



平成 24 年度
糸満市武富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

糸満市武富地区地区計画運用基準

第Ⅰ章 整備・開発及び保全の方針

1. 目的

この運用基準は、糸満市武富地区地区計画（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】

本地区は、市の北側に位置し、現在、組合施行による武富土地区画整理事業が進められている地区である。

このため、本計画では、敷地の狭小化による建築物の過密化、用途の混在による住環境の悪化等を未然に防止し、適正かつ合理的な土地利用を図ることにより、良好な住環境を形成及び土地区画整理事業の事業効果の維持・増進を図ることを目標とする。

【土地利用の方針】

地区を低層戸建住宅地区、沿道住宅地区 A、沿道住宅地区 B、沿道サービス地区の 4 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複合市街地の形成を図る。

■低層戸建住宅地区

1～2 階建ての戸建住宅を中心としたゆとりある住環境を形成していく地区とする。

■沿道住宅地区 A

幹線道路に面した住宅地区であり、低層戸建住宅地区の一部機能の補充と利便性の確保が図られるよう、住宅の他に集合住宅及び一定規模以下の日用品販売店舗等が立地できる地区とする。

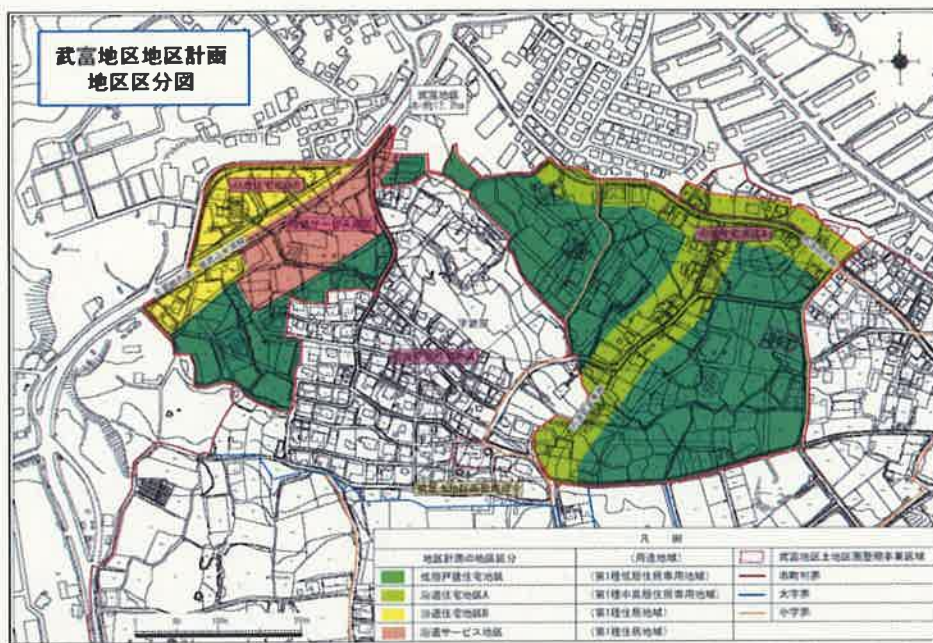
■沿道住宅地区 B

県道沿いに面した住宅地区であり集合住宅や一定規模以下の店舗の立地を許容する地区とする。

■沿道サービス地区

県道沿いの地区であり、商業施設を中心としたデザイン等に配慮した良好な街並を形成していく土地とする

地区区分図



【地区施設の整備の方針】

本地区内は武富地区画整理事業に伴う区画整理により、幹線道路、区画道路、公園等の地区施設が整備される。したがって、本計画においては地区施設のそれぞれの整備目的に従い、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。

【建築物等整備の方針】

地区計画の目標及び各地区の土地利用の方針に基づき、次に掲げる「建築物等に関する制限」の各号を定める。

- 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 建築物の壁面の位置の制限
- ④ 建築物の高さの最高限度
- ⑤ 建築物等の形態又は意匠の制限
- ⑥ 垣又はさくの構造の制限

【その他当該区域の整備・開発・保全に関する方針】

- ① 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。
- ② うるお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ものとする。特に、戸建住宅以外の建物の敷地に関しても、緑豊かな住居景観に寄与するよう積極的に緑化を図るものとする。



事例



出典：沖縄県景観形成ガイドライン

- ③ 地区内のシンボル・特性（井戸・御嶽等）については、積極的にその保全を図り、地区の歴史的環境の継承に努めるものとする。
- ④ 適正な土地利用及び良好な景観を形成するため、当該地区内における産業廃棄物や粗大ごみ等の放置を禁止する。また、建築資材や重機等の置き場として土地利用してはならない。建築中の場所に関しては例外とするが、建築終了後速やかに撤去すること。
- ⑤ 適正な土地利用及び良好な景観を形成するため、当該地区において、墓地としての土地利用を禁止する。

第Ⅱ章 建築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	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	- 低層戸建住宅地区 - 沿道住宅地区A	低層住宅地区及び沿道住宅地区 A では地区外の車両の進入等のため住環境が悪化する恐れがあることから、幼稚園、小学校、中学校、高等学校の立地を規制する。
2	大学、高等専門学校、専修学校	沿道住宅地区A	沿道住宅地区 A では地区外の車両の進入等のため住環境が悪化する恐れがあることから、大学、高等専門学校、専修学校の立地を規制する。
3	神社、寺院、教会等	- 低層戸建住宅地区 - 沿道住宅地区A	低層住宅地区及び沿道住宅地区 A では地区外の車両の進入等のため住環境が悪化する恐れがあることから、神社、寺院、教会等の立地を規制する。
4	図書館	- 低層戸建住宅地区 - 沿道住宅地区A	低層住宅地区及び沿道住宅地区 A では地区外の車両の進入等のため住環境が悪化する恐れがあることから、図書館の立地を規制する。
5	公衆浴場	- 低層戸建住宅地区 - 沿道住宅地区A	低層住宅地区及び沿道住宅地区 A では地区外の車両の進入等のため住環境が悪化する恐れがあることから、公衆浴場の立地を規制する。
6	病院	沿道住宅地区A	沿道住宅地区 A では地区外の車両の進入等のため住環境が悪化する恐れがあることから、病院の立地を規制する。
7	老人ホーム、身体障害福祉ホーム等	- 低層戸建住宅地区 - 沿道住宅地区A	低層住宅地区及び沿道住宅地区 A では地区外の車両の進入等のため住環境が悪化する恐れがあることから、老人ホーム、身体障害福祉ホーム等の立地を規制する。

	建物の用途	規制地区	規 制 理 由
8	老人福祉センター、児童厚生施設等	- 低層戸建住宅地区 - 沿道住宅地区A	低層住宅地区及び沿道住宅地区 A では地区外の車両の進入等のため住環境が悪化する恐れがあることから、老人福祉センター、児童厚生施設等の立地を規制する。
9	ホテル、旅館	- 沿道住宅地区B - 沿道サービス地区	沿道住宅地B及び沿道サービス地区では、県道7号奥武山米須線沿いに面し、集合住宅や一定規模以下の店舗を誘致する地区であるため、ホテル、旅館を規制する。
10	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	- 沿道住宅地区B - 沿道サービス地区	沿道住宅地区B及び沿道サービス地区は県道7号奥武山米須線に面しており、背後の住宅地の住環境を保護するため、ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等を規制する。
11	自動車教習所	- 沿道住宅地区B - 沿道サービス地区	沿道住宅地区B及び沿道サービス地区は県道7号奥武山米須線に面しており、背後の住宅地の住環境を保護するため、自動車教習所を規制する。
12	畜舎	- 沿道住宅地区B - 沿道サービス地区	沿道住宅地区B及び沿道サービス地区は県道7号奥武山米須線に面した住宅地であり、地区の環境を阻害する恐れがある畜舎を規制する。
13	火薬、石油類、ガスなどの危険物を貯蔵、処理する施設	- 沿道住宅地区B - 沿道サービス地区	沿道住宅地区B及び沿道サービス地区は県道7号奥武山米須線に面しており、背後の住宅地の住環境を保護するため、火薬、石油類、ガスなどの危険物を貯蔵、処理する施設を規制する。

