

沖縄 I T 津梁パーク 景観形成デザインガイドライン

解 説

沖縄県商工労働部情報産業振興課
平成 24 年 3 月策定、令和元年 11 月改定

目次

はじめに	… 3
景観形成の方針	… 6
適用範囲	… 7
デザインガイドラインの構成	… 8
建築物に関する整備基準	… 9
外部空間に関する整備基準	… 21
緑化に関する整備基準	… 27
サインに関する整備基準	… 31
屋外照明に関する整備基準	… 33
沖縄 I T 津梁パーク景観形成デザインガイドライン	… 34



(写真上から)

- 勝連城跡から中城湾を望む
- 宇堅ビーチ（うるま市）
- 沖縄 I T 津梁パーク隣接の遊歩道
- 中核機能支援施設の遊歩道

はじめに

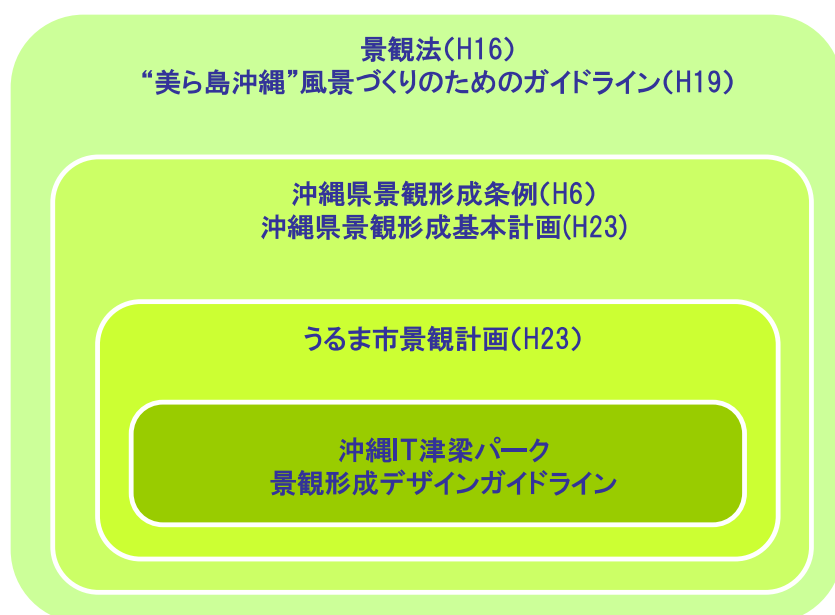
沖縄 I T 津梁パークは、優れたリゾート & I T 就業環境を提供することを整備コンセプト

としており、美しい自然・景観、暖かさ、ゆったりとした生活環境等のもとで、I T に関わる知的創造活動を行うことができるまちづくりを目指しています。

平成 22 年までに中核機能支援施設及び企業立地促進センターの整備が終了し、今後、アジア I T 研修センターをはじめ、利便施設や民間 I T 施設等の整備を進めていく予定であるが、個別に建築物が整備されていく際に、一体的なパーク景観、沖縄の風土に根ざしたリゾート感のあるものとする必要があります。

パークとしての一体感形成及びリゾート環境形成のために、景観に関するデザインガイドラインを定めることで、パーク全体の景観向上を図り、就業者にとって魅力的な沖縄 I T 津梁パークを実現し、望ましい市街地環境形成を目指します。

上位計画に、景観法（平成 16 年）、沖縄県景観形成条例（平成 6 年）、沖縄県景観形成基本計画（平成 23 年）、うるま市景観計画（平成 23 年）があり、本ガイドラインは、その下に位置づけられ、将来的には、地区計画等につながるものと期待しています。



ガイドラインの位置づけ



沖縄IT津梁パーク整備イメージ



沖縄IT津梁パーク中核機能支援施設の外観
「リゾート&IT」をコンセプトにデザインされている

○リゾート&ITとは

IT産業や人材が集積し、ITに関わる開発、研究、実験や運用等の知的創造活動を効果的に行っていくためには、アメニティに優れた快適な就業環境をつくり出すことが必要となります。世界では、研究機能と余暇機能の融合したR&R（リサーチ&リゾート）がひとつの潮流となっており、リゾート環境に優れた沖縄は、このような環境を提供できるポテンシャルを持っています。

