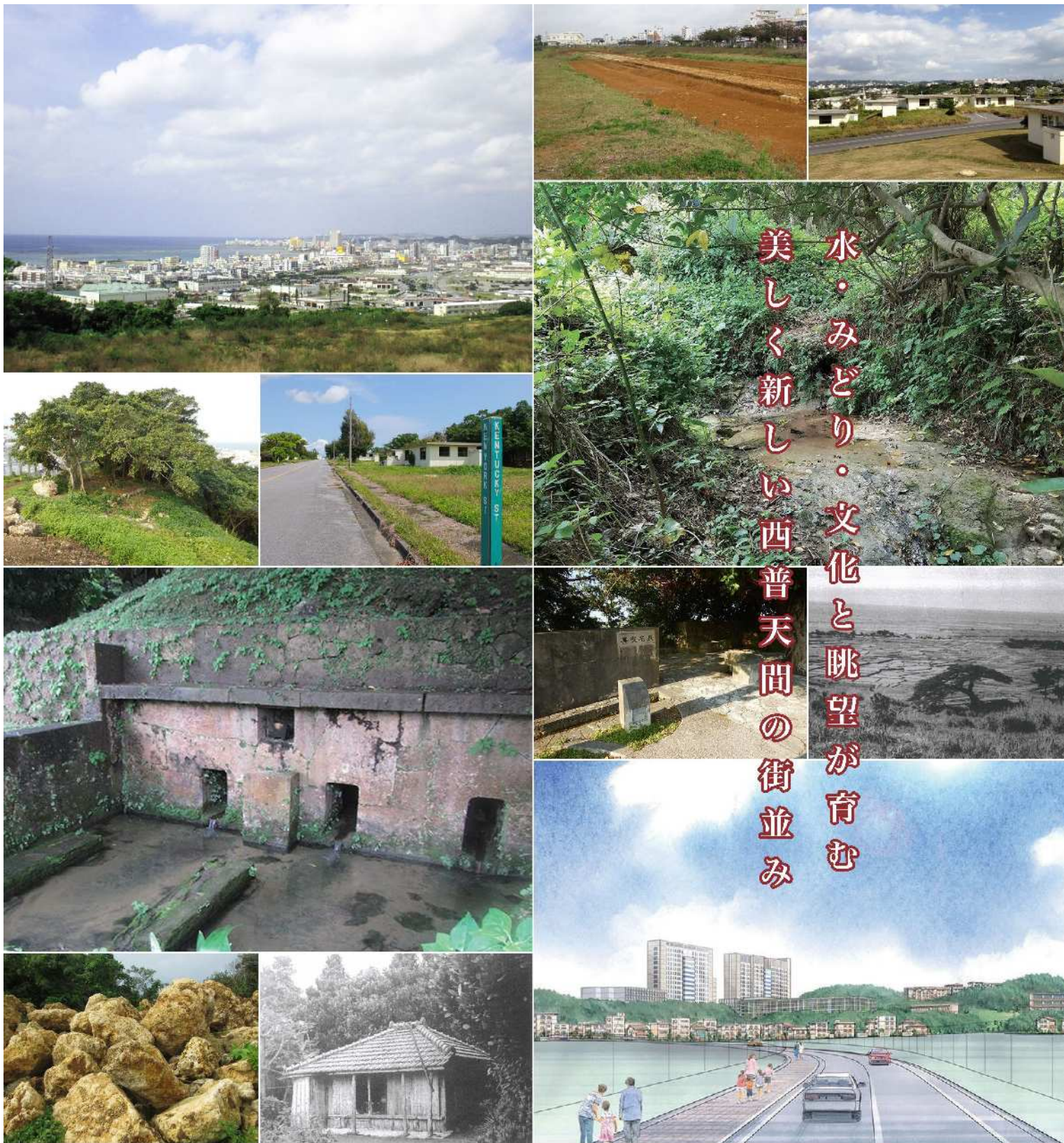




宜野湾市景観計画（別冊） 西普天間住宅地区

令和6年2月
宜野湾市

宜野湾市景観計画（別冊）西普天間住宅地区

目 次

第1章 西普天間住宅地区の景観形成について	- 1 -
1-1. はじめに	- 1 -
1-2. 景観形成重点地区の名称・区域	- 3 -
第2章 良好な景観形成に関する方針	- 4 -
2-1. 西普天間住宅地区の景観特性	- 4 -
2-2. 良好な景観の形成に関する方針	- 17 -
第3章 景観形成重点地区の指定	- 28 -
3-1. 景観形成重点地区について	- 28 -
3-2. 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項	- 29 -
第4章 景観重要公共施設の指定	- 64 -
4-1. 景観重要公共施設について	- 64 -
4-2. 景観重要公共施設の整備に関する事項及び占用等の許可基準	- 65 -
第5章 本計画の推進に向けて	- 71 -
5-1. 計画の推進に向けた取り組み	- 71 -

★建築物のルールなど探したい情報がお決まりの方へ

探したい情報	項目	ページ
景観づくりの考え方を 知りたい	景観形成の基本目標	17～19
	地域別の景観形成の方針	20～27
建築物を建てる場合の ルールを知りたい	届出対象行為	29～30
	景観形成基準	31～36
	景観形成基準（地域別再掲）	37～53
	景観形成配慮事項	62
届出の流れを知りたい	手続きの流れ	63

コラム

- ①イシジャーとは？……………P10
- ②琉球石灰岩と湧水……………P11
- ③西普天間の景観特性を活かそう……………P18

第1章 西普天間住宅地区の景観形成について

1-1. はじめに

(1) 計画策定の趣旨

宜野湾市（以下、「本市」といいます）は、景観法（以下、「法」といいます）に基づき、地域特性に応じた良好な景観の保全や創出を総合的かつ計画的に推進するべく、平成25年5月に景観行政団体となり、平成27年11月には宜野湾市景観計画を策定しました。この宜野湾市景観計画では「みんなで守り、創り、育む 美しさと風格を備えた「ねたて※1」の景観づくり」を将来像に、自然・伝統的景観の保全、良好な都市景観の創出、協働による景観の育成・継承を目指すとしています。



西海岸への眺望

この宜野湾市景観計画において、平成27年3月に返還されたキャンプ瑞慶覧西普天間住宅地区一帯は、西海岸への素晴らしい眺望や市街地に残る豊かな緑、歴史的にも価値の高い文化財など多数の景観資源が存在し、返還後の新たなまちづくりと合わせた良好な都市景観の形成が期待されることから、景観形成重点地区の候補、さらに、「明るい未来を拓く新しいまちの顔としてふさわしい景観の創出」を図るモデル地区として位置付けられています。

また、キャンプ瑞慶覧西普天間住宅地区は平成25年4月に発表された「統合計画※2」に基づく最初の大規模な返還地であり、国の定める「拠点返還地※3」にも位置付けられ、今後の跡地利用のモデルとなることが期待されています。

平成30年3月には地権者に土地が引き渡され、土地区画整理事業による新たなまちづくりがスタートしました。そこで、キャンプ瑞慶覧西普天間住宅地区一帯を「景観形成重点地区」に指定し、様々な景観資源とそれと調和した新たなまちづくりにより、西普天間にしかない独自の良好な都市景観の形成を目指します。

※1「ねたて」…古謡「おもろそうし」に表された言葉で、「物事の根元」又は「共同体の中心」、を意味します。宜野湾市総合計画では21世紀をリードする沖縄県の中核都市としての役割を意識し、「人がつながる 未来へつなげる ねたてのまち宜野湾」を将来都市像としています。

※2「統合計画」…沖縄における在日米軍施設・区域に関する統合計画。嘉手納飛行場以南の約1,000haの土地の返還について示したものです。

※3「拠点返還地」…「沖縄県の自立的な発展及び潤いのある豊かな生活環境の創造の拠点」として跡地利用推進法により定められています。

（２）計画の位置づけ

景観計画は、法第 8 条第 1 項に基づき、景観行政団体である市町村等が良好な景観の形成を図るため「届出対象行為」や具体的なルールである「景観形成基準」等を定めるものです。本市では宜野湾市景観計画を平成 27 年 11 月に策定しています。

この宜野湾市景観計画（別冊）西普天間住宅地区は、西普天間住宅地区における景観形成の方針や届出対象行為、景観形成基準等を宜野湾市景観計画に追記する形で定めたものです。

【行政上の総合的な指針】

第四次宜野湾市総合計画後期基本計画（R3.4）

将来都市像

人がつながる 未来へつなげる ねたてのまち 宜野湾

将来都市像の実現に向けた基本目標

目標 4：地域資源を活かした、活力あるまち

即す

即す

【部門別計画（都市計画）】

宜野湾市都市計画マスタープラン（R3.12）

将来都市像

未来を育む ねたてのまち 宜野湾

～魅力ある暮らしとにぎわいあふれる 交流共生都市～
○西海岸の海辺景観や地域の歴史・文化を活かした街並み景観などの良好な都市景観は、本市の魅力の一つでもあり、市民の愛着の醸成や観光客の増加にも寄与する資源です。そのため、多様な主体との連携・協働のもと、魅力ある都市景観の保全・育成を目指します

即す

【部門別計画（その他）】

連携調整

- ・キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）跡地利用計画
- ・宜野湾市みどりの基本計画
- ・普天間飛行場跡地利用基本方針
- ・宜野湾市都市交通マスタープラン
- ・都市交通戦略 など

即す

景観法

即す

沖縄県の計画等

- ・美ら島沖縄風景づくり計画
- ・美ら島沖縄風景づくり行動計画
- ・沖縄県景観形成ガイドライン
- ・沖縄県景観評価システム

連絡調整

宜野湾市景観計画

宜野湾市景観計画（別冊） 西 普 天 間 住 宅 地 区

連携調整

即す

【景観施策】

景観法に基づく取り組み等

- ・行為の制限に関する届出制度の運用
- ・公共事業における景観配慮
- ・市民が主体となった取り組みの支援 など

連携調整

個別具体のまちづくり

- ・土地区画整理事業
- ・道路・公園等の整備
- ・拠点の整備 など

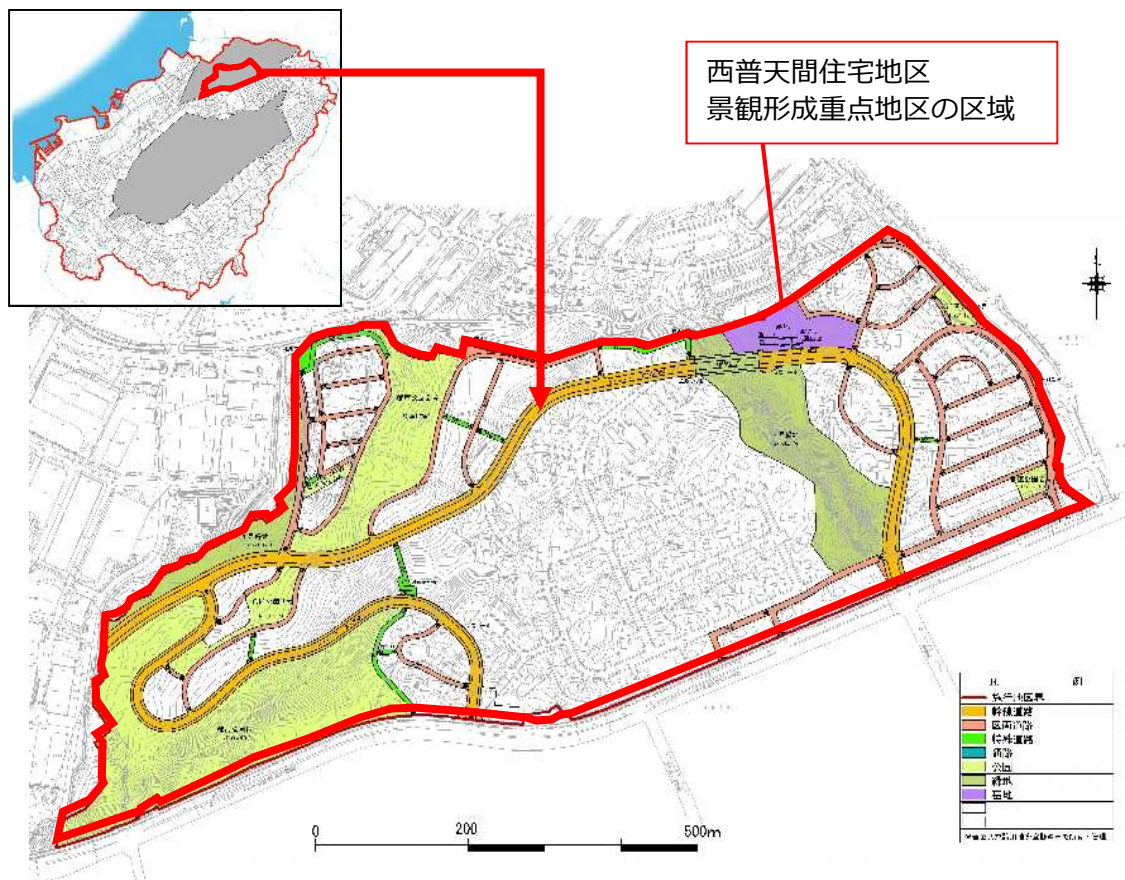
1-2. 景観形成重点地区の名称・区域（法第8条第2項第1号）

景観形成重点地区の名称は「西普天間住宅地区景観形成重点地区」（以下、本地区といいます）とし、その指定範囲は西普天間住宅地区土地区画整理事業の施行区域とその範囲と一体となって景観を形成する隣接エリアを含む約 50.8ha とします。

名称 西普天間住宅地区景観形成重点地区

区域 西普天間住宅地区土地区画整理事業の施行区域を中心とする約 50.8ha

【西普天間住宅地区景観形成重点地区 区域図】



第2章 良好な景観形成に関する方針

2-1. 西普天間住宅地区の景観特性

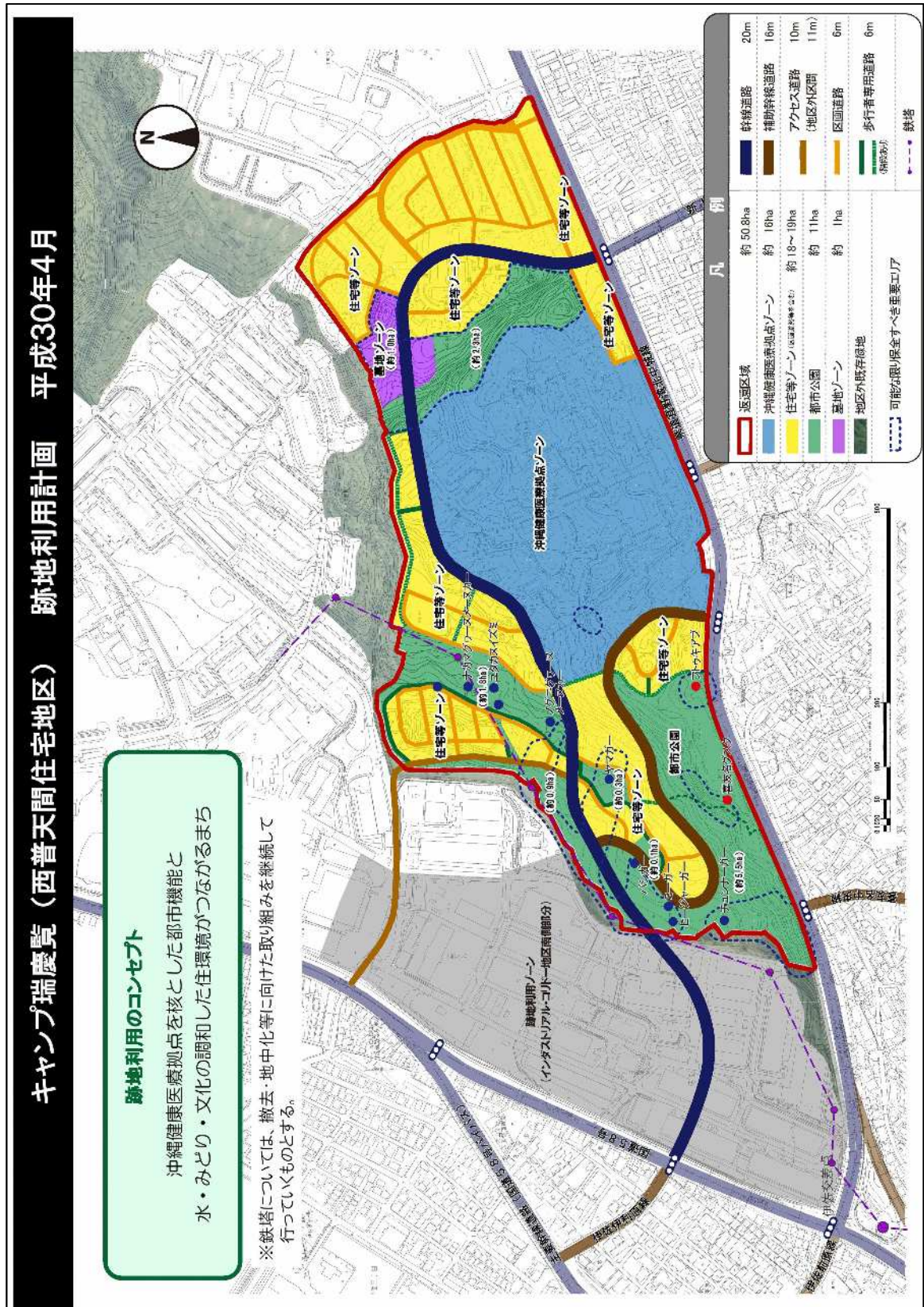
（1）西普天間住宅地区の跡地利用計画

本地区の跡地利用計画は、「沖縄健康医療拠点を核とした都市機能と水・みどり・文化の調和した住環境がつながるまち」をコンセプトとし、琉球大学医学部及び同病院（以下、琉大病院等）の立地による沖縄健康医療拠点ゾーンの形成と本地区の様々な資源と調和した新しい住宅等ゾーン等の形成を目指しています。（平成27年3月策定、平成30年4月最終変更）

【西普天間住宅地区における跡地利用の考え方】

跡地利用のコンセプト	
沖縄健康医療拠点を核とした都市機能と水・みどり・文化の調和した住環境がつながるまち	
区 分	内 容
沖縄健康医療拠点 ゾ ー ン	・「①高度医療・研究機能の拡充」「②地域医療水準の向上」「③国際研究交流、医療人材育成」の3つを柱に、沖縄の医療体制の中核となる医療拠点として、琉大病院等が移転 ・地区の中央に位置し、約16ha
住 宅 等 ゾ ー ン	・水・みどり・文化の調和した、新たな住宅等ゾーン ・県道宜野湾北中城線沿道や西普天間線沿道には、商業利用も想定 ・区画道路等を含み約18～19ha
都 市 公 園	・本地区の貴重な資源である湧水や文化財及び自然環境の保全・活用を図るため、傾斜地を活かした都市公園を計画 ・地域資源（喜友名グスク等の文化財・湧水・みどり・地形等）の回遊性を高め、魅力ある公園づくりを目指す ・面積約11ha
墓 地 ゾ ー ン	・本市北部・西部地域に増加する墓地需要に対応するよう墓地ゾーンを計画 ・周辺土地利用や景観に配慮し、都市公園と隣接して配置を計画 ・面積約1ha
幹 線 道 路 補 助 幹 線 道 路	・道路の配置・計画にあたっては、現況の地形、みどり、湧水、文化財を極力尊重 ・幹線道路は、国道58号及び返還予定の普天間飛行場方面等広域的なアクセスを考慮し、都市計画道路網と整合して計画 ・補助幹線道路は、本地区に発生集中する交通を集約して適正に処理するよう計画 ・国道58号へ取り付くアクセス道路を計画。アクセス道路は、伊佐地区からの津波災害時の高台避難路としての機能も想定

【西普天間住宅地区の跡地利用計画】



（２）西普天間住宅地区のまちづくりの方針

まちづくり方針図において、景観計画等のまちづくりルールを検討するにあたり、参考とすべきまちづくりの方向性やエリアごとのまちづくりのイメージが整理されています。

※まちづくり方針図…跡地利用計画に基づいた土地区画整理事業等のまちづくりや景観計画等のまちづくりのルールの検討の基礎資料とし、また、それを地権者や関係機関と共有するための資料。（平成 30 年 8 月作成）

跡地利用のコンセプト

沖縄健康医療拠点を核とした都市機能と
水・みどり・文化の調和した住環境がつながるまち

【まちづくりの方向性】

- 視点 1 「住宅中心」から「沖縄の発展をけん引」する跡地利用へ
- 視点 2 広域的な緑地ネットワークの形成と湧水・文化財の活用による個性豊かで魅力的な都市空間の形成
- 視点 3 周辺市街地と都市機能を相互に補完・連携し合うことにより、跡地とともに周辺地域の魅力向上に寄与する跡地利用

