

2 上位・関連計画における位置付け

2.1 上位・関連計画における位置付け

(1) うるま市都市計画マスタープラン(令和5年3月)

石川庁舎を含む「北部東地域」は、市の副拠点に位置付けられ、北の玄関口として、交通及び物流拠点の形成を目指している。

石川庁舎周辺においては、石川インターチェンジや金武湾港石川地区の近接性を生かし、交流人口拡大の拠点として滞在型観光空間の創出や、交通結節点の整備を含めた新たな産業集積地としての活用について、周辺地区と連携し一体的な整備検討を進めていくものとしている。

石川庁舎周辺及び観光の拠点となる施設や地区周辺は、石川多目的ドーム、石川インターチェンジ周辺とあわせて、シームレスな乗り換え環境の構築や、人の移動の起点となる玄関口としての発展を見据え、交流機能及びパークアンドバスライド等の交通結節点の整備及び機能の拡充を進めていくものとしている。

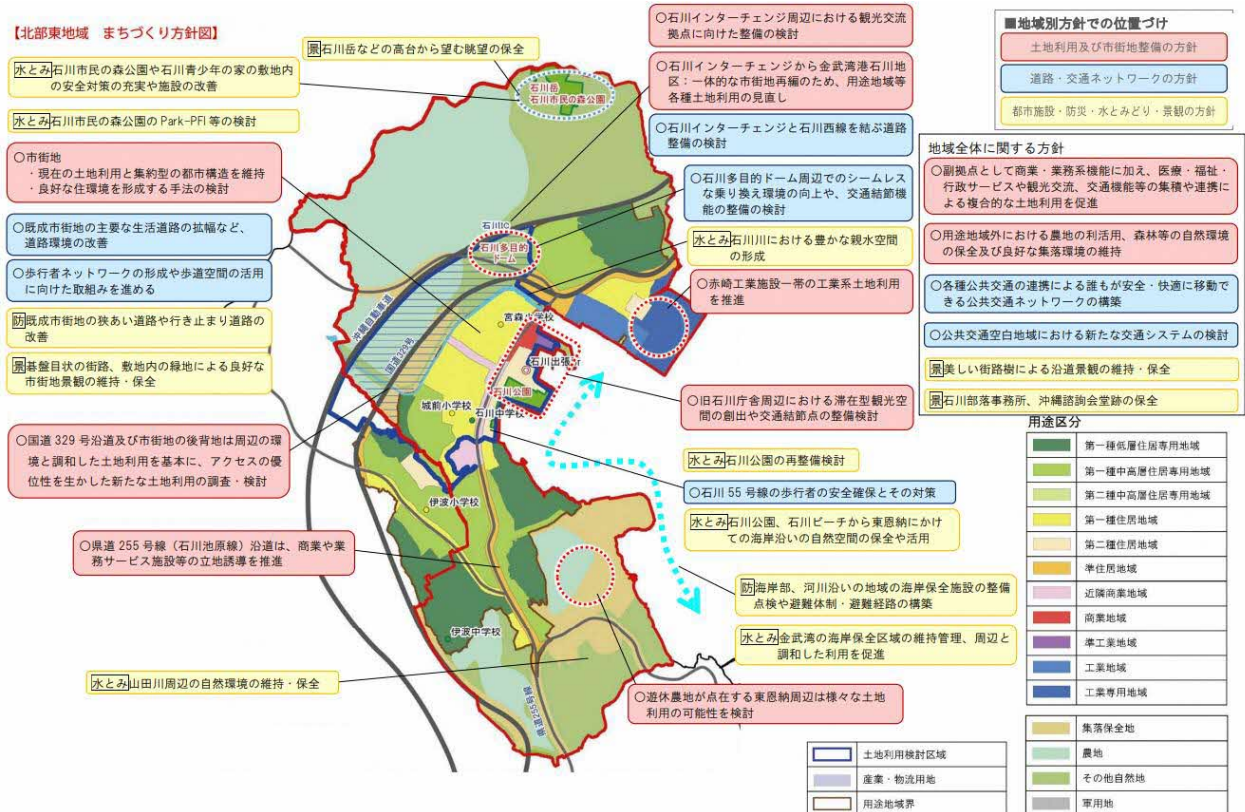


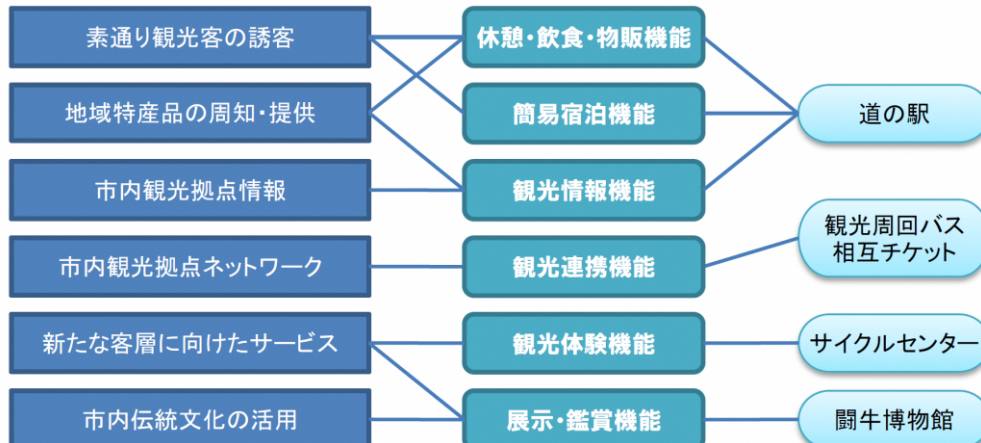
図 北部東地域 まちづくり方針図

出典：うるま市都市計画マスタープラン(令和5年3月)

