

『安全で快適な利便性のある都市空間の創出』



をめざして

小禄南地区

地区計画

那覇市

小禄南地区は、那覇市の南に位置し、市施行の土地区画整理事業が施行されている地区です。小禄南地区地区計画では、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、緑豊かで質が高く、利便施設の含まれた、安全で快適で便利な都市型住宅地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、土地区画整理事業による面整備に合わせ、地区計画を策定し、計画的に市街地を誘導し、緑豊かで質が高く、利便施設の含まれた良好な複合住宅地の形成を目標とします。

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、住宅C地区、沿道地区に区分し、土地利用を誘導します。

- 1 住宅A地区 周辺環境に調和した集合住宅を含む中層住宅を誘導します。
- 2 住宅B地区 周辺環境に調和した集合住宅を含む中層住宅を誘導します。
- 3 住宅C地区 沿道地区を補完する店舗等を含む中層住宅を誘導します。
- 4 沿道地区 県道7号バイパス沿道の商業・業務サービス施設を合わせ持つ集合住宅などの立地を図り、本地区の中心となる地区を目指します。

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市街地形成を図り、落ちつきのある緑豊かな都市空間を創出するため、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

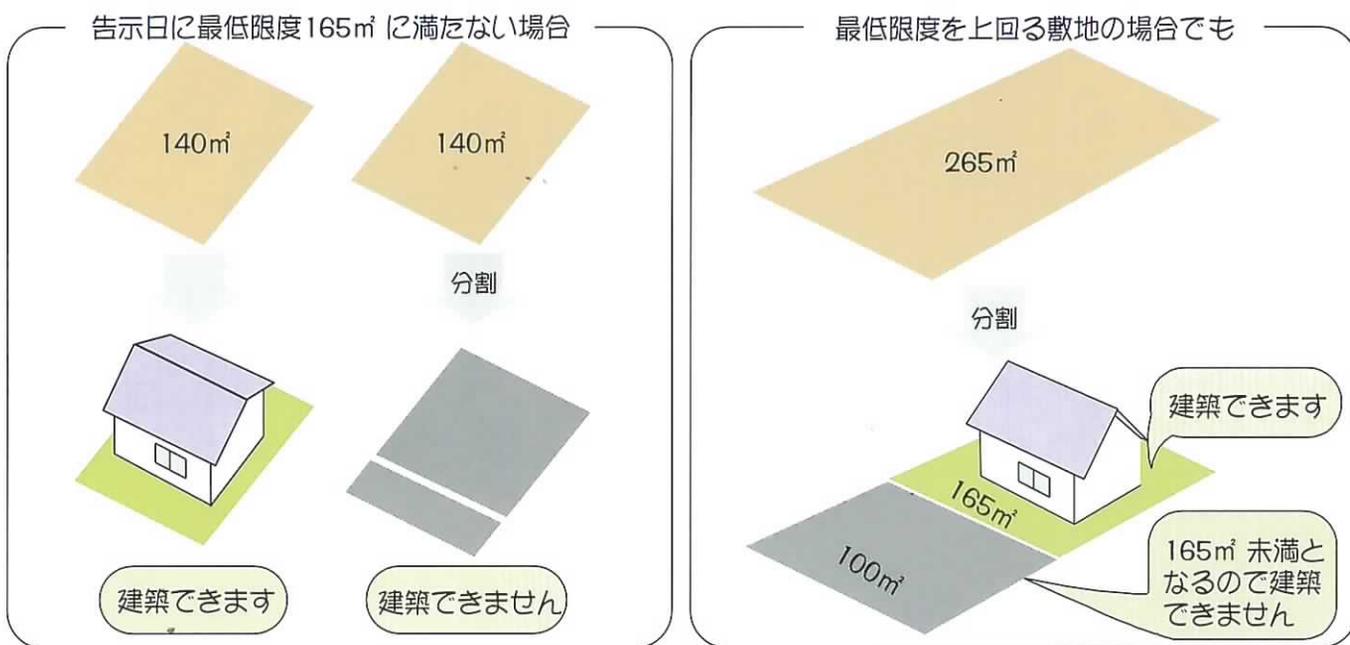
地区にふさわしくない、あるいは必要としない建築物等の用途については、制限します。

