
市街化調整区域における 土地利用方針・地区計画ガイドライン

**令和2年3月
沖縄県 豊見城市**

目 次

1. 策定の目的と位置づけ	1
1－1. 策定の目的	1
1－2. 位置づけ	1
2. 市街化調整区域における土地利用方針	2
2－1. 基本的な考え方	2
2－2. 市街化調整区域における土地利用の区分と配置方針	3
2－3. 土地利用方針の対応	6
2－4. 市街化調整区域の土地利用方針図	11
2－5. 将来土地利用の考え方	13
3. 市街化調整区域における地区計画ガイドライン	15
3－1. ガイドラインの位置づけ	15
3－2. 対象となる区域	15
3－3. 市街化調整区域における地区計画策定に係る基本方針	16
3－4. 市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方	21
3－5. 地区計画原案の申出の方法	29
4. 土地利用方針及び地区計画ガイドラインの見直し	32

1. 策定の目的と位置づけ

1-1. 策定の目的

区域区分制度は、豊見城市（以下「本市」という。）において、市街化を促進すべき「市街化区域」と市街化を抑制すべき「市街化調整区域」に二分するもので、都市計画の根幹として、優良な農地や豊かな自然環境の保全、計画的な市街地整備を進めるうえで大きな効果を発揮している。本市は、豊崎の新市街地の形成や県都那覇市の隣接都市として、人口増加など都市として着実に成長しており、その一方で、就業面や商業面で那覇市などの周辺都市への依存が高く、経済的な自立性や求心力が低い状況にある。そのため、本市に不足する機能（就業、商業、公共交通など）の向上などを通じ、職住近接による自立性・求心力を高める都市づくりを進める必要がある。

特に、本市は那覇広域都市計画区域の一部として、市域の約 6 割を市街化調整区域が占めているが、既存宅地確認制度（平成 13 年廃止）や、都市計画法 34 条 11 号区域の指定による宅地開発を許容してきた経緯もあり、市街化調整区域にも既存集落が点在している。そのため、平成 29 年 3 月策定の豊見城市都市計画マスタープラン（以下、「都市計画マスタープラン」という。）においても、市街化調整区域における秩序ある土地利用に向けた方針が定められている。

市街化調整区域は、「市街化を抑制すべき区域」として開発行為は原則として認められていない。その中で、市街化調整区域内の地区計画は、居住や産業など地域の状況やニーズなどを考慮し、自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成、周辺の景観、営農条件等との調和、地域の活性化等を目標とし、市街化を抑制すべき区域という考え方のもと、市街化調整区域における秩序ある土地利用の形成を図るために有効な都市計画なのである。この地区計画の制度を活用し、新市街地の計画的な市街化区域編入に向け、企業用地の拡張や移転、新規産業の誘導などの受け皿を早急に形成するとともに、将来的な市街化編入の妨げとなる不良な街区の防止に向け、適正な土地利用誘導を図ることとする。

以上より、本市では、市街化調整区域における都市計画法第 34 条第 10 号に基づく開発許可等の前提となる市街化調整区域内地区計画の策定にあたり、円滑で適正な運用が図られるよう基本的な考え方を示す「市街化調整区域における土地利用方針」及び「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」を定めるものである。

1-2. 位置づけ

「市街化調整区域における土地利用方針」は、都市計画マスタープラン等の上位計画に定められた土地利用方針を補完する方針であり、「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」は、本市の土地利用方針実現に向けた地区計画を誘導するための市の運用基準となる。

2. 市街化調整区域における土地利用方針

2-1. 基本的な考え方

市街化調整区域は、都市計画法第7条において「市街化を抑制すべき区域」として位置づけられている。市街化調整区域では、区域内の開発を許可制として、市街化調整区域で行う必然性を有し、一定の都市基盤を確保したものに限って開発を認めることで、無秩序な市街化を抑制し、優良な農地や豊かな自然環境の保全を図ってきた。

計画的な市街地形成に効果を上げてきた市街化調整区域の土地利用規制であるが、一方で、区域内一律の運用が硬直的であるなど課題も見受けられる。

都市計画マスタープランでは、市街化調整区域の土地利用のあり方において、「基本的に無秩序な市街化を抑制し、営農環境や自然環境、既存集落の住環境の保全を図る。(P44)」、「将来都市構造上の拠点や主要な幹線道路沿道については、市全体からみた種々の優位性を踏まえ、市街地としての位置づけも視野に入れながら、都市的土地利用を計画的に誘導する。(P44)」、「既存集落においては、地域との協働により住環境の維持・保全に資する土地利用を図る。(P44)」と位置づけられている。

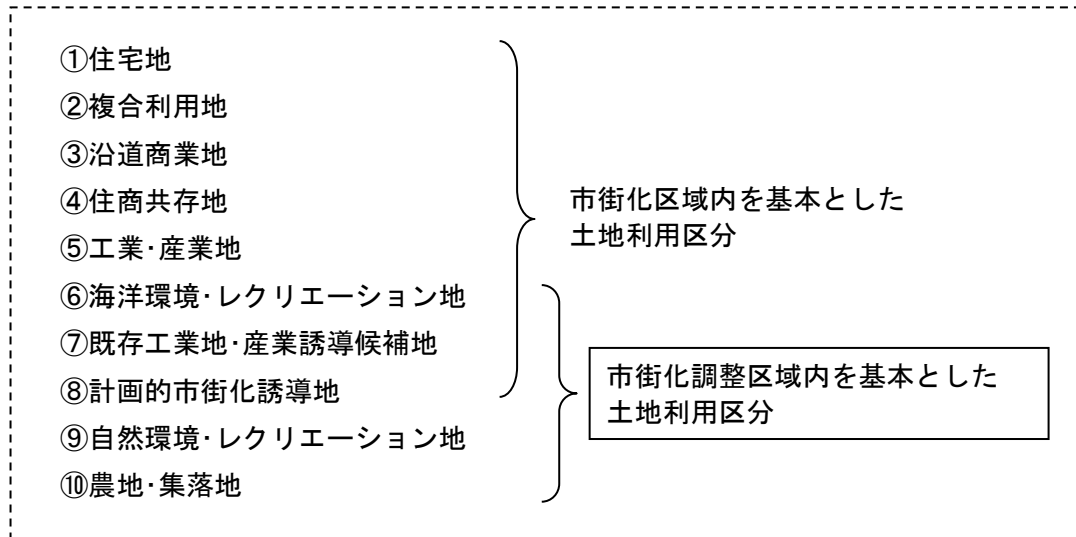
また、本市では、都市計画マスタープランの位置づけを踏まえた土地利用の利活用と保全の方針を新たに検討・設定し、沖縄県が主催する「令和元年度那覇広域都市計画区域における区域区分検討協議会」において、「将来の土地利用の考え方」として示した。

これら都市計画法の理念や本市の上位計画の方針を踏まえ、今後の市街化調整区域の土地利用においては、市街化を抑制すべき区域としての基本的な性質を尊重し、開発行為抑制の原則を維持しながら、市街化調整区域の有する課題の解消につながる土地活用を許容していくことで、適正な土地利用の誘導を図ることとする。

2-2. 市街化調整区域における土地利用の区分と配置方針

都市計画マスタープランに位置づけられている市街化調整区域に関する土地利用の区分と配置方針としては、以下のとおりとなっている。

〔土地利用の区分〕(P45)



〔土地利用の配置方針〕(P45)

土地利用区分ごとに、土地利用の規制・誘導の考え方と配置イメージを整理する。

*市街化調整区域内に関連する部分のみ抜粋

⑥海洋環境・レクリエーション地	
土地利用の 規制・誘導方針	●良好な海浜環境を保全するとともに、海浜の特性や、交通利便性、広大な敷地などを活かし、市民が海と親しみ、県内外多くの人が集い憩えるような観光レクリエーション地としての土地利用を図る。
配置イメージ	●瀬長島、与根漁港から豊崎海浜公園にかけての海岸線 ●豊崎北西部

⑦既存工業地・産業誘導候補地	
土地利用の 規制・誘導方針	●広域的な幹線道路沿道という利便性を活かし、工場や流通・業務施設、健康・医療施設などの新規集積の誘導を検討する。 ●既存の流通・業務地については、周辺環境と調和した土地利用を図る。
配置イメージ	●沖縄西海岸道路沿道の一部の周辺

