

那覇市の総合設計制度

うるおいのあるまちづくり



那覇市 まちなみ共創部 建築指導課

- 総合設計制度とは -

総合設計制度は、都市の環境条件の変化に適応したまちづくりの手法であり、良好な都市環境の創出を推奨しようとするものです。

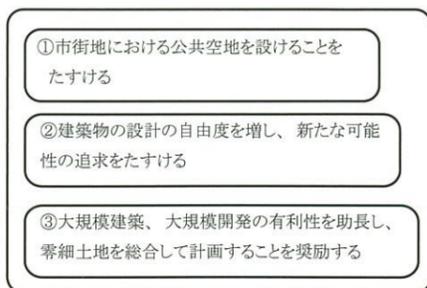
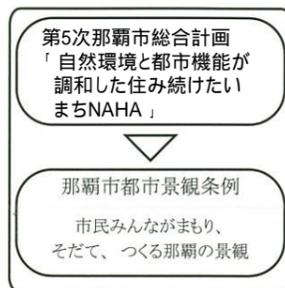
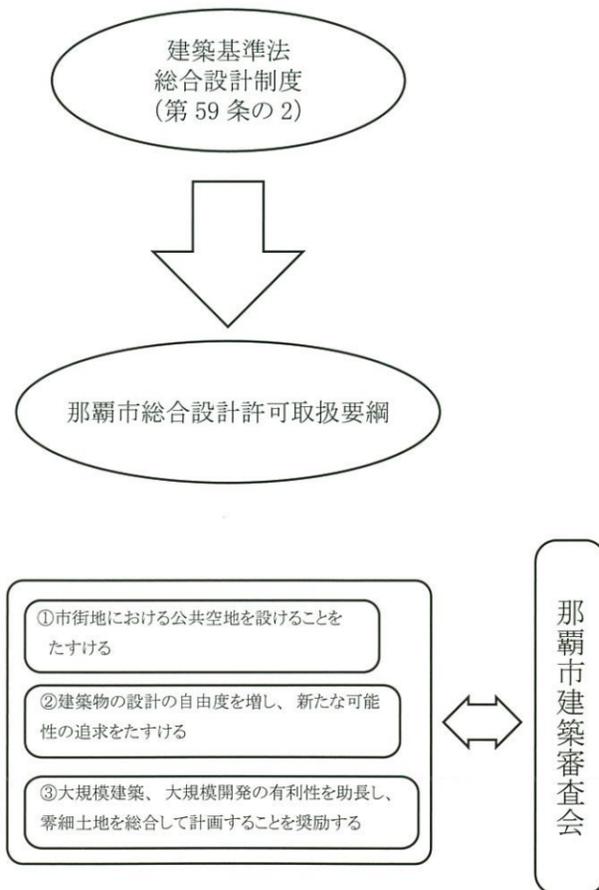
このため敷地面積が一定規模以上で敷地内に一定割合以上の広い空地を確保し、市街地環境の整備に役立つと認められる建築物について建築基準法による容積率、高さに関する形態規制の一部を緩和することができる制度です。

那覇市の総合設計制度

那覇市は、南国の風土が息づく住みよい生活都市をめざし、良好な都市景観の形成に向け「那覇市都市景観条例」を制定しています。

また、魅力あるまちなみを形成していくための手引書として「デザインマニュアル建築編」「土木デザインマニュアル」「サインデザインマニュアル」を作成し、広く市民のみなさまに活用していただけるように取り組んでいます。

那覇市総合設計許可取扱要綱はそのような那覇市のまちづくりを支える制度の一つとして制定しています。



那覇市の総合設計制度の目標

那覇市の総合設計制度は、本市における建築活動の実態及び市街地の現況に鑑み、単に個々の建築物の整備のみでなく、周辺地域の生活環境の向上に資する建築計画を誘導推進するため、次のような基本目標を掲げています。

①市街地における公共空地を設けることをたすける。

建築物相互間に小広場・小公園等の良好な都市空間の創出を図り、都市にアメニティ（快適性）を生み出すことを目的としています。

そのため道路に沿った公開空地の設置に重点を置き、歩行者のための空間づくりを推奨します。

クレスト壺川



②建築物の設計の自由度を増し、新たな可能性の追求をたすける。

市街地環境の整備改善に資する度合いを総合的に評価し、形態制限により不整形な建築物となるものを街路景観の立場で整えていきます。

大同火災本社ビル（手前）
ニッセイ那覇センタービル（奥）



③大規模建築、大規模開発の有利性を助長し、零細土地を総合して計画することを奨励する。

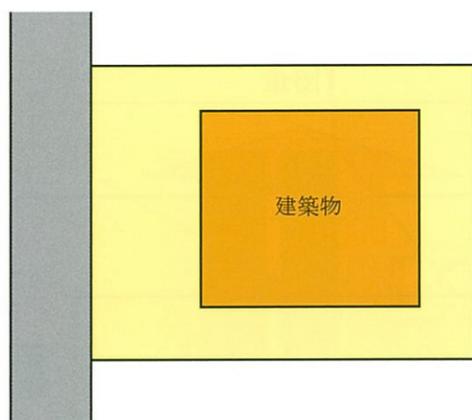
都市における共同開発の有利性をうながし、周辺地域の建築物や広場（公園、道路等）と一体的な建築計画を誘導し、快適な都市空間を創り出します。

