

10 実現に向けて

プロジェクト①石川 IC 周辺の交流拠点形成及びプロジェクト②石川庁舎周辺の利活用推進について、実現に向けた課題等を整理する。

10.1 公共施設機能の再配置について

プロジェクト②石川庁舎周辺の利活用推進に際し、既存の公共施設機能の移転及び再配置が必要となる。石川地域活性化センター舞天館についても、利活用のあり方を検討する。

「うるま市公共施設等総合管理計画」等の上位計画における方針を踏まえ、既存の公共施設機能の方向性を下表に示す。全市的機能は市内1箇所に集約をしつつ、地域別機能は石川地区内に維持または複合化を図ることにより、効率的・効果的な行政サービスの提供を図ることを目指す。これは、現時点での方向性を示したものであり、改めて公共施設マネジメントの観点から関係機関・関係部署と継続的に協議・調整を進める。

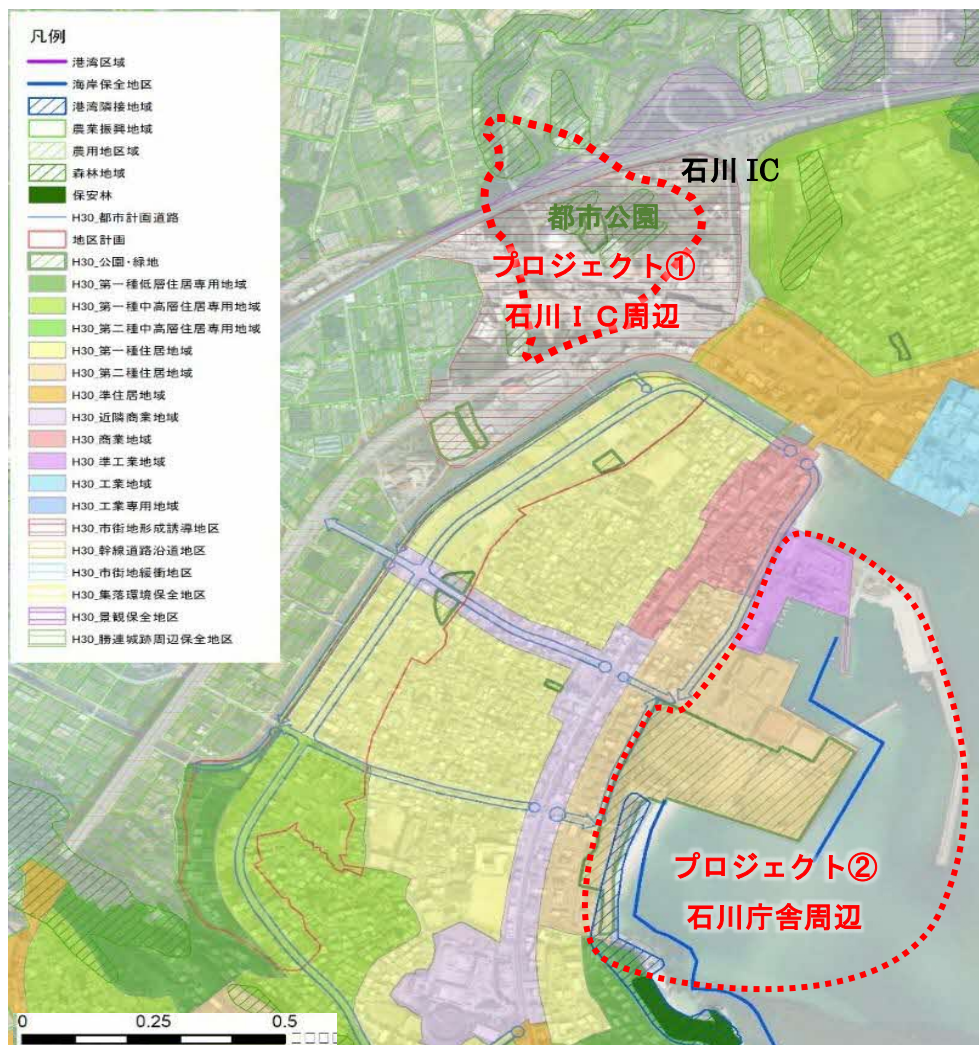
既存の公共施設機能		うるま市公共施設等総合管理計画における方針	上位計画を踏まえた方向性
公園	石川公園	—	機能維持
体育施設	石川体育館	<ul style="list-style-type: none"> ● 重複している機能の集約化や異なる機能の複合化を図る。 ● 老朽化している施設は、学校施設の体育館やグラウンドとの共有化や民間施設の活用を図ることで施設の処分を検討。 	全市的機能は市内1箇所に集約、地域別機能は 学校施設や民間施設 を利用する方向性で検討する。代替となる体育施設機能を民間施設として誘致できないか引き続き検討する。
	石川野球場		
	石川庭球場		
	石川プール		
社会教育施設	石川会館	<ul style="list-style-type: none"> ● 施設の集約化（同種または類似の機能を集め合わせて、ひとつの施設として整備）を図る。 	全市的機能は市内1箇所に集約、地域別機能は「子育て・福祉」複合施設（プロジェクト4）に集約化する方向性で検討する。代替となるホール機能を民間施設として誘致できないか引き続き検討する。
産業施設	石川地域活性化センター舞天館	<ul style="list-style-type: none"> ● 商工業と観光振興に向けて各施設の有効活用を図る。 	関連計画等を踏まえ、引き続き利活用のあり方を検討する。
保健衛生施設	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する。 ● 石川庁舎と一体となった利用についても検討する。 	全市的な保健福祉機能はうるま市役所庁舎に移転・統合済、健診・検診会場は「子育て・福祉」複合施設（プロジェクト4）を利用する方向性で検討する。
庁舎	石川庁舎（市民窓口）	<ul style="list-style-type: none"> ● 統合庁舎建設による分庁方式の見直しに伴い、跡利用を検討する。 	地域単位の市民窓口は 地区内の民間施設等 または「子育て・福祉」複合施設（プロジェクト4）に移転する方向性で検討する。

