

とみぐすくし  
豊見城市

# 豊見城中央線沿道地区地区計画

## 《運用基準》

令和5年 12月(初版)

豊見城市都市計画課

# 豊見城中央線沿道地区地区計画 運用基準

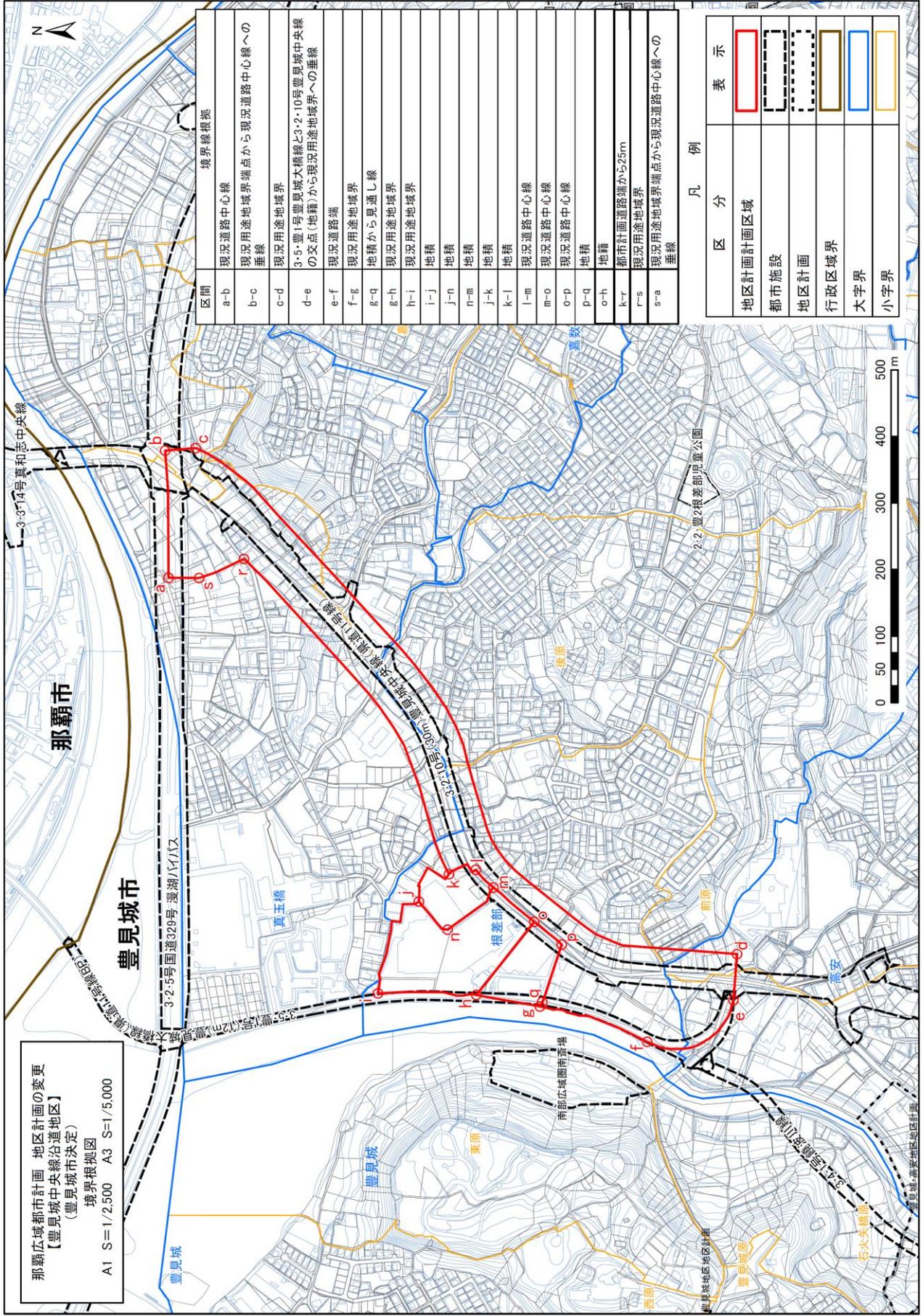
## 【目次】

豊見城中央線沿道地区 計画図	1
豊見城中央線沿道地区 地区計画方針	3
豊見城中央線沿道地区 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	10
1) 外壁の色彩の制限	10
2) 建築設備類に関する制限	10
3) 架台等の制限	10
4) 庇、出窓、ベランダ類、外階段等の位置の制限	11
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
7. 大規模集客施設立地(既存・建替)に係る影響評価について	16

