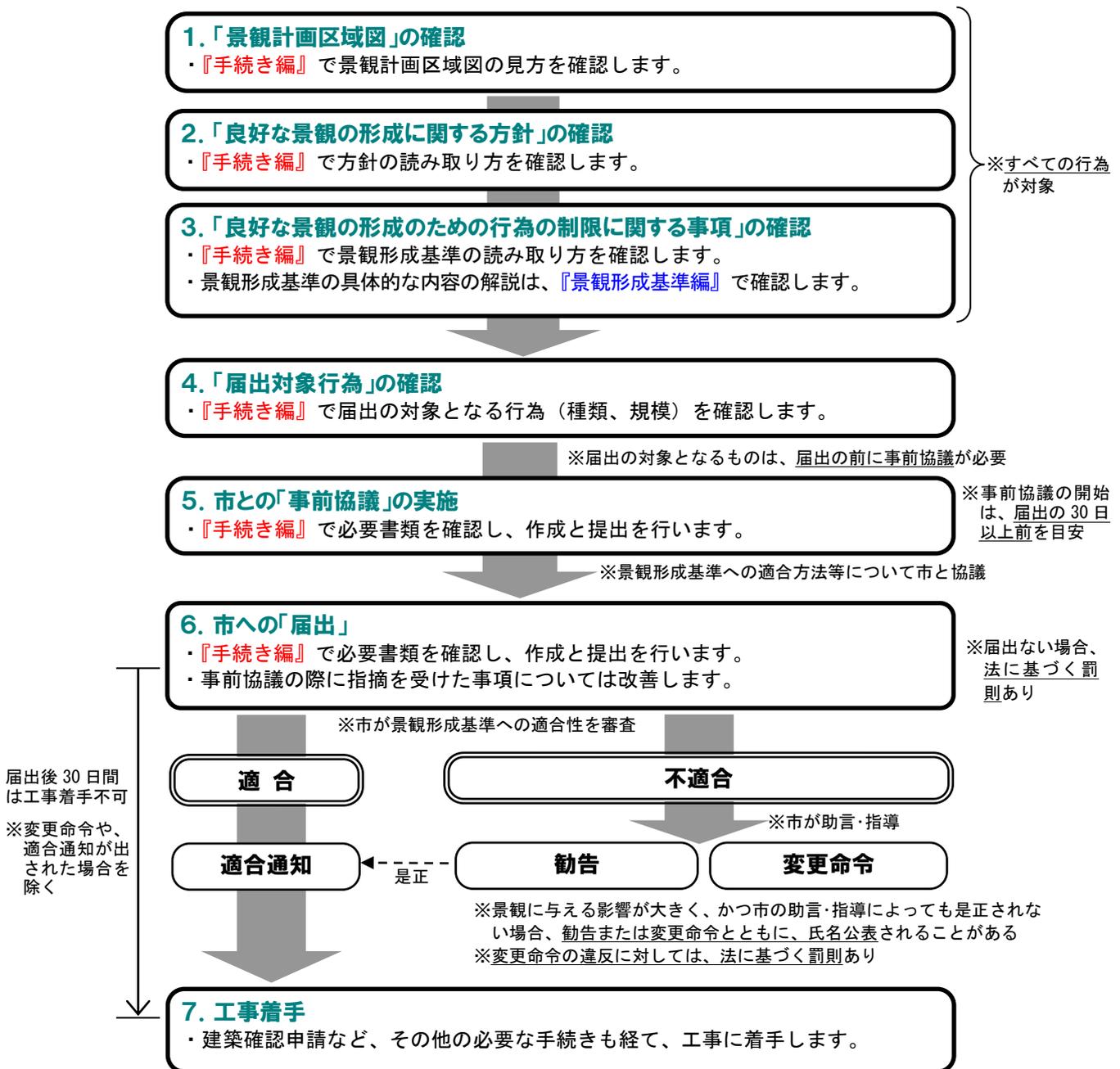


## 第2章 手続き編

### 2-1 「届出」の手続きの流れ

市内で一定の行為を行う場合には、景観法に基づく市への届出が必要です。  
届出は、以下の手順で行っていただきます。



## 2-2 届出の前に行う「事前協議」の目的

実施予定の行為が「届出対象行為」に該当する場合は、前ページのとおり、景観法に基づく「届出」の前に、市との「事前協議」を行っていただきます。

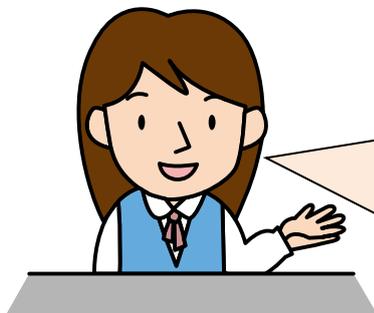
事前協議は、市の景観条例に基づく市独自の手続きです。

法に基づく届出の主旨や方法を事前に確認いただくほか、早い段階で協議し、協議の機会を増やすことで、景観形成基準への適合を促すことを目的としています。

### <事前協議・届出の受付窓口>

南城市役所 土木建築部 都市建設課 都市計画係

- 受付先：〒901-0695 南城市玉城字富里 143 番地
- 受付時間：午前 8 時 30 分～午後 5 時 15 分（土日・祝日・年末年始を除く）
- TEL : 098-948-2141
- FAX : 098-948-3167
- E-mail : toshiken@city.nanjo.okinawa.jp



南城市では「事前相談」も受け付けています。  
建築物の建築等を予定している方は、**届出対象行為である・無しに関わらず**、企画・構想段階など、できる限り早い段階で、市に相談してください。

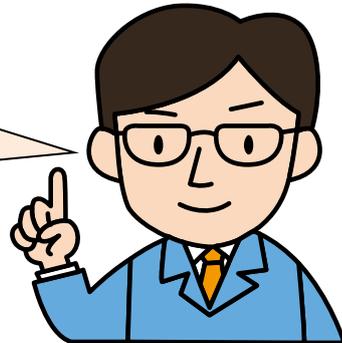
