



III章 景観計画の細目をつくる

ここでは、景観計画の項目に基づき、行為の制限に関する事項など具体的な基準の生じるものについて解説します。

基準は市町村が景観計画の中である程度自由に定めることができ、法を使いこなす実務上もっとも重要なポイントです。

将来の望ましい景観を形成するために必要なことはきちんと定めておく必要がありますが、一方では私権の制限の面もあることから、必然性などについては十分検討が必要です。

III章では、基準設定のヒントとなるよう、根拠となる資料を整理しました。なお基準は必ずしも数値化されるとは限りませんが、実務の参考となるよう、数値基準も例示につとめています。

また沖縄には特色ある歴史風土を背景とした、独自の建築文化、緑の生かし方があることから、基準づくりにはこうした特性を生かせるよう解説しています。

1

1)

行為の制限

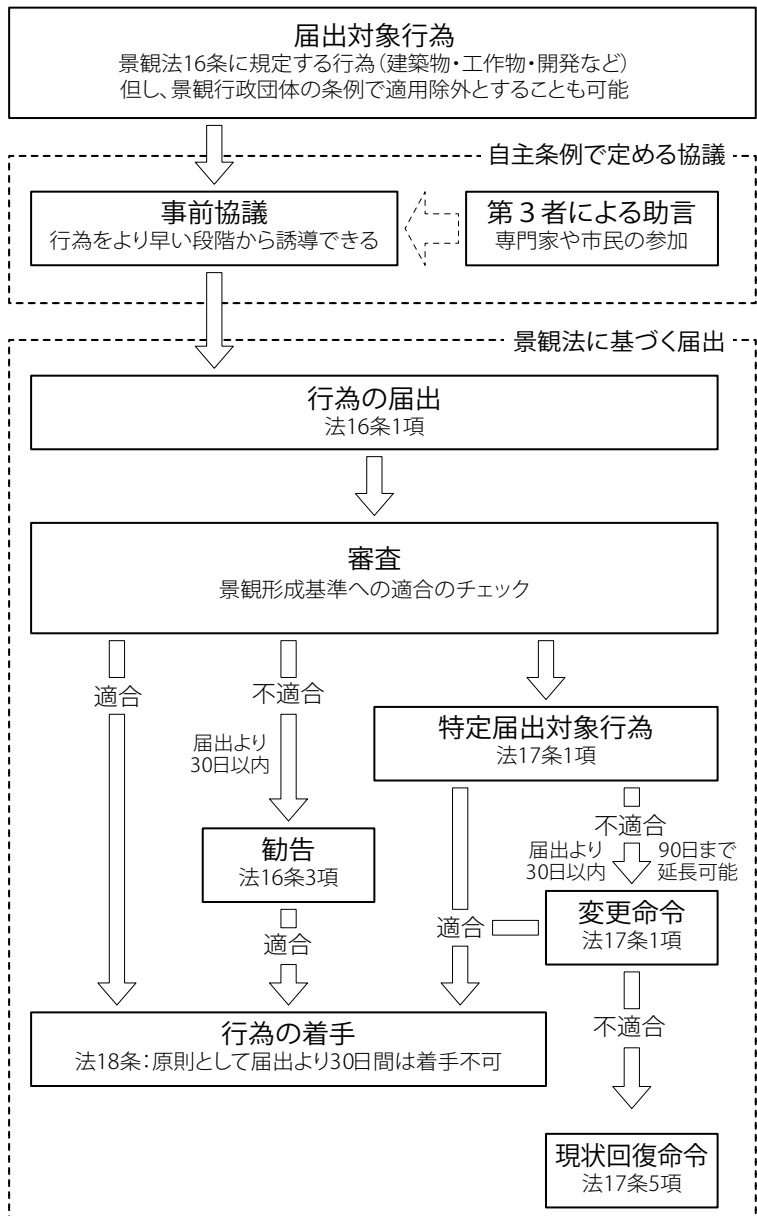
届出対象

届出対象とする行為を定めるもの。建築行為や開発行為のほか、景観に影響のある行為を指定できる。届け出た物件は景観基準との適合をチェックされ、適合しない場合勧告や変更命令を受けことになる。

□ポイント□

- ・対象となる行為には、景観法で定められた「必須届出対象行為」と、景観行政団体が選択して付加できる「選択可能な届出対象行為」がある。
- ・届出対象を限定したい場合には、景観行政団体が条例で適用除外とする対象行為を定めることができる。
- ・景観行政団体は、より強制力の強い、変更命令の対象として「特定届出対象行為」を定めることができる。
- ・届出に先立つ「事前協議」を義務化することによって、景観形成の誘導をスムーズにすることができる。

□届出から勧告・変更命令等の流れ□



届出物件に対応する景観形成基準の設定

届出対象行為に対して、勧告又は変更命令を行うためには、制限基準としての景観形成基準を定める必要がある。

《建築物・工作物に対し制限可能な項目》

- ・建築物又は工作物の形態又は色彩その他の意匠
- ・建築物又は工作物の高さの最高限度又は最低限度
- ・壁面位置の制限又は建築物の敷地面積の最低限度
- ・その他建築物ごとの良好な景観形成のための制限（敷地内の緑化や外構部の材料・デザインなど）

《開発行為において制限可能な項目》

- ・切盛土によって生じる土地の高低差の最高限度
- ・開発区域内における建築物の敷地面積の最低限度
- ・木竹の保全又は植栽を施す土地の面積の最低限度

勧告又は変更命令の基準となる景観形成基準は、可能な限り客観的な基準とすることが望ましい。特に、特定届出対象行為に係る景観形成基準については、少なくとも例示を示す等、明示的な基準とすべきである。

□数値基準の考え方□

❖ 市街地

- ・すでに市街化・中層化が進んだ地域では、中低層建築物は都市景観に大きな影響を与えないと想定し、13 m以上（4階建てを超える物件の目安）を届出対象とすることが考えられる。
また敷地面積の規模の大きな物件は都市景観への影響が大きいため、届出対象候補となる。
- ・届出件数と業務量のバランスにも注意が必要となる。
- ※ 沖縄県条例による大規模物件（高さ13 m以上）による届出件数は、建築確認総数の1割以下である。
- ※ メインストリートや歴史的地区、世界遺産周辺地区など特に景観上重要なエリアについては、重点地域などとして別途届出対象を定めることができる。
- ※ 地区計画を定めている場合、両方の届出が必要となる。

❖ 郊外部・集落

- ・低層の住宅が主であるにもかかわらず都市計画区域外などで既存の法制度による高さ規定がない地域では、届出の幅をより広げて誘導できるようにすることが望ましい。
- ・リゾート施設など大規模な開発・建物は特に重要な物件となる。
- ※ 虫食的な開発をとどめたい石垣市では、郊外部では実質すべての建物を届出対象としている。また、白地地域での中高層建築物の誘導に重点をおく読谷村では、建築面積500㎡を超えるものを届出の対象としている。
- ※ 低層住居専用地域であれば10mないし12mの高さ制限があることを参考にすれば、届出対象としてはこれを超える高さがひとつの目安と考えられる。

❖ その他

- ・既に市街地化が進み、建物が密集して建っている地域において、良好な景観形成への誘導は難しく、あまり高い水準の規制を行うのも困難である。
しかしこのような密集市街地においても、建築主や設計者に対する景観意識の向上のために、基準は低水準でも届出を義務付けることもひとつの方法といえる。

参考：沖縄県における届出件数

※沖縄県における建築確認件数総数 (なお、計画通知や計画変更申請の件数も含まれているため、建築物件数はこれより少ないと想定される)	
平成18年度	5,952 件
平成19年度	4,177 件
平成20年度	4,500 件
※大規模行為届出件数(建築物)	
平成18年度	447 件(8%)
平成19年度	289 件(7%)
平成20年度	259 件(6%)

参考：特定届出対象行為とは

- ・「特定届出対象行為」は、届出を要する建築物及び工作物に関する行為のうち、特に良好な景観形成を誘導したい行為を、景観行政団体が条例で定めるものである。
- ・特定届出対象行為に対しては変更命令を行うことができるとされているが、その対象は、建築物及び工作物の形態意匠(形態又は色彩その他の意匠)に関してのみとなる。高さ等の定量的な基準については、必要な場合はあらかじめ数値によって規制されているので、変更命令の対象とされていない。
- ・「特定届出対象行為」に指定することによって、規制が強化され、建造物の形態意匠の自由度が少なくなるが、長期的に考えると良好な景観が形成又は保全されるので、将来的には当該地域にとってのメリットは大きい。
- ・沖縄では、伝統集落の保全や、世界遺産となっているグスク周辺部などの景観形成の誘導には有効と考えられる。

□手続きの円滑化のための工夫□

❖ 事前協議

景観法による勧告は、届出のあった日から30日以内に行わなければならないので、大規模な計画などにおいて、この期間内では計画の確認や調整が間に合わないケースも十分に予想される。

また、民間の建築確認検査機関が、景観計画の届出を行っていない計画に建築確認申請を決裁し、着工時にトラブルとなった事例があり、事業者や設計者に対して、景観計画の内容を周知するためにも、事前協議が有効と考えられる。

そこで実際に幾つかの景観行政団体では、景観法で定められた届出の前に事前協議を行うように、自主条例などの他制度と連携させている。

景観法において「適用除外となる届出対象行為」などの条例委任で定める事項と合わせて、事前協議の位置づけも含めた自治体の景観施策をまとめて、景観条例を策定している景観行政団体も少なくない。

また、この事前協議の段階において、景観の専門家や一般市民などの第三者の意見を聞いて、行為に対する助言を行う場を設けているケースもある。

※ 開発計画の内容を事前に地域住民が把握できるよう、立札表示等を義務づける方法もある。

■ ■ ■ もっと詳しく！届出対象行為 ■ ■ ■

▼必須届出対象行為（景観法第 16 条第 1 項）

- ・建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更（1号）
- ・工作物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更（2号）
- ・都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為その他政令で定める行為（3号）

▼選択可能な届出対象行為（景観法第 16 条第 1 項第 4 号、同施行令第 4 条）

- ・土地の開墾、土砂の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更
- ・木竹の植栽又は伐採
- ・さんごの採取
- ・屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積
- ・水面の埋立て又は干拓
- ・夜間において公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件（屋外にあるものに限る）の外観について行う照明
- ・火入れ

▼適用除外となる届出対象行為（景観法第 16 条第 7 項）

- ・通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令（同施行令第 8 条）で定めるもの（1号）
- ・非常災害のため必要な応急措置として行う行為（2号）
- ・景観重要構造物について、景観行政団体の許可を受けて行う行為（第 3 号）
- ・景観法第 8 条第 2 項第 5 号口に掲げる事項が定められた景観重要公共施設の整備として行う行為（第 4 号）
- ・景観重要公共施設について、景観法第 8 条第 2 項第 5 号ハに規定する道路法等による許可を受けて行うものの内、景観計画に基準が定められた行為（第 5 号）
- ・景観農業振興地域整備計画の区域内の農用地区域内において、農業振興地域の整備に関する法律の許可を受けて行う開発行為（第 6 号）
- ・国立公園又は国定公園の区域内において、景観計画に基準が定められた自然公園法による許可を受けて行う開発行為（第 7 号）
- ・景観法第 61 条第 1 項の景観地区内で行う建築物の建築等（第 8 号）
- ・景観法第 72 条の景観地区工作物制限条例による制限が定められている工作物の建設等（第 9 号）
- ・都市計画法に基づいた地区計画等の区域内で行う土地の区画形質の変更，建築物の新築，改築又は増築等の行為（第 10 号）
- ・その他政令又は景観行政団体の条例で定める行為（第 11 号）

▼届出対象の限定（景観法第 16 条第 7 項 11 号）

前述の適用除外となる届出対象行為の中の「景観行政団体の条例で定める行為」として、地域の実情に応じて景観行政団体は条例で適用除外とする行為を決めることができる。つまり、特定の規模や条件の建築物等のみを届出対象とする場合は、それ以外の行為を適用除外にすることで、届出対象を限定することができる。

▼勧告・変更命令

景観計画で定められた届出対象行為については、景観行政団体に、その行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日、その他必要な事項を届出なければならない。景観法の制定によって、景観行政団体は、その届出に対して建築物等の形態又は色彩その他の意匠、いわゆる「形態意匠」に、法的拘束力のある「勧告」又は、後述の特定届出対象行為に対する「変更命令」を行うことができるようになった。

▼特定届出対象行為（景観法第 17 条）

景観行政団体が、良好な景観の形成のために必要に応じて、景観法第 16 条第 1 項第 1 号又は第 2 号の届出を要する行為の中で、特に良好な景観形成を誘導したい行為を、条例によって「特定届出対象行為」と定めることができる。当該行為の対象になると、「形態意匠」について景観行政団体は「勧告」よりも強制力の強い「変更命令」を行うことができる。

「変更命令」は、「勧告」と同じように届出から 30 日以内に行うとされているが、実地の調査をする必要があるとき等に限り、最長でその日数を 90 日まで延長することができる。但し、その際には、当該行為の届出をしたものに対して、延長する期間と理由を通知しなければならない。

1

行為の制限

2)の①

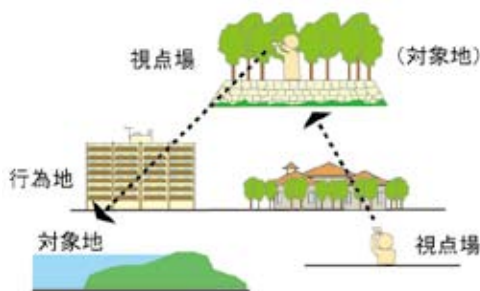
建築物・工作物—— 規模・高さ（眺望）

眺望景観は、自然景である海や山などから得られる景観であり、遠方への視界の広がりが必要になる。人工物である建築物などが視界の広がりや自然景内に立地することで眺望景に大きく影響する。