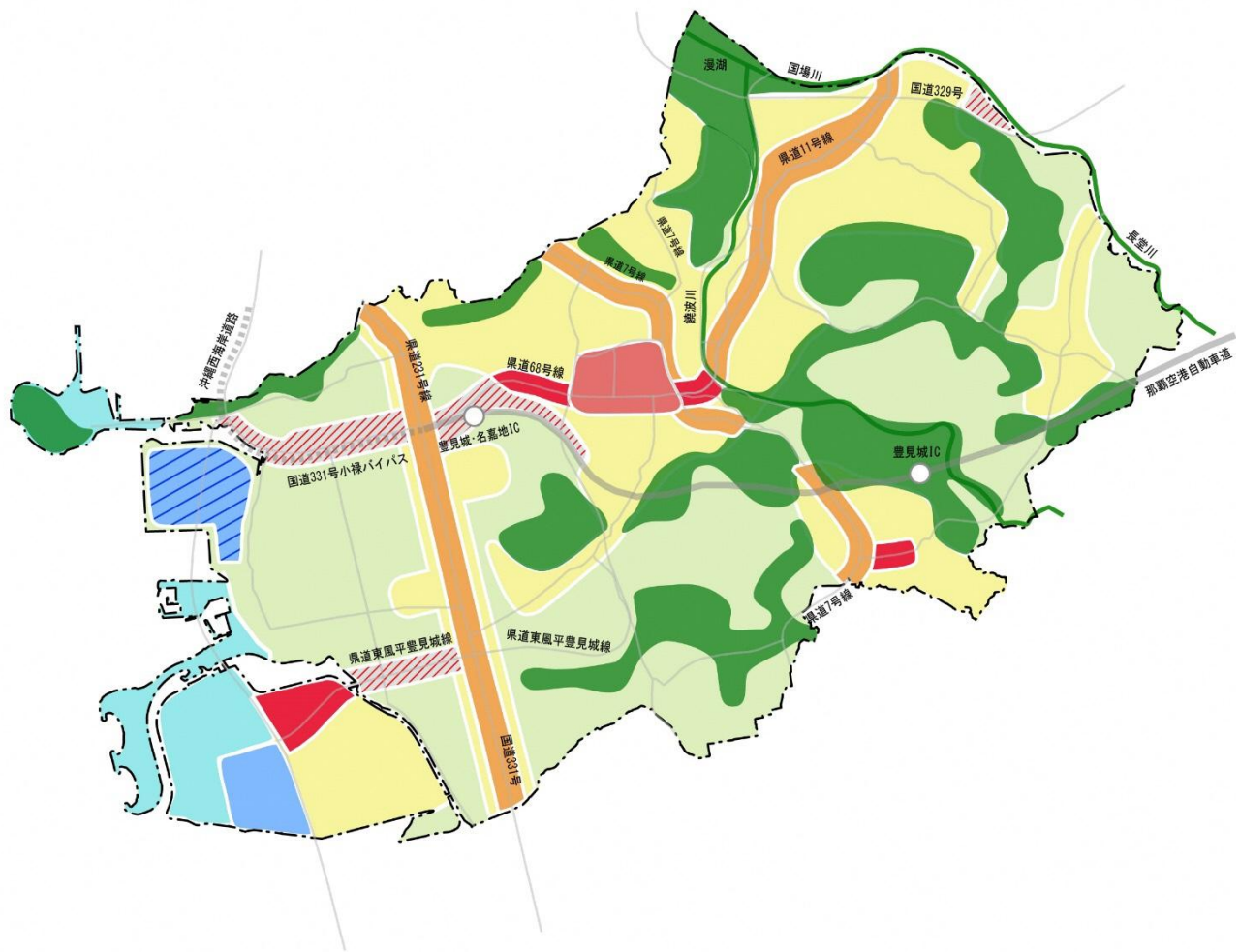
⑧計画的市街化誘導地	
土地利用の 規制・誘導方針	●広域的な幹線道路の沿道や各都市拠点の周辺に位置するなど、市全体からみた種々の優位性を活かし、増加傾向にある宅地需要への対応や都市機能の強化に寄与する土地利用を図る。 ●具体的には、沿道部では各路線の特性に応じて「沿道商業地」または「住商共存地」としての利用を、沿道後背地では「住宅地」としての利用を基本に、市街地としての位置づけも視野に入れながら、都市的土地利用を計画的に誘導する。
配置イメージ	●国道 331 号小禄バイパス沿道、国道 329 号沿道の一部、県道 68 号線※及び県道東風平豊見城線沿道の一部

※「県道 256 号線」に路線名変更

⑨自然環境・レクリエーション地	
土地利用の 規制・誘導方針	●緑地、河川、公園などの良好な自然環境は積極的に保全を図るとともに、市民の憩いや環境教育、観光レクリエーションなどに資する場として有効活用を図る。
配置イメージ	●斜面緑地、瀬長島、豊見城総合公園、豊見城城址、海軍壕公園、饒波川、長堂川、漫湖

⑩農地・集落地	
土地利用の 規制・誘導方針	●農業生産や治水、景観などを支える優良農地は、積極的に保全を図る。 ●既存集落や計画的に開発された住宅団地などについては、低層を基本とした良好な住環境の維持・保全を図る。 ●なお、日常生活を支える拠点を形成しているなど、地域のなかで優位性の高い場所や、市街化区域に隣接・近接し市街化が進行しているなど、地域環境上そのまま放置することが不適切な場所については、地域の活力維持や環境保全などを図るべく、市街地としての位置づけも視野に入れながら、適正な土地利用を誘導する。
配置イメージ	●市街化調整区域内の農地や既存集落

《土地利用構想図》(P48)



凡 例

 住宅地	 工業・産業地	 自然環境・レクリエーション地
 複合利用地	 既存工業地・産業誘導候補地	 海洋環境・レクリエーション地
 沿道商業地	 計画の市街化誘導地	
 住商共存地	 農地・集落地	

※図中の国道 331 号と県道 68 号線は、ともに「県道 256 号線」へ路線名変更

2-3. 土地利用方針の対応

前項で述べた市街化調整区域の土地利用の配置方針を実現化するために、次表のとおり、配置の方針と市街化調整区域における地区計画の分類を整理し、それぞれの土地利用方針の「土地利用誘導の考え方」と「許容建築物」について記述する。

■ 市街化調整区域の土地利用方針の対応

土地利用配置の方針	市街化調整区域における地区計画の分類	対応方法例 (イメージ)
1. 海洋環境・レクリエーション地	—	開発許可
2. 自然環境・レクリエーション地	—	
3. 既存工業地・産業誘導候補地	大規模型（非住居系）	地区計画（市街化編入を見据える地区含む）
4. 計画的市街化誘導地	幹線道路誘導型	
5. 農地・集落地	集落等保全型	地区計画
	非農用地活用型	
6. 公共公益に資する開発行為	大規模型（非住居系）	地区計画・開発許可

1. 海洋環境・レクリエーション地

● 土地利用誘導の考え方：

良好な海浜環境の保全と観光レクリエーション地としての利用を図る地域であり、地域の観光に資する施設において、地区計画ではなく、個別の開発許可により建築物を許容する。

○ 想定土地利用エリア：瀬長島、与根漁港から豊崎海浜公園にかけての海岸線、豊崎北西部

○ 許容建築物：観光レクリエーションに資する施設等

2. 自然環境・レクリエーション地

● 土地利用誘導の考え方：

良好な自然環境の保全、市民の憩いや環境教育と観光レクリエーション地としての利用を図る地域であり、地域の観光に資する施設において、地区計画ではなく、個別の開発許可により建築物を許容する。

○ 想定土地利用エリア：斜面緑地、瀬長島、豊見城総合公園、豊見城城址、海軍壕公園、饒波川、長堂川、漫湖

○ 許容建築物：観光レクリエーションに資する施設等

3. 既存工業地・産業誘導候補地

● 土地利用誘導の考え方：

土地区画整理事業などにより都市基盤整備を推進し、本市の産業振興を牽引する産業拠点として、那覇空港の近接性や沖縄西海岸道路の広域交通利便性を活かした工業、流通・業務、健康・医療施設などの新規集積の誘導を進める。

また、既存の流通・業務地については、周辺環境と調和した土地利用を図るとともに、工業地としての維持・向上を図る。

○ 想定土地利用エリア：幹線道路沿道の一部の周辺や既存工業地

○ 許容建築物：工業、流通・業務、健康・医療施設

4. 計画的市街化誘導地

● 土地利用誘導の考え方：

既に商業・業務施設などの立地が見られる国道 331 号小禄バイパス沿道などでは、日常生活を支える都市機能の集積を図り、計画的に市街化を誘導する。

豊見城・名嘉地 IC 周辺の県道 256 号線（旧県道 68 号線）沿道及びその後背地では、土地区画整理事業などにより道路などの都市基盤を整備しながら、日常生活を支える都市機能の集積や豊見城・名嘉地 IC の交通利便性を活かした業務・運輸施設などの立地を促進し、計画的に市街化を誘導する。

県道東風平豊見城線沿道では、都市拠点と国道 331 号を連絡する交通利便施設を活かし、都市的土地利用を計画的に誘導する。

○ 想定土地利用エリア：国道 331 号小禄バイパス沿道、国道 329 号沿道の一部、県道 256 号線（旧県道 68 号線）及び県道東風平豊見城線沿道の一部

○ 許容建築物：住宅、居住者のための利便施設（大規模集客施設は不可）、工業、流通・業務施設、交通利便施設

5. 農地・集落地

● 土地利用誘導の考え方：

市街地周辺部のスプロール化が進行する地区については、周辺の優良農地との調和を保ちつつ良好な住環境を形成するため、地区計画の導入などにより伝統的な集落環境を保全しながら、計画的な住宅地の形成を図る。

