

大湾東地区 地区計画運用基準



読谷村役場
建設整備部 都市計画課

1. はじめに	3
1-1 本運用基準の目的	3
1-2 地区計画とは	3
2. 地区の概要	3
3. 区域の整備・開発及び保全の方針	5
3-1 地区計画の目標	5
3-2 土地利用の方針	5
3-3 地区施設の整備の方針	6
3-4 建築物等の整備の方針	6
3-5 樹林地、草地等の保全に関する方針	6
4. 運用基準	7
4-1 建築物等の用途の制限	7
4-2 建築物の敷地面積の最低限度	11
4-3 壁面の位置の制限	13
4-4 建築物の高さの最高限度	16
4-5 建築物等の形態又は意匠の制限	18
4-6 垣又は柵の構造	31
4-7 建築物の緑化率の最低限度	33
4-8 樹林地、草地等の保全に関する事項	34
4-9 駐車場の設置	34
5. 運用について	35
5-1 罰則及び改正	35
5-2 届出が必要な行為	35
5-3 届出先	35

1. はじめに

1-1 本運用基準の目的

この運用基準は、大湾東地区地区計画(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、良好な住環境空間を形成・維持することを目的とする。

1-2 地区計画とは

地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と行政が連携し、道路や公園などの配置、建築物の用途・形態等に関して取り決めたルールに基づき、計画的にまちづくりを進めていく都市計画の制度である。

2. 地区の概要

地区計画の対象となる地区の概要は以下のとおりである。

表2-1 地区の概要

名称	大湾東地区地区計画
位置	読谷村字比謝長佐久原、字大湾亀地原、田小根原、東原、字比謝砦比謝砦原
面積	約 25.4ha



写真2-1 地区の全景

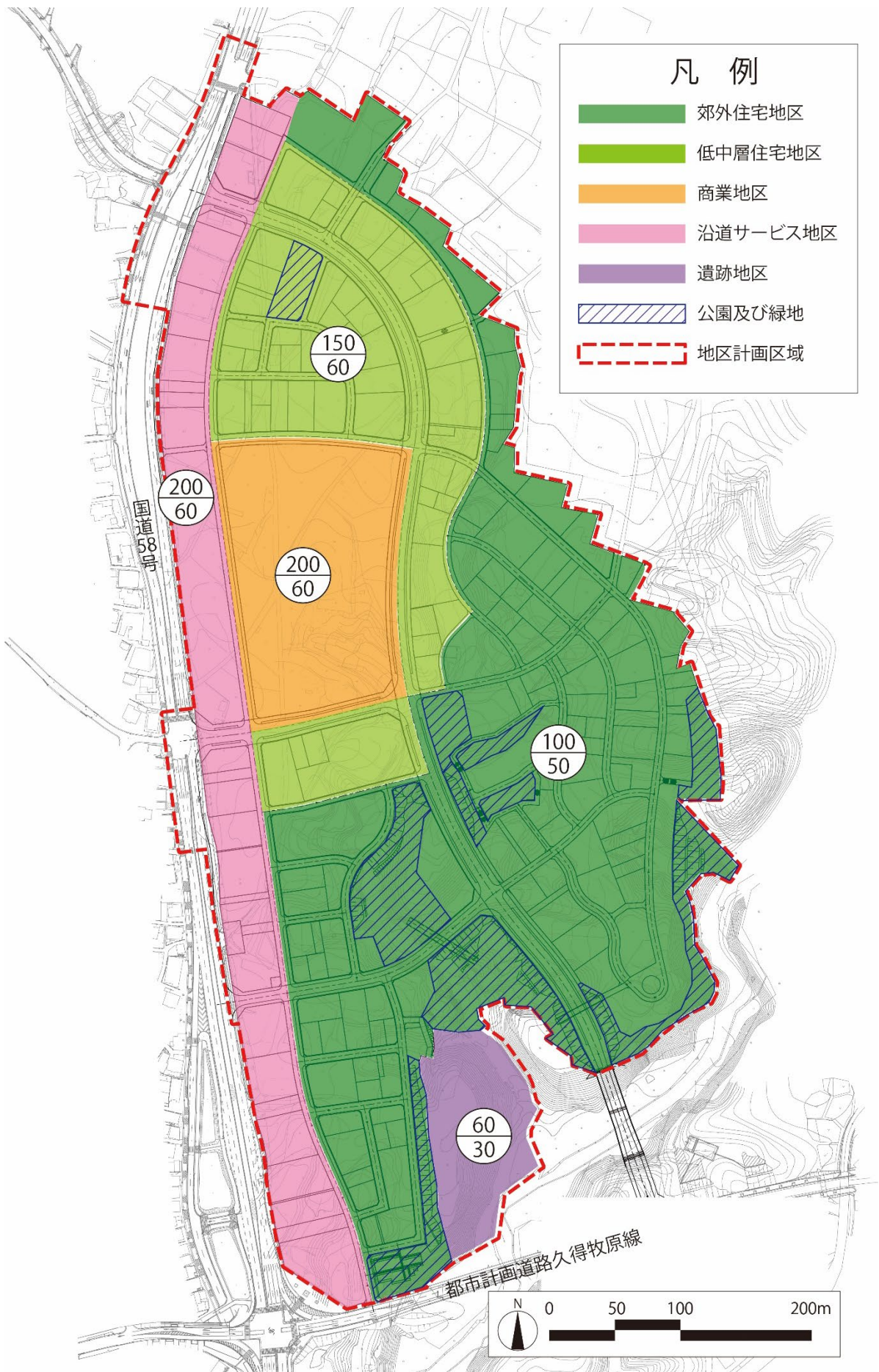


図2-1 地区計画図

3. 区域の整備・開発及び保全の方針

3-1 地区計画の目標

本地区は中部都市圏の郊外地域にあって、国道 58 号、都市計画道路久得牧原線に接し交通利便性が高く、読谷村の玄関口に位置する。本地区の周囲に比謝川支川の長田川が流れ、丘陵や谷地の森林に囲まれ、水と緑の豊かな自然環境に恵まれている。また本地区南端の丘陵において、比謝川流域の歴史・文化を表す貴重な遺跡が確認されている。この地区の都市の利便性と自然環境を活かすとともに遺跡を保全し、読谷村第 4 次総合計画基本構想及び都市計画マスタープランで定める市街地像の実現を図るのみならず、大湾東土地地区画整理組合が「平成のまちづくりテーマ」として設定している「水・緑があふれる、歴史・文化創出の感じられるまちづくり」を実現させることを地区計画の目標とする。

3-2 土地利用の方針

本地区を用途により、以下の5地区に区分し、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。

表3-1 土地利用の方針

地区名	土地利用の方針
(1) 郊外住宅地区	長田川水系の緑に接する地区においては、緑の環境を活かし、ゆったりとした郊外住宅地区の形成をめざす。
(2) 低中層住宅地区	幹線道路に沿った地区、あるいは囲まれた地区においては、交通の利便性を活かし低中層住宅地区の形成をめざす。
(3) 沿道サービス地区	国道 58 号沿道地区においては、本島を縦断する広域幹線道路としての交通機能を活かし、商業・業務ならびにサービス機能の向上をはかる沿道サービス地区の形成をめざす。
(4) 商業地区	本村南部地域の商業機能の強化に向け、住宅地区と調和した商業地区の形成をめざす。
(5) 遺跡地区	遺跡が出土している遺跡地区においては、その遺跡の貴重性から周辺の森林とあわせた一体的な保全をはかる。

3-3 地区施設の整備の方針

本地区内は土地区画整理事業により、都市計画道路、区画道路、特殊道路(歩行者専用路)、公園・緑地等が整備される。本地区においては地区施設のそれぞれの目的に従って、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。

3-4 建築物等の整備の方針

地区の特性を活かし、良好な市街地の形成を図るため建築物等の用途の制限を行う。

敷地の細分化による建築物の過密化などを防止して、ゆとりある生活空間を確保するため、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を行う。

良好な街並み景観を創出するため、建築物等の形態意匠の制限を行うとともに、建築物の高さの制限を行う。

緑豊かな景観を創出するため、垣又は柵の構造及び建築物の緑化率の最低限度の制限を行う。

3-5 樹林地、草地等の保全に関する方針

本地区内の貴重な遺跡地区の山林緑地及び長田川水系緑地を、防災性を確保しつつ維持・保全するとともに、地区内の大径木を環境資源として保存・活用する。

4. 運用基準

4-1 建築物等の用途の制限

地区計画の目標と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以下のように定める。

【制限の内容】

用途の制限は以下の表に基づき設定する。

表4-1 建築物等の用途の制限

地区の区分	建築物等の用途の制限	制限の理由
(1)郊外住宅地区 (第一種低層住居専用地域)	第一種低層住居専用地域に建てられる建築物のうち、次に掲げる建築物を建築又は用途利用してはならない。 1)高等学校 2)公衆浴場 3)畜舎	・郊外住宅地区は低層の戸建て住宅の立地を誘導する地区であり、落ち着いたゆとりある住宅地の形成をめざしているため、県内全域から通学することが可能であり、地区外の人々の出入りが多くなる高等学校を制限する。 ・郊外住宅地区において生活環境の阻害となるおそれのある公衆浴場及び畜舎を制限する。
(2)低中層住宅地区 (第一種中高層住居専用地域)	第一種中高層住居専用地域に建てられる建築物のうち、次に掲げる建築物を建築又は用途利用してはならない。 1)公衆浴場 2)畜舎	・低中層住宅地区において生活環境の阻害となるおそれのある公衆浴場及び畜舎を制限する。
(3)沿道サービス地区 (準住居地域)	準住居地域に建てられる建築物のうち、次に掲げる建築物を建築又は用途利用してはならない。 1)マージャン屋・パチンコ店・射的場・勝馬投票券発売所 2)カラオケボックス 3)畜舎	・沿道サービス地区は、幹線道路の交通機能を活かし、商業・業務ならびにサービス機能の向上をはかる地区であり、良好な商業・業務空間を形成するためギャンブル性の高い施設を制限する。 ・沿道サービス地区において商業・業務環境の阻害となるおそれのあるカラオケボックス及び畜舎を制限する。

表4-1 建築物等の用途の制限(続き)

