第1回勉強会だより地区計画勉強会だより

平成28年7月30日に、第1回まちづくりルール(地区計画)の勉強会を開催しました。

勉強会では、資料説明と質疑応答の時間を設けて、意見を出し合い、地区計画の内容についてのご意見ご質問や、道路交通について、用途地域の変更について等様々な話し合いを行ないました。(P7~P8参照)

地区計画が法的な規制を伴う制度だということをふまえて、今後も地域の皆様と慎重に議論を重ねたいと考えております。次回の勉強会は平成 28 年8月 20 日(土) 14時~です。ご参加よろしくお願いいたします。

(勉強会の目的)

- ・地区計画制度の理解を深める
- ・目標や方針を確認する
- ・具体的内容を話し合う

(第1回 勉強会の内容)

- 1 地区計画とは
- 2 地区計画策定までのスケジュールとまちづくり協議会について
- 3 区域(案)について
- 4 これまでの取り組みについて
- 5 地区計画で定める内容について (建築物の用途の制限)
- 6 地区計画で定める内容について (壁面の位置の制限について)
- 7 地区計画の目標、方針について

当日の資料説明

1 地区計画とは

口地区計画

一都市計画法第 12 条の 4 に規定される土地利用規制に関する法的な手法



◇地区計画の特徴

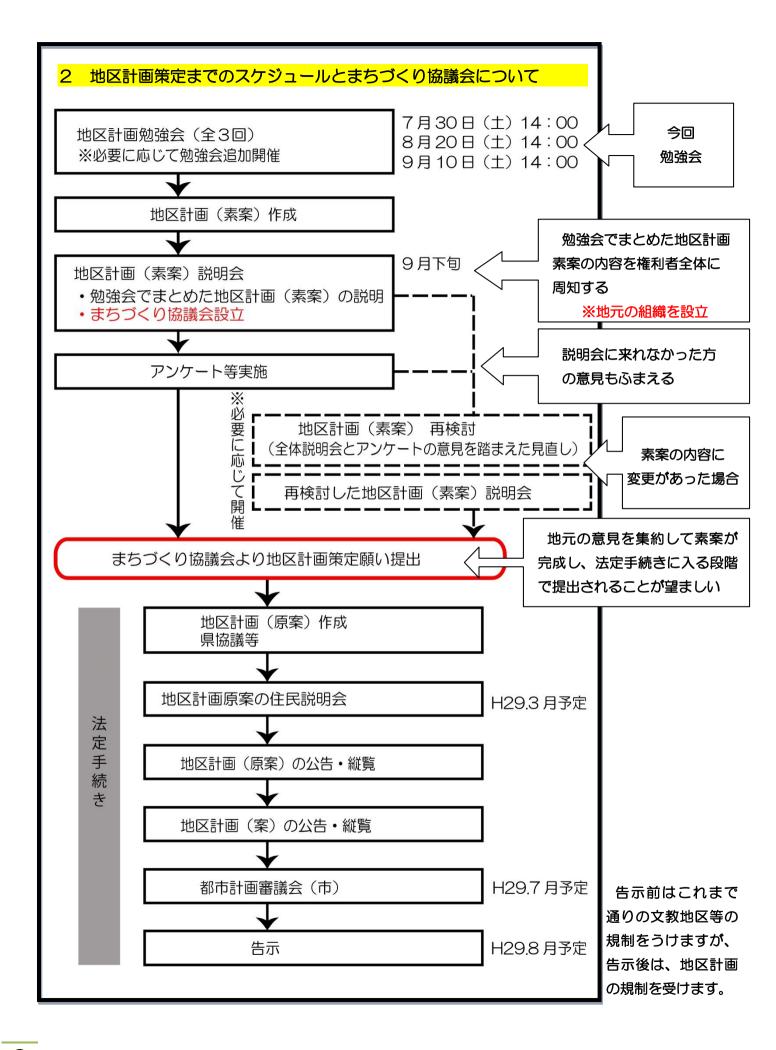
- ・地元の意向による、それぞれの地区の特性にふさわしい環境の整備及び保全のための計画で、区域を定めて法的な規制を行うものです。
- 地区計画の区域内で建築行為等を行う際には、規制に適合している必要があり、 届出によって、那覇市が審査することとなります。

