

「良好な都市型住宅地の形成」 をめざして



那覇市石嶺福祉センター線
沿道北地区

地区計画

那覇市

【那覇市石嶺福祉センター線沿道北地区】地区計画の方針

本地区は、那覇市の北東部に位置し浦添市に隣接する地区で、地域内幹線道路である都市計画道路石嶺福祉センター線の沿道地区です。

沿道型の土地利用を誘導するため、商業・業務サービス施設と集合住宅等の複合用途の立地を許容しつつ、良好な都市型住宅地の形成を図ることをめざしています。

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

本地区は、那覇市の北東部に位置し、県庁や市役所が立地する業務中心地区までは約7kmの位置にあります。地区南側には県総合福祉センターを中心に福祉施設群が集積しています。

新たに整備される石嶺福祉センター線の沿道地区として、都市型住宅地の形成が図れるよう誘導します。

土地利用の方針

周辺の低層住宅地に配慮しつつ、石嶺福祉センター線沿道の業務サービス施設を併せ持つ集合住宅等の立地を図り、本地区の中心となる地区を目指します。

緑化の方針

道路、公園等の緑化を推進するとともに、建築物等の緑化率の最低限度を定め宅地内の緑化を誘導することにより、緑豊かな市街地形成を図ります。

建築物等の整備方針

都市型住宅地としての市街地形成を図り、落ちつきのある緑豊かな都市空間を創出するため、建築物の敷地面積の最低限度・建築物の緑化率の最低限度・建築物等の高さの最高限度・壁面の位置の制限・建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限・垣又はさくの構造の制限を行います。

その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針

地区内に植生する樹木で、良好な居住環境の形成に必要なものについては、積極的にその保全を図り、緑化環境の増進に寄与します。

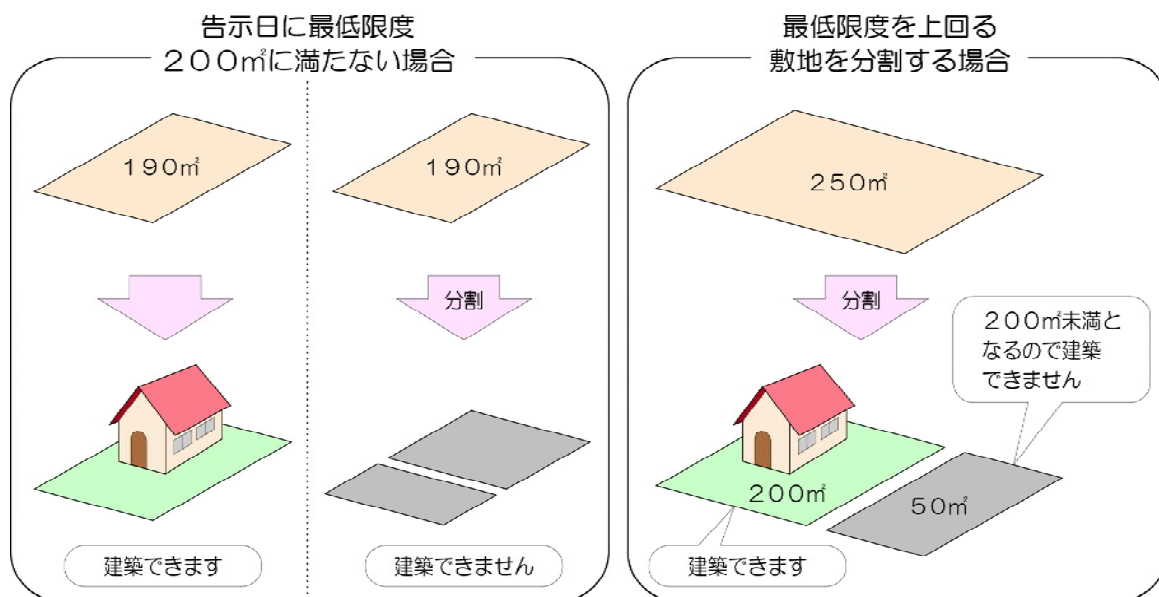
【那覇市石嶺福祉センター線沿道北地区】地区計画の内容

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23年5月10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200㎡の場合



