので、高さを道路面(歩道面)から1.5m以下としたもの</p>			
緑化率の最低限度  (業務核地区(2)及び工業地区のみ)			5%	10%
	<p>敷地内の緑化について、敷地面積に対し上記以上の緑地を設けることとし、間口側道路境界線の長さの1/3以上を道路に接するよう配置し、緑化するものとするが、敷地の形状、建築物の用途等の理由により当該数値を満たすことが困難であるときは、市長と協議して定めるものとする。</p>			
備考	<p>1)その他この計画の執行に関し必要な事項は運用基準に定める。</p> <p>2)建築物等に関する事項について、豊見城市長が公共上または公益上必要と認めたものについてはこの限りでない。</p>			

(豊崎地区)建築物等の用途の制限

作成年月日:

2007/12/5

建築物用途	地区	住居系地区				商業系地区		工業系地区		
		地区区分	第1種住居			第1種住居	近隣商業	準工業		工業
		用途地域	第1種低層	沿道住宅	集合	センター地区	商業核	業務核	業務核	工業地区
地区の細区分		低層専用住宅地区	沿道住宅地区	集合住宅地区(1)(2)	センター地区	商業核地区	業務核地区(1)	業務核地区(2)	工業地区	
戸建専用住宅		○	○	○	×	×	×	×	×	
兼用住宅(兼用部分が延面積の1/2以下、かつ、50㎡以下)		△※1	△※1	△※2	×	×	×	×	×	
兼用住宅(兼用部分の面積が上記以外で150㎡以下)		×	×	△※2	×	×	×	×	×	

※1 兼用部分の用途が学習塾、華道教室、囲碁教室等(ピアノ教室、舞踊教室、武道塾等を除く。)[音・声のでる施設除外]

※2:次に掲げるもの(1)建築基準法施行令第130条の3 1~7号★【①事務所②日用品販売店、食堂、喫茶店、③理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋等④洋服店・畳屋・建具屋・自転車店・家庭電器器具店等(作業場床面積50㎡以内、かつ、原動機出力合計0.75KW以下)⑤自家販売のため食品製造業を営むパン屋・米屋・豆腐屋・菓子屋等(作業場床面積50㎡以内、かつ、原動機出力合計0.75KW以下)】、⑥学習塾、華道教室、囲碁教室等、⑦美術工芸品製作作用のアトリエ・工房(原動機出力0.75KW以下)】(2)弁当店(3)コインランドリー(4)写真屋(5)玩具屋(6)時計店(7)カメラ店(8)書店(9)文具店

共同住宅、寄宿舎	△※3	△※3	△※3	△※4	△※5	×	×	×	×	
※3:2戸の住宅又は2戸の共同住宅は可	※4:3戸以上のもの				※5:1階部分に店舗等を設置した3戸以上の共同住宅は可					
店舗等(住宅兼用以外)150㎡以内		×	△※2-1	△※6	△※7	○	○	○	○	
店舗等(〃)150㎡を超え500㎡以内		×	×	△※6	△※7	○	○	○	○	
店舗等(〃)500㎡を超え600㎡以内		×	×	×	△※7	○	○	○	○	
店舗等(〃)600㎡を超えるもの		×	×	×	×	○	○	○	○	

※2-1:①日用品販売店、食堂、喫茶店、②理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋等③洋服店・畳屋・建具屋・自転車店・家庭電器器具店等(作業場床面積50㎡以内、かつ、原動機出力合計0.75KW以下)④自家販売のため食品製造業を営むパン屋・米屋・豆腐屋・菓子屋等(作業場床面積50㎡以内、かつ、原動機出力合計0.75KW以下)⑤自家販売のため食料品製造業を営むパン屋・米屋・豆腐屋・菓子屋等(作業場床面積50㎡以内、かつ、原動機出力合計0.75KW以下)⑥写真屋⑦玩具屋⑧時計店⑨カメラ店⑩書店⑪文具店

※6:共同住宅に設置される次のもので事務所等も含め500㎡以内のもの

(1)建築基準法施行令第130条の5の3に規定するもの(ペットショップ等除く。)\*【①物販店、飲食店、②銀行の支店、損保代理店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗等 ③理容店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋等④洋服店・畳屋・建具屋・自転車店・家庭電器器具店等(作業場床面積50㎡以内、かつ、原動機出力合計0.75KW以下)⑤自家販売のため食品製造業を営むパン屋・米屋・豆腐屋・菓子屋等(作業場床面積50㎡以内、かつ、原動機出力合計0.75KW以下)】

