

景観条例届出に関する審査・運用基準等

平成27年3月

平成28年1月 改定

うるま市都市計画課

目 次

1. 景観条例届出について	p. 1
(1) 建築物の外観変更	p. 1
(2) 木竹の植栽または伐採	p. 1
(3) 工作物（擁壁・垣・塀等）	p. 1
2. 景観条例届出の審査について	p. 2
(1) 色彩基準審査	p. 2
①基調色等の範囲	p. 2
②開口部の算定	p. 3
③死角となる箇所	p. 4
④外構の色彩	p. 4
⑤「素焼きタイル」について	p. 5
(2) 緑化基準審査	p. 5
①沖縄らしい素材等	p. 5
②可動型の緑化手法	p. 6
③駐車場部分における緩和	p. 7
④砂場の取扱い	p. 7
⑤大規模商業施設等の緩和	p. 8
⑥太陽光パネルの届出	p. 8
(3) 建築物（増築）	p. 8
①届出対象規模未満	p. 8
②届出対象規模	p. 9
③同一敷地内における別棟（新築）	p. 9

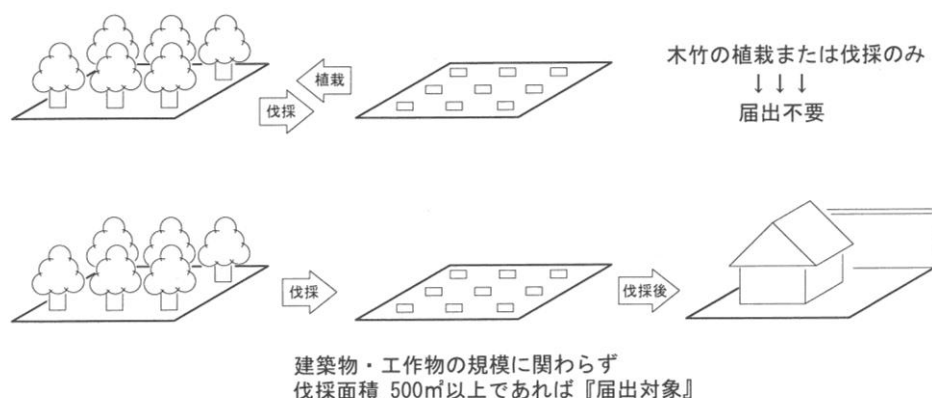
1. 景観条例届出について

(1) 建築物の外観の変更

届出対象規模（高さ 10m以上または建築面積 500 m²以上で、外観の変更に関わる部分が 10 m²以上）であれば、従前と同系色への変更であっても、届出対象とする。

(2) 木竹の植栽または伐採

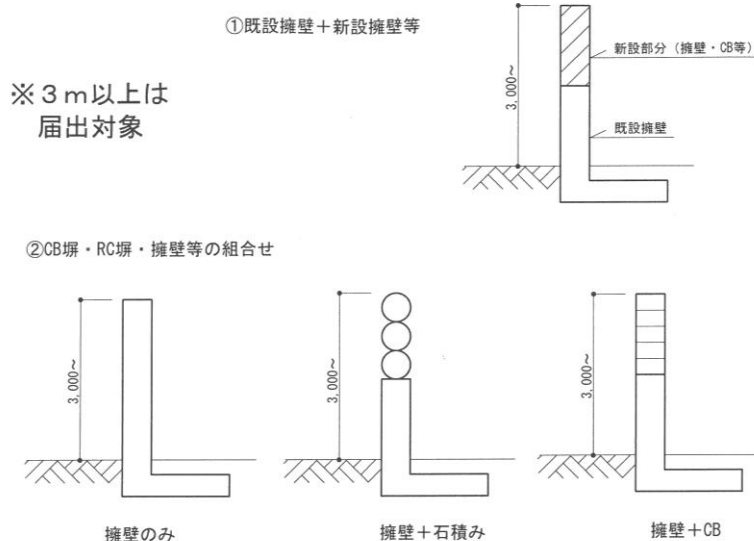
当該植栽または伐採行為（500 m²以上）が、建築物や工作物の設置等を伴う場合について届出対象とする。なお、この場合については、敷地内緑化基準（回復措置）を適用するものとする（下図参照）。