## 【近隣商業地区 A】

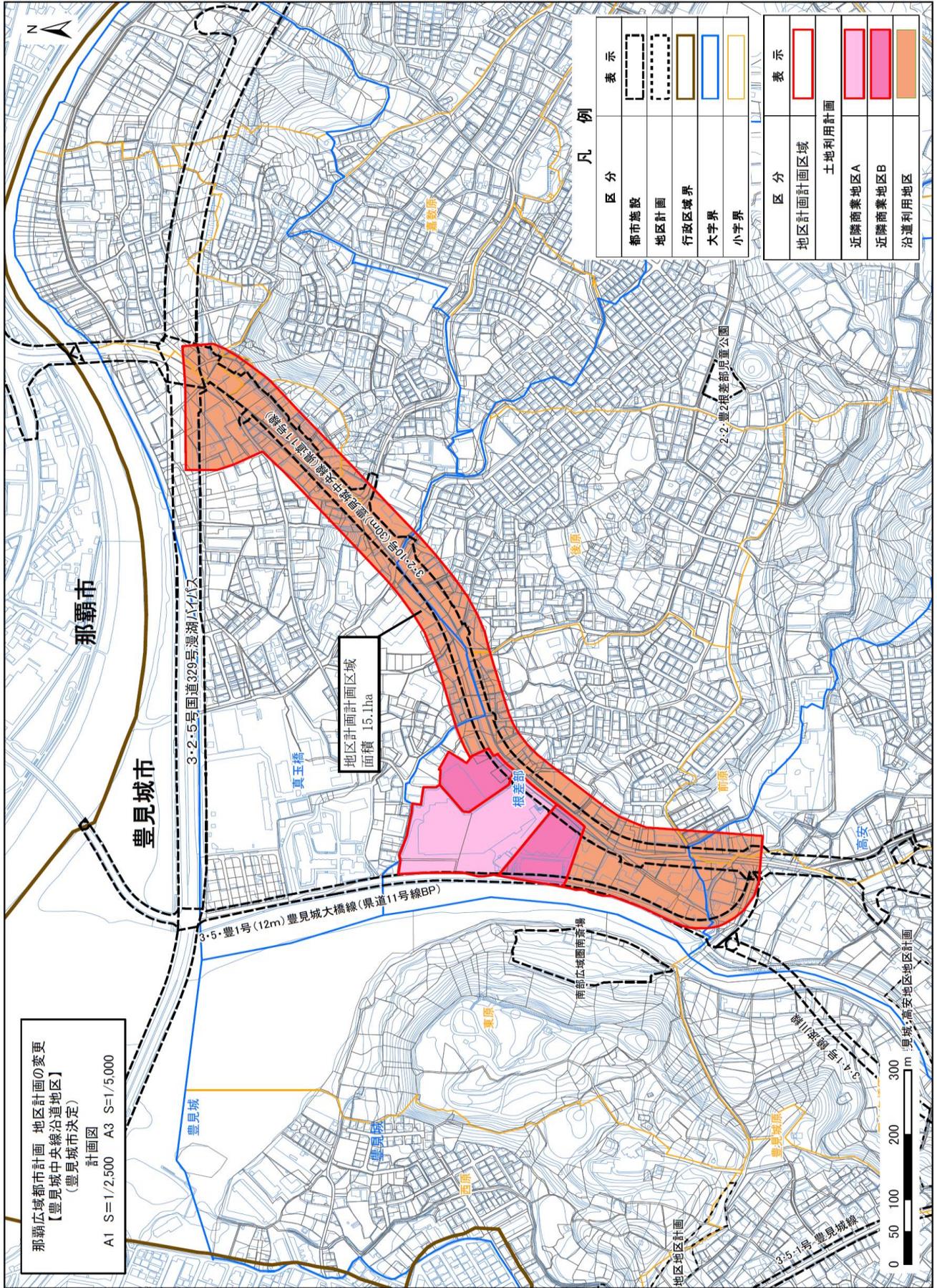


那覇広域都市計画 地区計画の変更  
 【豊見城中央線沿道地区】  
 (豊見城市決定)  
 境界根拠図  
 A1 S=1/2,500 A3 S=1/5,000

区間	境界線根拠
a-b	現況道路中心線
b-c	現況用途地域境界線と3・2・10号豊見城中央線の交点(地籍)から現況用途地域境界への垂線
c-d	現況用途地域境界
d-e	3・5・豊1号豊見城大橋線と3・2・10号豊見城中央線の交点(地籍)から現況用途地域境界への垂線
e-f	現況道路端
f-g	現況用途地域境界
g-q	地籍から直通し線
g-h	現況用途地域境界
h-i	現況用途地域境界
i-j	地籍
j-n	地籍
n-m	地籍
j-k	地籍
k-l	地籍
l-m	現況道路中心線
m-o	現況道路中心線
o-p	現況道路中心線
p-q	地籍
o-h	地籍
k-r	都市計画道路端から25m
r-s	現況用途地域境界
s-a	現況用途地域境界線と3・2・10号豊見城中央線の交点(地籍)から現況用途地域境界への垂線

凡 例

区 分	表 示
地区計画沿道地区	
都市施設	
地区計画	
行政区境界	
大字界	
小字界	



那覇広域都市計画 地区計画の変更  
 【豊見城市中央線沿道地区】  
 (豊見城市決定)  
 計画図  
 A1 S=1/2,500 A3 S=1/5,000

地区計画計画区域  
 面積 15.1ha

凡例

区分	表示
都市施設	
地区計画	
行政区境界	
大字界	
小字界	

区分	表示
地区計画計画区域	
土地利用計画	
近隣商業地区A	
近隣商業地区B	
沿道利用地区	



## 1. 区域の整備・開発及び保全に関する方針

名 称	豊見城中央線沿道地区	
位 置	豊見城市字真玉橋、字根差部、字高安の一部	
面 積	約15.1ha	
地区計画の目標	<p>当該地区は、3・2・10号豊見城中央線沿道に位置し、3・2・5号国道329号漫湖バイパスと市の中心市街地を結ぶ主要な幹線道路沿道として、交通便利性の高い地域であり、また沿道に位置する大規模商業施設は周辺地域の買い物や交流の場として多くの市民が利用する生活の拠点(生活交流拠点)となっている。</p> <p>「豊見城市都市計画マスタープラン」では、中心市街地と各地域や隣接都市を連絡するという利便性を活かし、集合住宅を含む多様な住宅と、周辺居住者の日常生活を支える利便施設が共存する土地利用を図るとされており、本地区においては、地域の日常生活やコミュニティ・交流を支える場として、生活交流拠点の維持及び更なる拠点性の強化と沿道の都市的土地利用の誘導を目指す為、地区計画を定める。</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	<p>地区を近隣商業地区及び沿道利用地区に区分し、それぞれ次の方針に基づき土地利用を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 近隣商業地区 A: 地域の日常生活やコミュニティ・交流を支える生活交流拠点の中心として、さらなる拠点性の強化を図る。</li> <li>2. 近隣商業地区 B: 主要幹線道路沿道として、周辺環境との調和に留意しつつ、中大規模な商業・業務施設の立地を図る。</li> <li>3. 沿道利用地区 : 主要幹線道路沿道として、周辺環境との調和に留意しつつ、交通便利性を活かした集合住宅を含む多様な住宅及び沿道サービス施設等の立地を図る。</li> </ol>
	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な幹線道路沿道の優位性を活かし、本市の主要な幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導を図るため、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"> <li>1. 建築物の用途の制限</li> <li>2. 建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>3. 建築物の壁面の位置の制限</li> <li>4. 建築物等の形態又は意匠の制限</li> <li>5. 垣又は柵の構造の制限</li> <li>6. 緑化率の最低限度</li> </ol>
	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"> <li>1. 緑化に関する方針 <ol style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(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。</li> </ol> </li> <li>2. 駐車場の整備に関する方針 <ol style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(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。</li> </ol> </li> </ol>

