

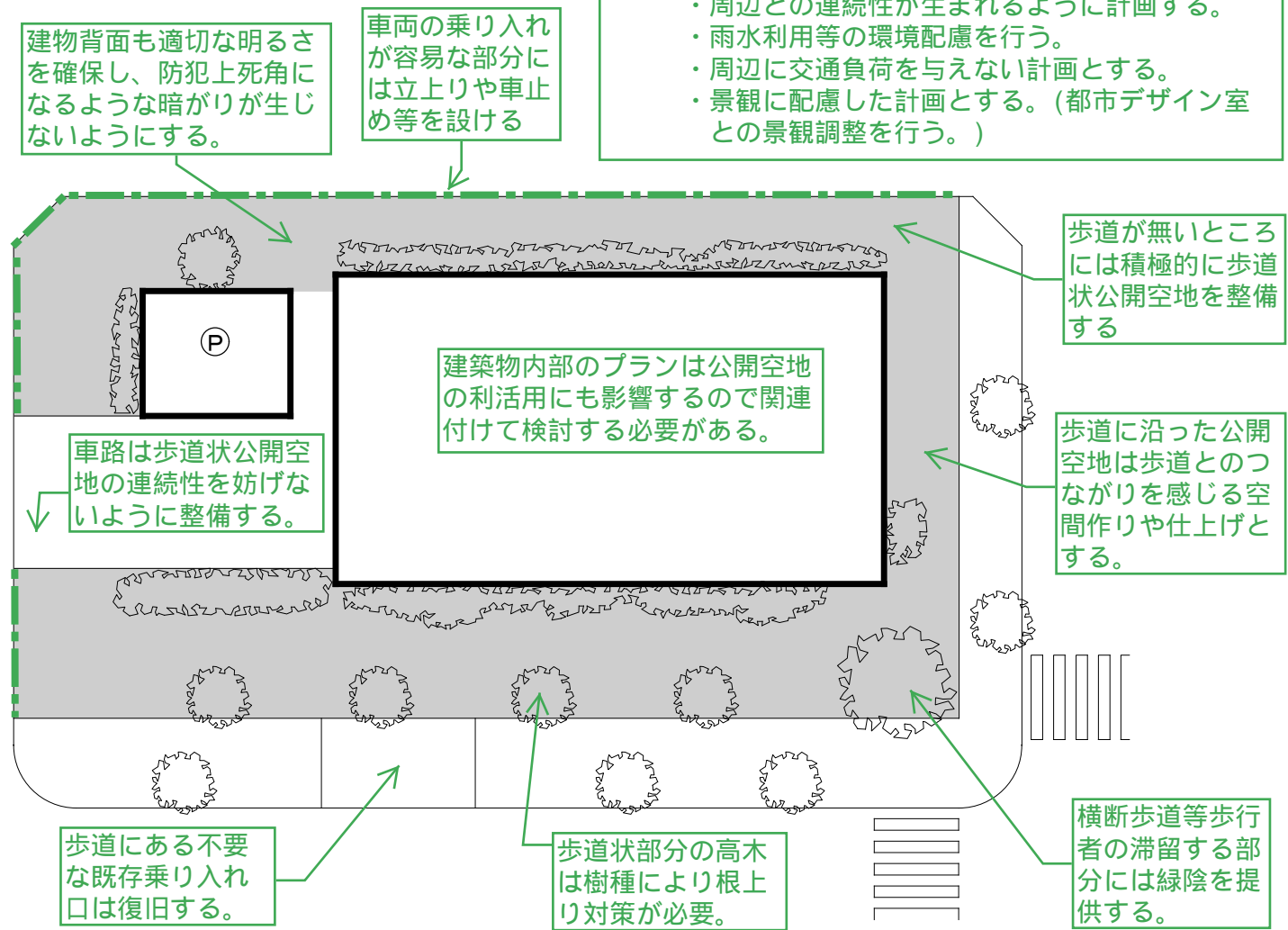
<本解説について>

本解説は、事業者、設計者の皆さまが、総合設計制度の活用を検討する際に、那覇市総合設計許可取扱要綱への理解を深めることができるよう、**基本的な考え方や注意事項、一般的によくある問合せ項目**について掲載したものです。詳細については、敷地条件や周囲の状況等により個別の審査を行っていますので、事前にお問合せください。

