

にぎわいある都心ウォーターフロントゾーンをめぐして



壺川地区

地区計画

那覇市

水辺空間に生き



る商業 // 都市型居住タウン



【壺川地区】地区計画の方針

区画整理事業や民間開発事業に係わる地区では、道路や公園などの都市基盤は整備されますが、個々の建築についてのルールがないために無秩序な建築物が多くなると、せっかくの事業の効果が半減してしまう場合があります。

そこで壺川地区では、地区計画により土地の有効利用を図り、建物の建て方などを誘導すること、例えば建物を道路から後退した空間と歩道との一体化を図り、広々とした歩行空間をつくることで“活気ある楽しい道づくり”を行います。

地区計画は、市民に密着したまちづくりです。まとまりがある町丁、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、安全で快適で便利な活気ある”まち”を創り育てていくものです。



地区計画の目標

本地区は、市の業務・商業の中心地と隣接した位置にあります。そこで、都市基盤を強化し、密集住宅地区を更新するとともに、広域商業機能等の再編成及び商業の近代化を進め、都心機能の再生を図り、水辺空間を活かした都心居住地区とウォーターフロントレクリエーションゾーン地区として、にぎわいのある商業、業務機能と都心型住宅機能を複合的に有した市街地の形成を目標とします。

土地利用の方針

立地条件の良さ、恵まれた広域的な交通ネットワークと水辺空間を活かした、にぎわいのある商業・業務機能と都心型住宅機能を複合的にもつゲートタウン形成を図り、昼間型及び夜間型商業施設と居住施設の配置を立体的に行い、“24時間人が息づく都市那覇”のまちづくりに応じた土地利用を図ります。

地区施設の整備方針

建築物のセットバックにより生み出された歩行者専用空間を歩道と一体化させるとともに、カラー舗装化、電線等の地下埋設化などを行い、景観に配慮した“歩いて楽しいまちづくり”を行います。

建築物等の整備方針

那覇のゲートタウンとして、業務・商業の中心地区として、土地の高度利用を図り、親しみと魅力ある活気に満ちた快適な都市環境を形成するために、建築物等の用途・敷地面積・高さ・壁面の位置・形態意匠等の制限を行います。

【壺川地区】地区整備計画の内容

用途の制限

魅力的な活気あふれる商業・業務地区を形成するため、建築物の1階部分には昼間型商業施設を配置します。

また、地区にふさわしくない、あるいは必要としない建築物等の用途については、制限します。

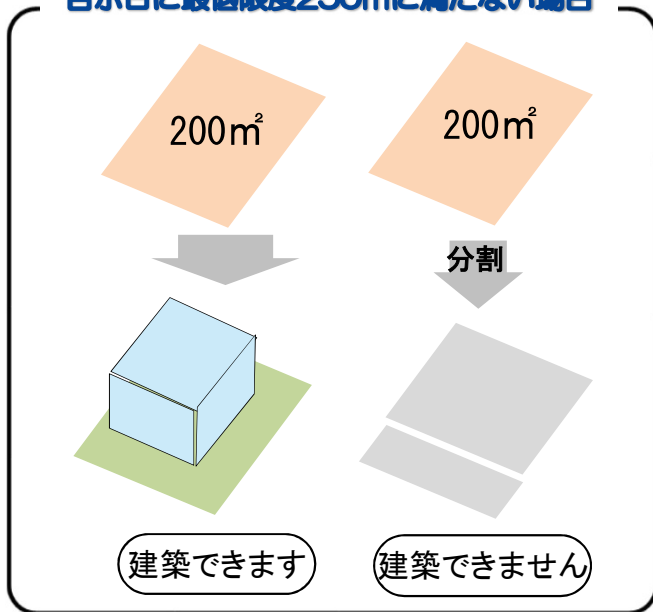
敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防ぎ土地を高度利用するため、建築物を建てる場合、その地区で定められた最低限度以上の敷地面積でなければいけません。