地区の区分	建築物等の用途の制限	制限の理由
(4)商業地区 (準住居地域)	次に掲げる建築物以外の建築物を建築又は用途利用してはならない。 1)店舗・飲食店・展示場で当該用途部分が2階以下、かつ床面積が10,000㎡未満 2)診療所	・商業地区は大型店舗を誘致するための地区として定めているため、それ以外の利用を制限する。
(5)遺跡地区 (第一種低層住居専用地域)	次に掲げる建築物以外の建築物を建築又は用途利用してはならない。 1)巡査派出所、公衆電話所、その他公益施設等、建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要なもの 2)前号の建築物に付属するもの	・遺跡地区は、その遺跡の貴重性から周辺の森林とあわせた一体的な保全をはかる地区であるため、公益上必要と認められる建築物以外の建築を制限する。

表4-2 建築物等の用途の制限(詳細)

用途		(第一種低層住居専用地域) 郊外住宅地区	(第一種中高層住居専用地域) 低中層住宅地区	(準住居地域) 沿道サービス地区	(準住居地域) 商業施設地区	(第一種低層住居専用地域) 遺跡地区	備考 (用途地域で建築制限されるもの)
住宅、共同住宅等		○	○	○	×	×	
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2分の1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、10,000㎡以下のもの			○	○		
事務所等				○	×		
ホテル、旅館				○	×		
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場			○	×		
	カラオケボックス等			×	×		
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等			×	×		
	劇場、映画館、演芸場、観覧場			▲1	×		▲1 客席200㎡未満
	キャバレー、ダンスホール、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	▲2	○	○	×	×	▲2 高等学校は不可
	大学、高等専門学校、専修学校等		○	○	×		
	図書館等	○	○	○	×	×	
	巡査派出所、公衆電話所、その他公益施設等	▲3	▲3	○	×	▲3	▲3 建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要なものは建築可能
	税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署など(上記の公益施設は除く)		○	○	×	×	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	×	×	
	病院		○	○	×		
	診療所	○	○	○	○	×	
	公衆浴場	×	×	○	×	×	
	老人ホーム、保育所、児童厚生施設、身体障害者福祉ホーム等	▲4	○	○	×	×	▲4 600㎡以内
自動車教習所			○	×			

○: 建てられる用途 ▲: 建てられる用途のうち一部地区計画で制限される建築物
 ×: 建てられる用途のうち地区計画で制限される建築物 ■: 用途地域で制限されるもの

表4-2 建築物等の用途の制限(詳細/続き)

用途		(第一種低層住居専用地域) 郊外住宅地区	(第一種中高層住居専用地域) 低中層住宅地区	(準住居地域) 沿道サービス地区	(準住居地域) 商業施設地区	(第一種低層住居専用地域) 遺跡地区	備考 (用途地域で建築制限されるもの)	
工場・倉庫等	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場(作業場の床面積50㎡以内)	▲5	▲6	○	×		▲5 兼用住宅で、床面積50㎡以内かつ自家販売のためのパン屋・米屋等の食品製造業で原動機出力合計0.75kw以内に限り建築可能 ▲6 床面積50㎡以内かつ自家販売のためのパン屋・米屋等の食品製造業で原動機出力合計0.75kw以内に限り建築可能	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場(作業場の床面積150㎡以内)				×			
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場(又は作業場の床面積150㎡を超えるもの)							
	危険性が大きいか又は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			○	×			
	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						
	自動車車庫(単独車庫)		▲7	○	×		▲7 300㎡以下、2階以下	
	自動車車庫(建築物附属車庫)	▲8	▲9	○	×	×	▲8 600㎡以下、1階以下 ▲9 300㎡以下、2階以下	
	倉庫			○	×			
	畜舎(15㎡を超えるもの)	▲10	▲10	×	×		▲10 15㎡以下の畜舎についても不可	

○: 建てられる用途 ▲: 建てられる用途のうち一部地区計画で制限される建築物
 ×: 建てられる用途のうち地区計画で制限される建築物 ■: 用途地域で制限されるもの

4-2 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化による景観や日照、通風などの住環境の悪化を防止するとともに、一定の空地を確保して、ゆとりある地区を形成するために建築物の敷地面積の最低限度の制限を定める。



図4-1 敷地面積の制限による住環境の向上イメージ

【制限の内容】

敷地面積の最低限度に関する制限の内容は下表に示すとおりとする。

表4-3 敷地面積の最低限度

地区の区分	敷地面積の最低限度
(1) 郊外住宅地区	198 m ² (約 60 坪)
(2) 低中層住宅地区	
(3) 沿道サービス地区	330 m ² (約 100 坪)
(4) 商業地区	20,000 m ² (約 6,000 坪)
(5) 遺跡地区	—

(※)ただし、以下については適用除外とする。

- 1) 換地によって敷地面積が最低限度を下回っているもの
- 2) 公益上必要なもの
- 3) 都市計画の変更により、既存不適格になったもの

解説 一敷地面積の最低限度一

建築物を建築する敷地面積が、原則として定められた敷地面積の基準面積以上でなければ建築することができない。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でも、同様の取り扱いとする。

< ■ 郊外住宅地区 / ■ 低中層住宅地区 (最低限度 198 m²) の場合 >

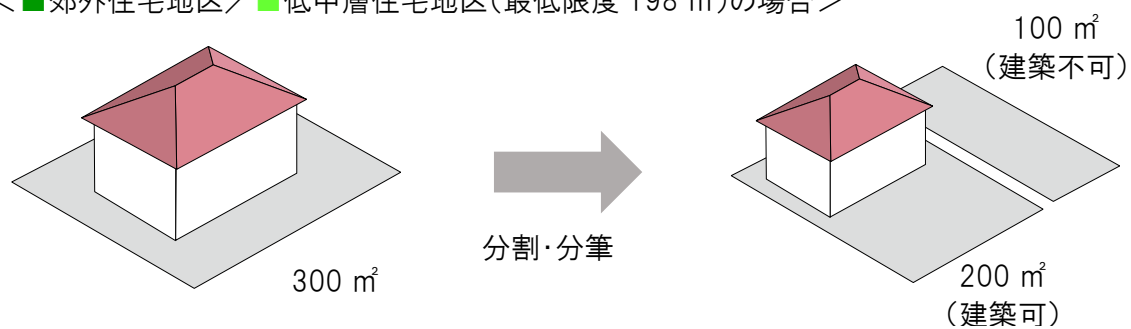


図4-2 敷地面積の最低限度のイメージ

最低敷地面積に満たない敷地は、隣地を含め最低敷地面積以上の敷地として一体利用することは可能とする。

4 - 3 壁面の位置の制限

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

壁面の位置の制限は以下の表に基づき設定する。

表4-4 壁面の位置の制限

地区の区分	壁面の位置の制限	
	道路境界線からの後退	隣地境界線からの後退
(1) 郊外住宅地区	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から次に掲げる数値以上後退した位置とする。ただし、建ぺい率の最高限度を確保できない場合は、当該建ぺい率の最高限度を確保することができる距離を限度として、後退距離を緩和できるものとする。 1) 国道 58 号、比謝大湾線、大湾東線、大湾東 1 号線、大湾東 2 号線、久得牧原線、区画道路幅員 9.5m の道路境界線から 2.0m 以上後退した位置とする。ただし、庇については 1.5m 以上後退した位置とする。 2) その他の区画道路、特殊道路の道路境界線から 1.5m 以上後退した位置とする。ただし、庇については 1.0m 以上後退した位置とする。	隣地境界に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面については、隣地境界線から 1.0m 以上後退した位置とする。
(2) 低中層住宅地区		
(3) 沿道サービス地区		
(4) 商業地区		
(5) 遺跡地区		

(※) 郊外住宅地区(第一種低層住居専用地域)において、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 21)は適用しない。

(1)壁面の位置の制限イメージ

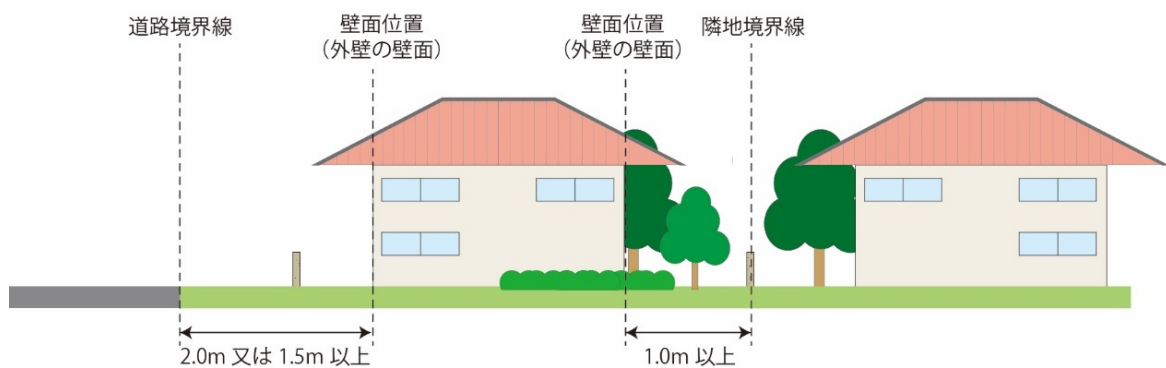


図4-3 壁面の位置の制限

- 1) 国道 58 号、比謝大湾線、大湾東線、大湾東 1 号線、大湾東 2 号線、久得牧原線、区画道路幅員 9.5mの道路境界線から 2.0m 以上後退した位置とする。
- 2) その他の区画道路、特殊道路の道路境界線から 1.5m以上後退した位置とする。

隣地境界に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面については、隣地境界線から 1.0m 以上後退した位置とする。

