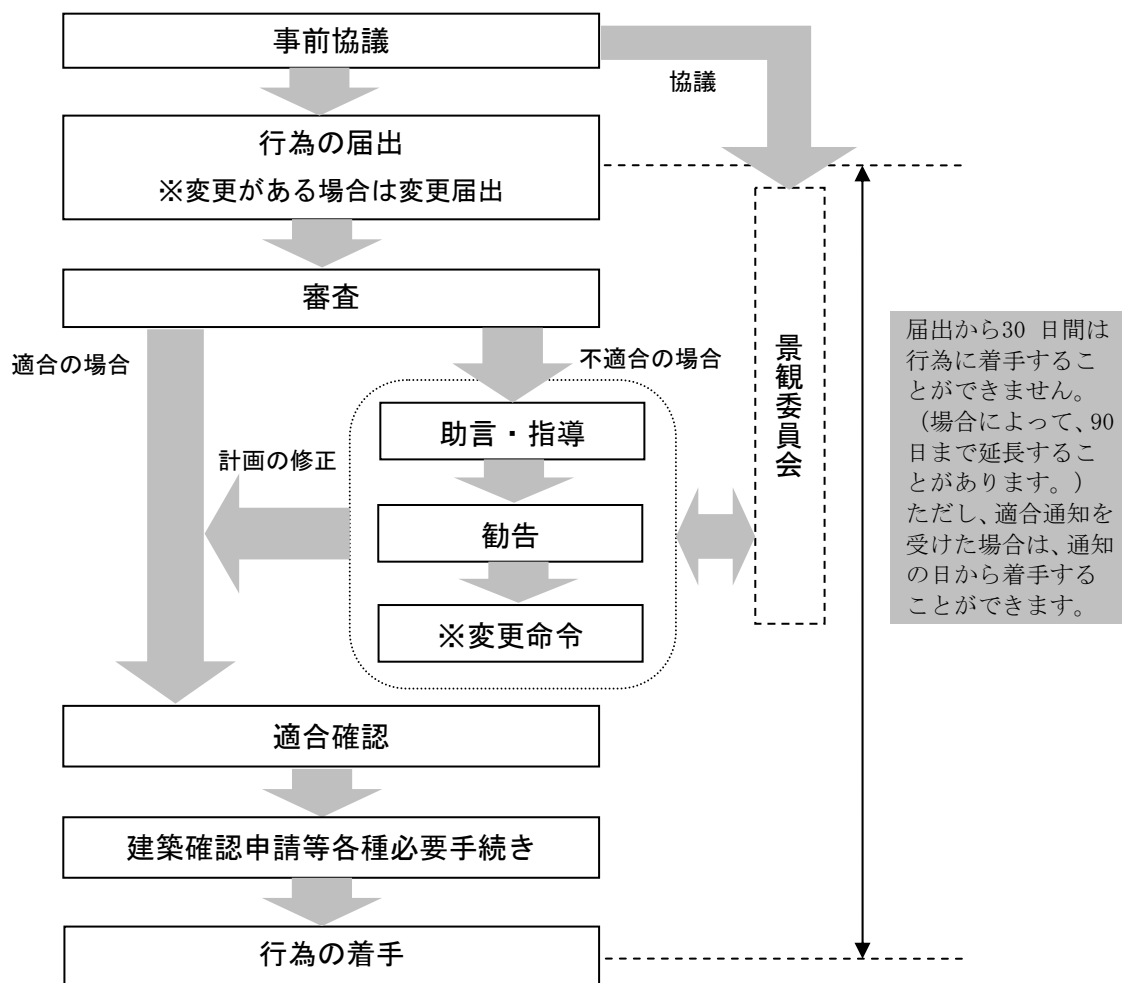


### 第三章 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

#### 1. 景観計画・景観条例の手続きの流れ

景観法及び景観条例に基づく手続きの概要は、次の表のとおりです。また、次頁以降に届出対象行為、景観形成基準について記載しています。

##### ■景観法及び景観条例に基づく手続きの流れ



※変更命令は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(形態意匠)について行うことができる。

※特定届出対象行為とは届出の対象となる行為のうち、以下の2つである。

- (1) 建築物の新築、増築、改築、移転、外観の変更をすることとなる修繕・模様替又は色彩の変更
- (2) 工作物の新設、増築、改築、移転、外観の変更をすることとなる修繕・模様替又は色彩の変更

