

### 3-1 景観形成基準の重要性

#### (1) 景観形成基準が無かったこれまでの状況

建築物等の外観について一定の基準が無いと、経済性のみを追求したり、各個人の趣味、バラバラの考えで行為が行われたりして、地域の良い景観が損なわれる可能性があります。

[例えば・・・]

島のスケール感を乱す大規模な建築物  
(奥武島中央のマンション)



農村地域のなかで高さが突出し、目立っている建築物



目に付きやすい派手な色使いをしている商業施設



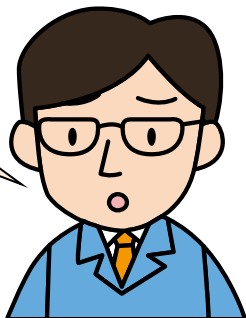
丘陵地斜面に立地する墓地



山稜に立地し、緑の稜線を乱している建築物



南城市の宝物(良い景観)が失われるのは悲しいことです。



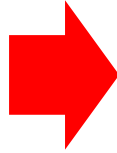
## (2) 景観形成基準の適合イメージ

建築物の建築等を行う場合は、各地域の景観形成基準の内容を把握し、現地の景観的特徴もよく確認した上で、必要な配慮・工夫を行いましょ。

景観形成基準に適した建築物等の外観を、イメージ画像（フォトモンタージュ）で表現すると、次のようになります。

[例えば、国道 331 号の海沿いでは…]

### ●現在



### ●将来の可能性 ※基準が何も無い場合



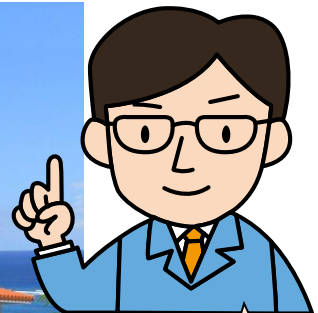
#### 景観形成基準の方向性

- ①建築物の高さを抑え（13m 以下）、海に向けた広がりある眺望を確保する。
- ②建築物間の空間を広くとり、海への見通しを確保する。
- ③道路に面した部分は、周辺の植生に配慮した植栽等により修景を図る。

⇒景観まちづくりを進めると…  
(景観形成基準に適合)



### ●将来の可能性 ※基準に適合すると



海への眺望に配慮されていますね。

[例えば、知念岬公園周辺では・・・]

●現在



●将来の可能性 ※基準が何も無い場合



景観形成基準の方向性

- ①大規模な地形改変を避け、造成法面が長大とならぬよう配慮するとともに、植栽等の修景を図る。
- ②建築物の位置を工夫したり、高さや上層部の規模を抑え、海への眺望・見通しを確保する。
- ③派手な色使いや奇抜な形態意匠を避ける。赤瓦等の素材を多用し、沖縄らしさを演出する。
- ④護岸では自然素材を活用するなど、埋立て後の状態が自然景観に馴染むようにする。

⇒景観まちづくりを進めると…  
(景観形成基準に適合)

●将来の可能性 ※基準に適合すると

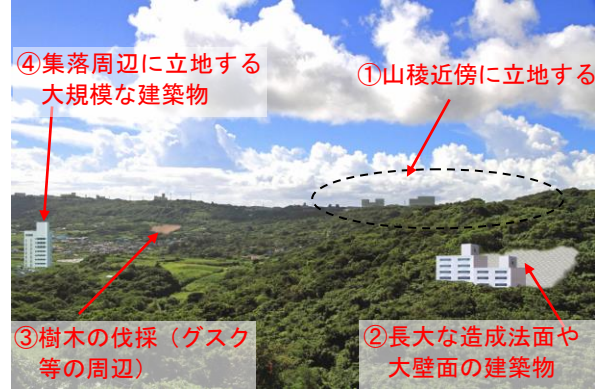


[例えば、ハンタ緑地周辺では・・・]