※**届出不要であっても**、市の景観条例の規定により、景観形成基準に適合するよう努力いただく必要があります。良好な景観の形成のために、ぜひご協力・ご相談ください。

## 2-3 届出が必要となる行為や景観形成基準の読み取り方

ここでは、届出が必要となる行為や、景観形成基準を確認する手順を紹介します。

届出が必要な行為は市全体で共通ですが、景観形成の方針や基準は、地域によって異なります。

行為地が属する地域の方針や基準は、次のように確認します。



### 準備するもの（3点）

#### ①景観計画区域図



市役所都市建設課の窓口で、大きな図面を見ることができます。



#### ②南城市景観まちづくり計画



※略称：景観計画

市役所都市建設課の窓口で全編を見ることができます。  
概要版については、市内全戸に配布してあります。  
これらは、市のホームページでダウンロードもできます。

南城市景観まちづくり計画

検索

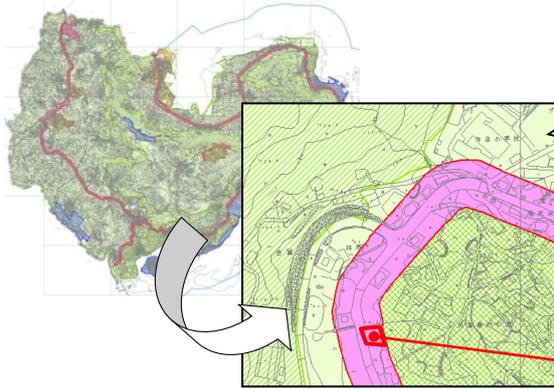
#### ③南城市景観まちづくり計画 運用ガイドライン



※略称：ガイドライン

市役所都市建設課の窓口で見ることができます。  
市のホームページでダウンロードもできます。

### ステップ1 景観計画区域図の確認



市役所都市建設課の窓口においてある「①景観計画区域図」をもとに、行為を予定する敷地の状況を確認します。

- 一般地区のどれに該当するか
  - ・住居系地域 (2 類型)
  - ・沿道・業務系地域 (3 類型)
  - ・観光・リゾート系地域 (1 類型)
  - ・自然・農業系地域 (4 類型)
- 重点地区に該当するか否か

