

八重瀬町伊覇地区地区計画運用基準

都市計画決定

当初決定 : 平成19年9月11日

第1回変更: 平成23年8月16日

第2回変更: 令和3年3月23日

令和3年8月

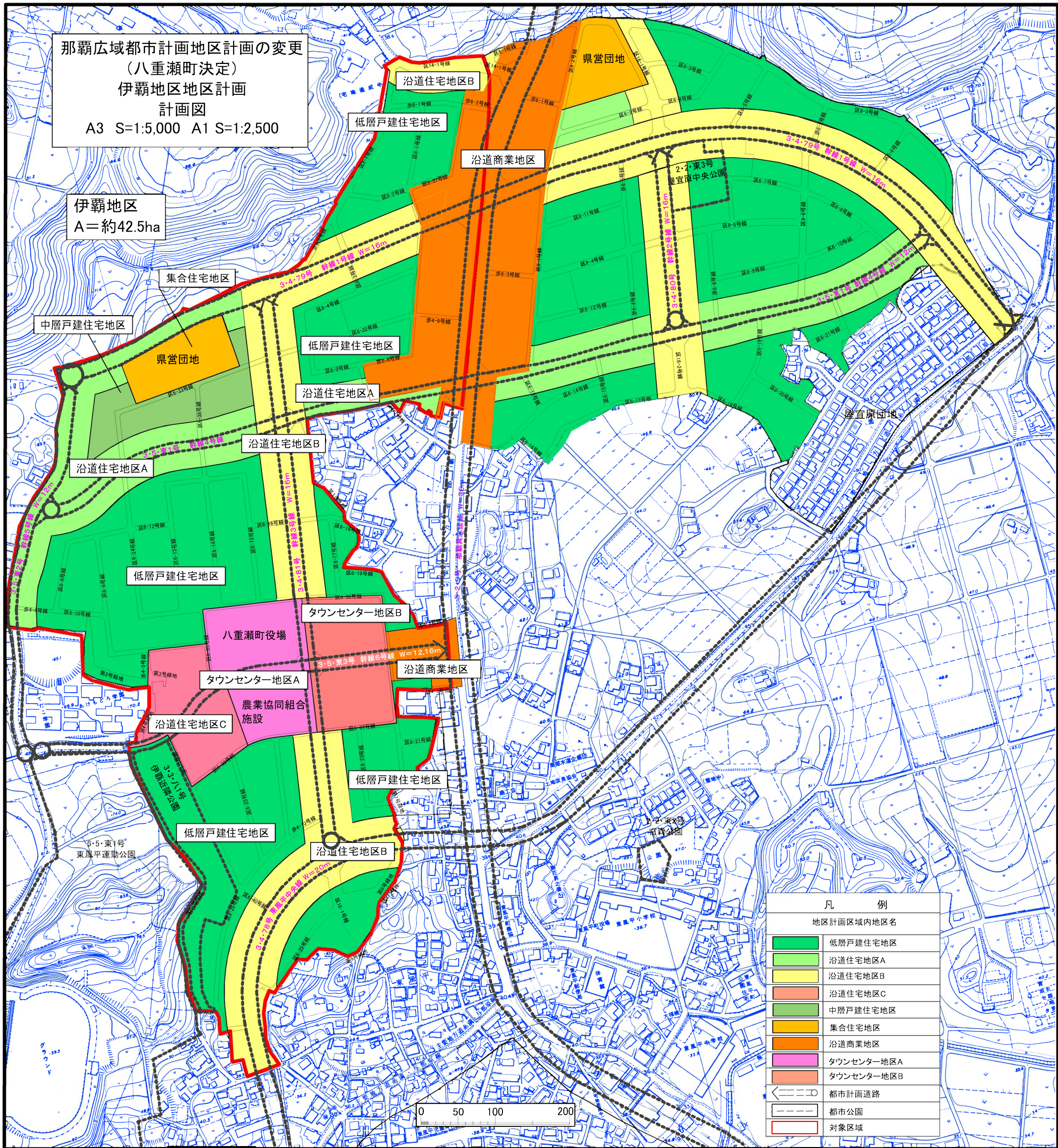
目次

計画図.....	1
計画書.....	3
1. 目的	11
2. 適用区域	11
3. 区域の整備及び保全に関する方針	11
(1)地区計画の目標	11
(2)土地利用の方針	11
(3)地区施設の整備の方針	12
(4)建築物等の整備の方針	13
(5)その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	13
4. 建築物等の用途の制限.....	14
(1)制限の必要性	14
(2)制限内容	14
(3)運用基準	36
・既存の建築物に対する制限の緩和	36
・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	36
・農業用倉庫の定義	37
・区域内に建築してはならない工場・倉庫等	37
・建築物用途に関する補足	38
・「デイスービス」、「デイクエア」の違い	39
5. 建築物の建ぺい率、容積率の最高限度	42
(1)制限の必要性	42
(2)制限内容	42
(3)運用基準	42
・適用の除外	42
・用途地域がまたがっている場合の容積率の考え方	42
・用途地域がまたがっている場合の建ぺい率の考え方	43
6. 建築物の敷地面積の最低限度	44
(1)制限の必要性	44
(2)制限内容	44
(3)運用基準	45
・適用の除外	45
・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	48

・交換分合を行う場合	48
・開発行為について	49
7. 壁面の位置制限	50
(1)制限の必要性	50
(2)制限内容	50
(3)運用基準	51
・適用の除外	51
・地下部分の取り扱い	54
・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	54
・既存の建築物に対する制限の緩和	54
・分棟型住宅の取り扱い	55
・目隠し壁・塀(「ひんぷん」等)の工作物の取り扱いについて	55
8. 壁面の位置の規制の準用	56
・外階段	56
・ベランダ・バルコニー・テラス	57
・出窓	57
・受水槽等	57
9. 建築物等の高さの制限	59
(1)制限の必要性	59
(2)制限内容	59
(3)運用基準	60
・適用の除外	60
・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	61
・屋上部分の取り扱い	61
10. 建築物等の形態又は意匠の制限	63
(1)建築物の屋根の制限	63
1)制限の必要性	63
2)制限内容	63
3)運用基準	64
・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	64
(2)屋根に設ける建設設備の制限	64
1)制限の必要性	64
2)制限内容	64
3)運用基準	65
・適用の除外	65
・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	65

(3)建築物等の色彩の制限.....	65
1)制限の必要性.....	65
2)制限内容.....	65
(4)広告等の制限.....	65
1)制限の必要性.....	65
2)制限内容.....	65
(5)庇の位置の制限.....	66
1)制限の必要性.....	66
2)制限内容.....	66
3)運用基準.....	66
・適用の除外.....	66
・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.....	67
(6)敷地地盤面の高さ制限.....	67
1)制限の必要性.....	67
2)制限内容.....	67
3)運用基準.....	67
・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.....	67
11. かき又はさくの構造の制限.....	68
(1)制限の必要性.....	68
(2)制限内容.....	68
(3)運用基準.....	70
・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.....	70
・敷地に高低差がある場合等の措置.....	70
・透視可能な「花ブロック」等の組み合わせの場合の措置.....	70
・門柱、門扉の考え方及び取扱いについて.....	71
・道路面より敷地地盤高が低い場合の取扱いについて.....	71
・既存建築物において、壁面後退の基準値が確保できない場合の措置.....	71
12. その他.....	72
・収用移転建築物の取り扱い.....	72
・適用通知後の違反行為の取り扱い.....	72
・総合的設計による一団地の建築物の取り扱い.....	73
13. 参考資料.....	74
・建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合の措置についての根拠.....	74

計画図



計画書

那覇広域都市計画地区計画の変更（八重瀬町決定）

都市計画伊覇地区地区計画を次のように変更する。

名 称		伊覇地区地区計画
位 置		八重瀬町字伊覇西大越地原、東リ大越地原の各一部、字東風平東風平原、西原の各一部、字上田原国川原、宇志道原の各一部、字友寄前橋原の一部、字屋宜原仲志原、東大越地原の各一部の区域
面 積		約 42.5ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、八重瀬町の北部に位置し、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 号沿いについては上位計画において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、町施行による伊覇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、良好な居住環境を形成・維持することを目標とする。 なお、隣接する屋宜原地区において伊覇地区に先立ち地区計画が決定されていることから、本地区の地区計画を策定するうえで、土地利用及び街並みの連続性に留意する。
	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、沿道住宅地区 C、中層戸建住宅地区、集合住宅地区、沿道商業地区、タウンセンター地区 A、タウンセンター地区 B の 9 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 1～2 階建の戸建住宅を中心とした土地利用とし、良好な住環境を形成する土地利用とする。 - 沿道住宅地区 A

	幹線道路に面した住宅地であり、基本的には住宅系の土地利用を図るが、前面に高幅員の道路があるという立地上のポテンシャルを活かしつつ、地域生活の上で必要な施設等が立地可能な土地利用を図る。但し、沿道住宅地区Bよりは沿道利用としてのランクは下げ、立地できる施設などは更に小規模なものとし、背後地の住宅への緩衝機能を有する地区とする。 3. 沿道住宅地区B 幹線道路に面した住宅地であり、基本的には住宅系の土地利用を図るが、前面に高幅員の道路があるという立地上のポテンシャルを活かしつつ、地域生活の上で必要な施設等が立地可能な土地利用を図る。また、建築物等のある程度高度化を可能とし、背後地である住宅地と幹線道路との緩衝機能を有した地区とする。 4. 沿道住宅地区C タウンセンター地区Aに隣接した住宅地であり、後背地である住宅地との緩衝機能を有した土地利用を図るが、幹線6号沿いについては、立地上のポテンシャルを活かしつつ、地域生活の上で必要な施設等の立地を許容する地区とする。 5. 中層戸建住宅地区 下記集合住宅とあわせて、一団の中層戸建住宅の促進を図る土地利用とし、集合住宅が周辺に立地する中に低層戸建住宅の立地を防ぎ、市街地の連続性と環境の保全を目指す地区とする。 6. 集合住宅地区 中高層の集合住宅を中心としたゆとりある空間形成を図る地区とする。 7. 沿道商業地区 国道507号沿いの地区であり、八重瀬町の骨格を形成する幹線道路に相応しい沿道商業機能を集積した土地利用を図るとともに、屋宜原地区との国道を挟んだ土地利用の整合性等を考慮する地区とする。 8. タウンセンター地区A タウンセンター地区Aは本町の行政拠点として、単なる行政サービスを行うだけの場ではなく、まちづくりの中心拠点と位置づけ、より良い町民サービスが可能な新庁舎の立地を目
--	--

		指す地区とする。また、農協関連施設を誘致し、物販、飲食をはじめ、新庁舎における公共サービスやタウンセンター地区Bと一体となり、新たな市民ニーズに応え、活発な人・物・経済活動を行う場を目指す地区とする。 9. タウンセンター地区B 住民ニーズに応え、付加価値の高いサービスを提供する、活発な人・物・経済活動が交流する場として、商業機能を中心として、付加価値の高いサービスを提供する場を目指す地区とする。
	地区施設の整備の方針	本地区内は伊覇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。
	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。 1. 建築物等の用途の制限 2. 建築物の容積率の最高限度 3. 建築物の建ぺい率の最高限度 4. 建築物の敷地面積の最低限度 5. 壁面の位置の制限 6. 建築物等の高さの最高限度及び最低限度 7. 建築物等の形態又は意匠の制限 8. かき又はさくの構造の制限
	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、幹線道路については電線類地中化を推進し、幹線道路以外の場所の電柱設置については民有地に設置することを推進するものとする。 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. 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この限りでない。

