



景観地区の指定に関する説明会 (浦添前田駅周辺地区)

令和 8 年 8 月 13 日 (木)

浦添市都市建設部 都市計画課
美らまち推進課

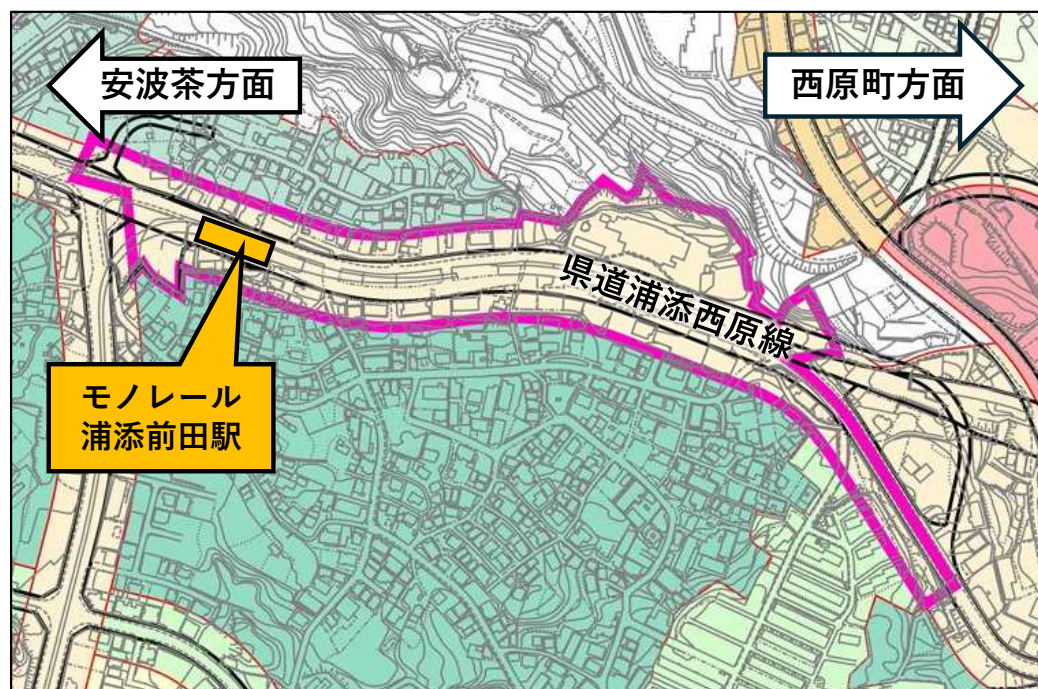
1. 景観地区とは
2. 浦添前田駅周辺地区について
3. 景観地区の基準（案）
4. 上位関連計画での位置付け

1. 景観地区とは

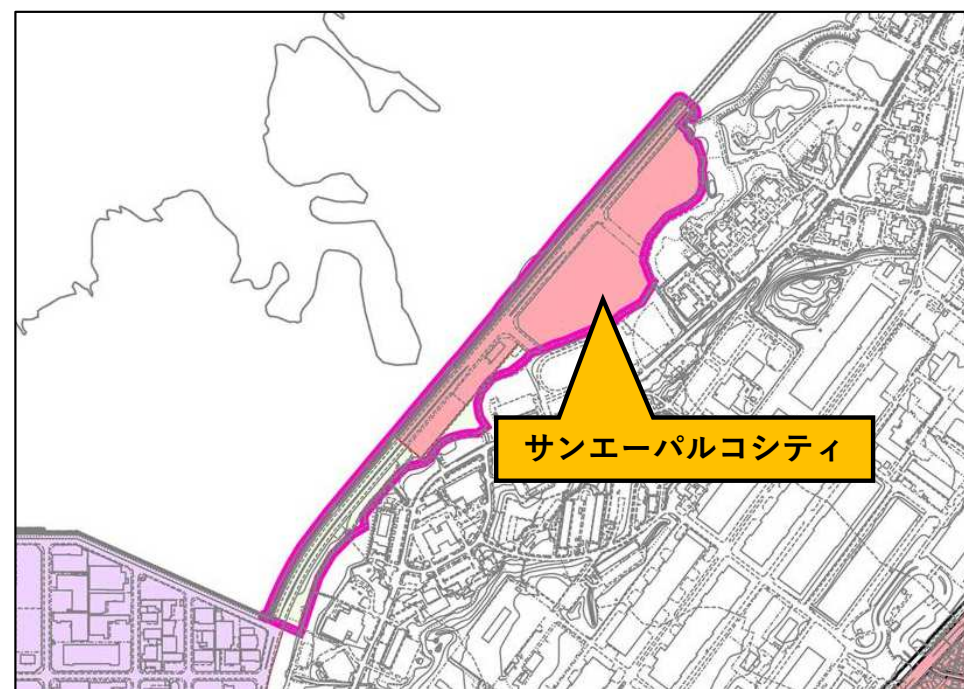


浦添市

景観地区とは、市街地の良好な景観の形成を図るため、景観法に基づき、形態意匠の制限の他、建築物の最高限度、敷地面積の最低限度等について都市計画として定める地区である。



県道浦添西原線沿線地区景観地区



西海岸地区景観地区

1. 景観地区とは



浦添市



県道浦添西原線沿線地区
模型写真

建築物の
デザイン

建築物の
高さ

壁面の
位置

建築物の
色彩

工作物の
形態意匠



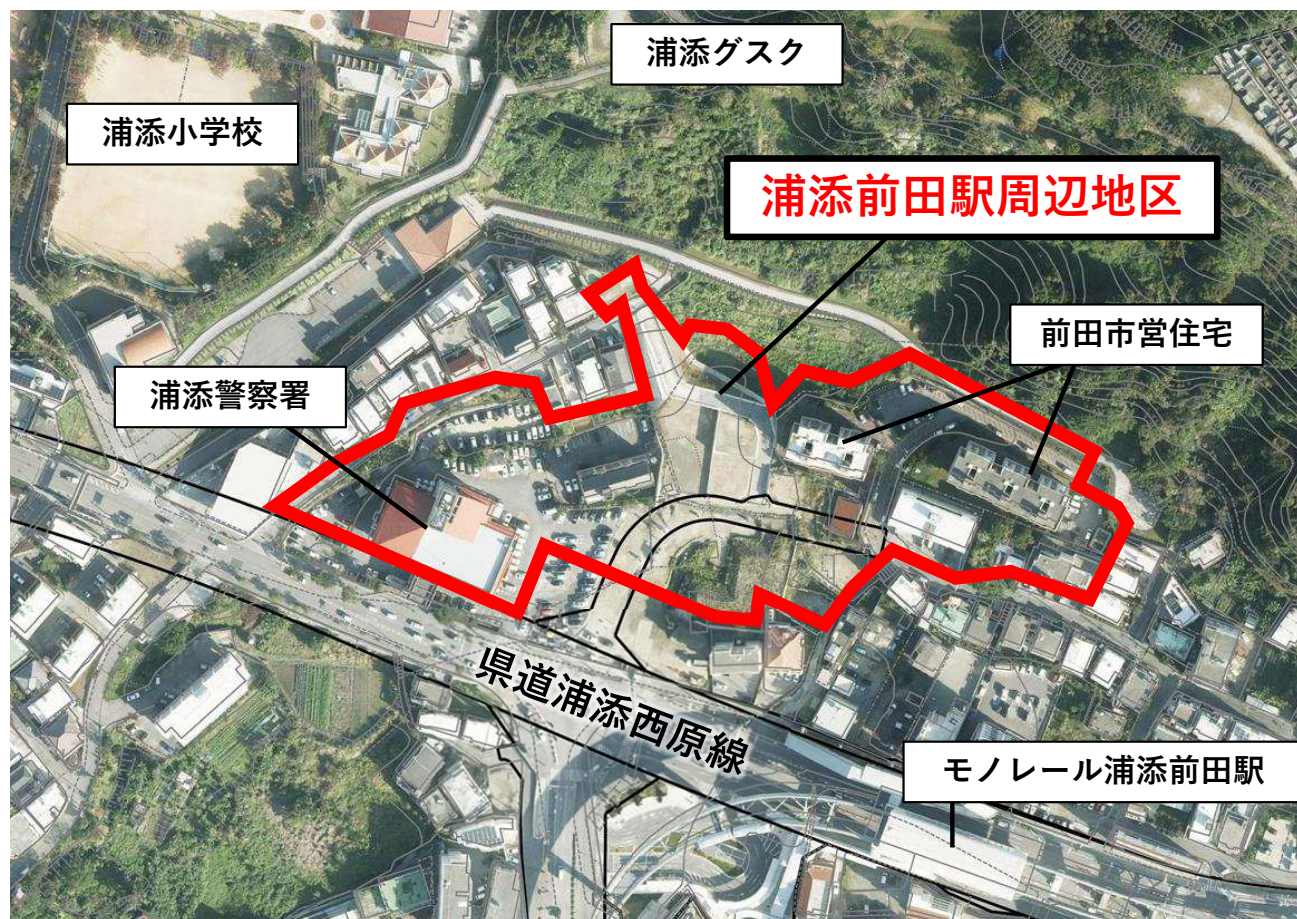
首里石嶺町
“御殿山” 一帯

1. 景観地区とは
- 2. 浦添前田駅周辺地区について**
3. 景観地区の基準（案）
4. 上位関連計画での位置付け

2. 浦添前田駅周辺地区について



浦添市



★グスクから見た将来の姿★



現状



将来の姿(イメージ図)

