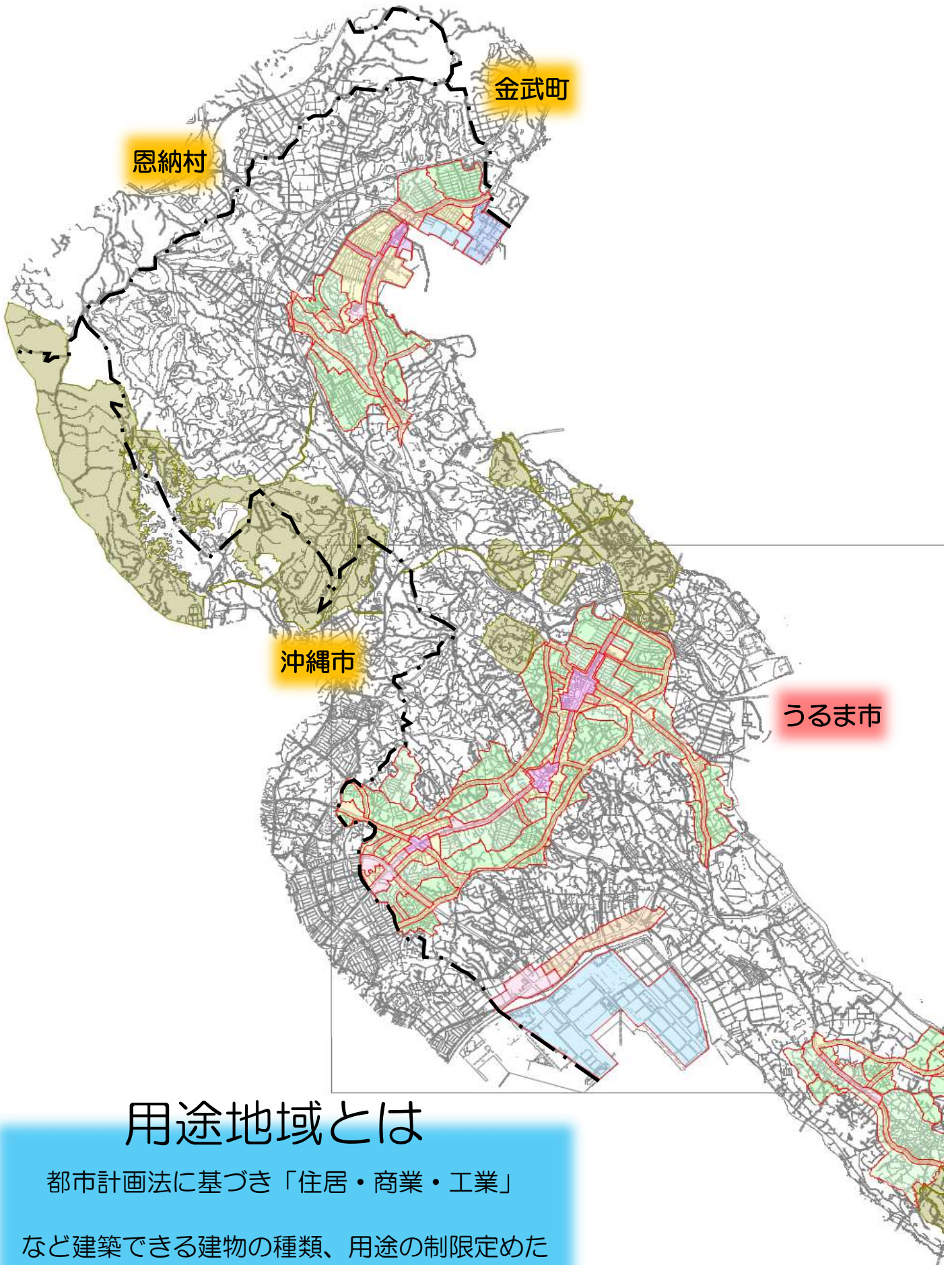


うるま市用途未指定地域

建築形態規制の変更に係る縦覧について

令和元年 8月

うるま市役所 建築行政課



用途地域とは

都市計画法に基づき「住居・商業・工業」

など建築できる建物の種類、用途の制限定めた

地域（13種類の地域があります）

用途未指定地域建築形態規制とは？

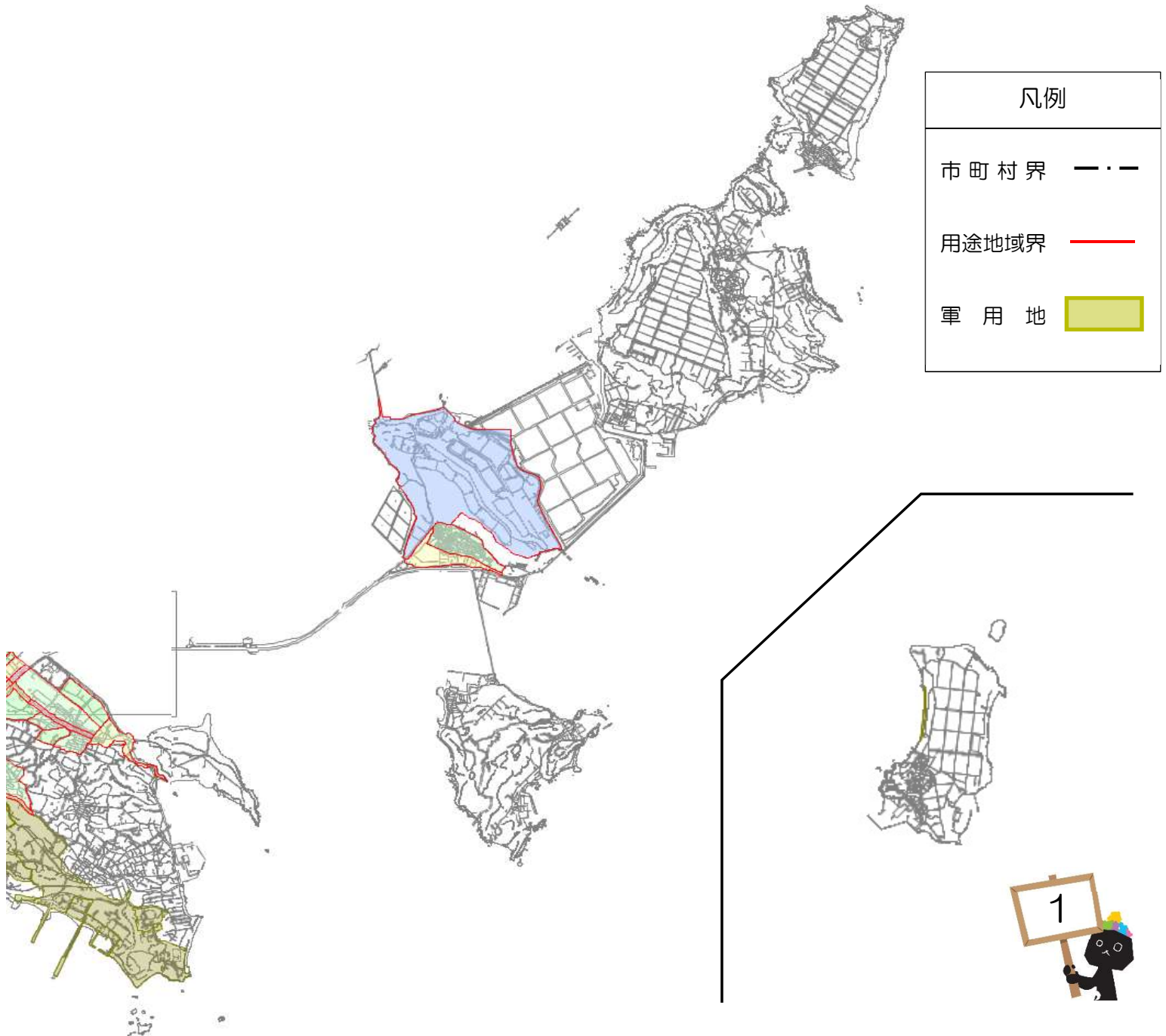
用途未指定地域（用途地域が指定されていない地域）において、建ぺい率・容積率、道路斜線、隣地斜線制限の数値について、市が土地利用の状況等を考慮し、都市計画審議会の議を経て、定めるもの。

