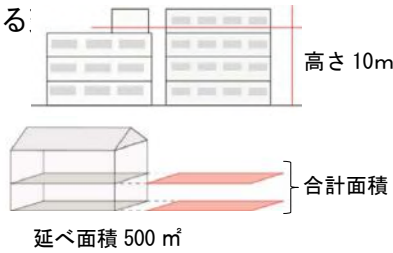


第4章 行為の制限に関する事項

1. 行為の届出対象範囲と流れ

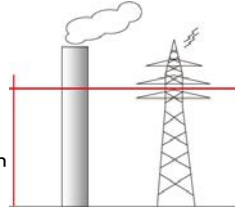
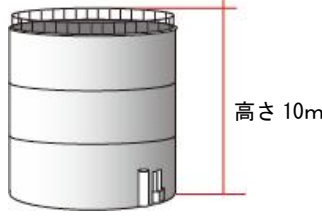
(1) 届出の対象となる行為及び規模

1) 建築物

対象となる行為	対象となる規模
・新築、増築、改築若しくは移転	<p>○高さ(※1)が10mを超える建築物、もしくは延べ面積が500㎡を超える建築物</p> 
・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	○上記の規模のうち外観の変更に関わる部分の合計が10㎡以上のもの


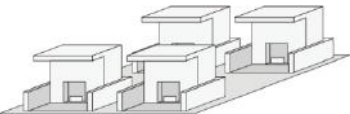
(※1) 平均地盤面から建築基準法による高さ

2) 工作物

対象となる行為	対象となる種類と規模
・新築、増築、改築若しくは移転	<p>○煙突、鉄塔などの以下に示す行為のうち、高さ(※1)10m以上、または築造面積(※2)500㎡以上のもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・電波塔、物見塔、装飾塔類 ・煙突、排気塔類 ・高架水槽、冷却塔類 ・鉄筋コンクリート造の柱、金属製の柱、合成樹脂製の柱、アンテナ類 ・観覧車、飛行塔、コースター、ウォーターシュート、メリーゴーラウンド類 ・アスファルトプラント、コンクリートプラント、クラッシャープラント類 ・石油、ガス、液化石油ガス、穀物、飼料等を貯蔵し、または処理する施設類 ・自動車庫の用に供する立体的な収納施設類 ・汚水処理施設、ごみ処理施設、汚物処理施設、排水処理施設類 ・電気供給または有線電気通信のための電線路または空中線類（支持物を含む）、高さ20m以上のもの 
	<p>○製造施設等 高さ(※1)10mを超えるもの、又は築造面積500㎡(※2)以上のもの</p> 


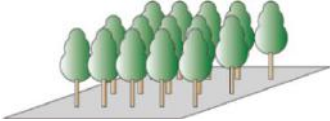

(※1) 平均地盤面から建築基準法による高さ

(※2) 築造面積とは工作物の水平投影面積による。ただし、国土交通大臣が別に算定方法を定めた工作物についてはその算定方法による。

対象となる行為	対象となる種類と規模
	<p>○太陽光パネル</p> <p>太陽光パネルで、パネルの築造面積(※2)の合計が 300 m²以上のもの</p> <p>但し建物の屋上に設置する場合は 500 m²以上とする</p> 
	<p>○垣・柵・塀等</p> <p>擁壁、垣（生け垣を除く）、柵、塀その他これらに類するもので、高さが3mを超えるもの</p>
	<p>○墓地等</p> <p>墓地等で敷地面積 100 m²以上のものとし、連担する墓地については、新たに設置される墓地が既存墓地と合計して 100 m²以上の場合も対象とする</p> 
<p>・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>○上記の規模のうち外観の変更に関わる部分の合計が 10 m²以上のもの</p>

(※2) 築造面積とは工作物の水平投影面積による。ただし、国土交通大臣が別に算定方法を定めた工作物についてはその算定方法による。

3) 開発行為及びその他の行為

対象となる行為	対象となる規模
<p>開発行為</p>	
<p>その他</p>	<p>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等</p> <p>○面積 500 m²以上、又は切土、盛土によって生ずる擁壁の高さが 2m 以上のもの</p>  <p>500 m²以上</p>
	<p>木竹の植栽、伐採</p> <p>○植栽、伐採面積が 500 m²以上のもの</p>  <p>500 m²以上</p>
	<p>屋外における土石、廃棄物、再生資源等その他物件の堆積</p> <p>○堆積の高さが 3m 以上又は行為にかかる土地の面積が 500 m²以上のもので、かつ堆積期間が 60 日以上のもの</p>  <p>m²以上</p>
	<p>水面の埋立て、干拓等</p> <p>○規模に関わらず全ての埋立て・干拓等</p>

4) 小波津川沿川重点地区

対象となる行為	対象となる規模
・新築、増築、改築若しくは移転	○重点地区の範囲内における建築確認申請が必要となる建築物
・外観を変更することとなる色彩の変更	○重点地区の範囲内における全ての建築物のうち外観の色の変更に関わる部分の合計が10㎡以上のもの