※7:建築基準法施行令第130条の5の3に規定する店舗等(ペットショップ等は除く。)[上記※6(1)に該当するもの(★参照)、事務所等も含め600㎡以内のもの

事務所等(住宅兼用以外)150㎡以下		×	○	△※8	△※9	○	○	○	○
事務所等(〃)150㎡を超え500㎡以内		×	×	△※8	△※9	○	○	○	○
事務所等(〃)500㎡を超え600㎡以内		×	×	×	△※9	○	○	○	○
事務所等(〃)600㎡を超えるもの		×	×	×	×	○	○	○	○

※8:共同住宅に設置され、店舗等も含め500㎡以内のもの。

※9:店舗等も含め600㎡以内のもの

ホテル、旅館		×	×	×	×	○	○	○	○
遊戯・風俗施設	ホーリング場、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					×	○	○	○
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場等						△※10	○	○
	劇場、映画館、演芸場、観覧場						△※11	○	○
	キャバレー、ダンスホール、個室付浴場等							△※12	△※12

※10:ゲームセンターは可

※11:客席部分の床面積の合計が200㎡未満のもの(但し、集会場は面積制限なし)【下地の用途地域(近隣商業)の制限】

※12:個室付浴場業等の風俗関連営業は除く。(下地の用途地域にて規制)

公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	△※13	△※13	△※13	△※13	×	×	×	×
	大学、高等専門学校、専修学校		×	×	×	×	△※14	△※14	△※14
	図書館等	○	○	○	○	×	○	○	×
	巡査派出所	×	×	○	○	○	○	○	○
	郵便法の規定により行う郵便の業務(郵便窓口業務の委託等に関する法律第2条に規定する郵便窓口業務を含む)の用に供する施設	×	×	○	○	○	○	○	○
	神社、寺院、教会等	×	×	×	×	×	×	○	×
	病院		×	×	○	×	○	○	×
	保育所等	○	○	○	○	×	○	○	×
	診療所	○	○	○	○	×	○	○	△※15
	地区集会所	○	○	○	○	×	×	×	○
	学習塾、各種教室等(住宅兼用以外)150㎡以内	×	×	○	△※16	△※17	○	○	×
	学習塾、各種教室等(住宅兼用以外)150㎡超	×	×	×	△※16	△※17	○	×	×
	美術工芸品製作作用のアトリエ工房等(〃)150㎡以内	×	×	△※18	△※19	×	○	○	○
	美術工芸品製作作用のアトリエ工房等(〃)150㎡超	×	×	×	×	×	○	○	○
	公衆浴場	×	×	×	×	×	○	○	○
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	△※20	△※20	△※20	○	×	×	○	○	
自動車教習所		×	×	×	×	×	×	○	

※13:幼稚園は可

※14:専修学校可

※15:患者の収容施設のあるものは除く。

※16:共同住宅に設置されるもので、店舗等も含む床面積が500㎡以下

※17:店舗等も含めた面積600㎡以下

※18:原動機出力0.75KW以下

※19:共同住宅に設置、原動機出力0.75KW以下、かつ、店舗等も含めた面積500㎡以内

※20:児童館のみ(低層専用600㎡以下)

工場・倉庫等	単独車庫(付属車庫除く。)		×	×	△※21	×	○	○	○
	建築物付属自動車車庫又は附属倉庫	△※22	△※22	△※22	△※23	△※24	○	○	○
	倉庫(付属倉庫除く。)		×	×	×	×	×	×	×
	畜舎		×	×	×	×	×	×	×
	パン屋、米屋、豆腐屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等(住宅兼用以外)作業場面積50㎡以内		×	△※25	△※25	△※25	○	○	○
	工場		×	×	×	×	×	△※26	△※28
	自動車修理工場		×	×	×	×	×	×	○
火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理		×	×	×	×	×	△※27	○	

※21:300㎡以内(2階以下)

※22:50㎡以下(自動車車庫は1階以下)

