

石嶺北翔・福祉地区 地区計画

「高いアメニティを持つ新しい都市空間の創出」をめざして



当初告示日 : 平成 8年 4月 1日
変更告示日(第1回) : 平成 17年 5月 16日
変更告示日(第2回) : 平成 23年 5月 10日
変更告示日(第3回) : 令和 4年 3月 15日

那覇市

〔石嶺北翔・福祉地区〕地区計画の方針

石嶺北翔・福祉地区は、那覇市の北東部に位置し、現在、福祉施設群と住宅施設などが建て混んでいる地区です。

石嶺北翔・福祉地区地区計画では、都市計画道路等を含む都市基盤の整備とあわせ、近隣住宅地の利便を補完する商店街の形成を図り、福祉施設群と共存共栄するアメニティの高い都市型住宅地の形成をめざしています。

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”まちを創り育てていくものです。



地区計画の目標

当該地区は、那覇市の北東部に位置し、福祉施設群と住宅施設などが建て混んでいる地区であり、道路等を含む都市基盤整備の推進を要する地区である。また、那覇市の中で、総合的な環境整備によって、アメニティの高い新しい住宅地を形成するとともに、福祉施設等をベースとした個性的な市街地の創出を図る地区とされていることから、地区の生活環境の整備を推進するとともに、福祉施設との共存共栄を図るため、地区の環境、特性に応じた建築物等の誘導を行い、都市機能の活性化と、快適で緑あふれる街路及び住環境の形成を図る。

土地利用の方針

良好で活気ある個性的な都市型住宅地の形成を図るため、地区を、北翔地区、福祉地区、公共住宅地区、住宅地区、住宅西地区、沿道西地区、沿道東地区に区分し、それぞれの方針に基づき土地利用を誘導する。

1. 北翔地区
石嶺線から、市営住宅、福祉地区へのアプローチとして、また、都市計画道路石嶺福祉センター線の沿道地区として、周辺地域の利便を補完しつつ周辺環境に調和した、商業サービス施設及び、利便施設を併せ持つ集合住宅等の立地する、活気ある路線型商店街の形成を図る。
2. 福祉地区
総合的な福祉活動を推進するとともに、良好な市街地形成の拠点にふさわしい福祉空間の創出を図る。
3. 公共住宅地区
市営住宅の建つ住宅地として豊かなオープンスペースの確保を図る。
4. 住宅地区
集合住宅を含む都市型住宅地として、周辺環境に適合した、中低層住宅等の立地を図る。
5. 住宅西地区
戸建住宅と調和を図り良好な低層共同住宅等の立地する地区とする。
6. 沿道西地区
石嶺福祉センター線沿道の地区として、周辺地域の利便を補完しつつ周辺の戸建て住宅地区と調和した、商業業務サービス施設及び利便施設を併せ持つ中層集合住宅等の立地を図る。
7. 沿道東地区
石嶺福祉センター線沿道の地区として、周辺地域の利便を補完し、商業業務サービス施設及び利便施設を併せ持つ中層集合住宅等の立地を図る。

