

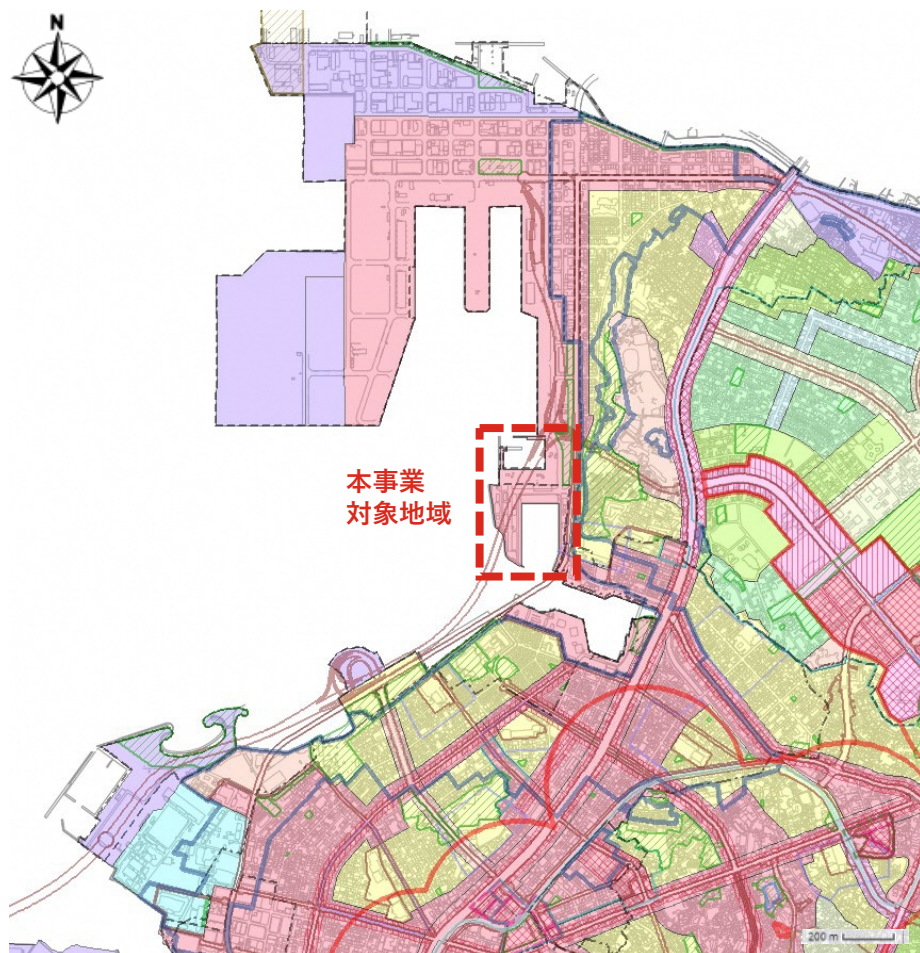
第2章 基礎的調査

2-1. 土地利用計画情報の整理

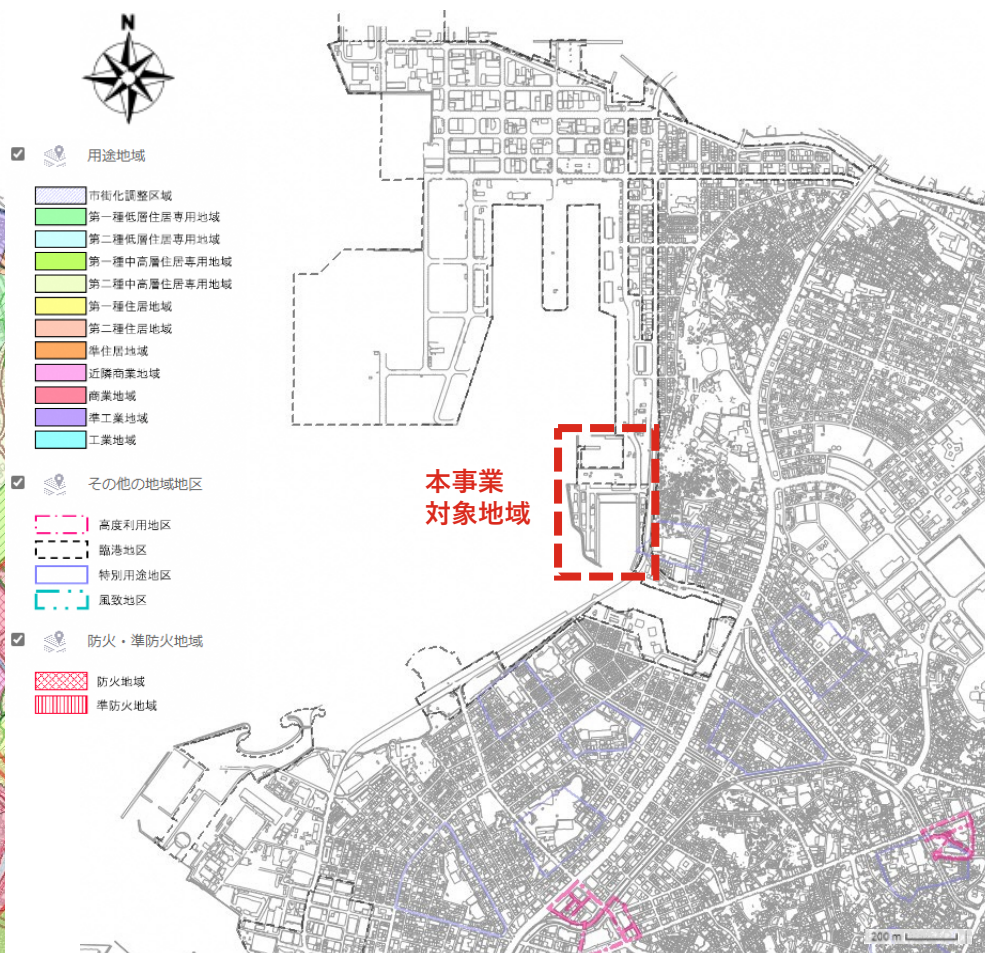
都市計画情報（なはMAP） | 広域

那覇港の主要なウォーターフロントエリアの用途地域は「準工業地域」及び「商業地域」であり、また、その大部分は地域地区の「臨港地区」に指定されている。「臨港地区」では、建築基準法48条（用途地域）・49条（特別用途地域）の規定は適用されず、「港湾法」及び「那覇港臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」による規制をうける。

