

第2回 地区計画 勉強会だより

平成28年8月20日に、第2回まちづくりルール（地区計画）の勉強会を開催しました。第1回勉強会で話し合ったことの確認をしながら、用途地域の変更や、地区計画の具体的な内容について説明し、意見交換を行ないました。特に、用途地域の変更や、道路交通の計画に関するご意見ご質問が多く寄せられました。（P7～8参照）

第3回の勉強会は平成28年9月10日(土)14時～です。

これまでご参加いただけなかった方もぜひお越し下さい。



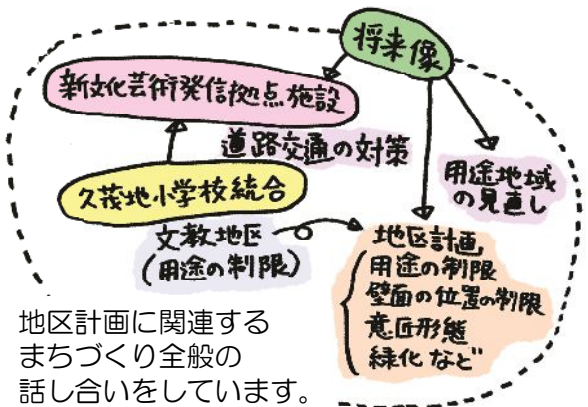
↑ 第2回勉強会の風景。円形の座談会形式で行ないました。

（勉強会の目的）

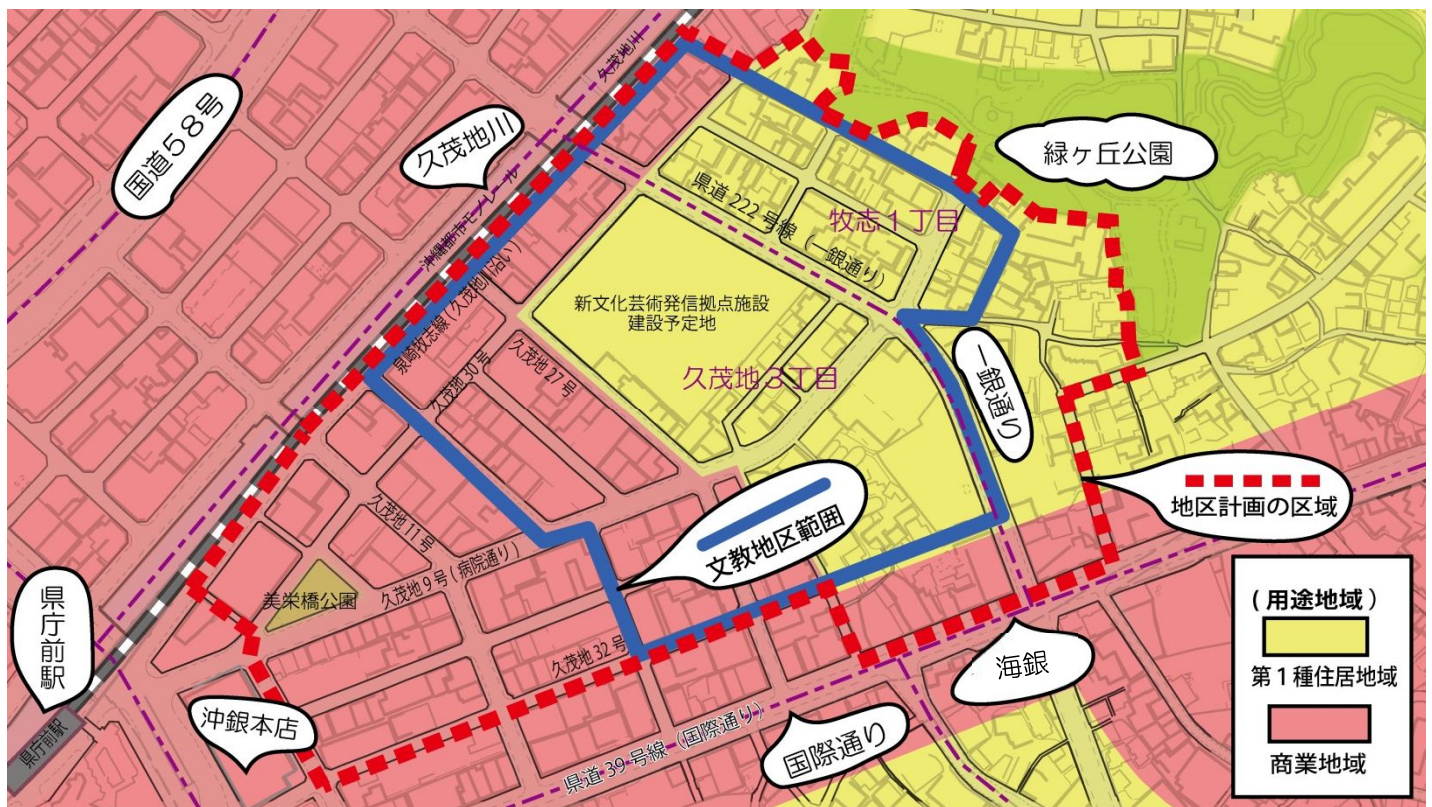
- 地区計画制度の理解を深める
- 地区の目標や方針を確認する
- 地区計画の具体的な内容を話し合う

