

計画書

那覇広域都市計画 地区計画の変更（那覇市決定）

都市計画那覇市首里石嶺農住地区地区計画を次のように変更する。。

名 称	那覇市首里石嶺農住地区地区計画			
位 置	那覇市首里石嶺町4丁目の一部			
面 積	約 1. 8ha			
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当該地区は、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の位置にある。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る。</p> <p>農住組合施行の土地区画整理事業により、基盤整備が行われた当該地区の土地利用を利便性の高い都市機能を備えた住宅地の形成が図れるよう誘導する。</p>		
	土地利用の方針	<p>地区を沿道地区、住宅地区に区分し、それぞれの方針に基づき土地利用を誘導する。</p> <p>1. 沿道地区 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す。</p> <p>2. 住宅地区 周辺環境に調和した、低層住宅等の立地を図る。</p>		
	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る。		
	建築物等整備の方針	<p>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、以下の制限を行う。</p> <p>1 建築物の敷地面積の最低限度 2 建築物の緑化率の最低限度 3 建築物等の高さの最高限度 4 壁面の位置の制限 5 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限 6 垣又はさくの構造の制限</p>		
	その他当該地区的整備・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する。		
	地区の区分	沿道地区	住宅地区	
地区整備計画	地区の面積	約0.8ha	約1.0ha	
	建築物の敷地面積の最低限度	250m ²	165m ²	
	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%	10%	
	建築物等の高さの最高限度	17m	—	
	壁面の位置の制限	<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 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。</p> <p>2 道路<2>：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。</p> <p>ただし、告示日において敷地面積が125m²以上165m²未満の場合は、0.75m以上後退した位置とし、125m²未満の場合は0.5m以上後退した位置とする。</p>		

