

利便性の高い都市機能の形成と快適で潤いのある環境をめざして



泊地区
地区計画

那霸市

泊地区は、国道58号に面し「那霸新都心地区」と「泊ふ頭ポートルネッサンス21（とまりん等）」に近接する地区です。

泊地区地区計画では、この大型プロジェクトと調和した、快適で潤いのある都市環境の創出をめざしています。

地区計画は、市民の生活に密着したまちづくりです。まとまりがある町丁、あるいは共通した特徴を持つ地域ごとに地区の個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”を創り育していくものです。



地区計画の目標

本地区は、行政、文化、商業施設や住宅施設等の立地する「那霸新都心地区」と新しい那霸の玄関口として人が集い、ふれあい、楽しむ「泊ふ頭ポートルネッサンス21」の両地区的計画と整合性のある都市機能の形成と、快適で潤いのある都市環境づくりを目標とします。

土地利用の方針

土地の有効利用を図るため、共同ビルの建設を積極的に促進します。また、利便性の高い都市機能を備えた商店街の形成を図るために、商業・業務施設と住居施設の立体的土地利用を図ります。

地区施設の整備方針

既設道路の歩道と、建築物のセットバックにより生み出された空間を一体化させ、カラー舗装、電線の地下埋設化をし、快適な歩行者空間をつくります。

建築物等の整備方針

商業・業務地区として、土地の高度利用を図り、親しみと魅力ある活気に満ちた快適な都市環境を形成するために、建築物の共同化を推進・誘導するとともに、建築物等の用途・敷地面積・壁面の位置・高さ・形態意匠等の制限を行ないます。

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。

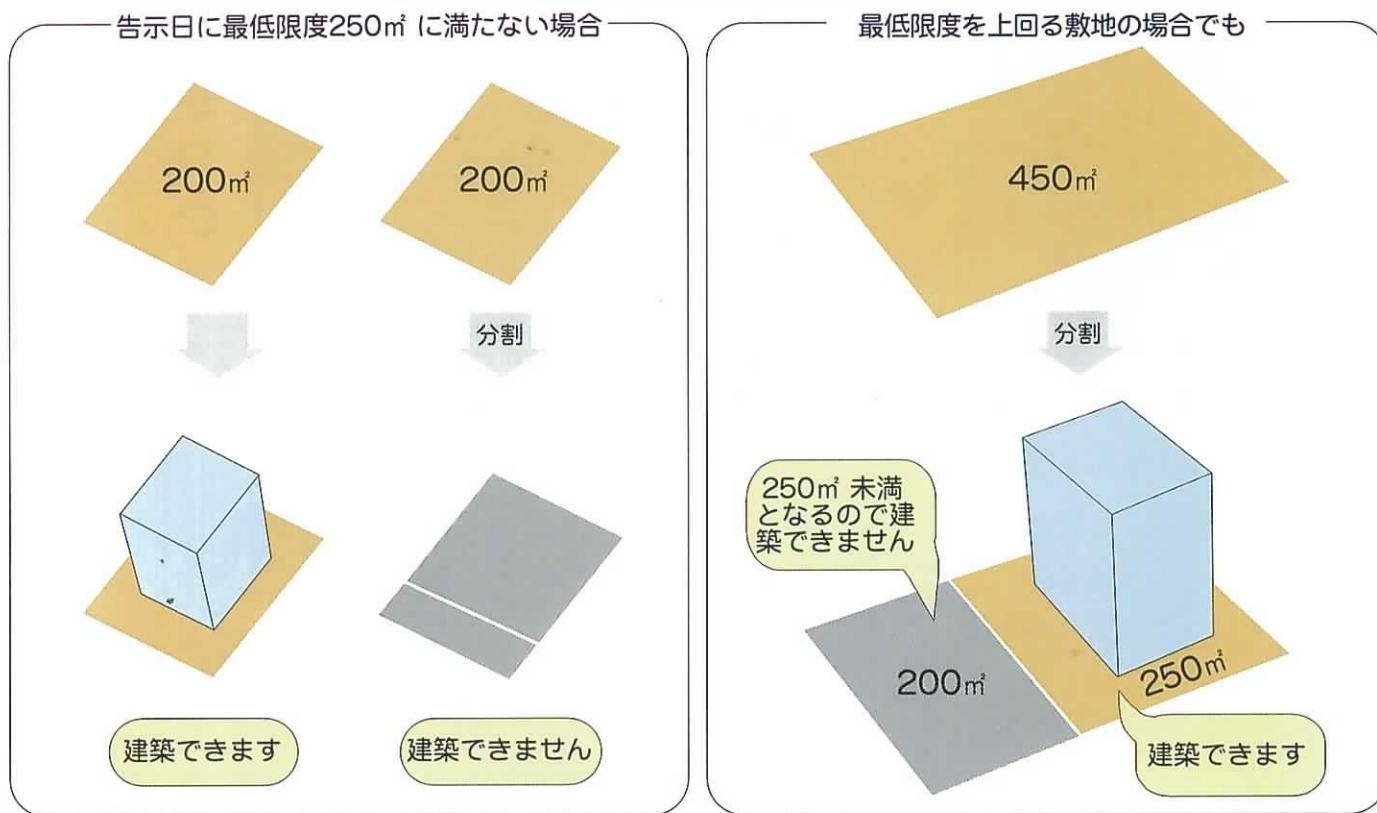
また、地区にふさわしくない、あるいは必要としない建築物等の用途については、制限します。

