

# 座喜味東原地区 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 .....	1
1-1 本運用基準の目的 .....	1
1-2 地区計画とは .....	1
2. 地区の概要.....	1
3. 区域の整備・開発及び保全の方針.....	3
3-1 地区計画の目標 .....	3
3-2 土地利用の方針 .....	3
3-3 地区施設の整備の方針 .....	3
4. 運用基準 .....	4
4-1 建築物等の用途の制限.....	4
4-2 敷地の最低敷地面積（基準面積） .....	7
4-3 壁面の位置の制限 .....	9
4-4 壁面後退区域における工作物設置の制限 .....	12
4-5 建築物の高さの最高限度 .....	12
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 その他土地の利用に関する事項.....	25
4-9 建築物敷地の緑化率.....	27
4-10 雨水処理 .....	28
4-11 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
4-12 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、座喜味東原地区地区計画(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	座喜味東原地区 地区計画		
位置	読谷村字座喜味東原、石根原		
面積	約 5.7ha		
地区の区分	地区の名称	田園住宅地区	沿道住宅地区
	地区の面積	約 4.3ha	約 1.4ha

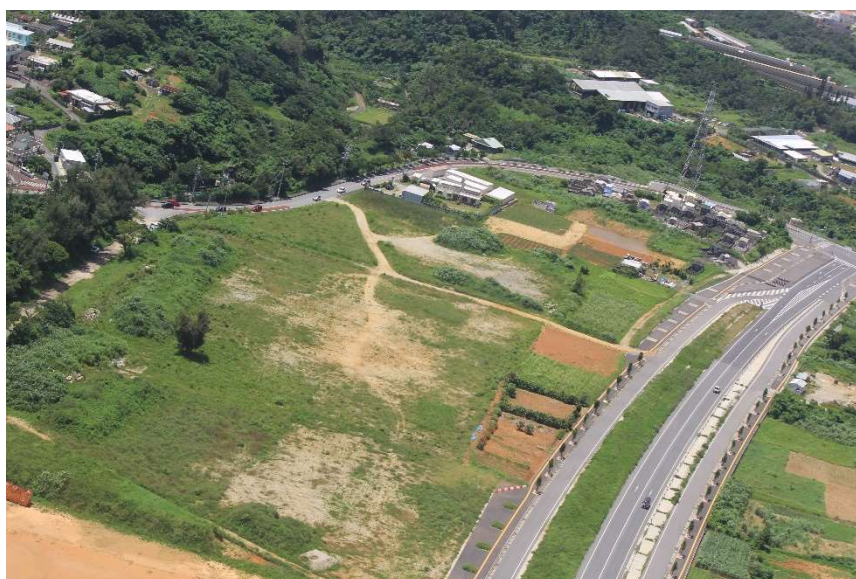


写真2-1 地区の全景



座喜味東原地区地区計画  
面積 約5.7ha

凡例	
	田園住宅地区
	沿道住宅地区
	保全緑地 (地区施設)
	区画道路 (地区施設)
	特殊道路 (地区施設)
	地区計画区域
	小字界

中部広域都市計画地区計画の変更  
(読谷村決定)  
座喜味東原地区地区計画  
計画図 1  
A1=1 : 1,000、A3=1 : 2,000

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

本地区は座喜味集落の東南に位置し、村民センター地区北端に接する。本地区東側に沿って一般国道 58 号読谷道路が整備予定(暫定供用済)であり、西側は県道 12 号線に接し交通利便性が高く、座喜味城跡への玄関口となる。本地区西側には長浜ダムに注ぐ座喜味川が流れ、その川沿いの森林は自然度が高く、ダム湖一帯の貴重な森林資源となっている。

一方、本地区は一般国道 58 号読谷道路及び県道 12 号線に囲まれ、読谷補助飛行場の滑走路跡地で平坦であることから、個別に開発や建物等の立地が進んでいくことが予想されるため、個々別々の開発等によって乱開発とならないようスプロール化を防止し、幹線道路に接する交通利便性を活かすとともに、計画的に住宅等の建築物立地を誘導することで座喜味川沿いの森林を保全し、座喜味城跡を背にしたゆとりのある田園住宅地区の形成を目標とする。

### 3-2 土地利用の方針

村民センター地区及び座喜味川沿いの緑の環境を活かし、計画的な住宅等の建築物立地に向け一般国道 58 号読谷道路と県道 12 号線とを連絡する道路網を形成し、背後の座喜味城跡及び座喜味集落と調和した、ゆとりのある田園住宅地区の形成をはかる。

### 3-3 地区施設の整備の方針

#### (1) 区画道路、特殊道路

一般国道 58 号読谷道路及び県道 12 号線に接続して地区内を巡る区画道路を整備し、各敷地を接道する道路網を形成する。

地区内の里道の一部は、特殊道路(歩行者専用路)として整備し、地区内道路網を形成する区画道路と連絡する。

### 3-4 建築物等の整備の方針

座喜味城跡及び座喜味集落を背にゆとりある田園住宅地の形成をはかるため、建築物等の用途の制限、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、建築物の壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限(外壁の色、形態の制限)、かき又はさくの構造の制限(生け垣、フェンス等)について定める。