都市計画図：用途地域等全て



都市計画図：その他の地域地区のみ

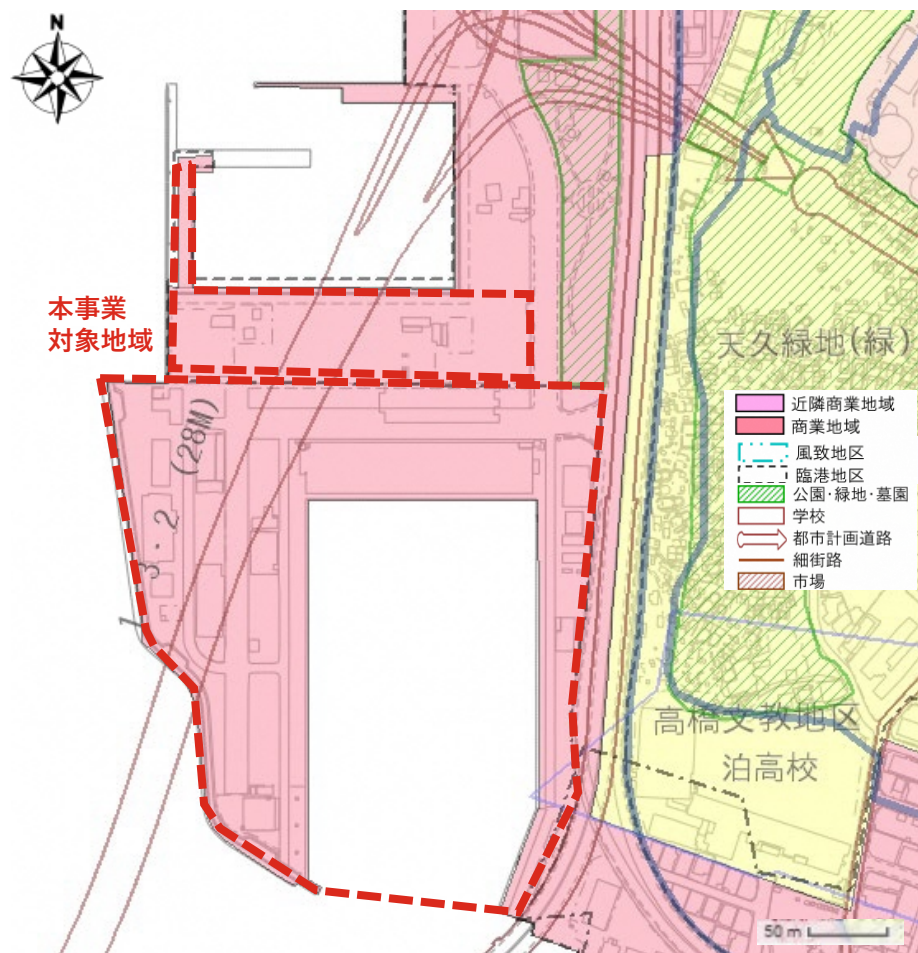


出所：那覇市HP なはMAP (なはMAP (都市計画) | 那覇市公式ホームページ (city.naha.okinawa.jp)) を基に作成

都市計画情報（なはMAP） | 対象地域全体

泊漁港の用途地域は商業地域（容積率400%、建ぺい率80%）である。一方、隣接する港湾区域は地域地区「臨港地区」（新・泊港臨港地区）に指定されており、区分条例による構築物の用途規制をうける。また、都市計画道路「1・3・2西海岸自動車道」が事業化されている。