しかしながら、沖縄IT津梁パークのある中城湾港地区は埋立地であり、海に近接しているものの工業地帯に隣接しており、優れた景観を形成していくためには、強い方向付けが必要な状況となっています。

そこで、沖縄IT津梁パークでは、美しい自然・景観、暖かさ、ゆったりとした生活環境等のもとで、ITに関わる知的創造活動を行うことができる、「リゾート&IT」のまちづくりを目指すものとしています。

そのためには、この沖縄IT津梁パークをいかに「リゾート&IT」のコンセプトにふさわしい景観につくりあげるかが重要であり、整備される建築物は沖縄らしいデザインで、全体が調和のとれたリゾート的なイメージとすることが課題として挙げられています。

魅力的なリゾート性のある環境のもとで、ソフトウェアの開発やテスト等を行えることは、東京や横浜といった大都市部では味わうことのできないことであり、沖縄IT津梁パークを強く特徴付けるものとなっています。

「リゾート&IT」コンセプトのもと、沖縄IT津梁パーク全体の景観向上を実現し、働く人々にとって魅力的な環境を創出することで、さらなる企業集積を図り、良好な社会資本ストックを形成するものとします。

※「リゾート&IT」コンセプトは、沖縄IT津梁パーク構想に掲げられている整備コンセプトのひとつです。

※また、沖縄IT津梁パークの基本理念は以下のとおりです。詳しくはパンフレット等を参照下さい。

- ①沖縄県における情報通信産業振興の推進
- ②我が国における情報通信産業活性化と国際競争力向上への寄与
- ③沖縄県における雇用創出の先導

景観形成の方針

沖縄 I T 津梁パークにおける景観形成の方針は、以下のとおりとなっています。

○一体感のある景観形成

通常の産業団地等においては、外観上周辺の景観や風土に配慮されたものとなっていないという課題があります。沖縄 I T 津梁パークにおいて今後整備される I T 施設は、個別に企業が入居するものでありながら、全体としてひとつのパーク機能をもつという特徴があることから、沖縄 I T 津梁パーク全体として一体感のある景観形成を目指します。

○「リゾート&IT」景観の創出

沖縄 I T 津梁パークのコンセプトに「我が国のモデルとなる優れたリゾート&IT 就業環境を提供する」とあり、アメニティに優れた快適な就業環境の創出の必要性を掲げているところです。

また、沖縄 21 世紀ビジョン（平成 22 年 3 月策定）において「千年悠久の人間に優しいまちづくり」が提示され、沖縄固有の景観・風景・風土を重視し、時間とともに価値が高まっていく「価値創造型のまちづくり」（景観 10 年、風景 100 年、風土 1000 年）の実現が描かれています。

このことから、沖縄 I T 津梁パークにおいて、沖縄の風土に根ざした「リゾート&IT」景観を創出することで、時間とともに付加価値が高まる市街地環境形成を目指します。

○リゾート感のある自然環境の形成

沖縄 I T 津梁パーク周辺には、運河の水辺空間、緑地帯やジョギングコースがあり、ゆったりとした就業環境を形成できるポテンシャルがあります。しかしながら、これら緑地だけではパーク内の景観的付加価値向上への期待が乏しく、積極的にリゾート的な自然環境をパーク内で形成していく必要があります。

そこで、沖縄 I T 津梁パークでは、積極的に緑化を行うことでリゾート感のある自然環境を形成し、自然の中に建築物が点在する市街地環境を実現することで、就業者にとって快適な空間を提供します。

○長く安心して働ける就業環境の提供

沖縄 I T 津梁パークが企業集積の場として存続していくためには、地球環境に配慮し、就業者が安全・安心して働ける環境を整備することは、当然の社会的要求となっています。