※23:車庫は2階以下で3000㎡以下、車庫以外の合計面積以下

※27:自動車等のための給油所等は可

※24:2階以下、かつ、車庫以外の床面積以下

※25:原動機出力0.75KW以下

※26:周辺への影響の小さいもの(建築基準法別表第2(と)欄3号、(り)欄3号、(ぬ)欄は除く。)

※工業地区において、卸売市場で都市計画決定されたもの又は建築基準法第51条の但し書きの許可を得たものは可

※28:レディミストコンクリートの製造及び廃棄物処理業を営む工場は除く

○:建てられるもの

△:条件付きで建てられるもの

×:建てられないもの

斜線:用途地域で禁止されているもの



## 2. 建ぺい率、容積率の最高限度

必要性：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、また、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、建ぺい率及び容積率の制限を行います。

### 建ぺい率、容積率の最高限度

	建ぺい率	容積率
低層専用住宅地区	5/10	10/10
沿道住宅地区	5/10	10/10
集合住宅地区（1）	6/10	20/10
集合住宅地区（2）	6/10	30/10
センター地区	6/10	20/10
商業核地区	8/10	20/10
業務核地区（1）（2）	6/10	20/10
工業地区	5/10	20/10

#### ● 運用基準

○建築基準法第53条第3項第2号の規定に基づく、沖縄県建築基準法施行細則第22条に規定する建ぺい率の緩和を適用します（角地等の指定）。この場合、3m以下の緑道は道路と見なさないで留意して下さい。

## 3. 建築物の敷地面積の最低限度

必要性：敷地の細分化を防ぐことにより、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、また、地区にふさわしい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ています。

### 敷地規模の最低限度

	低層専用住宅地区	沿道住宅地区	集合住宅地区	センター地区	商業核地区	業務核地区	工業地区
敷地規模の最低限度	150㎡	150㎡	300㎡	300㎡	400㎡	500㎡	500㎡

#### ● 運用基準

#### 4. 壁面の位置の制限

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を後退させることにより道路等の機能を高め、隣地境界線からも壁面を後退させることにより通風や採光などを確保し、ゆとりのある空間をつくり出すため、壁面位置の制限を行います。

##### 外壁等の距離の最低限度

	道路境界線	隣地境界線
低層専用住宅地区	1.0m	1.0m
沿道住宅地区	1.0m	1.0m
集合住宅地区（1）	1.5m	1.5m
集合住宅地区（2）	2.5m	2.0m
センター地区	1.5m	1.5m
商業核地区	村道 286 号線…2.0m その他の道路…1.5m	0.5m
業務核地区（1）（2）	2.5m	2.0m
工業地区	2.5m	2.0m

