

宮古島市景観計画 ガイドライン

令和3年度改定版



宮古島南海岸の景観(シギラバイサイドスイートアラマンダ)

令和3年4月

宮古島市

目 次

I	宮古島市景観計画ガイドラインの位置づけ	1
1.	景観計画策定の経緯	1
2.	景観計画ガイドラインの位置づけ	1
3.	景観計画ガイドラインの活用について	1
II	景観計画区域	3
III	景観形成に関する方針	4
1.	景観まちづくりの理念	4
2.	良好な景観形成に関する方針	8
IV	届出・勧告の流れ	22
1.	建築物、工作物、開発行為等の届出・勧告の流れ	22
2.	公共事業に係る通知・協議の流れ	24
V	建築物・工作物	25
1.	建築物の届出対象	25
2.	工作物の届出対象	26
3.	その他の建築物等	28
4.	建築物の景観形成基準－位置	29
5.	建築物の景観形成基準－高さ	38
6.	建築物の景観形成基準－形態・意匠	46
7.	建築物の景観形成基準－色彩	50
8.	建築物の景観形成基準－緑化、垣・柵・塀	57
9.	工作物の景観形成基準	64
VI	開発行為、その他良好な景観形成に支障を及ぼすおそれのある行為	65
1.	開発行為等の届出対象	65
2.	景開発行為等の景観形成基準	66
VII	屋外広告物	73
1.	屋外広告物の基準	73

Ⅰ 宮古島市景観計画ガイドラインの位置づけ

1. 景観計画策定の経緯

島の風景は、島に対する私たちの想いを映す鏡です。美しい島の風景を守り、残していくための取り組みは、日頃その恩恵にあずかる市民だけではなく、経済活動を行う事業者や島を訪れる方々等、様々な人々によって支えられる必要があります。

そして、この風景を守り、育んでいくためには、一定のルールが必要です。人々の協働により、夢と希望と笑顔に満ちた市民の豊かな暮らしが達成され、多くの人々を惹きつけてやまない、魅力あふれる宮古島市が実現されることを願い、宮古島市景観計画を定めています。

- 宮古島市は、平成 20 年 9 月に景観法に基づく「景観行政団体」になっています。景観行政団体は、「景観計画」を策定し、景観まちづくりを進めています。
- 宮古島市景観計画は、景観法(平成 16 年法律第 110 号)に基づく景観計画(法定計画)として策定しました。
- 宮古島市景観計画は、令和 3 年4月1日に改定されています。

2. 景観計画ガイドラインの位置づけ

宮古島市景観計画の景観形成基準は、すべてが数値を示した具体的な基準となっておらず、市民およ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、景観形成基準の解釈の参考となるよう「宮古島市景観計画ガイドライン」を策定しています。本ガイドラインは、市民や事業者が建築物、工作物および開発行為等の計画・設計を行うときに、さらに、市が景観形成基準の適合の可否を判断していくときに、指針として活用するものと位置づけられます。

3. 景観計画ガイドラインの活用について

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、あくまでも事例や基本的な考え方を解説したものであり、個別の条件に合わせて、景観計画の趣旨を理解して活用すること。
- 本ガイドラインを機械的に当てはめることを、本来の目的としていないこと。
- 本ガイドラインの内容がすべてでなく、これ以外の手段や工夫等により、良好な宮古の景観まちづくりに資する優れた行為があれば、ガイドラインに事例や考え方として追加していくものであること。
- より良好な宮古の景観まちづくりに資するために活用すること。

宮古島市では、昨今の社会環境の変化を考慮し、長期的な視点に立って、変えてはいけなものの、島の新しい風景として創っていくものをしっかりと判断していきます。また、将来の宮古島市の景観まちづくりを計画的に推進していくために、平成 20 年 9 月に景観行政団体(景観法第 7 条)となり、平成 23 年 3 月には、景観行政の具体的なルールとして、“宮古島市景観計画”を策定、翌平成 23 年 4 月より景観行政に取り組んでしました。

宮古島市景観計画は、宮古島市の景観に関係するすべての人たち(市民、事業者、行政および観光客のみなさん等)が、その内容を理解して、ルールを守ること、計画としての役割を發揮します。宮古島市の美しい景観を次世代のその先まで伝えていくために、本計画をご一読ください。

心かよう夢と希望に満ちた島宮古（みゃ〜く）
 〜みんなで創る結いの島〜
 みんなで守る、そして創る宮古島の景観

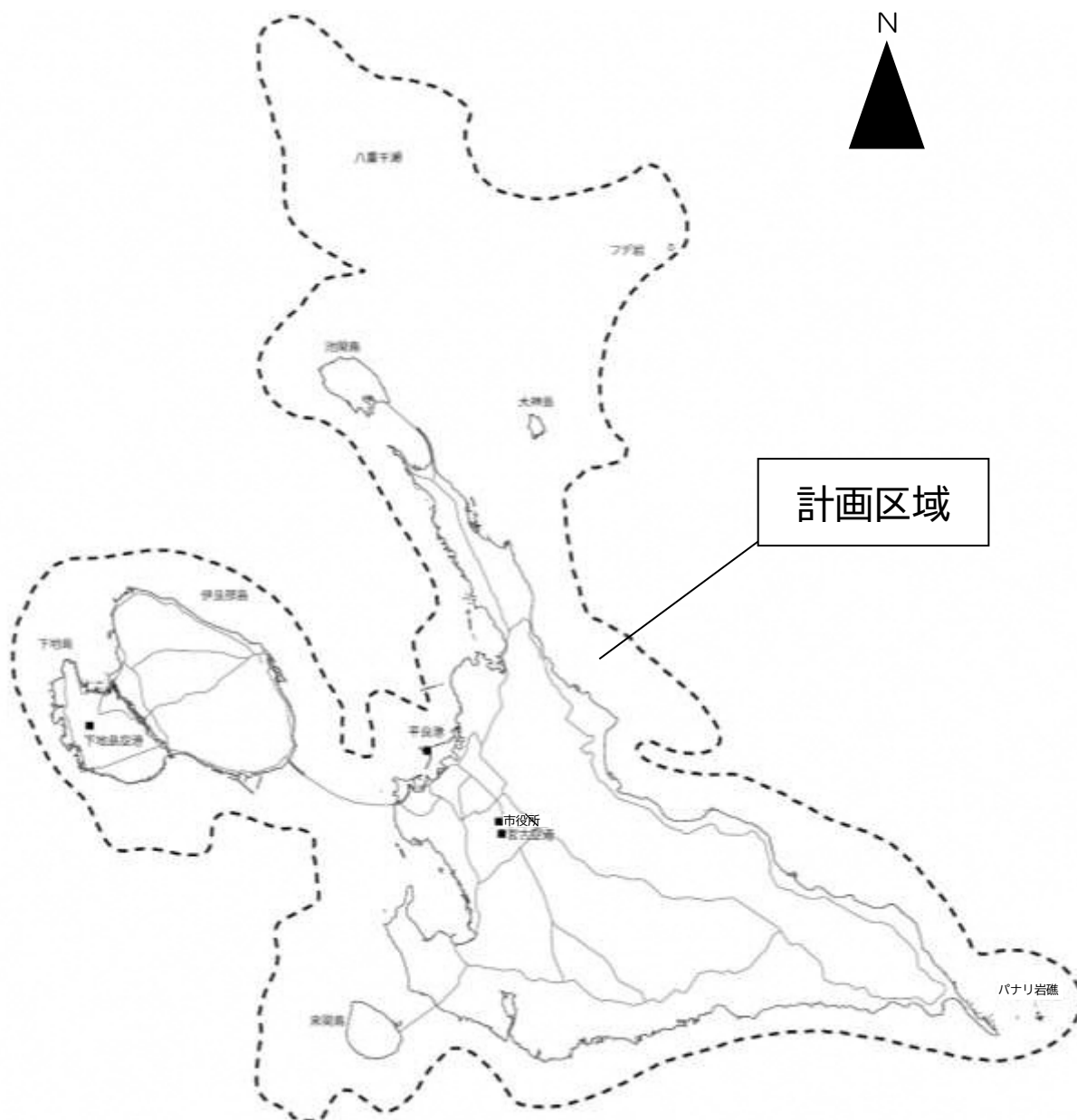


II 景観計画区域

法第 8 条第 2 項第 1 号

区
域

景観法第 8 条第 2 項第 1 号に定める景観計画区域は、宮古島市全域(島を取り巻くリーフを含む)とします。



III 景観形成に関する方針

法第 8 条第 2 項第 2 号

1. 景観まちづくりの理念

本市は、隆起サンゴ礁によりつくられた島であり、台風や強い日差し等の厳しい自然環境下にある風土の中で生まれた独自の文化をもっています。このような自然環境の中から、環境共生の精神は人々の生活の中にごく自然に根付いてきました。本市は、平成 24 年度より、「宮古島市景観条例」に基づく行為の制限を開始し、島の成り立ちを継承し、この風土を生かした先人の知恵を伝え育て、新たな環境共生の試みも景観の一部に取り込みながら宮古の景観まちづくりを進めてきました。



石灰岩堤緑地による稜線(城辺)

経年的に景観計画区域内行為の届出件数は増加しており、ホテル、集合住宅等の計画において、“景観計画”に示す本市の景観まちづくりと大きく乖離する形態、意匠等の事案が見受けられるようになりました。景観審議会では、このような建築計画に対して、ガイドラインに基づく指摘・助言を行ってきました。しかし、その過程において、景観計画の基本理念について、この約 10 年間で変化した宮古島市の社会環境や将来的な発展の方向性を加味する必要があるという結論に至りました。

宮古の景観まちづくりは、単に現状の良好な風景を切り取って、飾るのではなく、将来の景観をより良好なものにするために必要となる活動、開発、保全について、市民・事業者・行政が連携して考え、取り組んでいくべきものです。この考え方を反映して、景観計画を改定します。

(1) 島の財産である自然景観の保全・活用

島を象徴する美しい砂浜、平坦な地形、石灰岩堤緑地等は、隆起サンゴ礁の島の形成過程からできた、この島ならではの特徴です。このような島の景観や環境は、地下水に依存する我々の暮らしや観光産業等の経済活動にも密接に関わっています。このため、我々は自然環境や生態系への配慮を第一に考え、長く後世にこの美しい景観を引き継いでいくとともに、この自然環境に調和した開発を行うことで、新しい暮らしや観光の魅力・動線をつくり、本市の均衡ある発展に資するものとします。

(2) 風土を生かし先人の知恵を伝え育てる

かねてより宮古島は、台風や干ばつなどの厳しい自然環境のもとに置かれてきました。そのなかで、先人たちは生活の知恵をしばり、御嶽やその周辺の御嶽林、カー(井戸や湧水)等で構成される風土に根差した集落形態や、涼しさを求めた住環境および生活環境をつくり上げてきました。また、周囲を海に囲まれた限られた土地において、海と関わり、地下水を利用して農業を営み、自然、風土を生かした生活・文化が培われてきました。



(出典:宮古毎日新聞社)
豊年祭ユークイ(伊良部)

しかしながら、平良地域の市街地以外の地域における、近年の少子高齢化、周辺部での人口減少等により、集落の活力が低下することが懸念されます。私たちは、活気のある集落の景観をつくるために、先人の知恵を尊重し、伝え育てることを条件に、新しい力・家族等を受け入れながら、活力ある景観まちづくりを推進します。

(3) 環境共生の新しい景観をつくる

本市は、平成30年3月に「エコアイランド宮古島宣言2.0」を宣言し、「千年先の、未来へ。」をキャッチフレーズに、2030年、2050年をゴールとして設定して、地下水水質、窒素濃度、家庭系ゴミ排出量、エネルギーの自給率、サンゴ被度および固有種の保全という5つの具体的なゴールを設定しています。なお、このゴールについては、宮古島市版SDGsの取り組みとして位置づけられています。美しくもあり、厳しくもある自然環境の中で生まれてきたこれまでの環境共生の知恵に加え、地球環境やエネルギー問題に対応した、新たに展開される環境共生のかたちも本市の景観として推進していきます。



エコアイランド宮古島宣言 2.0
千年先の、未来へ。



西平安名崎 狩俣風力発電



(出典:沖縄新エネ開発株式会社)
宮古島メガソーラー実証研究設備
(実証実験は2013年度で終了しています)

【SDGs(Sustainable Development Goals(持続可能な開発目標))】

SDGsは2015年9月の国連サミットで採択されたもので、国連加盟193カ国が2016年から2030年の15年間で達成するために掲げた目標です。本景観計画においても、「エコアイランド宮古島宣言2.0」に示された考え方を反映します。



市民、企業、さらに観光客も、滞在中は“住む”交流人口です。住み続けられる、企業経営をし続けられるまちは、活があり、明るい、良好な景観を維持していく必要があります。



本市に観光・リゾート施設を建設し、営業を行う企業、個人は優れた景観の一部としてその施設をつくる責任、使う責任をもちます。



本市の景観を構成する主要な要素である海の豊かさを守ることは、海域の水質を守ることであり、海岸線の景観を守ることです。サンゴ礁、海岸線に張り出した樹林地、漁港等、海に関わる景観を守ります。



環境モデル都市である本市は、再生可能エネルギーの積極的な導入を進めています。風力発電機、太陽光パネル等の再生可能エネルギーを生み出す施設は、本市の景観にも大きな影響を与えています。



本市の地形的特性より、樹林は雨水をろ過し、地下に蓄える機能を有しています。また石灰岩堤は、島を南北に縦断する緑地帯となっています。これらの緑地、稜線は、島の貴重な資源であり、未来につなげていきます。



(4) 均衡ある島の発展と景観まちづくりのための新しい力の受け入れ

市内の少子高齢化が進む中、平良地域の市街地への人口集中と沿道型商業施設の立地は、周辺部の人口減少や活力の低下をまねくとともに、祭祀等の実施が危ぶまれるなど地域の活力を低下させてきました。このことが空き家、空き店舗、管理の行き届かない空き地等の生み、農村集落景観や伝統的景観の維持に大きな支障となっています。したがって、市内の均衡ある発展を推進し、周辺部の活性化のために、中心市街地と周辺部、また、周辺部の集落同士を連絡する幹線道路網の有効利用、観光・リゾート地として適地である周辺部の開発、I、J、Uターン等による新しい市民・企業の周辺部への積極的な誘致を促進します。

これらによって、外部の力と集落の伝統・文化を融合することによる島全体の均衡ある景観づくりを進めます。



市内に点在する空き家の現状



Iターンの移住者による雑貨店
(来間島)

(5) メリハリのある景観まちづくりへの転換

平成24年4月より始まった景観まちづくりのなかで、景観審議会において取り上げられている案件の多くは、建築物の規模に関する事案です。用途地域外における建築物の高さ基準である7m以下(海岸地域景観ゾーン)、12m以下(農地・集落景観ゾーン)を超える建築物の高さ緩和のための緑化、建築物の形態・意匠に関する審査が主なものでした。この建築物の高さ規制緩和のプロセスは、開発業者に緑化や建築物のデザインについて、今一度、建築計画の内容を見直す機会を設け、より洗練された建築物が島の新しい景観を形成しました。また、景観審議会の討議や結論は市HPや新聞、TV等で市民にも周知され、景観に対する市民の関心も高まってきました。

そして、この約10年間の景観計画による景観まちづくりにより、建築物の高さ規制を緩和しても影響が小さいと思われる地域、本市の財産である自然景観を保全してために高さ制限を強化する地域が明確になってきました。これらを踏まえて、景観計画の内容を見直して改定を行いました。



海岸線の開発は特に慎重を要する



景観審議会と施主(建築家)による
現地説明会

(6) 市民主体による景観まちづくりの定着

旧来から守られてきた本市の景観は、市民が生活の中でつくりあげてきたものに他ならず、集落環境の維持・向上、海岸の清掃活動や全市的な緑化促進等の景観形成の取り組みは、市民力の高まりによるものです。また、景観まちづくりは、景観という宮古の財産を維持、高揚していくものであり、私たちの市民生活にも直接影響してくるものです。本市では、市民一人ひとりが身近な景観に関心をもち、各人の景観への取り組みが広がることを基本に置いた、市民、事業者、行政が連携した景観まちづくりの活動が行われています。今後もこの活動を継続的に進めるとともに、将来的には企業による景観づくりについても推進します。具体的には、観光・リゾート開発が集中する一団の地域としての景観重点地区の指定や主要な幹線道路の植樹の管理を目的とするネーミングライツ等、企業を巻き込んだ景観計画を進めます。

2. 良好な景観形成に関する方針

(1) 地域別景観まちづくり方針

① 市街地景観ゾーン

a. 中心商業・業務地景観

通りから発展してきた旧来のまちの賑わい、雰囲気を継承し、通り毎にテーマ性をもつ、歩いて楽しい中心商業・業務地景観づくりを進めます。



商業の中心である西里通り

b. 住宅地景観

台風・干ばつ・強い日差し等、厳しい自然環境や長く培われた歴史・文化の中から生まれた暮らしの知恵を体現化し、その価値を高める緑豊かで統一感のある住宅地景観づくりを進めます。



新しい土地利用が進む下里通り

② 農地・集落景観ゾーン

a. 農住地景観

自然の骨格となる緑の稜線や、暮らしを支える農地を守り、生かすことで、新たな暮らしの個性を育む農住景観づくりを進めます。



用途地域に隣接する地域に
集合住宅が立地

b. 集落地景観

御嶽を中心とした血縁的、地縁的結びつきを大切に、各集落の独自の風土や長く培われた歴史・文化を伝える集落地景観づくりを進めます。



農地、樹林地と一体となった集落地

c. 池間島・来間島景観

池間島、来間島については、現況の集落が島の景観を形成する重要な要素となっていることから、島独自の景観形成を進めます。

d. 農地景観

自然環境や地下水を守りながら暮らしの安全確保に配慮し、広大でまとまりのあるサトウキビ畑などを生かした、面的に管理の行き届いた農地景観づくりを進めます。



地域のコミュニティの活性化が
集落景観を良好に保っている
池間島(ミャークツツ)

e. 樹林地景観

本市の地形的な特徴である石灰岩堤等の緑地については、集落地、農地景観等の遠景として、重要な景観構成要素であり、稜線の眺望景観の保全、緑地の維持を進めます。



宮古島のほぼ中央にある
大野山林

③ 海岸地域景観ゾーン

a. 海岸地域景観

島の成り立ちの中でつくられた壮大な海岸部や入り江等の地形、そしてそこでの植生や動物相を生かしつつ、リゾート空間も自然景観に溶け込むよう、琉球石灰岩隆起の地形を生かした海岸地域景観づくりを進めます。



海岸地域景観のハイライト
宮古島東海岸線

サンゴ礁の広がる海域部については、生態系と景観形成の両面から、その保全を図り、宮古の象徴的な青い海域景観を守ります。

b. 観光・リゾート共生景観

本市を代表する自然景観である海岸地域景観を生かしながら、その景観を損ねることなく、観光・リゾート施設を配置して、より多くの来島者に海岸地域が織りなす自然景観をみせるとともに、その自然空間と調和した観光・リゾート施設によって、本市の新たな景観づくりを進めます。



東急リゾートは宮古島を代表する
与那覇湾の重要な景観要素

大規模なリゾート開発が進んでいる宮古島南海岸地区や複数の開発業者による開発が進んでいる砂山地区では、一団の観光・リゾート施設と自然景観の調和を保つために、官民が協力して良好な景観づくりを進めます。



砂山は宮古島を代表する
自然景観

これまで、観光・リゾート地としての本市のブランドを支えてきた既存の施設、集積については、自然環境との調和に配慮しながら、さらに上質な景観づくりを進めます。

④ 拠点景観ゾーン

a. 歴史・文化拠点景観

市内に点在する石畳や石垣、門、御嶽等の文化財等は、後世に継承する歴史・文化的景観です。これら文化財等は、そのものの保全や活用はもちろんのこと、拠点景観として周辺と一体的に景観づくりを進めます。



仲宗根豊見親墓は歴史・文化的
景観の1つ

b. 景勝地景観

東平安名崎を回遊する道路、通り池へ連絡する道路は、国指定の景勝地を含む一団の景観を形成する重要な要素です。この道路の沿道については、景勝地に通ずる道路にふさわしい景観づくりを進めます。



通り池に通じる道の沿道景観

c. 交流拠点景観

多くの人が集い利用する施設およびその周辺地区は、宮古をイメージする拠点として捉えることができます。このため、そのような拠点では、それぞれがもつ個性を生かしつつ、周辺の街並みに配慮し、宮古のイメージアップが図られるような景観づくりを進めます。



