



都市モノレール沿線地区 景観地区指定に関する 住民説明会

日時：平成26年12月16日 場所：浦添市役所 9階講堂

20日 場所：浦添市役所 9階講堂



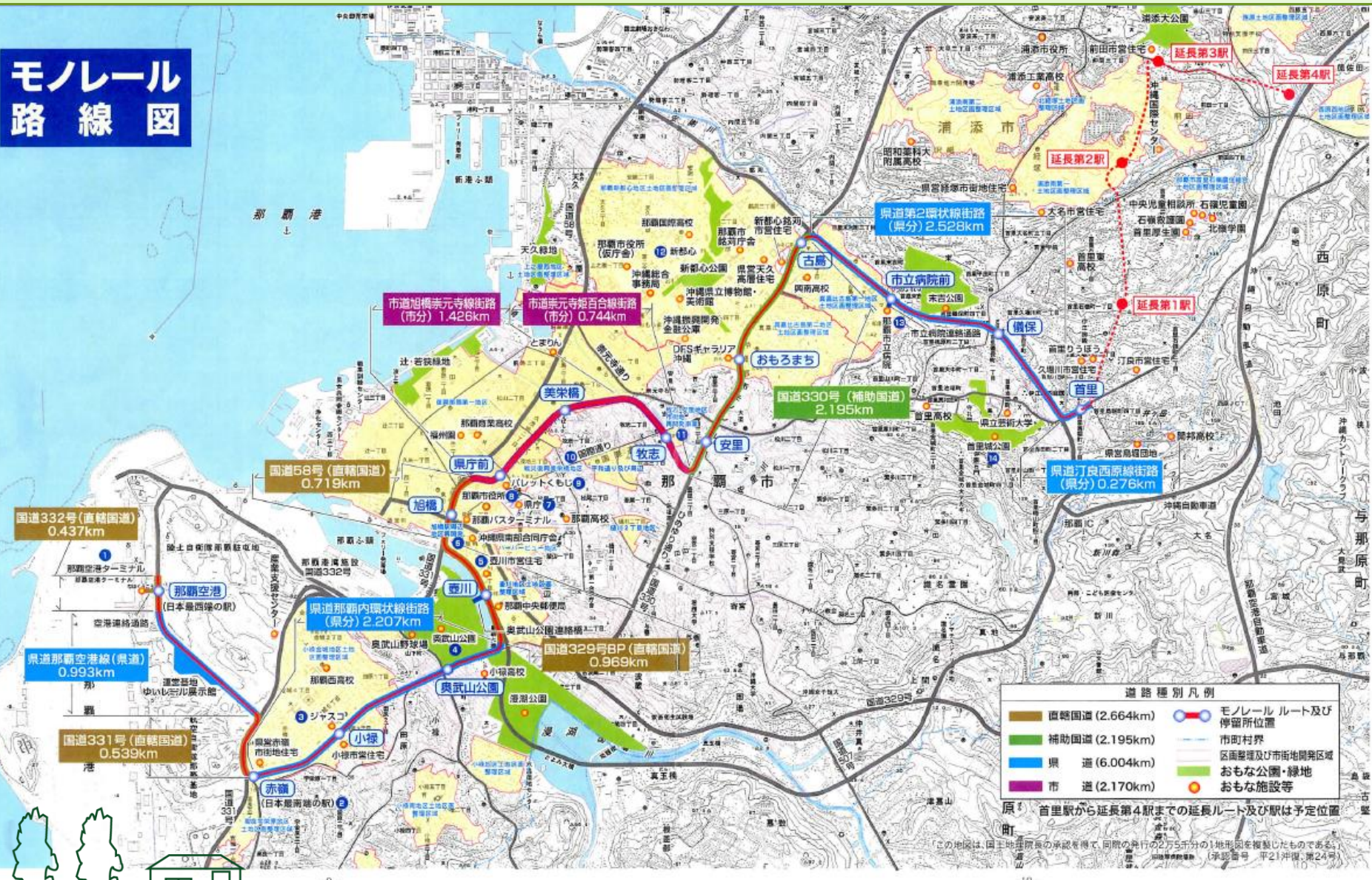
目次

- ①都市モノレール沿線地区に求められる景観
- ②これまでの取組み
- ③都市モノレール沿線地区景観地区の基準(案)
- ④景観形成助成金交付の流れ(予定)
- ⑤今後のスケジュール(案)