【石嶺北翔・福祉地区】地区整備計画の内容

用途の制限

北翔地区においては、魅力的な活気あふれる商店街を形成するため、道路に面する建築物の1階部分には昼間型商業施設を配置します。

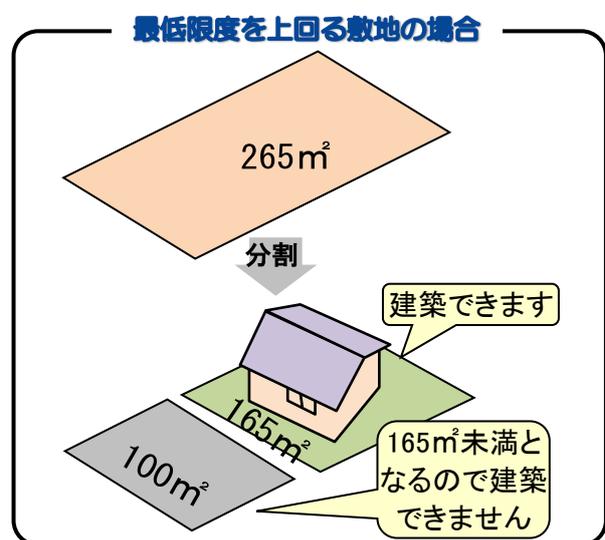
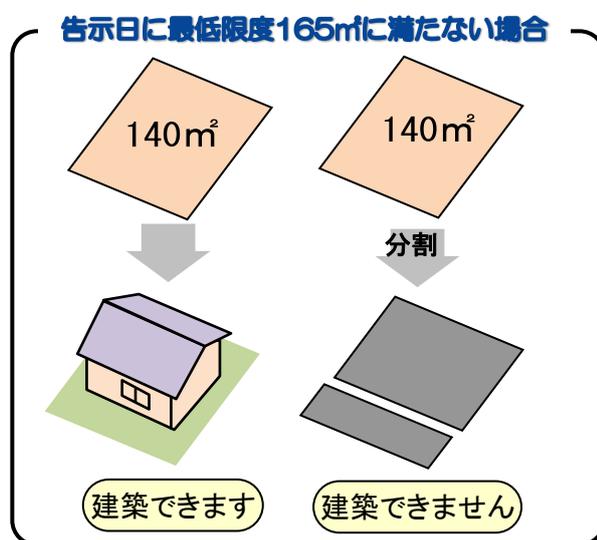
住宅地区においては、地区にふさわしくない、あるいは必要としない建築物等の用途については、制限します。

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、告示日以前に最低限度に満たないものについては、この期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165㎡の場合



容積率及び建築物の高さの制限

調和のあるまちなみを作るため、建築物の容積率や高さ制限します。

北翔地区では、建築物の高さは6m以上、容積率は100%以上とします。

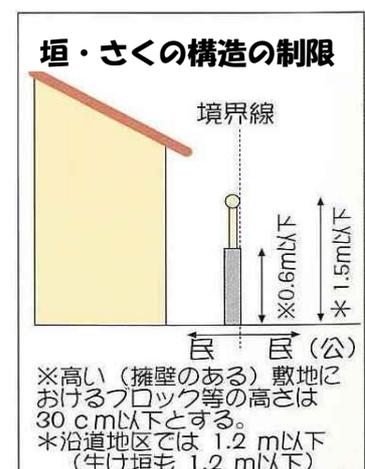
また、福祉地区では、道路境界線より10mまでは、建築物の高さを15m以下とし、沿道西地区では、17m以下とします。