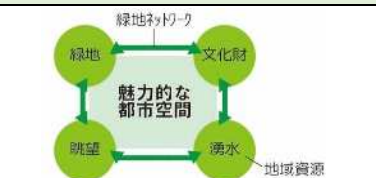
【まちづくりの方針】

視点 1 「住宅中心」から「沖縄の発展をけん引」する跡地利用へ



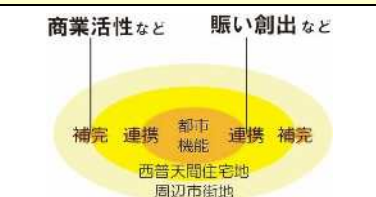
- 方針 1-1 県土発展の先導的役割を担う機能導入によるランドマーク形成
- 方針 1-2 拠点機能（沖縄健康医療拠点）を補完する機能導入
- 方針 1-3 魅力的で、市（県）内外から多くの人が集まるにぎわい空間の形成

視点 2 広域的な緑地ネットワークの形成と湧水・文化財の活用による個性豊かで魅力的な都市空間の形成



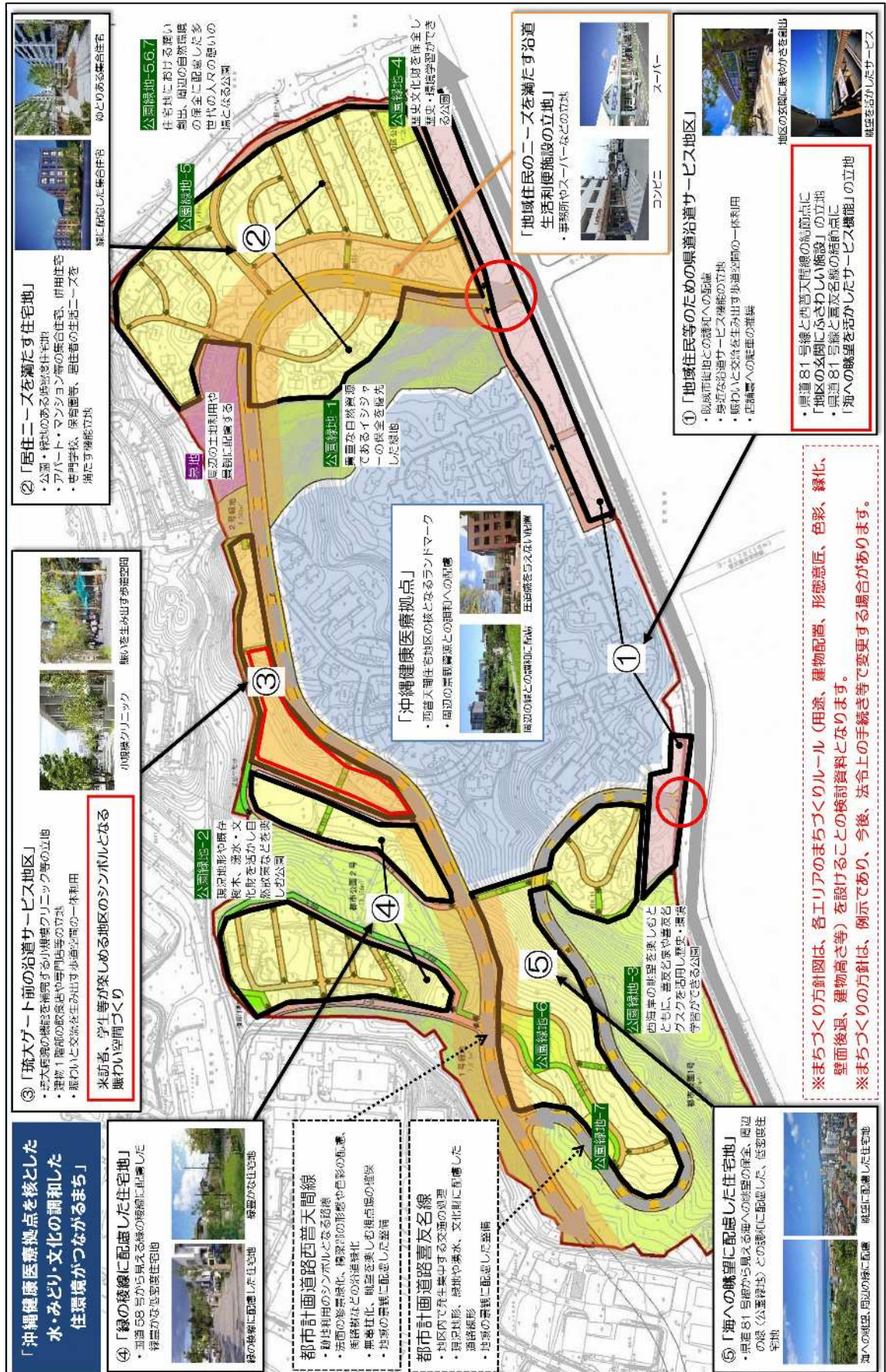
- 方針 2-1 地域資源を保全・活用した魅力的な公園・緑地形成
- 方針 2-2 地域資源や歩行者回遊性に配慮した道路ネットワーク形成
- 方針 2-3 地域資源を活かした魅力的でゆとりあるまちなみ形成

視点 3 周辺市街地と都市機能を相互に補完・連携し合うことにより、跡地とともに周辺地域の魅力向上に寄与する跡地利用



- 方針 3-1 地域に住む人々の快適な暮らしを支える生活サービス機能導入
- 方針 3-2 周辺市街地の機能と連携した個性的なまちなみ形成
- 方針 3-3 都市機能導入に伴う居住ニーズを満たす住宅地形成

【西普天間住宅地区のまちづくり方針図】



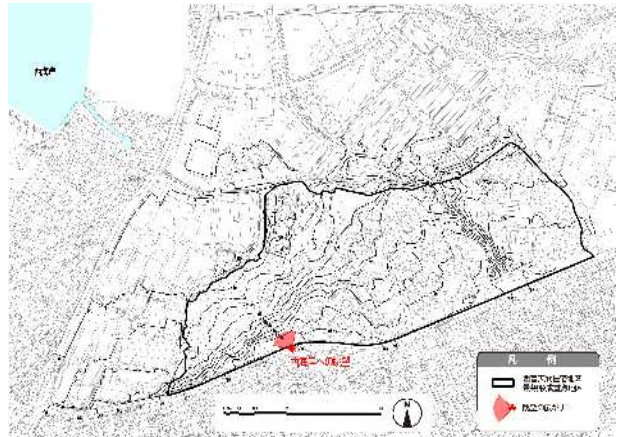
（３）西普天間住宅地区の景観特性

本地区の景観特性は、西海岸への眺望等の「眺望の景」、イシジャーや喜友名の斜面緑地等の「自然の景」、湧水群や文化財等の「歴史・文化の景」などの『継承されてきた景観』と返還後の跡地利用により創出される「まちと商いの景」などの『新しくつくる景観』の調和と考えています。

【西普天間住宅地区の景観特性】

西普天間住宅地区の景観			
継承されてきた景観			新しくつくる景観
眺望の景	自然の景	歴史・文化の景	まちと商いの景
 ・ 地区から望む 西海岸 (P9 参照)	 ・ 特徴的な地形や 既存緑地 (P10 参照)	 ・ 人々の記憶に 残る歴史・ 文化的景観 (P12 参照)	 ・ 沖縄健康医療 拠点と周辺の 住環境 (P14 参照)
景観資源マップ (P15)			

①眺望の景

	景観特性
	・北西へ傾斜する地形が生みだす西海岸への眺望 ・戦前から人々が思いをはせた見晴らし ・米軍接收時も継続して保全された ・県道から見晴らしや夜景を楽しむ人々がいる

【過去のようす】

- ・喜友名グスクを含む喜友名集落北側のシー（岩山）からの見晴らしが抜群に良く遠く大山・伊佐・北谷・残波岬まで見渡せる箇所があり、はるか沖を行く、本土へ旅立つ人を乗せた船を、木々を燃やしその煙で見送りの情を表したといわれています。



喜友名グスクの北側に広がる田園と眺望
出典：喜友名誌

- ・米軍住宅時代も、低層を中心とした建物群であること、また、十分な広さの敷地、一定以上の隣家との距離もあり、海への眺望は守られてきました。



米軍住宅時代の眺望

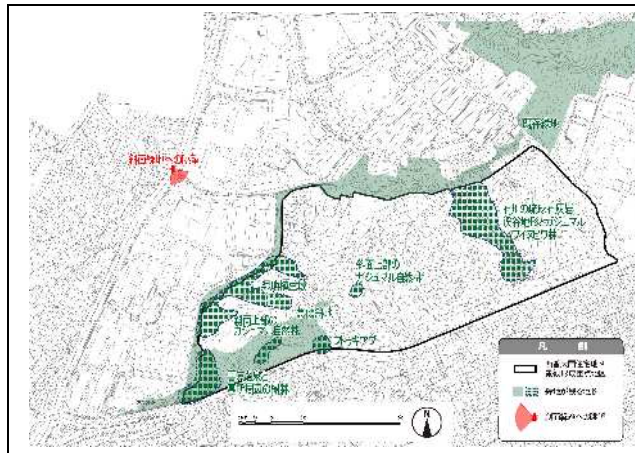
【現在のようす】

- ・眺望・夜景を楽しむためにベンチ等が設置されています。
- ・平成23年度に実施した景観に関する市民アンケート調査において、市内の「ながめのすばらしい場所で景観上、印象的で心に残る場所」として多くの人が県道宜野湾北中城線をあげており、市民からも評価されている景観です。



県道宜野湾北中城線からの夜景

②自然の景



景観特性

- ・丘陵斜面に集落の聖地や墓地が分布
- ・米軍接收時も地形改変がされず、周辺基地とともに広域な緑が残り、貴重な動植物が生息・生育
- ・イシジャーには昔からの本来の自然植生が残る
- ・国道 58 号から緑の稜線が見える
- ・琉球石灰岩が広く分布

【過去のように】

- ・傾斜の大きい丘陵斜面は、土地利用が困難なことから、**集落の聖地や墓地**が分布していました。
- ・米軍接收時も斜面緑地は残され、接收前から基本的な**地形は改変されていません。**



【現在のようす】

- ・普天間飛行場からキャンプ瑞慶覧にかけて**貴重な緑地が連なって残されています。**
- ・**イシジャー**には、昔からの**本来の自然植生が残されています。**
- ・国道 58 号から、**地区内の斜面緑地を見ることができます。**



新城周辺の空中写真
(上：1945 年 下：2008 年)
出典：宜野湾の地名

コラム① イシジャーとは？

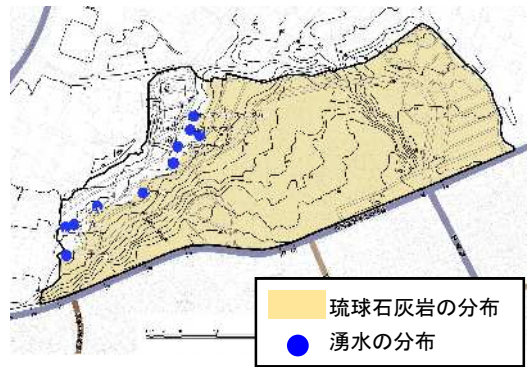
地区の東部に位置する枯れ谷地形の呼び名で、絶滅危惧種であるオキナワコキクガシラコウモリをはじめ、貴重な動植物の生息・生育環境が残されています。また、イシジャーの両側には石灰岩台地の縁に形成される堤防状の石灰岩堤を有しています。イシジャーは本地区の「自然の景」を構成する重要な要素の一つで、今後のまちづくりにおいても保全が必要です。そのため、イシジャーは都市緑地に指定予定で、イシジャーの保全を第一に考えた整備を行います。なお、イシジャーの上部を西普天間線が通過しますが、イシジャーに影響を与えないよう盛土による道路ではなく橋梁としています。



イシジャー内部の様子

【現在のようす（続き）】

- ・ 地区内には琉球石灰岩が広く分布しています。
- ・ 当地区では、多数の湧水源があります。



当地区内の琉球石灰岩

コラム② 琉球石灰岩と湧水

琉球石灰岩とは、沖縄本島中南部をはじめ、南西諸島中部から南部にかけて広く分布する石灰岩の地層で、今から数万年以上前にサンゴや貝殻などが堆積してできた多孔質の堆積岩です。多くの気孔を含み、地下水を浸透させる性質があるほか、その味わい深い素材感や温かな色合いから古くから城壁や石垣、現在でも外壁や道路舗装など幅広く活用されています。当地区では地区北西部の一部を除き、広い範囲に琉球石灰岩が分布しています。

地区内で産出された
琉球石灰岩琉球石灰岩を活用した
道路標示

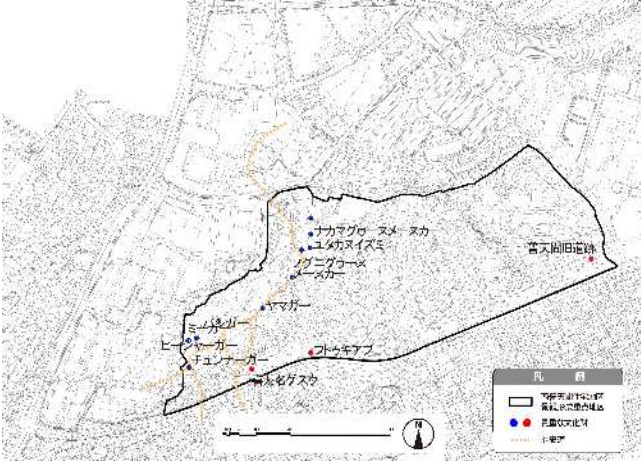
また、本地区では、この透水性のある琉球石灰岩とその下に分布する透水性のない島尻泥岩層の境界に沿い、地下水が地下を浸透し、琉球石灰岩の分布境界から地下水が湧水として地表に流出しています。このような地層から地区内で多数の湧水源があります。これらの湧水は戦前から集落の生活用水として利用されてきました。



湧水のイメージ

地区内の湧水
(喜友名泉)

③歴史・文化の景

	景観特性
	・ 集落の第一の聖地である喜友名グスクが位置するほか、多くの湧水群が点在 ・ 戦前の集落では北風や台風に備えた機能的な住宅地が立地 ・ 米軍接收時は緑と調和したゆとりある住宅地が形成 ・ 県道は「なかぐすくへのみち-フテンマミチ-」として整備 ・ ヒルズ通りは米軍ゲート前を感じさせ、現在でもにぎわいがある

【過去のようす】

- ・ 傾斜地により北風や台風に備え、当時の集落は防風林と石垣で囲われた構造が多く、住宅地には機能的な緑が配置されていました。



戦前の集落の屋敷囲い

出典：喜友名誌

- ・ 米軍住宅時代は、十分な広さの敷地、一定以上の隣家との距離、芝の庭、コンクリートブロック造やボックス型の低層住宅、陸屋根、白いペイント塗装が特徴の米軍住宅が建ちならび、緑と調和するゆとりある住宅地が形成されていました。また、エリア内には8本のストリートが通り、統一された道路サインが用いられていました。



米軍接收時の様子

【現在の様子】

- ・本地区及び周辺部には、多くの遺跡が残されています。主なものとして、喜友名泉（国指定重要文化財）をはじめとする湧水群や集落にとって第一の聖地とされ、野面積みの石垣で囲まれていたとの伝承が残る喜友名グスクがあります。なお、文化財は、地域における人々の生活や生業、風土により形成された景観形成上重要な資源とされています。



喜友名泉



喜友名グスク跡

- ・県道宜野湾北中城線は、「なかぐすくへのみち-フテンマミチ-」とし、周辺の歴史・自然を踏まえ古道の風景をイメージした道路景観整備が行われています。



古道の風景をイメージした整備された県道宜野湾北中城線

- ・「ヒルズ通り」は1階部分が店舗となっている中低層の店舗兼住宅、米軍ゲート前を感じさせる鮮やかな色彩の建物で構成され、多くの人が訪れ賑わっています。



ヒルズ通りの街並み

- ・地区内の米軍住宅は支障除去に伴い全て撤去されましたが、地区北側・西側には未返還の基地、東側には海軍病院が位置しています。



西普天間住宅地区周辺の米軍施設

④まちと商いの景

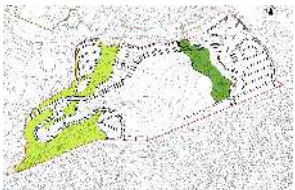
【沖縄健康医療拠点】

景観構成要素	景観特性
 沖縄健康医療拠点	・本地区の核となる<u>拠点</u>、また、<u>沖縄の健康医療を牽引す拠点</u>として、琉大病院等が移転され、<u>多くの人が訪れる場所</u>になる。 ・貴重な自然資源である<u>イシジャー</u>が隣接する。 ・大規模な建築物となる計画で、<u>県道宜野湾北中城線、国道 58 号</u>を通る人の目にとまる。

【住宅等ゾーン】

景観構成要素	景観特性
 新しい住宅地形成	・地区内や周辺地域の居住ニーズを満たす<u>住宅地</u>が形成される。 ・<u>保全された豊かな緑や、西海岸への眺望を感じる</u>ことができる。
 生活サービス機能の導入	・住む人、訪れる人のニーズに対応した<u>沿道サービス地区</u>が形成される。 ・<u>周辺の街並みと連携</u>したにぎわいある沿道空間が形成される。

【地区の骨格をなす公共施設】

景観構成要素	景観特性
 道路ネットワーク	・西普天間線は地区の中心を通る<u>シンボルロード</u>であり、<u>イシジャー部分には橋梁</u>が整備される。 ・<u>地形、緑、湧水、文化財を尊重した道路ネットワークが形成される。</u> ・歩行者のアクセス性を補完し、緑のネットワークを構成する<u>歩行者動線が配置</u>される。
 公園・緑地	・<u>既存の斜面緑地やイシジャーを保全</u>する。 ・公園内には喜友名グスクや湧水等の<u>自然・歴史資源が点在</u>する。 ・<u>西海岸への眺望</u>を楽しむことができる。

※パースは計画策定段階のイメージで、決定したものではありません

景観資源マップ

西普天間住宅地区 景観資源・特性



2-2. 良好な景観の形成に関する方針（法第8条第3項）

（1）景観形成の基本目標

本市の景観計画において、景観づくりの基本目標を「みんなで守り、創り、育む美しさと風格を備えた「ねたて」の景観づくり」としています。また、西普天間住宅地区の跡地利用計画において、跡地利用の基本コンセプトを「沖縄健康医療拠点を核とした都市機能と水・みどり・文化の調和した住環境がつながるまち」としています。

これらを踏まえ、本地区の景観づくりにおいては、市民・事業者・行政が協働し、西普天間の景観資源を大切に守り、育て、跡地利用と連携して、美しく新しい街並みの形成を目指すこととし、景観づくりの基本目標を以下のとおり定めます。

【西普天間住宅地区の景観づくりの基本目標】

＜景観づくりの基本目標（将来像）＞

**水・みどり・文化と眺望が育む
美しく新しい西普天間の街並み**



守る

保全活用する自然・伝統的景観が誰にでも楽しめるような仕掛けを創出する

イシジャーや喜友名グスクなど地区内に現存する自然・歴史的資源を保全するとともに、住民等が後世にわたりその資源に親しみをもつよう、また誰でも楽しめるようユニバーサルデザインに配慮した仕掛けを施します。

西海岸への眺望を最大限に楽しめる街並みを創出する

北西へ傾斜する地形により西海岸への素晴らしい眺望が生み出されています。この地形の高低差を生かし、高さに配慮した土地利用を心がけることにより、西海岸への眺望が楽しめる街並みを形成します。

創る

西普天間の景観特性を活かした街並み景観を創出する

眺望、みどり、自然・歴史的資源などの既存の景観資源と、琉球大学医学部及び同病院の移転により新たに生まれる人々の生活の風景との調和に配慮し、西普天間の景観特性を活かした美しく風格のある先導的な街並み景観を創出します。

