

北中城村ライカム地区 地区計画運用基準

令和 5 年 3 月

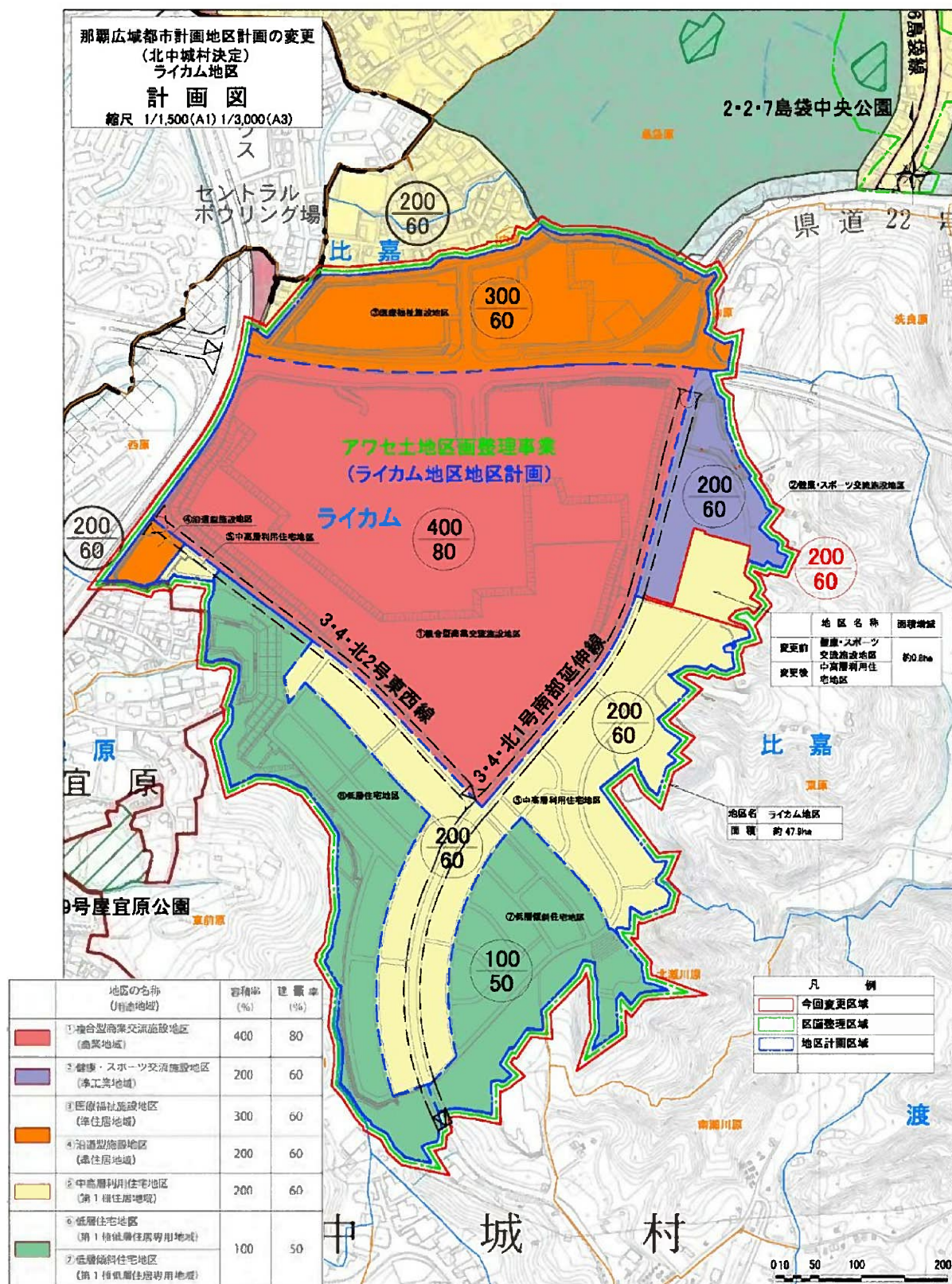
北中城村 建設課

< 目 次 >

1. 地区の概要	P1
2. 区域の整備、開発及び保全に関する方針	P2
3. 北中城村ライカム地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例	P4
4. 運用基準	P14
A. 建築物の用途の制限	P14
B. 容積率	P23
C. 建蔽率	P23
D. 建築物の敷地面積の最低限度	P24
E. 壁面の位置の制限	P26
F. 建築物の高さの最高限度	P29
G. 建築物等の形態又は意匠の制限	P30
H. 垣または柵の構造の制限	P37
I. 緑化率の最低限度その他	P38
5. その他、特例など	P41
6. 手続きの流れ	P42

1. 地区の概要

名 称	那覇広域都市計画 ライカム地区 地区計画
位 置	沖縄県中頭郡北中城村字ライカムの全部 沖縄県中頭郡北中城村字島袋、字比嘉、字屋宜原の各一部
面 積	約47.9 ha



2. 区域の整備、開発及び保全に関する方針

(1) 地区計画の目標

北中城村は那覇広域都市計画区域の北端にあり、中部広域都市計画区域にも接する。中城湾を見渡せる眺望、貴重な斜面緑地、中城城等の歴史遺産があり、交流拠点としての可能性が高い地域である。

ライカム地区は北中城村の北部地域に位置し、北側が市街化区域に隣接した駐留米軍の返還跡地（旧ゴルフ場）で緑豊かな傾斜地で形成された丘陵地である。地区周辺には、広域幹線の沖縄自動車道（北 2.5km に沖縄南 IC、南 1.5km に喜舎場スマート IC、南 3km に北中城 IC）、南北幹線の国道 330 号と東西幹線の沖縄環状線に囲まれた広域交通の要衝である。

北中城村の新たな顔となる広域拠点づくりを目指して、「環境を創造する交流拠点」「健康を増進する交流拠点」「観光を振興する交流拠点」加えて「安全で安心な防災拠点」をまちづくりの理念として、その理念にふさわしい計画的な土地利用の誘導を図ると共に、建築物の用途混在等による住環境の悪化を防止し、周辺の環境と調和の取れた良好な居住環境の保全と創出を図ることを目標とする。

(2) 地区施設の整備の方針

本地区は、北中城村都市計画マスタープランにおいて、沖縄本島中南部地域における広域交流拠点として位置づけられており、生活・交流・防災としての拠点となるよう求められている。

複合型商業交流施設ゾーンを地区の核と位置付け、北中城村内の南北に分かれた市街化区域を結ぶ地区幹線道路を中心として区画道路、公園・緑地等の公共施設を適正に配置する。

(3) 建築物等の整備の方針

建築物等について、次のような事項を定めることにより、快適な都市環境の形成及び保全を図る。

- 1 建築物の用途の制限
- 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 垣又はさくの構造の制限
- 9 緑地率の最低限度

（４）土地利用に関する方針

本地区を特性に応じて区分し、土地利用に関する方針を次のように定める。また、雨水の地下浸透を図るため、雨水透水樹等の設置を勧める。

- 1 「複合型商業交流施設地区」は、広域交流拠点の核となる大規模商業施設の立地による商業機能の集積を図る地区とする。なお、大規模集客施設の開店時規模は広域調整会議を踏まえ著しく交通渋滞を招かない規模とする。
- 2 「健康・スポーツ交流施設地区」は、安全で安心な防災拠点としての機能も兼ね備えた健康・スポーツ施設等の集積を図る地区とする。
- 3 「医療福祉施設地区」は、防災拠点を補完する救急医療・災害拠点機能を持つ地区とする。
- 4 「沿道型施設地区」は、周辺住民の利便性の向上のために、規模を制限した作業場を有した店舗が立地できる地区とする。
- 5 「中高層利用住宅地区」は、主要な道路に面した住宅地であり、利活用の集約化を図るために、集合住宅及び店舗兼用住宅が立地できる地区とする。
- 6 「低層住宅地区」は、閑静で落ち着いたある住宅地を形成するために戸建ての低層住宅を主体とした地区とする。
- 7 「低層傾斜住宅地区」は、西から東に傾斜して海の景色が望める地区であり、ゆとりある高級感に満ちた住宅地を形成するために、敷地規模の大きい戸建の低層住宅を主体とした地区とする。

3. 北中城村ライカム地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

(平成 25 年 5 月 31 日条例第 18 号)

改正 平成 26 年 4 月 25 日条例第 5 号

平成 26 年 10 月 17 日条例第 17 号

令和 5 年 3 月 7 日条例第 7 号

(目的)

第 1 条 この条例は、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。)第 68 条の 2 第 1 項及び都市緑地法(昭和 48 年法律第 72 号)第 39 条第 1 項の規定に基づき、ライカム地区における建築物の用途、構造、敷地、形態意匠及び緑化に関する制限を定めることにより、当該地区内及び周辺地域における適正な都市構造と良好な都市環境を確保することを目的とする。

(適用区域)

第 2 条 この条例は、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 20 条第 1 項の規定により、平成 25 年北中城村告示第 55 号に定めるアワセゴルフ場地区地区計画(以下「地区計画」という。)の区域内に適用する。

(建築物の用途の制限)

第 3 条 前条に規定する区域内においては、別表の計画地区の区分に応じ、同表 A 欄に掲げるものについては、建築してはならない。ただし、村長が広域的な都市構造やインフラに著しい影響を与えるおそれがないと認める場合は、この限りでない。

2 村長は、前項ただし書の規定による許可をする場合においては、あらかじめ沖縄県、関係市町村、関係機関に対し、資料を提出するとともに説明及び意見を聴き、その結果について沖縄県都市計画審議会に報告する。

(建築物の容積率の最高限度)

第 4 条 建築物の容積率は、別表の計画地区に応じ、同表 B 欄に掲げる数値を超えてはならない。

(建築物の建蔽率の最高限度)

第 5 条 建築物の建蔽率は、別表の計画地区に応じ、同表 C 欄に掲げる数値を超えてはならない。ただし、法第 53 条第 3 項第 2 号が適用される場合は同表 C 欄に掲げる数値に同法同条同項で規定されている数値を加えたものをもって同表 C 欄に定める数値とする。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第 6 条 建築物の敷地面積は、別表の計画地区に応じ、それぞれ同表 D 欄に掲げる数値以上でなければならない。ただし、村長が土地利用状況によりこの条例の目的を害するおそれがないと認める場合は、この限りでない。

(建築物の壁面の位置の制限)

第 7 条 建築物の外壁又はこれに代わる柱面の位置は、別表の計画地区に応じ、同表 E 欄に掲げる数値以上でなければならない。

(建築物の高さの最高限度)

第 8 条 建築物の高さは、別表の計画地区に応じ、同表 F 欄に掲げる数値を超えてはならない。

(建築物の形態又は意匠の制限)

第 9 条 建築物の屋根、外壁の形態又は意匠は、周囲の環境との調和に努めるとともに、別表の計画地区に応じ、同表 G 欄に掲げるとおりとする。

(垣及びさく等の構造の制限)

第 10 条 垣及びさく等の構造の制限は、別表の計画地区に応じ、同表 H 欄に掲げるとおりとする。

(緑化率の最低限度その他の制限)

第 11 条 緑化率の最低限度は別表の計画地区に応じ、同表 I 欄に掲げる数値以上でなければならない。また、急激な地表水を緩和し、雨水の地下浸透を図るよう、雨水浸透枳を設置する。

