

田園環境と調和した まちづくり

富盛地区集落地区計画

～建物等を建てる時のルールについて～



平成18年1月

八重瀬町

集落地区計画とは

集落地区計画は、集落地域整備法に基づいて「集落地域」に位置づけられた地区において、営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るため、建築物の用途や形態、地区内の居住者が利用する道路や公園等について、総合的かつ一体的に定める都市計画です。

集落地区計画の目標

当集落は、那覇広域都市計画区域内の静かな農村地域内に位置しています。しかし、県都那覇市から近い所に位置していることから、今後、予測される無秩序な宅地開発や建物用途の混在化等、景観の混乱による居住環境の悪化を未然に防止し、田園土地地区画整理事業による基盤整備を行いつつ営農条件と調和した良好な居住環境を保持する集落の形成を図ります。

土地利用の方針

調和のとれた集落整備を行うため、周辺の優良農用地と集落内に介在する農地に十分に配慮しつつ、一部の区域において田園土地地区画整理事業を導入し、当該既存の住宅地と調和のとれた宅地化を推進します。さらに、国道507号と県道52号線沿いは、日常生活のため必要な利便施設の立地ができるよう土地利用を図ります。

集落地区施設の整備の方針

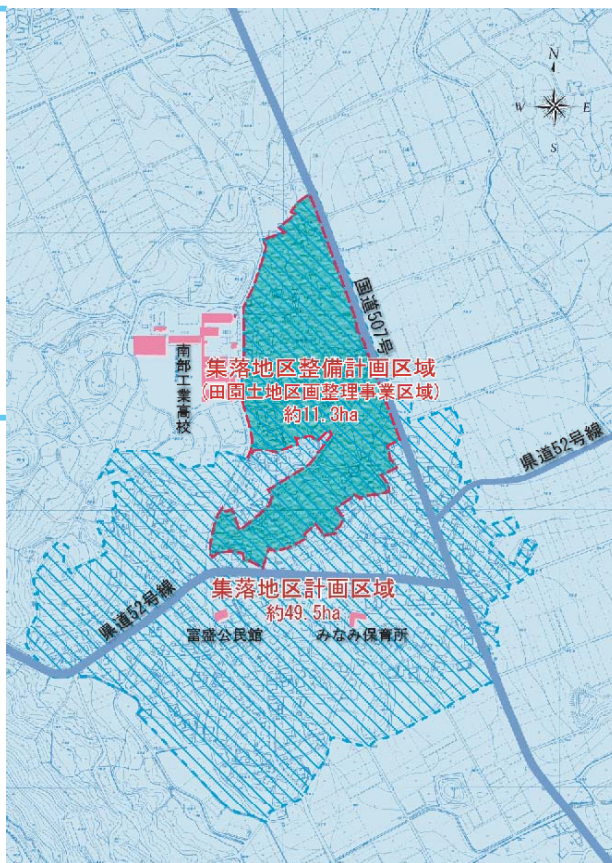
〈道路〉

当集落を走っている幹線道路の国道507号と県道52号線を基準として、新規宅地と既存集落との一体的な集落形成と道路交通の円滑化及び歩行者の安全確保のため主要区画道路及び区画道路を整備します。