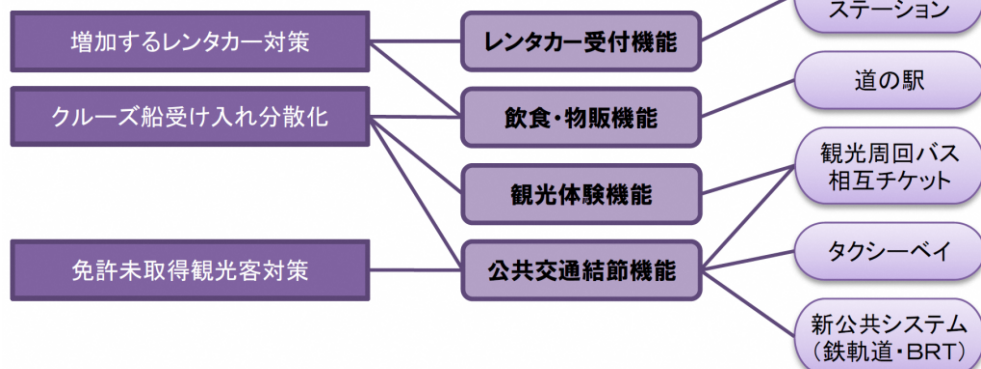
(3) うるま市石川IC周辺整備実現可能性調査報告書(平成 30 年 6 月)

石川 IC について、うるま市の観光振興、沖縄県の観光振興・交通政策に必要な機能などの観点から、石川 IC 周辺における交通結節点の整備のための必要機能や整備イメージ等を示している。

うるま市の観光振興に寄与する機能の抽出



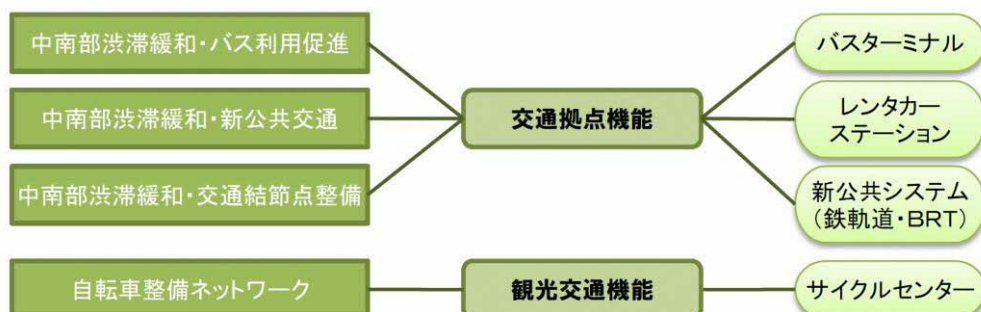
沖縄県の観光振興に寄与する機能の抽出



沖縄県の交通政策に寄与する機能の抽出



沖縄県の交通政策に寄与する機能の抽出



出典：うるま市石川 IC 周辺整備実現可能性調査報告書 (平成 30 年 6 月)

