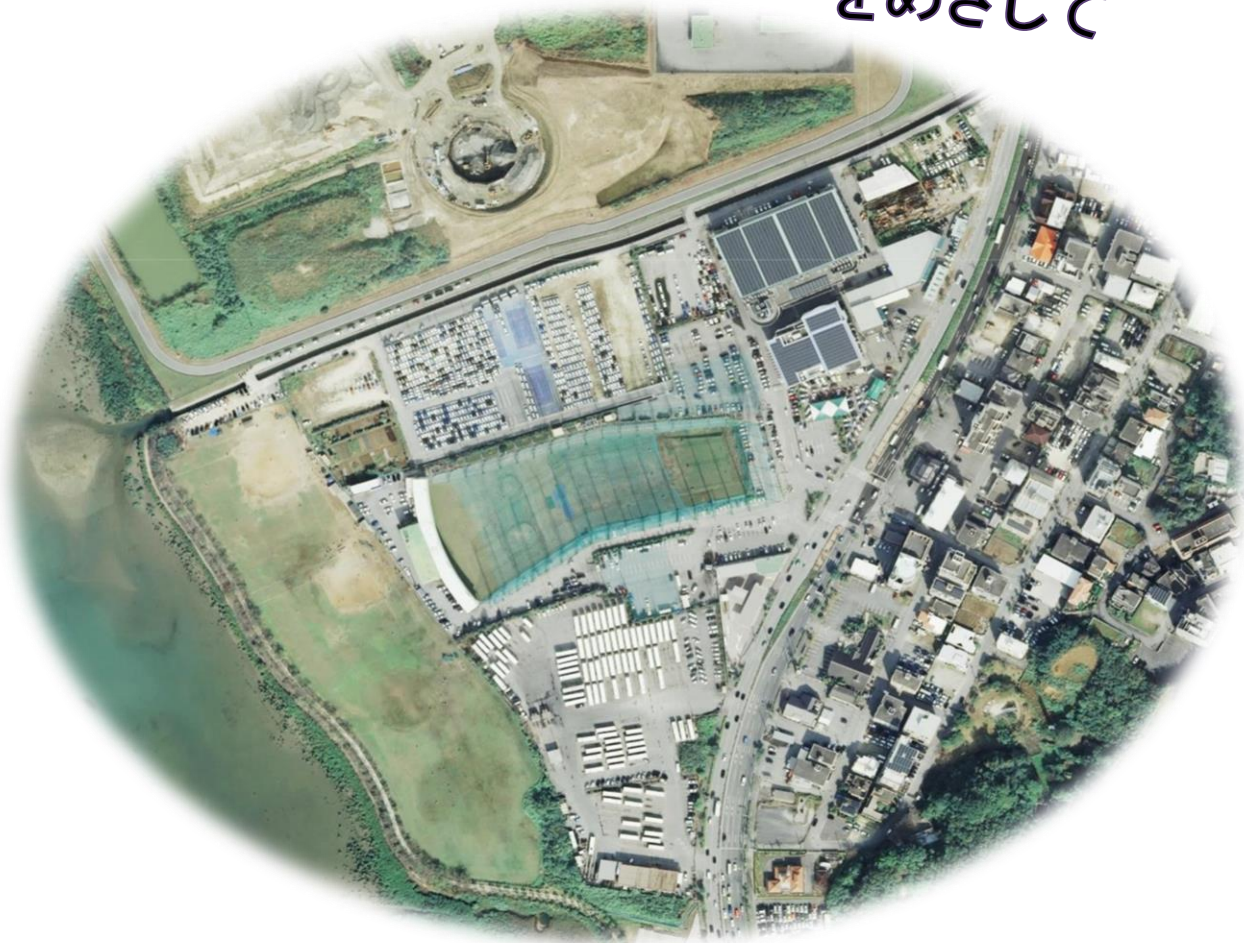


土地利用の促進と
親しみと魅力のある環境形成
をめざして



那 覇 市 空 港 南 地 区

地区計画

決定告示：平成8年4月1日

変更告示：平成29年9月7日

那覇市

【那覇市空港南地区】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

地区計画	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。
	方針	目標を実現するための方針を定めます。
	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。

地区計画の目標

本地区は那覇空港に近接するとともに、西側は海浜に接し、東側は沖縄南部の幹線道路である国道331号に近接しています。さらに地区に隣接した那覇空港自動車道の整備が行われ、広域交通の条件に恵まれた環境が形成されています。

また、地区内からは瀬長島や慶良間諸島、飛行機の離発着が眺望でき、海浜周辺の緑、水路等、良好な眺望景観と自然環境を有しています。

このようなことから、地区内の都市基盤の整備、土地の共同利用、空港や幹線道路に近接している立地や環境等地区の特性に応じた建築物等の建築を図り、土地利用の円滑化と有効利用を促進するとともに、親しみと魅力のある環境の形成を図ります。