視距離が近い、中景などにおいても、建築物等の高さ・規模が大きい影響を及ぼすことから、行為の制限により誘導する。



南部の緑地からの俯瞰景（見下ろす景観）



眺望景観では、「視点場の点・面」と「眺望対象地の点・面」の組み合わせが考えられ、周辺や中間位置に行為地（建物・工作物）がある。



北部の山間の仰視景（見上げる景観）

□ポイント□

- ・眺望景観は、「良好な景観の形成のための行為の制限」として、裁量的に定めることができる。
- ・沖縄での眺望景観には、山並みや海岸線を含めた海などの自然景観、グスクなどの歴史的な遺構や伝統集落などの地域のランドマーク（シンボル）となる景観などがあり、これらの景観特性・構造を整理して景観計画へ反映させることになる。
- ・沖縄のグスクなどは、眺望景観での視点場となる一方、低地からの眺望対象ともなる。両者をふまえて保全を要する区域を検討することが必要である。
- ・眺望景観では、複数の行政区域にまたがることもあることから、景観協議会などを活用して共通の眺望景観への対応が必要となる。
- ・眺望景観を保全するために、建築物等の高さ・規模・形態意匠・色彩などを総合的に誘導することができる。
- ・工作物である鉄塔などは、眺望景観を阻害しない位置への誘導が必要となる。

□眺望景観の考え方□

- ・眺望景観では、眺望する視点場（範囲）と対象となるもの（対象物・範囲）などを整理することからはじめる。
- ・視点場には、固定点（ポイント）と、道などを移動しながら眺めるような一定の広がりをもった範囲としての視点場がある。
- ・眺望景観の眺望対象も、グスクなどのランドマーク眺望（点要素）、緑の稜線が連なるパノラマ眺望（面要素）などが考えられる。
- ・眺望点となる視点場と眺望対象の組み合わせにより、眺望景観が作りだされる。実際の眺望景観では、仰ぎ見る景観（仰視景）や見下ろす景観（俯瞰景）などの実態を把握して、規模・高さや色彩、形態意匠を誘導することになる。
- ・眺望点（視点場）や周囲などは景観計画区域の中に含まれるのが一般的であるが、眺望対象は必ずしも含まれないこともあり、眺望点からの景観計画区域の範囲を検討する必要がある。
- ・離島では、船舶交通が重要であり、船上からの眺望景観やゲートとなる港を含めた景観を誘導する必要がある。
- ・新規道路やトンネル建設により、新しい眺望景観が形成さ

れることがあり、建設計画とあわせて眺望景観を検討する必要がある。

□眺望景観での遠景・中景の考え方□

- ・視点から対象までの距離（視距離）により、眺望景観に対する建築物などの与える影響が変わることから、対象までの距離により相対的に「遠景・中景・近景」などに分けることが一般的である。

① 視点場

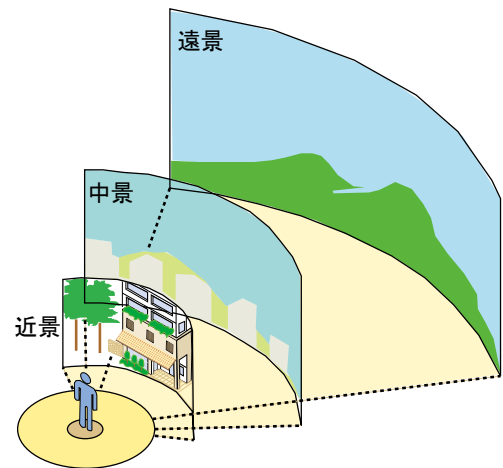
- ・視点場は、対象物や区域（視対象）をとらえる点、または領域である。視点場からの景観範囲は、対象物への方向での線または紡錘形、視点近傍の景観要素の影響を考慮して面的に捉えることとなる。
- ・沖縄での視点場としては、丘陵地やグスクなどの歴史的な遺構の高台などが想定される。
- ・視点場はすでに知られている眺望ポイントのほかにも、地域に埋もれた景観資源を発掘し、活用したい。

② 遠景

- ・遠景では主に海・山などの自然景観内での誘導基準が必要となり、主な視点場などからの眺めや稜線、緑地高（量）などから勘案して誘導することが望ましい。
- ・視点場からの自然地形や地域のシンボルとなるものを阻害しないようにするため、人工物である建築物や工作物等の規模・高さを主に誘導する。
- ・対象地の周辺に緑地を確保し、対象物に視線を導くとともに景観阻害物を抑制する手法も効果的である。

③ 中景・近景

- ・中景や近景における要素は、視界の中での影響がより大きくなるとともに、ディテール（詳細部分）まで視認されるため、まちなみの連続感や雑多な要素の抑制などが必要となる。遠景にも影響する高さ規模はもちろん、屋根面の形状、色彩、形態意匠の誘導も検討する必要がある。
- ・緑には縁取り効果や雑多な要素の遮蔽など、修景の役割があることから、視点場の周辺に緑地を確保したり樹木を植栽する修景手法も効果的である。



視点場からの遠景・中景・近景分類イメージ



勝連城跡を眺望対象とした眺望景（上）
勝連城跡を視点場とした眺望景（下）



遠景の構図の例。海や山並みのシルエット、大規模構造物が風景の主な要素となる



よく見ると遠景部分に中層建築が立地しているほか、中景程度の距離に既存集落があるが、近景を構成する樹林の修景効果が高いためにほとんど気にならない。

1

行為の制限

2)の①

建築物・工作物——規模・高さ(周辺景観への調和)



低層の既存集落地内で中層建築が際立って目立つ状態(上)。これらの高さを誘導し、形態・色彩を変更することで、風景になじませることができる(下)。



既成集落後背に位置した大規模建築物を例として、建物の分節を行うことで、後背地緑地による修景や障壁要素が低減できる。加えて、規模のみでなく、高さや色彩などを同時に誘導することで風景になじませる。

□ポイント□

- ・土地利用などによって、規模・高さの異なった景観が既に形成され、将来的な誘導の方向も異なることから、区分に応じてそれぞれ異なった基準を設ける。
- ・大規模なものは、周辺の自然景観やまち並みと調和させるため、建築物等の分割などを行うことが望ましく、調整のために定性的・裁量的な項目を設けることができる。
- ・高さでは、定量的な数値基準、文言による定性的基準、またこれらの両方を組み合わせた誘導が可能である。現況の自然景観での樹木高さ、都市景観での低層住居地域に見られる高さ制限などを参考として、行為の制限の数値基準を設ける。
- ・高さなどの誘導は私権の制限に直結することもあり、現況調査を十分に行った上、方針を明確にしながら誘導する。
- ・定性的基準を設ける場合には、裁量的な判断をする第三者機関(審査会)や景観アドバイザー制度を活用したい。

□規模の考え方□

- ・大規模な建築物は、周辺の自然景観やまち並みで際立って大きく目立つことが多く、建物の分割・分節などにより、建物規模による見え掛り部分の調整を考える。
- ・既存のまち並みでは、既存規模に調和する外観の分節、緑地空間への分棟、周辺部分の緑化により外観上の建物分節を計画することで緑による修景を考える。
- ・規模の考え方では、建築面積や延べ床面積などの数値基準を設けて届出対象として誘導することが可能であるが、外観に関しては裁量的な取扱いが考えられる。
- ・規模については、建物高さの影響も考慮する必要があり、更に商業施設などの大規模建築物では、前面道路からの壁面線の後退や色彩、緑化などを総合的に誘導することが望ましい。

※ 中小規模建築が建ち並ぶ地域では、建築面積500㎡を超えるものを届出対象とし、チェックすることが考えられる。

□高さの考え方□

建築物等の高さは、景観に大きな影響を与えており、風景になじませるための誘導が必要となる。建物高さについては、現状の土地利用を踏まえて、土地利用区分に沿っての数値基準などが必要となる。加えて、歴史遺産や地域のシンボリックな存在の周辺では、眺望景を同時に考慮する必要があり、誘導では高さに加えて、規模・色彩・緑地などを総合的に誘導することが望ましい。

① 森林・緑、自然海岸

- ・ 視点場からの自然景観を阻害しないために建物位置と共に建物高さの誘導を行う。数値基準では、視点場からの周辺状況を参考にして定めることになる。

② 世界遺産周辺

- ・ 視点場と対象地となる世界遺産周辺部では、低層住宅程度高さを基準とする保全エリア、バッファゾーン、これらの周辺部に区分して基準を設けることで、遠景から中景に及ぶ景観を保全する。

③ 市街地景観

- ・ 秩序ある開発を進めるべき市街地では、特に高度利用すべき地区での高さの定め、あるいは眺望景を保全するための高さ規制などが想定される。高台での高層建築物の立地、グスクなどのランドマーク周辺においてそれを超える高さの建築物などが主な誘導対象と考えられる。

※ メインストリートや歴史的地区、世界遺産周辺地区など特に景観上重要なエリアは、重点地域などとして別途届出対象を定めることができる。

※ 地区計画を定めている場合、「建築物等の高さの最高限度」が適用される。

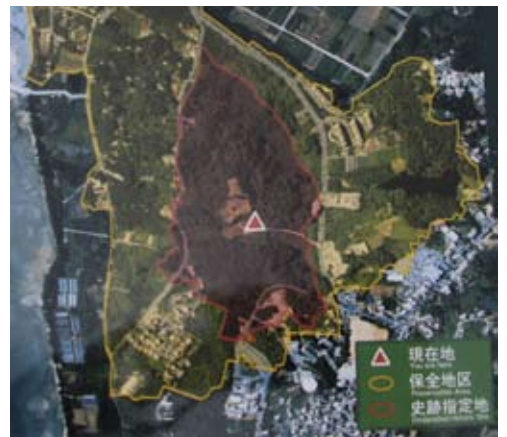
④ 郊外部（農村）景観

- ・ 用途地域の指定のない地域では、現状が低層の住宅が主であるにもかかわらず、既存の法制度に高さの規定がないため、届出の幅をより広げることで、誘導できるようにすることが望ましい。これらは、都市計画区域外でも同様に誘導することが望ましい。
- ・ リゾート施設など大規模な開発・建物は特に景観に与える影響が大きいため、高さのみならず、建築面積又は延べ床面積により、誘導することが望ましい。
- ・ 工作物については、建築物に準拠しつつ、想定される高さ、幅、形態などにより誘導することが望ましい。

※ 未線引き・白地地域でも低層住宅を主にする地域であれば、低層住居専用地域の 10m 又は 12m の高さ制限が一つの目安となる。



森林・緑の稜線の風景



勝連城跡周辺の緩衝帯と周辺建物を含めた風景



市街地の景観



本島南部郊外部の景観（上）
本島中部郊外部の景観（下）

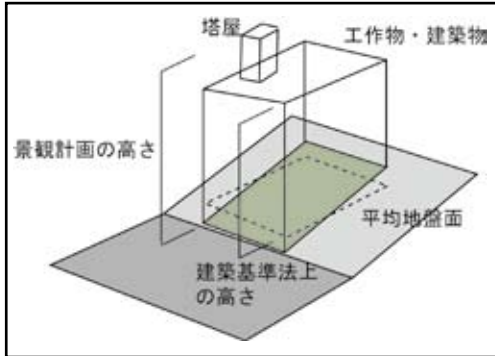


本島北部の集落景観（大宜味村喜如嘉）

※ 中層集合住宅などを許容範囲と想定すれば、勾配屋根つきの4階建てが可能な13m、5階建てが可能な16mが区切りとなる。

⑤ 伝統集落景観

- 本島北部や離島での集落景観は、地域の歴史が未だ色濃く残る地域として、保全的な考え方により誘導することが望ましい。
- 集落景観では、数値的な建物高さだけではなく、階数や軒高さなど、集落の状況に応じた誘導とし、周辺からの遠景や中景などの視点も考慮して誘導することが望ましい。





景観計画で高さを独自定義する場合の例

□ 建築物等の高さの算定□

- 建築物等の高さは、景観の視点からすれば、一般的な建築基準法上の高さの定義ではなく、見え掛かりの姿の高さを用いることで適切な誘導ができる場合も多い。

※ 建築基準法による高さを採用した場合、塔屋や地下階が除外されてしまうため、受水槽が突出したり、斜面を利用して階数を大幅に増やす建築を許容することになりかねないという問題がある。一方、申請手続きと連動できる利点もある。

□ (規模)・高さの数値基準の設定例□

区分	高さの数値基準例 (定量基準例)	基準の考え方 (定性基準例)
森林・緑の稜線	◇稜線上の建物高さ10m以下 ◇同 2階建て以下 組合せ基準(例示) ◇建物等高さは原則として10m以下とするが、周辺の風景と調和するように工夫された場合はこの限りでない。(原則・例外型にて表記)	◇山並みや稜線を遮らない ◇主要な視点場からの眺望を確保 
自然海岸	◇海岸線からの特定距離を示し、この範囲は高さ10m以下若しくは、建物階数を設定 組合せ基準(例示) ◇建物等高さは原則として10m以下、又は自然海岸への眺望を遮らない。(定量、定性基準を並列)	◇海岸線や岬のラインを遮らない ◇海崖のスケールを乱さない ◇代表的な眺望点からの見晴らしを確保 

<p>世界遺産 周辺</p>	<p>(保全エリア、バッファゾーン) ◇ 世界遺産周辺から特定距離や範囲を示し、高さの数値基準を設定 (例：座喜味城跡周辺地域= 12 m以下) (関連する周辺部) ◇ 上記の周辺部では、建物高さを設定 (眺望、仰視景を保全)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>組合せ基準 (例示) ◇ 建物等高さは原則として 10 m以下、又は世界遺産への眺望を遮らない。(定量、定性基準を並列)</p> </div>	<p>◇世界遺産等の視点場からの眺望を確保 ◇主要な視点場から仰ぎ見る世界遺産の風景を保全 ◇世界遺産からの眺望を乱さない高さに誘導</p> 
<p>市街地</p>	<p>◇都市計画法・建築基準法での高さとするか、特定の視点場からの眺望を考慮した高さの数値基準設定 ◇主要道路からの幅の領域を定め、この領域は高さの数値基準設定 (まちなみを揃えたい沿線) (郊外部) ◇都市計画法・建築基準法での規制高さとするか、特定の視点場からの眺望を考慮した高さ 13m 以下 (その他) ◇建物高さ 16m 以下</p>	<p>◇土地利用に沿った高さを誘導 ◇グスクなど主要な視点場を定めて眺望を確保</p> 
<p>農村</p>	<p>(既存集落) ◇低層住居地域と同様に建物高さ 10m 以下 (その他) ◇建物高さ 13m 又は 16m 以下 ◇3階又は5階以下</p>	<p>◇既存集落 (周辺建物) を基準として調和を保つ ◇周辺の樹木などを基準とした高さ</p> 
<p>伝統集落・ 周辺部</p>	<p>(低層地域) ◇建物高さ 10m以下、軒高 7m以下 ◇2階建て以下</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>組合せ基準 (例示) ◇建物等高さは原則として 10 m以下、又は周辺部分との調和に配慮する</p> </div>	<p>◇既存建物との調和 ◇敷地周辺の樹木高さ以内にとどめる ◇集落周辺からの見え方に (集落へのアプローチ部分、視点場) 配慮</p>

