

## 運用基準

### 1. 建築物等の用途の制限

#### ■ 制限の必要性

地区計画の目標と各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定めます。

	建物の用途	規制地区	規制理由
1.	・住宅（ただし、1階部分の建築面積に占める住宅部分の割合が1/2以上であるもの）	・沿道商業地区 ・教育関連施設地区	・沿道商業地区は、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、住宅（ただし、1階部分の建築面積に占める住宅部分の割合が1/2以上であるもの）を規制する。 ・教育関連施設地区は、大学等の立地を誘導する地区であるため、住宅（ただし、1階部分の建築面積に占める住宅部分の割合が1/2以上であるもの）を規制する。
2.	・共同住宅	・低層住宅地区(1) ・教育関連施設地区	・低層住宅地区(1)は、良好な住環境を持つコミュニティー豊かな低層住宅を誘導する地区であるため、共同住宅を規制する。 ・教育関連施設地区は、大学等の立地を誘導する地区であるため、共同住宅を規制する。
3.	・寄宿舎、下宿	・低層住宅地区(1) ・沿道商業地区	・低層住宅地区(1)は、良好な住環境を持つコミュニティー豊かな低層住宅を誘導する地区であるため、寄宿舎、下宿を規制する。 ・沿道商業地区は、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、寄宿舎、下宿を規制する。
4.	・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床面積の2分の1未満のもの	・教育関連施設地区	・教育関連施設地区は、大学等の立地を誘導する地区であるため、兼用住宅を規制する。
5.	・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等	・一般住宅地区	・一般住宅地区は、大規模な店舗、事務所を規制する地区であるため、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を規制する。
6.	・幼稚園、小学校、中学校、高等学校	・低層住宅地区(1) ・低層住宅地区(2) ・低層住宅地区(3) ・集合住宅地区 ・沿道商業地区	・低層住宅地区(1)・(2)・(3)、集合住宅地区は、良好な住環境を持つコミュニティー豊かな地区の形成を図るため、幼稚園、小学校、中学校、高等学校を規制する。 ・沿道商業地区は、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、幼稚園、小学校、中学校、高等学校を規制する。

7.	<ul style="list-style-type: none"> <li>大学、高等専門学校、専修学校等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>沿道商業地区</li> <li>低層住宅地区(3)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>沿道商業地区は、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、大学、高等専門学校、専修学校等を規制する。</li> </ul>
8.	<ul style="list-style-type: none"> <li>図書館等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>低層住宅地区(1)</li> <li>低層住宅地区(2)</li> <li>低層住宅地区(3)</li> <li>集合住宅地区</li> <li>一般住宅地区</li> <li>沿道住宅地区(1)</li> <li>沿道住宅地区(2)</li> <li>沿道住宅地区(3)</li> <li>沿道業務地区</li> <li>沿道商業地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>低層、集合、一般、沿道の住宅地区は、良好な住環境を持つコミュニティ豊かな低層住宅を誘導する地区であるため、図書館等を規制する。</li> <li>沿道商業地区は、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、図書館等を規制する。</li> </ul>
9.	<ul style="list-style-type: none"> <li>神社、寺院、教会等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>低層住宅地区(1)</li> <li>低層住宅地区(2)</li> <li>低層住宅地区(3)</li> <li>集合住宅地区</li> <li>一般住宅地区</li> <li>沿道住宅地区(1)</li> <li>沿道住宅地区(2)</li> <li>沿道住宅地区(3)</li> <li>沿道業務地区</li> <li>沿道商業地区</li> <li>教育関連施設地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>低層、集合、一般、沿道の住宅地区は、良好な住環境を持つコミュニティ豊かな地区の形成を図るため、神社、寺院、教会等を規制する。</li> <li>沿道商業地区は、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、神社、寺院、教会等を規制する。</li> <li>教育関連施設地区は、大学等の立地を誘導する地区であるため、神社、寺院、教会等を規制する。</li> </ul>
10.	<ul style="list-style-type: none"> <li>病院</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>教育関連施設地区</li> <li>低層住宅地区(3)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>教育関連施設地区は、大学等の立地を誘導する地区であるため、病院を規制する。</li> <li>低層住宅地区(3)は、住居系及び一定規模以下の店舗等の利用を想定しているため、病院を規制する。</li> </ul>
11.	<ul style="list-style-type: none"> <li>公衆浴場、診療所、保育所等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>低層住宅地区(1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>低層住宅地区は、良好な住環境を持つコミュニティ豊かな低層住宅を誘導する地区であるため、公衆浴場、診療所、保育所等を規制する。</li> </ul>
12.	<ul style="list-style-type: none"> <li>老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>低層住宅地区(1)</li> <li>低層住宅地区(2)</li> <li>低層住宅地区(3)</li> <li>集合住宅地区</li> <li>沿道住宅地区(1)</li> <li>沿道住宅地区(2)</li> <li>沿道住宅地区(3)</li> <li>沿道業務地区</li> <li>沿道商業地区</li> <li>教育関連施設地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>低層、集合、沿道の住宅地区は、良好な住環境を持つコミュニティ豊かな低層住宅を誘導する地区であるため、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等を規制する。</li> <li>沿道商業地区は、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、老人ホーム、身体障害者ホーム等を規制する。</li> <li>教育関連施設地区は、大学等の立地を誘導する地区であるため、老人ホーム、身体障害者ホーム等を規制する。</li> </ul>

