

豊見城市

豊見城・高安地区地区計画

《運用基準》

令和2年3月（改正）

平成23年8月（初版）

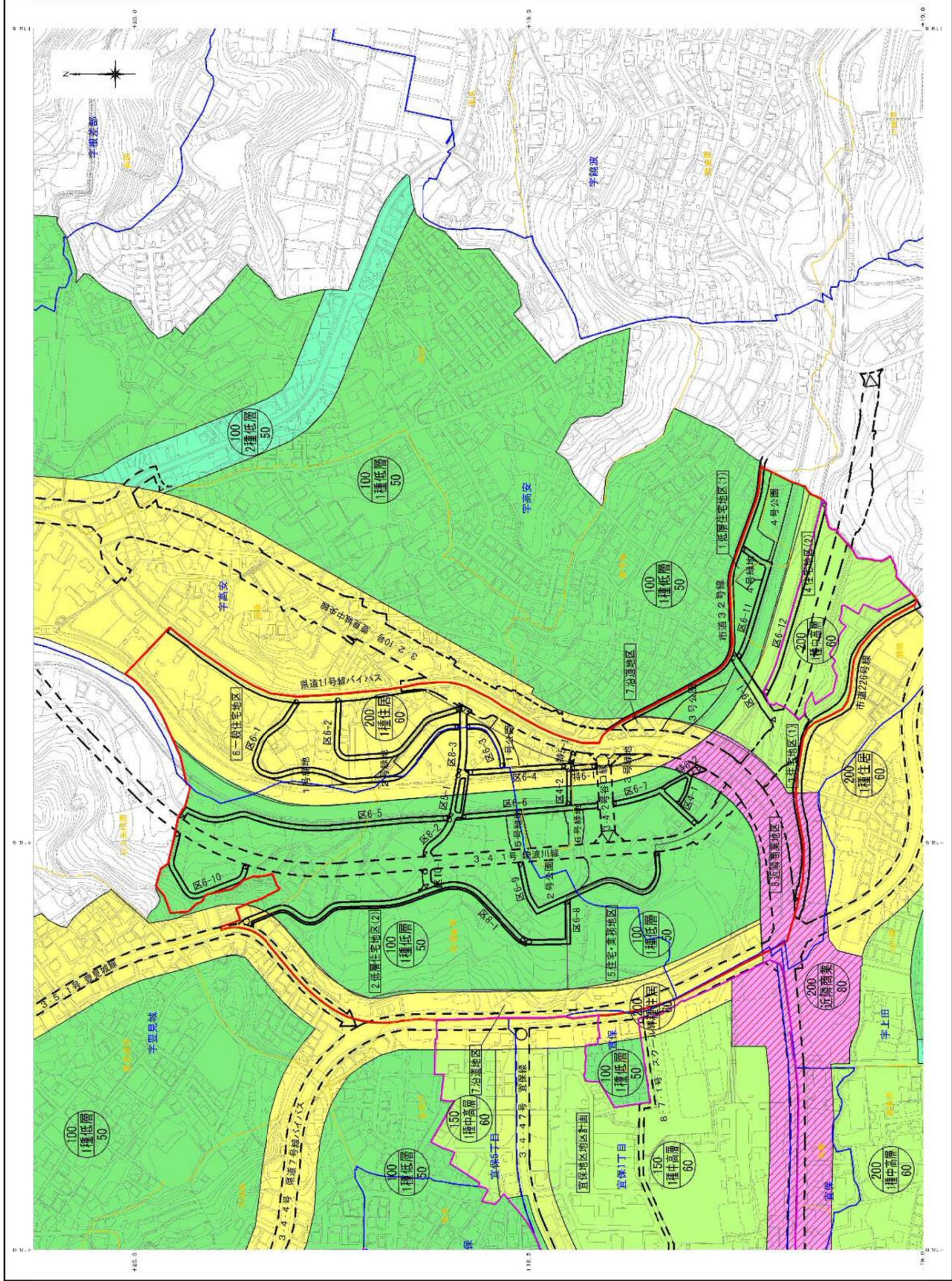
豊見城市都市計画課

豊見城市豊見城・高安地区地区計画 運用基準

【目次】

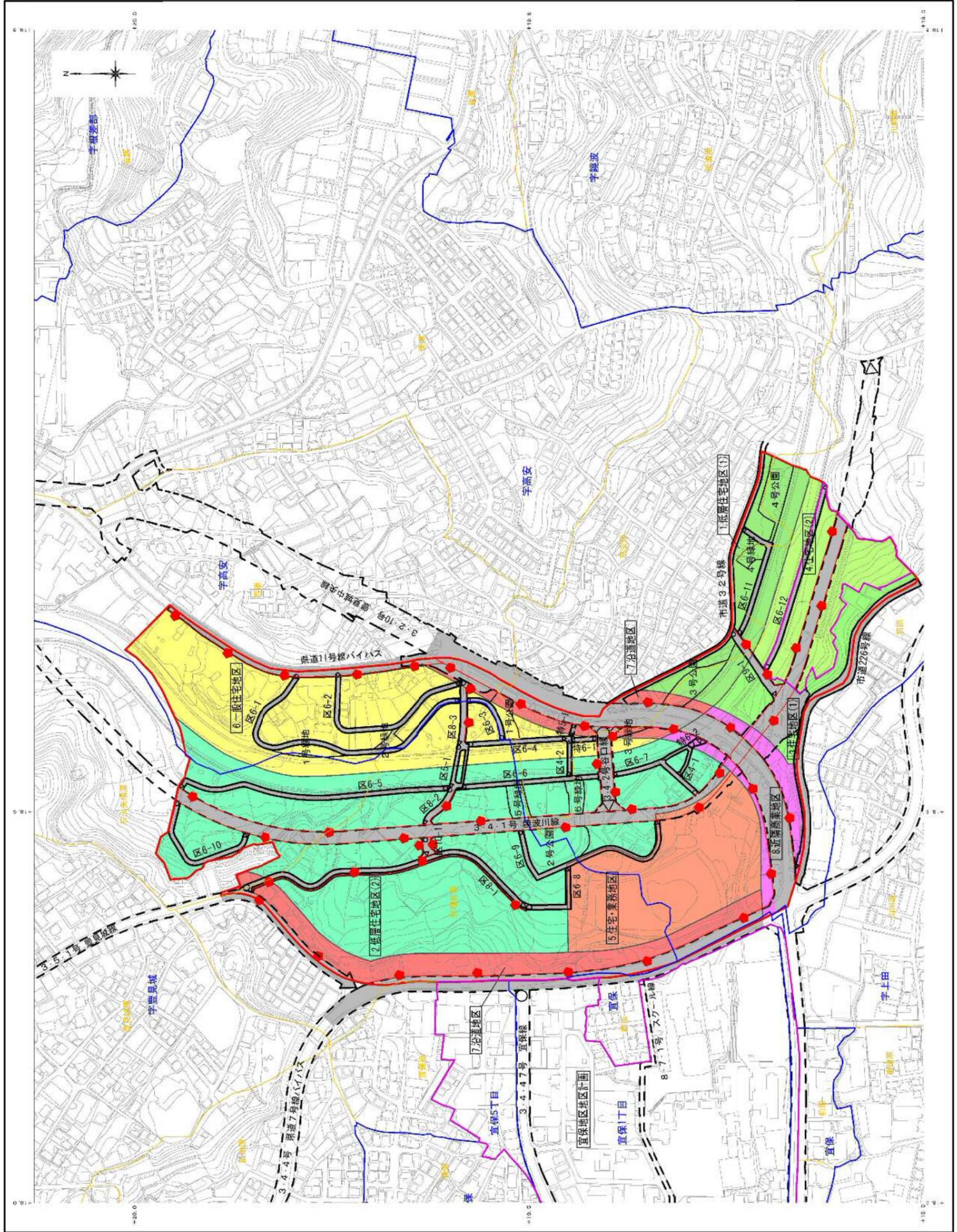
豊見城・高安地区 計画図	1
豊見城・高安地区 計画書	4
運 用 基 準	
1. 建築物等の用途の制限	6
2. 壁面の位置の制限	7
3. 建築物等の高さの最高限度	9
4. 建築物等の形態または意匠の制限	9
(1) 外壁等の制限	9
(2) 広告等の制限	9
(3) その他の制限	10
① 外壁又は屋根に設ける設備類の制限	10
② 敷地地盤高の高さの制限	10
5. 垣又はさくの構造の制限	11
景観と色彩について	12