(2)庇の位置の制限イメージ

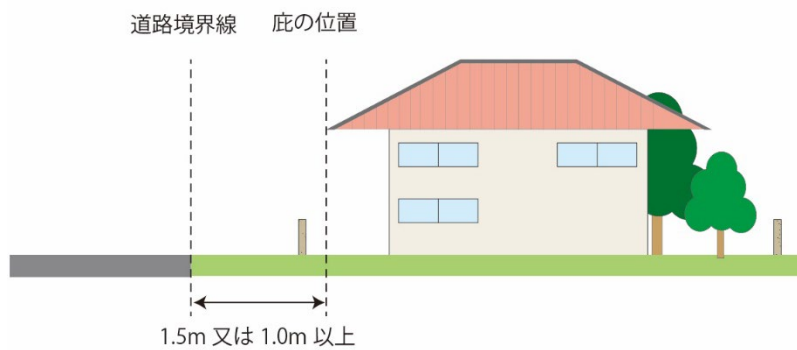


図4-4 庇の位置の制限

- 1) 国道 58 号、比謝大湾線、大湾東線、大湾東 1 号線、大湾東 2 号線、久得牧原線、区画道路幅員 9.5mの道路境界線から 1.5m以上後退した位置とする。
- 2) その他の区画道路、特殊道路の道路境界線から 1.0m以上後退した位置とする。

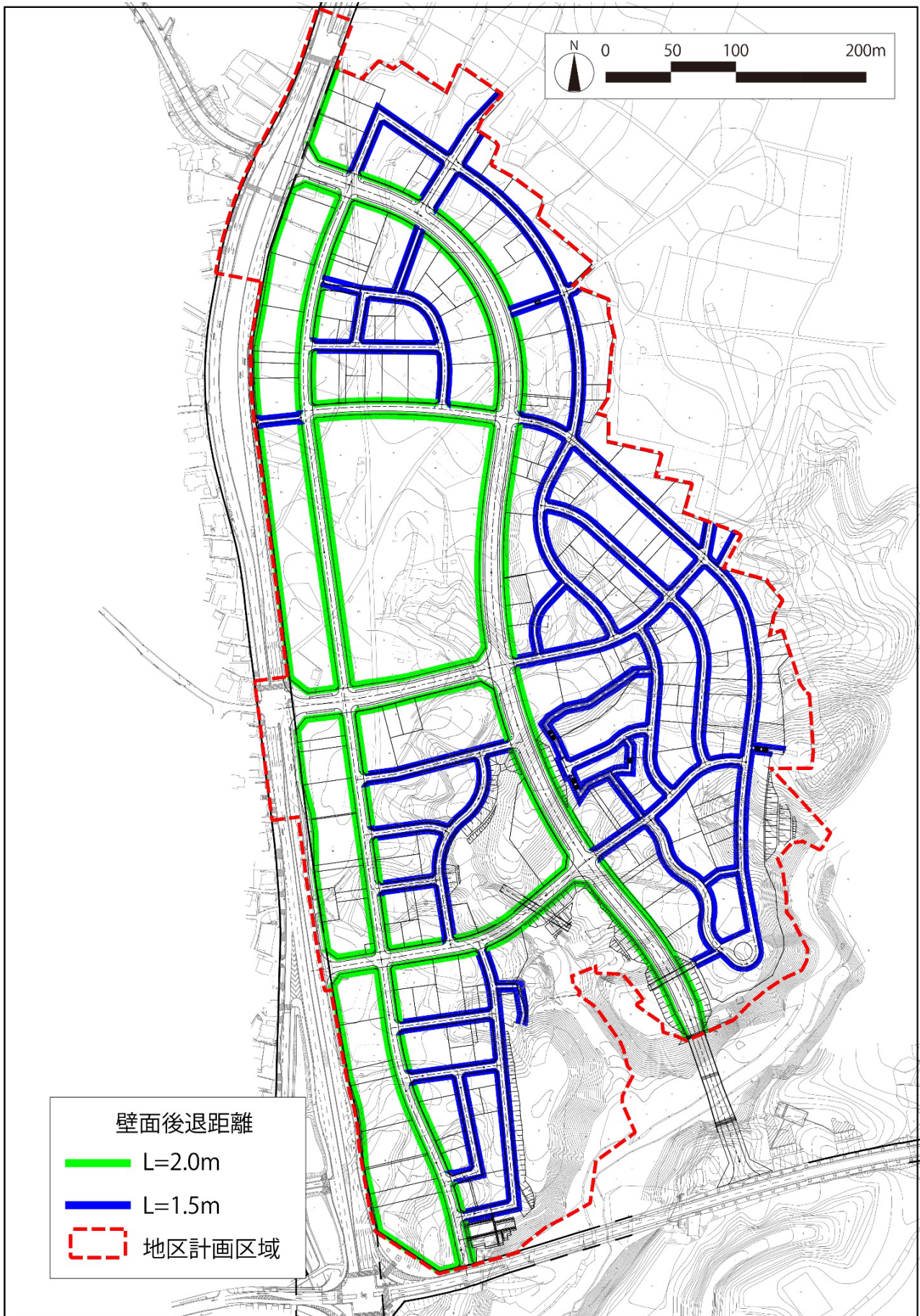


図4-5 壁面後退距離

4 - 4 建築物の高さの最高限度

建築物の高さをそろえ、統一感のある街並みをつくるための景観上の観点や、通風や採光の確保、隣家とのプライバシーなどといった住環境上の観点から、高さの制限を行う。

【制限の内容】

建築物の高さの最高限度は以下の表に基づき設定する。

表4-5 建築物の高さの最高限度

地区の区分	高さの最高限度	制限理由
(1) 郊外住宅地区 (第一種低層住居専用地域)	10m	用途地域の高さに準ずる。
(2) 低中層住宅地区 (第一種中高層住居専用地域)	14m	低中層住宅は4階建て以下の住宅地域として設定している。高さ制限の根拠としては、 $3.0\text{m}(\text{階高}) \times 4(\text{階数}) = 12\text{m}$ 。低中層住宅地区は、勾配屋根を推奨している地域のため、勾配屋根に必要な高さ(2m)を加算し、14mとしている。
(3) 沿道サービス地区 (準住居地域)	16m	沿道サービス地区では5階建て以下の店舗・事務所、共同住宅がエリアとして設定している。高さ制限の根拠としては、 $3.0\text{m}(\text{階高}) \times 5(\text{階数}) = 15\text{m}$ 。ただし、階高が3mとは限らないため、1m加算し、16mとしている。
(4) 商業地区 (準住居地域)	10m	商業地区は大型店舗を誘致する地区である。企業ヒアリングの結果、高さを10mと設定した。
(5) 遺跡地区 (第一種低層住居専用地域)	10m	用途地域の高さに準ずる。

1) 建築物の高さには、塔屋等の付属物も含むものとする。

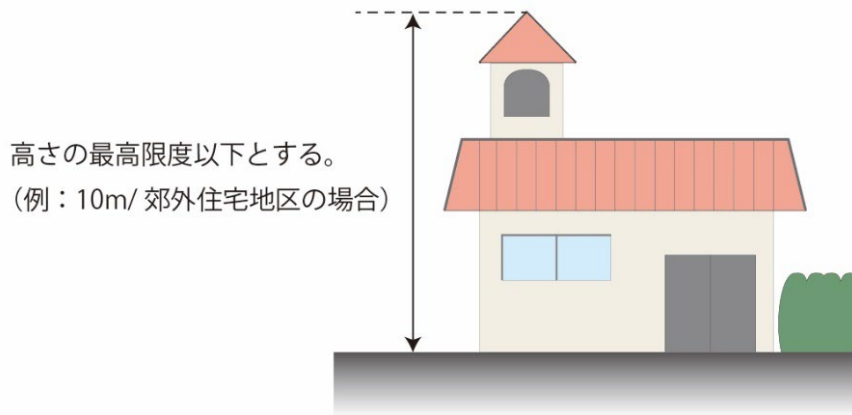


図4-6 建築物の高さの考え方

2) 建築物の高さは、建築基準法施行令に基づく地盤面から算出し、その数値を立面図等に記載すること。

● 建築基準法施行令(抄)

第2条第2項

本項は令第2条第1項第2号(建築面積に参入しない地階の部分の判別)、第6号(建築物の高さ)及び第7号(軒の高さ)における地盤面の定義であり、令第1条第2号(地階)における地盤面とは関係がない。すなわち、これらの規定の適用に当たっては、「地盤面」とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいう(平均地盤面)。建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超える場合、3m以内ごとに平均の高さを算定するが、3m以内ごとの区分の方法は任意である。ただし、それに応じて2以上の地盤面が存することとなり、それぞれの部分の建築物の高さ等に反映することに留意する。

(※) 建築物の高さについて(建築基準法施行令2条第1項第6号一ロ、ハ)は適用しない。

4-5 建築物等の形態又は意匠の制限

(1) 建築物の屋根の制限

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、郊外住宅地区や低中層住宅地区においては、勾配屋根を推進していく。

【制限の内容】

■ 郊外住宅地区及び ■ 低中層住宅地区、■ 遺跡地区については、屋根はできる限り勾配屋根とし、屋根に用いる色彩は原色を避け、周囲と調和した色彩とする。

■ 沿道サービス地区及び ■ 商業地区については、屋根に用いる色彩は原色を避け、周囲と調和した色彩とする。

【補足】

- 1) 屋根に用いる色彩は、無彩色又は暖色系を推奨する。寒色系の色彩を採用する場合は、外壁の基本色以外の色として取り扱う。
- 2) オーニング(テント屋根)なども屋根として取り扱う(可動式を含む)。

解説 — 建築物の屋根の制限イメージ —

■ 屋根の形状(できる限り勾配屋根とする)

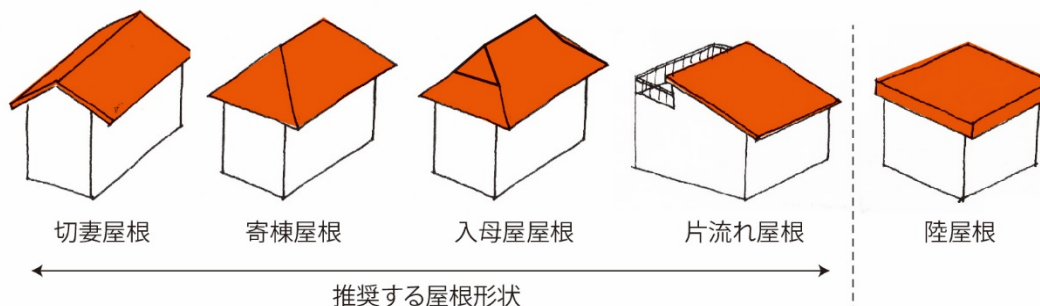
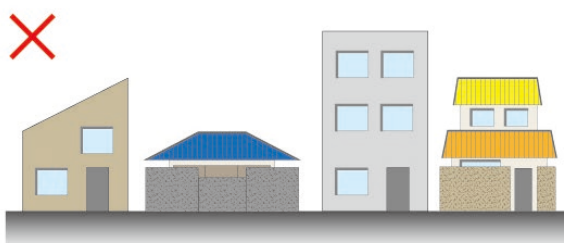


