「出会い・ふれあい・にぎわい那覇のまち」「職・住・文化の共栄のまち」を目指して



那覇市久茂地牧志地区地区地区

平成29年10月2日告示

動那覇市

那覇市久茂地牧志地区

地区計画の目標

地区計画とは

地区計画は、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(建築物の制限など)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。

地区計画の構成

	地	目標	どのような目標に向かって地区のまち づくりを進めるかを定めます。
	区 計	方 針	目標を実現するための方針を定めます。
	画	地区整備計画	建築物等に関する制限などを詳しく定 めることができます。

地区計画の策定経緯

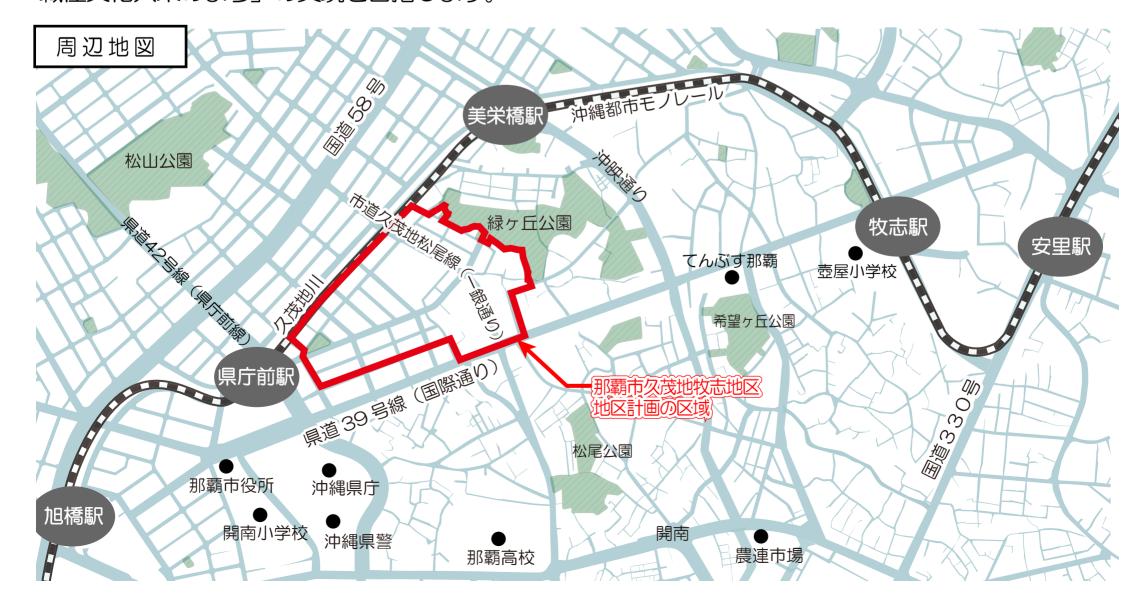
本地区は、久茂地小学校の統廃合に伴う文教地区の見直し及び跡地利用(新文化芸術発信拠点施設の建設)を契機として、周辺環境の変化が予想されたことから、新たなまちづくりのルールを地域の皆さんとのワークショップ等で検討し、地区計画を策定しました。

地区計画の目標

本地区は、那覇市の中心市街地に位置し、南側を県内随一の観光ストリートである国際通りに接しています。業務施設や飲食店等が集積し、モノレールやバス等の利便性も良いことから、沖縄県内外から広く来訪者が行き交っています。一方、旧久茂地小学校や緑ヶ丘公園周辺には良好な居住環境が形成され、商業・業務・住居が共存する地区となっています。

地区内に建設予定の新文化芸術発信拠点施設は、文化芸術を通じて人・まちを元気にし、魅力ある那覇市の形成を目指しており、中心市街地のにぎわいづくりと活性化が期待されています。

県都那覇市の文化ゾーンとしての魅力を創出し、訪れたくなるまち、暮らしたくなるまちの形成、都市活力の向上を図るため、建築物の誘導、緑豊かな環境や良好な景観形成の推進を行ない、「集い・育む・職住文化共栄のまち」の実現を目指します。



那覇市久茂地牧志地区

区域の整備・開発及び保全に関する方針

土地利用の方針

現在の土地利用状況と将来の土地利用を考慮し、地区計画の目標実現を図るため、地区を「商業地区」「職住文化地区」「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します。

