

Ⅲ章 良好な景観まちづくりのための基準

1. 景観まちづくりのための誘導・規制

本市の良好な景観の形成を図るため、建築物や工作物（以下「建築物等」という。）の新築・改築などの建築行為（以下「建築行為等」という。）について、地域の特性に応じゆるやかな誘導・規制からきめ細やかな誘導・規制へと段階的に誘導・規制を図ります。

（1）景観形成一般地区

市全域を景観形成一般地区（以下「一般地区」といいます。）に定め、市全域の一般的な景観形成基準を定めゆるやかな誘導・規制を行います。

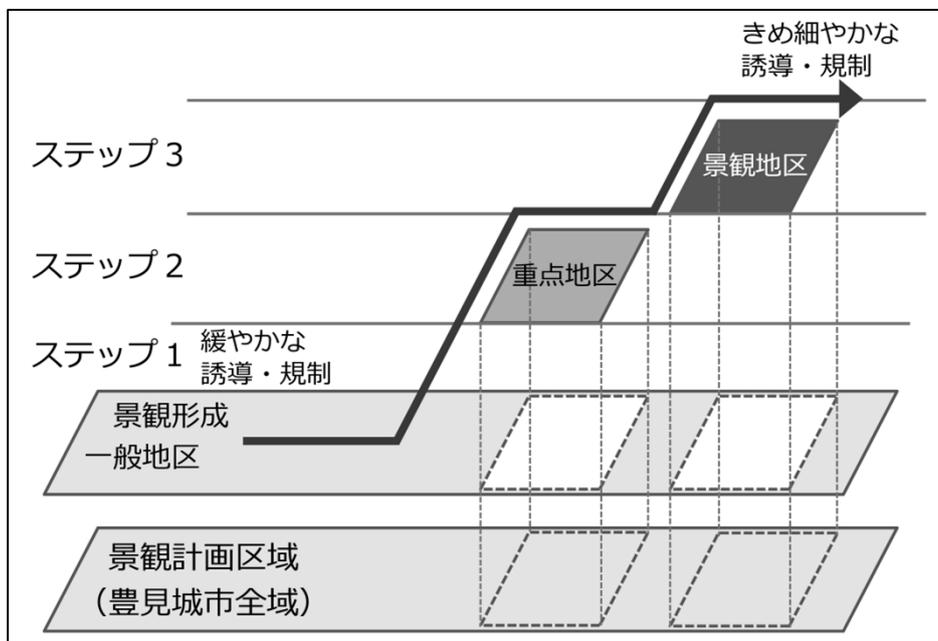
（2）景観形成重点地区

一般地区のうち、地域の特性に応じきめ細やかな誘導・規制を行う必要がある地区を景観形成重点地区（以下「重点地区」といいます。）に定めます。今後、地域の実情に応じて追加をします。