形態又は意匠の制限

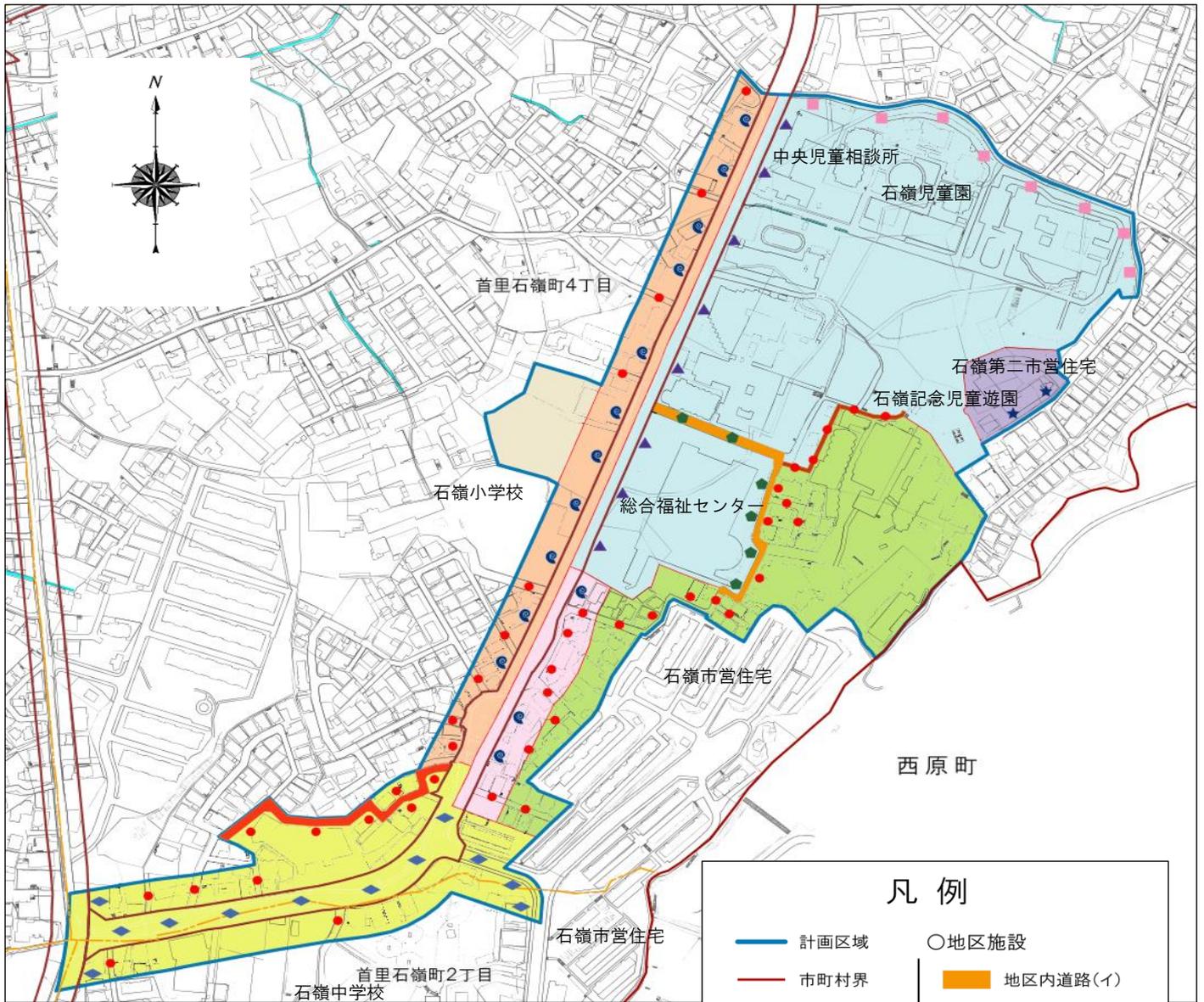
北翔地区では、街並みの統一を図るため、道路に面する部分は勾配屋根とし赤瓦をイメージしたものとしましょう。また、沿道西地区及び沿道東地区の道路に面する部分の屋根及び福祉地区については、個性的な空間を作るため、建築物の屋根は勾配屋根としましょう。

垣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、垣・さくの構造について、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。