		地区の区分	地区の名称 (参考用途地域)	低層戸建住宅地区	沿道住宅地区A	沿道住宅地区B	沿道住宅地区C	中層戸建住宅地区	集合住宅地区	沿道商業地区	タウンセンター地区A	タウンセンター地区B
				〔 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 〕	〔 第1種中高層住居専用地域 〕	〔 準住居地域 〕	〔 準住居地域 〕	〔 準住居地域 〕
			地区の面積	17.8ha	4.3ha	8.4ha	1.7ha	1.3ha	1.0ha	3.9ha	2.2 ha	1.9 ha
地区整備計画	建築物等に關する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。なお、下記は各地区の用途地域のうち建築可能なもののうち、本地区で制限する用途を示す。									
			1) 幼稚園 2) 保育所 3) 図書館等 4) 巡査派出所、郵便局等 5) 神社、寺院、教会等 6) 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。） 7) 老人ホーム、福祉ホーム等 8) 老人福祉センター、児童厚生施設等 9) 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の動物の畜舎で15㎡以下のものを除く）	1. 都市計画道路3・5・東1幹線4号線に接する敷地 1) 神社、寺院、教会等 2) 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。） 3) 単独車庫 4) 畜舎（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除く） 2. 都市計画道路3・5・東1幹線4号線以外の道路に接する敷地 5) 上記1)から4)に掲げるもの 6) 病院 7) 老人ホーム、福祉ホーム等 8) 老人福祉センター、児童厚生施設等 ※都市計画道路3・5・東1幹線4号線とそれ以外の道路の両方に接する場合は、都市計画道路3・5・東1幹線4号線における制限を適用する	1) 店舗、事務所等の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの 2) 神社、寺院、教会等 3) 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 4) 自動車教習所 5) 畜舎（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除く） 6) 葬祭場、セレモニーホール、集会場（レストランウエディング施設並びに地方公共団体の建築物等を除く）その他これらに類するもの 7) 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。） 8) 堆肥舎 9) ペット火葬場その他これに類するもの 10) 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	1) 店舗等の床面積の合計が150㎡を超えるもの 2) 大学、高等専門学校、専門学校 3) 図書館等 4) 神社、寺院、教会等 5) 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。） 6) 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の動物の畜舎で15㎡以下のものを除く） 7) パン屋、米屋、豆腐屋、洋服店、畳屋、建具店、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下のもの	1) 店舗等の床面積の合計が150㎡を超えるもの 2) 大学、高等専門学校、専門学校 3) 図書館等 4) 神社、寺院、教会等 5) 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。） 7) 畜舎 8) パン屋、米屋、豆腐屋、洋服店、畳屋、建具店、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下のもの	1) 戸建専用住宅 2) 兼用住宅 3) 大学、高等専門学校、専門学校 4) 図書館等 5) 神社、寺院、教会等 6) 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。） 7) 畜舎 8) パン屋、米屋、豆腐屋、洋服店、畳屋、建具店、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下のもの	1. 国道507号に接する敷地 1) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 2) 幼稚園 3) 保育所 4) 自動車教習所 5) 倉庫業を営む倉庫 6) 畜舎（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除く） 7) 葬祭場、セレモニーホール、集会場（レストランウエディング施設並びに地方公共団体の建築物等を除く）その他これらに類するもの 8) 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。） 9) 堆肥舎 10) ペット火葬場その他これに類するもの 11) 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 12) パン屋、米屋、豆腐屋、洋服店、畳屋、建具店、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下のもの 13) 工場 14) 自動車修理工場	1) 戸建専用住宅 2) 共同住宅、寄宿舎、下宿 3) 兼用住宅 4) 店舗等の床面積の合計が500㎡以下のもの 5) 事務所等の床面積の合計が500㎡以下のもの 6) 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 7) カラオケボックス等 8) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 9) 劇場、映画館、演芸場、観覧場 10) 幼稚園 11) 神社、寺院、教会等 12) 保育所 13) 自動車教習所 14) 倉庫業を営む倉庫 15) 畜舎 16) 葬祭場、セレモニーホール、集会場（レストランウエディング施設並びに地方公共団体の建築物等を除く）その他これに類するもの 17) 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。） 18) 堆肥舎 19) ペット火葬場その他これに類するもの 20) 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 21) パン屋、米屋、豆腐屋、洋服店、畳屋、建具店、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下のもの 22) 工場 23) 自動車修理工場	1) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 2) 幼稚園 3) 神社、寺院、教会等 4) 自動車教習所 5) 倉庫業を営む倉庫 6) 畜舎（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除く） 7) 葬祭場、セレモニーホール、集会場（レストランウエディング施設並びに地方公共団体の建築物等を除く）その他これらに類するもの 8) 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。） 9) 堆肥舎 10) ペット火葬場その他これに類するもの 11) 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 12) パン屋、米屋、豆腐屋、洋服店、畳屋、建具店、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下のもの 13) 工場 14) 自動車修理工場	
			15) 上記1)から14)に掲げるもの 16) 店舗、事務所等で床面積の合計が1,500㎡を超えるもの 17) 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 18) 火薬、石油類、ガス等の危険物を貯蔵・処理する施設									

									3. 国道507号又は 都市計画道路3 ・4・79幹線1号線 以外の道路のみ に接する敷地	
									19) 上記15) 及び17) から18) に掲げるも の 20) 店舗、事務 所等で床面 積の合計が 500㎡を超 えるもの ※国道507号 と都市計画 道路3・4・7 9幹線1号線 の両方に接 する場合は、 国道507号 における制 限を適用す る。	
			上記の沿道住宅地区Bの自動車修理工場の用途については、告示日（平成19年9月11日）において現に存するものは制限しない。ただし、規模の拡大を伴わないものと する。							

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称 (参考) (用途地域)	低層戸建住宅地区	沿道住宅地区A	沿道住宅地区B	沿道住宅地区C	中層戸建住宅地区	集合住宅地区	沿道商業地区	タウンセンター地区A	タウンセンター地区B		
			地区の面積	17.8ha	4.3ha	8.4ha	1.7ha	1.3ha	1.0ha	3.9ha	2.2 ha	1.9 ha		
		建築物の容積率の最高限度	15/10											
		建築物の容積率の最低限度	—											
		建築物の建ぺい率の最高限度	5/10											
		建築物の敷地面積の最低限度	165㎡								1,000㎡	165㎡	3,800㎡	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。											
		建築物の建築面積の最低限度	—											
		壁面の位置の制限	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。											
			基本的な制限	・道路境界線…1.0m ・隣地境界線…1.0m								・道路境界線…2.0m ・隣地境界線…1.0m		
			敷地面積の最低限度に満たない場合	・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			
			敷地の短辺が10mに満たない場合	基準時（仮換地指定日）に敷地の短辺が10mに満たない場合は、以下の通りとする。										
	・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。													
	建築物等の高さの制限		最高限度 …12m	最高限度 …15m	最高限度 …20m	最高限度 …15m	最高限度 …20m	最高限度 …25m	最高限度 …20m					
			但し、陸屋根とする場合は上記の値から2mを減じた数値を最高限度とする。											
			—								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. 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。											
			2. 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る。											
			3. 屋外広告物は、周囲への景観的調和に配慮したものとする。											
			4. 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。											
			5. 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のいずれか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) ブロック、レンガ、石積み等の塀の場合、道路との境界部分に面する側に設ける場合は敷地地盤高から1.0m以下とし、隣地境界部分に面する側に設ける場合は敷地地盤高が高いほうの敷地の地盤高から1.2m以下とする。											
3) 鉄柵、金網等で透視可能なフェンスの場合、敷地地盤高から1.5m以下のものとする。 (ブロック、レンガ、石積み等を基礎部としても良い)														
備考		・現に存する建築物で、これらの制限に告示日（平成19年9月11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必要な事項は、運用基準で定める。												

「区域、地区の区分は、計画図表示のとおり。」

理由：本地区内に建築されることが適当でない用途の建築物の混在を防止し、良好な住宅地の形成及び活発な人・物・経済活動が交流する賑わいの創出の場を図るため建築物の用途の制限を見直し、本地区計画を変更するものです。

1. 目的

この運用基準は、八重瀬町伊覇地区地区計画（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、八重瀬町の北部に位置し、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 号沿いについては上位計画において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、町施行による伊覇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、良好な居住環境を形成・維持することを目標とする。

なお、隣接する屋宜原地区において伊覇地区に先立ち地区計画が決定されていることから、本地区の地区計画を策定するうえで、土地利用及び街並みの連続性に留意する。

（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、沿道住宅地区 C、中層戸建住宅地区、集合住宅地区、沿道商業地区、タウンセンター地区 A、タウンセンター地区 B の 9 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

1～2 階建の戸建住宅を中心とした土地利用とし、良好な住環境を形成する土地利用とする。

沿道住宅地区 A

幹線道路に面した住宅地であり、基本的には住宅系の土地利用を図るが、前面に高幅員の道路があるという立地上のポテンシャルを活かしつつ、地域生活の上で必要な施設等が立地可能な土地利用を図る。

但し、沿道住宅地区 B よりは沿道利用としてのランクは下げ、立地できる施設などは更に小規模なものとし、背後地の住宅への緩衝機能を有する地区とする。

沿道住宅地区 B

幹線道路に面した住宅地であり、基本的には住宅系の土地利用を図るが、前面に高幅員の道路があるという立地上のポテンシャルを活かしつつ、地域生活の上で必要な施設等が立地可能な土地利用を図る。また、建築物等がある程度、高度化を可能とし、背後地である住宅地と幹線道路との緩衝機能を有した地区とする。

沿道住宅地区 C

タウンセンター地区 A に隣接した住宅地であり、後背地である住宅地との緩衝機能を有した土地利用を図るが、幹線 6 号沿いについては、立地上のポテンシャルを活かしつつ、地域生活の上で必要な施設等の立地を許容する計画とする。

中層戸建住宅地区

下記、集合住宅とあわせて、一団の中層戸建住宅の促進を図る土地利用とし、集合住宅が周辺に立地する中に低層戸建住宅の立地を防ぎ、市街地の連続性と環境の保全を目指す地区とする。

集合住宅地区

中高層の集合住宅を中心としたゆとりある空間形成を図る地区とする。

沿道商業地区

国道 507 号沿いの地区であり、八重瀬町の骨格を形成する幹線道路に相応しい沿道商業機能を集積した土地利用を図るとともに、屋宜原地区との国道を挟んだ土地利用の整合性等を考慮する地区とする。

タウンセンター地区 A

タウンセンター地区 A は本町の行政拠点として、単なる行政サービスを行うだけの場ではなく、まちづくりの中心拠点と位置づけ、より良い町民サービスが可能な新庁舎の立地を目指す地区とする。また、農協関連施設を誘致し、物販、飲食をはじめ、新庁舎における公共サービスやタウンセンター地区 B と一体となり、新たな市民ニーズに応え、活発な人・物・経済活動を行う場を目指す地区とする。

タウンセンター地区 B

住民ニーズに応え、付加価値の高いサービスを提供する、活発な人・物・経済活動が交流する場として、商業機能を中心として、付加価値の高いサービスを提供する場を目指す地区とする。

(3) 地区施設の整備の方針

本地区内は伊覇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。従って、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	伊覇地区
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	○
建築物等の壁面の位置の制限	○
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、幹線道路については電線類地中化を推進し、幹線道路以外の場所の電柱設置については民有地に設置することを推進するものとする。
- 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) 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この限りでない。
- 5) 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
		・ タウンセンター地区A
2	共同住宅、寄宿舍、下宿	・ タウンセンター地区A
3	兼用住宅	・ 集合住宅地区
		・ タウンセンター地区A
4	店舗等	・ 沿道住宅地区B
		・ 沿道住宅地区C
		・ 中層戸建住宅地区
		・ 沿道商業地区
		・ タウンセンター地区A

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、戸建専用住宅の立地を規制する。
・ タウンセンター地区Aは新庁舎及び農協関連施設が立地する地区であるため、同施設の立地を規制する。
・ タウンセンター地区Aは新庁舎及び農協関連施設が立地する地区であるため、共同住宅、寄宿舍、下宿の立地を規制する。
・ 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、兼用住宅の立地を規制する。
・ タウンセンター地区Aは新庁舎及び農協関連施設が立地する地区であるため、同施設の立地を規制する。
・ 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、店舗等の床面積の合計が1,500㎡を越えるものを規制する。
・ 沿道住宅地区Cは背後地の住宅地との緩衝機能を有した住宅系の土地利用を図るため、店舗等の床面積の合計が150㎡を超えるものを規制する。
・ 中層戸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号那覇具志頭線又は都市計画道路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、店舗等の床面積の合計が500㎡を越えるものを規制する。
・ タウンセンター地区Aは新庁舎及び農協関連施設が立地する地区であるため、店舗等の床面積の合計が500㎡以下のものを規制する。

