

にちわいある都心づくりをめざして



那覇市久茂地地区 地区計画

決定告示：平成5年 2月16日
変更告示：令和2年 2月10日



久茂地地区は、県庁、市役所、銀行、マスコミ、デパートが集積し、沖縄の業務・商業の中心地として位置づけられている地区です。

那覇市久茂地地区地区計画は、高度利用地区制度とあわせて街並みのアップと統一を図り、県都の中心地としてにぎわいのある商業・業務地区の形成を目指します。



【地区計画とは】

地区計画は、市民に密着したまちづくりの計画です。

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、市の業務・商業の中心地に位置しています。

那覇市ならびに沖縄県の顔となる空間にふさわしい土地利用の促進や景観づくりを進め、地区計画とあわせて高度利用地区による建築物の高度利用を促進し、にぎわいのある市街地の形成をめざすものとしています。

土地利用の方針

県庁・市役所・デパート・銀行などの商業・業務施設が集積した土地利用を維持しながら、広域的な業務機能が集積する業務拠点として土地の高度利用を進め、機能の充実を図ります。

地区施設の整備方針

交差点部のたまり場や中心部の賑わいの創出のための広場、歩行者の利便性の向上や交通安全の確保のための歩行者専用通路により、活気ある商業・業務空間の形成を図ります。

建築物等の整備方針

沖縄の都心地区として、業務・商業の中心地区として、土地の高度利用を図り、親しみと魅力ある活気に満ちた快適な都市環境を形成するために、建築物の共同化を推進・誘導するとともに、建築物等の用途・敷地面積・壁面の位置・高さ・形態意匠等の制限を行います。

用途の制限

魅力的な活気あふれる商業・業務地区を形成するため、建築物の1階部分には昼間型商業施設を配置します。

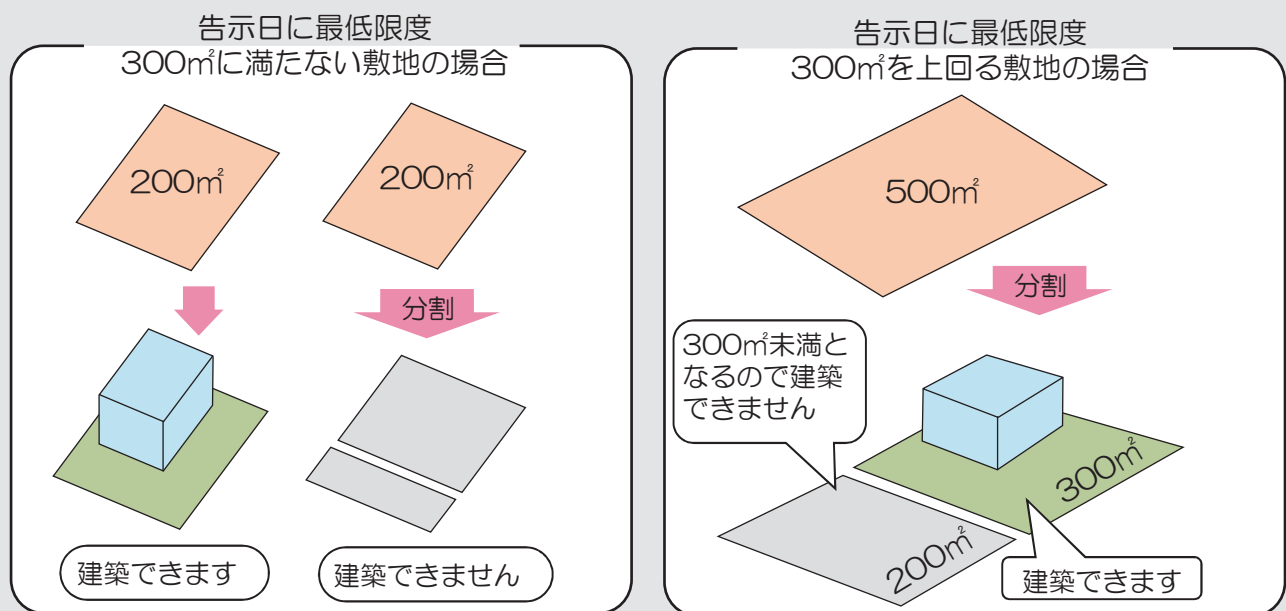
また、地区にふさわしくない、あるいは必要としない建築物等の用途については、制限します。

