

八重瀬町友寄東物流サービス地区地区計画

<運用基準>

都市計画決定

当初決定:令和4年11月22日

令和5年3月

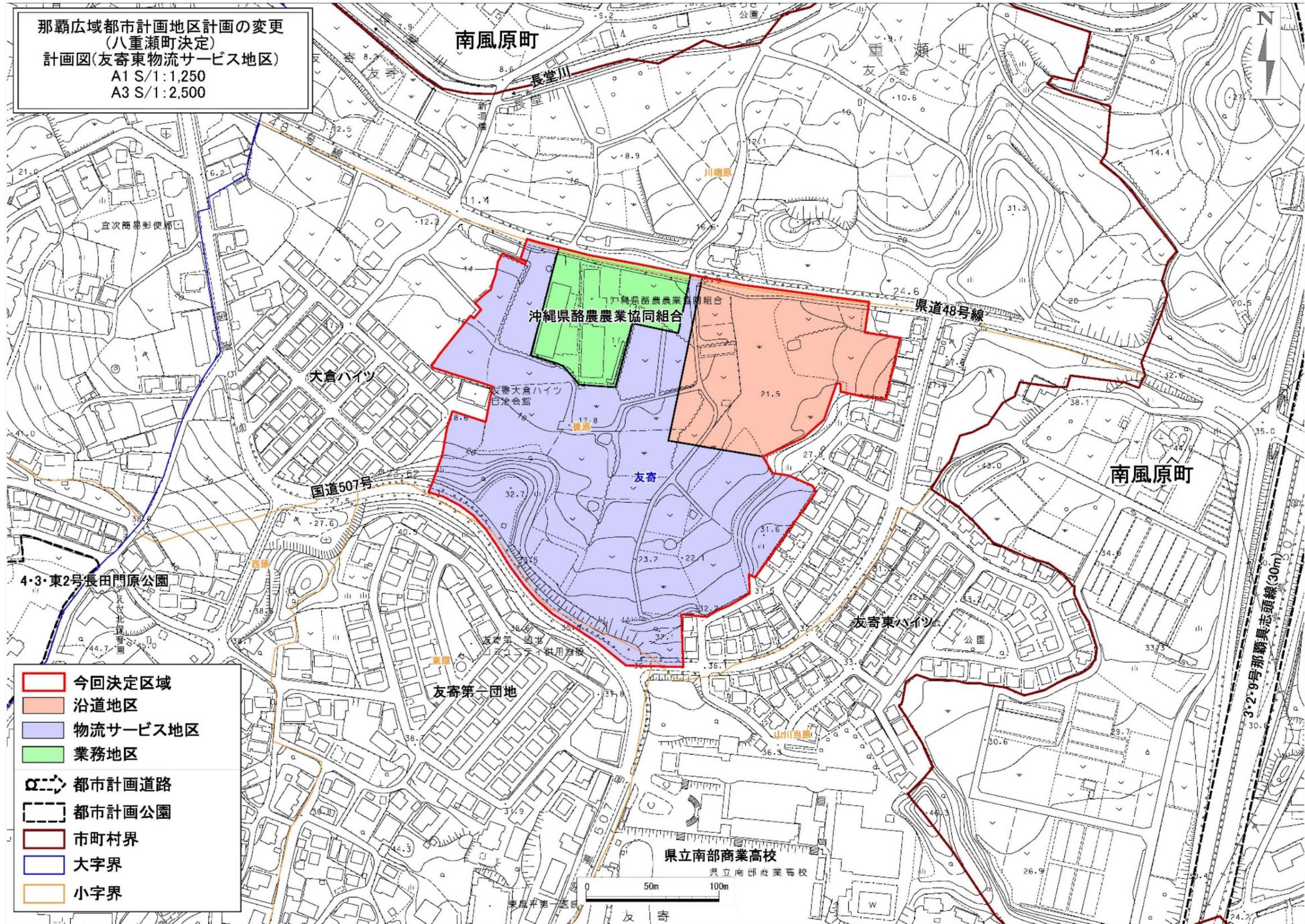
目次

計画図.....	1
計画書.....	3
1. 目的.....	8
2. 適用区域.....	8
3. 区域の整備及び保全に関する方針.....	8
(1)地区計画の目標.....	8
(2)土地利用の方針.....	8
(3)建築物等の整備の方針.....	9
(4)その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針.....	9
4. 建築物等の用途の制限.....	11
(1)制限の必要性.....	11
(2)制限内容.....	11
(3)制限する建築物等の用途に関する補足.....	16
1)兼用住宅.....	16
2)店舗.....	16
3)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他 これらに類するもの.....	17
4)図書館その他これらに類するもの.....	17
5)福祉ホーム等.....	17
6)老人福祉センター.....	17
7)児童厚生施設等.....	17
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.....	17
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).....	17
10)ペット火葬場その他これらに類するもの.....	17
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.....	17
12)堆肥舎.....	18
13)危険性や環境悪化のおそれのある工場等.....	18
・危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場.....	18
・危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場.....	18
・危険性や環境を悪化させるおそれがややある工場.....	19
・危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場.....	20
14)複合建築物の考え方.....	22
15)危険物の貯蔵又は処理に供する施設.....	23
16)大規模集客施設.....	24

・大規模集客施設に該当するもの	24
・大規模集客施設に該当しないもの	24
(4)運用基準	25
・既存の建築物に対する制限の緩和	25
・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	25
5. 建築物の建ぺい率、容積率の最高限度	26
(1)制限の必要性	26
(2)制限内容	26
(3)運用基準	26
・適用の除外	26
・用途地域がまたがっている場合の容積率の考え方	26
・用途地域がまたがっている場合の建ぺい率の考え方	27
・角地の特例について	27
6. 建築物の敷地面積の最低限度	29
(1)制限の必要性	29
(2)制限内容	29
(3)運用基準	30
・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	30
・交換分合を行う場合	30
7. 壁面の位置制限	31
(1)制限の必要性	31
(2)制限内容	31
(3)運用基準	32
・適用の除外	32
・地下部分の取り扱い	33
・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	33
・既存の建築物に対する制限の緩和	33
・目隠し壁・塀(「ひんぷん」等)の工作物の取り扱いについて	34
(4)壁面の位置の規制の準用	34
・外階段	35
・ベランダ・バルコニー・テラス	35
・出窓	35
・受水槽等	35
・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	36
8. 建築物等の高さの制限	37
(1)制限の必要性	37
(2)制限内容	37
(3)運用基準	38
・適用の除外	38

・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.....	38
・屋上部分の取り扱い.....	38
9. 建築物等の形態又は意匠の制限.....	40
9-1. 建築物等の色彩の制限.....	40
(1)制限の必要性.....	40
(2)制限内容.....	40
9-2. 屋根に設ける建築設備等の制限.....	40
(1)制限の必要性.....	40
(2)制限内容.....	40
(3)運用基準.....	40
・適用の除外.....	40
・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.....	41
9-3. 広告等の制限.....	41
(1)制限の必要性.....	41
(2)制限内容.....	41
10. かき又はさくの構造の制限.....	42
(1)制限の必要性.....	42
(2)制限内容.....	42
(3)運用基準.....	44
・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.....	44
・敷地に高低差がある場合等の措置.....	44
・透視可能な「花ブロック」等の組み合わせの場合の措置.....	44
・道路面より敷地地盤高が低い場合の取扱いについて.....	45
・「透視可能なフェンス」の考え方.....	45
11. その他.....	46
・収用移転建築物の取り扱い.....	46
・適用通知後の違反行為の取り扱い.....	46
・排水施設の整備の取り扱い.....	46
・総合的設計による一団地の建築物の取り扱い.....	48
12. 参考資料.....	49
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.....	49

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）

都市計画友寄東物流サービス地区地区計画を次のように決定する。

名 称	友寄東物流サービス地区地区計画	
位 置	八重瀬町字友寄地内	
面 積	約 6.9ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、八重瀬町の北部地域の東側、県道 48 号線に面しており、那覇空港自動車道（南風原南インターチェンジ）、国道 507 号などの広域的な幹線道路に近接した交通利便性の高い地区である。</p> <p>この立地特性を活かし、物品販売店舗等の商業系、物流・倉庫等の工業系及び事務所等の業務系の土地利用を誘導し、本町の活力向上に資する地区の形成を目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区を、沿道地区、物流サービス地区及び業務地区に区分し、以下のとおり土地利用を図るものとする。</p> <p>1) 沿道地区 地域の利便性を高める商業系の土地利用を図る。</p> <p>2) 物流サービス地区 物流サービス関連等の工業系及び商業系の土地利用を図る。</p> <p>3) 業務地区 事務・営業等に関連した業務系の土地利用を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する事項を定める。</p> <p>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) 建築物の建蔽率の最高限度 4) 建築物の敷地面積の最低限度 5) 建築物の高さの最高限度 6) 壁面の位置の制限 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</p>
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>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。</p> <p>また、建築物等の立地に伴う造成においては、本地区の周辺には低層住宅が立地しているため、八重瀬町景観計画における景観形成基準のまちなみ（スカイラインの連続性）の高さに影響する造成（大規模な盛土等）は控えるよう配慮するものとする。</p>

		地区の名称 (参考) (用途地域)	沿道地区 (準工業地域)	物流サービス地区 (準工業地域)	業務地区 (準工業地域)
		地区の面積	約 1.6ha	約 4.5ha	約 0.8ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>準工業地域に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない（用途利用してはならない）。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 住宅、共同住宅 2) 寄宿舎、下宿 3) 兼用住宅 4) 店舗、飲食店その他これらに類するもので床面積が10,000㎡を超えるもの 5) ホテル、旅館 6) ボーリング場、スケート場で客席部分が10,000㎡を超えるもの 7) 水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場 8) 展示場 9) カラオケボックス、ゲームセンター、アミューズメント施設、大規模テーマパークで10,000㎡を超えるもの 10) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 11) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに 	<p>準工業地域に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない（用途利用してはならない）。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 住宅、共同住宅 2) 兼用住宅 3) 店舗、飲食店その他これらに類するもので床面積が10,000㎡を超えるもの 4) ホテル、旅館 5) ボーリング場、スケート場で客席部分が10,000㎡を超えるもの 6) 水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場 7) 展示場 8) カラオケボックス、ゲームセンター、アミューズメント施設、大規模テーマパークで10,000㎡を超えるもの 9) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 10) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに 	<p>準工業地域に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない（用途利用してはならない）。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 住宅、共同住宅 2) 寄宿舎、下宿 3) 兼用住宅 4) 店舗、飲食店その他これらに類するもので床面積が10,000㎡を超えるもの 5) ホテル、旅館 6) ボーリング場、スケート場で客席部分が10,000㎡を超えるもの 7) 水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場 8) 展示場 9) カラオケボックス、ゲームセンター、アミューズメント施設、大規模テーマパーク 10) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 11) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに 12) キャバレー、料