(2) 行為の届出の流れ

行為の届出は以下の流れで行います。

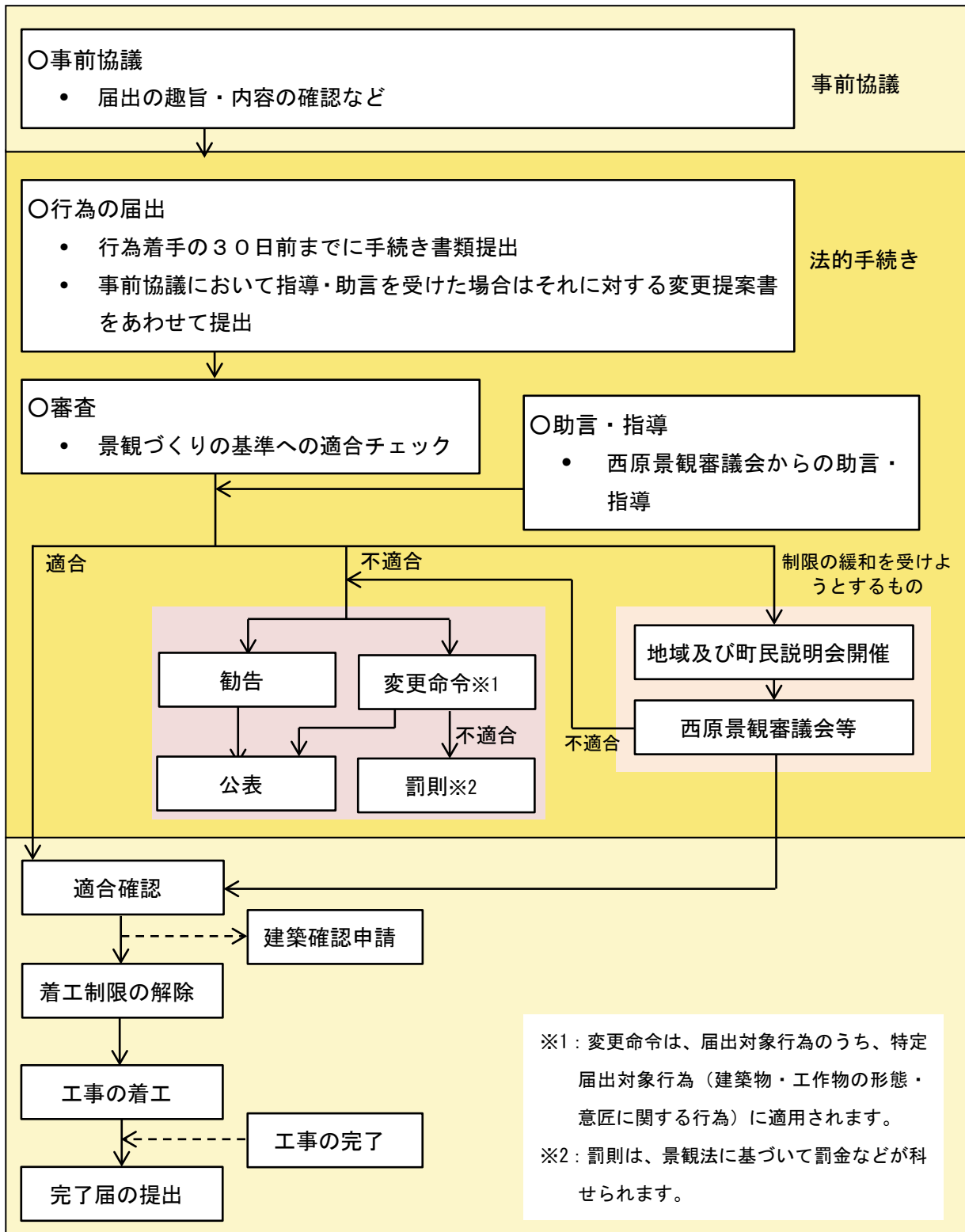


図 4-1 行為の届出の流れ

(3) 公共施設整備におけるフロー

公共施設整備におけるフローは次の内容を基本とします。

- ・ 事業主体が町、県、国のいずれであっても調整可能な段階で事前協議を開始し、協議書を提出するものとします。
- ・ 景観形成重点地区に含まれる公共施設については、より確実な事前協議が行われるように管理者に要請を行っていきます。

公共施設整備を実施するには西原町景観計画に示される「良好な景観形成に関する方針」並びに「行為の制限に関する事項」、さらに沖縄県が定める「沖縄県土木施設景観形成技術指針(案)」、「沖縄県公共建築物景観形成マニュアル」に基づいて計画・設計するものとします。