（3）景観地区（景観法第61条）

都市計画区域内において、市街地の良好な景観の形成を図るため景観地区を定めることができます。今後、地域の実情に応じて追加をします。

図表 景観計画区域におけるステップアップ図

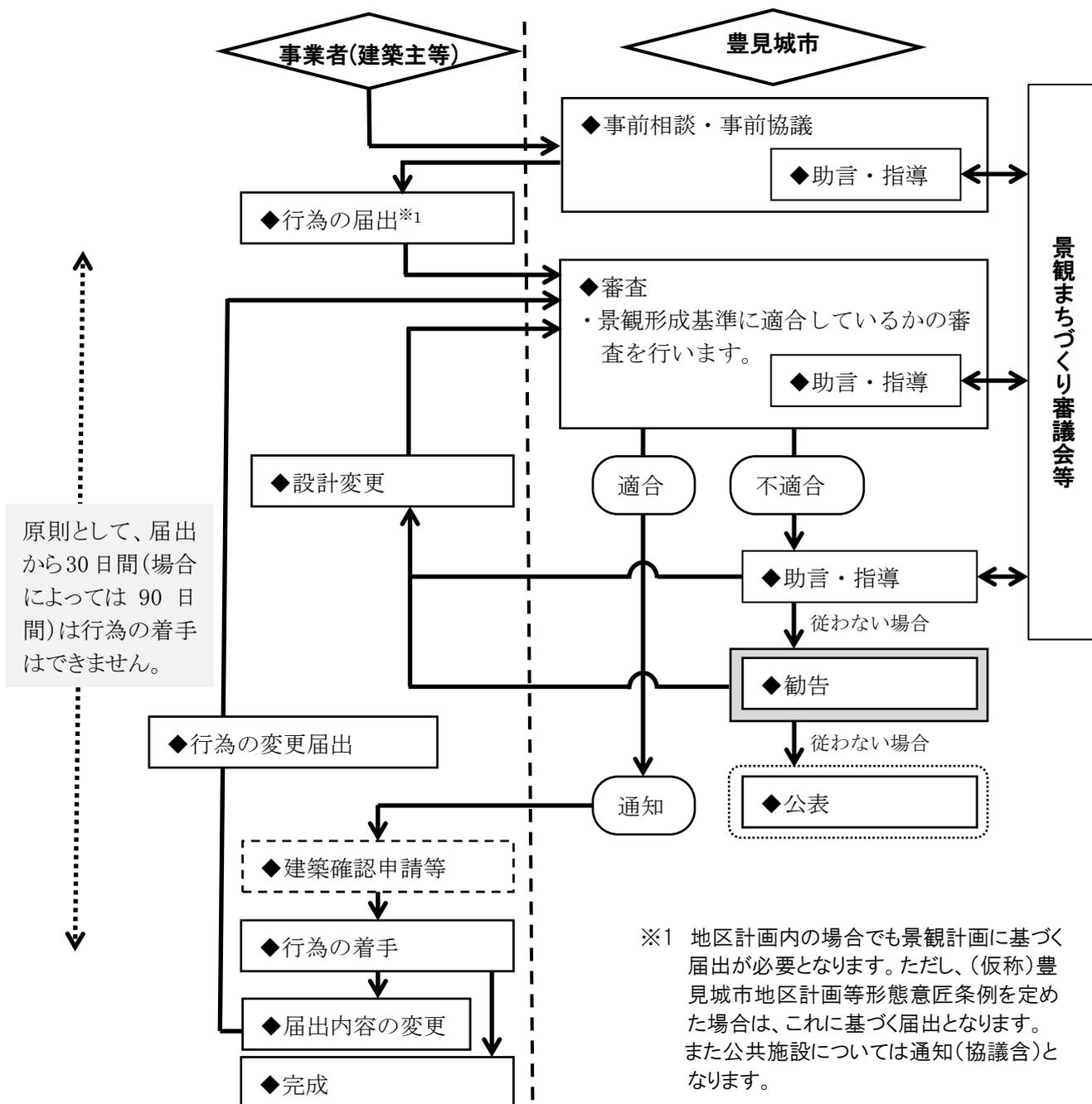


2. 届出を要する行為

(1) 景観計画に基づく届出の手続き(景観法第16条)

本市の良好な景観の形成を図るため、一定の建築物の建築行為等について景観形成方針や景観形成基準に適合していることが求められます。ここでは、一般地区の次項に定める行為等を行う場合の届出について、下図表に示します。

