

『緑と青空に映える健康文化タウンスカイヒルズ』



をめざして

小禄金城地区

地区計画

那覇市

『緑と青空に映える健康文化タ』

空港や漫湖を見降ろす高台に位置し、交通の利便性を特色とした



センター地区、沿道利用地区

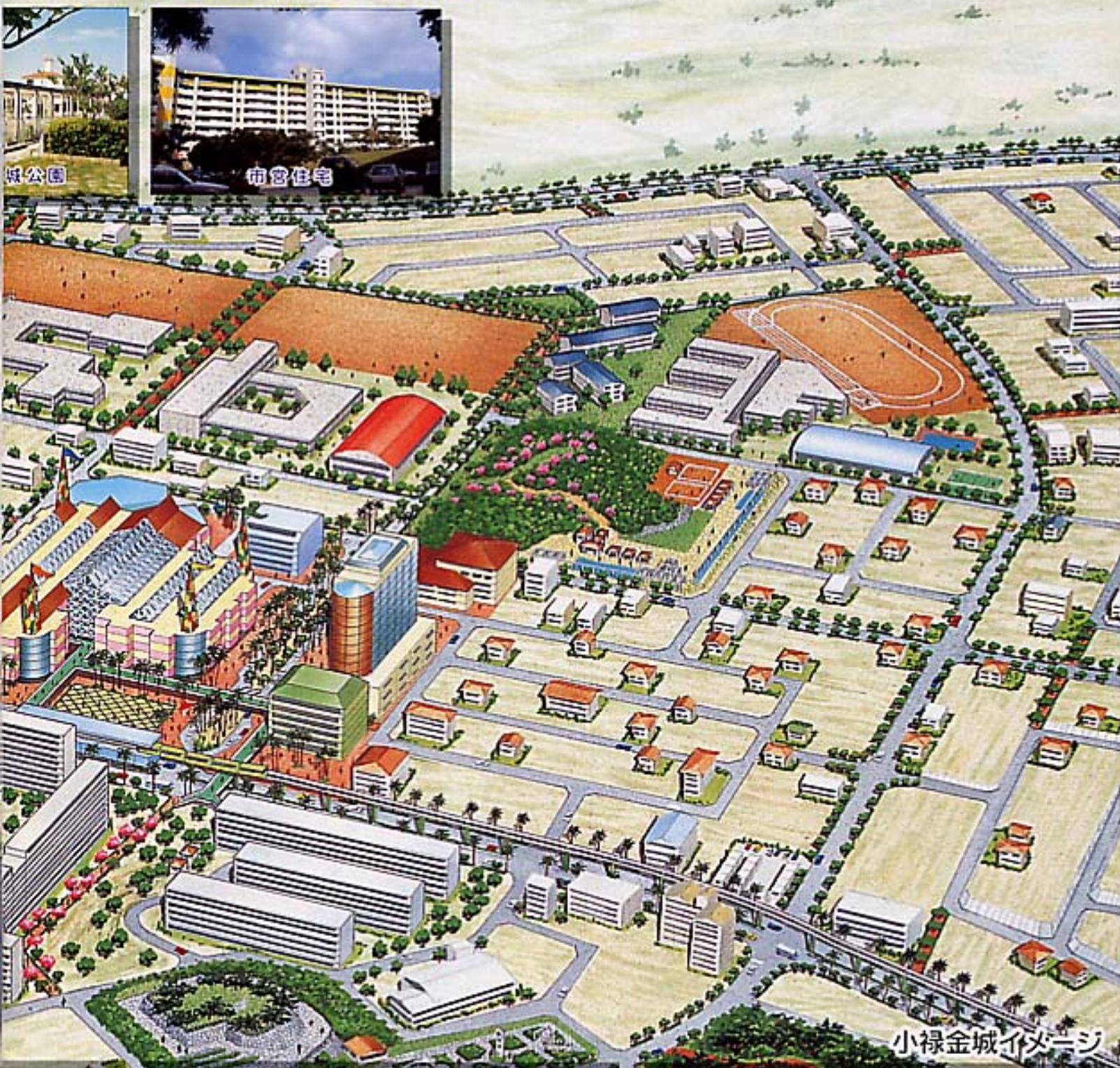


住宅地区



ウンスカイヒルズ』をめざして

置き、豊かな緑と空の青さ、
都市型住宅地《小禄金城》



居る空間を生み



緑多い庭は心にゆとりとやすらぎを与えます。



勾配屋根にすることによりまちに個性が出てきます。

最近、小禄金城地区を中心に小禄全体のイメージが変わりつつあると、みなさん感じていませんか。

小禄金城地区では、地区の目標である“緑と青空に生える健康文化タウンスカイヒルズ”をめざして、那覇市、地主会、建築士会が一体となって進めてきた地区計画制度を平成5年2月16日に小禄金城地区地区計画として都市計画決定しました。

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特徴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住みよい“まち”を創り育てていくものです。



地区計画の目標

にぎわいのある広域的施設を有する、利便性の高い都市機能を備えた良好な都市型住宅地として、“緑と青空に映える健康文化タウンスカイヒルズ”をめざします。

土地利用の方針

