

くすの木通り地区	①壁面位置	建物外壁や柱、車庫、門扉等を道路境界から1.0m 以上後退します。
	②高さ	クスノキなど街路樹の成長を促進するため、建築物の階数は、2 階建て以上とします。
	③屋根形状	-
	④建築物および駐車場の位置	建築物は出来る限りくすの木通りに面して配置するとともに、駐車場は出来る限りくすの木通りに面して配置しないものとします。
	⑤色彩	建物外壁や柱等は、派手な色を用いず、クスノキと調和するベージュ・アイボリー系色を基本とします。
	⑥緑化	壁面後退部分において生垣・プランターなどで緑化を行います。
	⑦屋外広告物	店舗の看板やサインは、くすの木通りの落ち着いた景観に調和する広告物を推奨します。



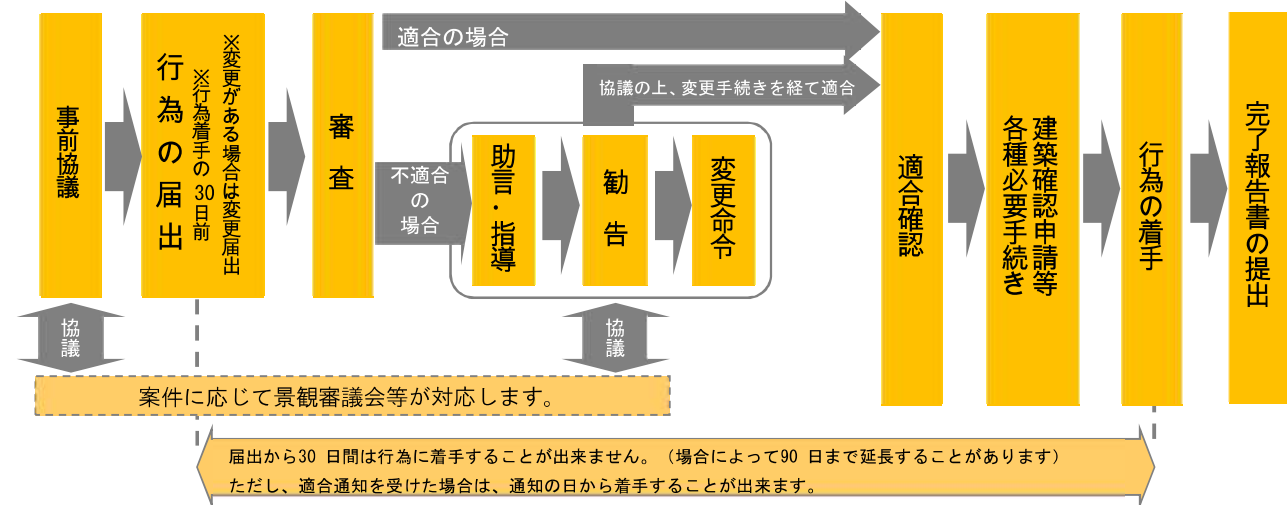
7. 届出対象となる行為

	対象となる行為	対象とする規模
建築物・工作物	1) 建築物の新築、増築、改築、移転、外観の変更をすることとなる修繕・模様替又は色彩の変更	【コザゲート通り、くすの木通り地区】すべて 【その他の地区】 ①建築物の高さが10 メートルを超えるもの ②建物の延べ床面積が1,000 平方メートルを超えるもの ③①又は②に該当する建物のうち、外観の変更の範囲が見付面積の過半となるもの
	2) 工作物の新設、増築、改築、移転、外観の変更をすることとなる修繕・模様替又は色彩の変更	【コザゲート通り、くすの木通り地区】すべて 【その他の地区】 ①擁壁、垣(生け垣を除く。)、さく、塀その他これらに類するもので、高さが3メートルを超えるもの ②彫像、記念碑、煙突、排気塔、鉄筋コンクリート造の柱、金属製の柱、電波塔、物見塔、装飾塔、記念塔、広告塔、高架水槽、冷却塔、観覧車、飛行塔、コースター、ウォータースhoot、メリーゴーランド、コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント、自動車車庫の用に供する立体的な施設、石油、ガス、液化石油ガス、穀物、飼料等を貯蔵又は処理する施設、汚水処理施設、汚物処理施設、ごみ処理施設、墳墓その他これらに類するもののうち、高さ(工作物が建築物と一体となって設置される場合にあっては、全体の高さ)が、10 メートルを超えるもの、又は築造面積が500平方メートルを超えるもの※ ③電気供給又は有線電気通信のための電線路、空中線(その支持物を含む。)