

とみぐすくし  
豊見城市

# 上田地区地区計画

## 《運用基準》

令和3年 3月（初版）

豊見城市都市計画課

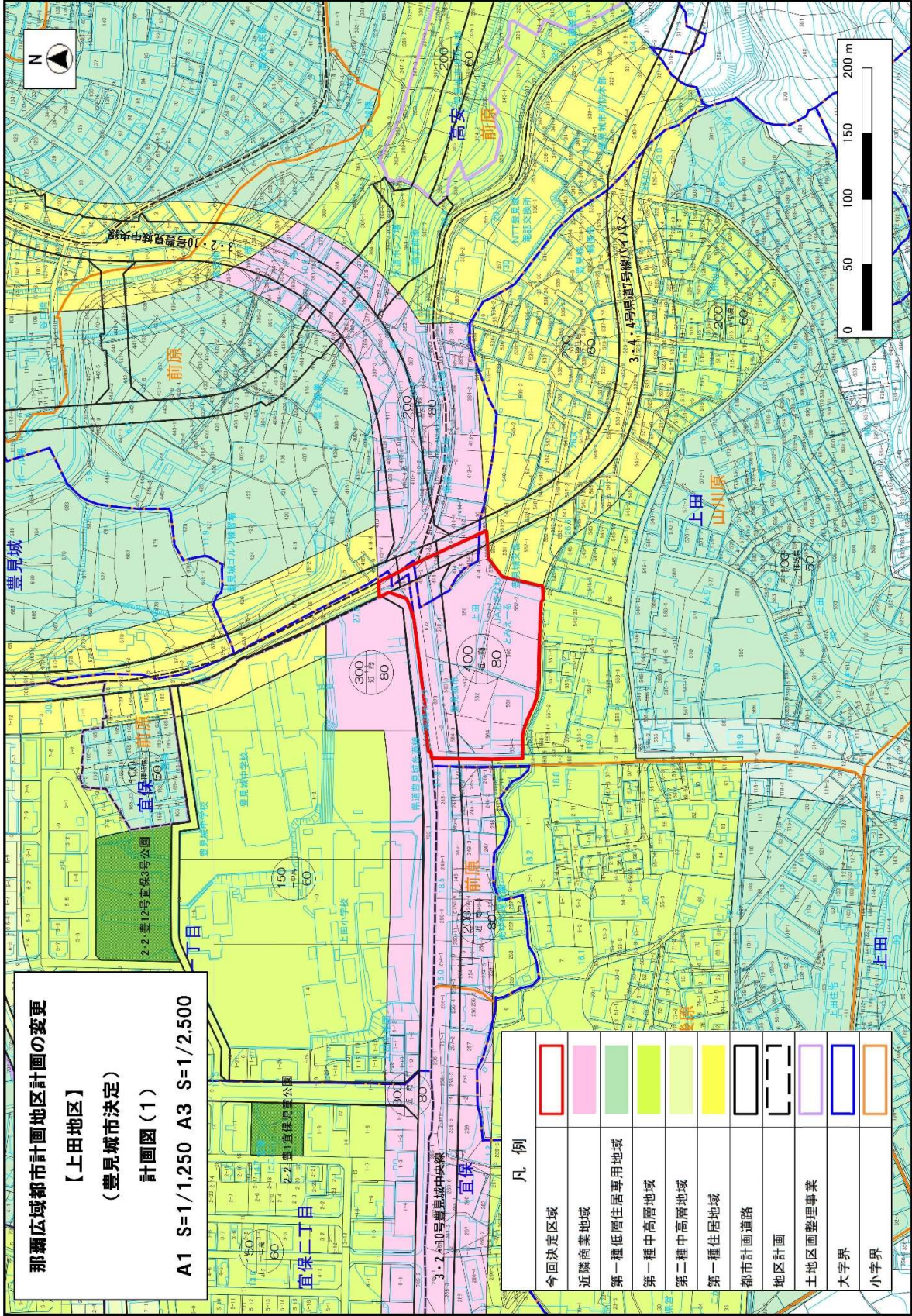
# 上田地区地区計画 運用基準

## 【目次】

上田地区 計画図	1
上田地区 地区計画方針	3
上田地区 地区整備計画	4

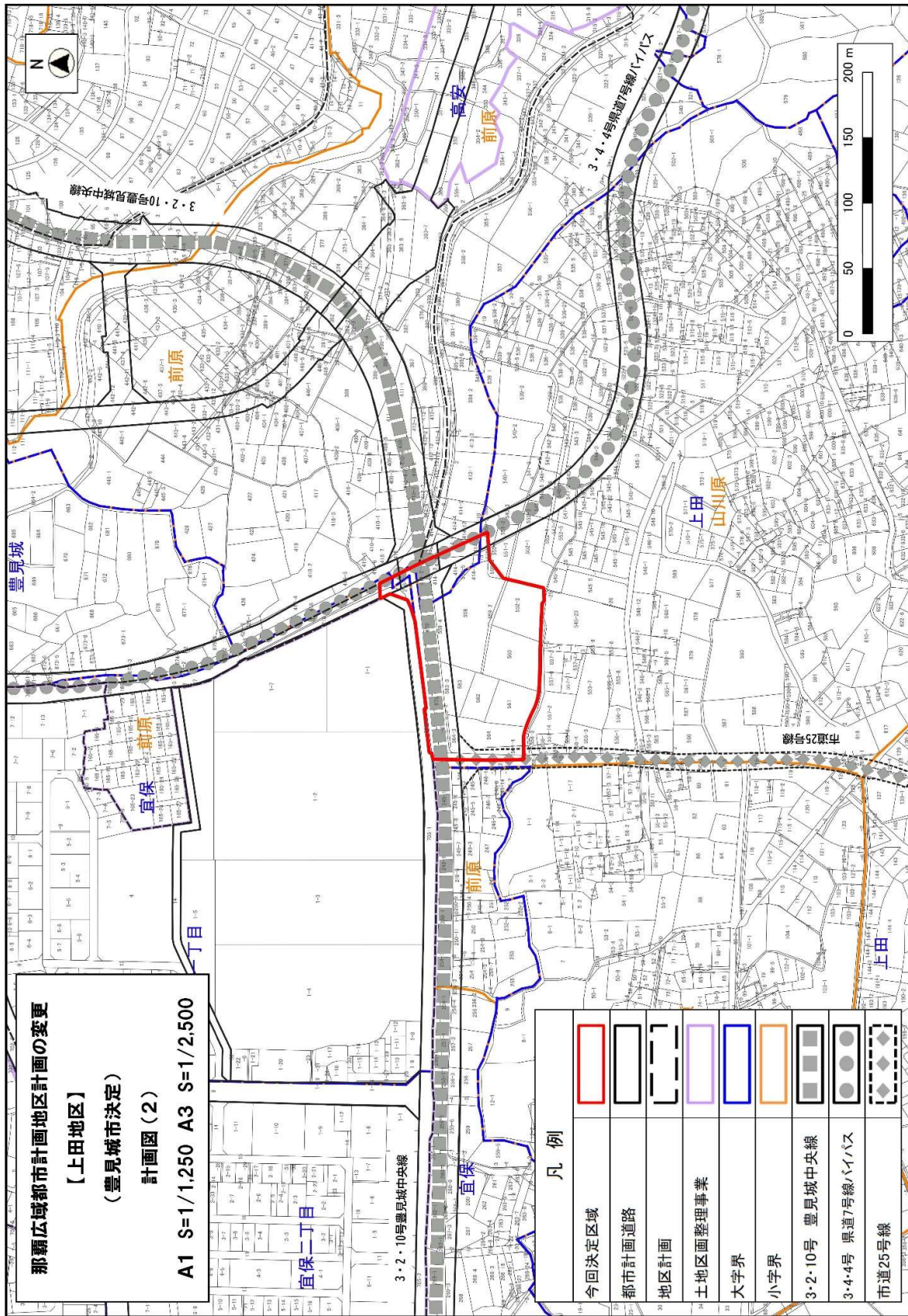
## 運 用 基 準

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	11
6. 緑化率の最低限度	13



**那覇広域都市計画地区計画の変更**  
**【上田地区】**  
**(豊見城市決定)**  
**計画図(1)**  
**A1 S=1/1.250 A3 S=1/2.500**

凡例	
今回決定区域	
近隣商業地域	
第一種低層住居専用地域	
第一種中高層地域	
第二種中高層地域	
第一種住居地域	
都市計画道路	
地区計画	
土地区画整理事業	
大字界	
小字界	



