

第7章 良好な景観の形成のための行為 の制限





第7章 良好な景観の形成のための行為の制限

この章では、景観法第8条第2項第2号の規定に基づく、良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項として、必要な事項について述べています。

7-1 届出が必要な行為（届出対象行為）

景観法（平成16年6月18日法律第110号）第16条ならびに景観行政団体（石垣市）の条例の定めにより、届出が必要な行為は以下のとおりです。

1 建築物に関すること

景観地区内の建築物の建築等については、景観法に基づく認定が必要となります。また、それに伴い、本計画中の景観形成基準における建築物の新築等を行う場合の景観形成基準は該当しないものとします。

1. 自然風景域のすべての地区ならびに農村風景域の農用地地区（B-1）及び岡（むり）地区（B-2）、及び市街地景観域の観音堂風景地区（C-12）

- (1) **建築物の新築、増築、改築若しくは移転、又は色彩の変更**を行う場合
- (2) 建築物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替えをする場合で、その行為に係る面積の合計が **30㎡以上** の場合

2. 農村風景域の集落地区（B-3）

- (1) 建築物の新築、増築、改築若しくは移転、又は色彩の変更を行う場合で、当該建築物の地盤面から最上部までの高さが **5m以上** の場合
- (2) 建築物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替えをする場合で、その行為に係る面積の合計が **30㎡以上** の場合

3. 市街地景観域（但し、観音堂風景地区を除く）

- (1) 建築物の新築、増築、改築若しくは移転、又は色彩の変更を行う場合で、当該建築物の地盤面から最上部までの高さが **7m以上**、又は、当該建築物の建築面積が **250㎡以上** の場合

II 工作物に関すること

1. 自然風景域のすべての地区ならびに農村風景域の農用地地区(B-1)及び岡(むり)地区(B-2)、及び市街地景観域の観音堂風景地区(C-12)



(1) 別表1に掲げる工作物の新設、増築、改築若しくは移転、又は外観の色彩の変更を行う場合で、当該工作物の高さが**5 m以上**の場合

2. 農村風景域の集落地区(B-3)



(1) 別表1に掲げる工作物の新設、増築、改築若しくは移転、又は外観の色彩の変更を行う場合で、当該工作物の高さが**7 m以上**の場合

3. 市街地景観域(但し、観音堂風景地区を除く)



(1) 別表1に掲げる工作物の新設、増築、改築若しくは移転、又は外観の色彩の変更を行う場合で、当該工作物の高さが**10 m以上**の場合



別表 1

(表 1)

- (1) 垣・柵・塀
- (2) 直立擁壁
- (3) 記念塔、電波塔、物見塔その他これらに類するもの
- (4) 広告塔、看板その他これに類するもの
- (5) 彫像その他これに類するもの

(表 2)

- (1) 屋外に設ける駐車施設又は駐輪施設で建築物以外のもの
- (2) 汚水、廃水又は廃棄物进行处理する施設その他これらに類する処理施設
- (3) アスファルトプラント、コンクリートプラント、クラッシャープラント
その他これらに類する製造施設
- (4) 石油、ガス、LPG、穀物、飼料等の貯蔵施設その他これらに類する施設
- (5) 煙突

(表 3)

- (1) 太陽光発電パネルその他これに類するもの
- (2) 風力発電施設
- (3) 鉄筋コンクリート造りの柱、鉄柱、木柱その他送電又は通信に類するもの
- (4) 電気供給のための電線路、有線電気通信のための線路又は空中線系(その支持物を含む)

III 開発行為に関すること

都市計画法が規定する開発行為（建築物の建築、又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う一団の土地の造成その他土地の区画形質の変更）を行う場合で、次のいずれかに該当する場合は、あらかじめ届け出なければなりません。

対象地区：自然風景域及び農村風景域のすべて、ならびに、市街地景観域の観音堂風景地区（C-12）の区域



届出が必要な場合：開発区域の面積が、**500㎡以上**の場合



IV その他の行為に関すること (本市の条例で定める行為)

□届出が必要な場所

自然風景域及び農村風景域のすべて、ならびに、市街地景観域の観音堂風景地区(C-12)の区域

□届出が必要な行為、面積、規模等



- (1) 土地の造成その他一団の土地の形質の変更で、当該行為に係る土地の面積が、**500㎡以上**の場合(但し、都市計画法による開発行為を除く。)
- (2) 土石、砂類の採取、鉱物の掘採で、当該行為に係る土地の面積が、**500㎡以上**の場合
- (3) 次のいずれかに該当する場合において、下表2の(イ)欄に掲げるいずれかの樹木の内、同表(ロ)欄に掲げる要件を備えたものを伐採しようとする場合
 - ア 上記(1)若しくは(2)を行う場合
 - イ 500㎡以上の一団の土地において、都市計画法に規定する開発行為を行う場合
 - ウ 建築物の新築、増築、改築若しくは移転を行う場合

表2

(イ)	(ロ)
アカテツ・イヌマキ・ウメ・オオバアコウ・オオバユーカーリ・カユブテ・カンヒザクラ・ガジュマル・ギランイヌビワ・クワノハエノキ・コバンノアシ・サキシマスオウノキ・サキシマハマボウ・シマグワ・センダン・タブノキ・テリハボク・デイゴ・ハスノハギリ・ハマザクロ・ヒルギ・フクギ・マルバチシャノキ・モモタマナ・ヤエヤマコクタン・ヤエヤマシタン・ヤエヤマヤシ・リュウキュウマツなど	(1) 当該樹木の推定樹齢が、 20年以上 のもの 又は、 (2) 当該樹木の高さが、 5m以上 のもの

第7章
良好な景観の形成のため
の行為の制限



(4) 屋外における以下に掲げる物件の堆積で、当該行為に係る土地の面積が、**500㎡以上**の場合

- ア 貨物用コンテナその他これに類するもの
- イ プレハブ、鉄筋その他の建築用資材
- ウ 古タイヤ、廃棄自動車その他の廃棄物若しくは再生資源
- エ 土砂、砂利その他これに類するもの
- オ 上記に掲げるものの他、市長が、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれがある行為として、条例に定めるもの

(5) 夜間において公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件（屋外にあるものに限る。）の外観について照明を行う場合で、次のいずれかに該当するもの

- ア 一戸建て専用住宅以外の用途の建築物の外観及びその敷地内において、当該行為を行う場合
- イ 商業用店舗の駐車場として屋外に設置する駐車場において、当該行為を行う場合
- ウ 立体駐車場及びそれに付随する物件の外観について、当該行為を行う場合



7-2 景観形成基準

7・2・1 建築物の新築等を行う場合の景観形成基準

本市は、1771年の明和津波ならびに平成23年の東日本大震災を教訓として、津波災害に日頃から備えておく必要があります。その一環として、津波浸水予測（石垣市地域防災計画）に基づき、防災の観点から避難塔建設あるいは避難のための建築物の高さのかさ上げについては、周辺と調和を図るよう工夫する場合は「高さ」が数値基準を超えることに対して、可能な限り認めていくこととします。ただし、その際は、津波避難ビルに関する基準を満たすよう努めることとし、基準を満たす場合には、本市と津波避難ビルに関する協定を締結することとします。

建築基準法第85条第5項に基づく仮設建築物の許可を受けた建築物等については、景観形成基準はこの限りではなく、可能な限り適合させることとします。

また、農振農用地における敷地面積200㎡未満の農業用施設については、農業振興地域内農用地変更届出書に対して了承する旨の通知書がある場合に限っては、建築物の新築等を行う場合の景観形成基準は可能な限り適合させることとします。

基本風景域：自然風景域（A）

- 風景地区名
- A-1 八重の山並地区
 - A-2 サンゴの海浜地区
 - A-3 ヒルギの河口・湿地地区

下表では、基本風景域のうちの自然風景域における、建築物に関する景観形成基準を示します。基準は、原則として、3つの風景地区すべてに適用される共通項目ですが、地区ごとに内容が違う場合は、その旨明記しています。

建築物の建築等を行う場合は、第6章に掲げる景観形成方針に基づくほか、下記の景観形成基準に適合するようにしなければなりません。

ただし、以下の図1における「玉取崎眺望保全地区」内、もしくは図2における「平久保半島エコロード眺望保全地区」内に限り、建築物に関する景観形成基準は下表ではなく、別表の「玉取崎眺望保全地区並びに平久保半島エコロード眺望保全地区における建築物に関する景観形成基準」に適合するようにしなければなりません。

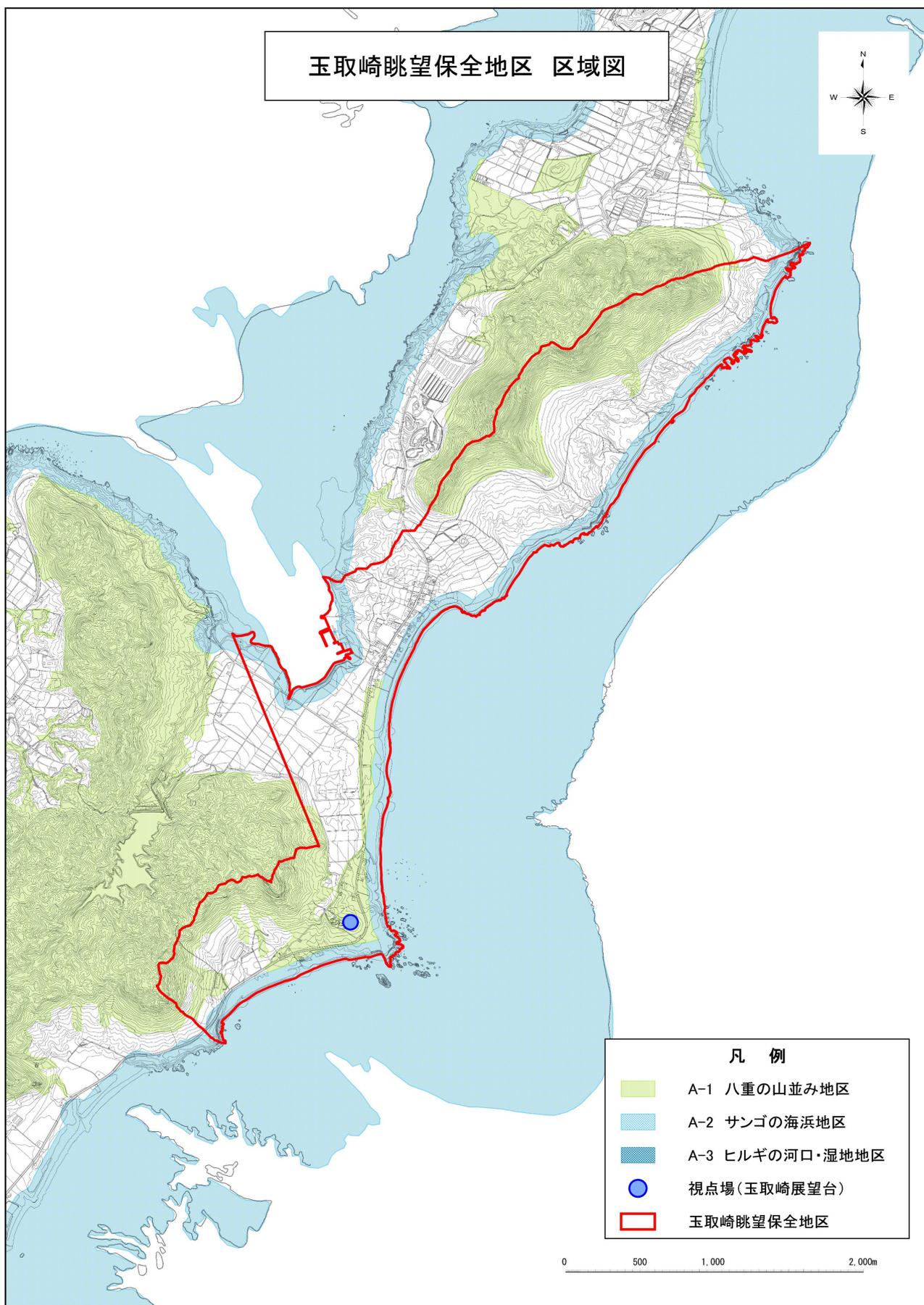
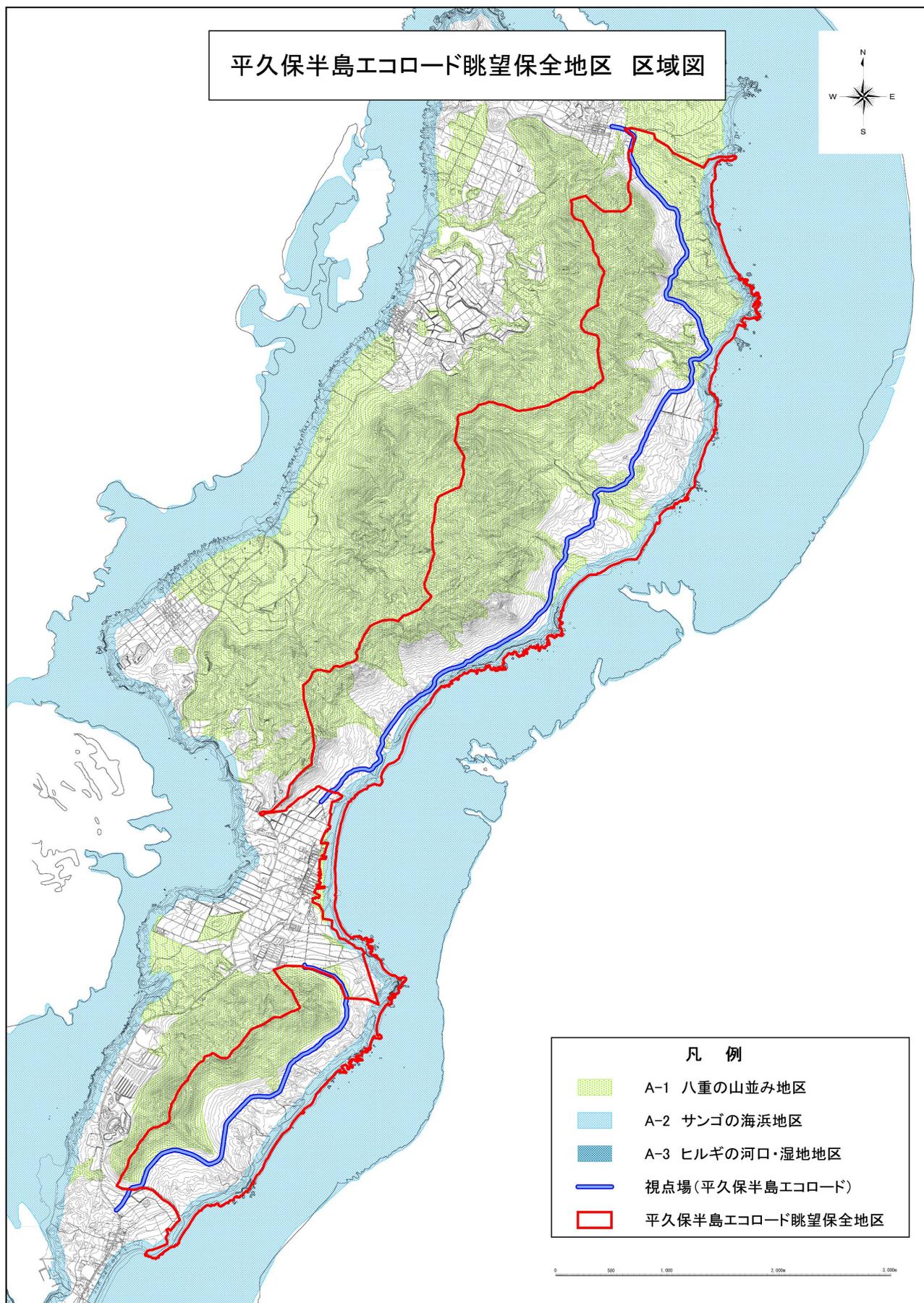




