

21世紀に向けた都市づくり
那覇新都心地区

地区計画

みんなでつくり、そだて、
まもる都市づくり



当初告示日：平成 9 年 9 月 5 日
変更告示日：平成 19 年 12 月 3 日

那覇市

21世紀に向けた都市づくり

南の拠点“那覇新都心”

それは、あけもどろのまち・那覇にあります。
先人が築き、はぐくんだ南島の歴史と文化を受け継ぎ21世紀に向けて那覇新都心は、新たな交流を求め、世界に開かれた情報の場「国際都市」を目指します。

緑豊かな自然環境の中で、
人は暮らす喜びを感じ、新たな出会いに胸おどらせ、そして時とともに平和な美しい都市を築いていきます。

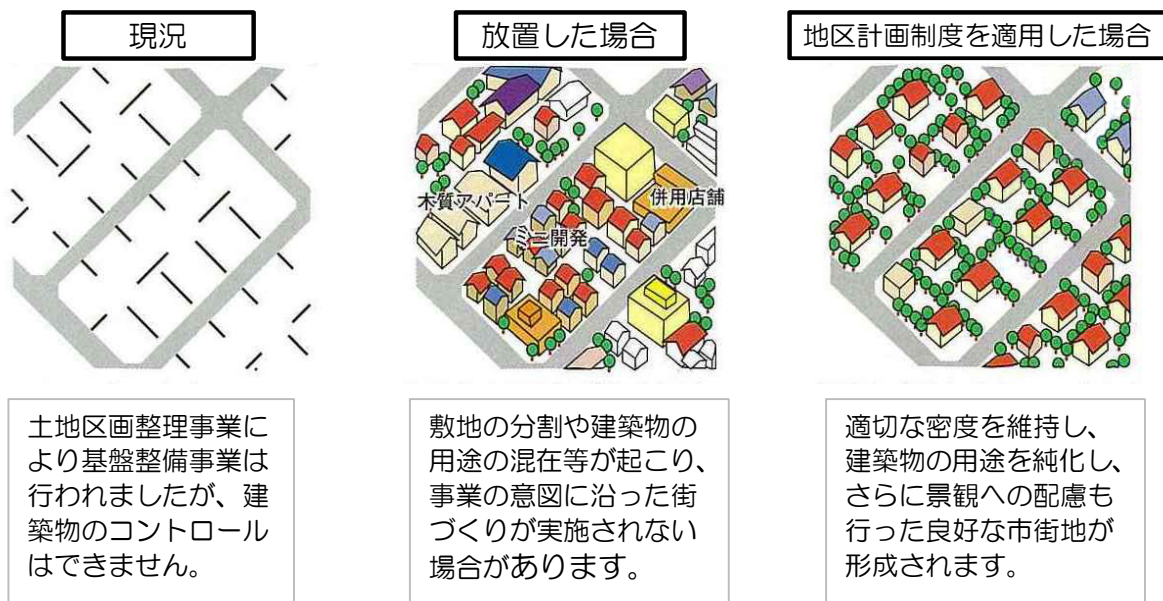
美しいまち（都市）には、
地域を愛するところと守るべきルールがあります。

次世代の子孫に向けて、
私達は一人一人の役割を認識し、
つくり、守り育てあげていきましょう。

地区計画とは

地区計画とは、地区レベルの街づくりの要請にこたえ、住民の生活に結びついた地区を単位として、道路・公園の配置や建物の用途・高さ・容積率の制限などについて、地区の特性に応じてきめ細かく定め、良好なまちづくりをすすめる計画です。

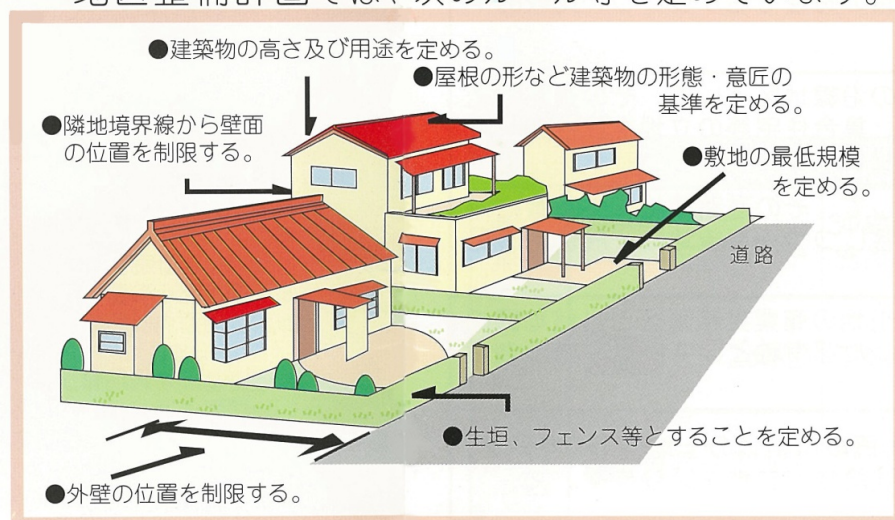
例えば、新都心地区のような土地区画整理事業が実施される地区で、地区計画制度を適用した場合では下図のような違いが予想されます。