育む

緑にあふれる街並みを住民とともに創出する

返還跡地の先行モデル地区として後発返還地のお手本となるよう、環境と調和した街並みづくりを住民や行政が協働で取り組みます。

コラム③ 西普天間の景観特性を活かそう

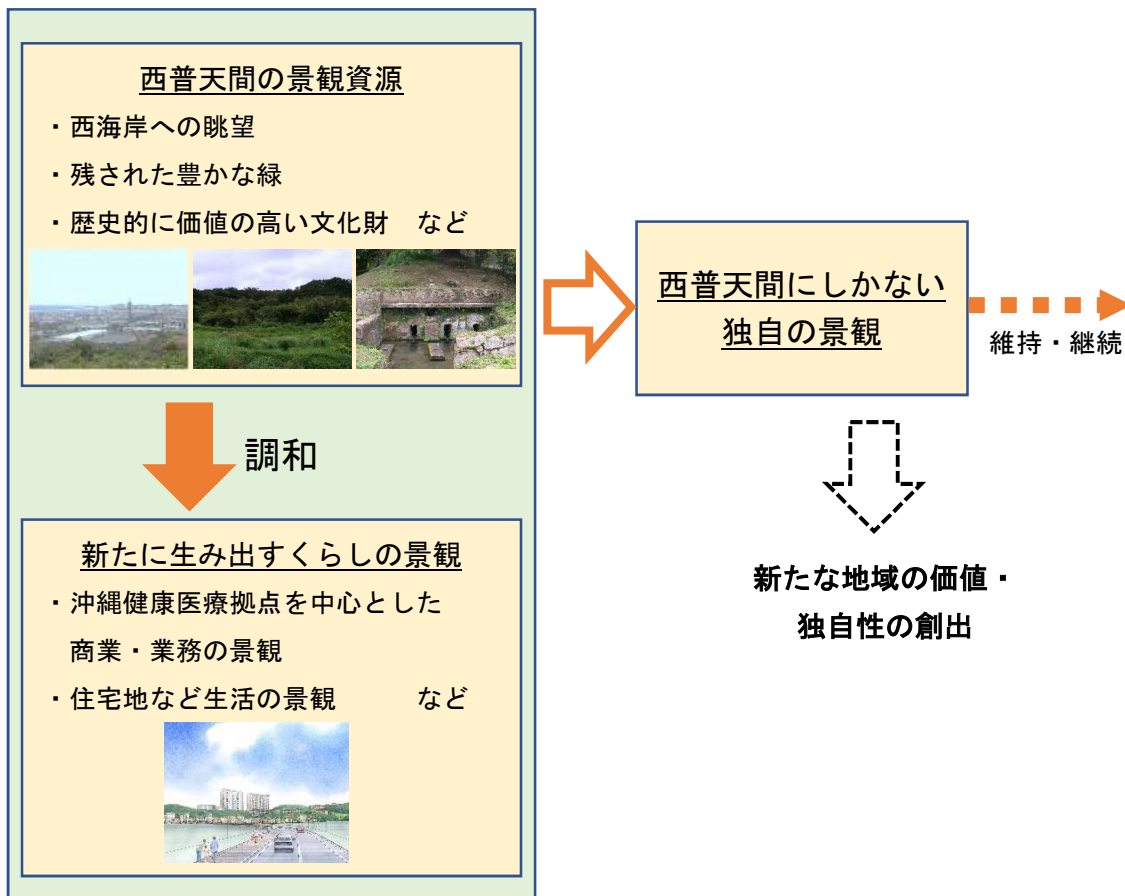
景観形成においては、地域が持つ特性、地域らしさを活かしていくことが基本となります。例えば、沖縄県全体においては、他地域と明らかに異なるこの特性を「沖縄らしさ」と呼んでおり、亜熱帯の自然の景観と琉球の歴史文化に根ざす伝統的景観、その下で営まれる人の暮らしの景観として共感され、共有されています。また、これらは相互に関わる景観を生み出し、独自の雰囲気醸し出す新たな現代の沖縄風の景観を育みつつあります。

さて、本地区には、西海岸への素晴らしい眺望や市街地に残る豊かな緑、歴史的にも価値の高い文化財など継承されてきた多数の景観資源があり、これらは西普天間独自のものとして共有されています。現在はこの下で営まれる暮らしはありませんが、今後は沖縄健康医療拠点を中心に人々の暮らしの景観が新たに生み出されます。

この新しい暮らしの景観を生み出すにあたっては、西普天間独自の景観資源との調和に配慮した新たな暮らしの景観を生み出すことで、西普天間にしかない独自の景観が創出されます。また、それは新しい地域の価値、独自性を生み出します。

そのため、一人ひとりがこの西普天間の景観特性を理解し、活かすことを心掛け、それを守り維持し続けることが重要です。

<西普天間にしかない独自の景観をつくる>



(2) 景観形成の基本方針

本地区の景観特性を踏まえ、景観形成の方針を以下のとおり定めます。

方針1：西海岸への眺望の保全・活用

【景観特性】

地区から望む
西海岸



【景観形成の基本方針】

地域の人々に親しまれてきた西海岸への眺望は、返還後の跡地利用においても、高さに配慮した土地利用を心がけ、西海岸への眺望の保全・活用を図ります。

求められる
景観づくり

- 眺望を著しく阻害しない
- 眺望と街並みの調和を生む
- 眺望を楽しめる工夫を行う

方針2：特徴的な緑の保全・活用

【景観特性】

特徴的な地形
既存緑地



【景観形成の基本方針】

本地区にはインシジャーをはじめとする市街地に残る貴重な緑が残っていることを踏まえ、緑の保全や住宅等の緑化を心がけ、緑のあふれる街並みの創出を図ります。

求められる
景観づくり

- 既存緑地の保全・活用
- 緑豊かなゆとりある街並み形成
- 連続性のある緑のネットワーク形成
- 協働の維持管理

方針3：地域における歴史・文化の継承

【景観特性】

人々の記憶に残る
歴史・文化的景観



【景観形成の基本方針】

本地区には当時の生活をうかがい知れる文化財や湧水、また、地区の周囲には特徴的な街並みが広がることを踏まえ、これらと調和し、歴史や文化の次世代への継承を図ります。

求められる
景観づくり

- 歴史・文化資源、湧水の保全・活用
- 沖縄特有の気候風土において快適に
すこせる街並み形成
- ゲート前の沿道空間との連携

方針4：新たな街の景観づくり

【景観特性】

新しくつくる景観



計画策定段階のイメージで、
決定したものではありません

【景観形成の基本方針】

沖縄健康医療拠点や住宅等ゾーンなど、地区の水・みどり・文化と調和する西普天間の景観特性を活かした新たな街並みの創出を図ります。

求められる
景観づくり

- 地区を象徴するランドマーク形成
- 統一感のある街並み形成
- にぎわい・交流空間の創出
- 開放的な道路空間の形成

（３）地域別の景観形成の方針

① 地域の区分

景観形成の方針に沿った景観づくりを、地域ごとの特性を踏まえ実現していくために、景観づくりの地域区分を設定します。また、本地区の顔となるエリアはモデル街区として位置づけ、より良好な景観づくりを図ります。

【景観づくりの地域区分】

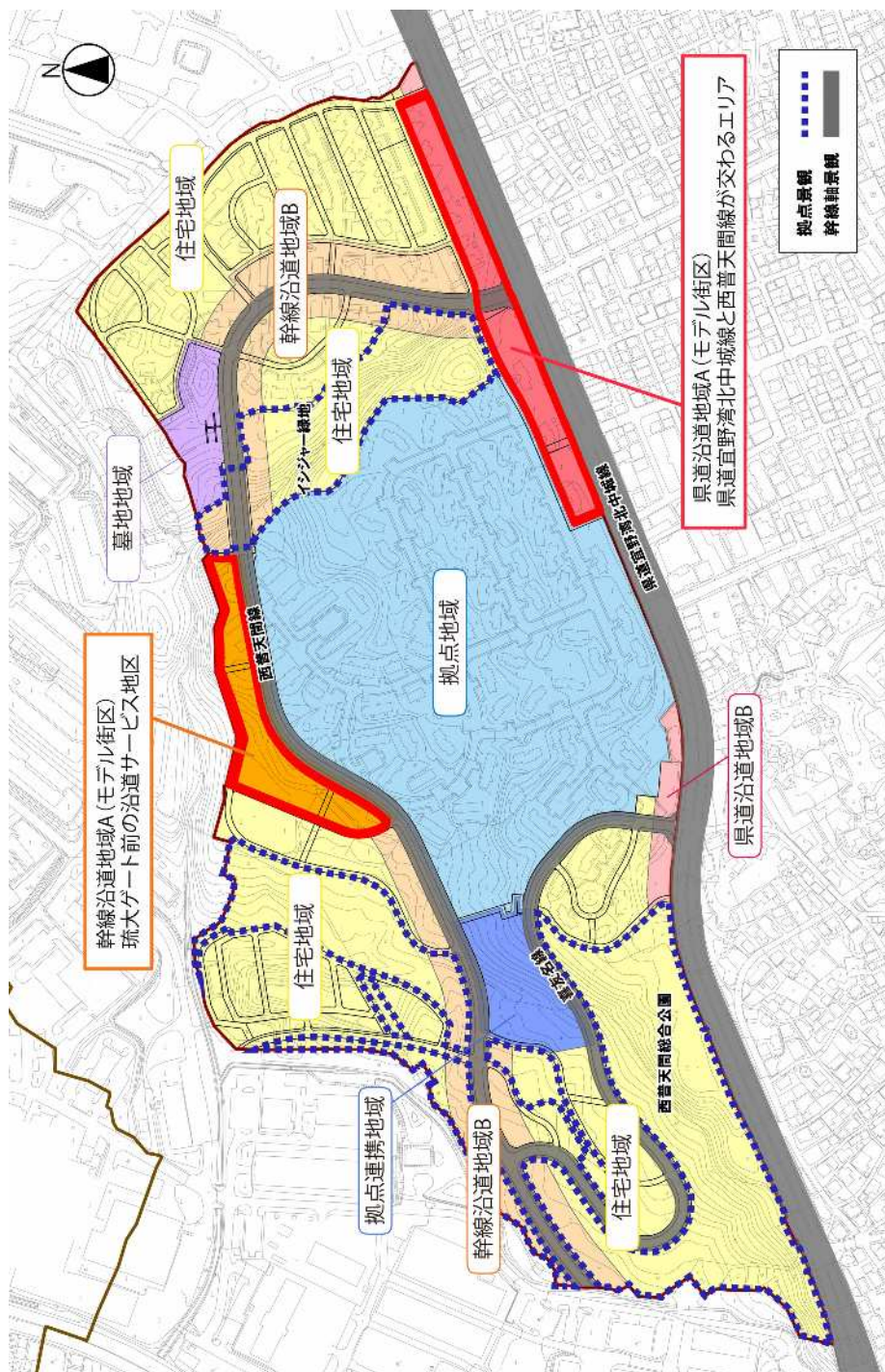
景観づくりの地域区分 (都市計画上の区分)	地域特性
拠点地域 (準住居地域)	・ <u>地区を象徴するランドマーク</u>が形成
拠点連携地域 (準住居地域)	・ <u>拠点地域や周辺の公園と調和した街並み</u>が形成
県道沿道地域 A・B (第２種住居地域)	・ 県道から <u>西海岸や西普天間総合公園</u>を眺めることができる ・ 多くの人が通行する <u>地区の玄関口</u> ・ 反対側の沿道はにぎわいのある <u>ヒルズ通りの街並み</u> ・ 県道沿道地域 A は <u>本地区のモデルとなるような街並み</u>が形成  
幹線沿道地域 A・B (第１種住居地域)	・ <u>イシジャー緑地と西普天間総合公園を結ぶ</u>地区の中心を通る <u>シンボルロードの沿道</u> ・ 隣接して <u>沖縄健康医療拠点</u>が立地する ・ まちを訪れる人やまちに住む人等、<u>多くの人が集まる場所</u> ・ 幹線沿道地域 A は <u>本地区のモデルとなるような街並み</u>が形成  
住宅地域 (第１種中高層住居専用地域)	・ 地区西側では、<u>西海岸への眺望、自然・歴史資源</u>を楽しむことができる <u>西普天間総合公園に隣接</u>。また、<u>海への眺望を借景とした街並み</u>が形成 ・ 地区東側では、貴重な自然資源である <u>イシジャー緑地</u>が隣接。<u>景観や環境に配慮した街並み</u>
墓地地域 (第１種住居地域)	・ 墓地を中心とした土地利用 ・ <u>イシジャーの石灰岩堤</u>が位置

景観づくりの 地域区分	施設名 (都市計画上の区分)	地域特性
幹線軸景観	県道宜野湾北中城線 (都市計画道路)	・ 貴重な文化財や緑が残る<u>西普天間総合公園沿</u> <u>いを通り、普天満宮につながる</u> ・ 「なかぐすくへのみち-フテンマミチ-」として、周辺の歴史・自然を踏まえ<u>古道の風景をイメージした道路景観整備</u>が行われている ・ 地区の反対側はにぎわいのある<u>ヒルズ通り</u>
	西普天間線 (都市計画道路)	・ 地区の中心を通り、県道宜野湾北中城線～国道 58 号を結ぶ本地区の<u>シンボルロード</u> ・ 貴重な文化財や緑が残る<u>西普天間総合公園とイシジャー緑地を結ぶ</u> ・ 琉球大学のメインエントランスやにぎわいのある沿道宅地が形成され、<u>多くの人の利用が想定</u> ・ 県道宜野湾北中城線との接合部は<u>地区の玄関口</u>となる
	喜友名線 (都市計画道路)	・ 県道宜野湾北中城線と西普天間線をつなぐ<u>補助幹線道路</u> ・ 現況<u>地形、緑地や湧水、文化財に配慮</u>した道路 ・ 沿道には、貴重な文化財や緑が残る<u>西普天間総合公園</u>や緑豊かでゆとりある<u>住宅地</u>
拠点景観	西普天間総合公園 (都市公園)	・ 地区内で<u>最も大規模な公園</u>として整備される ・ <u>西海岸への眺望を望む</u>ことができる ・ 喜友名泉や喜友名グスク等の<u>歴史・自然資源</u>が分布している ・ <u>斜面緑地</u>が残る
	イシジャー緑地 (都市公園)	・ 貴重な自然資源である<u>イシジャー</u>が残る

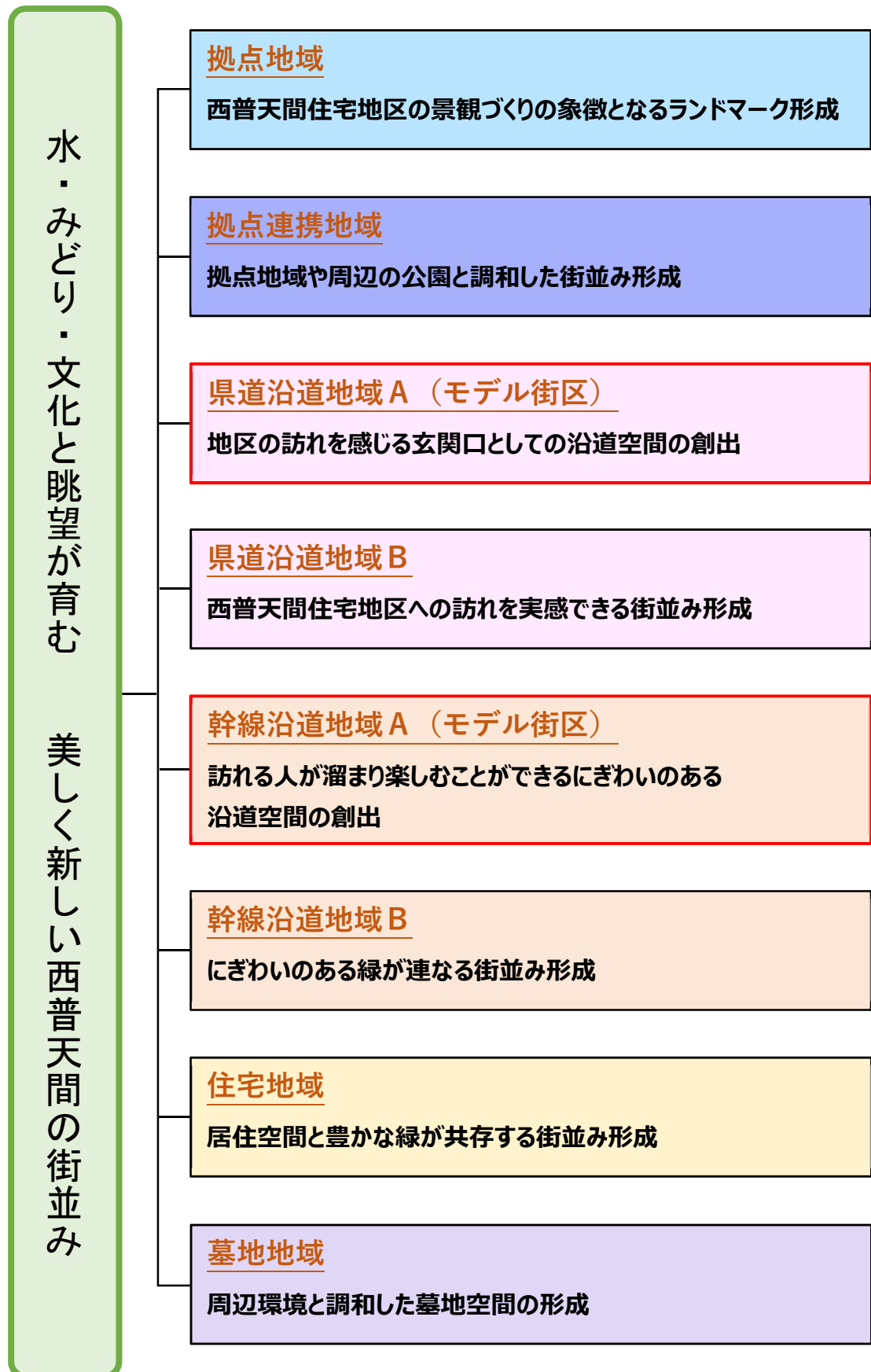
※拠点景観の都市計画上の区分は計画策定時の想定です

【景観形成の地域区分】

地域	都市計画上の区分
拠点地域 拠点連携地域	準住居地域
県道沿道地域Ａ（モデル街区） 県道沿道地域Ｂ	第２種住居地域
幹線沿道地域Ａ（モデル街区） 幹線沿道地域Ｂ 墓地域	第１種住居地域
住宅地域	第１種中高層住居専用地域



② 地域ごとの景観づくりの方針



拠点地域

西普天間住宅地区の景観づくりの象徴となるランドマーク形成

＜地域の特徴＞

- ・沖縄健康医療拠点として沖縄の医療を牽引する機能導入がされる他、本地区の中央に位置し、地区面積の3割を占め、高層の建築物も計画されていることから本地区を代表する地域です。
- ・多くの人の来訪が予想されます。
- ・貴重な緑であるインジャー緑地に隣接しています。

●風格と先進性をもった地区を象徴する景観づくり

拠点地域はその位置や大きさ、施設規模から本地区の景観を構成する重要な要素です。そのため、本地区の象徴、ランドマークとなる景観づくりを目指します。また、西海岸への眺望など本地区の景観資源に配慮し、周辺地域の景観づくりと連携した景観を目指します。

●開放的で緑に囲まれた景観づくり

拠点地域はインジャー緑地や西普天間総合公園に囲まれる地域で、緑あふれる地区を形成するにあたって重要な地域です。また、本地区の拠点として、他の地域とも連携した景観づくりが必要です。そのため、緑に包まれ、地域に開かれた景観づくりを目指します。

拠点連携地域

拠点地域や周辺の公園と調和した街並み形成

＜地域の特徴＞

- ・拠点地域と連携し、医療産業・研究機能の他、医療・健康サービスを提供する居住機能や宿泊機能などの機能導入を図り、本市ひいては本県の健康・医療の推進を支える機能導入を目指す地域です。
- ・視点場からの西海岸への眺望に大きな影響を与える地域です。
- ・貴重な緑や文化財を有する公園に隣接しています。

●西海岸への眺望を保全するとともに、周辺と調和した景観づくり

拠点連携地域は視点場から西海岸への眺望を望むにあたり大きな影響を与える地域です。また、本地区のランドマークとなる拠点地域と貴重な緑や文化財を有する公園と隣接した地域です。そのため、土地利用の方向性を実現しつつも、西海岸への眺望を保全する景観づくりを目指すとともに、拠点地域や周辺の公園と調和した景観づくりを目指します。

＜県道沿道地域の特徴＞

- ・本地区を訪れる多くの人が通る本地区の玄関口となる地域です。
- ・県道沿道地域の向い側のヒルズ通りは、家具店や日常生活サービス店が立ち並び、多くの人が訪れます。また、その米軍ゲート前を感じさせる景観は、地域に親しまれています。
- ・県道宜野湾北中城線は「なかぐすくへのみちーフテンマミチー」をテーマとし、古道（歴史や自然）をイメージした整備がされています。

県道沿道地域 A （モデル街区）

地区の訪れを感じる玄関口としての沿道空間の創出

●地区の玄関口としてゲート性のある沿道景観づくり

この地域は県道宜野湾北中城線と西普天間線が交わり、地区の玄関口として機能します。そのため、地区の訪れを感じるゲート性のある沿道景観を目指します。

●地区の玄関口として特ににぎわいのある景観づくり

ヒルズ通りは現在でも多くの人通りがあり、また、この地域は地区の玄関口として、多くの人通りが期待されます。そのため、歩道一体利用等により、より一層のにぎわいが生まれ、かつ、にぎわいを阻害しないよう開放的な地域を目指します。