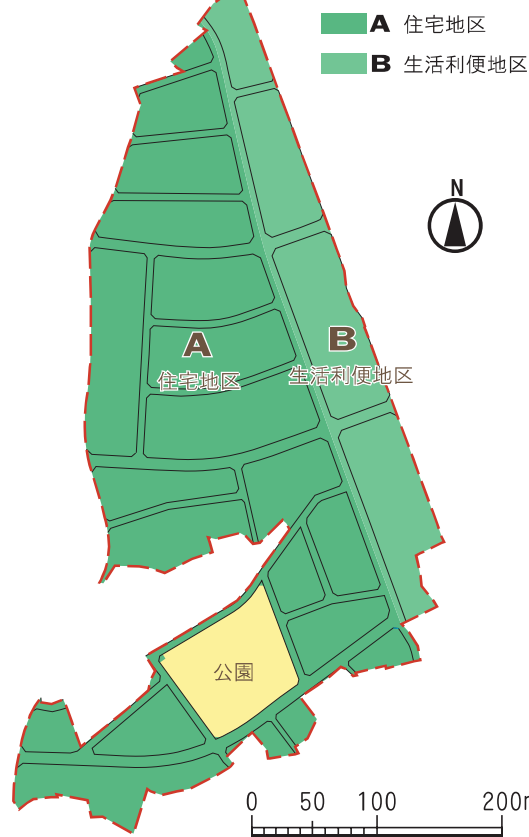
〈公開空地・公園〉

幼児、児童の安全な遊び場の確保及び地域住民の健康増進と憩いの場として、公開空地及び公園を配置します。

富盛地区の位置



集落地区整備計画区域の地区区分図



建築物等の整備の方針

田園的居住環境及び沖縄の伝統的民家集落の景観の保全と創出を図るため、「建築物等に関する制限」（下記参照）を定めます。

緑化の方針

道路、公園等の緑化の推進と宅地内の緑化の誘導により、緑豊かな田園集落の形成を目指します。

集落地区施設の配置及び規模

主要区画道路・・・幅員9.5m、延長1,430m
区画道路・・・幅員 5m、延長 12m

区画道路・・・幅員 6m、延長1,430m
区画道路・・・幅員 4m、延長 113m

建築物等に関する制限

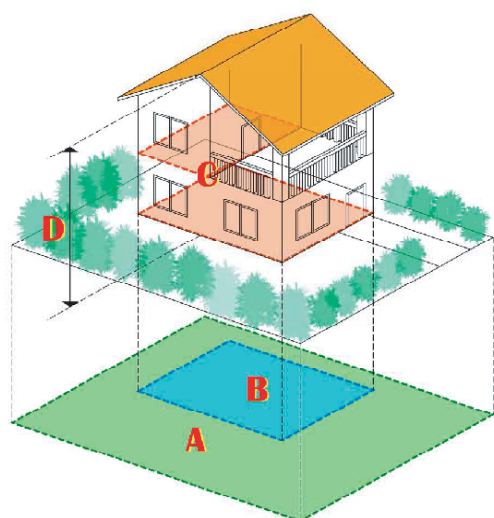
1. 用途の制限

地区ごとに建物の使い方を制限し、用途の混在を防ぎ、機能的で快適な環境を維持します。建築可能な建築物を下表に示します。

住宅地区	生活利便地区
①一般の専用住宅 ②兼用住宅（第二種低層住居専用地域内に建築） ③共同住宅、寄宿舍または下宿 ④幼稚園、小学校、中学校、高等学校、図書館等 ⑤神社、寺院、教会等 ⑥老人ホーム、保育所等 ⑦公衆浴場 ⑧診療所 ⑨巡査派出所、一定規模以下の郵便局等 ⑩農業用倉庫	①一般の専用住宅 ②兼用住宅（第二種低層住居専用地域内に建築） ③共同住宅、寄宿舍または下宿 ④幼稚園、小学校、中学校、高等学校、図書館等 ⑤神社、寺院、教会等 ⑥老人ホーム、保育所等 ⑦公衆浴場 ⑧診療所 ⑨巡査派出所、一定規模以下の郵便局等 ⑩店舗（第二種低層住居専用地域内に建築） ⑪農業用倉庫

2. 建ぺい率の制限

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度（以下「建ぺい率」）は、敷地内のオープンスペースや日照、通風を確保するとともに、集落内の過密化を防ぎ、快適な住環境を形成するために定めるものです。