総合設計制度の基本要件

- 総合設計制度を受けるには -

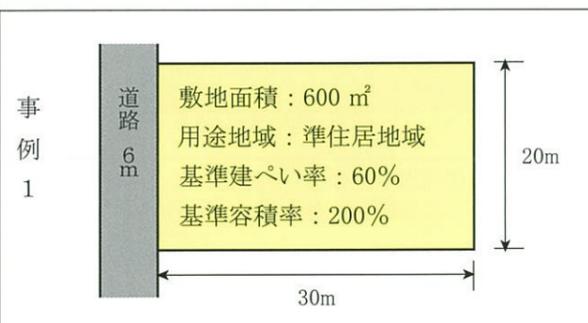
総合設計制度の適用を受けるには、次の6つの基本的要件を満たす必要があります。

①用途地域が、一中高、二中高、一住、二住、準住、近商、商業、準工、及び工業のいずれかであり、敷地面積が500㎡以上であること。



敷地面積 ≥ 500 ㎡

例えば



②敷地内の絶対空地率は、それぞれの緩和事項に応じ、下記の式によって得られる値以上であること。

- ・容積率制限の緩和：120% - C以上
 - ・斜線制限等の緩和：115% - C以上
- C: 基準建ぺい率 (%)

※絶対空地率とは・・・

$$\text{絶対空地率} = \frac{(\text{敷地面積} - \text{建築面積})}{\text{敷地面積}}$$

※基準建ぺい率とは・・・
建築基準法第53条の規定による建ぺい率

※斜線制限とは・・・
建築基準法第56条第1項第1号または第2号の規定による斜線制限

例えば

基準建ぺい率が60%なので・・・

- ・容積率制限の緩和を受ける場合には、
 $120\% - 60\% = 60\%$
絶対空地率は60%以上必要です。
- ・斜線制限等の緩和を受ける場合には、
 $115\% - 60\% = 55\%$
絶対空地率は55%以上必要です。

基準建ぺい率が90%なので・・・

- ・容積率制限の緩和を受ける場合には、
 $120\% - 90\% = 30\%$
絶対空地率は30%以上必要です。
- ・斜線制限等の緩和を受ける場合には、
 $115\% - 90\% = 25\%$
絶対空地率は25%以上必要です。

③前面道路の幅員及び敷地の接道長は、用途地域に応じて下記の表の値以上であること。

用途地域	道路幅員 (W)	接道長 (L)
一中高、二中高、一住、二住、準住、準工	6m以上	1/6ℓ以上
近商、商業	8m以上 6m以上	1/6ℓ以上 1/4ℓ以上
工業	8m以上	1/6ℓ以上

ℓ: 敷地の周長

※接道長とは・・・
敷地境界線の周長のうち道路に接する部分の長さ

例えば

準住居地域で、前面道路幅員が6m、
周長100mなので・・・

$$L \geq \frac{1}{6} \ell = \frac{1}{6} \times 100 = 16.67\text{m}$$

接道長は16.67m以上必要です。

商業地域で、前面道路幅員が8m、
周長140mなので・・・

$$L \geq \frac{1}{6} \ell = \frac{1}{6} \times 140 = 23.33\text{m}$$

接道長は23.34m以上必要です。

④敷地内の有効公開空地率は、用途地域に応じて、次の式によって得られる値以上であること。

$$\text{有効公開空地率} = \frac{\text{有効公開空地面積}}{\text{敷地面積}}$$

一中高、二中高、一住、二住、準住、準工及び工業地域の有効公開空地率は

$$0.2 + (1 - C) \times \frac{10}{4.5} \times 0.3 \text{ 以上}$$

近商、商業地域の有効公開空地率は

$$0.3 + (1 - C) \times \frac{10}{4.5} \times 0.3 \text{ 以上}$$

C: 基準建ぺい率

※有効公開空地面積とは・・・
(別葉を参照)

