石川南地区の発展を目指して



石川南地区
地　区　計　画

令和８年９月 16 日改正

■地区計画とは

地区計画は、都市計画法で定められた、まちづくりのための制度で、住み手であるみなさんにとって暮らしやすい環境をつくるため、家づくりのルールなどを定めるものです。

■地区計画は地区ごとの計画です

地区計画は、生活に密着した身近な計画です。住民のまとまりがある地域や共通の特徴をもつ地域ごとに計画をつくります。

■地区計画は住民が主役となってつくります

地区計画は、土地や建物の所有者などの住民が主役となって、地区の実状に応じた計画をつくっていきます。

■地区計画で決めるもの

地区計画では、まちづくりの目標と方針を定めるとともに、具体的に家づくりのルールを定めていきます。以下に地区計画で定める事項をまとめます。

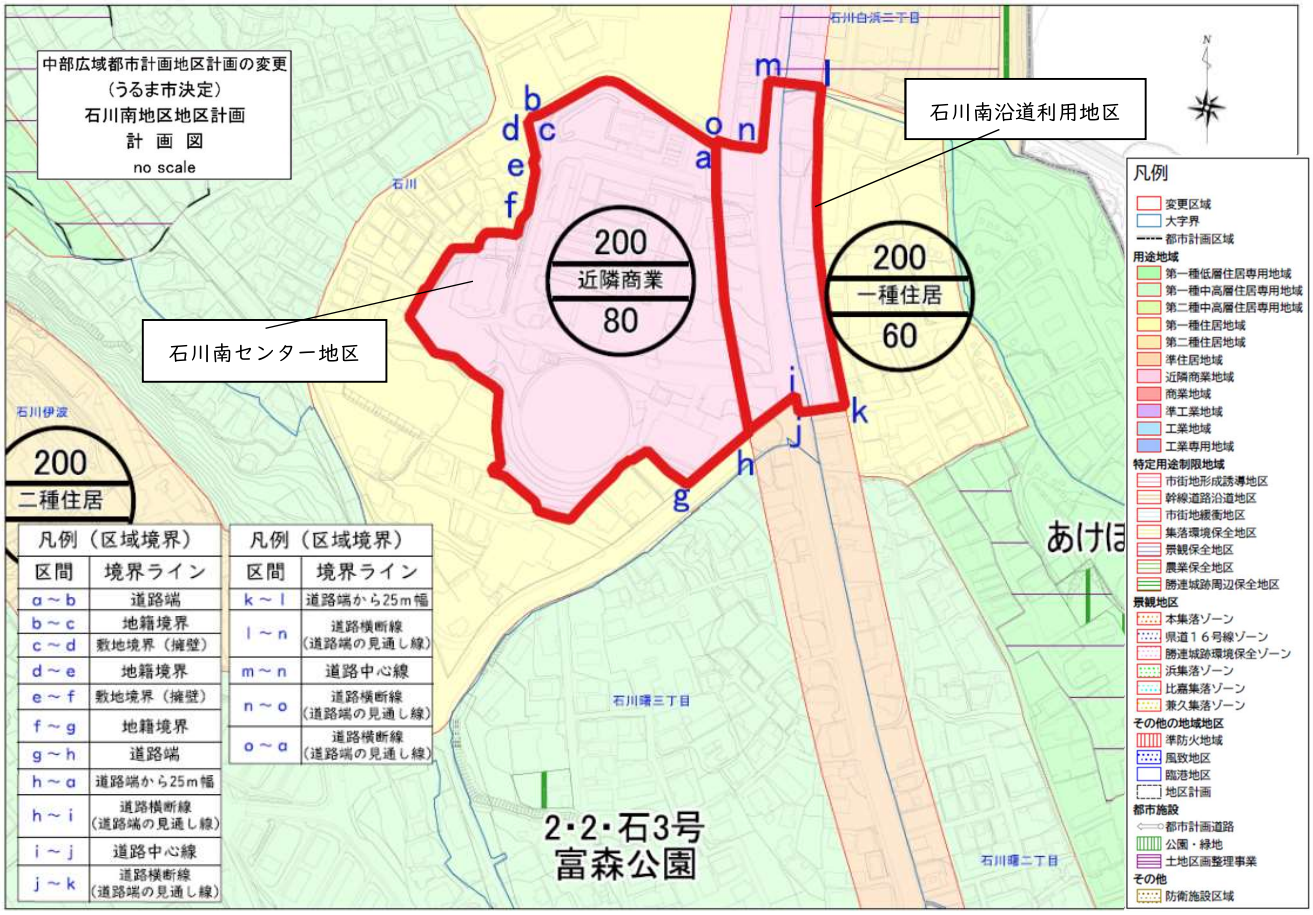
・地区計画の目標 ・土地利用の方針 ・地区施設の整備方針
・建築物等の整備の方針 ・建築物等に関する事項
・その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