（第2回勉強会の内容）

- 1 前回の勉強会で話し合った内容の確認
- 2 用途地域の変更について
- 3 地区計画のエリア分けと
建築物の用途の制限について
- 4 壁面後退のイメージについて
- 5 壁面後退の県外事例紹介



以下は、第2回勉強会当日の資料説明です

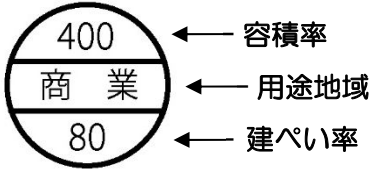


↑ 地区計画の区域を、文教地区範囲よりも広い、赤点線の範囲とすることでほぼ意見がまとまっています。

2 用途地域の変更について

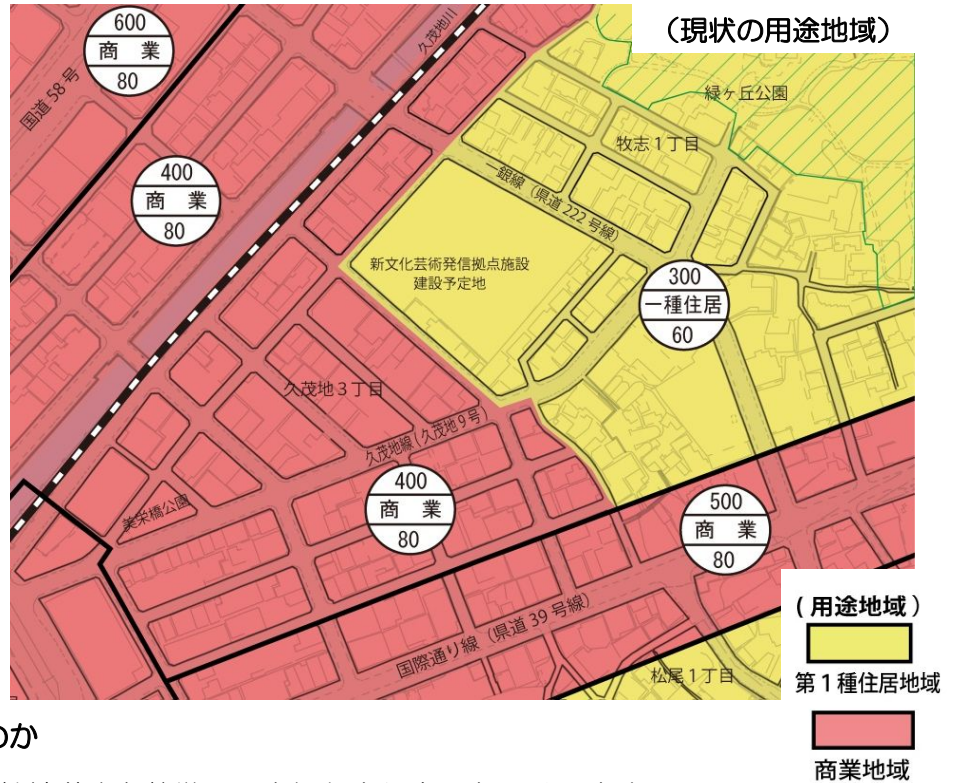
◇用途地域の指定状況（現状）

- ・商業地域：建ぺい率 80%
容積率 400%
（国際通り沿道は 500%）
- ・第1種住居地域：建ぺい率 60%
容積率 300%



◇用途地域で決まること

- ・用途地域の指定により、建築可能な建築物の用途、建ぺい率・容積率等が決まります。

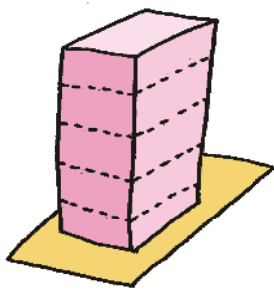


◇なぜ用途地域の見直しを検討するのか

- ①一銀線の歩道拡幅により、地域の幹線道路を整備し、良好な歩行空間をつくります。
 - ②「出会い・ふれあい・にぎわい那覇のまち」（都市計画マスタープラン「那覇中央地域」より）及び「集い育む 職・住・文化共栄のまち」（久茂地地区まちづくり計画より）の実現を目指したい。
 - ③一銀線の歩道拡幅により、道路沿いの敷地面積は現在より小さくなります。
 - ⇒現在の建ぺい率・容積率では同じボリュームの建物を建替えることができません。
 - ⇒商業地域にすると建ぺい率・容積率がアップします。
- 一銀線を主要な歩行者軸と位置づけて賑わいのあるまちづくりをしたい。（まちづくり計画より）