	建築の用途	規制地区
5	事務所等	・沿道住宅地区B
		・沿道商業地区
		・タウンセンター地区A
6	ボーリング場、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	・沿道住宅地区B ・沿道商業地区
		・タウンセンター地区A
7	カラオケボックス等	・タウンセンター地区A
8	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
		・タウンセンター地区A ・タウンセンター地区B
9	劇場、映画館、演芸場、観覧場	・タウンセンター地区A

規制理由
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、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、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号那覇具志頭線又は都市計画道路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、事務所等の床面積の合計が500㎡を越えるものを規制する。
タウンセンター地区Aは新庁舎及び農協関連施設が立地する地区であるため、店舗、事務所等の床面積の合計が500㎡以下のものを規制する。
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、“都市計画道路3・2・9号那覇具志頭線又は都市計画道路 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、ボーリング場、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の立地を規制する。
タウンセンター地区Aは新庁舎及び農協関連施設が立地する地区であるため、同施設の立地を規制する。
タウンセンター地区Aは新庁舎及び農協関連施設が立地する地区であるため、カラオケボックス等の立地を規制する。
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骨格を形成する幹線道路にふさわしい土地利用を図る地区として位置付けており、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の立地を規制する。
タウンセンター地区A及び地区Bは、新庁舎及び農協関連施設が立地する地区及び商業機能の集積を図る地区であることから同施設の立地を規制する。
タウンセンター地区Aは新庁舎及び農協関連施設が立地する地区であるため、劇場、映画館、演芸場、観覧場の立地を規制する。

	建築の用途	規制地区
10	幼稚園	・低層戸建住宅地区
		・沿道商業地区
		・タウンセンター地区A ・タウンセンター地区B
11	大学、高等専門学校、専修学校	・沿道住宅地区C
		・中層戸建住宅地区 ・集合住宅地区
12	図書館等	・低層戸建住宅地区
		・沿道住宅地区C
		・中層戸建住宅地区 ・集合住宅地区
13	巡査派出所、郵便局等	・低層戸建住宅地区
14	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 ・沿道住宅地区C
		・中層戸建住宅地区 ・集合住宅地区
		・タウンセンター地区A ・タウンセンター地区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同施設の立地を規制する。
・ タウンセンター地区A及び地区Bは、新庁舎及び農協関連施設が立地する地区及び商業機能の集積を図る地区であることから同施設の立地を規制する。
・ 沿道住宅地区Cは背後地の住宅地との緩衝機能を有した住宅系の土地利用を図るため、大学、高等専門学校、専修学校の立地を規制する。
・ 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、同施設の立地を規制する。
・ 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、低層戸建住宅地では図書館等の立地を規制する。
・ 沿道住宅地区Cは背後地の住宅地との緩衝機能を有した住宅系の土地利用を図るため、同施設の立地を規制する。
・ 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、同施設の立地を規制する。
・ 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、郵便局等の立地を規制する。
・ 低層戸建住宅地区及び沿道住宅地区Aの“都市計画道路3・5・東1号幹線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、教会等の立地を規制する。
・ 沿道住宅地区B及び沿道住宅地区Cは背後地の住宅地との緩衝機能を有した住宅系の土地利用を図るため、同施設の立地を規制する。
・ 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、同施設の立地を規制する。
・ タウンセンター地区A及び地区Bは新庁舎及び農協関連施設が立地する地区及び商業機能の集積を図る地区であることから、同施設の立地を規制する。

	建築の用途	規制地区
15	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
		・ 沿道商業地区
		・ タウンセンター地区 A ・ タウンセンター地区 B
16	病院	・ 沿道住宅地区 A
17	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
		・ 沿道住宅地区 C ・ 中層戸建住宅地区 ・ 集合住宅地区

規制理由
・ 沿道住宅地区Bは幹線道路に面した一定規模以下の商業施設の立地を許容するにぎわいの創出を図る地区であるとともに、住宅地や中層の集合住宅も混在した、地区住民の交流の場の創出を図る地区となる。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。
・ 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骨格を形成する幹線道路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や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。
・ タウンセンター地区A及び地区Bは、新庁舎及び農協関連施設が立地する地区及び商業機能の集積を図る地区であるため、まちづくりの中心拠点と位置づけ付加価値の高い新たな市民サービスを提供し、活発な人・物・経済活動を行なう場となる地区である。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。 ・ 新庁舎及び農協関連施設が立地する地区及び商業機能の集積を図る地区であるため、まちづくりの中心拠点と位置づけ付加価値の高い新たな市民サービスを提供し、活発な人・物・経済活動を行なう場となる地区である。そのため、同施設が立地することにより地区の環境を阻害する恐れのある同施設の立地を制限する。
・ 沿道住宅地区Aの“都市計画道路3・5・東1号幹線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、病院の立地を規制する。
・ 低層戸建住宅地区及び沿道住宅地区Aでは、良好な住環境を確保するため、公衆浴場の立地を規制する。
・ 沿道住宅地区Cは背後地の住宅地との緩衝機能を有した住宅系の土地利用を図るため、同施設の立地を規制する。
・ 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、同施設の立地を規制する。

	建築の用途	規制地区
18	保育所	・低層戸建住宅地区
		・沿道商業地区
		・タウンセンター地区A
19	老人ホーム、福祉ホーム等	・低層戸建住宅地区
20	老人福祉センター、児童厚生施設等	・沿道住宅地区A
21	自動車教習所	・沿道住宅地区B
		・沿道商業地区
21	自動車教習所	・タウンセンター地区A ・タウンセンター地区B
22	単独車庫	・沿道住宅地区A
23	倉庫業を営む倉庫	・沿道商業地区
		・タウンセンター地区A ・タウンセンター地区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同施設の立地を規制する。
・ タウンセンター地区Aは、新庁舎及び農協関連施設が立地する地区であるため同施設の立地を規制する。
・ 低層戸建住宅地区及び沿道住宅地区Aの“都市計画道路3・5・東1号幹線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、自動車教習所の立地を規制する。
・ 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骨格を形成する幹線道路にふさわしい土地利用を図る地区として位置付けており、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、同施設の立地を規制する。
・ タウンセンター地区A及び地区Bは、新庁舎及び農協関連施設が立地する地区及び商業機能の集積を図る地区であることから、同施設の立地を規制する。
・ 沿道住宅地区Aでは良好な住環境を確保するため、単独車庫の立地を規制する。
・ 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骨格を形成する幹線道路にふさわしい土地利用を図る地区として位置付けており、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の立地を規制する。
・ タウンセンター地区A及び地区Bは、新庁舎及び農協関連施設が立地する地区及び商業機能の集積を図る地区であることから、同施設の立地を規制する。

	建築の用途	規制地区
24	畜舎	・低層戸建住宅地区
		・沿道住宅地区A ・沿道住宅地区B
		・沿道住宅地区C
		・中層戸建住宅地区 ・集合住宅地区
		・沿道商業地区
		・タウンセンター地区A ・タウンセンター地区B

規制理由
・ 低層戸建住宅地区は良好な住環境を確保するため、畜舎の立地を規制する。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。
・ 沿道住宅地区A及びBは幹線道路に面した一定規模以下の商業施設の立地を許容するにぎわいの創出を図る地区であるとともに、住宅地や中層の集合住宅も混在した、地区住民の交流の場の創出を図る地区となる。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。
・ 沿道住宅地区Cは背後地の住宅地との緩衝機能を有した住宅系の土地利用を図るため、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。
・ 中層戸建住宅地区及び集合住宅地区はそれぞれ中層の戸建住宅、中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、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。
・ 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骨格を形成する幹線道路にふさわしい土地利用を図る地区として位置づけられている。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。
・ タウンセンター地区A及び地区Bは商業機能の集積を図り、活発な人・物・経済活動を行なう場として位置づけられている。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。

	建築の用途	規制地区
25	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	・ 沿道住宅地区 C
		・ 中層戸建住宅地区 ・ 集合住宅地区
		・ 沿道商業地区
		・ タウンセンター地区 A ・ タウンセンター地区 B
26	工場	・ 沿道商業地区
		・ タウンセンター地区 A ・ タウンセンター地区 B
27	自動車修理工場	・ 沿道商業地区
		・ タウンセンター地区 A ・ タウンセンター地区 B
28	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
・ 沿道住宅地区Cは背後地の住宅地との緩衝機能を有した住宅系の土地利用を図るため、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るため、同施設の立地を規制する。
・ 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、同施設の立地を規制する。
・ タウンセンター地区A及び地区Bは新庁舎及び農協関連施設が立地する地区及び商業機能の集積を図る地区であるため、同施設の立地を規制する。
・ 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骨格を形成する幹線道路にふさわしい土地利用を図る地区として位置付けており、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、工場の立地を規制する。
・ タウンセンター地区A及び地区Bは新庁舎及び農協関連施設が立地する地区及び商業機能の集積を図る地区であるため、同施設の立地を規制する。
・ 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骨格を形成する幹線道路にふさわしい土地利用を図る地区として位置付けており、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、自動車修理工場の立地を規制する。
・ タウンセンター地区A及び地区Bは新庁舎及び農協関連施設が立地する地区及び商業機能の集積を図る地区であるため、自動車修理工場の立地を規制する。
・ 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 、“都市計画道路3・2・9号那覇具志頭線又は都市計画道路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、ガス等の危険物を貯蔵、処理する施設を規制する。

- ※ 1 沿道商業地区では商業業務施設の誘導を図るため、準住居地域を用途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 6 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・2・9 号那覇具志頭線に接する敷地”“都市計画道路 3・4・79 号幹線 1 号線に接する敷地”、“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 6 m）からのみ利用される敷地”に分けて用途規制を行い、“都市計画道路 3・4・79 号幹線 1 号線に接する敷地”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 6 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。

八重瀬町伊覇地区地区計画 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)	沿道住宅 地区C (第1種中高層)	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)			タウンセンター 地区A (準住居)	タウンセンター 地区B (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							○	×	×	○	○
事 務 所 等		床面積が10,000㎡を超えるもの											
		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			×				○	×	×	○	○
遊 戯 ・ 風 俗 施 設		床面積が3,000㎡を超えるもの							○	×	×	○	○
		ホテル、旅館			○				○	○	○	○	○
		ホーリング場、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							×	×	×	×	×
公 共 施 設 ・ 病 院		劇場、映画館、演芸場、観覧場							△※11	△※11	△※11	×	△※11
		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		○	○		×	×	○	○	○	○	○
公 共 施 設 ・ 病 院		図書館等	×	○	○		×	×	○	○	○	○	○
		調査派出所、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、 エンターテインメント施設、堆肥舎、ペット火葬場、 納骨堂			×				×	×	×	×	×

[illegible]

沿道商業地区

A：都市計画道路3・2・9号那覇具志頭線に接する敷地
B：都市計画道路3・4・79号幹線1号線に接する敷地
C：都市計画道路3・2・9号那覇具志頭線又は都市計画道路3・4・79号幹線1号線以外の道路のみに接する敷地

A:都市計画道路3・2・9那覇県志頭線に接する敷地
C:都市計画道路3・2・9那覇県志頭線又は都市計画道路

- ※1 建築物の延べ面積の1/2以下でかつ600㎡以下、1階以下のものは可。但し、一団地の敷地内については別に制限あり
- ※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
- ※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
- ※4 建築物の延べ面積の1/2以下でかつ3,000㎡以下、2階以下のものは可。但し、一団地の敷地内については別に制限あり
- ※5 2階以下のものは可。但し原動機の制限あり
- ※6 300㎡以下でかつ2階以下のものは可
- ※7 建築物の延べ面積の1/2以下でかつ2階以下のものは可。但し、一団地の敷地内については別に制限あり
- ※8 作業の床面積が50㎡以下のものは可。但し、原動機・作業内容の制限あり
- ※9 作業の床面積が50㎡以下のものは可。但し、原動機の制限あり
- ※10 3,000㎡以下のものは可
- ※11 客席の面積が200㎡未満のものは可。
- ※12 既存のもので規模の拡大を伴わないものは可
- ※13 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は可
- ※14 ペットとして飼育する犬、猫等の動物の畜舎で15㎡以下のものは可