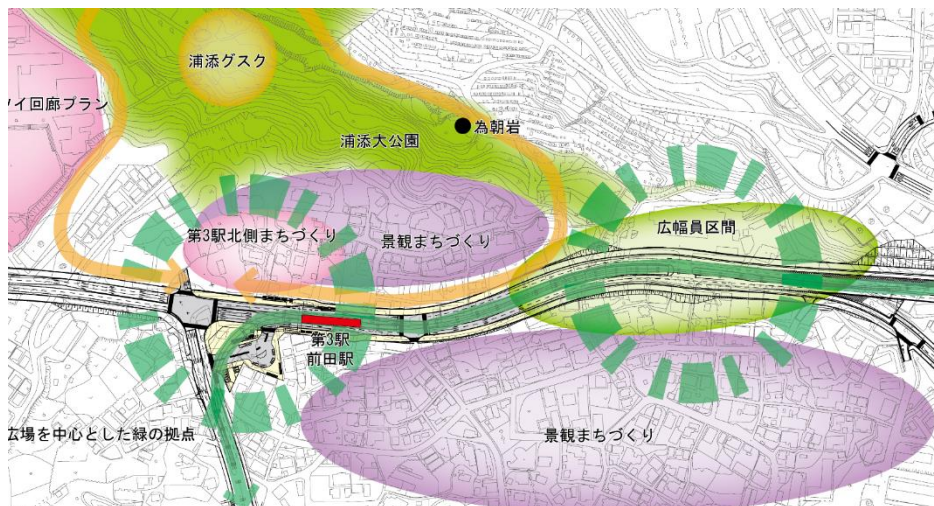


①都市モノレール沿線地区に求められる景観

モノレール 路線図



①都市モノレール沿線地区に求められる景観

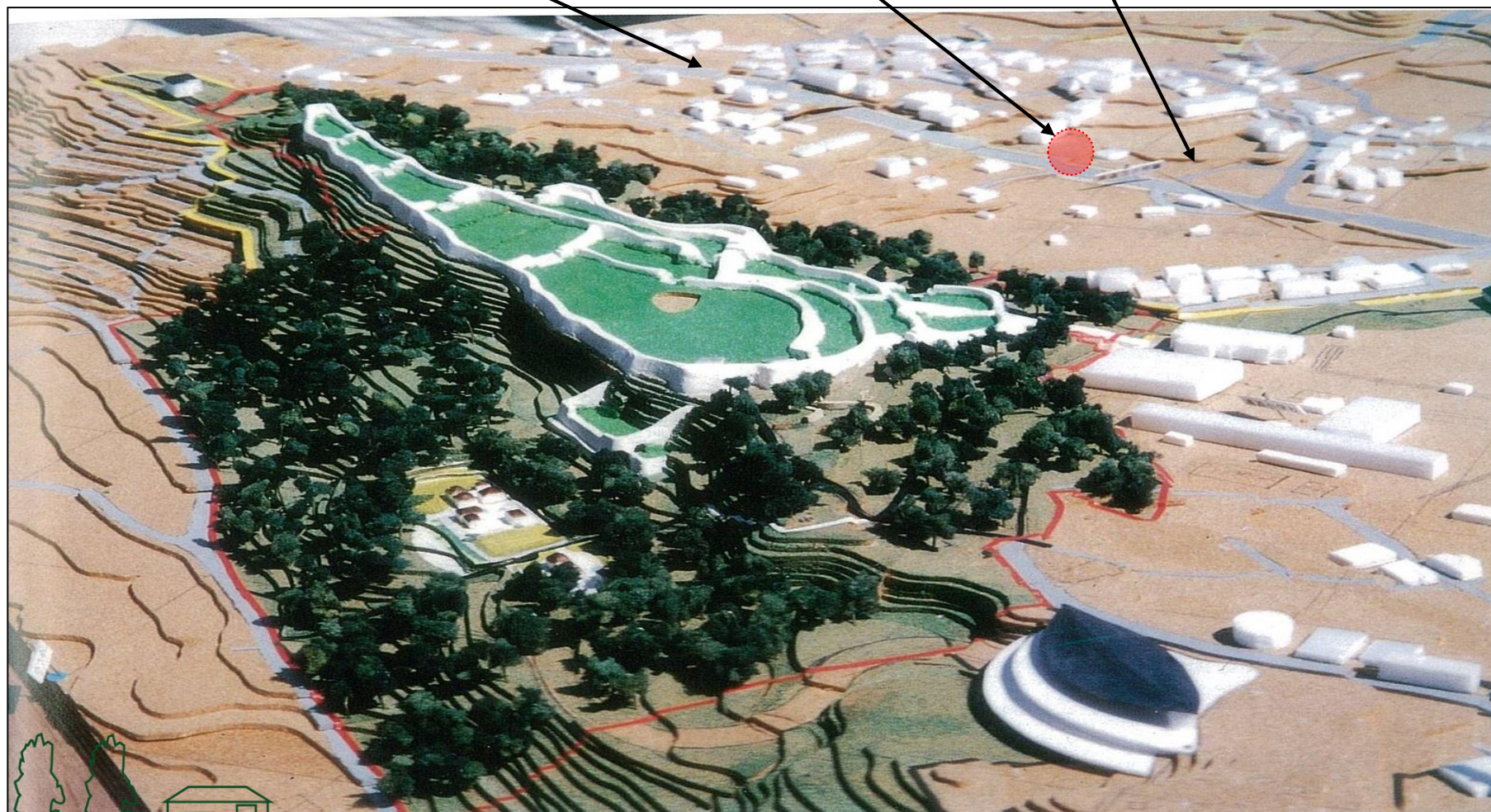


①都市モノレール沿線地区に求められる景観

県道浦添西原線

第3駅

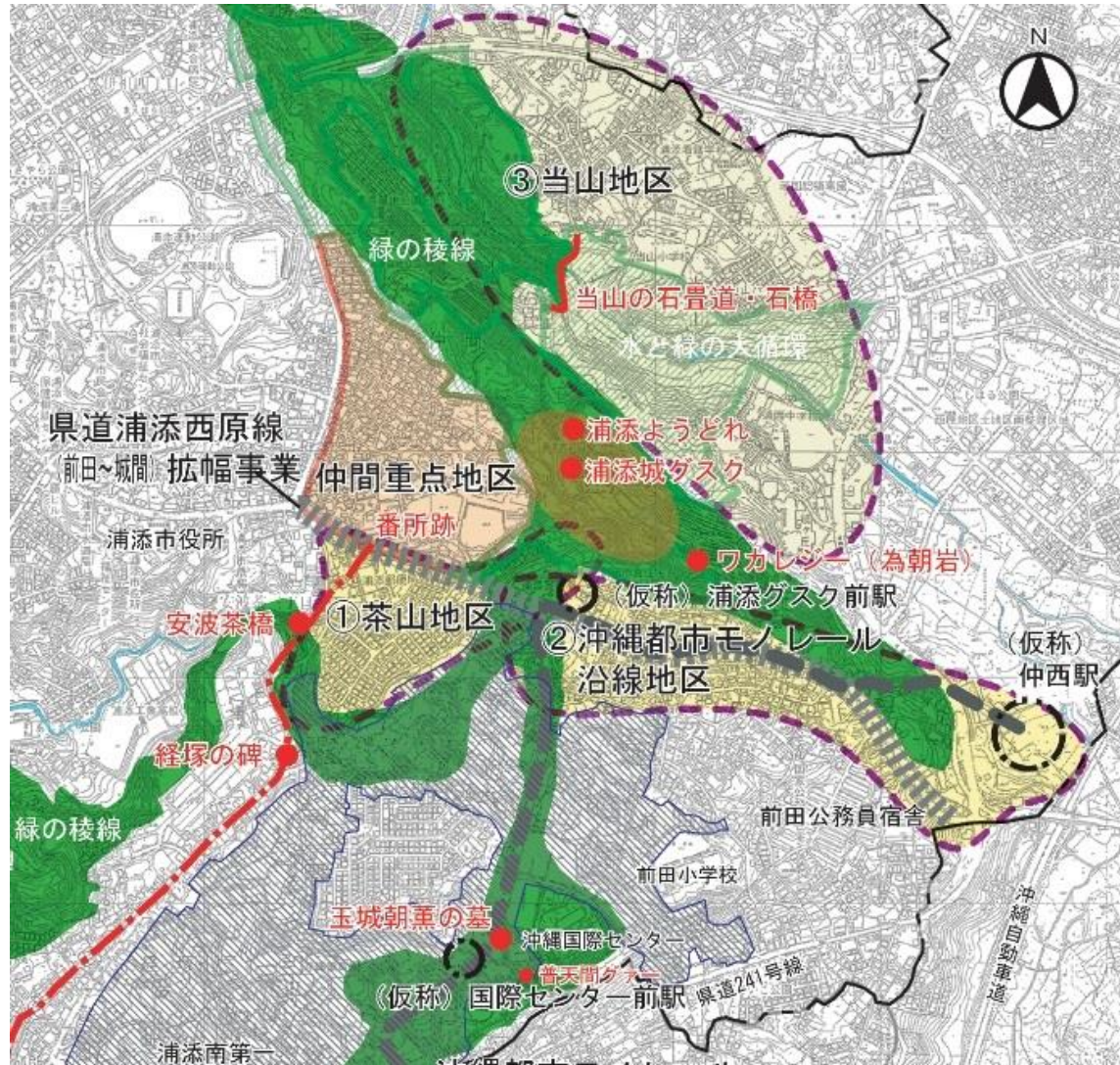
タウンプラザかねひで



①都市モノレール沿線地区に求められる景観

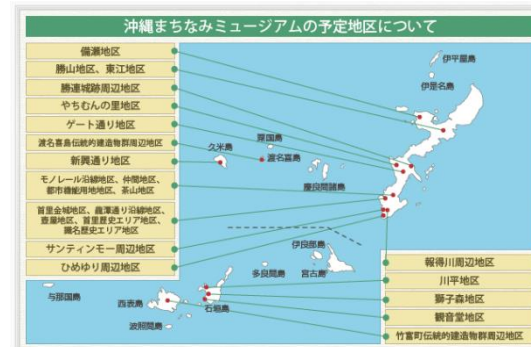
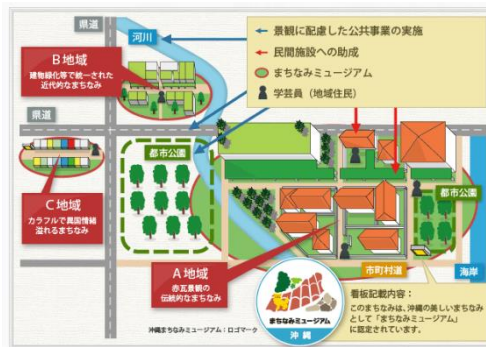
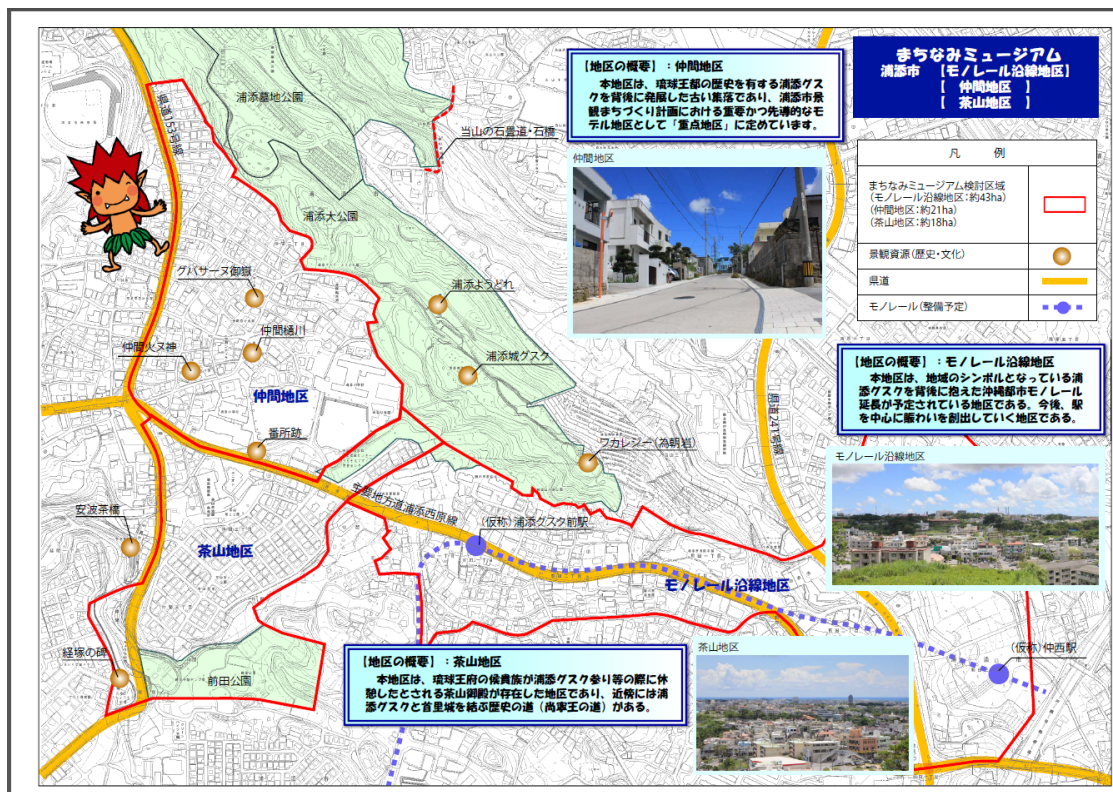
浦添グスク周辺エリア
景観地区又は重点地区の候補(案)

- ①茶山地区
- ②沖縄都市モノレール沿線地区
- ③当山地区



- 沖縄都市モノレール沿線地区
- 仲間地区
- 茶山地区

沖縄県特有の風土に根ざしたまちなみや地域の人々の暮らしなどの様々な景観の魅力を博物館の展示物と見立て、その地域を1つの屋根のない博物館として認定・顕彰する沖縄県の全域的な取り組みであり、現在県内24地区が参加しています。



景観地区とは

景観地区とは、市街地の良好な景観の形成を図るため、都市計画として定める地区であります。

すでに、一定の美観が存在する地区や、今後良好な景観を形成していこうとする地区について、幅広く活用ができます。

景観地区は、全国で36地区が定められており(H25.1.1現在)中心市街地や歴史的なまちなみを持つ地区などで、良好な景観形成を積極的に誘導することを目的に定められております。