## 2. 地区整備計画

	地区の区分	地区の名称	1. 近隣商業地区A	2. 近隣商業地区B	3. 沿道利用地区
		地区の面積	約2.3ha	約1.5ha	約11.3ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の制限	<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> <p>(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(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る)の床面積の合計が 25,000 ㎡を超えるもの</p> <p>(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</p> <p>(3)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(4)保育所は可。老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(5)自動車教習所</p> <p>(6)神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(7)公衆浴場</p> <p>(8)学童保育は可。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>(9)倉庫業を営む倉庫</p> <p>(10)畜舎(ペットとして飼育する犬、猫等の動物の畜舎で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も除く。)</p> <p>(11)危険物の貯蔵又は処理の用に供する建築物</p> <p>(12)自動車修理工場</p> <p>(13)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</p> <p>(14)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。)</p> <p>(15)堆肥舎</p> <p>(16)ペット火葬場その他これらに類するもの</p> <p>(17)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> <p>(18)カラオケボックスその他これらに類するもの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 25,000 ㎡を超えるもの</p>	<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> <p>(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(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る)の床面積の合計が 10,000 ㎡を超えるもの</p> <p>(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</p> <p>(3)マージャン屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(4)保育所は可。老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(5)自動車教習所</p> <p>(6)神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(7)公衆浴場</p> <p>(8)学童保育は可。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>(9)倉庫業を営む倉庫</p> <p>(10)畜舎(ペットとして飼育する犬、猫等の動物の畜舎で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も除く。)</p> <p>(11)危険物の貯蔵又は処理の用に供する建築物</p> <p>(12)自動車修理工場</p> <p>(13)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</p> <p>(14)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。)</p> <p>(15)堆肥舎</p> <p>(16)ペット火葬場その他これらに類するもの</p> <p>(17)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> <p>(18)カラオケボックスその他これらに類するもの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</p>	<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> <p>(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</p> <p>(2)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(3)神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(4)倉庫業を営む倉庫</p> <p>(5)畜舎(ペットとして飼育する犬、猫等の動物の畜舎で 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も除く。)</p> <p>(6)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</p> <p>(7)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。)</p> <p>(8)堆肥舎</p> <p>(9)ペット火葬場その他これらに類するもの</p> <p>(10)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>

		400㎡ (約120坪)	200㎡ (約60坪)
	建築物の敷地面積の最低限度	ただし、告示日において現に存する敷地で、建築物の敷地面積の最低限度に満たないものについて、その全部を一の敷地として使用する場合。又は、建築基準法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、建築物の敷地面積の最低限度に満たないものについて、その全部を一の敷地として使用する場合は、この限りでない。	
	建築物の壁面の位置の制限	<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。ただし、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場合は、この限りでない。</p> <p>1. 道路境界線 道路に面する建築物の外壁又は柱面は、3・2・10号豊見城中央線及び3・5・豊1号豊見城大橋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>	
	建築物等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. 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。 (1)3・2・10号豊見城中央線及び3・5・豊1号豊見城大橋線については、道路境界線から1.0m以上後退した位置 (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</p> <p>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>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。)</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の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。)</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。	
	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、建替え時及び増改築時は制限を行う。</p> <p>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。</p> <p>3. 道路境界線とは、都市計画道路については都市計画道路端を基準とし、その他の道路については、道路境界を基準とする。</p>	

「区域は計画図表示のとおり」

理由：生活交流拠点を中心に主要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を図り、計画的な土地利用及び良好な市街地環境を形成するため、地区計画を定める

# 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)	沿道利用地区 (準住居地域)	近隣商業地区 A (近隣商業地域)	近隣商業地区 B (近隣商業地域)	
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			△※1	×	
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、バレーボール練習場等		△※2	△※2	△※2	
	カラオケボックス等		○	△※1	△※3	
	麻雀屋、ばちんこ屋、射的場、馬券・車券売場等		×	×	△※4	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場		△※5	△※1	△※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、教会等		×	×	×	
	病院		○	○	○	
	公衆浴場、診療所等		○	△※6	△※6	
	老人ホーム、保育所、福祉ホーム等		○	△※7	△※7	
	老人福祉センター、児童厚生施設等		○	△※8	△※8	
	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		○	○	○	
	倉庫業倉庫		×	×	×	
	畜舎	(15 ㎡を超えるもの)		△※9	△※9	△※9
		(15 ㎡を超えないもの)		△※10	△※10	△※10
	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		△※11	△※12	△※12	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場			△※12	△※12	
	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		△※13	×	×		
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

※1:25,000 ㎡以下。 ※2:複合施設内の水泳場は可。 ※3:10,000 ㎡以下。 ※4:ばちんこ屋は可。 ※5:客席 200 ㎡未満のものは可。 ※6:診療所は可。 ※7:保育所は可。 ※8:学童保育は可。 ※9: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。 ※10:ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎は可。 ※11:50 ㎡以下のものは可。ただし、原動機の制限あり。 ※12:150 ㎡以下のものは可。ただし、原動機・作業内容の制限あり。 ※13:150 ㎡以下のものは可。ただし、原動機の制限あり。

