

宮古島市景観計画 ガイドライン

令和3年度改定版 <概要>



与那覇前浜を囲む観光・リゾート施設、来間島、来間大橋の景観（宮古島東急ホテル&リゾート）

令和3年4月
宮古島市

市内に新しい建物等を建てたいけれど、全ての建築行為に届出が必要ですか？

景観計画では、ゾーン別に届出が必要な建物等の規模が決まっています

(P-2参照)

建築物の高さの定義を確認して下さい

景観計画独自の高さの定義を使用しています。
(P-2参照)

工作物の届出対象高さを確認して下さい

工作物の種類によって、届出対象が異なります。
(P-3参照)

コンテナやトレーラーハウスも届出対象です

コンテナ等を利用した施設も申請の対象です。
(P-4参照)



2階建ての小さなホテルを計画しています。小規模な建築物も届出は必要ですか？



市内に新しい建物を建てたいけれど、建物の高さや色彩についての規制を知りたい

14に区分されたゾーンによって建築物の高さ規制は違います

市内に新たな建物を建設する際、景観計画に規定する高さ規制に従う必要があります。(P-5、6参照)

緑地が確保されたり、景観的配慮がされた建築物は、高さ規制の限りではありません

建物の周辺景観への配慮、例えば建物、敷地内の緑化、道路からの建物の後退(壁面後退)に一定の配慮がある場合は、建築物は、高さ規制の限りではありません。

(P-7~14参照)

建築物の色彩、文化財に隣接する敷地での建築について、規制が改正されました

アクセントカラーの規定を新設、文化財に隣接する敷地での建築について規制を追加しました。(P-15~17参照)

5階建てのアパートを建てたいけれど、景観計画の規制を知りたい。建物高さの制限があるのかな？

景観計画では、建設できる建物の高さに制限があるけれど、緑地の確保や壁面後退、景観的配慮が十分された建築物はその限りではないよ。



景観計画に基づく建築物等の届出フロー、必要書類について知りたい

景観計画に基づく届出フローを示します

市役所窓口への提出、内容の審査、景観アドバイザーの助言や景観審議会の指導等、届出から承認までの流れについてフロー図で説明します。(P-18参照)

届出に必要な図面等について示します

届出に必要な図面、写真等について案内します。届出の際は、各項目を確認して、提出をお願いします。(P-19参照)

周辺景観に配慮して、制限を超える高さの建築物を建てたいのですが、助言を受ける事ができますか？

緑被率や壁面後退等、窓口で審査します。景観アドバイザーにも相談できます。

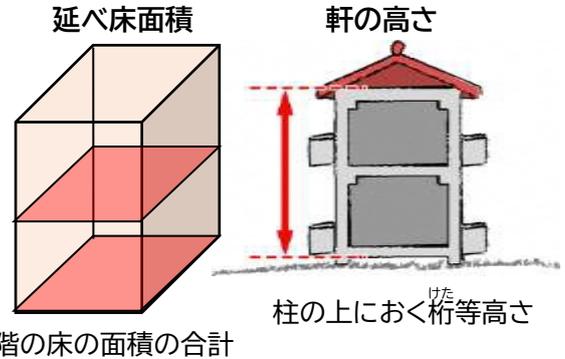
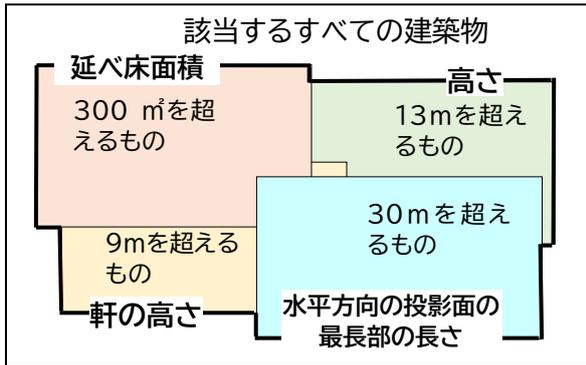


建築物の届出対象行為

景観法第16条第1項第1号によって、建築物に関する届出対象行為は、“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”となります。
ただし、届出が必要となる建築物の規模は、以下のように14ゾーン別に定められています。

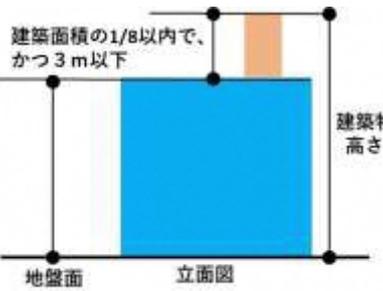
市街地景観ゾーン、交流拠点景観

届出が必要となる建築物の規模は、延べ床面積が300㎡、高さが13m又は軒の高さが9mを超えるもの、又は水平方向の投影面の最長部の長さが30mを超える建築物



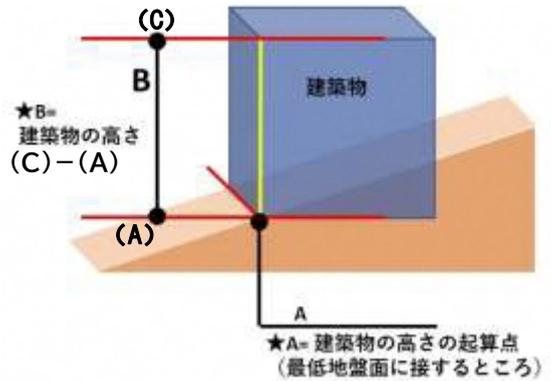
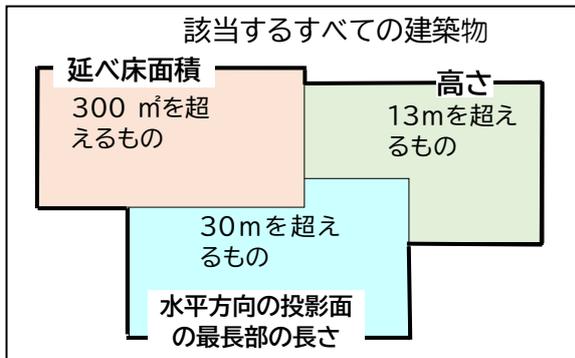
建築物の高さ

建築物の高さは、建築物が接する最低地盤面から塔屋等を含む見え掛かりの高さ
注) 起算点は最低地盤面と接する部分からとなり、建築基準法における高さとは異なります。また、塔屋部は、建築面積の1/8以内で、かつ3m以下の場合は高さに含まない。



農住地景観、集落地景観、農地景観

届出が必要となる建築物の規模は、延べ床面積が300㎡又は高さが10mを超えるもの、又は水平方向の投影面の最長部の長さが30mを超える建築物



池間島・来間島景観

届出が必要となる建築物の規模は、高さが5mを超えるもの、又は建築面積が200㎡を超える建築物

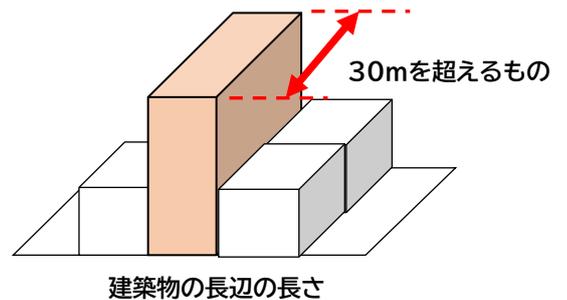
樹林地景観、海岸地域景観ゾーン、景勝地景観

全ての建築物

歴史・文化拠点景観、幹線軸景観ゾーン

重複する景観ゾーンの基準

水平方向の投影面の最長部の長さ



工作物の届出対象行為

景観法第16条第1項第2号によって、工作物に関する届出対象行為は、“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”となります。

ただし、届出が必要となる工作物の規模は、以下のように定められています。

① 擁壁、垣(生け垣を除く)、柵、塀その他これらに類するもの

…高さが2mを超えるもの

② 彫像、記念碑その他これに類するもの

③ 煙突、排気塔その他これらに類するもの

④ 鉄筋コンクリート造の柱、金属製の柱その他これらに類するもの(⑫を除く)

