

とみぐすくし
豊見城市

与根西部地区地区計画

《運用基準》

令和2年9月（第2版）

平成30年3月（初版）

豊見城市都市計画課

豊見城市与根西部地区地区計画 運用基準

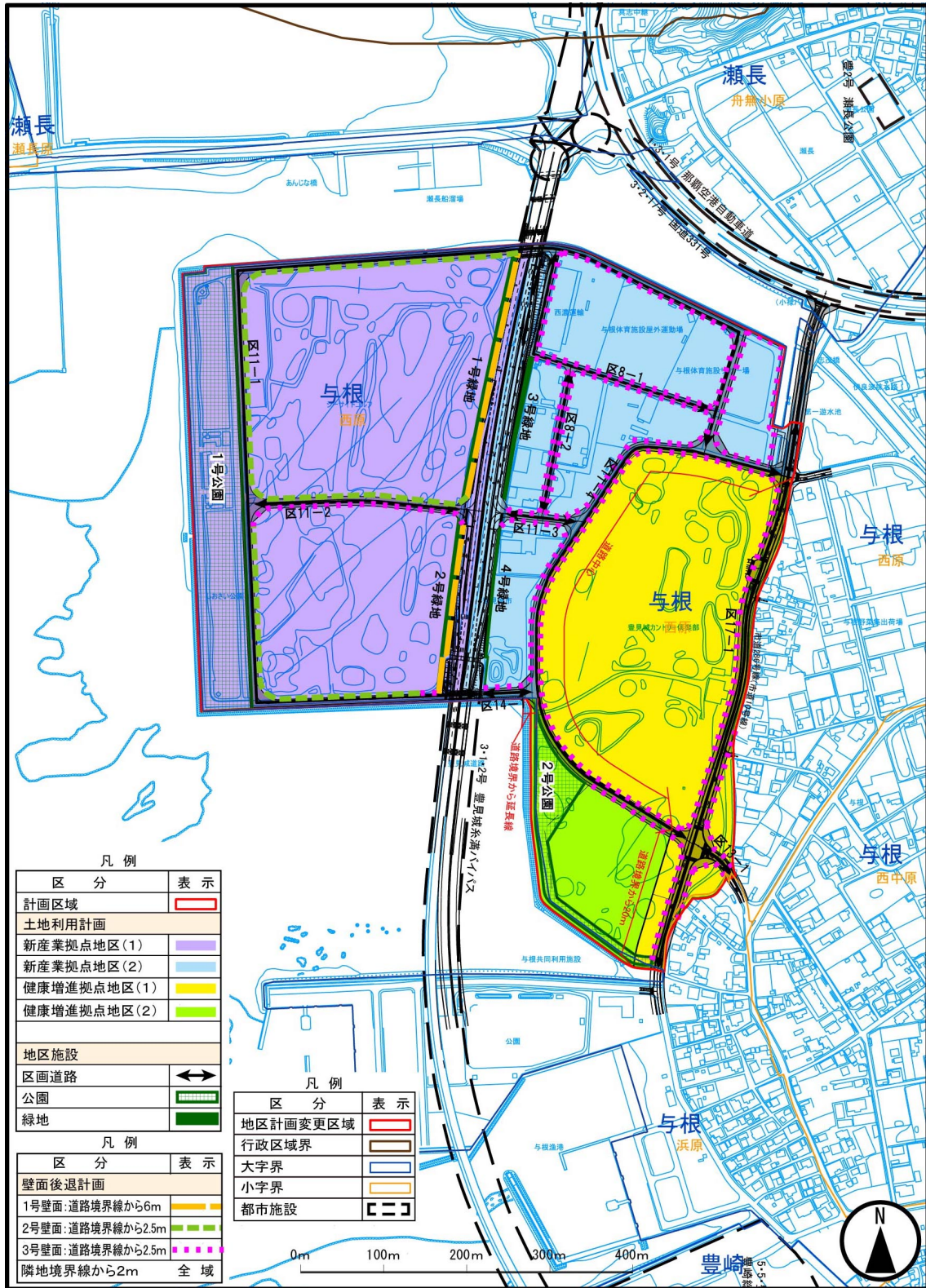
【目次】

与根西部地区 計画図	1
与根西部地区 地区計画方針	2
与根西部地区 地区整備計画	3

運 用 基 準

1. 建築物等の用途の制限（概要一覧表）	7
2. 建築物の敷地面積の最低限度	9
3. 壁面の位置の制限	10
4. 壁面後退区域における工作物の設置の制限	11
5. 建築物等の形態又は意匠の制限	12
(1) 屋根及び外壁の色彩の制限	12
(2) 建築設備類に関する制限	13
(3) 架台等の制限	14
(4) 庇、出窓、ベランダ、外階段等の位置の制限	14
(5) 屋外広告物の制限	15
6. 垣又は柵の構造の制限	16
7. 建築物の緑化率の最低限度	17
参考 航空法に基づく制限表面高について	21
参考 航空法に基づく制限表面高について	21

■ 計画図



■ 地区計画方針

名 称	与根西部地区地区計画	
位 置	豊見城市字与根の一部	
面 積	約 43.7 ha	
地区計画の目標	<p>当該地区は、那覇空港に近接し、広域的な道路網を形成する 3・1・2 号豊見城糸満バイパス、1・3・1 号那覇空港自動車道及び 3・2・17 号国道 331 号が隣接する交通の利便が高い地区である。</p> <p>本地区においては、本市の産業振興を牽引する産業拠点として工業、流通・業務、健康・医療施設などの立地により、地域の振興又は発展を図るとともに、周辺の環境・景観と調和する良好なまちづくりを形成、誘導することを目標とする。</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	<p>地区を新産業拠点地区(1)及び(2)、健康増進拠点地区(1)及び(2)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"> 1. 新産業拠点地区(1)：交通利便性を活かした新たな産業振興のため工業、流通・業務施設等の立地を図る。 2. 新産業拠点地区(2)：既存施設等の操業環境の向上とともに、交通利便性を活かした新たな産業振興のため工業、流通・業務施設や医療関連施設等の立地を図る。 3. 健康増進拠点地区(1)及び(2)：地域災害拠点病院の立地を踏まえた健康・医療施設及び関連する各種サービス施設等の立地を図る。
	地区施設の整備の方針	<p>地区内に位置する都市公園と併せ、土地区画整理事業等により区画道路、公園及び緑地が整備される。したがって、各地区施設の整備目的により、その維持・保全に努め、安全で快適な利便性のある都市空間の形成を行う。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び各地区の土地利用の方針に基づき、次の各号に掲げる「建築物等に関する制限」を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物等の用途の制限 2. 建築物の敷地面積の最低限度 3. 壁面の位置の制限 4. 壁面後退区域における工作物の設置の制限 5. 建築物等の形態又は意匠の制限 6. 垣又は柵の構造の制限 7. 建築物の緑化率の最低限度
	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 <ul style="list-style-type: none"> 工業系と医療系が調和し環境に配慮した街並みが形成されるよう敷地内、特に、道路境界や敷地境界における積極的な緑化を図る。

