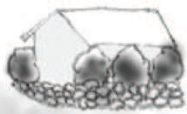
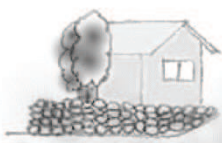


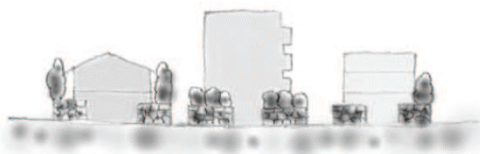
竹富町景観計画ガイドライン

改定版



令和 6 年 3 月

竹 富 町



竹富町景観計画ガイドライン

改定版

目次

景観計画ガイドライン作成の目的等.....	- 1 -
1-1 ガイドライン作成の目的	- 1 -
1-2 策定の経緯.....	- 1 -
1-3 景観計画ガイドラインの活用について	- 1 -
1-4 ガイドラインの構成	- 2 -
1-5 景観づくりの方針.....	- 3 -
(1) 計画の将来像.....	- 3 -
(2) 景観計画の区域設定の考え方	- 3 -
(3) 全体方針.....	- 4 -
1-6 景観計画区域内の地区区分.....	- 5 -
届出対象行為・手続き.....	- 7 -
2-1 届出の対象となる行為.....	- 7 -
(1) 届出対象行為.....	- 7 -
2-2 届出等の方法.....	- 10 -
(1) 手続きの流れ.....	- 10 -
(2) 事前協議・届出等の受付窓口、必要となる書類.....	- 12 -
景観形成基準.....	- 14 -
3-1 建築物・工作物の新築等	- 14 -
(1) 高さ・配置.....	- 14 -
(2) 形態・意匠.....	- 21 -
(3) 色彩.....	- 25 -
(4) 緑化.....	- 28 -
3-2 開発行為	- 31 -
(1) 景観形成基準の概要	- 31 -
(2) 景観形成のポイント	- 31 -
3-3 土地の開墾、土石の採取、鉱物の採掘その他の土地の形質の変更.....	- 33 -
(1) 景観形成基準の概要	- 33 -
(2) 景観形成のポイント	- 33 -
3-4 木竹の伐採及び伐採後の措置	- 34 -
(1) 景観形成基準の概要	- 34 -
(2) 景観形成のポイント	- 34 -

3-5 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物の堆積.....	- 35 -
(1) 景観形成基準の概要	- 35 -
(2) 景観形成のポイント	- 35 -
資料1 景観計画に関する質問と回答	- 37 -

1-1 ガイドライン作成の目的

竹富町では、島々の個性ある風景・景観を守り・活かすため、景観計画の目標や地域特性に応じた景観づくりの方針等を明らかにし、町民や行政等が連携・協力しながら協働による景観まちづくりを進めるため、「竹富町景観計画」の策定を行いました。

この竹富町景観計画ガイドラインは、「竹富町景観計画」を推進するための指針として建築物の建築、工作物の建設、開発行為等を行う際の景観形成における配慮事項をまとめています。

1-2 策定の経緯

平成16年度に景観法が施行され、地方自治体の景観行政がより主体的に推進することが可能となりました。本町においても平成22年度から地域住民と協働による計画策定に取り組み、平成24年5月10日に景観行政団体となり、平成25年3月に「竹富町景観計画」を策定、平成25年7月に「竹富町景観条例」を制定し、魅力的な景観の形成に向けて取り組んできました。

その後、西表島の世界自然遺産の登録や西表石垣国立公園計画の変更、竹富島の準景観地区の運用開始、本町の総合計画や国土利用計画の変更等により、本計画の内容を見直す必要が生じたため、本計画策定から10年が経過することを機会ととらえ、景観計画の改定に取り組んできたところです。

1-3 景観計画ガイドラインの活用について

「竹富町景観計画」の景観づくりの基準は、すべてが数値化された具体的な基準とはなっておらず、竹富町、町民及び事業者が判断に迷う事項も少なくありません。そのため、景観づくりの解釈の参考となるよう「竹富町景観計画ガイドライン」の策定を行いました。

本ガイドラインの活用においては、以下の点に留意してください。

- 本ガイドラインは、事例や基本的な考え方を解説してものであることから、個々の条件にあわせて、景観計画の趣旨を理解して活用してください。
- 本ガイドラインに機械的に従うことは、本来の目的としておりません。
- 本ガイドラインはすべての事項を網羅しているものではないので、竹富町のより良好な景観まちづくりに資する行為があれば、ガイドラインの指針又は事例として追加していくものです。
- 竹富町のより良好な景観まちづくりに資するために活用してください。

1-4 ガイドラインの構成

本ガイドラインは、大きく「構成編」、「解説編」、「資料編」で構成しています。

< 構成編 >

1. 景観計画ガイドライン作成の目的等
 - 1-1. ガイドライン作成の目的
 - 1-2. 策定の経緯
 - 1-3. 景観計画ガイドラインの活用について
 - 1-4. ガイドラインの構成
 - 1-5. 景観づくりの方針
 - 1-6. 景観計画区域内の地区区分

< 解説編 >

2. 届出対象行為・手続き

- 2-1. 届出の対象となる行為
- 2-2. 届出等の方法

3. 景観形成基準

- 3-1. 建築物・工作物の新築等
- 3-2. 開発行為
- 3-3. 土地の開墾、土石の採取、鉱物の採掘その他の土地の形質の変更
- 3-4. 木竹の伐採及び伐採後の措置
- 3-5. 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積

< 資料編 >

資料1 景観計画に関する質問と回答

1-5 景観づくりの方針

(1) 計画の将来像

本町は、我が国の最南端に位置し、東西約 42km、南北 40km の広範囲に大小 16 の島々が点在し、緑深い山々や海浜、島々の眺め等、魅力的な自然景観を有する地域です。また、亜熱帯という気候条件と優れた自然環境の中で、集落や祭等、各地域の個性豊かで魅力ある歴史文化の景観と、さとうきび畑やパインアップル畑、牧場等、それぞれの環境に応じた生業の景観が、島々独自の景観として育まれてきました。

本町の景観形成は、島々の誇りと個性がきらめく、多様で魅力ある景観資源を最大限に活かすため、「まもる」「そだてる」「おさめる」ことにより取り組みます。

**「島々の誇りと個性がきらめき、大自然と文化とくらしが
ともに生きる景観しまづくり」**

(2) 景観計画の区域設定の考え方

本町において、国立公園や重要伝統的建造物群保存地区として選定されている竹富島では、海域も含めて区域の設定がなされており、制度に基づいた自然景観や集落景観の保全に向けた取り組みが行われています。しかし、これらの地域においても望ましい景観の維持・形成に関する課題を抱えている状況もみられます。このため、日常生活の活動の場でもあり、多様な景観資源を有し、島の景観を構成する大切な要素となっている島全体とイノー（礁池）を景観計画区域とします。

(3) 全体方針

方針：1

「まもる」

1) 島々の個性ある自然環境をまもる

○島の骨格を形成する山並みや稜線、防潮林、海岸等を保全します。

2) 島々独自の歴史・文化的景観をまもる

○伝統的な集落景観の保全・回復に努めるとともに、地域の祭事空間の保全及び適切な維持管理に取り組みます。

○地域で受け継がれている多様な伝統芸能や祭り等の保全・継承に努めます。

方針：2

「そだてる」

1) 生業の景観をそだてる

○地域特性を活かした農地景観の維持・保全を図ることで、生業の景観をそだてます。

2) もてなしの景観をそだてる

○景観資源を観光振興の資源として活かすことで、地域の活性化を図ります。

○地域一体となったイベントの開催や集落や沿道の緑化活動等をすすめることで、もてなしの景観をそだてます。

3) 町民、事業者、行政等の連携による景観づくりをそだてる

○良好な景観形成に関する各種情報の提供、普及に努め、町民等の意識醸成を図るとともに、町民等の主体的・継続的な活動を支援します。

○自然公園法をはじめとした各種法制度や事業と連携した総合的・横断的な景観づくりをすすめます。

方針：3

「おさめる」

1) おさめる景観づくり

○民間の大規模開発や公共施設の整備については、地域の自然景観や集落景観等を阻害しないよう配慮した「おさめる」景観づくりをすすめます。

○主要な道路については、それぞれの地区の特性に応じた道路施設の整備、街路樹の保全及び適切な管理による良好な道路景観の形成・保全を図ります。

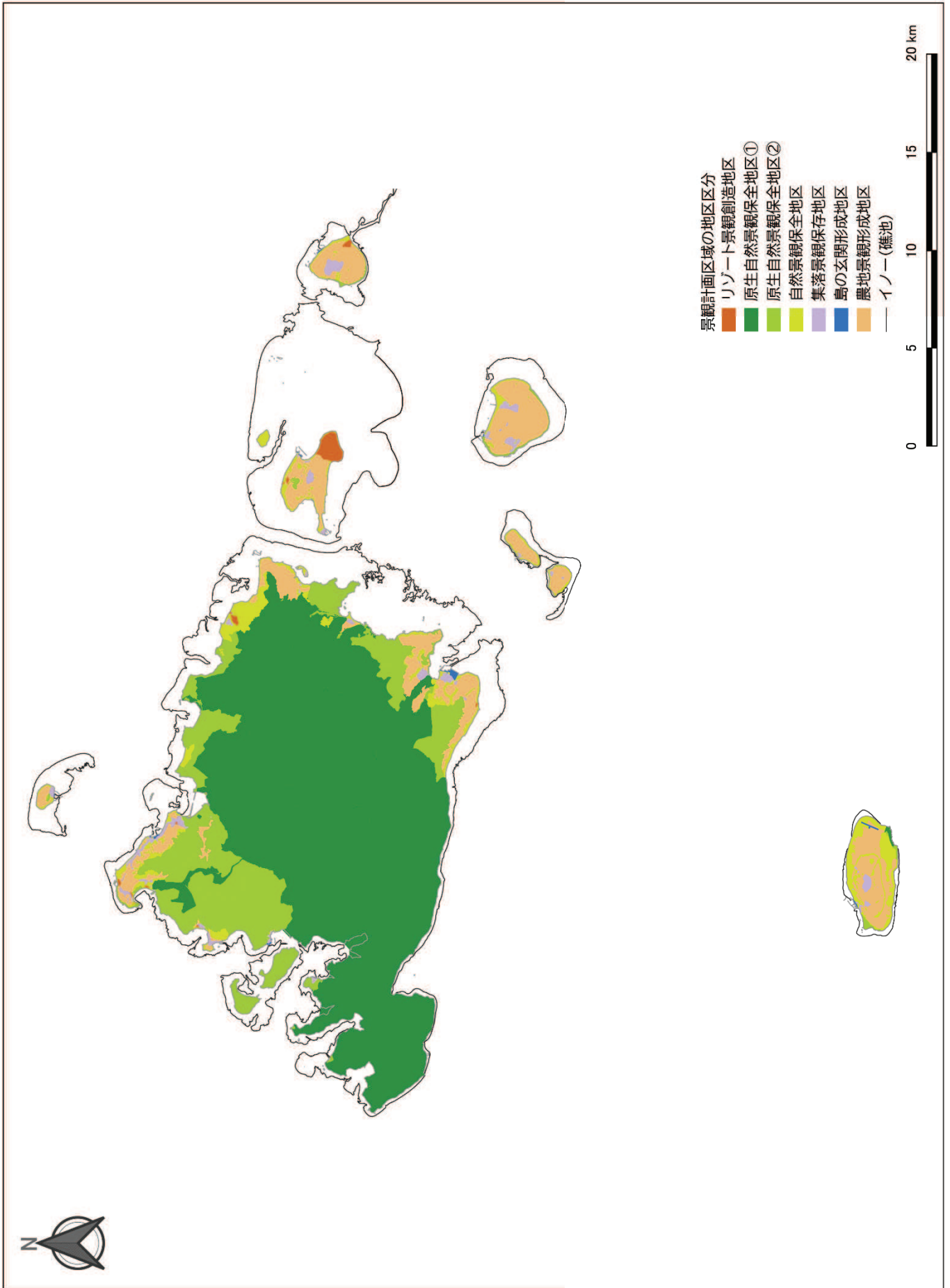
1-6 景観計画区域内の地区区分

土地利用の現状や法規制、景観特性等を踏まえて、景観計画区域を以下の7地区に区分し、それぞれの地区ごとに景観形成の方針を定めます。

<地区区分の考え方>

地区	地区の範囲
1) 集落景観保存地区	○各地域の集落の区域、その他、現在、宅地や公共施設用地として利用されている区域
2) 島の玄関景観形成地区	○港湾及び空港の区域
3) 原生自然景観保全地区	① ○自然公園法において特別保護地区、第一種特別地域、海城公園地区に指定されている区域
	② ○自然公園法において第二種特別地域、第三種特別地域に指定されている区域
4) 自然景観保全地区	○森林法において保安林に指定されている区域 ○国有林 ○現在、海浜、森林・原野、河川・湿地帯として利用されている区域
5) 農地景観形成地区	○農業振興法に基づく農用地区域として指定がなされている区域のうち、「3) 原生自然景観保全地区」及び「4) 自然景観保全地区」を除いた区域 ○「1) 集落景観保存地区」、「3) 原生自然景観保全地区」及び「4) 自然景観保全地区」を除く農業振興地域
6) リゾート景観創造地区	○第5次竹富町国土利用計画に位置付けられている構想図の中で、レクリエーション施設 [※] として位置付けがなされている区域
7) イノー(礁池)地区	○国土地理院が発行する国土基本地図において沿岸域で隠頭岩として記載されている範囲