その他これらに類するもののうち、高さ(電線路又は空中線の支持物が建築物と一体となって設置される場合にあっては、全体の高さ)が、20メートルを超えるもの ④①②③に該当する工作物のうち、外観の変更の範囲が10平方メートルを超えるもの 土地の面積が1,000平方メートルを超えるもの
開発行為その他	3) 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為	
	4) 土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更	当該行為にかかる土地の面積が3,000平方メートルを超えるもの
	5) 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他物件の堆積	その集積又は貯蔵の高さが4メートルを超えるもの、又はその用に供される土地の面積が3,000平方メートルを超えるもの

※建築物の屋上などを利用して設置するタイプの携帯電話基地局については、工作物単体の高さが5メートルを超えるものを対象工作物として取り扱う。

8. 手続きの流れ

通常の届出の場合(重点地区も同様) ※公共事業における通知は、別途ガイドラインをご覧ください



沖縄市景観計画 — ガイドライン — 概要版

発行者: 沖縄市建設部都市計画担当
〒904-8501
沖縄市仲宗根町 26 番 1 号
TEL: 098-939-1212
FAX: 098-939-7341



1. 本ガイドラインの位置づけ

本ガイドラインは、沖縄市景観計画における良好な景観形成に関する方針や景観形成基準などについて、景観まちづくりの主役である市民をはじめ、事業者及び各行政機関が共通の認識をもつことが出来るよう、基本的な考え方や望ましい例などを、図や写真などを用いてわかりやすく示したものです。