[illegible]

凡例					
—	地区界		行政施設用地		水路
	一般住宅地		学校用地		道路
	集合住宅地		公園・緑地		自転車歩行者専用道路
	沿道型施設用地		墓地		
	商業・業務施設用地		配水池		

地区整備計画では、次のルール等を定めています。



地区計画の目標

当該地区は、那覇市の都心に近接し三方を幹線道路に囲まれた位置にあり、その立地条件を活かし那覇市の新たな都心機能の立地と良好な住環境の形成を目指し、土地区画整理事業が行われています。したがって、土地区画整理事業の効果の維持と、本地区の特性を活かした、ゆとりある良好な居住環境の形成及び沖縄県の発展を支える産業振興の拠点形成としての地区整備を図ることを目的とします。

地区別土地利用の方針

利便性の高い都市機能を備えた良好な市街地の形成を図るため、地区を区分し、それぞれ次の方針に基づき土地利用を誘導します。

地区区分		土地利用の方針
一般住宅地区 A地区	 A-1地区	住居専用地区のモデルとして、戸建て住宅を基本としたゆとりある低層住宅地の形成を図ります。また、12m区画道路沿線には、小規模の店舗等の立地を許容し、地区住民の利便を図ります。
	 A-2地区	幹線道路からの騒音等の住環境の緩衝地域として、中低層住宅の立地を図ります。
	 A-3地区	集合住宅地区、沿道住宅地区、商業業務地区及び既成市街地との緩衝地区として、中低層住宅の立地を図ります。
集合住宅地区 B地区	 B-1地区	総合公園に隣接する地区として、公園利用者や地区住民の利便施設を許容しつつ、本県の集合住宅のモデルとして街区規模に合わせたゆとりある大規模な集合住宅地の形成を図ります。
	 B-2地区	総合公園に隣接する地区として、公園利用者や地区住民の利便施設を許容しつつ、本県の集合住宅のモデルとなるようなゆとりある集合住宅地の形成を図ります。
	 B-3地区	街区規模に合わせ本県の集合住宅のモデルとなるようなゆとりある集合住宅地の形成を図ります。
	 B-4地区	良好な集合住宅地の形成を図ります。
	 B-5地区	総合公園の谷部に隣接している地区であり、公園の特性を活かしつつ、比較的中規模な集合住宅の立地を図ります。
沿道住宅地区 C地区	 C-1地区	新都心中央線、新都心東通り線、新都心牧志線の沿線地区として、その道路機能、交通量に対応した商業サービス施設、業務施設、集合住宅等の立地を許容しつつ、用途の複合利用が可能な中層建築物の立地を図ります。
	 C-2地区	新都心南北線及び新都心西通り線の沿線地区として、その道路機能、交通量に対応した商業サービス施設、業務施設の立地を許容しつつ、背後地の一般住宅の保護や純化を図ります。
沿道型施設地区 D地区	 D-1地区	那覇中環状線及び国道58号沿線として、既成市街地の商業業務地区と当該地区の商業業務地区を結びとともに、道路機能に対応した都市軸として多様な施設の立地を図ります。
	 D-2地区	国道330号、県道82号線沿線として、道路機能と既成市街地の土地利用の状況を活かしたサービス施設等の立地を許容する中層建築物の立地を図ります。

● 那覇新都心地区 地区計画図（地区の区分）



地区区分		土地利用の方針
商業業務地区 E地区	 E-1地区	沖縄県の産業の振興を図る地区として、高度な利用を推進し業務施設やサービス施設の立地を図ります。
	 E-2地区	本市の産業振興を図り、E-1地区及び那覇新都心地区再開発地区の区域を補完する地区として、高度な利用を推進し業務施設、商業サービス施設、中高層住宅、行政施設の立地を図るとともに、安里配水池の立地を図ります。
	 E-3地区	中小規模の事業者に対応した賑わいのある商業サービス施設の集積を図り、界隈性のある空間を形成します。