区域の整備、開発及び保全に関する方針

■ 土地利用の方針

地区の特性に応じた土地利用を図るため、スポーツ施設、レクリエーション施設、業務施設等の誘導、土地の共同利用を促進します。また、航空機騒音の影響があるため、住宅、福祉関連の土地利用は行わないこととします。

■ 地区施設の整備の方針

区域内の都市基盤が未整備なことから、地区内道路の新設整備を図り、地区の土地利用の円滑化と活性化を促進します。

■ 建築物等の整備の方針

地区の特性を活かした土地利用と土地の共同利用の推進、親しみと魅力のある環境を形成するため、騒音に強い構造かつ防音を施した構造の建築物の建築を行うとともに、以下の制限を行います。

- 1 建築物等の用途の制限
- 2 建築物の敷地面積の最低限度
- 3 建築物の緑化率の最低限度
- 4 壁面の位置の制限
- 5 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- 6 かき又はさくの構造の制限

■ その他整備・開発及び保全に関する方針

地区内に植生、植栽している樹木で、航空機騒音の緩衝帯や良好な環境の形成に必要なものは保全し、建築物の敷地内は積極的に緑化を行い、親しみと魅力のある環境の形成を図ります。また、地区内の浜辺と水路を活用し、親水性のある空間の創出につとめます。



【那覇市空港南地区】地区計画の内容

用途の制限

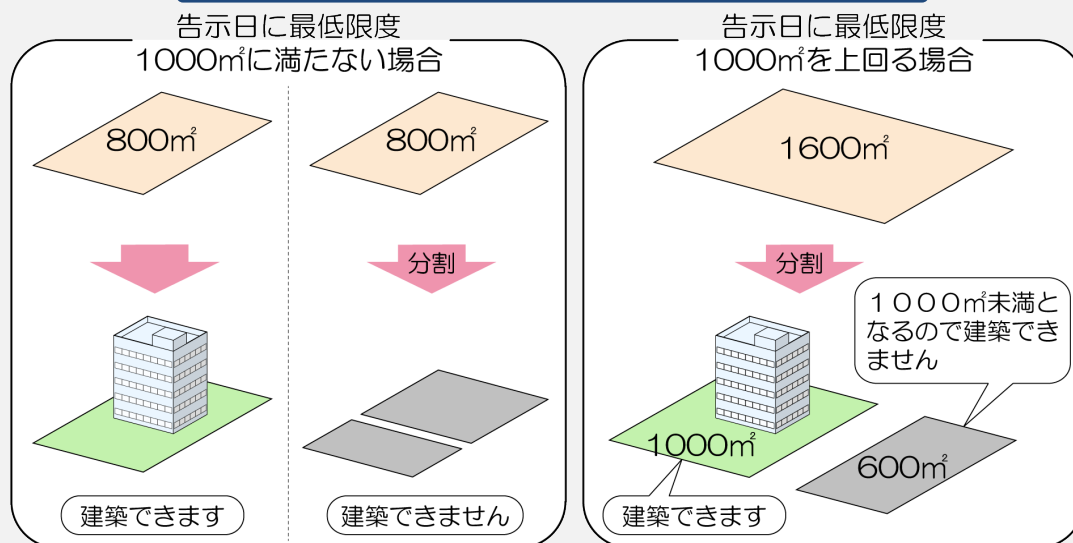
地区の特性に応じた土地利用を図るため、航空機の騒音による影響を考慮し、住居、福祉関連の建築物等の用途を制限します。また、地区にふさわしくない建築物等の用途を制限します。

敷地面積の最低限度

土地の共同利用を推進するため、建築物を建てる場合は1000㎡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8年4月1日）以前に最低限度に満たないものについては、この制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1000㎡の場合



