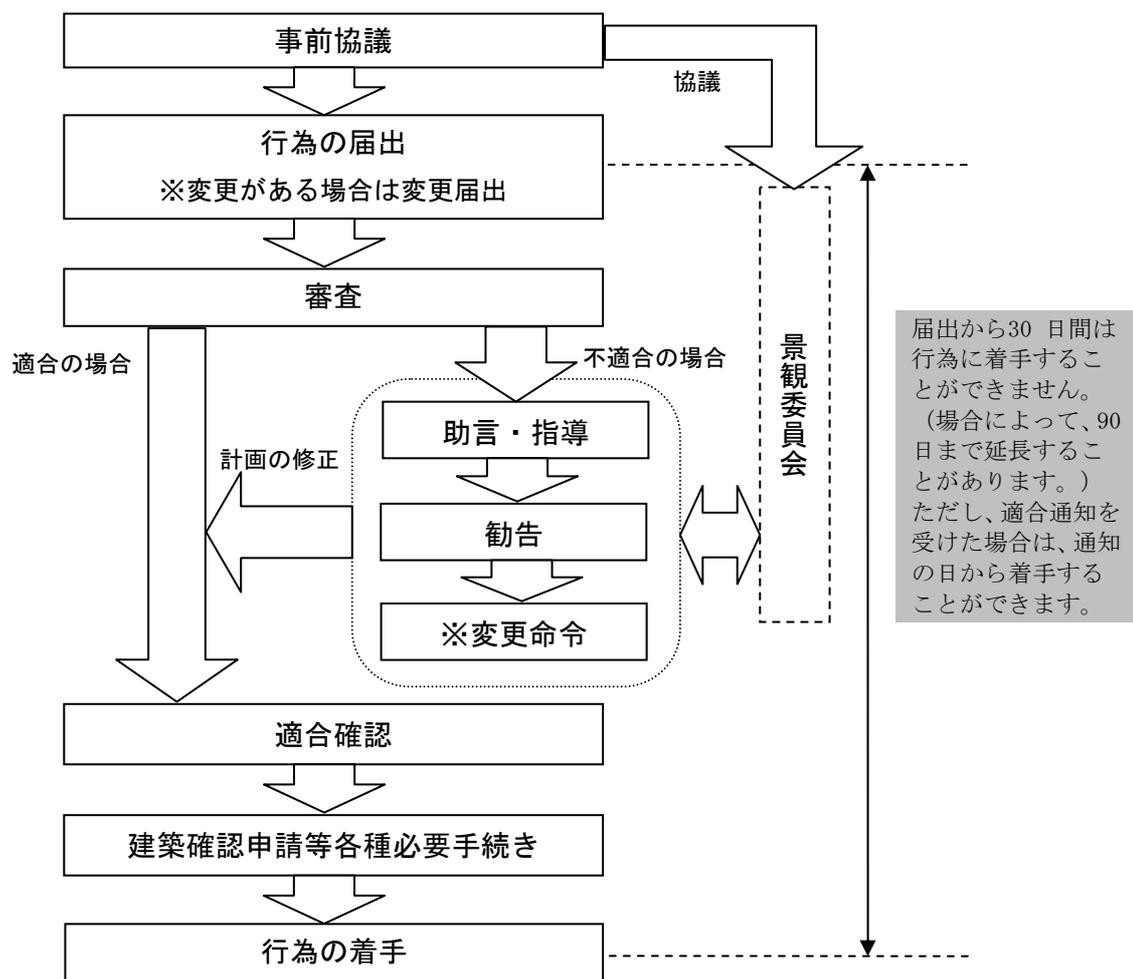


第Ⅲ章 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

1. 景観計画・景観条例の手続き

景観法及び景観条例に基づく手続きの概要は、次の表のとおりです。また、次頁以降に届出対象行為、景観形成基準について記載しています。

■景観法及び景観条例に基づく手続きの流れ



※変更命令は特定届出対象行為のうち、建築物又は工作物の形態又は色彩その他の意匠(形態意匠)について行うことができる。

※特定届出対象行為とは届出の対象となる行為のうち、以下の2つである。

- (1) 建築物の新築、増築、改築、移転、外観の変更をすることとなる修繕・模様替又は色彩の変更
- (2) 工作物の新設、増築、改築、移転、外観の変更をすることとなる修繕・模様替又は色彩の変更