那覇新都心の整備方針

地区計画の目標及び地区別土地利用の方針の他に那覇新都心では、以下の「整備方針」を定めています。

地区施設の整備方針

土地区画整理事業等により整備される道路・公園等の都市基盤施設については、景観及びその機能の向上を図り、快適な都市空間を形成します。地区施設の整備については、安全で快適な歩行空間を確保した歩行者専用通路及び交差点のたまり空間となる広場並びに中高木、低木及び芝生等を植栽した緑地帯を適正に配置し、良好な都市環境を形成します。



建築物等の整備方針

地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、良好な居住環境の形成と新たな都心地区の形成を目指し、次の事項を定めます。

1. 建築物等の用途の制限

機能的で、快適な環境を維持するため、各地区毎において、ふさわしくない、あるいは必要としない建築物の用途については、制限します。

2. 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の制限（容積率の制限）

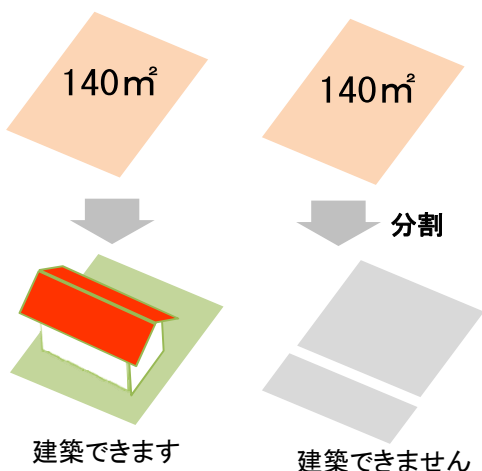
土地の高度利用を推進し、各機能集積を図る地区において、容積率の最低限度を定めます。

3. 建築物の敷地面積の制限（敷地面積の最低限度）

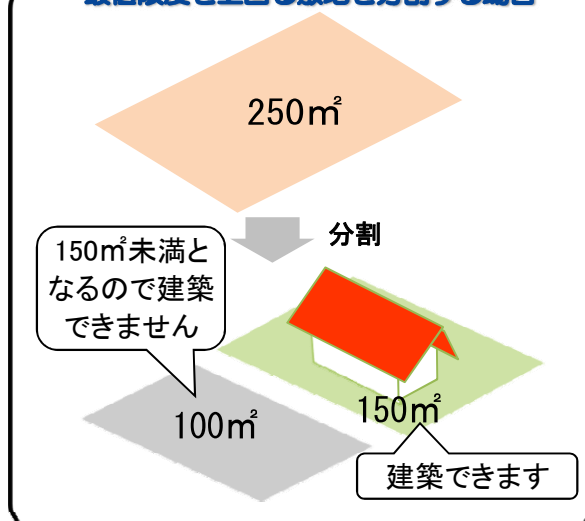
敷地の細分化を防ぐため、建築物を建てる場合、その地区で定められた最低限度以上の敷地面積でなければいけません。ただし、告示日に最低限度に満たないものについては、この制限は適用されませんが、分割した場合には建築できなくなることがあります。