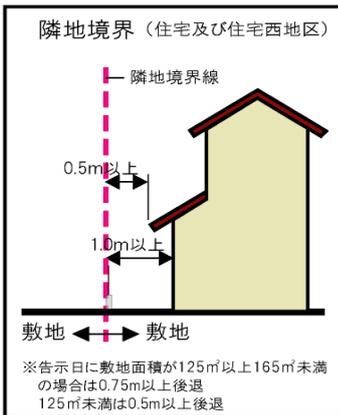
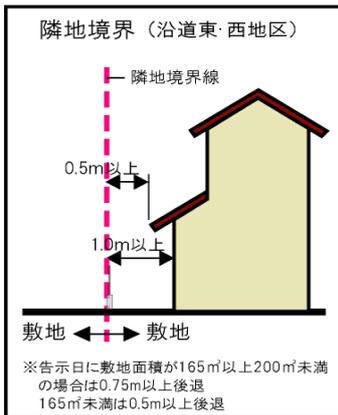
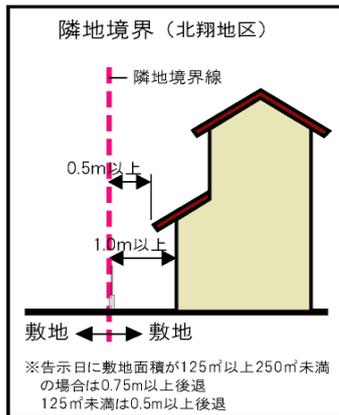
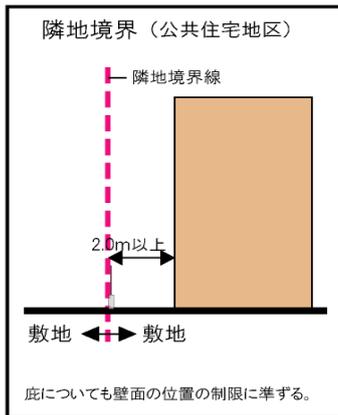
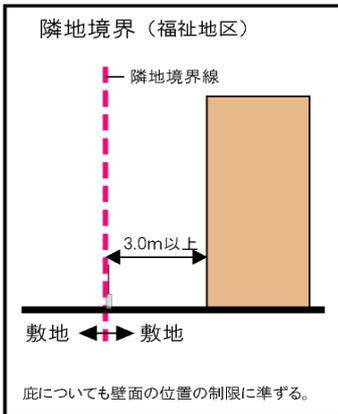
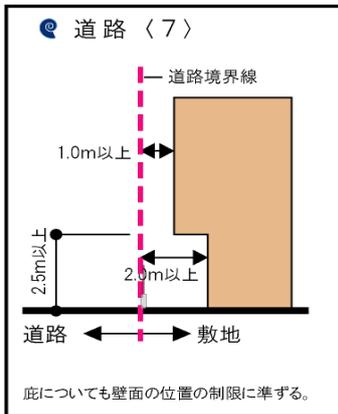
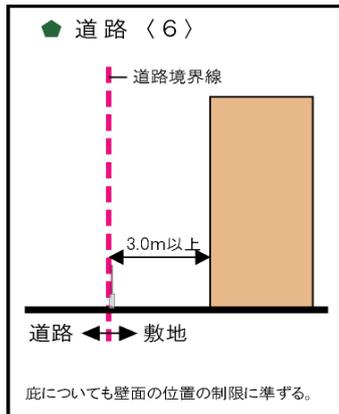
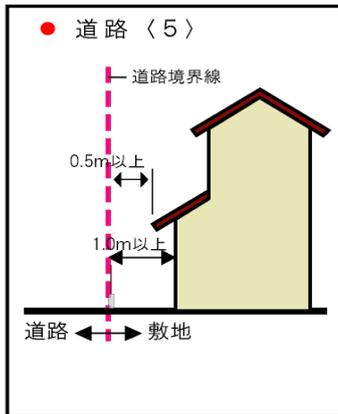
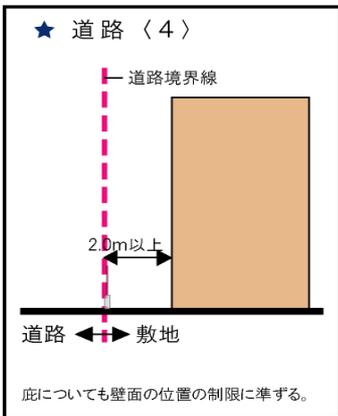
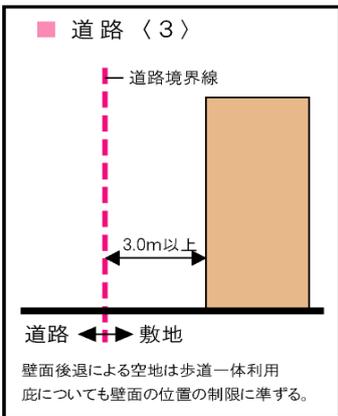
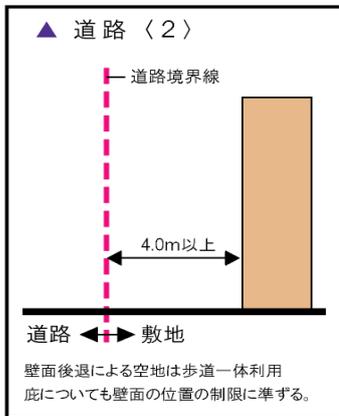
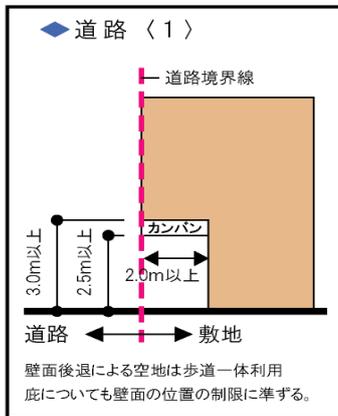
[石嶺北翔・福祉地区]地区計画計画図