図表 (仮称) 豊見城市景観まちづくり条例の届出フロー



(2) 届出対象となる行為

行 為		規 模
建築物等	・新築、増築、改築若しくは移転	次のいずれかに該当するもの ①建築物の高さが10m以上のもの ②建築物の延床面積が500㎡以上のもの
	・外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	上記の規模に該当する建築物のうち、外観の変更の範囲が10㎡を超えるもの
工作物	・擁壁、塀、柵	高さ3m以上のもの
	・煙突 ・RC柱、鉄柱、木柱等（電柱を除く） ・タンク等 ・広告塔、電波塔等 ・高架水槽、サイロ、物見塔等 ・遊戯施設、プラント、車庫、廃棄物処理施設	次のいずれかに該当するもの ①高さ10m以上のもの ②築造面積500㎡以上のもの
	・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（その支持物を含む）その他これらに類するもの	高さが20m以上のもの
	外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	上記の規模に該当する工作物のうち、外観の変更の範囲が10㎡を超えるもの
都市計画法に規定する開発行為その他政令で定める行為		次のいずれかに該当するもの ①面積が500㎡以上のもの ②切土又は盛土によって生ずる法面若しくは擁壁の高さが3m以上のもの
その他	・土地の開墾、土砂の採取、鉱物の採掘その他土地の形質の変更	面積が500㎡以上のもの
	・木竹の伐採	次のいずれかに該当するもの ①幹周90cm以上のもの ②伐採面積が500㎡以上のもの
	・屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	面積が500㎡以上または高さ3m以上でかつ60日以上継続するもの

(3) 届出対象外の行為

届出を要しないもの
<input type="checkbox"/> 建築確認を必要としない行為
<input type="checkbox"/> 景観法第 16 条 7 項各号に該当するもの (例) <ul style="list-style-type: none"> ・ 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令に定めるもの ・ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為 ・ 景観重要建造物について、第二十二条第一項の規定による許可を受けて行う行為 ・ 景観計画に第八条第二項第四号ロに掲げる事項が定められた景観重要公共施設の整備として行う行為 ・ 景観重要公共施設の整備として行う行為 ・ 景観地区内で行う建築物の建築等 ・ 地区計画地区内で行う建築物の建築等 (ただし、形態意匠条例が定められた地区のみ)