⑤ 電波塔、物見塔、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの

⑥ 高架水槽、冷却塔その他これらに類するもの

⑦ 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

⑧ コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシュャープラントその他これらに類する製造施設

⑨ 自動車車庫の用に供する立体的な施設

⑩ 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

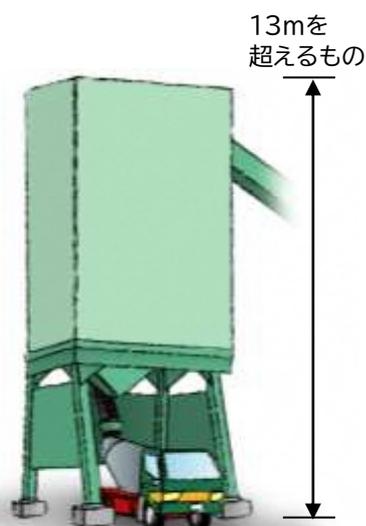
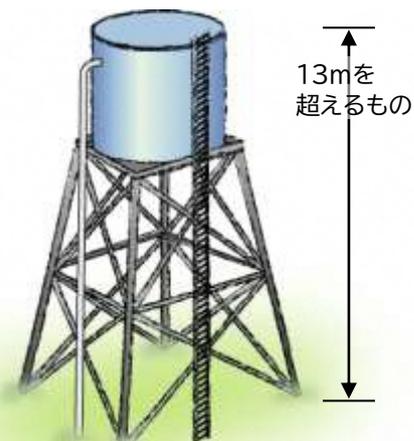
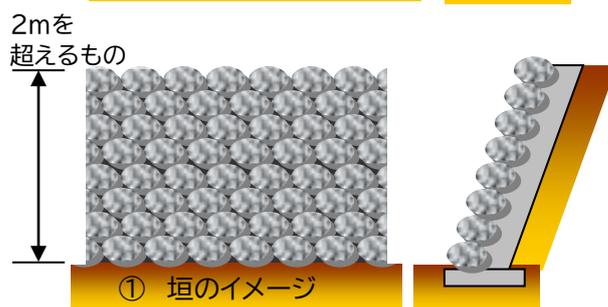
⑪ 汚水処理施設、汚物処理施設、ゴミ処理施設その他これらに類する施設

…高さが13mを超えるもの、築造

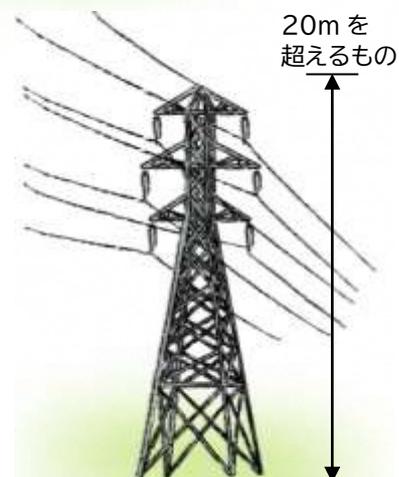
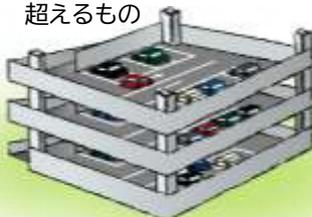
面積が500㎡を超えるものまたは、水平方向の投影面の最長部の長さが30mを超えるもの

⑫ 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



築造面積500㎡を超えるもの



その他の建築物等の届出対象行為

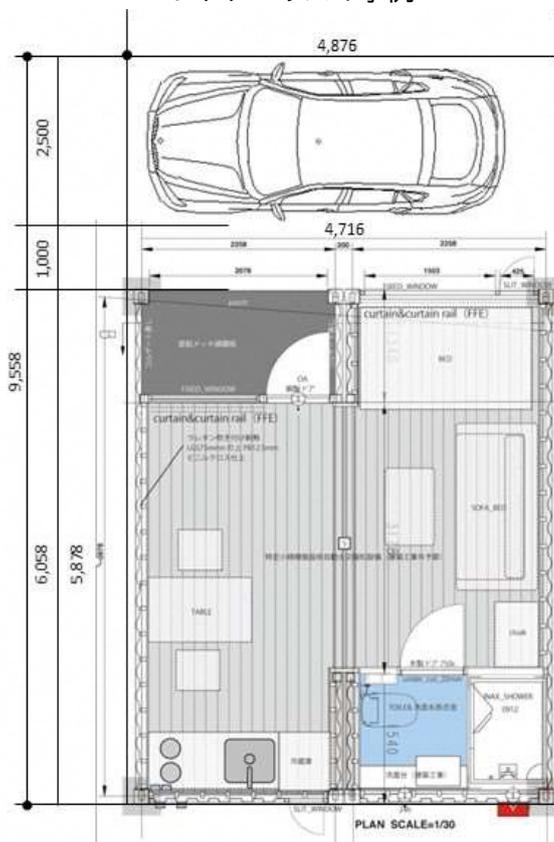
届出が必要となるその他の建築物等(コンテナハウス、トレーラーハウス)の届出対象規模は、以下のよう
に定められています。

- ① 複数のコンテナを利用し、宿泊または居住を目的として設置された建築物
…独立した客室、あるいは住宅※1の合計が6室以上のもの



※1：独立した客室、あるいは住宅とは、コンテナ1台を示す。(20フィート、40フィート共通)

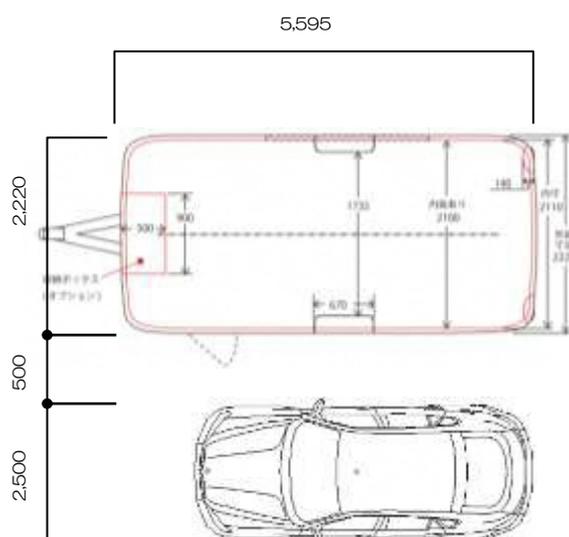
コンテナハウスの事例



- ② 複数のトレーラーハウスを固定して利用し、給排水、電気、ガス、冷暖房のための設備配線や配管等を簡易に脱着できない建築物とみなすもの
…独立した客室、あるいは住宅※2の合計が12室以上のもの

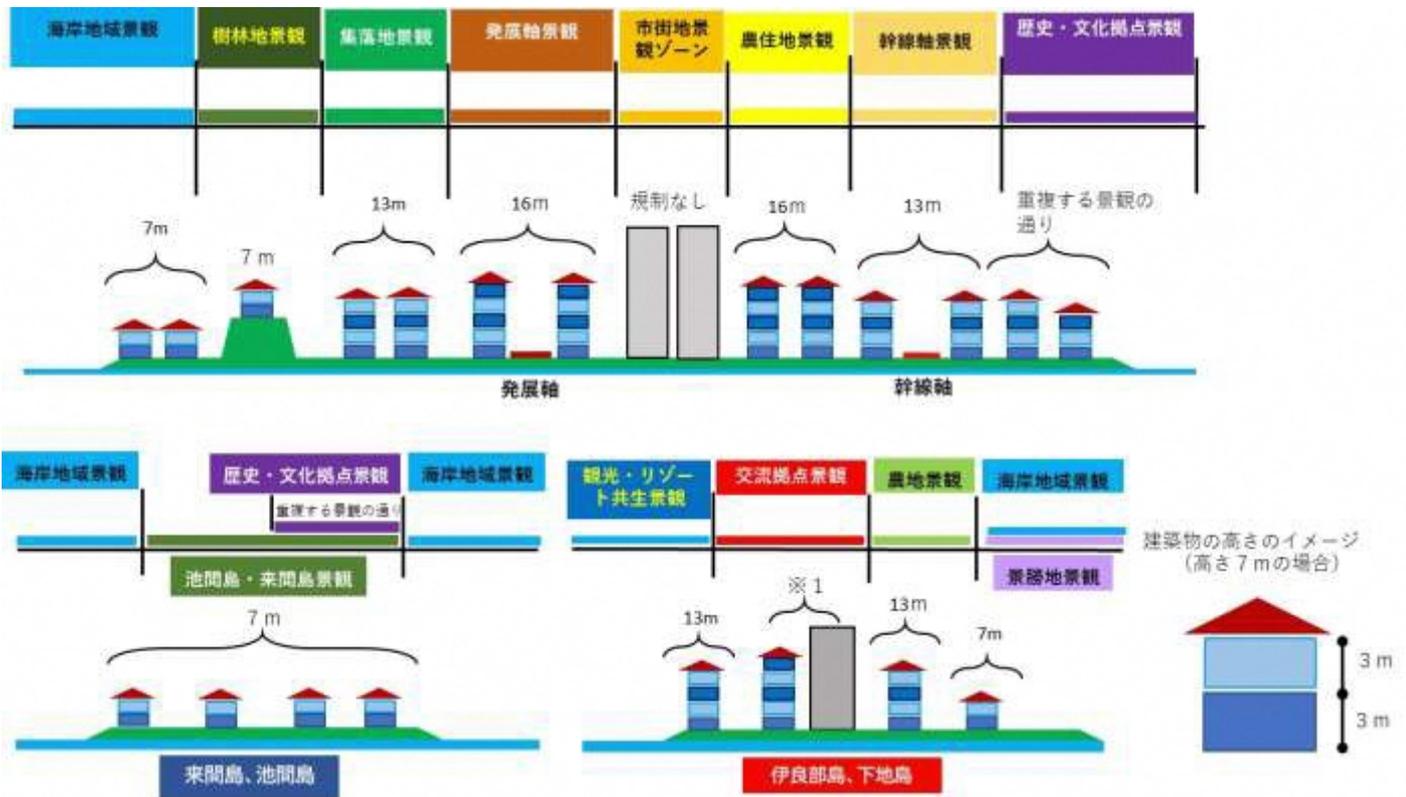


トレーラーハウスの事例



※2：独立した客室、あるいは住宅とは、トレーラーハウス1台を示す。

景観計画における建築物の高さ制限については、14 区分された景観(ゾーン)毎に定められています。ただし、一体的な開発において、十分な緑地が確保されている、周辺の街並みとの調和、眺望を妨げないような建築物の配置等の工夫がなされている場合は、この限りではありません。



