

勝連浜比嘉景観地区計画書



平成 29 年 3 月

沖縄県うるま市

1. 景観地区指定の理由

うるま市は、沖縄本島中部の東海岸に位置しており、“さんごの島”の意味を持つ「うるま」の名の通り、広大な海域や海岸線のもと、美しくも時には厳しい自然の姿や暮らしの風景、さらに世界遺産の勝連城跡に代表される歴史文化遺産など、多彩な景観を有しています。

本市の景観づくりについては、「うるま市総合計画」の中で、歴史資源の活用、地域の歴史の再認識を通じて、郷土に愛着と誇りのもてるまちづくりを目指すとあり、また、「うるま市都市計画マスタープラン」では、地域固有の自然、歴史や伝統文化、人々の暮らしによって生み出される多彩で美しい景観を本市の貴重な資源として認識・共有するとともに、住民や事業者、行政の協働により、守り、創り、育て、活かす取り組みを推進するとしています。

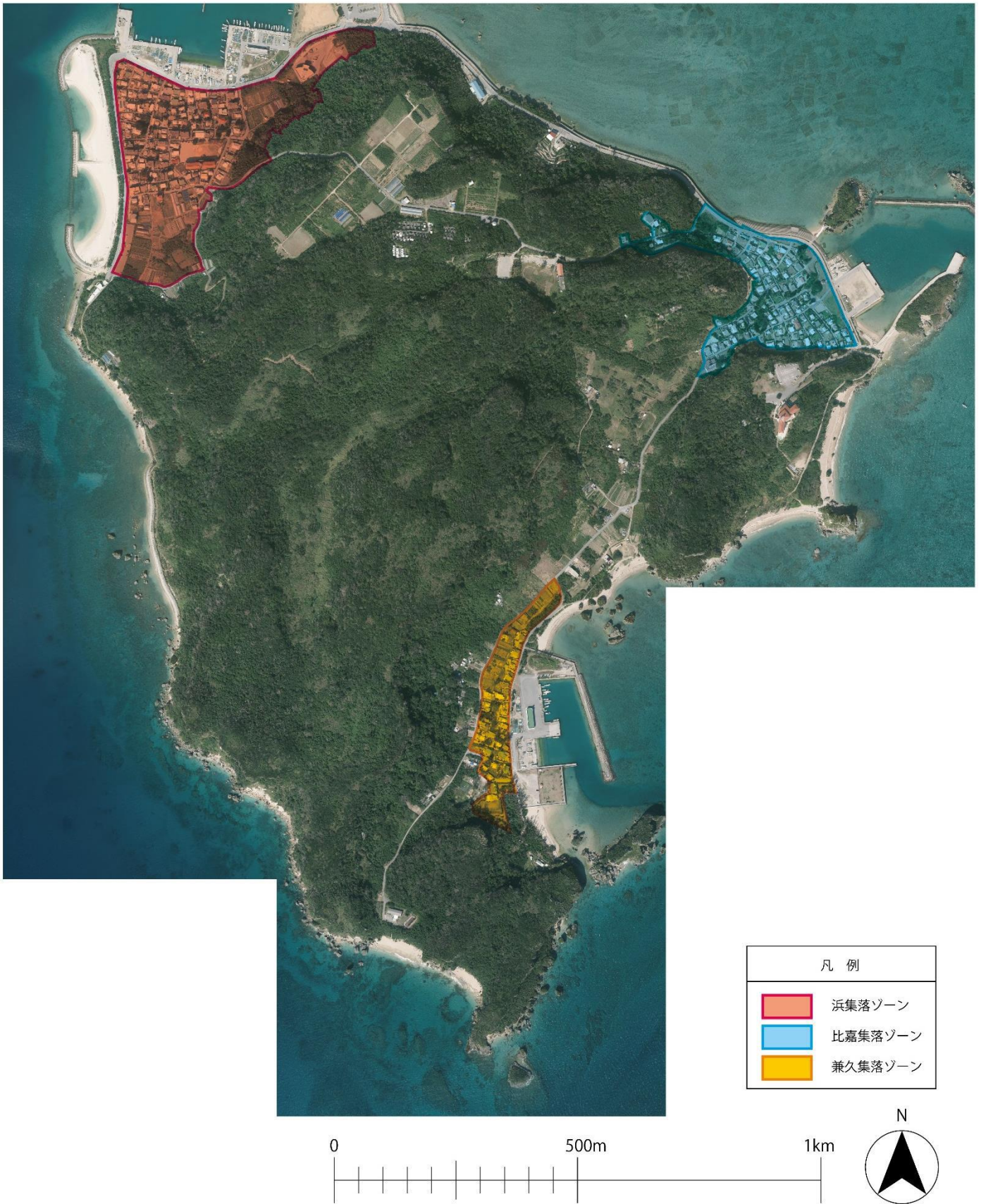
そして、このような取り組みを推進し、将来にわたり「住んでよし、訪れてよし」の美しい郷土を実現するために、「うるま市景観計画」を策定しました。