例えば

準住居地域で基準建ぺい率が60%なので・・・

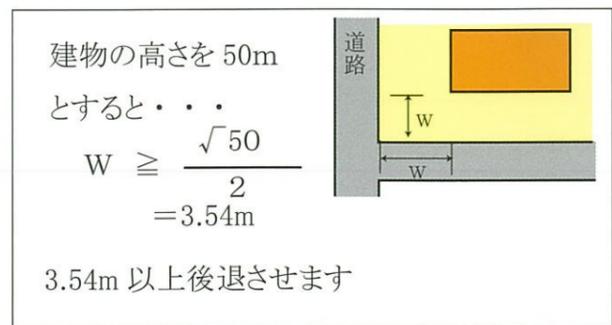
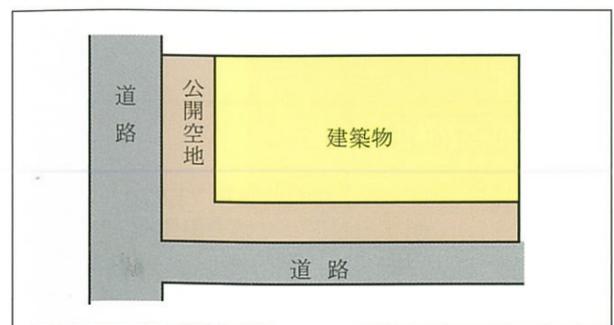
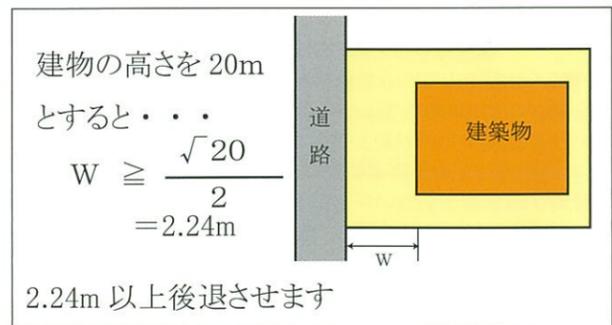
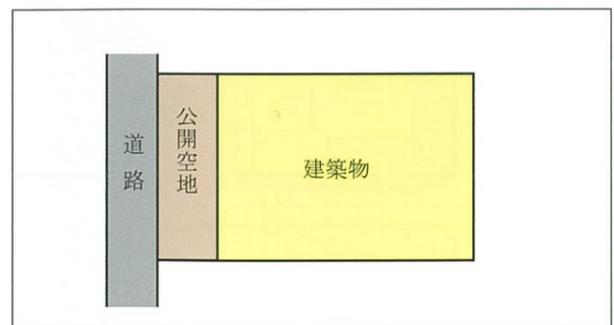
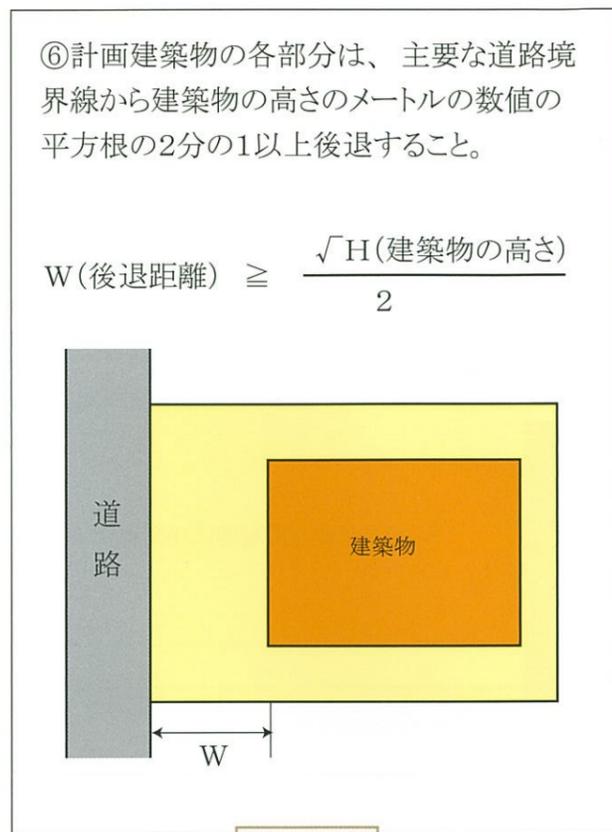
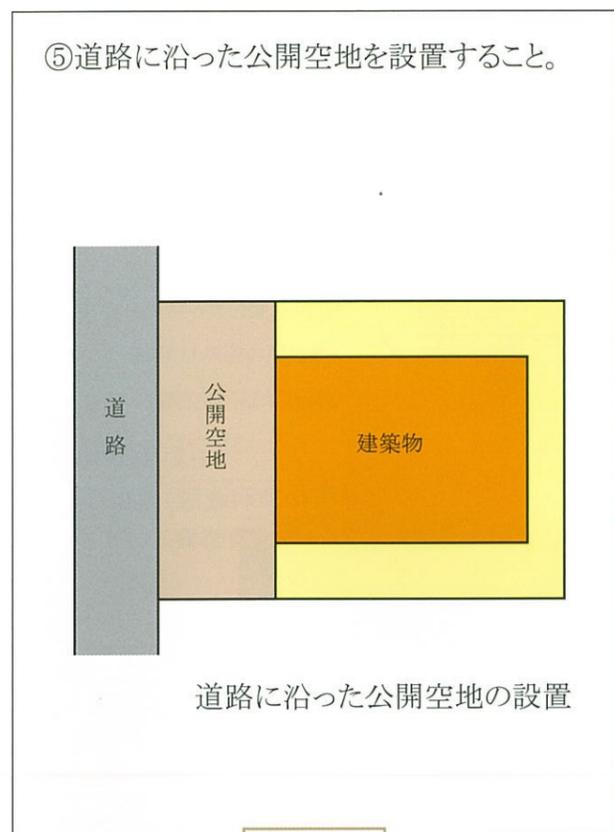
$$0.2 + (1 - 0.6) \times \frac{10}{4.5} \times 0.3 = 0.47$$