◇那覇市の事例

・現在までに、小禄金城地区や新都心地区など、市内 18 地区(約 568.9ha)の 都市計画決定がされています。

◇文教地区とは

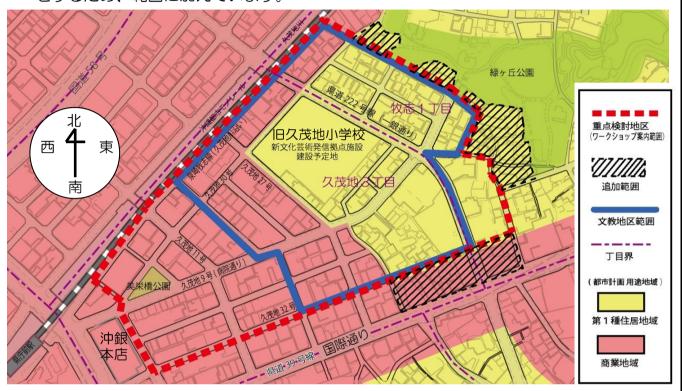
- ・ 文教地区は都市計画法第8条に規定される特別用途地区のひとつ
- 学校や研究所等教育文化施設周辺の環境保護を図るために定める地区
- 建物用途のみを制限(沖縄県文教地区建築条例)→P4参照
- ⇒久茂地小学校が統合され、跡地に新文化芸術発信拠点施設(市民会館)の立地が決まりました。市民会館は「学校や研究所等教育文化施設」に該当しないため、文教地区の見直しが必要です。
- ⇒引き続き地域の環境を維持するため、地区計画制度を活用します。



3 区域(案)について

これまでのワークショップ案内範囲(赤点線)及び、追加範囲(黒斜線)を地区計画の区域として検討します。

追加範囲(黒斜線)は、緑が丘公園とのつながりや、一銀通りを軸としたまちづくりをするため、範囲に加えています。



4 これまでの取り組みについて

◇ワークショップで話し合ったこと

項目	ワークショップの意見		
建築物の用途(種類)	・風営法に関する用途の建物は制限したほうがいい。・風営法に関する建物用途の制限は文教地区範囲より広げたい。・住宅が集積しているエリアと、商業施設が集積しているエリアとでは違う制限がよい。・用途地域が商業地域の場所は活性化のため制限を一部緩和してはどうか。		
建築物の壁面後退	1階のみ壁面後退してはどうか。(日影創出、雨天対策)メインの道は壁面後退してはどうか。制限はなるべく受けたくない。(権利者としての意見)		
建築物の意匠・形態	・奇抜な色の建物は無いほうがいい。・雑多なまちの魅力も大事。・デザインや色の感じ方は自由である。		
緑に関すること(緑化)	緑化は大事だが、数値制限は必要無い。苗木配布等をしてほしい。街路樹等を整備してほしい。		

5 地区計画で定める内容について(建築物の用途の制限)

			土地利用規制の種類			
			用途地域		地区計画の素案	
建築物等の用途		第一種 住居地域	商業地域	文教 地区	(ワークショップ意見)	
風俗営業(風	キャバレー等(ダンス、接待、飲食をさせる営業)					
	待合、料理店、カフェー等(接待、遊興、飲食をさせる営業)	×				
	喫茶店、バー等(飲食をさせる営業、客席が低照度)	O **				
	喫茶店、バー等(飲食をさせる営業、個室付)					
	まあじゃん屋、ぱちんこ屋等 (射幸心をそそる遊技をさせる営業)		0		×	
(風営法第2条)	ゲームセンター等(遊技設備を備え客の射幸心をそそる営業)	×				
第 2	ストリップ劇場等		×			
秦	アダルトショップ等					
	出会い系喫茶営業	0				
	テレクラ(店舗型電話異性紹介営業)	*				
風	劇場、映画館、演芸場又は観覧場	×				
風俗営業	ホテル又は旅館	0 0			_	
外業	マーケット	*			用途地域ごとの制限による	
₽R	畜舎(ペットショップを含む)	0				
定めている制限の事例那覇市の他の地区計画で	カラオケボックス	×	0			
	自動車教習所				ワークショップでは 詳しく議論できなか ったため、要検討。	
	神社、寺院、教会、葬儀場等					
	1 階を夜間のみ営業する商業施設 (一銀通り、久茂地9号に面する部分のみ)	0	0		2,C,C02, X1X030	
	1 階を住宅等の用に供する建築物 (一銀通り、久茂地9号に面する部分のみ)					
	倉庫業を営む倉庫	×	0			