凡例

- | | |
|----------------|--------------|
| — 計画区域 | ○ 地区施設 |
| — 市町村界 | ■ 地区内道路(イ) |
| - - - 大字界 | ■ 地区内道路(ロ) |
| - · - · 小字・町目界 | ■ 歩行者専用道路(ハ) |
| — 都市計画道路 | |
| ○ 地区区域の区分 | ○ 壁面後退 |
| ■ 北翔地区 | ◆ 道路<1> |
| ■ 福祉地区 | ▲ 道路<2> |
| ■ 公共住宅地区 | ■ 道路<3> |
| ■ 住宅地区 | ★ 道路<4> |
| ■ 住宅西地区 | ● 道路<5> |
| ■ 沿道西地区 | ◆ 道路<6> |
| ■ 沿道東地区 | ● 道路<7> |

壁面後退図



[石嶺北翔・福祉地区]地区整備計画

位置		那覇市首里石嶺町2丁目の一部及び4丁目の一部							
地区施設の配置及び規模		地区内道路 (イ) : 幅員8m 延長 約230m 地区内道路 (ロ) : 幅員6m 延長 約215m 歩行者専用道路 (ハ) : 幅員3m 延長 約125m							
地区別の	地区の名称	北翔地区	福祉地区	公共住宅地区	住宅地区	住宅西地区	沿道西地区	沿道東地区	
	地区の面積	約3.1ha	約8.2ha	約0.4ha	約2.9ha	約0.5ha	約2.0ha	約0.7ha	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	道路〈1〉に面する建築物の1階部分には、屋間型商業施設を配置する。 また、次に掲げる建築物を建築してはならない(用途利用をしてはならない。) ①1階又はこれに類する階で道路〈1〉に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの。ただし、住宅においては、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麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、遊技場、その他これらに類するもの。 ③神社、寺院、教会、その他これらに類するもの。			次に掲げる建築物を建築してはならない(用途利用をしてはならない。) ①床面積の合計が300㎡を超える店舗、その他これらに類する建築物。				
	建築物の容積率の最低限度	100%	—	—	—	—	—	—	
	建築物の敷地面積の最低限度	250㎡	250㎡	250㎡	165㎡	165㎡	200㎡	200㎡	
	建築物の緑化率の最低限度	5%	15%	25%	10%	10%	10%	10%	
	建築物等の高さの最高限度	—	道路〈3〉に面する部分の建築物の高さは、道路境界より10mの範囲内において15mまでとする。	—	—	—	17m	—	
	建築物等の高さの最低限度	6m	—	—	—	—	—	—	
		ただし、市長が土地利用状況により本制限の目的を害する恐れがないと認める場合はこの限りでない。							

