

1. 目的

この運用基準は、八重瀬町伊霸地区地区計画（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、町施行による伊霸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霸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

本地区内は伊霸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
<ul style="list-style-type: none"> 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。
<ul style="list-style-type: none"> 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。
<ul style="list-style-type: none"> 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。
<ul style="list-style-type: none"> 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。
<ul style="list-style-type: none"> 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。
<ul style="list-style-type: none"> 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。
<ul style="list-style-type: none"> 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。
<ul style="list-style-type: none"> 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。
<ul style="list-style-type: none"> 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。
<ul style="list-style-type: none"> 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
<ul style="list-style-type: none"> 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。
<ul style="list-style-type: none"> 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。
<ul style="list-style-type: none"> 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。
<ul style="list-style-type: none"> 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。
<ul style="list-style-type: none"> 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。
<ul style="list-style-type: none"> 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。
<ul style="list-style-type: none"> 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。
<ul style="list-style-type: none"> 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。
<ul style="list-style-type: none"> 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
<ul style="list-style-type: none"> 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。
<ul style="list-style-type: none"> 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。
<ul style="list-style-type: none"> 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。
<ul style="list-style-type: none"> 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。
<ul style="list-style-type: none"> 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。
<ul style="list-style-type: none"> 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。
<ul style="list-style-type: none"> 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
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
<ul style="list-style-type: none"> 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。
<ul style="list-style-type: none"> 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。
<ul style="list-style-type: none"> 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。
<ul style="list-style-type: none"> 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。
<ul style="list-style-type: none"> 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。
<ul style="list-style-type: none"> 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。
<ul style="list-style-type: none"> 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。
<ul style="list-style-type: none"> 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。
<ul style="list-style-type: none"> 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 X：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)		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	A	B	A	B	A	B	C	A	B	A	B			
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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		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、バッチェイング練習場等																
		カラオケボックス等																
		マジシャン屋、ぼちんこ屋、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																
		キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等																
		幼稚園		X	○													
	公 共 施 設 ・ 病 院		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		X	○													
		調査派出所、郵便局等		X	○													
		神社、寺院、教会等		X	○													
		葬祭場、セレモニーホール、集会場、遗体安置所、 エンターテインメント施設、堆肥舎、ペット火葬場、 納骨堂																

・ 学 校 等	都市計画区域においては都市計画決定が必要														
	病院	△※3	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
公衆浴場	X		○	X	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
診療所	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
保育所	X		○	○	○	○	○	○	○	○	○	X	○	○	○
老人ホーム、福祉ホーム等	X	△※3	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
老人福祉センター、児童厚生施設等	X	△※3	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
自動車教習所			X									X	X	X	X
単独車庫		X	△※6	△※6	△※6	△※6	△※6	△※6	△※6	△※6	△※6	△※6	△※6	△※6	△※6
建築物付属自動車車庫	△※1	△※4	△※7	△※7	△※7	△※7	△※7	△※7	△※7	△※7	△※7	△※7	△※7	△※7	△※7
倉庫業を営む倉庫															
畜舎	△※14	△※13	△※13	△※14	△※14	△※14	△※14	△※14	△※14	△※14	△※14	△※13	△※13	△※13	△※13
パン屋、米屋、豆腐屋、洋服店、豊屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		△※5	○	X								X	X	X	X
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場			△※8												
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場															
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場															
危険性や環境を悪化させるおそれが著しく環境を悪化させるおそれがある工場															
自動車修理工場			△※9									△※12	△※12	△※12	X
火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理			△※10									○	X	○	○
量が非常に少ない施設															
量が少ない施設															
量がやや多い施設															
量が多い施設															
卸売市場、火葬場、と畜場、ごみ焼却場等	都市計画区域においては都市計画決定が必要														

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

- ※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犬、猫等の動物の畜舎で15㎡以下のものは可
- ※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