※敷地が2以上の一般地区にまたがる場合、最大の面積の地区を適用します。重点地区にまたがる場合は、一律、重点地区として適用します (予定)。

**例** この土地は、沿道・業務系地域の「農村沿道地区」に該当

### ステップ2 方針の確認



ステップ1で確認した地域毎に、「②南城市景観まちづくり計画 (P46~58)」で方針を確認します。これは、景観形成基準の前提の考え方として、念頭に置いてください。

**例** 景観計画 P50 では、沿道・業務系地域 (農村沿道地区、市街地沿道地区) の共通の方針を掲載

**例** 景観計画 P51 では、農村沿道地区のある場所を事例に、写真を使って、良好な景観形成のイメージを掲載

### ステップ3 景観形成基準の確認

区分	住居系地域	沿道・業務系地域	観光・リゾート系地域	自然・農業系地域
1/建築物の建築等、工作物の建設等に関する景観形成基準	建築物の建築等、工作物の建設等に関する景観形成基準	建築物の建築等、工作物の建設等に関する景観形成基準	建築物の建築等、工作物の建設等に関する景観形成基準	建築物の建築等、工作物の建設等に関する景観形成基準
2/建築物の建築等、工作物の建設等に関する景観形成基準	建築物の建築等、工作物の建設等に関する景観形成基準	建築物の建築等、工作物の建設等に関する景観形成基準	建築物の建築等、工作物の建設等に関する景観形成基準	建築物の建築等、工作物の建設等に関する景観形成基準

ステップ1で確認した地域毎に、「②南城市景観まちづくり計画 (P63~79)」で景観形成基準を確認します。

**例** 景観計画 P65 では、建築物・工作物に関する景観形成基準を地域毎に掲載

**例** 最左列では、景観を構成する項目 (配置、規模、形態意匠、色彩等) を提示。それに対応した基準の具体的な内容は、右列に掲載

[色彩] 外壁の基調色は、周辺の景観と調和した色相とし、淡いトーンでまとめること...

### ステップ4 ガイドラインの確認



「③南城市景観まちづくり計画運用ガイドライン」では、景観形成基準の項目毎に解説が掲載されています。ステップ3による景観形成基準について、解釈・判断に迷った時などは、ガイドラインを確認します。

**例** ガイドライン P57 では、建築物・工作物の色彩基準に関する解説を掲載

なるほど「淡いトーン」は明度8以上・彩度2以下のことを指すんだな



### ステップ5 届出が必要な行為の確認

**2-1-6 届出の対象となる行為**

(1) 行為の種類  
景観形成基準に抵触する行為は、一定の規模を超えたものに限られる。景観形成基準に抵触する行為は、景観形成基準に抵触する行為の種類を、景観形成基準に抵触する行為の種類として示す。

(2) 行為の規模  
届出の対象となる行為については、以下のとおり、行為の規模に示す。

行為の種類  
行為の規模  
行為の規模

(3) 行為の規模  
届出の対象となる行為については、以下のとおり、行為の規模に示す。

行為の種類  
行為の規模  
行為の規模

「②南城市景観まちづくり計画 (P59～61)」では、届出が必要となる行為が記載されています。「③南城市景観まちづくり計画運用ガイドライン」で調べることができます。ガイドラインは、解説付きです。