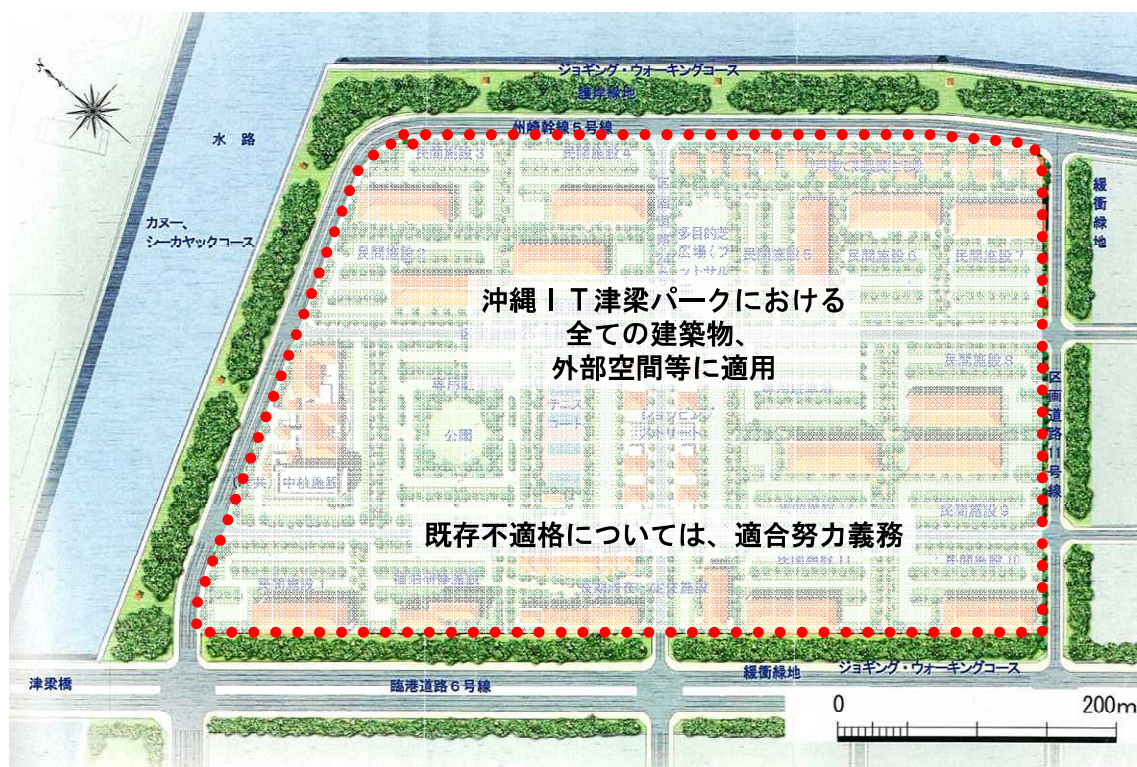
景観形成という側面においても、環境負荷低減や安全・安心に配慮された市街地環境整備を行うことで、長く安心して働くことのできる就業環境実現をサポートします。

適用範囲

沖縄 I T 津梁パークデザインガイドラインは、沖縄 I T 津梁パークにおいて整備される施設に適用するものとし、建築物、外部空間、緑化、サイン及び屋外照明等、景観形成に関する構成要素を対象としています。