	地区の名称 (参考) (用途地域)	沿道地区 (準工業地域)	物流サービス地区 (準工業地域)	業務地区 (準工業地域)
		<p>類するもので客席部分が10,000㎡を超えるもの</p> <p>12) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>13) 幼稚園、小学校、中学校、高等学校</p> <p>14) 認定こども園</p> <p>15) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>16) 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>17) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>18) 病院</p> <p>19) 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。)</p> <p>20) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>21) 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> <p>22) 自動車教習所</p> <p>23) 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、ペットショップ、ペットホテル及び動物病院は除く)</p> <p>24) 建築基準法 別</p>	<p>部分が10,000㎡を超えるもの</p> <p>11) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>12) 幼稚園、小学校、中学校、高等学校</p> <p>13) 認定こども園</p> <p>14) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>15) 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>16) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>17) 病院</p> <p>18) 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。)</p> <p>19) 診療所、保育所</p> <p>20) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>21) 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> <p>22) 自動車教習所</p> <p>23) 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、ペットショップ、ペットホテル及び動物病院は除く)</p> <p>24) 建築基準法 別</p>	<p>理店その他これらに類するもの</p> <p>13) 幼稚園、小学校、中学校、高等学校</p> <p>14) 認定こども園</p> <p>15) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>16) 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>17) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>18) 病院</p> <p>19) 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。)</p> <p>20) 診療所、保育所</p> <p>21) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>22) 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> <p>23) 自動車教習所</p> <p>24) 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、ペットショップ、ペットホテル及び動物病院は除く)</p> <p>25) 建築基準法 別表第2(と)項 第二号及び第三号に該当するもの</p>

地区の名称 (参考) (用途地域)	沿道地区 (準工業地域)	物流サービス地区 (準工業地域)	業務地区 (準工業地域)
	<p>表第2(と)項 第二号及び第三号に該当するもの</p> <p>25) 建築基準法 別表第2(ぬ)項 第二号及び第三号に該当するもの</p> <p>26) 建築基準法施行令130条の9における準住居地域の定める数量を超える危険物の貯蔵又は処理に供する建築物</p> <p>27) 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なら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</p> <p>28) 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</p> <p>29) ペット火葬場、その他これに類するもの</p> <p>30) 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</p> <p>31) 堆肥舎</p> <p>32) 産業廃棄物処理施設</p>	<p>表第2(ぬ)項 第二号及び第三号に該当するもの</p> <p>25) 建築基準法施行令130条の9における準住居地域の定める数量を超える危険物の貯蔵又は処理に供する建築物</p> <p>26) 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なら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</p> <p>27) 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</p> <p>28) ペット火葬場、その他これに類するもの</p> <p>29) 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</p> <p>30) 堆肥舎</p> <p>31) 産業廃棄物処理施設</p>	<p>26) 建築基準法 別表第2(ぬ)項 第二号及び第三号に該当するもの</p> <p>27) 建築基準法施行令130条の9における準住居地域の定める数量を超える危険物の貯蔵又は処理に供する建築物</p> <p>28) 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なら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</p> <p>29) 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</p> <p>30) ペット火葬場、その他これに類するもの</p> <p>31) 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</p> <p>32) 堆肥舎</p> <p>33) 産業廃棄物処理施設</p>
建築物の容積率の最高限度	200%	200%	200%
建築物の建蔽率の最高限度	60%	60%	60%
	建築基準法第53条第3項第2号に基づく角地等の緩和を適用する。		
建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m ²	2,000 m ²	800 m ²

	地区の名称 (参考) (用途地域)	沿道地区 (準工業地域)	物流サービス地区 (準工業地域)	業務地区 (準工業地域)
	建築物の高さの 最高限度	20m	20m	20m
	壁面の位置の制 限	道路境界線：3.0m 以上 隣地境界線：3.0m 以上	道路境界線：3.0m 以上 隣地境界線：3.0m 以上	道路境界線：3.0m 以上（県道48号線 を対象とする） 隣地境界線：1.5m 以上
	建築物等の形態 又は意匠の制限	外壁の色は、原色系の派手な色は使用せず、落ち着いた色彩とすること。		
	かき又はさくの 構造の制限	かき又はさくを設ける場合は、次のうち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、隣地境界線部分に面する側に設ける場合は敷地の地盤高から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）		

「区域は計画図表示のとおり」

理由

友寄東物流サービス地区は、本町の活力向上に資する地区の形成をまちづくりの目標としており、商業系、工業系、業務系の土地利用を適切に誘導するため、準工業地域の指定とあわせて地区計画を定める。

なお、本地区は第7回那覇広域都市計画区域区分定期見直しにおける市街化区域編入地区であり、地区計画の決定と同時に市街化区域編入と用途地域指定を行う。

1. 目的

この運用基準は、友寄東物流サービス地区地区計画（以下「地区計画」という。）の都市計画決定（令和4年11月22日告示）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、良好な環境を形成・維持することを目的とする。

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、八重瀬町の北部地域の東側、県道48号線に面しており、那覇空港自動車道（南風原南インターチェンジ）、国道507号などの広域的な幹線道路に近接した交通利便性の高い地区である。

この立地特性を活かし、物品販売店舗等の商業系、物流・倉庫等の工業系及び事務所等の業務系の土地利用を誘導し、本町の活力向上に資する地区の形成を目標とする。

（2）土地利用の方針

本地区を、沿道地区、物流サービス地区及び業務地区に区分し、以下のとおり土地利用を図るものとする。

沿道地区

地域の利便性を高める商業系の土地利用を図る。

物流サービス地区

物流サービス関連等の工業系及び商業系の土地利用を図る。

業務地区

事務・営業等に関連した業務系の土地利用を図る。

(3) 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、建築物等に関する事項を定める。

建築物等に関する制限	地区名	友寄東物流サービス地区
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		○
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		○

(4) その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針

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。

また、建築物等の立地に伴う造成においては、本地区の周辺には低層住宅が立地しているため、八重瀬町景観計画における景観形成基準のまちなみ（スカイラインの連続性）の高さに影響する造成（大規模な盛土等）は控えるよう配慮するものとする。

【八重瀬町景観委員会からの附帯意見】

- (1) 既存の地形及び斜面緑地を保全し、周辺景観の保全に努めること。
- (2) 周辺住宅地への圧迫感を軽減するように緩衝地帯を設け建築物等を配置すること。

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	① 沿道地区	② 物流サービス地区	③ 業務地区
			用途地域	準工業地域	準工業地域	準工業地域
			地区の面積	1.6ha	4.5ha	0.8ha
		建築物の容積率の最高限度	20/10	20/10	20/10	
		建築物の建蔽率の最高限度	6/10	6/10	6/10	
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	2,000㎡	800㎡	
		壁面の位置の制限	道路境界線→3.0m 隣地境界線→3.0m	道路境界線→3.0m 隣地境界線→3.0m	道路境界線→3.0m (県道48号線を対象とする) 隣地境界線→1.5m	
		建築物等の高さの最高限度	20m	20m	20m	
		建築物等の形態又は意匠の制限	外壁の色は、原色系の派手な色は使用せず、落ち着いた色彩とすること			
		かき又はさくの構造の制限	かき又はさくを設ける場合は、次のうち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、隣地境界線部分に面する側に設ける場合は敷地の地盤高から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						

4. 建築物等の用途の制限

(1) 制限の必要性

地区計画の目標を達成し、土地利用の方針にふさわしい建物用途を実現するため、準工業地域において建築可能な建築物のうち、規制する建物用途を設定する。

(2) 制限内容

	建物の用途	規制する地区	規制理由
1	住宅、共同住宅	・ 沿道地区 ・ 物流サービス地区 ・ 業務地区	工業系、商業系、業務系の土地利用を誘導する地区であるため、住居系の用途は規制する。
2	寄宿舍、下宿	・ 沿道地区 ・ 業務地区	工業系、商業系、業務系の土地利用を誘導する地区であるため、宿泊施設系の用途は規制する。
3	兼用住宅	・ 沿道地区 ・ 物流サービス地区 ・ 業務地区	工業系、商業系、業務系の土地利用を誘導する地区であるため、住居系の用途は規制する
4	店舗、飲食店その他これらに類するもので床面積が10,000㎡を超えるもの	・ 沿道地区 ・ 物流サービス地区 ・ 業務地区	本地区は、大規模集客施設を規制する。
5	ホテル、旅館	・ 沿道地区 ・ 物流サービス地区 ・ 業務地区	工業系、商業系、業務系の土地利用を誘導する地区であるため、観光系の用途は規制する。
6	ボーリング場、スケート場で客席部分が10,000㎡を超えるもの	・ 沿道地区 ・ 物流サービス地区 ・ 業務地区	本地区は、大規模集客施設を規制する。
7	水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場	・ 沿道地区 ・ 物流サービス地区 ・ 業務地区	工業系、商業系、業務系の土地利用を誘導する地区であるため、スポーツ系の用途は規制する。
8	展示場	・ 沿道地区 ・ 物流サービス地区 ・ 業務地区	本地区においては相応しくない用途であるため規制する。
9	カラオケボックス、ゲームセンター、アミューズメント施設、大規模テーマパークで10,000㎡を超えるもの	・ 沿道地区 ・ 物流サービス地区	本地区は、大規模集客施設を規制する。