- ⇒地区計画で壁面の後退を検討し、後退部分にお店の看板や植物のプランター、ベンチを置いてもらうことで、歩道の広さを確保しつつ、緑のネットワークを創出し、歩いて楽しい、にぎわいのある街を目指したい。（具体的な提案：P5）

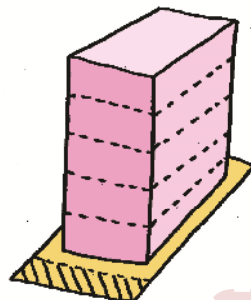
まとめ

幹線道路の整備で、良好な歩行空間づくりを進めつつ、用途地域の変更で、商業の活性化も図りたい。
一銀通りは魅力的な通りをつくりたい。



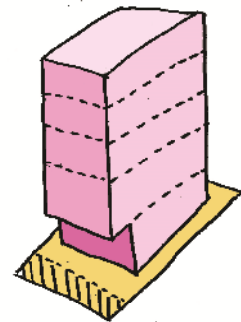
建ぺい率 60
容積率 300
の場合

道路拡幅で敷地が狭くなる



建ぺい率 80
容積率 400
にすることで

同じくらいの規模で建替えが可能



魅力的なまちづくりのため、一銀通り沿いは1階部分を壁面後退しませんか？

〈 用途地域の変更案 〉

◇一銀通り沿道のみ用途地域を変更した場合

道路の拡幅に伴う用途地域の変更の場合、**図1**のように道路の境界線から25mの範囲で行うことが多いです。(路線型)

路線型では、南西側に第一種住居地域が小さく残ってしまいます。用途地域指定の考え方からすると、ひとつの地域のまとまりは5ha以上が望ましいとされています。

そのため、那覇市としては、**図1**ではなく**図2**で県と協議を進めています。

◇居住環境を維持するために

第一種住居地域から商業地域への変更に伴って、建てられる建物用途が増えますので、地区計画で制限をかけることができます。

(具体的な提案:P4) 新たに商業地域へ変更を検討しているエリアは、カラオケボックスや大規模集客施設を制限してはどうでしょうか。

図1 (一銀通りの沿道のみ用途変更した場合)