地区を住宅地区A、住宅地区B、住宅地区C、住宅地区D、公共住宅地区、沿道利用地区、センター地区に区分し計画的な土地利用を図ります。

住宅地区A	低層住宅を中心とし、質の高い戸建て住宅の立地を回り、学園環境の維持、増進を図る地区です。
住宅地区B	集合住宅を含む都市型住宅地として、周辺環境に適合した中低層住宅等の立地を図る地区です。
住宅地区C	集合住宅を含む都市型住宅地として、既成市街地と本地区を結ぶ地区として、中低層住宅等の立地を図る地区です。
住宅地区D	センター地区と住宅地区A、Bの緩和地区として、また、センター地区の補完地区として、住宅、集合住宅、業務、商業サービス施設などの複合利用が可能な中層建築物等の立地を図る地区です。
公共住宅地区	市営住宅、県営住宅の建つ中高層公共住宅地として、緑豊かなオープンスペースの確保を図る地区です。
沿道利用地区	既成市街地の商業、業務地区と、本地区の商業、業務地区を結ぶと共に、センター地区を補完する地区として、集合住宅、業務商業サービス施設などの中層建築物の立地を図る地区です。
センター地区	近隣センターとして、同時に広域的商業、業務の核となる地区として高度利用を図り中高層商業、業務施設の集積立地を図る地区です。

緑化の方針

緑あふれ、うるおいのある街並みを形成します。

地区施設の整備方針

区画整理事業により道路、公園、下水道などが整備されます。さらに、“ふるさとの顔づくりモデル事業”などにより周辺環境に適合したカラー舗装化、電線の地下埋設化などの施設整備をします。

