

とみぐすく
豊見城市

宜保地区地区計画

《運用基準》

平成30年3月（改正）

平成28年3月（改正）

平成24年4月（改正）

平成12年3月（初版）

豊見城市都市計画課

豊見城市宜保地区地区計画 運用基準

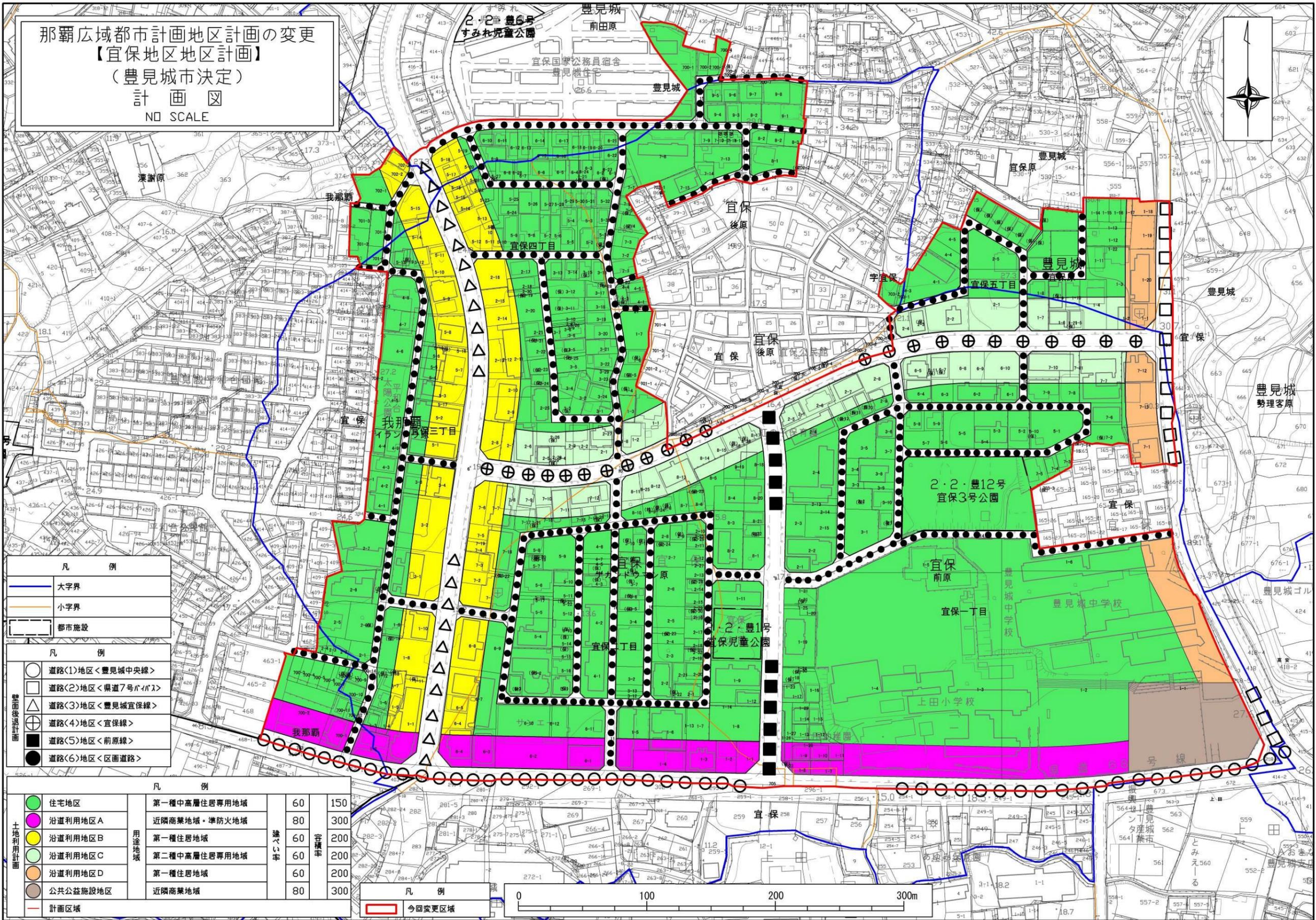
【目次】

宜保地区 計画図	1
宜保地区 地区計画方針	2
宜保地区 地区整備計画	3

運 用 基 準

1. 建築物等の用途の制限	5
2. 建築物の敷地面積の最低限度	6
3. 壁面の位置の制限	7
4. 建築物等の高さの制限	10
5. 建築物等の形態または意匠の制限	10
(5-1) 建築物の屋根の制限	10
(5-2) 屋根及び外壁の色彩の制限	12
(5-3) 建築設備類に関する制限	12
(5-4) 架台等の制限	13
(5-5) 庇、出窓、ベランダ、外階段等の位置の制限	13
(5-6) 電話、電気等の引き込みに関する制限	13
(5-7) 敷地地盤面の高さの制限	14
(5-8) 屋外広告物の制限	14
6. 垣又はさくの構造の制限	15
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
 【宜保地区地区計画】
 (豊見城市決定)
 計画図
 NO SCALE



凡 例

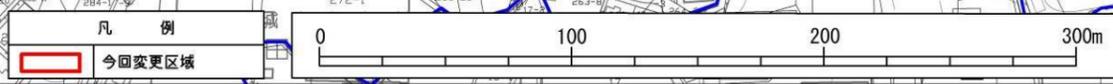
	大字界
	小字界
	都市施設

凡 例

	道路(1)地区<豊見城中央線>
	道路(2)地区<県道7号ハイパ>
	道路(3)地区<豊見城宜保線>
	道路(4)地区<宜保線>
	道路(5)地区<前原線>
	道路(6)地区<区画道路>

凡 例

土地利用計画	用途地域	容積率	建ぺい率	
			第一種	第二種
	住宅地区	60	150	
	沿道利用地区A	80	300	
	沿道利用地区B	60	200	
	沿道利用地区C	60	200	
	沿道利用地区D	60	200	
	公共公益施設地区	80	300	