石川IC周辺整備のイメージ

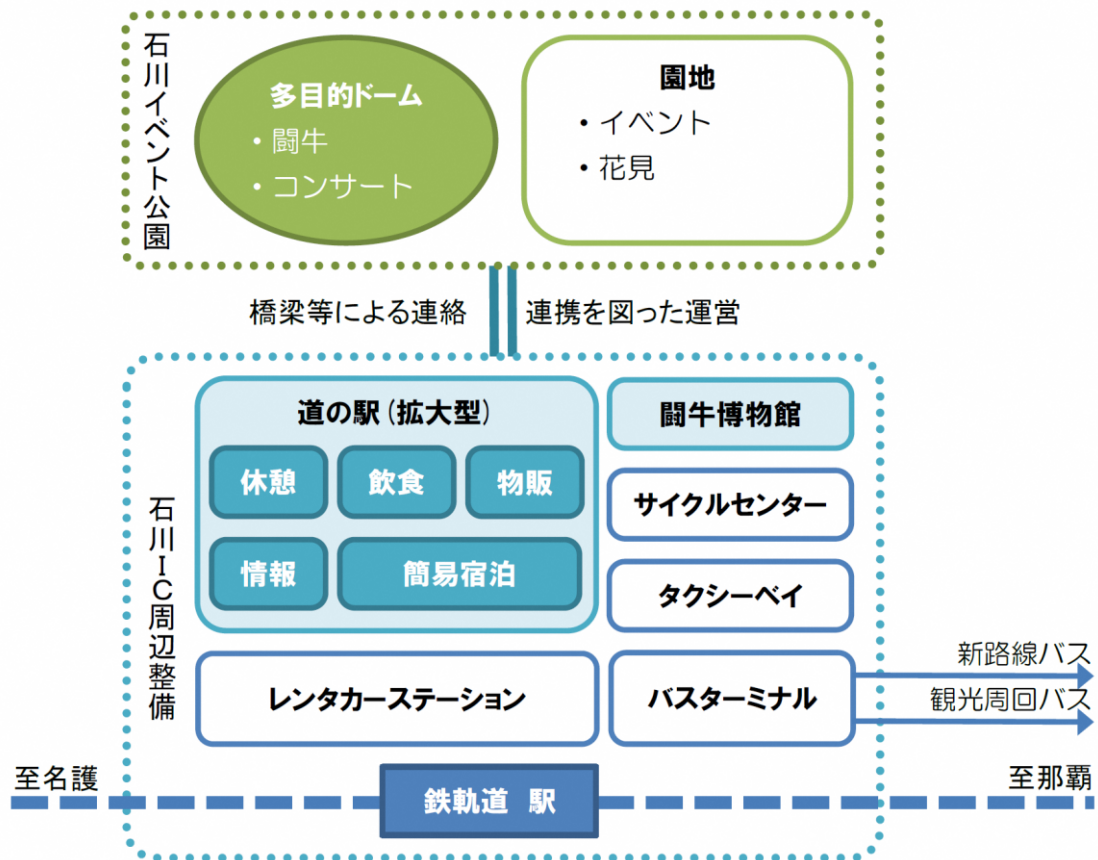


図 石川 IC 周辺整備のイメージ

出典：うるま市石川 IC 周辺整備実現可能性調査報告書（平成 30 年 6 月）

(4) 石川地域まちづくり推進計画(令和5年3月)

石川地域の将来像を「中南部と北部をつなぐゲートウェイとして、多くの人が訪れ暮らす賑わいのあるまち」とし、まちづくりの推進に向けて7つのプロジェクトを定めている。

◆ 石川地域の将来像

**中南部と北部をつなぐゲートウェイとして
多くの人が訪れ暮らす賑わいのあるまち**

石川地域は、沖縄本島においては中南部と北部をつなぐ位置にあり、市内で唯一の沖縄自動車道ICが立地する地域であることから、位置関係や交通アクセス面のポテンシャルを高く評価する声は多く聞かれています。また、生活利便性や暮らしやすさ、産業集積等を石川の特長として挙げる意見も多く把握されています。一方、観光や余暇を過ごすことを目的に石川地域を訪れる人は、それほど多くないと考えられます。しかし、魅力ある既存の観光施設や、十分にポテンシャルが発揮されていない施設・エリア等の地域資源も多く存在しています。

位置やアクセス性といった強みを生かしながら、観光、産業、居住等の多面的な魅力向上を図り、県内外から多くの人や企業、団体、学術・研究機関等を引きつけ、将来にわたる発展につなげたいとの思いをこの将来像に込めています。将来像の実現に向けたまちづくりを推進し、石川地域、ひいては市全体の経済活性化への波及を目指します。

プロジェクトの一覧と位置関係		★：リーディングプロジェクト（特に注力するもの）
No.	プロジェクト名	取組期間
1	石川IC周辺の交流拠点形成 ～（仮称）フルファイトパーク～ ★	短期（概ね2030年度までの完了を目指す）
2	石川庁舎周辺の利活用推進 ★	短期（概ね2030年度までの完了を目指す）
3	石川市民の森公園のリニューアル	中期（概ね2035年度までの完了を目指す）
4	「子育て・福祉」複合施設の整備	中期（概ね2035年度までの完了を目指す）
5	国道329号沿道の新たな土地利用 ★	長期（2036年度以降の完了を目指す）
6	（仮称）うるまICの整備推進及び新たな産業誘致の検討	長期（2036年度以降の完了を目指す）
7	東恩納周辺の新たな土地利用	長期（2036年度以降の完了を目指す）

● プロジェクト対象エリア（短期・中期・長期）

→ プロジェクト間の連携イメージ

→ 域外からの人流イメージ

出所：国土地理院地図（写真）及びうるま市所有の航空写真を加工して作成

図 石川地域まちづくり推進計画における各プロジェクトの位置付け

出典：石川地域まちづくり推進計画（令和5年3月）

同計画では、プロジェクト1「石川 IC 周辺の交流拠点形成 ～（仮称）ブルファイトパーク～石川庁舎周辺の利活用推進」をリーディングプロジェクトに位置付け、プロジェクトの方向性を以下のように示している。

- これまでの調査・計画等で整理された基礎情報や検討の方向性を踏まえつつ、改めて地域の賑わい創出や観光振興に資する拠点を形成する方向で検討を進めます。
- 具体的には、石川 IC 周辺に立ち寄りのきっかけとなる道の駅等の集客施設の整備とともに、公園機能の拡充も検討します。検討にあたっては、沖縄自動車道の利用者が気軽に立ち寄りしやすいよう、一般道からだけでなく沖縄自動車道から直接立ち寄ることのできる施設の実現可能性を検討します。
- また、石川 IC 周辺に立地する石川多目的ドームや石川地域の市街地等との連携を図り、立ち寄りをきっかけに地域内の観光・周遊につなげることを目指します。更には、那覇空港や那覇市内からバスを利用して石川地域に來訪し、公共交通を利用して市内を周遊する観光客等の増加を図ることにより、市内での滞在時間の延長や宿泊につなげ、地域の経済活性化に寄与することが期待されるため、交通結節機能の導入可能性もあわせて検討します。