また、土地改良事業によって非農用地として設定し、宅地整備等を目的とした街区を単位とする事業により、基盤の整備又は建築物の建築がすでに行われている、もしくは、十分に計画されている区域においては、周辺の景観・営農条件等との調和を図りつつ、ゆとりある居住環境の形成、必要な公共・公益施設の整備等を行い、ゆとりある居住環境の形成を図る。

○ 想定土地利用エリア：市街化調整区域における既存の集落地、良好な居住環境の確保が可能となる計画的に整備された住宅地

○ 許容建築物：住宅及びその付属品

6. 上位計画に位置づけられた公益に資する事業の推進

● 土地利用誘導の考え方：

市街化調整区域においても、住民の生活に資する公共公益施設の整備が必要であり、これらの施設は人の集まる拠点となることから、特に市街化調整区域においては、適切に配置される必要がある。しかし、公共公益施設においても、都市の集約化の観点から、都市計画法の改正によって一部の施設は開発許可の対象となった。

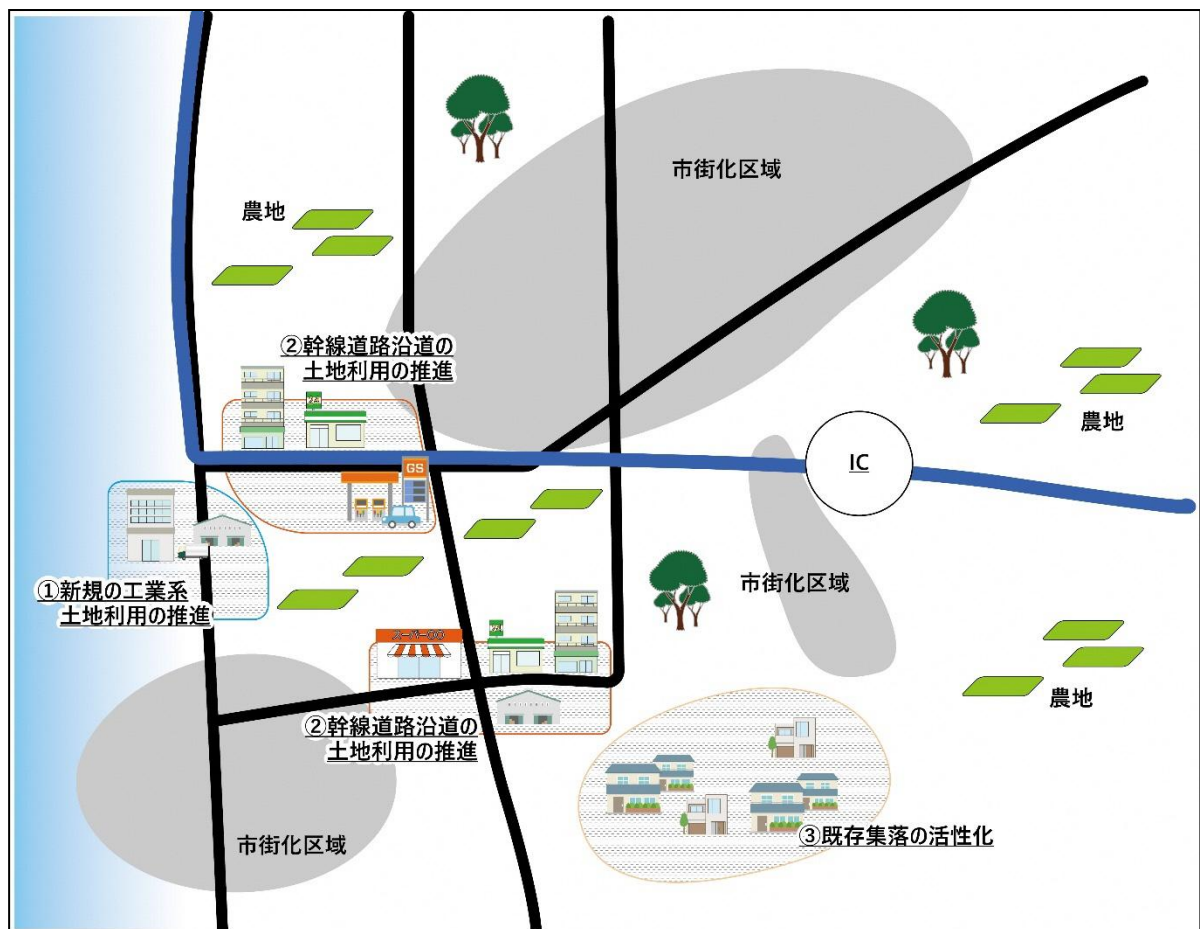
本市においては、市域の約6割が市街化調整区域となっており、市街化区域内では市役所の移転や幹線道路の整備が進み、新たな拠点や軸が形成されることで、都市構造も大きく変化しようとしている。また、市街化調整区域内においても、公共公益施設の整備を伴う計画的な土地利用の誘導を行うことで、地域の既存集落の活力維持に加え、市全域の活性化につながることを期待される。

学校、病院、社会福祉施設等の公共施設の立地にあたっては、開発許可基準に従い適正な立地を促し、また、国、県、市の計画に基づき、道路等の公共施設の整備に伴う面的開発事業の位置づけがなされた場合には、上位計画の位置づけに対応した地区計画の策定を通じて、適正な土地利用の誘導を図る。

