

とみぐすくし
豊見城市

真玉橋地区地区計画

《運用基準》

令和 5年 3月(初版)

豊見城市都市計画課

真玉橋地区地区計画 運用基準

【目次】

真玉橋地区 計画図 …………… 1

真玉橋地区 地区計画方針 …… 3

真玉橋地区 地区整備計画 …… 4

運 用 基 準

1. 建築物等の用途の制限 …………… 6
2. 建築物の敷地面積の最低限度 …………… 7
3. 壁面の位置の制限 …………… 8
4. 建築物等の形態又は意匠の制限 …………… 9
 - 1) 外壁の色彩の制限 …………… 9
 - 2) 建築設備類に関する制限 …………… 9
 - 3) 架台等の制限 …………… 9
 - 4) 庇、出窓、ベランダ類、外階段等の位置の制限 …… 10
 - 5) 屋外広告物の制限 …………… 11
5. 垣又は柵の構造の制限 …………… 12
6. 緑化率の最低限度 …………… 14



那覇市

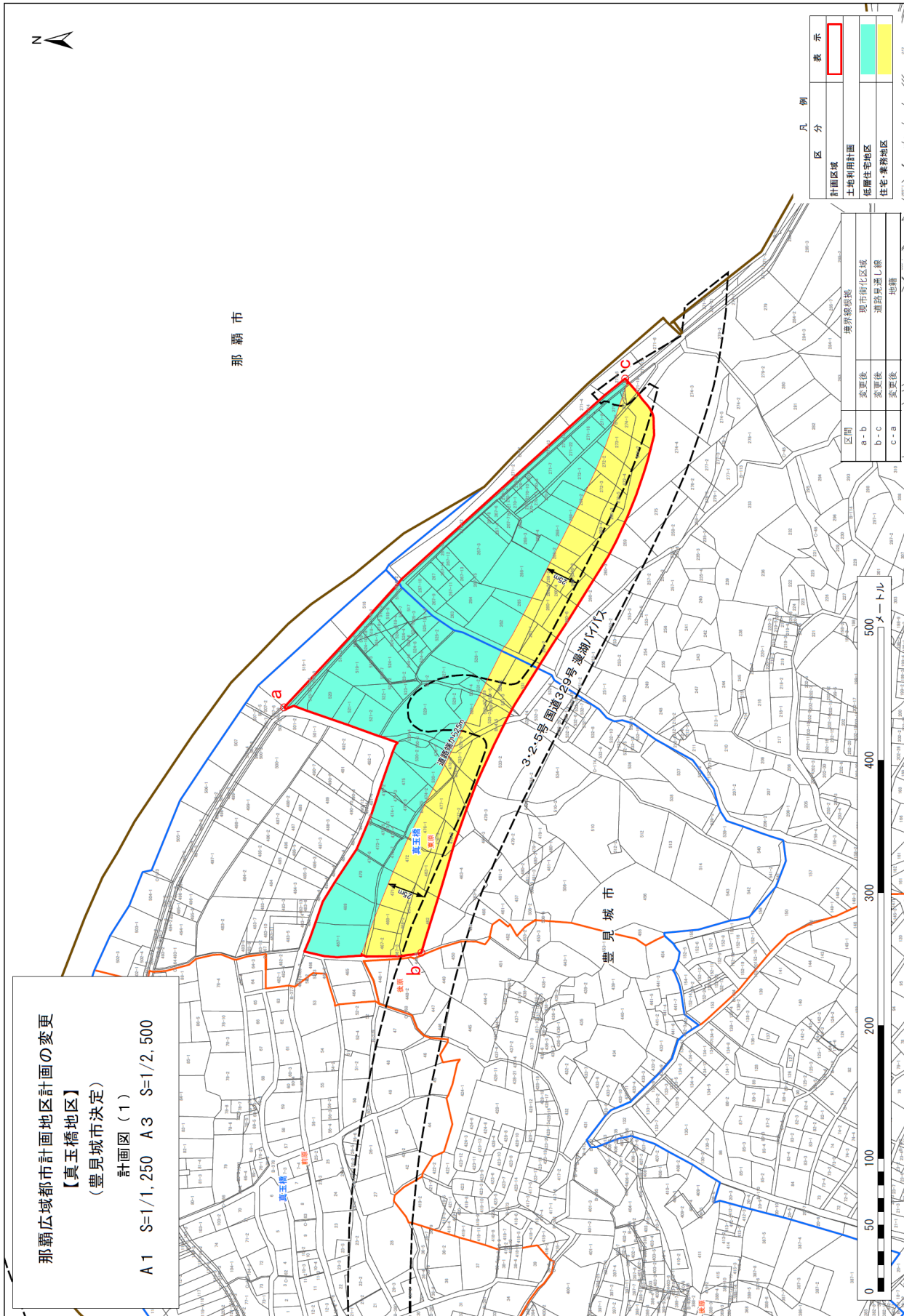
那覇広域都市計画地区計画の変更

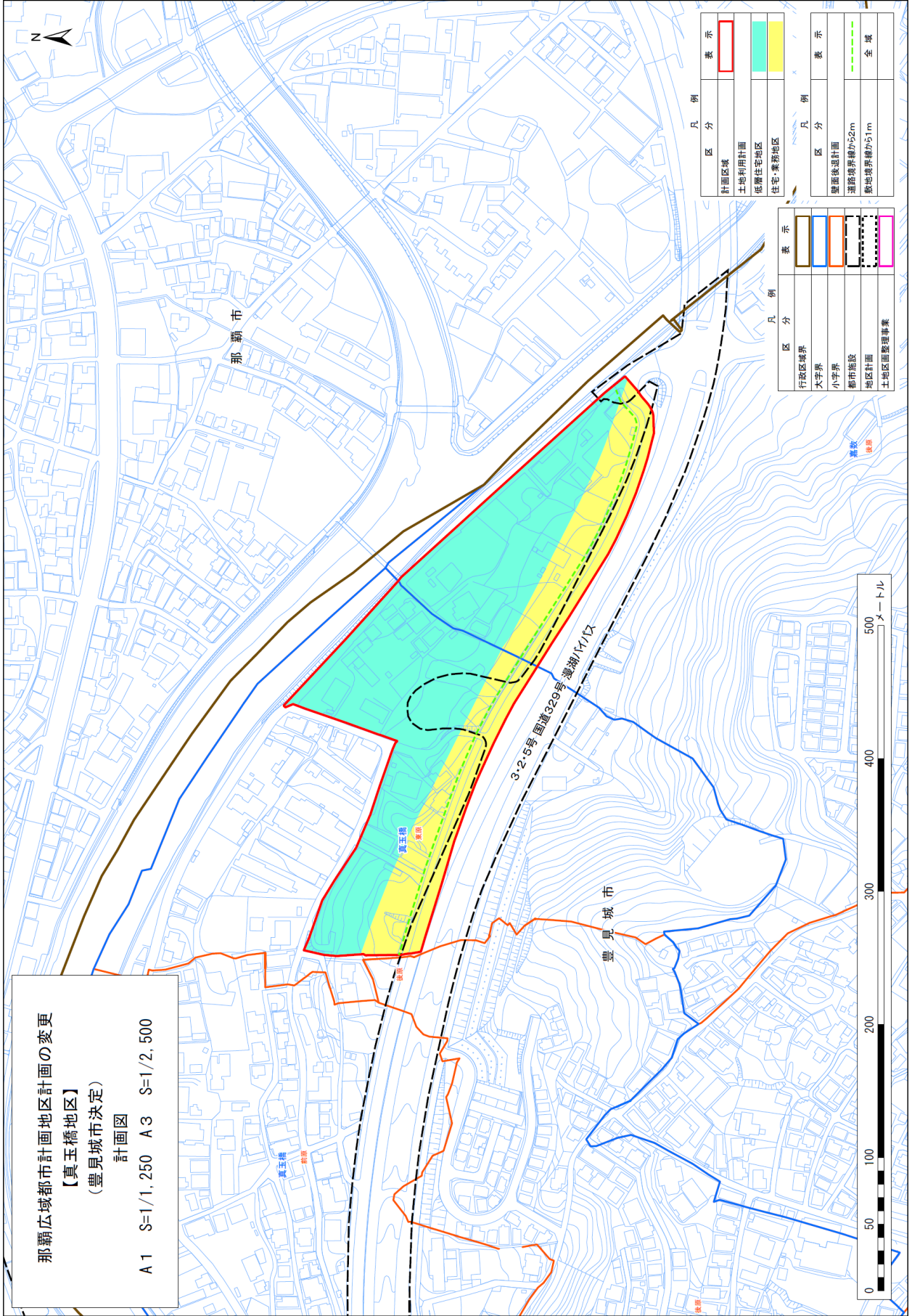
【真玉橋地区】

(豊見城市決定)

計画図(1)

A1 S=1/1,250 A3 S=1/2,500





1. 区域の整備・開発及び保全に関する方針

名 称	真玉橋地区地区計画	
位 置	豊見城市字真玉橋、字嘉敷の一部	
面 積	約4.5ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、豊見城市東部地域に位置し、3・2・5号国道329号漫湖バイパスに隣接し、本市都市計画マスタープランにおいて、計画的市街化誘導地と位置付けられている地区である。</p> <p>本地区においては、幹線道路沿道の交通利便性等を活かし、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利便施設及び沿道サービス施設等の立地など、幹線道路沿道及びその後背地として良好な市街地環境の形成を目指すものとする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	幹線道路沿道の利便性を活かした沿道サービス等の立地や良好な住環境の形成に資する土地利用を図る。
	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主要幹線道路の沿道に位置する本地区の立地特性を活かし、幹線道路沿道を活かした土地利用の誘導や良好な住環境の形成を図るため、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. 建築物の壁面の位置の制限 3. 建築物等の形態又は意匠の制限 4. 垣又は柵の構造の制限 5. 緑化率の最低限度
	その他当該地区の整備・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