浜比嘉島は、琉球開闢神話の祖神であるアマミキヨ、シネリキヨが祀られているなど、歴史文化・生活文化に富んだ島です。うるま市景観計画においても、本市を代表する優れた景観を有し、その優れた景観が観光などの資源として地域振興に寄与する可能性が高いと見込まれる「重点地区」候補として位置づけられています。

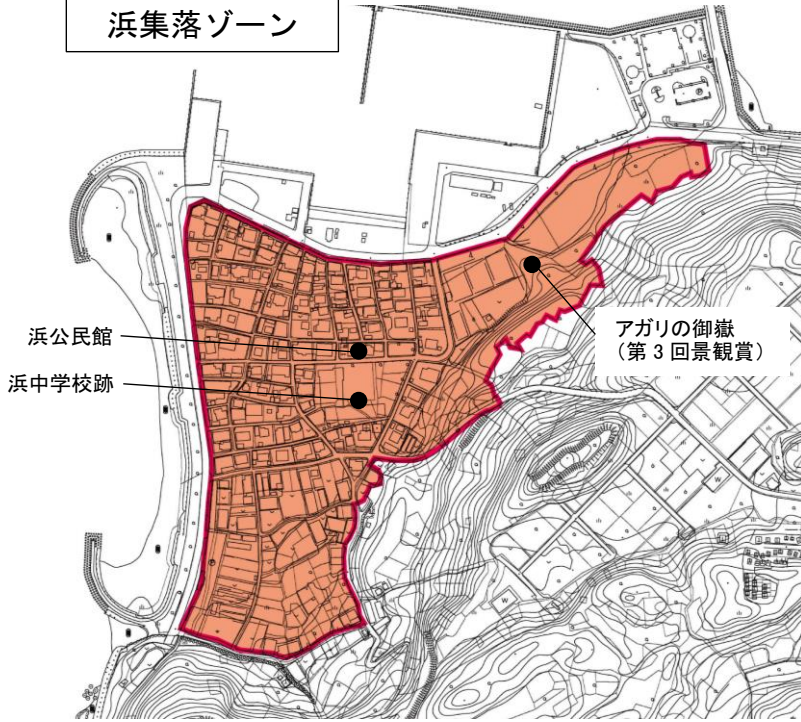
島の高台から見る本島や周辺島々への眺望、島を取り巻く自然の海浜、また、赤瓦や石垣、白砂の道などの伝統的な集落景観などが島の誇りとなっており、訪れる人々の心をも魅了しています。今後とも良好な集落景観と生活環境の継承を図る中で島の魅力をより一層高め、地域の活性化にもつながっていくよう伝統的集落景観の保全・活用が強く求められています。