**例** ガイドライン P14 では、届出対象の規模を示す尺度「高さ」についての解説を掲載

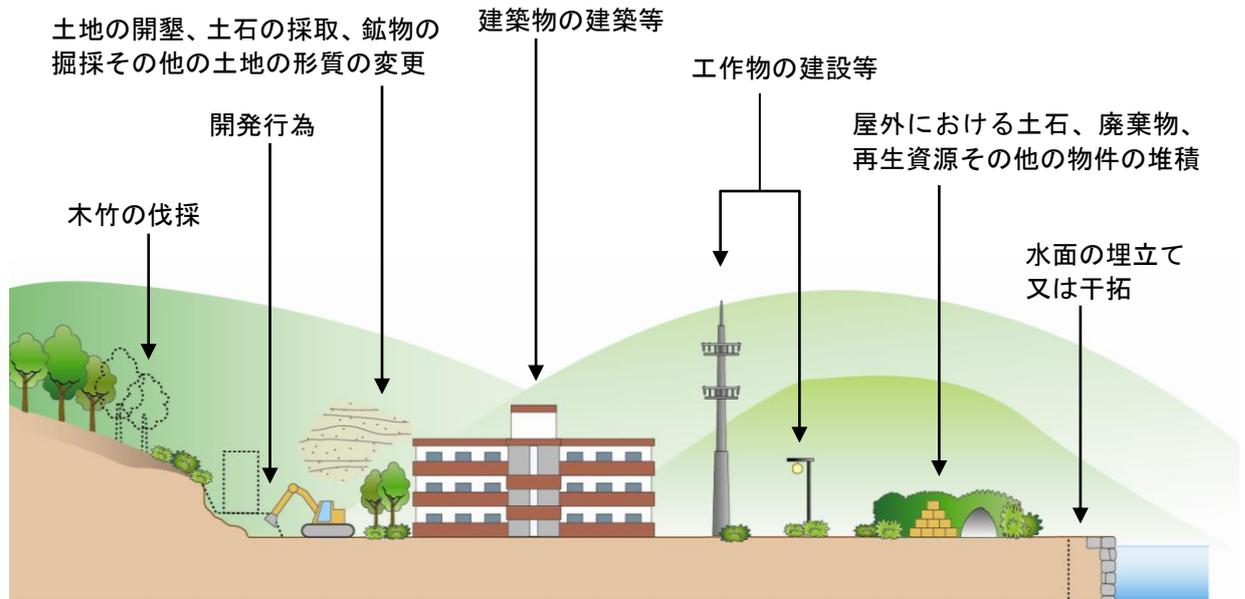
### 留意事項

「③南城市景観まちづくり計画 運用ガイドライン」は、あくまで基礎的な解説です。そのため、個別の条件にあわせて、配慮・工夫をしてください。

## 2-4 届出の対象となる行為

### (1) 行為の種類

景観に影響を与えると考えられる下図の行為のうち、一定の規模を超えるものが主な届出対象となります。



### (2) 行為の規模

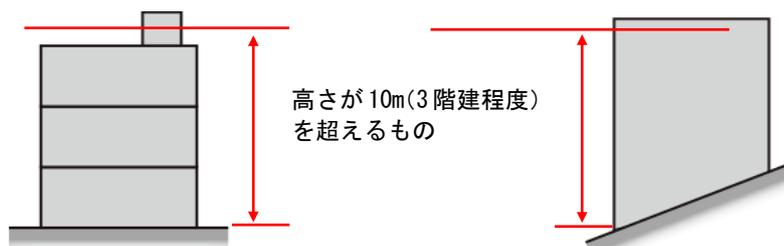
届出対象となる規模については、以下のとおり、行為の種類毎に示します。

#### ① 建築物の建築等

行為の種類	規模	
	一般地区	重点地区(案)
新築、増築、改築、移転	延べ面積が300㎡、又は高さが10mを超えるもの	すべての新築、増築、改築、移転
外観の変更をすることとなる修繕、模様替、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10㎡を超えるもの	一般地区と同様

[新築等]