※なお、町土の利用区分の定義においてレクリエーション施設は「その他」に含まれる。



2


届出対象行為・手続き

2-1 届出の対象となる行為

竹富町景観計画の区域内で以下に示す一定の行為を行おうとする場合には「届出」が必要です。

(1) 届出対象行為

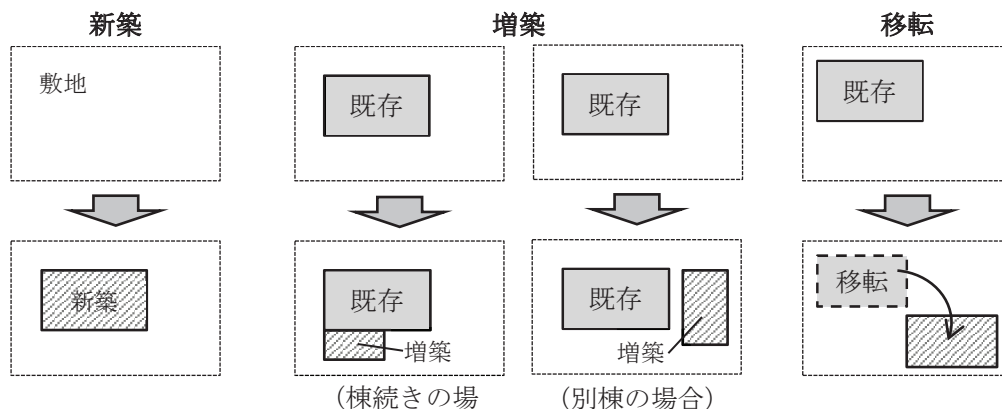
1) 建築物

対象となる行為	対象となる規模
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 【特定届出対象行為^{*1}】	○建築面積が10㎡を超える建築に関する行為 ○上記に該当する建築物のうち、外観の変更の範囲が1/2を超えるもの ※太陽光発電設備等を建築物の付帯設備として整備する場合は、工作物の太陽光発電設備等の届出基準に準拠する 


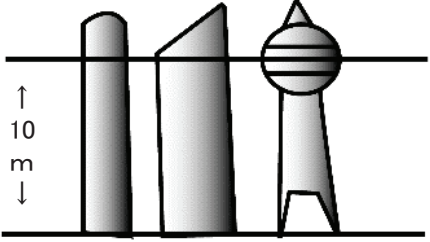
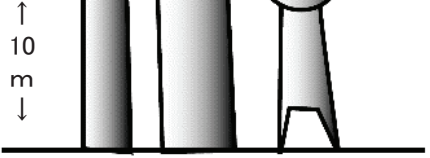
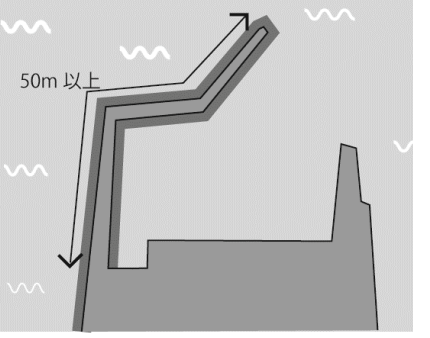
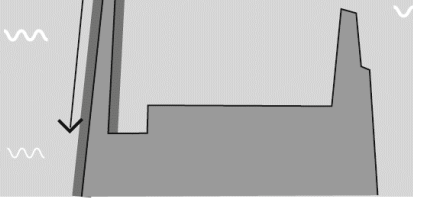

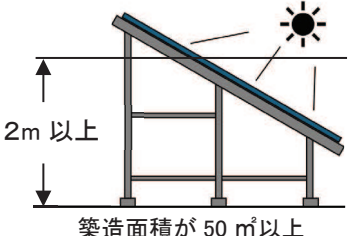
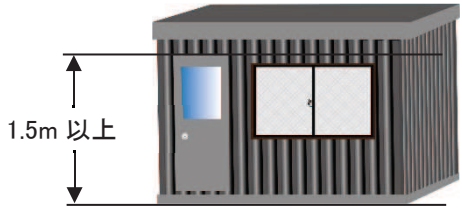
<解説> 「建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更」とは

新築：敷地に建築物を新たにつくること。
 増築：敷地内の既存建築物の床面積や高さを増加させること。棟続きの場合と別棟の場合がある。
 改築：建築物の全部又は一部を除却し、位置・用途・構造・規模がほぼ同程度のものを建てること。
 移転：同一敷地内において、既存建築物を移動すること。
 修繕：既存の建築物のある部分をほぼ同じ材料を用いて、同じ形状・同じ寸法でつくり替え、性質や品質を回復させる工事のこと。
 模様替：既存の建築物等の部分に対して、別の仕様を用いてつくり替え、性能や品質を回復させる工事のこと。

○ 新築・増築・改築・移転（建築面積10㎡以上）→**すべて届出の対象**となります。

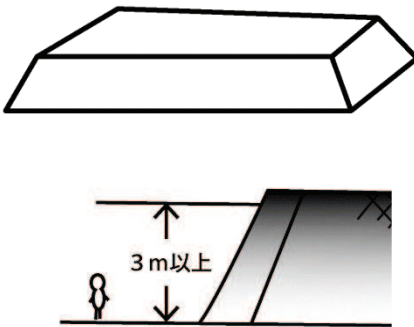

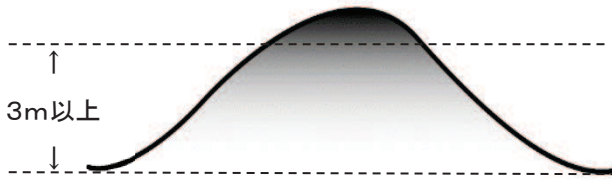


2) 工作物

対象となる行為	対象となる規模と種類	
<p>工作物の新築、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</p> <p>【特定届出対象行為^{※1}】</p>	<p>○高さが 3.0mを超える擁壁、垣(生垣を除く)、柵、塀その他これらに類するもの</p> 	
	<p>○高さが 20mを超える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</p> 	
	<p>○上記以外の工作物で高さが 10mを超えるもの</p>	
	<p>○海面の区域で船舶の係留施設又は港湾若しくは漁港の外郭施設で 50mを超えるもの</p>	
	<p>○海面の区域で高さが 5mを超えるもの</p>	
	<p>○上記に係る工作物の外観の変更の範囲が 1/2 を超えるもの</p>	
	<p>○太陽光発電設備等の築造面積(増築にあつては、増築後の築造面積とする。)の合計が 50 m²を超えるものかつ高さが 2m を超えるもの</p> <p>○コンテナハウス、トレーラーハウスその他これらに類するもので、高さが 1.5m を超えるもの</p>	 <p style="text-align: center;">築造面積が 50 m²以上</p>  <p style="text-align: center;">1.5m 以上</p>

※1：特定届出対象行為⇒景観法第 17 条第 1 項の規定により景観行政団体の条例で定める行為。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ついては、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)

3) 開発行為及びその他の行為

対象となる行為	対象となる種類と規模
<p>1) 開発行為</p> <p>2) 土地の開墾、土石の採取、鉱物の採取その他の土地の形質の変更</p>	<p>○土地の面積が 500 m²を超えるもの若しくは高さ 3.0mを超えるのり面が生じるもの</p> <p style="text-align: right;">面積 500 m²以上</p> 
<p>3) 木竹の伐採</p>	<p>○土地の面積が 500 m²を超えるもの。但し、枯損した木竹の伐採、木竹の保育のために通常行われる木竹の伐採等を除く</p> <p style="text-align: center;">500 m²以上</p> 
<p>4) 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積</p>	<p>○堆積の高さが 3.0m以上若しくは土地の面積が 500 m²以上で、堆積の期間が 90 日以上のもの</p>  <p style="text-align: center;">面積 500 m²以上</p>
<p>5) 特定照明（ライトアップ等）</p>	<p>○夜間に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の外観について行う照明の新設、増設、改設、移設、色彩などの照明方法の変更</p>

- ・特定照明とは、周囲を照らし明るくすることが目的でなく、一般の人々が見て楽しむために、投光器やLED電球等を用いて建築物の壁面や橋梁、タワー、街路樹、庭園等を浮かび上がらせる演出を行う照明を対象としている。基本的にクリスマスなど一定の期間のイベント時のライトアップやイルミネーションを指す。
- ・上記以外で、建築物等を直接照らさない照明でも、人の目をひくために、周囲に拡散させるサーチライトやレーザー照明を用いる場合は、特定照明の届出対象とすることがある。
- ・「一定の期間」は7日間とし、7日を超えないライトアップは、届出を要さないものとする。
- ・農業用としての設置、防犯上やむを得ない場合の設置、一時的な設置等は届出を要さないものとする。

2-2 届出等の方法

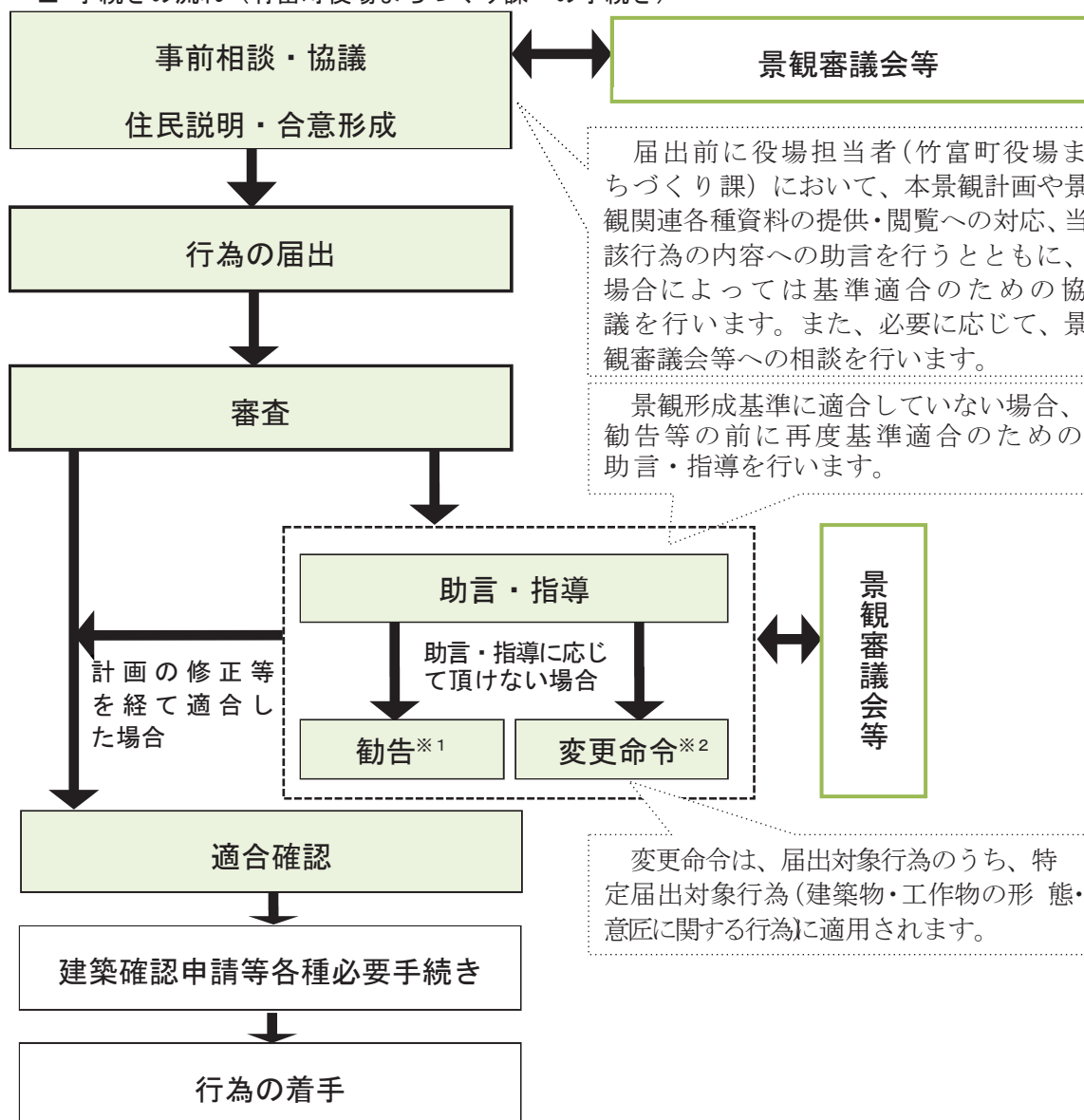
(1) 手続きの流れ

1) 景観計画における届出の手続き（竹富島以外）

事前相談・協議から行為着手までの手続きの流れは、概ね以下のとおりです。

本町では行為の届出の前に「事前相談・協議」及び「住民説明・合意形成」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。