沖縄県では、石垣市に3地区(観音堂地区、川平地域景観地区、獅子森景観地区)で、自然景観や眺望と調和したまちなみを目指した景観地区が、それぞれ定められています。



①都市モノレール沿線地区に求められる景観

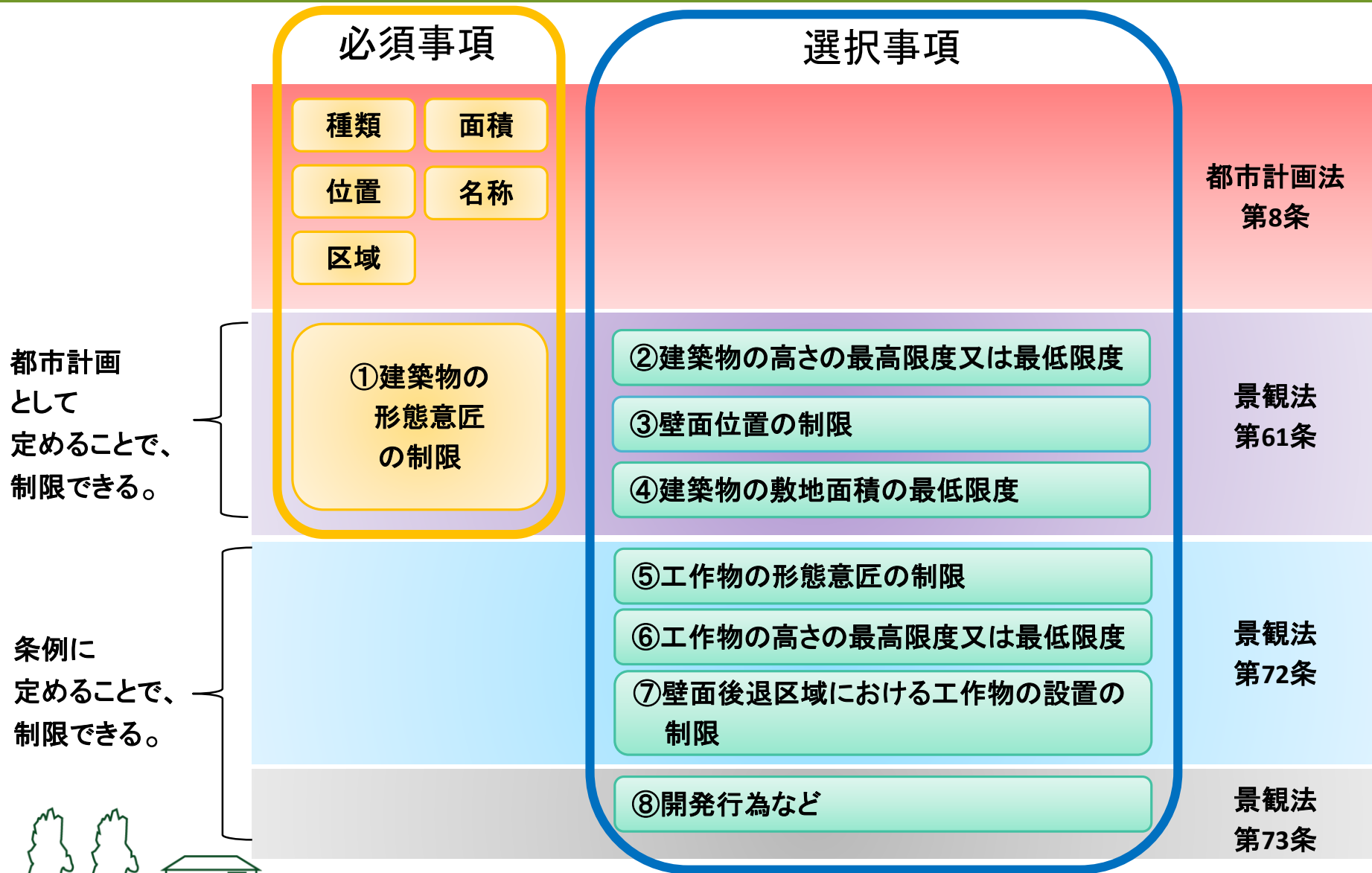
景観地区で定めるもの

景観地区には、建築物のデザインや色彩などの形態意匠の制限(必須)、建築物の高さや壁面の位置の制限(選択)を定めます。

また、必要に応じて市町村の条例で工作物の形態意匠の制限や開発行為や土砂の堆積などに関する制限を定めることもできます。



①都市モノレール沿線地区に求められる景観



②これまでの取組み

平成25年3月1日に、専門家と地域代表者からなる「都市モノレール沿線地区景観まちづくり協議会」を設置しております。協議会のご意見などを踏まえ、本地区の景観まちづくりについて検討を行っております。

第1回(H25.3.1)

○対象地区のまちづくりの概要

第2回(H25.3.25)

○まちづくりの将来像と方針の検討

第3回(H25.6.25)

○沿線地区の特性と課題

○まちづくりの将来像と方針の検討

第4回(H25.8.27) ○用途地域等

第5回(9/12) ○高度地区等

第6回(9/25) ○高度地区等

第7回(10/16)

○景観地区指定に向けた基準案の検討(龍潭通り視察)

第8回(11/19) 第9回(H26 2/25) 第10回(H26 3/27)

○景観地区指定に向けた基準案の検討(その1~その3)

(事務局)景観地区計画の素案作成

浦添市景観まちづくり審議会

(平成26年8月26日)

第11回(H26 11/4)

○景観地区指定に向けた基準案の検討(その4)

景観地区基準案の住民説明会(平成26年12月16日・20日)



②これまでの取組み

協議会で検討した概要については「かわら版」として整理しております。

平成 25 年度 都市モノレール沿線地区 かわら版 第 7 号

※「都市モノレール沿線地区 かわら版」は、県道の拡幅等にもなる本市の今後のまちづくりの取組等について情報共有や共通理解を図るため作成しています。

首里龍潭通り視察見学会（建築物の基準案について）

第7回都市モノレール沿線地区景観まちづくり協議会を以下の通り開催しました。

日時：平成 25 年 10 月 16 日（水）
9:00～12:00

場所：市役所議会議場 1 階会議室

第7回協議会の議題テーマは、景観地区指定に向けた基準案の検討として、首里龍潭通りの視察見学会を行いました。

首里龍潭通り地区は那覇市の景観形成地域に指定されており、県道拡幅に伴って景観形成基準に則って沿道建築物の建替えが進められています。

都市モノレール沿線地区においても、県道拡幅により沿道建築物の建替えが進行することから、沿線地区での基準導入の効果やあり方などの参考にするため、視察見学会を行いました。

視察見学会にあたっては、事前にチェックシートを作成し、これに基づき現地で感じたことを記入するなど次回協議会に役立てよう工夫しました。

各自が記入したチェックシートを取りまとめたものを次ページに一部掲載しています。

首里龍潭通り視察見学会



平成 25 年度 都市モノレール沿線地区 かわら版 第 8 号

※「都市モノレール沿線地区 かわら版」は、県道の拡幅等にもなる本市の今後のまちづくりの取組等について情報共有や共通理解を図るため作成しています。

景観地区指定に向けた基準案（形態意匠等）について

第8回都市モノレール沿線地区景観まちづくり協議会を以下の通り開催しました。

日時：平成 25 年 11 月 19 日（火）
18:00～20:00

場所：市役所 6 階 601 会議室

第8回協議会の議題テーマは、景観地区指定に向けた基準案（形態意匠等）の検討です。地域の望ましい将来像（第3回で検討）の実現に向けて、どのような具体の基準（ルール）になるのか、県道拡幅により沿道景観の形成が進んでいる首里龍潭通りの見学会（第7回）も踏まえて検討を行いました。

まず、龍潭通りと都市モノレール沿線地区が大きく異なる点は、通りの幅員と沿道建築物の制限高さの違いです。龍潭通りは道路幅員 16m、建築高 15m に対して、都市モノレール沿線地区は道路幅員 34m、建築高 18m となっています。

このような条件の違いや、拡幅による沿道敷地規模の状況等を考慮しながら、都市モノレール沿線地区について、以下の項目で基準案を提示し検討を行いました。基準案の内容は次ページに示しています。

対 象	項 目
1. 建築物	(1) 形態意匠に関する制限 ア) 屋根 イ) 軒 ウ) 外壁の色、素材、格子 エ) 屋内駐車場 オ) 屋外設備
	(2) 壁面の位置の制限 ア) 壁面後退 イ) 緑化
2. 工作物	(1) 道、橋、遊歩、門扉 (2) 自動販売機 (3) 石蔵当
3. その他	(1) のれん ア) 配置



