

豊見城市

県道豊見城糸満線沿道地区

地区計画

《運用基準》

平成30年6月(初版)
令和4年11月(第2版)
豊見城市都市計画課

県道豊見城糸満線沿道地区地区計画 運用基準

【目次】

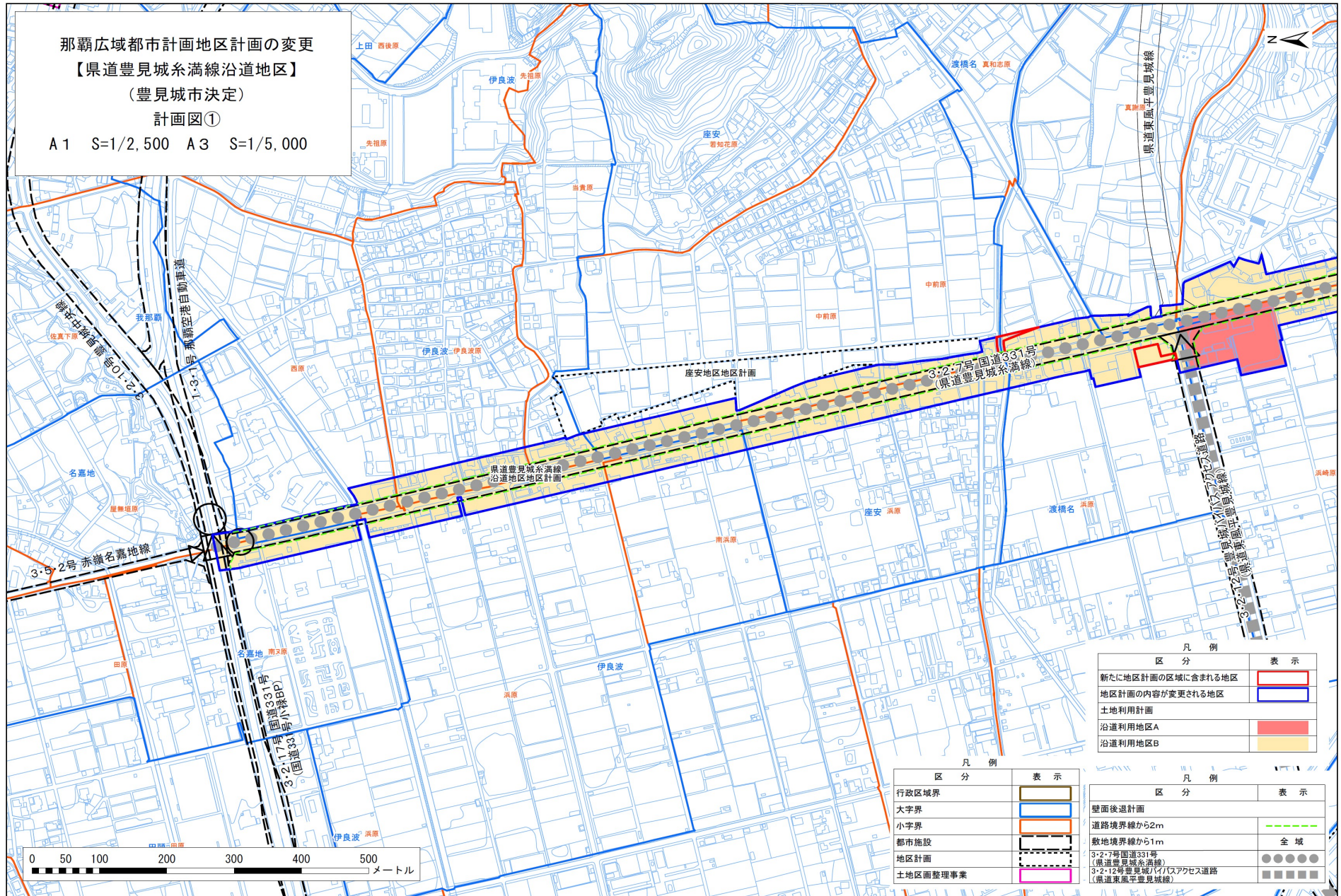
県道豊見城糸満線沿道地区	計画図	1
県道豊見城糸満線沿道地区	地区計画方針	2
県道豊見城糸満線沿道地区	地区整備計画	3

運 用 基 準

1.	建築物の用途の制限	7
2.	建築物の敷地面積の最低限度	8
3.	壁面の位置の制限	9
4.	建築物の高さの制限	10
5.	建築物の形態または意匠の制限	11
	(5-1) 屋根及び外壁の色彩の制限	11
	(5-2) 建築設備類に関する制限	12
	(5-3) 架台等の制限	12
	(5-4) 庇、出窓、ベランダ、外階段等の位置の制限	13
	(5-5) 敷地地盤面の高さの制限	13
	(5-6) 屋外広告物の制限	14
6.	垣又は柵の構造の制限	14
7.	緑化率の最低限度	15
	景観と色彩について	18

