

八重瀬町景観計画の 一部改定に向けて

1. 景観計画とは …… 02～10
2. 八重瀬町景観計画一部改定の目的 …… 11～12
3. 八重瀬町景観計画における課題 …… 13～16
4. 住民アンケートの概要 …… 17～27
5. 課題を踏まえた町の対応方針 …… 28～44
6. 景観形成に関する方針 …… 45～50
7. 届出対象行為 …… 51～55
8. 景観形成基準 …… 56～82
9. 今後のスケジュール …… 83～84

1. 景観計画とは



国の景観に関する政策

平成15年7月、小泉政権のもと、観光立国を実現する戦略の一つとして国土交通省は「美しい国づくり政策大綱」を公表、これまでの政策方針を転換して「美しい国づくりに向けて大きく舵を切る」ことを宣言しました。

この大綱の中で国は、社会資本整備や公共事業の名のもと多くの美しい風景を失わせたことを反省し、まず自ら襟を正し、その上で官民挙げて魅力ある国づくりに向けて取り組む方向性を示すと同時に、「景観に関する基本法制の制定」を具体的施策として明示しました。



これらを受けて、平成16年に景観に関する総合的な法律となる「景観法」が制定されました。

景観法とは

都市や農山漁村等における良好な景観は国民共通の資産と認め、その整備と保全を図る法律。



○景観の意義やその整備・保全の必要性を位置づけ

○地方公共団体に対し、一定の強制力を付与

景観計画とは

景観計画は、景観行政団体が、良好な景観の形成を図るため、その区域、良好な景観の形成に関する基本的な方針、行為の制限に関する事項等を定める計画です。



八重瀬町は、行政、事業者及び町民等の多様な主体が共通の景観形成のビジョンを持ち、良好な景観を形成する基本方針や行為の制限に関することなどを定める事により、より実効性の高い景観形成を推進する目的で策定します。

景観とは

海や山、緑や建築物、道路等だけでなく、地域の歴史や文化、風俗、地域の人々の生活・暮らしに関わるもの全てのものから構成されます。

また、目に見えるものだけではなく、波の音、さとうきび畑の音、石垣の手触り、地域の特産物や料理の香り、御嶽や神アサギなどの祈りの空間、地域の特産物や料理の味など五感をもって感じるもの、市場や祭りの賑わい、そして人々の心の中、思い出の中にある風景（心象風景）をも含みます。



伊覇・屋宜原の街並み



玻名城の郷ビーチの眺め



波の音



祭りや伝統行事
の賑わい

八重瀬町の景観特性

大きなスケールから捉える景観



自然的景観



集落・市街地景観



軸としての景観



景観計画の役割

景観計画がないと良好な景観を阻害する可能性があります。たとえば、次のような事例が想定されます。

仮に、山の稜線を壊す大規模な建物や無秩序な開発が進行したら...

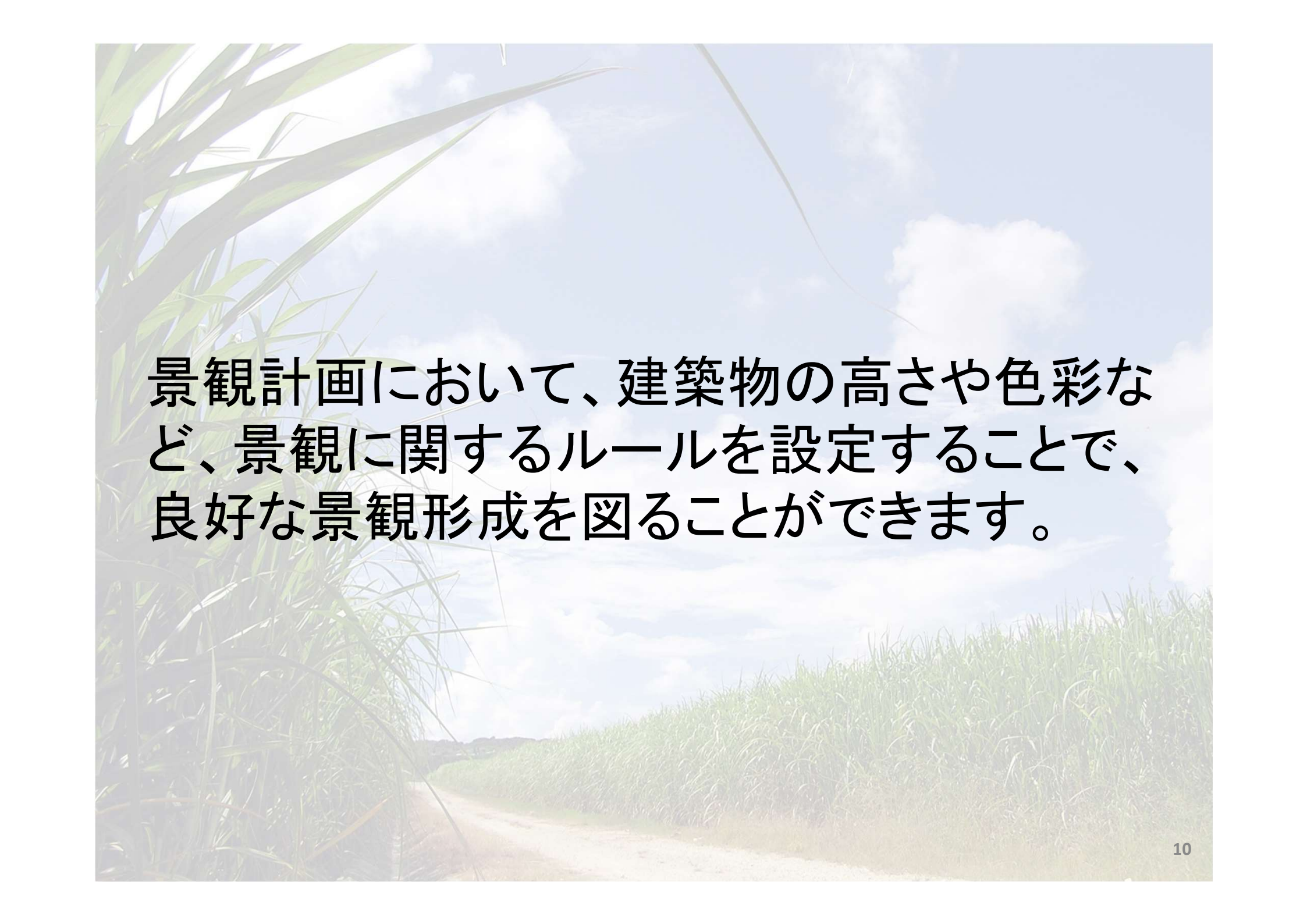


仮に、集落に調和しない規模の建物や構造物ができれば・・・



仮に、きれいな海岸にそぐわない大規模な建物や色彩の派手な住宅ができれば・・・





景観計画において、建築物の高さや色彩など、景観に関するルールを設定することで、良好な景観形成を図ることができます。

2. 八重瀬町景観計画 一部改定の目的

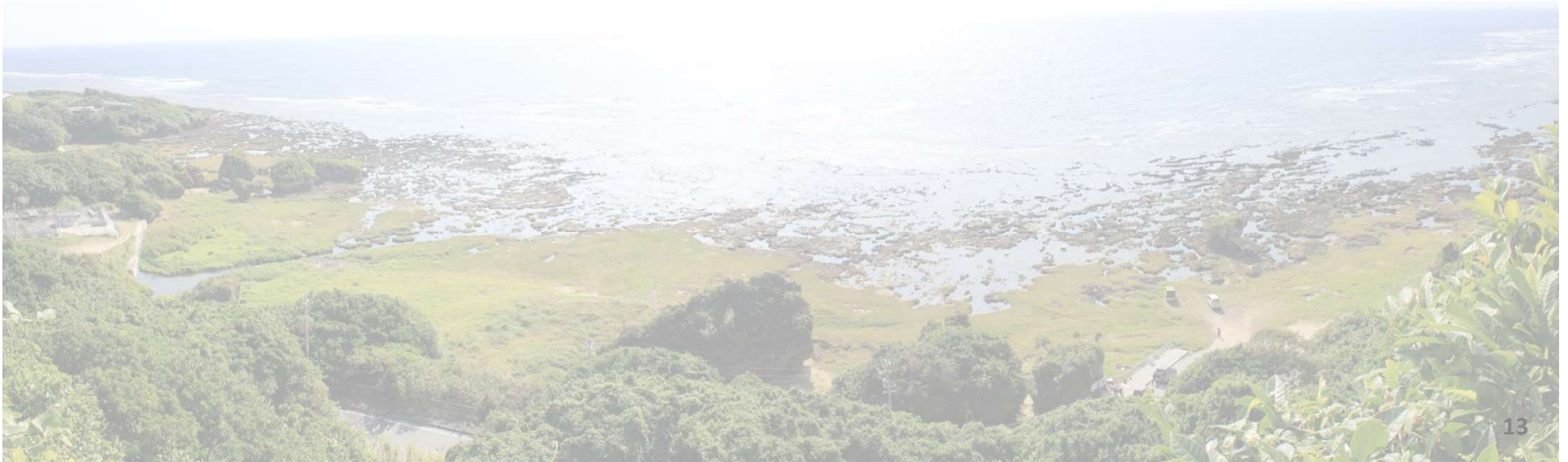


八重瀬町景観計画一部改定の目的

八重瀬町景観計画は、平成26年の運用開始から約10年経過しており、景観計画を運用する中で、「町都市計画マスタープランとの整合」や「高さ」、「色彩」、「敷地内の緑化」、「届出対象行為」、「景観計画・景観条例の認知度」などの課題がみられました。

そのため、住民アンケートや事業者等からの意見を踏まえ、景観計画を運用する中での課題を整理し、必要となる見直しの内容について検討を行い、八重瀬町景観計画を一部改定することを目的としております。

3. 八重瀬町景観計画 における課題



八重瀬町景観計画における課題

【景観計画を運用するなかで町が感じている課題】

1. 景観形成ゾーニングについて

- 「高さ」について、新規の市街化区域（令和4年11月に市街化区域に編入された東風平北部地域）の現状と景観計画の方針が整合しない。
- 八重瀬町都市計画マスタープランの改定に伴った、景観形成ゾーニング図の見直しが必要。

2. 高さについて

- 「高さ」の運用が都市計画の考え方と整合しない。

八重瀬町景観計画における課題

【景観計画を運用するなかで町が感じている課題】

3. 色彩について

- 色彩の範囲(マンセル値)について使用範囲の緩和の要望がある。
- 色彩基準に適合しない色彩の2次製品が多い。
- 町としては、自然景観地域において周辺の緑地と調和しない色彩となっていると感じている。