■地区整備計画

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員 又は 面積	延長	備考
		道路	区 17-1	約 17m	約 670m	両側歩道
区 14-1	約 14m		約 90m	片側歩道		
区 13-1	約 13m		約 40m	両側歩道		
区 11-1	約 11m		約 1,540m	片側歩道		
区 11-2	約 11m		約 260m	片側歩道		
区 11-3	約 11m		約 90m	片側歩道		
区 11-4	約 11m		約 770m	片側歩道		
区 8-1	約 8m		約 350m			
区 8-2	約 8m		約 180m			
公園、緑地、 広場その他の 公共空地	1号公園	約 31,400 m ²		既存の都市公園 を含む		
	2号公園	約 6,600 m ²				
	1号緑地	約 1,500 m ²				
	2号緑地	約 940 m ²				
	3号緑地	約 830 m ²				
	4号緑地	約 430 m ²				

地区の区分	地区の名称	新産業拠点地区(1) (準工業地域)	新産業拠点地区(2) (準工業地域)	健康増進拠点地区(1) (第二種住居地域)	健康増進拠点地区(2) (準工業地域)
	地区の面積	約20.0ha	約9.7ha	約11.1ha	約2.9ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	次に掲げる建築物以外の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>(1)店舗等(建築基準法施行令(以下「令」という。)第130条の5の2第1号に定めるもので、床面積が300㎡以下のもの又は第130条の5の3各号に定めるもので、床面積が3,000㎡以下のもの、ただし工業、流通・業務施設に関連するもので、工業、流通・業務施設との床面積の合計に対する割合が半分を超えないものに限る)</p> <p>(2)事務所</p> <p>(3)保育所その他これに類するもの</p> <p>(4)倉庫</p> <p>(5)工場(ただし、建築基準法(以下「法」という。)別表第2(る)項第1号に掲げるものを除く)</p> <p>(6)危険物の貯蔵又は処理に供するもの(ただし、令第130条の9に掲げる建築物を除く)</p> <p>(7)自動車車庫</p> <p>(8)巡査派出所、郵便法(昭和22年法律第165号)の規定により行う郵便の業務の用に供する施設、公衆便所・休憩所、消防署</p>	<p>(1)寄宿舍、共同住宅(ただし、地区計画区域内企業の寮、社宅で津波浸水想定高を超える位置以上に居室があるもの)</p> <p>(2)店舗等(令第130条の5の2第1号に定めるもので、床面積が300㎡以下のもの)</p> <p>(3)事務所</p> <p>(4)診療所(ただし、病室がある場合は津波浸水想定高を超える位置以上にあるもの)</p> <p>(5)保育所その他これに類するもの</p> <p>(6)倉庫</p> <p>(7)工場(ただし、法別表第2(る)項第1号に掲げるものを除く)</p> <p>(8)危険物の貯蔵又は処理に供するもの(ただし、令第130条の9に掲げる建築物を除く)</p> <p>(9)自動車車庫</p> <p>(10)巡査派出所、郵便法(昭和22年法律第165号)の規定により行う郵便の業務の用に供する施設、公衆便所・休憩所、消防署その他これらに類するもの</p>	<p>(1)寄宿舍、共同住宅(ただし、地区計画区域内企業の寮、社宅で津波浸水想定高を超える位置以上に居室があるもの)</p> <p>(2)店舗等(令第130条の5の3各号に定められているもので、床面積3,000㎡以下のもの)</p> <p>(3)事務所</p> <p>(4)ホテル、旅館(ただし、津波浸水想定高を超える位置以上に客室があるもの)</p> <p>(5)ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</p> <p>(6)医療福祉健康に関連する学校(大学、高等専門学校、専修学校又は各種学校)</p> <p>(7)病院、診療所(ただし、病室がある場合は津波浸水想定高を超える位置以上にあるもの)</p> <p>(8)公衆浴場(個室付浴場に係る公衆浴場を除く)</p> <p>(9)保育所その他これに類するもの</p> <p>(10)老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの(ただし、寝室がある場合は津波浸水想定高を超える位置以上にあるもの)</p>	<p>(1)寄宿舍、共同住宅(ただし、地区計画区域内企業の寮、社宅で津波浸水想定高を超える位置以上に居室があるもの)</p> <p>(2)店舗等(令第130条の5の3各号に定められているもので、床面積3,000㎡以下のもの)</p> <p>(3)事務所</p> <p>(4)ホテル、旅館(ただし、津波浸水想定高を超える位置以上に客室があるもの)</p> <p>(5)ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</p> <p>(6)医療福祉健康に関連する学校(大学、高等専門学校、専修学校又は各種学校)</p> <p>(7)病院、診療所(ただし、病室がある場合は津波浸水想定高を超える位置以上にあるもの)</p> <p>(8)公衆浴場(個室付浴場に係る公衆浴場を除く)</p> <p>(9)保育所その他これに類するもの</p> <p>(10)老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの(ただし、寝室がある場合は津波浸水想定高を超える位置以上にあるもの)</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	その他これらに類するもの	<p>(11)自動車車庫で床面積が300㎡を超えないもの又は3階未満の部分にあるもの、もしくは建築物に付属するもので令第130条の8で定めるもの</p> <p>(12)工場（ただし、原動機を使用する場合は作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの、自動車修理工場及び法別表第二（と）項第3号に掲げるものを除く）</p> <p>(13)巡査派出所、郵便法（昭和22年法律第165号）の規定により行う郵便の業務の用に供する施設、公衆便所・休憩所、消防署その他これらに類するもの</p>	<p>(11)自動車車庫</p> <p>(12)倉庫</p> <p>(13)工場（ただし、自動車修理工場及び法別表第二（る）項第1号に掲げるものを除く）</p> <p>(14)巡査派出所、郵便法（昭和22年法律第165号）の規定により行う郵便の業務の用に供する施設、公衆便所・休憩所、消防署その他これらに類するもの</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡		
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又は柱面から道路、隣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、地形その他のやむを得ない場合はその限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1号壁面：道路境界線から6.0m ・2号壁面：道路境界線から2.5m ・3号壁面：道路境界線から2.5m ・隣地境界線から2.0m 		
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>2号壁面の位置の制限区域として道路境界線から1.5mの範囲については、自動販売機、門、塀、看板等のオープンスペースの確保および交通の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、交通安全施設及び公共公益上やむを得ないものと市長が認める工作物は、この限りではない。</p>		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態、意匠の制限	<p>1. 本地区において、外壁の基調となる色彩は、マンセルカラーシステムで明度8以上、彩度2以下とする。また上階（3階以上）部分の基調色は、これに加えて無彩色又はYR系の色相を原則とする。ただし、樹林地内など周囲の環境により低明度色がなじむ場合については、協議の上で基調色として使用することを妨げない。また、敷地周囲の緑化や十分なセットバックにより周囲の景観に影響を与えにくい低層の施設（概ね6m以下）では、協議の上で上記以外の基調色を使用することを妨げない。</p> <p>屋根の色彩は、素焼赤瓦を除き、極端な低明度色や高彩度色を避ける。</p> <p>建築物外壁や軒裏等に彩度10以上の派手な色を使用する場合は、各立面の表面積の10%以内とする。</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。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。ただし、地形その他のやむを得ない場合はその限りでない。</p> <p>(1) 道路境界線から0.5m以上後退した位置（ただし、2号壁面に位置する場合は1.5m以上）</p> <p>(2) 隣地境界線から0.5m以上後退した位置</p> <p>5. 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、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. 生垣若しくは高さ90cm以下のブロック及びコンクリート等の基礎部分の上に網状、その他これに類するフェンス等を施したもの（ただし、全体でも高さは敷地地盤面から1.5m以下とする）又はそれに植栽を組み合わせたもの。なお、擁壁のある敷地におけるブロック及びコンクリート等の高さは地盤面又は道路高から30cm以下とする。</p>
		建築物の緑化率の最低限度	<p>1. 緑地率10%以上又は緑被率20%以上かつ間口側道路境界線の長さの1/3以上を緑化する。</p> <p>ただし、敷地面積が1,000㎡未満の場合は、緑地率5%以上又は緑被率15%以上まで緩和することができる。</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または公益上必要と認められるものはこの限りではない。</p>	