以上のことから、勝連南風原景観地区に続いて、浜比嘉地区においても、島しょ地域の歴史的集落にふさわしい景観形成を積極的に図るため、景観地区の決定を行います。

2. 景観地区の区域



浜集落ゾーン

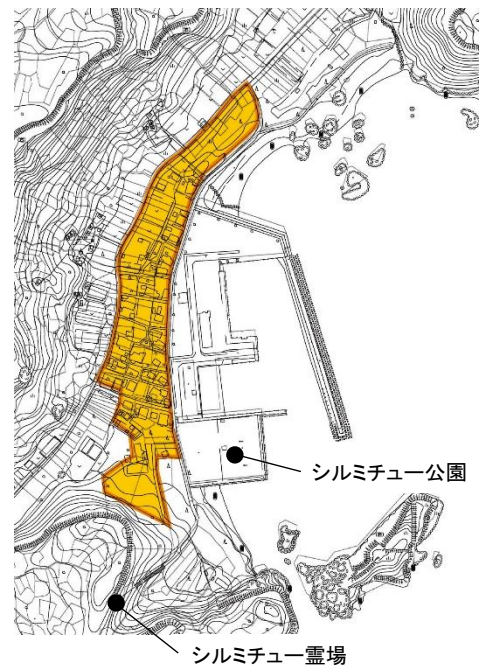
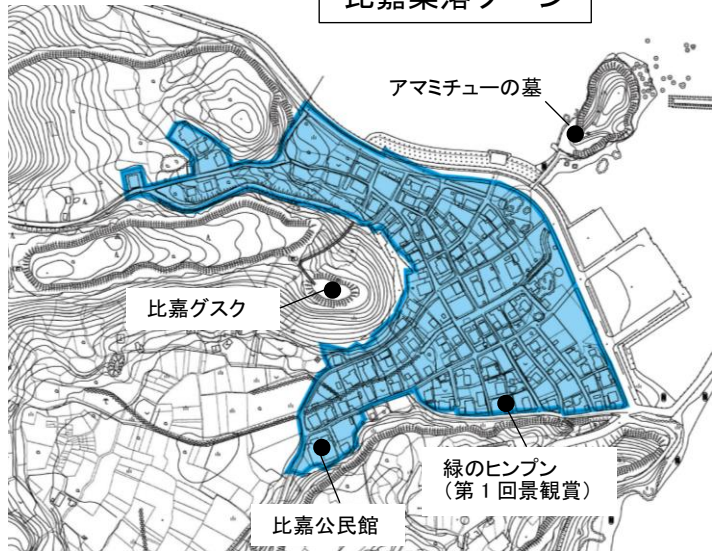


