

『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



那覇市宇栄原市営住宅地区

地区計画

那覇市

【那覇市宇栄原市営住宅地区】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、那覇市南西部、豊見城市との境界付近に位置し、宇栄原市営住宅が立地しています。市営住宅の住棟は概ね築後40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。当地区の周辺地区は低中層住宅地や公共施設用地(小学校等)となっており、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、緑化施設を確保するとともに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。

地区施設の整備方針

地区内には、以下の地区施設の整備を図ります。

- 1 歩道状通路
快適に歩行できる空間を確保するため、歩道状通路の整備を図ります。
- 2 地区内歩行者通路
歩行者の利便性向上のため、地区内歩行者通路の整備を図ります。
- 3 地区内道路
車両の適切な動線確保のため、地区内道路の整備を図ります。
- 4 広場
レクリエーション活動の増進、防災性能の向上及び緑化の推進のため、広場の整備を図ります。
- 5 公共空地
歩道や地区内歩行者通路を利用する歩行者の溜まり空間を確保するため、公共空地の整備を図ります。

建築物等の整備方針

快適な歩行空間、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、以下の制限を行います。

- 1 建築物等の用途の制限
- 2 建築物の敷地面積の最低限度
- 3 建築物の緑化率の最低限度
- 4 壁面の位置の制限
- 5 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- 6 垣又はさくの構造の制限（生垣、フェンス等）

その他整備・開発及び保全に関する方針

- 1 道路、駐車場、広場、宅地等の緑化を推進する。
- 2 地区内に植生する樹木で、良好な住環境の形成に必要なものについては、積極的にその保全を図り、緑化環境の増進に寄与します。
- 3 公共住宅地区においては、擁壁及び建築物の壁面・ベランダの緑化を推進します。

〔那覇市宇栄原市営住宅地区〕地区計画の内容

用途の制限

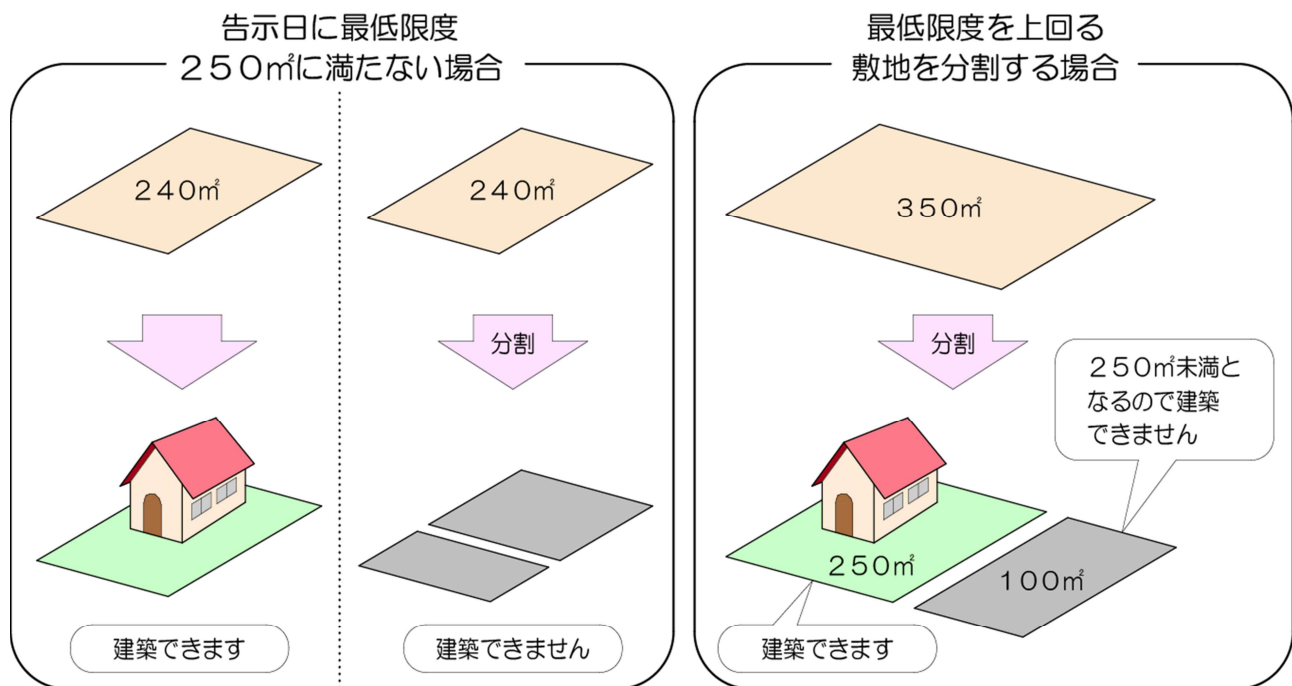
那覇市宇栄原市営住宅地区においては、ゆとりある公共住宅地区、良好な都市型住宅や近隣へのサービスを目的とした施設が立地する地区を形成するため、地区にふさわしくない、あるいは必要としない建築物等の用途については、制限します。