1. 建築物等の用途の制限（概要一覧表）

建築物用途		地区の区分	新産業 拠点地 区(1) (準工業 地域)	新産業 拠点地 区(2) (準工業 地域)	健康増進 拠点地区 (1) (第二種住 居地域)	健康増進 拠点地 区(2) (準工業 地域)	備考
寄宿舎、共同住宅 (ただし、地区計画区域内企業の 寮、社宅で津波浸水想定高を超え る位置以上に居室があるもの)			×	○※1	○※1	○※1	
店舗等	建築基準法施行令第130条 の5の2第1号に定めるも ので、床面積が300㎡以下 のもの		○※2	○※2	○	○	第二種低層住居専 用地域内に建築す ることができる店舗、 飲食店の建築物
	建築基準法施行令第130条 の5の3各号に定められて いるもので、床面積3,000 ㎡以下のもの		○※3	×	○	○	第一種中高層住居 専用地域内に建築 することができる 店舗、飲食店等の建 築物
事務所等			○	○	○	○	
ホテル、旅館			×	×	○※4	○※4	
ボーリング場、スケート場、水泳 場その他これらに類する運動施設			×	×	○	○	
公共施設・病院・学校等	医療福祉健康に関連する学 校(大学、高等専門学校、 専修学校又は各種学校)		×	×	○	○	
	保育所その他これに類する もの		○	○	○	○	その他これに類す るもの(学童保育施 設、託児所等)
	老人ホーム、福祉ホームそ の他これらに類するもの		×	×	○※1	○※1	その他これに類す るもの(在宅介護支 援センター、児童家 庭支援センター、母 子福祉センター、母 子休養ホーム、発達 障害者支援センタ ー、老人憩いの家、 障害者支援施設、介 護予防センター、小 規模多機能型居宅 介護施設、視聴覚障 害者情報提供施設、 地域活動支援セン ター等)
	病院		×	×	○※5	○※5	
	診療所		×	○※5	○※5	○※5	
	公衆浴場(個室付浴場に係 る公衆浴場を除く)		×	×	○	○	

建築物用途		地区の区分		新産業 拠点地区 区(1) (準工業 地域)	新産業 拠点地区 区(2) (準工業 地域)	健康増進 拠点地区 (1) (第二種住 居地域)	健康増進 拠点地区 (2) (準工業 地域)	備考	
工場 ・ 倉庫 等	巡査派出所、郵便法（昭和22年法律第165号）の規定により行う郵便の業務の用に供する施設、公衆便所・休憩所、消防署その他これらに類するもの			○	○	○	○		
	単独車庫（附属車庫を除く）			○	○	○※6	○		
	建築物附属自動車車庫			○	○	○※7	○		
	倉庫業倉庫			○	○	×	○		
	倉庫			○	○	×	○		
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場			○	○	○	○		
	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			○	○	×	○		
	危険性が大きいおそれがある工場			×	×	×	×		
	自動車修理工場			○	○	×	×		
	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			×	×	×	×	

※1：居室や寝室の床面が津波浸水想定高を超える位置（※8）以上にあること。

※2：食堂は主として食べ物の提供が主となることから、食堂に居酒屋は含まれません。
（※3の工業、流通・業務に関連する店舗を除く。）

※3：地区内に立地する工業、流通・業務に関連するショールームや販売店等で、工業、流通・業務を含めた床面積の割合が50%を超えないものに限り、また、「工業、流通・業務施設に関連するもの」は、土地、建物の所有又は使用を同じくするもの及びそのグループ会社に限り、

※4：客室の床面が津波浸水想定高を超える位置（※8）以上にあること。

※5：病室の床面が津波浸水想定高を超える位置（※8）以上にあること。

※6：自動車車庫で床面積が300㎡を超えないもの又は3階未満の部分にあるもの

※7：建築基準法施行令第130条の8で定めるもの

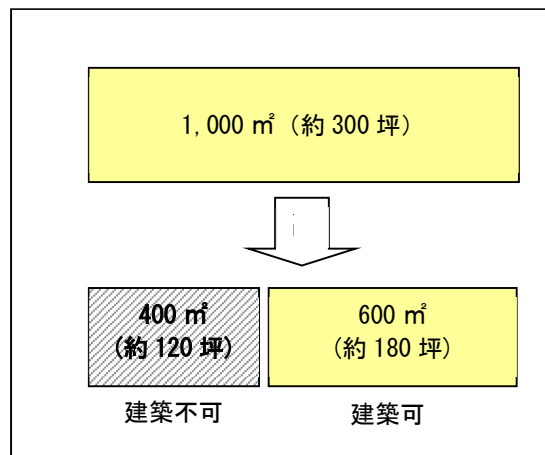
※8：津波浸水想定高とは、津波防災地域づくりに関する法律第53条第2項に定める基準水位です。