那覇広域都市計画 地区計画の変更
 (豊見城市決定)
 豊見城・高安地区地区計画
 計画図(1)



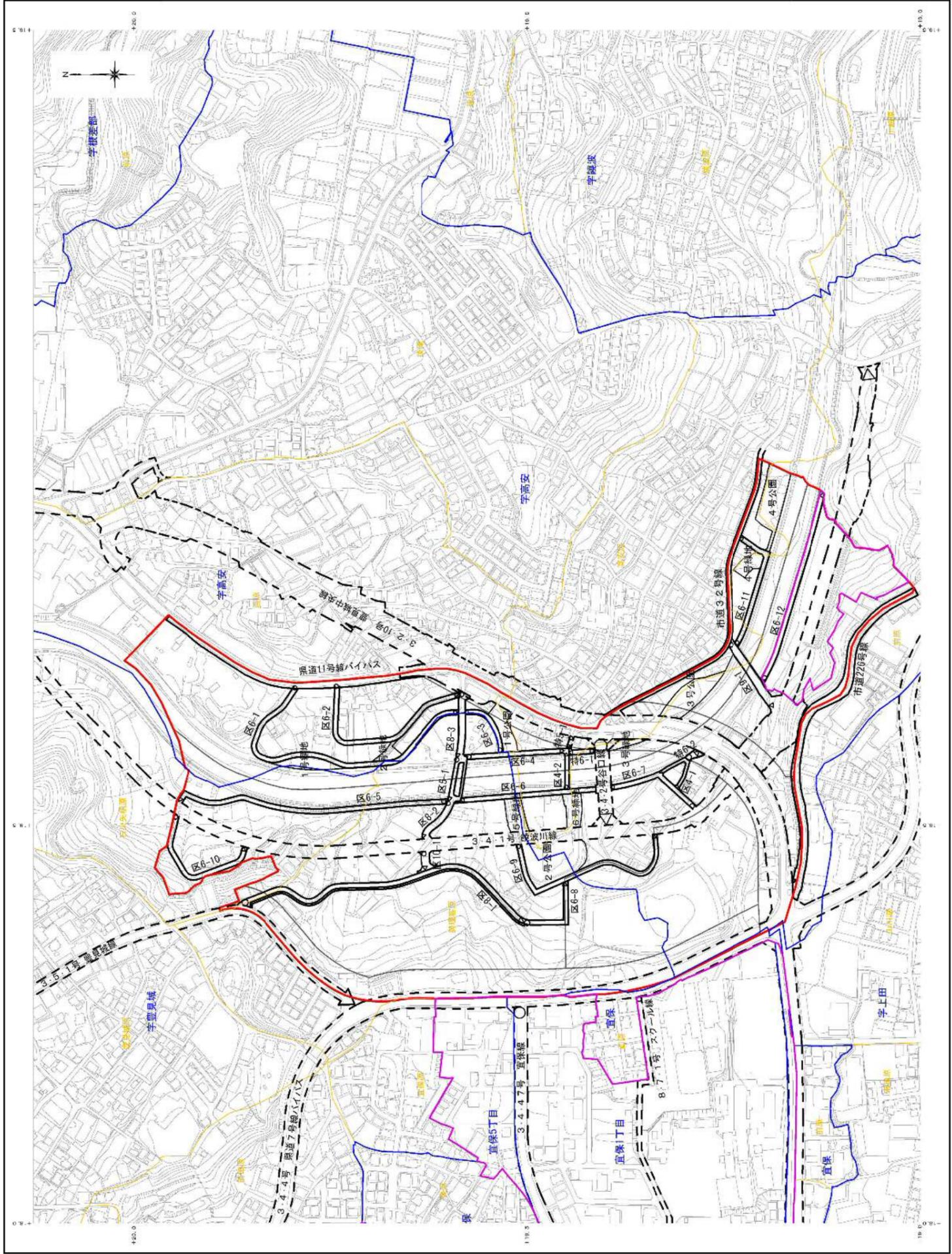
凡 例	
[Red outline]	地区計画区域
[White outline]	地区計画区域(既決定)
[Circle with arrow]	地区施設(道路、公園、緑地)
[Dashed line]	都市計画道路
[Purple outline]	土地区画整理区域
[Light green]	第一種低層住居専用地域
[Medium green]	第二種低層住居専用地域
[Light yellow]	第一種中高層住居専用地域
[Yellow]	第二種中高層住居専用地域
[Pink]	第一種住居地域
[Light pink]	近隣商業地域
[Light blue]	準工業地域
[Light cyan]	工業地域
[Red diagonal lines]	準防火地域
[Black line]	大字界
[Yellow line]	小字界