○用途地域の指定状況

うるま市の面積 約8,700㍍

用途地域指定面積 約2,083㍍

用途未指定地域 約6,617㍍

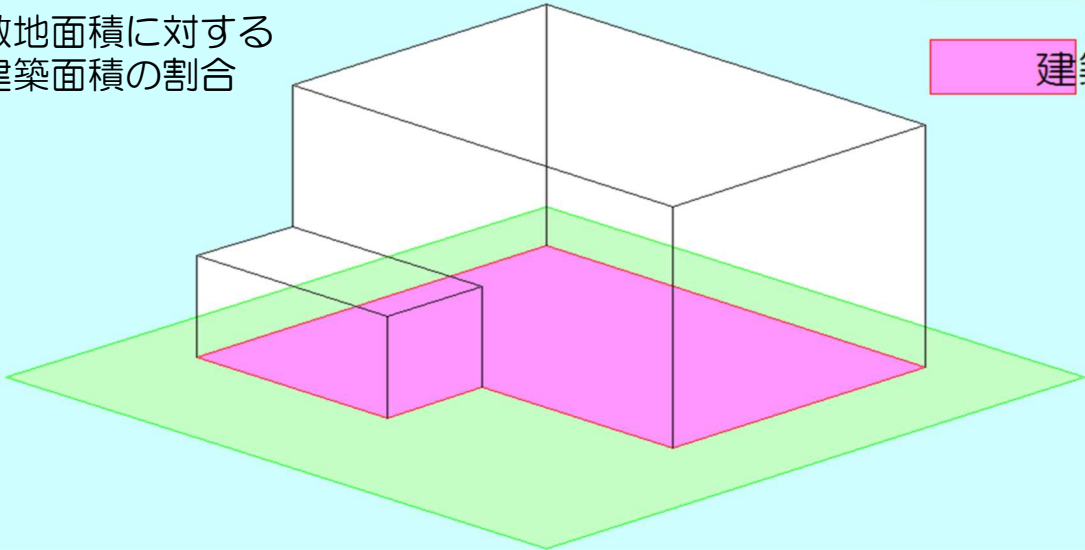


• 建ぺい率

建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積（建物の外壁の中心線、又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の面積）の割合のこと。