2. 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防ぐことにより、地区にふさわしい建物の誘導及び防災上危険な建てづまりを防止するなど良好なまちづくりを形成、誘導する観点から、敷地面積の最低限度を定めています。

地区区分	敷地面積の最低限度
全地区	500㎡

◆敷地面積の最低限度のイメージ



● 運用基準

- (1) 都市計画の決定（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、500㎡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。
- (2) 都市計画の決定（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ものについては、現状と同様に敷地の全部を一つの敷地として利用する場合は、引き続き利用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。
- (3) 都市計画の決定（告示日）以降に土地区画整理事業等の施行により建築物の敷地面積が減少した場合は、前項の規定を適用し、引き続き利用することが可能です。

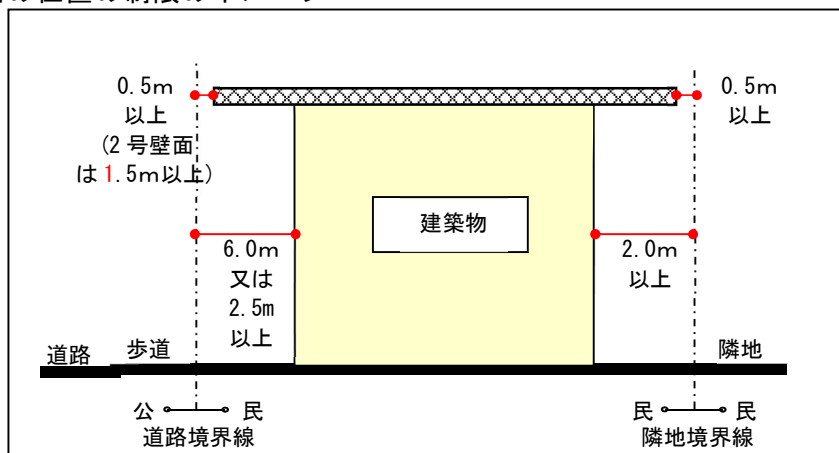
3. 壁面の位置の制限

道路等の機能を高め通風や採光などの確保しゆとりのある空間をつくり出すなど良好なまちづくりを形成、誘導する観点から、壁面位置の制限を行います。

地区区分	建築物の外壁又は柱面から
全地区	<p>建築物の外壁又は柱面から道路、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、地形その他のやむを得ない場合は、この限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1号壁面：道路境界線から 6.0m ・ 2号壁面：道路境界線から 2.5m ・ 3号壁面：道路境界線から 2.5m ・ 隣地境界線から 2.0m

※ 1～3号壁面については、計画図（P1）を参照して下さい。

◆壁面の位置の制限のイメージ



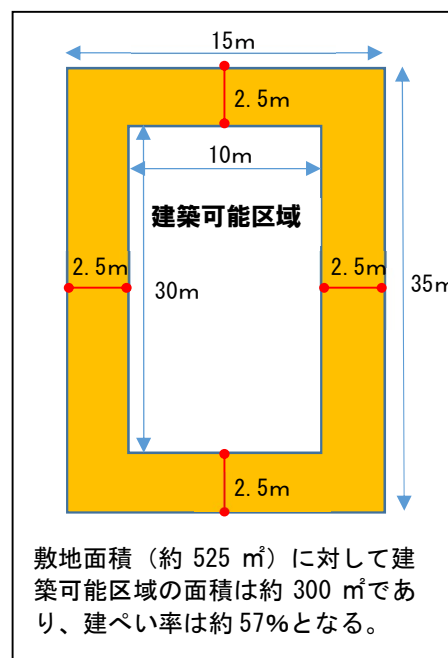
● 運用基準

(1) 地形その他のやむを得ない場合の例：

- ① 壁面後退後の建ぺい率が 60% 未満になる場合は指定建ぺい率に達するまで、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ぺい率に達しない場合は 50cm 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。

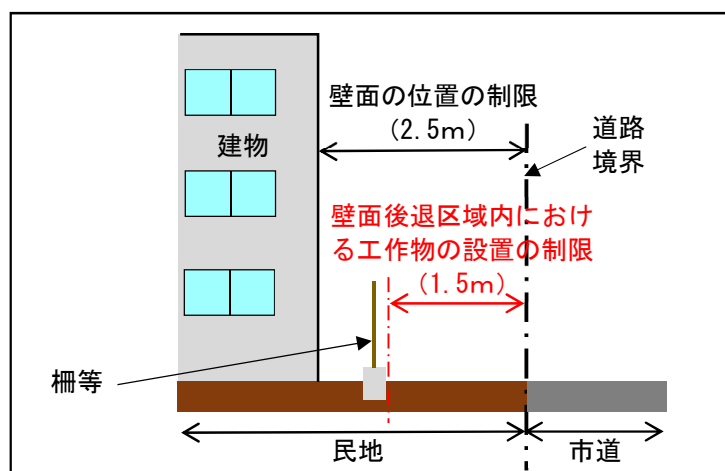


4. 壁面後退区域における工作物の設置の制限

開放的な空間が求められる海側の大街区として整備される新産業拠点地区(1)については、道路と一体的なオープンスペースを確保するために、壁面後退区域における工作物の設置の制限を行います。

地区区分	壁面後退区域における工作物の設置の制限
新産業拠点地区(1)	2号壁面の位置の制限区域として道路境界から1.5mの範囲については、自動販売機、門、塀、看板等のオープンスペースの確保および交通の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、交通安全施設及び公共公益上やむを得ないものと市長が認める工作物は、この限りではない。

◆壁面後退区域における工作物の設置の制限のイメージ



● 運用基準

- (1) 有効な空地として確保するため、自動販売機、門、塀、看板のほか植栽（歩行者の通行を妨げない1m未満の低木を除く）も設置できません。
- (2) 壁面後退区域内は、景観を損なわないように、当該区域所有者または使用者が適切に管理してください。

※1 交通安全施設の例：交通標識、カーブミラー、ポラードなど

※2 公共公益上やむを得ないものの例：街路灯、電柱、消火栓など

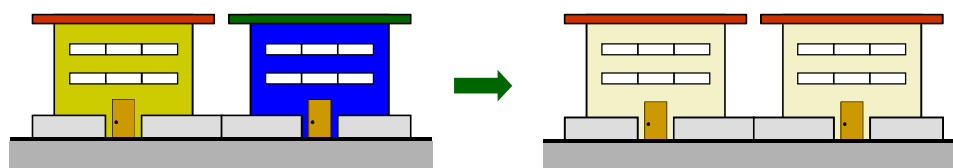
5. 建築物等の形態又は意匠の制限

周辺の環境・景観と調和する良好なまちづくりを形成、誘導する観点から、建物の外壁、屋根又はこれに代わる柱の色彩、派手な屋外広告物の設置等の建築物等の形態又は意匠の制限を行います。