■ 手続きの流れ（竹富町役場まちづくり課への手続き）



※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。

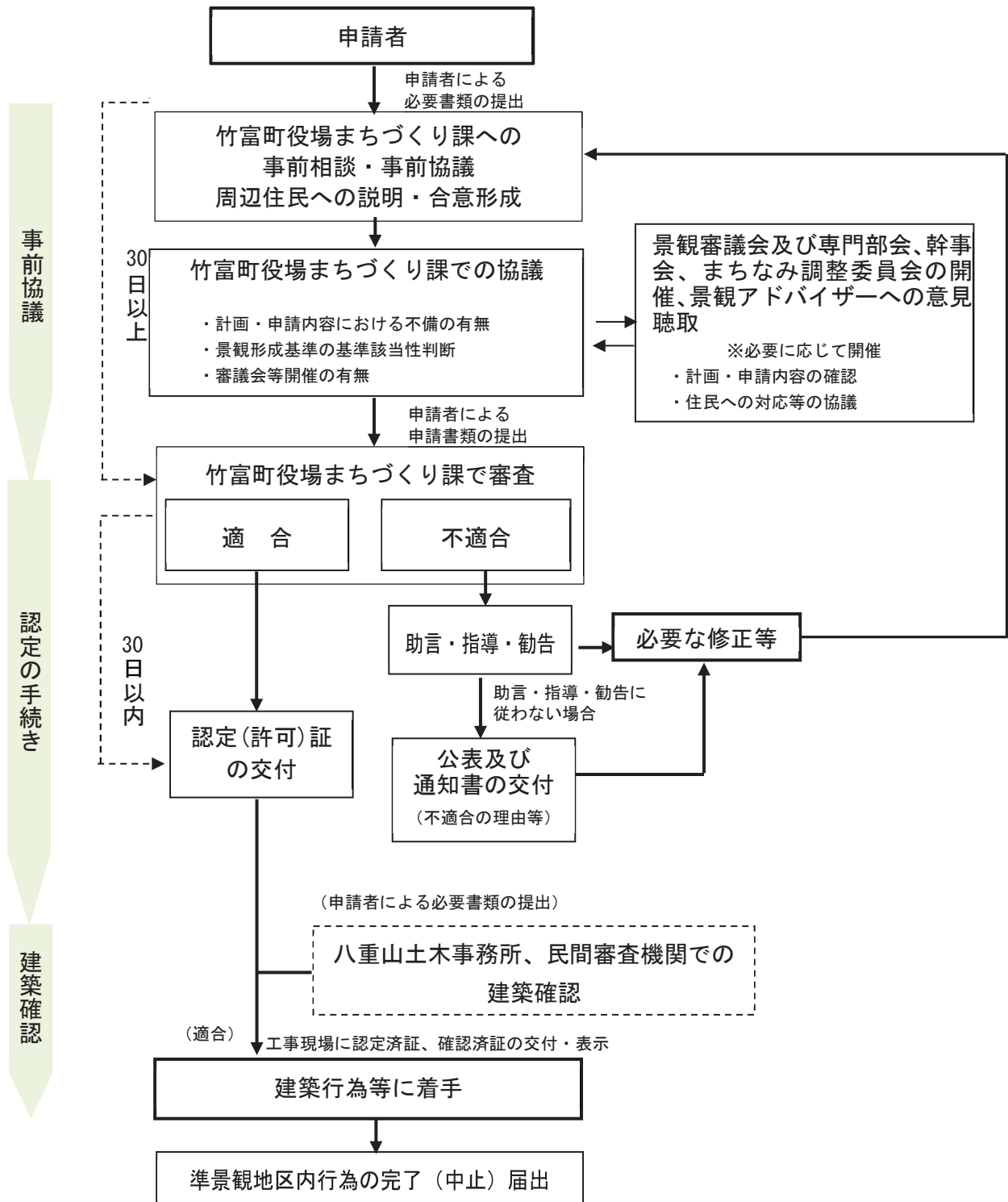
※2：特定届出対象行為のうち、建築物又は工作物の形態又は色彩その他の意匠について、景観計画に定められた景観形成基準に適合していない場合には、適合させるため必要な限度において、設計変更など必要な措置をとるよう命ずることができます。

2) 準景観地区における許可・認可の手続き（竹富島）

準景観地区内で建築物や工作物の新築・増築・改築・外壁の変更、開発行為等を行う場合は、景観形成基準が守られているかどうかを確認するため、認定（許可）申請の手続きが必要となり、以下の流れ（フロー図）に則って進められることとなります。

事前相談や事前協議、周辺住民への説明・合意形成については、申請する前から 30 日以上の余裕をもって調整することが望まれます。なお、事前協議の際には、竹富町教育委員会からの許可決定通知書の添付が必要となります。

■ 竹富島における手続きの流れ



(2) 事前協議・届出等の受付窓口、必要となる書類

1) 事前相談・協議、届出等の受付窓口

事前相談・協議や届出の受付窓口は 竹富町役場 まちづくり課 です。



2) 必要となる書類

届出等の際に必要な書類は以下の通りで、正副2部提出してください。

なお、事前協議で提出し、その後変更のない書類については、行為の届出等の際に提出する必要はありません。

■ 事前相談・協議の際に必要な書類

事前相談・協議の際には、以下の「■届出の際に必要な書類」の4～9を提出してください。

■ 届出の際に必要な書類（法施行規則第1条関係）

	書類名	建築物の新築等	工作物の新設等	開発行為 土地の形質の変更	その他の行為	備考
1	竹富町景観計画区域内行為届出書	○	○	○	○	・第1号様式 ⇒53 ページ参照
2	竹富町景観計画区域内行為変更届出書	○	○	○	○	・第2号様式 ⇒56 ページ参照
3	竹富町景観計画区域内行為通知書	○	○	○	○	・第5号様式 ⇒57 ページ参照 ※通知書は、国の機関又は地方公共団体が届出対象行為を行う際に通知するもの
4	付近見取図	○	○	○	○	・建築物の敷地の位置及び当該敷地の周辺の状況を表示する図面。 ・道路及び目標となる地物並びに隣接する土地における建築物の位置を明示したものに限る。 ・縮尺1/2,500以上のもの。
5	現況写真	○	○	○	○	・敷地又は開発行為等の区域及び周辺の状況を示すカラー写真。 ・敷地等は2方向以上から撮影し、かつ周辺の状況がわかる写真を含めること。 ・外観の変更の場合は変更箇所を含めること。
6	配置図	○	○			・当該敷地内における建築物の位置を表示する図面。 ・申請に係る建築物と他の建築物との別、土地の高低及び敷地の接する道路の位置を明示したものに限る。 ・外構計画、植栽計画がわかるもの。 ・縮尺1/100以上のもの。
7	建築物又は工作物の彩色が施された立面図	○	○			・縮尺1/50以上のもの。 ・2面以上。
8	設計図又は施行方法を明らかにする図面			○		・縮尺1/100以上のもの。 ・土地利用計画、造成計画、縦横断面、植栽計画がわかるもの。
9	施工計画・行為の概要				○	・行為の規模等（施工面積、土石・鉱物の種類、伐採樹木の種類・本数、堆積物件の種類等）、遮へい等の方法がわかるもの。
10	その他町長が必要と認める図書	必要に応じて				

3

景観形成基準

「3 景観形成基準」では、黒島、小浜島、西表島、新城島、鳩間島、波照間島における地区ごとの景観形成基準と景観形成のポイントを記載しています。

竹富島で景観形成基準については、「竹富町準景観地区条例」及び「竹富島準景観地区ガイドライン」を参照してください。

3-1 建築物・工作物の新築等

(1) 高さ・配置

①地区ごとの景観形成基準の概要

■集落景観保存地区 1

項目	黒島	小浜島
建築物の高さ	○10m以下かつ3階以下。	○13m以下かつ4階以下。
工作物の高さ	<ul style="list-style-type: none"> ○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する。 ○地域の景観に配慮し、工作物を設置する周辺の建築物と同程度の高さに抑えるものとする。 ○緑の稜線や周辺の地形を乱さないよう配慮すること。 	
配置等	<ul style="list-style-type: none"> ○建築物や工作物が大規模となる場合は、周辺への圧迫感を軽減するために分節化、分散配置等の工夫を行うこと。 ○太陽光発電設備等を設置する場合は、周辺の風景との調和に配慮するとともに、道路や公園等の公共の場所から目立たないよう配置などを工夫する。 ○「船の航路」から見て、稜線や海岸線を連続して分断しないような高さ・配置とする。 ○壁面の後退距離は道路及び敷地境界から1.5m以上とする。 ○遺跡などの文化財、御嶽、カー（井戸）、地域の祭事が行われる場所及びその周辺の自然特性及び歴史文化特性を損なうことがないように配慮する。 	

■集落景観保存地区 2

項目	西表島	新城島	鳩間島	波照間島
建築物の 高さ	○大原地区、 大富地区に おいては 13 m 以下かつ 4 階以下。 ○その他の地 区において は 10m 以下 かつ 3 階以 下。	○7 m 以下かつ平 屋。	○10m 以下かつ 2 階以下。	○10m 以下かつ 3 階以下。 ○フクギ屋敷林が 周辺にある場合 は、その高さを超 えない。
工作物の 高さ	○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する。 ○地域の景観に配慮し、工作物を設置する周辺の建築物と同程度の高さに抑えるものとする。 ○緑の稜線や周辺の地形を乱さないよう配慮すること。			
配置等	○建築物や工作物が大規模となる場合は、周辺への圧迫感を軽減するために分節化、分散配置等の工夫を行うこと。 ○太陽光発電設備等を設置する場合は、周辺の風景との調和に配慮するとともに、道路や公園等の公共の場所から目立たないよう配置などを工夫する。 ○「船の航路」から見て、稜線や海岸線を連続して分断しないような高さ・配置とする。 ○壁面の後退距離は道路及び敷地境界から 1.5m 以上とする。 ○遺跡などの文化財、御嶽、カー（井戸）、地域の祭事が行われる場所及びその周辺の自然特性及び歴史文化特性を損なうことがないように配慮する。			
	○地形を活か した建築物 等の配置を 行うこと			