有効公開空地率は0.47以上必要です。

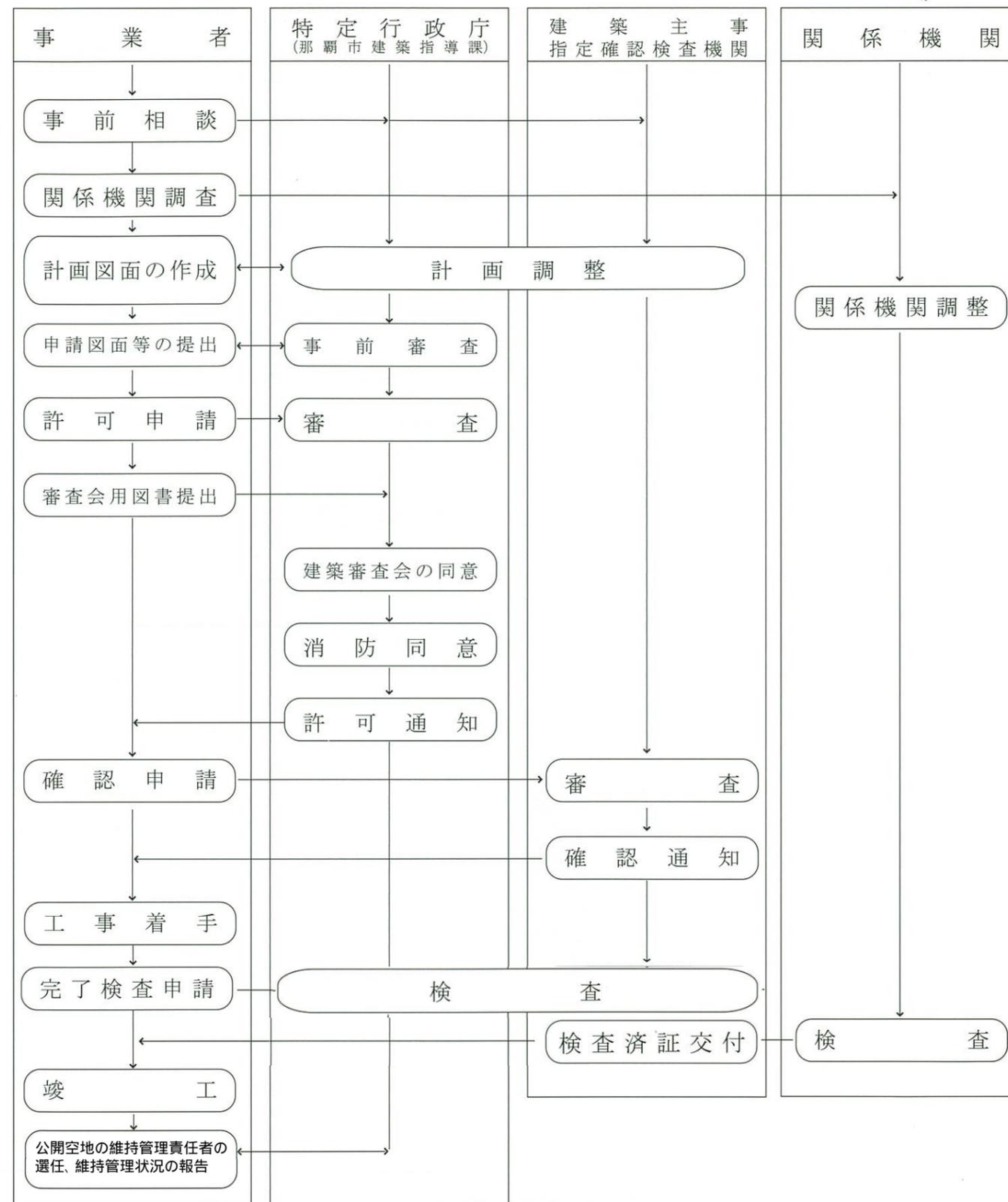
商業地域で基準建ぺい率が90%なので・・・

$$0.3 + (1 - 0.9) \times \frac{10}{4.5} \times 0.3 = 0.37$$

有効公開空地率は0.37以上必要です。



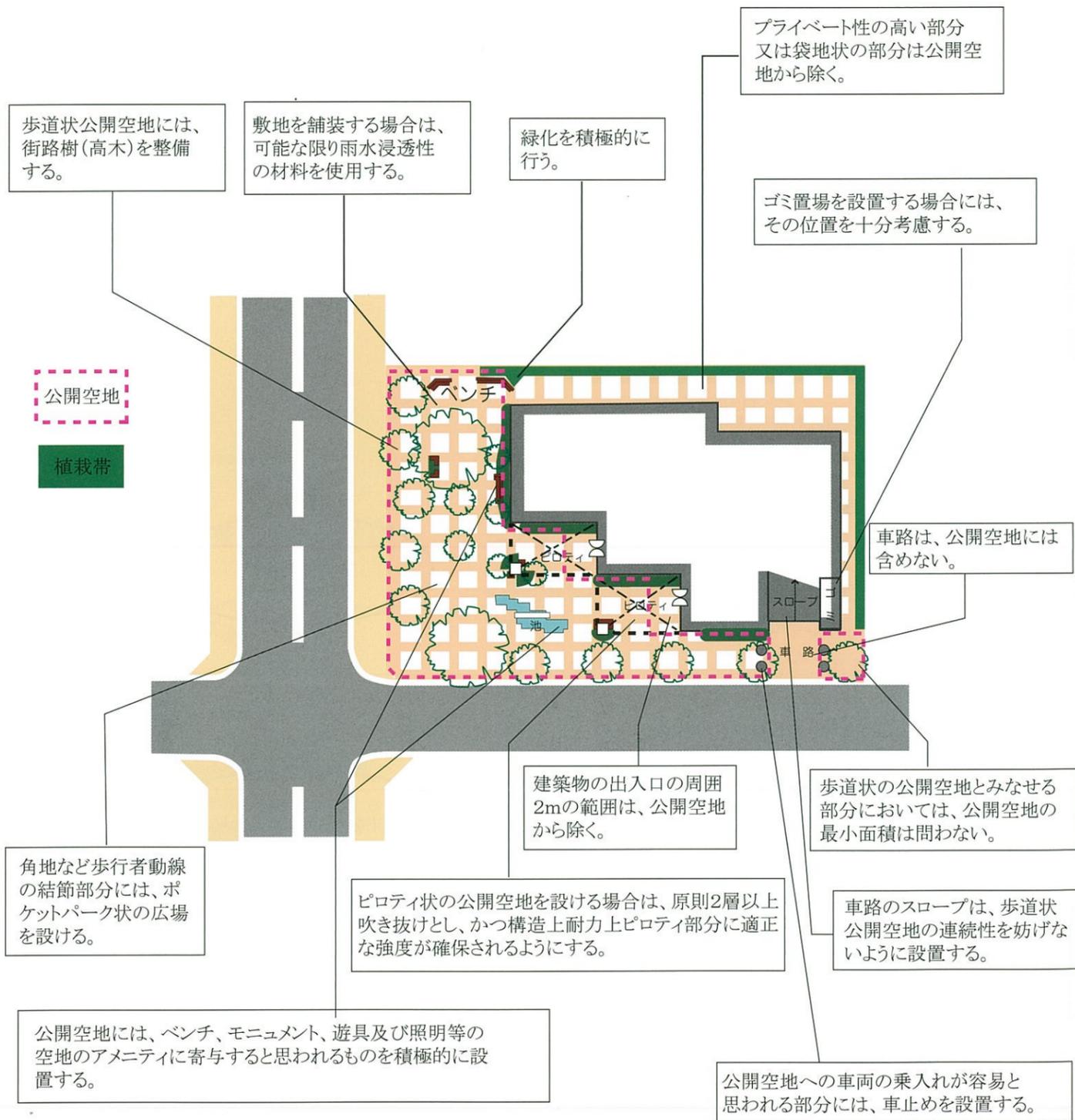
福祉環境の整備として、沖縄県福祉のまちづくり条例第2条(2)に規定する生活関連施設に該当する建築物は同施行規則第5条に規定する整備基準に適合した計画とすること。