## 2. 届出対象行為

### (1) 届出の対象となる行為

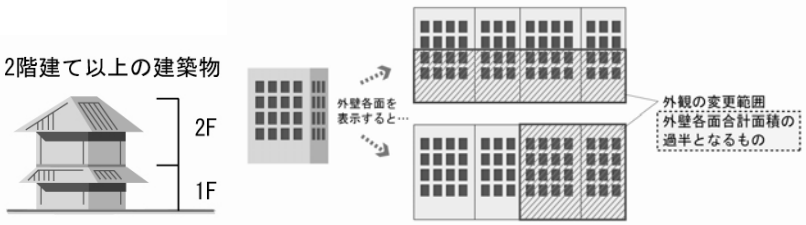
景観法及び景観条例に基づき、良好な景観の形成に大きな影響を与えることが想定される以下の行為を届出の対象とします。

- 1) 建築物の新築、増築、改築、移転、外観の変更をすることとなる修繕・模様替又は色彩の変更
- 2) 工作物の新設、増築、改築、移転、外観の変更をすることとなる修繕・模様替又は色彩の変更
- 3) 都市計画法第4条第12項に準ずる開発行為
- 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
- 5) 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他物件の堆積

### (2) 届出の対象とする規模

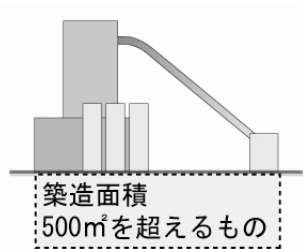
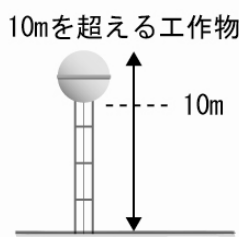
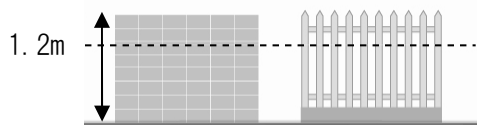
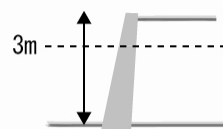
届出対象行為について、届出の対象となる規模は以下のとおりです。

- 1) 建築物の新築、増築、改築、移転、外観の変更をすることとなる修繕・模様替又は色彩の変更

対象地区	対象とする規模
全地区共通	<p>①.2階建て以上の建築物の場合</p> <p>②.建築物の延べ床面積が200㎡を超える場合</p> <p>③.①又は②に該当する建物のうち、外観の変更の範囲が外壁各面合計面積の過半となるもの</p> 

2) 工作物の新設、増築、改築、移転、外観の変更をすることとなる修繕・模様替又は色彩の変更

対象地区	対象とする規模
全地区共通	<p>①.擁壁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>②.垣（生け垣を除く。）、さく、塀その他これらに類するもので、高さが1.2mを超えるもの</p> <p>②.彫像、記念碑、煙突、排気塔、鉄筋コンクリート造の柱、金属製の柱、電波塔、物見塔、装飾塔、記念塔、広告塔、高架水槽、冷却塔、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、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、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、墳墓、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うち、高さ（工作物が建築物と一体となって設置される場合にあつては、全体の高さ）が、10 mを超えるもの、又は築造面積が500㎡を超えるもの</p> <p>③.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うち、高さ（電線路又は空中線の支持物が建築物と一体となって設置される場合にあつては、全体の高さ）が、20mを超えるもの</p> <p>④.①②③に該当する工作物のうち、外観の変更の範囲が10㎡を超えるもの</p>



