

『安全・快適でにぎわいのある中心市街地』
をめざして



農連市場地区

防災街区整備
地区計画

那覇市

【農連市場地区防災街区整備】地区計画の方針

地区計画は、市民に密着したまちづくりです。まとまりのある町丁、あるいは共通した特徴を持つ地域ごとに地区の特性にふさわしいルール（道路、公園などの配置や建築物の制限）を定め、安全、快適で便利な活気ある“まち”を創り育てていくものです。



地区計画の目標

本地区は、那覇市の中心市街地に位置する商業、住宅の混在する密集市街地であり、老朽化した建物が多く、道路等の都市基盤が未整備であることから防災上危険な地区となっています。また、当該地区は、農連市場を核とした商業集積地ですが、商業活動の衰退が顕著なことに加え、居住人口の減少が見られる等、中心市街地の都市機能を担う地区としての役割が十分発揮されていない状況にあります。

そのため、当該地区において防災街区整備地区計画を決定し、優れた防災性能を有する建築物の建築及び防災公共施設の整備を誘導することによって、密集市街地における防災機能を確保するとともに、容積適正配分型及び用途別容積型の地区整備計画等により、商業活動拠点の再生及び街なか居住を推進することで、安全・快適でにぎわいのある中心市街地としての土地の合理的かつ健全な利用を図ります。

土地利用の方針

密集市街地における防災機能の確保、及び周辺商店街と連続する安全・快適でにぎわいのある街並みの形成を図り、地域の特性を活かした商業施設等の立地を誘導します。併せて、保育所、子育て支援施設等の公共施設や、街なか居住推進のための住宅施設等による地区の土地利用を誘導し、利便性を確保した用途の複合化を図ります。また、住宅と店舗等が調和した良好な居住環境を確保し、幹線道路の沿道としての街並みの形成を誘導します。さらに、建築物の低層階で道路に面する部分には、沿道の特性等に応じて地区のにぎわいを図るための商業サービス施設等による土地利用を誘導します。

地区施設の整備方針

地区内には、以下の方針に基づき地区防災施設、特定地区防災施設及び地区施設を整備します。

- 1 地区防災施設
災害時の延焼防止や避難経路の安全性を確保するとともに、良好な都市環境の形成に資するよう整備します。
- 2 特定地区防災施設
特に、災害時の延焼防止や避難経路の安全性を確保する必要がある区域においては、特定建築物地区整備計画の区域内の建築物と一体になって、特定防災機能を確保するとともに、良好な都市環境の形成に資するよう整備します。
- 3 地区施設
災害時の被害の軽減及び避難経路の安全性を確保するとともに、良好な都市環境の形成に資するよう整備します。

建築物等の整備方針

災害時の延焼防止や避難の安全性を確保するとともに、良好な都市環境の形成を推進するため、以下の制限を定めます。

- 1 建築物の構造に関する防火上必要な制限
- 2 建築物の間口率の最低限度
- 3 建築物等の高さの最低限度
- 4 建築物等の用途の制限
- 5 建築物の容積率の最高限度
- 6 建築物の容積率の最低限度
- 7 建築物の敷地面積の最低限度
- 8 壁面の位置の制限
- 9 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- 10 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- 11 建築物の緑化率の最低限度
- 12 垣又はさくの構造の制限