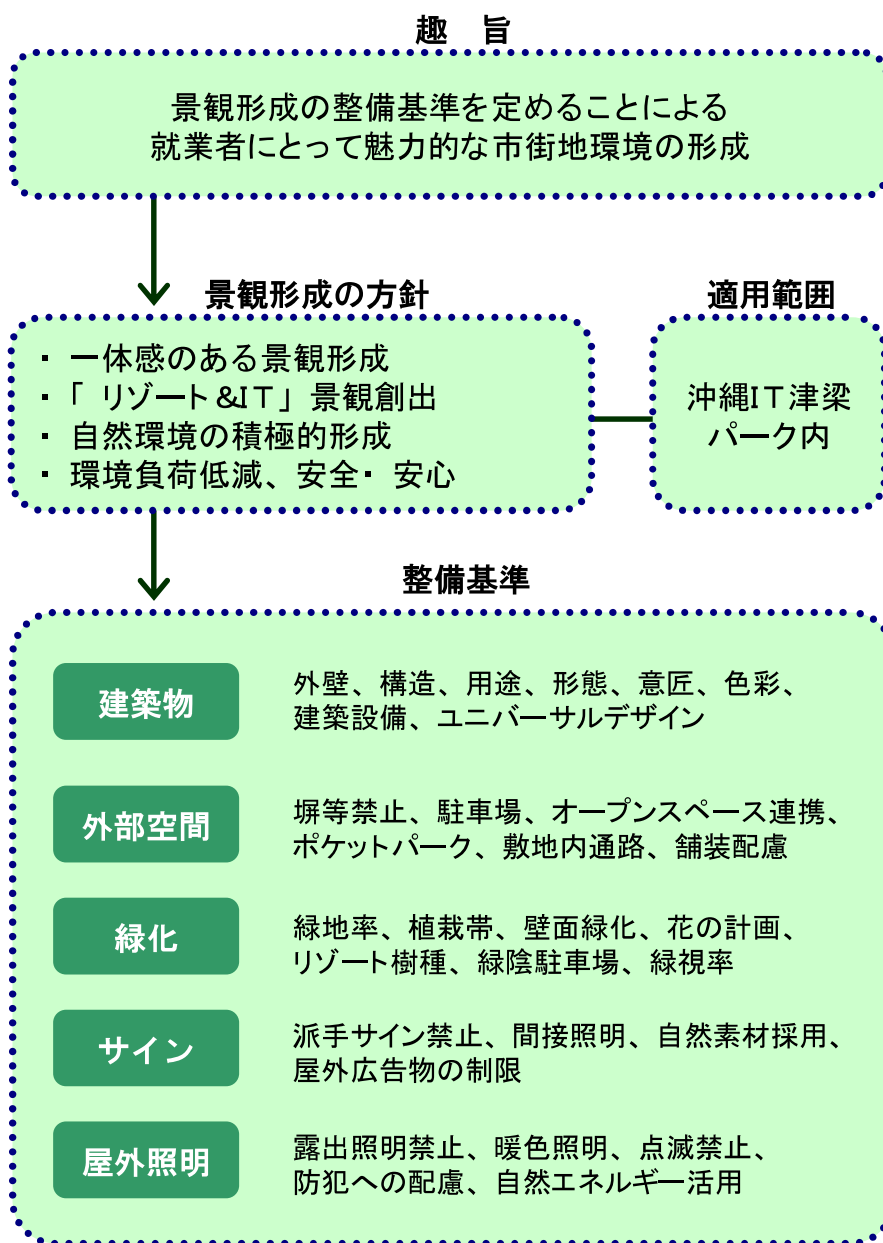
沖縄 I T 津梁パークにおいて施設整備を行われる方は、これら景観形成に関する構成要素について、整備基準を守らなければなりません。

デザインガイドライン適用時に既にある施設で、内容に適合しない部分がある場合には、増改築時等において適合させるよう努めるものとします。



※ガイドラインで使用される用語は、建築基準法及びうるま市景観計画に準拠するものとします。

デザインガイドラインの構成



建築物に関する整備基準

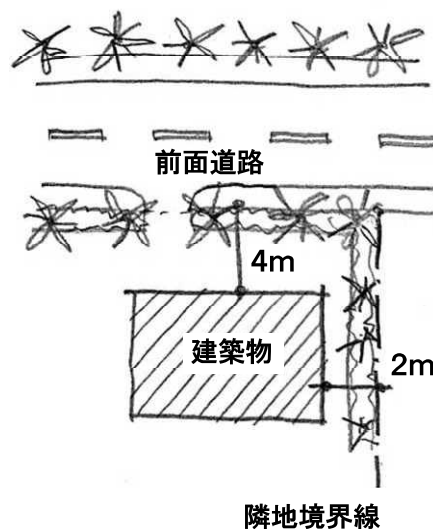
沖縄 I T 津梁パーク景観の基本的な骨格を形成するのが建築物であり、ここでは、建築物の外側（ファサード）や用途など中心とした建築のあり方について基準を示しています。



○外壁後退

敷地境界線沿いに建築物が計画されると歩行者に圧迫感をあたえることとなり、ゆとりある沖縄 I T 津梁パーク景観形成のためには、建築物の外壁を後退させることが有効です。パーク内の電線類地中化が行われることを考えると、道路を中心としたオープンスペース形成はリゾート的景観形成に寄与します。