○ 想定土地利用エリア：国、県、市の計画に位置づけられたエリア

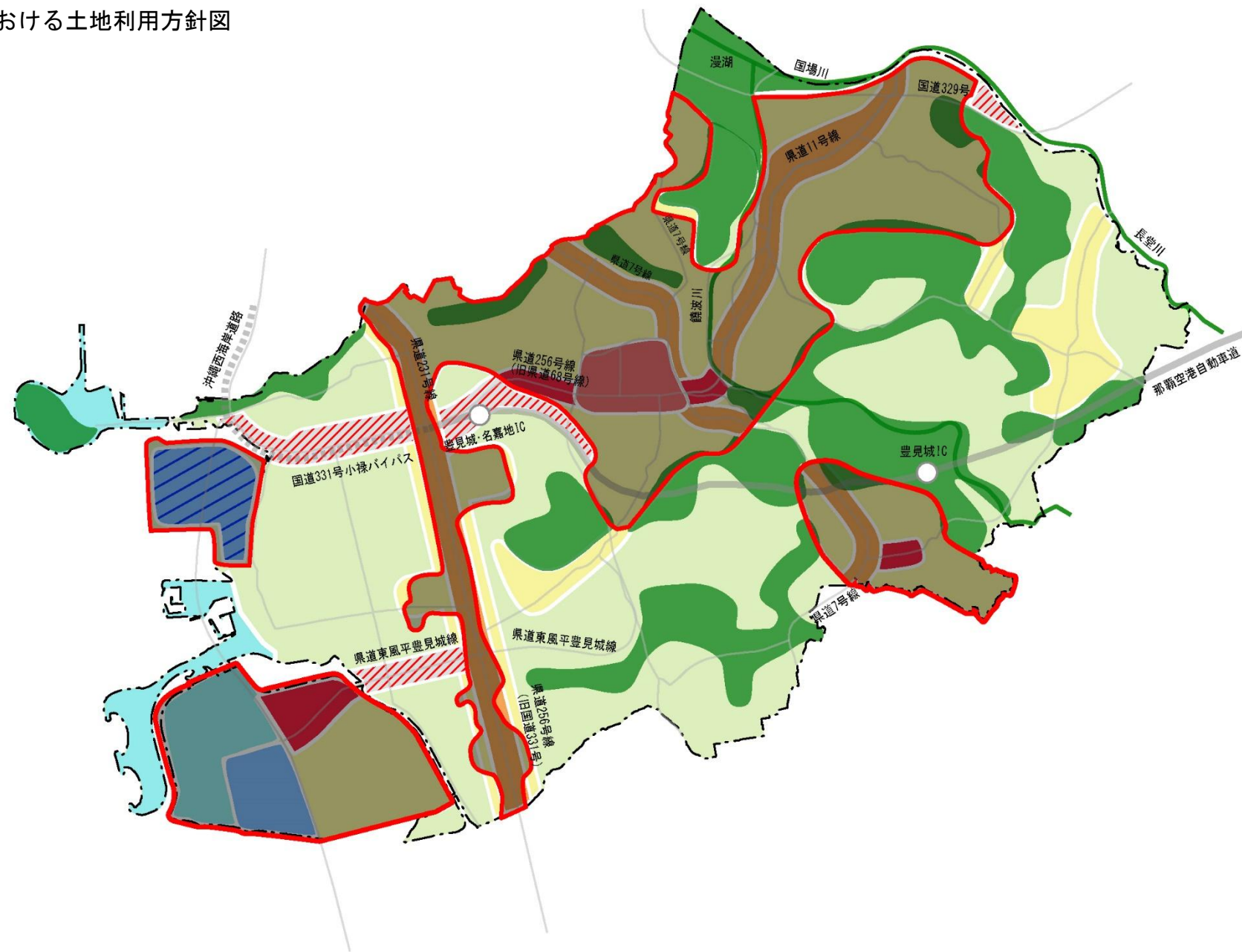
○ 許容建築物：国、県、市の計画の位置づけに対応した建築物

【市街化調整区域における土地利用方針イメージ図】



2-4. 市街化調整区域の土地利用方針図

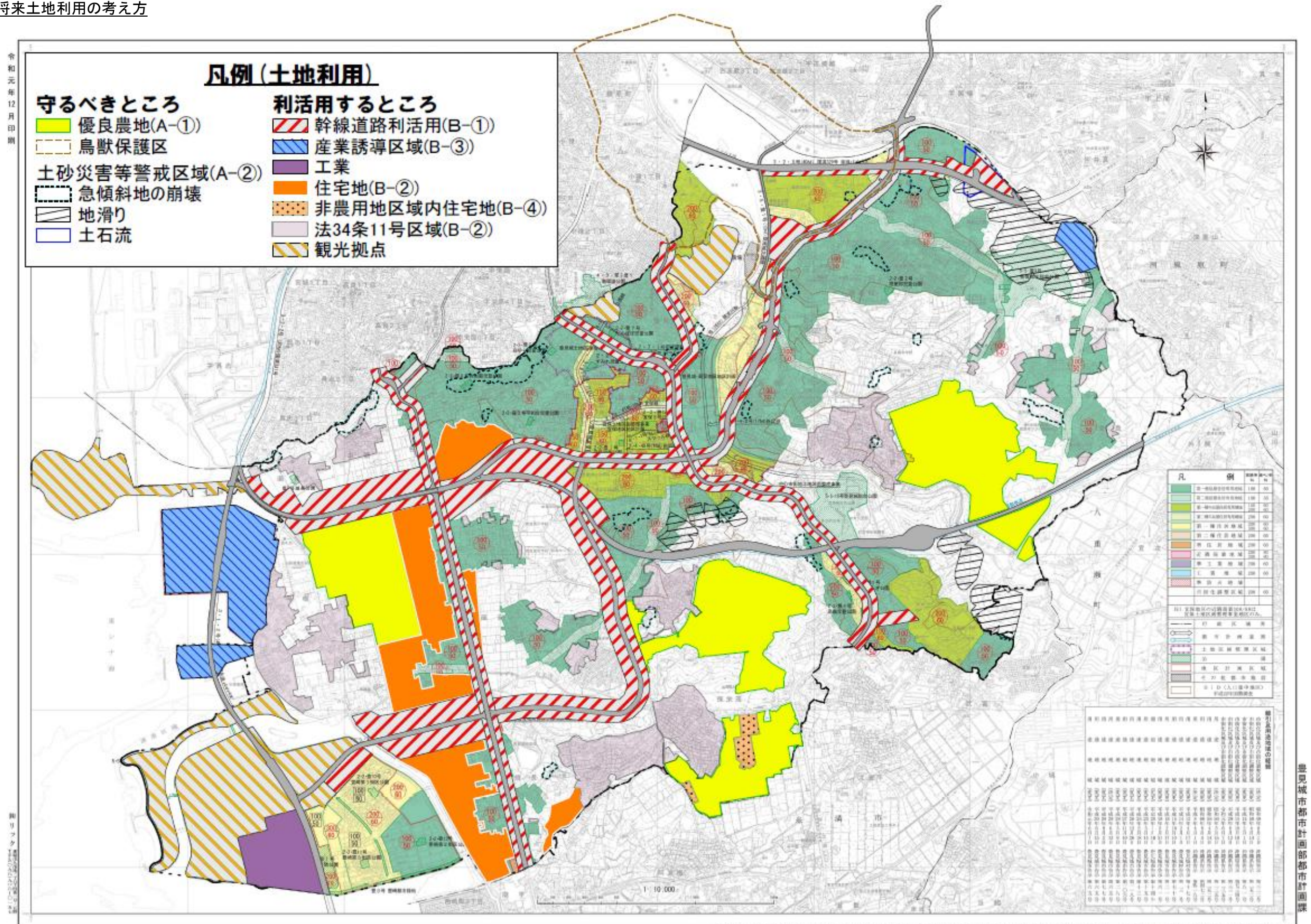
市街化調整区域における土地利用方針図



凡 例

 住宅地	 工業・産業地	 自然環境・レクリエーション地
 複合利用地	 既存工業地・産業誘導候補地	 海洋環境・レクリエーション地
 沿道商業地	 計画的市街化誘導地	 市街化区域
 住商共存地	 農地・集落地	

2-5. 将来土地利用の考え方



出典：令和元年度那覇広域都市計画区域における区域区分検討協議会（市作成の資料）

3. 市街化調整区域における地区計画ガイドライン

3-1. ガイドラインの位置づけ

これまでの拡大成長を前提とするまちづくりのあり方を転換し、人口減少・超高齢社会に対応したまちづくりを実現するため、平成 18 年に都市計画法が改正され、市街化調整区域における大規模開発の許可基準が廃止された一方で、都市計画法第 34 条第 10 号の規定に基づき、地区計画の内容に適合したものについては開発許可ができるようになった。

また、「第 10 版 都市計画運用指針（平成 30 年 11 月）」（以下、「運用指針」という。）において、「市街化調整区域における地区計画については、広域的な運用の統一性を確保し、区域区分の主旨を踏まえ、市街化調整区域における秩序ある土地利用の形成を図る観点から、あらかじめ都道府県が協議又は同意に当たっての判断指針等を作成し、市町村の参考に供することで、円滑な制度運用が図られるものである。」（IV-2-1, II G. 地区計画, 1 (1) ⑥）とされている。

市街化調整区域は、区域区分制度のもとで、これまで本市の豊かな自然環境の保全に効果を発揮してきたが、一方で既存集落の活力低下や開発だけではコントロールできない用途の混在、産業適地の開発抑制等の課題も顕在化している。

これらの課題に対応するために、従来の開発許可に加え、地区計画等の手法により適切な土地利用の誘導を図るため、「市街化調整区域の土地利用方針」に基づき、法律改正の趣旨を受け止め、従前から効果を発揮してきた開発抑制の方針を基本としながら、「市街化調整区域の土地利用方針」に定められた本市としての課題解決に向けた方針の一つとして、市街化調整区域における地区計画制度の活用が図られるよう、地区計画についての考え方を整理し、制度の適正な運用を図るために「市街化調整区域の地区計画ガイドライン」（以下、「ガイドライン」という。）を定めるものである。

3-2. 対象となる区域

地区計画を定めることができる区域は、都市計画法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号において、「用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの」となっている。

- イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域
- ロ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの
- ハ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

3－3. 市街化調整区域における地区計画策定に係る基本方針

(1) 市街化調整区域の基本理念との整合

地区計画は、「市街化を抑制する区域」という市街化調整区域の基本理念を変えるものではなく、地区計画の策定にあたっては、区域の周辺における市街化を促進することがないことに加え、地区計画により実現される土地利用により、市街化調整区域内の人口や産業の流出、商業衰退や機会損失等を招かないものであることが必要である。

(2) 上位計画との整合

1) 都市計画マスタープラン等との整合

地区計画は、本市の都市計画マスタープランや沖縄県の定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」などと整合を図る必要がある。

2) 豊見城市景観計画との整合

地区計画により誘導される望ましい街並みの実現が図られるよう、必要がある場合には、市街化調整区域における地区計画の策定に合わせて、建築基準法第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づく条例を定める。また、豊見城市景観計画との整合を図る必要がある。

(3) 適切な規模の確保

地区計画は、個別の開発を実現するための手段ではなく、街区単位で望ましい土地利用を誘導するためのものである。このため、それぞれの類型ごとに定めた適切な規模（面積）を満たさない地区計画を定めることはできない。

(4) 周辺への影響抑制

地区計画により実現を図る土地利用は、周辺の生活環境・自然環境と調和し、景観に十分配慮したものである必要がある。同時に、給排水計画や周辺道路の交通容量等に支障をきたさない範囲で行われる必要がある。

また、地区計画策定後、開発行為が想定される場合には、本ガイドラインに示す事項以外に、開発協議等で必要とされる事項（道路・緑地・公園・調整池等）についてもその実現性を担保しなければならない。

(5) 対象外区域

地区計画を策定しようとする区域内は、他の法令による土地利用に関する規定、規制又は計画がある場合は、それらと整合性を図らなければならない。

1) 含めない区域

- ①防衛施設（駐屯地、訓練場、演習場その他これらに類する施設）が存する地区
- ②農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域
- ③農村地域への産業の導入の促進等に関する法律に規定する産業導入地区
- ④集落地域整備法に規定する集落地域
- ⑤農地法による農用地転用が許可されないと見込まれる農用地