平成 25 年度 都市モノレール沿線地区 かわら版 第 9 号

※「都市モノレール沿線地区 かわら版」は、県道の拡幅等にもなる本市の今後のまちづくりの取組等について情報共有や共通理解を図るため作成しています。

景観地区指定に向けた基準案（形態意匠等）について

第9回都市モノレール沿線地区景観まちづくり協議会を以下の通り開催しました。

日時：平成 26 年 2 月 25 日（火）
18:00～20:00

場所：市役所 6 階 601 会議室

第9回協議会の議題テーマは、第8回に引き続き景観地区指定に向けた基準案（形態意匠等）の検討です。

地域の望ましい将来像（第3回で検討）の実現に向けて、どのような具体の基準（ルール）になるのか、さらに検討を深めました。

第8回で提示した基準案のそれぞれの項目について、表現に過不足はないか、また現実的に無理な基準となっていないかなど、より具体的に基準案の内容を検討しました。

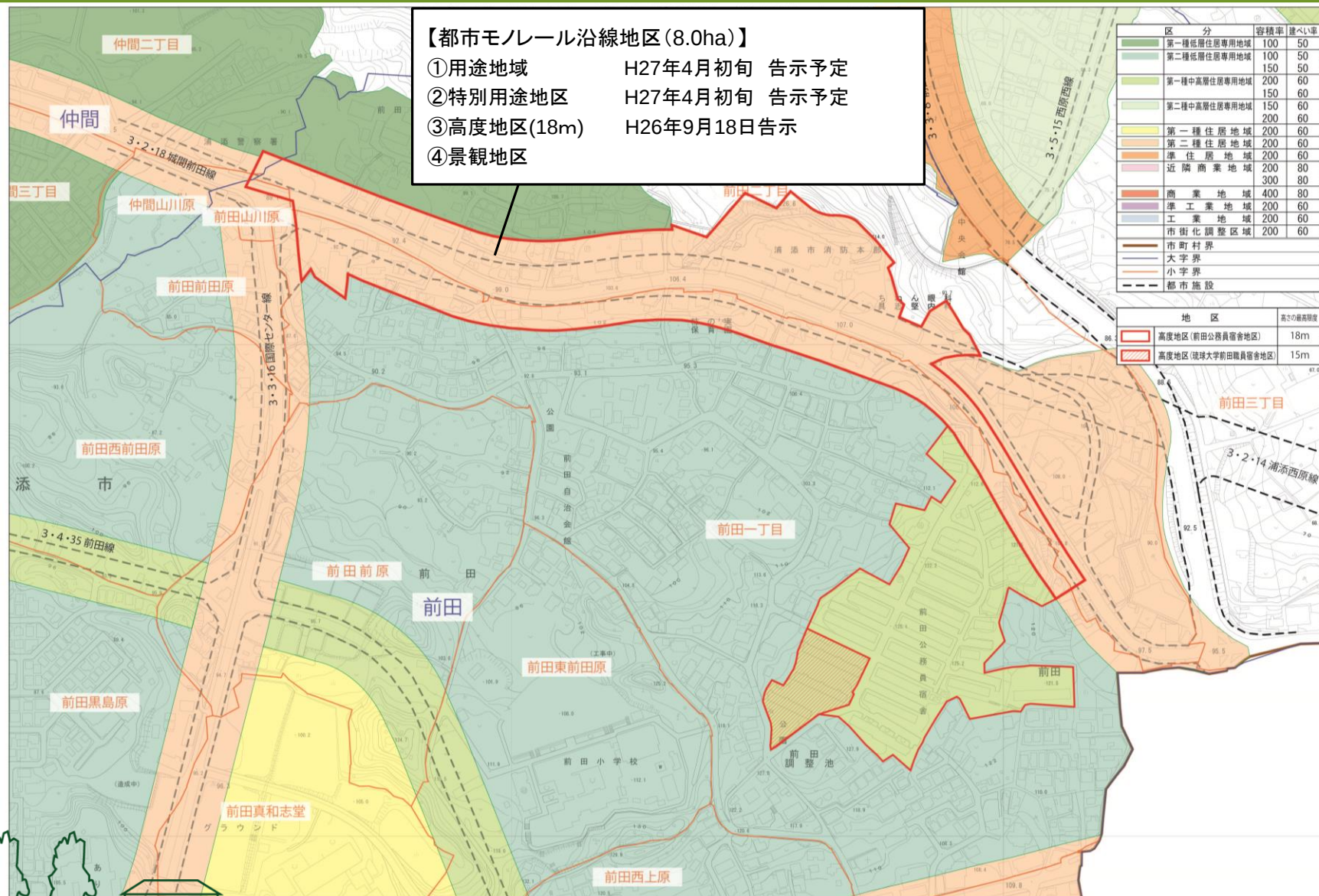
軒を揃えるなどの基準案だが何に対して揃えるのか、建物車路の開口部に扉を設けるのは不便ではないか、壁面後退された空間はどのようなイメージになるのかなど指摘がありました。

その主な検討内容とそれに対する事務局の対応方向を裏面に示していますのでご参照ください。

対 象	項 目
1. 建築物	(1) 形態意匠に関する制限 ア) 屋根 イ) 軒 ウ) 外壁の色、素材、格子 エ) 屋内駐車場 オ) 屋外設備
	(2) 壁面の位置の制限 ア) 壁面後退 イ) 緑化
2. 工作物	(1) 道、橋、遊歩、門扉 (2) 自動販売機 (3) 石蔵当
3. その他	(1) のれん ア) 配置



②これまでの取組み



③都市モノレール沿線地区景観地区の基準(案)

景観形成の考え方

- 第4次浦添市総合計画
- 浦添市景観まちづくり計画

沿道地区の位置づけ (総合計画)

- ・ウラオソイ廻廊プラン
- ・カルチャー発信プラン
(景観計画)
- ・水と緑の大循環地区
- ・都市を貫く軸線地区

沿道地区の目標

- ①歴史・緑の回廊で包まれ、浦添グスクの風薫る住みよいまち前田
- ②浦添の歴史文化と都市軸が融合する歩いて楽しい浦添グスクの麓のまち前田

景観形成の方針

- ①歴史と緑の回廊で包まれたまち
- ②浦添グスクの麓にふさわしいまち
- ③安全安心で快適に歩ける住みよいまち
- ④地域コミュニティに支えられた賑わい・交流のあるまち

遠景・中景

遠景・中景

近景・中景

景観形成の考え方

①歴史性を感じさせる街並みを形成する

グスクの麓のまちにふさわしい家並み景観を形成する

→**屋根**(素材、形態)

②グスクが感じられる街並みとする

- ・主要視点場から浦添グスクの稜線が見えるような沿道建築物の高さとする

→**建築高**

③歩いて楽しい賑わいある街並みを創出する

- ・安全快適に歩け賑わいと交流を生み出す観点から街並みを誘導する(民地)

→**外壁意匠等**(軒、外壁素材・色、壁面後退、垣・柵・塀、駐車場、屋外設備の配置など)個性ある街並み(地場素材利用)の観点から格子、花ブロック、琉球石灰岩など

- 前田地区地域懇談会
- 都市モノレール沿線地区景観まちづくり協議会



③都市モノレール沿線地区景観地区の基準(案)

景観形成のイメージ

遠景・中景

①歴史性を感じさせる街並みを形成する

・グスクの麓のまちにふさわしい家並み景観を形成する → **屋根**(素材、形態)



③都市モノレール沿線地区景観地区の基準(案)

景観形成のイメージ

遠景・中景

② グスクが感じられる街並みとする

- ・主要視点場から浦添グスクの稜線が見えるような沿道建築物の高さとする → **建築高**



③都市モノレール沿線地区景観地区の基準(案)

景観形成のイメージ

近景・中景

③歩いて楽しい賑わいある街並みを創出する

- ・安全快適に歩け賑わいと交流を生み出す観点から街並みを誘導する(民地)

→外壁意匠等

(軒、外壁素材・色、壁面後退、垣・柵・塀、駐車場、壁面後退後の地面 など)



軒の設置



壁面での格子や花ブロック



③都市モノレール沿線地区景観地区の基準(案)

賑わいあるシンボルロードのイメージ

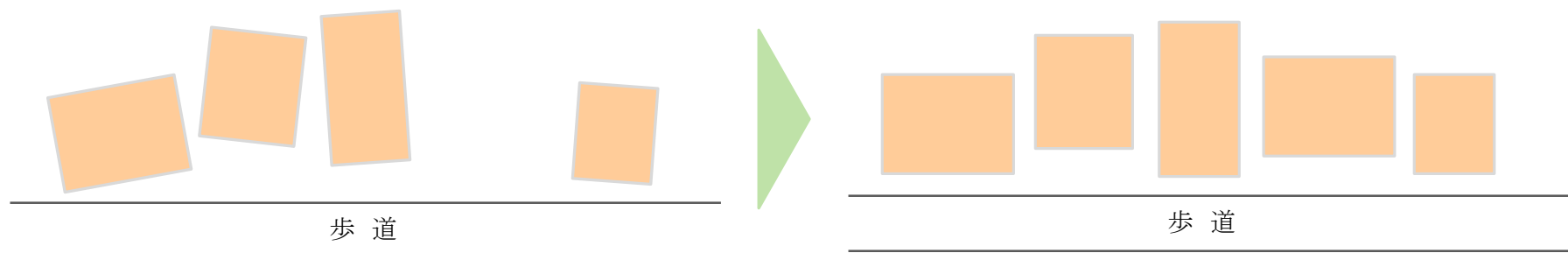


③都市モノレール沿線地区景観地区の基準(案)

■景観地区における景観形成基準(案)

対 象	項 目	基準(案)
1. 建築物	(1)形態意匠に関する制限 ア)配 置	● 浦添グスク周辺のまちなみの連続性を確保する建物配置とする。 ● 建築物が大規模になる場合は、分節化、分棟化などを図る。

【連続性を確保する建物配置】

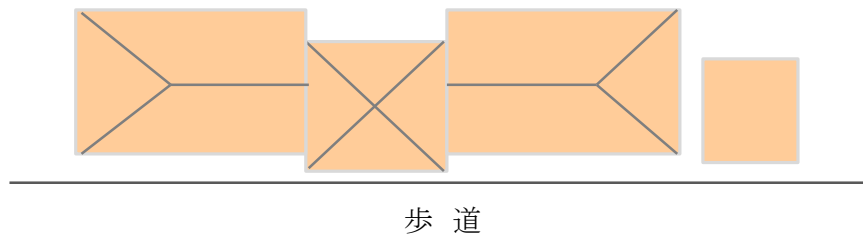


③都市モノレール沿線地区景観地区の基準(案)

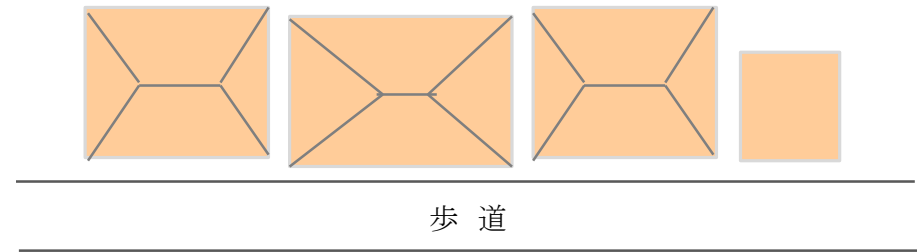
【分節化、分棟化】



(分節化)



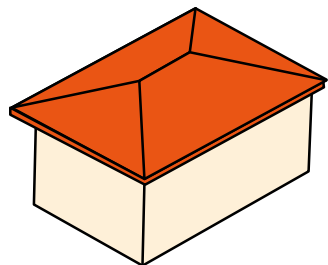
(分棟化)



③都市モノレール沿線地区景観地区の基準(案)

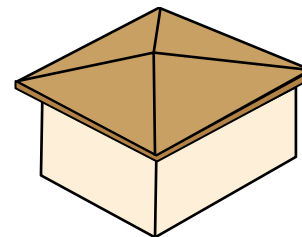
対 象	項 目	基 準(案)
1. 建築物	(1)形態意匠に関する制限 イ)屋 根 (形態、素材、勾配、屋根の出) 〈助成あり〉	● 浦添グスク周辺の歴史的地区にふさわしい赤瓦葺の勾配屋根とし、形態、素材等は以下とする。 ・寄棟(方形含む)、入母屋、切妻(県道側の平入) ・琉球赤瓦、S字瓦、断熱瓦 ・4～5寸勾配 ● 主要視点場(浦添グスク、都市モノレール駅舎及び車窓、県道など)から赤瓦の家並が十分見えるよう配慮する。