## 1. 区域の整備・開発及び保全に関する方針

名 称	上田地区地区計画	
位 置	豊見城市字上田、字高安の一部	
面 積	約1.4ha	
地区計画の目標	<p>当該地区は、本市の中心市街地であり、主要幹線道路である都市計画道路3・2・10号豊見城中央線及び3・4・4号県道7号線バイパスに隣接し、本市都市計画マスタープランで都市拠点に位置付けられている地区である。</p> <p>本地区においては、商業施設をはじめとした、市全体を対象とした日常生活を支える利便施設の集積・誘導など、中心市街地としての賑わい創出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	本市の都市拠点として、賑わいを創出する商業施設等の集積を図る。
	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が交差する本地区の立地特性を活かし、本市の都市拠点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"> <li>1. 建築物等の用途の制限</li> <li>2. 建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>3. 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. 建築物の緑化率の最低限度</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) 一定規模以上の駐車場に関しては、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) 上記以外の駐車場については、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

地区整備計画	建築物等に関する事項	用途地域	近隣商業地域
		地区の面積	約1.4ha
		建築物等の用途の制限	<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> <p>(1) 1階又は2階部分を住宅、共同住宅の用途に供するもの</p> <p>(2) 兼用住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(3) 水泳場(複合施設内の水泳場は除く)、スキー場、ゴルフ練習場</p> <p>(4) 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</p> <p>(5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(6) 公衆浴場</p> <p>(7) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの(通所は除く)</p> <p>(8) 自動車教習所、ガソリンスタンド</p> <p>(9) 葬祭場</p> <p>(10) 工場(パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積が 50 m<sup>2</sup>以内かつ、原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものは除く)</p> <p>(11) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(12) 畜舎(ペットとして飼育する犬、猫等の動物の畜舎で 15 m<sup>2</sup>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。)</p> <p>(13) 危険物の貯蔵又は処理に供するもののうち、処理に供するもの</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>400m<sup>2</sup></p> <p>ただし、告示日において現に建築物の敷地として使用されている土地で上記規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する場合は、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。</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。ただし、地形その他やむを得ない場合及び告示日において、敷地面積が敷地面積の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</p> <p>地盤面(歩道面)の高さから 6.0m未満の部分については、道路境界線から 3.0m以上、地盤面(歩道面)の高さから 6.0m以上の部分については 2.0m以上後退した位置</p> <p>2. 隣地境界線</p> <p>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>	<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<sup>ひき</sup>庇の先端の位置は、次の各号に掲げるとおりとする。</p> <p>(1)道路境界線から1.0m以上後退した位置</p> <p>(2)隣地境界線から1.0m以上後退した位置</p> <p>6. 広告又は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>
		<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、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)</p> <p>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、道路面(歩道面)から60cm以下とする。ただし、全体の高さは道路面(歩道面)から1.5m以下とする。</p> <p>3. 高さ60cm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>建築物の緑化率の最低限度</p>	<p>緑化率の最低限度は、10%以上とし、その他の基準については、豊見城市景観計画に準ずるものとする。ただし、告示日において、敷地面積が敷地面積の最低限度に満たない場合は、この限りではない。</p>
<p>備考</p>			<p>1. 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>