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。

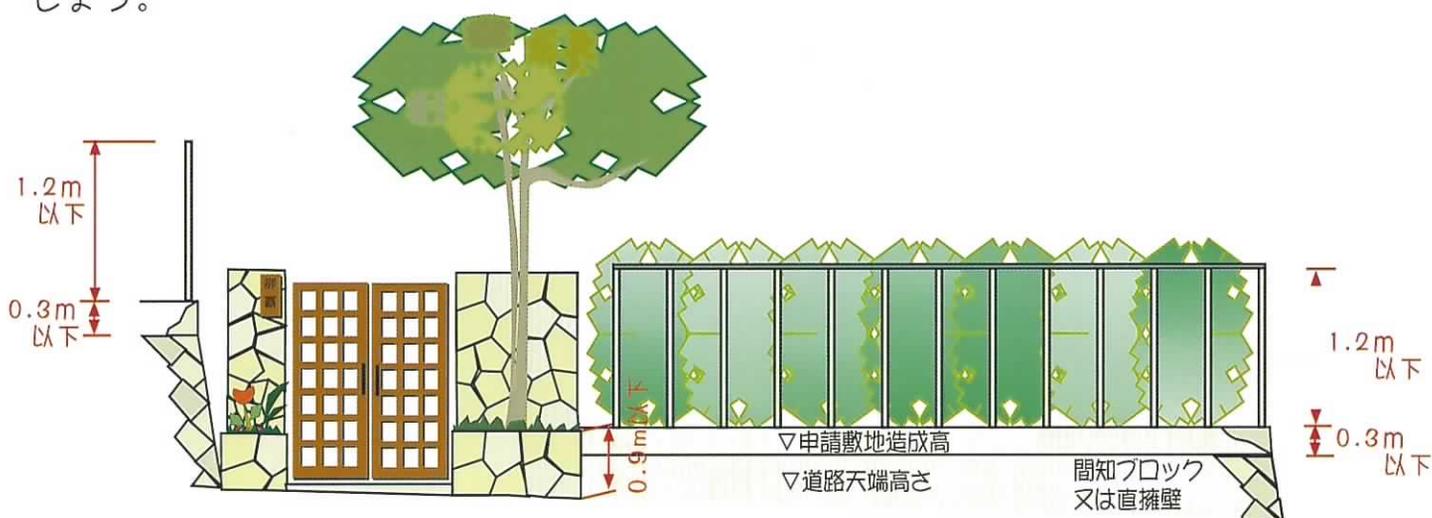
ただし、告示日(平成8年4月1日)以前に最低限度に満たないものについては、この制限は適用されませんが、分割すると建築できなくなる場合があります。

