



平成 24 年度
糸満市潮崎地区地区計画運用基準

平成 24 年 9 月
糸満市 建設部 都市計画課

糸満市潮崎地区地区計画運用基準

第Ⅰ章 整備・開発及び保全の方針の解説

1. 目的

この運用基準は、糸満市潮崎地区地区計画（以下「地区計画」という。）の都市計画決定に伴い、地区整備計画に規定する事項に関する運用の基準を決めることにより、良好な住環境空間を形成・維持することを目標とする。

2. 適用区域

この基準は、地区計画を定める区域内について適用する。

3. 区域内の整備及び保全に関する方針

【地区計画の目標】

当地区は糸満ロータリーの南西 500m に位置し、糸満市南浜地先公有水面埋立事業により創造される新市街地であり、沖縄県南部の中核都市に寄与する。「情報・文化・生活交流複合拠点」と位置づけられている。

本計画では、糸満市の風土や自然環境と調和し、緑とうるおいにあふれた市街地の形成を図ることを目標とする。

【土地利用の方針】

当地区を「戸建住宅地区（A地区）」、「住宅複合地区（B・C地区）」、「教育文化地区（D地区）」、「行政文化地区（E・G・H地区）」、「沿道複合地区（F地区）」、「住宅地区（J地区）」の6地区に細区分し、それぞれの地区の方針に沿った適正な土地利用を誘導するとともに、各種用途の調和のとれた良好な市街地の形成を図る。

■戸建住宅地区（A地区）

地域交流を支援する機能を内包し、良好な環境を有する低層の戸建住宅地区とする。

■住宅複合地区（B・C地区）

公園利用者や地域住民の日常生活に必要な店舗等の立地を許容しつつ、戸建住宅地区の住環境の保全を図る地区とする。

■教育文化地区（D地区）

学校教育や地域文化の向上に寄与し、生涯学習機能等を有する地区とする。

■行政文化地区（E・G・H地区）

行政機能・文化交流機能を中心とした公共施設等の整備を図る地区とする。

■沿道複合地区（F地区）

国道 311 号線バイパスの持つポテンシャルを活用し、賑わいのある街並みの形成を図るために、都市型住宅と沿道型商業の導入を図る地区とする。

■住宅地区（J地区）

事務所・店舗等の立地を許容しつつ集合住宅を主とする地区とする。

地区区分図



【地区施設の整備の方針】

本地区内では、道路、公園、緑道を有機的に結合させ、地区の特性を活かした地区整備を行う。

【緑化の方針】

公共施設の緑化の推進と住宅地の緑化の誘導により、緑豊かな市街地の形成を目指す。



当該地区における緑化の事例



【建築物等整備の方針】

地区の特性を活かし、良好な市街地の形成を図るため建築物の用途の制限を行う。

敷地の細分化による建築物の過密化などを防止して、ゆとりある生活空間を確保するため、建築物の敷地面積及び壁面の位置の制限を行う。

良好な街並み景観の創造を図るため、建築物等の形態又は意匠の制限を行うとともに、戸建住宅及び住宅複合地区について建築物の高さの制限を行う。

緑豊かな景観を創出するため、かき又はさくの構造の制限を行う。

第Ⅱ章 建物の用途の制限の解説

1. 建物等の用途の制限

【制限の必要性】

地区計画の目標と各地区ごとの土地利用の方針を定め、土地利用の方針と用途の純化という観点から一つ一つの用途について検討を行い、各地区における建築物等の用途制限の内容を定める。

【制限の内容】

用途の制限は以下の表に基づき設定する。

	建物の用途	規制地区	規 制 理 由
1	共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供する建築物。	- 戸建住宅地区(A地区) - 住宅複合地区(B・C地区) - 教育文化地区(D地区) - 行政・文化地区(E・G・H地区)	- 戸建住宅地区(A地区)では低層の戸建住宅の立地を誘導する地域であるため、共同住宅(三親等以内の血族及び三親等内の姻族が住居するためのものを除く)寄宿舎又は下宿の用に供する建築物を規制する。 - 住宅複合地区(B地区・C地区)では日常生活に必要な店舗等の立地を許容しつつ、良好な住環境を確保するため共同住宅(三親等以内の血族及び三親等内の姻族が住居するためのものを除く)寄宿舎又は下宿の用に供する建築物を規制する。 - 教育文化地区(D地区)では、学校教育や生涯学習機能等の良好な住環境を確保するため共同住宅(三親等以内の血族及び三親等内の姻族が住居するためのものを除く)寄宿舎又は下宿の用に供する建築物を規制する。 - 行政・文化地区(E・D・H地区)では、行政機能・文化交流機能を中心とした公共施設の整備を図る地区のため共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供する建築物を規制する。

	建物の用途	規制地区	規 制 理 由
2	神社、寺院、教会等その他これに類するもの	- 戸建住宅地区(A地区) - 住宅複合地区(B・C地区) - 教育文化地区(D地区) - 行政・文化地区(E・G・H地区)	- 戸建住宅地区(A地区)では低層の戸建住宅の立地を誘導する地域であるため、神社、寺院、教会等その他これに類するものを規制する。 - 住宅複合地区(B地区・C地区)では日常生活に必要な店舗等の立地を許容しつつ、良好な住環境を確保するため神社、寺院、教会等その他これに類するものを規制する。 - 教育文化地区(D地区)では、学校教育や生涯学習機能等の良好な学園環境を確保するため神社、寺院、教会等その他これに類するものを規制する。 - 行政・文化地区(E・D・H地区)では、行政機能・文化交流機能を中心とした公共施設の整備を図る地区のため神社、寺院、教会等その他これに類するものを規制する。
3	畜舎	潮崎地区全地区	潮崎地区全地区において生活環境の阻害となる恐れがある畜舎を規制する。
4	兼用住宅	- 戸建住宅地区(A地区) - 沿道複合地区(F地区)	- 戸建住宅地区(A地区)では低層の戸建住宅の立地を誘導する地域であるため、兼用住宅を規制する。 - 沿道複合地区(F地区)では、幹線道路に面し、都市型住宅と沿道型商業の導入を図るため、1階又はこれに類する階に住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿用に供する建築物を規制する。
5	住宅(戸建)	- 教育文化地区(D地区) - 行政・文化地区(E・G・H地区)	- 教育文化地区(D地区)では学校教育や生涯学習機能等の良好な学園環境を確保するため、戸建専用住宅を規制する。 - 行政・文化地区(E・D・H地区)では、行政機能・文化交流機能を中心とした公共施設の整備を図る地区のため、戸建専用住宅を規制する。

	建物の用途	規制地区	規 制 理 由
6	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売等	- 沿道複合地区(F地区) - 行政・文化地区(G・H地区)	- 沿道複合地区(F地区)では、幹線道路に面し、都市型住宅と沿道型商業の導入を図り、良好な商業業務空間を形成するため、風俗営業の用に供する建築物、ギャンブル性の高い施設を規制する。 - 行政・文化地区(G地区)では、行政機能・文化交流機能を中心とした公共施設の整備を図る地区のため、風俗営業の用に供する建築物、ギャンブル性の高い施設を規制する。 - 行政・文化地区(H地区)では、行政機能・文化交流機能を中心とした公共施設の整備を図る地区のため、風俗営業及び風俗関連営業の用に供する建築物、ギャンブル性の高い施設を規制する。
7	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	行政・文化地区(H地区)	行政・文化地区(H地区)では、行政機能・文化交流機能を中心とした公共施設の整備を図る地区のため、風俗営業及び風俗関連営業の用に供する建築物を規制する。
8	工場	住宅地区(J地区)	住宅地区(J地区)では、事務所、店舗等の立地を許容しつつ集合住宅の良好な住環境を確保するため、工場（但し、作業場の床面積の合計が 50 m² 以内の時価販売のための商品製造業を営むパン屋、米屋、菓子店、豆腐屋等で原動機出力の合計が 0.75 k w 以内のものを除く）を規制する。

建築物の敷地面積が計画区域の 2 地区以上にわたる場合等の措置

- ① 建築物の敷地が計画地区の 2 地区以上にわたる場合においては、その敷地の 50%以上に属する計画地区に係わる用途の規定を適用する。

●糸満市潮崎地区の区域内における建築物の制限に関する条例

第 11 条

建築物の敷地が計画区域の 2 以上わたる場合における第 3 条及び 5 条の規定の適用については、当該建築物又はその敷地全部について、当該敷地の過半が属する計画地区に係る規定を適用する。

■糸満市潮崎地区地区計画 地区整備計画 <建築物等の用途>

建築物用途	地区	地区の細区分 (用途地域)	戸建住宅地区		住宅複合地区		教育文化地区
			A地区	B地区	C地区	D地区	
			(第1種低層住居)	(第2種低層住居)	(第1種中高層住居)		
住宅等	戸建専用住宅		○	○	○	×	
	共同住宅、寄宿舎、下宿		▲※1	▲※1	▲※1	▲※1	
	兼用住宅で、非住宅部分が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		×	○	○	○	
店舗等	床面積が150㎡以下のもの			△※3	△※4	△※4	
	床面積が150㎡以上を越え、500㎡以下のもの				△※4	△※4	
	床面積が500㎡以上を越え、1,500㎡以下のもの						
	床面積が1,500㎡以上を越え、3,000㎡以下のもの						
	床面積が3,000㎡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㎡以上を越え、500㎡以下のもの						
	床面積が500㎡以上を越え、1,500㎡以下のもの						
	床面積が1,500㎡以上を越え、3,000㎡以下のもの						
	床面積が3,000㎡を超えるもの						
ホテル、旅館							
遊戯施設・風俗施設等	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場						
	カラオケボックス等						
	麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券・車券発売所等						
	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						
大規模集客施設(店舗、飲食店、遊技場、勝馬投票券売り場等で床面積が1万㎡をこえるもの ※18)							
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、専修学校等				○	○	
	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、保育所等		○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		○		○	○	
	老人福祉ホーム、児童厚生施設等		△※7	△※7	○	○	
	自動車教習所						
工場・倉庫等	単独車庫(付風車庫除く)				△※8	△※8	
	建築物付属自動車庫		△※9	△※9	△※10	△※10	
	倉庫兼倉庫						
	面倉		×	×	×	×	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自動車店等で作業床面積50㎡以下			△※11	△※11	△※11	
	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						
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがやや多い工場						
	自動車修理工場						
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、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、汚染処理場、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 ▲:地区計画により条件付きで建てられるもの

△:用途地域の条件付きで建てられるもの ×:地区計画により規制されているもの

□:用途地域により規制されているもの

※1:三親等以内の血族及び三親等内の姻族が居住するためのもの。

※3:日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び家具屋等のサービス業店舗のみ。2階以下。

※4:※3に加えて、物品販売店舗、飲食店、担保代理店・銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業店舗のみ。2階以下。