将来のイメージ図



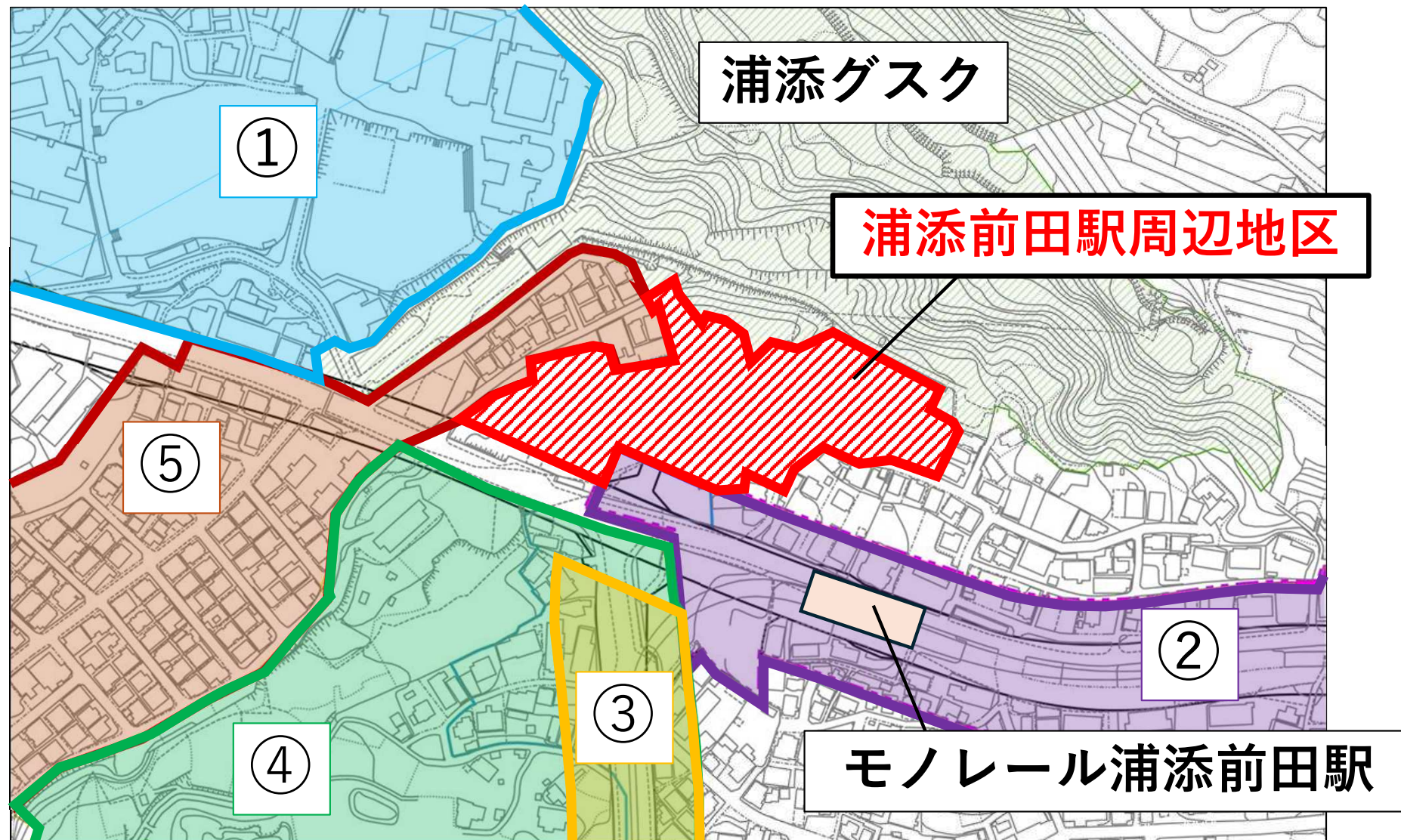
将来のイメージ図



2. 浦添前田駅周辺地区について



浦添市



- ① 景観まちづくり仲間重点地区
- ② 県道浦添西原線沿線地区
- ③ 市道国際センター線沿線高度地区

- ④ 浦添南第一地区（地区計画）
- ⑤ 茶山地区

1. 景観地区とは
2. 浦添前田駅周辺地区について
- 3. 景観地区の基準（案）**
4. 上位関連計画での位置付け

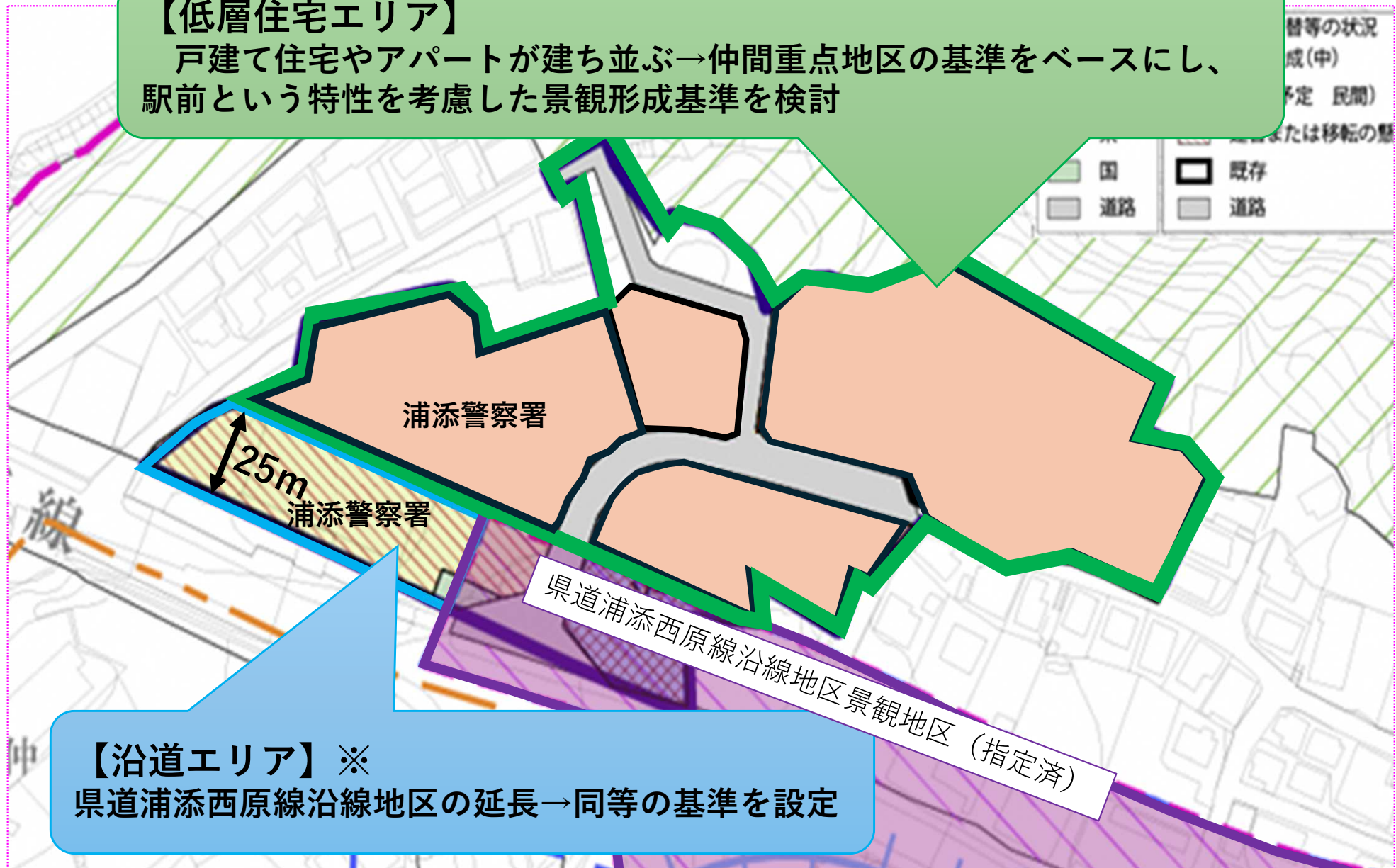
3. 景観地区の基準（案）



浦添市

【低層住宅エリア】

戸建て住宅やアパートが建ち並ぶ→仲間重点地区の基準をベースにし、駅前という特性を考慮した景観形成基準を検討



【沿道エリア】※

県道浦添西原線沿線地区の延長→同等の基準を設定

※沿道エリアは浦添警察署のみが該当するため今回説明は省かせていただきます

3. 景観地区の基準（案）



浦添市

項目/エリア		沿道エリア	低層エリア
建築物の形態意匠に関する制限	①配置	- 浦添グスク周辺の歴史的地区にふさわしい佇まいに配慮した配置とする。 - 建築物が大規模になる場合は、分節化、分棟化などを図る。	
	②屋根	- 浦添グスク周辺の歴史的地区にふさわしい赤瓦葺の勾配屋根とし、形態、素材等は基準の範囲内とする。 - 主要視点場（浦添グスク、都市モノレール駅舎及び車窓、県道など）から赤瓦の家並みが十分見えるよう配慮する。	
	③素材	- 浦添グスク周辺の歴史的地区にふさわしい佇まいに配慮した素材を使用するように努める。 - 赤瓦や琉球石灰岩など地域性をあらわす素材を効果的に活用し、浦添グスク周辺にふさわしい素材の活用に努めることとする。	
	④外壁色	- 落ち着いた色彩を基調とし、周辺の景観と調和した色彩とする。 - 建築物の外壁又は工作物の色彩は、着色していないコンクリート、金属、ガラス等は除き、基準の範囲とする。	
	⑤外壁意匠	- 赤瓦勾配屋根のまちなみと調和した外壁意匠とする。 - 素材等は格子、花ブロック、琉球石灰岩、その他自然素材等を推奨する。	無し
	⑥屋外設備	屋外設備は通りから目立たないよう配置する。	
建築物の高さに関する制限	最高限度	建築物の高さの最高限度を18mとする。	無し※ ※低層エリアは「用途地域（第1種低層住居専用地域）」で「建築物の高さの最高限度（12m）」が設けられます。
壁面の位置の制限	壁面後退	建築物の壁面後退は道路境界線から0.5m以上とする。	