※複合施設内の水泳場について・・・同一の建築物であるかを地区計画の届出の時点で確認し資料の提出を求める。

## 2. 建築物の敷地面積の最低限度

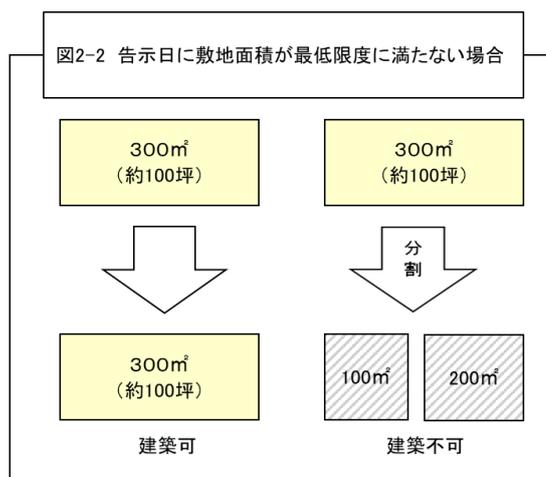
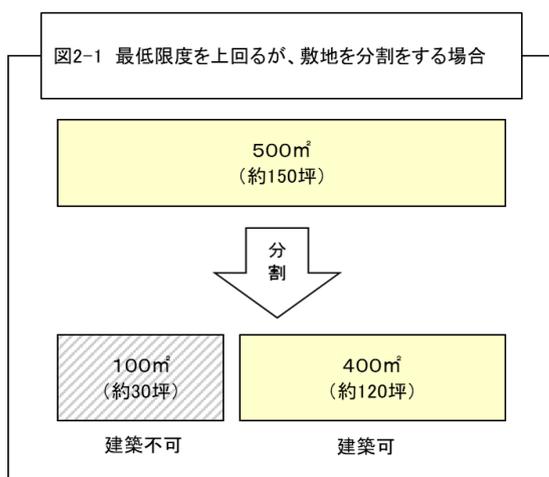
敷地の細分化を防止することにより、広域幹線道路沿道にふさわしい商業・業務地環境の形成、防災上危険な建てづまりを防止するとともに、駐車場や緑化スペースを確保し、緑豊かでゆとりある良好な住宅地の形成を図るため、敷地面積の最低限度を定めています。

### ■ 敷地面積の最低限度

	近隣商業地区 A 近隣商業地区 B	沿道利用地区
敷地面積 の 最低限度	400 m <sup>2</sup> (約 120 坪)	200 m <sup>2</sup> (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) 建築基準法第36条の9第1項各号に掲げる公共工事の施行等により敷地面積の最低限度を満たさなくなる場合、その全部を一つの敷地として利用する場合は(2)の基準と同様となります。



### 3. 壁面の位置の制限

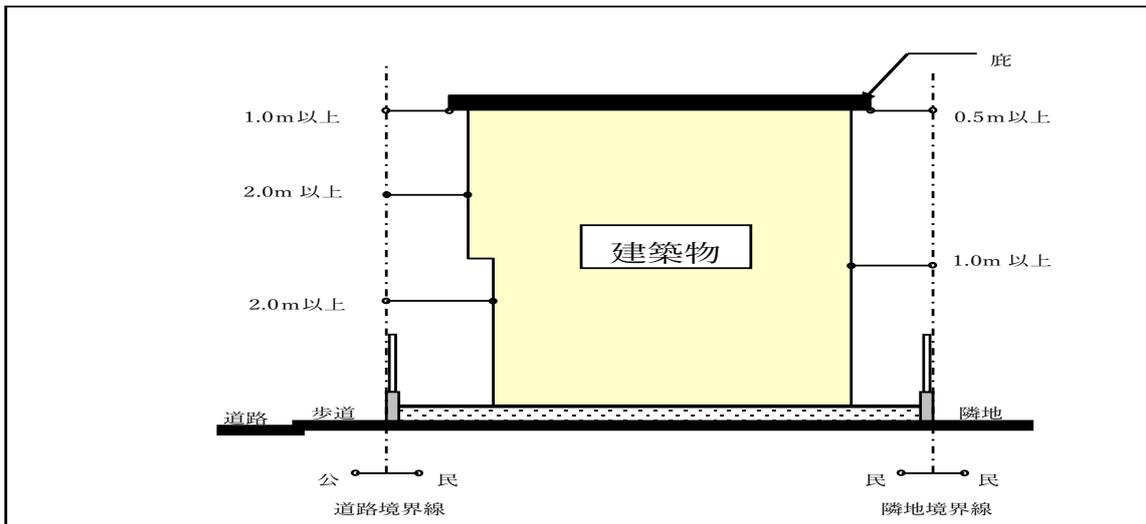
道路等の公共の場所に接する境界線から建築物等の壁面を後退させることにより道路等の機能を高め、隣地境界線からも壁面を後退させることにより通風や採光などを確保し、ゆとりのある空間をつくり出すため、壁面位置の制限を定めています。

#### ■ 壁面位置の制限

	壁面の位置
3・2・10号豊見城中央線 3・5・豊1号豊見城大橋線	2.0m以上
その他の道路	1.0m以上
隣地境界線	1.0m以上

※道路境界線とは、都市計画道路については、都市計画道路端を基準とし、その他の道路については、道路境界を基準とする。

図3-1 壁面位置の制限の例



#### ○ 運用基準

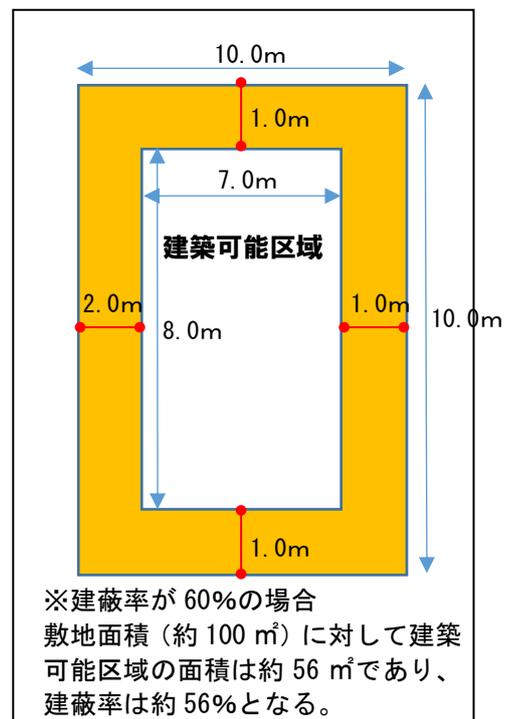
##### (1) 地形その他のやむを得ない場合の例:

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。

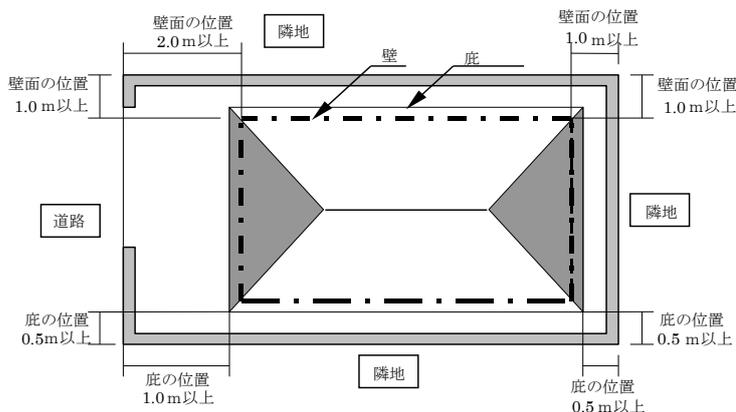
②前号での緩和で指定建蔽率に達しない場合は0.5m以上の壁面後退とする。

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

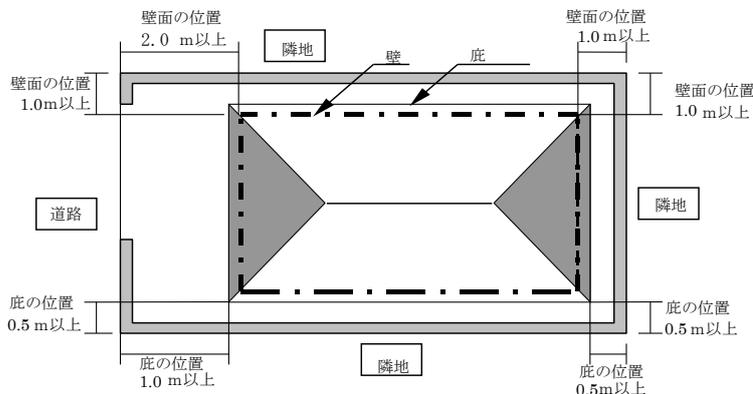


● 3・2・10 号豊見城中央線及び 3・5・豊 1 号豊見城大橋線に接する敷地の例  
 (建蔽率:80%、敷地面積の最低限度:400 m<sup>2</sup>)



- ・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

● 3・2・10 号豊見城中央線及び 3・5・豊 1 号豊見城大橋線に接する敷地の例  
 (建蔽率:60%、敷地面積の最低限度:200 m<sup>2</sup>)



- ・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  $20\text{m} \times 10\text{m} = 200 \text{ m}^2$  で計算すると、  
 $17\text{m} \times 8\text{m} = 136 \text{ m}^2$  (約 41 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。

## 4. 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

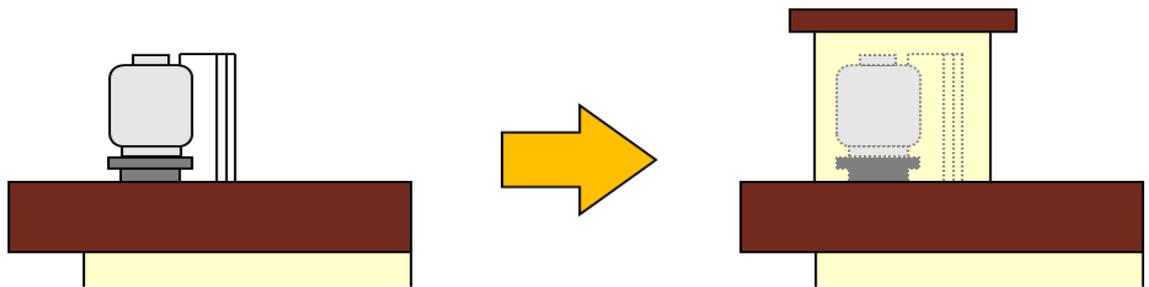
外壁の色彩の制限については、「豊見城市景観計画」及び「豊見城市景観計画ガイドライン」の基準に準じます。

### 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

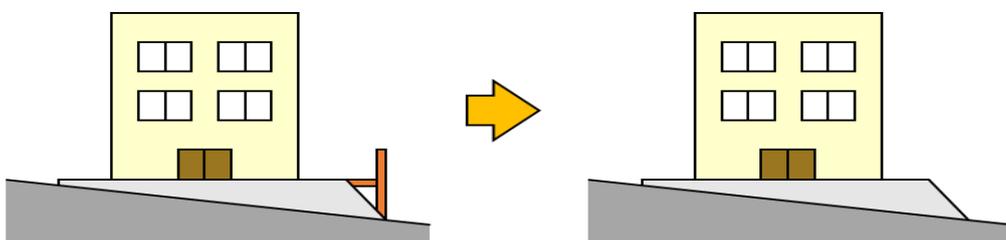
(1) アンテナや室外機、換気扇等の屋外設備は建築物と一体性をもたせたデザインとなるようにして下さい。(景観計画ガイドライン参照)