【屋根形態】



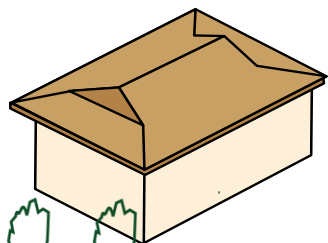
寄棟造(よせむね づくり)

- ◆四方向に傾斜する屋根
- ◆2つの三角形と2つの台形の屋根で構成
- ◆雨仕舞いが良い



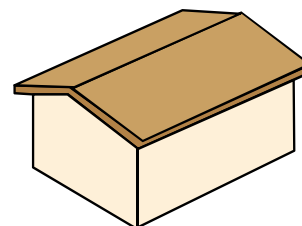
方形造(ほうぎょう づくり)

- ◆正方形の平面で寄棟とした場合
- ◆屋根は全て三角形となる



入母屋造(いりもや づくり)

- ◆上部は切妻造、下部は寄棟造
- ◆日本で最も格式高い屋根形式



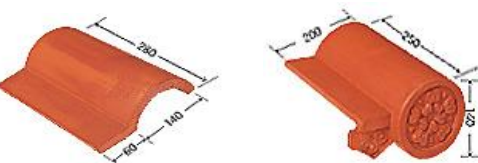
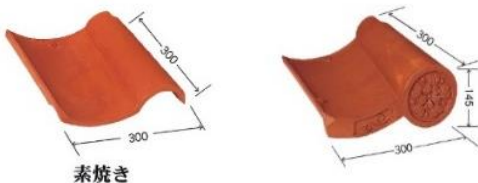
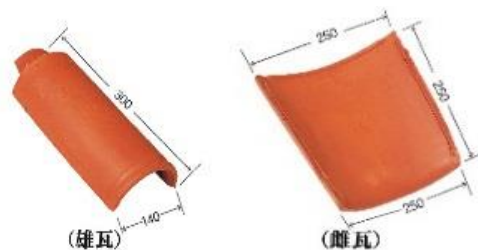
切妻造(きりづま づくり)

- ◆屋根の最頂部の棟から地上に向かって2つの傾斜面をもち山形となる



③都市モノレール沿線地区景観地区の基準(案)

【屋根素材】



琉球赤瓦

- ◆琉球王朝時代からの伝統的な瓦
- ◆男瓦と女瓦から構成されている
- ◆瓦の接続部分は漆喰で塗り固めるため、耐震耐風に優れている

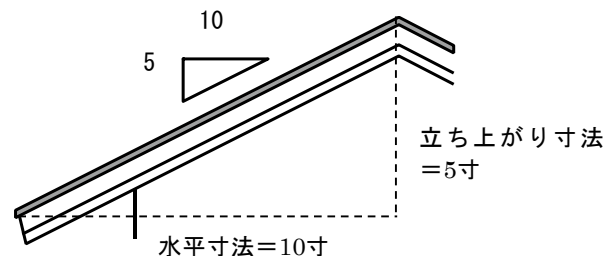
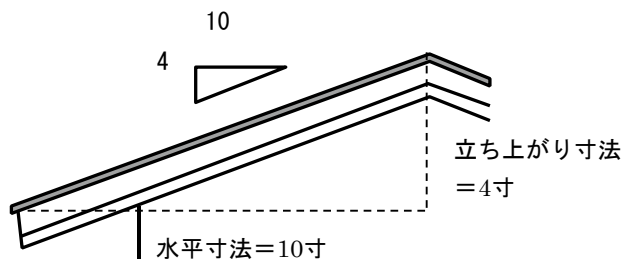
S型瓦

- ◆在来瓦の男瓦と女瓦を一体化
- ◆施工が容易、屋根全体の軽量化
- ◆漆喰を使用しない施工も可能

断熱瓦

- ◆断熱効果に優れ、漆喰なしで使用可能

【屋根勾配】



屋根勾配5寸とは

- ◆水平寸法10寸に対し、立ち上がり寸法が5寸の場合



③都市モノレール沿線地区景観地区の基準(案)

【主要視点場から赤瓦の家並みが十分見えるよう配慮】



【浦添グスクからの眺望イメージ】



【駅舎からの眺望イメージ】



【モノレール車窓からの眺望イメージ】



【県道交差点からの眺望イメージ】



③都市モノレール沿線地区景観地区の基準(案)

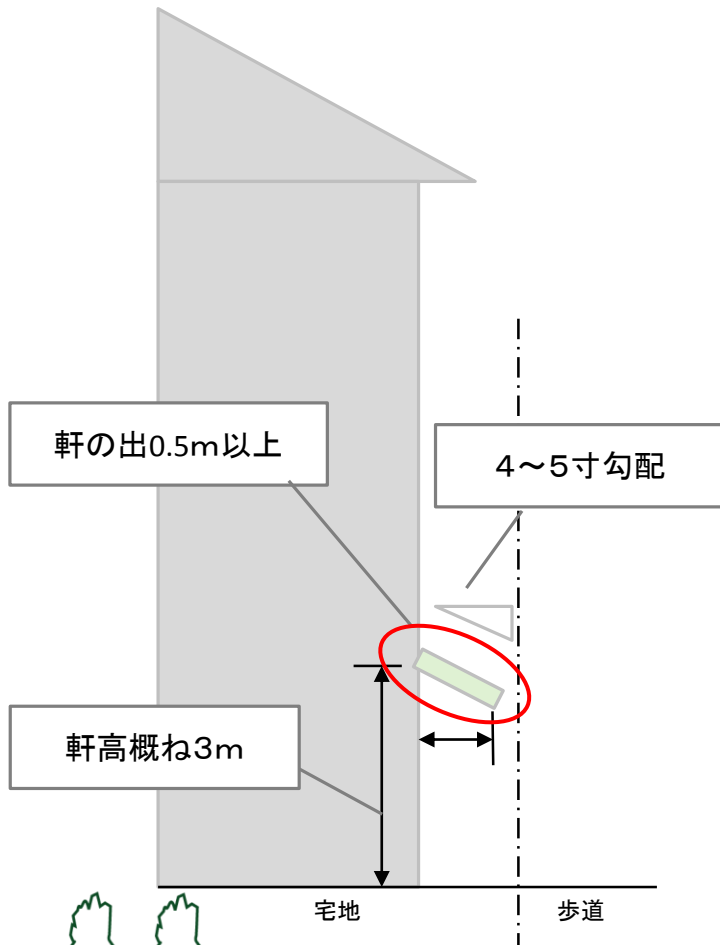
対 象	項 目	基準(案)
1. 建築物	(1)形態意匠に関する制限 ウ)軒 〈助成あり〉	● 県道側の1階に赤瓦葺の軒を設けるものとし、軒高、素材等は以下とする。 ・軒高は概ね3m ・琉球赤瓦、S字瓦、断熱瓦 ・4～5寸勾配 ・軒の出0.5m以上 ・軒の長さは建築物間口の2／3以上 ● 軒裏の意匠は歴史性に調和するよう十分配慮する。

【軒の形態意匠イメージ】

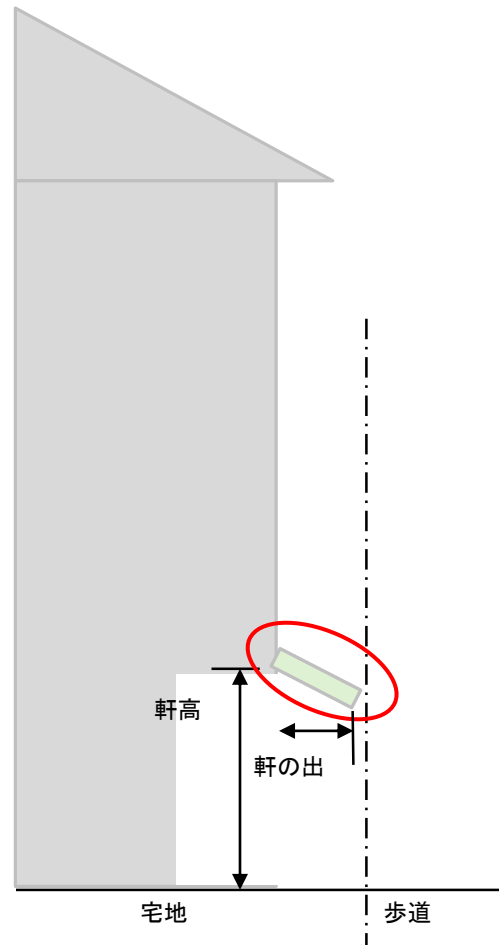


③都市モノレール沿線地区景観地区の基準(案)

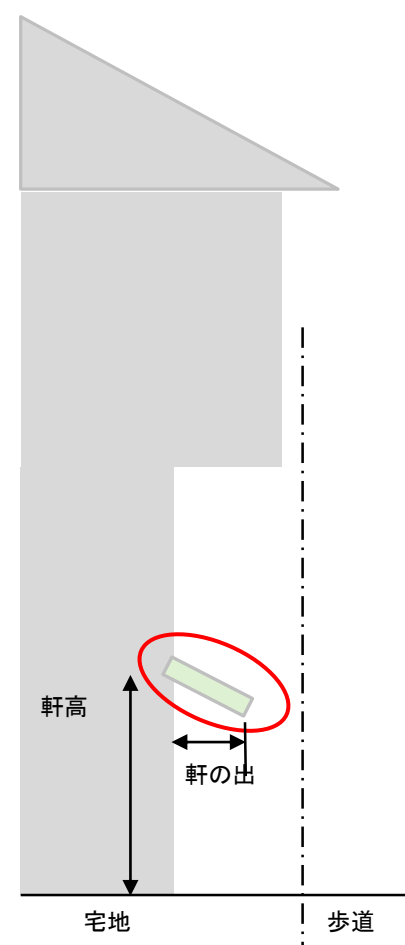
【全階壁面後退の例】



【2階以上持ち出しの例】



【3階以上持ち出しの例】



③都市モノレール沿線地区景観地区の基準(案)