宮古島市の新しい顔となる市役所

⑤ 幹線軸景観ゾーン

a. 発展軸景観

本市の均衡ある発展を促進するために、平良地域と宮古島南海岸に集積する観光・レクリエーション地区、伊良部地域を結ぶ幹線道路の沿道では、地域間移動の容易性を生かした新しい街づくりを進め、集落、観光・レクリエーションおよび新市街地の新しい景観づくりを進めます。

平良地域と下地、城辺、上野地域の中心的な地区を結ぶ発展軸沿道は、それぞれの地域の個性を考慮して、新しい拠点としての景観形成を進めます。



発展が期待される城辺地域の
県道 78 号沿道

b. 幹線軸景観

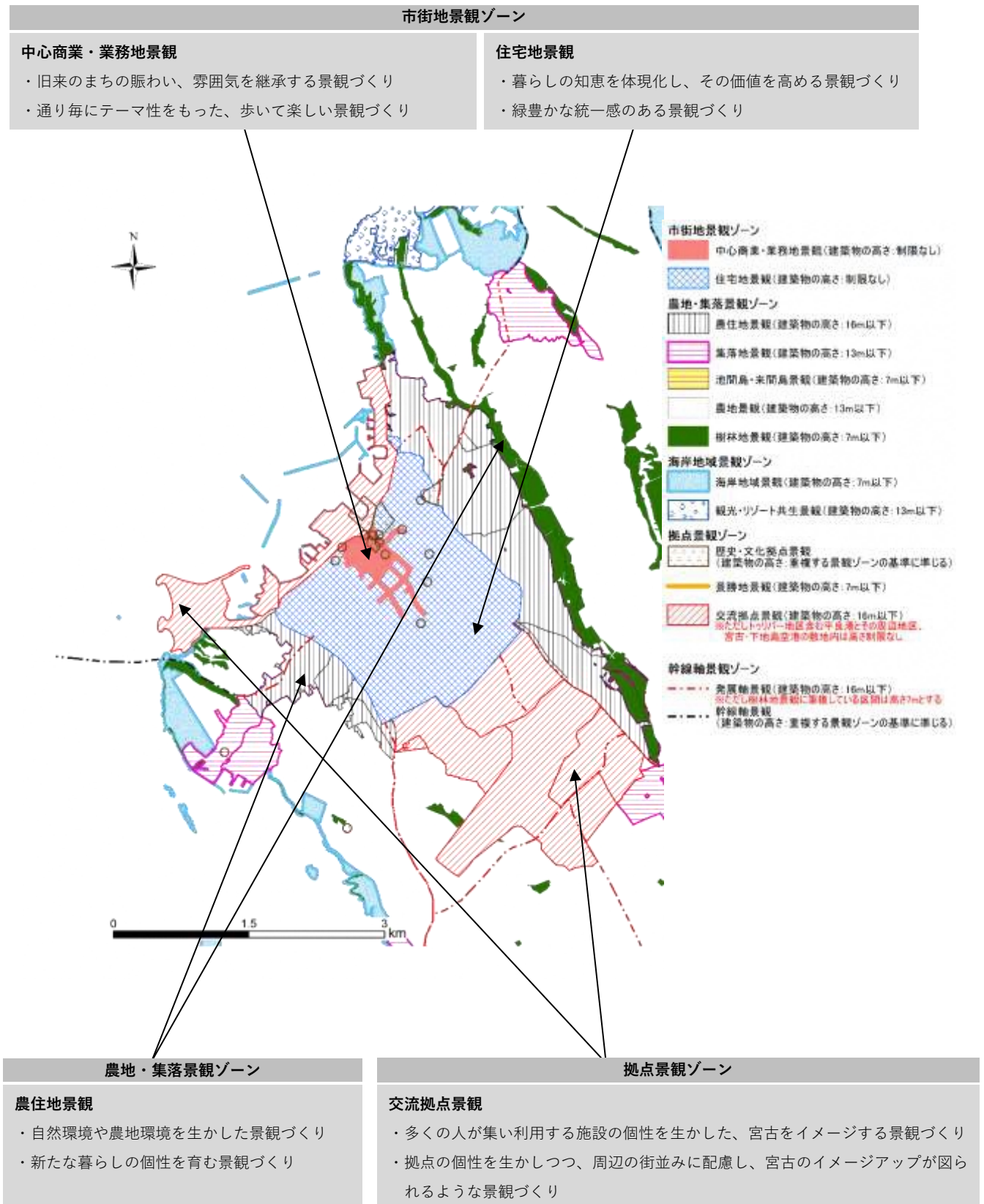
本市の自然景観のハイライトである海岸線が眺望しやすく、また、海岸線の景観と調和した沿道景観づくりを進めます。

幹線軸景観の沿道は、後背地に位置づけられている景観まちづくり方針とも調和した景観づくりを進めます。



フクギの並木道も宮古島の
沿道景観のひとつ

【地域別景観まちづくり方針図-市街地景観ゾーン拡大図】



【地域別景観まちづくり方針図-市域全体図(1)】



海岸地域景観ゾーン

海岸地域景観

- ・石灰岩隆起による独自の海岸線の地形、植生を生かした景観づくり
- ・リゾート空間が自然環境に溶け込むような景観づくり
- ・宮古の象徴的な青い海域景観を守る



農地・集落景観ゾーン

集落地景観

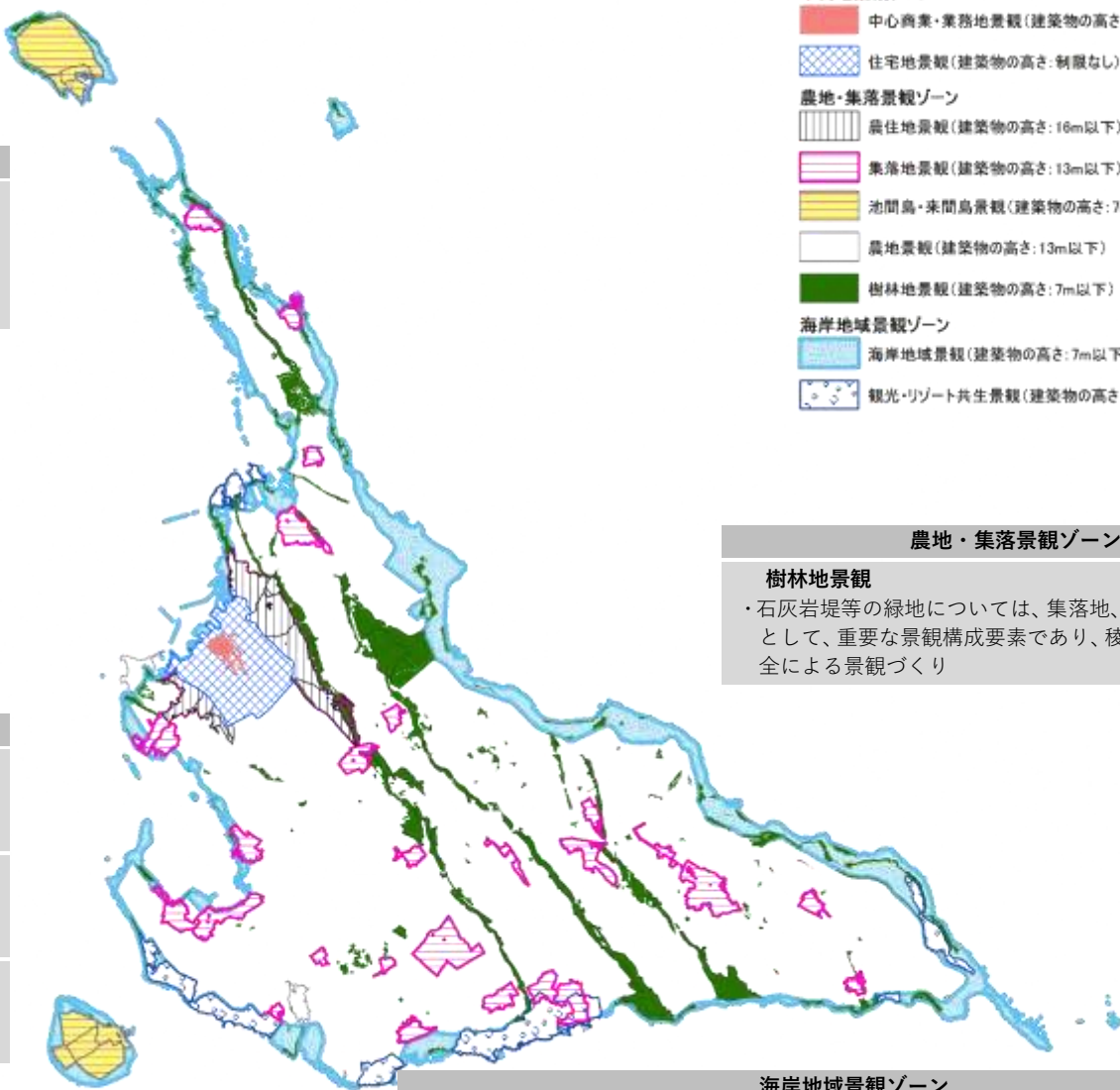
- ・御嶽・コミュニティを大切にした景観づくり
- ・集落独自の風土・歴史を伝える景観づくり

池間島・来間島景観

- ・現況の集落が島の景観を形成する重要な要素であることから、島独自の景観づくり

農地景観

- ・自然環境や地下水を守りながら暮らしの安全確保に配慮し、面的に行き届いた農地景観づくり



市街地景観ゾーン

中心商業・業務地景観(建築物の高さ:制限なし)

住宅地景観(建築物の高さ:制限なし)

農地・集落景観ゾーン

農住地景観(建築物の高さ:16m以下)

集落地景観(建築物の高さ:13m以下)

池間島・来間島景観(建築物の高さ:7m以下)

農地景観(建築物の高さ:13m以下)

樹林地景観(建築物の高さ:7m以下)

海岸地域景観ゾーン

海岸地域景観(建築物の高さ:7m以下)

観光・リゾート共生景観(建築物の高さ:13m以下)

農地・集落景観ゾーン

樹林地景観

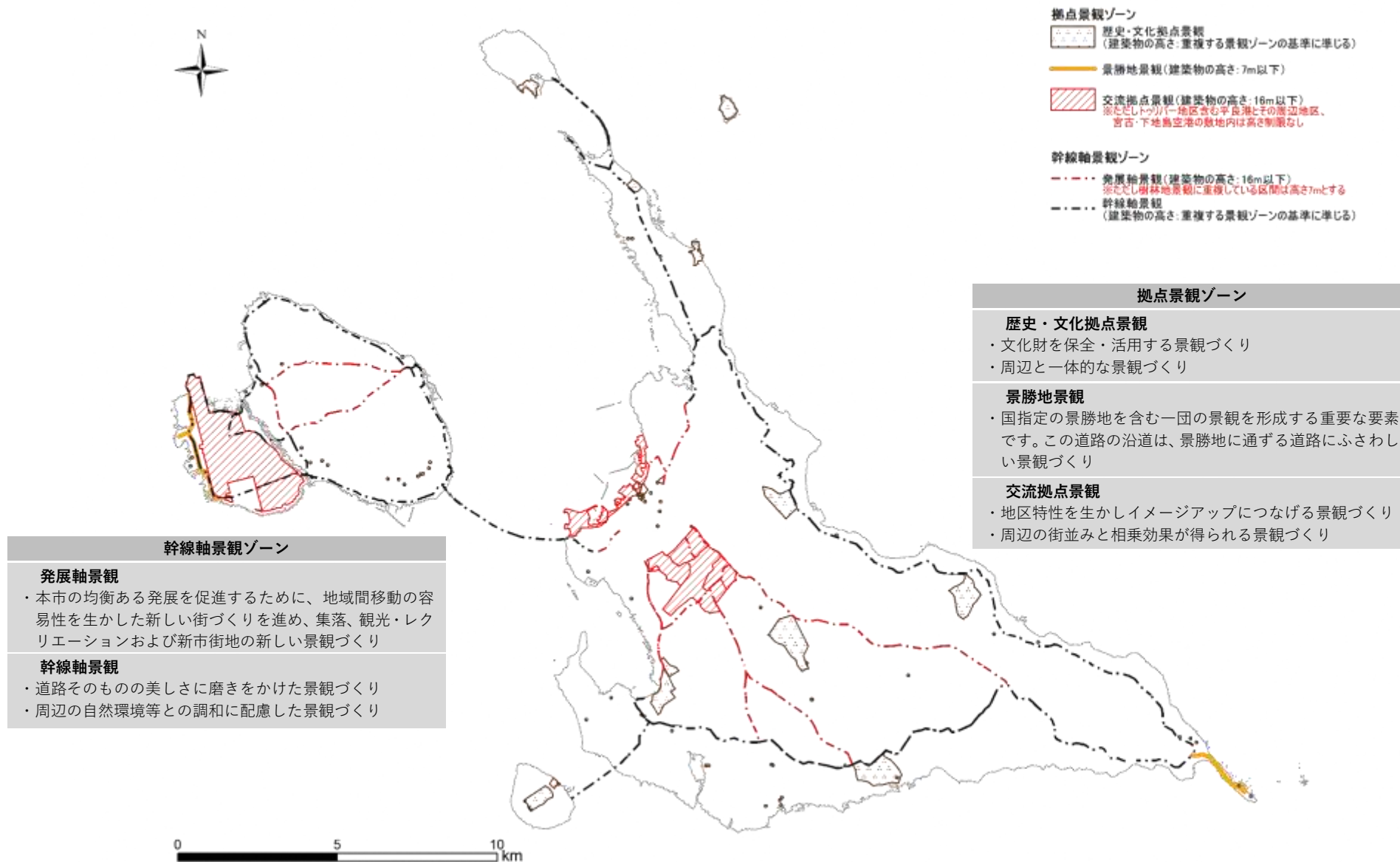
- ・石灰岩堤等の緑地については、集落地、農地景観等の遠景として、重要な景観構成要素であり、稜線の眺望景観の保全による景観づくり

海岸地域景観ゾーン

観光・リゾート共生景観

- ・より多くの来島者に海岸地域が織りなす自然景観をみせるために、その自然空間と調和した観光・リゾート施設による本市の新たな景観づくり
- ・一団の観光・リゾート施設と自然景観の調和を保つため、官民が協力して良好な景観づくり
- ・既存の観光・リゾート施設、集積については、自然景観との調和に配慮しながら、さらに上質な景観づくり

【地域別景観まちづくり方針図-市域全体図(2)】



① 市街地景観ゾーン

平良地域の用途地域(都市計画法第8条第1項)の範囲とします。

a.中心商業・業務地景観

市街地景観ゾーンのうち、商業地域と近隣商業地域の範囲とします。

b.住宅地景観

市街地景観ゾーンのうち、商業地域と近隣商業地域を除く範囲とします。ただし、用途地域と用途無指定地域にまたがる筆については、過半を占める地片が含まれる景観ゾーンになるものとします。

② 農地・集落景観ゾーン

市域のうち、市街地景観ゾーン、海岸地域景観ゾーン、拠点景観ゾーンのうち、b.景勝地景観、c.交流拠点景観を除く範囲とします。

a.農住地景観

用途地域(都市計画法第8条第1項)に隣接する地区を指定します。

b.集落地景観

農地・集落景観ゾーンのうち、農住地景観を除く大字の中心地を形成する集落地を指定します。また、小学校等が配置されている複数の大字をまたぐ集落についても指定します。

c.池間島・来間島景観

池間島、来間島について、海岸地域景観ゾーンを除く区域について指定します。

d.農地景観

農地・集落景観ゾーンのうち、a.農住地景観、b.集落地景観、c.池間島・来間島景観、e.樹林地景観を除く区域を指定します。

e.樹林地景観

農振地域のうち、地目が樹林地、あるいは衛星写真等で現況が樹林地であると判断された地区を指定します。

③ 海岸地域景観ゾーン

海岸地域景観ゾーンの陸域の範囲は、「宮古島市自然環境保全条例」第8条の「自然環境保全地域」に準じて、海岸法(昭和31年法律第101号)第3条第3項に規定する満潮時の水際線から、100mの範囲を超える内陸側に位置して、海岸線と概ね平行してはしる道路までの陸域とします。(ただし、道路の連続性を考慮して、一部水際線より100mを超えない範囲、水際線より100m付近に道路が存在しない場合は、水際線から100mまでの範囲とする場合がある。)

a.海岸地域景観

海岸地域景観ゾーンのうち、b.観光・リゾート共生景観、e.樹林地景観を除く地区とします。大神島は、e.樹林地景観を除く島全域を指定します。

b.観光・リゾート共生景観

海岸地域景観ゾーンのうち、砂山海岸(大浦一クウラ地区)、与那覇前浜地区、宮古島吉野海岸地区、宮古島南海岸地区の既存の観光・リゾート地区を指定します。

④ 拠点景観ゾーン

a. 歴史・文化拠点景観

沖縄県屋外広告物条例においては、「広告物又は広告物を掲出する物件は、良好な景観若しくは風致を害し、又は公衆に対して危害を及ぼすおそれがないものでなければならない」とし、文化財保護法による重要文化財(建造物に限る)、「沖縄県文化財保護条例」による有形文化財(建造物に限る)又は民有資料(建造物に限る)の敷地から50m以内の地域を、禁止地域に指定しています。

歴史・文化を象徴する拠点景観の範囲は、国、県指定の文化財、景勝地については、その対象となる文化財を囲む地形・地物(主に道路)の範囲とします。市指定の文化財等は、その敷地から50mの範囲とします。

大神島に位置する先島諸島火番盛(国指定の史跡)については、島の景観の重要な要素としてとらえて、一体的な景観に配慮する必要があることから、島全体を指定します。

b. 景勝地景観

本市の自然景観のうち、国指定の景勝地となっている東平安名崎と通り池について、この景勝地にアクセスするための道路および景勝地の軸となっている道路について、景勝地と一体となった沿道を範囲とします。

c. 交流拠点景観

宮古空港、下地島空港、平良港(トゥリバー地区を含む)とその周辺地区、市役所周辺地区の範囲とします。

⑤ 幹線軸景観ゾーン

本市の主要な道路網のうち、幹線軸景観ゾーンに指定された道路に接する敷地および池間大橋、来間大橋、伊良部大橋の区域とします。

a. 発展軸景観

幹線軸景観ゾーンのうち、市街地景観ゾーンと平良地域の北部、下地・城辺・上野地域の中心的な地区を結ぶ道路を発展軸とします。また、佐良浜地域と伊良部地域を結ぶ主要な道路も発展軸とします。