- ① 商業地区:安全・安心で賑わいのある商業・業務・観光地とし、県都にふさわしい活力あるまちづく りの誘導を図ります。
- ② 職住文化地区:良好な都市環境を活かしつつ効果的な開発を行ない、活力ある中心市街地の再生に寄与するまちづくりの誘導を図ります。
- ③ 住宅地区:これまでの居住環境を維持し、隣接商業地と調和した利便性の高い都市型住宅地の誘導を図ります。

建築物等の整備の方針

地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を次のように定めます。

- ① 建築物等の用途の制限
- ② 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針

地区内に植生する樹木を積極的に保全し、道路(街路樹)、公園、宅地内の緑化に努めることで、うるおいのある市街地の形成、快適な歩行空間の創出、魅力的な景観形成に寄与します。







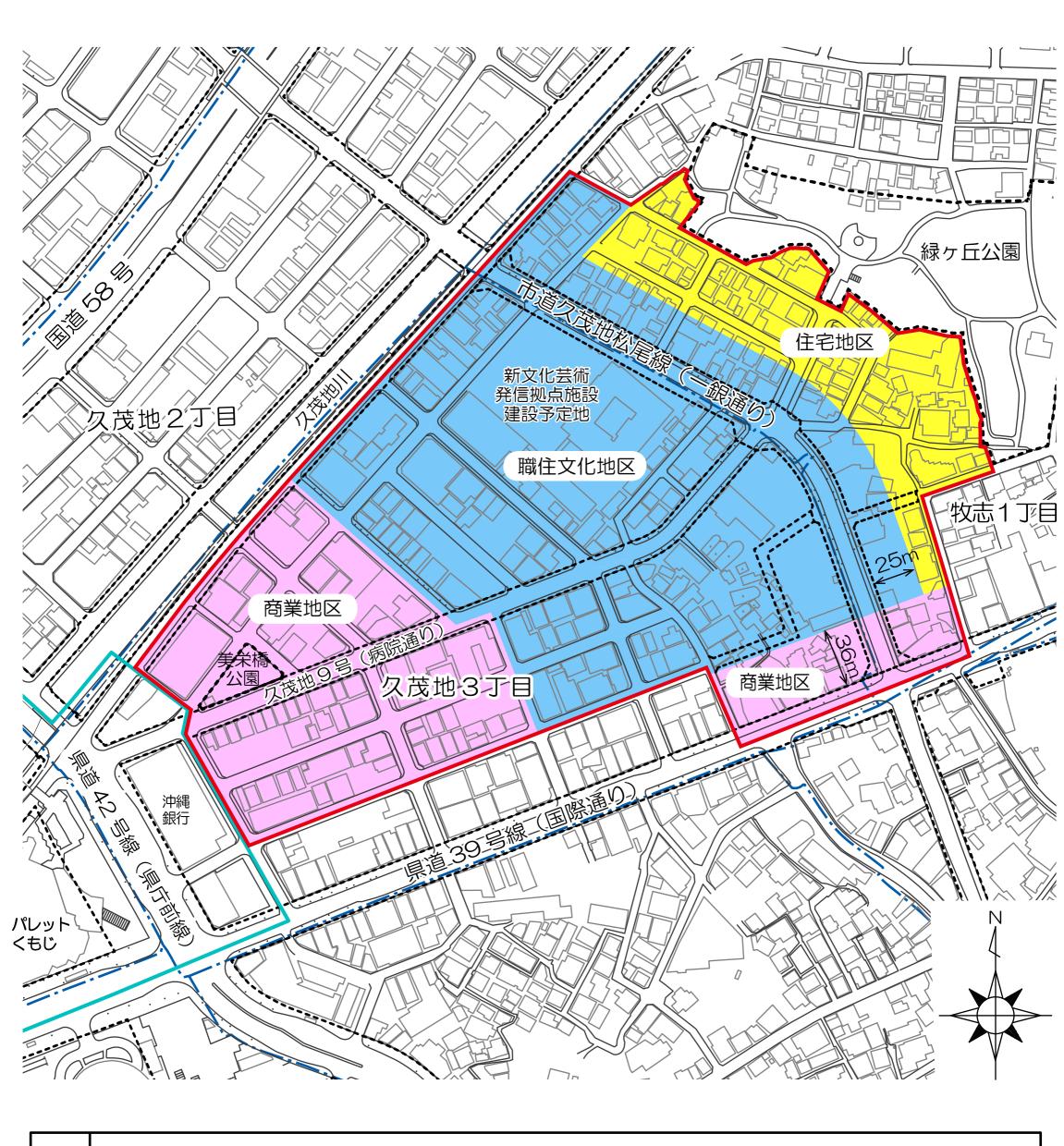
那覇市久茂地牧志地区

地区計画の内容

建築物等に関する事項

- ① 建築物等の用途の制限:地区の目標・方針に沿って、ふさわしくない建築物等の用途を制限します。
- ② 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。