### 3-5 樹林地、草地等の保全に関する方針

座喜味川沿いの森林緑地については、田園住宅地区及び座喜味集落の景観資源及びダム湖一帯の環境資源として、防災性を確保しつつその維持・保全をはかる。

## 4. 運用基準

### 4-1 建築物等の用途の制限

読谷村第4次総合計画基本構想及び読谷村第2次都市計画マスタープランに掲げる「環境良好な田園住宅地区」を形成するため、建築物の用途の制限を定める。

#### 【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
田園住宅地区	第一種低層住居専用地域に建てられる建築物とし、そ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	・環境良好な田園住宅地の形成を目標としていることから、第一種低層住居専用地域と同等の制限を設ける。 ・公衆浴場については、地区外からの利用も予想されることから制限し、地区外から多くの人々が地区内に流入することを防止する。
沿道住宅地区	第二層低層住居専用地域に建てられる建築物とし、そ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	・環境良好な田園住宅地との調和を図りつつ、一定の店舗等の立地を可能とするため、第二層低層住居専用地域と同等の制限を設ける。 ・公衆浴場については、地区外からの利用も予想されることから制限し、地区外から多くの人々が地区内に流入することを防止する。

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 田園住宅地区)	(第二種低層住居専用地域 沿道住宅地区)	備考
住宅、共同住宅、寄宿舍、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2分の1未満のもの		○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの			▲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。2階以下
	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				
風俗施設 遊戯施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等			
	カラオケボックス等			
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等			
	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブ等			
	キャバレー、個室付浴場 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

×：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用途

※本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではない。

※卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画区域内においては都市計画決定が必要ななど、別に規定あり。

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 田園住宅地区)	(第二種低層住居専用地域 沿道住宅地区)	備考	
公共施設 病院 学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○		
	大学、高等専門学校、専修学校 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	○	○		
	病院				
	公衆浴場(風営法第2条第6項第1号に該当する営業に係るものを除く)	×	×		
	診療所	○	○		
	老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これに類するもの	○	○		
	老人福祉センター・児童厚生施設その他これに類するもの	▲	▲	▲延べ面積 600 m <sup>2</sup> 以内のものに限る	
自動車教習所					
工場 倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)				
	建築物附属自動車車庫	▲	▲	▲一団地の敷地内について別に制限有	
	倉庫業倉庫				
	自家用倉庫				
	畜舎(15 m <sup>2</sup> を超えるもの)				
	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床面積が50 m <sup>2</sup> 以下のもの				
	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多い工場				
	危険が大きいかまた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					

○: 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用途

※本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではない。

※卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画区域内においては都市計画決定が必要など、別に規定あり。



## 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、ゆとりある田園住宅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	最低敷地面積	制限の理由
田園住宅地区	300 m <sup>2</sup> (約 90 坪)	本地区はゆとりある田園住宅地区の形成が目標であることから、沿道住宅地区も含め敷地面積の最低限度を300 m <sup>2</sup> とする。
沿道住宅地区		

(※)ただし、以下については適用除外とする。

- ①地区計画による制限が定められる前から、基準面積未満の土地。
- ②公共事業の施行等により、基準面積未満となった土地。
- ③都市計画の変更により、既存不適格になったもの。
- ④公益上、必要なもの。

※中部広域都市計画地区計画(座喜味東原地区)

令和4年3月8日(読谷村告示号)

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。

<沿道住宅地区(最低限度 300 m<sup>2</sup>)の場合>

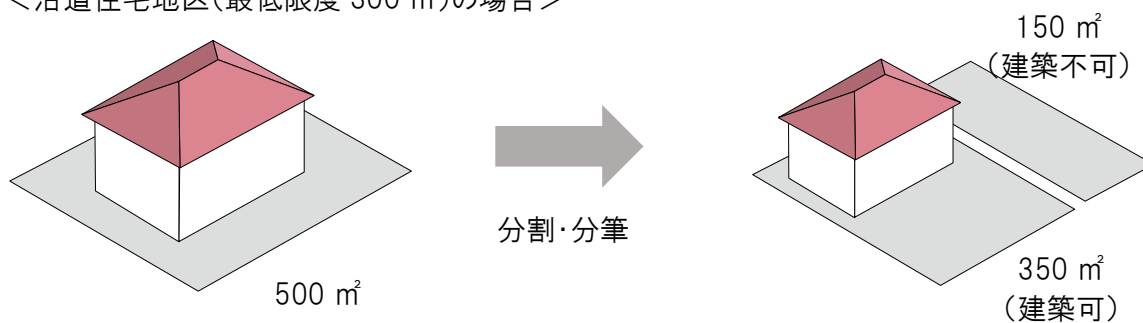


図4-2 敷地面積の最低限度のイメージ

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

建築物の壁の位置は、道路等の公共の場所及び隣地境界線から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。

#### 【制限の内容】

壁面の位置の制限は以下の表に基づき設定する。

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線又は隣地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、道路境界線からの後退については、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。

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)一般国道58号 読谷道路及び県道 12号線に面する建築物	道路境界線から2.5m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。	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。ただし庇については、隣地境界線から0.5m以上後退した位置とする。
(2)区画道路及び一部の特殊道路に面する建築物	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、道路境界線から0.5m以上後退した位置とする。	隣地境界線から0.5m以上後退した位置とする。緑道となる歩行者専用道路も、隣地境界として取り扱う。