建築物等の整備方針

建築物等の用途・敷地面積・壁面の位置・容積率・高さ・形態や意匠・かき、さく等の制限を行います。

用途の制限

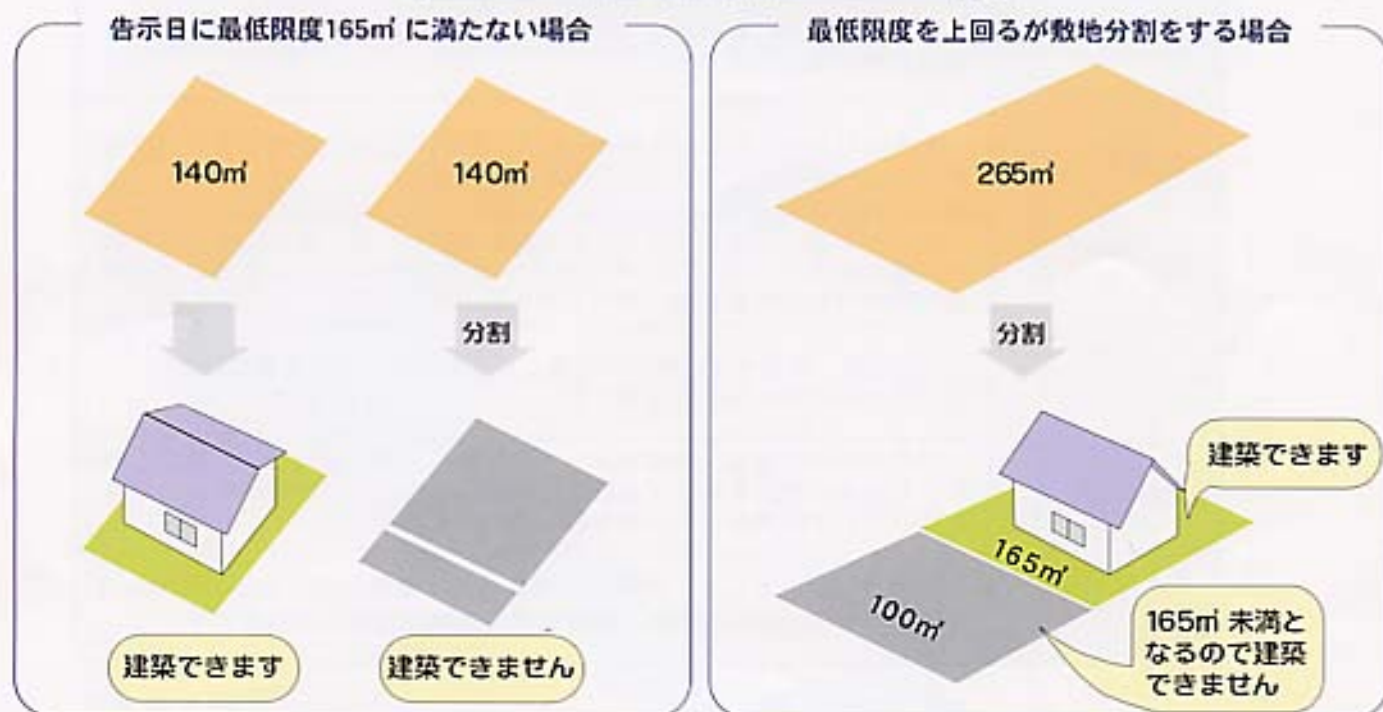
センター地区及び沿道利用地区については、活気ある商業・業務地区を形成するため、建築物の1階部分は、昼間型商業施設を配置します。また、各地区にふさわしくない、あるいは必要としない建築物の用途については、制限します。

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（1993年2月16日）より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、分割した場合には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