○また、公民連携の方針を以下のように示している。

- 道の駅等の集客施設の整備運営にあたっては、民間事業者のノウハウの活用が重要と考えられるため、公民連携手法による事業化を視野に、計画段階から民間事業者との対話を積極的に行っていきます。また、沖縄自動車道からの立ち寄りや交通結節機能の導入検討にあたって連携や調整が必要となるため、道路管理者や交通事業者等についても同様に、計画段階から積極的な対話を図ります。
- 石川 IC 周辺に立地する石川多目的ドームとの連携や、石川地域、更には市全体への周遊へとつなげていくためには、市内関係団体や旅行会社等との連携も重要となるため、これらの民間主体との協力関係の構築もあわせて取り組みます。

出典：石川地域まちづくり推進計画（令和5年3月）

同計画では、プロジェクト2「石川庁舎周辺の利活用推進」をリーディングプロジェクトに位置付け、プロジェクトの方向性を以下のように示している。

- 令和元年度に策定した「うるま市産業基盤整備計画基本計画」では、石川地域を「交流拡大拠点型産業振興ゾーン」と設定し、石川庁舎周辺を交流人口拡大の拠点と位置付け、滞在型の観光空間の創出や交流人口拡大を増進する産業の集積を図る方向性を示すとともに、整備にあたってのコンセプトやターゲットの検討を行っています。また、事業実施にあたっては、既存施設をすべて更地にする提案も含め、民間事業者から広く提案を募っていくこととしています。
- しかしながら、計画策定後に具体的な進捗がないことを踏まえ、同計画をベースとしつつも、計画策定時からの経済社会動向の変化や民間事業者の意見等を反映して見直しや修正を図りながら、利活用の実現に向けた検討を進めます。
- なお、現在石川庁舎に入居している市の行政窓口機能は、プロジェクト4「「子育て・福祉」複合施設の整備」において整備を推進する複合施設への移転に向けた検討を進めます。

○また、公民連携の方針を以下のように示している。

- 民間事業者へのサウンディングでは、既存施設の改修又は更地化といったハード面の方向性や、観光及び交流人口拡大に資する利活用の実現可能性に対する見解が分かれていることに加え、教育・研究機関等の集客施設以外の機能導入の可能性も示されており、現時点で具体的に方向性を絞り込むことは困難と考えられます。そのため、地域の将来像や民間事業者の意見を踏まえ、既存計画で示されている方向性にとらわれずいくつかの案を想定し、今後の検討の中で継続的に民間事業者の意見を聴取しながら、実現可能性のある利活用の方針を整理していきます。なお、利活用の規模を勘案すると、どのような方向性となった場合でも民間事業者のノウハウの活用余地は生じると考えられることから、公民連携手法による事業実施を見据えた検討を行います。
- また、利活用を想定する範囲には漁協の施設が立地しており、石川地域の市街地にも隣接していることから、漁協や地域の関係者とも連携しながら利活用を推進します。

出典：石川地域まちづくり推進計画（令和5年3月）

(5) 対象地に関する上位・関連計画における位置付けのまとめ

1) 上位・関連計画における石川 IC 周辺の位置付け

計画	石川 IC 周辺の位置付け
<p>うるま市石川 IC 周辺整備実現可能性調査報告書 (平成 30 年 6 月)</p>	<p>【うるま市の観光振興に寄与する機能】 休憩・飲食・物販機能、簡易宿泊機能、観光情報機能、観光連携機能、観光体験機能、展示・鑑賞機能 【沖縄県の観光振興に寄与する機能】 レンタカー受付機能、飲食・物販機能、観光体験機能、公共交通結節機能 【沖縄県の交通政策に寄与する機能】 交通拠点機能、観光交通機能</p>
<p>うるま市都市計画マスタープラン (令和 5 年 3 月)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 市の賑わいや魅力を創出し、住む人、訪れる人が交流できる拠点を形成 ✓ 石川 IC 周辺における観光交流拠点形成に向けた整備の検討 ✓ 石川 IC から金武湾港石川地区：用途地域等各種土地利用の見直し ✓ 石川多目的ドーム周辺でのシームレスな乗換え環境の交通結節機能の整備
<p>石川地域まちづくり推進計画 (令和 5 年 3 月)</p>	<p>【石川地域の将来像】 中南部と北部をつなぐゲートウェイとして 多くの人が訪れ暮らす賑わいのあるまち</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 域内外の人が集う賑わい交流空間の形成 (2) 新しい時代にマッチした産業の振興や創出 (3) 住み続けたいと思える居住環境と産業振興が調和するまちづくり

2) 上位・関連計画における石川庁舎周辺の位置付け

計画	石川庁舎周辺の位置付け
<p>うるま市産業基盤整備計画基本計画 (令和 2 年 3 月)</p>	<p>【産業基盤整備方針】 歴史や文化・自然の魅力があふれる「うるま」を楽しむ集客・交流拠点</p>
<p>うるま市都市計画マスタープラン (令和 5 年 3 月)</p>	<p>【新規土地利用（プロジェクト）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 交流人口拡大の拠点として滞在型観光空間の創出 ✓ 交通結節点の整備を含めた新たな産業集積地としての活用 <p>【公共交通】</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ シームレスな乗り換え環境の構築 ✓ 交流機能及びパークアンドバスライド等の交通結節点の整備及び機能の拡充
<p>石川地域まちづくり推進計画 (令和 5 年 3 月)</p>	<p>【石川地域の将来像】 中南部と北部をつなぐゲートウェイとして 多くの人が訪れ暮らす賑わいのあるまち</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 域内外の人が集う賑わい交流空間の形成 (2) 新しい時代にマッチした産業の振興や創出 (3) 住み続けたいと思える居住環境と産業振興が調和するまちづくり

