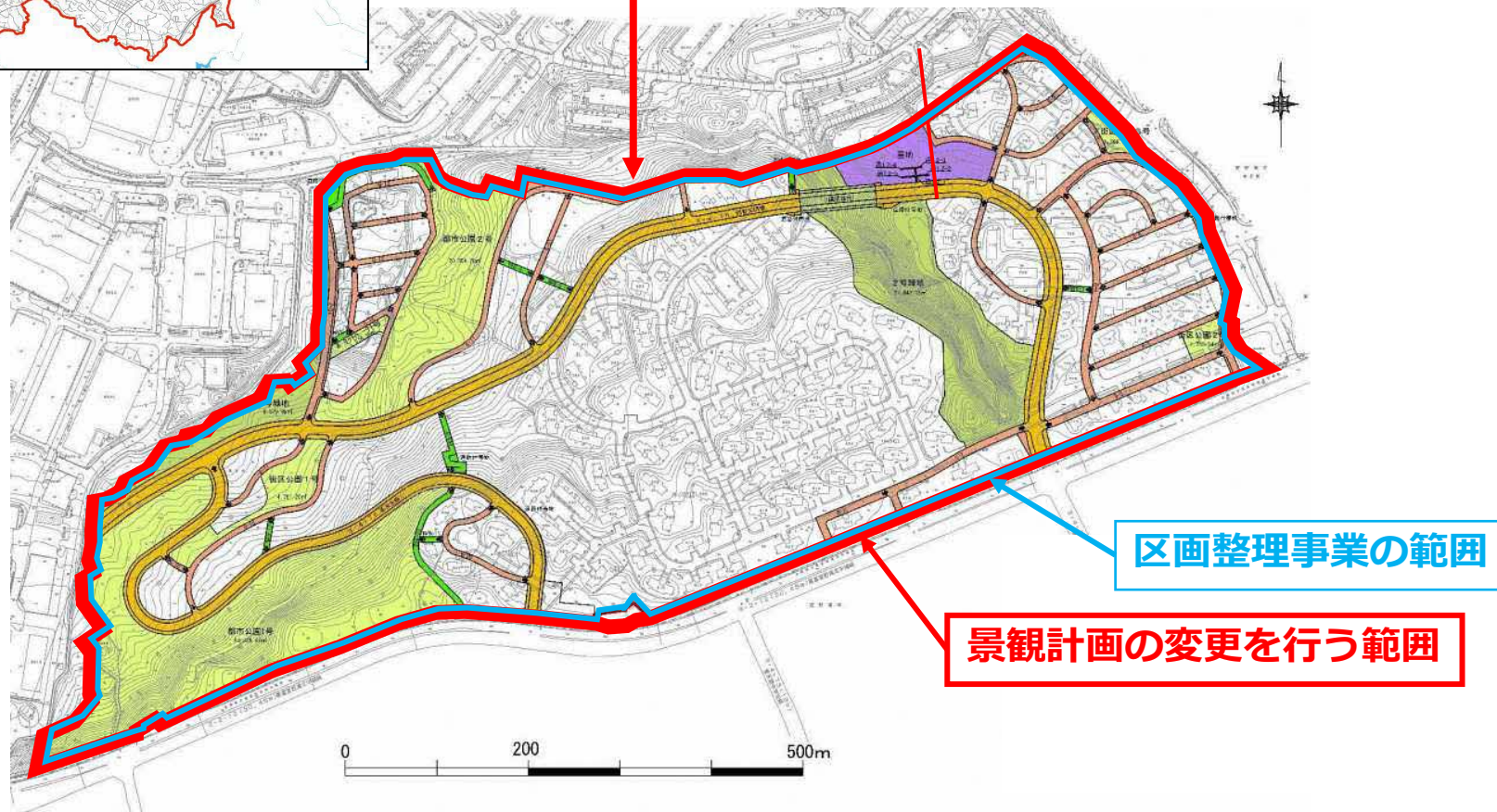


**西普天間住宅地区
景観計画（原案）に関するご説明
（パブリックコメントのご案内）**

**令和 5 年6月
宜野湾市建設部都市計画課**

西普天間住宅地区
平成27年3月 返還
平成30年3月 土地の引き渡し
平成31年2月 区画整理事業の開始
令和7年 琉球大学医学部開学(予定)