■集落景観保存地区以外

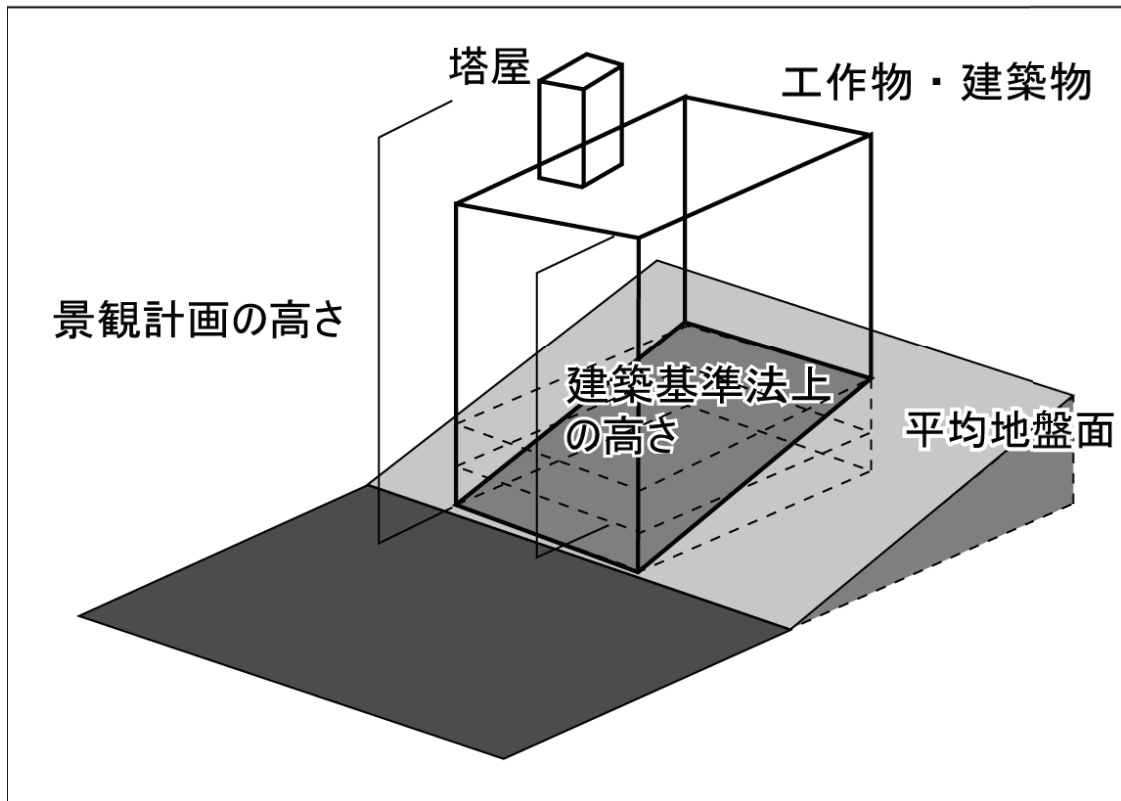
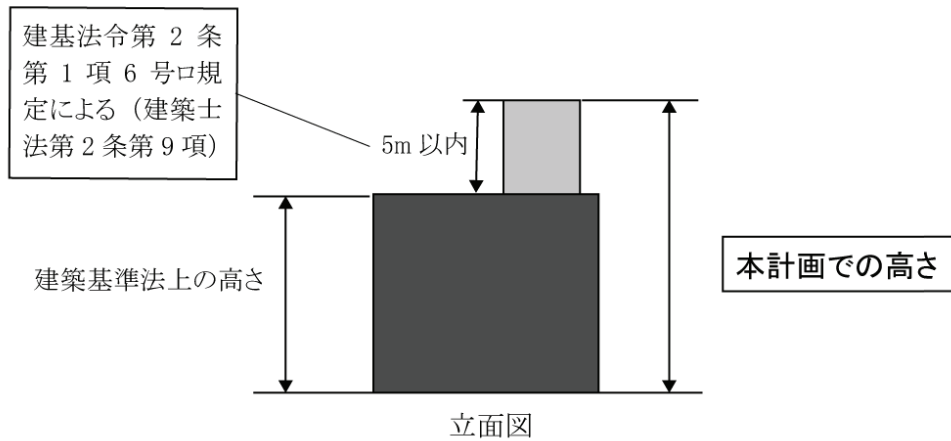
項目	島の玄関景観形成地区	原生自然景観保全地区	自然景観形成地区	農地景観形成地区	リゾート景観創造地区
建築物の 高さ	○7 m以下かつ平屋。	○7 m以下かつ2階以下。	○新城島においては7 m以下かつ平屋。 ○その他の地域において7 m以下かつ2階以下。	○7 m以下かつ平屋。	○原則 13m以下かつ4階以下。
	○空港施設については、航空法に準ずる。	○緑の稜線を乱さない。			
工作物の 高さ	○当該工作物の設置目的等を達成するために必要な最低限度の高さとする。 ○地域の景観に配慮し、工作物を設置する周辺の建築物と同程度の高さに抑えるものとする。 ○緑の稜線や周辺の地形を乱さないよう配慮すること。				
配置等	○建築物や工作物が大規模となる場合は、周辺への圧迫感を軽減するために分節化、分散配置等の工夫を行うこと。	○建築物等の配置は、山並みの景観や海への眺望景観を阻害しないよう配慮すること。 ○建築物や工作物が大規模となる場合は、周辺への圧迫感を軽減するために分節化、分散配置等の工夫を行うこと。		○建築物や工作物が大規模となる場合は、周辺への圧迫感を軽減するために分節化、分散配置等の工夫を行うこと。	
	○太陽光発電設備等を設置する場合は、周辺の風景との調和に配慮するとともに、道路や公園等の公共の場所から目立たないよう配置などを工夫する。				
	○「船の航路」から見て、稜線や海岸線を連続して分断しないような高さ・配置とする。	—		○「船の航路」から見て、稜線や海岸線を連続して分断しないような高さ・配置とする。	

②景観形成のポイント

■建築物・工作物の高さ

- ・建築物の「高さ」は、敷地地盤面から屋上に設置される工作物も含め、建築物の中で最も高い位置までを算定します。
- ・敷地地盤面に高低差がある場合は、建築物が周囲の地面と接する最も低い位置を敷地地盤面とします。

【解説】



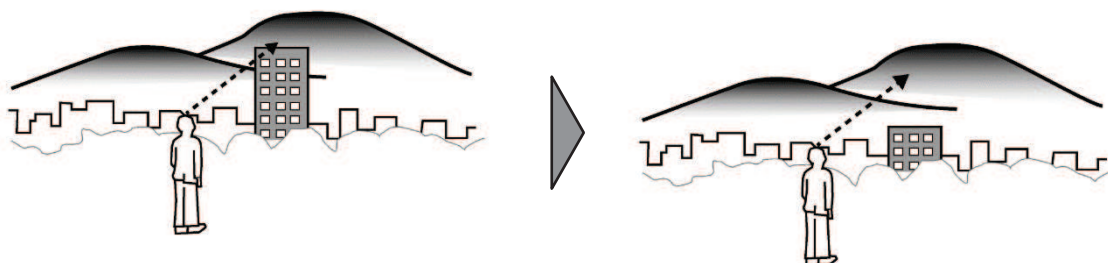
■建築物・工作物の配置

・「高さ・配置」の基準は、島々の自然景観や集落景観などと調和するような建築物の規模・配置とすることで、山や海への眺望を阻害しない、また伝統的な集落景観を保全・回復するなど、良好な景観の形成を図ります。

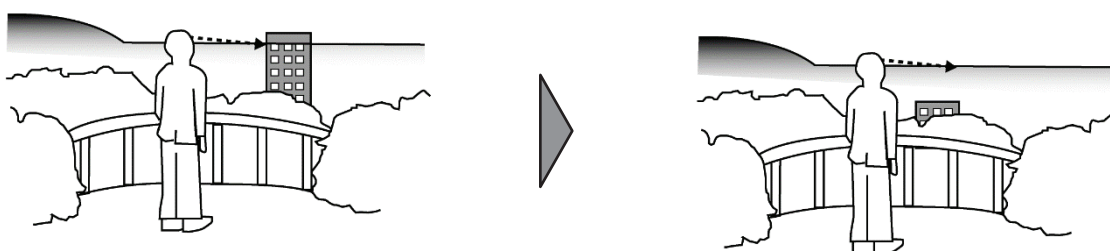
【解説】

○風景の主役が山並みや樹林地・並木の場合、建築物が緑の稜線から突出しない「高さ」や「規模」にするなど、山並みの景観を阻害しないようにします。また、風景の主役が海の場合は、海へ眺め（地平線等）を妨げない「高さ」や「規模」におさえましょう。

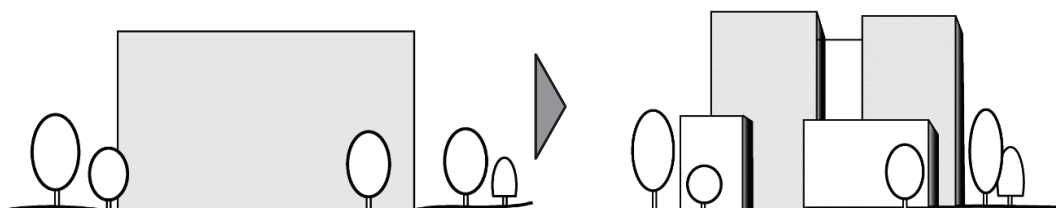
[風景の主役が「山並みや樹林地・並木」の場合]



[風景の主役が「海」の場合]

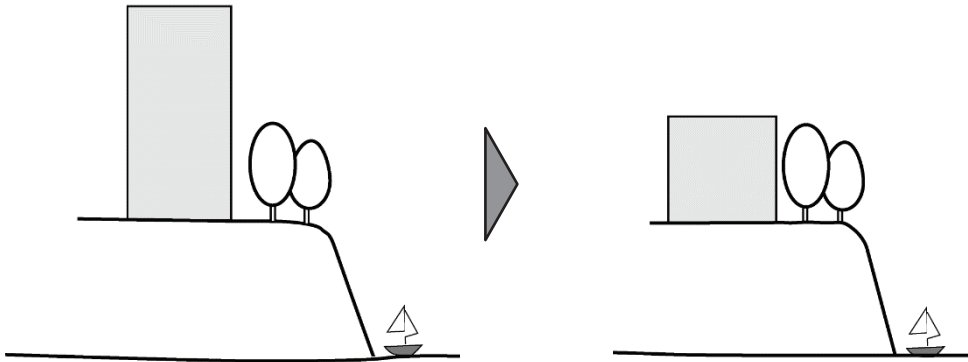


○建築物等が大規模となる場合は、分節化、分散配置等、また、建物の外構の緑化、素材の工夫により、圧迫感を軽減させます。



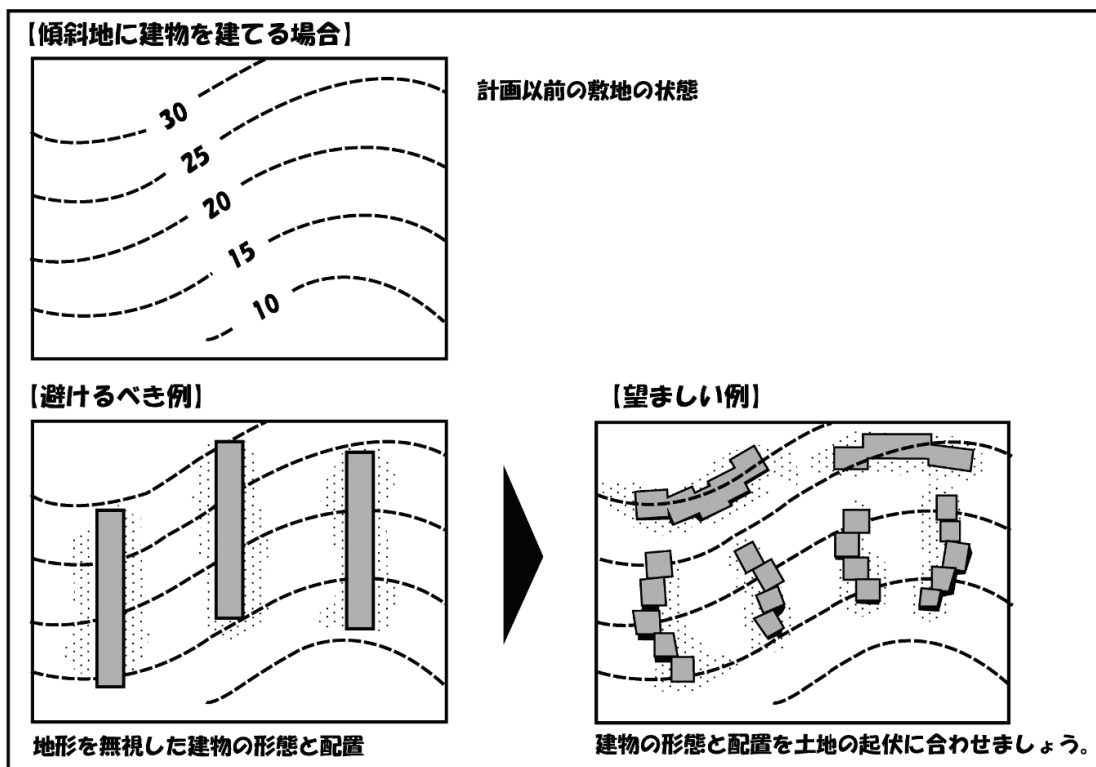
○周辺の地形を考慮して、建物の「高さ」を工夫します。「高さ」について、崖の近くに高い建築物等があると、より高く感じるため、高さを抑える等、周辺への配慮が必要です。