2. 届出対象行為

(1) 届出の対象となる行為（届出対象行為）

景観法及び景観条例に基づき、良好な景観の形成に大きな影響を与えることが想定される以下の行為を届出の対象とします。

- 1) 建築物の新築、増築、改築、移転、外観の変更をすることとなる修繕・模様替又は色彩の変更
- 2) 工作物の新設、増築、改築、移転、外観の変更をすることとなる修繕・模様替又は色彩の変更
- 3) 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為
- 4) 土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更
- 5) 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他物件の堆積

(2) 届出の対象とする規模

届出対象行為について、届出の対象となる規模は以下のとおりです。

対象となる行為	対象とする規模
1) 建築物の新築、増築、改築、移転、外観の変更をすることとなる修繕・模様替又は色彩の変更	①.建築物の高さが10メートル以上のもの。但し、備瀬地区においては、2階建て以上の建築物の場合。 ②.建築物の延べ床面積が1,000平方メートルを超えるもの。 ③.①又は②に該当する建築物のうち、外観の変更の範囲が外壁各面合計面積の過半となるもの。
2) 工作物の新設、増築、改築、移転、外観の変更をすることとなる修繕・模様替又は色彩の変更	①.擁壁、垣（生け垣を除く）、さく、塀その他これらに類するもので、高さが3メートルを超えるもの。 ②.彫像、記念碑、煙突、排気塔、鉄筋コンクリート造の柱、金属製の柱、電波塔、物見塔、装飾塔、記念塔、広告塔、高架水槽、冷却塔、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、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、自動車車庫の用に供する立体的な施設、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、汚水処理施設、汚物処理施設、ごみ処理施設、墳墓、電気供給又は有線電気通信のための電線路、空中線（その支持物を含む）その他これらに類するものうち、高さ（工作物が建築物と一体となって設

	置される場合にあつては、全体の高さ) が、10メートルを超えるもの、又は築造面積が500平方メートルを超えるもの。 ③.①又は②に該当する工作物のうち、外観の変更の範囲が10平方メートルを超えるもの。
3) 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為	土地の面積が1,000平方メートル以上のもの。
4) 土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更	当該行為にかかる土地の面積が3,000平方メートル以上のもの。
5) 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他物件の堆積	その集積又は貯蔵の高さが4メートルを超えるもの、又はその用に供される土地の面積が3,000平方メートル以上のもの。

3. 景観形成基準

(1) 景観形成基準

届出対象行為に該当する行為を行う際に遵守すべき基準（景観形成基準）を以下のとおり定めます。

1) 建築物の新築、増築、改築、移転、外観の変更をすることとなる修繕・模様替又は色彩の変更

項目	景観形成基準		
	一般地区	景観形成重点地区	
		記念公園周辺地区	備瀬地区
①高さ	<ul style="list-style-type: none"> i) 建築物の高さは、原則として15メートル以下とすること。但し、本町の景観形成に関する方針に則している場合においてはその限りではない。 ii) 背景となるムイ（森）の稜線を超えないこと。 iii) フクギ屋敷林等の樹木が周辺にある場合は、その高さを超えないこと。 iv) 周辺の主要な眺望点からの眺め（景色）に著しく影響を及ぼさない高さであること。 v) 周辺が低層の住宅地である場合は、まちなみ（スカイラインの連続性）を考慮した高さとする。 vi) 周辺にランドマークとなるような建造物や大木がある場合は、その高さを超えないこと。 	<ul style="list-style-type: none"> i) 地形的特徴と周辺の景観に調和した高さとする。 ii) 自然景観の美しさや調和を損なわない高さとする。 iii) 背景となるムイ（森）の稜線を超えないこと。 iv) 周辺の主要な眺望点からの眺め（景色）に著しく影響を及ぼさない高さであること。 v) 周辺が低層の住宅地である場合は、まちなみ（スカイラインの連続性）を考慮した高さとする。 	<ul style="list-style-type: none"> i) 建築物の高さは、原則として軒の高さ7メートル以下とすること。但し、本町の景観形成に関する方針に則している場合においてはその限りではない。 ii) フクギ屋敷林等の樹木が周辺にある場合は、その高さを超えないこと。 iii) 周辺の主要な眺望点からの眺め（景色）に著しく影響を及ぼさない高さであること。 iv) 周辺の家並みやフクギ並木を考慮した高さとする。 v) 周辺にランドマークとなるような建造物や大木がある場合は、その高さを超えないこと。