容積率・建築物の高さの最低限度

センター地区及び沿道利用地区については、土地を有効利用し、調和のあるまちなみを作るため、容積率や建築物の高さの最低限度を決めます。



センター地区では、建築物の高さは9.0m以上、容積率は200%以上とします。
また、沿道利用地区では、建築物の高さは6.0m以上、容積率は100%以上とします。

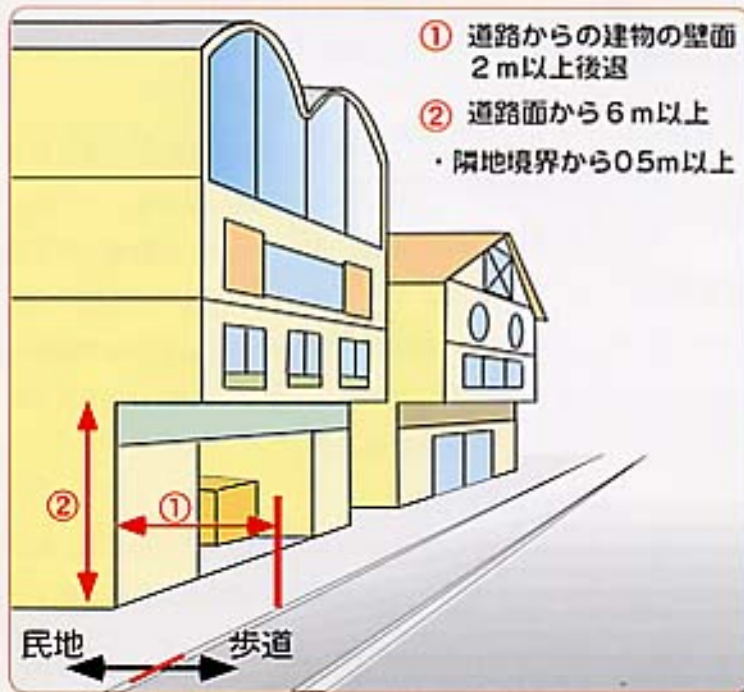
建築物等の形態意匠

地区の目標である“青空に映える”をイメージして各建築物の屋根は個性的な勾配屋根にしましょう。

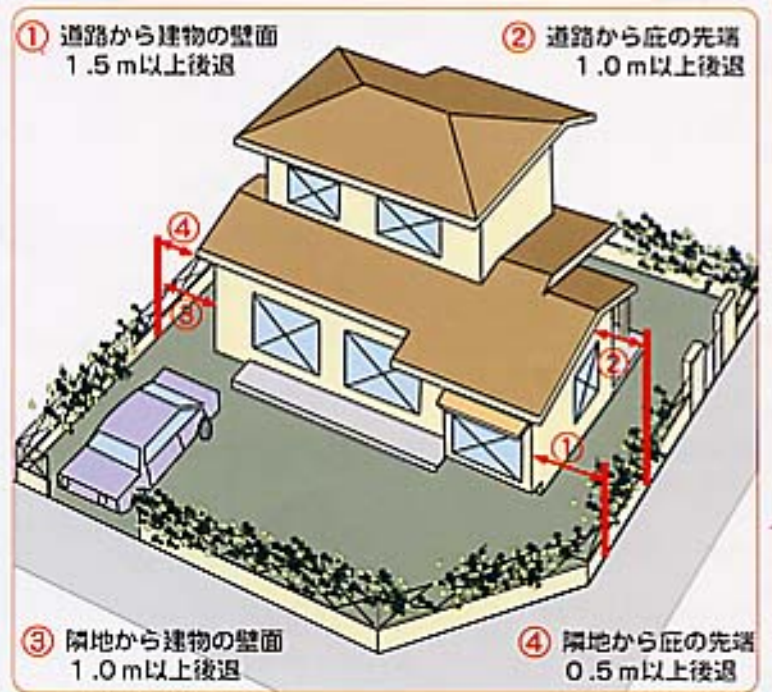
建築物等の壁面後退

センター地区及び沿道利用地区などについては、広々とした歩行空間をつくり“歩いて楽しい道づくり”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、建築物のメンテナンスや隣地とのプライバシーの保護などゆとりある空間づくりをしましょう。