(3) 工作物（擁壁・垣・塀等）

既設部分と合わせて 3 m 以上となる場合も、届出対象となる。

また、擁壁の上にコンクリートブロックを積む等、異なる構造で構成される場合においても、当該工作物の高さが 3 m 以上の場合は、届出対象となる（下図参照）。

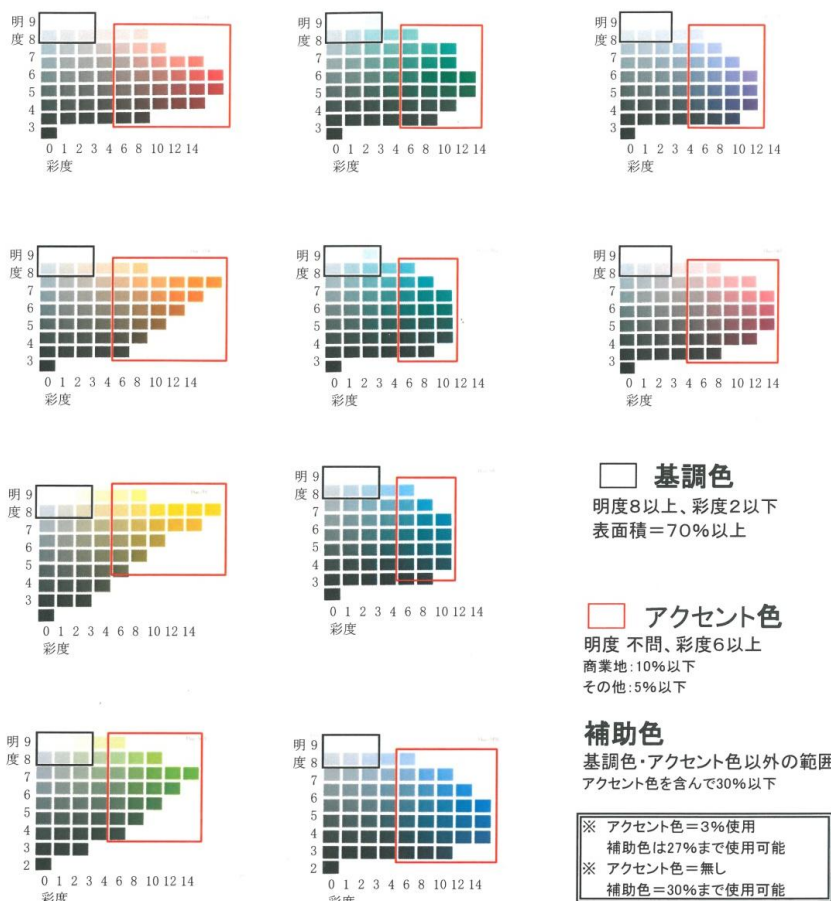


2. 景観条例届出の審査について

(1) 色彩基準審査

① 基調色等の範囲

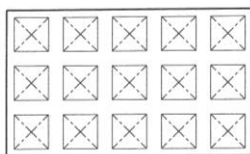
「基調色」・「アクセント色」・「補助色」のマンセル値における範囲については、下図を参照。



② 開口部の算定

花ブロックや格子等の開口部分を含んだ形状に塗装が施される場合について、開口部分も色彩面積として算定する（下図参照）。

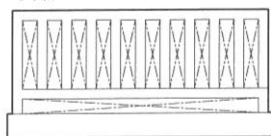
○花ブロック



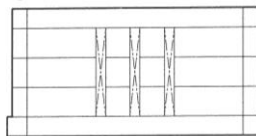
《花ブロック・手摺・スリット等》

基調色以外の塗装を施す場合は
 空洞部分も含めた面積とする

○手摺



○スリット

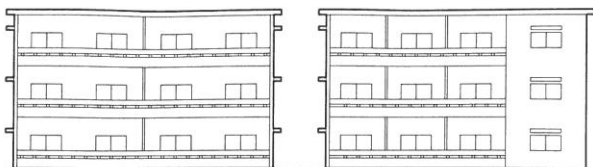
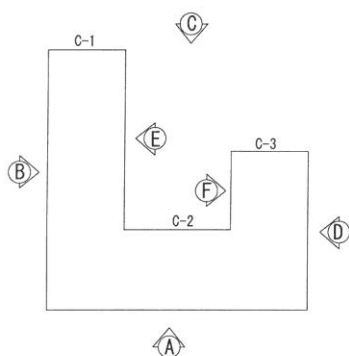