※届出上の高さは、建築基準法上の高さではない

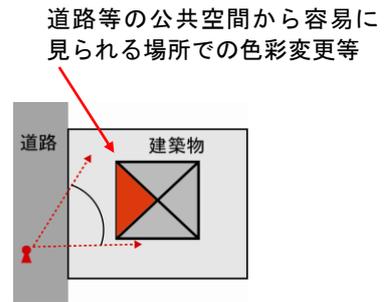
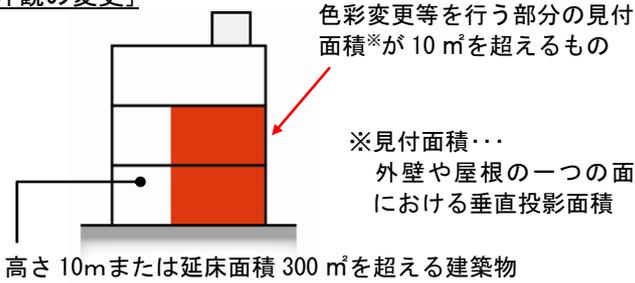


高さが10m(3階建程度)を超えるもの

- ・最低地盤面から避雷針を除く上端までの高さ
- ・屋上部分の塔屋や建築設備類(貯水タンク等)は、高さを含む

- ・斜面地の場合は、建築物が露出する最低地盤面から上端までの高さ

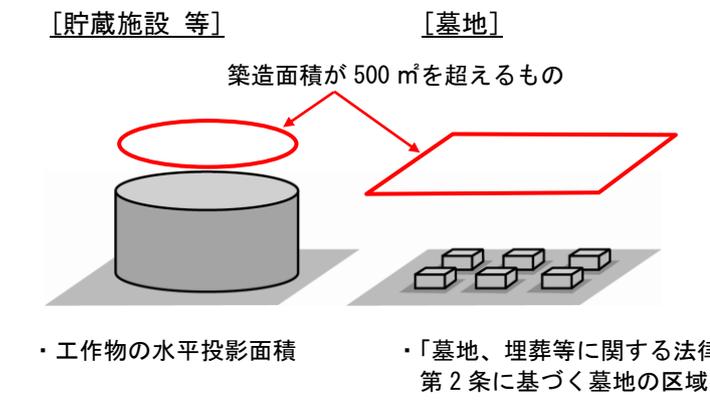
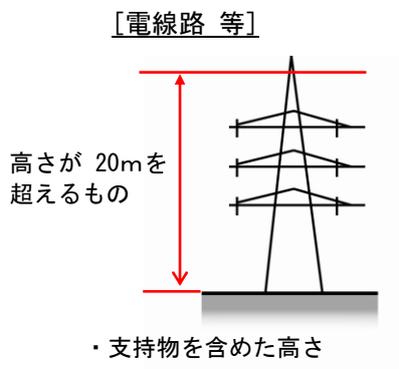
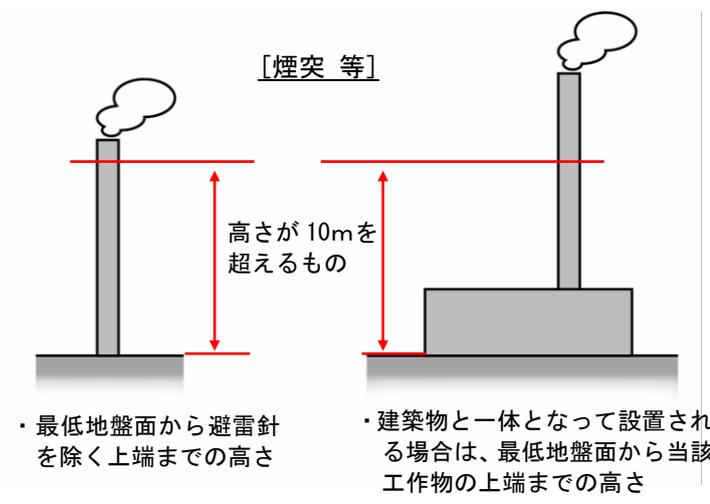
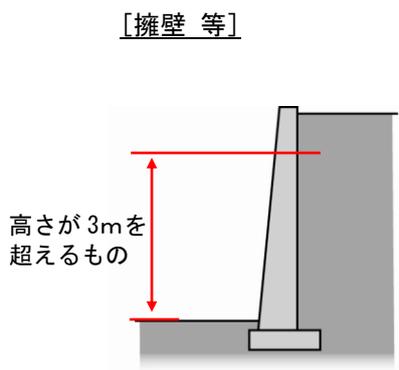
**[外観の変更]**