那覇広域都市計画地区計画の変更
 【県道豊見城糸満線沿道地区】
 (豊見城市決定)
 計画図①

A1 S=1/2,500 A3 S=1/5,000



凡例

区分	表示
新たに地区計画の区域に含まれる地区	
地区計画の内容が変更される地区	
土地利用計画	
沿道利用地区A	
沿道利用地区B	

凡例

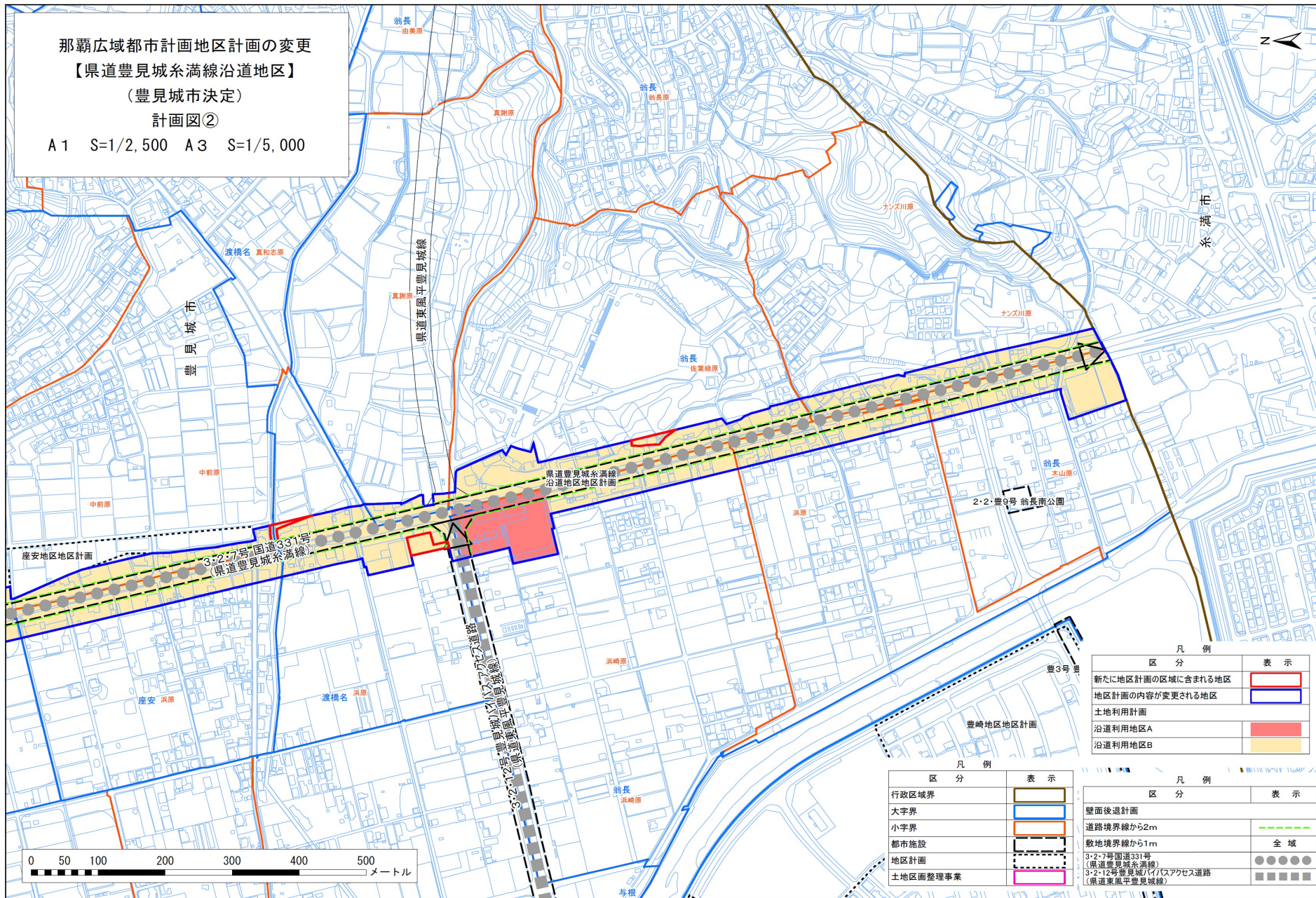
区分	表示
行政区境界	
大字界	
小字界	
都市施設	
地区計画	
土地区画整理事業	

凡例

区分	表示
壁面後退計画	
道路境界線から2m	
敷地境界線から1m	
3・2・7号国道331号 (県道豊見城糸満線)	
3・2・12号豊見城バイパスアクセス道路 (県道東風平豊見城線)	

那覇広域都市計画地区計画の変更
 【県道豊見城糸満線沿道地区】
 (豊見城市決定)
 計画図②

A1 S=1/2,500 A3 S=1/5,000



凡例

区分	表示
新たに地区計画の区域に含まれる地区	[Red outline]
地区計画の内容が変更される地区	[Blue outline]
土地利用計画	
沿道利用地区A	[Red fill]
沿道利用地区B	[Yellow fill]

凡例

区分	表示
行政区境界	[Black dashed line]
大字界	[Blue solid line]
小字界	[Orange solid line]
都市施設	[Black dashed line]
地区計画	[Black dashed line]
土地区画整理事業	[Pink solid line]

凡例

区分	表示
壁面後退計画	
道路境界線から2m	[Green dashed line]
敷地境界線から1m	[Green dashed line]
全域	[Grey circles]
3・2・7号国道31号 (県道豊見城糸満線)	[Grey circles]
3・2・12号豊見城バスアクセス道路 (県道東風平豊見城線)	[Grey squares]

1. 区域の整備・開発及び保全に関する方針

	名 称	県道豊見城糸満線沿道地区地区計画
	位 置	豊見城市字名嘉地、字伊良波、字座安、字渡橋名、字翁長の一部
	面 積	約 20.5ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>当該地区は、広域的な幹線道路である県道豊見城糸満線（旧国道331号）が隣接する那覇市と糸満市を結ぶ交通の利便が高い地区である。</p> <p>本地区においては、同県道の拡幅整備に併せ、集合住宅を含む多様な住宅及び周辺居住者の日常生活を支える便利施設及び沿道サービス施設等の立地を図り、広域都市交流軸の沿道として計画的な土地利用と良好な市街地環境の形成を目指すものとする。</p>
	土地利用の方針	<p>地区を沿道利用地区A及び沿道利用地区B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. 沿道利用地区A 広域的な幹線道路と主要幹線道路が交わる身近な生活拠点として、交通の利便を活かした日常生活を支える商業等の集積を図る。</p> <p>2. 沿道利用地区B 広域的な幹線道路沿道は、周辺環境との調和に留意しつつ、交通の利便を活かした集合住宅を含む多様な住宅及び軽工業を含む沿道サービス施設等の立地を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>周辺環境との調和に留意しつつ広域的な幹線道路における沿道の立地特性を活かし、住宅や沿道サービス施設等が併存する広域都市交流軸にふさわしい沿道空間の形成を図るため、次の各号に掲げる「建築物等の整備の方針」を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の用途の制限 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 5. 建築物の形態又は意匠の制限 6. 垣又は柵の構造の制限 7. 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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 緑化に関する方針 <ol style="list-style-type: none"> (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。 2. 駐車場等の整備に関する方針 <ol style="list-style-type: none"> (1) 駐車場については、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) 駐車場については、周辺への圧迫感を与えないよう配慮するものとする。