(※)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。

## 解 説 一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

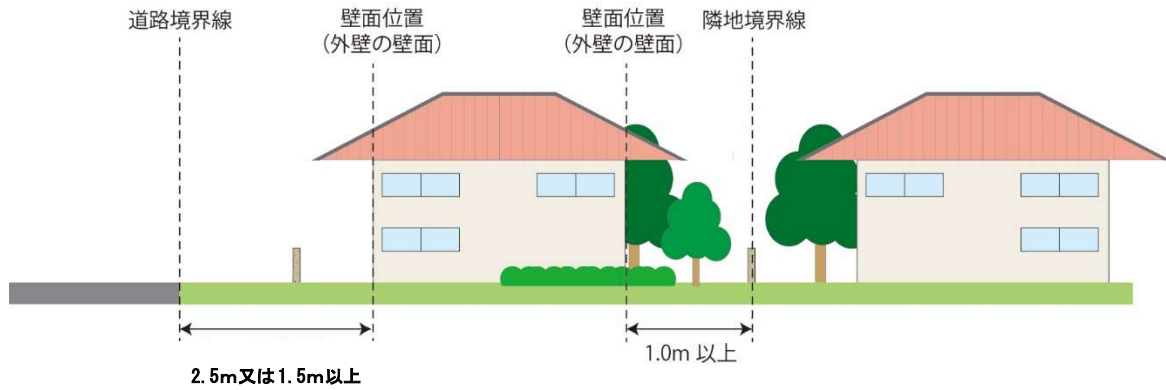


図4-3 壁面の位置の制限

- 1) 一般国道 58 号読谷道路及び県道 12 号線に面する建築物は道路境界線から 2.5m以上後退した位置とする。
- 2) 区画道路及び一部の特殊道路に面する建築物は道路境界線から 1.5m以上後退した位置とする。

隣地境界面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

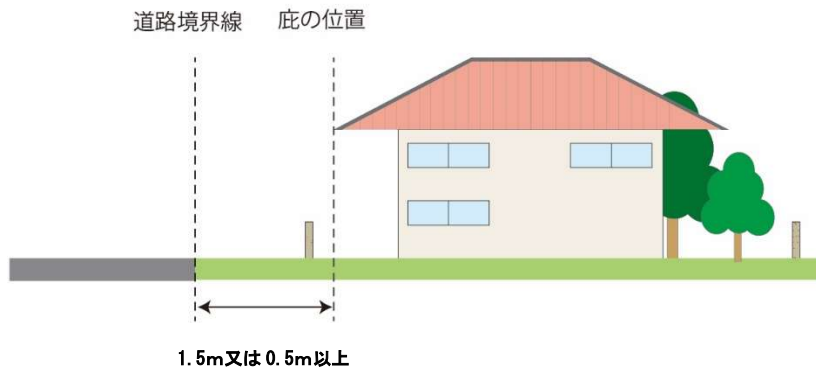
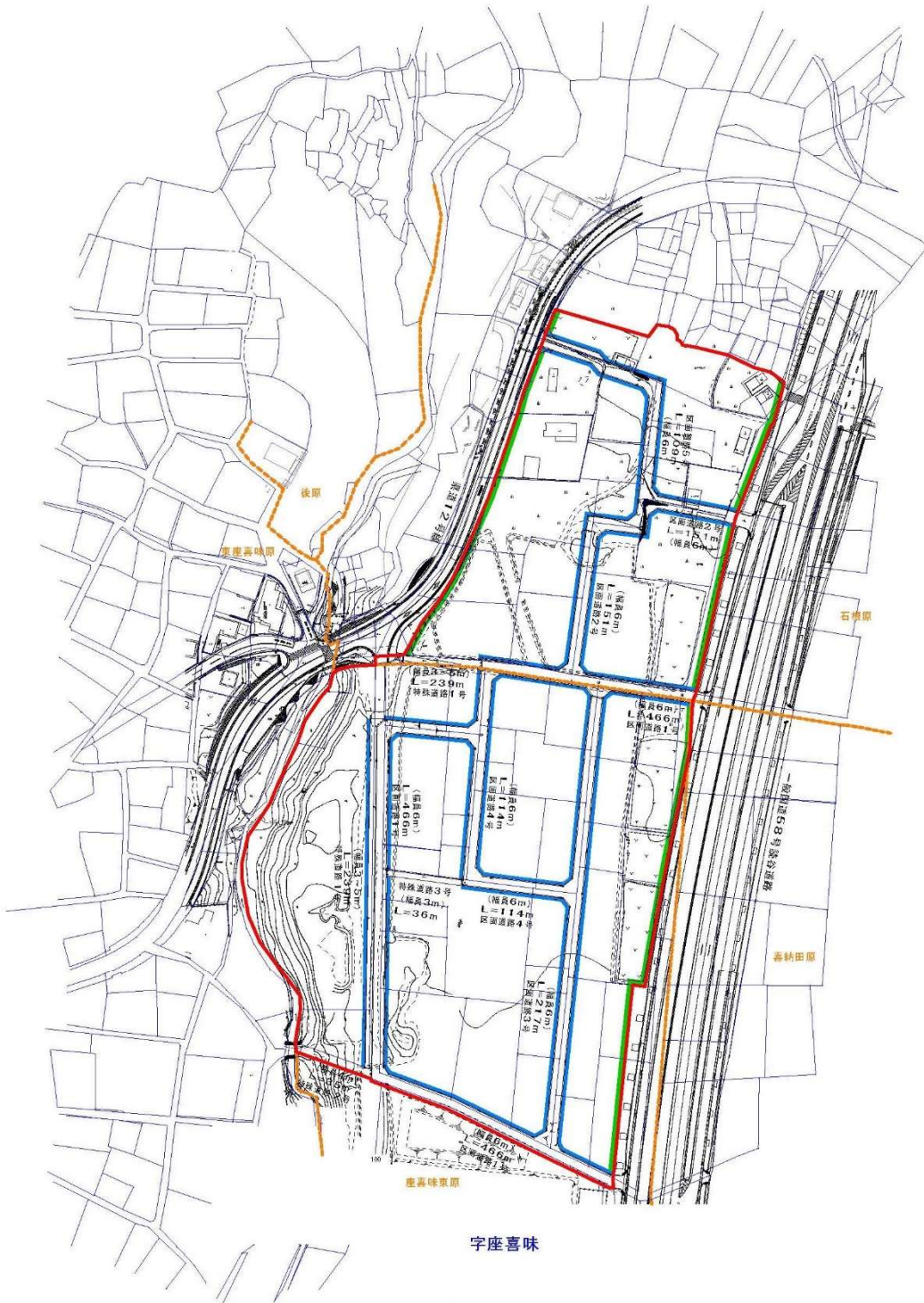