③死角となる箇所

「コの字型等」の東西南北の各立面図に反映されない箇所を含む建築物について、各立面から死角となる箇所についても色彩基準審査の対象とする（下図参照）。

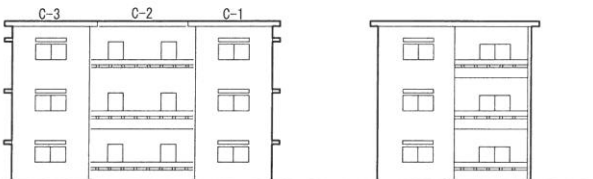
立面図 A・B・C・D・E・F

※アクセント色（各壁面に対して）
商業地：10%まで
その他：5%まで



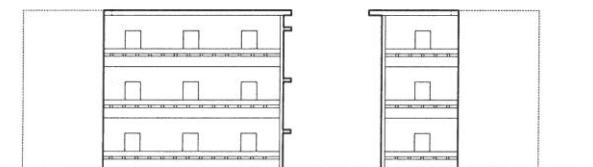
A 立面図

B 立面図



C 立面図

D 立面図

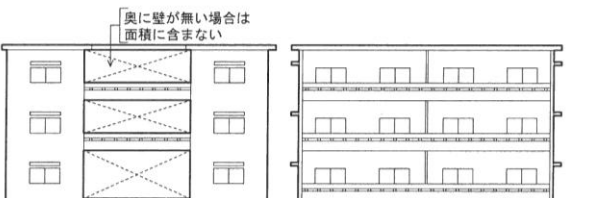
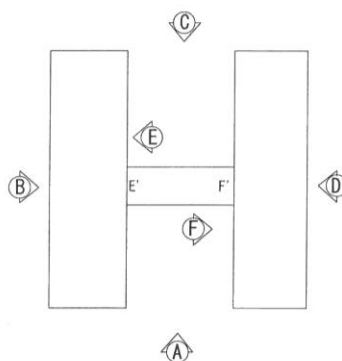


E 立面図

F 立面図

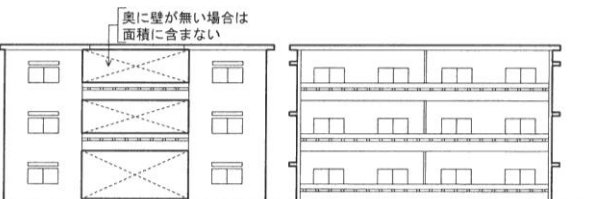
立面図 A・B・C・D・E・F

※アクセント色（各壁面に対して）
商業地：10%まで
その他：5%まで



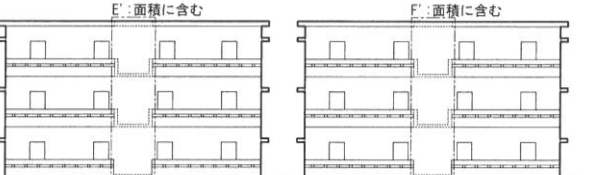
A 立面図

B 立面図



C 立面図

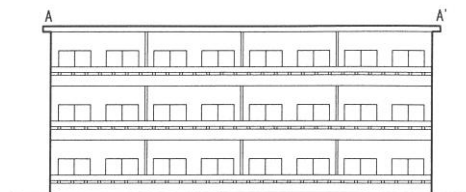
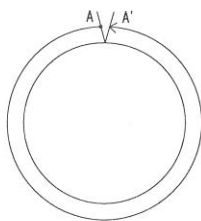
D 立面図



E 立面図

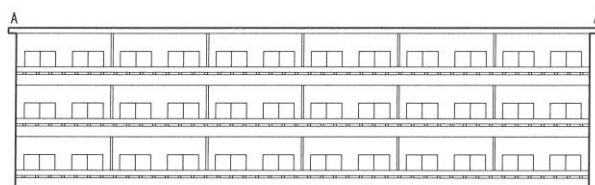
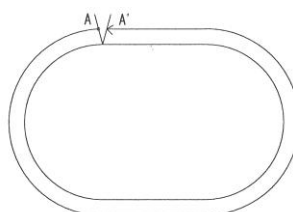
F 立面図