4. 敷地内の緑化について

- 近年、建築された建築物などにおいて緑化がされていない状況がみられる。

八重瀬町景観計画における課題

【景観計画を運用するなかで町が感じている課題】

5.届出対象行為について

- 一定面積以上の開発行為等による景観への影響が懸念されるが、現計画の基準では小規模建築物は届出対象行為に該当しないため、それらの対応が行き届いていない。

6.景観計画・景観条例の認知度

- どの程度の認知度があるのかわからない。

4. 住民アンケートの概要



アンケート配布対象

- アンケートは、3,000通配布を行いました。また、各字で均等に配布を行うとともに、景観計画策定後の平成26年以降に建築された戸建て住宅にお住いの方を対象者としました。
- アンケートは郵送による配布・回収方法と、町外や県外からの意見も把握するため、八重瀬町内の観光拠点施設や公共施設、業務施設（銀行等）などにポスターを貼り、web回答によるアンケートを行いました。
- アンケート期間は9月20日～9月30日（web回答は10月1日まで）

アンケート回収状況

	配布数	回収数	回収率
戸建て住宅	931	217	23.3%
一般世帯	2,069	280	13.5%
小計	3,000	497	16.6%
web回答	-	196	-
合計	3,000	693	-

アンケート調査結果の概要

【回答者の属性】

- 年齢
40代からの回答が30.4%で最多。
- 居住歴
30年以上居住からの回答が27.1%で最多。
- 住まいの地域
東風平地域からの回答が19.6%で最多。
- 出身地
その他県内市町村出身からの回答が48.6%で最多。

アンケート調査結果の概要

【八重瀬町の景観について】

- 景観計画や条例について
知らない(はじめて知った)の回答が47.2%で最多。
- 誇りや愛着について
約5割が『愛着を感じている』(強く感じている14.4%、やや感じている43.3%)と回答。

アンケート調査結果の概要

【八重瀬町の景観について】

- 10年前との比較（自然風景・まちなみ）について
約5割が『良くなった』（良くなった27.1%、少し良くなった26.6%）と回答。
特に道路・交通やまちなみの変化に対する意見が多い。
一方で、自然が減少しているなどの悪くなった意見もみられる。

アンケート調査結果の概要

【八重瀬町の景観について】

- 10年前との比較(市街地・集落)について
約5割が『良くなった』(良くなった28.6%、少し良くなった27.3%)と回答。
特に市街地開発や商業施設の増加に対する意見が多い。
一方で、アパートなどの集合住宅の増加や建売住宅の増加、空地の増加などの悪くなった意見もみられる。

アンケート調査結果の概要

【八重瀬町の景観施策の現状評価について】

- 自然景観地域、集落・農地景観地域、市街地景観地域、主要幹線道路地域それぞれの現状評価では、『どちらでもない』『あまり思わない』の回答が多くみられた。

【住宅地における緑化の状況】

- 全体合計では『現状で緑は十分』『もう少し緑があった方がよい』の同数の回答がみられた。
- 配布先別でみると、戸建て住宅では『現状で緑は十分』、一般世帯とweb回答では『もう少し緑があったほうがよい』との回答が多くみられる。

アンケート調査結果の概要

【建物の色彩について】

- 全体合計では『景観を損ねている色彩の建物はないと感じている』の回答多くみられた。また、配布先別でも同様の意見の回答が多くみられる。
- 一方、違和感を感じている方の意見では、『集落景観と調和しない色の建物が増えつつあると感じる』『派手な色の建物がいくつかある』などの意見もみられた。

【好きな景観について】

- 『エイサー、獅子舞、ハーリー、桜まつり等の祭りの景観』の回答が多くみられた。
- 好きな景観がある場所や好きな眺望では、『八重瀬岳』『ぐしちゃん浜』『八重瀬公園』が最も多くあがっていた。

アンケート調査結果の概要

【その他の質問について】

- 景観を損ねているものについては『手入れがなされていない空地・空家』の回答が多くみられた。
- 景観を守り育てていくために必要だと思うものについては、『ギーザバンタや玻名城の郷ビーチ、ぐしちゃん浜など自然海岸の保全』の回答が多くみられた。
- 景観を良くするための工夫については『家の周囲の道路や溝などを清掃している』の回答が多くみられた。
- 町に期待することについては『景観に関する情報を積極的に住民に提供する』の回答が多くみられた。

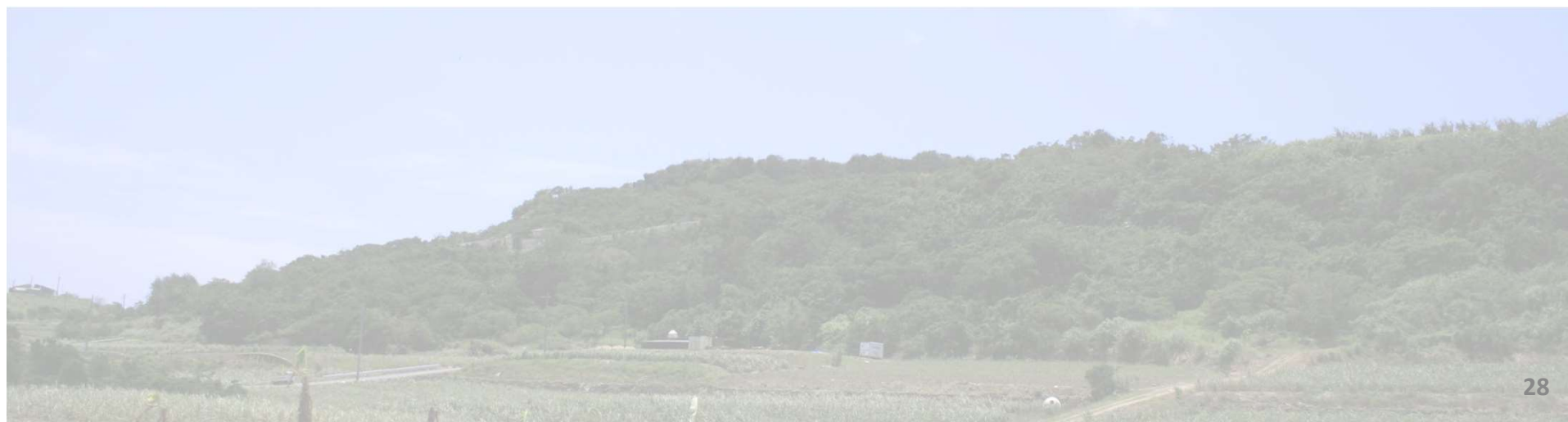
アンケート調査結果の概要

【主な自由意見について】

- 景観づくりに関するやPR活動による情報の提供
- 色彩の規制の見直し
- ブロック塀ではなく生垣などで緑化を図る
- 町全体で緑豊かな市街地を形成
- 無電柱化を進める
- 空家や空地の対策
- 学校などで景観を保つための教育活動の実施

5. 課題を踏まえた

町の対応方針



課題を踏まえた町の対応方針

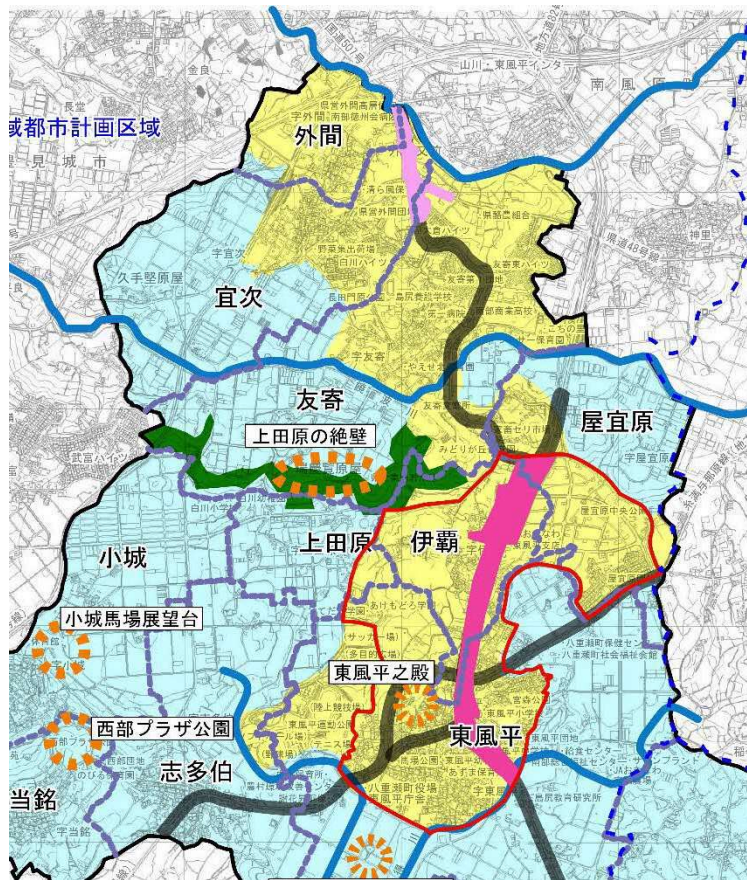
【景観形成ゾーニングについて】⇒町の対応方針

- ① 町都市計画マスタープランと整合を図るため、景観ゾーニング図の見直しを行う。

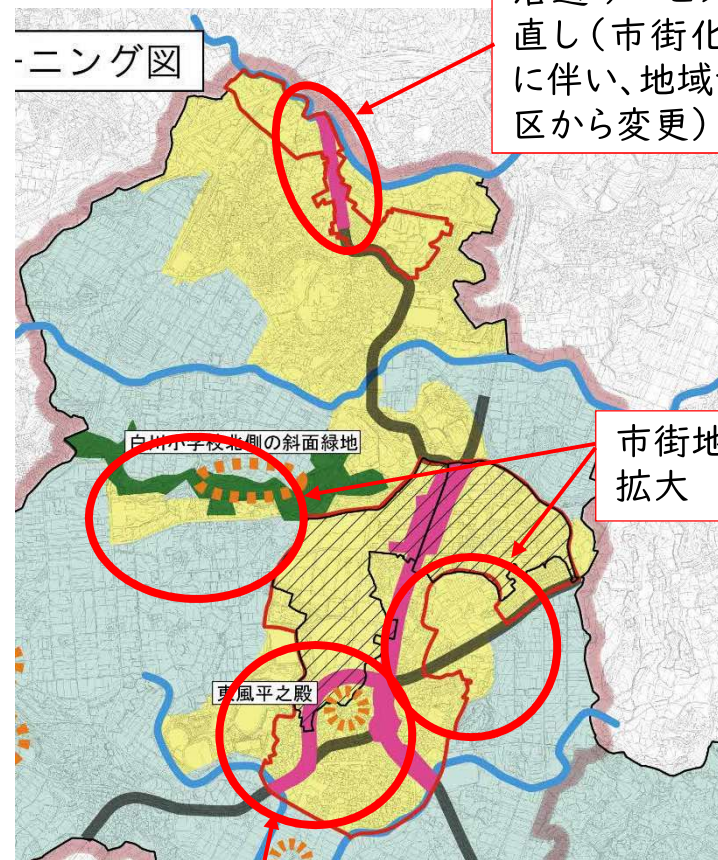
課題を踏まえた町の対応方針

【景観形成ゾーニングについて】⇒町の対応方針

現計画



一部改訂



沿道サービス地区に見直し(市街化区域編入に伴い、地域サービス地区から変更)