- 重点地区での「すべての新築、増築、改築、移転」の取り扱い… (案)
  - ・建築基準法に基づく建築確認申請を要するもののみ
  - ・そのため、増築、改築、移転に係る部分の床面積の合計が10㎡以内の場合は届出不要

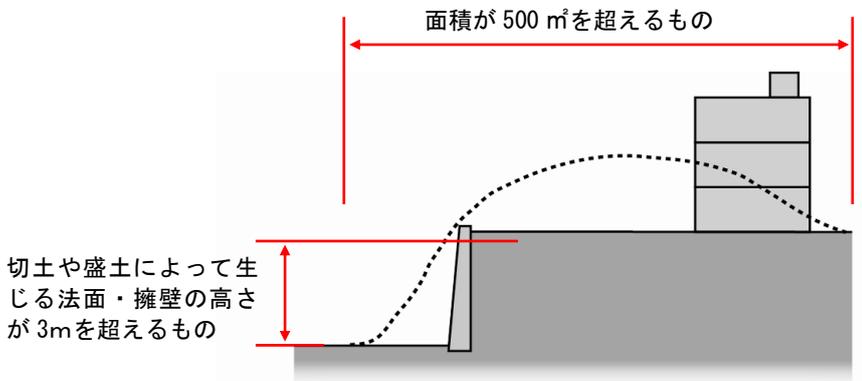
**②工作物の建設等**

行為の種類		規模	
		一般地区	重点地区(案)
新設、増築、改築、移転	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3mを超えるもの	一般地区と同様
	彫像、記念碑その他これらに類するもの	築造面積が500㎡、又は高さが10m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、鉄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		
	汚水処理施設、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		
太陽光パネル	パネルの表面積合計が300㎡を超えるもの		
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10㎡を超えるもの		



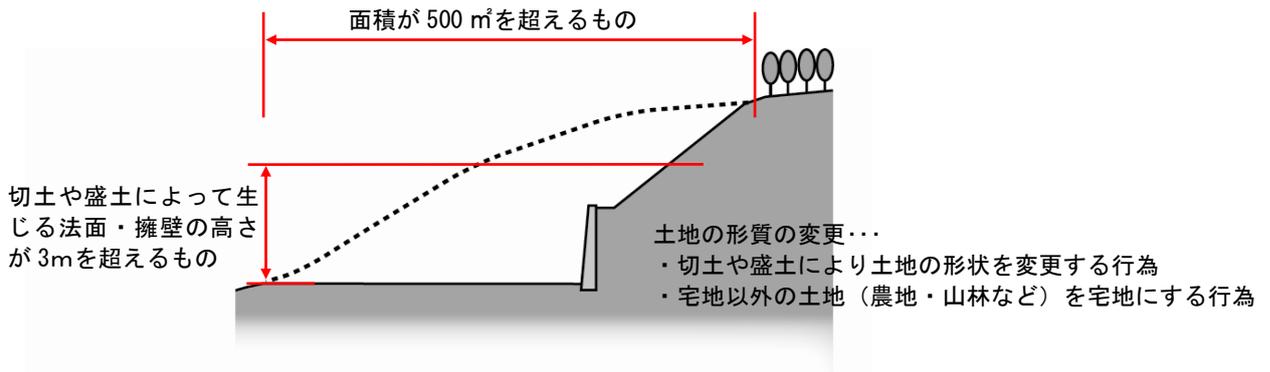
③開発行為

行為の種類	規模	
	一般地区	重点地区(案)
都市計画法第四条第十二項に規定する開発行為	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3mを超える法面若しくは擁壁を生じるもの	一般地区と同様



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

行為の種類	規模	
	一般地区	重点地区(案)
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	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3mを超える法面若しくは擁壁を生じるもの	一般地区と同様