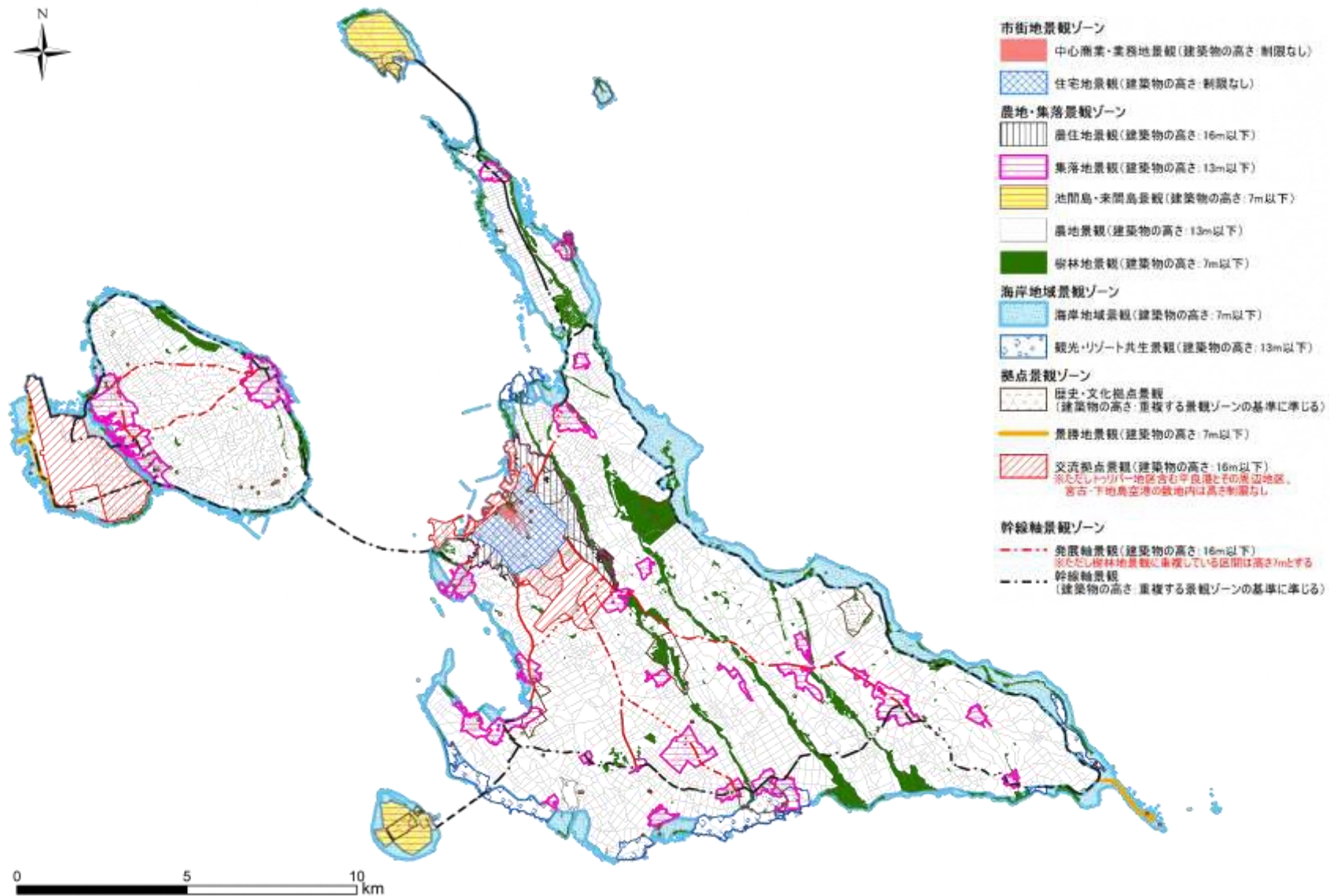
b. 幹線軸景観

幹線軸景観ゾーンのうち、a.発展軸景観以外の道路とします。

(2) 地域区分の詳細図

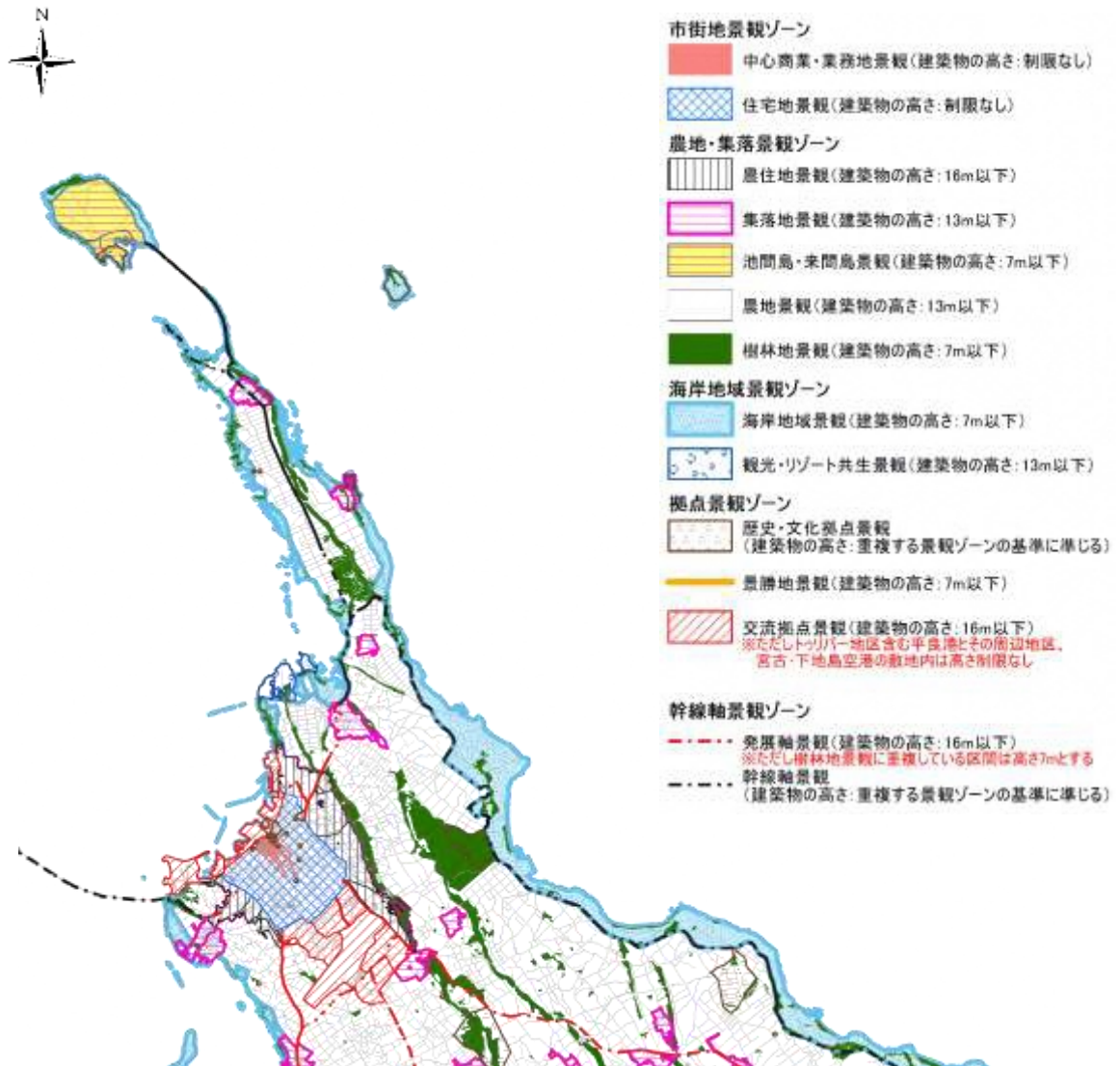
■ 全体地域区分 ■

※地域区分の詳細は、市都市計画課で確認してください。



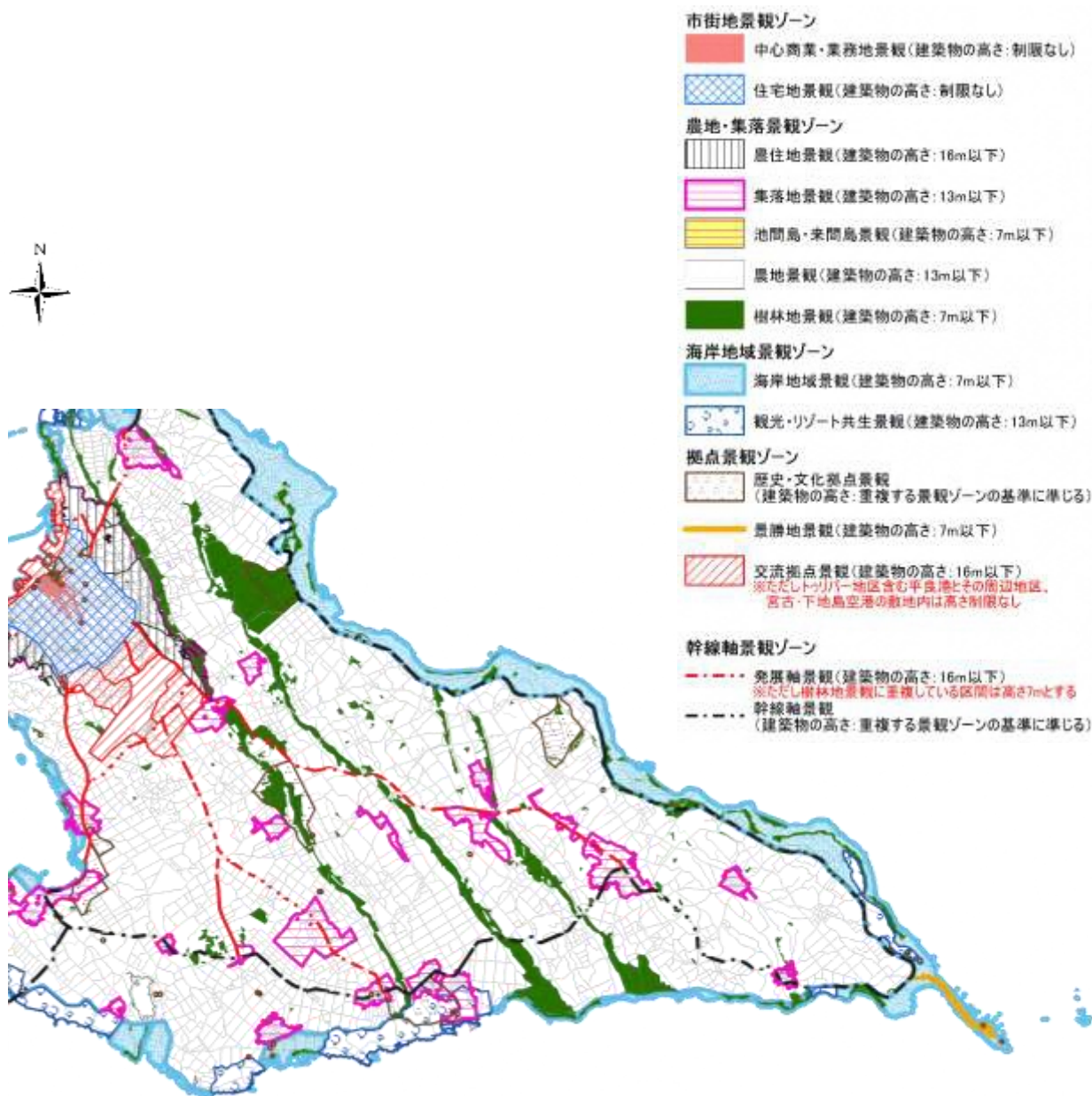
■ 拡大図 ■

※地域区分の詳細は、市都市計画課で確認してください。



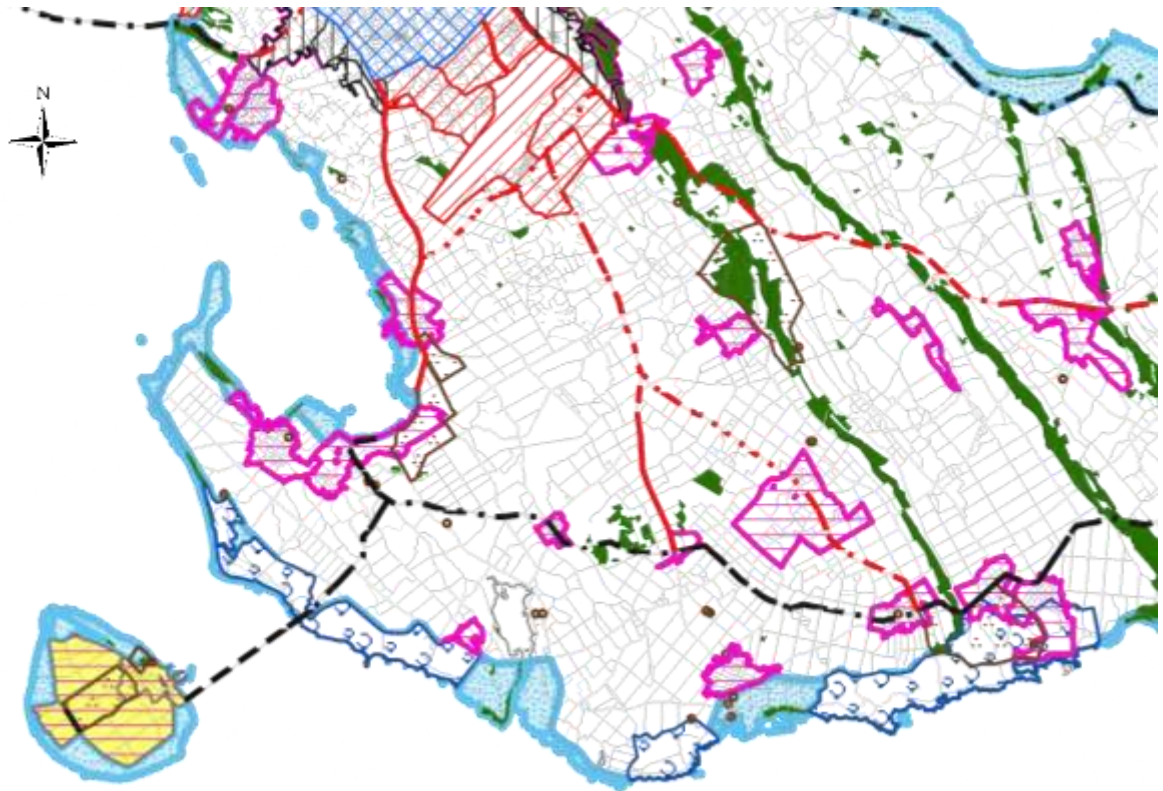
■ 拡大図 ■

※地域区分の詳細は、市都市計画課で確認してください。



■ 拡大図 ■

※地域区分の詳細は、市都市計画課で確認してください。



市街地景観ゾーン

- 中心商業・業務地景観(建築物の高さ:制限なし)
- 住宅地景観(建築物の高さ:制限なし)

農地・集落景観ゾーン

- 農住地景観(建築物の高さ:16m以下)
- 集落地景観(建築物の高さ:13m以下)
- 池間島・末間島景観(建築物の高さ:7m以下)
- 農地景観(建築物の高さ:13m以下)
- 樹林地景観(建築物の高さ:7m以下)

海岸地域景観ゾーン

- 海岸地域景観(建築物の高さ:7m以下)
- 観光・リゾート共生景観(建築物の高さ:13m以下)

拠点景観ゾーン

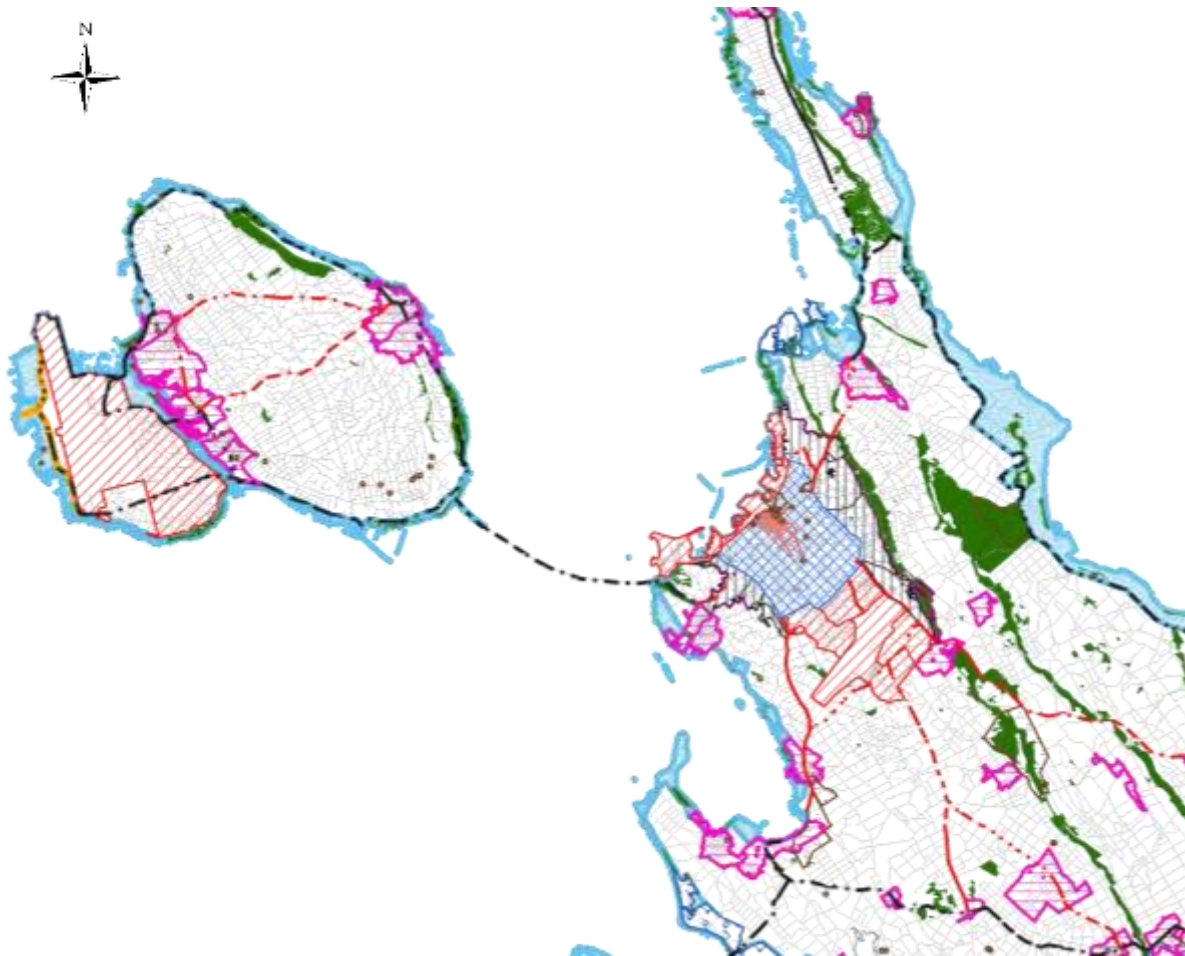
- 歴史・文化拠点景観
(建築物の高さ:重複する景観ゾーンの基準に準じる)
- 景勝地景観(建築物の高さ:7m以下)
- 交流拠点景観(建築物の高さ:16m以下)
※ただしトッリバー地区含む平島地とその周辺地区、
宮古・下地島空港の敷地内は高さ制限なし

幹線軸景観ゾーン

- 発展軸景観(建築物の高さ:16m以下)
※ただし樹林地景観に重複している区間は高さ7mとする
- 幹線軸景観
(建築物の高さ:重複する景観ゾーンの基準に準じる)

■ 拡大図 ■

※地域区分の詳細は、市都市計画課で確認してください。



市街地景観ゾーン

中心商業・業務地景観(建築物の高さ:制限なし)

住宅地景観(建築物の高さ:制限なし)

農地・集落景観ゾーン

農住地景観(建築物の高さ:16m以下)

集落地景観(建築物の高さ:13m以下)

池間島・末間島景観(建築物の高さ:7m以下)

農地景観(建築物の高さ:13m以下)

樹林地景観(建築物の高さ:7m以下)

海岸地域景観ゾーン

海岸地域景観(建築物の高さ:7m以下)

観光・リゾート共生景観(建築物の高さ:13m以下)

拠点景観ゾーン

歴史・文化拠点景観
(建築物の高さ:重複する景観ゾーンの基準に準じる)

景勝地景観(建築物の高さ:7m以下)

交流拠点景観(建築物の高さ:16m以下)
※ただしトマリバー地区含む平島港とその周辺地区、
宮古・下地島空港の敷地内は高さ制限なし

幹線軸景観ゾーン

発展軸景観(建築物の高さ:16m以下)

※ただし樹林地景観に重複している区間は高さ7mとする

幹線軸景観
(建築物の高さ:重複する景観ゾーンの基準に準じる)