3. 景観地区の基準（案）



浦添市

1. 建築物 (1)形態意匠に関する制限 ①配置

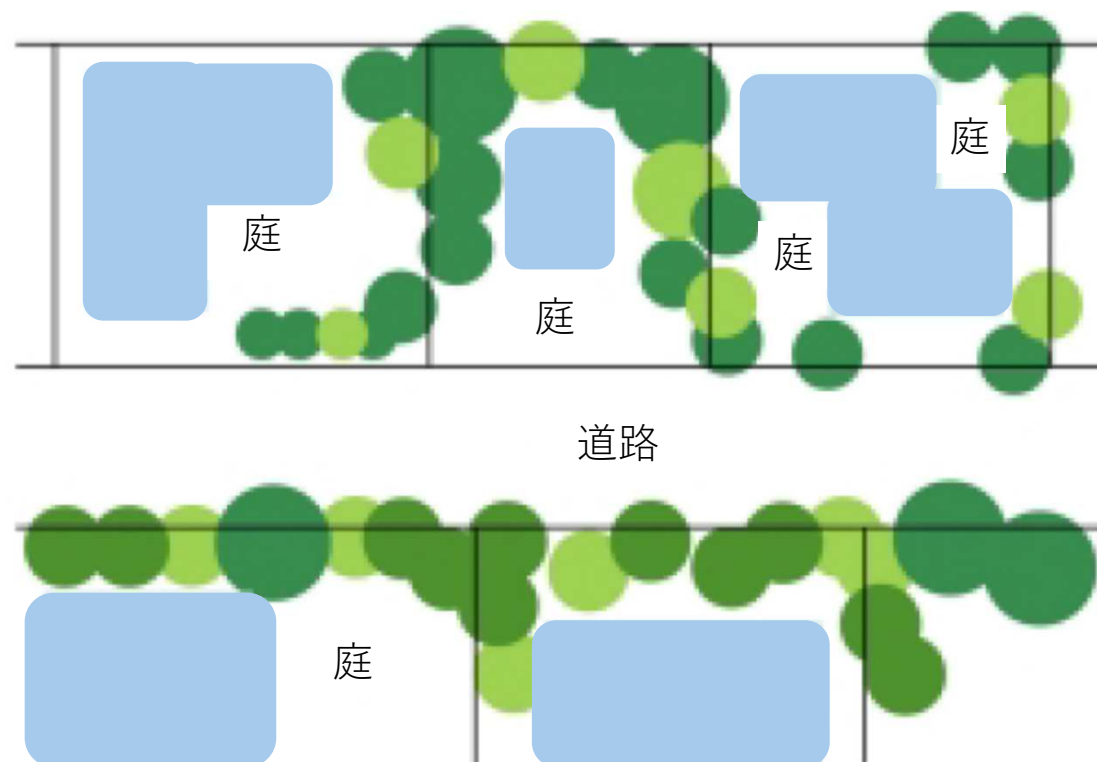
基準案

- ㊦浦添グスク周辺の歴史的地区にふさわしい佇まいに配慮した配置とする。
- ④建築物が大規模になる場合は、分節化、分棟化などを図る。
- ㊵通りと一体となつてうるおいとにぎわいのある空間づくりに努めること。

歴史的地区に配慮した配置

道路境界からの壁面後退や背後のグスクの緑との関係に配慮した配置計画とすることにより、浦添グスクや浦添前田駅などの多くの人が集まる主要な視点場からの城下町（グスクまち）としての集落景観を形成することができます。

地域資源とのつながりを意識することで、浦添グスクの麓の歴史的地区としての集落景観に配慮した配置計画を行います。



3. 景観地区の基準（案）



浦添市

●建築物 (1)形態意匠に関する制限 ①配置

分節化・分棟化

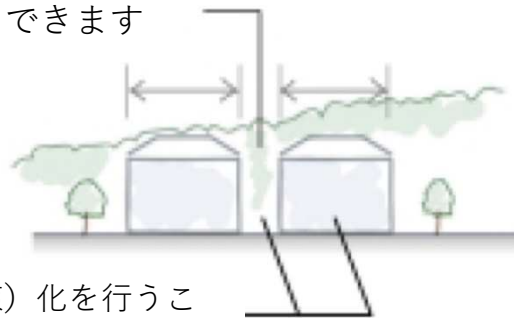
グスクの緑を支配するほどの規模になるものは、歴史的地区として風景に馴染まないように思えます。背後のグスクの緑と建築物の関係を、ほどよい尺度のつながりとする事で、落ち着いた眺めにします。

また、長大な壁面は、通りを暗くしたり、近隣に住む人々に圧迫感を与えるなど、周辺の街なみに大きな影響を及ぼします。

決して一枚岩のような大きな建物とならないよう、分散配置や外部の大きさと関係するように階段性を持たせるなど、浦添グスクの麓としてつながりのあるスケールとします。

－分散配置－

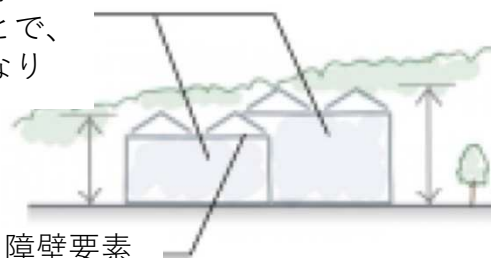
緑面の分断を緩和できます



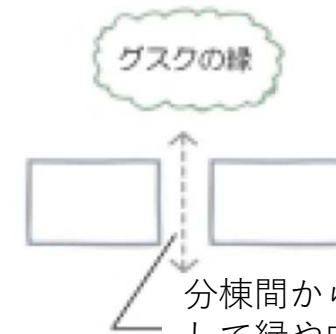
建物の分散（分棟）化を行うことで、間からの緑面が障壁要素を緩和させます。

－分節化－

高さを分節し、稜線の流れに合わせることで、風景に馴染み易くなります。

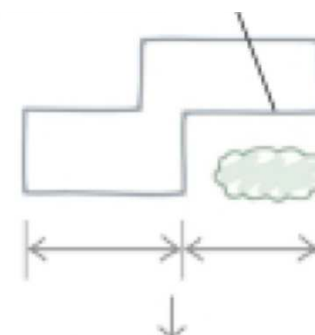


屋根の分節化は、障壁要素の大きさを相当緩和できます。



分棟間から外部に対して緑や内部空間へのつながりが出来ます。

壁面を分節します。



圧迫感を緩和することが出来ます。

3. 景観地区の基準（案）



浦添市

●建築物 (1)形態意匠に関する制限

②屋根（形態、素材、勾配、瓦設置面積）＜助成予定＞

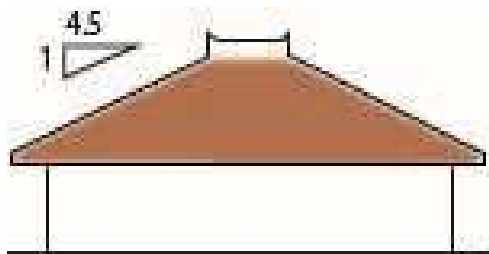
基準案

○浦添グスク周辺の歴史的地区にふさわしい赤瓦葺の勾配屋根とし、形態、素材等は以下とする。

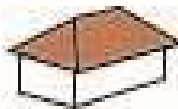
- ・ 建築面積の1/3以上
- ・ 寄棟（方形含む）、入母屋、切妻
- ・ 琉球赤瓦、S字瓦、断熱瓦、重ね瓦
- ・ 4～5寸勾配

○主要視点場（浦添グスク、都市モノレール駅舎及び車窓、県道など）から赤瓦の家並みが十分見えるよう配慮する。

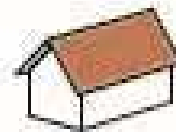
■屋根の形態



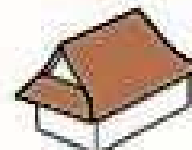
寄棟屋根 立面図



寄棟



切妻



入母屋

3. 景観地区の基準（案）



浦添市

●建築物 (1)形態意匠に関する制限 ③素材

基準案

- 浦添グスク周辺の歴史的地区にふさわしい佇まいに配慮した素材を使用するように努める。
- 赤瓦や琉球石灰岩など地域性をあらわす素材を効果的に活用し、浦添グスク周辺にふさわしい素材の活用に努める。
- 駐車場等の外構の舗装は、積極的に浸透性のある材料を使用するように努める。



赤瓦



琉球石灰岩



あわ石



浸透性のある外構

3. 景観地区の基準（案）



浦添市

●建築物 (1)形態意匠に関する制限 ④外壁色（低層住宅エリア）

基準案

○落ち着いた色彩を基調とし、周辺の景観と調和した色彩とする。
○建築物の外壁又は工作物の色彩（マンセル・カラーシステム）は、着色していないコンクリート、金属、ガラス等は除き、以下の範囲とする。