地区の区分		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		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				—	—	—	—			
<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 道路境界線 → 1.0m ● 隣地境界線 → 1.0m <p>基本的な制度</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 道路境界線 → 2.0m ● 隣地境界線 → 1.0m <p>敷地面積の最低限度に満たない場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 道路境界線 → 1.0m ● 隣地境界線 → 0.5m 										
建築物等に										
地区整										

備 計 画	関 する 事 項	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				
		置 の 制 限	● 道路境界線 → 1.0m ● 隣地境界線 → 0.5m	—	—				
建 築 物 等 の 高 さ の 限 度	最 高 限 度	陸屋根の場合	10m	13m	18m	18m	23m	18m	
		勾配屋根の場合	12m	15m	20m	20m	25m	20m	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							
建 築 物 等 の 形 態 又 は 意 匠 の 制 限	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。)								
	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. 野外広告物は、周囲への景観的調和に配慮したものとす。								
かき又はさくの構造の制限	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。								
備 考	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	×	×
金融関係	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

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。

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	地区の細区分 (用途地域)	低層戸建住宅地区 (第1種B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 (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		
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。

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		
	薬包・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	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	
	③自然発火性物質 禁水性物質	引火性固体	kg	1,000	2,000	20,000	
		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	
		第3種	kg	300	600	6,000	
		④引火性液体	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		
その他	マッチ	マッチ t	15	30	150		
	可燃性ガス	m ³	35	70	350		
	圧縮ガス	m ³	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。

（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 (用途地帯)	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 中層)	集合住宅 地区 (第1種 中層)	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		
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 m²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 m²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 (い) 項第十号及び (ろ) 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 50m²以下である場合には、その値を減じた値）を加えた値が 600m²（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 600m²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 2000m²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 15m²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】 …伊霸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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
<p>凡例 ○：建築可 ×：建築不可 * 学童保育所、託児所を含む。</p> <p>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</p>																	

施設	法	名 称	法別表第2での分類	一	二	一	二	一	二	準	近	商	準	工	工		
				低	低	中	中	住	住	住	隣	業	工	業	業	専	用
				住	住	住	住	住	住	住	商	業	業	業	業	専	用
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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
知的障害者福祉法		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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
精神保健及び精神障害者福祉法		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	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 (準住居)	タウンセンター (準住居)
建築物用途	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

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

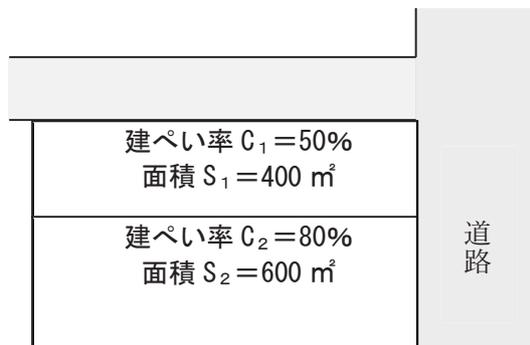
(容積率)