× ··· 建てられない建築物用途

○ ・・・ 文教地区が無い(用途地域の制限のみの)場合、立地可能である建築物の用途

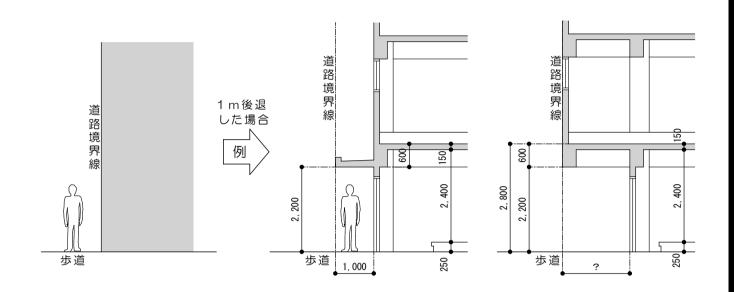
― ・・・ 規定なし

※ … 3,000㎡以下に限る

- ●沖縄県風営法条例でソープランドやモーテル等は営業できる地域が限定されています。(久茂地地域、牧志地域では営業できません。)
- ●居酒屋やスナックで、接待を伴わない営業は、風俗営業に含まれません。(◎接待とは)
- ●マーケットとは、区画された物販、飲食、サービス店舗が集合している形態のものをいいます。
- ●ダンスホールは、風営法の一部改正(H27.6.24)により風俗営業から削除されています。
 - ◎ 接待の定義 (平成26年10月17日警察庁丙保発第37号、警察庁丙少発第45号の通達) 接待とは、「歓楽的雰囲気を醸し出す方法により客をもてなすこと」をいう。(中略)言い換えれば、特定の客又は客のグループに対して単なる飲食行為に通常伴う役務の提供を超える程度の会話やサービス行為等を行うことである。

6 地区計画で定める内容について(壁面の位置の制限について)

一銀通りの歩道拡幅に伴う、沿道建物の更新にあわせて、1階部分をセットバックさせた建物の誘導を検討します。



口後退数値の検討について

- ・地盤面(道路面)からの高さ2.2m(もしくは2.0m)は、自由な設計を妨げないように、 数値をなるべく小さく設定しています。(梁底や庇下端がOKとなるように)
- ・道路境界線からの距離1mについては、道路側から見た店舗等がより魅力的に見えるよう、 看板や植木鉢等を置くスペースと考えています。





7 地区計画の目標、方針について

口地区計画の目標(案)

当該地区は、那覇市の中心市街地に位置し、周辺にモノレール駅が整備された 交通の利便性の高い地区となっている。そのため、業務施設や店舗等が集積し、沖 縄県内外から広く来訪者が行き交う商業地を形成している。一方で、緑ヶ丘公園周 辺は良好な居住環境が形成されている。

また、地区内には旧久茂地小学校周辺に指定された前島久茂地文教地区があり、教育環境の保護が図られてきたことから、本地区計画を定めることによって、当該地区の環境を維持しつつ、住宅地と商業・業務地の共存共栄、中心市街地の活性化を図る。

口地区計画の方針

- 居住環境の維持
- ・文化の機能増進
- ・魅力と活気に満ちた環境の形成
- 緑豊かな市街地環境形成

口地区計画の様式

計画書

	名	称	
位置			
	面	積	
地区計画の目標		画の目標	
区域の整備、	土地利用の方針		
に関する方針整備、開発及び保全	建築物等の整備 の方針		
	その他当該区域 の整備、開発及び 保全に関する方 針		
地区整備計画	建	建築物等の 用途の制限	
	築物等	壁面の位置の 制限	
	に関する事項	建築物等の 形態又は色 彩その他の 意匠の制限	
備考		考	