図4-4 庇の位置の制限

- 1) 一般国道 58 号読谷道路及び県道 12 号線に面する建築物は道路境界線から 1.5m以上後退した位置とする。
- 2) 区画道路及び一部の特殊道路に面する建築物は道路境界線から 0.5m以上後退した位置とする。



座喜味

中部広域都市計画地区計画の変更  
 (読谷村決定)  
 座喜味東原地区地区計画  
 計画図2 壁面後退図  
 A1=1:1,000、A3=1:2,000

壁面後退図	特記
L=2.5m	一般国道58号読谷道路及び県道12号線に接する面
L=1.5m	区画道路及び一部の特殊道路に接する面

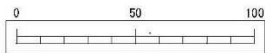


図4-5 壁面の位置の制限

#### 4 - 4 壁面後退区域における工作物設置の制限

自動販売機の設置は、自動車等の不法駐停車による通行障害や騒音等の発生、視距不良による交通の危険性増加等の可能性があるため、以下の制限を設ける。

##### 【制限の内容】

自動販売機等を設置する場合は道路の交差点から 10m 以上離れた場所に設置するものとする。

#### 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	制限の理由
田園住宅地区	10メートル以下	建築物の用途の制限を第一種低層住居専用地域相当としているため。
沿道住宅地区	10メートル以下	建築物の用途の制限を第二種低層住居専用地域相当としているため。

- 1) 建築物の高さには、塔屋、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もの、及び建築物の付属物等（空調室外機、太陽光パネル、広告看板等）を含むものとする。

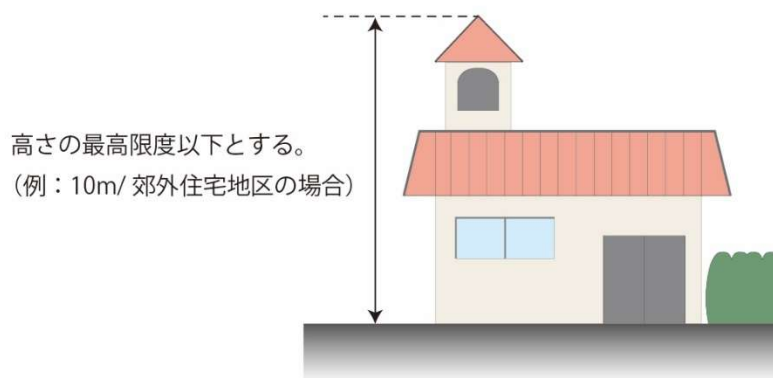


図4-6 建築物の高さの考え方

- 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。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。

## 4-6 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）

勾配屋根及び赤瓦を推進し、統一感のある街並みをつくり出し、優れた景観の形成を図る。

#### 【制限の内容】

- ・各建築物の屋根は勾配屋根とする。なお、勾配は 20%(5:1)以上、勾配屋根の面積は 1/3以上とする。
- ・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)などの色彩については屋根として取り扱うが、勾配屋根の面積には含まない。(可動式を含む)

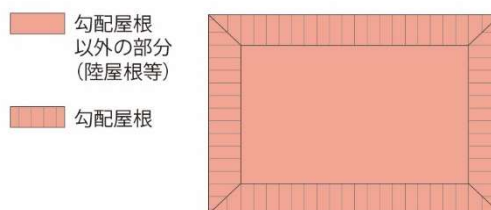
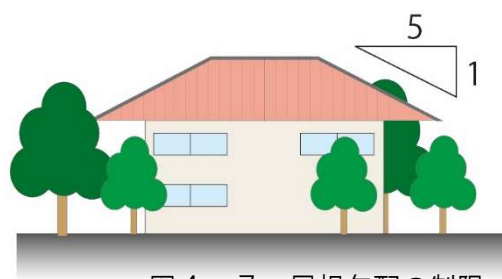


写真4-1 赤瓦を使用した例(左:ユンタンザパークゴルフ場/右:ヤチムンの里地内販売所)

### 解説 — 建築物の屋根の制限 —

- ・勾配は 20%(5:1)以上となるようにする。
- ・面積は、勾配屋根の面積/建築面積で求める。
- ・アーチ型やかまぼこ型でも 20%以上の勾配の部分で建築面積の 1/3 以上とする。

$$\text{勾配屋根面積} / \text{建築面積} \geq 1/3$$





## (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】

- ・外壁に用いる色彩は原色を避け、周囲と調和した色彩とする。

### 【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。

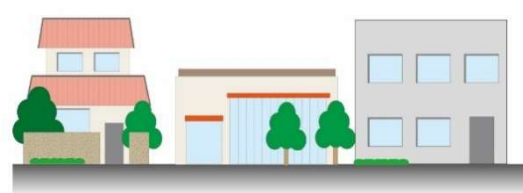
### 解 説 —建築物の色彩の制限イメージ—

#### ■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



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。

図4-9 建築物の色彩

○周囲と調和した色彩とは、読谷村景観計画に定める景観形成基準を準用することとする。

#### ●景観形成基準(抄)

- 落ち着いた色彩(白又は暖色系の淡い色)を基調とし、周辺景観との調和に配慮した色彩とすること。(マンセル値:明度8以上、彩度2以下)
  - 自然景観が大部分を占める場合は、周辺の色調や建築物等の規模に留意し、色彩の対比及び調和の効果について配慮すること。
  - 派手な色を用いる場合の使用面積は、住宅用途の場合は見付面積の5%以内とすること。
- ※ 派手な色とは、基準色(マンセル値:明度8以上、彩度2以下)以外の色