色相	明度	彩度
YR～Y	7 以上	2 以下
その他 (YR～Y除く)	8 以上	2 以下

○ただし、外観のアクセントとして上記の明度、彩度の範囲外の色を組み合わせる場合は、各壁面の見付面積の10%以内とする。

また、浦添市景観まちづくり審議会の承認を得たもの或いは、歴史的又は文化的な事由により、当該色彩以外の使用が社会通念上認められている場合は、その限りでない。

3. 景観地区の基準（案）



浦添市

「落ち着いた色彩、周辺の景観に調和した色彩」についての解説

背後の浦添グスクと調和する落ち着いた色彩を基調とするエリアを形成するために下記の項目を重視します。

- ・「浦添グスクの緑に馴染む」：緑豊かなクサティ森（ムイ）を背景とした建築物等の色彩は、濃い緑に馴染み、調和するような色彩を使用します。
- ・「歴史地区を表す素材と調和する」：当該地区は赤瓦や琉球石灰岩など地域性をあらわす素材の活用を推奨します。このため、琉球石灰岩や赤瓦に調和した塗装色の使用など歴史地区にふさわしい格式ある色彩の形成に努めます。



伝統的な素材を用いた建物



伝統的な構成を残した近代的な建築



赤瓦と塗装仕上げの組み合わせ



RC造打放しと赤瓦の組み合わせ



琉球石灰岩と塗装の組み合わせ

派手な色彩を抑えた色彩計画



3. 景観地区の基準（案）



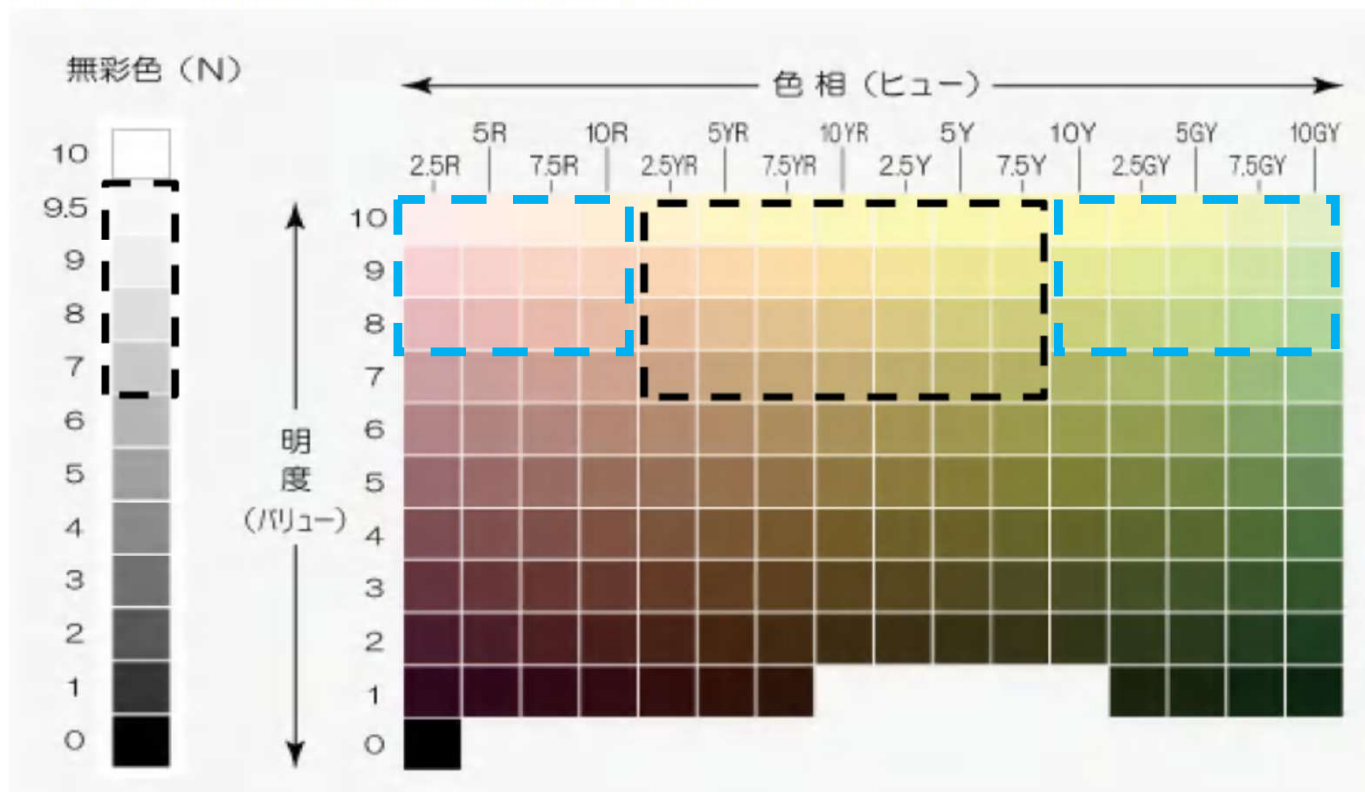
浦添市

●建築物 (1)形態意匠に関する制限 ④外壁色（低層住宅エリア）

マンセル値の解説

奇抜な色や、馴染みのない色は不調和を生み出してしまうため、人間の心理としても安心できる自然色（土や石等）に近いYR～Yの範囲とする。無彩色については、図示の範囲とする。

◆色相／明度の範囲（破線部分）



※注意 この表色系は印刷物のため、実物とは異なるので色票（サンプル）等で確認する。

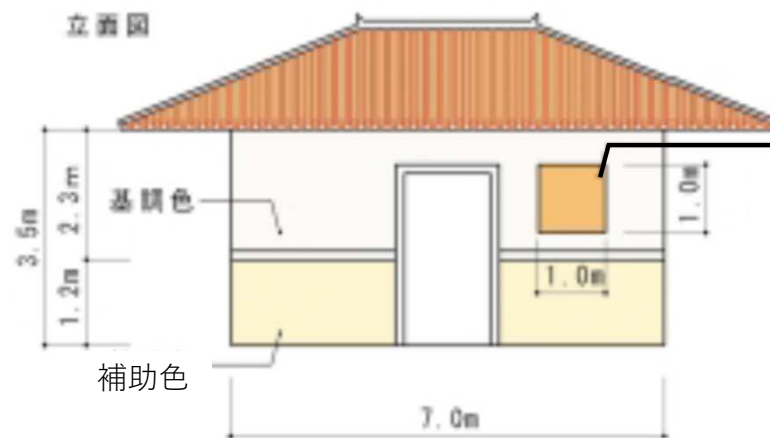
3. 景観地区の基準（案）



浦添市

アクセント色の解説

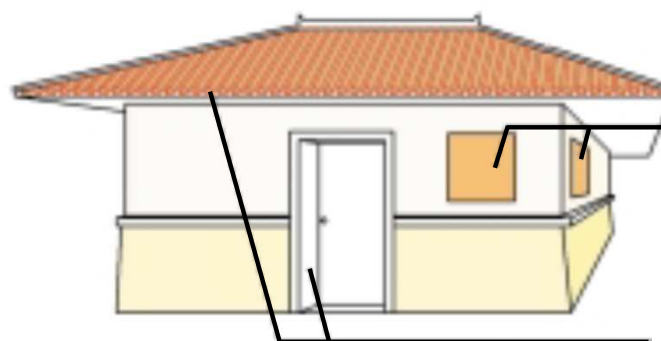
一般的に色彩は、その面積や組み合わせなどにより大きく印象が変わるという性質があります。周辺景観と調和した落ち着いたある色彩のデザインを行うため、外壁に用いる「基調色」は明度7以上、彩度2以下とし、「その他色」は明度8以上、彩度2以下とし、アクセントとして着色する「強調色」の使用については壁面の10%以下とし、配色構成の良いバランスの計画を推奨します。



強調色

●強調色のチェック
見付け面積
 $3.5 \times 7.0 = 24.5 \text{ m}^2$
強調色の使用可能な面積は
 $24.5 \times 10\% = 2.45 \text{ m}^2$
使用している面積は
 $1.0 \times 1.0 = 1.0 \text{ m}^2 \Rightarrow \text{OK}$