IV 届出・勧告の流れ

1. 建築物、工作物、開発行為等の届出・勧告の流れ

以下の行為が届出の対象です。対象とする規模は、25 ページから解説します。

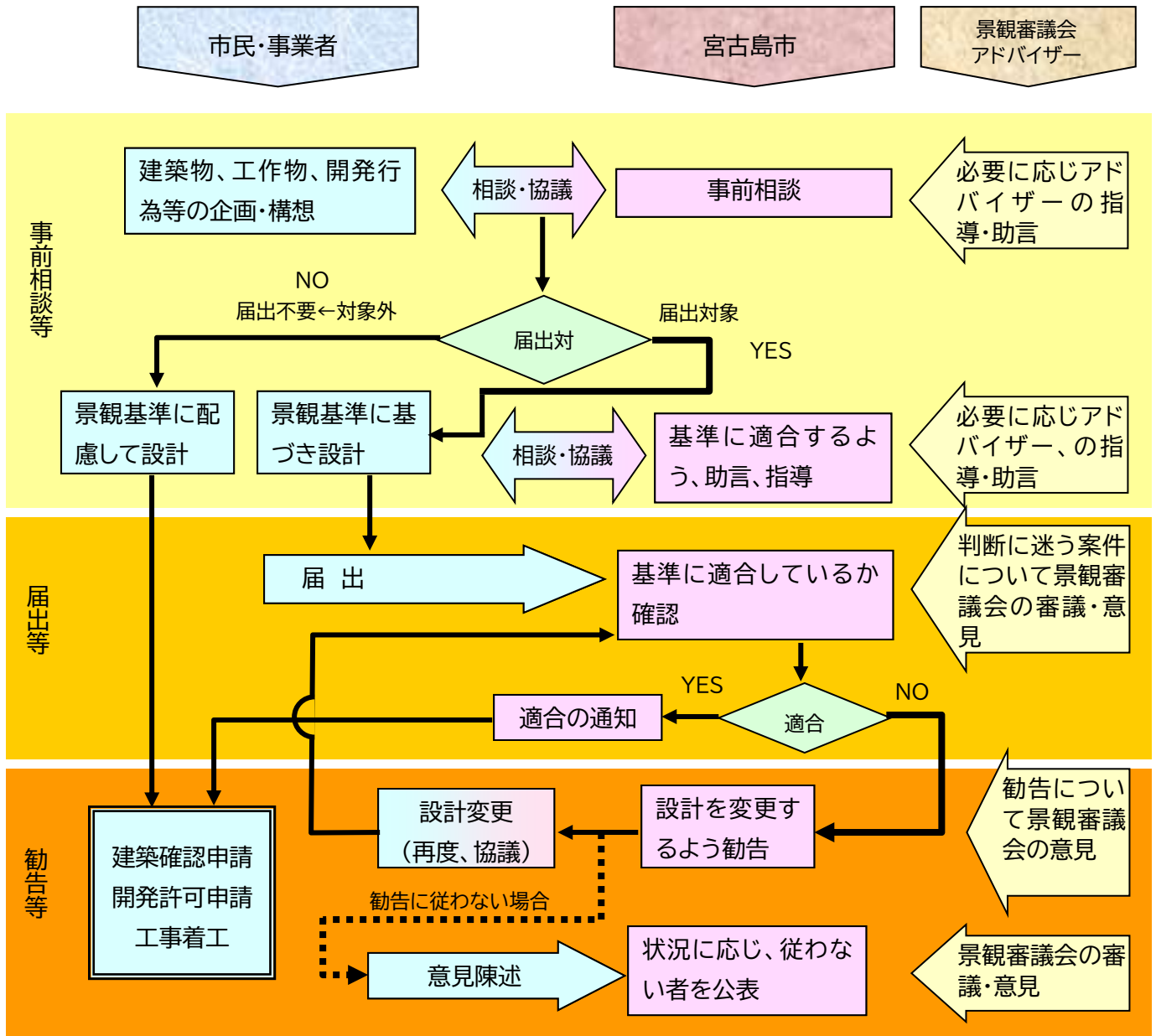
項 目		行為の内容
第1景観法第16条 第1項第1号	建築物	建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更 複数のコンテナを利用し、宿泊または居住を目的として設置された建築物のうち、独立した客室、あるいは住宅※ ¹ の合計が6室以上のもの。 複数のトレーラーハウスを固定して利用し、給排水、電気、ガス、冷暖房のための設備配線や配管等を簡易に脱着できない建築物とみなすもののうち、独立した客室、あるいは住宅※ ² の合計が12室以上のもの
	工作物	工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更
	開発行為	建築物等の建築を目的とする開発行為(土地の区画形質の変更)
(条例による規定) 第1景観法第416条	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	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(上記以外の開発行為を含む)
	木竹の伐採	木竹の伐採
	土砂・廃棄物等の堆積	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: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)

※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。

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。

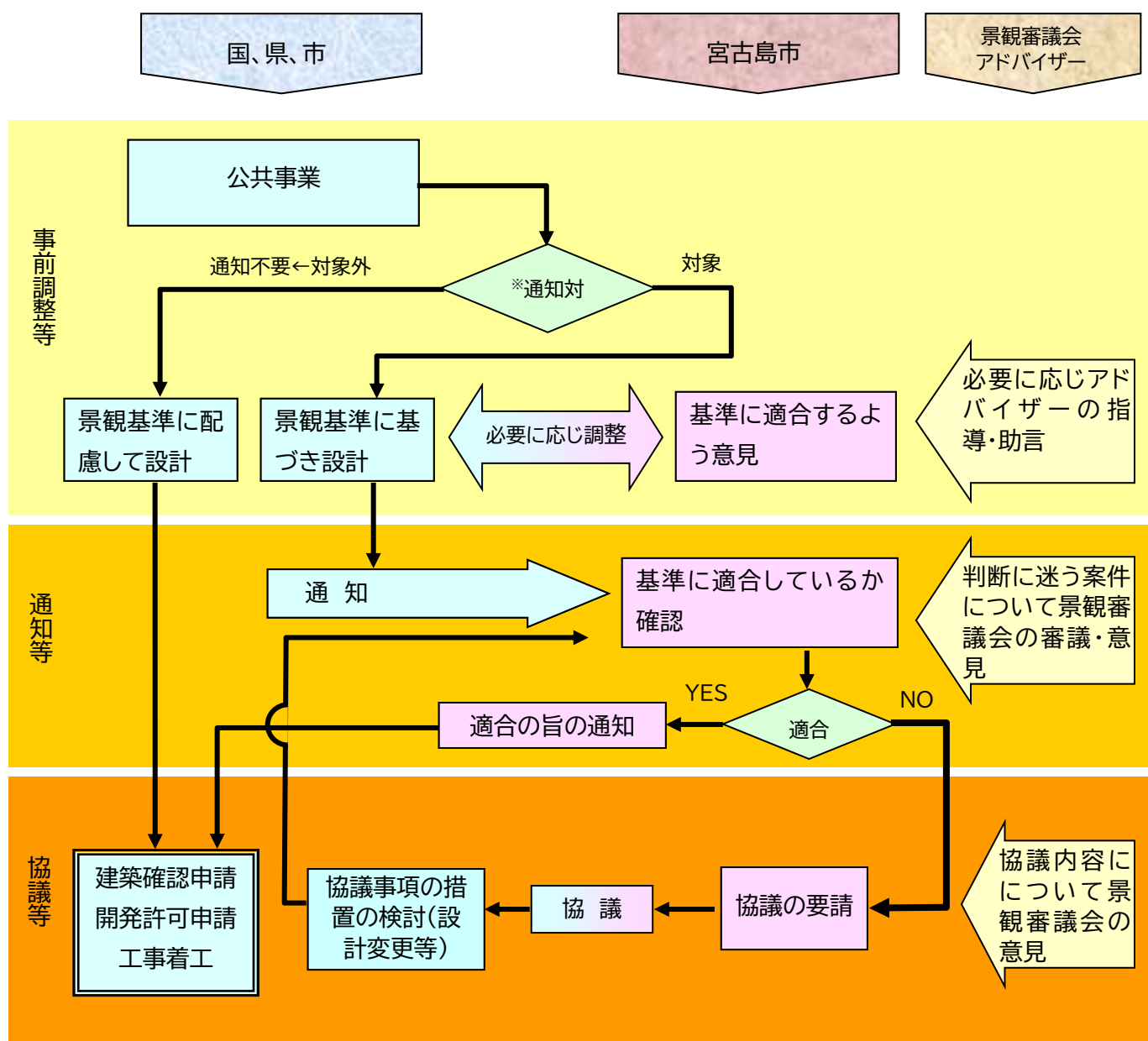


※このフローのほか、その他法律に係る手続きを行う必要があります。

2. 公共事業に係る通知・協議の流れ

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。

以下に事前の協議を含めて、その通知・協議の流れを示します。



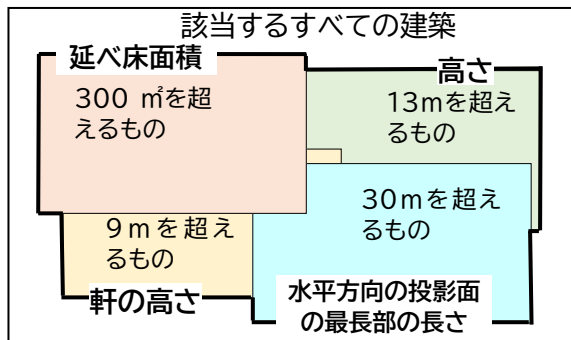
※通知対象は、届出対象と同じ行為、規模の事業、工事です。

V 建築物・工作物

1. 建築物の届出対象

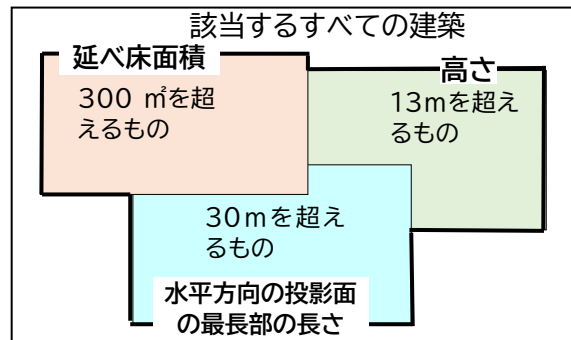
- ① 市街地景観ゾーン
- ④ c. 交流拠点景観

届出対象となる建築物の規模は、延べ床面積が 300 m²、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



- ② a. 農住地景観、b. 集落地景観、d. 農地景観

届出対象となる建築物の規模は、延べ床面積が 300 m² 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



- ② c. 池間島・来間島景観

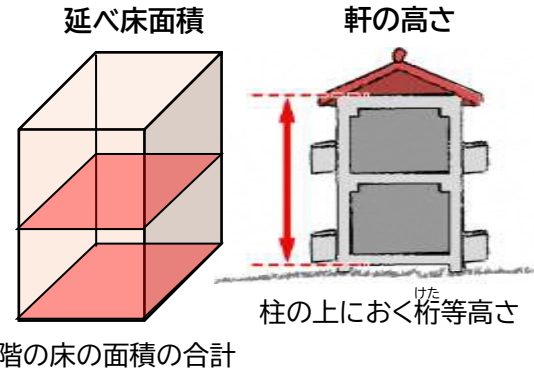
届出対象となる建築物の規模は、高さが 5m を超えるもの、又は建築面積が 200 m² を超える建築物

- ② e. 樹林地景観、③ 海岸地域景観ゾーン、④ b. 景勝地景観

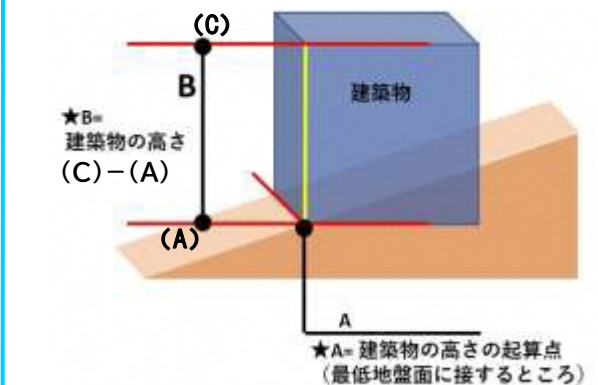
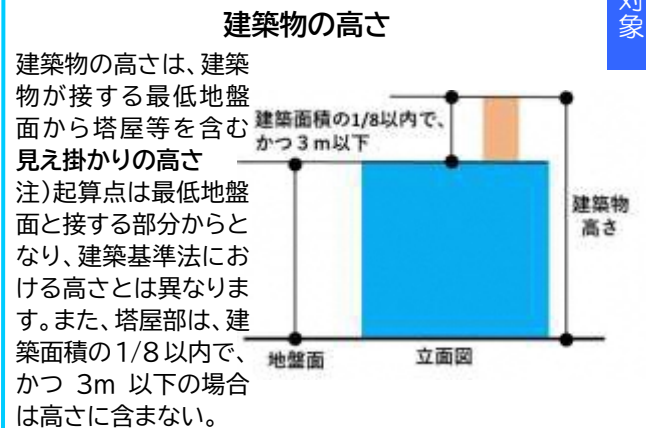
全ての建築物

- ④ a. 歴史・文化拠点景観、⑤ 幹線軸景観ゾーン

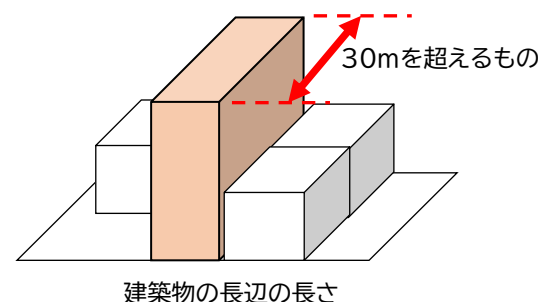
重複する景観ゾーンの基準



届出対象



水平方向の投影面の最長部の長さ



2. 工作物の届出対象

- 市街地景観ゾーン
- 農地・集落景観ゾーン
- 海岸地域景観ゾーン
- 拠点景観ゾーン
- 幹線軸景観ゾーン

- 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

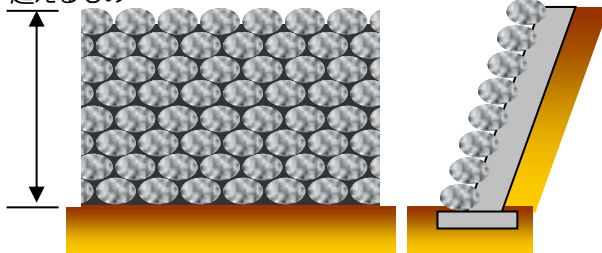
…高さが 13mを超えるもの、築造面積が 500 m²を超えるものまたは、水平方向の投影面の最長部の長さが 30mを超えるもの

2mを
超えるもの



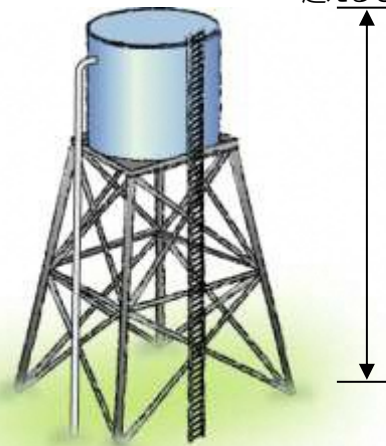
① 擁壁のイメージ

2mを
超えるもの

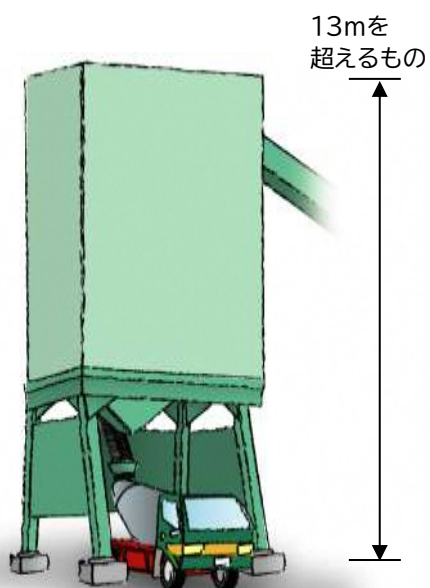


① 垣のイメージ

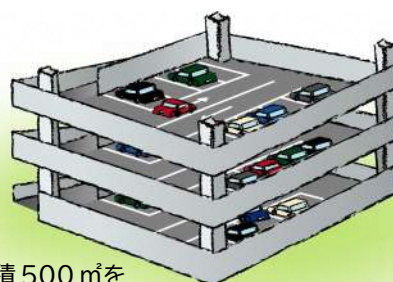
13mを
超えるもの



⑥ 高架水槽のイメージ



⑧ コンクリートプラントのイメージ



⑨ 自動車車庫の用に供する立体的な施設のイメージ

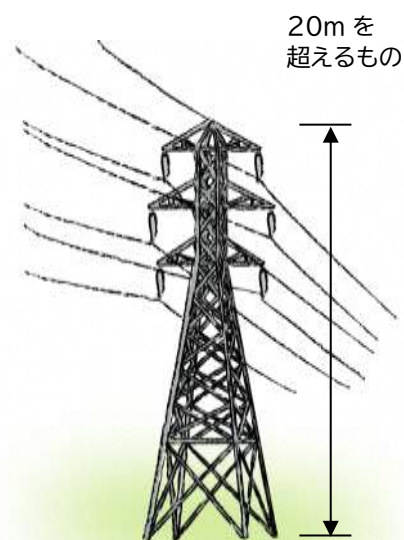


築造面積 500 m²を
超えるもの

⑩ 貯蔵する施設のイメージ

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



⑫ 空中線とその支持物のイメージ

3. その他の建築物等

● すべてのゾーン

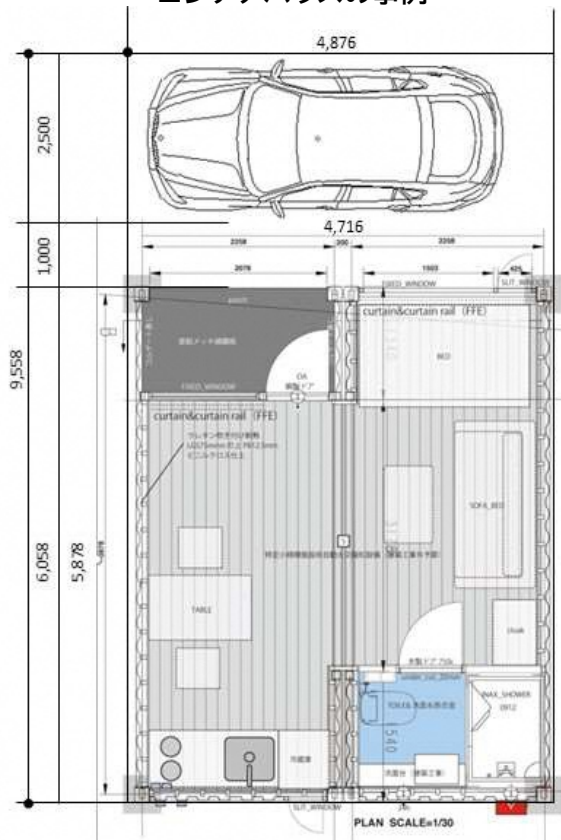
- ① 複数のコンテナを利用し、宿泊または居住を目的として設置された建築物
…独立した客室、あるいは住宅の
合計が6室以上のもの



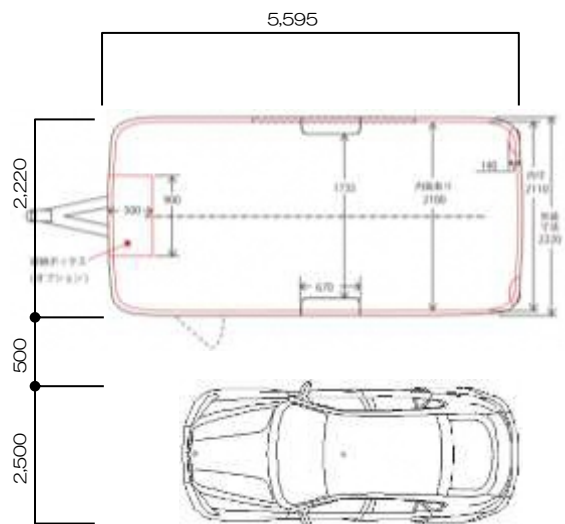
- ② 複数のトレーラーハウスを固定して利用し、給排水、電気、ガス、冷暖房のための設備配線や配管等を簡易に脱着できない建築物とみなすもの
…独立した客室、あるいは住宅の
合計が12室以上のもの



コンテナハウスの事例



トレーラーハウスの事例



4. 建築物の景観形成基準－位置

(1) 壁面後退

● 市街地景観ゾーン

建築物および工作物については、市街地のまち並みに圧迫感を与えないよう、道路境界から離れた配置とする。

● 農地・集落景観ゾーン

建築物および工作物については、住宅地や集落地のまち並みに圧迫感を与えないよう、道路境界から離れた配置とする。

● 拠点景観ゾーン

a. 歴史・文化拠点景観

文化財の区域において、文化財に圧迫感を与えないような配置とする。

b. 景勝地景観

景勝地の区域とその区域に通じる道路から周辺において、圧迫感を与えないような配置とする。

c. 交流拠点景観

交流拠点全体のバランスを考慮して、開放感のある空間となるように配置する。

交流拠点景観の整備イメージ



左: 計画的に建築物の壁面後退を行い、エントランスにまとまった空地を創ることで、人の動線や“たまり”を計画的につくることができる。地区全体として、まとまった空間を確保することで、圧迫感のない、親しみやすい地区としてのイメージをもつことができる。

右: 歩行空間や広場等を確保するために、壁面を後退し、圧迫感のない建築物を推奨する。(好事例: マレーシア、クアラルンプール国際空港周辺、出典: 三井不動産株式会社プレスリリース資料)

市街地景観ゾーン壁面後退のイメージ



農地・集落景観ゾーン壁面後退の好事例



左: 壁面後退して駐車場として活用(来間島)
右: 壁面後退して、低木の垣根を設置(池間島)