10.2 法規制への対応について

(1) 都市計画法(用途地域、特定用途制限地域)について

プロジェクト①石川 IC 周辺は、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）が指定されており、本計画で示す機能の導入にあたっては、現在の制限内容でも支障ないと考えられる。ただし、隣接するプロジェクト⑤国道 329 号沿道の新たな土地利用との連携も見据え、石川 IC 周辺を含め、民間事業者による利便施設の立地を誘導するにあたっては、床面積 10,000 m² 超えの店舗が立地できないのは国道沿道にある立地特性を十分に活かせていないと考えられる。特定用途制限地域のうち市街地形成誘導地区は、指定の趣旨として、将来的に用途地域を指定し市街地を形成することを想定したものであることから、今後、特定用途制限地域を変更(除外)し、床面積 10,000 m² 超えの店舗等が立地可能な商業系用途地域等を指定することが想定される。

プロジェクト②石川庁舎周辺は、用途地域（第二種住居地域、準工業地域）が指定されており、第二種住居地域においては床面積 10,000 m² 超えの大規模集客施設や劇場・映画館等が立地できない。対象地における独立採算型による民間施設機能の導入にあたっては、民間事業者の資金とノウハウを活かすためには、床面積 10,000 m² 超えの大規模集客施設が立地可能な商業系用途地域を指定することも想定される。また、将来にわたり建築物の用途や導入機能をコントロールする観点からは地区計画制度の活用も想定される。