建築物等に											
地区整											
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	沿道住宅地区C	中層戸建住宅地区	集合住宅地区	沿道商業地区	タウンセンター地区A	タウンセンター地区B
		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	第1種中高層住居専用地域	準住居地域	準住居地域	準住居地域
地区の面積		17.8ha	4.3ha	8.4ha	1.7ha	1.3ha	1.0ha	3.9ha	2.2ha	1.9ha	
建築物の容積率の最高限度		15/10	15/10	20/10	15/10	15/10	20/10	30/10			
建築物の容積率の最低限度		—									
建築物の建ぺい率の最高限度		5/10	5/10	6/10	5/10	5/10	5/10	5/10	6/10		
建築物の敷地面積の最低限度		165㎡				1,000㎡		165㎡	3,800㎡	165㎡	
建築物の建築面積の最低限度		—									
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。											
基本的な制度		● 道路境界線 → 1.0m		● 隣地境界線 → 1.0m		● 道路境界線 → 2.0m		● 隣地境界線 → 1.0m			
敷地面積の最低限度に満たない場合		● 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			

備 計 画		関 する 事 項										備 考					
敷地の短辺が10mに満たない場合		基準時(仮換地指定日)に敷地の短辺が10mに満たない場合は、以下の通りとする。															
		● 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、車道、その他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		陸屋根の場合		勾配屋根の場合		最高限度		最低限度							
		10m	13m	18m	13m	18m	23m	18m	23m	18m							
		12m	15m	20m	15m	20m	25m	20m	25m	20m							
		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															
		6m (但し、戸建住宅の場合は最低限度を適用しない。)															
		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とする。															
		2. 野外広告物は、周囲への景観的調和に配慮したものととする。															
		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は次の各号のいずれか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) ブロック、レンガ、石積み等の塀の場合、道路との境界部分に面する側に設ける場合は敷地地盤高から1.0m以下とし、隣地境界部分に面する側に設ける場合は敷地地盤高が高いほうの敷地の地盤高から1.2m以下とする。															
		3) 鉄柵、金網等で透視可能なフェンスの場合、敷地地盤高から1.5m以下のもとする。 (ブロック、レンガ、石積み等を基礎部としても良い)															
		● 現に存する建築物で、これらの制限に告示日(平成19年9月11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】

□ …伊覇地区に関連する用途

建物種類	用途地域											
	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地域の規制】

- ◆「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 (用途地域)	低層戸建住宅地区 (第1種)	沿道住宅地区A (第1種 中密)	沿道住宅地区B (第1種 中密)	沿道住宅地区C (第1種 中密)	中層戸建住宅地区 (第1種 中密)	集合住宅地区 (第1種 中密)	沿道商業地区 (準住)			タウンセンター地区A (準住)	タウンセンター地区B (準住)
								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、伊覇地区においては、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】

□ …伊覇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。

用途地域	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酸化性固体	第1種	kg	50	100
		第2種	kg	300	600
		第3種	kg	1,000	2,000
		第4種	kg	10,000	20,000
	②可燃性固体	硫化りん	kg	100	200
		赤りん	kg	100	200
		硫黄	kg	100	200
		鉄粉	kg	500	1,000
		第1種	kg	100	200
		第2種	kg	500	1,000
		引火性固体	kg	1,000	2,000
	③自然発火性物質 禁水性物質	カリウム	kg	10	20
		ナトリウム	kg	10	20
		アルキルアルミニウム	kg	10	20
		アルキルリチウム	kg	10	20
		黄りん	kg	20	40
		第1種	kg	10	20
		第2種	kg	50	100
		第3種	kg	300	600
	④引火性液体	特殊引火物	ℓ	50	100
		第一石油類	ℓ	1,000	2,000
		同水溶性	ℓ	2,000	4,000
		アルコール類	ℓ	400	800
		第二石油類	ℓ	5,000	10,000
		同水溶性	ℓ	10,000	20,000
		第三石油類	ℓ	10,000	20,000
		同水溶性	ℓ	20,000	40,000
		第四石油類	ℓ	30,000	60,000
		動植物油類	ℓ	10,000	20,000
	⑤自己反応性物質	第1種	kg	10	20
		第2種	kg	100	200
	⑥酸化性液体	過塩素酸・過酸化水素・硝酸	kg	300	600
		マッチ	マッチ t	15	30
その他	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

(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。

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い。）

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い。）

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い。）

※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。

伊
覇
地
区

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 中層)	沿道住宅 地区B (第1種中層)	沿道住宅 地区C (第1種中高層)	中層戸建 住宅地区 (第1種 中層)	集合住宅 地区 (第1種 中層)	沿道商業地区 (第1種)			タウンセン ター地区A (第1種)	タウンセン ター地区B (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 m²以下のものは可

従って、伊覇地区では、沿道商業地区A、タウンセンター地区A、タウンセンター地区Bにおいて、「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 m²以下の施設は建築が可能である。

(3) 運用基準

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、改築中の建築物には、この用途制限は適合しない。

また、これらの建築物は、次に掲げる範囲内で増築、改築をすることができる。

- ①増築または改築は、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増築後の床面積の合計は、もともとの床面積の1.2倍を超えないこと。
- ③この規定に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。

(用途地域等関係)

●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14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14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14項までの規定に適合しない事由が原動機の実出力、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19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以上にわたる場合においては、その敷地の過半の属する地区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一の地区計画区域にわたる場合においては、その敷地の過半が地区計画地区に属する場合に限り、用途の規定を適用する。

農業用倉庫の定義

農機具等収納施設その他これらに類する農業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物とする。

(第 29 条第 1 項第 2 号及び第 2 項第 1 号の政令で定める建築物)

●都市計画法施行令第 20 条

法第 29 条第二号の政令で定める建築物は次に掲げるものとする

- 二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物

区域内に建築してはならない工場・倉庫等

伊覇地区は、地区計画上、以下の工場・倉庫等の建築について制限を行っている。

- ①単独車庫
 - ②建築物付附属自動車車庫
 - ③倉庫業を営む倉庫
 - ④畜舎 15 ㎡以下
 - ⑤パン屋、米屋、豆腐屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自動車店等で作業場の面積が 50 ㎡以下のもの
 - ⑥危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場。
 - ⑦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、量が少ない施設）
- ※制限内容については、P.22 「八重瀬町伊覇地区地区計画 地区整備計画＜建築物等の用途＞」を参照。

(第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内に建築してはならない附属建築物)

●建築基準法施行令第 130 条の 5

法別表第 2 (イ) 項第十号及び (ロ) 項第三号(法第 87 条第 2 項又は第 3 項において法第 48 条第 1 項、第 2 項及び第 8 項の規定を準用する場合を含む。) の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 自動車車庫で当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積（当該築造面積が 50㎡以下である場合には、その値を減じた値）を加えた値が 600㎡（同一敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計が 600㎡以下の場合においては、当該延べ面積の合計）を超えるもの（次号に掲げるものを除く。）
- 二 公告対象区域内の建築物に附属する自動車車庫で次のイ又はロのいずれかに該当するもの
 - イ 自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が 2000㎡を超えるもの
 - ロ 自動車車庫の床面積の合計に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車車庫の床面積の合計及び当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が、当該公告対象区域内の敷地ごとに前号の規定により算定される自動車車庫の床面積の合計の上限の値を合算した値を超えるもの
- 三 自動車車庫で二階以上の部分にあるもの
- 四 床面積の合計が 15㎡を超える畜舎
- 五 法別表第 2 (と) 項第 4 号に掲げるもの

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
→家庭電気器具店、菓子屋その他これらに類するもの

⑭ 麻雀屋、ぱちんこ屋、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。

※従って、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）		○	○
沿道住宅地区C（第1種中高層）		○	○
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	○	○
タウンセンター地区A（準住居）		○	○
タウンセンター地区B（準住居）		○	○

○：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

伊覇地区では、「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】  …伊覇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	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		授産施設（継続的入居施設）	(い) 項6号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	社 会 福祉法	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：巡查派出所、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種住宅)	沿道住宅地区C (第1種中高層)	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)	タウンセンター (準住居)	タウンセンター (準住居)
容積率	最高限度 (%)	150	150	200	150	150	200	300	300	300
建ぺい率の最高限度 (%)		50	50	60	50	50	50	60	60	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 m ²	
	準住居地域 (V ₂ =300%) S ₂ =500 m ²	1種住居地域 (V ₃ =200%) S ₃ =500 m ²

Sを敷地全体の面積とし、この敷地のS₁、S₂、S₃部分に、V₁、V₂、V₃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

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

◆敷地全体の延べ敷地面積の限度 F

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

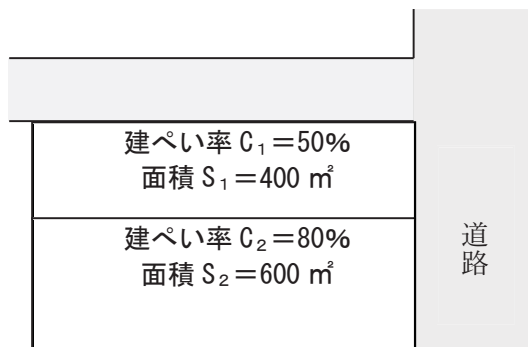
(容積率)

●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。



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

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

(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おいては、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。

- 一 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
- 二 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る。

(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
沿道住宅地区 C(第一種中高層)	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
タウンセンター地区A(準住居)	3,800 m ²
タウンセンター地区B(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 19 年 9 月 11 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。

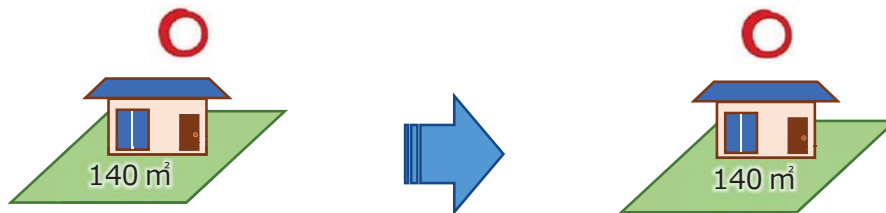
○告示日に最低敷地面積に満たない敷地を分割して使用する場合



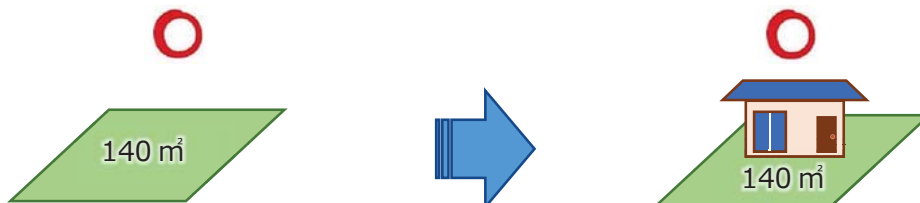
○敷地を分割したことにより最低敷地面積に満たない敷地ができた場合



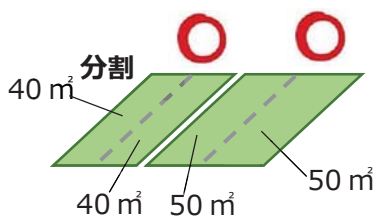
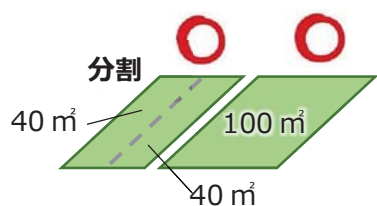
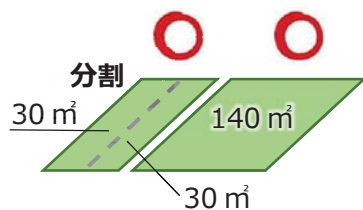
○告示日に最低敷地面積に満たない敷地に建築物がある場合



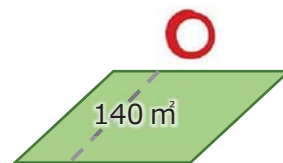
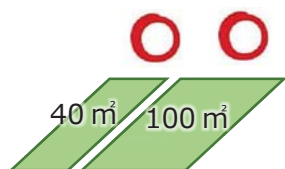
○告示日に最低敷地面積に満たない敷地を一つの敷地として使用する場合



- 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㎡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つた土地
 - 二 第1項の規定に適合するに至つ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つた土地
- 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。



敷地の過半の属する用途地域の制限を受ける。

(建築物の位置には関係しない。)