1. 区域の整備・開発・保全に関する方針

名称		宜保地区地区計画	位置	豊見城市字宜保、字豊見城、字我那覇の一部	面積	約 28.4 ha
区域の整備・開発・保全に関する方針	地区計画の目標	<p>当該地区は本市のほぼ中央に位置し、“公共施設の整備改善と良好な宅地の造成を一体的に行うことによる、健全な市街地の形成を図る地区”として位置づけられた地区で、現在市施行の地区画整理事業により宅地、道路、公園等の基盤整備が行われている。</p> <p>このような地区の状況に加え、豊見城市中央線沿いには近隣商業地域も含んでいることから、当該地区においては、主要幹線沿いに新庁舎などの広域的施設を配置し、地区内幹線沿いには中高層住宅や事務所等の集積を図る。また、地区全体としては中心街としてふさわしい人口集積を図る地区として健康で文化的な都市型住宅地をめざすものとする。</p>				
	土地利用の方針	<p>・ 利便性の高い都市機能を備えた良好な都市型住宅地の形成を図るため、地区を住宅地区、沿道利用地区A、沿道利用地区B、沿道利用地区C、沿道利用地区D及び公共公益施設地区に区分し、それぞれ次の方針に基づき土地利用を誘導する。</p> <p>1. 住宅地区 集合住宅地区を含む都市型住宅地として周辺環境に適合した低・中高層住宅等の立地を図る。</p> <p>2. 沿道利用地区A 中心市街地と連綿する高度利用を図る地区として商業、業務施設等の集積立地を図る。</p> <p>3. 沿道利用地区B 沿道利用地区Aを補完する地区として集合住宅、店舗、事務所等の立地を図る。</p> <p>4. 沿道利用地区C 沿道利用地区Bと沿道利用地区Dを結ぶとともに、中高層住宅と中規模の店舗、事務所等とが調和した住宅地の立地を図る。</p> <p>5. 沿道利用地区D 中心市街地を補完する地区として集合住宅、店舗、事務所等の集積立地を図る。</p> <p>6. 公共公益施設地区 豊見城市新庁舎の立地を図る。</p>				
	地区施設の整備の方針	<p>地区内は地区画整理事業により、都市計画道路、区画道路、歩行者専用道路、公園等が整備される。したがって、本計画においては地区施設のそれぞれの整備目的にしたがって、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>良好な都市型住宅地としての市街地形成を図り、落ち着いたある緑豊かな都市空間を創出するため、次に掲げる「建築物等に関する制限」の各号を定める。</p> <p>1. 建築物等の用途の制限 2. 建築物の敷地面積の最低限度 3. 建築物の壁面の位置の制限 4. 建築物の高さの最高限度及び最低限度 5. 建築物等の形態又は意匠の制限（外壁の色、形態の制限） 6. かき又はさくの構造の制限（生け垣、フェンス等）</p>				
	その他当該区域の整備・開発・保全に関する方針	<p>1. 潤いのある街並みが形成されるよう、敷地内の積極的な緑化を図る。 2. 地区内に植生する樹木で、良好な住環境の形成に必要なものについては、積極的に保全を図り、緑化環境の増進に寄与するものとする。 3. 地区内のシンボル・特性（井戸・御獄等）については、積極的にその保全を図り、地区の歴史的環境の継承につとめるものとする。 4. 適正な土地利用及び良好な環境を誘導するため、当該地区内における産業廃棄物や粗大ごみ等の放置を禁止する。 5. 当該地区においては、土地を建設資材や重機等の置き場として利用してはならない（ただし、既存の業者が利用する土地についてはその限りではないが、その場合についても従前の規模を越えてはならない）。 6. 沿道利用地区及び前原線に接する敷地における公告、看板類は沖縄県屋外広告物条例に定める基準に準ずるものとする。</p>				

2. 地区整備計画 No.1

	地区の細区分	住宅地区	沿道利用地区 A (豊見城中央線 30m)	沿道利用地区 B (豊見城宜保線 16m)	沿道利用地区 C (宜保線 16m)	沿道利用地区 D (県道7号線バypass 20m)	公共公益施設地区
建築物等に 関する 事項	面積 約28.4ha(%)	約 18.5 ha (65.1%)	約 2.4 ha (8.5%)	約 3.1 ha (10.9%)	約2.7 ha (9.5%)	約1.1 ha (3.9%)	約0.6 ha (2.1%)
	地区の用途	第1種中高層住居専用地域	近隣商業地域	第1種住居地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	近隣商業地域
	建築物等の用途 の制限	<p>第1種中高層住居専用地域に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない(用途利用してはならない)。</p> <p>1)店舗等(住宅に併設される日用品販売店舗等で、延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、店舗の用に供する部分の床面積の合計が50㎡以下のもをを除く)。ただし、前原線に接する敷地においてはこの限りではない</p> <p>2)大学、高等専門学校、専修学校等</p> <p>3)神社、寺院、教会等(ただし、土地区画整理事業により移転対象となったものについてはこの限りではないが、その場合でも従前の規模を越えてはならない)</p> <p>4)病院</p> <p>5)老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等</p> <p>6)老人福祉センター、児童厚生施設等</p> <p>7)ペット小売業及び獣医療法第2条に掲げる飼育動物の診療施設</p>	<p>近隣商業地域に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない(用途利用してはならない)。</p> <p>1. 豊見城中央線に接する敷地</p> <p>1)建築物の1階部分を居住の用に供するもの</p> <p>2)自動車教習所</p> <p>3)倉庫業倉庫</p> <p>4)畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの)</p> <p>5)工場(自家用販売のための食品製造業を営むパン屋、菓子屋、その他これらに類するものを除く)</p> <p>6)神社、寺院、教会等</p> <p>7)カラオケボックス等</p> <p>8)麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券売場等</p> <p>2. 豊見城中央線に接しない敷地</p> <p>1)店舗、事務所等の床面積の合計が150㎡を超えるもの</p> <p>2)ホテル、旅館</p> <p>3)ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等</p> <p>4)劇場、映画館、演芸場、観覧場</p> <p>5)上記1. 豊見城中央線に接する敷地2)~8)に掲げるもの</p>	<p>第1種住居地域に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない(用途利用してはならない)。</p> <p>1)店舗、事務所等の床面積が2,000㎡を超えるもの</p> <p>2)ホテル、旅館</p> <p>3)ボウリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バッティング練習場</p> <p>4)病院</p> <p>5)自動車教習所</p> <p>6)畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの)</p> <p>7)工場(自家用販売のための食品製造業を営むパン屋、菓子屋、その他これらに類するものを除く)</p> <p>8)神社、寺院、教会等</p>	<p>第2種中高層住居専用地域に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない(用途利用してはならない)。</p> <p>1)店舗、事務所等の床面積が500㎡を超えるもの</p> <p>2)病院</p> <p>3)神社、寺院、教会等</p>	<p>第1種住居地域に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない(用途利用してはならない)。</p> <p>1)ボウリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バッティング練習場</p> <p>2)自動車教習所</p> <p>3)畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの)</p> <p>4)工場(自家用販売のための食品製造業を営むパン屋、菓子屋、その他これらに類するものを除く)</p> <p>5)神社、寺院、教会等</p>	<p>近隣商業地域に建てられる建築物のうち、次に掲げる建築物以外の建築物を建築してはならない(用途利用してはならない)。</p> <p>1)市本庁舎</p> <p>2)議会関係施設</p> <p>3)集会場</p> <p>4)防災センター</p> <p>5)事務所</p> <p>6)大規模集客施設に該当しない店舗、飲食店、展示場</p> <p>7)自動車車庫、自転車駐車場</p> <p>8)その他、市長が認めて許可したものであるもの ただし、上記1)~8)に附属するものはこのかぎりでない。</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡(50坪)	300㎡(約90坪)	165㎡(50坪)			300㎡(約90坪)
壁面の位置の制限	建築物の外壁又は柱面から敷地の境界線までの距離は、次に掲げる数値(m)以上後退した位置とする。						
	<p>1. 豊見城中央線 <道路(1)地区></p> <p>道路に面する建築物の外壁又は柱面で、地盤面(道路面)から高さ6.0m以下の部分については、道路境界線から3.0m(前原線より東側の街区で敷地規模の最低限度に満たない敷地の場合は1.0m)以上、地盤面(道路面)から高さ6.0m以上の部分については2.0m(前原線より東側の街区で敷地規模の最低限度に満たない敷地の場合は1.0m)以上後退した位置とする。ただし、庇については1.0m以上後退した位置とする。</p>						