### 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。

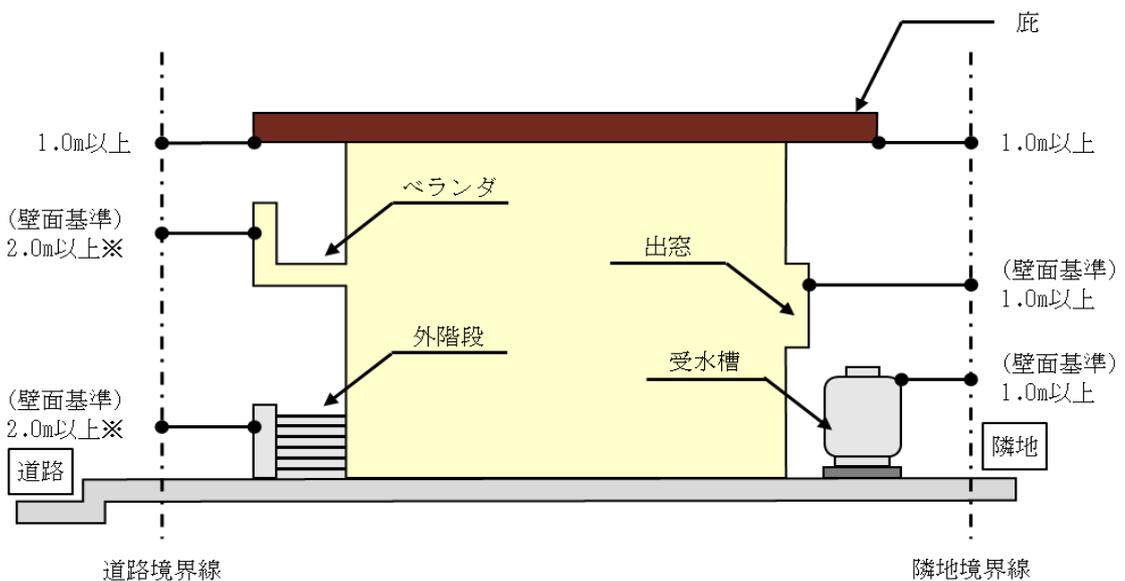
##### ■ 庇、出窓、ベランダ、外階段等の位置の制限

	庇	出窓、ベランダ、外階段等
3・2・10号豊見城中央線 3・5・豊1号豊見城大橋線	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	

※道路境界線とは、都市計画道路については、都市計画道路端を基準とし、その他の道路については、道路境界を基準とする。

##### ※庇の位置の制限について

- ・壁面後退後の建蔽率が指定建蔽率未満の場合は、壁面の位置の制限に準ずる。



#### 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。

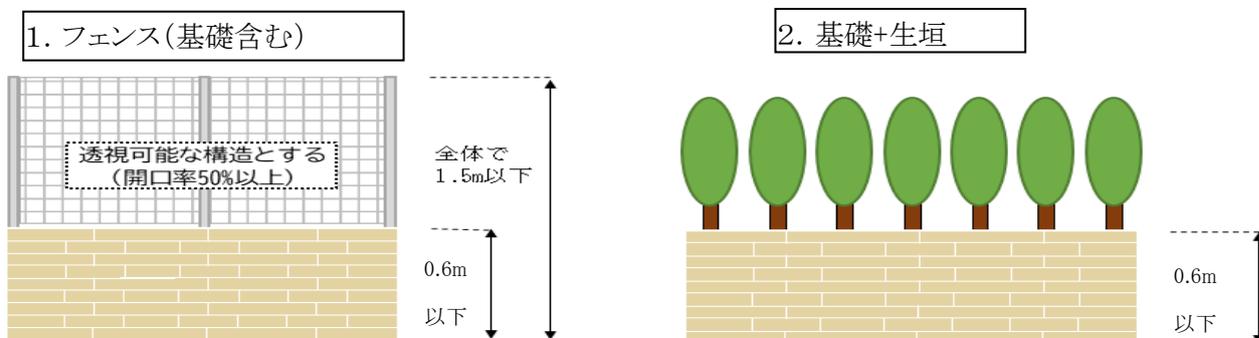
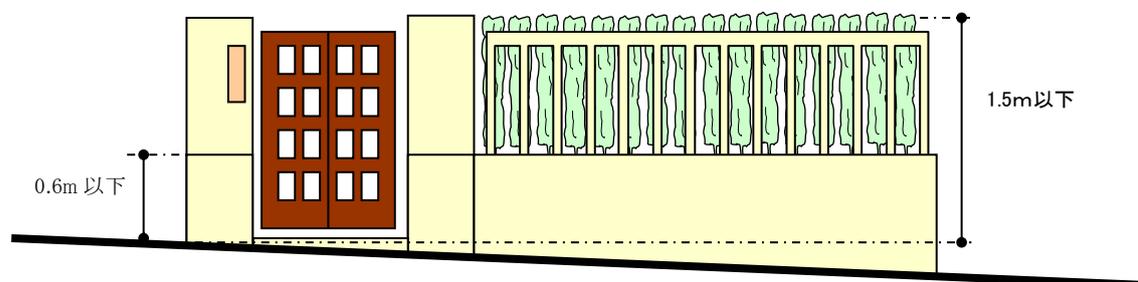
## 5. 垣又は柵の構造の制限

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

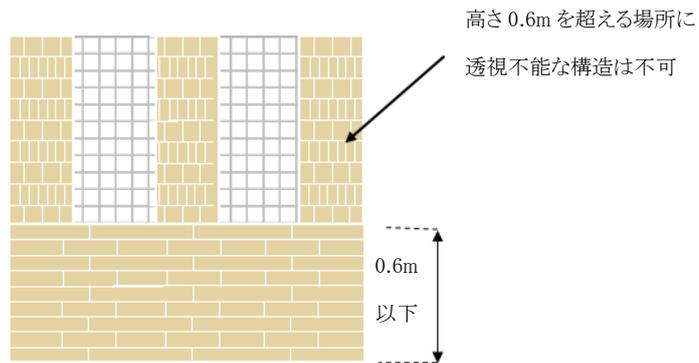
垣又は柵の構造は次に掲げるとおりとする。ただし、地形上やむを得ないと判断される場合（道路と敷地に高低差がある場合など）や門柱及び門扉についてはこの限りではない。（なお、門柱及び門扉についても周辺環境に配慮したものとす。）

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）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。
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。）