既存の建築物に対する制限の緩和

既存の建築物、もしくは既に建築中、改装中の建築物にはこの用途の制限は適用しない。又、これらの建築物は、次に掲げる範囲内で増築、改築することが出来る。

- ① 増築又は改装は、その敷地内のものであり、かつ、容積率、建ぺい率の規定に適合すること。
- ② 建築後の床面積の合計は、もともとの床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- ③ この規定の適合しない用途に供する部分の床面積の合計が、もともとのその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- ④ 適合しない理由が、原動機の実出力、機械の台数又は容器の容量による場合においては、増築後それらの出力、台数、容量の合計が、もともとの1.2倍を超えないこと。

●建築基準法施行令

第 137 条の 7

法第 3 条第 2 項の規定により法第 48 条第 1 項から第 13 項までの規定の適用を受けない建築物について法第 86 条の 7 第 1 項の規定により政令で定める範囲は、増築及び改築については、次に定めるところによる。

- 一 増築又は改築が基準時における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第 52 条第 1 項、第 2 項及び第 7 項並びに法第 53 条の規定並びに法第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づく条例の第 136 条の 2 の 5 第 1 項第 2 号及び第 3 号の制限を定めた規定に適合すること。
- 二 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の 1.2 倍を超えないこと。
- 三 増築後の法第 48 条第 1 項から第 13 項までの規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の 1.2 倍を超えないこと。
- 四 法第 48 条第 1 項から第 13 項までの規定に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の 1.2 倍を超えないこと。
- 五 用途の変更（第 137 条の 18 第 2 項に規定する範囲内のものを除く。）を伴わないこと。

建築物の敷地が計画区域 2 地区又は地区内外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。
- ② 建築物の敷地が地区計画区域の外と計画区域にわたる場合においては、その敷地の 50%以上が計画区域に属する場合に限り、用途の規定を適用する。

●糸満市武富地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

第 9 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 4 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。

■糸満市武富地区地区計画 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)	低層戸建住宅地区 (第1種低層住居)	沿道住宅地区A (第1種中高層住居)	沿道住宅地区B (第1種住居)	沿道サービス地区 (第1種住居)
住宅等	戸建専用住宅			○	○	○	○
	共同住宅、寄宿舎、下宿			○	○	○	○
	兼用住宅で、非住宅部分が50m ² 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150m ² 以下のもの				△※2	○	○
	床面積が150m ² 以上を越え、500m ² 以下のもの				△※2	○	○
	床面積が500m ² 以上を越え、1,500m ² 以下のもの					○	○
	床面積が1,500m ² 以上を越え、3,000m ² 以下のもの					○	○
	床面積が3,000m ² を超えるもの						
事務所等	床面積が150m ² 以下のもの					○	○
	床面積が150m ² 以上を越え、500m ² 以下のもの					○	○
	床面積が500m ² 以上を越え、1,500m ² 以下のもの					○	○
	床面積が1,500m ² 以上を越え、3,000m ² 以下のもの					○	○
ホテル、旅館	ホテル、旅館					×	×
	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場					×	×
	カラオケボックス等						
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等						
	劇場、映画館、演芸場、観覧場						
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m ² をこえるもの)	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等						
	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			×	×	○	○
	逓査派出所、一定規模以下の郵便局等			○	○	○	○
公共施設・病院・学校等	神社、寺院、教会等			×	×	○	○
	病院				×	○	○
	公衆浴場、診療所、保育所等			○※1	○※1	○	○
	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					×	×
	単独車庫(付属車庫除く)				△※3	△※3	△※3
	建築物付属自動車車庫			△※4	△※5	△※6	△※6
	倉庫業倉庫						
	畜舎(15m ² を超えるもの)					×	×
工場・倉庫等	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自動車店等で作業場面積50m ² 以下				△※7	○	○
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					△※8	△※8
	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					△※9	△※9
	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

△: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

地区計画の条件

※1：公衆浴場を除く

用途地域の条件

※2：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用店舗のみ。2階以下。

※3：300m²以下。2階以下。

※4：600m²以下。1階以下。

※5：3,000m²以下。2階以下。

※6：2階以下。

※7：原動機の制限あり。2階以下。

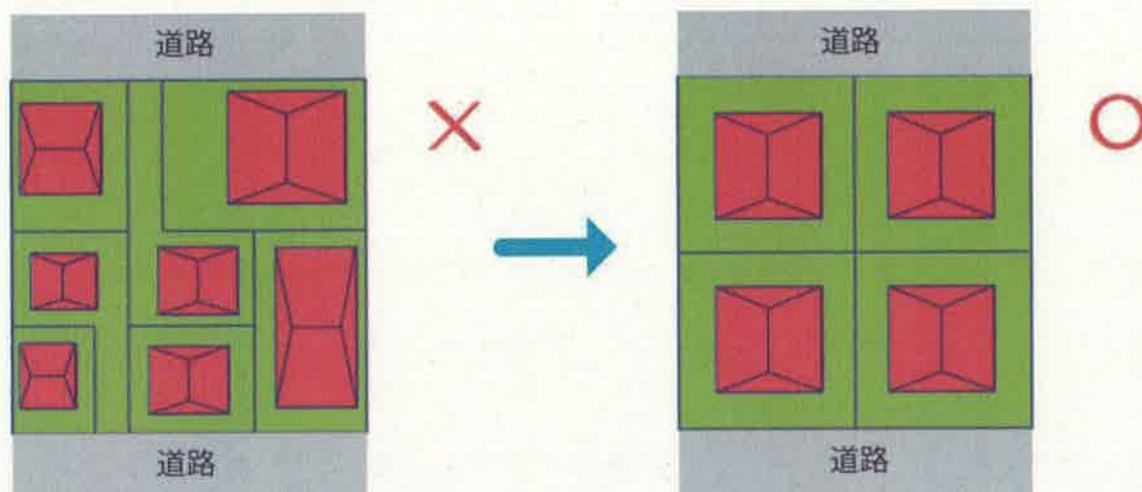
※8：原動機・作業内容の制限あり。作業場の床面積50m²以下。

※9：作業場の床面積50m²以下。

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
低層住宅地区	150m ²
沿道住宅地区 A	150m ²
沿道住宅地区 B	150m ²
沿道サービス地区	250m ²

適用の除外

- ① 既存の建築物の敷地が最低限度に満たない場合。
- ② 告示日に敷地の最低限度に満たない敷地を分割せずにそのまま使用する場合。
- ③ 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。
- ④ 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って、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。

- 最低敷地面積に満たない敷地にもともと建築物がある場合。



- もともと最低敷地面積に満たない敷地を一つの敷地として使用する場合。



- もともと最低敷地面積に満たない敷地を分割して使用する場合。



- 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。



建築物の敷地が計画区域の内外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。
- ② 建築物の敷地が計画区域の外と計画区域にわたる場合は、その敷地の50%以上が計画地域に属するときは当該区域に関わる規定を適用し、その敷地の50%以上が当該区域の外に属する場合においても、ゆとりある街並みを創出するといった観点から計画区域の外の敷地についても地区計画の規制を準用することが望ましい。