※7:600㎡以下。

※8:300㎡以下。2階以下。

※9:600㎡以下。1階以下。

※10:3,000㎡以下。2階以下。

※11:原動機の制限あり。2階以下。

※19:白地地域不可。

地区		地区の細区分 (用途地域)	沿道複合地区	住宅地区	行政・文化地区			
			F地区 (近隣商業)	J地区 (第2種住居)	E地区 (第1種住居)	G地区 (準住居)	H地区 (商業)	
建築物用途								
住宅等	戸建専用住宅		▲※2	○	×	×	×	
	共同住宅、寄宿舎、下宿		▲※2	○	×	×	×	
	兼用住宅で、非住宅部分が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		▲※2	○	○	○	○	
店舗等	床面積が150㎡以下のもの		○	○	○	○	○	
	床面積が150㎡以上を越え、500㎡以下のもの		○	○	○	○	○	
	床面積が500㎡以上を越え、1,500㎡以下のもの		○	○	○	○	○	
	床面積が1,500㎡以上を越え、3,000㎡以下のもの		○	△※6	△※6	△※6	○	
	床面積が3,000㎡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㎡以上を越え、500㎡以下のもの		○	○	○	○	○	
	床面積が500㎡以上を越え、1,500㎡以下のもの		○	○	○	○	○	
	床面積が1,500㎡以上を越え、3,000㎡以下のもの		○	○	○	○	○	
	床面積が3,000㎡を超えるもの		○	○		○	○	
ホテル、旅館		○	○	△※18	○	○		
遊戯施設・風俗施設等	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッチング練習場		○	○	△※18	○	○	
	カラオケボックス等		○	△※6		△※6	○	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等		×	△※6		×	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場		○			△※15	○	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等						×	
大規模集客施設(店舗、飲食店、遊技場、勝負投票券売り場等で床面積が1万㎡をこえるもの ※18)		○				○		
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、専修学校等		○	○	○	○	○	
	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、保育所等		○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		○	○	○	○	○	
	老人福祉ホーム、児童厚生施設等		○	○	○	○	○	
	自動車教習所		○		△※18	○	○	
	単独車庫(付属車庫除く)		○	△※8	△※8	○	○	
	建築物付属自動車車庫		○	△※5	△※10	○	○	
工場・倉庫等	倉庫兼倉庫		○			○	○	
	畜舎		×	×	×	×	×	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、理髪店、自動車店等で作業場面積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		△※16	×	△※17	△※17	△※16	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場		△※16				△※16	
	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やや多い工場							
	自動車修理工場		△※12	×	△※14	△※13	△※12	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量	量が非常に少ない施設	○	×	△※18	○	○	
		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、汚染処理場、ごみ焼却場等								

○:建てられるもの ▲:地区計画により条件付きで建てられるもの

△:用途地域の条件付きで建てられるもの

×:地区計画により規制されているもの

□:用途地域により規制されているもの

※2:1階又はこれに類する階に住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供する建物の規制。

※5:2階以下。

※6:10,000㎡以下。

※10:3,000㎡以下。2階以下。

※12:作業場の床面積300㎡以下。原動機の制限あり。

※13:作業場の床面積150㎡以下。

※14:作業場の床面積50㎡以下。

※15:客席200㎡以下。

※16:原動機・作業内容の制限あり。作業場の床面積150㎡以下。

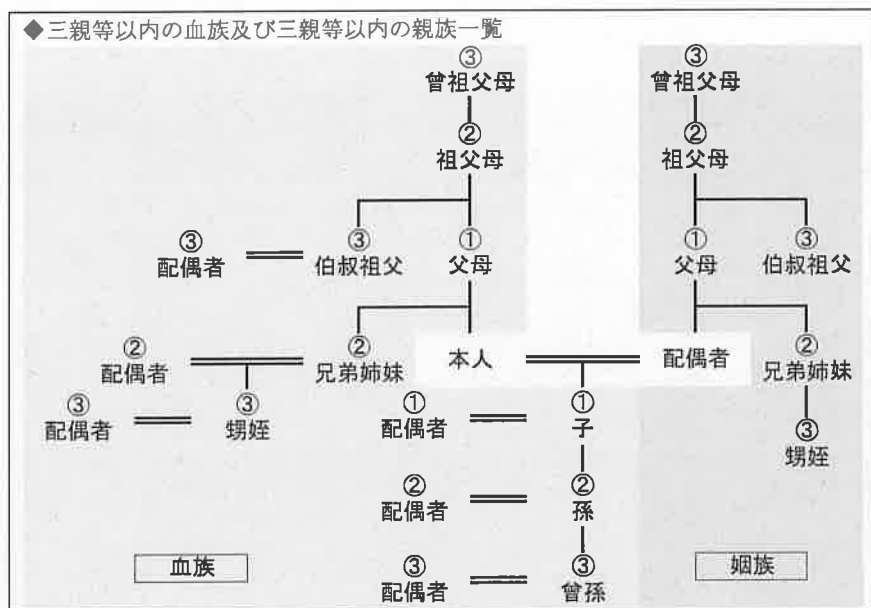
※17:原動機・作業内容の制限あり。作業場の床面積50㎡以下。

※18:3,000㎡以下。

※19:白地地域不可。

地区計画の条件

※1：三親等以内の血族及び三親等内の姻族が居住するためのもの。



※2：1階又はこれに類する階に住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供する建物の規制。

用途地域の条件

※3：日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び家具屋等のサービス業店舗のみ。2階以下。

※4：※3に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業店舗のみ。2階以下。

※5：2階以下。

※6：10,000m²以下。

※7：600m²以下。

※8：300m²以下。2階以下。

※9：600m²以下。1階以下。

※10：3,000m²以下。2階以下。

※11：原動機の制限あり。2階以下。

※12：作業場の床面積 300m²以下。原動機の制限あり。

※13：作業場の床面積 150m²以下。

※14：作業場の床面積 50m²以下。

※15：客席 200m²以下。

※16：原動機・作業内容の制限あり。作業場の床面積 150m²以下。

※17：原動機・作業内容の制限あり。作業場の床面積 50m²以下。

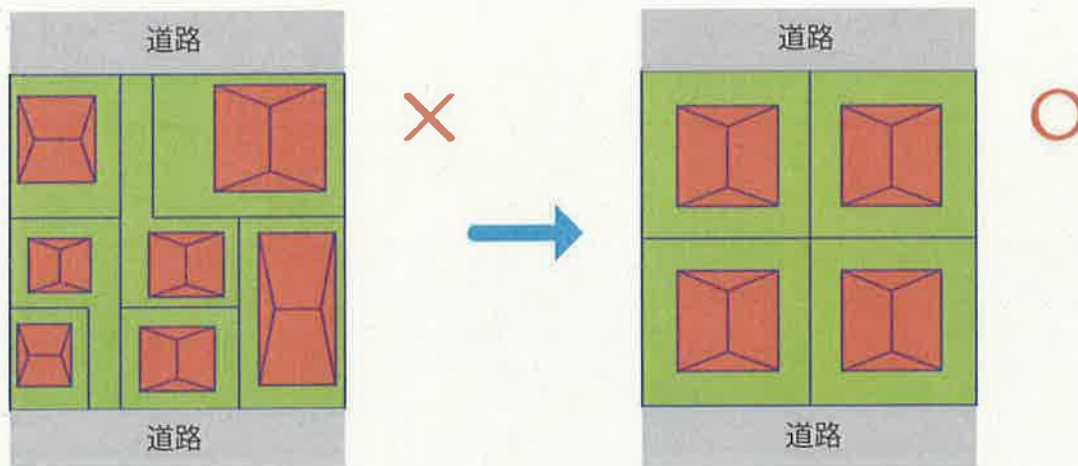
※18：3,000m²以下。

※19：白地地域不可。

2. 建築物の敷地面積の最低限度

【制限の必要性】

敷地の細分化を防ぐことにより、ゆとりある住環境の形成、防災上危険な建てづまりを防止し、また、地区にふさわしい建物を誘導する等の観点から、敷地面積の最低限度を定める。



【制限の内容】

制限内容は下表に掲げるとおりとする。

		敷地面積の最低限度
戸建住宅地区	A 地区	150m ²
住宅複合地区	B 地区	150m ²
	C 地区	150m ²
教育文化地区	D 地区	—
沿道複合地区	F 地区	250m ²
住宅地区	J 地区	200m ²
行政・文化地区	E 地区	—
	G 地区	—
	H 地区	—

適用の除外

- ① 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの。
- ② その敷地の周囲に広い公園、広場、道路、その他の空地を有する建築物であつて、市長が低層住宅に係わる良好な居住環境を害する恐れがないと認めて沖縄県建築審査会の同意を得て許可したもの。

- 敷地を分割したことにより最低敷地面積に満たない敷地ができた場合。



- ◎敷地の購入時の土地を分筆しないことが望ましい。

- ◎沿道複合地区（F 地区）において、敷地の購入後、既存する車止めブロックを撤去せずに維持管理することが望ましい。



- ◎沿道複合地区（F 地区）において、道路（国道）境界より壁面後退距離 13m の範囲内では、購入時の現況のまま使用することが望ましい。

建築物の敷地が計画区域の 2 地区以上にわたる場合等の処置

- ① 建築物の敷地が計画地区の 2 地区以上にわたる場合は、その敷地の 50% 以上に属する計画地区に係る規制を適用する。

●建築基準法

第 53 条の 2

建築物の敷地面積は、用途地域に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、当該最低限度以上でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の敷地については、この限りでない。

- 一 前条第 5 項第 1 号に掲げる建築物
 - 二 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの
 - 三 その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であつて、特定行政庁が市街地の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの
 - 四 特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの
- 2 前項の都市計画において建築物の敷地面積の最低限度を定める場合においては、その最低限度は、200 m²を超えてはならない。
- 3 第 1 項の都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められ、又は変更された際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の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ならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、同項の規定は、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。
- 一 第 1 項の都市計画における建築物の敷地面積の最低限度が変更された際、建築物の敷地面積の最低限度に関する従前の制限に違反していた建築物の敷地又は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ならば当該制限に違反することとなった土地
 - 二 第一項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は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ならば同項の規定に適合するに至った土地
- 4 第四十四条第二項の規定は、第一項第三号又は第四号の規定による許可をする場合に準用する。

●糸満市潮崎地区の区域内における建築物の制限に関する条例

第 11 条

建築物の敷地が計画区域の 2 以上わたる場合における第 3 条及び 5 条の規定の適用については、当該建築物又はその敷地全部について、当該敷地の過半が属する計画地区に係る規定を適用する。

3. 壁面の位置の規制

【規制の必要性】

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るとともに、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ある空間をつくり出すため、壁面の位置の制限を行う。

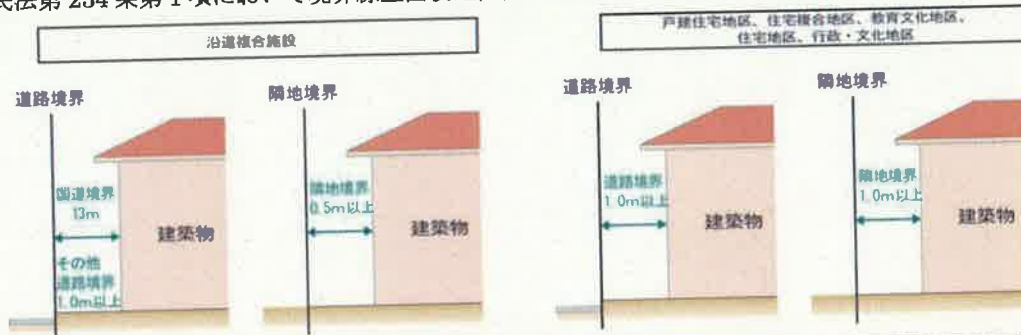
【制限の内容】

建築物の外壁、又は柱面から敷地の種類に応じ下表に掲げるとおりにする。但し公共歩廊及びこれに類するものについてはこの限りではない。

これに類するものについてはこの限りではない。

		道路境界線		隣地境界線	
		国道境界線	その他道路境界線		
戸建住宅地区	A 地区	—	1.0m以上	1.0m以上	
住宅複合地区	B 地区				
	C 地区				
教育文化地区	D 地区	13m		0.5m以上（民法による規制※）	
沿道複合地区	F 地区				
住宅地区	J 地区	—		1.0m以上	
行政・文化地区	E 地区				
	G 地区				
	H 地区				