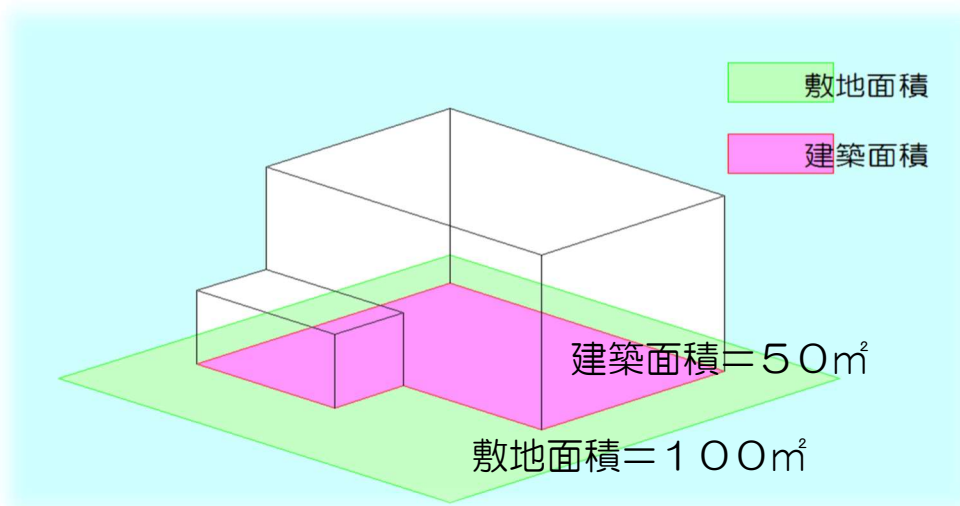
建ぺい率

敷地面積に対する
建築面積の割合



$$\text{建ぺい率 (\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

※例えば…



$$\text{建ぺい率 (\%)} = \frac{50\text{㎡ (建築面積)}}{100\text{㎡ (敷地面積)}} \times 100$$

上記の条件として、建ぺい率は**50%**となります。

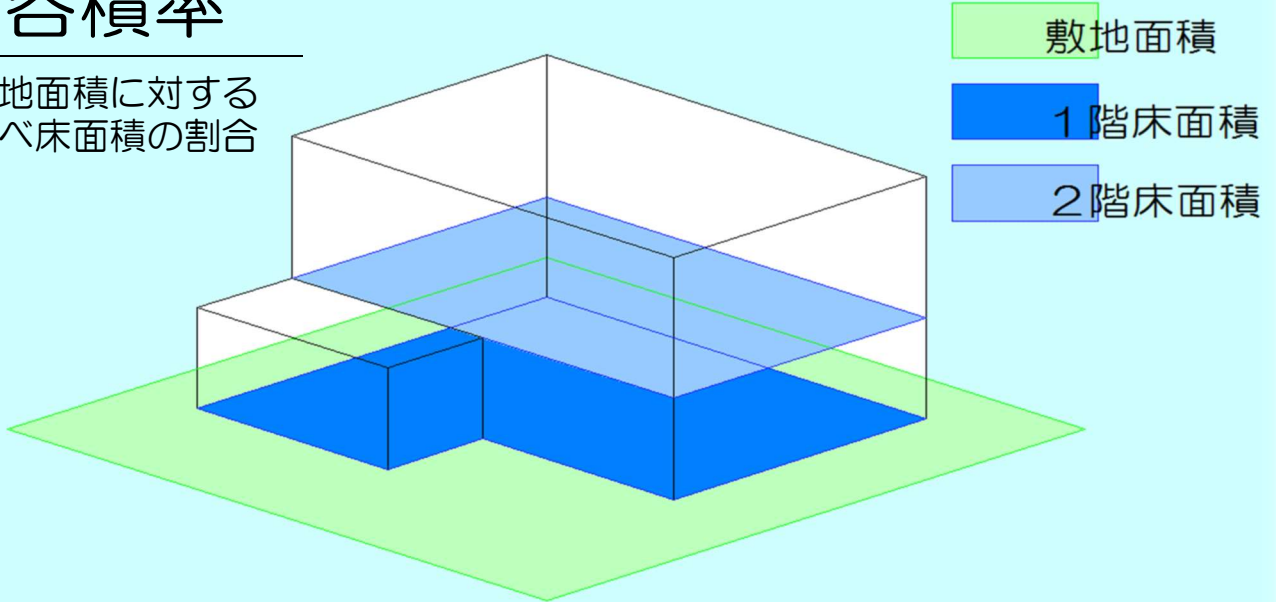


• 容積率

容積率とは、敷地面積に対する延べ床面積（それぞれの階の「床面積」を合計した面積）の割合のこと。