例）敷地面積の最低限度が150㎡の場合

告示日に最低限度150㎡に満たない場合



最低限度を上回る敷地を分割する場合



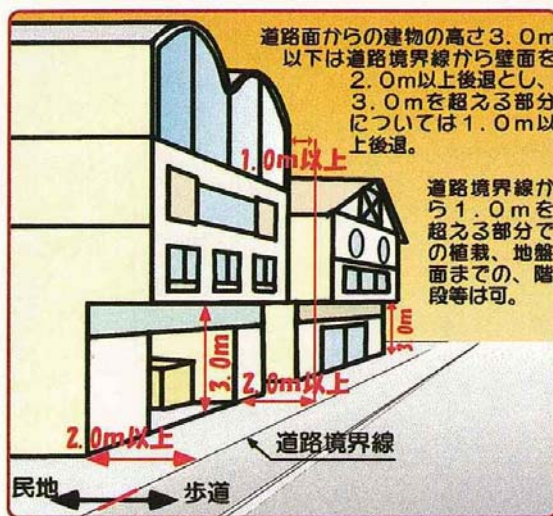
4. 建築物等の高さの制限

都市景観や住宅地の環境に配慮し、建築物の高さの最高限度を定めます。

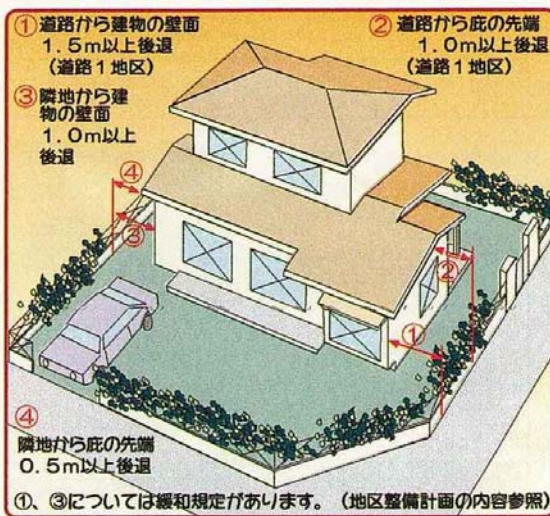
5. 壁面の位置の制限

商業地域及び沿道利用地域の中には、広々とした歩行空間をつくり“歩いて楽しい道づくり”“にぎわいづくり”をするために、建築物を後退し歩道との一体化を図る地区があります。また、住宅地区では、道路や隣地との境界から建築物を後退することにより、各建築物間や公共空間にオープンスペースをつくり、通風・採光の確保などのためにゆとりある空間をつくりましょう。

例) 道路3地区(歩道と一体利用)の壁面後退



例) 一般住宅地区(A地区 敷地面積150㎡以上で敷地の短辺9m以上)の壁面後退

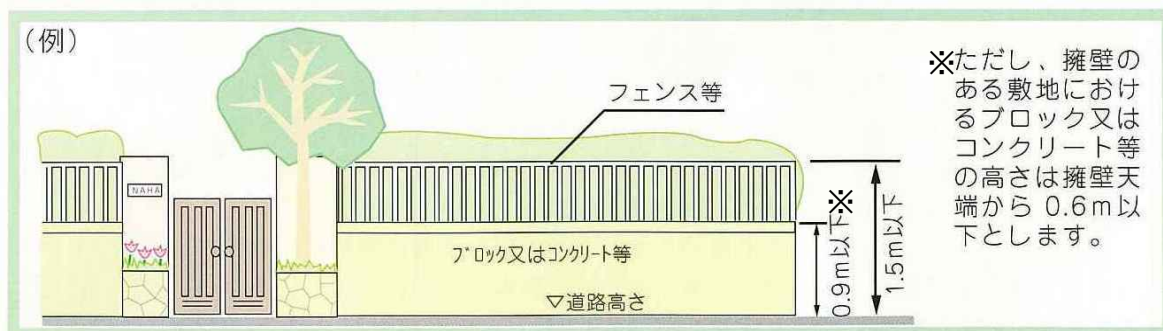


6. 建築物等の形態又は意匠の制限

都市景観の形成に配慮し、建築物の形態・意匠の制限を定めます。

7. 垣又はさくの構造の制限

緑あふれる、開放的な“まち”を作るため、垣・さくの構造については、中高木、四季を彩る草花による生け垣あるいは開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。