2. 地区整備計画 No.2

地区の細区分		住宅地区	沿道利用地区 A (豊見城中央線 30m)	沿道利用地区 B (豊見城宜保線 16m)	沿道利用地区 C (宜保線 16m)	沿道利用地区 D (県道7号線バイパス 20m)	公共公益施設地区
建築物等に 関する 事項	壁面の位置の制限	<p>2. 県道7号線バイパス <道路(2)地区> 道路に面する建築物の外壁又は柱面で、地盤面(道路面)から高さ6.0m以下の部分については、道路境界線から3.0m(敷地規模の最低限度に満たない敷地の場合は2.5m)以上、地盤面(道路面)から高さ6.0m以上の部分については2.0m(敷地規模の最低限度に満たない敷地の場合は1.5m)以上後退した位置とする。ただし、庇については1.0m以上後退した位置とする。</p> <p>3. 豊見城宜保線 <道路(3)地区> 道路に面する建築物の外壁又は柱面で、地盤面(道路面)から高さ6.0m以下の部分については、道路境界線から3.0m(敷地規模の最低限度に満たない敷地の場合は2.5m)以上、地盤面(道路面)から高さ6.0m以上の部分については2.0m(敷地規模の最低限度に満たない敷地の場合は1.5m)以上後退した位置とする。ただし、庇については1.0m以上後退した位置とする。</p> <p>4. 宜保線 <道路(4)地区> 道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路境界線から2.0m(敷地規模の最低限度に満たない敷地の場合は1.5m)以上後退した位置とする。ただし、庇については1.0m以上後退した位置とする。</p> <p>5. 前原線 <道路(5)地区> 道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路境界線から1.5m(敷地規模の最低限度に満たない敷地の場合は1.0m)以上後退した位置とする。ただし、庇については1.0m以上後退した位置とする。</p> <p>6. 区画街路 <道路(6)地区> 道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路境界線から1.5m(敷地規模の最低限度に満たない敷地の場合は1.0m)以上後退した位置とする。ただし、庇については1.0m以上後退した位置とする。</p> <p>7. 隣地境界線 隣地と接する部分の建築物の外壁又は柱面は、各隣地境界線から1.0m(敷地規模の最低限度に満たない敷地の場合は0.5m)以上後退した位置とする。ただし、庇については0.5m以上後退した位置とする。</p>					
	建築物等の高さの最高限度及び最低限度	最高限度 … 15m 最低限度 … —	最高限度 … — 最低限度 … 6m	最高限度 … — 最低限度 … 6m	最高限度 … — 最低限度 … —	最高限度 … — 最低限度 … —	最高限度 … — 最低限度 … 6m
建築物等の影響又は意匠の制限	<p>1. 住宅地区における各建築物の屋根は勾配屋根とする。なお、勾配は20% [5:1] 以上、勾配屋根の面積は建築面積の1/3以上とする。</p> <p>2. 住宅地区において、屋根及び外壁に用いる色彩は原色を避け、周囲と調和した色彩とする。</p> <p>3. 建築物設備類は道路など周辺から見えにくいよう配慮する。</p> <p>4. 擁壁(間知ブロック積み)面に張り出した形態の架台、その他これに類するものは設けてはならない。</p> <p>5. 出窓、ベランダ、外階段及び受水槽等の位置は、壁面(建築物の外壁又は柱面)の位置の制限に準ずる。</p> <p>6. 住宅地区(前原線に接する敷地を除く)における電気、電話等の引き込みは受電ポール型とする。</p> <p>7. 敷地の地盤面の高さは、次の各号のとおりとする。 1) 住宅地区: 土地区画整理事業による造成計画高から30cm以上あげてはならない。 2) 沿道利用地区A~D: 土地区画整理事業による造成計画高から40cm以上あげてはならない。ただし、沿道利用地区Aにおいて、豊見城中央線の道路境界線上では段差を設けてはならない。</p> <p>8. 住宅地区(前原線に接する敷地を除く)における広告、看板類で次の各号のいずれか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。 1) 一辺の寸法が1.2mを越えるもの、若しくは表示面積が1㎡を越えるもの。 2) 建築物の壁面から突出するもの。 3) 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。</p>						
垣またはさくの構造の制限	<p>垣又はさくの構造は次に掲げるものとする。ただし、門柱及び門扉についてはこの限りではない(ただし、門柱及び門扉についても周辺環境に配慮したものとする)。</p> <p>1. 生垣若しくは高さ90cm以下のブロック及びコンクリート等の基礎部分の上に網状、その他これに類するフェンス等を施したもの(ただし、全体でも高さは敷地地盤面から1.5m以下とする)、又はそれに植栽を組み合わせたもの。ただし、擁壁のある敷地におけるブロック及びコンクリート等の高さは土地区画整理事業による造成計画高から30cm(沿道利用地区A~Dについては40cm)以下とする。</p> <p>2. 沿道利用地区A(豊見城中央線)において、道路境界線からの壁面後退により確保される空地には垣又はさくを設けてはならない。</p>						
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・現に存する建築物でこれらの制限に告示日において適合しないものを除く。ただし、建て替え時を除く。 ・なお、現に存する建築物でこれらの制限に適合しないものの増改築の制限を行う。 ・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。 						

建築物等の用途の制限（概要一覧表）

建築物用途	地区 地区の再区分 (用途地域)	住宅地区 (第1種中高層)		沿道利用地区 A (近隣商業)		沿道利用地区 B (第1種住居)	沿道利用地区 C (第2種中高層)	沿道利用地区 D (第1種住居)	公共公益施設地区 (近隣商業)	
		1	2	1	2					
戸建専用住宅		○	○	△※6	○	○	○	○	×	
共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	△※6	○	○	○	○	×	
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床面積の1/2未満のもの		○	○	△※6	○	○	○	○	×	
店舗等	床面積が150㎡以下のもの	×	△※1	○	○	○	△※11	○	○	
	床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	△※1	○	×	○	△※11	○	○	
	床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			○	×	○	×	○	○	
	床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの			○	×	△※8		○	○	
	床面積が3,000㎡を超えるもの			○	×				○	
事務所等	床面積が150㎡以下のもの			○	○	○	△※11	○	○	
	床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			○	×	○	△※11	○	○	
	床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			○	×	○	×	○	○	
	床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの			○	×	△※8		○	○	
	床面積が3,000㎡を超えるもの			○	×				△※14	
ホテル、旅館			○	×	×			△※13	×	
遊戯・風俗施設	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パティンガ練習場等			○	×	×		×	×	
	カラオケボックス等			○	×				×	
	麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券・車券売場等			○	×				×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場			△※7	×				×	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等									
公共施設・病院・学校等	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	×	×	○	○	○	○	○	×	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	×	
	神社、寺院、教会等	△※2	△※2	×	×	×	×	×	×	
	病院	×	×	○	○	×	×	○	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	×	
	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）	△※3	△※3	○	○	△※3	△※3	△※3	○	
	建築物附属自動車車庫	△※4	△※4	○	○	△※4	△※4	△※4	○	
	倉庫業倉庫			×	×				×	
	畜舎	(15㎡を超えるもの)			△※15	△※15	△※15	△※15	△※15	×
		(15㎡を超えないもの)	△※16	△※16	△※17	△※17	△※17	△※17	△※17	×
	ハコ屋、米屋、豆腐屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡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	△※5	△※5	○	○	○	△※5	○	×	
	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			×	×	×		×	×	
	火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設			○	○	△※10	△※12	△※10	×
		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										