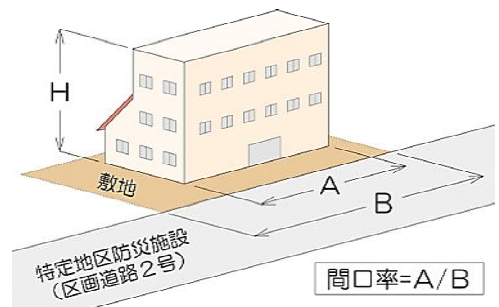
【農連市場地区防災街区整備】地区計画の内容

建築物の構造に関する防火上必要な制限

防災性能を有する建築物の建築及び防災公共施設の整備を誘導するため、建物の構造は耐火建築物又は準耐火建築物とします。

建築物の間口率、建築物等の高さの最低限度

災害時の延焼防止や避難経路の安全性を確保するため、建築物の特定地区防災施設（区画道路2号）に面する部分の長さや、建築物等の高さの最低限度を定めています。



建築物の容積率の最低限度

中心市街地としての土地の高度利用を図るため、建物の容積率の最低限度を定めています。

建築物の用途の制限

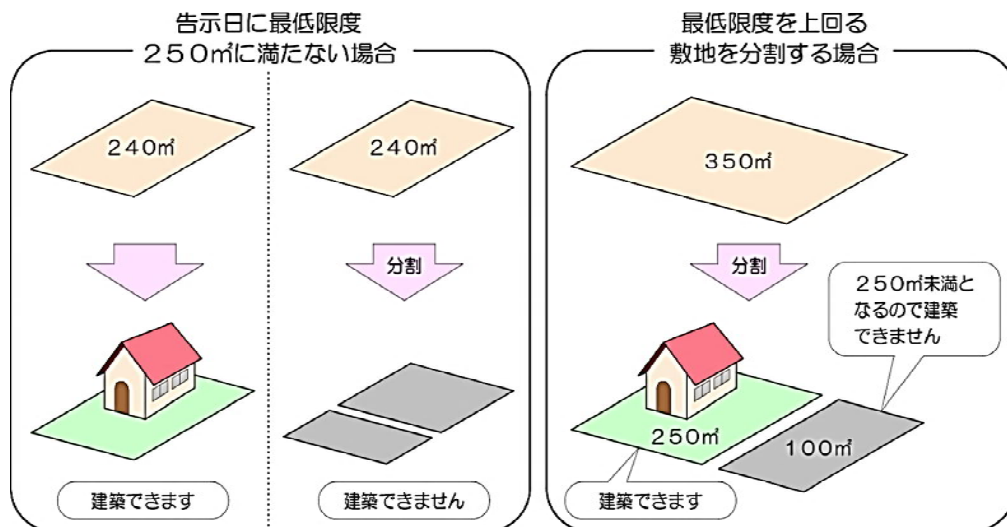
幹線道路の沿道を周辺商店街と連続したにぎわいのある街並みとするため、商業サービス施設の立地を誘導し、建築物の低層階で道路に面する部分には住宅等の配置を制限しています。また、地区にふさわしくない建築物等の用途についても制限します。

敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防ぎ土地の高度利用を促進するため、建築物を建てる場合はその地区で定められた最低限度以上の敷地面積でなければいけません。

ただし、告示日（平成22年4月9日）以前に最低限度に満たないものについては、この制限は適用されませんが、分割すると建築できなくなる場合があります。

例）敷地面積の最低限度が250㎡の場合



壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限

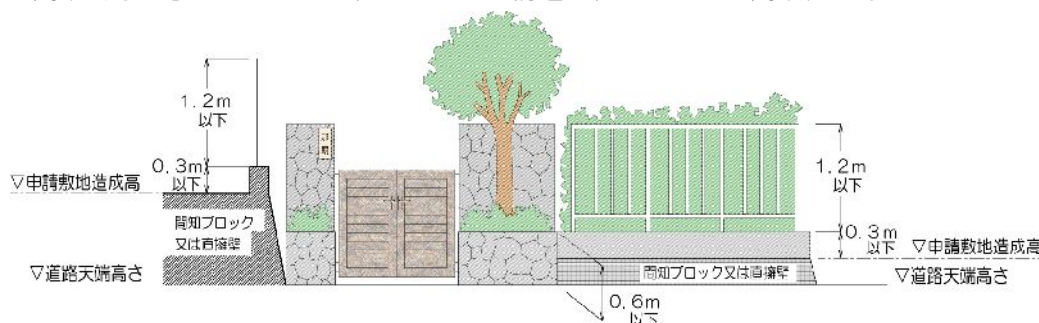
各建築物間や建築物と公共施設間に良好なゆとりある外部空間を確保することを目的に、壁面位置を制限しています。歩行空間として整備する場所については工作物の設置も制限しています。