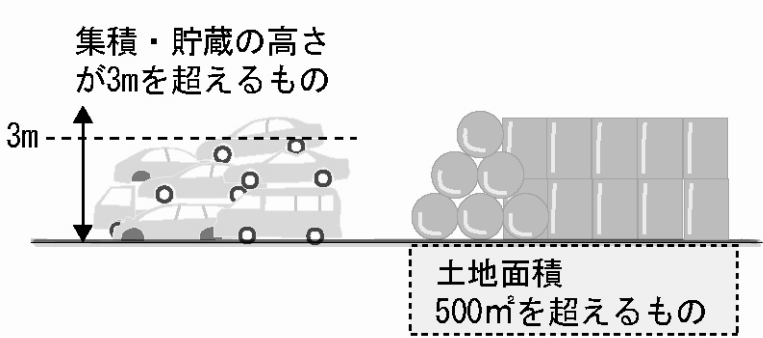
3) 都市計画法第4条第12項に準ずる開発行為

対象地区	対象とする規模
全地区共通	土地の面積が500 m <sup>2</sup> を超えるもの

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

対象地区	対象とする規模
全地区共通	当該行為にかかる土地の面積が500m <sup>2</sup> を超えるもの

5) 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他物件の堆積

対象地区	対象とする規模
全地区共通	<p>その集積又は貯蔵の高さが3mを超えるもの、又はその用に供される土地の面積が500 m<sup>2</sup>を超えるもの場合</p>  <p>集積・貯蔵の高さが3mを超えるもの</p> <p>3m</p> <p>土地面積 500m<sup>2</sup>を超えるもの</p>

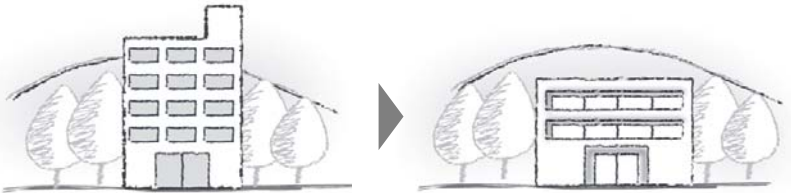
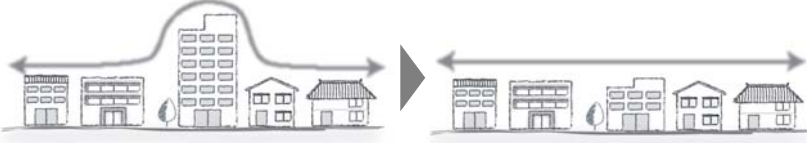
### 3. 景観形成基準


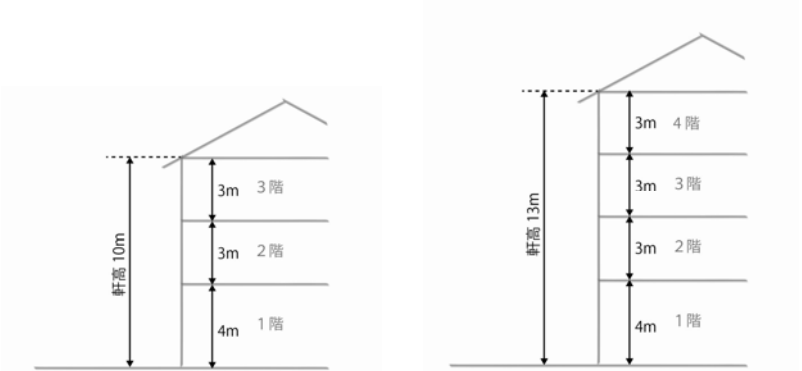
#### (1) 景観形成基準

届出対象行為に該当する行為を行う際に遵守すべき基準（景観形成基準）を以下のとおり定めます。

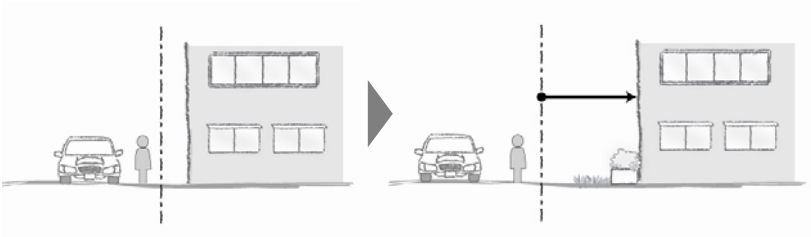
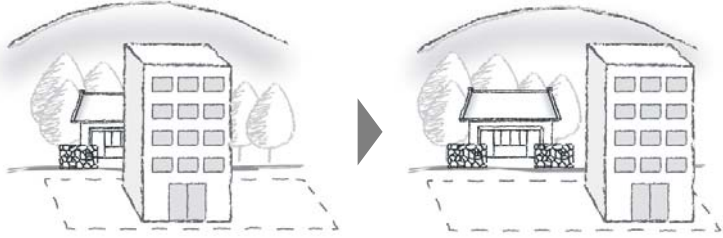
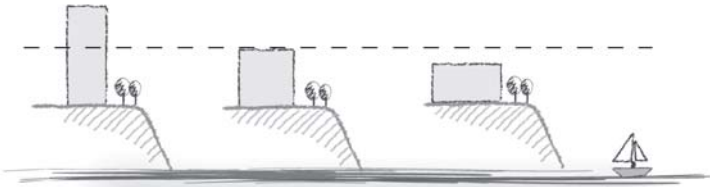
- 1) 建築物および工作物の新築、増築、改築、移転、外観の変更をすることとなる修繕・模様替又は色彩の変更