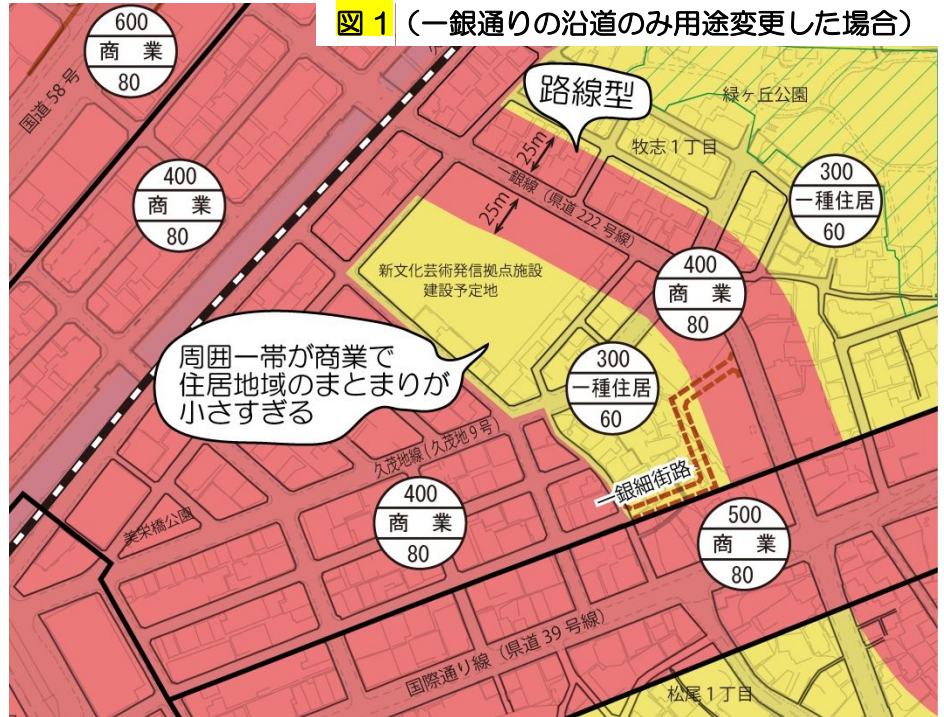
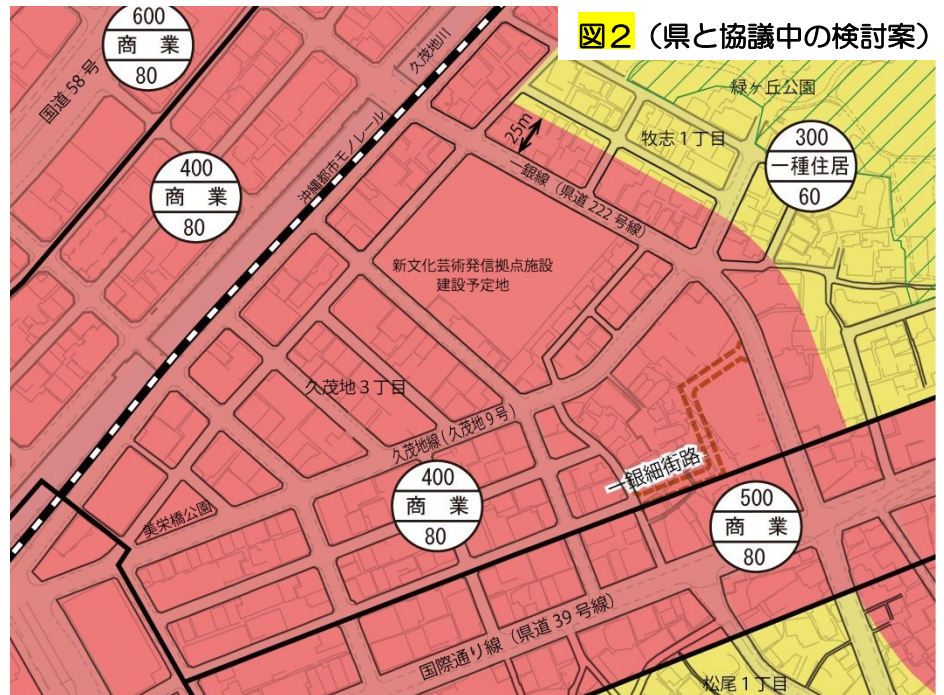


図2 (県と協議中の検討案)