例) センター地区の壁面後退

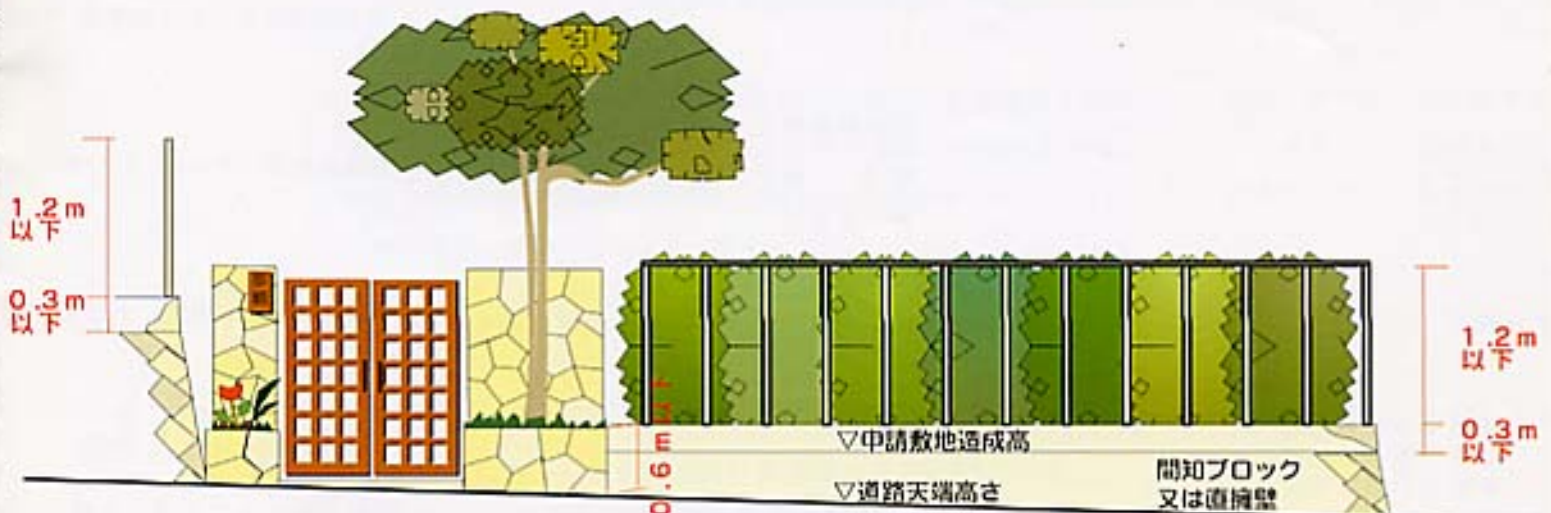


例) 住宅地区Aの壁面後退



かき、さくの構造

緑あふれる、開放的な“まち”を作るためかき、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。

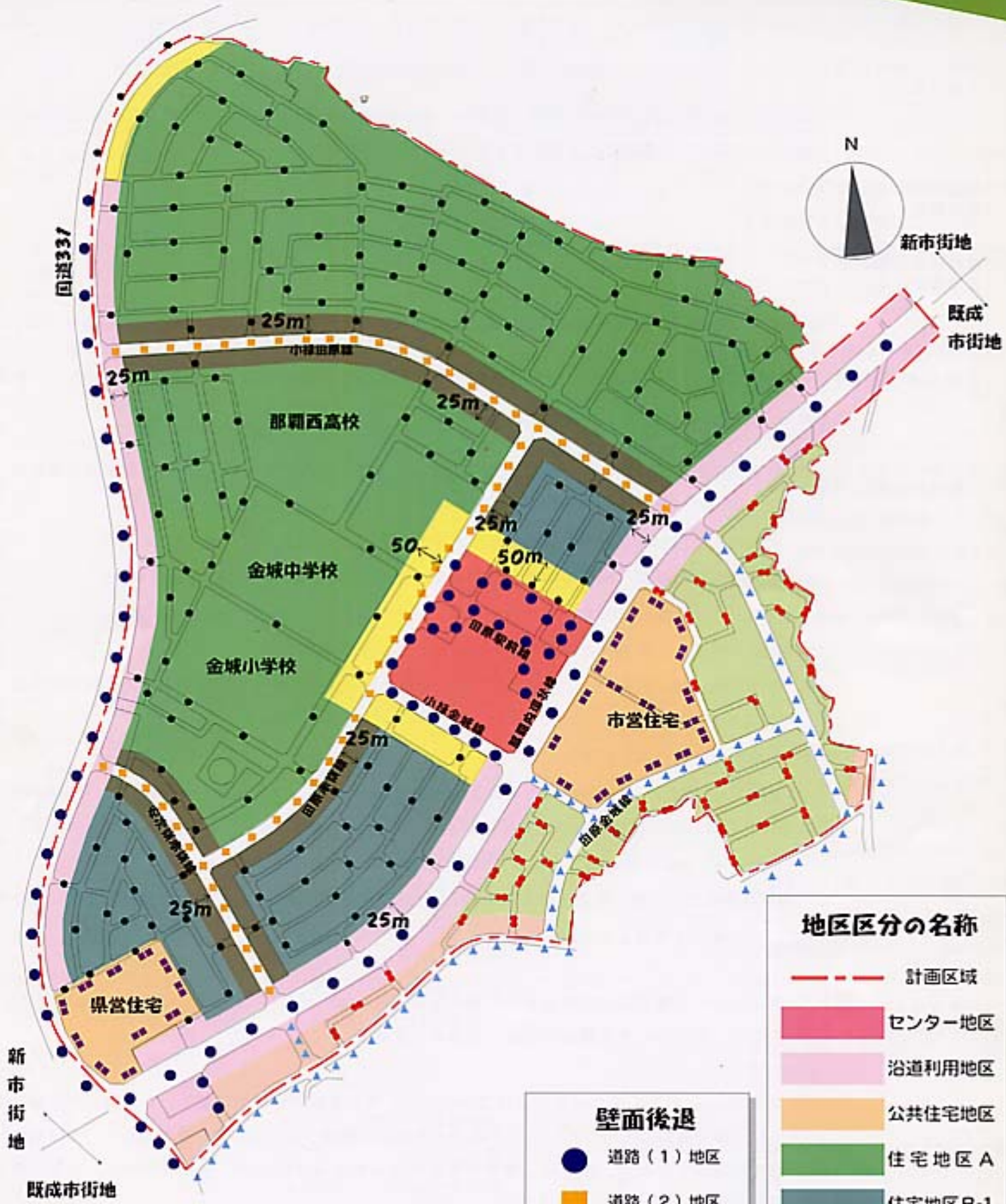


【小禄金城地区】地区整備計画

位 置		那覇市金城1丁目・2丁目・3丁目・4丁目・5丁目、田原1丁目・2丁目・3丁目・4丁目、赤嶺1丁目・赤嶺2丁目、字安次嶺、山下町の一部						
地区の区分	名 称	住宅地区A	住宅地区B	住宅地区C	住宅地区D	公共住宅地区	沿道利用地区	センター地区
	面 積	約47.6ha	約19.9ha	約13.4ha	約4.0ha	約6.5ha	約14.4ha	約4.7ha
建築物等に 関する 事項	建築物等の用途の制限		住宅地区 B-1 (第一種中高層住居専用地域)	住宅地区 C-1 (第二種中高層住居専用地域)	第二種中高層住居専用地域に建築できる建築物以外の建築物は建築してはならない(用途利用をしてはならない)。			建築物の1階部分(道路に接する建築物の部分)には壁間型商業施設を配置する。同様にバー、キャバレー等の夜間型商業施設、及び住宅等は建築物の1階部分に配置してはならない。 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。) 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50㎡以内のものを除く。ただし、原動機を使用する場合であってもその出力が0.75kw以下のものに限り)。 ②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。 ただし、遊技場で他の施設に付属するもの(建築物内に存するもの。)で、その施設の延べ面積の四分之一を越えないものについてはこの限りでない。 ③風俗関連営業の用に供する建築物。 ④倉庫業倉庫、その他これに類するもの。 ⑤自動車教習所、畜舎、その他これに類するもの。
			第二種低層住居専用地域に建築できる建築物以外の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)。					
	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%	200%
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場合はこの限りでない。								

【小禄金城地区】地区整備計画

名 称		住宅地区A	住宅地区B	住宅地区C	住宅地区D	公共住宅地区	沿道利用地区	センター地区	
建 築 物 等 に 関 す る 事 項	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。							
