

うるま市景観計画の改定について

【民間建築物の高さ制限の改定】 (令和 7 年3月改定)

1. 改定の目的

うるま市景観計画は、平成 23 年3月に策定され、届出制により良好な景観形成を進めていましたが、同計画に示されている建築物高さに関して、「市全域一律の高さ規制で何を保全したいのか意図がわかりにくい」、「高さ制限により景観を保全する地域とそうではない地域を分けメリハリをつけるべき」など、市民からの意見がありました。その声を受け景観を守るべき地区は守りながら、本市の持続的発展に必要な民間投資の需要を喚起することを目的として建築物の高さ制限を改定することとしました。

2. 改定の内容

(1) 民間建築物と公共建築物で建築物高さ制限の範囲(エリア)や基準を分けます

これまで同一に制限を課していた民間建築物と公共建築物を区分するとともに、民間建築物において、建築物高さ制限の範囲(エリア)、建築物高さ制限の基準を見直し、メリハリのある制限内容とします。

(2) 民間建築物の高さ制限について

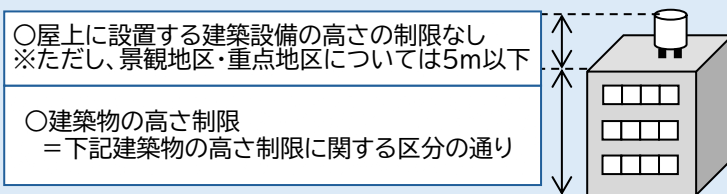
これまで市全域で景観計画による高さ制限が課されていましたが、メリハリのある高さ制限とするため眺望拠点周辺において良好な眺望を守るため高さ制限を設けます。なお、景観地区等においては各景観地区計画・重点地区計画に基づきます。**【右の区分表および3頁区分図参照】**。その他のエリアについては、建築物の高さ制限はありません。

なお、眺望拠点とは、石川高原展望台、シヌグ堂バンタの 2 か所、景観地区等とは、景観地区(勝連南風原地区、浜比嘉地区)、重点地区(伊計島重点地区)の 3 箇所となります。

■眺望拠点の建築物高さ制限

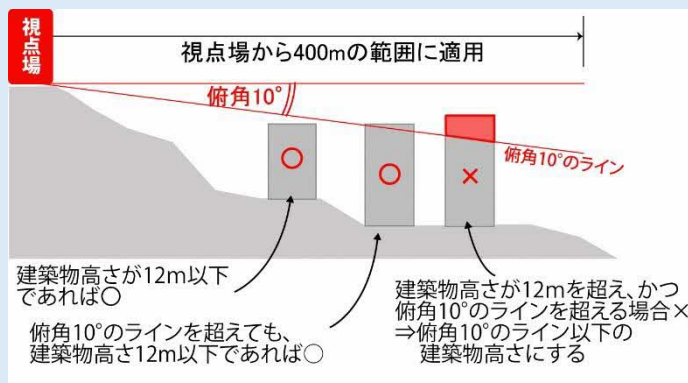
眺望拠点周辺においては、良好な眺望を保全するため、視点場から見晴らしが確保できるよう、人間の視線の中心領域(俯角 8°~10°)の下限である俯角 10°のラインを建築物高さの限度とし、その制限範囲は視点場から 400mの範囲とします。ただし、建築物の高さが 12m以下であれば制限を受けません。

【右図参照】



民間建築物の高さ制限区分表

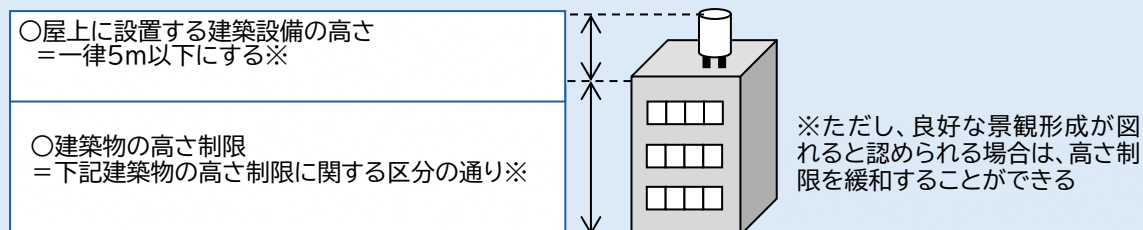
区分	高さ制限	備考
眺望拠点 ・石川高原展望台 ・シヌグ堂バンタ (崖)	建築物の高さが視点場から俯角10°の斜線以下の高さとする。ただし、建築物の高さが12m以下であれば制限を受けない。(詳細は景観計画ガイドライン P28~)	近景範囲については、沖縄県景観評価システム景観チェックリスト・解説書(令和 5 年 3 月)を参考に、視点場から400mと定める。
景観地区	勝連南風原景観地区、浜比嘉景観地区、伊計島重点地区等各計画にもとづく	
重点地区		
上記以外	高さ制限なし	



