

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

3-1 景観形成基準

景観形成基準は、良好な景観の形成のために、建築行為等を行う際に守っていただくルールとして定めるものです。

本市では、自主的に配慮すべき事項として「景観形成配慮事項」を定めるとともに、最低限遵守すべき事項として「景観形成基準」を定めます。

なお、後者は、市が行為者に対して指導・勧告等を行う際の判断基準となります。

(1) 景観形成配慮事項

すべての行為において配慮すべき事項を以下に定めます。

● 良好な眺望に対する配慮

- ・ 海、斜面緑地等への眺望を阻害しない配置・規模とすること。
- ・ 周辺の街並みとの調和に配慮し、突出しない規模とすること。
- ・ 周辺への見通しを過度に遮蔽しないこと。

● 良好な景観資源に対する配慮

- ・ 行為地周辺における自然環境や歴史・文化的資源の存在を把握し、その保全や修景への活用を意識すること。
- ・ 特徴的な水循環が本市の良好な景観を支えていることを意識し、それらに寄与する重要な樹林地の保全や緑化など、地下水の水量・水質にできる限り影響を与えないようにすること。
- ・ 斜面緑地等の自然環境に近接して行為を行う場合は、緑のまとまりや連続性、地域の植生に影響を与えないようにすること。
- ・ 大山湿地に近接して行為を行う場合は、色彩・緑化・照明等に配慮し、田園景観や耕作環境・生態系に影響を与えないようにすること。
- ・ 歴史・文化的資源に近接して行為を行う場合は、色彩・規模・形態意匠等に配慮し、歴史・文化的な雰囲気阻害しないようにすること。

● 周辺景観との調和に対する配慮

- ・ 周辺景観との調和や連続性に配慮した色彩・配置・形態意匠等とすること。
- ・ 大規模な建築物は、壁面に変化を持たせたり、緑化を積極的に行うなどして、周辺に与える圧迫感を軽減すること。
- ・ 赤瓦・琉球石灰岩・花ブロック等の地域性を表す素材や、木材・石材等の自然素材の活用に努めること。

(2) 景観形成基準

行為毎の遵守すべき事項を以下に定めます。

なお、これらは、「誰がみても明らかに問題があるものの発生の抑制」に軸足を置いたものです。

①建築物の建築等、工作物の建設等

区 分	基準の内容		
配置・規模	●道路、河川、海岸等の公共空間に圧迫感を与えないよう、公共空間側の敷地境界線からできる限り後退すること。 ●主要な視点場（P28）からの眺望を著しく遮らない配置・規模とすること。		
形態意匠	●壁面や屋上等に、地域性にそぐわない華美で奇抜な装飾を行わないこと。		
色彩	●外壁の大部分を占める色彩（ベースカラー）は、マンセル表色系による明度8以上・彩度2以下とすること。 ●デザインのアクセントとして、外壁にベースカラーの範囲外の色彩を用いる場合は、以下の基準を満たすこと。		
	地域区分	使用できる面積	使用できる場所
	商業・幹線沿道地域	外壁各面の10%以下	遠方からの眺望に影響の少ない下層部(概ね高さ10m以下)
	海岸周辺地域	外壁各面の10%以下	
	暮らし場地域	外壁各面の5%以下	
緑化	●以下の基準により緑化を行うこと。		
	地域区分	緑化面積	樹木本数
	商業・幹線沿道地域	敷地面積の5%以上	緑化面積20㎡あたり、中高木となる樹木を1本以上
	海岸周辺地域	敷地面積の15%以上	
	暮らし場地域	敷地面積の10%以上	
	延べ面積1,500㎡超の宿泊施設および商業施設	上記に5%を上乗せ	
	●緑化にあたっては、地域の植生と調和した種類や、道路等の公共空間から見える場所を選定すること。 ●敷地内に、良好な動植物の生息環境や生育が良好な樹木がある場合は、できる限り保存すること。 ●壁面や屋上等で緑化を行う場合は、道路等の公共空間から見えるように工夫すること。		
	その他	●屋上等に設置する建築設備は、位置を工夫するなど、道路等の公共空間から目立たないようにすること。 ●垣、柵等に過剰な装飾をしないこと。 ●夜間の屋外照明は、過度な光の散乱や過剰な演出を避けること。	