那覇広域都市計画 地区計画の変更
 (豊見城市決定)
 豊見城・高安地区地区計画
 計画図(2)



凡例	例
[Red outline]	地区計画区域
[Grey outline]	地区施設等道路
[Red outline with red dots]	地区施設等道路(高側歩道)
[Red outline with red dots]	地区施設等道路(片側歩道)
[Dashed line]	都市計画道路
[Purple outline]	土地区画整理区域
[Light green fill]	低層住宅地区(1)
[Light green fill]	低層住宅地区(2)
[Light green fill]	住宅地区(1)
[Light green fill]	住宅地区(2)
[Yellow fill]	一般住宅地区
[Orange fill]	住宅・業務地区
[Orange fill]	沿道地区
[Pink fill]	近隣商業地区
[Blue line]	大字界
[Black line]	小字界

那覇広域都市計画 地区計画の変更
 (豊見城市決定)
 豊見城・高安地区地区計画
 計画図(3)



凡 例	
	地区計画区域
	地区計画区域(既決定)
	地区施設(道路、公園、緑地)
	都市計画道路
	土地区画整理区域
	大字界
	小字界

計 画 書

那覇広域都市計画 地区計画の変更(豊見城市決定)

名 称	豊見城・高安地区地区計画		
位 置	豊見城市字高安高安原、前原、西原の各一部 豊見城市字豊見城勢理客原、石火矢橋原の各一部 豊見城市字宜保前原の一部		
区 域	計画図表示のとおり		
面 積	約33.3ha		
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区計画は、豊見城・高安地区において、建物用途の混在による住環境の悪化を防ぐと共に、中心市街地としての市街地形成のために必要となる道路や公園の地区施設を定め、地区にふさわしいまちづくりを形成、誘導することを目標とする。	
	土地利用の方針	1. 低層住宅地区(1) 地区周辺や地区内の既存低層住宅との調和を図る。 2. 低層住宅地区(2) 地区周辺や地区内の小学校や既存低層住宅との調和を図りつつ、幹線道路や地区施設の整備効果を、住宅地としての市街化促進へ、適切に誘導を図る。 3. 住宅地区(1) 幹線道路や地区施設の整備効果を、住宅地としての市街化促進へ、適切に誘導を図る。 4. 住宅地区(2) 区画整理事業の整備効果を、住宅地としての市街化促進へ、適切に誘導を図る。 5. 住宅・業務地区 地区周辺や地区内既存の業務施設(ゴルフ練習場)と、住宅との調和を図る。 6. 一般住宅地区 地区周辺や地区内の既存住宅地との調和を図ると共に、地区施設の整備効果を市街化促進へ適切に誘導を図る。 7. 沿道地区 幹線道路沿道としての適切な土地利用の誘導と、住宅との調和を図る。 8. 近隣商業地区 幹線道路沿道としての適切な土地利用環境の誘導を図る。	
	地区施設の整備の方針	地区計画の目標や土地利用の方針に基づき、安全で快適な道路空間として道路用地を確保する。 また、緑豊かでうるおいのある空間として公園用地並びに緑地用地を確保する。	
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標や土地利用の方針に基づき、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物の形態・意匠の制限、垣又はさくの構造の制限について、それぞれ制限を設ける。	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路 区10-1 幅員11m 延長約 24m 区 9-1 幅員 9m 延長約 98m 区 8-1 幅員 8.5m 延長約401m 区 8-2 幅員 8.5m 延長約 59m 区 8-3 幅員 8.5m 延長約 83m 区 6-1 幅員 6m 延長約394m 区 6-2 幅員 6m 延長約244m 区 6-3 幅員 6m 延長約 80m 区 6-4 幅員 6m 延長約138m 区 6-5 幅員 6m 延長約350m 区 6-6 幅員 6m 延長約185m 区 6-7 幅員 6m 延長約125m 区 6-8 幅員 6m 延長約101m 区 6-9 幅員 6m 延長約267m 区 6-10 幅員 6m 延長約172m 区 6-11 幅員 6m 延長約164m 区 5-1 幅員 7m 延長約 43m 区 4-1 幅員 4m 延長約 75m 区 4-2 幅員 4m 延長約 45m 特 6-1 幅員 6m 延長約 33m 特 6-2 幅員 6m 延長約 18m 特 5-1 幅員 5m 延長約 15m	公園 1号公園 約1,150㎡ 2号公園 約3,600㎡ 3号公園 約1,920㎡ 4号公園 約2,280㎡ 緑地 1号緑地 約 970㎡ 2号緑地 約 400㎡ 3号緑地 約 400㎡ 4号緑地 約 610㎡ 5号緑地 約 960㎡ 6号緑地 約 890㎡

