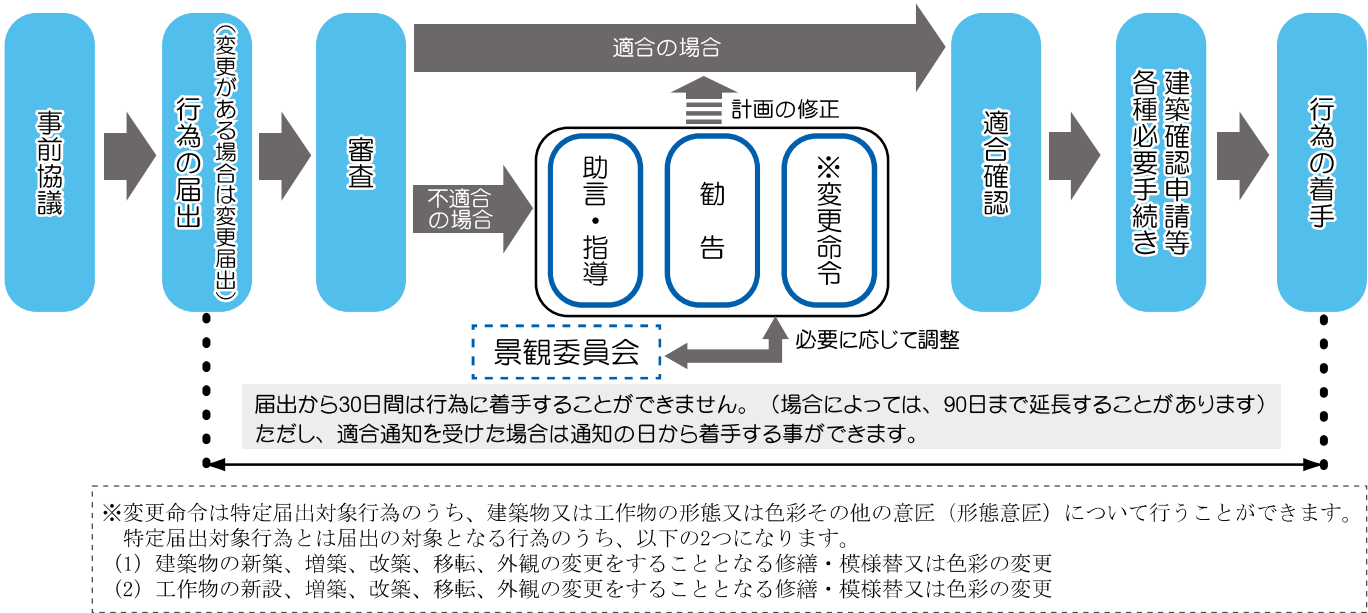


第3章 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

1. 景観計画・景観条例に基づく届出等の手続き

景観計画及び景観条例に基づく手続きは下記のフロー図の通りとなります。なお、国の機関又は地方公共団体が行う行為についても、景観形成基準に適合しているか協議を行うものとします。



2. 届出の対象となる行為及び規模

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。

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	自然景観地域 ①. 全ての建築行為。 その他の地域 ①. 建築物の高さが10メートルを超えるもの。 ②. 建築物の延べ床面積が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計画区域内における全ての建築行為。
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	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、クラッシュャープラント、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。

3. 景観形成基準 ※一部抜粋

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

自然景観地域

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。

・・・など（その他の基準は本編にて記載）



集落・農地景観地域

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。

※また、集落地区計画区域においては、集落地区整備計画の規定による高さとする



市街地景観地域

■地区計画区域

伊覇・屋宜原土地区画整理区域等における地区計画区域は、**地区整備計画の規定による高さ**とすること。



■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）
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、**建築基準法の規定による高さ**とすること。