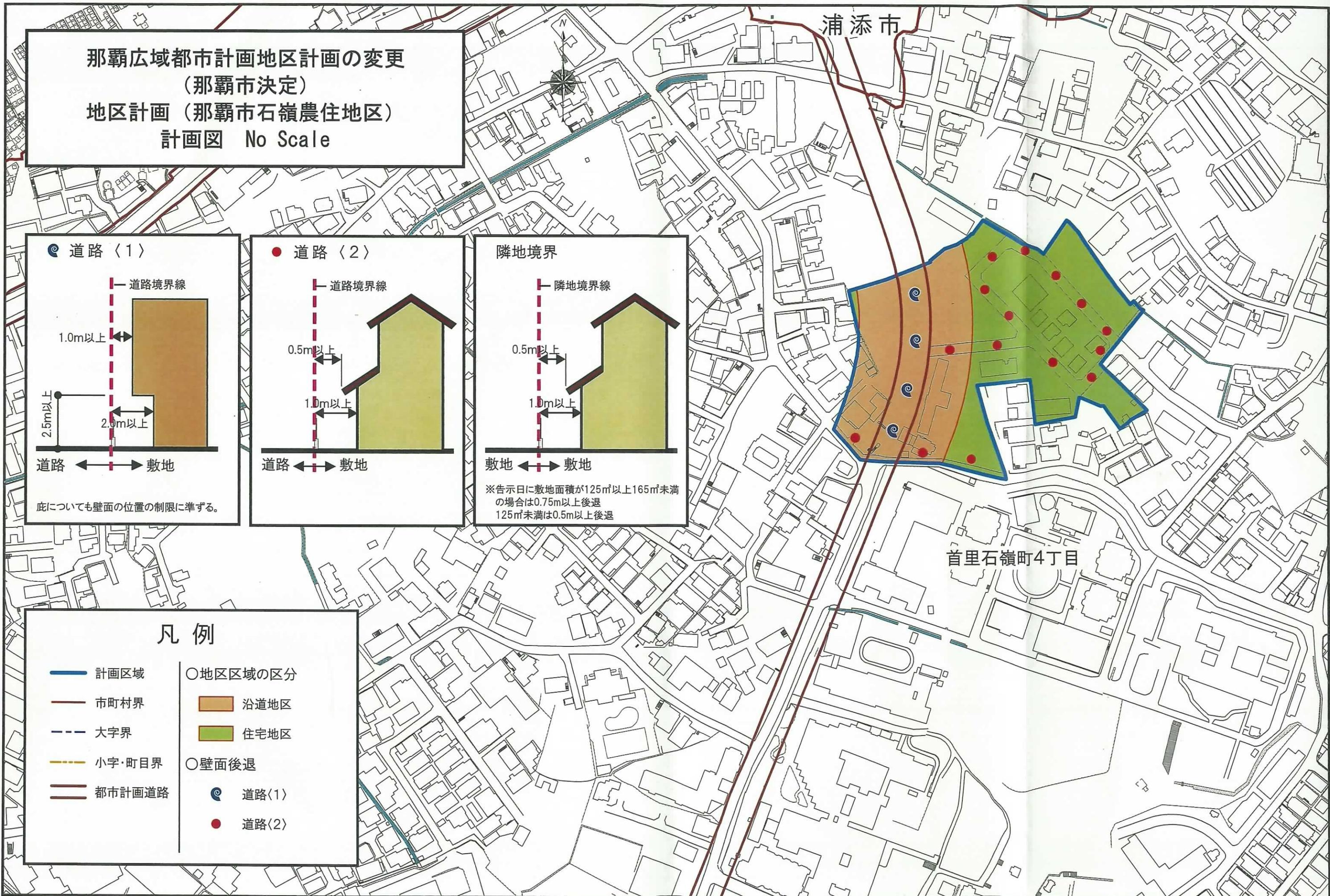
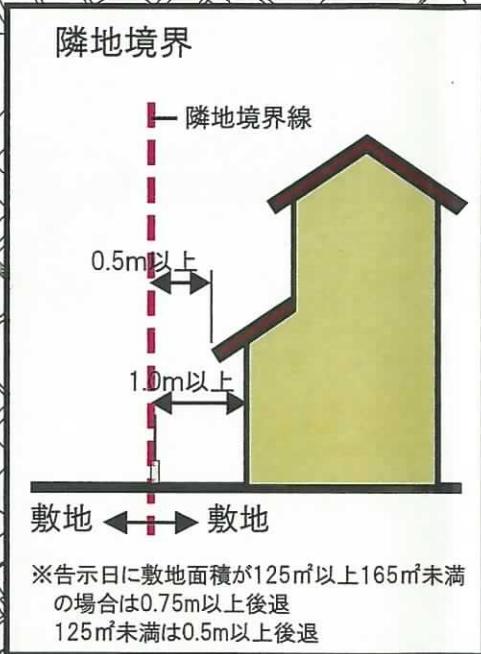
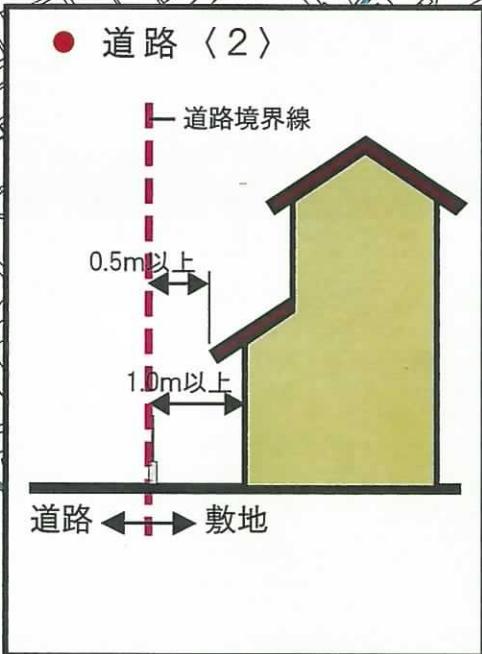
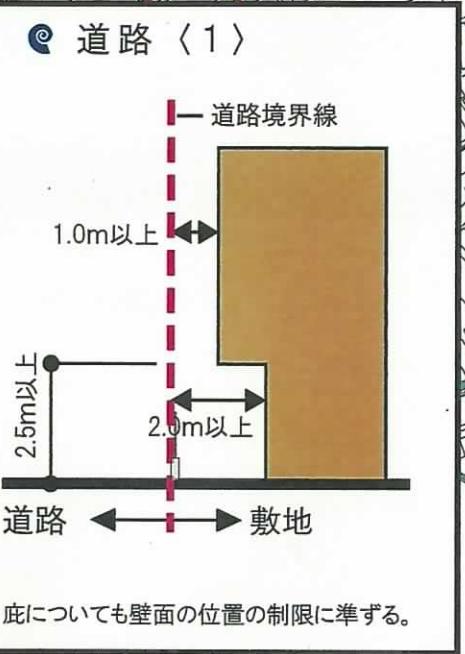
地 区 整 備 計 画	建築物等の形態 又は色彩その他 意匠の制限	<p>1 沿道地区において、各建築物の道路<1>に面する部分の屋根は、勾配屋根とする。 ただし、勾配は20%（1/5）以上、勾配屋根の面積は建築面積の1/5以上とする。</p> <p>2 住宅地区において、各建築物の屋根は、勾配屋根とする。 ただし、勾配は20%（1/5）以上、勾配屋根の面積は建築面積の1/5以上とする。</p> <p>3 屋外広告物の色彩形態等の意匠は、周囲の景観に調和するよう配慮したものとする。</p> <p>4 建築物等の色彩は、良好な景観形成にふさわしい色彩とする。</p> <p>5 建築設備類は、道路など周辺から見えにくいように配慮する。</p> <p>6 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。</p> <p>7 建築物の庇の先端の位置は、次のとおりとする。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	垣又はさくの構 造の制限	<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。）。</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）。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>
備 考		<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。 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。</p>

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由： 本地区は、農住組合施行により土地地区画整理事業が行われた地区である。

都市計画道路沿道の沿道地区の周辺は、第一種低層住居専用地域であり周辺の低層住宅に配慮した良好な居住環境の保護を図るために本案のように変更するものである。

那覇広域都市計画地区計画の変更
(那覇市決定)
地区計画 (那覇市石嶺農住地区)
計画図 No Scale



凡例

- | | |
|------------|-----------|
| — 計画区域 | ○ 地区区域の区分 |
| — 市町村界 | ■ 沿道地区 |
| - - - 大字界 | ■ 住宅地区 |
| --- 小字・町目界 | ○ 壁面後退 |
| — 都市計画道路 | ● 道路(1) |
| | ● 道路(2) |