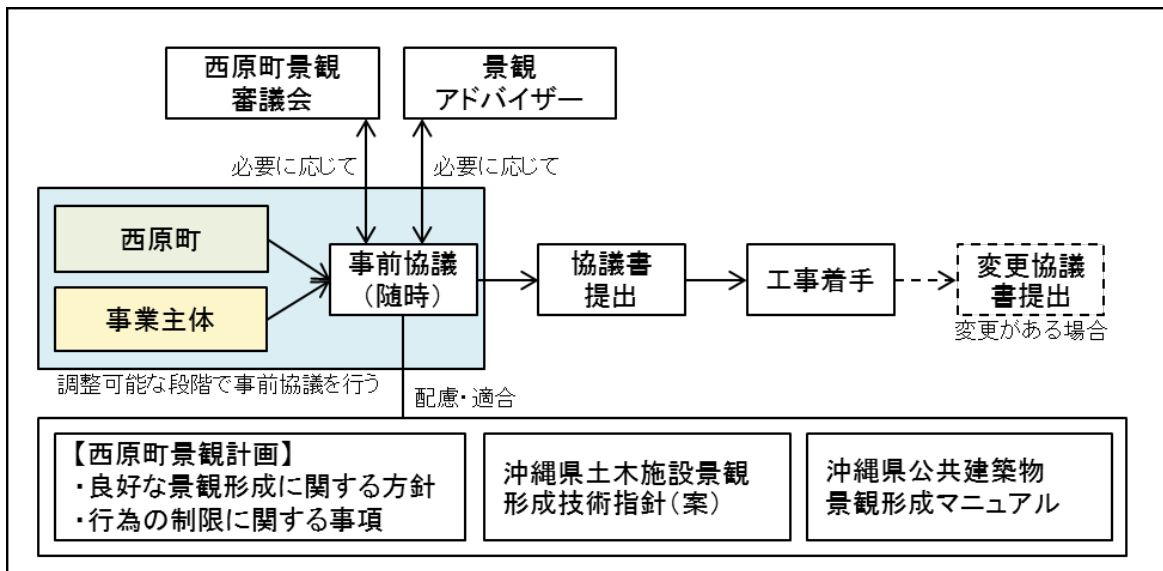


図 4-2 公共施設整備におけるフロー

2. 景観形成基準

(1) 各地区の区分図

前章のエリア別方針に基づき、地区別基準を定めます。なお、小波津川沿川地区は二級河川に指定されている範囲とし、小波津川沿道の道路境界から25m、もしくは道路がない場合は河川境界から25mの範囲とします。また、小波津川沿川重点地区は道路境界から25mの範囲とします。