<お問合せ> 那覇市 建築指導課 TEL 098-951-3244
(那覇市泉崎1-1-1 本庁舎9階)

< 公開空地の計画のポイント >

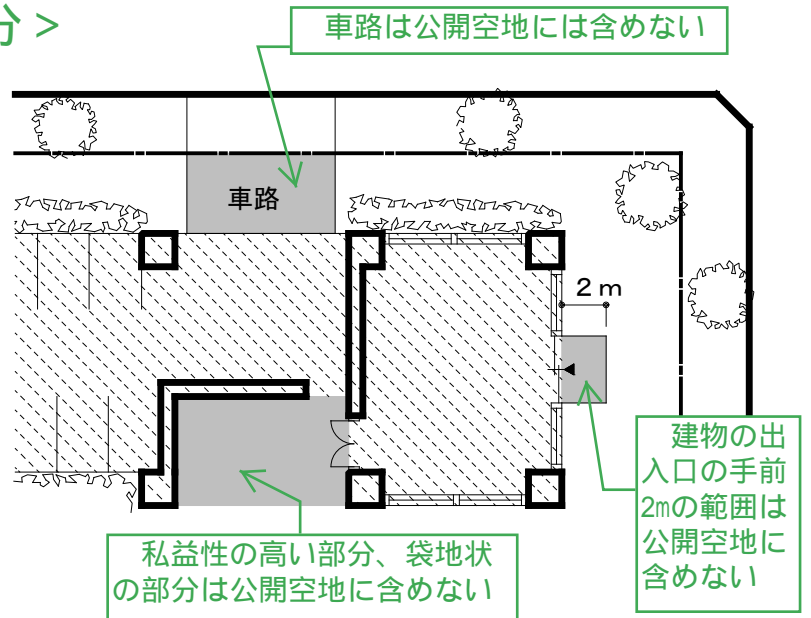
- <共通>
- ・積極的に緑化をする。
 - ・地域貢献につながる要素を取り入れる。
 - ・周辺との連続性が生まれるように計画する。
 - ・雨水利用等の環境配慮を行う。
 - ・周辺に交通負荷を与えない計画とする。
 - ・景観に配慮した計画とする。(都市デザイン室との景観調整を行う。)



< 公開空地に入れられない部分 >

右図 ~ は公開空地に算入できません。また、次のような場合も公開空地として認められません。

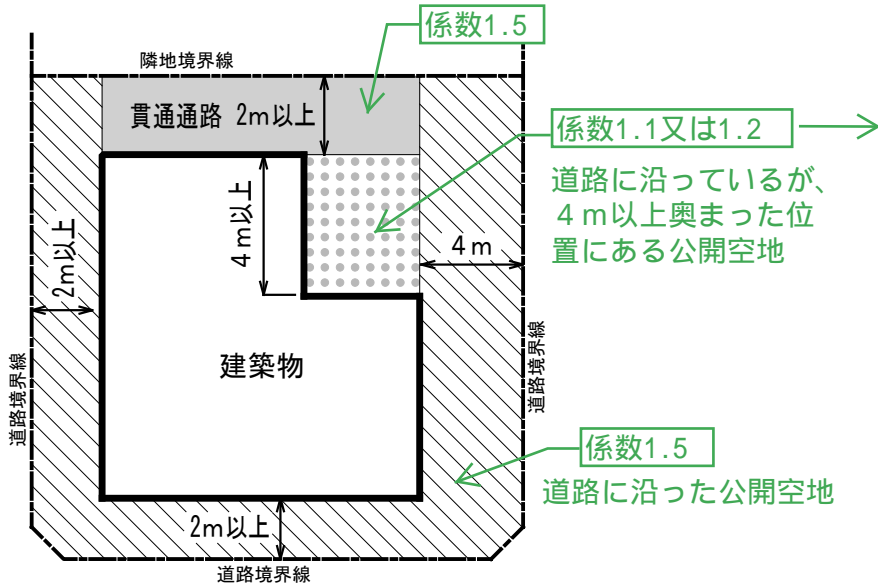
- ✖ 歩行者空間や広場としての積極的な役割がないもの。
- ✖ 役割に応じた適切な広さが確保できていないもの。
- ✖ 一般に対する公開性が低いもの。
- ✖ 地区計画で壁面の位置の制限があり、地区整備計画で歩道一体利用とされている部分。
- ✖ 建築基準法施行条例第27条のただし書き認定で道路状に整備する部分。