昔ながらの石垣が多く残る浜集落の景観

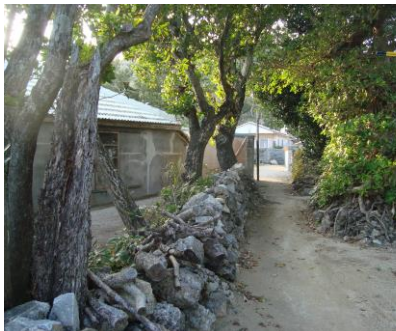
比嘉集落ゾーン



赤瓦屋根など沖縄らしさを感じられる比嘉集落の景観



兼久集落ゾーン



新しい建物の中にも情緒ある小路が残る兼久集落の景観

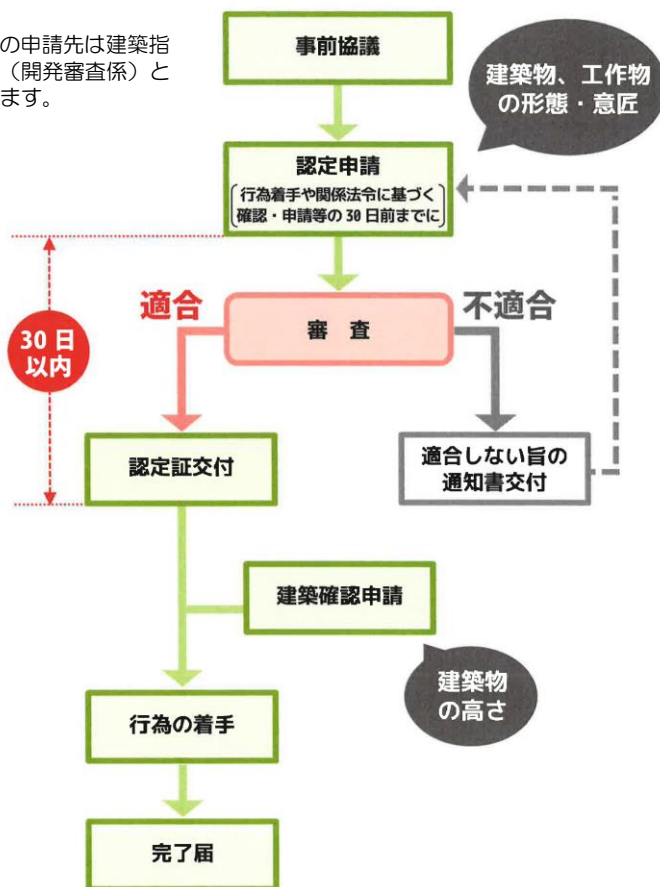
3. 認定申請

①認定申請が必要な行為（届出対象行為）

項目	行為の種類		対象となる規模
建築物	新築		床面積の合計が 10 m ² を超えるもの
	増築、改築又は移転		
	外壁の修繕若しくは模様替え又は色彩の変更		変更部分の面積の合計が 10 m ² を超えるもの
工作物	1 煙突、鉄塔等	煙突類	高さ 6m を超えるもの
		鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの	高さ 6m を超えるもの
		広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの、電波塔その他これらに類するもの	高さ 4m を超えるもの
	2 擁壁、垣・柵・塀等		高さ 2m を超えるもの
	3 高架水槽、製造施設等	高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの	高さ 8m を超えるもの
		昇降機、ウォーターシュート、飛行塔その他これらに類するもの	すべて
		製造施設、貯蔵施設、遊技施設等の工作物で政令で指定するもの（建築基準法第 88 条第 2 項）	
		風力発電施設	
	4 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類（支持物を含む）		高さ 11m を超えるもの
	5 太陽光パネル		戸建住宅に設置する自家用のものを除くすべて