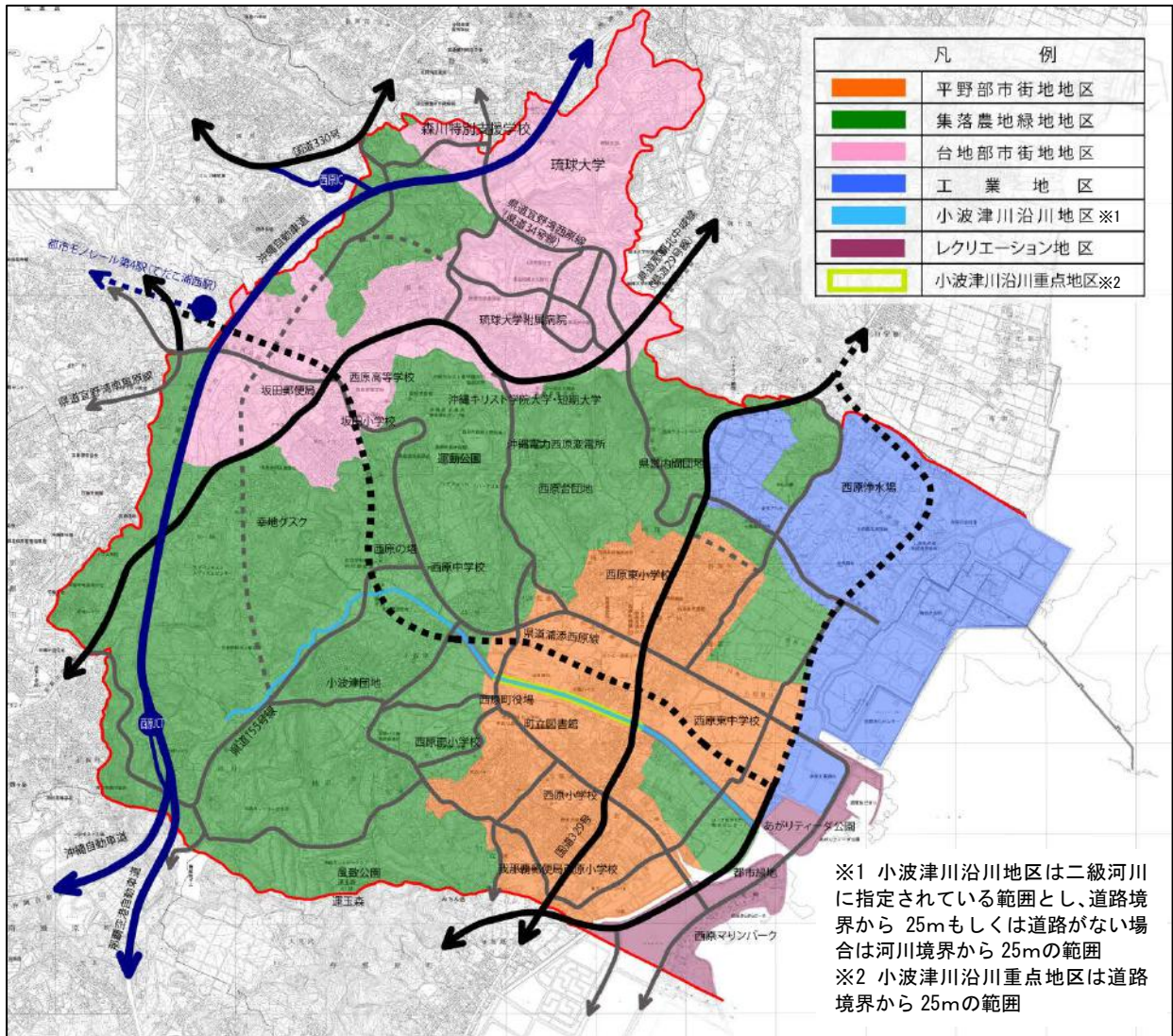


図 4-3 各地区の区分図

(2) 建築物・工作物等に関する基準

● 景観基準一覧（高さ及び配置）

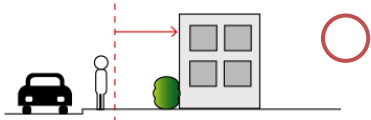
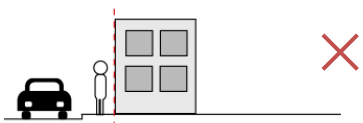
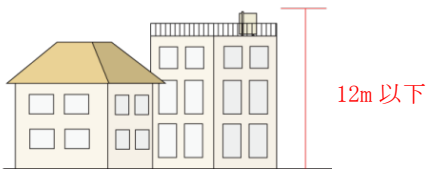
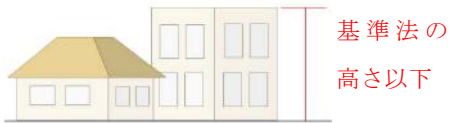
	景観基準	地区別景観基準(※1)						
		平野部市街地地区	台地部市街地地区	集落農地緑地地区	工業地区	小波津川沿川地区(※2)		レクリエーション地区
						①	②	
高さ及び配置	・市街化区域の高さは建築基準法の規定によること。	○	○		○	○	○	
	・市街化調整区域は、12m以下とする。(建築付属施設を含む)	○	○	○	○	○		
	・敷地がまとまりのある農地、緑地、集落、文化財、地域のシンボル等の景観資源に近接する場合は、その保全に配慮した高さ及び配置とすること。	○	○	○		○		
	・建築物の規模・配置については、良好な眺望が望める地点からの景観を阻害しないよう配慮すること。特に主要な視点場(※3)から運玉森等の本町のシンボリック景観が望める眺望を阻害しないこと。	○	○	○		○	○	
	・道路、公園等の公共の場所に接する部分は、歩行者等に圧迫感、威圧感を感じさせない高さ及び配置とすること。	○	○	○		○	○	
	・緑の骨格軸となる稜線を乱さないよう、高さ・配置に配慮すること。		○	○				
	・太陽光パネルは、敷地に面している道路から見えにくい位置に設置し、道路に面する部分は植栽を行い、道路等からの遮へいを行う。また反射の方向に配慮すること。	○	○	○		○	○	
	・墓地等は、できる限り道路・公園等の公共の場所から容易に見通せない位置に配置すること。やむを得ず見通せる場所に建設する場合は、形態・意匠の工夫や敷地内緑化等により周辺景観との調和に配慮すること。		○	○	○	○		
	・市街化調整区域内の建築物の高さについては、公益上必要なものや主要幹線沿いで周辺景観の調和を乱さないもの、または町長が認めるものに限り制限の緩和を受けることができる。	○	○	○	○	○		

※1 複数の敷地にまたがる場合、敷地の過半が含まれる基準を適用し、数値による基準は加重平均とする。

※2 平野部市街地地区に隣接する地区は①、集落農地緑地地区に隣接する地区は②とする。

※3 主要な視点場とは、歴史的な場所も含み多くの町民等が認識する場所とする。

●高さ及び配置



- 市街化区域の高さは建築基準法の規定によること。

- 市街化調整区域は、12m以下とする。(建築付属施設を含む)

- 敷地がまとまりのある農地、緑地、集落、文化財、地域のシンボル等の景観資源に近接する場合は、その保全に配慮した高さ及び配置とすること。

- 建築物の規模・配置については、良好な眺望が望める地点からの景観を阻害しないよう配慮すること。特に主要な視点場から運玉森等の本町のシンボリック景観が望める眺望は阻害しないこと。