○：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 ：用途地域により規制されているもの

【住宅地区】 1.前原線に接しない敷地 2.前原線に接する敷地 【沿道利用地区A】 1.豊見城中央線に接する敷地 2.豊見城中央線に接しない敷地

※1：日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみで、2階以下のものは可。

※2：区画整理により移転対象となったものについてはこの限りではないが、その場合でも従前の規模を超えてはならない。

※3：300㎡以下でかつ2階以下のものは可。 ※4：建築物の延べ面積の1/2以下でかつ3,000㎡以下、2階以下のものは可。但し、一団地の敷地内については別に制限あり。

※5：2階以下のものは可。但し、原動機の制限あり。 ※6：建物の1階部分を居住の用に供するものは不可。 ※7：客席の面積が200㎡未満のものは可。

※8：2,000㎡を超えるものは不可。 ※9：建築物の延べ面積の1/2以下でかつ2階以下のものは可。但し、一団地の敷地内については別に制限あり。

※10：3,000㎡以下のものは可。 ※11：2階以下のものは可。 ※12：1,500㎡以下でかつ2階以下のものは可。 ※13：3,000㎡以下のものは可。

※14：大規模集客施設に該当しない店舗、飲食店、展示場は可。 ※15：ペット小売業、飼育動物の診療施設は可。 ※16：ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎は可。

※17：ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎並びにペット小売業、飼育動物の診療施設は可。

2. 建築物の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、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。

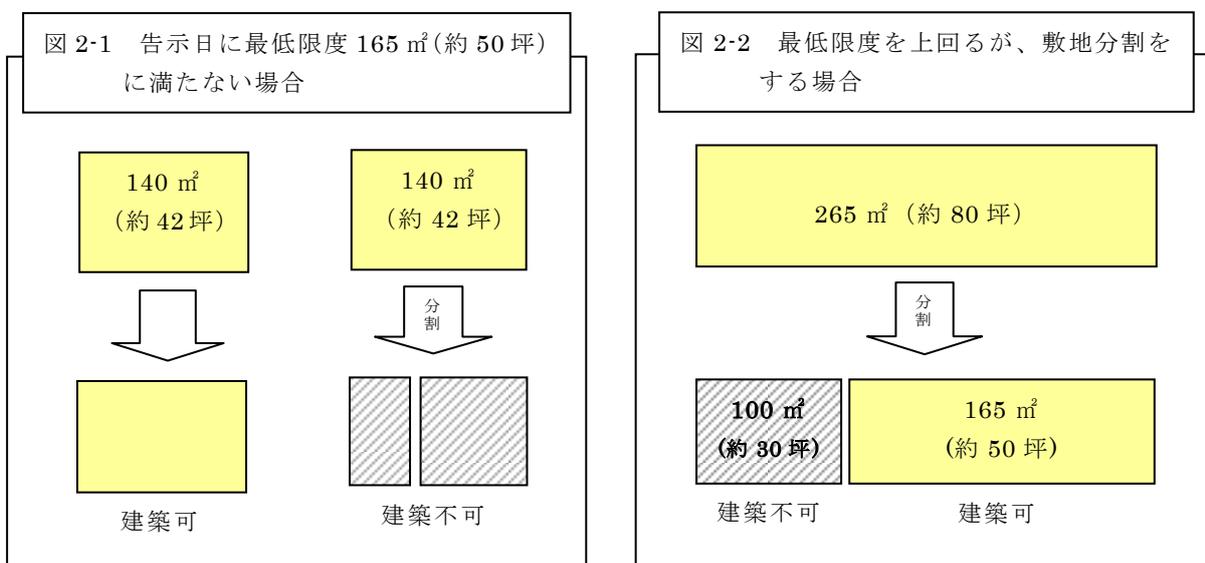
■ 敷地面積の最低限度

	住宅地区	沿道利用 地区 A	沿道利用 地区 B	沿道利用 地区 C	沿道利用 地区 D	公共公益 施設地区
敷地面積 の 最低限度	165 m ² (約 50 坪)	300 m ² (約 90 坪)	165 m ² (約 50 坪)		300 m ² (約 90 坪)	—
	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利用する場合はこの限りではありません。					

○ 運用基準

- (1) 告示日において、建築物の敷地面積の最低限度に満たない敷地については、建築できません（所有者は問わない）が、分割すると建築できません。〔図 2-1,2〕

図 2-1,2 敷地面積の最低限度が 165 m² の場合の例



3. 壁面の位置の制限

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、壁面位置の制限を定めています。

■ 壁面の位置の制限

	壁面の位置	敷地面積の最低限度に満たない敷地の場合
豊見城中央線 (道路(1)地区)	高さ 6.0m 以下…3.0m 以上 高さ 6.0m 以上…2.0m 以上	注：前原線より東側の街区のみに適用する。 高さ 6.0m 以下…1.0m 以上 高さ 6.0m 以上…1.0m 以上
県道 7 号線バイパス (道路(2)地区)	高さ 6.0m 以下…3.0m 以上 高さ 6.0m 以上…2.0m 以上	高さ 6.0m 以下…2.5m 以上 高さ 6.0m 以上…1.5m 以上
豊見城宜保線 (道路(3)地区)	高さ 6.0m 以下…3.0m 以上 高さ 6.0m 以上…2.0m 以上	高さ 6.0m 以下…2.5m 以上 高さ 6.0m 以上…1.5m 以上
宜保線 (道路(4)地区)	2.0m 以上	1.5m 以上
前原線 (道路(5)地区)	1.5m 以上	1.0m 以上
区画街路 (道路(6)地区)	1.5m 以上	1.0m 以上
隣地境界線	1.0m 以上	0.5m

図 3-1～4 壁面位置の制限の例

図 3-1 住宅地区の場合 (例)