13.	<ul style="list-style-type: none"> <li>老人福祉センター、児童厚生施設 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>低層住宅地区(1)</li> <li>沿道商業地区</li> <li>教育関連施設地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>低層住宅地区は、良好な住環境を持つコミュニティー豊かな低層住宅を誘導する地区であるため、老人福祉センター、児童厚生施設 等を規制する。</li> <li>沿道商業地区は、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、老人福祉センター、児童厚生施設等を規制する。</li> <li>教育関連施設地区は、大学等の立地を誘導する地区であるため、老人福祉センター、児童厚生施設等を規制する。</li> </ul>
14.	<ul style="list-style-type: none"> <li>自動車教習所</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般住宅地区</li> <li>沿道住宅地区(1)</li> <li>沿道住宅地区(2)</li> <li>沿道住宅地区(3)</li> <li>沿道業務地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般住宅地区は、大規模な店舗、事務所を規制する地区であるため、自動車教習所を規制する。</li> <li>沿道住宅地区(1)・(2)・(3)、沿道業務地区は、住居と沿道サービス施設の混在区域を誘導する地区であるため、自動車教習所を規制する。</li> </ul>
15.	<ul style="list-style-type: none"> <li>畜舎</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般住宅地区</li> <li>沿道住宅地区(1)</li> <li>沿道住宅地区(2)</li> <li>沿道住宅地区(3)</li> <li>沿道業務地区</li> <li>沿道商業地区(1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般住宅地区は、大規模な店舗、事務所を規制する地区であるため、畜舎を規制する。</li> <li>沿道住宅地区(1)・(2)・(3)、沿道業務地区は、住居と沿道サービス施設の混在区域を誘導する地区であるため、畜舎を規制する。</li> <li>沿道商業地区(1)・(2)は、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、畜舎を規制する。</li> </ul>
16.	<ul style="list-style-type: none"> <li>パン屋、米屋、豆腐屋等で作業場の面積が50㎡以下</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>教育関連施設地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>教育関連施設地区は、大学等の立地を誘導する地区であるため、パン屋、米屋、豆腐屋等で作業場の面積が50㎡以下のものを規制する。</li> </ul>
17.	<ul style="list-style-type: none"> <li>葬祭場 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>低層住宅地区(1)</li> <li>低層住宅地区(2)</li> <li>低層住宅地区(3)</li> <li>集合住宅地区</li> <li>一般住宅地区</li> <li>沿道住宅地区(1)</li> <li>沿道住宅地区(2)</li> <li>沿道住宅地区(3)</li> <li>沿道業務地区</li> <li>沿道商業地区</li> <li>教育関連施設地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>低層、集合、一般、沿道の住宅地区は、良好な住環境を持つコミュニティー豊かな低層住宅を誘導する地区であるため、葬祭場等を規制する。</li> <li>沿道商業地区は、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であるため、葬祭場等を規制する。</li> <li>教育関連施設地区は、大学等の立地を誘導する地区であるため、葬祭場等を規制する。</li> </ul>
18.	<ul style="list-style-type: none"> <li>巡査派出所、一定規模以下の郵便局 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>教育関連施設地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>教育関連施設地区は、大学等の立地を誘導する地区であるため、巡査派出所、一定規模以下の郵便局等を規制する。</li> </ul>
19.	<ul style="list-style-type: none"> <li>単独車庫(付属車庫を除く)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>教育関連施設地区</li> <li>低層住宅地区(3)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>教育関連施設地区は、大学等の立地を誘導する地区であるため、単独車庫を規制する。</li> <li>低層住宅地区(3)は、住居系及び一定規模以下の店舗等の利用を想定しているため、単独車庫を規制する。</li> </ul>

20.	・店舗等の床面積が500㎡を超え、1500㎡以下のもの	・低層住宅地区(3)	・低層住宅地区(3)は、住環境の保護を図りつつ一定規模以下の店舗等の立地を許容する地区であるため、店舗等の床面積が500㎡を超え、1500㎡以下のものについては規制する。
21.	・事務所等の床面積が500㎡を超え、1500㎡以下のもの	・低層住宅地区(3)	・低層住宅地区(3)は、住環境の保護を図りつつ一定規模以下の事務所等の立地を許容する地区であるため、店舗等の床面積が500㎡を超え、1500㎡以下のものについては規制する。
22.	・火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設	・低層住宅地区(3)	・低層住宅地区(3)は、良好な住環境を有する地区の形成を図る地区であり、危険物の貯蔵・処理を扱う施設については、規制する。