8. 共同利用の推進

土地区画整理事業による整備効果の拡大と、魅力ある都市空間を創出するため土地の共同化を図ります。

地区整備計画

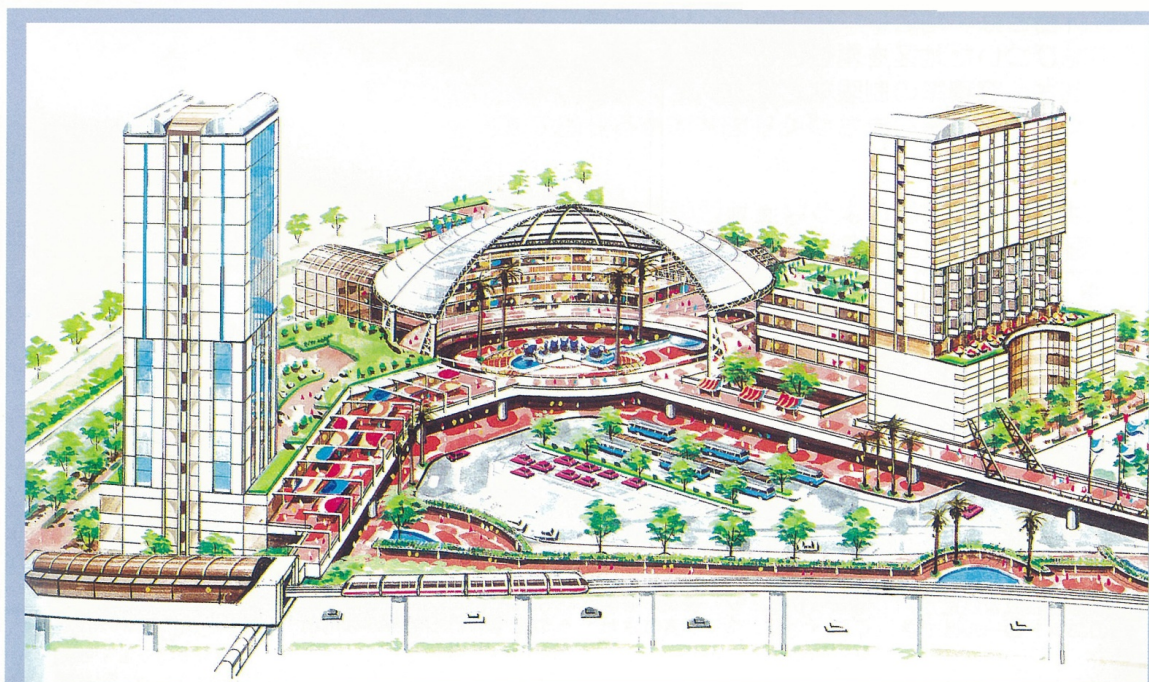
各地区のイメージ

沿道住宅地区のイメージ



沿道型施設地区のイメージ

商業業務地区のイメージ



沿道ビル施設のイメージ



集合住宅地区のイメージ

一般住宅地区のイメージ



那覇新都心のイメージ



※地区整備計画における建築物等に関する事項については、①地区別の制限、②全地区に共通する制限があります。その他、各事項の詳細については、建築指導課ホームページの「地区計画区域内における建築物等の制限について（補足）」も別途参照ください。

● 建築物等に関する事項①地区別の制限

一般住宅地区 A地区

区分の名称	A-1地区	A-2地区	A-3地区
用途の名称	第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域 (用途地域での制限があります。)	第1種中高層住居専用地域 (用途地域での制限があります。)	第1種中高層住居専用地域 第1種住居地域 (用途地域での制限があります。)
建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	150㎡	150㎡
	ただし、公益上必要と認められるものや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、その全部を一つ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高限度	(用途地域より12m)	16m	—

集合住宅地区 B地区

区分の名称	B-1地区	B-2地区	B-3地区	B-4地区	B-5地区
用途の名称	第2種中高層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域			
建築物等の用途の制限	用途地域による制限の他に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。) 事務所の用に供する部分の延べ面積が500㎡を超える建築物	(用途地域での制限があります。)			
建築物の敷地面積の最低限度	700㎡	500㎡	700㎡	250㎡	250㎡
	ただし、公益上必要と認められるものや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、その全部を一つ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高限度	—	—	—	—	16m

沿道住宅地区 C地区

区分の名称	C-1地区	C-2地区
用途の名称	第2種住居地域	第2種中高層住居専用地域
建築物等の用途の制限	用途地域による制限の他に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。) 1. 自動車教習所 2. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、遊技場、その他これらに類するもの。ただし、遊技場で他の施設に附属するもの（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超えないものについてはこの限りでない。 3. 1階又はこれに類する階で新都心中央線及び新都心東通り線に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの。 4. 畜舎	(用途地域での制限があります。)
建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	150㎡
	ただし、公益上必要と認められるものや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、その全部を一つの敷地として使用する場合はこの限りでない。	

沿道型施設地区 D地区

地区の名称	D-1地区		D-2地区
用途の名称	近隣商業地域		準住居地域
建築物等の用途の制限	用途地域による制限の他に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。) 1. 自動車教習所 2. 倉庫業を営む倉庫その他これに類するもの。 3. 1階又はこれに類する階で国道58号及び那覇中環状線に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供するもの。 4. 畜舎		畜舎
建築物の敷地面積の最低限度	250㎡		250㎡
	ただし、公益上必要と認められるものや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、その全部を一つの敷地として使用する場合はこの限りでない。		