※民法第 234 条第 1 項において境界線壁面後退位置は 50cm 以上となっている。



●民法

第 234 条

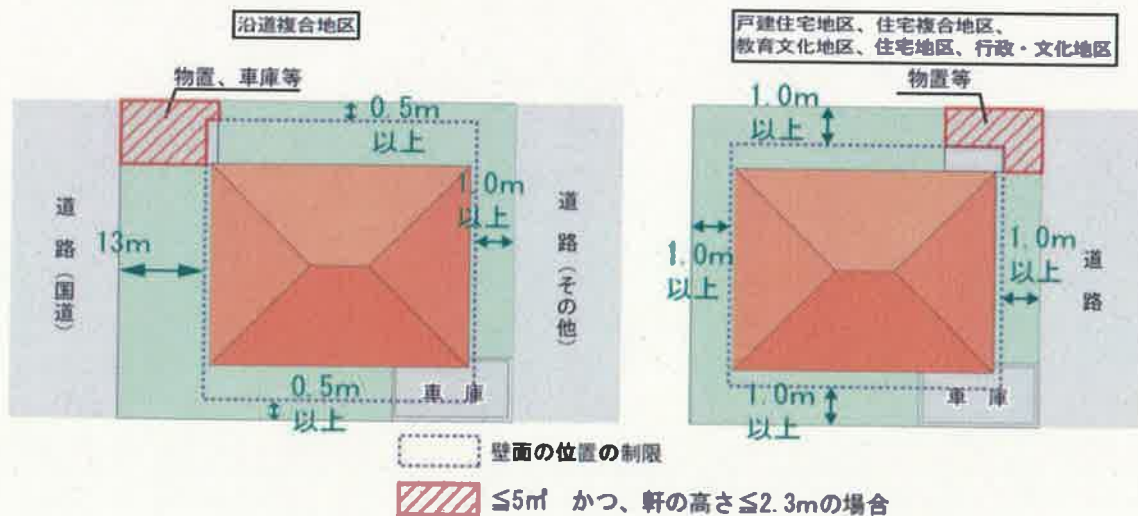
建物を築造するには、境界線から 50cm 以上の距離を保たなければならない。

- 前項の規定に違反して建築をしようとする者があるときは、隣地の所有者は、その建築を中止させ、又は変更させることができる。ただし、建築に着手した時から 1 年を経過し、又はその建物が完成した後は、損害賠償の請求のみをすることができる。

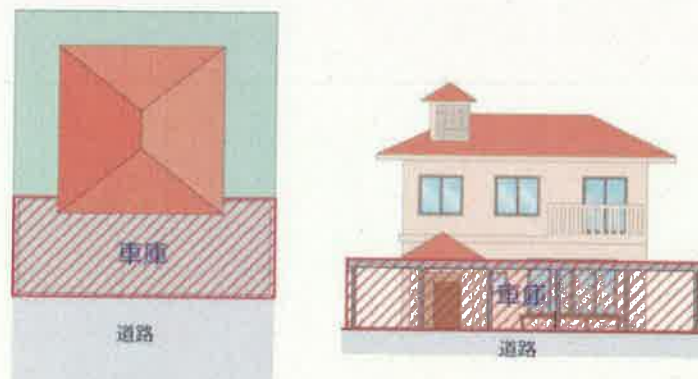
適用の除外

- ① 車庫。(国道境界に面するものは除く)
- ② 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、壁面の位置の制限の距離に満たない部分の床面積の合計が5m²以内の建築物又は建築物の部分についてはこの限りではない。
- ③ 敷地の外壁後退範囲内に飛び出した部分の外壁、又はこれに代る柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの。
- ④ 整地面より地下部の建築物については、壁面後退の対象にならない。
- ⑤ 建築物の高さが、2m以下のもの。

○ 敷地の壁面後退範囲内にある物置等の適用



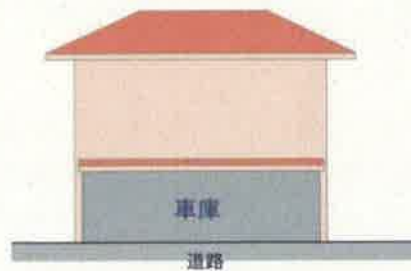
◆車庫は適用の除外になるが、開放的でうらおいのある街並みを創出するといった観点から道路路面全てを車庫にするのは望ましくない。



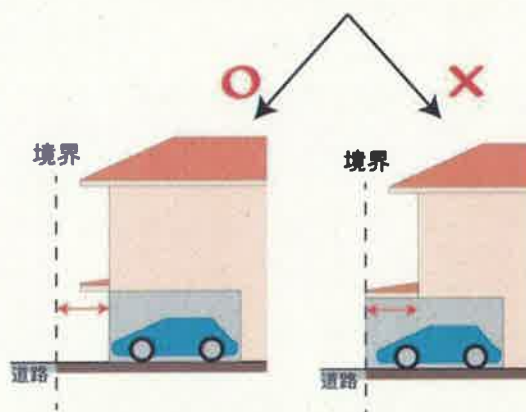
※道路路面全てを車庫にするのは望ましくない。

○ 車庫が建築物と一体となっている場合の処置

車庫が建築物と一体となっている場合

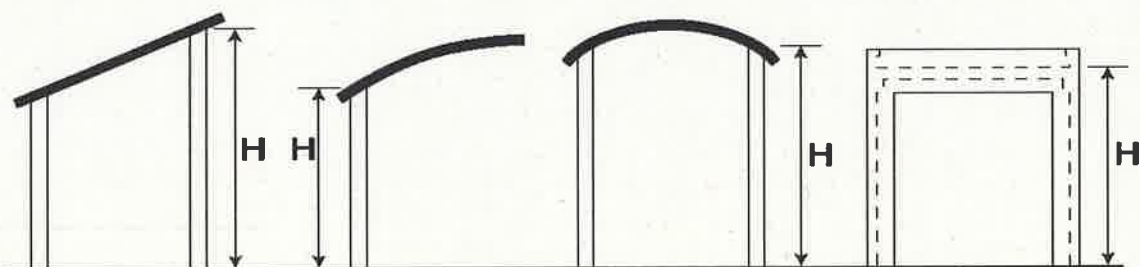


※車庫が建築物と一体となっている場合は、壁面後退させなければならない。

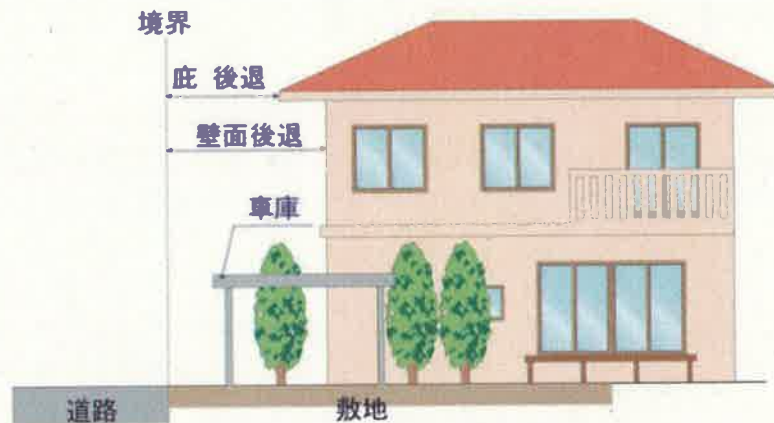


※「車庫」とは、車庫及びバイク置場、駐輪場等、乗り入れがあるもの。

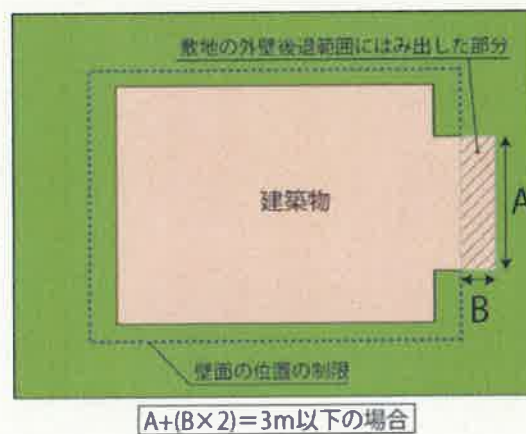
※軒の高さ「H」とは下図に示すとおりとする。



◆壁面後退範囲内にある車庫については、開放的であるおののある街並みを創出するといった観点から出来るだけ透視性のあるものが望ましい。



○ 敷地の壁面後退範囲内にはみ出した外壁、又はこれに代る柱の適用



●建築基準法

第54条

第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下この条及び第86条の6第1項において「外壁の後退距離」という。）は、当該地域に関する都市計画において外壁の後退距離の限度が定められた場合においては、政令で定める場合を除き、当該限度以上でなければならない。

2 前項の都市計画において外壁の後退距離の限度を定める場合においては、その限度は、1.5m又は1mとする。

●建築基準法施行令

第 135 条の 20

法第 54 条第 1 項の規定により政令で定める場合は、当該地域に関する都市計画において定められた外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合とする。

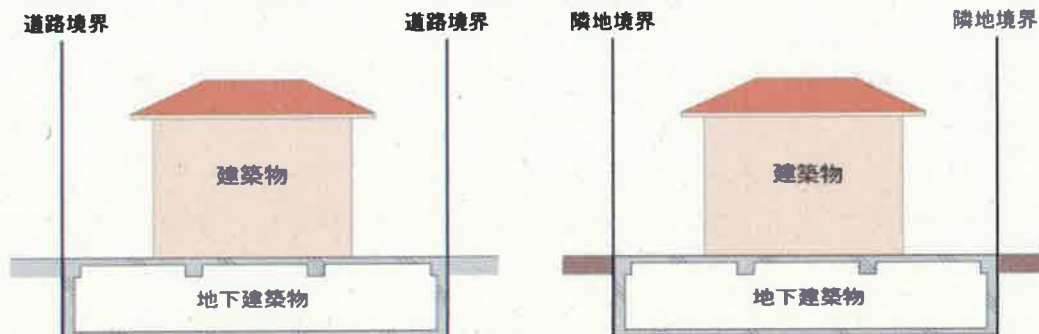
- 一 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下であること。
- 二 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5m² 以内であること。