市街地景観地域の拡大

沿道サービス地区に見直し

課題を踏まえた町の対応方針

【高さについて】住民アンケートの結果

八重瀬町の景観を特に損ねていると感じられるものや状況について(住民アンケートの結果)

	戸建て		一般		web		全体	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
1. 高さや大きさなどが周囲から突出した建物	8	1.5%	7	1.1%	19	3.7%	34	2.0%
2. 色やデザインが派手な建物	6	1.1%	9	1.4%	17	3.3%	32	1.9%
3. 鉄塔やアンテナなどの人工物	36	6.8%	25	3.8%	35	6.8%	96	5.6%
4. 壁面が汚れている建物や老朽化した建物	31	5.8%	38	5.7%	31	6.0%	100	5.8%
5. 手入れがなされていない空き地・空き家	82	15.4%	116	17.5%	97	18.9%	295	17.2%
6. 無秩序にたてられた屋外広告物や案内標識	21	3.9%	12	1.8%	26	5.1%	59	3.4%
7. まちなみや道路に目立つ電柱や電線類	52	9.8%	58	8.7%	43	8.4%	153	8.9%
8. 花や緑の少ないまちなみ	18	3.4%	42	6.3%	22	4.3%	82	4.8%
9. 荒廃した農地（耕作放棄地）や荒廃した農業施設（ハウス跡、	68	12.8%	93	14.0%	61	11.9%	222	13.0%
10. 廃棄物等がたい積する敷地	27	5.1%	34	5.1%	21	4.1%	82	4.8%
11. 集落内のブロック塀	6	1.1%	4	0.6%	4	0.8%	14	0.8%
12. 河川へ流れ込む生活排水や畜産排水による匂いや汚れ	73	13.7%	93	14.0%	59	11.5%	225	13.2%
13. 海岸の漂着ごみ	32	6.0%	46	6.9%	32	6.2%	110	6.4%
14. 文化財周辺の整備不足（雑草、ごみ等）	29	5.4%	43	6.5%	32	6.2%	104	6.1%
15. その他	28	5.3%	17	2.6%	14	2.7%	59	3.4%
無回答	16	3.0%	27	4.1%	1	0.2%	44	2.6%
合計	533	100%	664	100.0%	514	100.0%	1,711	100.0%

「高さ」について、住民意見からは、問題と感じている方は少数となっている。

課題を踏まえた町の対応方針

【高さについて】事業者ヒアリング

- ① 高さは建築基準法のものでよい。20mくらいであれば問題ないと思う。
- ② 高さ12m以下だとマンションが建てられないので、土地を探す事業者が少ない。マンションを建てるのが可能(高さの規制がない)な市町村で、マンション建設を行っていると話聞いたことがある。
- ③ 高さについては、現基準でも特に問題は生じていない。

課題を踏まえた町の対応方針

【高さについて】⇒町の対応方針

- ① 住民アンケート・事業者ヒアリング等からの結果を踏まえ、「高さ」については、現基準のままとする。
- ② ただし、運用において都市計計画の考え方と整合させるため、八重瀬町都市計画マスタープランなど町が定める計画と整合し、公共公益性がある建築物又は産業振興等に寄与すると見込まれる建築物と認められる場合は、八重瀬町景観委員会の意見を聴き、例外的に認める規定を設ける。

課題を踏まえた町の対応方針

【色彩について】住民アンケートの結果

八重瀬町内に建っている建物の色彩について(住民アンケートの結果)

	戸建て		一般		web		全体	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
1. 景観を損ねている色彩の建物はないと感じる	159	68.8%	187	64.0%	137	65.2%	483	65.9%
2. 市街地において派手な色で景観を損ねている建物が多いと感じ	5	2.2%	12	4.1%	14	6.7%	31	4.2%
3. 集落景観と調和しない色の建物が多いと感じる	10	4.3%	13	4.5%	20	9.5%	43	5.9%
4. 農地景観と調和しない色の建物が多いと感じる	14	6.1%	9	3.1%	11	5.2%	34	4.6%
5. 自然緑地や自然海岸などと調和しない色の建物が多いと感じる	9	3.9%	9	3.1%	10	4.8%	28	3.8%
6. その他	18	7.8%	26	8.9%	16	7.6%	60	8.2%
無回答	16	6.9%	36	12.3%	2	1.0%	54	7.4%
合計	231	100%	292	100.0%	210	100.0%	733	100.0%

「色彩」について、周辺の景観と調和しない色や、周辺地域と調和しない色の建物が多いと感じている方は少数となっている。

課題を踏まえた町の対応方針

【色彩について】事業者ヒアリング

- ① 数値基準はない方がよい。
- ② 極端に濃い色でなければ良いと思う。
- ③ 外壁の色については、良くない事例を家主に見せるようにしている。
- ④ 白系統のみだと厳しいと感じるが、地域や場所で違いが出ると思う。大通り沿いはもう少しカラーが多くても良いと思う。
- ⑤ 活用できる色彩(明度、彩度)は広げ、基調色の内容も入れた方がよいと思う。
- ⑥ 色彩の幅を広げても、落ち着いた色彩を選ぶ方が多い。
- ⑦ 自然景観地域では白系統の建物は逆に目立ってしまうと思う。少し黒っぽい色にしても良いのではないか。

課題を踏まえた町の対応方針

【色彩について】⇒町の対応方針

- ① 自然景観地域における現景観形成基準の見直しを検討(周辺が緑地の場合に調和した色彩基準)する。
- ② 市街地景観地域、主要幹線道路景観軸、集落・農地景観地域における景観形成基準の見直しを検討する。
- ③ 市街地景観地域、主要幹線道路景観軸、集落・農地景観地域におけるアクセントカラー等の・基準及び見付面積割合の見直しを検討する。
- ④ 現在の色彩の基準をベースにして、サイディング材などの2次製品の色彩も考慮しながら検討する。

課題を踏まえた町の対応方針

【緑化について】住民アンケートの結果

住宅地等における緑化の状況について(住民アンケートの結果)

	戸建て		一般		web		全体	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
1. 現状で緑は十分である	99	45.6%	101	36.1%	80	40.8%	280	40.4%
2. もう少し緑があったほうがよい	73	33.6%	123	43.9%	84	42.9%	280	40.4%
3. 緑は不足している	30	13.8%	28	10.0%	23	11.7%	81	11.7%
4. その他	12	5.5%	15	5.4%	9	4.6%	36	5.2%
無回答	3	1.4%	13	4.6%	0	0.0%	16	2.3%
合計	217	100%	280	100.0%	196	100.0%	693	100.0%

「緑化」について、「緑は十分」と「もう少し緑があったほうがよい」が同数の意見となっている。
自由意見において、住宅地における緑化に対する意見がみられる。

課題を踏まえた町の対応方針

【緑化について】事業者ヒアリング

- ① 住宅には花壇をつくるように提案している。
- ② 緑化率はあったほうが良い。5%よりも大きくても良いと思う。
- ③ 道路沿いを緑化するようにしてはどうか。
- ④ 町花(マリーゴールド)を推奨してはどうか。
- ⑤ 敷地面積が小さい場合は、緑地をとるのは厳しくなる。
- ⑥ 数値規制はない方がいい。
- ⑦ 緑化については、人それぞれで、望む方、望まない方がいる。
- ⑧ 緑化が難しい方には駐車場に緑化マスの整備を促している。
- ⑨ 具志頭地域は、敷地が広いため、庭の配置計画をしないといけない状態が多い。一方、東風平地域は敷地が狭いため、庭の配置計画は少ない。
- ⑩ 自然景観地域には逆に緑がないと目立ってしまう。
- ⑪ 緑化率については、もっと上げてても良いと思う。

課題を踏まえた町の対応方針

【緑化について】⇒町の対応方針

- ① 住民アンケートでは、「現状で緑は十分である」と「もう少し緑があったほうがよい」が同率の回答となっているが、「住宅地の緑化の強化」「ブロック塀を後退させ生垣で緑化を図る」などの自由意見もみられる。
- ② 沖縄県の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の基本方針において、「自然環境や生活環境に配慮した循環型・低炭素型都市圏づくり」の中で「環境への負荷を回避、軽減する循環型・低炭素型都市づくりの観点から、住宅の緑化促進」が位置付けられており、町都市計画マスタープランでは、市街地や集落内の緑化に関するまちづくりの目標を設定していることから、その実現を担保するため景観計画で5%以上の緑被率を設定する。

課題を踏まえた町の対応方針

【緑化について】緑被率の算定例

■緑被率の算出

- ①敷地面積 = $15\text{m} \times 10\text{m} = 150\text{m}^2$
- ②緑地面積 = $27\text{m}^2 + 5.4\text{m}^2 = 32.4\text{m}^2$
- ③緑被面積 = 8.0m^2