交換分合する場合

土地の交換分合をする場合は、最低敷地面積に満たない土地の面積が、さらに減少しないように交換をする。



Aが最低敷地面積に満たない場合、 $A' \geq A$ でなければならない。

●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 m^2 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1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44条第2項の規定は、第1項第3号又は第4号の規定による許可をする場合に準用する。

3. 壁面の位置の規制

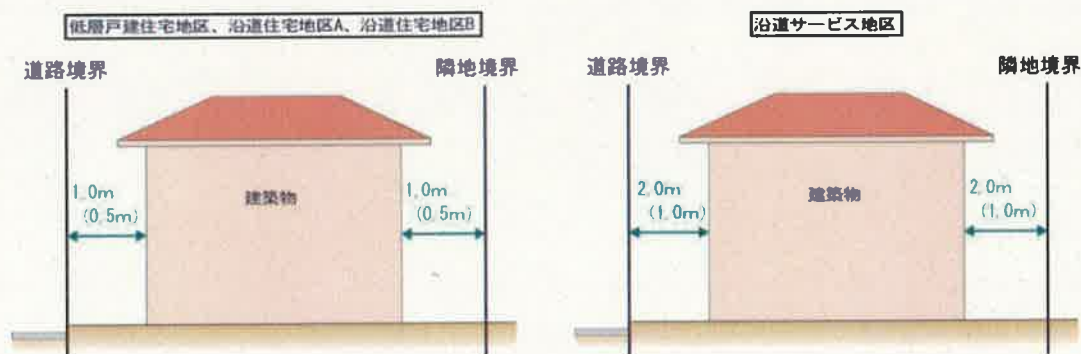
【規制の必要性】

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。

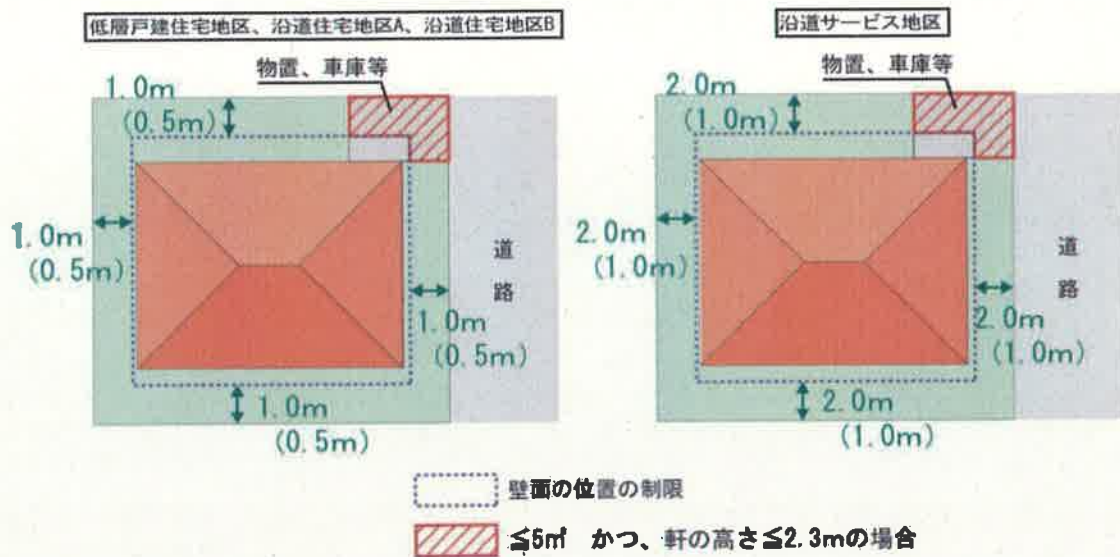
	基本的な制限 (面積基準以上の場合)	敷地面積の最低限度に満たない敷地の場合 (面積基準未満の場合)
低層戸建住宅地区	1.0m	0.5m
沿道住宅地区 A		
沿道住宅地区 B		
沿道サービス地区	2.0m	1.0m



適用の除外

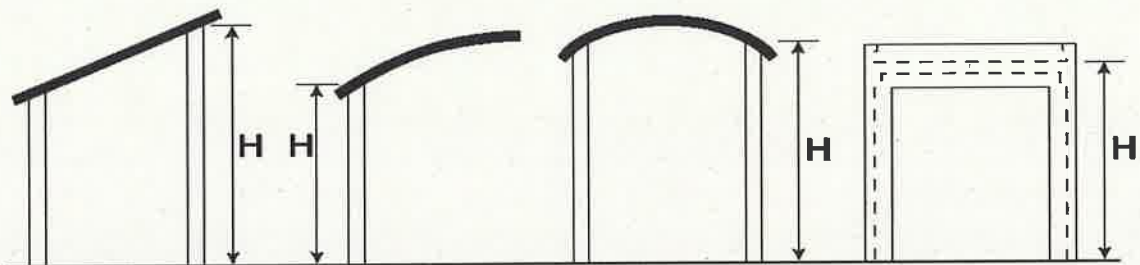
- ① 物置、車庫、その他これらに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、壁面の位置の制限の距離に満たない部分の床面積の合計が 5m² 以内の建築物又は建築物の部分についてはこの限りではない。
- ② 敷地の外壁後退範囲内に飛び出した部分の外壁、又はこれに代る柱の中心線の長さの合計が 3m 以下のもの。
- ③ 整地面より地下部の建築物については、壁面後退の対象にならない。
- ④ 建築物の高さが、2.0m 以下のもの。

○ 敷地の壁面後退範囲内にある物置等の適用

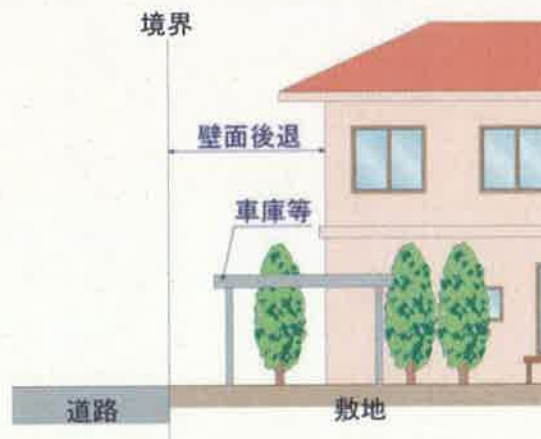


※「車庫等」とは、車庫、バイク置場、駐輪場等、乗り入れがあるもの。

※軒の高さ「H」とは下図にとおりにする。



◆壁面後退範囲内にある車庫等については、開放的でうろおい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。