●現在



●将来の可能性 ※基準が何も無い場合



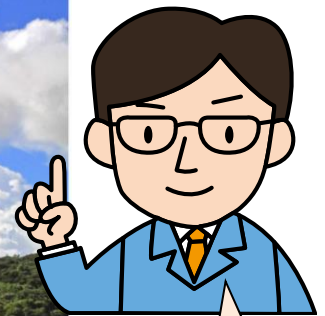
景観形成基準の方向性

- ①建築物は、稜線から突出しないよう高さを抑えたり、稜線に馴染むよう緑化や形態意匠の工夫（勾配屋根等）を行う。
- ②大規模な地形の変更を避け、長大な法面・擁壁が発生しないようにする。また、建築物の壁面等を緑化し、背景の緑に馴染むようにする。
- ③グスク等の周辺では、樹木の伐採を避け、一帯の独特な雰囲気を保全するとともに、見上げる・見下ろす景観を阻害しないようにする。
- ④建築物の高さを抑え（13m以下）、集落への圧迫感の軽減や、開けた景観の保全を図る。

⇒景観まちづくりを進めると…  
(景観形成基準に適合)



●将来の可能性 ※基準に適合すると



山並みへの眺望や、  
緑の景観に配慮されていますね

### 3-2 景観形成基準への適合性の審査について

「届出が必要な行為」については、景観形成基準への適合性を市が審査します。

適合か否かの判断については、景観形成基準を満たしていない場合において、その部分をカバーするような景観的配慮をしているか否かも重要なポイントになります。

なお、市の審査において、必要な場合は、「南城市景観審議会（学識経験者、専門家等で構成）」で審議をしてもらうこともあります。

#### 〔景観形成基準に適合しない場合〕

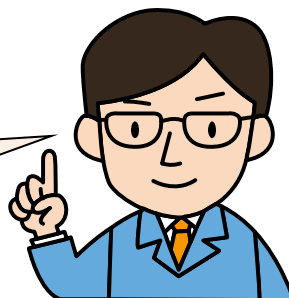
不適合であることにより、景観に与える影響が大きく、かつ市の助言・指導によっても是正されない場合は、勧告または変更命令とともに、氏名公表されることがあります。変更命令の違反に対しての罰則もあります。

#### 〔勧告または変更命令の対象とする行為や、その際の基準〕

- 景観形成基準のうち、「規模」や「緑化」は、具体的な数値基準となっており、客観的な指導が可能であることから、勧告の対象とします。
- 景観形成基準のうち、「色彩」は、文章で表現された定性基準となっていますが、色彩は景観に与える影響が大きく、また、マンセル値（国際的な色の尺度）で確認でき、客観的な指導も可能であることから、勧告および変更命令の対象とします。
- 規模・緑化・色彩以外の項目についても、景観に対する影響が大きく、基準を満たしていない部分をカバーする努力が認められない場合は、勧告の対象とします。

景観形成基準の項目	「勧告（景観法第16条）」を行う場合の基準	「変更命令（景観法第17条）」を行う場合の基準
規模	高さの数値基準に適合しない場合	
緑化	緑地率の数値基準に適合しない場合	
色彩	色彩基準に適合しない場合（本ガイドラインで示す、マンセル値の数値基準に適合しない場合）	左記のうち、外壁の基調色が彩度7を超える場合

つまり、建築物については、最低限、「3~4階以下」「緑豊か」「落ち着いた色彩」にすれば、勧告等を受ける可能性が低くなります。

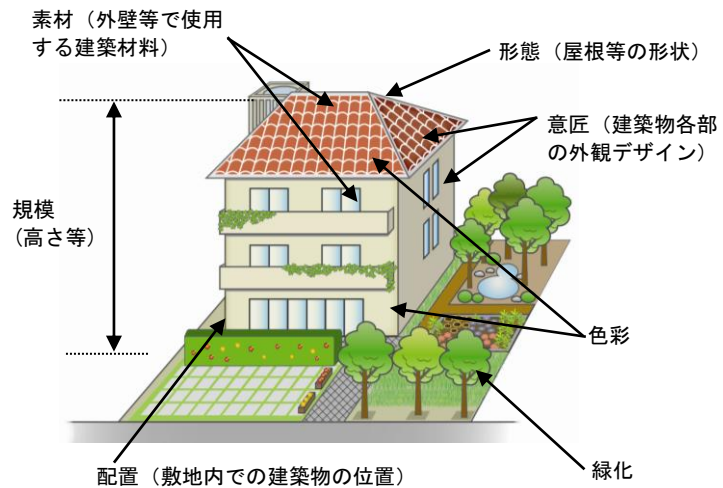


### 3-3 景観形成基準の解説の見方

P30 以降に記載されている「景観形成基準の解説」の見方は、以下のとおりです。

景観形成基準の項目です。行為の種類（建築物の建築等、開発行為、土石の採取・・・）によって、この項目は異なります。

〔景観形成基準の項目例 ※建築物の建築等の場合〕



#### 3-4 「建築物の建築等および工作物の建設等」に関する基準の解説

##### （1）眺望景観の保全

##### 〔基準の内容〕

①重要な視点場（別表1）に近接する場合は、その眺望を遮らない配置・規模とすること  
〔対象地区…低層市街地 農地 工業地帯 海岸 公園〕

##### 〔手法〕

・「重要な視点場」の位置を確認し、その敷地の50m以内に行為地が含まれる場合は、「重要な視点場」からの見え方に応じて、必要な配慮・工夫を行います。  
⇒解説図 建築(1)-1：重要な視点場