地区整備計画	建築物等に関する事項	用途地域	1.低層住宅地区	2.住宅・業務地区
		地区の面積	3.0ha	1.5ha
		建築物等の用途の制限	<p>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)。</p> <p>(1)老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(2)公衆浴場</p> <p>(3)神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p>	<p>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)。</p> <p>(1)水泳場、ボーリング場、スケート場、スキー場、ゴルフ練習場、バッチェイニング練習場</p> <p>(2)老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(3)公衆浴場</p> <p>(4)神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(5)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</p> <p>(6)畜舎(ペットとして飼育する犬、猫等の動物の畜舎で 15 m²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も除く。)</p> <p>(7)葬祭場、セレモニーホール、集会場(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</p> <p>(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は除く。)</p> <p>(9)堆肥舎</p> <p>(10)ペット火葬場その他これらに類するもの</p> <p>(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</p>
壁面の位置の制限	<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。</p> <p>1. 道路境界線</p> <p>道路に面する建築物の外壁又は柱面は、3・2・5号国道329号漫湖バイパスについては道路境界線から2.0m以上後退した位置とする。ただし、側道への取付道路沿道については道路境界線から1.0m以上後退した位置とする。その他の道路については道路境界線から1.0m以上後退した位置とする。</p> <p>2. 隣地境界線</p> <p>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>			

		<p>建築物等の形態 又は 意匠の制限</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の色彩は、豊見城市景観計画に準ずる。 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. 建築物の庇の先端の位置は、次の各号に掲げるとおりとする。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 3・2・5号国道329号漫湖バイパスについては、道路境界線から1.0m以上後退した位置とする。ただし、側道への取付道路沿道については道路境界線から0.5m以上後退した位置とする。 (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 (3) 隣地境界線から0.5m以上後退した位置 6. 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>	<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> <ol style="list-style-type: none"> 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)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。 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>緑化率の最低限度</p>	<p>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。</p>
		<p>備考</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 現に存する建築物で告示日に上記制限に適合しないものを除く。ただし、本地区計画の告示日において、この規定に適合し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、この限りでない。 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又は公益上必要と認められるものは、この限りでない。 3. 都市計画施設等の区域内における建築等について、建築基準法第53条(建築の許可)又は第65条(建築等の制限)が適用されます。

1. 建築物等の用途の制限(概要一覧)

建築物用途	地区	地区の区分 (用途地域)	低層住宅地区 (第一種低層住居専用地域)	住宅・業務地区 (第一種住居地域)
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㎡を超えるもの			
ホテル、旅館				○
遊戯・風俗施設	ホウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレー練習場等			×
	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			
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		×	×
	病院			○
	公衆浴場、診療所等		△※1	△※1
	老人ホーム、保育所、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)			○
	建築物附属自動車車庫		△※2	○
	倉庫業倉庫			○
	畜舎	(15㎡を超えるもの)		△※3
		(15㎡を超えないもの)	△※4	△※4
	パン屋、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
	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			△※6	
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			△※7
	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:診療所は可。※2:600㎡以下1階以下は可。※3: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。 ※4:ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎は可。 ※5:50㎡以下のものは可。ただし、原動機の制限あり。 ※6:50㎡以下のものは可。ただし、原動機の制限あり。 ※7:3,000㎡以下のものは可。

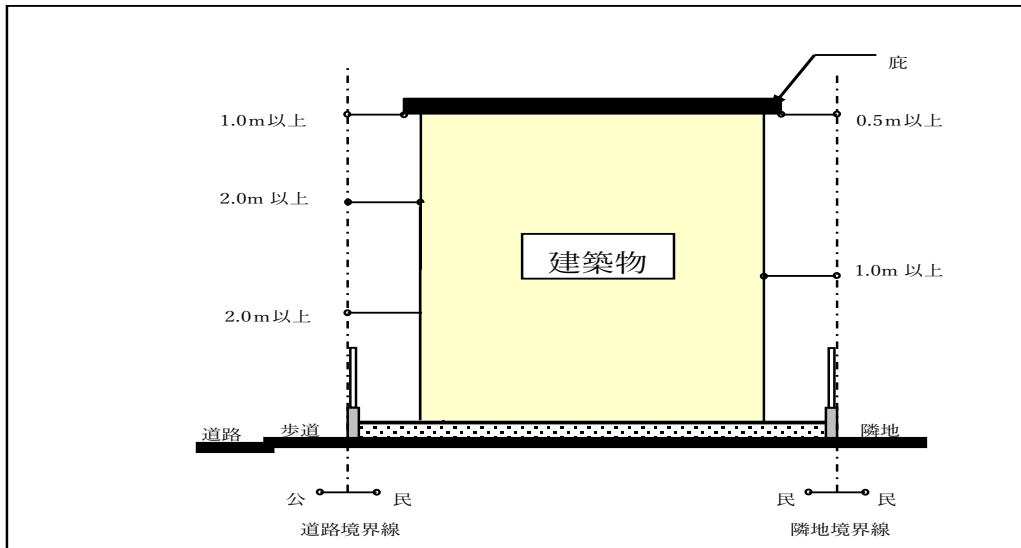
2. 壁面の位置の制限

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。

■ 壁面位置の制限

	壁面の位置
3・2・5号国道329号漫湖バイパス	2.0m以上
取付道路沿道	1.0m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



