

『魅力あるまちづくり』



具志宮城地区

地区計画

那霸市

具志宮城地区は、慶良間しょ島や東シナ海を見渡せる場所に位置し、土地区画整理事業が施行された地区です。

具志宮城地区地区計画では、区画整理事業による面整備に合わせて計画的に市街地を誘導し、騒音に配慮するとともに、自然と調和した快適で潤いのある緑豊かなまちづくりをめざしています。

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、安全で快適で便利な活気ある“まち”を創り育てるていくものです。



地区計画の目標

本地区は、土地区画整理事業による面整備に合わせて計画的に市街地を誘導し、騒音に配慮するとともに、自然と調和した快適で潤いのある緑豊かなまちづくりを目指します。

土地利用の方針

地区を住宅地区A、住宅地区B、住宅地区C、沿道地区に区分し、土地利用を誘導します。

- 1 住宅地区A 準工業地域の用途を一部制限し中低層住宅等を誘導します。
- 2 住宅地区B 周辺環境に調和した、中低層住宅等を誘導します。
- 3 住宅地区C 低層住宅を中心とした質の高い戸建て住宅等を誘導します。
- 4 沿道地区 幹線道路にふさわしい用途の建物及び近隣住宅地の利便を補完する商業施設の誘導を図ります。

建築物等の整備方針

良好な住宅地としての環境を形成、保全し、緑豊かなまちづくりをめざし、周辺の環境を損なわないため、建築物等の用途・敷地面積・壁面の位置・高さ、形態意匠・垣柵等の制限を行います。

用途の制限

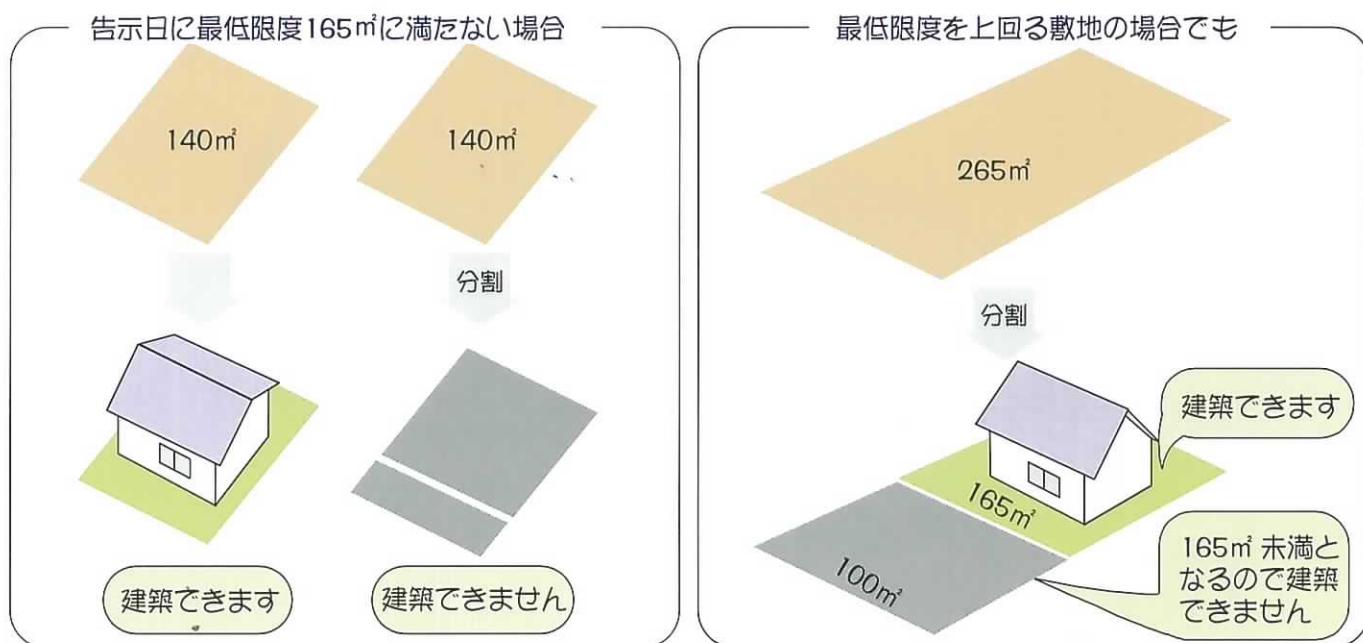
地区にふさわしくない、あるいは必要としない建築物等の用途については、制限します。

敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防ぐため、建築物を建てる場合、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。

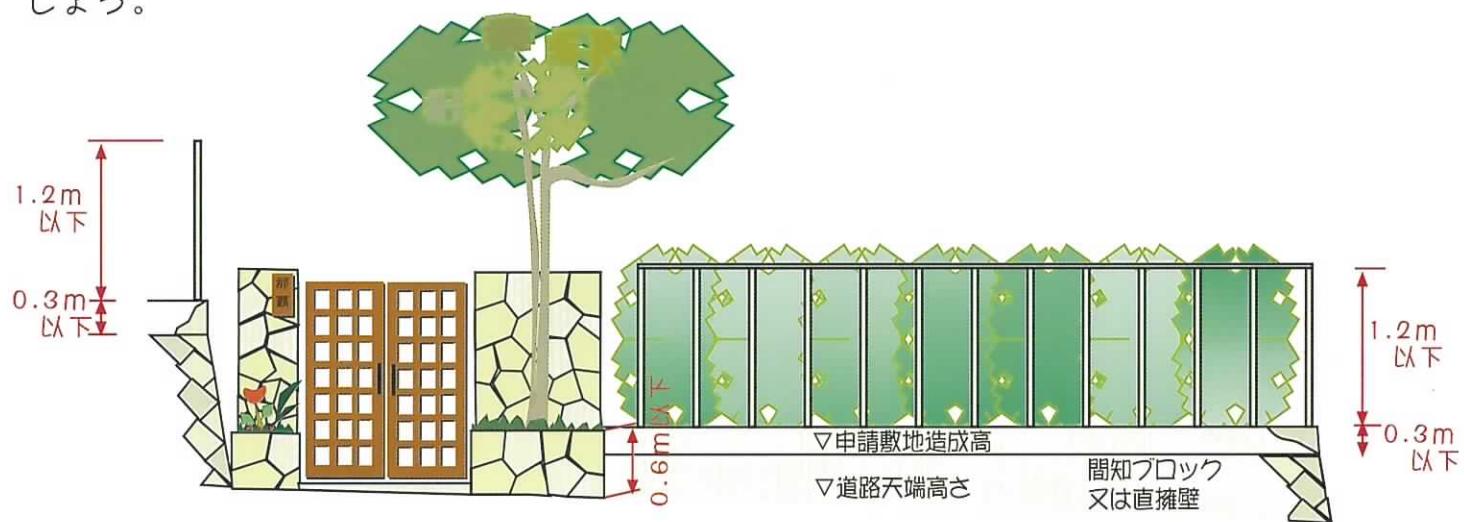
ただし、告示日（平成5年2月16日）以前に最低限度に満たないものについては、この制限は適用されませんが、分割すると建築できなくなる場合があります。

例）敷地面積の最低限度が 165m^2 の場合



かき又はさくの構造の制限

緑あふれる開放的なまちをつくるため、かき・さくの構造については、中高木、四季を彩る草花による生け垣あるいは解放性のあるフェンスとし、緑豊かで個性的な空間を作りましょう。