眺望拠点からの高さ制限のイメージ

(3) 公共建築物の高さ制限について

公共建築物については、従来の通りゾーン区分(類型別区分)ごとに高さ制限を課すととともに、眺望拠点周辺において良好な眺望を守るため高さ制限を課します。なお、景観地区等においては各景観地区計画・重点地区計画に基づきます。【下の区分表および3頁区分図参照】。眺望拠点周辺、景観地区等については、前頁の民間建築物の高さ制限と同様の内容となります。



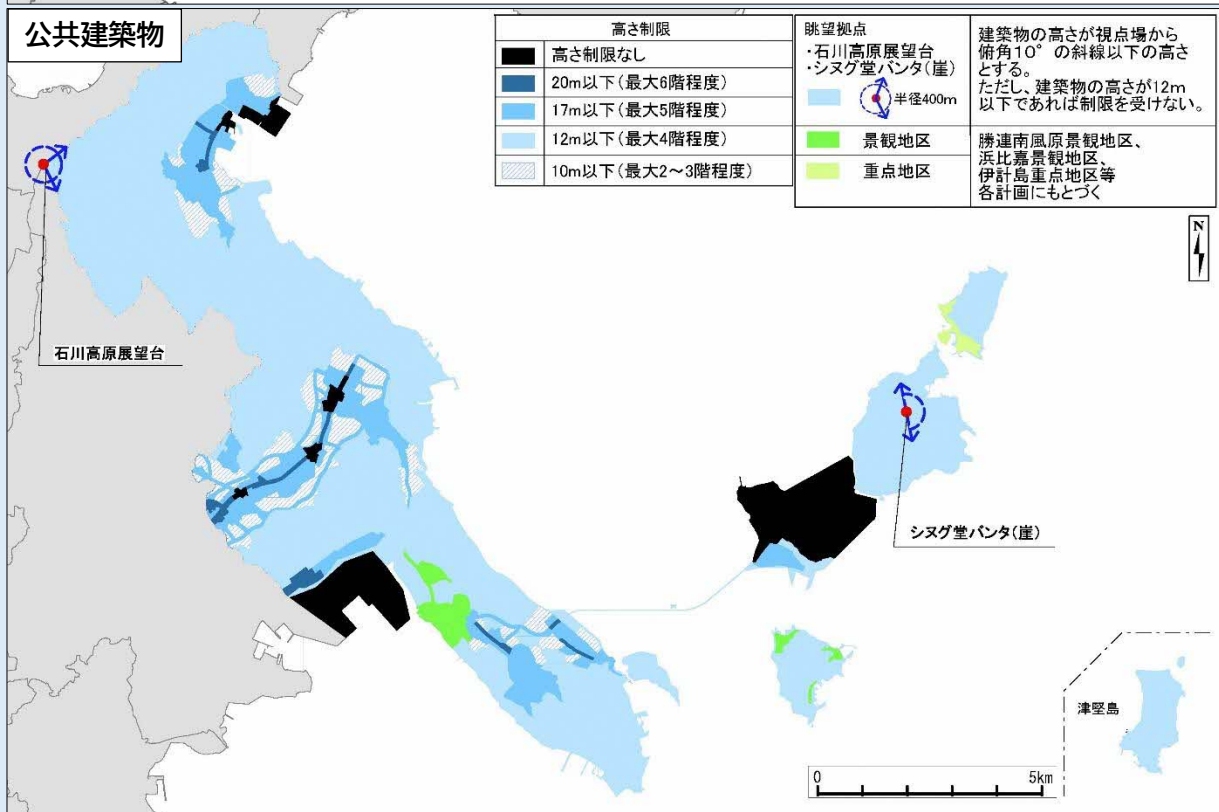
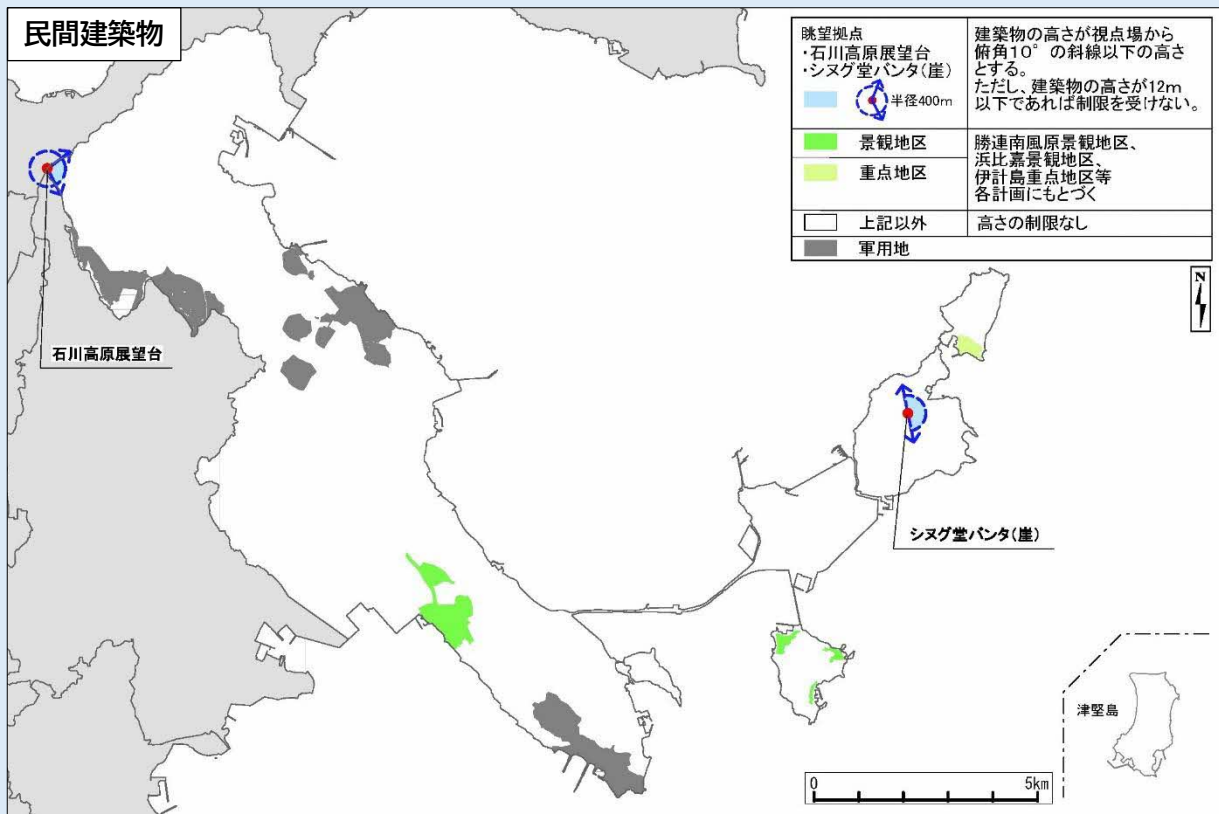
公共建築物の高さ制限区分表(ゾーン区分(類型別区分))