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

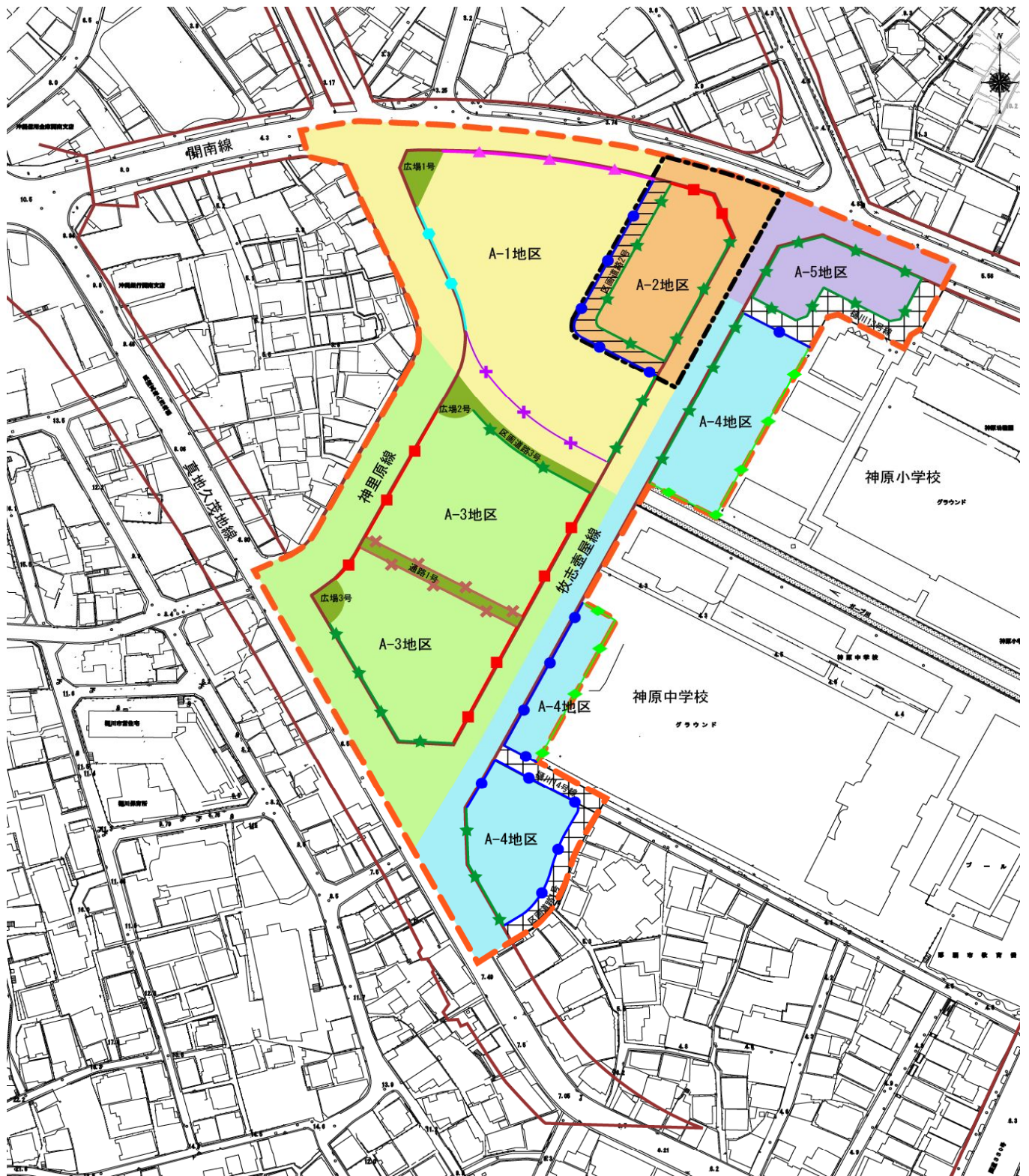
良好な景観の形成を図るため、周辺環境に調和しない形態、色彩その他の意匠について制限します。