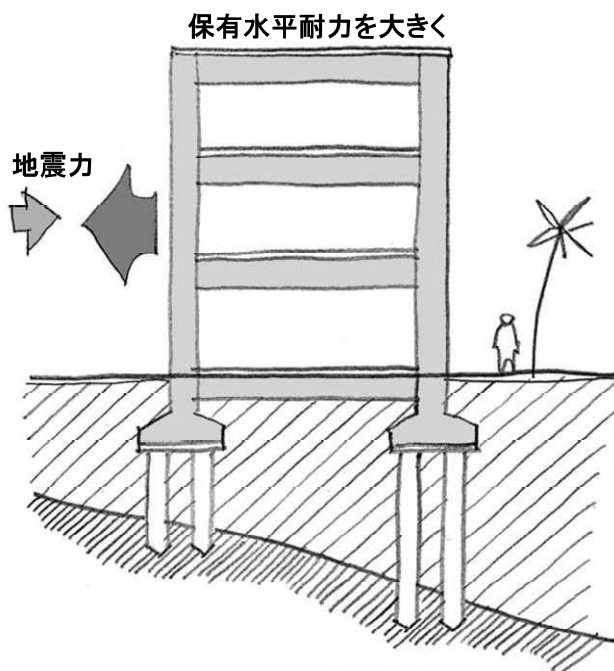
建築物の外壁は、道路境界線から 4 m 以上、隣地境界線から 2 m 以上離さなければなりません。



○建築物の構造

沖縄 I T 津梁パークにおいて、安全・安心な就労環境を実現するため、建築物の構造を鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造とし、防火安全性を担保している。パーク全体で強固な建築物を整備することで、地震・津波災害等にも耐えられるまちづくりを目指しています。

また、構造上の安全性を確保する観点から、構造計算時に地震地域係数を割り増す等の対応が望まれるところ です。



○用途

沖縄 I T 津梁パーク内に整備される施設は、情報通信産業関連の事務所がメインで、それを取りまく店舗や駐車場等の利便施設、就労者を対象とした住居等の整備が想定されています。

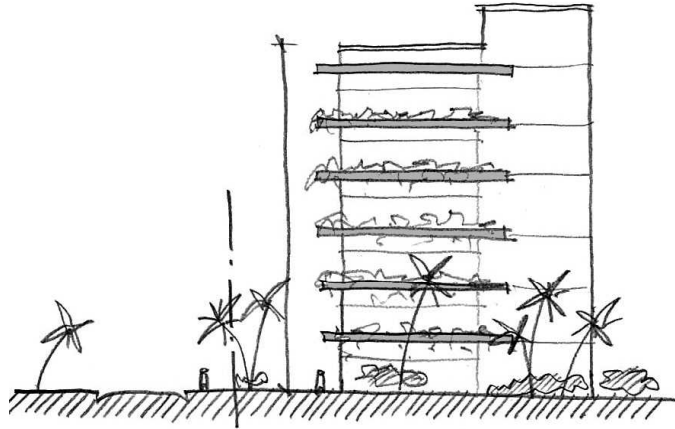
また、当該エリアは都市計画法上の用途地域未指定区域であるため、用途規制上は遊戯施設等が立地可能なところです。沖縄 I T 津梁パークは情報通信関連産業の一大拠点形成を目指す場所であるため、遊戯施設等が立地できない第一種住居地域レベルの用途適用を想定し、基準を定めています。

用途	規模制限	備考
事務所	なし	民間 IT施設等の事務所を想定
共同住宅、寄宿舎又は下宿	なし	就業者用居住施設を想定
店舗及び飲食店	延べ面積3,000㎡以下	就業者の利便性を高める施設
自動車車庫	なし	民間主導の駐車施設を想定

○建築物の形態

(高さ)

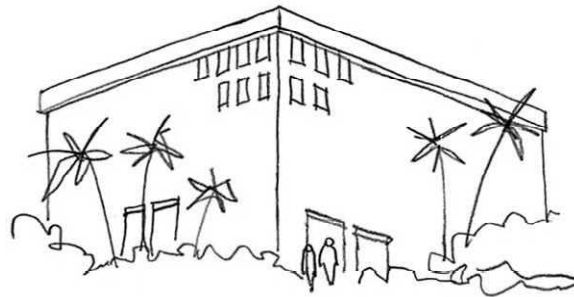
うるま市景観計画において、沖縄IT津梁パークは商業・業務系エリアとして位置づけられ、建築物の高さ制限なし（一番緩い規制）となっていますが、周囲の景観を損ねないようにする必要があります。ただし、屋上に設置する建築設備の高さは5m以下とすることができるとしています。