敷地面積の最低限度

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20年5月8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

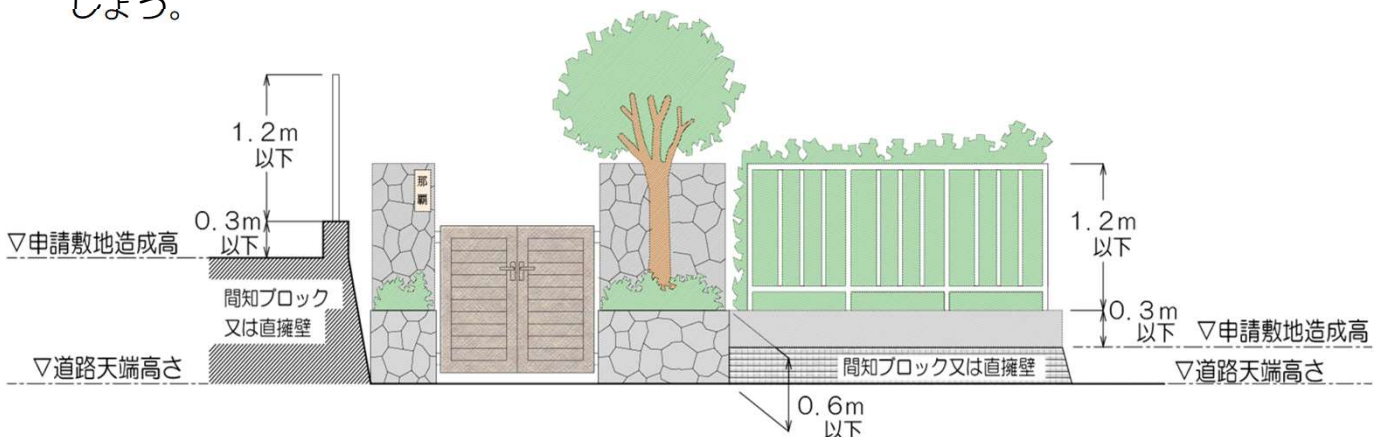
各建築物間や建築物と公共施設間に良好なゆとりある外部空間を確保することを目的に、壁面位置を制限しています。