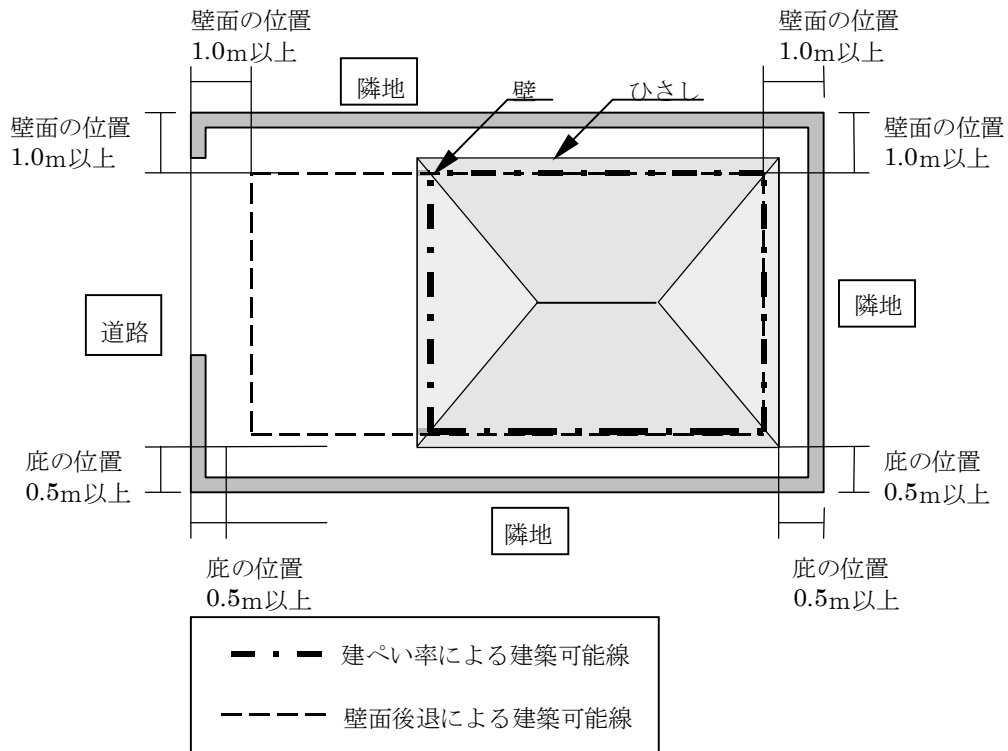
##### ● 運用基準

○低層専用住宅地区及び沿道住宅地区の外壁等の距離の最低限度に満たない部分について、建築物の外壁又はこれに代わる柱の外面の長さの合計が3m以下であるものについては壁面後退の制限を緩和します。

※上記事項については、敷地面積が50坪以下、かつ、敷地形状が極めて不正形で、やむを得ない場合に適用されます。

● 低層専用住宅地区、沿道住宅地区の例

(建ぺい率：50%、敷地面積の最低限度：150㎡)

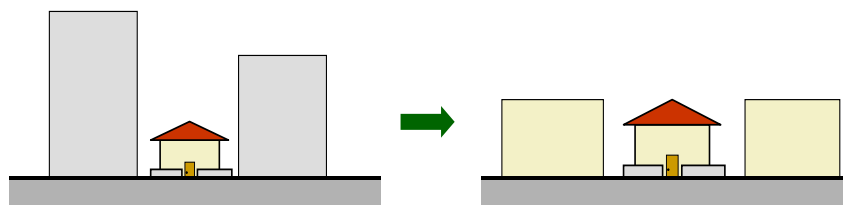


- ・ 建ぺい率による建築可能面積： $150\text{ m}^2 \times 50\% = 75\text{ m}^2$  (約 22 坪)
- ・ 壁面後退による建築可能面積：敷地を  $15\text{m} \times 10\text{m} = 150\text{ m}^2$  で計算すると、  
 $13\text{m} \times 8\text{m} = 104\text{ m}^2$  (約 31 坪)

※ 建ぺい率による建築可能面積 < 壁面後退による建築可能面積

## 5. 建築物等の高さの制限

必要性：統一感のある街並み形成や、通風、採光の確保、隣家とのプライバシー保護などの住環境上の観点から、高さの制限を行います。



建築物の高さの制限

	最高限度	最低限度
低層専用住宅地区	10m	—
沿道住宅地区	10m	—
集合住宅地区(1)	20m	—
集合住宅地区(2)	—	12m
センター地区	20m	—

### ● 運用基準

○低層専用住宅地区及び沿道住宅地区においては、建築基準法上の第1種低層住居専用地域の規制である道路斜線、北側斜線及び日陰規制を適用します。

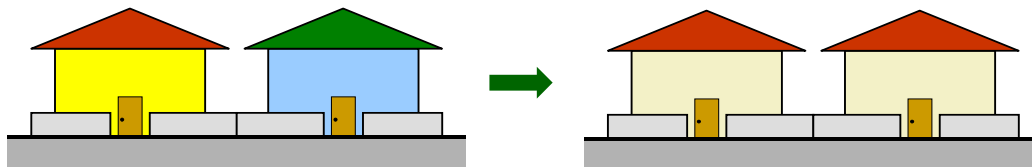
(建築基準法第56条、第56条の2)