##### ①高さ


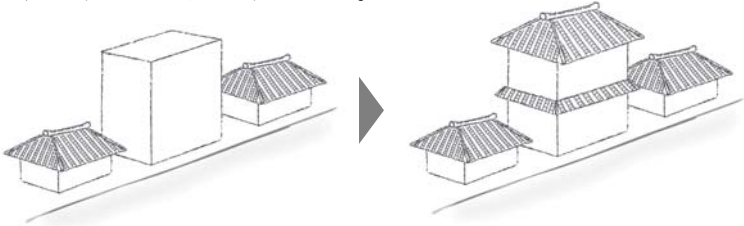
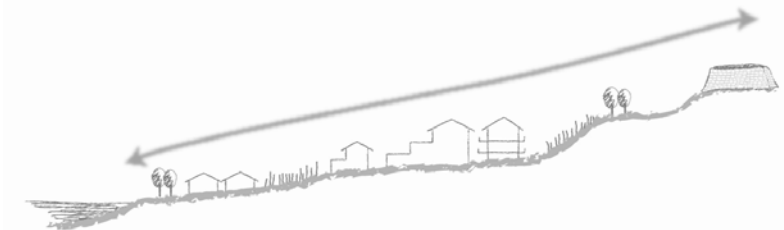
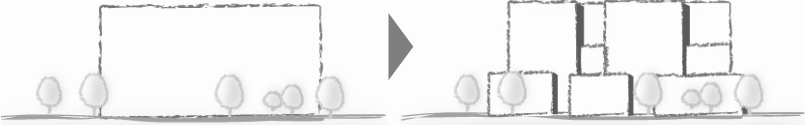
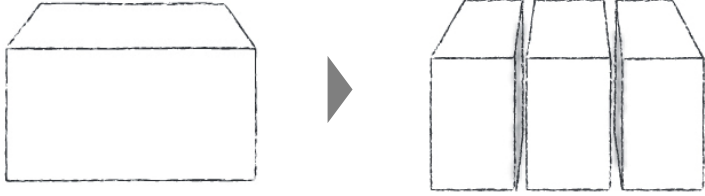
対象地区	景観形成基準
全地区共通	<ul style="list-style-type: none"> <li>●背景となる里山の稜線を超えないこと。</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>●フクギ屋敷林等の樹木が周辺にある場合は、その高さを超えないこと。</li> <li>●周辺の主要な眺望点からの眺め（景色）に著しく影響を及ぼさない高さであること。</li> <li>●周辺が低層の住宅地である場合は、街並み（スカイライン*の連続性）を考慮し、同等の高さとすること。</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>●敷地がまとまりのある農地、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とする。</li> <li>●周辺にランドマークとなるような建造物や大木がある場合は、その高さを超えないこと。</li> </ul>

対象地区	景観形成基準
一般地区	<p>●建築物の高さは、13m以下とする。</p> 
美崎地区	<p>●建築物は2階建て以下とする。</p>
仲地の棚田地区	
奥武地区	
イフゾート地区	<p>●A地区内の建築物の高さは、軒高10m以下とする。</p> <p>●B地区内の建築物の高さは、軒高13m以下とする。</p> 
新興通り周辺地区	<p>●建築物の高さは、軒高13m以下とする。</p>

## ②配置

対象地区	景観形成基準
全地区共通	<ul style="list-style-type: none"> <li>●建築物の壁面は道路境界や敷地境界からはできる限り後退し、ゆとりと潤いのある空間の創出に配慮すること。</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>●周辺にグスクやカー、御嶽等の歴史的景観要素がある場合は、それらに十分に配慮した配置とすること。</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>●海岸付近に建築する場合は、著しく海への眺望を妨げない配置、規模とすること。</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>●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。</li> </ul>
仲地の棚田地区	●集落から望む棚田及び海岸への眺望に配慮した配置とすること。
イフリゾート地区	●海への眺望に配慮した配置とすること。