1 行為の制限

2)の② 建築物・工作物—— 壁面位置・敷地面積

敷地境界から壁面後退や最低敷地面積などのルールづくりによって、建築物などの配置を規制し、その街の目指すべき景観の形成へと導く。



道路境界部に緑地を設け植栽を施している事例（那覇市内）



壁面後退のルールに沿って造られた新しい住宅街の事例（与那原町内）



厳しい敷地条件でも壁面後退をして緑化を施す街づくりを行っている事例（那覇市内）

□ポイント□

- 道路境界からの壁面後退によって、建築物の圧迫感を和らげ、ゆとりのある街並みをつくることのできる。沿道緑化誘導と組み合わせるとより効果的である。
- 隣地境界からの壁面後退によって、隣棟間隔にゆとりを持たせ、良好な街並みをつくることのできる。
- 敷地面積の最低限度を定めることにより、敷地面積を一定規模以上確保し、過密感や乱雑感のない街並みをつくることのできる。
- 既存建物の配置や、敷地面積の現況を数値基準とすることにより、既存の景観を保持することのできる。

□数値基準の設定例□

❖ 住宅地

	壁面後退距離	最低敷地面積
新規 開発地	<ul style="list-style-type: none"> • 道路境界線から 1.5 m 又は 2 m 以上、隣地境界線から 1 m 以上（那覇新都心地区計画の事例） • 道路境界線・南側隣地境界線から 2 m 以上、東及び西側隣地境界線から 1.5 m 以上、北側隣地境界線から 1.2 m 以上（マリントウンラコスタの事例） 	<ul style="list-style-type: none"> • 150 m² 以上（那覇新都心地区計画の事例）
既存 集落	<ul style="list-style-type: none"> • 道路境界線から 5 m 以上、隣地境界線から 2 m 以上（石垣市景観計画の事例） 	

❖ 商業地

	壁面後退距離	最低敷地面積
新規 開発地	<ul style="list-style-type: none"> • 道路境界線から 2 m 又は 2.5 m、4 m 以上（那覇新都心地区計画の事例） 	<ul style="list-style-type: none"> • 建築物の敷地面積は 250 m² 以上（那覇市地区計画（沿道地区）の事例）
既存 集落	<ul style="list-style-type: none"> • 道路境界線から 0.9 m 以上（那覇市都市景観形成地区（龍潭通り沿線地区）の事例） 	

□数値基準等の考え方□

❖ 住宅地（新規開発）

- 住宅地における隣棟間隔は、良好な住環境をつくる上でも重要な要素といえるので、少なくとも建築基準法の第一種低層住居専用地域における1.0 m～1.5 m程度は確保したい。
- 同じ隣地境界線からの壁面後退でも、建物の南側は北側よりも大きい数値設定にするなど、方位により数値を変える方法もある。
- 住宅本体だけでなく、門扉や車庫といった工作物の位置や高さについてのルールをつくる必要がある。

❖ 既存集落

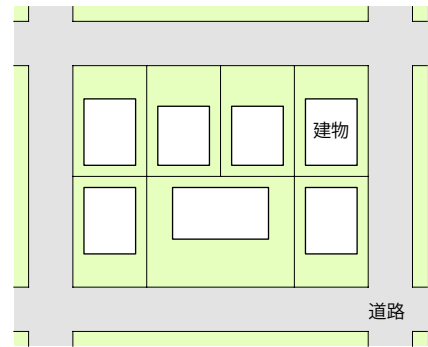
- 既存建物の配置や、敷地面積の現況数値の平均値を調査し、それを数値基準として採用する方法がある。

❖ 商業地

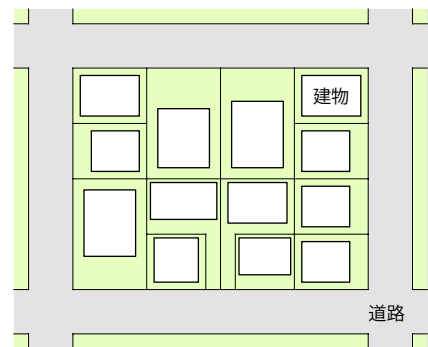
- 比較的高層かつ高密度で建築物が造られる商業地域においては、道路境界からの建築物の低層部及び高層部の壁面後退が、景観形成の重要な要素となる。
- 壁面の後退距離を定める際には、道路も含めた建物間の距離Dと、沿道建築物の高さHの比率D/Hによって、人の空間への感じ方が変わってくるので配慮が必要となる。
- 低層部を壁面後退させた部分の空間を、植栽空間にするか歩行空間にするか、商品ワゴン置き場や駐輪スペースとするか、などによっても後退距離が変わってくる。なお後退空間が有効に生かされるよう、利用目的についても共通認識を持つことやルールづくりが必要である。
- 既存市街地で敷地条件が厳しい地域においても0.9 m程度の壁面後退をすれば、最低限の緑化スペースまたは軒の出を確保できる。

❖ 共通事項






- 道路境界線からの壁面後退の距離は、接する道路の全幅や歩道の設置状況などを考慮して設定する。
- 壁面後退の距離や最低限度の敷地面積を決めるには、その地域の土地の所有者や、建築士などの専門家も交えて、地域の実情や特性を踏まえ、商業地としての目指したいまちづくりの方向性を定め、ケーススタディ等の検討を行い、数値化する方法がある。
- 緑化の観点からすると、中高木を植栽するには、1.5m以上の壁面後退をすることが望ましい。



△敷地面積の最低限度を定めた場合
敷地が一定規模以上に保たれるので、ゆとりのある良好な街並みが創られる。



△敷地面積の最低限度を定めない場合
敷地が細分化され、統一感のない過密な街並みになってしまう。

D/H	建物間の空間断面	解 説
0.5		建物が近接し、狭苦しい空間と感じられる。
1		高さや幅にほど良い均衡があるが、閉鎖性がやや強い。
2		快適な閉鎖性を感じられるD/Hの比率といわれている。
3		建物が単体ではなく、街並みとしての建築群として認識される。
4		閉鎖性が減少し、囲まれた空間と認識される限界とされている。

空間イメージを左右する D/H も後退距離を考えるひとつの要素となる。



敷地規模の維持は伝統的な集落景観の保持に必要な要素のひとつといえる。(竹富島)

周辺の景観との調和に配慮し、全体的にまとまりのある形態及び意匠へと規制誘導することが必要である。屋根の形態意匠では、形状、勾配率、必要面積以外に色彩なども同時に誘導し、高さの制限とも同時に検討する必要がある。



屋根形状の誘導に色彩誘導まで含めることで、統一感のある景観へと誘導できる。



屋根の形態・色彩についての規定を設けた例（上）と設けていない例（下）

両地区とも地区計画制度を導入しているが、上の例では屋根の形態意匠・色彩についても誘導したことで、よりまとまりのある景観となっている。

□ポイント□

- ・建築物が連続する「まちなみ景」においては、屋根の形状は全体のリズムをつくる重要な要素であり、屋根に統一感を持たせることで風景にまとまりをつくりだせる。
- ・現状では土地利用などに応じ多様な状況があり、既存建物の屋根形状はさまざまであるが、将来の目指すべき景観像を見据え、必要な目標を定める。
- ・屋根のデザイン要素には、形状（寄棟・切妻など）、勾配率、素材・色彩などがあり、これらを総合的に誘導することが効果的である。
- ・高さの制限と屋根形態を同時に誘導する場合には、権利への制限への注意が必要となる。
- ・近年の住宅設備の進歩により、屋根面への機器設置が一般的になってきていることから、自由度を持たせながらの規制誘導も必要となる。
- ・庇の高さや出寸法などは、沿道の「際」空間のあり方にも関係する。壁面後退と庇の出をあわせて基準化し、さらに素材や緑化を同時に誘導して、良好な沿道景の形成を図ることも可能である。
- ・沖縄特有の風景をつくりだす赤瓦は、歴史的地区や歴史眺望地区などの伝統的な風景を継承することを目指す地域での活用を検討する。また新興市街地でも、目指すべき目標像によっては赤瓦を推奨する。

□屋根の形態意匠の数値基準□

- ・屋根の形態意匠の数値基準は、伝統的な風景を継承する地区では伝統的な勾配、新市街地などでは地区計画が参考となる。

【地区計画における屋根に関する基準例】

《低層住居専用地域・小規模敷地の中高層住居専用地域》

- ・屋根は勾配屋根とする。
- ・勾配は、20%（5：1）以上、勾配屋根の面積は建築面積の1/3以上とする。
- ・アーチ型やかまぼこ型でも20%以上の勾配の部分を建築面積の1/3以上とする。

※ とってつけたような屋根ではかえって景観の質を下げる恐れもあり、最低限の面積規模の規定なども必要となる。

□屋根の形態意匠の考え方□

- ・沖縄の伝統的な屋根形状は寄棟であるが、近年は勾配屋根

でも切妻などの形式も増えている。地区の歴史的特性や土地利用状況に応じた形状の検討、道など視点場からの見え方に考慮した形状の検討も必要となる。

- 屋根勾配は地域特性をよくあらわす重要な要素であり、極端に緩勾配・急勾配の屋根はまったく違った印象を与える。沖縄では伝統的に4寸～5寸が標準であり、容積・高さとの兼ね合いに考慮しつつ、標準勾配に近づける基準を設定することが望ましい。
- 赤瓦を誘導する場合、伝統的な本瓦から改良瓦、輸入瓦など素材の幅が大きいため、誘導の現場ではどこまでを許容するのかが問題となりやすい。目標像や誘導水準については十分検討しておく。
- 今後、屋上緑化や太陽発電といった屋上面の利用が多様化することも想定される。勾配屋根面積の最低限の割合を定めておくなど、それらを排除しないような勾配屋根基準を必要に応じて検討する。
- 基準の具体内容は、地区計画における誘導実績も参考となる。なお地区計画がある場合、制限対象となる項目が同じであれば地区計画が優先され、景観計画の項目が多ければ両方に届出が必要となる。

□近景での意匠形態（屋根）の考え方□

- 近景においては屋根は視界に入りやすく、景観に対する屋根の影響は低い場合も多い。しかし地形や視距離、建物高さによっては、逆に屋根並みが重要な景観要素となることも少なくない。通常、4階建て程度までは屋根が視認され、屋根景観に注意を払う必要がある。中でも2階程度、特に1階建て程度高さの建物などの屋根面については、視距離がより近く、歩行者目線から認識される屋根面が一層強調される。このため、視距離や建物高さの状況に応じた誘導を検討する。
- 勾配屋根として、既存の地区計画に例があるように、部分的な勾配屋根も考えられる。勾配屋根が設置される場所によって建物が与える印象が変化することから、より視線に近い位置に誘導することで効果的な景観をつくりだすことも考えられる。
- 近景においては屋根よりむしろ庇が歩行者にとってより身近な空間をつくる要素になるため、屋根と呼応した庇の考え方も大切となる。にぎわいのある商業空間や観光地である通り空間では、形態、色彩、素材などを総合的に誘導することが望ましい。



中景俯瞰の既存集落の景観
俯瞰景観では屋根形態だけでなく、色彩なども重要となる。重点的な地区では、高架水槽などの付属物も検討する必要がある。



近景での形態意匠（屋根）の事例
建物高さや対象物までの視距離により、建物の屋根面を仰視できる事例。建物の屋根部分が景観の一部となり、通りへの印象へ影響している。



4階程度以上の建物では屋根は見えないと思われがちだが、傾斜地形の場合や視距離によっては道路からも屋根面が視認される。

1 行為の制限

2)の④ 建築物・工作物 ——— 形態意匠 (色彩)

建築物・工作物の意匠の一要素として、色彩についても規制誘導を行うことができる。
 景観を阻害するけばけしい色彩を制御するのが第一段階だが、より踏み込んで望ましい色を誘導することも可能である。

注：C Iカラー
 C Iは「コーポレート・アイデンティティ」の略。企業が持つ特徴や理念を簡潔に表したもので、顧客が企業を識別できるような、その企業に特有のものを指す。ロゴマークもそのひとつ。現在では、企業に限らず自治体などにも広がっている。

□ポイント□

- ・C Iカラー（注）とまちの環境色は異なることをまず認識する。例えば市のロゴマークの色を海の青と定めていても、まちの環境色は青がふさわしいとは限らない。
- ・規模や用途、立地により、色の許容範囲が異なるため、区域別の基準があってもよい。
- ・複雑になる場合は、景観計画においては「色彩計画に従うこと」などと定め、別途基準を作成する例もある。