図4-7 屋根の形状

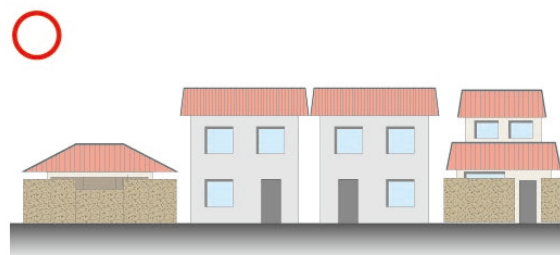
勾配屋根とは、切妻屋根・寄棟屋根等の勾配のある屋根のことを言う。

■ 避けたいイメージ



原色等の派手な色彩や様々な屋根形状が混在し、統一感のない景観となっている。

■ 推奨するイメージ



屋根の色彩や形状が統一されており、まとまりのある景観を形成している。

図4-8 屋根の制限イメージ

(2) 建築物等の色彩の制限

景観に大きな影響を与える色彩は、周辺景観との調和を図るため、又は、生活に欠くことのできない情報及び生活にうるおいや季節感を与えてくれる四季の花々などが際立つよう制限を行う。

【制限の内容】

外壁に用いる基本色の色彩は、白又は暖色系の淡い色を使用し、明度 8 以上、彩度 2 以下とする。

基本色以外の色を使用する場合の使用面積は、■ 郊外住宅地区及び■ 低中層住宅地区、■ 遺跡地区においては、各面の見付面積の 1/20 以下とする。■ 沿道サービス地区及び■ 商業地区においては、各面の見付面積の 1/10 以下とする。

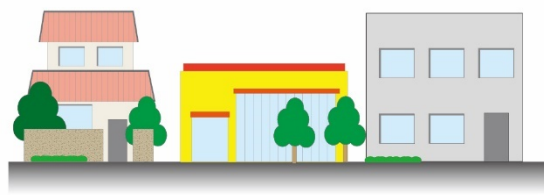
なお、壁面広告物については、建築物等の色彩とは別に取り扱う。

【補足】

- 1) できる限り木材、石材など周辺の景観との調和に配慮した自然素材を使用すること。なお、自然素材についてはそのマンセル値によらず、基準内の色彩として取り扱う。
- 2) できる限り耐久性に優れ、時間とともに景観に溶け込む地場産材を活用すること。
- 3) コンクリートや鋼板については、素地色のまま使用する場合に限り、自然素材と同様に取り扱う。
- 4) タイルなどのように、色彩を指定して生産できる素材を使用する場合については、塗装色として取り扱う。

解 説 — 建築物の色彩の制限イメージ

■ 避けたいイメージ



外壁の大きな面積を占める基本色に派手な色彩を用い、周辺の建築物との調和が失われている。

■ 推奨するイメージ

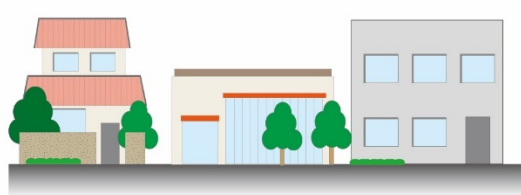


図4-9 建築物の色彩

基本色以外に目立つ色彩が使用されているものの、基準以下の面積に抑えられ周辺と調和している。

1) 色彩の考え方

大湾東地区地区計画においては、色彩を正確かつ客観的に表すために、「マンセル表色系」を採用する。マンセル表色系は、日本工業規格（JIS）にも採用されている色彩の「ものさし」ともいえる尺度で、ひとつの色彩を「色相（いろあい）」「明度（あかるさ）」「彩度（あざやかさ）」という3つの属性の組み合わせによって表す。これによって、赤や青、黄色などといった色名よりも個人差のない正確な色彩を表現することができる。3つの属性はそれぞれ以下のように考える。

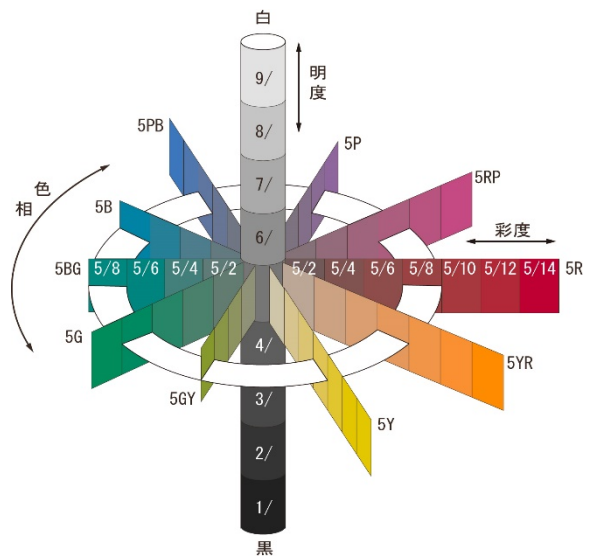


図4-10 マンセル表色系

①色相（いろあい）

色相は「いろあい」を表す。赤（R）、黄赤（YR）、黄（Y）、黄緑（GY）、緑（G）、青緑（BG）、青（B）、青紫（PB）、紫（P）、赤紫（RP）の10色を基本色としている。ひとつの色相を10分割し、それぞれの色相の中間色を5とし、10Rや5Yなどのように表記する。

②明度（あかるさ）

明度は「あかるさ」の度合いを0から10までの数値で表す。暗い色ほど数値が小さく、明るい色ほど数値が大きくなる。

③彩度（あざやかさ）

彩度は「あざやかさ」の度合いを0から16程度までの数値で表す。色味のない鈍い色ほど数値が小さく、白、黒、グレーなどの無彩色の彩度は0になる。鮮やかな色ほど数値が大きく、赤の原色の彩度は16程度になる。

2) 色彩の表し方（マンセル記号）

マンセル記号は前述した3つの属性を組み合わせ、ひとつの色彩を表記する記号である。有彩色は「10Y8.0/2.0」のように、「色彩・明度/彩度」の組み合わせで表記し、無彩色（白・灰色・黒）は「N4.0」のようにニュートラルを表す「N・明度」を組み合わせで表記する。

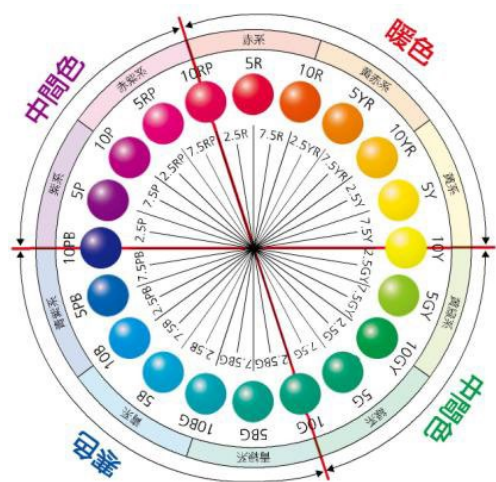


図4-11 マンセル表色系

3) 使用できる色相

本地区区において、使用できる色相は、白又は暖色系の色である。暖色系は下図に示す通り、赤（R）、黄赤（YR）、黄（Y）の3色である。中間色と寒色は基調色以外の色となるため、使用できる範囲が制限される。

