

『ゆとりある公共住宅地区と
良好な住宅・サービス施設地区』
をめざして



那覇市大名市営住宅地区

地区計画

那覇市

【那覇市大名市営住宅地区】地区計画の方針

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、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、那覇市北東部に位置し、大名市営住宅が立地しています。当該市営住宅の住棟は概ね築後30年以上が経過しており、建物の老朽化に伴う建替事業が計画されています。当該地区の周辺は、低層住宅地や公共施設用地(児童自立支援施設等)となっており、市営住宅の建替えに併せ、周辺地区との調和に配慮したゆとりある公共住宅地区、良好な都市型住宅や近隣へのサービスを目的とした施設が立地する地区の形成を目標とします。

土地利用の方針

ゆとりある公共住宅地区、良好な都市型住宅や近隣へのサービスを目的とした施設が立地する地区の形成を図るため、地区を公共住宅地区、住宅・サービス施設地区に区分し、それぞれの方針に基づき土地利用を誘導します。

1 公共住宅地区	市営住宅の立地する地区として、緑豊かなオープンスペースを確保するとともに周辺の住環境との調和を図り、ゆとりある公共住宅の立地を図ります。
2 住宅・サービス施設地区	都市型住宅やサービス施設の立地する地区として、周辺の住環境との調和を図り、良好な都市型住宅や近隣へのサービスを目的とした施設の立地を図ります。

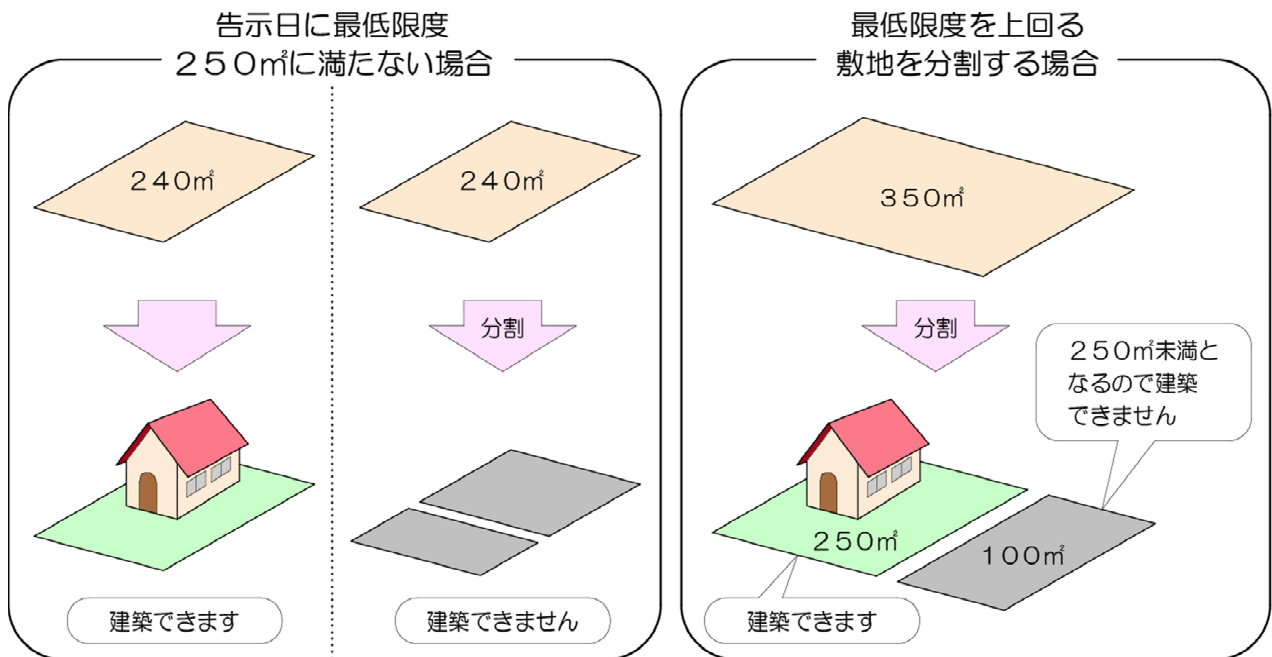
【那覇市大名市営住宅地区】地区計画の内容

敷地面積の最低限度

住宅・サービス施設地区においては、敷地の細分化を防ぐため、建築物を建てる場合250㎡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23年11月30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250㎡の場合



