

# 北谷町景観計画(案)について



平成25年3月1日  
北谷町都市建設課

# 1. 景観行政団体とは？

## (1) 景観法における定義

景観行政団体とは景観法において新たに導入された団体概念であり、景観法に規定された多くの景観施策を実施する地方公共団体を指す。(景観法の運用主体)

景観法第7条では、景観行政団体を

①政令指定都市

②中核市

③その他の区域にあつては都道府県としている。

その上で、①②以外の市町村で景観行政団体となることを希望する市町村は、あらかじめ都道府県と協議すれば景観行政団体となることができる。

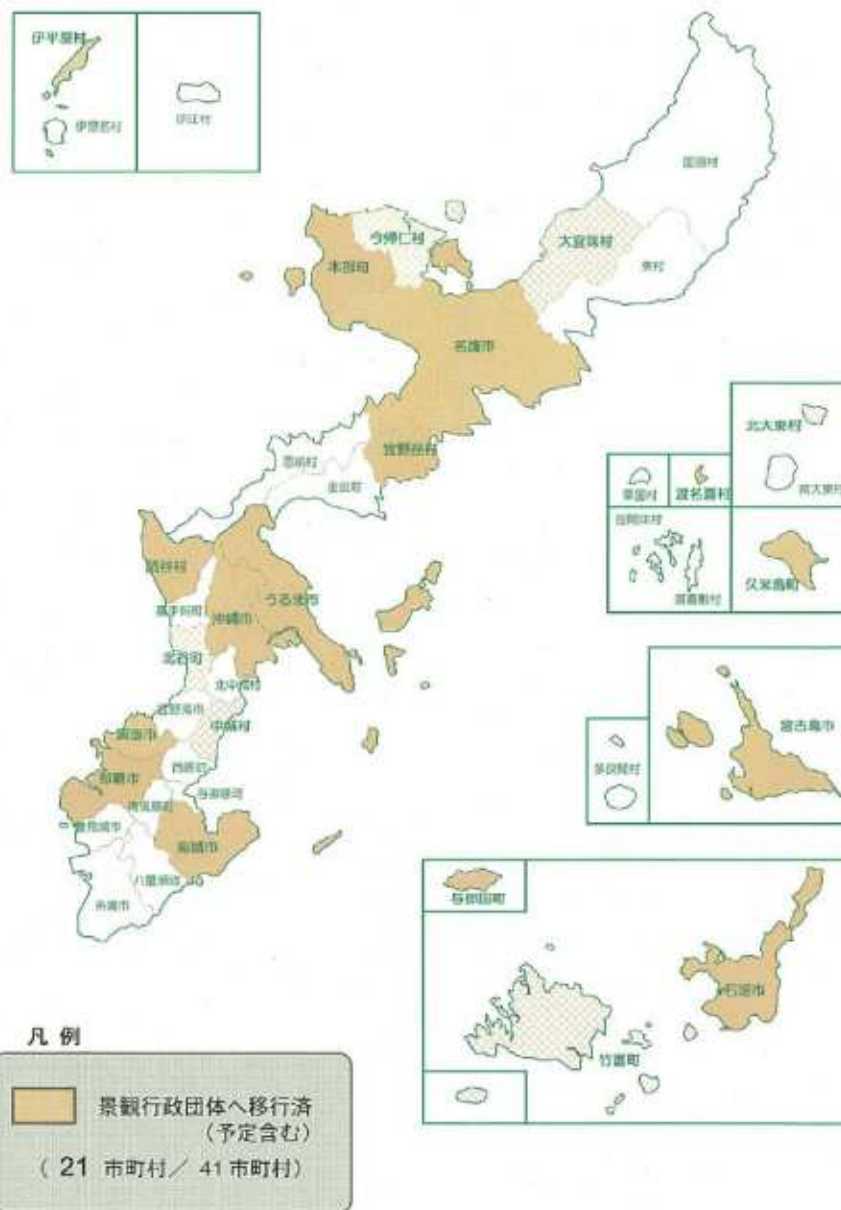
**市町村も沖縄県と協議すれば景観行政団体になれる。**

# 沖縄県の景観行政団体

現在、  
 那覇市、南城市、  
 浦添市、沖縄市、  
 うるま市、読谷村、  
 宜野座村、名護市、  
 本部町、石垣市、  
 宮古島市、久米島町、  
 渡名喜村、伊平屋村、  
 与那国町、北大東村、  
北谷町、大宜味村、  
 中城村、竹富町、  
 今帰仁村(順不同)