県道沿道地域 B

西普天間住宅地区への訪れを実感できる街並み形成

●緑あふれる沿道景観づくり

本地区は継承されてきた緑を活かし、緑にあふれる地区を目指しています。そのような本地区への訪れを実感できるよう緑にあふれる沿道景観を目指します。

●地域に親しまれてきたヒルズ通りと一体となった景観づくり

地域に親しまれてきたヒルズ通りや本地区の自然景観、歴史・文化景観に配慮した沿道景観を目指します。

また、家具店や日常生活サービス店が立ち並び、にぎわいのあるヒルズ通りと一体となった沿道景観を目指します。

＜幹線沿道地域の特徴＞

- ・県道宜野湾北中城線からイシジャー緑地、沖縄健康医療拠点を結び、さらに隣接するインダストリアル・コリドー地区返還後は、同地区と国道 58 号を結ぶ本地区のシンボルとなる道路沿道の地域です。
- ・途中、貴重な緑のあるイシジャー緑地や西普天間総合公園を通過します。
- ・沖縄健康医療拠点のメインエントランスが整備予定で、多くの人の往来が予想されます。

幹線沿道地域 A （モデル街区）

訪れる人が溜まり楽しむことができるにぎわいのある沿道空間の創出

●沖縄健康医療拠点と連携した訪れた人が溜まり楽しむことができるにぎわいのある 景観づくり

沖縄健康医療拠点のメインエントランスがあるこのエリアは多くの人の行き来が期待されます。そのため、歩道一体利用等により、より一層のにぎわいが生まれ、かつ、にぎわいを阻害しない開放的な地域で、訪れる人が溜まり楽しむことができる地域を目指します。

幹線沿道地域 B

にぎわいのある緑が連なる街並み形成

●緑あふれる沿道景観づくり

この地域は、イシジャー緑地と西普天間総合公園を結ぶ、緑あふれる本地区を形成するにあたって、重要な地域です。そのため、沿道空間の緑化等により、緑のネットワークを形成する沿道景観を目指します。

●地区のシンボルロードとしてのにぎわい景観づくり

西普天間線は地区のシンボリックな道路であり、県道宜野湾北中城線～沖縄健康医療拠点～国道 58 号を結び、多くの人が利用します。そのため、本地区の自然景観や歴史文化景観にも配慮したにぎわいのある沿道景観を目指します。

住宅地域

居住空間と豊かな緑が共存する街並み形成

<地域の特徴>

- ・本地区で最も広い住宅系土地利用がされる地域です。
- ・地区西側では、西海岸への眺望、自然・歴史資源を楽しむことができる西普天間総合公園に隣接しています。
- ・地区東側では、貴重な自然資源であるイシジャー緑地が隣接しています。

●緑豊かでゆとりある景観づくり

市街地に残る貴重な緑と連携した緑豊かな本地区の形成にあたっては、住宅エリアでの緑の創出が重要です。そのため、緑豊かでゆとりがあり、また、西普天間総合公園の緑と調和した居住空間の形成を目指します。

●周囲と協調した景観づくり

住宅エリアでは、景観の形成や良好な居住環境の形成のため、周囲と協調した街並みづくりが重要です。そのため、建物の高さなど、周囲との協調に配慮した景観づくりを目指します。

墓地地域

周辺環境と調和した墓地空間の形成

<地域の特徴>

- ・墓地を中心とした土地利用
- ・イシジャーの石灰岩堤が位置

●墓地としてふさわしい景観づくり

本地区は個人墓地や納骨堂を中心とした土地利用がされる地域です。そのため、墓地地域としてふさわしい落ち着いた景観の形成を目指します。

第3章 景観形成重点地区の指定

3-1. 景観形成重点地区について

（1）景観形成重点地区における行為の制限

宜野湾市景観計画において、景観形成重点地区における行為の制限について、規制誘導の取り組みを強化するとしています。

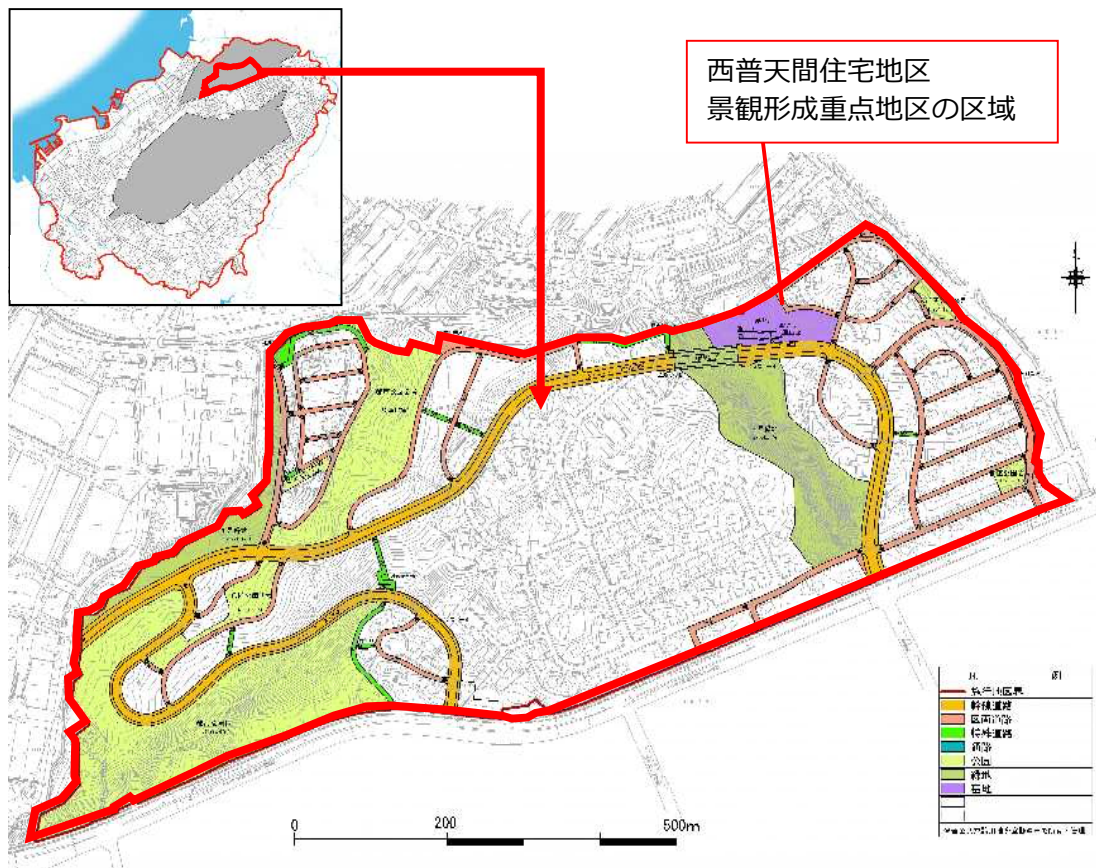
具体的には、「届出対象行為」については、小規模なものを含む、ほぼすべての建築行為等を基本としており、「景観形成基準」については、市全域・地域別の共通の景観形成基準を基本としながら、各地区の特性に応じ、配慮事項から遵守事項への移行、遵守事項の定量化（建築物の高さの最高限度など）等を行い、地区独自のものを定めるとしています。

そのため、本地区における行為の制限は、建築物はごく小規模なものを除くほぼすべてを届出対象行為とし、また、景観形成基準は、宜野湾市景観計画にも定められている緑化や色彩については本地区の特性を踏まえたより詳細な基準とし、さらに、高さやにぎわいの創出に関する基準等本地区独自の基準を定めます。

【西普天間住宅地区景観形成重点地区 区域図（再掲）】

名称 西普天間住宅地区景観形成重点地区

区域 西普天間住宅地区土地区画整理事業の施行区域を中心とする約 50.8ha



3-2. 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項（法第8条第2項第2号）

（1）届出対象行為（法第16条第1項）

①届出対象行為

届出対象行為は、法第16条第1項の規定により、良好な景観の形成のために、市に対し、事前に計画内容の届出を義務づける行為として定めるものです。

以下の表に該当する行為を行う場合は届出の対象となります。

【届出対象行為】

区 分		届出対象
建築物の建築等	新築、増築、改築、移転	建築確認が必要なもの
	外観の変更をすることとなる修繕、模様替、色彩の変更	上記の規模に該当する建築物のうち、外観の変更の範囲が10㎡を超えるもの
工作物の建設等	擁壁、垣（生垣を除く。）、柵、塀その他これらに類するもの	高さが5mを超えるもの
	彫像、記念碑その他これらに類するもの	高さが6mを超えるもの （ただし、電柱は除く）
	煙突、排気塔その他これらに類するもの	
	鉄筋コンクリート造の柱、金属製の柱その他これらに類するもの	
	電波塔、物見塔、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの	
	高架水槽、冷却塔その他これらに類するもの	
	観覧車、飛行塔、コースター、ウォーターシュート、メリーゴーランドその他これらに類する遊戯施設	全て
	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その他これらに類する製造施設	
	自動車車庫の用に供する立体的な施設	築造面積が500㎡を超えるもの又は高さが6mを超えるもの
	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	全て
	污水处理施設、汚物処理施設、ごみ処理施設その他これらに類する施設	
	墓地	築造面積が500㎡を超えるもの
	太陽光、風力その他再生可能エネルギー源を利用した発電設備	（太陽光）住宅等建築物に設置する自家用のものを除く全て （風力・その他）すべて
	電気供給若しくは有線電気通信のための電線路又は空中線（その支持物を含む。）その他これらに類するもの	高さが20mを超えるもの
	外観の変更をすることとなる修繕、模様替、色彩の変更	上記の規模に該当する各種工作物のうち、外観の変更の範囲が10㎡を超えるもの

区 分	届出対象
開発行為	当該行為に係る土地の面積が 500 ㎡を超えるもの又は高さが 2m を超える法面若しくは擁壁を生じるもの
土地の形質の変更	当該行為に係る土地の面積が 500 ㎡を超えるもの又は高さが 2m を超える法面若しくは擁壁を生じるもの
木竹の伐採	当該行為に係る土地の面積が 500 ㎡を超えるもの
屋外における物件の堆積	当該行為に係る期間が 90 日を超えて継続し、かつその用途に供する土地の面積が 500 ㎡を超えるもの又は堆積の高さが 2m を超えるもの

②特定届出対象行為

特定届出対象行為は、法第 17 条第 1 項の規定により、色彩・形態・意匠の基準に適合しない場合に設計変更命令を行うことができる行為として定めるものです。

本市では、宜野湾市景観計画において、届出対象行為に該当する「建築物の建築等」及び「工作物の建設等」を特定届出対象行為として定めており、これらの行為について、色彩の基準に適合しない場合は、設計変更命令を行うことがあります。

③届出不要の行為

届出対象行為に該当しないごく小規模な建築行為等や、景観条例の施行時点で存在する既存の建築物等については、届出不要です。

また、届出対象行為に該当する建築行為等であっても、以下については届出不要です。

届出不要の行為

※法第 16 条第 5 項、第 7 項

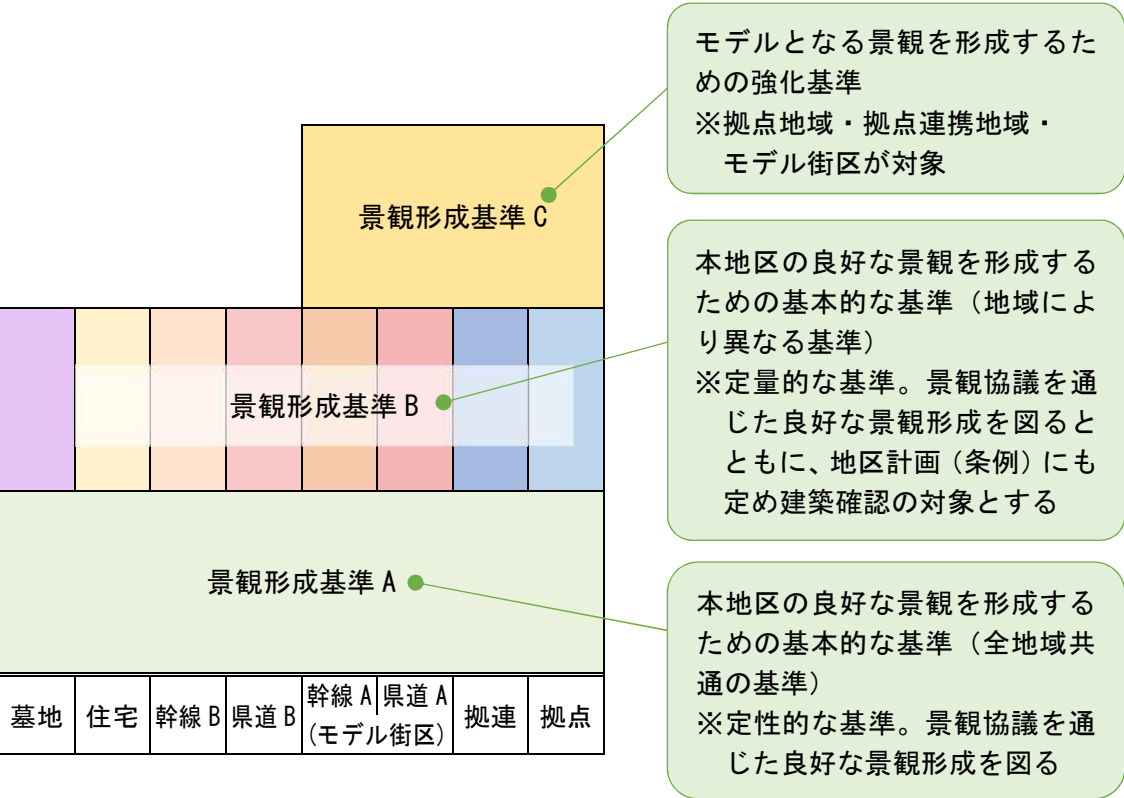
- ・ 国の機関や地方公共団体が行う行為
（ただし、通知が必要で、協議により良好な景観の形成を図ります）
- ・ 非常災害のために必要な応急措置として行う行為
- ・ 景観法の規定により許可・認可等を受けて行う行為
- ・ 他法令の規定による許可・認可等を要する行為
- ・ その他、景観条例で定める行為

(2) 建築物の景観形成基準

建築物の建築等に関する遵守すべき事項を以下に定めます。

①景観形成基準の構成

本地区の景観形成基準は以下のような3つの階層に区分し、地域別に定めます。



②景観形成基準 A

景観形成基準Aは本地区の良好な景観を形成するための基本的な基準（全地域共通の基準）です。いずれも定性的な基準であり、景観協議を通じた良好な景観形成を図ります。

【形態・意匠】

- ・建築物や外構部には、緑と調和する街並みを形成するために、自然素材（木材や石材等）を用いる。【方針2】
- ・壁面や屋上等に、地域性にそぐわない華美で奇抜な装飾を行わない。【方針4】
- ・視点場等からの見え方に配慮した、屋根形状や屋上空間にする。【方針1】
- ・建築設備は道路や公園等の公共空間から目立たないような配置・デザインにする。【方針4】
- ・大規模な建築物は、壁面に変化を持たせる等、周辺に与える圧迫感を軽減する。【方針4】
- ・屋外広告物（看板やサイン）については、地区の景観を阻害しない設置場所や形態とする。【方針1, 4】

【色彩】

- ・統一感のある街並みを創出するために、外壁の大部分を占める色彩（ベースカラー）は、マンセル表色系による以下の範囲の色彩を用いる。ただし、無着色の木材、石材、漆喰、コンクリート、ガラス、金属等の素材で仕上げる部分は適用除外とする。【方針2, 4】

色相	明度	彩度
R	8 以上	1 以下
YR～Y	8 以上	3 以下
無彩色	8 以上	—

- ・デザインのアクセントとして、壁面や軒裏にベースカラーの範囲外の色彩（アクセントカラー）を使用する場合は、以下の基準を満たすこと。【方針4】

地域区分	使用できる面積
県道沿道地域	各立面の外壁面積の 10%以下
幹線沿道地域	
拠点地域	
拠点連携地域	
住宅地域	各立面の外壁面積の 5%以下
墓地地域	

- ・屋根の色彩は、建物全体のバランスに配慮し、外壁で使用した色の類似色を使用し、極端な低明度・高彩度は避ける。【方針4】

※ただし、景観形成の方針に沿った良好な景観づくりができると認められた場合は、この限りではない。

【緑化】

・緑豊かな街並みを創出するために、以下の基準により緑化を行う。【方針2】

地域区分	緑化面積	樹木本数
県道沿道地域	敷地面積の10%以上	緑化面積 20 m ² あたり、中高木となる樹木を 1 本以上 (延べ面積が 500 m ² を超えるもの又は高さが 13mを超えるもののみ)
幹線沿道地域		
拠点地域		
拠点連携地域		
住宅地域		
墓地地域	上記に 5%上乗せ	
延べ面積 1500 m ² 超の宿泊施設及び商業施設		

・緑化にあたっては、地域の植生と調和した種類や、道路等の公共空間から見える場所を選定する。【方針2】

・緑の連続性を形成するために、建物前面や歩道一体利用部分を緑化する。【方針2, 4】

※住宅地域及び墓地地域は除く

・敷地内に、良好な動植物の生息環境や生育が良好な樹木がある場合は、できる限り保存すること。【方針2】

【その他】

・歩行空間に圧迫感を与えないように植栽等で修景し、出入り口を集約する。【方針4】
※拠点地域、住宅地域、墓地地域は除く
・夜間の屋外照明は、過度な光の散乱や過剰な演出をしない。【方針4】

③景観形成基準 B

景観形成基準Bは本地区の良好な景観を形成するための基本的な基準（地域により異なる基準）です。いずれも定量的な基準であり、景観協議を通じた良好な景観形成を図るとともに、地区計画（条例）にも定め建築確認の対象とします。

■地域区分

拠：拠点地域 連：拠点連携地域 県A：県道沿道地域A 幹A：幹線沿道地域A
 県B：県道沿道地域B 幹B：幹線沿道地域B 住：住宅地域 墓：墓地地域

【敷地面積】

景観形成基準	拠	連	県A	幹A	県B	幹B	住	墓
・ゆとりある開放的な街並みを形成するために、敷地面積の最低限度を200㎡とする。【方針3】					○	○	○	
・ゆとりある開放的な街並みを形成するために、敷地面積の最低限度を300㎡とする。【方針3】			○	○				

※ただし、景観計画の策定時において、この規定に適合しないものについてその全部を一つの敷地として利用する場合は、この限りでない。

【壁面の位置】

景観形成基準	拠	連	県A	幹A	県B	幹B	住	墓
・ゆとりある開放的な街並みを形成するために、隣地境界線及び歩行者専用道路から1.0m以上後退する。【方針3】	○	○	○	○	○	○	○	
・道路空間への圧迫感を軽減するために、道路境界線から1.5m以上後退する。【方針4】	○	○	○	○	○	○	○	
・道路空間への圧迫感を軽減するために、県道宜野湾北中城線及び西普天間線から2.0m以上後退する。【方針4】	○	○						
・開放的な歩行空間を形成するために、県道宜野湾北中城線及び西普天間線から2.0m以上後退する。【方針4】			○	○				

※ただし、建蔽率の最高限度を確保できない場合は、当該建蔽率の最高限度を確保することができる距離を限度として、後退距離を緩和できるものとする。

【高さ】

景観形成基準	拠	連	県A	幹A	県B	幹B	住	墓
・西海岸への眺望を著しく阻害せず、周辺の街並みとの協調を図るために、建物高さを15m以下とする。【方針1, 4】						○	○	○
・歩行空間への圧迫感を軽減するために、建物高さを20m以下とする。【方針4】				○				
・歩行空間への圧迫感を軽減するために、建物高さを30m以下とする。【方針4】			○		○			
・西海岸への眺望を著しく阻害せず、周辺の街並みとの協調を図るために、喜友名線の路面の中心からの建物高さを15m以下とする。【方針1, 4】		○						

【垣・さく】

景観形成基準	拠	連	県A	幹A	県B	幹B	住	墓
・垣・さくを設ける場合は、生垣、又は、高さ0.6m以下の基礎の上に透視可能なフェンス、さく等を施し、全体の高さは地盤面から1.5m以下とする。【方針3】		○	○	○	○	○	○	

④景観形成基準 C

景観形成基準Cはモデルとなる景観を形成するための強化基準です。拠点地域、拠点連携地域、モデル街区（県道沿道地域 A 及び幹線沿道地域 A）のみが対象です。

【拠点地域・拠点連携地域】

- ・視点場からの西海岸への眺望を著しく阻害しないような建物配置・規模にする。【方針 1】
- ・道路空間に圧迫感を与えないような建物配置にする。【方針 4】
- ・敷地内及び道路沿道において、開放的にぎわいあるオープンスペースを形成するよう建物配置にする。【方針 4】※拠点地域のみ対象
- ・敷地内及び道路沿道におけるオープンスペースにおいては、人々が集い季節を感じることができるようなランドスケープデザインにする。【方針 2, 4】※拠点地域のみ対象
- ・緑に包まれたキャンパス空間を形成するために、駐車場や駐輪場に緑化を行う。【方針 2, 4】※拠点地域のみ対象
- ・壁面や屋上等で緑化を行う場合は、視点場から見えるようにする。【方針 1, 2】
- ・道路に面するコーナーは、広場空間やシンボルツリー等によりゲート性を特徴づける。【方針 2, 4】
- ・県道から見える部分は、景観や周辺環境にやさしい照明計画により、魅力ある夜景の演出を行う。【方針 1】