■地区計画の目標

石川南地区は、うるま市北部東地域の南側に位置する旧石川浄水場跡地とその敷地に接する県道石川池原線沿道地区です。石川南地区周辺は、沖縄自動車道の石川インターチェンジや南北幹線道路の国道 329 号石川バイパス、それを補完する県道石川池原線、東西を結ぶ石川仲泊線が配置され、第2次うるま市マスタープランにおいても副拠点として位置づけられている地区です。

本地区計画により、優れた立地環境の活用と、既存の商業環境との相互補完を目指して、新たな商業の中核施設を展開する事により、集客力の向上を図り、地域全体の活性化を図るとともに商業地と居住空間が共存できる地区を実現するため地区計画を定め北部東地域にふさわしい活力と街並みを創出することを目標とします。

地区の区分図



凡例（区域境界）	
区間	境界ライン
a～b	道路端
b～c	地籍境界
c～d	敷地境界（擁壁）
d～e	地籍境界
e～f	敷地境界（擁壁）
f～g	地籍境界
g～h	道路端
h～a	道路端から25m幅
h～i	道路横断線（道路端の見通し線）
i～j	道路中心線
j～k	道路横断線（道路端の見通し線）

凡例（区域境界）	
区間	境界ライン
k～l	道路端から25m幅
l～n	道路横断線（道路端の見通し線）
m～n	道路中心線
n～o	道路横断線（道路端の見通し線）
o～a	道路横断線（道路端の見通し線）

地区別土地利用の方針

石川南センター地区	大規模商業施設の立地誘導を図り、賑わいの中心としてふさわしい都市環境を形成します。
石川南沿道利用地区	本地区に接する石川南センター地区と合わせて、県道石川池原線沿道の連続した賑わいある沿道環境を形成します。

■地区整備計画

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	石川南センター地区	石川南沿道利用地区
			用途地域	近隣商業地域	近隣商業地域
			地区の面積	約 4.2ha	約 1.4ha
		建築物等の用途の制限		近隣商業地域内に建てられる建築物のうち、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及び自動車修理工場を除く。） 2　マージャン屋、ぱちんこ屋、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 3　自動車教習所 4　畜舎（動物病院・ペットショップその他これらに類するもので畜舎の用途に供する部分の床面積の合計が 15 ㎡を超えないものを除く。） 5　劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、又は店舗、飲食店、展示場、遊技場に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が 21,000 ㎡を超えるもの（劇場、映画館、演芸場又は観覧場においては客席部分に限る。） 6　倉庫（建築物に付属するものは除く。）	近隣商業地域内に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。（用途利用してはならない。） 1　劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 ㎡を超えるもの（劇場、映画館、演芸場又は観覧場においては客席部分に限る。） 2　畜舎（動物病院・ペットショップその他これらに類するもので畜舎の用途に供する部分の床面積の合計が 15 ㎡を超えないものを除く。）
		建築物の容積率の最高限度		200%	200%
		建築物の建蔽率の最高限度		80%	80%
		建築物の敷地面積の最低限度		41,000 ㎡	―
		壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱面から隣地境界線までの距離は、1 階部分 3.0ｍ以上、2 階以上 5.0ｍ以上後退した位置とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱面から隣地境界線までの距離は、0.5ｍ以上後退した位置とする。
		建築物等の形態又は意匠の制限		屋外広告物は、自己の用に供するもの以外を禁止し、周辺の景観的調和に配慮したものとする。	屋外広告物は、自己の用に供するもの以外を禁止し、周辺の景観的調和に配慮したものとする。