# 1. 建築物等の用途の制限(概要一覧)

建築物の用途制限		上田地区	備 考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		△	3階以上の高層階に配置する住宅及び共同住宅は可
事務所兼用住宅		×	
店舗兼用住宅		×	
一定の店舗、飲食店等		○	
展示場		○	
事務所		○	
ホテル、旅館		○	
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設	ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	△	水泳場(複合施設内は可)、スキー場、ゴルフ練習場は不可
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等、ゲームセンター	△	ゲームセンターは可
	アミューズメント施設	○	
	カラオケボックス等	○	
	劇場、映画館、演劇場、観覧場	○	
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等		
公 共 施 設 ・ 病 院 ・ 学 校 等	幼稚園、小・中学校、高校	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	
	各種学校	○	
	図書館等	○	
	博物館等	○	
	神社、寺院、教会	×	
	老人ホーム、保育所、福祉ホーム等	△	保育所以外は通所のみ可
	老人福祉センター、児童厚生施設	○	
	公衆浴場	×	
	病院、診療所	○	
	巡査派出所、公衆電話所等	○	
	地方公共団体の支庁、支所、郵便の業務施設	○	
	税務署、警察署、保健所、消防署等	○	
公益上必要な施設(電気・ガス・水道・下水道等の施設)	○		
自動車教習所	×		
集会場、冠婚葬祭場		△	葬祭場は不可
工 場 ・ 倉 庫 等	独立自動車車庫、建築物付属自動車車庫	○	
	自己用倉庫	○	
	倉庫業用の倉庫	×	
	畜舎	△	ペットショップ、ペットサロン、動物病院、その他これに類するもの等は可
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	○	原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のもの
	危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場	×	
	危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場	×	
	危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場		
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場			
自動車修理工場	×		
処 理 危 に 関 与 す る 貯 蔵 施 設	火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設	△	建築基準法施行令第130条の9に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもののうち、危険物の貯蔵に供するものは可
	火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設	△	
	火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設		
	火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が多い施設		

○: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 :法で建てられないもの



## 2. 建築物の敷地面積の最低限度

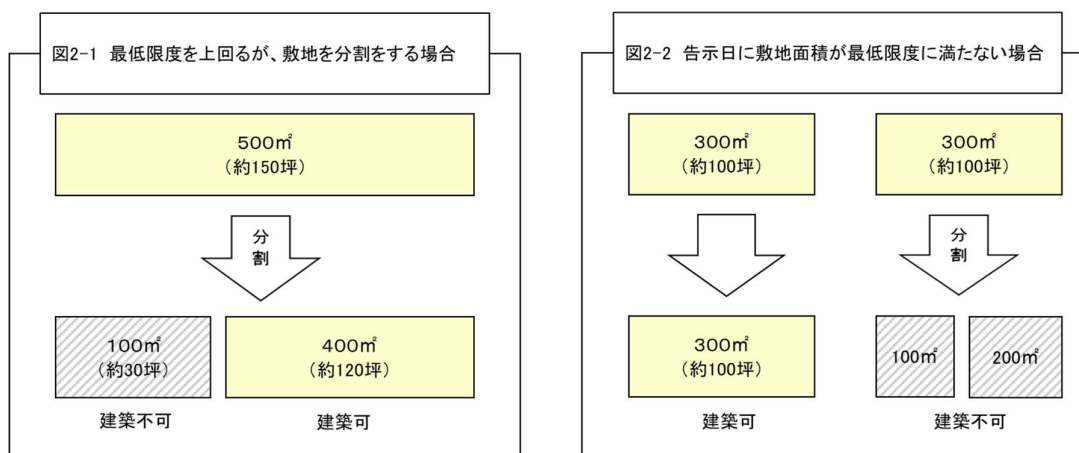
敷地の細分化を防止することにより、広域幹線道路沿道にふさわしい商業・業務地環境の形成、防災上危険な建てづまりを防止するとともに、駐車場や緑化スペースを確保し、緑豊かでゆとりある良好な住宅地の形成を図るため、敷地面積の最低限度を定めています。