建築物の緑化率の最低限度

宅地内の緑化を誘導することにより、緑豊かな市街地形成を図ります。

壁面の位置の制限

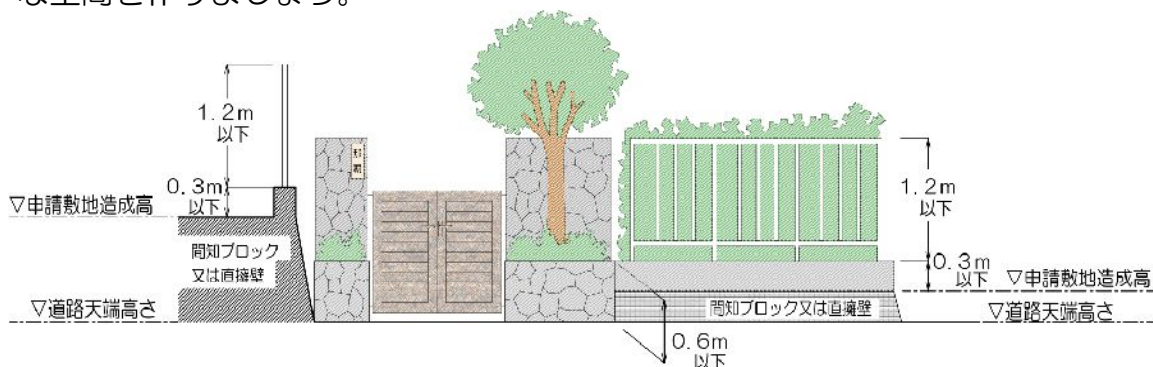
各建築物間や建築物と公共施設間に良好なゆとりある外部空間を確保することを目的に、壁面位置を制限しています。

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開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。



【那覇市石嶺福祉センター線沿道北地区】地区計画図

凡 例

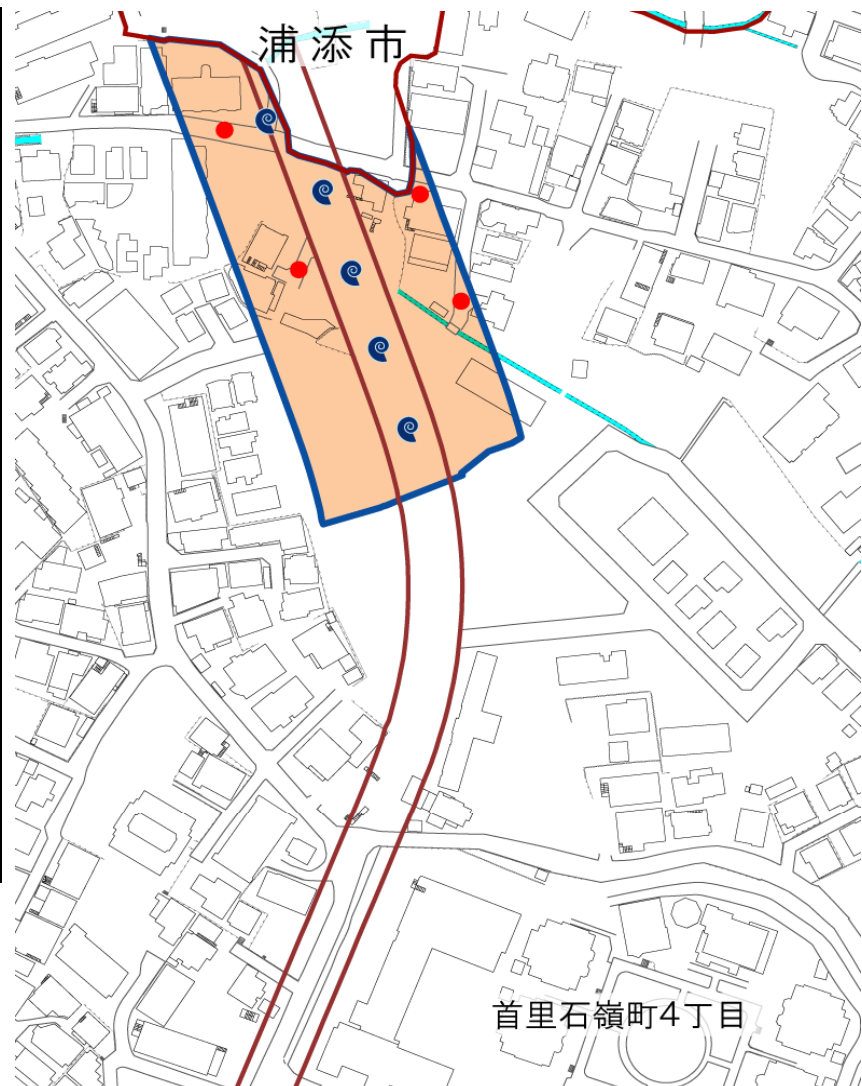
- 計画区域
- 市町村界
- - 大字界
- - 小字・町目界
- 都市計画道路