(建築物の敷地が 2 以上の土地にわたる場合の措置)

第 12 条 建築物の敷地が計画地区の 2 以上にわたる場合における第 3 条の規定の適用については、当該建築物又はその敷地の全部について、当該敷地の過半が属する計画地区に係る規定を適用する。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第 13 条 この条例の施行の際、既存する建築物若しくはその敷地の部分に対してはこの条例は適用しない。

(公益上必要な建築物の特例)

第 14 条 村長がこの条例の各規定の適用に関して、公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、当該許可の範囲内において、当該各規定は、適用しない。

(委任)

第 15 条 この条例の施行に関し、必要な事項は村長が別に定める。

(罰則)

第 16 条 次の各号のいずれかに該当する者は、10 万円以下の罰金に処する。

- (1) 第 3 条の規定に違反した場合における当該建築物の建築主
- (2) 建築物を建築した後に当該建築物の敷地を分割したことにより、第 4 条の規定に違反することとなった場合における当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者
- (3) 第 7 条又は第 10 条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者(設計図書を用いずに工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者)
- (4) 法第 87 条第 2 項において準用する第 3 条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成 26 年 4 月 25 日条例第 5 号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成 26 年 10 月 17 日条例第 17 号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(令和 5 年 3 月 7 日条例第 7 号)
この条例は、公布の日から施行する。

別表(第3条関係)①

地区の名称 (用途地域)		複合型商業交流施設地区 (商業地域)
A	建築物の用途の制限	商業地域内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)。 1 建築基準法別表第二(り)項各号に掲げるもの。 2 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの 3 自動車教習所 4 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 5 風営法第2条第1項第1号から第4号までに掲げる「風俗営業」又は同条第6項に規定する「店舗型風俗特殊営業」の用に供する建築物 6 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場に供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が125,000㎡を超えるもの。
B	容積率	400%(用途地域による)
C	建蔽率	80%(用途地域による)
D	建築物の敷地面積の最低限度	17.5ha 1 専用駐車場の確保に努める。 2 ただし、次に掲げる建築物の敷地については、この限りではない。 ・仮換地指定された土地 ・集会所(近隣住民を対象としたものに限る。) ・巡査派出所、公衆電話所又は建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物
E	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱面から道路の境界線(隅切部分を除く。)及び隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上としなければならない。 1 道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路の境界線から2.0m以上後退した位置とする。 2 隣地に接する部分の建築物の外壁又は柱面は、隣地境界線から1.5m以上後退した位置とする。
F	建築物の高さの最高限度	—
G	建築物等の形態又は意匠の制限	屋外広告物は、自己の用に供するもの以外を禁止し、色彩、形態等の意匠は、周囲の景観的調和に配慮したものとする。
H	垣または柵の構造の制限	道路に面して設ける垣、又は柵は次の各号に掲げる構造のいずれかとする。ただし、門柱、門扉についてはこの限りではないが、周辺環境に配慮したものとする。 1 生垣。 2 地盤面からの高さが1.5m以下のものとする。ただし、安全上の対策として設ける障壁等については除く。 3 網状その他これに類する形状のもので開放性を著しく妨げないもの。
I	緑化率の最低限度その他	—

別表(第3条関係)②

地区の名称 (用途地域)		健康・スポーツ交流施設地区 (準工業地域)
A	建築物の用途の制限	準工業地域内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)。 1 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 2 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの 3 自動車教習所 4 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 5 風営法第2条第1項第1号から第4号までに掲げる「風俗営業」又は同条第6項に規定する「店舗型風俗特殊営業」の用に供する建築物 6 店舗、飲食店、展示場、遊技場に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの。 7 床面積の合計が150平方メートルを超える工場
B	容積率	200% (用途地域による)
C	建蔽率	60% (用途地域による)
D	建築物の敷地面積の最低限度	300㎡ 1 専用駐車場の確保に努める。 2 ただし、次に掲げる建築物の敷地については、この限りではない。 ・仮換地指定された土地 ・集会所(近隣住民を対象としたものに限る。) ・巡査派出所、公衆電話所又は建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物
E	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱面から道路の境界線(隅切部分を除く。)及び隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上としなければならない。 1 道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路の境界線から2.0m以上後退した位置とする。 2 隣地に接する部分の建築物の外壁又は柱面は、隣地境界線から1.5m以上後退した位置とする。
F	建築物の高さの最高限度	—
G	建築物等の形態又は意匠の制限	屋外広告物は、自己の用に供するもの以外を禁止し、色彩、形態等の意匠は、周囲の景観的調和に配慮したものとする。
H	垣または柵の構造の制限	道路に面して設ける垣、又は柵は次の各号に掲げる構造のいずれかとする。ただし、門柱、門扉についてはこの限りではないが、周辺環境に配慮したものとする。 1 生垣。 2 地盤面からの高さが1.5m以下のものとする。ただし、安全上の対策として設ける障壁等については除く。 3 網状その他これに類する形状のもので開放性を著しく妨げないもの。
I	緑化率の最低限度その他	—

別表(第3条関係)③

地区の名称 (用途地域)		医療福祉施設地区 (準住居地域)
A	建築物の用途の制限	準住居地域内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)。 1 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの 2 自動車教習所 3 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 4 風営法第2条第1項第1号から第4号までに掲げる「風俗営業」又は同条第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」の用に供する建築物 5 カラオケボックスその他これに類するもの
B	容積率	300% (用途地域による)
C	建蔽率	60% (用途地域による)
D	建築物の敷地面積の最低限度	300 m² 1 専用駐車場の確保に努める。 2 ただし、次に掲げる建築物の敷地については、この限りではない。 ・仮換地指定された土地 ・集会所(近隣住民を対象としたものに限る。) ・巡査派出所、公衆電話所又は建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物
E	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱面から道路の境界線(隅切部分を除く。)及び隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上としなければならない。 1 道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路の境界線から1.5m以上後退した位置とする。 2 隣地に接する部分の建築物の外壁又は柱面は、隣地境界線から1.5m以上後退した位置とする。
F	建築物の高さの最高限度	—
G	建築物等の形態又は意匠の制限	屋外広告物は、自己の用に供するもの以外を禁止し、色彩、形態等の意匠は、周囲の景観的調和に配慮したものとする。
H	垣または柵の構造の制限	道路に面して設ける垣、又は柵は次の各号に掲げる構造のいずれかとする。ただし、門柱、門扉についてはこの限りではないが、周辺環境に配慮したものとする。 1 生垣。 2 地盤面からの高さが1.5m以下のものとする。ただし、安全上の対策として設ける障壁等については除く。 3 網状その他これに類する形状のもので開放性を著しく妨げないもの。
I	緑化率の最低限度その他	敷地面積の10%以上の広場を設けるか又は坪所周辺に坪所と同程度の十分な緑化を図った地域に開かれた広場を設ける。

別表(第3条関係)④

地区の名称 (用途地域)		沿道型施設地区 (準住居地域)
A	建築物の用途の制限	準住居地域内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)。 1 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの 2 自動車教習所 3 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 4 風営法第2条第1項第1号から第4号までに掲げる「風俗営業」又は同条第6項に規定する「店舗型風俗特殊営業」の用に供する建築物
B	容積率	200% (用途地域による)
C	建蔽率	60% (用途地域による)
D	建築物の敷地面積の最低限度	300 m² 1 専用駐車場の確保に努める。 2 ただし、次に掲げる建築物の敷地については、この限りではない。 ・仮換地指定された土地 ・集会所(近隣住民を対象としたものに限る。) ・巡査派出所、公衆電話所又は建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物
E	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱面から道路の境界線(隅切部分を除く。)及び隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上としなければならない。 1 道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路の境界線から1.5m以上後退した位置とする。 2 隣地に接する部分の建築物の外壁又は柱面は、隣地境界線から1.5m以上後退した位置とする。
F	建築物の高さの最高限度	—
G	建築物等の形態又は意匠の制限	屋外広告物は、自己の用に供するもの以外を禁止し、色彩、形態等の意匠は、周囲の景観的調和に配慮したものとする。
H	垣または柵の構造の制限	道路に面して設ける垣、又は柵は次の各号に掲げる構造のいずれかとする。ただし、門柱、門扉についてはこの限りではないが、周辺環境に配慮したものとする。 1 生垣。 2 地盤面からの高さが1.5m以下のものとする。ただし、安全上の対策として設ける障壁等については除く。 3 網状その他これに類する形状のもので開放性を著しく妨げないもの。
I	緑化率の最低限度その他	—

別表(第3条関係)⑤

地区の名称 (用途地域)		中高層利用住宅地区 (第1種住居地域)
A	建築物の用途の制限	第1種住居地域内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)。 1 神社、寺院、教会その他これに類するもの 2 公衆浴場、畜舎 3 倉庫 4 ゴルフ・バッティング練習場
B	容積率	200% (用途地域による)
C	建蔽率	60% (用途地域による)
D	建築物の敷地面積の最低限度	300 m ² 1 専用駐車場の確保に努める。 2 ただし、次に掲げる建築物の敷地については、この限りではない。 ・仮換地指定された土地 ・集会所(近隣住民を対象としたものに限る。) ・巡査派出所、公衆電話所又は建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物
E	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱面から道路の境界線(隅切部分を除く。)及び隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上としなければならない。 1 道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路の境界線から 1.5m 以上後退した位置とする。 2 隣地及び歩行者専用道路に接する部分の建築物の外壁又は柱面は、各隣地境界線から 1.0m以上後退した位置とする。
F	建築物の高さの最高限度	・建築物の地盤高さは現状のままとし、盛土する必要がある場合でも、0.3メートル以内とすること。
G	建築物等の形態又は意匠の制限	1 各建築物の屋根は勾配屋根とする。ただし、勾配は20% (5:1) 以上、勾配屋根の面積は、建築面積の1/3以上とする。 2 建築物の色彩は、落ち着いた色彩とし、周辺環境に調和したものとする。 3 高架タンク等の屋上突出物は遮へいするなど、目立たないよう配慮する。 4 原則として自動販売機等は屋外に設置してはならない。 5 屋外広告物は、自己の用に供するもの以外を禁止し、色彩、形態等の意匠は、周囲の景観的調和に配慮したものとする。 6 自己用の広告、看板類で次に該当するものは設置してはならない。 ・表示面積5 m ² を超えるもの ・ネオンサイン等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
H	垣または柵の構造の制限	道路に面して設ける垣、又は柵は次の各号に掲げる構造のいずれかとする。ただし、門柱、門扉についてはこの限りではないが、周辺環境に配慮したものとする。 1 生垣。 2 フェンス、鉄柵等を設置する場合は、透視可能なもので、地盤面からの高さが1.5m以下のもの。 3 垣又は柵等の基礎を構築する場合、基礎の高さは道路面から0.6m以下のもの。
I	緑化率の最低限度その他	10% 1 敷地内に上記数値に相当する緑地を設けることとし、間口側道路境界線の道路に接するよう配置する。さらに高木の植栽を奨励する。 2 急激な地表水を緩和し、雨水の地下浸透を図るよう、雨水浸透枳を設置する。