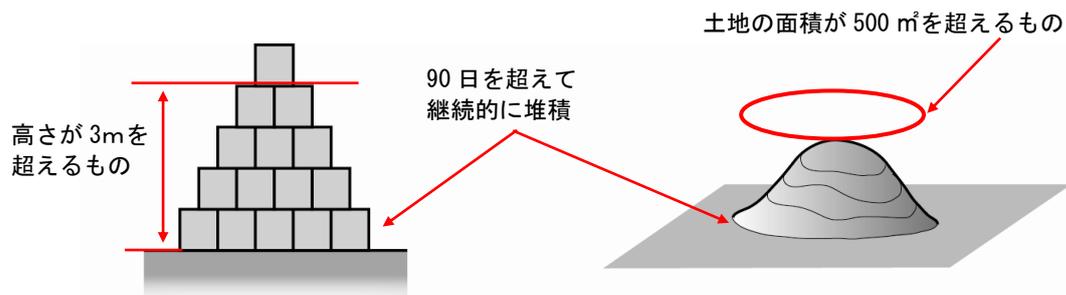


⑤木竹の伐採

行為の種類	規模	
	一般地区	重点地区(案)
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	一般地区と同様

⑥屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積

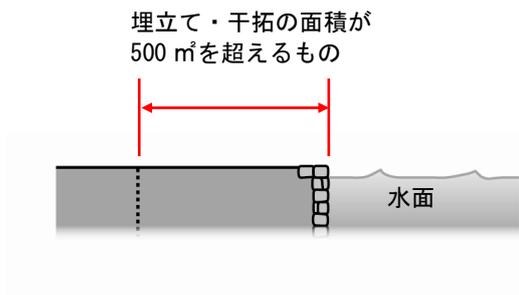
行為の種類	規模	
	一般地区	重点地区(案)
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	当該行為に係る期間が90日を超えて継続し、かつその用途に供する土地の面積が500㎡を超えるもの、又は堆積の高さが3mを超えるもの	一般地区と同様



- ・廃棄物…「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」第2条に基づくごみ・粗大ごみ等
- ・再生資源…「資源の有効な利用の促進に関する法律」第2条に基づく使用済物品等

⑦水面の埋立て又は干拓

行為の種類	規模	
	一般地区	重点地区(案)
水面の埋立て又は干拓	当該行為に係る土地の面積が500㎡を超えるもの	一般地区と同様



- ・埋立て・・・水面に土砂を運び入れ地盤を高めて新たに陸地を造成すること
- ・干 拓・・・水面を堤防で締め切り、排水して新たに陸地を造成すること

建築物の場合、一般の戸建住宅など、小規模なものについては、届出の対象外です。



## 2-5 届出の対象とならない行為

既存の建築物・工作物は、「2-4 届出の対象となる行為」に該当する行為を行わない限り、届出の必要はありません。

また、「2-4 届出の対象となる行為」に該当する行為であっても、以下に掲げるものは、届出の必要はありません。

- 国の機関又は地方公共団体が行う行為 [法第 16 条第 5 項]
- 次に掲げる通常の管理行為、軽易な行為等 [法第 16 条第 7 項第 1 号、法施行令第 8 条]
  - ・地下に設ける建築物の建築等または工作物の建設等
  - ・仮設の工作物の建設等
  - ・木竹の伐採  
除伐・間伐・整枝その他木竹の保育のために通常行われる木竹の伐採、枯損した木竹または危険な木竹の伐採、自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採、仮植した木竹の伐採、測量・実地調査または施設の保守の支障となる木竹の伐採
  - ・その他  
法令またはこれに基づく処分による義務の履行として行う行為、建築物の存する敷地内で行う行為（ただし、建築物の建築等、その他を除く。）、農業・林業・漁業を営むために行う行為（ただし、建築物の建築等、土地の開墾、森林の皆伐、水面の埋立て・干拓、その他を除く。）
- 非常災害のために必要な応急措置として行う行為 [法第 16 条第 7 項第 2 号]
- 景観法の規定により許可・認可等を受けて行う行為 等 [法第 16 条第 7 項第 3～9 号、法施行令第 10 条第 1～2 号]
  - ・景観重要建造物
  - ・景観重要公共施設
  - ・景観農業振興地域整備計画
  - ・国立公園
  - ・景観地区、準景観地区
- 他法令の規定による許可・認可等を要する行為 [法第 16 条第 7 項第 10 号、法施行令第 10 条第 3～4 号]
  - ・都市計画法（地区計画等）  
景観計画に定められた景観形成基準が、地区計画等に定められている景観形成基準と同一な場合、その届出対象行為は適用除外
  - ・文化財保護法
  - ・屋外広告物法
- その他の行為 [法第 16 条第 7 項第 11 号]
  - ・必要に応じて設定（市の景観条例に盛り込んでいきます）