第 2 条 1 項 7 号

軒の高さ 地盤面から建築物の小屋組又はこれに代わる横架材を支持する壁、敷けた又は柱の上端までの高さによる。

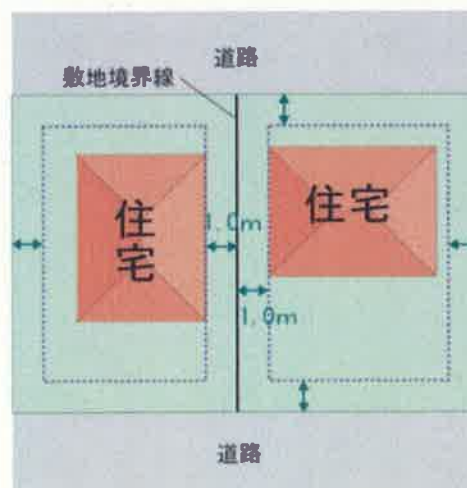
○ 地下部分の取り扱い

整地面より地下部分の建築物については、壁面後退の対象にはならない。



○ 分棟型住宅の取り扱い

分棟型の住宅であっても敷地境界線が生じた場合は壁面後退距離を守らなければならない。



4. 建築物等の高さの制限

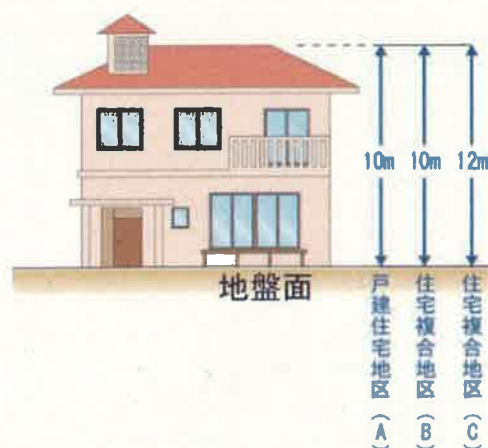
【制限の必要性】

建築物の高さをそろえ、統一感のある街並みをつくるための景観上の観点や、通風や採光の確保、隣家とのプライバシーなどといった住環境上の観点から、高さの制限を行う。

【制限の内容】

制限の高さは下表に掲げるとおりにする。

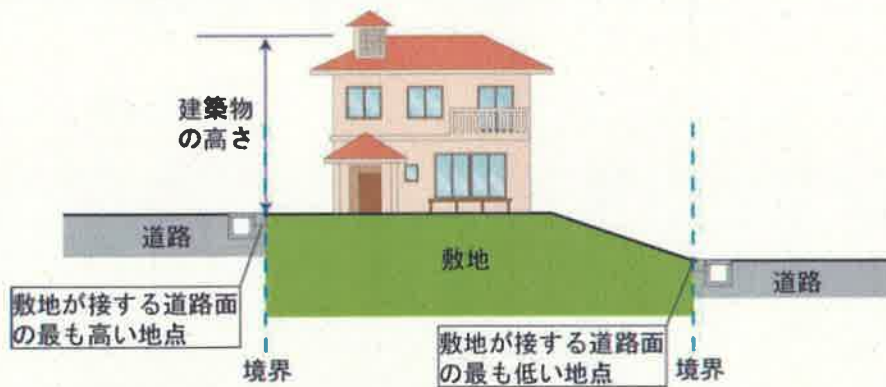
		最高限度
戸建住宅地区	A 地区	10m
住宅複合地区	B 地区	10m
	C 地区	12m
教育文化地区	D 地区	—
行政・文化地区	F 地区	—
沿道複合地区	J 地区	—
住宅地区	E 地区	—
	G 地区	—
	H 地区	—



※ 付属建築物として独立した車庫等、地区計画区域内の建築物すべてに適用する。

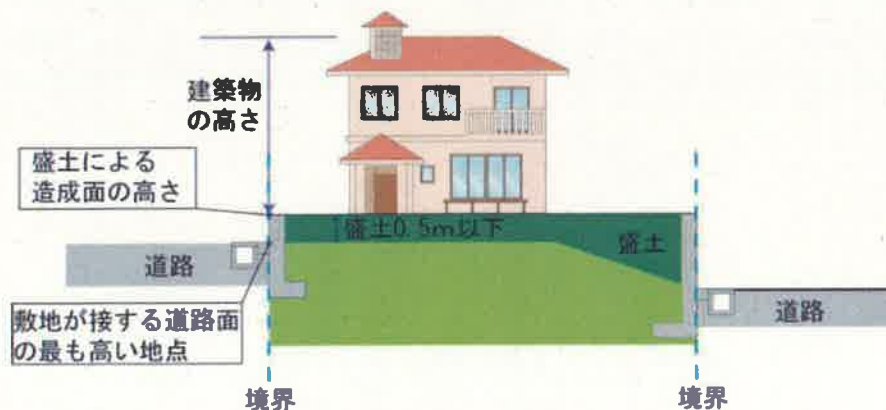
○建築物の高さの考え方

- ① 建築物の高さは敷地が接する道路の最も高い地点から算出する。



※沿道複合地区 (F 地区)

- ② 盛土をする場合は、道路が接する最も高い地点の盛土によって造成された高さから算出する。



※盛土の考え方：P35 参考

盛土の高さは敷地が接する道路面の最も高い位置より 0.5m以下とする。

建築基準法に基づく「地盤面」の高さの基本的な算出方法

①透視図

建築物の高さ

建築物

地面と接する面

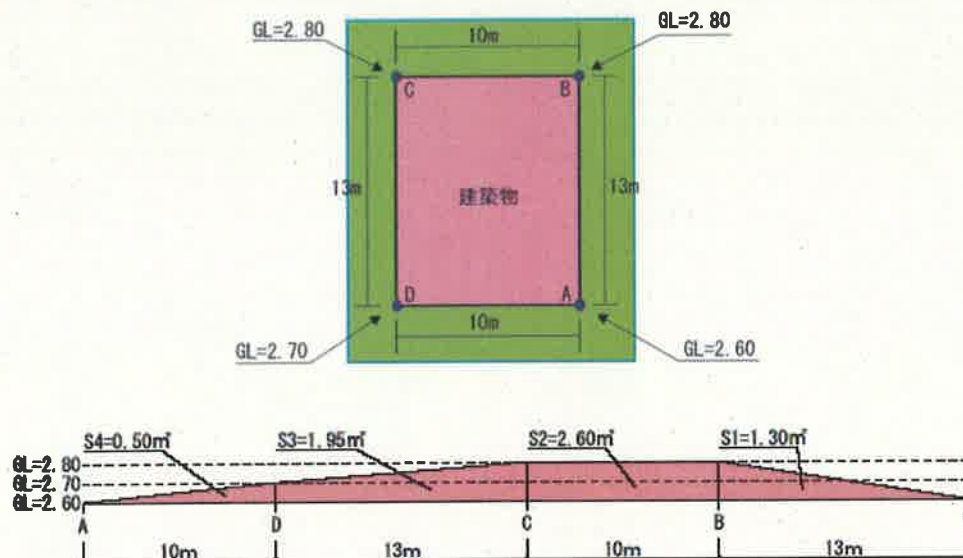
傾斜面

3m以内

$$H = \frac{S1+S2+S3+S4}{AB+BC+CD+DA}$$

建築物周辺が接する地面に高低差がある場合、その高さの平均となる

建築物が造成面に接する地盤高の最低高が GL2.60m、最高高が GL2.80 の場合の建築物の平均地盤面の高さの算出例



$$H = \frac{1.30+2.60+1.95+0.50}{13+10+13+10} = \frac{6.35}{46} = 0.14$$

よって平均 $GL=2.60+0.14=2.74m$ となる。

適用の除外

- ① その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地进行を有する建築物であって、低層住宅地区に関わる良好な住居環境を害する恐れがないと認めて市長が許可したもの。
- ② 学校その他の建築物であって、その用途によってはやむを得ないと認めて市長が許可したもの。

●建築基準法

第 55 条

第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内においては、建築物の高さは、10m又は 12mのうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない。

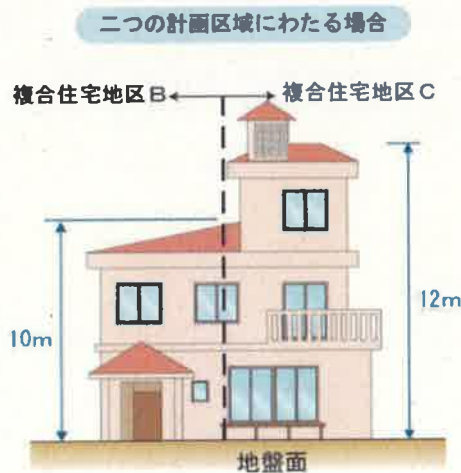
- 2 前項の都市計画において建築物の高さの限度が 10mと定められた第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内においては、その敷地内に政令で定める空地进行を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物であって、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めるものの高さの限度は、同項の規定にかかわらず、12mとする。

- 3 前二項の規定は、次の各号の一に該当する建築物については、適用しない。

- 一 その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地进行を有する建築物であって、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて特定行政庁が許可したもの
- 二 学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ないと認めて特定行政庁が許可したもの

建築物の敷地が計画区域の 2 地区にわたる場合等の措置

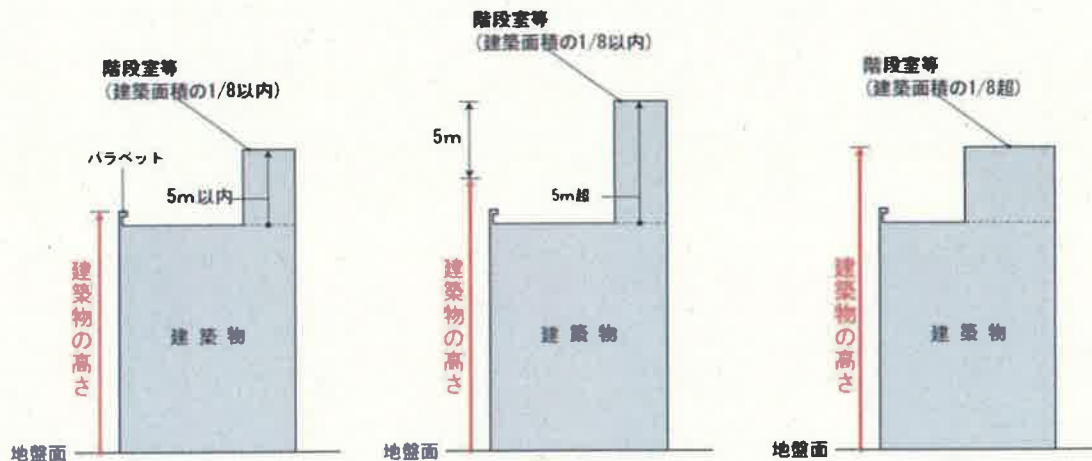
建築物の敷地が計画区域の 2 地区にわたる場合、当該建築物の部分について、当該敷地の属する計画区域に係わるこれらの規定を適用する。



屋上部分の取り扱い

「階段室、昇降機塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分」の水平投影面積が建築面積の 1/8 以内の場合、その屋上部分の高さが 5m までは「建築物の高さ」換算しない。

棟飾、防火壁の屋上突起物その他これらに類する屋上突起物は、当該建築物の高さに換算しない。



屋上部分の高さが5m未満の場合、高さには算入しない。

屋上部分の高さが5m以上の場合、全体の高さから5m引いた高さとする。

屋上部分が建築面積の1/8以上の場合、高さには算入する。

●建築基準法施行令

第2条第1項

六 建築物の高さ 地盤面からの高さによる。ただし、次のイ、ロ又はハのいずれかに該当する場合には、それぞれイ、ロ又はハに定めるところによる。

イ 法第56条第1項第1号の規定並びに第130条の12及び第135条の18の規定による高さの算定については、前面道路の路面の中心からの高さによる。

ロ 法第33条及び法第56条第1項第3号に規定する高さ並びに法第57条の4第1項及び法第58条に規定する高さ（北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度が定められている場合におけるその高さに限る。）を算定する場合を除き、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内の場合においては、その部分の高さは、12m（法第55条第1項及び第2項、法第56条の2第4項、法第59条の2第1項（法第55条第1項に係る部分に限る。）並びに法別表第4(ろ)欄2の項、3の項及び4の項ロの場合には、5m）までは、当該建築物の高さに算入しない。