【②緑地面積内訳】

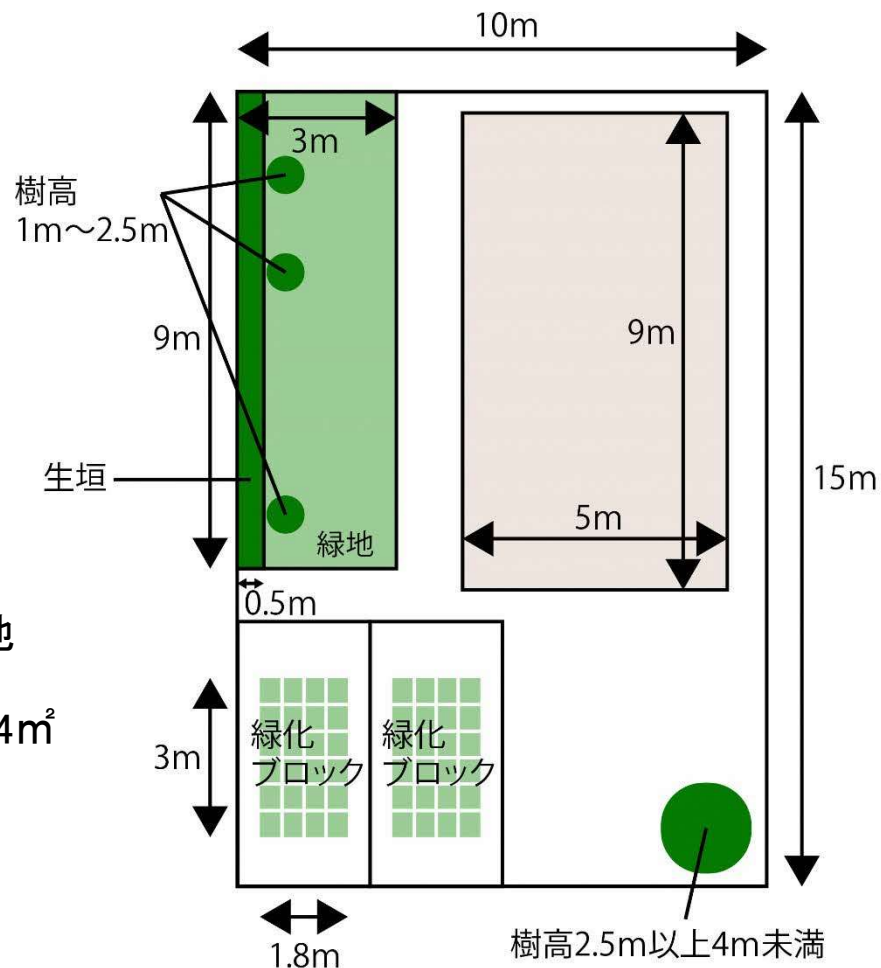
- 緑地 = $3\text{m} \times 9\text{m} = 27\text{m}^2$
緑化ブロック = $1.8\text{m} \times 3\text{m} \times 50\% = 2.7\text{m}^2$
緑化ブロック = $1.8\text{m} \times 3\text{m} \times 50\% = 2.7\text{m}^2$

【③緑被面積内訳】

- 樹高2.5m以上4m未満植栽 = 8m^2
※下記の樹木と生垣は緑地上への植栽であり、緑地面積と重複するため、緑被面積には含まない。
樹高1m以上2.5m未満植栽 = $3.8\text{m}^2 \times 3\text{本} = 11.4\text{m}^2$
生垣 = $0.5\text{m} \times 9\text{m} = 4.5\text{m}^2$

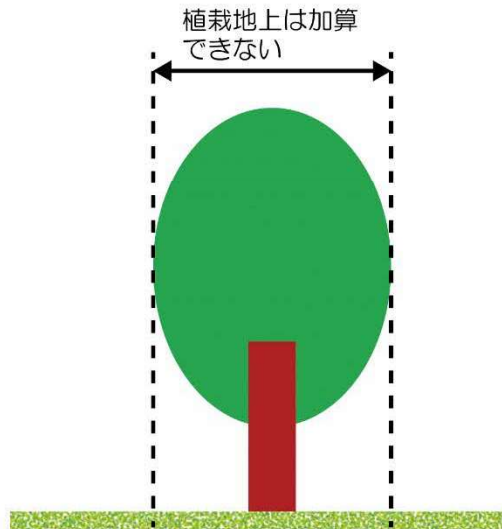
【緑被率】

- 緑被率: $(\text{②緑地面積} + \text{③緑被面積}) \div \text{①敷地面積}$
 $= (32.4\text{m}^2 + 8\text{m}^2) \div 150\text{m}^2 = 26.9\%$

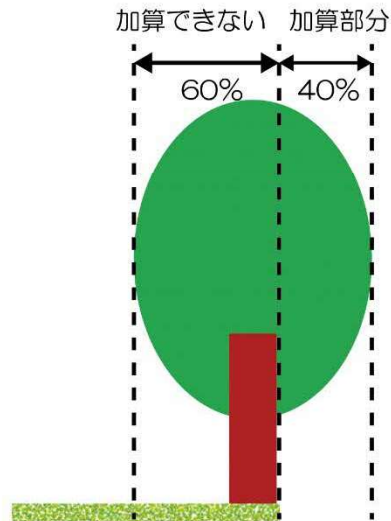


緑地上への植栽における樹木面積の考え方

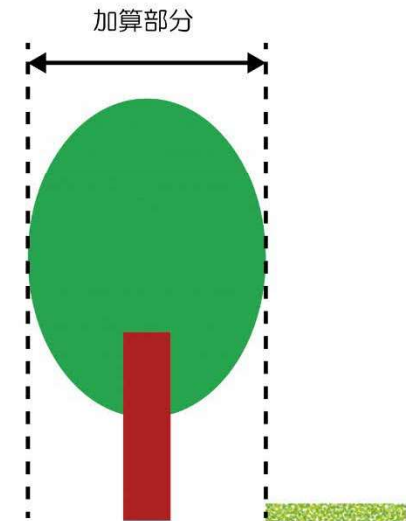
■ 緑地上（芝生、花壇、菜園など）に樹冠が重なる場合、樹冠の面積は加算できない。



■ 緑地上（芝生、花壇、菜園など）から、樹冠が一部はみ出る場合、はみ出た部分のみを加算する。（割合計算）



■ 緑地上（芝生、花壇、菜園など）に樹冠が重ならない場合、面積は加算できる。



課題を踏まえた町の対応方針

【届出対象行為について】⇒町の対応方針

- ① 地区計画区域及び集落地区整備計画区域においては、主に土地区画整理事業区域や企業等立地地区において指定されており、町として市街地における先進的に景観形成を図る必要がある地区と考えられることから、景観計画の届出対象とする。
- ② 一定面積以上の開発行為等による景観への影響が懸念されるが、現基準では小規模建築物は届出対象行為に該当しないため、それらの対応が行き届いていない。
- ③ 宅地開発に伴う行為で、土地の面積が500m²以上のものについても、届出の対象行為として設定する。

課題を踏まえた町の対応方針

【景観計画・景観条例の認知度について】住民アンケートの結果

八重瀬町景観計画や景観条例の認知度について(住民アンケートの結果)

	戸建て		一般		web		全体	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
1. 知っている	33	15.2%	23	8.2%	32	16.3%	88	12.7%
2. 聞いたことはあるが内容はよ	93	42.9%	101	36.1%	79	40.3%	273	39.4%
3. 知らない(はじめて知った)	90	41.5%	152	54.3%	85	43.4%	327	47.2%
無回答	1	0.5%	4	1.4%	0	0.0%	5	0.7%
合計	217	100%	280	100.0%	196	100.0%	693	100.0%

「知らない(はじめて知った)」が半数近くを占めている。

「聞いたことはあるが内容はよくわからない」も約4割となっている。施行から約10年が経過したものの、景観計画の認知度は低い結果となっている。

課題を踏まえた町の対応方針

【景観計画・景観条例の認知度について】⇒町の対応方針

- ① 住民説明会に多くの住民が出席できるように周知を図る。
- ② 広報誌や町ホームページを活用して、住民への周知を図る。

6. 景観形成に関する方針



景観形成に関する方針

【景観形成の将来像】

豊かな自然と、誇りある伝統文化が
息づく清らまち八重瀬町

景観形成に関する方針

①自然景観地域(山並み・緑、地下、海岸・海浜、河川)

「豊かな自然緑地や地下、ダイナミックな海岸線などを守り育む景観形成」

●山並み・緑、地下の景観

- ・ 八重瀬岳やグスク等の緑豊かな山並み(稜線)の保全
- ・ 丘陵部の高台から眺める良好な眺望景観の保全・活用
- ・ 八重瀬岳や多々名グスクなど、地域のシンボルの保全・活用及びその周辺地域の良好な住環境づくり
- ・ 洞窟や鍾乳洞、壕等の地下の景観の保全・活用

●海岸・海浜、河川の景観

- ・ ダイナミックな自然海岸、美しい砂浜の景観の保全
- ・ 海の景観形成において重要なサンゴ礁・干瀬(イノー)及び水質の保全
- ・ 関係機関と連携した水質浄化等による良好な河川環境の保全・創出
- ・ 多自然型川づくりによる、住民の憩いの場となる親水空間の創出
- ・ 散歩コースとして楽しく歩ける、良好な河川景観の創出
- ・ 災害防止や安全性の向上を図るための整備促進
- ・ これら自然資源を活用したにぎわいの創出

景観形成に関する方針

②集落・農地景観地域

「誇りある伝統文化が息づく集落と、多様な農作物が創りだす農地
が調和した景観形成」

●集落景観

- 各集落が持つ景観特性を活かした集落景観づくり
- 住民の営みと伝統文化が創りだした歴史ある集落景観の保全
- 集落と農地が織りなす八重瀬町らしい農村集落の景観の保全・創出
- 集落に残る歴史・文化的資源の保全・活用

●農地景観

- 基盤目状に整備された良好な農地景観の保全
- 緑豊かな山や森(ムイ)と調和したのどかな田園景観の保全・創出
- 農業と観光産業が連動した景観資源の活用
- サトウキビ畑が創りだす農地景観の創出

景観形成に関する方針

③市街地景観地域

「交流・にぎわいを生み出す市街地としての景観形成」

- 人口増加や企業誘致等を想定した、町の発展とバランスのとれた景観形成
- 緑の創出や、農地景観との調和に配慮した市街地景観の形成
- 都市的なデザインと伝統的なデザインを取り入れた公共施設が創りだす市街地景観の形成
- 無電柱化の促進等による、整然とした市街地空間の創出
- 本町北の玄関口にふさわしい景観形成

④主要幹線道路景観軸(国道507号、国道331号、県道77号線沿道)