21市町村／41市町村

沖縄県の景観行政団体（市町村）



## 2.景観行政団体になるとどうなる？

景観計画を策定することができます。

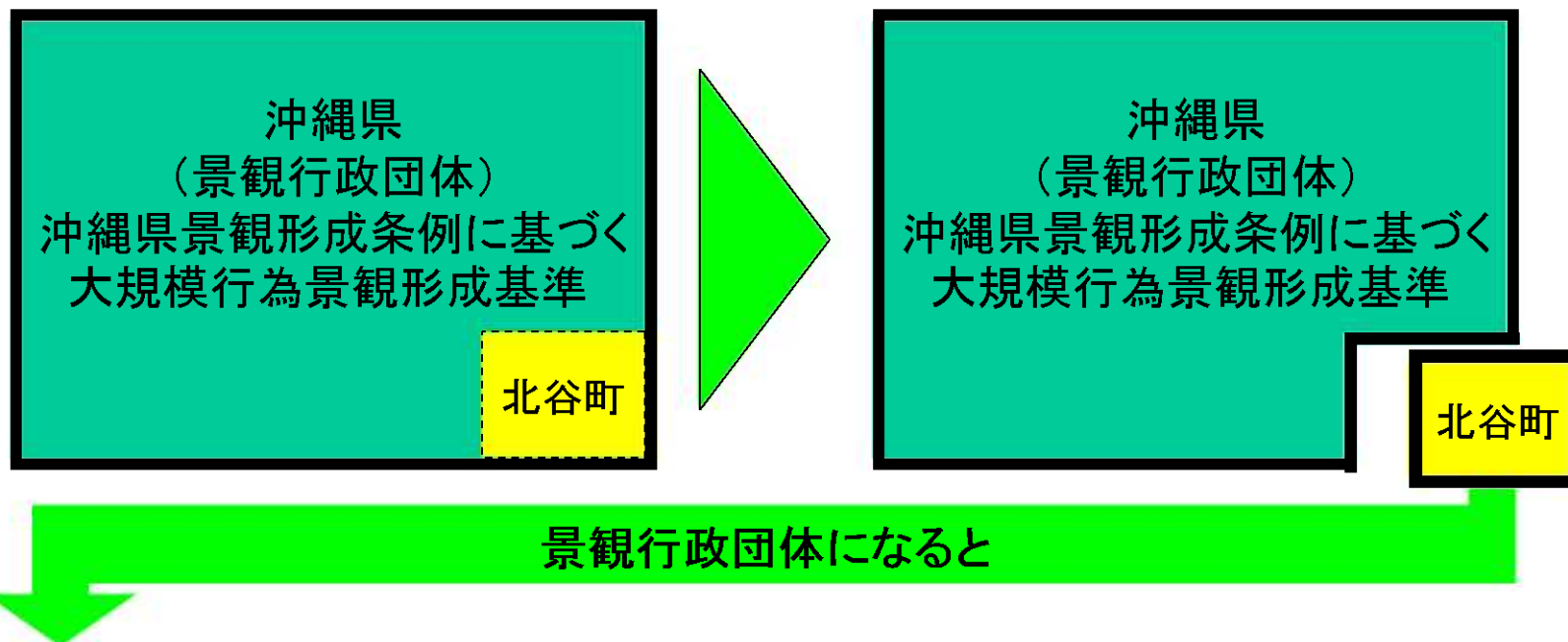
景観計画に基づき

- ・建築行為等の規制
- ・景観重要建造物の指定
- ・景観重要樹木の指定

その他にも景観協定の認可等を行うことができます。

景観行政団体になるということは、市町村が景観計画を策定するという意志の表明になります。

## 2. 景観行政団体になるとどうなる？



県条例、大規模行為景観形成基準の適用外になる。

つまり、良好な景観形成のために北谷町は「**景観計画**」を策定し、沖縄県の大規模行為景観形成基準に替わる基準を定める必要がある。

# 北谷町も景観行政団体になりました。



当間土木建築部長(左)と野国北谷町長(右)

平成24年3月27日

沖縄県土木建築部長より  
景観行政団体協議書の  
交付を受けました。

平成24年3月31日

景観行政団体になる告示  
をし、平成24年5月1日か  
ら北谷町は景観行政団体  
になりました。

### 3.「**景観計画**」とは？

景観法が制定された背景の1つには、自治体が自主的に景観条例が制定され、良好な景観の保全・形成への取り組みが行われていたにも関わらず、法的な根拠が無いため実効性が上がらないという実態があった。したがって景観計画は自治体が自主的に行ってきた景観形成への取り組みの景観法の受け皿ともいえる仕組みであり、景観法による良好な景観形成のための中核的なツールであり、基本制度である。

景観計画では、計画の対象区域を設定し、そこでの景観形成の方針を定め、その方針に沿って、地域の良好な景観を守り、つくり、育てていくために、建築物、工作物、開発行為等の届出対象ごとに必要な行為の制限を決める。

# 4.「北谷町景観計画」について

## 4-1. 北谷町景観計画策定の背景と目的

本町は、沿岸域に美しいサンゴ礁が生息し、ダイビングをはじめとするマリンスポーツが楽しめるとともに、広域的な商業・レクリエーションゾーンが形成されるなどの魅力を備えています。また、アメリカ文化の影響を受けた独特の文化が形成され、国際性豊かな町となっています。加えて地域ごとに育まれてきた「地域の良さ＝豊かな資源」が数多くあり、地域の誇りや個性の基盤となっています。