□誘導の考え方□

①色が景観を乱している要因を探る

- ・単体の色に汚い色はないことで分かるように、色の不調和は関係性から生じるため、単純ではない。まちに不調和を生む要因は次のように整理できる。

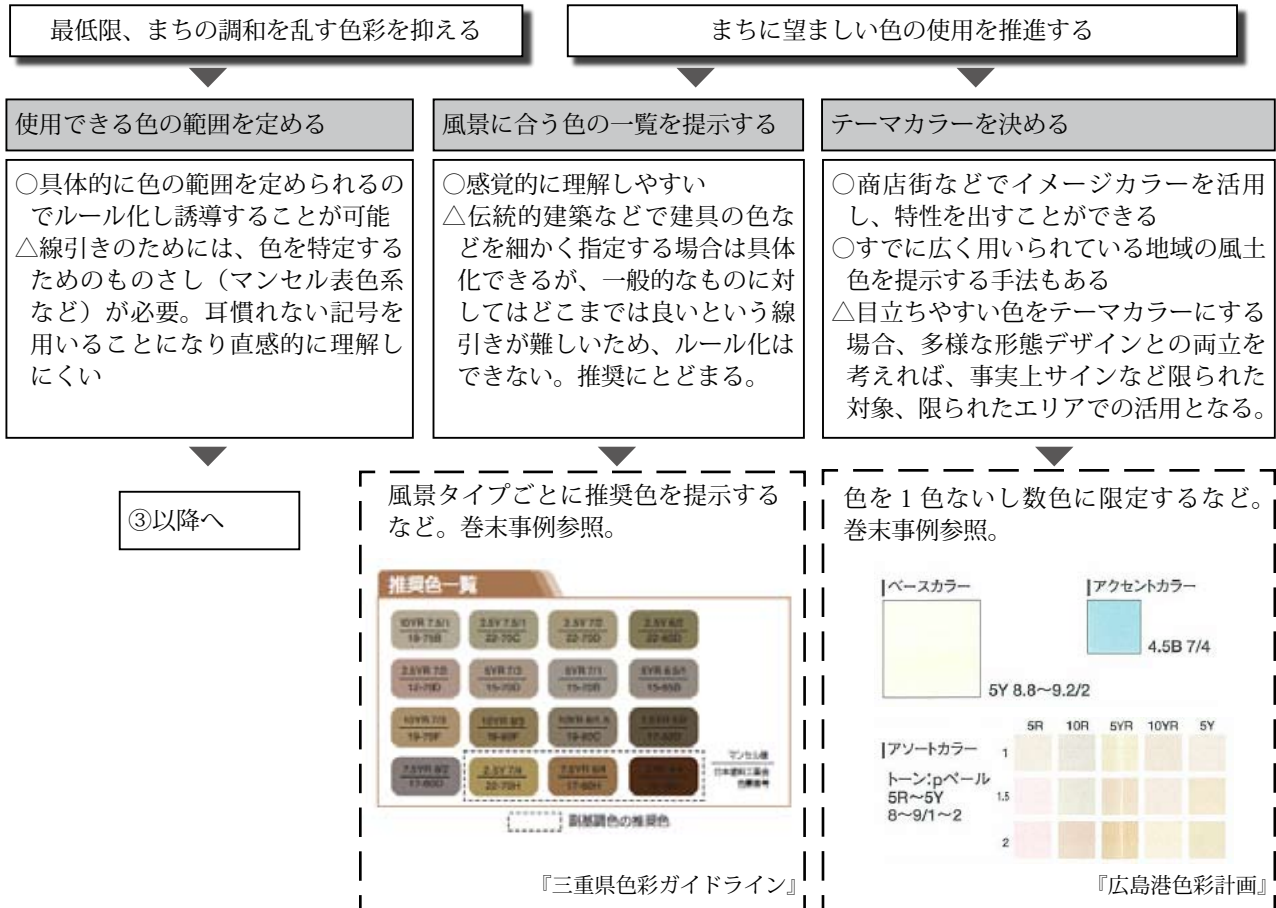
不調和のタイプ	例
連続性や統一感がある周囲の色あいに対し、かけ離れた色づかい	<ul style="list-style-type: none"> ・緑や茶の濃淡で構成される山並みの中に人工的な色が突出する場合。 ・素材色で構成されるまちなみの中に全く違う色が出現する場合。 ・建造物などの色は「背景」であり主役ではないことを理解せず、建物だけに目が行って塗り絵のように色を決めてしまう場合、往々として周囲から浮く色づかいになる。
なじみのない色づかい、心理的に抵抗のある色づかい	<ul style="list-style-type: none"> ・蛍光色の食べ物に食欲がわかないように、世代を超え培われてきた人間の心理として、建物には土や石などの素材色が自然に感じられ、安心する。すぐ移り変わるモノは刺激的な色でも違和感はないが、長期にわたり生活基盤となるものにはなじんだ色が安心で快適。 ・心理的に重いと感じる色が高い位置にあると不安や圧迫感を感じる。
強引に目を引く主張の強すぎる色づかい	<ul style="list-style-type: none"> ・目立とうと強引に目を引くものが多いと賑やかな反面、うるさく落ち着かない、安っぽい風景になる。日常生活や伝統風景を楽しみたい場には不適切。 ・面積が大きくなると色の主張は強まり、色の強さと規模は相乗効果を生む。

- ・一方、美しい配色は無限大の可能性があり一概にはいえないが、通常失敗しないためには、ある程度の法則もある。

素材の色を生かす。塗装色も建材としてなじんだ色とする。
ベースは落ち着いた色、周辺に多くあるなじみのある色とし、適量のアクセント色を活用して個性を演出する。
色数を絞る。

②誘導の方向を考える

- 色彩誘導には大きく二つの方向がある。調和を乱す色を抑える方法では、数値基準をもとにした実質的な指導が可能になる。ただあくまで最低限であり、それ以上に美しい風景を目指すものではない。一方、望ましい色を推進する方法は、ルールの実効性は薄い、より美しい風景を追求する姿勢といえる。目的に応じた方法を選ぶことが必要である。



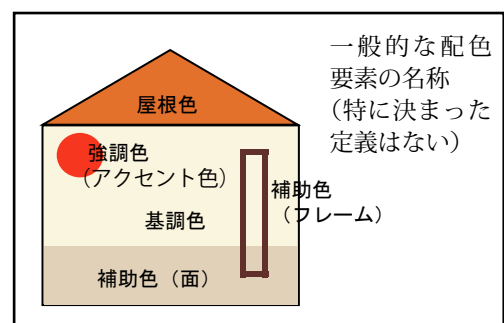
③誘導の対象を考える

- 誘導が必要になるのは主に塗装色であり、木材、石材、焼物、コンクリート、金属、ガラスなどの素材色は通常活かすべきものにあたる。
- 都市景観、地域景観に影響の大きいものから誘導するのが効果的であり、地域の課題に応じて対象を定める。



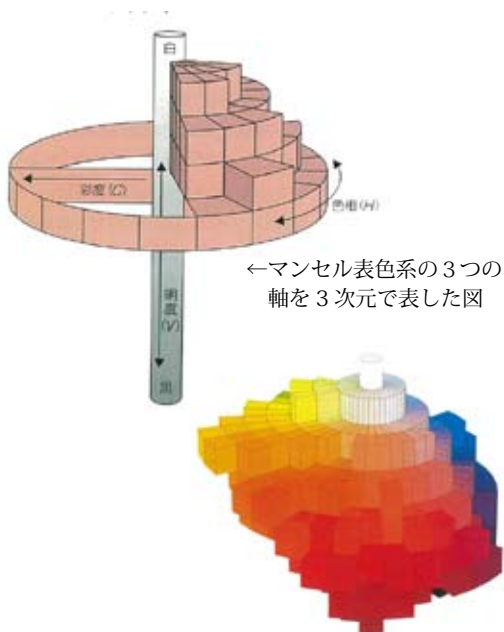
都市景を左右する大規模物件や大面積になる色が主要なコントロール対象となる。

影響の大きな項目	主な誘導対象
面積の大きなもの	・建築物では壁面の大半を占める色。基調色（ベースカラー）と定義する。
大景観で視認されやすい位置にあるもの、視覚的に特徴のある形態を持つもの	・眺望景、大景観で目立つ高層物件、高層部。 ・屋根。独特の形態とリズムにより意識されやすい要素。
目を引きやすい色がある程度以上の面積を有するもの	・強調色（アクセントカラー）。強い色を用いる場合、規模の許容範囲が問題となる。
自然の中の人工物など、際立つ対立要素	・鉄塔などの大規模工作物



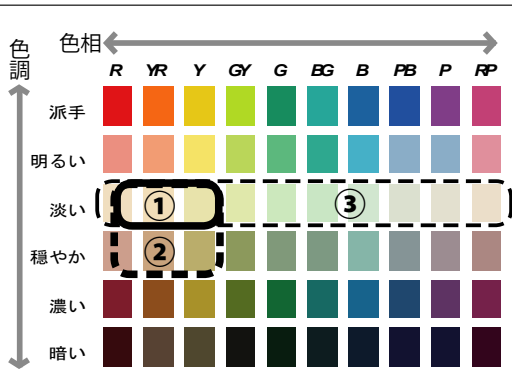
※ 色の表記には、JIS 規格でもあり、数値で基準を定める際に利用しやすいマンセル表色系がよく使われる。

※ マンセル表色系では、色を「色相」「彩度」「明度」の3つの軸で表現する。



←マンセル表色系の3つの軸を3次元で表した図

※ 建設分野では、「日本塗料工業会標準色見本帳」が広く使用されている。この見本帳にもマンセル値が併記されているので届出・指導の際に使いやすい。



△基調色の範囲イメージ

上の図では、彩度と明度をあわせて『色調』として「派手」「暗い」など言葉で表現したもの。「淡い」色は高明度（明度およそ8以上）、低彩度（彩度およそ2以下）で、基調色に適する。

- ① その中でもなじみやすい色相で、基調色のメインとなる色の範囲
- ② やや彩度が高い（およそ3まで）が、基調色に含めても違和感が少ない色の範囲
- ③ 淡い色なので基調色としてもよいが、①以外の色相は違和感を生じる場合があり、彩度を下げるなど注意が必要

□数値設定の例（塗装色を対象）□

❖ 基調色

- ・ 色相を考慮する場合（より自然なイメージのエリアや積極的な景観形成を図りたいエリア）

色相	明度	彩度
7.5R ~ YR ~ Y※	8以上	3以下
上記以外	8以上	1以下または使用しない

※ YR ~ Yとしてもよい。R系色相は基本的には馴染みやすいが、大規模に用いると違和感を生む場合があるため。

- ・ 大面積で使用すると景観を阻害する色を最低限排除することを目標とする場合（既成市街地など）

明度	彩度
8以上	2以下

❖ 誘目色（高彩度なアクセント色）

- ・ 派手な色の使用面積を抑える場合

	外壁（各面）面積に占める派手な色の割合
住宅系	5%以下
商業系	10%以下

（那覇市タウンカラースタンダードの例）

❖ 大規模工作物等

	色相	明度	彩度
自然地内の鉄塔	茶系	3程度	2以下
河川沿いフェンス等	茶系	3程度	2以下

※ 臨海部の大規模な煙突、風力発電施設等は、形態デザインとともに個別検討することが望ましい。

□数値基準の考え方□

❖ 基調色

- ・ 誘導の主な対象は「基調色」である。色が景観を阻害するのは、単に派手な色のみが理由ではなく、その面積が過大であり、風景のなかで突出しているからである。そこで面積の大きな基調色に注目し、これを穏やかな色とすれば、都市レベルの景観調和を図ることができる。

《数値基準の主な対象を基調色とするのは》

- ・ ひとつの物件にも多様な構成要素に多数の色が用いられ、主要要素だけでも何色か出現するのが普通である。基調色以外の色を補助色、サブカラー、アソートカラーなどと呼ぶが、これらの配色デザインは無限にあるといえる。
- ・ そのため、これらすべての色をコントロールすることは、伝統的街並みなど特殊な場合を除いては難しい。
- ・ またデザインの自由や個性を尊重するためには、デザインの希求要素となる色ではなく“地”となる色、すなわち基調色を誘導することが適切といえる。基調色は一定の範囲に定めても、その他の色で個性は十分発揮することができる。
- ・ 現況においても基調色として使われている色の範囲は限られており、誘導に無理がない。

- ・ 基調色の定義は「外壁（各面）面積の50%以上」～「80%以上」と定める例が多い。大規模物件が多い都市部では大きめの数値が望ましい。また遠望される可能性がある場合、正面のみでなく背面や側面も対象とする。
- ・ 木材、石、ガラスなどの素材色は対象外とする。
- ・ 特殊なデザインを必要とする物件については、定められた協議・審査を行うことで一般基準の対象外とする規定を盛り込むことも可能である。

<基調色の彩度・明度>

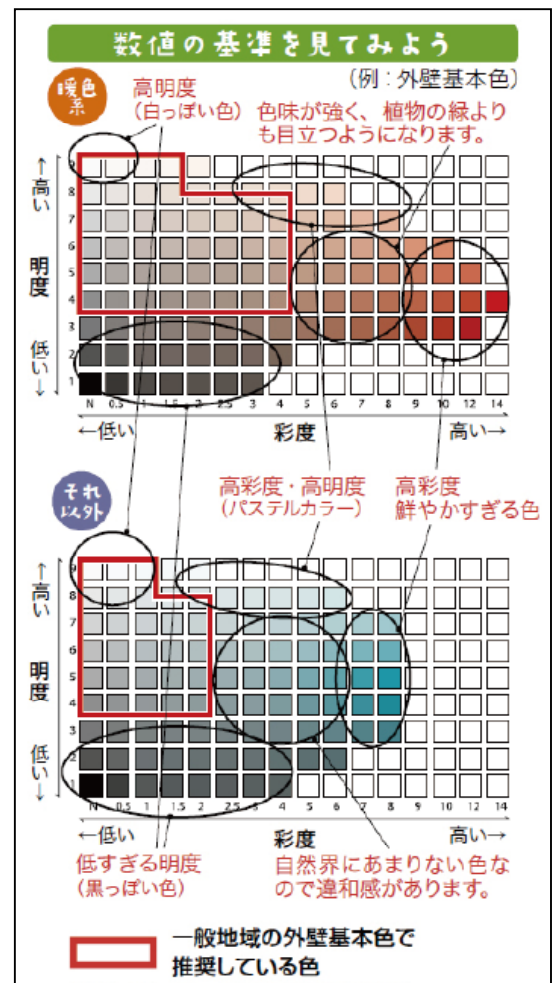
- ・ 基調色の範囲を定める際、派手ー地味のイメージを左右する「彩度」に注目して、主張の穏やかな低彩度色を基準とすることが多い。既存の街並みに準じた高明度色とすれば、彩度もおのずから抑えられるので、明度のみを基準化することもよい。
- ・ 都市部と郊外、または用途によって風景の色のイメージは異なるが、実は主な違いは素材色の占める割合や、補助色やアクセント色の違いにあって、基調色にはあまり変化がない。

現状を調査した上で適切な範囲を設定することになるが、一般的には基調色は共通としてもあまり問題はないといえる。

なお大規模施設・リゾート施設のようにより積極的に誘導したいもの、伝統集落のように全体に明度の低い風景では、意図や現況に応じて設定することも良い。

<基調色の色相>

- ・ 現況でも圧倒的に多いR～YR～Yの色相は、土石や木材の色相と共通しており、最もなじみのある調和しやすい色相といえる。無彩色も同様である。
- ・ その他の色相は基調色として用いられると、違和感をもたらしやすい。ただし、パステル調の水色や淡緑は戦後の規格住宅によく見られ、歓楽街や外人住宅地域を中心に独特の景観を形成しており、これらも沖縄の一つの色彩文化といえる。とはいえ、小規模な低層物件ならではの色であり、中層以上の規模のものについては原則として避けるほうがよい。
- ・ 同じ明度彩度でもYR系の色相では穏やかに、その他の色相では派手に感じられるため、色相に応じて明度彩度の許容値を変え、感覚に合ったルールとすることが望ましい。