(※1：P-6 交流拠点景観参照)

それぞれの景観における建築物の高さ規制と、一体的な開発において、十分な緑地が確保されている、周辺の街並みとの調和、眺望を妨げないような建築物の配置等の工夫の内容について以下に示します。

農地・集落景観ゾーン

a.農住地景観、b.集落地景観、c.池間島・来間島景観、d.農地景観、e.樹林地景観

- (a)位置的に市街地と農地・集落の間に位置し、利便性が高いため、石灰岩堤等が形成する稜線に配慮して、高さ 16m 以下とする。
- (b.d)良好な農地景観の広がり、平坦な島の地形の中での良好な眺望の稜線、美しい海への眺望、海から見た島の眺望等を阻害しないよう、高さを 13m以下とする。
- (c.e)集落の特性、石灰岩堤が形成する稜線等の自然景観の保全に配慮して、高さ 7m 以下とする。
- ただし、敷地内や建築物を緑化するとともに、以下の場合はこの限りでない。(■：P-7参照)
 - ・一体的な開発において、十分な緑地を確保しつつ、全体として景観に優れたものである場合。(■：P-8、■：P-13、■：P-14参照)
 - ・(a.b.c)周辺の街並み景観との整合がとれている場合。(■：P-9、■：P-10、11参照)
 - ・(d.e)良好な農地・樹林地の景観と調和し、または眺望を妨げないよう配置、形態、意匠の工夫がされている場合。(■：P-9、■：P-10~12参照)

海岸地域景観ゾーン

a. 海岸地域景観、b. 観光・リゾート共生景観

- (a)美しい海への眺望、海からみた島の眺望等を阻害しないよう、高さを7m以下とする。
- (b)美しい海への眺望、海からみた島の眺望等を阻害しないよう配慮して、高さ13m以下とする。
- ただし、敷地内や建築物を緑化するとともに、以下の場合はこの限りでない。(■:P-7参照)
- 一体的な開発において、十分な緑地を確保しつつ、全体として景観に優れたものである場合。
(■:P-8、■:P-13、■:P-14参照)
- 良好な海岸景観と調和し、または眺望を妨げないよう配置、形態、意匠の工夫がされている場合
(■:P-9、■:P-10~12参照)

拠点景観ゾーン

a. 歴史・文化拠点景観、b. 景勝地景観、c. 交流拠点景観

- (a)重複する景観ゾーンの基準に準じる。
- (b)該当する道路に圧迫感を与えないように高さを7m以下とする。
- (c)高さを16m以下とする。(※1)ただし、平良港地区(トゥリバー地区含む)・宮古空港および下地島空港の敷地内は、市街地景観ゾーンと同様とする。
- ただし、敷地内や建築物を緑化するとともに、以下の場合は、その限りではない。(■:P-7、14「(a)のみ」参照)
- 一体的な開発において、十分な緑地を確保している場合。
(■:P-8、■:P-13、■:P-14参照)
- (a,b)文化財、景勝地の景観と調和した配置、形態、意匠の工夫がされている場合。
(■:P-9、■:P-12、14参照)
- (c)良好な都市景観を形成するような配置、形態、意匠の工夫がされている場合。
(■:P-9、■:P-13参照)

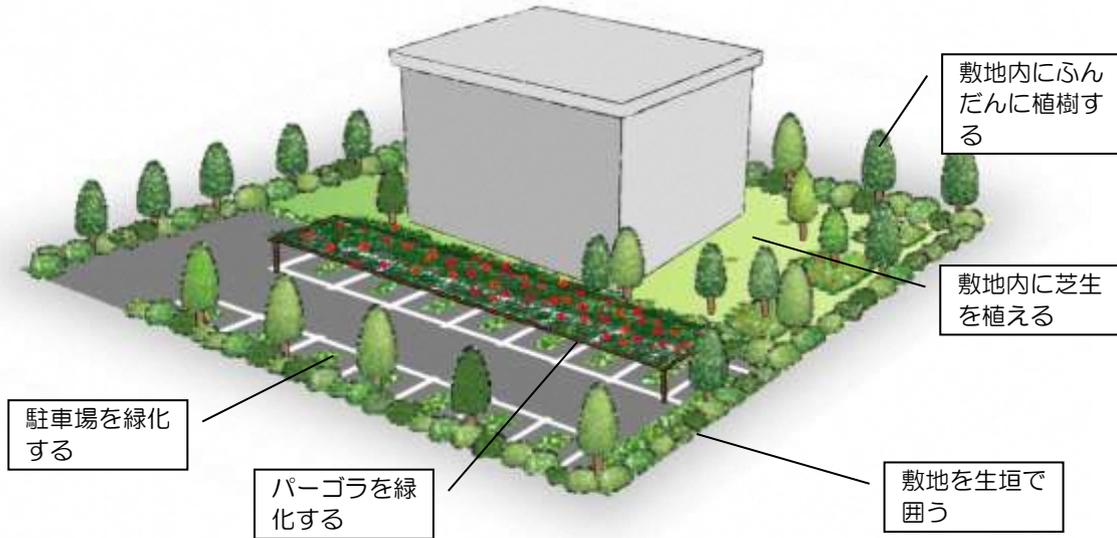
幹線軸景観ゾーン

a. 発展軸景観、b. 幹線軸景観

- (a)歩行者等へ圧迫感を与えないように、高さを16m以下とする。ただし、樹林地景観と重複する区間の高さは7m以下とする。
- (b)重複する景観ゾーンの基準に準じる。
- ただし、敷地内や建築物を緑化するとともに、以下の場合はこの限りでない。(■:P-7参照)
- (a)一体的な開発において、十分な緑地を確保している場合。
(■:P-8、■:P-13参照)
- (b)重複する景観ゾーンの基準による十分な緑地を確保している場合。
(■:P-8、■:P-13参照)
- (a,b)重複する景観ゾーンの景観と調和した配置、形態、意匠の工夫がされている場合。
(■:P-9、■:P-10、11、■:P-14参照)

十分な緑地が確保されている建築物の定量的な目安

■ (イメージ) “敷地内を緑化するとともに、一体的な開発において、十分な緑地を確保する”



(出典:山崎産業株式会社)
屋上緑化の事例(那覇市内)



美ら海水族館駐車場の事例



ベランダ緑化の事例(いずれも那覇市内)



(出典:来間島 utatane)
パーゴラの好事例(ユートピアファーム宮古島)

十分な緑地が確保されている建築物の定量的な目安

■ 高さ規制を緩和するための緑地量

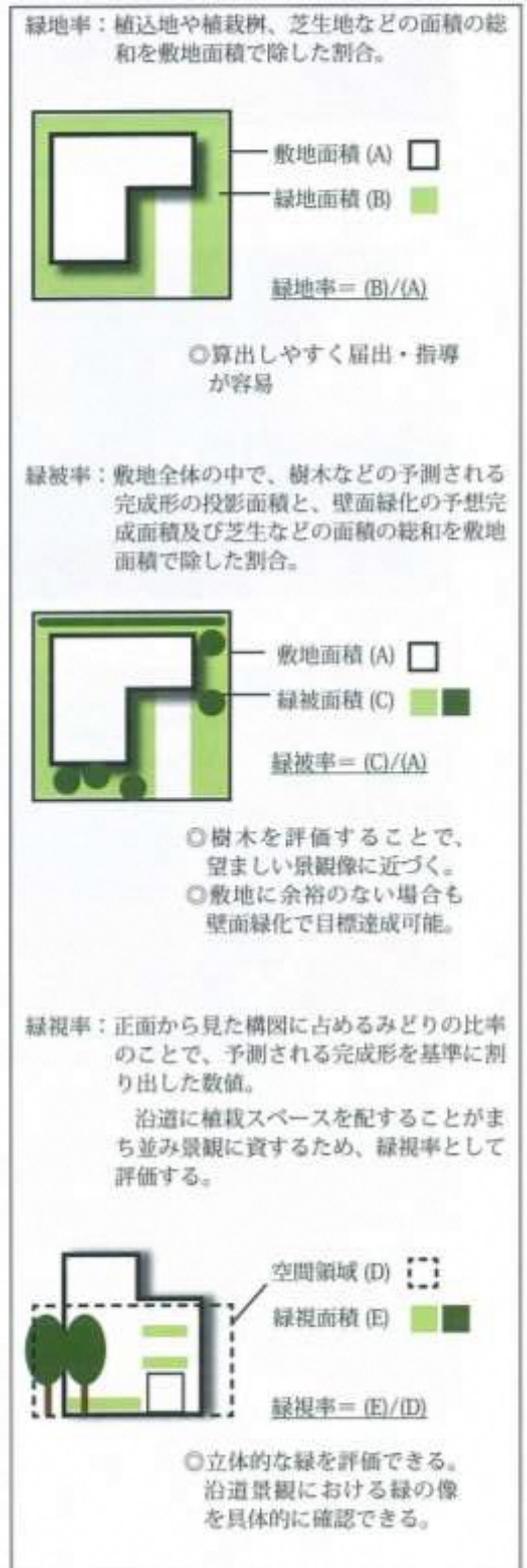
「十分な緑地等を確保」の緑地量

緑の量を図る指標として、右のように「沖縄県景観形成ガイドライン」に示されているように「緑地率」「緑被率」「緑視率」があります。「十分な緑地等を確保」とは、「沖縄県景観形成ガイドライン」で示される、それぞれの指標がもっとも高い水準を確保することを目安とします。