	建ぺい率
住宅地区	50%
生活利便地区	60%

- A：敷地面積
- B：建築面積・・・原則として、建築物の水平投影面積
- C：延べ床面積・・・各階の床面積の合計
- D：建築物の高さ**

建ぺい率＝B/A・・・敷地面積に対する建築面積の割合のこと

容積率＝C/A・・・敷地面積に対する延べ床面積の割合のこと

3. 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、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ます。

	敷地面積の最低限度
住宅地区	130㎡ (約40坪)
生活利便地区	

但し、富盛田園土地区画整理組合設立認可の日の土地面積を基準として行う田園土地区画整理事業の換地及び減歩により、130㎡未滿となる場合は、その面積とします。

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



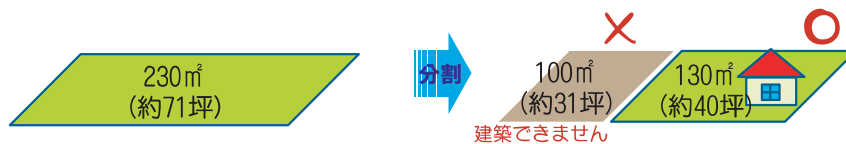
もともと最低敷地面積に満たない敷地を一つの敷地として使用する場合



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



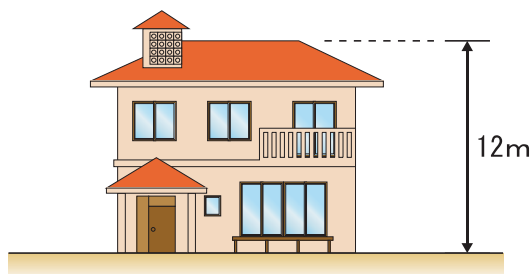
敷地を分割したことにより最低敷地面積に満たない敷地ができた場合



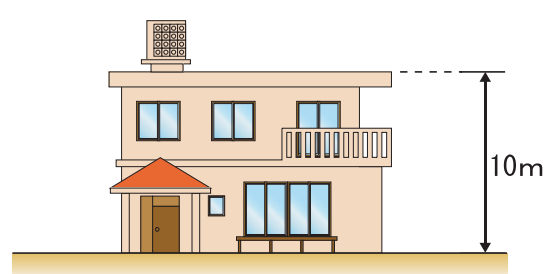
4. 建築物の高さの制限

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の住環境上の観点から、高さの制限を行います。

勾配屋根の場合



陸屋根の場合

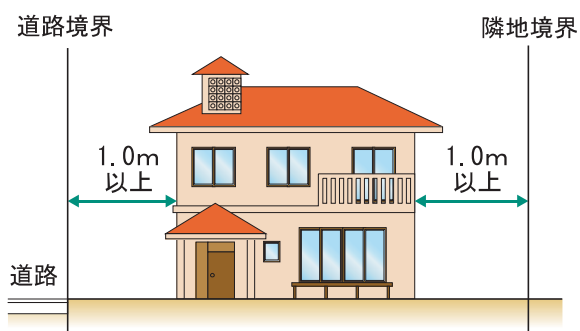


5. 壁面の位置の制限

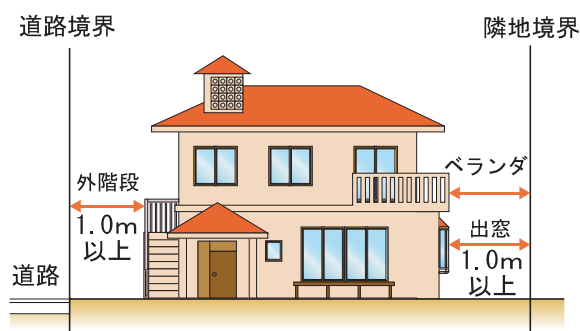
道路等の公共の場所に接する境界線から建築物等の壁面を後退させることにより道路等の機能を高めるとともに、隣地境界線からも壁面を後退させることにより通風や採光などを確保し、ゆとりのある空間をつくり出すため、壁面の位置の制限を行います。