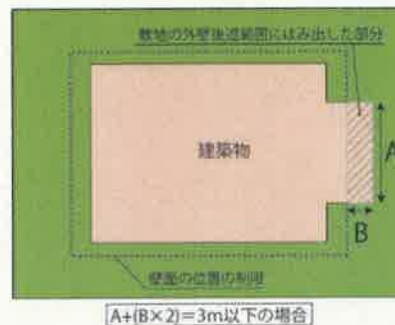
●民法

第 234 条

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

- 2 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。

- 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 1 mとする。

●建築基準法施行令

第 135 条の 5

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。

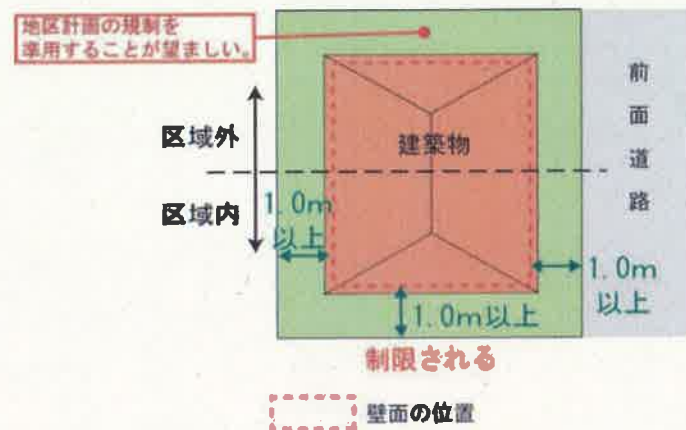
○ 地下部分の取り扱い

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。



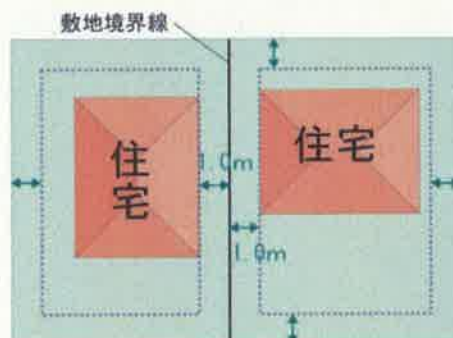
○ 建築物の敷地が計画区域の内外にわたる場合等の処置

建築物の敷地が計画区域の外と計画区域にわたる場合における規定の適用については、地区計画区域内のみ規定を適用することとなるが、開放的でゆとりのある街並みを創出するといった観点から計画区域外の場所においても地区計画の規制を準用することが望ましい。



○ 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。



【壁面の位置の規制の準用】

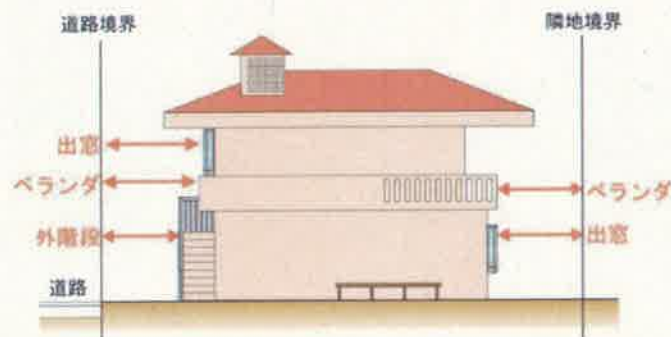
出窓、バルコニー、ベランダ、外階段、受水槽等の位置に対しても、壁面の位置の制限を準用する。但し、2mを超えないものに限る。

※庇は制限の適用を除外する。

【制限の内容】

壁面の位置の制限を準用する。

	基本的な制限 (面積基準以上の場合)	敷地面積の最低限度に満たない敷地の場合 (面積基準未満の場合)
低層戸建住宅地区	1.0m	0.5m
沿道住宅地区 A		
沿道住宅地区 B		
沿道サービス地区	2.0m	1.0m



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 1.0m (0.5m) 以上、隣地境界線から 1.0m (0.5m) 以上後退させる。

◇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。



※事例：低層住宅地区、沿道住宅地区 A・B の場合

※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扉で高さ 2m を超えるものの位置の制限であること。

3. 建築物等の高さの制限

【制限の必要性】

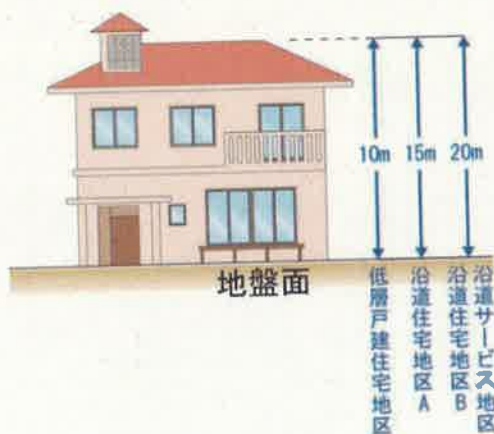
建築物の高さをそろえ、統一感のある街並みをつくるためといった景観上の観点や、通風や採光の確保、隣家とのプライバシーなどといった住環境上の観点から、高さの制限を行う。

【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
低層戸建住宅地区	— (10m※)
沿道住宅地区 A	15m
沿道住宅地区 B	20m
沿道サービス地区	