航空写真出典：(c) NTT InfraNet

表 特定用途制限地域における建築物の用途の制限

参考資料：特定用途制限地域の制限の概要（令和4年改正）

○ 建てられる × 建てられない（制限あり）

NO	地区名	農業保全地区	農産物産地	新緑色沿道地区	市街地形成誘導地区	市街地緩衝地区	集積農地保全地区	特定100周年保全地区	備考
1	住宅・共同住宅等	○	○	○	○	○	○	○	
2	店舗・事務所等	店舗等の床面積が500㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	コンビニエンスストア程度
3		店舗等の床面積が500㎡を越え、1,500㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	
4		店舗等の床面積が1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの	○	○	○	○	○	×	サンエー、かねひで、マックスバリュー等の食品総店等
5		店舗等の床面積が3,000㎡を越え、10,000㎡以下のもの	○	○	○	○	○	×	メイクマン程度
6		店舗等の床面積が10,000㎡を越えるもの	×	×	×	×	×	×	建築基準法の規定により立地不可
7		ホテル・旅館	○	○	○	○	○	○	○
8	ホーリング場、ゴルフ練習場、パッチング練習場等	○	○	○	○	○	※	×	※ その用途に対する部分の床面積の合計が3,000㎡を越えるものを制限
9	マージャン店、パチンコ店、射的場、賭馬投票販売所等	×	×	×	×	×	×	×	
10	キャバレー、ダンスホール、娯楽付浴場業に係る公衆浴場等	×	×	※	×	×	×	×	※ その用途に対する部分の床面積の合計が500㎡を越えるものを制限
11	公共施設、病院、学校等	○	○	○	○	○	○	○	
12	倉庫等	○	○	○	○	○	○	×	
13	畜舎	延べ面積15㎡を越える畜舎	○	○	○	○	○	×	
14		一定規模の畜舎	○	※	※	※	※	×	※ 延べ面積100㎡超、または床面積の合計50㎡以上を制限 牛舎は延べ面積300㎡超、または牛舎の床面積の合計200㎡以上を制限 豚舎等その他の畜舎は延べ面積100㎡を越えるものを制限
15	自動車修理工場	○	○	○	○	○	○	×	
16	工場	単工業地域に建築してはならない工場	×	×	×	×	×	×	
17		生コンの製造、鉱物や石等を粉砕する工場	×	×	×	×	×	×	
18		原動機を使用する工場で、作業場の床面積が1,500㎡を越える工場	×	×	×	×	×	×	
19		原動機を使用する工場で、作業場の床面積が500㎡を越える工場	○	○	○	×	×	×	
20	原動機を使用する工場で、作業場の床面積が500㎡以下の工場	○	○	○	○	○	○	※	※ 畜舎販売のための食品製造業を営む工場で作業場の床面積が50㎡以内のものに限る
21	倉庫等の施設	×	×	×	×	×	×	×	
22	商業地域に建築してはならない施設	○	○	○	×	×	×	×	
23	準住居地域に建築してはならない施設	○	○	○	○	○	○	×	
24	上記以外の量を取り扱う施設	○	○	○	○	○	○	○	
25	建築基準法第51条で制限がある施設	×	×	×	×	×	×	×	
26	上記以外の小規模なもの	×	×	×	×	×	×	×	汚物処理施設及びごみ焼却機その他これらに類する処理施設を制限
27	上記以外の小規模なもの	○	○	○	○	○	○	×	

注：上記の制限はあくまでも特定用途制限地域による制限内容です。その他法令により土地利用規制が行われている場合は、従来どおり、その制限も守っていただく必要があります。例えば農業保全地区はほとんどが農用地区域に指定されています。農用地区域では、その区域内にある土地の農業以外の目的（住宅、商業施設等）への転用は農振法及び農地法によって厳しく制限されています。

表 用途地域における建築物の用途の制限(建築基準法 別表第二)