○ 運用基準

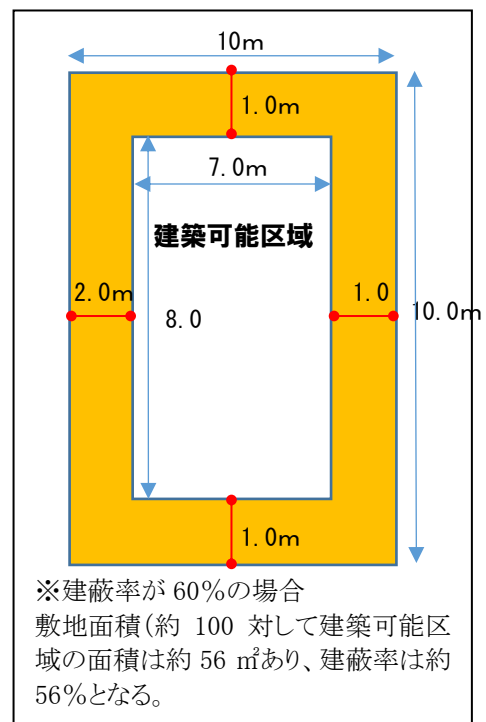
(1) 地形その他のやむを得ない場合の例：

①壁面後退後の建蔽率が指定建蔽率未満になる場合は指定建蔽率に達するまで、壁面後退の緩和を行う（例えば、右図参照）。ただし、都市計画の変更決定（告示日）後の分筆を起因とした当該事象については対象外とします。

②前号での緩和で指定建蔽率に達しない場合は0.5m以上の壁面後退とする。

③その他、設計上大きな支障となり、土地利用を図ることが困難な場合。ただし、壁面後退の緩和を行った場合、道路境界線及び隣地境界線から均等に壁面位置を後退することが必要です。