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

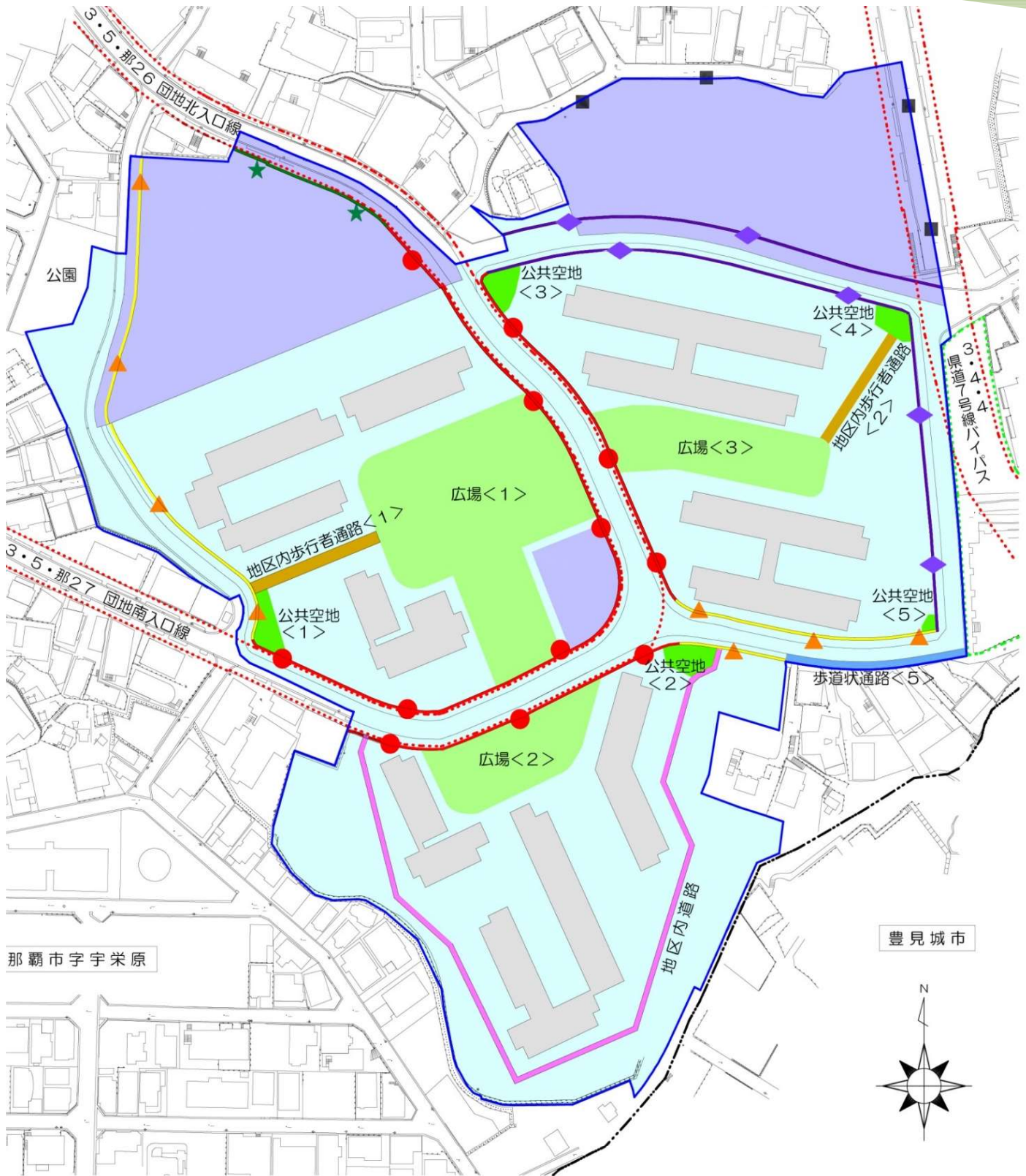
那覇市宇栄原市営住宅地区では、良好な景観の形成を図るため、周辺環境に調和しない形態、色彩その他の意匠について制限します。

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之開放性あるフェンスとし、緑豊かで個性的な空間を作りましょう。



【那覇市宇栄原市営住宅地区】地区計画図



凡 例

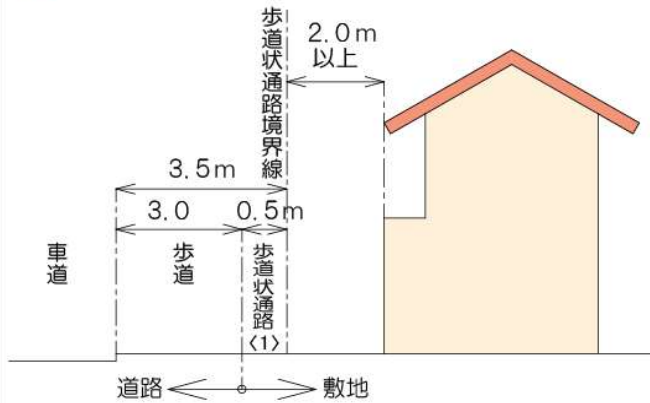
計 画 区 域	———
市 町 村 界	———
都市計画道路	
都市計画公園	
地区区域の区分	
公共住宅地区	□
住宅・サービス施設地区	□