		垣又は柵の構造の制限	道路に面して設ける垣、柵又は塀（門柱、門扉その他これらに類するものを除く。）は、次の各号に掲げる構造のいずれかとする。ただし、垣、柵又は塀に基礎を構築する場合は、敷地の地盤面から高さ 60ｃｍ以下の基礎部分については、この限りでない。 １　生垣 ２　フェンス、鉄柵等を設置する場合は、透視可能なもので、敷地の地盤面からの高さが 1.5m 以下のもの	県道石川池原線に面して設ける垣、柵又は塀（門柱、門扉その他これらに類するものを除く。）は、次の各号に掲げる構造のいずれかとする。ただし、垣、柵又は塀に基礎を構築する場合は、敷地の地盤面から高さ 60ｃｍ以下の基礎部分については、この限りでない。 １　生垣 ２　フェンス、鉄柵等を設置する場合は、透視可能なもので、敷地の地盤面からの高さが 1.5m 以下のもの
		建築物の緑化率の最低限度	10 分の 2.0	―
備　　考				

地区計画による建築物の用途の制限

	地区区分	石川南センター地区	石川南沿道利用地区	備考
	用途地域	近隣商業地域	近隣商業地域	
戸建専用住宅、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床面積の1/2未満のもの		○	○	
店舗等	床面積が150㎡以下のもの	○	○	
	床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	
	床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○	
	床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○	
	床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	○	○	
	床面積が10,000㎡を超えるもの	①▲	②▲	①▲21,000m^{2}以下 ②▲10,000m^{2}以下
事務所等	床面積が150㎡以下のもの	○	○	
	床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	
	床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○	
	床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○	
	床面積が3,000㎡を超えるもの	○	○	
ホテル、旅館		○	○	
風俗・遊技場等	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	○	○	
	カラオケボックス、ゲームセンター等	○	○	
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの	×	○	
公共施設・病院・学校等	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	○	○	
	自動車教習所	×	○	
工場・倉庫等	単独車庫	○	○	
	建築物付属自動車車庫	○	○	
	倉庫業を営む倉庫	×	○	
	畜舎	▲	▲	▲動物病院・ペットショップその他これに類するもので畜舎の用途に供する部分床面積の合計が15m^{2}を越えないものを除く
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳店、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	▲	○	▲自家販売のための食品製造業を営むものを除く
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	△	△原動機の制限あり 作業場の床面積は150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	△	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	
	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	△	△	△原動機・作業内容の制限あり
	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		