	類型別区分		細分類(用途地域)
高さ制限なし	商業地	区分ウ	用途未指定地域(州崎)
	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
20m以下 (最大 6 階程度)	商業地	区分ア	・近隣商業地域
17m以下 (最大 5 階程度)	商業地	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
	住宅地	区分ア	・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(州崎及び与那城平宮を除く)
	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)

公共建築物の高さ制限区分表(眺望拠点・景観地区等)

区分	高さ制限	備 考
眺望拠点 ・石川高原展望台 ・シヌグ堂バンタ(崖)	建築物の高さが視点場から俯角10°の斜線以下の高さとする。 ただし、建築物の高さが12m以下であれば制限を受けない。 (詳細は景観計画ガイドラインP28～)	近景範囲については、沖縄県景観評価システム景観チェックリスト・解説書(令和5年3月)を参考に、視点場から400mと定める。
景観地区	勝連南風原景観地区、浜比嘉景観地区、伊計島重点地区等各計画にもとづく	
重点地区		

3. 建築物高さ制限区域図



4. その他留意点

今回の改定において、景観計画による建築物高さ制限が緩和されますが、届出の対象は現行通りです(届出対象の例:建築面積が500㎡以上のもの)。詳しくは景観計画P77～P78を参照してください。

また、高さ制限以外の、配置や色彩、緑化等に関する基準も現行通りとなりますので、市民の皆様のご理解、ご協力をよろしくお願いいたします。※他法令による高さ制限等についてはその法令に準じます。