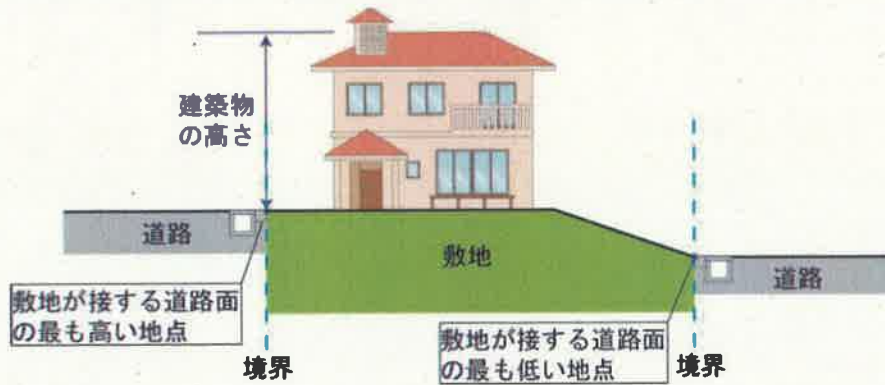
※低層住宅地区は用途地域により建築物等の高さが 10m となっている。



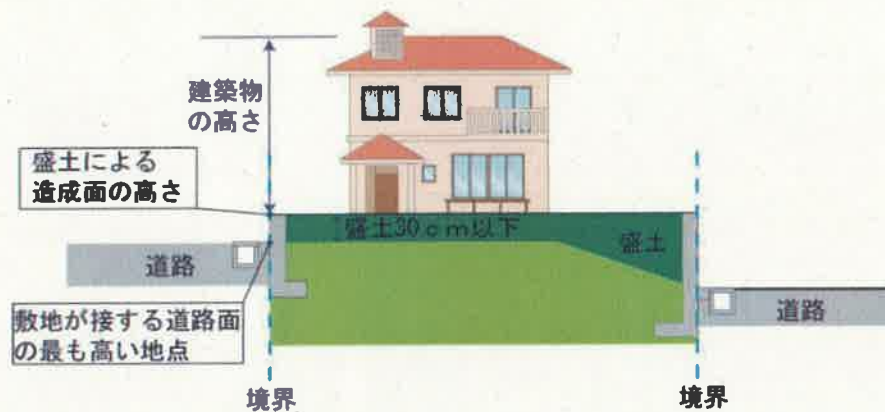
※ 付属建築物として独立した車庫等、地区計画区域内の建築物すべてに適用する。

○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。



- 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。

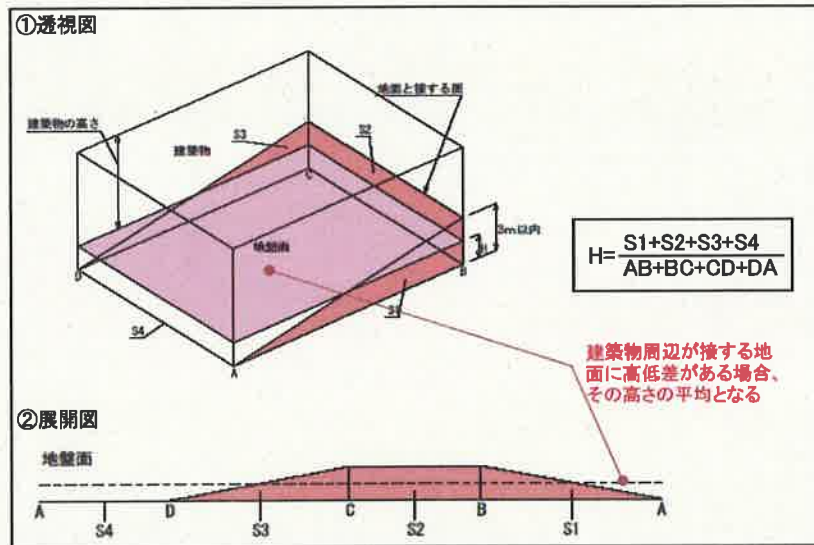


※盛土の考え方：P32 参考

■参考

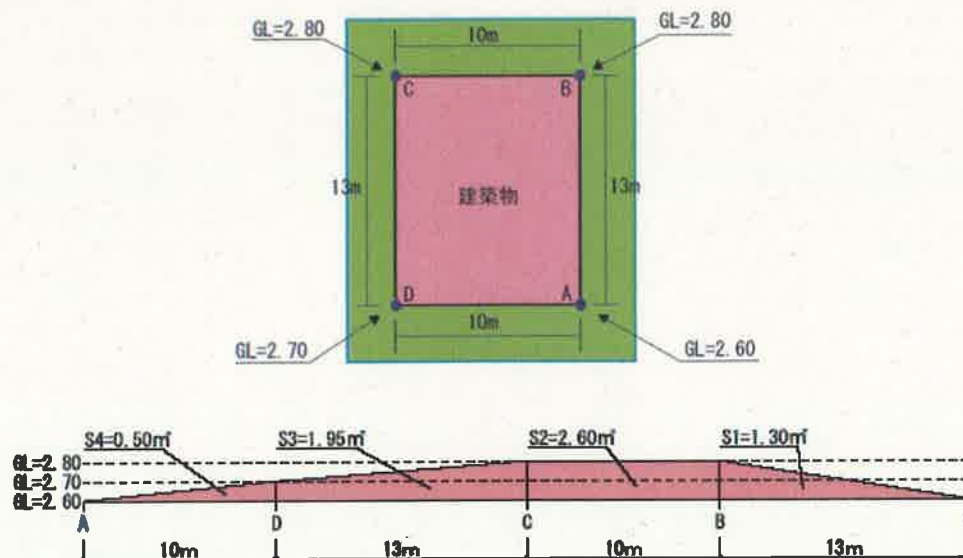
建築基準法に基づく「地盤面」の高さの基本的な算出方法

「地盤面」は、基本的に建築物の周辺の地面に接する位置の平均の高さの水平面である。



○地盤面の算出例

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、道路その他の空地を有する建築物であつて、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つて、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

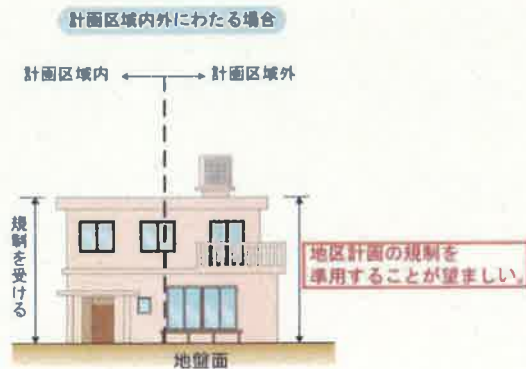
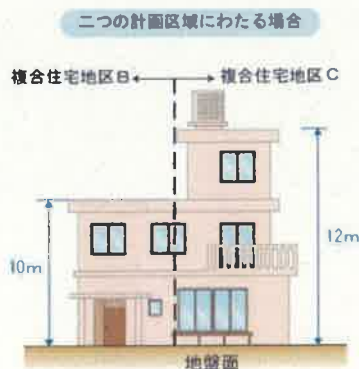
第 55 条

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つて、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2項の規定は、次の各号の1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、道路その他の空地を有する建築物であつて、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つて、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外側にわたる場合等の措置

- ① 建築物の敷地が計画区域の2地区以上にわたる場合は、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。
- ② 建築物の敷地が計画区域の外と計画区域にわたる場合は、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こととなるが、優れた景観を有する地域形成を図ることから計画区域の外の建築物の部分についても地区計画の規制を準用することが望ましい。

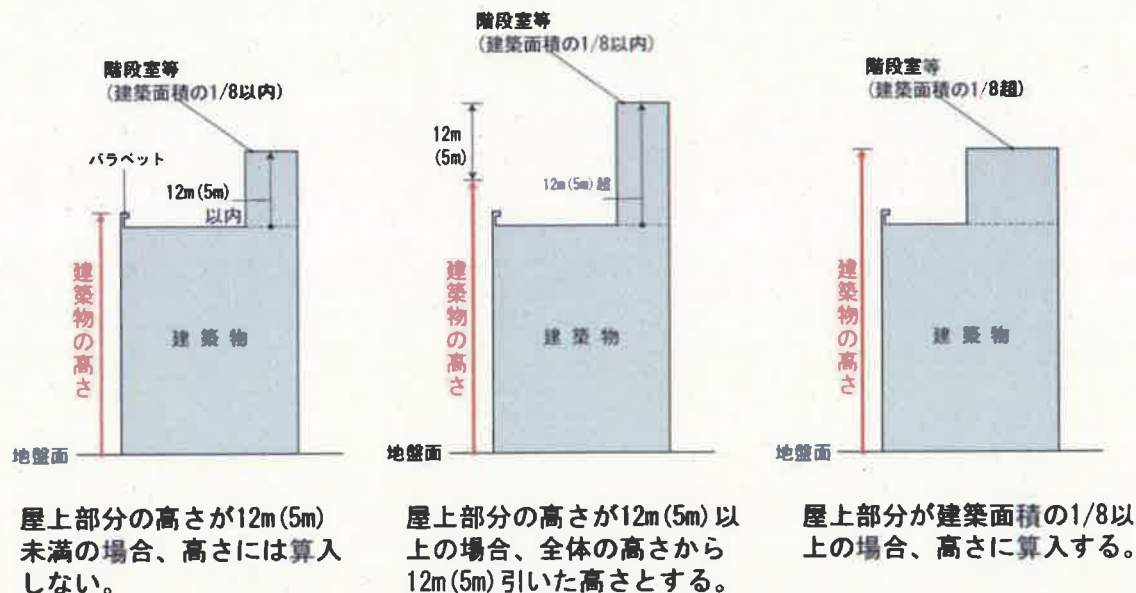


屋上部分の取り扱い

「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12m(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。

※ () : 低層住宅地区



●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おいては、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。

4. 建築物等の形態又は意匠の制限

(1) 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、原色はできるだけ避け淡い色のものとする。
- 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できる。