商業業務地区 E地区

区分の名称	E-1地区	E-2地区	E-3地区
用途の名称	商業地域	第2種住居地域／近隣商業地域	商業地域
建築物等の用途の制限	用途地域による制限の他に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。) 1. 自動車教習所 2. 倉庫業を営む倉庫その他これに類するもの。 3. 個室付浴場、ストリップ劇場等。 4. 1階又はこれに類する階で道路に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供するもの。 5. 1階又はこれに類する階で道路に面する部分をバー、キャバレー等の夜間のみ営業する商業施設。 6. 畜舎		
	この項の制限は、近隣商業地域内の建築物に限る。	この項の制限は、近隣商業地域内の建築物に限る。	
	1. 自動車教習所 2. 倉庫業を営む倉庫その他これに類するもの 3. 1階又はこれに類する階で那覇中環状線に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供するもの 4. マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、遊技場、その他これらに類するもの 5. 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの 6. 1階又はこれに類する階で道路又は地区施設に面する部分を夜間のみ営業する商業施設 7. 畜舎	1. 自動車教習所 2. 倉庫業を営む倉庫その他これに類するもの 3. 個室付浴場、ストリップ劇場等。 4. 1階又はこれに類する階で道路に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供するもの。 5. 1階又はこれに類する階で道路に面する部分をバー、キャバレー等の夜間のみ営業する商業施設。 6. 畜舎	1. 自動車教習所 2. 倉庫業を営む倉庫その他これに類するもの。 3. 個室付浴場、ストリップ劇場等。 4. 1階又はこれに類する階で道路に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供するもの。 5. 1階又はこれに類する階で道路に面する部分をバー、キャバレー等の夜間のみ営業する商業施設。 6. 畜舎
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	100% (最低容積率)	100%	—
	ただし、土地利用状況等から本制限の目的を害する恐れがないと認めるときにはこの限りでない。		
建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	1,000㎡	250㎡
	ただし、公益上必要と認められるものや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、その全部を一つの敷地として使用する場合はこの限りでない。		

※地区整備計画における建築物等に関する事項については、①地区別の制限、②全地区に共通する制限があります。その他、各事項の詳細については、建築指導課ホームページの「地区計画区域内における建築物等の制限について（補足）」も別途参照ください。

● 建築物等に関する事項②全地区に共通する制限

区分の名称	全 地 区
壁面の位置 の制限	建築物の外壁又は柱面から敷地及び地区施設の境界線までの距離は、境界線の種類に応じ、次に掲げる数値（m）以上後退した位置とする。ただし、墓についてはこの限りでない。 1. 〈道路(1)地区〉：道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路境界線から1.5m以上後退した位置とする。ただし、建築物の敷地面積が150㎡未満の角地（2以上の道路に接する敷地）については1.0m以上後退した位置とする。 2. 〈道路(2)地区〉：道路に面する建築物の外壁又は柱面は、地盤面からの高さが2.5m以下の部分は、道路境界線から2.0m以上後退した位置とし、高さが2.5mを超える部分については、1.0m以上後退した位置とする。ただし、建築物の敷地面積が150㎡未満の角地（2以上の道路に接する敷地）については、地盤面からの高さが2.5m以下の部分は、1.5m以上後退した位置とし、高さが2.5mを超える部分については1.0m以上後退した位置とする。 3. 〈道路(3)地区〉：道路に面する建築物の外壁又は柱面は、地盤面（道路面）からの高さが3.0m以下の部分は、道路境界線から2.0m以上後退した位置とし、高さが3.0mを超える部分については、1.0m以上後退した位置とする。 なお、そ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、工作物は設置してはならない。ただし、道路境界線から1.0mを超える部分については、植栽、地盤面までの階段等はこの限りでない。 4. 〈道路(4)地区〉：道路に面する建築物の外壁又は柱面は、地盤面（道路面）からの高さが3.0m以下の部分においては、道路境界線から2.5m以上後退した位置とし、高さが3.0mを超える部分については、1.0m以上後退した位置とする。 なお、そ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、工作物は設置してはならない。ただし、道路境界線から1.5mを超える部分については、植栽、地盤面までの階段等はこの限りでない。 5. 〈道路(5)地区〉：道路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。 6. 〈道路(6)地区〉：道路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。 なお、そ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、工作物は設置してはならない。ただし、道路境界線から3.0mを超える部分については、植栽、地盤面までの階段等はこの限りでない。 7. 〈地区施設地区〉：地区施設に面する建築物の外壁又は柱面は、地区施設境界線を超えてはならない。ただし、歩行者専用通路及び広場の機能に支障がないと市長が認める場合の一般歩行用人工地盤等の設置については、この限りでない。 8. 隣地境界及び歩行者専用道路境界：隣地境界線及び歩行者専用道路境界線に面する建築物の外壁又は柱面は、次のとおり後退した位置とする。 ① A、B、C地区内では、1.0m以上後退した位置とする。ただし、敷地面積が150㎡未満、又は敷地の短辺が9.0m未満の敷地は、0.5m以上後退した位置とする。 ② D-2地区内では、0.5m以上後退した位置とする。