	建築物等の高さの最高限度	12m							
	建築物等の高さの最低限度						6m	9m	
		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、計画図に示す道路の種類に応じ、壁面後退図に掲げる数値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	<p>1. 各建築物の屋根は、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。</p> <p>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。</p> <p>3. 屋外広告物の色彩、形態等の意匠は、周囲への景観的調和に配慮したものとする。</p> <p>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。</p> <p>5. 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。</p> <p>6. 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。</p> <p>7. 建築物の庇の先端の位置は、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・〈道路（1）地区〉、〈道路（2）地区〉、〈道路（3）地区〉、〈道路（5）地区〉、〈道路（6）地区〉において、各道路境界線から、壁面（建築物の外壁又は柱面）の位置の制限に準ずる。 ・〈道路（4）地区〉においては、道路境界線から1.0m以上後退した位置とする。 ・隣地境界においては、境界線から0.5m以上後退した位置とする。ただし、公共住宅地区においては、2.0m以上後退した位置とする。 								
かき又はさくの構造の制限	<p>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、門についてはこのかぎりでない（ただし、門についても景観に配慮したものとする）。</p> <p>1. 生垣。</p> <p>2. 高さ60cm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30cm以下とする。</p>								
備 考	<p>・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。</p> <p>・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（小禄金城地区計画素案適合建築物）を除く。</p> <p>・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。</p>								