建築物等の制限は、都市計画マスタープランに基づき行われます。

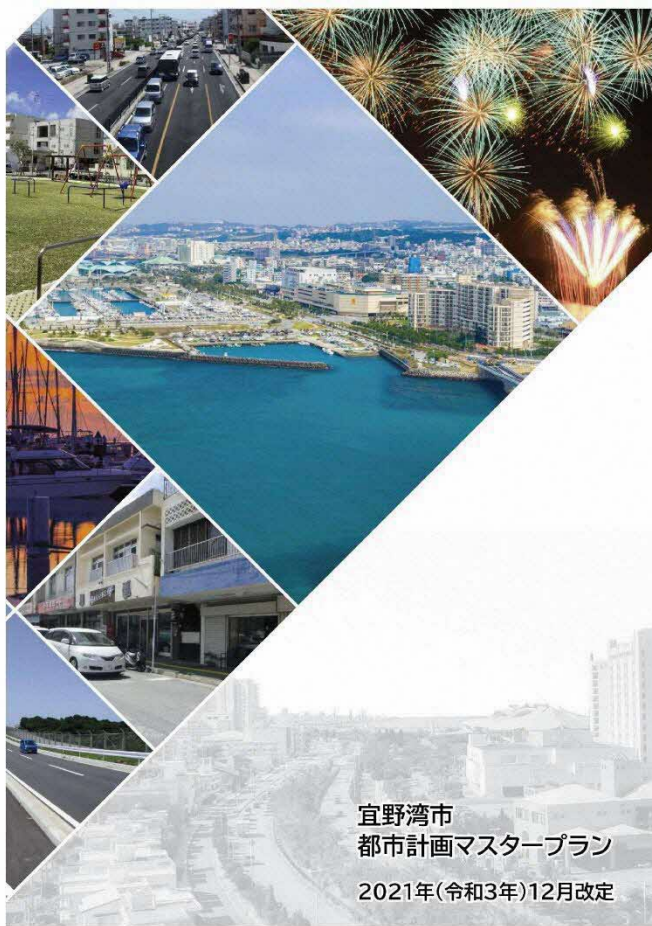
都市計画マスタープランとは？

都市計画マスタープランは、長期的な視点に立った都市づくりの方針を示したもので、以下のような役割があります

- ・都市づくりの将来都市像・地区別の将来像を示す
- ・都市づくりの基本的な考え方を示す
- ・都市計画や事業計画の決定・変更の指針となる

※都市計画法第18条の2の規定に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」

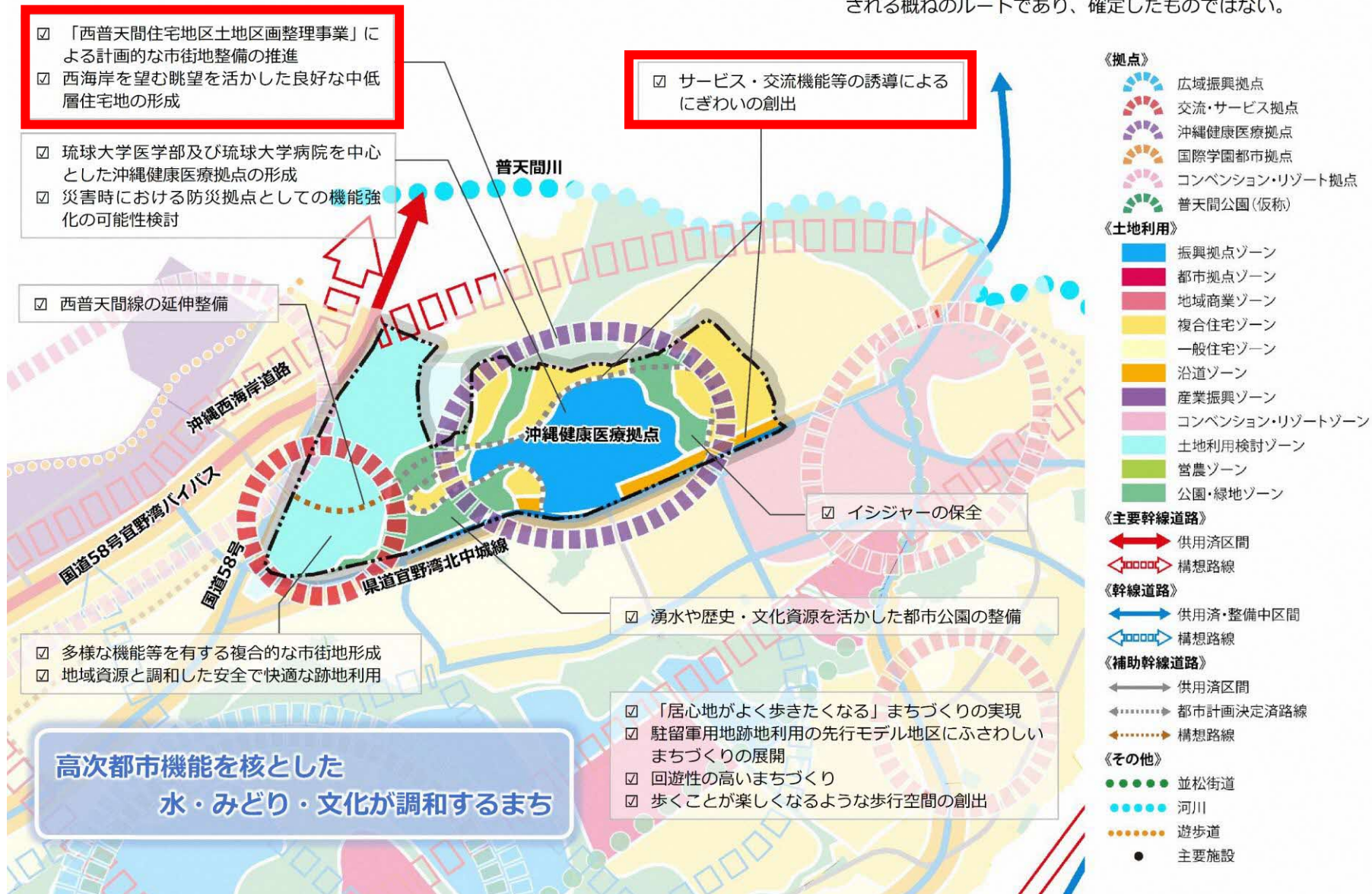
※宜野湾市では令和3年12月に改定いたしました



宜野湾市
都市計画マスタープラン
2021年(令和3年)12月改定

■ 西普天間住宅地区、インダストリアル・コリドー地区 都市づくり方針図

※中部縦貫道路、宜野湾横断道路等の構想路線は、現段階で想定される概ねのルートであり、確定したものではない。



《 目 次 》

1. 景観計画の策定について
2. 地区内で建築行為を行う場合のお願い（届出）
3. スケジュール・パブリックコメントについて

《 目 次 》

1. 景観計画の策定について

2. 地区内で建築行為を行う場合のお願い（届出）

3. スケジュール・パブリックコメントについて

良好な景観を形成することを目的に、建築物（形態意匠や色彩、緑化など）の規制、道路や公園等の整備に関する考え方などのルールを定める計画で、景観行政団体（宜野湾市）が定めます。

＜景観計画のイメージ＞

景観法の 基本理念

良好な景観は、「国民共通の資産」、「地域の自然、歴史、文化等と人々の生活、経済活動等との調和により形成」、「地域の固有の特性と密接に関連」、「地域の活性化に資する」ものである。※新たに良好な景観を創出することを含む