ハ 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。

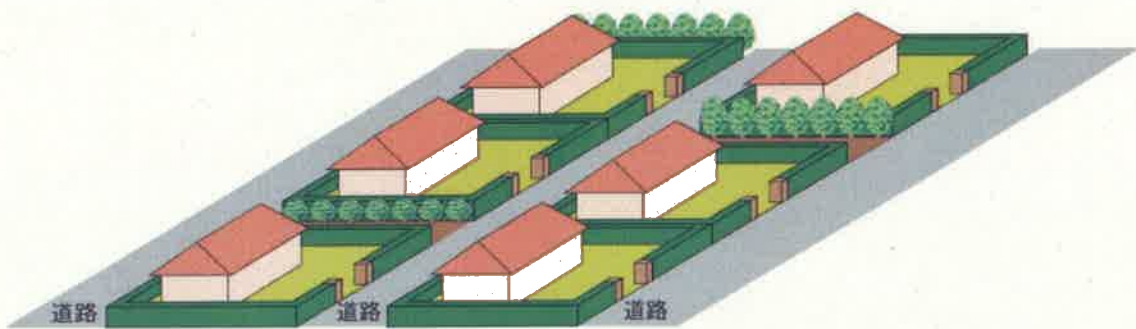
5. 建築物等の形態又は意匠の制限

(1) 建築物の屋根の制限

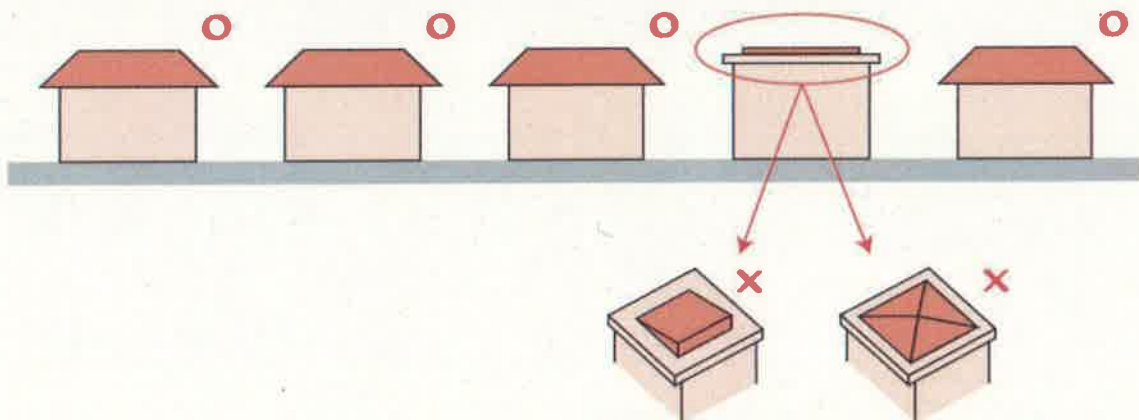
【制限の必要性】

統一感のある街並みをつくり出し、優れた景観を有する地域形成を図るため、勾配屋根を推進していく。

又、勾配屋根は、道路側や周囲からも見えるように設置し、周囲と統一した優れた街並みを形成していく。



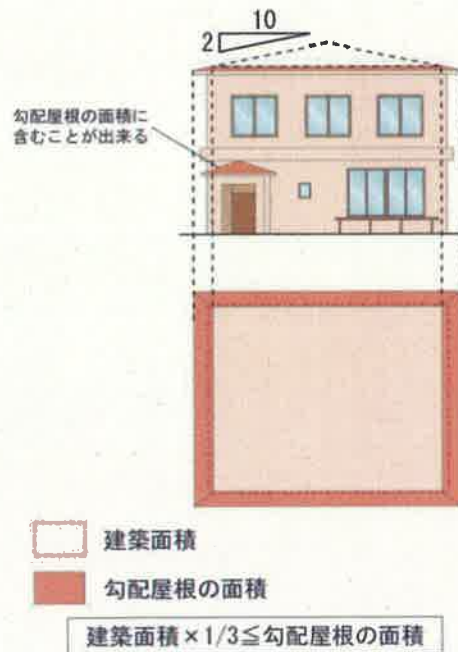
勾配屋根は道路や周辺から見えるものが望ましい。



道路や周囲から見えにくい勾配屋根は出来るだけ避けた方が望ましい。

【制限の内容】

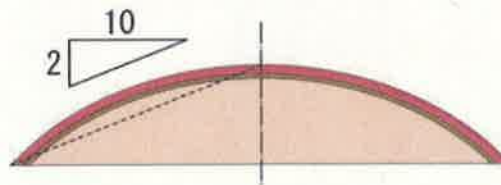
戸建住宅地区（A地区）、住宅複合地区（B地区・C地区）、教育文化地区（D地区）の屋根については、建築面積1/3以上の勾配屋根とする。勾配は20%（10:2）以上とする。（勾配部分の面積を算定する場合は、屋根に限らず、たとえば玄関上部なども含むことができる。）



※勾配屋根はどのような形でもよい。（アーチ型や、かまぼこ型でも20%以上の勾配の部分が1/3であればよい。）



※アーチ型、かまぼこ型の勾配は屋根の頂点と端点を結んだ傾きとする。



(2) 建築物等の色彩の制限

【制限の必要性】

景観に大きな影響を与える色彩は、周辺の建築物等の統一性や連続性の観点から、優れた景観を有する地域形成を図るため制限を行う。



【制限の内容】

- 建築物の外壁及び屋根の色については周辺と調和を図り落ち着いたものとし、原色及び発光塗料の使用を避ける。
- 基調色は明度 8 以上、彩度 2 以下が望ましい。
- ソーラーパネル等はその限りではない。

色彩の考え方

◆沖縄の風土に合った色を考える

①太陽光の性質から

低緯度地域では太陽光が赤みをおびる性質があり、その光には赤や暖かみのある色が美しく映える。

また、強光のため、光をやわらかく拡散させる多孔質・つや消しの表情や素朴感が好まれる傾向にある。

②地域のイメージカラーから

紅型や祭りにみられる多色調和のように、沖縄には「色の豊穡」「トロピカル」「チャンプルー」なイメージがあり、明るい配色はひとつの沖縄らしさである。ただし建築物等の色は、これらのアクセントになる背景色とすることが原則である。

③自然環境色から

鮮やかな海の色、白い砂など、コントラストが強い自然環境色は、沖縄ならではの色の財産である。

全体に沖縄は濁りの少ない明清色風土といえる。

④土石の色から

土石の色はその地域の景観基盤色となるため、そのまま街並みの色の基準として考えることが出来る。

そのほか地域文化に係わりの深い色は、キーカラーと捉え、これを引き立てる色を街並みの色とする。

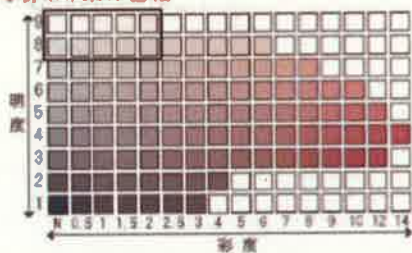
⑤現在のまちの色から

現在のまちの色も地域の風土の生んだものとして尊重する。また現況とかけはなれた色では、指導しても実現が難しい。

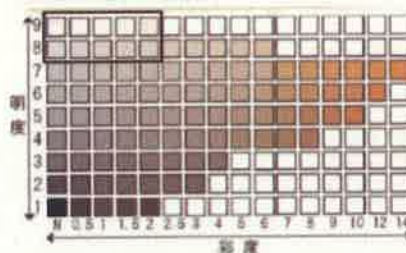
出典：沖縄県景観形成ガイドライン

基調色 明度8以上、彩度2以下のマンセル色票による色彩

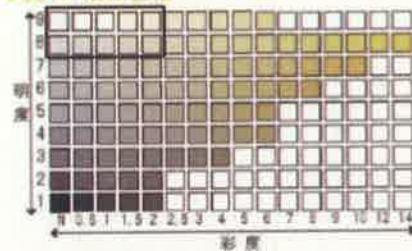
◆赤(R)系の色相



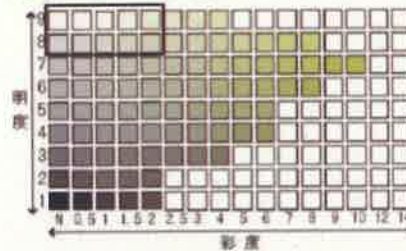
◆黄赤(YR)系の色相



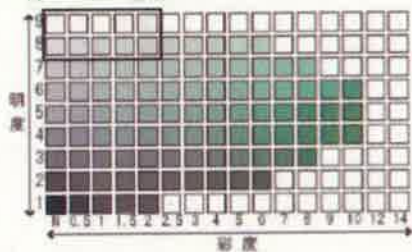
◆黄(Y)系の色相



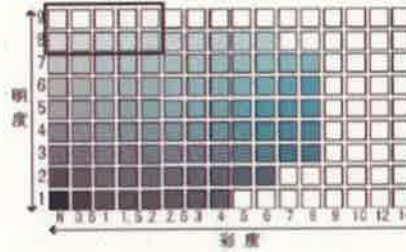
◆黄緑(GY)系の色相



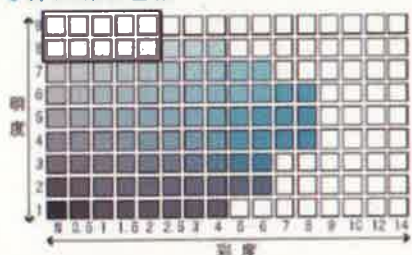
◆緑(G)系の色相



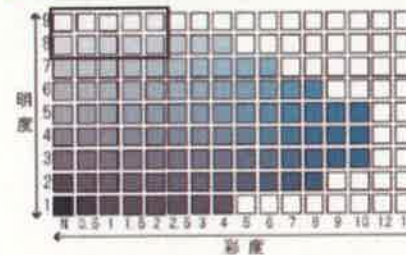
◆青緑(BG)系の色相



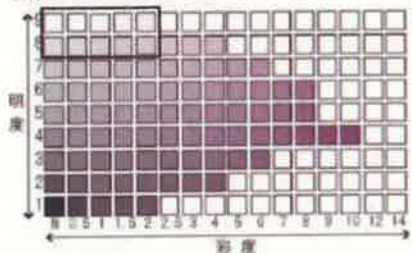
◆青(B)系の色相



◆青紫(PB)系の色相



◆紫(P)系の色相



◆赤紫(RP)系の色相



※ここで示している色は、印刷色のため正確な色ではない。実際に色を選択する際には、色票又は塗料見本を参照すること。

基調色 明度 8 以上、彩度 2 以下の JIS 規格による色彩

番号	色名	色名読み	色相	明度	彩度	CMYK
132	胡粉色	ごふんいろ	2.5Y	9.2	0.5	c0m0y2k0
133	生成り色	きなりいろ	10YR	9	1	c0m0y4k3
134	象牙色	ぞうげいろ	2.5Y	8.5	1.5	c0m2y10k5
258	Ivory	アイボリー	2.5Y	8.5	1.5	c0m2y10k5