都市計画図：用途地域等全て



都市計画情報一覧

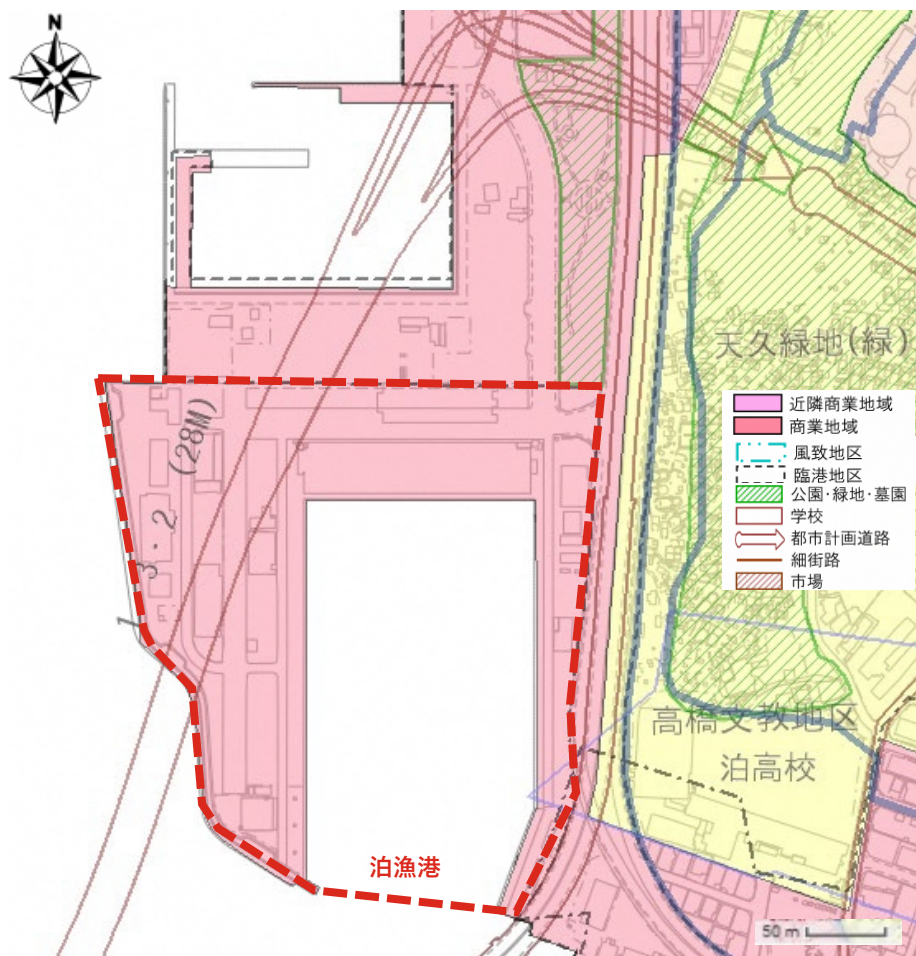
項目		泊漁港	隣接する港湾区域
都市計画区域		那覇広域都市計画区域	
市街化地域及び市街化調整地域		市街化区域	
地域地区	用途地域	商業地域	
	容積率	400%	
	建ぺい率	80%	
	高度利用地区	NA	
	防火・準防火地域	NA	
	臨港地区	NA	泊・新港臨港地区
	風致地区	NA	
都市施設	道路	1・3・2西海岸自動車道（巾28M）	
地区計画		NA	
景観計画区域		那覇市景観計画区域（流通、業務-1）	
立地適正化区域		区域外	

