

大木南地区 地区計画運用基準



読谷村役場
建設整備部 都市計画課

目 次

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	5
3－4 建築物等の整備の方針	5
3－5 建築物等の緑化に関する方針	5
4. 運用基準	6
4－1 建築物等の用途の制限	6
4－2 敷地の最低敷地面積（基準面積）	8
4－3 壁面の位置の制限	10
4－4 出窓、外階段、ベランダ等の位置の制限	11
4－5 建築物の高さの最高限度	13
4－6 建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限	14
4－7 垣または柵の構造	25
4－8 建築物の緑化率の最低限度	27
4－9 雨水処理	28
4－10 建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合の措置	28
4－11 駐車場の設置	28
5. 運用について	29
5－1 その他	29
5－2 届出が必要な行為	29
5－3 届出先	29

1. はじめに

1-1 本運用基準の目的

この運用基準は、大木南地区地区計画(以下「地区計画」という。)の都市計画決定に伴い、土地地区画整理事業によって創出される新たな低層住宅地に関し、地区整備計画に規定する事項に関する運用の基準を定めることにより、良好な低層住宅地を形成・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		大木南地区 地区計画
位置		読谷村字大木嘉阿護原、字大湾糸蒲原
地区の区分	地区の名称	低層住宅地区
	地区の面積	約 3.9ha



写真2-1 地区の全景

中部広域都市計画地区計画の変更
(読谷村決定)
大木南地区
計画図

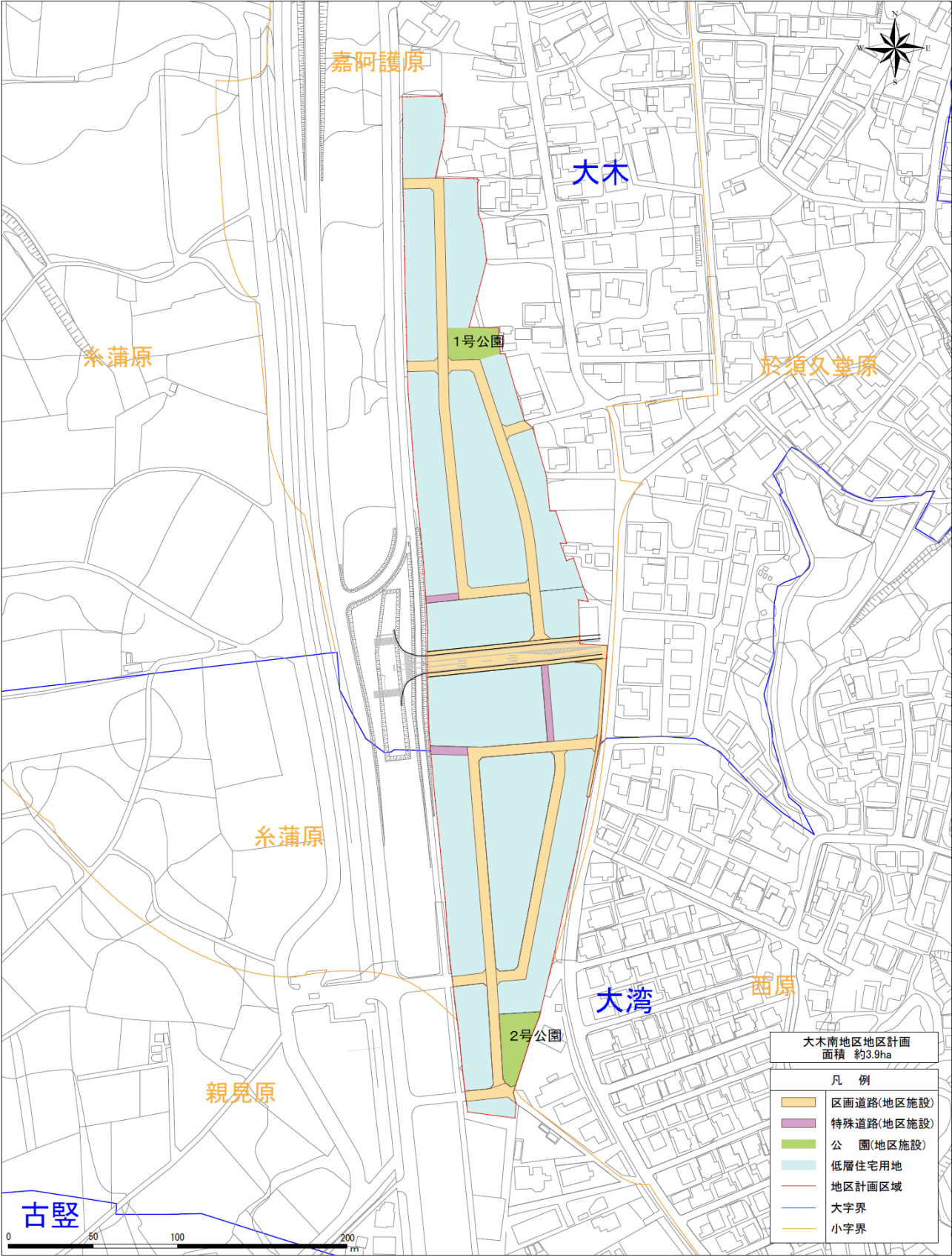


図2-1 地区計画図

3. 区域の整備・開発及び保全の方針

3-1 地区計画の目標

本地区は読谷村の南部、沖縄西海岸道路(読谷道路)沿いに位置する。地区の南部に位置する古堅には、イオンタウン読谷が立地しており、生活に必要な商業施設が集積しているため、生活利便性の高い地域といえる。