各ゾーンの確保すべき緑地の水準を以下に示します。

ゾーン名称		緩和の目安
市街地 景観ゾーン	a.中心商業・業務地 景観	高さ規制なし(ただし、緑地確保 について努力する)
	b.住宅地景観	
農地・集落 景観ゾーン	a.農住地景観	緑地率 20%、緑被率 30%の いずれかを満たし、かつ、緑視 率 30%、開口部の緑化延長 1/3 のいずれかを満たすこと
	b.集落地景観	
	c.池間島・来間島 景観	緑地率 30%、緑被率 40%の いずれかを満たし、かつ、緑視 率 50%、開口部の緑化延長 1/3 のいずれかを満たすこと
	d.農地景観	
	e.樹林地景観	
海岸地域 景観ゾーン	a.海岸地域景観	緑地率 30%、緑被率 40%の いずれかを満たしかつ、緑視率 50%、開口部の緑化延長 1/3 の両方を満たすこと
	b.観光・リゾート共生 景観	
拠点 景観ゾーン	a.歴史・文化拠点 景観	緑地率 30%、緑被率 40%の いずれかを満たし、かつ、緑視 率 50%、開口部の緑化延長 1/3 のいずれかを満たすこと
	b.景勝地景観	
	c.交流拠点景観	緑地率 20%、緑被率 30%の いずれかを満たし、かつ、緑視 率 30%、開口部の緑化延長 1/3 のいずれかを満たすこと
幹線軸 景観ゾーン	a.発展軸景観	重複するゾーンの基準を満たす こと
	b.幹線軸景観	緑地率 30%、緑被率 40%の いずれかを満たし、かつ、緑視 率 50%、開口部の緑化延長 1/3 の両方を満たすこと

(ただし、屋上緑化を計上する場合、幹線軸景観ゾーンおよび眺望点からの眺望が可能な場合に限る。)



出典：沖縄県景観形成ガイドライン

眺望を妨げないような配置のための壁面後退

「眺望を妨げないような配置」の壁面後退距離

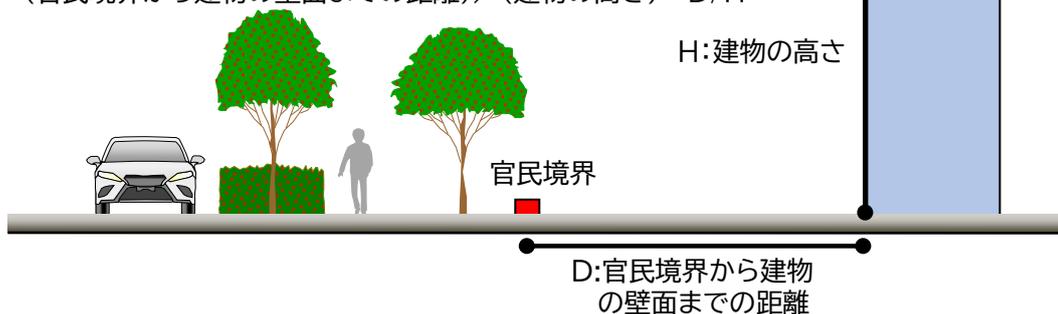
基準を超える建築物を建設した際に、公共空間である道路、公園等からの眺望、見通しを確保し、歩行者等に圧迫感を与えないような配慮が必要である。このため、各景観ゾーンにおける景観上の配慮の目安を以下に示します。

ゾーン名称		緩和の目安
市街地 景観ゾーン	a.中心商業・業務地 景観	高さ規制なし
	b.住宅地景観	
農地・集落 景観ゾーン	a.農住地景観	D/H=1以上とするように努める。
	b.集落地景観	住居系:D/H=1以上とするように努める。 その他(※1):D/H=2以上とするように努める。
	c.池間島・来間島 景観	
	d.農地景観	
	e.樹林地景観	
海岸地域 景観ゾーン	a.海岸地域景観	
	b.観光・リゾート共生 景観	
拠点 景観ゾーン	a.歴史・文化拠点 景観	D/H=1あるいは2とするように努める。 (市街地景観ゾーン、a.農住地景観と重複する場合は、D/H=1とするように努める。それ以外のゾーンと重複する場合はD/Hは2とするように努める。)
	b.景勝地景観	住居系:D/H=1以上とするように努める。 その他:D/H=2以上とするように努める。
	c.交流拠点景観	住居系:D/H=1以上とするように努める。 その他:D/H=2以上とするように努める。 (ただし、一団の開発として、景観重点地区(宮古島市景観条例第12条)、景観地区あるいは地区計画(都市計画法第8条第1項6、同法第12条の5)が定められている場合は、その内容に従うこと)
幹線軸 景観ゾーン	a.発展軸景観	D/H=1あるいは2とするように努める。 (市街地景観ゾーン、a.農住地景観、b.集落地景観と重複する場合は、D/H=1とするように努める。それ以外のゾーンと重複する場合はD/Hは2とするように努める。)
	b.幹線軸景観	

(※1:その他:商業・業務施設、ホテル・リゾート施設、公共公益施設、工場等)

D/Hの考え方

(官民境界から建物の壁面までの距離) / (建物の高さ) = D/H



眺望を妨げないような建築物の配置

■ 稜線や海岸線を分断しないような配置

農地・集落景観ゾーン、海岸地域景観ゾーン

「海岸地域景観ゾーン」、「眺望点」および「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配置とする。

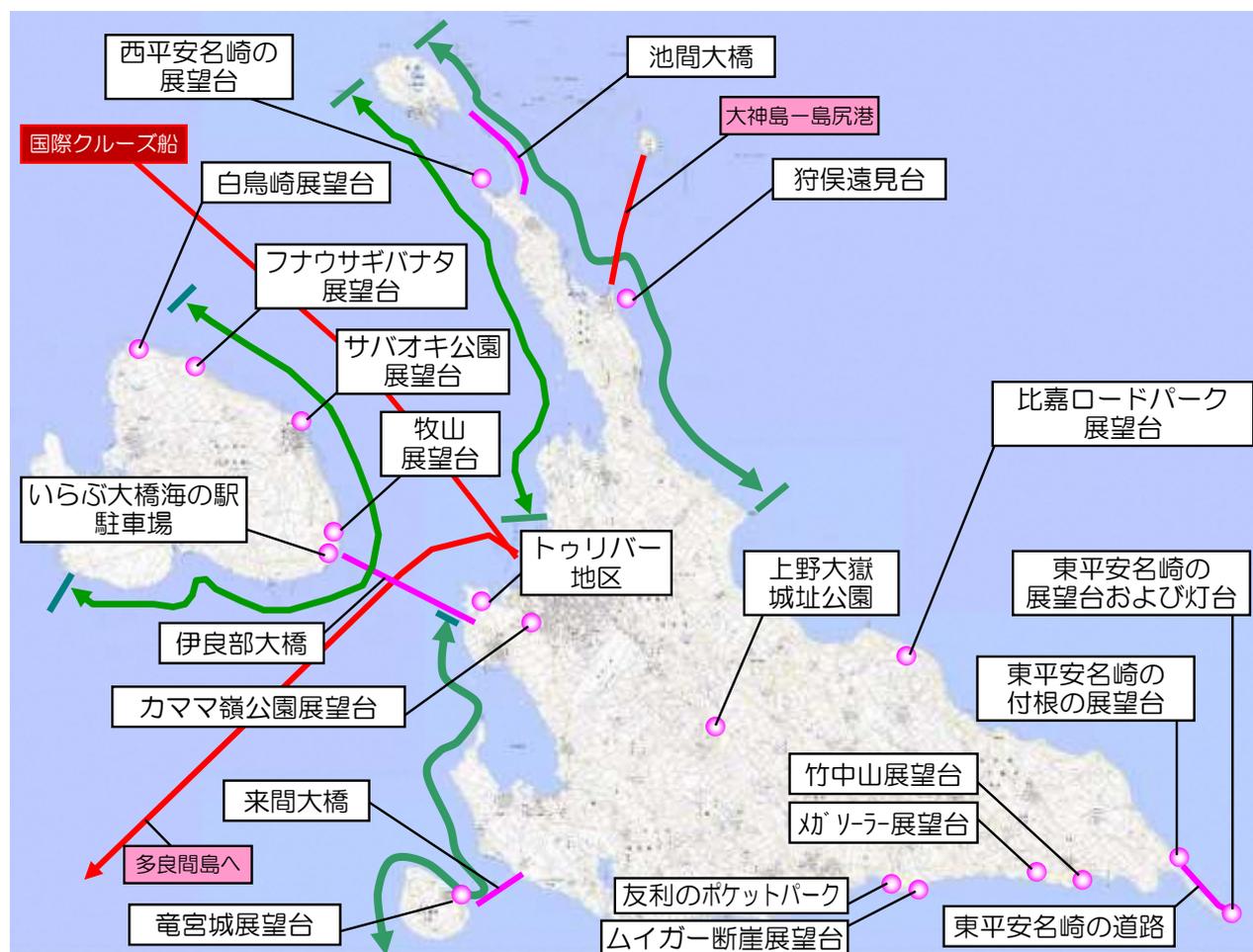
海岸地域は、宮古島の重要な景観要素です。定期航路のみならず遊覧船等からも島の景観をみる機会が多いため、海岸地域すべての場所で、稜線を分断しないよう心がける必要があります。