■与那原町東浜地区地区計画 建築物等の用途の制限

建築物用途	(用途地域) 地区の区分											備考	
	低層住宅地区(1)	低層住宅地区(2)	低層住宅地区(3)	教育関連施設地区	集合住宅地区	一般住宅地区	沿道住宅地区(1)	沿道住宅地区(2)	沿道住宅地区(3)	沿道業務地区	沿道商業地区		
住宅	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	◇	◇ 1階部分の建築面積に占める住宅部分の割合が1/2未満のものは建てられる
共同住宅	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
寄宿舎、下宿	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50m2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 150m2以下のもの	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	店舗等の床面積が 150m2を超え、500m2以下のもの	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が 500m2を超え、1,500m2以下のもの	▲	▲	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が1,500m2を超え、3,000m2以下のもの	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が3,000m2を超えるもの	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等	事務所等の床面積が 150m2以下のもの	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が 150m2を超え、500m2以下のもの	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 500m2を超え、1,500m2以下のもの	▲	▲	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500m2を超え、3,000m2以下のもの	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000m2を超えるもの	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	▲	▲	▲	▲	▲	○	○	▲	○	○	○	▲ 3,000m2以下	
遊戯施設	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	▲	▲	▲	▲	×	○	○	▲	○	○	○	▲ 3,000m2以下
	カラオケボックス等	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	○	○	○	▲ 10,000m2以下
風俗施設	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券、車券発売所等	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	○	○	○	▲ 10,000m2以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	○	○	○	▲ 客席200m2未満
キャバレー、ダンスホール、個室付浴場等	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	○	○	○	
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	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	
葬祭場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
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、診療所、保育所等	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
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	×	▲	○	×	○	○	○	○	○	○	×	×	▲ 600㎡以下
自動車教習所	▲	▲	▲	×	▲	×	×	×	×	×	○	○	▲ 3,000m2以下
工場・倉庫等	単独車庫(付属車庫を除く)	▲	▲	×	×	▲	○	○	▲	○	○	○	▲ 300m2以下 2階以下
	建築物付属自動車車庫	①	①	②	②	②	③	○	○	③	○	○	① 600m2以下 1階以下 ② 3,000m2以下 2階以下 ③ 2階以下
	倉庫業倉庫	▲	▲	▲	▲	▲	○	○	▲	○	○	○	
	畜舎(15m2を超えるもの)	▲	▲	▲	×	▲	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000m2以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の面積が50m2以下	▲	▲	▲	×	▲	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	▲	▲	▲	×	▲	①	①	①	①	①	②	原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	▲	▲	▲	×	▲	①	①	①	①	①	②	作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	▲	▲	▲	×	▲	①	①	①	①	①	②	① 50m2以下 ② 150m2以下
	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	▲	▲	▲	×	▲	①	①	①	①	①	②	① 50m2以下 ② 150m2以下 ③ 300m2以下
	自動車修理工場	▲	▲	▲	×	▲	①	②	②	①	②	③	作業場の床面積 ① 50m2以下 ② 150m2以下 ③ 300m2以下 原動機の制限あり
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	▲	▲	×	①	②	○	○	②	○	○	○	① 1,500m2以下 2階以下 ② 3,000m2以下
	量が少ない施設	▲	▲	×	①	②	○	○	②	○	○		
	量がやや多い施設	▲	▲	×	①	②	○	○	②	○	○		
	量が多い施設	▲	▲	×	①	②	○	○	②	○	○		
御売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	都市計画区域内においては都市計画決定が必要												

○ :建てられる用途 ▲ :条件付きで建てられる用途 × :建てられる用途のうち地区計画で制限される建築物 ◇ :地区計画の制限で建てられる用途 [点線] :用途地域で制限されるもの

## 2. 建築物の容積率の最高限度及び建ぺい率の最高限度

### ■ 制限の必要性

建築物の規模を一定限度以下に制限しつつ、敷地内のオープンスペースや、日照・通風の確保、又、市街地の過密化を防止することなどにより、ゆとりのある快適な空間を形成するため容積率及び建ぺい率の制限を行います。

### ■ 制限の内容

制限の内容は以下の表に基づき設定します。

	容積率の最高限度	建ぺい率の最高限度
低層住宅地区(1)	10/10	5/10
低層住宅地区(2)	10/10	5/10
低層住宅地区(3)	20/10	6/10
集合住宅地区	20/10	6/10
一般住宅地区	20/10	6/10
沿道住宅地区(1)	20/10	6/10
沿道住宅地区(2)	20/10	6/10
沿道住宅地区(3)	20/10	6/10
沿道業務地区	20/10	6/10
沿道商業地区	30/10	8/10
教育関連施設地区	20/10	6/10

### 3. 建築物の敷地面積の最低限度

#### ■ 制限の必要性

敷地の細分化を防止することにより、ゆとりある住環境の形成、防災上、危険な建てづまりを防止し、更に、地区にふさわしい建物を誘導する等の観点から建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

