

1. 目的

この運用基準は、八重瀬町屋宜原地区地区計画（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、良好な住居環境を形成・維持することを目標とする。

2. 適用区域

この運用基準は、地区計画を定める区域内について適用する。また、地区計画区域の内外に係るものについては地区計画内のみ適用する。

3. 区域の整備及び保全に関する方針

（1）地区計画の目標

本地区は、町の中心市街地の北側に位置し、大部分が農地となっているが、近年の宅地開発の増加、また、県都那覇市と八重瀬町を結ぶ国道 507 号が広域幹線道路として整備されるなどの社会情勢の変化から、良好な住宅地の形成が期待される地区であり、国道 507 号沿いにおいては沿道利用型の商業地区としての位置づけがなされており、現在、町施行による屋宜原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、本計画では上記の地区の位置づけの実現化を図り、また、土地区画整理事業の事業効果の維持増進を図るとともに、事業後に予想される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、良好な住居環境を形成・維持することを目標とする。

（2）土地利用の方針

当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、中層戸建住宅地区、集合住宅地区、沿道商業地区の 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。

低層戸建住宅地区

低層の戸建住宅を中心とした地区とし、建築物等の規模やデザインなどに配慮することで、ゆとりのある緑豊かな住環境の形成を図る地区とする。

沿道住宅地区 A

幹線道路に面した住宅地であり、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や一定規模以下の日用品販売店舗等が立地できる地区とし、建築物等の規模やデザインなどに配慮することで、ゆとりのある緑豊かな住環境の形成を図る地区とする。

沿道住宅地区 B

幹線道路に面した住宅地であり、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や一定規模以下の店舗、事業所等が立地できる地区とし、建築物等の規模やデザインなどに配慮することで、ゆとりのある緑豊かな街並みの形成を図る地区とする。

中層戸建住宅地区

中層の戸建住宅を中心として、建築物等の規模やデザインなどに配慮することで、周辺地区と調和のとれた、ゆとりのある緑豊かな住環境の形成を図る地区とする。

集合住宅地区

適正な住棟配置とオープンスペースの確保により、周辺環境と調和した良好な居住環境を形成する中高層集合住宅の立地を図る地区とする。

沿道商業地区

国道 507 号沿いの地区であり、沿道型商業施設を中心とした、八重瀬町の玄関口にふさわしい土地利用を図りつつ、建築物等の規模やデザインなどに配慮することで、ゆとりのある緑豊かな街並みの形成を図る地区とする。

(3) 地区施設の整備の方針

本地区内は屋宜原土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。

(4) 建築物等の整備の方針

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。

建築物等に 関する制限	地区名 屋宜原地区
建築物等の用途制限	○
建築物の容積率の最高限度	○
建築物の建ぺい率の最高限度	○
建築物の敷地面積の最低限度	○
壁面の位置の制限	○
建築物等の高さの最高限度及び最低限度	○
建築物等の形態又は意匠の制限	○
かき又はさくの構造の制限	○

(5) その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針

- 1) 良好な歩行空間の確保、交通機能の保全等を図るため、電柱の設置個所については民有地化を促進するものとする。
- 2) 地区内に植生する樹木で、良好な住環境の形成に必要なものについては、積極的に保全を図り、緑化環境の増進に寄与するものとする。
- 3) 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。
- 4) 地区内のシンボル・特性（井戸・御獄等）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つとめるものとする。
- 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、建設資材や重機等の置き場として土地利用してはならない。但し、既存のもので規模の拡大を伴わない場合はその限りでない。
- 6) 本地区の建築物等については、八重瀬町景観計画と整合した整備を図るものとする。

4. 建築物等の用途の制限

(1) 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。

(2) 制限内容

	建築の用途	規制地区
1	戸建専用住宅	・ 集合住宅地区
2	兼用住宅	・ 集合住宅地区
3	店舗、事務所等	・ 沿道住宅地区 B
		・ 中層戸建住宅地区
		・ 沿道商業地区
4	ホーリング場、スケート場、スキー場、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 ・ 沿道商業地区
5	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等	・ 沿道商業地区

規制理由
・ 集合住宅地区は中高層集合住宅の立地を誘導する地区であるため、戸建専用住宅を規制する。
・ 集合住宅地区では中高層集合住宅の立地を誘導するため、兼用住宅を規制する。
・ 沿道住宅地区 B 及び沿道商業地区の“都市計画道路 3・4・79号幹線 1 号線に接する敷地”※¹においては、背後の住宅地の住環境を保護するため、店舗、事務所等の床面積の合計が 1,500㎡を越えるものを規制する。
・ 中層戸建住宅地区は中層の戸建住宅の立地を誘導する地区であり、良好な住環境を確保するため、店舗等の床面積の合計が150㎡を越えるものを規制する。
・ 沿道住宅地区 B 及び沿道商業地区の“都市計画道路 3・4・79号幹線 1 号線に接する敷地”※¹においては、背後の住宅地の住環境を保護するため、店舗、事務所等の床面積の合計が 1,500㎡を越えるものを規制する。 ・ 沿道商業地区の“都市計画道路3・2・9号那覇具志頭線号若しくは都市計画道路 3・4・79号幹線 1 号線以外の道路のみに接する敷地”※¹においては、背後の住宅地の住環境を保護するため、店舗、事務所等の床面積の合計が500㎡を越えるものを規制する。
・ 沿道住宅地区 B 及び沿道商業地区の“都市計画道路 3・5・79号幹線 1 号線に接する敷地”※¹、“国道507号若しくは都市計画道路 3・5・7 9 号幹線 1 号線以外の道路のみに接する敷地”※¹においては、背後の住宅地の住環境を保護するため、パークিং場、スケート場、スキー場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等を規制する。
・ 沿道商業地区は沿道型商業施設を中心とした八重瀬町の玄関口にふさわしい土地利用を図る地区として位置づけており、中高層の商業業務施設の集積立地を誘導しつつ良好な商業業務空間を形成するため、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等のギャンブル性の高い施設を規制する。

	建築の用途	規制地区
6 7	幼稚園 保育所	・低層戸建住宅地区 ・沿道商業地区
8	自動車教習所	・沿道住宅地区 B ・沿道商業地区
9	大学、高等専門学校、専修学校	・中層戸建住宅地区 ・集合住宅地区
10	図書館等	・低層戸建住宅地区 ・中層戸建住宅地区 ・集合住宅地区
11	巡査派出所、郵便局等	・低層戸建住宅地区
12	神社、寺院、教会等	・低層戸建住宅地区 ・沿道住宅地区 A ・沿道住宅地区 B ・中層戸建住宅地区 ・集合住宅地区
13	葬祭場、セレモニーホール、集会場、遺体安置所、エンバーミング施設、堆肥舎、ペット火葬場、納骨堂	・沿道住宅地区 B