歴史・文化拠点景観周辺の現況



左: 仲宗根豊見親の墓の背後地の建物は無彩色であり、突出した高さではない。
右: ドイツ皇帝博愛記念碑の背後地の建物は、無彩色であり、史跡の景観を損ねていない。

景勝地景観へ向かう道路の沿道景観



左: 東平安名崎へのアクセス道路
右: 通り池へのアクセス道路(右)、景勝地に通じる道路の沿道への建築物の配置についても、圧迫感を与えない配置とする。

● 幹線軸景観ゾーン

a. 発展軸景観、b. 幹線軸景観

歩行者等に圧迫感を与えないような配置とする。

発展軸景観の景観イメージ



平良地域と連絡する幹線道路沿道は、開発ポテンシャルが高く、将来的には、観光・リゾート施設(特にホテル等の宿泊施設)の配置が期待できる。



現状の樹木等は極力伐採せずに、公共空間、壁面後退と合わせて線的、面的な空地を確保する。

幹線軸景観の現況



現状の幹線軸景観は、沿道に植樹を行っており、宮古島の特徴的な景観のひとつとなっている。沿道の建築物は可能な限り壁面を後退させ、車窓からの道路景観に圧迫感を与えないようにする。

(2) 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

建築物および工作物については、「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。

■ 眺望点

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。)



眺望点－竜宮城展望台から見た対岸の景観の例



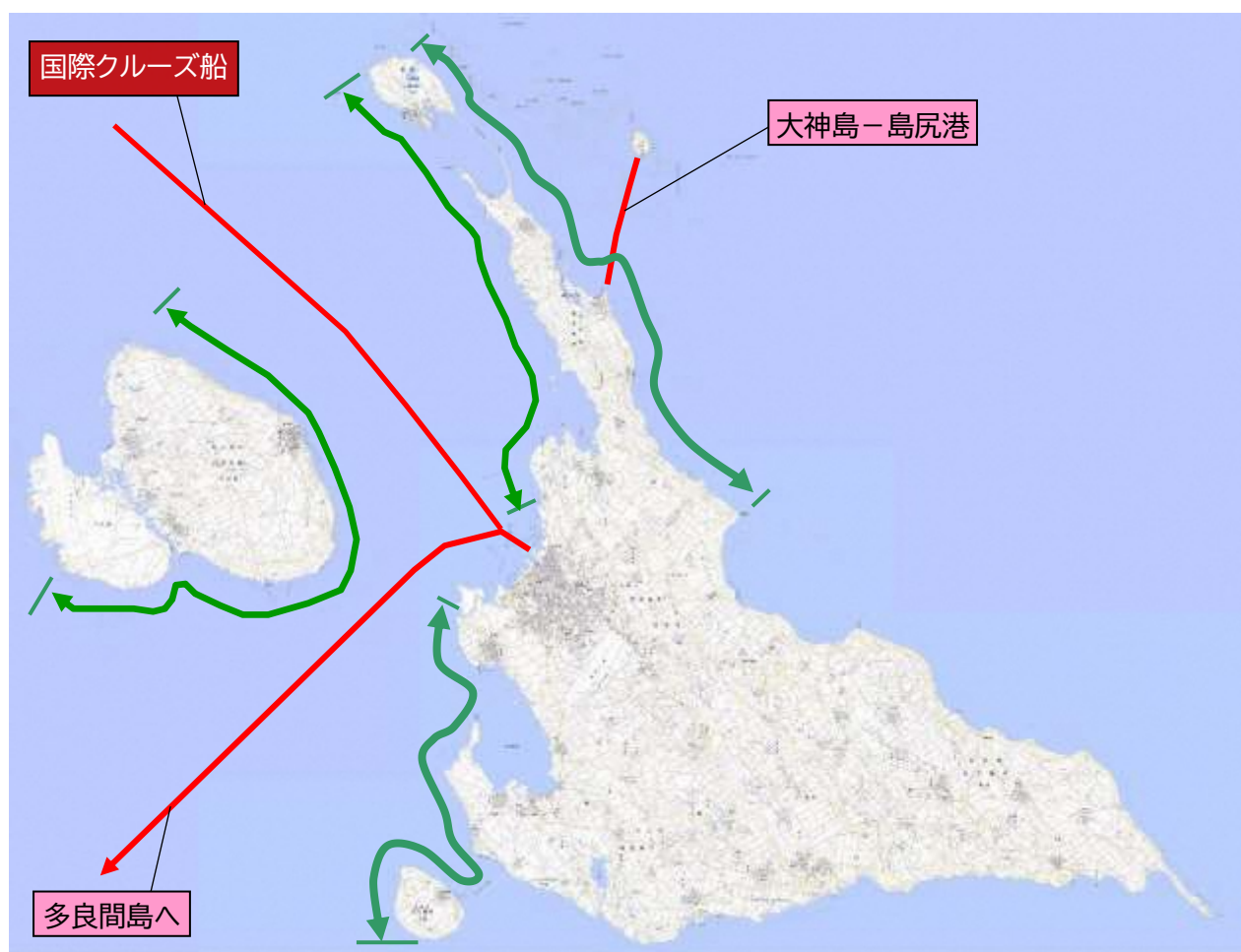
眺望点－比嘉ロードパークから見た景観の例



■ 船の航路

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を海岸地域景観ゾーンとする。

位置

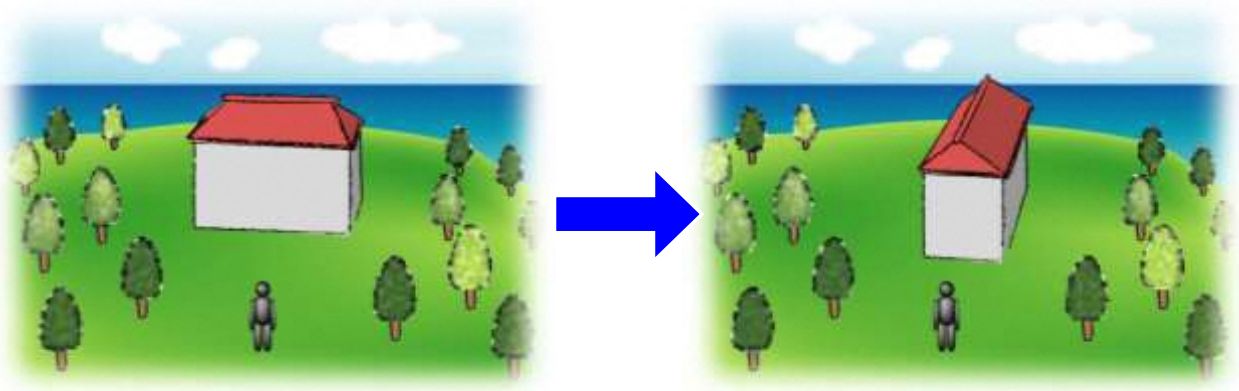


「旅客船航路」から見る「海岸地域景観ゾーン」の範囲

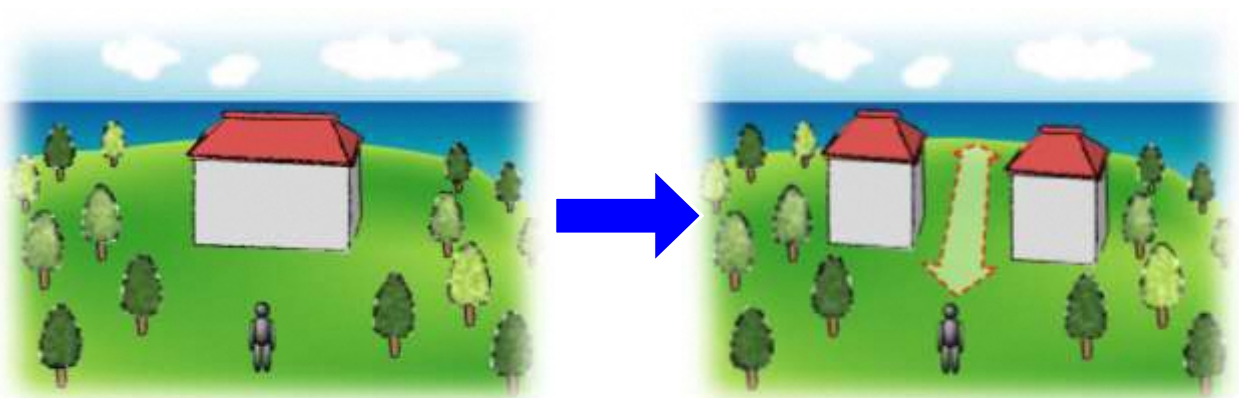


- 「稜線や海岸線を連続して分断しないような配置」とは、例えば以下のような建て方が考えられます。ただし、高さの基準に適合する戸建て住宅等で、1戸では稜線や海岸線を連続して分断しないものは、除きます。

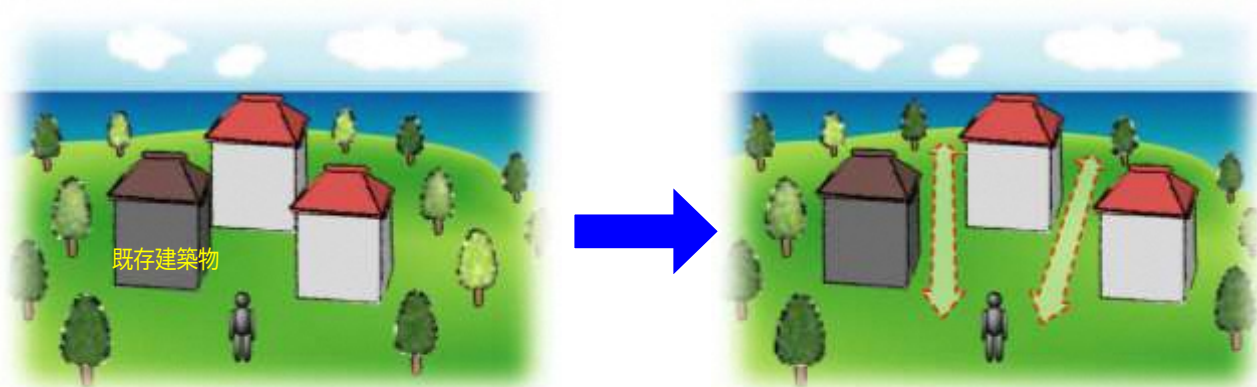
海岸線や稜線に沿って横長の配置としない
(海岸線等を分断する長さを極力短くする)



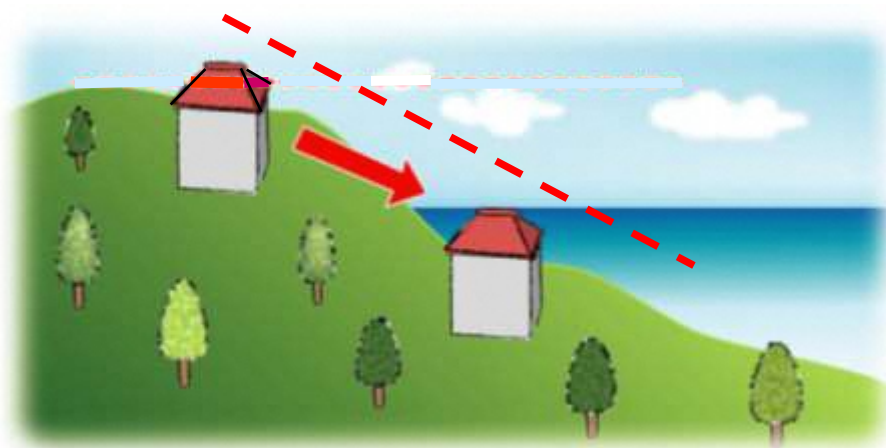
分棟、分割に配置し、海岸線などが見通せるようにする



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



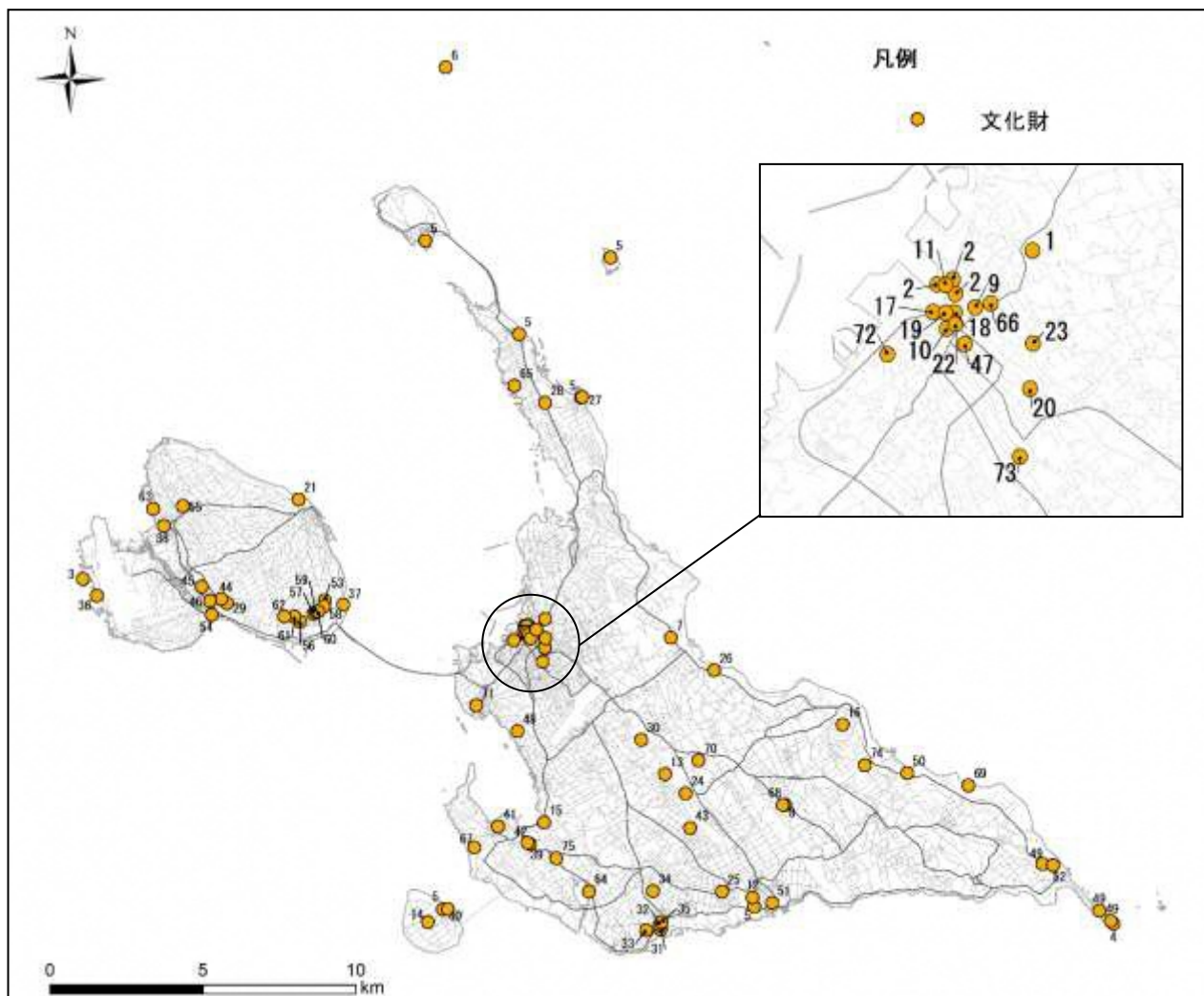
■ 海岸地域は、宮古島の重要な景観要素です。定期航路のみならず遊覧船等からも島の景観をみる機会が多いため、海岸地域すべての場所で、稜線を分断しないよう心がける必要があります。

(3) 文化財の区域において、文化財に圧迫感を与えないような配置とする

● 歴史・文化拠点景観の範囲

文化財の区域から周辺を見た場合、圧迫感を与えない配置とする。

■ 市内の文化財

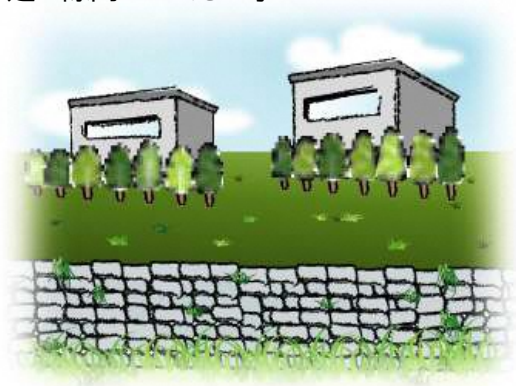
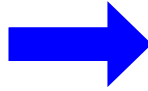
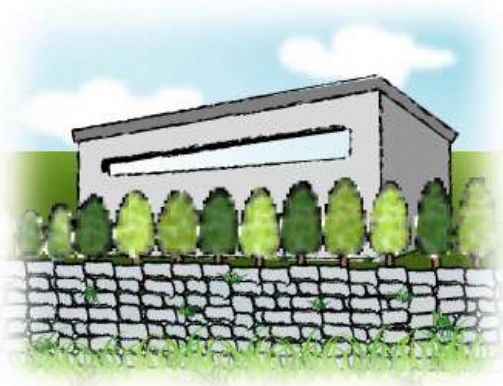


※最新の歴史的資源に関する情報は、生涯学習振興課にお問い合わせください。

種 別		文化財の名称	種 別		文化財の名称
史跡・建造物・ 名勝・有形文 化財	国	(1)大和井(史跡)	史跡	市	(38)アラガー
		(2)豊見親墓(建造物)			(39)川満大殿の古墓
		(3)下地島の通り池(名勝)			(40)来間川(泉)
		(4)東平安名崎(名勝)			(41)与那覇支石墓
		(5)先島諸島火番盛(史跡)			(42)松村家の井戸の縁石
		(6)八重干瀬(名勝)			(43)ピンザアブ遺跡
		(7)大野越排水溝(有形文化財)			(44)フナハガー
		(8)旧西中共同製糖場煙場(有形文化財)			(45)神里ガー
		(9)旧仲宗根氏庭園(記念物)			(46)ダキフガー
史跡	県	(10)ドイツ皇帝博愛記念碑	史跡	市	(47)住屋遺跡
		(11)仲宗根豊見親の墓			(48)ミズヌマ遺跡の井戸
		(12)上比屋山遺跡			(49)マムヤの屋敷跡・機織り場・墓
		(13)野原岳の霊石			(50)野城泉
		(14)スムリャーミャーカ			(51)金志川泉
		(15)下地町の池田砦			(52)保良元島遺跡
		(16)高腰城跡			(53)ピャーズ御嶽
		(17)漲水御嶽と石垣			(54)乗瀬御嶽
		(18)観音堂経塚			(55)佐和田のユークイ
	市	(19)漲水石畳道			(56)カナマラアブ
		(20)下地仁屋利社の墓碑			(57)ウスバリアブ
		(21)サバウツガー			(58)タウワインミイアブ
		(22)祥雲寺の石垣			(59)アブガーNo.1
		(23)盛加ガー			(60)アブガーNo.2
		(24)大獄城跡			(61)ヌドクビアブ
		(25)御船の親御嶽			(62)ティーズアブ
		(26)西銘御嶽			(63)黒浜御嶽
		(27)島尻元島とンナカガー			(64)クバカ城跡
		(28)四島の主の墓			(65)海軍特攻艇格納秘匿壕
		(29)スサビミャーカ			(66)仲屋金盛ミャーカ
		(30)鏡原馬場跡			(67)「乾隆三十六年大波」碑
		(31)ドイツ商船遭難之地碑			(68)「旧西中製糖場跡」
		(32)アナ井			(69)アラフ遺跡
		(33)アマ井			(70)佐事川嶺凝灰岩層および佐事川の陣地壕
		(34)テマカ城跡			(71)久松みゃーか(巨石墓)群
		(35)好善ミガガマ御嶽			(72)西ツガ墓
		(36)下地島巨岩			(73)平良第一小学校の正門と石垣
		(37)ヤマトブー大岩			(74)瑞福隧道
					(75)「ミャーツ墓」