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。

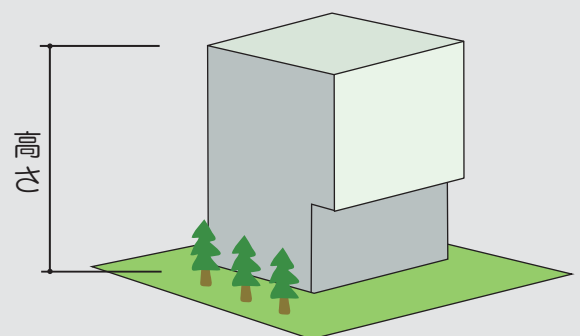
例）敷地面積の最低限度が300㎡の場合

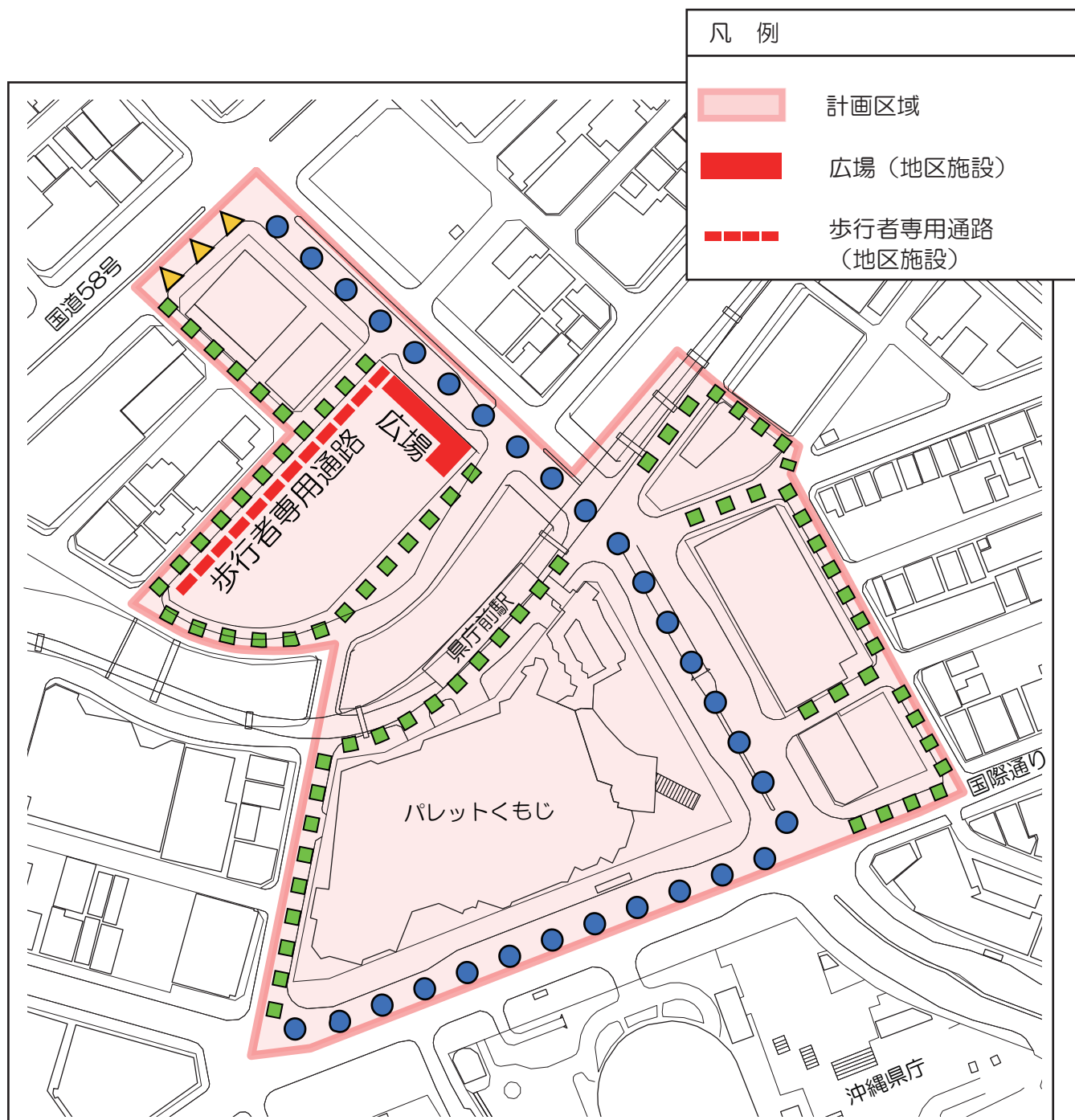


容積率・建築物の高さの最低限度

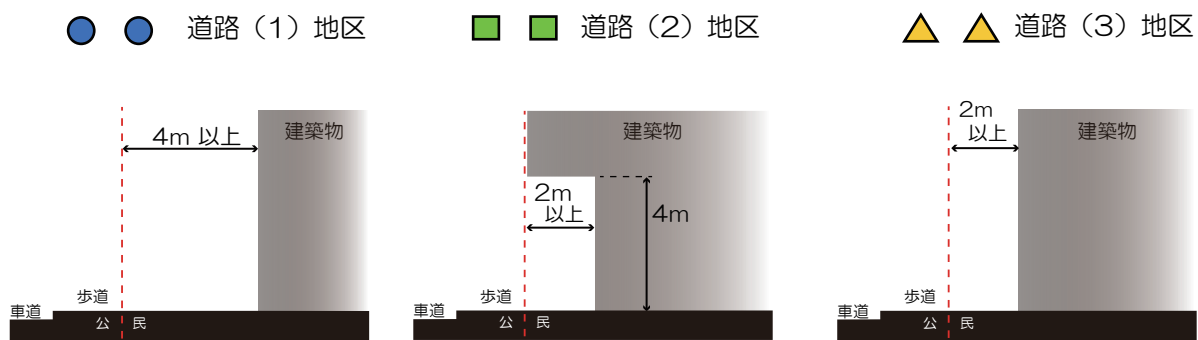
都心にふさわしい高度利用を促し、調和のあるまちなみを作るため、容積率や建物の高さの最低限度を決めます。

建築物の高さは12m以上、
容積率は300%以上とします。





壁面の位置の制限参考図



位置	那覇市久茂地1丁目、3丁目の一部			
名称	那覇市久茂地地区地区計画			
面積	約4.4ha			
地区施設の配置 及び規模	名称	幅員及び面積	延長	適用
	広場	約300㎡	-	上空8.0mまでは構造物等を設置してはならない。
	歩行者専用通路	2.0m以上	約80m	上空4.0mまでは構造物等を設置してはならない。
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	建築物の1階部分には昼間型商業施設を配置する（バー、キャバレー等の夜間型商業施設及び住宅等は、建築物の1階部分に配置してはならない）。 また、次の各号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工場（自家販売のための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50㎡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、その出力の合計が0.75kw以下の」ものに限り）。 ②ぱちんこ屋、射的場、遊技場、その他これらに類するもの（マージャン屋、カラオケハウスを除く）。 ③自動車教習場、畜舎、その他これらに類するもの。 ④倉庫業倉庫、その他これに類するもの。 ⑤風俗関連営業の用に供する建築物。 ⑥神社、寺院、教会、葬儀場、その他これらに類するもの（ホテル等に付属するものを除く）。		
	容積率の最低限度	300% ただし、土地利用状況等から、本制限の目的を害するおそれがないと認める場合はこの限りでない。		
	建築物の敷地面積の最低限度	250㎡（高度利用地区においては300㎡） 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、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。		
	建築物等の高さの最低限度	12m ただし、土地利用状況等から、本制限の目的を害するおそれがないと認める場合はこの限りでない。		