公開空地の有効係数に関する解説

住居系用途地域

< 要綱第2-2-(3) について >



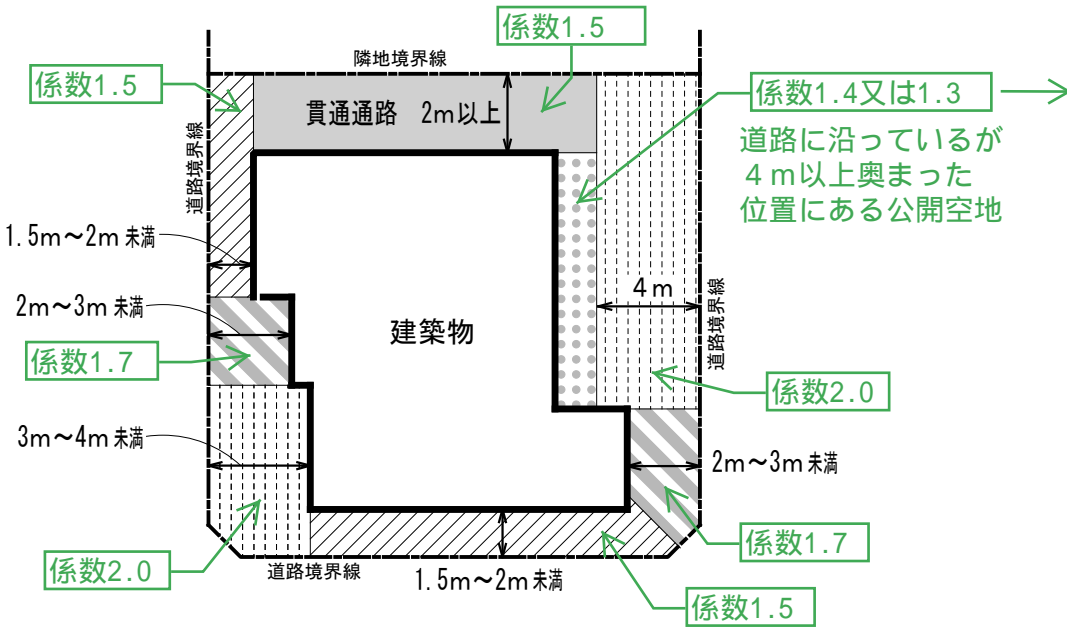
敷地内の公開空地の実面積の合計が400㎡以上で、幅員6m以上の道路に接している場合は係数1.2

敷地内の公開空地の実面積の合計が200㎡以上400㎡未満で、幅員6m以上の道路に接している場合は係数1.1

(要綱第2-2-(3) 及び)

近隣商業地域・商業地域

< 要綱第2-2-(3) 及び表2-6について >



敷地内の公開空地の実面積の合計が400㎡以上で、幅員6m以上の道路に接している場合は係数1.4

敷地内の公開空地の実面積の合計が200㎡以上400㎡未満で、幅員6m以上の道路に接している場合は係数1.3

(要綱第2-2-(3) 及び)