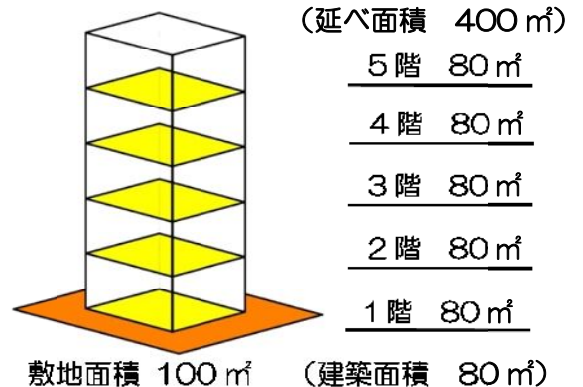
参考

「建ぺい率」とは

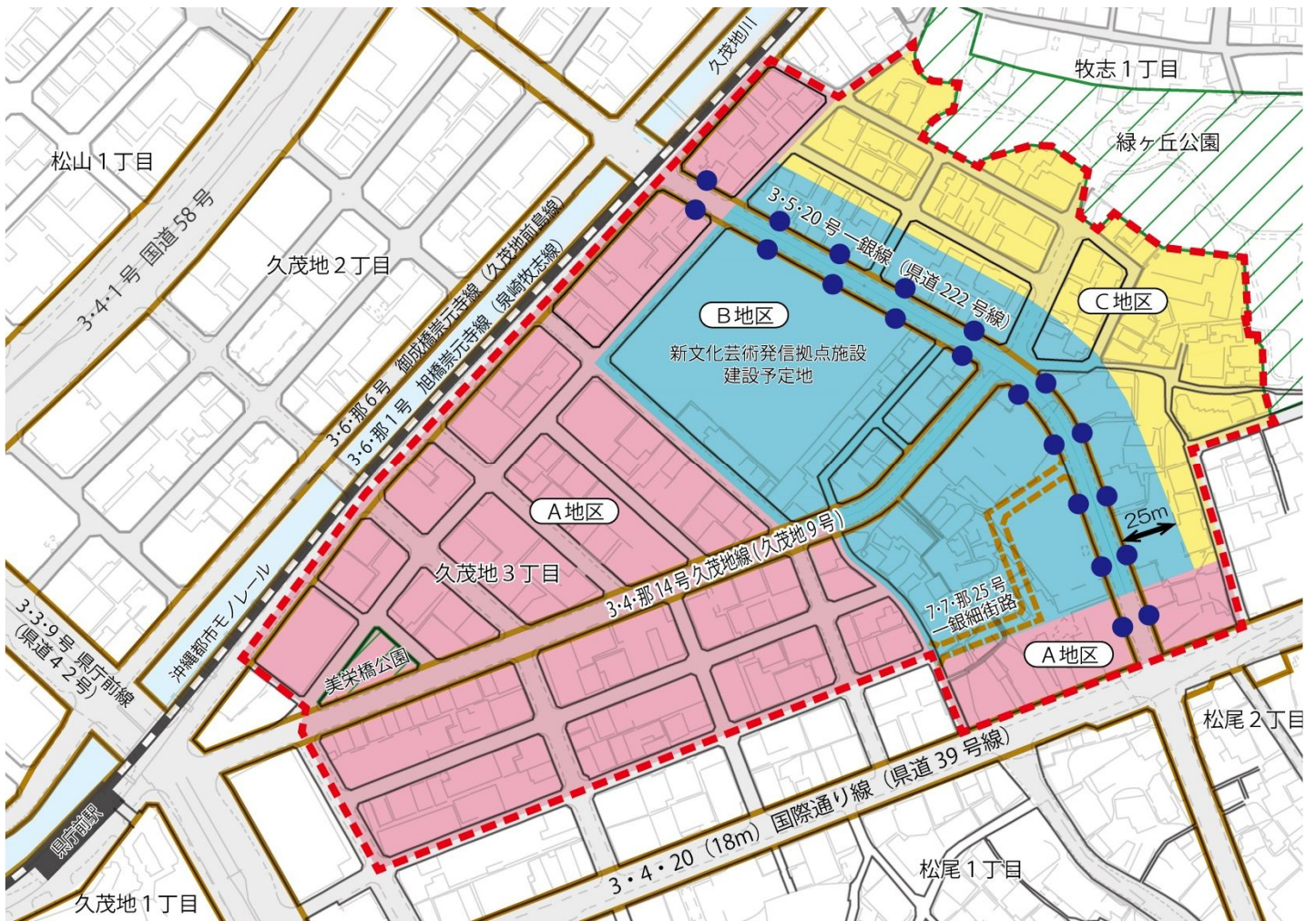
建築物の敷地面積に対する建築面積の割合をいいます。例えば、建ぺい率80%の場合、100㎡の敷地には、建築面積が80㎡までの建物が建築可能です。

「容積率」とは

建築物の敷地面積に対する延べ面積の割合をいいます。例えば容積率400%の場合、敷地面積が100㎡ならば、各階床面積が80㎡の5階建て(400㎡)の建物が建築できるということになります。



