

『トキメキニギワイのある未来空間の創出』



松山地区  
地区計画

那霸市

松山地区は、那覇市の中心市街地に隣接し、近年、夜型の商業施設が増え、夜の通りとしてのイメージが作られつつあります。

松山地区地区計画では、中心市街地（国際通り等）から水辺空間へつながる飲食サービスを中心として、本地区周辺の主要プロジェクトと連動した、利便性の高い都市機能を備えたにぎわいのある路線型商店街、飲食店街の形成をめざしています。

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、”海と親しみ多彩なシティライフがいきづく潮騒プロムナードタウン”の一角として、那覇市の中心市街地（国際通り等）から水辺空間へつながる飲食サービス業を中心としたにぎわいのある商業、業務地区の形成を目指します。

### 土地利用の方針

一階部分に昼間型商業施設を配置し、バー、キャバレーなどの夜型商業施設及び住居などは2階以上に配置し”24時間人が息づく都市那覇”的まちづくりに応じた土地利用を図ります。

### 地区施設の整備方針

地区の中心に位置する道路（松山・若狭線）は、建築物をセットバックすることにより生み出された空間と歩道を一体化させ、カラー舗装、電線の地下埋設化をし、その他の道路については、歩車共存のコミュニティー道路として、景観に配慮した整備をし”歩いて楽しいまちづくり”を行います。

### 建築物等の整備方針

建築物の共同化を推進・誘導とともに、建築物等の用途・敷地面積・壁面の位置・容積率・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。

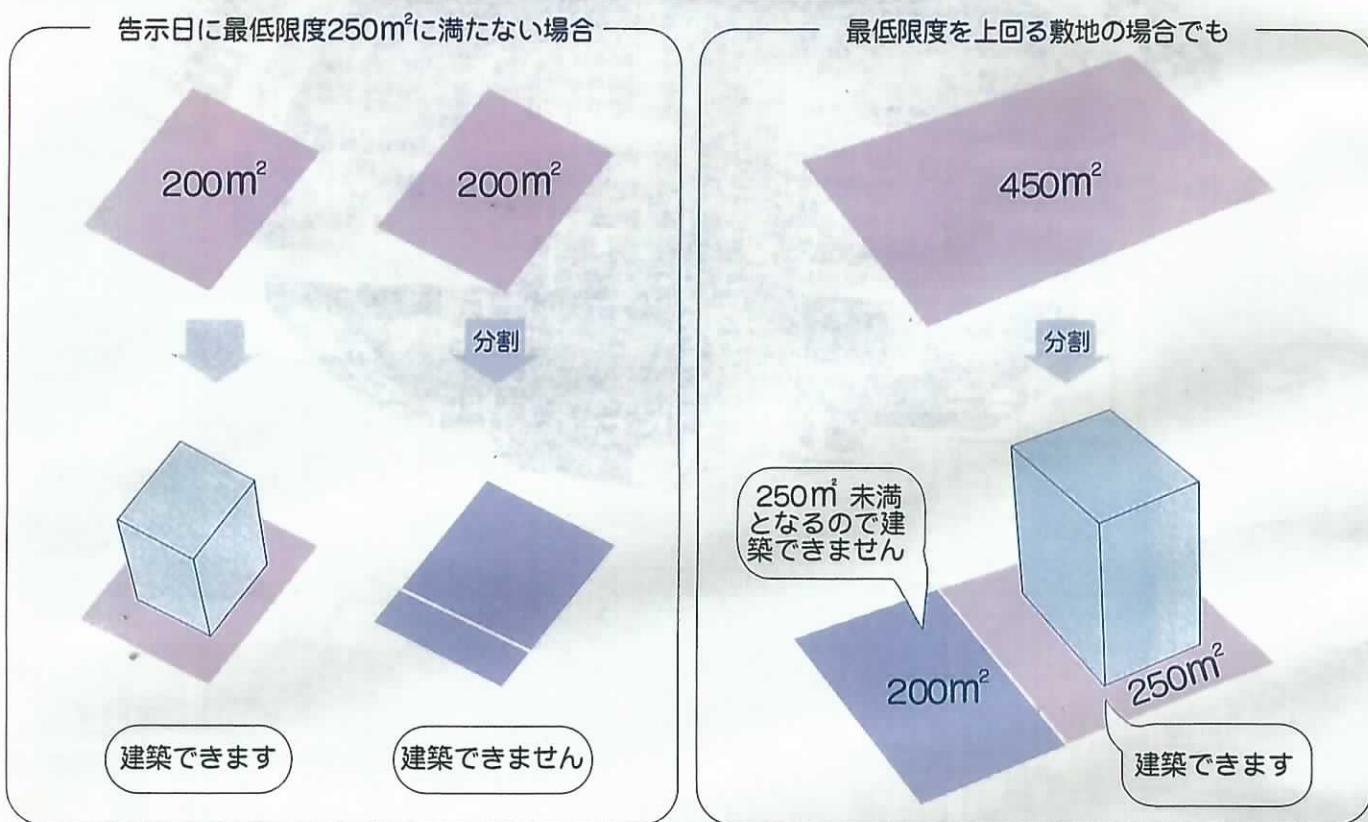
また、地区にふさわしくない、あるいは必要としない建築物等の用途については、制限します。