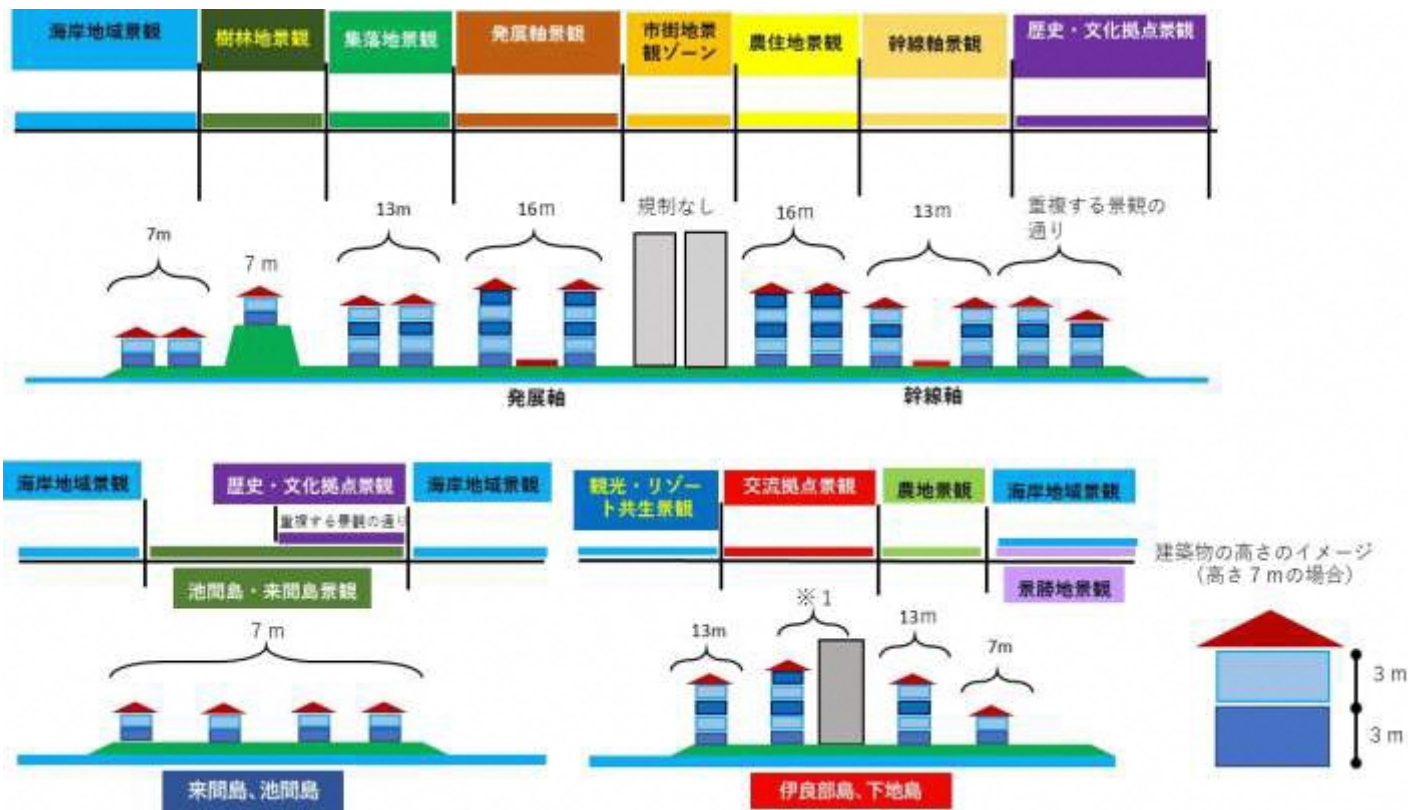
■ 圧迫感を与えない配置の例

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



5. 建築物の景観形成基準－高さ

- (1) 基本的な全体の高さの概念
- (2) それぞれのゾーンの建築物の高さ



(※1:P-39交流拠点景観参照)

② 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-40参照)
- 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-41、■:P-44、■:P-45参照)
- (a.b.c)周辺の街並み景観との整合がとれている場合
(■:P-42参照)
- (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-42、■:P-43参照)

③ 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-40参照)
 - ・ 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-41、■:P-44、■:P-45参照)
 - ・ 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-42、■:P-43参照)

④ 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

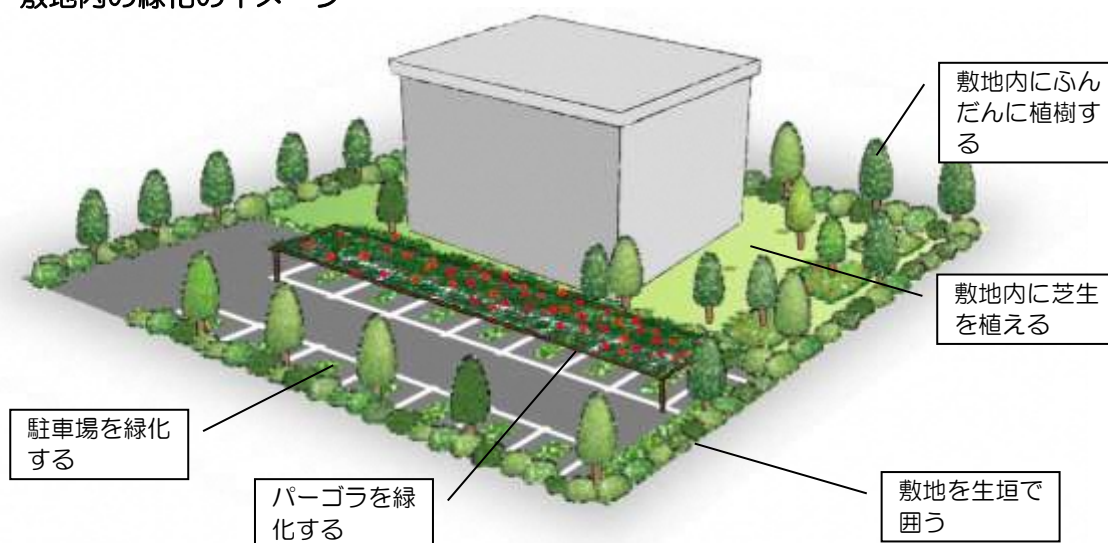
- (a)重複する景観ゾーンの基準に準じる。
- (b)該当する道路に圧迫感を与えないように高さを 7m 以下とする。
- (c)高さを 16m 以下とする。(※1)ただし、平良港地区(トゥリバー地区含む)・宮古空港および下地島空港の敷地内は、市街地景観ゾーンと同様とする。
- ただし、敷地内や建築物を緑化するとともに、以下の場合、その限りではない。(■:P-40、45「(a)のみ」参照)
 - ・ 一体的な開発において、十分な緑地を確保している場合。
(■:P-41、■:P-44、■:P-45参照)
 - ・ (a.b)文化財、景勝地の景観と調和した配置、形態、意匠の工夫がされている場合。
(■:P-42、■:P-45参照)
 - ・ (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-42、■:P-44参照)

⑤ 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-40 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-41、■:P-44参照)
 - ・ (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-41、■:P-44参照)
 - ・ (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-42、■:P-43、■:P-45参照)

■ 敷地内の緑化のイメージ



(出典:山崎産業株式会社)
屋上緑化の事例(那覇市内)



ベランダ緑化の好事例(いずれも那覇市内)



美ら海水族館駐車場の好事例



(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	緑地率 30%、緑被率 40%、緑 視率 50%、開口部の緑化延長 1/3 のすべてを満たすこと
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

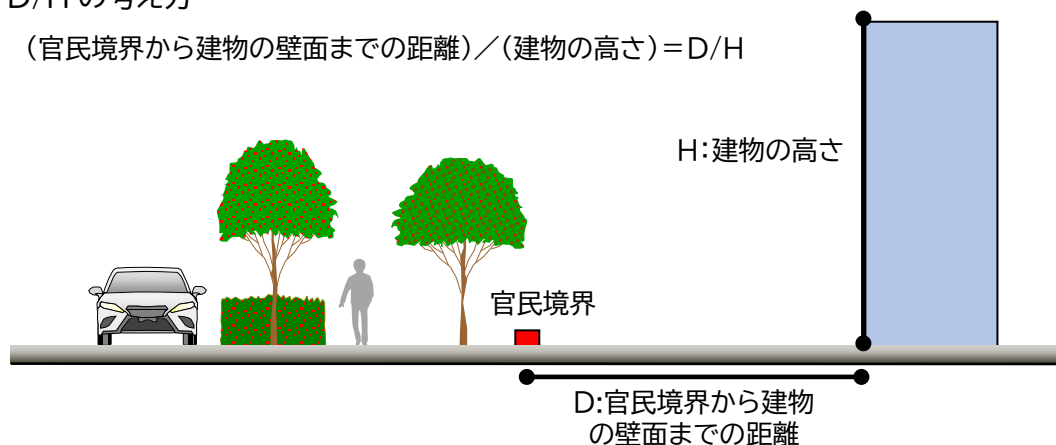
基準を超える建築物を建設した際に、公共空間である道路、公園等からの眺望、見通しを確保し、歩行者等に圧迫感を与えないような配慮が必要である。このため、各景観ゾーンにおける景観上の配慮の目安を以下に示します。

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	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。
	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

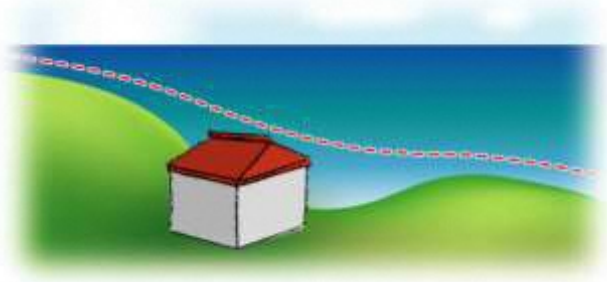


- 良好な農地景観、樹林地景観や海岸地域景観と調和し、または眺望を妨げないよう配置、形態、意匠の工夫とは、例えば以下のように建て方を工夫するものとします。

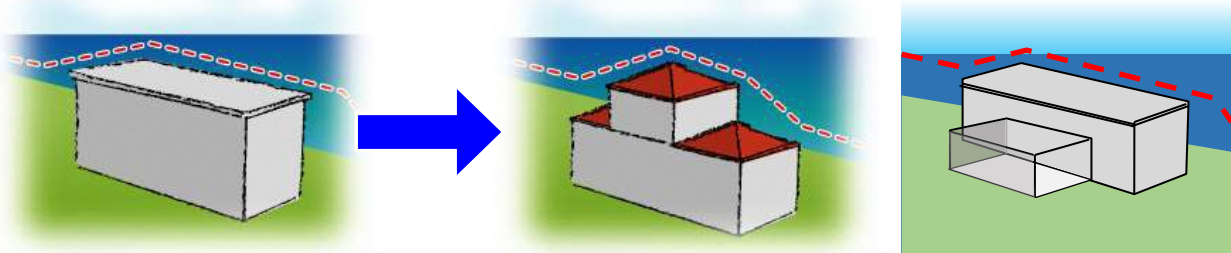
(注意・・・「稜線や海岸線を連続して分断しないような配置」の基準にも適合すること。

P-33、34 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

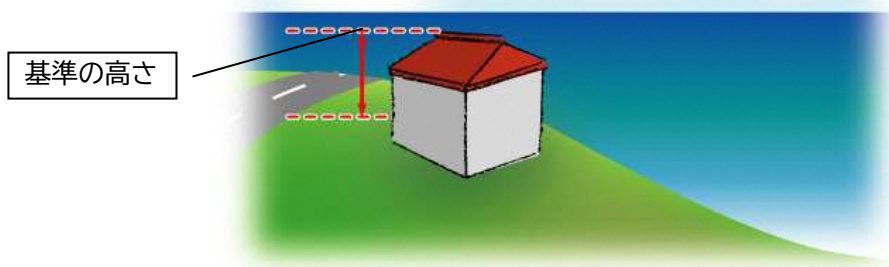


高い部分と低い部分を組み合わせて、あるいは、建築面積を拡大して高さを抑えるようにする



高さ

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



■ 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)



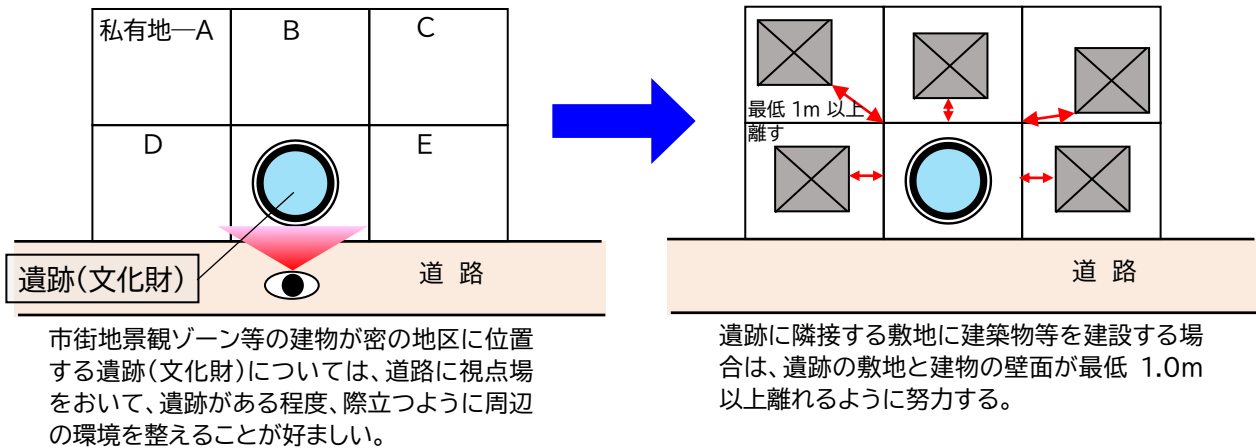
**イラフ SUI ラグジュアリーコレクション
ホテル沖縄宮古**

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。

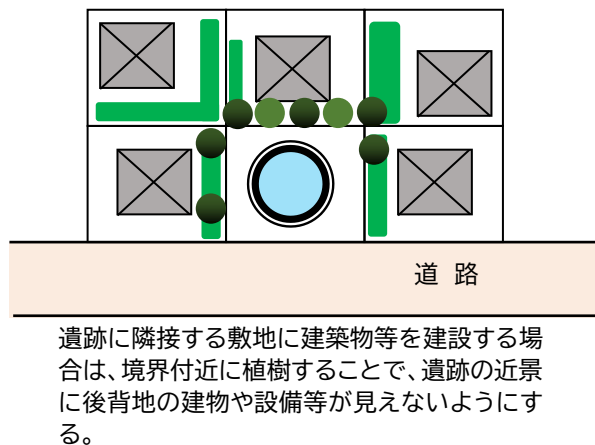
(出典:イラフ SUI ラグジュアリーコレクションホテル 沖縄宮古)

■ 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



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



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-41)、壁面後退に関する目安(P-42)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

6. 建築物の景観形成基準－形態・意匠

● すべての景観ゾーン

- 宮古島市の気候、風土に合った形態・意匠、素材とする。（例えば宮古島東海岸では、北東の風が強く、発生頻度も高いことから、強風に対応できる形態、意匠が必要である。）
- 圧迫感のある単調な壁面とならないように、長大な壁面は分節する。
- 宮古島市の地理的条件、気候、耐久性を考慮した素材とする。

■ 「宮古島市の気候、風土に合った形態・意匠、素材」とは、以下のようなものです。

形態・意匠(その1)(台風対策)

宮古島市は高温多湿な亜熱帯海洋性気候に属しており、9月以降の夏秋季には、毎年、台風が襲来します。最近では、平成15年9月に甚大な被害を及ぼした台風14号(最大瞬間風速74.1m/s)があります。この台風で窓ガラスの破損による負傷者が出ており、厚さ2cmの宮古空港管制塔の窓ガラスが完全に破壊されています。



(出典:宮古毎日新聞社)

特に海岸地域景観ゾーンでは、自然景観の眺望を魅力として捉え、大きな開口部をもつ建築物が増えています。このような強風に加え、高潮等の自然災害に対する対策を施した建築物とすることが大切です。

形態・意匠(その2)(強風と発生頻度)

宮古島市の気象条件の特性として、北東、北北東方向からの風、いずれも年間1,200回を超え、非常に多いことが挙げられます。(最大瞬間風速も2019年で北東の風59.6m/s)

このため、特に宮古島の東海岸(海岸地域景観)に建築物を建設する場合は、強風に対応できるような形態・意匠とすることが大切です。また、防風林を機能的に配置することも有効です。



(出典:国土交通省気象台 HP)



(出典:soraniwa hotel and cafe)



大きな開口部を計画する場合は、台風時の暴風、強風により巻き上げられた石、その他から開口部を守る備えが必要です。右の写真のような戸袋、アルミ製雨戸が有効です。建築物と一体となった形態を推奨します。



形態・意匠(その3)

宮古島市では、台風をはじめとする厳しい自然条件に対応するため、鉄筋コンクリート造の陸屋根形式が多く採用されており、建築物の形態・意匠の主流となっています。アクセントとして、花ブロックや石積みの塀、軒や窓枠にアクセントカラーを配して、建物に特徴をつけている場合もあります。



最近の公共建築物をみても、RC 造、陸屋根が多く採用されており、色彩・デザインとしては、N(無彩色)あるいは Y-YR-R 系の明度の高い、彩度の低い色を使用して、横線を強く表現することで、立体的な美しさを表現しています。

■ 圧迫感のある単調な壁面とならないように、長大な壁面は分節する。



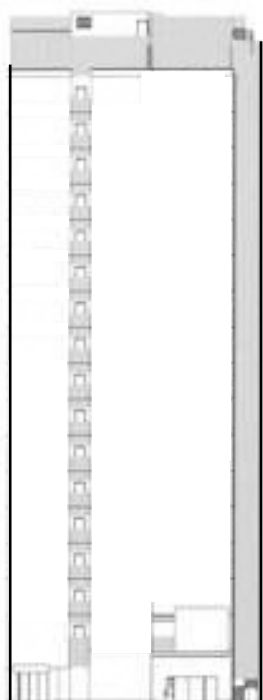
通り会側の壁面は低層階とそれ以外を分節し、さらに階段室をルーバーで囲うことで、壁面に変化をもたせている。



(出典:かりゆしコンドミニウムリゾート宮古島
ふくぎステイズ)

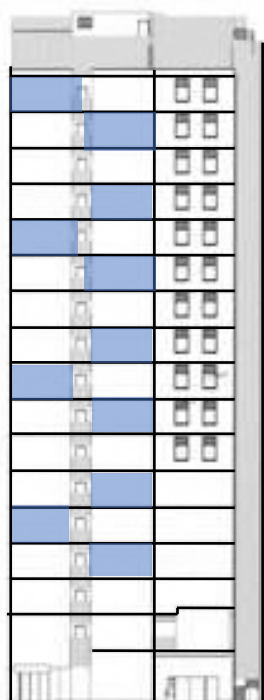
壁面を分節しない場合でも、屋号等を壁面に掲示することで、圧迫感はなくなる。

×



基調色を N9.5 として、壁面に工夫のない場合は、圧迫感があり、通り会等に面している場合、ファサードの通りとしての連続性がなくなる。

○



各階にアクセント色を用いて、単調な壁面に変化を与える。アクセントカラーが壁面に色のリズムを与える。

- 「宮古島の地形的条件、気候、耐久性を考慮した素材」とは、以下のようなものです。
秋には台風が襲来する宮古島市では、鉄筋コンクリート造を推奨します。（木造の建築物を否定するものではありません。）
- コンテナハウスの外壁塗装、付帯施設（手すり、階段）は塩害等に耐久性のある素材を使用することを推奨します。



コンテナ自体は耐久性がありますが、その接合部分、付帯する部材等には、耐久性に問題がある場合が見受けられる。建物として、総合的に耐久性を判断する必要がある。

7. 建築物の景観形成基準－色彩

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

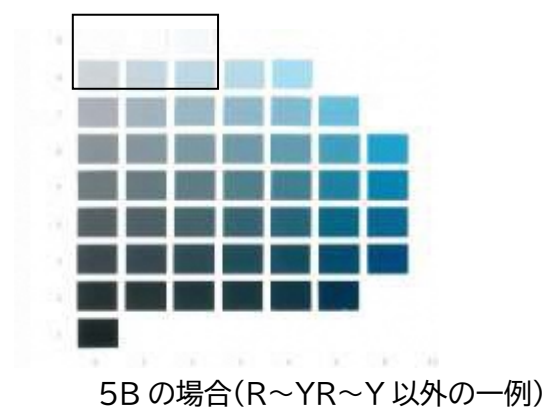
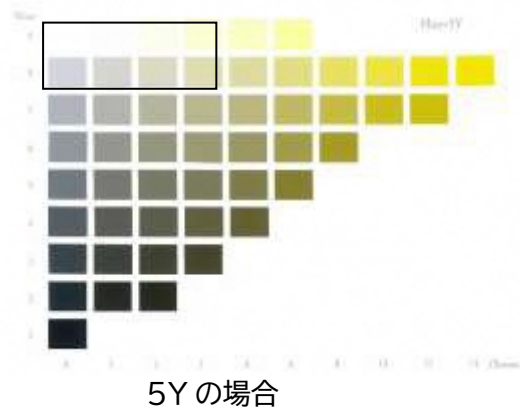
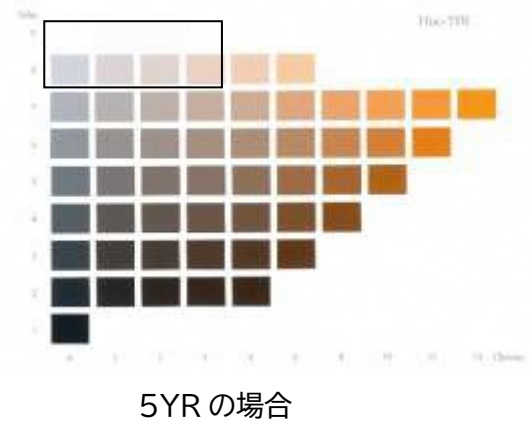
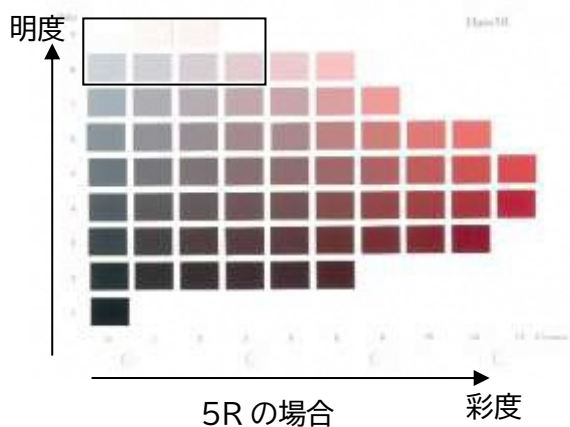
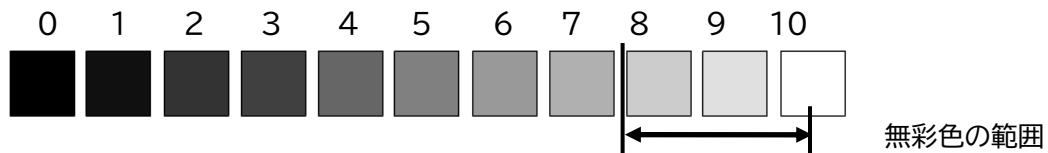
基調となる色彩(大きな面積を占める部分の色)について、各ゾーンで使用するよう努める色彩について以下に示す。(ただし、誘導が必要となるのは、主に塗装色であり、木材、石材、焼物、コンクリート、金属、ガラス等の素材色については、規制を受けない。このため、基調となる色彩とこのような素材色の合計が各立面の目付け面積の4/5となることを推奨する。)