景観計画（届出・勧告等を行う制度）

1. 建築物の建築等について、行為の制限を定める

① 形態意匠制限（形態、色彩、材質など）

＜制限規定のイメージ＞

屋根はいぶし瓦葺き又はヨシ葺きを原則とし、4～5寸勾配を設け、適度な軒の出を有すること

真壁づくり又はそれに準ずる和風建築様式を継承した意匠とすること

原則2階は後退させ、瓦葺きの軒庇とすること



② 高さ、壁面位置など

届出制度により誘導

（基準に適合しない場合は設計変更等を勧告できる）

2. その他の計画事項を定める

形態意匠は、条例で行為を指定すれば命令も可能

景観地区（都市計画制度）

1. 建築物等についての制限を定める

外壁の色彩は暖色系の色相（下図参照）又は無彩色を基調とし、周辺との調和に配慮すること



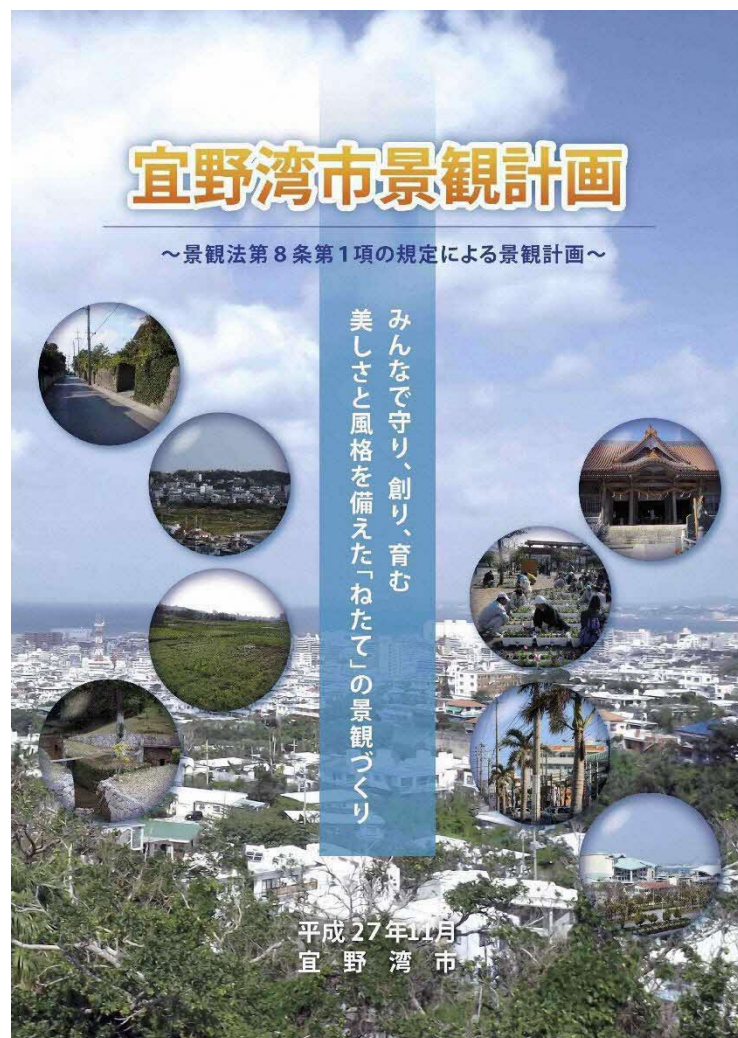
マンセル表色系による基調色の範囲

認定制度により実効性確保

建築確認などで実効性確保

※都計区域外でも「準景観地区」で準じた規制が可能。

宜野湾市では本市全域を対象として、「宜野湾市景観計画」を平成27年に策定しています。

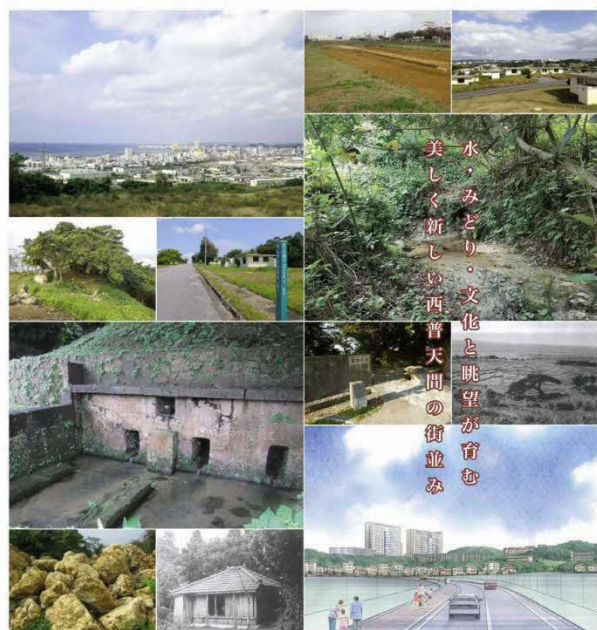


- ・ 宜野湾市全域の景観づくりの考え方を定めています
- ・ 良好な景観の形成のための行為の制限を定めています
※延べ面積500m²、高さ13m以上の建築物等が対象
※色彩・緑化・形態意匠等について制限
- ・ 景観計画において、西普天間住宅地区を景観形成重点地区の候補地区として位置づけ