(1) 屋根及び外壁の色彩の制限

地区区分	屋根及び外壁の色彩の制限
全地区	<p>周辺の建築物との統一性や連続性を図るため、外壁の基調となる色彩は、マンセルカラーシステムで明度8以上、彩度2以下とする。また上階（3階以上）部分の基調色は、これに加えて無彩色又はYR系の色相を原則とする。ただし、樹林地内など周囲の環境により低明度色がなじむ場合については、協議の上で基調色として使用することを妨げない。また、敷地周囲の緑化や十分なセットバックにより周囲の景観に影響を与えにくい低層の施設（概ね6m以下）では、協議の上で上記以外の基調色を使用することを妨げない。</p> <p>屋根の色彩は、素焼赤瓦を除き、極端な低明度色や高彩度色を避ける。</p> <p>建築物外壁や軒裏等に彩度10以上の派手な色を使用する場合は、各立面の表面積の10%以内とする。</p>

◆屋根及び外壁の色彩の制限のイメージ



● 運用基準

- (1) 建物外壁の基調色は、マンセルカラーシステムで明度8以上、彩度2以下とする。3階以上の部分は、明度8以上の無彩色又は、明度8以上、彩度2以下のR～YR～Y系の色相とする。
- (2) 建物外壁に補助色を使用する場合は、マンセルカラーシステムで明度8以上、彩度3以下とし、使用できる面積は、各立面の表面積の25%以内とする。又、2階以下で使用するようして下さい。
- (3) 建物外壁に基調色及び補助色以外の色は強調色とし、使用する場合は各立面の表面積の10%以内とする。又、2階以下で使用するようして下さい。尚、原則として建物と一体となった広告物の色もこの範囲内で使用すること。
- (4) 屋根の色については、煉瓦色（マンセル値：10R/明度4～5 彩度10程度）を推奨していますので積極的に使用するよう努めてください。

※1 強調色等の派手な色を使用しなくても淡い色の組み合わせ（配色）や使う位置によって高い効果やメリハリの利いたアクセントをつくることは十分に可能ですので周囲景観に配慮した配色に努めてください。

※2 基調色：建物外壁の中で最も大きな面積を占める色。

補助色：基調色と類似性の高い色の組み合わせにより、リズムと表情を与える色。

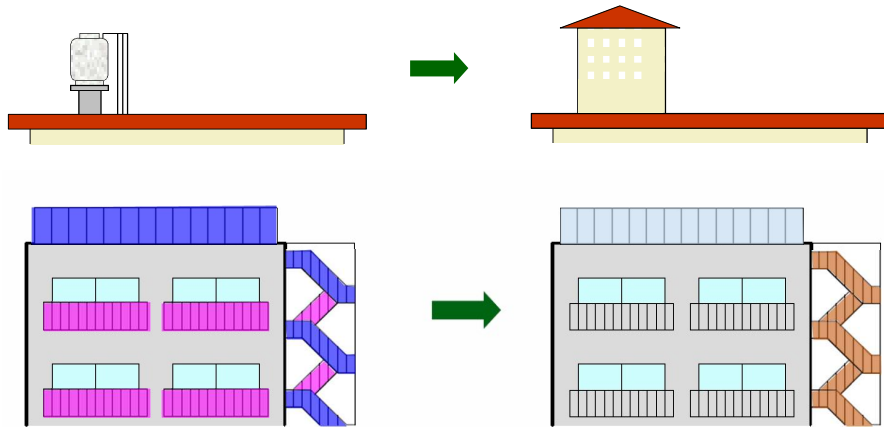
強調色：基調色や補助色との調和を考慮し、個々の空間の特徴や生活に彩りを与えたり、商業地などでは賑わいを創出する色。

※3 マンセルカラーシステムについては、豊見城市景観計画ガイドラインを参照して下さい。

(2) 建築設備類に関する制限

地区区分	建築設備類に関する制限
全地区	建築物に設ける設備類は、景観上目立つ存在であるため、道路など周辺から見えにくいよう配慮する。

◆建築設備類に関する制限のイメージ



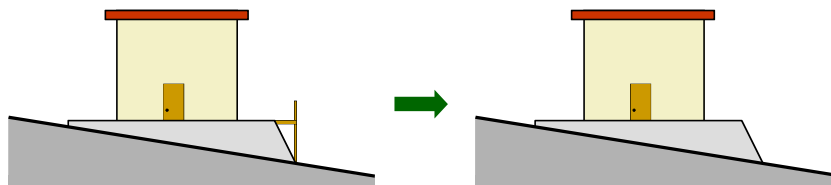
● 運用基準

- (1) 屋上に設置する設備は遮へいするなど周辺から見えにくいように配慮し、屋外階段やベランダ等を設ける場合は繁雑にならないよう建築物本体とのデザインの調和を図るなど建築物と一体となった意匠・デザインに配慮してください。
- (2) 道路に面する外壁に設備類を設けてはいけません。ただし、道路側から見える面の合計が1㎡以下のものについては、この限りではありません。1㎡を超えるものは遮へいするものとします。
- (3) 津波避難ビル等に指定された建築物では、避難階段などが避難者から認識されやすいことにより迅速な避難が実施できる場合があります。外部階段などは、アクセントカラーの使用など意匠・デザインに配慮してください。

(3) 架台等の制限

地区区分	架台等の制限
全地区	周辺の景観を阻害する恐れがあるため、擁壁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。

◆架台等の制限のイメージ

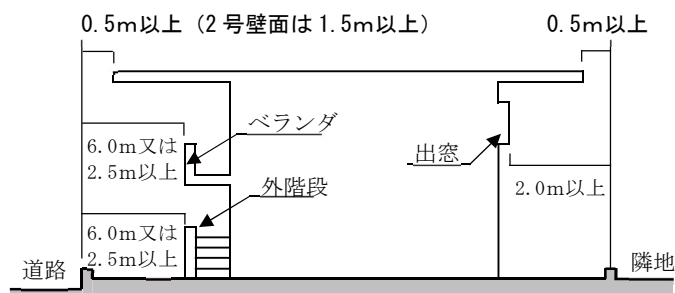


(4) 庇、出窓、ベランダ、外階段等の位置の制限

地区区分	架台等の制限
全地区	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、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。建築物の庇の先端の位置は、次のとおりとする。