対 象	項 目	基 準(案)
1. 建築物	(1)形態意匠に関する制限 エ)外壁色	● 統一感あるまちなみとするため、建築物の外壁の色彩（マンセル・カラーシステム）以下の範囲とする。 <2階以上の層> 明度8以上、彩度2以下、色相はYR～Yの範囲。 <1階の層> 明度7以上、彩度2以下、色相はYR～Yの範囲。 かつ、1階は2階より、明度は1.0下げる。 ● 但し、コンクリート打ち放しや木材、石材などの自然素材による場合は上記の限りではない。 ● 意匠的にアクセントとして上記の明度、彩度の範囲外の色を組み合わせる用いる場合は、その面の見付面積の1／10以内とする。

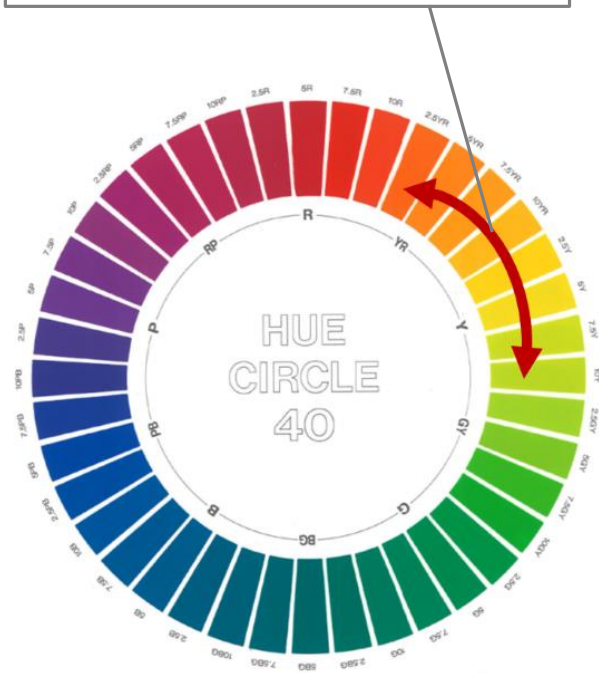
【外壁色のイメージ】



③都市モノレール沿線地区景観地区の基準(案)

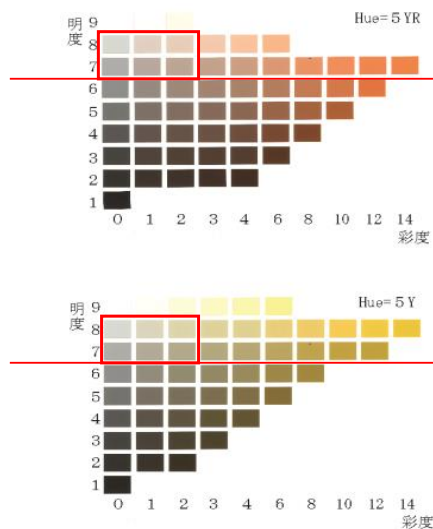
【外壁色のイメージ】

＜色相YR～Yの範囲＞
(マンセル・カラーシステム)



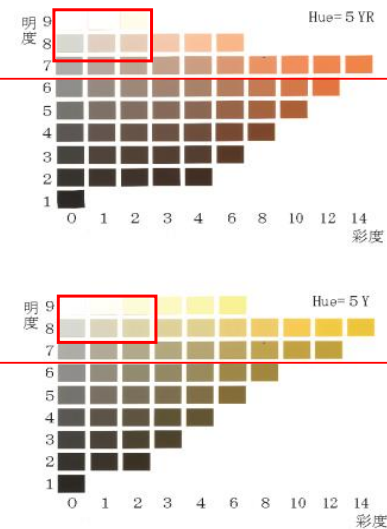
＜1階の層＞

◎色相：YR～Y
◎明度：7以上 ◎彩度：2以下



＜2階以上の層＞

◎色相：YR ～Y
◎明度：8以上 ◎彩度：2以下



③都市モノレール沿線地区景観地区の基準(案)

【外壁色のイメージ】



1色で統一



1階の明度を下げる



1色で統一



1階の明度を下げる



街並み1階を共通色



③都市モノレール沿線地区景観地区の基準(案)

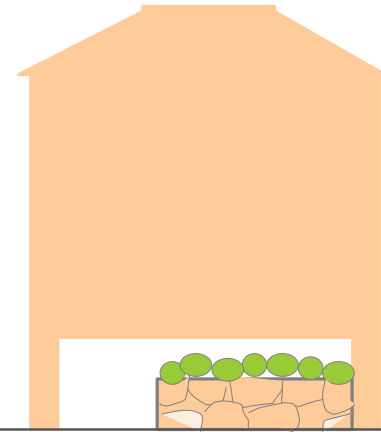
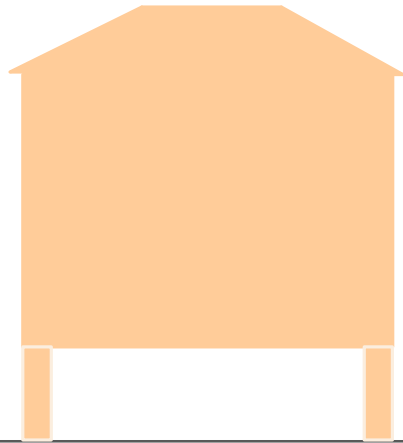
対 象	項 目	基 準(案)
1. 建築物	(1)形態意匠に関する制限 オ)県道に面する外壁意匠<助成あり>	● 赤瓦勾配屋根のまちなみと調和した外壁意匠とする。 ● 素材等は、格子、花ブロック、琉球石灰岩(貼付け含む)、その他自然素材等を推奨する。 ● 県道側1階をピロティにする場合は、まちなみの連続性を確保するため全面開口にしない。

【県道に面する外壁のイメージ】



③都市モノレール沿線地区景観地区の基準(案)

【ピロティの場合全面開口にしない】



③都市モノレール沿線地区景観地区の基準(案)

対 象	項 目	基 準 (案)
1. 建築物	(1)形態意匠に関する制限 カ)屋外設備	● 屋外設備は通りから目立たないように配置する。 ● やむを得ず通りから見える位置に配置する場合は、修景・遮蔽等の措置を施す。

【屋外設備のイメージ】



③都市モノレール沿線地区景観地区の基準(案)

対 象	項 目	基準(案)
1. 建築物	(1)形態意匠に関する制限 キ)壁面後退部分の地面<助成あり>	● 外壁意匠と調和した仕上げとする。 ● 素材等は芝生、琉球石灰岩、県道歩道と同じ素材、その他自然素材等を推奨する。

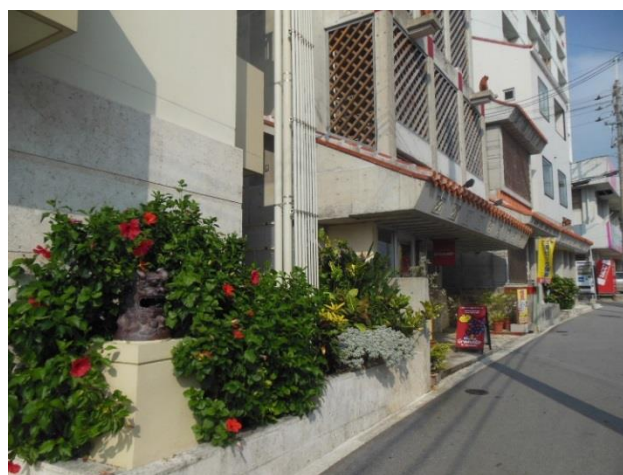
【壁面後退部分の地面のイメージ】



③都市モノレール沿線地区景観地区の基準(案)