「宜野湾市景観計画」の別冊として、西普天間住宅地区の景観計画を定めます。

計画策定の趣旨

今後の跡地利用のモデル地区として、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めざす**



宜野湾市景観計画（別冊）
西普天間住宅地区

= 案 =

第1章 西普天間住宅地区の景観形成について

第2章 良好な景観形成に関する方針

第3章 景観形成重点地区の指定

第4章 景観重要公共施設の指定

第5章 本計画の推進に向けて



眺望

- ・ 北西へ傾斜する地形が生み出す
西海岸への眺望
- ・ 県道から**見晴らし**や**夜景**を楽しめる



自然

- ・ **広範囲に緑**が残る
- ・ **貴重な動植物**が生息



歴史 文化

- ・ 喜友名泉や喜友名グスクなど
貴重な文化財が残る
- ・ 向いにはにぎわいのある**ヒルズ通り**



まち 商い

- ・ 沖縄健康医療拠点やその周辺の
住宅地・沿道サービス地区など
新たなまちづくり

■ 景観づくりの基本目標

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

- ・ 自然・伝統的景観が楽しめる仕掛けを創出
- ・ 西海岸への眺望を最大限に楽しめる街並みを創出

創る

- ・ 西普天間の景観特性を活かした街並みを創出

育む

- ・ 緑にあふれる街並みを住民とともに創出

■ 景観づくりの基本方針

基本方針 1 西海岸への眺望 の保全・活用



基本方針 3 地域における 歴史・文化の継承



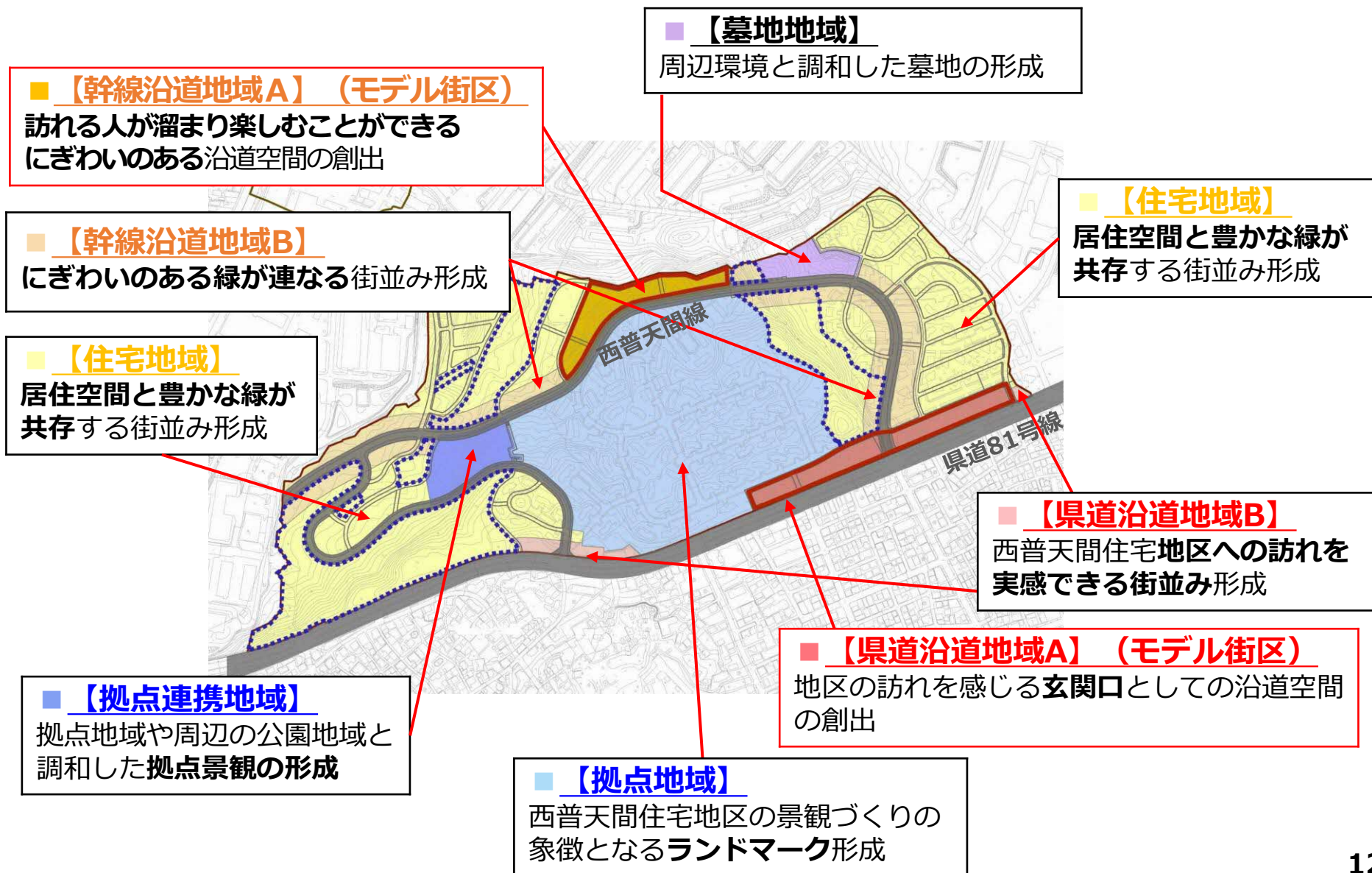
基本方針 2 特徴的な緑の 保全・活用



基本方針 4 新たな街の 景観づくり



■ 地域別の景観形成の方針



■届出対象行為

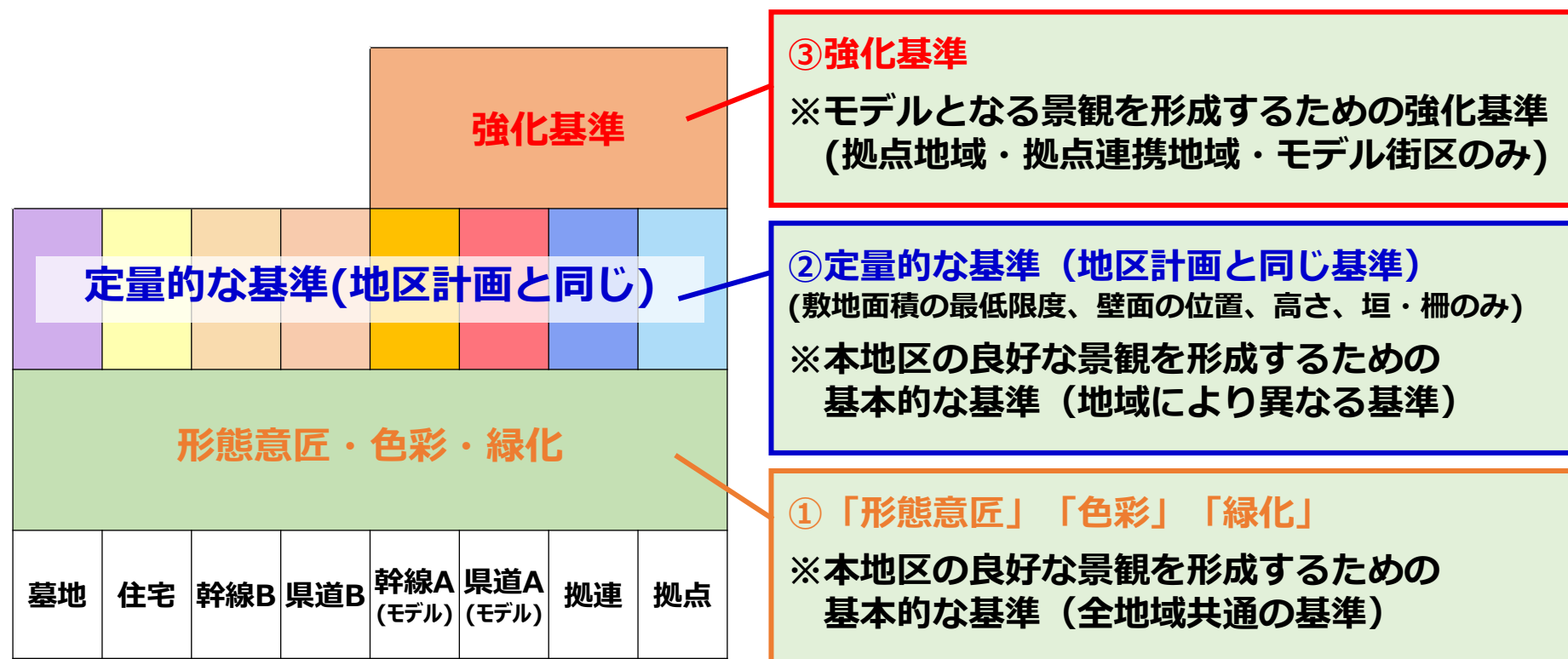
建築物の建築 建築確認が必要なもの

工作物の建設 一定規模以上のもの

※上記の他、一定規模以上の開発行為や木竹の伐採、物体の堆積、修繕等も対象

■景観形成基準の概要と構成

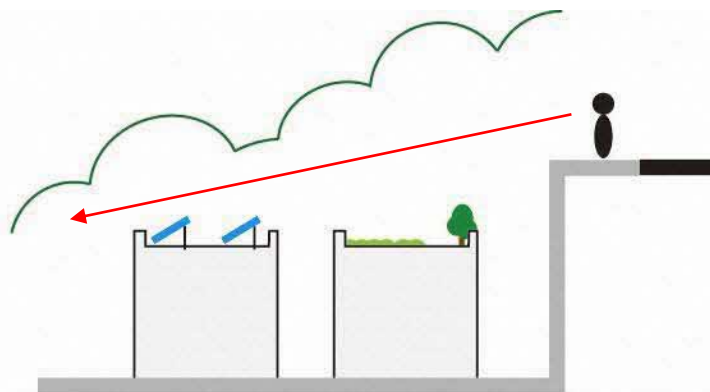
景観形成基準では ①「形態意匠」「色彩」「緑化」などを定めるとともに、
②定量的な基準（地区計画と同じ内容）、③強化基準（モデル街区等）を定めます