3 地区計画のエリア分けと建築物の用途の制限について



- 地区計画の区域 - - - - -
- 町字界 - - - - -
- 都市計画道路 —————
- 壁面の位置の制限 ●

地区区域の区分(※協議中の用途地域で区分)

- A地区 …元々商業地域のエリア
- B地区 …今回商業地域に変更を検討するエリア
- C地区 …第一種住居地域

◇建築物の用途の制限について

	ほぼ意見がまとまっているもの	再度意見交換したいもの
① A~C 地区共通	<ul style="list-style-type: none"> ・風営法2条に掲げる営業施設 	<ul style="list-style-type: none"> ・自動車教習所 ・神社、寺院、教会、葬儀場 ・畜舎(ペットショップ、猫カフェ等は除く)
② A地区とB地区 ※C地区(第1種住居地域)では、元々できません。		<ul style="list-style-type: none"> ・倉庫業を営む倉庫
③ B地区 ※今回商業地域に変更を検討する部分の制限。		<ul style="list-style-type: none"> ・カラオケボックス ・売り場や客席が10,000㎡を超える大規模集客施設
④ 一銀通り沿道に面する部分 ※まちづくりの主要な軸と位置づけ、にぎわい創出に向けて、店舗を誘導。		<ul style="list-style-type: none"> ・1階住宅

那覇市の他の地区計画で
定めている制限の事例

那覇市から提案

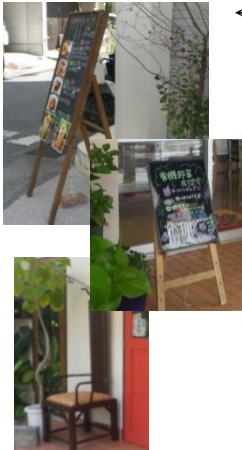
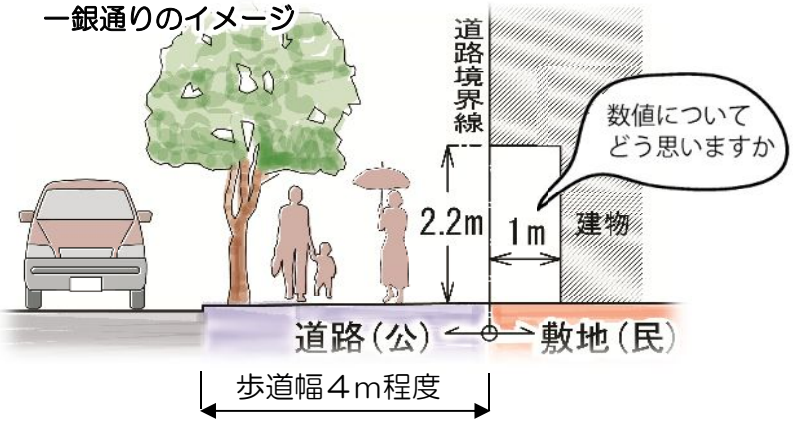
4 壁面後退のイメージについて