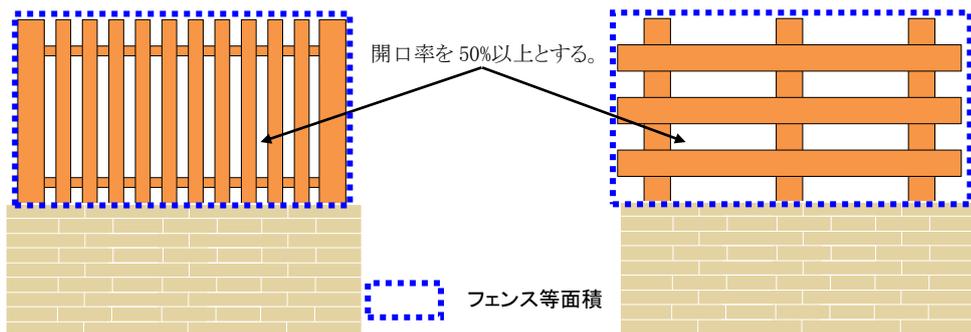
### ● 運用基準

- (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。

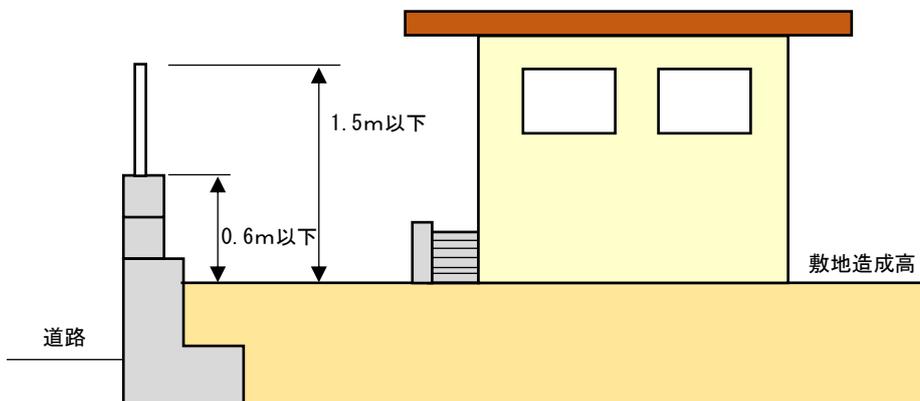


(2) フェンス等の開口部は連続性(構造上必要な支柱等を除く)を要し、開口率は次式により算出し、正面投影面積の50%以上とします。なお、カタログ等で開口率が確認できる場合、次式は適用しません。