< 要綱第2-2-(3) ただし書きについて >

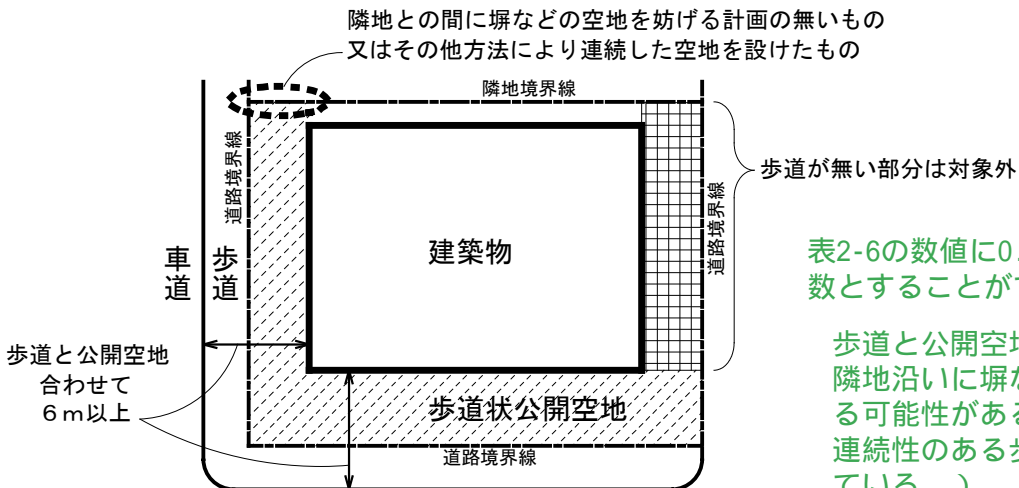


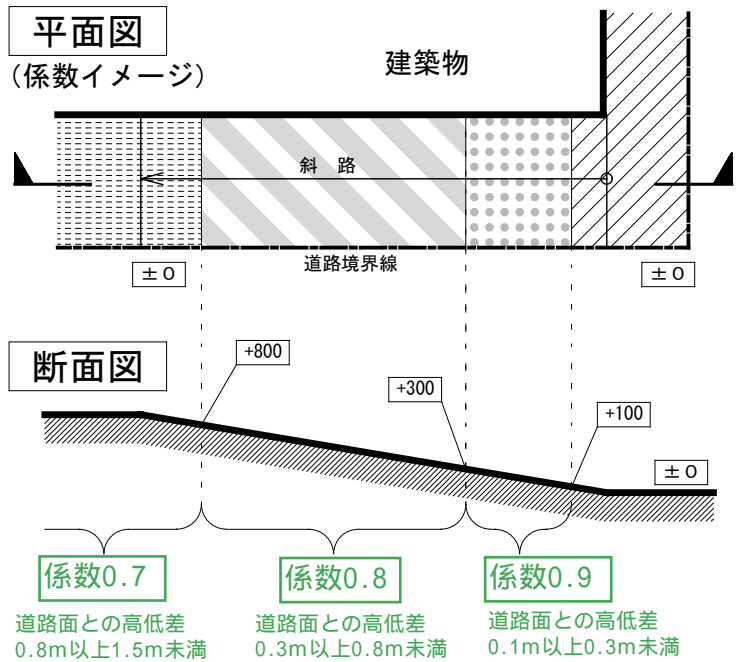
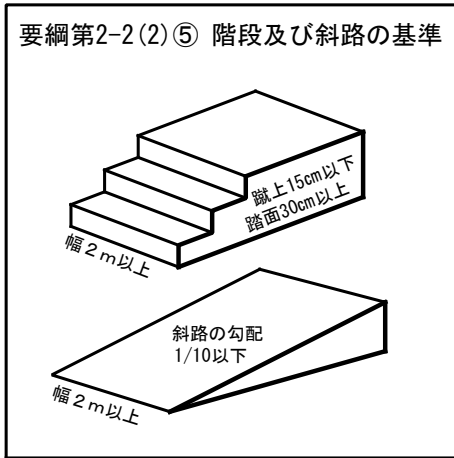
表2-6の数値に0.5を加えた数値を有効係数とすることができる要件(かつ)

歩道と公開空地を合わせた幅が6m以上隣地沿いに塀などを設けず将来つながる可能性がある。(もしくは敷地内で連続性のある歩道状公開空地を確保している。)