誰もが“行きたくなるまち”を目指して、工夫がしやすい空間をつくりませんか？

◆◆◆壁面後退の距離は1m程度で検討しています。◆◆◆

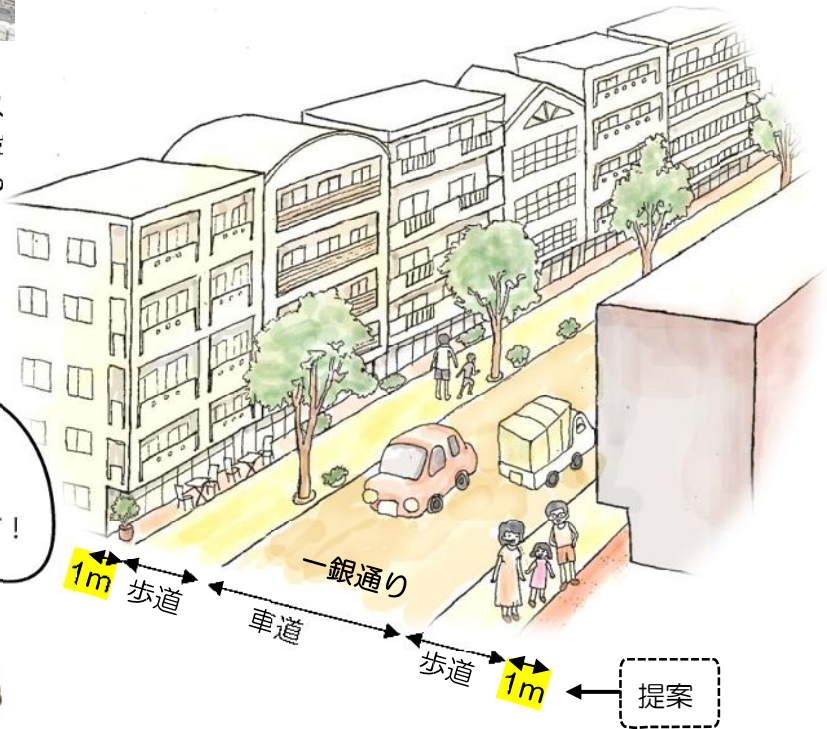


↑現在の一銀通り沿道(病院通り側)の店舗。オーナーさんによると、順番待ちや喫煙スペースとして活用しているほか、道行く人の休憩にも役立っているとのこと。店の印象もよくなっているそうです。



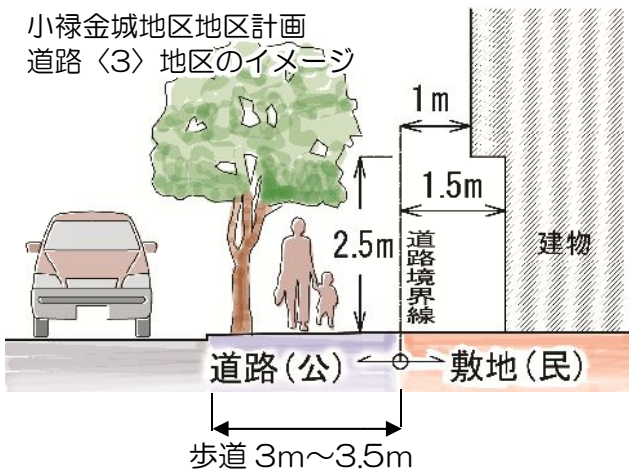
←他にも、集客に工夫している店舗が多く見られます。

観光客や新市民会館の利用者、通勤、その他の人々が歩きたくなるような通りを目指します！



◇那覇市 小禄金城地区地区計画

後退距離を1m以上とすると、車の駐車スペースとなり、歩道にはみ出すことがある・・・



5 壁面後退の県外事例紹介



●神奈川県横浜市元町商店街

建築協定により1階部分壁面後退をおこなっている。通常商店街でよく見かけるのは、道路に自分の商品を並べ、歩行者の邪魔となり、道路管理者や警察ともめるとことが多い。元町は、自分の民地に商品を置いているのでそのような問題も無く、また歩きながら様々な商品を見ることが出来、とても楽しい街並み景観となっている。

平成 26 年
「景観を考えるシンポジウム」
堀繁氏の講演より



堀 繁氏

東京大学アジア生物資源環境研究センター教授

軒裏にダウンライト
があってお洒落だね

イメージ写真



歩道にはみだして
ないので歩きやすいね



おもてなしの
雰囲気



店舗の看板も
見やすい！



勉強会に行けなかったけれど、内容を詳しく知りたい！という方は、お気軽にご連絡ください。第3回の勉強会は平成 28 年 9 月 10 日 14 時～です！

お問い合わせ：那覇市 都市計画課 まちづくり推進グループ
(TEL) 098-951-3246 (担当) 平良、瑞慶覧

第2回 勉強会でいただいたご意見・ご質問等

用途地域の 変更について

参加者

用途地域の変更に賛成。3ページの図2で協議中ということだが、変わることはあるのか。

那覇市

大きな変更はないと考えていますが、地区計画の建築物の用途の制限にも関連しますので、変更があれば、勉強会等でご報告します。

参加者

商業地域が増えても、すーじぐあ~や古いお墓等那覇の昔ながらの雰囲気を残したい。

那覇市

これまでも、地域の魅力を活かしたいとの意見があったので、関連部署と連携して取り組んでいきます。

建築物の用途の 制限について

確認ですが、4ページの表にあげた建物用途を制限する、ということですか？

参加者

そうです。地区計画は基本的な都市計画制限に加えて、地区に必要な制限を定める制度です。

那覇市

参加者

地区計画の用途制限には賛成、しっかりとしたまちづくりをしてほしい。

参加者

他の商業地域でどのような制限をかけているか、事例を提示してほしい。

那覇市

次の勉強会で提示します。

壁面の位置の 制限について

壁面後退は1階の部分のみと考えてよいか。後退部分は歩道に提供しないといけないのか。

参加者

壁面後退は1階の部分のみです。

2階以上（資料5ページの図では高さ2.2m以上）は道路境界線に接していても良いです。後退部分は土地所有者のものなので公共の用に供する必要はありません。

那覇市

参加者

夏場の暑さは歩行者にとってつらいので、私の敷地では、壁面後退1mといわず、もっと後退して、新市民会館までの道に日影を提供したい。別の人の土地がどの程度後退できるかはわからないが。