垣又はさくの構造の制限

緑豊かで開放的なまちをつくるため、垣・さくの構造は、生け垣又は開放性のあるフェンスとします。



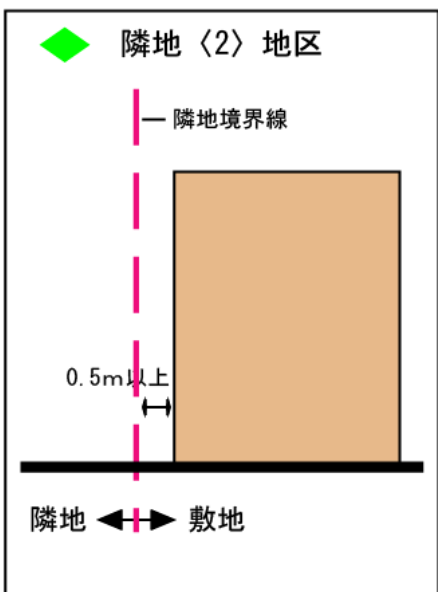
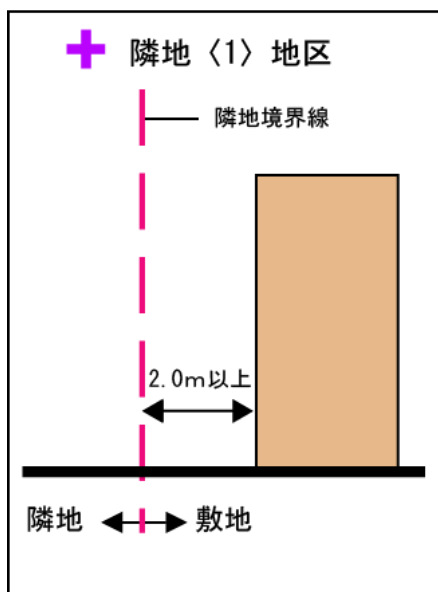
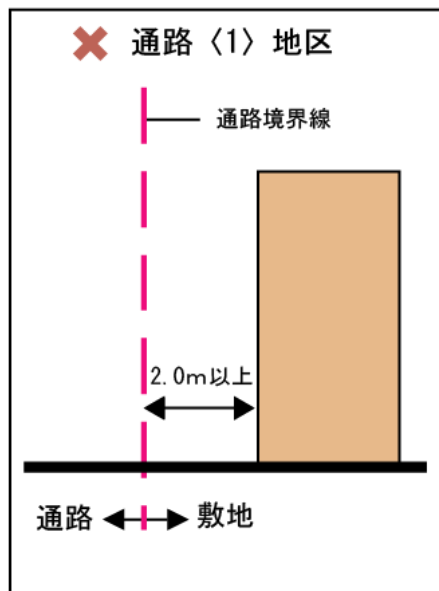
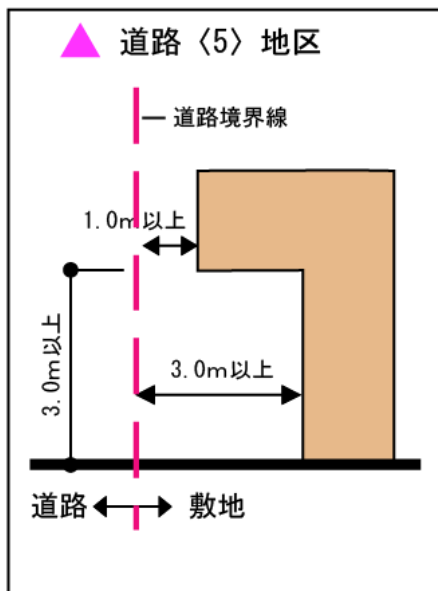