※1周=1面
 ※アクセント色（壁面積に対して）
 商業地：10%まで
 その他：5%まで



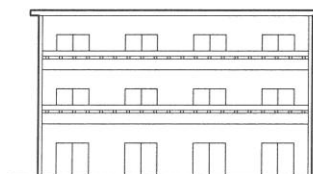
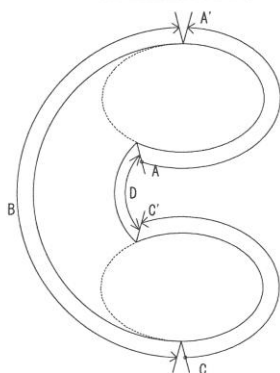
A-A' 立面図

※1周=1面
 ※アクセント色（壁面積に対して）
 商業地：10%まで
 その他：5%まで

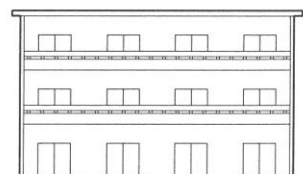


A-A' 立面図

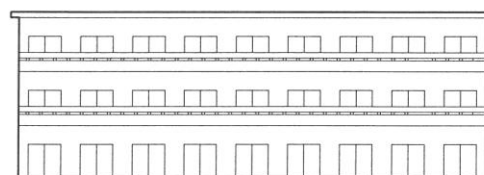
※1周=1面
 ※アクセント色（壁面積に対して）
 商業地：10%まで
 その他：5%まで



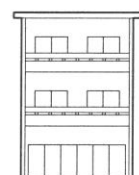
A-A' 立面図



C-C' 立面図



B 立面図



D 立面図

④外構の色彩

工作物として届出対象規模（高さ3m以上）とならない建築物等の外構（コンクリートブロック塀、コンクリート壁、擁壁等）について、当該外構に塗装等が施される場合は、色彩マンセル値「明度8以上・彩度2以下」の範囲内を推奨するものとする。

⑤「素焼きタイル」について

うるま市景観計画ガイドライン（P39）にて「基調色扱いとする」と表記しているが、当該タイルに顔料が使用されている場合は、その限りではない。

(2) 緑化基準審査

①沖縄らしい素材等

沖縄らしい素材等（赤瓦屋根、花ブロック、琉球砂利等）について、使用面積の50%を緑化として換算することが可能だが、換算可能な面積は、必要緑化面積の50%までとする。

《基本的な考え方（例）》

○対象敷地：700㎡ ○緑化基準：緑地率20%または緑被率30%以上

※ここでは緑地率について考える。

○必要緑化面積：700㎡×20%=140㎡

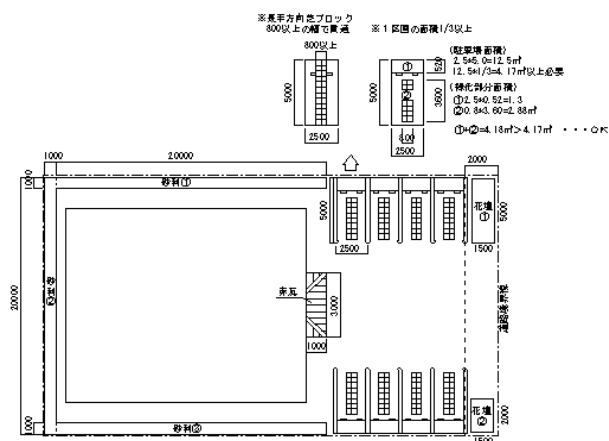
※必要緑化面積が140㎡の場合、純粋な緑化（芝生や植栽、花壇等）で50%以上（70㎡以上）確保する必要があり、残りの70㎡を沖縄らしい素材等で確保しようとする場合、例えば赤瓦は最低でも140㎡の設置が必要となる。

ただし、赤瓦を200㎡設置したとしても、この場合については、70㎡までしか緑化としては換算できない。

○計算式

$$\begin{matrix} \text{(純粋な緑化)} & & \text{(沖縄らしい素材等)} & & \text{(必要緑化面積)} \\ 70\text{㎡} & + & 140\text{㎡} / 2 & = & 140\text{㎡} \end{matrix}$$