(壁面の分割化)

建築物の広大なのっぺりとした単調な壁面は、圧迫感を与えるだけではなく、景観形成上好ましいものではありません。外壁をデザインする際は、分棟化や建築構成要素の分割化を心がけて圧迫感の軽減を図り、いきいきとしたヒューマンスケールな外壁構成となるよう配慮されるべきで、特に歩行者空間側に対しては、建築のボリュームを抑えるデザインを心がけたいものです。

また、どうしても広大な壁面が生じる場合は、色彩によるフォローや高木植栽による修景を行うことも検討しましょう。



好ましくない建築形態



好ましい建築形態

○建築物の意匠

(一体感のある意匠)

沖縄 I T 津梁パークの中核機能支援施設は、パーク機能をリードするフラッグシップ施設であり、景観形成においても沖縄 I T 津梁パークのシンボルとなる施設となっています。沖縄 I T 津梁パーク内に整備される施設は一体感のある景観となることを目指すべきであり、骨格となるデザインコンセプトを中核機能支援施設に求めることが望ましいでしょう。



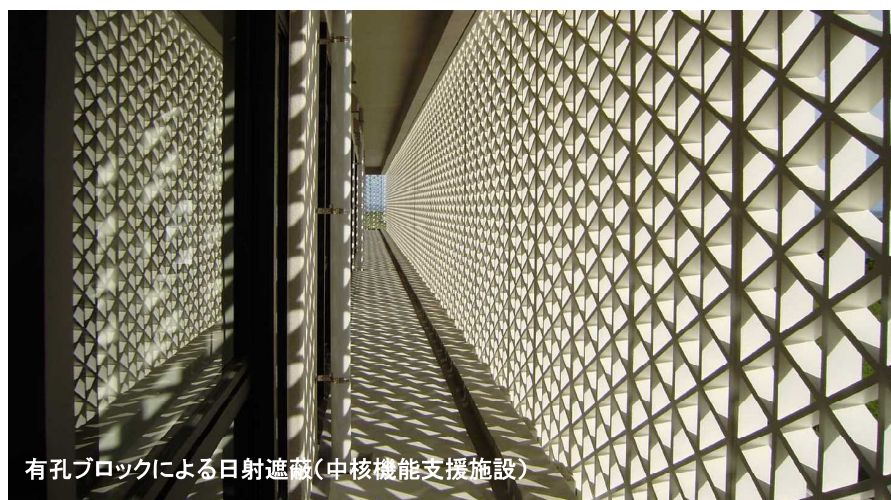
(リゾート&ITデザイン)

沖縄 I T 津梁パークの整備コンセプトである「リゾート&IT」に配慮し、埋立地における新たな景観形態の創出を目指すものとします。パーク景観全体の質向上は、付加価値向上につながり、沖縄らしさに特化したインセンティブは企業集積を促進し、活気ある沖縄 I T 津梁パークを実現することとなります。

(コントラストのある立面デザイン)

沖縄は亜熱帯地域に属し、強い日差しによる建築物のコントラストは沖縄らしい景観の要素のひとつとなっています。沖縄の伝統的家屋にはアマハジ（雨端）と呼ばれる軒の出が深い空間があり、光と影のコントラスト景観を形成していました。また、戦後の住宅における立面のデザインには、花ブロックと呼ばれる有孔のデザインブロックが日射遮蔽の建築手法として採用され、コントラスト景観を構成する要素であり、現在においても有効な手法となっています。

立面を分割することによるデザインに加え、光と影をうまくデザインすることも重要であり、沖縄 I T 津梁パークにおいても検討されるべき事項として位置づけています。



有孔ブロックによる日射遮蔽(中核機能支援施設)



有孔ブロックによる日射遮蔽(JICA沖縄)

(壁面緑化)

建築物の立面は主に壁、庇、窓等の開口部で構成されますが、壁面にプランター等の植栽の設置は、景観に潤いをあたえる効果があります。また、蔓性植物は亜熱帯気候らしさをイメージさせ、リゾート的景観形成に期待できる景観構成要素でもあります。

