

うるま市用途未指定地域建築形態規制（改正案）

	未指定地域 建築規制 指定基準	建ぺい率 制限	容積率 制限	道路斜線 制限	隣地斜線 制限	備考
①	強化基準	50	100	∠1.25	20m∠1.25	・地滑り危険区域 ・東恩納区域
②	準一般基準	60	100	∠1.25	20m∠1.25	・下原区域 ・兼箇段区域 ・勝連城周辺区域
③	一般基準	60	200	∠1.5	31m∠2.5	・うるま市の一般基準
④	緩和基準Ⅰ	70	200	∠1.5	31m∠2.5	・平敷屋区域
⑤	緩和基準Ⅱ	70	400	∠1.5	31m∠2.5	・州崎区域



①	強化基準	50	100	∠1.25	20m∠1.25	・地滑り危険区域の一部
②	一般基準	60	200	∠1.5	31m∠2.5	・うるま市の一般基準
③	緩和基準Ⅰ	70	200	∠1.5	31m∠2.5	・平敷屋区域
④	緩和基準Ⅱ	70	400	∠1.5	31m∠2.5	・州崎区域

指定経過

- 地滑り危険区域（平成16年4月指定）  
（平成17年4月変更） 災害の高い地区、斜面緑地の保全等の観点から、政策的に厳しい規制値指定（建ぺい30%、容積50%）。合併時に厳しすぎるとの批判が多いことから、現在の強化基準に変更。
- 兼箇段・下原地区（平成16年4月指定） 具志川市総合計画、農業振興計画における土地利用方針等を踏まえ、営農環境と調和した良好な住環境を保全するため、準一般基準を指定。
- 勝連城周辺区域（平成16年5月指定） 勝連城跡の環境保全に関する条例による環境保全地区として準一般地区を指定。
- 東恩納区域（平成16年5月指定） 市街地開発事業予定地区（隣接用途地域との整合）として準一般地区を指定。
- 平成23年3月18日 うるま市景観計画策定。（建築物の高さの制限）
- 平成27年7月14日 うるま市用途未指定地域に特定用途制限地域の指定。
- 平成27年7月14日 うるま市景観地区の指定（勝連南風原景観地区）
- 平成28年4月1日 県道33号線、具志川環状線周辺における土地利用の状況から、建築形態規制を緩和。  
特定用途制限地域（市街地形成誘導地区、幹線道路沿道地区）

変更理由

特定用途制限地域、景観計画（高さの制限）、景観地区（勝連城周辺区域）等による土地利用の基準が示されたことにより、統一した土地利用を図るため強化基準、準一般基準を一般基準への変更を行う。なお、緩和基準Ⅰの平敷屋区域については、既存不適格建築物が多数発生することから見直しは行わない。  
州崎A地区については、統一した土地利用を図るため「一般基準」を「緩和基準Ⅱ」に緩和し、新たに生まれた土地の区域の州崎B地区は、「一般基準」の指定を行う。

用語 用途未指定地域「建築形態規制」  
建ぺい率、容積率、道路斜線等数値について規制すること。