2. 地区整備計画


	地区の区分	地区の名称 (用途地域)	沿道利用地区A (近隣商業地域)	沿道利用地区B (準住居地域)
		地区の面積	約1.3ha	約19.2ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<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> <ol style="list-style-type: none"> 1) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、又は店舗、飲食店、展示場、遊技場に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの 2) 水泳場（複合施設内の水泳場は除く。）、ボーリング場、スケート場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 3) 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所・場外車券売場その他これらに類するもの 4) 老人ホーム、福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの（通所は除く） 5) 自動車教習所 6) 倉庫業を営む倉庫 7) 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で15㎡以下のもの並びに動物病院及びペットショップその他これらに類するものを除く。） 8) 自動車修理工場 9) 危険物の貯蔵又は処理の用に供する建築物 10) 神社、寺院、教会等 11) 葬祭場、セレモニーホール、集会場（レストランウェディング施設並びに地方公共団体の建築物等を除く。）その他これらに類するもの 12) 遺体安置所、エンバーミング施設その他の遺体を保管や保存、修復するための施設（病院の施設に附属するものを除く。） 13) 堆肥舎 14) ペット火葬場その他これに類するもの 15) 墓地、埋葬等に関する法律第2条第6項に規定する納骨堂 	<p>準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> <ol style="list-style-type: none"> 1) 水泳場（複合施設内の水泳場は除く。）、ボーリング場、スケート場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 2) 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所・場外車券売場その他これらに類するもの等 3) 老人ホーム、福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの（通所は除く。） 4) 自動車教習所 5) 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で15㎡以下のもの並びに動物病院及びペットショップその他これらに類するものを除く。） 6) 神社、寺院、教会等 7) 葬祭場、セレモニーホール、集会場（レストランウェディング施設並びに地方公共団体の建築物等を除く。）その他これらに類するもの 8) 遺体安置所、エンバーミング施設その他の遺体を保管や保存、修復するための施設（病院の施設に附属するものを除く。） 9) 堆肥舎 10) ペット火葬場その他これに類するもの 11) 墓地、埋葬等に関する法律第2条第6項に規定する納骨堂

		建築物の敷地面積の最低限度	400㎡(約120坪)	200㎡(約60坪)	
		建築物の壁面の位置の制限	<p>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、この限りでない。</p> <p>建築物の外壁又は柱面から敷地の境界線までの位置は、次の各号に掲げるとおりとする。ただし、地形その他やむを得ない場合は、この限りでない。</p> <p>1. 道路 道路に面する建築物の外壁又は柱面は、国道331号小祿BP、県道豊見城糸満線、県道東風平豊見城線については道路境界線から2.0m以上後退した位置とし、その他の道路については道路境界線から1.0m以上後退した位置</p> <p>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</p>		
		建築物の高さの最高限度	—	20m	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の形態又は意匠の制限	<p>1. 建築物の色彩は、豊見城市景観計画に準ずる。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>5. 敷地の地盤面の高さは、以下のとおりとする。ただし、地形上やむを得ない場合はこの限りではない。</p> <p>(1) 接する道路（県道豊見城糸満線）の高さ（歩道面）より0.4m以上あげてはならない。</p> <p>6. 建築物の庇の先端の位置は、次の各号に掲げるとおりとする。ただし、地形上やむを得ない場合はこの限りではない。</p> <p>(1) 国道331号小祿BP、県道豊見城糸満線、県道東風平豊見城線については、道路境界線から1.0m以上後退した位置</p> <p>(2) その他の道路については、道路境界線から0.5m以上後退した位置</p> <p>(3) 隣地境界線から0.5m以上後退した位置</p> <p>7. 広告、看板類を建築物に表示又は独立して建造、設置する場合は、沖縄県屋外広告物条例の規定に準じる。</p>		
		垣又は柵の構造の制限	<p>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。）</p> <p>1. 生け垣</p> <p>2. フェンス（網状、その他これに類するフェンス等） フェンスの基礎コンクリート等を使用する場合、基礎の高さは、前面道路（歩道）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ブロック及びコンクリート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。</p> <p>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。</p> <p>4. 法律上必要な場合、又は公共性があるもので安全上やむを得ない場合は、垣又は柵の制限を適用しない。（消防法上必要なガソリンスタンドの塀など。）</p>		

		緑化率の 最低限度	緑化率の最低限度は、「豊見城市景観計画」及び「豊見城市景観計画ガイドライン」に準ずるものとする。
--	--	--------------	--