中核機能支援施設では庇部分に植栽柵を計画し、ポトスを植栽することで、うるおいのある空間形成に成功しています。壁面緑化を積極的に行い、沖縄 I T 津梁パークのリゾート的景観形成に貢献できるように検討されることが望ましいでしょう。



(赤瓦屋根)

沖縄 I T 津梁パークにおける情報通信関連産業のオフィスビルは陸屋根が多いものと想定されますが、勾配屋根を設ける場合は、中核機能支援施設で採用されている赤瓦を計画するよう積極的に検討したいところです。赤瓦は沖縄らしさを特徴付ける景観要素のひとつであり、沖縄 I T 津梁パークにおいても踏襲されるべきデザイン手法です。



赤瓦屋根(中核機能支援施設)



緑化計画とのバランス(万国津梁館)

(緑化計画とのバランス)

建築物の外観をデザインする際、その周囲に計画される植栽の効果を考慮し、効率的な意匠計画とすることが望ましいでしょう。

(自然素材活用)

建築物の外装材や内装材において、琉球石灰岩、赤瓦や木質系材料の使用について積極的に検討し、地場の自然素材を活用したデザインを心がけましょう。



琉球石灰岩を壁面にデザイン(OISTシーサイドハウス)



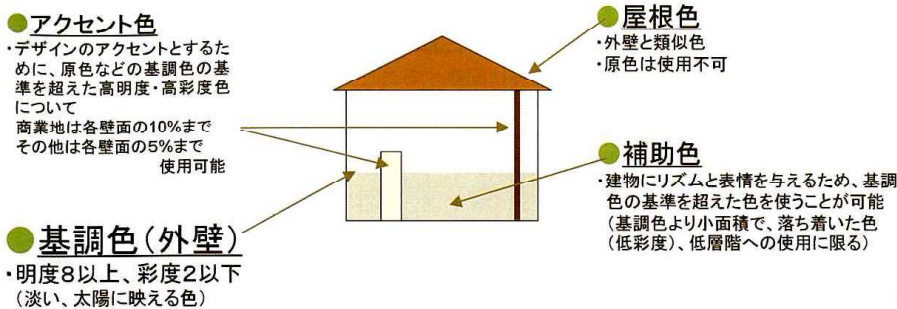
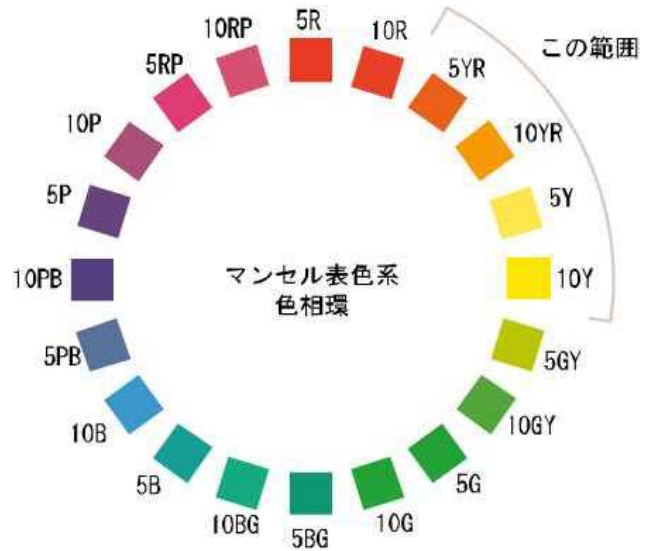
木質系材料を歩廊屋根にデザイン(中核機能支援施設)

○建築物の色彩

建築物の色彩はマンセル表色系で検討するものとし、以下に示される色相、明度及び彩度の数値はマンセル表色系を採用しています。

(基調色)

基調色は、外壁面積のほとんどを占める色彩であり、建築物の印象を特徴づける要素のひとつです。中核機能支援施設は、(色相 10YR・明度 8・彩度 1)となっており、色相は当該施設を基調とし、5YR～10Y及びNとして基準を定めています。明度及び彩度は、うるま市景観計画基準である、明度8以上、彩度2以下とし、淡く太陽光に映える色彩としています。また、遠くからの建築物の印象は上層部の色彩に影響されるため、建築物上層部に基調色を採用することが望ましいでしょう。