1) 色彩の考え方

座喜味東原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。

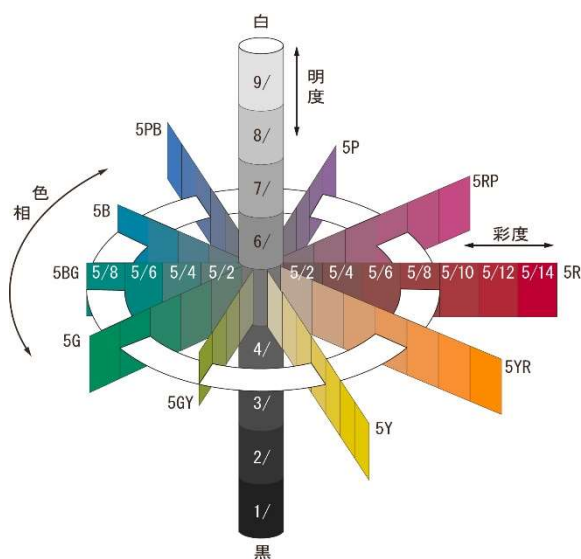


図4-10 マンセル表色系

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。

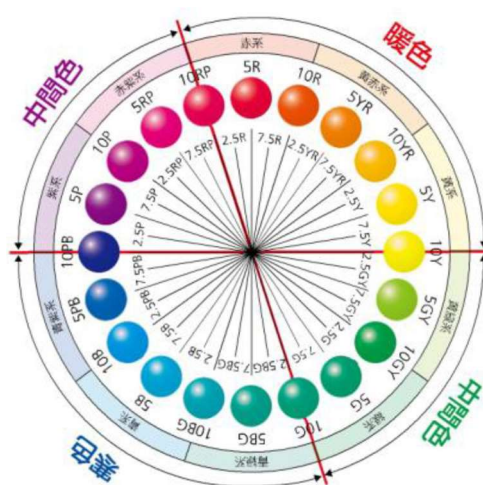


図4-11 マンセル表色系

### 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】

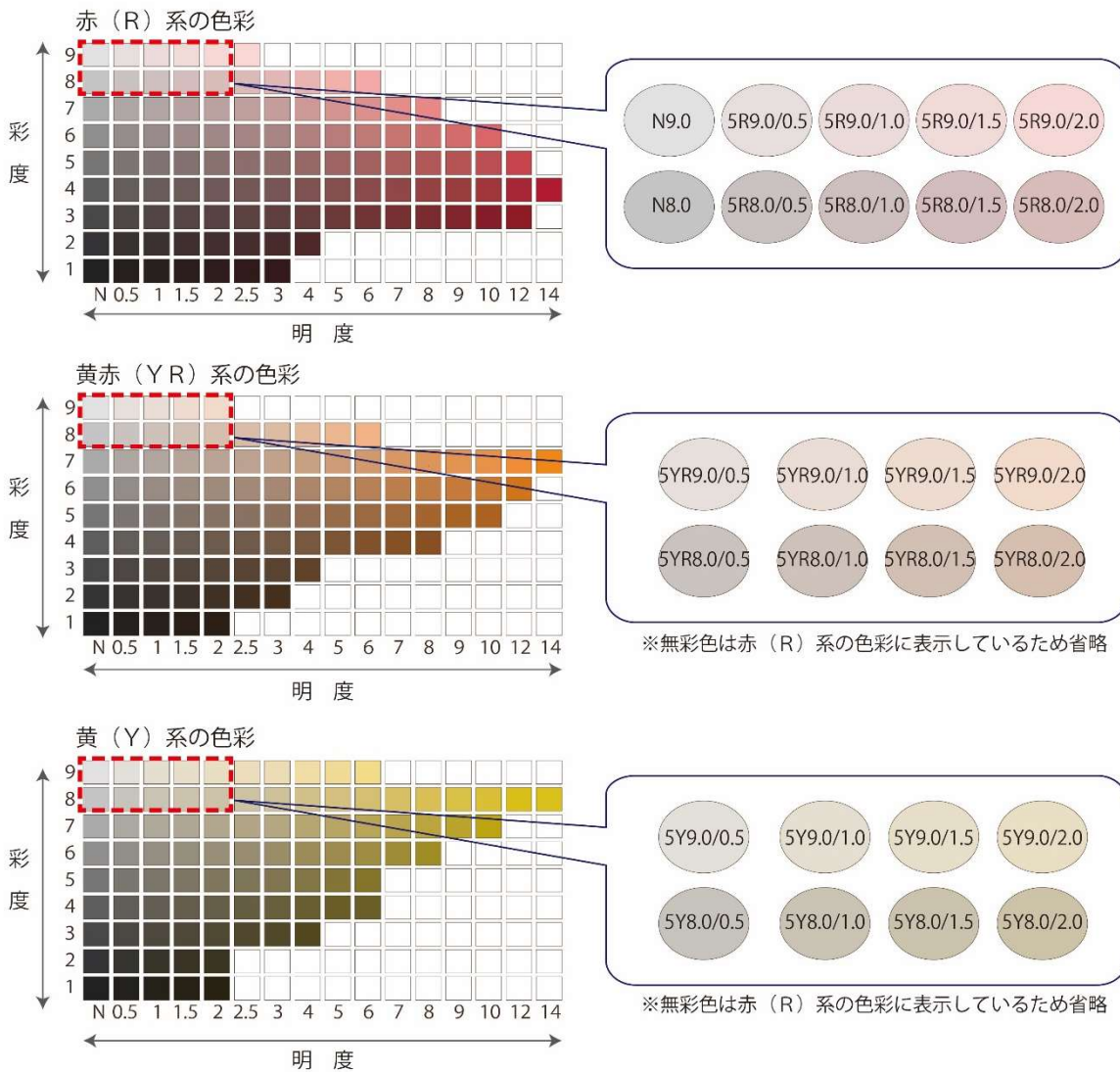


図4-12 地区内で使用できる色彩の範囲の例

※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ため、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建築附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附属物は、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・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。