■市街化調整区域

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。



※また、地区計画区域においては、地区整備計画の規定による高さとする

・・・など（その他の基準は本編にて記載）

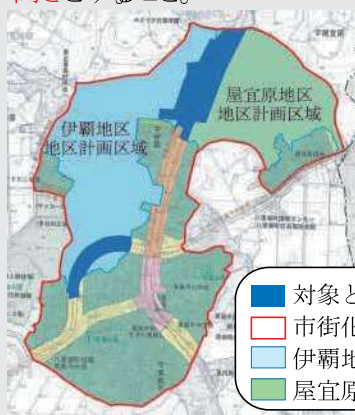
高さ（高さの基準値を示した場合）

主要幹線道路景観軸

市街化区域の国道507号（旧道含む）及び県道77号線沿道25mの範囲

■地区計画区域

地区計画区域については、**地区整備計画の規定による高さ**とすること。



■市街化区域（地区計画区域除く）

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。



■市街化調整区域

市街化調整区域においては、原則高さ**12メートル以下**とすること。

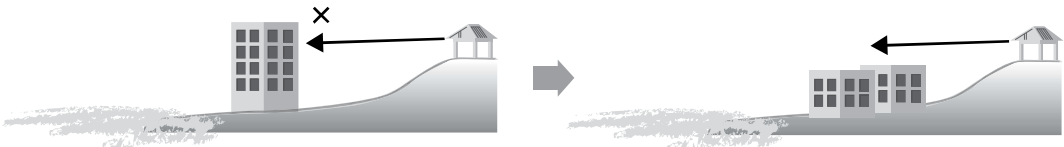
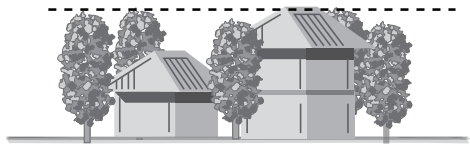
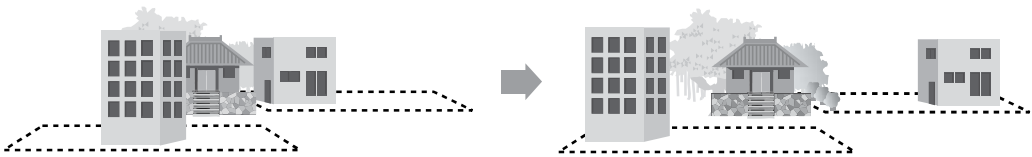
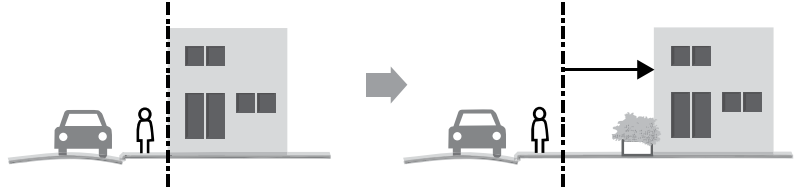
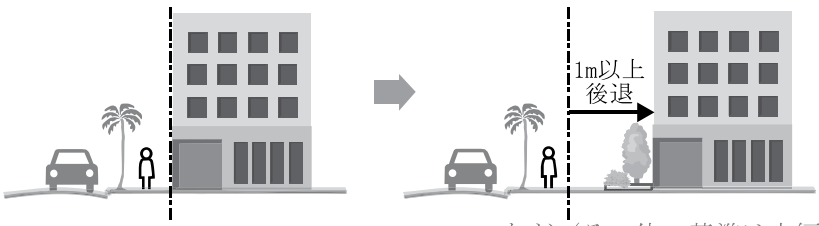
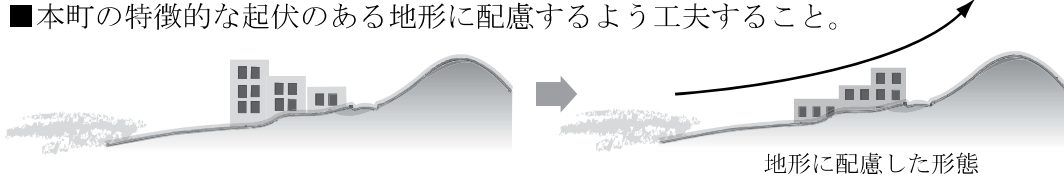
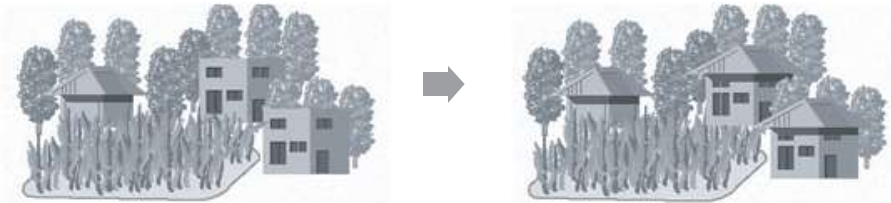