規制理由
・ 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、低層戸建住宅地区では幼稚園及び保育所の立地を規制する。
・ 沿道商業地区は幹線道路に面した地区であり、また、中高層の商業業務施設の集積立地を図る地区であることから幼稚園及び保育所の立地を規制する。
・ 沿道住宅地区 B においては、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。
・ 沿道商業地区は沿道型商業施設を中心とした東風平町の玄関口にふさわしい土地利用を図る地区として位置づけており、中高層の商業業務施設の集積立地を誘導しつつ良好な商業業務空間を形成するため、自動車教習所を規制する。
・ 中層戸建住宅地区及び集合住宅地区はそれぞれ中層の戸建住宅、中高層集合住宅の立地を誘導する地区であり、良好な住環境を確保するため、大学、高等専門学校、専修学校を規制する。
・ 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、低層戸建住宅地区では図書館等の立地を規制する。
・ 中層戸建住宅地区及び集合住宅地区はそれぞれ中層の戸建住宅、中高層集合住宅の立地を誘導する地区であり、良好な住環境を確保するため、図書館等を規制する。
・ 低層戸建住宅地区では良好な住環境を確保するため、巡査派出所、郵便局等を規制する。
・ 低層戸建住宅地区及び沿道住宅地区 B、沿道住宅地区 A の“都市計画道路 3・5・東 1 幹線道路 4 号線以外の道路に面する敷地” ^{※2} では良好な住環境を確保するため、神社、寺院、教会等を規制する。
・ 中層戸建住宅地区及び集合住宅地区はそれぞれ中層の戸建住宅、中高層集合住宅の立地を誘導する地区であり、良好な住環境を確保するため、神社、寺院、教会等を規制する。
・ 沿道住宅地区 B は幹線道路に面した住宅地であり、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や一定規模以下の店舗、事業所等が立地できる地区とし、建築物等の規模やデザインなどに配慮することで、まとまりのある賑やかな街並みを形成する地区である。そのため、同施設が立地することにより地区の土地利用方針に影響を及ぼす可能性のある同施設の立地を規制する。

	建築の用途	規制地区
13	葬祭場、セレモニーホール、集会場、遺体安置所、エンバーミング施設、堆肥舎、ペット火葬場、納骨堂	・ 沿道商業地区
14	病院	・ 沿道住宅地区 A
15	公衆浴場 (風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第6項第1号に該当する営業に係るものも含む。)	・ 低層戸建住宅地区 ・ 沿道住宅地区 A
		・ 中層戸建住宅地区 ・ 集合住宅地区
16 17	老人ホーム、福祉ホーム等老人福祉センター、児童厚生施設等	・ 低層戸建住宅地区 ・ 沿道住宅地区 A
18	単独車庫	・ 沿道住宅地区 A
19	倉庫業を営む倉庫	・ 沿道商業地区
20	畜舎	・ 低層戸建住宅地区
		・ 中層戸建住宅地区

規制理由
沿道商業地区は国道507号沿いの地区であり、沿道型商業施設を中心とした、八重瀬町の玄関口にふさわしい土地利用を図りつつ、建築物等の規模やデザインなどに配慮することで、まとまりのある賑やかな沿道空間の創出を図る地区である。そのため、同施設が立地することにより土地利用方針に影響を及ぼす可能性のある同施設の立地を規制する。
沿道住宅地区Aの“都市計画道路3・5・東1号幹線道路4号線以外の道路に面する敷地”※²では良好な住環境を確保するため、病院を規制する。
低層戸建住宅地区及び沿道商業地区Aでは良好な住環境を確保するため、公衆浴場を規制する。
中層戸建住宅地区及び集合住宅地区はそれぞれ中層の戸建住宅、中高層集合住宅の立地を誘導する地区であり、良好な住環境を確保するため、公衆浴場を規制する。
低層戸建住宅地区及び沿道商業地区Aの“都市計画道路3・5・東1号幹線道路4号線以外の道路に面する敷地”※²では良好な住環境を確保するため、老人ホーム、福祉ホーム等、老人福祉センター、児童厚生施設等を規制する。
沿道住宅地区Aでは良好な住環境を確保するため、単独車庫を規制する。
沿道商業地区は沿道型商業施設を中心とした八重瀬町の玄関口にふさわしい土地利用を図る地区として位置づけており、中高層の商業業務施設の集積立地を誘導しつつ良好な商業業務空間を形成するため、閉鎖的な施設となりやすい倉庫業を営む倉庫を規制する。
低層戸建住宅地区は低層の戸建住宅を中心とした地区とし、建築物等の規模やデザインなどに配慮することで、ゆとりのある緑豊かな住環境の形成を図る地区とする。そのため、動物の騒音や異臭の問題など地区の土地利用方針に影響を及ぼす可能性のある同施設の立地を規制する。ただし、同施設におけるペットとして飼育する犬、猫等の動物の畜舎で15㎡以下のものを規制から除く。
中層戸建住宅地区は中層土地利用方針に影響を及ぼす可能性のある戸建住宅を中心として、建築物等の規模やデザインなどに配慮することで、周辺地区と調和のとれた、ゆとりのある緑豊かな住環境の形成を図る地区とする。そのため、動物の騒音や異臭の問題など地区の土地利用方針に影響を及ぼす可能性のある同施設の立地を規制する。ただし、同施設におけるペットとして飼育する犬、猫等の動物の畜舎で15㎡以下のものを規制から除く。

	建築の用途	規制地区
20	畜舎	・ 集合住宅地区
		・ 沿道住宅地区 A ・ 沿道住宅地区 B
		・ 沿道商業地区
21	パン屋、米屋、豆腐屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下のもの	・ 中層戸建住宅地区 ・ 集合住宅地区
		・ 沿道商業地区
22 23	工場 自動車修理工場	・ 沿道商業地区
24	火薬、石油類、ガス等の危険物を貯蔵、処理する施設	・ 沿道商業地区