関係機関：那覇市 都市みらい部 都市計画課（都市デザイン室）、道路管理課 その他

- 公開空地の計画について -

公開空地の配置計画は、次の事項について配慮し計画をすることが必要です。



公開空地とは次のすべてに該当する敷地内の空地をいいます。

まず、市街地環境の整備改善に貢献すると認められるもの。

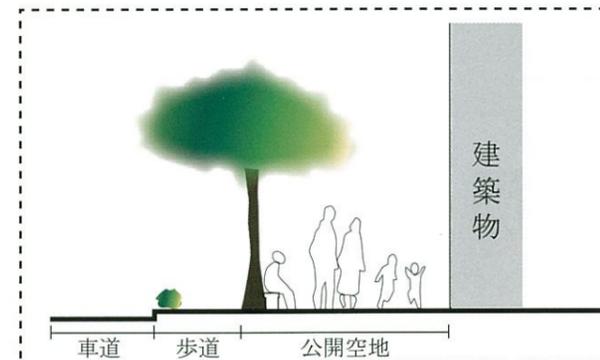
歩行者のための空間づくりがなされているもの(原則、道路境界に沿って歩道状空地を設ける)。

敷地の周辺状況に配慮し、快適な都市空間を創出するもの。

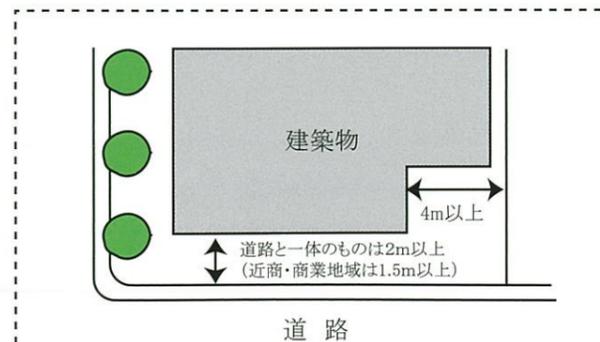
以下、基本となる要件を示します。

- ①歩行者が日常自由に通行又は利用できること。
- ②最小幅が4m以上であること
(道路と一体として 利用可能な公開空地は2m、近商・商業地域では 1.5m、貫通路では2m)。
- ③公開空地全周の8分の1以上が道路に接していること。
- ④道路との高低差は4m以内であること。
- ⑤階段及び斜路の幅は2m以上であること
(階段は、けあげ15cm以下、踏面30cm以上、斜路の勾配は1/10 以下)。
- ⑥一つの公開空地の面積は用途地域に応じて下表の通りであること

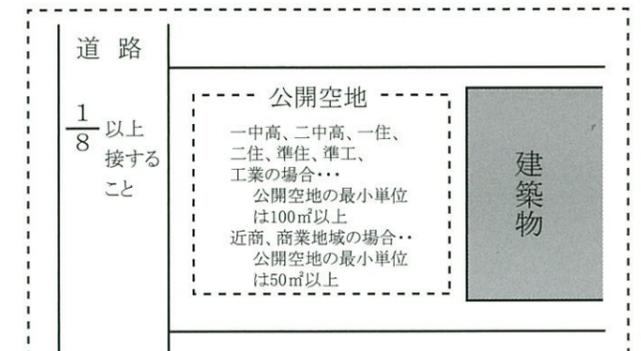
一中高、二中高、一住、二住、準住、準工、工業	100㎡以上
近商、商業	50㎡以上



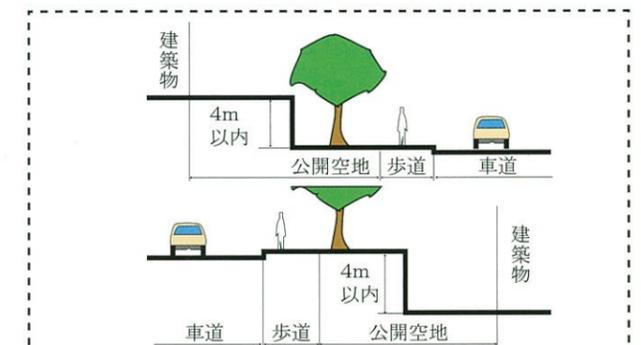
一般歩行者が自由に通行できること。



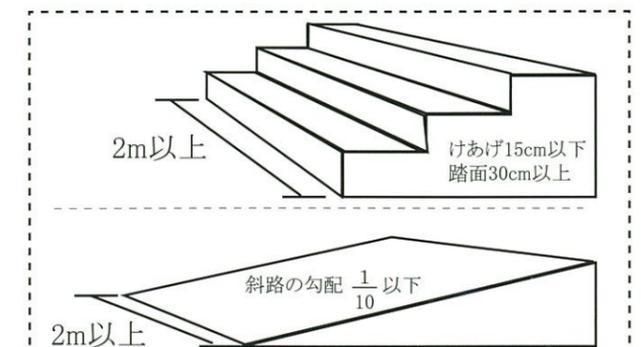
最小幅が4m以上であること。(道路と一体として利用可能な公開空地は2m以上、近商・商業地域では1.5m以上、貫通路は2m以上)



用途地域に応じ一定面積以上のまとまりを持ち、また公開空地全周の8分の1以上が道路に接していること。



道路との高低差は4m以内であること



階段及び斜路の幅は2m以上であること。(階段は、けあげ15cm以下、踏面30cm以上、斜路の勾配は10分の1以下)