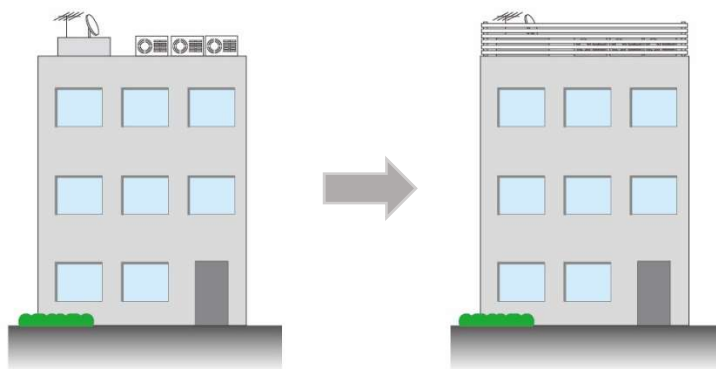


図4-13 遮蔽のための柵の設置イメージ

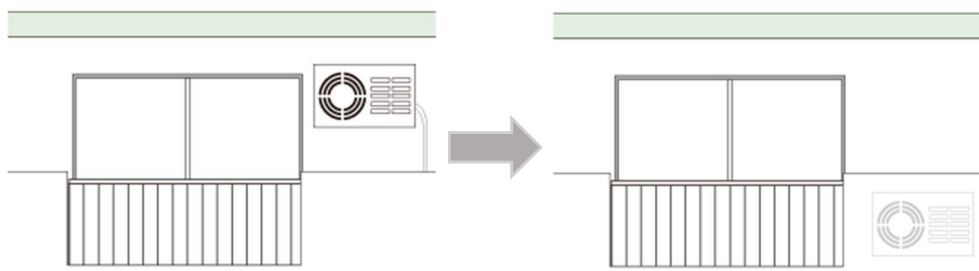


図4-14 室外機の配置場所への配慮

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。

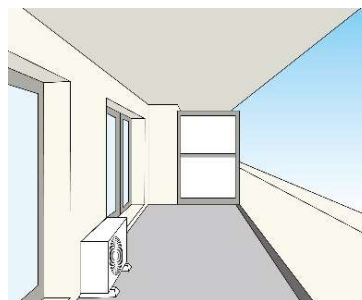


図4-15 目立たない場所への室外機の設置

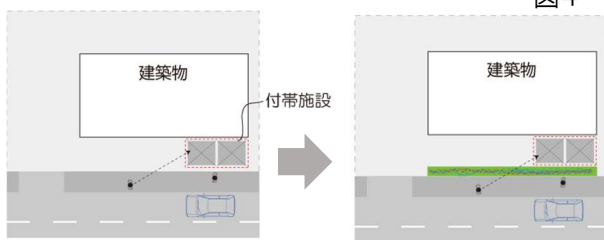


図4-16 植栽等で目隠した例



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。

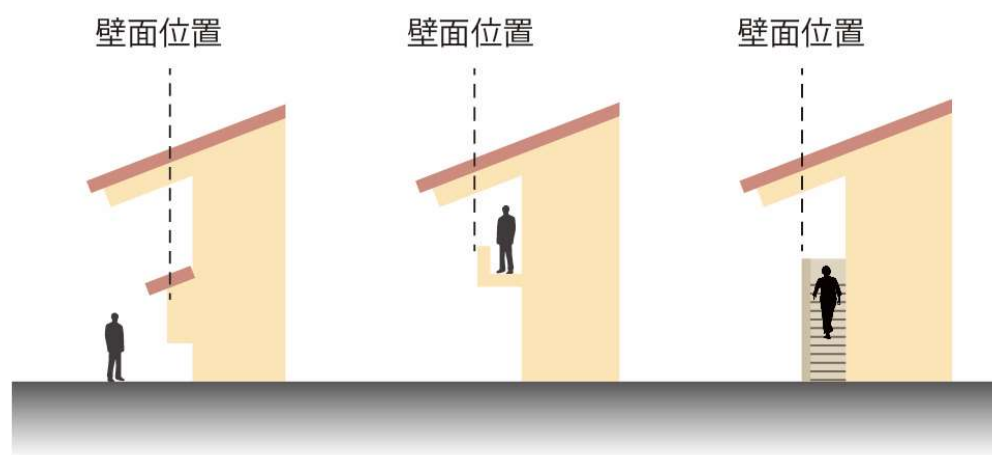
#### 【制限の内容】

出窓、外階段、ベランダ、受水槽等の位置は壁面(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。

高架水槽(貯水槽)の屋上設置は禁止する。

#### 解説 一壁面の位置の制限一

##### 1) 壁面と同等にみなすもの



出窓は壁面と同等とみなすため、後退させなければならない。

バルコニー・ベランダ、外廊下等は壁面とみなすため、後退させなければならない。

外階段等は壁面とみなすため、後退させなければならない。

図4-18 壁面の位置の考え方

##### 2) 設置できないもの

高架水槽(貯水槽)の屋上設置は禁止する。

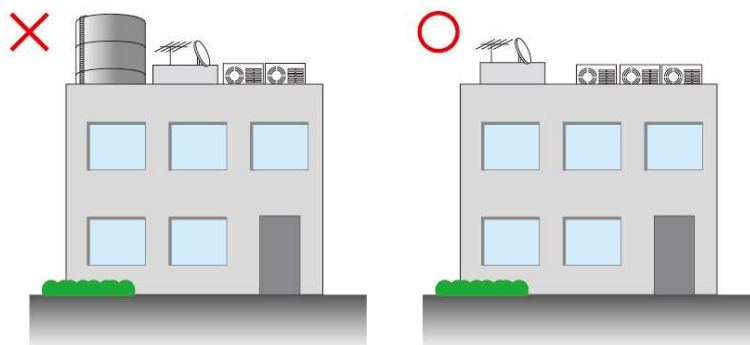


図4-19 屋上設置の制限

## (5) 電柱等の設置

道路幅員の適切な確保や視距の確保に加え、景観上整った街並みとするため、電柱等の設置について定める。

### 【制限の内容】

地区計画区域内における電柱は道路に接して住宅敷地内に配置し、電気、電話等の引き込みは受電ポール型とする。

写真4ー2 受電ポール型  
電気・電話等の配線を地中を通して家庭に引き込むタイプの電柱。空中を横切る配線が少なくなり、景観や安全の面からメリットがある。