	建物の用途	規制する地区	規制理由
10	カラオケボックス、ゲームセンター、アミューズメント施設、大規模テーマパーク	・ 業務地区	業務地区においては相応しくない用途であるため規制する。
11	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	・ 沿道地区 ・ 物流サービス地区 ・ 業務地区	工業系、商業系、業務系の土地利用を誘導する本地区においては相応しくない用途であるため規制する。
12	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもので客席部分が 10,000㎡を超えるもの	・ 沿道地区 ・ 物流サービス地区	本地区は、大規模集客施設を規制する。
13	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの	・ 業務地区	業務地区においては相応しくない用途であるため規制する。
14	キャバレー、料理店その他これらに類するもの	・ 沿道地区 ・ 物流サービス地区 ・ 業務地区	工業系、商業系、業務系の土地利用を誘導する本地区においては相応しくない用途であるため規制する。
15	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	・ 沿道地区 ・ 物流サービス地区 ・ 業務地区	工業系、商業系、業務系の土地利用を誘導する地区であるため、学校は規制する。
16	認定こども園	・ 沿道地区 ・ 物流サービス地区 ・ 業務地区	工業系、商業系、業務系の土地利用を誘導する地区であるため、認定こども園は規制する。
17	大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの	・ 沿道地区 ・ 物流サービス地区 ・ 業務地区	工業系、商業系、業務系の土地利用を誘導する地区であるため、教育関連施設は規制する。
18	図書館、博物館その他これらに類するもの	・ 沿道地区 ・ 物流サービス地区 ・ 業務地区	工業系、商業系、業務系の土地利用を誘導する地区であるため、文教施設は規制する。
19	神社、寺院、教会その他これらに類するもの	・ 沿道地区 ・ 物流サービス地区 ・ 業務地区	工業系、商業系、業務系の土地利用を誘導する本地区においては相応しくない用途であるため規制する。

	建物の用途	規制する地区	規制理由
20	病院	・ 沿道地区 ・ 物流サービス地区 ・ 業務地区	工業系、商業系、業務系の土地利用を誘導する本地区においては相応しくない用途であるため規制する。
21	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。）	・ 沿道地区 ・ 物流サービス地区 ・ 業務地区	工業系、商業系、業務系の土地利用を誘導する本地区においては相応しくない用途であるため規制する。
22	診療所、保育所	・ 物流サービス地区 ・ 業務地区	工業系、商業系、業務系の土地利用を誘導する本地区においては相応しくない用途であるため規制する。
23	老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの	・ 沿道地区 ・ 物流サービス地区 ・ 業務地区	工業系、商業系、業務系の土地利用を誘導する本地区においては相応しくない用途であるため規制する。
24	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	・ 沿道地区 ・ 物流サービス地区 ・ 業務地区	工業系、商業系、業務系の土地利用を誘導する本地区においては相応しくない用途であるため規制する。
25	自動車教習所	・ 沿道地区 ・ 物流サービス地区 ・ 業務地区	工業系、商業系、業務系の土地利用を誘導する本地区においては相応しくない用途であるため規制する。
26	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、ペットショップ、ペットホテル及び動物病院は除く）	・ 沿道地区 ・ 物流サービス地区 ・ 業務地区	工業系、商業系、業務系の土地利用を誘導する本地区においては相応しくない用途であるため規制する。 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、ペットショップ、ペットホテル及び動物病院は可とする。
27	建築基準法 別表第 2（と）項 第二号及び第三号に該当するもの （危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場）	・ 沿道地区 ・ 業務地区	商業系、業務系の土地利用を誘導する本地区においては相応しくない用途であるため規制する。

	建物の用途	規制する地区	規制理由
28	建築基準法 別表第2(ぬ) 項 第二号及び第三号に該当するもの (危険性や環境を悪化させるおそれがある工場)	・沿道地区 ・物流サービス地区 ・業務地区	本地区計画の目標に相応しくない用途であるため規制する。
29	建築基準法施行令 130 条の9における準住居地域の定める数量を超える危険物の貯蔵又は処理に供する建築物 (危険物の貯蔵又は処理に供する建築物(量が少ない施設、量がやや多い施設、量が多い施設))	・沿道地区 ・物流サービス地区 ・業務地区	本地区計画の目標に相応しくない用途であるため規制する。
30	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なら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	・沿道地区 ・物流サービス地区 ・業務地区	本地区計画の目標に相応しくない用途であるため規制する。
31	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	・沿道地区 ・物流サービス地区 ・業務地区	本地区計画の目標に相応しくない用途であるため規制する。
32	ペット火葬場、その他これに類するもの	・沿道地区 ・物流サービス地区 ・業務地区	本地区計画の目標に相応しくない用途であるため規制する。
33	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	・沿道地区 ・物流サービス地区 ・業務地区	本地区計画の目標に相応しくない用途であるため規制する。
34	堆肥舎	・沿道地区 ・物流サービス地区 ・業務地区	本地区計画の目標に相応しくない用途であるため規制する。
35	産業廃棄物処理施設	・沿道地区 ・物流サービス地区 ・業務地区	本地区計画の目標に相応しくない用途であるため規制する。

八重瀬町友寄東物流サービス地区地区計画 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 ▲:条件付きで建てられるもの □:用途地域により制限されているもの

		① 沿道地区	② 物流サービス 地区	③ 業務地区
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面積の1/2未満のもの		×	×	×
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの	○	○	○
	店舗等の床面積が、150㎡を超え500㎡以下のもの	○	○	○
	店舗等の床面積が、500㎡を超え1,500㎡以下のもの	○	○	○
	店舗等の床面積が、1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	○	○	○
	店舗等の床面積が、3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの	○	○	○
	店舗等の床面積が、10,000㎡を超えるもの	×	×	×
事務所等	事務所等の床面積が、150㎡以下のもの	○	○	○
	事務所等の床面積が、150㎡を超え500㎡以下のもの	○	○	○
	事務所等の床面積が、500㎡を超え1,500㎡以下のもの	○	○	○
	事務所等の床面積が、1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	○	○	○
	事務所等の床面積が、3,000㎡を超えるもの	○	○	○
ホテル、旅館		×	×	×
展示場		×	×	×
風遊俗技施設	ボーリング場、スケート場	▲※1	▲※1	▲※1
	水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場	×	×	×
	カラオケボックス、ゲームセンター、アミューズメント施設、大規模テーマパーク	▲※2	▲※2	×
	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	×	×	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場等	▲※1	▲※1	×
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	×	×	×
	認定こども園	×	×	×
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	×
	図書館等	×	×	×
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○
	神社、寺院、教会等	×	×	×
	葬祭場、セレモニーホール、集会場、遺体安置所、エンバーミング施設、堆肥舎、ペット火葬場、納骨堂	×	×	×
	病院	×	×	×
	公衆浴場	×	×	×
	診療所	○	×	×
	保育所	○	×	×
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	×	×	×
	老人福祉センター、児童厚生施設等	×	×	×
	自動車教習所	×	×	×
	工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)	○	○
建築物付属自動車車庫		○	○	○
倉庫業倉庫		○	○	○
自家用倉庫		○	○	○
畜舎		▲※3	▲※3	▲※3
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で、作業場の面積が50㎡以下		○	○	○
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場		○	○	○
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ある工場		×	×	×
危険性が大きいおそれか又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場		×	×	×
自動車修理工場		○	○	○
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	○	○	○
	量が少ない施設	×	×	×
	量がやや多い施設	×	×	×
	量が多い施設	×	×	×
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画手続きが必要		

※1 客席10,000㎡以下

※2 10,000㎡以下

※3 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、ペットショップ、ペットホテル及び動物病院は可

(3) 制限する建築物等の用途に関する補足

制限する建築物用途について含まれるものを以下に列挙する。

1) 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

●建築基準法施行令（第 130 条-3）

延べ面積の 1/2 以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が 50 ㎡を超えるものを除く。）とする。

- 一 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
- 二 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 三 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 四 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る。）
- 五 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。以下同じ。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る。）
- 六 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 七 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る。）

2) 店舗

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で、店舗等の床面積が 10,000 ㎡を超えるものとする。

【参考】店舗等の用途地域制限

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

×：用途地域による制限はないが、本地区計画で制限

① 日用販売店舗、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

③ 2階以下

④ 物品販売業を営む店舗、飲食店を除く。

■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下

- 3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの**
個室形状の個室ビデオ店、テレフォンクラブ、場内車券売場、勝舟投票券発売所その他これらに類するもの
- 4) 図書館その他これらに類するもの**
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
- 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、発達障害者支援センターも含む、学童クラブ（学童保育所）、児童相談所、助産施設、乳児院、母子生活支援施設、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) 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
- 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**
埋葬室その他これらに類するもの

●墓地、埋葬等に関する法律（第2条-6）

この法律で「納骨堂」とは、他人の委託をうけて焼骨を収蔵するために、納骨堂として都道府県知事の許可を受けた施設をいう。

12) 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で、個人が使う簡易な建築物

堆肥舎に対して、本地区で建築可能な堆肥センターは、機械を使って加工、販売する建築物

なお、サイレージ（飼料）を製造及び貯蔵するサイロは自家用倉庫に該当

13) 危険性や環境悪化のおそれのある工場等

○：建てられるもの ×：建てられないもの □：用途地域により制限されているもの

		① 沿道地区	② 物流サービス地区	③ 業務地区
工場等	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	○	○	○
	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ある工場	×	×	×
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場	×	×	×

危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場

※建築基準法別表第2-へ項-二号

建築してはならない建築物等を以下に列举する。

1. 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 50 m²を超えるもの

危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場

※建築基準法別表第2-と項-二・三号

建築してはならない建築物を以下に列举する。

1. 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 50 m²を超えるもの（作業場の床面積の合計が 150 m²を超えない自動車修理工場を除く。）
2. 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて住居の環境を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場

政令で定めるもの（建築基準法施行令 130条-8-3）

- ・①に掲げる事業のうち、国土交通大臣が防音上有効な構造と認めて指定する空気圧縮機で原動機の出力の合計が 7.5kw 以下のものを使用する事業

- ①容量 10ℓ以上 30ℓ以下のアセチレンガス発生器を用いる金属の工作
- ①-2 印刷用インキの製造
- ②出力の合計が 0.75kw 以下の原動機を使用する塗料の吹付
- ②-2 原動機を使用する魚肉の練製品の製造
- ③原動機を使用する 2 台以下の研磨機による金属の乾燥研磨（工具研磨を除く。）
- ④コルク、エボナイト若しくは合成樹脂の粉碎若しくは乾燥研磨又は木材の粉碎で原動機を使用するもの
- ④-2 厚さ 0.5mm 以上の金属板のつち打加工（金属工芸品の製造を目的とするものを除く。）又は原動機を使用する金属のプレス（液圧プレスのうち矯正プレスを使用するものを除く。）若しくはせん断