3. 景観誘導の基準（行為の制限）

(1) 一般地区の景観形成基準

一般地区の景観形成基準を、以下のように定めます。

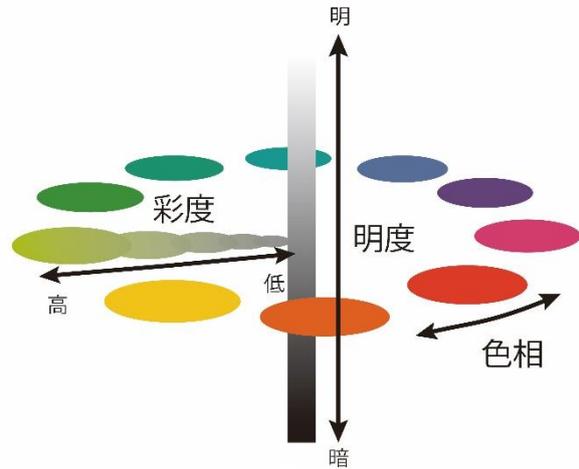
①建築物・工作物にかかる景観形成基準

項目	景観形成基準
配置・高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物や工作物は、周囲の主要な稜線や水辺への見通しを連続して遮ることにならないよう、高さや配置に配慮する。 ・建築物の壁面や工作物は、道路境界や隣地境界からできるだけ後退して配置し、ゆとりある空間の創出に努める。 ・大規模開発においては、地域のオープンスペースのネットワーク向上に配慮した配置とする。 ・市街化調整区域内の建築物および工作物の高さの最高限度は、10mまたは12mとする（※12mは指定する幹線沿道において適用）。ただし以下の場合には高さ制限の緩和を受けることができる。 <p>◇ 周囲が低層住宅地ではなく、かつ対象物件において緑化および配置、形態、意匠上の工夫がなされ、周囲の田園景観に調和した良好な景観形成が可能と認められる場合。</p> <p>◇ 公益上やむを得ない理由があると認められるもので、周囲の田園景観に調和した良好な景観形成が可能と認められる場合。</p> <p>◇ 工作物でその機能・目的上、制限を超える高さが必要な場合。</p>
意匠・素材	<ul style="list-style-type: none"> ・瓦屋根、アマハジ（深い庇）、花ブロックなどの沖縄らしい素材や建築形態を活用するよう努める。 ・浸透性のある舗装材の利用に努める。 ・大規模な建築物や工作物は、分節化などにより周囲の景観に与える影響を軽減するよう努める。 ・光の反射率の高い素材を用いる場合は、反射光が周囲に影響を与えないよう、使用する位置や規模に配慮する。
色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物外壁の基調となる色彩は、マンセルカラーシステムで明度8以上、彩度2以下とする。また上階（3階以上）部分の基調色は、これに加えて無彩色またはYR系の色相を原則とする。 <p>ただし樹林地内など周囲の環境により低明度色がなじむ場合については、協議の上で基調色として使用することを妨げない。</p> <p>また、流通・製造施設、観光施設等で、敷地周囲の緑化や十分なセットバックにより周囲の景観に影響を与えにくい低層の施設（概ね6m以下）では、協議の上で上記以外の基調色を使用することを妨げない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根の色彩は、素焼赤瓦を除き、極端な低明度色や高彩度色を避ける。 ・工作物の色彩は、周辺環境に調和したものとする。

項目	景観形成基準
	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物外壁や軒裏等に彩度 10 以上の派手な色を使用する場合は、各立面の表面積の 5% 以内（住宅系地区）ないし 10%以内（商業・業務地）とする。 市街化調整区域内の建築物及び工作物の色彩のうち、各立面の建築物外壁や軒裏等に彩度 10 以上の派手な色を使用する場合は、指定する幹線沿道においては、各立面の表面積の 10%以内とし、その他については各立面の表面積の 5%以内とする。
設備等	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物に付帯して設置する設備等は、建築物と一体性をもたせたデザインや修景に努める。 ・車庫、駐輪場、ごみ置き場などの付属施設は、周辺のまちなみ景観を阻害しないように配置・形態・色彩に配慮する。
外構	<ul style="list-style-type: none"> ・ヒンプン、石垣、屋敷林等の伝統的なしつらえは可能な限り保存し、活用する。 ・垣柵を設ける場合はできるだけ木材・石材などの自然素材を活用し、あるいは生垣とする。ブロック塀やコンクリート塀を用いる場合はできるだけ高さを低くし、透過性のあるフェンスやルーバー、生垣などと組み合わせる。
緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の大木、良好な景観木はできるだけ保存を図る。 ・敷地内は積極的に緑化を図る。 ・緑地率 5%以上（または緑被率 15%以上）とする。 ・1,000 m²以上の敷地においては、上記の緑地率又は緑被率に 5%を加え、間口の 1/4 以上を緑化する。