マンセル値により基調色の許可範囲を定めた東京都の例（世田谷区景観計画より）



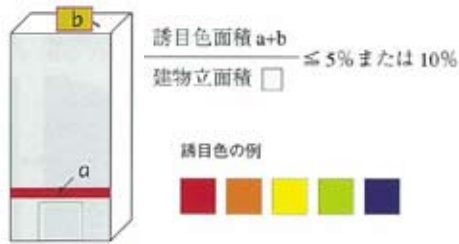
白っぽい街並みの中、黒い建物が違和感を放っている。光が強く明るい沖縄では、他地域に比べ明度の影響がより大きく、低明度色（暗い色）は圧迫感をもって目立ちやすい。



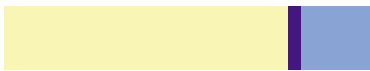
ただし自然地や伝統的建築がメインの場所では、より明度を落とした色彩もなじむ。写真は松の幹の色を参考に色彩計画した例。



カラフルな塗装も低層建築だからこそ（または低層部分で賑わいをつくるからこそ）風景になじむ。



那覇市タウンカラースタンダードでは、外壁の誘目色（高彩度色）の面積に屋外広告物の面積も加えて制限対象としている。



通常まとまりがよいといわれる配色の分量。アクセントは小分量で効果を利かせられる。



R～YR系を中心とした屋根色でまとめた例



自然景観での煙突の修景事例。色彩をそら色とすることで修景を図っている。

<補助色・アクセント色>

- ・イメージを伝える主役となる補助色やアクセント色は、建物用途や地域性によって傾向が異なる。歴史的地域では落ち着いたイメージの配色、商業地域では賑やかな配色と誘導指針を示すことが考えられる。ただし実際の配色は無限にあり、同じ色でも分量や使い方次第でイメージが異なるため、数値による基準を設けることは困難といえる。
- ・補助色、アクセント色を誘導する場合、主に低層部で用いることが推奨される。高い位置だと都市全体の景観に影響があることに加え、賑わいの色は歩く目線でこそ生かされるためである。（ただし、エレベーターシャフトなど垂直の要素を利用した配色を妨げるものではない）
- ・建物外壁の相当面積を派手な色に塗り、広告看板機能を持たせようとする例がある。屋外広告物と連動したルールとし、有効な運用を行っていくことが望ましい。
- ・景観を乱す原因となりがちな高彩度色は、面積を制限することが考えられる。一般的なデザインにおいてまとまりのよい配色は、ベースカラー（基調色）70% / サブカラー（補助色）25% / アクセント色 5%といわれることから、5～10%の数値が想定される。この場合外壁面積の合計ではなく、各立面の面積を母数とする。
- ・なお小規模な建築物が大多数の地域や繁華街などでは、あえて高彩度色の面積制限をしないことも考えられる。
- ・屋根の色で、青や緑のカラー瓦や黒瓦が違和感をもたらす場合がある。また屋上の防水塗装にも高彩度色が多いので、彩度を下げる努力も必要である。

<大規模工作物等>

- ・誘導の必要性が高いものとして、自然度の高い地域における鉄塔、河川沿いのフェンスなどが挙げられる。
- ・山中の鉄塔などが緑色に塗装されることがあるが、均一な塗装色の緑色はかえって人工的なイメージを強調してしまい、風景の中で浮いた存在になりがちである（自然の緑は均一ではなく色合いの異なる緑が重なり合い、光と影が豊かな表情をつくっている）。

むしろ樹木の幹が陰になったような暗い茶色、あるいは緑でもそのようなごく暗い緑色なじみやすい。どぶ漬けといわれる融解亜鉛めっきの素材色もなじみやすい。

- ・空を背景とした煙突や鉄塔では、上記のような暗い色調ではなく、淡色によって空と馴染ませるべき場合もある。
- ・大規模な煙突やタンクなど隠しようのない規模のものについては、個別にカラーデザインを行い、風景に調和した美しい配色を検討することもよい。

□調和する色の考え方□

- ・風景の主役・脇役となる色を考える

風景の主役が海や山といった自然物である場合には、建築物等は脇役であり、強い主張を控えた色が望ましい。市街地でも風景の主役は人々や生活の景であり、建築物本体は通常それらの彩りを引き立てる脇役である。

- ・風景に及ぼす影響の大きなものから誘導する

大規模なもの、遠くからも眺められやすいもの(部位)、周囲と異質なものなどが重点的な誘導対象となる。その他のもの(低層階部分など)はある程度自由度を高めることもよい。

- ・沖縄の風土に合った色を考える

①太陽光の性質から

低緯度地域では太陽光が赤みをおびる性質があり、その光には赤や暖かみのある色が特に美しく映える。

また強光のため、光をやわらかく拡散させる多孔質・つや消しの表情や素材感が好まれる傾向にある。

②地域イメージカラーから

紅型や祭りにみられる多色調和のように、沖縄には「色の豊穡」「トロピカル」「チャンプルー」なイメージがあり、明るい配色はひとつの沖縄らしさである。ただし建築物等の色は、これらアクセントになる色を引き立てる背景色とすることが原則である。

③自然環境色から

鮮やかな海の色、白い砂など、コントラストが強い自然環境色は、沖縄ならではの色の財産である。

全体に、沖縄は濁りの少ない明清色風土といえる。

④土石の色から

土石の色はその地域の景観基盤色となるため、そのまま街なみの色の基準として考えることができる。そのほか地域文化に関わりの深い色は、キーカラーと捉え、これを引き立てる色を街なみの色とするとよい。

⑤現在のまちの色から

現在のまちの色も地域の風土の生んだものとして尊重する。また現況とかけはなれた色では、指導しても実現が難しい。

- ・いずれにせよ、各市町村で調査を行い、地域に見合った色彩風景を検討することが望まれる。市街地では大規模なものを中心とするが、伝統集落では軒裏などディティールまで誘導対象とするなど、地域による特色があつてよい。



建造物は、風景の主役である自然を乱さないことが原則



高層建築物や丘の上など眺められやすい位置に立つ建築物は、都市景観に大きな影響を及ぼす



強い太陽光が風景のコントラストを強める。反射を柔らげる多孔質の素材が好まれる。



※「土・石」を測色すると・・・

【色相】10YRに集中し、幅は10R～5Yと比較的狭い。

【明度】石などは8～9と高明度。畑の土は5～8辺りまで幅がある。

【彩度】石は概ね3以下と低彩度。赤土は6～7と色味が強い。(赤瓦の色に近似)

❖ 色彩調査の結果から

① 風土色

各地での調査の結果、特に顕著に出現した色は「YR系の高明度・低彩度」の色でした。

建築物等の色もそうですが、自然色のうち、土・砂・石の色がこのなかにほぼ集約して出現しています。土や石は伝統的にも建材として長く使われ、なじみの深い色として、風土色を構成する主役でもあります。またこの温かみのある色は沖縄の特徴である赤みを帯びた自然光に映えることから、沖縄の風土色と言ってよいと考えられます。

文化環境色では、庶民文化の色としては芭蕉布などの生成り色と濃紺が、そして王朝文化の色としては高彩度の多色相の取り合わせが特徴的に見られました。祭りの色、泡盛ラベルの色にも、代表的な色にある程度共通性がみられます。このカラフルな配色パターンは沖縄の南国的なイメージ、異国的なイメージにも合致し、現代においても新たな祭りやイベントなど、文化の再生産の過程で取り込まれ活用されています。

湿気が多い風土ゆえか、やや重いストロングカラーが主調で、軽くさわやかなトロピカルイメージとは多少雰囲気異なります。



●自然の色彩：黄みを帯びた緑、高明度の琉球石灰岩、鮮やかな赤土などベースになる自然の色も個性的。

●文化的色彩：芸能や工芸品、ラベルデザインなどの彩度の高い色を多用した配色が沖縄らしさを醸しだす。

② 建造物の色の分布

各地での調査の結果、現況で建造物の基調となっている色は「YR系の高明度・低彩度」に集中していることが明らかになりました。塗料使用状況もこれを裏付けています。その他特徴的に出現する色としては、量的にはすくないものの、薄水色・薄緑がめだちます。

補助色も基調色と同系色が多く使われています。

強調色には多色相にわたる高彩度色が出現しますが、商業施設に多く、地域個性というより商業機能上の色づかいといえます。



●特色あるまちなみ：伝統的な集落では、漆喰でふちどられた赤瓦屋根、石垣、緑、木製建具などの素材色が沖縄ならではの色あいを構成している。

●特色あるまちなみ：アメリカが持ち込んだ色彩感覚は今も各地に見られ、沖縄の色彩様式のひとつとして根づいている。

●リゾート景：景観を誘導すべき重要ポイント。鮮やかな海の色に対し、邪魔にならずさわやかなコントラストをつくる白がよく使われている。

●公共建築物：沖縄の建物の傾向を代表していると考えられる。高彩度低明度色をベースにすることが多く、赤瓦も増えている。



●大規模商業施設：強い色を用いるが、一定以上の規模の施設はデザインコントロールされ、違和感は少ない。

●高層建築物：高明度色を用いて圧迫感を軽減する努力がみられるが、部分的にでも有彩色が用いられるとかなり濃い印象を与え、影響が大きい。

③圏域ごとの色彩特性

自然環境色では、土や石の色の違いが風景の特色を形成しているところが見られましたが、圏域に応じた明確な違いというより、よりローカルな地域特性のようです。また緯度の差や地形特性から、県内でもある程度、自然光の演色性の違いはあると考えられますが、調査データからははっきりした特長は見いだせませんでした。

低層コンクリートブロック様式の住宅の多い集落では、水色などの有彩色の大胆な使用が比較的目的立つこと、基地周辺ではアメリカ文化の影響が感じられること、新興住宅地で比較的刺激の強い配色が目立つことなど、圏域よりも用途や歴史的経緯の影響が大きいようです。

④色彩デザイン様式の特徴

補助色や強調色の傾向を見ると、一般的には基調色と同系色で濃淡をつけることが多くみられ、落ち着いた配色デザインが主流となっています。また赤瓦色やレンガ色が多く出現し、これらへの嗜好がうかがわれます。

一方、地域や類別によっては、アメリカ文化の影響を受けた商業系のまちなみ、モダンさや新奇さを強調しようとするリゾートマンションなどにおいて、反対色相や極端に低明度の色を用いる傾向があります。まちなみとしてそういった傾向がある場合には、「らしさ」と感じられ、違和感はありませんが、低層住宅地や田園地に個別に出現するマンションなどでそのような主張の強い配色を用いているものは違和感をまねいています。

そのほか、コンクリートブロック住宅でパステルカラーを用いるのもアメリカ文化に影響を受けた様式といえます。戦後比較的早くからある歓楽街や外人住宅地などではこうした様式が多く、さまざまな色相が出現しますが、違和感はなく、むしろ沖縄らしい風景として好意的に受け止められています。建物の形態・ボリュームが似通っていることや色調に共通性があることがその要因と考えられます。

⑤沖縄に期待される色彩イメージ

観光写真から分析された沖縄イメージは、海や空の鮮やかな青が強調されていることが大きな特徴です。白砂や緑陰がこれに対比され、コントラストの強い、まぶしいイメージです。自然の色彩が圧倒的ですが、その中に添えられる人工物の色をみると、コントラストを強調する原色のパラソルなど鮮やかな色、もしくは伝統的な建造物の素材色が主にとりあげられています。

このように沖縄に期待されるカラーイメージは「青」や「鮮やかさ」であるといえます。ただしイメージカラーが直接、都市の基盤的な環境色とイコールではないことに注意が必要です。公共施設において、海の連想からか、青や水色を基調色にしたものが見られましたが、却って人工的な印象が強まり、違和感が否めない例です。

⑥景観を阻害する色彩

色が景観を阻害している例をみると、建物全体を原色で彩色したもの、大規模（中層建築物以上）な建物で面的に中～高彩度色や極端な低明度色を用いたもの、大きな面積で原色を用いた屋外広告物などがあり、色単体だけではなく、規模と色の組み合わせ、さらに遠目からも目に付きやすいような位置にあるとき、問題となっていることがわかります。

大規模なものとしては、建物だけではなく、鉄塔や煙突、橋梁等土木構造物などが挙げられます。現況では特にシンボル性を持たせた橋梁などを除き、色は背景になじむよう配慮されたものが多かったのですが、山の中だからと緑に塗装した事例は逆に背景から浮いてしまっていました。

また阻害とまではいかないものの、主流のYR系とかけ離れた青系、緑系、紫系の色は、低～中彩度であっても大きな面積で用いられると違和感が強く感じられました。黒や黒に近い色も、沖縄の高明度の市街地環境の中ではかなり目立ち、面積によっては圧迫感を与えがちです。



△外壁全面を派手な色にし主張。



△緑の塗装色がかえって人工的なイメージ



△黒に近い低明度色を上階にも用いたため、風景の中



△高彩度色が周囲に映りこみ、「騒色」となってしまっている。

※ なお、那覇市では市内 150 件あまりの建築物の色彩を調査しています。その結果、現況での基調色の分布は以下のように特定の範囲に集中していることが明確になりました。

- 【色相】無彩色または黄赤（YR）周辺に集中する。
- 【明度】8以上の高明度に集中する。
- 【彩度】2以下の低彩度に集中する。

建物本体だけでなく一体的にあるものは、全体的にまとまりのある形態及び意匠へと誘導することが必要である。建物附属物である屋外設備などを規制誘導するための基準を設けるほか、建築物等の屋外空間では、壁面線や緑化などの基準とあわせて良好な景観を誘導することが考えられる。



市街地や都市景観では、附属設備機器を屋上に配置することが多く、修景の誘導が必要となる。



修景の事例
(FRP 格子・アルミルーバー・緑地)