2.2 都市計画法及び他法令の指定状況

(1) 石川 IC 周辺における都市計画法及び他法令の指定状況

計画地は約 6.4ha で、公共施設用地（石川多目的ドーム、石川地域活性化センター舞天館）、都市公園（石川運動広場）、それ以外の部分に区分される。

表 石川 IC 周辺の都市計画法及び他法令の指定状況

総面積	約 6.4ha				
区分		地域地区	容積率	建蔽率	他法令の指定状況
	都市公園 ・石川運動広場 (3,202 m ²)	特定用途制限地域 (市街地形成誘導地区)	200%	60%	・都市公園
	公共施設用地 ・石川多目的ドーム (14,747 m ²) ・石川地域活性化センター舞天館 (3,781 m ²)	特定用途制限地域 (市街地形成誘導地区)	200%	60%	・農業振興地域 (白地地域)
	その他（上記以外） ※民有地を含む (約 4.2ha)	特定用途制限地域 (市街地形成誘導地区、農業保全地区、景観保全地区)	200%	60%	・農業振興地域 (一部が農用地区域) ・一部、地域森林計画対象民有林

(2) 石川庁舎周辺における都市計画法及び他法令の指定状況

計画地は約 18.1ha で、都市公園・公共施設用地・ふ頭用地に区分される。

表 石川庁舎周辺の都市計画法及び他法令の指定状況

総面積	約 18.1ha				
区分		用途地域	容積率	建蔽率	他法令の指定状況
	都市公園 (101,745 m ² ※石川ビーチ除く)	第二種住居地域	200%	60%	・都市公園 ・港湾計画上の緑地
	公共施設用地 (33,512 m ²)	第二種住居地域	200%	60%	・港湾計画上の都市機能用地
	ふ頭用地 (約 4.6ha)	準工業地域	200%	60%	・港湾計画上の埠頭用地