2) 原則として含めない地域

- ①森林法に規定する保安林、保安施設地区、保安林予定森林、保安施設地区予定地
- ②保安林整備臨時措置法に規定する保安林指定計画地
- ③建築基準法に規定する災害危険区域
- ④地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域
- ⑤急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- ⑥砂防法に規定する砂防指定地
- ⑦土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害特別警戒区域
- ⑧その他災害の危険性のある区域

3) 重複すべきでない区域

- ①自然環境保全法の指定区域
- ②自然公園法の特別区域

4) 留意すべき区域

- ①臨港地区及び港湾隣接地域
- ②鳥獣の保護及び猟銃の適正化に関する法律に規定する鳥獣保護区の特別保護地区
- ③自然公園法の普通地域
- ④文化財保護法に規定する指定文化財の所在する地域
- ⑤貴重な動植物の生息・生育地域
- ⑥土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害警戒区域
- ⑦津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波災害警戒区域
- ⑧その他市町村長が保全する必要があると認める区域

(6) 地区計画の内容

1) 地区計画の目標

自然環境の保全、良好な市街地環境の維持・形成、周辺の景観、営農条件などとの調和、コミュニティの維持や地域の活性化などの都市の将来像を踏まえたものとする必要がある。

2) 地区施設の配置及び規模

①道路

地区施設として、道路を定めることとする。ただし、幹線道路の沿道に地区計画を定める場合で、良好な街区の環境が確保される場合は、地区施設として道路を定めなくても良いものとする。

なお、配置及び規模を定める際には、街区の規模及び形状、地区計画の区域内の建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しなどを考慮し、地区計画の区域及びその周辺において都市計画に定められている道路及びその他の道路を含めた道路網と一体となって、防災、安全、衛生などに関する機能が十分確保されるよう配慮することが望ましい。

開発許可の基準に配慮すること

【都市計画法施行令第二十五条】

- ・道路は、都市計画道路及び区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ区域外の道路に接続する必要がある場合は、これらの機能が有効に発揮されること
- ・幅員 6m 以上 12m 以下の道路が当該予定建築物の敷地に接するように配置されていること。（支障が無い場合は 4m 以上）
- ・市街化調整区域で 20ha 以上の開発の場合、250m 以内の距離に幅員 12m 以上の道路があること
- ・区域内の主要道路が区域外の幅員 9m 以上の道路に接していること
- ・区域内の幅員 9m 以上の道路は、歩車道が分離されていること

②公園・その他地区施設

地区施設として、公園を定めることとする。ただし、区域内の住民が容易に利用可能な既存の公園・広場、または、豊見城市みどりの基本計画により周辺に公園の位置づけなどがあり、良好な居住環境が確保される場合は、定めないことができる。

公園、緑地、広場その他の公共空地の配置及び規模は、地区計画の区域の規模及び形状、当該区域内に予定されている建築物の用途、将来の人口などを勘案し、当該区域及びその周辺において都市計画に定められている公共空地及びその他の公園などと併せて生活環境の維持・向上が図られるよう定めることが望ましい。

開発許可の基準に配慮すること

【都市計画法施行令第二十五条】

- ・区域面積 0.3ha 以上 5ha 未満の場合、公園・緑地等の面積の合計が、区域面積の 3%以上であること。
- ・区域面積 5ha 以上の場合、一箇所の公園の面積が 300 m²で、かつ公園の面積の合計が区域面積の 3%以上であること。

【都市計画法に基づく開発行為及び新築等の許可の基準に関する条例】

- ・区域面積 0.3ha 以上 5ha 未満の場合、公園・緑地等の面積の合計が、区域面積の 5%以上であること。（当該区域から 250m 以内に公園が無く、自己用の住宅以外の開発の場合）
- ・区域面積 5ha 以上の場合、公園の面積の合計が区域面積の 5%以上であること。（当該区域から 250m 以内に公園が無く、自己用の住宅以外の開発の場合）
- ・区域面積 0.3ha 以上 5ha 未満の場合、150 m²の公園・緑地等を一箇所以上設置しなければならない。

3) 建築物等の整備に関する事項

市街化調整区域の地区計画の目的から以下の項目については、整備計画を定める必要がある。

①定めるべき項目

- ・建築物等の用途制限
- ・容積率の最高限度
- ・建蔽率の最高限度
- ・敷地面積の最低限度
- ・建築物の高さの最高限度
- ・壁面の位置の制限
- ・建築物等の形態、意匠の制限
- ・建築物の緑化率の最低限度

②定めることが望ましい項目

- ・壁面後退区域における工作物の設置制限
- ・かき、さくの構造制限

●定めることができない項目

土地の有効・高度利用の促進を図る土地利用規制である以下の項目については、定めないものであること。（都市計画法第 12 条の 5 第 7 項）

- ・容積率の最低限度
- ・建築面積の最低限度
- ・建築物の高さの最低限度

（７）地区計画の種類

市街化調整区域の土地利用方針に基づく地区計画について、想定される運用イメージとして以下の４つの類型を示す。

■ 市街化調整区域の地区計画の種類（運用イメージ）

	土地利用方針	地区計画類型
①	幹線道路沿道や既存工業地周辺の土地利用の推進	大規模型（非住居系）
②	幹線道路の沿道（例えば、国道 331 号小祿バイパス沿道、国道 329 号沿道の一部、県道 256 号線（旧県道 68 号線）及び県道東風平豊見城線沿道の一部）の土地利用の推進	幹線道路誘導型
③	市街化調整区域における既存の集落地の土地利用の推進	集落等保全型
④	市街化調整区域におけるゆとりある居住環境の形成、必要な公共・公益施設の整備等の推進	非農用地活用型

3-4. 市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方

(1) 大規模型（非住居）

沖縄西海岸道路の沿道や既存工業地周辺等は、那覇空港の近接性を活かし、既存の産業集積との業務的な連携を図ること、あるいは計画的に新規工業、流通・業務、健康・医療施設の立地を誘導することで、本市の産業振興に繋がる。

この特性を活かし、産業振興に資する施設の立地を誘導する。

実現を図る土地利用方針			幹線道路沿道や既存工業地周辺の土地利用の推進
地区計画の類型			大規模型（非住居）
決定できる区域			幹線道路沿道や既存工業地周辺の区域
決定に必要な面積			20ha 以上（5ha 以上） ただし、公共事業の場合は 5ha 未満も適用可とする
地区整備計画	地区施設	道路	開発許可基準に配慮
		公園等	開発許可基準に配慮
	建築物等の用途の制限		豊見城市都市計画マスタープランの位置づけや本市の将来土地利用の考え方と整合する用途を過不足なく定める。その場合、用途地域を想定した用途とすることを基本とする
	敷地面積の最低限度		予定建築物の用途によって適切に定める
	建蔽率の最高限度		60%以下の値で定める
	容積率の最高限度		200%以下の値で定める
	壁面の位置の制限		予定建築物の用途によって適切に定める(1.0m以上)
	建築物等の高さの最高制限		20m以下を基本とし、周辺の景観や地域の特性、環境との調和に配慮して適切に定める
	建築物等の形態、意匠の制限		豊見城市景観計画・ガイドライン及び景観まちづくり条例に基づき、建築物等の屋根・外壁その他戸外から望見される部分の形状、材料、色彩等について、当該地区の特性にふさわしい形態意匠を備えたものになるよう定める
	建築物の緑化率の最低限度		建蔽率の制限を踏まえつつ、景観計画に基づき定めることとする
	かき又はさくの構造の制限		かき又はさくの高さ、材料、色彩等について、景観計画に基づき定める
	良好な樹林地の保全		現に存する樹林地、草地等で良好な住環境の確保に必要なものの保全を図るため必要に応じ定めることができる
	備考		・建築物等の制限の設定にあたっては、都市計画マスタープラン及び豊見城市景観計画・ガイドラインと整合を図るものとする ・都市計画マスタープランと整合し、将来において市街化編入を見据える地区で市街化区域と一体的な土地利用を行う場合等、市長が公益上、特に必要と認めたものについては、地区の状況を考慮し適切な範囲において、建築物の用途及び規模の基準を別途定めることができる

(2) 幹線道路誘導型

本市における代表的な広域幹線道路である国道 331 号小禄バイパス及び国道 329 号の一部、県道 256 号線（旧県道 68 号線）及び県道東風平豊見城線沿道の一部の沿道について、居住者のための利便施設、工業、流通・業務施設、交通利便施設等、人やものの行き交う幹線道路の特性を活かすことのできる施設の立地を誘導する。