基調色 明度 8 以上、彩度 2 以下の「社団法人 日本塗料工業会」規格による色彩

「社団法人 日本塗料工業会」の塗料用標準色見本帳から抽出

トーン配列 順番号	色票番号	マンセル値	トーン配列順 番号	色票番号	マンセル値
15	A05-92B	5R9. 2/1	16	A05-90B	5R9/1
17	A15-92B	5YR9. 2/1	18	A15-90A	5YR9/0. 5
19	A15-90B	5YR9/1	20	A19-92B	10YR9. 2/1
21	A19-90A	10YR9/0. 5	22	A19-90B	10YR9/1
23	A22-90B	2. 5Y9/1	24	A25-92B	5Y9. 2/1
25	A25-90A	5Y9/0. 5	26	A25-90B	5Y9/1
27	A27-90B	7. 5Y9/1	28	A29-92B	10Y9. 2/1
29	A32-90B	2. 5GY9/1	30	A35-92B	5GY9. 2/1
31	A35-90B	5GY9/1	32	A45-92B	5G9. 2/1
33	A45-90A	5G9/0. 5	34	A55-92B	5BG9. 2/1
35	A55-90B	5BG9/1	36	A65-90B	5B9/1
37	A75-90B	5PB9/1	38	A85-90B	5P9/1
39	A95-90B	5RP9/1	40	A05-85B	5R8. 5/1
41	A05-80B	5R8/1	42	A15-85A	5YR8. 5/0. 5
43	A15-85B	5YR8. 5/1	44	A15-80B	5YR8/1
45	A19-85A	10YR8. 5/0. 5	46	A19-85B	10YR8. 5/1
47	A19-85C	10YR8. 5/1. 5	48	A19-80A	10YR8/0. 5
49	A19-80B	10YR8/1	50	A19-80C	10YR8/1. 5
51	A22-87C	2. 5Y8. 7/1. 5	52	A22-85B	2. 5Y8. 5/1
53	A22-85C	2. 5Y8. 5/1. 5	54	A22-80B	2. 5Y8/1
55	A22-80C	2. 5Y8/1. 5	56	A25-85A	5Y8. 5/0. 5
57	A25-85B	5Y8. 5/1	58	A25-85C	5Y8. 5/1. 5
59	A25-80A	5Y8/0. 5	60	A25-80B	5Y8/1

トーン配列 順番号	色票番号	マンセル値	トーン配列順 番号	色票番号	マンセル値
61	A25-80C	5Y8/1.5	62	A27-85B	7.5Y8.5/1
63	A29-80B	10Y8/1	64	A35-85A	5GY8.5/0.5
65	A35-85B	5GY8.5/1	66	A45-85B	5G8.5/1
67	A49-80B	10G8/1	68	A55-85B	5BG8.5/1
69	A65-80B	5B8/1	70	A75-80B	5PB8/1
71	A85-80B	5P8/1	72	A95-80B	5RP8/1
105	A02-90D	2.5R9/2	106	A17-90D	7.5YR9/2
107	A19-90C	10YR9/1.5	108	A19-90D	10YR9/2
110	A22-90C	2.5Y9/1.5	111	A22-90D	2.5Y9/2
112	A22-85D	2.5Y8.5/2	114	A25-90C	5Y9/1.5
115	A25-90D	5Y9/2	116	A25-85D	5Y8.5/2
118	A29-85D	10Y8.5/2	119	A32-90D	2.5GY9/2
120	A52-90D	2.5BG9/2	139	A22-80D	2.5Y8/2
143	A32-80D	2.5GY8/2	144	A35-80D	5GY8/2
145	A39-80D	10GY8/2	147	A45-80D	5G8/2
150	A55-80D	5BG8/2	152	A59-80D	10BG8/2
153	A65-80D	5B8/2	155	A72-80D	2.5PB8/2
158	A85-80D	5P8/2	123	A09-80D	10R8/2

(3) 屋外広告等の制限

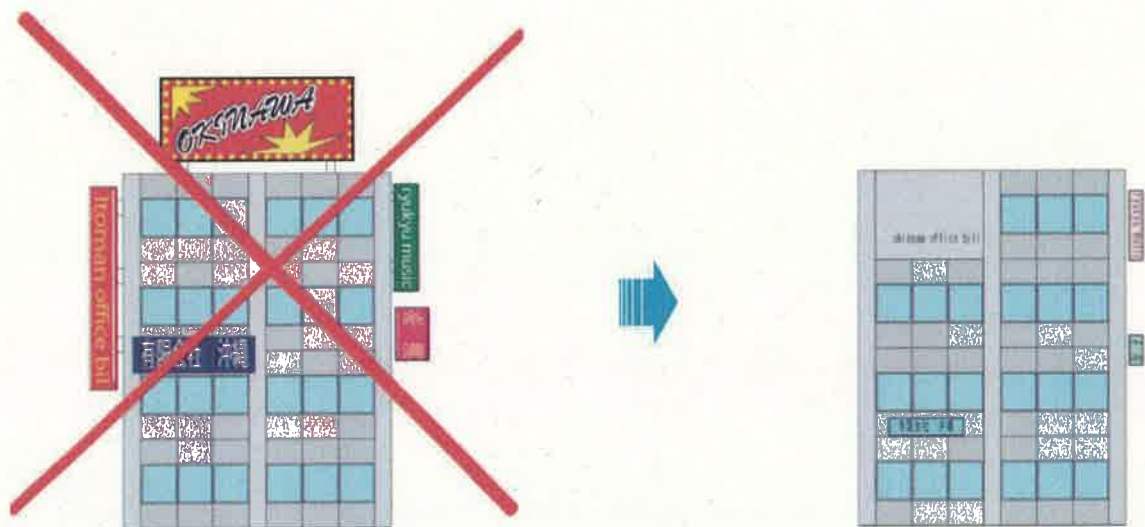
【制限の必要性】

広告等の工作物は必要以上に大きく、派手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損害する要因となるものであり、設置にあたっては、周囲の景観に調和するように、色彩、規模・形態等に配慮し、秩序あるものとする必要がある。

【制限の内容】

屋外広告は周囲への景観的調和に配慮したものとする。

当該地区は沖縄県屋外広告物条例の許可地域及び禁止地域に指定されているため、運用にあたっては条例に基づくものとする。



沖縄県屋外広告物条例による禁止地域・許可地域について

- 第1種低層住宅専用地区（戸建住宅地区（A地区））、第2種低層住宅専用地区（住宅複合地区（B地区））、第1種中高層住宅専用地区（住宅複合地区（C地区））、教育文化地区（D地区）に広告物を表示し、又は掲出物件を設置してはならない。

禁止地区	許可地区
戸建住宅地区（A地区）	沿道複合地区（F地区）
住宅複合地区（B・C地区）	住宅地区（J地区）
教育文化地区（D地区）	行政・文化地区（E・G・H地区）

沖縄県屋外広告物条例による屋外広告物の許可について

- 広告物を表示するときは一部の広告物（適用除外）を除きすべて県の許可が必要。
- 許可の申請には手数料が必要。

沖縄県屋外広告物条例による禁止広告物について

下記に掲げる広告物は、いかなる場所でも一切表示できない。

- 著しく汚れ、色あせ、又は塗料等のはく離したもの
- 著しく破損し、又は老朽化したもの
- 倒壊又は落下のおそれがあるもの
- 信号機又は道路表札等に類似し、又はこれらの効用を妨げるようなもの
- 道路交通の安全を阻害するおそれがあるもの

沖縄県屋外広告物条例による許可地域における設置位置等の基準について

許可地域で広告物を設置し、又は広告物を掲出する物件を設置する場合は、下図の規定で設置する。

広告塔	建築物の屋上の広告塔 1面が30㎡以下 10m以下(10mまで) ※但し、施工系地域では1面が60㎡、高さ10m以下(高さ10m以下)で、かつ20m以下 地上の広告塔 地上10m以下 ※但し、施工系地域では高さ15m以下	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㎡) ※但し、施工系地域では合計40㎡以内(一面の場合は20㎡以内) 突出部1.5m以内(道路から1m以内) 4.5m以上(歩道上では2.5m以上)
広告板	建築物の壁面の広告板 全体壁面の1/2以下 最大表示面積30㎡以内 ※但し、施工系地域では全体壁面の1/2以下、最大表示面積30㎡以内 地上の広告板 表示面積30㎡以内 5m以内	面積: ㎡以内 はり紙の類 4.5m以上(歩道上では2.5m以上) 1.8m以内 1m以内 4.5m以上(歩道上では2.5m以上)
電柱・電線杆を利用するもの	巻き付け又は垂下掲付 1.2m以内 1.2m以上 突出するもの 0.5m以内 1.2m以内 4.5m以上(歩道上では2.5m以上)	電線杆 0.7m以内 4.5m以上(歩道上では2.5m以上)
立看板	幅1.0m以内 高さ2.2m以内 幅の長さ0.5m以内	個数は3個以内で、表示面積は、横又は縦のそれぞれの面のを以内とし、かつ20㎡以内。

※詳細は南部土木事務所維持管理班まで

●沖縄県屋外広告物条例

第4条

次に掲げる地域又は場所においては、広告物を表示し、又は掲出物件を設置してはならない。

- (1) 都市計画法(昭和43年法律第100号)第2章の規定により定められた第一種低層住宅専用地域、第二種低層住宅専用地区、第一種中高層上宅専用地区、第二種中高層住宅専用地区、又は風致地区
- (5) 道路又は軌道で、知事が指定する区間
- (6) 道路又は軌道に接続する地域で、知事が指定する区域
- (8) 河川、海浜、山岳及びこれらの付近の地域で知事が指定する地域

第6条

次に掲げる地区又は場所において、広告物を表示し、又は掲出物件を設置しようとする者は、規定で定めるところにより、知事の許可を受けなければならない。

- (1) 道路(第4条第5号に該当するものを除く。)で、知事が指定する区間
 - (2) 道路に接続する地域(第4条第6号に該当するものを除く。)で、知事が指定する区域
 - (3) 河川、海浜、山岳及びこれらの付近の地域(第4条第6号に該当するものを除く。)で知事が指定する地域
- 2 前項各号に掲げる地域又は場所のほか、市及び別表第1号に掲げる町村の区域において、広告物を表示し、又は掲出物件を設置しようとする者は、規則で定めるところにより、知事の許可を受けなければならない。

(4) 外壁又は屋根に設ける建築設備類の制限

【制限の必要性】

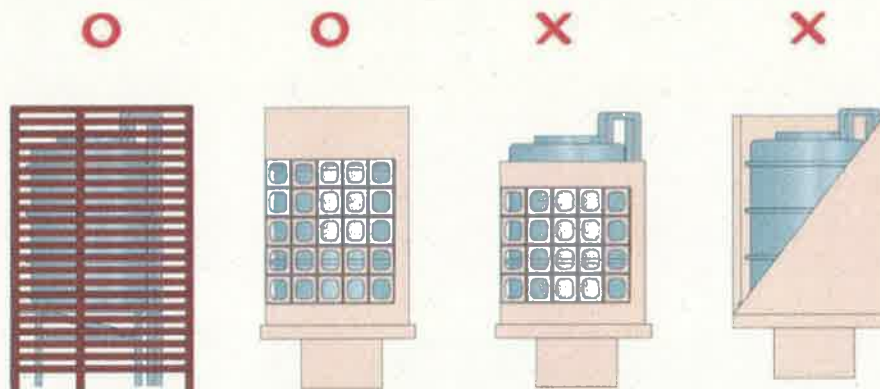
外壁又は屋根に設ける設備は、景観上目立つ存在であるため、建築物と一体となった意匠・デザインに配慮する必要がある。

【制限の内容】

外壁又は屋根に設ける建築設備類は、建築物本体及び周辺景観との調和に配慮し、道路などの周辺から見えにくいように配慮する。

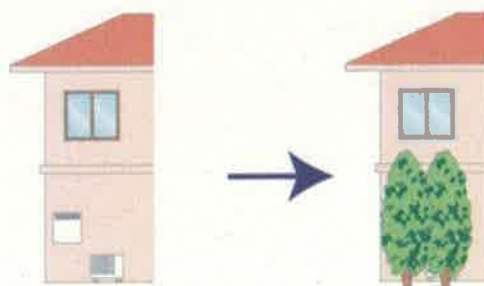
◆優れた景観を有する地域形成を図るため下記に掲げるものが望ましい。

- ① 水タンクには側面四方に囲いを設ける。(囲いは形態、材質、色彩等で建築物本体と調和させる。)