壁面の位置の制限

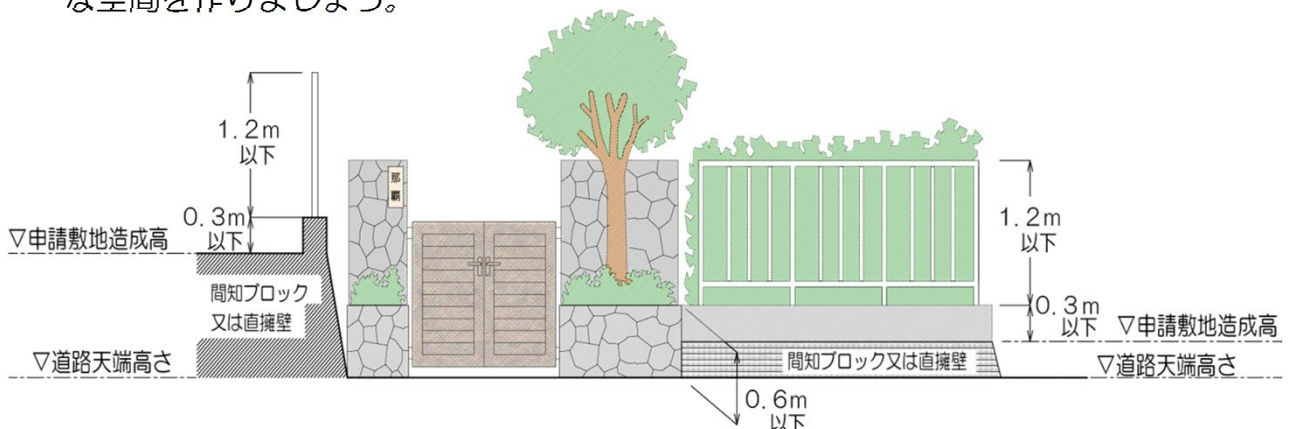
各建築物間や建築物と公共施設間に良好なゆとりある外部空間を確保することを目的に、壁面位置を制限しています。

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

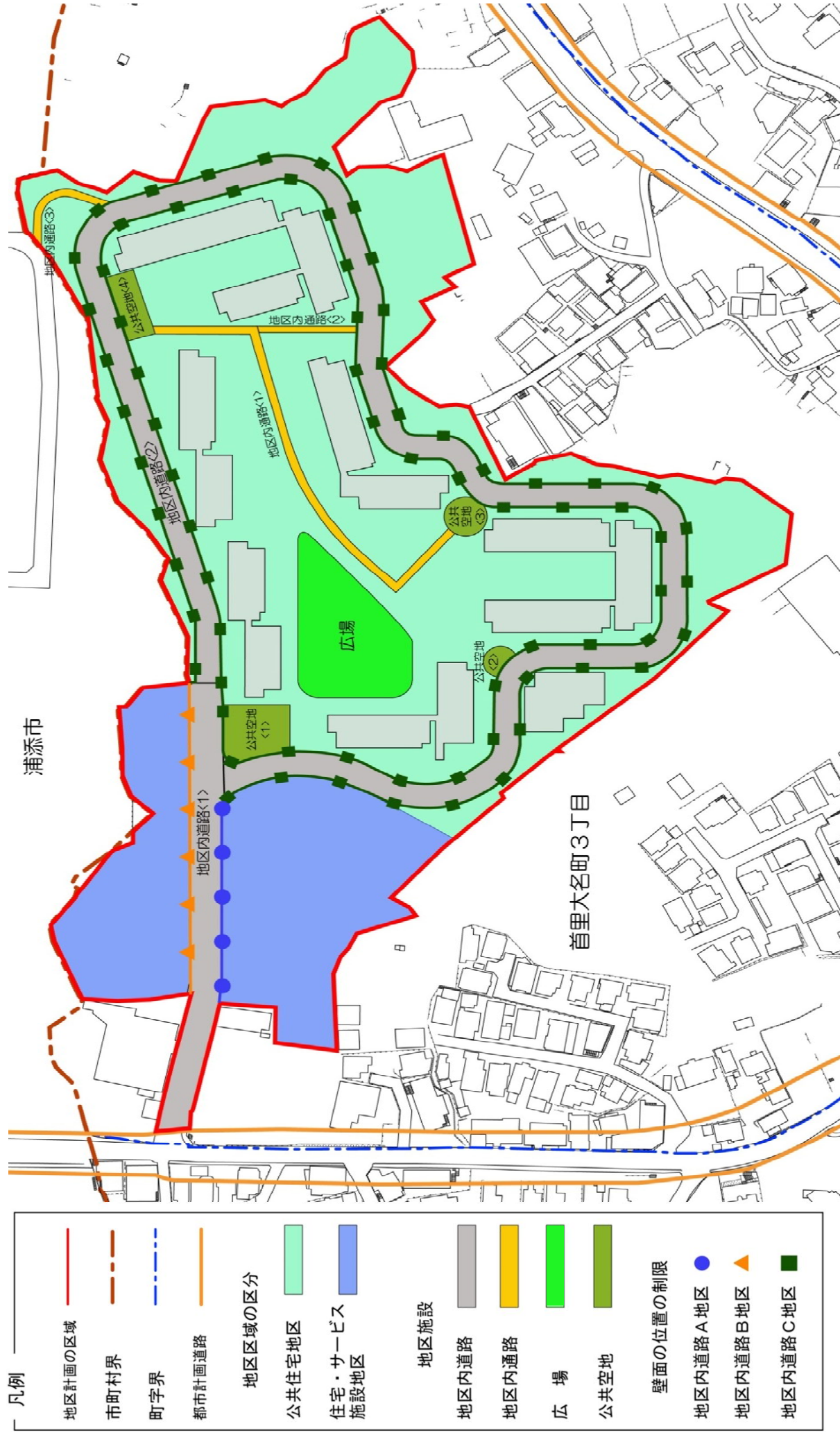
良好な景観の形成を図るため、周辺環境に調和しない形態、色彩その他の意匠について制限します。