【具志宮城地区】地区計画計画図

壁面後退図

道路〈1〉地区

道路境界線

1.5m以上

公 民

庄についても、壁面後退の対象

道路〈2〉地区

道路境界線

1m以上

公 民

庄については、0.5 m後退

隣地境界

・隣地境界線

庄は0.5m以上

※1m以上

民 民

※告示日以前に敷地面積が沿道利用地区で250（その他の地区で165）m²未満の場合は、0.5m以上後退

※出窓、ベランダ、外階段や受水槽などについても、壁面後退の対象となります。

地区区分の名称

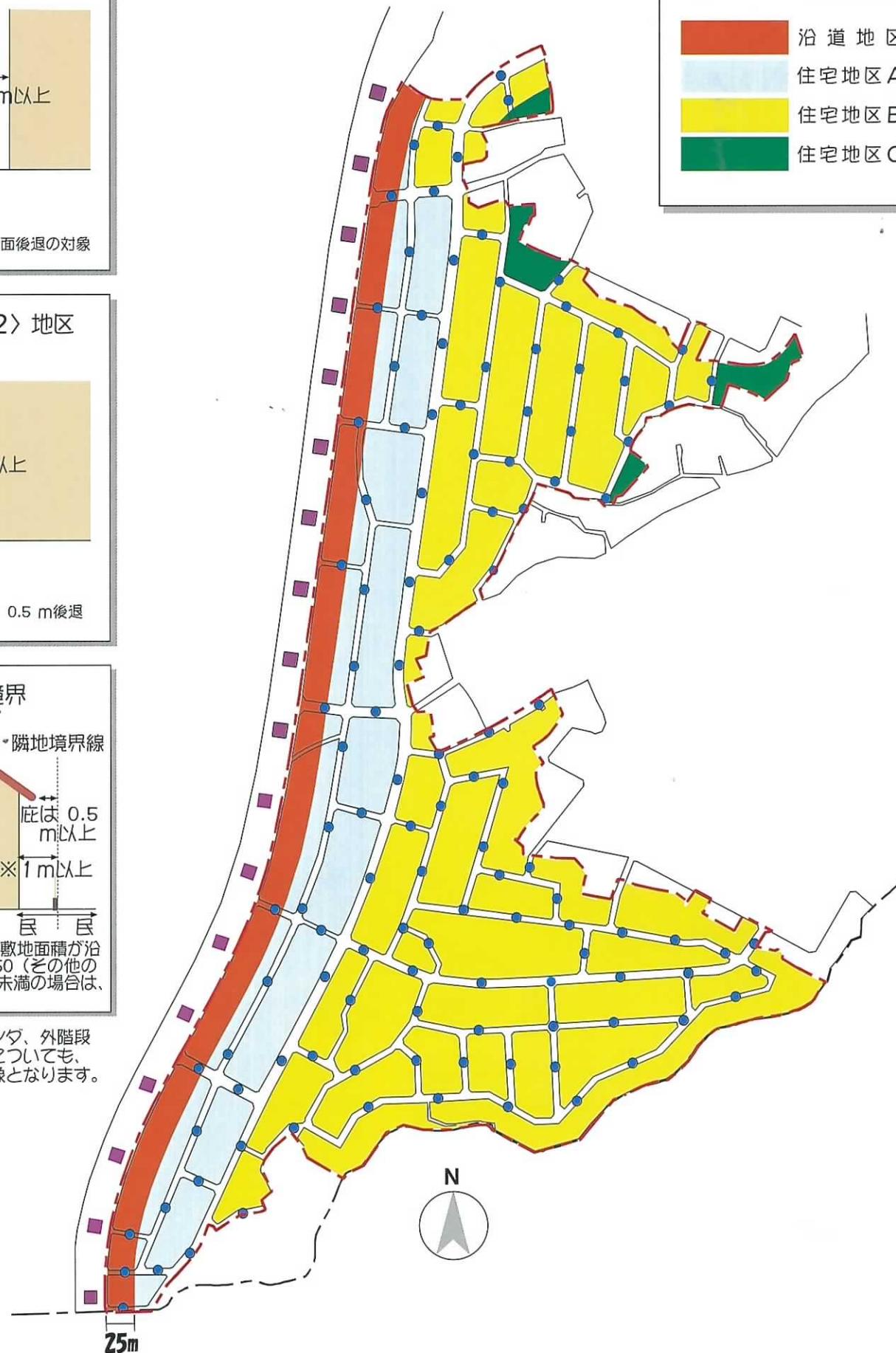
--- 計画区域

沿道地区

住宅地区A

住宅地区B

住宅地区C



地区の区分	区域	那覇市具志1丁目、2丁目、3丁目、宮城1丁目の一部						
		住宅地区（A）	住宅地区（B）	住宅地区（C）	沿道地区			
		約 6.8 ha	約 17.5 ha	約 0.6 ha	約 2.9 ha			
建築物等に付随する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない（用途利用をしてはならない。）。</p> <p>①キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、ダンスホール、バー、その他これらに類するもの。 ②マージヤン屋、ぱちんこ屋、射的場、遊技場その他これらに類するもの。 ③工場（自家販売のために食品製造業を営むパン屋、菓子屋、その他これらに類するもので、作業場の床面積の合計が50m²以内のものを除く。ただし原動機を使用する場合にあってはその出力が0.75kW以下のものに限る。） ④火薬類の扱いに供する建築物。 1 作業場の床面積が敷地面積の十分の十以下かつ作業場が2階以下にあるもの。 2 住宅部分及び自家販売のための床面積を有するもの。 3 魚肉の練製品製造および糖衣機を使用する製品の製造を除く。 4 作業場に供する部分に防音、防臭及び防塵等のための構造を施したもの。） ⑥火薬類の扱いに供する建築物。</p>						
	建築物の高さの最高限度	-----		12 m	-----			
	建築物の敷地面積の最低限度	165 m ² ただし、告示日において現に存する区画で、建築物の敷地面積の最低限度に満たないものについて、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りでない。			250 m ²			
	壁面の位置の制限	建築物の外壁、又は柱面から敷地の境界線までの距離は、計画図に示す各道路の種類に応じ壁面後退図に示す数値以上後退した位置とする。						
	建築物の形態または意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> 各境界線から、出窓、ベランダ、外階段、受水槽等の位置は、壁面（建築物の外壁又は柱面）の位置の制限に準ずる。 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。 隣地境界及び〈道路（2）地区〉の道路境界線から、建築物の庇の先端は、0.5m以上後退した位置とする。 						