本地区の属する地域は、『読谷村第3次都市計画マスタープラン』地域別構想において、「本村の新たな玄関口と地域の生活を支える拠点形成」を目標に掲げ、地域の生活利便性を確保するために都市機能の立地誘導や住宅地形成など新たな拠点形成を図ることで、昔ながらの市街地と新たな市街地が融合する中心的な居住の場となる良好な都市基盤の形成と定住を促進する。その中において大木南地区は、土地区画整理事業による計画的な都市基盤整備を図ることで、周辺の景観と調和した緑あふれる街並みの形成を進めることが求められている。

これらを背景として本地区では、教育施設が集積する養育に適した特性を踏まえ、地区の将来像を「文教の地にふさわしい ゆとりある緑豊かな落ち着いたあるまち」として設定し、居住性に優れた良質な低層住宅地の形成に向けて地区計画を定めるものとする。

3-2 土地利用の方針

周辺が第一種低層住居専用地域に指定されており、本地区は周辺と調和した緑豊かなゆとりある居住環境を備えた低層住宅地の形成をめざす。

3-3 地区施設の整備の方針

(1) 区画道路、特殊道路、公園

本地区内は、土地区画整理事業により、区画道路、特殊道路(歩行者専用路)、公園・緑地等の都市基盤整備の整った良好な市街地が創出される。本地区においては、地区施設の維持・保全に努めつつ、安全で良質な居住空間の形成を行う。

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。
- 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 建築物等の緑化に関する方針

地区に潤いをもたらす緑豊かな居住空間を創出するため、建築物の緑化率の最低限度を定める。

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に基づき、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
低層住宅地区	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	・本地区は、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、地区外からの人々の出入りが多くなる高等学校を制限する。 ・本地区の生活環境を阻害するおそれのある公衆浴場を制限する。

表4-2 建築物等の用途の制限(詳細/続き)

建物の細分		用途地域の制限	地区計画による追加制限
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床面積の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㎡を越え、500㎡以下のもの	×	×
	店舗等の床面積が500㎡を越え、10,000㎡以下のもの	×	×
事務所等		×	×
ホテル、旅館		×	×
遊戯施設等	ボウリング場、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	×	×
	マージャン店、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	×	×
	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	○	▲4
	大学、高等専門学校、専修学校	×	×
	図書館等	○	○
	巡査派出所、公衆電話所、その他公益施設等	▲1	▲1
	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、保育所	○	○
	公衆浴場	○	×
	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	▲2	▲2
	自動車教習所	×	×
工場・倉庫等	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	×	×
	危険性が大きい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、ガス等の危険物の貯蔵・処理	量が非常に少ない	×
		量が少ない	×
		量がやや多い	×
		量が多い	×
	自動車車庫（単独車庫）	×	×
	自動車車庫（建築物付属車庫）	▲3	▲3
	倉庫	×	×
	畜舎（ペット関連施設を含む）	×	×
	パン屋、米屋、豆腐屋、洋服店、畳店、建具屋、自転車店等	×	×

○: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

☒:用途地域で制限されるもの

■:地区計画で制限されるもの

▲1: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

▲2:600㎡以下

▲3:600㎡以下、1階以下

▲4:高等学校は不可

4－2 敷地の最低敷地面積（基準面積）

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通りとする。

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)低層住宅地区	198 m ² (約 60 坪)

(※)ただし、以下については適用除外とする。(権利者が変更されたとしても分筆しない限り同様の扱いとする)

- 1)土地区画整理事業の仮換地指定時又は換地処分時の敷地面積が最低限度に満たないもの
- 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

ポイント

敷地面積の最低限度

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。

＜大木南地区の場合(最低限度 198 ㎡)＞

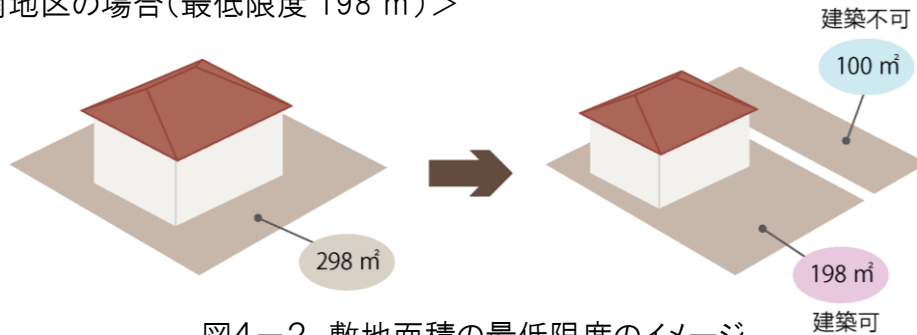


図4－2 敷地面積の最低限度のイメージ

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の一体的利用は可能とする。

注意)換地処分の公告後に敷地の分筆等を行う場合には、それぞれの敷地が 198 ㎡(約 60 坪)以上なければ建物を建てることができないので注意が必要です。

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。

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)低層住宅地区	区画道路及び特殊道路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、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。 沖縄西海岸道路(読谷道路)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、道路境界線から 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。