#### ■ 制限の内容

制限の内容は以下の表に基づき設定します。

	建築物の敷地面積の最低限度
低層住宅地区(1)	160m <sup>2</sup> (約48坪)
低層住宅地区(2)	160m <sup>2</sup> (約48坪)
低層住宅地区(3)	160m <sup>2</sup> (約48坪)
集合住宅地区	200m <sup>2</sup> (約60坪)
一般住宅地区	160m <sup>2</sup> (約48坪)
沿道住宅地区(1)	300m <sup>2</sup> (約91坪)
沿道住宅地区(2)	200m <sup>2</sup> (約60坪)
沿道住宅地区(3)	300m <sup>2</sup> (約91坪)
沿道業務地区	600m <sup>2</sup> (約181坪)
沿道商業地区	400m <sup>2</sup> (約121坪)
教育関連施設地区	—

\* 教育関連施設地区は、約2.6haの区画を一団の土地として利用することを予定しており、敷地を分割することは無いため、敷地面積の最低限度は設けない。

#### 4. 壁面の位置の制限

##### ■ 制限の必要性

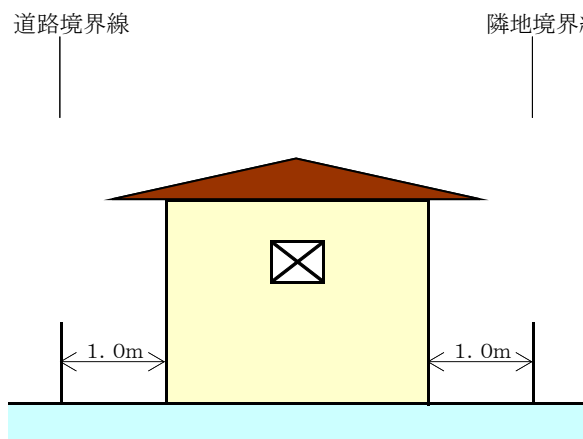
道路等の公共の場所に接する境界線から建築物等の壁面を後退させることにより、道路等の機能を高めるとともに、隣地境界線からも壁面を後退させることにより、採光及び通風等を確保し、ゆとりある空間をつくり出すため壁面の位置の制限を行います。

##### ■ 制限の内容

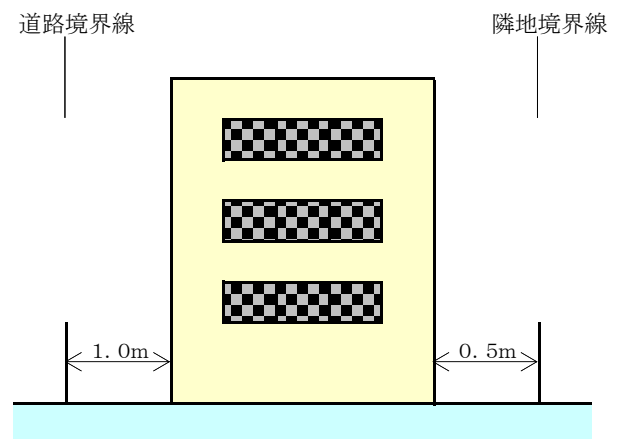
制限の内容は以下の表に基づき設定します。

	道路境界線から壁面までの位置	隣地境界線から壁面までの位置
低層住宅地区(1)	1.0m以上	1.0m以上
低層住宅地区(2)	1.0m以上	1.0m以上
低層住宅地区(3)	1.0m以上	1.0m以上
集合住宅地区	1.0m以上	1.0m以上
一般住宅地区	1.0m以上	1.0m以上
沿道住宅地区(1)	1.0m以上	1.0m以上
沿道住宅地区(2)	1.0m以上	1.0m以上
沿道住宅地区(3)	1.0m以上	1.0m以上
沿道業務地区	1.0m以上	1.0m以上
沿道商業地区	1.0m以上	0.5m以上
教育関連施設地区	1.0m以上	1.0m以上

##### ■ 沿道商業地区以外の場合



##### ■ 沿道商業地区の場合





## 5. 建築物の高さの最高限度

### ■ 制限の必要性

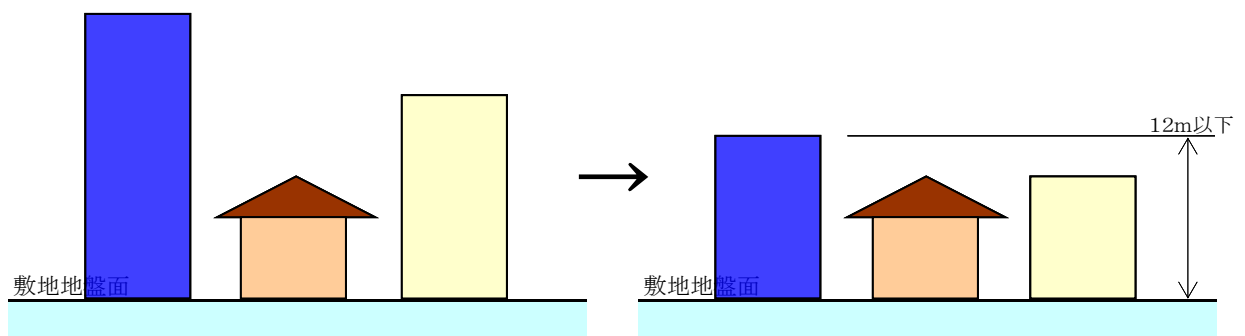
建築物の高さがある程度そろえ統一感のある街並みを創るため、景観上の観点や日照及び通風の確保等の観点から建築物の高さの制限を行います。