図2

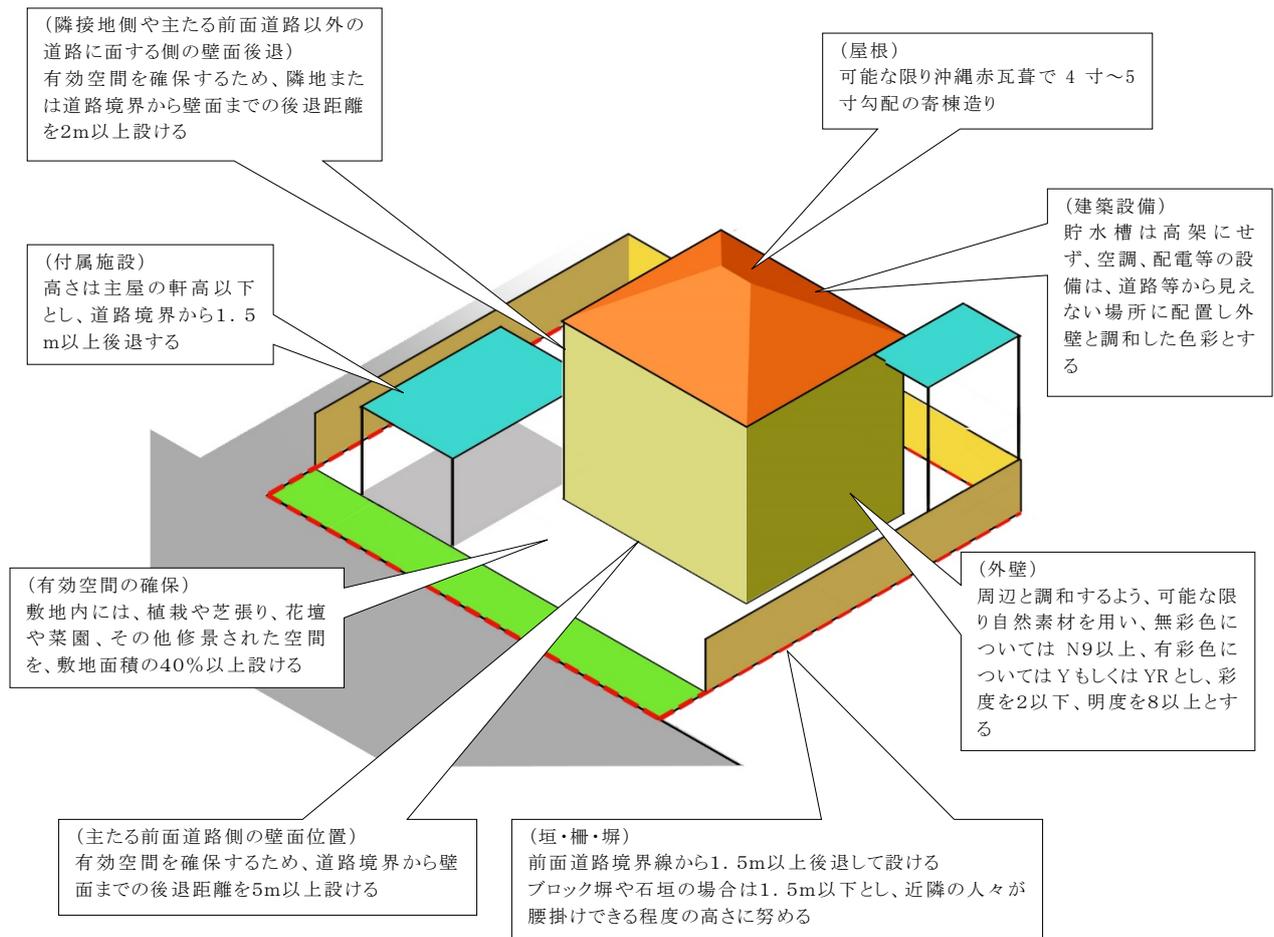


建築物に関する景観形成基準

高さ		<p>・自然風景域では、建築物の地盤面から最上部までの高さをそれぞれ次のとおりとします。</p> <p>(1) A-1八重の山並地区・・・当該建築物は、良好な景観の形成のための方針に則り、かつ、周辺の自然風景と調和するように工夫することとします。</p> <p>(2) A-2サンゴの海浜地区・・・良好な景観の形成のための方針に則り、周辺の自然風景と調和するように工夫がなされていること。</p> <p>(3) A-3ヒルギの河口・湿地地区・・・良好な景観の形成のための方針に則り、周辺の自然風景と調和するように工夫がなされていること。</p> <p>・ただし、上記(1)～(3)において、13mを超える場合は、石垣市景観形成審議会の意見を聴くこととします。</p>
屋根	<p>(形状)</p> <p>(屋根材や外観の意匠)</p> <p>(陸屋根等)</p>	<p>・山並や稜線の輪郭と調和するように、屋根形状は可能な限り勾配屋根を採用することとします。</p> <p>・また、伝統的なまちなみ、歴史文化や風土と調和した風景を創出するため、屋根は可能な限り勾配寄棟造りとし、その場合の勾配は4寸～5寸程度を目安とします。</p> <p>・全面的な赤瓦勾配屋根の採用が困難な場合であっても部分的に用いるなど、積極的に意匠として採用するよう心がけることとします。</p> <p>・勾配屋根にする場合は、可能な限り沖縄赤瓦葺きを採用し、固定方法も漆喰を使用するなど伝統的風景の創出に心がけるようにします。</p> <p>・陸屋根にする場合であっても、周辺の状況との調和を第一にし、具体的には背景の山並や稜線を越えないことや、地形や植生に対する違和感が生じず、かつ、緑化修景と一体となった和らいだ印象となるようにします。</p>
外壁	<p>(材料や仕上げ)</p> <p>(色相)</p> <p>(彩度及び明度)</p>	<p>・可能な限り木材や石材などの自然素材を用いるようにする。</p> <p>・ブロック造とする場合は、むき出しとせず漆喰やモルタル、或いは、塗装などにより景観上の配慮をすることとします。</p> <p>・コンクリート打ち放しの場合であっても、屋根その他の形態意匠が周辺と調和し、かつ周囲の緑化や修景と一体となって良好な佇まいを出すようにします。</p> <p>・マンセル表色系を用い、無彩色についてはN9以上とし、有彩色についてはYもしくはYRとし、背景の自然風景と調和するか、溶け込むようにします。</p> <p>・彩度を2以下、明度を8以上とし、背景に対して違和感が生じないようにします。</p> <p>・ただし、意匠的にアクセントカラーとして上記範囲外の色を用いる場合は、その面の壁面面積の1/10以内とします。</p>
付属施設	<p>(高さ)</p> <p>(意匠)</p>	<p>・付属施設の高さは、主屋の軒の高さ以下とします。</p> <p>・付属施設の意匠は、主屋と一体性ならびに統一感のあるものとします。</p>

■建築物に関する景観形成基準

A:自然風景域 (A-1 八重の山並地区/A-2 サングの海浜地区/A-3 ヒルギの河口・湿地地区)





別表

玉取崎眺望保全地区並びに平久保半島エコロード眺望保全地区における建築物に関する景観形成基準		
高さ		<p>・自然風景域では、建築物の地盤面から最上部までの高さをそれぞれ次のとおりとします。</p> <p>(1) A-1八重の山並地区・・・原則として7m以下とするが、当該建築物が、良好な景観の形成のための方針に則り、かつ、周辺の自然風景と調和するように工夫された場合はその限りではないこととします。</p> <p>(2) A-2サンゴの海浜地区・・・原則7m以下とするが、良好な景観の形成のための方針に則り、かつ、周辺の自然風景と調和するように工夫された場合はその限りではないこととします。</p> <p>(3) A-3ヒルギの河口・湿地地区・・・原則7m以下とするが、良好な景観の形成のための方針に則り、かつ、周辺の自然風景と調和するように工夫された場合はその限りではないこととします。</p>
屋根	<p>(形状)</p> <p>(屋根材や外観の意匠)</p> <p>(陸屋根等)</p>	<p>・山並や稜線の輪郭と調和するように、屋根形状は可能な限り勾配屋根を採用することとします。</p> <p>・また、伝統的なまちなみ、歴史文化や風土と調和した風景を創出するため、屋根は可能な限り勾配寄棟造りとし、その場合の勾配は4寸～5寸程度を目安とします。</p> <p>・全面的な赤瓦勾配屋根の採用が困難な場合であっても部分的に用いるなど、積極的に意匠として採用するよう心がけることとします。</p> <p>・勾配屋根にする場合は、可能な限り沖縄赤瓦葺きを採用し、固定方法も漆喰を使用するなど伝統的風景の創出に心がけるようにします。</p> <p>・陸屋根にする場合であっても、周辺の状況との調和を第一にし、具体的には背景の山並や稜線を越えないことや、地形や植生に対する違和感が生じず、かつ、緑化修景と一体となった和らいだ印象となるようにします。</p>
外壁	<p>(材料や仕上げ)</p> <p>(色相)</p> <p>(彩度及び明度)</p>	<p>・可能な限り木材や石材などの自然素材を用いるようにする。</p> <p>・ブロック造とする場合は、むき出しとせず漆喰やモルタル、或いは、塗装などにより景観上の配慮をすることとします。</p> <p>・コンクリート打ち放しの場合であっても、屋根その他の形態意匠が周辺と調和し、かつ周囲の緑化や修景と一体となって良好な佇まいを出すようにします。</p> <p>・マンセル表色系を用い、無彩色についてはN9以上とし、有彩色についてはYもしくはYRとし、背景の自然風景と調和するか、溶け込むようにします。</p> <p>・彩度を2以下、明度を8以上とし、背景に対して違和感が生じないようにします。</p> <p>ただし、意匠的にアクセントカラーとして上記範囲外の色を用いる場合は、その面の壁面面積の1/10以内とします。</p>
付属施設	<p>(高さ)</p> <p>(意匠)</p>	<p>・付属施設の高さは、主屋の軒の高さ以下とします。</p> <p>・付属施設の意匠は、主屋と一体性ならびに統一感のあるものとし</p>