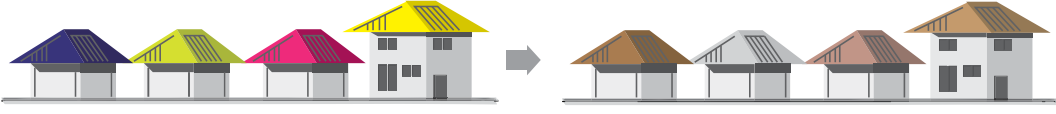
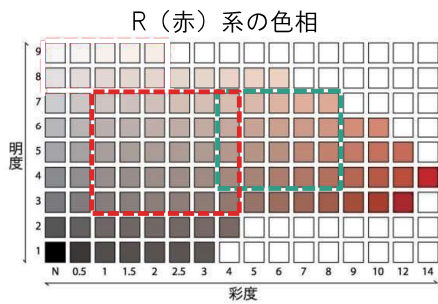
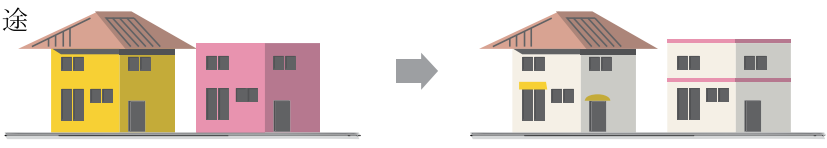
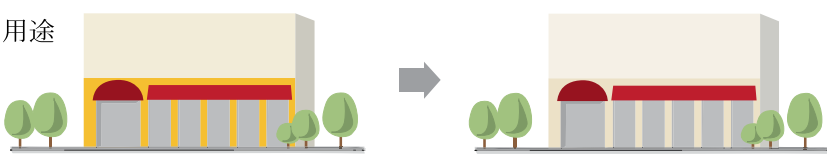
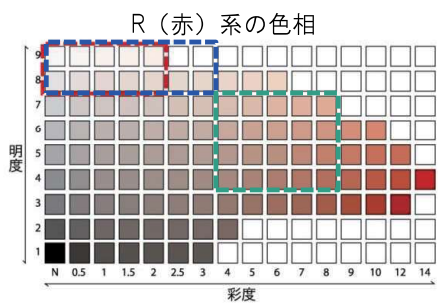
国道507号・県道77号線
※また、集落地区計画区域においては、集落地区整備計画の規定による高さとする

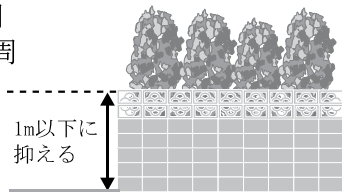
都市計画区域外—国道507号及び国道331号沿道25mの範囲

■建築物の高さは、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高さ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。）
・・・など（その他の基準は本編にて記載）

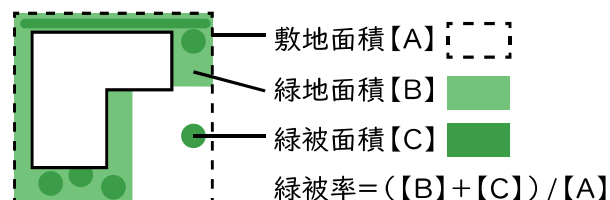
項目	景観形成基準	対象となる地域
高さ (基準値を示さない場合)	■周辺の主要な眺望点からの眺め（景色）に著しく影響を及ぼさない高さであること。 	自然景観地域 集落・農地景観地域
	■良好な屋敷林等が周辺にある場合は、その高さを超えないよう配慮すること。 	自然景観地域 集落・農地景観地域
	■周辺が低層の住宅地である場合は、まちなみ（スカイラインの連続性）を考慮した高さとする。 ・・・など（その他の基準は本編にて記載）	集落・農地景観地域 市街地景観地域
配 置	■周辺に御嶽等の歴史・文化的景観要素がある場合は、それらに十分に配慮した配置とすること。 	自然景観地域 集落・農地景観地域 市街地景観地域 主要幹線道路景観軸
	■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(または集落地区計画区域)については、地区整備計画(集落地区整備計画)の規定に準ずること。 	集落・農地景観地域 市街地景観地域
	■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。  ・・・など（その他の基準は本編にて記載）	主要幹線道路景観軸
形態意匠	■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。  地形に配慮した形態	自然景観地域 集落・農地景観地域
	■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。  ・・・など（その他の基準は本編にて記載）	集落・農地景観地域

項目	景観形成基準	対象となる地域
色 彩	【屋根の色彩】 ■ 極端な高彩度、低明度を避けること。 ■ 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。 	自然景観地域 集落・農地景観地域 市街地景観地域 主要幹線道路景観軸
	【外壁の色彩】 ■ 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。  R(赤)系の色相 基調色(明度3以上7以下、彩度1以上4以下)の範囲 ただし、R(赤)系、YR(黄赤)系、Y(黄)系、GY(黄緑)系、G(緑)系の範囲 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	自然景観地域
	■ 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。 ■ 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。	集落・農地景観地域 市街地景観地域 主要幹線道路景観軸
	■ 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%内、非住居系用途5%以内とする。	集落・農地景観地域
	■ 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。 ・ 住居系用途  ・ 非住居系用途  ・・・など(その他の基準は本編にて記載)  R(赤)系の色相 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	市街地景観地域 主要幹線道路景観軸