まちづくり全般の意見

参加者

私はこの久茂地境界が好き。特に文教地区に入ると空気感が違う。用途地域を変更しても、グレードの高い雰囲気をもった商業地域になってほしい。中心市街地でありながら、貴重な住宅地でもあるので、住環境に配慮してお洒落な店舗が集まるエリアとなってほしい。規制が必ずしも悪いことではなくて、良い意味でこの土地のグレードを上げることにつながると思う。交通の課題もあるが、全国的には若者の車離れも多いと聞く。

参加者

夜の繁華街にすごくお洒落な店が出来ても、周りの雰囲気になじまないの、長続きしないと思う。逆に、一銀通り境界であまり好ましくない店舗が出来たときに、これも長続きしないのではと思う。地元の協力で良い地域をつくれたらいいと思う。私の敷地に建物を建てる際も、洗練された通りの雰囲気を作れるように協力したい。

参加者

新市民会館の移設対策だけにとどまらず、少子高齢化も踏まえて取り組んでほしい。

参加者 ページ3~4の図にある一銀細街路とは何か。いつ完成するのか。

今後整備することが決まっている都市計画道路で、事業の開始予定は平成34年頃です。 那覇市

参加者 一銀通りが整備されれば、細街路はいらないのでは。細い道路に車が集中して混雑を招く可能性がある。

細街路は街区内の敷地の接道等のため計画されたものです。

参加者 一銀線は車道も拡げるのか。

那覇市

車線数は、現道と同じ2車線ですが、停車のための路側帯が拡がれば、車道総幅員も拡がります。歩道も合わせた道路総幅員は、現在の13mから18m程度となる計画です。県と調整しながら検討しています。

那覇市

参加者 拡幅にかかる民地を全て用地買収するのか。何年かかる想定か。

新市民会館ありきでやっているため、行政のあせりを感じる。

参加者 交通混雑の対策は本当にこれでいいのか。今から用地買収をして、果たして間に合うのか。

新市民会館の開館までに整備することをめざしています。今年度中に都市計画決定し、平成29年度から事業開始の予定です。

一銀線は県道ですが、県から移管して市で事業することを検討しています。交通混雑の対策は、3年程前から調査し、現況交通量に新市民会館の利用者数を加算してシミュレーションしているの、無理のある計画を立てているわけではありません。

那覇市

参加者 用地買収にもめて時間がかかることは目に見えている。新市民会館が開館しても道路が未完成で、地域内のいたるところが工事中という状態が続くと、ここで商売している人間の生活が成り立たなくなる。新市民会館の工事と道路の工事は同時進行か、新市民会館の開館が先か、教えてほしい。

工事の際には周囲への影響ができるだけ少なくなるよう努めてまいります。

那覇市

参加者 渋滞対策について、車をどこかに逃がす考えで整備したほうがよいのでは。緑ヶ丘公園周辺は抜け道がない。

参加者 ニューパラダイス通りのほうにも目を向けて、賑やかになるようにしてほしい。

参加者

地区計画の勉強会ということだが、道路に関心を持った人が多いので、道路に関する勉強会もやったほうが良い。

参加者

道路についての勉強会も平行してやっていきたいと思います。

那覇市

参加者 病院通りは植栽や電柱で幅員が狭く、傘をさしながら人とすれ違うことができない。ゆったり歩けるような整備を計画してほしい。

病院通りについては、道路の勉強会で一銀線と併せて意見を伺いたいと思います。

那覇市

今回（第2回）の勉強会では、道路に関する疑問・質問が多かったため、第3回勉強会では、道路についても皆様と情報共有できるよう努めます。

第3回の勉強会は平成28年9月10日14時~です。
たくさんのご参加をお待ちしています。