## 6. 建築物等の形態又は意匠の制限

### (1) 外壁等の制限

①色彩：周辺の建築物との統一性や連続性の観点から、建築物の色彩の制限を行います。

・住居系地区（センター地区含む）：建築物の外壁等の色彩は原色を避け、淡い色のものとします。



### ● 運用基準

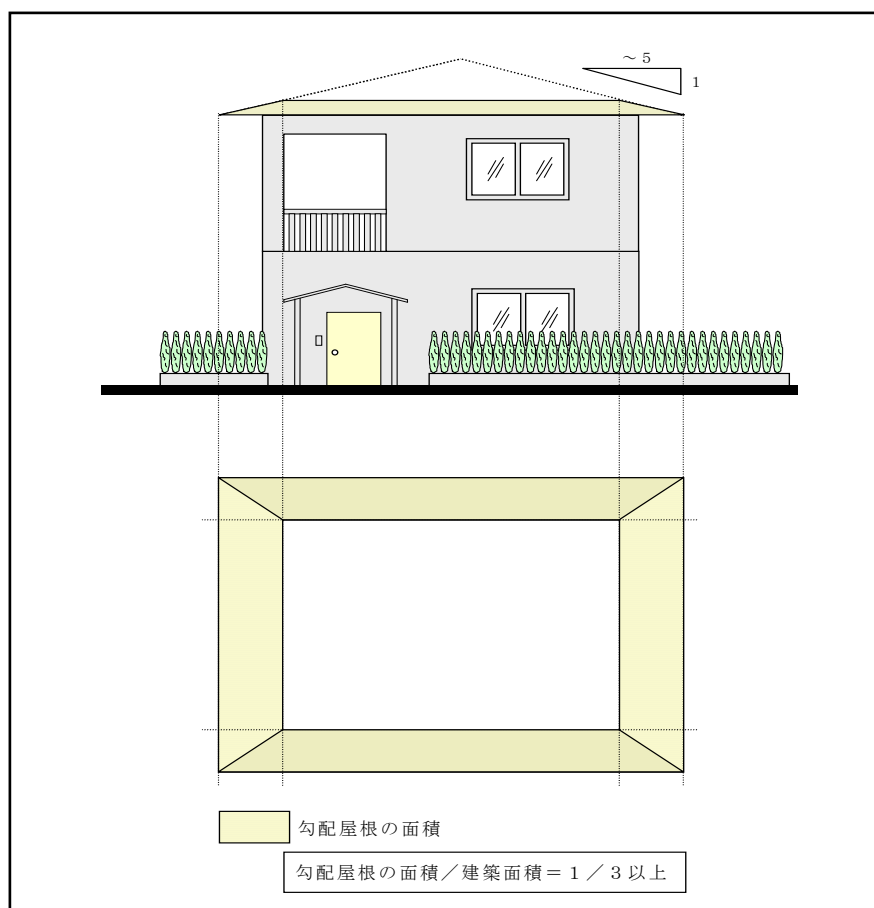
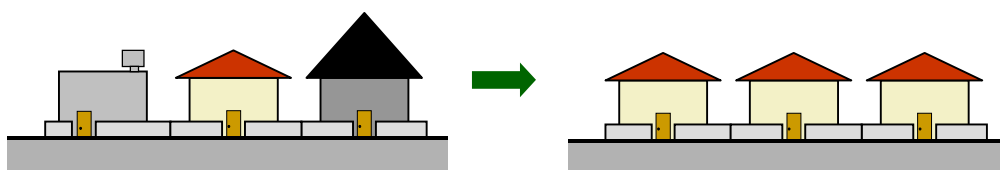
(1) 住居系地区（センター地区を含む）において、外壁に用いる色彩は、明度8以上、彩度2以下とします。（17ページの「景観と色彩について」を参照）

## (2) 屋根の制限

● 景観上統一感のある優れた街並みをつくり出すため、建築物の屋根は勾配を設けるものとします。

建築物の屋根は以下に適合しなくてはなりません。但し、商業核地区、業務核地区、工業地区についてはこの限りではありません。

- ・ 屋根の勾配は 1/5 以上、勾配部分の面積は建築面積の 1/3 以上とします。
- ・ 屋根の勾配部分の色彩は、茶系統（煉瓦色）とします。



### ● 運用基準

○ 勾配屋根は、20%〔5：1〕以上の勾配で、勾配部分の面積は建築面積の 1/3 以上とします。

○ アーチ型やかまぼこ型でも 20%以上の勾配の部分の面積を建築面積の 1/3 以上とします。



### (3) 広告等の制限

● 広告等の工作物は必要以上に大きく、また華美になりがちであるとともに無秩序に乱立した場合には、景観を阻害する要因となるものです。よって、広告等の設置に当たっては、周辺の景観に調和するよう、規模、形態等に配慮し、秩序あるものとします。