出所：那覇市HP なはMAP ([なはMAP（都市計画）](#) | [那覇市公式ホームページ \(city.naha.okinawa.jp\)](#)) を基に作成

都市計画情報（なはMAP） | 泊漁港

本事業対象地域に位置する泊漁港は都市計画上で「商業地域」に指定されており、建築物や容積率・建ぺい率に関する制約を受ける点に留意する必要がある。

泊漁港都市計画図



留意すべき用途制限等

都市計画法により用途地域が「商業地域」と定められている地域において、留意すべき規制等は下記に整理できる。各規制の内容については、建築基準法および那覇市都市計画で定められており、下記は要旨である。

➤ 制限される建築物

（建築基準法 第四十八条および別表第二より）

- 特殊の機械の使用や、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がないものとして政令で定めるものを除いた工場
- 危険物の貯蔵や処理に係る施設
- 原動機を使用し、作業場の床面積が150㎡を超える工場

➤ 容積率（建築基準法 第五十二条、那覇市都市計画より）

- 400%以下

➤ 建ぺい率（建築基準法 第五十三条より）

- 80%を超えない

※他に考慮すべき事項として下記が挙げられる。

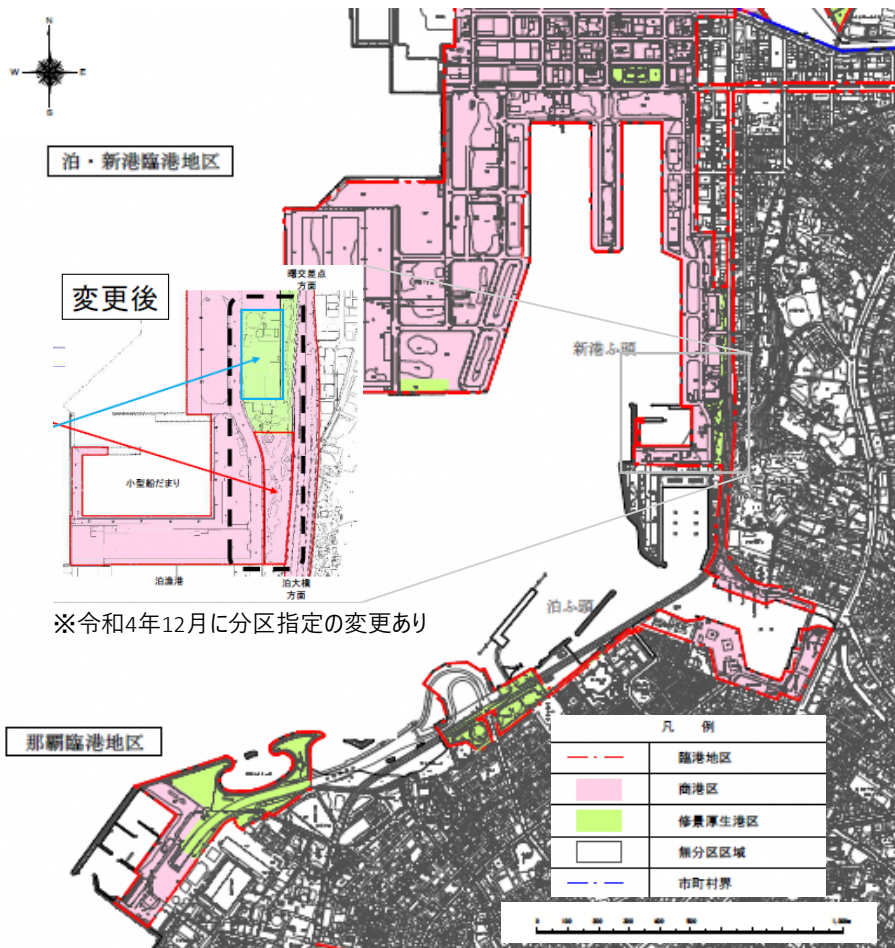
➤ 上位計画の「那覇市都市計画マスタープラン」において、本事業対象は「流通・産業地区」に指定されており、泊漁港および市場は「商業交流スポット」に指定されている。（参考資料「那覇市都市計画マスタープラン」参照）