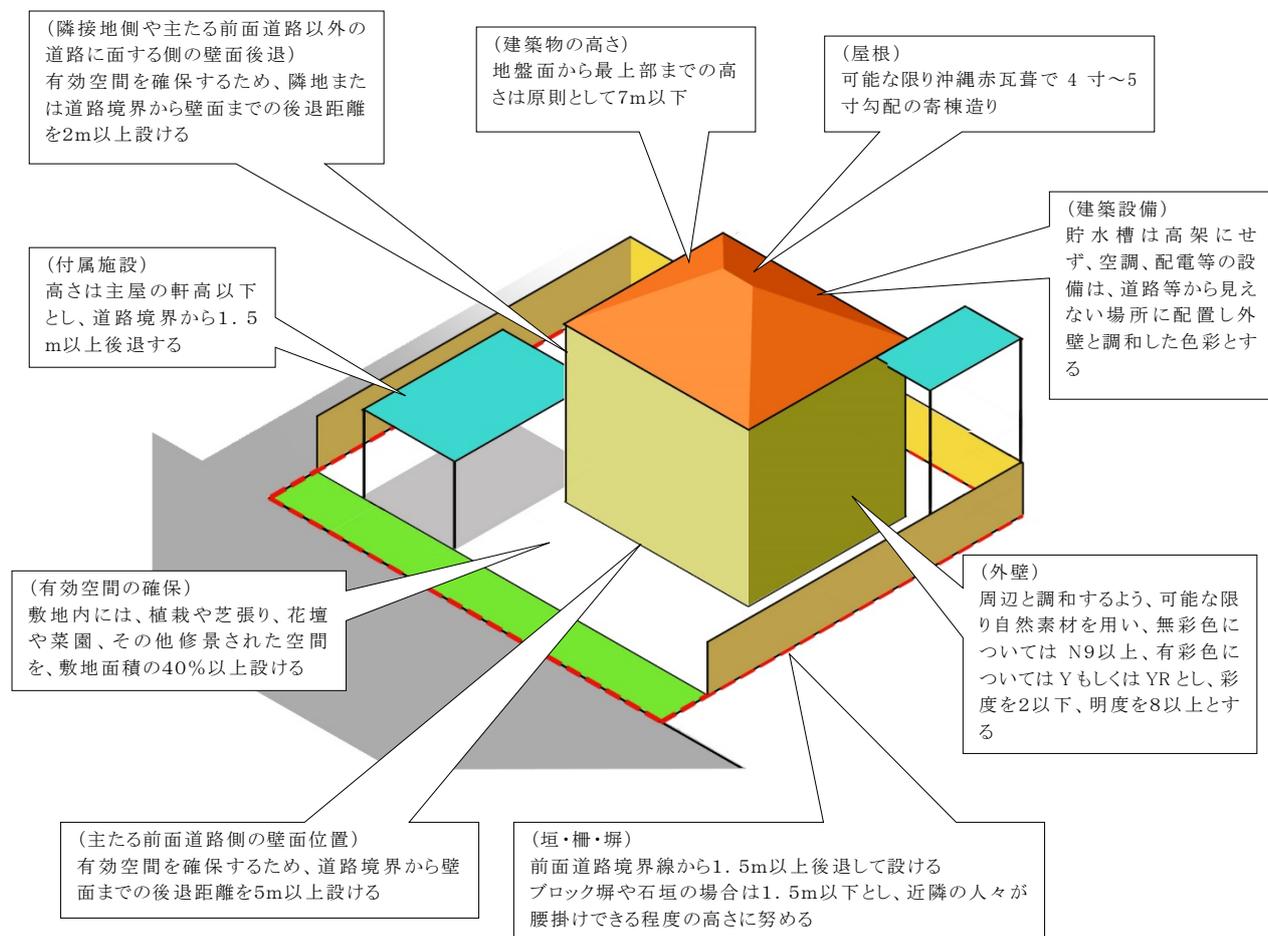
第7章
良好な景観の形成のための行為の制限

	(配置) (しつらえ)	す。 ・道路側は境界線ぎりぎりに付随施設を設けず、1.5m以上後退し、後退した空間には植栽や芝張りをほどこして、風景づくりのための空間とします。 ・開放された空間の植栽には、地元で親しまれている植物を用いるなどして、石垣らしさの創出に配慮するようにします。
外構	(1)道路側や隣地側に設ける垣、柵や塀等 (2)緑化や修景がなされた空間(有効空間)の確保。 (割合)	・柵等を設ける際には、生垣や芝張りなど緑化や空地による開放感の創出や、琉球石灰岩の石積みなど歴史文化や風土と調和した材料を用いることによる石垣らしさの創出などに配慮することとします。 ・前面道路側に柵等を設ける場合は道路境界線から1.5m以上後退し、開放された公共性のある空間として、見られることを意識した風景づくりのための空間として活用するようにします。 ・ブロック塀やコンクリート塀、または金網など自然素材以外の無機質な感じのする材料を使用する場合は、漆喰や塗装、または、壁面緑化などによる修景をすることとします。 ・ブロック塀や石垣を設ける際は、近隣の人々が散歩や散策中に腰掛けることができる程度の高さ(目安としてブロック3段程度の60cmから70cm程度)にして自然のベンチをこしらえるように工夫しましょう。また、そうでない場合でも高さは1.5mを超えないようにします。 ・敷地内の建築物以外の部分には、植栽や芝張り、花壇や菜園などのガーデニング、その他修景された空間(以下、「有効空間」という)を設けることとし、安らぎとうるおいの感じられる風景づくりを心がけるようにします。 ・緑豊かな町並みの創造に寄与するためにも、有効空間の割合は40%以上になるようにします。
建築設備	(配置) (意匠) (色彩)	・空調、配電等に必要な設備は、道路や海岸その他の公共空間から見えないような場所に配置します。 ・上記が困難な場合は、建築物本体と一体化し、同調して目立たないような工夫をすることとします。 ・設備の色は外壁の色と同一色か同系色、或いは調和色を用い、彩度や明度も同程度にするなどして違和感が生じないようにすることとします。
水槽	(構造)	・貯水槽は高架にしないこととします。
建築物の壁面の位置		・屋敷に対する主たる前面道路側は、道路と壁面までの間に有効空間を確保するため、後退距離を設けることとし、その場合の距離を5m以上とします。 ・建築物は隣接境界線ぎりぎりに配置せず、隣接地側(主たる前面道路以外の道路に面する側を含む)には、有効空間が確保できるよう後退距離を設けることとし、その場合の距離を2m以上とします。 ・ただし、土地の形状や面積などの現況、北側に主たる前面道路がある敷地において地域の特性に応じた建物の配置をする必要がある場合など、土地の有効活用や風土に根ざした家づくりへの配慮などの理由から上記後退距離を一律で確保することが困難な場合は、道路等の公共空間から容易に眺めることのできる場所において可能な限り後退距離を設けることとします。



■玉取崎眺望保全地区並びに平久保半島エコロード眺望保全地区における建築物に関する景観形成基準

A：自然風景域（A-1 八重の山並地区／A-2 サングの海浜地区／A-3 ヒルギの河口・湿地地区）



基本風景域：農村風景域（B）

風景地区名	B-1	農用地地区
	B-2	岡（むり）地区
	B-3	集落地区

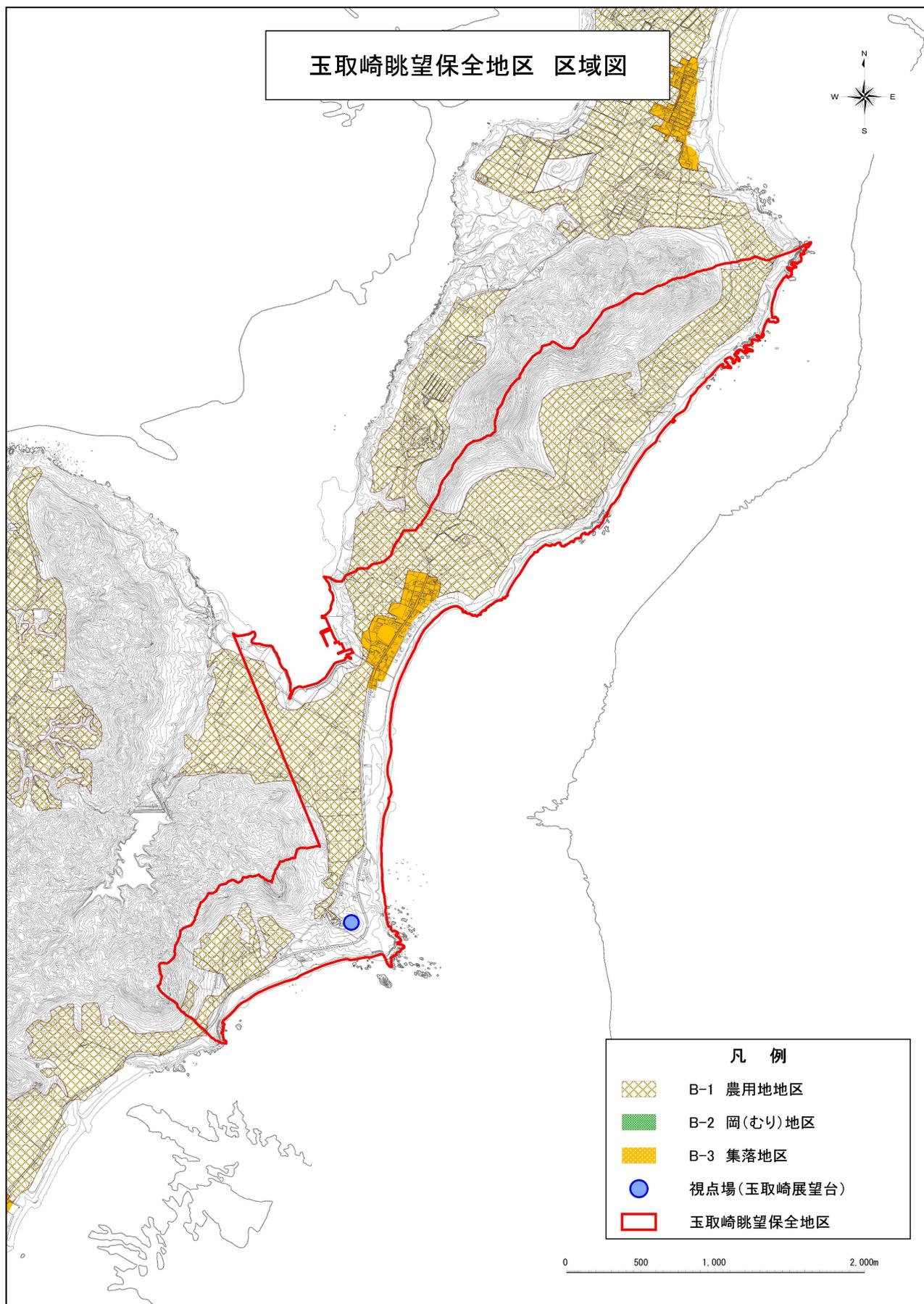
下表では、基本風景域のうちの農村風景域における、建築物に関する景観形成基準を示します。基準は、原則として、3つの風景地区すべてに適用される共通項目ですが、地区ごとに内容が違う場合は、その旨明記しています。