・建築物・工作物は、「重要な視点場」から視認しづらい場所に配置します。  
⇒解説図 建築(1)-2：視点場から視認しづらい場所

・「重要な視点場」からの見下ろす・見上げる景観を遮らないよう、建築物・工作物の高さを抑えます。高さの数値基準が設定されている場合は、その数値基準を満たしながら、できる限り、視界を遮らないより低い高さに抑えます。  
⇒解説図 建築(1)-3：視点場からの眺望を遮らない高さ

・やむを得ず視認しやすい場所に配置し、または高さを抑えることができない場合は「重要な視点場」に面して横長の配置とせず、または分棟・分割して、視点場からの見通しをできる限り広く確保するようにします。  
⇒解説図 建築(1)-4：視点場からの見通し

##### 解説図 建築(1)-1：重要な視点場

重要な視点場とは、南城市を代表する視点場であり、そこからの眺望が損なわれると地域全体のイメージに影響が出る恐れがある地点を指す。  
重要な視点場は、次の条件をすべて満たすものを位置づける。なお、景観計画では、代表的な視点として10箇所を掲載。

景観形成基準	水や緑の美しい景観（海・山・島・岬・農村・川）をいつでも楽しむことができること 誰もが通常容易に当該視点場に行くことができること 眺望を楽しむために安全に滞留できる公共性の高い場所があること 市民または観光客に親しまれていること
--------	---



上記の項目についての景観形成基準の内容です。これを満たしているかどうか「適合・不適合」の判断基準となります。

上記の景観形成基準が適用される地区を表示しています。地区名は、簡略表示となっています。正式名称は、次ページの凡例を参照してください。

景観形成基準の基礎的な解説や、基準に適合するためのポイントについて、参考図や事例を用いて表示しています。

[P30 以降で表示されている地区名の凡例]

表示	地区区分	対応する都市計画法上の土地利用規制 等
	■住居系地域	
低	低層住宅地区	用途地域（第1種低層住居専用地域）
中	中低層住宅地区	用途地域（第1種・第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域）
	■沿道・業務系地域	
市沿	市街地沿道地区	用途地域（近隣商業地域、第2種住居地域）、特定用途制限地域（幹線道路沿道地区市街地型）
農沿	農村沿道地区	特定用途制限地域（幹線道路沿道地区農村型）
工	工業地区	特定用途制限地域（産業環境地区）
	■観光・リゾート系地域	
観	—	特定用途制限地域（リゾート環境地区）、奥武島
	■自然・農業系地域	
海岸	海岸周辺地区	特定用途制限地域（居住環境保全地区。ただし、国道331号と海岸線に挟まれた範囲内とし、知名城原（小字）を北端とする）、久高島その他離島
ハ	ハンタ緑地地区	風致地区（第1種・第4種風致地区。ただし、「海岸周辺地区」と「観光・リゾート系地域」の範囲は除く）
農	農地・集落地区	特定用途制限地域（居住環境保全地区。ただし、「海岸周辺地区」と「ハンタ緑地地区」の範囲を除く）
海	海洋地区	景観計画区域の海洋部

- ・行為地が上表のどの地区に該当するかは、本ガイドラインの「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」をもとに確認してください。
- ・上表の地区区分は、都市計画法に基づく規制（用途地域 等）と関連づけられています。そのため、規制の変更があった場合、地区区分も連動します（規制変更に関する告示の時点で「事前協議」以降の手続きに着手している行為については、従前の地区の景観形成基準を適用）。
- ・上表の用途地域については、変更予定箇所（平成24年3月現在）を含みます。
- ・海洋地区について、埋立て・干拓が行われた箇所は、その時点で、海洋地区以外に移行されるものとします（海洋地区だけでなく、移行先の地区の景観形成基準を同時に満たす必要があります）。