#### ・ 低層専用住宅地区

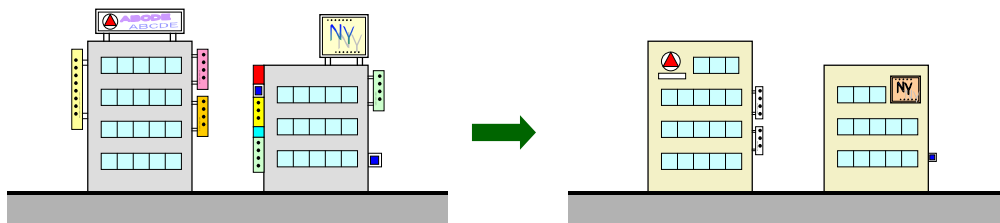
自己の用に供する広告、看板類で次の各号の一に該当するものは建築物に表示又は独立して建造、設置してはいけません。

- (1) 一辺の寸法が 1.2m を超えるもの
- (2) 建築物の壁面から突出するもの
- (3) 表示面積が 1 m<sup>2</sup> を超えるもの
- (4) 刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観、風致を損なうもの

#### ・ 沿道住宅地区、集合住宅地区、センター地区

自己の用に供する広告、看板類で次の各号の一に該当するものは建築物に表示又は独立して建造、設置してはいけません。

- (1) 表示面積が 5 m<sup>2</sup> を超えるもの。但し、建築物の壁面から突出するものについては 3 m<sup>2</sup> を超えるもの
- (2) 刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観、風致を損なうもの

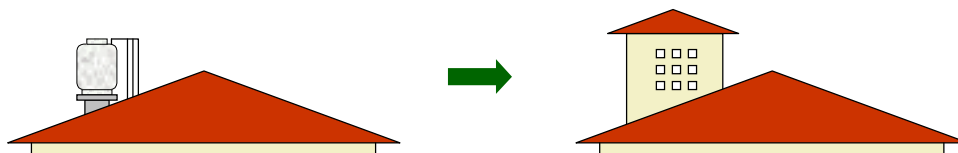


#### ● 運用基準

(4) その他の制限

①設備：外壁又は屋根に設ける設備は、景観上目立つ存在であるため、取り扱いが重要であり、建築物と一体となった意匠・デザインに配慮するものとします。

・外壁又は屋上に設ける設備は、建築物本体及び周辺景観との調和に配慮し、目立たないように遮へいするものとします。(全地区)



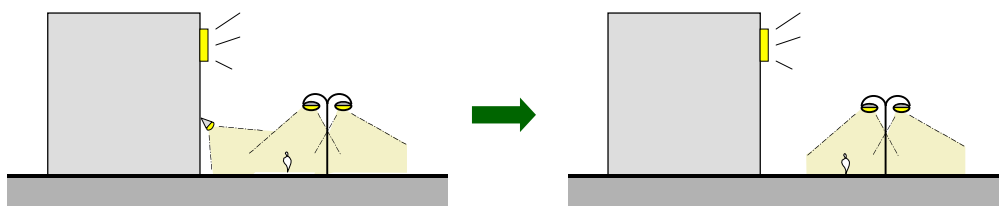
● 運用基準

○屋上に設ける設備は、遮へいするものとします。

○道路に面する外壁に設備類を設けてはいけません。この場合道路側から見える面の合計が1㎡以下のものについてはこの限りではありません。1㎡を超えるものは遮へいするものとします。

②照明：屋外照明は、安全な生活環境の形成や夜間時の利便性の向上という機能を有するとともに、夜間景観の演出等にも寄与するものです。よって、建築物の立地する場所、地域の状況等を考慮して安全性や美観に配慮し、また、過剰な光量とならないようにするものとします。

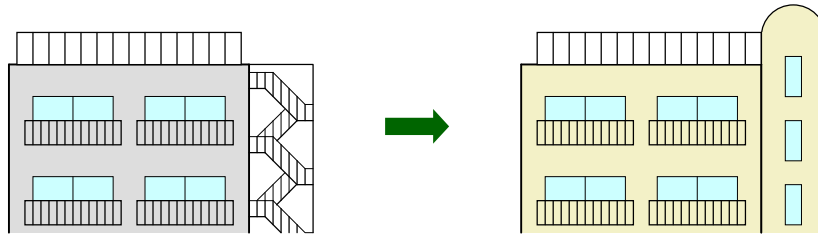
・屋外照明は、安全性や美観性に配慮し、また、過剰な光量とならないようにしたものとします。(センター地区)