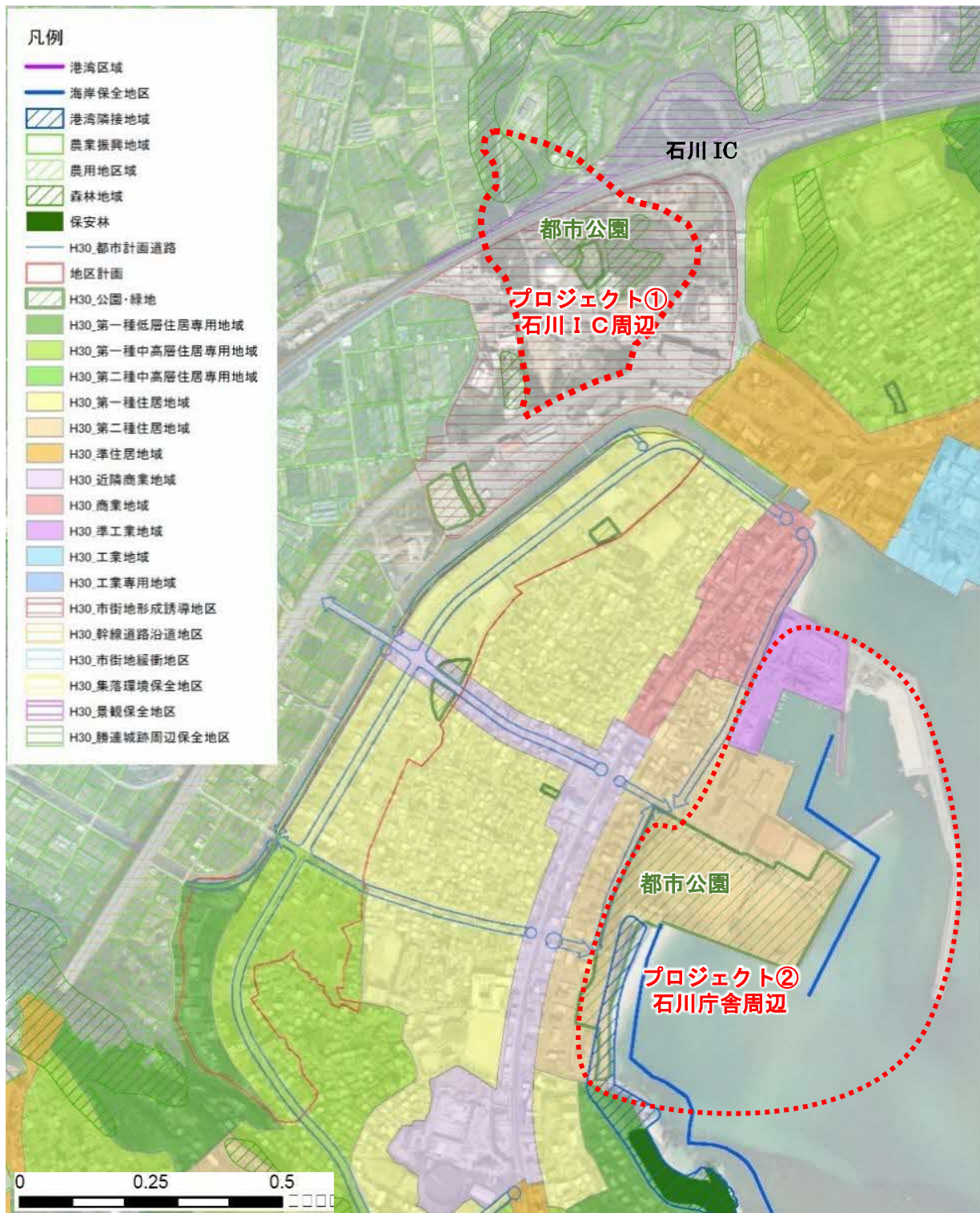


図 都市計画法及び他法令の指定状況

出典：都市計画基礎調査

石川 IC 周辺の公共施設用地は農業振興地域（白地地域）となっており、公共施設用地及び都市公園以外の部分は、農業振興地域（一部、農用地区域）、地域森林計画対象民有林となっている。

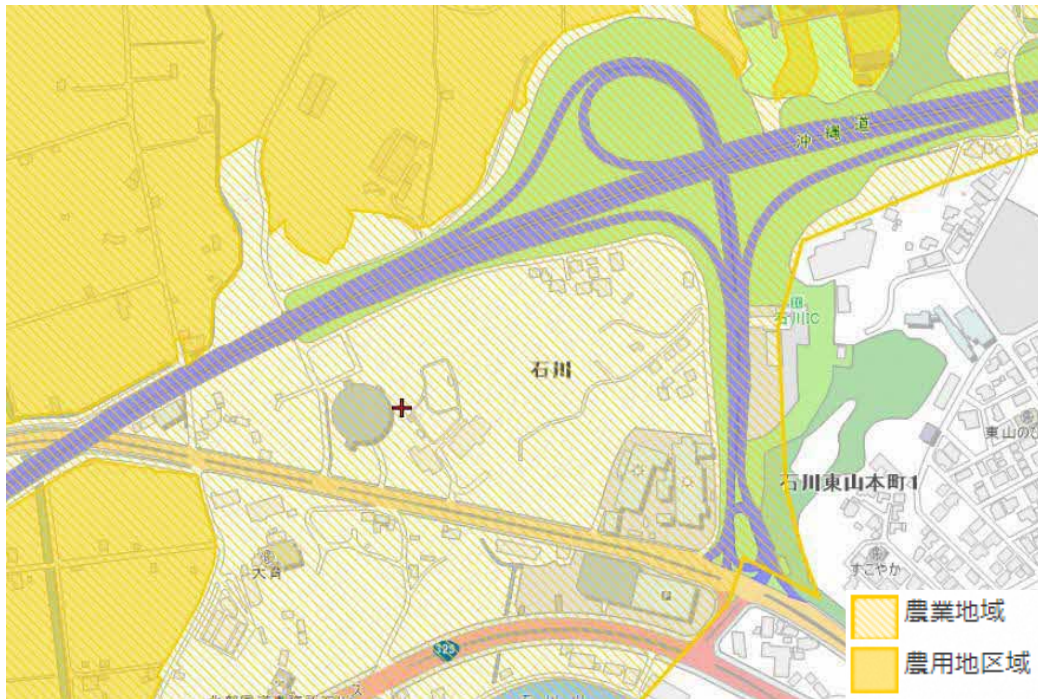


図 農業振興地域の指定状況



図 森林地域の指定状況

出典：沖縄県地図情報システム

石川庁舎周辺の石川ビーチ付近は、海岸保全地区に指定されており、活用に向けた海岸の管理については県の関係部局との協議・調整が必要である。



図 海岸保全地区等の指定状況

出典：都市計画基礎調査

(3) 港湾計画上の土地利用区分

事業計画地は金武湾港港湾計画において石川地区として位置付けられており、港湾計画上の土地利用区分は、埠頭用地、都市機能用地、緑地となっている。これと整合しない土地利用を図る場合には、港湾計画の変更が必要となる場合がある。