2. 景観形成の理念

基本理念

KOZAの文化、現代へ引き継がれる歴史浪漫、豊かな緑と水辺が織りなす、市民の愛着と誇りを醸成する景観まちづくり

4つの基本目標

①かつてのKOZAを彷彿とさせ国際色豊かで賑わいと活力を生む景観まちづくり

個性豊かな国際文化観光都市の景観と KOZA の名称や記憶を活かした景観まちづくりを行います。

②豊かな緑や水辺の環境と都市施設が美しく調和した景観まちづくり

残された貴重な緑地や農地、大規模公園等の緑の景観、海辺や河川の水辺の環境が都市施設と美しく調和した景観まちづくりを行います。

③現代に引き継がれる歴史・文化的遺産を活かした伝統的景観まちづくり

歴史・文化的な景観資源と集落構造を保全し、各地の伝統行事や、エイサー等の音を含めた景観まちづくりを行います。

④いきいきとした人々の生活が感じられ愛着と誇りのもてる景観まちづくり

整然とした住宅地の景観や、住商入り混じる高密度の市街地の景観を活かし、住民が積極的に景観形成へ取り組むことで、地域に愛着と誇りが持てる景観まちづくりを行います。

3. 基準とエリアの関係

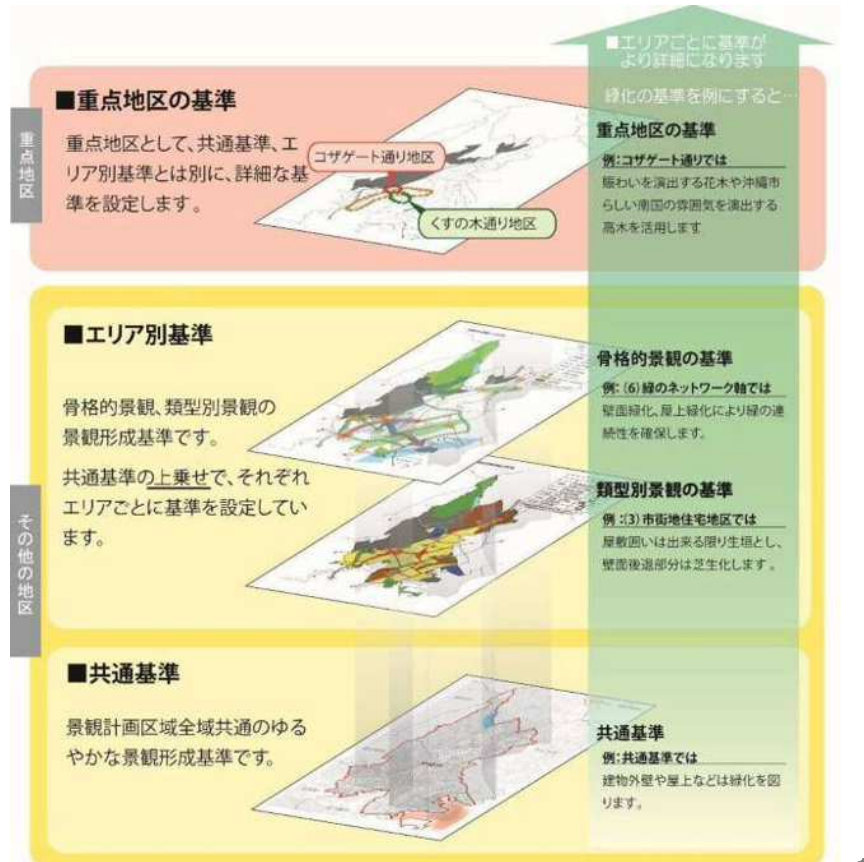
本計画における景観形成基準は、共通基準、エリア別基準、重点地区基準の3種類が設定されており、右図のような関係になっています。

— 重複エリアの取り扱いについて —

■骨格的エリアの重複
骨格的エリアが重複する場合は、両方の基準を満たす必要があります。

■骨格的エリアと類型別エリアの重複
骨格的エリアの景観形成基準が優先されます。

■緑化および色彩に関する重複
緑化と色彩に関する重複については、それぞれ独自の考え方がありますので、景観計画ガイドラインにて確認してください。

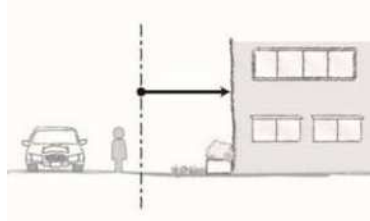


4. 共通基準のガイドライン

(1) 建築物・工作物

① 配置・規模

- 道路のゆとりやまちなみの連続性に配慮し、可能な限り壁面の後退に努めます。
(原則として 1.5m 以上、敷地条件が厳しい場合は 0.9m 以上後退します。)
- 建物の高さについては、眺望やその他周辺の景観に配慮します。

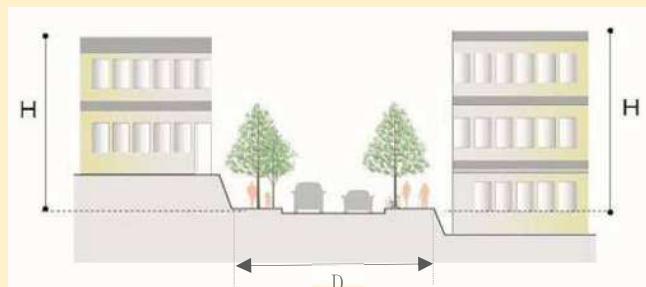


【開放的な道路景観の考え方…D/Hの活用】

D/Hとは、道路、河川など公共空間の幅員(D)と、沿線建築物の道路・河川など公共空間からの見付け高さ(H)の比率のことを指し、公共空間における開放感、閉鎖感の尺度として使用されるものです。