[崖の近くでの建築物の高さ]



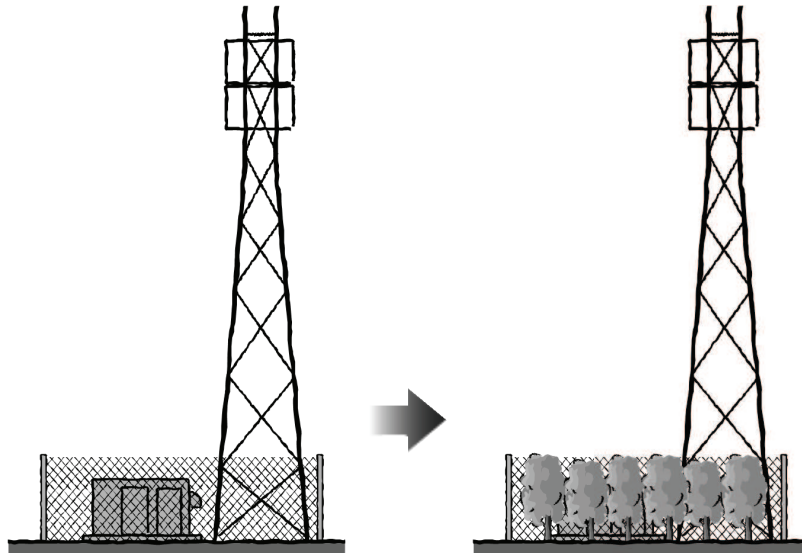
○周辺の地形に合わせて、建物の「形態」と「配置」を工夫します。建物は長大なものにならないように意識し、地形の起伏に沿うように建物を配置することで、圧迫感の軽減を行います。

[地形を意識した建物の形態と配置]



○工作物の高さについても、その目的を達成するために必要な最低限の高さとしながら、周辺の景観との調和するよう工夫することが求められます。

[敷地内や垣・柵・塀の緑化などにより周辺環境になじませた配慮例]



(そのほかの配慮例)

- 背景となる山並みの稜線を超えないような高さとする。
- 立地や地形を考慮して良好な眺望を阻害しないよう配置を工夫する
- 周辺景観になじむ素材、色彩を用いる。 など

(2) 形態・意匠

①地区ごとの景観形成基準の概要

■集落景観保存地区 1

項目	黒島	小浜島
屋根の形	○勾配屋根とすることが望ましい。	
素材	—	
屋外設備	—	○目立たないよう配置の工夫や遮へい等を行うこと。
屋外照明	○屋外において常時設置する照明は、過剰な光が散乱しないようにし、過度の明るさや色彩のものを用いないこととする。	
工作物	<p>○地域を代表する文化資源や、昔ながらの町並みが残る集落、地域の重要な祭事等が行われる場所の周辺においては、歴史・文化的な雰囲気や景観を阻害しないようにし、形態・意匠に配慮すること。</p> <p>○緑の稜線や斜面地等、地域の地形になじむよう、形態・意匠に配慮すること。</p> <p>○携帯電話基地局等の鉄塔類については、できる限り共同化に努めるとともに、背景になじむよう形態・意匠に配慮すること。</p> <p>○周辺の景観との調和に配慮し、金属類等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。</p>	

■集落景観保存地区 2

項目	西表島	新城島	鳩間島	波照間島
屋根の形	○勾配屋根とすることが望ましい。	○勾配屋根とする。	○勾配屋根とすることが望ましい。	
素材	○光を反射する素材は用いないものとする。	—		○光を反射する素材は用いないものとする。
屋外設備	—	○目立たないよう配置の工夫や遮へい等を行うこと。		
屋外照明	○屋外において常時設置する照明は、過剰な光が散乱しないようにし、過度の明るさや色彩のものを用いないこととする。			
工作物	<p>○地域を代表する文化資源や、昔ながらの町並みが残る集落、地域の重要な祭事等が行われる場所の周辺においては、歴史・文化的な雰囲気や景観を阻害しないよう、形態・意匠に配慮すること。</p> <p>○緑の稜線や斜面地等、地域の地形になじむよう、形態・意匠に配慮すること。</p> <p>○携帯電話基地局等の鉄塔類については、できる限り共同化に努めるとともに、背景になじむよう形態・意匠に配慮すること。</p> <p>○周辺の景観との調和に配慮し、金属類等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。</p>			

■集落景観保存地区以外

項目	島の玄関景観形成地区	原生自然景観保全地区	自然景観形成地区	農地景観形成地区	リゾート景観創造地区
屋根の形	○寄棟(4～6寸勾配)とする。	○勾配屋根とし、山並みや稜線等、周辺との景観と調和するよう配慮すること。	○寄棟(4～6寸勾配)とし、山並みや稜線等、周辺との景観と調和するよう配慮すること。	○背景の山並みや農地景観と調和するよう、できる限り勾配屋根とする。	○寄棟(4～6寸勾配)とし、山並みや海岸線等、周辺との景観と調和するよう配慮すること。
素材	○琉球赤瓦葺とする。 ○金属類等の光沢のある素材や光を反射する素材は用いないこと。	○木材や石材等の自然素材等を用いること。 ○金属類等の光沢のある素材や光を反射する素材は用いないこと。	○琉球赤瓦葺とする。 ○金属類等の光沢のある素材や光を反射する素材は用いないこと。	—	○琉球赤瓦葺とする。 ○金属類等の光沢のある素材や光を反射する素材は用いないこと。
屋外設備	○目立たないよう配置の工夫や遮へい等を行うこと。			—	○目立たないよう配置の工夫や遮へい等を行うこと。
屋外照明	○屋外において常時設置する照明は、過剰な光が散乱しないようにし、過度の明るさや色彩のものを用いないこととする。			—	○屋外において常時設置する照明は、過剰な光が散乱しないようにし、過度の明るさや色彩のものを用いないこととする。
工作物	<p>○地域を代表する文化資源や、昔ながらの町並みが残る集落、地域の重要な祭事等が行われる場所の周辺においては、歴史・文化的な雰囲気や景観を阻害しないよう、形態・意匠に配慮すること。</p> <p>○緑の稜線や斜面地等、地域の地形になじむよう、形態・意匠に配慮すること。</p> <p>○携帯電話基地局等の鉄塔類については、できる限り共同化に努めるとともに、背景になじむよう形態・意匠に配慮すること。</p> <p>○周辺の景観との調和に配慮し、金属類等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。</p>				

②景観形成のポイント

■屋根の形状

- ・自然の山並みや稜線の輪郭、伝統的なまちなみなどと調和するような屋根の形状、素材とするとともに、屋外に設ける設備や照明についてもできる限り控えめに、目立たないように工夫することで良好な景観の形成を図ります。

【解説】

- 島の玄関景観形成地区、自然景観保全地区及びリゾート景観創造地区では原則として赤瓦勾配屋根を基本とし、原生自然景観保全地区では原則として勾配屋根、農地景観形成地区においても、できる限り勾配屋根とするよう努めます。
- 住宅の屋根勾配は、できる限り伝統的な建築物の屋根勾配（4～6寸程度）を参考にします。

■素材

- ・自然環境や集落地の景観に配慮した素材を選定することで、周囲の景観と調和した良好な景観の形成を図ります。

【解説】

- アルミやステンレス、ガラスなどの光沢のある素材、反射する素材を多く使用すると、周辺の自然景観や集落地の落ち着いた景観を損なうおそれが高いため、できる限りこれらの素材の使用は避け、自然素材など周辺景観になじむ素材を活用するようにします。

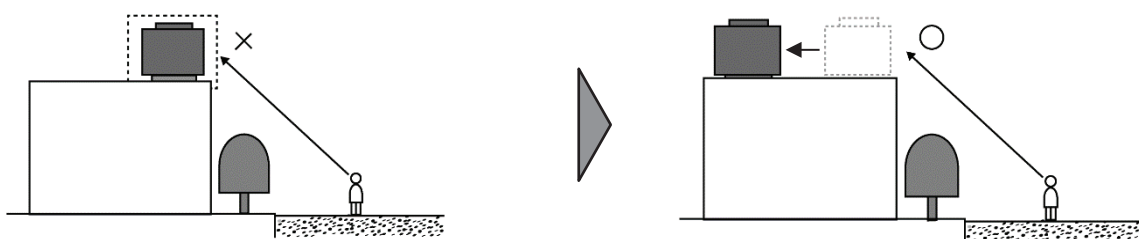
■屋外設備

・周辺からの見え方に配慮した計画とすることで、良好な景観の形成に配慮します。

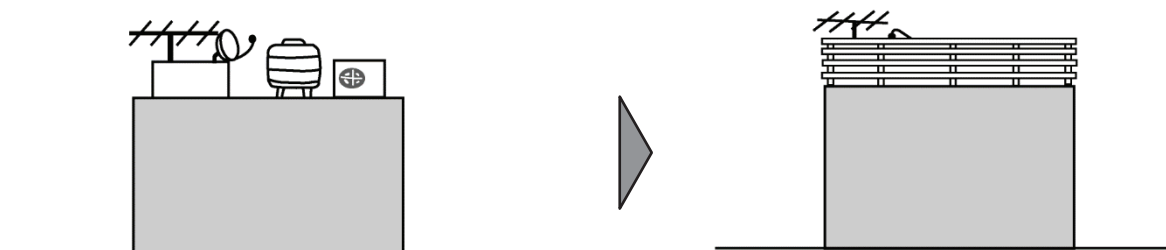
【解説】

○貯水タンクや屋外階段などの屋外に設ける設備は、煩雑な景観となりやすいものです。道路等の公共空間など、周辺から見えにくい位置に配置、花ブロック等を用いて遮へいするなど、できる限り周辺から目立たないように工夫することで、周辺の景観になじむように配慮します。

[道路から見えにくいような配置にした例]



[周辺の景観に配慮した目隠しを行った例]



■屋外照明

・周辺の自然環境や住宅環境を考慮して、過剰な明るさや周囲の景観と馴染まない過度な色彩を使わないようにすることで、良好な景観の形成に配慮します。

○屋外に設ける照明は、建築物の立地する場所や地域の状況等を考慮し、安全性や利便性を確保するために必要なものとして過剰な光量、色彩とならないようにします。

(3) 色彩

①地区ごとの景観形成基準の概要

■集落景観保存地区

項目	竹富島以外のすべての集落景観保存地区
建築物の外壁に用いる色彩	<ul style="list-style-type: none"> ○有彩色は明度8以上彩度2以下、無彩色は明度4以上とする。 ○上階（3階以上）部分は、無彩色（明度8以上）又はR～Y R～Y系（明度8以上、彩度2以下）の色相とする。 ○建築物外壁や軒裏等に彩度10以上の派手な色を使用する場合は、各立面の表面積の5%以内とする。
建築物の屋根に用いる色彩	<ul style="list-style-type: none"> ○極端な低明度、高彩度を避け、周辺の景観との調和に配慮すること
工作物に用いる色彩	<ul style="list-style-type: none"> ○地域を代表する文化資源や、昔ながらの町並みが残る集落、地域の重要な祭事等が行われる場所の周辺においては、歴史・文化的な雰囲気을阻害しないよう、色彩に配慮すること。 ○緑の稜線や斜面地等、地域の地形になじむよう、色彩に配慮すること。 ○鉄塔や電波塔等の工作物については、背景の状況（森、川、海、空など）に対して適切な色彩を選択すること。 ○極端な低明度、高彩度を避け、周辺の景観との調和に配慮すること。 ○太陽光パネルは反射が少なく模様が目立たない色彩・素材・意匠を使用する。