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり	
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④		
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下	
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○		
風俗施設・遊戯施設	ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	×	▲ 3,000㎡以下	
	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	▲ 3,000㎡以下	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	×	▲ 10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	×	×	▲ 客席200㎡未満	
公共施設・学校等	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	○	○	▲	×	×	▲ 個室付浴場を除く	
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×		
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×		
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×		
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下	
工場・倉庫等	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
	単独車庫(附属車庫を除く)	×	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下	
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○		
	畜舎(15㎡を超えるもの)	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲ 2階以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	② 150㎡以下	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○		
自動車修理工場	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下、2階以下 ② 3,000㎡以下
		量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
		量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
量が多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要													

注) 本表は、すべての制限について掲載したものではありません。建築物の用途については、建築基準法上の制限以外に別の法律によって制限を受ける地域があります。

平成30年2月

(2) うるま市景観計画・景観条例について

うるま市景観計画・景観条例では、良好な景観づくりを誘導するため、届出対象行為ごとに「高さ・配置」、「形態・意匠・色彩」、「緑化」などのルールを示しており、高さ・配置については、類型別のエリアごとに建築物の高さの基準を定めている。本計画における計画内容の実現にあたっては、現在の制限内容でも支障ないと考えられるが、今後、民間事業者の資金とノウハウを活かすためには、用途地域の変更と合わせて高さ制限に関する区分を変更することが想定される。

表 うるま市景観計画・景観条例における高さ・配置の制限

①高さ・配置

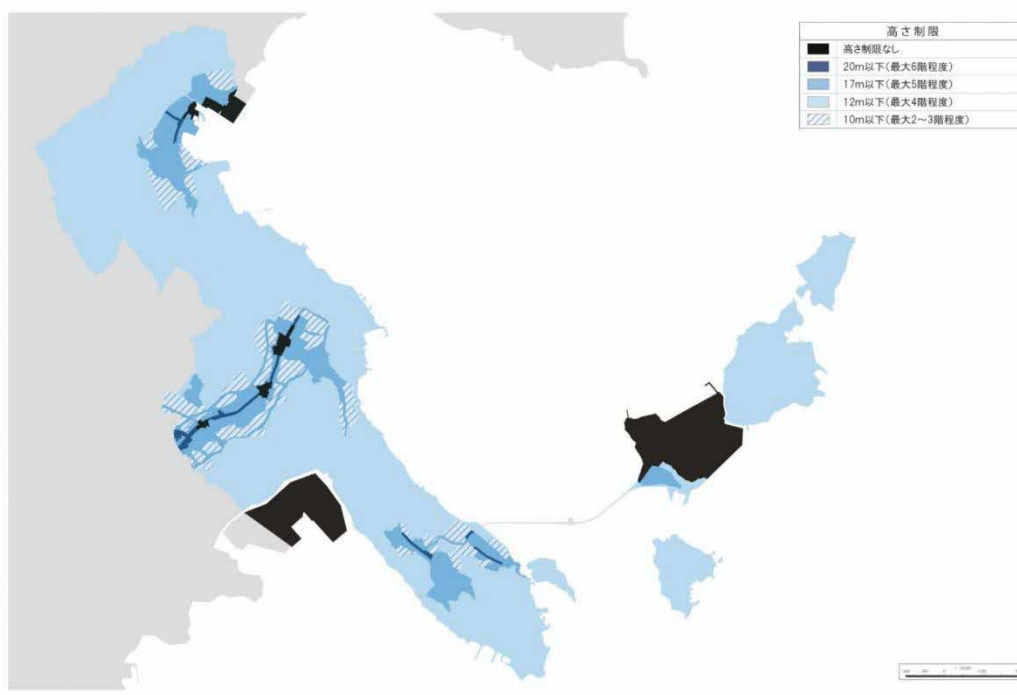
■眺望や地域の街並みをまもるため類型別のエリアごとに建築物の高さの基準を定めています。