### ■ 制限の内容

制限の内容は以下の表に基づき設定します。

	建築物等の高さの最高限度
低層住宅地区(1)	12m
低層住宅地区(2)	12m
低層住宅地区(3)	12m
集合住宅地区	—
一般住宅地区	—
沿道住宅地区(1)	—
沿道住宅地区(2)	—
沿道住宅地区(3)	—
沿道業務地区	12m
沿道商業地区	—
教育関連施設地区	—

### ■ 低層住宅地区(1)・(2)・(3)、沿道業務地区の場合



## 6. 建築物の形態及び意匠の制限

### ■ 制限の必要性

周辺との調和を図り、美観や風致を損なうことなく秩序ある建築物を形成するため、更に、快適でゆとりある良好な住環境を維持・保全するために建築物の形態及び意匠の制限を行います。

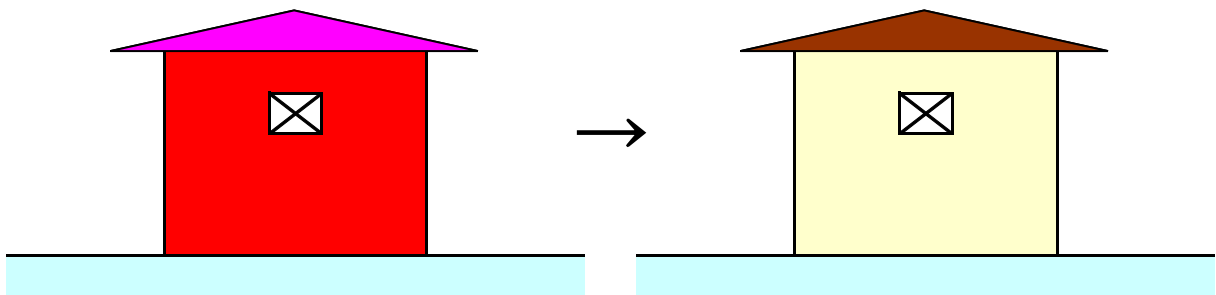
### ■ 制限の内容

制限の内容は以下に基づき設定します。

### ■ 全地区

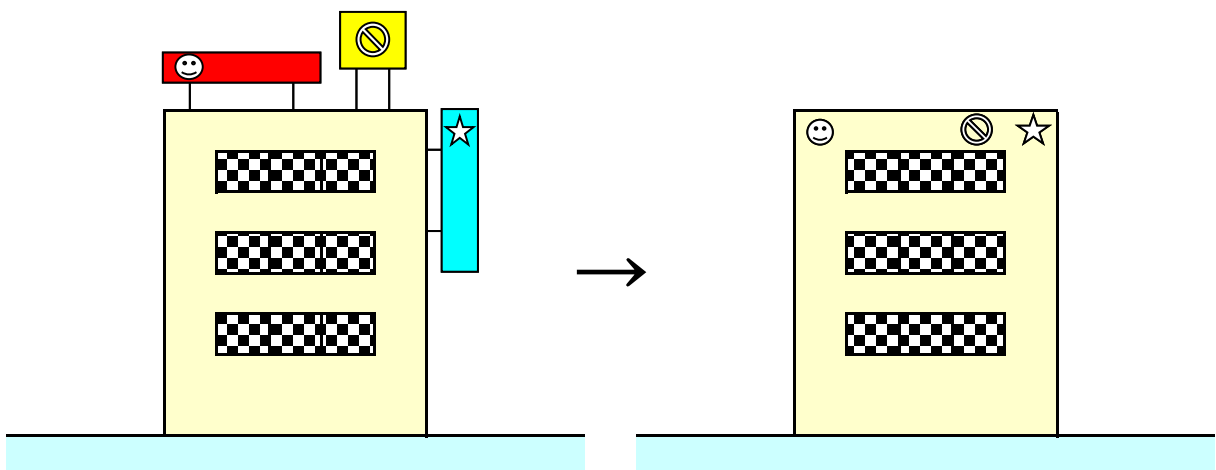
#### 1. 建築物の外壁及び屋根の色について

建築物の外壁及び屋根の色については、周辺との調和を図り落ち着いたものとし、原色はできるだけ避け淡い色のものとする。



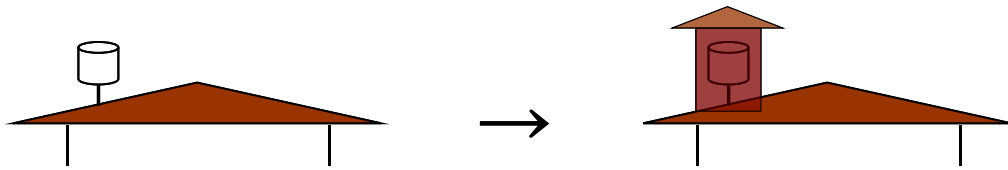
#### 2. 広告物について

広告物については、自己の用に供するものとし、美観や風致を損なう刺激的な色彩又は、装飾を用いたものについては設置してはならない。更に、周辺の景観に調和するよう規模、形態等に配慮し秩序あるものにする。



