

沖縄市景観計画 —ガイドライン—

Okinawa City Landscape Plan

GUIDELINE

平成25年12月策定
令和8年1月改定

沖縄市

**沖縄市景観計画
—ガイドライン—**

Okinawa City Landscape Plan

GUIDELINE

平成25年12月策定
平成30年 4月改定

沖縄市

—CONTENTS—

I はじめに	
1. 本ガイドラインの位置づけ	1
2. 本ガイドラインの活用方法	1
II 景観形成の理念と目標	
1. なぜ景観形成なのか	2
2. 景観形成の理念と目標	2
III 景観形成ガイドライン	
1. 基準とエリアの関係について	3
2. 共通基準のガイドライン	15
3. 骨格的景観ガイドライン	
①商業景観軸	30
②交流景観軸	31
③海辺の景観軸	31
④水辺の回廊軸	32
⑤緑の景観軸	33
⑥緑のネットワーク軸	34
⑦主要な景観形成拠点	34
⑧眺望点	35
4. 類型別景観ガイドライン	
①中心商業業務地区	37
②沿道サービス地区	37
③市街地住宅地区	37
④伝統的集落地区	38
⑤工業・流通業務地区	38
⑥緑地・水辺地区	39
⑦農業地区	39
⑧軍用地地区	40
5. 公共施設・大規模建築物のガイドライン	40
6. 重点地区的ガイドライン	
①コザゲート通り地区	41
②くすの木通り地区	42
7. 色彩ガイド	43
IV 手続き等	
1. 届出対象となる行為	50
2. 手続きを流れ	
①通常の届出の場合	51
②国・地方公共団体の場合	51

I はじめに

1. 本ガイドラインの位置づけ
2. 本ガイドラインの活用方法

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

2. 本ガイドラインの活用方法

景観計画区域において建築行為などを行う場合は、下記の流れに沿って内容を確認してください。

ステップ① 届出の規模・種類の確認

各エリアによって届出が必要な規模などが異なります

市民・事業者など民間の場合(p50)

公共施設・公共事業の場合(p51)

ステップ② 計画地のエリアを確認(p4～p14)

骨格的景観エリア、類型別景観エリア、重点地区があります

ステップ③ 景観形成ガイドラインの確認

重点地区以外の場合

重点地区の場合

ステップ③-1
共通基準のガイドラインの確認
(p15～29)

ステップ③-2
骨格的景観ガイドラインの確認
(p30～36)
計画地が該当する場合のみ

ステップ③-3
類型別景観ガイドラインの確認
(p37～40)

ステップ③-5 色彩ガイドの確認(p43～49)

ステップ③-4
重点地区的ガイドラインの確認
(p41～42)

ステップ④ 手続きを流れの確認(p51)

届 出 (着手の 30 日前)

手続きを円滑に進めるため、届出を行う前に、事前協議を行います。

届出内容に関して、景観形成基準等への適合審査

不適合がある場合

助言・指導・変更協議など

適合の場合

建築行為等の着手

完了報告書の提出

沖縄市景観計画ガイドライン
発行者：沖縄市建設部都市計画担当
〒904-8501
沖縄市仲宗根 26 番地 1 号
TEL:098-939-1212
FAX:098-939-7341

II 景観形成の理念と目標

1. なぜ景観形成なのか(景観形成の効果)

沖縄市には、コザゲート通りやかつてのくすの木通り、海や山の豊かな自然など、素晴らしい景観資源があります。景観計画は、これらを活用してよりよいまちなみを創出するための制度であり、景観計画が施行されることにより、主に次のような効果が期待されます。

景観形成の主な効果

- ①住民の皆さんが、お住まいの地域に対して、親しみや誇りを持って頂けるようになります。
- ②特色あるまちなみが形成されることにより、まちに住む人々(居住者)や、まちを訪れる人々(来街者)が増加し、商業や観光振興への波及効果が期待されます。
- ③特色あるまちなみが形成されることにより、まちに対する付加価値が期待できます。

One Point

景観計画が施行されると、建築物等を新築する際には、計画に定められた基準に適合させる必要があります。又、コザゲート通り地区やくすの木通り地区は、沖縄市の景観形成において特に重要な地区である「重点地区」として指定し、良好な景観形成を図っていきます。

2. 景観形成の理念と目標

景観形成の意義は、地域の生活の質を高め、地域づくりの目標となることであり、人々の地域への関心と誇り、愛着を育て、連帯感を醸成するところにあります。

本計画は、沖縄市の多種多様な様相を呈する景観特性を保全・活用し、市民、事業者、行政の協働による沖縄市らしい景観形成を行うため、次のような基本理念を定めます。

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

個性的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。



- ③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。



- ②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。



III 景観形成ガイドライン

1. 基準とエリアの関係について

本計画における景観形成基準は、共通基準、エリア別基準、重点地区の基準の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。

重点地区を除く景観計画区域においては、共通基準とエリア別基準が適用されます。また、重点地区においては、重点地区の景観形成基準が適用されます。

(1) 重複エリアの取り扱い

■各骨格的エリアの重複

例えば、商業景観軸と緑のネットワーク軸などが位置づけされている国道330号など、骨格的エリアが重複する場合については、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

エリア別基準については、骨格的エリアと類型別エリアが重複する力所がありますが、下記の表のとおり、骨格的エリアの景観形成基準が優先されます。

■高さに関する重複

高さについては、重複する基準の内、より厳しい方の基準を満たす必要があります。

■緑化率に関する重複

緑化率(緑地率・緑被率・緑視率の3種類)については、上記の考え方ではなく、P20のとおりとします。

■色彩に関する重複

エリア別色彩方針については、上記の考え方ではなく、P18の通りとします。

■重複エリアにおける優先基準の考え方

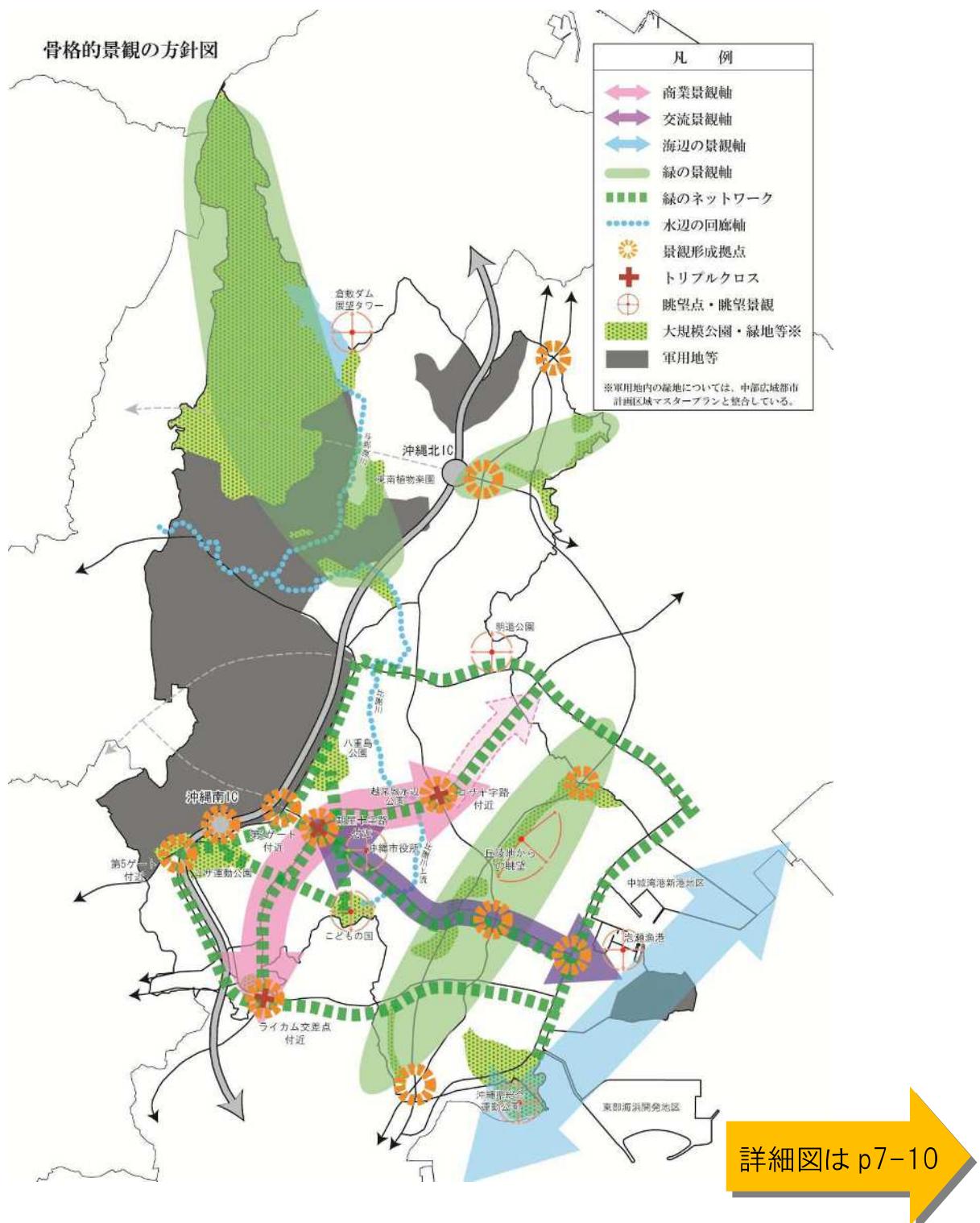
		骨格的エリアの景観形成基準							
		(1) 商業景観軸	(2) 交流景観軸	(3) 海辺の景観軸	(4) 水辺の回廊軸	(5) 緑の景観軸	(6) 緑のネットワーク軸	(7) 主要な景観形成拠点	(8) 眺望点
類型別エリアの景観形成基準	(1) 中心商業業務地区	↑					↑	↑	
	(2) 沿道サービス地区	↑	↑				↑	↑	
	(3) 市街地住宅地区			↑			↑	↑	↑
	(4) 伝統的集落地区							↑	
	(5) 工業・流通業務地区			↑			↑		
	(6) 緑地・水辺地区	↑	↑				↑		↑
	(7) 農業地区						↑	↑	
	(8) 軍用地地区				↑				

例) 骨格的(1)商業景観軸エリアと類型別(2)沿道サービス地区が重複する箇所においては、↑の方向である骨格的エリアの景観形成基準が優先されます。

(2)骨格的景観エリアの考え方

エリア区分の考え方	
(1)商業景観軸	国道 330 号沿線、県道 75 号沿線(それぞれ道路端から 25m)
(2)交流景観軸	県道 20 号線沿線(道路端から 25m)
(3)海辺の景観軸	海岸線から 50m
(4)水辺の回廊軸	比謝川、与那原川沿線(河川区域境界から 25m)
(5)緑の景観軸	現況の緑地帯、公園区域、森林法に基づく森林地域など
(6)緑のネットワーク軸	沖縄環状線、県道 20 号線(道路端から 25m)
(7)主要な景観形成拠点	下記の主要交差点の道路端から 25m
(8)眺望点	眺望点を中心半径 200m
上記以外の場所	骨格的景観軸には該当しません

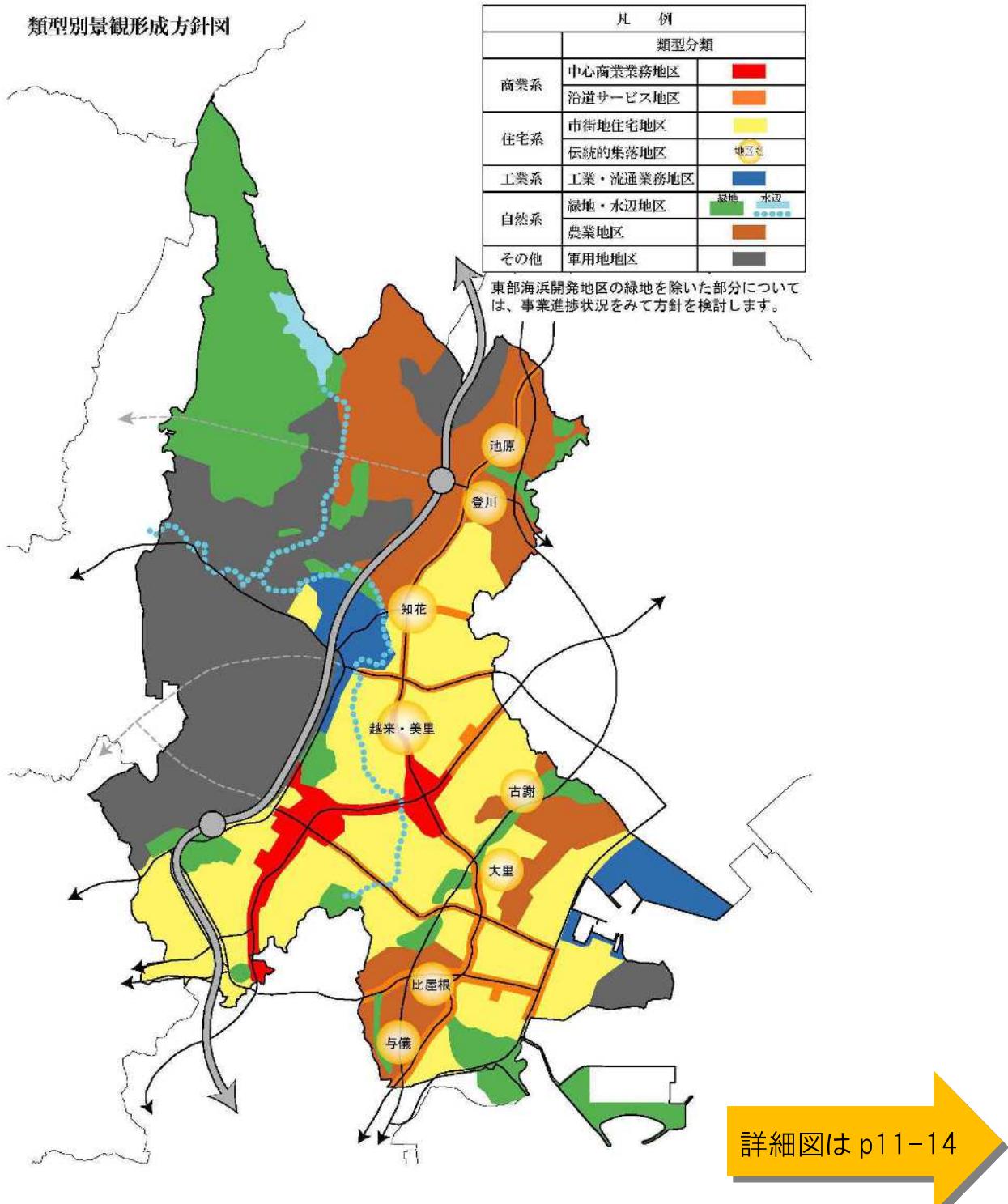
※下記の図で境界付近に位置する場合は、担当窓口でご相談下さい。



(3)類型別景観エリアの考え方

		エリア区分の考え方
商業系	(1)中心商業業務地区	都市計画法における商業地域、近隣商業地域
	(2)沿道サービス地区	都市計画法における準住居地域、近隣商業地域など
住宅系	(3)市街地住宅地区	都市計画法における住居系用途地域など
	(4)伝統的集落地区	登川、池原、知花、比屋根、大里、与儀、越來、美里などの集落
工業系	(5)工業・流通業務地区	都市計画法における工業地域、準工業地域
自然系	(6)緑地・水辺地区	公園区域、森林法に基づく森林地域など
	(7)農業地区	農業振興地域など
その他	(8)軍用地地区	駐留軍用地、自衛隊基地