項目	景観形成基準	対象となる地域
素材	■素材は、周辺の景観との調和に配慮したものとする。 ■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。 ■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。 本町の地場産材である栗石を使用した塀 	自然景観地域 集落・農地景観地域 市街地景観地域 主要幹線道路景観軸
	■敷地面積の5%以上の緑化(緑被率)を図ること。 緑被率5%以上で芝生、低木、中木による緑化に加え、沿道から緑がみえるように配慮された事例 	自然景観地域 集落・農地景観地域 市街地景観地域 主要幹線道路景観軸
敷地の緑化	■可能な限り沿道から緑が見えるように、道路に面する部分の緑化に努めること。 ■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。 ■景観資源となる既存の緑地、樹木等を保全・活用すること。 ■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。	自然景観地域 集落・農地景観地域 市街地景観地域
	■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。 ・・・など(その他の基準は本編にて記載) 	主要幹線道路景観軸
	■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。	自然景観地域
垣・柵	■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。  ・・・など(その他の基準は本編にて記載)	自然景観地域 集落・農地景観地域 市街地景観地域 主要幹線道路景観軸
その他	■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。 ■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。	自然景観地域 集落・農地景観地域 市街地景観地域 主要幹線道路景観軸

緑被率の算定例

- ・緑被率とは、敷地面積に対して緑で覆われる面積(樹木や芝生などの敷地内の緑が完成した時の面積で算出)の割合のことをいう
- ・樹木が緑地上に植えられている場合は、重複できない。



【緑被率の算出方法について】

分類	内 容	緑地面積の算定
植栽地	・芝生、花壇、菜園、植え込みなど ・ひとひとまりの「庭」とみなせるエリア(緑と一体となった池や小径(幅の狭い道)、砂利敷き部分などを含む)	植栽地面積×100%
緑化ブロック	・駐車場等にみられる緑化ブロック	緑化ブロック面積×50%

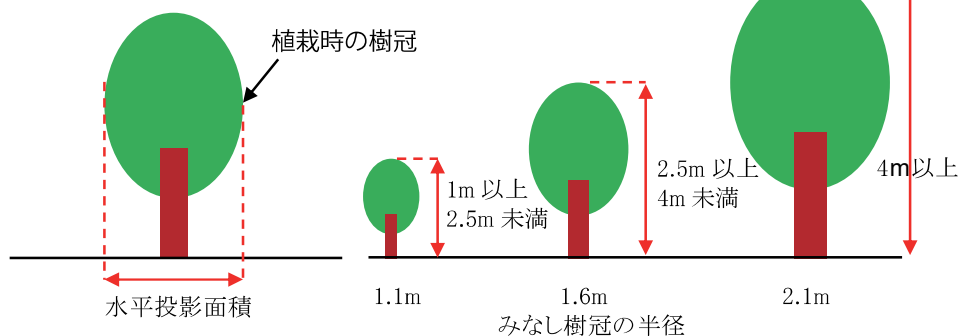
【緑被面積の算定】

①樹木等における緑被面積の考え方

緑被面積の考え方は、国土交通省が示す面積の算定方法を用いる。

樹冠の水平投影面積の合計

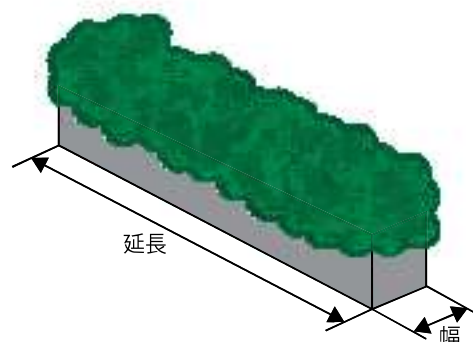
樹高に応じたみなし樹冠の水平投影面積の合計



植栽時の樹高	緑被面積の算定
樹高1m以上2.5m未満	半径1.1m × 半径1.1m × 3.14 ≒ 3.8㎡
樹高2.5m以上4m未満	半径1.6m × 半径1.6m × 3.14 ≒ 8.0㎡
樹高4m以上	半径2.1m × 半径2.1m × 3.14 ≒ 13.8㎡