実現を図る土地利用方針			幹線道路沿道の土地利用の推進
地区計画の類型			幹線道路誘導型 ※ 1
決定できる区域			国道 331 号小禄バイパス及び国道 329 号の一部、県道 256 号線（旧県道 68 号線）及び県道東風平豊見城線沿道の一部に接道する一宅地の区域（一ないし二の建築敷地のみを対象として設定することは適切でなく、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域とすることが望ましい）
決定に必要な面積			1 街区以上の規模（0.5ha 以上）
地区整備計画	地区施設	道路	開発許可基準に配慮
		公園等	開発許可基準に配慮
	建築物等の用途の制限		準工業地域の用途制限から、市都市計画マスタープランの位置づけや本市の将来土地利用の考え方、地域の状況を踏まえて、用途を限定する。その場合、専用住宅および、3,000 m ² を超える店舗、事務所は原則として制限するとともに、遊戯場・風俗施設は準住居地域の用途制限以下とする
	敷地面積の最低限度		予定建築物の用途によって適切に定める
	建蔽率の最高限度		60%以下の値で定める
	容積率の最高限度		200%以下の値で定める
	建築物等の高さの最高制限		20m以下を基本とし、周辺の景観や地域の特性、環境との調和に配慮して適切に定める
	壁面の位置の制限		予定建築物の用途によって適切に定める
	建築物等の形態、意匠の制限		豊見城市景観計画・ガイドライン及び景観まちづくり条例に基づき、建築物等の屋根・外壁その他戸外から望み見られる部分の形状、材料、色彩等について、当該地区の特性にふさわしい形態意匠を備えたものになるよう定める
	建築物の緑化率の最低限度		建蔽率の制限を踏まえつつ、景観計画に基づき定めることとする
	かき又はさくの構造の制限		かき又はさくの高さ、材料、色彩等について、景観計画に基づき定める
	良好な樹林地の保全		現に存する樹林地、草地等で良好な住環境の確保に必要なものの保全を図るため必要に応じ定めることができる
	備考		・建築物等の制限の設定にあたっては、都市計画マスタープラン及び豊見城市景観計画・ガイドラインと整合を図るものとする ・都市計画マスタープランと整合し、将来において市街化編入を見据える地区で市街化区域と一体的な土地利用を行う場合等、市長が公益上、特に必要と認めたものについては、地区の状況を考慮し適切な範囲において、建築物の用途及び規模の基準を別途定めることができる

※ 1：幅員12m以上の国道、県道及び主要な市町村道を原則とする。ただし、開発許可基準、当該地区及び周辺地域の現状を踏まえて、幅員9m以上12m未満も可とする。その場合、交通安全と交通処理に関して十分な配慮がなされているものに限る。

(3) 集落等保全型

市街化調整区域内に点在している既存の集落とその周辺及び沿道地区において、既存の市街地側からの開発圧力が高く、不良な街区が形成される恐れのある区域において、良好な居住環境の維持・向上や景観形成を誘導する。

実現を図る土地利用方針			市街化調整区域における既存の集落地の土地利用の推進
地区計画の類型			集落保全型
決定できる区域			住宅が無秩序に点在し、建築物の立地動向から見て、不良な街区が形成されるおそれがある区域
決定に必要な面積			0.5ha 以上
地区整備計画	地区施設	道路	開発許可基準と同等以上
		公園等	開発許可基準と同等以上
	建築物等の用途の制限		住宅及び居住者のための利便施設 ※2
	敷地面積の最低限度		150 m ² 以上の値で定める
	建蔽率の最高限度		50%以下の値で定める (地区の状況により 60%以下も可)
	容積率の最高限度		100%以下の値で定める (地区の状況により 200%以下も可)
	建築物等の高さの最高制限		基本的に 10m (必要に応じて 12m 以下も可)
	壁面の位置の制限		1.0m以上の値で定める
	建築物の形態意匠		豊見城市景観計画・ガイドライン及び景観まちづくり条例に基づき、建築物等の屋根・外壁その他戸外から望見される部分の形状、材料、色彩等について、当該地区の特性にふさわしい形態意匠を備えたものになるよう定める
	建築物の緑化率の最低限度		建蔽率の制限を踏まえつつ、景観計画に基づき定めることとする
	かき又はさくの構造の制限		かき又はさくの高さ、材料、色彩等について、景観計画に基づき定める
	良好な樹林地の保全		現に存する樹林地、草地等で良好な住環境の確保に必要なものの保全を図るため必要に応じ定めることができる
	備考		・建築物等の制限の設定にあたっては、都市計画マスタープラン及び豊見城市景観計画・ガイドラインと整合を図るものとする ・都市計画マスタープランと整合し、将来において市街化編入を見据える地区で市街化区域と一体的な土地利用を行う場合等、市長が公益上、特に必要と認めたものについては、地区の状況を考慮し適切な範囲において、建築物の用途及び規模の基準を別途定めることができる

※2：利便施設は、幹線道路に面する敷地については、第一種住居地域で建築可能な店舗等、それ以外は第一種中高層住居専用地域で建築可能な店舗等の範囲とする。ただし、道路構造や周辺環境など市街化調整区域である特性を考慮し適切に定める。

(4) 非農用地活用型

土地改良事業等によって非農用地として設定され、宅地整備等を目的とした街区を単位とする事業により、基盤の整備又は建築物の建築がすでに行われている若しくは、十分に計画されている区域において、周辺の景観、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、必要な公共・公益施設の整備等を誘導する。

実現を図る土地利用方針			市街化調整区域におけるゆとりある居住環境の形成、必要な公共・公益施設の整備等の推進
地区計画の類型			非農用地活用型
決定できる区域			街区を単位とする基盤が整備されている区域で、すでに宅地整備等を目的とした事業により、街区を単位とする当該区域内における建築物の建築又はその敷地の造成が行われることが十分に計画若しくは事業が実施されている区域
決定に必要な面積			0.5ha 以上
地区整備計画	地区施設	道路	開発許可基準と同等以上
		公園等	開発許可基準と同等以上
	建築物等の用途の制限		住宅及び居住者のための利便施設 ※2
	敷地面積の最低限度		150 m ² 以上の値で定める
	建蔽率の最高限度		50%以下の値で定める (地区の状況により 60%以下も可)
	容積率の最高限度		100%以下の値で定める (地区の状況により 200%以下も可)
	建築物等の高さの最高制限		基本的に 10m (必要に応じて 12m 以下も可)
	壁面の位置の制限		1.0m以上の値で定める
	建築物の形態意匠		豊見城市景観計画・ガイドライン及び景観まちづくり条例に基づき、建築物等の屋根・外壁その他戸外から望見される部分の形状、材料、色彩等について、当該地区の特性にふさわしい形態意匠を備えたものになるよう定める
	建築物の緑化率の最低限度		建蔽率の制限を踏まえつつ、景観計画に基づき定めることとする
	かき又はさくの構造の制限		かき又はさくの高さ、材料、色彩等について、景観計画に基づき定める
	良好な樹林地の保全		現に存する樹林地、草地等で良好な住環境の確保に必要なものの保全を図るため必要に応じ定めることができる
	備考		・建築物等の制限の設定にあたっては、都市計画マスタープラン及び豊見城市景観計画・ガイドラインと整合を図るものとする ・都市計画マスタープランと整合し、将来において市街化編入を見据える地区で市街化区域と一体的な土地利用を行う場合等、市長が公益上、特に必要と認めたものについては、地区の状況を考慮し適切な範囲において、建築物の用途及び規模の基準を別途定めることができる

※2：利便施設は、幹線道路に面する敷地については、第一種住居地域で建築可能な店舗等、それ以外は第一種中高層住居専用地域で建築可能な店舗等の範囲とする。ただし、道路構造や周辺環境など市街化調整区域である特性を考慮し適切に定める。