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



(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。



## 6. 建築物の緑化率の最低限度

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。

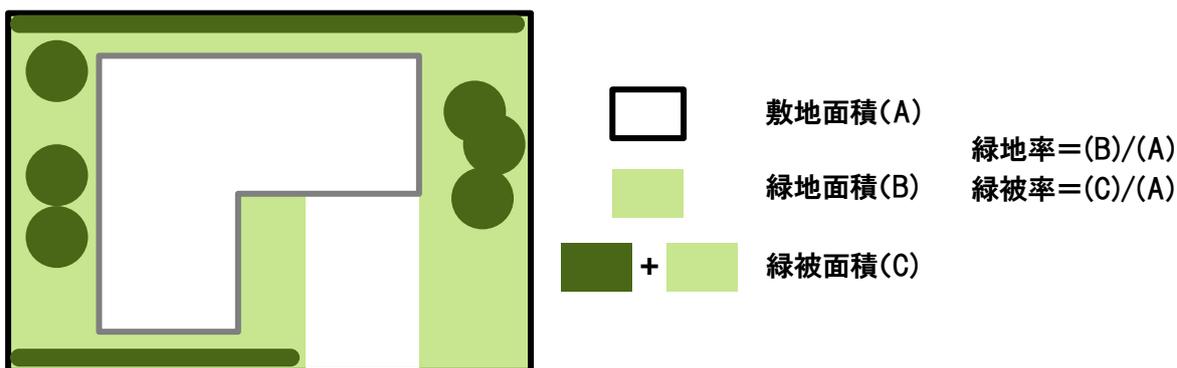
### ■緑化率の最低限度

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」の基準に準ずる。

### 【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。

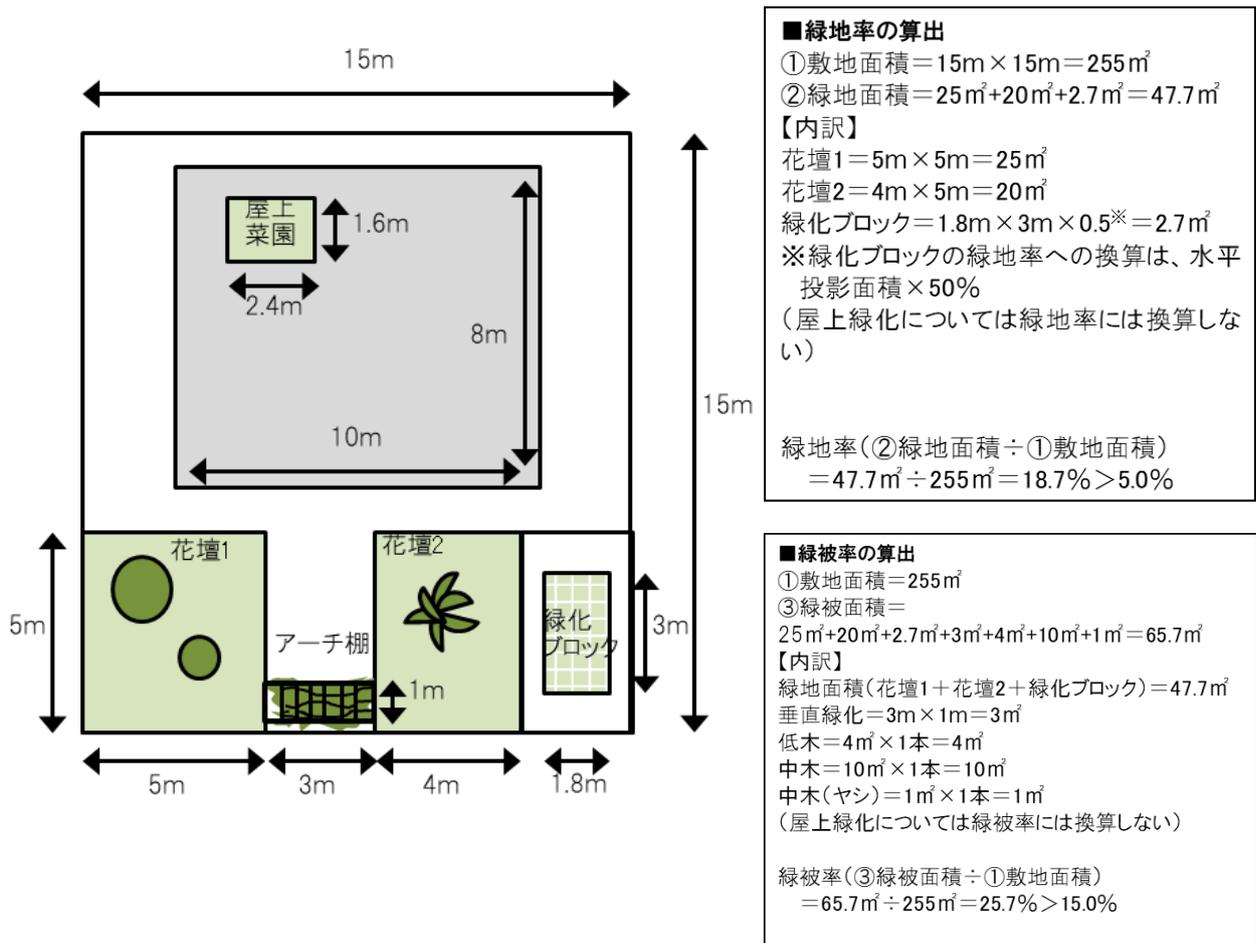
#### ■緑被面積の算定 緑地面積+樹木等の緑化面積

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 <sup>2</sup> /本
	〃(ヤシ系)	植栽時の樹高が 2.5m以上 4m未満の樹	4 m <sup>2</sup> /本
	中木		10 m <sup>2</sup> /本

	〃 (ヤシ系)	木	1 m <sup>2</sup> /本
低木		植栽時の樹高が 1m以上 2.5m未満の樹木	4 m <sup>2</sup> /本
		植栽時の樹高が 1m未満の樹木	1 m <sup>2</sup> /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を使用してもよい。

### 緑地率・緑被率算定例



#### (参考) 豊見城市景観計画における景観形成基準

区分	項目	景観形成基準
一般地区	緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の大木、良好な景観木はできるだけ保存を図る。</li> <li>・敷地内は積極的に緑化を図る。</li> <li>・緑地率 5%以上(又は緑被率 15%以上)とする。</li> <li>・1,000 m<sup>2</sup>以上の敷地においては、上記の緑地率、又は緑被率に 5%を加え、間口の 1/4 以上を緑化する。</li> </ul>

出典: 豊見城市景観計画



## 2) 滞留長の評価 P9

・影響評価において、「とよみ大橋(東)交差点」の増床前後の滞留長については、既に右折車線長を超えているが、建替え計画等の検討段階においても、事業者が滞留長の比較(建替え前後)を行い、増床した場合の必要滞留長が建替え前の滞留長以下であることを確認すること。ただし、建替え前の滞留長で既に右折車線長を上回る場合は、建替え前の滞留長を過度に超えていないことを原則とし、事業者が必要に応じ道路管理者と協議の上、整備することにより必要滞留長を確保することも考えられる。また、道路法に基づく協議が必要となる場合には、道路管理者が交通管理者と協議を行う。



## 3) 公共交通のアクセシビリティの評価 P10

・影響評価において、最寄りバス停の平日及び休日の運行本数が200本/日以下となっているため、事業者は、タクシー等の停車スペースの確保を行う。

## 4) 周辺自然環境に対して与える影響評価 P19～21

・近隣商業地区A(評価対象地)周辺は、森林地域や鳥獣特別保護地区が指定されている。さらに、貴重な生物の生息・生育環境として隣接する漫湖が平成11年ラムサール条約湿地に登録されており、絶滅が危惧されているクロツラヘラサギ等の飛来が確認されている。また、地域を定めず生息する貴重な生物などについても生息している可能性がある。建替え計画等の検討段階において、事業者が必要に応じて関係機関(豊見城市教育委員会等)の意見等を伺うとともに建物位置や規模、污水排水等自然環境への配慮を行う。

## 5) 周辺の排水施設に対する影響評価 P22

・事業者は、開発区域からの流出量・流下能力を比較し、下水道・河川改修等の必要性がないか確認を行い、必要に応じて、雨水・汚水の放流先施設管理者と協議を行う。

## 6) 周辺の歴史・文化的環境に対する評価 P24～25

・当該敷地及びその周辺の歴史・文化的資源に十分な配慮を行い、建替え工事の際に埋蔵文化財が発見された場合は、関係機関(豊見城市教育委員会等)へ連絡し指示を仰ぐ。

《評価項目》

1.上位計画との整合
・都市計画区域マスタープラン及び市町村都市計画マスタープランの位置付け
2.交通機能による評価
(1)大規模集客施設と主要幹線道路の位置関係の評価
(2)周辺道路の混雑度の評価
(3)周辺主要交差点における交差点飽和度の評価
(4)滞留長の評価
(5)公共交通によるアクセシビリティの評価
(6)歩行者の安全性の評価
3.自然環境、住環境などへの悪影響に対する評価
(1)-①緑地・公共空地の整備
②形態意匠の配慮
③周辺住宅地への通過交通の制御
④騒音
⑤廃棄物による悪臭
⑥工業の利便性への配慮
(2)周辺自然環境に対して与える影響評価
(3)周辺の排水施設に対する影響評価
4.無秩序な周辺開発の誘因による公共コストの増加に対する評価
(1)周辺の土地利用転換の容易性の評価
5.地域固有の価値の破壊などに対する評価
(1)周辺の歴史・文化的環境に対する影響評価
6.営農環境に対する評価
(1)営農環境に対する影響評価