※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)は適用しない。

ポイント

壁面及び庇の位置の制限イメージ

(1)壁面の位置の制限イメージ

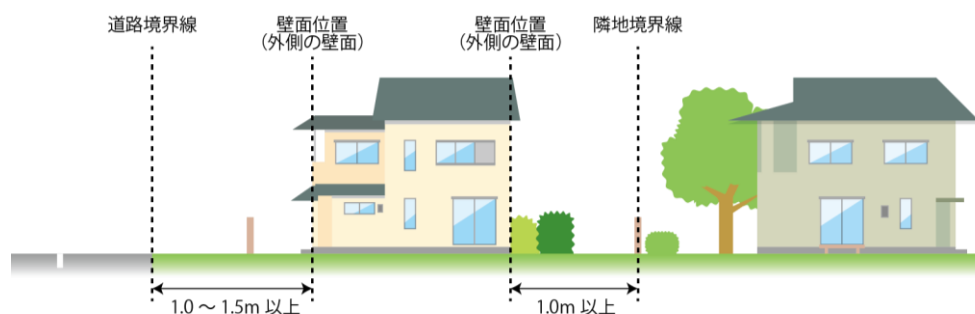


図4－3 壁面の位置の制限

(2)庇の位置の制限イメージ

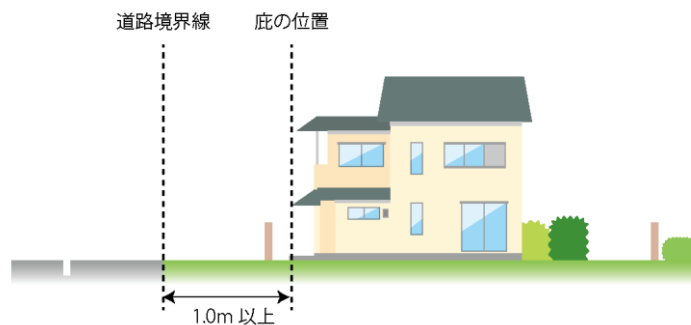


図4－4 庇の位置の制限(区画道路及び特殊道路)

4-4 出窓、外階段、ベランダ等の位置の制限

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扱う。ただし、一戸建て住宅等に係る小型建築附属設備は制限の対象としない。

【用語の定義】

(1) 建築附属設備：

電気設備、ガス設備、給排水設備、衛生設備、冷暖房設備、空調設備、防災設備、運搬設備、清掃設備等の建築設備で、家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体となって、家屋の効用を高めるものをいう。