①「形態意匠」「色彩」「緑化」

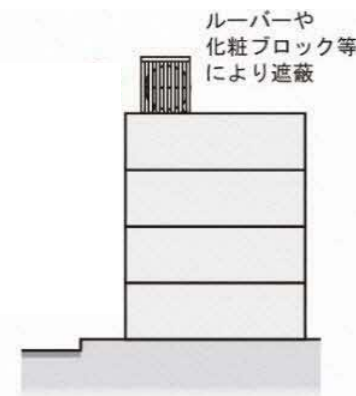
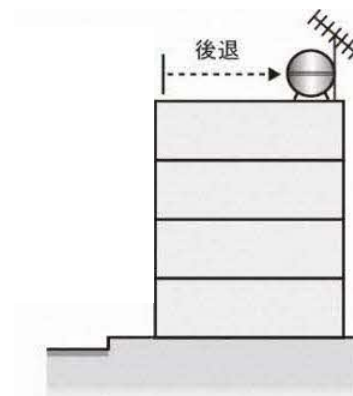
■ 形態意匠

- ・ 壁面や屋上に、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、公共空間から目立たないような配置・デザインにする



屋上の使い方の工夫

- ・ 視点場からみたときに、視線が流れるようにする
- ・ 屋上緑化をする



建築設備の工夫

- ・ 目立たない位置に設置する
- ・ 目隠し措置を行う

①「形態意匠」「色彩」「緑化」

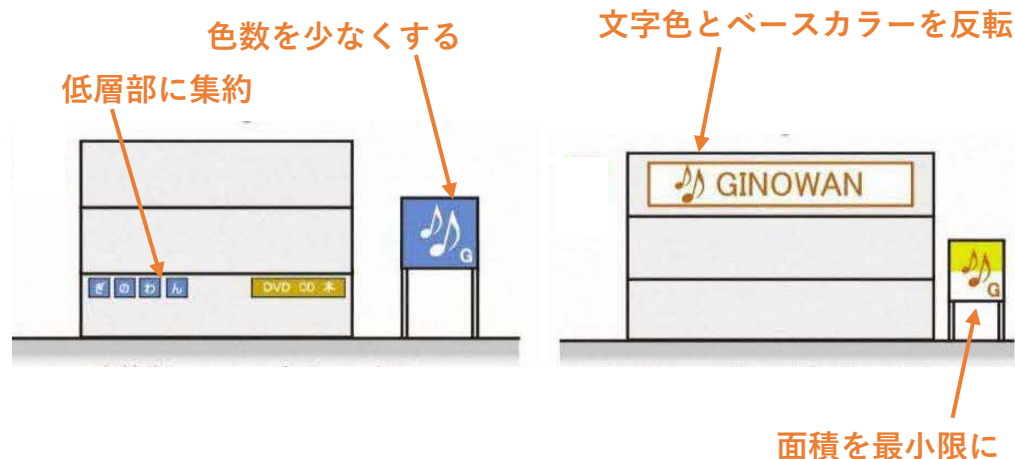
■ 形態意匠

- ・ 建築物や外構部には自然素材（木材や石材等）を用いる
- ・ 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
- ・ 屋外広告物は地区の景観を阻害しない設置場所や形態とする



大規模な建築物の工夫

- ・ アクセントカラーや花ブロックの効果的な使用



屋外広告物の工夫

- ・ 文字色とベースカラーを反転
- ・ 色数を少なくする
- ・ 表示面積を小さくする
- ・ 低層部に集約する

①「形態意匠」「色彩」「緑化」

■色彩

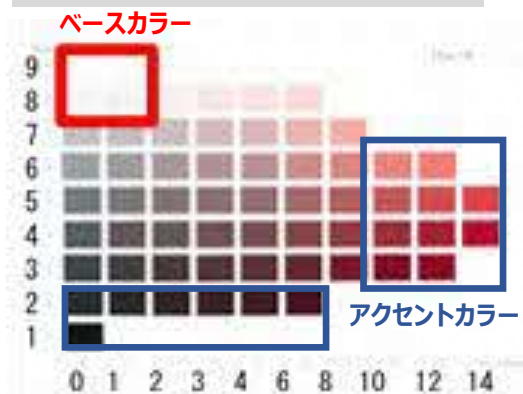
- ✓ ベースカラーは淡いコーラルカラー ※数値基準あり
- ✓ 外壁で使用したベースカラーと類似した色
- ✓ デザインのアクセントとなるカラーやリズムを与える補助色は面積を制限

色彩基準(ベースカラー)

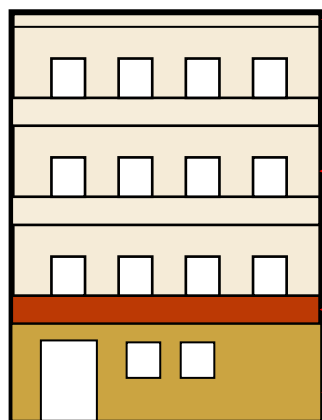
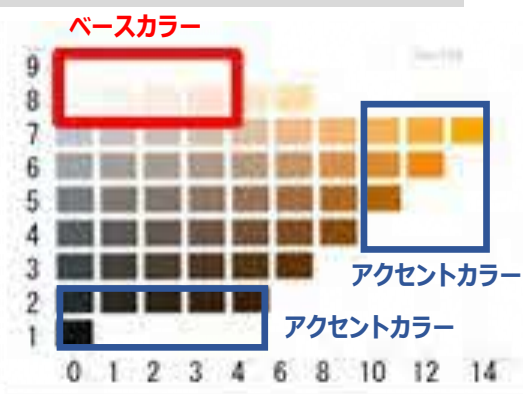
| 色相 | 明度 | 彩度 |
|---------|------|------|
| R | 8 以上 | 1 以下 |
| Y R ~ Y | 8 以上 | 3 以下 |
| 無彩色 | 8 以上 | — |