「都市的发展を支える、本町の骨格となる道路の景観形成」

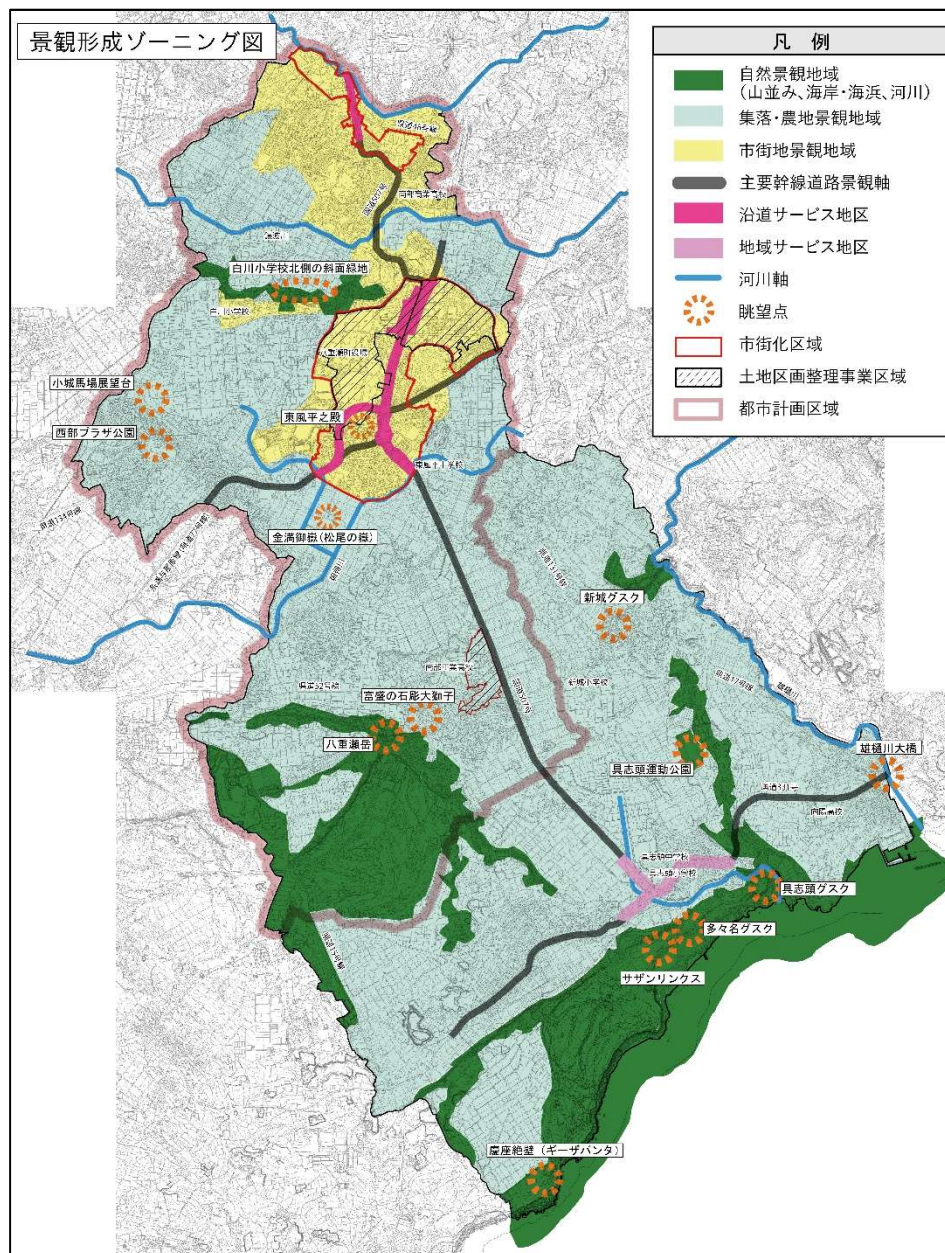
- 沿道建築物の高さや色彩、屋外広告物の適正な規制・誘導等による良好な沿道景観の創出
- 本町に適した街路樹や、カラー舗装等による道路景観の創出
- 無電柱化の促進等による、整然とした道路空間の創出
- フクギ並木等の景観資源を活かした魅力的な道路空間の創出
- デザイン等に配慮したガードレールや赤瓦を使用したバス停などのストリートファニチャーによる良好な沿道景観の創出

景観形成に関する方針

景観形成ゾーニング図

- ①自然景観地域
- ②集落・農地景観地域
- ③市街地景観地域
- ④主要幹線道路景観軸

の位置を示した図面となります。



7. 届出対象行為



届出対象行為

届出の対象とする規模

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

対象地域	対象とする規模	イメージ
自然景観地域	①全ての建築行為	
集落・農地景観地域	①.建築物の高さが10メートルを超えるもの。	<p>超えさが10mを</p> <p>又は建築面積500㎡を超える</p> <p>外観の変更に範囲が外壁各面合計面積の過半となるもの</p> <p>外観各面を表示すると...</p>
市街地景観地域	②.建築物の延べ床面積が500平方メートルを超えるもの。	
主要幹線道路景観軸	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。	
	④.地区計画区域内及び集落地区整備計画区域内における全ての建築行為。	

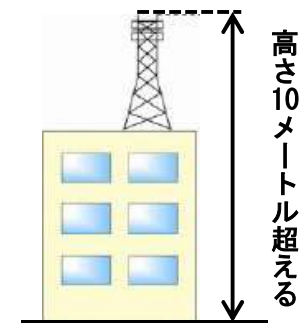
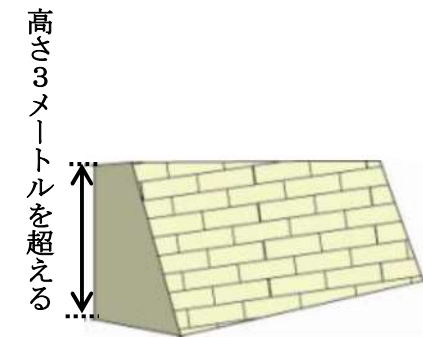
届出対象行為

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

対象とする規模

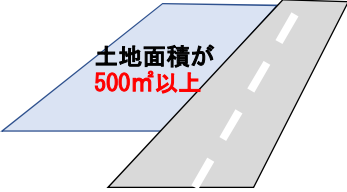
- ①.擁壁、垣（生け垣を除く）、さく、塀その他これらに類するもので、高さが3メートルを超えるもの。
- ②.彫像、記念碑、煙突、排気塔、鉄筋コンクリート造の柱、金属製の柱、電波塔、物見塔、装飾塔、記念塔、広告塔、高架水槽、冷却塔、観覧車、飛行塔、コースター、ウォータースhoot、メリーゴーランド、コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント、自動車車庫の用に供する立体的な施設、石油、ガス、液化石油ガス、穀物、飼料等を貯蔵又は処理する施設、汚水処理施設、汚物処理施設、ごみ処理施設、電気供給又は有線電気通信のための電線路、空中線（その支持物を含む）その他これらに類するもののうち、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っては、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。

イメージ



届出対象行為

3) 宅地開発を伴う行為で、土地の面積が500㎡以上のもので、下記のいずれかに該当するもの。

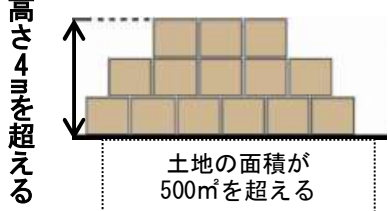
対象とする規模	イメージ
<p>①主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更するもの。 (都市計画法に基づく「開発行為」の判断基準とする。)</p> <p>②主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう分合筆に伴い、4区画以上を形成するもの。</p> <p>(※②の表現については変更となる可能性あり)</p>	 <p>The diagram illustrates a road with a dashed center line and a blue-shaded rectangular area representing a plot of land. A red text label '土地面積が 500㎡以上' is placed over the blue area.</p>

届出対象行為

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

対象とする規模	イメージ
当該行為にかかる土地の面積が1,000㎡を超えるもの。	 <p>土地面積が 1,000㎡を超え るもの</p>

5) 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他物件の堆積

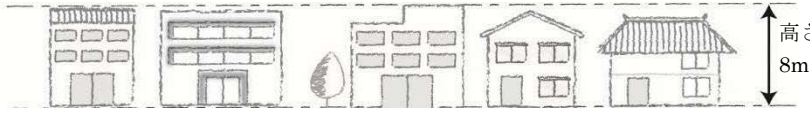
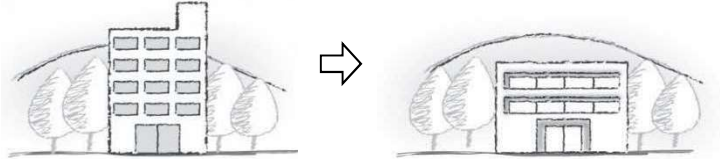
対象とする規模	イメージ
その集積又は貯蔵の高さが4メートルを超えるもの、又はその用に供される土地の面積が500平方メートルを超えるもの。	 <p>高さ4mを超える</p> <p>土地の面積が 500㎡を超える</p>

8. 景觀形成基準



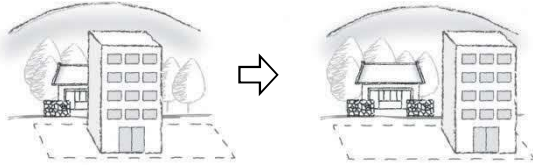
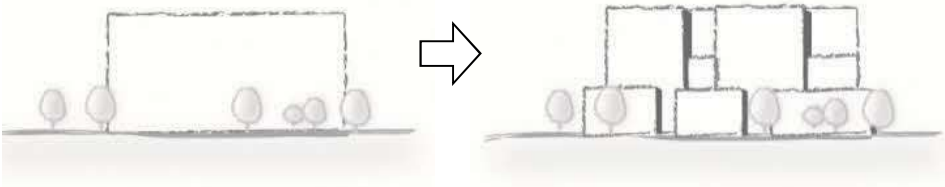
景観形成基準

①自然景観地域

項目	景観形成基準
高さ	<p>i) 建築物の高さは、原則として高さ8メートル以下とすること。 但し、周辺の風景と調和するよう工夫された場合はこの限りではない。</p>  <p>ii) 道路などからの見方を意識し、背景となる山の稜線を超えないよう配慮すること。</p>  <p>iii) 良好な屋敷林等が周辺にある場合は、その高さを超えないよう配慮すること。 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よう配慮すること。 vi) 海岸付近においては、道路や公園などからの見方を意識し、海岸線や岬のラインを遮らないこと。 vii) 海崖のスケールに配慮した高さであること。 viii) 現状を踏まえつつ、隣地や周辺との連続性に配慮した高さとする事。 ix) 但し、八重瀬町都市計画マスタープランなど町が定める計画と整合し、公共公益性がある建築物又は産業振興等に寄与すると見込まれる建築物と認められる場合は、この限りではない。 また、当該規定を適用する際は、八重瀬町景観委員会の意見を聞くこととする。</p>