### ③形態意匠

対象地区	景観形成基準
全地区共通	<ul style="list-style-type: none"> <li>●現に良好な景観が形成されている地域に近接する場合、または良好な景観を形成する必要がある地域は、隣地や周辺との連続性に配慮した形態及び意匠とすること。</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>●伝統的な集落地域においては、周辺と同様の瓦屋根とする、勾配屋根とするなど配慮すること。</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>●本町の特徴ある緩やかな起伏のある地形に配慮するよう工夫すること。</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>●建築物が大規模になる場合は、分節化、分散配置等によりボリューム感を軽減し、周辺景観との調和した建築スケールとなるよう努めること。</li> </ul>  



#### ④色彩

対象地区	景観形成基準
全地区共通	<p><b>&lt;屋根の色彩&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 極端な高彩度、低明度を避けること。</li> </ul> <p><b>&lt;外壁面の色彩&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 落ち着いた色彩（マンセル値*：明度 8 以上、彩度 2 以下）を基調とすること。</li> <li>※マンセル値については p. 63、64 の『マンセル表色系による色彩表現』で説明しています。</li> <li>● 派手な色彩（彩度 10 以上）を用いる場合の使用面積は、商業・業務用途の場合は見付面積の 10%以内、住宅用途の場合は 5%以内とすること。</li> <li>● 自然景観が大部分を占める場合は、周辺の色調や建築物等の規模に留意し、色彩の対比及び調和の効果について配慮すること。</li> <li>● 背景となるムイ（森）の緑や海の青や農地との調和に配慮すること。</li> </ul> <p><b>&lt;工作物の色彩&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 自然景観が大部分を占める場合は、周辺の色調や建築物等の規模に留意し、色彩の対比及び調和の効果について配慮すること。</li> <li>● 背景となるムイ（森）の緑や海の青や農地との調和に配慮すること。</li> </ul>
美崎地区	● フクギの緑や久米島石の色彩と調和するような色彩とすること。
仲地の棚田地域	● 農地の緑や、フクギ、リュウキュウマツ等の葉や幹の色彩と調和するような色彩とすること。
イーリゾート地区	<p><b>&lt;外壁面の色彩&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● イーフビーチの白い砂浜をイメージさせる色彩を基調とすること。</li> </ul>
奥武地区	● 島に育つ樹木の緑や、海の青や白砂の色彩と調和するような色彩とすること。

#### ⑤素材

対象地区	景観形成基準
全地区共通	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 素材は、周辺の景観との調和に配慮したものとする。</li> <li>● できる限り、本町又は本県の景観特性を特徴づける地場産材を活用すること。</li> <li>● できる限り、耐久性に優れ、時間とともに景観に溶け込む素材を使用すること。</li> </ul>

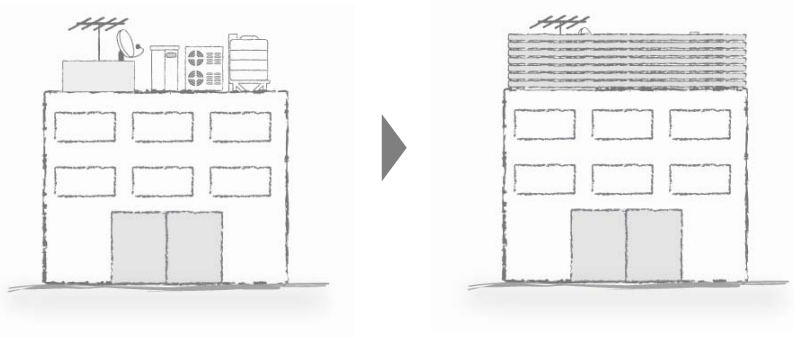
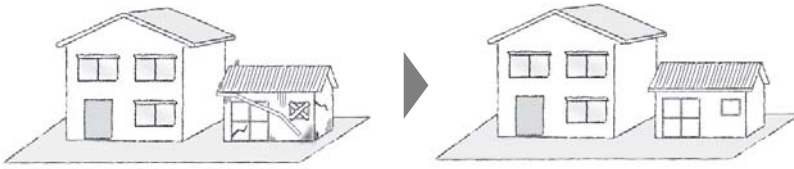
## ⑥垣・柵