	庇	出窓、ベランダ、外階段等
道路境界線	0.5m (ただし2号壁面は1.5m)	壁面の位置の制限に準ずる
隣地境界線	0.5m	

◆庇、出窓、ベランダ、外階段等の位置の制限のイメージ



● 運用基準

- (1) ブロック等による目隠しも、壁面の位置の制限に準じます。
- (2) 道路面から敷地高へのアプローチの階段については、この限りではありませんが、植栽（植栽柵）でカバーできるように配慮してください。

(5) 屋外広告物の制限

地区区分	屋外広告物の制限
全地区	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。

● 運用基準

- (1) 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、一部の広告物を除きすべて許可が必要となります。

【参考】沖縄県屋外広告物条例に規定する許可地域における設置位置等の基準

(抜粋、沖縄県HPより)

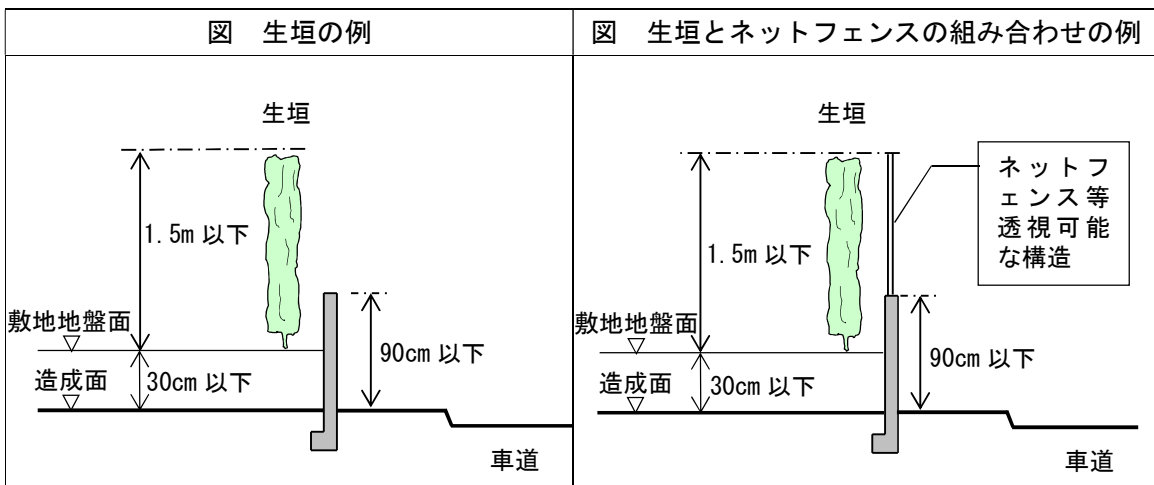
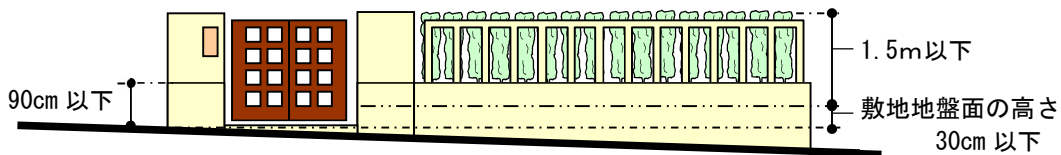
広告塔	<p>建築物の屋上の広告塔</p> <p>1面が30㎡以下</p> <p>$\frac{1}{3}hm$以下(10mまで)</p> <p>※但し、商工系地域では1面が50㎡、高さは地上から設置する箇所までの高さの$\frac{1}{2}$以下、かつ20m以下</p>	<p>地上の広告塔</p> <p>表示面積30㎡以下</p> <p>地上10m以下</p> <p>※但し、商工系地域では地上15m以下</p>
	<p>建築物の壁面の広告板</p> <p>全体面積の$\frac{1}{3}$以下</p> <p>最大表示面積30㎡以内</p> <p>※但し、商工系地域では全体面積の$\frac{1}{2}$以下、最大表示面積50㎡以内</p>	<p>地上の広告板</p> <p>表示面積30㎡以内</p> <p>5m以内</p>
<p>建築物より突出するもの</p>	<p>表示面積は、それぞれの面の合計が20㎡以内(一面の場合は10㎡)</p> <p>※但し、商工系地域では合計40㎡以内(一面の場合は20㎡以内)</p> <p>突出幅1.5m以内(路端から1m以内)</p> <p>4.5m以上(歩道上では2.5m以上)</p>	
<p>広告幕及びこれに類するもの</p>	<p>1.8m以内</p> <p>20m以内</p> <p>1m以内</p> <p>4.5m以上(歩道上では2.5m以上)</p>	<p>はり紙・札の類</p> <p>面積1㎡以内</p>

6. 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、災害時のブロック塀の倒壊を防ぐなど防災等の観点から、垣又は柵の構造の制限を行います。

地区区分	垣又は柵の構造の制限
全地区	<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. 生垣若しくは高さ90cm以下のブロック及びコンクリート等の基礎部分の上に網状、その他これに類するフェンス等を施したもの（ただし、全体でも高さは敷地地盤面から1.5m以下とする）、又はそれに植栽を組み合わせたもの。</p> <p>なお、擁壁のある敷地におけるブロック及びコンクリート等の高さは地盤面又は道路高から30cm以下とする。</p>

◆垣又は柵の構造のイメージ



● 運用基準

- (1) 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柵の高さを緩和することができます。

7. 建築物の緑化率の最低限度

敷地規模の大きな事業所等の立地が想定されているため、積極的な緑化を促進して、うるおいある街並みの形成が必要になるため緑化率を設けています。

	緑化率の最低限度
全地区	1, 000㎡未満の敷地においては、緑地率5%以上または緑被率15%以上かつ間口側道境界線の長さの1/3以上を緑化する。 1, 000㎡以上の敷地においては、緑地率10%以上または緑被率20%以上かつ間口側道路境界線の長さの1/3以上を緑化する。

● 運用基準

- (1) 緑地率は、敷地面積に占める緑地面積の割合のことで、平面的な緑の割合を把握するための指標となります。
- (2) 緑被率は、緑地面積に樹木の繁る面積も重ねて加えた緑の面積（緑被面積と呼びます）が敷地面積に占める割合のことで、立体的な緑も評価する指標となります。
- (3) 緑地面積、緑被面積の算出は、下表のとおり計算します。なお、屋上緑化や壁面緑化、人工芝等は、含まれません。
- (4) 敷地の形状、建築物の用途等の理由により当該数値を満たすことが困難であるときは、市長と協議して定めるものとします。
- (5) 2号壁面が指定されている箇所について、間口緑化の対象とする植栽を設置する場合は、2号壁面の制限区域より建築敷地側（道路境界線より1.5m以上内側）で緑化してください。（P12.「4. 壁面後退区域における工作物の設置の制限」参照）