(2) 小型建築附属設備：戸建て住宅に備え付けられる一般的な建築附属設備

（空調室外機、ボイラー、ガスボンベ、エコキュートなど）

ポイント

壁面の位置の制限

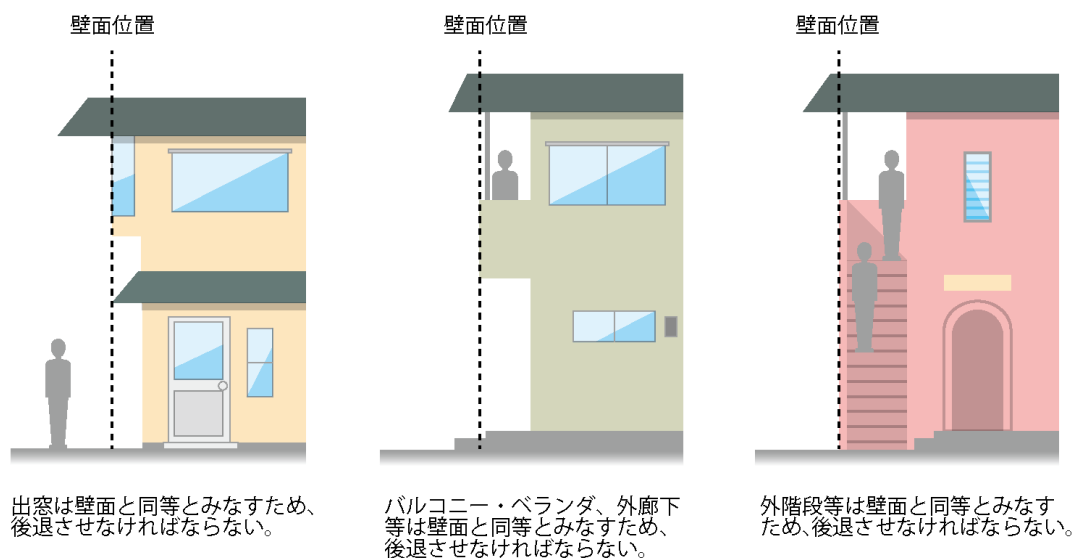


図4-5 壁面の位置の考え方

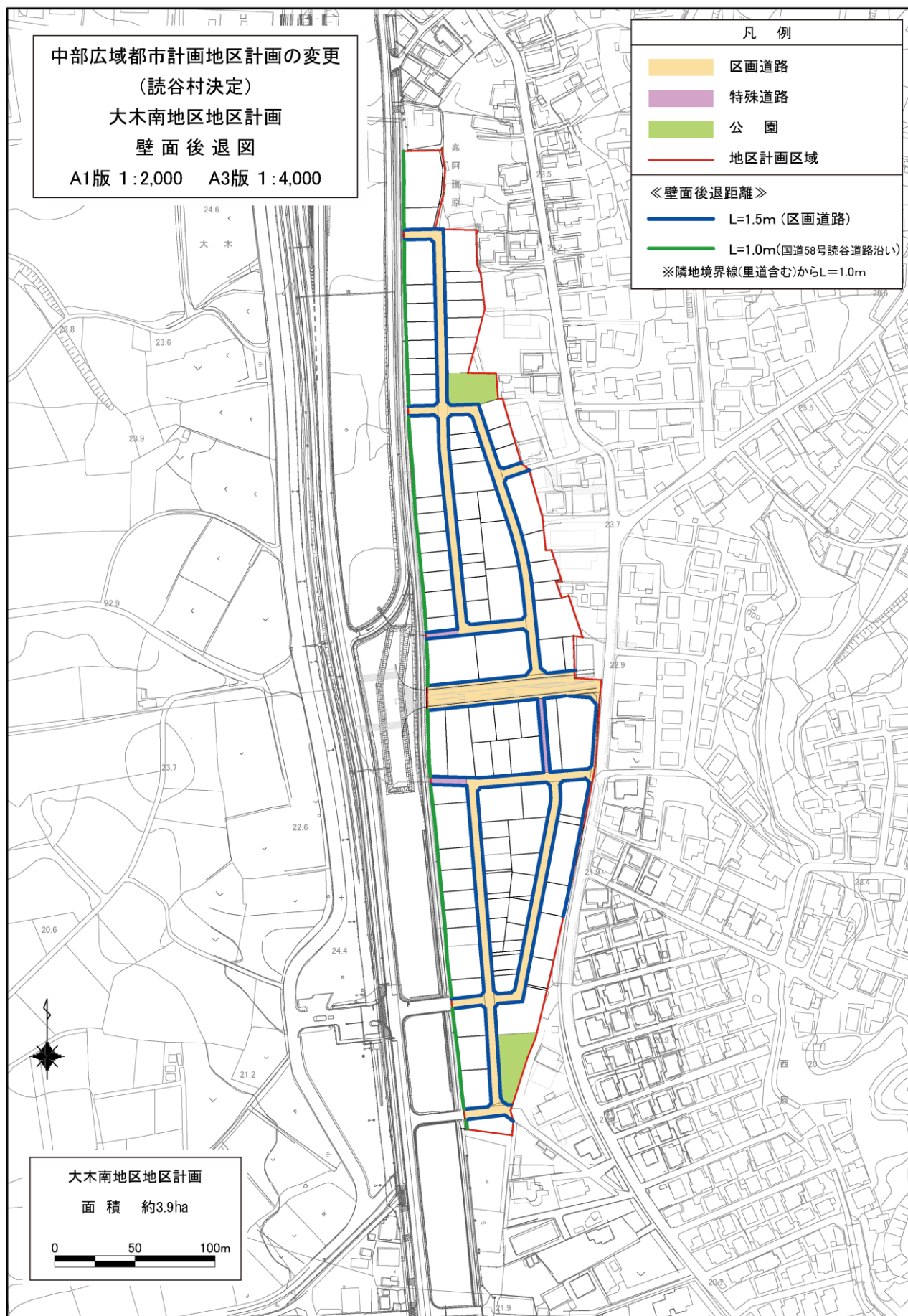


図4-5 壁面後退距離

4－5 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)低層住宅地区	10m	用途地域の高さに準ずる。

ポイント

建築物の高さの考え方

(1)建築物の高さには、給水タンク等の付属物も含むものとする。

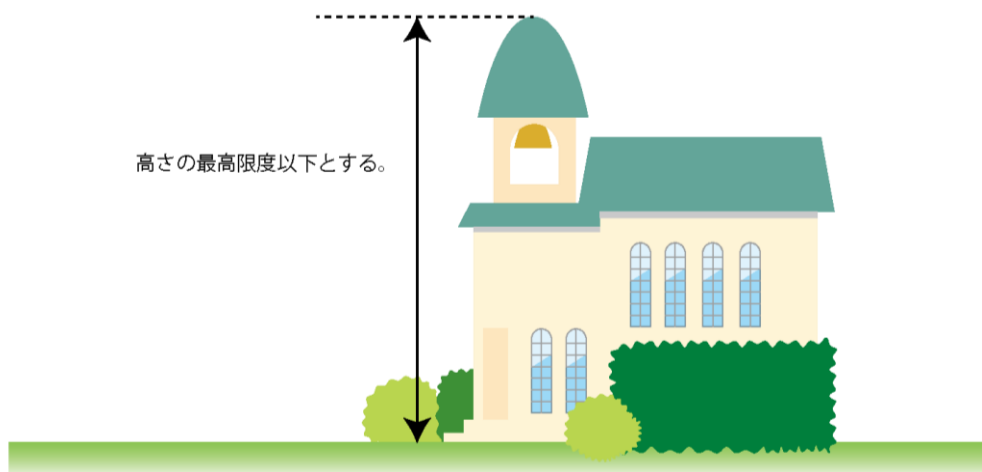


図4－6 建築物の高さの考え方

(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に等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。

4－6 建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限

(1) 建築物の屋根の制限（最上階の屋根）

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、屋根の色彩の統一を推進する。

【制限の内容】

屋根の色彩は原色を避け、周囲と調和した色彩とする。

【補足】

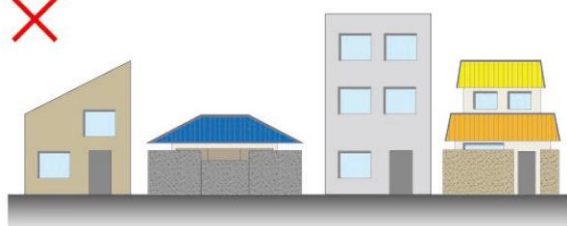
- 1) 屋根に用いる色彩は、無彩色又は暖色系を推奨する。
- 2) オーニング(テント屋根)なども屋根として取り扱う(可動式を含む)。