(補助色)

建築物にリズムと表情を与えるために採用される色彩で、基調色より小面積で、基調色に映える色を指し、主に低層部や付属物に適用されることを意図しています。補助色は、明度のコントラストでデザインするという考えのもと、色相及び彩度の基準は基調色と同じ基準とし、明度の基準は省いています。また、使用する面積は外壁各面の20%以下とすることとしており、基調色より落ち着いたものを採用する方がよいでしょう。

（強調色）

強調色は、背景となる色との差により主にアクセントとして使用され、全体の配色の引き締める役割があります。外壁各面の10%以内とし、基調色や補助色と調和のとれたものを採用しましょう。

（屋根色）

勾配屋根等、屋根面が立面上見える場合は、基調色と同等の色相基準としています。明度及び彩度の基準はありませんが、全体として調和のとれた色彩計画としましょう。

	色相	明度	彩度	使用箇所	使用割合
基調色	5YR~10Y	8以上	2以下		
補助色	5YR~10Y		2以下	1~2階	20%以下
強調色					10%以下
屋根色	5YR~10Y			屋根部分 (勾配屋根)	

（コーポレートアイデンティティカラー）

CIカラーとも言われますが、建築物を使用する企業や団体等の組織を象徴する色を指します。CIカラーの種類は多く、パーク景観の統一感を阻害する恐れがあることから、極力サイン計画として検討しましょう。サインの表示面積については、後述の「サインに関する整備基準」を参照下さい。



CIカラーは、サイン等でアクセントとして使用しましょう

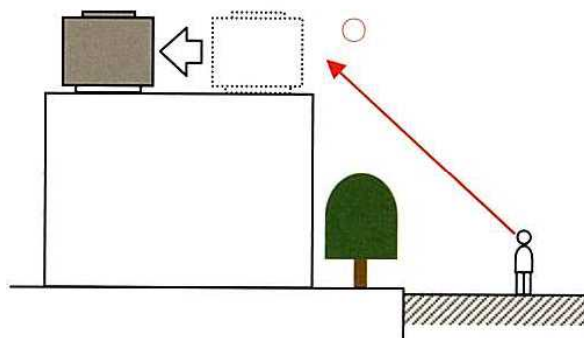
○建築設備

(高さ)

うるま市景観計画基準に従い、屋上に設置する建築設備の高さは5m以下としています。

(景観的配慮)

建築設備は景観形成上雑多なものとなりがちであり、視覚的にそのデザインを見せないようにする計画を心がけましょう。屋上に設けるのであれば、道路側から見えない場所にセットバックさせるか、有孔ブロック等で目隠しすることも有効です。地上に設ける場合も木格子、有孔ブロックや植栽等でブラインドするなど、景観に配慮されたデザインとしましょう。



道路側から見えない位置に設置を検討



屋上設備機器の目隠しとしての有孔ブロック(中核機能支援施設)

(太陽光発電設備等)

太陽光発電パネルや太陽熱温水パネルを勾配屋根へ設置することを避け、陸屋根への設置を検討しましょう。景観的に配慮された勾配屋根デザインがパネルによって阻害されるため、駐車場等の屋根への設置も考えましょう。どうしても勾配屋根へ設置しなければならない場合は、景観配慮型のシート状の太陽光発電設備もあるので、検討してみましょう。



勾配屋根に設置された太陽光発電シート

(ハワイ・米軍住宅)

○沖縄県福祉のまちづくり条例整備基準



沖縄 I T 津梁パークは情報通信関連企業の集積を目標としており、情報通信関連産業は、障害者等にも開かれた産業分野となっています。安全・安心して働ける環境の創出や雇用機会の増大につなげるためにも、誰にでも優しいユニバーサルデザインを心がけ、沖縄県福祉のまちづくり条例における整備基準を満たすことを前提に整備計画を行うものとし、「適合証」をエントランスに掲げましょう。



※増改築を行う場合は、周辺環境や沖縄 I T 津梁パーク全体の意匠と調和のとれたデザインとなるよう心がけましょう。