【建築物の高さ制限に関する区分】

高さ制限なし	類型別区分		細分類（用途地域）
	商業地	区分ウ	用途未指定地域（州崎）
20m以下 （最大6階程度）	工業・大規模施設用地		準工業地域、工業地域、工業専用地域 用途未指定地域（与那城平宮）
	商業地	区分イ	・商業地域
17m以下 （最大5階程度）	商業地	区分ア	・近隣商業地域
	住宅地	区分ア	・次の住居系用途地域のうち路線型指定のもの --第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、 第二種住居地域、準住居地域 ・住居系用途地域のうちエリア型指定によるもの --第一種中高層住居専用地域 --第二種中高層住居専用地域 --第一種住居地域 --第二種住居地域
12m以下 （最大4階程度）	緑・農地・集落		・用途未指定地域（州崎を除く）
	海・河川		・用途地域と重複する場合は用途地域の基準に合わせる
10m以下 （最大2～3階程度）	住宅地	区分イ	・第一種低層住居専用地域（建築基準法の規定による）

※ただし、良好な景観形成が図れると認められる場合は、高さ制限を緩和することができる

【建築物の高さ制限の区分図】



(3) 農業振興地域の整備に関する法律、農地法、森林法について

石川 IC 周辺の公共施設用地は農業振興地域（白地地域）となっているが、対象地のうち高速道路より北側の一部が農業振興地域・農用地区域となっている。当該部分の整備に際しては、周辺農地への影響を抑制しながら農振除外及び農地転用が必要になる。

また、対象地内の一部が地域森林計画対象民有林となっており、当該部分の整備に際しては林地開発許可が必要になる。

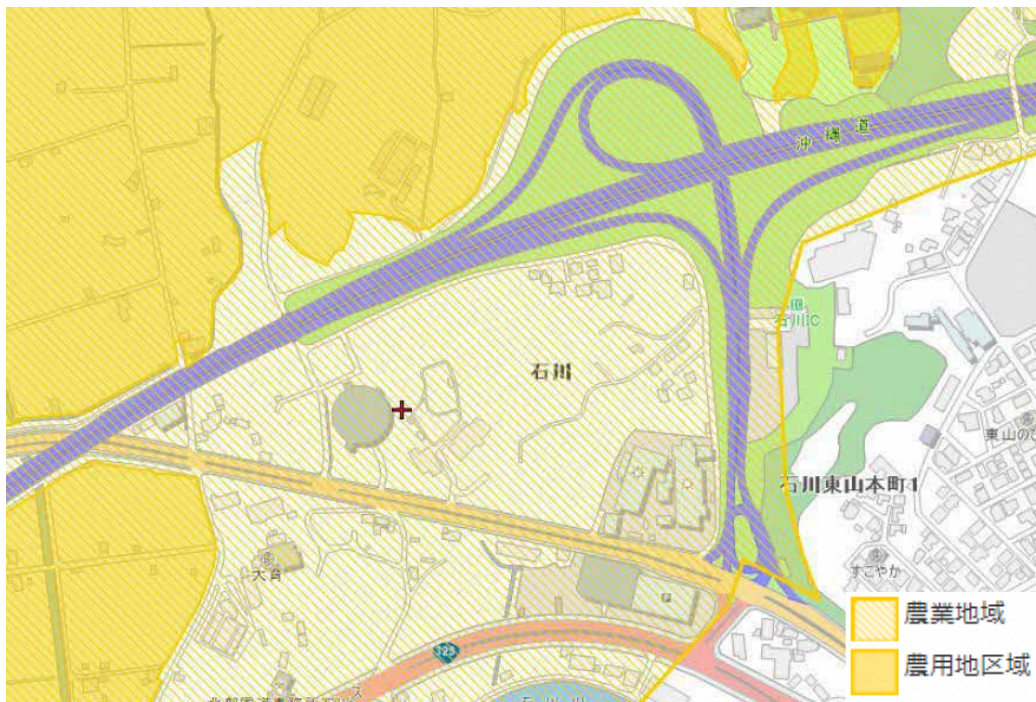


図 農業振興地域の指定状況



図 森林地域の指定状況

出典：沖縄県地図情報システム

(4) 海岸法

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、ビーチの活用に向けて、管理者である県の関係部局と今後の海岸の管理や権限について協議・調整が必要である。