- 道路、公園等の公共の場所に接する部分は、歩行者等に圧迫感、威圧感を感じさせない高さ及び配置とすること。

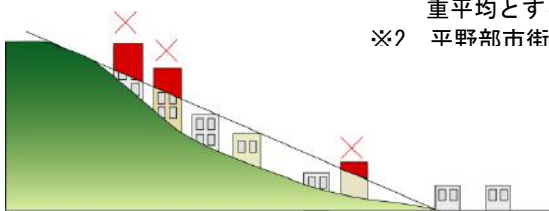
- 緑の骨格軸となる稜線を乱さないよう、高さ・配置に配慮すること。

●景観基準一覧（建築物等の形態 又は意匠・素材、色彩）

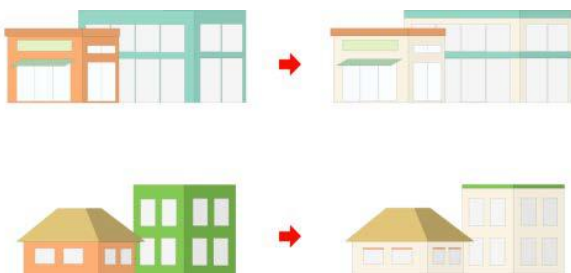
	景観基準	地区別景観基準(※1)						
		平野部市街地地区	台地部市街地地区	集落農地緑地地区	工業地区	小波津川沿川地区(※2)		レクリエーション地区
						①	②	
建築物等の形態 又は意匠・素材	・できる限り、木材、石材などの周辺の景観との調和に配慮した自然素材を使用すること。	○	○	○		○		
	・建築物の意匠・形態については、良好な眺望が望める地点からの景観を阻害しないよう配慮すること。	○	○	○		○	○	
	・敷地がまとまりのある農地、緑地、集落、文化財、地域のシンボル等の景観資源に近接する場合は、景観資源に配慮した形態や色彩、意匠を工夫すること。	○	○	○		○		
	・緑の骨格軸となる稜線や斜面地の傾斜になじませるよう、形態・意匠に配慮すること。		○	○				
色彩	・外壁面の色彩については、原色系の派手な色は使用せず、落ち着いた色彩(明度8以上、彩度2以下)とすること。	○	○	○	○	○	○	
	・外壁面の色彩について、派手な色(彩度10以上)を用いる場合、その使用面積は、市街化調整区域及び市街化区域の住宅系用途地域の場合は、見付面積の5%以内とし、その他の地域の場合は10%以内とする。	○	○	○	○	○	○	

※1 複数の敷地にまたがる場合、敷地の過半が含まれる基準を適用し、数値による基準は加重平均とする。

※2 平野部市街地地区に隣接する地区は①、集落農地緑地地区に隣接する地区は②とする。



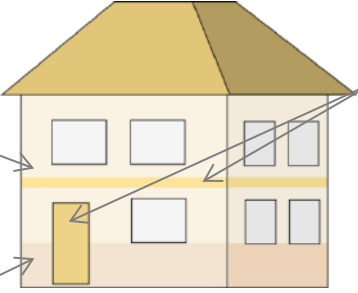
- ・ 緑の骨格軸となる稜線や斜面地の傾斜になじませるよう、形態・意匠に配慮すること。



- ・ 外壁面の色彩について、派手な色(彩度10以上)を用いる場合、その使用面積は、市街化調整区域及び市街化区域の住宅系用途地域の場合は、見付面積の5%以内とし、その他の地域の場合は10%以内とする。