地区施設	
歩道状通路<1>	■
歩道状通路<2>	■
歩道状通路<3>	■
歩道状通路<4>	■
歩道状通路<5>	■
地区内歩行者通路<1> 地区内歩行者通路<2>	■
地区内道路	■
広場<1>、広場<2> 広場<3>	■
公共空地<1>、公共空地<2> 公共空地<3>、公共空地<4> 公共空地<5>	■

壁面後退	
歩道状通路<1>地区	●
歩道状通路<2>地区	★
歩道状通路<3>地区	▲
歩道状通路<4>地区	◆
道路<1>地区部分	■

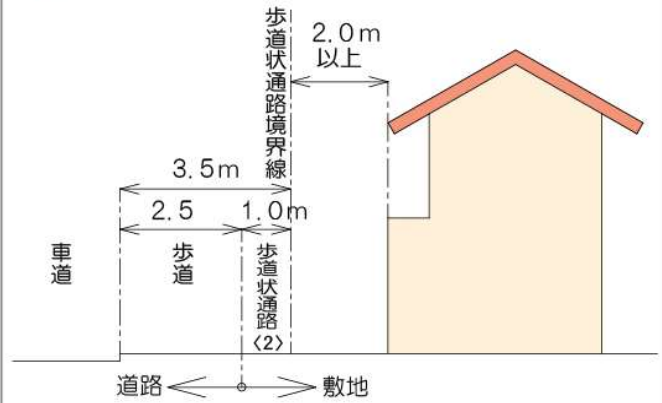
【那覇市宇栄原市営住宅地区】壁面後退図

● 歩道状通路＜1＞地区



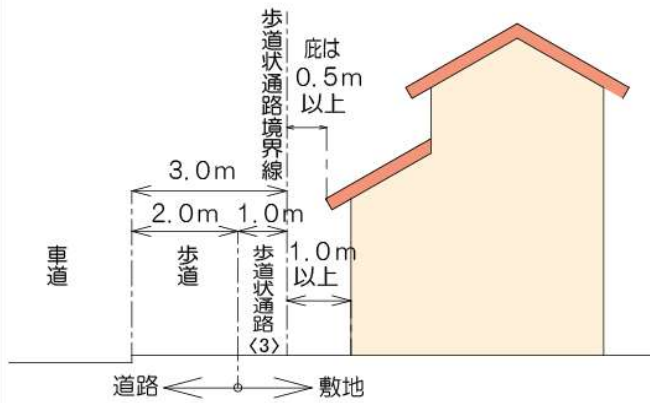
・ 庇についても壁面の位置の制限に準ずる。

★ 歩道状通路＜2＞地区

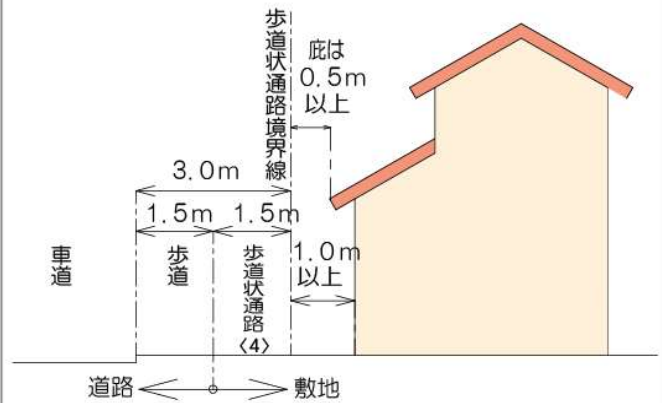


・ 庇についても壁面の位置の制限に準ずる。

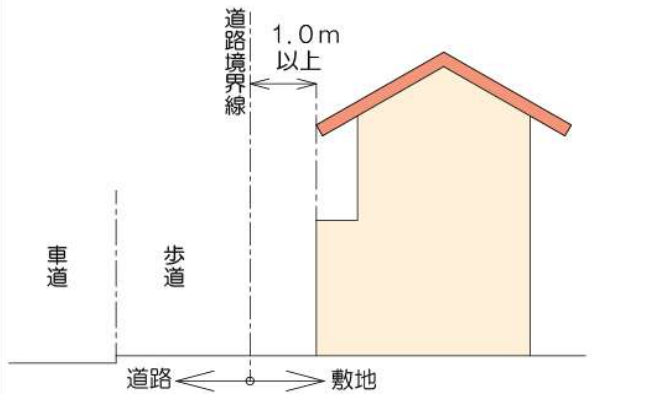
▲ 歩道状通路＜3＞地区



◆ 歩道状通路＜4＞地区

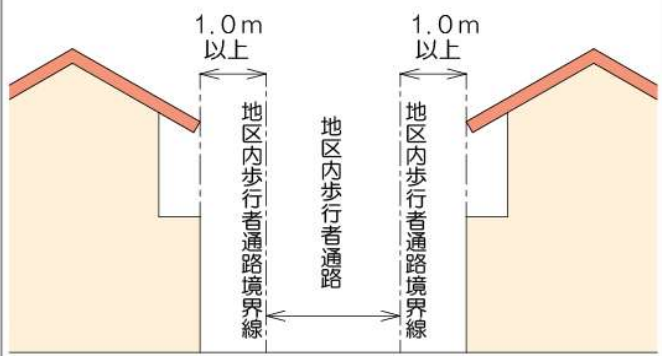


■ 道路＜1＞地区



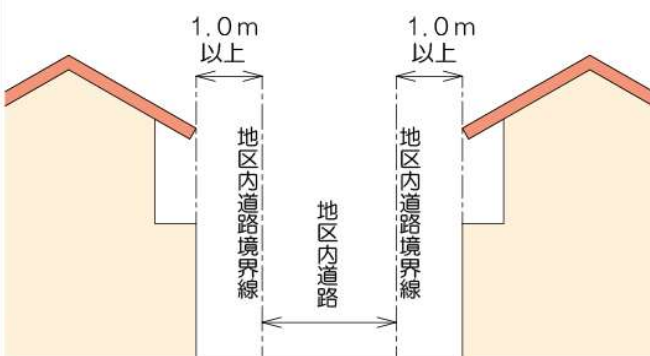
・ 庇についても壁面の位置の制限に準ずる。

地区内歩行者通路＜1＞地区 地区内歩行者通路＜2＞地区



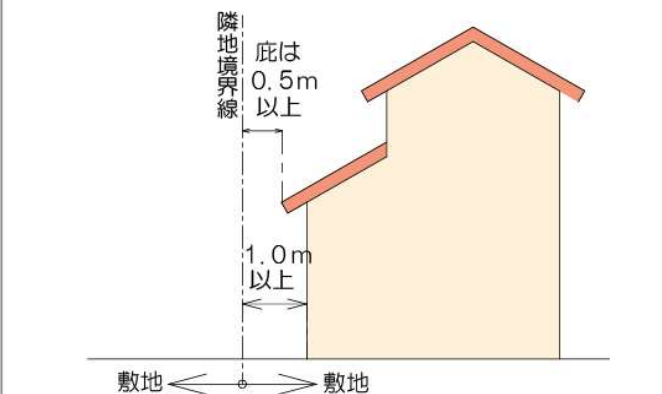
・ 庇についても壁面の位置の制限に準ずる。

地区内道路地区



・ 庇についても壁面の位置の制限に準ずる。

隣地



【那覇市宇栄原市営住宅地区】地区整備計画

位置			那覇市宇栄原4丁目の一部	
面積			約7.6 ha	