## 2-6 届出に必要な書類

「事前協議」のための書類と、その後の「届出」のための書類を用意していただきます。

### (1) 事前協議

下記の書類を揃えて事前協議の手続きを開始します。

- ・ 必要書類の様式は、市のホームページからダウンロードできます。
- ・ 書類の記入方法は、それぞれの様式に記載されています。
- ・ 事前協議を進め、届出内容が確定し、届出の必要書類がすべて整ったら、届出の手続きへと進んでください。

- 景観計画区域内行為事前協議申請書（様式第1号）
- 添付図書
  - ・ 付近見取図
  - ・ 付近現況説明資料（現況カラー写真）
  - ・ 敷地内現況図
  - ・ 眺望状況説明図
  - ・ 平面図（ラフ図可）
  - ・ 各面立面図（ラフ図可）
  - ・ 工程表
  - ・ その他

### (2) 届出

下記の書類を揃えて届出の手続きを開始します。

- ・ 必要書類の様式は、市のホームページからダウンロードできます。
- ・ 事前協議の際に添付した図書について、変更が無ければそのままご使用ください。

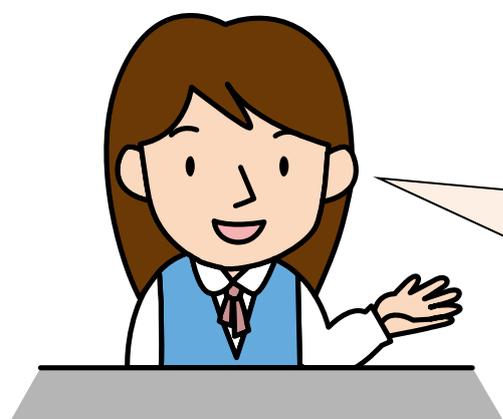
- 景観計画区域内行為（変更）届出書（様式第2号）
  - 添付図書
    - ・ 景観形成基準適合チェックシート
    - ・ 景観に関する届出書類チェック表
    - ・ 付近見取図
    - ・ 付近現況説明資料（現況カラー写真）  
※撮影位置・撮影方向の分かる図面を含む
    - ・ 配置図
    - ・ 各階平面図
    - ・ 各立面図
    - ・ 2面以上の断面図
    - ・ 緑化計画図
    - ・ 現況図
    - ・ 計画図
    - ・ 縦横横断図
    - ・ 遮へい計画図
    - ・ その他
- ※添付図書は、行為の種類によって要・不要が異なります。

## 2-7 他法令の手続きとの関係

「景観法に基づく届出」と「他法令の手続き」は、基本的に独立しています。

したがって、他法令の手続きを景観法の届出が拘束することはありませんし、その逆もありません。例えば、景観法の届出をしていないから建築確認申請が出せないとか、建築確認申請をしていないから景観法の届出ができないということはありません。

ただし、双方の法令の規定を満たすことが必要ですし、手続きの順番が決められている場合もあり得るため、市に「事前相談」を行うことなどにより、手戻りが生じないように留意してください。



「手続き編」に関しては以上です。  
皆さん、ご理解いただけましたか？  
本ガイドラインを読んでも分からない  
場合は、市の窓口（P10 を参照）にお問い  
合わせください。