《沖縄の素材を活用した場合》



《敷地面積》	35.0 * 20.0 = 700㎡	
《必要緑化面積》（緑地率20%以上の場合）	700 * 20% = 140㎡	（内 70㎡以上は純粋な緑化）
《緑化面積》		
駐車場：12.5 * 8(台)	= 100.0	換算した緑化の合計 121.0㎡ > 70㎡ ... OK
花壇①：(1.5 * 5.0) * 2(倍換算)	= 15.0	
花壇②：(1.5 * 2.0) * 2(倍換算)	= 6.0	沖縄の素材の合計 31.5㎡ < 70㎡ ... OK
砂利①：(20.0 * 1.0) * 50% (換算率)	= 10.0	
砂利②：(20.0 * 1.0) * 50% (換算率)	= 10.0	
砂利③：(20.0 * 1.0) * 50% (換算率)	= 10.0	
赤瓦：(1.0 * 3.0) * 50% (換算率)	= 1.5	
	152.5	
	152.5㎡ ÷ 700㎡ * 100% = 21.78% ... OK	
※公共道路より2m以内 = 緑化面積2倍換算		

②可動型の緑化手法

プランターや鉢植え等の可動型の緑化手法については、必要緑化面積の50%までの換算を認める。

※(2)①とは異なり、その使用面積は半減しない。

《 基本的な考え方 (例) 》

○対象敷地：700㎡ ○緑化基準：緑地率20%または緑被率30%以上

※ここでは緑地率について考える。

○必要緑化面積：700㎡×20%=140㎡

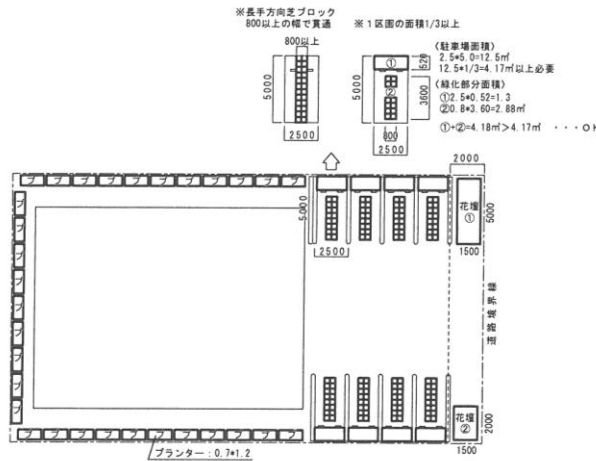
※必要緑化面積が140㎡の場合、純粋な緑化（芝生や植栽、花壇等）で50%以上（70㎡以上）以上確保する必要があり、残りの70㎡を可動型の緑化で確保しようとする場合、例えばプランターは70㎡以上の設置が必要となる。

ただし、プランターを100㎡設置したとしても、この場合については70㎡までしか緑化として換算できない。

○計算式

(純粋な緑化)	(プランター)	(必要緑化面積)
70㎡	+	70㎡
		=
		140㎡

《プランター等可動できる緑化を活用した場合》



〈敷地面積〉

35.0 * 20.0 = 700㎡

〈必要緑化面積〉（緑地率20%以上の場合）
700 * 20% = 140㎡（内 70㎡以上は純粋な緑化）

〈緑化面積〉

駐車場：12.5 * 8(台)	= 100.0	純粋な緑化の合計 121.0㎡ > 70㎡ ... OK 可動できる緑化の合計 25.2㎡ < 70㎡ ... OK
花壇①：(1.5 * 5.0) * 2(倍換算)	= 15.0	
花壇②：(1.5 * 2.0) * 2(倍換算)	= 6.0	
プランター：(0.7 * 1.2) * 30(個)	= 25.2	
146.2㎡		