地区の区分	地区の名称 (用途地域)	1.低層住宅地区 (1) (第一種低層住居専用地域)	2.低層住宅地区 (2) (第一種低層住居専用地域)	3.住宅地区(1) (第一種中高層住居専用地域)	4.住宅地区(2) (第一種中高層住居専用地域)	5.住宅・業務地区 (第一種低層住居専用地域)	6.一般住宅地区 (第一種住居地域)	7.沿道地区 (第一種住居地域)	8.近隣商業地区 (近隣商業地域)	
	地区の面積	2.0ha	12.3ha	1.4ha	2.3ha	3.4ha	6.4ha	3.8ha	1.7ha	
地区整備計画	建築物の用途の制限	第一種低層住居専用地域内に建てられる建築物の内、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)。 1.公衆浴場 2.神社、寺院、教会等 3.畜舎	第一種低層住居専用地域内に建てられる建築物の内、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)。 1.公衆浴場 2.神社、寺院、教会等 3.畜舎	第一種中高層住居専用地域内に建てられる建築物の内、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)。 1.公衆浴場 2.大学、高等専門学校、専修学校等 3.神社、寺院、教会等 4.畜舎	第一種中高層住居専用地域内に建てられる建築物の内、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)。 1.公衆浴場 2.大学、高等専門学校、専修学校等 3.神社、寺院、教会等 4.畜舎	第一種低層住居専用地域内に建てられる建築物の内、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)。 1.神社、寺院、教会等 2.畜舎	第一種住居地域内に建てられる建築物の内、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)。 1.神社、寺院、教会等 2.自動車教習所 3.畜舎	第一種住居地域内に建てられる建築物の内、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)。 1.神社、寺院、教会等 2.自動車教習所 3.畜舎	近隣商業地域内に建てられる建築物の内、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)。 1.神社、寺院、教会等 2.自動車教習所 3.倉庫倉庫 4.畜舎	
	建築物等に関する事項	地区施設等の道路境界線からの後退	<p>建築物の外壁又は柱面から、地区施設等の道路に接する敷地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。地区施設等の道路とは、地区施設の道路、都市計画道路、県道11号線、市道32号線及び市道226号線とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●歩道に面する敷地 道路境界線から、1.5m以上、後退した位置とする。 ●その他の道路に面する敷地 道路境界線から、1.0m以上、後退した位置とする。 <p>但し、角地や正背地等の敷地で、それぞれの敷地が属する地区に定められた建坪率の最高限度を確保できない場合は、当該建坪率の最高限度を確保することができる距離を限度として、後退距離を緩和できるものとする。</p>							
	壁面の位置の制限	隣地境界線からの後退	<p>建築物の外壁又は柱面は、隣地境界線より、1.0m以上後退した位置とする。但し、間口が9.0m未満の宅地については、後退距離を0.5m以上とする。</p>							
	建築物の高さの最高限度		15m							
	匠物の制限	外壁の色彩	外壁に用いる主たる色彩は、原色を避け、地区の環境に配慮した色彩とする。							
		建築物の形態	建築設備類は、道路等周囲からみえにくいよう配慮する。							
		屋外広告物の意匠	屋外広告物の色彩・形態等の意匠は、美観、風致を損なわないよう、刺激的な色彩又は装飾を用いてはならない。							
	垣またはさくの構造の制限	その他の制限	敷地の地盤高は、接する道路の高さ(歩道面)より0.5mを超えてはならない。ただし、地形の関係でやむを得ない場合はこの限りではない。							
			<p>垣又はさくを設ける場合(門を除く。)は、次の各号の一に掲げるものとし、全体高さは敷地地盤面から1.5メートル以下とする。ただし、地形の関係でやむを得ない部分についてはこの限りではない。</p> <p>1.生け垣 2.道路面(歩道面)からの高さが90cm以下の植栽柵等に、植栽又は生け垣を施したものの。 3.道路面(歩道面)からの高さが90cm以下のブロックまたはコンクリートの基礎の上に透視性のあるフェンス、鉄柵等を施したものの。</p>							
	備考		<p>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、建替え時を除く。 2.なお、現に存する建築物の増改築時の制限を行う。 3.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はこの限りでない。 4.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>							