【市街化調整区域における地区計画類型チェックリスト】

地区類型	チェック項目			
①大規模型 (非住居)	非住居系の開発行為で、法律に基づき又は地方公共団体により策定された地域の振興又は発展を図るための計画と内容、位置、規模などの整合が図られている開発行為であって、必要な公共公益施設の整備を行いつつ、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を誘導			
	対象地区名	区域の要件	規模	課題等
		1. 20ha 以上の場合：計画的な市街化を図る上で支障がなく、かつ、計画の内容、地権者の合意などの状況から判断して確実に実施されると見込まれるものに関する事業 2. 5～20ha の場合：産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は、増進に著しく寄与する開発行為にあつて、次の要件を満たす場合（市街化区域等から 500m 以内、開発区域において適正な公共公益施設が既整備、市街化区域では行われない相当な理由あり）	20ha 以上（ただし、公共事業の場合は 5 ha 未満も適用可）	
	1. 製糖工場跡地	○：既存工業地の跡地	○：5ha 以上 20ha 未満	交通安全や交通処理に影響のないよう留意
②幹線道路誘導型	幹線道路沿道に面する一宅地の区域（一ないし二の建築敷地のみを対象として設定することは適切でなく、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域とすることが望ましい）で、非住居系（商業系用途地域・工業系用途地域で建築できる建築物）の建築物が立地しており、今後、建築物の用途又は形態などが無秩序となるおそれがあり、不良な街区の環境の形成を防止する措置を講ずる必要があると認められる場合に、ガソリンスタンドや自動車修理工場などの幹線道路沿道に立地することが適当であると考えられるもので、かつ住宅と混在することが好ましくない非住居系（商業系用途地域・工業系用途地域で建築できる建築物。専用住宅は除く。）の建築物を誘導			
	対象地区名	区域の要件	規模	課題等
		・幅員 12m 以上の国道、県道又は主要な市町村道を原則とする。ただし、開発許可基準、当該地区及び周辺地域の現状を踏まえて、幅員 9m 以上 12m 未満も可とする。その場合、交通安全と交通処理に関して十分な配慮がなされているものに限る	原則 0.5 ha 以上	
	1. 小祿バイパス	○：県道・第 4 種 1 級に該当（4 車線）。沿道に商業施設等が立地。今後、用途混在が懸念	○	すでに市街化が進行しており、今後の建替更新（商業機能拡充等）への対応に課題
	2. 名嘉地 IC	○：県道・第 4 種 1 級に該当（4 車線）。沿道に工場等が立地。拡幅工事進捗に伴い、用途混在が懸念	○	IC 周辺としての将来像を踏まえた土地利用の規制・誘導が課題
	3. 東風平豊見城線	○：県道・第 4 種 1 級に該当（4 車線）。商業・業務施設等が立地。今後、用途混在が懸念	○	県道の整備・延伸に伴う開発需要への対応が課題
	4. 国道 329 号	○：国道・第 4 種 1 級に該当（4 車線）。工場等が立地。すでに用途混在が進行	○	すでに市街化が進行しており、今後の建替更新（工業機能拡充、用途混在等）への対応に課題
③集落等保全型	市街化区域・既存集落・既存住宅団地とその周辺及び沿道地区において、住宅が無秩序に集合又は点在している一団の土地の区域で、区域内の道路の配置又は幅員の状況建築物の立地動向からみて、不良な街区が形成されるおそれがある区域。この場合に、良好な環境を確保しつつ、地域コミュニティの維持などを図るため、住宅や居住者のための利便施設などの建設を認めていく			
	対象地区名	区域の要件	規模	課題等
		・住宅が無秩序に集合又は点在している一団の土地の区域で、立地動向がみられ、不良な街区が形成されるおそれがある区域。不良な街区の環境の形成を防止する観点から必要不可欠な範囲とし、いたずらに規模を広くとることのないように配慮することが望ましい	原則 0.5 ha 以上	
	1. 瀬長	○：34 条 11 号区域に該当する既存集落	○	狹隘道路の解消等の基盤整備に課題
	2. 与根東部	○：34 条 11 号区域に該当する既存集落	○	雨水排水処理等の基盤整備に課題
	3. 伊良波	○：市街化区域に隣接し、住宅が点在。すでに農振除外がされており、計画的な土地利用の規制・誘導が必要	○	雨水排水処理等の基盤整備に課題
	4. 座安	○：市街化区域に隣接。住宅需要が高まっており、農振除外と合わせて計画的な土地利用の規制・誘導が必要	○	農振除外と同時指定を要する
	5. 渡橋名団地	○：民間開発による住宅団地が形成。建替更新等に伴う不良街区の形成が懸念	○	既存のまちづくり協定の継続に課題
	6. 渡嘉敷	○：34 条 11 号区域に該当する既存集落	○	狹隘道路の解消等の基盤整備に課題
	7. 保栄茂	○：34 条 11 号区域に該当する既存集落	○	狹隘道路の解消等の基盤整備に課題
	8. 饒波	○：34 条 11 号区域に該当する既存集落	○	狹隘道路の解消等の基盤整備に課題
	9. 翁長	○：市街化区域に隣接し、住宅が点在。すでに農振除外がされており、計画的な土地利用の規制・誘導が必要	○	雨水排水処理等の基盤整備に課題
④非農用地活用型	土地改良事業等によって非農用地として設定され、宅地整備等を目的とした街区を単位とする事業により、基盤の整備又は建築物の建築がすでに行われている若しくは、十分に計画されている区域において、周辺の景観、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、必要な公共・公益施設の整備等を行う。不良な街区の環境の形成を防止する観点から必要不可欠な範囲とし、いたずらに規模を広くとることのないようにする			
	対象地区名	区域の要件	規模	課題等
		街区を単位とする基盤が整備されている区域で、すでに宅地整備等を目的とした事業により、街区を単位とする当該区域内における建築物の建築又はその敷地の造成が行われることが十分に計画若しくは事業が実施されている区域。街区の不良な環境の形成を防止する観点から必要不可欠な範囲とし、街区の整備が十分に計画若しくは実施されていない区域を含めることは望ましくない	原則 0.5 ha 以上	
	1. 保栄茂東部	○：土地改良事業によって非農用地として設定された区域を対象	○	隣接する保栄茂集落との整合

3-5. 地区計画原案の申出の方法

地区計画については、地区内の住民等にとっての良好な市街地環境の形成又は保全のための総合的な計画であるという性質から、都市計画法第 16 条第 3 項により、地区住民等の関係権利者による原案の申出制度が設けられ、この制度に基づき豊見城市では「豊見城市地区まちづくりの推進に関する条例(平成 28 年 3 月 31 日条例第 19 号)」が定められた。

また、地区計画を含む都市計画の決定・変更について、都市計画法 21 条の 2 において、都市計画の提案制度が設けられている。これについては P27 に示すフローに基づき、手続きを行う必要がある。

これら両制度のいずれに則っても地区計画の案の申出は可能ですが、市街化調整区域という地区の性質を考えれば、周辺環境との調和を図るとともに、地区内のみに留まらず広く周辺地域について規定している都市計画提案制度に則って申出手続きを進めることが妥当と考えられる。このため、市街化調整区域の地区計画の原案の申出については、都市計画提案制度により対応することを原則とする。ただし、事前に市と十分な調整を経ているものについてはこの限りではない。

都市計画提案制度に関する制度の概要については、以下のとおりである。

(1) 提案主体

地区計画原案を含む都市計画を提案できる主体は、次のいずれかに該当する主体となる。

- ①都市計画の提案を行おうとする区域の土地所有者又は借地権者
- ②まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする特定非営利活動法人
- ③一般社団法人若しくは一般財団法人その他の営利を目的としない法人
- ④独立行政法人都市再生機構
- ⑤地方住宅供給公社若しくは土地開発公社
- ⑥まちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして国土交通省令で定める団体
- ⑦豊見城市地区まちづくりの推進に関する条例第 4 条に基づく地区まちづくり協議会