1. 建築物等の用途の制限（概要一覧表）

建築物用途		地区	地区の区分 (用途地域)	沿道利用地区 A (近隣商業地域)	沿道利用地区 B (準住居地域)	
戸建専用住宅				○	○	
共同住宅、寄宿舎、下宿				○	○	
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				○	○	
店舗等	床面積が 150㎡以下のもの			○	○	
	床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			○	○	
	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			○	○	
	床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの			○	○	
	床面積が 10,000㎡を超えるもの			×		
事務所等	床面積が 150㎡以下のもの			○	○	
	床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			○	○	
	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			○	○	
	床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの			○	○	
	床面積が 10,000㎡を超えるもの			×		
ホテル、旅館				○	○	
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、パッティング練習場等			△※1	△※1	
	カラオケボックス等			△※2	△※2	
	麻雀屋、ぼちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所・場外車券売場等			×	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場			△※2	△※3	
	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、教会その他これらに類するもの			×	×	
	病院			○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等			○	○	
	老人ホーム、福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの			△※4	△※4	
	自動車教習所			×	×	
	単独車庫（附属車庫を除く）			○	○	
工場・倉庫等	建築物附属自動車車庫			○	○	
	倉庫業倉庫			×	○	
	畜舎	(15㎡を超えるもの)			△※5	△※5
		(15㎡を超えないもの)			△※6	△※6
	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			△※7	△※8	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場			△※7		
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場					
	危険性が大きいか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			×	△※7	
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			×	○	
	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				都市計画区域内においては都市計画決定が必要		

○：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

※1：複合施設内の水泳場は可。 ※2：劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、又は店舗、飲食店、展示場、遊技場に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるものは不可
 ※3：客席200㎡未満のものは可。 ※4：在宅介護支援センター、児童家庭支援センター、母子・父子福祉センター、母子・父子休養ホーム、発達障害者支援センター、老人憩いの家、障害者支援施設、介護予防センター、小規模多機能型居宅介護施設、視聴覚障害者情報提供施設、地域活動支援センター等のうち通所のみ可。学童保育は可。 ※5：動物病院及びペットショップその他これらに類するものは可。
 ※6：ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎は可。 ※7：150㎡以下のものは可。ただし、原動機の制限あり。 ※8：50㎡以下のものは可。ただし、原動機の制限あり。

2. 建築物の敷地面積の最低限度

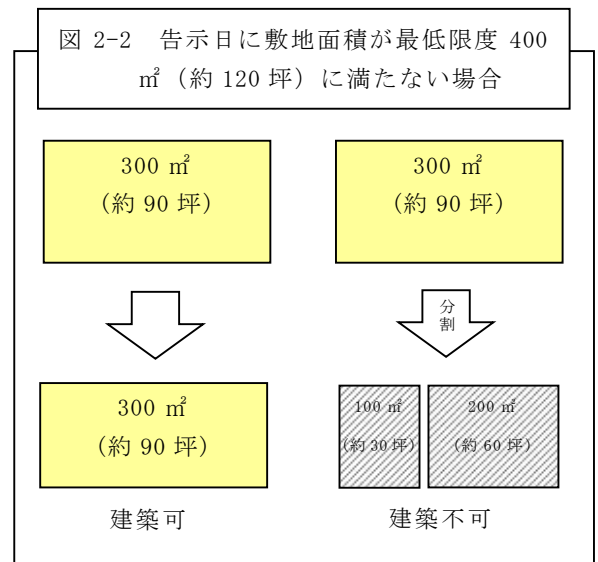
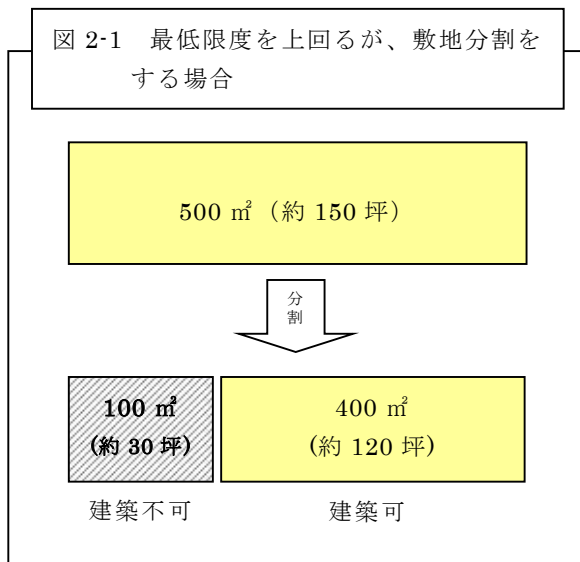
敷地の細分化を防止することにより、広域的な幹線道路沿道にふさわしい商業・業務地環境の形成、防災上危険な建てづまりを防止するとともに、駐車場や緑化スペースを確保し、緑豊かでゆとりある良好な沿道市街地の形成を図るため、敷地面積の最低限度を定めています。

■ 敷地面積の最低限度

	沿道利用地区 A	沿道利用地区 B
敷地面積の最低限度	400 m ² (約 120 坪)	200 m ² (約 60 坪)

○ 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を満たす敷地であっても、基準よりも小さい敷地に分割して建築することはできません。〔図 2-1〕
- (2) 告示日において、建築物の敷地面積が最低限度に満たないときは、その全部を一つの敷地として利用する場合に限り建築することが可能です。ただし、現状の敷地よりも小さい敷地に分割して建築することはできません。〔図 2-2〕



3. 壁面の位置の制限

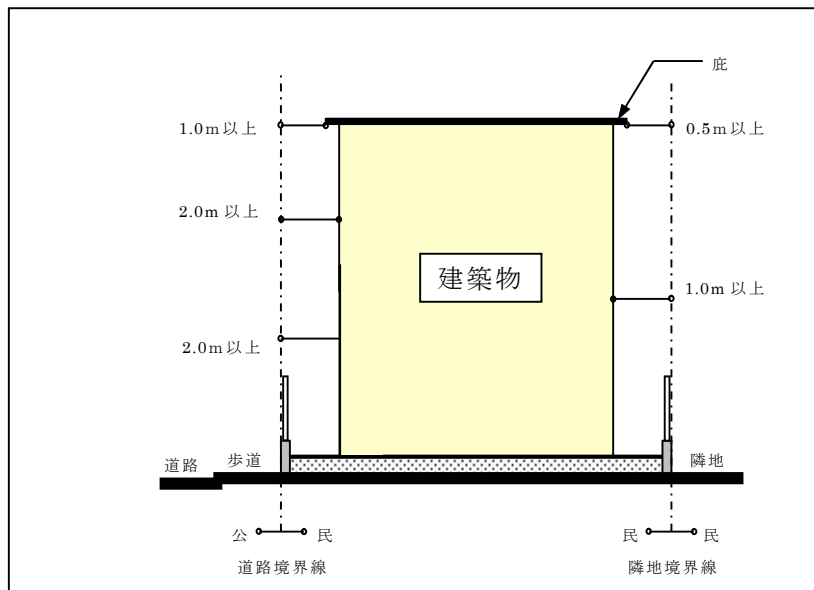
道路等の公共の場所に接する境界線から建築物等の壁面を後退させることにより道路等の機能を高め、隣地境界線からも壁面を後退させることにより通風や採光などを確保し、ゆとりのある空間をつくり出すため、壁面位置の制限を定めています。