■ 眺望点・船の航路

ここでいう眺望点とは、不特定多数の人が、いつでも自由に出入りできる代表的な見晴らしの良い、以下の主な橋および展望台等をいう。(眺望点は、市民の要望により適宜追加していく。)

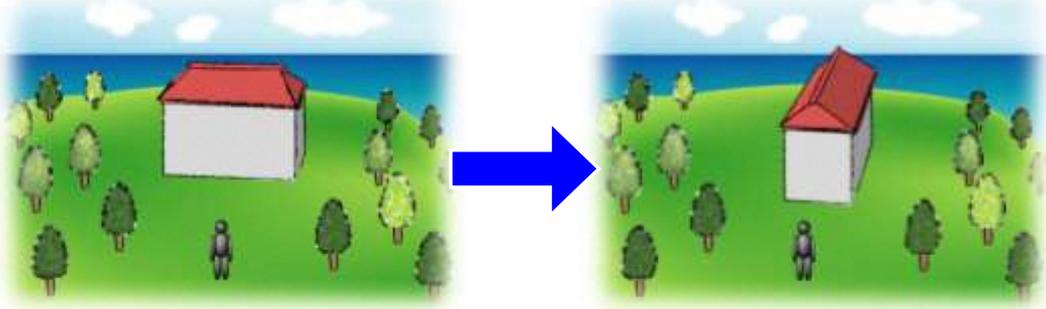
池間大橋・来間大橋・伊良部大橋の橋梁部については、駐停車禁止のため、運転中の同乗者等の眺望を考慮する。)

船の航路とは、不特定多数の人が乗船する、以下の定期船の航路とする。そして、そこから見える範囲は、以下の図の緑の範囲とする。

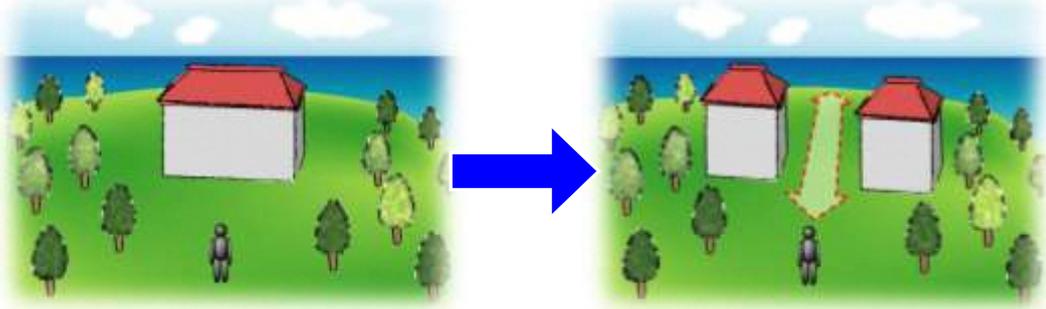


「稜線や海岸線を連続して分断しないような配置」とは、例えば以下のような建て方が考えられます。ただし、高さの基準に適合する戸建て住宅等で、1戸では稜線や海岸線を連続して分断しないものは、除きます。

海岸線や稜線に沿って横長の配置としない(海岸線等を分断する長さを極力短くする)



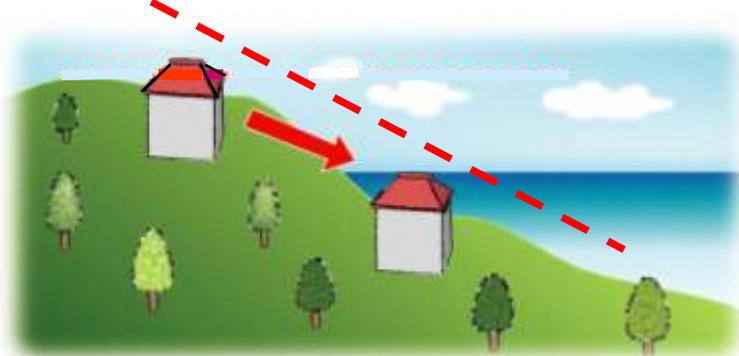
分棟、分割に配置し、海岸線などが見通せるようにする



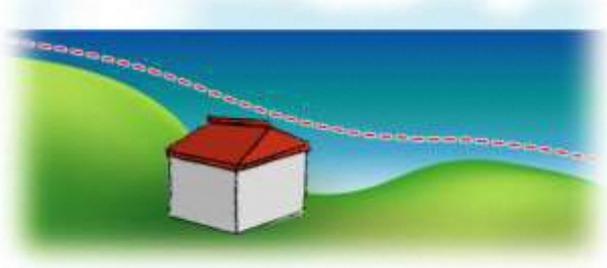
海岸線などが見通せる隙間を広く取る



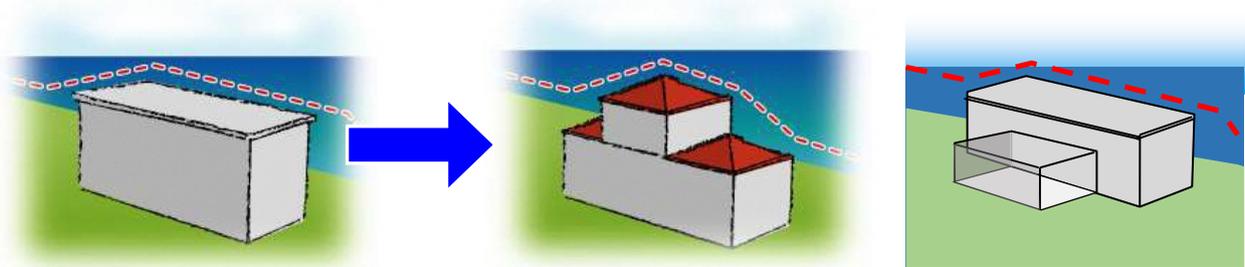
屋根の高さは、眺望点からの地形に合わせて、水平線を望めるようにする



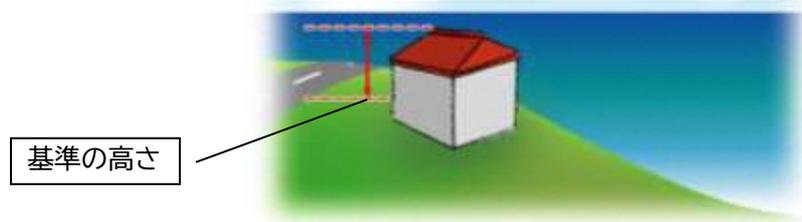
- 良好な農地景観、樹林地景観や海岸地域景観と調和し、または眺望を妨げないよう配置、形態、意匠の工夫とは、例えば以下のように建て方を工夫すること
 (注意・・・「稜線や海岸線を連続して分断しないような配置」の基準にも適合すること。P-11参照)
 高さが気にならないよう、周辺より低い位置に建てる