一方で、近年、主としてアメリカンビレッジなど西海岸の魅力と活力の向上を要因として、町内全域で、新規開発の動向が活発化しつつあり、「地域個性の維持・継承・発展」との不協調が懸念されるようになっていきます。

本町では、これまでも魅力ある都市景観の形成に努めてきましたが、近年の町内の動向等を踏まえ、景観に関するより総合的かつ実効性のある展開を図ることが求められています。

こうしたことから、本町の美しい景観を守り・育て・創出し、次世代へと継承し、『ニライの都市(まち)』の実現に寄与することを目的に、景観法に基づく「北谷町景観計画」を策定します。



# 4.「北谷町景観計画」について

## 4-2. 北谷町の景観づくりの基本理念と目標

### — 基本理念 —

みんなで守り、育み、未来へつなぐ「ニライの」の景観

#### 目標1. 自然の豊かさ、美しさを感じるまち

- 町の骨格・基盤を形づくる緑や河川、海などの貴重な自然環境を守り、育みます。
- 日々の暮らしのなかで感じる身近な自然をふやし、質を高めます。

#### 目標2. 誇りと愛着を育む、歴史・文化の薫るまち

- 地域の文化財や伝統行事・祭事などの価値を町民一人ひとりが認識し、ともに守り、継承していきます。

#### 目標3. みんなが快適で、こころ豊かに暮らすまち

- 身近な地域で美しく潤いのある景観を守り、つくりあげていくことで、誰もが快適に、精神的な豊かさを感じながら住み続けることのできるまちを目指します。

#### 目標4. 魅力あふれ、活気みなぎるまち

- 誰もが「住んでみたい」、「住んでよかった」と感じる景観づくりを進めます。
- 県内有数の商業・レクリエーション空間などの資源を活かし、町を訪れる人々を魅了する個性的で美しい景観を守り、より高めます。

#### 目標5. 美しい景観をともに守り、育むまち

- 町に関わる全ての人々が景観づくりに対する意識を高く持ち、主体的に、また互いに連携・協働して景観づくりに取り組むまちを目指します。

## 4.「北谷町景観計画」について

景観計画の効力の及ぶ範囲を定めます。

### ① 景観計画の区域

## 4-①「景観計画」の区域について（法第8条）

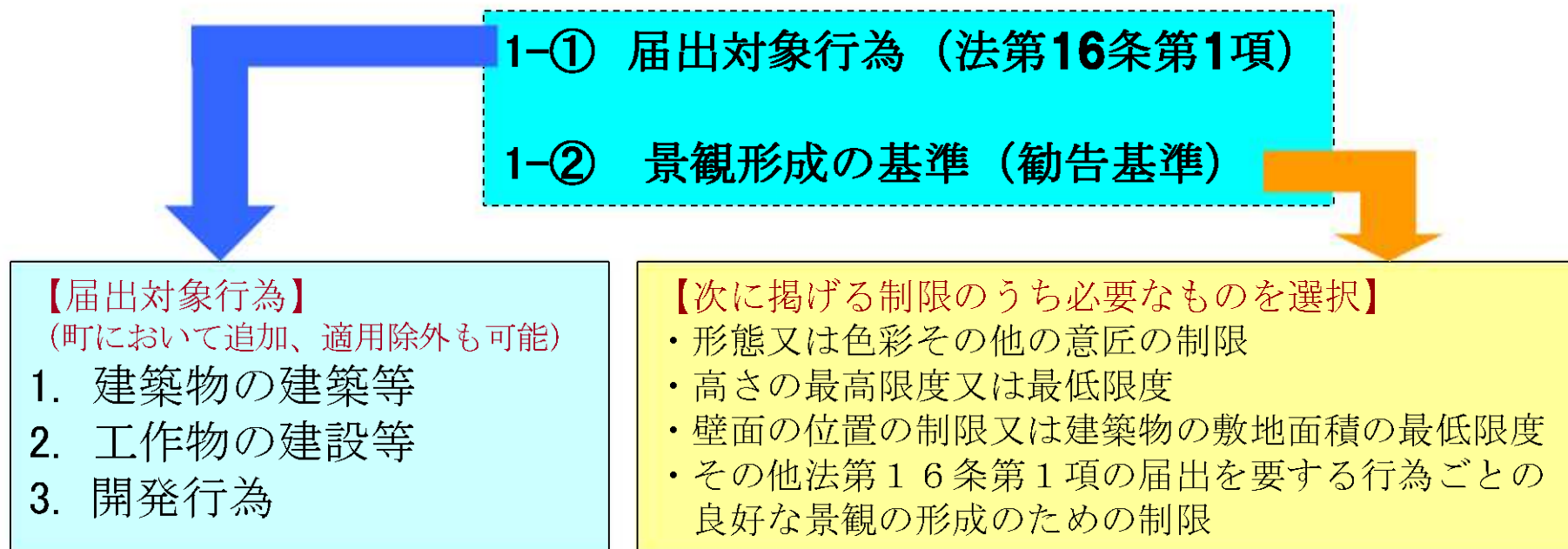
本町においては、多彩な景観資源や景観に関する課題が町全域に分布していることから、特定の限定的な地域・地区だけでなく、広く面的に、かつ総合的な景観形成を進めていくことが重要です。