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。

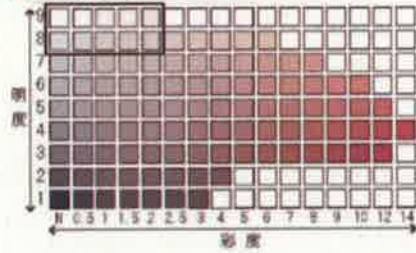
⑤現在のまちの色から

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。

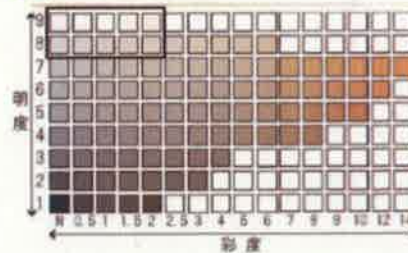
出典：沖縄県景観形成ガイドライン

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

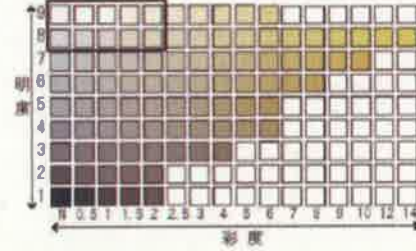
◆赤(R)系の色相



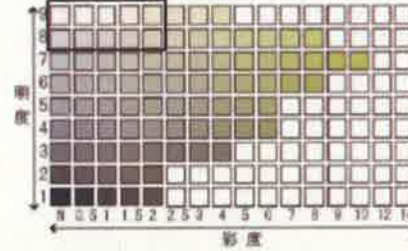
◆黄赤(YR)系の色相



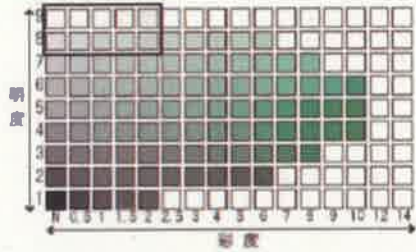
◆黄(Y)系の色相



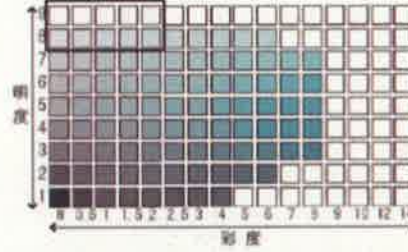
◆黄緑(GY)系の色相



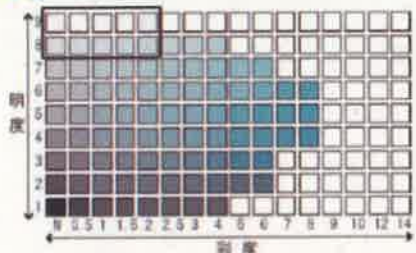
◆緑(G)系の色相



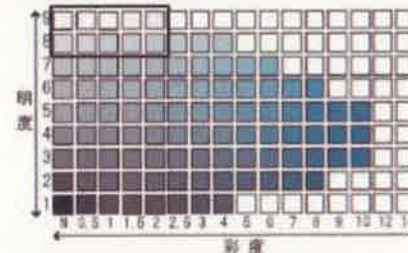
◆青緑(BG)系の色相



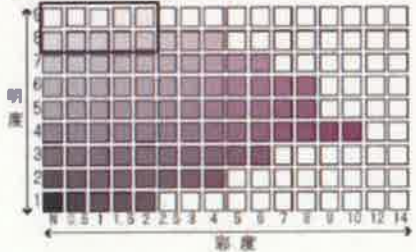
◆青(B)系の色相



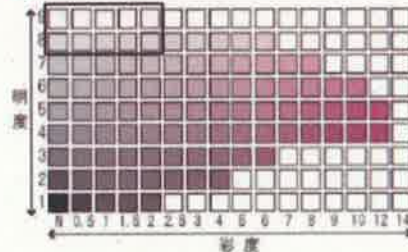
◆青紫(PB)系の色相



◆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

(2) 屋外広告等の制限

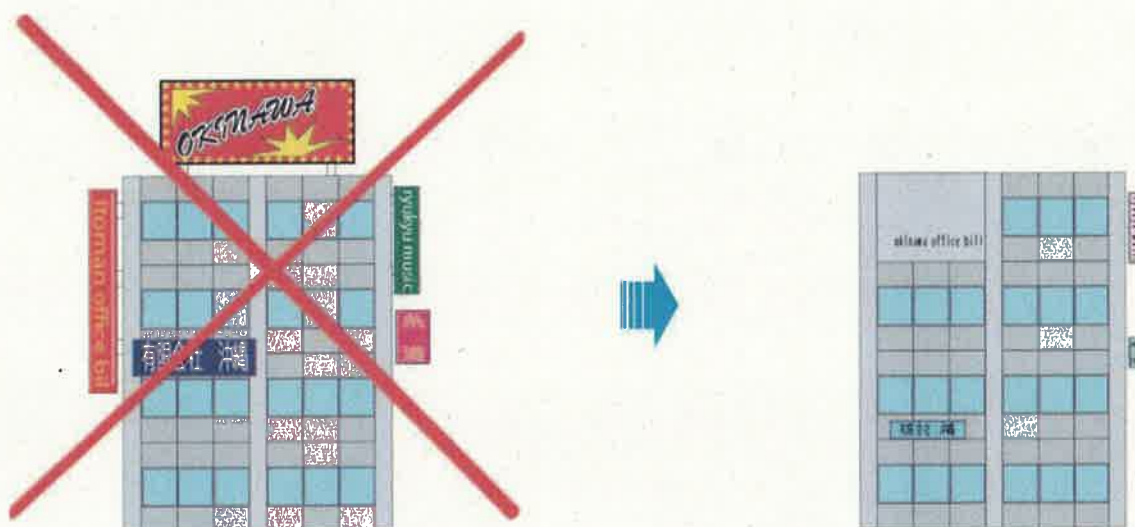
【制限の必要性】

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】

広告物については、自己の用に供するものとし、美観や風致を損なう刺激的な色彩又は装飾を用いたものについては設置してはならない。又、周辺の景観に調和するよう規模や形態等に配慮し秩序あるものにする。

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おける禁止地域・許可地域について

- 第1種低層住宅専用地区（低層戸建住宅地区）、第1種中高層住宅専用地区（沿道住宅地区A）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
低層住宅地区 沿道住宅地区 A	沿道住宅地区 B 沿道サービス地区

沖縄県屋外広告物条例におけ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おけ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おけ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 突出高10m以下 ※ただし、施工系地域では1面が50㎡、高さの取上りから計算する突出までの高さの20m以下、かつ20m以下 地上の広告塔 地上10m以下 ※ただし、施工系地域では地上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㎡） ※ただし、施工系地域では合計40㎡以内（一面の場合は20㎡以内） 突出高1.5m以内（新設の5.1m以内）
広告板	建築物の壁面の広告板 全外壁面の1/2以下 最大長・幅とも30m以内 ※ただし、施工系地域では全外壁面の1/2以下、最大長が幅とも30m以内 地上の広告板 表示面積30㎡以内 5m以内	はり紙・のり紙の類 面積1㎡以内 はり紙 のり紙
電柱等を利用するもの	棒を付け又は垂直掲付 1.2m以内 1.2m以上 突出するもの 0.6m以内 1.2m以内 4.5m以上（歩道上では2.5m以上）	電柱等を利用するもの 表示面積0.3㎡以内 4.5m以上（歩道上では2.5m以上）
立看板	幅1.0m以内 板の長さ0.5m以内	塀又は垣広告 個数は3箇以内で、表示面積は、塀又は垣のそれぞれの面の1/2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、第一種中高層住宅専用地区、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

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
- 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。