● 運用基準

③屋外階段、ベランダ等：屋外階段やベランダ等は直接外部に面しており、景観上目立つ存在です。よって、設置にあたっては繁雑とならないよう建築物本体とのデザインの調和はもとより、周辺環境との調和など景観的配慮が求められます。

- ・屋外階段やベランダ等を設ける場合は、繁雑にならないよう建築物本体との調和を図るものとします。（全地区）

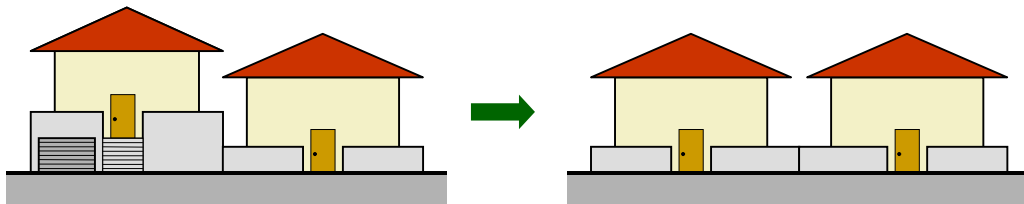


● 運用基準

- 屋外階段やベランダ等の位置について、道路境界線及び隣地境界線からの距離は、底の制限に準じることとします。

④敷地地盤面：盛土による地盤高の不統一を防ぎ、擁壁や高い塀を抑制するため、法定地盤面（歩道面）から敷地内の地盤の高さの基準を定めます。

- ・敷地の地盤高は、接する道路の高さ（歩道面）より 0.5mを超えてはいけません（全地区）



● 運用基準

- 地形の関係でやむを得ない場合はこの限りではありません。  
（道路2面に面する土地については、低い方の道路から高さ 0.5mを限度としますが、高い道路への排水ができる程度までその地盤の高さを緩和することができます）

⑤ 庇等の位置の制限：道路境界線及び隣地境界線から建築物の庇を後退させることにより日照の確保、景観の形成など良好な環境をつくり出すため、庇の位置の制限をします。

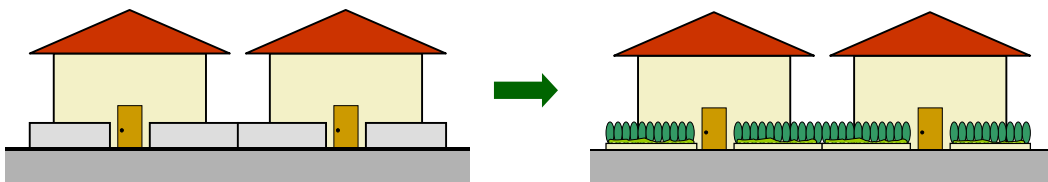
#### 庇等の距離の最低限度

	道路境界線	隣地境界線
低層専用住宅地区	0.5m	0.5m
沿道住宅地区	0.5m	0.5m
集合住宅地区（１）	1.0m	1.0m
集合住宅地区（２）	2.0m	1.5m
センター地区	1.0m	1.0m

● 運用基準

## 7. 垣又はさくの構造の制限

● 垣又はさくに関しては、緑豊かで開放的な空間を創出するといった住環境上や、災害時のブロック塀の倒壊を防ぐなど防災上の観点から、できるだけ生垣を用いるものとし、かつ道路に面する部分には植栽帯を設け、植栽を施すなどの工夫をして下さい。さらに、さくを設ける場合でも歩道面より 60cm 以上については植樹柵にネットフェンス等の透視可能な構造とすることにより圧迫感を抑えることができます。



### ・全地区

垣又はさくを設ける場合（門を除く。）は、次の各号のいずれか適合しなければなりません。但し、地形の関係等その他やむを得ない場合についてはこの限りではありません。

- 1) 道路等境界線側に垣又はさくを設ける場合は次の構造によるものとします。
  - ア) 道路面（歩道面）より高さ 60cm 以下の植栽柵等を設け、これに植栽又は生垣を施したもの
  - イ) ア)に加えフェンス等透視可能なものを設置したもので、その高さを道路面（歩道面）から 1.5m 以下としたもの
  - ウ) 生垣
- 2) 隣地境界線側に垣又はさくを設ける場合は次の構造によるものとします。
  - ア) 上記の 1)に掲げるもの
  - イ) 道路面（歩道面）から 60cm 以下のブロック又はコンクリート等にフェンス等透視可能なものを設置したもので、高さを道路面（歩道面）から 1.5m 以下としたもの