➤ 上位計画の「那覇港港湾計画」において、対象地域は「親水レクリエーションゾーン」に指定されている。（参考資料「那覇港港湾計画」参照）

那覇港臨港地区 | 泊・新港臨港地区

那覇港では、「商港区」・「修景厚生港区」の2つの分区が条例により指定されている。本事業対象となる泊港に隣接する港湾区域は「商港区」に指定されており、旅客又は一般の貨物を取り扱わせることを目的とする区域である。港湾施設や関連事業者用の事務所以外に、会議場・展示施設、流通業務施設、飲食店、ホテル等の用途利用が可能である。

那覇港臨港地区・区分



※令和4年12月に分区指定の変更あり

区分条例による用途制限

条例により「商港区」の区域内において整備が認められている主な構築物は以下の通りである。

- 港湾施設（危険物置場及び貯油施設を除く）
- 海上運送事業、港湾運送事業、倉庫業、道路運送事業、貨物運送取扱事業その他管理者が指定する事業を行う者の事務所
- 会議場施設、展示施設、研修施設
- トラックターミナル、卸売市場その他の流通業務施設
- 飲食店（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項の規定に該当するものを除く）、旅館及びホテル並びにその附帯施設その他管理者が指定する便益施設
- マリンスポーツ又はレクリエーションの用に供するヨット、モーターボート、釣り船、遊覧船等のための施設
- 日用品販売店（管理者が指定する規模以下のものに限る）

都市計画道路 | 1・3・2 西海岸自動車道 | 那覇北道路

対象地域には沖縄西海岸道路の一部を担う那覇北道路が平成26年度に事業化され、2023年現在は調査設計が実施されている。本事業対象地のすぐ北側には（仮称）上之屋ICが計画されている。

那覇北道路 概要図



出所：内閣府 那覇総合事務局 南部国道事務所事業概要 2023 (r05.pdf (ogb.go.jp))を基に作成

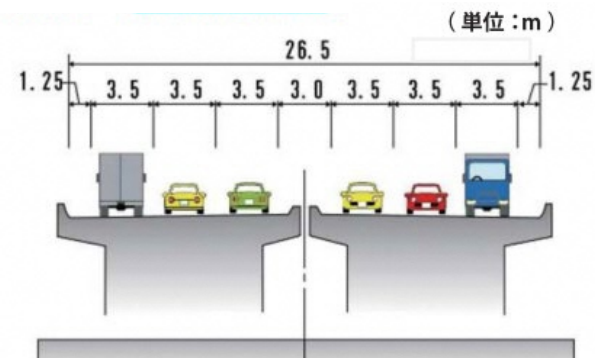
設計諸元

区間	(自) 那覇市港町 (至) 那覇市若狭
延長	2.2km
道路規格	第1種第3級
設計速度	80km/h
車線数	6車線

事業経緯

都市計画決定	平成25年度
事業開始	平成26年度

標準断面図



2-2. 対象地域の現状

港湾区域内施設の現状確認

本事業の対象となる港湾区域は、那覇港管理組合が土地を所有しており、土地の使用許可および工作物の設置許可に基づき各事業者が利用している。

港湾区域



土地所有者	
■	那覇港管理組合

利用用途	
■	事務所・詰所
■	コンテナ置場
■	重機置場
■	駐車場
■	艇庫

No	土地利用者
1	エイエストランスシティ株式会社
2	沖縄県遊漁船事業協同組合
3	株式会社沖縄ポートサービス
4	海邦港運株式会社
5	第一港運株式会社
6	有限会社島袋海運
7	株式会社日本海洋資格センター
8	沖縄産機株式会社
9	有限会社丸和産業
10	沖縄県漁業協同組合連合会

泊漁港区域内施設の現状確認

泊漁港

土地所有者

- 漁業協同組合連合会
- 鮮魚卸流通協同組合
- 沖縄県（漁港漁場課）

利用用途

- 事務所・詰所
- 漁具保管庫
- 冷凍・冷蔵施設
- 集荷貯蔵施設
- 給油施設
- ゴミ集積・一時保管所
- 解体処理施設
- 買受人施設



No	建物所有者
1	沖縄県漁業協同組合連合会
2	沖縄県近海鮪漁業協同組合
3	那覇地区漁業協同組合
4	睦船主
5	近海鮪船主

出所：那覇港管理組合提供資料を基に作成