- ④-3 印刷用平版の研磨
- ④-4 糖衣機を使用する製品の製造
- ④-5 原動機を使用するセメント製品の製造
- ④-6 ワイヤフォーミングマシンを使用する金属線の加工で出力の合計が0.75kwを超える原動機を使用するもの
- ⑤木材の引割若しくはかんな削り、裁縫、機織、撚糸、組ひも、編物、製袋又はやすりの目立で出力の合計が0.75kwを超える原動機を使用するもの
- ⑥製針又は石材の引割で出力の合計が1.5kwを超える原動機を使用するもの
- ⑦出力の合計が2.5kwを超える原動機を使用する製粉
- ⑧合成樹脂の射出成形加工
- ⑨出力の合計が10kwを超える原動機を使用する金属の切削
- ⑩メッキ
- ⑪原動機の出力の合計が1.5kwを超える空気圧縮機を使用する作業
- ⑫原動機を使用する印刷
- ⑬ベンディングマシン（ロール式のものに限る。）を使用する金属の加工
- ⑭タンブラーを使用する金属の加工
- ⑮ゴム練用又は合成樹脂練用のロール機（カレンダーロール機を除く。）を使用する作業
- ⑯上記①から⑮までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、住居の環境を保護する上で支障があるものとして政令で定める事業（※政令未制定）

危険性や環境を悪化させるおそれがある工場 ※建築基準法別表第2-ぬ項-二・三号

建築してはならない建築物を以下に列举する。

1. 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡を超えるもの（日刊新聞の印刷所及び作業場の床面積の合計が300㎡を超えない自動車修理工場を除く。）
2. 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて商業その他の業務の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。（※政令未制定））を営む工場
 - ①玩具煙火の製造
 - ②アセチレンガスを用いる金属の工作（アセチレンガス発生器の容量30ℓ以下のもの又は溶解アセチレンガスを用いるものを除く。）
 - ③引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイニング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付（赤外線を用いるものを除く。）
 - ④セルロイドの加熱加工又は機械のこぎりを使用する加工
 - ⑤絵具又は水性塗料の製造
 - ⑥出力の合計が0.75kwを超える原動機を使用する塗料の吹付
 - ⑦亜硫酸ガスを用いる物品の漂白
 - ⑧骨炭その他動物質炭の製造
 - ⑧-2 せつけんの製造
 - ⑧-3 魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造
 - ⑧-4 手すき紙の製造
 - ⑨羽又は毛の洗浄、染色又は漂白
 - ⑩ぼろ、くず綿、くず紙、くず糸、くず毛その他これらに類するものの消毒、選別、洗浄又は漂白
 - ⑪製綿、古綿の再製、起毛、せん毛、反毛又はフェルトの製造で原動機を使用するもの

- ⑫骨、角、牙、ひづめ若しくは貝殻の引割若しくは乾燥研磨又は3台以上の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの
- ⑬鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの
- ⑬-2 レディーミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5kwを超える原動機を使用するもの
- ⑭墨、懐炉灰又はれん炭の製造
- ⑮活字若しくは金属工芸品の鑄造又は金属の溶融で容量の合計が50lを超えないるつぼ又は窯を使用するもの（印刷所における活字の鑄造を除く。）
- ⑯瓦、れんが、土器、陶磁器、人造砥石、るつぼ又はほうろう鉄器の製造
- ⑰ガラスの製造又は砂吹
- ⑰-2 金属の溶射又は砂吹
- ⑰-3 鉄板の波付加工
- ⑰-4 ドラム缶の洗浄又は再生
- ⑱スプリングハンマーを使用する金属の鍛造
- ⑲伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が4kw以下の原動機を使用するもの
- ⑳上記①から⑲までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、商業その他の業務の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業

政令で定めるもの（建築基準法施行令 130条-9-6）

・スエーピングマシン又はロールを用いる金属の鍛造

危険性が大きい又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場※建基法別表第2-る項-一号

建築してはならない建築物を以下に列挙する。

1. 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場

政令で定めるもの（建築基準法施行令 130条-9-7）

1. ⑤に掲げる銅アンモニアレーヨンの製造のうち、液化アンモニアガス及びアンモニア濃度が30%を超えるアンモニア水を用いないもの
2. ⑫に掲げる圧縮ガスの製造のうち、次のいずれかに該当するもの
 - ・内燃機関の燃料として自動車に充填するための圧縮天然ガスに係るもの
 - ・燃料電池又は内燃機関の燃料として自動車に充填するための圧縮水素に係るものであつて、安全上及び防火上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合する製造設備を用いるもの
3. ⑯に掲げる合成繊維の製造のうち、国土交通大臣が安全上及び防火上支障がないと認めて定める物質を原料とするもの又は国土交通大臣が安全上及び防火上支障がないと認めて定める工程によるもの
4. ⑳に掲げる事業のうち、スエーピングマシン又はロールを用いるもの
5. ㉑に掲げる事業のうち、集じん装置の使用その他国土交通大臣が石綿の粉じんの飛散の防止上有効であると認めて定める方法により行われるもの

- ①火薬類取締法（昭和二十五年法律第百四十九号）の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造
- ②消防法（昭和二十三年法律第百八十六号）第二条第七項に規定する危険物の製造（政令で定めるものを除く。）（※政令未制定）
- ③マッチの製造

- ④ニトロセルロース製品の製造
- ⑤ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造
- ⑥合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造（漆又は水性塗料の製造を除く。）
- ⑦引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造
- ⑧乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造
- ⑨木材を原料とする活性炭の製造（水蒸気法によるものを除く。）
- ⑩石炭ガス類又はコークスの製造
- ⑪可燃性ガスの製造（政令で定めるものを除く。）

政令で定めるもの（建築基準法施行令 130条-9-8）

- 1. アセチレンガスの製造
- 2. ガス事業法第2条第2項に規定するガス小売事業又は同条第9項に規定するガス製造事業として行われる可燃性ガスの製造

- ⑫圧縮ガス又は液化ガスの製造（製氷又は冷凍を目的とするものを除く。）
- ⑬塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、弗化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、磷酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、洗濯ソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸蒼鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、砒素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナール、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造
- ⑭たんぱく質の加水分解による製品の製造
- ⑮油脂の採取、硬化又は加熱加工（化粧品の製造を除く。）
- ⑯ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造
- ⑰肥料の製造
- ⑱製紙（手すき紙の製造を除く。）又はパルプの製造
- ⑲製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製
- ⑳アスファルトの精製
- ㉑アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造
- ㉒セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造
- ㉓金属の溶融又は精練（容量の合計が50ℓを超えないつぼ若しくは窯を使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とするものを除く。）
- ㉔炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉碎
- ㉕金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業（グラインダーを用いるものを除く。）、びょう打作業又は孔埋作業を伴うもの
- ㉖鉄釘類又は鋼球の製造
- ㉗伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が4kwを超える原動機を使用するもの
- ㉘鍛造機（スプリングハンマーを除く。）を使用する金属の鍛造
- ㉙動物の臓器又は排せつ物を原料とする医薬品の製造
- ㉚石綿を含有する製品の製造又は粉碎
- ㉛上記①から⑳までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業（※政令未制定）

14) 複合建築物の考え方

それぞれの地区（沿道地区、物流サービス地区、業務地区）において定める用途を組み合わせた複合建築物は建築可能とする。

【参考】複合建築物の考え方

例として、『沿道地区』の場合、

「3,000 m²以下の店舗」と「診療所」を組み合わせた建築物の建築が可能であるが、
「3000 m²以下の店舗」と「病院」を組み合わせた建築物は建築できない。

	① 沿道地区		① 沿道地区
店舗等の床面積が、3,000m ² 以下のもの	○	店舗等の床面積が、3,000m ² 以下のもの	○
店舗等の床面積が、10,000m ² を超えるもの	×	店舗等の床面積が、10,000m ² を超えるもの	×
診療所	○	病院	×
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	×	公衆浴場	×

➡ 建築可
➡ 建築不可

15) 危険物の貯蔵又は処理に供する施設

○: 建てられるもの ×: 建てられないもの ▲: 条件付きで建てられるもの □: 用途地域により制限されているもの

		① 沿道地区	② 物流サービス地区	③ 業務地区
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	○	○	○
	量が少ない施設	×	×	×
	量がやや多い施設	×	×	×
	量が多い施設	×	×	×

	危険物の種類		単位	用途地域				
				準住居	商業	準工業	工業	
火薬類	火薬		t	0.02	0.05	20	20超	
	爆薬		t		0.025	10	10超	
	工業雷管・電気雷管・信号雷管		万个		1	250	250超	
	銃用雷管		万个	3	10	2,500	2,500超	
	実包・空包		万个	0.2	3	1,000	1,000超	
	信管・火管		万个		3	50	50超	
	導爆線		km		1.5	500	500超	
	導火線		km	1	5	2,500	2,500超	
	電気導火線		万个		3	10	10超	
	信号炎管・信号火箭・煙火		t	0.025	2	2	2超	
	①酸化性固体	第1種		kg	50	100	1,000	1,000超
		第2種		kg	300	600	6,000	6,000超
		第3種		kg	1,000	2,000	20,000	20,000超
	②可燃性固体	硫化りん		kg	100	200	2,000	2,000超
赤りん			kg	100	200	2,000	2,000超	
硫黄			kg	100	200	2,000	2,000超	
鉄粉			kg	500	1,000	10,000	10,000超	
第1種			kg	100	200	2,000	2,000超	
③自然発火性物質 禁水性物質	第2種		kg	500	1,000	10,000	10,000超	
	引火性固体		kg	1,000	2,000	20,000	20,000超	
	カリウム		kg	10	20	200	200超	
	ナトリウム		kg	10	20	200	200超	
④引火性液体	アルキルアルミニウム		kg	10	20	200	200超	
	アルキルリチウム		kg	10	20	200	200超	
	黄りん		kg	20	40	400	400超	
	第1種		kg	10	20	200	200超	
	第2種		kg	50	100	1,000	1,000超	
	第3種		kg	300	600	6,000	6,000超	
	特殊引火物		ℓ	50	100	1,000	1,000超	
第一石油類		ℓ	1,000	2,000	10,000	10,000超		
同水溶性		ℓ	2,000	4,000	20,000	20,000超		
アルコール類		ℓ	400	800	8,000	8,000超		
第二石油類		ℓ	5,000	10,000	50,000	50,000超		
同水溶性		ℓ	10,000	20,000	100,000	100,000超		
第三石油類		ℓ	10,000	20,000	100,000	100,000超		
同水溶性		ℓ	20,000	40,000	200,000	200,000超		
第四石油類		ℓ	30,000	60,000	300,000	300,000超		
動植物油類		ℓ	10,000	20,000	200,000	200,000超		
⑤自己反応性物質	第1種		kg	10	20	200	200超	
	第2種		kg	100	200	2,000	2,000超	
⑥酸化性液体	過塩素酸・過酸化水素・硝酸		kg	300	600	6,000	6,000超	
マッチ		マッチ	t	15	30	150	150超	
可燃性ガス		m ³	35	70	350	350超		
圧縮ガス		m ³	350	700	3,500	3,500超		
液化ガス		t	3.5	7	35	35超		