高い部分と低い部分を組み合わせて、あるいは、建築面積を拡大して高さを抑えるようにする

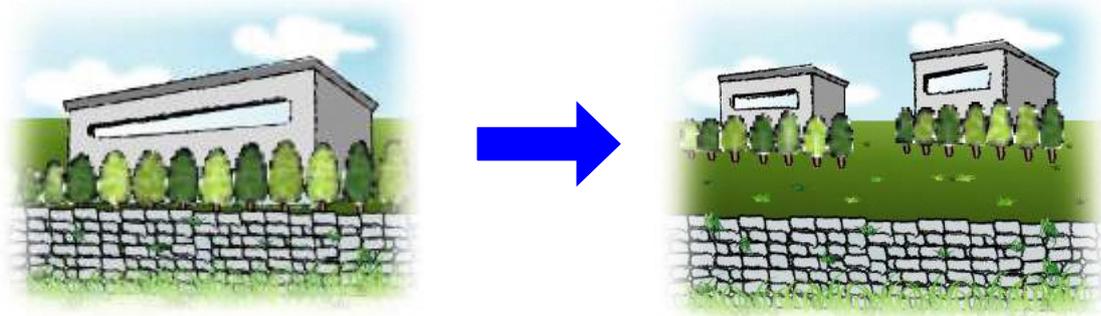


地形の高低差を利用し、人が目にする近くの国・県・市道から見て、基準の高さを超えないようにする



■ 圧迫感を与えない配置の例

文化財の区域から離れた位置に建築する、文化財側に広場を設ける、分棟、分割して建て隙間をつくる 等



■ **一体的な開発において、十分な緑地を確保しつつ、全体として景観に優れたものであること**

「一体的な開発」とは、開発許可により、一体的な造成・敷地整備・建築物整備・緑化が担保されている場合とします。市内に立地する観光・リゾート施設のうち、緑地を十分に確保し、景観的に優れた施設を好事例として紹介します。



宮古島東急ホテル&リゾート

昭和 59 年の開業以来、宮古島の観光・リゾートのトップブランドとして、与那覇前浜の景観を構成している。

エントランスより続く手入れの行き届いた植栽は、来島者を温かく迎えるホテルの姿勢そのものである。新たに宮古島の観光・リゾート事業に参入する企業の手本となる。

(出典:宮古島東急ホテル&リゾート)



シギラベイサイドスイートアラマンダ

平成 20 年に宮古島南海岸に開業した全室スイートルームのホテル。海岸線の傾斜に合わせて低層の宿泊棟を整備し、自然海岸の景観に融和している。

(出典:株式会社 南西楽園リゾート)



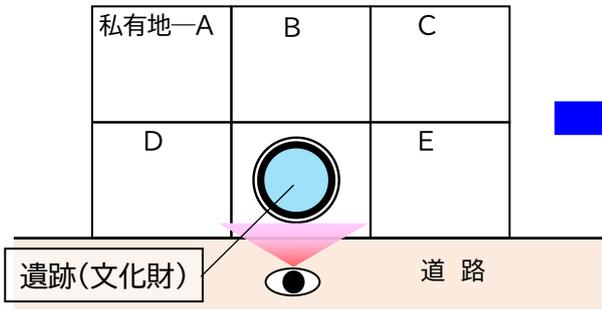
イラフ SUI ラグジュアリーコレクションホテル沖縄宮古

平成 30 年に開業した全室オーシャンビューのホテル。自然な海岸地形を生かし、現況の植生を保全しながら、海側にプライベートな空間を確保している。伊良部県立自然公園特別地域の景観に融和している。

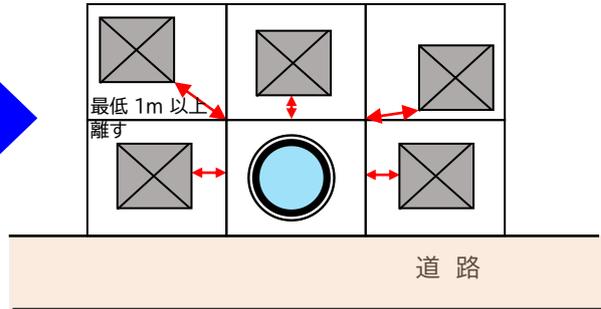
(出典:イラフ SUI ラグジュアリーコレクションホテル 沖縄宮古)

■ ④ a、b 文化財、景勝地の景観と調和した配置、形態、意匠の工夫がされている場合

◆ 配置

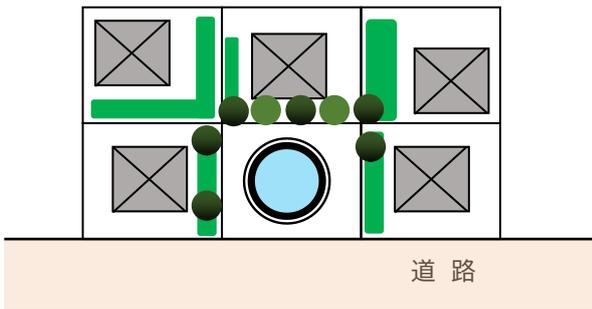


市街地景観ゾーン等の建物が密の地区に位置する遺跡(文化財)については、道路に視点場において、遺跡がある程度、際立つように周辺の環境を整えることが好ましい。



遺跡に隣接する敷地に建築物等を建設する場合は、遺跡の敷地と建物の壁面が最低 1.0m 以上離れるように努力する。

■ ④ a 敷地内や建築物を緑化するとともに、
以下の場合は、その限りではない



遺跡に隣接する敷地に建築物等を建設する場合は、境界付近に植樹することで、遺跡の近景に後背地の建物や設備等が見えないようにする。

現状における文化財と隣接地の建物の関係



市街地景観ゾーン内に位置するドイツ皇帝博愛記念碑の場合、記念碑敷地内を植栽し、さらに透視性のある衝立を配置している。背後の建築物は彩度が低く、明度が高い目立たない色彩となっている。

■ 「全体として景観に優れたもの」に関する総合的な判断

以下のすべての視点場から見た開発の完成予想パース等から、緑地に関する目安(P-8)、壁面後退に関する目安(P-9)を満たし、かつ、建築物の意匠、色彩等が、周囲の景観に調和しているかを、総合的に判断します。

- ・当該開発地域が見える主な国、県、市道
- ・当該開発地域が見える一番近い眺望点
- ・当該開発地域が見える船の航路の一番近い場所

建築物の色彩基準

基調となる色彩は、現況の市街地、集落、農地、樹林地、海岸線の色彩に配慮した落ち着いた色彩とする。一団の観光・リゾート共生景観、交流拠点景観については、全体計画において、色彩計画を作成し、バランスのよい色彩構成とする。

基調となる色彩として推奨する色

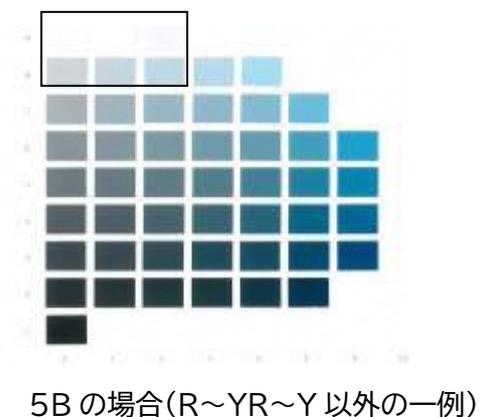
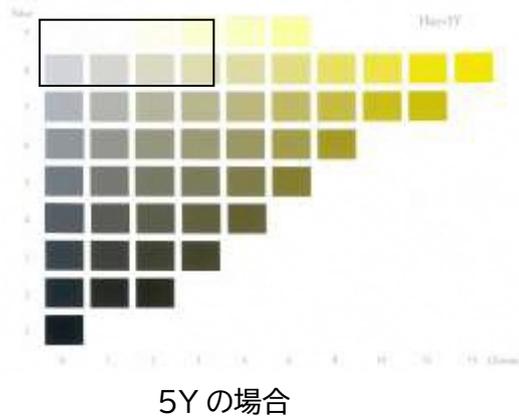
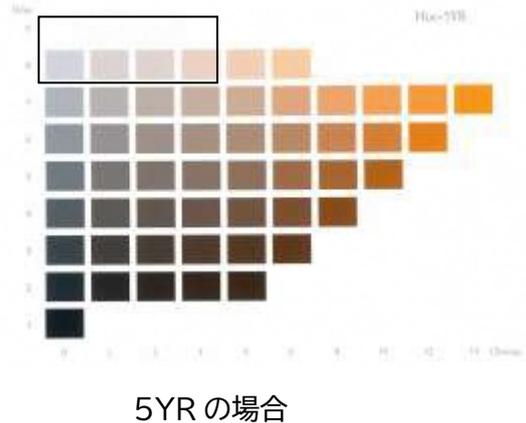
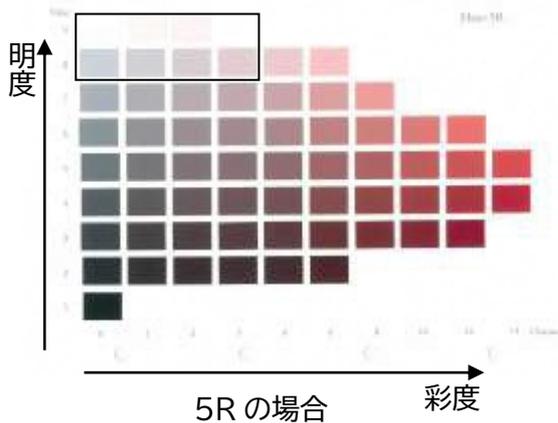
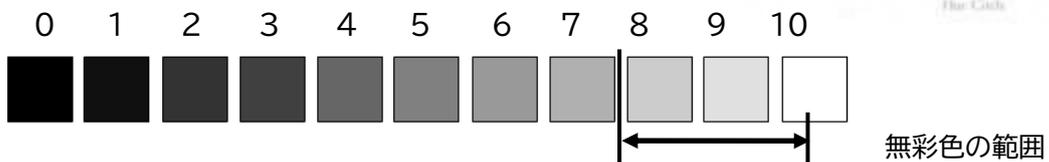
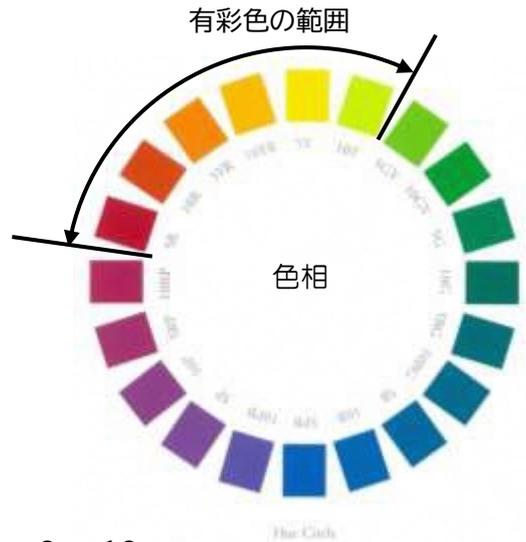
基調となる色彩(大きな面積を占める部分の色)について、各ゾーンで使用するよう努める色彩について以下に示す。(ただし、誘導が必要となるのは、主に塗装色であり、木材、石材、焼物、コンクリート、金属、ガラス等の素材色については、規制を受けない。このため、基調となる色彩とこのような素材色の合計が各立面の目付け面積の4/5となることを推奨する。)

