

『安全で快適な便利のある都市空間の創出』



をめざして

真嘉比古島地区

地区計画

那覇市

【真嘉比古島地区】地区計画の方針

真嘉比古島地区は、北西側を新都心地区、北東側を末吉公園及び末吉風致地区に隣接し、市施行の土地区画整理事業が施行されている地区です。

真嘉比古島地区地区計画では、区画整理事業による面整備に合わせて計画的に市街地を誘導し、周辺の地区と整合のとれた良好な街づくりをめざしています。

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、土地区画整理事業により計画的な土地利用が図られる地域です。地区計画により地区の特性に応じた建築物等の誘導を行い、都市機能の活性化と、緑豊かで快適な住環境の形成を図ります。

土地利用の方針

利便性の高い都市機能を備えた住宅地形成を図るため、地区を住宅A地区、住宅B地区、沿道(1)地区、沿道(2)地区、沿道(3)地区、沿道(4)地区、沿道(5)地区、商業地区に区分し、土地利用を誘導します。

住宅A地区	低層住宅を中心とした戸建て住宅の立地を図ります。
住宅B地区	周辺環境に適合した、戸建て住宅と集合住宅等の併存を図ります。
沿道(1)地区 沿道(2)地区	地区幹線沿道にふさわしい中高層の建築物及び近隣住宅地の利便を補完する商業施設の誘導を図ります。
沿道(3)地区 沿道(4)地区	幹線沿道にふさわしい中高層の建築物及び近隣住宅地の利便を補完する商業施設の誘導を図ります。
沿道(5)地区	都市モノレールの沿線として、地区にふさわしい施設の誘導を行い、商業施設の集積を図ります。
商業地区	商業系施設の立地を図り、近隣住宅地の利便を補完します。

地区施設の整備方針

区画整理により整備される、道路、公園などのグレードアップを行い、安全で快適な利便性のある都市空間を形成します。

緑化の方針

道路、公園などの緑化推進と宅地内緑化の誘導により、緑豊かな市街地形成をめざします。

建築物等の整備方針

良好な都市型住宅地としての環境を形成保全するために、建築物等の用途・敷地面積・壁面の位置・形態意匠・垣柵等の制限を行います。

用途の制限

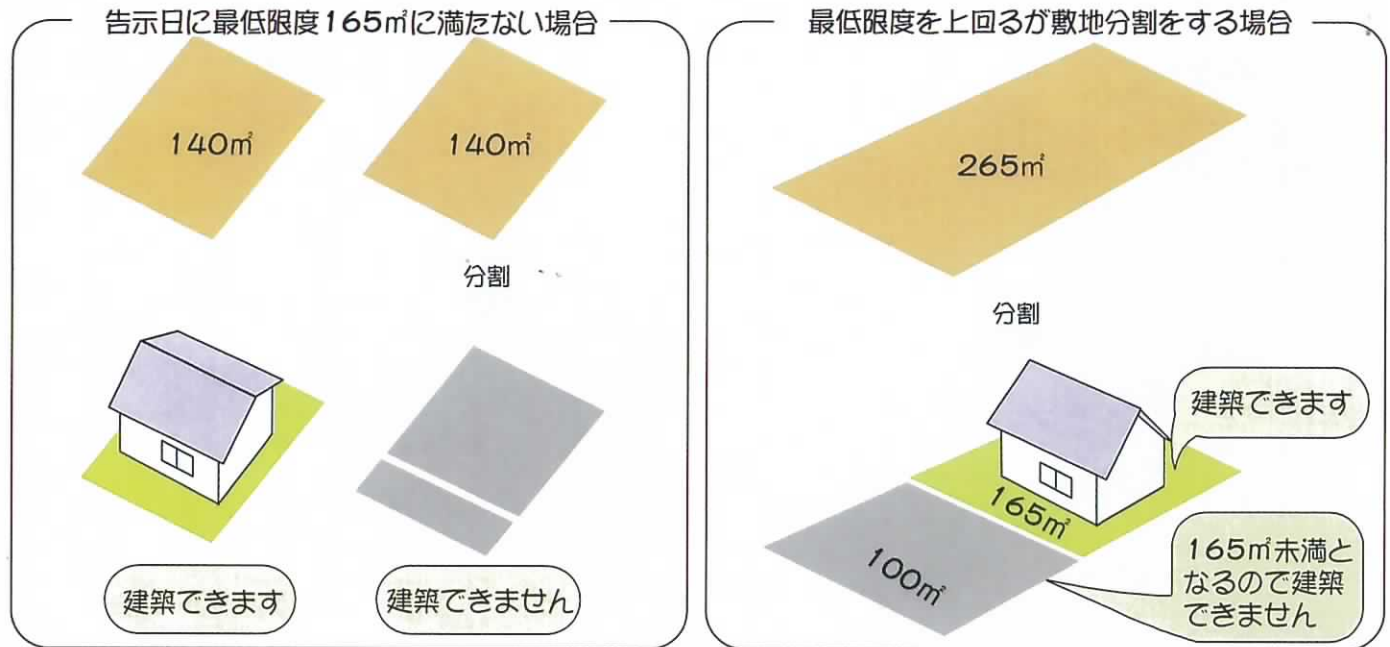
地区にふさわしくない、あるいは必要としない建築物等の用途については、制限します。