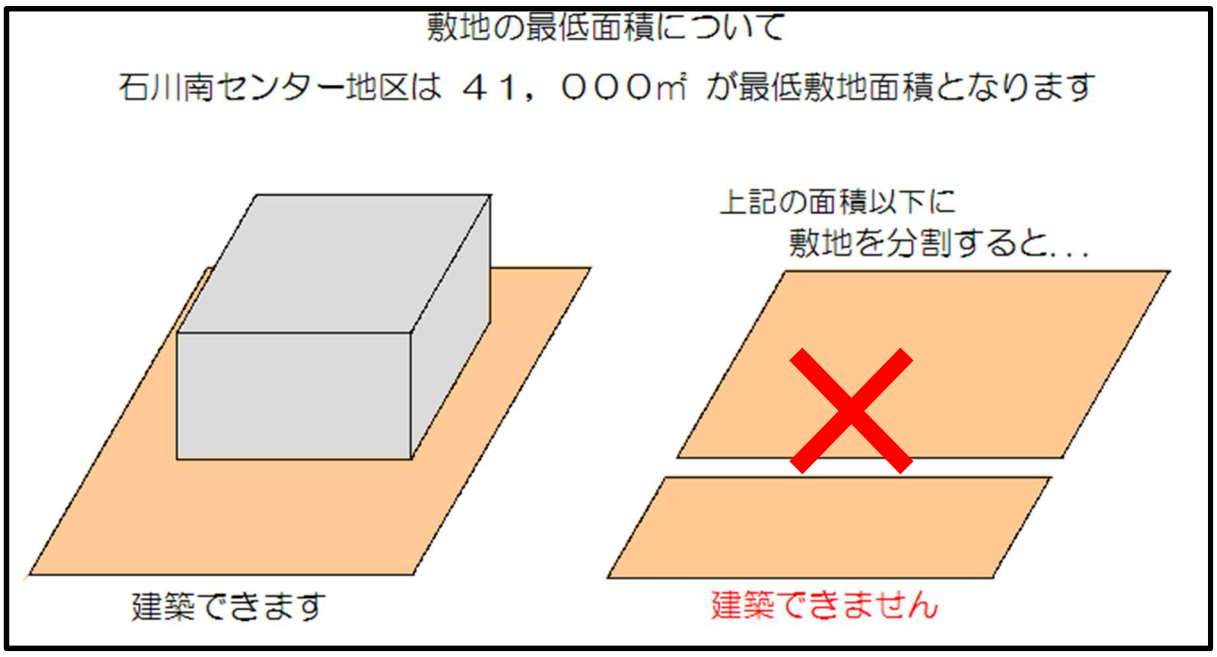
：用途地域により制限されているもの

：地区計画により制限されているもの

○：建築できるもの
△：条件付きで建てられるもの（建築基準法による制限）
▲：条件付きで建てられるもの（本地区計画による制限）
×：建築できないもの

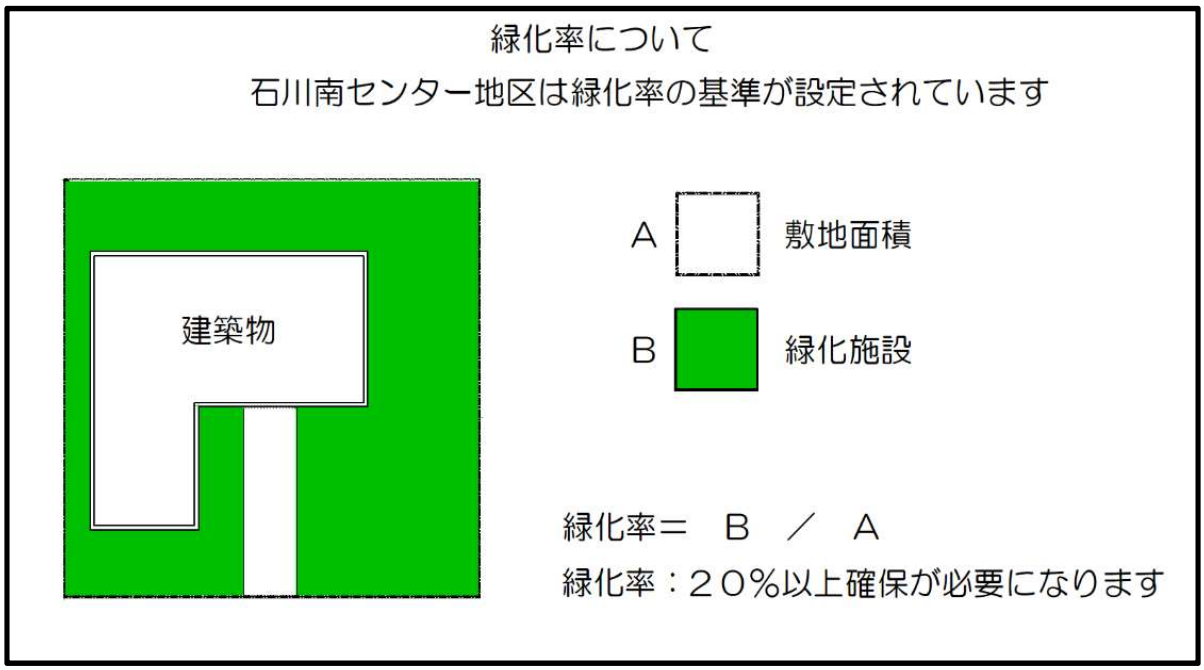
■敷地の最低面積について

石川南センター地区では、敷地の細分化による低効率な土地利用を防止するために敷地の最低限度を定めます。



■緑化率について

石川南センター地区では、緑豊かな景観づくりを推進するため、緑化率の基準を定めます。