【制限範囲の色彩例】

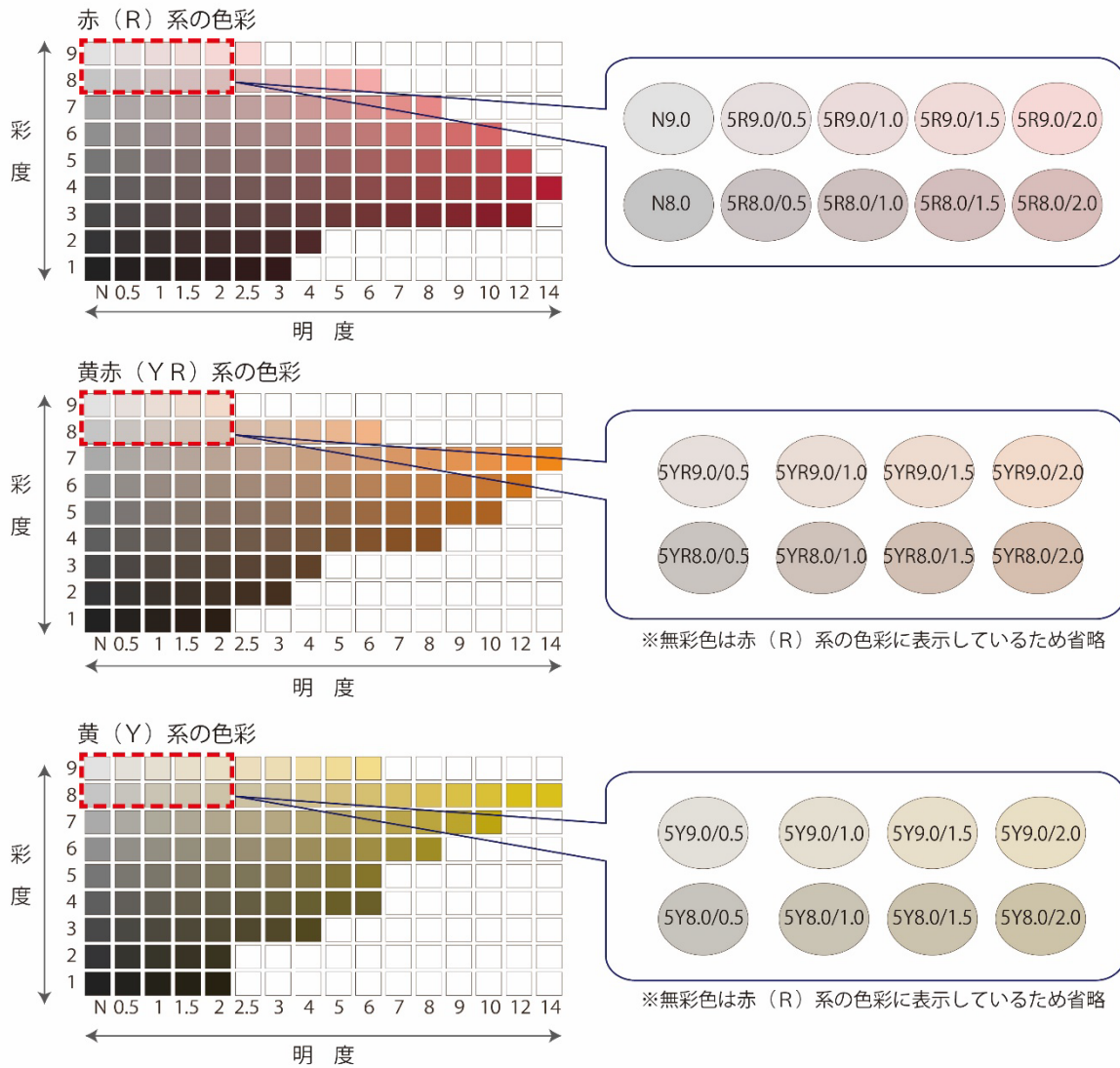


図4-12 地区内で使用できる色彩の範囲の例

※これらの色は、印刷による色再現のため実際の色とは異なることから、正確には色票又は塗料見本で確認する必要がある。

(3) 建築物附属設備について

建築物の外壁に設置させるエアコンの室外機や屋上に設置される水タンク等の付属物は統一感のある街並みを形成するため、制限を設ける。

【制限の内容】

外壁又は屋上に設ける建築物設備等の付属物は、露出させないようにし、建築物本体及び周辺の景観との調和を図ること。やむを得ず露出する場合は、できるだけ壁面と同質の仕上げを施して目立たせないようにする。

解説 —建築物附属設備の制限—

屋上に設置するタンク・アンテナ・室外機等は、遮蔽のための柵を設ける等露出させないことが望ましい。

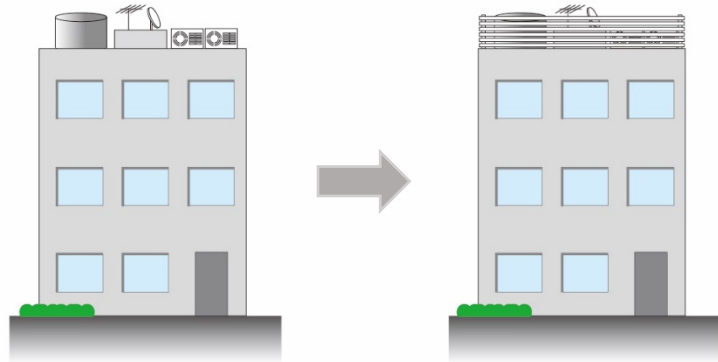


図4-13 遮蔽のための柵の設置イメージ

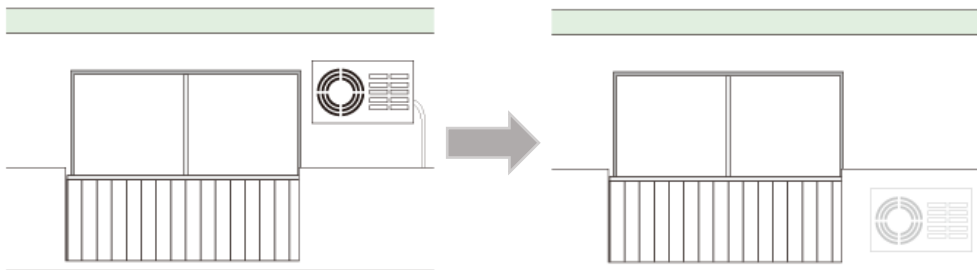


図4-14 室外機の配置場所への配慮

室外機等の比較的小型なものについては、道路等から見えない場所に配置することで、目立たないようにすることができる。

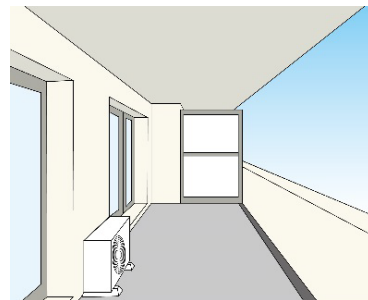


図4-15 目立たない場所への室外機の設置

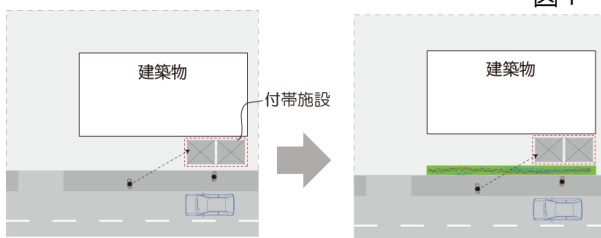


図4-16 植栽等で目隠した例

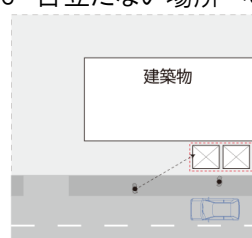


図4-17 建築物との色彩の統一

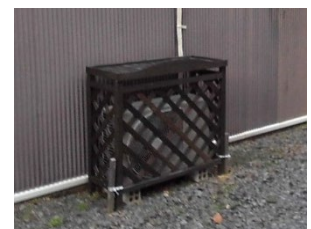


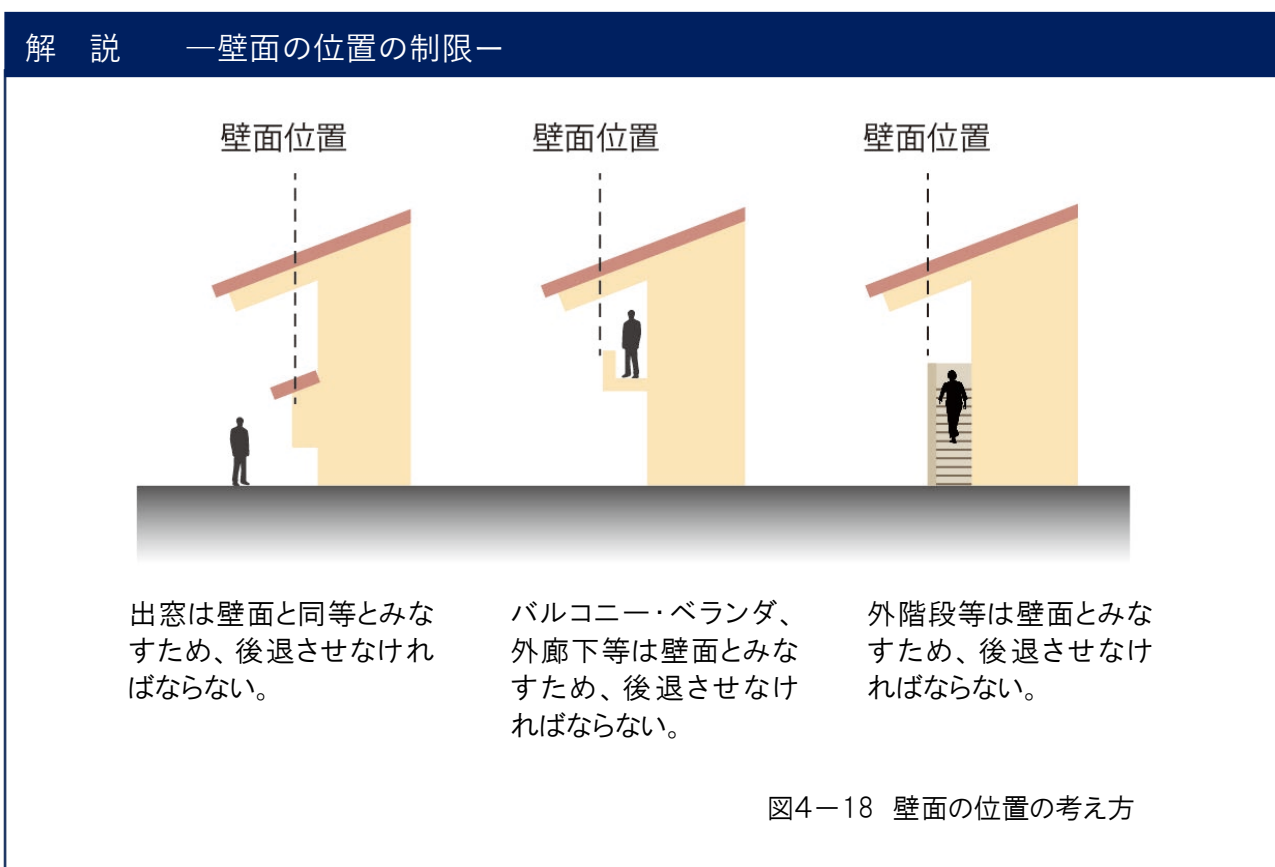
写真4-1 木柵などで目隠した例

(4) 壁面の位置の制限の準用

出窓、外階段、ベランダ等の位置は、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、ゆとりある空間を創り出すため、壁面の位置の制限を準用する。

【制限の内容】

出窓、外階段、ベランダ等の位置は、壁面（建築物の外壁又は柱面）の位置の制限に準ずるものとする。なお、建築附属設備においても同様に取り扱う。



(5) 敷地地盤の高さの制限

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、本地区区画整理事業の造成高から敷地地盤の高さの基準を定める必要がある。

【制限の内容】

敷地の地盤高は、接する道路の高さ(歩道面)より0.5mを超えてはならない。

なお、敷地と敷地に接する道路(2以上の道路に接する場合を含む)との間に高低差がある場合は、敷地に接する道路の最も高い部分(以下、「みなし道路面」という。)を基準とする。