1.(豊見城・高安地区)建築物等の用途の制限

作成年月日:2011/1/24

建築物用途	地区区分		住居系地区				業務系地区			商業系地区	
	用途地域	地区の細区分	第1種低層	第1種低層	第1種中高層	第1種中高層	第1種低層	第1種住居	第1種住居	近隣商業	
			低層住宅地区(1)	低層住宅地区(2)	住宅地区(1)	住宅地区(2)	住宅・業務地区	一般住宅地区	沿道地区	近隣商業地区	
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿			○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅(兼用部分が延面積の1/2未満、かつ50㎡以下)※非住宅部分の用途制限あり			○	○	○	○	○	○	○	○	
店舗等	床面積が500㎡以内				△※1	△※1		○	○	○	
	床面積が500㎡を超え、3,000㎡以内							○	○	○	
	床面積が3,000㎡を超えるもの									○	
事務所等	床面積が500㎡以内						○	○	○	○	
	床面積が500㎡を超え、3,000㎡以内						○	○	○	○	
	床面積が3,000㎡を超えるもの									○	
ホテル、旅館							△※2	△※2	○		
遊戯・風俗施設	ゴルフ練習場							△※2	△※2	○	
	ボウリング場、水泳場、バッチング練習場等							△※2	△※2	○	
	カラオケボックス、ゲームセンター等									○	
	パチンコ屋、マージャン屋等									○	
	映画館、劇場、観覧場									△※3	
	キャバレー、ダンスホール										
	風俗営業、個室付浴場等										
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小中学校、高等学校、図書館		○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等				×	×		○	○	○	
	派出所、一定規模以下の郵便局等		○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等		×	×	×	×	×	×	×	×	
	病院				○	○		○	○	○	
	診療所、保育所等		○	○	○	○	○	○	○	○	
	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		△※4	△※4	○	○	△※4	○	○	○	
	自動車教習所							×	×	×	
工場・倉庫等	単独車庫				△※5	△※5		△※5	△※5	○	
	建築物附属自動車車庫		△※6	△※6	△※7	△※7	△※6	△※8	△※8	○	
	倉庫業倉庫									×	
	畜舎		×	×	×	×	×	×	×	×	
	自動車修理工場							△※9	△※9	△※10	
	危険性や環境を悪化させる恐れが	非常に少ない工場							△※11	△※11	△※12
		少ない工場									△※12
石油類ガス等の危険物の貯蔵処理施設	量が非常に少ない							△※13	△※13	○	
	量が少ない									○	

○: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 :用途地域により制限されているもの

- ※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務用店舗のみで、2階以下のもの。
- ※2: 3,000㎡以下のもの。
- ※3: 客席が200㎡未満のもの。
- ※4: 600㎡以下のもの。
- ※5: 300㎡以下で2階以下のもの。
- ※6: 600㎡以下で1階以下、建築物の延べ面積の1/2以下のもの。
- ※7: 3,000㎡以下で2階以下、建築物の延べ面積の1/2以下のもの。
- ※8: 2階以下、建築物の延べ面積の1/2以下のもの。
- ※9: 50㎡以下のもの。原動機の制限あり。
- ※10: 300㎡以下のもの。原動機の制限あり。
- ※11: 50㎡以下のもの。原動機、作業内容の制限あり。
- ※12: 150㎡以下のもの。原動機、作業内容の制限あり。
- ※13: 3,000㎡以下のもの。

2. 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、また区画整理地区については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

	歩道に面する敷地	その他の道路に面する敷地	隣地境界線
低層住宅地区(1)	1.5m	1.0m	1.0m
低層住宅地区(2)			
住宅地区(1)			
住宅地区(2)			1.0m
住宅・業務地区			1.0m
一般住宅地区			
沿道地区			
近隣商業地区			