地区施設の配置及び規模			1 歩道状通路<1>：	幅員 0.5m 延長 約560m
			2 歩道状通路<2>：	幅員 1.0m 延長 約60m
			3 歩道状通路<3>：	幅員 1.0m 延長 約310m
			4 歩道状通路<4>：	幅員 1.5m 延長 約410m
			5 歩道状通路<5>：	幅員 3.0m 延長 約60m
			6 地区内歩行者通路<1>：	幅員 3.0m 延長 約50m
			7 地区内歩行者通路<2>：	幅員 3.0m 延長 約40m
			8 地区内道路：	幅員 6.0m 延長 約320m
			9 広場<1>：	面積 約5,500㎡
			10 広場<2>：	面積 約2,200㎡
			11 広場<3>：	面積 約2,000㎡
			12 公共空地<1>：	面積 約170㎡
			13 公共空地<2>：	面積 約160㎡
			14 公共空地<3>：	面積 約250㎡
			15 公共空地<4>：	面積 約300㎡
			16 公共空地<5>：	面積 約40㎡
地区整備計画	地区の区分	区分の名称	公共住宅地区	住宅・サービス施設地区
		区分の面積	約6.0ha	約1.6ha
	建築物等の用途の制限			次に掲げる建築物を建築し、あるいは用途利用してはならない。 1 マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場 その他これらに類するもの 2 カラオケボックスその他これに類するもの 3 集会場 4 畜舎
	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	25%	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。）