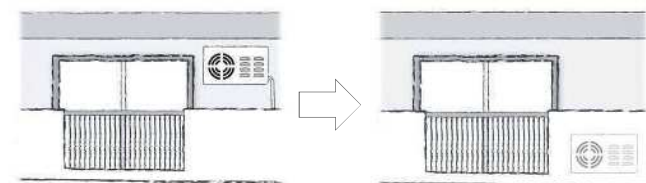
一般に、D/H比が 2.0 より高い場合、その空間は、開放的に感じるとされています。

なお、見付け高さ(H)は、右の図のように、歩道からの高さを指します。



② 形態・意匠

- まちなみの連続性や、自然環境との調和に配慮した屋根形状とします。
- 室外機、給水タンクなどの設備は出来る限り露出しないように配置するか、もしくは目隠しを行うなど、周辺の景観との調和に配慮します。



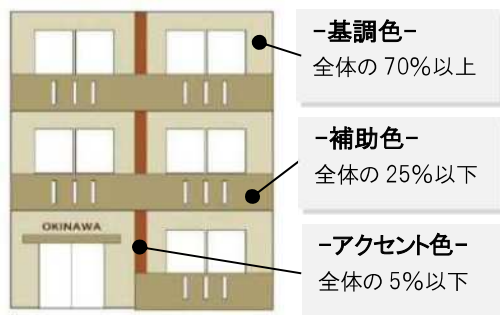
③ 色彩

建築物や工作物の色彩については、エリア別の色彩方針に沿った色の選択が必要となります。

エリア(例)	色彩方針	基調色	補助色	アクセント色
コザゲート通り地区	鮮やかな色	明度 8 以下、彩度 6 以上 無彩色は明度 1.5 以下		基調色・補助色の範囲外
国道 330 号沿線などの商業系地区	パステル色	明度 9 以上、彩度 2 以下	明度 7 以上、彩度 3 以下 (基調色の範囲を除く)	基調色・補助色の範囲外
くすの木通り地区	ベージュ・アイボリー系色	色相 2.5YR~10Y 明度 8 以上、彩度 1.5 以下	色相 2.5YR~10Y 明度 6 以上、彩度 3 以下 (基調色の範囲を除く)	基調色・補助色の範囲外
その他(住宅地区など)	落ち着いた色	明度 8 以上、彩度 2 以下	明度 7 以上、彩度 3 以下 (基調色の範囲を除く)	基調色・補助色の範囲外

※商業系エリアに用いられる「鮮やかな色」および「パステル色」については、賑わいを演出するため、高彩色の使用範囲が広い設定となっています。

【建物等の配色・面積比率】



※エリアによっては上記面積比率が異なります。

(例) 落ち着いた色の範囲



④ 緑化

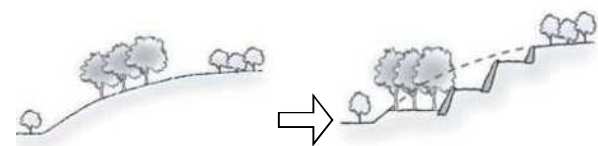
敷地内の緑化については、以下の緑化率を設定します。※緑化率基準およびどの緑化率を採用するかは、エリアにより異なります。

■ 緑化率の考え方

	緑地率	緑被率	緑視率
概要	・敷地面積に占める緑地面積(芝生や花壇など)の割合のことで、平面的な緑の割合を把握するための指標 【本市における緑地率: 10%】	・敷地面積に対して緑でおおわれている面積の割合のこと ・樹木が緑地上に植えられている場合は、重複させて計算が可能 【本市における緑被率: 20~30%】	・道路側から見た立面構図において、一定の空間領域(間口×高さ 10m)における植栽面積の割合のこと ・立体的に評価出来るため、沿道景観における緑の量が確保可能 【本市における緑視率: 25%】