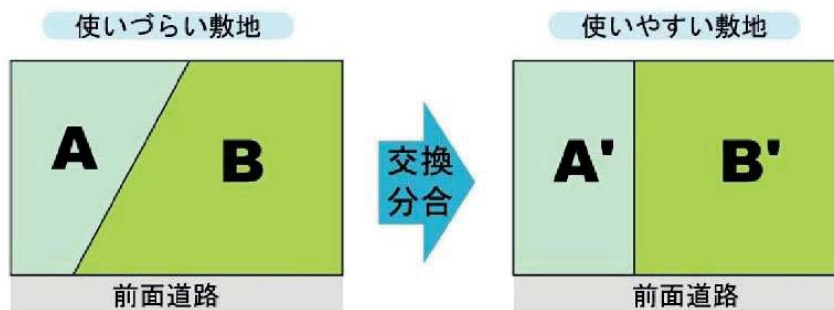
◆A 地域の制限を受ける

$A \text{ 地域} \geq B \text{ 地域}$

- 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'** $\geq$ **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 (イ) 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

7. 壁面の位置制限

(1) 制限の必要性

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、ゆとりのある空間をつくり出すため、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の面までの距離を定めるものとする。

(2) 制限内容

制限内容は下表に掲げるとおりとする。

	低層戸建住宅地区 (第一種低層) 沿道住宅地区A 沿道住宅地区C 中層戸建住宅地区 (第一種中高層)	沿道住宅地区B (第一種住居)	集合住宅 地区 (第一種中高 層)	沿道商業 地区 (準住居)	タウンセンター 地区A (準住居)	タウンセンター 地区B (準住居)
基本的 な 制限	・道路境界線 …1.0m ・隣地境界線 …1.0m				・道路境界線 …2.0m ・隣地境界線 …1.0m	
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	・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
敷地の 短辺が 10mに 満たな い場合	基準時（仮換地指定日）※に敷地の短辺が10mに満たない場合は、以下の通りとする。					
	・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	・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

※基準時（仮換地指定日）：平成17年7月5日、平成17年12月16日

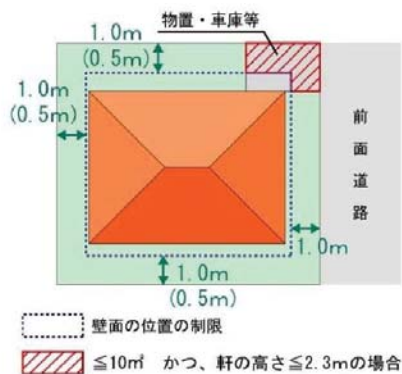
【基本的な制限】



(3) 運用基準

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、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。
- ②整地面より地下部分の建築物については、壁面後退の対象にならない。但し道路に面してる部分はその限りでない。
- ③既存の建築物（建築、修繕、模様替の工事中の建築物も含む）。
- ④建築物の部分で高さが1.2m以下のもの。



※敷地面積の最低限度に満たない場合、また、基準時（仮換地指定日）に敷地の短辺が10mに満たない場合においては隣地境界線から0.5mとする。

※軒の高さ $H \leq 2.3$ m



（第一種低層住居専用地域等内における外壁の後退距離に対する制限の緩和）

●建築基準法施行令第135条の22

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。

- ①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
- ②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5㎡以内であること

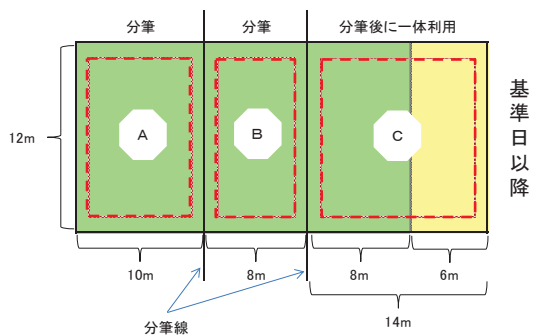
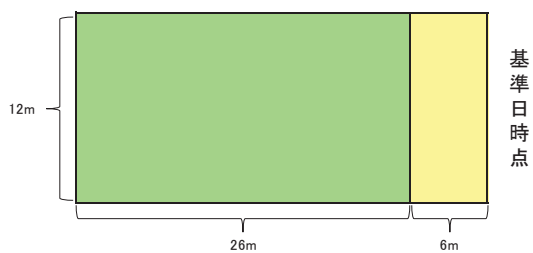
（面積、高さの算定方法）

●建築基準法施行令第2条1項7号

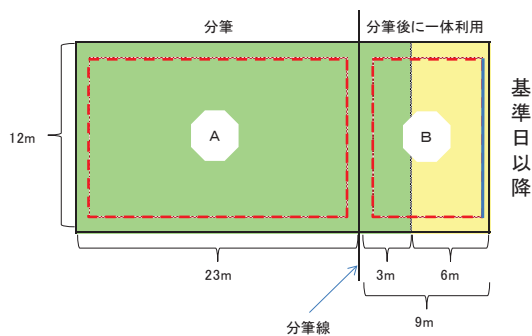
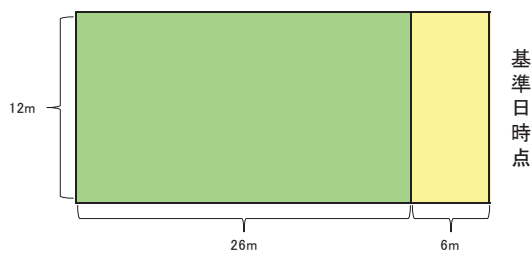
軒の高さ：地盤面から建築物の小屋組又はこれに代わる横架材を支持する壁、敷げた又は柱の上端までの高さによる。

基準時（仮換地指定日）に敷地の短辺が 10mに満たない場合の緩和措置のパターン

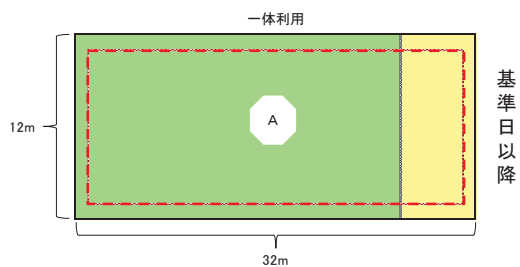
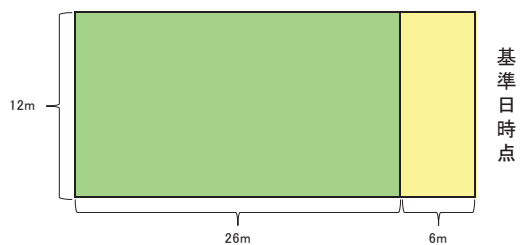
パターン①



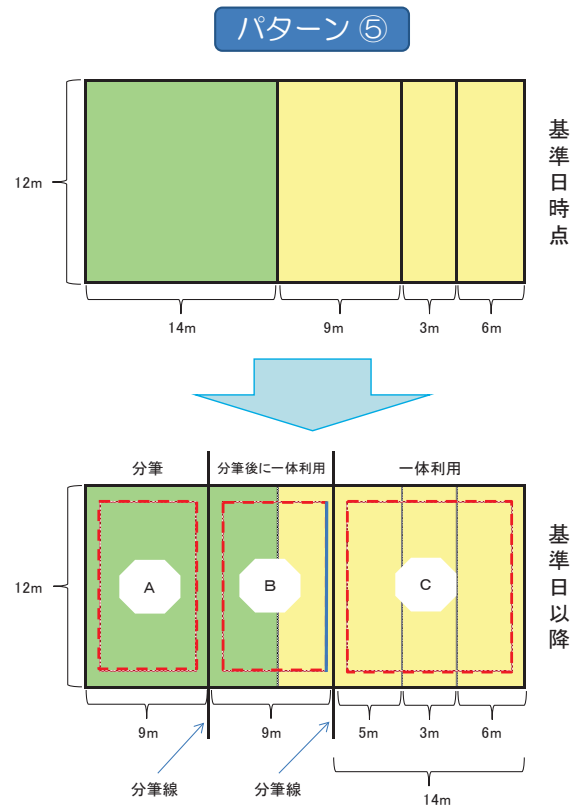
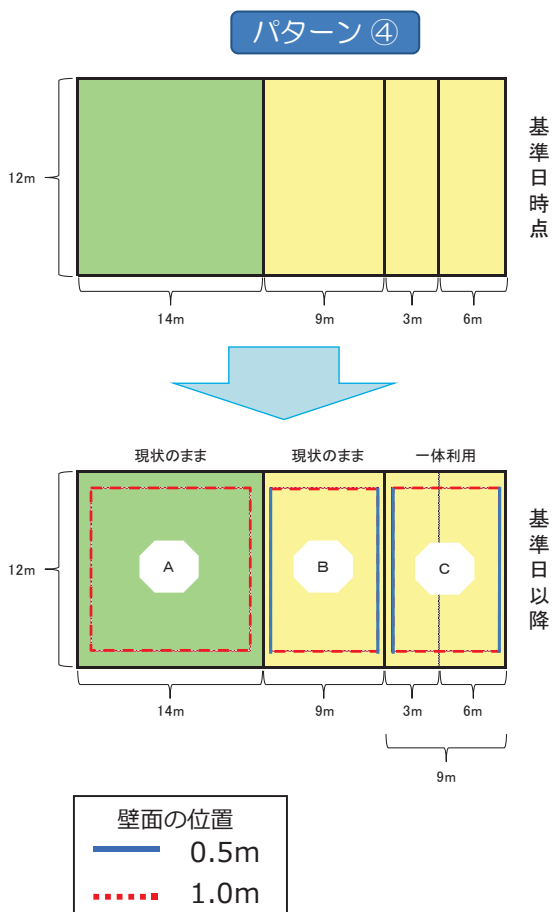
パターン②



パターン③



壁面の位置	
	0.5m
	1.0m



当初、換地の時点から10m未満の土地利用については分筆・合筆関係なく壁面後退距離の緩和措置を適用する予定だったが、上記の土地利用の場合、隣地への影響が大きいと考えられるため、換地の時点から10m未満の土地でも分筆・合筆後に10mを超える場合は、緩和措置を適用しない。

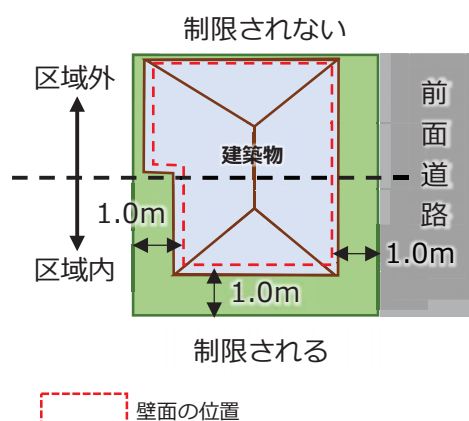
地下部分の取り扱い

整地面より地下部分の建築物については、壁面後退の対象にならない。但し道路に面する部分はその限りではない。



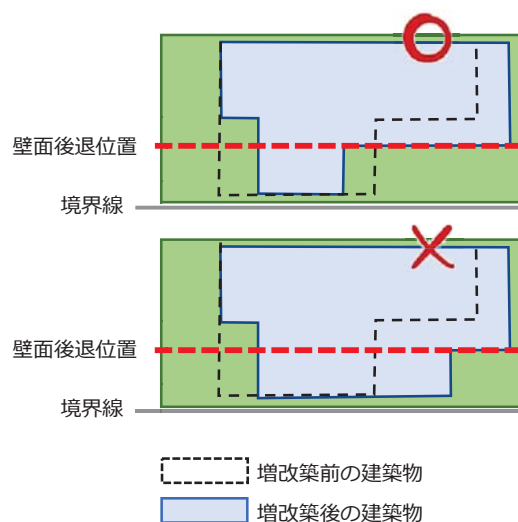
建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合等の措置