■ 壁面の位置の制限

	壁面の位置
国道 331 号小祿 BP 県道豊見城糸満線 県道東風平豊見城線	2.0m 以上
その他の道路	1.0m 以上
隣地境界線	1.0m 以上

図 3-1 壁面位置の制限の例

図 3-1 県道豊見城糸満線の場合（例）



○ 運用基準

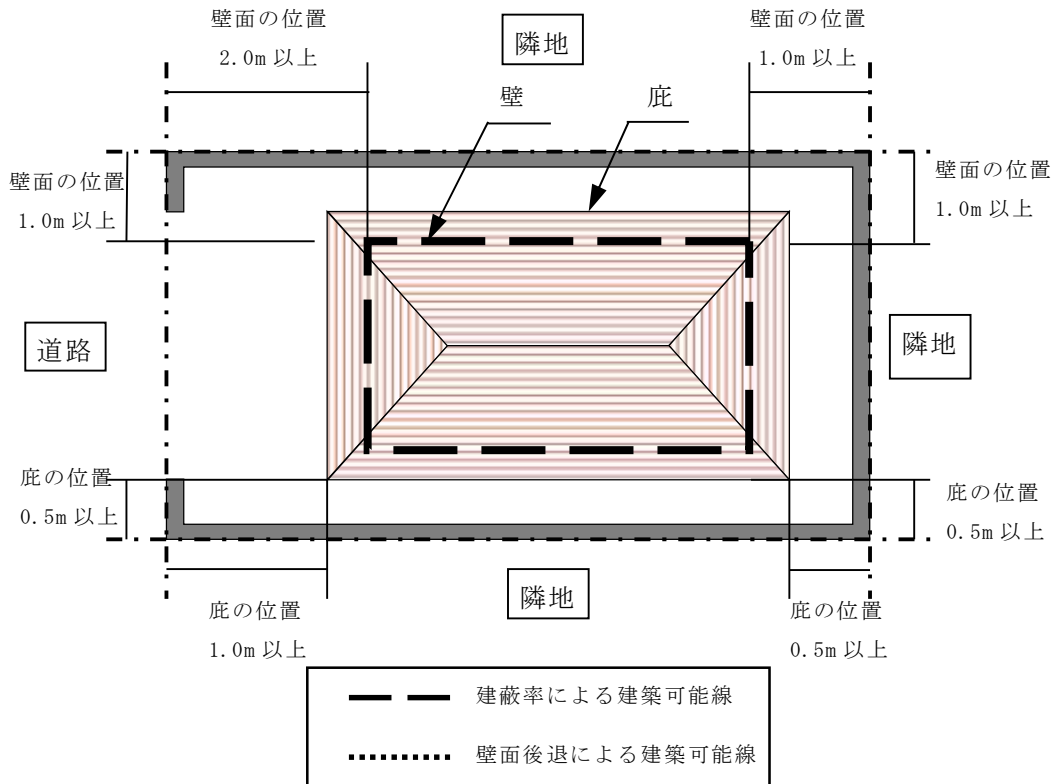
(1) 道路の角切り部分について、壁面後退には、該当しません。

●沿道利用地区 A の敷地の例

(建蔽率：80%、敷地面積の最低限度：400 m²)

●沿道利用地区 B の敷地の例

(建蔽率：60%、敷地面積の最低限度：200 m²)



【沿道利用地区 A】

・建蔽率による建築可能面積： $400 \text{ m}^2 \times 80\% = 320 \text{ m}^2$ (約 97 坪)

・壁面後退による建築可能面積：敷地を $20\text{m} \times 20\text{m} = 400 \text{ m}^2$ で計算すると、
 $17\text{m} \times 18\text{m} = 306 \text{ m}^2$ (約 93 坪)

※ 壁面後退による建築可能面積 < 建蔽率による建築可能面積

【沿道利用地区 B】

・建蔽率による建築可能面積： $200 \text{ m}^2 \times 60\% = 120 \text{ m}^2$ (約 36 坪)

・壁面後退による建築可能面積：敷地を $10\text{m} \times 20\text{m} = 200 \text{ m}^2$ で計算すると、
 $7\text{m} \times 18\text{m} = 126 \text{ m}^2$ (約 38 坪)

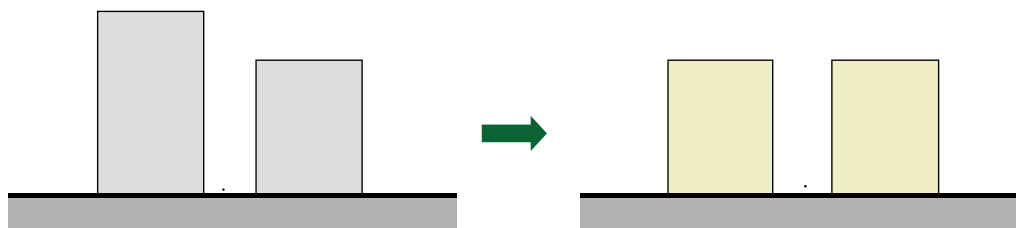
※ 壁面後退による建築可能面積 > 建蔽率による建築可能面積

4. 建築物等の高さの制限

統一感のあるまち並み形成や通風、採光の確保、隣家とのプライバシー保護など、良好な沿道商業・業務地の形成や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
沿道利用地区 B	20m	—