※下記の図で境界付近に位置する場合は、担当窓口でご相談下さい。



(4) 重点地区のエリア

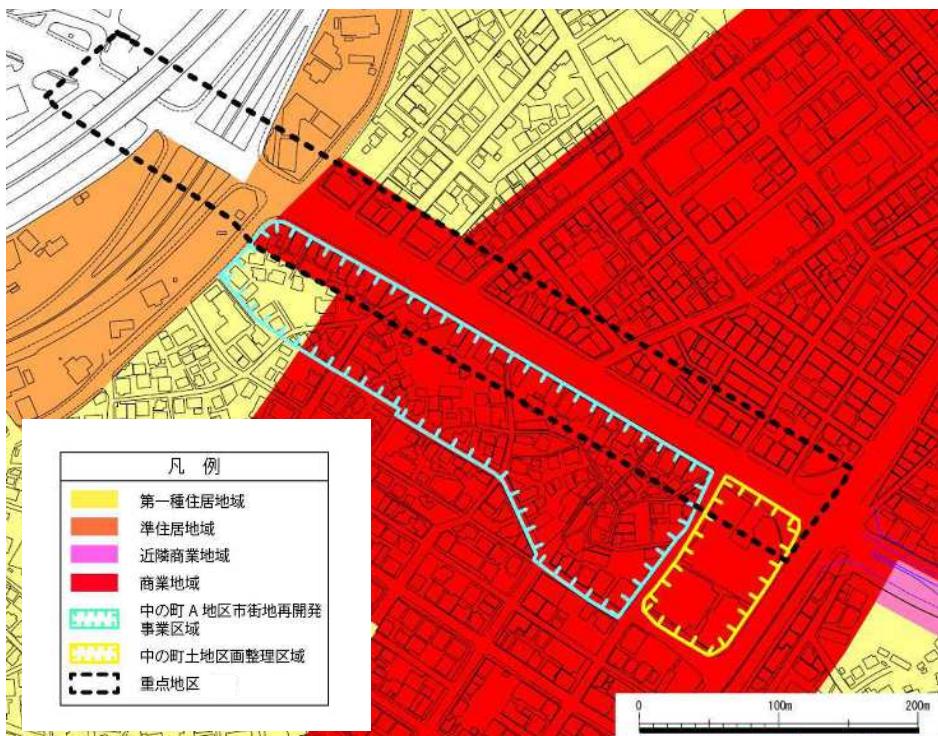
【くすの木通り地区】

県道 20 号線胡屋十字路からコザ中学校手前までの道路端(※拡幅後の道路端)から 25m の範囲とします。

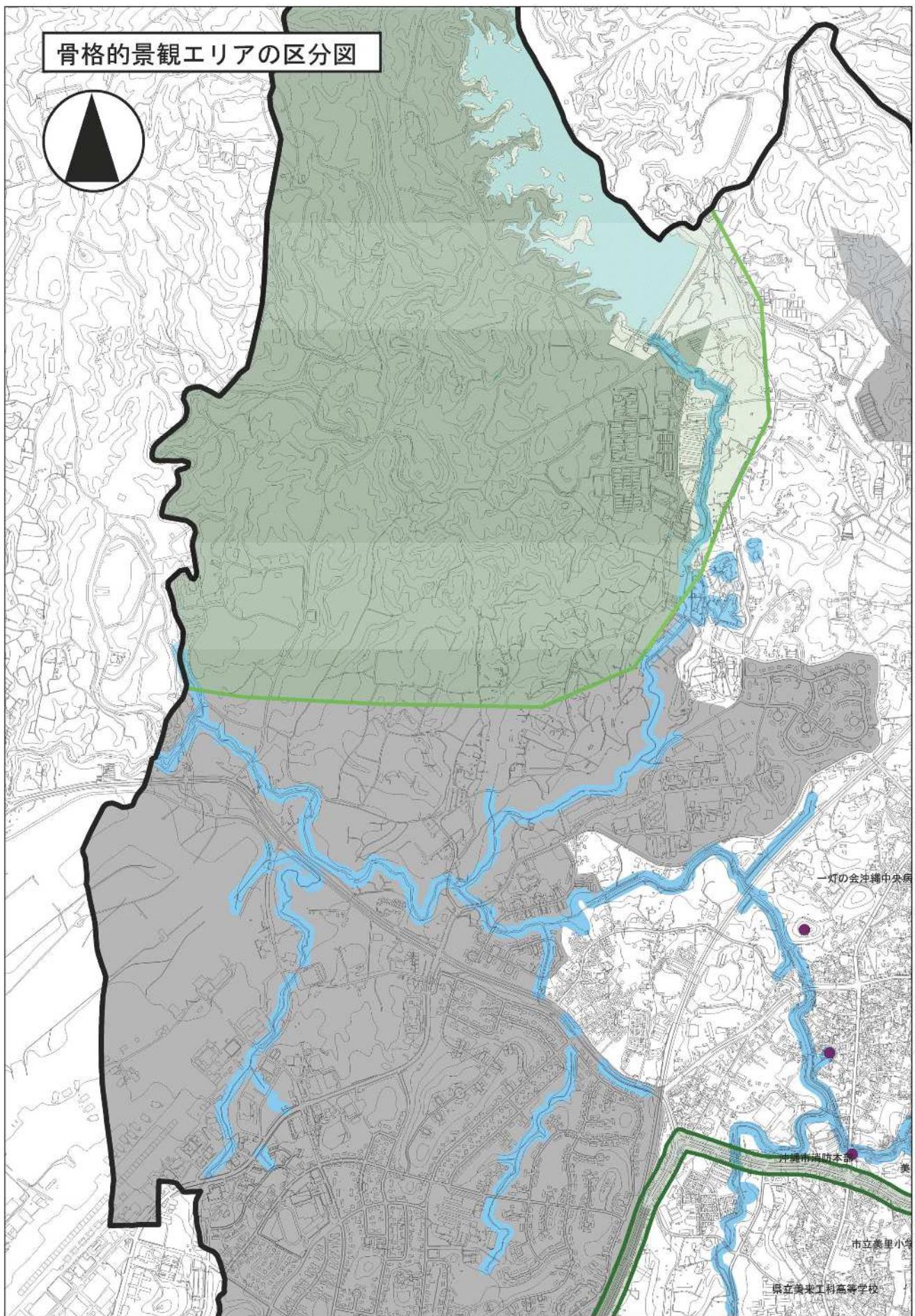


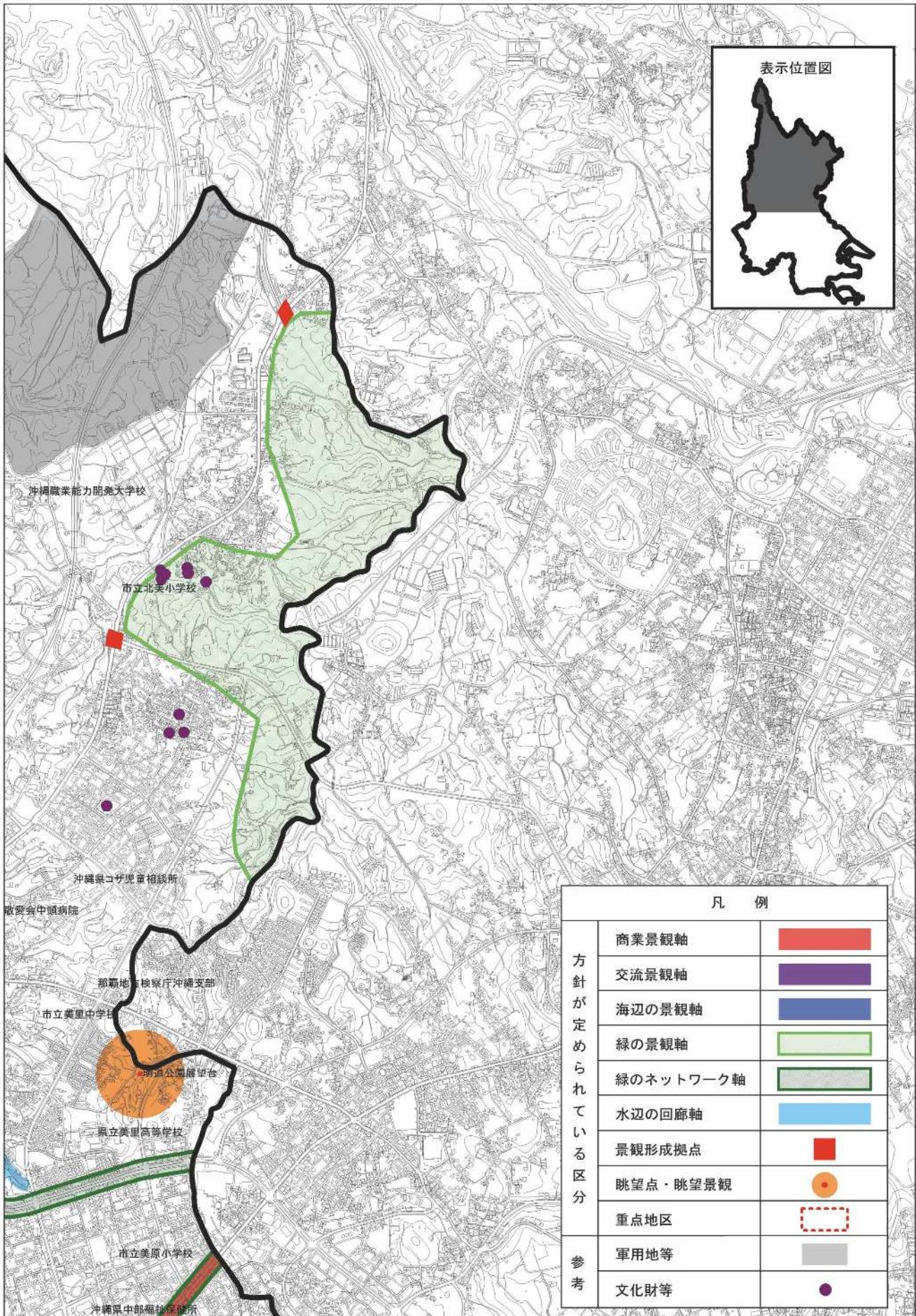
【コザゲート通り地区】

県道 20 号線嘉手納基地第 2 ゲートから胡屋十字路までの道路端から 25m とします。



骨格的景観エリアの区分図





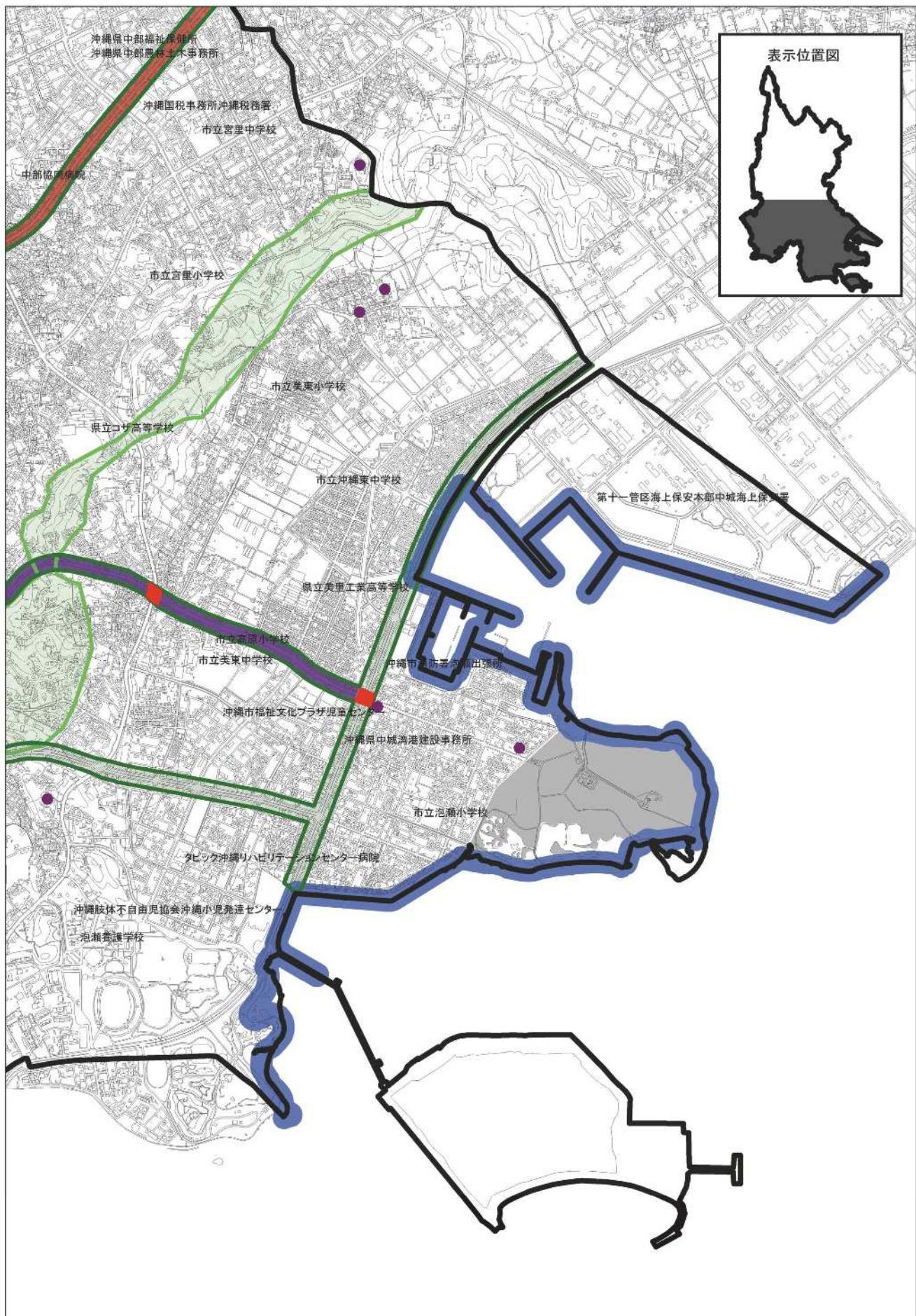
骨格的景観エリアの区分図

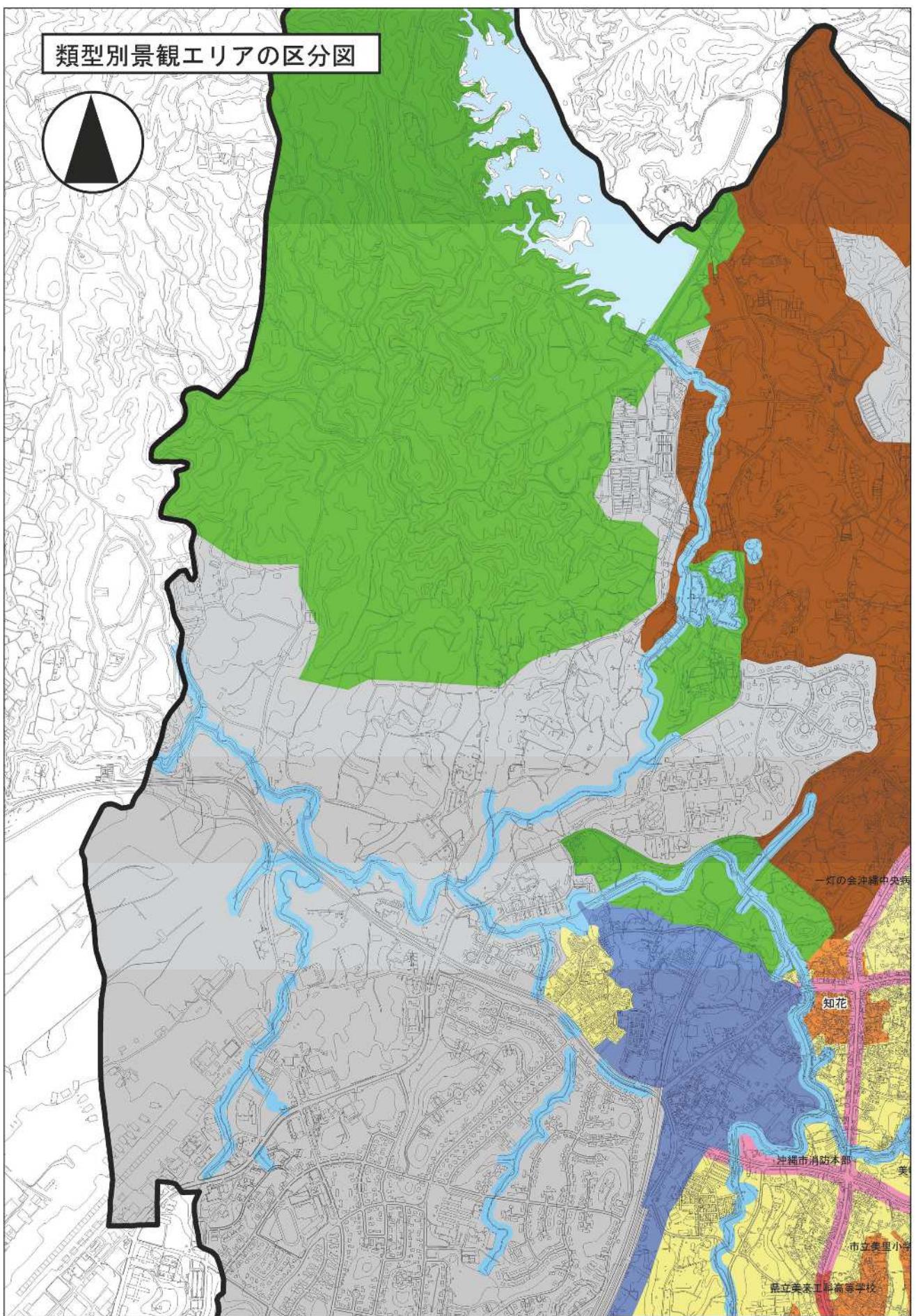


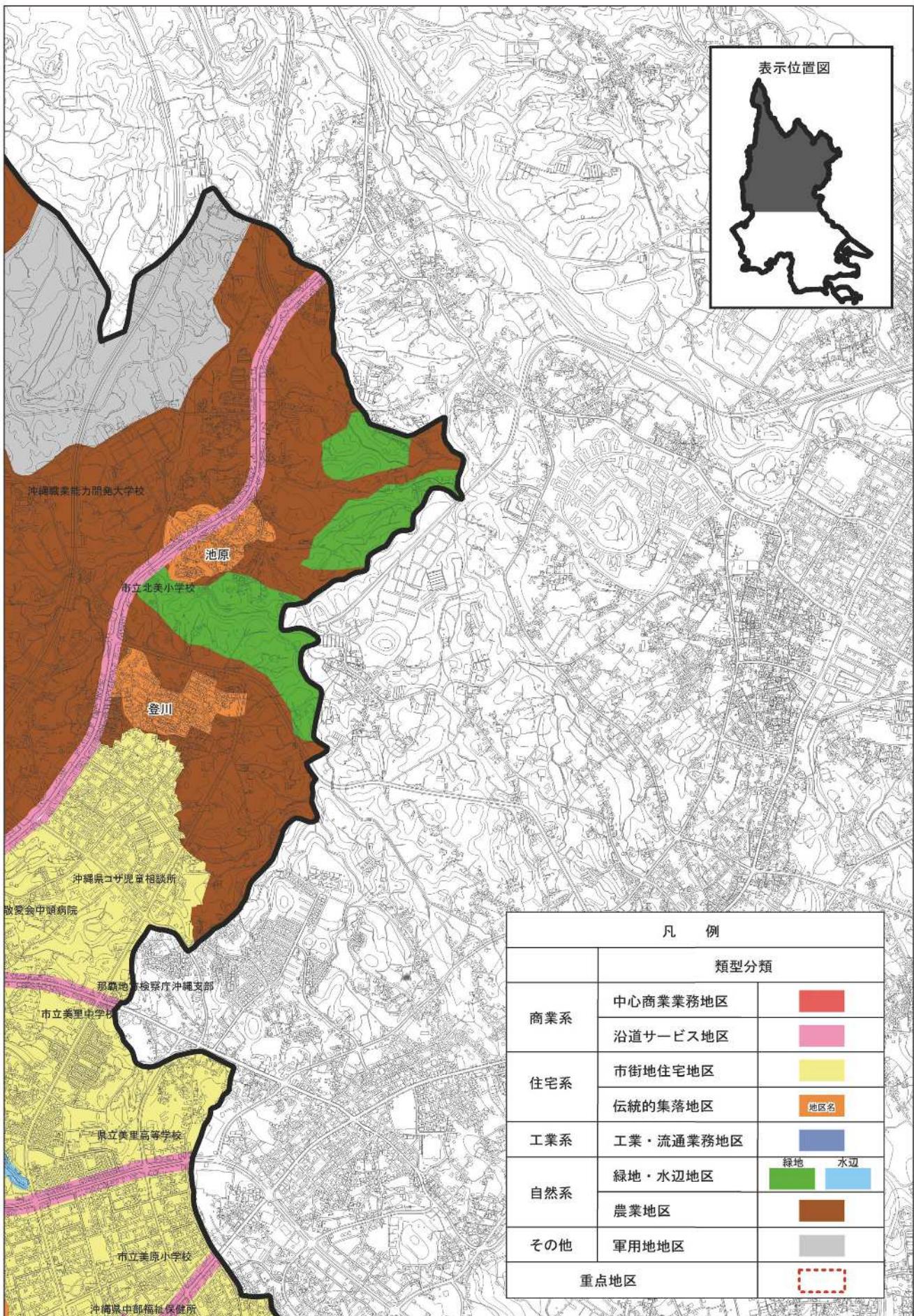
国立美術工科高等学校

凡 例

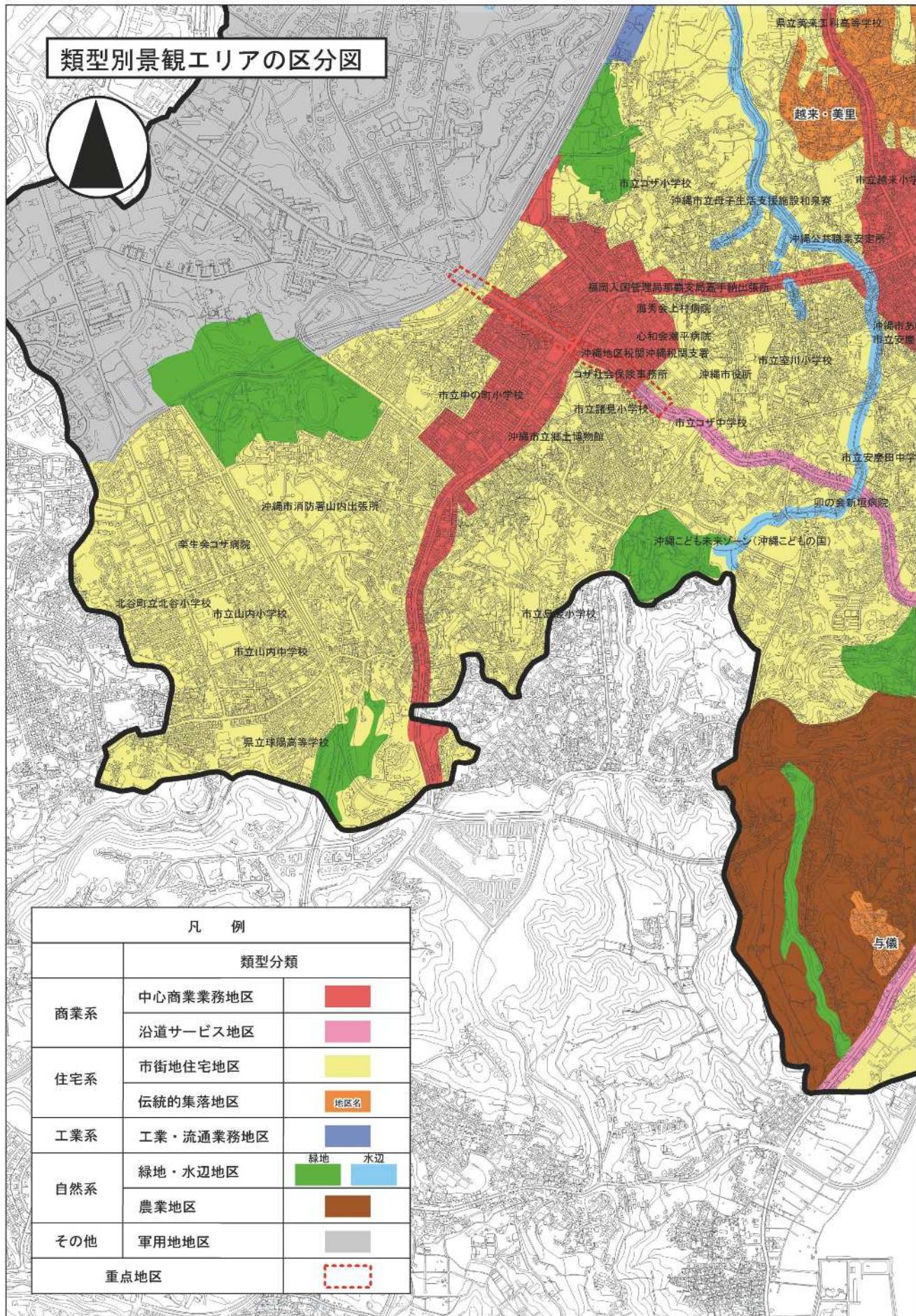
方針が定められている区分	商業景観軸	
	交流景観軸	
	海辺の景観軸	
	緑の景観軸	
	緑のネットワーク軸	
	水辺の回廊軸	
	景観形成拠点	
	眺望点・眺望景観	
参考	重点地区	
	軍用地等	
	文化財等	