ポイント

建築物の屋根の制限イメージ

■ 屋根の色彩

<避けたいイメージ>



<推奨するイメージ>

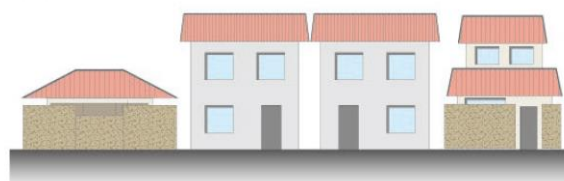


図4－7 屋根の制限のイメージ

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。

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。

(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、各面の見付面積の 1/20 以下とする。

なお、壁面広告については、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。

ポイント

建築物の色彩の制限イメージ

＜避けたいイメージ＞



＜推奨するイメージ＞



図4-8 屋根の制限のイメージ

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。

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。

ポイント

色彩の基本的な考え方

1) 色彩の考え方

大木南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。

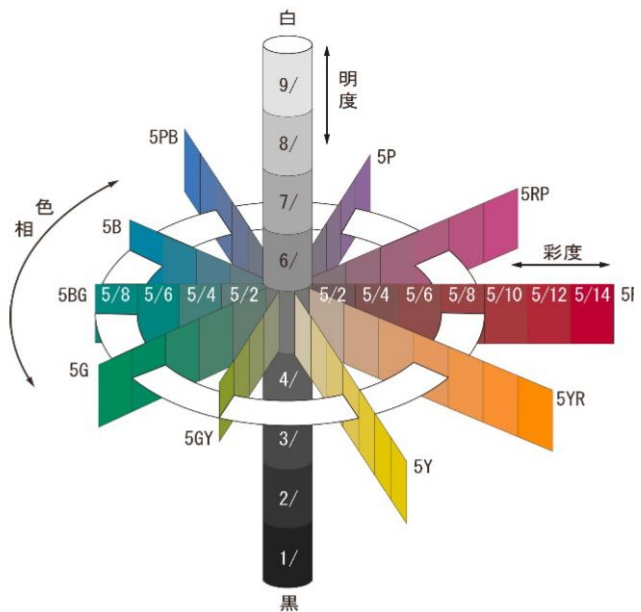


図4-9 マンセル表色系

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。

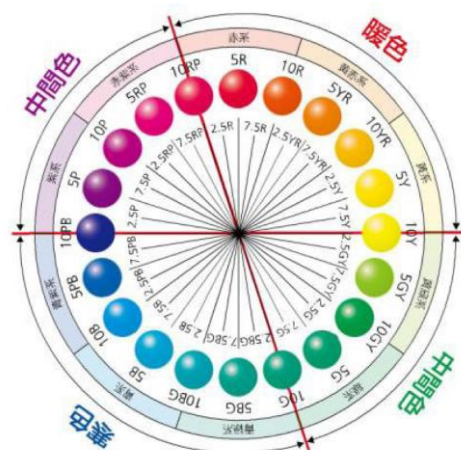


図4-10 マンセル表色系

3)使用できる色相

本地区において、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】

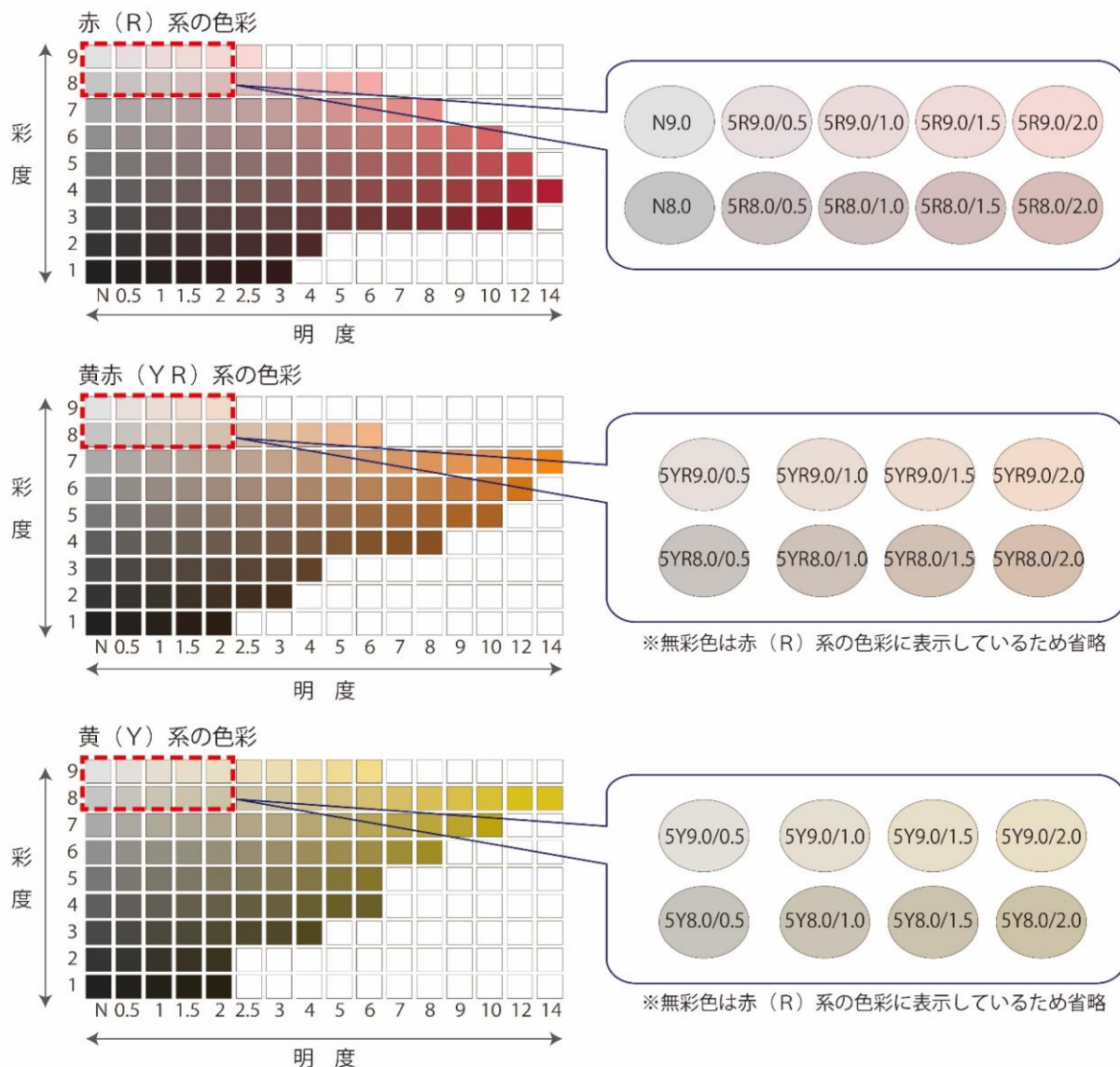


図4-11 地区内で使用できる色彩の範囲の例

※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などの付属物は、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ないようにする。