また、地権者等がみなし道路面まで1m以下の擁壁を設置もしくは盛土等によって整地する場合も同様とする。

解説 一敷地地盤の高さの制限イメージ

敷地の地盤高は、接する道路の高さより0.5mを超えてはならない。

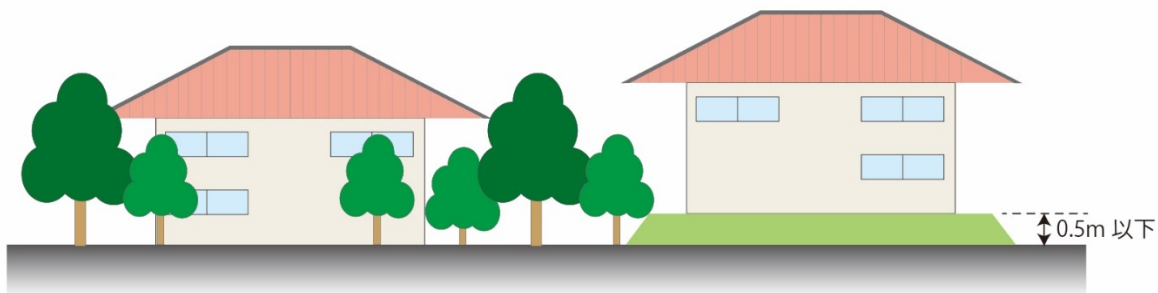


図4-19 敷地地盤の高さの考え方

敷地と敷地に接する道路(2以上の道路に接する場合を含む)との間に高低差がある場合は、敷地に接する道路の最も高い部分(以下、「みなし道路面」という。)を基準とする。

また、地権者等がみなし道路面まで1m以下の擁壁を設置もしくは盛土等によって整地する場合も同様とする。

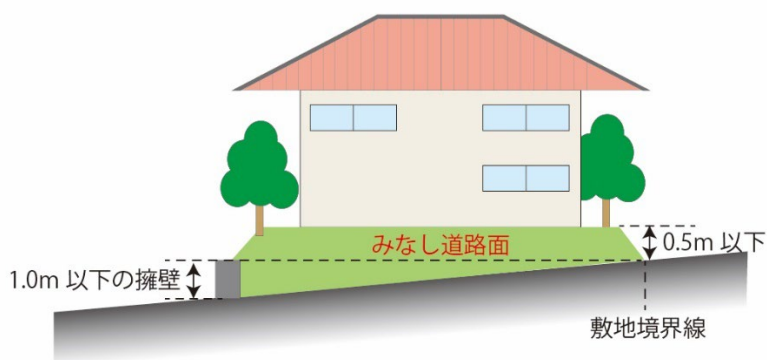


図4-20 高低差がある土地での敷地地盤の高さの考え方

(6) 屋外広告物等の制限

屋外広告物等の工作物は必要以上に大きく、派手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、配置にあたっては、周囲の景観に調和するように、色彩、規模・形態等に配慮し、秩序あるものとする必要がある。

【制限の内容】

< ■ 郊外住宅地区 / ■ 低中層住宅地区 / ■ 遺跡地区 >

沖縄県屋外広告物条例に準ずる。ただし、自己の用に供するものであっても、次の各号に該当するものは建築物に表示又は独立して建造、設置してはならない。

- 1) 一辺の寸法が 1.2m を超えるもの、若しくは表示面積が 1 m² を超えるもの。
- 2) 壁面広告物以外のもの。(建築物の壁面から突出するもの等)
- 3) 刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観、風致を損なうもの。

< ■ 沿道サービス地区 / ■ 商業地区 >

広告、看板類で次の各号の一に該当するものは、建築物に表示又は独立して建造、設置してはならない。

- 1) 表示面積が 10 m² を超えるもの。
- 2) 建築物の壁面から突出するものについては 5 m² を超えるもの。
- 3) 敷地一立面の表示面積が 50 m² を超えるもの。
- 4) 刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観、風致を損なうもの。

【補足】

- 1) 屋外広告物等は必要最低限の面積・数とし、可能な限り集約すること。
- 2) 壁面広告物を設置する箇所の壁面の色彩が基準色以外の場合において、壁面の当該部分を社会通念上一体の看板とみなすことが妥当と考えられる場合には、広告物とみなす。
- 3) 壁面広告物以外の独立広告物等において、その柱部分等は広告物の面積として取り扱わない。ただし、柱部分等自体が広告物の場合を除く。
- 4) のぼり、バナーなどについて、掲示位置を固定する場合には屋外広告物として取り扱う。
- 5) 光源が点滅するものは使用してはならない。
- 6) デジタルサイネージなども屋外広告物の制限の対象とする。なお、表示内容及び時間帯については本地区計画の趣旨・目的に沿うよう、刺激的なものまたは美観、風致を損なうものにならないよう特に留意すること
- 7) 宗教上の付属物(神社、寺院、教会等の建築物)
宗教上のイメージを伝達するものについては屋外広告物に該当しない。屋根へ設置する場合は、建築物高さ制限として算定する。
(※過剰な色彩を避け、必要最小限の照明、規模、形状とし、周辺環境に配慮したものにする
こと。)

(1) 屋外広告物の種類

屋外広告物には、屋上広告、広告幕、野立広告、突出し広告、壁面広告、巻き付け広告等の種類があり、■郊外住宅地区／■低中層住宅地区／■遺跡地区では壁面広告以外の広告物は制限の対象となる。商業広告物だけでなく、非営利的なものであっても、表示内容にかかわらず「屋外広告物」となる。