< 要綱第2-2-(3) >

表2-7について >

公開空地の地盤が当該公開空地の接している道路面と高低差のある場合は、高低差に応じて低減係数を乗じる。

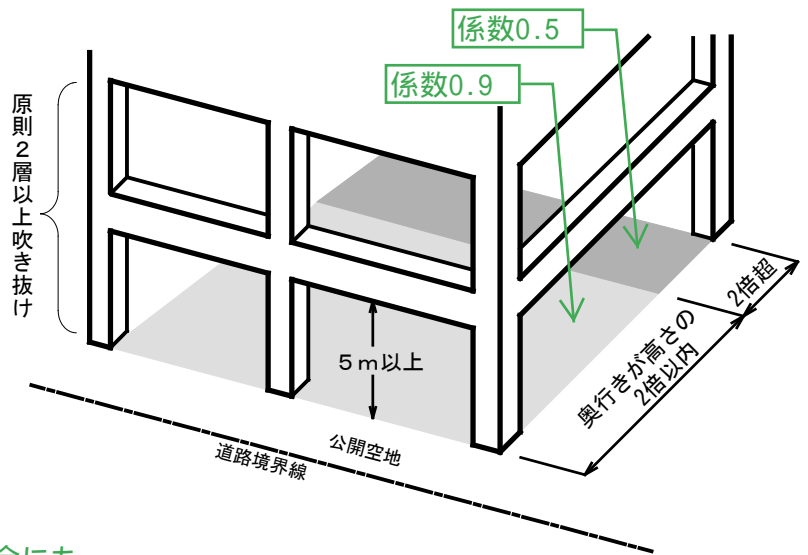


< 要綱第2-2-(3) >

表2-8について >

ピロティ、アーケード等の建築物又は建築物の部分によっておおわれた公開空地にあっては、はり下（はりがない場合は床板下。以下同じ。）の高さ及び奥行きに応じて低減係数を乗じる。

- ・ピロティ等は、周辺への公開性や有効性等、公開空地として評価できる計画とする必要がある。
- ・ピロティ内の開放感、明るさを確保し歩行者視点の見通しを良くするため、原則2層以上吹き抜けとしている。
- ・庇等外壁から張り出した部分がある場合にも高さに応じて表2-8の係数を乗じる必要がある。