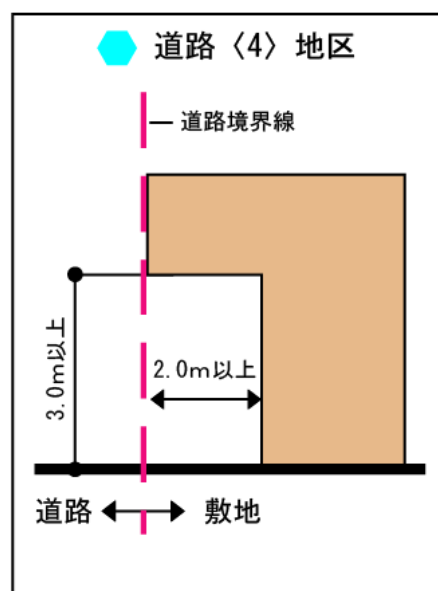
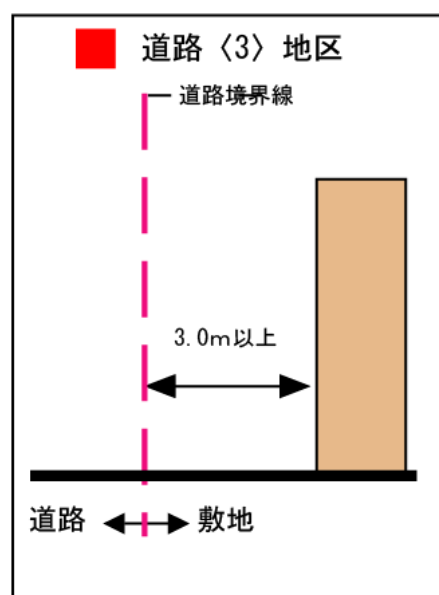
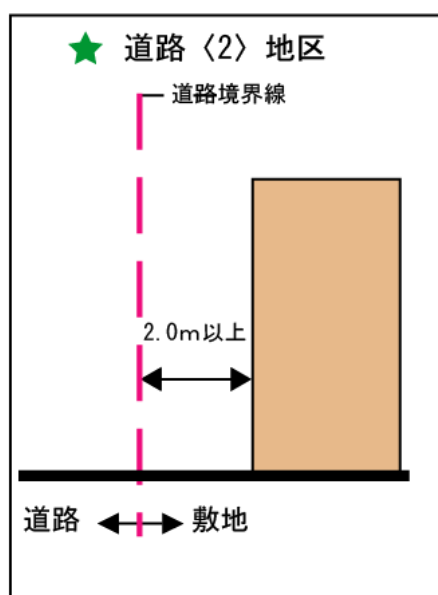
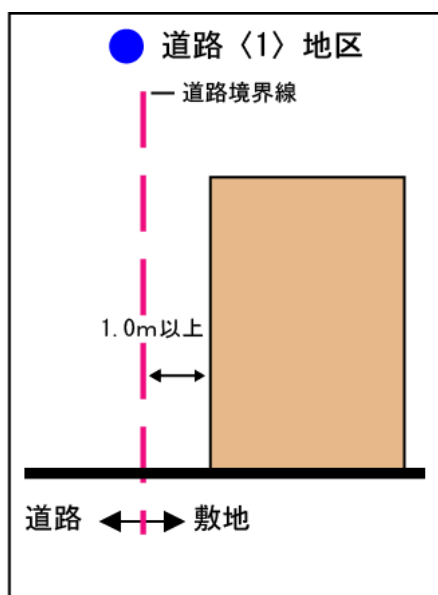
〔農連市場地区防災街区整備〕地区計画図