■沿道サービス地区／■商業地区においても、表示面積や色彩に制限があり、(2)に示すように留意が必要である。

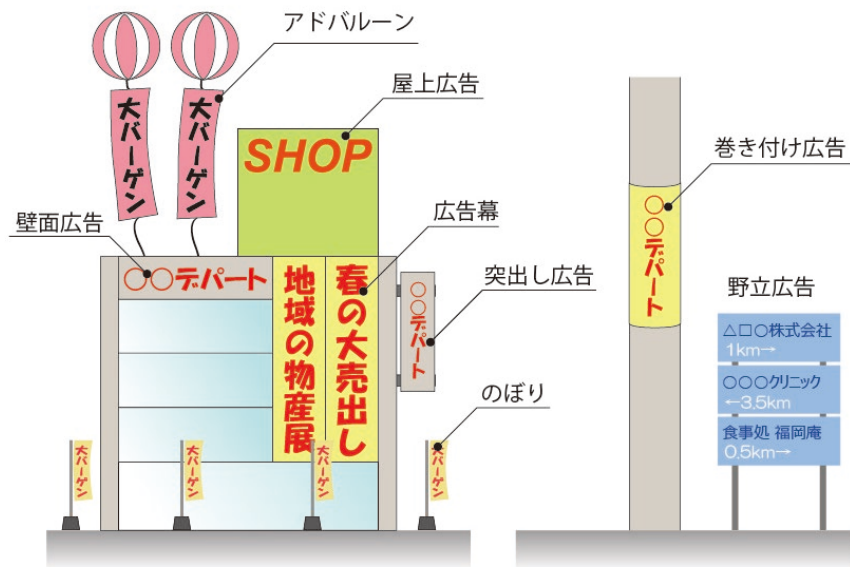


図4-21 屋外広告物の種類

(2) 屋外広告物の制限

＜■郊外住宅地区／■低中層住宅地区／■遺跡地区＞

一辺の寸法が1.2mを超えるもの、若しくは表示面積が1㎡を超えるものは設置してはならない。

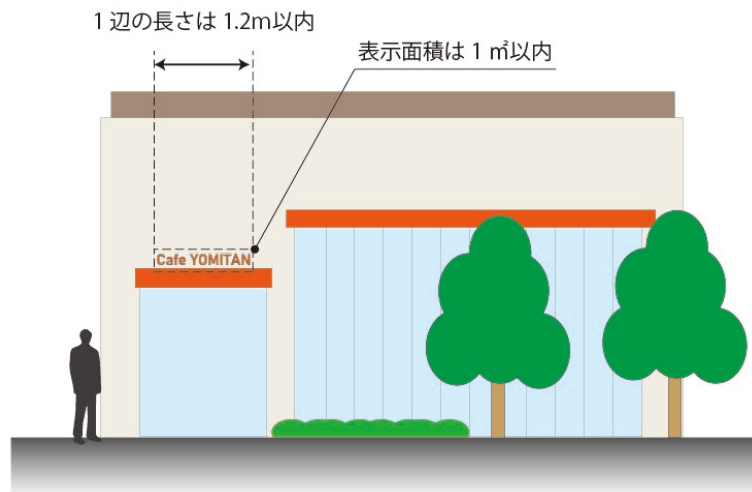


図4-22 表示面積の制限

<■ 郊外住宅地区／■ 低中層住宅地区／■ 遺跡地区>

壁面広告物以外のものは設置してはならない。

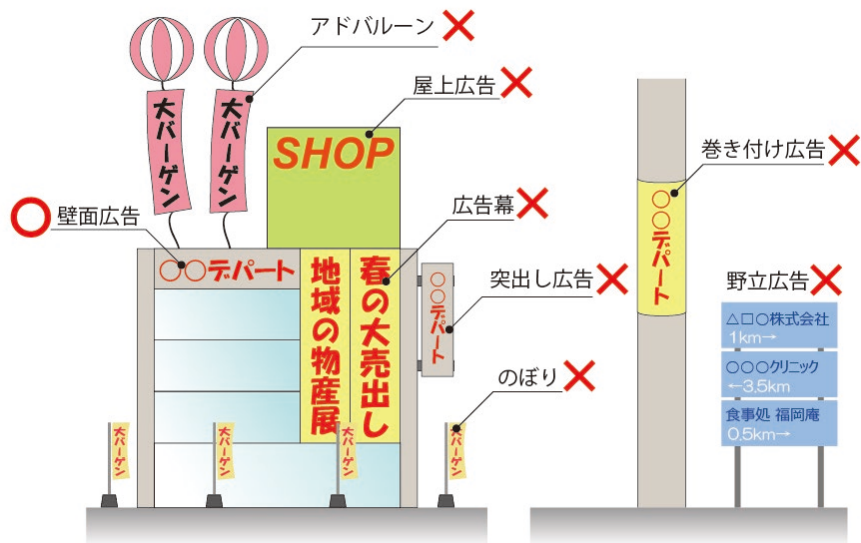


図4-23 設置可能な壁面広告物の種類

周辺の景観と調和しない、派手な色彩を使用したものは設置してはならない。

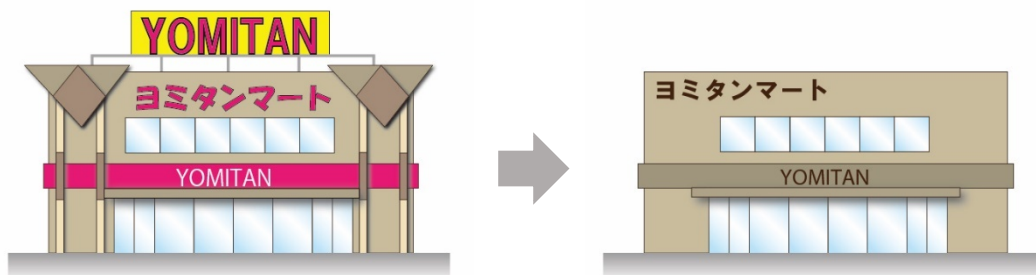


図4-24 色彩の制限

<■ 沿道サービス地区／■ 商業地区>

表示面積が10㎡を超えるものは設置してはならない。

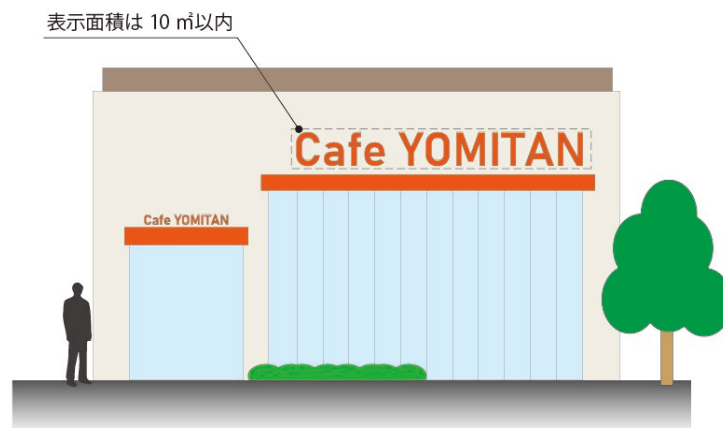


図4-25 表示面積の制限

< 沿道サービス地区 / 商業地区 >

建築物の壁面から突出するものについては 5 m² を超えるものは設置してはならない。

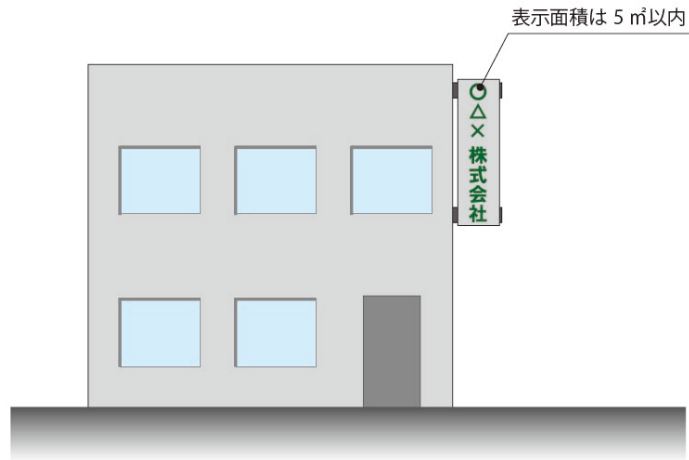


図4-26 表示面積の制限

敷地一立面の表示面積が 50 m² を超えてはならない。

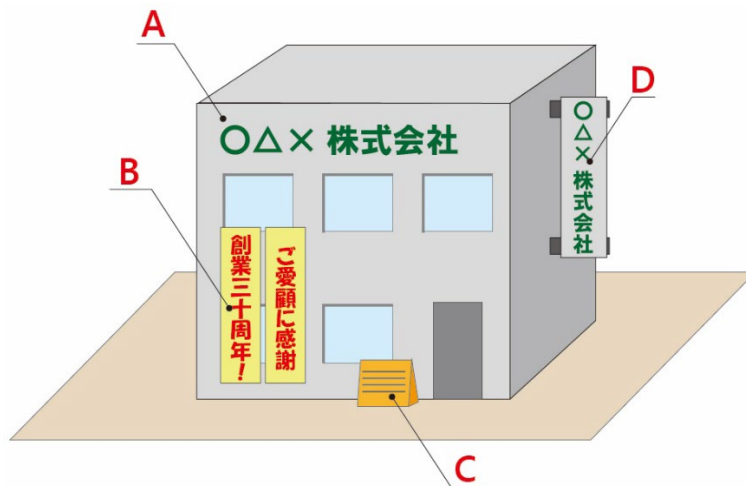


図4-27 表示面積の制限

(例)上図の場合、A・B・C・Dの表示面積の合計が50m²以内とする。

周辺の景観と調和しない、派手な色彩を使用したものは設置してはならない。

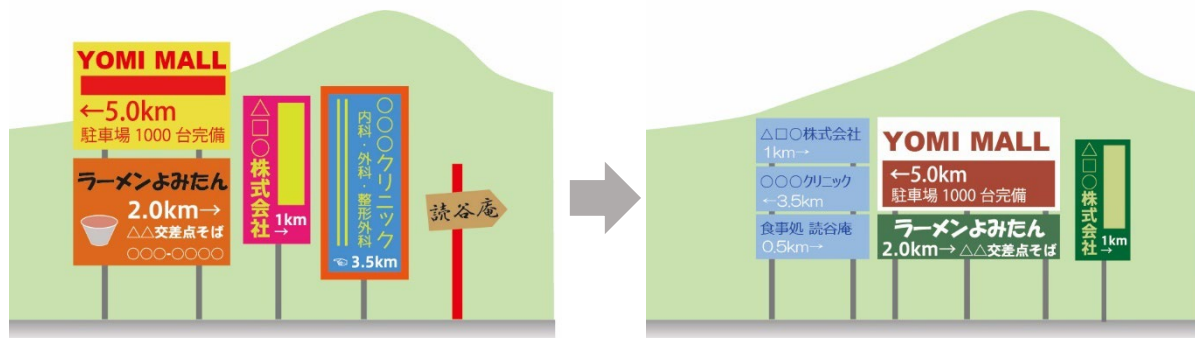


図4-28 色彩の制限

○沖縄県屋外広告物条例（抄）

第4条 次に掲げる地域又は場所においては、広告物を表示し、又は掲出物件を設置してはならない。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第2章の規定により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、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域又は風致地区
- (2) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第27条第1項の規定により指定された重要文化財（建造物に限る。）の敷地及びその周囲で知事が指定する範囲内にある地域並びに同法第109条第1項又は第110条第1項の規定により指定され、又は仮指定された史跡、名勝又は天然記念物の地域
- (3) 沖縄県文化財保護条例（昭和47年沖縄県条例第25号）第4条第1項又は第27条第1項の規定により指定された有形文化財（建造物に限る。）又は民俗資料（建造物に限る。）の敷地及びその周囲で知事が指定する範囲内にある地域並びに同条例第32条第1項の規定により指定された史跡、名勝又は天然記念物の地域

第7条 次に掲げる広告物又は掲出物件については、第4条から前条までの規定は、適用しない。

- (1) 公職選挙法（昭和25年法律第100号）その他法令の規定により表示する広告物又はこれの掲出物件
 - (2) 国又は地方公共団体が公共的目的をもって表示する広告物又はこれの掲出物件
- 2 次に掲げる広告物又は掲出物件については、第4条及び第6条の規定は、適用しない。
- (1) 自己の氏名、名称、店名若しくは商標又は自己の事業若しくは営業の内容を表示するため、自己の住所又は事業所、営業所若しくは作業場に表示する広告物又はこれの掲出物件で、規則で定める基準に適合するもの
 - (2) 前号に掲げるもののほか、自己の管理する土地又は物件に管理上の必要に基づき表示する広告物又はこれの掲出物件で、規則で定める基準に適合するもの

○沖縄県屋外広告物条例施行規則（抄）

別表第1（第3条関係）

1 共通許可基準

- (1) 都市美、自然美を損なわないように周囲の環境に調和し、かつ、色彩、形状、意匠等が快適なものであること。
- (2) 表示の大きさは、効果の限度において最小限にとどめること。
- (3) 広告物の色彩は、中間色を中心に色調を整えたものであること。また、地色においては、赤、黄色その他けばけばしい色の使用をできるだけ避けること。
- (4) 広告物の材質は、耐久性の優れたものであり、かつ、その構造及び設置方法は、倒壊、落下等によって公衆に危害を及ぼすおそれのないものであること。
- (5) 広告物は、交通標識及び交通信号の類と混同し若しくはこれらを遮へいし、又は幻惑させること等により道路交通に影響を与えないものであること。
- (6) 住居系地域及び住居系地域に向けての発光広告物は、当該照明装置を点滅させないこと。
- (7) 道路法、建築基準法等他法令の適用を受ける広告物は、これらの法令の規定に適合するものであること。

(7) 自動販売機の設置の制限

自動販売機の設置は、自動車の停車障害や騒音等が発生する可能性があり、また自動販売機は原色などの派手な色が使用され、景観を阻害する可能性があることから、その設置を制限する。