項目	景観形成基準		
	一般地区	景観形成重点地区	
		記念公園周辺地区	備瀬地区
②配置	<p>i) 建築物の壁面は道路境界や敷地境界からはできる限り後退し、ゆとりと潤いのある空間の創出に配慮すること。</p> <p>ii) 周辺に御嶽等の歴史・文化的景観要素がある場合は、それらに十分に配慮した配置とすること。</p> <p>iii) 海岸付近に建築する場合は、著しく海への眺望を妨げない配置、規模とすること。</p> <p>iv) 現に良好な景観が形成されている地域に近接する場合、または良好な景観を形成する必要がある地域は、隣地や周辺との連続性に配慮した高さ及び配置とすること。</p>	<p>i) 建築物の壁面は県道114号線や敷地境界からはできる限り後退し、ゆとりと潤いのある空間の創出に配慮すること。</p> <p>ii) 周辺に御嶽等の歴史・文化的景観要素がある場合は、それらに十分に配慮した配置とすること。</p> <p>iii) 海岸付近に建築する場合は、著しく海への眺望を妨げない配置、規模とすること。</p> <p>iv) 現に良好な景観が形成されている地域に近接する場合、または良好な景観を形成する必要がある地域は、隣地や周辺との連続性に配慮した高さ及び配置とすること。</p>	<p>i) 建築物の壁面は道路境界及び敷地境界からはできる限り後退し、ゆとりと潤いのある空間の創出に配慮すること。</p> <p>ii) 周辺に御嶽等の歴史・文化的景観要素がある場合は、それらに十分に配慮した配置とすること。</p> <p>iii) 海岸付近に建築する場合は、著しく海への眺望を妨げない配置、規模とすること。</p> <p>iv) 現に良好な景観が形成されている地域に近接する場合、または良好な景観を形成する必要がある地域は、隣地や周辺との連続性に配慮した高さ及び配置とすること。</p>
③形態意匠	<p>i) 伝統的な集落地域においては、周辺と調和する勾配屋根とする等配慮すること。</p> <p>ii) 現に良好な景観が形成されている地域に近接する場合、または良好な景観を形成する必要がある地域は、隣地や周辺との連続性に配慮した形態及び意匠とすること。</p> <p>iii) 本町の特徴的な起伏のある地形に配慮するよう工夫すること。</p>	<p>i) 伝統的な集落地域においては、周辺と調和する勾配屋根とする等配慮すること。</p> <p>ii) 現に良好な景観が形成されている地域に近接する場合、または良好な景観を形成する必要がある地域は、隣地や周辺との連続性に配慮した形態及び意匠とすること。</p> <p>iii) 本町の特徴的な起伏のある地形に配慮するよう工夫すること。</p>	<p>i) 既存のフクギ並木等の緑が形成する景観と調和するよう、できる限り勾配屋根とすること。</p> <p>ii) 建築物が大規模になる場合は、分棟、分節、雁行等によりボリューム感を軽減し、周辺景観と調和した建築スケールとするよう努めること。</p>