(3) 外壁又は屋根に設ける建築設備類の制限

【制限の必要性】

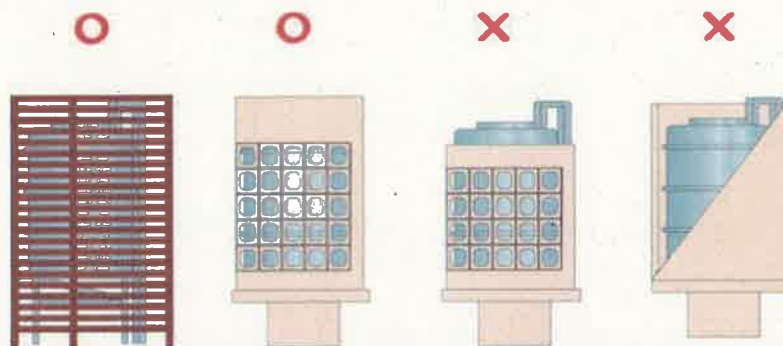
外壁又は屋根に設ける設備は、景観上目立つ存在であるため、建築物と一体となった意匠・デザインに配慮する必要がある。

【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。

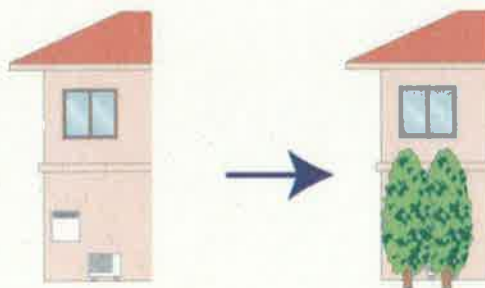
◆優れた景観を有する地域形成を図るため下記に掲げるものが望ましい。

- 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。



建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合等の措置

建築物の敷地が地区計画区域の外と計画区域にわたる場合、計画区域内に設ける設備に関しては、規制の対象となるが、優れた景観を有する街並みを創出するといった観点から計画区域外の場所においても地区計画の規制を準用することが望ましい。



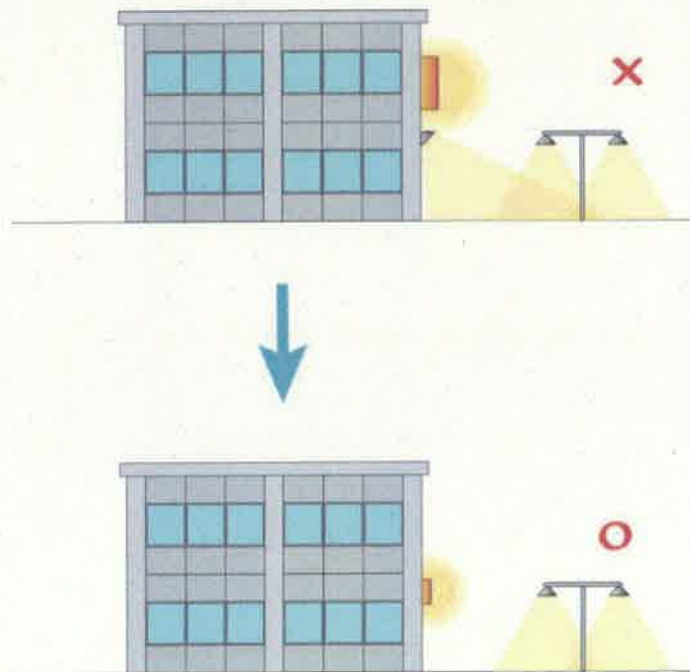
(4) 屋外照明の制限

【制限の必要性】

過剰又は不要な光は街並みや歩行者、車の運転者に害を及ぼすほか、地域住民の眠りを妨げるおそれがある。地域住民の良好な生活空間を確保するため、光量の制限を行う。

【制限の内容】

道路灯、街路灯、防犯灯等の屋外照明等は、安全性や美観性に配慮し、過剰な光にならないよう、適正な光量、配光角にすること。又、時間帯によって光量をコントロールすることが望ましい。



(5) 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、土地区画整理事業による造成高から敷地地盤の高さの基準を定める必要がある。

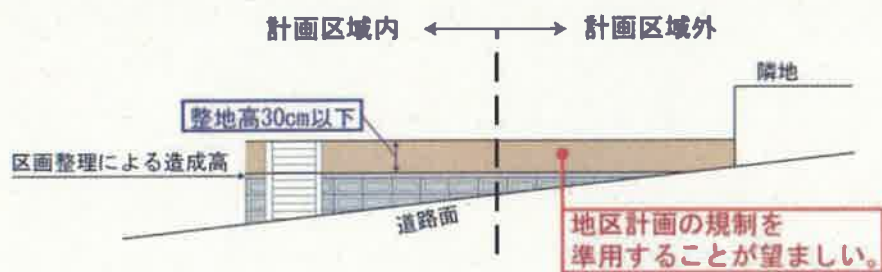
【制限の内容】

敷地地盤面は、区画整理事業による造成計画面から 30cm 以下とする。



建築物の敷地が計画区域の内外にわたる場合の措置

建築物の敷地が計画区域の外と計画区域にわたる場合における規定の適用については、地区計画区域内の敷地の部分について規定を適用するが、統一感のある街並みを創出するといった観点から計画区域外の場所においても地区計画の規制を準用することが望ましい。



6. 垣又はさくの構造の制限

【制限の必要性】

垣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】

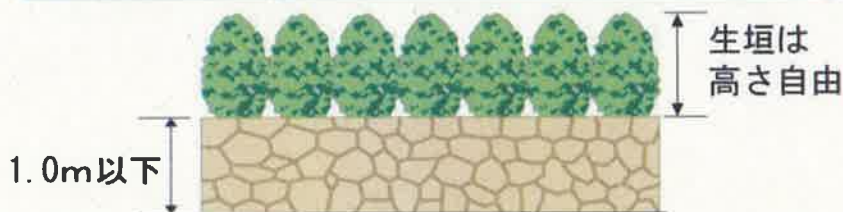
垣又はさくの構造は次の各号に適合しなければならない。但し、門についてはこの限りではない。

- ① 生垣
- ② さくを設ける場合は、敷地地盤高から 1.0m 以上についてはネットフェンス等の透視可能なものとし、全体の高さが敷地地盤高から 1.5m 以下のものとする。