また、出窓、ベランダ、外階段、受水槽の壁等にも壁面の位置の制限を準用します。

壁面の位置の制限

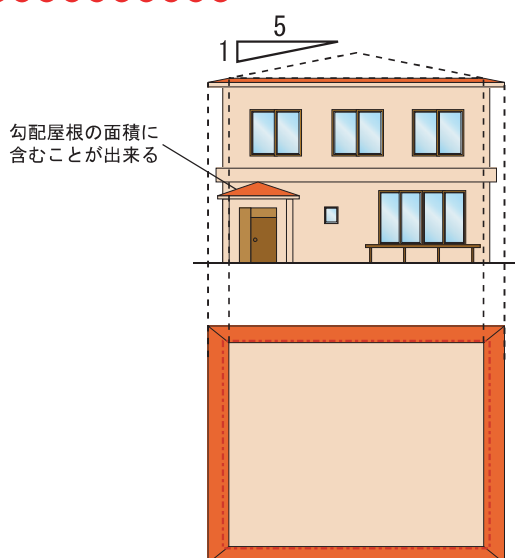


壁面の位置の制限を準用するもの



6. 建築物の屋根の制限

建築物の屋根を勾配屋根とする場合は、勾配を20%（5：1）以上とし、勾配屋根の面積は建築面積の1/3以上とします。（勾配部分の面積を算定する場合は、屋根に限らず、例えば玄関上部なども含むことができます。）この条件に満たない屋根は陸屋根とみなされ、建築物等の最高高さの制限で違いが出てきます。



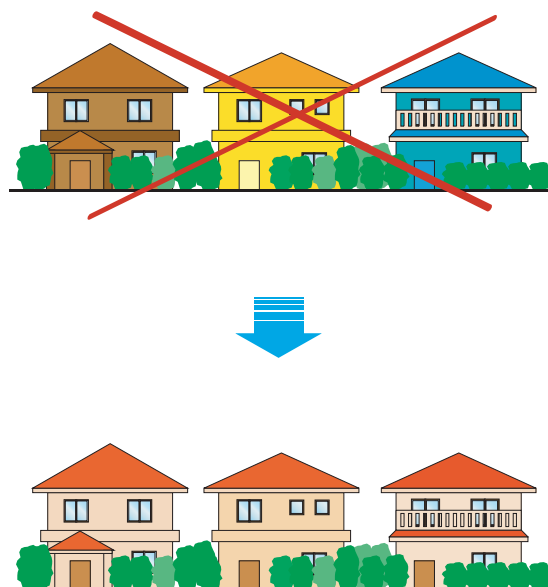
 建築面積

 勾配屋根の面積

$\text{建築面積} \times 1/3 \leq \text{勾配屋根の面積}$

7. 建築物等の色彩の制限

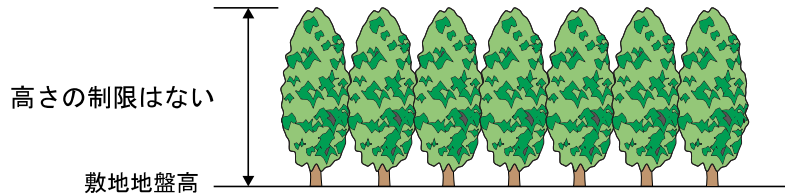
建築物等の色彩については、著しく景観を損ねるような色は避けて、周辺環境との調和を考慮して、白又はクリーム系統を基調とし、落ち着いた雰囲気のマちなみの形成を図るものとします。



