

計 画 書
那覇広域都市計画地区計画の変更（豊見城市決定）

都市計画饒波地区地区計画を次のように決定する。

名 称		饒波地区地区計画
位 置		豊見城市字饒波の一部
面 積		約 4. 5 h a
地区計画の目標		当該地区は、土地改良事業によって非農用地として設定され、宅地整備を目的に基盤整備が行われた区域である。 しかし、宅地整備が進んでいないことから、地区計画の策定により、住居系土地利用を促進するとともに、周辺の景観や営農条件等との調和を図りつつ、市街化調整区域におけるゆとりある居住環境の形成を図る。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	次の方針に基づき土地利用を誘導する。 【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。
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び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。 1. 建築物等の用途の制限 2. 建築物の容積率の最高限度 3. 建築物の建蔽率の最高限度 4. 建築物の敷地面積の最低限度 5. 建築物の壁面の位置の制限 6. 建築物の高さの最高限度 7. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 8. 垣又は柵の構造の制限 9. 建築物の緑化率の最低限度
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	（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）地区内の雨水流出を抑制するため、敷地内において雨水浸透施設等の設置を努力目標とする。

地区整備計画	地区の区分	地区の名称 (用途地域)	低層専用住宅地区 (第一種低層住居専用地域 想定)
		地区の面積	約 4.5 ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	建築基準法第 48 条第 1 項における第一種低層住居専用地域に建てられる建築物（建築基準法別表 2 (い) 項）のうち、次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。 1. 住宅 2. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第 130 条の 3 に定めるもの 3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4. 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第 130 条の 5 に定めるものを除く。）
		建築物の容積率の最高限度	10 / 10
		建築物の建蔽率の最高限度	5 / 10 (建築基準法 53 条第 3 項第 2 号に基づく緩和は認めるものとする。)
		建築物の敷地面積の最低限度	150 m ² (約 4.5 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位置は、建築基準法施行令第 135 条の 22 各号のいずれかに該当する場合を除き、次に掲げるとおりとする。 1. 道路境界線 道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路境界線から 1.0m 以上後退した位置とする。 2. 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 以上後退した位置とする。
		建築物の高さの最高限度	10m (建築基準法第 56 条及び 56 条の 2 のうち第 1 種低層住居専用地域に係る規制を準用する。)

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1. 本地区において、外壁の基調となる色彩及び屋根の色彩は、豊見城市景観計画に準ずるものとする。 2. 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。 3. 擁壁（間知ブロック積み等）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。 4. 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。 5. 建築物の底の先端の位置は、次に掲げるとおりとする。 （1）道路境界線から0.5m以上後退した位置とする。 （2）隣地境界線から0.5m以上後退した位置とする。 6. 屋外広告物の制限については、次のとおりとする。 ・ 広告、看板類を建築物に表示または独立して建造、設置する場合は、沖縄県屋外広告物条例の規定に準ずる。
		垣又は柵の構造の制限	垣又は柵の構造は次に掲げるとおりとする。ただし、地形上やむを得ないと判断される場合（道路と敷地に高低差がある場合など）や門柱及び門扉についてはこの限りではない。（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る。） 1. 生け垣 2. フェンス（網状、その他これらに類するフェンス等） フェンスの基礎にコンクリート等を使用する場合、基礎の高さは、前面道路に接する最も高い部分から0.6m以下とし、全体の高さは1.5m以下とする。ただし、擁壁等のある敷地におけるコンクリート等の高さは敷地造成高から0.6m以下とし、全体の高さは1.5m以下とする。 3. 高さ0.6m以下の基礎コンクリート等の上に植栽を施したもの。
		建築物の緑化率の最低限度	・ 緑地率5%以上（または緑被率15%以上）とする。 ・ 1,000㎡以上の敷地については、緑地率10%とし、間口の1/4以上を緑化するものとする。
	備考		1. 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、建替え時及び増改築時は制限を行う。 2. 建築物等に関する事項については、豊見城市長が公共上または公益上必要と認められるものは、この限りでない。