### ■ 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度	面積
	400 m <sup>2</sup>

### ● 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 86 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。



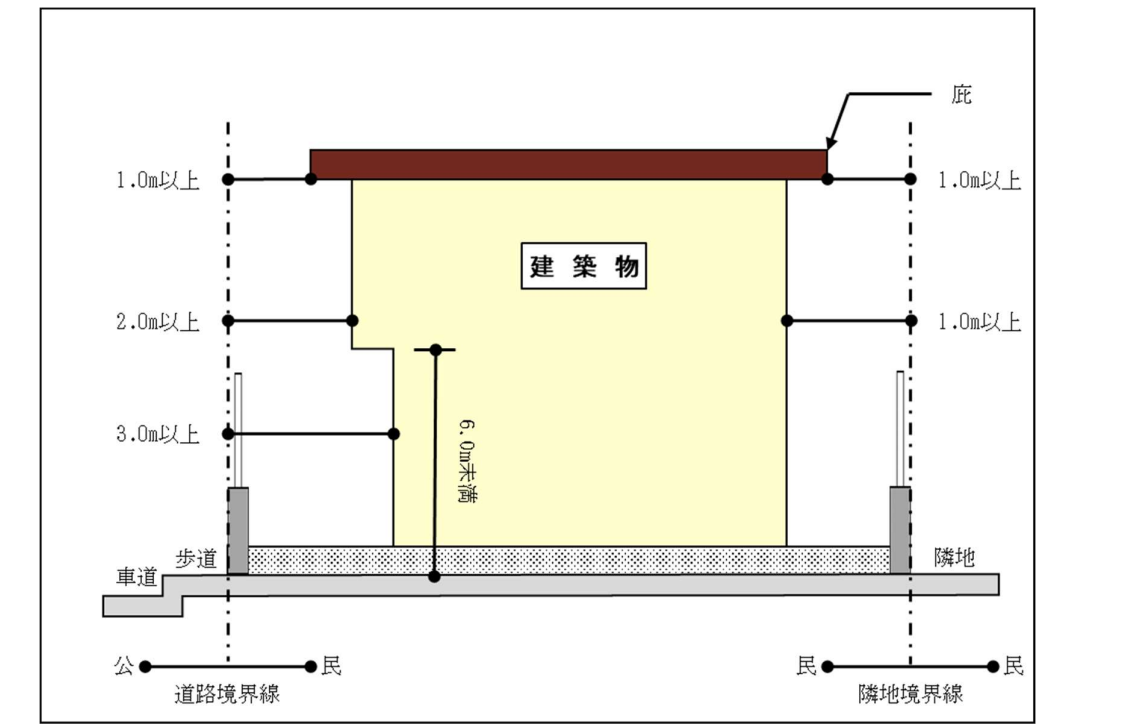
### 3. 壁面の位置の制限

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
道路	高さ 6.0m未満……3.0m以上 高さ 6.0m以上……2.0m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) 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

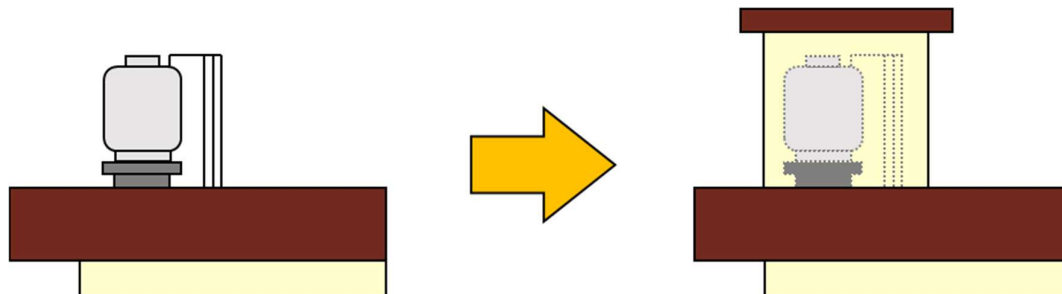
外壁の色彩の制限については、「豊見城市景観計画及び豊見城市景観計画ガイドライン」の基準に準じます。

### 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。

#### ■ 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

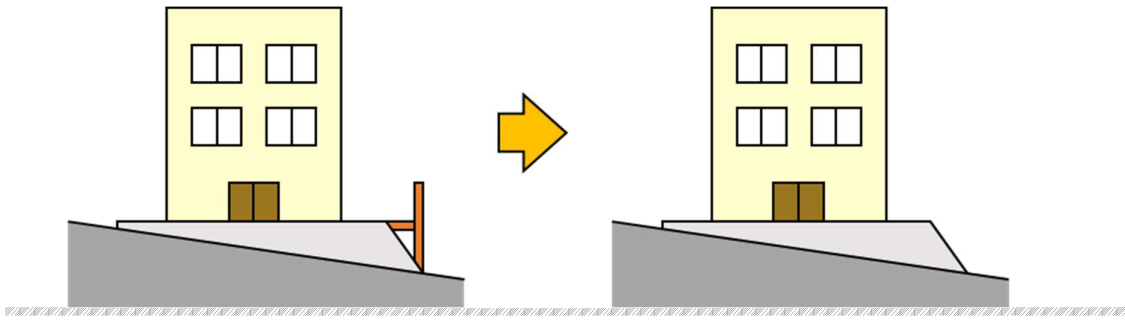
(1) アンテナや室外機、換気扇等の屋外設備は建築物と一体性をもたせたデザインとなるようにして下さい。(景観計画ガイドライン参照)