建築物の敷地が地区計画区域の外と一の計画区域にわたる場合における壁面位置の制限の規定の適用については、地区計画区域内の壁面についてのみ、規定を適用する。



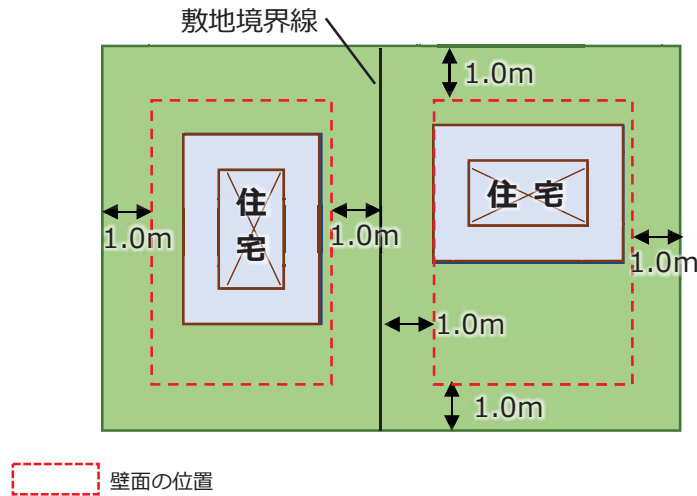
既存の建築物に対する制限の緩和

規定の適用を除外された既存建築物について、増築、改築、大規模の修繕または大規模の模様替えをする場合、規定に適合しない既存部分は、従前の壁面位置を越えてはならない。

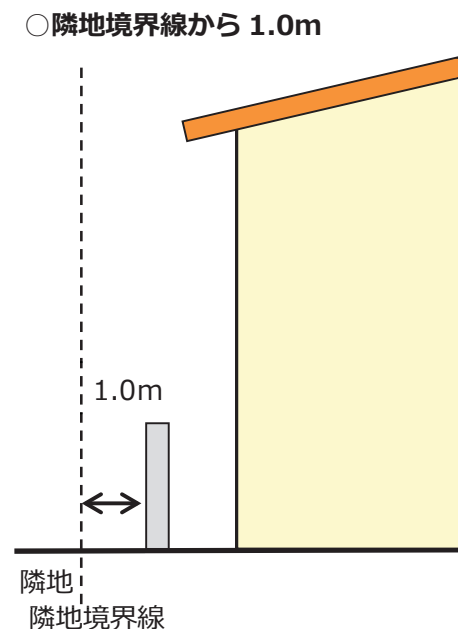
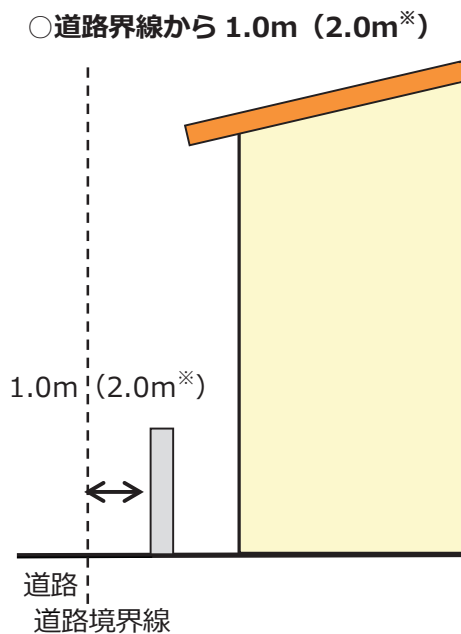


分棟型住宅の取り扱い

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

**目隠し壁・塀（「ひんぷん」等）の工作物の取り扱いについて**

- ①目隠し壁・塀（「ひんぷん」等）については工作物として扱うため、壁面の位置制限の対象とする。
- ②道路境界線から 1.0m（2.0m[※]）セットバックされている場合は、倒壊防止の面からも配慮されているため、目隠し壁等の建築を可能とする。ただし、セットバックされていない場合については、コンクリートから木造への材質の変更を行う。
- ③隣地境界線から 1.0mセットバックされている場合は、倒壊防止の面からも配慮されているため、目隠し壁等の建築を可能とする。ただし、セットバックされていない場合については、コンクリートから木造への材質の変更を行う。



※タウンセンター地区 A,B の場合のみ適用

8. 壁面の位置の規制の準用

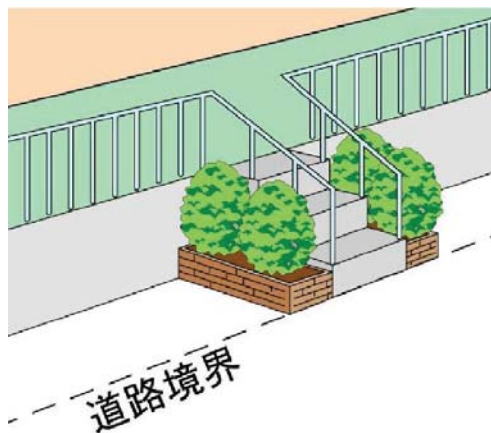
出窓、バルコニー、ベランダ、外階段、受水槽等の位置に対しても、壁面の位置の制限を準用する。



※建築物の部分で高さが1.2m以下のものには適用しない。

外階段

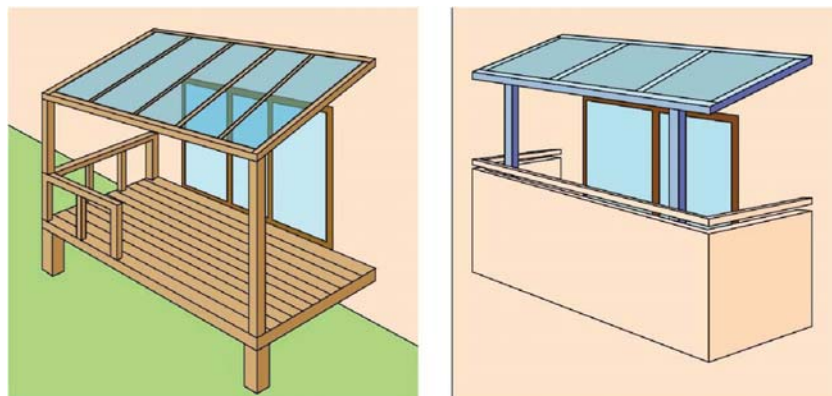
外階段は道路境界線1m（2.0m※）、隣地境界線から1m以上後退させる。但し、道路から整地高までの階段は除く。



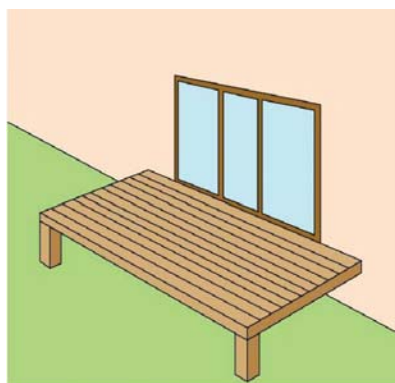
※タウンセンター地区A,Bの場合のみ適用

ベランダ・バルコニー・テラス

ベランダ、バルコニー、テラス等は、道路境界線 1 m (2.0m[※])、隣地境界線から 1m後退させる。



たとえ、屋根、手摺がないものでも、高さが 1.2m以上のものは道路境界線 1 m (2.0m[※])、隣地境界線から 1m後退させる。

**出窓**

出窓は道路境界線から 1m、隣地境界線から 1m以上後退させる。

受水槽等

受水槽等は道路境界線 1m、隣地境界線から 1m後退させる。

クーラーの室外機、電気温水器等の小規模の設備は規制の対象としない。

※タウンセンター地区 A,B の場合のみ適用

(地区計画等の区域内において条例で定める制限)

●建築基準法施行令第 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。

五 壁面位置の制限 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の高さ 2m を超えるものの位置の制限

(前面道路との関係についての建築物の各部分の高さの制限に係る建築物の後退距離の算定の特例)

●建築基準法施行令第 130 条の 12

法第 56 条第 2 項及び第 4 項の政令で定める建築物の部分は、次に掲げるものとする。

1. 物置その他これに類する用途に供する建築物の部分で次に掲げる要件に該当するもの
 - イ. 軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 ㎡以内であること。
 - ロ. 当該部分の水平投影の前面道路に面する長さを敷地の前面道路に接する部分の水平投影の長さで除した数値が 5 分の 1 以下であること。
 - ハ. 当該部分から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものが 1 m 以上であること。
2. ポーチその他これに類する建築物の部分で、前号ロ及びハに掲げる要件に該当し、かつ、高さが 5 m 以下であるもの
3. 道路に沿って設けられる高さが 2 m 以下の門又は塀（高さが 1.2m を超えるものにあつては、当該 1.2m を超える部分が網状その他これに類する形状であるものに限る。）
4. 隣地境界線に沿って設けられる門又は塀
5. 歩廊、渡り廊下その他これらに類する建築物の部分で、特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況を考慮して規則で定めたもの
6. 前各号に掲げるもののほか、建築物の部分で高さが 1.2m 以下のもの

9. 建築物等の高さの制限

(1) 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。

(2) 制限内容

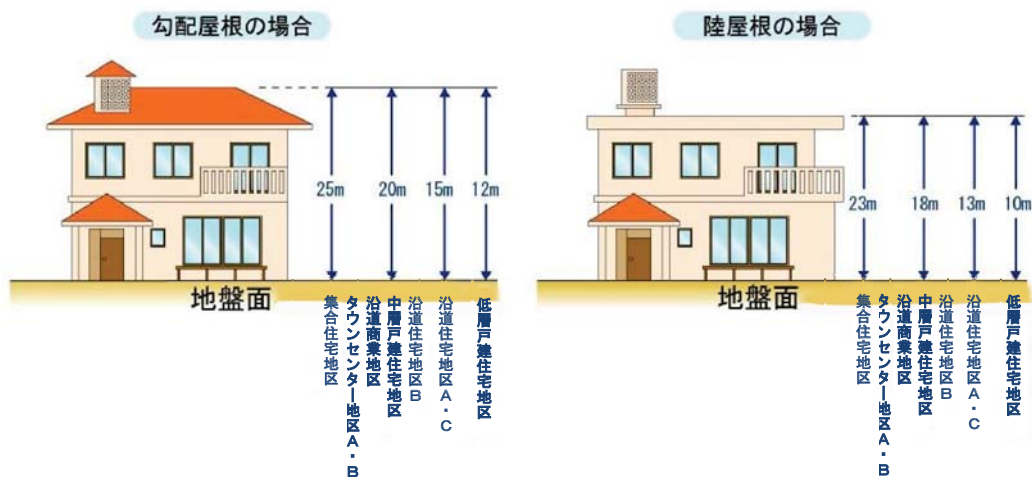
	最 高 限 度	最 低 限 度
低層戸建住宅地区（第一種低層）	12m（10m）	—
沿道住宅地区 A（第一種中高層）	15m（13m）	—
沿道住宅地区 B（第一種住居）	20m（18m）	—
沿道住宅地区 C（第一種中高層）	15m（13m）	—
中層戸建住宅地区（第一種中高層）	20m（18m）	—
集合住宅地区（第一種中高層）	25m（23m）	—
沿道商業地区（準住居）	20m（18m）	6m ※
タウンセンター地区 A（準住居）	20m（18m）	—
タウンセンター地区 B（準住居）	20m（18m）	—

（ ）内は陸屋根とした場合 ※戸建住宅については適用しない。

○勾配屋根：勾配 20%（5：1）以上の勾配屋根の面積（投影面積）が、建築面積の 1/3 以上であること。

○陸屋根：上記の条件を満たさないもの。例えば、20%以下の勾配屋根なら陸屋根となる。

※P.55「建築物の屋根の制限」参照



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

(3) 運用基準

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、低層住宅に係わる良好な住居環境を害するおそれがないと認めて知事が許可したもの
- ② 学校その他の建築物であつて、その用途によってやむを得ないと認めて知事が許可したもの。
- ③ 既存の建築物（建築、修繕、模様替の工事中の建築物も含む）

(第一種低層住居専用地域等における建築物の高さの限度)

●建築基準法第 55 条

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内の高さは 10m 又は 12m のうち当該地区地域に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、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内においては、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 再生可能エネルギー源（太陽光、風力その他非化石エネルギー源のうち、エネルギー源として永続的に利用することができると認められるものをいう。第五十八条第二項において同じ。）の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるものであつて、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て許可したものの高さは、前 2 項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとしてすることができる。
- 4 第 1 項及び第 2 項の規定は、次の各号のいずれか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
- 5 第 44 条第 2 項の規定は、第 3 項又は前項各号の規定による許可をする場合について準用する。

(道路内の建築制限)