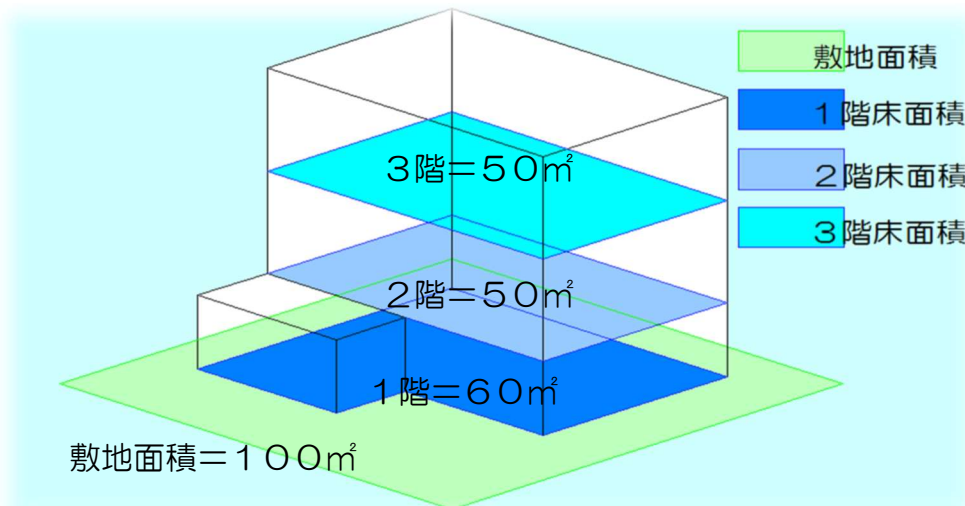
容積率

敷地面積に対する延べ床面積の割合



$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延べ床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

※例えば…



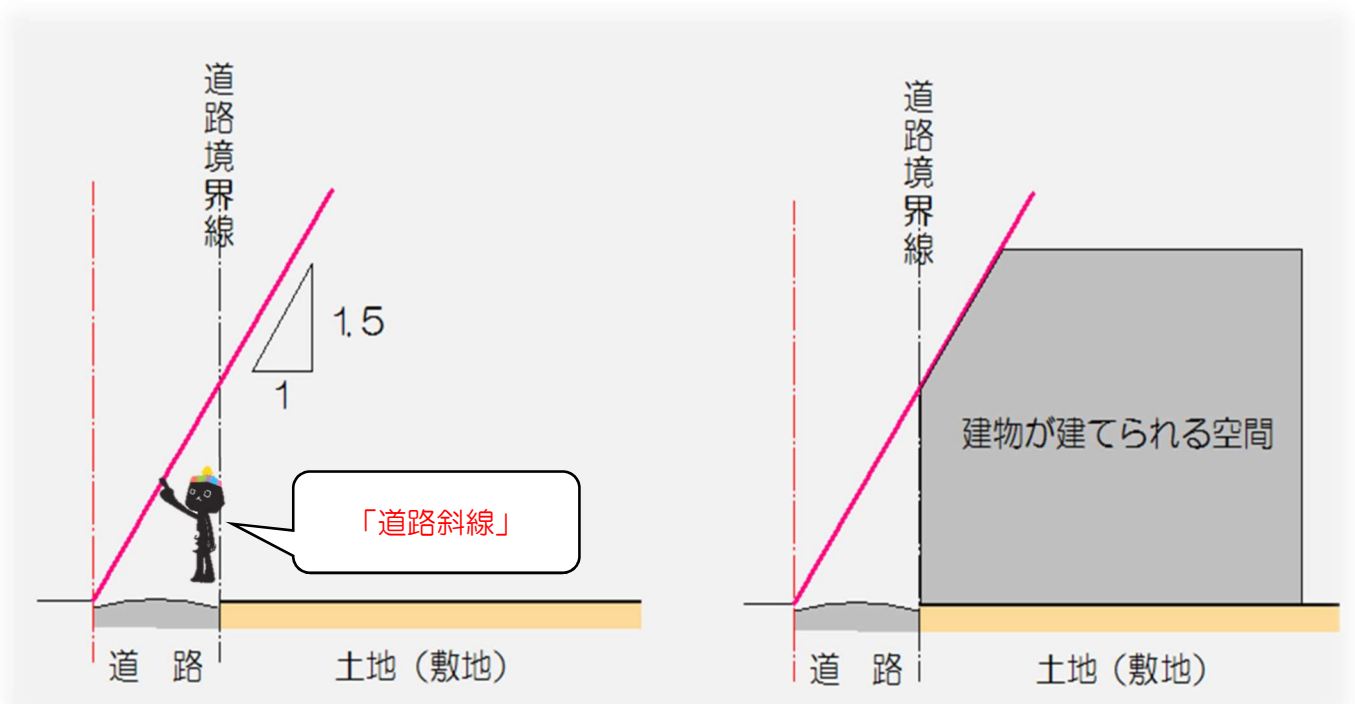
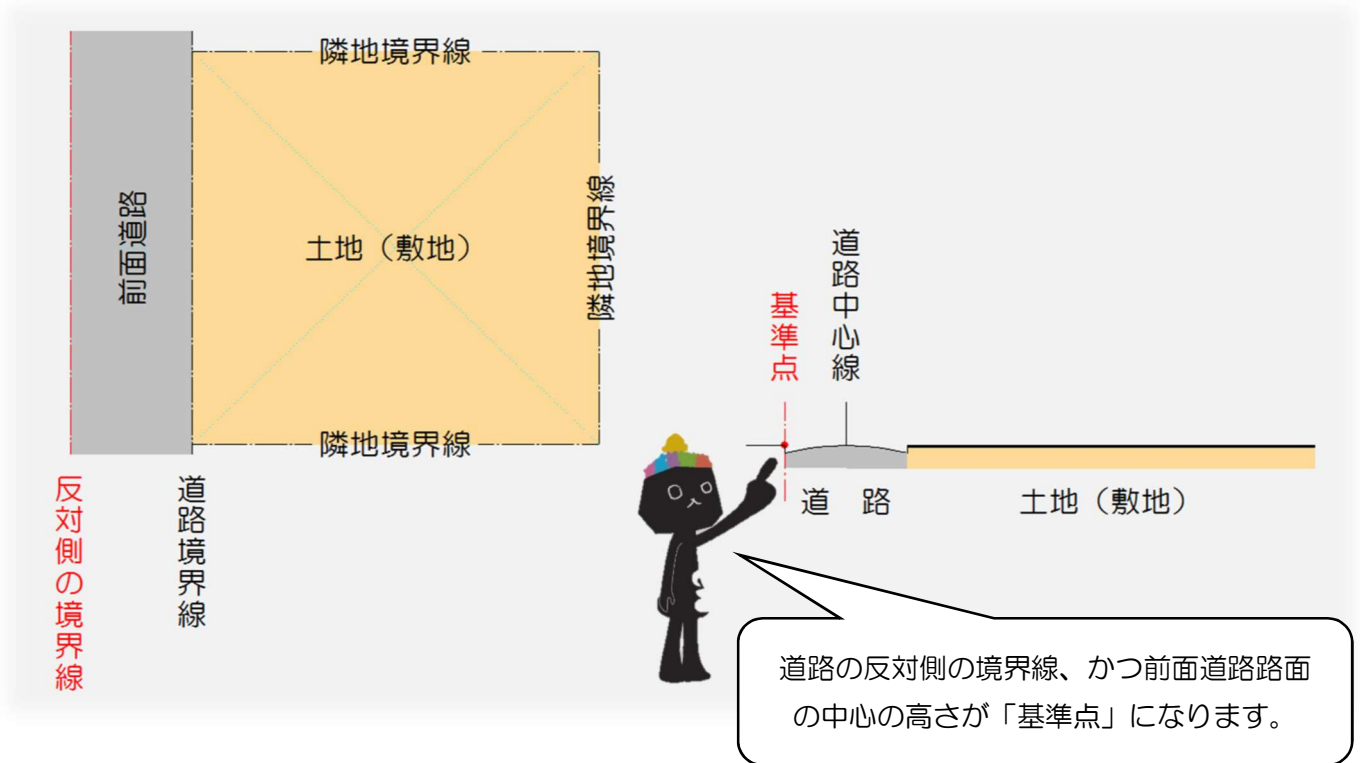
$$\text{容積率 (\%)} = \frac{160\text{m}^2 \text{ (延べ床面積)}}{100\text{m}^2 \text{ (敷地面積)}} \times 100$$