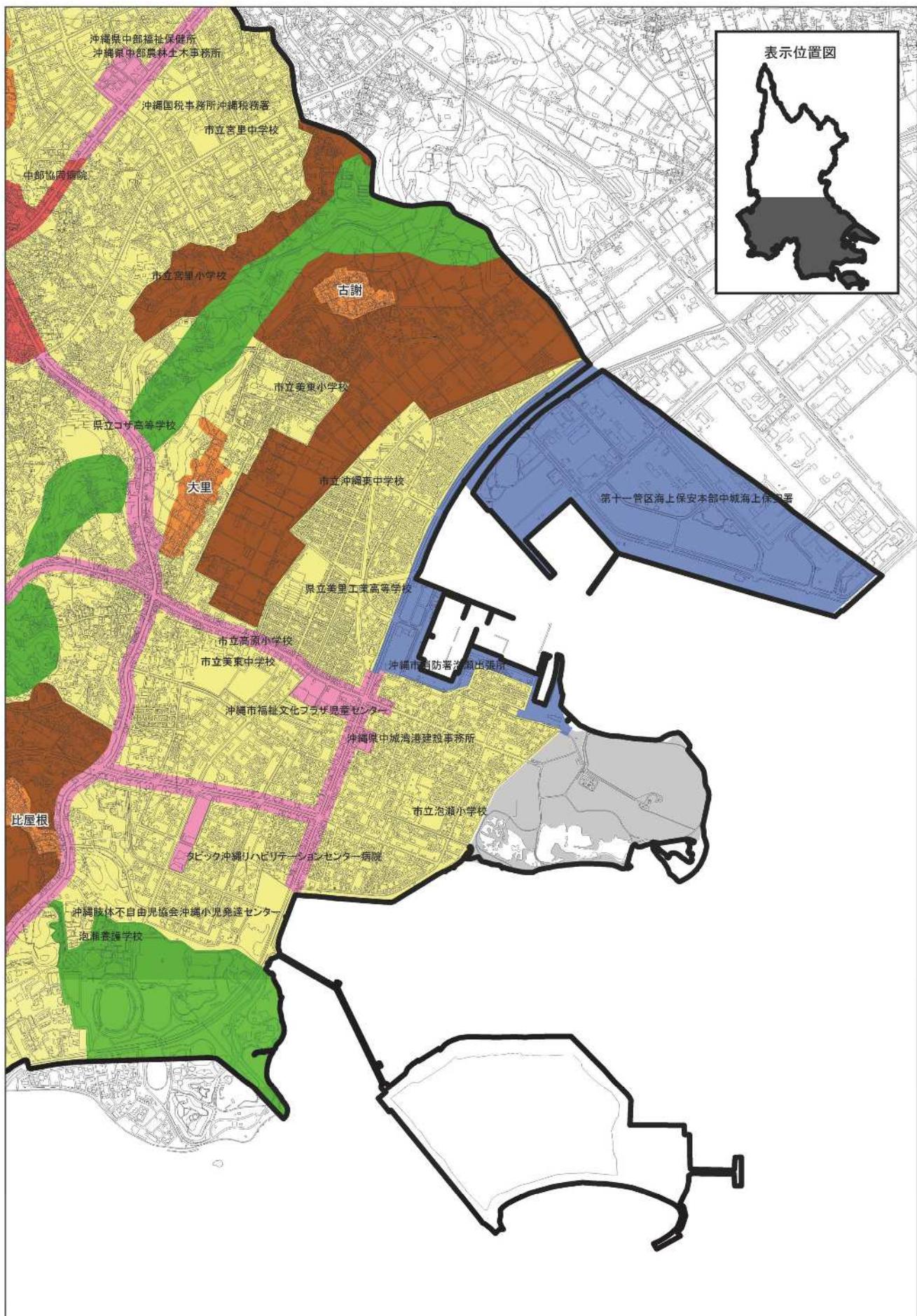






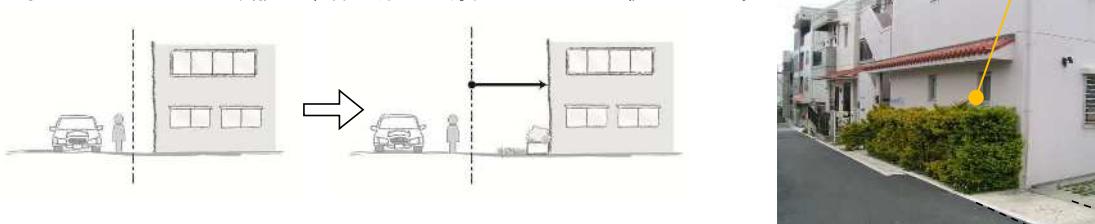
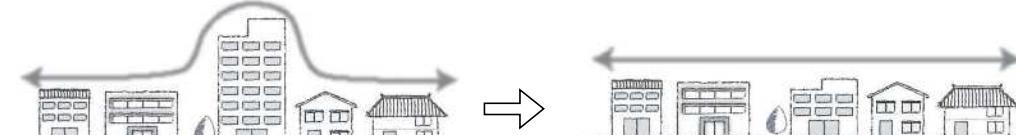
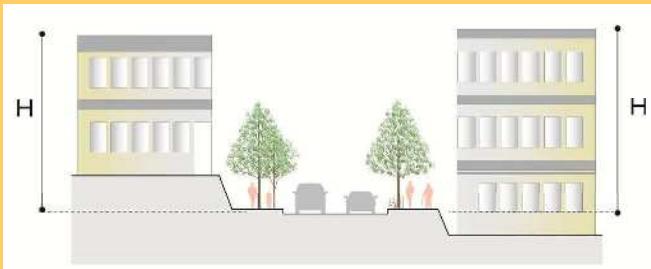
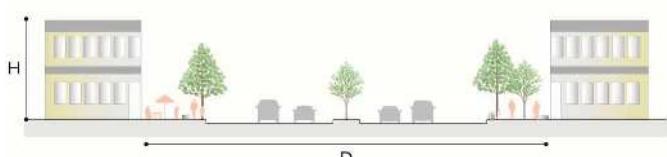
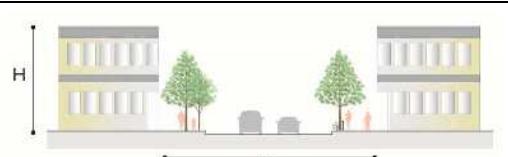
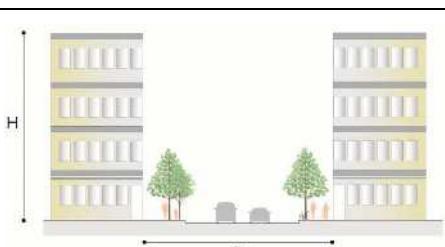
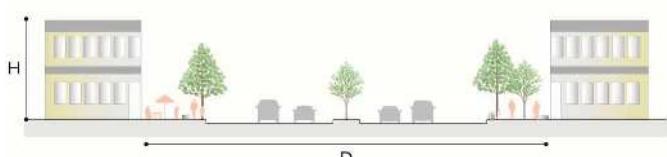
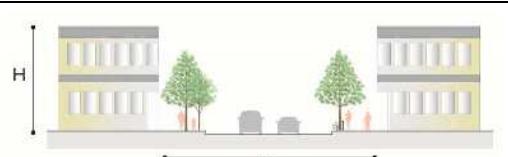
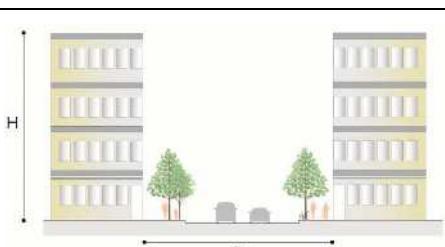
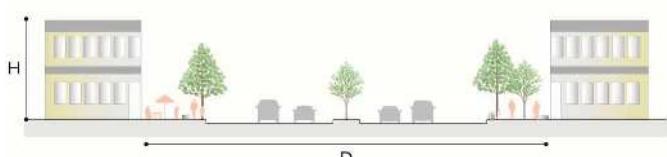
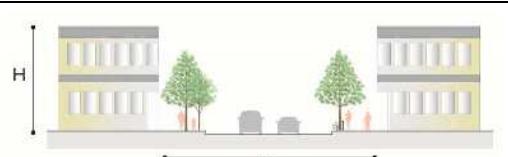
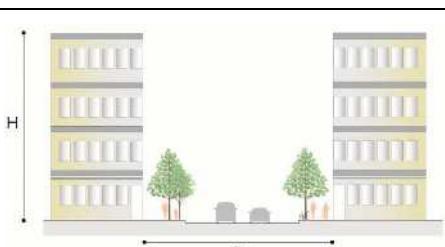
類型別景観エリアの区分図





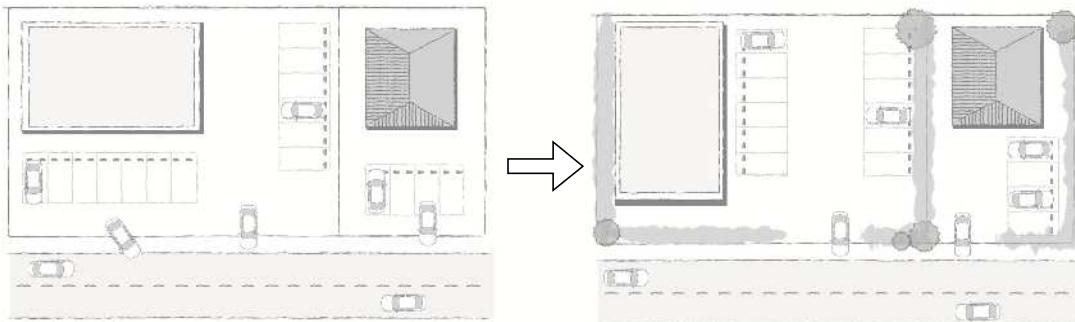
2. 共通基準のガイドライン

(1) 建築物・工作物

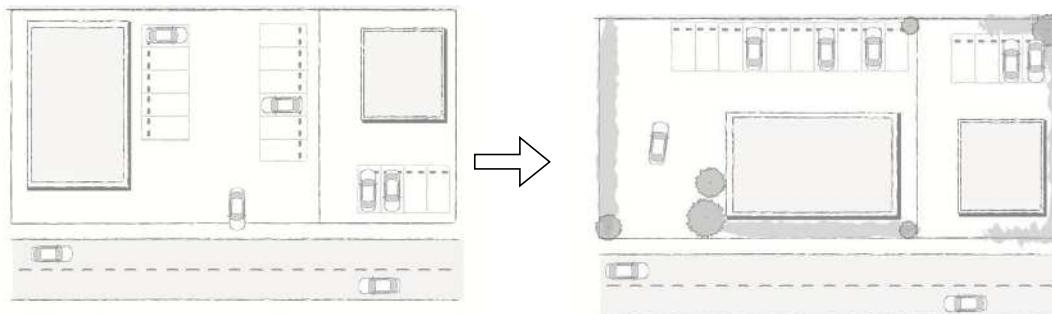
基準														
① 配置 規模	<p>○建物の配置や規模は、周辺の景観との調和に配慮します。</p> <p>【壁面後退】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 道路のゆとりやまちなみの連続性に配慮し、可能な限り壁面の後退に努めます。 ・ 原則として1.5m以上、敷地条件が厳しい場合は0.9m以上後退します。  <p>壁面後退及び緑化により、ゆとりある道路景観を形成した例</p>													
	<p>【建物高さ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高さについては、眺望やその他周辺の景観に配慮します。 ・ 骨格的エリアにおける商業景観軸、水辺の回廊軸、緑のネットワーク軸においては、D/H比≥ 2.0を基準とします。 ・ 類型別エリアにおける住宅系(市街地住宅地区、伝統的集落地区)、自然系(緑地・水辺地区、農業地区)については15m以下を基本とします。 													
	<p>【開放的な道路景観の考え方…D/Hの活用】</p> <p>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)の比率のことと指し、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、開放的に感じると言われています。</p> <p>なお、道路における見付け高さ(H)は、右の図のように、歩道からの高さを指します。</p>  <p>見付け高さ(H)の考え方</p>													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>D/H</th><th></th><th></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4</td><td>閉鎖感を感じることがない</td><td></td></tr> <tr> <td>2</td><td>快適な閉鎖感を得られる</td><td></td></tr> <tr> <td>1 以下</td><td>建物が接近し、狭苦しい印象 (図はD/H=1)</td><td></td></tr> </tbody> </table>	D/H			4	閉鎖感を感じることがない		2	快適な閉鎖感を得られる		1 以下	建物が接近し、狭苦しい印象 (図はD/H=1)		
D/H														
4	閉鎖感を感じることがない													
2	快適な閉鎖感を得られる													
1 以下	建物が接近し、狭苦しい印象 (図はD/H=1)													
	出典：沖縄県景観形成ガイドライン													

【駐車場の配置等】

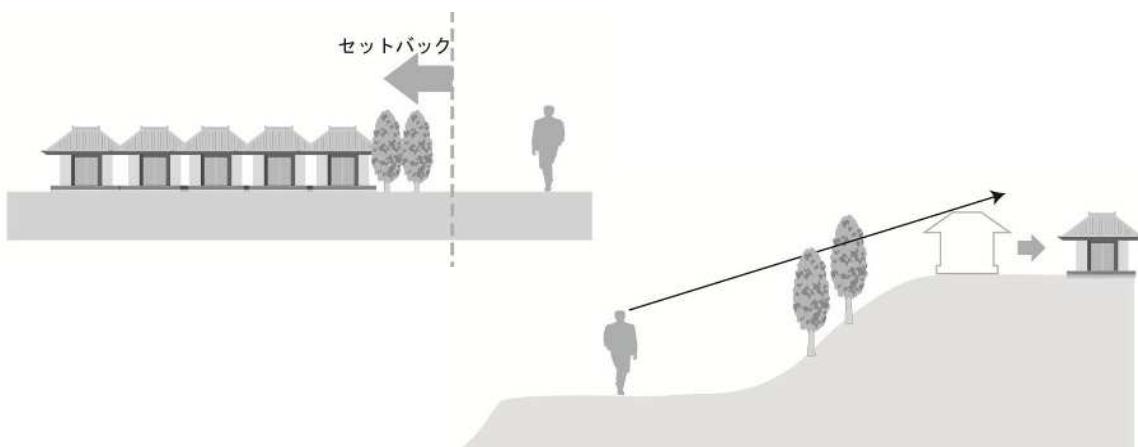
- ・ 駐車場及び車両出入口は出来る限り集約化を図るとともに、緑化するなどまちなみの連続性に配慮します。
- ・ また、骨格的エリアの商業景観軸や交流景観軸、コザゲート通り地区、くすの木通り地区においては、まちなみの連続性に配慮し、出来る限り通りに面して配置しないようにします。



駐車場及び車両出入口を集約化するとともに、緑化を図る例

駐車場を通りに面して配置しないようにする例
(骨格的エリアの商業景観軸や交流景観軸、コザゲート通り地区、くすの木通り地区)**【墓地の配置等】**

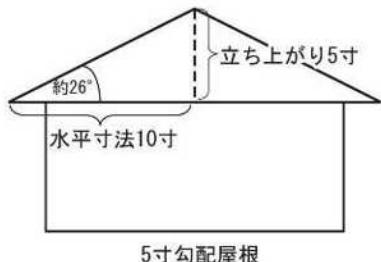
- ・ 墓地は、敷地境界からのセットバックや、高低差のある地形を活用し、出来る限り道路などの公共空間から見えないように配置するとともに、周辺の景観に配慮した規模とします。



○建築物及び工作物は、周辺の景観と調和した統一感のある形態・素材・色彩とします。

【屋根形状】

- ・ 勾配屋根・陸屋根など、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。
- ・ 類型別における農業地区や伝統的集落地区では、沖縄特有の風景を作り出す寄棟の瓦屋根を基本とするとともに、極端な緩勾配や急勾配は避け、伝統的な4寸から5寸勾配($22^{\circ} \sim 26^{\circ}$)を標準勾配とします。
- ・ 地区計画が設定されている比屋根地区を含む類型別の市街地住宅地区においては、まちなみの連続性に配慮し、勾配屋根を基本とします。
- ・ 骨格的における商業景観軸、類型別における中心商業業務地区などにおいては、コンクリート建築群の特徴である陸屋根を基本とします。



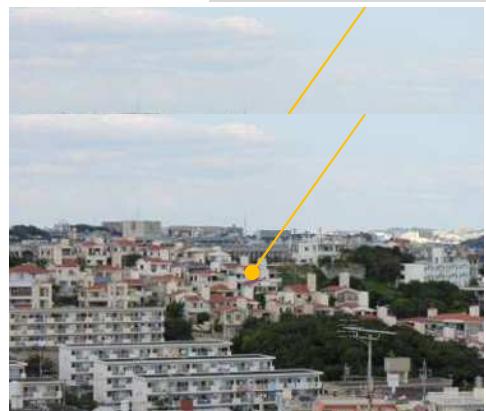
5寸勾配屋根

勾配屋根の建物が並び、まちなみの連続性が保たれている例

【屋根色彩】

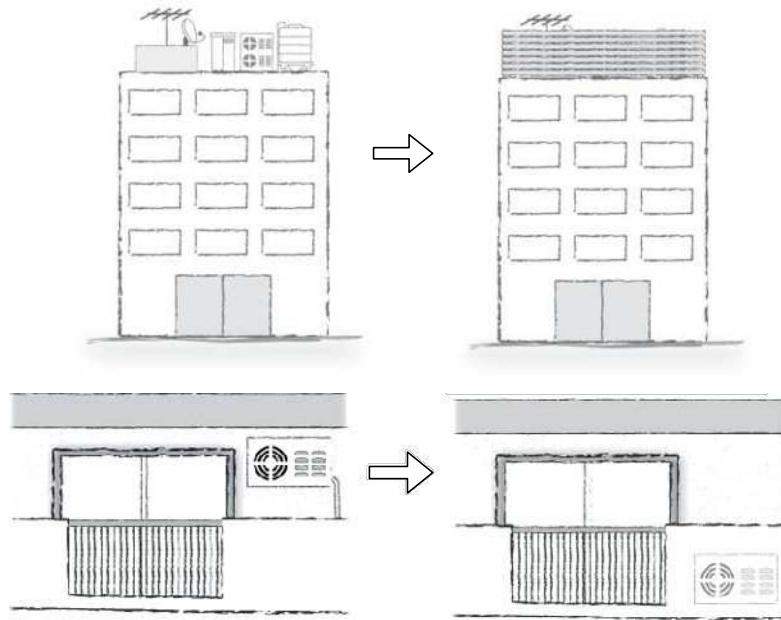
- ・ 屋根の色彩は、周辺景観との調和に配慮し、反射する素材の使用を避けます。

陸屋根による調和したまちなみ(上:国道330号沿線、下:コザゲート通り)



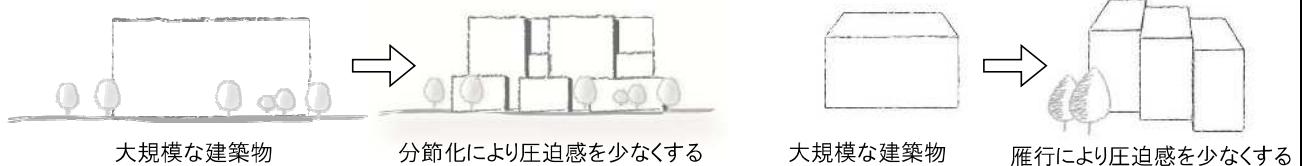
【室外機など屋外設備】

- ・ 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。



【大規模な壁面など】

- 大規模な壁面は、分節化や雁行配置などにより圧迫感の低減を図ります。



【色彩】

■エリア別色彩方針

「落ち着いた色」、「鮮やかな色」、「パステル色」、「ベージュ・アイボリー系色」の4色を設定します。

エリア		色彩方針
骨格的景観	①商業 景観軸 国道 330 号沿線 県道 75 号線沿線	賑わいを演出するパステル色とします。
	②交流景観軸	街路樹や公共空間との調和に配慮した、落ち着いた色とします。
	③海辺の景観軸	海辺の景観との調和に配慮した、落ち着いた色とします。
	④水辺の回廊軸	水辺や公園、緑地との調和に配慮した、落ち着いた色とします。
	⑤緑の景観軸	街路樹や公共空間との調和に配慮した、落ち着いた色とします。
	⑥緑のネットワーク軸	街路樹や公共空間との調和に配慮した、落ち着いた色とします。
	⑦主要な 景観形成 拠点 胡屋十字路	「音楽があふれ、国際色豊かな若者が集うまち」として賑わいを演出する鮮やかな色とします。ただし、くすの木通りに面する部分の外壁などについてはベージュ・アイボリー系色とします。
	コザ十字路	賑わいを演出するパステル色とします。
類型別景観	その他の拠点	該当するエリアの色彩基準を適用します。
	⑧眺望点	眺望を阻害するような色彩は避け、落ち着いた色とします。
	①中心商業業務地区	賑わいを演出するパステル色とします。ただし、下記の③市街地住宅地区との境目付近に位置する場合は、同エリア別色彩方針に配慮します。
	②沿道サービス地区	周辺の景観に配慮した落ち着いた色とします。 県道 75 号線沿線については、パステル色とします。
	③市街地住宅地区	原色を避けるなど周辺景観との調和に配慮した落ち着いた色とします。
	④伝統的集落地区	農業地など周辺景観に配慮した落ち着いた色とします。
	⑤工業・流通業務地区	周辺の景観に配慮した落ち着いた色とします。
	⑥緑地・水辺地区	緑地など周辺の景観との調和に配慮し、落ち着いた色とします。
公共施設・大規模建築物	⑦農業地区	農業地など周辺の景観との調和に配慮し、落ち着いた色とします。
	⑧軍用地地区	隣接する市街地との調和に配慮し、落ち着いた色とします。
重点地区	周辺景観との調和に配慮し、落ち着いた色とします。	
	骨格的景観①商業景観軸、⑦主要な景観形成拠点、類型別景観①中心商業業務地区、重点地区①コザゲート通り地区、②くすの木通り地区に位置する場合は、そのエリア別色彩方針に基づきます。	
①コザゲート通り地区	建物外壁、柱、車庫、門扉や、ゲート通りから視認出来る室外機、給水タンク、自動販売機などの工作物は、賑わいを演出する鮮やかな色とします。	
	②くすの木通り地区	
	建物外壁、柱、車庫、門扉や、くすの木通りから視認出来る室外機、給水タンク、ごみ置き場、自動販売機などの工作物については派手な色を用いず、クスノキや市庁舎前線のビロウと調和するベージュ・アイボリー系色とします。	