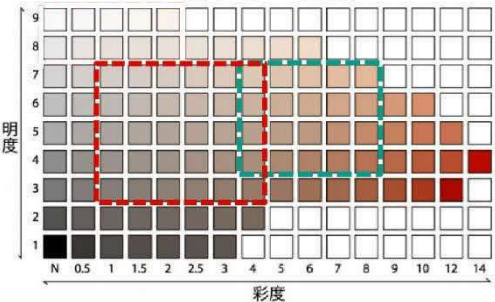
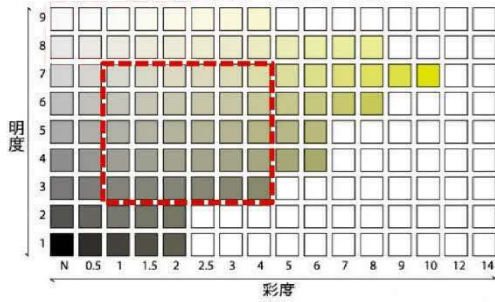
景観形成基準

①自然景観地域

項目	景観形成基準
配置	<p>i) 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>ii) 海岸付近に建築する場合は、海への眺望に配慮した配置・規模とすること。 iii) 現状を踏まえつつ、隣地や周辺との連続性に配慮した配置とする。</p>
形態 意匠	<p>i) 背景の山並みと調和するよう勾配屋根とする等、配慮すること。 ii) 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。 iii) 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> 

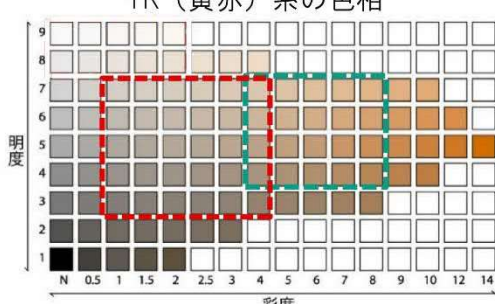
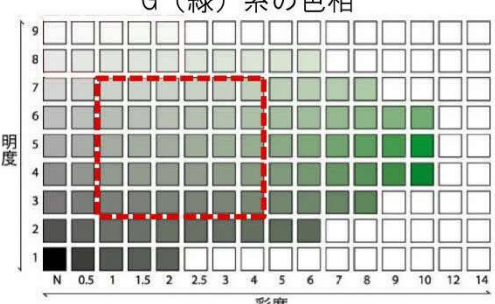
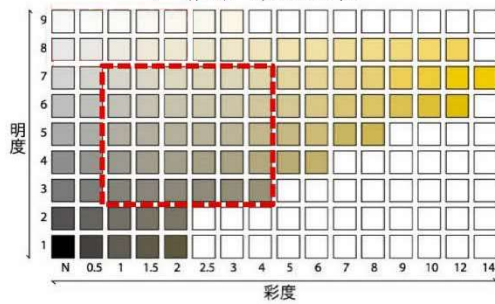
景観形成基準

①自然景観地域

項目	景観形成基準
色彩	<p>□屋根の色彩</p> <p>i) 極端な高彩度、低明度を避けること。</p> <p>ii) 赤瓦を連想させる色彩 (R (赤) 系、YR(黄赤)系、マンセル値：明度4以上7以下、彩度4以上8以下) が望ましい。ただし、陸屋根の場合は基調色が望ましい。</p> <p>□外壁面の色彩</p> <p>iii) 基調色：木材で多くみられるR (赤) 系、YR(黄赤)系、Y (黄) 系、GY (黄緑) 系、G (緑) 系 (マンセル値：明度3以上7以下、彩度1以上4以下) とすること。ただし、自然素材を活用する場合等はこの限りではない。</p> <p>iv) 背景となる山の緑や海の青、農地の色彩との調和に配慮すること。</p> <p>v) 但し、八重瀬町都市計画マスタープランなど町が定める計画と整合し、公共公益性がある建築物又は産業振興等に寄与すると見込まれる建築物と認められ、景観保全等への配慮が実施されると見込まれる場合は、この限りではない。また、当該規定を適用する際は、八重瀬町景観委員会の意見を聞くこととする。</p> <div data-bbox="593 1077 1657 1412"><p>R (赤) 系の色相</p><p>GY (黄緑) 系の色相</p></div>

景観形成基準

①自然景観地域

項目	景観形成基準
色彩	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>YR (黄赤) 系の色相</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>G (緑) 系の色相</p>  </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <p>Y (黄) 系の色相</p>  </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p> 基調色 (明度3以上7以下、彩度1以上4以下) の範囲 屋根色 (明度4以上7以下、彩度4以上8以下) の範囲 ただし、R (赤系)、YR (黄赤系) の範囲 </p> </div>

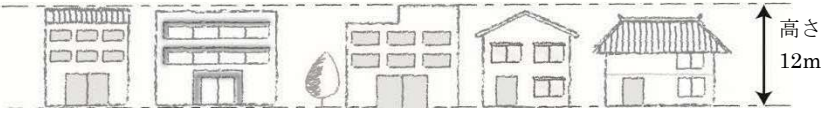
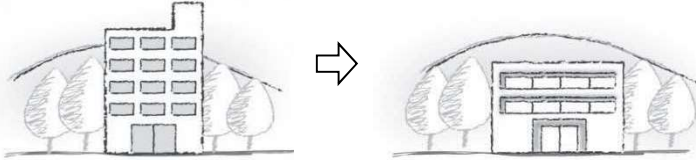
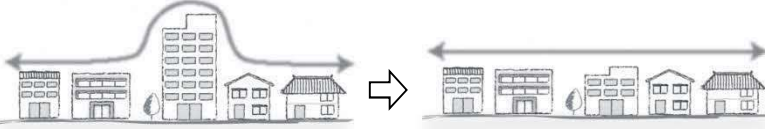
景観形成基準

①自然景観地域

項目	景観形成基準
素材	<ul style="list-style-type: none"> i) 素材は、周辺の景観との調和に配慮したものとする。 ii) 本町及び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。
敷地の緑化	<ul style="list-style-type: none"> i) 敷地面積の5%以上の緑化（緑被率）を図ること。 ii) 可能な限り沿道から緑が見えるように、道路に面する部分に緑化を努めること。 iii) 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。 iv) 景観資源となる既存の緑地、樹木等を保全・活用すること。 v) 建築物は、できるかぎり樹木等で目立たなくするなど、周辺の山並みと調和するよう努めること。 vi) 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。
垣・柵	<ul style="list-style-type: none"> 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。 ii) 良好な景観を形成している既存の屋敷林及び石垣は、保全・活用すること。 iii) 良好な眺望がある場合は、阻害しないよう樹木の適正な管理をすること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 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。 <div data-bbox="862 1181 1422 1364" style="text-align: center;"> <p>The diagram illustrates a building facade with several external units (HVAC or similar) on the roof. An arrow points to the same building where these units are now covered by a parapet or louvers, making them less visible from the street level.</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ii) 敷地内の既存建築物等が景観を阻害している場合は、できる限り周辺の景観に調和させること。

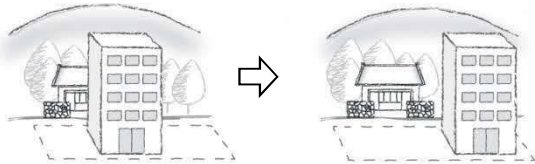
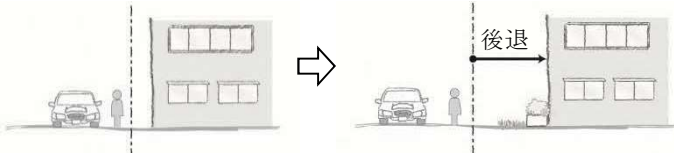
景観形成基準

②集落・農地景観地域

項目	景観形成基準
高さ	<p>i) 建築物の高さは、原則として高さ12メートル以下とすること。 但し、集落地区計画区域においては、集落地区計画の規定による高さとする。</p>  <p>ii) 道路などからの見方を意識し、背景となる山の稜線を超えないよう配慮すること。</p>  <p>iii) 良好な屋敷林等が周辺にある場合は、その高さを超えないよう配慮すること。 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。</p>  <p>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よう配慮すること。 vii) 現状を踏まえつつ、隣地や周辺との連続性に配慮した高さとする。</p> <p>viii) 但し、八重瀬町都市計画マスタープランなど町が定める計画と整合し、公共公益性がある建築物又は産業振興等に寄与すると見込まれる建築物と認められる場合は、この限りではない。また、当該規定を適用する際は、八重瀬町景観委員会の意見を聞くこととする。</p>

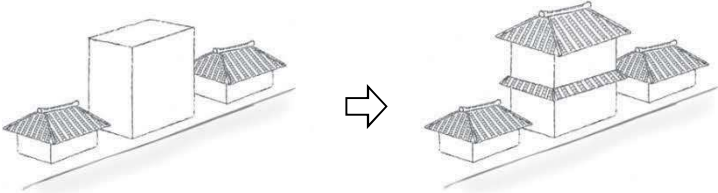
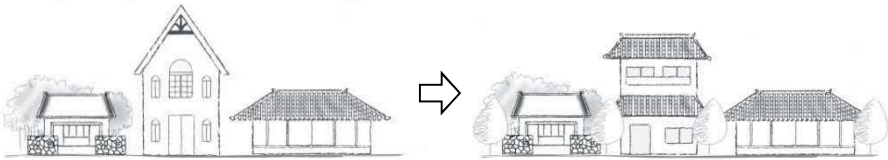
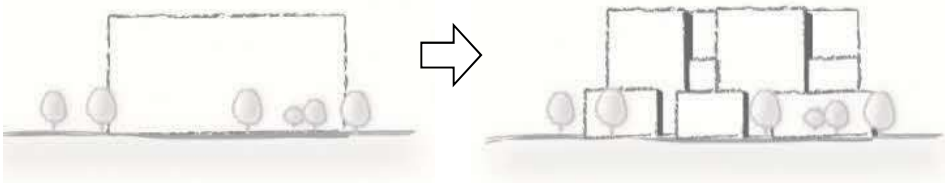
景観形成基準

②集落・農地景観地域

項目	景観形成基準
配置	<p>i) 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>ii) 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。但し、集落地区計画区域については、集落地区計画の規定に準ずること。</p>  <p>iii) 現状を踏まえつつ、隣地や周辺との連続性に配慮した配置とする。</p>

景観形成基準

②集落・農地景観地域

項目	景観形成基準
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) 現状を踏まえつつ、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) 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> 
	<p>iv) 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>v) 周辺の農地と調和するよう、勾配屋根とするなど配慮すること。</p>