規制理由
集合住宅地区は適正な住棟配置とオープンスペースの確保により、周辺環境と調和した良好な居住環境を形成する中高層集合住宅の立地を図る地区とする。そのため、動物の騒音や異臭の問題など地区の土地利用方針に影響を及ぼす可能性のある同施設の立地を規制する。
沿道住宅地区A及び沿道住宅地区Bは幹線道路に面した住宅地であり、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地区となる。また、近年における社会環境の変化の中で、人とペットの共生が多くみられる状況がある。本地区においては、動物の鳴き声の騒音の問題など土地利用方針に影響を及ぼす可能性が少ないことから少ないことから同施設におけるペットとして飼育する犬、猫等の動物の畜舎で15㎡以下のもの並びに動物病院その他これらに類するものを立地の規制から除く。
沿道商業地区は都市計画道路3・2・9号那覇具志頭線沿いの地区であり、沿道型商業施設を中心とした地区となる。また、近年における社会環境の変化の中で、人とペットの共生が多くみられる状況がある。本地区においては、動物の鳴き声の騒音の問題など地区の土地利用方針に影響を及ぼす可能性が少ないことから少ないことから同施設におけるペットとして飼育する犬、猫等の動物の畜舎で15㎡以下のもの並びに動物病院その他これらに類するものを規制から除く。
中層戸建住宅地区及び集合住宅地区はそれぞれ中層の戸建住宅、中高層集合住宅の立地を誘導する地区であるため、パン屋、米屋、豆腐屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下のものを規制する。
沿道商業地区ではある程度以上の規模を持つ商業業務施設の集積立地を誘導するため、パン屋、米屋、豆腐屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下のものを規制する。
沿道商業地区は沿道型商業施設を中心とした八重瀬町の玄関口にふさわしい土地利用を図る地区として位置づけており、中高層の商業業務施設の集積立地を誘導しつつ良好な商業業務空間を形成するため、工場及び自動車修理工場を規制する。但し、既存の自動車修理工場で規模の拡大を伴わないものは規制を受けない。
沿道商業地区の“都市計画道路3・4・79号幹線1号線に接する敷地”^{※1}及び“都市計画道路3・2・9号那覇具志頭線若しくは都市計画道路3・4・79号幹線1号線以外の道路のみに接する敷地”^{※1}においては、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。

- ※ 1 沿道商業地区では大規模な商業業務施設の誘導を図るため、準住居地域を街区指定する方針である。しかしながら、区画整理の仮換地指定状況を見ると背後の区画道路（幅員 9 m）からしか利用できない敷地もあり、そのような敷地に大型の施設が立地すると、背後の住宅地の住環境を阻害する恐れがある。このような問題から背後の住宅地の住環境を保護するため、沿道商業地区においては地区計画により“都市計画道路 3・4・79 号幹線 1 号線に接する敷地”、“国道 507 号バイパス背後の区画道路（幅員 9 m）からのみ利用される敷地”、“それ以外の敷地”に分けて用途規制を行い、“都市計画道路 3・4・79 号幹線 1 号線からのみ利用される敷地”及び“都市計画道路 3・2・9 号那覇具志頭線バイパス背後の区画道路（幅員 9 m）からのみ利用される敷地”においては大規模な商業業務施設やボーリング場、スケート場等の住環境を阻害する恐れのある施設を規制するものとする。また、このような規制を行うことにより、沿道商業地区において敷地の共同化を誘導することができるものと考えられる。
- ※ 2 沿道住宅地区 A においても、幅員の狭い道路に規模の大きな施設が立地することを規制し、背後の住宅地の住環境を保護するため、幅員別に用途制限を行っている。

八重瀬町屋宜原地区地区計画 地区整備計画＜建築物等の用途＞

○：建てられるもの ×：建てられないもの △：条件付き建てられるもの □：用途地域により規制されているもの

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)	沿道住宅 地区A (第1種中高層)	沿道住宅 地区B (第1種住居)	中層戸建 住宅地区 (第1種中高層)	集合住宅 地区 (第1種中高層)	沿道商業地区(準住居)		
								A	B	C
戸建専用住宅			○	○	○	○	×	○	○	○
共同住宅、寄宿舎、下宿			○	○	○	○	○	○	○	○
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ 建築物の延べ床面積の1/2未満のもの			○	○	○	○	×	○	○	○
店 舗 等		床面積が150㎡以下のもの		△※2	○	△※2	△※2	○	○	○
		床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		△※2	○	×	△※2	○	○	○
		床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			○			○	○	×
		床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの			×			○	×	×
		床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	×	×
		床面積が10,000㎡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㎡を超え、500㎡以下のもの			○			○	○	○
		床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			○			○	○	×
		床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの			×			○	×	×
		床面積が3,000㎡以下を超えるもの						○	×	×
					○			○	○	○
ホテル、旅館										
遊 戯 ・ 風 俗 施 設		ボーリング場、スケート場、スキー場、水泳場			×			○	×	×
		ゴルフ練習場、パッティング練習場等						○	○	○
		カラオケボックス等						○	○	○
		マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券 発売所、場外車券販売場等						×	×	×
		劇場、映画館、演芸場、観覧場						△※11	△※11	△※11
		キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等								
公 共 施 設 ・ 病 院		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		○	○	×	×	○	○	○
		図書館等	×	○	○	×	×	○	○	○
		巡査派出所、郵便局等	×	○	○	○	○	○	○	○
		神社、寺院、教会等	×	×	×	×	×	○	○	○
		葬祭場、セレモニーホール、集会場、遺体安置所、 エンバーミング施設、堆肥舎、ペット火葬場、納骨堂			×			×	×	×

地区の区分		地区の名称	低層戸建住宅地区	沿道住宅地区A	沿道住宅地区B	中層戸建住宅地区	集合住宅地区	沿道商業地区
地区の区分	用途地域		第1種低層 住居専用地域	第1種中高層 住居専用地域	第1種住居 地域	第1種中高層 住居専用地域	第1種中高層 住居専用地域	準住居地域
	地区の面積		12.2ha	3.2ha	7.0ha	0.5ha	0.9ha	4.5ha
	建築物の容積率の 最高限度		15/10	15/10	20/10	15/10	20/10	30/10
	建築物の建ぺい率の 最高限度		5/10	5/10	6/10	5/10	5/10	6/10
	建築物の敷地面積の 最低限度		165㎡	165㎡	165㎡	165㎡	1,000㎡	165㎡
		但し、本地区計画に係る都市計画決定時において、現に建築物の敷地として使用されている土地及び仮換地指定された土地で、この規定に適合しないものについては、その全部を一つの敷地として利用する場合はこの限りではない。						
		道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱及び出窓の外面までの距離の最低限度は以下の通りとする。						
建築物等に		基本的な制限	● 道路境界線 → 1.0m ● 隣地境界線 → 1.0m					
地区の整		敷地面積の最低 限度に満たない 敷地の場合	● 道路境界線 → 1.0m ● 隣地境界線 → 0.5m					
			● 道路境界線 → 1.0m ● 隣地境界線 → 0.5m					