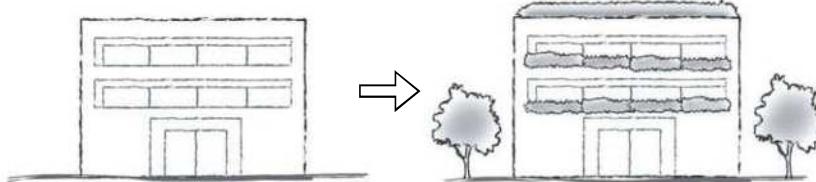
※骨格的景観エリアと類型別景観エリアが重複した場合は骨格的景観エリアの色彩方針を優先します。

また、骨格的景観エリア内で重複した場合は、本市の景観の中でも代表的な商業系エリアの景観的特性を活かすため、⑦>①>②③④⑤⑥⑧の順でそのエリアの色彩方針を優先します。

それぞれの色の三属性（色相、明度、彩度）についてはP43 の色彩ガイドを参考にしてください。

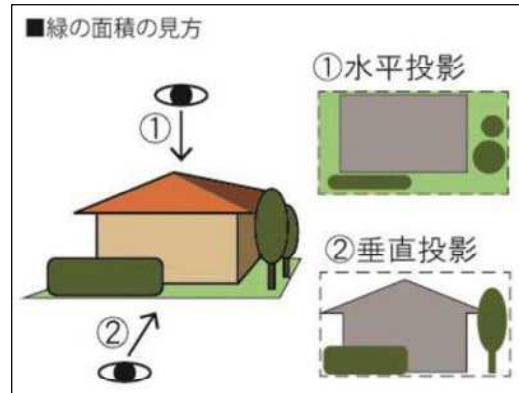
③
緑化

- 敷地内や道路との境界部分、建物などは周辺環境と調和した緑化を進めます。
 - ・建物外壁や屋上等は緑化を図ります。
 - ・地域に息づき、市民に親しまれる樹種による緑化を進めます。また、季節が感じられる花木や香木の活用を図ります。
 - ・高く閉鎖的な塀や屋敷囲いは避け、生垣などを使用します。
 - ・壁面後退した敷地部分においては、芝生などにより緑化を図ります。
 - ・駐車場は出来る限り緑化するとともに、道路との境界部は植栽などにより修景を図ります。また、自走式の立体駐車場については、構造物が露出しないよう緑化を図ります。
 - ・墓地に関しては、囲いを生垣、墓庭を芝生とするなど、出来る限り緑化を図るとともに、適正な維持管理を行います。また、墓地周辺に老木、巨木などが残存している場合には保全します。

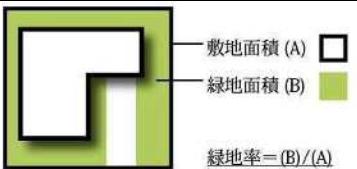
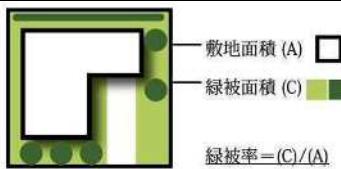


【本市の緑化率の考え方について】

- ・敷地内の緑化については、以下の緑地率、緑被率、緑視率を基準とします。
- ・良好な景観の形成を図るためにには、一定量の緑が必要になりますが、平面的な面積のみを対象にすると、期待した緑化効果が得られない場合があります。また、本市の商業地のように高建ぺい率により緑の平面を確保できない場合があります。
- ・目標に応じた緑の量の測り方を「緑地率、緑被率、緑視率」に区分し、各々に満たすべき割合を設定します。
- ・なお、緑の面積の見方には、土地や建物を真上から見る水平投影と、立面として見る垂直投影があります。(右図参照)



■緑地率、緑被率、緑視率の考え方

	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)の割合のことと、平面的な緑の割合を把握するための指標	・立体的な緑の割合を把握するための指標 ・緑地率との違いは、敷地面積に対して緑でおおわれている面積(樹木の投影面積や壁面緑化など)で算出可能のこと ・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	・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と、目視による立体的な緑の割合を把握するための指標 ・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
図			
活用想定エリア	・敷地内で緑の平面的な面積の確保が容易である、郊外部等で緑の量を確保したい場合に採用 ・(例) 住宅系エリア	・平面での緑の量が十分に確保出来ない場合や、立体的に緑の量を確保したい場合に採用 ・(例) 自然系、工業系エリア	・平面での緑の量が十分に確保出来ない場合や、直接視覚で認識出来る緑の量を確保したい場合に採用 ・(例) 商業系エリア

【本市の緑化率の設定について】

■緑地率、緑被率、緑視率の設定

区分	エリア		緑地率(%)	緑被率(%)	緑視率(%)
① 骨格的	商業景観軸、交流景観軸、主要な景観形成拠点(コザ十字路付近、胡屋十字路付近、ライカム交差点付近)、重点地区(コザゲート通り、くすの木通り)	中心商業業務地区、沿道サービス地区		20	25
	類型別				
② 骨格的	海辺の景観軸、緑の景観軸、緑のネットワーク軸、水辺の回廊軸、眺望点・眺望景観	工業・流通業務地区、緑地・水辺地区、農業地区		30	
	類型別				
③ 骨格的	なし	市街地住宅地区、伝統的集落地区	10	20	
	類型別				

※区分①については、沖縄市の顔となるまちなみ景観を誘導する必要があると考えられることから、沖縄市らしい景観素材や植樹による景観づくりに貢献した場合は、緑視率においてその景観づくりに合わせた緩和措置を講じる

※区分①及び区分③においては、設定されている緑化率のいずれかの指標を満たすこととする

※エリアが重複する地区については、①>②>③の順でその基準を優先とする

【生垣・花壇・壁面緑化等の換算率について】

緑被率や緑視率の算定にあたっては、生垣・花壇・壁面緑化等の換算率を下記のとおり設定いたします。

■生垣・花壇・壁面緑化等の換算率

	緑化面積への換算率			備考
	緑地率	緑被率	緑視率	
			垂直投影面積 × 100%	プランターや鉢植えについては、容易に動かせない場合において面積算定可能
			水平投影面積 × 50% (公共空間から2mの範囲のみ)	
		水平投影面積 × 100%		
	水平投影面積 × 100%		垂直投影面積 があれば × 100%	
				ブーゲンビレア、ツタ類等 ※アーチ状含む
		水平投影面積 × 100% + 垂直投影面積 × 100%	垂直投影面積 × 100%	ブーゲンビレア、ツタ類等 ※フェンス・ブロック等含む

【緑化面積算出の考え方について】

緑被率や緑視率の算定を単純化するため、樹種の成木に応じた標準面積を下記のとおり設定いたします。

■緑量面積算出における樹木の標準面積(写真出典:おきなわ景観素材 BOOK、沖縄県農林水産部)

分類 (樹高の目安)	樹形	代表的な樹木	標準面積	
			緑地率、緑被率に採用	緑視率に採用
大型種 (10m以上)	傘形		その他 ・アコウ ・コバティシ ・ホウオウボク 等	50 m ²
				
	ヤシ形		その他 ・カナリーヤシ ・ココヤシ ・ダイオウヤシ 等	10 m ²
				
	その他		その他 ・アカギ ・クスノキ ・コバノナンヨウスキ ・センダン ・ソウシジュ 等	40 m ²
				
	傘形		その他 ・コバノコバティシ ・フィカスハワイ等	15 m ²
				
中型種 (3m以上～10m未満)	ヤシ形		その他 ・シンノウヤシ ・ビンロウジュ ・マニラヤシ 等	5 m ²
				
	その他		その他 ・アカマツ ・イジュ ・イスノキ ・イヌマキ ・サガリバナ ・シマサルスベリ ・シーグワーサー [・] ・テリハボク ・ホルトノキ ・ヤマモモ 等	10 m ²
				
小型種 (3m未満)	一		その他 ・ケラマツツジ ・ゲットウ ・サンダンカ 等	1 m ²
				

※表中に該当する樹木がない場合には、類似している樹形の標準面積を採用する

※小型種の標準面積については、1本ごとに植栽する場合に採用する(生垣等の面として活用する場合は除く)

【樹種について】

- 地域に息づき、市民に親しまれる樹種による緑化を進めます。
 - また、季節が感じられる花木や香木の活用を図ります。
 - 景観形成の観点から好ましい樹種例は以下の通りです。
- (参考資料:沖縄の都市緑化植物図鑑、おきなわ景観素材 BOOK)



鮮やかな黄色の花をつけるイペーは、本計画のテーマカラーです



市木であるピロウは、異国情緒ある景観を形成します



市花であるハイビスカスは華やかな印象をもたらします



ゲットウは、虫よけになる独特の香りと白色の花が特徴です



シークワーサーは、実がなるとともに、きれいな花が咲きます



クロトンは、時間とともに日の傾きによって違った表情を見せます



赤い果樹のなるヤマモモは、手入れも簡単な樹木です



イジュは、枝先に多数の葉が集まっている白い花が特徴的です



ブーゲンビレアの赤紫色の部分は、花ではなく葉の一部です



サンダンカは、沖縄三大名花の一つで、橙色の花が咲きます

【緑化面積算定の緩和措置について】

- P20「本市の緑化率の設定について」で記したように、下記のエリアでは沖縄市の顔となるまちなみ景観を誘導する必要があると考えられます。そのため、緑視率を採用する場合には、緩和措置を設定いたします。

■緑化面積算定の緩和措置を講じる景観エリア

エリア	
骨格的	商業景観軸、交流景観軸、主要な景観形成拠点(コザ十字路付近、胡屋十字路付近、ライカム交差点付近)、重点地区(コザゲート通り、くすの木通り)
類型別	中心商業業務地区、沿道サービス地区

- 「緑化面積算定の緩和措置を講じる景観エリア」においては、沖縄市らしい景観素材や植樹による景観づくりに貢献した場合には、沖縄市のまちなみ景観づくりに貢献するものとして、緑視率を採用する場合は、その景観づくりに合わせた緩和措置を講じることとします。
- 景観素材の活用方法の参考として、P28の「花ブロック等の活用」や「瓦、琉球石灰岩等の活用」を参照ください。

■沖縄市のまちなみ景観づくりに合わせた緩和措置(緑視率を採用した場合)

区分	対象物	緩和措置の内容
景観素材	花ブロック、石垣、石張ブロック	道路側から見た場合において、左記素材の使用部分の水平投影面積(道路から2mの範囲のみ)もしくは垂直投影面積(高さ10mの範囲のみ)の半分を算入することができます。 ただし、算入出来る面積の上限は、水平投影面積の場合は、敷地面積の半分まで、垂直投影面積の場合は、間口×10mにより計算される空間領域の半分とします。
樹種	上記「樹種について」の項目参照	緑化面積を「2倍」で換算出来るよう設定



花ブロックの例



石垣の例



石張ブロックの例

【事例による計算例：緑地率】

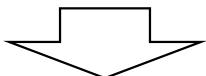
■建築物の立地条件

項目	値	備考
緑地率[A]	10%	-
敷地面積[B]	300 m ²	算出方法: 15m × 20m
必要緑化面積[C]	30 m ²	算出方法: [C]=[B]×[A]

対象となる
敷地概要
(平面図)

■緑化面積の算出例

樹形・種類	分類	種類及び換算率	計算	面積
その他	中型種	イペー	10 m ² × 1 本	10 m ²
芝生	-	水平投影面積 × 100%	4m × 7m	28 m ²
計				38 m ²

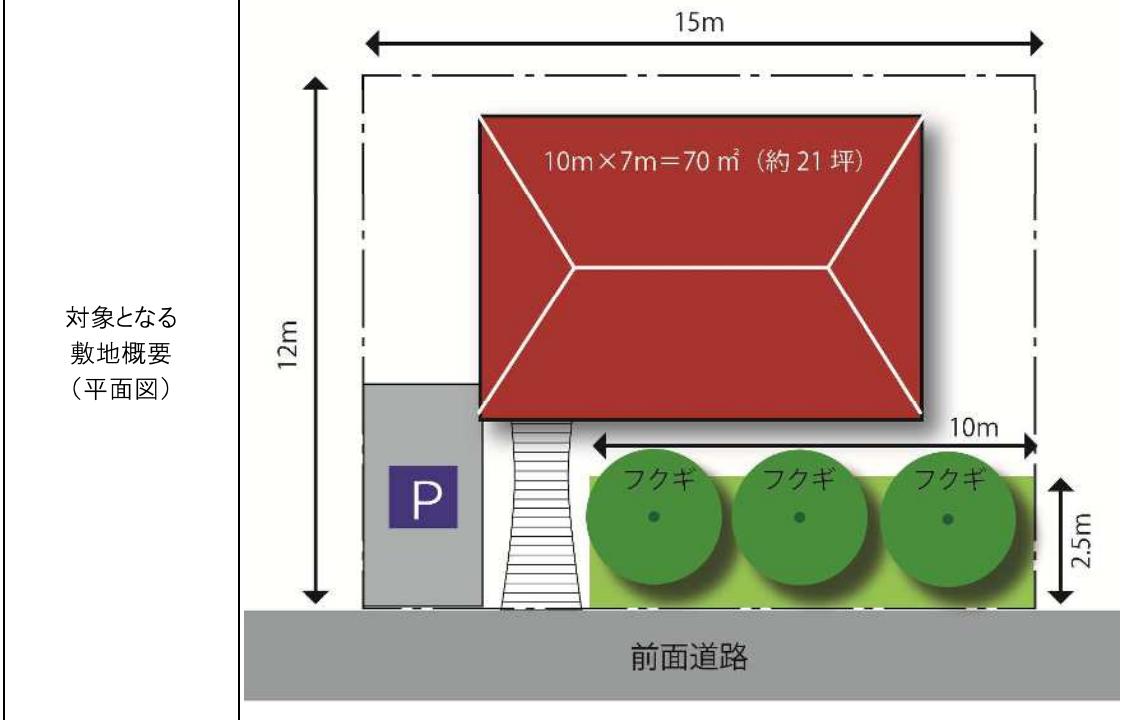


○緑化面積は 38 m²となり、緑地率は $38 \text{ m}^2 ÷ 300 \text{ m}^2 = 12.6\%$ となることから、基準を満たしている

【事例による計算例：緑被率】

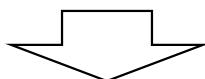
■建築物の立地条件

項目	値	備考
緑被率[A]	30%	-
敷地面積[B]	180 m ²	算出方法: 12m × 15m
必要緑化面積[C]	54 m ²	算出方法: [C]=[B]×[A]



■緑化面積の算出例

樹形・種類	分類	種類及び換算率	計算	面積
その他	中型種	フクギ	10 m ² × 3 本	30 m ²
芝生	—	水平投影面積 × 100%	2.5m × 10m	25 m ²
計				55 m ²

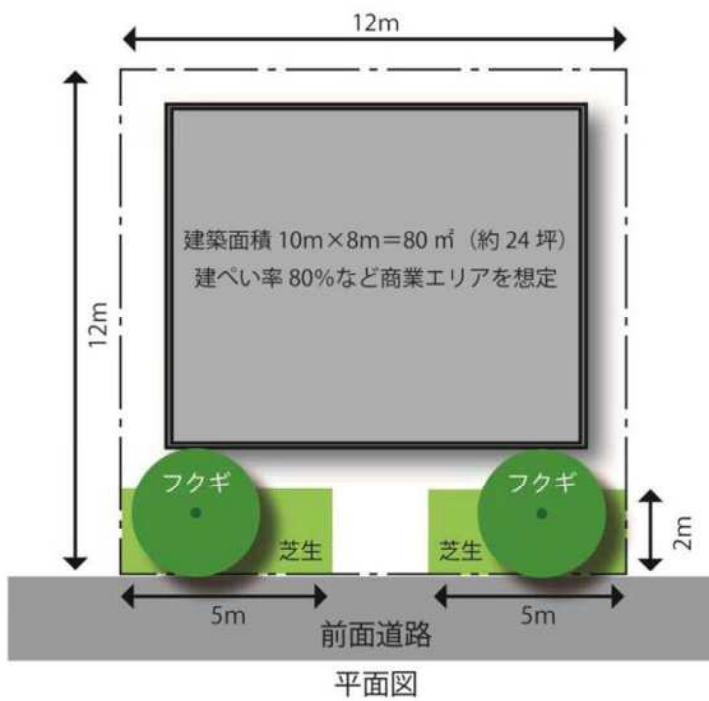
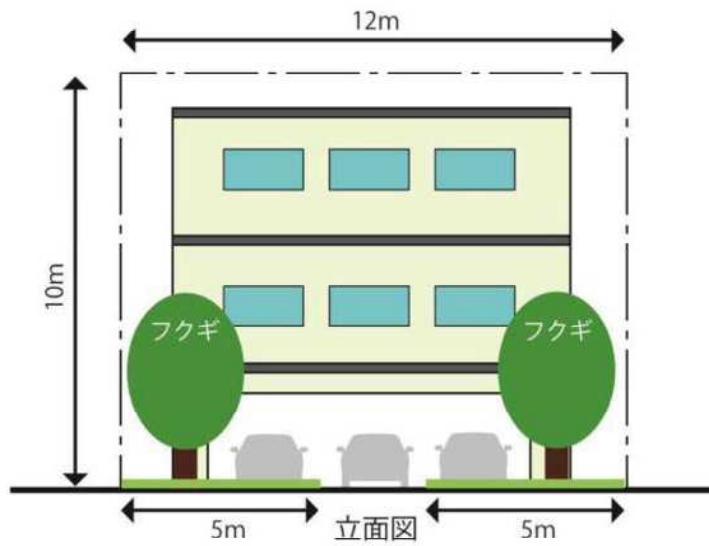


○緑化面積は 55 m²となり、緑被率は $55 \text{ m}^2 ÷ 180 \text{ m}^2 = 30.5\%$ となることから、基準を満たしている

【事例による計算例：緑視率（面積緩和処置なし）】

■建築物の立地条件

項目	値	備考
緑 視 率【A】	25%	-
空 間 領 域【B】	120 m ²	算出方法: 10m × 12m
必要緑化面積【C】	30 m ²	算出方法: 【C】=【B】×【A】

対象となる
空間領域

■緑化面積の算出例

樹形・種類	分類	種類及び換算率	計算	面積
その他	中型種	フクギ	10 m ² × 2 本	20 m ²
芝生	-	水平投影面積 × 50% (公共空間から 2m の範囲)※	(5m × 2m) × 2 力所 × 50%	10 m ²
計				30 m ²