	かき又はさくの構造の制限	<ul style="list-style-type: none"> かき又はさくの構造は、次の各号の一に掲げるものとする。ただし、門についてはこのかぎりでない。（ただし、門についても景観に配慮したものとする。） <ol style="list-style-type: none"> 生垣（高さの制限なし）。 高さ60cm以下のブロック、及びコンクリート等の基礎部分の上に網状、その他これに類する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30cm以下とする。） 						
	備考	<p>現に存する建築物で告示日において適合しないものを除く。ただし、建替時を除く。</p> <p>なお現に存する建築物でこれらの制限に適合しないものの増改築は制限を行う。ただし、市長が認めるものを除く。</p> <p>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。</p>						

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、届出された計画が地区計画の内容に沿っているか審査するものです。

届出の必要な行為

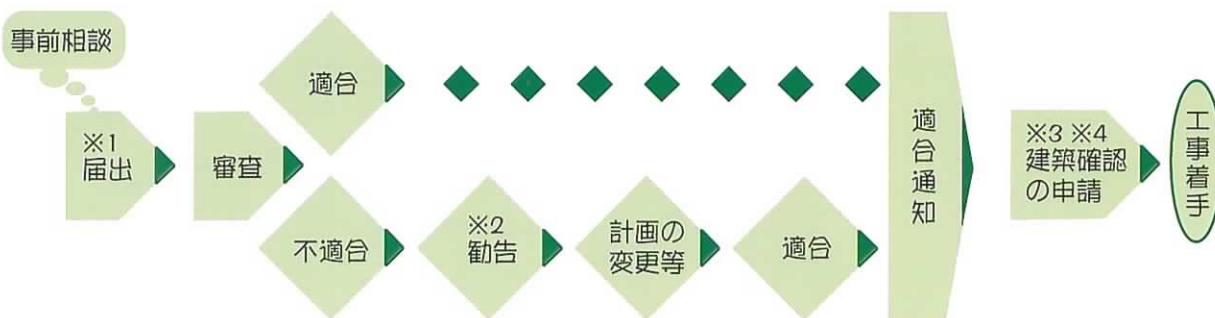
具志宮城地区地区計画の区域内で届出の必要な行為は、次のような場合です。

- (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

届出に必要な添付書類

	図面	縮尺	備 考
①	届出書		
②	位置図	1/1,000以上 ※1/2,500以上でも可	行為を行う土地の区域、ならびに区域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また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	垣や柵及び門、擁壁等の配置、寸法、構造を示した図面。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。
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。

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-届出された計画が地区計画の内容にそぐわない場合、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。

※4-建築確認申請と併せて届け出を行うこともできます。

（この場合も、行為の着手の30日前までに届出をします。）

届出先

お問い合わせ

那霸市 都市計画部

建築指導課 ☎ 098-862-3277

都市計画課 ☎ 098-862-9018