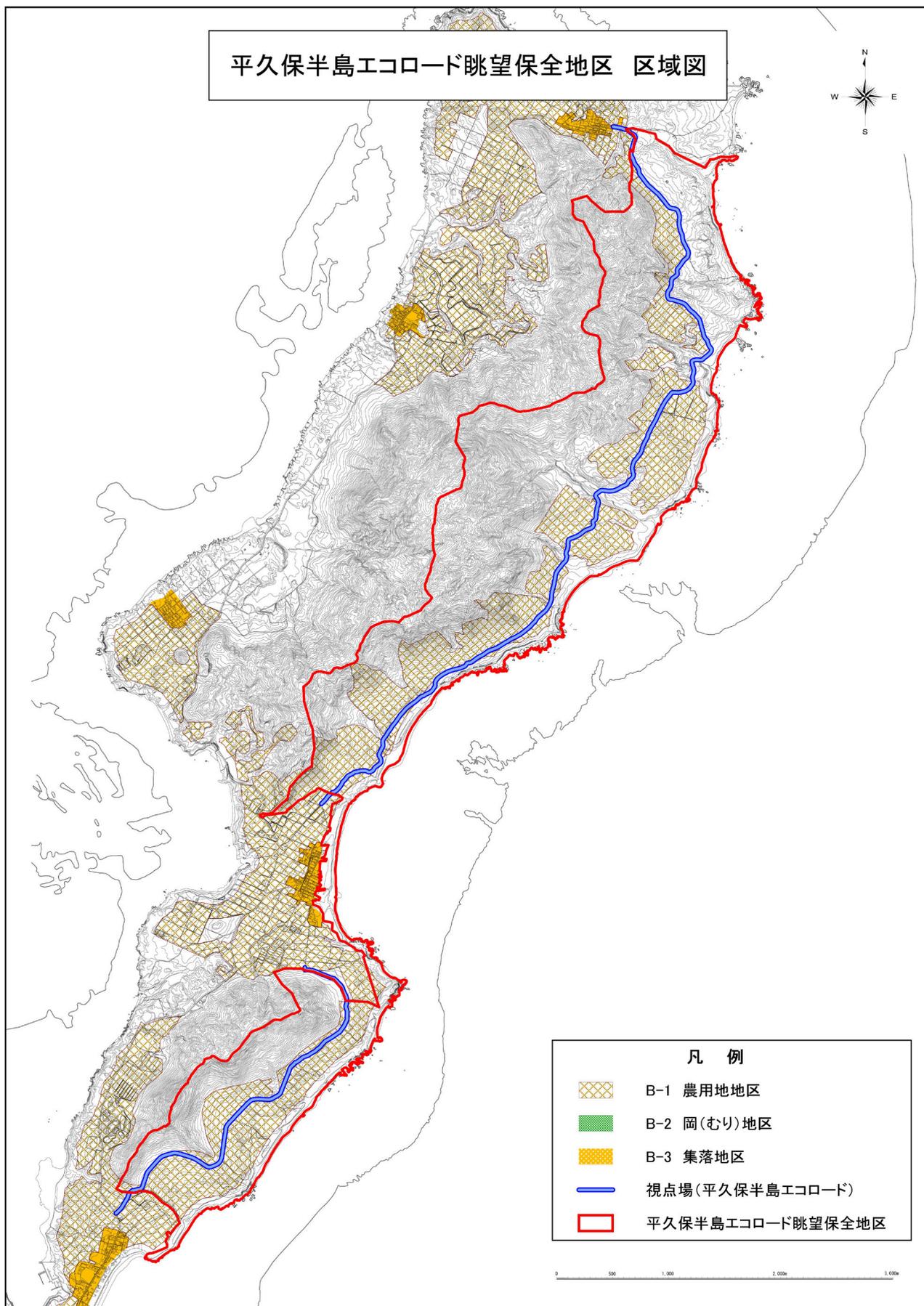
建築物の建築等を行う場合は、第6章に掲げる景観形成方針に基づくほか、可能な限り下記の景観形成基準に適合するようにしなければなりません。

ただし、以下の図1における「玉取崎眺望保全地区」内、もしくは図2における「平久保半島エコロード眺望保全地区」内に限り、建築物に関する景観形成基準は下表ではなく、別表の「玉取崎眺望保全地区並びに平久保半島エコロード眺望保全地区における建築物に関する景観形成基準」に適合するようにしなければなりません。



図 1





第7章
良好な景観の形成のた
めの行為の制限



建築物に関する景観形成基準

高さ		<p>・農村風景域では、建築物の地盤面から最上部までの高さをそれぞれ次のとおりとします。</p> <p>(1) B-1 農用地地区・・・当該建築物は、良好な景観の形成のための方針に則り、かつ、周辺の自然風景と調和するように工夫することとし、13mを超える場合は、石垣市景観形成審議会の意見を聴くこととします。</p> <p>(2) B-2 岡(むり)地区・・・原則7m以下とするが、良好な景観の形成のための方針に則り、かつ、周辺の自然風景と調和するように工夫された場合はその限りではないこととします。</p> <p>(3) B-3 集落地区・・・原則として10m以下とするが、当該建築物が、良好な景観の形成のための方針に則り、かつ、周辺の自然風景と調和するように工夫された場合はその限りではないこととします。</p>
屋根	<p>(形状)</p> <p>(屋根材や外観の意匠)</p> <p>(陸屋根等)</p>	<p>・山並や稜線の輪郭と調和するように、屋根形状は可能な限り勾配屋根を採用することとします。</p> <p>・また、伝統的なまちなみ、歴史文化や風土と調和した風景を創出するため、屋根は、可能な限り勾配寄棟造りとし、その場合の勾配は4寸～5寸程度を目安とします。</p> <p>・全面的な赤瓦勾配屋根の採用が困難な場合であっても部分的に用いるなど、積極的に意匠として採用するよう心がけることとします。</p> <p>・勾配屋根にする場合は、可能な限り沖縄赤瓦葺きを採用し、固定方法も漆喰を使用するなど伝統的風景の創出に心がけるようにします。</p> <p>・陸屋根にする場合であっても、周辺の状況との調和を第一にし、具体的には背景の山並や稜線を越えないことや、地形や植生に対する違和感が生じず、かつ、緑化修景と一体となった和らいだ印象となるようにします。</p>
外壁	<p>(材料や仕上げ)</p> <p>(色相)</p> <p>(彩度及び明度)</p>	<p>・可能な限り木材や石材などの自然素材を用いるようにする。</p> <p>・ブロック造とする場合は、むき出しとせず漆喰やモルタル、或いは、塗装などにより景観上の配慮することとします。</p> <p>・コンクリート打ち放しの場合であっても、屋根その他の形態意匠が周辺と調和し、かつ周囲の緑化や修景と一体となって良好な佇まいを出すようにします。</p> <p>・マンセル表色系を用い、無彩色についてはN9以上とし、有彩色についてはYもしくはYRとし、背景の自然風景と調和するか、溶け込むようにします。</p> <p>・彩度を2以下、明度を8以上とし、背景に対して違和感が生じないようにします。</p> <p>ただし、意匠的にアクセントカラーとして上記範囲外の色を用いる場合は、その面の壁面面積の1/10以内とします。</p>
付属施設	<p>(高さ)</p> <p>(意匠)</p>	<p>・付属施設の高さは、主屋の軒の高さ以下とします。</p> <p>・付属施設の意匠は、主屋と一体性ならびに統一感のあるものとし</p>

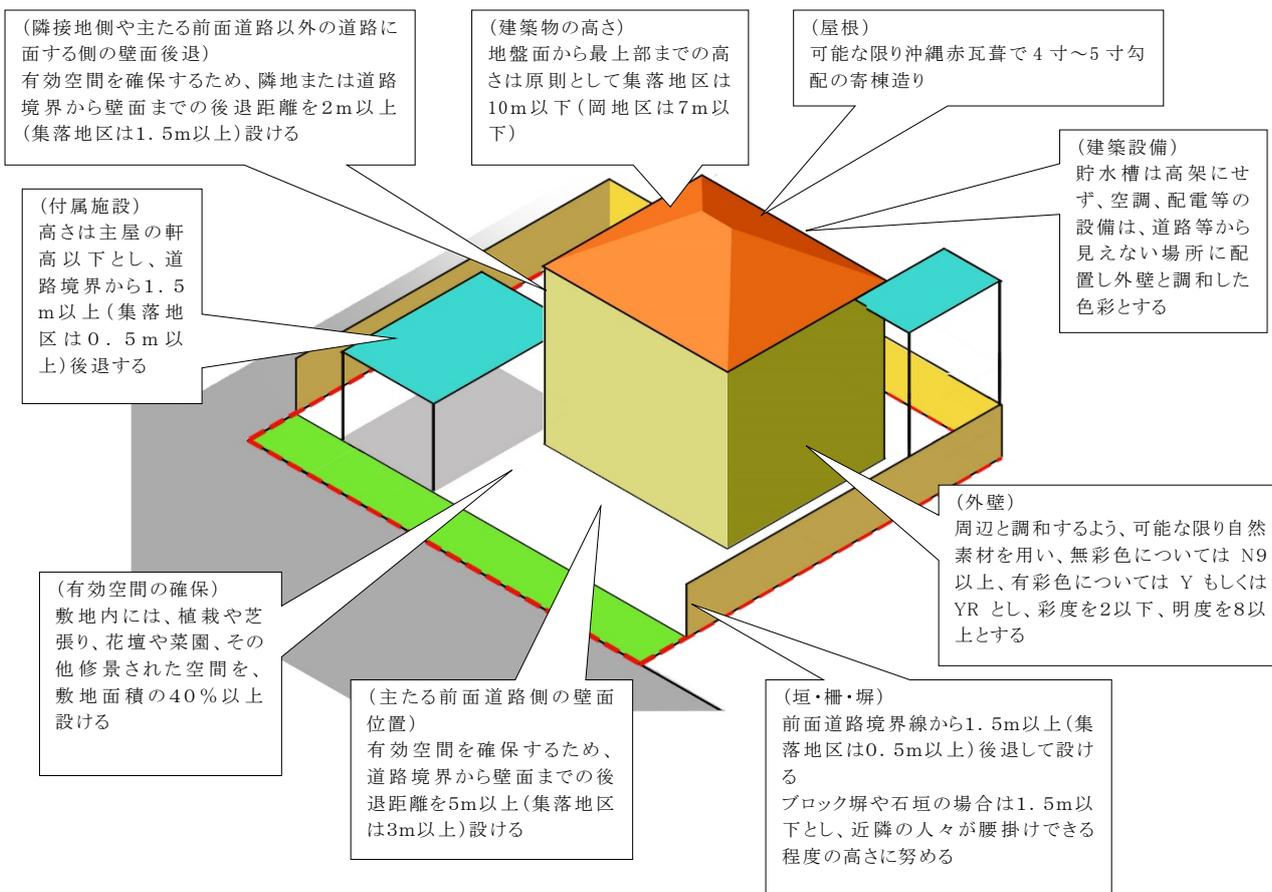
	(配置) (しつらえ)	<p>す。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路側は境界線ぎりぎりに付随施設を設けず、1.5m以上(集落地区においては、0.5m以上)後退し、後退した空間には植栽や芝張りをほどこして、風景づくりのための空間とします。 ・上記については、付随施設の規模が小規模であり、道路側の壁部分の形態意匠が周辺の状況や主屋のそれと調和して場合は、その限りではないものとします。 ・開放された空間の植栽には、地元で親しまれている植物を用いるなどして、石垣らしさの創出に配慮するようにします。
外構	<p>(1)道路側や隣地側に設ける垣、柵や塀等</p> <p>(2)緑化や修景がなされた空間(有効空間)の確保。</p> <p>(割合)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・柵等を設ける際には、生垣や芝張りなど緑化や空地による開放感の創出や、琉球石灰岩の石積みなど歴史文化や風土と調和した材料を用いることによる石垣らしさの創出などに配慮することとします。 ・前面道路側に柵等を設ける場合は道路境界線から1.5m以上(集落地区においては0.5m以上)後退し、開放された公共性のある空間として見られることを意識した風景づくりのための空間として活用するようにします。 ・ブロック塀やコンクリート塀、または金網など自然素材以外の無機質な感じのする材料を使用する場合は、漆喰や塗装、または、壁面緑化などによる修景をすることとします。 ・ブロック塀や石垣を設ける際は、近隣の人々が散歩や散策中に腰掛けることができる程度の高さ(目安としてブロック3段程度の60cmから70cm程度)にして自然のベンチをこしらえるように工夫しましょう。また、そうでない場合でも高さは1.5mを超えないようにします。 ・敷地内の建築物以外の部分には、植栽や芝張り、花壇や菜園などのガーデニング、その他修景された空間(以下、「有効空間」という)を設けることとし、安らぎとうるおいの感じられる風景づくりを心がけるようにします。 ・緑豊かな町並みの創造に寄与するためにも、有効空間の割合は40%以上になるようにします。
建築設備	<p>(配置)</p> <p>(意匠)</p> <p>(色彩)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・空調、配電等に必要な設備は、道路や海岸その他の公共空間から見えないような場所に配置します。 ・上記が困難な場合は、建築物本体と一体化し、同調して目立たないような工夫をすることとします。 ・設備の色は外壁の色と同一色か同系色、或いは調和色を用い、彩度や明度も同程度にするなどして違和感が生じないようにすることとします。
水槽	(構造)	<ul style="list-style-type: none"> ・貯水槽は高架にしないこととします。
建築物の壁面の位置		<ul style="list-style-type: none"> ・屋敷に対する主たる前面道路側は、道路と壁面までの間に有効空間を確保するため、後退距離を設けることとし、その場合の距離を5m以上(集落地区においては3m以上)とします。 ・建築物は隣接境界線ぎりぎりに配置せず、隣接地側(主たる前面道路以外の道路に面する側を含む)には、有効空間が確保できるよう後退距離を設けることとし、その場合の距離を2m以上(集落地区においては1.5m以上)とします。



・ただし、土地の形状や面積などの現況、北側に主たる前面道路がある敷地において地域の特性に応じた建物の配置をする必要がある場合など、土地の有効活用や風土に根ざした家づくりへの配慮などの理由から上記後退距離を一律で確保することが困難な場合は、道路等の公共空間から容易に眺めることのできる場所において可能な限り後退距離を設けることとします。