## (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】

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 m<sup>2</sup> 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) 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。
- 4) 光源が点滅するものは使用してはならない。
- 5) デジタルサイネージなども屋外公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。
- 6) 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) 屋外広告物の種類と制限

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。

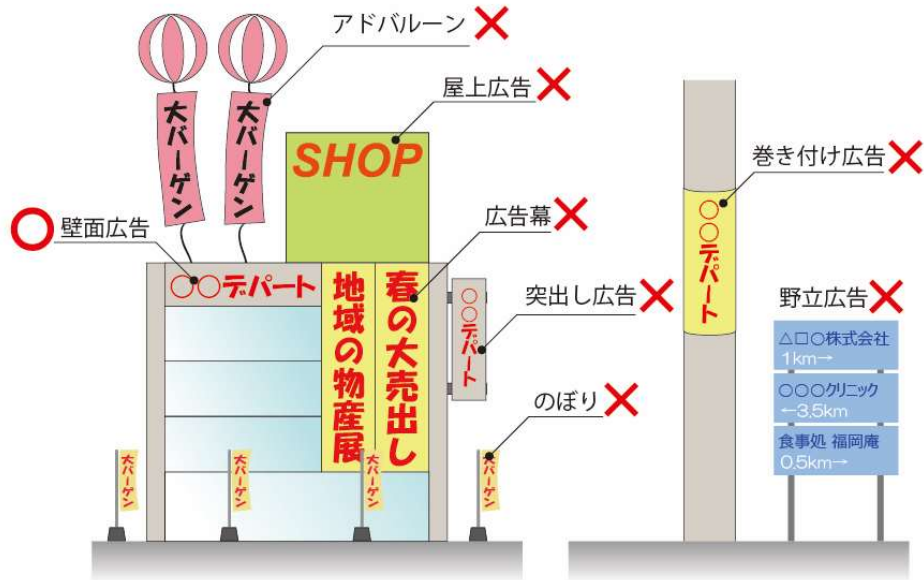


図4-20 設置可能な壁面広告物の種類

(2) 表示面積の制限

一辺の寸法が 1.2m を超えるもの、若しくは表示面積が 1 m<sup>2</sup> を超えるものは設置してはならない。

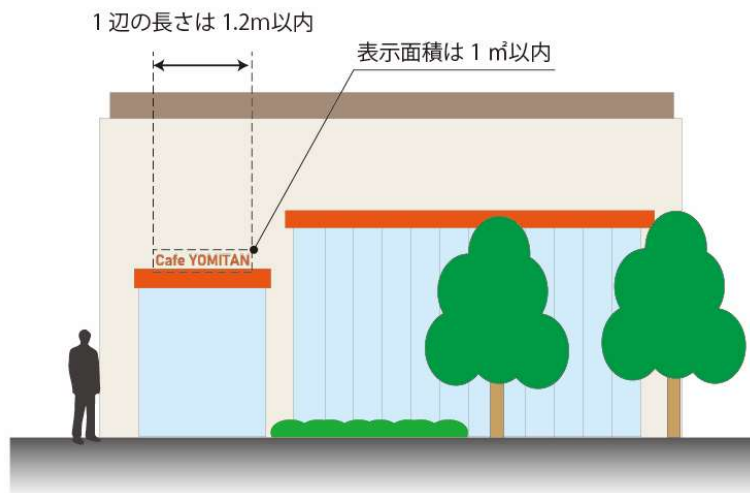


図4-21 表示面積の制限

(3) 色彩の制限

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。

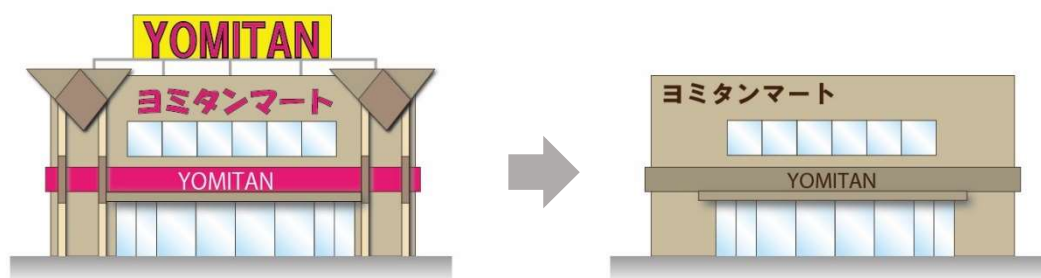


図4-22 色彩の制限



○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、黄色その他けげ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われ、住宅地区の良好な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】