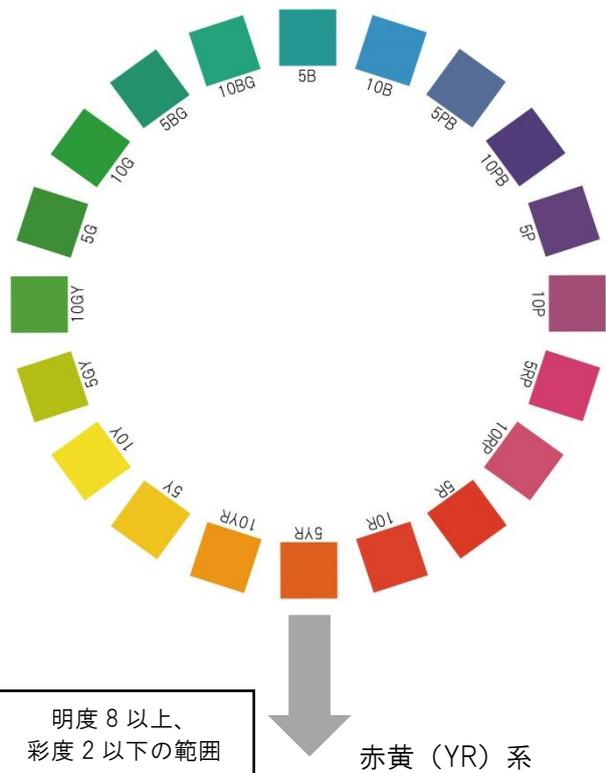
※マンセルカラーシステムについて

マンセルカラーシステムでは、色を「色相」、「明度」、「彩度」の3つの属性に分けることにより、数字やアルファベットの記号で色を表現することができます。日本工業規格（JIS）の標準色としても利用されています。



■色相

色合いのことを指しており、赤（R）、黄（Y）緑（G）、青（B）、紫（P）の5種類の色相を基本色相としています。さらにそれぞれの中間色相として、赤黄（YR）、黄緑（GY）、青緑（BG）、青紫（PB）、赤紫（RP）を加えた10色素を基本色としています。また、白、灰色、黒のような色は「無彩色」と呼び、Nの記号で表します。