■建築物に関する景観形成基準

B：農村風景域（B-1 農用地地区／B-2 岡（むり）地区／B-3 集落地区）



別表

玉取崎眺望保全地区並びに平久保半島エコロード眺望保全地区における建築物に関する景観形成基準		
高さ		<p>・農村風景域では、建築物の地盤面から最上部までの高さをそれぞれ次のとおりとします。</p> <p>(1) B-1 農用地地区・・・原則として10m以下とするが、当該建築物が、良好な景観の形成のための方針に則り、かつ、周辺の自然風景と調和するように工夫された場合はその限りではないこととします。</p> <p>(2) B-2 岡(むり)地区・・・原則7m以下とするが、良好な景観の形成のための方針に則り、かつ、周辺の自然風景と調和するように工夫された場合はその限りではないこととします。</p> <p>(3) B-3 集落地区・・・原則として10m以下とするが、当該建築物が、良好な景観の形成のための方針に則り、かつ、周辺の自然風景と調和するように工夫された場合はその限りではないこととします。</p>
屋根	<p>(形状)</p> <p>(屋根材や外観の意匠)</p> <p>(陸屋根等)</p>	<p>・山並や稜線の輪郭と調和するように、屋根形状は可能な限り勾配屋根を採用することとします。</p> <p>・また、伝統的なまちなみ、歴史文化や風土と調和した風景を創出するため、屋根は、可能な限り勾配寄棟造りとし、その場合の勾配は4寸～5寸程度を目安とします。</p> <p>・全面的な赤瓦勾配屋根の採用が困難な場合であっても部分的に用いるなど、積極的に意匠として採用するよう心がけることとします。</p> <p>・勾配屋根にする場合は、可能な限り沖縄赤瓦葺きを採用し、固定方法も漆喰を使用するなど伝統的風景の創出に心がけるようにします。</p> <p>・陸屋根にする場合であっても、周辺の状況との調和を第一にし、具体的には背景の山並や稜線を越えないことや、地形や植生に対する違和感が生じず、かつ、緑化修景と一体となった和らいだ印象となるようにします。</p>
外壁	<p>(材料や仕上げ)</p> <p>(色相)</p> <p>(彩度及び明度)</p>	<p>・可能な限り木材や石材などの自然素材を用いるようにする。</p> <p>・ブロック造とする場合は、むき出しとせず漆喰やモルタル、或いは、塗装などにより景観上の配慮することとします。</p> <p>・コンクリート打ち放しの場合であっても、屋根その他の形態意匠が周辺と調和し、かつ周囲の緑化や修景と一体となって良好な佇まいを出すようにします。</p> <p>・マンセル表色系を用い、無彩色についてはN9以上とし、有彩色についてはYもしくはYRとし、背景の自然風景と調和するか、溶け込むようにします。</p> <p>・彩度を2以下、明度を8以上とし、背景に対して違和感が生じないようにします。</p> <p>ただし、意匠的にアクセントカラーとして上記範囲外の色を用いる場合は、その面の壁面面積の1/10以内とします。</p>
付属	(高さ)	<p>・付属施設の高さは、主屋の軒の高さ以下とします。</p>

第7章
良好な景観の形成のための行為の制限



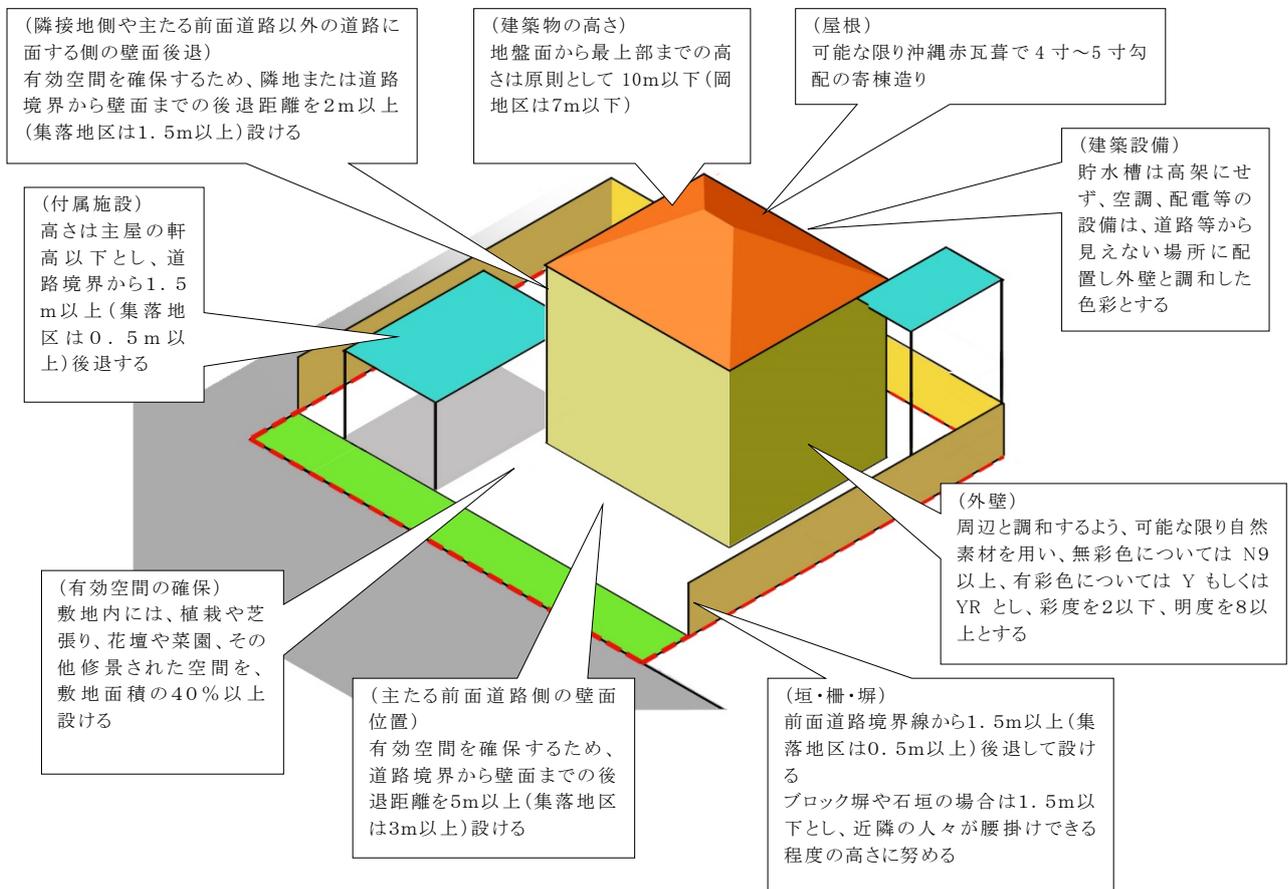
<p>施設</p>	<p>(意匠)</p> <p>(配置)</p> <p>(しつらえ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・付属施設の意匠は、主屋と一体性ならびに統一感のあるものとします。 ・道路側は境界線ぎりぎりに付属施設を設けず、1.5m以上(集落地区においては、0.5m以上)後退し、後退した空間には植栽や芝張りをほどこして、風景づくりのための空間とします。 ・上記については、付属施設の規模が小規模であり、道路側の壁部分の形態意匠が周辺の状態や主屋のそれと調和して場合は、その限りではないものとします。 ・開放された空間の植栽には、地元で親しまれている植物を用いるなどして、石垣らしさの創出に配慮するようにします。
<p>外構</p>	<p>(1)道路側や隣地側に設ける垣、柵や塀等</p> <p>(2)緑化や修景がなされた空間(有効空間)の確保。</p> <p>(割合)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・柵等を設ける際には、生垣や芝張りなど緑化や空地による開放感の創出や、琉球石灰岩の石積みなど歴史文化や風土と調和した材料を用いることによる石垣らしさの創出などに配慮することとします。 ・前面道路側に柵等を設ける場合は道路境界線から1.5m以上(集落地区においては0.5m以上)後退し、開放された公共性のある空間として見られることを意識した風景づくりのための空間として活用するようにします。 ・ブロック塀やコンクリート塀、または金網など自然素材以外の無機質な感じのする材料を使用する場合は、漆喰や塗装、または、壁面緑化などによる修景をすることとします。 ・ブロック塀や石垣を設ける際は、近隣の人々が散歩や散策中に腰掛けることができる程度の高さ(目安としてブロック3段程度の60cmから70cm程度)にして自然のベンチをこしらえるように工夫しましょう。また、そうでない場合でも高さは1.5mを超えないようにします。 ・敷地内の建築物以外の部分には、植栽や芝張り、花壇や菜園などのガーデニング、その他修景された空間(以下、「有効空間」という)を設けることとし、安らぎとうるおいの感じられる風景づくりを心がけるようにします。 ・緑豊かな町並みの創造に寄与するためにも、有効空間の割合は40%以上になるようにします。
<p>建築設備</p>	<p>(配置)</p> <p>(意匠)</p> <p>(色彩)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・空調、配電等に必要な設備は、道路や海岸その他の公共空間から見えないような場所に配置します。 ・上記が困難な場合は、建築物本体と一体化し、同調して目立たないような工夫をすることとします。 ・設備の色は外壁の色と同一色か同系色、或いは調和色を用い、彩度や明度も同程度にするなどして違和感が生じないようにすることとします。
<p>水槽</p>	<p>(構造)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・貯水槽は高架にしないこととします。
<p>建築物の壁面の位置</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・屋敷に対する主たる前面道路側は、道路と壁面までの間に有効空間を確保するため、後退距離を設けることとし、その場合の距離を5m以上(集落地区においては3m以上)とします。 ・建築物は隣接境界線ぎりぎりに配置せず、隣接地側(主たる前面道路以外の道路に面する側を含む)には、有効空間が確保できるように後退距離を設けることとし、その場合の距離を2m以上(集落地区に

おいては1.5m以上)とします。

・ただし、土地の形状や面積などの現況、北側に主たる前面道路がある敷地において地域の特性に応じた建物の配置をする必要がある場合など、土地の有効活用や風土に根ざした家づくりへの配慮などの理由から上記後退距離を一律で確保することが困難な場合は、道路等の公共空間から容易に眺めることのできる場所において可能な限り後退距離を設けることとします。