□ポイント□

- ・土地利用や建物用途などにより、景観の特徴が異なり、風景になじませるために、それぞれ特徴に応じた基準を設けることができる。
- ・建物に附属するものについては、屋上部分と地上部分が主となり、各々誘導したい部分や誘導対象物を定めることができる。
- ・屋上工作物では、スカイラインや後背にある景観への影響を考慮することが必要である。
- ・地上部分でのゴミ置場や自動販売機などは、建物の一部として取扱い修景などを誘導できる。
- ・低層部分に重点を置きたい場合は、壁面線の後退や緑化などと総合的な計画を図ることになる。

□対象物の考え方□

- ・屋上部分：室外機・給水タンク類・アンテナ・看板類
- ・地上部分：室外機・給水ガスタンク類・ゴミ置き場・自動販売機類
- ・駐車場・屋外階段・バルコニー・煙突・外灯など

□形態意匠の考え方□

- ・屋上附属物などは、眺望景への影響が強く、視点場や俯瞰・仰視景などからの現状の景観特性調査が大切となる。
- ・屋上附属物などでは、保全を主とする自然地景観と修景を主とする市街地景観では異なった取扱いになる。
- ・保全すべき景観区域では、屋上附属物などを設けない規制誘導も考えられるが、設ける場合には修景の方法等を具体的に決めておく必要がある。
- ・市街地では、修景の方法等を具体的に決めておく必要がある。
- ・修景の方法では、①建物と一体的な形態・意匠とする。②ルーバーや外壁等により遮蔽し、色彩の規制誘導を考慮する。③遠景・中景の観点から後背部などの影響を考慮した位置とする。などがある。
- ・テレビ受信アンテナ等の設置については、取り付け位置への配慮、共同化などを考える。
- ・サインや案内表示は、カラーバリアフリー（色覚の弱い人にも判別しやすい配色）にも注意する。

□建物附属物の考え方□

- ・ごみ置場などは目立たない位置に設置するか、建物と一体的なデザインとするなどの誘導が望ましい。
- ・特に景観を重視したい地域などでは、自動販売機なども建物の附属物と考え、建物と一体的な形態・意匠・色彩に配慮し修景した計画とすることが望ましい。
- ・観光客が来訪する地域では、観光案内板やトイレなどの建築附属施設に自動販売機を組み込むデザインとすることなども望ましい手法である。
- ・建物附属物も外構計画の一部として、壁面の位置、緑地などと併せて総合的に計画することが望ましい。

□低層部分の考え方□

- ・市街地景観での近接時に最も身近に感じる空間であるため、にぎわいのある空間やまち並みの連続性を計画する上で重要な部分である。
- ・まちの個性が演出できる部分であることから、壁面の位置、色彩、素材、緑地などと併せて総合的に考える。



- ・中層以上の部分と意識的に分離して、より低層部分の個性を演出するために庇等を出すことも考えられる。

□駐車場の考え方□

- ・車社会の沖縄ではあるが、ピロティ式駐車場が連続すると、街並みに賑わいが感じられず、危険や暗さのイメージが強くなりがちである。賑わいをつくりたい商店街やゆとりある低層戸建住宅地などでは、めざす目標に応じ、駐車場の配置を誘導することも考えられる。
- ・景観計画では用途の規制はできないが、特別用途地域や地区計画などを適用し、建物の1階部分を店舗や住居に誘導することは可能である。
- ・なお駐車場のみの場合、建築物や工作物と一連のものとしての誘導ができないため、別途誘導する必要が生じる。



修景したゴミ置場の事例
建物と一体的なデザイン、目隠しなどによる修景



自動販売機などの修景の事例
建物と一体的な設置、修景として地域素材の活用や観光マップを併設している。
モノレール駅舎では、各駅のイメージカラーと同色として、色彩による誘導をしている。



にぎわいのある商業空間の通り
連続的な1階部分店舗がにぎわいを演出している。



地域特有の素材を用いた案内表示板、街灯、椅子などにより、沖縄の地域性を強調しており、観光者にとっても沖縄らしさを味わえる景観となる。

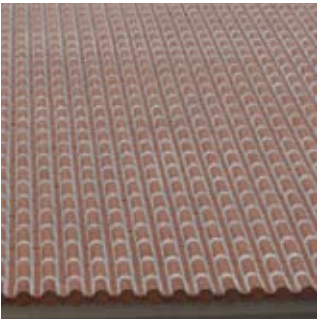


建物1階部分を庇により分割して、低層部分の構成を強調しながら、歩行者空間を個性的に演出している。

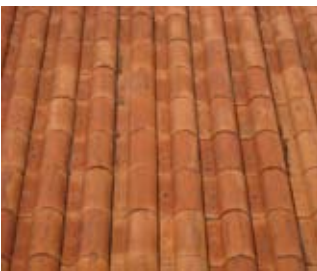
意匠の要素のひとつとして、素材についても誘導を行うことが可能である。素材では、自然景観内での人工物素材の誘導、伝統的素材や地域素材が残る地域などでそれらを積極的に用いることによる風景づくりが可能である。



地域素材を活用した公共建築のデザイン例



伝統素材（瓦）



伝統素材に準ずる素材（瓦）



伝統素材に準ずる素材（漆喰）

□ポイント□

- ・自然景観内での反射性の高い素材により景観を乱さないように誘導し、自然景観を保全する。
- ・地域素材や伝統的な素材は、地域の固有の素材であり、地域の個性豊かな風景を創り出してきたことを整理し、保全や演出の誘導を行う。
- ・伝統的な素材・地場の素材がある場合、特に重点地域や公共施設などにおいて使用を義務付けたり、推奨することが考えられる。
- ・建築物は完成を境に時間と共に汚れ、劣化することから、経年とともに風情を感じさせる素材や適切なメンテナンスを推奨することが考えられる。特に伝統的な景観を継承する地域では、継承できる素材の確保なども必要となる。

□推奨する素材の考え方□

- ・伝統的な素材
 - 伝統的な風景を継承することを目指す地域においては、具体策として赤瓦、琉球石灰岩、石粉、漆喰、木材などの素材の活用が考えられる。
 - 地場産業振興と結びつけることも望ましい。

※ 島根県江津市「石州赤瓦利用促進事業」

実面積 80㎡以上の屋根瓦の設置に対する助成金制度。
島根県内で生産される石州瓦の赤瓦、来待瓦等の茶系の色彩であることが条件。

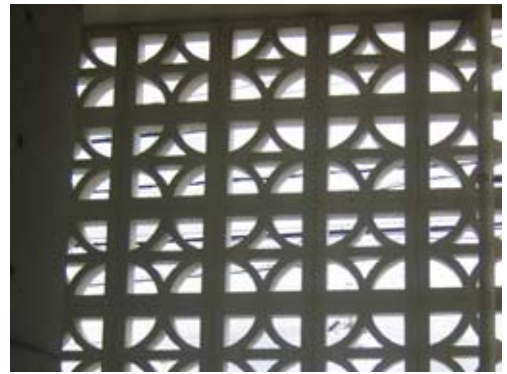
- ・沖縄の歴史風土に合う素材
 - 沖縄の気候風土に合った花ブロックなどの素材も、場合により推奨が考えられる。
 - 沖縄の伝統的素材、現代でもよく用いられている素材は、琉球石灰岩や素焼き赤瓦をはじめ、多孔質で肌理の粗い、暖かなイメージのものが多く、逆に硬くツヤツヤした素材はあまり好まれていない。沖縄らしさをデザインする上では、多孔質素材を推奨することもひとつの手法であろう。

※近年、スペイン瓦が多用されるが、地域の景観形成目標によっては違和感を生むこともある。

※開放性のあるガラスは多用される素材であるが、ミラーガラスについては、場所によっては反射光の影響を周囲に及ぼしかねないため、光量の多い沖縄では注意が必要である。

・耐久性の高い素材

- 紫外線が強く潮の影響を受けやすい沖縄では、劣化や退色が早く進行するが、これらは景観の質を著しく下げることでもある。当初より耐久性の高い素材や維持管理しやすい素材を選択することも、推奨してよい点である。
- 自然素材には、「エイジング」すなわち年月を重ねることで新品にはない風合い、味が出るという性質もある。耐久性が高いということは、単に長持ちすると言う意味ではなく、年月が経っても良好な景観を保てることの評価である。



沖縄の地域素材であり気候風土に適した花ブロック。組み合わせパターン、活用場所には多様なバリエーションがある。



赤瓦、瓦をとめる漆喰、木製の門、石垣などがそれぞれ、エイジングにより落ち着いた風格を醸しだしている。

1

行為の制限

2)の⑦

建築物・工作物 ——— 垣・柵

工作物として、垣・柵について素材・意匠・形態等の基準を定めておくことができる。



ネットフェンスを隠す形で、生垣をつくり、修景に努めている事例



建築物と一体となって優れた景観を形成している石垣や屋敷林のイメージ



擁壁等の高さを最小限にし、上部は透過性のあるフェンスを用いて明るく親しみのある景観を形成している事例

□ポイント□

- ・住宅地などの市街地において、閉鎖的な高い塀や単調なブロック塀などを規制することによって、明るく開放的な街並みをつくることができる。
- ・敷地をブロック塀などの人工物だけで囲うのではなく、生垣の採用を推奨することによって、潤いのある街並み景観をつくることができる。
- ・伝統集落などにおいて、既存の石垣や屋敷林の素材や高さ、樹種を整備基準とする規制を行うことによって、良好な景観を保全することができる。
- ・既存の石垣や屋敷林が、古民家などと一体となって優れた景観を形成している場合、古民家と共に「景観重要建造物」に指定して、法的な拘束力のある保全を図ることができる。
- ・同じ地域に「地区計画」などの他制度による垣・柵に対する規制がある場合は、制度間で整合を図り、矛盾が生じないように留意する。

□基準の設定例□

- ・生垣か、地盤面からの高さが0.9m以下のブロック又はコンクリートの基礎部分の上に、網状その他これに類するフェンス等を施したものとし、全体の高さは地盤面から1.5m以下とする。(那覇市新都心地区計画)
- ・隣地境界にブロックを設置する場合は、地盤面より0.2m以下とする。隣家との間は、必要によって植栽で修景を図る。また、プライバシー確保等のため、植栽やフェンスを設置することを検討する。フェンスを使用する場合は、日照、通風を採るため、透過性のもので高さ1m以下が望ましい。またフェンスは道路境界から1mまでは設置してはいけない。(マリンタウンラコスタ街づくりガイドライン)
- ・垣・柵は、できる限り木材、石材などの自然素材、または生け垣を使用する。ブロック塀を用いて設置する場合は、1.0m以下を原則とし、それを超える場合は花ブロックやルーバー等透視性のあるデザインとする。(読谷村景観計画)

□基準の考え方□

<構造の制限>

- ・閉鎖的なイメージを与えるブロックやコンクリートなどの塀は、その高さを最高でも腰高（約1 m）以下に規制し、その上部は生垣または見通しの利くフェンスなどの柵と定めて、開放性を確保する。
- ・透過性のあるフェンスなどを用いた柵であっても、地盤面から1.5 m以上の高さがあると、圧迫感が出てくるので、高さ制限を定める方が望ましい。
- ・垣・柵の素材に、木や石などの自然素材を推奨することも、潤いのある街並み景観の形成に有効である。
- ・伝統集落内の石垣ある風景を保全する地域においては、既存の石垣の高さを数値基準として採用する方法がある。

<生垣の推進>

- ・生垣を推進する基準を設ける場合、一定以上の延長を定めることが有効である。例えば、間口の1/2以上を緑化すると、比較的良好な緑視が得られる。ただし、その際は、間口の小さな敷地に対する例外規定を設けるなどの検討も必要となる。
- ・壁面後退と組み合わせ、生垣による緑化を推奨又は義務化することによって、より実効性が高いものとなる。
- ・商業利用にも対応する場合、生垣にかえて芝ブロック等を算定に含める方法も考えられる。
- ・中心市街地で空地为を暫定利用した駐車場の景観を貧しくしていることがある。駐車場の場合も、土地の規模に応じて、生垣や植栽帯の設置基準を定めることが望ましい。
- ・強制力のある基準としては定めがたい場合でも、歩道に面する場合には乗り入れ口制限とあわせて生垣化を誘導するなど、可能なところからの工夫が望まれる。



建築協定で間口の1/2以上の緑化を定め、良好な緑環境の創出を実現している事例（那覇新都心天久クレセント地区）

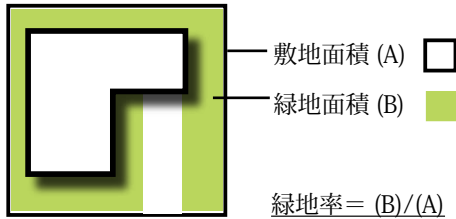


まちづくりのルールを定め、各住宅が遊歩道側に生垣を設けている事例



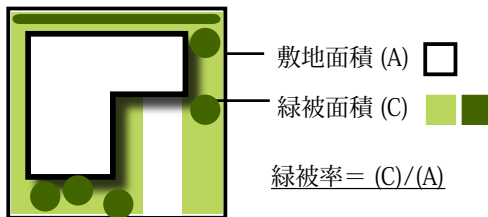
壁面後退した部分に、高い塀を設けるのではなく、いろいろな樹木を植栽している事例

緑地率：植込地や植栽樹、芝生地などの面積の総和を敷地面積で除した割合。



◎算出しやすく届出・指導が容易

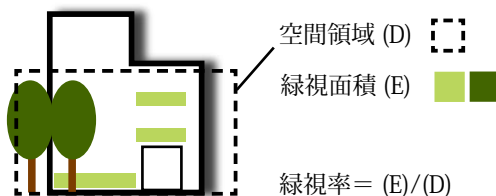
緑被率：敷地全体の中で、樹木などの予測される完成形の投影面積と、壁面緑化の予想完成面積及び芝生などの面積の総和を敷地面積で除した割合。



◎樹木を評価することで、望ましい景観像に近づく。
◎敷地に余裕のない場合も壁面緑化で目標達成可能。

緑視率：正面から見た構図に占めるみどりの比率のことで、予測される完成形を基準に割り出した数値。

沿道に植栽スペースを配することがまち並み景観に資するため、緑視率として評価する。



◎立体的な緑を評価できる。沿道景観における緑の像を具体的に確認できる。

(1) 緑化の指標

美しい景観の中には一定量のみどりが必要である。一般にみどりの目標量は緑化率として基準値を定めるが、「緑化面積」の定義はそれぞれで、非舗装面積とすることもあれば、樹木の樹幹面積を加算することもある。しかし、景観上の緑のボリュームや緑陰のあるまちなみを期待する場合は、単に平面的な面積のみを対象にすると、期待したみどりの内容が得られないということになる。