■集落景観保存地区以外

項目	島の玄関景観形成地区	原生自然景観保全地区	自然景観形成地区	農地景観形成地区	リゾート景観創造地区
建築物の外壁に用いる色彩	<ul style="list-style-type: none"> ○有彩色は明度8以上彩度2以下、無彩色は明度4以上とする。 ○上階（3階以上）部分は、無彩色（明度8以上）又はR～Y R～Y系（明度8以上、彩度2以下）の色相とする。 ○建築物外壁や軒裏等に彩度10以上の派手な色を使用する場合は、各立面の表面積の5%以内とする。 				<ul style="list-style-type: none"> ○落ち着いた色彩（マンセル値：明度8以上、彩度2以下）を基調とする。
建築物の屋根に用いる色彩	<ul style="list-style-type: none"> ○素焼赤瓦を除き、極端な低明度、高彩度を避け、周辺の景観との調和に配慮すること 				
工作物に用いる色彩	<ul style="list-style-type: none"> ○地域を代表する文化資源や、昔ながらの町並みが残る集落、地域の重要な祭事等が行われる場所の周辺においては、歴史・文化的な雰囲気을阻害しないよう、色彩に配慮すること。 ○緑の稜線や斜面地等、地域の地形になじむよう、色彩に配慮すること。 ○鉄塔や電波塔等の工作物については、背景の状況（森、川、海、空など）に対して適切な色彩を選択すること。 ○極端な低明度、高彩度を避け、周辺の景観との調和に配慮すること。 				

②景観形成のポイント

■色彩

- ・建築物等の色彩は景観に与える影響が大きく、周辺の自然景観や集落景観などと大きく異なる色彩を用いると、良好な景観を阻害してしまいます。このため、島の豊かな自然、伝統的な集落景観になじみ、違和感が生じないような淡い色づかい、落ち着いた色づかいとすることで、良好な景観の保全・形成を図ります。

【解説】

- マンセル表色系(次頁参照)では、色彩を色の三属性(色相、明度、彩度)によって表現し、無彩色を除き、「色相 明度/彩度」で表記します。
- 集落景観保存地区、島の玄関景観形成地区、農地景観形成地区及びリゾート景観創造地区における建築物の外壁は明度8以上、彩度2以下の範囲の色彩を用いることとし、色相についてもなるべく落ち着いた暖色系を用いることとします。また、建築物の屋根や工作物に用いる色彩についても極端な低明度、高彩度を避けるようにします。

マンセル値とは……

◇ 色の表示方法（有彩色の例）

読み方： ナナテングワイアルメイドハチ サイドサン

7. 5 Y R 8 / 3
色相 明度 彩度

◇ 色相（しきそう）

色合いを表すもので、10種類の色相に区分（赤、黄赤、黄、黄緑、緑、青緑、青、青紫、紫、赤紫）し、さらに各色相を10区分して設定されています。

◇ 明度（めいど）

黒（反射率0%）を0、白（反射率100%）を10と設定し、その間の明るさを10段階に分割して数値で表します。暗い色ほど数値が小さく、明るい色ほど数値が大きくなり10近くなります。

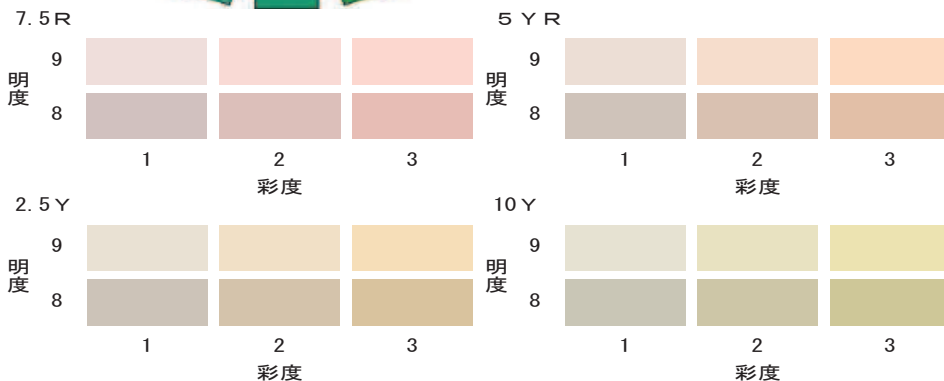
◇ 彩度（さいど）

白、黒、灰色の無彩色を0とし、色みが増し鮮やかになるにしたがって、数値が増えていきます。

マンセルの色相環



※ 印刷の特性上、実際の色とは異なる場合があります。実際の色は、色票または塗料見本によりご確認ください。



(4) 緑化

①地区ごとの景観形成基準の概要

■集落景観保存地区 1

項目	黒島	小浜島
敷地内	○できる限り緑化をする。	—
敷地内の樹木	○フクギ等の樹木がある場合はできる限り、保全・活用を図ること	
敷地の周辺に設ける垣・柵・塀	○既存のフクギ等の屋敷林及び石積みは、保全・活用するものとする。	
	○屋敷囲いはできる限り石積み又は生垣とし、ブロック等の人工物を設置する場合には、緑化等により修景するものとする。	—
屋敷囲いの高さ	○コンクリート塀・ブロック塀を設ける場合は敷地地盤面から 1.2m以下とする。	
工作物	<p>○垣・柵を設ける場合は、できる限り生垣や石材等の自然素材を活用するとともに、ブロック塀等の人工物を設ける場合は、緑化する等、周辺景観との調和に配慮することとする。</p> <p>○大規模な工作物においては、敷地内緑化、壁面緑化等により圧迫感の軽減に努めるものとする。</p> <p>○敷地内に、地域にとって重要な動植物の生息環境がある場合や地域の景観を特徴づける樹木等がある場合は、それらをできる限り自然の状態で残すこと。</p>	

■集落景観保存地区 2

項目	西表島	新城島	鳩間島	波照間島
敷地内	○緑化するものとする。			
敷地内の樹木	—	○フクギ等の樹木がある場合は、できる限り保全・活用を図ること		
敷地の周辺に設ける垣・柵・塀	○既存のフクギ等の屋敷林及び石積みは、保全・活用するものとする。			
	○屋敷囲いはできる限り石積み又は生垣とし、ブロック等の人工物を設置する場合には、緑化等により修景するものとする。	○屋敷囲いは、生垣又は石積みとする。	○屋敷囲いはできる限り石積み又は生垣とし、ブロック等の人工物を設置する場合には、緑化等により修景するものとする。	
屋敷囲いの高さ	○コンクリート塀・ブロック塀を設ける場合は敷地地盤面から 1.2m以下とする。			
工作物	<p>○垣・柵を設ける場合は、できる限り生垣や石材等の自然素材を活用するとともに、ブロック塀等の人工物を設ける場合は、緑化する等、周辺景観との調和に配慮することとする。</p> <p>○大規模な工作物においては、敷地内緑化、壁面緑化等により圧迫感の軽減に努めるものとする。</p> <p>○敷地内に、地域にとって重要な動植物の生息環境がある場合や地域の景観を特徴づける樹木等がある場合は、それらをできる限り自然の状態で残すこと。</p>			

■集落景観保存地区以外

項目	島の玄関景観形成地区	原生自然景観保全地区	自然景観形成地区	農地景観形成地区	リゾート景観創造地区
敷地内	○できる限り緑化すること。	○60%以上の緑化を行うとともに、周辺の自然植生に配慮しながら在来種の活用を行うこととする。 ○屋外の駐車場は、できる限り緑化すること。		—	○敷地内はできる限り緑化すること ○屋外の駐車場は、できる限り緑化すること。
垣・柵・塀	○琉球石灰岩の石垣若しくは生垣によるものとする。			—	○琉球石灰岩の石垣若しくは生垣によるものとする。
屋敷囲いの高さ	○できる限り低く抑えること。	○コンクリート塀・ブロック塀を設ける場合は敷地地盤面から1.2m以下とする。		—	○コンクリート塀・ブロック塀を設ける場合は敷地地盤面から1.2m以下とする。
工作物	<p>○垣・柵を設ける場合は、できる限り生垣や石材等の自然素材を活用するとともに、ブロック塀等の人工物を設ける場合は、緑化する等、周辺景観との調和に配慮することとする。</p> <p>○大規模な工作物においては、敷地内緑化、壁面緑化等により圧迫感の軽減に努めるものとする。</p> <p>○敷地内に、地域にとって重要な動植物の生息環境がある場合や地域の景観を特徴づける樹木等がある場合は、それらをできる限り自然の状態で残すこと。</p>				

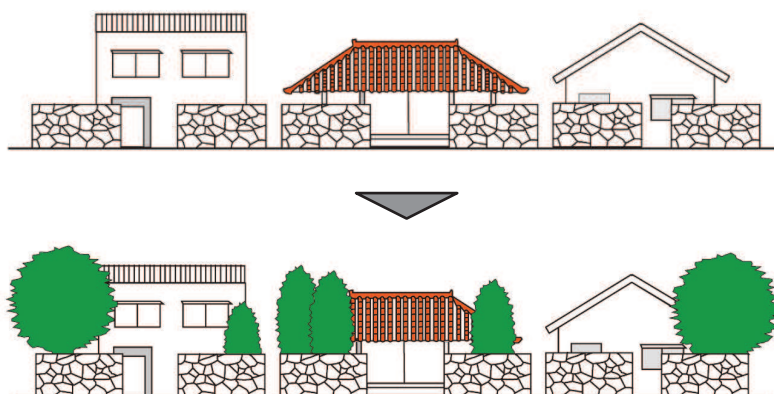
②景観形成のポイント

■敷地内の緑化

- ・敷地の周辺に設ける垣・柵・塀は、伝統的な石垣や生垣、あるいは緑化等による修景を行うとともに、高さに配慮することで、圧迫感を抑え、自然や地域の歴史・文化が感じられる景観の形成を図ります。

【解説】

- 集落景観形成地区では、できる限り緑化を行うとともに、敷地内にフクギなどの樹木がある場合にはできる限り保全します。



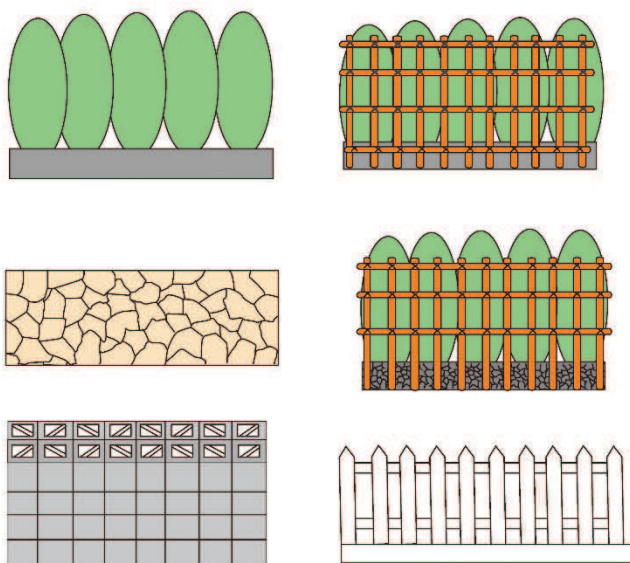
■敷地の周辺に設ける垣・柵・塀

- ・周辺環境と調和に配慮するような素材を活用し、周囲との連続性をふまえた高さにすることで、周辺の歴史や文化、自然との調和を心掛けます。

【解説】

- 集落景観形成地区において、石垣や生垣が困難な場合には、ブロック塀やフェンスを緑化するなどにより修景を行います。
- 垣・柵・塀の高さは敷地地盤面から算定します。
- 集落景観保全地区においては、地域の特性に応じた高さとしします。
- 原生自然景観保全地区、自然景観保全地区及びリゾート景観創造地区では基礎部分を含めた全体の高さが 1.5m以下となるようにします。
- 一方、島の玄関景観形成地区においては、施設の保安面など維持管理等の面で必要な高さを確保しながら、できる限り低くおさえることとします。

[垣・堀・塀のイメージ]



3-2 開発行為

(1) 景観形成基準の概要

項目	竹富島以外の全地区共通
地形、擁壁・のり面	<ul style="list-style-type: none"> ○できる限り行為前の地形を活かしたものとする。 ○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、分節化する等の工夫を行うこととする。 ○のり面については緑化を図り、擁壁が生じる場合は、周辺の景観と調和した形態及び素材とするよう努めることとする。
緑化	<ul style="list-style-type: none"> ○開発行為を行う区域内に、地域にとって重要な動植物の生息環境がある場合や地域の景観を特徴づける樹木等がある場合は、それらをできる限り自然の状態で残すこととする。 ○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こととする。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ○遺跡などの文化財、御嶽、カー（井戸）、地域の祭事が行われる場所及びその周辺の自然特性及び歴史文化特性を損なうことがないように配慮する。