ポイント

建築物附属施設の制限

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。

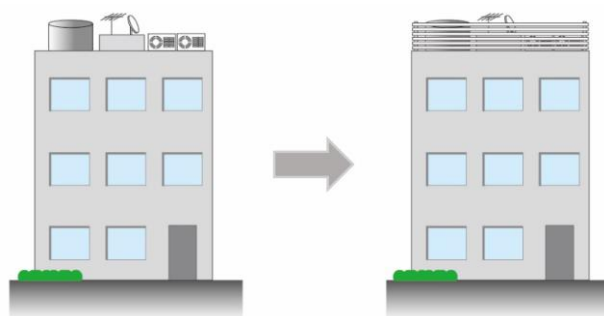


図4-12 遮蔽のための柵の設置イメージ

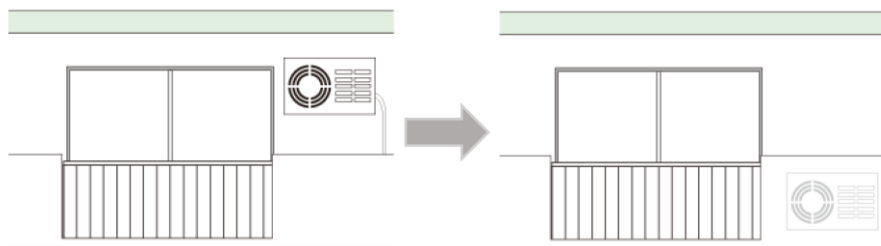


図4-13 室外機の配置場所への配慮

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。

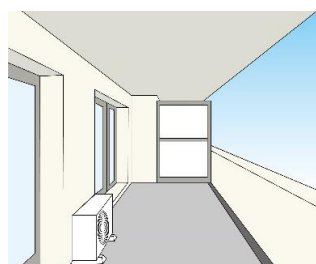


図4-14 目立たない場所への室外機の設置

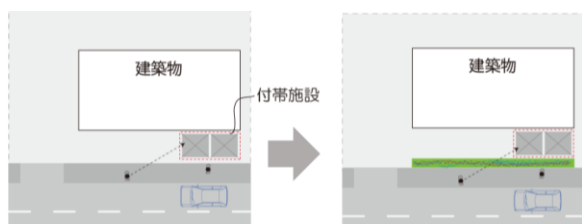


図4-15 植栽等で目隠した例



図4-16 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) 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。

ポイント

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4-17 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4-18 高低差がある土地での敷地地盤の高さの考え方

※土地区画整理事業によって造成された擁壁等については適用しない。

(5) 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】

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。

【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。)

ポイント

屋外広告物の制限

(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、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。