### 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。

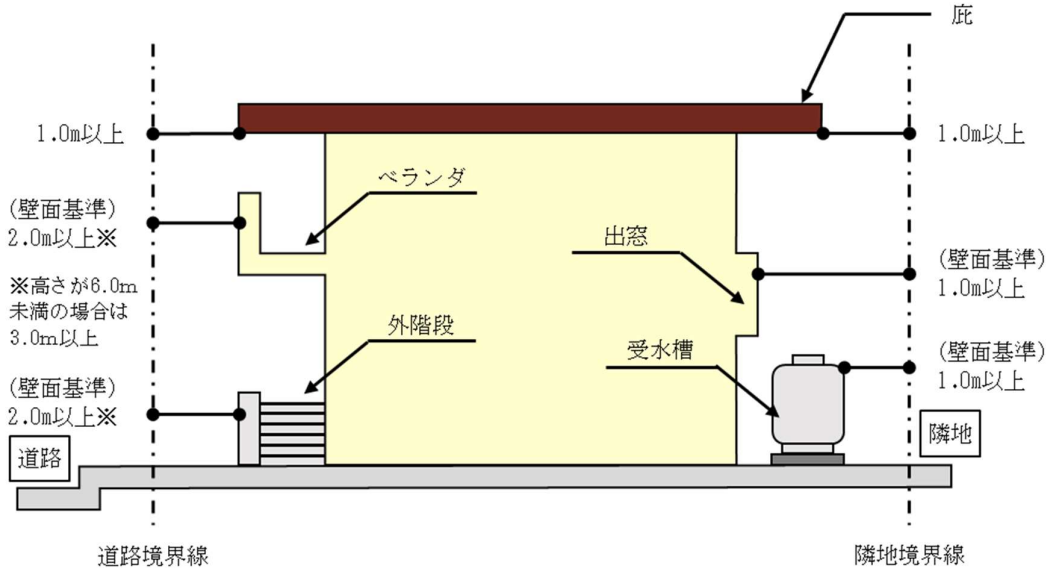


通風や採光を確保し、ゆとりのある空間と良好な景観をつくり出すため、庇、出窓、ベランダ、外階段等の位置の制限を定めています。

#### 4) 庇、出窓、ベランダ類、外階段等の位置の制限

##### ■ 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
道路	1.0m	壁面の位置の制限に準ずる
隣地境界線	1.0m	



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

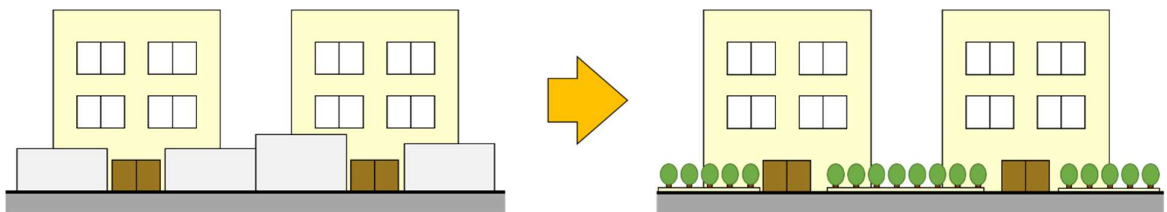
## 5) 屋外広告物の制限

### ■ 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った住環境や、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

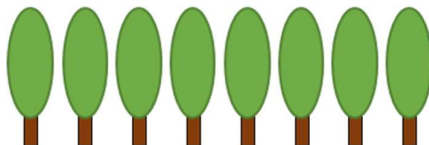
垣又は柵の構造は次に掲げるとおりとします。ただし、門柱及び門扉についてはこの限りではありませんが、周辺環境に配慮したものとして下さい。

1. 生け垣
2. フェンス(網状、その他これに類する透過性のあるフェンス等)