埠頭用地は、基本的に県有地となっており、一部、石川プール部分が市有地となっている。

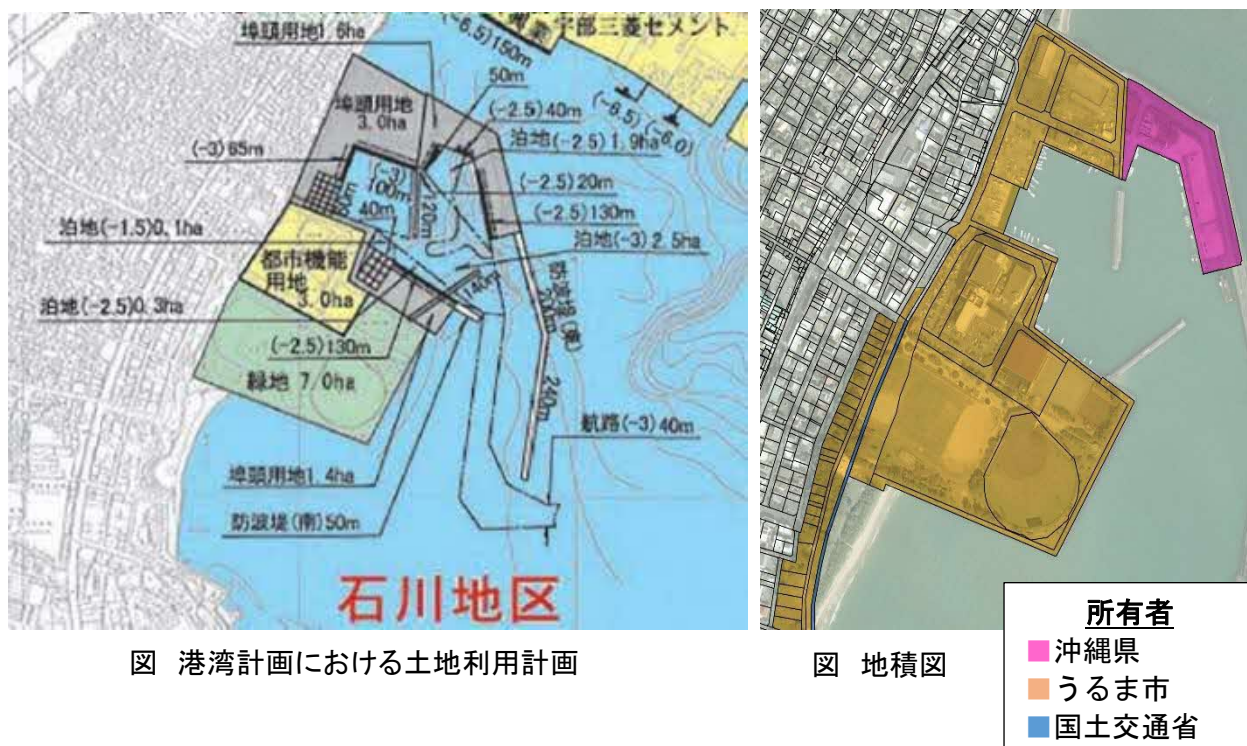


図 港湾計画における土地利用計画

図 地積図

表 港湾計画における土地利用の区分

土地利用の区分	土地利用の概要
埠頭用地	係留施設と一体となって港湾貨物の荷捌き、船舶乗降旅客の取扱等を行うための用地
港湾関連用地	港湾における物流・人流などの輸送活動の増進を図り、また、これらの活動を支援する施設の用地
交流厚生用地	港湾を通じた人的・経済的な国内外の様々な交流活動を推進するとともに、港湾におけるレクリエーション活動の用に供する施設及びこれに付随する施設のための用地
工業用地	工業の用に供する用地及びこれに付随する施設のための用地
都市機能用地	都市機能の用に供する用地
交通機能用地	陸上及び航空交通の用に供する施設
危険物取扱施設用地	石油、ガス等危険物を取り扱う用地（工業の用に供するものは除く）及びこれに付随する施設のための用地
緑地	緑地（緩衝緑地も含む）、広場、植栽等の用地
海面処分用地	廃棄物や浚渫土砂を埋立てにより処理するための区域
公共用地	将来の公共埠頭、掘り込み水路等のための用地

2.3 対象地における既存施設の概要

(1) 石川 IC 周辺

1) 対象地の区分と既存施設の状況

	施設	面積 (㎡)			所有者	運営
		敷地	建築	延床		
都市公園	①石川運動広場	3,202	—	—	うるま市	直営
					※公園内に設置管理許可により民間のカフェを設置	
公共施設用地	②石川多目的ドーム	14,747	2,226	2,581	うるま市	直営
	③石川地域活性化センター舞天館	3,781	1,081	1,344	うるま市	直営
その他 (上記以外)	民間施設 (コンビニエンスストア、ガソリンスタンド等)	—	—	—	民間	民間



航空写真出典：(c) NTT InfraNet

2) 既存施設の状況

都市公園	石川運動広場	所在地	石川 2316
		設置年月	平成 19 年 (2007 年) 3 月
		面積	3,202 m ²
		所有者	うるま市
		運営	直営
公共施設用地	石川多目的 ドーム	所在地	石川 2298-1
		建築年月	平成 19 年 (2007 年) 5 月
		構造・階数	鉄筋コンクリート造、地上 2 階建
		面積	敷地面積 : 14,747 m ² 建築面積 : 2,226 m ² 延床面積 : 2,581 m ²
		所有者	うるま市
		運営	直営
	石川地域活性化 センター舞天館	所在地	石川 2313-3
		建築年月	平成 15 年 (2003 年) 4 月
		構造・階数	鉄筋コンクリート造、地上 2 階・地下 1 階建
		面積	敷地面積 : 3,781 m ² 建築面積 : 1,081 m ² 延床面積 : 1,344 m ²
		所有者	うるま市
運営		直営	