今後の勉強会で 計画書の内容を 固めていき、素案 を完成させたい と考えています。



*物の用途の制限についる

地

区

計

画

 \mathcal{O}

に

関

するご意

見

壁面の位置の制限について

勉強会でいただいたご意見・ご質問等

参加者

風俗営業については、区域全体で制限することを検討しています。

参加名 異議なし 那覇市

劇場・映画館・ホテル・マーケット等については活性化に寄与すると考え、 那覇市 文教地区の制限を緩和することを検討しています。

異議なし

参加者

那覇市の他の地区計画の事例から、

那覇市

「1階夜間のみ店舗」「1階住宅」を制限する案があるが、 権利者の意見と、現在立地している建物の用途を踏まえながら、 強すぎる制限とならないようにしたい。

参加者

異議なし

参加者

現状、文教地区範囲外に風俗営業の店舗があると思うが、地区計画の告示後、営業停止になるのか。

告示前に在る店舗は、告示後も合法的に存在することができます。 告示後は新たに立地することはできません。 那覇市

参加者

カラオケについて、牧志1丁目の住宅が多い場所にはカラオケは無いほうが良いが、 現在住んでいる方があまり居ない商業地域では制限する必要はないのではないか。

壁面後退距離1mはなぜ?

参加者

那覇市

那覇市の1階部分壁面後退の事例が、1m以上となっています。

壁面線は建築審査会の同意が必要では?

参加者

那覇市

´建築基準法47条の壁面線の指定と地区計画の壁面の位置の指定は異なります。地区計画を定める 際には、都市計画審議会に諮る必要がありますが、建築審査会の同意を得る必要はありません。

1つ1つの建物が後退するのを待って歩道幅を確保すると時間がかかるのでは。

参加者

一銀通りを拡幅し、歩道は充分確保する計画です。

那覇市

壁面後退は歩行空間の確保目的ではなく、魅力的な街路空間の演出を目的としています。

参加者

店舗のオーナー等スペースを工夫して使う立場の人から、ニーズを吸い上げないといけないのでは。

通りの賑わいを演出するために、今後も勉強会等で意見交換したい。

那覇市

参加者

反対者がいる場合、壁面後退が実現しない可能性もあるのか。

那覇市

地域の方が望まないという声が大きければ、地区計画の中に規定しない可能性もあります。

参加者

7

第一種住居地域の場所を今後商業地域にする方針はあるか。 -銀通り周辺は商業化しており、住居地域という感じがしない。

参加者

用途地域の変更については、県との協議などが必要で検討に時間を要します。 変更の案については、目標とする将来像や現在及び今後の土地利用の動向を踏まえて検討します。

商業地域に変わった場合、居住環境の維持はできるのか

那覇市

那覇市

参加者

居住環境を維持するために必要な制限を地区計画で定めることができます。

参加者

一銀通りに建物を所有しているが、拡幅で敷地が狭くなり、セットバックも要求され、 第一種住居地域の制限もある。規模の小さい建物しか建てられない。

那覇市

建ぺい率や容積率を上げることも検討します。

駐

車

一銀通り、松尾の交差点、開邦銀行側は歩道が狭いので一方通行にした方がよいのでは

那覇市

警察との協議などがあり、現状の交通状況から、なかなか難しいと考えます。

参加者

参加者

_ 一銀通りは両車線とも混雑している。 緊急時の車両が通りづらいので心配。

那覇市 今後の整備で改善を図ります。

参加者

用途地域を商業地域にすれば、大規模な駐車場を整備することができるのでは。

参加者

緑ヶ丘公園の新しいトイレのところやむつみ橋交差点の構想ビルのところに駐車場を作ってはどうか。

那覇市

那覇市

現在のところ、公共で駐車場を整備する予定はありません。用途地域の変更は検討してまいります。

市民会館に大型車両が出入りするときは、敷地内で転回してほしい。

施設設計の担当課に

ご意見を伝えます。

参加者

新文化芸術発信拠点施設の1階には店舗を入れたほうが地域が活性かすると思う。

参加者

那覇市

施設設計の担当課にご意見を伝えます。

(方針について)

方針に居住環境の「維持」とあるが、まちなか居住の推進をしないのか。 文化の機能増進とあるが、言葉として適切か「健康増進」のようなイメージ。 環境の形成、環境形成、とあるが、環境のとらえかたがよくわからない。 バリアフリー基本計画をこの地域にもあてはめて、人に優しいまちづくりをしてほしい。

那覇市

那覇市

参加者

再考します。

緑ヶ丘公園は、重点検討地区に入っていないが、地面が割れていたり、 枯葉がたまっていたり、雰囲気もどんよりしている。新市民会館から モノレール美栄橋駅まで公園を通るルートも整備したほうが良い。

担当部署で 議論を始めています。

参加者

次回の勉強会は、平成28年8月20日(土)14時~です。 たくさんのご参加をお待ちしています。