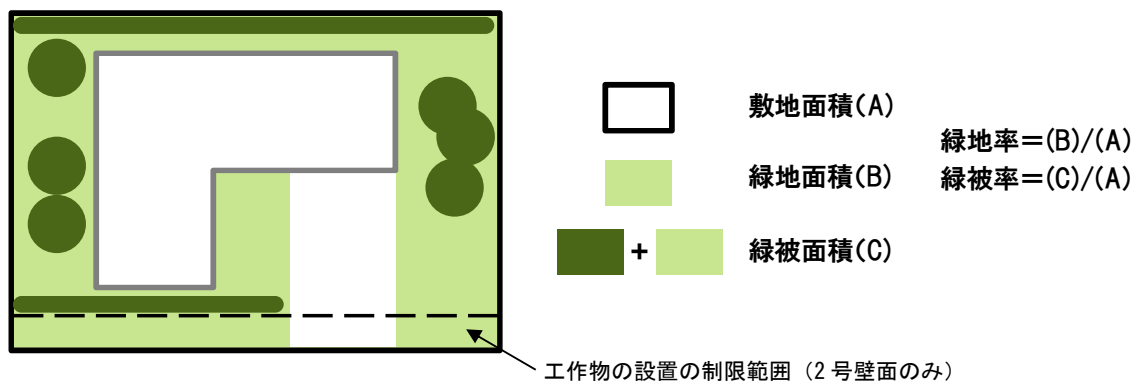
■ 緑化のイメージ



緑地率・緑被率について

【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	<ul style="list-style-type: none"> ・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%

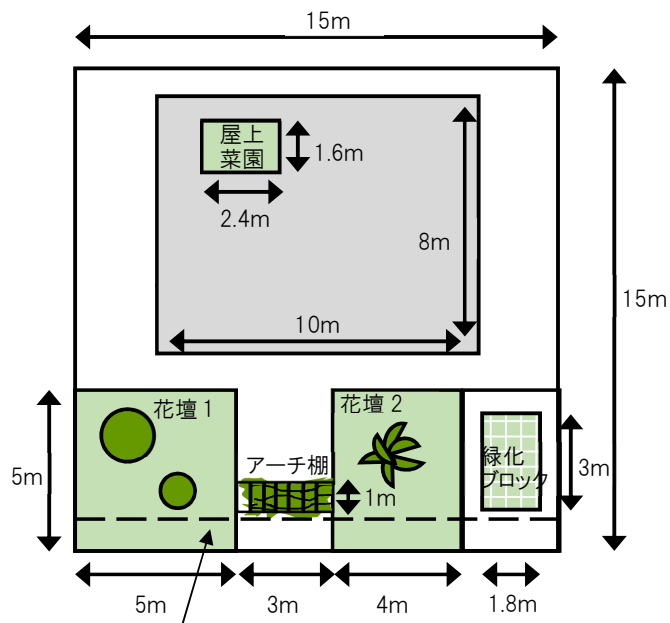
※人工芝等は緑地面積には含まない。

■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
	〃（ヤシ系）	見込まれる樹木
	中木	植栽時の樹高が 2.5m以上 4m未満の樹
	〃（ヤシ系）	木
	低木	植栽時の樹高が 1m以上 2.5m未満の樹
		木
生垣	植栽時の樹高が 1m未満の樹木	
垂直緑化	屋上緑化を含まない	延長 × 1m 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



工作物の設置の制限範囲（2号壁面のみ）

■緑地率の算出

- ①敷地面積 = $15\text{m} \times 15\text{m} = 255 \text{ m}^2$
 ②緑地面積 = $25 \text{ m}^2 + 20 \text{ m}^2 + 2.7 \text{ m}^2 = 47.7 \text{ m}^2$
【内訳】
 花壇 1 = $5\text{m} \times 5\text{m} = 25 \text{ m}^2$
 花壇 2 = $4\text{m} \times 5\text{m} = 20 \text{ m}^2$
 緑化ブロック = $1.8\text{m} \times 3\text{m} \times 0.5^* = 2.7 \text{ m}^2$
 ※緑化ブロックの緑地率への換算は、水平投影面積 $\times 50\%$
 (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 \div ①敷地面積)
 $= 47.7 \text{ m}^2 \div 255 \text{ m}^2 = 18.7\% > 5.0\%$

■緑被率の算出

- ①敷地面積 = 255 m^2
 ③緑被面積 =
 $25 \text{ m}^2 + 20 \text{ m}^2 + 2.7 \text{ m}^2 + 3 \text{ m}^2 + 4 \text{ m}^2 + 10 \text{ m}^2 + 1 \text{ m}^2 = 65.7 \text{ m}^2$
【内訳】
 緑地面積(花壇 1 + 花壇 2 + 緑化ブロック) = 47.7 m^2
 垂直緑化 = $3\text{m} \times 1\text{m} = 3 \text{ m}^2$
 低木 = $4 \text{ m}^2 \times 1 \text{ 本} = 4 \text{ m}^2$
 中木 = $10 \text{ m}^2 \times 1 \text{ 本} = 10 \text{ m}^2$
 中木(ヤシ) = $1 \text{ m}^2 \times 1 \text{ 本} = 1 \text{ m}^2$
 (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 \div ①敷地面積)
 $= 65.7 \text{ m}^2 \div 255 \text{ m}^2 = 25.7\% > 15.0\%$

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では違いがあります。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よくになり、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と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。

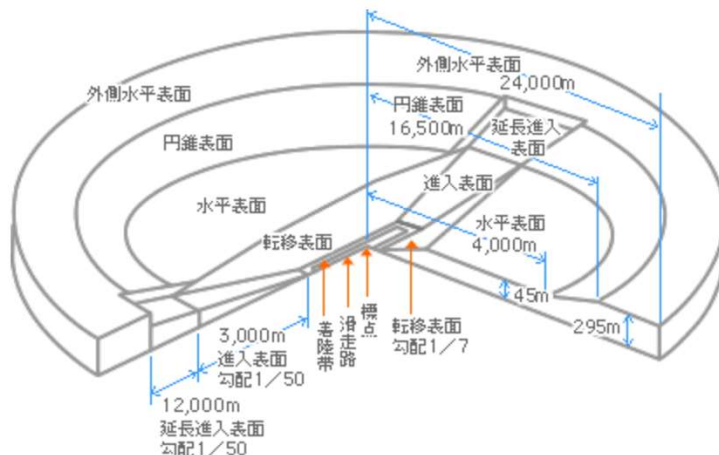
これらのことより、豊見城市では建築物等の基準色（ベースカラー）を以下のように推奨したい。