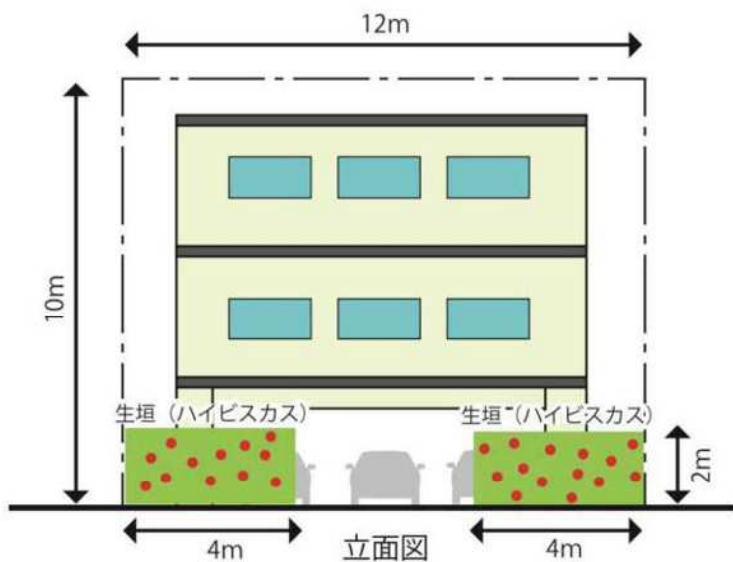
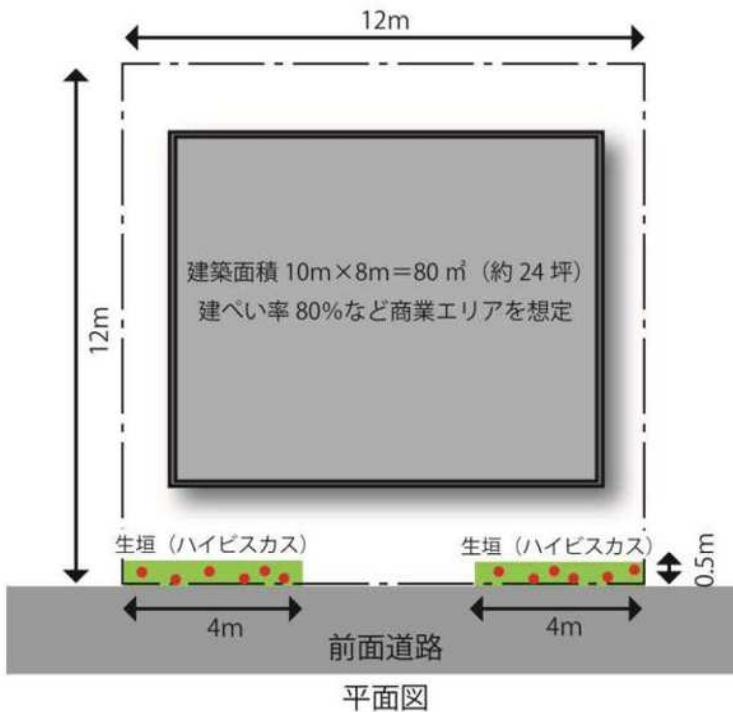
※芝生については、公共空間から 2m の範囲において、水平投影面積の 50%まで換算出来る(p20 参照)

○緑化面積は 30 m²となり、緑視率は $30 \text{ m}^2 ÷ 120 \text{ m}^2 = 25.0\%$ となることから、基準を満たしている

【事例による計算例：緑視率（面積緩和処置あり）】

■建築物の立地条件

項目	値	備考
緑 視 率【A】	25%	-
空 間 領 域【B】	120 m ²	算出方法: 10m × 12m
必要緑化面積【C】	30 m ²	算出方法: 【C】=【B】×【A】

対象となる
空間領域

■緑化面積の算出例

樹形・種類	分類	種類及び換算率	計算	面積
生垣	-	ハイビスカス(緩和対象樹木)* ⇒垂直投影面積 × 100% × 2	(2m × 4m) × 2 力所 × 2倍	32 m ²
計				32 m ²

*: 緩和対象樹木は緑化面積を2倍で換算出来る(P22の【緑化面積算定の緩和措置について】参照)



○緑化面積は 32 m²となり、緑視率は $32 \text{ m}^2 ÷ 120 \text{ m}^2 = 26.7\%$ となることから、基準を満たしている

【商業系エリア等における狭小部での緑化事例】

- ・ コザゲート通り地区などの商業系エリア等においては、建ぺい率が高いことから、緑化面積の確保が難しい場合があります。
- ・ そのような場合、狭小部で創意工夫により緑化を行う方法として、「前面道路境界部での緑化」もしくは、「壁面緑化」による手法が有効になると想定されます。以下に、事例を掲載しますのでご参考にしてください。

■前面道路境界での緑化

花木による緑化
(奥行 80cm、高さ 2.5m程度)



中木による緑化
(奥行 70cm、樹高 2.5m程度)



生垣による緑化
(奥行 140cm、樹高 1.0m程度)



草木による緑化①



草木による緑化②

■壁面緑化

つる性植物の登はん型



つる性植物の下垂型



つる性植物の吸着型

④
素材

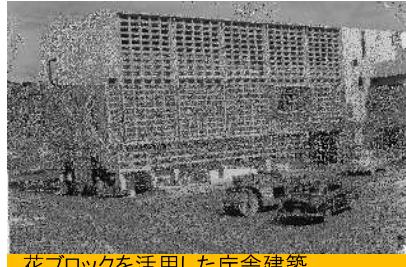
○地域の歴史や気候風土に適した素材を使用します。

【花ブロック等の活用】

- ・ 骨格的エリアの商業景観軸、類型別エリアの中心商業・業務地区においては、コンクリート建築の代表的な要素である花ブロックを効果的に使用します。
- ・ また、コンクリート建築と琉球石灰岩などの組み合わせは、建築物の表情を豊かにするとともに、まちなみリズムをもたらすことから、複数の素材の活用も推奨します。



花ブロックを活用した店舗



花ブロックを活用した庁舎建築
(コザ市役所・1958年)



打放しコンクリートと琉球石灰岩の組合せ



花ブロックを活用した店舗



花ブロックを活用した住宅

【瓦、琉球石灰岩等の活用】

- ・ 骨格的景観エリアの海辺の景観軸、水辺の回廊軸、緑のネットワーク軸、類型別景観エリアの伝統的集落地区、緑地・水辺地区、農業地区のほか、指定文化財や地域に残る御嶽、グスク跡、カー(井泉)など歴史的文化的景観資源から半径 25m以内においては、瓦、琉球石灰岩、漆喰などの素材を効果的に使用します。道路や歩道空間においても、石畳を模した舗装にするなど、歴史的景観資源との調和に配慮します。
- ・ なお、半径 25m以内は、歴史的景観資源に接する敷地を含む範囲として設定します。



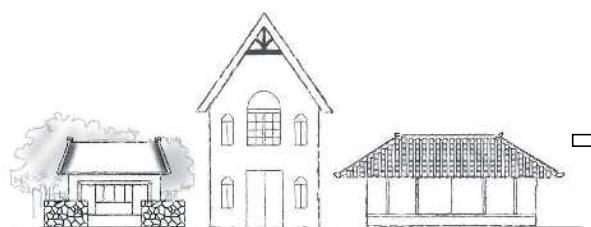
伝統的な赤瓦屋根



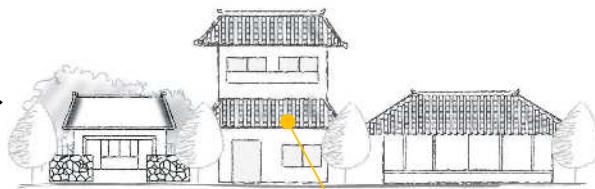
壁面素材としての漆喰の活用も想定されます



石畠に模した舗装仕上げによる道路空間の形成



↑歴史的文化的資源(御嶽など)



隣接する敷地においては、赤瓦、琉球石灰岩、漆喰などの素材を使用します。

⑤
屋外広告物

○屋外広告物については、沖縄県屋外広告物条例施行規則第3条(許可の基準)を準用し、以下の事項に配慮することとします。

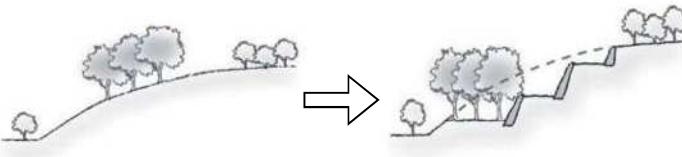
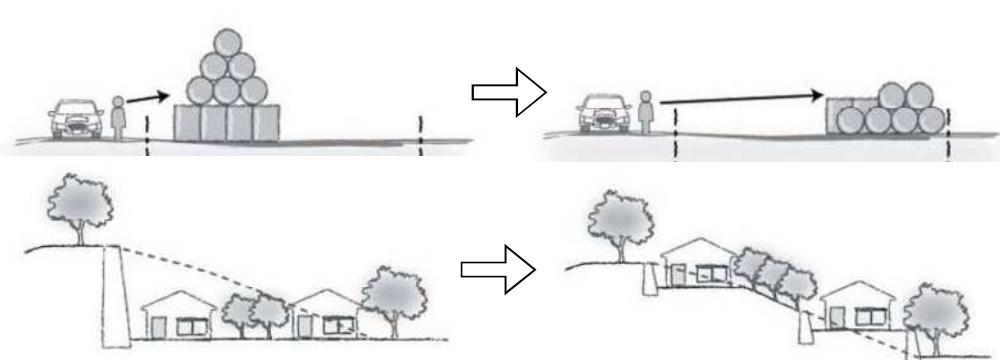
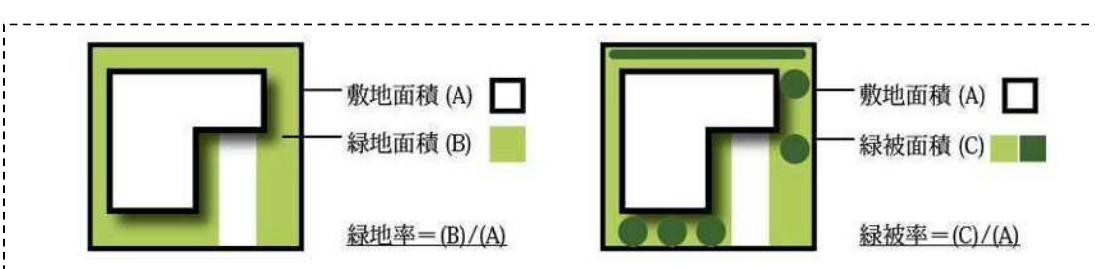
ア周囲の環境に調和した快適な色彩、形状や意匠とすること。

イ表示の大きさは、効果の限度において最小限にとどめること。

ウ広告物の色彩は中間色を中心に色調を整え、地色は赤・黄色その他けばけばしい色の使用を出来るだけ避けること。

エ照明を利用するものは、過剰な光量とならないように配慮すること。

(2)開発行為その他

開 發 行 為 其 他	基準																	
<p>【法面、擁壁】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 擁壁や法面の表面は琉球石灰岩など自然素材を効果的に使用し、緑化を図ります。 長大な擁壁については分節化を図ります。 																		
<p>【土砂、資材等の堆積】</p> <ul style="list-style-type: none"> 土砂や資材等の堆積物は、分節化や高さを低く抑えます。また、出来る限り道路や公共空間から見えない位置に配置するか、緑化等により目立たないよう配慮します。 																		
<p>【緑化】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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%又は 30%以上とします。 公園や緑地を整備する場合は、その面積も沖縄市が設定する緑地率や緑被率の計算に含めることも出来ます。 緑地率とは、敷地における緑地面積(芝生や花壇など)の割合のことを指します。 緑被率とは、緑地面積と樹冠の水平投影面積、壁面緑化、屋上緑化などの合計面積の敷地に対する割合のことを指します。 																		
<p>■開発行為の場合による、緑地率、緑被率の景観エリアにおける割合</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>エリア</th> <th>緑地率(%)</th> <th>緑被率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">A</td> <td>骨格的 海辺の景観軸、緑の景観軸、緑のネットワーク軸、水辺の回廊軸、眺望点・眺望景観</td> <td rowspan="2">30</td> <td rowspan="2"></td> </tr> <tr> <td>類型別 工業・流通業務地区、緑地・水辺地区、農業地区</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">B</td> <td>骨格的 商業景観軸、交流景観軸、主要な景観形成拠点(コザ十字路付近、胡屋十字路付近、ライカム交差点付近)、重点地区(コザゲート通り、くすの木通り)</td> <td rowspan="2">10</td> <td rowspan="2">20</td> </tr> <tr> <td>類型別 中心商業業務地区、沿道サービス地区、市街地住宅地区、伝統的集落地区</td> </tr> </tbody> </table>					区分	エリア	緑地率(%)	緑被率(%)	A	骨格的 海辺の景観軸、緑の景観軸、緑のネットワーク軸、水辺の回廊軸、眺望点・眺望景観	30		類型別 工業・流通業務地区、緑地・水辺地区、農業地区	B	骨格的 商業景観軸、交流景観軸、主要な景観形成拠点(コザ十字路付近、胡屋十字路付近、ライカム交差点付近)、重点地区(コザゲート通り、くすの木通り)	10	20	類型別 中心商業業務地区、沿道サービス地区、市街地住宅地区、伝統的集落地区
区分	エリア	緑地率(%)	緑被率(%)															
A	骨格的 海辺の景観軸、緑の景観軸、緑のネットワーク軸、水辺の回廊軸、眺望点・眺望景観	30																
	類型別 工業・流通業務地区、緑地・水辺地区、農業地区																	
B	骨格的 商業景観軸、交流景観軸、主要な景観形成拠点(コザ十字路付近、胡屋十字路付近、ライカム交差点付近)、重点地区(コザゲート通り、くすの木通り)	10	20															
	類型別 中心商業業務地区、沿道サービス地区、市街地住宅地区、伝統的集落地区																	
<ul style="list-style-type: none"> 開発行為は沖縄県の場合、「都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例」の中で、「開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為において設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計は、当該開発区域の面積の5パーセント以上としなければならない。」と定められています。 しかしながら、広場については緑地とみなされないことから、広場とは別に緑の量を確保し、緑地率又は緑被率の基準を満たす必要があります。 宅地開発においては、景観協定等の締結による良好な景観形成を図ります。 																		

3. 骨格的景観ガイドライン

①商業景観軸

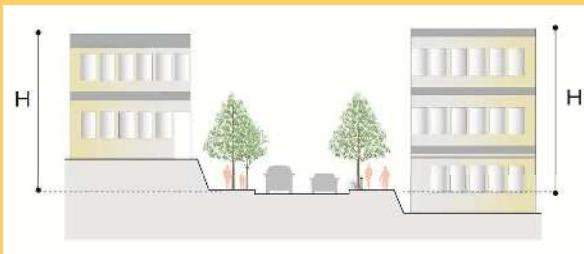
	高さ	形態意匠・色彩 (⇒色彩ガイドラインも参照のこと)	配置・規模	緑化	素材	開発行為 その他
国道 330 号沿線	主要交差点を除き、D/H比 2.0 以上を基準とします。	・屋根形状は、コンクリート建築群の特徴である陸屋根を基本とし、まちなみの連續性に配慮します。 ・色彩は、賑わいを演出する色彩とします。	原則として 1.5m 以上、敷地条件が厳しい場合は 0.9m 以上後退します。	・賑わいや四季を演出する花木や香木を活用します。 例) ハイビスカス、イペーなど 【緑被率: 20%】 【緑視率: 25%】	花ブロックを効果的に使用します。	・擁壁は出来るだけ緩やかな勾配とします。 ・擁壁や面の表面は、琉球石灰岩など自然素材を効果的に使用し、緑化を図ります。
県道 75 号線沿線						



(再掲) 【開放的な道路景観の考え方…D/Hの活用】

D/Hとは、道路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、開放的に感じると言われています。

なお、道路における見付け高さ(H)は、右の図のように、歩道からの高さを指します。



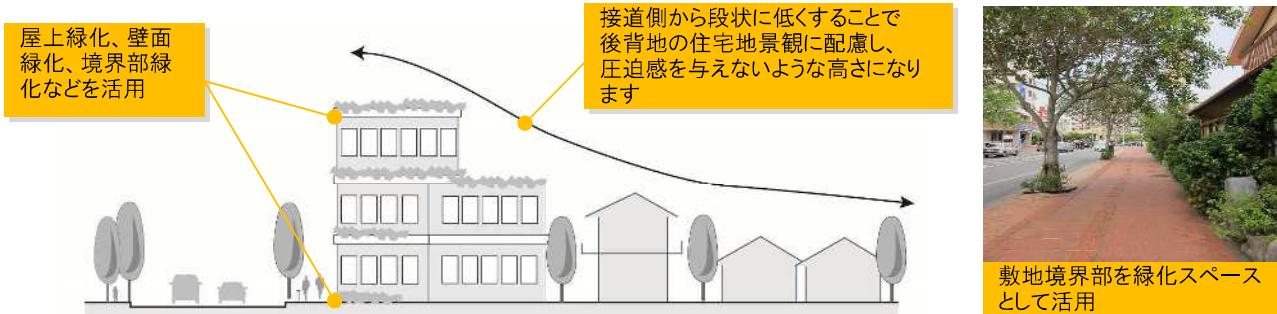
見付け高さ(H)の考え方

D/H	4	閉鎖感を感じることがない	
	2	快適な閉鎖感を得られる	
	1 以下	建物が接近し、狭苦しい印象 (図はD/H=1)	

出典:沖縄県景観形成ガイドライン

②交流景観軸

高さ	形態意匠・色彩 (⇒色彩ガイドラインも参照のこと)	配置・規模	緑化	素材	開発行為 その他
後背地にある住宅地景観との調和に配慮します。	・色彩は、街路樹や公共空間との調和に配慮した、落ち着いた色とします。	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。	・壁面緑化や屋上緑化により、緑の連続性を確保します。 ・賑わいや四季を演出する花木や香木を活用します。 例)ハイビスカス、イペーなど 【緑被率:20%】【緑視率:25%】	(共通基準に従います)	・擁壁は出来るだけ緩やかな勾配とします。 ・擁壁や法面の表面は、琉球石灰岩など自然素材を効果的に使用し、緑化を図ります。

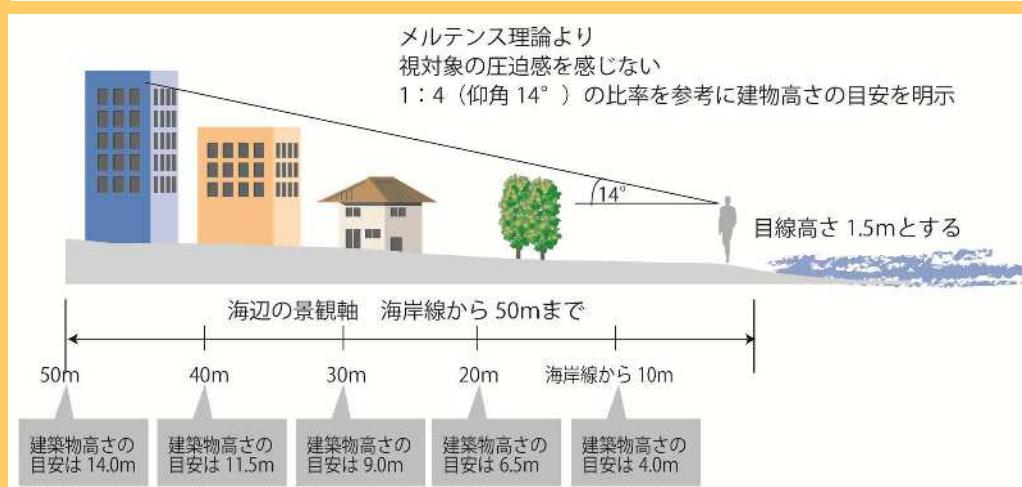
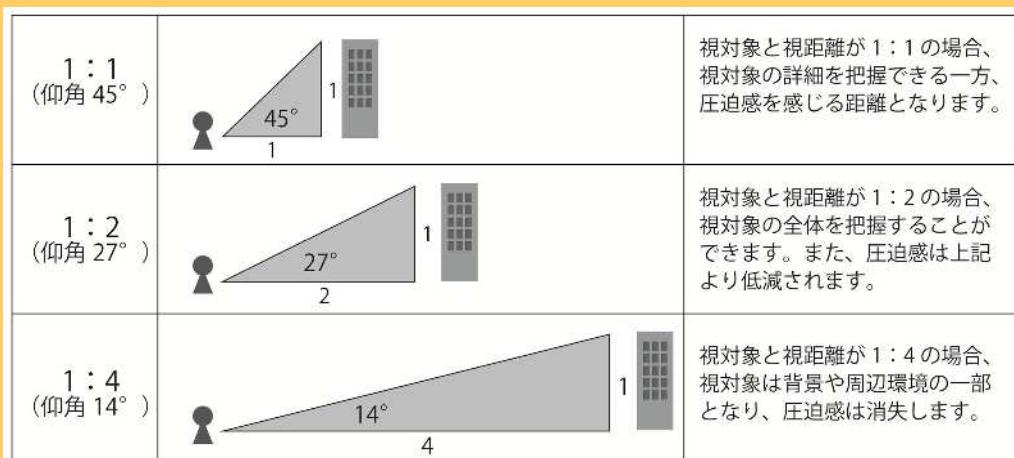


③海辺の景観軸

高さ	形態意匠・色彩 (⇒色彩ガイドラインも参照のこと)	配置・規模	緑化	素材	開発行為 その他
・海辺の景観に調和し、圧迫感を与えないよう配慮します。	・屋根形状は、海辺の景観と調和する勾配屋根を基本とします。 ・色彩については、海辺の景観との調和に配慮した、落ち着いた色とします。	・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。 ・分節化、分棟化により、海への眺望を阻害し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。 【緑被率:30%】	・海辺の景観と調和する建材を効果的に使用します。 例)琉球石灰岩、コーラル	・擁壁は出来るだけ緩やかな勾配とします。 ・擁壁や法面の表面は、琉球石灰岩など自然素材を効果的に使用し、緑化を図ります。