景観形成基準

②集落・農地景観地域

項目	景観形成基準
色彩	<p>□屋根の色彩</p> <p>i) 極端な高彩度、低明度を避けること。</p> <p>ii) 赤瓦を連想させる色彩 (R (赤) 系、YR(黄赤)系、マンセル値：明度4以上7以下、彩度4以上8以下) が望ましい。ただし、陸屋根の場合は基調色が望ましい。</p> <p>□外壁面の色彩</p> <p>iii) 基調色：外壁面の大部分を占める箇所については、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。ただし、自然素材を活用する場合等はこの限りではない。</p> <p>iv) 補助色：基調色を補完する色彩 (マンセル値：明度8以上、彩度3以下) とすること。ただし、補助色の使用可能面積は、建築物の外壁 (見付面積) の25%以内とする。</p> <p>v) 強調色：建築物のイメージを伝える色彩 (マンセル値：基調色及び補助色の範囲以外) とすること。ただし、強調色の使用可能面積は、建築物の外壁 (見付面積) の割合を住居系用途5%以内、非住居系用途5%以内とする。</p> <p>vi) 背景となる山の緑や海の青、農地の色彩との調和に配慮すること。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div data-bbox="622 1061 1115 1401"> <p>R (赤) 系の色相</p> </div> <div data-bbox="1198 1061 1691 1401"> <p>BG (青緑) 系の色相</p> </div> </div>

景観形成基準

②集落・農地景観地域

項目	景観形成基準
色彩	<p>YR (黄赤) 系の色相</p> <p>B (青) 系の色相</p> <p>Y (黄) 系の色相</p> <p>PB (青紫) 系の色相</p> <p>GY (黄緑) 系の色相</p> <p>P (紫) 系の色相</p>

景観形成基準

②集落・農地景観地域

項目	景観形成基準
色彩	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="622 451 1115 783"> <p>G（緑）系の色相</p> </div> <div data-bbox="1205 451 1697 783"> <p>RP（赤紫）系の色相</p> </div> </div> <div data-bbox="667 826 1406 1018" style="margin-top: 20px;"> <ul style="list-style-type: none"> 基調色（明度8以上、彩度2以下）の範囲 補助色（明度8以上、彩度3以下）の範囲 屋根色（明度4以上7以下、彩度4以上8以下）の範囲 ただし、R（赤系）、YR（黄赤系）の範囲 </div>

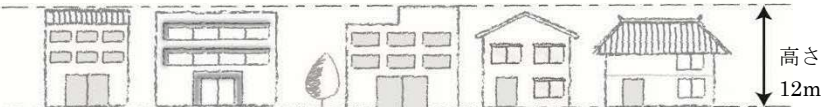
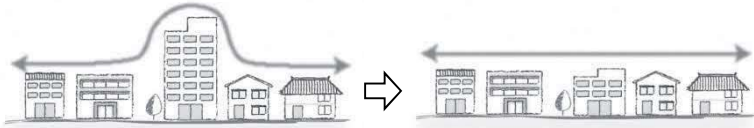
景観形成基準

②集落・農地景観地域

項目	景観形成基準
素材	<ul style="list-style-type: none"> i) 素材は、周辺の景観との調和に配慮したものとする。 ii) 本町及び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。
敷地の緑化	<ul style="list-style-type: none"> i) 敷地面積の5%以上の緑化（緑被率）を図ること。 ii) 可能な限り沿道から緑が見えるように、道路に面する部分に緑化を努めること。 iii) 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。 iv) 景観資源となる既存の緑地、樹木等を保全・活用すること。 v) 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。
垣・柵	<ul style="list-style-type: none"> 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。 ii) 良好な景観を形成している既存の屋敷林及び石垣は、保全・活用すること。 iii) 良好な眺望がある場合は、阻害しないよう樹木の適正な管理をすること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 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に配慮すること。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。 <div data-bbox="824 1102 1413 1310" style="text-align: center;"> </div> <ul style="list-style-type: none"> ii) 敷地内の既存建築物等が景観を阻害している場合は、できる限り周辺の景観に調和させること。

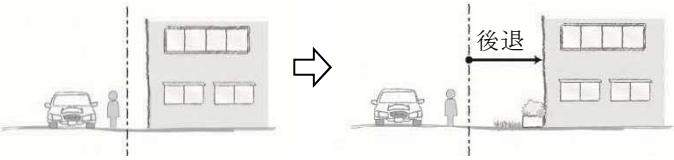
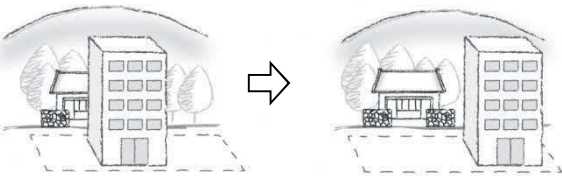
景観形成基準

③市街地景観地域

項目	景観形成基準
高さ	<p>□地区計画区域</p> <p>i) 伊覇・屋宜原土地区画整理区域における地区計画区域は、地区計画の規定による高さとする こと。</p> <p>□市街化区域（地区計画区域及び主要幹線道路景観軸を除く）</p> <p>ii) 地区計画区域及び主要幹線道路景観軸を除いた市街化区域においては、建築基準法による高 さとする。</p> <p>□市街化調整区域</p> <p>iii) 市街化調整区域においては、原則として高さ12メートル以下とすること。 但し、法的（沖縄県開発審査会提案事項等）に特に適切と認められた場合は、その限りではない。 また、地区計画区域においては、地区計画の規定による高さとする。</p>  <p>iv) 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 こと。</p>  <p>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よう配慮 すること。</p> <p>vi) 現状を踏まえつつ、隣地や周辺との連続性に配慮した高さとする。</p> <p>vii) 但し、八重瀬町都市計画マスタープランなど町が定める計画と整合し、公共公益性がある建 築物又は産業振興等に寄与すると見込まれる建築物と認められる場合は、この限りではない。 また、当該規定を適用する際は、八重瀬町景観委員会の意見を聞くこととする。</p>

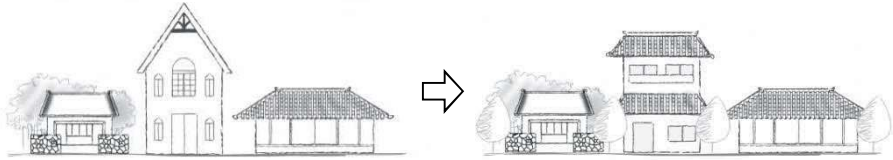
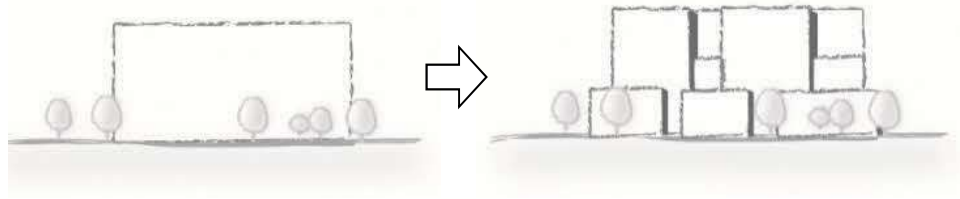
景観形成基準

③市街地景観地域

項目	景観形成基準
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。但し、地区計画区域については、地区計画の規定に準ずること。</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) 現状を踏まえつつ、隣地や周辺との連続性に配慮した配置とする。</p>

景観形成基準

③市街地景観地域

項目	景観形成基準
形態 意匠	<p>i) 現状を踏まえつつ、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>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> 

景観形成基準

③市街地景観地域

項目	景観形成基準
色彩	<p>□屋根の色彩</p> <p>i) 極端な高彩度、低明度を避けること。</p> <p>ii) 赤瓦を連想させる色彩（R（赤）系、YR(黄赤)系、マンセル値：明度4以上7以下、彩度4以上8以下）が望ましい。ただし、陸屋根の場合は基調色が望ましい。</p> <p>□外壁面の色彩</p> <p>iii) 基調色：外壁面の大部分を占める箇所については、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。ただし、自然素材を活用する場合等はこの限りではない。</p> <p>iv) 補助色：基調色を補完する色彩（マンセル値：明度8以上、彩度3以下）とすること。ただし、補助色の使用可能面積は、建築物の外壁（見付面積）の25%以内とする。</p> <p>v) 強調色：建築物のイメージを伝える色彩（マンセル値：基調色及び補助色の範囲以外）とすること。ただし、強調色の使用可能面積は、建築物の外壁（見付面積）の割合を住居系用途5%以内、非住居系用途10%以内とする。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div data-bbox="622 1034 1115 1369"> <p>R（赤）系の色相</p> </div> <div data-bbox="1205 1034 1697 1369"> <p>BG（青緑）系の色相</p> </div> </div>

景観形成基準

③市街地景観地域

項目	景観形成基準
色彩	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%;"> <p>YR (黄赤) 系の色相</p> </div> <div style="width: 50%;"> <p>B (青) 系の色相</p> </div> <div style="width: 50%;"> <p>Y (黄) 系の色相</p> </div> <div style="width: 50%;"> <p>PB (青紫) 系の色相</p> </div> <div style="width: 50%;"> <p>GY (黄緑) 系の色相</p> </div> <div style="width: 50%;"> <p>P (紫) 系の色相</p> </div> </div>

景観形成基準

③市街地景観地域

項目	景観形成基準
色彩	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="622 451 1115 783"> <p>G (緑) 系の色相</p> </div> <div data-bbox="1205 451 1697 783"> <p>RP (赤紫) 系の色相</p> </div> </div> <div data-bbox="667 826 1406 1018" style="margin-top: 20px;"> <ul style="list-style-type: none"> 基調色 (明度8以上、彩度2以下) の範囲 補助色 (明度8以上、彩度3以下) の範囲 屋根色 (明度4以上7以下、彩度4以上8以下) の範囲 ただし、R (赤系)、YR (黄赤系) の範囲 </div>

景観形成基準

③市街地景観地域

項目	景観形成基準
素材	<ul style="list-style-type: none"> i) 素材は、周辺の景観との調和に配慮したものとする。 ii) 本町及び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。
敷地の緑化	<ul style="list-style-type: none"> i) 敷地面積の5%以上の緑化（緑被率）を図ること。 ii) 可能な限り沿道から緑が見えるように、道路に面する部分に緑化を努めること。 iii) 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。 iv) 景観資源となる既存の緑地、樹木等を保全・活用すること。 v) 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。
垣・柵	<ul style="list-style-type: none"> 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。 ii) 良好な景観を形成している既存の屋敷林及び石垣は、保全・活用すること。 iii) 良好な眺望がある場合は、阻害しないよう樹木の適正な管理をすること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 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に配慮すること。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。 <div data-bbox="824 1107 1413 1315" style="text-align: center;"> </div> <ul style="list-style-type: none"> ii) 敷地内の既存建築物等が景観を阻害している場合は、できる限り周辺の景観に調和させること。