- 量が非常に少ない施設（建築基準法施行令 130 条の 9 における準住居地域の定める数量を超えない危険物の貯蔵又は処理に供する建築物）
- 量が少ない施設（建築基準法施行令 130 条の 9 における商業地域の定める数量を超えない危険物の貯蔵又は処理に供する建築物）
- 量がやや多い施設（建築基準法施行令 130 条の 9 における準工業地域の定める数量を超えない危険物の貯蔵又は処理に供する建築物）
- 量が多い施設（建築基準法施行令 130 条の 9 における準工業地域の定める数量を超える危険物の貯蔵又は処理に供する建築物）

16) 大規模集客施設

大規模集客施設に該当するもの

大規模集客施設の具体的な内容を以下に列挙する。

用途	具体的な施設の例	備考
劇場 映画館 演芸場 観覧場	音楽ホール、演劇ホール、多目的ホール 映画館（シネマコンプレックスを含む） 寄席等の演芸場 客席のある総合体育館、 スタジアム（屋外觀覧場を含む）	客席部分が 10,000 m ² を超えるもの
店舗	物販店舗、サービス店舗（銀行の ATM、クリーニング店を含む）	売場等のほか、通路、 バックヤード等を含 み、その用途部分の床 面積が 10,000 m ² を超 えるもの ※駐車場は含まない
飲食店	レストラン、喫茶店	
展示場	イベント施設、メッセ	※駐車場は含まない
遊技場	マージャン屋、ぱちんこ店、ゲームセンター、 アミューズメント施設、大規模テーマパーク、 カラオケボックス	
勝馬投票券発売 所	競馬の券売場	
場外車券売場	競輪、オートレースの競走場外の券売場	
場内車券売場	競輪、オートレースの競走場内の券売場	
舟券売場	競艇の券売場	

大規模集客施設に該当しないもの

大規模集客施設に該当しないものの例を以下に列挙する。

用途の例	備考
ホテル・旅館	
病院、診療所	クリニックを含む
学校、図書館、博物館、美術館	
体育館、水泳場、ポーリング場、 ゴルフ練習場	客席を設けているものは観覧場として取り 扱う
学習塾、華道教室、囲碁教室	英会話教室を含む
キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホール	
事務所	

参考：「建築基準法集団規定の解説 Q&A」ぎょうせい（監修：国土交通省住宅局市街地建築課）

(4) 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合計の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合計の1.2倍を超えないこと。
- ④適合しない理由が、原動機の出力、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区域に属する場合に限り、用途の規定を適用する。

5. 建築物の容積率、建ぺい率の最高限度

(1) 制限の必要性

容積率及び建ぺい率は、敷地内のオープンスペースや日照・通風の確保、防火や避難などの安全性の備えを目的とした建築物の建て方のルールである。

ゆとりのある安全で快適な空間を形成するため、容積率及び建ぺい率の最高限度を定める。

(2) 制限内容

制限内容は下表に掲げるとおりとする。

地区 建築物用途	地区の細区分 (用途地域)	沿道地区 (準工業)	物流サービス地区 (準工業)	業務地区 (準工業)
容積率の最高限度 (%)		200		
建ぺい率の最高限度 (%)		60		

(3) 運用基準

適用の除外

既存の建築物（建築、修繕、模様替の工事中の建築物も含む）

用途地域がまたがっている場合の容積率の考え方

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

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

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

◆敷地全体に対する容積率の限度 V

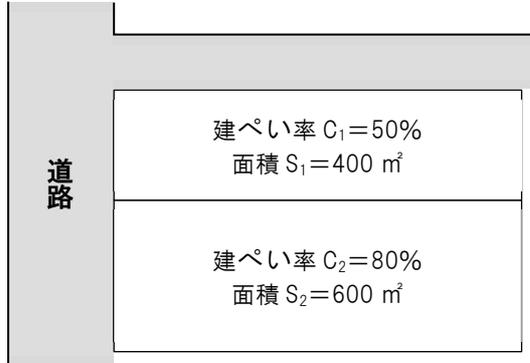
$$\begin{aligned}
 V &= V_1 \times S_1 / S + V_2 \times S_2 / S + V_3 \times S_3 / S \\
 &= 200\% \times 1,000 / 2,000 + 300\% / 10 \\
 &\quad \times 500 / 2,000 + 200\% \times 500 / 2,000 \\
 &= 22.50 / 10 (=225\%)
 \end{aligned}$$

◆敷地全体の延べ敷地面積の限度 F

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

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

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

◆特定行政庁が指定する角地である場合

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

角地の特例について

建築基準法第53条第3項第2号の規定に基づく沖縄県建築基準法施行細則第22条に規定する建ぺい率の緩和を適用する。(角地等の指定)

(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。

(建蔽率)

●建築基準法第 53 条

2 建築物の敷地が前項の規定による建築物の建蔽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、当該建築物の建蔽率は、同項の規定による当該各地域又は区域内の建築物の建蔽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 防火地域（第 1 項第 2 号から第 4 号までの規定により建蔽率の限度が 10 分の 8 とされている地域を除く。）内にあるイに該当する建築物又は準防火地域内にあるイ若しくは口のいずれかに該当する建築物イ 耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能（通常の火災による周囲への延焼を防止するために壁、柱、床その他の建築物の部分及び防火戸その他の政令で定める防火設備に必要とされる性能をいう。口において同じ。）を有するものとして政令で定める建築物（以下この条及び第 67 条第 1 項において「耐火建築物等」という。）

ロ 準耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能を有するものとして政令で定める建築物（耐火建築物等を除く。第 8 項及び第 67 条第 1 項において「準耐火建築物等」という。）

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蔽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

建築物の敷地面積が細分化されると、建築物の安全上、防災上、衛生上の問題が生じる恐れがあり、これを防止するため敷地面積の最低限度を定める。

(2) 制限内容

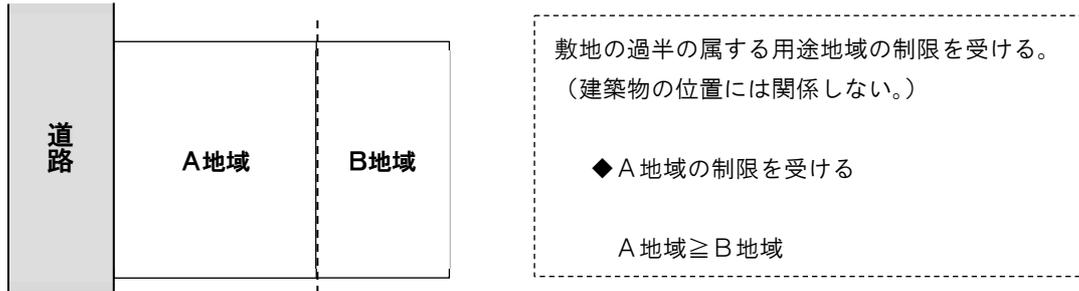
制限内容は下表に掲げるとおりとする。

	敷地面積の最低限度
沿道地区（準工業）	1,000 m ²
物流サービス地区（準工業）	2,000 m ²
業務地区（準工業）	800 m ²

(3) 運用基準

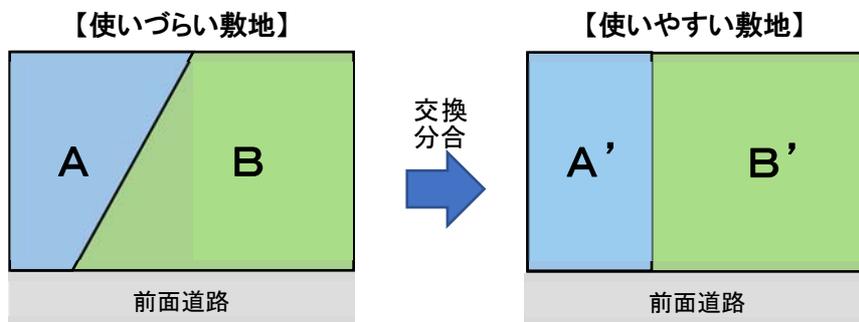
建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合等の措置

- ①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。
- ②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。



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。

7. 壁面の位置制限

(1) 制限の必要性

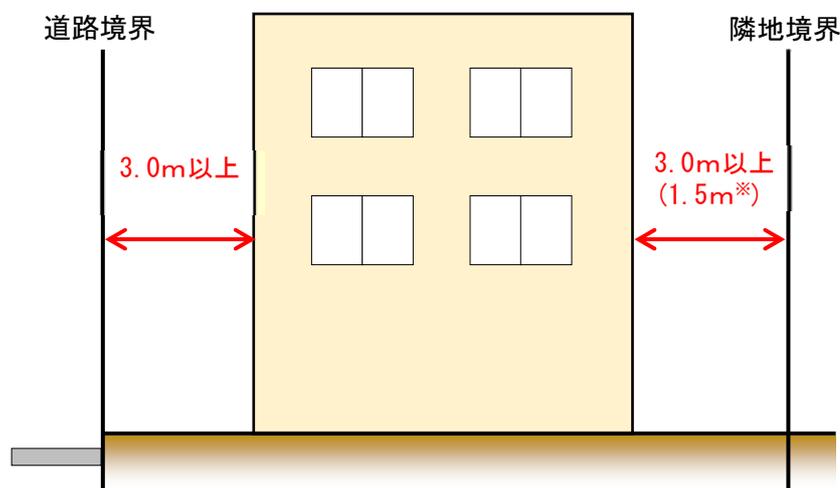
道路等の公共の場所に接する境界線から建築物等の壁面を後退させることにより道路等の機能を高めるとともに、隣地境界線からも壁面を後退させることにより通風や採光などを確保し、ゆとりのある空間をつくり出すため、道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を定めるものとする。