(2) 道路の角切り部分について、壁面後退には該当しません。



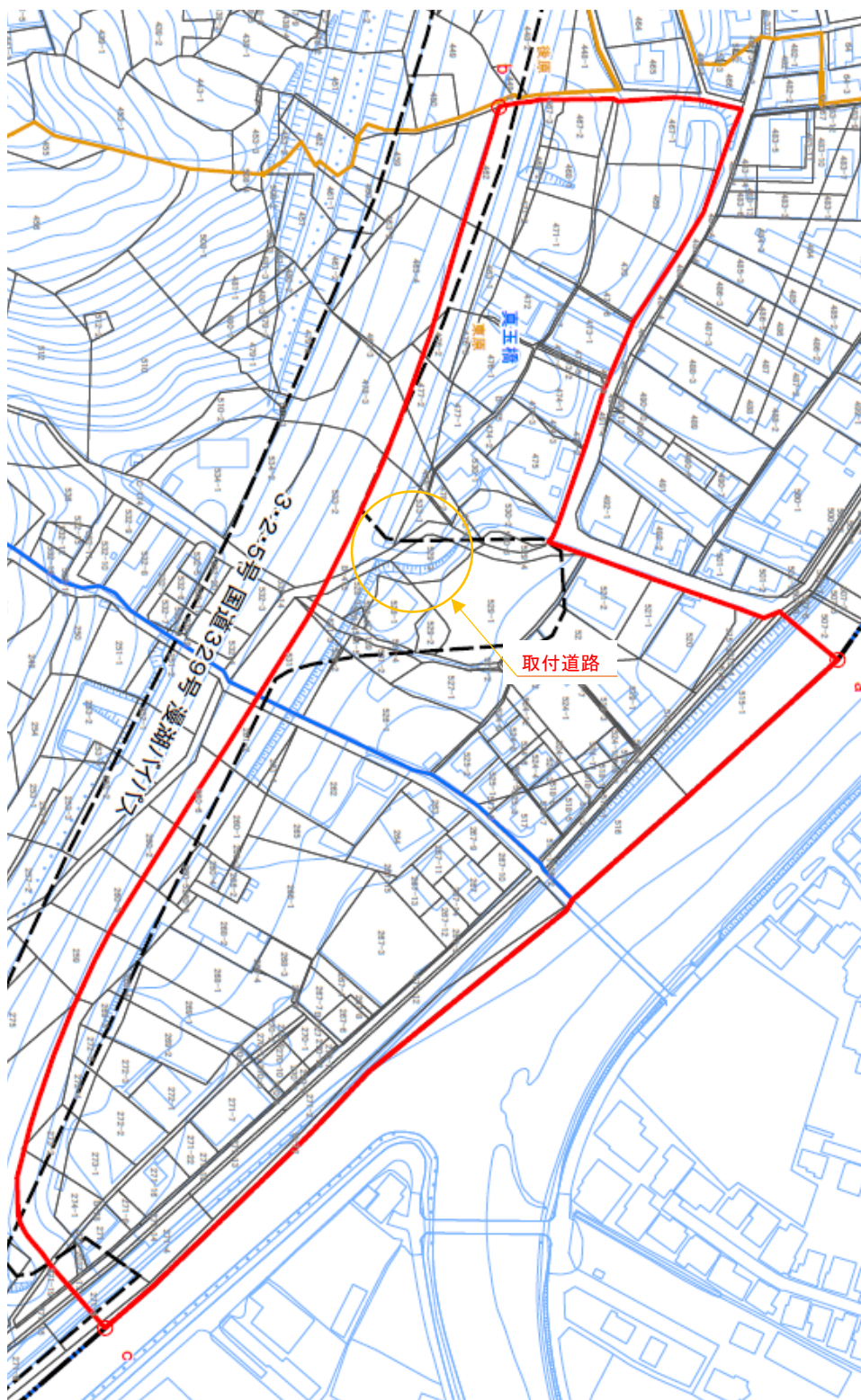
○取付道路位置図

- ・壁面の位置の制限

取付道路沿道については道路境界線から 1.0m 以上後退した位置とする。

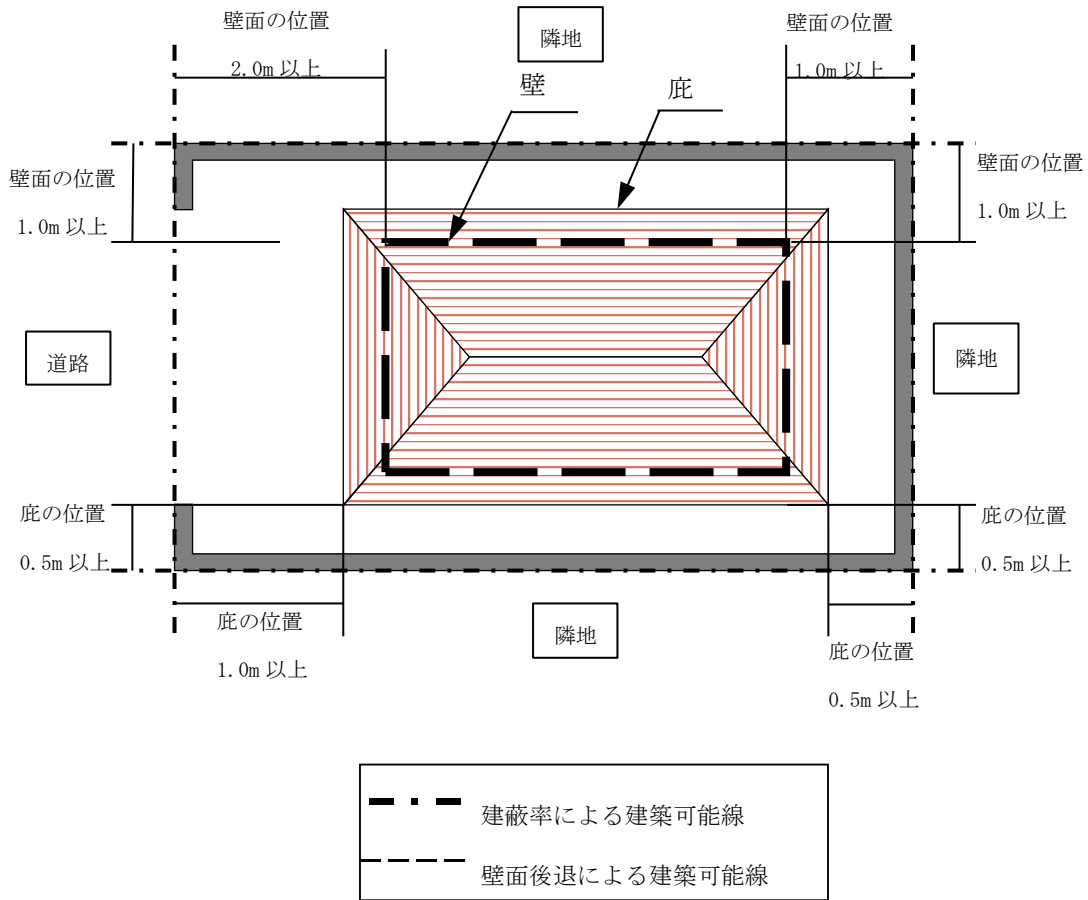
- ・庇、出窓、ベランダ、外階段等の位置の制限

取り付け沿道については道路境界線から 0.5m 以上後退した位置とする。



● 3・2・5 号国道 329 号漫湖バイパスに接する敷地の例

(建蔽率:60%、敷地面積 200 m²、建蔽率による建築可能面積 120 m²)



・建蔽率による建築可能面積: $200 \text{ m}^2 \times 60\% = 120 \text{ m}^2$ (約 35 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、
 $8\text{m} \times 17\text{m} = 136 \text{ m}^2$ (約 40 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

● 運用基準

- (1) 道路の隅切り部については、壁面後退には該当しません。
- (2) 出窓、ベランダ等、外階段、受水槽及びヒンプンは、壁面の位置の制限に準じます。
- (3) 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、民法で定める 0.5m 以上とします。
- (4) 敷地に高低差があり擁壁等を設置する場合でも、壁面後退の基準線は道路端及び隣地境界線とします。

3. 建築物等の形態又は意匠の制限

1) 外壁の色彩の制限

色彩は景観に大きな影響を与えることから、周辺の建築物との統一性や連続性を考慮し、建築物の色彩の制限を定めています。

■ 外壁の色彩の制限

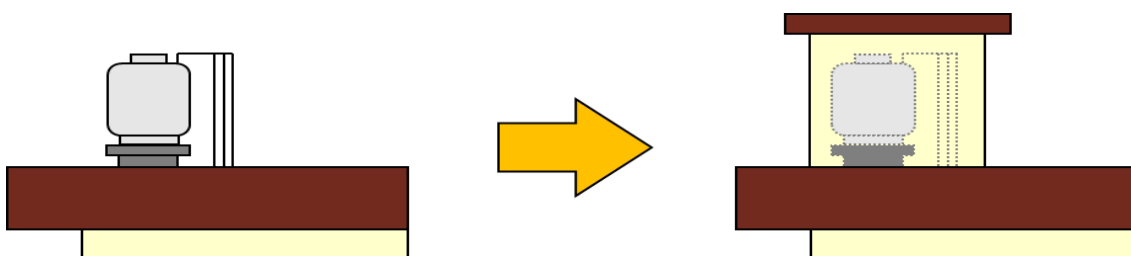
外壁の色彩の制限については、「豊見城市景観計画及び豊見城市景観計画ガイドライン」の基準に準じます。

