

計 画 書

中部広域都市計画地区計画の変更（うるま市決定）

都市計画石川南地区地区計画を次のように変更する。

	名 称	石川南地区地区計画
	位 置	沖縄県うるま市石川、石川曙二丁目の各一部
	面 積	約 5.6ha
区域の整備、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の区域です。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。
	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する。 (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する。
	建築物等の整備方針	地区計画の目標や土地利用の方針に基づき、建築物等について、次のような事項を定めることにより、快適な都市環境の形成及び保全を図る。 1 建築物等の用途の制限 2 建築物の容積率の最高限度 3 建築物の建蔽率の最高限度 4 建築物の敷地面積の最低限度 5 壁面の位置の制限 6 建築物等の形態又は意匠の制限 7 垣又は柵の構造の制限 8 建築物の緑化率の最低限度

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 60 c m 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 60 c m 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					

「区域は計画図表示のとおり」

理由 令和 7 年 3 月にうるま市景観計画が改定され、民間建築物の高さ制限が眺望拠点と景観地区・重点地区のみに変更されました。本地区計画は、うるま市景観計画の基準を踏襲していることから、建築物等の高さの最高限度の制限を変更します。