那覇市久茂地牧志地区 地区計画図(地区の区分)



<地区の区域の区分> 地区計画の区域 都市計画施設 (那覇市久茂地牧志地区地区計画) (道路、公園等) 商業地区 几 職住文化地区 他の地区計画 例 字 (那覇市久茂地地区地区計画) 住宅地区

那覇市久茂地牧志地区 地区整備計画

位 置				那覇市久茂地3丁目、牧志1丁目			
面積				約 10.9ha			
		地区の	地区の名称 (用途地域)	商業地区 (商業地域)	職住文化地区 (商業地域)	住宅地区 (第一種住居地域)	
		区分	地区の面積	約3.3ha	約6.0ha	約1.6ha	
				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。)			
地区整備計画	建築物等に関する事項	$\nabla \triangle$		次に掲げる建築物を建築してはなられた。 1. キャバレー、料理店その他これのもないものをいます。 2. ナイトの。 3. 個室付浴場業に係る公衆浴らいで、対するもの。 4. ぱちんご、類するのので、があるでで、対するのので、があるででで、がちのでで、がちのでで、がちのでで、がちのでは、ないで、はないで、の合いで、がちのでで、がちのでは、ないで、の合いで、がちので、からので、がちので、からので、からので、からので、からので、からので、からので、からので、から	まい。(用途をしてはならない。) 1. キャバレー、の他ををいった。 1. キャバレー、ののではならない。) 1. キャバレー、ののではならない。) 1. キャバレー、ののではならない。) 2. ナイの。 3. 個をリカーではならない。 3. 個をリカーではならない。 4. ののではならない。 4. ののではならない。 5. 対するを対するは、でのではならない。 5. 対するを対した。 6. 存すを対した。 8. 劇覧場には、ののでは、ののでは、ののでは、ののでは、ののでは、ののでは、のでは、のでは、	1. 葬儀場	
		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. 建築設備類は、道路等周辺から見えにくいよう配慮する			
	備考			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。			

届出について

地区計画の目標は、個々の開発や建築行為等を地区計画の内容に適合させることで実現します。 以下の【届出の必要な行為】を行う際には、【届出に必要な添付書類】を那覇市に提出していただき、 審査を経て、適合通知を受ける必要があります。

届出の必要な行為

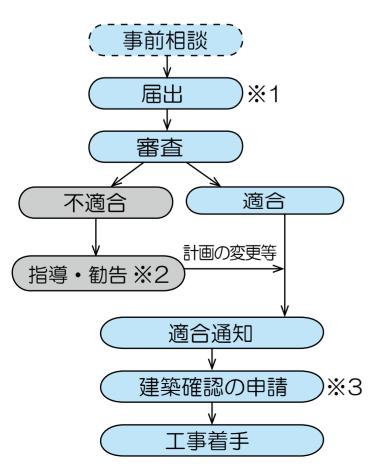
区域内で届出の必要な行為は、次のような場合です。

- (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 (製本サイズ: A4 部数:2部)

	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:別記様式十一の三 ※那覇市建築指導課ホームページにてダウンロードできます。
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。 (付近見取図、案内図)
3	配置図	1/100 以上 (1/200 以上でも可)	計画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のもの。
5	平面図		建築物の場合は各階。
6	立面図	巨上	立面は4面とし、外壁の色彩を表示する。
7	断面図	同上	2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。
8	その他、場	必要と認める書類・図面	登記簿及び公図の写し等。(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の手続きフロー



- ※1 工事着手の30日前までに届出をします。また、届出に係る 事項を変更する場合も、変更に係る行為を着手する30日前 までに変更届を提出します。
- ※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 するよう指導・勧告が行なわれます。
- ※3 建築確認申請が必要な場合に行います。(本地区計画の建築物等の用途の制限に関する事項は市の条例に定められているため、建築確認申請の審査対象となります。)

届出先

那覇市建築指導課 那覇市泉崎 1-1-1 那覇市役所本庁舎9階 TEL: 098-951-3244 FAX: 098-951-3245

ホームページアドレス:http://www.city.naha.okinawa.jp/kakuka/sidou/tikukeikaku.html