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。



● 運用基準

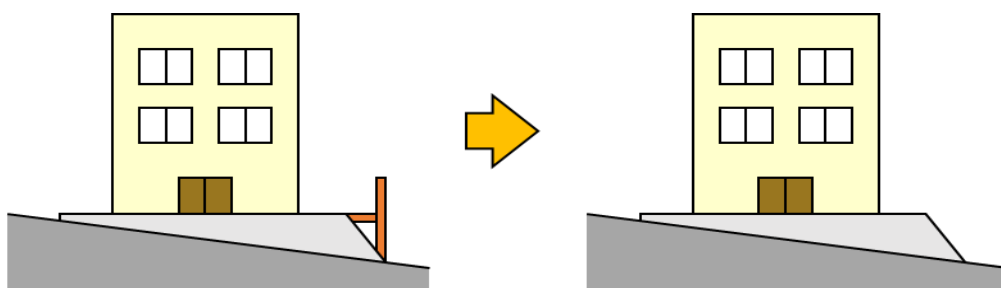
(1) アンテナや室外機、換気扇等の屋外設備は建築物と一体性をもたせたデザインとなるようにして下さい。(景観計画ガイドライン参照)

3) 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。

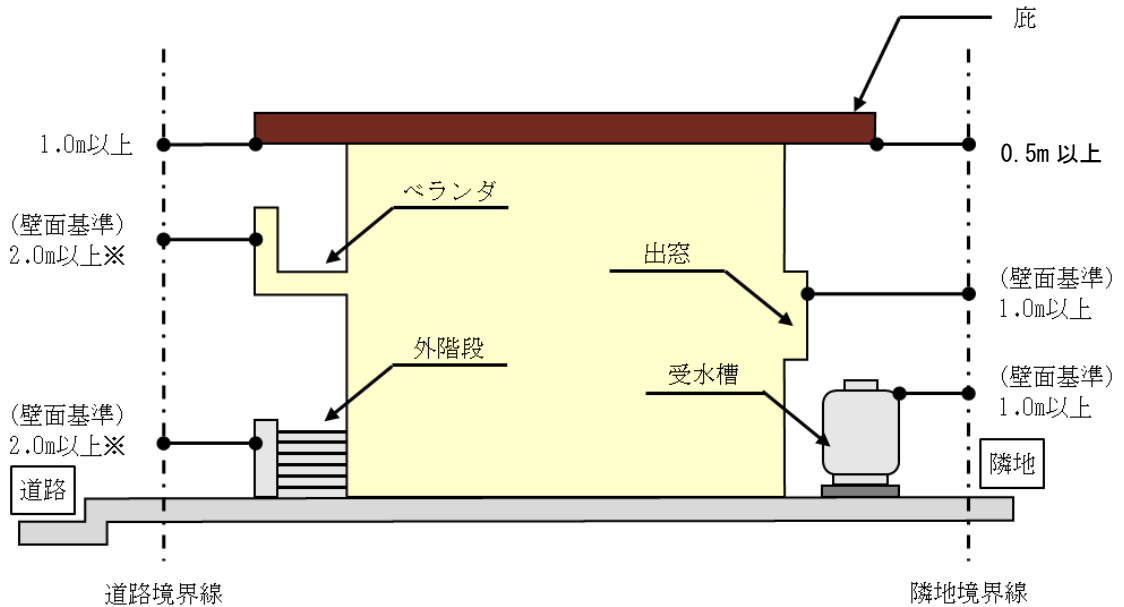


4) 庇、出窓、ベランダ類、外階段等の位置の制限

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
3・2・5 号国道 329 号漫湖バイパス	1.0m	壁面の位置の 制限に準ずる
取付道路沿道	0.5m	
その他の道路	0.5m	
隣地境界線	0.5m	



5) 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

建築物に屋外広告物を設置する場合は、沖縄県屋外広告物条例の規定を準拠します。

4. 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う住環境や、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。