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9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165㎡の場合



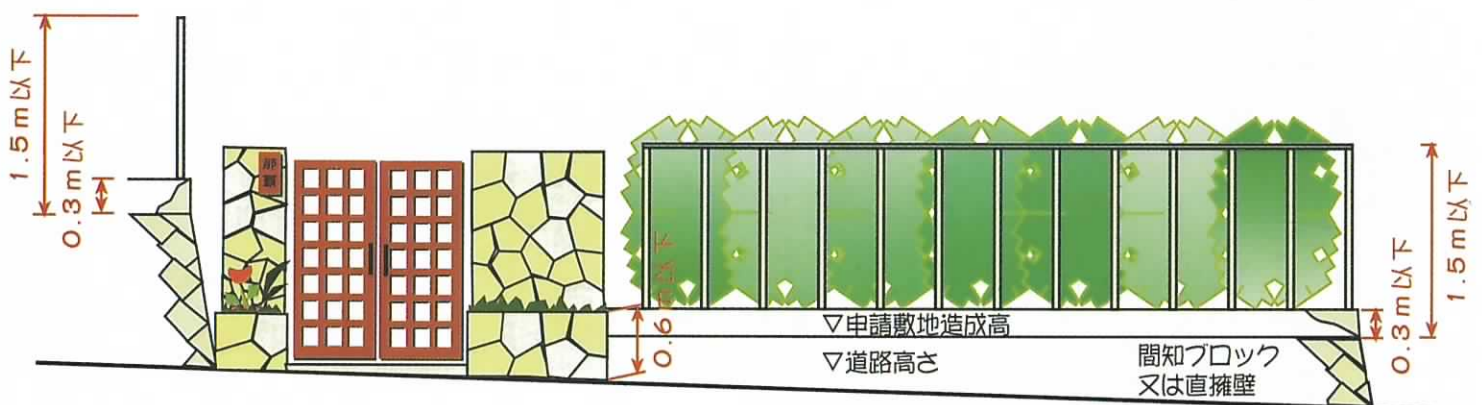