【制限の内容】

自動販売機を設置する場合は、本運用基準の4-3(p.13)に定める壁面後退の制限区域外の場所に設置するとし、原色を避け、周囲と調和した色彩とする。

なお、空調室外機などの設備関係機器類(以下、「自動販売機等」と記載する。)においても同様に取り扱う。

また、自動販売機等の設置が無い場合は、その旨を配置図等に記載すること。

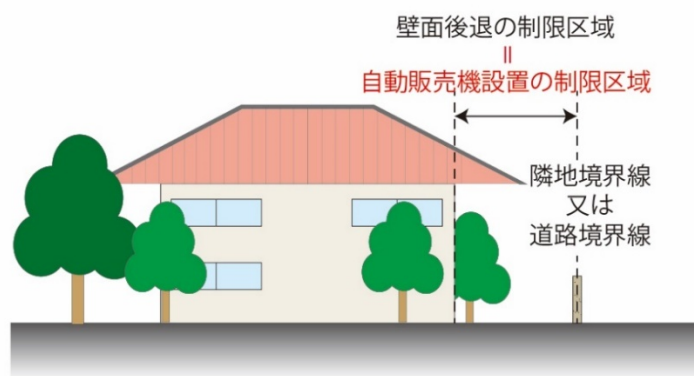


図4-29 自動販売機設置の制限区域

解説 一周辺景観と調和した自動販売機の色彩の例一



写真4-2 色彩の彩度を抑え、周辺の景観と調和している例



写真4-3 建築物の建具と同じ色彩を用い、一体感を出している例

4 - 6 垣又は柵の構造

垣又は柵に関しては、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防災の観点から、できるだけ生垣を用いることが望ましい。道路面からある程度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の緑を道路景観として取り入れることができる。

また、■沿道サービス地区(大湾東2号線沿い)においては、バックヤード景観になる可能性があることから、特別に制限を設ける。

【制限の内容】

1. 道路境界線側及び敷地境界線側に、垣又は柵を設ける場合は次の構造によるものとする。ただし地形の関係でやむを得ない部分についてはこの限りではない。
 - 1) 生け垣
 - 2) 道路面(歩道面)より高さ 60cm 以下(擁壁のある敷地については 30cm 以下)の植栽柵を設け、これに植栽、生け垣を施したもの。
 - 3) 1)に加えフェンス等透視性のあるものを設置したもので、その高さを道路面(歩道面)から 1.5m 以下としたもの。
 - 4) 道路面(歩道面)から 60cm 以下のブロック又はコンクリート等にフェンス等透視性のあるものを設置したもので、その高さを道路面(歩道面)から 1.5m 以下としたもの。
2. ■沿道サービス地区(大湾東2号線沿い)においては、垣又は柵を設ける場合は生け垣とする。ただし、他法令において塀等の設置の義務付けがある場合はこの限りでない。

【補足】

- 1) ここでいう道路面(歩道面)とは、みなし道路面を含む。
- 2) 門扉など、敷地の出入口部分に限定して設ける工作物については、垣又は柵として取り扱わない。
- 3) 車止めポールなどを連続して設置する場合は、垣又は柵と同様に取り扱う。

1) 生け垣の場合は、高さには制限を設けない。

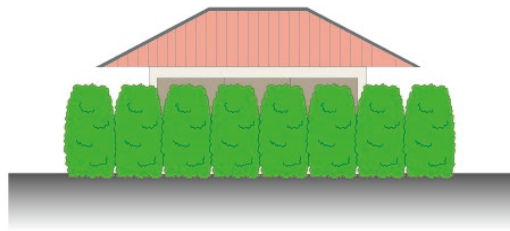


図4-30 生け垣の場合

2) 高さ 60cm 以下の植栽柵と生け垣の場合は、生け垣の高さには制限を設けない。

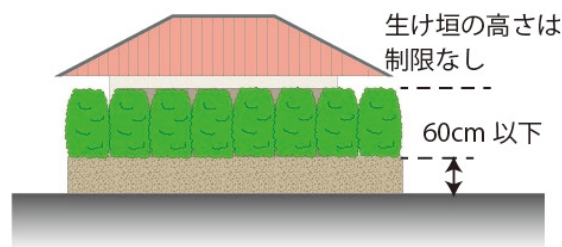


図4-31 植栽柵と生け垣の場合

3) 生け垣にフェンス等を設置する場合、フェンス等の高さは 1.5m 以下とする。

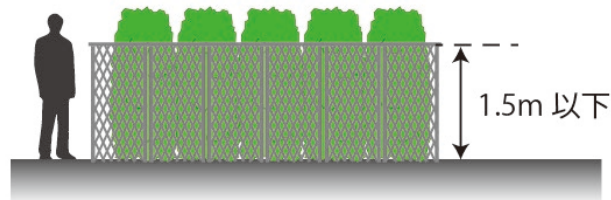


図4-32 生け垣にフェンス等を設置する場合

4) コンクリートブロック等にフェンス等を設置する場合、コンクリートブロック等は 60cm 以下、全体の高さは 1.5m 以下とする。

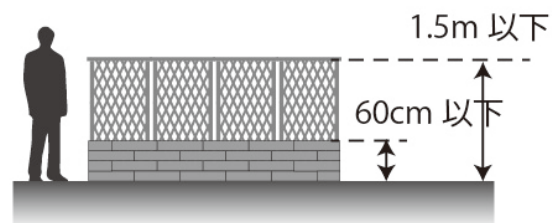


図4-33 コンクリートブロック等にフェンス等を設置する場合

4-7 建築物の緑化率の最低限度

緑は生活にうるおいを与える欠かせないものであり、建築物の緑化率の最低限度を設けることで、その連続性が確保され、落ち着いた住宅地の形成が図られる。

また、読谷村大湾東土地区画整理事業組合においても、平成のまちづくりテーマとして「水・緑があふれる。歴史・文化創出の感じられるまちづくり」を掲げており、そのテーマを達成するためにも、制限を設ける必要がある。

【制限の内容】

敷地面積の10%以上の緑化。

なお、■郊外住宅地区及び低中層住宅においては、間口の1/3以上に接するように配置すること。

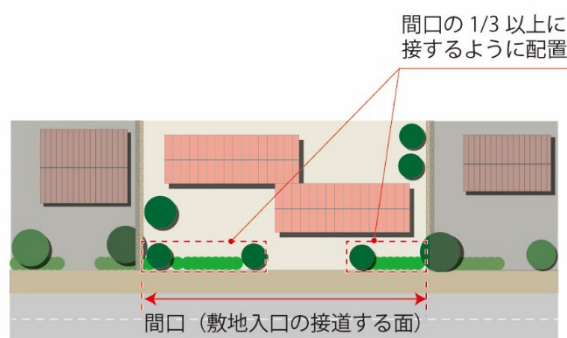


図4-34 緑化の制限

解説 — 緑化率の算定方法 —

$$\text{緑化率 (\%)} = \text{緑化面積 (m}^2\text{)} \div \text{敷地面積 (m}^2\text{)} \times 100$$

1) 樹木

樹冠の水平投影面積で求める。樹冠がはっきりしない場合には、村との協議のうえ、水平投影面積を決めることとする。

2) 芝、その他の地被植物

表面が覆われている部分の水平投影面積を合計する。

3) 花壇、その他これらに類するもの

植物が生育するための土壌などで覆われている部分の水平投影面積を合計する。

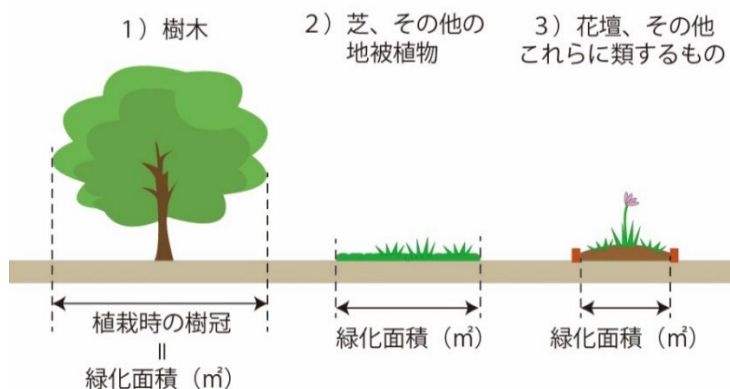


図4-35 緑化率の算定方法

4－8 樹林地、草地等の保全に関する事項

本地区内の貴重な遺跡地区の山林緑地及び長田川水系緑地を、維持・保全していく必要がある。また、緑地率の制限と同様に、読谷村大湾東土地区画整理事業組合においても、平成のまちづくりテーマとして「水・緑があふれる。歴史・文化創出の感じられるまちづくり」を掲げており、そのテーマを達成するためにも、制限を設ける必要がある。

【制限の内容】

■ 郊外住宅地区の1号から9号緑地及び■ 遺跡地区において、次に掲げる行為のうち、緑地の保全上支障のある行為をしてはならない。

- 1) 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
- 2) 宅地の造成、土地の開墾、土石の採取、鉱物の堀削その他の土地の形質の変更
- 3) 木竹の伐採
- 4) 水面の埋立又は干拓
- 5) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

4－9 駐車場の設置

駐車場については、路上駐車が生じないよう以下のように計画する。

- 1) 戸建て住宅・共同住宅：必要台数以上を確保すること。
- 2) 店舗等：必要台数以上の駐車スペースを確保すること。（来客用・従業員・事業用）

5. 運用について

5-1 罰則及び改正

(1) 罰則について

読谷村地区計画の区域内における建築物及び緑化率の制限に関する条例第 16 条による。

(2) 当運用基準の改正、追記について

この運用基準の施行に際して追加、修正が必要なときや、新たに生じた事項などについては適宜に改正、追記するものとする。

(3) 附則

平成 29 年 10 月 10 日制定

5-2 届出が必要な行為

- ・地区計画の区域内で、以下の行為を行う際には、建築確認申請に先立って地区計画の区域内における行為の届出書を提出してください。(2部)
- ・また、内容に変更があった場合も届出書の提出が必要です。
- ・地区計画の区画内で建築物、工作物の建築等を行うときは、行為に着手する 30 日前までに届出が必要です。

表5-1 届出が必要な行為

行為	内容
土地の区画形質の変更	切土、盛土、道路・宅地の造成等
建築物の建築又は工作物の建設	新築・増改築・移転・修繕等
建築物等の用途の変更	地区整備計画で用途の制限が定められている場合の用途変更
建築物等の形態又は意匠の変更	地区整備計画で建築物等の形態又は意匠の制限が定められている場合の変更
木竹の伐採	地区計画において木竹の伐採が制限されている区域以外での伐採

5-3 届出先

読谷村役場 建設整備部 都市計画課

大湾東地区 地区計画運用基準

2017年10月

読谷村

建設整備部 都市計画課

〒904-0392 沖縄県中頭郡読谷村字座喜味 2901 番地