上記の条件として、容積率は160%となります。



・道路斜線

道路の日照や採光、通風の支障をきたさないように、また周辺に圧迫感を与えないように、建築物の高さを規制したルール。

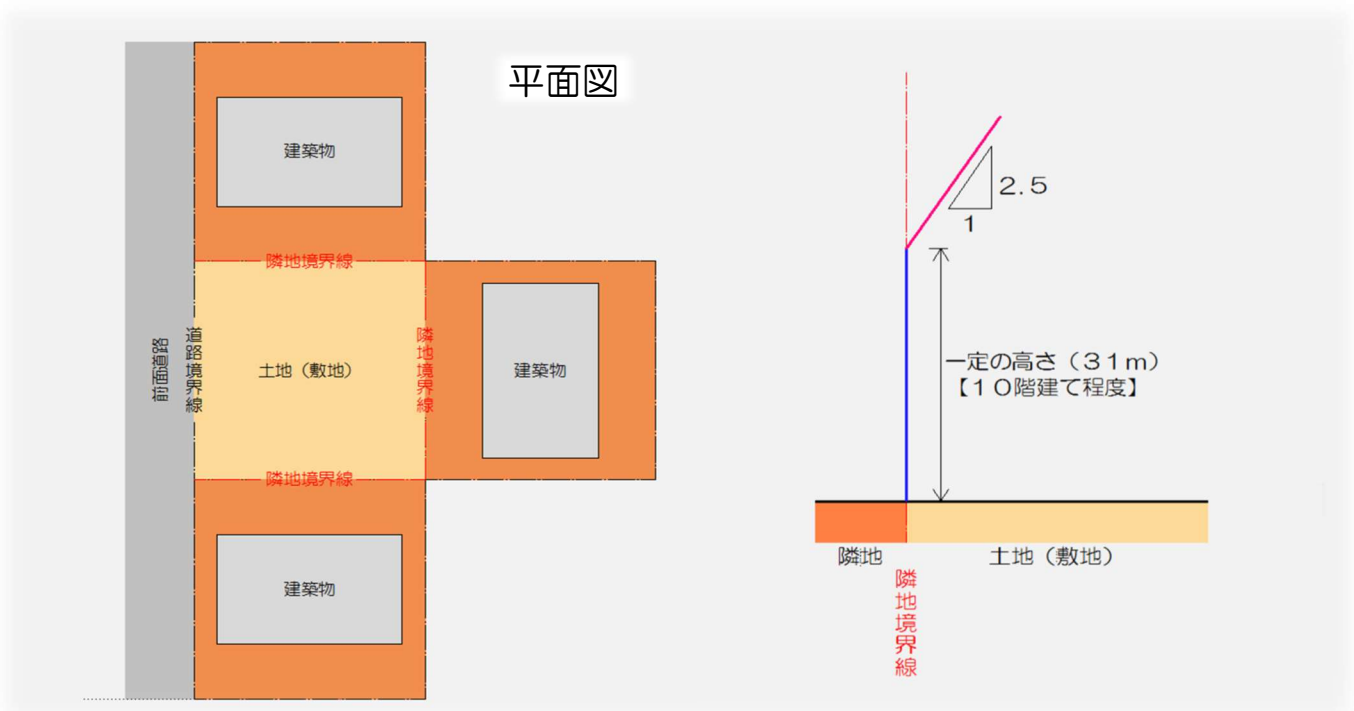


※前面道路の反対側の境界線から、一定の勾配で記された線（道路斜線）の範囲内に建築物を建てなければならないルール



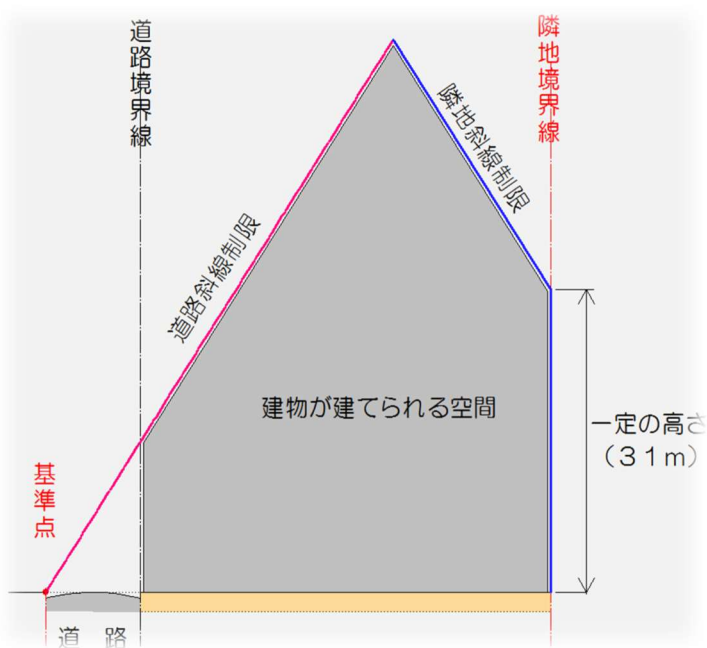
・隣地斜線

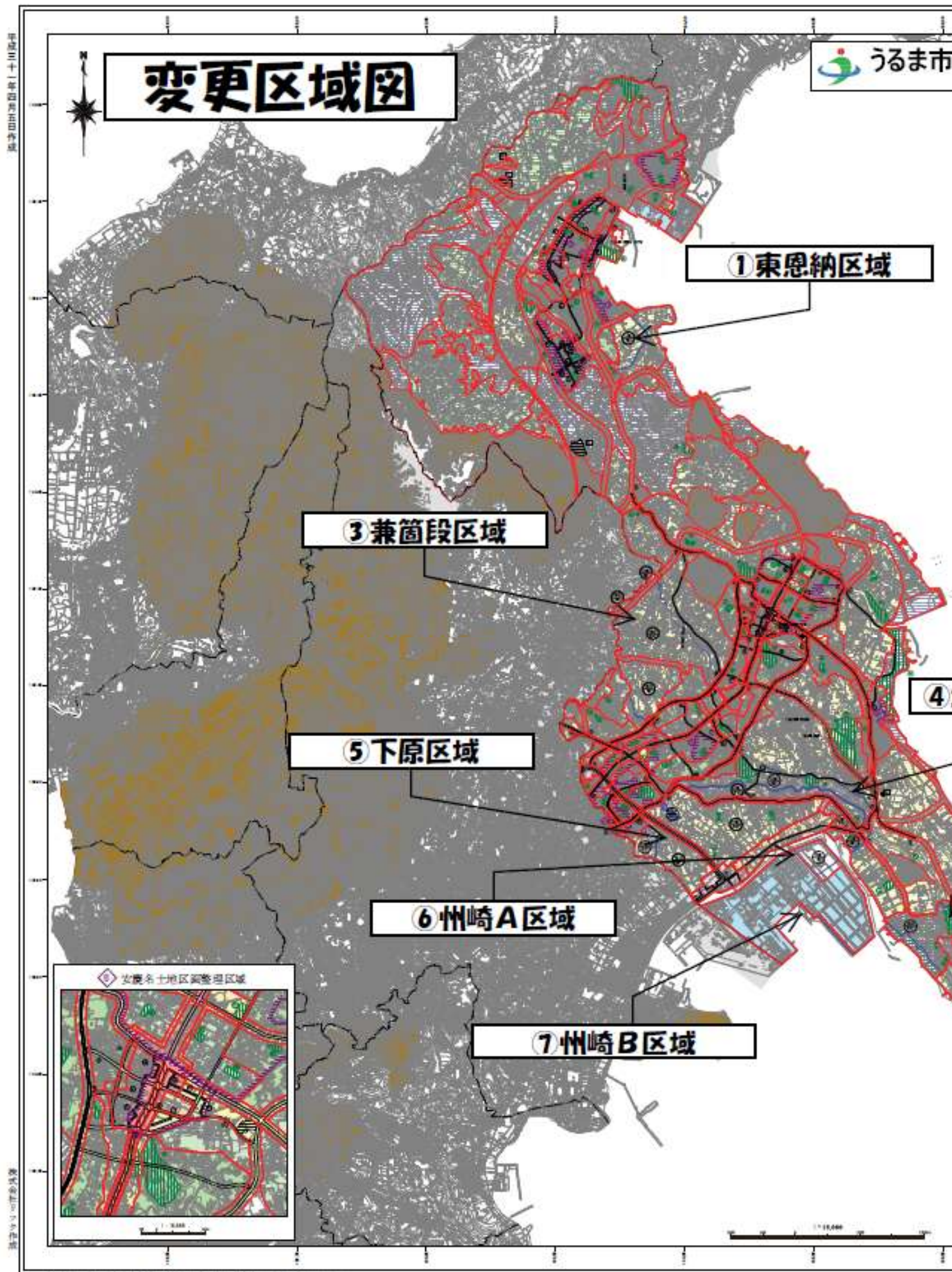
隣人の日照や採光、通風等、良好な環境を保つため建築物の高さを規制したルール



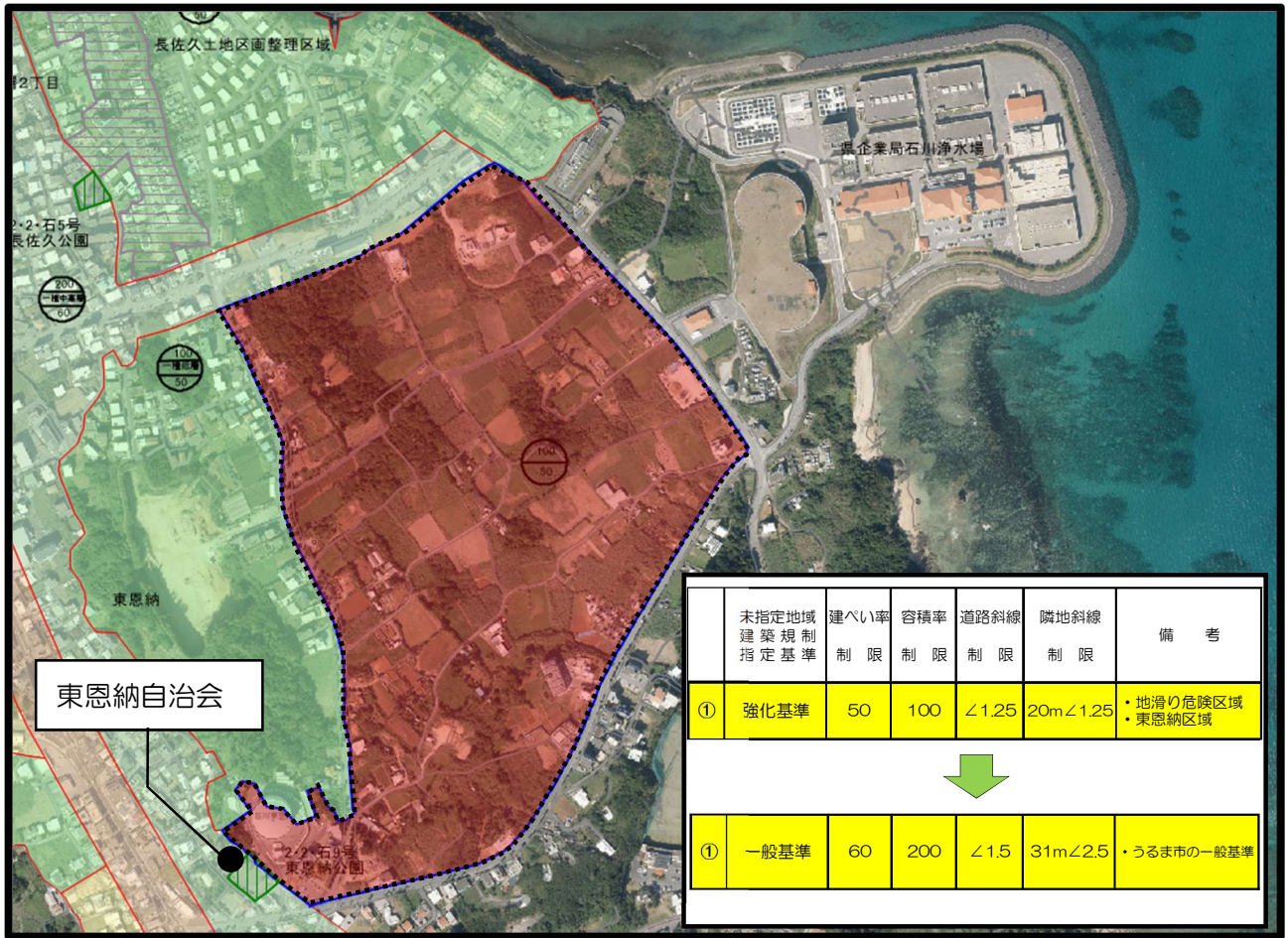
※隣地境界線上に一定の高さをとり、そこから一定の勾配で記された線（隣地斜線）の範囲内で建築物を建てるルール