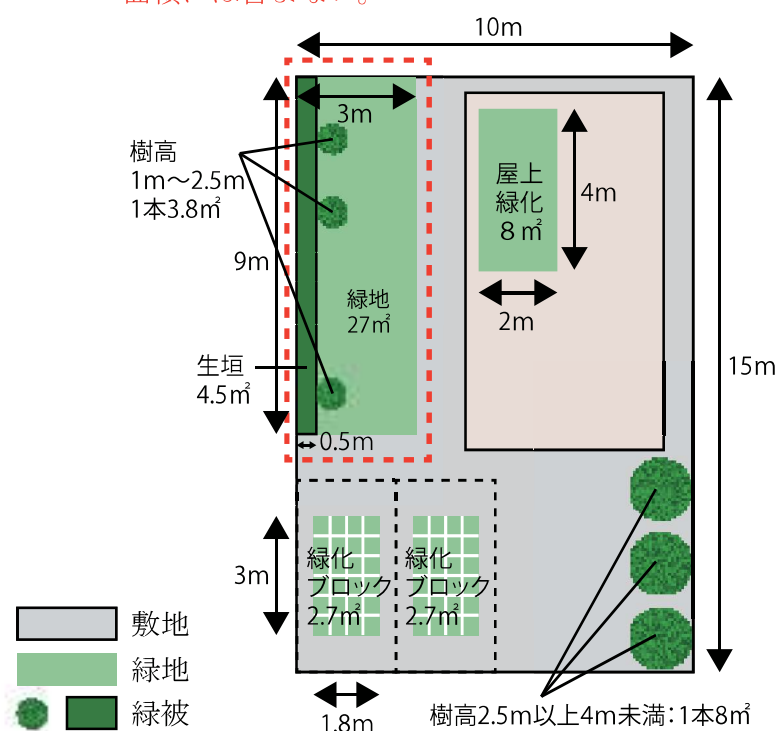
②生垣における緑被面積の考え方

生垣については、生垣の延長×幅により緑被面積を算定する。



【緑被率の算定例】

緑地上にある緑被は、重複するため、緑被面積には含まない。



【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: $27\text{m}^2 + 2.7\text{m}^2 + 2.7\text{m}^2 + 8\text{m}^2 = 40.4\text{m}^2$
- ③緑被面積: 24m^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: $1.8\text{m} \times 3\text{m} \times 50\% = 2.7\text{m}^2$
- 屋上緑化面積: $4\text{m} \times 2\text{m} = 8\text{m}^2$

【③緑被面積内訳】

- 樹高2.5m以上4m未満植栽: $8\text{m}^2 \times 3\text{本} = 24\text{m}^2$
- ※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】

$$\text{緑被率} = (\text{②緑地面積} + \text{③緑被面積}) \div \text{①敷地面積} = (40.4\text{m}^2 + 24\text{m}^2) \div 150\text{m}^2 = 42.9\%$$

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

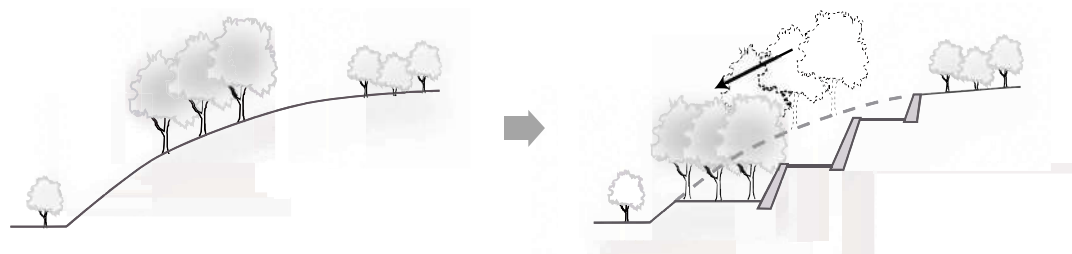
項目	景観形成基準
高さ	i) 背景となる山の稜線を超えないこと。 ii) 周辺の主要な眺望点からの眺め（景色）に著しく影響を及ぼさない高さである
配置	i) 既存の地形や樹木等の景観的特徴を阻害しない配置とすること。 ii) 周辺に御嶽等の歴史的景観要素がある場合は、それらに十分に配慮した配置とすること。 iii) 海岸付近に築造する場合は、著しく海への眺望を妨げない配置・規模とすること。 iv) 現状を踏まえつつ、周辺に配慮した配置とすること。 v) 電波塔等については、景観に与える影響を抑えるよう、可能な限り集約とすること。
形態意匠	i) 現状を踏まえつつ、周辺に配慮した形態及び意匠とすること。 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とすること。
色彩	i) 極端な高彩度、低明度を避けること。 ii) 背景となる山の緑や海の青や農地との調和に配慮とすること。
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) 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を変更するもの