- 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。

参考 航空法に基づく制限表面高について

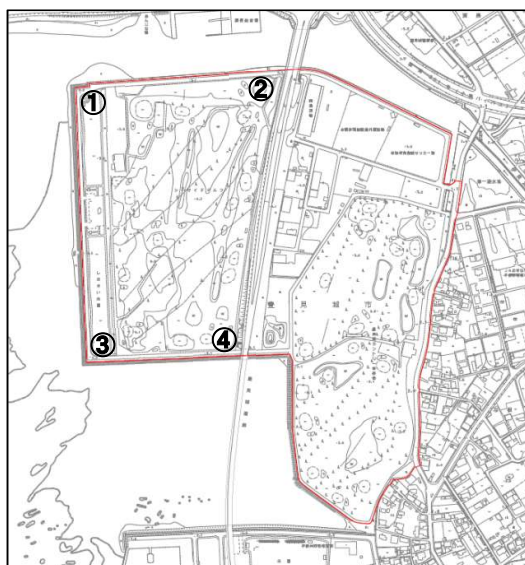
航空機が安全に離着陸するためには、空港周辺の一定の空間を障害物が無い状態にしておく必要があります。このため、航空法において、次のような制限表面が設定されています。

制限表面概略図



(出典：大阪航空局 HP)

本地区においては、下図のとおり建築物の高さが制限されることになります。詳細は那覇空港又は大阪航空局へお問い合わせください。



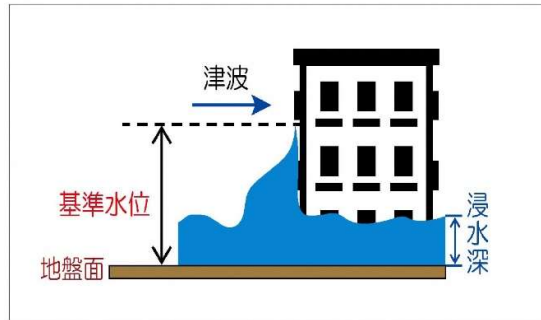
- ①北緯 26° 10′ 24.4″、東経 127° 38′ 56.3″
 ・ ・ ・ 制限高はおおよそ海拔 2.0 m
- ②北緯 26° 10′ 26.9″、東経 127° 39′ 08.2″
 ・ ・ ・ 制限高はおおよそ海拔 4.8 m
- ③北緯 26° 10′ 09.2″、東経 127° 38′ 57.0″
 ・ ・ ・ 制限高はおおよそ海拔 3.0 m
- ④北緯 26° 10′ 09.6″、東経 127° 39′ 05.6″
 ・ ・ ・ 制限高はおおよそ海拔 4.2 m

※平成 27 年度に実施した豊見城市地区計画等策定業務（与根ゴルフ場周辺地区）におけるヒアリング調査より

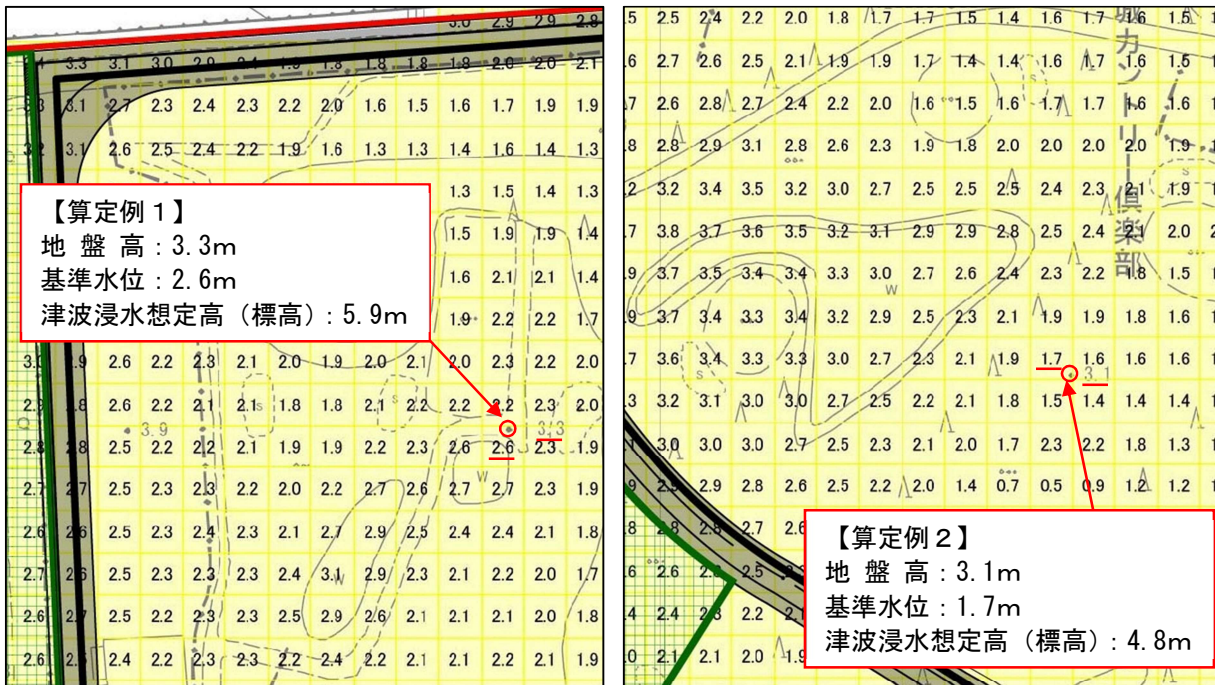
なお、空港周辺においては航空機騒音も大きくなることから、外壁や窓などの開口部について、騒音対策も十分留意して下さい。

与根西部地区地区計画 津波浸水想定高の算定例

- ・建築物等の用途の制限に記載している「津波浸水想定高を超える位置以上に居室があるもの」に関する参考資料として、津波浸水想定高の算定例を示す。
- ・津波浸水想定高の算定にあたっては、沖縄県ホームページ「津波災害警戒区域等の指定について」より引用する。(https://www.pref.okinawa.jp/site/doboku/kaibo/tsunamikeikaikuiki.html)
- ・上記ページで公表している「津波災害警戒区域の指定の公示に係る図書」では、「津波浸水想定に定める水深に係る水位に建築物等への衝突による津波の水位の上昇を考慮して必要と認められる値を加えて定める水位」(基準水位)が10mメッシュ単位で公示されている。
- ・この「基準水位」に「地盤高」を加えて、当該位置における「津波浸水想定高(標高)」とする。算定例は以下のとおり。



【算定例】



※「津波災害警戒区域の指定の公示に係る図書」を加工