自動販売機等を設置する場合は、道路の交差点から10m以上離れた場所に設置するものとし、原色を避け、周囲と調和した色彩とする。

また、自動販売機等の設置がない場合は、その旨を配置図等に記載すること。

### 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4-3 色彩の彩度を抑え、周辺の景観と調和している例



写真4-4 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・柵・塀に関しては、緑豊かで開放的な空間を創出するという景観からの観点や、災害時のブロック塀の倒壊を防ぐなど防災の観点から、制限を設ける。

##### 【制限の内容】

道路及び通路並びに隣地との境界線側に、垣また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) 敷地面より高さ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) 生け垣に加えフェンス等透視可能なものを設置したもので、その高さを敷地面から1.5m以下としたもの。
- 4) 敷地面から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可能なものを設置したもので、その高さを敷地面から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。
- 2) 車止めポールなどを連続して設置する場合は、垣または柵と同様に取り扱う。

#### 4 - 8 その他土地の利用に関する事項

現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものを保全するための制限を設ける。

##### 【制限の内容】

計画図に表示する樹林地、草木地区域内においては、墓地等の区域内においては墓を除き、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、鉱物の掘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

1) 生け垣の場合は、高さには制限を設けない。

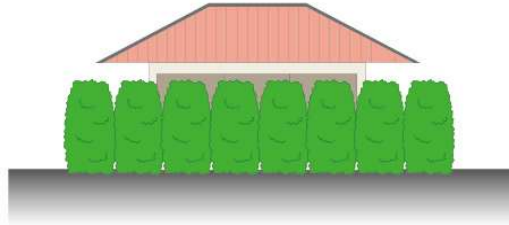


図4-23 生け垣の場合

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。

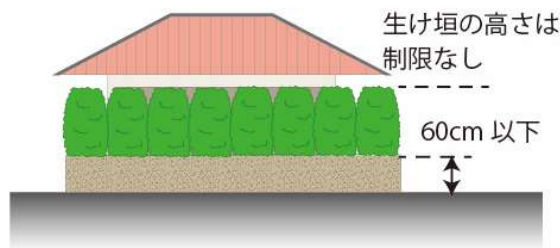


図4-24 植栽柵と生け垣の場合

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。

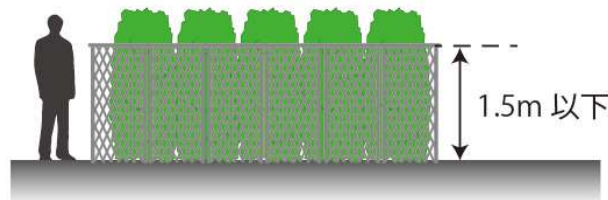


図4-25 生け垣にフェンス等を設置する場合

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。

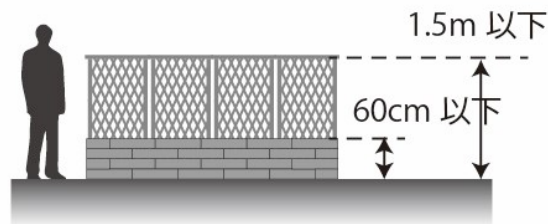


図4-26 コンクリートブロック等にフェンス等を設置する場合

## 4-9 建築物敷地の緑化率

【読谷村景観条例の届出対象行為に該当する行為を行為を行う際に遵守する規準（景観形成基準）】

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、落ち着いたある住宅地の形成が図られる。

### 【制限の内容】

敷地面積の10%以上の緑化。

敷地を分割する場合は、各区画で10%、全体でも10%になるように緑地を配置すること。

### 解 説 ー緑化率の算定方法ー

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

#### 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。

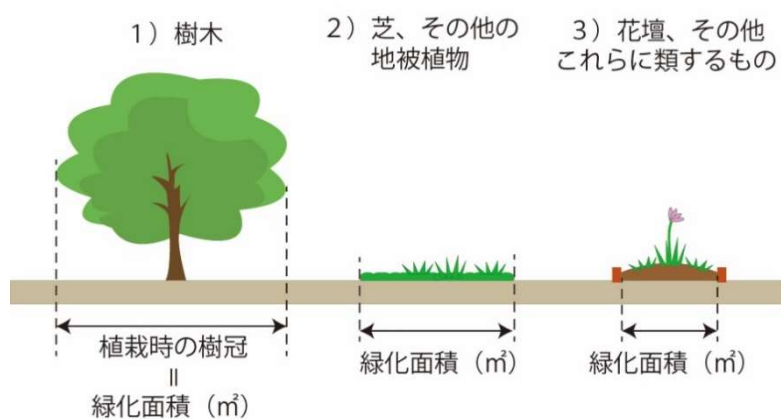


図4-27 緑化率の算定方法

## 4-10 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。

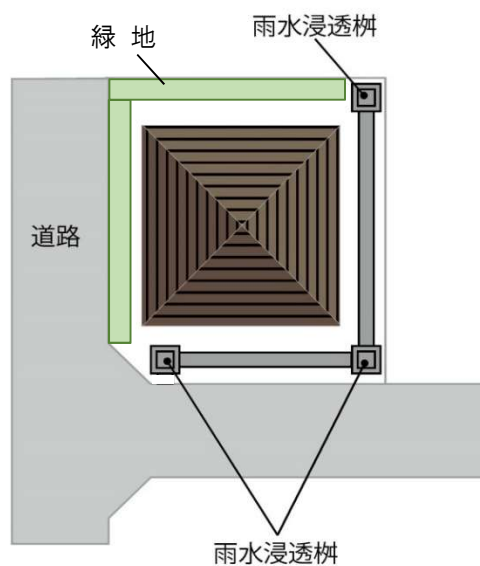


図4-28 雨水処理の考え方

## 4-11 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。

## 4-12 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5年3月27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

# 座喜味東原地区 地区計画運用基準

2023年3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