別表(第3条関係)⑥

地区の名称 (用途地域)		低層住宅地区 (第1種低層住居専用地域)
A	建築物の用途の制限	第1種低層住居専用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)。 1 神社、寺院、教会その他これに類するもの 2 学校、公衆浴場、畜舎
B	容積率	100%(用途地域による)
C	建蔽率	50%(用途地域による)
D	建築物の敷地面積の最低限度	165 m ² 1 専用駐車場の確保に努める。 2 ただし、次に掲げる建築物の敷地については、この限りではない。 ・仮換地指定された土地 ・集会所(近隣住民を対象としたものに限る。) ・巡査派出所、公衆電話所又は建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物
E	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱面から道路の境界線(隅切部分を除く。)及び隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上としなければならない。 1 道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路の境界線から 1.5m 以上後退した位置とする。 2 隣地及び歩行者専用道路に接する部分の建築物の外壁又は柱面は、各隣地境界線から 1.0m以上後退した位置とする。
F	建築物の高さの最高限度	・建築物の高さは、12メートルを超えてはならない。 ・建築物の地盤高さは現状のままとし、盛土する必要がある場合でも、0.3メートル以内とすること。
G	建築物等の形態又は意匠の制限	1 各建築物の屋根は勾配屋根とする。ただし、勾配は20%(5:1)以上、勾配屋根の面積は、建築面積の1/3以上とする。 2 建築物の色彩は、落ち着いた色彩とし、周辺環境に調和したものとする。 3 高架タンク等の屋上突出物は遮へいするなど、目立たないよう配慮する。 4 原則として自動販売機等は屋外に設置してはならない。 5 屋外広告物は、自己の用に供するもの以外を禁止し、色彩、形態等の意匠は、周囲の景観的調和に配慮したものとする。 6 自己用の広告、看板類で次に該当するものは設置してはならない。 ・1辺の寸法が1.2m、表示面積1 m ² を超えるもの ・ネオンサイン等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
H	垣または柵の構造の制限	道路に面して設ける垣、又は柵は次の各号に掲げる構造のいずれかとする。ただし、門柱、門扉についてはこの限りではないが、周辺環境に配慮したものとする。 1 生垣。 2 フェンス、鉄柵等を設置する場合は、透視可能なもので、地盤面からの高さが1.5m以下のもの。 3 垣又は柵等の基礎を構築する場合、基礎の高さは道路面から0.6m以下のもの。
I	緑化率の最低限度その他	10% 1 敷地内に上記数値に相当する緑地を設けることとし、間口側道路境界線の道路に接するよう配置する。さらに高木の植栽を奨励する。 2 急激な地表水を緩和し、雨水の地下浸透を図るよう、雨水浸透枳を設置する。

別表(第3条関係)⑦

地区の名称 (用途地域)		低層傾斜住宅地区 (第1種低層住居専用地域)
A	建築物の用途の制限	第1種低層住居専用地域内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)。 1 神社、寺院、教会その他これに類するもの 2 学校、公衆浴場、畜舎
B	容積率	100%(用途地域による)
C	建蔽率	50%(用途地域による)
D	建築物の敷地面積の最低限度	230 m ² 1 専用駐車場の確保に努める。 2 ただし、次に掲げる建築物の敷地については、この限りではない。 ・仮換地指定された土地 ・集会所(近隣住民を対象としたものに限る。) ・巡査派出所、公衆電話所又は建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物
E	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱面から道路の境界線(隅切部分を除く。)及び隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上としなければならない。 1 道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路の境界線から 1.5m 以上後退した位置とする。 2 隣地及び歩行者専用道路に接する部分の建築物の外壁又は柱面は、各隣地境界線から 1.0m以上後退した位置とする。
F	建築物の高さの最高限度	・建築物の高さは、10メートルを超えてはならない。 ・建築物の地盤高さは現状のままとし、盛土する必要がある場合でも、0.3メートル以内とすること。
G	建築物等の形態又は意匠の制限	1 各建築物の屋根は勾配屋根とする。ただし、勾配は20%(5:1)以上、勾配屋根の面積は、建築面積の1/3以上とする。 2 建築物の色彩は、落ち着いた色彩とし、周辺環境に調和したものとする。 3 高架タンク等の屋上突出物は遮へいするなど、目立たないように配慮する。 4 原則として自動販売機等は屋外に設置してはならない。 5 屋外広告物は、自己の用に供するもの以外を禁止し、色彩、形態等の意匠は、周囲の景観的調和に配慮したものとする。 6 自己用の広告、看板類で次に該当するものは設置してはならない。 ・1辺の寸法が1.2m、表示面積1 m ² を超えるもの ・ネオンサイン等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
H	垣または柵の構造の制限	道路に面して設ける垣、又は柵は次の各号に掲げる構造のいずれかとする。ただし、門柱、門扉についてはこの限りではないが、周辺環境に配慮したものとする。 1 生垣。 2 フェンス、鉄柵等を設置する場合は、透視可能なもので、地盤面からの高さが1.5m以下のもの。 3 垣又は柵等の基礎を構築する場合、基礎の高さは道路面から0.6m以下のもの。
I	緑化率の最低限度その他	15% 1 敷地内に上記数値に相当する緑地を設けることとし、間口側道路境界線の道路に接するよう配置する。さらに高木の植栽を奨励する。 2 急激な地表水を緩和し、雨水の地下浸透を図るよう、雨水浸透枳を設置する。

4. 運用基準

A. 建築物の用途の制限

建築可能な建築物の用途は、用途地域ごとに建築基準法で定められていますが、地区の特性を踏まえ、さらに地区計画によって以下の用途の建築を制限しています。

地区名称	①複合型商業交流施設地区	②健康・スポーツ交流施設地区	③医療福祉施設地区	④沿道型施設地区	⑤中高層利用住宅地区	⑥低層住宅地区	⑦低層傾斜住宅地区
用途地域	商業地域	準工業地域	準住居地域		第1種住居地域	第1種低層住居専用地域	

	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
建築基準法別表第二（ぬ）項各号に掲げるもの。 解説 1	×	—	—	—	—	—	—
住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿	—	×	—	—	—	—	—
ゴルフ・バッティング練習場	—	—	—	—	×	—	—
カラオケボックスその他これに類するもの 解説 2	—	—	×	—	—	—	—
麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場 解説 2	—	—	×	—	—	—	—
勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの	×	×	×	×	—	—	—
劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が125,000㎡を超えるもの。 解説 3	×	—	—	—	—	—	—
店舗、飲食店、展示場、遊技場に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの。 解説 4	—	×	—	—	—	—	—
風営法第2条第1項第1号から第4号までに掲げる「風俗営業」又は同条第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」の用に供する建築物 解説 5	×	×	×	×	—	—	—
学校 解説 6	—	—	—	—	—	×	×
神社、寺院、教会その他これに類するもの	—	—	—	—	×	×	×
公衆浴場	—	—	—	—	×	×	×
自動車教習所 解説 2	×	×	×	×	×	—	—
倉庫 解説 7	—	—	—	—	×	—	—
畜舎 解説 8	—	—	—	—	×	×	×
床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 解説 8	×	×	×	×	—	—	—
床面積の合計が150平方メートルを超える工場	—	×	—	—	—	—	—

凡例 ×：建てられない用途 —：用途地域の制限によるもの

《解説 1》

■建築基準法別表第二（ぬ）項各号に掲げるもの。

- ・「建築基準法別表第二（ぬ）項各号に掲げるもの」として以下の建築物の建築を制限しています。

建築基準法別表第 2（ぬ）項

商業地域内に建築してはならない建築物

- 一 （る）項第一号及び第二号に掲げるもの
- 二 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 1 5 0 平方メートルをこえるもの（日刊新聞の印刷所及び作業場の床面積の合計が 3 0 0 平方メートルをこえない自動車修理工場を除く。）
- 三 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。）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 3 0 リットル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 . 7 5 キロワットをこ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 の 2)せつけんの製造
 - (8 の 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 の 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、きば、ひず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、骨又は貝殻の粉砕で原動機を使用するもの
 - (13 の 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 . 5 キロワットをこ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鋳造又は金属の溶解で容量の合計が 5 0 リットル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鋳造を除く。）
 - (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 の 2)金属の溶射又は砂吹
 (17 の 3)鉄板の波付加工
 (17 の 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 4 キロワット以下の原動機を使用するもの
 (20)(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

四 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの

- ・上記の「(る) 項第一号及び第二号に掲げるもの」として以下の建築物の建築を制限しています。

建築基準法別表第 2 (る) 項

準工業地域内に建築してはならない建築物

- 一 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のないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場
- (1)火薬類取締法（昭和 2 5 年法律第 1 4 9 号）の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造
 - (2)消防法（昭和 2 3 年法律第 1 8 6 号）第 2 条第 7 項に規定する危険物の製造（政令で定めるものを除く。）
 - (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。）
 - (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)金属の溶解又は精練（容量の合計が50リットルをこ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砕
- (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。）、びよ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4キロワットをこ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砕
- (31)(1)から(30)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

二 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの

三 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの

《解説 2》

- ・地区の特性を考慮し、②健康・スポーツ交流施設地区は「カラオケボックス等」「麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場」、⑤中高層利用住宅地区は「自動車教習所」の用途の建築を制限します。

《解説 3、4》

- 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が125,000㎡を超えるもの。
- 店舗、飲食店、展示場、遊技場に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの。

- ・ここで対象となる施設の例は、概ね以下の通りです。

用途	対象となる施設の例	対象とならない施設
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（屋外観覧場を含む）	
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）	
飲食店	レストラン、喫茶店	
展示場	イベント施設、メッセ	
遊技場	マージャン屋、ぱちんこ屋、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	体育館、水泳場、ボーリング場、ゴルフ練習場

《解説 5》

■風営法第2条第1項第1号から第4号までに掲げる「風俗営業」又は同条第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」の用に供する建築物

- ・平成28年6月23日に改正風俗営業法（以下、風営法と言う。）が施行され、風営法第2条第1項の第1号営業から第8号営業まである区分は、第5号営業までに整理されました。
- ・地区計画では、旧法における第1号営業から第7号営業の用に供する建築物の用途を制限してきましたが、風営法が改正されたことから、新法における第1号営業から第4号営業の用に供する建築物の用途を制限することとします。

風営法第2条第1項による風俗営業

旧法		新法		建築物の 用途制限
種別	営業の種類	種別	営業の種類	
第1号営業	キャバレー 接待＋ダンス＋飲食	第1号営業	キャバレー・料理店・社交飲食店 接待＋飲食（ダンス可）	×
第2号営業	料理店・社交飲食店 接待＋飲食			
第3号営業	ダンス飲食店 ダンス＋飲食	廃止	—	—
第4号営業	ダンスホール等 ダンス	廃止	—	—
第5号営業	低照度飲食店 10ルクス以下（客室）＋飲食	第2号営業	低照度飲食店 10ルクス以下（営業所）＋飲食	×
第6号営業	区画席飲食店 区画席（5㎡以下）＋飲食	第3号営業	区画席飲食店 区画席（5㎡以下）＋飲食	×
第7号営業	雀荘・パチンコ店等	第4号営業	雀荘・パチンコ店等	×
第8号営業	ゲームセンター等	第5号営業	ゲームセンター等	○

凡例 ×：建てられない用途 ○：建てられる用途

- ・「風営法第2条第6項の規定する店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物」として以下の建築物の建築を制限しています。