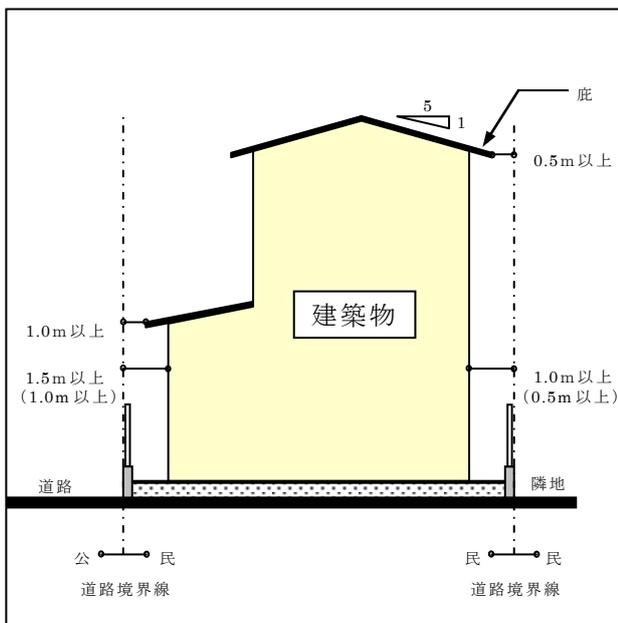


図 3-2 豊見城中央線の場合 (例)

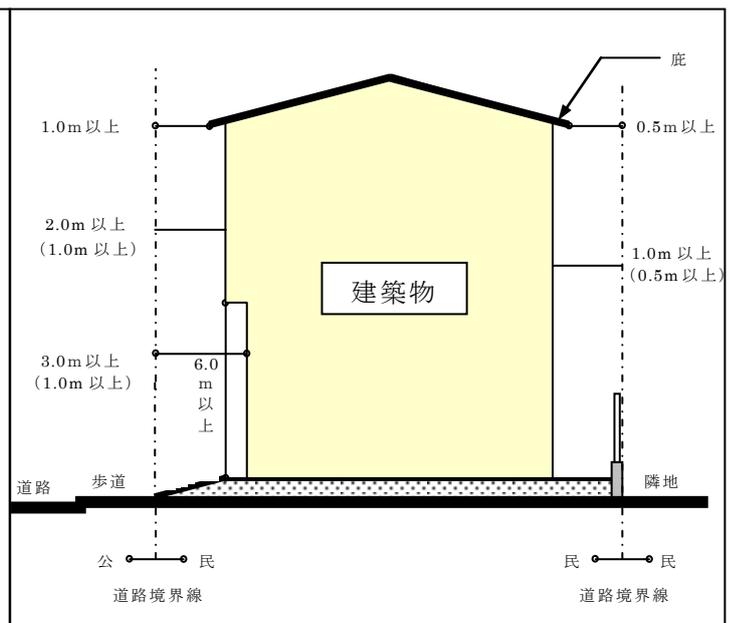


図 3-3 県道7号線ハイパス・豊見城宜保線の場合

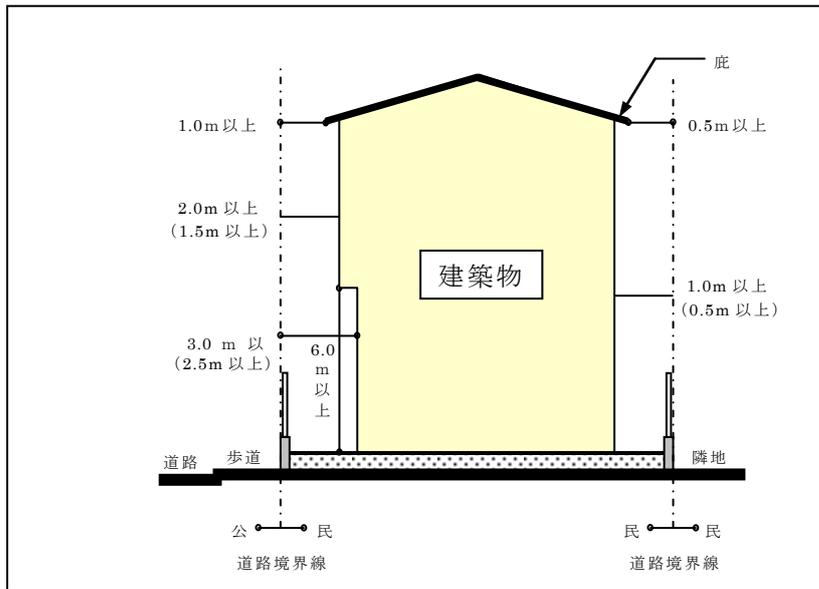
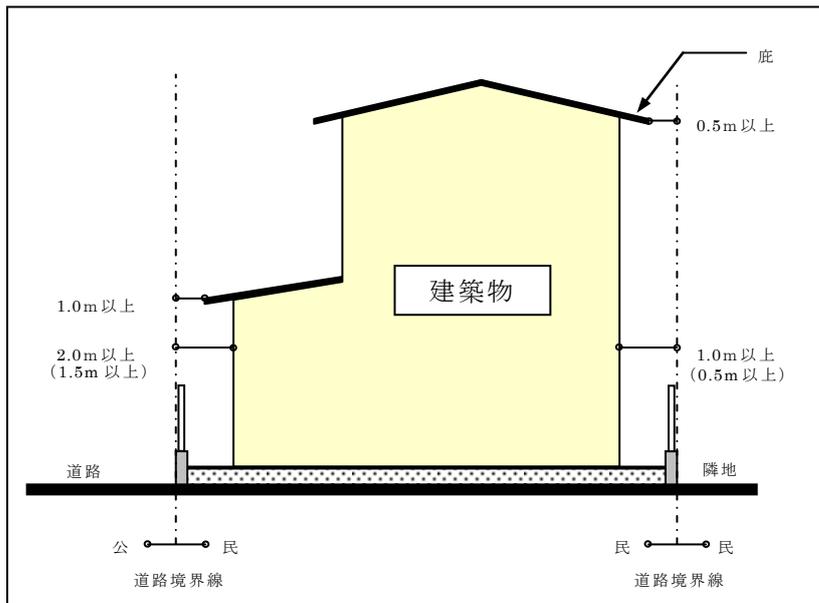


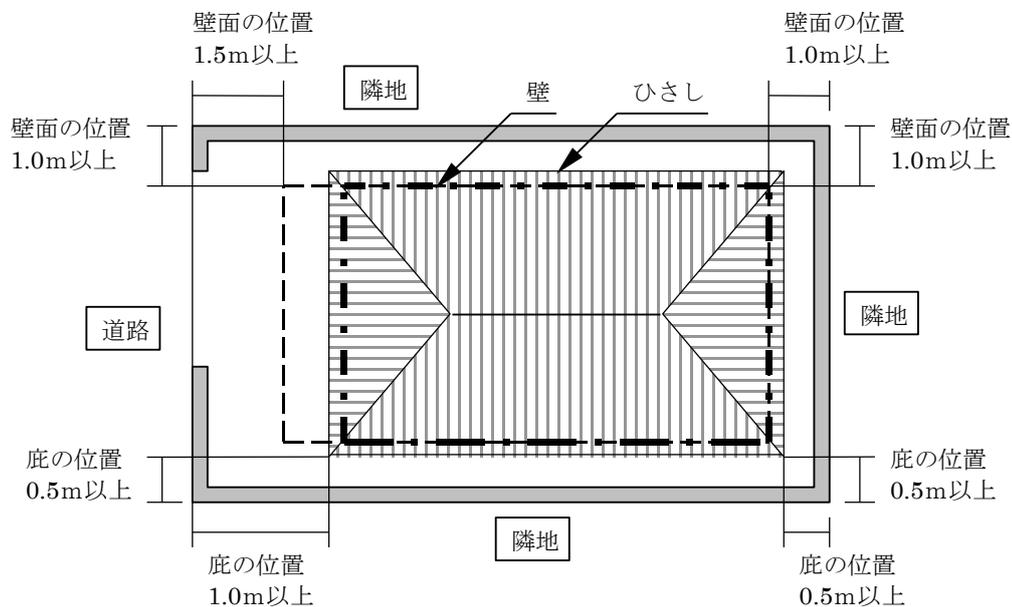
図 3-4 宜保線の場合 (例)