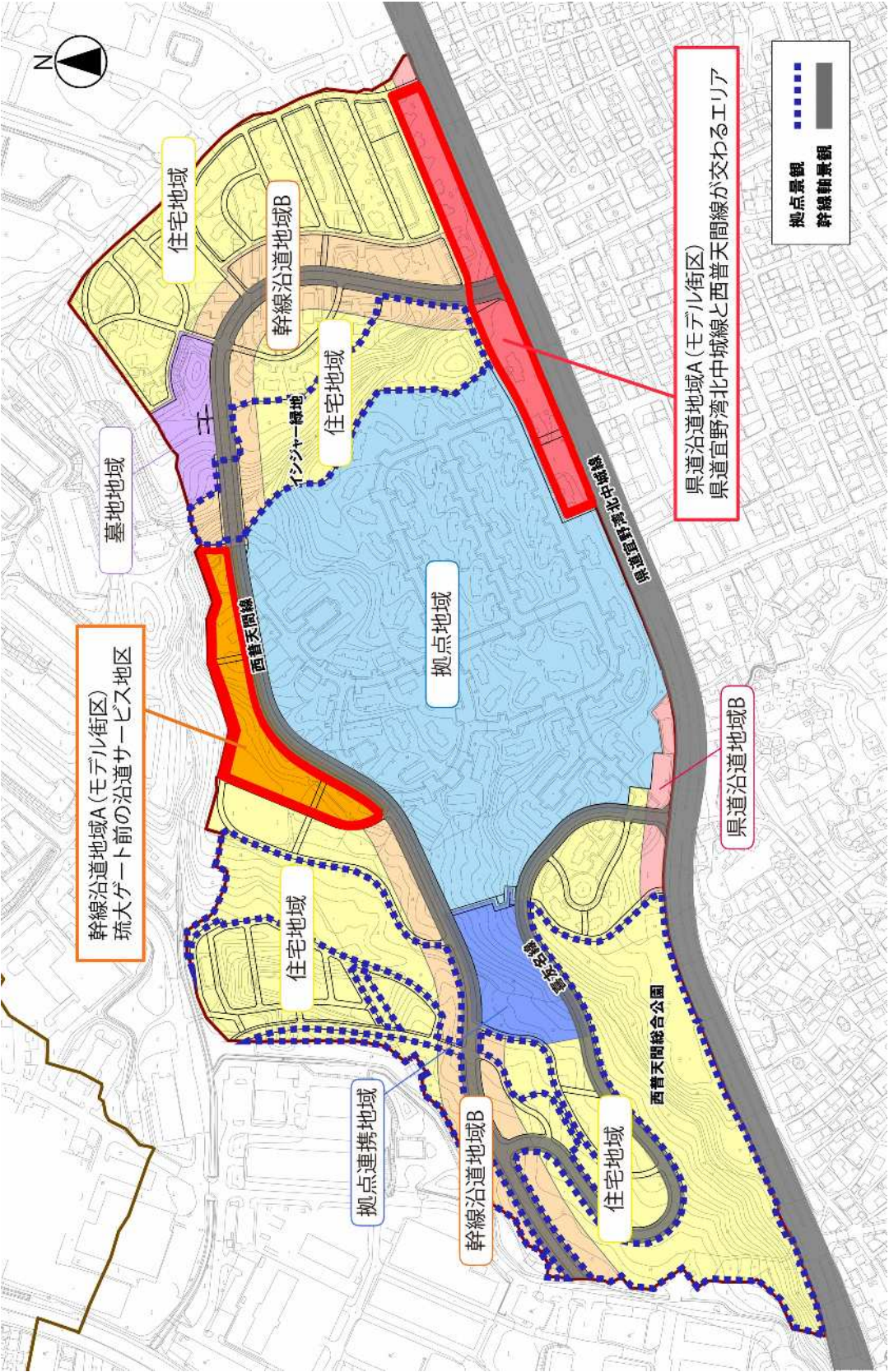
【モデル街区（県道沿道地域 A 及び幹線沿道地域 A）】

- ・にぎわいある空間を形成するために、1 階またはこれに類する階で県道宜野湾北中城線又は西普天間線に面する部分を店舗等の用途とする。ただし、建築物の玄関、ホール、階段、エレベーター、廊下その他これらに類するものはこの限りでない。【方針 4】
- ・にぎわいある空間を創出するために、店舗や事務所の開口部を道路側に設ける。【方針 4】
- ・にぎわいある開放的な空間を創出するために、低層部で県道宜野湾北中城線又は西普天間線に面する部分にガラス等を用いる。【方針 4】
- ・県道宜野湾北中城線又は西普天間線からの後退部分や建物前面について、歩道一体利用、その他オープンスペースの形成や緑化等の工夫により開放的な空間を形成する。【方針 2・4】
- ・歩道一体利用によるにぎわい空間の連続性を確保するために、県道宜野湾北中城線又は西普天間線に面する建物の前面に駐車場を設置しない。ただし、接道条件により困難な場合はこの限りではない。【方針 4】

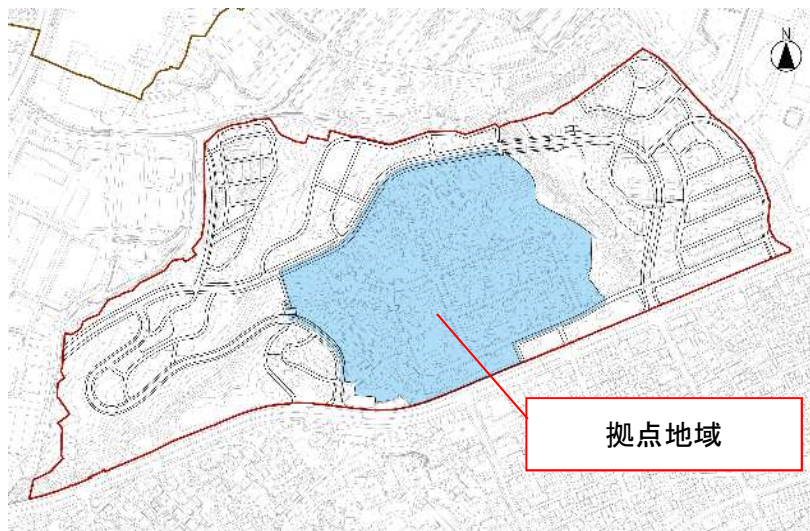
⑤地域別の景観形成基準

本地区の景観形成基準を地域別に整理し、記載します。

【西普天間住宅地区景観形成重点地区 地域区分（再掲）】



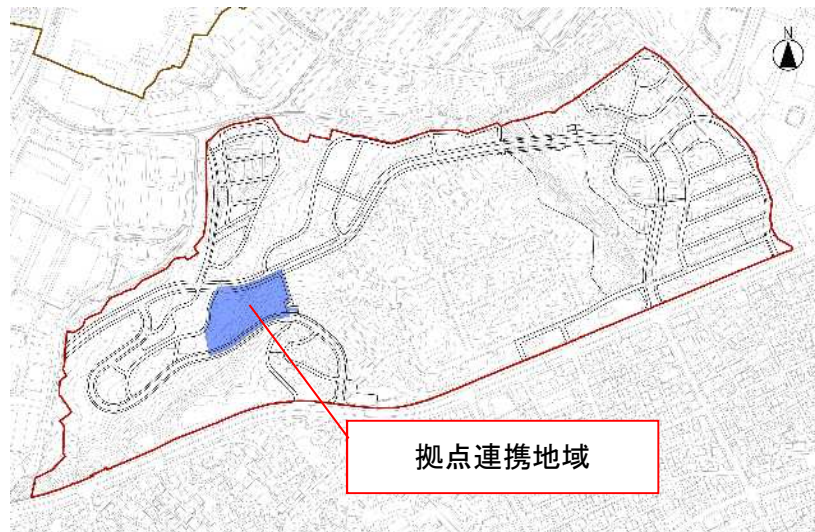
【拠点地域】



拠点地域における景観形成基準	
配置・規模	・視点場からの西海岸への眺望を著しく阻害しないような建物配置・規模にする。 ・道路空間に圧迫感を与えないような建物配置にする。 ・敷地内及び道路沿道において、開放的でにぎわいあるオープンスペースを形成するような建物配置にする。
壁面位置	・ゆとりある開放的な街並みを形成するために、隣地境界線及び歩行者専用道路から 1.0m 以上後退する。 ・道路空間への圧迫感を軽減するために、道路境界線から 1.5m 以上後退する。 ・道路空間への圧迫感を軽減するために、県道宜野湾北中城線及び西普天間線から 2.0m 以上後退する。 ※ただし、建蔽率の最高限度を確保できない場合は、当該建蔽率の最高限度を確保することができる距離を限度として、後退距離を緩和できるものとする。
形態・意匠	・建築物や外構部には、緑と調和する街並みを形成するために、自然素材（木材や石材等）を用いる。 ・壁面や屋上等に、地域性にそぐわない華美で奇抜な装飾を行わない。 ・視点場等からの見え方に配慮した、屋根形状や屋上空間にする。 ・建築設備は道路や公園等の公共空間から目立たないような配置・デザインにする。 ・大規模な建築物は、壁面に変化を持たせる等、周辺に与える圧迫感を軽減する。 ・屋外広告物（看板やサイン）については、地区の景観を阻害しない設置場所や形態とする。

拠点地域における景観形成基準		
色彩	統一感のある街並みを創出するために、外壁の大部分を占める色彩（ベースカラー）は、マンセル表色系による以下の範囲の色彩を用いる。ただし、無着色の木材、石材、漆喰、コンクリート、ガラス、金属等の素材で仕上げる部分は適用除外とする。	
	色相	明度
	R	8 以上
	YR～Y	8 以上
	無彩色	8 以上
緑化	- デザインのアクセントとして、壁面や軒裏にベースカラーの範囲外の色彩（アクセントカラー）を使用する場合は、各立面の外壁面積の 10% 以下とすること。 - 屋根の色彩は、建物全体のバランスに配慮し、外壁で使用した色の類似色を使用し、極端な低明度・高彩度は避ける。 ※ただし、景観形成の方針に沿った良好な景観づくりができると認められた場合は、この限りではない。	
	- 緑豊かな街並みを創出するために、敷地面積の 10% 以上を緑化する。ただし、延べ面積 1500 m² 超の宿泊施設及び商業施設は 15% 以上とする。 - 緑豊かな街並みを創出するために、緑化面積 20 m² あたり、中高木となる樹木を 1 本以上設ける。ただし、延べ面積が 500 m² を超えるもの又は高さが 13m を超える敷地に限る。 - 緑化にあたっては、地域の植生と調和した種類や、道路等の公共空間から見える場所を選定する。 - 敷地内及び道路沿道におけるオープンスペースにおいては、人々が集い季節を感じることができるようなランドスケープデザインにする。 - 緑に包まれたキャンパス空間を形成するために、駐車場や駐輪場に緑化を行う。 - 壁面や屋上等で緑化を行う場合は、視点場から見えるようにする。 - 道路に面するコーナーは、広場空間やシンボルツリー等によりゲート性を特徴づける。 - 緑の連続性を形成するために、建物前面や歩道一体利用部分を緑化する。 - 敷地内に、良好な動植物の生息環境や生育が良好な樹木がある場合は、できる限り保存すること。	
その他	夜間の屋外照明は、過度な光の散乱や過剰な演出をしない。	
	県道から見える部分は、景観や周辺環境にやさしい照明計画により、魅力ある夜景の演出を行う。	

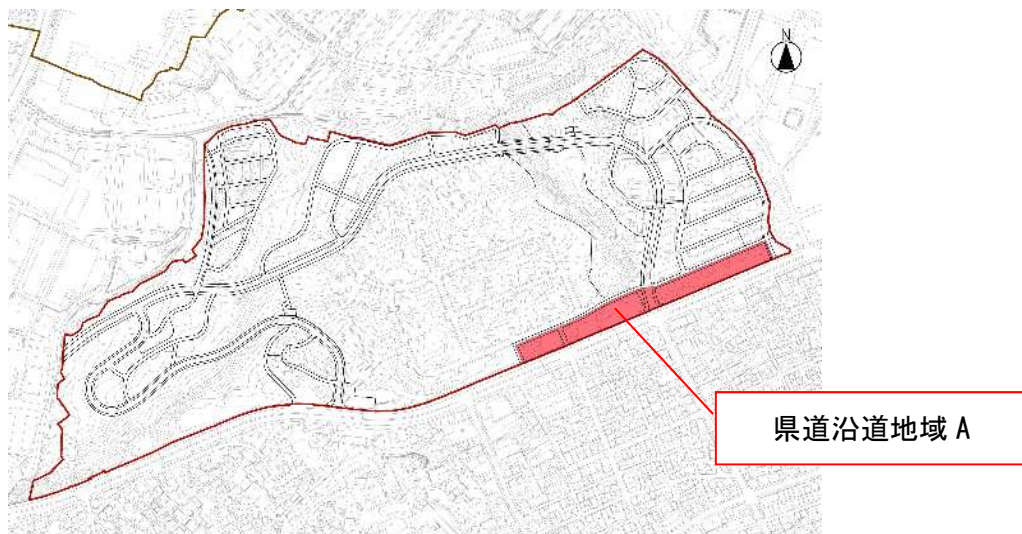
【拠点連携地域】



拠点連携地域における景観形成基準	
高さ	・西海岸への眺望を著しく阻害せず、周辺の街並みとの協調を図るために、喜友名線の路面の中心からの建物高さを 15m以下とする。
配置・規模	・視点場からの西海岸への眺望を著しく阻害しないような建物配置・規模にする。 ・道路空間に圧迫感を与えないような建物配置にする。
壁面位置	・ゆとりある開放的な街並みを形成するために、隣地境界線及び歩行者専用道路から 1.0m以上後退する。 ・道路空間への圧迫感を軽減するために、道路境界線から 1.5m以上後退する。 ・道路空間への圧迫感を軽減するために、西普天間線から 2.0m以上後退する。 ※ただし、建蔽率の最高限度を確保できない場合は、当該建蔽率の最高限度を確保することができる距離を限度として、後退距離を緩和できるものとする。
形態・意匠	・建築物や外構部には、緑と調和する街並みを形成するために、自然素材（木材や石材等）を用いる。 ・壁面や屋上等に、地域性にそぐわない華美で奇抜な装飾を行わない。 ・視点場等からの見え方に配慮した、屋根形状や屋上空間にする。 ・建築設備は道路や公園等の公共空間から目立たないような配置・デザインにする。 ・大規模な建築物は、壁面に変化を持たせる等、周辺に与える圧迫感を軽減する。 ・屋外広告物（看板やサイン）については、地区の景観を阻害しない設置場所や形態とする。

拠点連携地域における景観形成基準														
色彩	- 統一感のある街並みを創出するために、外壁の大部分を占める色彩（ベースカラー）は、マンセル表色系による以下の範囲の色彩を用いる。ただし、無着色の木材、石材、漆喰、コンクリート、ガラス、金属等の素材で仕上げる部分は適用除外とする。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th><th>明度</th><th>彩度</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R</td><td>8 以上</td><td>1 以下</td></tr> <tr> <td>YR～Y</td><td>8 以上</td><td>3 以下</td></tr> <tr> <td>無彩色</td><td>8 以上</td><td>—</td></tr> </tbody> </table> - デザインのアクセントとして、壁面や軒裏にベースカラーの範囲外の色彩（アクセントカラー）を使用する場合は、各立面の外壁面積の 10% 以下とすること。 - 屋根の色彩は、建物全体のバランスに配慮し、外壁で使用した色の類似色を使用し、極端な低明度・高彩度は避ける。 ※ただし、景観形成の方針に沿った良好な景観づくりができると認められた場合は、この限りではない。		色相	明度	彩度	R	8 以上	1 以下	YR～Y	8 以上	3 以下	無彩色	8 以上	—
色相	明度	彩度												
R	8 以上	1 以下												
YR～Y	8 以上	3 以下												
無彩色	8 以上	—												
緑化	- 緑豊かな街並みを創出するために、敷地面積の 10% 以上を緑化する。ただし、延べ面積 1500 m² 超の宿泊施設及び商業施設は 15% 以上とする。 - 緑豊かな街並みを創出するために、緑化面積 20 m² あたり、中高木となる樹木を 1 本以上設ける。ただし、延べ面積が 500 m² を超えるもの又は高さが 13m を超える敷地に限る。 - 緑化にあたっては、地域の植生と調和した種類や、道路等の公共空間から見える場所を選定する。 - 壁面や屋上等で緑化を行う場合は、視点場から見えるようにする。 - 道路に面するコーナーは、広場空間やシンボルツリー等によりゲート性を特徴づける。 - 緑の連続性を形成するために、建物前面や歩道一体利用部分を緑化する。 - 敷地内に、良好な動植物の生息環境や生育が良好な樹木がある場合は、できる限り保存すること。													
その他	- 垣・さくを設ける場合は、生垣、又は、高さ 0.6m 以下の基礎の上に透視可能なフェンス、さく等を施し、全体の高さは地盤面から 1.5m 以下とする。 - 歩行空間に圧迫感を与えないように植栽等で修景し、出入り口を集約する。 - 夜間の屋外照明は、過度な光の散乱や過剰な演出をしない。 - 県道から見える部分は、景観や周辺環境にやさしい照明計画により、魅力ある夜景の演出を行う。													

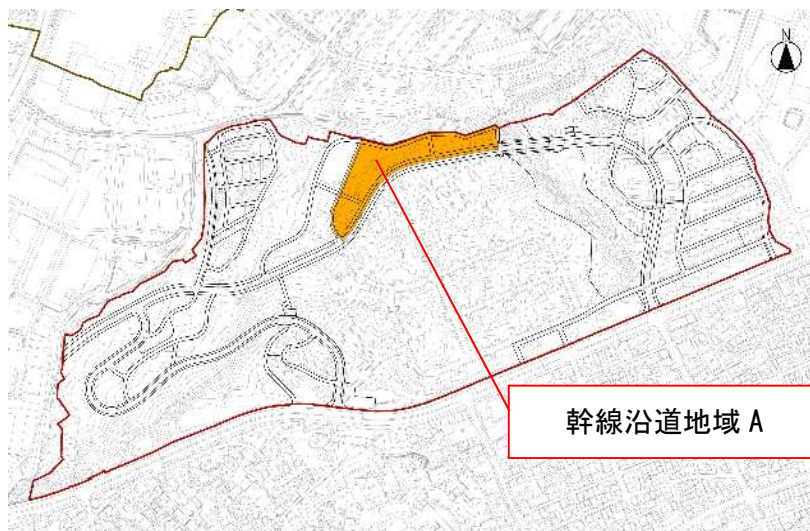
【県道沿道地域 A】



県道沿道地域 Aにおける景観形成基準	
高さ	・歩行空間への圧迫感を軽減するために、建物高さを 30m以下とする。
敷地面積	・ゆとりある開放的な街並みを形成するために、敷地面積の最低限度を 300 m²とする。 ※ただし、景観計画の策定時において、この規定に適合しないものについてその全部を一つの敷地として利用する場合は、この限りでない。
壁面位置	・ゆとりある開放的な街並みを形成するために、隣地境界線及び歩行者専用道路から 1.0m以上後退する。 ・道路空間への圧迫感を軽減するために、道路境界線から 1.5m以上後退する。 ・開放的な歩行空間を形成するために、県道宜野湾北中城線から 2.0m以上後退する。 ※ただし、建蔽率の最高限度を確保できない場合は、当該建蔽率の最高限度を確保することができる距離を限度として、後退距離を緩和できるものとする。
形態・意匠	・建築物や外構部には、緑と調和する街並みを形成するために、自然素材（木材や石材等）を用いる。 ・壁面や屋上等に、地域性にそぐわない華美で奇抜な装飾を行わない。 ・にぎわいある空間を創出するために、店舗や事務所の開口部を道路側に設ける。 ・にぎわいある開放的な空間を創出するために、低層部で県道宜野湾北中城線に面する部分にガラス等を用いる。 ・視点場等からの見え方に配慮した、屋根形状や屋上空間にする。 ・建築設備は道路や公園等の公共空間から目立たないような配置・デザインにする。 ・大規模な建築物は、壁面に変化を持たせる等、周辺に与える圧迫感を軽減する。 ・屋外広告物（看板やサイン）については、地区の景観を阻害しない設置場所や形態とする。