風営法第2条第6項による風俗営業の定義

店舗型性風俗特殊営業（6項）		建築物の用途制限
1号営業	ソープランド	×
2号営業	個室マッサージ	×
3号営業	ストリップ劇場	×
4号営業	ラブホテル・モーテル	×
5号営業	アダルトショップ等	×
6号営業	その他	×

凡例 ×：建てられない用途 ○：建てられる用途

《解説 6》

■学校

- ・地区計画で制限する学校とは、学校教育法で規定される以下の建築物を指します。
- ・幼稚園は地区計画の制限対象から除くものとします。

学校法教育法による「学校の定義」

区 分	内 容
学校（第 1 条）	学校とは、幼稚園、小学校、中学校、義務教育施設、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学、高等専門学校とする
専修学校（第 124 条）	第 1 条に掲げる「学校」以外の教育施設で、職業もしくは实际生活に必要な能力を育成し、又は教養の向上を図ることを目的として次の各号に該当する組織的な教育を行うもの（当該教育を行うにつき他の法律に特別な規定があるもの及び我が国に居住する外国人を専ら対象とするものを除く） 1 修業年限が 1 年以上であること。 2 授業時数が文部科学大臣の定める授業時数以上であること。 3 教育を受ける者が常時 40 人以上であること。
各種学校（第 134 条）	法 1 条に掲げる「学校」以外で、学校教育に類する教育を行うもの

《解説 7》

■倉庫

- ・地区計画で制限する倉庫とは、営業用倉庫、トランクルームに類するものを指します。
- ・自己用、主たる建築物に附属する倉庫は、地区計画の制限対象から除くものとします。

《解説 8》

■ 畜舎

- ・地区計画で制限する畜舎とは、ある程度の期間継続して、動物を飼養又は収容するための施設で、以下の①または②に該当するものを指します。

- ①沖縄県化製場等の基準等に関する条例第 13 条に規定する動物の数以上を、飼養又は収容するもの。

沖縄県化製場等の基準等に関する条例第 13 条に規定する動物の数
(1) 牛 1 頭
(2) 馬 1 頭
(3) 豚 1 頭
(4) めん羊 4 頭
(5) 山羊 4 頭
(6) 犬 10 頭
(7) 鶏 (30 日未満のひなを除く。) 100 羽
(8) あひる (30 日未満のひなを除く。) 50 羽

- ②ペットショップ、動物病院、ペットホテル、ペット美容院等の部分で動物の収容に供する部分（通路部分を除く）。

地区（用途地域）における建築物の用途制限一覧

地区（用途地域）における建築物の用途制限一覧 ○：建てられるもの △：建てられるが延床面積や階数が制限されているもの ×：建てられないもの

地区（用途地域） 建築物の用途		複合型商業交流施設地区 （商業地域）	健康・スポーツ交流施設地区 （準工業地域）	医療福祉施設地区 （準住居地域）	沿道型施設地区 （準住居地域）	中高層利用住宅地区 （第1種住居地域）	（第1種低層住居専用地域） 低層住宅地区	（第1種低層住居専用地域） 低層傾斜住宅地区
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、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	店舗等の床面積が12,500㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×
	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	○	○	○	○	○	×	×
遊戯施設・風俗施設	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○	○	○	○	×	×	×
	ホテル、旅館	○	○	○	○	▲	×	×
	ボーリング場、スケート場、水泳場その他これに類するもの	○	▲	○	○	▲	×	×
	ゴルフ練習場、パッティング練習場その他これに類するもの	○	▲	○	○	×	×	×
	カラオケボックスその他これに類するもの	○	▲	×	▲	×	×	×
	麻雀屋、ばちんこ屋、射的場	×	×	×	×	×	×	×
	勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの	×	×	×	×	×	×	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	▲	▲	▲	▲	×	×	×
	キャバレー、ダンスホール、その他これに類するもの	×	×	×	×	×	×	×
個室付浴場その他これに類するもの		×	×	×	×	×	×	×
延べ床面積が10,000㎡を超える店舗、飲食店、展示場、遊技場に供する建築物		○	×	×	×	×	×	×
延べ床面積が125,000㎡を超える劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場に供する建築物		×	×	×	×	×	×	×
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、専修学校その他これに類するもの	○	○	○	○	○	×	×
	図書館その他これに類するもの	○	○	○	○	○	○	○
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局その他これに類するもの	○	○	○	○	○	○	○
	神社、寺院、教会その他これに類するもの	○	○	○	○	×	×	×
	病院	○	○	○	○	○	×	×
	診療所、保育所およびこれに類するもの	○	○	○	○	○	○	○
	公衆浴場その他これに類するもの	○	○	○	○	×	×	×
	老人ホーム、身体障害者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	○	○	○	○	○	▲	▲
	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	○	○	○	○	▲	▲	▲
	▲については、建築物の延床面積の1/2以下かつ規模要件あり	※一団地の敷内について別制限あり						
	倉庫業倉庫	○	○	○	○	×	×	×
	畜舎（15㎡以下のもの）	○	○	○	○	×	×	×
	畜舎（15㎡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㎡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、ごみ焼却場その他これに類するもの		都市計画区域内においては、原則、都市計画決定が必要						

※本表は、全ての制限について掲載したものではありませんため、詳細は建築基準法及び地区計画運用基準をご参照ください。

また、建築物の用途については、建築基準法の制限以外に別の法律によって制限をうける地域があります。

B. 容積率

建築可能な建物の容積率は、用途地域に応じて以下の通り定めます。

地区名称	①複合型商業交流施設地区	②健康・スポーツ交流施設地区	③医療福祉施設地区	④沿道型施設地区	⑤中高層利用住宅地区	⑥低層住宅地区	⑦低層傾斜住宅地区
用途地域	商業地域	準工業地域	準住居地域		第1種住居地域	第1種低層住居専用地域	
容積率	400%	200%	300%	200%	200%	100%	

＜解説＞

- ・容積率の算定方法及び特例等は、建築基準法によるものとします。

C. 建蔽率

建築可能な建物の建蔽率は、用途地域に応じて以下の通り定めます。

地区名称	①複合型商業交流施設地区	②健康・スポーツ交流施設地区	③医療福祉施設地区	④沿道型施設地区	⑤中高層利用住宅地区	⑥低層住宅地区	⑦低層傾斜住宅地区
用途地域	商業地域	準工業地域	準住居地域		第1種住居地域	第1種低層住居専用地域	
建蔽率	80%	60%	60%		60%	50%	

＜解説＞

- ・建蔽率の算定方法及び特例等は、建築基準法によるものとします。

D. 建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積の最低限度は、地区に応じて次の通り定めます。

地区名称	①複合型商業交流施設地区	②健康・スポーツ交流施設地区	③医療福祉施設地区	④沿道型施設地区	⑤中高層利用住宅地区	⑥低層住宅地区	⑦低層傾斜住宅地区
建築物の敷地面積の最低限度	17.5ha	300 m ²	300 m ²	300 m ²	300 m ²	165 m ²	230 m ²
	1 専用駐車場の確保に努める。 2 ただし、次に掲げる建築物の敷地については、この限りではない。 ・仮換地指定された土地 ・集会所（近隣住民を対象としたものに限る。） ・巡査派出所、公衆電話所又は建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物						

＜解説＞

- 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、ゆとりある宅地の形成を図るために定めるものです。
- この定めにより、計画決定告示後に敷地分割によって生じた基準面積未満の土地は、単独では建築物を建築することはできません。ただし、隣接する別の土地と一体的に利用すれば、建築物を建築することができます。

◆低層住宅地区の場合

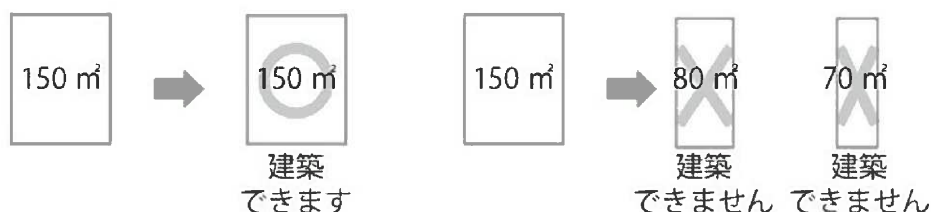


・次の①から②のいずれかに該当する場合には、この制限は適用されません。

①仮換地指定された土地

・地区計画による制限が定められた際にすでに基準面積未満であった仮換地指定された敷地には制限を適用しません。ただし、敷地を分割して建築物を建てることはできません。

◆低層住宅地の場合



②集会所（近隣住民を対象としたものに限る。）

③巡査派出所、公衆電話所又は建築基準法施行令第 130 条の 4 に定める公益上必要な建築物

・「建築基準法施行令第 130 条の 4 に定める公益上必要な建築物」として以下の建築物の建築を制限しています。

建築基準法施行令第 130 条の 4

（第一種低層住居専用地域内に建築することができる公益上必要な建築物）

第百三十条の四 法別表第二（い）項第九号（法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第一項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める公益上必要な建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 郵便法（昭和二十二年法律第百六十五号）の規定により行う郵便の業務の用に供する施設で延べ面積が五百平方メートル以内のもの
- 二 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、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で延べ面積が六百平方メートル以内のもの
- 三 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所
- 四 路線バスの停留所の上家
- 五 次のイからチまでのいずれかに掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの
 - イ 電気通信事業法（昭和五十九年法律第八十六号）第二百十条第一項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設
 - ロ 電気事業法（昭和三十九年法律第七十号）第二条第一項第十六号に規定する電気事業（同項第二号 に規定する小売電気事業を除く。）の用に供する施設
 - ハ ガス事業法第二条第二項に規定するガス小売事業又は同条第五項に規定する一般ガス導管事業の用に供する施設
 - ニ 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律第二条第三項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設
 - ホ 水道法第三条第二項に規定する水道事業の用に供する施設
 - ヘ 下水道法第二条第三号に規定する公共下水道の用に供する施設
 - ト 都市高速鉄道の用に供する施設
 - チ 熱供給事業法（昭和四十七年法律第八十八号）第二条第二項に規定する熱供給事業の用に供する施設

E. 壁面の位置の制限

建築物の壁面の位置は、地区に応じて次の通り定めます。

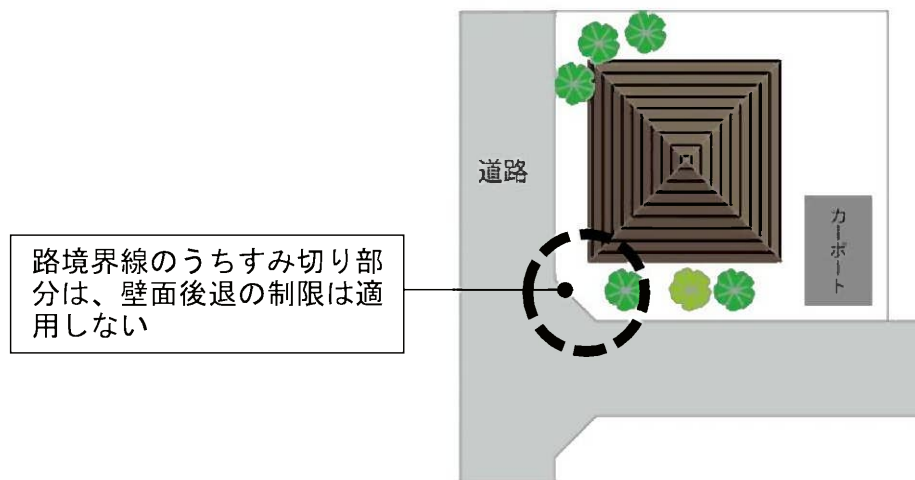
建築物の外壁又はこれに代わる柱面から道路の境界線（隅切部分を除く。）及び隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上としなければなりません。