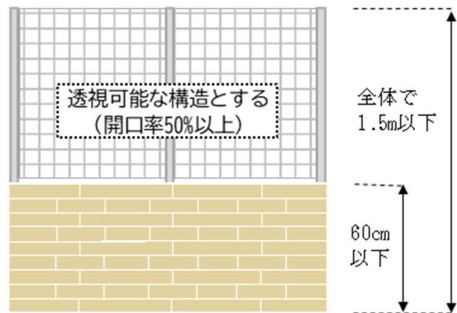
なお、フェンスの基礎にコンクリート等を使用する場合、基礎の高さは、道路面(歩道面)から 60cm 以下とします。ただし、全体の高さは道路面(歩道面)から 1.5m 以下とします。

3. 高さ 60cm 以下の基礎コンクリート等の上に植栽を施したもの。

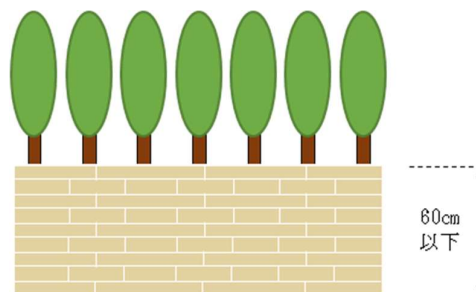
#### 1. 生け垣



## 2. フェンス(基礎含む)

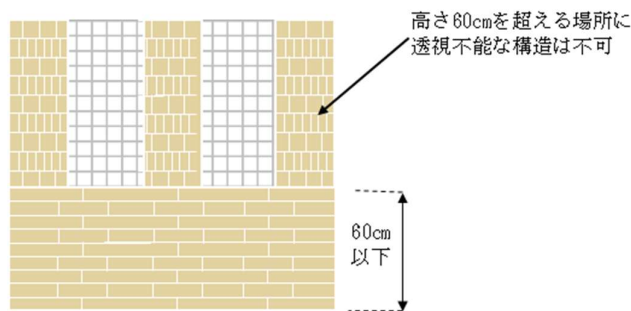


## 3. 基礎+生け垣



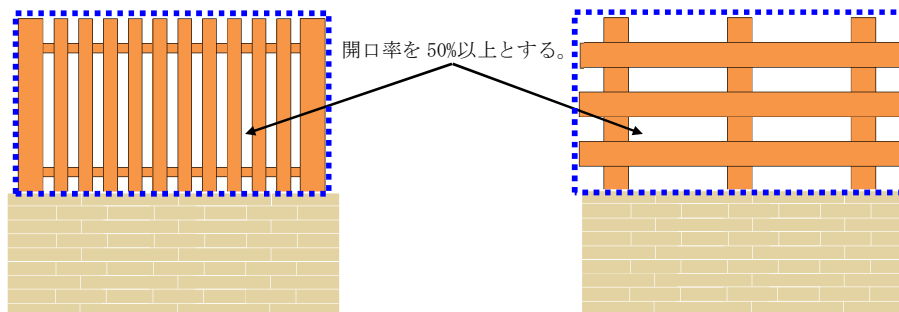
### ● 運用基準


- (1) 道路面(歩道面)から 60cm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。

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



 フェンス等面積

## 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

緑化率の最低限度は、10%以上(または緑被率 20%以上)とし、その他の基準については、豊見城市景観計画に準ずるものとします。ただし、告示日において、敷地面積が敷地面積の最低限度に満たない場合は、この限りではありません。