備 計 画		関 する 事 項		置 の 制 限	
		敷地の短辺が 10mに満たない場合		● 道路境界線 → 1.0m ● 隣地境界線 → 0.5m	● 道路境界線 → 1.0m ● 隣地境界線 → 0.5m
		但し、物置、車庫、その他にこれらに類する用途に供し、高さが2.3m以下で、かつ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10㎡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。			
		建築物等の高さの限度		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以上とする	
		最 低 限 度		6m (但し、戸建住宅の 場合は最低限度を 適用しない。)	
		建築物等の形態又は 意匠の制限		1. 外壁又は屋根に設ける設備は、建築物本体及び周辺環境との調和に配慮したものとす。 2. 屋外広告物は、周囲への景観的調和に配慮したものとす。 3. 敷地の地盤高は、区画整理事業による造成高より50cm以上あげてはならない。 4. 道路境界線及び隣地境界線から建築物の庇までの距離の最低限度は以下の通りとする。 ● 道路境界線 → 0.5m ● 隣地境界線 → 0.5m	
		かき又はさくの 構造の制限		かき又はさくの構造は次の各号に適合しなくてはならない。但し、門についてはこの限りではない。 1) 生け垣 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。	
		備 考		● 現に存する建築物で、これらの制限に告示日 (平成14年10月24日) において適合しないものを除く。 ● なお、現に存する建築物でこれらの制限に適合しないものの増改築時の制限を行う。 ● その他、この計画の執行に関して必要な事項は、運用基準で定める。	

【参考：スナックにおける用途地域の規制】

…屋宜原地区に関連する用途

	用途地域											
建物種類	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
スナック	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲ 個室付浴場等を除く	×	×
風俗営業というカテゴリーに括られてしまう場合は、キャバレー等と同等の扱いになり、商業・準工業地域での営業が可能となる。												
金融関係	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
サービス業という取扱いとなり、一般の店舗と同様の取扱いとなり、兼用住宅であれば、低層系の用途でも立地可能となる。												

【参考：居酒屋における用途の規制】

- ◆「スナック」は、少人数の従業員（2～4名程度）で接客を行う店舗で、風営法上、第2号の「待合、料理店、カフェーその他設備を設けて客の接待をして、客に遊興又は飲食をさせる営業」のその他の用途であり、通称「社交飲食店」として扱われている。「居酒屋」は、食堂・レストラン、喫茶店など同様に飲食店として扱われる。

地区 建築物用途	地区の細区分	低層戸建住宅地区 (第1種低層)	沿道住宅地区A (第1種中高層)	沿道住宅地区B (第1種住居)	中層戸建住宅地区 (第1種中高層)	集合住宅地区 (第1種中高層)	沿道商業地区 (準住居)		
							A	B	C
居 酒 屋	床面積が150㎡以下のもの		△※2	○	△※2	△※2	○	○	○
	床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		△※2	○	×	△※2	○	○	○
	床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			○			○	○	×
	床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの			×			○	×	×
	床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	×	×
	床面積が10,000㎡を超えるもの								

※ 2：日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋、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で、2階以下のものは可

○：建てられるもの △：条件付きで建てられるもの ×：建てられないもの ■：用途地域により規制されているもの
従って、屋宜原地区においては、スナックの建築はできないが、居酒屋の建築は「店舗等」の制限の範囲内で建築可能である。

【参考：店舗等の用途地域制限】 …屋宜原地区に関連する用途

	一低	二低	一中	二中	一住	二住	準住	近商	商業	準工	工業	工専
店舗の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④
店舗の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④
店舗の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	④
店舗の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④
店舗の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④
店舗の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×

- ①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみで2階以下に設けるもの。
②①に加えて、物品販売業を営む店舗、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
③2階以下
④物品販売業を営む店舗、飲食店を除く。

【参考：火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理における用途地域の規制】

火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理については、用途地域により総量の制限を設けている。

危険物の種類			単位	用 途 地 域		
				準住居	商業	準工業
火薬類	火薬		t	0.02	0.05	20
	爆薬		t		0.025	10
	工業雷管・電気雷管・信号雷管		万個		1	250
	銃用雷管		万個	3	10	2,500
	実包・空包		万個	0.2	3	1,000
	信管・火管		万個		3	50
	導爆線		km		1.5	500
	導火線		km	1	5	2,500
	電気導火線		万個		3	10
	信号炎管・信号火箭・煙火		t	0.025	2	2
消防法による危険物	①酸性固体	第1種	kg	50	100	1,000
		第2種	kg	300	600	6,000
		第3種	kg	1,000	2,000	20,000
	②可燃性固体	硫化りん	kg	100	200	2,000
		赤りん	kg	100	200	2,000
		硫黄	kg	100	200	2,000
		鉄粉	kg	500	1,000	10,000
		第1種	kg	100	200	2,000
		第2種	kg	500	1,000	10,000
		引火性固体	kg	1,000	2,000	20,000
	③自然発火性物質 禁水性物質	カリウム	kg	10	20	200
		ナトリウム	kg	10	20	200
		アルキルアルミニウム	kg	10	20	200
		アルキルリチウム	kg	10	20	200
		黄りん	kg	20	40	400
		第1種	kg	10	20	200
		第2種	kg	50	100	1,000
	④引火性液体	第3種	kg	300	600	6,000
		特殊引火物	ℓ	50	100	1,000
		第一石油類	ℓ	1,000	2,000	10,000
		同水溶性	ℓ	2,000	4,000	20,000
		アルコール類	ℓ	400	800	8,000
		第二石油類	ℓ	5,000	10,000	50,000
		同水溶性	ℓ	10,000	20,000	100,000
		第三石油類	ℓ	10,000	20,000	100,000
		同水溶性	ℓ	20,000	40,000	200,000
		第四石油類	ℓ	30,000	60,000	300,000
		動植物油類	ℓ	10,000	20,000	200,000
	⑤自己反応性物質	第1種	kg	10	20	200
		第2種	kg	100	200	2,000
	⑥酸化性液体	過塩素酸・過酸化水素・硝酸	kg	300	600	6,000
マッチ		マッチ t	15	30	150	
可燃性ガス		m³	35	70	350	
圧縮ガス		m³	350	700	3,500	
液化ガス		t	3.5	7	35	

量が非常に少ない施設（用途地域では準住居地域まで適用となり、左記の数値を超えてはいけな

量が少ない施設（用途地域では商業地域が適用となり、左記の数値を超えてはいけな

量がやや多い施設（用途地域では準工業地域が適用となり、左記の数値を超えてはいけな

※量が多い施設

量がやや多い施設における総量を超えたものについては、全て量が多い施設とする。

(注) 消防法による危険物の性状は、前掲第5の設問「耐火または準耐火建築物としなければならない危険物の数量」を参照してください。

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)	沿道住宅 地区A (第1種中高層)	沿道住宅 地区B (第1種住居)	中層戸建 住宅地区 (第1種中高層)	集合住宅 地区 (第1種中高層)	沿道商業地区 (準住居)		
							A	B	C
火薬、石油類、 ガス等の危険物 の貯蔵・処理	量が非常に少ない施設			△※10			○	×	×
	量が少ない施設								
	量がやや多い施設								
	量が多い施設								

○：建てらえるもの △：条件付きで建てられるもの ×：建てられないもの ■：用途地域により規制されているもの
※ 10：3,000 m³以下のものは可

従って、屋宜原地区では、沿道商業地区Aのみが「量が非常に少ない施設」の建築が可能である。また、沿道商業地区Bにおいては、「量が非常に少ない施設」で面積が3,000 m³以下の施設は建築が可能である。