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とすること。
 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、周辺の道路からの遮へいに努めること。

5) 屋外における土石、再生資源その他物件の堆積

- i) 集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とすること。
 ii) 集積に係る敷地の外周に沿って、集積物を遮へいするに十分な植栽帯を設け、外から見えないよう十分配慮とすること。
 iii) 但し、集積の期間が90日以内である場合はその限りではない。

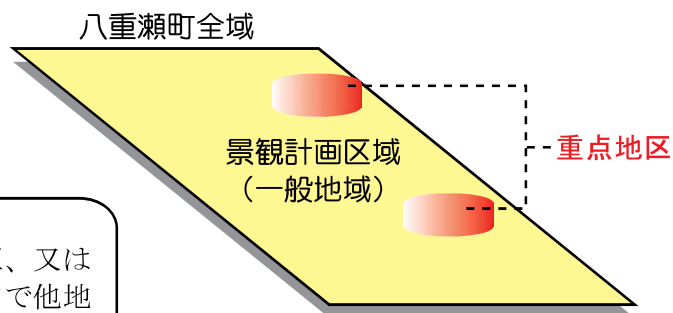
第4章 良好な景観の形成に関するその他の方針

1. 景観形成重点地区

景観計画の施行後、景観づくりに関して一定の成果が現れるには、町民、事業者及び行政が一体となり継続的な取り組みが実施され、永い年月がかかるものと考えます。また、景観行政を実施する上では、重点的に取り組むエリアを設定することが効果的であると考えます。

景観形成重点地区とは・・・

より優れた景観を保全する必要があると認められた地区、又はより良好な景観を創造していく地区として、景観計画の中で他地域（一般地域）とは別に、景観の保全・形成を図る地区です。



2. 景観重要建造物及び景観重要樹木の指定の方針

八重瀬町らしい魅力ある良好な景観づくりを推進するに当たり、地域に残る景観資源を積極的に活用することが重要となります。なかでも、歴史的な建造物や町民から親しまれている建造物・樹木等、地域のシンボルとなるような景観構成要素を保全・活用することは、町民の景観に対する意識啓発を促す効果もあり、重要な意味を有します。

本町においては、次に示す項目に該当する建造物・樹木について、所有者の意見を聴き合意を得た上で景観重要建造物及び景観重要樹木に指定します。

- ・歴史的、文化的価値を持つ建造物・樹木
- ・周辺地域の良好な景観を特徴づけている建造物・樹木
- ・町民に親しまれ、地域の景観形成に取り組む上で重要となる建造物・樹木



【景観重要樹木候補例】後原の松の木



【景観重要建造物候補例】
上江門家（字安里）

3. 屋外広告物の表示及び掲出物件の設置に関する行為の制限に関する事項

現在、伊覇・屋宜原地区の市街地を中心に都市化が進んでおり、国道507号沿道においては、商業施設が建ち並ぶなど、まちのにぎわいを創出しています。その反面、屋外広告物が乱立するなど、景観形成を阻害していることも否めない状況です。

屋外広告物は、景観を形成する重要な要素であることから、屋外広告物に関する適正な規制誘導を検討し、良好な沿道景観形成を推進します。

4. 景観重要公共施設の指定の方針

道路、河川、都市公園等の公共施設については、建築物、工作物、屋外広告物、農地、森林等とともに、地域の景観を構成する主要な要素の一つです。本町においては、現在整備中である国道507号及び国道331号、雄樋川等の河川などがあり、本町の景観を印象付ける重要な要素となっています。

今後、これらの整備や占用にあたって、町の目指す景観形成との整合を図ることが必要であり、必要に応じて景観重要公共施設の指定を推進します。

5. 景観農業振興地域整備計画の策定に関する基本的な事項

本町においては、サトウキビをはじめ、ピーマン、かんしょ、紅芋、マンゴー、菊、小菊等、多種多様な農作物を数多く生産しており、これら農地は八重瀬町らしい景観を形成する上で重要な要素のひとつです。

今後、景観と調和のとれた営農条件を確保するため、景観農業振興地域整備計画の策定を検討します。



多種多様な農作物を作り出す
基盤目状の農用地

6. 自然公園法の許可の基準

本計画の区域には、本町南側海岸域の沖縄戦跡国定公園区域（第1種特別地域約18ha、第2種特別地域約72ha、普通地域約451ha）が含まれており、自然公園法に基づく自然公園地域に指定されています。