3) 既存施設に関する上位・関連計画における基本方針

施設	基本方針
石川運動広場	<p>「うるま市みどりの基本計画」で定められた住民一人当たりの目標には達しておらず、また、都市計画法及び都市公園法に基づき決定された施設であり、今後も市有施設として維持。</p> <p>「うるま市公園整備プログラム」に基づき、各公園の整備方針を決定。</p>
石川多目的ドーム	<p>今後も商工業と観光、産業振興に向けて各施設の有効活用を図る。</p>
石川地域活性化センター舞天館	<p>産業系施設は、商工業と観光の振興により地域活性化を図るための施設として、市内各地に設置され、今後も商工業と観光の振興に向けて各施設の有効活用を図る。</p> <p>長寿命化計画を策定し、計画的な維持管理を進めていくが、今後の利用状況を鑑み、空きスペースの有効活用を時代のニーズに合わせて検討。</p>



図 石川多目的ドーム(闘牛大会の様子)



図 石川運動広場



図 石川地域活性化センター舞天館

(2) 石川庁舎周辺

1) 対象地の区分と既存施設の状況

対象地には、複数の公共施設が立地している。

	施設	面積 (m ²)			所有者	運営
		敷地	建築	延床		
都市公園	石川公園	101,745	—	—	うるま市	指定管理者
	石川野球場	24,101	—	—	うるま市	指定管理者
	石川庭球場	2,420	—	—	うるま市	指定管理者
庁舎等 公共施設用地	石川庁舎	12,406	2,636	6,415	うるま市	直営
	石川会館	19,086	2,352	3,910	うるま市	直営
	石川保健相談 センター	2,020	1,140	1,899	うるま市	直営
	石川体育館	12,513	2,404	4,277	うるま市	指定管理者
ふ頭用地 (港湾区域)	石川プール	6,110	1,358	1,358	うるま市	指定管理者



航空写真出典：(c) NTT InfraNet

2) 既存施設の状況

表 事業計画地における既存施設の概要

都市公園	石川野球場 (エナジック スタジアム 石川)	所在地	石川石崎 1-6
		建築年月	昭和 60 年 (1985 年) 3 月
		構造・階数	鉄筋コンクリート造、地上 2 階建
		面積	24,101 m ²
		所有者	うるま市
		運営	指定管理者
	石川公園	所在地	石川白浜 2-3-1
		設置年月	平成 2 年 (1990 年) 3 月 (供用開始)
		面積	101,745 m ²
		所有者	うるま市
	石川庭球場	所在地	石川石崎 1-6
		建築年月	平成元年 (1989 年) 2 月
面積		2,420 m ²	
所有者		うるま市	
庁舎等公共施設用地	石川庁舎	所在地	石川石崎 1-1
		建築年月	昭和 61 年 (1986 年) 12 月
		構造・階数	鉄筋コンクリート造、地上 3 階・地下 1 階建
		面積	敷地面積：12,406 m ² 建築面積：2,636 m ² 延床面積：6,415 m ²
		所有者	うるま市
		運営	直営
	石川会館	所在地	石川石崎 1-1
		建築年月	平成元年 (1989 年) 1 月
		構造・階数	鉄筋コンクリート造、地上 3 階建
		面積	敷地面積：19,086 m ² 建築面積：2,352 m ² 延床面積：3,910 m ²
		所有者	うるま市
		運営	直営
	石川保健相談 センター	所在地	石川石崎 1-1
		建築年月	平成 5 年 (1993 年) 3 月
		構造・階数	鉄筋コンクリート造、地上 2 階建
		面積	敷地面積：2,020 m ² 建築面積：1,140 m ² 延床面積：1,899 m ²
		所有者	うるま市
		運営	直営
石川体育館	所在地	石川石崎 1-2	
	建築年月	昭和 60 年 (1985 年) 3 月	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造、地上 2 階建	
	面積	敷地面積：12,513 m ² 建築面積：2,404 m ² 延床面積：4,277 m ²	
	所有者	うるま市	
	運営	指定管理者	
(港湾区域) ふ頭用地	石川プール	所在地	石川石崎 2-7
		設置年月	昭和 63 年 (1988 年) 3 月
		構造・階数	鉄筋コンクリート造、地上 1 階建
		面積	敷地面積：6,110 m ² 建築面積：1,358 m ² 延床面積：1,358 m ²
		所有者	うるま市
		運営	指定管理者



航空写真出典：(c) NTT InfraNet

3) 既存施設に関する上位・関連計画における基本方針

施設	基本方針
スポーツ施設 (石川野球場、石川体育館、 石川庭球場、石川プール)	<ul style="list-style-type: none"> • 石川野球場は、整備後 30 年以上が経過、老朽化対策が今後必要。 • 民間施設の活用を図ることで施設の処分を検討。 • 体育施設は重複している施設の集約化や異なる機能との複合化を検討。
石川庁舎	<ul style="list-style-type: none"> • 民間発意による跡利用や行政として必要な機能を検討しながら、市及び地域にとって有益な跡利用を図る。
石川会館	<ul style="list-style-type: none"> • 劇場・ホールは、各地に配置されている必要性は低いことから、施設の集約化を図る。
石川保健相談センター	<ul style="list-style-type: none"> • 機能転換による地域福祉活動の拠点としての有効活用を検討。 • 庁舎跡利用を検討する中では、石川庁舎と一体となった利用についても検討。
石川公園	<ul style="list-style-type: none"> • 魅力的な機能の構築、樹木の剪定、遊具・トイレ等の施設の維持管理を図る。

●石川公園



●ふ頭



●庁舎等の公共施設



●ビーチ



●背後地の市街地



図 対象地の現状

出典：石川地域まちづくり推進計画（令和2年2月撮影）