(3) 運用基準

建築物用途に関する補足

建築物用途について含まれるものを以下に列挙する。

- ① 店舗等
→日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具店、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その他これらに類するもの
- ② 図書館等
→図書室、公文書館、視聴覚ライブラリー、博物館、美術館その他これらに類するもの
- ③ 兼用住宅
→建築基準法施行令 130 条の 3 各号に定められているもの
- ④ 戸建専用住宅
→専ら居住を目的に建築され、店舗、事務所、作業場等の業務の用に供する部分がない一戸建ての住宅
- ⑤ 福祉ホーム等
→厚生援護施設、療護施設、授産施設、障害者福祉ホーム、点字図書館、救護施設、総合福祉センター、母子福祉センター、地域福祉センター、多機能福祉施設その他これらに類するもの
- ⑥ 老人福祉センター
→在宅介護支援センター、老人憩いの家も含む、養護老人ホーム、ケアハウス（軽費老人ホーム）、老人福祉センター、老人デイサービスセンター、特別養護老人ホーム、老人保健施設
- ⑦ 児童厚生施設等
→学童保育施設、地域子育て支援拠点施設、児童家庭支援センター、母子・父子福祉センター、母子・父子休養ホーム、母子健康センター、母子健康センター、発達障害者支援センターも含む、保育園、学童クラブ、（学童保育所）、児童相談所、地方裁量型認定こども園、助産施設、乳児院、母子生活支援施設、保育所・幼保連携型認定こども園、児童厚生施設、児童養護施設、障害児入所施設、児童発達支援センター、児童心理治療施設、児童自立支援施設、児童家庭支援センターその他これらに類するもの
- ⑧ 葬祭場、セレモニーホール（レストランウエディング施設を除く）その他これらに類するもの
→戸建型の家族葬（葬儀）施設その他これらに類するもの
- ⑨ 遺体安置所、エンバーミング施設その他の遺体を保管や保存、修復するための施設（病院の施設に附属するものを除く）
→遺体ホテルその他これらに類するもの
- ⑩ 堆肥舎
→主として、堆肥の貯蔵を行うための堆肥舎及び、堆肥の製造を行うものの用に供する建築物
- ⑪ ペット火葬場その他これらに類するもの
→動物火葬場、小動物火葬室、ペットメモリアルその他これらに類するもの
- ⑫ 墓地、埋葬等に関する法律第 2 条第 6 項に規定する納骨堂
→埋葬室その他これらに類するもの
- ⑬ 洋服店、畳屋、建具店、自転車店等
→家庭電器器具店、菓子屋その他これらに類するもの
- ⑭ 麻雀屋、ばちんこ屋、射的場、馬券・車券売場等
→個室形状の個室ビデオ店、インターネットカフェ、漫画喫茶、テレフォンクラブその他これらに類するもの

「デイサービス」、「デイケア」の違い

①デイサービスとは

要支援・要介護の方を対象に、食事、入浴、レクリエーション、排泄、機能訓練を行う介護施設サービスのことをいう。デイサービスは、老人福祉法に基づく老人福祉施設老人デイサービスセンターと、障害者自立支援法に基づく児童デイサービス、地域活動支援センター（障害者デイサービス）に分類される。

②デイケアとは

福祉、医療関係施設が提供するサービスの一種であり、高齢者や障がい者、幼児などを昼間のみ預かり、リハビリテーション（娯楽や作業含む）や日常生活などの世話等を行うことをいう。

※デイサービスとデイケアに関しては、利用対象により施設が異なる。

建築物用途	地区	公共公益施設等	
		老人ホーム、福祉ホーム等	老人福祉センター、児童厚生施設等
低層戸建住宅地区（第1種低層）		×	×
沿道住宅地区A（第1種中高層）		△※3	△※3
沿道住宅地区B（第1種住居）		○	○
中層戸建住宅地区（第1種中高層）		○	○
集合住宅地区（第1種中高層）		○	○
沿道商業地区（準住居）	A	○	○
	B	○	○
	C	○	○

○：建てられるもの △：条件付きで建てられるもの ×：建てられないもの

※3：都市計画道路3・5・東1号幹線4号線に面する敷地は可

屋宜原地区では、「低層戸建住宅地区」、「沿道住宅地区A」においては、老人福祉施設（老人デイサービスセンター、老人ホーム等）や児童福祉施設（母子生活支援施設、児童養護施設等）の建築は不可能である。

【参考：社会福祉施設の用途規制】 …屋宜原地区に関連する用途

施設	法	名 称	法別表第2での分類	一 低 住 専	二 低 住 専	一 中 住 専	二 中 住 専	一 住 居	二 住 居	準 住 居	近 隣 商 業	商 業	準 工 業	工 業	工 業 専 用
老人福祉施設	老人福祉法	老人デイサービスセンター 老人短期入所施設 養護老人ホーム 特別養護老人ホーム 軽費老人ホーム	(い) 項6号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
		老人福祉センター（600㎡以下）	(い) 項9号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		老人福祉センター（600㎡超）	(は) 項4号	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	有料老人ホーム	(い) 項6号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
児童福祉施設	児童福祉法	乳児院 母子生活支援施設 児童養護施設 児童自立支援施設 知的障害児施設 重症心身障害児施設 知的障害児通園施設 盲ろうあ児施設 肢体不自由児施設	(い) 項6号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
		保育所（無認可施設含む。：*）	(い) 項6号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		児童厚生施設（600㎡以下）	(い) 項9号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		児童厚生施設（600㎡超）	(は) 項4号	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	更生保護事業に係る施設（更生保護事業法）	(い) 項6号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×