○対象道路は、都市計画道路、地区施設の道路、県道11号線、市道32号線、市道226号線とします。

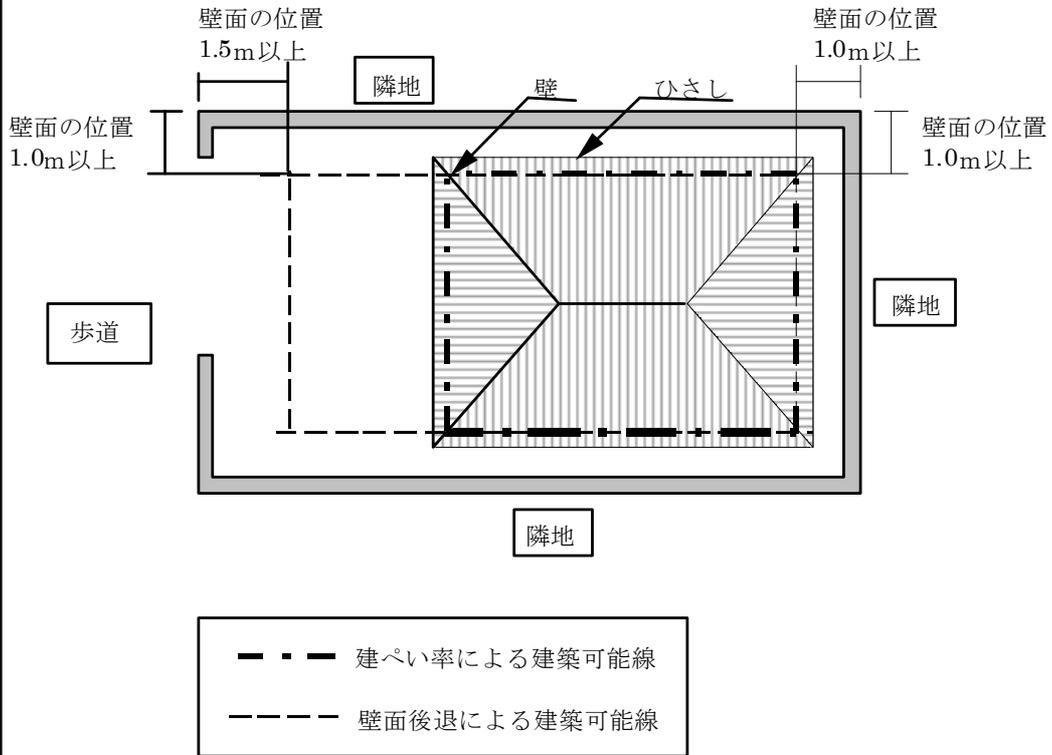
● 運用基準

○角地や正背地等の敷地で、それぞれの敷地が属する地区に定められた建ぺい率の最低限度を確保できない場合は、当該建ぺい率の最高限度を確保することができる距離を限度として、後退距離を緩和できるものとします。

○住宅地区(2)での隣地境界線からの後退距離は、間口が9.0m未満の宅地については後退距離を0.5m以上とします。

● 住宅地区(2)の例

(建ぺい率：60%) 敷地面積200㎡の場合

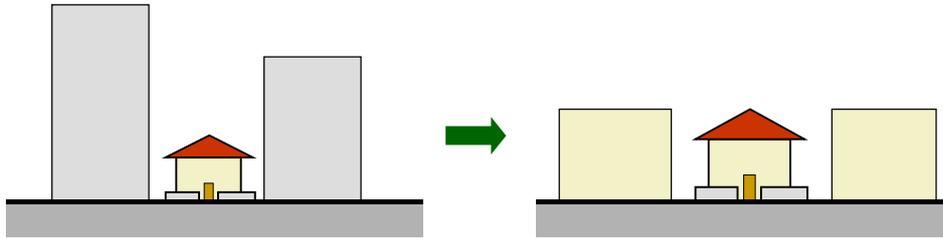


- ・ 建ぺい率による建築可能面積： $200\text{㎡} \times 60\% = 120\text{㎡}$ （約36坪）
- ・ 壁面後退による建築可能面積：敷地を $10\text{m} \times 20\text{m} = 200\text{㎡}$ で計算すると、
 $8\text{m} \times 17.5\text{m} = 140\text{㎡}$ （約42坪）