## 敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防ぎ土地を高度利用するため、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。

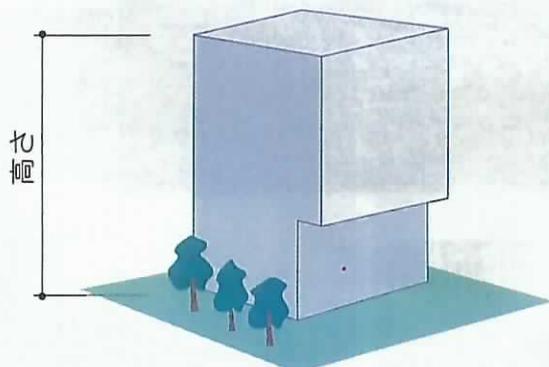
ただし、告示日（1993年2月16日）以前に最低限度に満たないものについては、この制限は適用されませんが、分割すると建築できなくなる場合があります。

### 例) 敷地面積の最低限度が $250m^2$ の場合



## 容積率・建築物の高さの最低限度

商業・業務地区にふさわしい高度利用をし、調和のあるまちなみを作るため、容積率や建築物等の高さの最低限度を決めます。



建築物等の高さは9m以上、  
容積率は、200%以上としま  
す。

# 【松山地区】地区計画計画図

「広々とした歩行空間をつくり」  
「活気ある楽しい道づくり」をす  
るため、建物を後退し、歩  
道との一体化を図ります。

## 土地利用計画

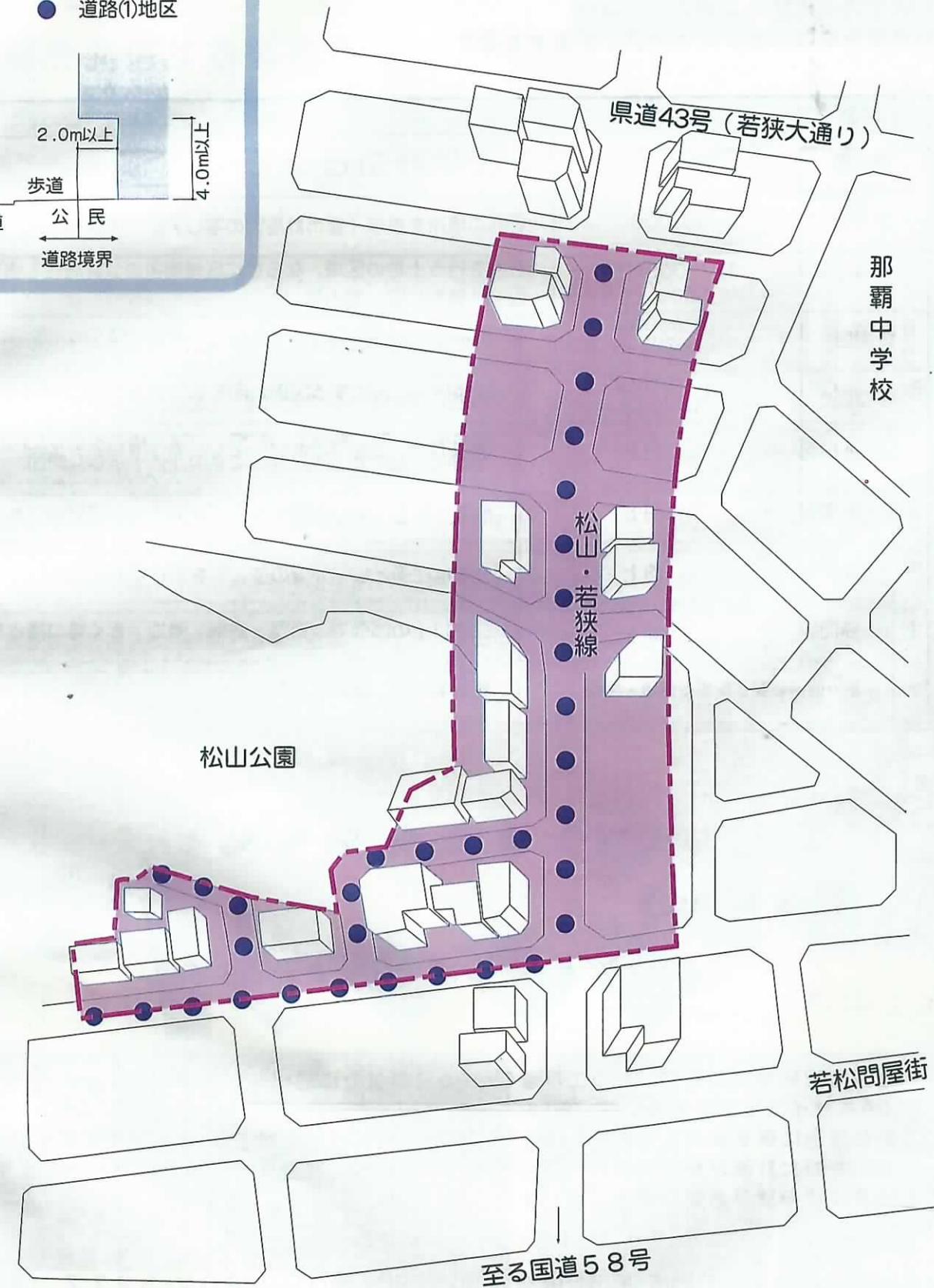
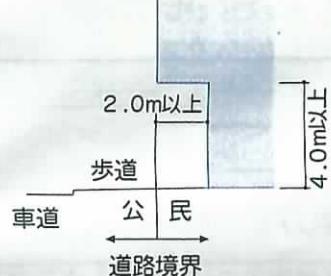
----- 計画区域

商業地区



### 壁面後退の参考図

● 道路(1)地区



# 【松山地区】地区整備計画

位 置	那覇市松山1丁目、2丁目の一部
名 称	那覇市松山地区地区計画
面 積	約1.9ha
建築物等の用途の制限	<p>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）。</p> <p>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）。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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50m<sup>2</sup>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が0.75kw以下のものに限る）。</li> <li>②マージヤン屋、ぱちんこ屋、射的場、遊技場、その他これに類するもの（カラオケハウスを除く）。</li> <li>③自動車教習場、畜舎、その他これに類するもの。</li> <li>④倉庫業倉庫、その他これに類するもの。</li> <li>⑤風俗関連営業の用に供する建築物。</li> </ul>
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	<p>200%</p> <p>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。</p>
建築物の敷地面積の最低限度	<p>250m<sup>2</sup></p> <p>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。</p>
建築物等の高さの最低限度	<p>9m</p> <p>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。</p>
壁面の位置の制限	<p>各通り〈道路（1）地区〉において、道路に面する建築物の外壁または柱面で、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。</p> <p>なお、それぞれの空地は歩道と一体として確保されるものとし、カンバン等の工作物も設置してはならない。</p>
建築物の形態または意匠の制限	<p>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。</p> <p>建築物の色彩は、良好な景観形成にふさわしい色彩とする。</p>
備 考	<p>現に存する建築物で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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

# 【松山地区】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

松山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		
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		登記簿及び公図の写しなど。

届出から工事着手まで



※1-建築確認等申請の前で、かつ工事着手の30日前までに届出をします。

(A4サイズで2部製本、届出書は1枚余分に付けて下さい。)

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。

※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。

届出先

お問い合わせは

那霸市 都市計画部 建築指導課 ☎  
都市計画課 ☎

098-951-3244  
098-951-3246