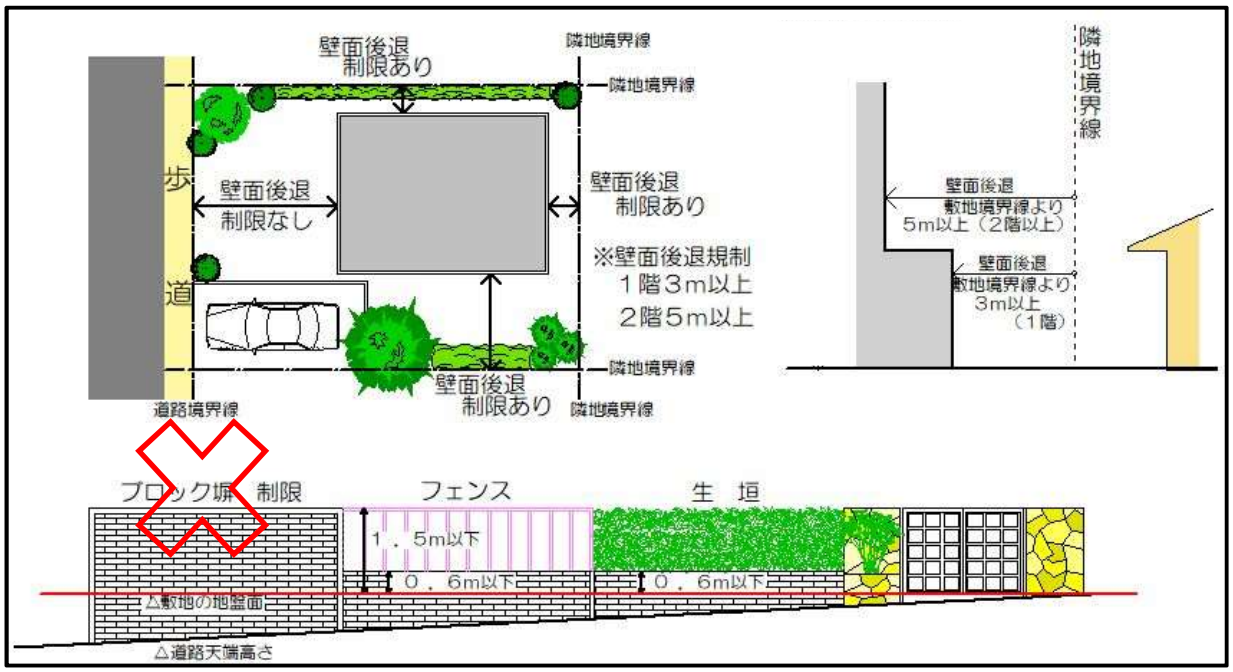


壁面後退について

道路境界線・隣地境界線から壁面を後退させることにより通風や採光などを確保し、ゆとりある空間をつくり出すため、壁面の位置の制限を行います。

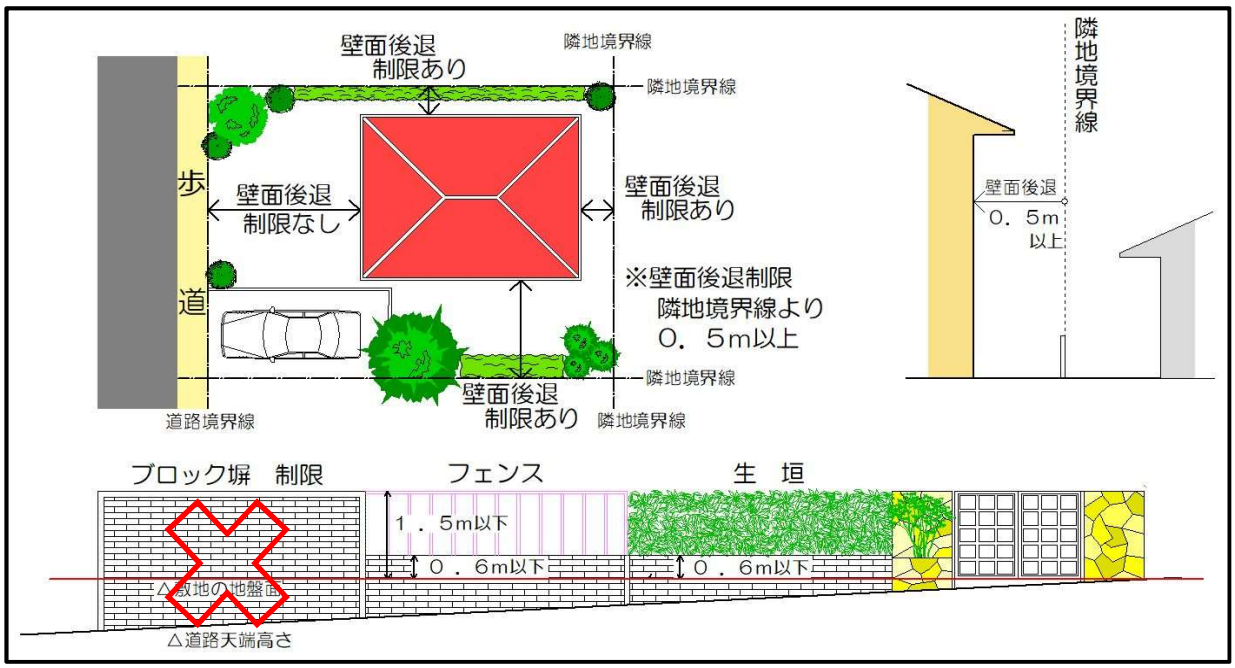
石川南センター地区

壁面後退：敷地境界線より1階（3m）、2階以上（5m）の壁面後退



石川南沿道利用地区

壁面後退：敷地境界線より0.5mの壁面後退



■地区計画の届出

地区計画の区域内において建築等の行為を行う場合は、都市計画法第58条の2項の規定により工事着手の30日前までに届出が必要となります。

■計画内容の審査

届出を受けた計画の内容が地区計画に適合しているかどうかの審査を行い、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。

■届出の対象となる行為

◆土地の区画形質の変更
◆建築物の建築又は工作物の建設
◆建築物等の用途の変更
◆建築物等の形態又は意匠の変更
※既にある建築物で、これから垣や柵を設置する場合も届出が必要です。

■届出部数

正本1部　副本1部　合計2部

■届出に必要な書類

◆届出書（様式は市ホームページにあります。）
◆添付図面
1.位置図　2.配置図（外構を含む図面）
3.平面図　4.立面図（外壁の色を表示すること）
5.垣または柵の詳細図　6.求積図　7.断面図
8.その他必要となる図面

■届出の手順