対象地区	景観形成基準
全地区共通	<ul style="list-style-type: none"> <li>●フクギ屋敷林等の良好な伝統的な景観が残された地域においては、周辺との調和を図るよう同様の樹木を植栽すること。</li> <li>●その他の地域においても、可能な限り生垣とし、ブロック塀とする場合は、1m以下に高さを抑え敷地内の緑が周辺に潤いを与えるよう工夫すること。</li> </ul>
美崎地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>●良好な景観を形成している既存のフクギ等の屋敷林及び石垣は、保全・活用すること。</li> <li>●新たに垣を設ける場合は、可能な限りフクギ等の生垣とすること。または、高さを低く抑えた石垣とし、緑化も積極的に行うこと。</li> </ul>
仲地の棚田地区	

## ⑦敷地の緑化

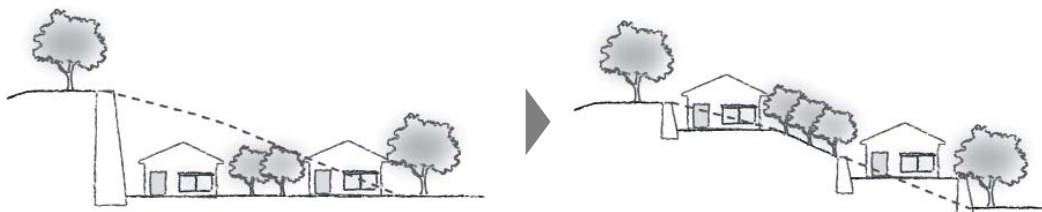
対象地区	景観形成基準
全地区共通	<ul style="list-style-type: none"> <li>●敷地内の緑化に努め、その緑が周辺からも眺められるように工夫すること。</li> <li>●景観資源となる既存の緑地、フクギやリュウキュウマツ等を保全活用すること。</li> <li>●敷地に樹姿又は樹勢の優れた樹木がある場合は、できる限り保存又は移植によって修景に活かすこと。</li> <li>●大規模な駐車場を設ける場合は、緑化に努めること。</li> <li>●できる限り、海岸からの潮風を考慮する等、地域の環境に合った樹種を選定し、樹木の配置や樹種の構成を工夫すること。</li> <li>●墓地は周辺からの景観に配慮し、周辺に植栽を施すなど、緑による久米島らしい景観形成に努めること。</li> </ul>
美崎地区	
仲地の棚田地区	
イフリガート地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>●ハイビスカス等の南国らしさを感じさせる植物を植栽し、リゾート空間としての景観形成に配慮すること。</li> </ul>
新興通り周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>●敷地内の緑化に努め、その緑が周囲からも眺められるよう工夫すること。</li> </ul>

⑧その他

項 目	景観形成基準
全地区共通	<p>●外壁又は屋上に設ける付属物は、露出させないようにし、建築物本体及び周辺の景観との調和を図ること。やむを得ず露出する場合は、できるだけ壁面と同質の仕上げを施して目立たないようにすること。</p>  <p>●敷地内の既存建築物等が景観を阻害している場合は、できる限り周辺の景観に調和させること。</p> 

## 2) 都市計画法第4条第12項に準ずる開発行為

i) 大規模な法面が生じないようにすること。



ii) 擁壁が生じる場合には、自然石や植栽等により周辺景観との調和に配慮すること。

iii) 敷地内に樹姿又は樹勢の優れた樹木がある場合は、できる限り保存又は移植によって修景に活かすこと。



## 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

i) 土石の類の採取の方法が露天掘りではなく、かつ、採取を行う土地及びその周辺の景観に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

ii) 採取を終了し、又は休止するときにあつては、当該終了部分又は休止部分について、必要な埋め戻しを行い、かつ、緑化を行うこと。

## 4) 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他物件の堆積

i) 堆積を行う土地及びその周辺の土地の区域における景観に十分配慮すること。

ii) 堆積高さが概ね 3m以下であること。

iii) 堆積物から堆積に係る敷地の境界線までの距離を 3m設けること。

iv) 堆積に係る敷地の外周に沿って、堆積物を遮蔽するに十分な塀又は植栽帯が設けられていること。

v) 自然的、社会経済的条件にかんがみ、堆積の期間が必要最小限と認められるものであること。

## マンセル表色系による色彩表現

本ガイドラインにおいては、日本工業規格（JIS）の標準色としても利用されているマンセル表色系を用います。マンセル表色系では、ひとつの色彩を「色相」「明度」「彩度」という3つの属性で表します。これによって、正確な色彩を表現することができます。