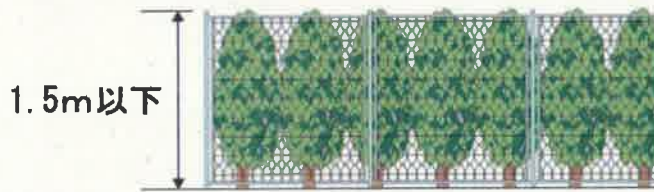
生垣の場合、高さの制限はない



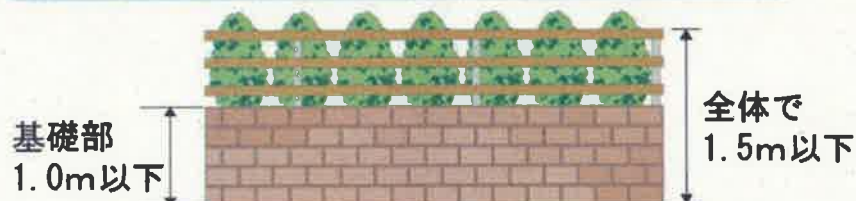
ブロック、レンガ、石積み等の塀の場合、1.0m 以下



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

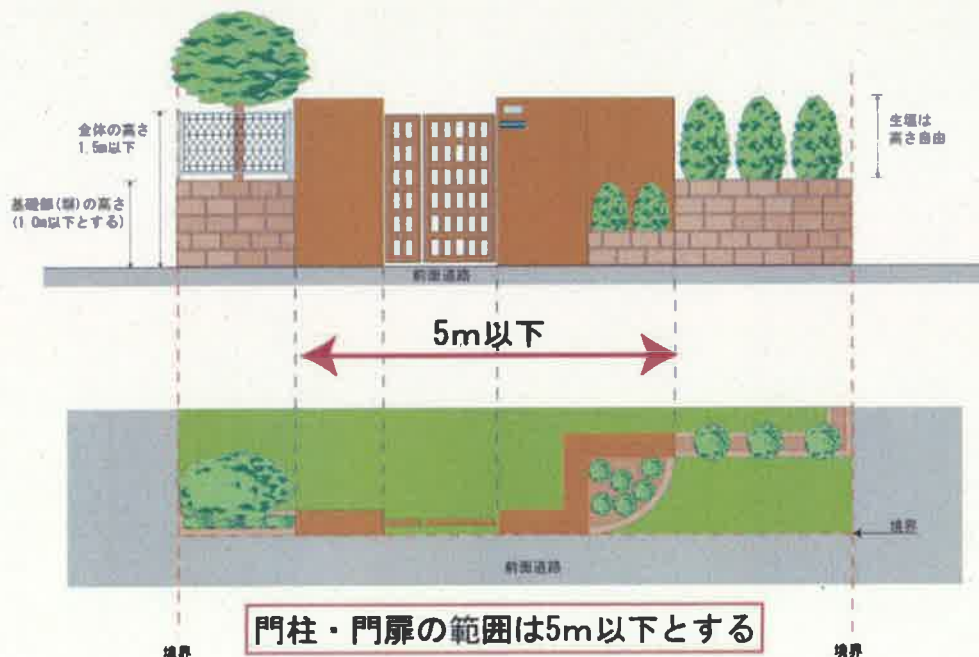


門柱・門扉の取り扱い

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。

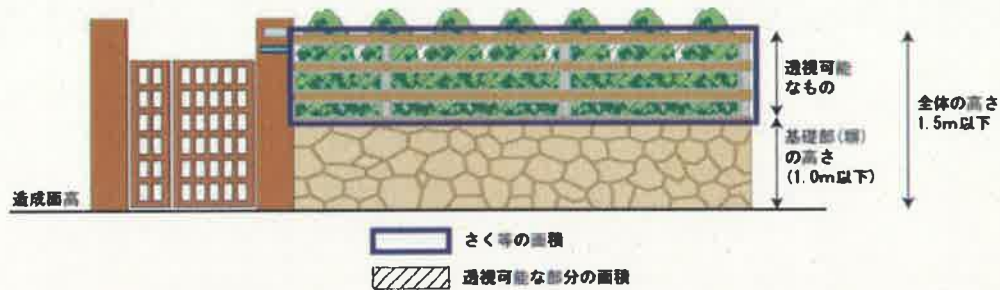
門柱・門扉の範囲は前面道路から正面投影した長さ 5m 以下とする。



ネットフェンス等の取扱い

『ネットフェンス等』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。

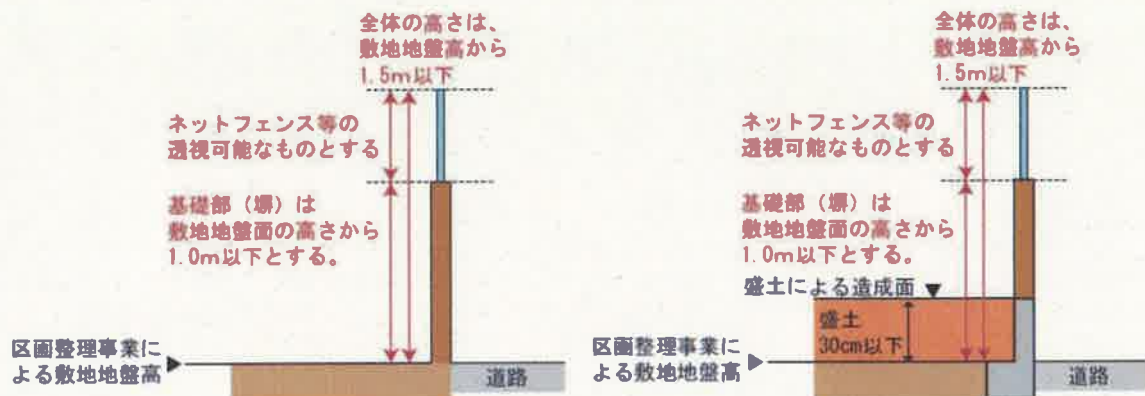
○ 正面投影面積の透過率の算出方法



$$\text{透過率(\%)} = \frac{\text{透視可能な部分の面積}}{\text{さく等の面積}} \times 100$$

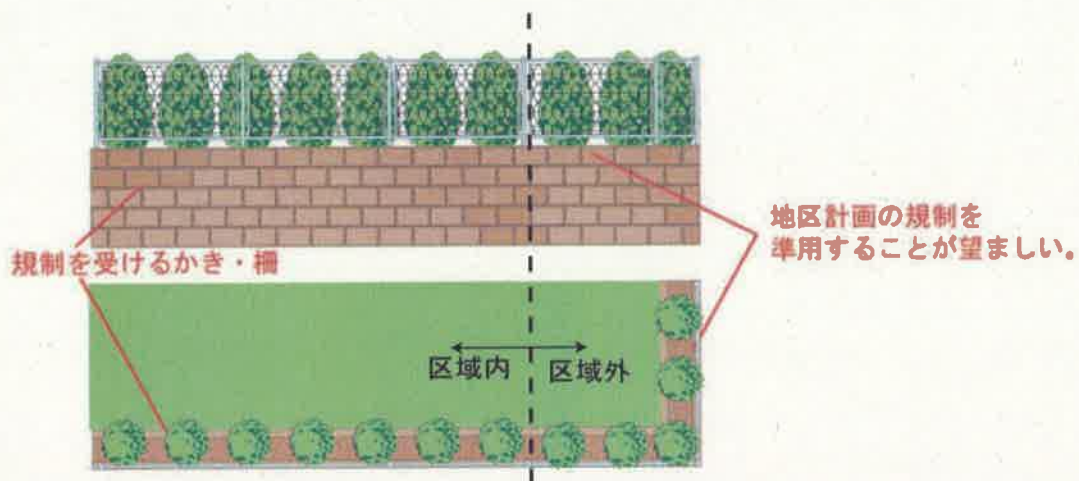
フェンス等の高さの算出について

フェンス等の高さは敷地地盤高から 1.5m 以下とする。



建築物の敷地が計画区域の内外にわたる場合の措置

建築物の敷地が計画規定する区域の外と計画区域にわたる場合における規定の適用については、地域計画区域内の垣・さくの部分について規定を適用するが、開放的であるおおいのある街並みを創出するといった観点から計画区域外の場所においても地区計画の規制を準用することが望ましい。



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二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。

●糸満市武富地区計画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内外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、垣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〇年〇月〇日から施行する。

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

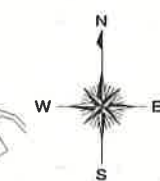
4. 設計又は施行方法

(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

- 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。
- 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。
- 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。

武富地区地区計画 地区区分図



武富地区
A=約17.7ha

沿道住宅地区B

沿道サービス地区

沿道住宅地区A

字武富

低層戸建住宅地区

武富土地区画整理組合

主要地方道
奥武山米須線

仲間田線

市道武富東線

市道田里線

0 50 100m 200m

凡 例

地区計画の地区区分	(用途地域)		武富地区土地区画整理事業区域
低層戸建住宅地区	(第1種低層住居専用地域)		
沿道住宅地区A	(第1種中高層住居専用地域)		市町村界
沿道住宅地区B	(第1種住居地域)		大字界
沿道サービス地区	(第1種住居地域)		小字界