このため、ここでは目標に応じたみどりの量の測り方を「緑地率」、「緑視率」、「緑被率」として区分し、これらのそれぞれに最低基準値の例を設定する。

「緑地率」は、基準を運用する際、計量が容易で指導しやすいし、使いやすい。また、一定量の面積を確保することはみどりを創出するうえで基本である。

「緑被率」は、緑化面積が十分確保できないような都市部において、みどりの量を確保したい場合に採用すると良い。特に高木の樹種との関係が明らかになり、面的にみどりの確保目標を把握しやすい。そのためには、植栽する樹木の種類や生長する状況を把握しておく必要がある。

「緑視率」は、重点地域等を設定しきめ細かな誘導を図る場合に効果的である。また、求めている景観がどのようなものであるかを測るうえでも有効である。計画する側からは、用いる樹木等の特性等を把握しておくことで目標とする景観像を描ける。つまり、最終形としての姿を想定するなど、きめ細かな計画となる。

① 緑地率

- ・敷地における植栽面積の割合。
- ・舗装していない部分の面積で、広場的な利用の場合は加えることも可能。
- ・建物のベランダ、バルコニー及び屋上等に設ける土層厚が30cm以上の人工的な植栽スペースで、ブーゲンビレア等の蔓物、低木及び草本類で長期的に維持できる植栽の場合は、これを計上することができる。
- ・芝ブロック舗装は原則として緑地とはみなさない。しかし、都市部の建ぺい率の高い条件のもとでは、緑被率と同様5割を加えるなど、弾力的な運用をされたい。

②緑被率

緑被率は樹冠の水平投影面積、芝生、花壇等の面積を合算して算出する。その際、以下のことが条件となる。

- ・芝生は、芝生地内に植栽した高木、ヤシ等の被覆する面積は控除せず、そのまま芝張り面積を計上する。
- ・屋上緑化もその面積を加えることができる。
- ・壁面緑化については後述の緑視する面積を計上しても良い。
- ・芝ブロック舗装は、その面積の5割を加えることができる。

なお景観面からは、植栽スペースの位置や立体的な高木が果たす役割も大切であり、道際の緑地や高木は割増して評価する手法も考えられる。(第V章 参考事例の項を参照)

③緑視率

緑視率は、まず道路側からみた立面構図とし、視界の高さは10mとして、これを空間領域とする。

次に、その中の生垣及び壁面緑化等の完成形を想定し、高木やヤシ等の緑視面積を算出(第V章 緑化方針の項を参照)し、それぞれを合算した量が緑視面積となる。

そして、空間領域で緑視面積を徐した割合を緑視率とする。

- ・石垣や沖縄らしさを持たせて修景した塀、竹垣等の修景効果を放つ工作物は、その立面積を空間領域から除くことも可とする。
- ・壁面緑化の完成形は、設置した支持補助資材の面積により想定する、あるいは高さ1m(都市緑地法に規定する都市緑化施設における算定方法を参考)と設定するなどの手法がある。
- ・道路側へのみどりの配置を誘導したい場合、間口延長に占める緑化部分の延長の割合を併せて基準化することもよい。

(2) 目標値の設定

市町村の景観計画において緑化基準を定める際は、地域の緑化状況や運用しやすさを考慮し、これらの緑化指標の中から地域に見合ったものを採用することになる。

下の例は、3つの基準を併用し、そのいずれかを満たせばよいとしたものである。複数の基準を併用することで、多様な状況により柔軟に対応できる。その場合、まず緑地率を優先し、これを満たさない場合に植栽計画の内容から緑視率と緑被率を算出し、目標値を満たすような手順が想定される。

□緑地率・緑視率と緑被率の数値基準の例

①ある地域に対し、用途別に目標値を設定する場合

緑化の実現性は建ぺい率に大きく左右されるため、市街地では用途地域に応じて目標値を設定することが現実的に誘導しやすい。

地域	用途	緑地率の最低水準 (%)	緑被率の最低水準 (%)	緑視率の最低水準	
				面積 (%)	接道延長のうち緑化長
市街地	低層住居専用地域 (一種低層・二種低層住居専用地域)	20	30	30	1/3
	中高層住居専用地域 (一種中高層・二種中高層住居専用地域)	20	25	30	1/3
	住居地域(第一種・第二種・準住居地域)	15	20	25	1/5
	商業地域(近隣商業地域・商業地域)	5	15	25	1/5
	工業地域	20	20	25	1/5
郊外	市街化調整区域	30	40	40	1/3
	既存集落・伝統集落	30	40	50	1/3

※市町村の状況に応じ、必要な基準を採用する。

②目標値を細分化せず、一律に設定する場合

細分化の必要のない地域、最低限の緑化目標を共有することを目的とする場合には、一律の目標を設定することもよいと考えられる。

緑地率の最低水準 (%)	緑被率の最低水準 (%)	緑視率の最低水準	
		面積 (%)	接道延長のうち緑化長
10	20	30	1/5

③大規模物件に対して緑化基準を設ける場合

届出制度に連動し、緑化の必要性も可能性も比較的高い、大規模物件のみを対象とすることも現実的である。

この場合、物件の用途などに応じた緑化目標を設定することもよい。

また単独駐車場は建築物にも工作物にもあたらない施設であるが、緑化の目標を設けておくことで誘導対象とするなどの工夫も検討する。

(3) 緑化の要領

①基本的な考え方

◆郷土種を主体に用いること

緑化用の植物として、沖縄には自生している植物（在来植物）のほか、海外から導入された数多くのトロピカルなイメージを放つ植物（外来植物）が海外から導入され華やかな色彩のものも数多い。種類に高木、低木、芝などがあり、用途も花物、果実、香りなど多様である。

植栽は基本的に自由に樹種を用いて良い。しかし、環境時代の今日、自然環境を健全に保全・創出するという観点からは、郷土種を主体（主木）に用い、外来植物はアクセント（添え）として用いることが望ましい。

※ 外来植物にはボタンウキクサなど法令等により規制された種、規制がないものでもアメリカハマグルマのように自然林に悪影響を及ぼすものもある。しかし一方ではハウオウボクやイッペーのように華やかな色彩で街並みを彩る花木があり、これらは沖縄の街並みを飾るのに効果的で無視できないものもある。このようなことから、外来種はその地域の環境を勘案しながら必要最小限にアクセントとして用いる。

※ なお、ここでいう郷土種とは、在来種に加え、デイゴやブツソウゲのように植物学上は外来種ではあるが、沖縄では古くから（概ね明治以前を指す）導入され、生活に身近にあった樹種をいう。



県民に親しまれてきた郷土種の樹木（リュウキュウヒカンザクラ）

◆環境にあった樹種を用いること

美しい緑化景観を創出するためには、植栽した植物が健全に育つことが絶対の条件となる。その植物は、何をどこに植えても育つというものではなく、海岸からの潮風によって生育が大きく左右される。このため、植栽する樹種はその地域の環境にあったものでなければならない（資料参照）。

◆みどり豊かな景観の創出

みどり豊かな街なみ、田園風景は美しい島づくり基本である。そういうみどり豊かな環境のもとで、華やかな色彩の花が見られ、小鳥のさえずりもあり、憩いや安らぎも生まれてくる。特に、沖縄は観光が主要な産業でもあり、「見るに値する島づくり」を意識して取り組むことが重要となる。ここでは先述の緑化基準を満たす、植栽計画の方法について、住宅地と商業地を例に述べる。

②緑化スペースの配置要領

- ・緑化スペース（植え込み）は道路側に設け、歩く人から見られるようにすること。
- ・したがって、敷地境界は1～2m程度をセットバックさせる。
- ・植樹帯が2m程度と広い場合は高木を植栽することが望ましい。伸張した枝が道路上に伸びる場合は、道路管理者のほうでも「建築限界」を侵さずその他の危険もない限り、容認されたい。
- ・敷地境界のぎりぎりに塀を設ける場合でも10cmの植栽スペースがあれば緑化は可能であり、極力舗装と塀を直接繋ぐことは避ける。この場合、庭の道路側に高木を配置する。
- ・境界としての仕切りをブロック等の塀とする場合、高さは1m以下となるべく低くし、住宅などの場合は生け垣とするほうが良い。

※ なお、その他詳細は「V章 参考資料」における植栽の項を参照のこと。



狭いスペースでも道路側に植栽帯を設け、良好な緑景観を創出している例



行為の制限

3) 開発行為

都市計画法 4 条 12 項に定める開発行為、すなわち「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更」が対象となる。これまでの都市計画法に基づく開発許可制度に加え、市町村が景観計画でよりきめ細かな誘導を行えるようになっている。既存の開発指導要綱等に連動させることも考えられる。

【参考】都市計画法の開発許可制度において申請を要する規模（沖縄県）

- ・市街化区域内 1000㎡以上
- ・市街化調整区域 全件
- ・非線引き区域 3000㎡以上
- ・都市計画区域外 10000㎡以上

【景観計画の内容を、条例によって開発許可の基準とできる事項】

- ※都市計画法第 33 条第 5 項
都市計画法施行令第 29 条の 4
[] 内は規定できる範囲
- ①法の高さの最高限度
[1.5m を超える範囲]
 - ②敷地面積の最低限度
[300㎡を超えない範囲]
 - ③緑化
[60%を超えない範囲]

【景観地区において、条例化できる行為の規制内容】

- ※景観法施行令第 22 条による
- ・造成による法の高さの最高限度
 - ・建築物の敷地面積の最低限度
 - ・木竹の保全、植栽面積の最低限度

□ポイント□

- ・都市計画法に基づく開発許可制度は、県が許可権限を有し、主に大規模なものが申請対象となっている。景観計画ではこれと別に、すべての物件が届出対象となり（適用除外を設定できる）、誘導内容も必要に応じて独自に定められる。
- ・景観計画で定めた内容に適合しない場合、勧告対象となる。
- ・条例化することにより、景観計画の内容を都市計画法に基づく開発許可基準にすることができる。項目は限定されているものの、実効性を格段に高めることができる。
- ・地形の改変を伴う開発行為では、重要な斜面緑地における大規模な造成や高い擁壁の出現を抑制したり、既存樹木の伐採の制限・緑化基準によって稜線の緑の帯の保全を図る。
- ・敷地の最低面積を定め、ゆとりある宅地造成を誘導できる。
- ・開発の用途に応じた基準設定が考えられる。

□数値基準の設定例□

<届出の基準>

	届出基準の例	考え方
市街地	1000㎡以上	大規模な開発のチェック
郊外・自然地	300㎡以上 ～ 500㎡以上	自然景、集落景を大きく変えかねない開発を厳しくチェック

※ 離島など景観スケールが相対的に小さなおくろでは、よりきめ細かな届出対象の設定が望まれる。

<誘導基準例>

用途	誘導基準の例（石垣市の例をもとに作成）	
	造成高さ・擁壁高さ	緑地率
戸建住宅等	擁壁は直立とせず、2 m 以下 法面は可能な限り緑化可能な勾配とする 表面の緑化または修景	40%～ 50% (郊外部)
集合住宅・業務用	擁壁は直立とせず、2 m 以下 法面は可能な限り緑化可能な勾配とする 表面の緑化または修景	30% (自己業務用を除く)
リゾート施設等	同上	50%～ 60%

□基準の考え方□

<共通基準>

- ・造成は切土盛土を必要最小限とし、現況地盤を活かした計画とする。長大な法面を生じさせない。
- ・残存緑地を含め緑地を十分確保する。
- ・造成はできるだけ擁壁等の構造物を要しない規模とし、やむを得ず設ける場合も最小限とする。
- ・被覆しない法面は緑化修景する。

□開発行為における留意事項□

(1) 敷地の改変 (造成)

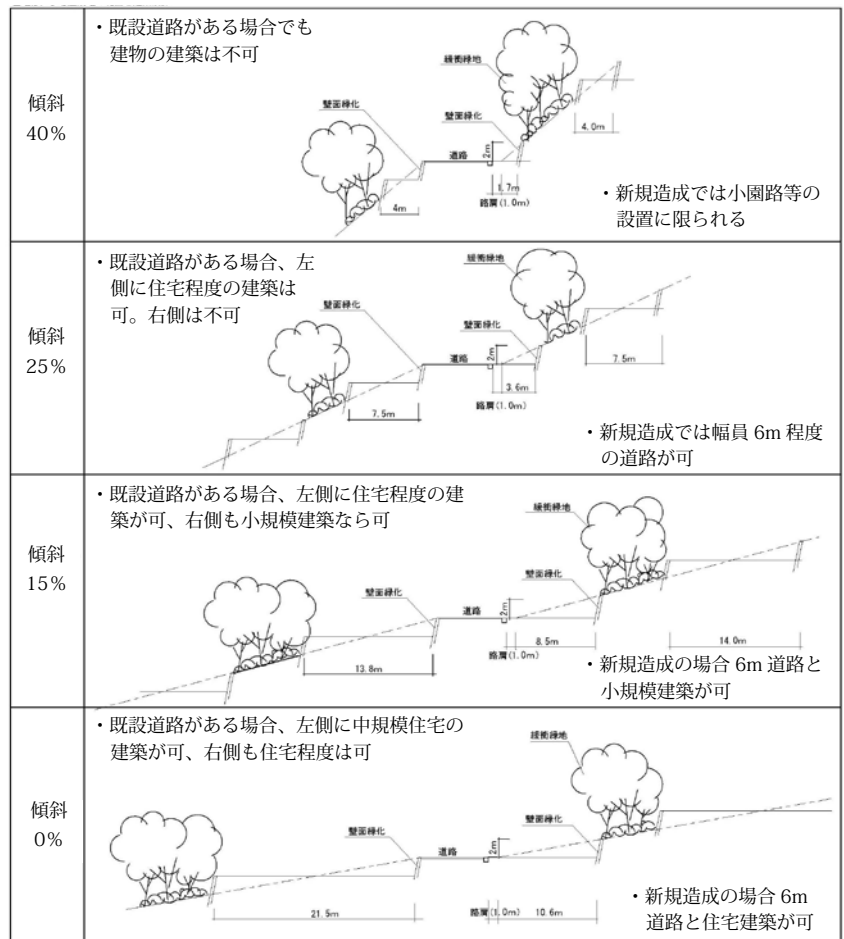
①斜面地の造成と整備施設

斜面地の土地利用は、地形と造成規模により景観に大きな影響を与えるため、最も基準の厳しい石垣市の場合には擁壁の規模を高さ2m以下としている。

この基準に準ずると、傾斜別による造成により得られる敷地空間は参考図のとおり。

- 傾斜が40%の場合、得られるフラットな部分は幅員4m程度であり、この範囲では墓地の建設さえも困難である。
- 既設道路がある場合は、傾斜が25%程度で小規模建築が可能であるが、新規に造成して道路を含めて整備をすると傾斜が15%程度に緩くならないと住宅等の建築は難しい。
- 良好な景観を保つためには、擁壁を連続させずに段毎に緩衝緑地帯を設けることが重要になる。また、擁壁は壁面緑化を行うこととする。