■基調色（外壁）
・明度8以上、彩度2以下
（淡い、自然光に映える色）

■補助色
基調色を補う色彩とし、落ち着いた色とすること。また、補助色は低層階に使用し、各壁面の割合15%とす

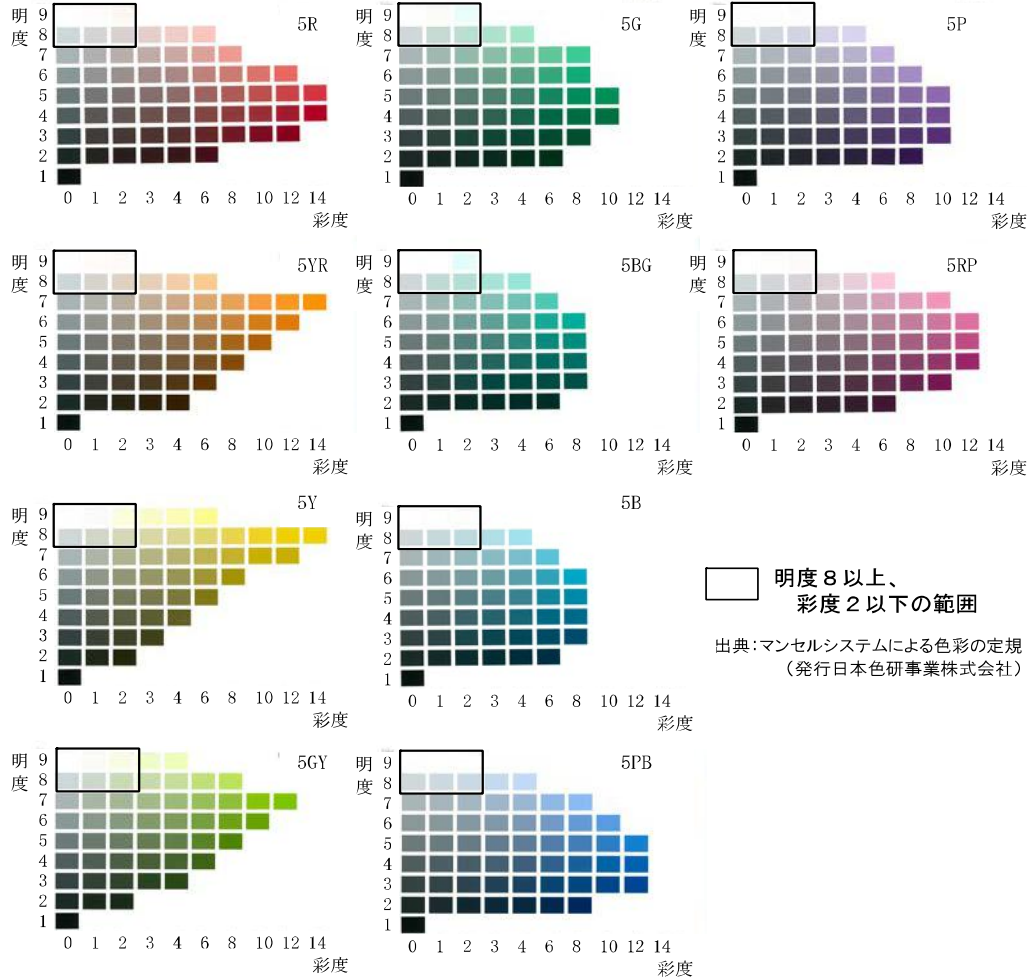


■アクセント色
・デザインのアクセントとするために、原色などの基調色の基準を超えた高明度・高彩度について商業地は各壁面の10%まで、その他は各壁面の5%まで使用可能

●基調色（外壁）

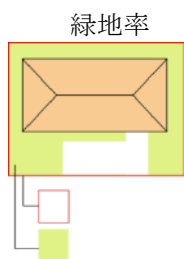
・明度8以上、彩度2以下
（淡い、太陽に映える色）

【マンセル・カラー・システムに基づく基調色の色彩基準の範囲】



●景観基準一覧（敷地の緑化、その他）

景観基準	地区別景観基準(※1)						
	平野部市街地地区	台地部市街地地区	集落農地緑地地区	工業地区	小波津川沿川地区(※2)		レクリエーション地区
					①	②	
・敷地面積で、次の挙げる数値以上の緑地率(緑被率)とすること。	10%	10%	20%	20%	15%	20%	20%
・敷地が小規模など効果的な緑化が難しい敷地については、上記数値を緩和し、できる限り屋上等の緑化に努めること。	○	○	○	○	○		○
・植栽にあたっては沿道側を重点に中高木・花等の緑化に努めること。また、できる限り周辺の樹木と調和する樹種を選定、配置や構成を工夫すること。	○	○	○	○	○		○
・敷地に優れた樹木がある場合は、できる限り保存、修景に努めること。	○	○	○		○		
・海や河川沿いにおいては、自然とうるおいを感じられる水辺景観をまもり・つくるため、できる限り水辺に面する部分の緑化に努めること。	○		○		○		○
・重要な道路(71 ページ 別表)に面する場合は、美しく特徴的な沿道景観とするための緑化、花の植栽等に努めること。	○	○	○	○	○		○
その他							
・貯水タンク、室外機等の建築設備は、道路等の公共空間から直接見えないよう、遮蔽や配置の工夫を行うこと。	○	○	○		○		○
・敷地の外溝(垣、塀等)では、自然素材の活用や緑化等により修景を行うこと。	○	○	○		○		

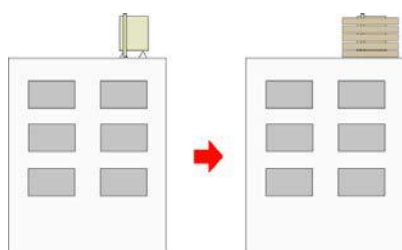


※1 複数の敷地にまたがる場合、敷地の過半が含まれる基準を適用し、数値による基準は加重平均とする。

※2 平野部市街地地区に隣接する地区は①、集落農地緑地地区に隣接する地区は②とする。

緑地率=(B)/(A)

- ・ 敷地面積で、次の挙げる数値以上の緑地率とすること。



- ・ 貯水タンク、室外機等の建築設備は、道路等の公共空間から直接見えないよう、遮蔽や配置の工夫を行うこと。

(3) 開発及びその他の行為に関する基準

●景観基準一覧（開発行為に関する基準）

景観基準		地区別景観基準(※1)							
		平野部市街地地区	台地部市街地地区	集落農地緑地地区	工業地区	小波津川沿川地区(※2)		レクリエーション地区	
						①	②		
開発行為に関する基準	眺望	・主要な視点場から運玉森等の本町のシンボリック景観が望める眺望は確保すること。	○	○	○		○	○	
	壁面のり面	・斜面緑地における開発行為は避けること。		○	○		○		
		・できる限り現況地形を活かし、長大な法面・擁壁が生じないようにすること。法面、擁壁が発生する場合は、自然素材の活用や緑化等により修景を行うこと。	○	○	○	○	○		
	緑化	・原則、緑地率を次の数値以上確保すること。(※3)	10%	10%	20%	20%	15%	20%	20%
		・緑化にあたっては、道路に面する側を重点化すること。	○	○	○	○	○	○	○
		・重要な道路(下記 別表)に面する場合は、美しく特徴的な沿道景観とするための緑化、花の植栽等に努めること。	○	○	○	○	○	○	○
		・墓地等の建設などによる土地の形質の変更後は、原則として対象範囲の30%以上の緑地を設け、主に外周部に樹木等による緑化修景を行うこと。		○	○	○		○	