【海辺の景観に調和する高さの考え方…メルテンス理論】

メルテンスの理論に基づき、視対象の圧迫感を感じなくなる比率である、(視対象):(視距離)=1:4 を参考とする。



④水辺の回廊軸

高さ	形態意匠・色彩 (⇒色彩ガイドラインも参照のこと)	配置・規模	緑化	素材	開発行為その他
・水辺の景観に調和し、圧迫感を与えないよう、D/H比 2.0 以上を基準とします。	・屋根形状は、水辺や公園、緑地と調和する勾配屋根を基本とします。 ・色彩は水辺や公園、緑地と調和し配慮した、落ち着いた色とします。	・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。 ・分節化、分棟化により、開放的な河川空間の確保や眺望に配慮します。	・壁面緑化や屋上緑化により、緑の連続性を確保します。 ・河川沿いに残る緑地は保全するとともに、緑量の確保に努めます。 【緑被率:30%】	・水辺の景観と調和する琉球石灰岩などを効果的に活用します。	・擁壁は出来るだけ緩やかな勾配とします。 ・擁壁や法面の表面は、琉球石灰岩など自然素材を効果的に使用し、緑化を図ります。

開放的な河川景観を確保するため、D/H の指標を活用したスカイラインの形成も想定されます

壁面は分節化により眺望に配慮します(大規模な壁面により眺望を阻害しないようにします)。

河川景観と調和する落ち着いた色彩とします(原色は避けます)。

琉球石灰岩の活用



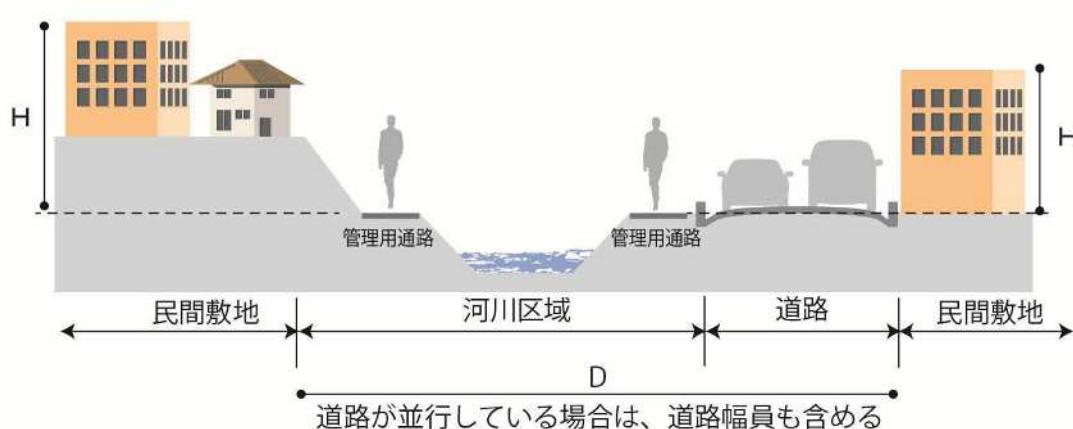
バルコニーを緑化することにより、緑の連続性の確保を図った建物例

【水辺の回廊軸における D/H の考え方】

D/Hとは、前述 P30 の通り、道路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、一般に、D/H比が 2.0 より高い場合、その空間は、開放的に感じると言われています。

水辺の回廊軸においては、公共空間の幅員(D)は、基本的に河川区域の幅員としますが、道路が並行している場合においては、道路幅員も含めたものとします。

また、見付け高さ(H)については、管理用通路からの高さとします。



⑤緑の景観軸

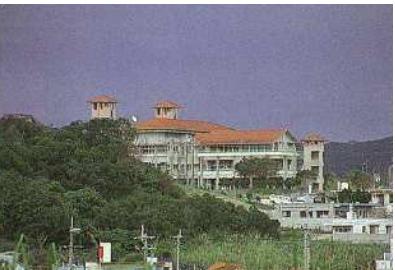
高さ	形態意匠・色彩 (=色彩ガイドラインも参照のこと)	配置・規模	緑化	素材	開発行為その他
・緑の景観に調和し、出来る限り稜線を乱さないよう配慮します。	・屋根形状は、緑地や自然環境と調和する勾配屋根を基本とします。 ・色彩は、街路樹や公共空間との調和に配慮した、落ち着いた色とします。	・原則として 1.5m 以上、敷地条件が厳しい場合は 0.9m 以上後退します。	・大規模な施設については、緩衝緑地を設けます。 【緑被率:30%】	・木材や琉球石灰岩など、緑地と調和する自然素材を活用します。	・土砂・資材の堆積は、緑地や自然環境と調和するよう堆積物の高さを抑え、緑化による修景を行います。



稜線を乱さない高さに配慮します



稜線を乱さない高さに配慮します

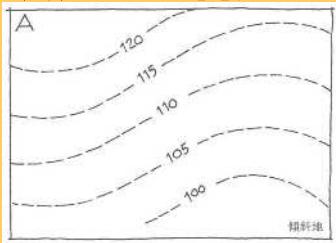


稜線との調和に配慮した屋根形状とします

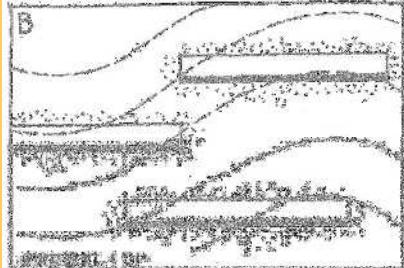
【傾斜地における形態意匠・配置など】

傾斜地においては、起伏に調和させた配置なども想定されます。

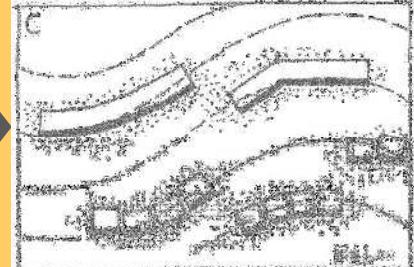
傾斜地における形態意匠



好ましくない



好ましい



地形を無視した建物の形態と配置

建物の形態と配置を、土地の起伏に合わせる

⑥緑のネットワーク軸

高さ	形態意匠・色彩 (⇒色彩ガイドラインも参照のこと)	配置・規模	緑化	素材	開発行為 その他
D/H比に配慮し2.0以上を基準とします。 (交流景観軸、海辺の景観軸との重複部分は除く)	・屋根形状は、街路樹や周辺の公園、緑地と調和する勾配屋根を基本とします。 ・色彩は、街路樹や公共空間との調和に配慮した、落ち着いた色とします (商業景観軸及び交流景観軸が重複する場合は、その色彩基準を適用)	・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。	・壁面緑化や屋上緑化により、緑の連続性を確保します。 【緑被率:30%】	・赤瓦や琉球石灰岩など街路樹や公園、緑地などと調和する建材を効果的に使用します。	・擁壁は出来るだけ緩やかな勾配とします。 ・擁壁や法面の表面は、琉球石灰岩など自然素材を効果的に使用し、緑化を図ります。



⑦主要な景観形成拠点

高さ	形態意匠・色彩 (⇒色彩ガイドラインも参照のこと)	配置・規模	緑化	素材	開発行為 その他
(共通基準に従います)	【商業軸上の拠点】 ・屋根形状は、コンクリート建築群の特性を活かした陸屋根を基本とします。 (胡屋十字路) ・色彩は、鮮やかな色とします。ただし、くすの木通りに面する部分はベージュ・アイボリー系色とします。 (コザ十字路) ・色彩は、パステル色とします。 (その他拠点) ・該当するエリアの色彩基準を適用します。	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。	・賑わいや四季を演出する花木や香木を活用します。特に、沖縄市の推奨する樹種の活用を図ります。 【緑化率:該当するエリアの緑化率とします。】	花ブロックを効果的に活用します。	・擁壁は出来るだけ緩やかな勾配とします。 ・擁壁や法面の表面は、琉球石灰岩など自然素材を効果的に使用し、緑化を図ります。



⑧眺望点

高さ	形態意匠・色彩 (⇒色彩ガイドラインも参照のこと)	配置・規模	緑化	素材	開発行為その他
・眺望点からの眺望を阻害しないよう配慮します。	・屋根形状は、縁地や自然環境と調和する勾配屋根を基本とします。	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。	・眺望を阻害しないよう樹木の適正な管理を図ります。 【緑被率:30%】	(共通基準に従います)	・擁壁は出来るだけ緩やかな勾配とします。 ・擁壁や法面の表面は、琉球石灰岩など自然素材を効果的に使用し、緑化を図ります。

眺望を阻害しないよう樹木の管理を行います

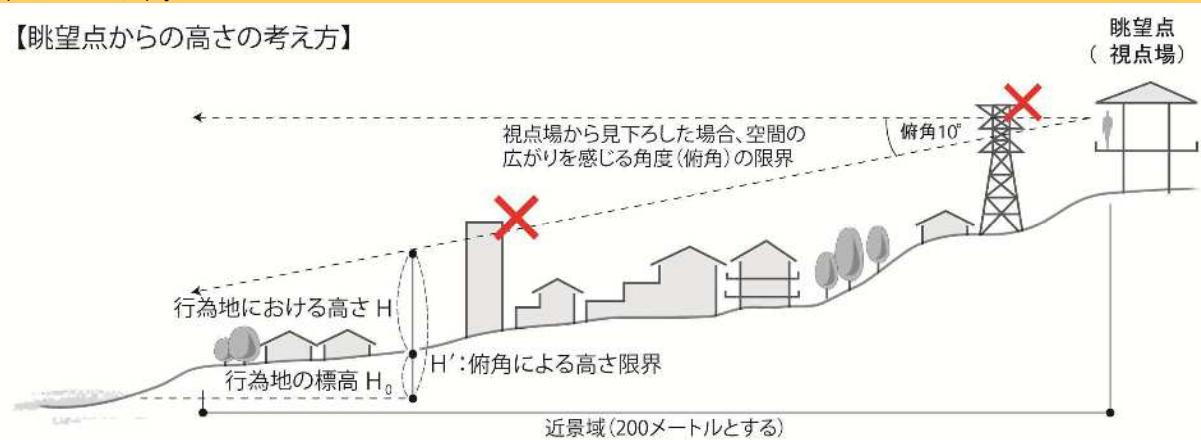


【眺望点からの高さの考え方】

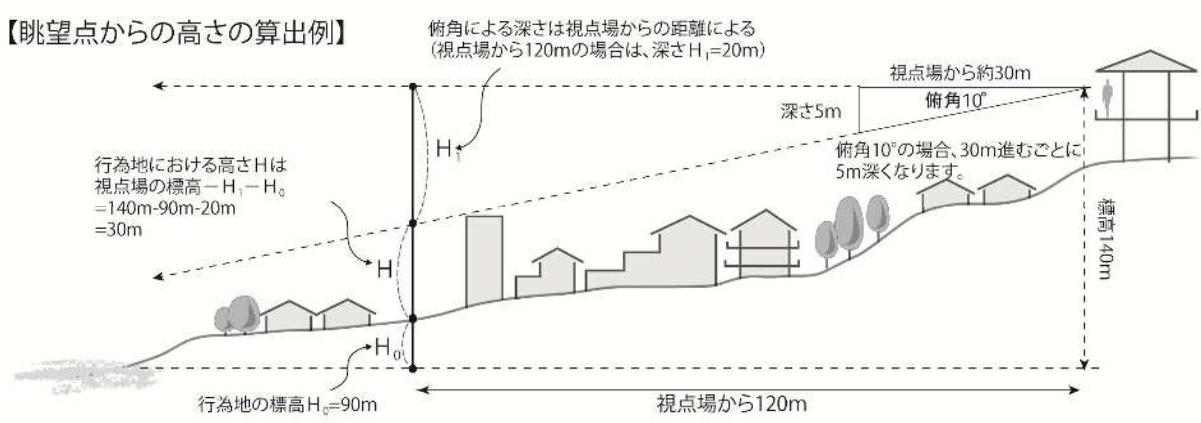
良好な眺望景観を形成するため、建物高さについては、視点場からの広がりを感じる俯角10°を基準とした建築物高さとします。

また、眺望景観に配慮する範囲として、人間が、建築物の高さや形態、意匠、色彩、大きさなどを認識出来る近景域（視点場から200mもしくは400mくらいまでと言われていますが、本市においては視点場から200mまでとします）を参考にすることとします。

【眺望点からの高さの考え方】



【眺望点からの高さの算出例】



■眺望に配慮した建築物等高さの算出の考え方

例) 行為地の標高が 90mで、こどもの国公園展望台(標高約 140m)から 120mの距離にある場合、

・行為地の標高 H_0 : 90m

俯角による深さ H_1 : 20m(視点場から約 30m 進むごとに 5m深くなるため、120m進むと 20mとなる)

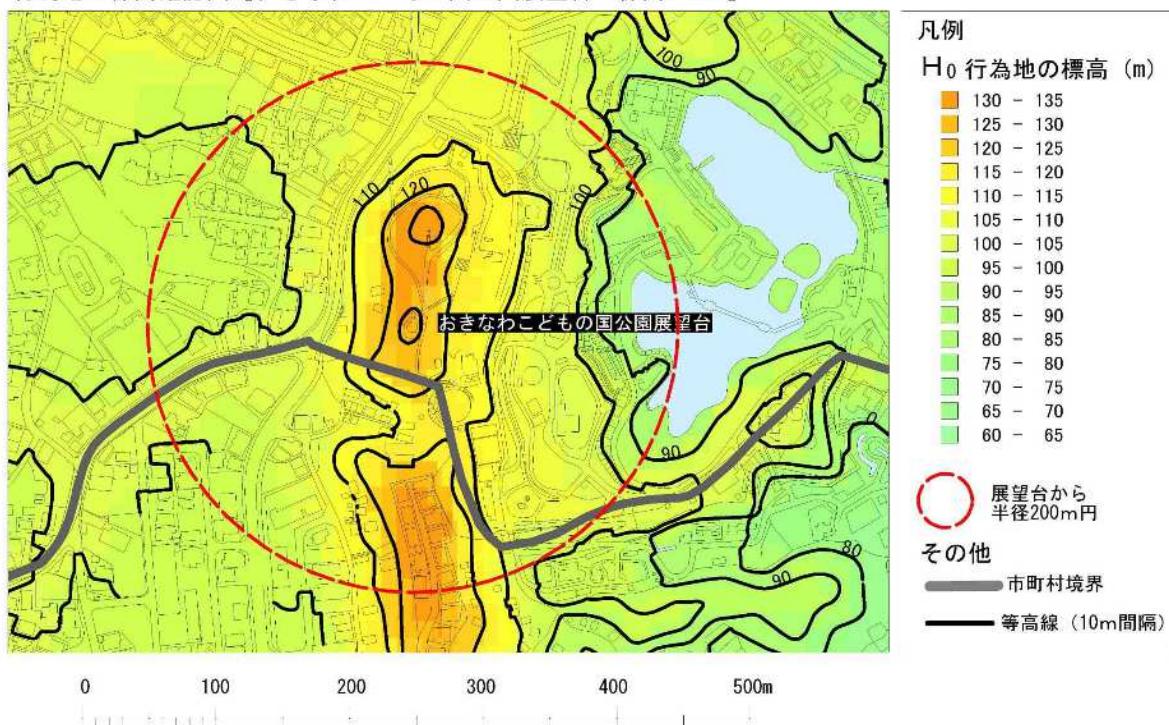
よって、高さ $H=140m-H_1-H_0$

$$=140m-90m-20m$$

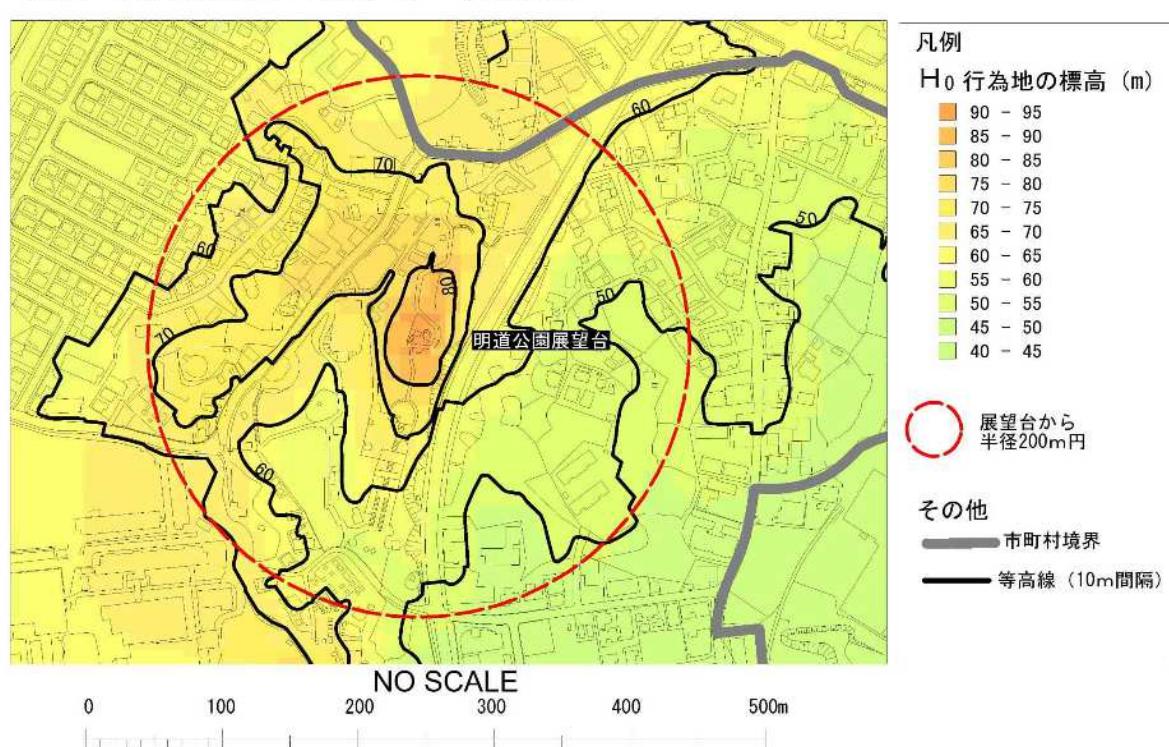
$$=30m \text{ (概ね 7~8 階建て) となります。}$$

■それぞれの行為地の標高 H_0 については、下記の図を参考にして下さい。

行為地の標高確認図【おきなわこどもの国公園展望台：標高140m】



行為地の標高確認図【明道公園展望台：標高100m】



4. 類型別景観ガイドライン

①中心商業業務地区

高さ	形態意匠・色彩 (⇒色彩ガイドラインも参照のこと)	配置・規模	緑化	素材	開発行為 その他
骨格的景観ガイドライン（商業景観軸）を参考下さい。					

②沿道サービス地区

高さ	形態意匠・色彩 (⇒色彩ガイドラインも参照のこと)	配置・規模	緑化	素材	開発行為 その他
・背後にある住宅地など周辺環境に配慮した高さとします。	・屋根形状はまちなみの連続性や背後の住宅地の景観に配慮します。 ・色彩は、周辺の景観に配慮した落ち着いた色彩とします。	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。	・賑わいを演出する花木や、沖縄市らしい南国の雰囲気を演出する高木などを活用します。 ・通りに面する駐車場などは生垣などにより緑化を図ります。 【緑被率:20%】【緑視率:25%】	(共通基準に従います)	・擁壁は出来るだけ緩やかな勾配とします。 ・擁壁や法面の表面は、琉球石灰岩など自然素材を効果的に使用し、緑化を図ります。



③市街地住宅地区

高さ	形態意匠・色彩 (⇒色彩ガイドラインも参照のこと)	配置・規模	緑化	素材	開発行為 その他
15m以下を基準とします。	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。また、色彩については、原色を避けるなど、周辺景観との調和に配慮します。	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。	・四季を感じ取れる花木や香木を活用します。 ・屋敷囲いは出来る限り生垣とし、壁面後退部分は芝生化します。 【緑地率:10%】 【緑被率:20%】	・花ブロックなど、本市の気候風土に適した建材を効果的に使用します。	・擁壁は出来るだけ緩やかな勾配とします。 ・擁壁や法面の表面は、琉球石灰岩など自然素材を効果的に使用し、緑化を図ります。

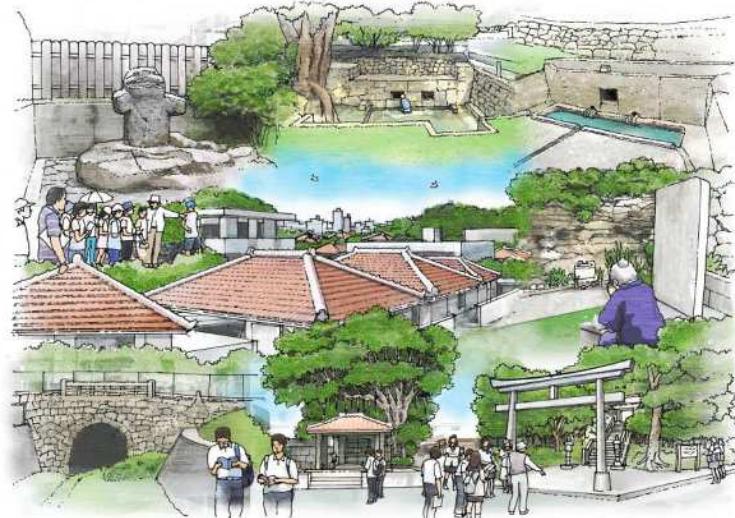


④伝統的集落地区

高さ	形態意匠・色彩 (⇒色彩ガイドラインも参照のこと)	配置・規模	緑化	素材	開発行為 その他
周辺景観との調和に配慮し、15m以下を基準とします。	・屋根形状は、集落の景観と調和する勾配屋根を基本とします。 ・色彩は、農業地など周辺景観に配慮した落ち着いた色彩とします。	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。	・伝統的な集落形態を構成する屋敷林は保全を図ります。 ・老木や巨木は保全を図ります。 【緑地率:10%】 【緑被率:20%】	・瓦や琉球石灰岩など周辺の農業地の景観と調和する建材を効果的に使用します。	・擁壁は出来るだけ緩やかな勾配とします。 ・擁壁や法面の表面は、琉球石灰岩など自然素材を効果的に使用し、緑化を図ります。