ゾーン名称		色相・明度・彩度	色彩に対する配慮
市街地景観ゾーン	a.中心商業・業務地景観	N(無彩色)・9.5～8.0・彩度なし R～YR～Y・8.0以上・3.0以下 上記以外・8.0以上・2.0以下	市街地全体として、調和のとれた色彩とする。
	b.住宅地景観		
農地・集落景観ゾーン	a.農住地景観	N(無彩色)・9.5～8.0・彩度なし R～YR～Y・8.0以上・3.0以下 上記以外・8.0以上・1.0以下 (使用しないことが好ましい)	周辺の農地、樹林地、晴れた空の色、海の色と調和のとれた色彩とする。
	b.集落地景観		
	c.池間島・来間島景観		
	d.農地景観 e.樹林地景観		
海岸地域景観ゾーン	a.海岸地域景観	N(無彩色)・9.5～8.0・彩度なし R～YR～Y・8.0以上・3.0以下 上記以外・8.0以上・2.0以下	周辺の海岸線、砂浜、晴れた空の色、海の色、樹林地と調和のとれた色彩とする。
	b.観光・リゾート共生景観		一団の観光・リゾート地区として調和のとれた色彩とする。
拠点景観ゾーン	a.歴史・文化拠点景観	N(無彩色)・9.5～8.0・彩度なし R～YR～Y・8.0以上・3.0以下 上記以外・8.0以上・1.0以下 (使用しないことが好ましい)	歴史・文化遺産、景勝地と調和のとれた、落ち着いた色彩とする。
	b.景勝地景観		
	c.交流拠点景観		
		景観重点地区については、計画内容に従うこと	
幹線軸景観ゾーン	a.発展軸景観	N(無彩色)・9.5～8.0・彩度なし R～YR～Y・8.0以上・3.0以下 上記以外・8.0以上・2.0以下	重複する景観ゾーンの基準に準じる。
	b.幹線軸景観		
		N(無彩色)・9.5～8.0・彩度なし R～YR～Y・8.0以上・3.0以下 上記以外・8.0以上・1.0以下 (使用しないことが好ましい)	

推奨する基調色について

現況の宮古島市における外壁の色として、圧倒的に多い色相は N(無彩色)、R~YR~Y であり、土石や木材の色相と同系です。一般的には、「派手でない」色、すなわち明度が高く、彩度が低い「淡い」色は、基調色に適しています。

市街地部である①市街地景観ゾーン、②農地集落景観ゾーンのうち、a.農住地景観は、R~YR~Y 以外の色相についても使用を認めます。また、③海岸地域景観ゾーンのうち、b.観光・リゾート共生景観、④拠点景観ゾーンのうち、c.交流拠点景観、⑤幹線軸景観ゾーンのうち、a.発展軸景観については、市街地部同様に R~YR~Y 以外の色相を認めます。

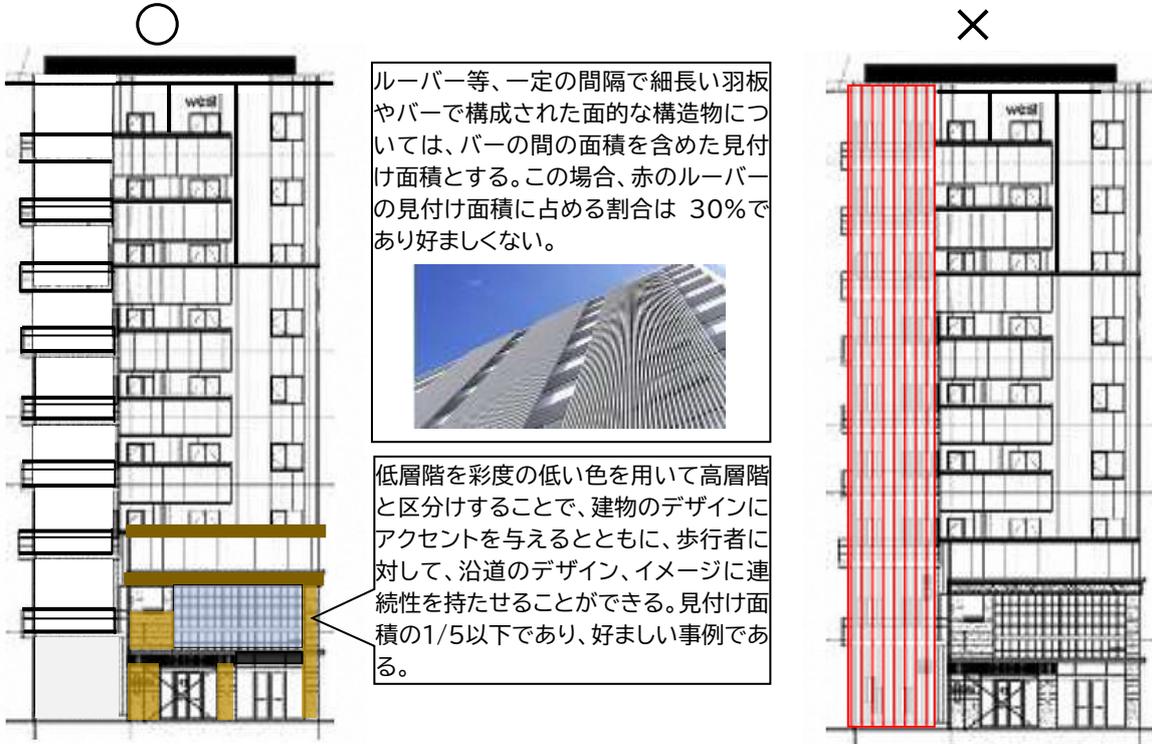


景観計画に基づく届出フロー

アクセントカラー

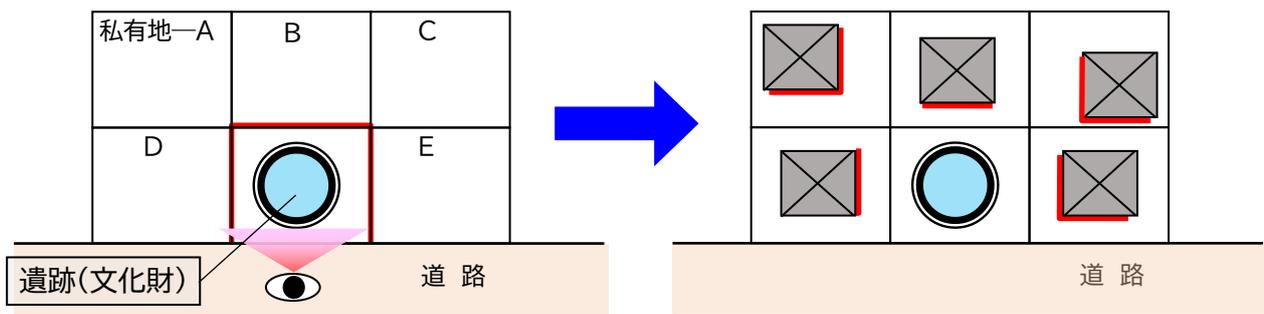
壁面等において、限定された面積で、街並み景観に彩りを与える色をアクセントカラーとします。アクセントカラーを活用することは、市民、観光客の目を引く効果があるだけでなく、建築物の低層階のファサードに通りとしての個性を与えるとともに、建築物の印象を引き締める役割もあります。