○ 運用基準

- (1) 道路の角切り部分について、壁面後退には、該当しません。

● 区画街路（道路(6)地区）に接する敷地の例
 （建ぺい率：60%、敷地面積の最低限度：165 m²）

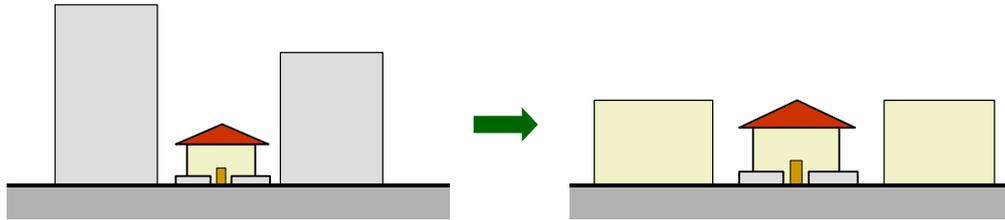


- ・ 建ぺい率による建築可能面積：165 m² × 60% = 99 m²（約 30 坪）
- ・ 壁面後退による建築可能面積：敷地を 16.5m × 10m = 165 m² で計算すると、
14m × 8m = 112 m²（約 34 坪）

※ 壁面後退による建築可能面積 > 建ぺい率による建築可能面積

4. 建築物等の高さの制限

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、高さの制限を定めています。



・ 建築物等の高さの制限

	最高限度	最低限度
住宅地区	15m	—
沿道利用地区A	—	6 m
沿道利用地区B	—	6 m
沿道利用地区C	—	—
沿道利用地区D	—	6 m
公共公益施設地区	—	—