項目	景観形成基準		
	一般地区	景観形成重点地区	
		記念公園周辺地区	備瀬地区
③形態 意匠	iv) 建築物が大規模になる場合は、分棟、分節、雁行等によりボリューム感を軽減し、周辺景観と調和した建築スケールとするよう努めること。	iv) 建築物が大規模になる場合は、分棟、分節、雁行等によりボリューム感を軽減し、周辺景観と調和した建築スケールとするよう努めること。 v) 大規模な建築物は、地域のランドマークとして、風格のある、落ち着いた形態として工夫されていること。 vi) 国営沖縄記念公園海洋博覧会地区と調和した形態及び意匠とすること。	
④色彩	<input type="checkbox"/> 屋根の色彩 i) 極端な高彩度、低明度を避けること。 <input type="checkbox"/> 外壁面の色彩 i) 原色系の派手な色は使用せず、落ち着いた色彩（マンセル値：明度8以上、彩度2以下）とすること。 ii) 背景となるムイ（森）の緑や海の青や農地の色彩との調和に配慮すること。	<input type="checkbox"/> 屋根の色彩 i) 極端な高彩度、低明度を避けること。 <input type="checkbox"/> 外壁面の色彩 i) 落ち着いた色彩（マンセル値：明度8以上、彩度2以下）を基調とすること。 ii) 派手な色（彩度10以上）を用いる場合の使用面積は、商業・業務用途、宿泊施設の場合は外壁（各面）の10%以内、住宅用途の場合は5%以内とすること。 iii) 背景となるムイ（森）の緑や海の青や農地の色彩との調和に配慮すること。	<input type="checkbox"/> 屋根の色彩 i) 極端な高彩度、低明度を避け、フクギ並木等の緑と調和した色彩とすること。 <input type="checkbox"/> 外壁面の色彩 i) 原色系の派手な色は使用せず、落ち着いた色彩（マンセル値：明度8以上、彩度2以下）とすること。 ii) フクギ並木等の緑と調和する色彩とすること。

項目	景観形成基準		
	一般地区	景観形成重点地区	
		記念公園周辺地区	備瀬地区
⑤素材	i) 素材は、周辺の景観との調和に配慮したものとする。こと。 ii) 本町又は本県の景観特性を特徴づける地場産材を、できる限り活用すること。 iii) 耐久性に優れ、時間とともに景観に溶け込む素材を、できる限り使用すること。		
⑥敷地の緑化	i) 敷地内の緑化に努め、その緑が周辺からも眺められるよう工夫すること。 ii) フクギ屋敷林等の良好で伝統的な景観が残された地域においては、周辺との調和を図るよう同様の樹木を植栽するよう努めること。 iii) 景観資源となる既存の緑地、フクギ等を保全・活用すること。 iv) 大規模な駐車場を設ける場合は、可能な限り緑化に努め、緑陰を多く形成すること。また、生垣や中高木で周囲を緑化し、道路から駐車中の自動車が見えにくい構造とすること。	i) 敷地内の緑化に努め、その緑が周辺からも眺められるよう工夫すること。但し、建築物の高さが15メートルを超えるものは、敷地面積の30%以上を緑化すること。 ii) 景観資源となる既存の緑地、フクギ等を保全・活用すること。 iii) 大規模な駐車場を設ける場合は、可能な限り緑化に努め、緑陰を多く形成すること。また、生垣や中高木で周囲を緑化し、道路から自動車が見えにくい構造とすること。 iv) 県道114号線接道部の50%以上は生垣や植栽等、緑化に努めること。 v) 植栽樹種は、海岸からの潮風を考慮する等、地域の風環境に合ったものを選定すること。 vi) ホテル・沿道サービス施設等は、十分な空地が確保され、かつ安らぎや憩いの場として、積極的に緑化に努めること。	i) 建築物を新築・建替える際、その敷地内に良好な樹木がある場合は、伐採しないこと。やむを得ずフクギを伐採した場合には、それに代わるフクギを植えること。 ii) 枯れたフクギや倒壊したフクギは伐採し、それに代わるフクギを植えること。