※完全に覆わすことが望ましい

- ② 給水管、配水管その他の配管設備は、道路などの周辺から見えにくいように配慮する。
③ 各種メーター、インターホン、ポスト等は、1箇所統一し、デザインは景観に配慮する。
④ 設備類は樹木等で目立たなくすることが望ましい。



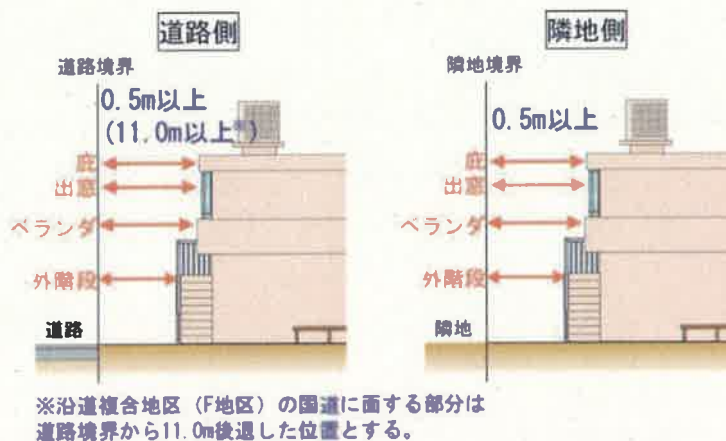
(5) 壁面の位置の制限の準用

【制限の必要性】

道路境界線及び隣地境界線から建築物の出窓、バルコニー、軒、庇、ベランダ、外階段及び受水槽等の後退させることにより良好な景観をつくり出すため、出窓、バルコニー、軒、庇、ベランダ、外階段及び受水槽等の位置の制限を行う。

【制限の内容】

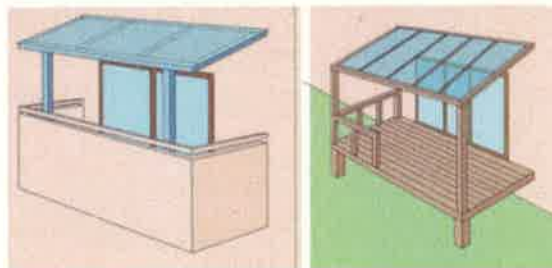
- ① 出窓、バルコニー、軒、庇、ベランダ、外階段及び受水槽等は境界線（隣地・道路共）から 0.5m 以上後退した位置とする。
- ② 沿道複合地区（F 地区）の国道に面する部分は、国道境界から 11.0m 後退した位置とする。



バルコニー、ベランダ

バルコニー、ベランダ、テラス等が、高さ 2.0m 以上のものは道路境界から 0.5m 以上 (11m)、隣地境界から 0.5m 以上後退させる。但し、2m を超えないものに限る。

◇高さが 2m を超える場合、壁面の位置の制限を準用する。



◇高さが2mを超えない場合、壁面の位置の制限を準用しない。



※クーラーの室外機等の小規模の設備は規制の対象としない。

●建築基準法

第54条

第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下この条及び第86条の6第1項において「外壁の後退距離」という。）は、当該地域に関する都市計画において外壁の後退距離の限度が定められた場合においては、政令で定める場合を除き、当該限度以上でなければならない。

前項の都市計画において外壁の後退距離の限度を定める場合においては、その限度は、1.5m又は1mとする。

第68条の2

市町村は、地区計画等の区域（地区整備計画、特定建築物地区整備計画、防災街区整備地区整備計画、歴史的風致維持向上地区整備計画、沿道地区整備計画又は集落地区整備計画（以下「地区整備計画等」という。）が定められている区域に限る。）内において、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項で当該地区計画等の内容として定められたものを、条例で、これらに関する制限として定めることができる。

●建築基準法施行令

第135条の20

法第54条第1項の規定により政令で定める場合は、当該地域に関する都市計画において定められた外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合とする。

- 一 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。
- 二 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m²以内であること。

第136条の2の5

法第68条の2第1項の規定に基づく条例による制限は、次の各号に掲げる事項で地区計画等の内容として定められたものについて、それぞれ当該各号に適合するものでなければならない。

壁面の位置の制限 建築物の壁若しくはこれに代わる柱の位置の制限又は当該制限と併せて定められた建築物に附属する門若しくは塀で高さ2mを超えるものの位置の制限であること。

(6) 敷地地盤の高さの制限

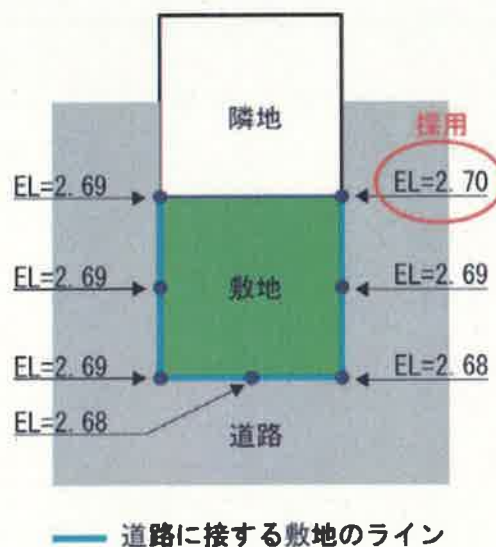
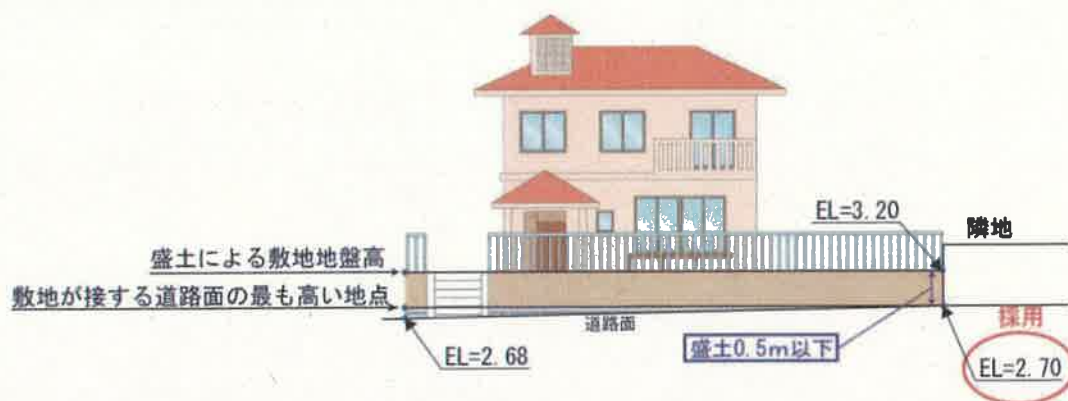
【制限の必要性】

盛土による地盤高の不統一を防ぎ、擁壁や高い塀を抑制するため、当該地区計画の造成高から敷地地盤の高さの基準を定める必要がある。

【制限の内容】

戸建住宅地区 (A 地区)・住宅複合地区 (B 地区 C 地区) における敷地地盤面の盛土の高さは、その敷地が接する道路面の最も高い地点より 0.5m 以内とする。

道路面の最も高い地点の算出例



6. かき又はさくの構造の制限

【制限の必要性】

かき又はさくに関しては、緑豊かで開放的な空間を創出するといった住環境の観点や、災害時のブロック塀の倒壊を防ぐなど防災の観点から、できるだけ生垣を用いることが望ましい。また、道路面からある程度の高さについてはネットフェンス等の透視可能な構造にすることにより民地内の緑を道路景観として取り入れることができる。

【制限の内容】

道路境界に面するかき又はさくの構造の制限

道路に面するかき（塀を含む）又はさくの構造は下記に掲げるものとする。但し、門についてはこの限りではない。

- ① 生垣。
- ② 高さ 0.6m 以内のコンクリートブロック、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。但し、全体でも高さは道路面から 1.5m 以下、又は、それらに植栽を組み合わせたもの。

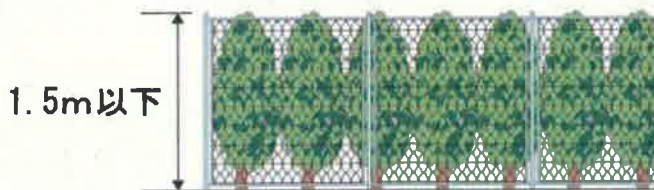
生垣の場合、高さの制限はない



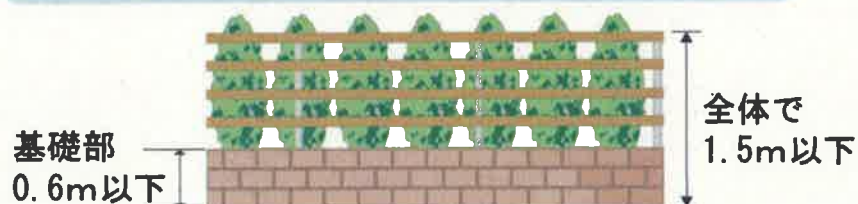
ブロック、レンガ、石積み等の塀の場合、0.6m 以下



鉄柵、金網等で透視可能なフェンスの場合、1.5m以下



ブロック、レンガ、石積み等を基礎部としても良い

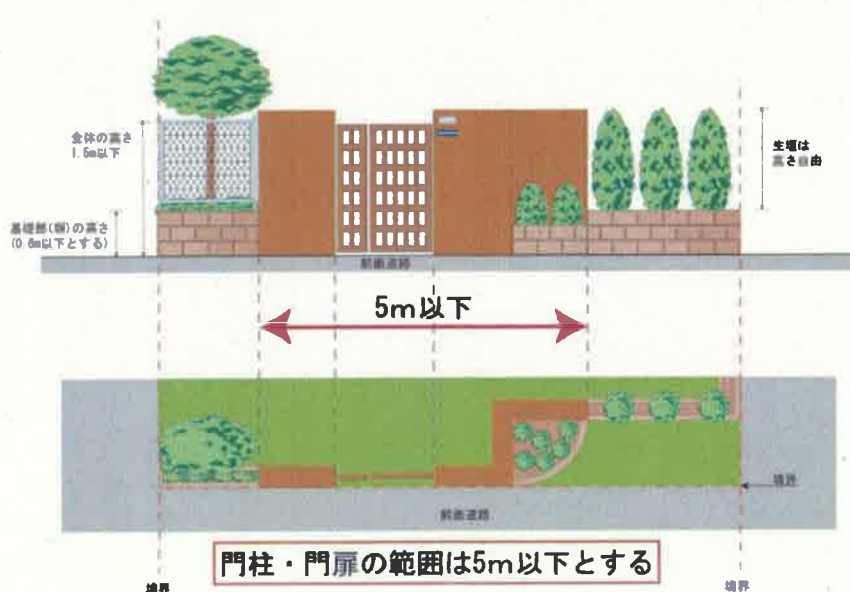


門柱・門扉の取り扱い

門柱、門扉には通常、郵便受け、インターホンや表札が設置されていることが多く、そのため壁状の部分が必要となる理由からその高さや意匠について制限の対象から除かれている。