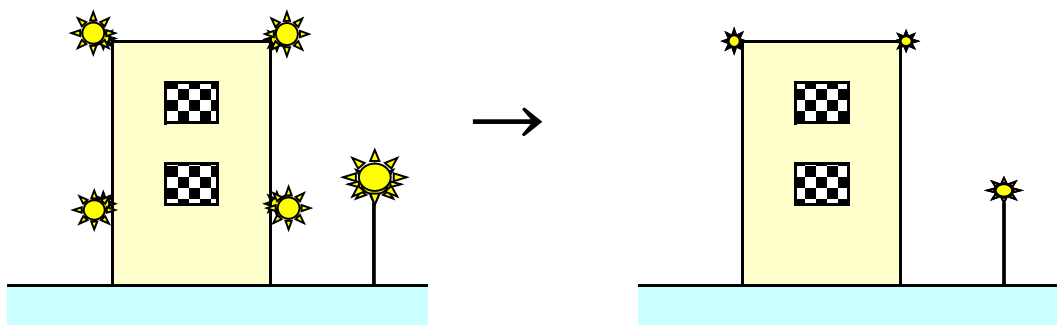
3. 建築物の外壁及び屋根に設ける設備について

建築物の外壁及び屋根に設ける設備については、建築物本体及び周辺景観との調和に配慮し、目立たないように設置する。



4. 屋外照明について

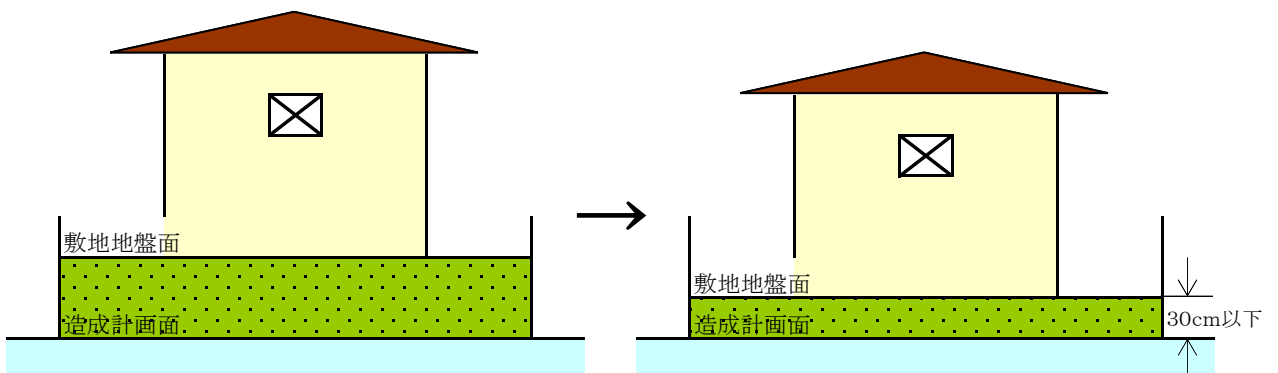
屋外照明については、安全性や美観性に配慮し、過剰な光量にならないようにする。



5. 敷地内の敷地地盤高について

盛土による地盤高の不統一を防ぎ、擁壁及び高い塀を抑制するため、敷地内の敷地地盤高の基準を定める。

他の埋立地区の先進事例を調べてみると、敷地内の敷地地盤高は造成計画面から50cm以下になっている。本地区においては、かき又はさくの高さの制限を考慮して、敷地内の敷地地盤高は、造成計画面から30cm以下とする。



## 7. 垣又はさくの構造の制限

### ■ 制限の必要性

垣又はさくに関しては、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の倒壊を防ぐ等、防災上の観点からできるだけ生垣を用いることが望まれます。又、道路面からある程度以上の高さについて、フェンス等の透視可能な構造にすることにより、敷地内の緑を道路景観として取り入れることができます。

### ■ 制限の内容

制限の内容は以下に基づき設定します。

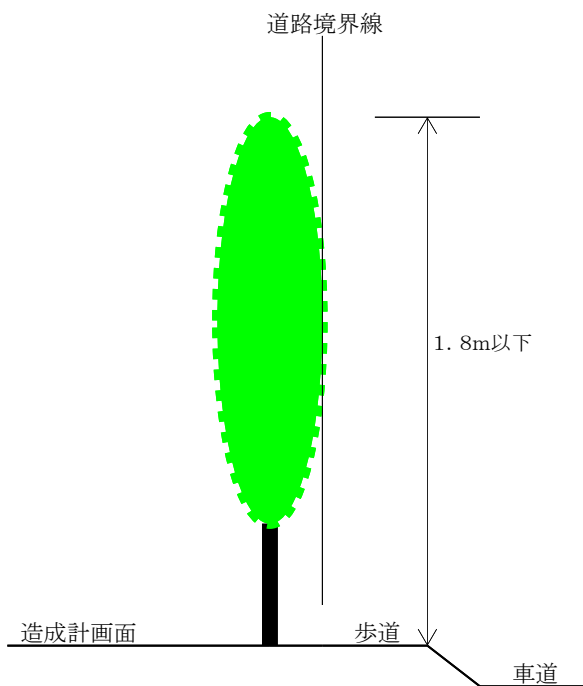
### ■ 対象地区

低層住宅地区(1)、低層住宅地区(2)、低層住宅地区(3)、集合住宅地区、一般住宅地区、沿道住宅地区(1)、沿道住宅地区(2)、沿道住宅地区(3)、沿道業務地区、沿道商業地区