②認定申請のフロー

※認定の申請先は建築指導課（開発審査係）となります。



4. 景観形成基準

① 建築物（都市計画で制限）

種類	景観地区			
名称	勝連浜比嘉景観地区			
位置	うるま市勝連浜および比嘉の一部			
面積	約 20.3ha			
良好な景観形成のための方針	景観地区の目標	うるま市景観計画（平成 23 年 3 月策定）に規定する重点地区の方針従い、地区の特性と課題などを踏まえ、以下を目標に掲げる。 目標：「伝統集落の景観を守りながら、同時に地域の活性化も図っていく」		
	景観地区の区域	うるま市勝連浜比嘉島内にある、沖縄らしい原風景を多く残している区域。		
	景観地区の景観形成の方針	（１）集落の伝統的な景観と良好な住環境を守り育て活かす （２）島の自然・歴史・文化的資源を継承し活かす （３）若者の定住や事業者等の活用を促す		
地区区分	名称	浜集落ゾーン	比嘉集落ゾーン	兼久集落ゾーン
	面積	約 11.4ha	約 6.1ha	約 2.8ha
建築物の高さの最高限度	・建築物の高さは、9m以下とすること。			
建築物の形態意匠の制限	屋根	・屋根は、沖縄県産瓦葺（赤瓦又はセメント瓦葺）を基本（屋根面積の 1/3 以上は必須）とする。 ・屋根勾配は、集落に見られる本来の勾配の範囲内とする（4 寸勾配程度を目安に集落景観を損なわない範囲）。	・屋根は、沖縄県産瓦葺（赤瓦又はセメント瓦葺）を推奨（屋根面積の 1/3 以上）とする。 ・屋根勾配は、集落に見られる本来の勾配の範囲内とする（4 寸勾配程度を目安に集落景観を損なわない範囲）。	
	外壁	・外壁の大部分を占める色彩は、落ち着いた白または淡い色彩（マンセル表示で明度 8 以上、彩度 2 以下）を基調色とし、周辺景観との調和に配慮すること。 ・ただし、木材・石材・素焼き（顔料を使用しないものに限る）・コンクリートなどの素材そのものの色は制限を受けない。		
	建築設備等	・屋外に設置する建築設備の高さは 5m 以下とすること。 ・屋外・屋上に設置する建築設備については、道路や公園等の公共の場所から容易に見通せないよう、配置や遮蔽等の工夫をすること。 ・駐車場を設置する場合は、まちなみの連続性が損なわれないよう設置場所や修景等に配慮すること。		
	垣・柵・塀等	・垣・柵・塀を設ける場合は、石垣、石張り、生垣およびその他自然素材を推奨する。 ・石垣、石張り等の高さは、集落に見られる本来の高さの範囲内とし、周辺景観との調和に配慮すること。 ・石垣、カー（湧水・井戸）、あしびなー（遊び庭）、古木、屋敷林等の景観形成上重要な要素が敷地内にある場合は、それを保全するとともに、景観形成に活用すること。		
敷地内の緑地率・緑被率の制限 （うるま市景観地区条例で制限）	・緑地率 20% 以上又は緑被率 30% 以上とする。ただし、建築面積 500 m ² 未満の場合については緑地率 10% 以上又は緑被率 20% 以上とする。 ・敷地内緑化にあたっては、地域の植生等と調和する種類を選ぶこととする。			

② 工作物（うるま市景観地区条例で制限）

地 区		勝連浜比嘉地区（浜集落ゾーン・比嘉集落ゾーン・兼久集落ゾーン）	
工作物の種類		（ア）煙突、鉄塔等	（イ）擁壁、垣・塀等 （ウ）高架水槽・製造施設等 （エ）電気供給または有線電気通信のための電線路または空中線類（支持物含む） （オ）太陽光パネル
形態意匠の制限	配置等	<ul style="list-style-type: none"> ・集落の歴史・文化的な雰囲気や眺望を阻害しないよう、高さ、配置、形態意匠及び色彩に配慮すること。 ・道路や公園等の公共空間に圧迫感を与えないよう、公共空間側の敷地境界線から位置を後退させる、敷地内緑化、壁面緑化等により配慮すること。 	
	外壁等	<ul style="list-style-type: none"> ・壁面の色彩(基調色)は、落ち着いた白又は淡い色彩を基調とし、周辺景観との調和に配慮すること(マンセルカラーシステム値：明度8以上、彩度2以下。ただし、木材、石材、素焼き(顔料を使用しないものに限る。)、コンクリート、金属、ガラス等の素材色は除く。) 	<ul style="list-style-type: none"> ・色彩は、周辺景観との調和に配慮すること(例えば、背景が空の場合、マンセルカラーシステム値は明度8以上、彩度2以下。背景が樹林地の場合、茶系(YR)で低明度、低彩度とする。) ・背景になじむよう形態・意匠に配慮すること。
		<ul style="list-style-type: none"> ・赤瓦、琉球石灰岩等の本市又は本県の景観特性を特徴づける地場産材、木材、石材等の自然素材の活用に努めること。 	
	附属設備等	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上又は屋外に設置する附属設備等は、道路、公園等の公共の場所から容易に見通せない場所に配置したり、遮蔽する等目立たないように工夫すること。 ・駐車場・ガレージを設置する場合は、設置場所に配慮するとともに、周囲と調和した塀等を設けることによりまち並みの連続性が損なわれないように配慮すること。 	
垣・柵・塀等	<ul style="list-style-type: none"> ・垣・柵・塀を設ける場合は、石垣、石張り、生垣およびその他自然素材を推奨する。 ・石垣、石張り等の高さは、集落に見られる本来の高さの範囲内とし、周辺景観との調和に配慮すること。 ・石垣、カー(湧水・井戸)、あしびなー(遊び庭)、古木、屋敷林等の景観形成上重要な要素が敷地内にある場合は、それを保全するとともに、景観形成に活用すること。 		
高さの最高限度		・9m以下とする。	—