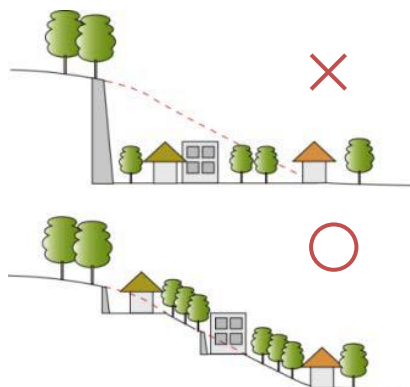
※1 複数の敷地にまたがる場合、敷地の過半が含まれる基準を適用し、数値による基準は加重平均とする。

※2 平野部市街地地区に隣接する地区は①、集落農地緑地地区に隣接する地区は②とする。

※3 敷地が異なる複数の地区に含まれる場合、基準の数値は加重平均とする。

別表

	道路名称
町道	小波津川北線
町道	小波津川南線
町道	小波津・屋部線



- ・できる限り現況地形を活かし、長大な法面・擁壁が生じないようにすること。法面、擁壁が発生する場合は、自然素材の活用や緑化等により修景を行うこと。

●景観基準一覧（土地の造成その他一団の土地の形質の変更に関する基準）

		景観基準	地区別景観基準(※1)						
			平野部市街地地区	台地部市街地地区	集落農地緑地地区	工業地区	小波津川沿川地区(※2)		レクリエーション地区
							①	②	
土地の造成その他一団の土地の形質の変更に関する基準	眺望	・主要な視点場から運玉森等の本町のシンボリック景観が望める眺望は確保すること。	○	○	○		○		○
	変更後の形状	・できる限り現状地形を活かし、長大な法面・擁壁が生じないようにすること。法面・擁壁が生じる場合は、自然素材の活用や緑化等により修景を行うこと。	○	○	○	○	○		
		・原則、緑地率を次の数値以上確保すること。(※3)	10%	10%	20%	20%	15%	20%	20%
	緑化	・緑化にあたっては、道路に面する側を重点化すること。	○	○	○	○	○		○
		・重要な道路(70 ページ 別表)に面する場合は、美しく特徴的な沿道景観とするための緑化、花の植栽等に努めること。	○	○	○	○	○		○
		・墓地等の建設などによる土地の形質の変更後は、原則として対象範囲の30%以上の緑地を設け、主に外周部に樹木等による緑化修景を行うこと。		○	○	○	○		

※1 複数の敷地にまたがる場合、敷地の過半が含まれる基準を適用し、数値による基準は加重平均とする。

※2 平野部市街地地区に隣接する地区は①、集落農地緑地地区に隣接する地区は②とする。

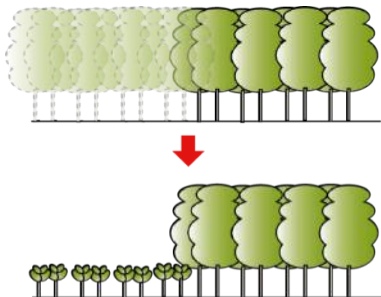
※3 敷地が異なる複数の地区に含まれる場合、基準の数値は加重平均とする。

●景観基準一覧（木竹の植林又は伐採に関する基準）

	景観基準	地区別景観基準(※1)						
		平野部 市街地 地区	台地部 市街地 地区	集落農 地緑地 地区	工業地 区	小波津川沿川 地区(※2)		レクリエ ーション 地区
						①	②	
木竹の植林又は伐採	緑化	・伐採は、最小限にとどめること。伐採後は、できる限り植林などの代替措置を講じ、緑の回復に努めること。	○	○	○		○	
		・敷地内に植栽をする場合は、地域の植生等と調和する種類を選ぶこと。	○	○	○		○	○
		・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付ける樹木等がある場合は、それらをできる限り自然のままの状態に残すこと。	○	○	○		○	

※1 複数の敷地にまたがる場合、敷地の過半が含まれる基準を適用し、数値による基準は加重平均とする。

※2 平野部市街地地区に隣接する地区は①、集落農地緑地地区に隣接する地区は②とする。



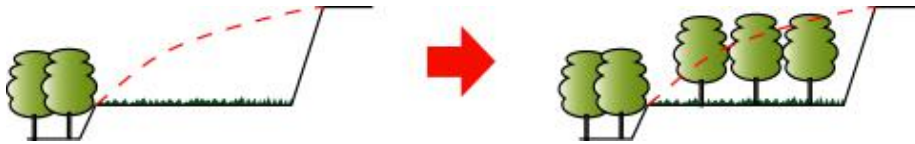
- ・伐採は、最小限にとどめること。伐採後は、できる限り植林などの代替措置を講じ、緑の回復に努めること。

●景観基準一覧（土石、砂類の採取、鉱物の掘採に関する基準）

		景観基準	地区別景観基準(※1)						
			平野部市街地地区	台地部市街地地区	集落農地緑地地区	工業地区	小波津川沿川地区(※2)		レクリエーション地区
							①	②	
土石、砂類の採取、 鉱物の掘採に関する基準	遮へい	・道路等の公共空間から直接見えないよう、塀や植栽等により遮蔽を行うこと。	○	○	○	○	○		
	事後の措置	・土石採取等により露出する地肌は、行為が終了したところから、周辺の植生に配慮して緑化を行うこと。	○	○	○	○	○		
		・土石の採取、鉱物の掘採は整然と行うこと。	○	○	○	○	○		