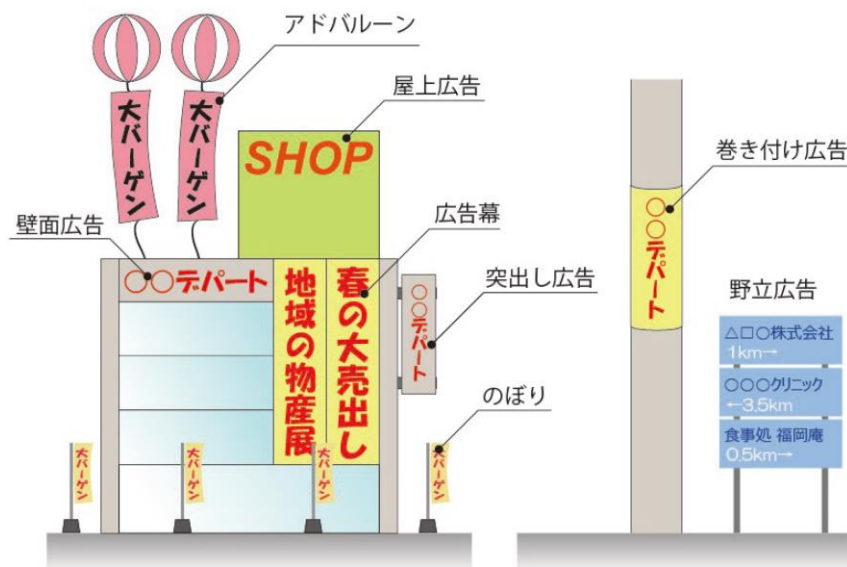


図4－19 屋外広告物の種類

(2)屋外広告物の制限

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 を超えるものは設置してはならない。

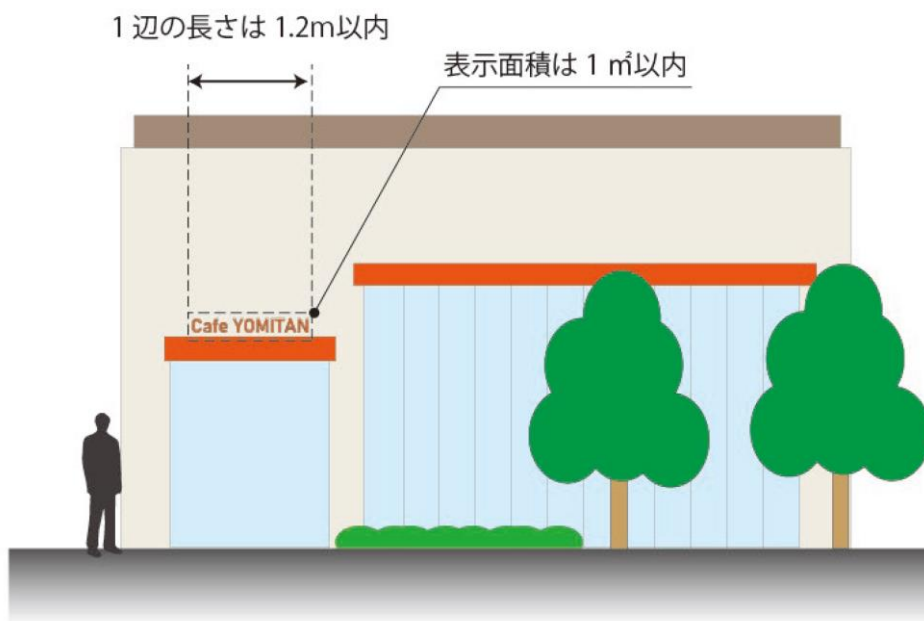


図4－20 表示面積の制限

壁面広告物以外のものは設置してはならない。

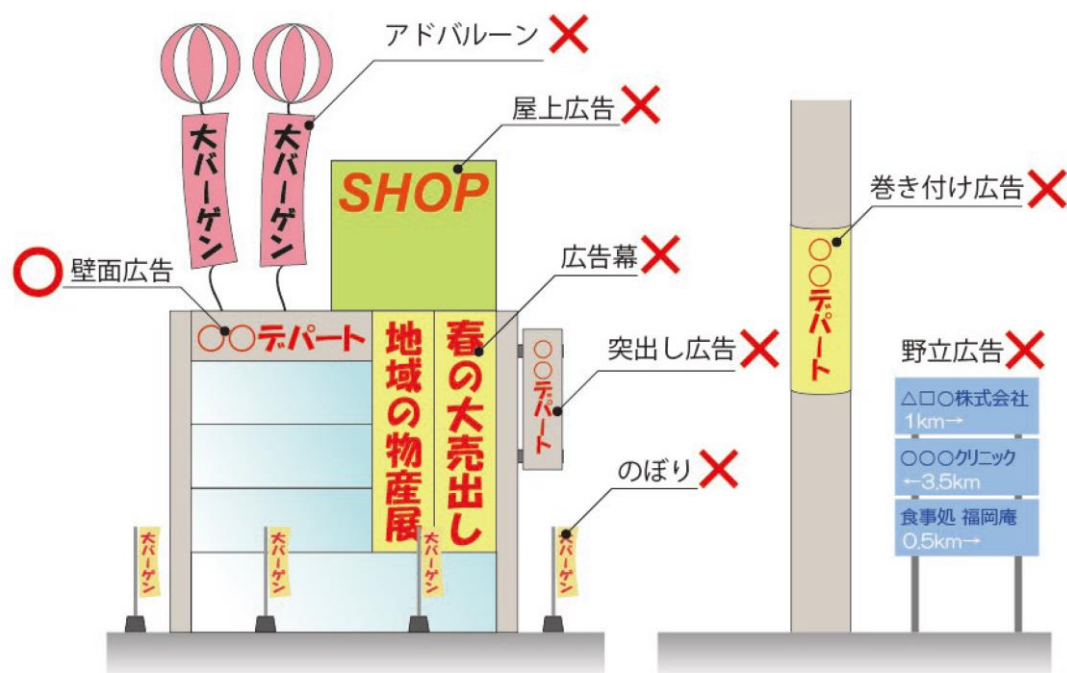


図4-21 設置可能な壁面広告物の種類

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。

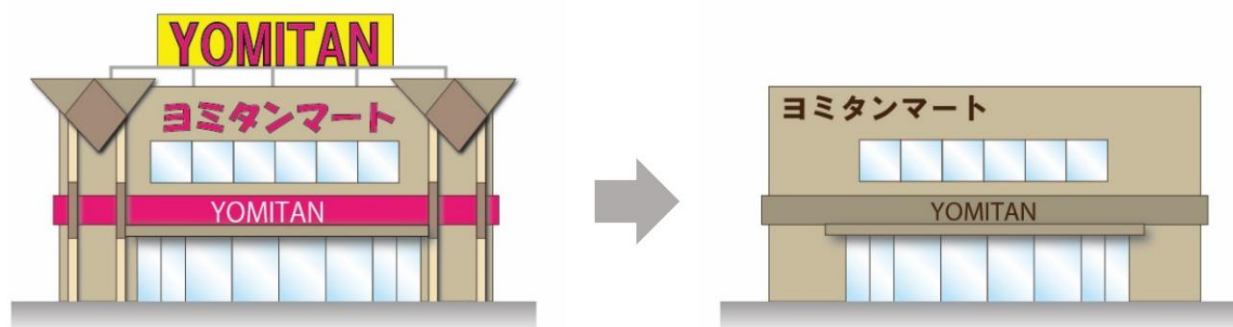


図4-22 色彩の制限

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つ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。