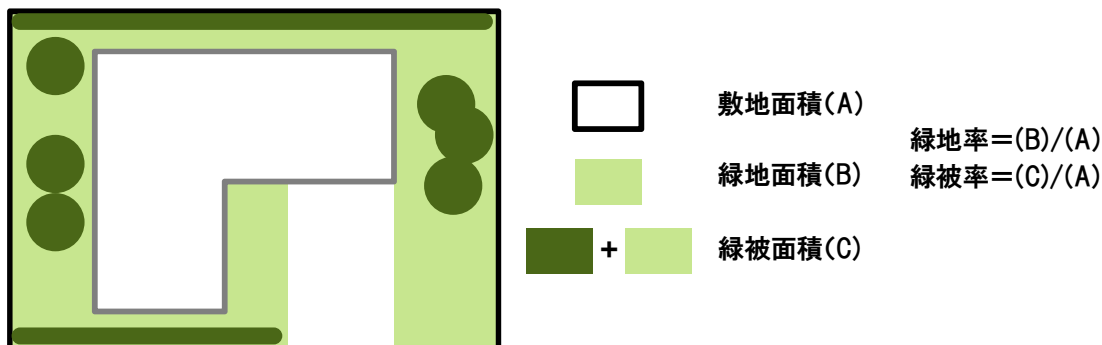
### ● 運用基準

(1) 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上記は適用しないものとします。ただし、うるおいある街並みを創出するため、緑化に努めてください。

### 【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%

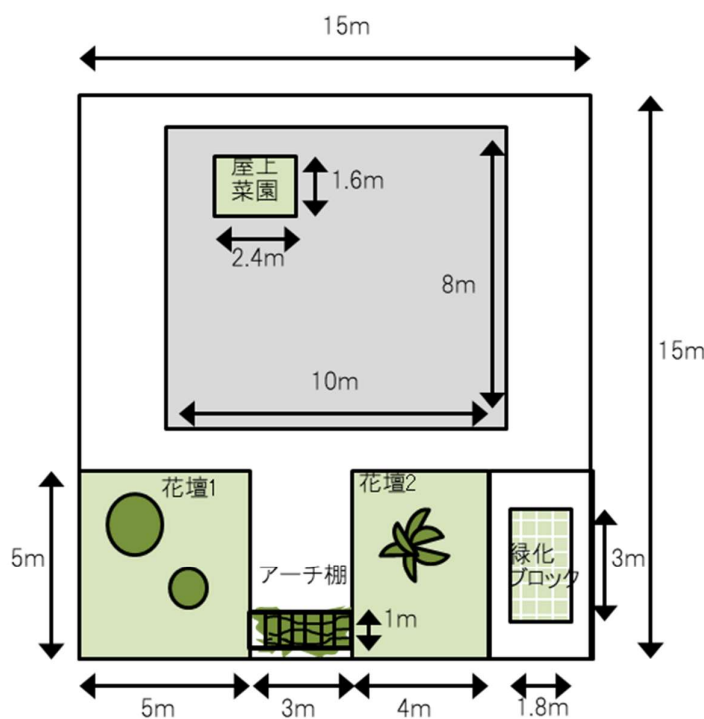
※人工芝等は緑地面積には含まない。

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



■緑地率の算出

- ①敷地面積 = 15m × 15m = 255m<sup>2</sup>
- ②緑地面積 = 25m<sup>2</sup> + 20m<sup>2</sup> + 2.7m<sup>2</sup> = 47.7m<sup>2</sup>

【内訳】

- 花壇1 = 5m × 5m = 25m<sup>2</sup>
- 花壇2 = 4m × 5m = 20m<sup>2</sup>
- 緑化ブロック = 1.8m × 3m × 0.5<sup>\*</sup> = 2.7m<sup>2</sup>
- ※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)  
= 47.7m<sup>2</sup> ÷ 255m<sup>2</sup> = 18.7% > 5.0%

■緑被率の算出

- ①敷地面積 = 255m<sup>2</sup>
- ③緑被面積 = 25m<sup>2</sup> + 20m<sup>2</sup> + 2.7m<sup>2</sup> + 3m<sup>2</sup> + 4m<sup>2</sup> + 10m<sup>2</sup> + 1m<sup>2</sup> = 65.7m<sup>2</sup>

【内訳】

- 緑地面積(花壇1+花壇2+緑化ブロック) = 47.7m<sup>2</sup>
- 垂直緑化 = 3m × 1m = 3m<sup>2</sup>
- 低木 = 4m<sup>2</sup> × 1本 = 4m<sup>2</sup>
- 中木 = 10m<sup>2</sup> × 1本 = 10m<sup>2</sup>
- 中木(ヤシ) = 1m<sup>2</sup> × 1本 = 1m<sup>2</sup>
- (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)  
= 65.7m<sup>2</sup> ÷ 255m<sup>2</sup> = 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構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。）
- 近景では建物や構造物の構成素材（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。