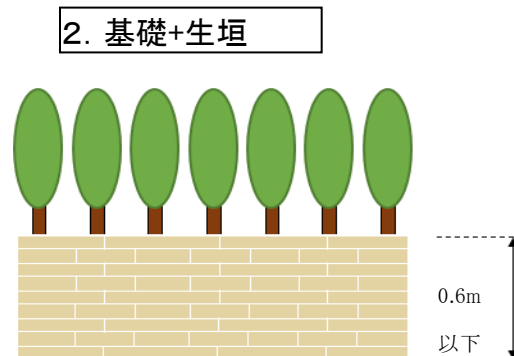
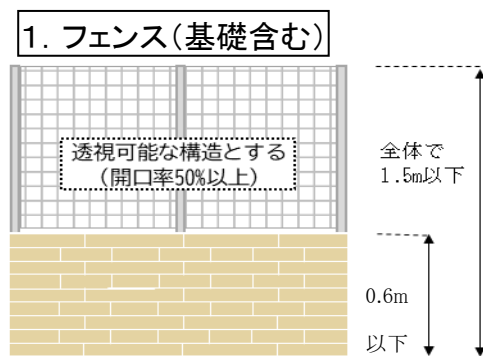
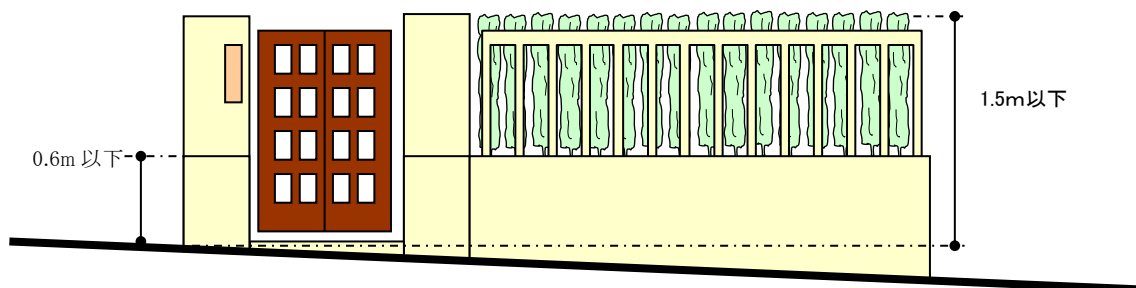
■ 垣又は柵の構造は次に掲げるとおりとする。ただし、地形上やむを得ないと判断される場合（道路と敷地に高低差がある場合など）や門柱及び門扉についてはこの限りではない。（なお、門柱及び門扉についても周辺環境に配慮したものとす。）

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）

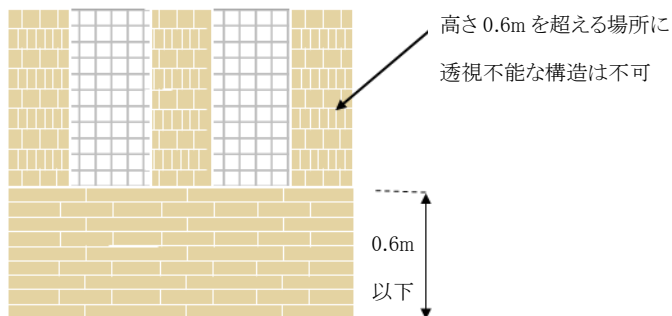
フェンスの基礎にコンクリート等を使用する場合、基礎の高さは、前面道路（歩道）に接する最も高い部分から 0.6m 以下とし、全体の高さは 1.5m 以下とする。ただし、擁壁等のある敷地におけるブロック及びコンクリートの高さは敷地造成高から 0.6m 以下とし、全体の高さは 1.5m 以下とする。

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。



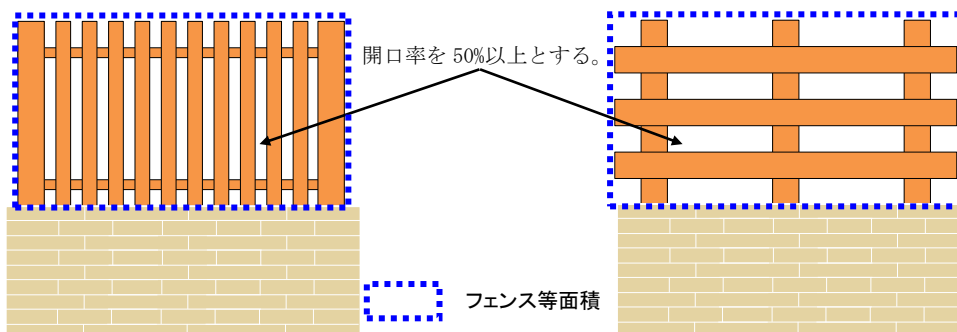
● 運用基準

(1) 道路面(歩道面)から 0.6mを超える位置に透視を阻害するものを設置はできません。なお、フェンス等の支柱及び構造上必要なものは除きます。

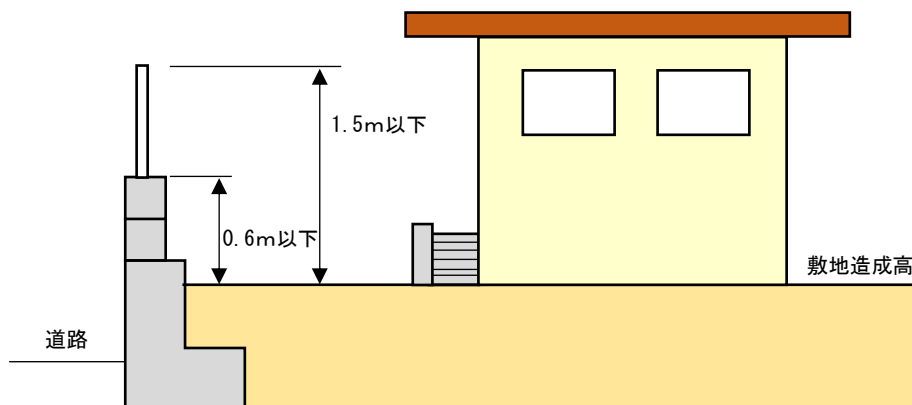


(2) フェンス等の開口部は連続性(構造上必要な支柱等を除く)を要し、開口率は次式により算出し、正面投影面積の 50%以上とします。なお、カタログ等で開口率が確認できる場合、次式は適用しません。