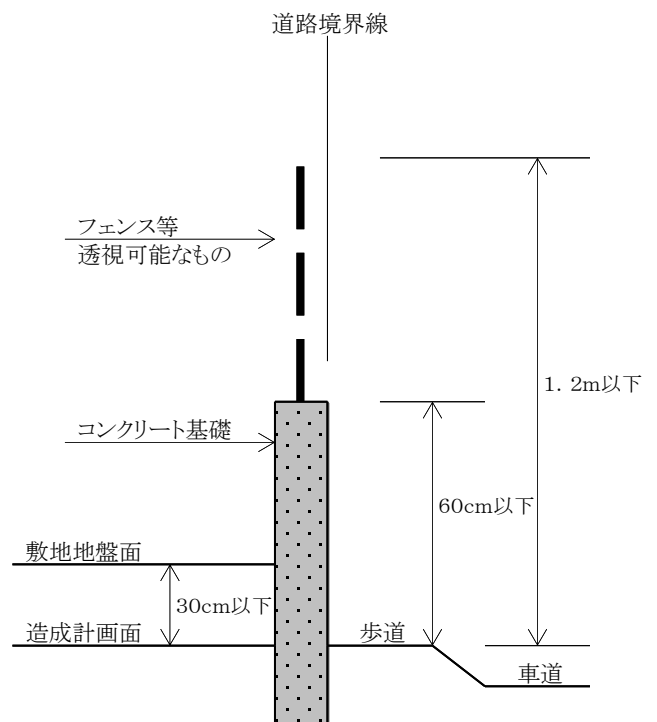
1. 生け垣等の高さは、造成計画面から1.8m以下とする。
2. フェンス等の高さは、造成計画面から1.2m以下とする。
3. コンクリート基礎とフェンスとの併用の場合は、造成計画面から1.2m以下とし、構造については、透視可能なものとする。
4. コンクリートブロック積等の場合の高さは、造成計画面から60cm以下とする。