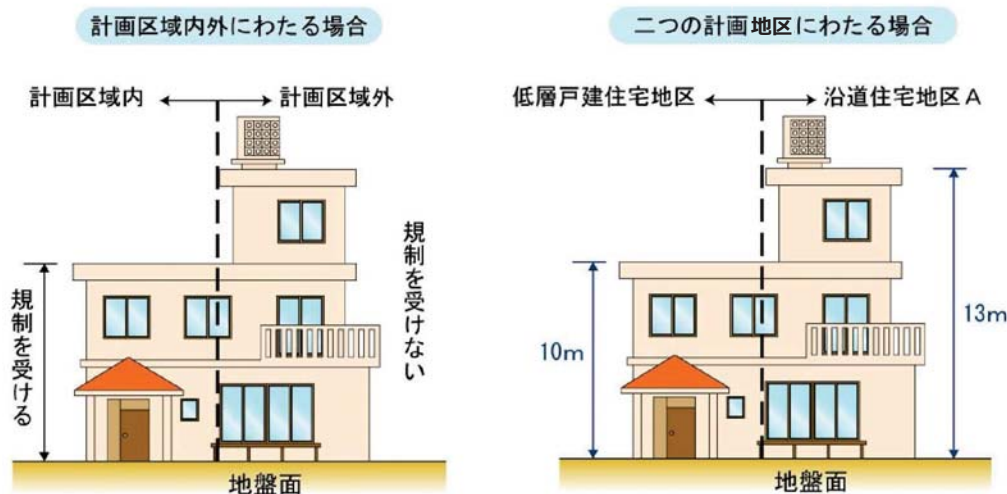
●建築基準法第 44 条

建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

- 一 地盤面下に設ける建築物
 - 二 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物で特定行政庁が通行上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの
 - 三 第 43 条第 1 項第 2 号の道路の上空又は路面下に設ける建築物のうち、当該道路に係る地区計画の内容に適合し、かつ、政令で定める基準に適合するものであつて特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの
 - 四 公共用歩廊その他政令で定める建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの
- 2 特定行政庁は、前項第四号の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

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

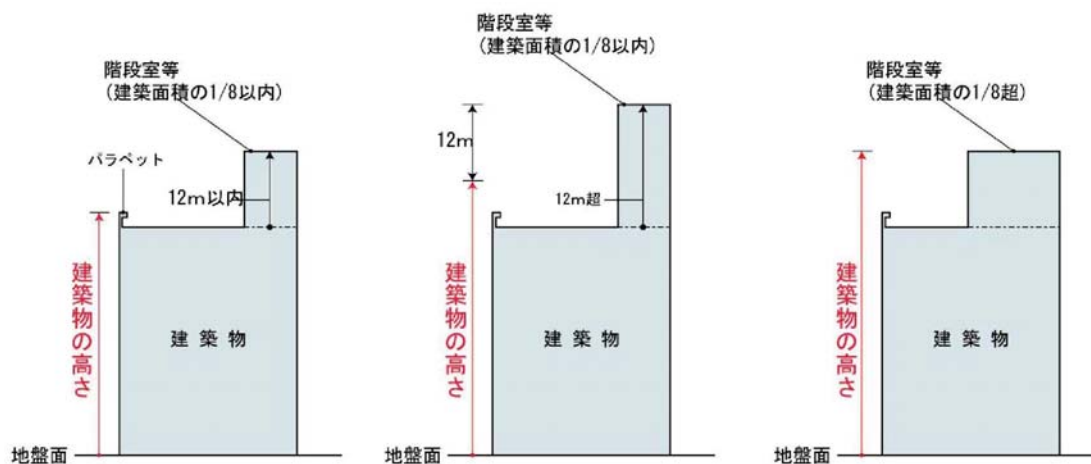
建築物の敷地が地区計画地区の2以上にわたる場合、および建築物の敷地が地区計画区域の外と一の地区計画区域の内にわたる場合における規定の適用については、当該建築物の部分について、当該敷地の属する地区計画地区・区域に係るこれらの規定を適用する。



屋上部分の取り扱い

「階段室、昇降機塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分」の水平投影面積が建築面積の1/8以内の場合、その屋上部分の高さが12mまでは「建築物の高さ」に算入しない。

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。



屋上部分の高さが12m未満の場合、高さには算入しない。

屋上部分の高さが12m以上の場合、全体の高さから12m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。

(面積、高さ等の算定方法)

●建築基準法施行令第2条第1項6号

六 建物の高さ 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19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、法第58条第1項及び第2項、法第60条の2の2第3項並びに法第60条の3第2項に規定する高さ（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8分の1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項から第3項まで、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の項口の場合には、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。

10. 建築物等の形態又は意匠の制限

(1) 建築物の屋根の制限

1) 制限の必要性

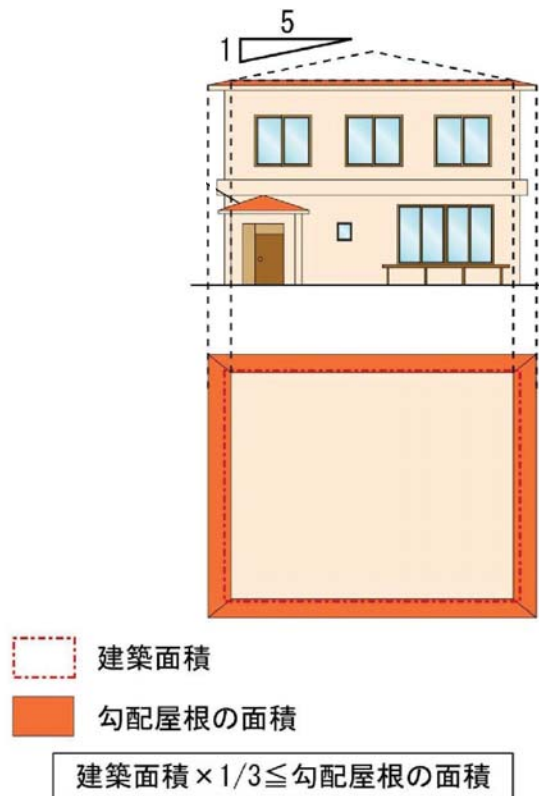
統一感のある街並みをつくり出し、優れた景観を有する地域形成を図るため、勾配屋根を推進していく。

2) 制限内容

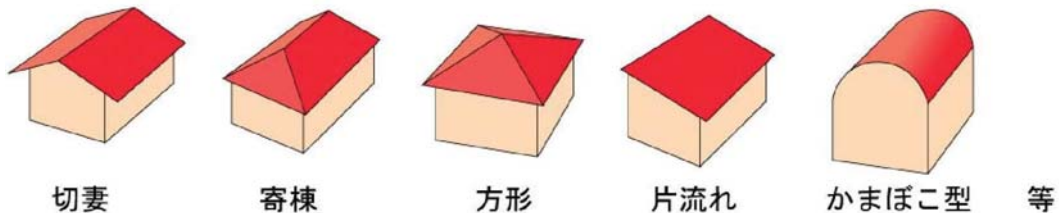
建築物の屋根を勾配屋根とする場合は、勾配を 20%（5：1）以上とし、勾配屋根の面積は建築面積の 1/3 以上とする。

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くる。

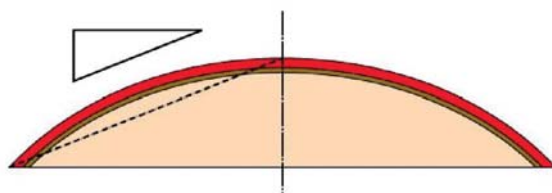
※P.51 参照



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



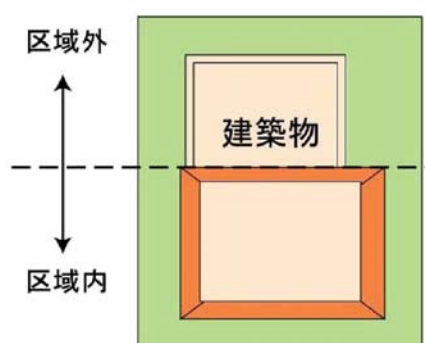
※アーチ、かまぼこ型の勾配は屋根の頂点と端点を結んだ傾きとする。



3) 運用基準

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一の計画区域にわたる場合、地区計画区域内の勾配屋根の面積が、地区計画区域内の建築面積の1/3以上であれば、勾配屋根と見なす。



(2) 屋根に設ける建築設備の制限

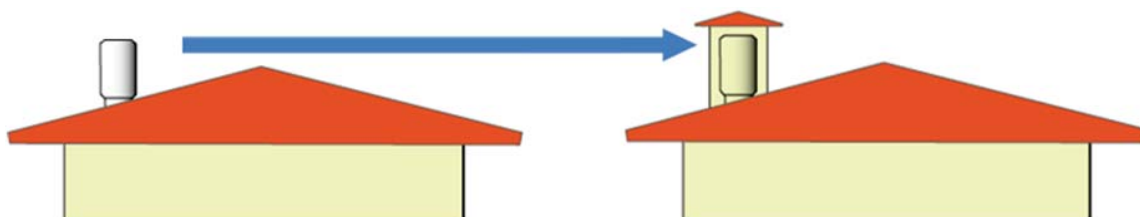
1) 制限の必要性

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。

2) 制限内容

建築設備類は周辺環境と調和するものとし、目隠しを行う、表から見えにくい位置に配置するなどの配慮を行う。また、道路に面する外壁に設備を設けてはならない。

受水槽を一階部分に降ろした場合についても、表から見えにくいよう配慮を行う。



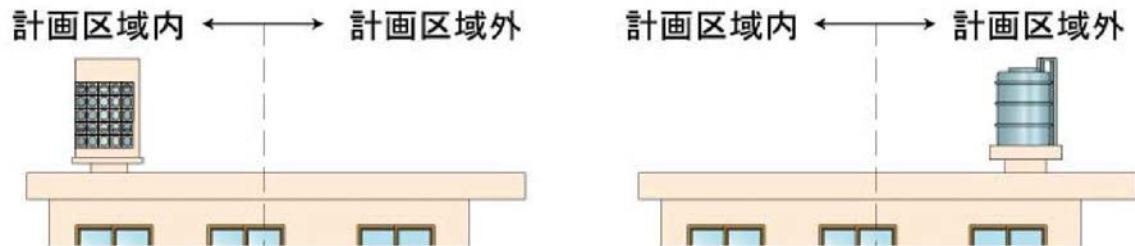
3) 運用基準

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）

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一の計画区域にわたる場合、地区計画区域内に設ける設備に関しては、制限の対象となる。



(3) 建築物等の色彩の制限

1) 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、建築物等の色彩は、周辺景観との調和に配慮したものとする。

2) 制限内容

建築物等の外壁の色彩については、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するものとし、「八重瀬町景観計画」を順守するものとする。

(4) 広告等の制限

1) 制限の必要性

広告等の工作物は必要以上に大きく華美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阻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、規模・形態等に配慮を行い、秩序あるものとする。

2) 制限内容

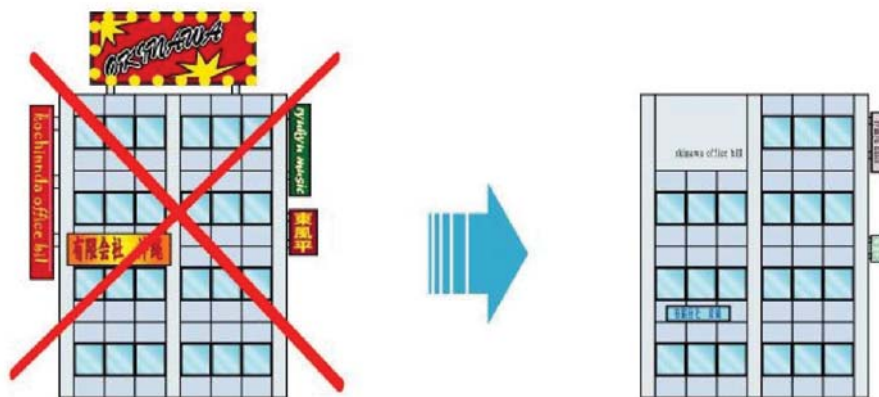
屋外広告物は周囲への景観的調和に配慮したものとする。

当該区域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。

また、「八重瀬町景観計画」を順守するものとする。

※「国道那覇具志頭線」及び「県道糸満与那原線」は、県の屋外広告物条例の許可申請を受ければ設置することができる。

※地区計画の届出の申請と併せ、沖縄県からの屋外広告物条例の許可書の写しを地区計画の届出に添付する。



(5) 底の位置の制限

1) 制限の必要性

道路境界線及び隣地境界線から建築物の底を後退させることにより良好な景観をつくり出すため、底の位置の制限を行う。

2) 制限内容

道路の境界線及び隣地境界から建築物の底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



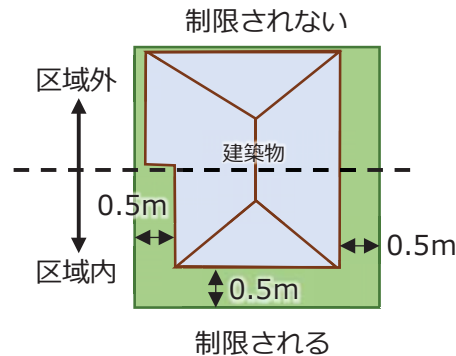
3) 運用基準

適用の除外

- ① 壁面の位置の制限を除外された部分の底
- ② 壁面の位置の制限で 0.5m（隣地境界）とされた部分の底
（壁面の位置の制限に関しては、P.42 参照）

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一の地区計画区域にわたる場合における規定の適用については、地区計画区域内の庇についてのみ規定を適用する。