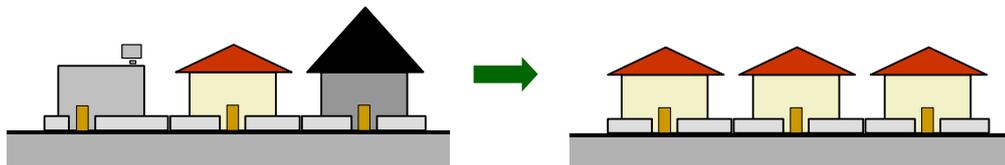
○ 運用基準

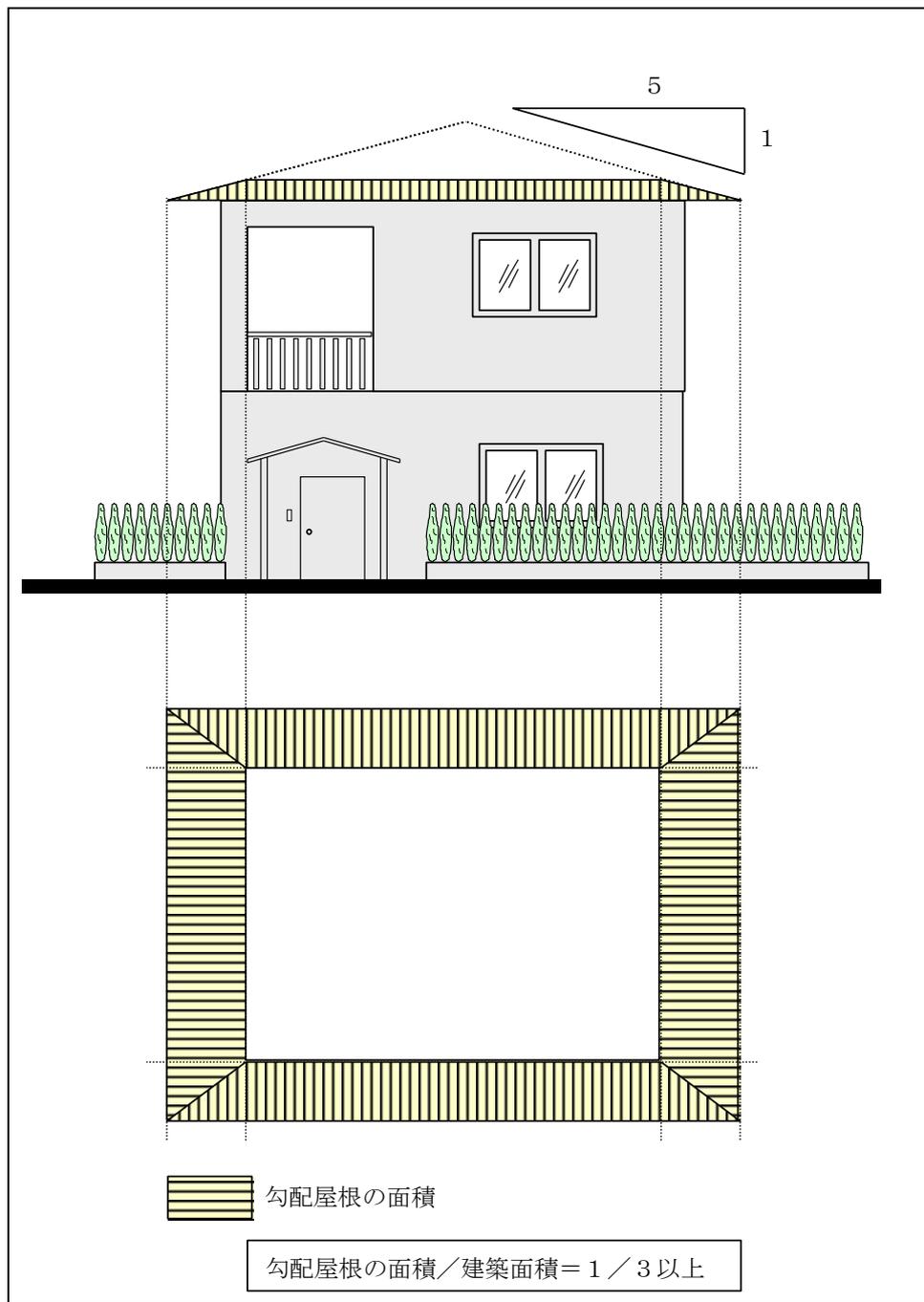
5. 建築物等の形態又は意匠の制限

(5-1) 建築物の屋根の制限

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

・ 住宅地区における各建築物の屋根は勾配屋根とします。なお、勾配は 20% [5 : 1] 以上、勾配屋根の面積は建築面積の 1/3 以上とします。





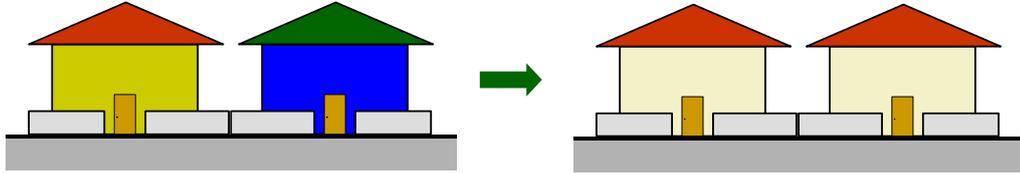
○ 運用基準

- (1) 勾配屋根は、20%〔5：1〕以上の勾配で、面積が建築面積の 1/3 以上とします。
（半円やかまぼこ型等、R のついた屋根は、勾配には含みません。また、片勾配は認めません。）
- (2) 将来増築を予定している場合は、その旨の理由書（誓約書）を提出し、構造が確認できるようにするものとします。

(5-2) 屋根及び外壁の色彩の制限

色彩は景観に大きな影響を与えます。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定めています。

- ・住宅地区において、屋根及び外壁に用いる色彩は原色を避け、周囲と調和した色彩とします。



○ 運用基準

- (1) 住宅地区において、外壁に用いる色彩は、マンセルカラーシステムで明度8以上、彩度2以下とします。
- (2) 住宅地区において、建物外壁に補助色を使用する場合は、マンセルカラーシステムで明度8以上、彩度3以下とし、使用できる面積は、各立面の表面積の25%以内とする。尚、なるべく2階以下で使用するようして下さい。
- (3) 住宅地区において、建物外壁に強調色を使用する場合は、各立面の表面積の5%以内とする。尚、なるべく2階以下で使用するようして下さい。

※強調色等の派手な色を使用しなくても淡い色の組み合わせ(配色)や使う位置によって高い効果やメリハリの利いたアクセントをつくることは十分に可能ですので周囲景観に配慮した配色に努めてください。

※基調色：建物外壁の中で最も大きな面積を占める色。

補助色：基調色と類似性の高い色の組み合わせにより、リズムと表情を与える色。

強調色：基調色や補助色との調和を考慮し、個々の空間の特徴や生活に彩りを与えたり、商業地などでは賑わいを創出する色。

※マンセルカラーシステムについては、豊見城市景観計画ガイドラインを参照して下さい。

- (4) 屋根に用いる色彩は、茶系又はグレー系とします。

※17ページの「景観と色彩について」を参照してください。

(5-3) 建築設備類に関する制限

建築物に設ける設備類は、景観上目立つ存在であるため、取り扱いは重要であり、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。

- ・建築設備類は道路など周辺から見えにくいよう配慮することとします。

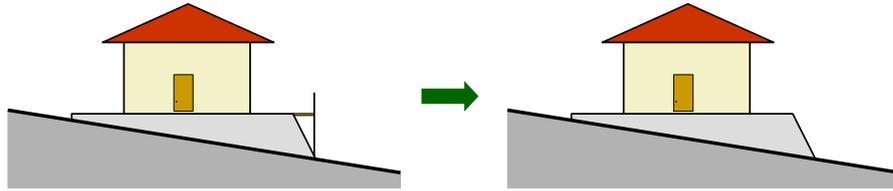


○ 運用基準

(5-4) 架台等の制限

擁壁面に張り出した形態の架台等は、周辺の住環境や景観を阻害する恐れがあるため、これを制限します。

- ・擁壁（間知ブロック積み）面に張り出した形態の架台、その他これに類するものは設けてはなりません。



○ 運用基準

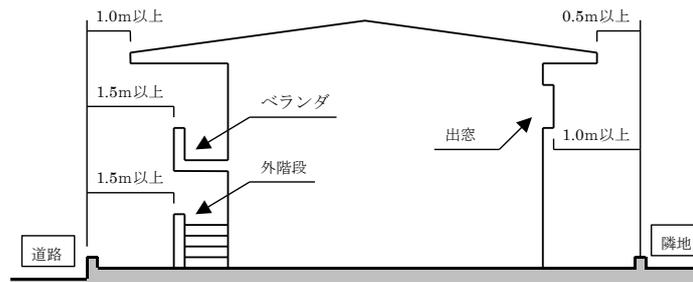
(5-5) 庇、出窓、ベランダ、外階段等の位置の制限

通風や採光を確保し、ゆとりのある空間と良好な景観をつくり出すため、庇、出窓、ベランダ、外階段等の位置の制限を定めています。

- ・庇、出窓、ベランダ、外階段等の位置の制限

	庇	出窓、ベランダ、外階段等
豊見城中央線（道路(1)地区） 県道7号線バイパス（道路(2)地区） 豊見城宜保線（道路(3)地区） 宜保線（道路(4)地区） 前原線（道路(5)地区） 区画街路（道路(6)地区）	1.0m	壁面の位置の制限に準ずる
隣地境界線	0.5m	

● 区画街路（道路(6)地区）に接する敷地の例



○ 運用基準

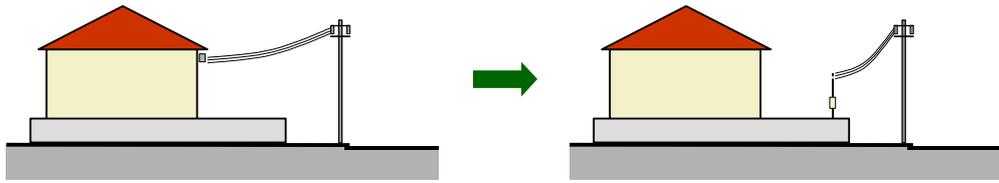
- (1) 花ブロック等による目隠しも、壁面の位置の制限に準じます。
- (2) 道路面から敷地高へのアプローチの階段については、この限りではないが、植栽（植栽柵）でカバーできるように配慮すること。

(5-6) 電気、電話等の引き込みに関する制限

電気、電話等の電線類は景観上目立つ存在であることから、景観上の取り扱いが重要である。このことから、住宅地区においては意匠・デザインに配慮した受電ポールを使用するよう定めています。