しかし、この部分の幅（長さ）が長大になると閉鎖的になり、「かき又はさくの構造の制限」の趣旨に反することから一定の制限を行なうものとする。

門柱・門扉の範囲は前面道路から正面投影した長さ 5m以下とする。



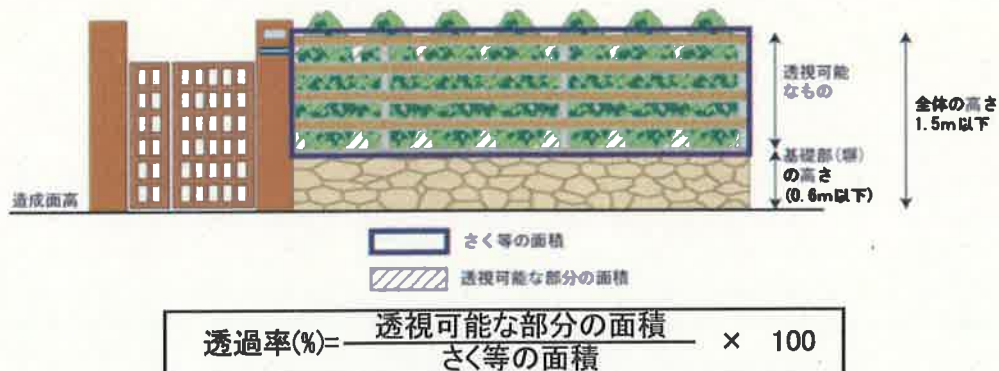
網状、その他これに類するフェンス等の取扱い

『網状、その他これに類するフェンス等』とはさく等の道路側からの正面投影面積が透過率40%程度を超えるものとする。

○ 当該地区の透視可能なフェンス等の事例

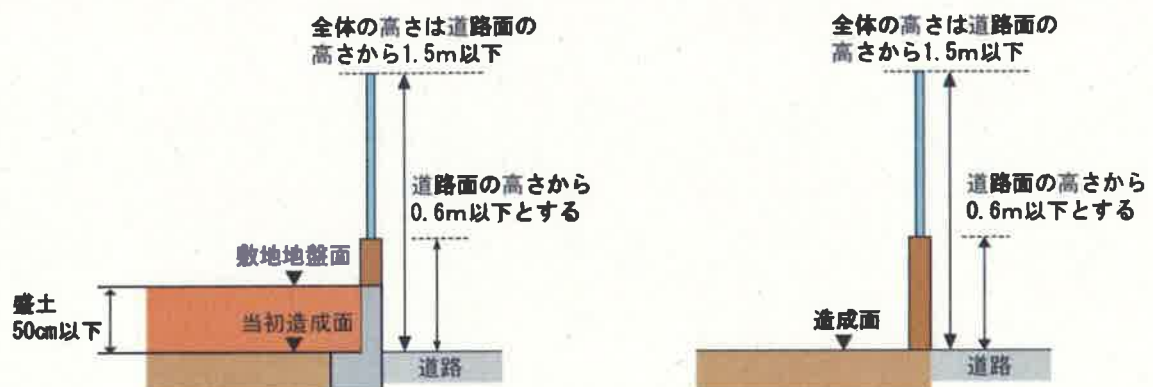


○ 正面投影面積の透過率の算出方法



道路に面する網状、その他これに類するフェンス等の高さの算出について

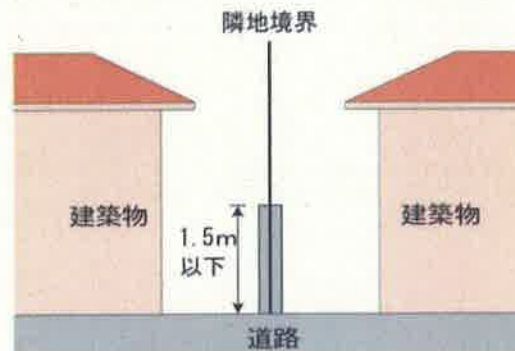
道路に面する網状、その他これに類するフェンス等の高さは道路面から1.5m以下とする。



隣地境界に面するかき又はさくの構造の制限

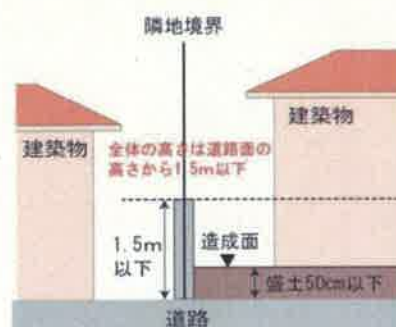
隣地境界に設置するかき（塀を含む）又はさくの高さは、全体でも道路面から 1.5m 以下とする。但し、教育文化地区を除く。

隣地境界に設置するかき（塀を含む）又はさくの高さ1.5m以下



隣地に面する網状、その他これに類するフェンス等の高さの算出について

隣地に面するかき又はさくの高さは道路面から 1.5m 以下とする。



7. その他

適用通知後の違反行為の取扱い

適用通知後、敷地の一部を売却して、敷地面積の最低限度、壁面位置の制限、庇の位置の制限等に不適格建築物となった場合は、法第 8 条、9 条の規定に従い、当該建築物の除去、移転、使用禁止、使用制限等これらの規定に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることが出来る。

●建築基準法

第 8 条

建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

第 9 条

特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。

総合的設計による一団地の建築物の取扱い

一団地内に 2 以上の構えを成す建築物を総合的設計によって建築する場合において、法第 86 条第 1 項の規定により市長がその各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められたものについては、敷地面積の最低限度、壁面位置の制限、庇の位置の制限等の規定を適用する場合においては、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。

●建築基準法

第 86 条

建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で 2 以上のものが一団地を形成している場合において、当該一団地（その内に第 8 項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。以下この項、第 6 項及び第 7 項において同じ。）内に建築される一又は二以上の構えを成す建築物（二以上の構えを成すものにあつては、総合的設計によって建築されるものに限る。以下この項及び第三項において「一又は二以上の建築物」という。）のうち、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁が当該一又は二以上の建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものに対する第 23 条、第 43 条、第 52 条第 1 項から第 14 項まで、第 53 条第 1 項若しくは第 2 項、

第54条第1項、第55条第2項、第56条第1項から第4項まで、第6項若しくは第7項、第56条の2第1項から第3項まで、第57条の2、第57条の3第1項から第4項まで、第59条第1項、第59条の2第1項、第60条第1項、第60条の2第1項、第62条第2項、第64条又は第68条の3第1項から第3項までの規定（次項から第4項までにおいて「特例対象規定」という。）の適用については、当該一団地を当該一又は二以上の建築物の一の敷地とみなす。

- 2 一定の一団の土地の区域（その内に第8項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。以下この項及び第6項において同じ。）内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として、安全上、防火上及び衛生上必要な国土交通省令で定める基準に従い総合的見地からした設計によって当該区域内に建築物が建築される場合において、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁がその位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める当該区域内に存することとなる各建築物に対する特例対象規定の適用については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなす。

罰則の取扱い

次のいずれかに該当する者は20万円以下の罰金に処する。

- ① 地区計画の規定に違反した場合における当該建築物の建築主。
- ② 地区計画の規定に違反することとなった場合における当該敷地の所有者、管理者又は占有者。
- ③ 地区計画の規定の違反した場合における設計者又は工事施行者。

●糸満市潮崎地区の区域内における建築物の制限に関する条例

第13条

次の各号のいずれかに該当する者は20万円以下の罰金に処する。

- (1) 第3条又は第4条の規定に違反した場合（次号に規定する場合を除く。）における当該建築物の建築主
 - (2) 建築物を建築した後に当該建築物の敷地を分割したことにより、第4条の規定に違反することとなった場合における当該敷地の所有者、管理者及び占有者
 - (3) 第5条、第6条、第7条又は第8条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計者を用いないで工事を施工し、又は設計書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施行者）
 - (4) 法第87条第2項において準用する第3条の規定に違反した場合におけるつがい建築物の所有者、管理者又は占有者
- 2 前項第3号に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施行者を罰するほか、当該建築主に対しても同行の罰金刑を科する。
- 3 法人の代表又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業員が、その法人又は人の義務に関し、

前2項の違反行為をした場合においては、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第1項の罰金刑を科する。ただし、法人又は人の代理人、使用人その他の従業員の当該違反行為を防止するため、当該業務に対し、相当の注意及び監督が尽くされたことの証明があった時には、その法人又は人については、この限りではない。

8. 参考資料

建築物の敷地が区域の2地区にわたる場合の措置についての根拠

- 原則的に、その建築物又はその敷地全部について、敷地の過半に属する区域、地域、地区内の法律の規定等を適用する。(法第91条)

法第91条で除外されているもの：第54条（壁面後退）、第55条（建築物の高さ）

●建築基準法

第91条

建築物の敷地がこの法律の規定（第52条、第53条、第54条から第56条の2まで、第57条の2、第57条の3、第67条の2第1項及び第2項並びに別表第3の規定を除く。以下この条において同じ。）による建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する禁止又は制限を受ける区域（第22条第1項の市街地の区域を除く。以下この条において同じ。）、地域（防火地域及び準防火地域を除く。以下この条において同じ。）又は地区（高度地区を除く。以下この条において同じ。）の内外にわたる場合においては、その建築物又はその敷地の全部について敷地の過半の属する区域、地域又は地区内の建築物に関するこの法律の規定又はこの法律に基づく命令の規定を適用する。

- 建築物の高さ（法第56条第5項を準用する）

●建築基準法

第56条第5項

建築物が第一項第二号及び第三号の地域、地区又は区域の二以上にわたる場合においては、これらの規定中「建築物」とあるのは、「建築物の部分」とする。

形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造については建築物の敷地、構造、建築設備又は用途のどれでもなく、地区計画にのみ定められている制度なので、地区計画区域内のみ適用とする。

9. 当運用基準の改正、追記について

この運用基準の施行に際して追加、修正が必要なときや、新たに生じた次項などについては適宜に改正、追記するものとする。

附則

1.この運用基準は平成 24 年 10 月 1 日から施行する。

第1号様式

地区計画の区域内における行為の届出書

平成 年 月 日

糸満市長 上原裕常 殿

届出者 住所

氏名

印

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、

(1) 都市の区画形質の変更

(2) 建築物の建築又は工作物の建設

について、下記より届け出ます。

(3) 建築物等の用途の変更

記

1. 行為の場所

2. 行為の着手予定日

平成 年 月 日

3. 行為の完了予定日

平成 年 月 日

4. 設計又は施行方法

(1)	(イ)土地の区画形質の変更	区域の面積			m ²
	(ロ)敷地地盤高	接する道路の最高高さから			m
(2) 工建築物の建設又は設計の概要	(イ)行為の種別 (建築物の建築・工作物の建設) (新築・改築・増築・移転)				
	(ロ)		届出部分	届出以外の部分	合計
		(Ⅰ)敷地面積	m ²	m ²	m ²
		(Ⅱ)建築又は建設面積	m ²	m ²	m ²
		(Ⅲ)延べ面積	m ²	m ²	m ²
		(Ⅳ)用途	(Ⅴ)かき又はさくの構造		
(3)建築物等の用途の変更	(イ)変更部分の延べ面積				m ²
	(ロ)変更前の用途		(ハ)変更後の用途		

備考

1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名記載すること。

2 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。

3 同一の土地の区域について2以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。

■潮崎町地区の用途・区分図・壁面位置の制限図

地区区分の名称

行政・文化地区	E・G・H 地区
教育文化地区	D 地区
沿道複合地区	F 地区
戸建住宅地区	A 地区
住宅地区	J 地区
住宅複合地区	B・C 地区

壁面後退

沿道複合地区	13.0m
その他道路 隣地境界	1.0m以上