対 象	項 目	基準(案)
1. 建築物	(2)壁面の位置に関する制限 ア)壁面後退	● 1階及び2階の壁面後退は県道境界線から0.5m以上とする。

【壁面後退のイメージ】

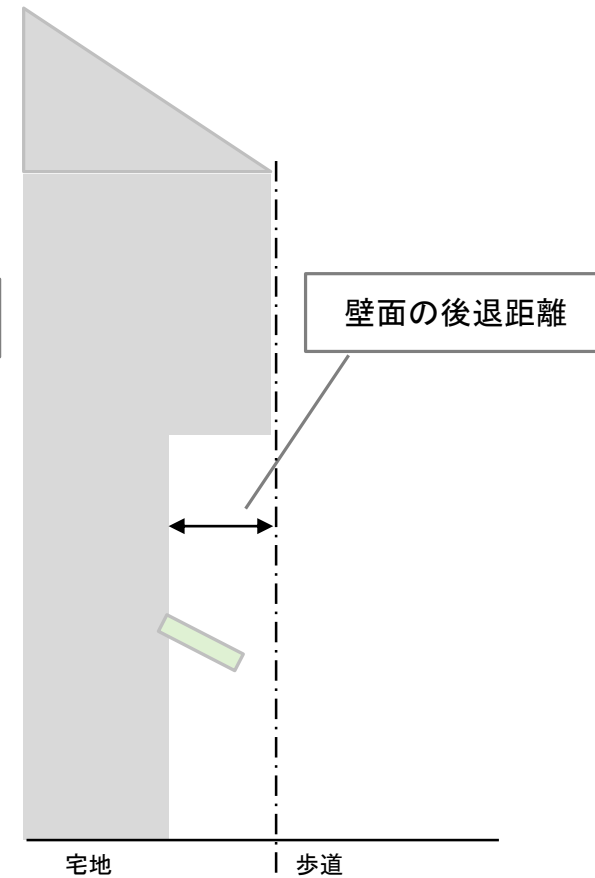
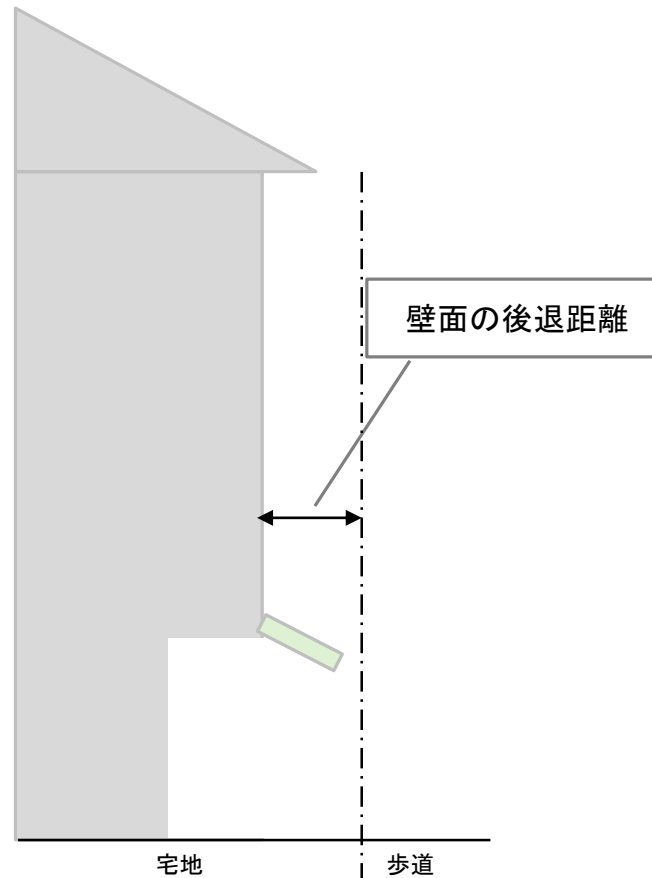
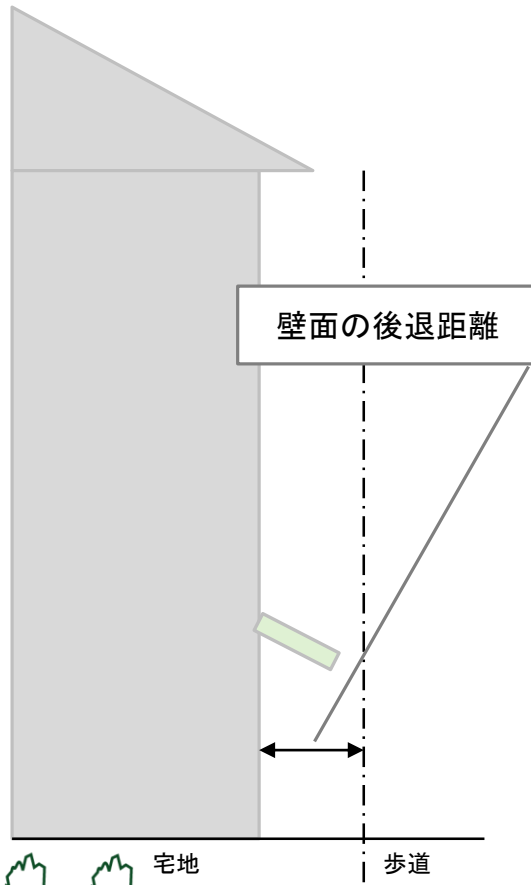


③都市モノレール沿線地区景観地区の基準(案)

【全階壁面後退の例】

【2階以上持ち出しの例】

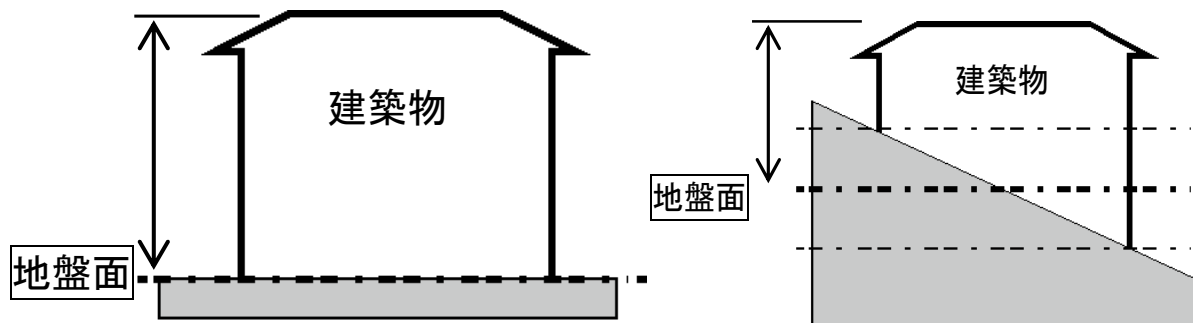
【3階以上持ち出しの例】



③都市モノレール沿線地区景観地区の基準(案)

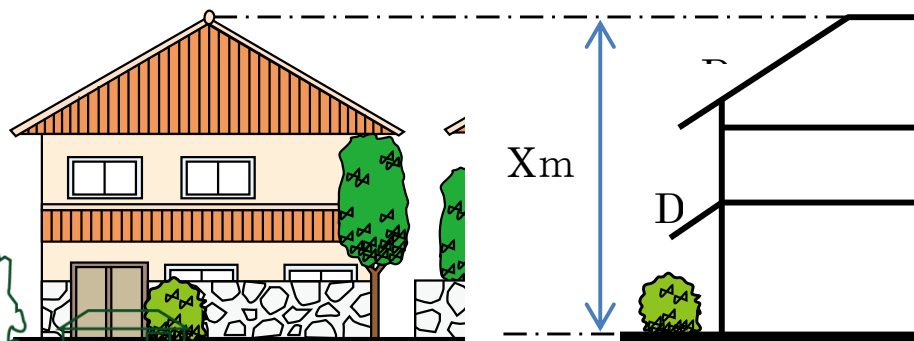
対 象	項 目	基準(案)
1. 建築物	(3) 高さに関する制限 ア) 最高限度	● 建築物の高さの最高限度は18mとする。 (高度地区指定による。)

【最高限度のイメージ】



地盤面とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面です。

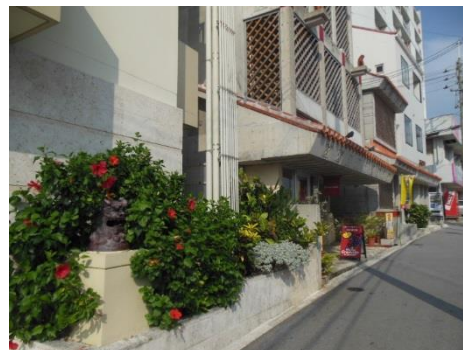
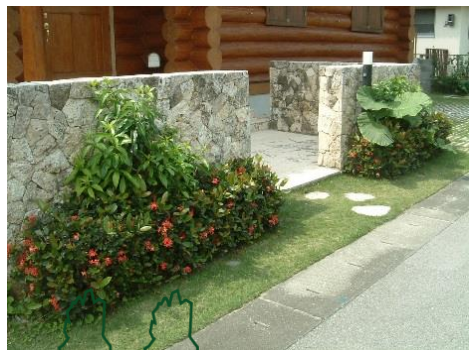
※高低差が3mを越える場合は高低差3m以内ごとの平均の高さとなります。



建築物の高さは、地盤面から最上部までの高さをいいます。
屋根上のアンテナなどは高さにはいりません。

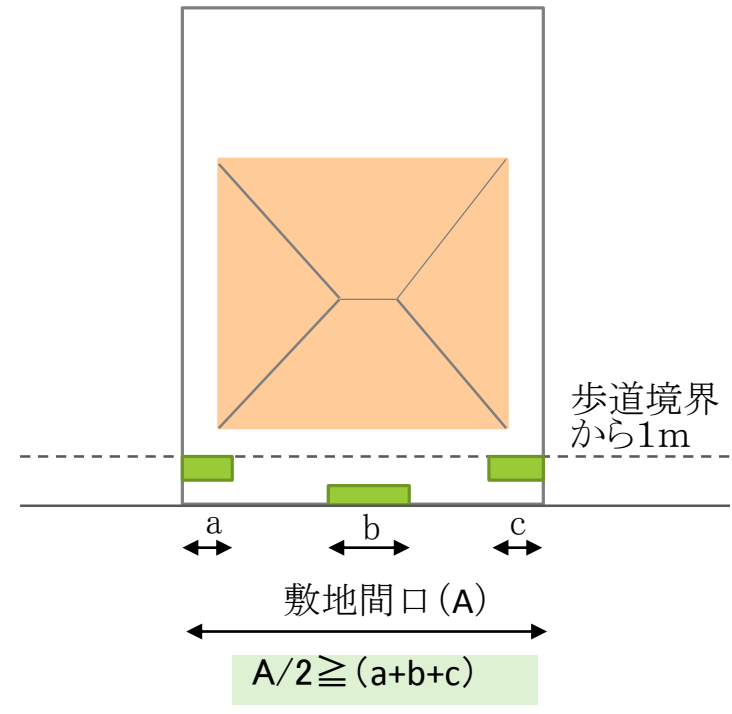
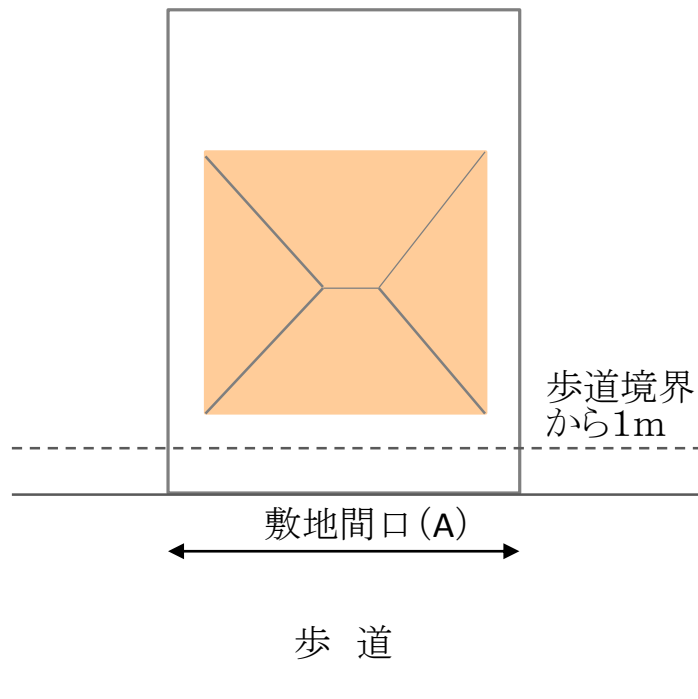
③都市モノレール沿線地区景観地区の基準(案)