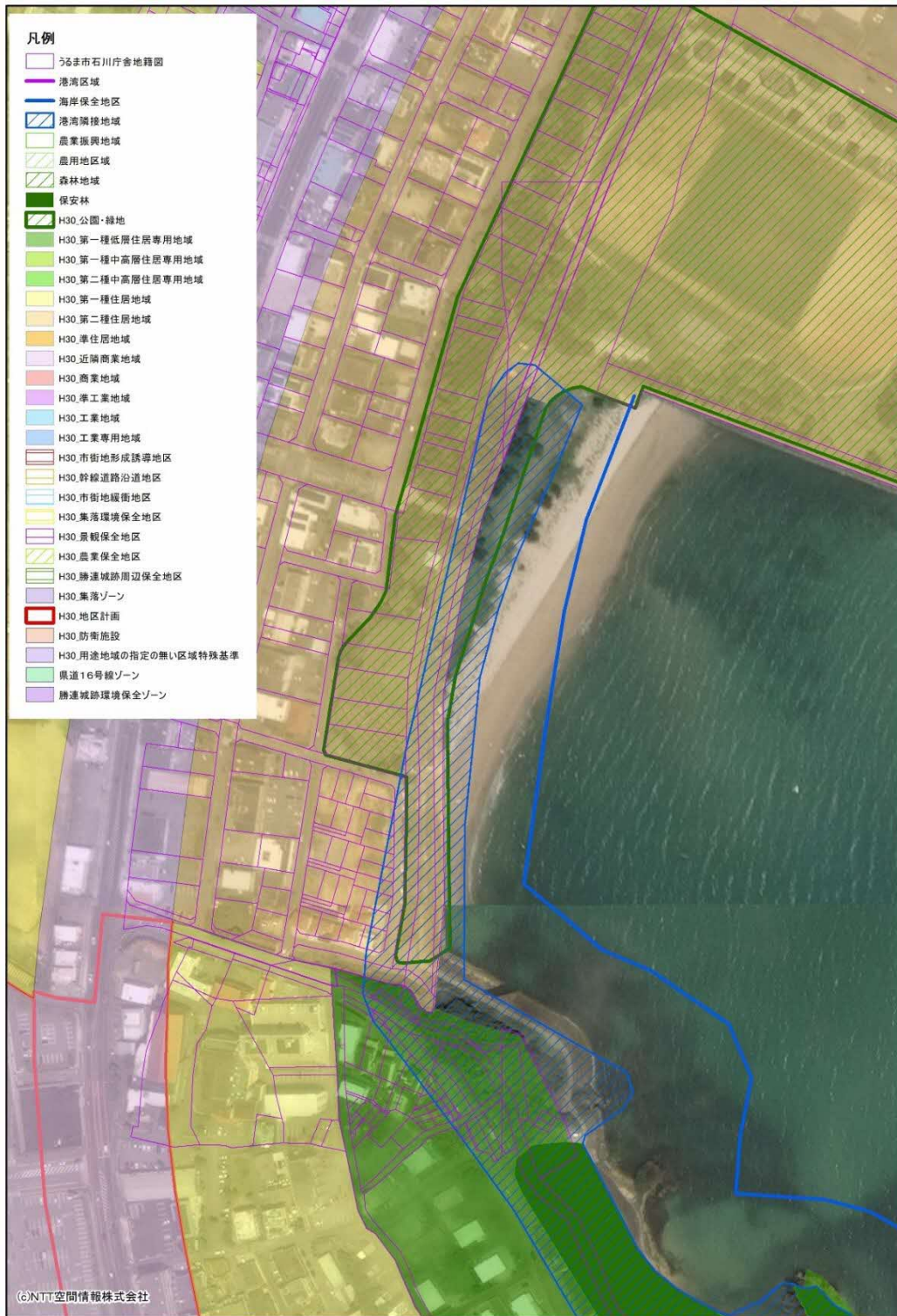


図 海岸保全地区等の指定状況

航空写真出典：(c) NTT InfraNet

(5) 港湾計画上の土地利用区分

港湾計画の土地利用区分はふ頭用地、都市機能用地、緑地となっている。

本計画における計画内容の実現にあたっては、都市機能用地、緑地については現在の土地利用区分と相違ないものと考えられるが、ふ頭用地のうち市有地の活用やマリナーの整備に際しては、港湾計画の変更が必要となることも想定され、今後、港湾管理者である県の関係部局との協議・調整が必要である。

また、対象地の一部が国土交通省用地となっており、対象地の活用に向けて用地の移譲等の可否について、国土交通省との協議・調整が必要である。



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
ふ頭用地	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

10.3 その他の課題について

(1) 継続的な住民意向把握

プロジェクト①石川 IC 周辺の交流拠点形成及びプロジェクト②石川庁舎周辺の利活用推進に向けては、地域住民への説明及び意向把握を継続的に実施することが必要である。

特に、公共施設機能の再配置については、市民生活の利便性に関わる内容であることから、地域住民の意向把握と関係機関・関係部署との継続的な協議・調整を並行して進めつつ、石川地域内での代替機能の確保に配慮しながら検討を進めることが必要である。

(2) 継続的な民間事業者の意見把握

プロジェクト①石川 IC 周辺の交流拠点形成及びプロジェクト②石川庁舎周辺の利活用推進に向けては、公民連携によるまちづくりの推進が必要であり、民間事業者の意見を継続的に把握し、事業スキームや事業条件への反映による事業性の確保が必要である。その際、アイデアコンペや沖縄地域 PPP/PFI プラットフォームを活用したサウンディング等により、民間事業者からの具体的なアイデアや提案を募る方法も考えられる。