146.2㎡ ÷ 700㎡ * 100% = 20.8% ... OK

※公共道路より2m以内 = 緑化面積2倍換算

〈プランターの設置及び沖繩の素材の使用面積について〉

- 必要緑化面積の50%以下とする。
- 「プランター + 沖繩の素材」の場合、合計が必要緑化面積の50%以下までとする

※沖繩の素材（ガイドラインP66）の緑化面積への換算率
「沖繩の素材の使用面積 * 50%」

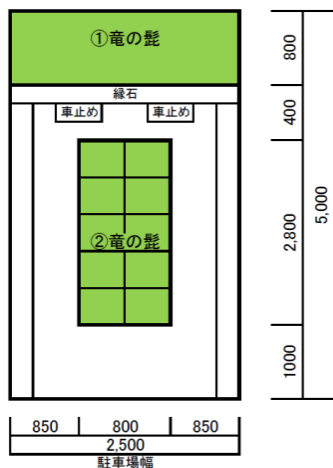
※純粋な緑化（芝生や植栽、花壇等）を必要緑化面積の50%以上、確保する。

③駐車場部分における緩和

下図を参照。

○駐車場1区画面積の3分の1以上の緑化 ⇒ 1区画の全面積を緑化算定

〈考え方Ⅰ〉



駐車場面積

$$2.5 \times 5.0 = 12.5\text{m}^2$$

駐車場全体を緑化とみなす基準面積 1/3以上積
 $12.5 \times 1/3 = 4.17\text{m}^2$

緑化部分面積合計

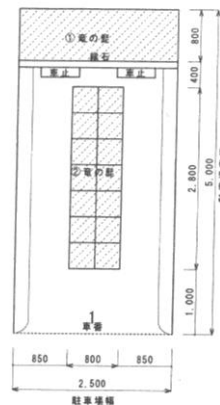
$$\textcircled{1} \text{緑化面積} = 2.5 \times 0.8 = 2.0\text{m}^2$$

$$\textcircled{2} \text{緑化面積} = 0.8 \times 2.8 = 2.24\text{m}^2$$

$$\textcircled{1} + \textcircled{2} = 4.24\text{m}^2 > 4.17\text{m}^2 \dots \text{OK}$$

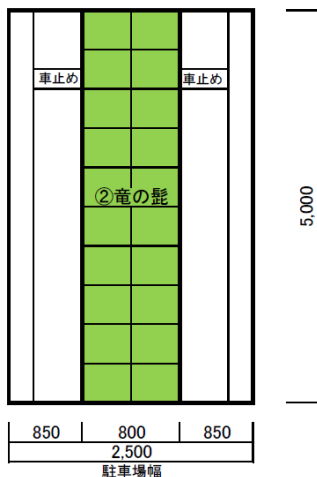
$$\text{駐車場面積} = \text{緑化面積} = 12.5\text{m}^2$$

※届出時、図のように 寸法及び計算式を明記す。



○駐車場1区画に幅80cm以上、奥行き方向に80%以上の緑化 ⇒ 1区画の全面積を緑化算定

〈考え方Ⅱ〉



※80cm幅で貫通しているので
 駐車場1区画を緑化面積とする。
 (80cm以上かつ80%以上であればok)

駐車場面積

$$2.5 \times 5.0 = 12.5\text{m}^2$$

$$5.0\text{m} \times 80\% = 4.0\text{m} \text{ 以上あればOK}$$

$$\text{駐車場面積} = \text{緑化面積} = 12.5\text{m}^2$$

※〈考え方Ⅰ〉又は〈考え方Ⅱ〉の緑化計画をした場合、道路境界線より2m以内の範囲に駐車場区画が一部でも入っていれば、その区画面積全部を2倍換算することができる。(平成28年1月受付より適用とする)

④砂場の取扱い

文教施設(幼稚園及び保育園に限る)や公園について、砂場を設ける場合、その面積の50%までを緑化面積として換算できる。

ただし、この場合においても(2)①と同様、必要緑化面積の50%までが換算の上限となる。

⑤大規模商業施設等の緩和

大規模商業施設（店舗床面積 1,000 m²以上）及び宿泊施設については、所在する地域に関わらず、緑地率 20%以上または緑被率 30%以上の緑化基準が適用される。

ただし、所在する地域の本来の緑化基準が「緑地率 10%以上または緑被率 20%以上」もしくは「緑地率 5%以上または緑被率 10%以上」の場合については、道路境界線より 2 m 以内の敷地にかかる緑化については、当該緑化面積を 3 倍算定可能とする。

⑥太陽光パネルの届出

太陽光パネルの表面積が 500 m²以上における敷地内緑化について、数値基準はないが、公共空間（道路等）に面する箇所等へ植栽や壁面（フェンス等）緑化による目隠しを行う等、圧迫感軽減に最大限努めること。