垣又はさくの構造の制限

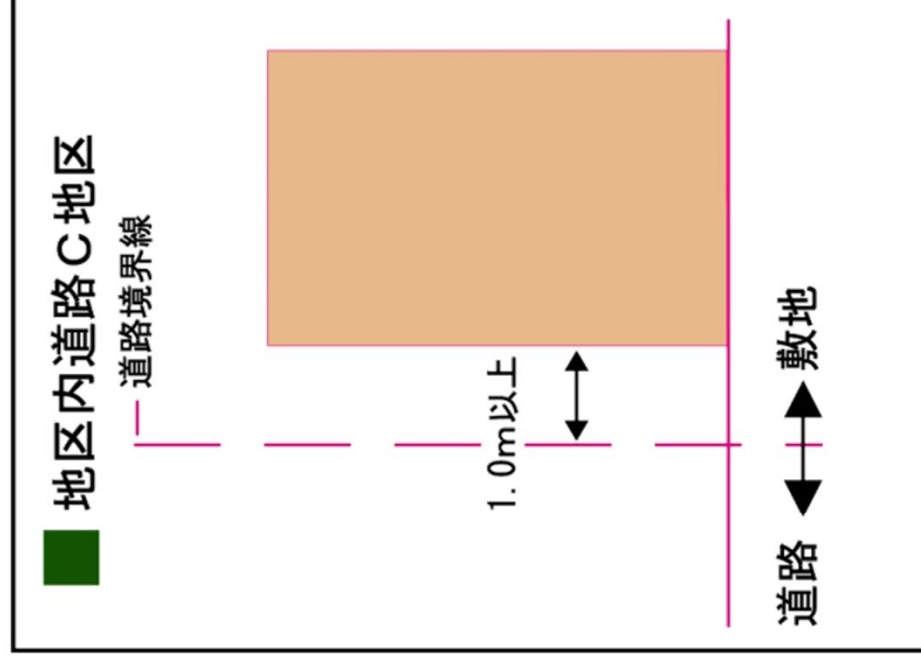
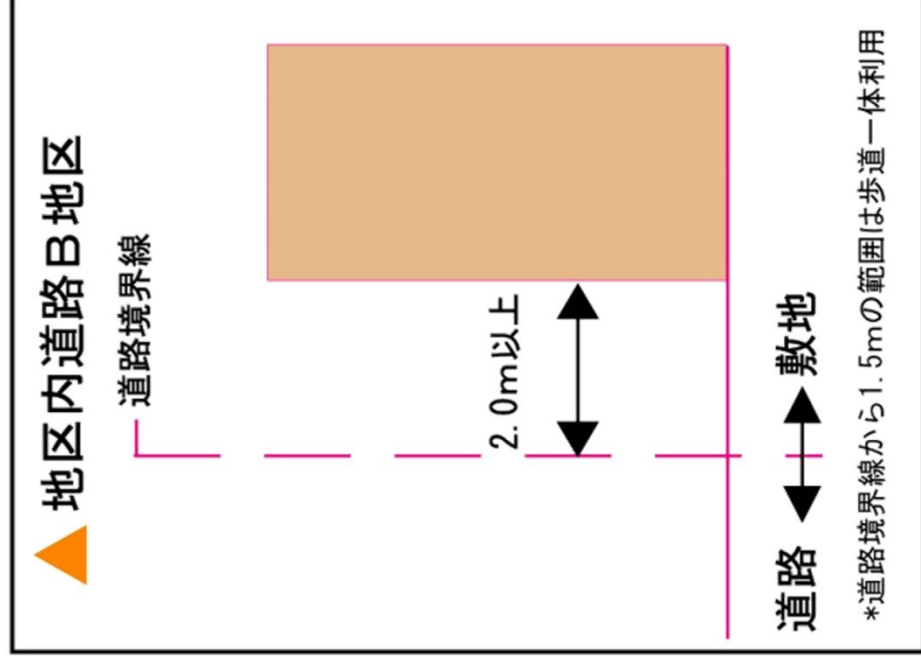