### 色相

色相とは、色合いを指します。赤（R）、黄（Y）、緑（G）、青（B）、紫（P）の5種類の色相を基本色相とし、さらにそれぞれの中間色相として、黄赤（YR）、黄緑（GY）、青緑（BG）、青紫（PB）、赤紫（RP）を加えた10色相を基本色相としています。ひとつの色相を10分割し、それぞれの色相の中心位置を5として、5R、2.5Rのように表します。

また、白・灰色・黒のような色は色相が感じられないので「無彩色」と呼び、色相をもつ色は「有彩色」と呼んで区別されます。無彩色はN（Neutralの記号で表します）。

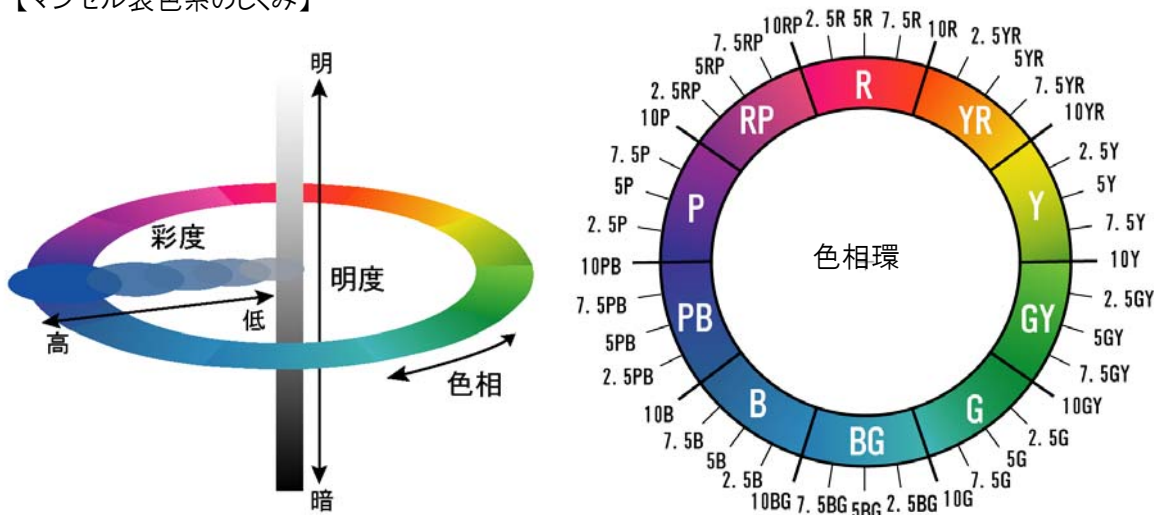
### 明度

明るさの度合いを0から10の数値で表したものです。明るい色ほど数値が大きくなります。

### 彩度

鮮やかさの度合いを0から14程度の数値で表したものです。数値が大きいほど鮮やかな色であることを示します。彩度の最大値は、色相と明度によって異なり、濁りのない純色が最も彩度の高い色とされています。無彩色の彩度は0となります。