赤 (5 R)



黄赤 (5 Y R)



【屋根】 外壁で使用したベースカラーと類似する色を使用

【ベースカラー】 外壁の大部分を占める色
(面積70%以上)

【アクセントカラー】 デザインのアクセントとして使う色
(面積5~10%)

【補助色】 建物にリズムを与える色 (面積30%以下)
・アクセントカラーを用いた場合は、その面積を合算する



①「形態意匠」「色彩」「緑化」

■ 緑化

- ✓ 敷地面積の10%以上を緑化する
- ✓ 道路等から見える場所を選定する
- ✓ 緑化面積20㎡あたり中高木となる樹木を1本以上配置
※高さ13m以上、延床面積500㎡以上が対象



平面的な緑の確保

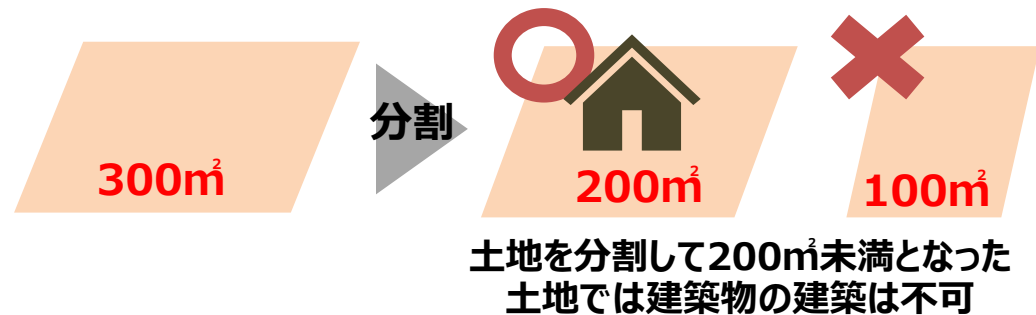


道路等から見える緑の確保

②定量的な基準 ※地区計画と同じ内容です

敷地面積（最低限度）

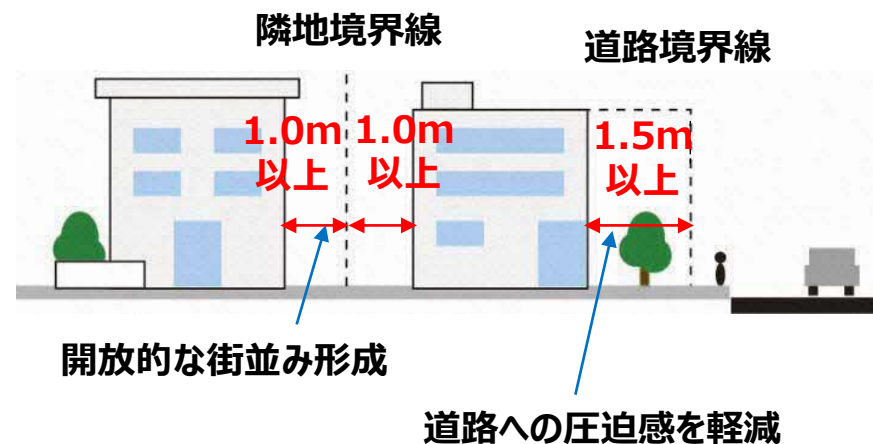
| | |
|----------------------------------|------|
| 県道沿道地域A(モデル街区) 幹線沿道地域A(モデル街区) | 300㎡ |
| 県道沿道地域B、 幹線沿道地域B、住宅地域 | 200㎡ |
| 拠点地域、拠点連携地域 墓地域 | 制限なし |



※地区計画指定の段階で、指定面積を下回る場合は、それ以上細分化しない限り建築が可能

壁面の位置

| | |
|----------------------------|--|
| 県道沿道地域A (モデル街区) | 県道・西普天間線から2.0m その他の道路から1.5m 隣地・歩行者専用道路から1.0m |
| 幹線沿道地域A (モデル街区) | |
| 拠点地域 拠点連携地域 | |
| 県道沿道地域B 幹線沿道地域B 住宅地域 | 道路から1.5m 隣地・歩行者専用道路から1.0m |
| 墓地域 | 制限なし |



②定量的な基準 ※地区計画と同じ内容です

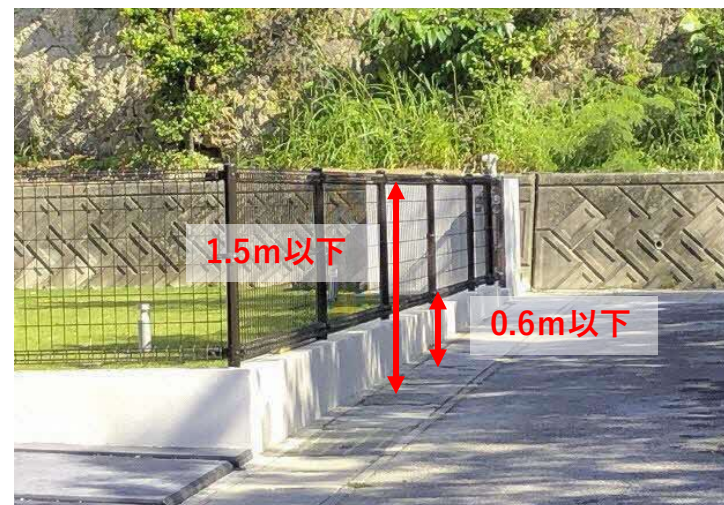
高さ

| | |
|---------------------------|-------|
| 県道沿道地域A(モデル街区) 県道沿道地域B | 30m以下 |
| 幹線沿道地域A(モデル街区) | 20m以下 |
| 幹線沿道地域B 住宅地域、墓地地域 | 15m以下 |
| 拠点連携地域 | 15m以下 |
| 拠点地域 | 制限なし |



垣・柵

| | |
|----------------------|---|
| 県道沿道地域A,B (モデル街区) | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 生垣 ✓ 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1.5メートル以下 |
| 幹線沿道地域A,B (モデル街区) | |
| 拠点連携地域 | |
| 住宅地域 | |
| 拠点地域、墓地地域 | 制限なし |



③強化基準

■ 拠点地域・拠点連携地域

※…拠点地域のみ

- ✓ 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
- ✓ 開放的でにぎわいあるオープンスペースを形成する※
- ✓ 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にする※
- ✓ 駐車場や駐輪場に緑化を行う※
- ✓ 壁面や屋上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
- ✓ 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



○ 背景を透かす
(分節・分棟)