■玉取崎眺望保全地区並びに平久保半島エコロード眺望保全地区における建築物に関する景観形成基準

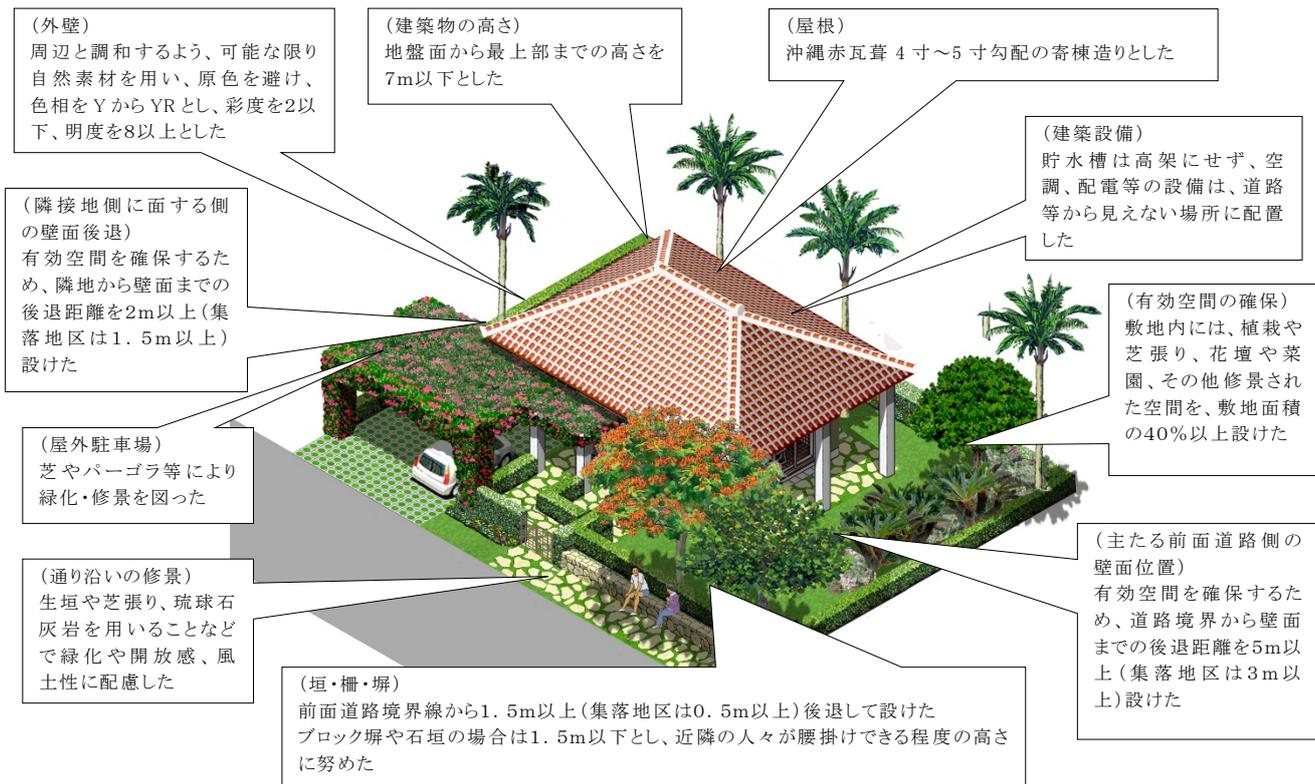
B：農村風景域（B-1 農用地地区／B-2 岡（むり）地区／B-3 集落地区）



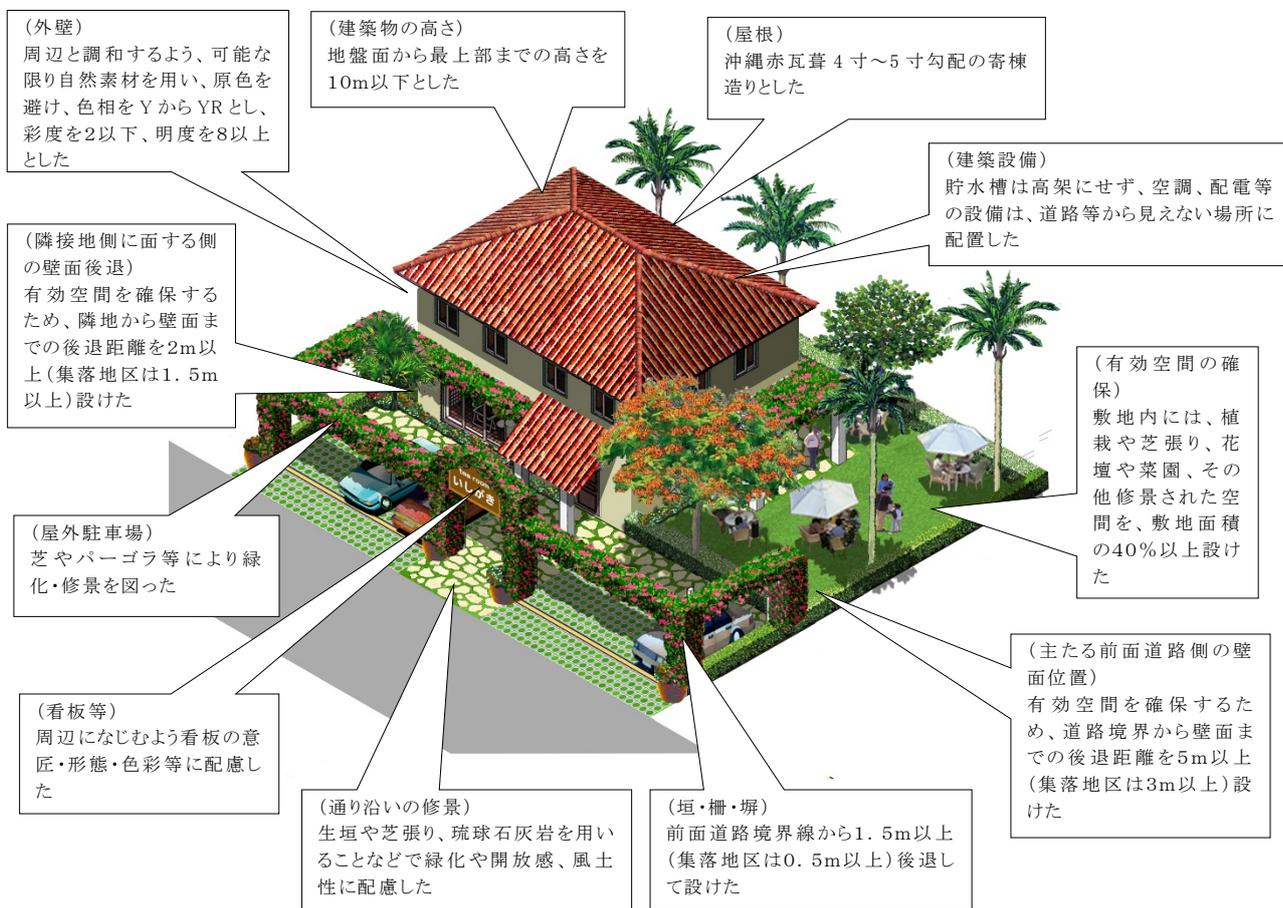


■望ましい景観形成の例（自然風景域／農村風景域）

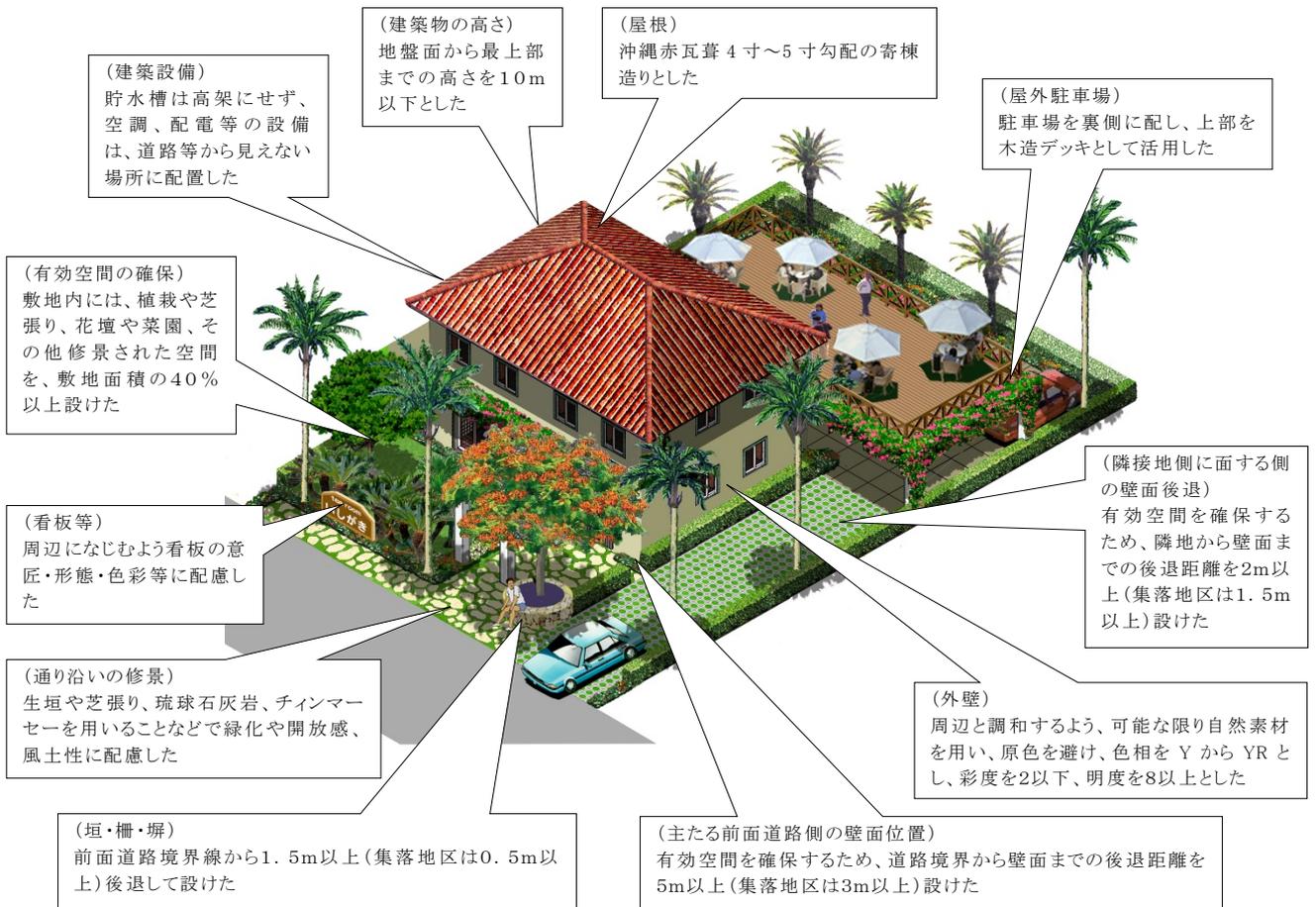
（１）住宅－前面駐車タイプ（約100坪）



（２）店舗－前面駐車タイプ（約100～120坪）



(3) 店舗－裏面駐車タイプ (約 100~120 坪)





基本風景域：市街地景観域（C）

下表では、基本風景域のうちの市街地景観域における、建築物に関する景観形成基準を示します。建築物の建築等を行う場合は、第6章に掲げる景観形成方針に基づくほか、可能な限り下記の景観形成基準に適合するようにしなければなりません。

1. 共通基準

(1) 建築物の配置、構造、規模及び高さ等に関すること	<p>① 市街地景観域においては、前勢岳やバナナ岳に対する眺望、新川皆野宿岡への眺め、南方に広がる海（水面）や離島への眺めなど、市民が長い間慣れ親しんできた景色があります。建築行為の際には、道路や公園、広場、その他の公衆が容易に立ち寄る場所から見た際の影響などを考慮し、配置、規模及び高さについて配慮することとします。</p> <p>② 具体的には、当該建築物の存在によって、道路や公園、不特定多数の人が集まる場所などから容易に眺めることの出来ていた山や海などへの眺望が著しく阻害されるような規模（高さや幅など）にしないこととします。</p> <p>③ 建築物は、公共空間からの見え方を意識し、建設位置周辺一帯の良好な雰囲気や視界を阻害せず、調和するような形状となるよう工夫することとします。</p> <p>④ 建築物は、前面道路などの公共空間から圧迫感が生じることがないように、適切な位置に配置することとします。</p>
(2) 建築物の色について	<p>⑤ マンセル表色系を用い、無彩色については N9以上とし、有彩色については Y もしくは YR とし、彩度2以下及び明度8以上とします。ただし、意匠的にアクセントカラーとして上記範囲外の色を用いる場合は、その面の壁面面積の1/10以内とします。</p>
(3) 緑化や修景が施されている有効な空間の確保（以下、「有効空間」という。）について	<p>⑥ 町並みに安らぎとうるおいを与え、ゆとりと風格のある市街地を形成するために、敷地内における緑化や石垣らしさの創出につながる修景など、風景づくりをするための空間である有効空間の敷地面積に対する割合を少なくとも20%以上確保することとします。</p> <p>⑦ 特に、南国の強い日差しを和らげ、憩いと安らぎを感じることのできる緑陰を得るため、屋敷内に積極的に植栽することとします。</p> <p>⑧ 土地の形状や面積などの現況、北側に主たる前面道路がある敷地において地域の特性に応じた建物の配置をする必要がある場合など、土地の有効活用や風土に根ざした家づくりへの配慮などの理由から上記の有効空間面積を確保することが困難な場合は、道路等の公共空間から容易に眺めることのできる場所において可能な限り後退距離を設け、平地のみでなく壁面や塀、屋上緑化など積極的な緑化空間の創造に努めることとします。</p>
(4) 外構について	<p>⑨ 塀、柵などを設ける際には、石垣の歴史や風土が感じられるような材料を使用するようにします。</p> <p>⑩ 光や風通し、庭先の表情などが感じられるような高さ及び配置となるように配慮し、道路からの圧迫感が生じないようにします。また、可能であれば、近隣のお年寄りや子供たちが散歩や散策中に腰掛け、休むことができる程度の高さ（ブロック3段程度の60cmから70cm程度）を目安とします。</p>

	⑪ 家人(私的空間)だけでなく、通行人(公的空間)にとっても、安らぎやうるおいが感じられる風格ある市街地形成を図るため、敷地内の道路境界側に積極的に風景づくりのための空間を設けることとします。
(5) 建築設備について	⑫ 配管や空調などの建築設備は、道路やその他の公共空間からできるだけ目立たない位置に取り付けるようにします。 ⑬ 通りに面した側は、設備やその他の構造物がむき出しにならないように風景づくりを意識して計画するようにします。 ⑭ 貯水槽は高架水槽にしないこととし、やむを得ない場合には、建築物の外観と一体的な形態及び意匠にすることとします。
(6) 建築物に付随して設ける屋外駐車場について (一戸建て専用住宅に設けるものを除きます。) (但し、共同住宅や事務所など、建築物の敷地から離れた敷地であっても、駐車場の利用目的が、当該建築物の利用に付随するものは含みます。)	⑮ 建築物に付随して設ける屋外駐車場については、アスファルト敷きやコンクリート敷きは殺伐とした印象を与えるので出来るだけ避け、可能な限り緑化や修景を図ることとし、その場合の駐車場部分の面積に対する緑化等が施された面積の割合を20%以上確保することとします。また、植樹の際には積極的に傘形樹を植栽し、木陰の創出による安らぎとうるおいのある風景づくりに気を配ることとします。 ⑯ 周囲を殺伐な印象を与えるブロック塀で張り巡らせるのを出来るだけ避け、道路側からの見え方に配慮しながら植栽や石積みにするなど緑化や修景に配慮することとします。