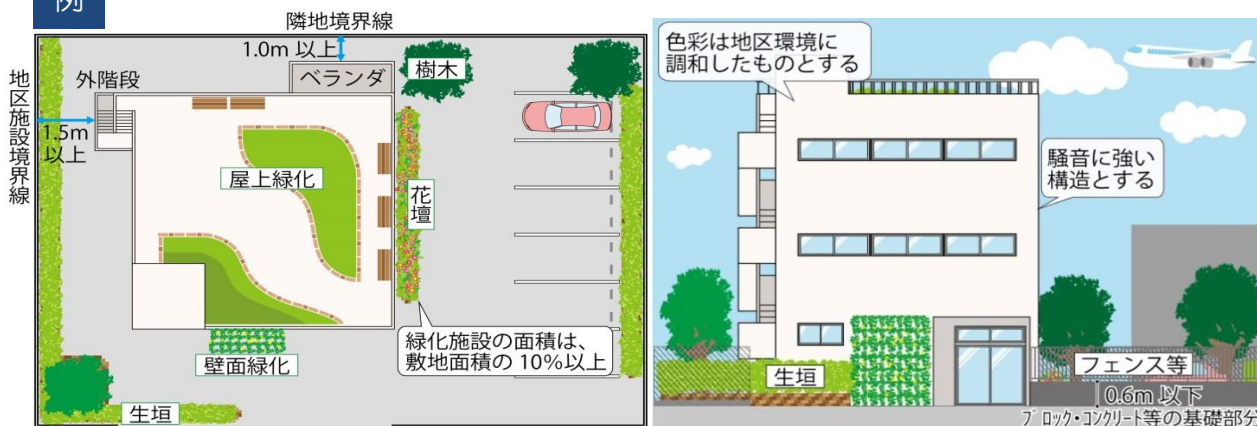
緑化率の最低限度

親しみと魅力のある環境の形成を図るため、敷地面積の10%以上の緑化を行います。

壁面の位置の制限

建築物の圧迫感の軽減、通風や採光を確保し、ゆとりある施設配置の誘導を図るため、敷地境界線からの壁面の位置を制限します。

例



【那覇市空港南地区】地区計画の内容

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

建築物等の形態の統一を図るため、敷地境界線からの出窓、ベランダ、外階段、受水槽等の位置を制限します。周辺の地区環境と調和しない色彩は制限を行ない、良好な景観の形成を図ります。

垣又はさくの構造の制限

垣又はさく等による圧迫感を軽減、開放的な空間を創出するため、垣又はさくの構造は、生垣又はフェンス等とします。



【那覇市空港南地区】地区整備計画

位置		那覇市字具志の一部	
面積		約9.1ha	
地区 の 区 分	地区施設の配置及び規模		配置計画は計画図（前ページ）表示のとおり 地区内道路 幅員 8.0m 延長 約460m
	地区 の 区 分	区分の名称	スポーツ、レクリエーション、業務地区
		区分の面積	約9.1ha
	地区 の 区 分	建築物等の 用途の制限	次に掲げる建築物を建築することができない。 1 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 2 診療所(患者の収容施設があるものに限る。) 3 図書館、博物館その他これらに類するもの 4 老人ホーム、保育所、認定こども園、福祉ホーム その他これらに類するもの。ただし、保育所で他の建築物に附属するもの(他の建築物内に存するものに限る。))については、この限りでない。 5 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 6 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの。 ただし、ゲームセンターで他の建築物に附属するもの(他の建築物内に存するものに限る。))で、当該建築物の延べ面積の四分の一を超えないものについては、この限りでない。 7 畜舎(ペットショップ又は動物病院に附属するもの(他の建築物内に存するものに限る。))は除く。)
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000m² ただし、告示日において現に存する区画で、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。

【那覇市空港南地区】地区整備計画

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の緑化率の最低限度	10%
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から地区施設境界線、地区境界線又は隣地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でなければならない。 地区施設境界線： 1.5m 地区境界線＜1＞： 1.5m(那覇空港自動車道に接する部分は除く。) 隣地境界線： 1.0m
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	各境界線から、出窓、バルコニー、外階段、受水槽等の位置は、壁面(建築物の外壁又はこれに代わる柱の面)の位置の制限に準ずる。 建築物の色彩は、地区環境に調和したものとする。
		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が、周辺環境に配慮したものとする。なお、別の法律で定めがある場合は、この限りでない。 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見通しの妨げにならないフェンス等を施したもの、又は、それに植栽を組み合わせたもの。
		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。 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必要な事項は、運用基準で定める。

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

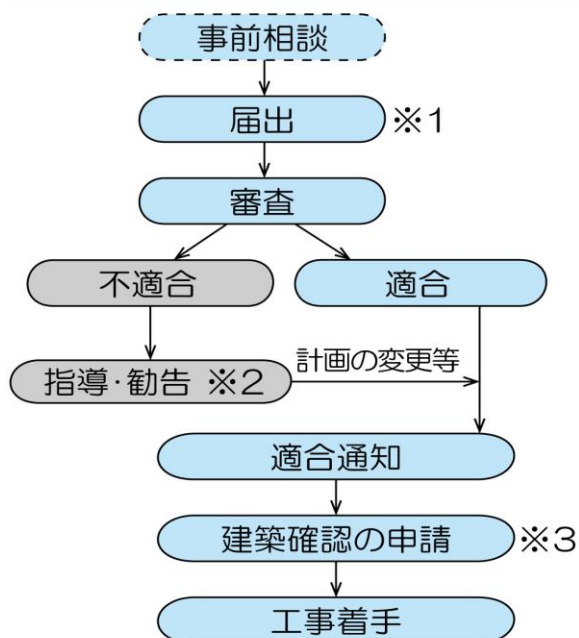
那覇市空港南地区地区計画の区域内で届出の必要な行為は、次のような場合です。

- (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	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	建築物の場合は各階。
⑦	立面図	同上	立面は4面とし、外壁の色彩を表示する。
⑧	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。
⑨	その他、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>