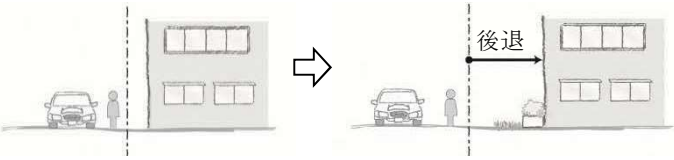
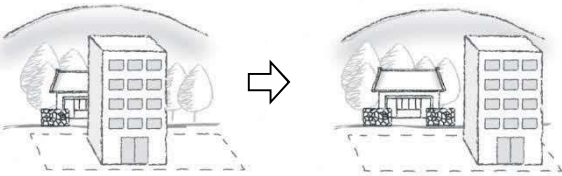
景観形成基準

④主要幹線道路景観軸

項目	景観形成基準
高さ	<p>□那覇広域都市計画区域内-国道507号（旧道含む）及び県道77号線沿道25mの範囲</p> <ul style="list-style-type: none">i) 地区計画区域については、地区計画の規定による高さとする。ii) 地区計画区域外の市街化区域については、伊覇・屋宜原地区地区計画の沿道商業地区の基準と同等の高さとする。iii) 市街化調整区域については、原則高さ12メートル以下とする。但し、法的（沖縄県開発審査会提案事項等）に特に適切と認めた場合はその限りではない。また、集落地区計画区域においては、集落地区計画の規定による高さとする。iv) 背後にある住宅など周辺環境に配慮した高さとする。 <p>□那覇広域都市計画区域外-国道507号及び国道331号沿道25mの範囲</p> <ul style="list-style-type: none">v) 原則高さ12メートル以下とする。（地域サービス地区においては原則13メートル以下とする。但し、店舗・事務所等として利用する場合に限る。） <div data-bbox="712 963 1547 1070" data-label="Image"></div> <ul style="list-style-type: none">vi) 背後にある住宅など周辺環境に配慮した高さとする。vii) 現状を踏まえつつ、隣地や周辺との連続性に配慮した高さとする。viii) 但し、八重瀬町都市計画マスタープランなど町が定める計画と整合し、公共公益性がある建築物又は産業振興等に寄与すると見込まれる建築物と認められる場合は、この限りではない。また、当該規定を適用する際は、八重瀬町景観委員会の意見を聞くこととする。

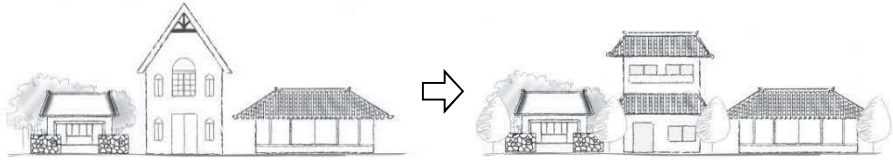
景観形成基準

④主要幹線道路景観軸

項目	景観形成基準
配置	<p>i) 主要幹線道路沿いの建築物の壁面については、道路境界や敷地境界からは1メートル以上後退すること。</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) 現状を踏まえつつ、隣地や周辺との連続性に配慮した配置とする。</p>

景観形成基準

④主要幹線道路景観軸

項目	景観形成基準
形態 意匠	<p>i) 現状を踏まえつつ、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>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>

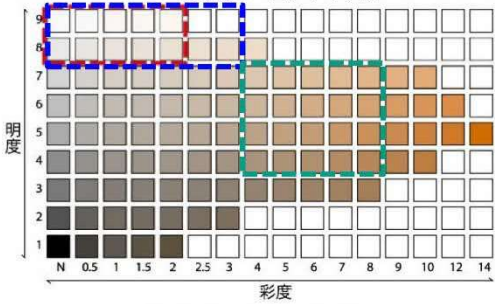
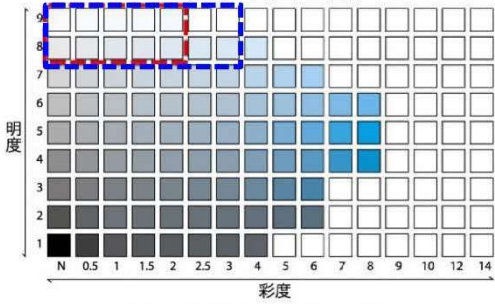
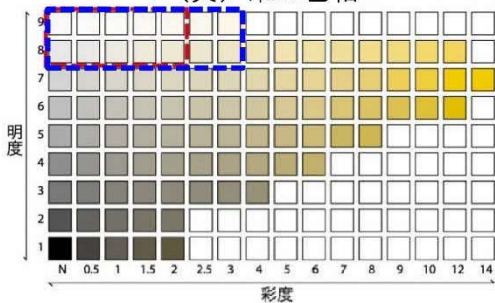
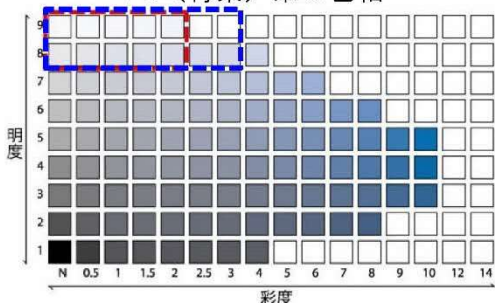
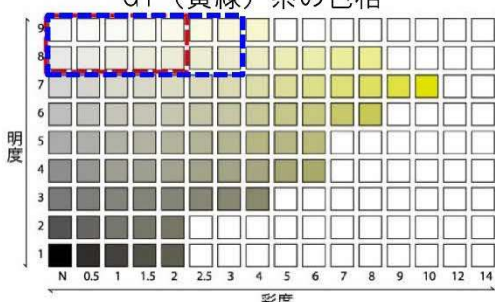
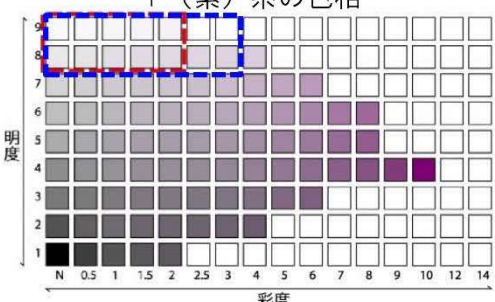
景観形成基準

④主要幹線道路景観軸

項目	景観形成基準
色彩	<p>□屋根の色彩</p> <p>i) 極端な高彩度、低明度を避けること。</p> <p>ii) 赤瓦を連想させる色彩 (R (赤) 系、YR(黄赤)系、マンセル値：明度4以上7以下、彩度4以上8以下) が望ましい。ただし、陸屋根の場合は基調色が望ましい。</p> <p>□外壁面の色彩</p> <p>iii) 基調色：外壁面の大部分を占める箇所については、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。ただし、自然素材を活用する場合等はこの限りではない。</p> <p>iv) 補助色：基調色を補完する色彩 (マンセル値：明度8以上、彩度3以下) とすること。ただし、補助色の使用可能面積は、建築物の外壁 (見付面積) の25%以内とする。</p> <p>v) 強調色：建築物のイメージを伝える色彩 (マンセル値：基調色及び補助色の範囲以外) とすること。ただし、強調色の使用可能面積は、建築物の外壁 (見付面積) の割合を住居系用途5%以内、非住居系用途10%以内とする。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div data-bbox="622 1034 1115 1369"> <p>R (赤) 系の色相</p> </div> <div data-bbox="1205 1034 1697 1369"> <p>BG (青緑) 系の色相</p> </div> </div>

景觀形成基準

④主要幹線道路景觀軸

項目	景觀形成基準
色彩	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap; justify-content: space-around;"> <div style="width: 48%;"> <p>YR (黄赤) 系の色相</p>  </div> <div style="width: 48%;"> <p>B (青) 系の色相</p>  </div> <div style="width: 48%;"> <p>Y (黄) 系の色相</p>  </div> <div style="width: 48%;"> <p>PB (青紫) 系の色相</p>  </div> <div style="width: 48%;"> <p>GY (黄緑) 系の色相</p>  </div> <div style="width: 48%;"> <p>P (紫) 系の色相</p>  </div> </div>

景観形成基準

④主要幹線道路景観軸

項目	景観形成基準
色彩	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="622 451 1115 783"> <p>G (緑) 系の色相</p> </div> <div data-bbox="1205 451 1697 783"> <p>RP (赤紫) 系の色相</p> </div> </div> <div data-bbox="667 826 1406 1018" style="margin-top: 20px;"> <ul style="list-style-type: none"> 基調色 (明度8以上、彩度2以下) の範囲 補助色 (明度8以上、彩度3以下) の範囲 屋根色 (明度4以上7以下、彩度4以上8以下) の範囲 ただし、R (赤系)、YR (黄赤系) の範囲 </div>

景観形成基準

④主要幹線道路景観軸

項目	景観形成基準
素材	<ul style="list-style-type: none"> i) 素材は、周辺の景観との調和に配慮したものとする。 ii) 本町及び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。
敷地の緑化	<ul style="list-style-type: none"> i) 敷地面積の5%以上の緑化（緑被率）を図ること。 ii) 可能な限り沿道から緑が見えるように、道路に面する部分に緑化を努めること。また沿道に良好な樹木等がある場合は、保全すること。
垣・柵	<ul style="list-style-type: none"> 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。 ii) 良好な景観を形成している既存の屋敷林及び石垣は、保全・活用すること。 iii) 良好な眺望がある場合は、阻害しないよう樹木の適正な管理をすること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 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。 <div data-bbox="824 1018 1422 1225" style="text-align: center;"> </div> <ul style="list-style-type: none"> ii) 敷地内の既存建築物等が景観を阻害している場合は、できる限り周辺の景観に調和させること。

9. 今後のスケジュール



今後のスケジュール

地域住民への景観計画改定案の説明会・意見交換会の開催（1月28日及び2月4日）



パブリックコメントの実施（1月29日～2月13日まで）



八重瀬町都市計画審議会の開催（2月予定）



八重瀬町景観委員会の開催（2月予定）



八重瀬町景観計画の改定（3月予定）



令和6年度より施行