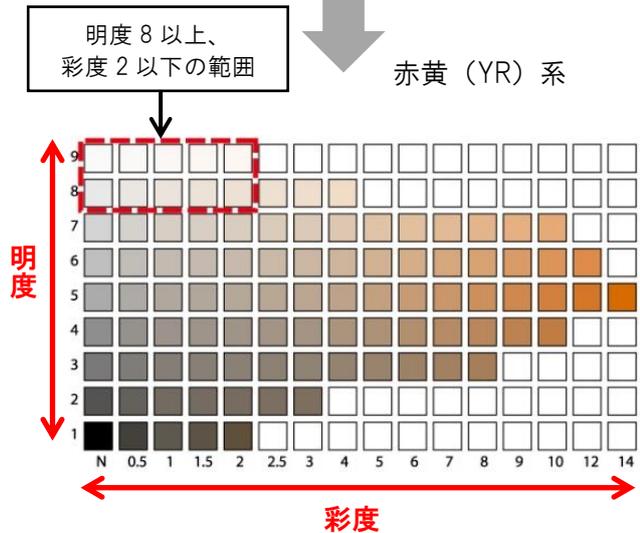


■明度

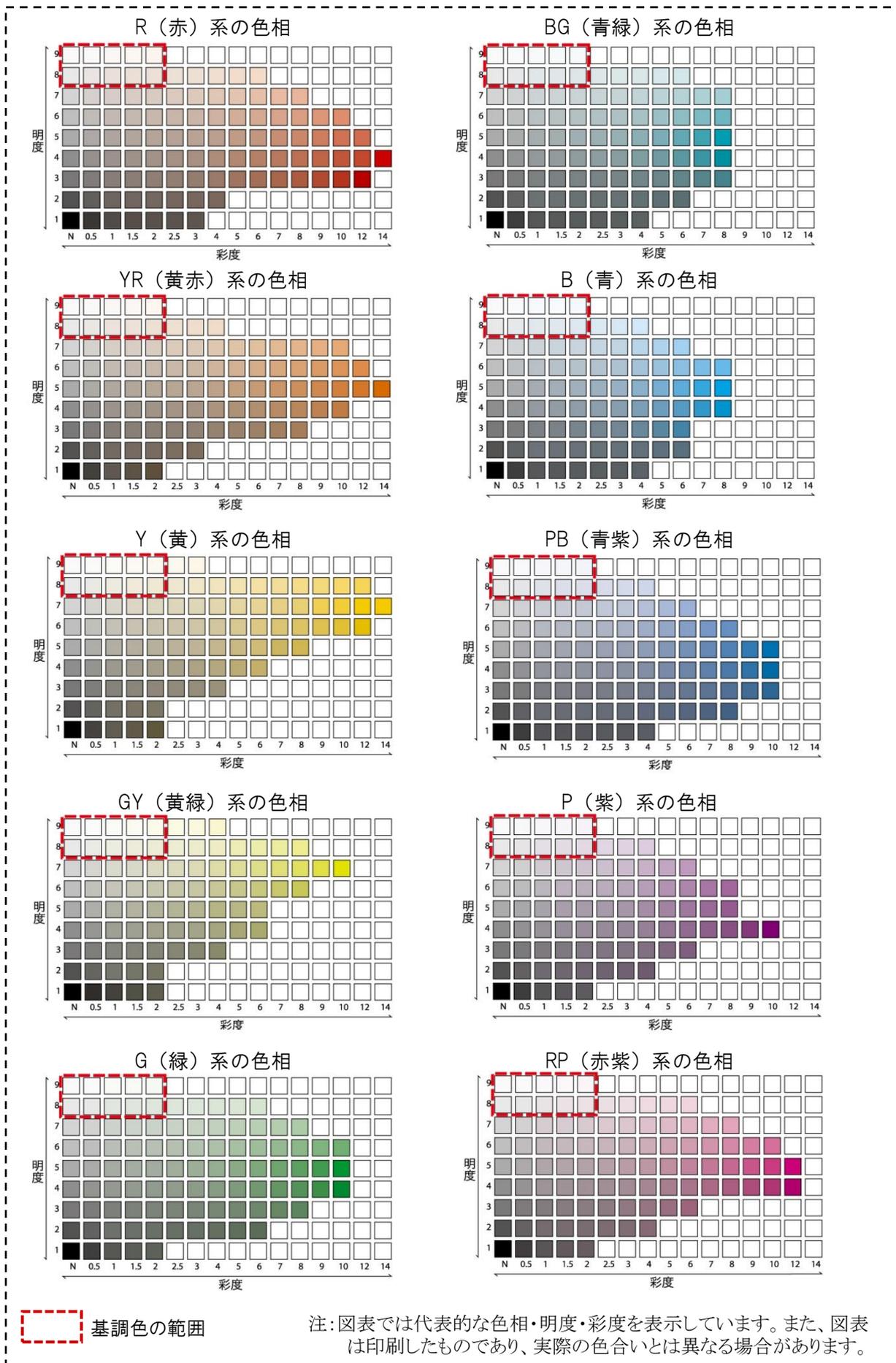
明るさの度合いのことを指しており 0 から 10 の数値で表示したものです。完全な黒を 0 とし、明るい色ほど数値が大きくなります。

■彩度

色の鮮やかさを示しており 0 から 14 程度の数値で表したものです。無彩色を 0 とし、鮮やかなほど数値が大きくなります。



図表 マンセルカラーシステムに基づく基調色の色彩基準の範囲



②良好な景観形成に支障を及ぼすおそれのある行為

項目	景観形成基準
<p>開発行為 (都計法4条) ※建築や特定工作物 (プラント、レジャー施設、)建設のための土地 改変</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の地形や景観の特性を尊重し、地形の改変は最小限とする。 ・擁壁や法面はできるだけ小さくなるように努めるとともに、圧迫感や無機質な印象を軽減するよう工夫する。 ・既存の樹林や大木はできる限り保存に努める。 ・道際など公共空間から眺められる場所に、効果的に緑を配置する。
<p>土地の開墾・その他の 土地形状の変更</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁や法面はできるだけ小さくなるように努めるとともに、圧迫感や無機質な印象を軽減するよう工夫する。 ・既存の樹林や大木はできる限り保存し活用に努める。 ・法面、擁壁および敷地周囲は、できる限り緑化に努める。
<p>木竹の伐採</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・大木や景観上優れた樹木は、できる限り保存に努める。
<p>屋外における土石、 廃棄物、再生資源そ の他の物品堆積</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・周囲の公的空間から望見しにくいよう、堆積の位置や形状に配慮する、あるいは遮蔽を行う。 ・遮蔽は植栽によるものを基本とし、塀や柵の場合も圧迫感を与えないよう配慮する。