(2) 景観形成のポイント

■地形、擁壁・のり面

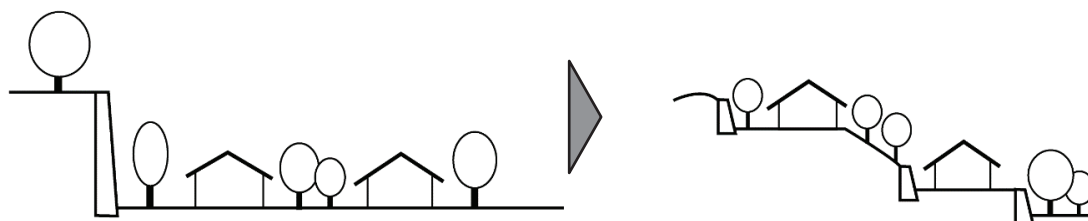
・規模の大きい開発行為による地形の改変等は景観に大きな影響を与えることから、現状の地形をできる限り尊重しつつ、地形の改変等によって生ずる擁壁等を緑化することで、良好な景観の保全・形成を図ります。

【解説】

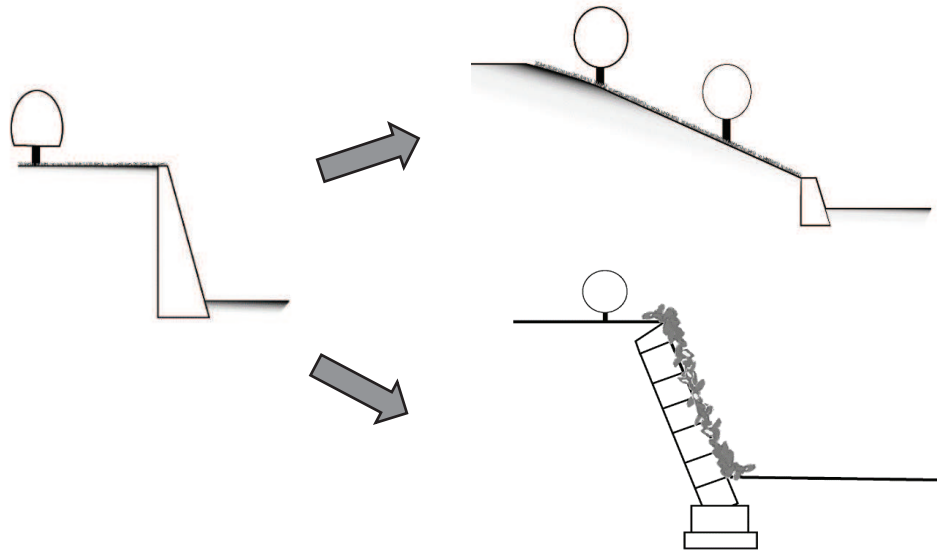
○できる限り本来の地形を活かした最小限の造成とし、周辺の景観と著しく不調和とならないよう配慮します。



○擁壁やのり面を設ける場合には、分節化するなどにより高さや長さを抑え、景観への影響、圧迫感が軽減されるよう工夫します。



○のり面は緑化し、擁壁が生じる場合には、周辺の景観を調和した形態及び素材とするよう努めることとします。

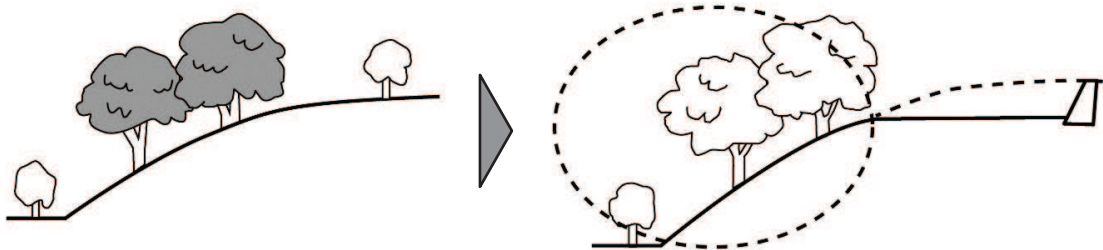


■緑化

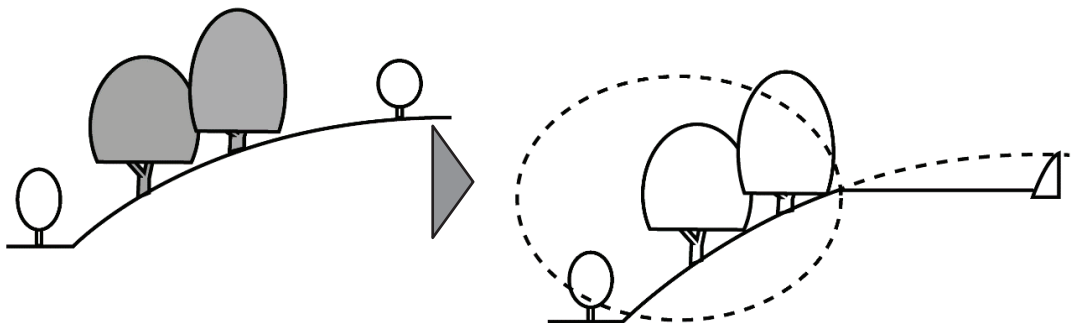
・周辺の自然植生や景観に配慮することで、良好な景観形成を図ります。

【解説】

○開発行為を行う区域内に、地域にとって重要な動植物の生息環境がある場合や地域の景観を特徴づける樹木等がある場合は、それらをできる限り自然の状態に残します。



○植栽を行う際には在来種を活用する等、周辺の自然植生に配慮します。



3-3 土地の開墾、土石の採取、鉱物の採掘その他の土地の形質の変更

(1) 景観形成基準の概要

項目	竹富島以外の全地区共通
採取・掘採方法等、変更後の措置	<ul style="list-style-type: none"> ○採取や採掘の範囲・面積は、必要最小限にとどめるものとする。 ○採取又は採掘後の跡地は、自然植生と調和した緑化等により修景するものとする。
地形、擁壁・のり面	<ul style="list-style-type: none"> ○開発行為における景観形成基準に準ずることとする。
緑化	<ul style="list-style-type: none"> ○開発行為を行う区域内に、地域にとって重要な動植物の生息環境がある場合や地域の景観を特徴づける樹木等がある場合は、それらをできる限り自然の状態に残すこととする。 ○植栽を行う際には在来種を活用する等、周辺の自然植生に配慮するものとする。 ○墓園の建設等による土地の形質の変更後は、外周部を緑化、修景するものとする。
特定照明	<ul style="list-style-type: none"> ○住環境や星空を含む自然環境の保護等に取り組むため最小限の照明にとどめ、光源が空、道路、海など目的物以外に拡散しないよう配慮する。 ○明滅（めいめつ）を避ける。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ○遺跡などの文化財、御嶽、カー（井戸）、地域の祭事が行われる場所及びその周辺の自然特性及び歴史文化特性を損なうことがないように配慮する。

(2) 景観形成のポイント

■土地の開墾、土石の採取、鉱物の採掘その他の土地の性質の変更

- ・土地の開墾や土石の採取等による土地の形質の変更は景観に与える影響が大きいため、現状の地形や植生をできる限り尊重しつつ、周辺や主要な視点場から目立たないように工夫することで、できる限り景観を阻害しないようにします。

3-4 木竹の伐採及び伐採後の措置

(1) 景観形成基準の概要

項目	竹富島以外の全地区共通
木竹の伐採及び伐採後の措置	○伐採の範囲・面積は、必要最小限にとどめるものとする。 ○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、植栽等で遮へいするものとする。 ○植林を行う際には在来種を活用する等、周辺の自然植生に配慮することとする。
その他	○遺跡などの文化財、御嶽、カー（井戸）、地域の祭事が行われる場所及びその周辺の自然特性及び歴史文化特性を損なうことがないように配慮する。

(2) 景観形成のポイント

■木竹の伐採及び伐採後の措置

- ・大規模な木竹の伐採は景観に与える影響が大きいため、伐採を行う範囲・面積を必要最小限にとどめ、伐採後には植林を行うことで緑の回復を図るとともに、伐採跡地が周辺や主要な視点場から目立たないように工夫することで、できる限り景観を阻害しないようにします。

3-5 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積

(1) 景観形成基準の概要

項目	竹富島以外の全地区共通
位置・遮へい	○積み上げにあたっては、できる限り周辺の建築物の高さより低く抑えるものとする。
堆積の方法	○堆積の高さはできる限り低くするとともに、常に整理整頓を心掛けるものとする。
その他	○遺跡などの文化財、御嶽、カー（井戸）、地域の祭事が行われる場所及びその周辺の自然特性及び歴史文化特性を損なうことがないように配慮する。

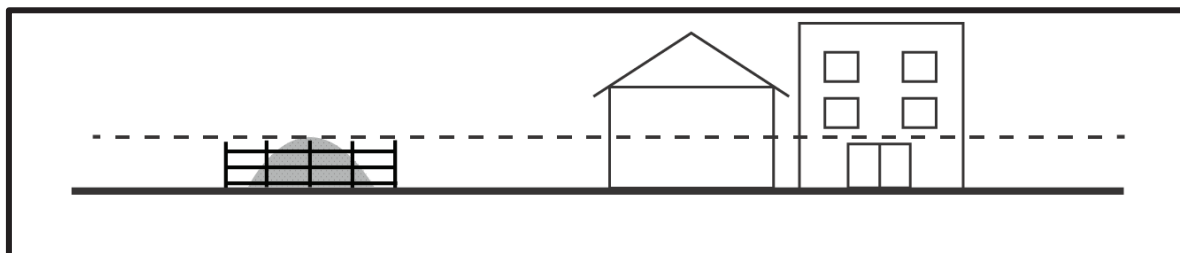
(2) 景観形成のポイント

■屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積

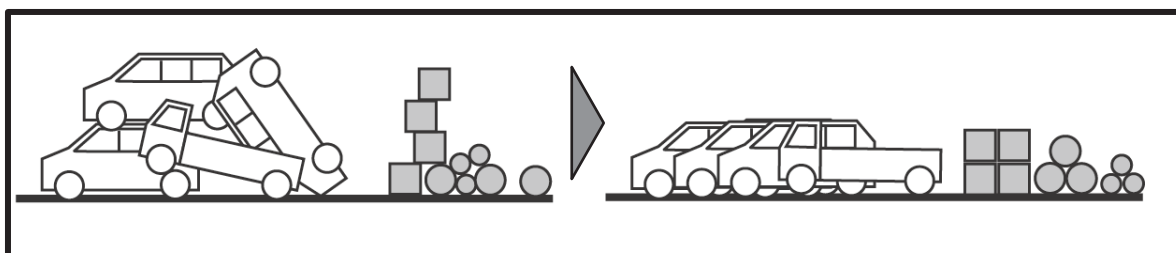
・土石や廃棄物などが堆積されると景観を阻害するだけでなく、圧迫感や不安感を与えることから、できるだけ周辺の建築物の高さより低く抑えるものとし、常に整理整頓を行うなどにより、景観の阻害等を軽減します。

【解説】

○物件の積み上げは最小限にとどめ、できる限り周辺の建築物の高さより低く抑えるものとし、また、道路等の公共空間から見えにくくなるよう、周囲の景観と馴染む素材で囲んだり、緑化を施すなど、工夫します。



○堆積の高さはできる限り低くするとともに、常に整理整頓を心掛けるものとし、また、道路等の公共空間から見えにくくなるよう、周囲の景観と馴染む素材で囲んだり、緑化を施すなど、工夫します。



<資料編>

資料 1 景観計画に関する質問と回答

1. 届出対象行為について

Q 1 行為の着手とは、どのような状況のことか。

- A 建築物や工作物⇒ 根切り工事や杭工事などの基礎工事を終え、次の工程に着手する段階
開発行為や土地の形質の変更⇒ 切り土や盛り土に着手した段階
物件の堆積⇒ 当該堆積物を積み上げた段階

Q 2 物件の堆積とはどのようなものか。

- A 屋外において堆積するもので、土石、廃棄物（廃棄物の処理及び清掃に関する法律第2条第1項）、再生資源（資源の有効な利用の促進に関する法律2条第4項）を指しており、その他、コンクリート製品や型枠などの建設用資材・器材、工場における運搬用パレット、木材・金属などの原材料・製品などが考えられます。

ただし、物件の堆積で建築物の存する敷地内で堆積の高さが3.0m以下のもの、堆積の期間が90日を超えないもの、農業又は林業を行うために行う行為は届出不要となります。