区分の名称	全 地 区
建築物等の形態又は意匠の制限	1. A－1地区、A－2地区及びB－5地区内の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. 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. 屋外広告物の色彩・形態等の意匠は、周囲の環境に配慮したものとし、建築物の壁面から突出する看板等を設置する場合は、以下の各号のすべてに適合したものとする。 ① 地盤面（道路面）から看板等の下端までの高さが3.5m以上のもの ② 壁面の位置の制限からの突出距離が1.0mを超えないもの 4. 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。 5. 建築設備類は、道路等周囲から見えにくいよう配慮する。 6. 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 道路(1),(2)地区の道路境界線から1.0m以上後退した位置とする。 ② 道路(3),(4),(5),(6)地区の道路境界線からの後退距離は、壁面の位置の制限に準ずる。 ③ 地区施設地区の地区施設境界線に面する建築物の底の先端の位置は、壁面の位置の制限に準ずる。 ④ A, B, C地区及びD－2地区の隣地境界線からは0.5m以上後退した位置とする。 7. 建築物の出窓、ベランダ、外階段及び受水槽等の位置は、壁面の位置の制限に準ずる。
垣又はさくの構造制限	1. 垣又はさくの構造は次の各号の一に掲げるもの、又はそれらを組み合わせたものとする。ただし、門についてはこの限りでない。 ① 生垣 ② 地盤面からの高さが0.9m以下のブロック及びコンクリートの基礎部分の上に、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、全体の高さは地盤面から1.5m以下とする。）。ただし、擁壁のある敷地におけるブロック及びコンクリート等の高さは擁壁天端から0.6m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、建て替え時を除く。 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。

● 壁面の位置の制限

道路及び隣地境界からの壁面後退（セットバック）

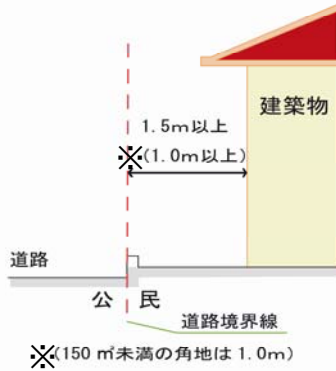
（出窓、ベランダ、外階段等も含まれます。また、庇の先端については別途制限されますので、地区整備計画の ● 建物等に関する事項②全地区に共通する制限の「建築物等の形態又は意匠の制限」の項参照）

壁面後退とは良好な外部空間を実現するための制限で、道路や隣地の境界線から建築物等の外壁や柱面を後退させることをいいます。

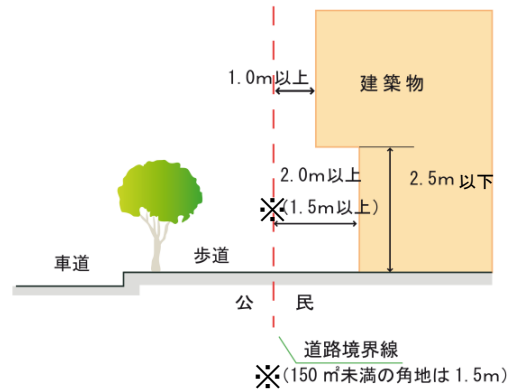
新都心地区の各道路は、幹線道路から区画道路まで、きめ細かい演出が考えられています。それは、住民や来街者にやさしい空間づくりを目指し、通りの特性に合った道路境界線からの後退距離を定めています。また、隣地からの後退については、主に住居系の地区での良好な住環境の確保（通風・採光等）を目的として後退距離を定めています。