< 凡例 >

防災街区整備 地区計画の区域 特定建築物地区 整備計画の区域 都市計画道路	地区区域の区分 A-1地区 A-2地区 A-3地区 A-4地区 A-5地区	特定地区防災施設 地区防災施設 地区施設	壁面の位置の制限 道路〈1〉地区 道路〈2〉地区 道路〈3〉地区 道路〈4〉地区 道路〈5〉地区 通路〈1〉地区 隣地〈1〉地区 隣地〈2〉地区
--	---	---	---

〔農連市場地区防災街区整備〕壁面後退図



〔農連市場地区防災街区整備〕地区整備計画

位置		那覇市樋川二丁目地内				
面積		約3.2ha				
地区防災施設の区域	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
	道路	区画道路1号	6.0m	約50m	約300㎡	新設
		樋川13号線	6.0m	約85m	約510㎡	変更・拡幅
		樋川14号線	6.0m	約40m	約240㎡	拡幅
		計			約0.1ha	
特定地区防災施設の区域	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
	道路	区画道路2号	6.0m	約85m	約510㎡	新設
		計			約0.1ha	
特定建築物地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A-2地区		
			面積	約0.3ha		
		建築物の構造に関する防火上必要な制限		階数が2以上であり、又は延べ面積が50㎡を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。 ただし、次の各号の一に該当するものは、この限りでない。 1 延べ面積が50㎡以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの 2 高さ2mを超える門又は塀で不燃材料で造り、又は覆われたもの 3 高さ2m以下の門又は塀		
		建築物の間口率の最低限度		特定地区防災施設に面する建築物の間口率の最低限度は10分の7とする。		
		建築物等の高さの最低限度		建築物の高さの最低限度は5mとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 1 特定地区防災施設に面する建築物で、建築物の間口率の最低限度を超える部分 2 附属建築物で平家建のもの（建築物に附属する門又は塀を含む） 3 その他の建築物で公益上又は土地利用上やむを得ないと認めるもの。		
		建築物等の用途の制限		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項各号に掲げる風俗営業の用に供するもの並びに同条第6項各号及び第9項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供する建築物は建築し、及び用途利用をしてはならない。		
		建築物の容積率の最高限度		60/10		
		建築物の容積率の最低限度		20/10		
		建築物の敷地面積の最低限度		250㎡		
		壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。 1 道路<2>地区：道路境界線から2.0m 2 道路<3>地区：道路境界線から3.0m		
		壁面後退区域における工作物の設置の制限		壁面の位置の制限が定められた区域のうち、道路境界線から次に掲げる数値の範囲においては、塀、垣又はさく、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。 1 道路<2>地区：道路境界線から2.0m 2 道路<3>地区：道路境界線から1.0m		

特定建築物地区整備計画	建築物等に関する事項		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 屋外広告物の形態又は色彩その他の意匠は、周囲の景観に調和するよう配慮したものとする。 2 建築物等の色彩は、良好な景観形成にふさわしい色彩とする。 3 建築物等の仕上げ材は、周辺環境と調和したものとするように配慮する。 4 建築設備類は、道路等周辺から見えにくいよう配慮する。 5 建築物の出窓、庇の先端、ベランダ、外階段及び受水槽等の位置は、壁面の位置の制限に準ずる。				
	垣又はさくの構造の制限		垣又はさくの構造は次の各号の一に掲げるものとする。ただし、門柱及び門扉についてはこの限りではない。（ただし、門柱及び門扉についても周辺環境に配慮したものとする） 1 生垣 2 高さ0.6m以下のブロック及びコンクリート等の基礎部分の上に見通しの妨げにならないフェンス等を施したもの。ただし、全体でも高さは地盤面から1.5m以下とする。又は、それに植栽を組み合わせたもの。ただし、擁壁のある敷地におけるブロック及びコンクリート等の高さは擁壁天端から0.3m以下とする					
防災街区整備地区整備計画	面積			約2.9ha				
	地区施設の配置及び規模			道路	名称	幅員	延長	備考
					区画道路3号	4.0m	約60m	新設
				通路	通路1号	4.0m	約60m	新設
				広場	名称	面積		備考
					広場1号	約150㎡		新設
					広場2号	約100㎡		新設
	広場3号	約100㎡			新設			
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A-1地区	A-3地区	A-4地区	A-5地区	
			面積	約0.9ha	約1.1ha	約0.7ha	約0.2ha	
		建築物の構造に関する防火上必要な制限	階数が2以上であり、又は延べ面積が50㎡を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。 ただし、次の各号の一に該当するものは、この限りでない。 1 延べ面積が50㎡以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの 2 高さ2mを超える門又は塀で、不燃材料で造り、又は覆われたもの 3 高さ2m以下の門又は塀			階数が3以上であり、又は延べ面積が100㎡を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。 ただし、次の各号の一に該当するものは、この限りでない。 1 延べ面積が50㎡以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの 2 高さ2mを超える門又は塀で、不燃材料で造り、又は覆われたもの 3 高さ2m以下の門又は塀		
			建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築し、及び用途利用をしてはならない。 1 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項各号に掲げる風俗営業の用に供するもの並びに同第6項各号及び第9項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供するもの 2 A-1地区については建築物の1階又はこれに類する階で開南線及び神里原線に面する部分、並びにA-3地区及びA-4地区については建築物の1階又はこれに類する階で真地久茂地線に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供するもの（これらの用途に供するための駐車場等を含む。ただし、これらの用途に供するための玄関、階段、駐車場の出入口等はこの限りでない。）			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項各号に掲げる風俗営業の用に供するもの並びに同第6項各号及び第9項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供する建築物は建築し、及び用途利用をしてはならない。	