このため、景観計画の区域を 北谷町全域 とします。



# 「景観計画」での規制について

景観計画の中で最低限の規制を定めます



北谷町景観計画（抜粋）

**良好な景観の形成のための行為の制限**

## 第4章 良好な景観の形成のための行為の制限

### 1. 届出対象行為と手続きの流れ

#### (1) 届出対象行為

景観法第16条に基づく届出の対象となる行為は以下のとおりとします。

##### ■ 届出対象行為

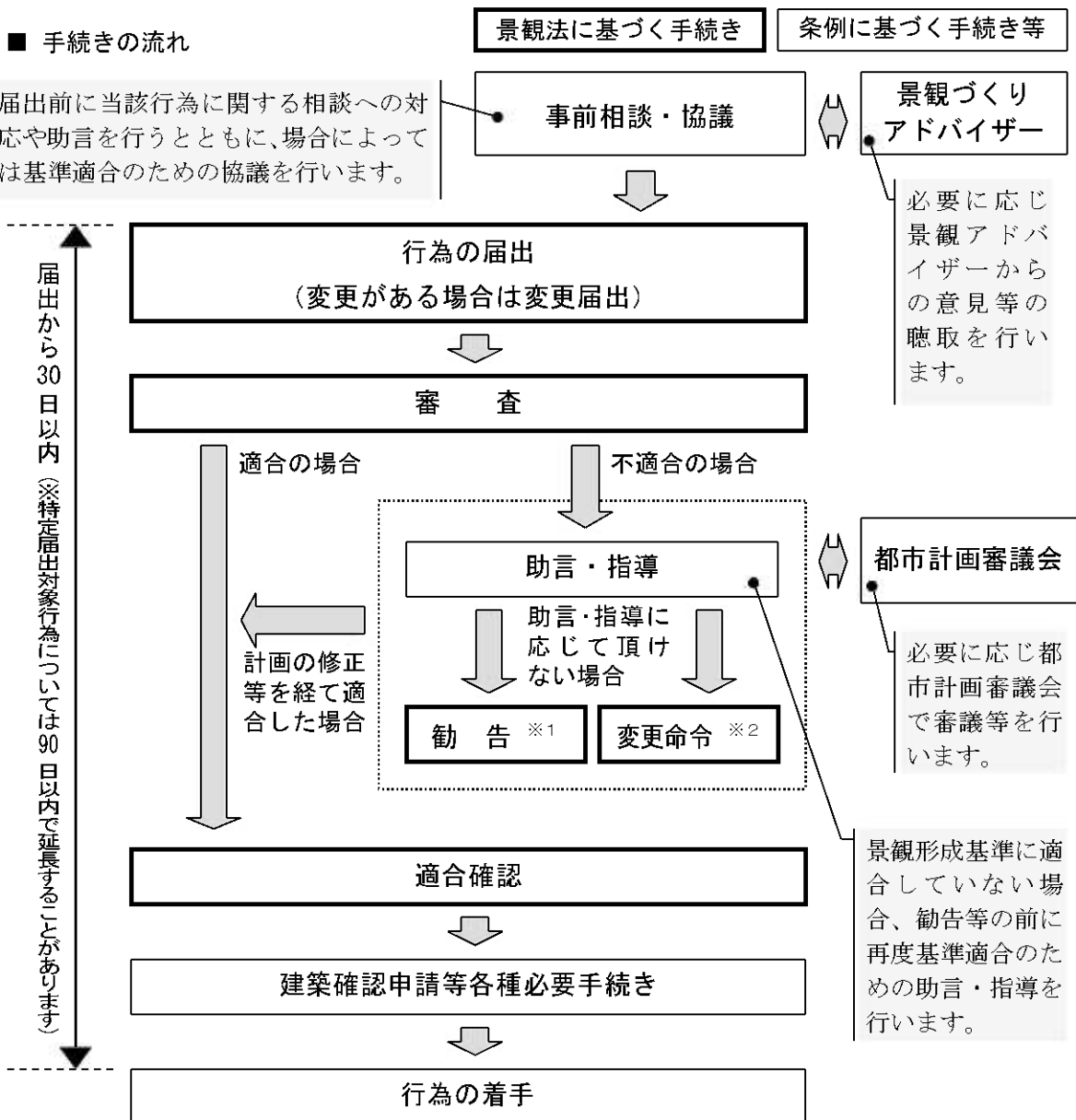
対象となる行為		対象となる規模
※ 特定届出対象行為	建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	○ 高さ 10mを超えるもの若しくは建築面積 500 m <sup>2</sup> を超えるもの ○ 上記に係る建築物の外観の変更の範囲が 10 m <sup>2</sup> を超えるもの
	工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	○ 建築基準法第 88 条、同法施行令第 138 条に規定する工作物 ・ 高さが 2 m を超える擁壁 ・ 高さが 4 m を超える広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの ・ 高さが 6 m を超える煙突 ・ 高さが 8 m を超える高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの ・ 高さが 15m を超える鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの 等 ○ 上記に係る工作物の外観の変更の範囲が 10 m <sup>2</sup> を超えるもの
都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為		○ 土地の面積が 500 m <sup>2</sup> を超えるもの若しくは高さ 2 m を超えるのり面が生じるもの
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		○ 土地の面積が 500 m <sup>2</sup> を超えるもの若しくは高さ 2 m を超えるのり面が生じるもの
木竹の伐採		○ 伐採の面積が 500 m <sup>2</sup> を超えるもの
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積		○ 堆積の高さが 3 m を超えるもの若しくは土地の面積が 300 m <sup>2</sup> を超えるもので、堆積の期間が 90 日以上のもの
水面の埋立て又は干拓		○ 全て
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）の外観について行う照明（以下「特定照明」）		○ 次のいずれかに該当するもの ・ 戸建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 ・ 屋外駐車場や展示場などの屋外利用に供する敷地において当該行為を行う場合 ・ 観光スポットにおいて当該行為を行う場合