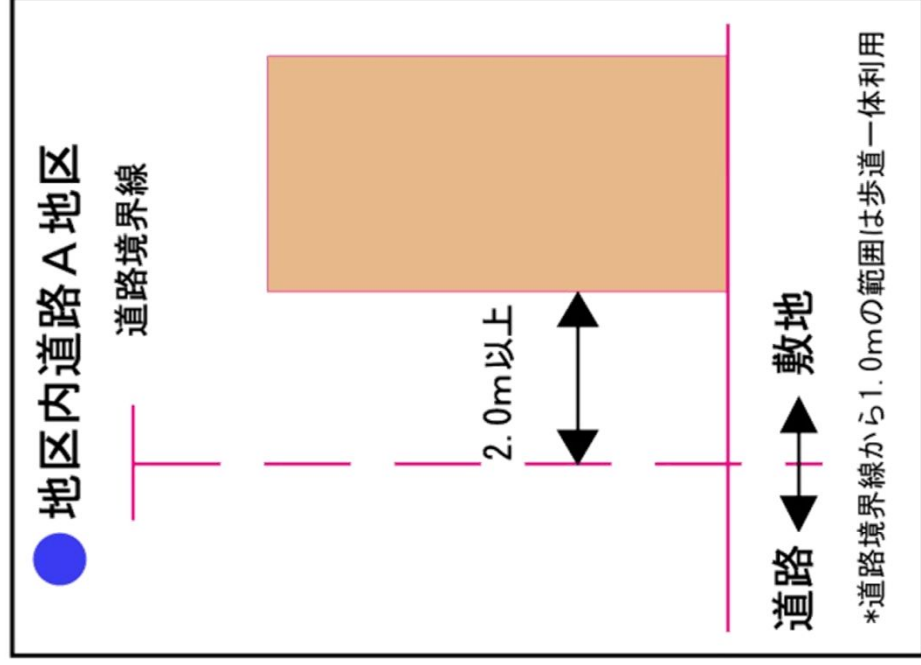
緑あふれる開放的なまちをつくるため、垣・さくの構造について、中高木、四季を彩る草花による生け垣あるいは開放性のあるフェンスとし、緑豊かで個性的な空間を作りましょう。