□地形による造成地の範囲と建築限界



②眺望景観への配慮

造成に際し留意すべきことは、視点場から眺めることのできるその地域の重要な景観要素を隠してしまわないよう、造成規模と建物配置に工夫することである。

(2) 戸建住宅 (ペンション、分譲地等)

戸建住宅を目的とする開発行為の誘導にあたっては、以下のような点が留意事項となる。

- 敷地を大きく改変してそれまでの景観を損ねないように造成の規模や形態に配慮が必要
- 周辺環境との調和を図る修景・美化に努めなければならない。
- 一区画当たりの敷地が狭小にならないよう、最低面積は概ね300㎡以上(郊外地)とすること
- そのうえで、緑化基準を50%以上確保すること



分譲戸建住宅地区開発の例

と（石垣市は「自然風景域」の位置づけのもと50%）

⑤境界植栽

⑥エントランスの修景・美化

⑦接道部の緑化等に配慮

※④～⑦は緑化率に計上される。⑦は緑視率に資する。

⑧建物高さ

⑨屋根の形態

⑩色彩

⑪サイン

（3）集合住宅・業務用施設

都市計画区域内及び都市計画区域外でみられる開発行為で、問題になりやすい事項としては以下のものがある。

①駐車場

②壁面後退と接道部の緑化・修景

③エントランス

④屋上緑化

⑤建物高さ

⑥屋根の形態

⑦色彩

⑧サイン

（4）ゴルフ場

沖縄県県土保全条例に基づくほか、ゴルフ場の開発行為で問題になりやすい事項としては以下のものがある。

①大幅な敷地改変による周辺自然環境への影響

②侵入道路及びエントランスの整備（サインを含む）

③接道部の緑化と安全対策

④土砂の流出やのり面崩壊

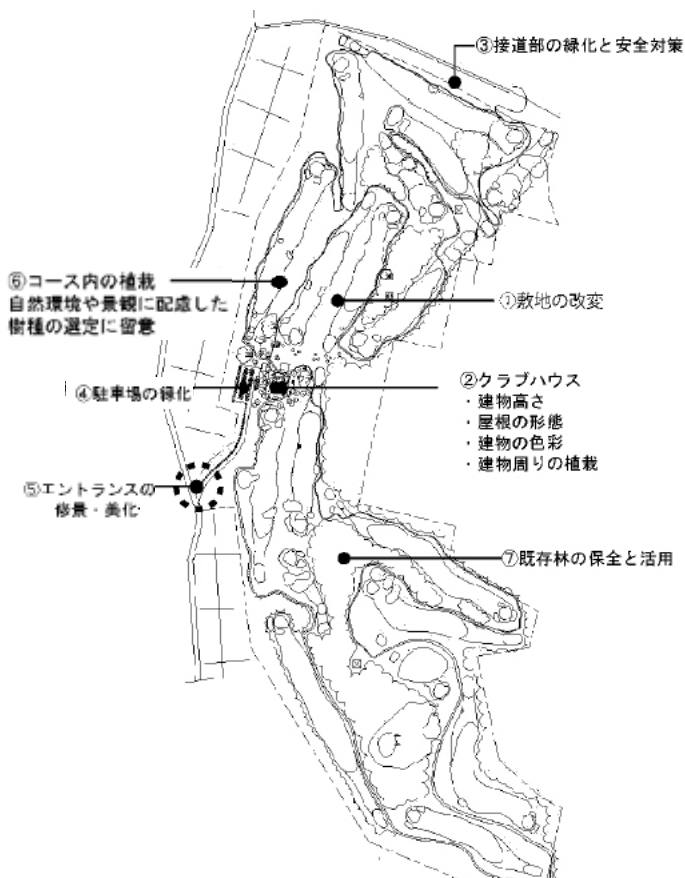
⑤クラブハウス（建築に準じて建物高さ、屋根の形態、色彩、植栽等）

⑥既存林の保全と利用

⑦植栽景観



集合住宅開発の例

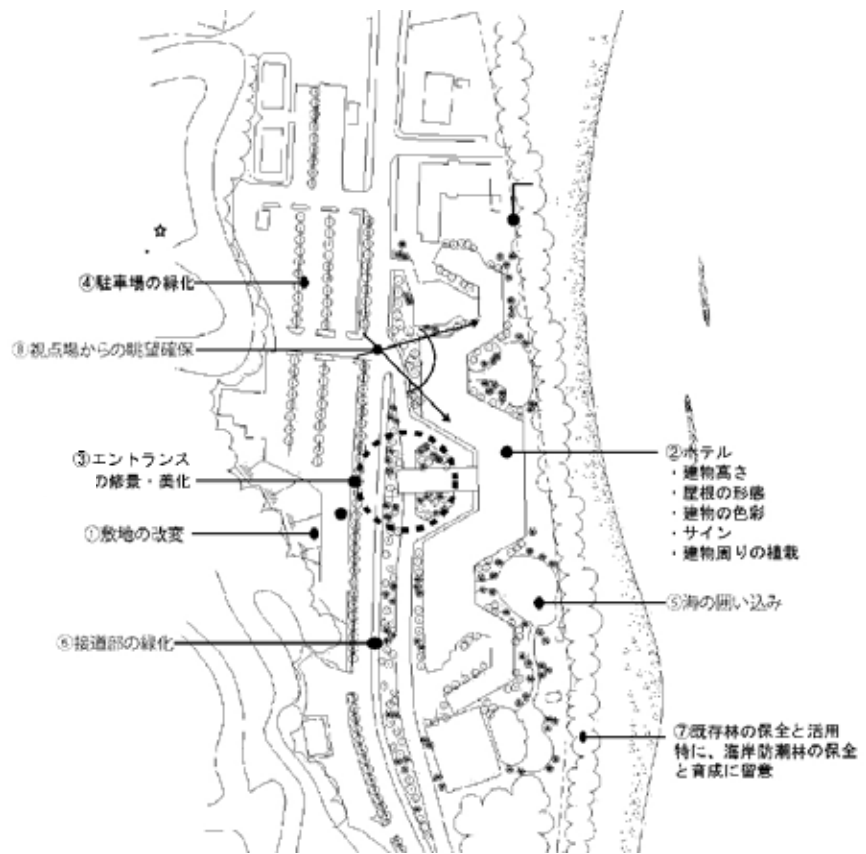


ゴルフ場開発の例

(5) リゾート施設 (ホテル)

特に海浜地域における開発が旺盛なことから、以下のような配慮項目が挙げられる。

- ① 大幅な敷地改変による周辺自然環境への影響
- ② 造成時における表土流出防止
- ③ エントランスや進入路の整備
- ④ 接道部の緑化
- ⑤ 駐車場
- ⑥ 海の囲い込みによる自然の砂浜の囲い込みの問題
- ⑦ 視点場からの海浜眺望を遮らないよう建物高さに配慮すること (視点場とは一般県民が利用する国道、県道及び市町村道のこと)
- ⑧ ホテル棟の建築高さ
- ⑨ 屋根の高さ
- ⑩ 色彩
- ⑪ サイン
- ⑫ 保安林等、既存林の保全と活用



リゾートホテル開発の例

(6) 工場

都市部や埋め立て地で行われ、基本的に「工場立地法」が適用されるが、問題になりやすい事項として、以下のようなものが挙げられる。

- ① 駐車場
- ② エントランス及び進入路
- ③ 接道部の緑化 (埋め立て地において行われる行為においては防風・防潮林の機能を持たせること)
- ④ 屋上緑化
- ⑤ 建物高さ
- ⑥ 屋根の形態
- ⑦ 色彩
- ⑧ サイン

■墓地開発の種類と問題点

【公営墓地】（集団、開発面積大）

公共が設置するもの。都市公園の1種である墓園として整備されることが多く、良好な環境を形成する整備基準が設けられている。

【法人墓地】（集団、開発面積大）

民間（公益法人としての認可を受けた団体）が設置する。整備には開発行為を伴い、以下の点が課題となる。

- ・斜面地の場合が多い。
- ・墳墓単位で区画分けしていることから虫食いのになりやすい。

※ 斜面地における開発行為が多いのは、居住地と墓地との住み分け及び見晴らしの良さが好まれるためである。

【個人墓地】（個別、開発面積小）

沖縄県内では慣習により、個人が自己所有地に設置する墓地も多い。

しかし安易に個人墓地を認めると、場合によっては墓地の乱立を招いたり、また将来的には継承者の喪失により無縁化する可能性もある。個人墓地についても、まちづくりの観点や景観上の観点から整理する必要がある。

（7）墓地

本県における墓地事情は、門中墓に代表されるように、他府県とは歴史的・文化的背景が大きく異なり、墓地の立地や運営においても慣習が重んじられてきた。そのため個人で墓地を所有する意識が根強く、公営墓地の整備が進んでいないのが現状である。

結果として個人墓地の散在化による景観阻害や斜面開発といった問題、都市計画を進める上での支障などが生じている。従って斜面地の緑の保全なども視野に入れた根本的な解決策が必要といえる。

墓地開発には概ね左の3種類があるが、開発行為の誘導の視点からは特に個人墓地の問題が大きい。また開発規模の大きな法人墓地、公営墓地についてもその特性を把握した適切な誘導が必要である。

なお、亀甲墓のように景観的にも優れ、個人の資産でありながら歴史的・文化的価値を有するものも少なくなく、このような古くから継承してきた墓については健全な保全を図ることが望ましい。

＜基本的な考え方＞

本県では、個人で墓地を設置するという習慣がある上、高齢化、核家族化により、さらに墓地の需要が高まると考えられる。

市町村としては、都市計画、まちづくり、景観保護、緑地保全などの観点から、墓地の集約化や公営墓地の整備も検討する必要がある。

また墓地の現況を把握し、上位計画との関連や公営墓地の整備方針、墓地区域等の設定等を盛り込んだ「墓地基本計画」を策定することが望ましい。

その中で、地区によっては墳墓の面積、高さ等の制限も検討されたい。

＜墓地開発行為に対する景観基準の考え方＞

- ・個人墓の乱立を防ぐため、行政規模によっては小規模な開発も届出対象とすることも考えられる。
- ・斜面緑地の保全のため、地形の改変の限度、擁壁の高さ制限、緑地率の確保、高木植栽の義務づけなどを定める。
- ・慣習による特例として個人墓地を容認する場合、墓地埋葬法の緑化基準等の対象外となるため、最低限の緑化基準を設けることを検討する。



民間の墓苑の例（本部町）



1 行為の制限

4) その他の届出対象行為

□ポイント□

- ・都市計画法による開発行為の対象とならない物件や内容について、造成や緑化、意匠などの基準を定められる。
- ・墓地造成や地下室マンション開発により、斜面緑地が減少している課題に対し、造成方法や緑化率を定められる。
- ・既存の開発指導要綱の内容のうち、景観を阻害するおそれのある項目について景観法の届出対象行為とし、景観法を根拠とした条例とすることも考えられる。
- ・景観上重要なエリアのみを対象に設定することも可能。

□基準の設定例□

	届出対象の例	基準の例
土地形質の変更等	500㎡以上 (都市計画法による開発行為等を除く)	・開発行為に該当しない駐車場や墓地について、造成や緑化などの基準を適用する ・擁壁や法の高さ、意匠を定める
土石・鉱物の採取、廃棄物の堆積	500㎡以上	・樹木の伐採は最小限にする ・堆積物を整理する。堆積の高さの限度を定める ・周囲は緑化などにより遮蔽する ・行為後は緑化により原状回復する
樹木の伐採	全域、すべての開発行為	・伐採を最小限にする ・郷土種で樹齢の高いもの(20年以上)、大木(5m以上)は保存し、やむを得ない場合移植または同等樹木の植栽をする
さんごの採取	海域(サンゴ類採取が禁止される自然公園を除く)	ソフトコーラルを含むサンゴ類の採取禁止
水面の埋立て	すべての埋立	・護岸が不調和なものにならないよう形態・素材に配慮する ・適切な植栽を行う
ライトアップ	すべての特定照明	・光源を空、道路、海など公共空間に向けて照射しない。目的物以外に光が拡散しないよう配慮する ・地域性に応じ、過度な明滅を避ける ・深夜は最小限の照明にとどめ、可能な限り消灯する

□基準の考え方□

- ・地域における課題に対応した基準とする。
- ・ライトアップに関しては、環境省が「光害対策ガイドライン」を作成している。
- ・大木等景観に寄与している樹木の伐採を禁ずる場合は、その定義が必要になる。

行為の制限のうち、前項までは法や政令に基づく既存の届出制度に連動する項目である。本項目は、「その他、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれのある行為」を対象とする。

これらの誘導にあたっては、対象となる行為を具体的に特定する必要があり、景観行政団体が景観条例で「届出を要する行為」として定める。

【景観法施行令で定められた項目】

※以下から必要なものについて基準を定める。

- ・土地の開墾、土石の採取、鉱物の採掘その他の土地の形質の変更
- ・木竹の植栽又は伐採
- ・さんごの採取
- ・屋外における土石、廃棄物、再生資源、その他の物件の堆積
- ・水面の埋立て又は干拓
- ・特定照明(ライトアップ)
- ・火入れ

※さんごの採取

- ・沖縄県内の自然公園のうち、海中公園においてはソフトコーラルを含めたサンゴ類の採取が禁止されている。
- ・また沖縄県漁業調整規則では、沖縄海域における造礁サンゴ類の採捕を禁止している。