県道沿道地域 A における景観形成基準		
色彩	統一感のある街並みを創出するために、外壁の大部分を占める色彩（ベースカラー）は、マンセル表色系による以下の範囲の色彩を用いる。ただし、無着色の木材、石材、漆喰、コンクリート、ガラス、金属等の素材で仕上げる部分は適用除外とする。	
	色相	明度
	R	8 以上
	YR～Y	8 以上
	無彩色	8 以上
緑化	- デザインのアクセントとして、壁面や軒裏にベースカラーの範囲外の色（アクセントカラー）を使用する場合は、各立面の外壁面積の 10% 以下とすること。 - 屋根の色彩は、建物全体のバランスに配慮し、外壁で使用した色の類似色を使用し、極端な低明度・高彩度は避ける。	
	※ただし、景観形成の方針に沿った良好な景観づくりができると認められた場合は、この限りではない。	
	- 緑豊かな街並みを創出するために、敷地面積の 10% 以上を緑化する。ただし、延べ面積 1500 m² 超の宿泊施設及び商業施設は 15% 以上とする。 - 緑豊かな街並みを創出するために、緑化面積 20 m² あたり、中高木となる樹木を 1 本以上設ける。ただし、延べ面積が 500 m² を超えるもの又は高さが 13m を超える敷地に限る。 - 緑化にあたっては、地域の植生と調和した種類や、道路等の公共空間から見える場所を選定する。 - 緑の連続性を形成するために、建物前面や歩道一体利用部分を緑化する。 - 敷地内に、良好な動植物の生息環境や生育が良好な樹木がある場合は、できる限り保存すること。	
	- 垣・さくを設ける場合は、生垣、又は、高さ 0.6m 以下の基礎の上に透視可能なフェンス、さく等を施し、全体の高さは地盤面から 1.5m 以下とする。 - 歩行空間に圧迫感を与えないように植栽等で修景し、出入り口を集約する。 - 県道宜野湾北中城線からの後退部分や建物前面について、歩道一体利用、その他オープンスペースの形成や緑化等の工夫により開放的な空間を形成する。 - 歩道一体利用によるにぎわい空間の連続性を確保するために、県道宜野湾北中城線に面する建物の前面に駐車場を設置しない。ただし、接道条件により困難な場合はこの限りではない。 - 夜間の屋外照明は、過度な光の散乱や過剰な演出をしない。 - にぎわいある空間を形成するために、1 階またはこれに類する階で県道宜野湾北中城線に面する部分を店舗等の用途とする。ただし、建築物の玄関、ホール、階段、エレベーター、廊下その他これらに類するものはこの限りでない。	
その他		

【幹線沿道地域 A】



幹線沿道地域 A における景観形成基準	
高さ	・歩行空間への圧迫感を軽減するために、建物高さを 20m 以下とする。
敷地面積	・ゆとりある開放的な街並みを形成するために、敷地面積の最低限度を 300 m² とする。 ※ただし、景観計画の策定時において、この規定に適合しないものについてその全部を一つの敷地として利用する場合は、この限りでない。
壁面位置	・ゆとりある開放的な街並みを形成するために、隣地境界線及び歩行者専用道路から 1.0m 以上後退する。 ・道路空間への圧迫感を軽減するために、道路境界線から 1.5m 以上後退する。 ・開放的な歩行空間を形成するために、西普天間線から 2.0m 以上後退する。 ※ただし、建蔽率の最高限度を確保できない場合は、当該建蔽率の最高限度を確保することができる距離を限度として、後退距離を緩和できるものとする。
形態・意匠	・建築物や外構部には、緑と調和する街並みを形成するために、自然素材（木材や石材等）を用いる。 ・壁面や屋上等に、地域性にそぐわない華美で奇抜な装飾を行わない。 ・にぎわいある空間を創出するために、店舗や事務所の開口部を道路側に設ける。 ・にぎわいある開放的な空間を創出するために、低層部で西普天間線に面する部分にガラス等を用いる。 ・視点場等からの見え方に配慮した、屋根形状や屋上空間にする。 ・建築設備は道路や公園等の公共空間から目立たないような配置・デザインにする。 ・大規模な建築物は、壁面に変化を持たせる等、周辺に与える圧迫感を軽減する。 ・屋外広告物（看板やサイン）については、地区の景観を阻害しない設置場所や形態とする。

幹線沿道地域Aにおける景観形成基準

色彩	・統一感のある街並みを創出するために、外壁の大部分を占める色彩（ベースカラー）は、マンセル表色系による以下の範囲の色彩を用いる。ただし、無着色の木材、石材、漆喰、コンクリート、ガラス、金属等の素材で仕上げる部分は適用除外とする。 <table><tr><th>色相</th><th>明度</th><th>彩度</th></tr><tr><td>R</td><td>8 以上</td><td>1 以下</td></tr><tr><td>YR～Y</td><td>8 以上</td><td>3 以下</td></tr><tr><td>無彩色</td><td>8 以上</td><td>—</td></tr></table> ・デザインのアクセントとして、壁面や軒裏にベースカラーの範囲外の色彩（アクセントカラー）を使用する場合は、各立面の外壁面積の 10% 以下とすること。 ・屋根の色彩は、建物全体のバランスに配慮し、外壁で使用した色の類似色を使用し、極端な低明度・高彩度は避ける。 ※ただし、景観形成の方針に沿った良好な景観づくりができると認められた場合は、この限りではない。	色相	明度	彩度	R	8 以上	1 以下	YR～Y	8 以上	3 以下	無彩色	8 以上	—
色相	明度	彩度											
R	8 以上	1 以下											
YR～Y	8 以上	3 以下											
無彩色	8 以上	—											
緑化	・緑豊かな街並みを創出するために、敷地面積の 10% 以上を緑化する。ただし、延べ面積 1500 ㎡超の宿泊施設及び商業施設は 15% 以上とする。 ・緑豊かな街並みを創出するために、緑化面積 20 ㎡あたり、中高木となる樹木を 1 本以上設ける。ただし、延べ面積が 500 ㎡を超えるもの又は高さが 13m を超える敷地に限る。 ・緑化にあたっては、地域の植生と調和した種類や、道路等の公共空間から見える場所を選定する。 ・緑の連続性を形成するために、建物前面や歩道一体利用部分を緑化する。 ・敷地内に、良好な動植物の生息環境や生育が良好な樹木がある場合は、できる限り保存すること。												
その他	・垣・さくを設ける場合は、生垣、又は、高さ 0.6m 以下の基礎の上に透視可能なフェンス、さく等を施し、全体の高さは地盤面から 1.5m 以下とする。 ・歩行空間に圧迫感を与えないように植栽等で修景し、出入り口を集約する。 ・西普天間線からの後退部分や建物前面について、歩道一体利用、その他オープンスペースの形成や緑化等の工夫により開放的な空間を形成する。 ・歩道一体利用によるにぎわい空間の連続性を確保するために、西普天間線に面する建物の前面に駐車場を設置しない。ただし、接道条件により困難な場合はこの限りではない。 ・夜間の屋外照明は、過度な光の散乱や過剰な演出をしない。 ・にぎわいある空間を形成するために、1 階またはこれに類する階で西普天間線に面する部分を店舗等の用途とする。ただし、建築物の玄関、ホール、階段、エレベーター、廊下その他これらに類するものはこの限りでない。												

【県道沿道地域B】



県道沿道地域Bにおける景観形成基準	
高さ	・歩行空間への圧迫感を軽減するために、建物高さを30m以下とする。
敷地面積	・ゆとりある開放的な街並みを形成するために、敷地面積の最低限度を200㎡とする。 ※ただし、景観計画の策定時において、この規定に適合しないものについてその全部を一つの敷地として利用する場合は、この限りでない。
壁面位置	・ゆとりある開放的な街並みを形成するために、隣地境界線及び歩行者専用道路から1.0m以上後退する。 ・道路空間への圧迫感を軽減するために、道路境界線から1.5m以上後退する。 ※ただし、建蔽率の最高限度を確保できない場合は、当該建蔽率の最高限度を確保することができる距離を限度として、後退距離を緩和できるものとする。
形態・意匠	・建築物や外構部には、緑と調和する街並みを形成するために、自然素材（木材や石材等）を用いる。 ・壁面や屋上等に、地域性にそぐわない華美で奇抜な装飾を行わない。 ・視点場等からの見え方に配慮した、屋根形状や屋上空間にする。 ・建築設備は道路や公園等の公共空間から目立たないような配置・デザインにする。 ・大規模な建築物は、壁面に変化を持たせる等、周辺に与える圧迫感を軽減する。 ・屋外広告物（看板やサイン）については、地区の景観を阻害しない設置場所や形態とする。

県道沿道地域Bにおける景観形成基準		
色彩	統一感のある街並みを創出するために、外壁の大部分を占める色彩（ベースカラー）は、マンセル表色系による以下の範囲の色彩を用いる。ただし、無着色の木材、石材、漆喰、コンクリート、ガラス、金属等の素材で仕上げる部分は適用除外とする。	
	色相	明度
	R	8 以上
	YR～Y	8 以上
	無彩色	8 以上
緑化	- デザインのアクセントとして、壁面や軒裏にベースカラーの範囲外の色彩（アクセントカラー）を使用する場合は、各立面の外壁面積の 10% 以下とすること。 - 屋根の色彩は、建物全体のバランスに配慮し、外壁で使用した色の類似色を使用し、極端な低明度・高彩度は避ける。	
	※ただし、景観形成の方針に沿った良好な景観づくりができると認められた場合は、この限りではない。	
	- 緑豊かな街並みを創出するために、敷地面積の 10% 以上を緑化する。ただし、延べ面積 1500 m² 超の宿泊施設及び商業施設は 15% 以上とする。 - 緑豊かな街並みを創出するために、緑化面積 20 m² あたり、中高木となる樹木を 1 本以上設ける。ただし、延べ面積が 500 m² を超えるもの又は高さが 13m を超える敷地に限る。 - 緑化にあたっては、地域の植生と調和した種類や、道路等の公共空間から見える場所を選定する。 - 緑の連続性を形成するために、建物前面や歩道一体利用部分を緑化する。 - 敷地内に、良好な動植物の生息環境や生育が良好な樹木がある場合は、できる限り保存すること。	
	- 垣・さくを設ける場合は、生垣、又は、高さ 0.6m 以下の基礎の上に透視可能なフェンス、さく等を施し、全体の高さは地盤面から 1.5m 以下とする。 - 歩行空間に圧迫感を与えないように植栽等で修景し、出入り口を集約する。 - 夜間の屋外照明は、過度な光の散乱や過剰な演出をしない。	
その他	- 垣・さくを設ける場合は、生垣、又は、高さ 0.6m 以下の基礎の上に透視可能なフェンス、さく等を施し、全体の高さは地盤面から 1.5m 以下とする。 - 歩行空間に圧迫感を与えないように植栽等で修景し、出入り口を集約する。 - 夜間の屋外照明は、過度な光の散乱や過剰な演出をしない。	

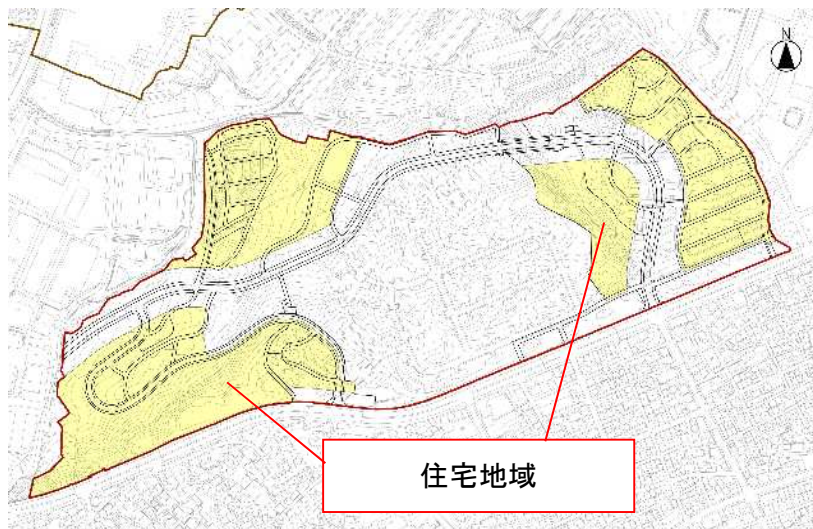
【幹線沿道地域B】



幹線沿道地域Bにおける景観形成基準	
高さ	・西海岸への眺望を著しく阻害せず、周辺の街並みとの協調を図るために、建物高さを15m以下とする。
敷地面積	・ゆとりある開放的な街並みを形成するために、敷地面積の最低限度を200㎡とする。 ※ただし、景観計画の策定時において、この規定に適合しないものについてその全部を一つの敷地として利用する場合は、この限りでない。
壁面位置	・ゆとりある開放的な街並みを形成するために、隣地境界線及び歩行者専用道路から1.0m以上後退する。 ・道路空間への圧迫感を軽減するために、道路境界線から1.5m以上後退する。 ※ただし、建蔽率の最高限度を確保できない場合は、当該建蔽率の最高限度を確保することができる距離を限度として、後退距離を緩和できるものとする。
形態・意匠	・建築物や外構部には、緑と調和する街並みを形成するために、自然素材（木材や石材等）を用いる。 ・壁面や屋上等に、地域性にそぐわない華美で奇抜な装飾を行わない。 ・視点場等からの見え方に配慮した、屋根形状や屋上空間にする。 ・建築設備は道路や公園等の公共空間から目立たないような配置・デザインにする。 ・大規模な建築物は、壁面に変化を持たせる等、周辺に与える圧迫感を軽減する。 ・屋外広告物（看板やサイン）については、地区の景観を阻害しない設置場所や形態とする。

幹線沿道地域Bにおける景観形成基準		
色彩	統一感のある街並みを創出するために、外壁の大部分を占める色彩（ベースカラー）は、マンセル表色系による以下の範囲の色彩を用いる。ただし、無着色の木材、石材、漆喰、コンクリート、ガラス、金属等の素材で仕上げる部分は適用除外とする。	
	色相	明度
	R	8 以上
	YR～Y	8 以上
	無彩色	8 以上
緑化	- デザインのアクセントとして、壁面や軒裏にベースカラーの範囲外の色彩（アクセントカラー）を使用する場合は、各立面の外壁面積の 10% 以下とすること。 - 屋根の色彩は、建物全体のバランスに配慮し、外壁で使用した色の類似色を使用し、極端な低明度・高彩度は避ける。	
	※ただし、景観形成の方針に沿った良好な景観づくりができると認められた場合は、この限りではない。	
	- 緑豊かな街並みを創出するために、敷地面積の 10% 以上を緑化する。ただし、延べ面積 1500 m² 超の宿泊施設及び商業施設は 15% 以上とする。 - 緑豊かな街並みを創出するために、緑化面積 20 m² あたり、中高木となる樹木を 1 本以上設ける。ただし、延べ面積が 500 m² を超えるもの又は高さが 13m を超える敷地に限る。 - 緑化にあたっては、地域の植生と調和した種類や、道路等の公共空間から見える場所を選定する。 - 緑の連続性を形成するために、建物前面や歩道一体利用部分を緑化する。 - 敷地内に、良好な動植物の生息環境や生育が良好な樹木がある場合は、できる限り保存すること。	
	- 垣・さくを設ける場合は、生垣、又は、高さ 0.6m 以下の基礎の上に透視可能なフェンス、さく等を施し、全体の高さは地盤面から 1.5m 以下とする。 - 歩行空間に圧迫感を与えないように植栽等で修景し、出入り口を集約する。 - 夜間の屋外照明は、過度な光の散乱や過剰な演出をしない。	
その他	- 垣・さくを設ける場合は、生垣、又は、高さ 0.6m 以下の基礎の上に透視可能なフェンス、さく等を施し、全体の高さは地盤面から 1.5m 以下とする。 - 歩行空間に圧迫感を与えないように植栽等で修景し、出入り口を集約する。 - 夜間の屋外照明は、過度な光の散乱や過剰な演出をしない。	

【住宅地域】



住宅地域における景観形成基準	
高さ	・西海岸への眺望を著しく阻害せず、周辺の街並みとの協調を図るために、建物高さを15m以下とする。
敷地面積	・ゆとりある開放的な街並みを形成するために、敷地面積の最低限度を200㎡とする。 ※ただし、景観計画の策定時において、この規定に適合しないものについてその全部を一つの敷地として利用する場合は、この限りでない。
壁面位置	・ゆとりある開放的な街並みを形成するために、隣地境界線及び歩行者専用道路から1.0m以上後退する。 ・道路空間への圧迫感を軽減するために、道路境界線から1.5m以上後退する。 ※ただし、建蔽率の最高限度を確保できない場合は、当該建蔽率の最高限度を確保することができる距離を限度として、後退距離を緩和できるものとする。
形態・意匠	・建築物や外構部には、緑と調和する街並みを形成するために、自然素材（木材や石材等）を用いる。 ・壁面や屋上等に、地域性にそぐわない華美で奇抜な装飾を行わない。 ・視点場等からの見え方に配慮した、屋根形状や屋上空間にする。 ・建築設備は道路や公園等の公共空間から目立たないような配置・デザインにする。 ・大規模な建築物は、壁面に変化を持たせる等、周辺に与える圧迫感を軽減する。 ・屋外広告物（看板やサイン）については、地区の景観を阻害しない設置場所や形態とする。

住宅地域における景観形成基準		
色彩	統一感のある街並みを創出するために、外壁の大部分を占める色彩（ベースカラー）は、マンセル表色系による以下の範囲の色彩を用いる。ただし、無着色の木材、石材、漆喰、コンクリート、ガラス、金属等の素材で仕上げる部分は適用除外とする。	
	色相	明度
	R	8 以上
	YR～Y	8 以上
	無彩色	8 以上
緑化	- デザインのアクセントとして、壁面や軒裏にベースカラーの範囲外の色彩（アクセントカラー）を使用する場合は、各立面の外壁面積の 5% 以下とすること。 - 屋根の色彩は、建物全体のバランスに配慮し、外壁で使用した色の類似色を使用し、極端な低明度・高彩度は避ける。	
	※ただし、景観形成の方針に沿った良好な景観づくりができると認められた場合は、この限りではない。	
	- 緑豊かな街並みを創出するために、敷地面積の 10% 以上を緑化する。ただし、延べ面積 1500 m² 超の宿泊施設及び商業施設は 15% 以上とする。 - 緑豊かな街並みを創出するために、緑化面積 20 m² あたり、中高木となる樹木を 1 本以上設ける。ただし、延べ面積が 500 m² を超えるもの又は高さが 13m を超える敷地に限る。 - 緑化にあたっては、地域の植生と調和した種類や、道路等の公共空間から見える場所を選定する。 - 敷地内に、良好な動植物の生息環境や生育が良好な樹木がある場合は、できる限り保存すること。	
	- 垣・さくを設ける場合は、生垣、又は、高さ 0.6m 以下の基礎の上に透視可能なフェンス、さく等を施し、全体の高さは地盤面から 1.5m 以下とする。 - 夜間の屋外照明は、過度な光の散乱や過剰な演出をしない。	
その他	- 垣・さくを設ける場合は、生垣、又は、高さ 0.6m 以下の基礎の上に透視可能なフェンス、さく等を施し、全体の高さは地盤面から 1.5m 以下とする。 - 夜間の屋外照明は、過度な光の散乱や過剰な演出をしない。	

【墓地地域】



墓地地域における景観形成基準	
高さ	・西海岸への眺望を著しく阻害せず、周辺の街並みとの協調を図るために、建物高さを 15m以下とする。
形態・意匠	・建築物や外構部には、緑と調和する街並みを形成するために、自然素材（木材や石材等）を用いる。 ・壁面や屋上等に、地域性にそぐわない華美で奇抜な装飾を行わない。 ・視点場等からの見え方に配慮した、屋根形状や屋上空間にする。 ・建築設備は道路や公園等の公共空間から目立たないような配置・デザインにする。 ・大規模な建築物は、壁面に変化を持たせる等、周辺に与える圧迫感を軽減する。 ・屋外広告物（看板やサイン）については、地区の景観を阻害しない設置場所や形態とする。

墓地地域における景観形成基準		
色彩	・統一感のある街並みを創出するために、外壁の大部分を占める色彩（ベースカラー）は、マンセル表色系による以下の範囲の色彩を用いる。ただし、無着色の木材、石材、漆喰、コンクリート、ガラス、金属等の素材で仕上げる部分は適用除外とする。	
	色相	明度
	R	8 以上
	YR～Y	8 以上
	無彩色	8 以上
緑化	・デザインのアクセントとして、壁面や軒裏にベースカラーの範囲外の色彩（アクセントカラー）を使用する場合は、各立面の外壁面積の 5% 以下とすること。 ・屋根の色彩は、建物全体のバランスに配慮し、外壁で使用した色の類似色を使用し、極端な低明度・高彩度は避ける。	
	※ただし、景観形成の方針に沿った良好な景観づくりができると認められた場合は、この限りではない。	
	・緑豊かな街並みを創出するために、敷地面積の 10% 以上を緑化する。ただし、延べ面積 1500 ㎡超の宿泊施設及び商業施設は 15% 以上とする。 ・緑豊かな街並みを創出するために、緑化面積 20 ㎡あたり、中高木となる樹木を 1 本以上設ける。ただし、延べ面積が 500 ㎡を超えるもの又は高さが 13m を超える敷地に限る。 ・緑化にあたっては、地域の植生と調和した種類や、道路等の公共空間から見える場所を選定する。 ・敷地内に、良好な動植物の生息環境や生育が良好な樹木がある場合は、できる限り保存すること。	
	その他	
	・夜間の屋外照明は、過度な光の散乱や過剰な演出をしない。	