地域の巨木・老木は維持保全します



伝統的集落地区においては、フクギやマツなどの樹種を活用します



赤瓦屋根と木材の活用により、景観に配慮した例

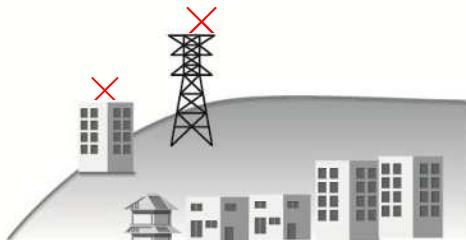
⑤工業・流通業務地区

高さ	形態意匠・色彩 (⇒色彩ガイドラインも参照のこと)	配置・規模	緑化	素材	開発行為その他
(共通基準に従います)	・屋根形状は、周辺の景観と調和に配慮したものとします。	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。	・大規模な施設については、緩衝緑地を設けます。 【緑被率:30%】	(共通基準に従います)	・擁壁は出来るだけ緩やかな勾配とします。 ・擁壁や法面の表面は、琉球石灰岩など自然素材を効果的に使用し、緑化を図ります。



⑥緑地・水辺地区

高さ	形態意匠・色彩 (⇒色彩ガイドラインも参照のこと)	配置・規模	緑化	素材	開発行為 その他
・緑地や水辺の景観に調和し、稜線を乱したり、圧迫感を与えないように15m以下を基準とします。	・屋根形状は緑地など周辺の景観と調和する勾配屋根を基本とします。 ・色彩は、緑地など周辺の景観との調和に配慮し、落ち着いたものとします。	・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。 ・分節化、分棟化により、開放的な河川空間の確保や眺望に配慮します。	・老木や巨木は保全を図ります。 ・緑地は保全するとともに、緑量の確保に努めます。 【緑被率:30%】	・瓦や琉球石灰岩など周辺の景観と調和する建材を効果的に使用します。	・土砂・資材の堆積は、緑地や水辺と調和するよう堆積物の高さを抑え、緑化による修景を行います。



稜線を阻害しないよう配慮した高さとします



河川や海辺の護岸に琉球石灰岩を活用した事例

⑦農業地区

高さ	形態意匠・色彩 (⇒色彩ガイドラインも参照のこと)	配置・規模	緑化	素材	開発行為 その他
・農業地など周辺の景観と調和した15m以下を基準とします。	・屋根形状は緑地など周辺の景観と調和する勾配屋根を基本とします。 ・色彩は、農業地など周辺の景観との調和に配慮し、落ち着いたものとします。	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。	・大規模な施設について は、緩衝緑地を設けます。 ・緑地は保全するとともに、緑量の確保に努めます。 【緑被率:30%】	・瓦や琉球石灰岩など周辺の農業地の景観と調和する建材を効果的に使用します。	・土砂・資材の堆積は、農業地と調和するよう堆積物の高さを抑え、緑化による修景を行います。



⑧軍用地地区

高さ	形態意匠・色彩 (⇒色彩ガイドラインも参照のこと)	配置・規模	緑化	素材	開発行為その他
<ul style="list-style-type: none"> 隣接する市街地に圧迫感を与えないよう配慮します。 	<ul style="list-style-type: none"> 色彩は、隣接する市街地との調和に配慮し、落ち着いたものとします。 	<p>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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 巨木や老木、まとまった緑地、河川は保全します。 境界線上のフェンス等については、緑化します。 	<ul style="list-style-type: none"> 花ブロックなど、本市の気候風土に適した建材を効果的に使用します。 	<ul style="list-style-type: none"> 擁壁は出来るだけ緩やかな勾配とします。 擁壁や法面の表面は、琉球石灰岩など自然素材を効果的に使用し、緑化を図ります。



5. 公共施設・大規模建築物(本ガイドラインにおいては、高さが15mを超える建築物を大規模建築物とします)のガイドライン

高さ	形態意匠・色彩 (⇒色彩ガイドラインも参照のこと)	配置・規模	緑化	素材	開発行為その他
<ul style="list-style-type: none"> 周辺の景観と調和した高さとします。 D/H比に配慮し2.0以上を基準とします。 	<ul style="list-style-type: none"> 色彩は、隣接する市街地との調和に配慮します。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 分節化、分棟化により圧迫感を低減させるよう配慮します。 	<ul style="list-style-type: none"> 高さ15mを超える施設について、圧迫感低減のため、敷地境界部において中高木類を中心とした緑化を行います。 積極的な敷地内緑化、壁面・屋上緑化を行います。 大規模な施設については、緩衝緑地を設けます。 地域に残る老木を活用した施設計画を行います。 【緑化率】該当エリアの緑化率とする】	<ul style="list-style-type: none"> 花ブロックを効果的に活用します。また、コンクリート建築と琉球石灰岩等の組み合わせも推奨します。 	<ul style="list-style-type: none"> 擁壁は出来るだけ緩やかな勾配とします。 擁壁や法面の表面は、琉球石灰岩など自然素材を効果的に使用し、緑化を図ります。



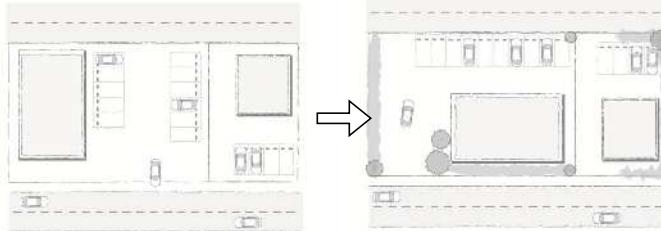
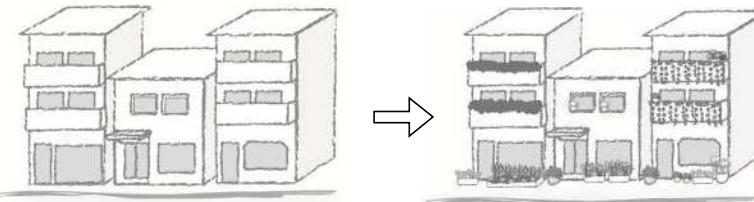
6. 重点地区のガイドライン

①コザゲート通り地区

基準	
①壁面位置	-
②高さ	建物の高さは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が、屋根に広告物を設置することにより周辺の屋根と統一感が図られる場合はその限りではありません。 屋上や壁面における室外機や給水タンクなどは目隠しを行うか、通りから見えないよう配慮します。
④建物1階部分の形状	非住居用途の利用に供するとともに、ショーウィンドウなどを配置し、店内の様子が伺えるなど、賑わいの創出に配慮した店舗デザインとします。 また、夜間に使用されるシャッターについては、店内の様子が伺えるパイプシャッターもしくは店内の様子が伺えないスラットシャッターの場合にはシャッター表面のデザイン等に配慮するなど、賑わいの創出に努めます。
⑤駐車場の位置	通りの連続性と賑わいを確保するため、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 (P46 色彩ガイド参照)	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。 地上部の室外機、給水タンク、自動販売機などの工作物についても、同様に鮮やかな色彩を基本とします。
⑦緑化 (緑化率はP20 参照)	賑わいを演出する花木や、沖縄市らしい南国の雰囲気を演出する高木などを活用します。 例)ヤシ、ハイビスカス
⑧屋外広告物	店舗の看板やサインは、KOZA の文化を感じられる広告物を推奨します。 具体的には以下のいずれかを採用することで、通りの広告景観演出に繋がります。 <ul style="list-style-type: none"> ・主に英語(アルファベット)を主とした表記とし、日本語表記は小さく抑える。 ・直書き看板や箱文字看板、ネオンサインなどを用いる。 ・地色若しくはその上に表示される文字や絵などの図に高彩色を用いる、又は明度や彩度に差をつけてコントラストの強い配色を用いる。 ・夜間景観にも配慮し、ネオン、照明を効果的に用いる。



②くすの木通り地区

基準	
①壁面位置	ゆとりある道路景観を形成するため、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	クスノキによる緑のトンネルの形成に配慮した高さとします。 くすの木通りに残存するクスノキは約 10~15m ほどの成木となっていますが、これらは2階建て以上で構成される沿道建築物が風よけとなり成長を促進したことが指摘されています。よって、今後新たに植樹が予定される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建築物及び駐車場の位置	建築物が風よけとなりクスノキの成長を促進するとともに、通りの連続性と賑わいを確保するため、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 (P48 色彩ガイド参照)	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。 地上部の室外機、給水タンク、ごみ置き場、自動販売機などの工作物についても、同様にベージュ・アイボリー系色を基本とします。
⑥緑化 (緑化率は P20 参照)	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。 また、通りに面する駐車場、ごみ置き場についても、生垣などにより緑化を行います。
	
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。 具体的には以下のいずれかを採用することで、通りの広告景観演出に繋がります。 ・クスノキの樹高を考慮し、歩行者目線で有効的な位置やサイズで設置する。 ・シンプルな切り文字看板や自然素材の看板を用いる。 ・平看板(板状の看板)にする場合は、基調となる色彩を低彩度又は無彩色とする。

広告物の大きさ、色彩に配慮します



壁面後退によりゆとりある道路景観の形成をはかります

建物高さは、くすの木の成育を助長するよう、風除けとなる 2 階建て以上とします



くすの木の緑と調和するベージュ、アイボリー系の色彩とします

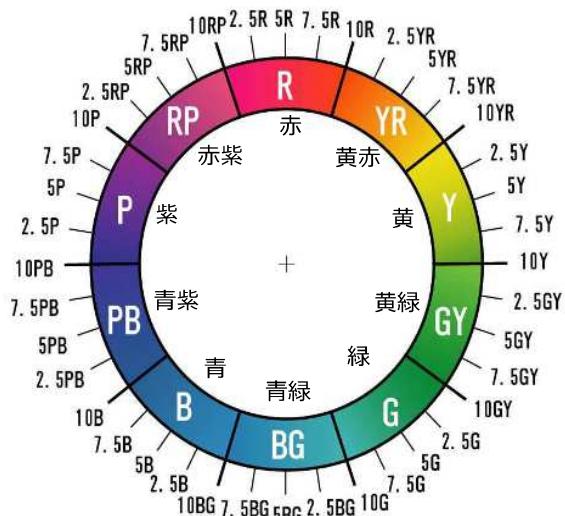
7. 色彩ガイド

(1) 色彩について

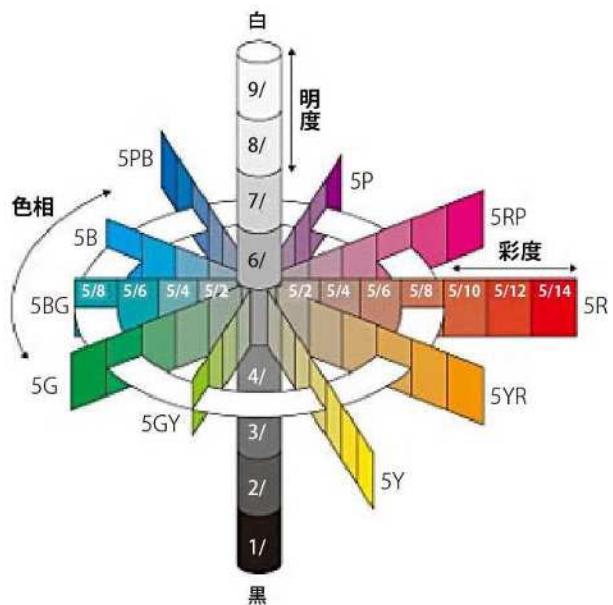
色は、「色相」「明度」「彩度」の3つの属性に分けることができます。これを数字やアルファベットの記号で表示するのがマンセルシステムです。

色相	“色あい”を表す。 10種に分けた基本色の頭文字をとったアルファベット(例:赤=レッド→R)とその度合いを示す数字の組み合わせで表記する。
明度	“明るさ”を表す。 1~10の段階で表示し、数値が小さいほど暗くなり(黒に近づく)、数値が大きいほど明るくなる(白に近づく)。
彩度	“あざやかさ”を表す。 1~14程度の段階で表示し、数値が大きいほど鮮やかな色彩を示す(原色に近づく)。白、灰色、黒などの無彩色は彩度0となる。

マンセル色相環



マンセル表色系のしくみ

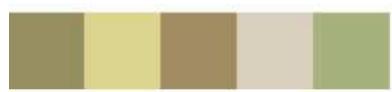


マンセル記号の見方



配色

落ち着いた（彩度が低い）



鮮やかな（彩度が高い）



コントラストが高い

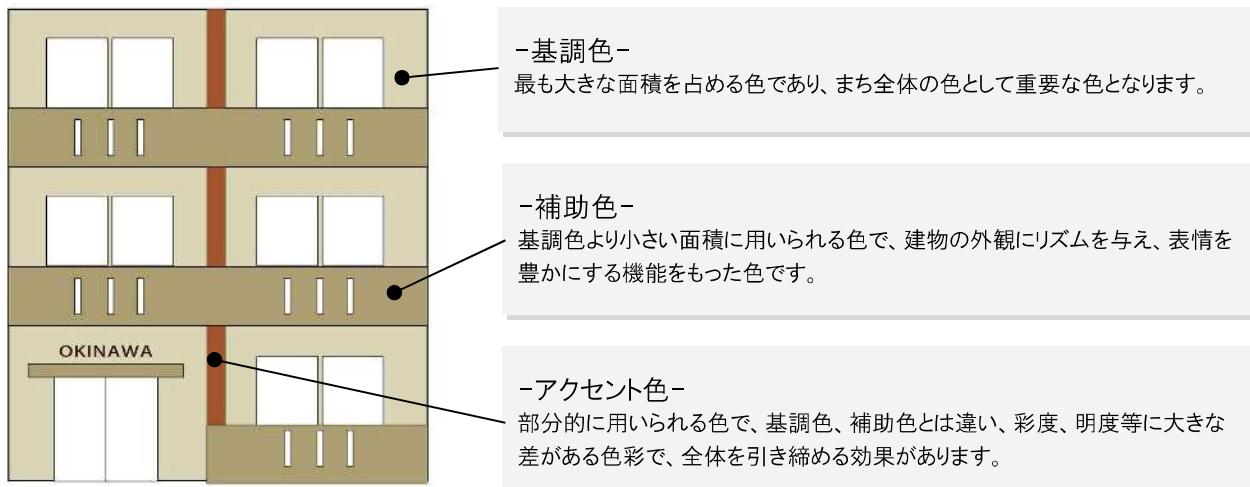


(2)建築物等の配色(基調色・補助色・アクセント色)について

カラーコーディネートの分野においては、経験則から、基調色(全体面積の約70%)、補助色(同25%)、アクセント色(同5%)を意識するとバランスが良いとされています。本ガイドラインにおいても、これらの比率を活用します。

なお、配色の面積算定においては、屋根は対象とせず、開口部(窓など)及び自然素材(木材や琉球石灰岩、壁面緑化等)は面積として算入します。

また、面積比率は、建築物全体ではなく、各立面において満たす必要があります。



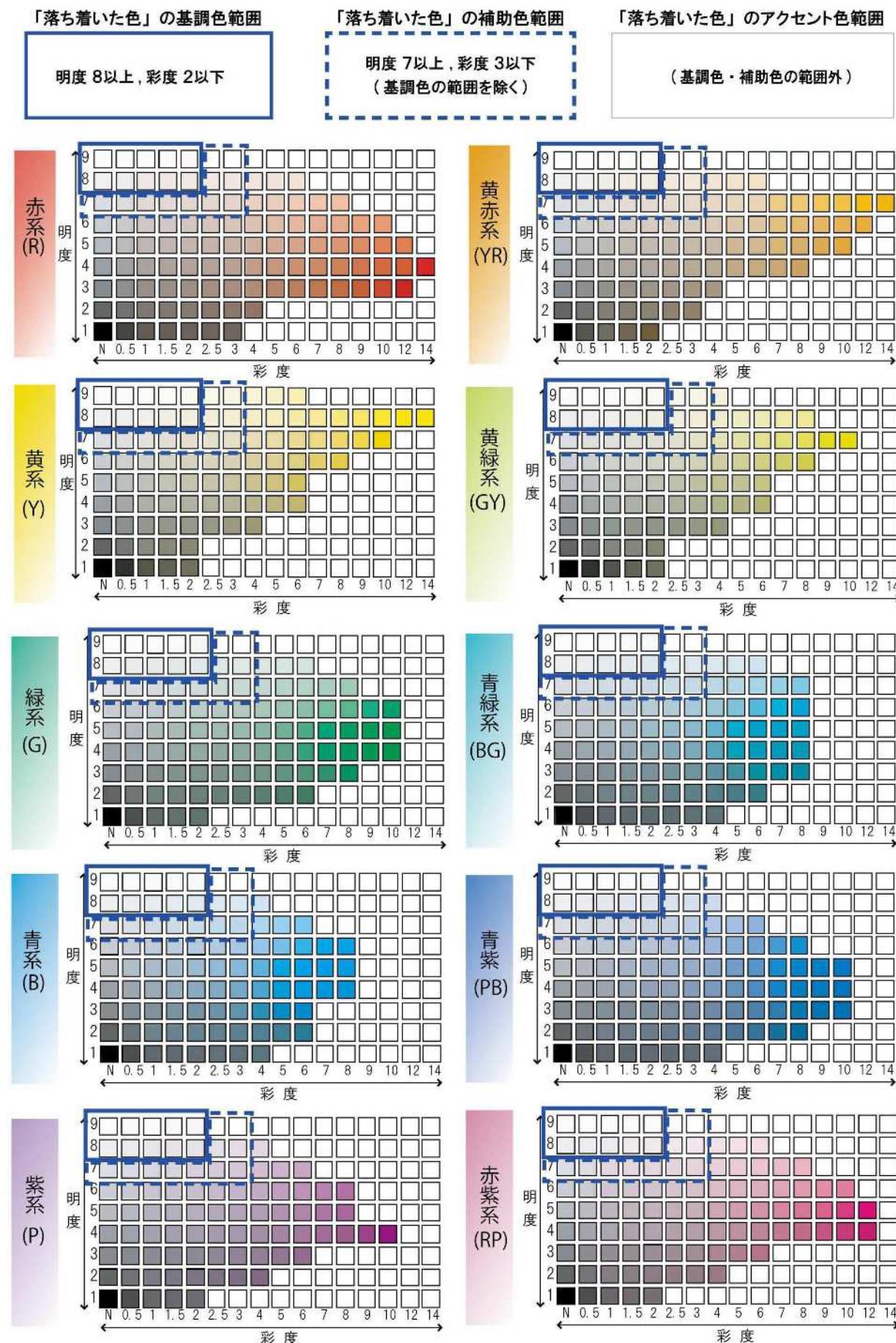
(3)方針別色彩基準について

P18で示されたエリア別色彩方針の実現に向けて、上記配色バランスを基に、各方針の色彩基準を以下の通り示します。ただし、商業系エリアに用いられる「鮮やかな色」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。

色彩方針		基調色	補助色	アクセント色
落ち着いた色 P45 参照	色の範囲	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
	面積の範囲	70%以上	25%以下	5%以下
鮮やかな色 P46 参照	色の範囲	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
	面積の範囲	90%以上		10%以下
パステル色 P47 参照	色の範囲	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
	面積の範囲	70%以上	20%以下	10%以下
ベージュ・アイボリー系色 P48 参照	色の範囲	色相2.5YR~10Y 明度8以上、彩度1.5以下	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
	面積の範囲	70%以上	25%以下	5%以下

