

『良好で活気ある個性的な都市型住宅地』



那霸市石嶺市営住宅地区

地区計画

那霸市

(那霸市石嶺市営住宅地区)地区計画の方針

地区計画は、市民に密着したまちづくりです。まとまりのある町丁、あるいは共通した特徴を持つ地域ごとに地区の特性にふさわしいルール（道路、公園などの配置や建築物の制限）を定め、安全、快適で便利な活気ある“まち”を創り育していくものです。



地区計画 の目標

本地区は、那霸市北東部の丘陵地に位置し、石嶺市営住宅が立地しています。当該市営住宅は築30年以上が経過しており、建物の老朽化に伴う建替事業が計画されています。周辺地区は低中層住宅地や公共施設用地（福祉施設等）となっており、周辺地区との調和に配慮した住宅地の形成が望まれ、豊かなオープンスペースを確保した良好で活気ある個性的な都市型住宅地の形成を目指します。

土地利用 の方針

良好で活気ある個性的な都市型住宅地の形成を図るため、地区を公共住宅地区及び住宅地区に区分し、それぞれの方針に基づき土地利用を誘導します。

1 公共住宅 地区

市営住宅の立地する地区として、豊かなオープンスペースの確保及び周辺の良好な住環境との調和を図り、ゆとりある住宅団地の形成を図ります。

2 住宅地区

公共住宅地区及び周辺地区との調和に配慮した住宅等の立地を図ります。

地区施設の整備方針

良好で活気ある個性的な都市型住宅地を形成するため、以下の地区施設の整備を図ります。

1 地区内道路

公共住宅地区及び住宅地区へのアプローチのため、地区内道路の整備を図ります。

2 歩行者専用道路

歩行者の利便性の向上及び交通安全の確保のため、歩行者専用道路の整備を図ります。

3 広場

レクリエーション活動の増進及び防災性能の向上のため、広場の整備を図ります。

建築物等の整備方針

活気ある街路空間と良好で個性的な都市型住宅地の形成を図るため、以下の制限を行います。

- ・ 建築物の敷地面積の最低限度
- ・ 建築物の縁化率の最低限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 建築物等の形態又は意匠の制限（勾配屋根、外壁の色等）
- ・ 垣又はさくの構造の制限（生垣、フェンス等）

その他整備・開発及び保全に関する方針

- 1 道路、駐車場、広場、宅地等の緑化を推進し、みどり豊かな都市型住宅地の形成を図ります。
- 2 地区内に植生する樹木で、良好な居住環境の形成に必要なものについては、積極的にその保全を図り、緑化環境の増進に寄与します。
- 3 公共住宅地区においては、擁壁及び建築物の壁面・ベランダの緑化を推進します。