有効公開空地面積

公開空地の評価

公開空地は、とり方(種類)によって評価が違います。公開空地面積に①と②の評価の値(有効係数)をかけた数字が有効公開空地面積となります。

$$\text{①(良好な公開空地)の評価の値} \times \text{②(利用しにくい公開空地)の評価の値} \times \text{公開空地面積} = \text{有効公開空地面積}$$

①. 良好な公開空地を設ける程、高い評価を得る事ができます。

②. 利用しにくい公開空地(道路との高低差等)は、その面積を低減して評価します。

I 道路に沿った公開空地

道路に沿った公開空地及び び通り抜け歩道の用に供 する公開空地(幅が4m以 内の部分に限る)	→ 1.5
---------------------------------------------------------	-------



II 近商・商業地域の道路に沿った公開空地

道路に沿った公開空地で 天空へ解放されている場合 道路境界線からの距離が	
(イ)1.5m以上2.0m未満	→ 1.5
(ロ)2.0m以上3.0m未満	→ 1.7
(ハ)3.0m以上4.0m未満	→ 2.0

III 面積が400㎡以上で幅員6m以上の道路に接する公開空地

一 中高・二 中高 一 住・二 住・準住 準 工・工 業	→ 1.2
近 商・商 業	→ 1.4



IV 面積が200㎡以上400㎡未満で、幅員6m以上の道路に接する公開空地

一 中高・二 中高 一 住・二 住・準住 準 工・工 業	→ 1.1
近 商・商 業	→ 1.3

V その他の公開空地

上記以外の公開空地	→ 1.0
-----------	-------

I 道路との高低差がある公開空地

高低差が...	(ハ)0.8m以上1.5m未満	→ 0.7
(イ)0.1m以上0.3m未満	(ニ)1.5m以上3.0m未満	→ 0.6
(ロ)0.3m以上0.8m未満	(ホ)3.0m以上4.0m未満	→ 0.5



II ピロティにおおわれた公開空地(原則、2層以上)

(イ)はり下5m以上で、かつ奥行きが 当該高さの2倍以内	(ハ)はり下5m以上で、かつ奥行きが 当該高さの2倍を超える	
・道路に沿った公開空地 → 0.9		→ 0.5
・上記以外 → 0.7		
(ロ)はり下2.5m以上5m未満で、かつ 奥行きが当該高さの2倍以内	(ニ)はり下2.5m以上5m未満で、かつ 奥行きが当該高さの2倍を超える	
・道路に沿った公開空地 → 0.7		→ 0.3
・上記以外 → 0.5		

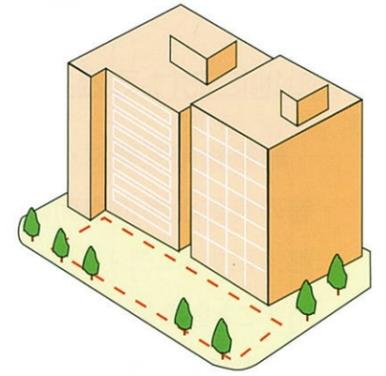


III 道路から見通しが悪い公開空地

道路からの見通しが、建築物や隣地によって 妨げられている公開空地	→ 0.5
-------------------------------------	-------

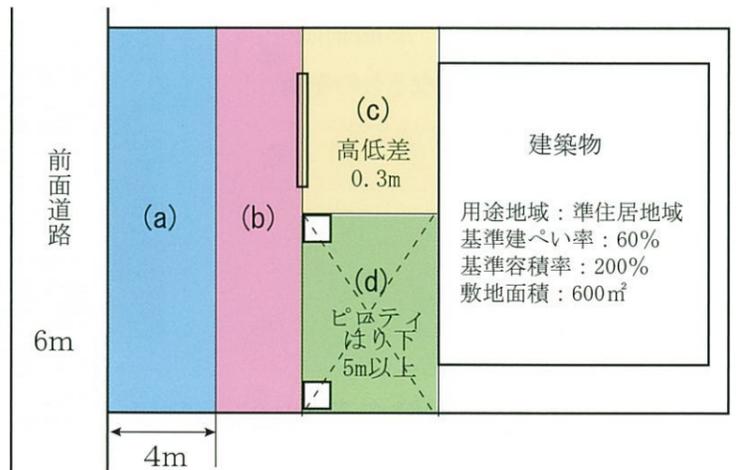
※隣の敷地と協力して設ける公開空地

隣の敷地と協力して一体的に
公開空地をもうけた場合、①の
III、IVの適用については全体を
一つの公開空地とみなして計画
敷地内の公開空地を評価します。



$$\text{公開空地面積} = \text{有効公開空地面積}$$

■ 有効公開空地面積の求め方



面積	①の有効係数	②の有効係数	有効公開空地面積	備考
(a) 80㎡	1.5		80 × 1.5 = 120.0㎡	①のI
(b) 80㎡	1.1		80 × 1.1 = 88.0㎡	①のIV
(c) 63㎡	1.1	0.8	63 × 1.1 × 0.8 = 55.44㎡	①のIV、②のI
(d) 70㎡	1.1	0.7	70 × 1.1 × 0.7 = 53.9㎡	①のIV、②のII
			317.34㎡	

容積の割増

容積率の割増し量は確保した有効公開空地の割合に応じて次のように求めます。

基本的な用語

v : 基準容積率

a : 住宅の床面積の延べ面積に対する割合(変数、最高 $2/3$)