このため、アクセントカラーについては、見付け面積の1/5以下に限って、色彩の制限を適用しません。ただし、景観上、著しく好ましくない場合は、その限りではありません。



歴史・文化拠点景観、景勝地景観における色彩的な配慮

歴史・文化拠点景観、景勝地景観の隣接する敷地内の建築物等の色彩的な配慮について以下に示します。



公共空間(主に道路)からのアイレベルでの眺望を想定して、隣接する敷地の境界線のうち、赤線の部分について、背後地として色彩的な配慮が必要である。

具体的には、隣接する宅地に立地する建築物のうち、赤線に該当する壁面については、N9.5~8、R~YR~Yのうち、明度 8.0 以上、彩度 2.0 以下の色を使用する。アクセントカラーは使用しない。

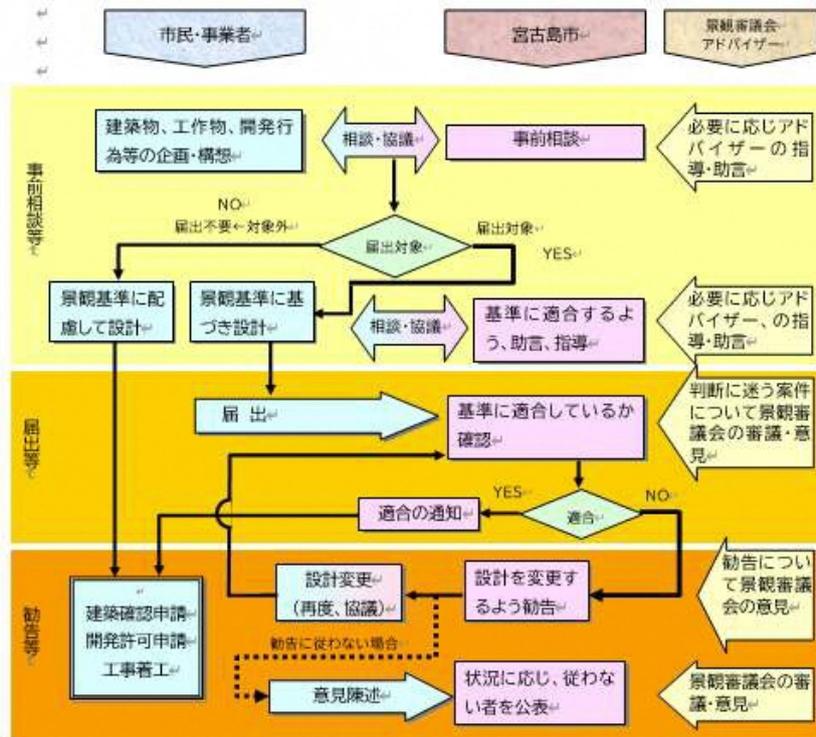


隣接する敷地の景観的配慮について好事例

(再掲)市街地景観ゾーン内に位置するドイツ皇帝博愛記念碑に隣接する敷地の建築物については、壁面は R~YR~Y のうち、明度 8.0 以上、彩度 2.0 以下の色を使用している。文化財の位置する敷地内では、植栽、目隠しとなる柵が設置されている。

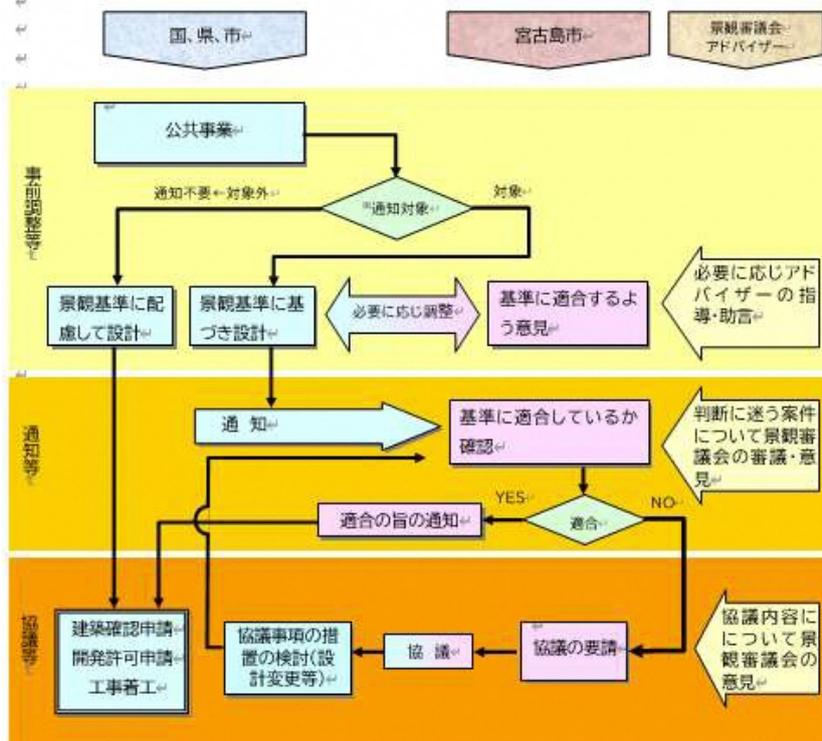
届出に必要な図面等

届出された行為については、宮古島市が景観基準に適合しているか判断し、適合していない場合は、設計変更の勧告を行います。以下に、届出の事前協議を含め、届出後の工事着工までの届出、勧告の流れを示します。



※このフローのほか、その他法律に係る手続きを行う必要があります。

国の機関、県又は市が行う行為については、前頁の届出、勧告の流れによらず、法第16条第5項および同第6項に基づき、本市に通知・協議することとなります。



※通知対象は、届出対象と同じ行為、規模の事業、工事です。

景観計画に関する届出に必要な図面等の書類について、以下に列記します。下表の全ての項目を記載、作成して、窓口に提出して下さい。尚、様式等につきましては、宮古島市 HP より入手できます。以下の HP にアクセスして入手して下さい。

宮古島市景観計画について

<https://www.city.miyakojima.lg.jp/gyosei/kaihatsu/keikankeikaku.html>

必須図書の種類	明示すべき事項	チェック
景観計画区域内行為届出書	様式はHPよりダウンロード	
委任状	任意様式	
付近見取図	1)方位 2)道路 3)目標となる地物 4)行為の位置	
配置図 (縮尺1/200程度)	1)縮尺 2)方位 3)寸法 4)敷地の境界線 5)敷地内における届出に係る建築物等の位置 6)建築物等と接する道路との距離 7)届出に係る建築物等と他の建築物等との別 8)建築物等の各部分の高さ 9)擁壁 10)敷地の接する道路の位置及び幅員 11)敷地及び道路の高低差 12)植栽樹木等の位置、樹種、樹高及び本数 13)垣、柵、塀、張り芝等の位置 14)外構施設の位置及び材料 15)現況写真の撮影位置及び撮影方向 16)緑地率、緑被率、緑視率および開口部の緑化延長	
各階平面図 (縮尺1/100程度)	1)縮尺 2)方位 3)寸法 4)開口部の位置	
2面以上の立面図 (縮尺1/100程度)	1)縮尺 2)寸法 3)開口部、附属設備、軒等の位置及び形状 4)壁面の仕上げ材料及び色彩(マンセル値表示) 5)アクセントカラー(割合) 6)屋根の仕上げ材料	
2面以上の断面図 (縮尺1/100程度)	1)縮尺 2)寸法 3)開口部、附属設備、軒等の位置及び形状 4)道路、擁壁、垣、柵の位置及び高さ	
カラー現況写真	行為の場所及びその付近の状況がわかるもの	
眺望点、航路の図	届出に係る建築物等から見える眺望点、航路を記載 ※農地・集落景観ゾーン、海岸地域景観ゾーンのみ	
位置、景観上の工夫等を説明した図	1)稜線や海岸線を連続しないような配置の方法 ※農地・集落景観ゾーン、海岸地域景観ゾーンのみ 2)規定の高さを超える場合のただし書きに係る工夫の方法 ※規定の高さを超える場合のみ	
その他	緑化面積がわかる求積図 (開発行為の場合:行為後の土地利用計画及び緑化計画図)	
縦横断面図 (縮尺1/500程度)	行為の前後における土地の縦断面図及び横断面図 ※行為の種類が「その他」の場合のみ	

より詳しくお知りになりたい方は

宮古島市 建設部 都市計画課 都市企画係

電話 0980-73-4585

FAX 0980-73-1081