5. 建築物等の形態又は意匠の制限

(5-1) 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。

■ 屋根及び外壁の色彩の制限

- (1) 沿道利用地区において、外壁の基調色※1は、マンセルカラーシステムで明度8以上、彩度2以下とする。また、3階以上の部分は、明度8以上の無彩色又は、明度8以上、彩度2以下のR～YR～Y系の色相とする。
- (2) 建物外壁に補助色※2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。又、2階以下で使用するようして下さい。
- (3) 建物外壁に基調色及び補助色以外の色は強調色※3とし、使用する場合は各立面の表面積の5%以内（住宅系）ないし10%以内（商業・業務系）とする。又、2階以下で使用するようして下さい。なお、原則として建物と一体となった広告物の色もこの範囲内で使用すること。
- (4) 屋根に用いる色彩は、素焼赤瓦を除き、極端な低明度色や高彩度色を避けるものとします。なお、煉瓦色（マンセル値：10R/明度4～5 彩度10程度）を推奨していますので積極的に使用するよう努めてください。

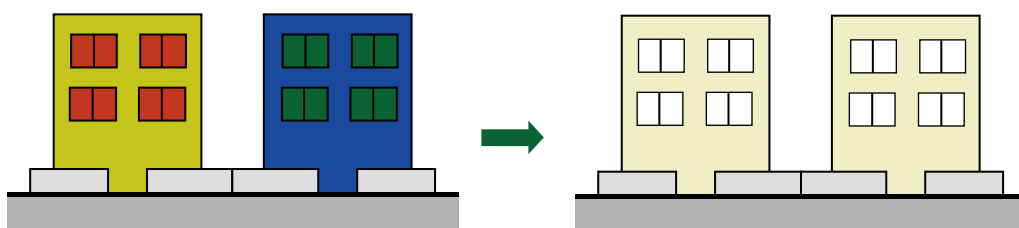
※強調色等の派手な色を使用しなくても淡い色の組み合わせ（配色）や使う位置によって高い効果やメリハリの利いたアクセントをつくることは十分に可能ですので周囲景観に配慮した配色に努めてください。

※1 基調色：建物外壁の中で最も大きな面積を占める色。

※2 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。

※3 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。



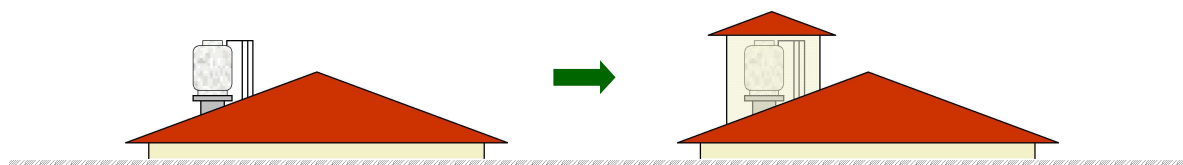
※18 ページの「景観と色彩について」を参照してください。

(5-2) 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。

■ 建築設備類に関する制限

- ・ 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。

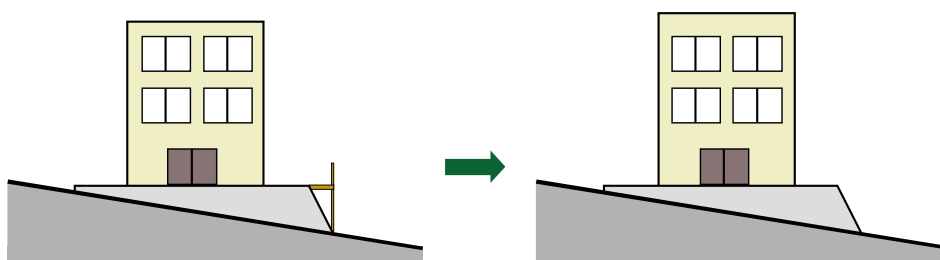


(5-3) 架台等の制限

擁壁面に張り出した形態の架台等は、沿道の商業・業務環境や周辺の住環境や景観を阻害するおそれがあるため、これを制限します。

■ 架台等の制限

- ・ 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りません。



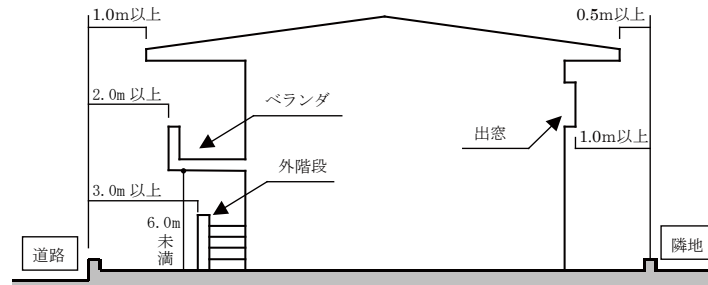
(5-4) 庇、出窓、ベランダ、外階段等の位置の制限

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
国道 331 号小祿 BP 県道豊見城糸満線 県道東風平豊見城線	1.0m	壁面の位置の 制限に準ずる
その他の道路	0.5m	
隣地境界線	0.5m	

● 沿道利用地区 A、B の例



○ 運用基準

- (1) 花ブロック、ヒンプン等による目隠しも、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、この限りではありませんが、植栽（植栽柵）でカバーできるように配慮してください。