$$\text{開口率(\%)} = (\text{透視可能な部分の面積} / \text{フェンス等の面積}) \times 100$$



(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。



5. 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。

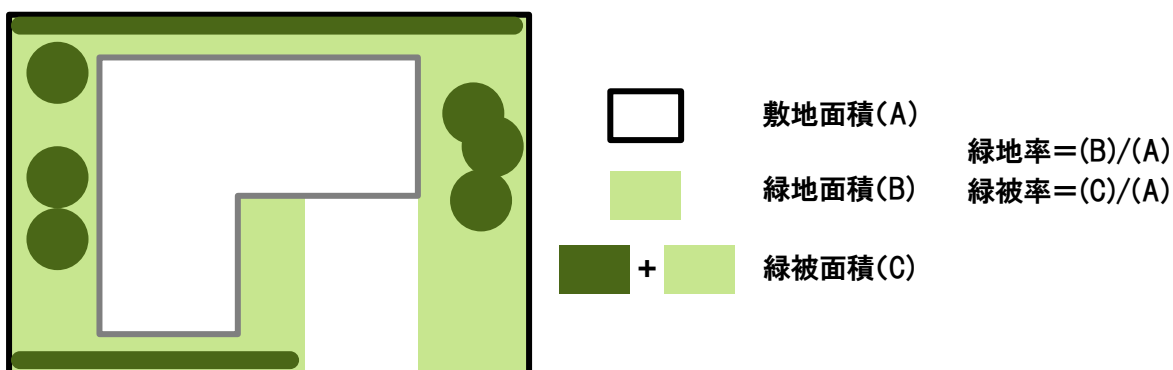
■緑化率の最低限度

緑地率又は緑被率については、「豊見城市景観計画」及び「豊見城市景観計画ガイドライン」の規準に準ずる。

【参考】豊見城市景観計画ガイドライン(緑地率・緑被率について)抜粋

【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%

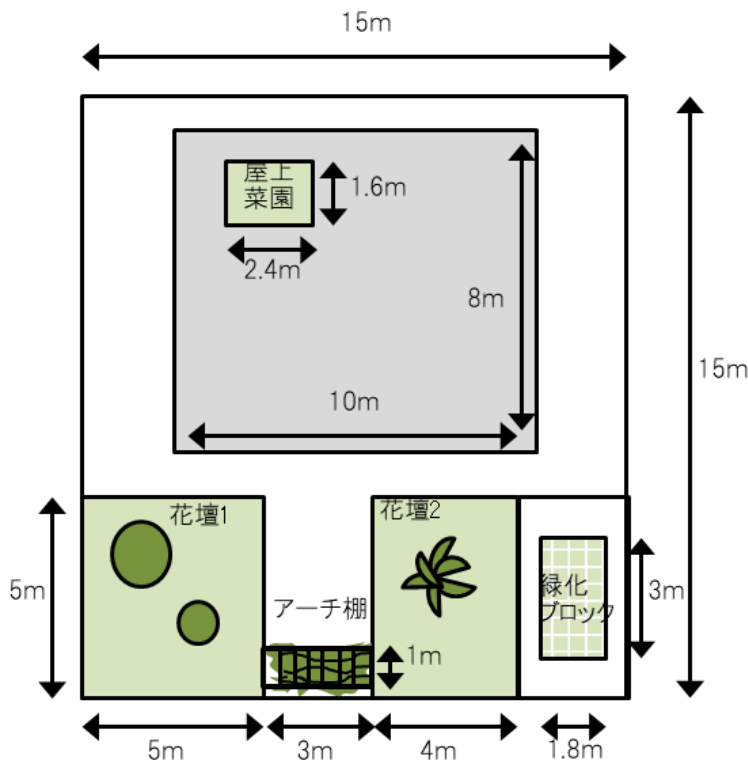
※人工芝等は緑地面積には含まない。

■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	植栽時の樹高が 4m以上で大きく成長が見込まれる樹木	18 m ² /本
	〃 (ヤシ系)		4 m ² /本
	中木	植栽時の樹高が 2.5m以上 4m未満の樹木	10 m ² /本
	〃 (ヤシ系)		1 m ² /本
	低木	植栽時の樹高が 1m以上 2.5m未満の樹木	4 m ² /本
		植栽時の樹高が 1m未満の樹木	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らを使用してもよい。

緑地率・緑被率算定例



■緑地率の算出

- ①敷地面積 = 15m × 15m = 255m²
- ②緑地面積 = 25m² + 20m² + 2.7m² = 47.7m²

【内訳】

- 花壇1 = 5m × 5m = 25m²
- 花壇2 = 4m × 5m = 20m²
- 緑化ブロック = 1.8m × 3m × 0.5^{*} = 2.7m²
- ※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)
= 47.7m² ÷ 255m² = 18.7% > 5.0%

■緑被率の算出

- ①敷地面積 = 255m²
- ③緑被面積 = 25m² + 20m² + 2.7m² + 3m² + 4m² + 10m² + 1m² = 65.7m²

【内訳】

- 緑地面積(花壇1+花壇2+緑化ブロック) = 47.7m²
- 垂直緑化 = 3m × 1m = 3m²
- 低木 = 4m² × 1本 = 4m²
- 中木 = 10m² × 1本 = 10m²
- 中木(ヤシ) = 1m² × 1本 = 1m²
- (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)
= 65.7m² ÷ 255m² = 25.7% > 15.0%