形態又は意匠の制限

住宅A地区では、個性的な空間を作るため、建築物の屋根は勾配屋根としましょう。

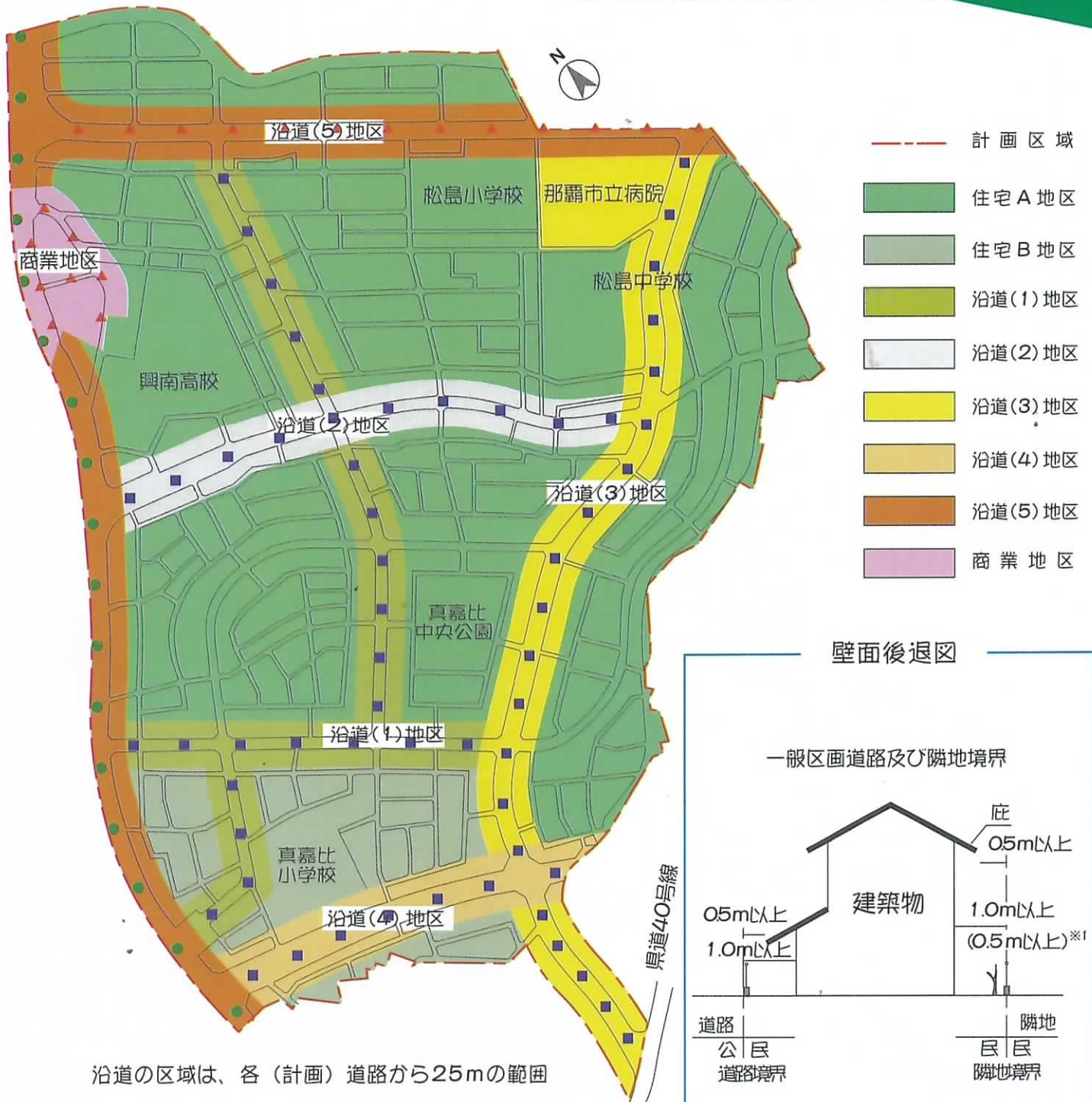
屋外広告物の色彩、形態は周囲環境に配慮し、建築物等の色彩についても、良好な景観形成にふさわしい色彩にしましょう。