項目	景観形成基準		
	一般地区	景観形成重点地区	
		記念公園周辺地区	備瀬地区
⑦垣・柵	<p>i) 可能な限り生垣又は石垣とし、ブロック塀等の人工物を用いる場合は、1メートル以下に高さを抑え敷地内の緑が周辺に潤いを与えるよう工夫すること。</p> <p>ii) 良好な景観を形成している既存のフクギ等の屋敷林及び石垣は、保全・活用すること。</p>	<p>i) 良好な景観を形成している既存のフクギ等の屋敷林及び石垣は、保全・活用すること。</p> <p>ii) 新たに垣を設ける場合は、できる限りフクギ等の生垣とすること。</p>	
⑧その他	<p>i) 外壁又は屋上に設ける設備は、パラペットやルーバー等で覆い、露出させず目立たないよう配慮すること。やむを得ず露出する場合は、公共空間から見えにくい位置に設置するよう努めること。</p>	<p>i) 外壁又は屋上に設ける設備は、パラペットやルーバー等で覆い、露出させず目立たないよう配慮すること。やむを得ず露出する場合は、公共空間から見えにくい位置に設置するよう努めること。</p> <p>ii) 設備の色は外壁の色と同一色又は同系色にする等、目立たないようにすること。</p> <p>iii) 夜間の屋外照明は、過剰な光が散乱しないようにし、周辺の状況に応じて照明方法等を工夫すること。</p>	

2) 工作物の新築、増築、改築、移転、外観の変更をすることとなる修繕・模様替又は色彩の変更

項 目	景観形成基準
①高さ	i) 工作物（電気供給又は有線電気通信のための電線路、空中線（その支持物を含む）その他これらに類するものを除く。）の高さ（工作物が建築物と一体となって設置される場合にあつては、全体の高さ）は、原則として15メートル以下とすること。但し、本町の景観形成に関する方針に則している場合においてはその限りではない。また、擁壁の場合は、直立させず、極力高さを抑えること。 ii) 背景となるムイ（森）の稜線を超えないこと。 iii) 周辺の主要な眺望点からの眺め（景色）に著しく影響を及ぼさない高さであること。
②配置	i) 既存の地形や樹木等の景観的特徴を阻害しない配置とすること。 ii) 周辺に御嶽等の歴史的景観要素がある場合は、それらに十分に配慮した配置とすること。 iii) 海岸付近に築造する場合は、著しく海への眺望を妨げない配置、規模とすること。 iv) 現に良好な景観が形成されている地域に近接する場合、または良好な景観を形成する必要がある地域は、周辺に配慮した高さ及び配置とすること。
③形態意匠	i) 現に良好な景観が形成されている地域に近接する場合、または良好な景観を形成する必要がある地域は、周辺に配慮した形態及び意匠とすること。 ii) 建築物と一体的に築造する場合は、当該建築物と調和したデザインとなるよう配慮すること。
④色彩	i) 極端な高彩度、低明度を避けること。 ii) 背景となるムイ（森）の緑や海の青や農地との調和に配慮すること。
⑤素材	i) 擁壁は、石積擁壁や自然の素材を用い、周辺の景観との調和を図ること。

3) 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為

- i) 大規模なのり面が生じないようにすること。
- ii) のり面は可能な限り緑化可能な勾配とすること。
- iii) 擁壁が生じる場合には、擁壁は直立せず、極力高さを抑えること。
- iv) 擁壁が生じる場合には、自然石や植栽等により周辺景観との調和に配慮すること。
- v) 敷地内に樹姿又は樹勢の優れた樹木がある場合は、できる限り保存又は移植によって修景に活かすこと。

4) 土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更

- i) 土石の採取、鉱物の掘採の方法が露天掘りでなく、かつ、採取を行う土地及びその周辺の景観に支障を及ぼすおそれが少ないこと。
- ii) 採取を終了し、又は休止するときにあつては、当該終了部分又は休止部分について、必要な埋め戻しを行い、かつ、緑化を行うこと。
- iii) 敷地周辺の緑化等、周辺の道路から遮へいに努めること。

5) 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他物件の堆積

- i) 堆積を行う土地及びその周辺の土地の区域における景観に十分配慮すること。
- ii) 堆積高さが概ね5メートル以下であること。
- iii) 堆積物から堆積に係る敷地の境界線までの距離を3メートル以上設けること。
- iv) 堆積に係る敷地の外周に沿って、堆積物を遮へいするに十分な塀又は植栽帯が設けられていること。
- v) 自然的、社会経済的条件にかんがみ、堆積の期間が必要最小限と認められるものであること。