地区名称	①複合型商業交流施設地区	②健康・スポーツ交流施設地区	③医療福祉施設地区	④沿道型施設地区	⑤中高層利用住宅地区	⑥低層住宅地区	⑦低層傾斜住宅地区
1 道路に面する建築物の外壁又は柱面	道路の境界線から 2.0m 以上後退した位置とする。		道路の境界線から 1.5m 以上後退した位置とする。				
2 隣地に接する部分の建築物の外壁又は柱面	隣地境界線から 1.5m 以上後退した位置とする。				隣地境界線から 1.0m 以上後退した位置とする。		

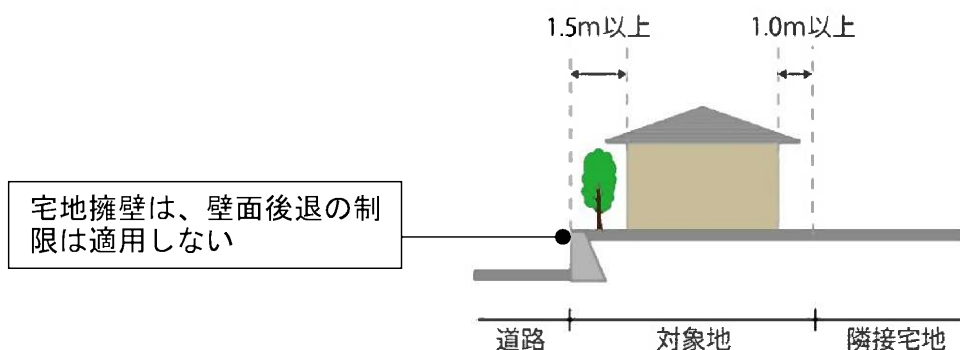
＜解説＞

- ・建物から敷地境界までの距離を定めて空間をつくることで、道路際に緑を植えるなどゆとりの空間を確保するとともに、火災時の延焼・類焼の防止を図るという考え方に基いて指定するものです。
- ・軽微なものについては次を参考とします。

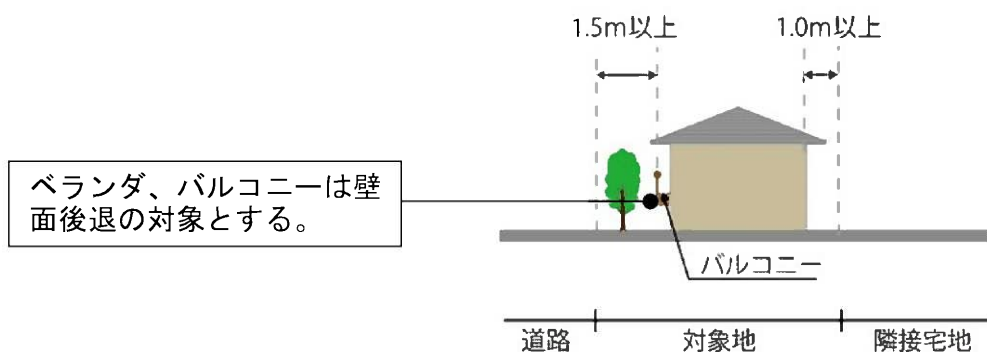
①道路境界線のうちすみ切り部分は、壁面後退の制限は適用しない。



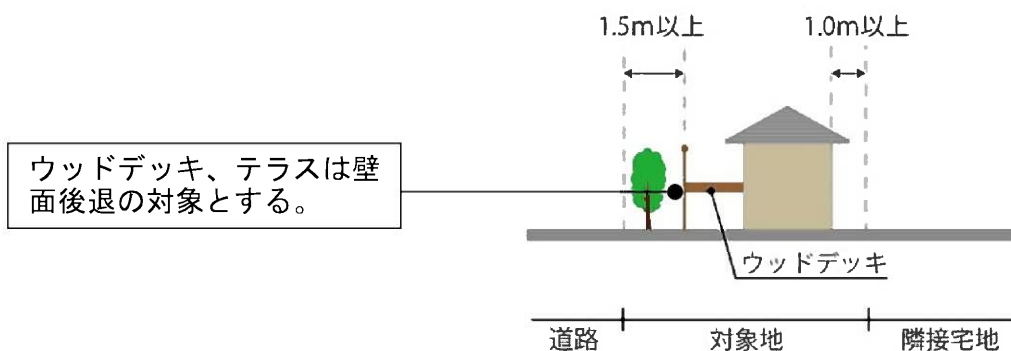
②土地所有者が新たに設置する宅地擁壁は、壁面後退の制限は適用しない。



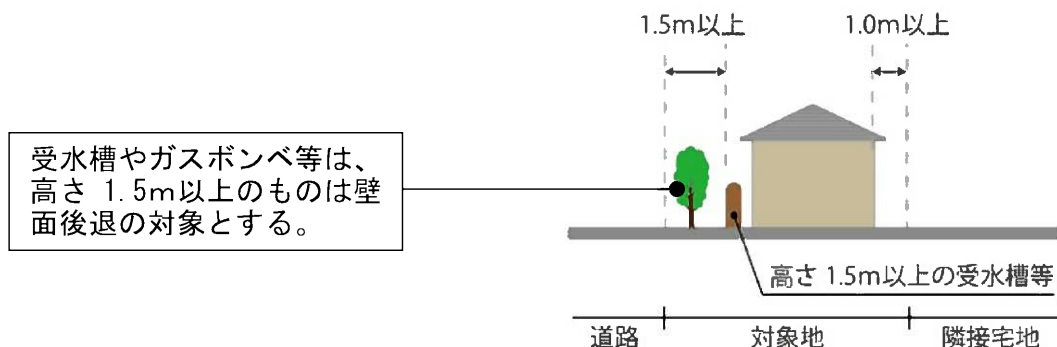
③ベランダ、バルコニーは外壁とみなし、壁面後退の制限を適用するものとする。ただし、建築確認申請上床面積に算定されない出窓については、部分的なもので影響が少ないと判断されるので、壁面後退の制限は適用しない。



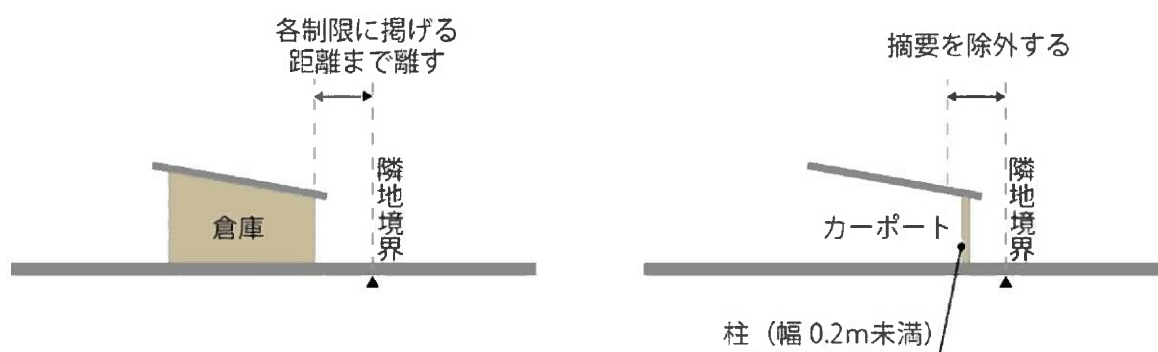
④ウッドデッキ、テラスは外壁とみなし、壁面後退の対象とする。ただし、手すりがなく、安全上支障のないものについては、壁面後退の制限は適用しない。



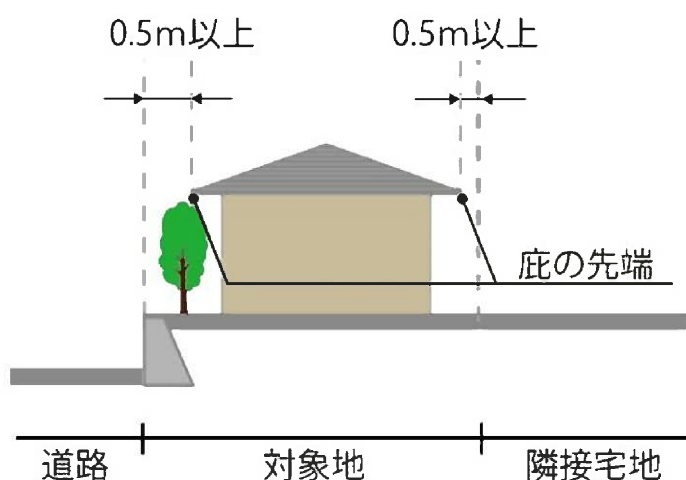
- ⑤高さ 1.5m以上の受水槽やガスボンベ等は、壁面後退の対象とする。ただし、小規模な設備（ガス湯沸かし器、エコキュート（自然冷媒ヒートポンプ給湯機）、電気温水器、エアコンの屋外機、電気の引込柱等の設備機器及、勝手口の階段など）については壁面後退の制限は適用しない。



- ⑥独立した車庫や物置等の附属建築物は、壁面後退の制限を適用する。また、カーポート（屋根と柱だけの簡単な車庫）は柱の大きさが 0.2m以上のものを外壁とみなし、壁面後退の制限を適用する。