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		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。
	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	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。
	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	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	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 景観重点地区については、計画内容に従うこと	一団の拠点としての調和のとれた色彩とする。
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 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)	重複する景観ゾーンの基準に準じる。
	b.幹線軸景観		

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。



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はなく、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。



×
明度低く、彩度の高い色をアクセント色に使用し、かつ、見付け面積の約 50%をアクセントカラーとしている



×
黒(無彩色、N1.0)を利用して建物にアクセントを付けているが、圧迫感があり、かつ、見付け面積の約 50%を占めており、好ましくない。



×
アクセントカラーが見付け面積に占める割合は1/5以下であるが、単調な横縞やゼブラ状の模様は、周辺の景観を著しく悪くする。



ルーバー等、一定の間隔で細長い羽板やバーで構成された面的な構造物については、バーの間の面積を含めた見付け面積とする。この場合、赤のルーバーの見付け面積に占める割合は 30%であり好ましくない。

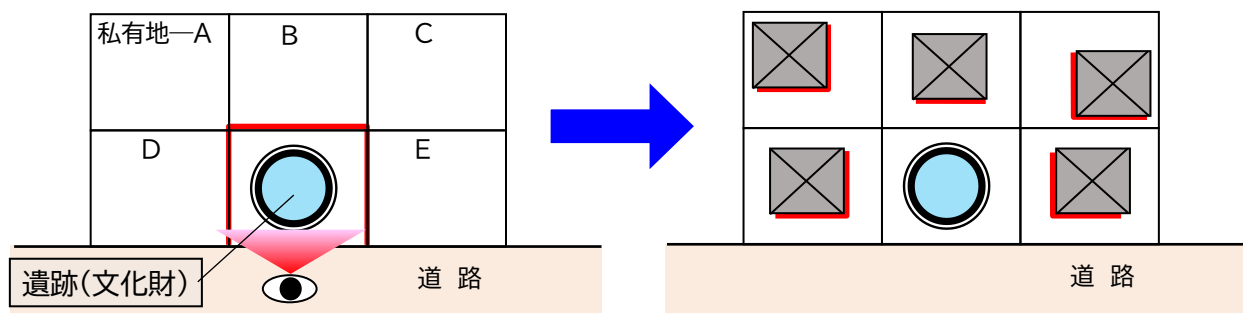


低層階を彩度の低い色を用いて高層階と区分けすることで、建物のデザインにアクセントを与えると同時に、歩行者に対して、沿道のデザイン、イメージに連続性を持たせることができる。見付け面積の1/5以下であり、好ましい事例である。



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。

今後の改善が期待される事例

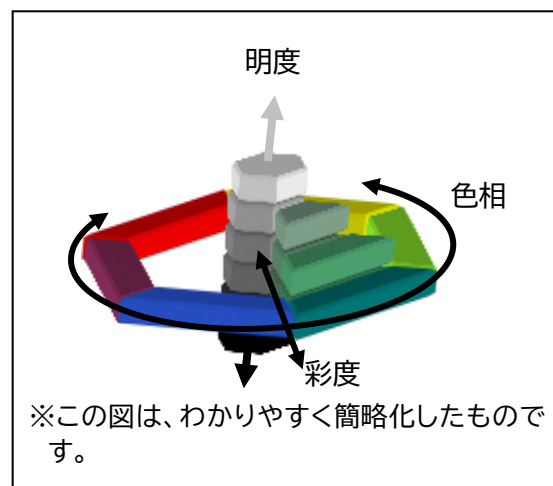


市街地景観ゾーン内の漲水御嶽に近い漲水石畳道は、訪れる観光客が必ず目にする史跡である。将来的には、周辺の建築物を含む景観的な配慮が必要となる。

参考－マンセル表色系による色彩表現

色彩の表記方法は、「マンセル表色系」が一般的です。JIS 規格の標準でも利用されています。

マンセル表色系は、「色相」「明度」「彩度」の 3 つの属性で表します。



色 相

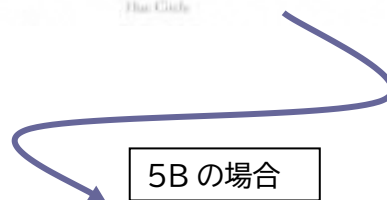
色相は、色合いのことで、赤(R)、黄(Y)、緑(G)、青(B)、紫(P)の5色にわけ、その中間に YR、GY、BG、PB、RP を設け、それぞれを 10 に分割し、100 色相で表します。例えば、B は、1B～10B があります。

これを円に並べたものを色相環といいます。右図は、色相それぞれの代表的な 5 と 10 を並べています。



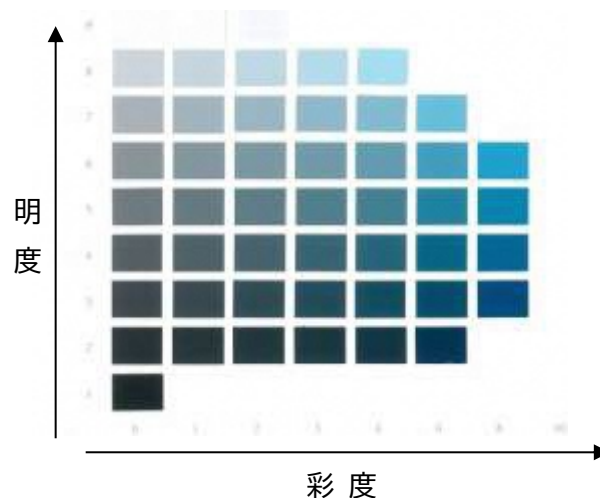
明 度

明度は、色の明るさを表します。0 から 10 の数値で表します。最も明るい白の明度を 10、最も暗い黒を明度 0 とします。



彩 度

彩度は、色の鮮やかさを表します。色のない無彩を 0 とし、鮮やか度合いを最高 14 で表します。ただし、色相と明度により最大値は 10 に満たない場合があります。



■ 色彩の判断の対象は、基調色

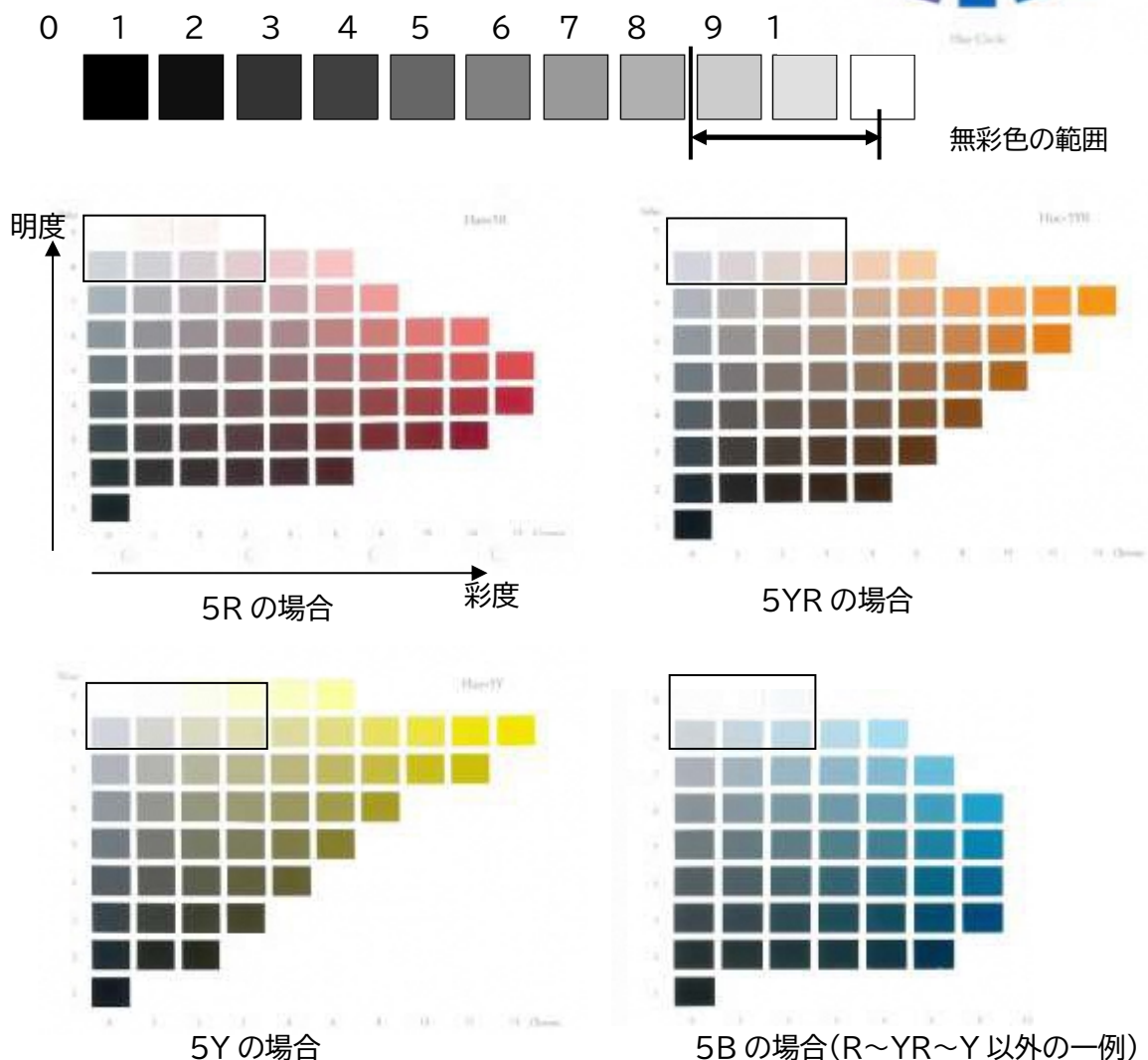
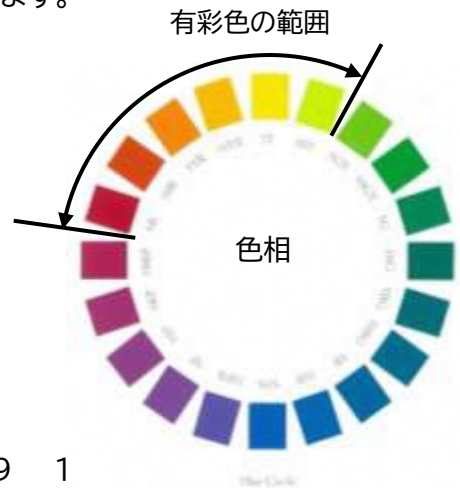
色彩の調和について考える場合、建築物等に利用しているすべての色に対してでなく、大半の面積を占める色について判断します。これを基調色といい、一般的な例として外壁の面積の4/5以上とします。

■ 落ち着いた、周辺の自然色となじむ色

現況で、圧倒的に多い「色相」は R～YR～Y で、土石や木材の色相に通じています。また、「彩度」については、低彩度とすることで派手やかさを抑えられます。さらに琉球石灰岩のような土石の色は白っぽく、「明度」の高い風景は宮古のみならず沖縄になじんでいます。

このようななか、「沖縄県景観形成ガイドライン」では、「より自然なイメージのエリア」として、以下の色彩が提示されています。どのように色にしたら良いか迷ったときには、以下の範囲とする方法も考えられます。

色相	明度	彩度
R～YR～Y	8 以上	3以下
上記以外	8 以上	1以下、または使用しない



■ アクセントカラーの選び方(その場に合う、周辺と調和する色)

色の調和は、周辺の色との関係性から生じるので、一概にどの色がよくて、どの色がいけないということではありません。美しい配色は無限大の可能性がありますが、失敗しないためのある程度の法則もあります。

色の調和は、大きく「共通性の調和」と「対比の調和」の 2 つがあります。

共通性の調和

色相共通の調和

周辺の大半の色と同様な色相にすれば、明度や彩度は異なるものでも調和するといわれています。

トーン共通の調和

周辺の大半の色と同様な明度、彩度にすれば、色相は異なるものでも調和するといわれています。ただし、周辺が高彩度の場合は、「対比の調和」に配慮しないと、アンバランスな色使いとなるので注意する必要があります。

対比性の調和

色相對比の調和

周辺の大半の色と、色相環で 180 度、165 度反対の色相(補色色相配色)とすれば調和するといわれています。180 度だけでなく、60 度、75 度、90 度、105 度の差(中差色相配色)、120 度、135 度、150 度の差(対照色相配色)も調和するといわれています。

例えば、「R」と「B」(同じ明度、彩度)



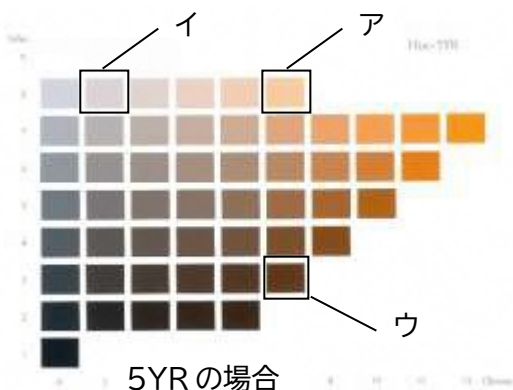
トーン対照の調和

周辺の大半の色と同様な色相で、彩度や明度を対照的にすれば調和するといわれています。

例えば、「ア」に対して、「イ」の色
…彩度を対照的に



例えば、「ア」に対して、「ウ」の色
…明度を対照的に



上記いずれの場合も、定量的に判断できないものであるため、フォトモンタージュなどで確認する必要があります。また、空や海の色と調和させる場合、晴れた日と曇りの日ではそれぞれの色が異なるため、注意する必要があります。

8. 建築物の景観形成基準－緑化、垣・柵・塀

(1) 垣・柵・塀について

● 市街地景観ゾーン

- 建築物および工作物について、敷地の境界を囲う場合は、まち並みの圧迫感を与えないよう、また緑豊かなまち並みとするために、生垣とするか、塀、柵に緑化に努める。

● 農地・集落景観ゾーン

- 建築物および工作物について、敷地の境界を囲う場合は、緑豊かなまち並みとし、また、周辺の農地と調和するよう、生垣とするか、塀、柵に緑化を行う。

● 海岸地域景観ゾーン

- 建築物および工作物について、敷地の境界を囲う場合は、海岸の景観と調和するよう、生垣とするか、塀、柵に緑化を行う。

● 歴史・文化拠点景観、景勝地景観

- 建築物および工作物について、敷地の境界を囲う場合は、歴史・文化遺産と自然的な調和をするよう、生垣とするか、塀、柵に緑化を行う。

● 交流拠点拠点景観

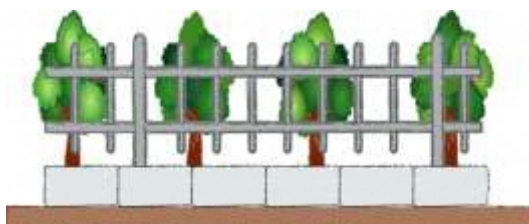
● 幹線軸景観ゾーン

- 建築物および工作物について、敷地の境界を囲う場合は、緑豊かな宮古の景観を印象づけるため、生け垣とするか、塀、柵に緑化を行う。

■ 生垣のイメージ



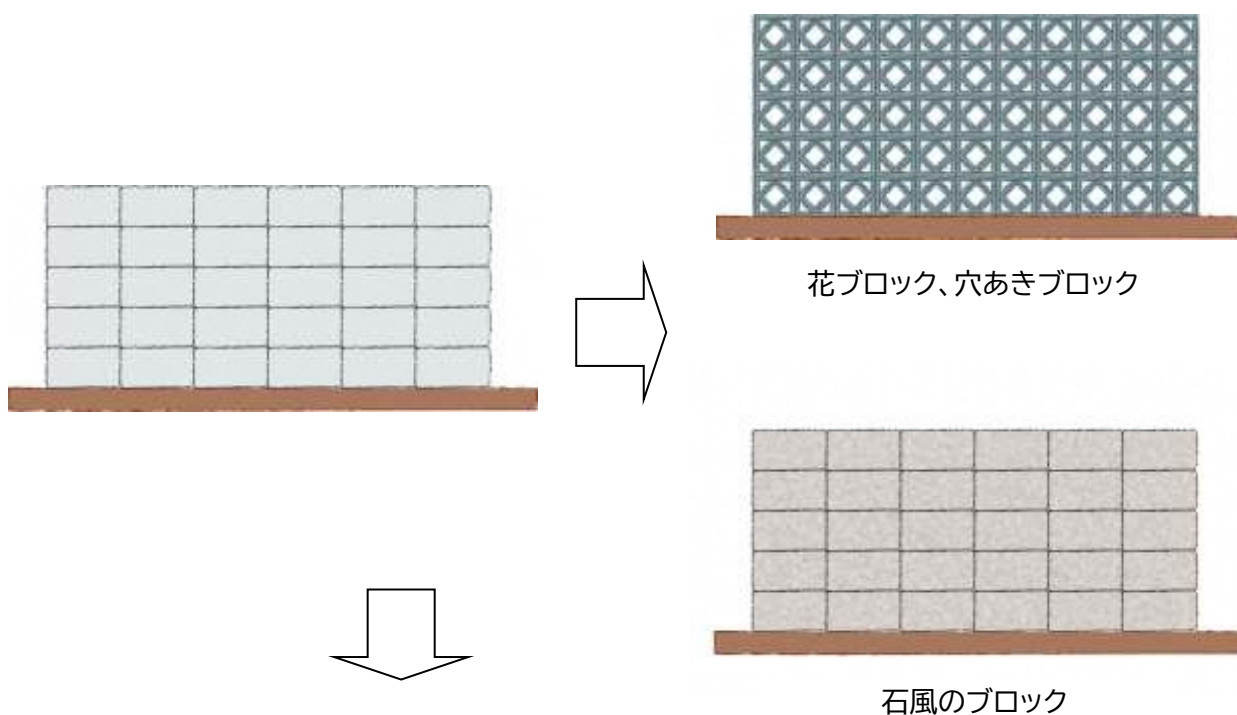
■ 柵の緑化のイメージ



- 市街地景観ゾーン
- 農地・集落景観ゾーン
- 海岸地域景観ゾーン
- 拠点景観ゾーン
- 幹線軸景観ゾーン

- 必要によりブロック塀を設置する場合は、化粧ブロック等とするか、表面の緑化を行う。

■ 化粧ブロック等のイメージ



■ ブロック塀の緑化のイメージ



(2) 敷地、建築物の緑化

- 幹線軸景観ゾーン
- 交流拠点景観

- 建築物および工作物について、緑豊かな宮古の景観を印象づけるため、敷地内、壁面、バルコニーまたは屋上の緑化を行う。

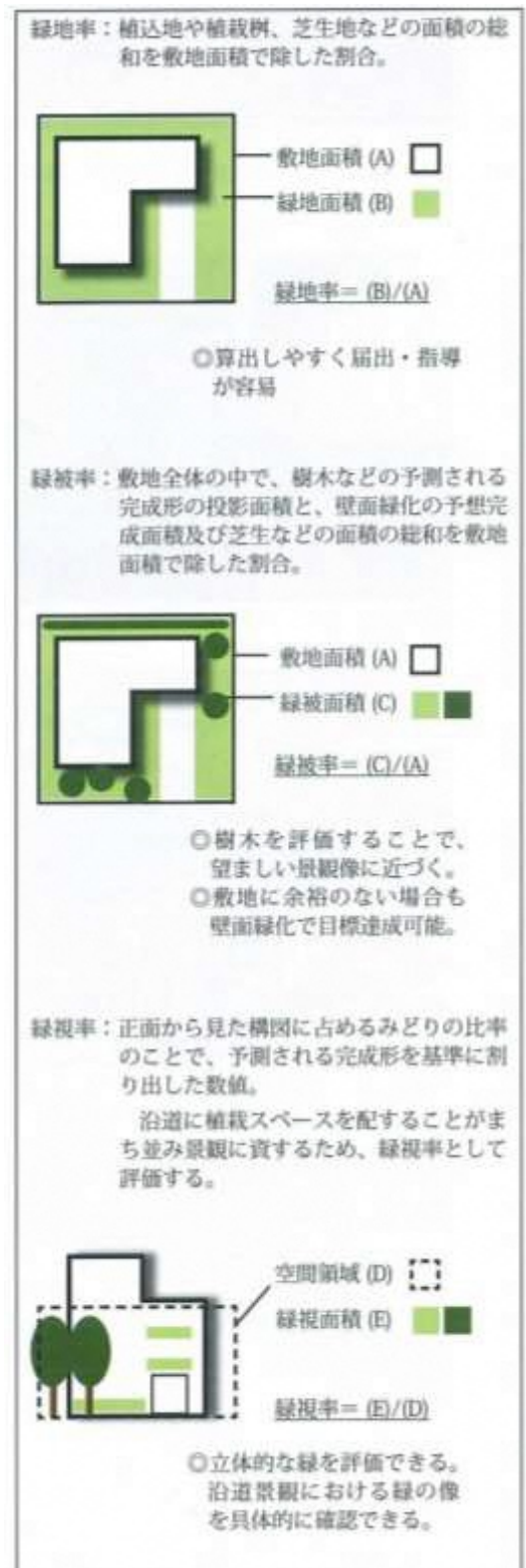
■ 敷地内、壁面、バルコニー、屋上緑化のイメージ

…■:P-40 参照

■ 緑化の目安

緑の量を図る指標として、右の「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。ここでの緑化の数値の目安としては、「沖縄県景観形成ガイドライン」で示される水準(基準例 ケース B「景観計画区域全域で一律の基準を設定する場合」)とします。