※：景観法第 17 条第 1 項の規定により条例で定める行為。特定届出対象行為について、景観計画に定められた形態意匠(色彩、デザイン等。高さは含まれない。)の制限に適合しないものをしようとする者又はした者に対しては、必要な限度において、設計の変更その他の必要な措置をとることを命ずることができます(変更命令)。

## (2) 手続きの流れ

届出の対象となる行為を行おうとする者は、行為の着手前に届出を行います。届出後、30日間（特定届出行為について、実施調査等が必要な場合は90日以内）は基礎工事を除き、当該行為に着手することはできません。一方、町では次節に示す景観形成基準に沿って「審査」し、基準に適合していない場合には「勧告」又は「変更命令」を行います。

また、本町においては、効果的かつ円滑な運用を図るため、行為の届出の前に「事前相談・協議」を行うとともに、基準に適合していないものに対する勧告等の前に再度「助言・指導」を行うこととします。



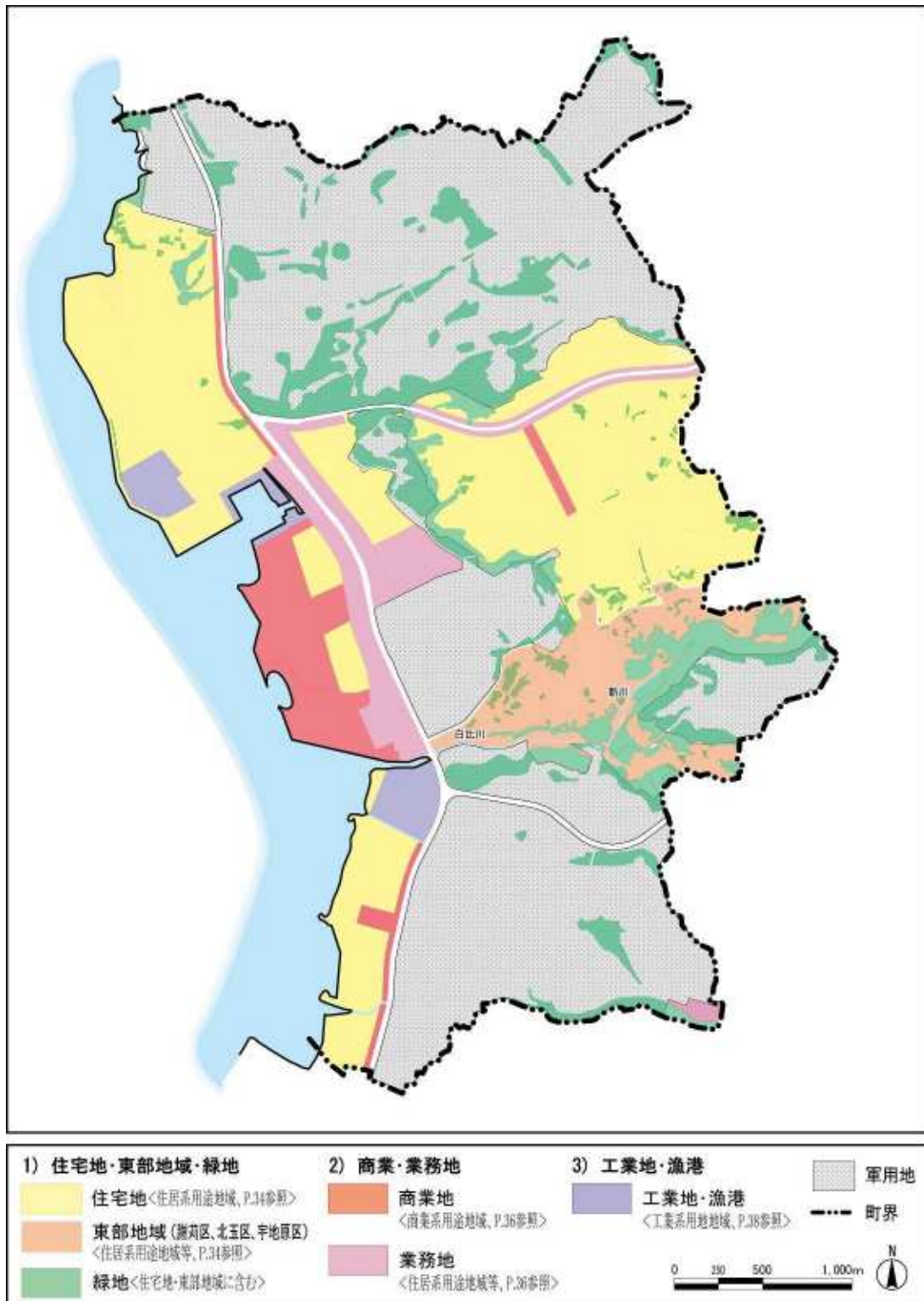
※1：届出に係る行為が景観計画に定められた景観形成基準に適合していない場合には、設計の変更など必要な措置をとるよう勧告することができます。