- ⑦建築物の庇の先端の位置は、道路境界線及び隣地境界線より、0.5m以上後退した位置とする。



F. 建築物の高さの最高限度

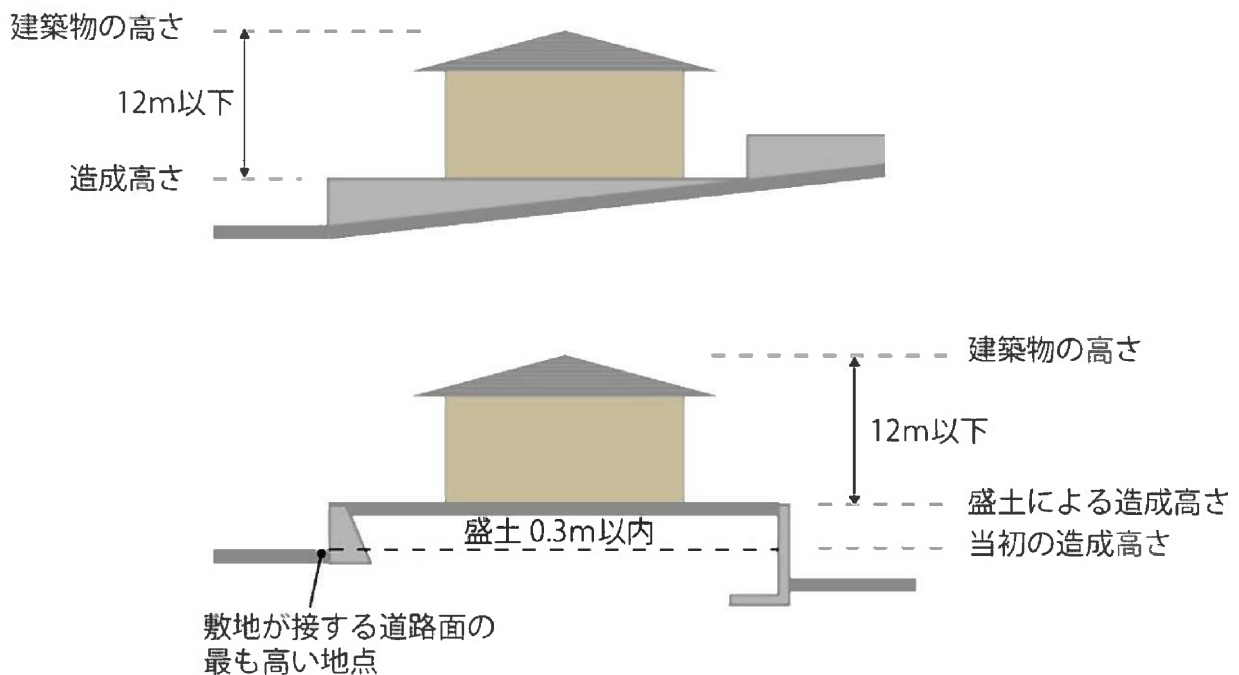
建築物の高さの最高限度は、地区に応じて次の通り定めます。

地区名称	①複合型商業交流施設地区	②健康・スポーツ交流施設地区	③医療福祉施設地区	④沿道型施設地区	⑤中高層利用住宅地区	⑥低層住宅地区	⑦低層傾斜住宅地区
1 建築物の高さ	—					12メートルを超えてはならない	10メートルを超えてはならない
2 建築物の地盤高さ	—				建築物の地盤高さは現状のままとし、盛土する必要が生じた場合でも、0.3メートル以内とすること		

《解説》

- ・低層住宅地区、低層傾斜住宅地区においては、建築物の高さの最高限度を定めます。これは、住環境に配慮し定めるものです。建物の高さは、造成高さ（盛土による造成高さ）から算出します。
- ・中高層利用住宅地区、低層住宅地区、低層傾斜住宅地区では、盛土の高さに関する最高限度を定めます。盛土の高さは、敷地が接する道路面の最も高い地点から算出します。

◆低層住宅地の場合



G. 建築物等の形態又は意匠の制限

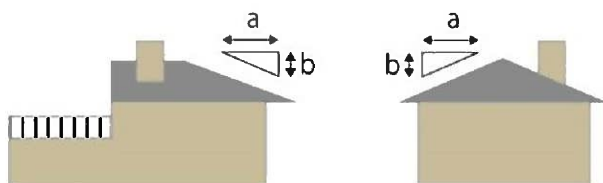
建築物等の形態又は意匠の制限は、地区に応じて次の通り定めます。

地区名称	①複合型商業交流施設地区	②健康・スポーツ交流施設地区	③医療福祉施設地区	④沿道型施設地区	⑤中高層利用住宅地区	⑥低層住宅地区	⑦低層傾斜住宅地区
1 各建築物の屋根	—				各建築物の屋根は勾配屋根とする。ただし、勾配は20%（5：1）以上、勾配屋根の面積は、建築面積の1/3以上とする。 解説1		
2 建築物の色彩	—				建築物の色彩は、落ち着いた色彩とし、周辺環境に調和したものとする。 解説2		
3 高架タンク等	—				高架タンク等の屋上突出物は遮へいするなど、目立たないように配慮する。		
4 自動販売機等	—				原則として自動販売機等は屋外に設置してはならない。		
5 屋外広告物	屋外広告物は、自己の用に供するもの以外を禁止し、色彩、形態等の意匠は、周囲の景観的調和に配慮したものとする。 解説3						
6 自己用の広告、看板類	—				自己用の広告、看板類で次に該当するものは設置してはならない。 ・表示面積5㎡を超えるもの ・ネオンサイン等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 解説4	自己用の広告、看板類で次に該当するものは設置してはならない。 ・1辺の寸法が1.2m、表示面積1㎡を超えるもの ・ネオンサイン等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 解説5	

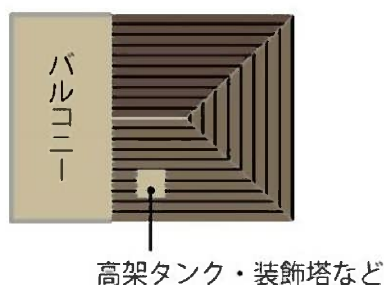
《解説 1》

■各建築物の屋根は勾配屋根とする。ただし、勾配は 20%（5：1）以上、勾配屋根の面積は、建築面積の 1/3 以上とする。

- ・中高層利用住宅地区、低層住宅地区、低層傾斜住宅地区においては、各建築物の屋根勾配について制限を設けます。これは、住環境に配慮し定めるものです。
- ・建築物の屋根は、建築面積の 1/3 以上が、20%（5：1）以上の勾配で構成された屋根とします。
- ・勾配が 20%に満たないバルコニー、高架タンク・装飾塔などは、建築面積の 2/3 未満であれば許容されます。
- ・独立した車庫や物置等、附属建築物については屋根の制限を適用しません。



・屋根全体の水平投影面積の 1/3 以上の部分を 20%（5：1）以上の勾配（ b/a ）のある屋根で構成してください。

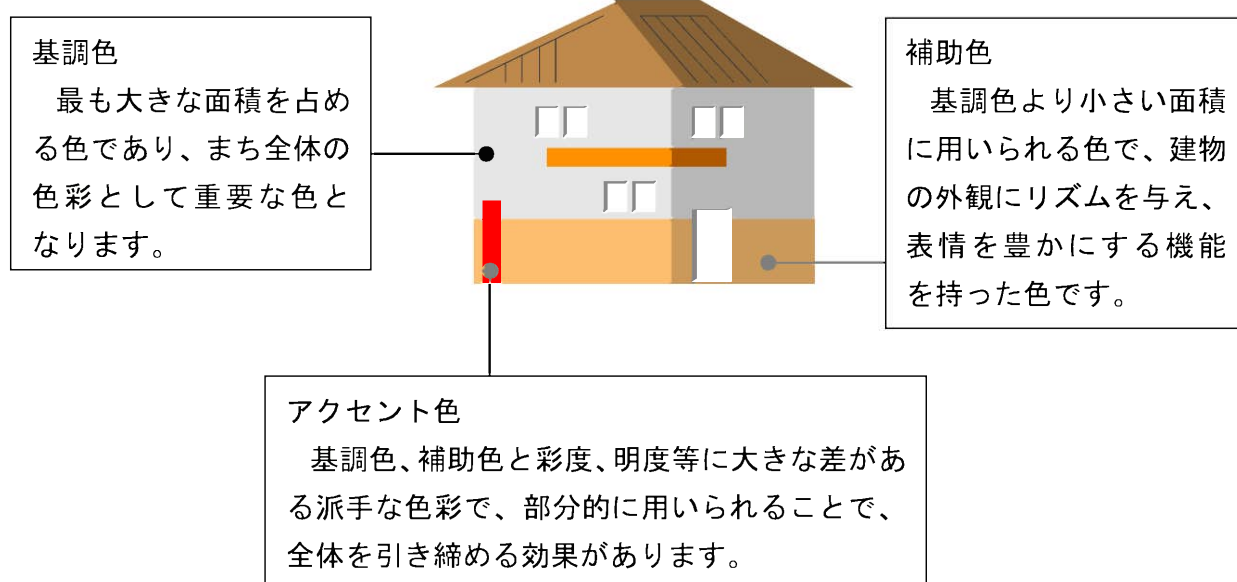


$$\frac{\text{勾配が 20\% 以上の屋根面積の合計}}{\text{建築面積}} \geq \frac{1}{3}$$

《解説 2》

■建築物の色彩は、落ち着いた色彩とし、周辺環境に調和したものとする。

- ・地区全体の最低限度の統一感をつくるために、建築物の外壁について基調色（最も大きな面積を占める色）の範囲を定め、大面積での色の乱れを防ぎます。
- ・建築物の外壁面の色彩については、基調色については、原色系の派手な色は使用せず、落ち着いた色彩として、マンセル値：明度 8 以上／彩度 2 以下とします。その他補助色や、アクセント色を用いることは可能です。



【補足】基調色・補助色・アクセント色の面積比率について

カラーコーディネートの分野においては、人間が心地よく美しいと感じる黄金比（1：1.618）を活用し、基調色（全体面積の約 65%）、補助色（同 25%）、アクセント色（同 10%）を用いることがあります。

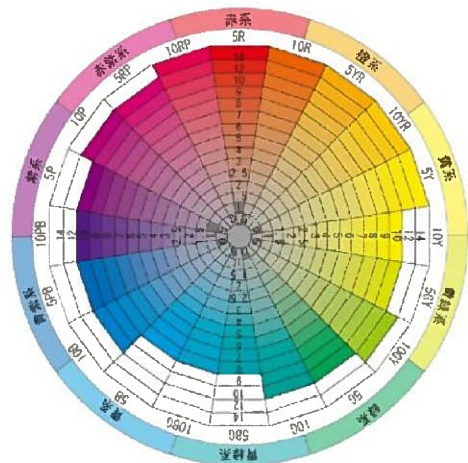
建築物の色彩においても、これらの比率を“目安として”活用することも想定されます。

【補足】色彩の基礎知識

色彩を客観的に表す尺度として、日本工業規格で使用されている「マンセル表色系」があり、ひとつの色彩を「色相」「明度」「彩度」という3つの尺度の組み合わせによって表現されます。本地区では、このマンセル表色系を用いた色彩基準を定めています。

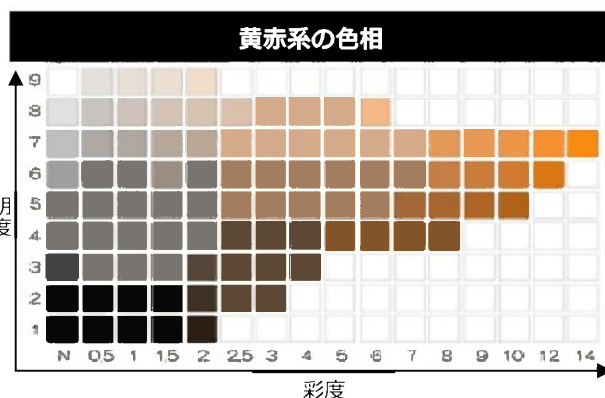
●色相（しきそう）…色あいの違い

色相は、いろあいの違いを表します。10種類の基本色（赤、黄赤、黄、黄緑、緑、青緑、青、青紫、紫、赤紫）をアルファベットの頭文字（R、YR、Y、GY、G、BG、B、PB、P、RP）とその度合いを示す0から10までの数字を組み合わせ表記します（例えば、5YRなど）。