■望ましい景観形成の例（道路と敷地境界部のづくり～市街地景観域～）

(1) ピロティ住宅のケース



ベランダや駐車場周りの緑化を積極的に行うとともに、生垣や傘形樹を植栽することで、安らぎとうるおいのあるまちなみを形成した



アスファルト敷きやコンクリート敷きは殺伐とした印象を与えるので出来るだけ避け、芝や琉球石灰岩等を用いることで、緑化や開放感、風土性を創出した



(2) 店舗併用住宅のケース



ベランダや駐車場パーゴラの緑化等を積極的に行うとともに、ブロック塀の緑化修景をすることで、安らぎと優しいのあるまちなみを形成した

原色やげげばしい派手な色、彩度の高いものは使用しないこととし、彩度2以下及び彩度8以上を目安とした

アスファルト敷きやコンクリート敷きは殺伐とした印象を与えるので出来るだけ避け、芝や琉球石灰岩等を用いることで、緑化や開放感、風土性を創出した



(3) 専用駐車場のケース



南国の強い日差しを和らげ、優しいと安らぎのあるまちなみを形成するため緑陰樹を植栽した

駐車場を芝等により緑化・修景するとともに、駐車場が道路側からできるだけ露見しないよう、生垣や花壇などにより遮蔽した

アスファルト敷きやコンクリート敷きは殺伐とした印象を与えるので出来るだけ避け、芝や琉球石灰岩等を用いることで、緑化や風土性を創出した



第7章
良好な景観の形成のための行為の制限

2. 大規模建築物（本計画では、高さが13メートルを超え、又は建築面積が500㎡を超える建築物を大規模建築物と定義とします。）の基準

- (1)大規模建築物は規模が大きいために公共性が非常に高く、かつ、目立ち、存在感があることから場合によっては威圧感を与え、不愉快が生じる可能性がありますので、周囲の環境に十分配慮した風景づくりをすることとします。
- (2)大規模建築物は、道路や公園などの公共空間から見たときに、視界を大幅に遮るような幅にしないこととします。
- (3)大規模建築物は、道路や公園などの公共空間から見て、水平線や稜線といったスカイラインを切らないような配置とします。
- (4)複数の大規模建築物を建築する場合は、背景への見通し確保や開放感の創出のために建築物間の距離を十分確保することとします。さらに、建築物が連続することにより公共空間から見て長大な壁とならないよう、配置に工夫することとします。
- (5)大規模建築物は、公共空間や隣地境界からの後退距離を十分確保し、道路側からの視界を支配することなく、ゆとりや開放感が得られるような配置とします。

3. 御嶽（オン）の周辺に建つ建築物の基準

- (1)市街地景観域内にある主要な御嶽(敷地囲いの石垣、敷地内の樹木、拝殿、イビなどの総体を指すこととする。)は、石垣市の歴史文化上重要な資源であるとともに、現在でも市民生活に密接に関係する重要な場所であるので、御嶽の周辺で建築行為をする場合は、その場の雰囲気や周辺の状況を把握し、風景づくりに気を配ることとします。
- (2)人目を引くような奇抜なデザインや色を避け、石垣の歴史や風土に根ざした形態意匠を心がけるようにします。
- (3)御嶽からの視界を支配するような規模や高さを避けるようにします。また、御嶽の周辺では良好な雰囲気を阻害するような規模(高さ・幅)の建築物は避けるようにします。
- (4)御嶽との連続性に配慮した、一体性のある風景の創出に資するように、可能な限り外構の修景や緑化に努めることとします。



4. 風景づくりに大きな影響を与え、良好な景観形成上重要な一定の建築物に関する基準

1 共同住宅・集合住宅	(1) すっきり見せる工夫(躯体・開口部・建築設備・附属施設・その他)がなされていること。 (2) 敷地全体が殺伐としたイメージ、又は、無機質なイメージとならないよう、十分な緑化措置が施され、安らぎを感じる空間として工夫されていること。 (3) 形態意匠が、周辺の町並みに対して違和感を生じないように工夫されていること。 (4) 駐車場が道路側から露見せず、生垣や花壇、石積みなどにより駐車車両等が一定規模遮蔽されるような工夫がされていること。 (5) 南国の光や風を感じ、開放感や涼やかさが感じられるような意匠上の工夫がなされていること。
2 ホテル	※共同住宅・集合住宅に関する基準と併せて以下の基準を設けます。 (1) 地域のランドマークとして、風格ある、落ち着いた形態として工夫されていること。 (2) 必要以上に目立つ意匠(色、広告塔など)でないこと。 (3) 十分な空地が確保され、かつ、安らぎや憩いの場として、積極的に緑化措置が図られていること。 (4) バックヤード(建築物の裏手に当たる部分)が公衆が通行する道路に面している場合は、ゴミ集積場や倉庫などが露見せず、風景づくり上の工夫がなされていること。
3 全国チェーン店などに類する商業施設	(1) 意匠(デザイン、色など)が、画一的なものに限定されず、可能な限り石垣の歴史や風土に根ざした、或いは、調和したものとして工夫されていること。
4 沿道サービス施設(ガソリンスタンド、自動車修理工場、カーディーラー、郊外型レストラン、書店、ビデオ・CDショップ、ショッピングセンターなど)	(1) 意匠(デザイン、色など)が、画一的なものに限定されず、可能な限り石垣の歴史や風土に根ざした、或いは、調和したものとして工夫されていること。 (2) 必要以上に目立つ意匠(色、塔屋など)でないこと。 (3) 十分な空地が確保され、かつ、安らぎや憩いの場として、積極的に緑化措置が図られていること。 (4) バックヤード(建築物の裏手に当たる部分)が公衆が通行する道路に面している場合は、ゴミ集積場や倉庫などが露見せず、風景づくり上の工夫がなされていること。 (5) 駐車場が道路側から露見せず、生垣や花壇、石積みなどにより駐車車両等が一定規模遮蔽されるような工夫がされていること。

■望ましい景観形成の例（郊外店舗のケース）



南国の強い日差しを和らげ、シンボル性と憩い、安らぎを感じることのできる緑陰を得るため、シンボルツリーに育つ木を植栽した

駐車場を芝等により緑化・修景するとともに、駐車場が道路側からできるだけ露見しないよう、生垣や花壇などにより遮蔽した



背後の稜線が分断されないよう、必要以上に目立つ看板や高い広告塔は避け、周辺になじむよう意匠・形態・色彩等に配慮した



7・2・2 工作物の新設等を行う場合の景観形成基準

本計画中、「7-1 II 工作物に関する事」に定める一定の工作物の建設等を行う場合は、以下の景観形成基準に適合するようにならなければなりません。

(1) 共通基準

①本計画中、「6-2 基本風景域及び風景地区ごとの良好な景観のための方針」における、風景地区ごとの工作物に関する景観形成の方針に適合するものであること。

(2) 色に関する全般的な基準

- ・自然風景域の場合は、背景の状況（森、川、海、空など）に対して適切な色彩を選択することとしますが、目安として、森や緑地を背景とする場合は茶褐色系を基本に目立たないような明度に調整することとします。また、海や空などが背景になる場合は、灰色系や青色系を基本に、明度を高めにして目立たないような配慮をすることとします。
- ・工作物の彩度は2以下とします。

(3) 個別基準

工作物の種類	景観形成基準
(1) 垣・柵・塀	<ul style="list-style-type: none"> ・できるだけ自然素材(木・石など)を使用し、周辺の自然風景や自然環境と調和するよう配慮することとします。 ・ブロック塀やコンクリート塀を設ける場合は、高さや幅などが長大になると無機質で殺風景な風景となるので、できるだけ小規模とし、漆喰やモルタルによる化粧やそのような風合いができるように塗装を施すこととします。
(2) 擁壁	<ul style="list-style-type: none"> ・連続して設ける擁壁の幅は5m以下を目安とします。 ・琉球石灰岩による石積みやレンガ積みなどの自然素材をできるだけ使用することとします。 ・自然素材によらず、ブロックやコンクリート擁壁とする場合には、石貼りや漆喰、モルタル等により自然の風合いがでるような化粧を施すこととします。
(3) 防球ネットその他これらに類するもの	<ul style="list-style-type: none"> ・高さを、当該工作物を設置する地域における建築物の高さに関する景観形成基準若しくは周辺に立ち並ぶ建築物の平均的な高さと同様かそれ以下とする。
(4) 煙突	<ul style="list-style-type: none"> ・高さを、当該工作物を設置する地域における建築物の高さに関する景観形成基準若しくは周辺に立ち並ぶ建築物の平均的な高さと同様かそれ以下とする。 ・道路や公共空間から煙突が突出して目立たないように、背景に森や緑地が来るように配置を工夫することとします。
(5) パラボリアンテナ、鉄筋コンクリー	<ul style="list-style-type: none"> ・当該工作物の高さは、機能を果たすための最低限とします。

第7章
良好な景観の形成のための行為の制限

ト造りの柱、鉄柱、木柱その他送電又は通信に類するもの	<ul style="list-style-type: none"> ・道路からできるだけ離れた位置で、かつ樹木や緑地に紛れて目立たないような場所に設けることとしますが、物理上困難な場合は、高さや間隔を揃え、秩序よく整列するように配慮します。 ・柱はすっきりと見えるような形状とします。
(6) 記念塔、電波塔、物見塔その他これらに類するもの	<ul style="list-style-type: none"> ・当該工作物の高さは、機能を果たすための最低限とします。 ・道路、海岸、公園、広場、集落等から可能な限り離れた位置に設置するようにします。 ・樹木や緑地の陰、山腹や山の上など、公衆が通行し立ち寄る場所から容易に望見されないような位置を選択することとします。 ・景勝地や景勝地周辺に物見塔を建設する場合は、周辺に同等の高さの樹木を植栽し、工作物だけが突出して目立たないようにします。 ・無機質で殺風景なイメージの鉄製の材料はできるだけ使用しないこととしますが、やむを得ず使用する場合は、周辺の状況や風景と調和し、あるいは、同調し目立たなくなるような表面の仕上げ(塗装や緑化など)を施すこととします。 ・デザイン、色彩とも画一的な規格品をそのまま使用するのではなく、建設場所の風景に合わせたものを選ぶようにします。 ・形状はすっきりとした形状とします。
(7) 彫像その他これに類するもの	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の風景の状況を観察し、調和し違和感が生じないような配置、高さ、及び意匠(特に色彩)とします。 ・彫像を載せる台座はコンクリートのむき出しなどを避け、地元産の石材を使用するなどの配慮をすることとします。 ・台座の色彩は原色を使用しないこととします。
(8) 高架水槽 住宅の付属施設として設置するものを除く	<ul style="list-style-type: none"> ・設置箇所のある地区の建築物の高さの基準に準じます。 ・派手、過度な装飾、ごてごてした構造とせず、すっきりと簡素な形状とします。 ・石積み、レンガ積みなどの自然素材を使用するようにしますが、やむを得ず使用できない場合は、表面に漆喰やモルタルなどで仕上げを施し、自然石や砂のような風合いがでるような工夫をすることとします。 ・色目をマンセル表色系の10YR～2.5Rの中から選択することとします。
(9) 汚水、廃水又は廃棄物を処理する施設その他これらに類する処理施設	<ul style="list-style-type: none"> ・当該工作物の高さは、機能を果たすための最低限とします。 ・色目をマンセル表色系の10YR～2.5Rの中から選択することとします。 ・道路、公園、海岸、その他公衆が通行し立ち寄ることのできる場所から容易に望見できない位置に設置するか、物理的に困難な場合は樹木や植栽等で高さのすべてと、見付け部分の半分以上が遮蔽されるようにします。
(10) アスファルトプラント、コンクリートプラント、クラッシャープラントその他これらに類する製造施設	<ul style="list-style-type: none"> ・色目をマンセル表色系の10YR～2.5Rの中から選択することとします。 ・道路、公園、海岸、その他公衆が通行し立ち寄ることのできる場所から容易に望見できない位置に設置するか、物理的に困難な場合は樹木や植栽等で高さのすべてと、見付け部分の半分以上が遮蔽されるようにします。
(11) 石油、ガス、LPG、穀物、飼料等の貯蔵施設その他	<ul style="list-style-type: none"> ・当該工作物の高さは、機能を果たすための最低限とします。 ・色目をマンセル表色系の10YR～2.5Rの中から選択することとします。 ・道路、公園、海岸、その他公衆が通行し立ち寄ることのできる場所から容



これらに類する施設	易に望見できない位置に設置するか、物理的に困難な場合は樹木や植栽等で高さのすべてと、見付け部分の半分以上が遮蔽されるようにします。
(12) 太陽光発電パネルその他これに類するもの	<ul style="list-style-type: none">・設置箇所のある地区の建築物の高さの基準に準じます。・周辺の状況や背景と調和し、違和感が生じないようなものとします。・色目をマンセル表色系の10YR～2.5Rの中から選択することとします。
(13) 風力発電施設	<ul style="list-style-type: none">・機能を果たすための最低限の高さとします。・周辺の状況や背景と調和し、違和感が生じないようなものとします。・色目をマンセル表色系の10YR～2.5Rの中から選択することとします。
(14) 自動車駐車施設	<ul style="list-style-type: none">・機能を果たすための最低限の高さとします。・コンクリート造の場合は、表面に漆喰、モルタル塗りや石貼り等の仕上げを施し、自然の風合いがでるような工夫をすることとします。・鉄骨造などの鉄製の場合は、周辺の状況や風景と調和し、あるいは、同調し目立たなくなるような表面の仕上げ(塗装や緑化など)を施すこととします。・色目をマンセル表色系の10YR～2.5Rの中から選択することとします。・道路、公園、海岸、その他公衆が通行し立ち寄ることのできる場所から容易に望見できない位置に設置するか、物理的に困難な場合は樹木や植栽等で高さのすべてと、見付け部分の半分以上が遮蔽されるようにします。
(15) 電気供給のための電線路、有線電機通信のための線路又は空中線系(その支持物を含む)	<ul style="list-style-type: none">・道路からできるだけ離れた位置で、かつ樹木や緑地に紛れて目立たないような場所に設けることとしますが、物理上困難な場合は、高さや間隔を揃え、秩序よく整列するように配慮します。