凡例　○：建築可　×：建築不可

＊　学童保育所、託児所を含む。

注 (い) 項6号：老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの

（い） 項9号：巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4で定める公益上必要な建築物

（は） 項4号：老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの

施設	法	名 称	法別表第2で の分類	一 低 住 専	二 低 住 専	一 中 住 専	二 中 住 専	一 住 居	二 住 居	準 住 居	近 隣 商 業	商 業	準 工 業	工 業	工 業 専 用
その他の社会福祉施設	生活保護法	救護施設・更生施設・宿所提供施設 授産施設（継続的入居施設）	(い) 項6号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
		授産施設（非入居600㎡以下：）	(い) 項9号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		授産施設（非入居600㎡超：）	(は) 項4号	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	身体障害者福祉法	身体障害者更生施設 身体障害者療護施設 身体障害者福祉ホーム 身体障害者授産施設（継続的入居施設）	(い) 項6号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
		身体障害者授産施設（非入居600㎡以下：） 身体障害者福祉センター（600㎡以下） 補装具製作施設（600㎡以下） 視聴覚障害者情報提供施設（600㎡以下）	(い) 項9号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		身体障害者授産施設（非入居600㎡超：） 身体障害者福祉センター（600㎡超） 補装具製作施設（600㎡超） 視聴覚障害者情報提供施設（600㎡超）	(は) 項4号	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	知的障害者福祉法	知的障害者更生施設 知的障害者授産施設（継続的入居施設） 知的障害者福祉ホーム 知的障害者通勤寮	(い) 項6号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
		知的障害者授産施設（非入居600㎡以下：）	(い) 項9号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		知的障害者授産施設（非入居600㎡超：）	(は) 項4号	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	社会福祉法	授産施設（継続的入居施設）	(い) 項6号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
		授産施設（非入居600㎡以下）	(い) 項9号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		授産施設（非入居600㎡超）	(は) 項4号	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	精神保健及び精神障害者福祉法	精神障害者社会復帰施設 精神障害者授産施設（継続的入居施設）	(い) 項6号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
		精神障害者授産施設（非入居600㎡以下：）	(い) 項9号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		精神障害者授産施設（非入居600㎡超：）	(は) 項4号	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	他	婦人保護施設（売春防止法）	(い) 項6号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
凡例 ○：建築可 ×：建築不可 1 低住専から1住居内の授産施設については、騒音の発生等により近隣の居住環境を害するおそれがない集会所、通園施設に限る。なお、2中住専及び1住居内では上記に該当しない場合でも一定規模以下までは建築可 注 (い) 項6号：老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (い) 項9号：巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4で定める公益上必要な建築物 (は) 項4号：老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの															

5. 建築物の建ぺい率、容積率の最高限度

(1) 制限の必要性

建築物の規模を一定限度以下に制限しつつ、敷地内のオープンスペースや、日照、通風の確保、また、市街地の過密化を防止することなどにより、ゆとりのある快適な空間を形成するため、建ぺい率及び容積率の制限を行う。

(2) 制限内容

制限内容は下表に掲げるとおりとする。

地区 建築物用途	地区の細区分 (用途地域)	低層戸建住宅地区 (第1種低層)	沿道住宅地区A (第1種中高層)	沿道住宅地区B (第1種住居)	中層戸建住宅地区 (第1種中高層)	集合住宅地区 (第1種中高層)	沿道商業地区 (準住居)
容積率	最高限度 (%)	150		200	150	200	300
建ぺい率の最高限度 (%)		50		60	50		60

(3) 運用基準

適用の除外

既存の建築物（建築、修繕、模様替の工事中の建築物も含む）

用途地域がまたがっている場合の容積率の考え方

建築物の敷地が2以上の用途地域、地区又は区域にわたる場合、それぞれの地域、地区又は区域の部分ごとに算出した延べ面積の限度の合計がその敷地全体についての延べ面積の限度となる。この場合、建築物を敷地内のどの地域、地区又は区域の部分に建築するかは自由である。

道路	近隣商業地域 ($V_1 = 200\%$) $S_1 = 1,000 \text{ m}^2$	
	準住居地域 ($V_2 = 300\%$) $S_2 = 500 \text{ m}^2$	1種住居地域 ($V_3 = 200\%$) $S_3 = 500 \text{ m}^2$

Sを敷地全体の面積とし、この敷地の S_1 、 S_2 、 S_3 部分に、 V_1 、 V_2 、 V_3 の容積率が各々定められている場合

◆敷地全体に対する容積率の限度 V

$$\begin{aligned}
 V &= V_1 \times S_1 / S + V_2 \times S_2 / S + V_3 \times S_3 / S \\
 &= 200\% \times 1,000 / 2,000 + 300\% \times 500 / 2,000 + 200\% \times 500 / 2,000 \\
 &= 22.50 / 10 (= 225\%)
 \end{aligned}$$

◆敷地全体の延べ敷地面積の限度 F

$$\begin{aligned}
 F &= V \times S \\
 &= 2.250 \times 2,000 \\
 &= 4,500 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

(容積率)

●建築基準法第 52 条 7 項

建築物の敷地が第 1 項及び第 2 項の規定による建築物の容積率に関する制限を受ける地域、地区又は区域の 2 以上にわたる場合においては、当該建築物の容積率は、第 1 項及び第 2 項の規定による当該各地域、地区又は区域内の建築物の容積率の限度にその敷地の当該地域、地区又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

用途地域がまたがっている場合の建ぺい率の考え方

建築物の敷地が 2 以上の地区又は区域にわたる場合、それぞれの地域、地区又は区域の部分ごとに算出した延べ面積の限度の合計がその敷地全体についての延べ面積の限度となる。

建ぺい率 $C_1 = 50\%$ 面積 $S_1 = 400 \text{ m}^2$	
建ぺい率 $C_2 = 80\%$ 面積 $S_2 = 600 \text{ m}^2$	

S を敷地全体の面積とし、この敷地の S_1, S_2 、部分に、 C_1 、 C_2 、の建ぺい率が各々定められている場合

◆特定行政庁が指定する角地でない場合

$$\begin{aligned}
 C &= C_1 \times (S_1/S) + C_2 \times (S_2/S) \\
 &= 5/10 \times (400/1,000) + 8/10 \\
 &\quad \times (600/1,000) \\
 &= 6.8/10 (=68\%)
 \end{aligned}$$

◆特定行政庁が指定する角地である場合

$$\begin{aligned}
 C &= (C_1 + 1/10) \times (S_1/S) + (C_2 + 1/10) \times \\
 &\quad (S_2/S) \\
 &= (5/10 + 1/10) \times (400/1,000) \\
 &\quad + (8/10 + 1/10) \times (600/1,000) \\
 &= 7.8/10 (78\%)
 \end{aligned}$$

(建ぺい率)

●建築基準法第 53 条 2 項

2 建築物の敷地が前項の規定による建築物の建ぺい率に関する制限を受ける地域又は区域の 2 以上にわたる場合には、当該建築物の建ぺい率は、同項の規定による当該各地域又は区域内の建築物の建ぺい率の限度にその敷地の当該地域又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

3 前 2 項の規定の適用については、第 1 号又は第 2 号のいずれかに該当する建築物にあつては第 1 項各号に定める数値に 10 分の 1 を加えたものをもつて当該各号に定める数値とし、第 1 号及び第 2 号に該当する建築物にあつては同項各号に定める数値に 10 分の 2 を加えたものをもつて当該各号に定める数値とする。

1. 第 1 項第 2 号から第 4 号までの規定により建ぺい率の限度が 10 分の 8 とされている地域外で、かつ、防火地域内にある耐火建築物

2. 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するものの内にある建築物

(角地等の指定)

●沖縄県建築基準法施行細則

第 22 条 法第 53 条第 3 項第 2 号の規定により知事が指定する建築物の建ぺい率を緩和する敷地は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 周辺の長さの 3 分の 1 以上が道路又は公園、広場、水面その他これらに類するものに接する敷地