今後、自然公園法に基づく自然景観の保護の措置と併せ、景観法に基づく良好な景観形成を促進する措置を相互に図りつつ、必要に応じて上乗せの許可基準が定められるよう、関係機関との連携、調整を行うものとしします。



サザンリンクスリゾートに
隣接する海岸一帯

7. 景観地区及び準景観地区指定の方針

本町は、東風平地域の都市計画区域と具志頭地域の都市計画区域外に分かれており、良好な景観を有する地区や、今後、良好な景観の創出を図るべき地区において、都市計画区域内では景観地区を、都市計画区域外においては準景観地区を定めることができます。

景観地区及び準景観地区においては、建築物の形態意匠の制限や高さの最高限度又は最低限度、壁面の位置の制限などを定めることができますが、そのためには地域住民の意向を把握することが重要となります。

したがって、住民と行政の話し合いの中で、景観地区及び準景観地区指定に相応しい地区を検討し、その内容についての勉強会等を開催し、意識啓発を図りながら指定に向けて取り組むものとしします。

●協働の景観まちづくりの推進について

良好な景観形成を推進するにあたり、町民、事業者、行政の3者が、それぞれの担うべき役割を理解するとともに、3者協働による景観形成の促進が求められます。



町民の役割

本町の景観形成の目的や将来像を理解し、誇りを持ち、町民ひとり一人が景観形成の役割を担っていることを自覚することが求められます。

また、町民が行なう新築や改築等の行為は、日常生活に不可欠なものです。それらが景観を構成する要素の一つであり、その行為が周辺の景観に与える影響について考え、より良い景観形成に資するものとなるよう配慮が求められます。



事業者の役割

本町の景観形成の目的や将来像を理解し、誇りを持ち、それぞれの事業者が景観形成の役割を担っていることを自覚することが求められます。

また、それぞれの事業に付随する新築や改築、土地の改変、屋外広告物等の設置等が景観を構成する要素の一つであり、その行為が周辺の景観に与える影響について考え、より良い景観形成に資するものとなるよう配慮が求められます。



行政の役割

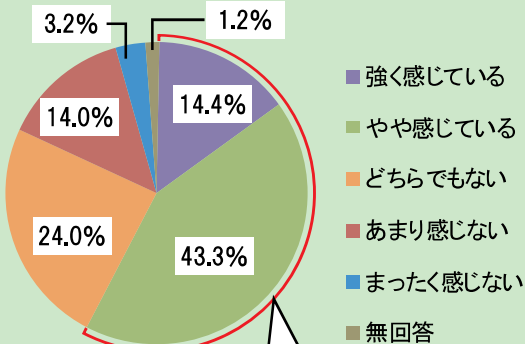
町民や事業者に対し、景観形成に関する情報を積極的に提供し、また町民・事業者の良好な景観形成に資する取り組みに対して積極的な支援が必要です。

また、景観形成の担当部局は、都市計画、地区計画、農林漁業、観光等の庁内関係課の連携や、国・県、隣接市町村などとの連携を図り、景観形成へ総合的に取り組む体制づくりが求められます。

●八重瀬町景観づくり町民アンケート結果の概要

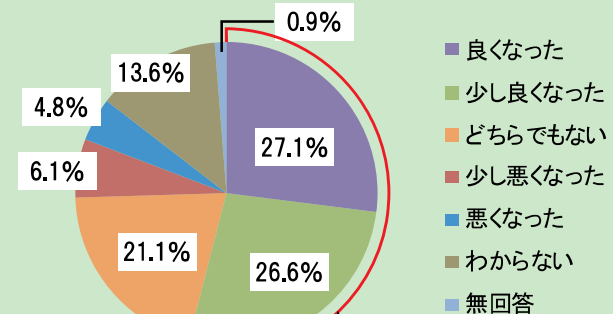
令和5年9月20日～9月30日に行った町民の景観に対する意識やニーズに関するアンケート調査結果の概要を以下に紹介します。