対 象	項 目	基準(案)
2. 工作物	(1)垣、柵、塀 ア)配置、素材 ＜助成あり＞	● 浦添グスク周辺の歴史的地区にふさわしいまちなみの連続性を確保するため、県道側に垣、柵、塀を設ける場合は以下とする。 ＜建築物が立地する場合＞ ・県道側歩道境界線から1.0m以内に設ける。 ・県道側に設ける垣、柵、塀等の延べ延長は、県道側敷地間口の1/2以下とする。 ＜建築物が立地しない場合＞ ・県道側歩道境界線から1.0m以内に設ける。 ・開口部は1ヶ所又は2ヶ所とし、各々3m以下とする。 ・高さは概ね1.5～2.0mとする。 ● 素材等は琉球石灰岩(貼付け含む)、生垣、しっくい塗り、その他自然素材等を推奨する。



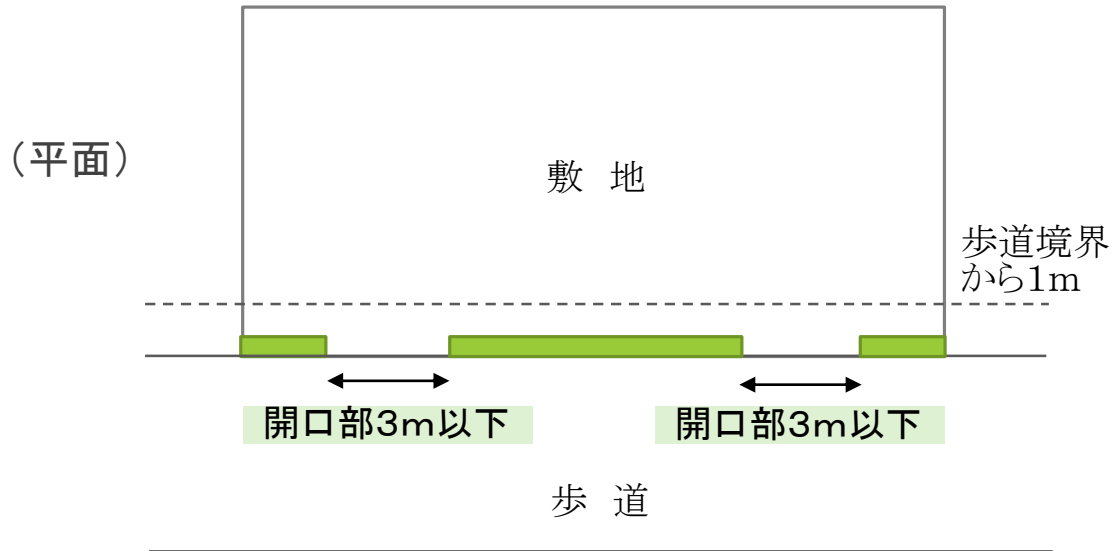
③都市モノレール沿線地区景観地区の基準(案)

【建築物が立地する場合】



③都市モノレール沿線地区景観地区の基準(案)

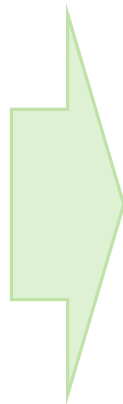
【建築物が立地しない場合】



③都市モノレール沿線地区景観地区の基準(案)

対 象	項 目	基準(案)
2. 工作物	(2) 自動販売機	ア) 配置、色
		● 自動販売機を設ける場合は、通りから目立たないよう設置場所や配置に配慮する。 ● 基調となる色は茶系統の落ち着いた色とする。

【自動販売機のイメージ】



③都市モノレール沿線地区景観地区の基準(案)

対 象	項 目		基準(案)
2. 工作物	(3) 石敢當	ア) 素材、形態、色彩	● 石敢當を設ける場合は、周辺景観に馴染むよう素材・形態・色彩等に配置する。

【石敢當のイメージ】



④景観形成助成金交付の流れ(予定)

助成交付対象について



県道に面する
外壁意匠

壁面後退
部分の地面

赤瓦勾配屋根

赤瓦勾配軒

工作物





④景観形成助成金交付の流れ(予定)

助成交付対象素材

赤瓦勾配屋根



琉球赤瓦・S字瓦・断熱瓦

赤瓦勾配軒

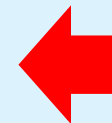


琉球赤瓦・S字瓦・断熱瓦

県道に面する
外壁意匠



格子・花ブロック・琉球石灰岩・
その他自然素材等

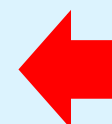


推 奨

壁面後退
部分の地面



芝生・琉球石灰岩・県道歩道と
同じ素材・その他自然素材等

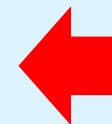


推 奨

工作物



琉球石灰岩・生垣・しっくい塗
り・その他自然素材等



推 奨





④景観形成助成金交付の流れ(予定)

助成率及び助成限度額(案)

交付対象行為	助成率及び助成限度額
赤瓦屋根等の工事	工事費の1／2以内かつ限度額100万円
格子、花ブロック等の工事	工事費の1／2以内かつ限度額50万円
石積み、石張り等の工事	工事費の1／2以内かつ限度額50万円
芝生、生垣等の工事	工事費の1／2以内かつ限度額20万円
その他自然素材等の工事	工事費の1／2以内かつ限度額20万円

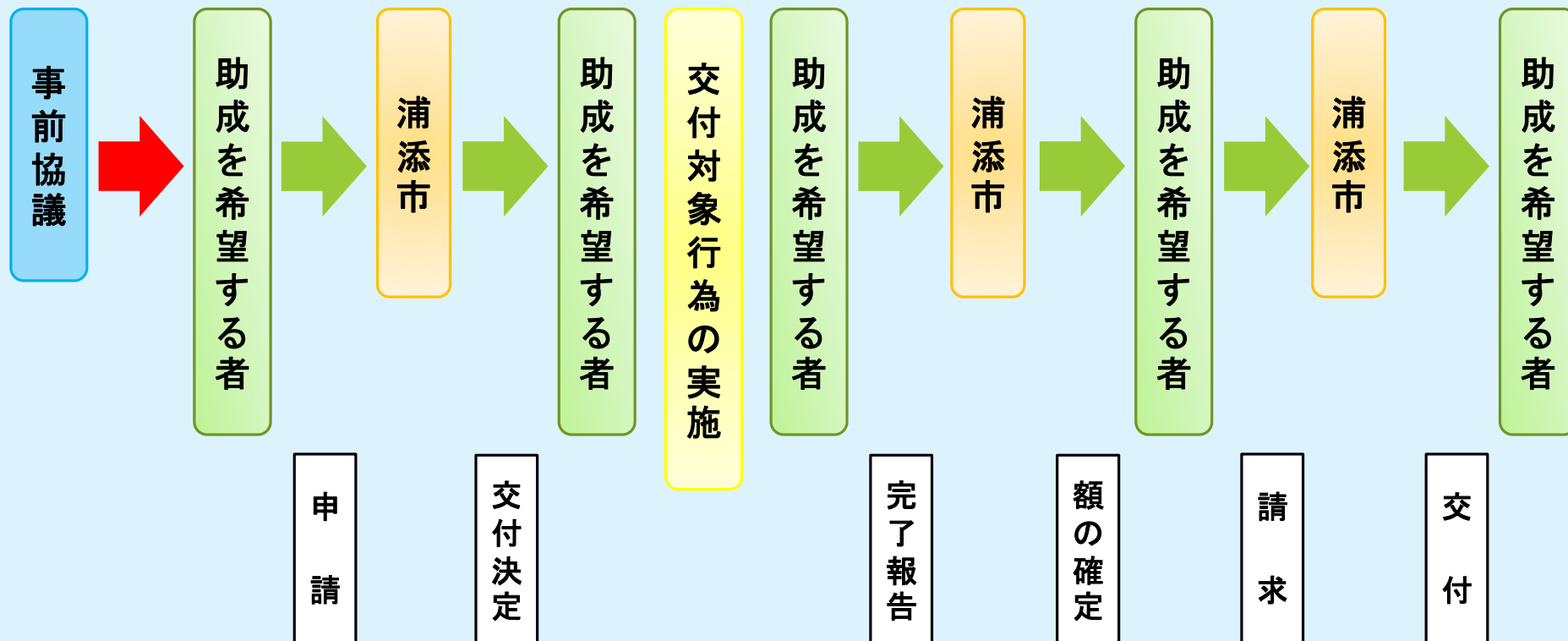
※浦添市景観まちづくり重点地区助成金交付より案を作成している。

今後、助成率及び助成限度額の引き上げについて検討するところである。



④景観形成助成金交付の流れ(予定)

助成交付手続きの流れ



景観地区指定に向けてのスケジュール(案)

	地区住民への説明・意見聴取	協議会・その他市の作業
平成26年12月	都市モノレール沿線地区 景観地区(素案)説明会	
平成26年12月～	意見書の提出	↓ 沖縄県との事前協議 景観地区(原案)作成 ↓ 市条例に基づく案(景観地区) の公告縦覧 ↓
平成27年度	那覇広域都市計画 景観地区の指定 説明会	
	意見書の提出 意見書の提出	↓ 公聴会 ↓ 都市計画法に基づく案の 公告縦覧 ↓ 浦添市都市計画審議会 ↓
	都市計画(景観地区)決定、告示	



ご清聴ありがとうございました。