(2) 制限内容

制限内容は下表に掲げるとおりとする。

	基本的な制限
沿道地区（準工業）	道路境界線→3.0m
物流サービス地区（準工業）	隣地境界線→3.0m
業務地区（準工業）	道路境界線→3.0m 隣地境界線→1.5m

但し、業務地区においては、開発道路等の築造により既存不適格とならないよう、道路境界線の対象となる道路は県道48号線とする。



※業務地区の場合のみ適用

(3) 運用基準

適用の除外

- ① 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。但し道路に面している部分はその限りでない。
- ② 既存の建築物（建築、修繕、模様替の工事中の建築物も含む）。
- ③ 建築物の部分で高さが1.2m以下のもの。

（第一種低層住居専用地域等内における外壁の後退距離）

●建築基準法第54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においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下この条及び第86条の6第1項において「外壁の後退距離」という。）は、当該地域に関する都市計画において外壁の後退距離の限度が定められた場合においては、政令で定める場合を除き、当該限度以上でなければならない。

- 2 前項の都市計画において外壁の後退距離の限度を定める場合においては、その限度は、1.5m又は1mとする。

（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。

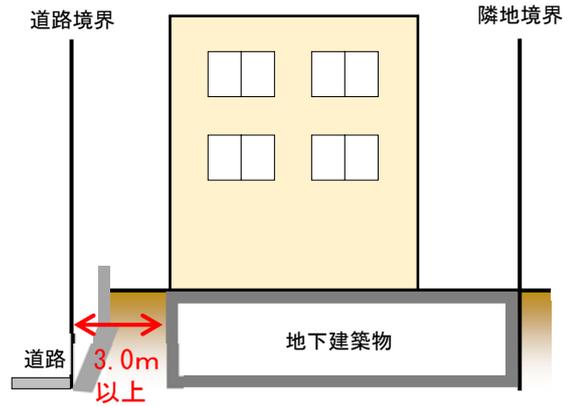
（面積、高さ等の算定方法）

●建築基準法施行令第2条1項7号

軒の高さ 地盤面（第130条の12第1号イの場合には、前面道路の路面の中心）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、敷桁又は柱の上端までの高さによる。

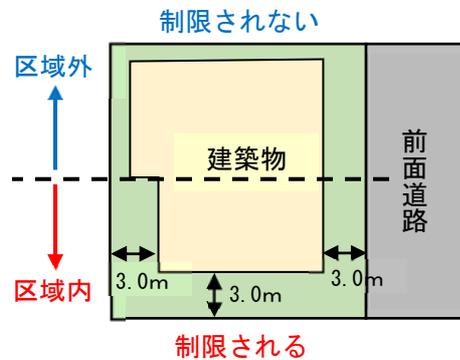
地下部分の取り扱い

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



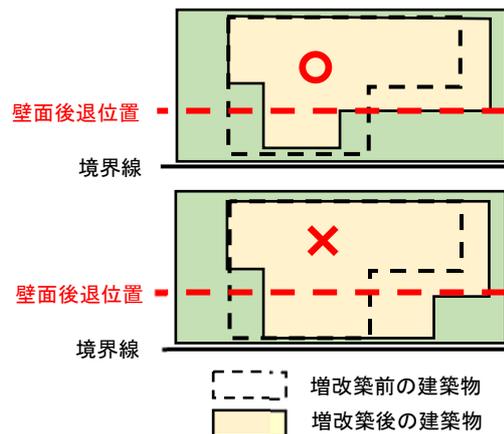
建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合等の措置

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。



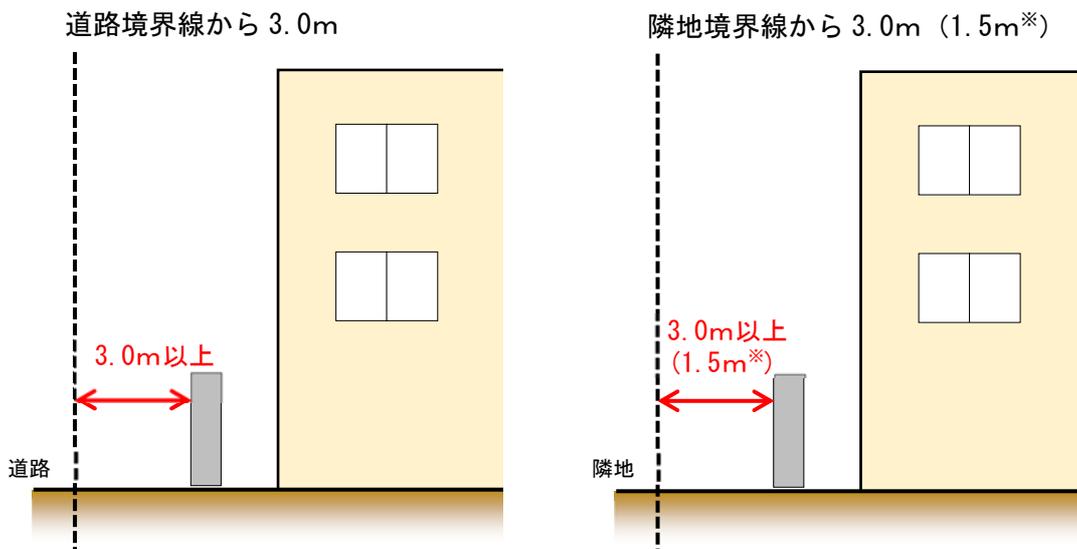
既存の建築物に対する制限の緩和

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。



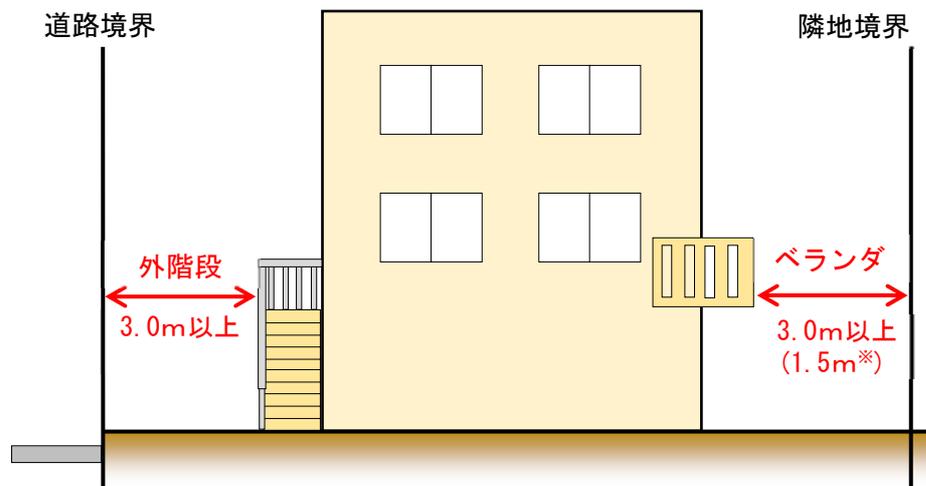
目隠し壁・塀（「ひんぷん」等）の工作物の取り扱いについて

- 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3.0m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3.0m（1.5m※）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。



（４）壁面の位置の規制の準用

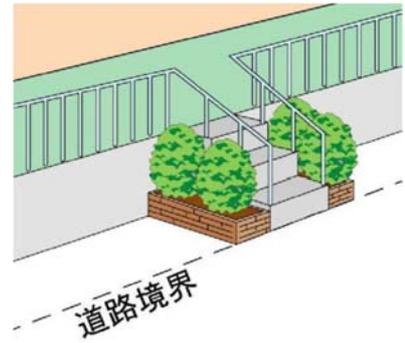
出窓、バルコニー、ベランダ、外階段、受水槽等の位置に対しても、壁面の位置の制限を準用する。



※業務地区の場合のみ適用

外階段

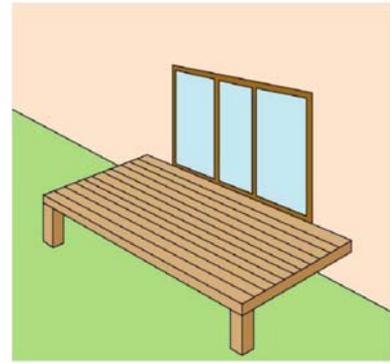
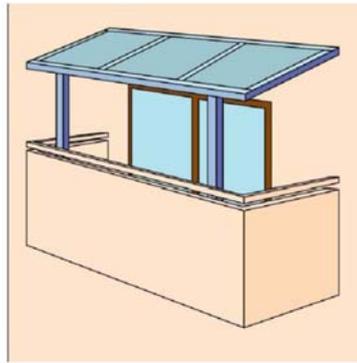
外階段は道路境界線 3.0m、隣地境界線から 3.0m (1.5m※) 以上後退させる。但し、道路から整地高までの階段は除く。



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 3.0m、隣地境界線から 3.0m (1.5m※) 後退させる。

なお、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 3.0m、隣地境界線から 3.0m (1.5m※) 後退させる。



出窓

出窓は道路境界線から 3.0m、隣地境界線から 3.0m (1.5m※) 以上後退させる。

受水槽等

受水槽等は道路境界線 3.0m、隣地境界線から 3.0m (1.5m※) 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。

※業務地区の場合のみ適用

(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 壁面の位置の制限 建築物の壁若しくはこれに代わる柱の位置の制限又は当該制限と併せて定められた建築物に附属する門若しくは塀で高さ2mを超えるものの位置の制限であること。

(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1m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5m以下であるもの
3. 道路に沿って設けられる高さが2m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