○地区区域の区分

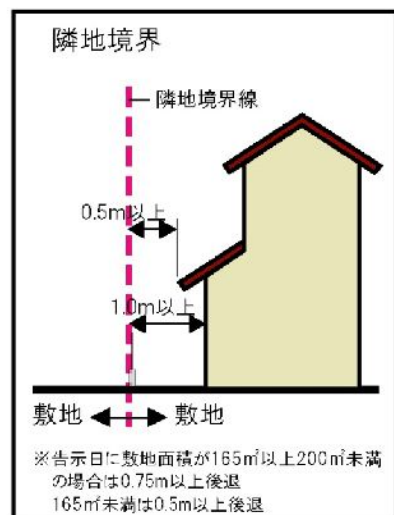
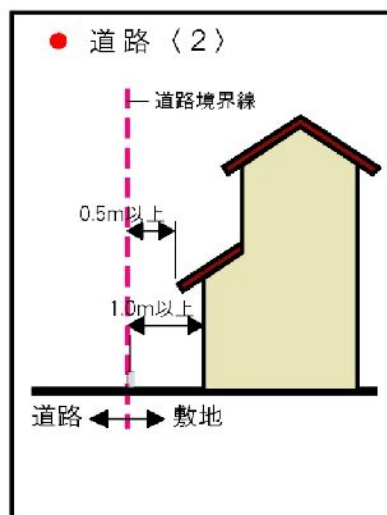
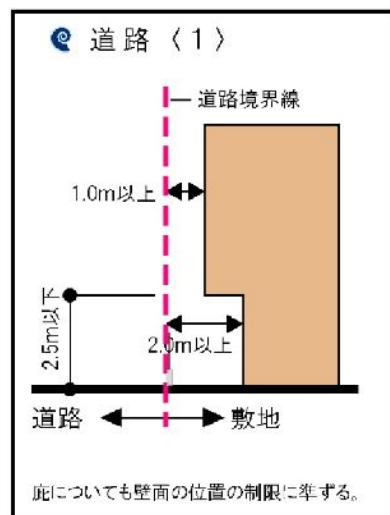
沿道北地区

○壁面後退

- 道路〈1〉
- 道路〈2〉



壁面後退図



〔那覇市石嶺福祉センター線沿道北地区〕地区整備計画

位置		那覇市首里石嶺町4丁目の一部
面積		約0.8ha
建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ ただし、告示日において現に存する敷地で、建築物の敷地面積の最低限度に満たないものについては、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。
	建築物の緑化率の最低限度	10%
	建築物等の高さの最高限度	17m
	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。 1 道路〈1〉：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。 2 道路〈2〉：道路境界線から1.0m以上。 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。
	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	1 沿道北地区において、各建築物の道路〈1〉に面する部分の屋根は、勾配屋根とする。 ただし、勾配は20%（1/5）以上、勾配屋根の面積は建築面積の1/5以上とする。 2 屋外広告物の色彩形態等の意匠は、周囲の景観に調和するよう配慮したものとする。 3 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。 4 建築設備類は、道路など周辺から見えにくいように配慮する。 5 各境界線から、出窓、ベランダ、外階段及び受水槽等の位置は、壁面（建築物の外壁等）の位置の制限に準ずる。 6 建築物の庇の先端の位置は、次のとおりとする。 ① 道路〈1〉においては、道路境界線から壁面（建築物の外壁等）の位置の制限に準ずる。 ② 道路〈2〉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。 ③ 隣地境界線においては、境界線から0.5m以上後退した位置とする。
	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。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。
備考		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。 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。 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。 その他、この計画の執行に関して必要な事項は、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

那覇市石嶺福祉センター線沿道北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。