\* 教育関連施設地区には沖縄女子短期大学が立地予定であり、防犯上、ブロック塀を設ける予定のため、かき又はさくの構造の制限は行いません。

### ■ 生け垣の場合



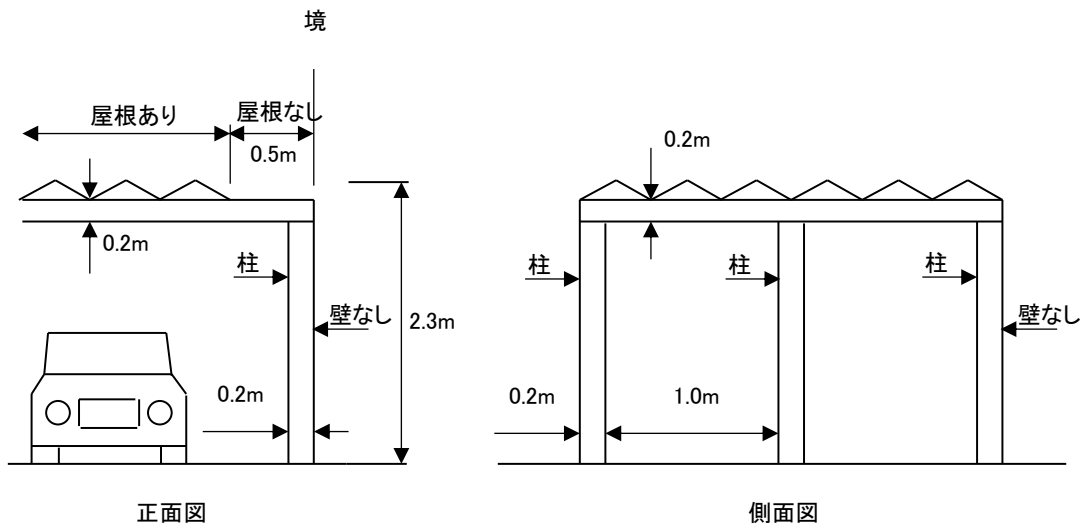
### ■ コンクリート基礎やフェンス等の場合



## マリンタウン東浜地区地区計画運用基準の追加事項及び解釈について

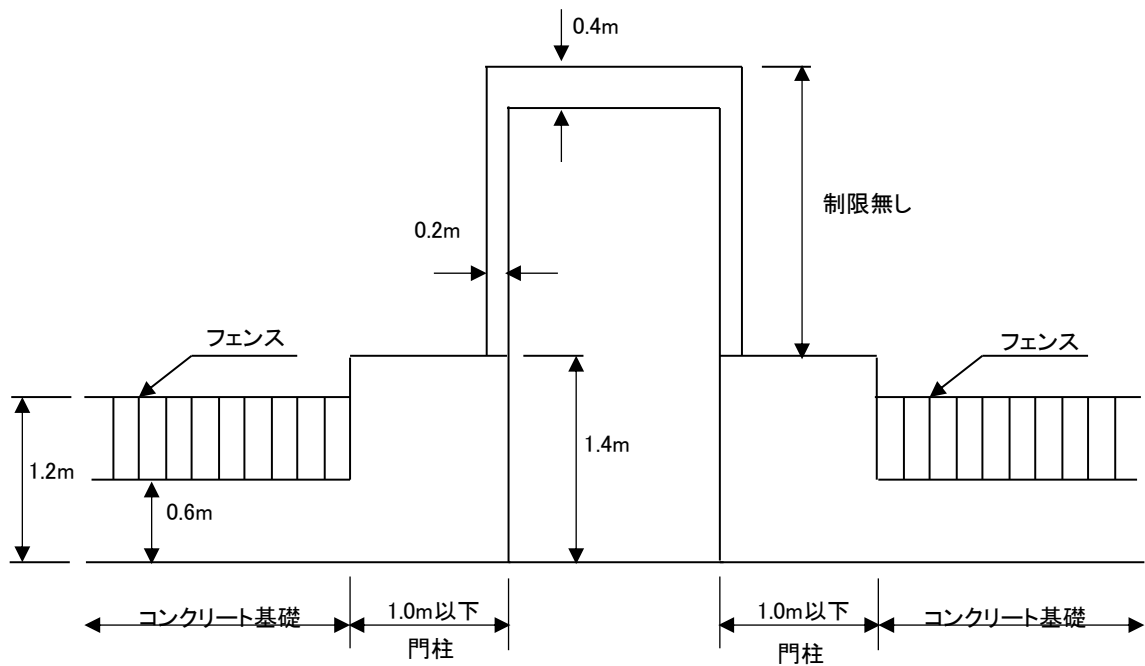
### 1. 簡易車庫の構造の考え方

- 簡易車庫の構造は、高さを2.3m以下、柱幅を0.2m以下、側面の柱のピッチを1.0m以上とする。また、境界線から柱までの離れは制限がないものとし、屋根については、雨水が屋根を伝って隣地に落下することを防ぐため、境界線より0.5m以上後退させる。



### 2. アーケード型門柱の構造の考え方

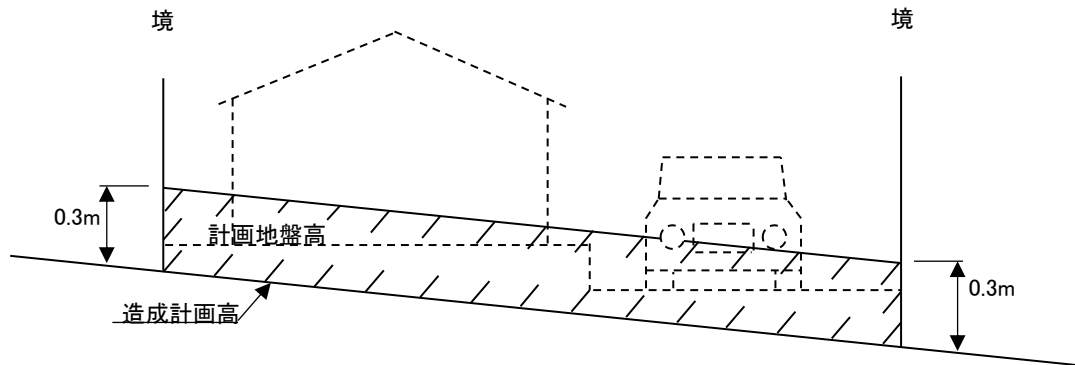
- 門柱は出入口部から1.0m以内の範囲とし、高さは1.4m以下とする。アーケード部の柱幅は0.2m以下、梁部は0.4mとし、高さの制限は行わない。



立面図

### 3. 敷地内の計画地盤高について

- 盛土による地盤高の不統一を防ぎ、擁壁及び高い塀を抑制するため、敷地内の計画地盤高は、造成計画面から30cm以下とする。(斜線範囲内での造成が可能)



### 4. 商業地区における住宅建築の制限

- 沿道商業地区(1)・沿道商業地区(2)・センター地区は、住宅のみの用途に供する建築物の建築を制限する。

沿道商業地区(1)・沿道商業地区(2)は、商業経営を目的とした建物の立地を誘導する地区であり、センター地区は、商業業務機能の集積を図る地区である。しかし、仮に、1階部分をピロティ、2階部分を住宅とした建物を建てようとした場合、建築が可能となる。地区計画の目標のひとつに「用途の混在による住環境の悪化を未然に防止すること」と謳われていることを踏まえ、上記の3地区については、住宅のみの用途に供する建築物の建築を制限する。