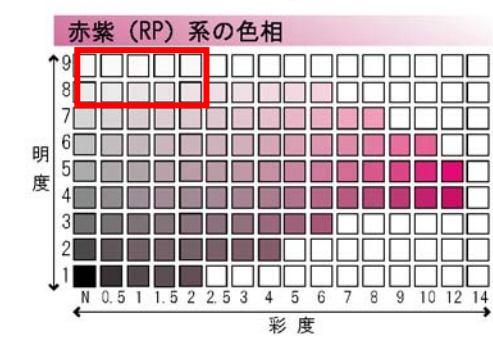
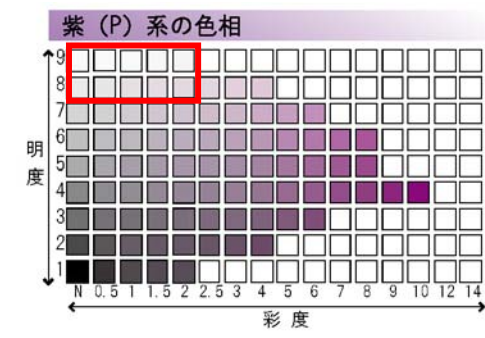
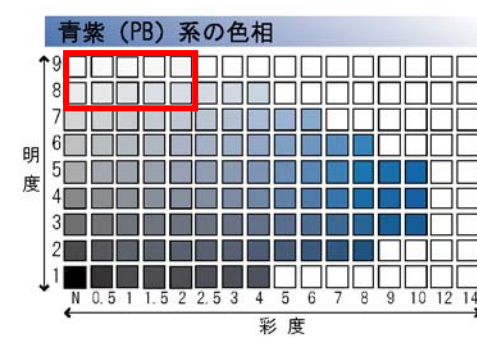
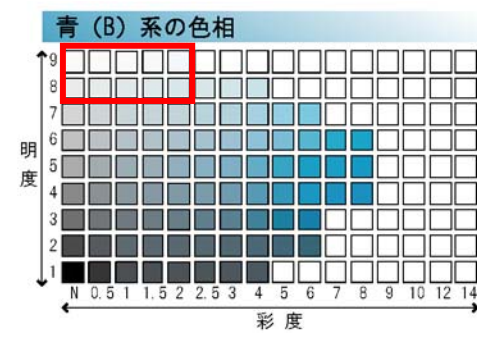
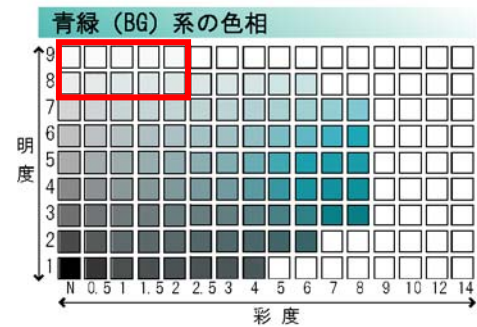
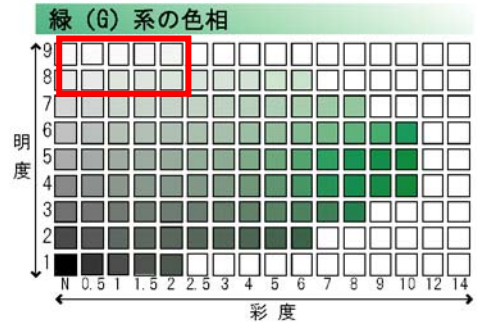
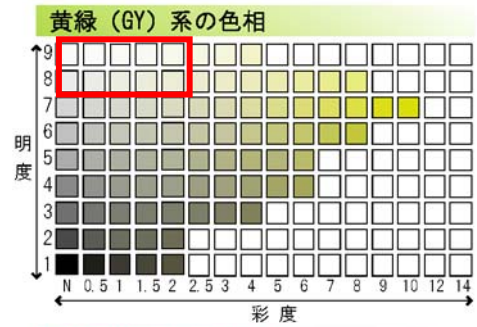
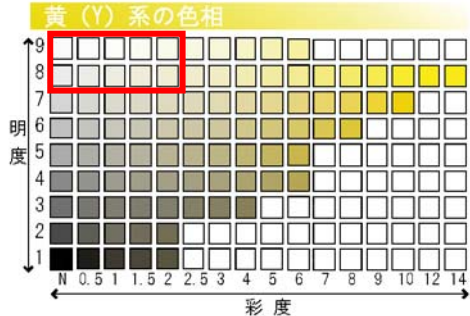
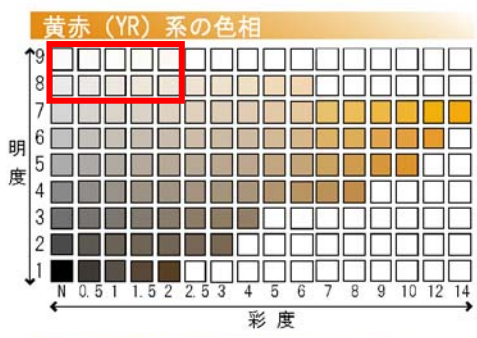
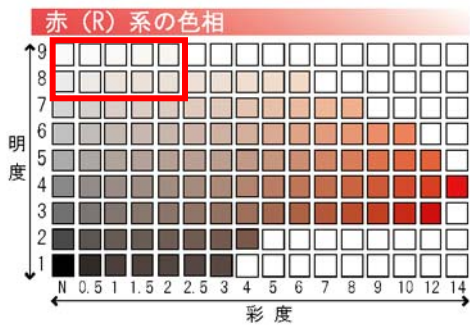
### 【マンセル表色系のしくみ】




色相が5R、明度が9、彩度が2の色は、このように表します。



**5R 9 / 2**  
色相 明度 彩度



 : 明度 8 以上、彩度 2 以下の範囲

※これらの色は、印刷による色再現のため実際の色とは、異なります。正確な色は、色票または塗料見本でご確認ください。