S : 有効公開空地面積

A : 敷地面積

S/A : 有効公開空地率

Ki : 割増し係数

$$= \frac{1}{3} + (9 - v) \times \frac{1}{8} \times \frac{1}{3}$$

① 割増容積率の算定は、通常の容積の割増、共同住宅の容積の割増、宿泊施設の容積率の割増の種類に応じて、以下の式により行います。

通常の容積割増

$$= v \times \left\{ 1 + \left(\frac{S}{A} - 0.1 \right) \times Ki \right\}$$

共同住宅の容積割増

※要件： a が $1/4$ 以上であり、用途地域が準工業、工業以外の地域であること。

$$= v \times \left\{ 1 + \left(\frac{S}{A} - 0.1 \right) \times Ki \times \left(\frac{3}{4} \times a + 1 \right) \right\}$$

宿泊施設の容積割増

※要件：敷地が適用地域内に存する、客室数が50室以上、旅館業法に規定する施設であること(風営法該当施設を除く)、福祉客室を一定数設ける、有効公開空地率を 0.5 以上とする。

$$= v \times \left\{ 1 + \left(\frac{S}{A} - 0.1 \right) \times Ki \right\} + Ah \times 0.5$$

Ah : 適用地域内の敷地面積

② 割増し量にはそれぞれ上限があります。

割増し後の容積率(V)の限度

通常の容積割増、宿泊施設の容積割増の場合

$$v \times 1.5 \text{ と } v + \frac{20}{10}$$

のうち、いずれか小さいもの

共同住宅の容積割増の場合

$$v \times \left(a \times \frac{3}{8} + \frac{3}{2} \right) \text{ と } v + \frac{(a \times 15 + 20)}{10}$$

のうち、いずれか小さいもの

例えば

事例1

基準容積率： $v = 200\%$
 住宅の床面積の延べ面積に対する割合
 変数： $a = 2/3$
 有効公開空地面積： $S = 300\text{m}^2$
 敷地面積： $A = 600\text{m}^2$
 有効公開空地率： $S/A = 0.5$
 割増し係数
 $Ki = 1/3 + (9 - 2) / 8 / 3 = 15/24$

通常の容積割増

$$= 2 \times \left\{ 1 + (0.50 - 0.1) \times 15/24 \right\} = 2.50$$

よって、割増し後の容積率は250%となります。

共同住宅の容積割増

$$= 2 \times \left\{ 1 + (0.5 - 0.1) \times 15/24 \times (3/4 \times 2/3 + 1) \right\} = 2.75$$

よって、割増し後の容積率は275%となります。

通常の容積割増限度 $\begin{cases} 2 \times 1.5 = 3.0 \\ 2 + 20/10 = 4.0 \end{cases}$
 よって、300%が限度となります。

共同住宅の容積割増限度 $\begin{cases} 2 \times (2/3 \times 3/8 + 3/2) = 3.50 \\ 2 + (2/3 \times 15 + 20) / 10 = 5.00 \end{cases}$
 よって、350%が限度となります。

事例2

基準容積率： $v = 500\%$
 住宅の床面積の延べ面積に対する割合
 変数： $a = 2/3$
 有効公開空地面積： $S = 450\text{m}^2$
 敷地面積： $A = 1,000\text{m}^2$
 有効公開空地率： $S/A = 0.45$
 割増し係数
 $Ki = 1/3 + (9 - 5) / 8 / 3 = 1/2$

通常の容積割増

$$= 5 \times \left\{ 1 + (0.45 - 0.1) \times 1/2 \right\} = 5.875$$

よって、割増し後の容積率は587.5%となります。

共同住宅の容積割増

$$= 5 \times \left\{ 1 + (0.45 - 0.1) \times 1/2 \times (3/4 \times 2/3 + 1) \right\} = 6.3125$$

よって、割増し後の容積率は631.25%となります。

通常の容積割増限度 $\begin{cases} 5 \times 1.5 = 7.5 \\ 5 + 20/10 = 7.0 \end{cases}$
 よって、700%が限度となります。

共同住宅の容積割増限度 $\begin{cases} 5 \times (2/3 \times 3/8 + 3/2) = 8.75 \\ 5 + (2/3 \times 15 + 20) / 10 = 8.00 \end{cases}$
 よって、800%が限度となります。

斜線制限の緩和

I. 道路斜線制限、隣地斜線制限に関する緩和は次の条件を満たす必要があります。

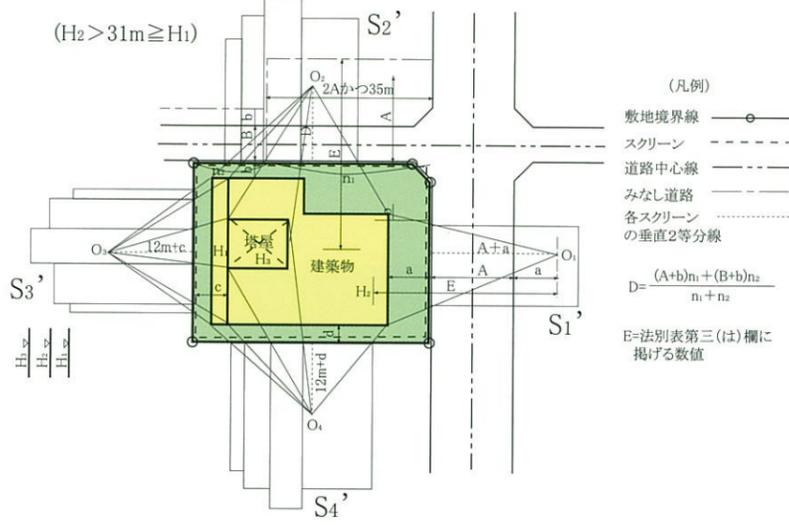
計画建築物の立面投影面積(Si')が、一般規制による最大の立面投影面積(Si)以下であること。
ただし、近商又は商業地域においては、Si'の合計面積がSiの合計面積以下であること。

$$\text{立面投影面積} Si' \leq \text{立面投影面積} Si$$

立面投影面積Si'