※実際に色を選択する際には、色票又は塗料見本を参照してください。

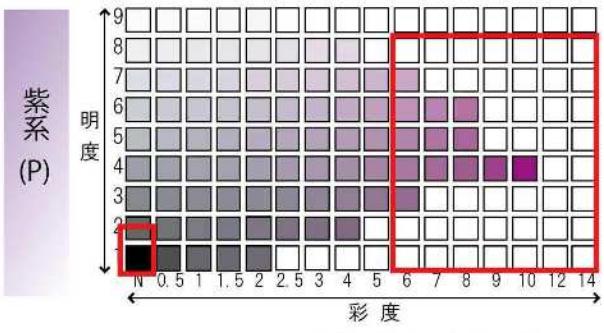
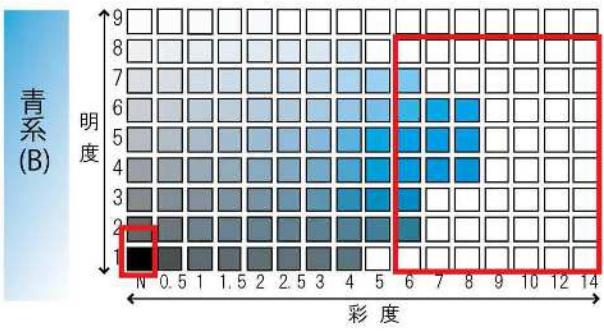
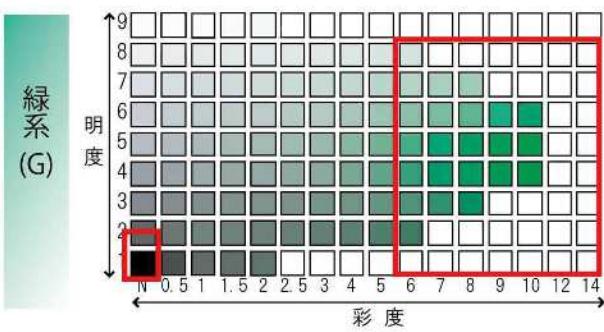
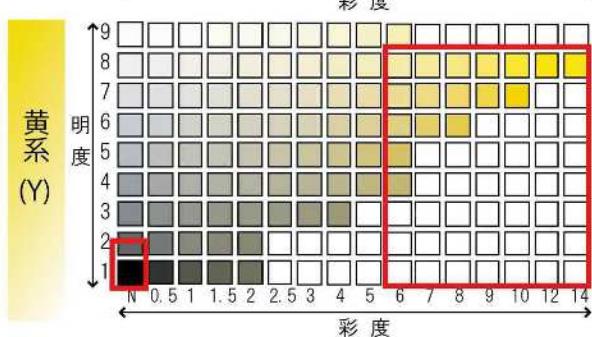
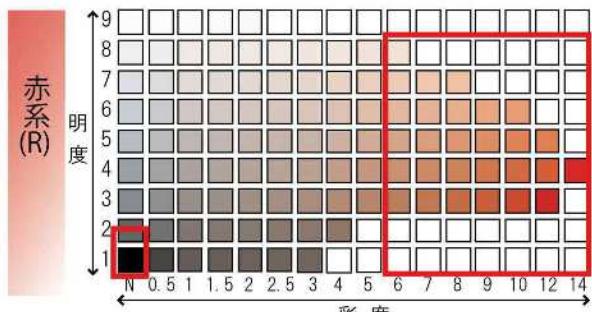
■ 「落ち着いた色」の範囲



■ 「鮮やかな色」の範囲

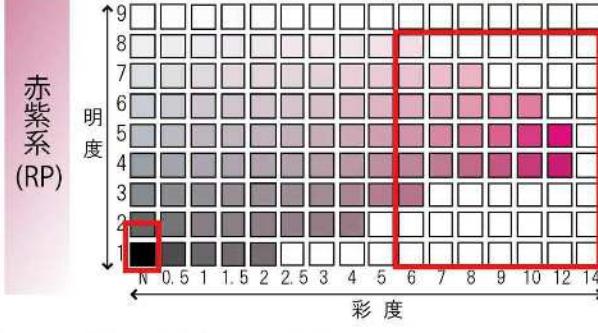
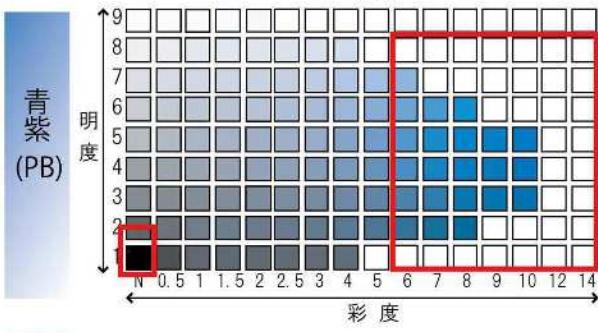
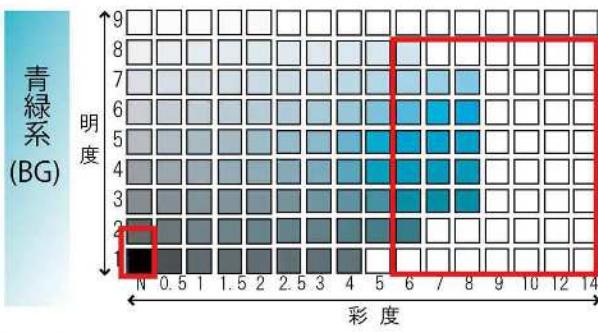
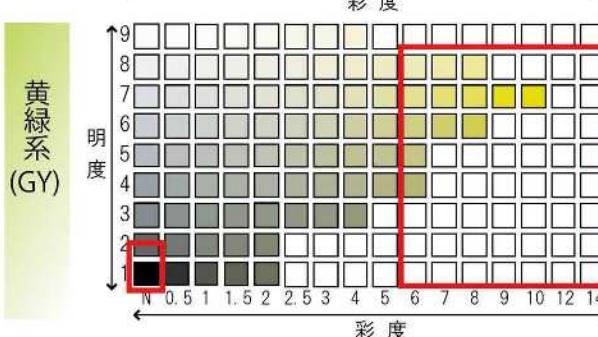
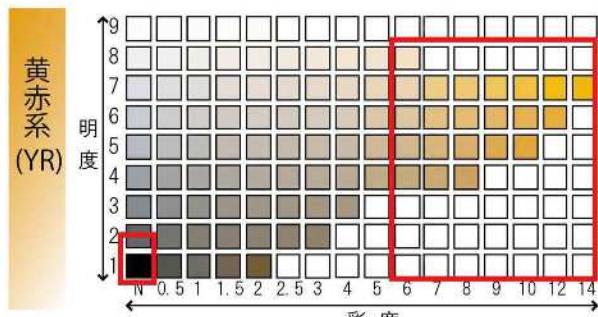
「鮮やかな色」の基調色・補助色範囲

明度 8以下、彩度 6以上
無彩色は明度 1.5以下



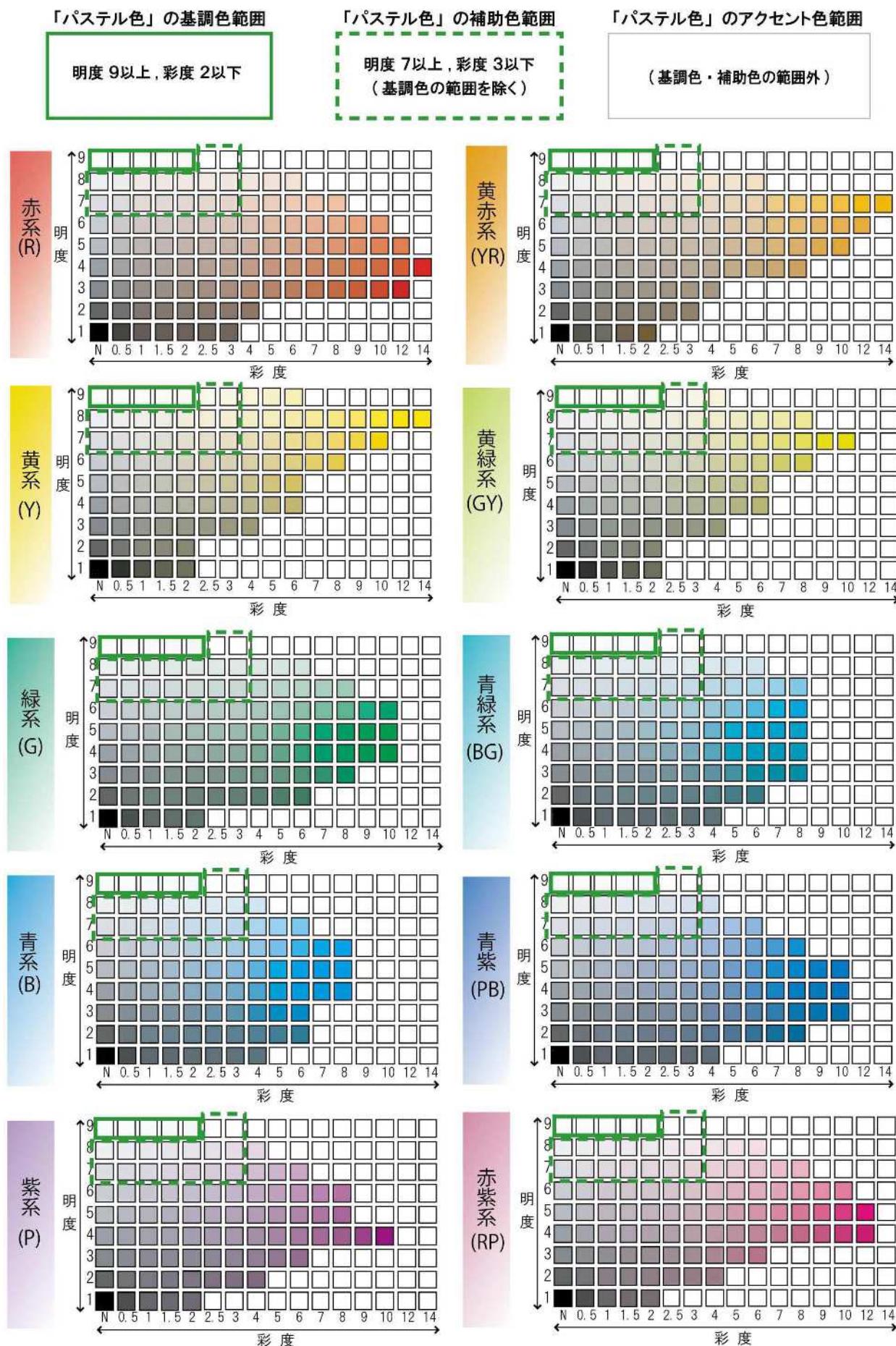
「鮮やかな色」のアクセント色範囲

(基調色・補助色の範囲外)



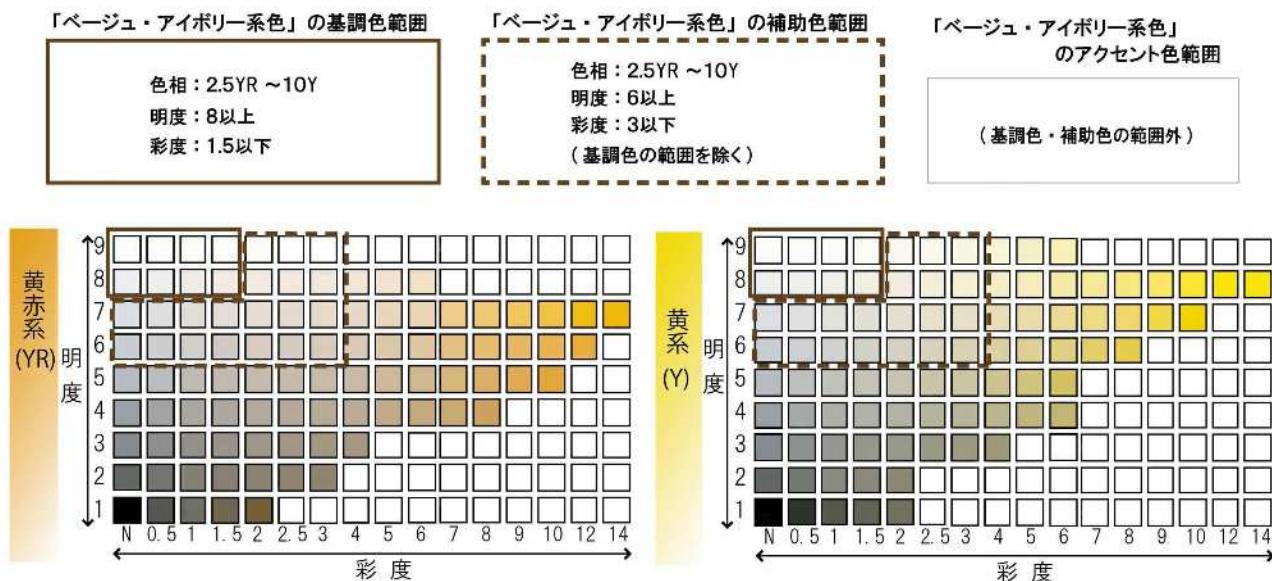
※実際に色を選択する際には、色票又は塗料見本を参照してください。

■ 「パステル色」の範囲



※実際に色を選択する際には、色票又は塗料見本を参照してください。

■ベージュ・アイボリー系色の範囲



※実際に色を選択する際には、色票又は塗料見本を参照してください。

【参考】

ベージュ (JIS 慣用色名)
10YR 7 / 2.5

アイボリー (JIS 慣用色名)
2.5Y 8.5 / 1.5

■賑わいを演出する色彩 (イメージ図)



屋外広告物の色

- 色相：5R (赤系)
- 明度：4
- 彩度：14

屋外広告物の色

- 色相：2.5Y (黄系)
- 明度：7
- 彩度：10

屋外広告物の色

- 色相：10P (紫系)
- 明度：2.5
- 彩度：8

パステル色の活用例 (国道 330 号景観シミュレーション図)



外壁の色

- 色相：2.5G (緑系)
- 明度：9
- 彩度：2

外壁の色

- 色相：5Y (黄系)
- 明度：9
- 彩度：2

外壁の色

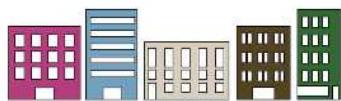
- 色相：2.5P (紫系)
- 明度：9
- 彩度：2

(4)色彩計画における留意点

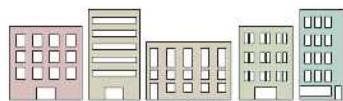
■周辺景観との調和

まちなみの色彩に連続性や共通性をもたせるためには、色彩の3つの属性である色相、彩度、明度のいずれかをそろえ、調和が感じられる配色でまとめる方法などが考えられます。

沖縄の光環境の特性としては赤みを帯びた暖色(R系、YR系、Y系の色相)がよく映えるといわれ、実際にも暖色がよく使用されています。



色彩に共通性の無いまちなみ



彩度と明度をそろえたまちなみ



色相をそろえたまちなみ

■海辺や水辺、公園、緑地との調和

海辺の景観との調和という言葉から水をイメージして高彩度の青色を使用したり、緑地の景観との調和から高彩度の緑色を使用したりする、いわゆる色彩の連想ゲームに陥らないように留意します。自然景観を背景とする建築物や工作物の基調色は、誇目性の強い無彩色や高彩度の色彩を避け、海の青さや砂浜、緑地などの自然の色を引き立たせるような色彩としてください。



※シミュレーションイメージ図



自然の色を引き立てる例



※シミュレーションイメージ図



自然の色を引き立てる例

■公共施設・大規模建築物

色彩には面積効果があり、色面が大規模化すると派手な色や暗い色はその特徴が顕著に表れます。このため、大規模建築物等においては、より慎重な色彩選定が求められます。また、全体を単色で処理するのではなく、建築物の形態・部位に応じて色彩を使い分けるなど、威圧感を軽減するよう配慮する必要があります。



49



低層及び高層において色彩を使い分けした室川市営住宅

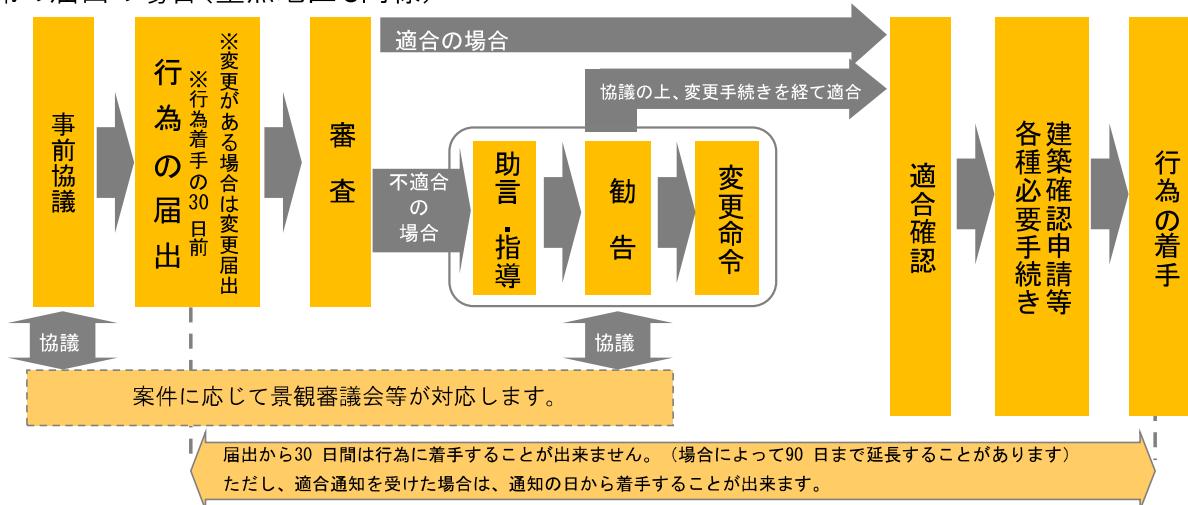
IV 手続き等

1. 届出対象となる行為

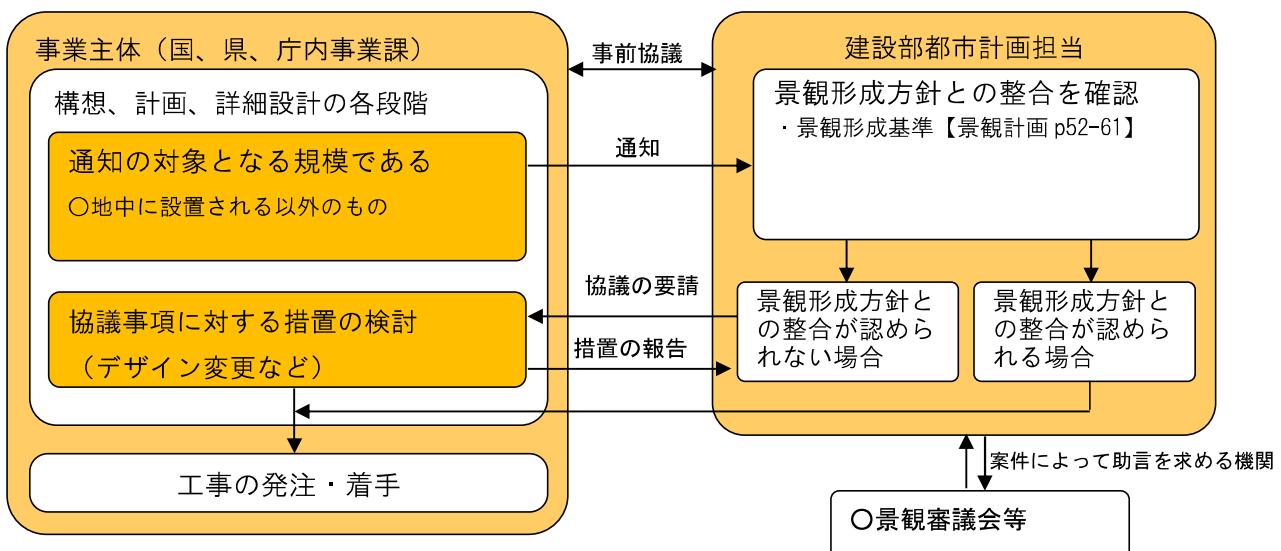
	対象となる行為	対象とする規模
建築物・工作物	<p>1) 建築物の新築、増築、改築、移転、外観の変更をすることとなる修繕・模様替又は色彩の変更</p> <p>【コザゲート通り、くすの木通り地区】 すべて 【その他の地区】 ①建築物の高さが10メートルを超えるもの(右図) ②建物の延べ床面積が1,000平方メートルを超えるもの ③①又は②に該当する建物のうち、外観の変更の範囲が見付け面積の過半となるもの</p>	
	<p>2) 工作物の新設、増築、改築、移転、外観の変更をすることとなる修繕・模様替又は色彩の変更</p> <p>【コザゲート通り、くすの木通り地区】 すべて 【その他の地区】 ①擁壁、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、ウォーターシュート、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(作物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に該当する作物物のうち、外観の変更の範囲が10平方メートルを超えるもの ※建築物の屋上などを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、作物物単体の高さが5メートルを超えるものを対象作物物として取り扱う</p>	
開発行為その他	<p>3) 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為</p> <p>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</p> <p>5) 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他物件の堆積</p>	<p>土地の面積が1,000平方メートルを超えるもの</p> <p>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</p> <p>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</p>

2. 手続きの流れ

①通常の届出の場合(重点地区も同様)



②国・地方公共団体の場合





Okinawa City Landscape Plan