2. 受付、審査について

Q 3 景観法に基づく届出と建築基準法に基づく建築確認申請（又は都市計画法に基づく開発許可申請）は、どのような関わりになっているのか。また、景観法の届出がないと建築確認申請ができないのか。

- A それぞれの法令に基づき審査が行われるため、景観法に適合しないと建築確認申請又は開発許可申請が認められないことも、また、その逆もありません。

しかし、それぞれの基準に適合する必要がありますので、一方の手続きで修正の必要が生じた場合、もう一方の手続きに変更が生じる可能性があります。そのため、事前に関係部署と協議が必要となります。

また、景観法では、届出後30日間は行為着手の制限を受けますので、建築確認申請が認められても工事の着手は行えません。

Q 4 行為の着手制限が30日間とされているが、日数計算はどのように行うのか。

- A 着手制限の期間は、受理日から起算して30日になります。例えば、11月1日に届出を出した場合は11月30日まで（30日間）は着手できず、12月1日から工事に着手することが可能です。

Q 5 どのような場合、行為に着手できない期間が90日に延長されるのか。

- A 建築物及び工作物の形態意匠の制限に適合しない場合については、届出があった日から30日以内に変更命令の処分を受けることがあります。また、実地の調査などをする必要があるとき、その他合理的な理由がある場合、変更命令の処分を行う期間が90日間を超えない範囲で延長することがあります。その際に、行為着手の制限の期間も併せて延長されることとなります。

Q6 景観形成基準への適合性については、どのように判断を行うのか。また、届出がされた行為に対して、勧告や公表、変更命令ができるとされているが、どのような手続きとなるのか。

A 景観形成基準への適合性については町で判断することになりますが、場合によっては、学識経験者や地域の代表者等で構成する景観審議会の意見を聴いて判断を行います。

また、届出がなされても景観形成基準に適合しない場合は、その内容に応じて勧告される場合又はその勧告に従わない場合にその旨を公表・変更命令がなされる場合があります。手続きとしては、公平性を確保するために景観審議会の意見を聴いて行うこととなります。

3. 面積の算定について

Q7 建築物の建築面積や工作物の築造面積は、どのように算定を行うのか。

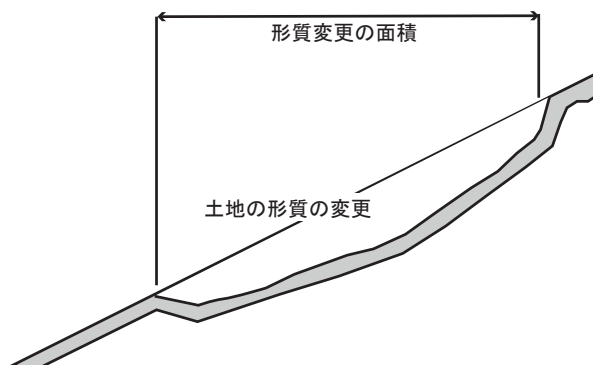
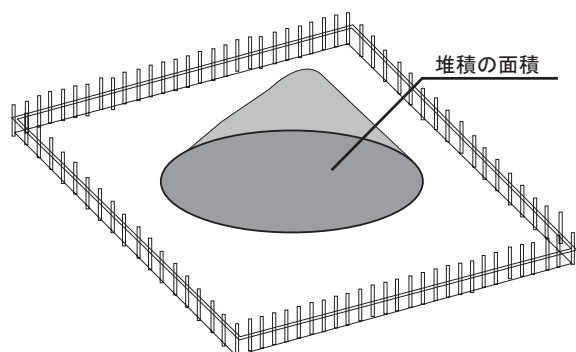
A 建築物の建築面積は、建築基準法施行令第2条第1項第2号に定める水平投影面積をいいます。工作物の築造面積は、同法施行令第2条第1項第5号に定める水平投影面積をいいます。(※水平投影面積とは、土地や建物を真上から見た時の面積、凹凸や斜面があっても水平とみなすことである)

Q8 開発行為の土地面積は、どのように算定を行うのか。

A 開発行為とは、都市計画法第4条第12項に規定する行為をいいます。その場合、開発行為をする土地の区域（区域外施工がある場合はそれを含む）の水平投影面積となります。

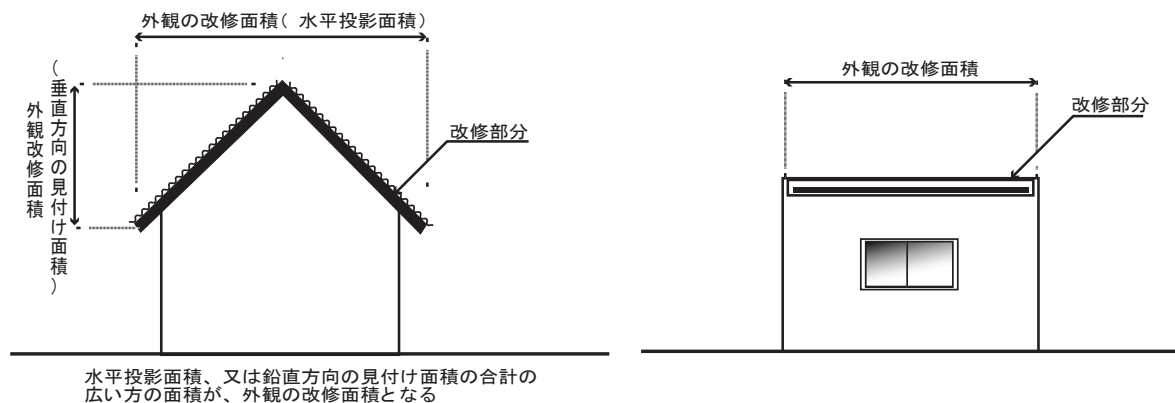
Q9 土地の形質の変更及び物件の堆積の土地面積は、どのように算定を行うのか。

A 実際には形質の変更する範囲及び物件を堆積させる堆積物の水平投影面積で判断します。なお、届出は、当該行為を含む一体として利用する土地の区域について、緑化・塀・柵等の修景措置も併せて表記・記載をお願いします。



Q10 外観の修繕や色彩の変更で、面積 10 m²を超えるものは届出対象となるが、勾配屋根の改修の場合は、対象面積をどのように算定を行うのか。また、陸屋根の屋上防水の改修の場合は、どのように面積を算定するのか。

A 外観の修繕、模様替え又は色彩の変更に係る勾配屋根の届出対象面積は、当該部分の鉛直方向の見付け面積、又は水平投影面積の広い方が対象面積となります。下図のように屋根（陸屋根）の場合は、その水平投影面積が対象面積となります。

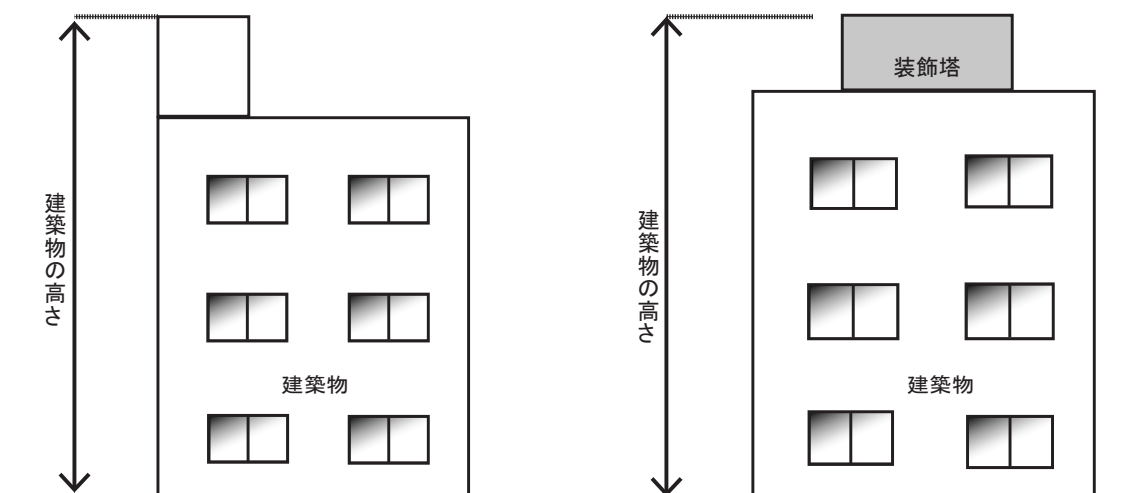


4. 高さ・長さの算定について

Q11 建築物の屋上に突出した階段室等がある場合は、建築物の高さに参入するか。

A 建築物の高さは、景観の観点から、突出部分（階段室、装飾塔及び棟飾など）を含んだ建築物の最上部までの高さを対象とします。

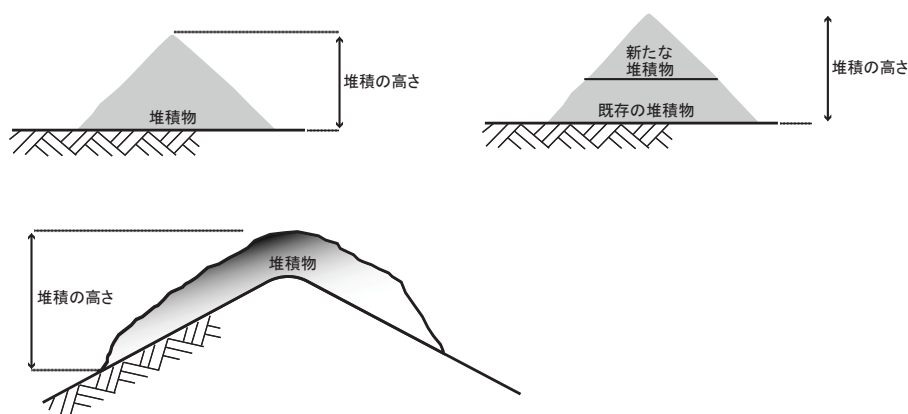
※建築基準法施行令第2条第1項第6号ただし書き（ロ、ハ）は適用せず、棟屋などは高さに算入します。



Q12 物件の堆積の場合は、その高さをどう考えるのか。また、敷地が傾斜する場合は、どう考えるのか。

A 高さは、堆積する物件の地面部分から堆積物最上部分となります。既存の堆積物の上に堆積する場合は、既存も含めた全体の高さと考えます。また、敷地が傾斜する場合は、下図のように堆積する部分の鉛直方向の見付け高さをいいます。

なお、堆積物を個々に見ると搬出入が行われるような場合でも、継続反復して堆積が行われる場合は、継続する物件の堆積として取り扱います。



5. 既存建築物等の取り扱いについて

Q13 既存の建築物又は工作物の外観について、同色に塗り替える場合や同素材で張り替える場合は、届出を行うのか。

A 従前と同色、同素材であれば、外観を変更することとなる修繕、模様替え又は色彩の変更にあたらなないので、届出を行う必要はありません。

また、従前とは異なる外観となる模様替えなどをする場合は、景観に配慮した計画として届出をしてください。なお、現在の色彩などが景観形成基準に適合していない場合は、届出が必要となっても機会を捉えて基準に適合して色彩に塗り替えるなど良好な景観の形成へのご協力をお願いします。

Q14 届出対象となる規模の既存建築物において 10 m²を超える増築又は改築を行う場合、届出が必要となる場合があるが、その際、増築又は改築しない部分も景観形成基準に合わせる必要があるのか。

A 届出は建築物全体として提出していただきますが、審査対象となるのは増築又は改修した部分のみで、既存部分は審査対象とはなりません。

しかし、建築物全体として調和のとれたものとなるよう配慮していただく必要があるため、届出には既存部分の状況も表示・表記するようにしてください。

Q15 自然素材は色彩基準の適用を受けないが、どのようなものが自然素材になるのか。

A 自然素材とは、木材、石材、漆喰、土壁や珪藻土など自然の色合いをそのまま使用しているもので、素材や色彩に人為的な手を加えていないものと考えます。従って、レンガのように焼いたものは人為的に手を加えているので自然素材になりません。また、土壁や漆喰でも顔料で着色したものは、人為的に手を加えているので自然素材とはなりません。

竹富町景観計画ガイドライン

平成 25 年 12 月 発行

令和 6 年 3 月 改定

発 行：竹富町役場 まちづくり課

〒907-8503

沖縄県石垣市美崎町 11 番地 1

電 話：0980-82-1107