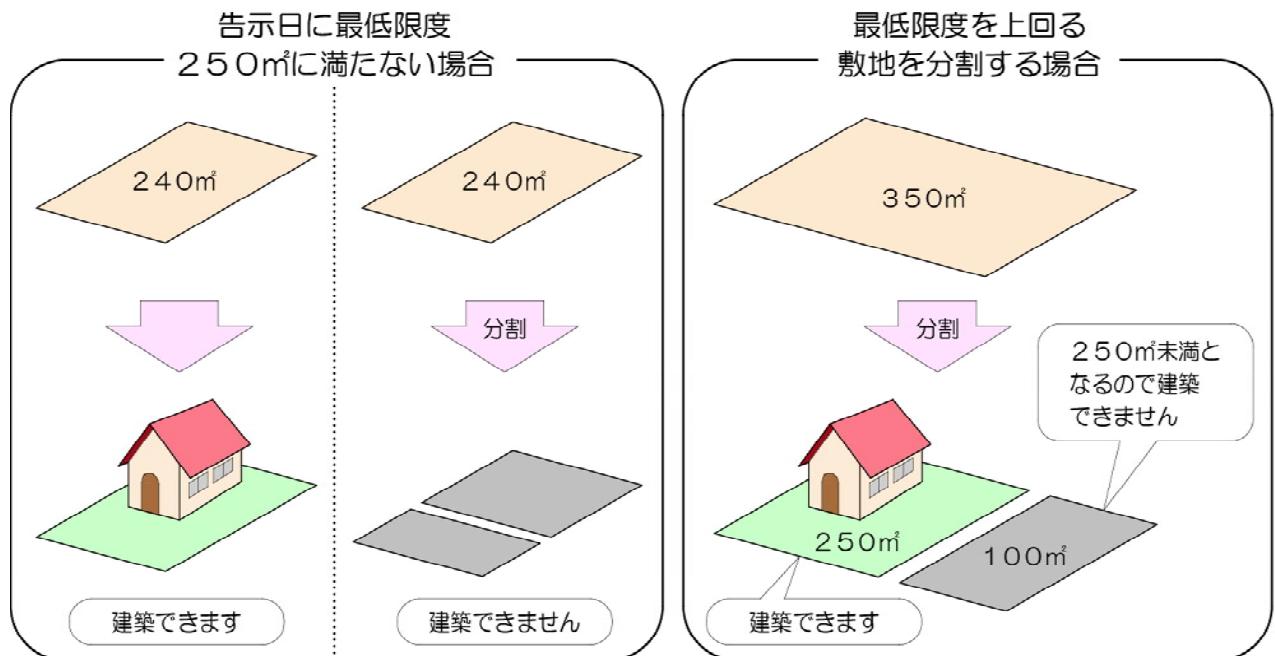
[那覇市石嶺市営住宅地区]地区計画の内容

敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防ぐため、建築物を建てる場合、住宅地区においては 250m^2 以上 の敷地面積でなければいけません。

ただし、告示日（平成19年5月7日）以前に最低限度に満たないものについては、この制限は適用されませんが、分割すると建築できなくなる場合があります。

例) 敷地面積の最低限度が 250m^2 の場合



壁面の位置の制限

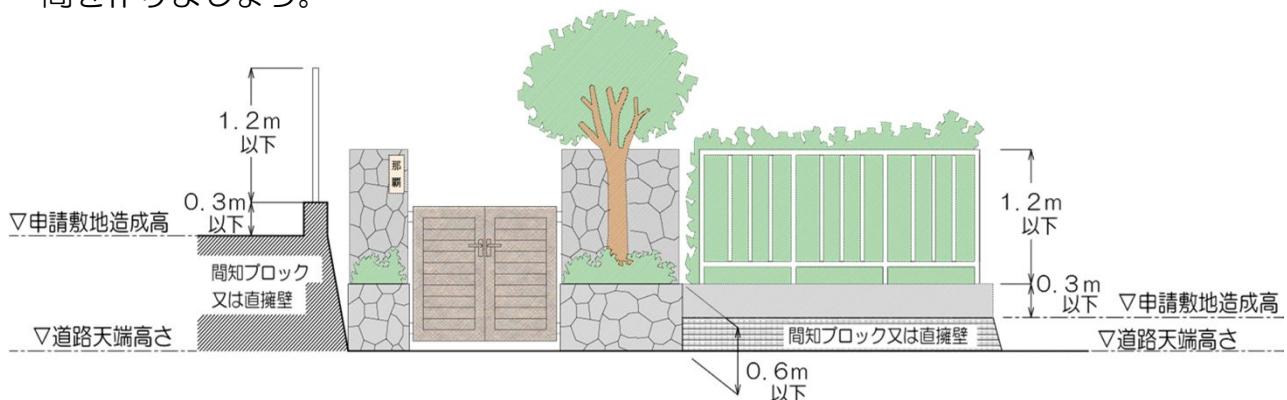
各建築物間や建築物と公共施設間に良好なゆとりある外部空間を確保することを目的に、壁面位置を制限しています。