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、建替え時においては順守するように指導を行う。

8. 建築物等の高さの制限

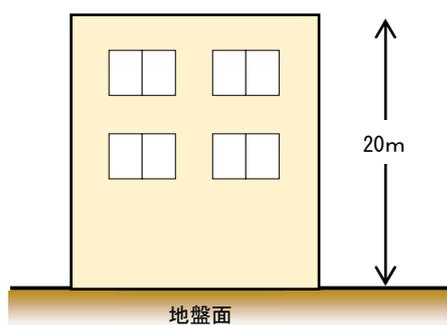
(1) 制限の必要性

本地区は土地利用の特性上、工業施設や商業施設など一つの建物のボリュームが大きくなることが想定される。隣接する住宅地との調和など景観上の観点から建築物等の高さの制限を設ける。

(2) 制限内容

制限内容は下表に掲げるとおりとする。

	高さの最高限度
沿道地区（準工業）	20m
物流サービス地区（準工業）	20m
業務地区（準工業）	20m



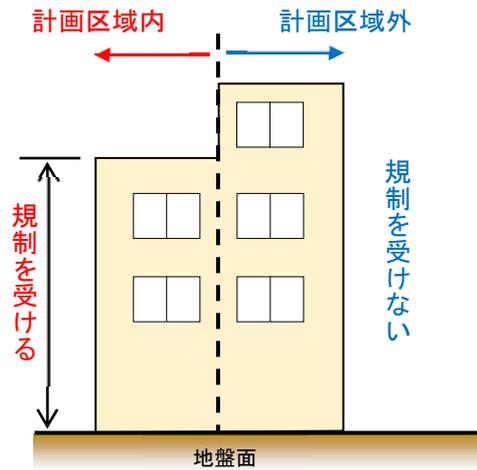
(3) 運用基準

適用の除外

①既存の建築物（建築、修繕、模様替の工事中の建築物も含む）

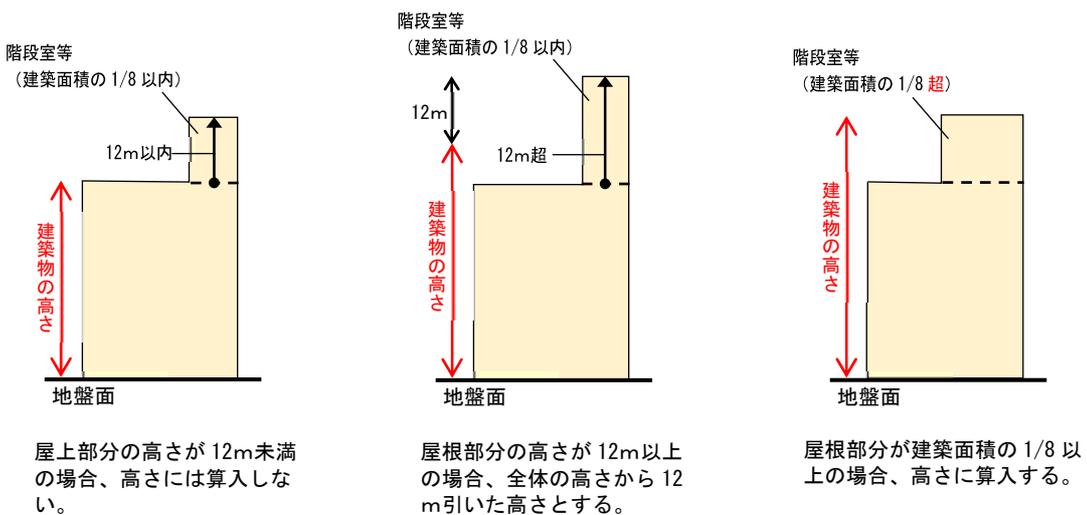
建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合等の措置

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と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

「太陽光パネル、蓄電池、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。



(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。

9. 建築物等の形態又は意匠の制限

9-1. 建築物等の色彩の制限

(1) 制限の必要性

周辺との調和を図り、落ち着いたあるまちなみを形成するため、建築物等の外壁の色彩について制限を設ける。

(2) 制限内容

落ち着いたあるまちなみの形成を図るため、建築物の外壁は、原色は避けて周辺との調和に配慮した色彩とする。また、「八重瀬町景観計画」を順守するものとする。

	建築物等の形態及び意匠の制限
沿道地区（準工業）	外壁の色は、原色系の派手な色は使用せず、落ち着いた色彩とすること。
物流サービス地区（準工業）	
業務地区（準工業）	

9-2. 屋根に設ける建築設備の制限

(1) 制限の必要性

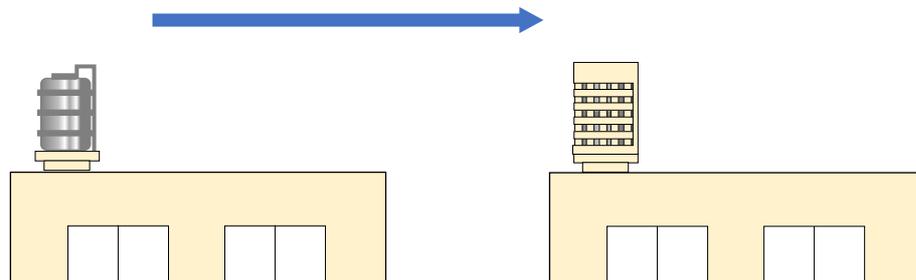
外壁又は屋根に設ける設備は、景観上目立つ存在であるため、建築物と一体となった意匠・デザインに配慮する必要がある。

(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。

また、「八重瀬町景観計画」を順守するものとする。



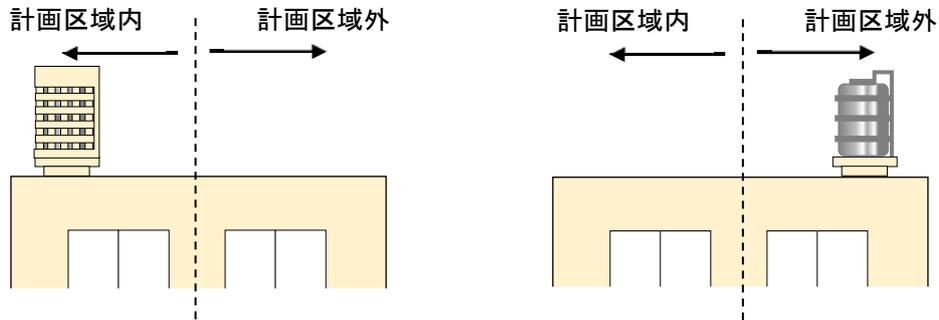
(3) 運用基準

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。



9-3. 広告等の制限

(1) 制限の必要性

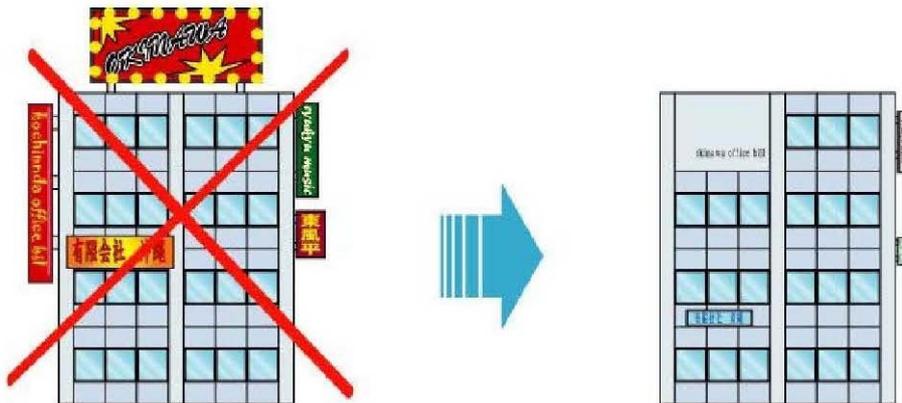
広告等の工作物は必要以上に大きく華美になりがちであるとともに、無秩序に乱立した場合には景観を阻害する要因となるものであり、設置にあたっては周囲の景観に調和するよう、規模・形態等に配慮を行い、秩序あるものとする。

(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（第6条第2項による）許可地域及び（第4条第6号による）禁止区間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。



10. かき又はさくの構造の制限

(1) 制限の必要性

良好な景観形成や防災の観点から、かき又はさくを設ける場合は、その構造について制限を設ける。

緑豊かな潤いのある空間の形成や、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は、できるだけ生垣を用いることが望ましい。

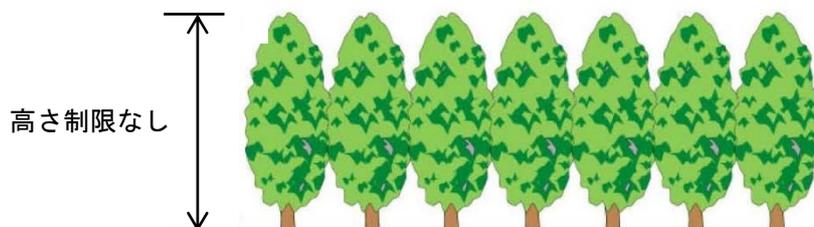
また、道路面からの高さを抑えたり、道路面からある程度以上の高さについてはネットフェンス等の透視可能な構造にすることにより、開放的な空間づくりが可能となる。

(2) 制限内容

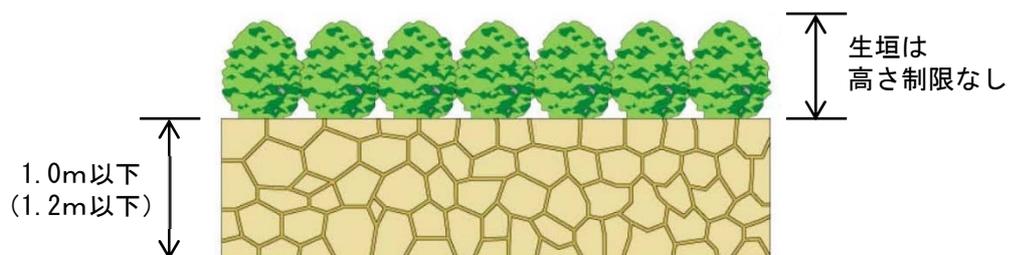
かき又はさくの構造は次の各号のいずれかに適合しなくてはならない。但し、門についてはこの限りではない。