パース



強調色が1か所に集中しないようにバランスの良い色彩計画を行います。

立面上では現れない軒裏、凹んだ部分の側溝等にも適切な色彩となるように努めます。

●建築物 (1)形態意匠に関する制限 ⑥屋外設備

基準案

- 屋外設備は通りから目立たないよう配置する。
- やむを得ず通りから見える位置に配置する場合は、修景・遮蔽等の措置を施す。

3. 景観地区の基準（案）



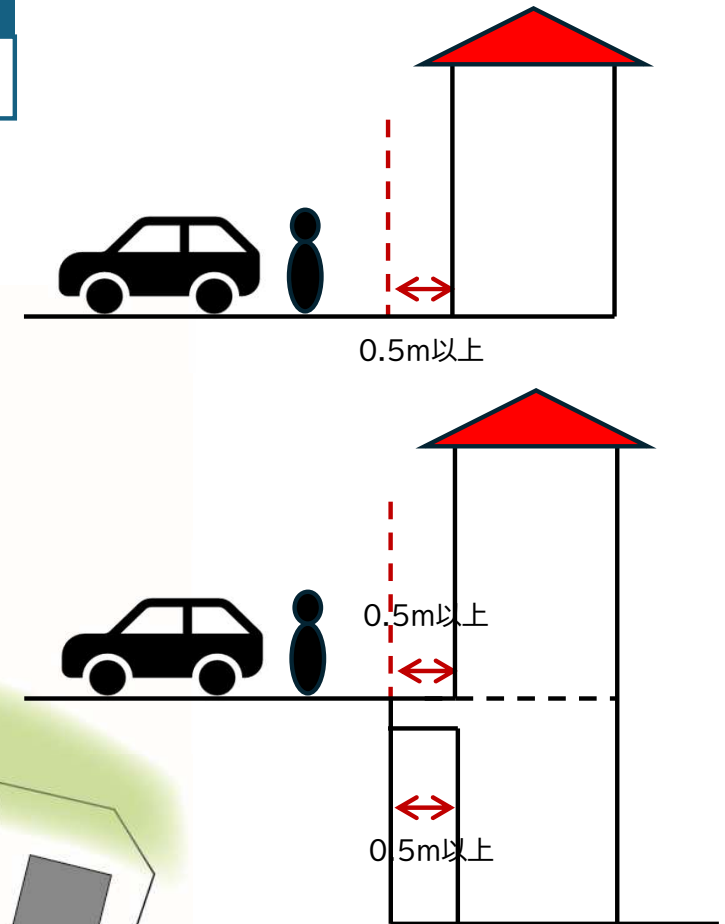
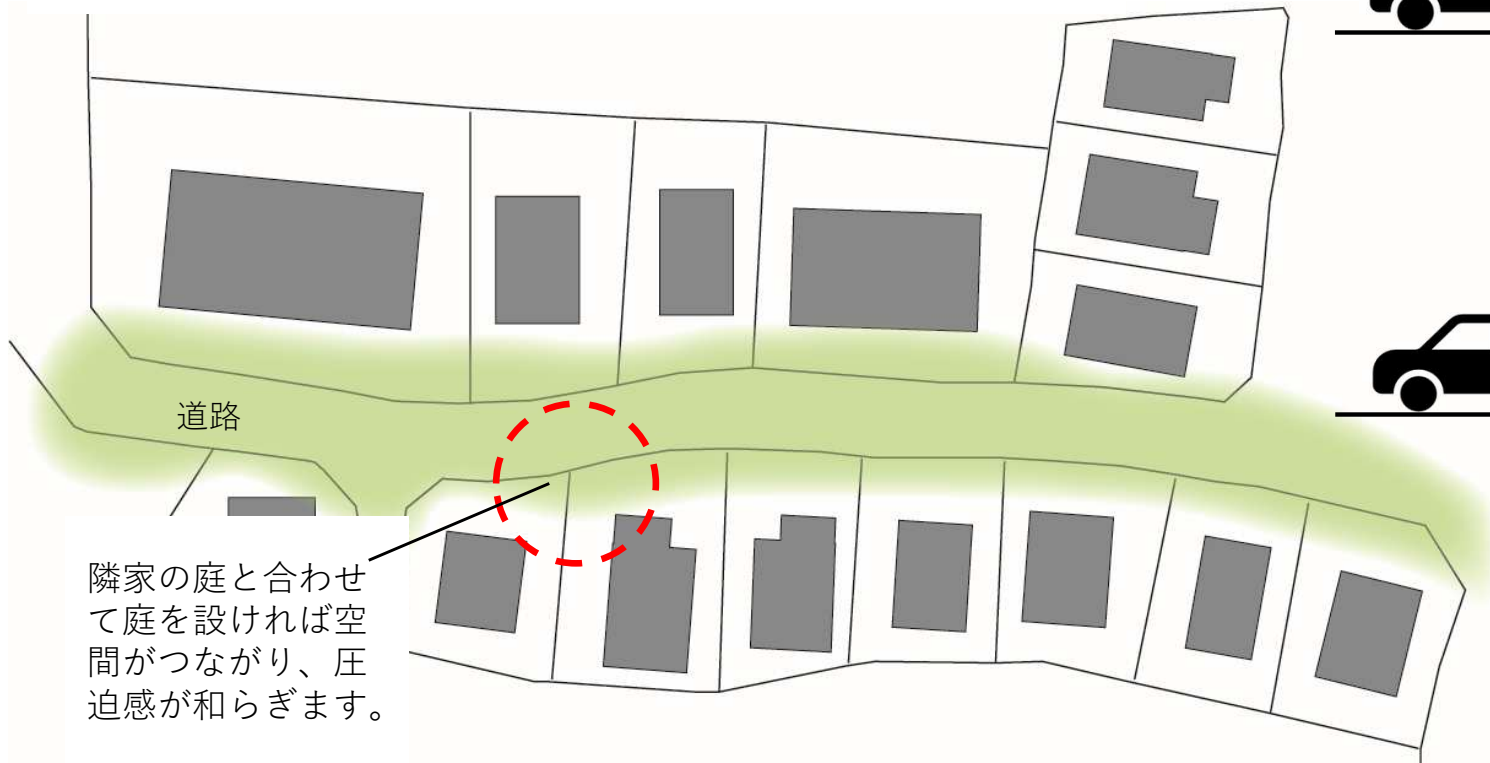
浦添市

●建築物 ・ 壁面の位置の制限 ①壁面後退

基準案

○壁面等は道路境界線から0.5m以上後退とする。

■個々の敷地にゆとりがつくれ、外部空間がつながっている例



3. 景観地区の基準（案）



浦添市

- 工作物 ・ 垣、柵又は塀 ○高さの最高限度の基準

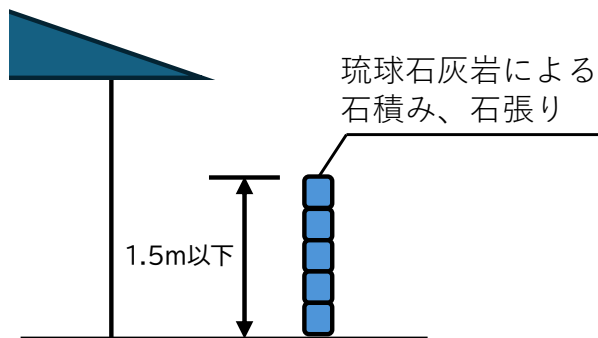
基準案

○道路に面する部分に垣、柵又は塀を設ける場合は、原則として、敷地面から高さ1.5メートル以下とする。

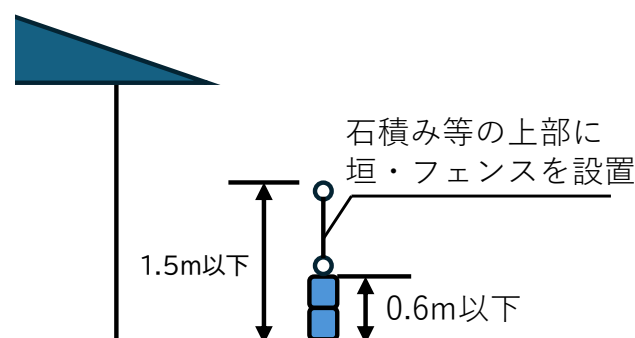
- 工作物 ・ 垣、柵又は塀 ○形態意匠の制限の基準

基準案

○道路に面する部分の塀は、原則として、琉球石灰岩による石積みや石張りで修景したものとするか、敷地面から高さ0.6メートル以下の琉球石灰岩による石積みや石張り或いは類似の塗装などで修景し、その上部は垣、フェンスを設けるよう努める。ただし、道路面と敷地面に高低差が著しくある場合は、その限りでない。



石積み



石積みの上にフェンス

1. 景観地区とは
2. 浦添前田駅周辺地区について
3. 景観地区の基準（案）
4. 上位関連計画での位置付け

4. 上位関連計画での位置づけ



浦添市

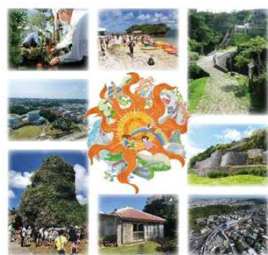
第五次浦添市総合計画

◆施策4-5 景観まちづくり

- ・世界遺産追加登録をめざす市民のシンボル浦添グスクの復元整備事業を推進するとともに、浦添城址周辺の景観まちづくりを推進します。
- ・三王統の歴史と浦添城址を取り巻いて分布する数々の遺跡
- ・文化財などの資産を活かした個性と風格ある景観まちづくりを推進します。



浦添市
景観まちづくり計画
URASOE CITY
URBAN LANDSCAPE PLAN



令和4年3月
浦添市都市建設部美らまち推進課

浦添市景観まちづくり計画

◆歴史文化のよりどころ地区

- ・市民の歴史文化のよりどころ浦添グスクが主役となる景観形成を推進。
- ・浦添グスクと密接なつながりを持つ首里城等を結ぶ歴史の道軸を形成。

ご清聴ありがとうございました





用途地域の変更に関する説明会 (浦添前田駅周辺地区)

令和 8 年 8 月 13 日(木)