※ 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

3. 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
住宅地区(2)	15m

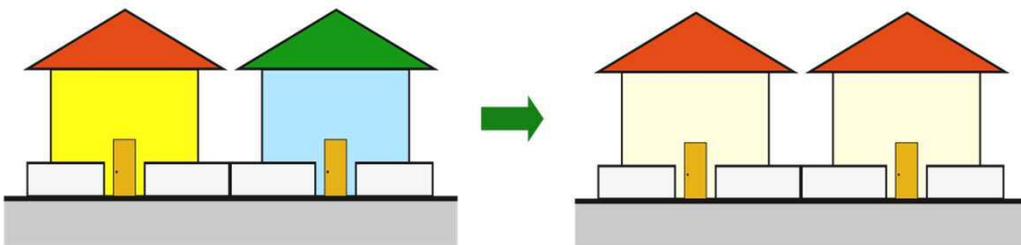
- 運用基準

4. 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。

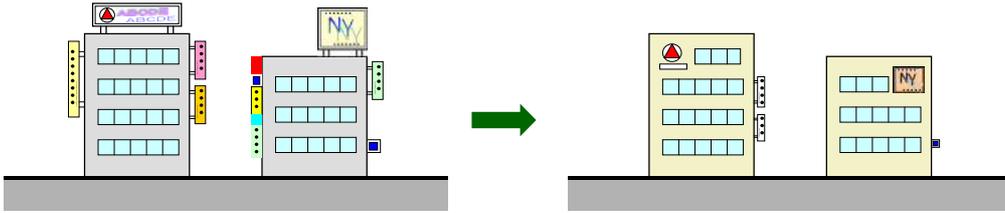
- ・建築物の外壁等の色彩は原色を避け、淡い色のものとします。



- 運用基準

(2) 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。

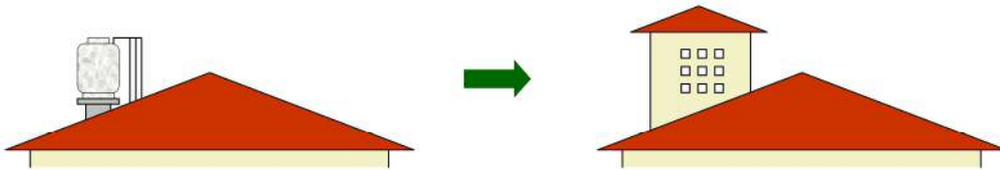


● 運用基準

(3) 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。

・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）

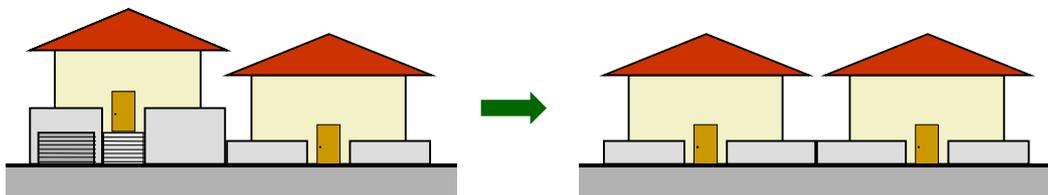


● 運用基準

○屋上に設ける設備は、遮へいするものとします。

②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、道路面（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）

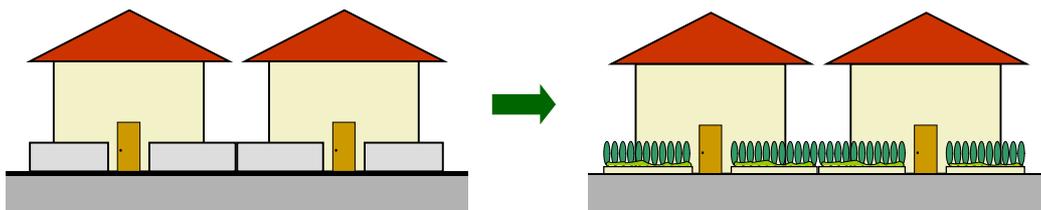


● 運用基準

○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。

5. 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う住環境上や、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道路面（歩道面）より90cm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90cm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90cm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。

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。