②開発行為、土地の形質の変更

区 分	基準の内容		
方法	●切土・盛土による地形の改変は、必要最小限とすること。 ●長大な法面・擁壁が発生する場合は、緑化や自然素材の活用等により修景すること。		
緑化	●以下の基準により緑化を行うこと。		
	地域区分	緑化面積	樹木本数
	商業・幹線沿道地域	敷地面積の 5%以上	緑化面積 20 m ² あたり、中高木となる樹木を 1 本以上
	海岸周辺地域	敷地面積の 15%以上	
	暮らし場地域	敷地面積の 10%以上	
	●緑化にあたっては、地域の植生と調和した種類や、道路等の公共空間から見える場所を選定すること。 ●敷地内に、良好な動植物の生息環境や生育が良好な樹木がある場合は、できる限り保存すること。		

③木竹の伐採

区 分	基準の内容
方法	●伐採は、必要最小限とすること。 ●伐採の位置を工夫し、道路等の公共空間から目立たないようにすること。 ●伐採後は、植林等の代替措置を講じ、緑の回復に努めること。

④屋外における物件の堆積

区 分	基準の内容
方法	●堆積等の面積は必要最小限とし、高さはできる限り低くするとともに、整然とした堆積とすること。 ●堆積の位置を工夫し、生垣により遮蔽するなど、道路等の公共空間から目立たないようにすること。

3-2 届出

(1) 届出対象行為

届出対象行為は、景観法第16条第1項の規定により、良好な景観の形成のために、市に対し、事前に計画内容の届出を義務づける行為として定めるものです。

本市では、景観上、目に付きやすい大規模な建築行為等を届出対象行為として定めます。なお、その行為について景観形成基準に適合しない場合は、市が指導・勧告等を行います。

図表 届出対象行為

区 分		届出対象
建築物の建築等	新築、増築、改築、移転	延べ面積が500㎡を超えるもの又は高さが13mを超えるもの
	外観の変更をすることとなる修繕、模様替、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外観面積の1/3を超えるもの
工作物の建設等	擁壁、垣（生垣を除く。）、柵、塀その他これらに類するもの	高さが5mを超えるもの
	彫像、記念碑その他これらに類するもの	築造面積が500㎡を超えるもの又は高さが13mを超えるもの
	煙突、排気塔その他これらに類するもの	
	鉄筋コンクリート造の柱、金属製の柱その他これらに類するもの	
	電波塔、物見塔、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの	
	高架水槽、冷却塔その他これらに類するもの	
	観覧車、飛行塔、コースター、ウォーターシュート、メリーゴーランドその他これらに類する遊戯施設	
	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その他これらに類する製造施設	
	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	
	污水处理施設、汚物処理施設、ごみ処理施設その他これらに類する施設	
	墓地	
	太陽光、風力その他再生可能エネルギー源を利用した発電設備	
	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を超えるもの
	外観の変更をすることとなる修繕、模様替、色彩の変更	上記の規模に該当する各種工作物のうち、外観の変更の範囲が外観面積の1/3を超えるもの

区 分	届出対象
開発行為	当該行為に係る土地の面積が 500 ㎡を超えるもの又は高さが 5mを超える法面若しくは擁壁を生じるもの
土地の形質の変更	当該行為に係る土地の面積が 500 ㎡を超えるもの又は高さが 5mを超える法面若しくは擁壁を生じるもの
木竹の伐採	当該行為に係る土地の面積が 500 ㎡を超えるもの
屋外における物件の堆積	当該行為に係る期間が 90 日を超えて継続し、かつその用途に供する土地の面積が 500 ㎡を超えるもの又は堆積の高さが 5mを超えるもの

(2) 特定届出対象行為

特定届出対象行為は、景観法第 17 条第 1 項の規定により、色彩・形態・意匠の基準に適合しない場合に設計変更命令を行うことができる行為として定めるものです。

本市では、届出対象行為に該当する「建築物の建築等」および「工作物の建設等」を特定届出対象行為として定めます。これらの行為について、色彩の基準に適合しない場合は、設計変更命令を行うことがあります。

(3) 届出不要の行為

届出対象行為に該当しない小規模な建築行為等や、景観条例の施行時点で存在する既存の建築物等については、届出不要です。

また、届出対象行為に該当する大規模な建築行為等であっても、以下については届出不要です。

- 国の機関や地方公共団体が行う行為
- 非常災害のために必要な応急措置として行う行為
- 景観法の規定により許可・認可等を受けて行う行為
- 他法令の規定による許可・認可等を要する行為
- その他、景観条例で定める行為

※景観法第 16 条第 5 項、第 7 項

(4) 届出に関する手続きの流れ

届出対象行為を行う場合は、その行為に着手する 30 日前までに市に届出なければなりません。市は、その行為について、景観形成基準に適合しているかを確認します。手続きの流れは、以下のとおりです。