視点Oiを通る鉛直線上の視点から計画建築物の各部分をみたときに、敷地各辺の鉛直面にできる図形の面積のことです。

Si'の算定(商業地域の場合)



※視点Oiとは・・・

敷地各辺のそれぞれの midpoint から以下の距離だけ外側にある点のこと。

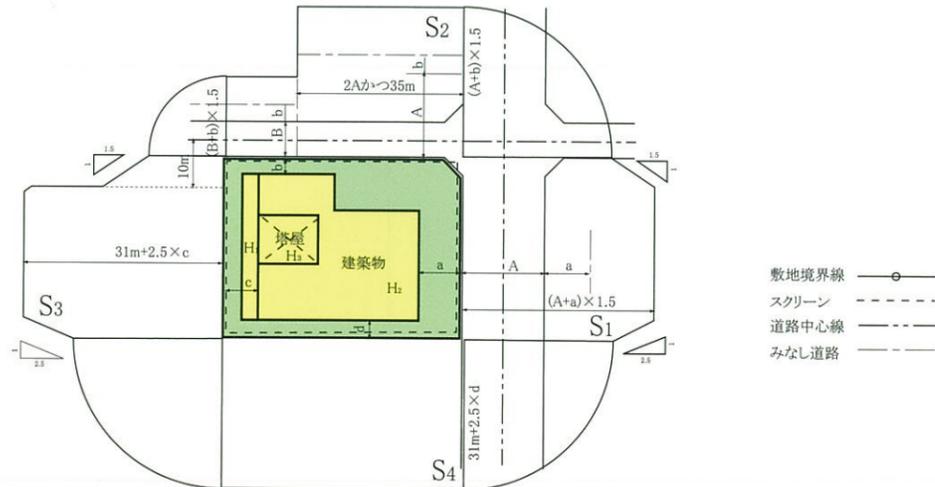
- ①一中高、二中高、一住、二住、準住の場合
 - ・道路に接する各辺については当該道路の幅員に当該建築物の後退距離を加えた距離
 - ・その他の各辺については16mに高さ20mを越える部分を有する建築物にあつてはその部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離
- ②近商、商業、準工、工業地域の場合
 - ・道路に接する各辺については当該道路の幅員に当該建築物の後退距離を加えた距離
 - ・その他の各辺については12mに高さ31mを越える部分を有する建築物にあつては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離

立面投影面積Si

各辺において建築基準法の道路斜線制限および隣地斜線制限で許容される最大の立面投影面積のことです。

Siの算定(商業地域の場合)

(H2 > 31m ≧ H1)



II. 敷地内において用途地域等が複数にまたがり、斜線制限等の高さ制限が異なる場合の措置は上記の場合と異なります。

許可申請必要書類一覧 (建築基準法第59条の2 総合設計制度)

書類名	備考
1 許可申請書	建築基準法施行規則第10条の4 第43号様式
2 理由書	許可を必要とする理由
3 設計趣旨	計画建物や公開空地の利用のされ方、コンセプト等の説明、周辺建物への配慮、地域貢献、景観、環境への配慮等。
4 総合設計計画概要書	那覇市建築基準法の施行に関する規則 第6号様式
5 公開空地設置に関する誓約書	那覇市建築基準法の施行に関する規則 第4号様式
6 公開空地の表示書	那覇市建築基準法の施行に関する規則 第5号様式
7 チェックリスト	別途様式あり
8 パース又は模型	全体パースは周辺建物を表示。公開空地部分のパースも必要。模型の場合は写真貼付。
9 付近見取図	方位、道路及び目標となる地物
10 現況写真	周辺道路や建物を含む遠景と敷地を各方向から撮影した近景。撮影方向位置図も作成する。
11 求積図	敷地求積図、建築面積・床面積求積図
12 公開空地計画図	公開空地範囲、植栽計画、有効寸法、仕上げ、土地の高低、立上り部の高さ、ベンチ、照明器具、バリカー等の位置、歩道の切り下げ部分明示、表示板、送水口、引き込み柱の位置、車両の軌跡等(着色表示のうえ、必要に応じて凡例を記入する。)
13 植栽計画図	樹種、本数、植栽選定理由等。
14 公開空地求積図	空地の評価の異なる部分毎に色分け表示をし、それぞれの実面積算定、有効係数、有効面積を算定。
15 動線図	歩行者、一般車両、サービス用車両、ゴミ収集車両等の動線を着色表示し凡例を記入する。
16 配置図	敷地境界線、建築物の位置、敷地の接する道路の位置、幅員及び種類
17 各階平面図	敷地境界から建築物の面までの距離を明示する。開口部は出入口かどうか判別できるように。宿泊施設の容積緩和を受ける場合は福祉対応客室の詳細図も添付する。
18 立面図(4面以上)	一般規制による斜線制限等を明示する。外部仕上げ、色彩等カラーで表示する。
19 断面図(2面以上)	一般規制による斜線制限等を明示する。各部の高さ、切断位置のキープランを表示する。
19 立面投影面積図	斜線制限の緩和を受ける場合に添付する。Si図とSi'図をそれぞれ作成。
20 日影図	日影規制の対象建築物以外でも必要。3・5時間、5・10m
21 系統図	雨水及び中水の再利用に関する系統図、貯水槽容量、機器リスト
22 照明計画図	照明器具の位置と種類、照度分布がわかるもの。
23 カタログ	植栽、ベンチ、遊具、ツリーサークル、舗装材、その他
24 その他	一許可申請にあたり必要として添付を求められた資料

必要部数：正本、副本、審査会委員用(7部) 合計9部 ※A4サイズファイルに綴じる
正本にのみ消防同意審査書を添付する。



(表紙) 街路樹と公開空地の樹木が生い茂り、緑陰が連なって、
夏の強い日差しから開放される歩行者の憩いの空間
(裏表紙) バス停と併せて、一体的に整備した歩道状空地