浦添市都市建設部 都市計画課
美らまち推進課

1. 用途地域とは
 2. 建ぺい率と容積率について
 3. 用途地域の変更（案）について
 4. 上位関連計画での位置付け
-
-

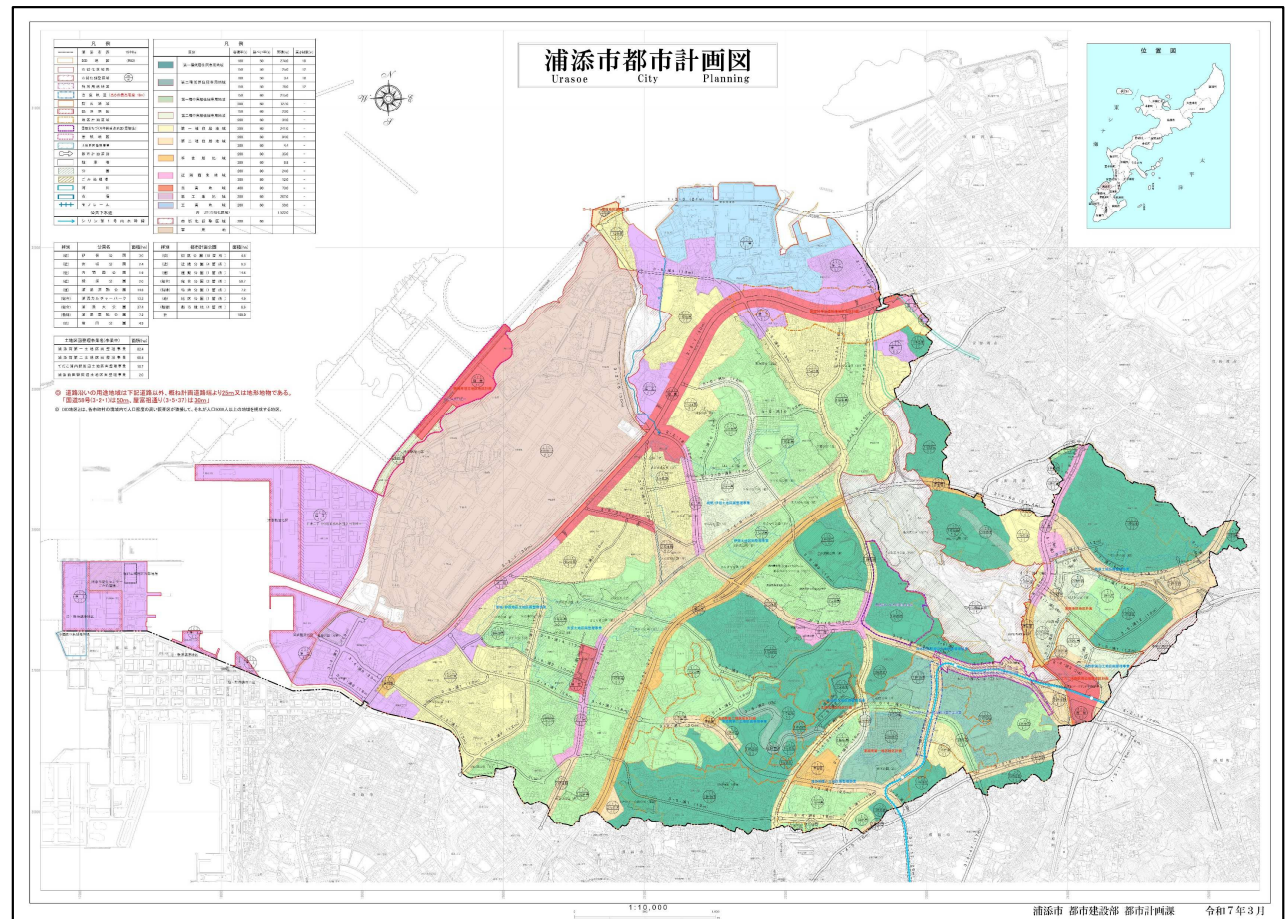
1. 用途地域について



浦添市

用途地域とは 建築できる建築物の種類や用途、大きさ等を
定めたルール

住居系	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	田園住居地域（※浦添市なし）
商業系	近隣商業地域
	商業地域
工業系	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域（※浦添市なし）



1. 用途地域について



浦添市

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域。
さらに小規模な店舗や事務所を兼ねた
兼用住宅、小中学校などが建築できる。

第二種住居地域

主として住居の環境を保護するための
地域。

さらに店舗、飲食店、事務所、スポー
ツ練習場、ホテル、カラオケボックス
などが建築できる。



1. 用途地域とは
- 2. 建ぺい率と容積率について**
3. 用途地域の変更（案）について
4. 上位関連計画での位置付け

2. 建ぺい率と容積率について

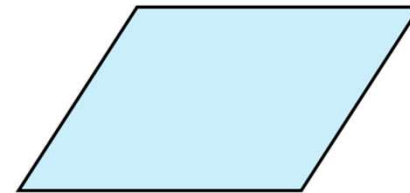


浦添市

建ぺい率

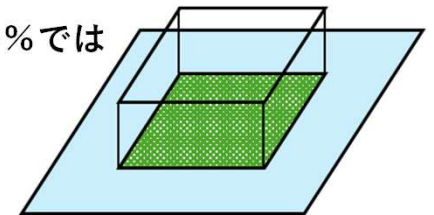
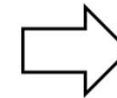
敷地面積に対する**建築面積**の割合

$$\text{建ぺい率 (\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



敷地面積が100m²の場合

建ぺい率60%では

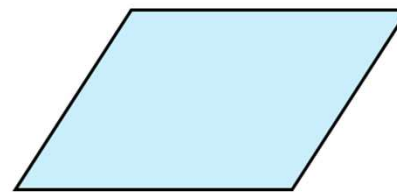


60m²の範囲まで建築可能

容積率

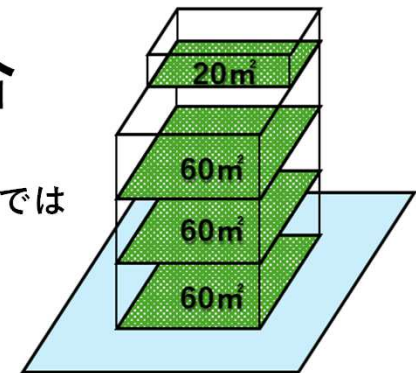
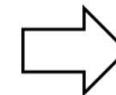
敷地面積に対する**延べ面積**の割合

$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



敷地面積が100m²の場合

容積率200%では



各階の床面積の合計が
200m²まで建築可能

1. 用途地域について



浦添市

建築物の絶対高さ制限について

- ・ 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域において、建築基準法に基づき建築物の高さを10mまたは12m以下に制限する規制。