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

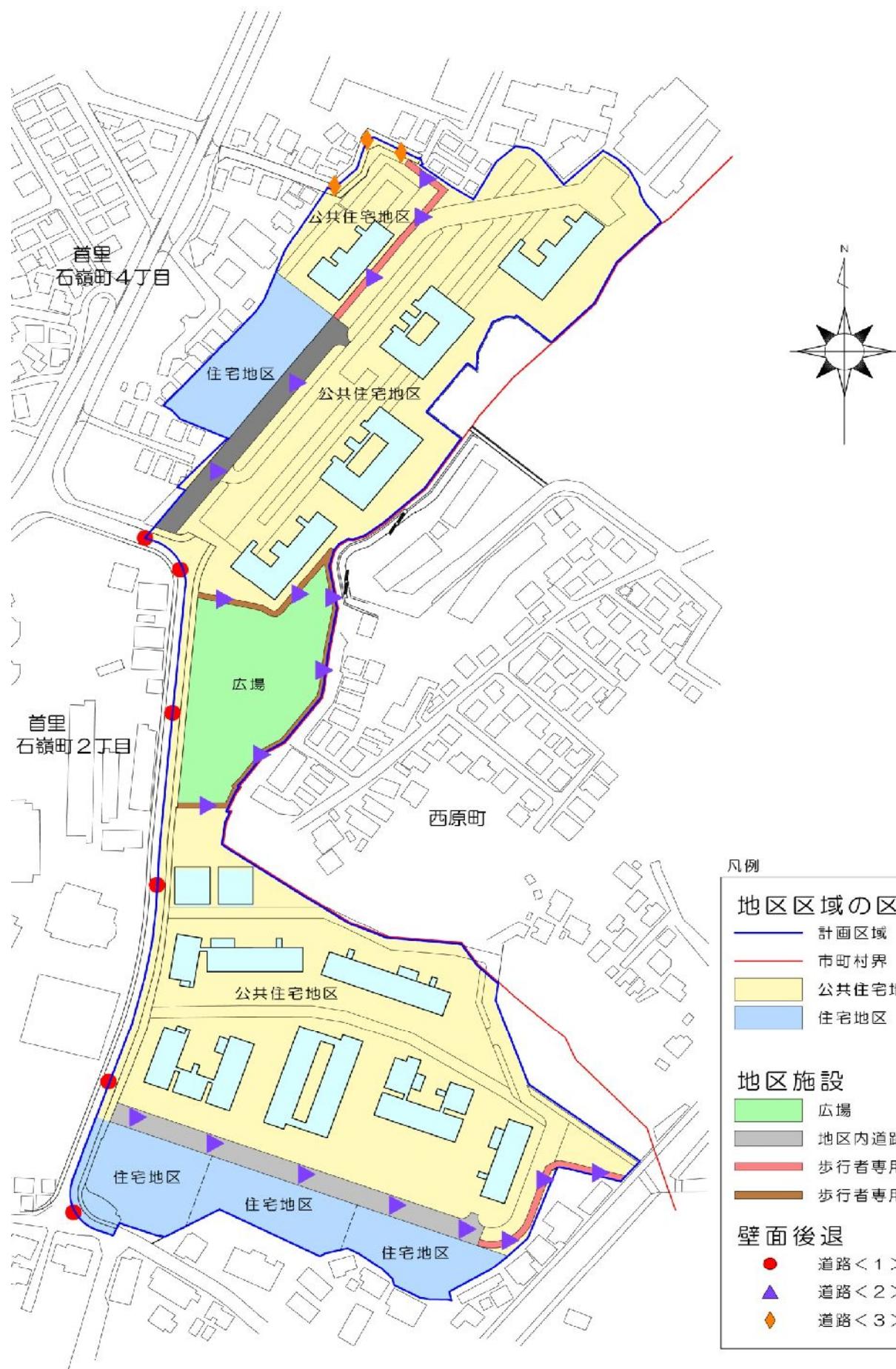
良好な景観の形成を図るため、周辺環境に調和しない形態、色彩その他の意匠について制限します。