(2) 開発行為その他

- 微地形を保全するため、擁壁は直立とせず、出来るだけ緩やかな勾配とします。
- 開発行為による宅地や墓地においては、緑地率 10% 以上、緑被率 20% または 30% 以上とします。



5. 骨格的・類型別景観および公共施設・大規模建築物のガイドライン(抜粋)

	高さ	形態意匠・色彩	緑化	素材
骨格的景観	(1) 商業景観軸	・D/H 比 2.0 以上(主要交差点を除く)	・賑わいを演出する花木や香木を活用します。	・花ブロック等を活用します。
	(2) 交流景観軸	・後背地にある住宅地景観との調和に配慮します。	・賑わいを演出する花木や香木を活用します。	(共通基準)
	(3) 海辺の景観軸	・海辺の景観に調和し、圧迫感を与えないよう配慮します。	・大規模な施設については、緩衝緑地を設けます。	・海辺の景観と調和する建材を活用します。
	(4) 水辺の回廊軸	・D/H 比 2.0 以上 ・水辺の景観に調和し、圧迫感を与えないように配慮します。	・河川沿いに残る緑地を保全し、緑量の確保に努めます。	・水辺の景観と調和する建材を活用します。
	(5) 緑の景観軸	・緑の景観に調和し、出来る限り稜線を乱さないよう配慮します。	・大規模な施設については、緩衝緑地を設けます。	・緑地と調和する自然素材を活用します。
	(6) 緑のネットワーク	・D/H 比 2.0 以上(交流景観軸、海辺の景観軸との重複部分を除く)	・緑の連続性を確保します。	・赤瓦や琉球石灰岩等を活用します。
	(7) 景観形成拠点	(共通基準)	・賑わいを演出する花木や香木を活用します。	・花ブロック等を活用します。
	(8) 眺望点	・眺望点からの眺望を阻害しないよう配慮します。	・眺望を阻害しないよう樹木の適正な管理を図ります。	(共通基準)
類型別景観	(9) 市街地住宅地区	・15m 以下	・比屋根土地区画整理事業区域内では、原則勾配屋根とします。	・屋敷囲いは出来る限り生垣とします。
	(10) 伝統的集落地区	・15m 以下	・屋根形状は勾配屋根を基本とします。	・伝統的な集落形態を構成する屋敷林は保全を図ります。
	(11) 農業地区	・15m 以下	・屋根形状は勾配屋根を基本とします。	・大規模な施設については、緩衝緑地を設けます。
	(12) 軍用地地区	・隣接する市街地に圧迫感を与えないよう配慮します。	・色彩は、落ち着いた色とします。	・巨木や老木、まとまった緑地、河川は保全します。
その他	(13) 公共施設・大規模建築物	・周辺の景観と調和した高さとし、D/H 比 2.0 以上	・色彩は、隣接する市街地との調和に配慮します。	・高さ 15m を超える建築物は中高木を植栽し圧迫感の低減を図ります。

※上記に記載のないエリア別基準については、沖縄市景観計画ガイドラインをご確認下さい。

6. 重点地区のガイドライン(抜粋)

コザゲート通り地区	① 壁面位置	-
	② 高さ	空が広く開放的な沿道景観に配慮します。(D/H 比の活用)
	③ 屋根形状	陸屋根を基本とします。
	④ 建物1階部分の形状	ショーウィンドウなどを配置し、賑わいの創出に配慮した店舗デザインとします。
	⑤ 建築物および駐車場の位置	駐車場は出来る限り通りに面して配置しないものとします。
	⑥ 色彩	建物外壁や柱、車庫、門扉等は、通りの賑わいを演出する鮮やかな色彩とします。
	⑦ 緑化	賑わいを演出する花木や、沖縄市らしい南国の雰囲気演出する高木等を活用します。
	⑧ 屋外広告物	店舗の看板やサインは、KOZA の文化が感じられる広告物を推奨します。