- 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、隣地境界線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。)

○生垣の場合、高さの制限はなし



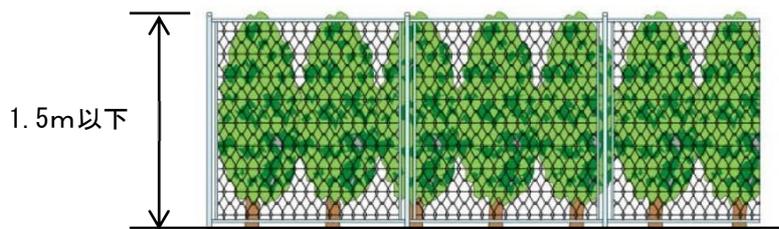
○ブロック、レンガ、石積み等の塀の場合、1.0m以下



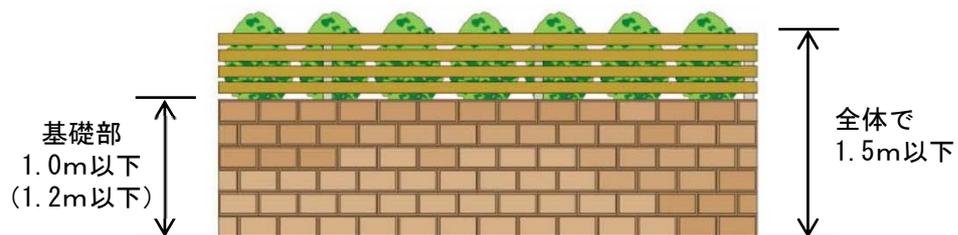
※道路境界側：敷地地盤高から 1.0m以下

※敷地境界側：敷地地盤面から 1.2m以下

○鉄柵、金網等で透視可能なフェンスの場合、1.5m以下

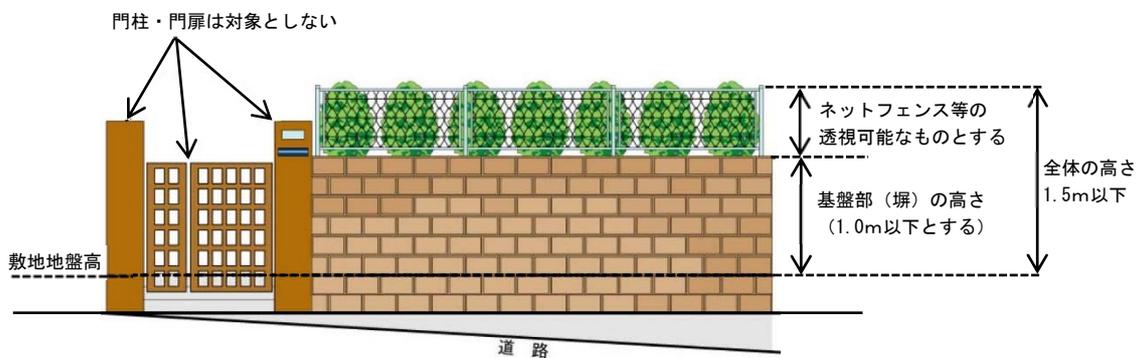


○ブロック、レンガ、石積み等を基礎部としても良い



※道路境界側：敷地地盤高から 1.0m以下

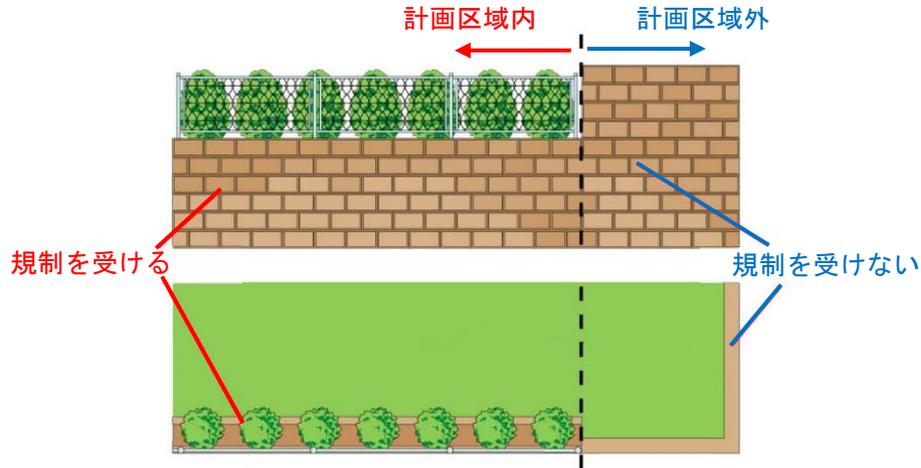
※敷地境界側：敷地地盤面から 1.2m以下



(3) 運用基準

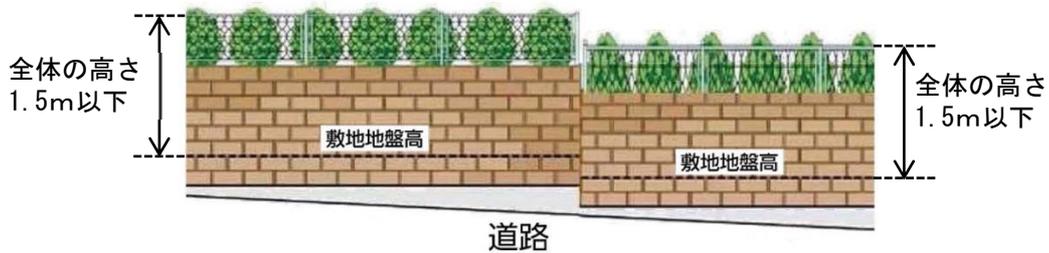
建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合等の措置

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

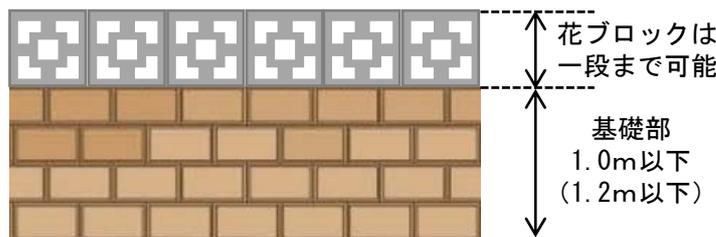
敷地に面する道路（2以上の道路に接する場合を含む）に高低差が生じた場合、それぞれの敷地地盤高から1.5m以下のものとする。



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。



※道路境界側：敷地地盤高から1.0m以下

※敷地境界側：敷地地盤面から1.2m以下

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。

「透視可能なフェンス」の考え方

透視可能なフェンスとは、透過性があるだけでなく、一定以上の隙間が空いており、通風できるものとする。一定以上の隙間とは、面の半分以上の隙間があることを指す。

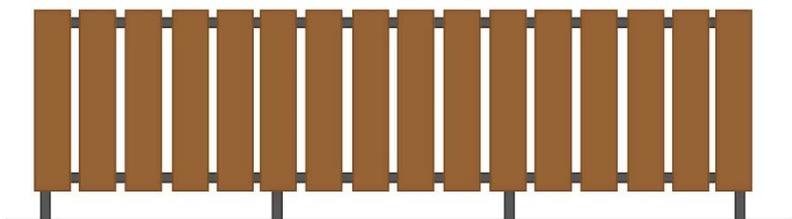
○透視可能なフェンスの例

面の半分以上の隙間がある。



○透視可能と判断しないフェンスの例①

面の半分以上の隙間が無い。



○透視可能と判断しないフェンスの例②

透過性のある面材だが、面の半分以上の隙間が無い。



11. 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。

排水施設の整備の取り扱い

都市計画法第33条及び同施行令第26条、八重瀬町開発行為の手続等に関する条例第17条の規定に従い、施設の整備にあたっては町長と協議しなければならない。また、八重瀬町開発行為等に関する運用基準・技術基準を準拠する必要がある。

(開発許可の基準)

●都市計画法第33条

都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

- 3 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イから二までに掲げる事項及び放流先の状況

●都市計画法施行令第 26 条

法第 33 条第 2 項に規定する技術的細目のうち、同条第 1 項第 3 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 1 開発区域内の排水施設は、国土交通省令で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出することができるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。
- 2 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。
- 3 雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として、暗渠によつて排出することができるように定められていること。

（排水施設の整備等）

●八重瀬町開発行為許可の手續等に関する条例 第 17 条

排水施設は、開発区域を含む集水区域全体を考慮し、全ての汚水及び雨水を支障なく排除することができるものであり、かつ、当該開発行為によつて下流地域に支障を与えないようにしなければならない。また、施設の整備にあたっては町長と協議を行わなければならない。

- 2 農業集落排水施設又は漁業集落排水施設が整備された区域における開発行為については、当該施設への接続に努めなければならない。

●八重瀬町開発行為等に関する運用基準

農業集落排水や漁業集落排水により下水道が整備されている地域にて開発行為を行い汚水排水が発生する場合は、接続可能であるか確認する必要があります。また、合併処理浄化槽の場合は処理水の放流先について、各施設管理者等と協議・確認を行う必要があります。それぞれ、八重瀬町下水道担当課へお問い合わせください。

●八重瀬町開発行為等に関する技術基準

開発行為により、開発前の土地利用と開発後の土地利用が異なってくることから、開発区域から流出される雨水が開発後に増加することが考えられる。

よつて、開発後、開発区域から放出される雨水によつて開発区域の下流域や周辺へ影響を及ぼさないよう、浸水や冠水が発生しないよう開発区域内において雨水排水を適切に処理する必要がある。また、開発区域内の排水は以下のような施設に接続すること。

- ① 既存の排水路その他排水施設
- ② 河川その他の公共水域
- ③ 海域

なお、排水の接続にあたってはそれぞれの各施設管理者との協議が必要である。

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 一定の一団地の土地の区域（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、当該一定の一団地の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなす。

12. 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）

（建築物の敷地が区域、地域又は地区の内外にわたる場合の措置）

●建築基準法第 91 条

建築物の敷地がこの法律の規定（第 52 条、第 53 条、第 54 条から第 56 条の 2 まで、第 57 条の 2、第 57 条の 3、第 67 条第 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）

（建築物の各部分の高さ）

●建築基準法第 56 条

建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。

- 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。