問. 現在の八重瀬町の景観や風景・まちなみに誇りや愛着を感じていますか？



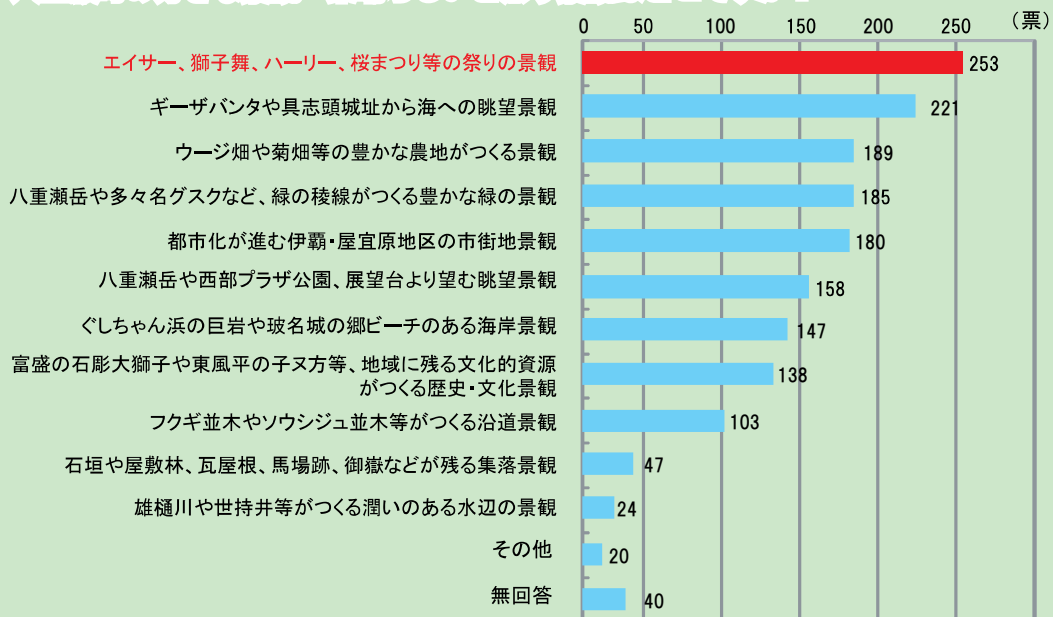
全体の約5割の方が、八重瀬町の景観やまちなみに誇りを感じています。

問. 八重瀬町の自然の風景やまちなみは以前（10年ほど前）と比べてどうなったと感じますか？

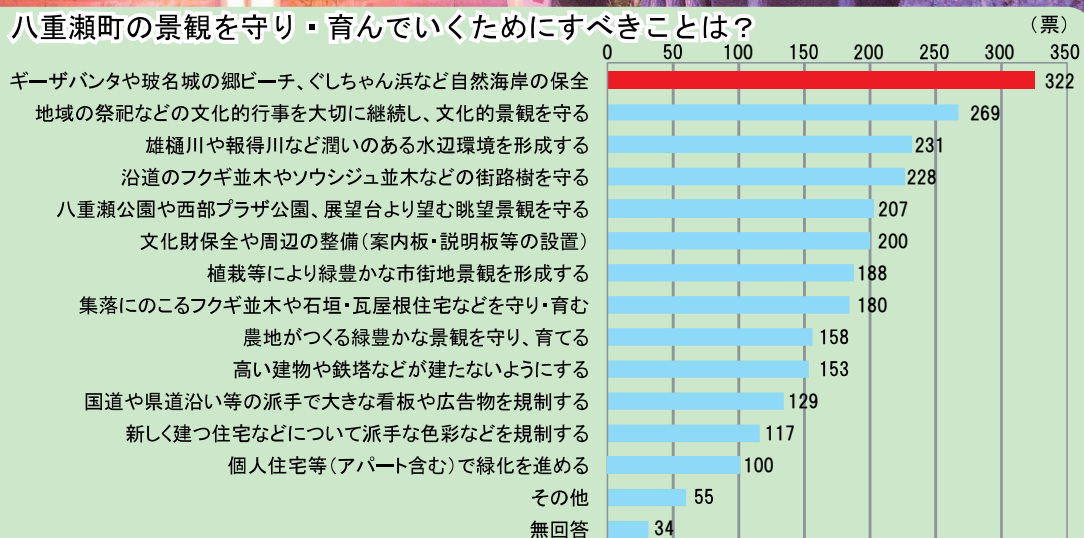


全体の約5割の方が、八重瀬町の景観は良くなった・少し良くなったと感じています。

問. 八重瀬町の好きな景観・素晴らしいと思う景観はどこですか？



問. 八重瀬町の景観を守り・育んでいくためにすべきことは？



お問い合わせ先

八重瀬町役場

経済建設 都市整備課 都市計画班

〒901-0492

沖縄県島尻郡八重瀬町字東風平1188番地

TEL:098-998-6989(直通) FAX:098-998-6981