※2：特定届出対象行為のうち、建築物又は工作物の形態又は色彩その他の意匠について、景観計画に定められた景観形成基準に適合していない場合には、適合させるため必要な限度において、設計変更など必要な措置をとるよう命ずることができます。

## 2. 景観形成の基準

### (1) 建築物・工作物 <区域(類型)別>

本町の景観形成基準は、景観形成の方針における区域区分(類型区分)を基本としながら、大きく「1)住宅地・東部地域・緑地」、「2)商業・業務地」、「3)工業地・漁港」の3区分毎に設定することとします。





1) 住宅地・東部地域・緑地

項目	景観形成基準													
	住宅地	東部地域（謝荊区・北玉区・宇地原区）												
高さ・配置	<p>① 建築物の高さは、下表に示す高さの最高限度以下とします。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途地域等</th> <th>高さの最高限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1種低層住居専用地域</td> <td>用途地域の規定による (10m以下)</td> </tr> <tr> <td>第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域</td> <td>用途地域の規定による</td> </tr> </tbody> </table>	用途地域等	高さの最高限度	第1種低層住居専用地域	用途地域の規定による (10m以下)	第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域	用途地域の規定による	<p>① 建築物の高さは、原則として下表に示す高さの最高限度以下とします。ただし、当該建築物が「良好な景観の形成のための方針」に則り、かつ周辺の景観と調和するように工夫された場合はその限りではありません。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途地域等</th> <th>高さの最高限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1種低層住居専用地域</td> <td>用途地域の規定による (10m以下)</td> </tr> <tr> <td>第1種中高層住居専用地域 第1種住居地域 用途地域未指定</td> <td>16m以下</td> </tr> </tbody> </table>	用途地域等	高さの最高限度	第1種低層住居専用地域	用途地域の規定による (10m以下)	第1種中高層住居専用地域 第1種住居地域 用途地域未指定	16m以下
	用途地域等	高さの最高限度												
第1種低層住居専用地域	用途地域の規定による (10m以下)													
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域	用途地域の規定による													
用途地域等	高さの最高限度													
第1種低層住居専用地域	用途地域の規定による (10m以下)													
第1種中高層住居専用地域 第1種住居地域 用途地域未指定	16m以下													
	<p>② 工作物の高さは、「良好な景観の形成のための方針」に則り、かつ周辺の景観と調和するよう配慮し、当該工作物の設置目的等を達成するために必要な最低限度の高さとします。</p> <p>③ 建築物や工作物は、周辺に圧迫感を与えないよう、できる限り道路境界線から離して配置します。</p> <p>④ 御嶽や湧水、河川、海岸などの地域資源に配慮した配置計画とします。</p> <p>※建築物・工作物の高さの算定方法は建築基準法に基づくものとします。</p>													