【那覇市大名市営住宅地区】地区計画の計画図



〔那覇市大名市営住宅地区〕地区計画の計画図



〔那覇市大名市営住宅地区〕地区整備計画

位置		那覇市首里大名町3丁目の一部	
面積		約 5.5 ha	
地区 区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模		1 地区内道路<1>： 幅員 10.0m 延長 約140m 2 地区内道路<2>： 幅員 9.5m 延長 約600m 3 地区内通路<1>： 幅員 3.0m 延長 約150m 4 地区内通路<2>： 幅員 2.0m 延長 約25m 5 地区内通路<3>： 幅員 4.0m 延長 約25m 6 広場： 面積 約1,800㎡ 7 公共空地<1>： 面積 約400㎡ 8 公共空地<2>： 面積 約50㎡ 9 公共空地<3>： 面積 約150㎡ 10 公共空地<4>： 面積 約150㎡
地区 区 整 備 計 画	地区の区分	区分の名称	公共住宅地区
		区分の面積	約4.5ha ＊地区施設の面積を含む。
	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	250㎡
		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（以下「外壁等」という。）の面から地区施設境界線又は隣地境界線までの距離は、境界線の種類に応じ、次に掲げる数値以上でなければならない。 1 地区内道路A地区、地区内道路B地区：地区内道路境界線から2.0m 2 地区内道路C地区：地区内道路境界線から1.0m 3 地区内通路<1>、地区内通路<2>、地区内通路<3>：地区内通路境界線から1.0m 4 広場、公共空地：広場境界線及び公共空地境界線から1.0m 5 隣地：隣地境界線から1.0m	
		壁面の位置の制限が定められた区域のうち、地区施設境界線から次に掲げる数値の範囲においては、歩道と一体利用するために確保されるものとし、塀、垣又はさく、広告物、看板等の工作物を設置してはならない。 1 地区内道路A地区：道路境界線から1.0m 2 地区内道路B地区：道路境界線から1.5m	
	お壁設置後の工退制限物域の		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	1 屋外広告物の形態又は色彩その他の意匠は、周囲の景観に調和するように配慮したものとする。 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 建築物等の仕上げ材は、周辺環境と調和したものとするよう配慮する。 4 建築設備類は、道路等周辺から見えにくいよう配慮する。 5 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、壁面の位置の制限に準ずる。 6 建築物の庇の先端から地区施設境界線、又は隣地境界線までの距離は、境界線の種類に応じ、次に掲げる数値以上でなければならない。 ① 地区内道路A地区、地区内道路B地区、地区内道路C地区、地区内通路<1>、地区内通路<2>、地区内通路<3>、広場、公共空地：壁面の位置の制限に準ずる。 ② 隣地：隣地境界線から0.5m
		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。（ただし、門柱及び門扉についても周辺環境に配慮したものとする） 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。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及びコンクリート等の高さは擁壁天端から0.3m以下とする。
	備考		1 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。 2 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。 3 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、届出をされた計画が地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

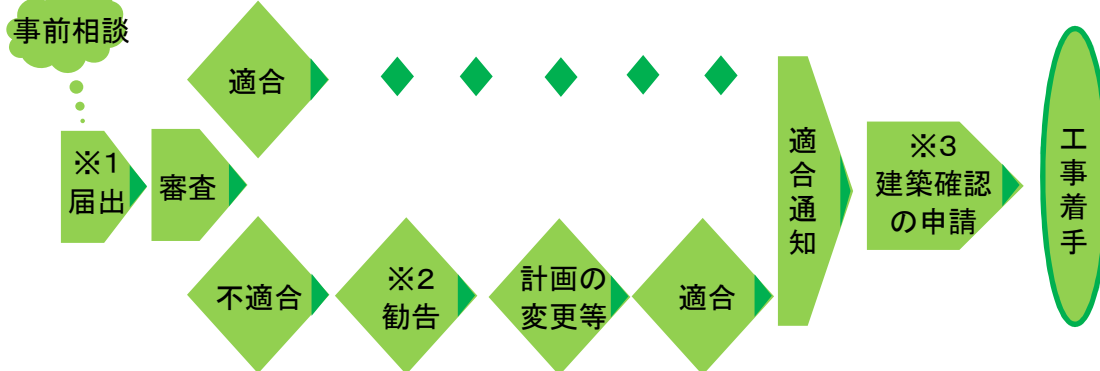
那覇市大名市営住宅地区地区計画の区域内で届出の必要な行為は、次のような場合です。

- (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。