かき又はさくの構造の制限

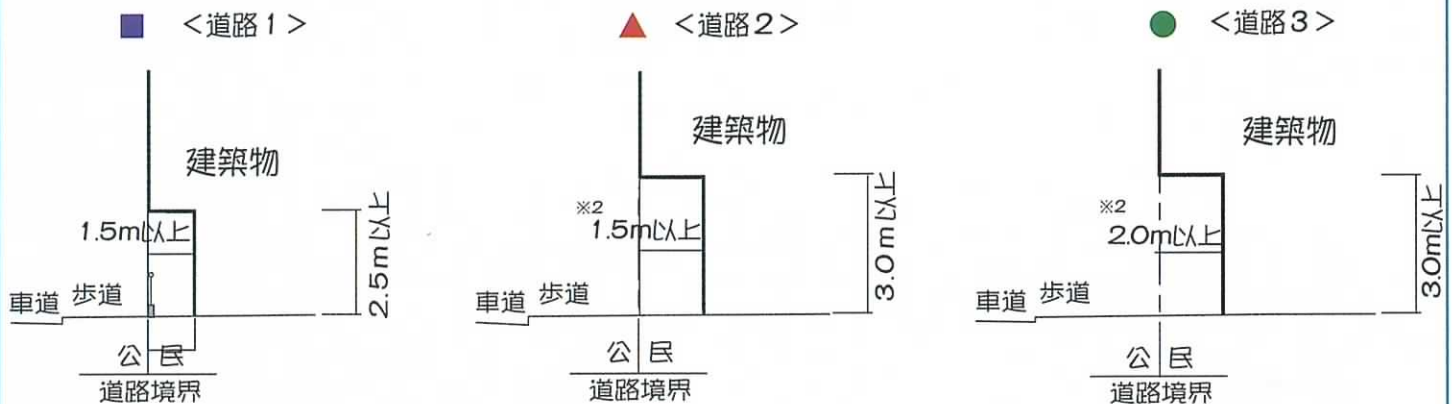
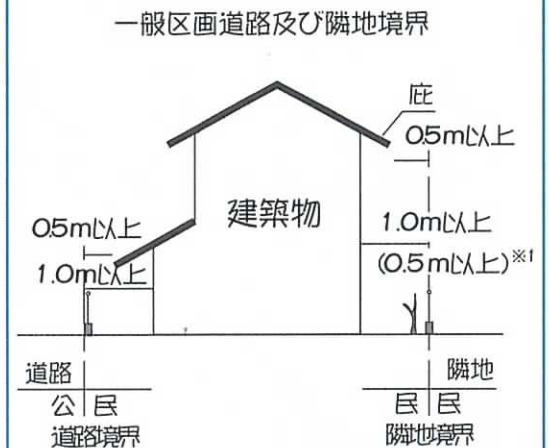
緑あふれる開放的なまちをつくるため、かき・さくの構造について、中高木、四季を彩る草花による生け垣あるいは解放性のあるフェンスとし、緑豊かで個性的な空間を作りましょう。