- ・住宅地区（前原線に接する敷地を除く）における電気、電話等の引込は受電ポール

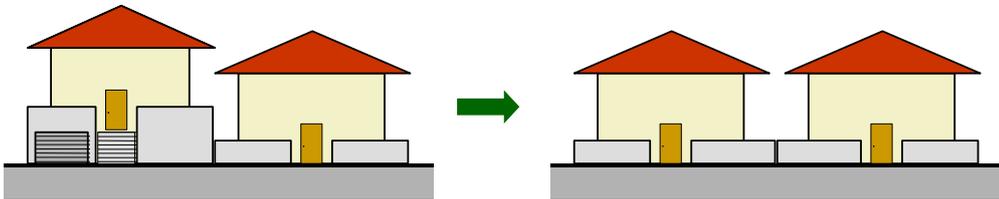
型とします。



(5-7) 敷地地盤面の高さの制限

盛土等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、敷地内の地盤の高さの基準を定めています。

- ・敷地の地盤面の高さは、以下の通りとします。
 - 1) 住宅地区：土地区画整理事業による造成計画高から 30cm 以上あげてはいけません。
 - 2) 沿道利用地区 A～D：土地区画整理事業による造成計画高から 40cm 以上あげてはいけません。また、沿道利用地区 Aにおいて、豊見城中央線の道路境界線上では段差を設けてはいけません。



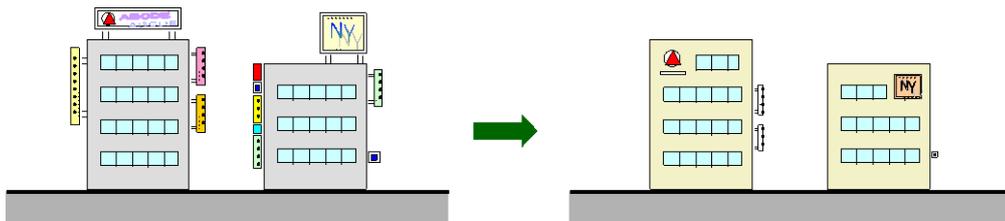
○ 運用基準

- (1) 前面道路の縦断勾配により、敷地の高低差がある箇所は、高い方を基準にします。
- (2) 沿道利用 A 地区において、壁面後退により確保される空地には、段差を設けてはいけません。

(5-8) 屋外広告物の制限

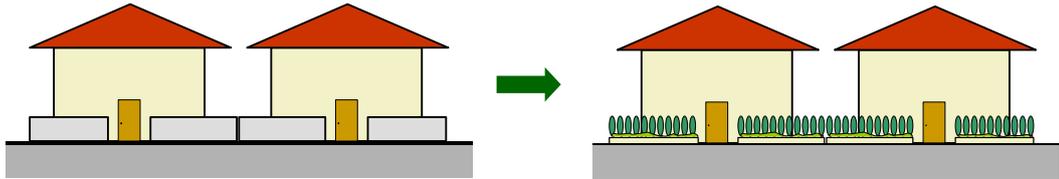
広告等の工作物は必要以上に大きく、また華美になりがちであるとともに、無秩序に乱立した場合には、景観を阻害する要因となるものです。よって、広告等の設置に当たっては、周辺の景観に調和するよう、規模、形態等に配慮し、秩序あるものとします。

- ・住宅地区（前原線に接する敷地を除く）における公告、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、設置してはなりません。
 - 1) 一辺の寸法が 1.2m を越えるもの、若しくは表示面積が 1㎡ を越えるもの
 - 2) 建築物の壁面から突出するもの
 - 3) 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



6. 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ます。一定の高さ以上についてはネットフェンス等の透視可能な構造とすることにより道路景観にうるおいを与えることができます。また、沿道利用地区Aにおいては、壁面の位置の制限とあわせて良好な歩行空間を確保するため、壁面後退による空地部分には垣さくを設けないこととするなどの工夫が必要です。



- ・ 垣又はさくの構造は次の各号に掲げるものとします。ただし、門柱及び門扉についてはこの限りではありません。（なお、門柱及び門扉についても周辺環境に配慮したものとす）
 1. 生け垣若しくは高さ 90cm 以下のブロック及びコンクリート等の基礎部分の上に網状、その他これに類するフェンス等を施したもの（ただし、全体でも高さは敷地地盤面から 1.5m 以下とします。）、又はそれに植栽を組み合わせたもの
 なお、擁壁のある敷地におけるブロック及びコンクリート等の高さは土地区画整理事業による造成計画高から 30cm（沿道利用地区 A～D については 40cm）以下とします。
 2. 沿道利用地区 A（豊見城中央線）において、道路境界線からの壁面後退により確保される空地には垣又はさくを設けてはなりません。

※住宅地区の例

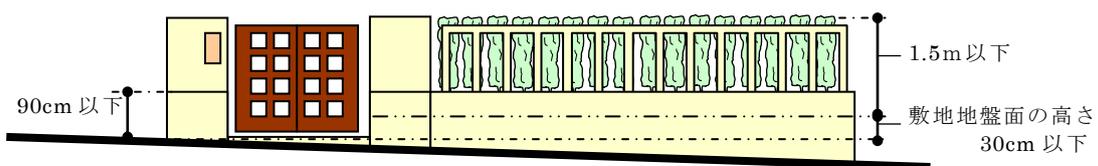


図 6-1 生垣の例

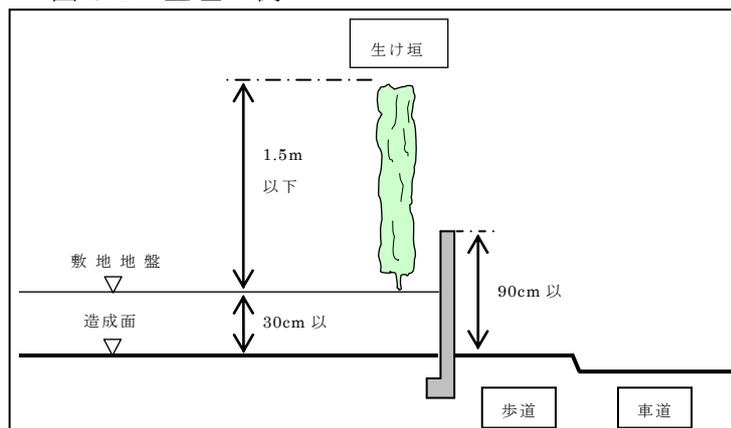
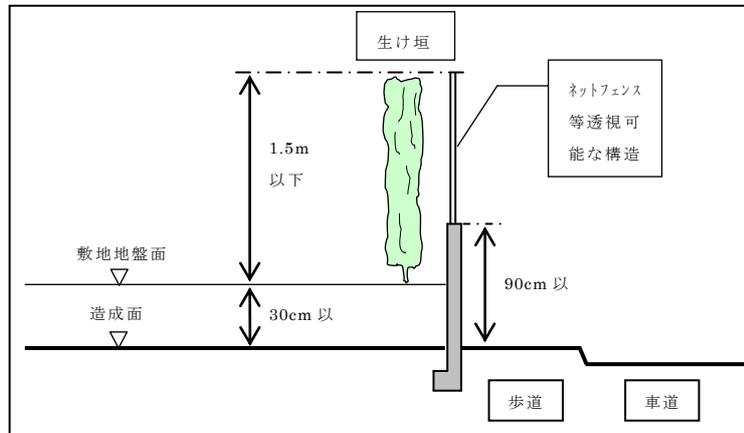


図 6-2 生垣とネットフェンスの組み合わせの例



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、高明度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。