5. 助成制度

① 沖縄県産瓦（赤瓦又はセメント瓦）

項目	新規	既存
交付対象経費	建築物の新築時又は既存建築物の屋根の全面葺き替えによる沖縄県産瓦葺き屋根（赤瓦又はセメント瓦）の設置に係る工事費用	既存建築物の沖縄県産瓦葺き屋根（赤瓦又はセメント瓦）の全面又は一部の葺き替え若しくは補修等（漆喰塗装を含む）に係る工事費用
助成要件	<ul style="list-style-type: none"> 瓦は沖縄県産瓦（赤瓦又はセメント瓦）とすること 屋根の勾配は集落に見られる本来の勾配の範囲内とすること 	
助成限度額	（木造の場合） <ul style="list-style-type: none"> 交付の対象となる経費の3分の2以内の額とし、250万円を限度とする 但し、兼久集落ゾーンについては、交付の対象となる経費の2分の1以内の額とし、200万円を限度とする （非木造の場合） <ul style="list-style-type: none"> 交付の対象となる経費の2分の1以内の額とし、200万円を限度とする 	

・新規については、屋根面積の3分の1以上の施工から助成の対象となります。

② 石垣、石張り

項目	内容
交付対象経費	石垣の設置又は補修の工事費に係る費用
助成要件	<ul style="list-style-type: none"> 積み石は琉球石灰岩とすること 既存ブロック塀等への琉球石灰岩の石張りも認める 石垣等の高さは、集落に見られる本来の高さの範囲内とすること 主要な道路その他公共の場所から容易に見える部位とすること
助成限度額	交付の対象となる経費の2分の1以内の額とし、50万円を限度とする

※石張りとする場合、下地の施工に係る費用も交付対象経費に含まれます。

※「石垣の助成」と「生垣の助成」は併用できます。（ただし、助成限度額及び限度率は変わりません。）

③ 生垣

項目	内容
交付対象経費	生け垣の設置の工事費に係る経費
助成要件	<ul style="list-style-type: none"> 在来植生又は地域の植生と調和するものとすること 公の道路に接する部分の延長が3m以上あること 生垣の延長1mにつき2本以上植栽すること 生垣の基礎は60cmを超えないこととする 主要な道路その他公共の場所から容易に見える部位とすること
助成限度額	交付の対象となる経費の2分の1以内の額とし、50万円を限度とする

※生垣の基礎部分の施工に係る費用も交付対象経費に含まれます。

※「石垣の助成」と「生垣の助成」は併用できます。（ただし、助成限度額及び限度率は変わりません。）

④ 助成適用回数

助成対象行為の種類別		適用
沖縄県産瓦葺き設置工事	新規	新規で助成を受けたものについては、その後の補修・修繕に関して、原則1回のみ助成金の交付を受けることができる。
	既存	既存については、補修・修繕に関して、原則1回のみ助成金の交付を受けることができる。
石垣・生垣設置工事	新設	新設で助成を受けたものについては、その後の補修・修繕に関して、原則1回のみ助成金の交付を受けることができる。
	既存	既存については、補修・修繕に関して、原則1回のみ助成金の交付を受けることができる。

お問合せ先 うるま市都市建設部都市政策課
 Tel : 098-923-7620 Fax : 098-923-7604
 E-Mail : toshi-seisakuka@city.uruma.lg.jp

⑤ 手続きフロー