（６）自動販売機の設置の制限

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、色彩についての制限を行う。

【制限の内容】

自動販売機を設置する場合は、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においても同様に取り扱う。

ポイント

周辺環境と調和した自動販売機の色彩の例



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

4－7 垣または柵の構造

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。

【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) 宅地の地盤面より高さ 60cm 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、その高さを宅地の地盤面から 1.5m 以下としたもの。
 - 4) 宅地の地盤面から 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、その高さを宅地の地盤面から 1.5m 以下としたもの。

【補足】

- 1) 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。

ポイント

垣又は柵の高さの制限

(1) 生け垣の場合は、高さには制限を設けない。



図4-23 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4-24 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。

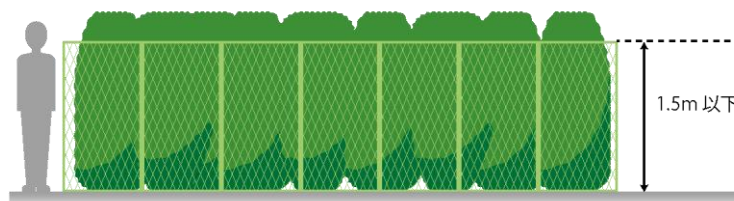


図4-25 生け垣にフェンス等を設置する場合

(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。

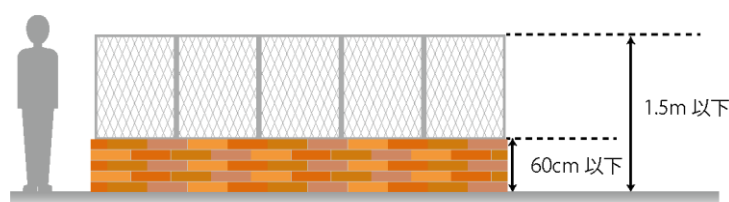


図4-26 コンクリートブロック等にフェンス等を設置する場合

4－8 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。

本地区においても、地区の将来像である「歩いて暮らせる緑豊かなゆとりあるまち」の実現を図るため、建築物の緑化率の最低限度を設けるものとする。

【制限の内容】

敷地面積の10%以上の緑化。

ポイント

緑化率の算定方法

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

(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。

(2) 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おおわれている部分の水平投影面積を合計する。

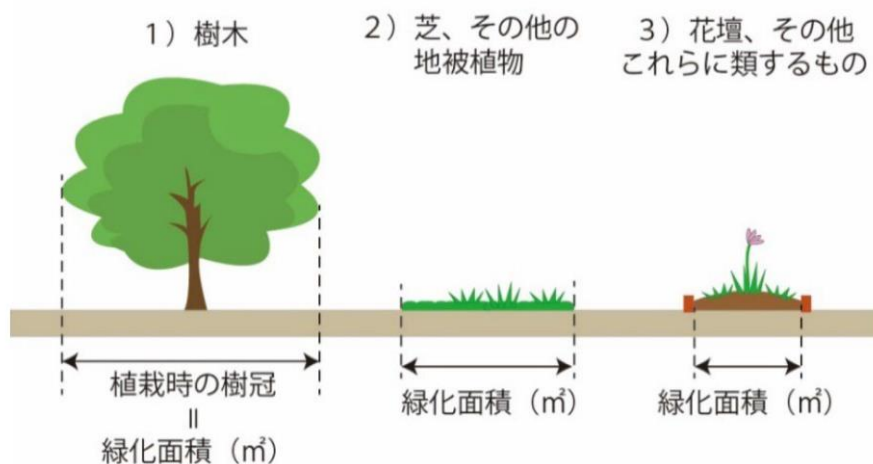


図4－27 緑化率の算定方法

4－9 雨水処理

雨水浸透施設は雨水を地下へ浸透させることを目的としたもので、雨水が地下に浸透することで、各敷地から流れ出る雨水量を減らすことができる。道路冠水、床下浸水、地球温暖化の抑制等に役立つ効果があるため、以下の制限を設ける。

【制限の内容】

周辺に、冠水や汚水等による被害が生じないように措置する。

各敷地において、雨水浸透機能がある浸透枳や緑地等を利用した敷地内浸透を図る。

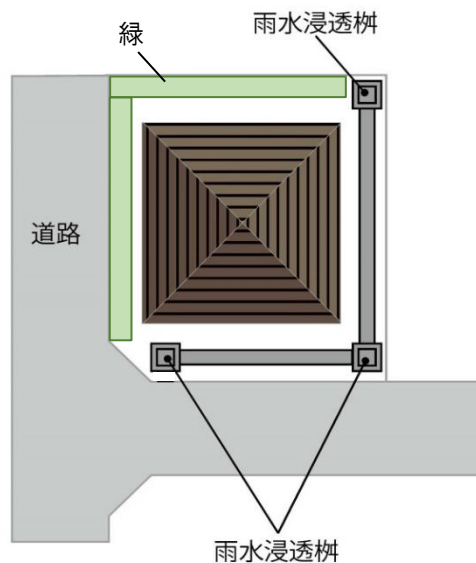


図4－28 雨水処理の考え方

4－10 建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合の措置

建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合については、その建築物又はその敷地の全部について、敷地の過半が属する地区計画に係る規定へ適用する。

4－11 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 その他

(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

令和6年7月 1日制定

令和7年3月31日改正

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

5－3 届出先

読谷村役場 建設整備部 都市計画課

大木南地区 地区計画運用基準

2024 年 7 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