垣又はさくの構造の制限

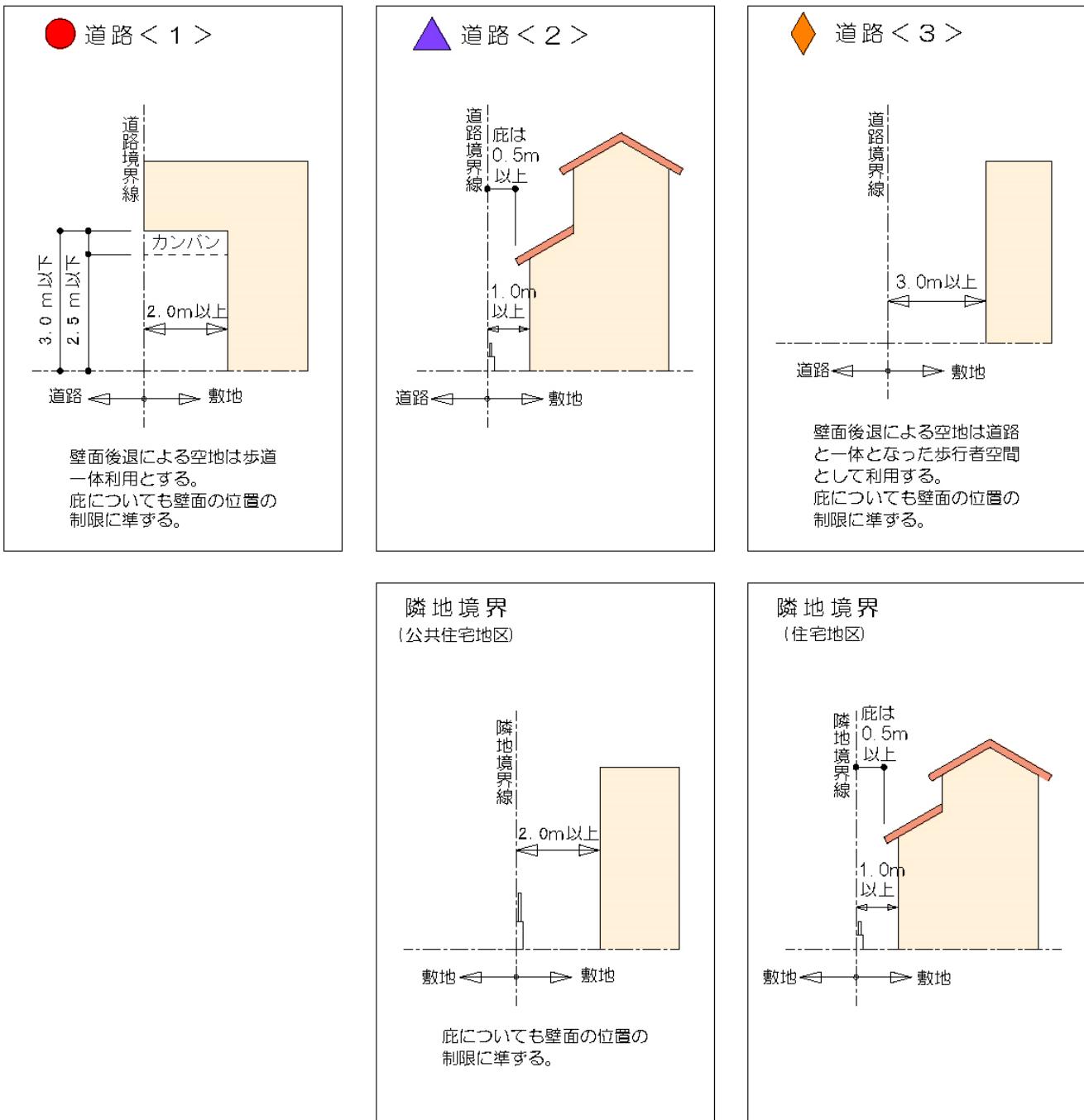
緑あふれる開放的なまちをつくるため、垣・さくの構造について、中高木、四季を彩る草花による生け垣あるいは開放性のあるフェンスとし、緑豊かで個性的な空間を作りましょう。



【那霸市石嶺市営住宅地区】地区計画図



[那覇市石嶺市営住宅地区]壁面後退図



*出窓やベランダ、外階段、受水槽等についても壁面後退の対象になります。

(那覇市石嶺市営住宅地区)地区整備計画

位置		那覇市首里石嶺町2丁目の一部及び首里石嶺町4丁目の一部	
面積		約8.0ha	
地区施設の配置及び規模		地区内道路 : 幅員 10.5m 延長 350m 歩行者専用道路(イ) : 幅員 3.5m 延長 200m 歩行者専用道路(ロ) : 幅員 3.0m 延長 250m 広場 : 面積 6,500m ²	
地区整備計画	地区的区分	区分の名称	公共住宅地区
		区分の面積	約6.9ha
		建築物の敷地面積の最低限度 250m ²
		建築物の緑化率の最低限度	25% 10%
			建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)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。
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	1 公共住宅地区 ① 道路〈1〉: 道路に面する建築物の外壁等は、道路面から高さ3.0m以下の部分は、道路境界線から2.0m以上後退した位置とする。 なお、その空地は歩道と一体利用するために確保されるものとし、道路面から高さ2.5m以下の部分においては、看板等の工作物を設置してはならない。 ② 道路〈2〉: 道路に面する建築物の外壁等は、道路境界線から1.0m以上後退した位置とする。 ③ 道路〈3〉: 道路に面する建築物の外壁等は、道路境界線から3.0m以上後退した位置とする。 なお、その空地は道路と一体となった歩行者空間として利用し、工作物を設置してはならない。 ④ 隣地境界: 隣地と接する部分の建築物の外壁等は、隣地境界線から2.0m以上後退した位置とする。
			2 住宅地区
			① 道路〈1〉: 道路に面する建築物の外壁等は、道路面から高さ3.0m以下の部分は、道路境界線から2.0m以上後退した位置とする。 なお、その空地は歩道と一体利用するために確保されるものとし、道路面から高さ2.5m以下の部分においては、看板等の工作物を設置してはならない。 ② 道路〈2〉: 道路に面する建築物の外壁等は、道路境界線から1.0m以上後退した位置とする。 ③ 隣地境界: 隣地と接する部分の建築物の外壁等は、隣地境界線から1.0m以上後退した位置とする。