○ まとめ

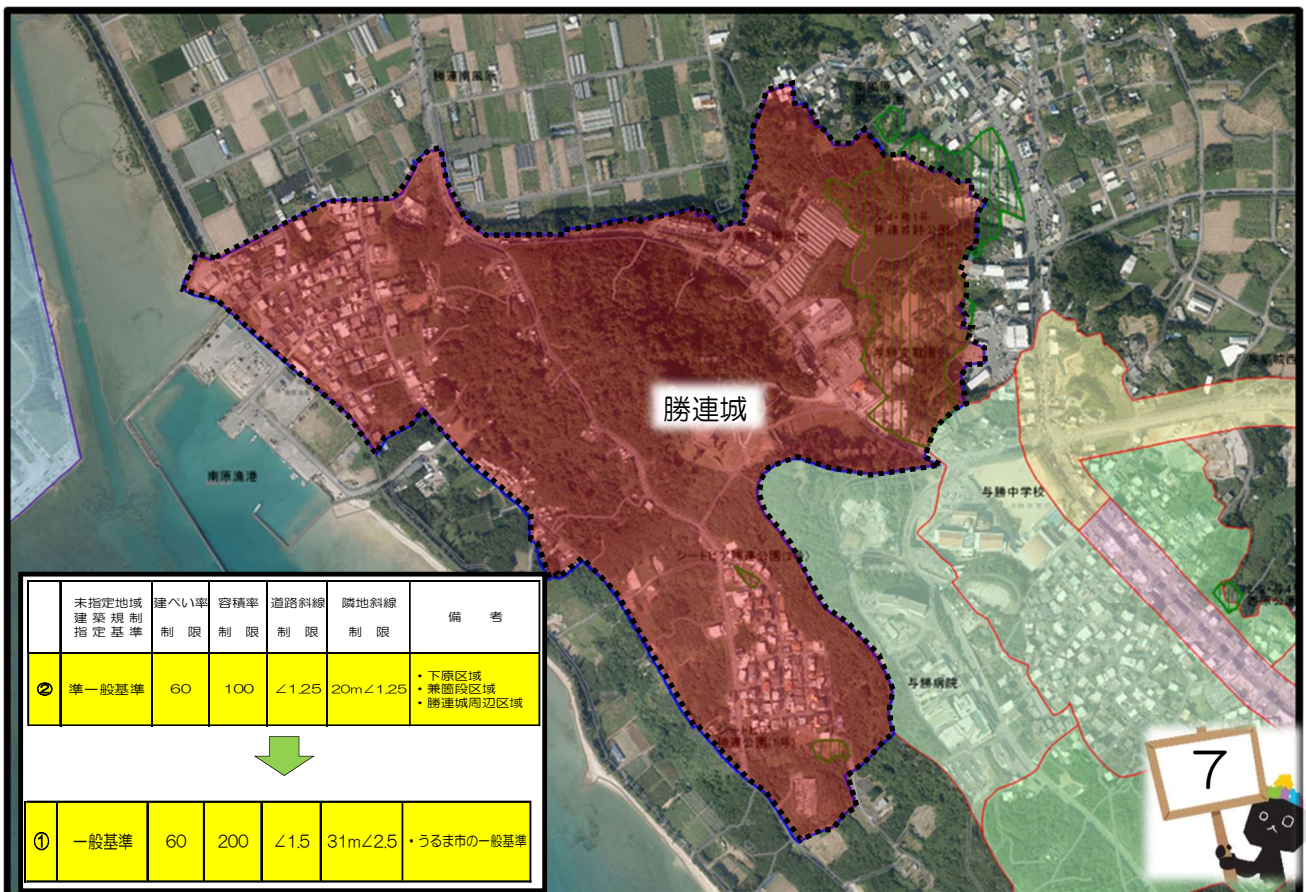




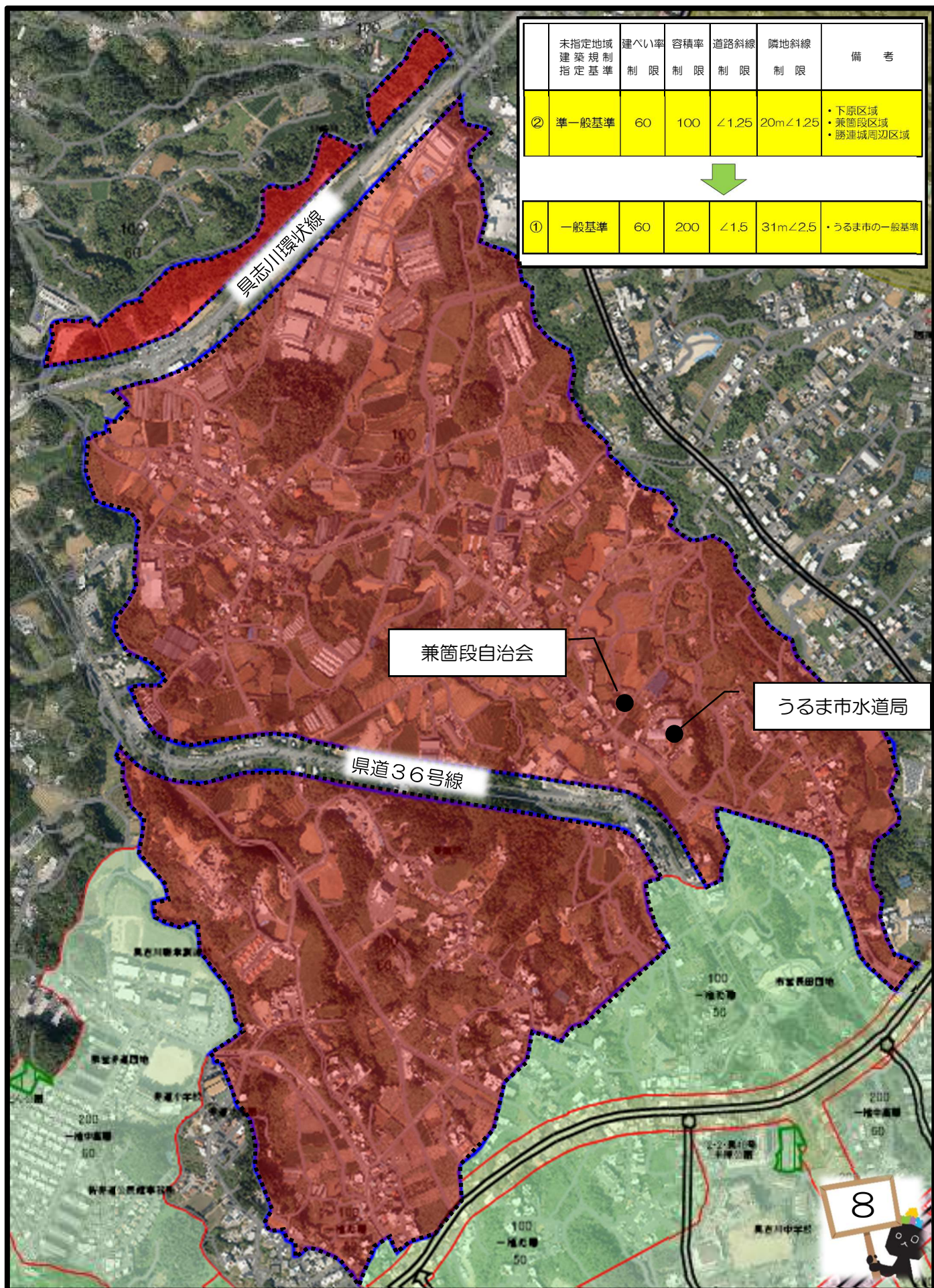
1. 東恩納区域



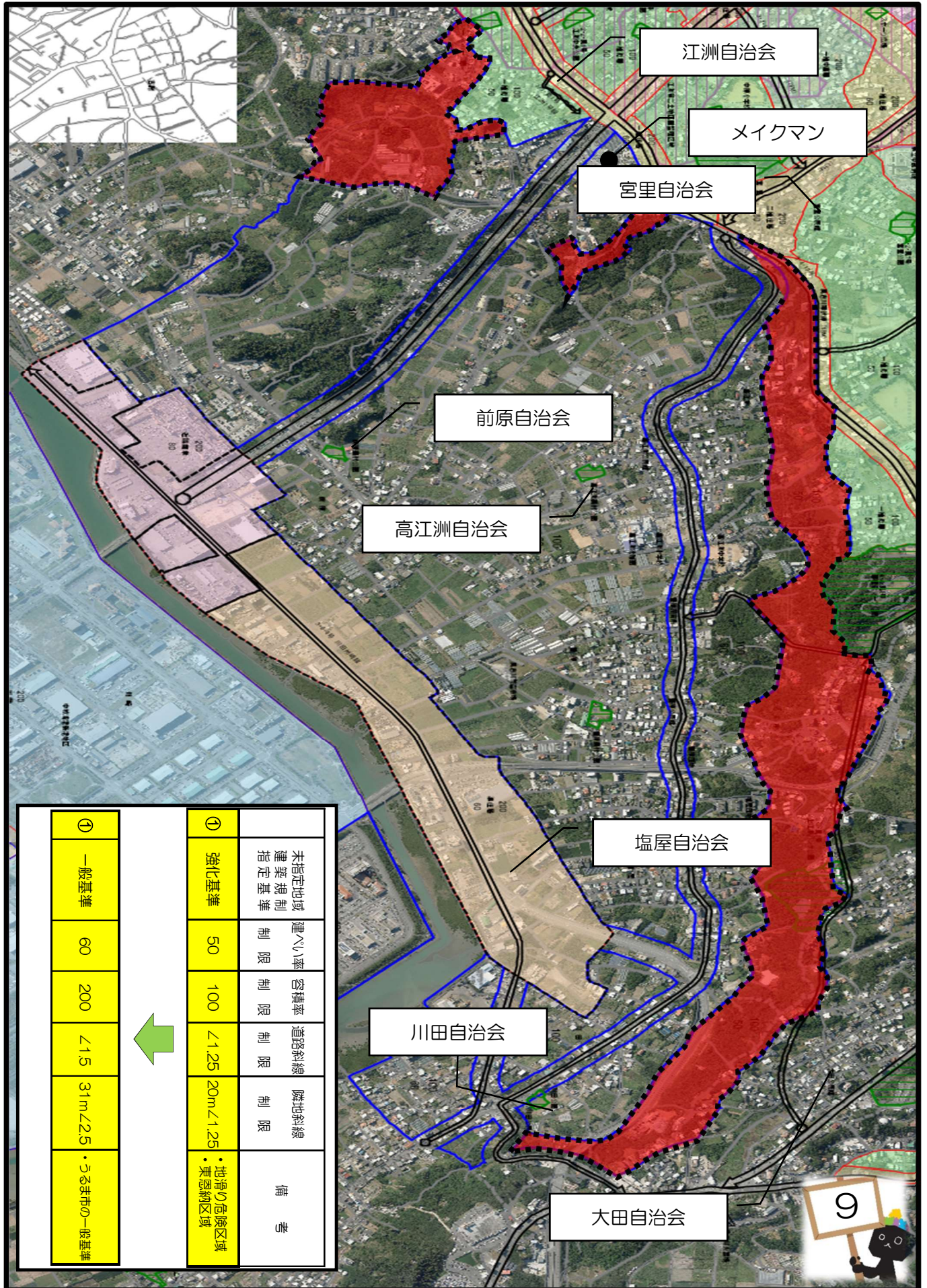
2. 勝連城周辺区域



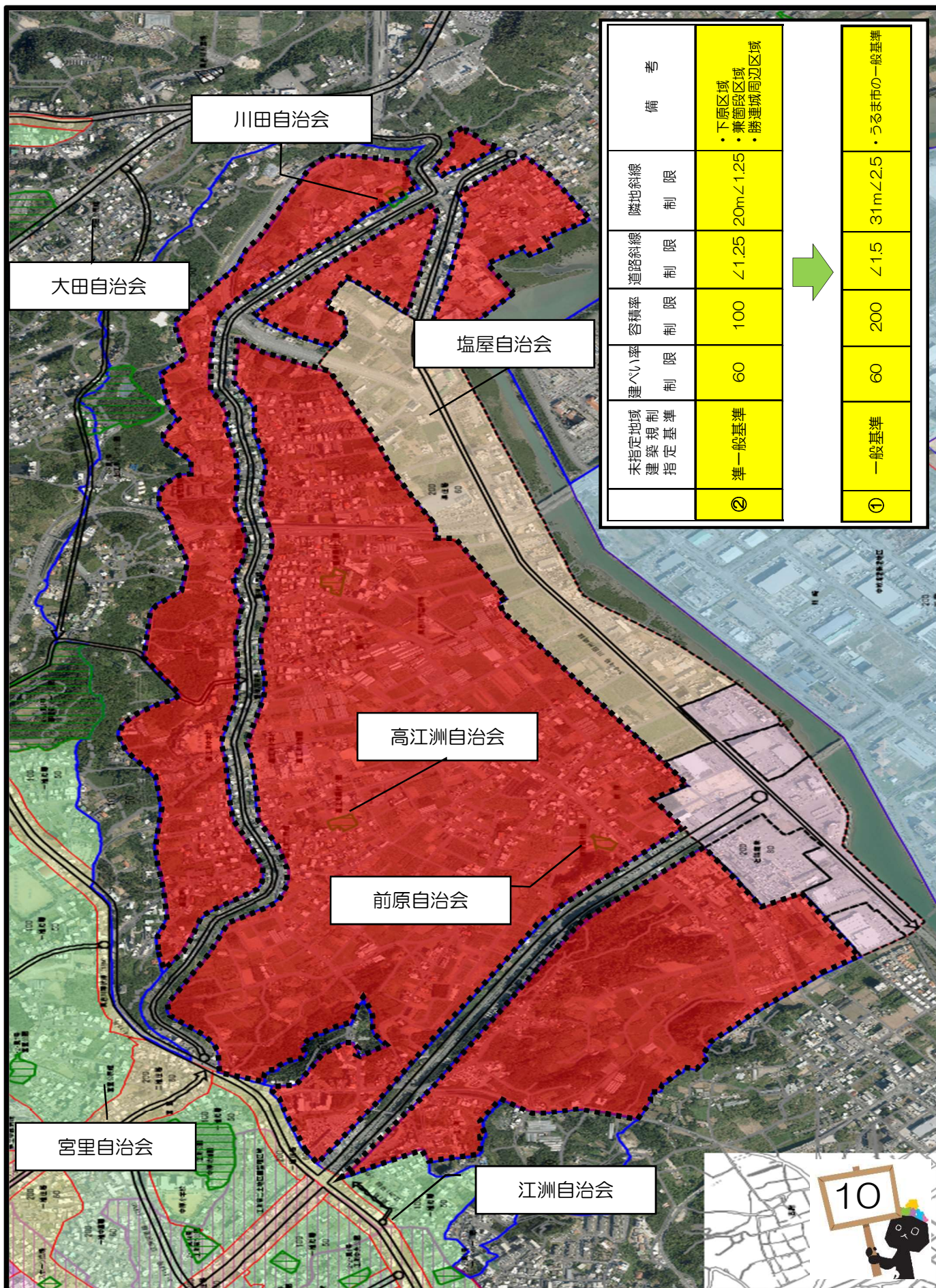
3. 兼筒段区域



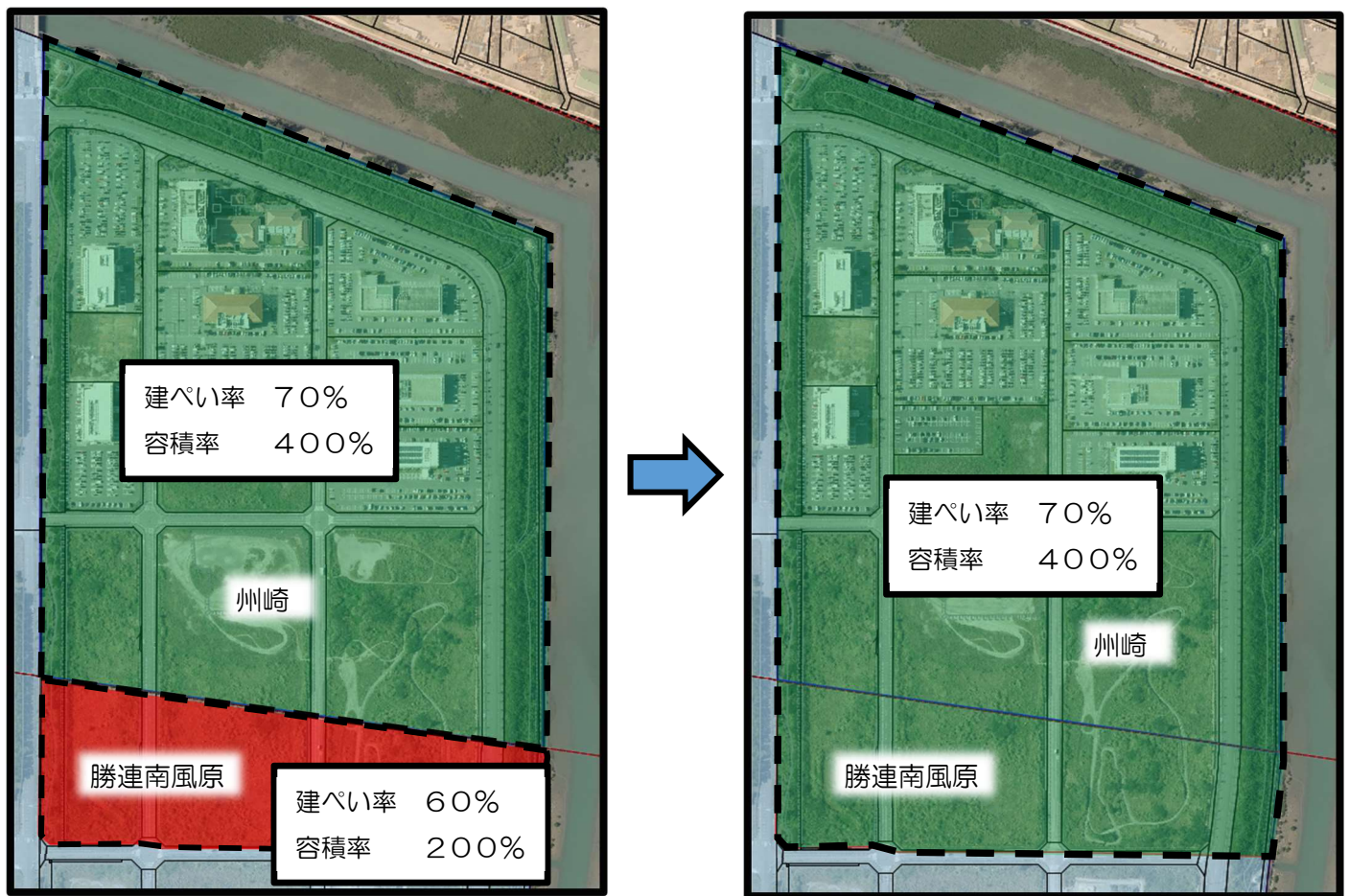