周囲の良好な住環境を守る目的で設定され、容積率に関わらず原則としてこの高さを超える建築物は建てられません。

1. 用途地域とは
2. 建ぺい率と容積率について
- 3. 用途地域の変更（案）について**
4. 上位関連計画での位置付け

3. 用途地域の変更（案）について



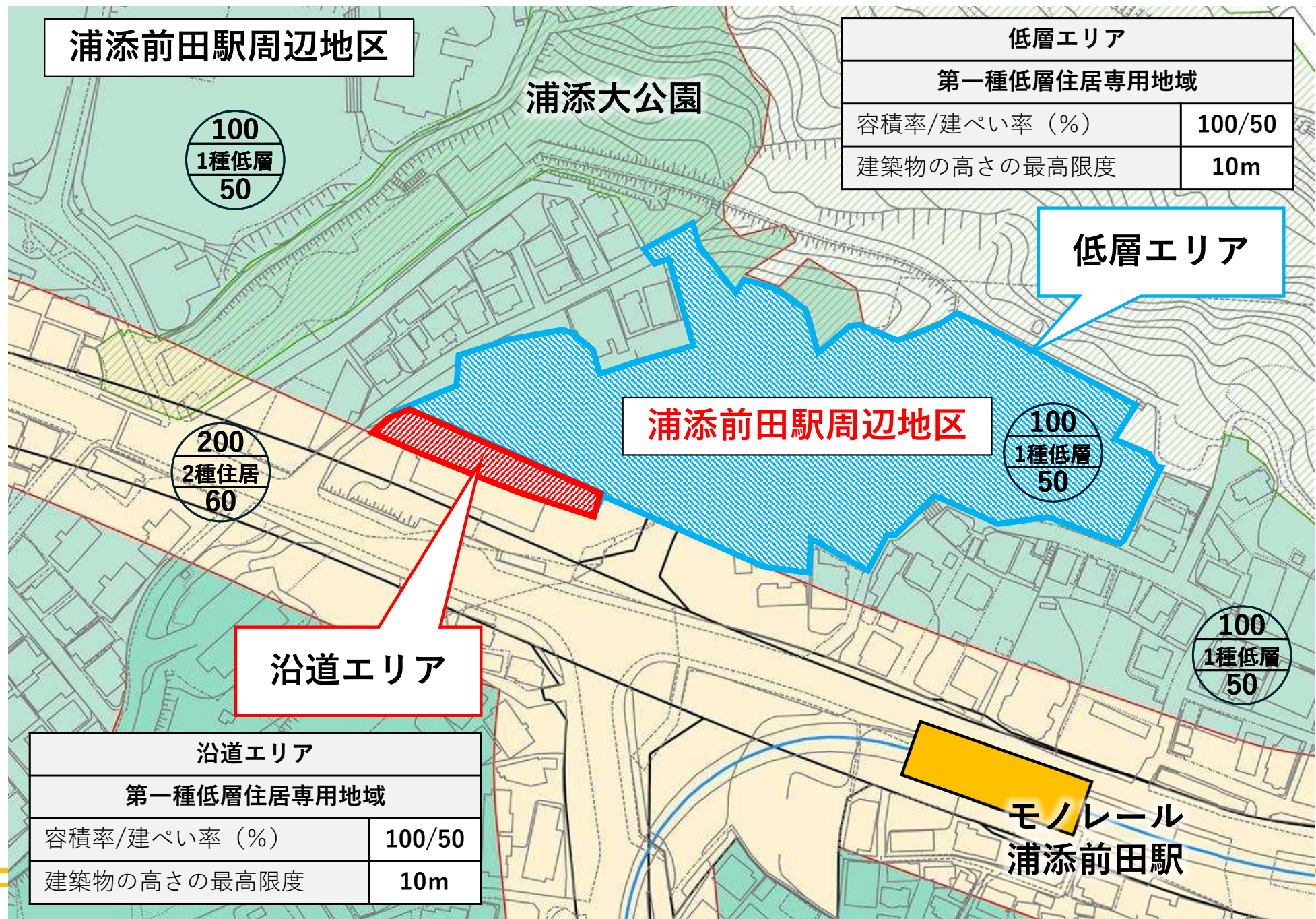
浦添市



3. 用途地域の変更（案）について



浦添市



3. 用途地域の変更（案）について

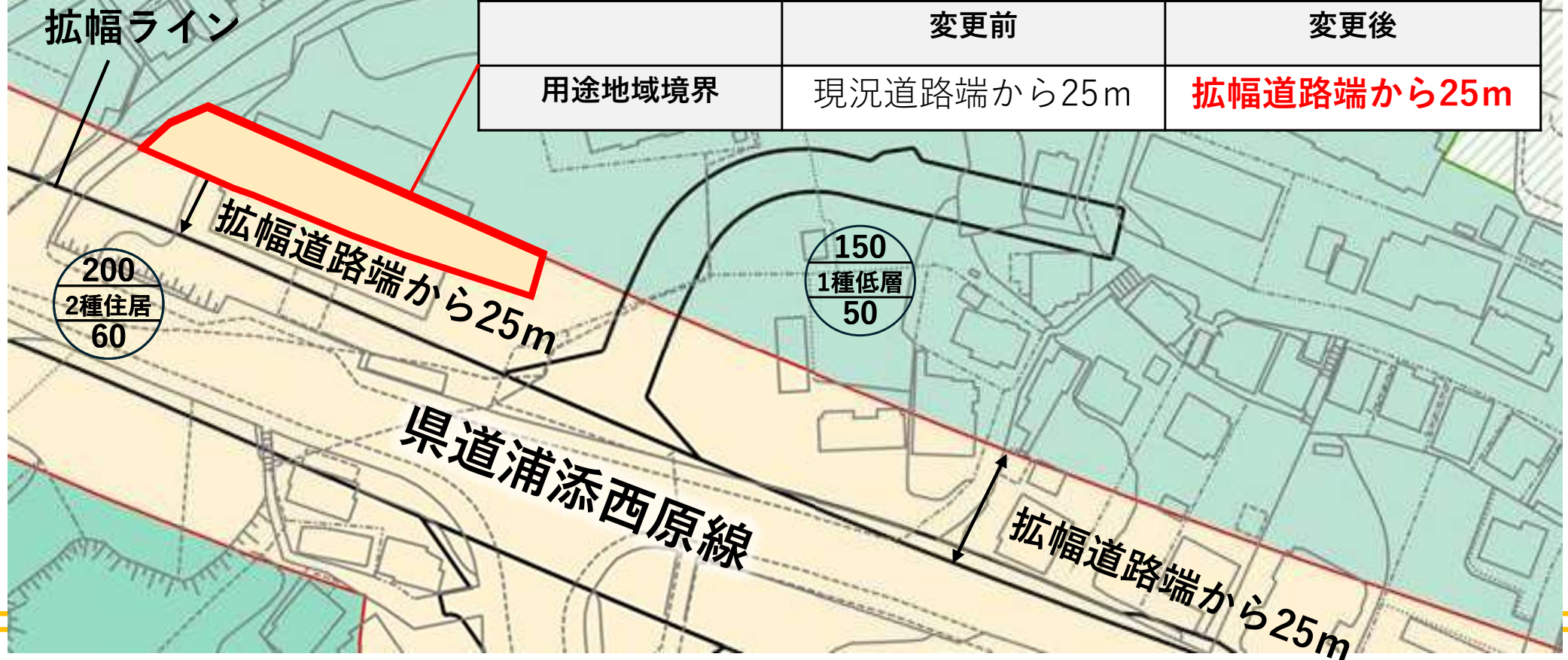


浦添市

沿道エリア（第二種住居地域）

沿道エリア		
変更前 変更後	第一種低層住居専用地域 第二種住居地域	
変更項目	変更前	変更後
容積率/建ぺい率（％）	100/50	200/60
建築物の高さの最高限度	10m	無し※

	変更前	変更後
用途地域境界	現況道路端から25m	拡幅道路端から25m



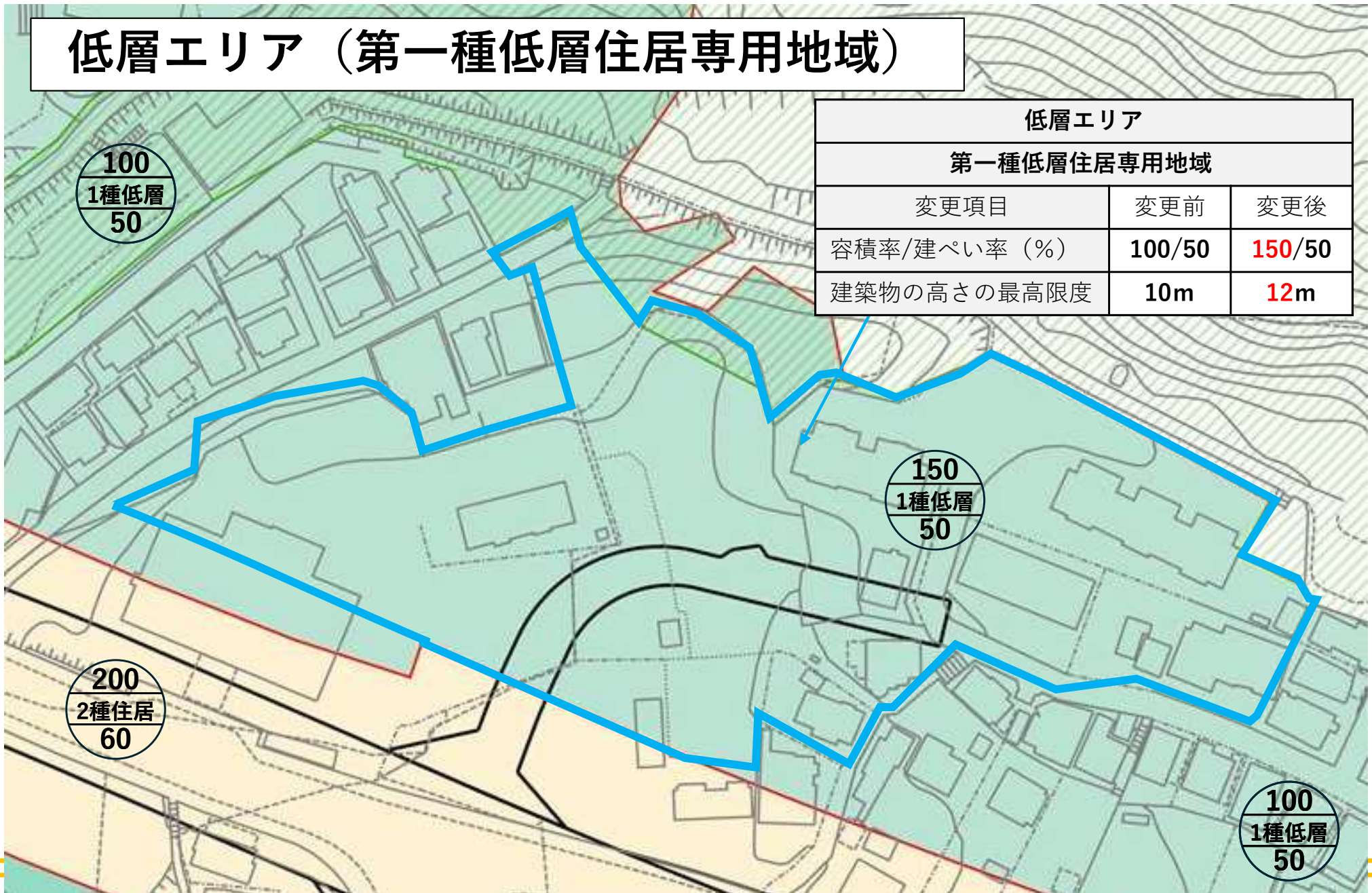
3. 用途地域の変更（案）について



浦添市

低層エリア（第一種低層住居専用地域）

低層エリア		
第一種低層住居専用地域		
変更項目	変更前	変更後
容積率/建ぺい率（％）	100/50	150/50
建築物の高さの最高限度	10m	12m



3. 用途地域の変更（案）について

新旧対照表

箇所	変更項目	変更前（現状）	変更後（案）	変更理由
沿道エリア	用途地域	第一種低層住居 専用地域	第二種住居地域	予定されている城間前田線の拡幅整備による道路端から25m以内の範囲について、第一種低層住居専用地域から第二種住居地域に用途地域の変更を行い、周辺環境との調和に配慮しつつ、沿道の連続した賑わいを形成する土地利用の誘導を図る。 ➤ <u>建築物の規模（面積・高さ）の制限が緩和されます。※</u> ➤ <u>建築できる建築物の用途の種類が増えます。</u>
	容積率/建ぺい率（%）	100/50	200/60	
	建築物の高さの 最高限度	10m	無し※	