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。

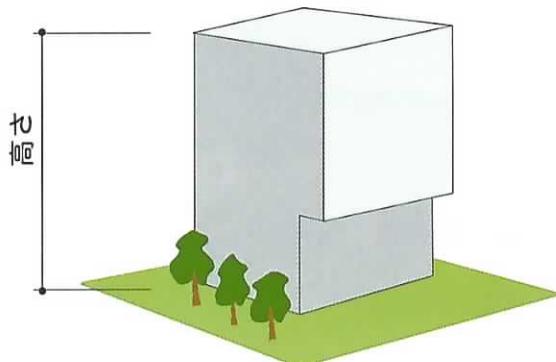
ただし、告示日（1993年2月16日）以前に最低限度に満たないものについては、この制限は適用されませんが、分割すると建築できなくなる場合があります。

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、容積率や建物の高さの最低限度を決めます。



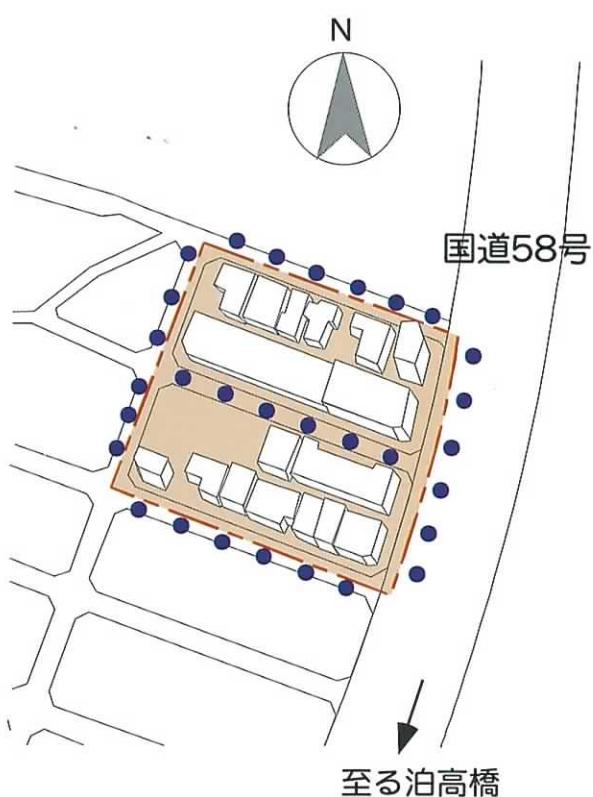
【泊地区】地区計画計画図

 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
するために、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

那覇新都心



泊ポートル
ネッサンス21

壁面後退の参考図

- 道路 (1) 地区



【泊地区】地区整備計画

位 置	那覇市泊3丁目の一部
名 称	那覇市泊地区地区計画
面 積	約0.9ha
建 築 物 等 に 関 す る 事 項	<p>建築物等の用途の制限</p> <p>建築物の1階部分には昼間型商業施設を配置する（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"> 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50m²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の合計が0.75kw以下のものに限る）。 ②マージヤン屋、ぱちんこ屋、射的場、遊技場、その他これらに類するもの（カラオケハウスを除く）。 ③キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、ダンスホール、バー、その他これらに類するもの（国道58号に面する建築物の地下及び2階以上の部分を除く）。 ④倉庫業倉庫、その他これに類するもの。 ⑤風俗関連営業の用に供する建築物。 ⑥火薬類の扱いに供する建築物。
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	200% 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。
建築物の敷地面積の最低限度	250m ² 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。
建築物等の高さの最低限度	9m 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。
壁面の位置の制限	各通り〈道路(1)地区〉において、道路面する建築物の外壁又は柱面で、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。 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。
建築物の形態または意匠の制限	各境界線から、出窓、ベランダ、外階段、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。 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。
備 考	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。 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。

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。

泊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

	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。



※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版製本、2部、届出書は1枚余分に付けてください。）

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、変更するよう効告が行われます。

※3 - 建築確認申請が必要な場合に行います。

お問い合わせは

那覇市 都市計画部 建築指導課 ☎ 098-951-3244
都市計画課 ☎ 098-951-3246