項目	景観形成基準	
	住宅地	東部地域（謝苺区・北玉区・宇地原区）
形態・意匠	<p>① 建築物や工作物が大規模となる場合は、分節化、分散配置などの工夫を行うこととします。</p> <p>② 周辺の景観との調和に配慮し、金属類などの光沢のある素材や光を反射する素材の使用はできる限り避けることとします。</p> <p>③ 周辺が緑地や河川・海岸の場合は、できる限り木材や石材などの自然の素材を用いるなど、周辺の自然景観との調和に配慮します。</p> <p>④ 屋外に設ける設備は、配置の工夫や遮へいなどにより、できる限り周辺から目立たないようにします。</p>	
色彩	<p>① 建築物の外壁に用いる色彩は、周辺の景観に配慮して、できる限り落ち着いた色彩（マンセル値：明度8以上、彩度2以下）を基調とします。ただし、外壁の一部についてアクセント的に用いる場合には、原則として基調色の面積（屋根部分を除く各立面表面積）に対して5%以下とします。</p> <p>② 建築物の屋根や工作物に用いる色彩は、極端な低明度、高彩度を避け、周辺の景観と調和に配慮することとします。</p>	
緑化	<p>① 建築物・工作物の敷地内はできる限り緑化するものとします。</p> <p>② 敷地内に既存の樹木がある場合は、なるべく保全・活用するものとします。</p> <p>③ 敷地の周辺に設ける垣・柵・塀は、生垣若しくは壁面を緑化等により修景したものとし、その高さは周辺に圧迫感を与えないよう配慮したものとします。</p>	

※ 建築物等の高さ・配置、形態・意匠、色彩、緑化の各基準について、地区計画等に定めがある場合は、当該地区計画等の規定に基づくこととします。

2) 商業・業務地

項目	景観形成基準									
	商業地	業務地								
高さ・配置	<p>① 建築物の高さは、下表に示す高さの最高限度以下とします。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途地域等</th> <th>高さの最高限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>近隣商業地域 商業地域</td> <td>用途地域の規定による</td> </tr> </tbody> </table>	用途地域等	高さの最高限度	近隣商業地域 商業地域	用途地域の規定による	<p>① 建築物の高さは、下表に示す高さの最高限度以下とします。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途地域等</th> <th>高さの最高限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第2種住居地域 準住居地域 用途地域未指定</td> <td>用途地域等の規定による</td> </tr> </tbody> </table>	用途地域等	高さの最高限度	第2種住居地域 準住居地域 用途地域未指定	用途地域等の規定による
用途地域等	高さの最高限度									
近隣商業地域 商業地域	用途地域の規定による									
用途地域等	高さの最高限度									
第2種住居地域 準住居地域 用途地域未指定	用途地域等の規定による									
	<p>② 工作物の高さは、「良好な景観の形成のための方針」に則り、かつ周辺の景観と調和するよう配慮し、当該工作物の設置目的等を達成するために必要な最低限度の高さとします。</p> <p>③ 建築物や工作物は、周辺に圧迫感を与えないよう、できる限り道路境界線から離して配置します。</p> <p>④ 特に国道や県道に面する箇所には緑地などのオープンスペースを確保するなど、ゆとりと潤いのある道路空間の創出に資するような配置に努めます。</p> <p>⑤ 御嶽や湧水、河川、海岸などの地域資源に配慮した配置計画とします。</p> <p>※建築物・工作物の高さの算定方法は建築基準法に基づくものとします。</p>									
形態・意匠	<p>① 建築物や工作物が大規模となる場合は、分節化、分散配置などの工夫を行うこととします。</p> <p>② 広域商業・レクリエーション拠点においては、アメリカンビレッジを中心とした特色ある魅力的な景観との調和に配慮し、地区全体としての更なる魅力の増進に資する形態・意匠となるよう心がけます。</p> <p>③ 屋外に設ける設備は、配置の工夫や遮へいなどにより、できる限り周辺から目立たないようにします。</p>									

項目	景観形成基準	
	商業地	業務地
色彩	<p>① 商業地における建築物や工作物に用いる色彩は、周辺地域との調和に配慮したものとします。</p>	<p>① 建築物の外壁に用いる色彩は、周辺の景観に配慮して、できる限り落ち着いた色彩（マンセル値：明度8以上、彩度2以下）を基調とします。ただし、外壁の一部についてアクセント的に用いる場合には、原則として基調色の面積（屋根部分を除く各立面表面積）に対して5%以下とします。</p> <p>② 建築物の屋根や工作物に用いる色彩は、極端な低明度、高彩度を避け、周辺の景観と調和に配慮することとします。</p>
緑化	<p>① 建築物・工作物の敷地内はできる限り緑化するものとします。</p> <p>② 敷地内に既存の樹木がある場合は、なるべく保全・活用するものとします。</p> <p>③ 商業・業務施設に設ける規模の大きい屋外駐車場は、できる限り樹木や芝生等で緑化するものとします。</p> <p>④ 敷地の周辺に設ける垣・柵・塀は、生垣若しくは壁面を緑化等により修景したものとし、その高さは周辺に圧迫感を与えないよう配慮したものとします。</p>	