	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、各境界線の種類に応じ、次に掲げる数値以上後退した位置とする。 県道42号線、県道39号線パレット久茂地側〈道路（1）〉に面する建築物の外壁又は柱面は、道路境界線から4.0m以上後退した位置とする。 県道39号線国際通り側と、市道、久茂地・前島線、泉崎・牧志線、久茂地3号、5号、7号、9号、21号、22号、32号〈道路（2）〉に面する建築物の外壁又は柱面で、地盤面（道路面）から高さ4.0m以下の部分は、道路境界線から2.0m以上後退した位置とする。 国道58号〈道路（3）〉に面する建築物の外壁又は柱面は、道路境界線から2.0m以上後退した位置とする。なお、セットバックによるそれぞれの空地は歩道と一体利用するために確保されるものとし、屋外広告物等の工作物も設置してはならない。		
	建築物の形態または意匠の制限	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。 地区のまちづくりにふさわしい、色、材料、形状等を考慮した建築物とする。		
	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、建替時を除く。 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。 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。		

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

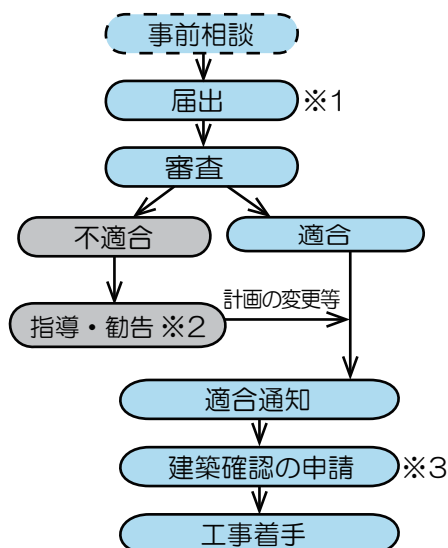
久茂地地区地区計画の区域内で届出の必要な行為は、次のような場合です。

- (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		
②	位置図	1/10,000	行為の場所を表示（都市計画図の写し）。
③	区域図	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）。
④	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。
⑤	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。
⑥	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。
⑦	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。
⑧	立面図	同上	立面は四面とし、外壁の色彩を表示したもの。
⑨	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。
⑩	その他、必要と認める書類・図面		
	仮換地指定通知書及び仮換地図。造成計画図など。		

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。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>