※1 複数の敷地にまたがる場合、敷地の過半が含まれる基準を適用し、数値による基準は加重平均とする。

※2 平野部市街地地区に隣接する地区は①、集落農地緑地地区に隣接する地区は②とする



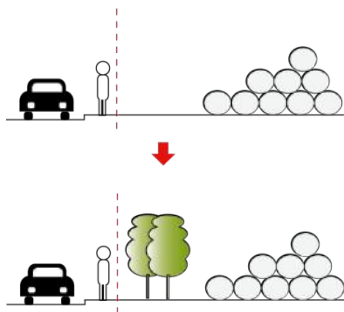
- ・土石採取等により露出する地肌は、行為が終了したところから、周辺の植生に配慮して緑化を行うこと。

●景観基準一覧（屋外における物件の集積又は貯蔵に関する基準）

	景観基準	地区別景観基準(※1)						
		平野部 市街地 地区	台地部 市街地 地区	集落農 地緑地 地区	工業地 区	小波津川沿川 地区(※2)		レクリエ ーション 地区
						①	②	
屋外 における 物件の 集積又 は貯蔵 に関する 基準	集積又は貯蔵の方法	・できる限り道路、公園等の公共の場所から目立ちにくい位置及び規模とすること。	○	○	○	○	○	○
	遮へい	・積み上げに際しては、高さをできるだけ低くするとともに、整然とした集積又は貯蔵とすること。	○	○	○	○	○	○
		・できる限り道路、公園等の公共の場所から見えないう、周辺の景観との調和に配慮した植栽又はデザインに配慮した塀等で遮へいすること。	○	○	○	○	○	○

※1 複数の敷地にまたがる場合、敷地の過半が含まれる基準を適用し、数値による基準は加重平均とする。

※2 平野部市街地地区に隣接する地区は①、集落農地緑地地区に隣接する地区は②とする。



- ・できる限り道路、公園等の公共の場所から見えないう、周辺の景観との調和に配慮した植栽又はデザインに配慮した塀等で遮へいすること。

● 景観基準一覧（水面の埋め立て、干拓等に関する基準）

	景観基準	地区別景観基準(※1)						
		平野部市街地地区	台地部市街地地区	集落農地緑地地区	工業地区	小波津川沿川地区(※2)		レクリエーション地区
						①	②	
水面の埋め立て、干拓等	・擁壁・法面又は垣・柵を設ける場合は、自然素材の活用等により周辺の水辺景観との調和に配慮すること。				○	○	○	
	・できる限り従前の地形や砂浜、岩など、海・河川景観を構成する自然環境を残すこと。				○	○	○	
	・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は、できる限り自然のままの状態を残すこと。				○	○	○	
	・海や河川沿いにおいては、自然とうるおいを感じられる水辺景観をまもり・つくるため、できる限り水辺に面する部分の緑化に努めること。				○	○	○	

※1 複数の敷地にまたがる場合、敷地の過半が含まれる基準を適用し、数値による基準は加重平均とする。

※2 平野部市街地地区に隣接する地区は①、集落農地緑地地区に隣接する地区は②とする。



- ・ できる限り従前の地形や砂浜、岩など、海・河川景観を構成する自然環境を残すこと



- ・ 海や河川沿いにおいては、自然とうるおいを感じられる水辺景観をまもり・つくるため、できる限り水辺に面する部分の緑化に努めること

(4) 小波津川沿川重点地区に関する基準

●景観基準一覧

		景観基準
建築物等	壁面の位置	・建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から 1.0m以上後退した位置とすること。
	壁面の色彩	・外壁面の基調色は、マンセルカラーシステムにおける 5R～5Y で明度 8 以上、彩度 2 以下とすること。
	垣または柵	・道路境界部に垣または柵を設ける場合は、コンクリート基礎等の腰壁の高さは 60cm 以下とし、その上部にフェンスを用いる場合は可視可能な構造とすること。また、垣・柵の上部から見えるように敷地内に植栽を設けること。

※小波津川沿川重点地区に一部または全部が含まれる敷地においては当該基準を適用する。

●屋外広告物 誘導指針

【誘導指針】

- ① 地域特性に配慮し、周辺の景観を阻害しないよう、広告物の面積、高さ、数量は最小限にとどめること。
- ② 調和を乱す屋上広告物は、表示又は設置しないよう努めること。
- ③ 原色や蛍光色などの派手な色彩の使用は避けること。
- ④ 1 つの敷地に対し数多くの屋外広告物が乱雑に設置されることや一体的で大規模に見えるような設置は避けること。

※「屋外広告物」とは、常時又は一定の期間継続して屋外で公衆に表示されるものであつて、看板、立て看板、はり紙及びはり札並びに広告塔、広告板、建物その他の工作物等に掲出され、又は表示されたもの並びにこれらに類するものをいう。(屋外広告物法 第二条 第一項)