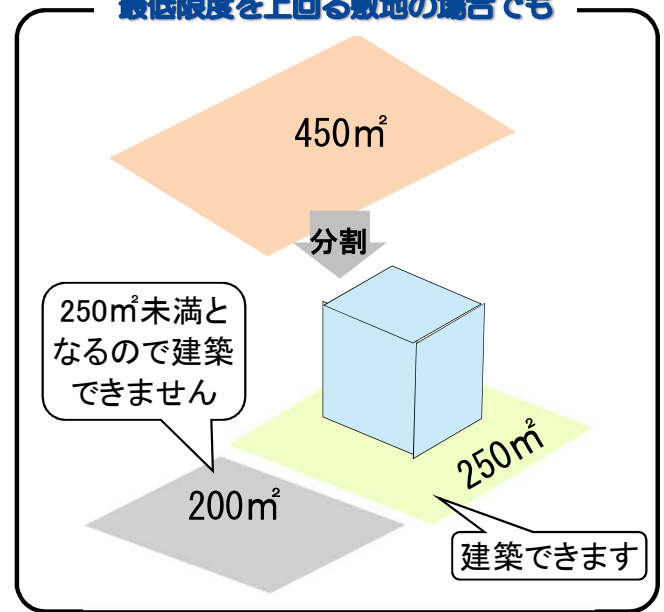
ただし、告示日（1993年2月16日）以前に最低限度に満たないものについては、この期限は適用されませんが、分割すると建築できなくなる場合があります。

例) 敷地面積の最低限度が250㎡の場合

告示日に最低限度250㎡に満たない場合

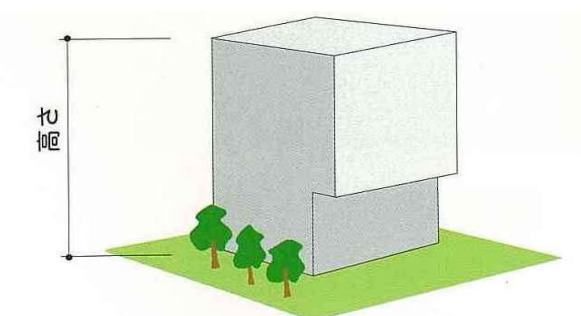


最低限度を上回る敷地の場合でも



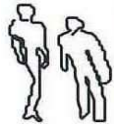
容積率・建築物の高さの最低限度

都心にふさわしい高度利用をし、調和のあるまちなみを作るため、容積率や建築物の高さの最低限度を決めます。



建築物の高さは9m以上、容積率は200%以上とします。

【壺川地区】地区計画計画図



広々とした歩行空間をつくり
“活気ある楽しい道づくり”を
するために、建物を後退し、
歩道との一体化を図ります。

那覇
バスターミナル

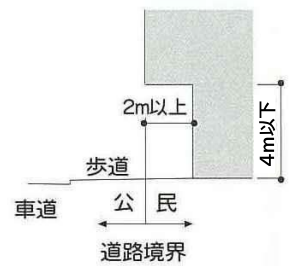


土地利用計画

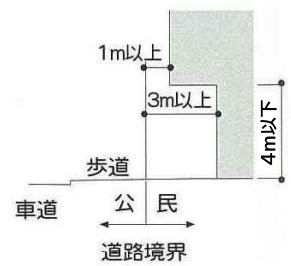
- · - 計画区域
- 商業地区

壁面後退の参考図

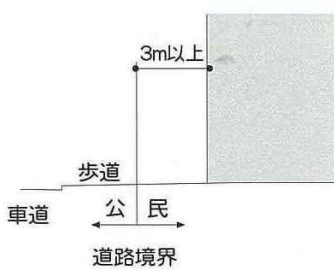
●● 道路(1)



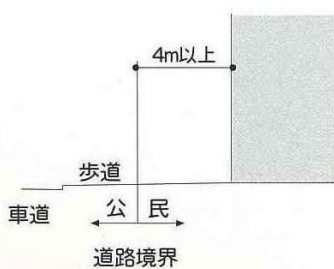
◀▶ 道路(2)



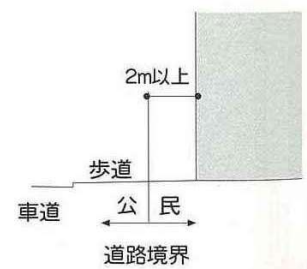
■ 道路(4)



● 道路(5)



▲ 道路(3)