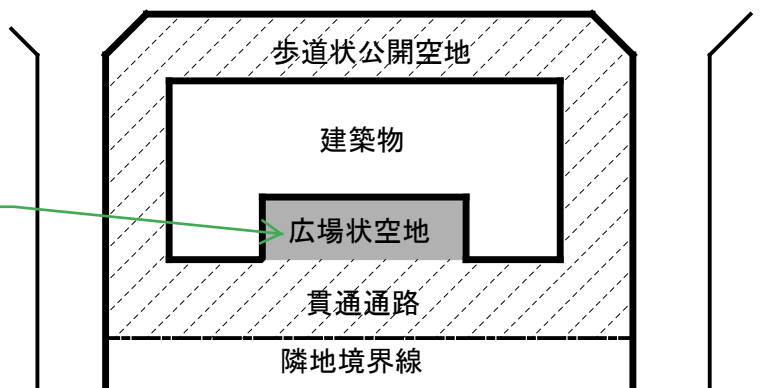


< 要綱第2-2-(3) >

について >

道路のどの位置から見ても、建築物又は隣地のかげになる部分は、公開空地としての有効性が低いため、低減係数0.5を乗じる。

係数0.5



< 斜線制限の緩和 参考図 >

Si' 図

$$D = \frac{(A+b)n_1 + (B+b)n_2}{n_1 + n_2}$$

E : 道路斜線の適用距離
(法別表第3(は)欄に掲げる数値) を超える部分は
この投影図に含めない。

O₁ では H₃ は対象外
O₂ では H₃ は対象

商業工業系地域の場合は12m
住居系地域の場合は16m

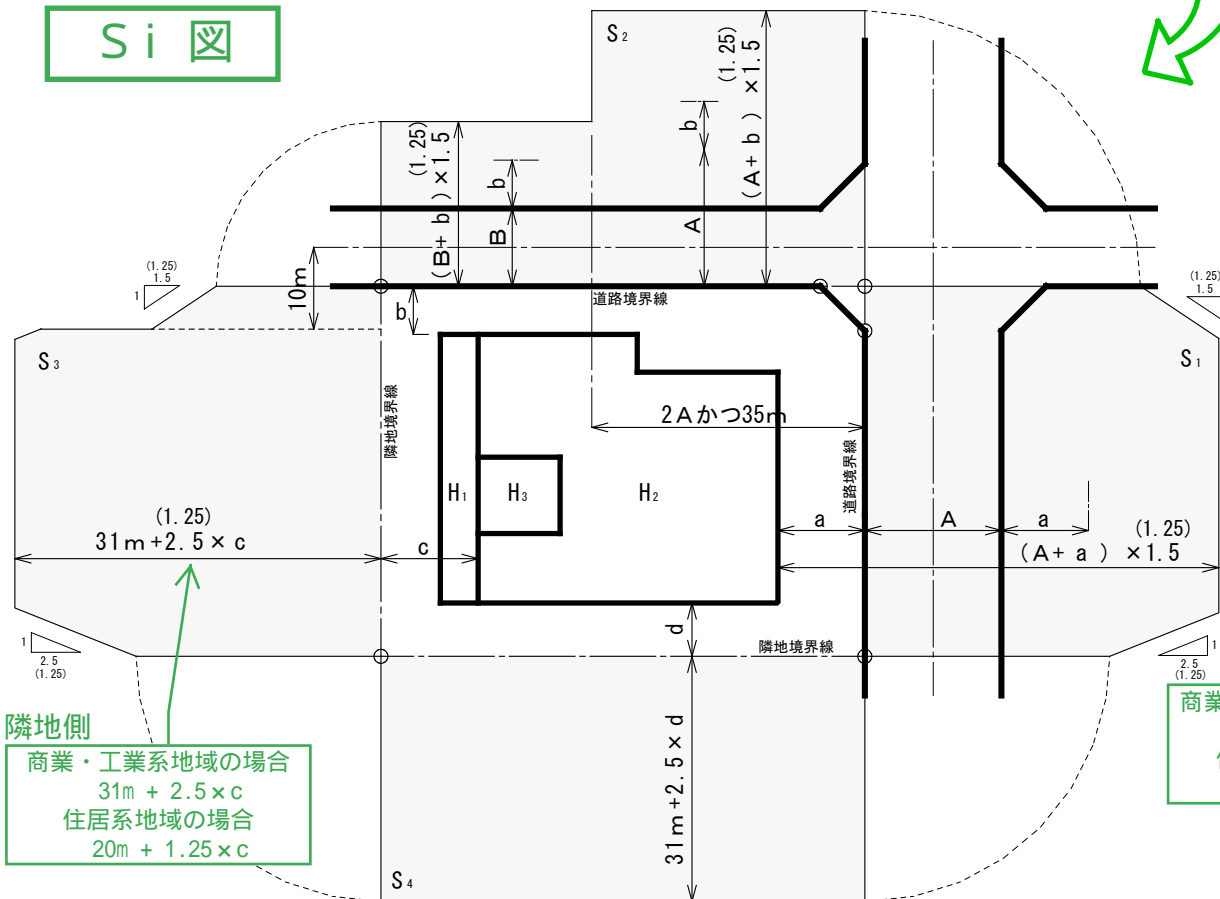
高さ31m(住居系地域の場合
は20m)を超える部分から隣
地境界線までの距離

$$(H_1 \leq 31m < H_2) \quad (20m)$$

Si' の投影面積が Si の投影面積以下であること。

※近商・商業地域では投影面積を合計して比較する。
その他の地域では、各辺毎に比較する。

Si 図



隣地側

商業・工業系地域の場合
 $31m + 2.5 \times c$
住居系地域の場合
 $20m + 1.25 \times c$

道路側

商業・工業系地域の場合
 $(A+a) \times 1.5$
住居系地域の場合
 $(A+a) \times 1.25$