の面から道路境界線、隣地境界線又は地区施設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 公共住宅地区 ① 歩道状通路<1>地区、歩道状通路<2>地区 ：歩道状通路境界線から2.0m ② 歩道状通路<3>地区、歩道状通路<4>地区 ：歩道状通路境界線から1.0m ③ 地区内歩行者通路<1>地区、地区内歩行者通路<2>地区 ：地区内歩行者通路境界線から1.0m ④ 地区内道路地区：地区内道路境界線から1.0m ⑤ 隣地：隣地境界線から1.0m	

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面位置の制限	2 住宅・サービス施設地区 ① 歩道状通路<1>地区、歩道状通路<2>地区 ：歩道状通路境界線から2.0m ② 歩道状通路<3>地区、歩道状通路<4>地区 ：歩道状通路境界線から1.0m ③ 道路<1>地区：道路境界線から1.0m ④ 隣地：隣地境界線から1.0m
		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道路境界線、隣地境界線又は地区施設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 歩道状通路<1>地区、歩道状通路<2>地区、地区内歩行者通路<1>地区、地区内歩行者通路<2>地区、地区内道路地区、道路<1>地区：壁面の位置の制限に準ずる。 ② 歩道状通路<3>地区、歩道状通路<4>地区 ：歩道状通路境界線から0.5m ③ 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

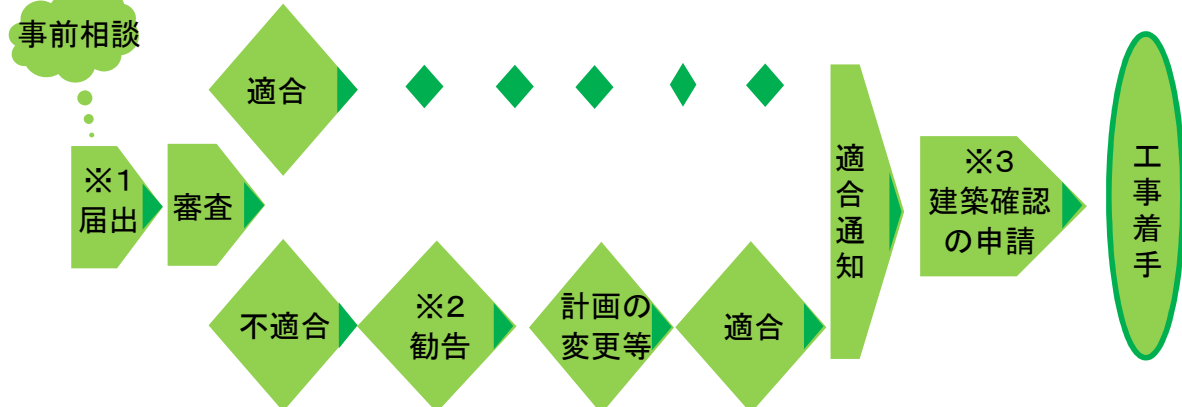
那覇市宇栄原市営住宅地区地区計画の区域内で届出の必要な行為は、次のような場合です。

- (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。