(5-5) 敷地地盤面の高さの制限

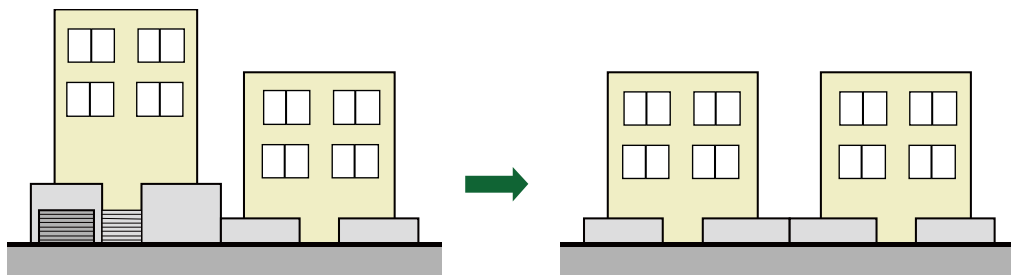
盛土等による地盤高の不統一を防ぎ、擁壁や高い塀を抑制するため、敷地内の地盤の高さの基準を定めています。

■ 敷地地盤面の高さの制限

- ・敷地の地盤面の高さは、接する道路（県道豊見城糸満線）の高さ（歩道面）より 0.4m 以上あげてはいけません。ただし、地形上やむを得ない場合は、その限りではありません。

○ 運用基準

- (1) 接する道路の縦断勾配により、敷地の高低差がある箇所は、低い方を基準とします。

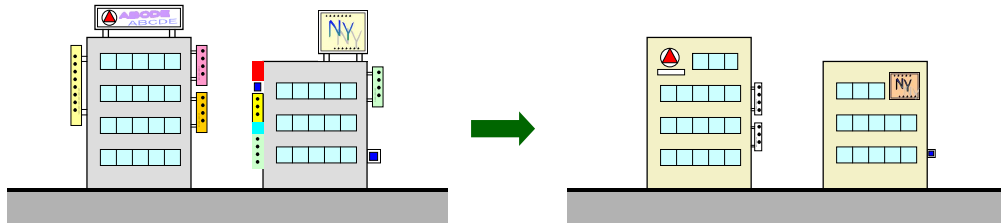


(5-6) 屋外広告物の制限

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。

■ 屋外広告物の制限

- ・ 広告、看板類を建築物に表示又は独立して建造、設置する場合は、沖縄県屋外広告物条例の規定を準拠します。



6. 垣又は柵の構造の制限

垣又は柵に関しては、緑豊かで開放的な空間を創出するといった幹線道路沿道の商業・業務系の市街地環境の観点や、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沿道景観にうるおいを与えることができます。

■ 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（歩道）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ブロック及びコンクリート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。
4. 法律上必要な場合、又は公共性があるもので安全上やむを得ないと判断される場合は、垣又は柵の制限を適用しない。（消防法上必要なガソリンスタンドの塀など。）

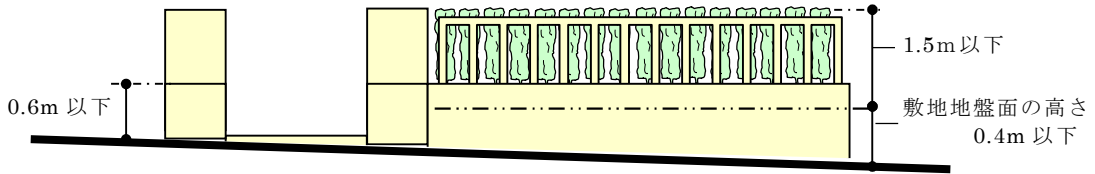
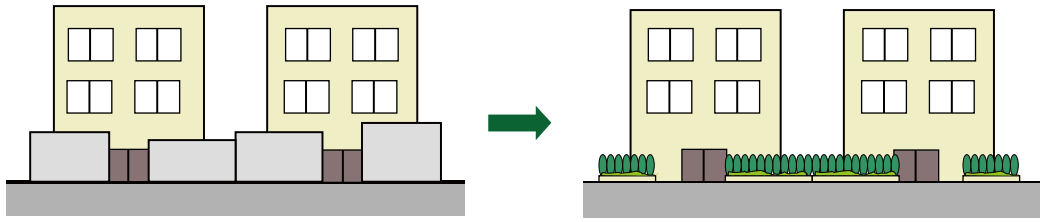
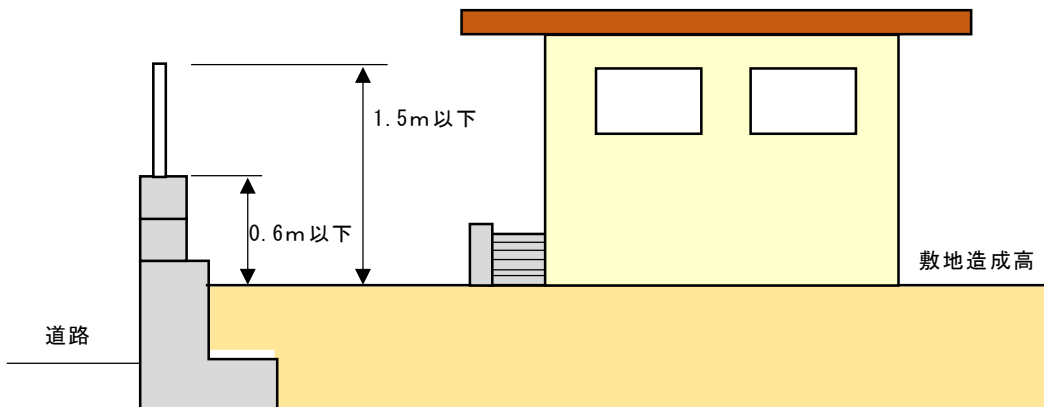


図 6-1 生垣の例	図 6-2 生垣とネットフェンスの組み合わせの例

(3) 擁壁等のある敷地についてもブロック及びコンクリート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。