また、地域への経済波及効果を高める観点から、地域の事業者・団体との意見交換も継続的に行い、地域の事業者・団体によるプロジェクトへの関わり方や対象地と周辺地域のまちづくりの連携の可能性についても継続的に模索することが必要である。

(3) 導入機能の精査及び誘導方法の具体化

本計画で示した導入機能のうち民間施設機能については、今後、民間事業者による整備・導入を図るにあたり、各機能の導入を必須条件とするか、各機能の導入の提案があれば高評価とすることにより誘導するか、事業条件や評価基準を検討する中で具体化する必要がある。

また、公共施設機能についても、現在の公園施設の状況を踏まえて公園の存置範囲及び整備範囲や整備の水準等を具体化する必要がある。

対象地における防災機能の導入の有無については、対象地の地質・地盤等の条件や災害リスクを踏まえて、石川地域全体の避難のあり方を踏まえ慎重に検討することが必要である。現在の地域防災計画やハザードマップにおいては、石川庁舎周辺及び市街地は海に隣接し地質・地盤条件が悪いことなどから避難所・避難場所には指定されず、東山や伊波等の高台にある施設が指定されていることに留意が必要である。

(4) 地質・地盤、既設インフラ等の条件の明確化

石川庁舎周辺については、埋立地であることを踏まえ、今後、地質調査等を実施し、建築物の基礎構造に関わる地質・地盤等の条件を明確化することが必要である。

また、対象地及び周辺の上水道、下水道（雨水・汚水）、電気、通信等の既存インフラの敷設状況や他の埋設物の有無等の状況を把握し、事業化に向けた対象地の前提条件を明確化することが必要である。

石川ゲートウェイ拠点形成基本計画

■発行年月：令和6年3月

■発行：うるま市 プロジェクト推進2課

■住所：〒904-2292 沖縄県うるま市みどり町一丁目1番1号

電話：098-923-7606

F A X：098-979-7340