**(6) 敷地地盤面の高さ制限****1) 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。

2) 制限内容

敷地の地盤高は、土地区画整理事業による造成高より 50cm 未満とする。

**3) 運用基準****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一の地区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。

1 1. かき又はさくの構造の制限

(1) 制限の必要性

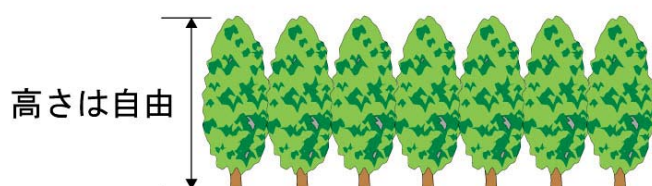
かき又はさくに関しては、緑豊かで開放的な空間を創出するといった住環境の観点や、災害時のブロック塀の倒壊を防ぐなどの防災上の観点から、できるだけ生垣を用いることが望ましい。また、道路面からある程度以上の高さについては、ネットフェンス等の透視可能な構造にすることにより、民地内の緑を道路景観として取り入れることが可能となる。

(2) 制限内容

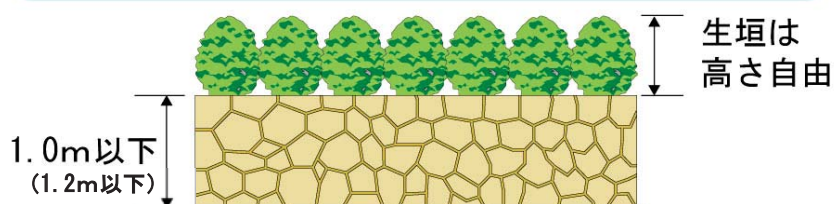
かき又はさくの構造は次の各号のいずれかに適合しなくてはならない。但し、門についてはこの限りではない。

- 1) 生け垣
- 2) ブロック、レンガ、石積み等の塀の場合、道路との境界部分に面する側に設ける場合は敷地地盤高から 1.0m 以下とし、隣地境界部分に面する側に設ける場合は敷地地盤高が高い側の敷地の地盤高から 1.2m 以下とする。
- 3) 鉄柵、金網等で透視可能なフェンスの場合、敷地地盤高から 1.5m 以下のものとする。
(ブロック、レンガ、石積み等を基礎部としても良い。)

① 生垣の場合、高さの制限はない



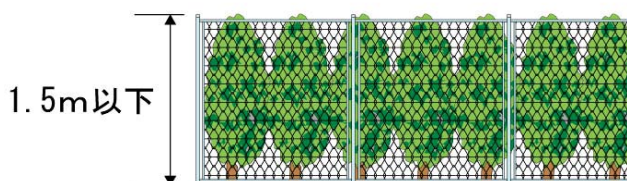
② ブロック、レンガ、石積み等の塀の場合、1.0m 以下



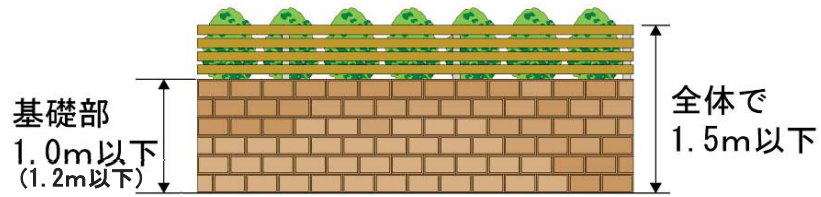
※道路境界側：敷地地盤高から 1.0m 以下

※敷地境界側：敷地地盤高から 1.2m 以下

③ 鉄柵、金網等で透視可能なフェンスの場合、1.5m 以下

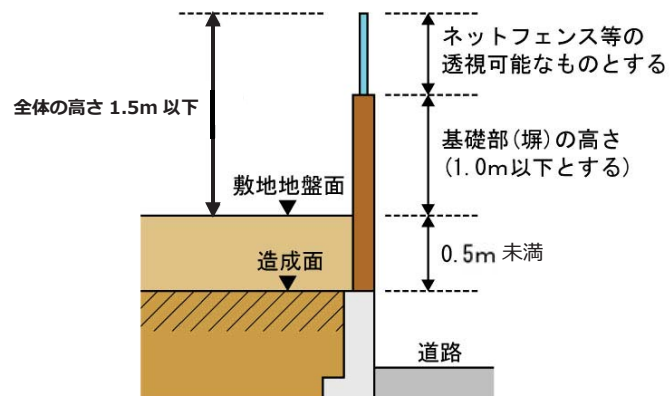
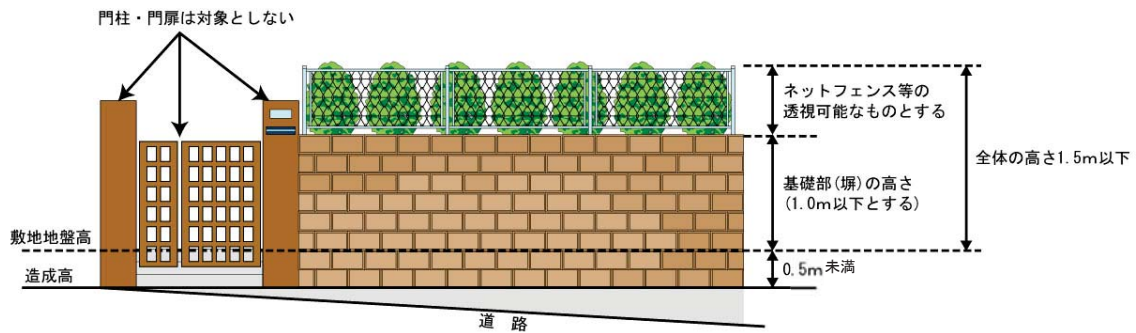


ブロック、レンガ、石積み等を基礎部としても良い



※道路境界側：敷地地盤高から 1.0m以下

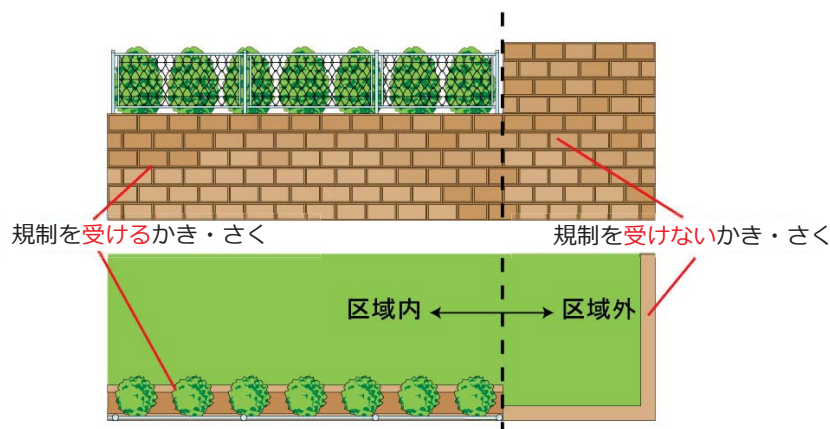
※敷地境界側：敷地地盤高から 1.2m以下



(3) 運用基準

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一の地区計画区域にわたる場合における規定の適用については、地区計画区域内のかき・さくの部分については規定を適用し、地区計画の届出を行う。



敷地に高低差がある場合等の措置

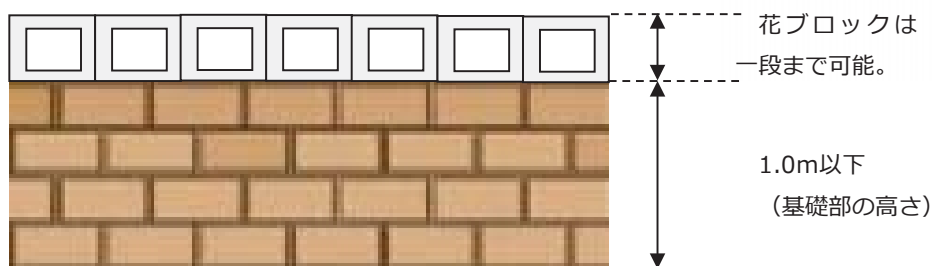
敷地に面する道路（2以上の道路に接する場合を含む）に高低差が生じた場合、それぞれの敷地地盤高から1.5m以下のものとする。



透視可能な「花ブロック」等の組み合わせの場合の措置

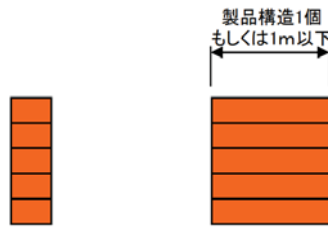
「メッシュフェンス」と「コンクリートブロック」の組み合わせは可能であるが、全体で1.5m以下でなければならない。ただし、生垣については高さは自由とする。

花ブロックは基礎部としては取り扱わないが、基礎部から一段まで積むことができる。

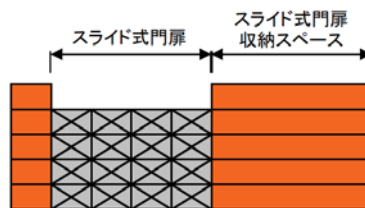


門柱、門扉の考え方及び取扱いについて

門柱製品構造の1個分の距離もしくは1 m以下（1 m以上は「かき」又は「さく」及び「ヒンブン」と見なす）



但し、スライド式の門扉を設置した場合に門扉を収納する為に必要な長さは、4 m以下もしくは敷地間口の1/3以下とする。

**道路面より敷地地盤高が低い場合の取扱いについて**

道路高さを、「敷地地盤高さ」と読替えて運用する。

既存建築物において、壁面後退の基準値が確保できない場合の措置

既存の建築物において壁面後退の基準値が確保できない場合については認めることとする。但し、将来、建替え時には順守するように指導を行う。

12. その他

収用移転建築物の取り扱い

収用移転建築物が地区計画区域内に建築される場合も、地区整備計画の制限すべてについて適合しなければならない。

適用通知後の違反行為の取り扱い

適合通知後、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、庇の位置の制限に不適合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。

(維持保全)

●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。

(違反建築物に対する措置)

●建築基準法第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り扱い

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項の規定により知事は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るものについては、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。

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

●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。）内において建築、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下この条及び第86条の4において「建築等」という。）をす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、総合的設計によつて建築等をするものに限る。以下この項及び第3項において「一又は二以上の建築物」という。）について、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ときは、当該一又は二以上の建築物に対する第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60条の2の2第1項、第60条の3第1項、第61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。以下この項及び第六項において同じ。）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つて当該区域内において建築物の建築等をする場合において、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ときは、当該区域内におけ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。

13. 参考資料

建築物の敷地が地区計画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、敷地の過半の属する区域、地域、地区内の法律の規定等を適用する（建築基準法第91条）

● 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3、第67条第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（建築基準法第56条第5項を準用する）

● 建築基準法第56条第5項

- 5 建築物が第1項第2号及び第3号の地域、地区又は区域の2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限なので、地区計画区域内のみの適用とする。