※ 建築物等の高さ・配置、形態・意匠、色彩、緑化の各基準について、地区計画等に定めがある場合は、当該地区計画等の規定に基づくこととします。

3) 工業地・漁港

項目	景観形成基準
高さ・配置	<p>① 建築物の高さは、用途地域（準工業地域）の規定に基づくものとします。</p> <p>② 工作物の高さは、「良好な景観の形成のための方針」に則り、かつ周辺の景観と調和するよう配慮し、当該工作物の設置目的等を達成するために必要な最低限度の高さとしてします。</p> <p>※建築物・工作物の高さの算定方法は建築基準法に基づくものとします。</p>
形態・意匠	<p>① 建築物や工作物が大規模となる場合は、分節化、分散配置などの工夫を行うこととします。</p> <p>② 周辺の景観との調和に配慮し、金属類などの光沢のある素材や光を反射する素材の使用はできる限り避けることとします。</p> <p>③ 屋外に設ける設備は、配置の工夫や遮へいなどにより、できる限り周辺から目立たないようにすることとします。</p>
色彩	<p>① 建築物の外壁に用いる色彩は、周辺の景観に配慮して、できる限り落ち着いた色彩（マンセル値：明度8以上、彩度2以下）を基調とします。ただし、外壁の一部についてアクセント的に用いる場合には、原則として基調色の面積（屋根部分を除く各立面表面積）に対して5%以下とします。</p> <p>② 建築物の屋根や工作物に用いる色彩は、極端な低明度、高彩度を避け、周辺の景観と調和に配慮することとします。</p>
緑化	<p>① 建築物・工作物の敷地内はできる限り緑化するものとします。</p> <p>② 敷地の周辺に設ける垣・柵・塀は、生垣若しくは壁面を緑化等により修景したものとし、その高さは周辺に圧迫感を与えないよう、施設の維持管理等に支障のない範囲で、できる限り低くおさえることとします。</p>

※ 建築物等の高さ・配置、形態・意匠、色彩、緑化の各基準について、地区計画等に定めがある場合は、当該地区計画等の規定に基づくこととします。

※ 工場地・漁港において、工場等以外の建築物(住宅、商業施設等)を建築する場合は、建築物の用途に応じた地区の景観形成基準（例えば商業施設を建築する場合は、36～37頁に示す住宅地の基準）に、可能な限り適合するよう努めることとします。

## (2) 開発行為 &lt;全区域共通&gt;

項目	景観形成基準
地形、擁壁 ・のり面	<p>① できる限り行為前の地形を活かしたものとします。</p> <p>② 土地の不整形な分割又は細分化はできる限り避けるものとします。</p> <p>③ 擁壁やのり面が生ずる場合は長大にならず、小さな擁壁やのり面となるよう、分節化するなどの工夫を行うこととします。</p> <p>④ のり面については緑化を図り、擁壁が生ずる場合は、周辺の景観と調和した形態及び素材とするよう努めます。</p>
緑化	<p>① 行為を行う区域内に貴重な植生や古木・名木などがある場合には、できる限り保全・活用するよう努めます。</p> <p>② 各宅地は、当該行為を行う地区において定められた建築物・工作物の景観形成基準に準じて緑化するものとします。</p>

## (3) 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 &lt;全区域共通&gt;

項目	景観形成基準
採取・掘採方法等、変更後の措置	<p>① 土石の採取や鉱物の掘採にあたっては、周辺や主要な視点場から目立たないよう、植栽や修景された塀等で遮へいします。</p> <p>② 採取や掘採の範囲・面積は必要最小限にとどめることとします。</p> <p>③ 行為を行う区域内に貴重な植生や古木・名木などがある場合には、できる限り保全するよう努めます。</p> <p>④ 採取又は掘採後の跡地は、自然植生と調和した緑化等により修景するものとします。</p>
地形、擁壁 ・のり面	<p>① 開発行為における景観形成基準に準じます。</p>

## (4) 木竹の伐採 &lt;全区域共通&gt;

項目	景観形成基準
伐採方法等、伐採後の措置	<p>① 伐採の範囲・面積は必要最小限にとどめることとします。</p> <p>② 伐採後は植林に努めるとともに、伐採跡地ができる限り目立たないよう、植栽や修景された塀等で遮へいするものとします。</p>

(5) 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積 <全区域共通>

項目	景観形成基準
位置・堆積の方法等	<p>① 周辺の道路や主要な視点場からできる限り目立たない位置で行い、植栽や修景された塀等で遮へいするものとします。</p> <p>② 堆積の高さはできる限り低くするとともに、常に整理整頓を心がけるものとします。</p>

(6) 水面の埋立て又は干拓 <全区域共通>

項目	景観形成基準
埋立ての方法等	<p>① 水面の埋立て又は干拓は原則として行わないこととし、やむを得ず行う場合は、護岸を石積み護岸にするなど、自然景観との調和に配慮するとともに、埋立て後は、周囲の緑化に努めることとします。</p>

(7) 特定照明 <全区域共通>

項目	景観形成基準
照射の方法等	<p>① 対象となる建築物及び工作物の壁面等の範囲内への照射を基本とし、なるべく周辺や上空へ光を漏洩させないように努めることとします。</p> <p>② その他、光源の選定や照明方法、点灯時間、明るさ等について十分に検討し、投光の目的や地域の景観特性にあったものとなるよう努めます。</p>