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">建築物等に関する事項</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">壁面の位置の制限</p>	<p>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又は隣地境界線までの距離は、境界線の種類に応じ、次に掲げる数値以上でなければならない。</p> <p>1. 北翔地区</p> <p>①道路〈1〉：地盤面（道路面）から高さ3.0m以下の部分は、道路境界線から2.0m以上。 なお、その空地は歩道と一体として確保されるものとし、地盤面（道路面）から高さ2.5m以下の部分においては、カンバン等の工作物も設置してはならない。</p> <p>②道路〈5〉：道路境界線から1.0m以上。</p> <p>③隣地：隣地境界線から1.0m以上。 ただし、告示日において、敷地面積が125㎡以上250㎡未満の場合は、0.75m以上後退した位置とし、125㎡未満の場合は0.5m以上後退した位置とする。</p> <p>2. 福祉地区</p> <p>①道路〈2〉：道路境界線から4.0m以上。 なお、その空地は歩道と一体として確保されるものとし、カンバン等の工作物も設置してはならない。</p> <p>②道路〈3〉：道路境界線から3.0m以上。 なお、その空地は歩道と一体として確保されるものとし、カンバン等の工作物も設置してはならない。</p> <p>③道路〈6〉及び隣地：各境界線から3.0m以上。</p> <p>3. 公共住宅地区</p> <p>①道路〈4〉：道路境界線から2.0m以上後退した位置とする。</p> <p>②隣地：隣地境界線から2.0m以上。</p> <p>4. 住宅地区</p> <p>①道路〈5〉：道路境界線から1.0m以上。</p> <p>②隣地：隣地境界線から1.0m以上。 ただし、告示日において、敷地面積が125㎡以上165㎡未満の場合は、0.75m以上後退した位置とし、125㎡未満の場合は0.5m以上後退した位置とする。</p> <p>5. 住宅西地区</p> <p>①隣地：隣地境界線から1.0m以上。 ただし、告示日において、敷地面積が125㎡以上165㎡未満の場合は、0.75m以上後退した位置とし、125㎡未満の場合は0.5m以上後退した位置とする。</p> <p>6. 沿道西地区及び沿道東地区</p> <p>①道路〈7〉：地盤面（道路面）から高さ2.5m以下の部分は、道路境界線から2.0m以上。高さが2.5mを超える部分は1.0m以上。</p> <p>②道路〈5〉：道路境界線から1.0m以上。</p> <p>③隣地：隣地境界線から1.0m以上。 ただし、告示日において、敷地面積が165㎡以上200㎡未満の場合は、0.75m以上後退した位置とし、165㎡未満の場合は0.5m以上後退した位置とする。</p>
	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限</p>	<p>1. 北翔地区において、各建築物の道路〈1〉に面する部分の屋根は、勾配屋根とし、赤瓦葺き又は、これに類するものとする。</p> <p>2. 福祉地区においては、各建築物の屋根は、勾配屋根とする。ただし、勾配は20%（5:1）以上、勾配屋根の面積は、建築面積の1/3以上とする。</p> <p>3. 沿道西地区及び沿道東地区において、各建築物の道路〈7〉に面する部分の屋根は、勾配屋根とする。ただし、勾配は20%（5:1）以上、勾配屋根の面積は、建築面積の1/5以上とする。</p> <p>4. 屋外広告物の色彩、形態等の意匠は、周囲の景観的調和に配慮したものとす。</p> <p>5. 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。ただし、北翔地区において、建築物の色彩は白系統を基調とする。</p> <p>6. 建築設備類は道路など周辺から見えにくいよう配慮する。</p> <p>7. 各境界線から、出窓、ベランダ、外階段及び受水溝等の位置は、壁面（建築物の外壁等）の位置の制限に準ずる。</p> <p>8. 建築物の庇の先端の位置は、</p> <p>①道路〈1〉、道路〈2〉、道路〈3〉、道路〈4〉、道路〈6〉、道路〈7〉の各道路境界、及び福祉地区、公共住宅地区の隣地境界において、各境界線から、壁面（建築物の外壁等）の位置の制限に準ずる。</p> <p>②道路〈5〉においては、道路境界線から0.5m以上後退した位置とする。</p> <p>③北翔地区、住宅地区、住宅西地区、沿道西地区、沿道東地区の隣地境界においては、境界線から0.5m以上後退した位置とする。</p>
	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">垣又はさくの構造の制限</p>	<p>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。）</p> <p>1. 生垣。</p> <p>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。（北翔地区においては、地盤面から1.2m以下とする。）または、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。</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">備考</p>		<p>現に存する建築物でこれらの制限に告示日において適合しないものを除く。ただし、建て替え時を除く。</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>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。</p>

[石嶺北翔・福祉地区]地区計画の届出

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

石嶺北翔・福祉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

届出の必要な添付書類

	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 まちなみ共創部 建築指導課 ☎ 098-951-3244