【真嘉比古島地区】地区計画計画図



壁面後退図



※1 敷地面積が165㎡未満若しくは敷地の短辺が10m未満の場合、又は沿道(5)地区若しくは商業地区における場合。

※2 <道路2> 及び <道路3> においては、その空地は歩道一体利用とする。

【真嘉比古島地区】地区整備計画

位置		那覇市真嘉比1・2・3丁目、字古島、古島1・2丁目、字松川、松島1・2丁目、字大道首里末吉町4丁目、山川町2丁目の一部							
地区の区	名称	住宅A地区	住宅B地区	沿道(1)地区	沿道(2)地区	沿道(3)地区	沿道(4)地区	沿道(5)地区	商業地区
	面積	約57.0ha	約8.0ha	約10.0ha	約4.9ha	約11.6ha	約4.1ha	約9.2ha	約2.1ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	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店舗、事務所等の床面積の合計が500㎡を越えるもの。 ②500㎡を越える危険物の貯蔵処理施設。 ①店舗、事務所等の床面積の合計が1,000㎡を越えるもの。 ②1,000㎡を越える危険物の貯蔵処理施設。 ----- ①自動車教習所、その他これに類するもの。 ②畜舎。 ③2,000㎡を越える危険物の貯蔵処理施設。 ①ぱちんこ屋、射的場、遊技場、その他これらに類するもの(マージャン屋を除く。)。ただし、遊技場で、他の施設に付属するもの(建築物内に存するもの。)で、その施設の延べ面積の十分の一かつ50㎡を越えないものについてはこの限りでない。 ②カラオケボックス。 ③自動車教習所、その他これに類するもの。 ④畜舎。 ①国道330号及び第2環状線に面する1階またはこれに類する階で、住宅等の用途に供する建築物。 ②ぱちんこ屋、射的場、遊技場、その他これらに類するもの(マージャン屋を除く。)。ただし、遊技場で、他の施設に付属するもの(建築物内に存するもの。)で、その施設の延べ面積の十分の一を越えないものについてはこの限りでない。 ③自動車教習所、その他これに類するもの。 ④畜舎。 ⑤倉庫業倉庫							①古島9号及び古島48号に面する1階またはこれに類する階で、住宅等の用途に供する建築物。 ②ぱちんこ屋、射的場、遊技場、その他これらに類するもの(マージャン屋を除く。)。ただし、遊技場で、他の施設に付属するもの(建築物内に存するもの。)で、その施設の延べ面積の十分の一を越えないものについてはこの限りでない。 ③自動車教習所、その他これに類するもの。 ④畜舎。 ⑤倉庫業倉庫 ⑥作業場の床面積が150㎡を越える自動車修理工場。
	建築物の敷地面積の最低限度	140㎡		165㎡		250㎡			
		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、計画図に示す道路又は地区の種類に応じ、壁面後退図に掲げる数値以上後退した位置とする。							
	建築物の形態または意匠の制限	1 住宅A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%(5:1)以上、勾配屋根の面積は建築面積の1/3以上とする。 2 屋外広告物の色彩、形態等の意匠は、周囲環境に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配慮する。 5 擁壁面に張り出した形態の架台、その他これに類するものは設けてはならない。 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(建築物の外壁又は柱面)の位置の制限に準ずる。 7 建築物の底の先端の位置は、各境界線から次に掲げる数値以上後退した位置とする。 ①隣地境界線及び一般区画道路の道路境界線から0.5m以上後退した位置とする。 ②〈道路1〉、〈道路2〉及び〈道路3〉の道路境界線からは、壁面(建築物の外壁又は柱面)の位置の制限に準ずる。							
かき又はさくの構造の制限	かき又はさくの構造は、次に掲げるもののいずれかとする。ただし、門についてはこの限りではないが景観に配慮したものとする。 1 生垣 2 高さ60cm以下のブロック又は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。)。又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又はコンクリート等の高さは、擁壁天端から30cm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。								

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が審査します。

届出の必要な行為

真嘉比古島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

	図面	縮尺	備考
①	届出書		建築指導課に準備してあります。
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（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または工作物の位置を表示したもの。
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	かき、さく及び門、擁壁等の配置、寸法、構造を示したもの。また、地盤面、道路面、隣地等の高さの関係を示したもの。
⑥	平面図	同上	壁面（外面）線の位置を表示したもので、建築物にあつては各階。
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		仮換地指定通知書及び仮換地図（あるいは、登記簿及び公図の写し）。また、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、変更に係る行為の着手30日前までに変更届をします（A4サイズで正副2部製本。）。
- ※2-届出された計画が地区計画の内容にそぐわない場合、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。
- ※4-建築確認申請と併せて届出を行うこともできます。
（この場合も、行為の着手の30日前までに届出をします。）

届出先

お問い合わせは

那覇市 都市計画部 建築指導課 ☎ 098-951-3244