○ 高さを抑える

○ 位置や向きを
工夫する

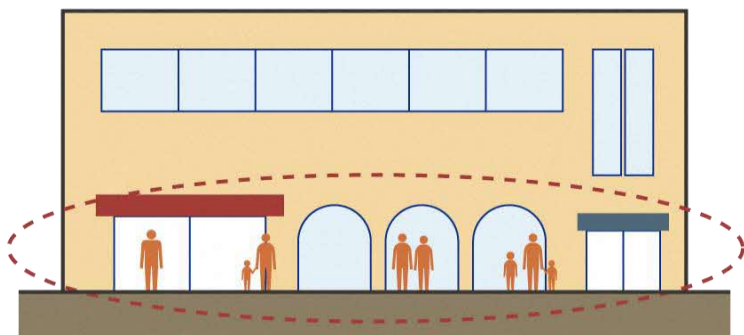


オープンスペースにおける緑化

③強化基準

■モデル街区

- ✓ 1階部分を店舗等の用途とする
- ✓ 店舗や事務所の開口部は道路側に設ける
- ✓ にぎわいのある開放的な空間創出のため、低層部にガラス等を用いる
- ✓ 県道・西普天間線からの壁面後退部分や建物前面は、歩道一体利用その他の工夫により開放的な空間を形成する
- ✓ 県道・西普天間線に面する建物前面に駐車場を設置しない ※特例措置有り



道路に面して開口部やガラス等を用いて、店舗のにぎわいをにじみだす
建物前面を緑化することで、緑豊かな人だまり空間を形成する

■ 景観重要公共施設とは

道路や都市公園等の公共施設は、建築物や工作物等とともに、**地域の景観を構成する重要な要素の一つ**

公共施設とその周辺の建築物等が一体となり、目指すべき景観形成を図ることを目的に、

- ① 良好な景観の形成に重要な公共施設を景観重要公共施設に指定し、
- ② 景観計画にその整備に関する事項や占用等の許可の基準を定めます

景観重要公共施設に指定する施設

【道路】

- ・ 西普天間線
- ・ 喜友名線
- ・ 県道宜野湾北中城線
(伊佐交差点～普天間交差点)

【公園・緑地】

- ・ (仮) 西普天間総合公園
- ・ (仮) イシジャー緑地



■ 景観重要公共施設に指定する施設

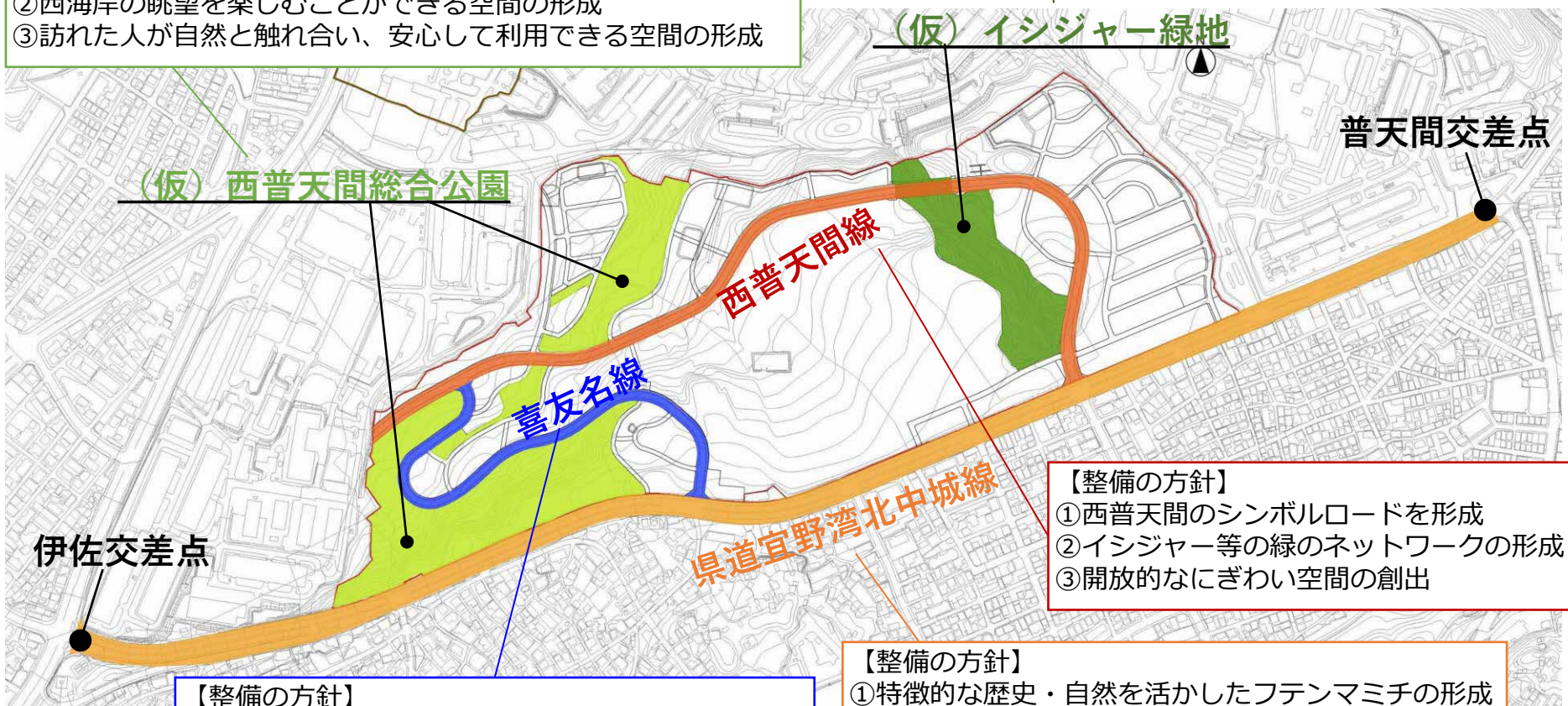
- 【道路】 ・ 西普天間線 ・ 喜友名線 ・ 県道宜野湾北中城線（伊佐～普天間）
 【公園】 ・ （仮）西普天間総合公園 ・ （仮）イシジャー緑地

【整備の方針】

- ① 西普天間の歴史を体感できる空間の形成
- ② 西海岸の眺望を楽しむことができる空間の形成
- 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

【整備の方針】

- ① イシジャー緑地の保全



【整備の方針】

- ① 西普天間のシンボルロードを形成
- ② イシジャー等の緑のネットワークの形成
- ③ 開放的にぎわい空間の創出

【整備の方針】

- ① 特徴的な歴史・自然を活かしたフテンマミチの形成
- ② 緑豊かな潤いある歩行空間の形成
- ③ ヒルズ通りと一体的な にぎわい空間の創出

【整備の方針】

- ① （仮）西普天間総合公園の景観資源との調和
- ② 公園に囲まれた緑豊かな潤いある歩行空間の形成
- ③ 高低差のある地形を活かした開放的な空間の創出

■整備に関する事項・占用等の許可の基準

【西普天間線】



整備に関する 事項 (概要)