(那覇市石嶺市営住宅地区)地区整備計画

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	<p>1 屋外広告物の色彩、形態等の意匠は、周囲の景観に調和するよう配慮したものとする。</p> <p>2 建築物等の色彩は、良好な景観形成にふさわしい色彩とする。なお、公共住宅地区においては周辺環境に配慮し、周辺環境に与える圧迫感の軽減に努める。</p> <p>3 建築物等の仕上げ材は、周辺環境と調和したものとするよう配慮する。</p> <p>4 建築設備類は、道路等周辺から見えにくいよう配慮する。</p> <p>5 各境界線から、出窓、ベランダ、外階段及び受水槽等の位置は、前述の「壁面の位置の制限」に準ずる。</p> <p>6 建築物の庇の先端の位置は、以下のとおりとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 道路〈1〉、道路〈3〉の各道路境界及び公共住宅地区の隣地境界においては、前述の「壁面の位置の制限」に準ずる。 ② 道路〈2〉の道路境界においては、境界線から0.5m以上後退した位置とする。 ③ 住宅地区の隣地境界においては、境界線から0.5m以上後退した位置とする。
	項目	垣又はさくの構造の制限	<p>垣又はさくの構造は次の各号の一に掲げるものとする。ただし、門柱及び門扉についてはこの限りでない。</p> <p>1 生垣。</p> <p>2 高さ60cm以下のブロック及びコンクリート等の基礎部分の上に網状、その他これに類するフェンス等を施したもの。ただし、全体でも高さは地盤面から1.5m以下とする。又は、それに植栽を組み合わせたもの。ただし、擁壁のある敷地におけるブロック及びコンクリート等の高さは、擁壁天端から30cm以下とする。</p>
	備考		<p>これらの制限は、告示日において現に存する建築物には適用しない。なお、建替及び増改築については、制限を行う。ただし、増改築においては、土地利用状況、その他市長がやむを得ないと認めた場合は除く。</p> <p>その他、この計画の執行に関し必要な事項は、運用基準で定める。</p>

届出とは

地区計画は、個々の開発や建築行為を規制・誘導することで実現されます。そこで、この区域内では【届出】の必要な行為を定め、事前に届出書を提出していただき、届出をされた計画が地区内計画の内容に適合しているか審査します。

届出の必要な行為

那覇市石嶺市営住宅地区地区計画の区域内で届出の必要な行為は、次のような場合です。

- (1) 土地の区画形質を変更する場合
- (2) 建築物の建築や、工作物を建設する場合
- (3) 建築物の用途の変更を行う場合
- (4) 建築物等の形態または意匠を変更する場合

届けに必要な添付書類

	図面	縮尺	備考
①	届出書		届出書：別記様式第十一の二 変更届出書：別記様式第十一の三
②	位置図	1/1,000以上 ※1/2,500以上でも可	行為を行う土地の場所及びその周辺の公共施設を表示する図面（見取り図、案内図）。
③	配置図	1/100以上 ※1/200以上でも可	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図面。
④	求積図	1/50以上 ※1/100以上でも可	建築確認に使用する図面と同等なもの。
⑤	外構図	同上	垣やさく及び門、擁壁等の配置、寸法、構造を表示した図面。また、地盤面、道路面、隣地等の高さの関係を示した図面。
⑥	平面図	同上	壁面（外面）線の位置を表示したもので、建築物にあっては各階。
⑦	立面図	同上	立面は四面とし、外壁の色彩を表示したもの。
⑧	断面図	同上	二面以上の断面で、道路、敷地、隣地、さく等の高さを表示したもの。
⑨	その他、必要と認める書類・図面		登記簿及び公図の写しなど。（借地の場合は、土地借地承諾書など）

届出から工事着手まで



- ※1 工事着手の30日前までに届出をします。（A4サイズで2部提出します。）
また届出に係る事項を変更する場合も、変更に係る行為の着手30日前までに変更届をします。
- ※2 届出をされた計画が地区計画の内容に適合しない場合、変更するよう勧告が行われます。
- ※3 建築確認申請が必要な場合に行います。

届出先

那覇市 都市計画部 建築指導課 ☎ 098-951-3244