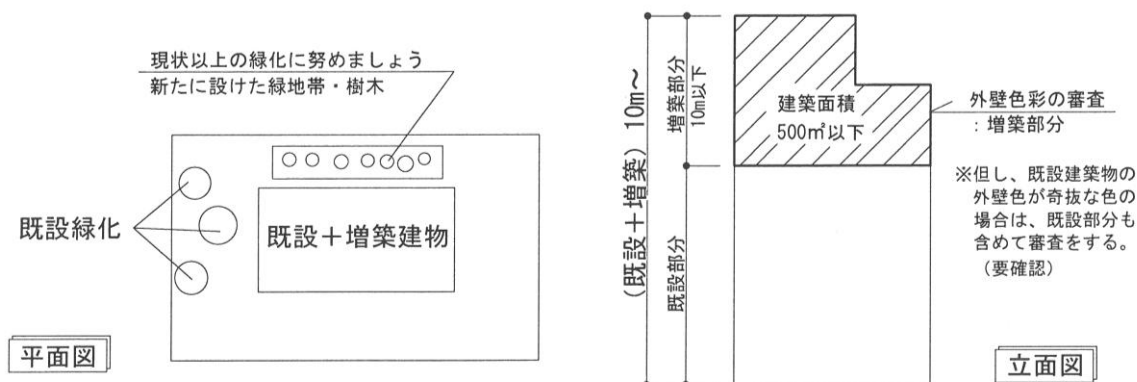
ただし、太陽光パネル設置に伴い開発行為に該当する場合は、従来の緑化基準（緑地率 20%等）を適用する。

(3) 建築物（増築）

①届出対象規模未満

増築部分のみでは届出対象規模（高さ 10 m かつ建築面積 500 m²未満）とならない場合について、色彩基準審査は当該増築部分のみとし、緑化基準審査については、任意努力（現状以上の緑化）を求めるものとする（下図参照）。

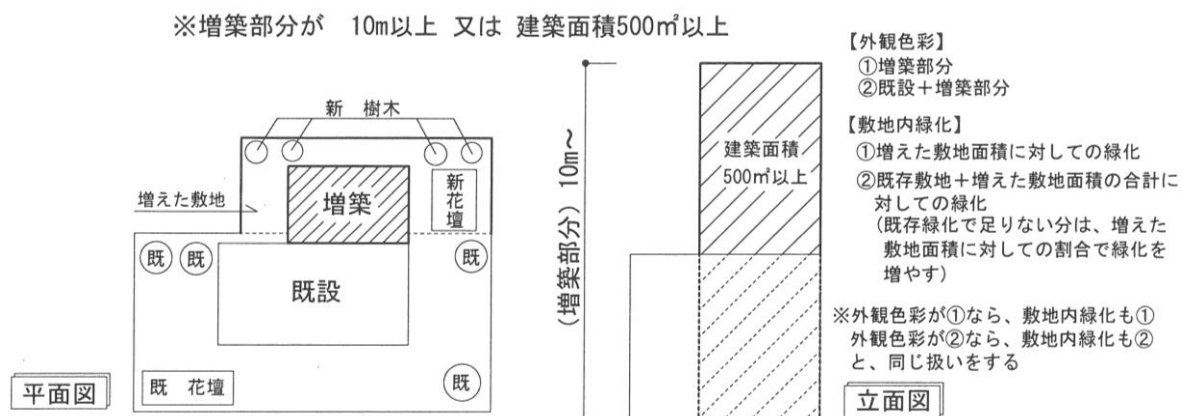
※増築部分が 10m以下・建築面積500m²以下



②届出対象規模

増築部分のみで届出対象規模（高さ10mまたは建築面積500㎡以上）となる場合について、色彩及び緑化基準審査については、既設部分を含めた全体（の敷地）または増築部分のみ（の敷地）を対象設定とするかは、申請者側の選択とする。

ただし、色彩及び緑化基準審査の対象設定は、同一とする（下図参照）。



③同一敷地内における別棟（新築）

色彩基準審査は別棟部分のみについて行う。

緑化基準審査については、上記②と同様、全体の敷地または当該増築部分相当の敷地を対象設定とするかは、申請者側の選択とする。