地区区分の名称

- 計画区域
- センター地区
- 沿道利用地区
- 公共住宅地区
- 住宅地区 A
- 住宅地区 B-1
- 住宅地区 B-2
- 住宅地区 C-1
- 住宅地区 C-2
- 住宅地区 D

壁面後退

- 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

新市街地
既成市街地

● 道路（1）地区

道路境界線

2.0 m以上
6.0 m以上

公 民

壁面後退による空地は歩道一体利用とする。(カンパン等の工作物も設置してはならない。)

◻ 道路（2）地区

道路境界線

1.5 m以上
2.0 m以上
※ 2.5 m以上

公 民

※ 擁壁のある場合は擁壁天端より2.5 m以上

▲ 道路（3）地区

道路境界線

1.0 m以上
1.5 m以上
※ 2.5 m以上

公 民

※ 擁壁のある場合は擁壁天端より2.5 m以上

● 道路（4）地区

道路境界線

1.0 m以上
1.5 m以上

公 民

●● 道路（5）地区

道路境界線

0.5 m以上
1.0 m以上
※ 2.5 m以上

公 民

※ 擁壁のある場合は擁壁天端より2.5 m以上

■ 道路（6）地区

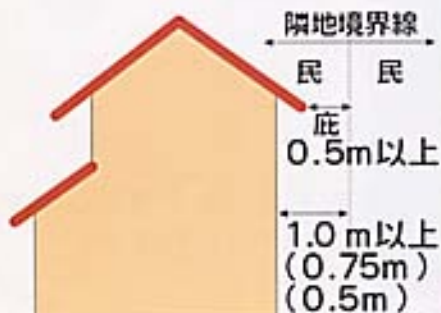
道路境界線

2.0 m以上

公 民

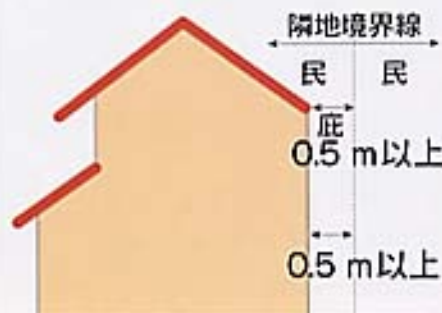
国道331号、那覇内環状線での壁面後退による空地は歩道一体利用とする。また、隣地境界における壁面後退距離は、2.0 mとする。

隣地境界
住宅地区A、B、D

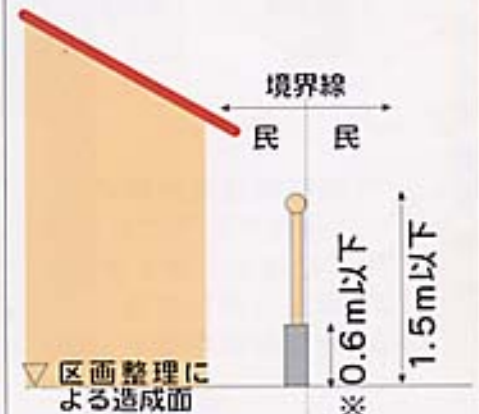


()内は、告示日に敷地面積がそれぞれ120㎡以上165㎡未満、120㎡未満の敷地に適用する。

隣地境界
住宅地区C沿道利用地区
及びセンター地区



かき・さくの構造の制限



※ 高い（擁壁のある）敷地におけるブロック等の高さは30 cm以下とする。

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。

届出が必要な行為

小祿金城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

届出に必要な添付書類

	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	立面は凹面とし、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		換地明細書及び換地図。又は、登記簿及び公図の写し。また、造成計画図。

届出から工事着手まで

事前相談

※1
届出

審査

適合

不適合

※2
勧告

計画の
変更等

適合

適合
通知

※3
建築確認
の申請

工事
着手

※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サイズで2部製本、届出書は1枚余分に付けて下さい)

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

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