7. 緑化率の最低限度

うるおいのあるまち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ことから、緑化率を設けています。

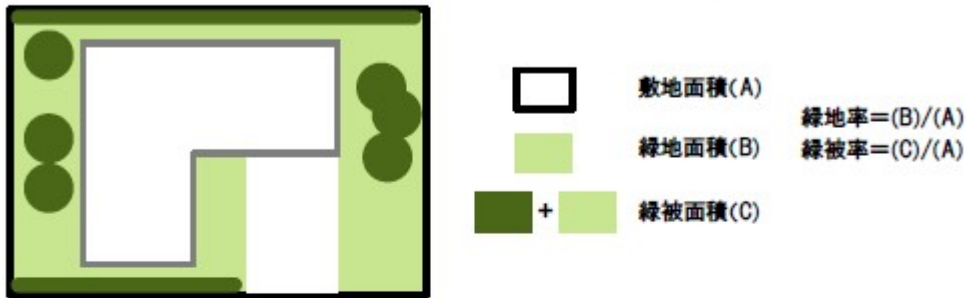
■ 緑化率の最低限度

- ・ 緑化率の最低限度は「豊見城市景観計画」及び「豊見城市景観計画ガイドライン」に準ずるものとする。

緑地率・緑被率について

【緑地率】敷地面積に占める緑地面積の割合のことです。平面的な緑の割合を把握するための指標となっています。

【緑被率】緑地面積に樹木の繁る面積も重ねて加えた緑の面積（ここでは緑被面積と呼びます）が敷地面積に占める割合のことです。立体的な緑も評価する指標です。



緑地率・緑被率の算出方法について

■ 緑地面積の算定

分類	内容	緑地面積の算定
植栽地	・芝生、花壇・菜園、植え込みなど ・ひとまとまりの「庭」とみなせるエリア（緑と一体となった池や流れ、小径、砂利敷き部分などを含む）	植栽地面積×100%
緑化ブロック		緑化ブロック面積×50%

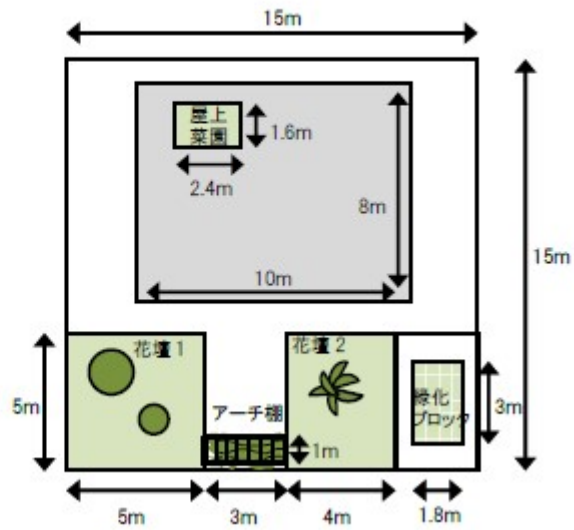
※人工芝等は緑地面積には含まない。

■ 緑被面積の算定 緑地面積+樹木等の緑化面積

分類	備考	みなし緑被面積
樹木	高木	18 m ² /本
	〃(ヤシ系)	4 m ² /本
	中木	10 m ² /本
	〃(ヤシ系)	1 m ² /本
	低木	4 m ² /本
		1 m ² /本
生垣		延長×1m
垂直緑化	屋上緑化を含まない	緑化施設の水平投影面積または緑化施設の延長×1m

※樹木の場合、実際の水平投影面積とみなし緑被面積のどちらかを使用してもよい。

緑地率・緑被率算定例



■緑地率の算出

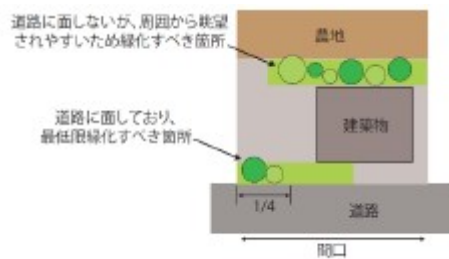
- ①敷地面積 = $15\text{m} \times 15\text{m} = 255\text{ m}^2$
- ②緑地面積 = $25\text{ m}^2 + 20\text{ m}^2 + 2.7\text{ m}^2 = 47.7\text{ m}^2$
- 【内訳】
- 花壇1 = $5\text{m} \times 5\text{m} = 25\text{ m}^2$
- 花壇2 = $4\text{m} \times 5\text{m} = 20\text{ m}^2$
- 緑化ブロック = $1.8\text{m} \times 3\text{m} \times 0.5^* = 2.7\text{ m}^2$
- ※緑化ブロックの緑地率への換算は、水平投影面積 × 50%
- (屋上緑化については緑地率には換算しない)

緑地率(②緑地面積 ÷ ①敷地面積)
 $= 47.7\text{ m}^2 \div 255\text{ m}^2 = 18.7\% > 5.0\%$

■緑被率の算出

- ①敷地面積 = 255 m^2
- ③緑被面積 =
- $25\text{ m}^2 + 20\text{ m}^2 + 2.7\text{ m}^2 + 3\text{ m}^2 + 4\text{ m}^2 + 10\text{ m}^2 + 1\text{ m}^2 = 65.7\text{ m}^2$
- 【内訳】
- 緑地面積(花壇1 + 花壇2 + 緑化ブロック) = 47.7 m^2
- 垂直緑化 = $3\text{m} \times 1\text{m} = 3\text{ m}^2$
- 低木 = $4\text{ m}^2 \times 1\text{本} = 4\text{ m}^2$
- 中木 = $10\text{ m}^2 \times 1\text{本} = 10\text{ m}^2$
- 中木(ヤシ) = $1\text{ m}^2 \times 1\text{本} = 1\text{ m}^2$
- (屋上緑化については緑被率には換算しない)

緑被率(③緑被面積 ÷ ①敷地面積)
 $= 65.7\text{ m}^2 \div 255\text{ m}^2 = 25.7\% > 15.0\%$



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では違いがあります。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建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。）
- 近景では建物や建造物の構成素材（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ます。

- 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。