防 災 街 区 整 備 地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の容積率の最高限度	30/10	1 建築物の全部を住宅とする場合は、指定容積率の1.5倍を限度とする。 また建築物の全部を住宅以外とする場合は、指定容積率を限度とする。 2 住宅と住宅以外が併存する建築物については次の算定式による数値を限度とする。 $C = 1.5A - 0.5B$ ($A > B$) A：指定容積率 B：住宅以外の容積率 C：容積率の最高限度		
		建築物の容積率の最低限度		20/10		
		建築物の敷地面積の最低限度	250㎡	250㎡	150㎡	250㎡
		壁面の位置の制限	建築物の外壁等の面から道路境界線、隣地境界線又は地区施設境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。 1 A-1 地区 (1) 道路<1>地区：道路境界線から1.0m (2) 道路<2>地区：道路境界線から2.0m (3) 道路<4>地区：地盤面からの高さが3.0m以下の部分は、道路境界線から2.0m (4) 道路<5>地区：地盤面からの高さが3.0m以下の部分は、道路境界線から3.0m、地盤面からの高さが3.0mを超える部分は、道路境界線から1.0m (5) 隣地<1>地区：隣地境界線から2.0m 2 A-3 地区 (1) 道路<2>地区：道路境界線から2.0m (2) 道路<3>地区：道路境界線から3.0m (3) 通路<1>地区：通路境界線から2.0m 3 A-4 地区 (1) 道路<1>地区：道路境界線から1.0m (2) 道路<2>地区：道路境界線から2.0m (3) 隣地<2>地区：隣地境界線から0.5m 4 A-5地区 (1) 道路<2>地区：道路境界線から2.0m			
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められた区域のうち、道路境界線、又は隣地境界線から次に掲げる数値の範囲においては、歩行空間として整備するものとし、塀、垣又はさく、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。 1 A-1 地区 (1) 道路<1>地区、道路<5>地区：道路境界線から1.0m (2) 道路<2>地区：道路境界線から2.0m (3) 隣地<1>地区：隣地境界線から2.0m 2 A-3 地区 (1) 道路<2>地区の全部、道路<3>地区のうち牧志壺屋線に面する部分：道路境界線から2.0m 3 A-4 地区 (1) 道路<1>地区の全部、道路<2>地区のうち牧志壺屋線（真地久茂地線との隅切部分を除く。）に面する部分：道路境界線から1.0m (2) 道路<2>地区のうち真地久茂地線（牧志壺屋線との隅切部分を含む。）に面する部分：道路境界線から2.0m 4 A-5 地区 (1) 道路<2>地区のうち牧志壺屋線（開南線との隅切部分を除く。）に面する部分：道路境界線から1.0m (2) 道路<2>地区のうち開南線（牧志壺屋線との隅切部分を含む。）又は樋川13号線に面する部分：道路境界線から2.0m			