(2) 周辺の長さの 6 分の 1 以上が幅員 12 メートル（前面道路の反対側に公園、広場、水面その他これらに類するものがある場合にあつては、これらの幅員の合計とする。）以上の道路に接する敷地

(3) 周辺の長さの 6 分の 1 以上が 2 以上の道路（それぞれの道路の幅員の数値の合計が 12 メートル以上のものに限る。）に接し、かつ、接する長さがそれぞれ 4 メートル以上ある敷地

6. 建築物の敷地面積の最低限度

(1) 制限の必要性

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。

(2) 制限内容

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
低層戸建住宅地区（第一種低層）	165 m ²
沿道住宅地区 A（第一種中高層）	165 m ²
沿道住宅地区 B（第一種住居）	165 m ²
中層戸建住宅地区（第一種中高層）	165 m ²
集合住宅地区（第一種中高層）	1,000 m ²
沿道商業地区（準住居）	165 m ²

(3) 運用基準

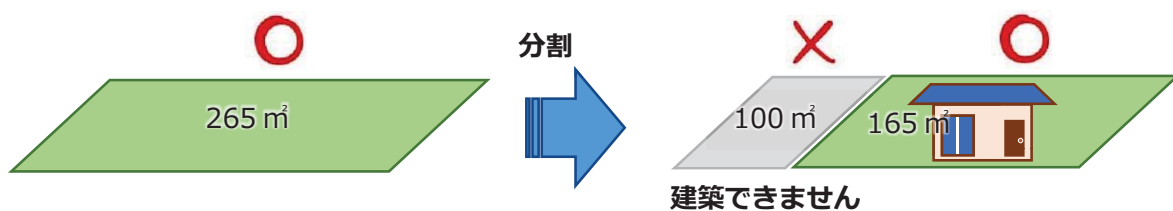
適用の除外

- ①既存の建築物の敷地が最低限度に満たない場合。
- ②地区計画の都市計画決定の告示日（平成 14 年 10 月 24 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、知事が低層住宅に係わる良好な居住の環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの。