※日影規制や斜線制限による高さの制限があります。※景観地区の指定により「建築物の高さの最高限度（18m）」が設けられます。

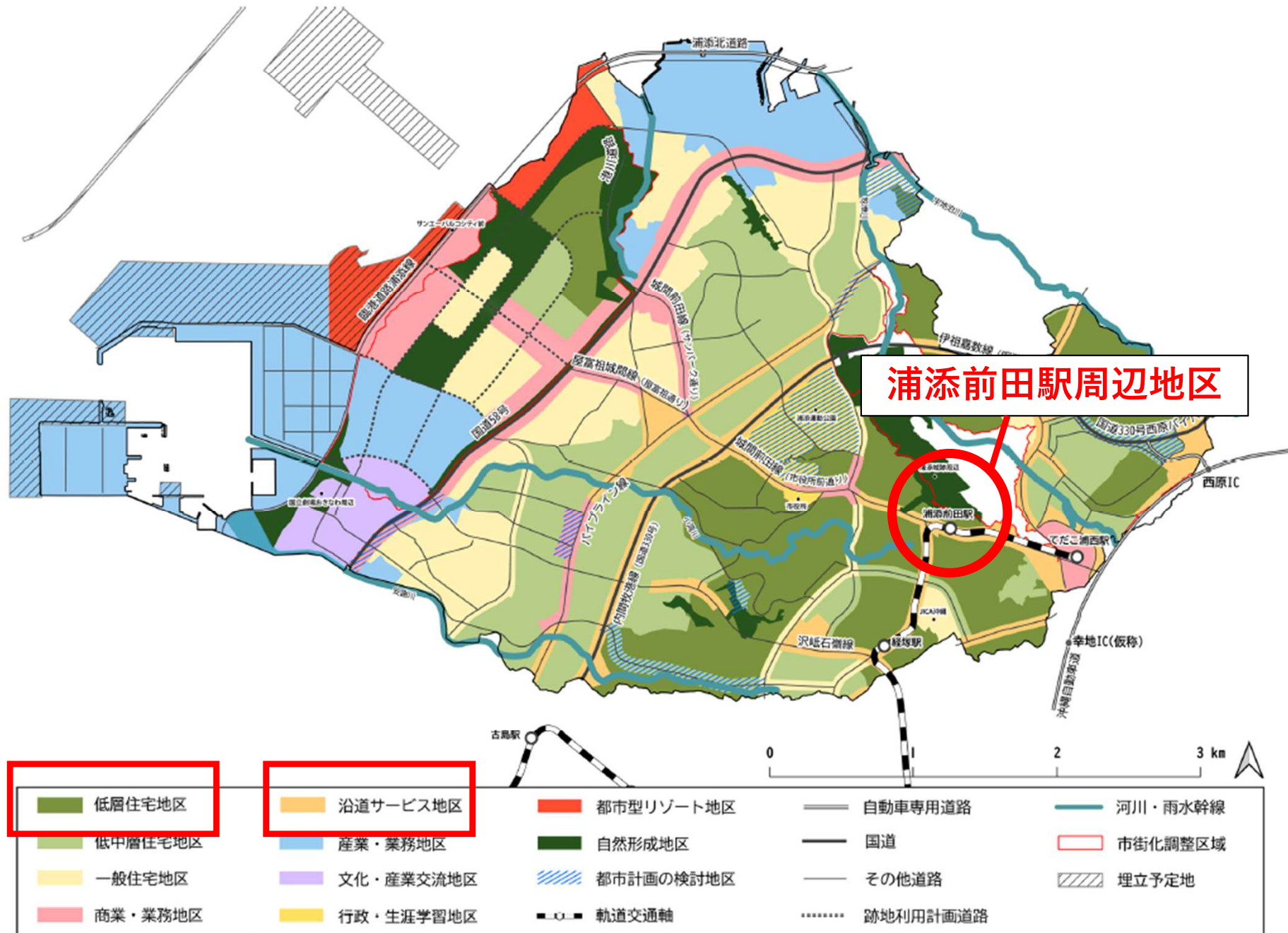
箇所	変更項目	変更前（現状）	変更後（案）	変更理由
低層エリア	用途地域	第一種低層住居 専用地域	第一種低層住居 専用地域	浦添前田駅周辺土地区画整理事業において基盤整備が進められていることから、宅地の有効利用を促進するため、容積率、高さの最高限度の変更を行い、良好な居住環境の確保を図る。 ➤ <u>建築物の規模（面積・高さ）の制限が緩和されます。</u>
	容積率/建ぺい率（%）	100/50	150/50	
	建築物の高さの 最高限度	10m	12m	

1. 用途地域とは
 2. 建ぺい率と容積率について
 3. 用途地域の変更（案）について
 4. 上位関連計画での位置付け
-
-

4. 上位関連計画での位置付け



浦添市



4. 上位関連計画での位置付け



浦添市

浦添市都市計画マスタープラン（令和8年1月） 抜粋

◆沿道サービス地区

・城間前田線や国際センター線の沿道サービス地区については、モノレール駅や商業・業務施設、行政交流施設等が立地しており、訪れる人の利便性を高める沿道サービス機能の誘導を図る。

◆低層住宅地区

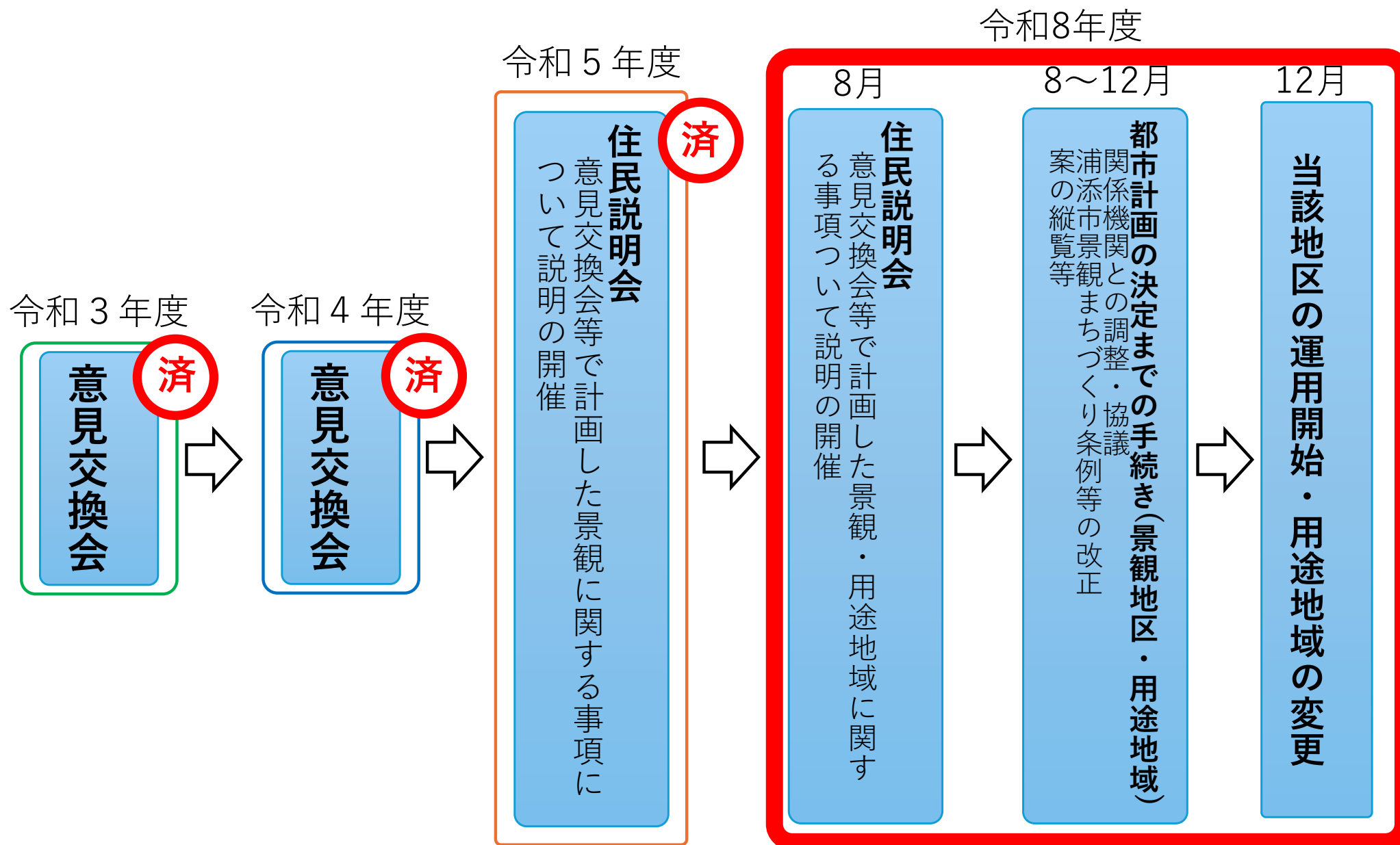
・集落的環境が残る地区および住宅開発団地等の低層住宅を中心とした地区については、みどりの保全・創出、周辺環境と調和したまちなみ景観の創出等により、市街地の質と安全性の向上を推進する。

・土地区画整理事業が施行中である地区については、事業を推進するとともに、重要な環境要素であるクサティ森の保全に配慮する等、自然環境を活かした良好な住環境の形成を図る。

今後のスケジュール



浦添市



ご清聴ありがとうございました