防 災 街 区 整 備 地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 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	1 屋外広告物の形態又は色彩その他の意匠は、周囲の景観に調和するよう配慮したものとする。 2 建築物等の色彩は、良好な景観形成にふさわしい色彩とする。 3 建築物等の仕上げ材は、周辺環境と調和したものとするように配慮する。 4 建築設備類は、道路等周辺から見えにくいよう配慮する。 5 建築物の出窓、庇の先端、ベランダ、外階段及び受水槽等の位置は、壁面の位置の制限に準ずる。				
		建築物の緑化率の最低限度		10%			
		垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造は次の各号の一に掲げるものとする。ただし、門柱及び門扉についてはこの限りではない。（ただし、門柱及び門扉についても周辺環境に配慮したものとする）。 1 生垣 2 高さ0.6m以下のブロック及びコンクリート等の基礎部分の上に見通しの妨げにならないフェンス等を施したもの。ただし、全体でも高さは地盤面から1.5m以下とする。又は、それに植栽を組み合わせたもの。ただし、擁壁のある敷地におけるブロック及びコンクリート等の高さは擁壁天端から0.3m以下とする。				
備考		1 これらの制限は、告示日において現に存する建築物には適用しない。なお、建替え及び増改築については、制限を行う。ただし、増改築においては、土地利用状況、その他市長がやむを得ないと認めた場合は除く。 2 この計画書において「緑化率」とは、都市緑地法(昭和48年法律第72号)第34条第2項に規定する緑化率をいう。 3 その他、この計画の執行に関し必要な事項は、運用基準で定める。					

届出とは

地区計画は、個々の開発や建築行為を規制・誘導することで実現されます。そこで、この区域内では【届出】の必要な行為を定め、事前に届出書を提出していただき、届出をされた計画が地区内計画の内容に適合しているか審査します。

届出の必要な行為

農連市場地区防災街区整備地区計画の区域内で届出の必要な行為は、次のような場合です。

- (1) 土地の区画形質を変更する場合
- (2) 建築物の建築や、工作物を建設する場合
- (3) 建築物の用途の変更を行う場合
- (4) 建築物等の形態または意匠を変更する場合

届けに必要な添付書類

	図面	縮尺	備考
①	届出書		届 出 書：別記様式第十一の二 変更届出書：別記様式第十一の三
②	位置図	1/1,000以上 ※1/2,500以上でも可	行為を行う土地の場所及びその周辺の公共施設を表示する図面（見取り図、案内図）。
③	配置図	1/100以上 ※1/200以上でも可	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図面。
④	求積図	1/50以上 ※1/100以上でも可	建築確認に使用する図面と同等なもの。
⑤	外構図	同上	垣やさく及び門、擁壁等の配置、寸法、構造を表示した図面。また、地盤面、道路面、隣地等の高さの関係を示した図面。
⑥	平面図	同上	壁面（外面）線の位置を表示したもので、建築物にあっては各階。
⑦	立面図	同上	立面は四面とし、外壁の色彩を表示したもの。
⑧	断面図	同上	二面以上の断面で、道路、敷地、隣地、さく等の高さを表示したもの。
⑨	その他、必要と認める書類・図面		登記簿及び公図の写しなど。（借地の場合は、土地借地承諾書など）

届出から工事着手まで



※1 工事着手の30日前までに届出をします。（A4サイズで2部提出します。）
また届出に係る事項を変更する場合も、変更に係る行為の着手30日前までに変更届をします。

※2 届出をされた計画が地区計画の内容に適合しない場合、変更するよう勧告が行われます。

※3 建築確認申請が必要な場合に行います。

届出先

那覇市 都市計画部 建築指導課 ☎ 098-951-3244

※このパンフレットは再生紙を使用しています。