- ・ 照明灯や案内サイン等は**周辺の街並みや緑との調和に配慮**
- ・ 歩道は、**利用者の安全性と快適性を重視した構造**とし、シンボルロードとして**通りの連続性に配慮**した素材、形態・意匠、色彩とする
- ・ **地域に馴染む街路樹や植栽帯等の整備により緑のネットワークを形成**
- ・ **地域との協働により適正な維持・管理**
- ・ 橋梁は、**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**した形態・意匠とする
- ・ **電線類地中化を進める**
- ・ 琉大ゲート付近等はシンボルツリーやベンチ等を設置し、**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**

占用許可基準 (概要)

- ・ 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

《 目 次 》

1. 景観計画の策定について

2. 地区内で建築行為を行う場合のお願い（届出）

3. スケジュール・パブリックコメントについて

地区内で建築物の建築等を行う場合は届出が必要です！

景観計画

届出が必要です

- ・ 建築物：確認申請が必要なものの全て
- ・ 工作物：一定規模以上のもの

建築着工の前に「事前協議」「届出」をお願いします

事前協議：建築着工の60日前を目安に

届 出：建築着工の30日前までに

※宜野湾市役所都市計画課までご相談ください

用途地域

届出は不要です（確認申請時に審査されます）

地区計画

届出は不要です（確認申請時に審査されます）

※景観計画の届出において確認します

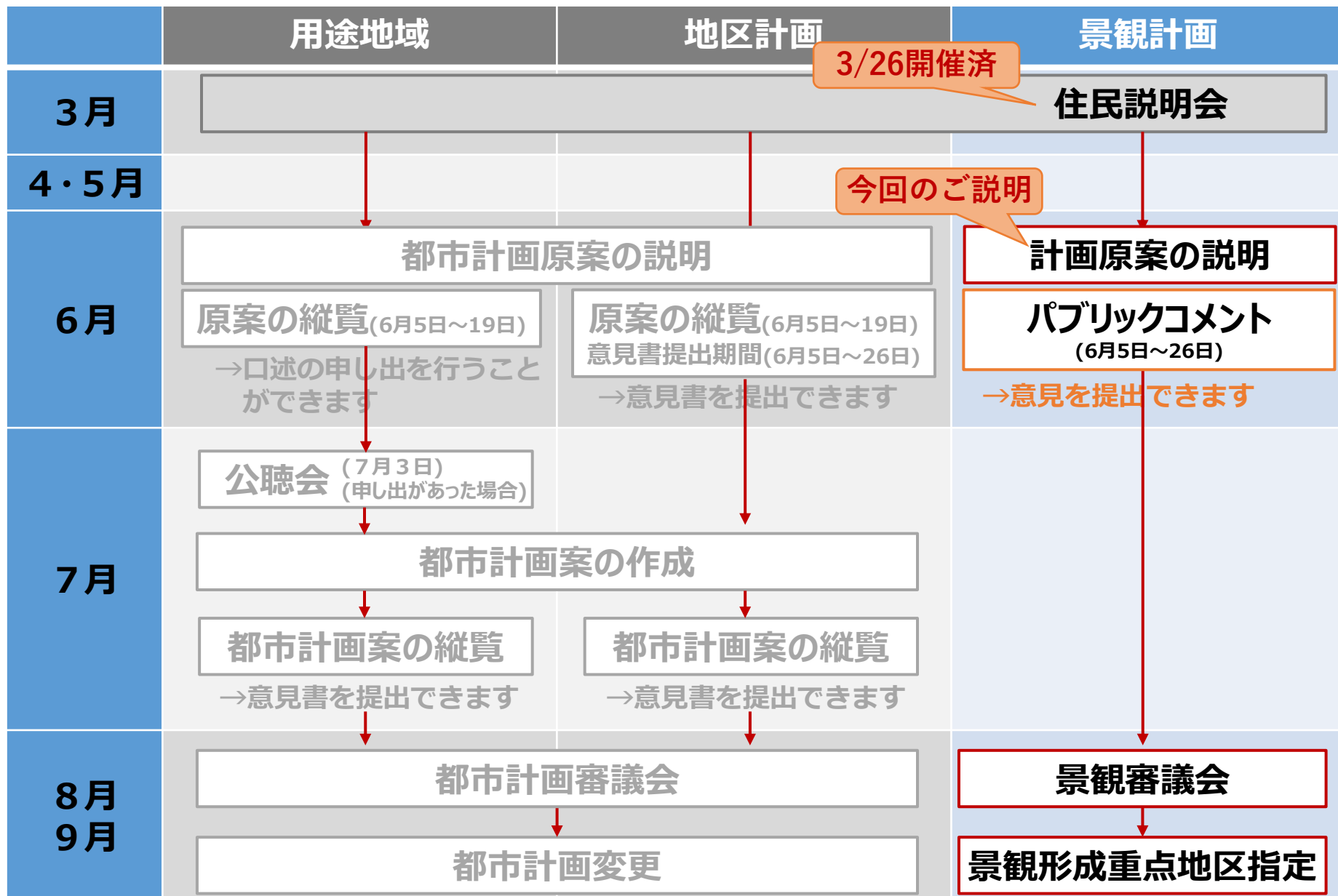
※換地処分前に建築物を建築する場合は土地区画整理法に基づく許可申請も必要です（市街地整備課までご相談ください）

《 目 次 》

1. 景観計画の策定について
2. 地区内で建築行為を行う場合のお願い（届出）
3. スケジュール・パブリックコメントについて

3-1. 景観計画の策定のスケジュール

※現時点の予定であり、今後変更となる場合があります



景観計画のパブリックコメントについて

期間中に「意見」を提出することができます。

パブリックコメント期間：令和5年6月5日（月）～6月26日（月）

意見を提出できる方：宜野湾市民・土地所有者・市内で事業を行う法人等

※景観計画の案は宜野湾市ホームページや宜野湾市役所都市計画課窓口にて
閲覧することができます。

※意見書の様式など、意見の提出方法も同じ場所でご確認いただけます。

説明内容は以上です。
ご視聴ありがとうございました。

ご質問等は以下のお問い合わせ先までお願いいたします。

< お問い合わせ先 >

宜野湾市建設部都市計画課

窓口：別館 3 階

電話：098-893-4161

※土地区画整理事業の工事や換地に関する問い合わせは
市街地整備課までお願いします