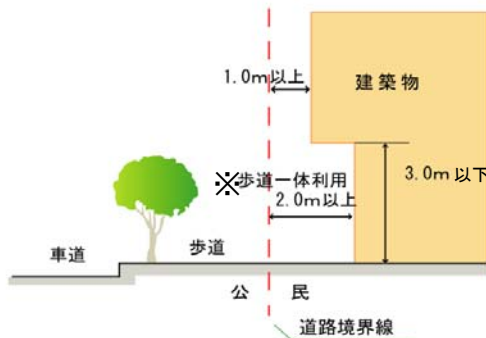
道路（１）地区



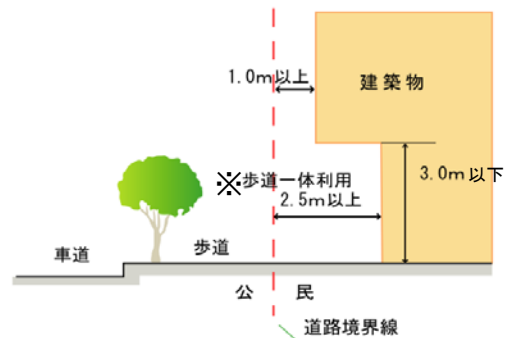
道路（２）地区



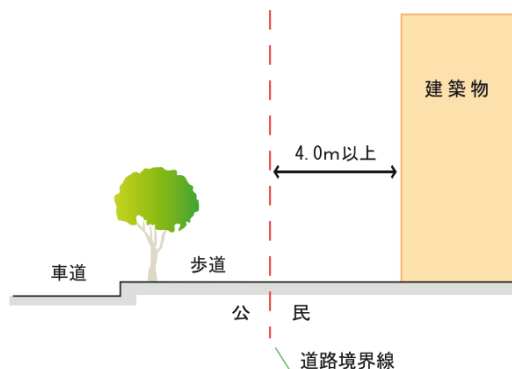
道路（３）地区



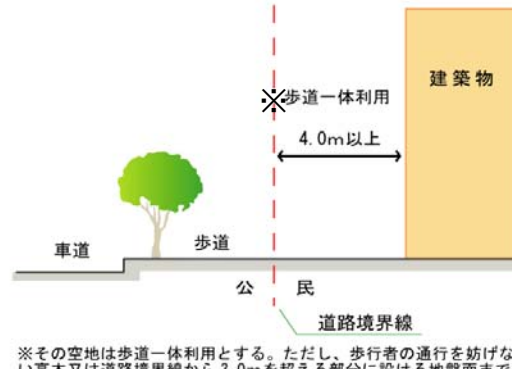
道路（４）地区



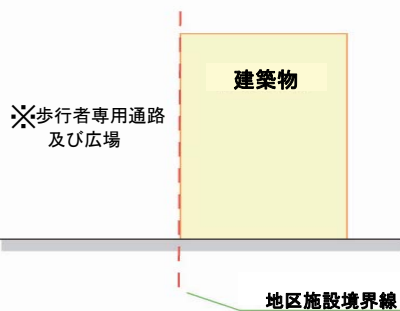
道路（５）地区



道路（６）地区



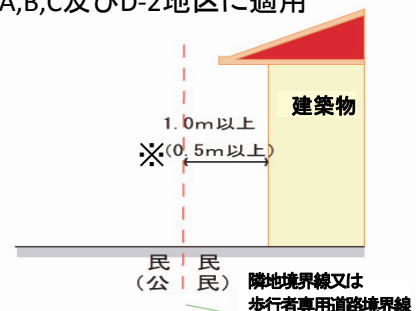
地区施設 地区



※歩行者専用通路及び広場の機能に支障がないと市長が認める場合の一般歩行用人工地盤等の設置についてはこの限りでない。（緑地帯は除く。）

隣地境界及び歩行者専用道路境界

A,B,C及びD-2地区に適用



※A,B,C地区で、敷地面積が150㎡未満の敷地、又は敷地の短辺が9.0m未満の敷地は0.5m以上の後退
※D-2地区は、0.5m以上の後退

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、届出をされた計画が地区区内計画の内容に適合しているか審査します。

届出の必要な行為

那覇新都心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

届けに必要な添付書類

	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：別記様式第十一の三
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なもの。
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	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。
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		登記簿及び公図の写しなど。（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



- ※1 工事着手の30日前までに届出をします。（A4サイズで2部提出します。）
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。
- ※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

那覇市 都市計画部 建築指導課 ☎ 098-951-3244

※このパンフレットは、再生紙を使用しています。