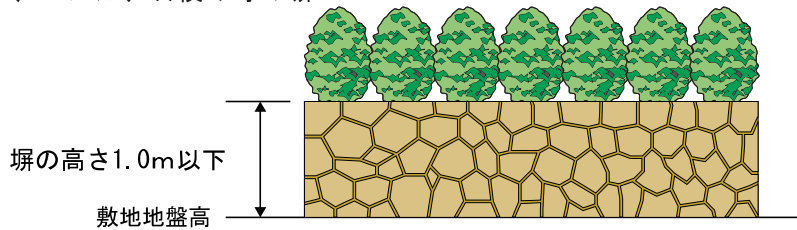
8. かき又はさくの構造の制限

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の防災上の観点から、できるだけ生垣を用いることが望まれます。また、道路面から一定以上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ます。但し、門柱、門扉はこの限りではありません。

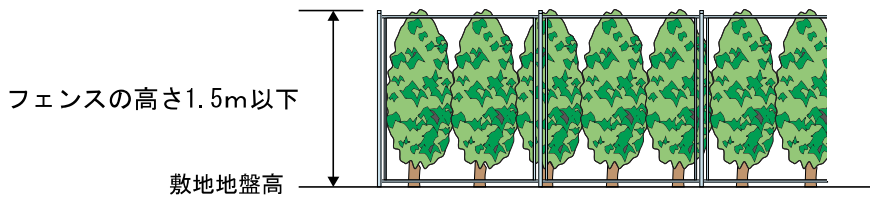
①生垣の場合



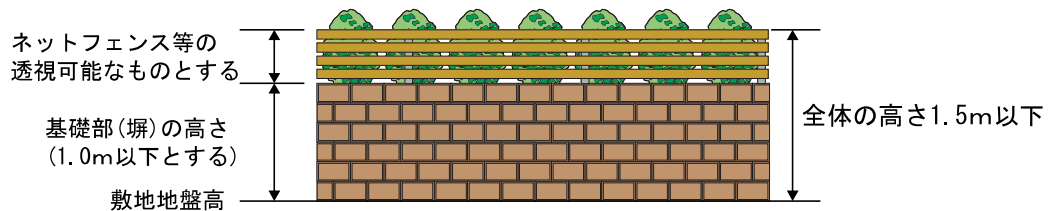
②ブロック、レンガ、石積み等の塀



③鉄柵、金網等で透視可能なフェンス



(ブロック、レンガ、石積み等を基礎部としても良い)



集落地区整備計画

地区の区分	地区の名称	住宅地区	生活利便地区
	地区の面積	約9.1 ha	約2.2 ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外を建築してはならない。 1) 第一種低層住居専用地域内で建築できる建築物(但し、既存の建築物についてはこの限りでないが、建て替えの場合でも従前の規模を超えてはならない) 2) 農業用倉庫	
	建築物の建ぺい率の最高限度	5/10	6/10
	建築物の敷地面積の最低限度	130㎡ 但し、富盛田園土地区画整理組合設立認可の日の土地面積を基準として行う田園土地区画整理事業の換地及び減歩により、130㎡未満となる場合は、その面積とする。	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から敷地の境界線までの距離は、それぞれ1m以上でなければならない。但し、車庫等については、この限りではない。	
	建築物等の高さの最高限度	12m 但し、陸屋根とする場合は10mを限度とする。	
	建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物等の色彩は、周辺景観への調和に配慮したものとす る。 2. 建築物の屋根を勾配屋根とする場合は、勾配は20% (5:1) 以上とし、勾配屋根の面積は建築面積の1/3以上とする。	
	かき又はさくの構造の制限	道路との境界部分に面する側のかき又はさくは、次の各号の一に掲げるものとする。但し、出入口等に用いる部分及び門柱はこの限りではない。 1. 生垣 2. ブロック、レンガ、石積等の塀にする場合は、地盤面からの高さが1.0m以下であること。 3. 地盤面からの高さが1.5m以下の鉄柵、金網等で透視可能なフェンス(高さ1.0m以下のブロック、レンガ、石積等を基礎部としてもよい)。	
	土地の利用に関する事項	現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限	-
備考		<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物等に関する事項について、町長が公共上または公益上必要と認めたものについてはこの限りではない。 ・ 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。 ・ その他、この計画の執行に関し必要な事項は、運用基準で定める。 	