● 運用基準

○敷地に面する道路（2以上の道路に接する場合を含む）に高低差があり、地盤面の高さの緩和を受ける場合、その緩和の分だけ垣又はさくの高さを緩和することができます。

## 8. 緑化率の最低限度

●豊崎地区は埋立により整備された地区であり、うるおいのある街並みを創出していくためには積極的な緑化が必要である。特に、敷地規模の大きな事業所等の立地を想定している業務核地区(2)、工業地区においては緑化を促進して、うるおいある街並みの形成が必要になるため緑化率を設けています。

●緑化率の最低限度

○業務核地区(2)：5%      ○工業地区：10%

敷地内の緑化について、敷地面積に対し上記以上の緑地を設けることとし、間口側道路境界線の長さの1/3以上を道路に接するよう配置し、緑化するものとするが、敷地の形状、建築物の用途等の理由により当該数値を満たすことが困難であるときは、市長と協議して定めるものとする。



## 景観と色彩について

建築物などの色彩は、公共空間に大きな影響を与えます。景観を考慮したうえで建築物などの色彩を計画することが大切です。

景観は、遠くから眺めたときと近づいたときとは違いがあります。どの位置から見るのかという視点の違いで景観は変化するのです。景観は見る場所と見られる対象との距離関係で遠景、中景、近景に区分できます。遠景、中景、近景を意識し、美しい色彩景観をつくることで地域の街並みが見違えるようになり、より価値のあるものとなります。

- 遠景は景観全体をとらえて眺めるので地域としての色彩の構成は把握できますが、細かい部分を注目することはできません。(遠景では、街並み、空、海、山など、まち全体の色調に目が向く。部分には注視されない。)
- 中景では建物や橋など構造物の色彩の全体像や隣接している景観を構成する建物などとの色彩関係が把握されます。(中景では、建物全体、道路面、広告看板、自動車、街路樹など、建物の全体状況がわかり、隣接建物などとの配色バランスに目が向く。)
- 近景では建物や構造物の構成素材(材料)の形や色彩など細かい部分に目が向きます。(近景では、建物の一部、植栽、ブロック塀、フェンス、道路面、広告看板、自動車など、部分に目が向く。色とともに素材が意識される。)

これらの景観をふまえた上で、さらに沖縄の気候風土や歴史、文化も考慮したい。戦前、戦後をとおして沖縄の屋根は赤瓦が多く使われてきました。亜熱帯の気候風土からも透きとおる青い空や植物の緑には、暗く濃い屋根よりも沖縄赤瓦の屋根が映えると言われています。(暗く濃い屋根が立つと、街並みとして暗く沈んだ印象となる)

また、建物の壁は屋根よりも目にする部分が面積的に大きく、周囲の景観へ大きな影響を与えています。沖縄の建物の壁には、遠くから見ると白っぽく見える色が多く、暗い色があまり使われていません。これは、沖縄の強い日差しは本土の日差しと違って、高明亮な色である白っぽい色が景観的にも合っていて、歴史的にも使われ続けているということです。逆に、最近の人工的な色など彩度の高い色が建物の壁に使われてしまうと、街並みとしてはうるさく感じられてしまいます。これらの点で、沖縄で歴史的に使われ蓄積されてきた色や天然素材を使うことが、沖縄の美しい街並みづくりには欠かせないものと思われれます。沖縄の天然素材としては、土、砂、琉球石灰岩、木、素焼赤瓦(沖縄赤瓦)などがあります。歴史的に使われてきた沖縄の白っぽい(琉球石灰岩の色)壁と沖縄赤瓦の屋根は、気候風土にも合っていて景観的にもすばらしいものとされています。

これらのことより、豊見城市では建築物等の基準色(ベースカラー)を以下のように推奨したい。

- 壁面 : 明度8以上、彩度2以下のベージュ系、アイボリー系、オフホワイト系、ライトグレー系、など。(N,10R~5Yの明度8以上彩度2以下)
- 屋根 : 煉瓦色(マンセル値 10R4~5/10程度)。沖縄赤瓦など。