4. 地滑り警戒区域



5. 下原区域

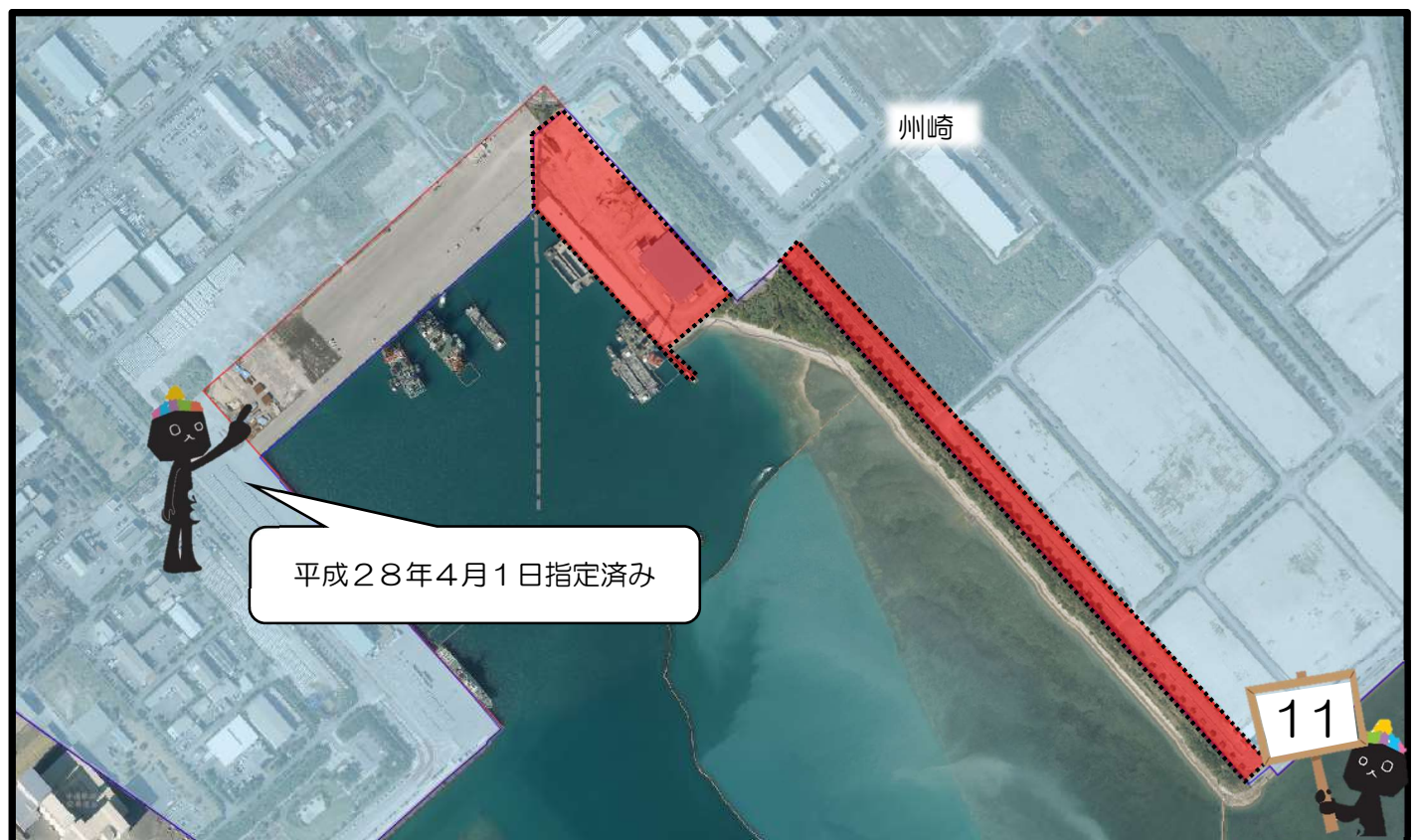


6. 州崎A区域



7. 州崎B区域 あらたに生じた土地について

現在 指定なし ⇨ 変更案 建ぺい率60% 容積率 200%



○スケジュール

事務委託者会議 8月1日(木) 【本日】 広報8月号掲載

意見募集期間 8月13日(火) ～ 8月26日(月) 【2週間】

縦覧場所 ・うるま市役所(西棟)建築行政課内 ・石川庁舎1階総合窓口 石川出張所内
・勝連地区公民館1階 勝連出張所内 ・与那城歴史民俗資料館 与那城出張所内

検討している区域内の自治会

(具志川地区)

- ・兼箇段自治会
- ・上江洲自治会
- ・豊原自治会
- ・江洲自治会
- ・大田自治会
- ・高江洲自治会
- ・宮里自治会
- ・川田自治会
- ・前原自治会
- ・喜仲自治会
- ・塩屋自治会

(石川地区)

- ・曙自治会
- ・東恩納自治会

(勝連地区)

- ・南風原自治会

都市計画審議会 9月～10月頃

公 告 11月～12月頃

※注 意

農業振興地域等の変更ではありません。