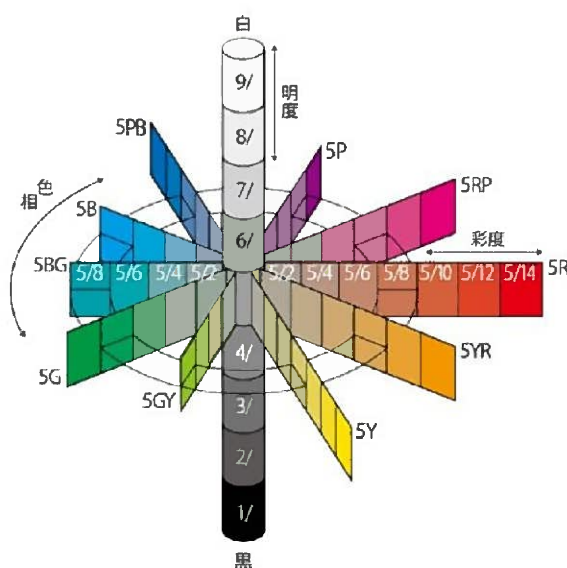
●明度（めいど）…明るさの違い

明度は、明るさの度合いを表し、明るさを0から10までの数値で示します。明るい色ほど数値が大きくなり、10に近くなります。



●彩度（さいど）…鮮やかさの度合い

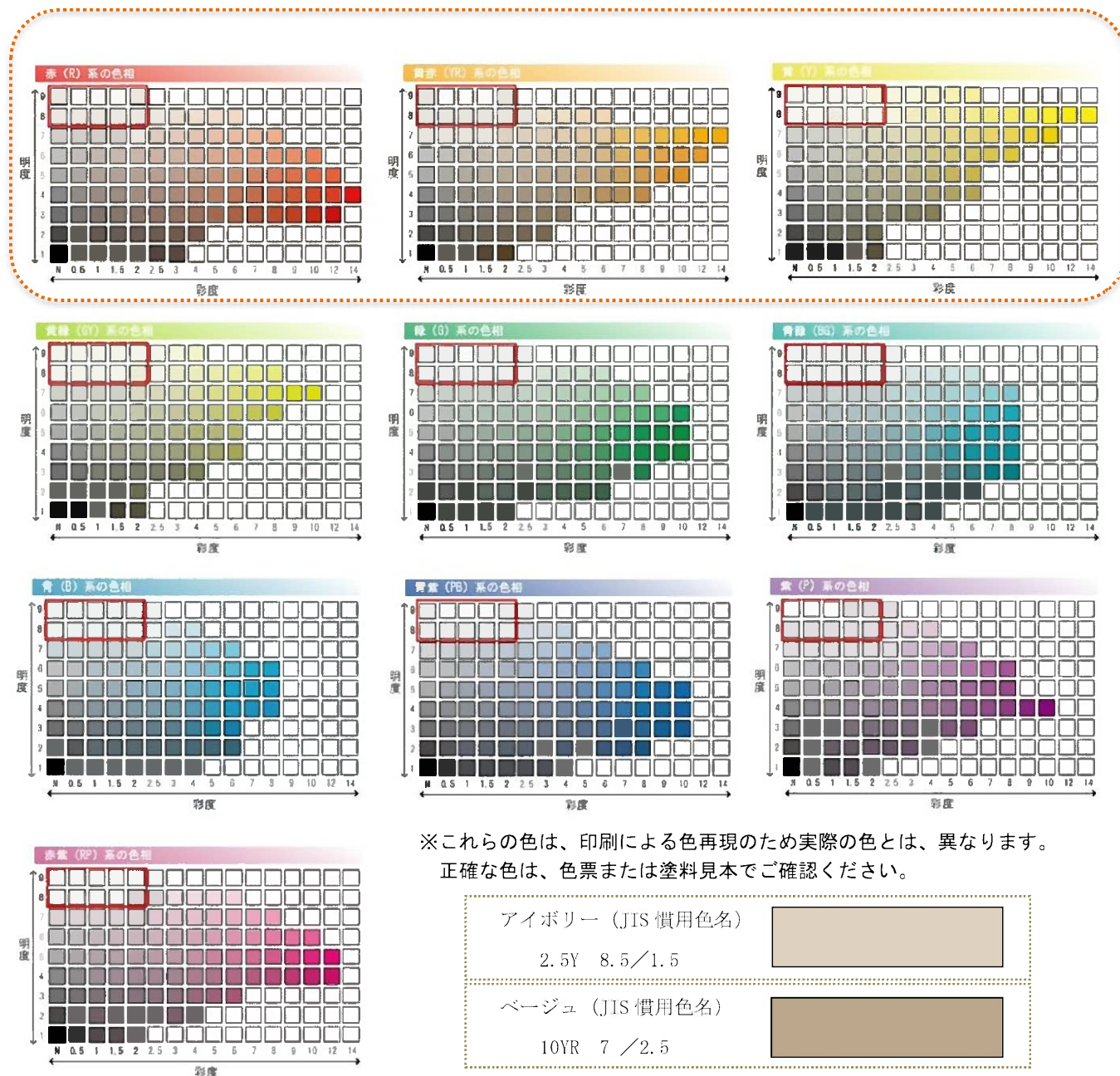
彩度は、鮮やかさの度合いを表し、鮮やかさを0から14程度までの数値で示します。白や黒、グレーなどの無彩色の彩度は0になります。最も鮮やかな色彩の彩度値は色相によって異なり、赤系や橙系などは14程度、青緑系や青系などでは8程度となっています。



●マンセル値

マンセル値は、色相、明度、彩度の3つの属性を組み合わせ表記します。

- 以下の示す表のうち、赤の実線で囲む範囲がマンセル値：明度 8 以上／彩度 2 以下を示しています。
- そのうち、赤（R）系、黄赤（YR）系、黄（Y）系のいわゆる暖色系は、沖縄に適した色相と考えられており、落ち着いた色のなかでも特に推奨する色です。

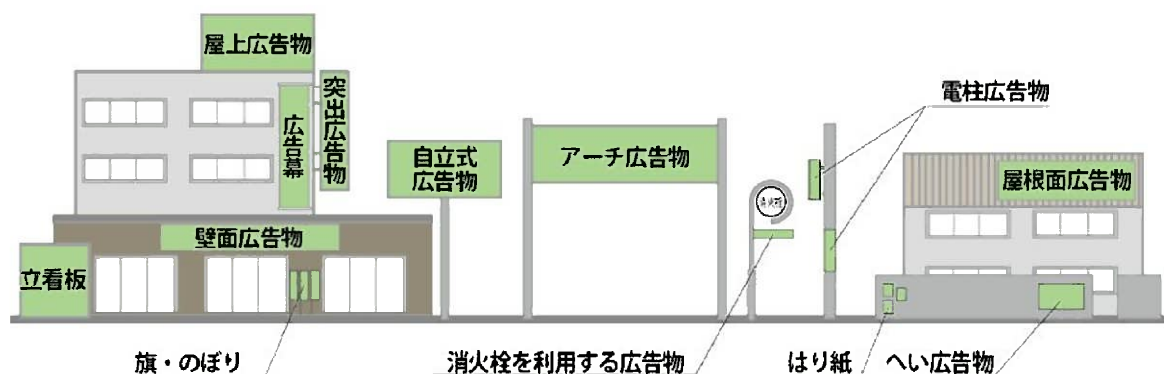


《解説 3》

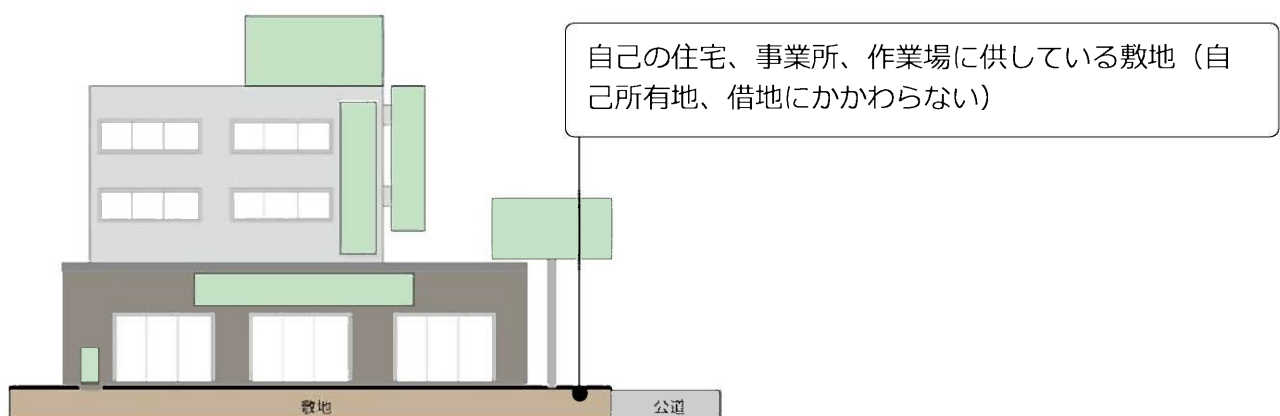
■屋外広告物は、自己の用に供するもの以外を禁止し、色彩、形態等の意匠は、周囲の景観的調和に配慮したものとする。

- ・屋外広告物とは、常時又は一定の期間継続して屋外で公衆に表示されるものであって、看板、立看板、はり紙及びはり札並びに広告塔、広告板、建物その他の工作物等に掲出されるもの、又はこれらに類するものをいいます。営利的な商業広告だけでなく非営利的なものであっても、常時又は一定の期間継続して屋外で表示されるものであれば、その表示する内容にかかわらず、屋外広告物ということになります。

屋外広告物の種類（イメージ）



- ・自家用広告物とは、自己の氏名、名称、店名もしくは商標または自己の事業もしくは営業の内容を表示するため、自己の住所または事業所、営業所もしくは作業場に表示する広告物を言います。



- ・良好な景観形成及び運転者の事故等の防止に努めるため、自己の用に供するもの以外の屋外広告物について、表示・掲出を禁止します。
- ・住宅地など、良好な景観形成に特に配慮すべき地域、小規模から中規模の店舗が立地する地域と位置付け、住宅地の落ち着いた景観を乱さないよう、できる限り高さや大きさを抑えけるとともに、住宅地にふさわしい、落ち着いた色彩、形態、素材の広告物を誘導します。
- ・一定の規模を超える大規模集客施設等においては、広告物の大きさや高さを許容します。

《解説 4.5》

- 表示面積 5 m²を超えるもの
- 1 辺の寸法が 1.2m、表示面積 1 m²を超えるもの
- ネオンサイン等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

- ・自己用広告物一つあたりの最大表示面積を制限します。多くの広告物が無秩序に乱立すると、情報を混乱させるだけでなく、周囲の景観を阻害することがあり、広告物の設置は計画的に行うことが必要です。掲出数は、必要最小限に抑え、周囲と規則性を持たせ計画し、効果的に情報を伝達するための設置としてください。
- ・ネオンサイン等の動光（光が動くように表示）・点滅を伴う広告物は、過度な眩しさや光の動き、設置する地域によっては煩わしく人々に悪印象や不快感を持たれ、広告効果も下がります。特に良好な景観を形成するため、設置を禁止します。ただし、1～2ヵ月程度の短期的なイベントなど期間限定のものは許容します。