●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

$$C = C_1 \times (S_1/S) + C_2 \times (S_2/S)$$

$$= 5/10 \times (400/1,000) + 8/10 \times (600/1,000)$$

$$= 6.8/10 (=68\%)$$

◆特定行政庁が指定する角地である場合

$$C = (C_1 + 1/10) \times (S_1/S) + (C_2 + 1/10) \times (S_2/S)$$

$$= (5/10 + 1/10) \times (400/1,000) + (8/10 + 1/10) \times (600/1,000)$$

$$= 7.8/10 (=78\%)$$

(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。

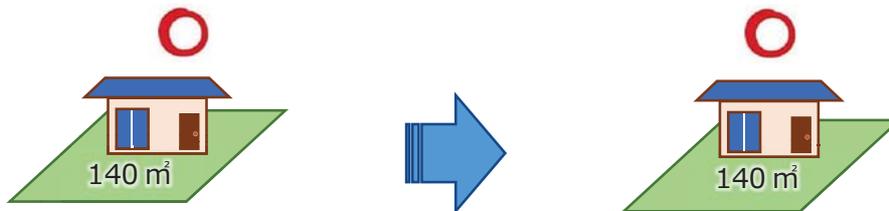
○告示日に最低敷地面積に満たない敷地を分割して使用する場合



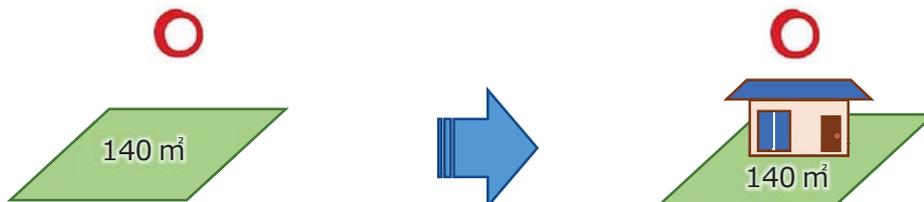
○敷地を分割したことにより最低敷地面積に満たない敷地ができた場合



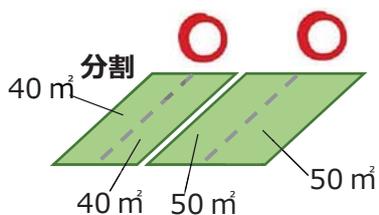
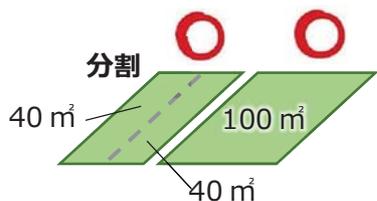
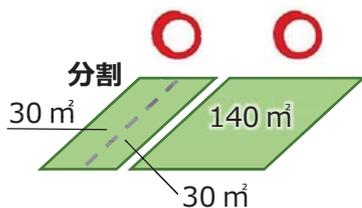
○告示日に最低敷地面積に満たない敷地に建築物がある場合



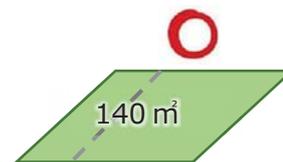
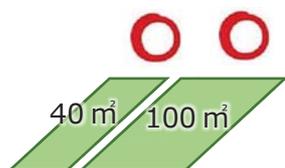
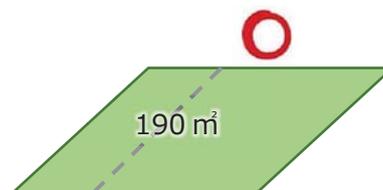
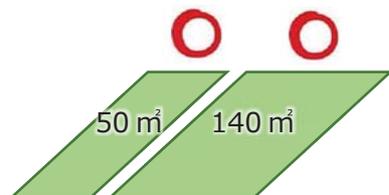
○告示日に最低敷地面積に満たない敷地を一つの敷地として使用する場合



○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。

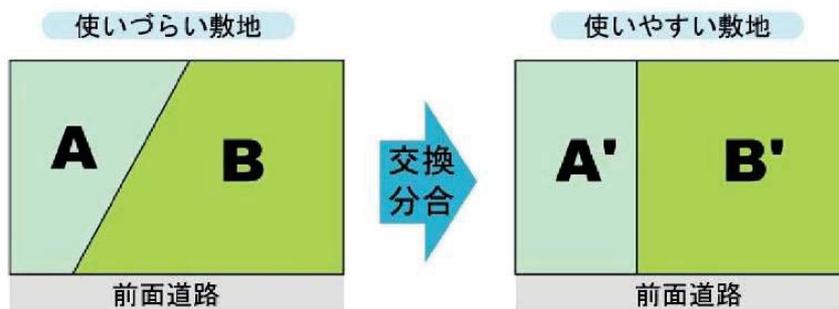


敷地の過半の属する用途地域の制限を受ける。
(建築物の位置には関係しない。)
◆A 地域の制限を受ける
A 地域 ≥ B 地域

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' ≥ 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