【壺川地区】地区整備計画

| | | |
|------------|---|--|
| 位置 | 那覇市壺川1・3丁目、泉崎2丁目の一部 | |
| 名称 | 那覇市壺川地区地区計画 | |
| 面積 | 約13.6ha | |
| 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限 <p>建築物の1階部分には昼間型商業施設を配置する（バー、キャバレー等の夜間型商業施設及び住宅等は、建築物の1階部分に配置してはならない）。ただし、泉崎16号線に面する建築物については、建築物の1階部分より住居を配置できるものとし、夜間型商業施設（風俗営業）は建築してはならない。 また、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない（用途利用をしてはならない）。</p> <p>①工場（自家販売のための食品製造業を営むパン屋、菓子屋、その他これらに類するもので、作業場の床面積の合計が50㎡以内のものを除く。ただし、原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る）。</p> <p>②マーシャン屋、ぱちんこ屋、射的場、遊技場、その他これらに類するもの（カラオケハウスを除く）。</p> <p>③自動車教習所、畜舎、その他これらに類するもの。</p> <p>④倉庫業倉庫、その他これらに類するもの。</p> <p>⑤風俗関連営業の用に供する建築物。</p> <p>⑥神社、寺院、教会、葬儀場、その他これらに類するもの（ホテル等に付随するものを除く）。</p> | |
| | 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度 | 200% <p>ただし、土地利用状況等から、本制限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。</p> |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | 250㎡ <p>ただし、告示日において現に存する敷地で、建築物の敷地面積の最低限度に満たないものについては、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りでない。</p> |
| | 建築物等の高さの最低限度 | 9m <p>ただし、土地利用状況等から、本制限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。</p> |
| | 壁面の位置の制限 | <p>建築物の外壁、又は柱面から敷地の境界線までの距離は、各境界線の種類に応じ、次に掲げる数値以上後退した位置とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・泉崎・松尾線、泉崎・楚辺線、泉崎・壺川線〈道路（1）〉に面する建築物の外壁又は柱面で、地盤面（道路面）から高さ4.0m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。 ・国道330号〈道路（2）〉に面する建築物の外壁又は柱面で、地盤面（道路面）から高さ4.0m以下の部分は道路境界線から3.0m以上後退した位置とし、高さ4.0mを超える部分は道路境界線から1.0m以上後退した位置とする。 ・区画街路で壺川中線、歩行者専用道路（壺川28号）〈道路（3）〉に面する建築物の外壁又は柱面は、道路境界線から、2.0m以上後退した位置とする。 ・区画街路で壺川西線、泉崎・壺川線のスーパーブロック側、壺川東線〈道路（4）〉に面する建築物の外壁又は柱面は、道路境界線から3.0m以上後退した位置とする。 ・スーパーブロックで国道329号那覇東バイパス〈道路（5）〉に面する建築物の外壁又は柱面は、道路境界線から4.0m以上後退した位置とする。 <p>なお、それぞれの空地は歩道と一体として確保されるものとし、カンバン等の工作物も設置してはならない。</p> |
| | 建築物の形態または意匠の制限 | <ul style="list-style-type: none"> ・各境界線から、出窓、ベランダ、外階段、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。 ・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。 ・地区のまちづくりにふさわしい、色、材料、形状等を考慮した建築物とする。 |
| | 備考 | <p>現に存する建築物でこれらの制限に告示日において適合しないものを除く。ただし、建替時を除く。</p> <p>なお現に存する建築物でこれらの制限に適合しないものの増改築は制限を行う。ただし、市長が認めるものを除く。</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> |

【壺川地区】地区計画の届出

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、届出された計画が地区計画の内容に沿っているか審査するものです。

届出の必要な行為

壺川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

届出に必要な添付書類

| | 図面 | 縮尺 | 備考 |
|---|-----------------|----------------------------|---|
| ① | 届出書 | | |
| ② | 位置図 | 1/10,000 | 行為の場所を表示（都市計画図の写し）。 |
| ③ | 区域図 | 1/1,000以上 ※1/2,500以上でも可 | 行為を行う土地の区域、ならびに区域周辺の公共施設を表示する図面（見取り図、案内図）。 |
| ④ | 配置図 | 1/100以上 ※1/200以上でも可 | 敷地内における建築物または工作物の位置を表示する図面。 |
| ⑤ | 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。 |
| ⑥ | 外構図 | 同上 | 垣や柵及び門、擁壁等の配置、寸法、構造を示した図面。また、地盤面、道路面、隣地等の高さの関係を示した図面。 |
| ⑦ | 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。 |
| ⑧ | 立面図 | 同上 | 立面は四面とし、外壁の色彩を表示したもの。 |
| ⑨ | 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。 |
| ⑩ | その他、必要と認める書類・図面 | | 仮換地指定通知書及び仮換地図。造成計画図など。 |

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 届出された計画が地区計画の内容にそぐわない場合、変更するよう勧告が行われます。
- ※3 換地処分が完了するまで、区画整理事務所への許可申請が必要です。
- ※4 建築確認申請が必要な場合に行います。

届出先

お問い合わせは

那覇市 まちなみ共創部 建築指導課 ☎ 098-951-3244
 那覇市 都市みらい部 都市計画課 ☎ 098-951-3246