集落地区計画の届出について

○届出とは

集落地区計画は、個々の開発や建築行為を規制・誘導することで実現されます。そこで、この区域内では「届出」の必要な行為を定め、集落地域整備法に基づき、事前に届出書を提出していただき、届出された計画が集落地区計画の内容に沿っているか審査するものです。

○届出の必要な行為

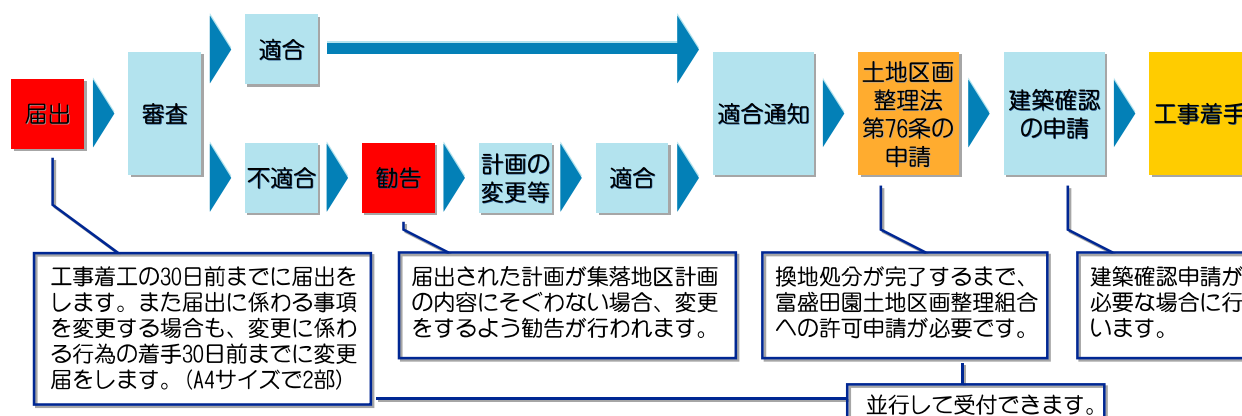
集落地区計画の区域内で届出の必要な行為は、次のような場合です。

- (1) 土地の区画形質を変更する場合
- (2) 建築物の建築や、工作物を建設する場合
- (3) 建築物の用途の変更を行う場合
- (4) 建築物等の形態または意匠を変更する場合

○届出に必要な添付書類

	書類・図面	縮 尺	備 考
①	届出書		町役場田園都市課に準備しています。
②	位置図	1/2, 500以上	行為を行う土地の区域及び区域周辺の公共施設を表示する図面(見取り図、案内図)。
③	配置図	1/200以上	敷地内における建築物または工作物の位置を表示する図面。
④	求積図	1/100以上	建築確認に使用する図面と同等のもの。
⑤	外構図	同 上	垣や柵及び門、擁壁等の配置、寸法、構造を示した図面。また、地盤面、道路面、隣地等の高さの関係を示した図面。
⑥	平面図	同 上	壁面(外面)線の位置を表示したもの。(建築物にあつては各階)
⑦	立面図	同 上	四面の立面図。屋根の勾配、外壁・屋根の色彩を表示したもの。
⑧	断面図	同 上	二面以上の断面図で、道路・敷地・隣地・柵等の高さを表示。
⑨	その他、必要と認める書類・図面		仮換地指定通知書、仮換地図、造成計画図、委任状など。(必要があれば登記簿及び公図の写し)

○届出から工事着手まで



※開発行為をしようとする者は、あらかじめ、知事の許可を受けなければなりません(都市計画法第29条)。その場合、当該集落地区計画の内容に即していることが許可の基準となります。

問合せ先

八重瀬町役場 まちづくり計画課

富盛田園土地区画整理組合事務所

電話番号：098-998-0014

F A X：098-998-0024

電話番号：098-998-9592

F A X：098-998-9592