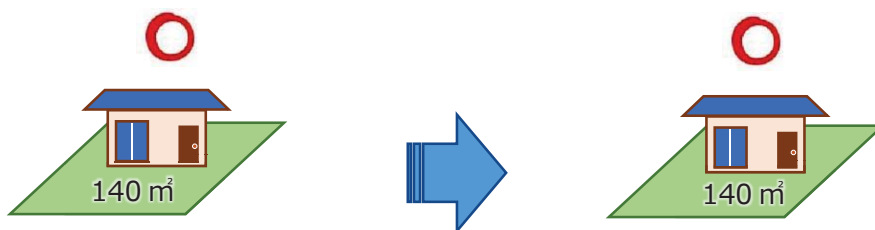
○告示日に最低敷地面積に満たない敷地を分割して使用する場合



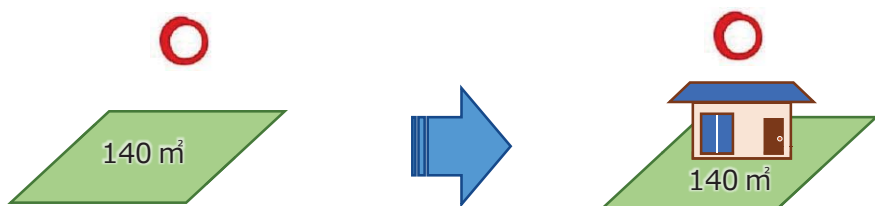
○敷地を分割したことにより最低敷地面積に満たない敷地ができた場合



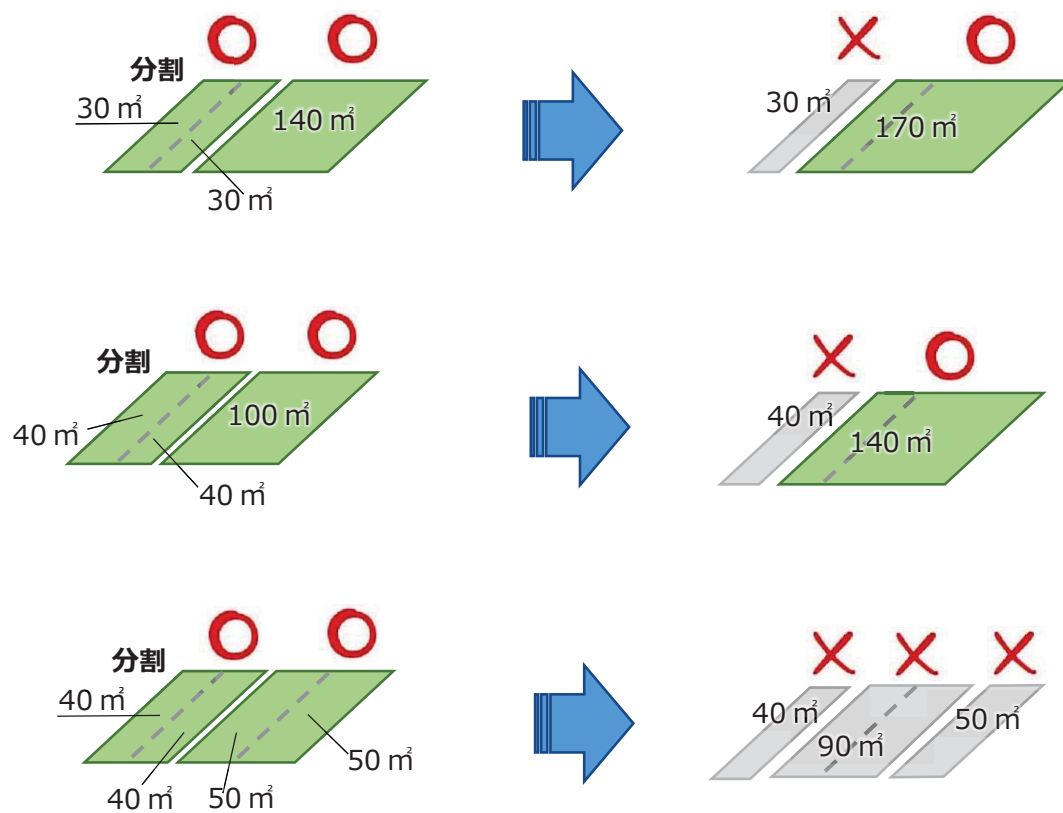
○告示日に最低敷地面積に満たない敷地に建築物がある場合



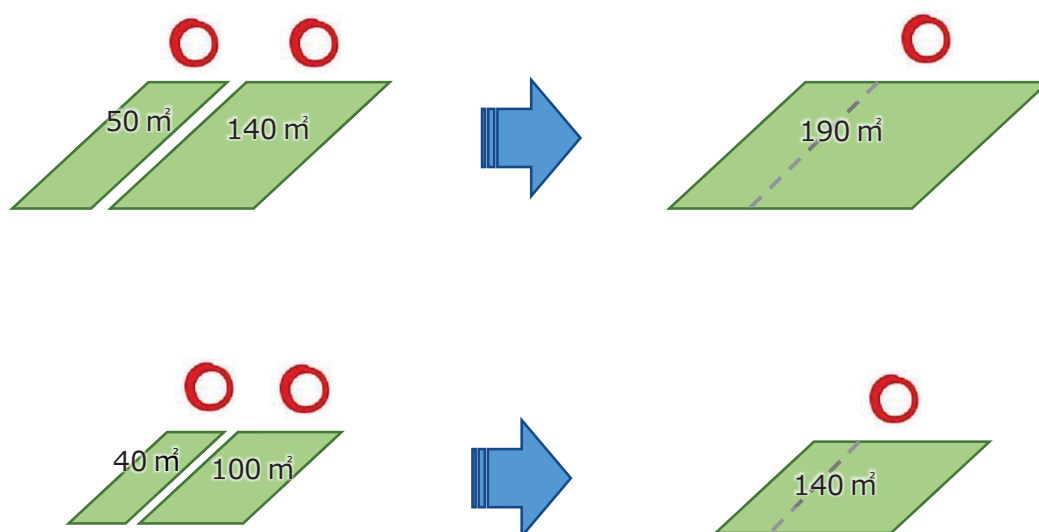
○告示日に最低敷地面積に満たない敷地を一つの敷地として使用する場合



○告示日に最低敷地限度に満たない敷地を分割し、隣接する最低敷地限度に満たない敷地と一体の一つの敷地として使用する場合



○告示日に隣接する最低敷地限度に満たない敷地同士を一体の一つの敷地として使用する場合



※最低敷地限度に満たなくても、告示日に最低敷地限度に満たない土地が一つになった場合、建築はできます。

(建築物の敷地面積)

●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6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を越えてはならない。

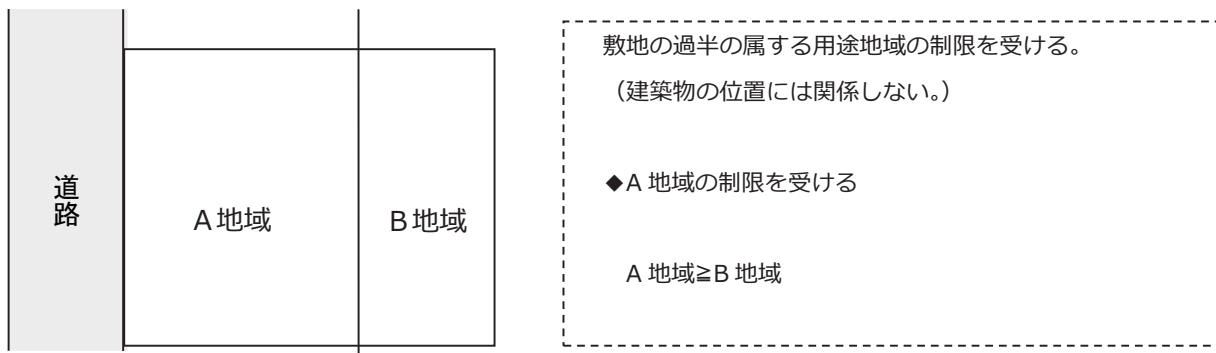
3 第1項の都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められ、又は変更された際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合においては、同項の規定は、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

- 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。

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

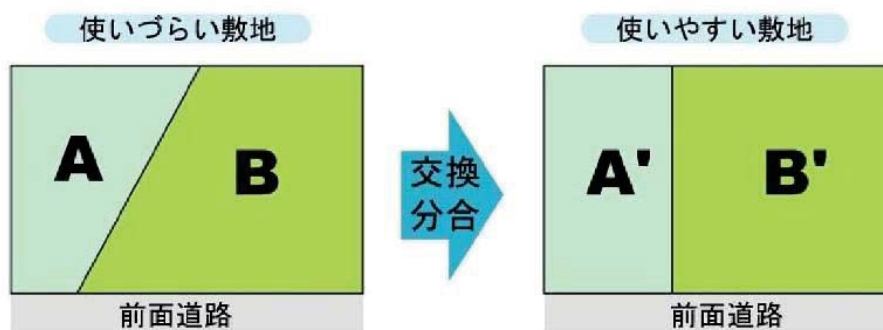
- ①建築物の敷地が地区計画地区の2以上にわたる場合は、その敷地の過半の属する地区計画地区に係わる規定を適用する。



- ②建築物の敷地が地区計画区域の外と一の地区計画区域にわたる場合は、その敷地の過半が地区計画地区に属する時は当該区域に係わる規定を適用し、その敷地の過半が当該区域の外に属するときは、その敷地全部について、規定を適用しない

交換分合を行う場合

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な交換をする。



Aが最低敷地面積に満たない場合、**A' ≥ A**でなければならない。

開発行為について

区域内で、自己の居住の用に供する住宅以外の住宅（賃貸住宅、分譲住宅等）を建築することを目的とした開発行為（土地の区画形質の変更）を行った場合、その建築物の敷地面積の最低限度は 150 ㎡となる。

(開発許可の基準)

●都市計画法第 33 条

4 地方公共団体は、良好な住環境等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる

○都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例

第 3 条 法第 33 条第 4 項の規定により条例で定める建築物の敷地面積の最低限度は、次のとおりとする。

区域	目的又は予定される建築物	面積
市街化区域	自己の居住の用に供する住宅以外の住宅	135 ㎡
次条第 1 項の知事が指定する区域	自己の居住の用に供する一戸建ての住宅（建築基準法別表第 2（い）項第 2 号に掲げるものを含む。）	150 ㎡
上記以外の区域	自己の居住の用に供する住宅以外の住宅	150 ㎡

参考**建ぺい率の角地の特例について**

街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で知事が指定するのもの内にある建築物の建ぺい率はその敷地の制限に 1/10 を加えたものとする。

○沖縄県建築基準法施行細則

(角地等の指定)

第 22 条 法第 53 条第 3 項第 2 号の規定により知事が指定する建築物の建ぺい率を緩和する敷地は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 周辺の長さの 3 分の 1 以上が道路又は公園、広場、水面その他これらに類するものに接する敷地
- (2) 周辺の長さの 6 分の 1 以上が幅員 12 メートル（前面道路の反対側に公園、広場、水面その他これらに類するものがある場合にあつては、これらの幅員の合計とする。）以上の道路に接する敷地
- (3) 周辺の長さの 6 分の 1 以上が 2 以上の道路（それぞれの道路の幅員の数値の合計が 12 メートル以上のものに限る。）に接し、かつ、接する長さがそれぞれ 4 メートル以上ある敷地