7・2・3 開発行為を行う場合の景観形成基準

下表では、開発行為（建築物の建築、又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う一団の土地の造成その他土地の区画形質の変更）に関する景観形成基準を示します。開発行為の行為者は、第6章に掲げる景観形成方針に基づくほか、下記の共通ならびに個別の景観形成基準に適合するようにしなければなりません。尚、開発行為後に造成された土地において建築物の建築行為などが行われる際に配慮すべき景観形成基準は、該当箇所の景観形成基準を参照して下さい。

対象となる区域：自然風景域（A）

農村風景域（B）

市街地景観域（C）

・ C－12 観音堂風景地区

1. 共通基準

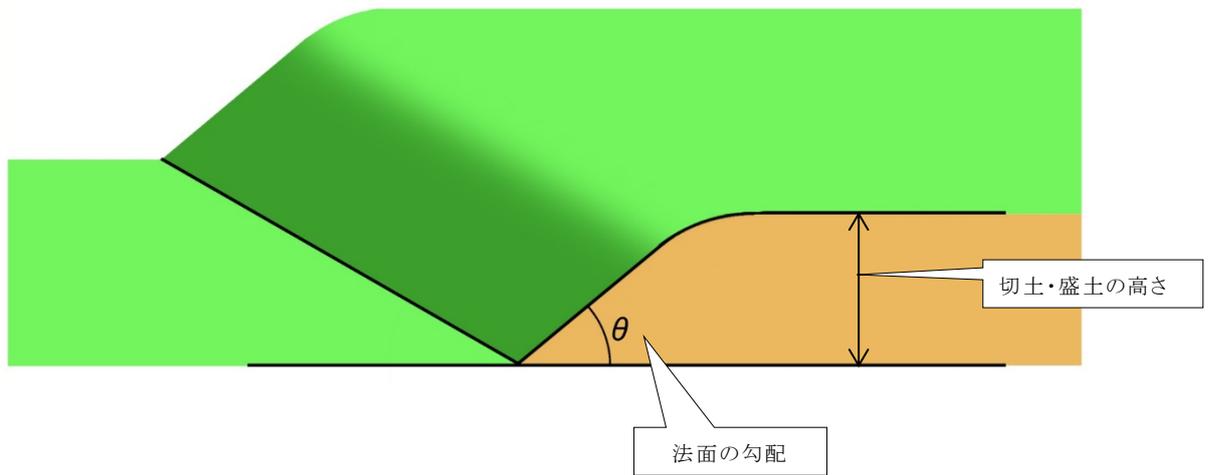
- （1）造成を行う場合は、切土盛土を必要最小限とし、風景を特徴づけている地形を壊さず現況地盤を活かした計画とすることとします。
- （2）残存緑地を含め緑地を十分確保することとします。
- （3）長大な法面が生じるような盛土及び切土としないこととします。
- （4）水路、岩、石垣、在来種などの元々の地形や植生は原則として改変せず、現況のまま活かすこととします。
- （5）造成は、できるだけ擁壁等の永久構造物を要しない規模とし、防災及び安全上やむをえず設ける場合であっても、擁壁等で被覆する面積をできるだけ少なくし、被覆しない法面については緑化修景することとします。



2. 個別基準

開発行為に関する景観形成基準		
用途	行為	基準
(1) 自己居住用 (専用住宅)	ア) 切土又は盛土を行う場合の 高さの最高限度	・3m以下
	イ) 造成によって 生じる法面の整 正方法等	・コンクリート直立擁壁を設けずに、可能な限り自然勾配をつけた法面により整正することとします。 ・擁壁を設ける場合であっても、地表面から2m以下とし、かつ、擁壁の表面に緑化または修景をほどこすこととします。 ・擁壁の上部は自然勾配とし、法面はコンクリートなどで塗り固めず土羽(どは)にして緑化をするようにします。
	ウ) 法面の勾配	・40度以下とします。
(2) 自己業務用	ア) 切土又は盛土を行う場合の 高さの最高限度	ア 造成面積が500㎡以上3,000㎡未満 ……3m以下 イ 造成面積が3,000㎡以上1ha未満 ……2m以下 ウ 造成面積が1ha以上 ……1m以下
	イ) 造成によって 生じる法面の整 正方法	・コンクリート直立擁壁を設けずに、可能な限り自然勾配をつけた法面により整正することとします。 ・擁壁を設ける場合であっても、地表面から2m以下とし、かつ、擁壁の表面に緑化または修景をほどこすこととします。 ・擁壁の上部は自然勾配とし、法面はコンクリートなどで塗り固めず土羽(どは)にして緑化をするようにします。
	ウ) 法面の勾配	・35度以下とします。
(3) 自己用外	ア) 切土又は盛土を行う場合の 高さの最高限度	ア 造成面積が500㎡以上3,000㎡未満 ……3m以下 イ 造成面積が3,000㎡以上1ha未満 ……2m以下 ウ 造成面積が1ha以上 ……1m以下
	イ) 造成によって 生じる法面の整 正方法	・コンクリート直立擁壁を設けずに、可能な限り自然勾配をつけた法面により整正することとします。 ・擁壁を設ける場合であっても、地表面から2m以下とし、かつ、擁壁の表面に緑化または修景をほどこすこととします。 ・擁壁の上部は自然勾配とし、法面はコンクリートなどで塗り固めず土羽(どは)にして緑化をするようにします。
	ウ) 法面の勾配	・35度以下とします。
	エ) 造成後の一 の宅地の最低敷 地面積	・用途地域は特に基準を設けないが、用途地域以外は可能な限り最低敷地面積を、250㎡(約80坪)とし、かつ、造成地内の宅地の平均面積を、330㎡(100坪)以上とします。

■法面の勾配と高さ





「開発行為」の定義ならびに景観形成基準中の用語の定義

1) 定義について

開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画・形・質の変更で、次の各号のいずれかに該当する行為をいいます。

(1) 区画の変更

従来の敷地の変更を行うものをいいます。ただし、分合筆等単なる権利区画の変更又は建築基準法第42条第2項の規定による道路(以下「2項道路」といいます。)の中心線から2メートルの後退に係るもの及び従来の敷地の境界変更に伴い、公共施設のうち公園、緑地、広場、道路及び下水道の整備の必要がないと認められる場合は開発行為に該当しないものとして取扱います。

(2) 形の変更

土地に切土、盛土又は一体の切盛土を行うもので、次のいずれかに該当する行為(建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ちや土地の掘削等、2項道路の後退に関する掘削等、道路からの進入路としての局部的なスロープ又は階段の設置(高さ2メートル以下及び幅6メートル以下のものに限る。)及び既存擁壁を同じ位置で造り替えるものを除く。)をいいます。

ア 高さ2メートルを超える切土又は高さ1メートルを超える盛土を行うもの

イ 一体の切盛土で高さ2メートルを超えるもの

ウ 前記ア及びイ以外で、30センチメートルを超える切土、盛土又は一体の切盛土

(3) 質の変更

農地(農地法(昭和27年7月15日法律第229号)第4条、第5条の規定により転用が制限される土地)や山林等宅地以外の土地を建築物の敷地又は特定工作物の用地とするものをいい、ここで「宅地以外の土地」とは、次の各号のいずれかに該当する土地以外の土地をいいます。

ア 現に建築物(仮設建築物及び違反建築物の敷地は除く。)が存する土地

イ 土地の登記事項証明書の地目が「宅地」である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地

ウ 固定資産課税台帳の現況課税地目が、「宅地」である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地

エ 従前、建築物の敷地として利用されていた土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地

オ 建築物の敷地又は特定工作物の用地として造成された土地(緑地、未利用地などは除く。)で、次のいずれかに該当する土地

(ア)法に基づく開発行為の許可を受け、工事の完了公告がされた土地

(イ)旧住宅地造成事業に関する法律(昭和39年法律第160号)によって許可を受け、工事の完了公告がされた土地

(ウ)土地区画整理法(昭和29年法律第119号)に基づく認可を受け、換地処分の公告がなされた土地

(エ)法第29条第1項第4号、第5号、第7号、第8号又は第9号に該当する開発行為が終了した土地

(オ)宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)に基づく許可を受け、工事完了の検査済証の交付がされた土地

(カ)建築基準法に基づく道路位置指定が行われた際に、道路と一体に造成された土地

2) 自己居住用等の別について

開発行為(都市計画法第12条)の目的となる建築物等の用途に応じて、(1)自己居住用、(2)自己業務用、(3)自己用外の別を分け、その区別はそれぞれ以下のとおりとします。

(1) 自己居住用

「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自ら生活の本拠として使用することをいう趣旨であり、従業員宿舍の建設のために行う開発行為などは該当しません。

(2) 自己業務用

「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることの意味です。ホテル、コテージ、ペンションなどリゾート施設の建築などはこれに含まれます。

(3) 自己用外

自己居住用及び自己業務用以外が自己用外となり、分譲又は賃貸を目的とした住宅建設、宅地造成、賃貸別荘や賃貸事務所などはこれに含まれます。

7・2・4 その他本市の条例で定める行為を行う場合の景観形成基準

届出対象行為	対象地区	景観形成基準
(1)土地の造成その他一団の土地の形質の変更で、当該行為に係る土地の面積が、500㎡以上の場合(但し、都市計画法による開発行為を除く。)	自然風景域 農村風景域 市街地景観域(但し、観音堂風景地区のみ)	(1)「7・2・3 開発行為を行う場合の基準」中、「1. 共通基準」及び「2. 個別基準」に準じる。
(2)土石、砂類の採取、鉱物の掘採で、当該行為に係る土地の面積が、500㎡以上の場合	同上	(1)採取や掘採を行う面積を最小限にとどめ、当該行為の際の樹木の伐採については、不必要な伐採を避けること。 (2)行為中は、行為地の状況が、道路やその他の公共的な場所から容易に望見できないよう、適切な方法により遮蔽されていること。 (3)行為後は、土地の状況を原状に復元することとします。
(3)「7-1届出対象行為」中、「IV その他の行為に関すること」に該当する樹木の伐採	景観計画区域のすべての地区	(1)開発行為、土地の造成、建築行為等により樹木を伐採しなければならない場合は、伐採を最小限に留め、特に、「7-1届出対象行為」中、「IV その他の行為に関すること」に関する表中(イ)欄に掲げる樹木の伐採は原則としてしてはならないこととします。 (2)上記について、やむを得ず伐採する場合は、同等の樹木を他の場所へ植え替えて、ミチゲーション(代償措置)を行うこととします。
(4)屋外における物件の堆積で、当該行為に係る土地の面積が、500㎡以上の場合	同上	(1)次に掲げる物件の堆積を行う場合の基準を以下のとおりとします。 ①貨物用コンテナその他これに類するものの場合 ②プレハブ、鉄筋その他の建築用資材の場合 ③古タイヤ、廃棄自動車その他の廃棄物若しくは再生資源の場合 ④土砂、砂利その他これに類するものの場合 ⑤上記に掲げるもの他、景観行政団体の長が、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれがある行為として、条例に定めるもの場合 (基準) ア) 高さを5m以下とします イ) 道路その他の公共的な場所から一番奥の目立たない場所へ設置することとします。 ウ) 道路その他の公共的な場所から容易に望見できないように樹木、垣根、その他により適切に遮蔽することとします。



		<p>エ) 堆積物が整理整頓され、整然とまとまっていることとします。</p> <p>オ) 堆積物を露出させず、シート等により覆うこととします。</p>
<p>(5) 夜間において公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件(屋外にあるものに限る。)の外観について照明を行う場合</p>	<p>同上</p>	<p>①光源を空、道路、海など公共空間に向けて照射しないこととします。</p> <p>②地上5m以下の場所に設置することとします。</p> <p>③まぶしい、きらぎらした光は避け、温かみのある種類を選ぶこととします。</p> <p>④外灯を設置する場合は足元付近を照らすこととし、光が広範囲に拡散するような使用をしないこととします。但し、安全上、防犯上設置しなければならないものについてはその限りではありません。</p> <p>⑤道路やその他の公共空間から容易に望見できる場所においては、ネオンやイルミネーションの類の装置を設置しないこととします。</p> <p>(但し、市街地景観域の商業地域及び近隣商業地域を除く。)</p> <p>⑥深夜(午後10時)以降は、屋外における照明を最小限にとどめ、可能な限り消灯することとします。</p>