例) 敷地面積の最低限度が165㎡の場合



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。

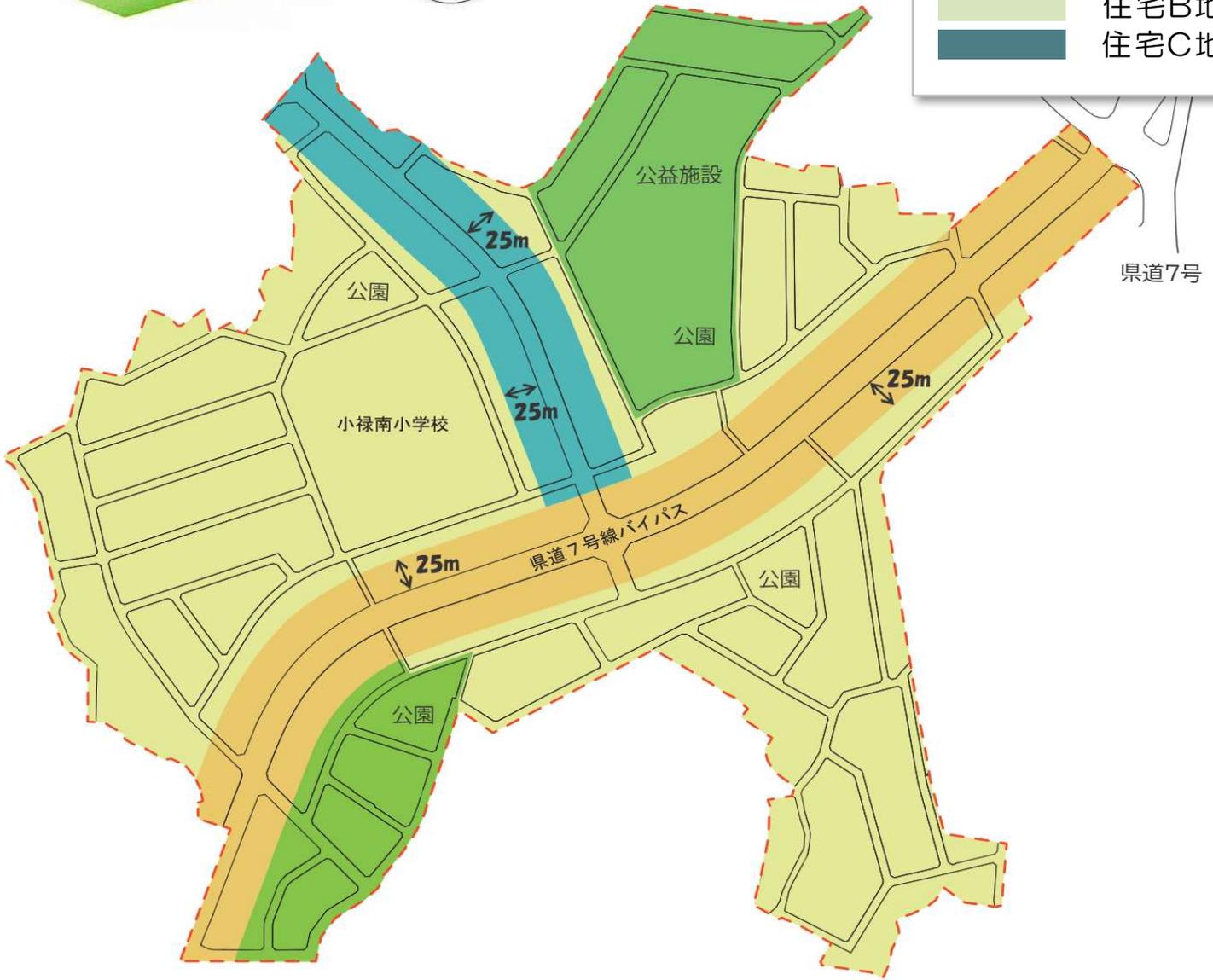


〔小禄南地区〕地区計画計画図

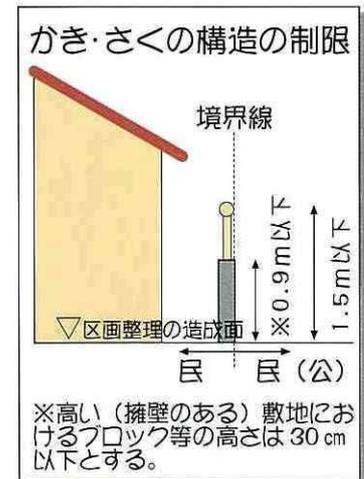
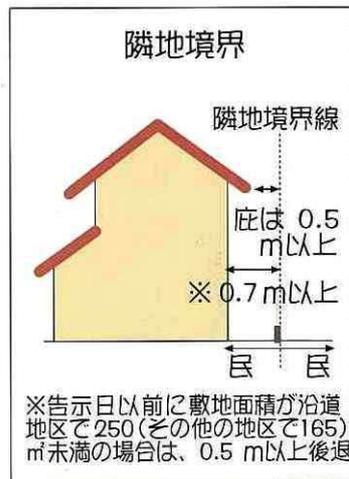
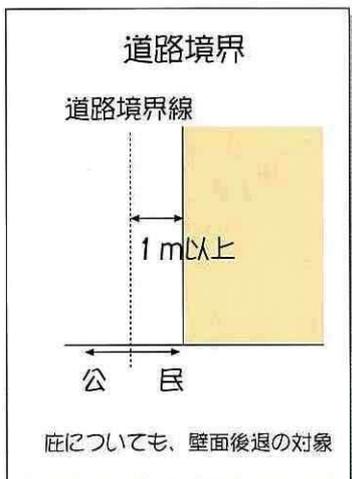


地区区分の名称

- - - 計画区域
- 沿道地区
- 住宅A地区
- 住宅B地区
- 住宅C地区



壁面後退図



※出窓、ベランダ、外階段、受水槽などについても、壁面後退の対象となります。

【小祿南地区】地区整備計画

位置		那覇市字小祿、小祿2・3・4・5丁目			
地区の区分	名称	住宅A地区	住宅B地区	住宅C地区	沿道地区
	面積	約5.3ha	約16.3ha	約3.0ha	約6.5ha
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神社、寺院、教会等 ②火薬等の危険物の貯蔵処理施設。 ③店舗、事務所等の床面積の合計が1,000㎡を越えるもの。	①神社、寺院、教会等 ②火薬等の危険物の貯蔵処理施設。	①神社、寺院、教会等 ②火薬等の危険物の貯蔵処理施設。	①神社、寺院、教会等 ②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を除く。） ③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、他の施設に付属し、その施設の延べ面積の二分の一を超えないものについてはこの限りでない。 ④自動車教習所、畜舎、その他これらに類するもの。
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡		250㎡	
		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。			
	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、境界線の種類に応じ、次に掲げる数値以上後退した位置とする。ただし、墓地についてはこの限りでない。 1 道路境界線からの壁面の位置 道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路境界線から1.0m以上後退した位置とする。 2 隣地境界線からの壁面の位置 隣地と接する部分の建築物の外壁又は柱面は、隣地境界線から0.7m以上後退した位置とする。ただし、告示日において、沿道地区で、敷地面積が250㎡未満、その他の地区で、敷地面積が165㎡未満の場合は、0.5m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 屋外広告物の色彩、形態等の意匠は、周囲の景観的調和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 建築設備類は道路など周辺から見えにくいよう配慮する。 4 擁壁面に張り出した形態の架台、その他これらに類するものは設けてはならない。 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（建築物の外壁又は柱面）の位置の制限に準ずる。 6 各建築物の庇の先端は、境界線の種類に応じ、次に掲げる数値以上後退した位置とする。 ①道路境界線から庇の先端は、1.0m以上後退した位置とする。 ②隣地境界線から庇の先端は、0.5m以上後退した位置とする。				
かき又はさくの構造の制限	かき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90cm以下のブロック、及び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、及びコンクリート等の高さは区画整理による造成高から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て必要な事項は、運用基準で定める。				

【小祿南地区】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

小祿南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

届出の必要な添付書類

	図面	縮尺	備考
①	届出書		
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）。
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。
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。
⑨	その他、必要と認める書類・図面		仮換地指定通知書、仮換地図、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。（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

那覇市 都市計画部

建築指導課 ☎ 098-951-3244

都市計画課 ☎ 098-951-3246