⑥建築物の景観形成基準の一覧

■地域区分

拠：拠点地域 連：拠点連携地域 県A：県道沿道地域A 幹A：幹線沿道地域A
 県B：県道沿道地域B 幹B：幹線沿道地域B 住：住宅地域 墓：墓地地域

【高さ】

景観基準	景観づくりの地域区分							
	拠	連	県A	幹A	県B	幹B	住	墓
・西海岸への眺望を著しく阻害せず、周辺の街並みとの協調を図るために、建物高さを15m以下とする。【方針1, 4】						○	○	○
・歩行空間への圧迫感を軽減するために、建物高さを20m以下とする。【方針4】				○				
・歩行空間への圧迫感を軽減するために、建物高さを30m以下とする。【方針4】			○		○			
・西海岸への眺望を著しく阻害せず、周辺の街並みとの協調を図るために、喜友名線の路面の中心からの建築高さを15m以下とする。【方針1, 4】		○						

【配置・規模】

景観基準	景観づくりの地域区分							
	拠	連	県A	幹A	県B	幹B	住	墓
・視点場からの西海岸への眺望を著しく阻害しないような建物配置・規模にする。【方針1】	○	○						
・道路空間に圧迫感を与えないような建物配置にする。【方針4】	○	○						
・敷地内及び道路沿道において、開放的にぎわいあるオープンスペースを形成するような建物配置にする。【方針4】	○							

【敷地面積】

景観基準	景観づくりの地域区分							
	拠	連	県A	幹A	県B	幹B	住	墓
・ゆとりある開放的な街並みを形成するために、敷地面積の最低限度を200㎡とする。【方針3】					○	○	○	
・ゆとりある開放的な街並みを形成するために、敷地面積の最低限度を300㎡とする。【方針3】			○	○				

※ただし、景観計画の策定時において、この規定に適合しないものについてその全部を一つの敷地として利用する場合は、この限りでない。

【壁面位置】

景観基準	景観づくりの地域区分							
	拠	連	県A	幹A	県B	幹B	住	墓
・ゆとりある開放的な街並みを形成するために、隣地境界線及び歩行者専用道路から 1.0m以上後退する。【方針3】	○	○	○	○	○	○	○	
・道路空間への圧迫感を軽減するために、道路境界線から 1.5m以上後退する。【方針4】	○	○	○	○	○	○	○	
・道路空間への圧迫感を軽減するために、県道宜野湾北中城線及び西普天間線から 2.0m以上後退する。【方針4】	○	○						
・開放的な歩行空間を形成するために、県道宜野湾北中城線及び西普天間線から 2.0m以上後退する。【方針4】			○	○				

※ただし、建蔽率の最高限度を確保できない場合は、当該建蔽率の最高限度を確保することができる距離を限度として、後退距離を緩和できるものとする。

【形態・意匠】

景観基準	景観づくりの地域区分							
	拠	連	県A	幹A	県B	幹B	住	墓
しつ らえ	・建築物や外構部には、緑と調和する街並みを形成するために、自然素材（木材や石材等）を用いる。【方針2】	○	○	○	○	○	○	○
	・壁面や屋上等に、地域性にそぐわない華美で奇抜な装飾を行わない。【方針4】	○	○	○	○	○	○	○
	・にぎわいある空間を創出するために、店舗や事務所の開口部を道路側に設ける。【方針4】			○	○			
	・にぎわいある開放的な空間を創出するために、低層部で県道宜野湾北中城線又は西普天間線に面する部分にガラス等を用いる。【方針4】			○	○			
屋根 屋上	・視点場等からの見え方に配慮した、屋根形状や屋上空間にする。【方針1】	○	○	○	○	○	○	○
建築 設備	・建築設備は道路や公園等の公共空間から目立たないような配置・デザインにする。【方針4】	○	○	○	○	○	○	○
大規模 な建築 物	・大規模な建築物は、壁面に変化を持たせる等、周辺に与える圧迫感を軽減する。【方針4】	○	○	○	○	○	○	○
屋外 広告物	・屋外広告物（看板やサイン）については、地区の景観を阻害しない設置場所や形態とする。【方針1, 4】	○	○	○	○	○	○	○

【色彩】

景観基準	景観づくりの地域区分																			
	拠	連	県A	幹A	県B	幹B	住	墓												
・統一感のある街並みを創出するために、外壁の大部分を占める色彩（ベースカラー）は、マンセル表色系による以下の範囲の色彩を用いる。 ただし、無着色の木材、石材、漆喰、コンクリート、ガラス、金属等の素材で仕上げる部分は適用除外とする。【方針2, 4】 <table><tr><td>色相</td><td>明度</td><td>彩度</td></tr><tr><td>R</td><td>8 以上</td><td>1 以下</td></tr><tr><td>YR～Y</td><td>8 以上</td><td>3 以下</td></tr><tr><td>無彩色</td><td>8 以上</td><td>—</td></tr></table>	色相	明度	彩度	R	8 以上	1 以下	YR～Y	8 以上	3 以下	無彩色	8 以上	—	○	○	○	○	○	○	○	○
色相	明度	彩度																		
R	8 以上	1 以下																		
YR～Y	8 以上	3 以下																		
無彩色	8 以上	—																		
・デザインのアクセントとして、壁面や軒裏にベースカラーの範囲外の色彩（アクセントカラー）を使用する場合は、以下の基準を満たすこと。 【方針4】 <table><tr><td>地域区分</td><td>使用できる面積</td></tr><tr><td>県道沿道地域</td><td rowspan="3">各立面の外壁面積の10%以下</td></tr><tr><td>幹線沿道地域</td></tr><tr><td>拠点地域</td></tr><tr><td>拠点連携地域</td><td rowspan="3">各立面の外壁面積の5%以下</td></tr><tr><td>住宅地域</td></tr><tr><td>墓地地域</td></tr></table>	地域区分	使用できる面積	県道沿道地域	各立面の外壁面積の10%以下	幹線沿道地域	拠点地域	拠点連携地域	各立面の外壁面積の5%以下	住宅地域	墓地地域	○	○	○	○	○	○	○	○		
地域区分	使用できる面積																			
県道沿道地域	各立面の外壁面積の10%以下																			
幹線沿道地域																				
拠点地域																				
拠点連携地域	各立面の外壁面積の5%以下																			
住宅地域																				
墓地地域																				
・屋根の色彩は、建物全体のバランスに配慮し、外壁で使用した色の類似色を使用し、極端な低明度・高彩度は避ける。【方針4】	○	○	○	○	○	○	○	○												

※ただし、景観形成の方針に沿った良好な景観づくりができると認められた場合は、この限りではない。

【緑化】

景観基準			景観づくりの地域区分						
			抛	連	県A	幹A	県B	幹B	住 墓
・緑豊かな街並みを創出するために、以下の基準により緑化を行う。【方針2】									
地域区分	緑化面積	樹木本数							
県道沿道地域	敷地面積の10%以上	緑化面積 20㎡あたり、中高木となる樹木を1本以上 (延べ面積が500㎡を超えるもの又は高さが13mを超えるもののみ)	○	○	○	○	○	○	○
幹線沿道地域									
拠点地域									
拠点連携地域									
住宅地域									
墓地地域									
延べ面積 1500㎡超の宿泊施設及び商業施設	上記に5%上乗せ								
・緑化にあたっては、地域の植生と調和した種類や、道路等の公共空間から見える場所を選定する。【方針2】			○	○	○	○	○	○	○
・敷地内及び道路沿道におけるオープンスペースにおいては、人々が集い季節を感じるができるようなランドスケープデザインにする。【方針2, 4】			○						
・緑に包まれたキャンパス空間を形成するために、駐車場や駐輪場に緑化を行う。【方針2, 4】			○						
・壁面や屋上等で緑化を行う場合は、視点場から見えるようにする。【方針1, 2】			○	○					
・道路に面するコーナーは、広場空間やシンボルトリー等によりゲート性を特徴づける。【方針2, 4】			○	○					
・緑の連続性を形成するために、建物前面や歩道一体利用部分を緑化する。【方針2, 4】			○	○	○	○	○	○	
・敷地内に、良好な動植物の生息環境や生育が良好な樹木がある場合は、できる限り保存すること。【方針2】			○	○	○	○	○	○	○

【その他】

項目	景観基準	景観づくりの地域区分							
		抛	連	県A	幹A	県B	幹B	住	墓
垣・さく	・垣・さくを設ける場合は、生垣、又は、高さ 0.6m以下の基礎の上に透視可能なフェンス、さく等を施し、全体の高さは地盤面から 1.5m以下とする。【方針3】		○	○	○	○	○	○	
駐車場等	・歩行空間に圧迫感を与えないように植栽等で修景し、出入り口を集約する。【方針4】		○	○	○	○	○		
	・歩道一体利用によるにぎわい空間の連続性を確保するために、県道宜野湾北中城線又は西普天間線に面する建物の前面に駐車場を設置しない。ただし、接道条件により困難な場合はこの限りではない。【方針4】			○	○				
建物前面	・県道宜野湾北中城線又は西普天間線からの後退部分や建物前面について、歩道一体利用、その他オープンスペースの形成や緑化等の工夫により開放的な空間を形成する。【方針2・4】			○	○				
照明	・夜間の屋外照明は、過度な光の散乱や過剰な演出をしない。【方針4】	○	○	○	○	○	○	○	○
	・県道から見える部分は、景観や周辺環境にやさしい照明計画により、魅力ある夜景の演出を行う。【方針1】	○	○						
用途	・にぎわいある空間を形成するために、1階またはこれに類する階で県道宜野湾北中城線又は西普天間線に面する部分を店舗等の用途とする。ただし、建築物の玄関、ホール、階段、エレベーター、廊下その他これらに類するものはこの限りでない。【方針4】			○	○				

(3) 工作物の景観形成基準

工作物の建設等に関する遵守すべき事項を以下に定めます。また、工作物の建設にあたっては、建築物の景観形成基準も参考にしてください。

■地域区分

拠：拠点地域 連：拠点連携地域 県A：県道沿道地域A 幹A：幹線沿道地域A
 県B：県道沿道地域B 幹B：幹線沿道地域B 住：住宅地域 墓：墓地地域

項目	景観基準	景観づくりの地域区分							
		拠	連	県A	幹A	県B	幹B	住	墓
高さ	・西海岸への眺望を著しく阻害せず、周辺の街並みとの協調を図るために、高さを15m以下とする。【方針1, 4】						○	○	○
	・歩行空間への圧迫感を軽減するために、高さを20m以下とする。【方針4】				○				
	・歩行空間への圧迫感を軽減するために、高さを30m以下とする。【方針4】			○		○			
	・西海岸への眺望を著しく阻害せず、周辺の街並みとの協調を図るために、喜友名線の路面の中心からの高さを15m以下とする。【方針1, 4】		○						
配置規模	・視点場からの西海岸への眺望を著しく阻害しないような配置にする。【方針1】	○	○						
	・周辺に圧迫感を与えないような配置にする。【方針4】	○	○	○	○	○	○	○	○
	・平面的な広がりがある工作物（太陽光パネル等）は、公共空間から目立たないような配置や緑化の工夫を行う。【方針4】	○	○	○	○	○	○	○	○
形態意匠	・視点場からの見え方に配慮した形態にする。【方針1】	○	○						
	・大規模な工作物は、壁面に変化を持たせる等、周辺に与える圧迫感を軽減する。【方針4】	○	○	○	○	○	○	○	○
	・壁面や屋上等に、地域性にそぐわない華美で奇抜な装飾を行わない。【方針4】	○	○	○	○	○	○	○	○

項目	景観基準	景観づくりの地域区分																		
		拠	連	県A	幹A	県B	幹B	住	墓											
色彩	・統一感のある街並みを創出するために、大部分を占める色彩（ベースカラー）は、マンセル表色系による以下の範囲の色彩を用いる。 ただし、無着色の木材、石材、漆喰、コンクリート、ガラス、金属等の素材で仕上げる部分は適用除外とする。【方針2, 4】																			
	<table><tr><td>色相</td><td>明度</td><td>彩度</td></tr><tr><td>R</td><td>8 以上</td><td>1 以下</td></tr><tr><td>YR～Y</td><td>8 以上</td><td>3 以下</td></tr><tr><td>無彩色</td><td>8 以上</td><td>—</td></tr></table>	色相	明度	彩度	R	8 以上	1 以下	YR～Y	8 以上	3 以下	無彩色	8 以上	—							
	色相	明度	彩度																	
	R	8 以上	1 以下																	
	YR～Y	8 以上	3 以下																	
	無彩色	8 以上	—																	
	・デザインのアクセントとして、ベースカラーの範囲外の色彩（アクセントカラー）を使用する場合は、以下の基準を満たすこと。【方針4】	○	○	○	○	○	○	○	○											
	<table><tr><td>地域区分</td><td>使用できる面積</td></tr><tr><td>県道沿道地域</td><td rowspan="4">各立面の面積の10%以下</td></tr><tr><td>幹線沿道地域</td></tr><tr><td>拠点地域</td></tr><tr><td>拠点連携地域</td></tr><tr><td>住宅地域</td><td rowspan="2">各立面の面積の5%以下</td></tr><tr><td>墓地地域</td></tr></table>	地域区分	使用できる面積	県道沿道地域	各立面の面積の10%以下	幹線沿道地域	拠点地域	拠点連携地域	住宅地域	各立面の面積の5%以下	墓地地域									
	地域区分	使用できる面積																		
	県道沿道地域	各立面の面積の10%以下																		
幹線沿道地域																				
拠点地域																				
拠点連携地域																				
住宅地域	各立面の面積の5%以下																			
墓地地域																				
※ただし、景観形成の方針に沿った良好な景観づくりができると認められた場合は、この限りではない。																				
擁壁	・道路空間の圧迫感の軽減や緑豊かなゆとりある街並みを形成するため、できる限り緑を活かした法面や石積みとする。コンクリート擁壁とする際は、緑化や壁面の仕上の工夫を行う。【方針2・4】	○	○	○	○	○	○	○	○											

※ただし、その工作物の機能上、また、法令・規則上やむを得ない場合は、この限りではない。

（４）開発行為、土地の形質の変更

遵守すべき事項を以下に定めます。（全地域共通です）

区分	景観形成基準
方法	・切土・盛土による地形の改変は、必要最小限とすること。 ・法面・擁壁が発生する場合は、緑化や自然素材の活用等により修景すること。
緑化	・敷地面積の10%以上を緑化するとともに、緑化面積20㎡あたり、中高木となる樹木を1本以上植えること。 ・緑化にあたっては、地域の植生と調和した種類や、道路等の公共空間から見える場所を選定すること。 ・敷地内に、良好な動植物の生息環境や生育が良好な樹木がある場合は、できる限り保存すること。

（５）木竹の伐採

遵守すべき事項を以下に定めます。（全地域共通です）

区分	景観形成基準
方法	・伐採は、必要最小限とすること。 ・伐採の位置を工夫し、道路等の公共空間から目立たないようにすること。 ・伐採後は、植林等の代替措置を講じ、緑の回復に努めること。

（６）屋外における物件の堆積

遵守すべき事項を以下に定めます。（全地域共通です）

区分	景観形成基準
方法	・堆積の面積は必要最小限とし、高さはできる限り低くするとともに、整然とした堆積とすること。 ・堆積の位置を工夫し、生垣により遮蔽するなど、道路等の公共空間から目立たないようにすること。

（７）景観形成配慮事項

景観形成の方針を踏まえ、より良い景観の形成に向けて自主的に配慮すべき事項として、景観形成配慮事項を定めます。

■地域区分

拠：拠点地域 連：拠点連携地域 県A：県道沿道地域A 幹A：幹線沿道地域A
県B：県道沿道地域B 幹B：幹線沿道地域B 住：住宅地域 墓：墓地地域

【形態】

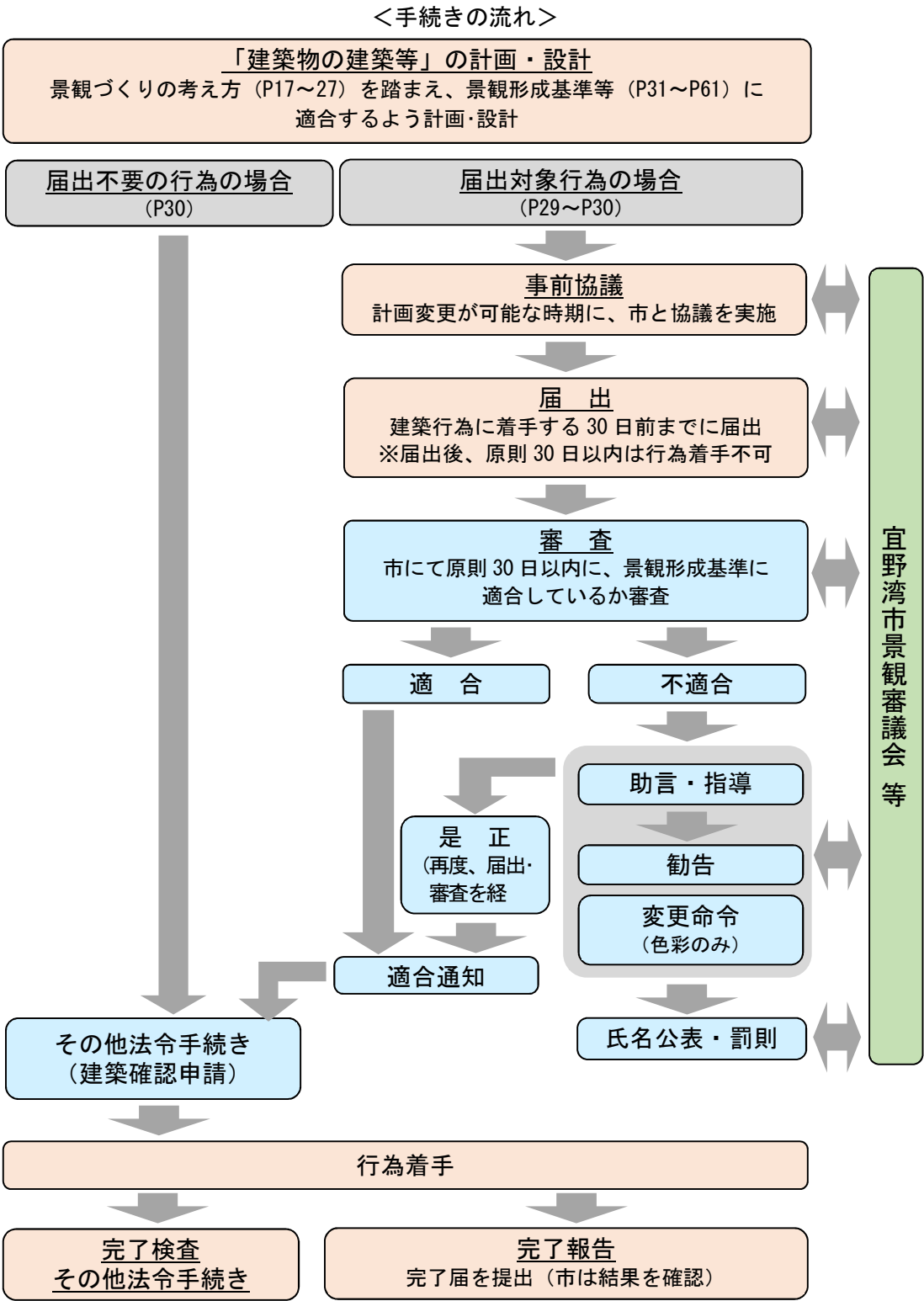
項目	景観形成配慮事項	景観づくりの地域区分							
		拠	連	県A	幹A	県B	幹B	住	墓
形態	・周辺景観との調和や連続性に配慮した色彩・配置・形態意匠等にしましょう。 【方針1・2・3・4】	○	○	○	○	○	○	○	○
	・強い日差しを遮り、通風を確保し快適な生活を送ることができるように、建築形態や素材の工夫に配慮しましょう。【方針3】	○	○	○	○	○	○	○	○
	・反射ガラス等の光の反射率が高い素材を用いる場合は、反射光が周囲に影響を与えないよう、使用する位置や規模に配慮しましょう。【方針4】	○	○	○	○	○	○	○	○
	・にぎわい空間の連続性を創出するために、道路に面した壁面位置を隣の建物となるべく揃えるように配慮しましょう。【方針4】			○	○	○	○		
	・壁面後退した部分の舗装は、歩道と同等の素材や色彩で仕上げるように配慮しましょう。【方針4】	○	○	○	○	○	○		