H. 垣または柵の構造の制限

垣及びさく等の構造の制限は、地区に応じて次の通り定めます。

地区名称	①複合型商業交流施設地区	②健康・スポーツ交流施設地区	③医療福祉施設地区	④沿道型施設地区	⑤中高層利用住宅地区	⑥低層住宅地区	⑦低層傾斜住宅地区
	道路に面して設ける垣、又は柵は次の各号に掲げる構造のいずれかとする。ただし、門柱、門扉についてはこの限りではないが、周辺環境に配慮したものとする。						
	1 生垣。 2 地盤面からの高さが1.5m以下のものとする。ただし、安全上の対策として設ける障壁等については除く。 3 網状その他これに類する形状のもので開放性を著しく妨げないもの。			1 生垣。 2 フェンス、鉄柵等を設置する場合は、透視可能なもので、地盤面からの高さが1.5m以下のもの。 3 垣又は柵等の基礎を構築する場合、基礎の高さは道路面から0.6m以下のもの。			

《解 説》

- 敷地内（道路ぎわ）に生垣等を施すことにより、緑豊かな心地よいまちなみづくりを目指します。
- 垣及びさく等の高さは、造成面（盛土による造営高さ）から算出します。（F.建物の高さの最高限度を参照）
- 「透視可能なもの」「網状その他これに類する形状のもの」とは、透視割合50%以上のものとします。
- 法令上必要な場合、又は公共性があるもので安全上やむを得ないと判断される場合は、垣又は柵の制限を適用しません。

生垣の場合、高さの制限はない



金網、花ブロック等で、透視可能なフェンスの場合、高さ1.5m以下



ブロック、レンガ、石積み等の塀の場合、高さ0.6m以下



ブロック、レンガ、石積み等を基礎部としてもよい



I. 緑化率の最低限度その他

緑化率の最低限度その他の制限は、地区に応じて次の通り定めます。

地区名称	①複合型商業交流施設地区	②健康・スポーツ交流施設地区	③医療福祉施設地区	④沿道型施設地区	⑤中高層利用住宅地区	⑥低層住宅地区	⑦低層傾斜住宅地区
			敷地面積の10%以上の広場を設けるか又は拝所周辺に拝所と同程度の十分な緑化を図った地域に開かれた広場を設ける。		10%	10%	15%
					1 敷地内に上記数値に相当する緑地を設けることとし、間口側道路境界線の道路に接するよう配置する。さらに高木の植栽を奨励する。 2 急激な地表水を緩和し、雨水の地下浸透を図るよう、雨水浸透枳を設置する。		

《解 説》

(1) 緑化率の算定について

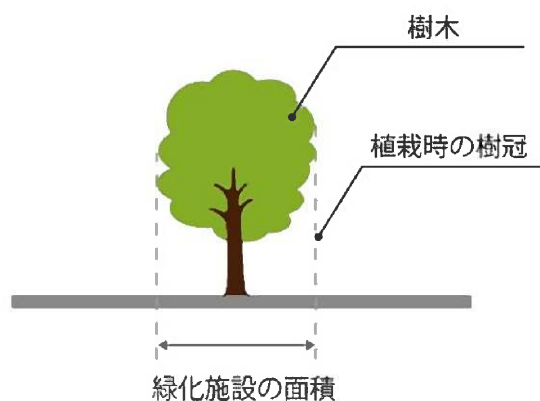
緑化率の算定根拠となる緑化施設の面積算出方法は以下の通りです。

◆樹木

- 樹木については、次に示す3通りの算出方法のうち、次の①から③のいずれかの方法にしたがって算出します。もっとも算出しやすい方法を選定して構いません。

①樹冠の水平投影面積の合計

- 樹木ごとの樹冠の水平投影面積を合計したものです。ただし、樹冠が重なる場合は、重複して計上することはできません。
- 樹冠投影面積は、樹木の成長を計画・予定した面積ではなく、植栽時の実際の水平投影面積とします。



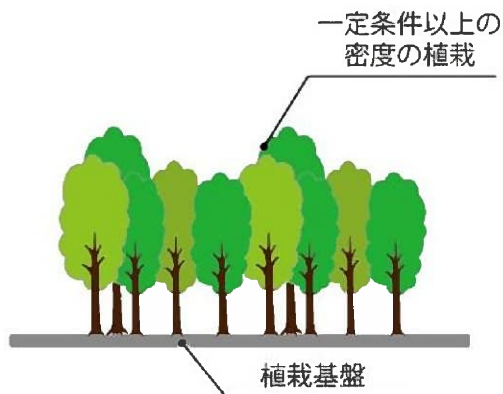
②樹高に応じた「みなし樹冠」の水平投影面積の合計

- 樹木は、樹高に応じて、次表に示す半径の円形の樹冠を持つものとみなします。この「みなし樹冠」を水平投影した面積の合計を樹木の緑化施設の面積とします。
- ただし、「みなし樹冠」が重なる場合は、重複して計上することはできません。

植栽時の樹高	みなし樹冠の半径
1m以上 2.5m未満	1.1m
2.5m以上 4m未満	1.6m
4m	2.1m
※この算出方法は、樹木の樹高が1m以上ものに限りません。	

③一定の条件を満たす植栽基盤の水平投影面積の合計

- 次図に示す密度以上で植栽されており、かつ、その部分の形状やその他の条件に応じて適切な配置で植栽されている場合は、樹木が生育するための植栽基盤（土壌その他の資材）の水平投影面積を、緑化施設の面積とすることができます。



【満たすべき植栽密度】

$$A \leq 18T1 + 10T2 + 4T3 + T4$$

A : 当該部分の水平投影面積 (㎡)

T1 : 高さ 4m以上の樹木の本数

T2 : 高さ 2.5m以上 4m未満の樹木の本数

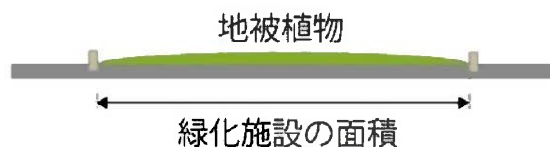
T3 : 高さ 1m以上 2.5m未満の樹木の本数

T4 : 高さ 1m未満の樹木の本数

(樹木の高さは植栽時のものとする)

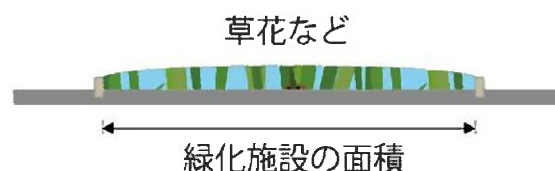
◆シバ、その他の地被植物

- シバやその他の地被植物の緑化施設の面積は、これらの表面で被われている部分の水平投影面積とします。ただし、他の施設の水平投影面積と重複して計上することはできません。
- なお、植物の成長時を計画・予定した場合の面積ではなく、芝ブロックの型枠などは含まない、実際の面積とします。



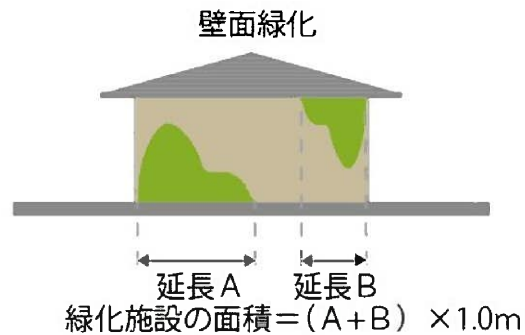
◆花壇、その他これに類するもの

- 緑化施設の面積は、草花やその他これに類する植物が生育するための土壌、あるいはその他の資材で表面が被われている部分の水平投影面積とします。ただし、他の施設の水平投影面積と重複して計上することはできません。



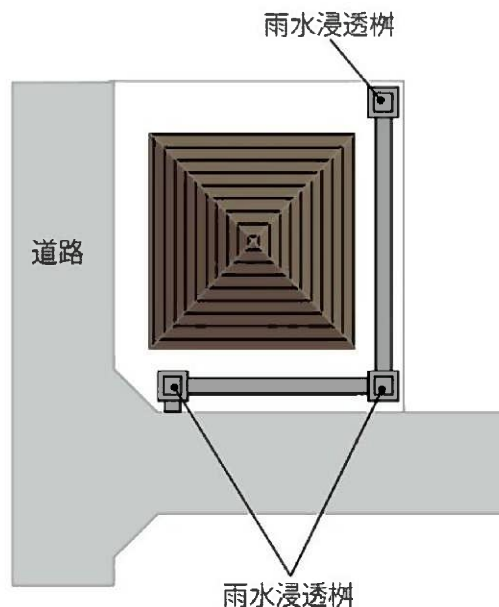
◆壁面緑化

- 壁面緑化については、「緑化施設が整備された外壁直立部分の水平投影の長さの合計（m）」×1.0mを緑化施設の面積とします。ただし、同一壁面の重複箇所を緑化した場合などで、水平投影をした場合に重なる部分は、重複して計上することはできません。
- 傾斜した壁面の緑化については、水平投影面積とします。



(2) 雨水浸透枡の設置について

- 雨水浸透施設は雨水を地下にしみ込みやすく役目を果たすもので、雨水が地下にしみ込むことによって、各住宅の敷地から道路側溝等へ流れ出る雨水を減らすことで水害の防止、地球温暖化現象の抑制、地下水を涵養することによる地盤沈下の防止に役立つなどの効果があります。
- 敷地内に集水枡を設置する場合は、雨水浸透機能を持つものを設置することとします。



5. その他、特例など

(1) 建築物の敷地が2以上の土地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計画地区に係る規定を適用します。

(2) 既存の建築物に対する制限の緩和

○この条例の施行の際、既存する建築物若しくはその敷地の部分に対してはこの条例は適用しません。

(3) 公益上必要な建築物の特例

○村長がこの条例の各規定の適用に関して、公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、当該許可の範囲内において、当該各規定は、適用しません。

○建築物の用途の制限について、村長が広域的な都市構造やインフラに著しい影響を与えるおそれがないと認める場合は、建築することができます。ただし、あらかじめ沖縄県、関係市町村、関係機関に対し、資料を提出するとともに説明及び意見を聴き、その結果について沖縄県都市計画審議会に報告することが必要です。

6. 手続きの流れ

(1) 届出に必要な行為

- 地区計画の区域内で、「土地の区画形質の変更」、「建築物の建築または工作物の建設」「建築物等の用途の変更」を行う際には、建築確認申請に先だ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。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。
- 地区計画の区域内で建築物、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。

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、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
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
変更の届出	届出の内容に変更があった場合

(2) 届出先

- 別紙の届出書（定められた様式）に必要事項を記載の上、関係図書を添付し、北中城村長（窓口は北中城村役場 建設課 都市計画係）へ2部提出して下さい。
- 届出書には①位置図、②設計図（平面図・立面図・断面図・配置図・排水計画図・緑地計画図）、③外構図（かき又は柵の構造等を表示する図面）を添付してください。
- 届出された計画の内容を審査し、届出された計画の内容が地区計画に適合しないときは、計画変更を求める勧告をします。
- 建築確認申請を必要とする場合は、届出書の副本（審査を終了した受理書）を建築確認申請書に添付し申請して下さい。ただし、民間の確認審査機関に申請する場合の要否については各審査機関にご確認ください。

北中城村ライカム地区 地区計画運用基準

令和 5 年 3 月

策定主体：北中城村 建設課

〒901-2392

沖縄県北中城村字喜舎場 426-2

TEL(098)935-2268

FAX(098)935-5536