(2) 提案要件

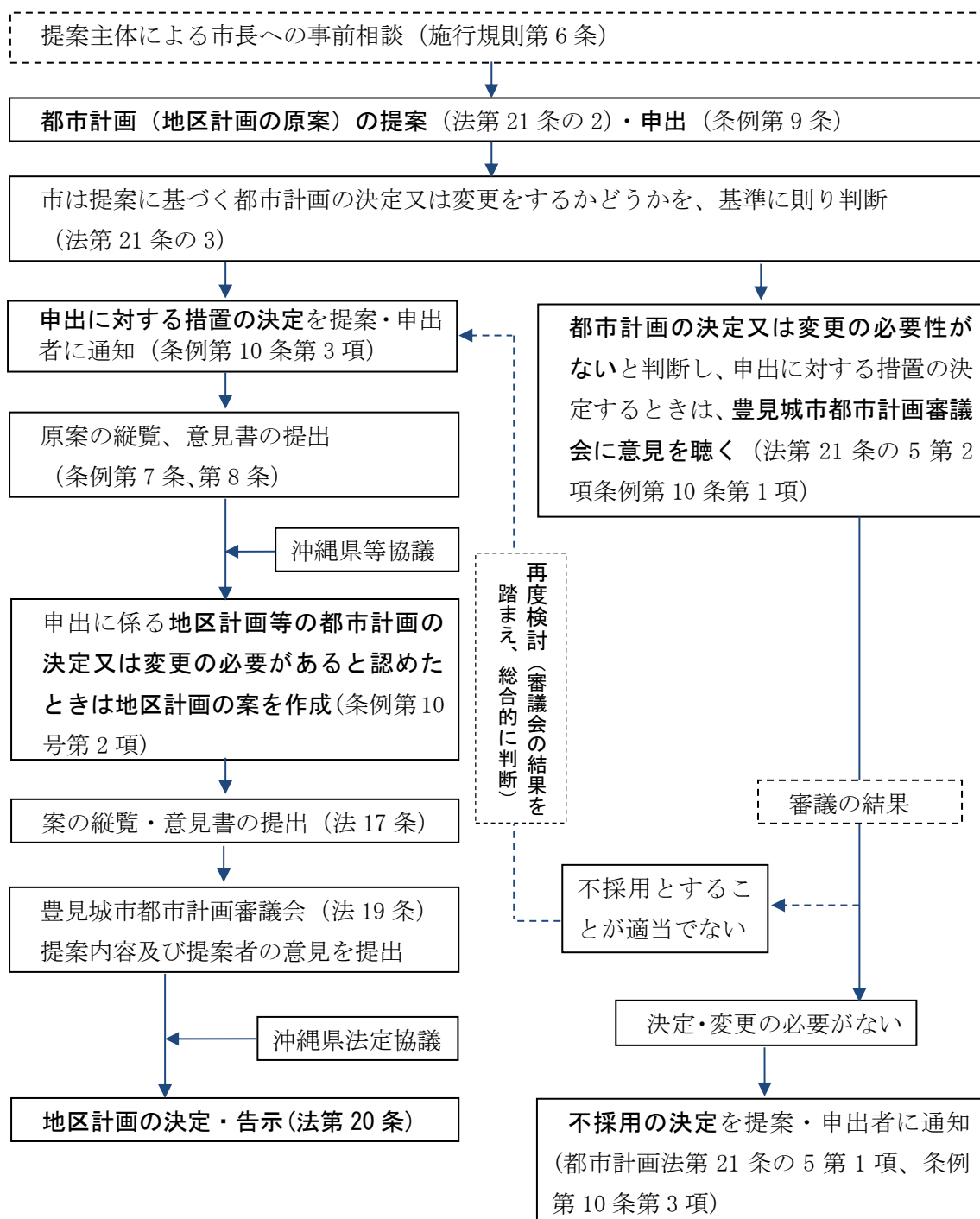
地区計画の提案を行うためには、以下の要件を満たす必要がある。

- ①提案する区域が、都市計画区域のうち、一体として整備・開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしく、本ガイドラインに定める区域の規模 (0.5ha) 以上の一団の土地であること。
- ②都市計画の提案の素案の内容が、都市計画法第 13 条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであること。

- ③都市計画の提案の素案の対象となる土地の区域内の土地所有者等及び土地所有者等の有する区域内の土地の地籍の合計のそれぞれ3分の2以上（県指導9割以上）の同意を得ていること。

(3) 提案制度の手続き

都市計画提案制度の手続きは、以下のフロー図に示す。



※法 : 都市計画法

条 例 : 豊見城市地区まちづくりの推進に関する条例

施行規則 : 豊見城市地区まちづくりの推進に関する条例施行規則

4. 土地利用方針及び地区計画ガイドラインの見直し

市街化調整区域の土地利用方針は、豊見城市の土地利用の基本方針である都市計画マスタープランを補完するものとして定められたものである。

都市計画マスタープランなど、上位計画の変更により目指すべきまちの将来像の見直しがあった場合や、社会経済情勢の変化などに伴い、土地利用上の新たな課題が発生した場合には、市街化調整区域の土地利用方針の見直しを行う必要がある。

また、本ガイドラインで示されている類型は、現時点での社会情勢や都市計画マスタープランにおける土地利用の考え方を反映したものである。そのため、以下に示すような本ガイドラインに定められている類型での対応が難しくなった場合には、新たな類型の追加を行うなど、適正な土地利用の誘導を図る必要がある。

■ガイドラインの見直しを行う場合の例

- ・ 今後の社会情勢の変化から新たな土地利用の可能性が見込まれる場合
- ・ 開発完了済の区間での用途変更等の必要性が生じた場合
- ・ 地区計画策定実例の積み重ねによる更新が必要な場合
- ・ 地区計画に基づく事業の進捗に伴って新たな課題が判明した場合 等

■市街化調整区域における地区計画の分類

		大規模型（非住居）	幹線道路誘導型 ※1	集落等保全型	非農用地活用型
都市計画法での区域の分類		法第12条の5第1項第2号イ	法第12条の5第1項第2号ロ		—
実現を図る土地利用方針		沖縄西海岸道路の沿道や既存工業地周辺等は、那覇空港の近接性を活かし、既存の産業集積との業務的な連携を図ること、あるいは計画的に新規工業、流通・業務、健康・医療施設の立地を誘導することで、本市の産業振興につながります。この特性を活かし、産業振興に資する施設の立地を誘導します。	本市における代表的な広域幹線道路である国道 331 号小禄バイパス及び国道 329 号の一部、県道 256 号線（旧県道 68 号線）及び県道東風平豊見城線沿道の一部の沿道について、居住者のための利便施設、工業、流通・業務施設、交通利便施設等、人やものの行き交う幹線道路の特性を活かすことのできる施設の立地を誘導します。	市街化調整区域内に点在している既存の集落とその周辺及び沿道地区において、既存の市街地側からの開発圧力が高く、不良な街区が形成される恐れのある区域において、良好な居住環境の維持・向上や景観形成を誘導します。	土地改良事業等によって非農用地として設定され、宅地整備等を目的とした街区を単位とする事業により、基盤の整備又は建築物の建築がすでに行われている若しくは、十分に計画されている区域において、周辺の景観、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、必要な公共・公益施設の整備等を誘導します。
決定できる区域		幹線道路沿道や既存工業地周辺の区域	国道 331 号小禄バイパス及び国道 329 号の一部、県道 256 号線（旧県道 68 号線）及び県道東風平豊見城線沿道の一部に接道する一宅地の区域（一ないし二の建築敷地のみを対象として設定することは適切でなく、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域とすることが望ましい）	住宅が無秩序に点在し、建築物の立地動向から見て、不良な街区が形成されるおそれがある区域	街区を単位とする基盤が整備されている区域で、すでに宅地整備等を目的とした事業により、街区を単位とする当該区域内における建築物の建築又はその敷地の造成が行われることが十分に計画若しくは事業が実施されている区域
面 積		20ha 以上（5ha 以上） （ただし、公共事業の場合は5 ha 未満も適用可とする）	1街区以上の規模（0.5ha 以上）		
地区施設	道 路	開発許可基準と同等程度			
	公 園	開発許可基準と同等程度			
建築物の用途制限		豊見城市都市計画マスタープランの位置づけや本市の将来土地利用の考え方と整合する用途を過不足なく定める。その場合、用途地域を想定した用途とすることを基本とする。	準工業地域の用途制限から、市都市計画マスタープランの位置づけや本市の将来土地利用の考え方、地域の状況を踏まえて、用途を限定する。その場合、専用住宅および、3,000 ㎡を超える店舗、事務所は原則として制限するとともに、遊戯場・風俗施設は準住居地域の用途制限以下とする。	住宅及び居住者のための利便施設※2	住宅及び居住者のための利便施設※2
敷地面積の最低限度		予定建築物の用途によって適切に定める	予定建築物の用途によって適切に定める	150㎡以上の値で定める	150㎡以上の値で定める
建ぺい率の最高限度		60%以下の値で定める	60%以下の値で定める	50%以下を基本とする （地区の状況により 60%以下も可）	50%以下を基本とする （地区の状況により 60%以下も可）
容積率の最高限度		200%以下の値で定める	200%以下の値で定める	100%以下を基本とする （地区の状況により 200%以下も可）	100%以下を基本とする （地区の状況により 200%以下も可）
建築物の高さの制限		20m以下を基本とし、周辺の景観や地域の特性、環境との調和に配慮して適切に定める。	20m以下を基本とし、周辺の景観や地域の特性、環境との調和に配慮して適切に定める。	基本的に10m （地区の状況により 12m以下も可）	基本的に10m （地区の状況により 12m以下も可）
壁面後退		予定建築物の用途によって適切に定める（1.0m以上）	予定建築物の用途によって適切に定める	1.0m以上の値で定める	1.0m以上の値で定める
建築物等の形態、意匠の制限		豊見城市景観計画・ガイドライン及び景観まちづくり条例に基づき、建築物等の屋根・外壁その他戸外から望見される部分の形状、材料、色彩等について、当該地区の特性にふさわしい形態意匠を備えたものになるよう定める			
建築物の緑化率の最低限度		建蔽率の制限を踏まえつつ、景観計画に基づき定めることとする			
かき又はさくの構造の制限		かき又はさくの高さ、材料、色彩等について、景観計画に基づき定める			
良好な樹林地の保全		現に存する樹林地、草地等で良好な住環境の確保に必要なものの保全を図るため必要に応じ定めることができる			
備 考		・建築物等の制限の設定にあたっては、都市計画マスタープラン及び豊見城市景観計画・ガイドラインと整合を図るものとする ・都市計画マスタープランと整合し、将来において市街化編入を見据える地区で市街化区域と一体的な土地利用を行う場合等、市長が公益上、特に必要と認めたものについては、地区の状況を考慮し適切な範囲において、建築物の用途及び規模の基準を別途定めることができる			

※1: 幅員 12m 以上の国道、県道及び主要な市町村道を原則とする。ただし、開発許可基準、当該地区及び周辺地域の現状を踏まえて、幅員 9m 以上 12m 未満も可とする。その場合、交通安全と交通処理に関して十分な配慮がなされているものに限る。

※2: 利便施設は、幹線道路に面する敷地については、第一種住居地域で建築可能な店舗等、それ以外は第一種中高層住居専用地域で建築可能な店舗等の範囲とする。ただし、道路構造や周辺環境など市街化調整区域である特性を考慮し適切に定める。