【その他】

項目	景観形成配慮事項	景観づくりの地域区分							
		拠	連	県A	幹A	県B	幹B	住	墓
垣・柵	・地域に開かれたオープンスペースを形成するために、垣や柵はなるべく設けないように配慮しましょう。【方針4】	○							
駐車場等	・駐車場、駐輪場、車庫、ゴミ置き場等の附属施設は、通りの連続性、街並みの統一性を阻害しないような配置、形態、色彩に配慮しましょう。【方針4】	○	○	○	○	○	○	○	○
景観資源に対する配慮	・特徴的な水循環が本市の良好な景観を支えていることを意識し、それらに寄与する重要な樹林地の保全や緑化など、地下水の水量・水質にできる限り影響を与えないようにしましょう。【方針3】	○	○	○	○	○	○	○	○

(8) 届出に関する手続きの流れ

届出対象行為を行う場合は、その行為に着手する30日前までに、市に届出なければなりません。市は、その行為について、景観形成基準に適合しているかを確認します。手続きの流れは、以下のとおりです。



第4章 景観重要公共施設の指定

4-1. 景観重要公共施設について

（1）景観重要公共施設の指定の概要

道路、公園等の公共施設は、景観を構成する重要な要素のひとつです。

そこで、公共施設については、地域の景観に配慮した整備や管理を行うとともに、景観上、特に重要な公共施設については、「景観重要公共施設」として指定し、先導的役割を果たすべく適切な整備や管理を行います。

法第47条は、「景観計画に景観重要公共施設の整備に関する事項が定められた場合においては、当該景観重要公共施設の整備は、当該景観計画に即して行わなければならない」と規定しており、例えば道路については、無電柱化の実施や舗装素材、街路樹の選定、街灯、柵など沿道の地域景観に合わせた整備を図ることができます。

また、景観重要公共施設の指定では、整備方針以外に、道路や公園等の占用許可基準についても定めることができ、例えば道路や公園の占用物（道路・公園管理者以外の者が設置する建築物、工作物等）の形態意匠や高さについて、景観に配慮する対象として位置づけることもできます。

景観重要公共施設の制度概要

- ・景観重要公共施設とは、良好な景観を形成する上で重要な公共施設（道路、河川、海岸、公園等）として、景観計画のなかに位置づけるものです。
- ・景観重要公共施設に位置づけられた公共施設については、法第47条等により、景観計画に即した整備や占用を施設管理者に義務づけるなど、地域の景観と調和し、良好な景観の形成を牽引するための仕組みを活用できるようになります。

宜野湾市景観計画では、景観重要公共施設の指定対象である道路、河川、海岸、公園、港湾、漁港のうち、以下の基準を満たすものを景観重要公共施設の候補としています。

景観重要公共施設の候補

- ・まちの骨格を成す道路・河川・公園など、都市構造をつくる重要な要素としての公共施設
- ・海・市街地・遠方等への良好な視点場となっている公共施設
- ・景観形成重点地区内にある主要な公共施設
- ・景観資源へのアプローチ道路など、景観資源を引き立てるために重要な公共施設
- ・市民に広く認識され、親しまれている公共施設

4－2．景観重要公共施設の整備に関する事項及び占用等の許可基準（法第8条第2項第4号）

（1）景観重要公共施設の指定

① 指定地域

本地区及びその周辺とします。

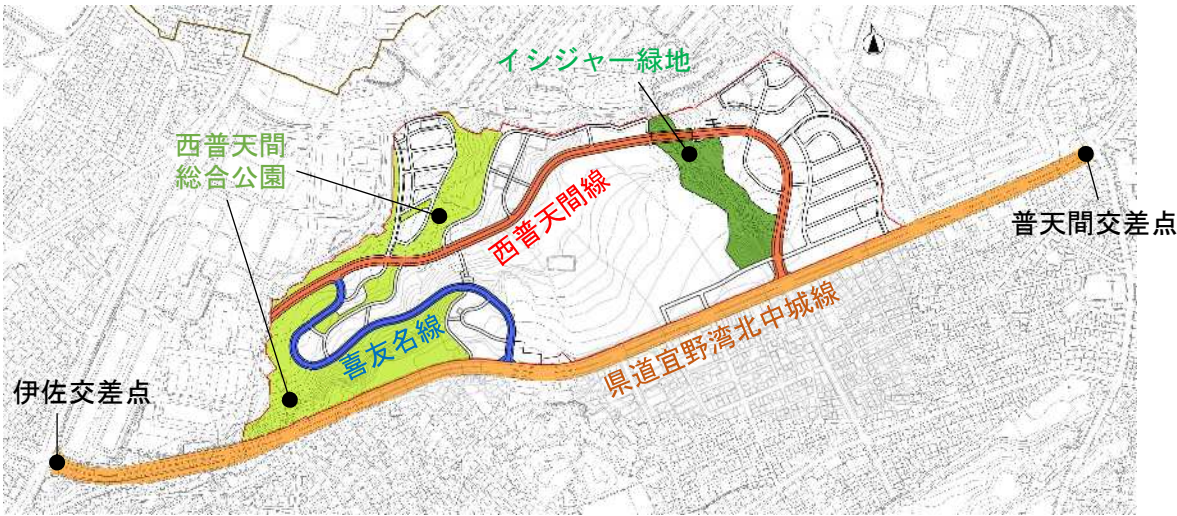
② 景観重要公共施設の選定

景観形成重点地区の景観整備方針における地域区分のうち、「幹線軸景観」及び「拠点景観」として位置づけた、以下の施設を法に基づく「景観重要公共施設」として指定し、建築物と一体となった良好な景観づくりを推進します。

【景観重要公共施設の一覧】

地域区分	公共施設
幹線軸景観	道路法による道路
	・ 県道宜野湾北中城線（伊佐交差点～普天間交差点） ※景観形成重点地区は道路の北側から指定しますが、景観重要公共施設は道路全体（ヒルズ通り側の歩道も含む）が対象となります。
	・ 西普天間線
	・ 喜友名線
拠点景観	都市公園法による都市公園
	・ 西普天間総合公園
	・ イシジャー緑地

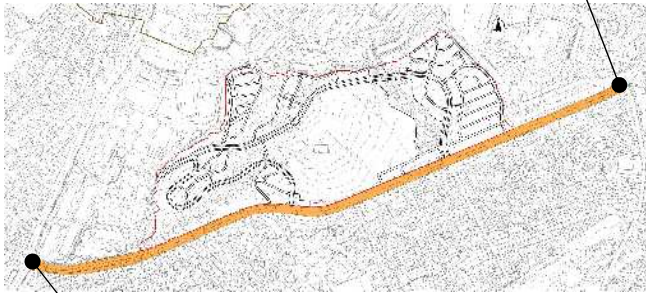
【景観重要公共施設の位置】



（２）景観重要公共施設の整備に関する事項及び占用等の許可基準

景観整備方針と各公共施設の特徴を踏まえ、整備の方針を定め、それを実現する「整備に関する事項」及び「占用等の許可基準」を定めます。

①県道宜野湾北中城線（管理者：県）

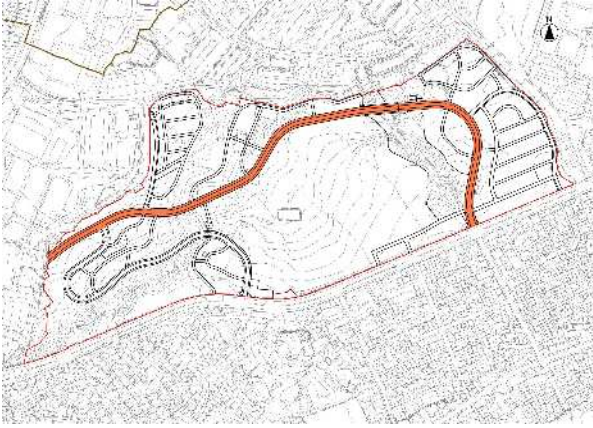
	地域特性
 伊佐交差点 普天間交差点	・貴重な文化財や緑が残る西普天間総合公園沿いを通り、普天満宮につながる ・「なかぐすくへのみち-フテンマミチ-」として、周辺の歴史・自然を踏まえ古道の風景をイメージした道路景観整備が行われている ・地区の反対側はにぎわいのあるヒルズ通り

＜整備の方針＞

【方針１】 特徴的な歴史・自然を活かした フテンマミチの形成	【方針２】 緑豊かな潤いある歩行空間の 形成	【方針３】 ヒルズ通りと一体的なにぎわい 空間の創出
普天満宮等につながる骨格となる道路として、<u>景観資源（歴史、自然等）と調和するフテンマミチを形成</u>する	新しいまちづくりと連携する道路として、<u>既存の緑の保全・活用による緑豊かな歩行空間を形成</u>する	<u>ヒルズ通りと連携する道路</u>として、西普天間との一体的なにぎわいが感じられる道路空間を形成する

整備に関する事項		
・舗装の素材、デザイン等については、<u>景観資源と調和したフテンマミチの景観整備の考え方に配慮</u>し、通りの連続性と統一性の確保に努める。 ・照明灯や案内サイン、その他工作物等の素材、形態・意匠、設置位置は、<u>周辺の街並みや緑との調和に配慮</u>する。 ・西海岸への眺望が開けた歩道においては、既存のベンチ等を活用し、<u>眺望や休憩スポットの確保</u>に努める。	・植栽の樹種、照明灯や案内サイン、その他工作物等の素材、形態・意匠は、<u>景観資源と調和したフテンマミチの景観整備の考え方に配慮</u>し、通りの連続性と統一性の確保に努める。 ・歩道は、街路樹や植栽帯等を整備し、地域住民や沿道の事業者等（店舗や事務所等）と行政の協働により<u>適正な維持管理</u>に努める。	・道路空間は、<u>圧迫感を軽減し、開放的な道路景観を形成</u>するために、<u>電線類地中化を進める</u>。 ・車の乗り入れ位置は、景観行政団体や景観協議会と連携し、可能な限り集約を促すなど、<u>県道沿道のモデル街区やヒルズ通りと連携した歩行者が安全で快適に利用できる歩行空間を形成</u>する。
占用等の許可等の基準（道路法第 32 条第 1 項又は第 3 項の許可の基準）		
・工作物等の配置及びその形態意匠について、地区の景観形成の方針や基準に適合させるよう配慮する。		

②西普天間線（管理者：市）

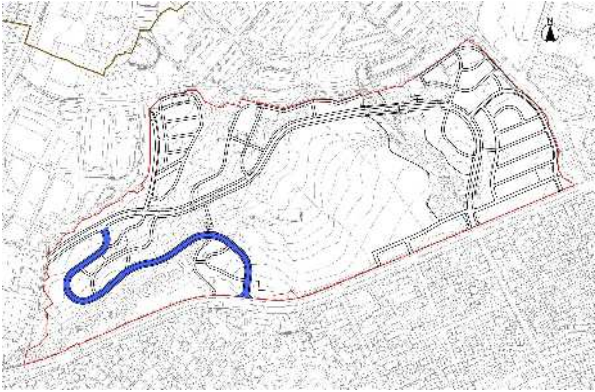
地域特性	
	・地区の中心を通り、県道～国道を結ぶ本地区のシンボルロード ・貴重な文化財や緑が残る西普天間総合公園とイシジャー緑地を結ぶ ・琉大病院等のメインエントランスやにぎわいのある沿道宅地が形成され、多くの人の利用が想定 ・県道との接合部は地区の玄関口となる

＜整備の方針＞

【方針1】 西普天間のシンボルロードを形成	【方針2】 イシジャー緑地等の緑のネットワークの形成	【方針3】 開放的なにぎわい空間の創出
西普天間の <u>特徴的な景観を通るメイン道路</u> として、シンボルロードを形成する	イシジャー緑地等の <u>貴重な緑地や西普天間総合公園をつなぐ道路</u> として、緑のネットワークを形成する	<u>人が集まるエリアを通る道路</u> として、開放的ににぎわいの感じられる空間を形成する

整備に関する事項		
・照明灯や案内サイン、その他工作物等の素材や形態・意匠、設置位置は<u>周辺の街並みや緑との調和に配慮</u>する。 ・歩道は、利用者の安全性と快適性を重視した構造とし、<u>シンボルロードとして通りの連続性に配慮</u>した素材、形態・意匠、色彩とする。	・歩道は、<u>地域に馴染む街路樹や植栽帯等の整備</u>により緑のネットワークを形成し、地域住民や沿道の事業者等（店舗や事務所等）との協働により<u>適正な維持・管理</u>を図る。 ・橋梁は、<u>イシジャーに影響を与えない構造とし、周辺からの視認性と自然環境との調和に配慮</u>した形態・意匠とする。	・道路空間は、圧迫感を軽減し、開放的な道路景観を形成するために、<u>電線類地中化</u>を進める。 ・琉大ゲート付近等はモデル街区、拠点地域と連携し、シンボルツリーやベンチ等を設置し、<u>地区に訪れた人が溜ることができるにぎわい空間を形成</u>する。
占用等の許可等の基準（道路法第32条第1項又は第3項の許可の基準）		
・工作物等の配置及びその形態意匠について、地区の景観形成の方針や基準に適合させるよう配慮する。		

③喜友名線（管理者：市）

地域特性	
	・県道宜野湾北中城線と西普天間線をつなぐ補助幹線道路 ・現況地形、緑地や湧水、文化財に配慮した道路 ・沿道には、貴重な文化財や緑が残る西普天間総合公園や緑豊かでゆとりある住宅地

＜整備の方針＞

【方針1】 西普天間総合公園の 景観資源との調和	【方針2】 公園に囲まれた緑豊かな 潤いある歩行空間の形成	【方針3】 高低差のある地形を活かした 開放的な空間の創出
貴重な自然・歴史資源が残る<u>西普天間総合公園に接した道路</u>として、公園の景観資源と調和した道路空間を形成する	緑豊かな自然が残る西普天間総合公園に囲まれた道路として、<u>公園と調和した緑豊かな歩行空間</u>を形成する	<u>高低差のある地形を活かした道路</u>として、周辺の住環境と調和した開放感のある道路空間を形成する

整備に関する事項		
・照明灯や案内サイン、その他工作物等は、素材や形態・意匠、設置位置に配慮し、<u>周辺の街並みや緑の調和</u>に配慮する。 ・歩道は、<u>通りの連続性に配慮</u>した素材、形態・意匠、色彩とする。	・歩道は、ベンチ等の設置により、<u>豊かな緑を感じることが出来る休憩スポットを設ける</u>ように努める。 ・歩道は、<u>地域に馴染む街路樹や植栽帯等の整備</u>により緑のネットワークを形成し、地域住民や沿道の事業者等（店舗や事務所等）との協働により<u>適正な維持・管理</u>を図る。	・道路は、<u>既存地形に可能な限り影響を与えない構造</u>とする。 ・道路空間は、西海岸への眺望を楽しむことができるように、<u>電線類地中化</u>を進める。
占用等の許可等の基準（道路法第32条第1項又は第3項の許可の基準）		
・工作物等の配置及びその形態意匠について、地区の景観形成の方針や基準に適合させるよう配慮する。		

④西普天間総合公園（管理者：市）

地域特性	
	・地区内で最も大規模な公園として整備される ・西海岸への眺望を望むことができる ・喜友名泉や喜友名グスク等の歴史・自然資源が分布している ・斜面緑地が残る

＜整備の方針＞

【方針1】 西普天間の歴史を体感できる空間の形成	【方針2】 西海岸の眺望を楽しむことができる空間の形成	【方針3】 訪れた人が自然と触れ合い、安心して利用できる空間の形成
<u>西普天間の歴史を体感できる公園</u> として、湧水や文化財を保全し、環境学習も行うことができる空間の形成	<u>西海岸の眺望を楽しむことができる公園</u> として、潤いと安らぎを感じる自然豊かな空間を形成する	<u>訪れた人が安全に交流や活動を楽しめる公園</u> として、安心して利用できる空間を形成する

整備に関する事項		
・散策路は、グスクや湧水を活用した<u>環境学習等の利用を想定した整備</u>を行う。 ・施設整備を行う際は、豊かな緑や湧水と調和する<u>自然素材の活用</u>に努める。	・展望台やベンチ等の設置により<u>西海岸への眺望を楽しむことができる空間づくり</u>を行う。 ・展望台の周辺は、西海岸への<u>眺望を阻害しない</u>ように、<u>樹木の適正な管理</u>を行う。	・憩いの場や散策路は、<u>交流活動を楽しめる空間</u>として整備し、<u>適正な管理</u>を行う。
占用等の許可等の基準（都市公園法第5条第1項又は第6条第1項若しくは第3項の許可の基準）		
・工作物等の配置及びその形態意匠について、地区の景観形成の方針や基準に適合させるよう配慮する。		

⑤イシジャー緑地（管理者：市）

 A topographic map showing a mountainous area. A specific region in the center-right is highlighted in green. The map includes contour lines, roads, and surrounding urban areas. A north arrow is located in the top right corner of the map area.	<table><tr><th data-bbox="857 271 1401 324">地域特性</th></tr><tr><td data-bbox="857 324 1401 694"> ・ 貴重な自然資源であるイシジャーが残る </td></tr></table>	地域特性	・ 貴重な自然資源であるイシジャーが残る
地域特性			
・ 貴重な自然資源であるイシジャーが残る			

＜整備の方針＞

【方針1】

イシジャーの保全

貴重な自然環境であるイシジャーを保全する



整備に関する事項

- ・ 地域特有の自然地形であるイシジャーの保全に配慮し、可能な限り施設や構造物を設けない。
- ・ 施設や構造物等を設ける際は、イシジャーの自然環境に支障がないように配慮するとともに、環境と調和する自然素材の活用に努める。

占用等の許可等の基準（都市公園法第5条第1項又は第6条第1項若しくは第3項の許可の基準）

- ・ 工作物等の配置及びその形態意匠について、地区の景観形成の方針や基準に適合させるよう配慮する。

第5章 本計画の推進に向けて

5-1. 計画の推進に向けた取り組み

良好な景観の形成のためには、市民が主役として自覚を持ち、事業者や行政を含む様々な主体が担い手となって取り組んでいく必要があります。そのため、宜野湾市景観計画において、継続的な啓発（参加・体験型のイベント開催等）、景観づくりを担う人材の育成（市民向けの勉強会・研修会の開催等）、優れた景観の顕彰（景観に優れた建築物や活動の表彰等）、市民が主体となった取り組みの支援（景観づくり団体の支援等）などの意識の啓発を行うとしています。

本地区では多数の景観資源を活かした良好な都市景観の形成と本市における良好な景観づくりの先導的役割を担う重要な地区として、さらに以下の取り組みを総合的に推進し、市民の意識啓発を図ります。

（1）地区独自の景観ルールづくり

特に、申し出換地手法とセットとなって形成されるモデル街区において、統一したデザインコンセプトを共有し、景観計画では規定できない細かなルールを定める地区独自の景観ルールの策定を支援します。また、良好な景観の形成に向けては、法に基づく景観協定制制度等の活用が考えられます。目的に応じて適宜活用を図ります。

- ・ 地権者間の意見交換・協議の場の設置
- ・ 統一したデザインコンセプトの策定の支援
- ・ デザインコンセプトに沿うより詳細なデザイン等ルールの策定の支援
- ・ 景観協定制制度等の活用

など

（2）市民が主体となった良好な景観形成の支援

景観計画を踏まえたよりよい景観形成を支援するため、勉強会や講演会の開催等の情報発信や助成制度を検討します。

- ・ 景観形成の理解を深める勉強会や講演会の開催
- ・ 景観形成に関する相談窓口の設置
- ・ 助成制度の検討（特に、緑化や歩道一体利用部分の整備等）

など

（３）協働による維持管理の取り組み・支援

良好な景観を形成するとともに、これらを維持・向上していくためには、市民や沿道の事業者（店舗や事務所等）、市による協働の維持管理が重要であり、これらの取り組みを検討・支援します。

- ・ 地域住民や沿道の事業者（店舗や事務所等）による維持管理活動の支援
- ・ 道路や公園の協働の維持管理体制の検討

など

（４）各主体の協議・調整による景観検討

良好な景観形成のためには、景観行政団体や公共施設管理者、住民等様々な立場の関係者が一同に会し、利害が異なる課題について協議調整しながら解決を図っていくことが有効です。そのため、景観重要公共施設の指定段階でも協議を行った景観協議会を引き続き開催し、特に、景観重要公共施設の景観検討を行います。

- ・ 景観協議会の継続的な開催
- ・ 景観協議会を活用した景観重要公共施設の景観検討・協議

など

（５）専門性のある機関の活用

本計画の適正な推進や一層の充実を図るため、引き続き景観審議会を活用するほか、届出制度の運用等にあたり専門的見地から助言する「宜野湾市景観アドバイザー」についても引き続き活用します。

- ・ 景観審議会の継続的な開催
- ・ 景観アドバイザーの設置、建築行為等の個別事案に関する専門的助言

など