最低、「緑地率 10%」「緑被率 20%」「緑視率 30%
接道延長の緑化長 1/5」のいずれかを満たすこと



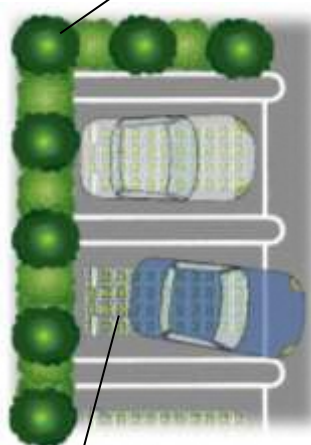
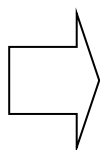
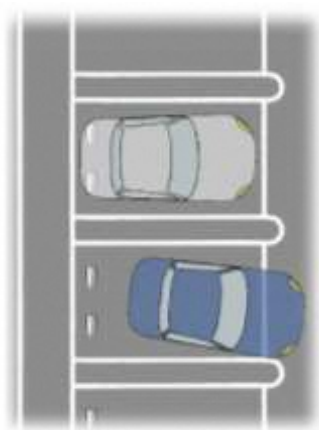
出典：沖縄県景観形成ガイドライン

(3) 駐車場、擁壁の緑化について

- 市街地景観ゾーン
- 農地・集落景観ゾーン
- 海岸地域景観ゾーン
- 拠点景観ゾーン
- 幹線軸景観ゾーン

- 屋外駐車場については、車路以外での緑化を行う。(市街地景観ゾーンでは緑化に努める。)
- 擁壁については、緑化を行う。(市街地景観ゾーンでは緑化に努める。)

■ 駐車場の緑化のイメージ



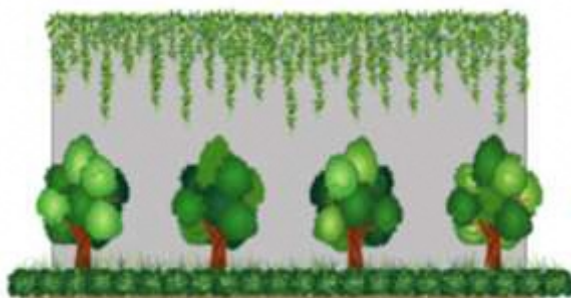
周りや空いたスペースを
緑化する

駐車マスを緑化する

■ 擁壁の緑化のイメージ



緑化ブロック



擁壁の上から木や花をたらしたり、ツタ類をはわせたりし、
または擁壁の前面に植樹する

(4) 緑化の要領

■ 郷土種を主体に用いる

樹木は、宮古の古くから根付いた景観として、宮古の在来種を主体にし、外来種を用いる場合は、アクセント程度とします。

また、宮古の景観を美しく、鮮やかにするものとして、「花」も重要な要素となります。樹木のみならず、小さな草花も積極的に植えることが望ましいです。

■ 樹木は管理が大切

樹木、花は、管理をしっかりとしないと逆に景観を損ねる場合があります。沖縄の場合、発育が早いので、樹木を剪定しないままでおくと、樹形が大きくなりすぎたり、乱れたり、また、必要以上に高木になりすぎたりします。

樹木、草花の管理の留意点

- ・ 隣の敷地や道路にはみ出したりしない。
- ・ あまり高すぎて逆に眺望を妨げたりしないようにする。(自分の建物の高さを目安とする)
- ・ 落ち葉、枯れ木・花は、除去する。

■ 宮古島に合う樹木の例(「新・緑化樹木のしおり」(社)沖縄県造園建設業協会)より抜粋)

※(平良)(下地)(城辺)(上野)の文字は、旧市町村時の指定木

● 生垣に使われる樹木



ゲッキツ

低木・常緑・広葉樹

- ・ 強い刈込にも耐えるため、生垣や玉づくりに適する。
- ・ 花に香りがあり、実も観賞できる。



シマヤマヒハツ

低木・常緑・広葉樹

- ・ 強い刈込にも耐えため、生垣に適する。
- ・ 耐陰性があり、土壌を選ばない。

● 壁面緑化に使われるツル類



オオイタビ

ツル類・常緑

- ・ 枝から気根を発生し、石垣やブロック塀に吸収する。
- ・ 成長は遅く、半日陰にも耐える。



ヒハツモドキ

ツル類・常緑

- ・ 成長が早く、枝から気根を発生し、石垣やブロック塀に吸収する。
- ・ やや湿気のある場所でよく生育する。



モミジバヒルガオ

ツル類・常緑

- ・ 茎が巻きついて登はんするため、フェンスや壁面等に適する。
- ・ 萌芽力があり、成長は早い。

● その他庭木に使われる樹木



イヌマキ(下地)(城辺)

高木・常緑・針葉樹

- ・ 陽光地でもよく生育し、刈込に耐える。
- ・ 徒長枝やこみ枝を切取り、樹姿を整える。



ガジュマル(平良)

高木・常緑・広葉樹

- ・ 日当たりの上良い、排水良好な場所でもよく生育する。
- ・ 粘性の強い乾燥地での生育はよくない。



クチナシ

低木・常緑・広葉樹

- ・ 花に芳香がある。
- ・ 耐陰性があり、湿地でも生育する。
- ・ 萌芽力はあるが、強剪定を嫌う。



サキシマハマボウ

高木・落葉・広葉樹

- ・ 耐潮風の最も強い樹木で、海浜地でもよく育つ。
- ・ 剪定は、花芽を摘まないよう開花後に行う。



センダン(上野)

高木・落葉・広葉樹

- ・ 日当たりがよく、肥沃で排水良好な場所でもよく生育する。
- ・ 自然に美しい樹形となるため、枯枝等を除去する。



デイゴ

高木・落葉または半落葉・広葉樹

- ・ 沖縄の三大名花のひとつである。
- ・ 当年枝に花芽分化し翌年開花するので、選定は開花後に行う。



フクギ

高木・常緑・広葉樹

- ・ 耐潮風の最も強い樹木で、海浜地でもよく育つ。
- ・ 伸びすぎた枝を切詰め、樹姿を整える。



リュウキュウコクタン

高木・落葉・広葉樹

- ・ 萌芽力がやや弱く枝の伸長が遅いため、大枝の剪定は避け、古枝やむだ枝を除去する。



リュウキュウマツ

高木・常緑・針葉樹

- ・ 琉球列島の固有種である。
- ・ 芽は通常年 1 回、冬から春に伸び、初夏まで針葉を展開する。

9. 工作物の景観形成基準

工作物については、以下の基準について、対する部分がある場合は、その基準に従います。

- 位置
- 形態・意匠
- 色彩
- 緑化、垣・柵・堀

また、高さについては、工作物においても建築物の高さの基準に従いますが、その工作物の機能、目的において基準を超えた高さが必要な場合は、この高さの規定は適用しないものとします。

VI 開発行為、その他良好な景観形成に支障を及ぼす おそれのある行為

1. 開発行為等の届出対象

(1) 開発行為

大規模な開発行為を行う場合とします。ここで対象とする大規模な開発行為とは、都市計画法第4条第12項に規定されている、主として建築物の建築又は特定工作物(同法第4条第11項)の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更のうち、500㎡を超えるもの又は高さが5mかつ長さが10mを超えるのり面若しくは擁壁を生ずるものとする。

(2) 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

大規模な行為として、土地の面積が500㎡を超えるもの又は高さが5mかつ長さが10mを超えるのり面若しくは擁壁を生ずるものを対象とします。

(3) 木竹の伐採

大規模な行為として、土地の面積が500㎡を超えるものとする。

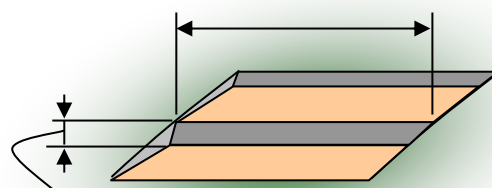
(4) 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積

大規模な行為として、堆積の高さ5m又はその部分の面積が500㎡を超えるもの



面積が500㎡を超えるもの

のり面や擁壁の長さが10mを超えるもの



のり面や擁壁の高さが5mを超えるもの

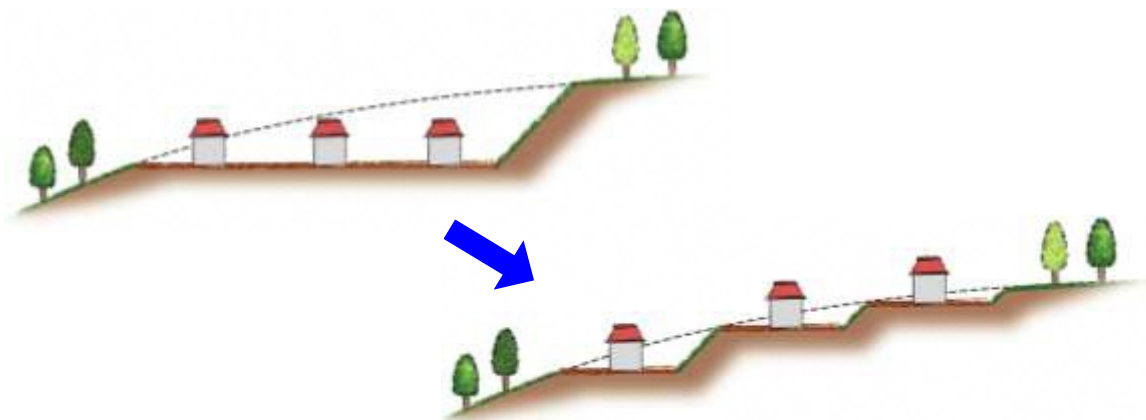
■ ここでの「土地の区画形質の変更」には、造成や建築を伴わない、単なる分合筆および地目の変更は含まれません。

2. 景開発行為等の景観形成基準

(1) 開発行為

- 周辺の景観と調和するよう、地形を生かした造成とするものとし、以下の事項のほか、全体的に緑化を行うものとする。
- のり面、擁壁の緑化を行う。
- 屋外駐車場については、車路以外での緑化を行う。
- 現状の樹木を生かして緑化する。

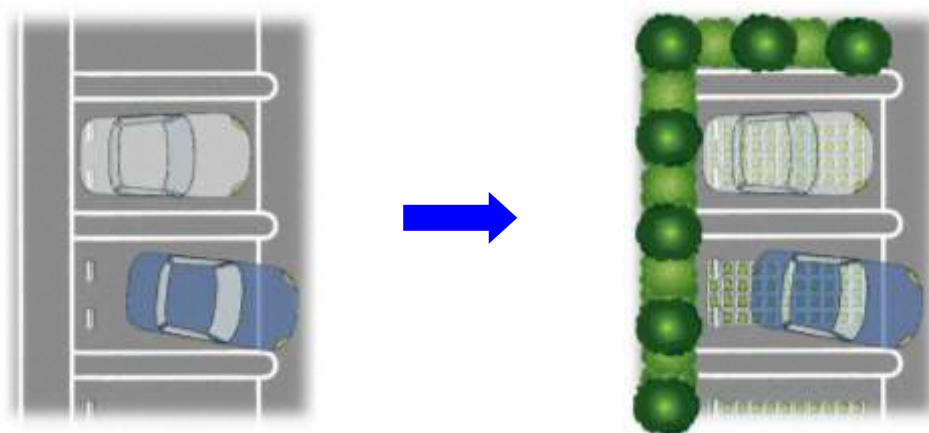
■ 地形を生かした造成のイメージ



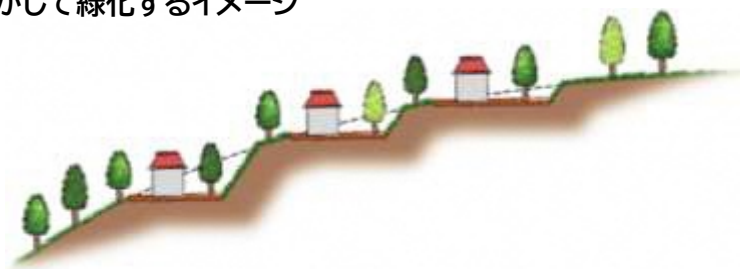
■ 敷地の緑化やのり面・擁壁の緑化のイメージ



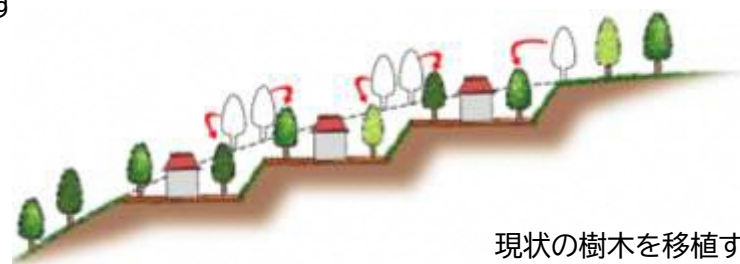
■ 屋外駐車場について、車路以外での緑化を行うイメージ



■ 現状の樹木を生かして緑化するイメージ



現状の樹木を残す



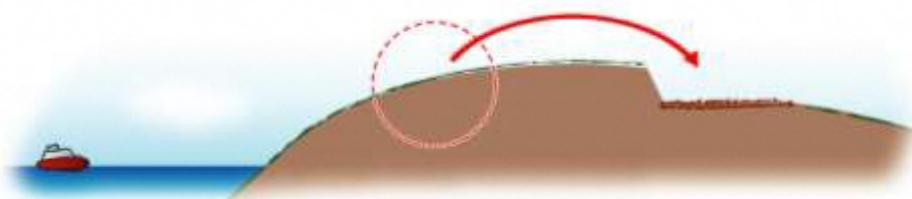
現状の樹木を移植する

(2) 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

- 「海岸地域景観ゾーン」、「眺望点」および「船の航路」から見える位置では、極力、土石の採取、鉱物の掘採を行わないようにする。
- 土石の採取、鉱物の掘採の途中は、周辺から容易に見えないよう、遮蔽する。
- 遮蔽については、植栽を基本とするが、柵や塀を用いる場合は、緑化を行う。
- 「海岸地域景観ゾーン」、「眺望点」および「船の航路」から見える位置での土石の採取、鉱物の掘採の跡地では、全体を植栽により緑化を行う。
- それ以外の位置での土石の採取、鉱物の掘採の跡地では、全体を植栽により緑化を行うか、あるいは周辺から容易に見えないように植栽により遮蔽する。
- 上記のほか、土地の開墾、その他の土地の形質の変更については、開発行為の基準に従う。

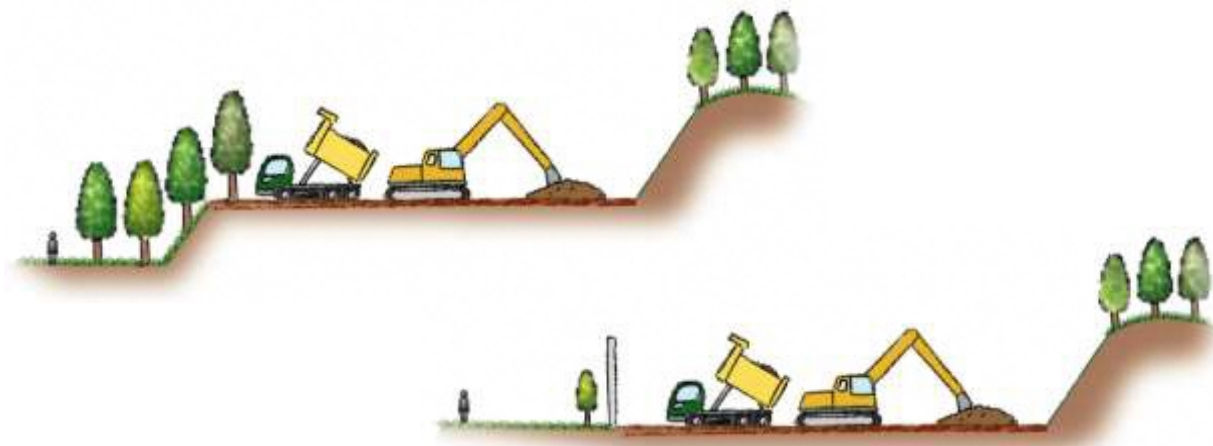
- 「海岸地域景観ゾーン」、「眺望点」および「船の航路」から見える位置では、極力、土石の採取、鉱物の掘採を行わないようにする。

「眺望点」および「船の航路」について …P-31、32 参照



可能な限り「海岸地域景観ゾーン」、「眺望点」および「船の航路」から見えない位置で行う。

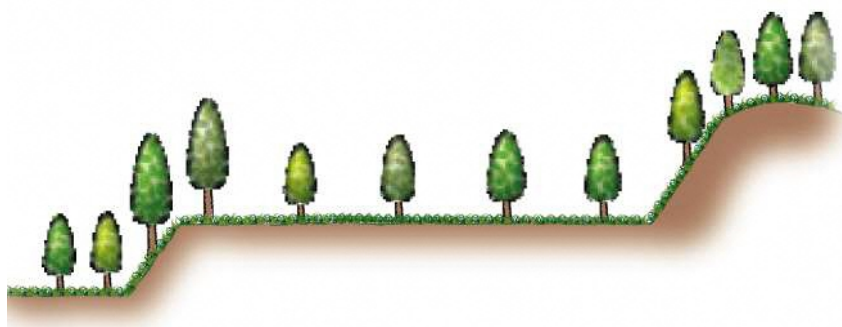
- 土石の採取、鉱物の掘採の途中は、周辺から容易に見えないよう、遮蔽する。
- 遮蔽については、植栽を基本とするが、柵や塀を用いる場合は、緑化を行う。



- 「眺望点」および「船の航路」から見える位置での土石の採取、鉱物の掘採の跡地では、全体を植栽により緑化を行う。



- それ以外の位置での土石の採取、鉱物の掘採の跡地では、全体を植栽により緑化を行うか、あるいは周辺から容易に見えないように植栽により遮蔽する。



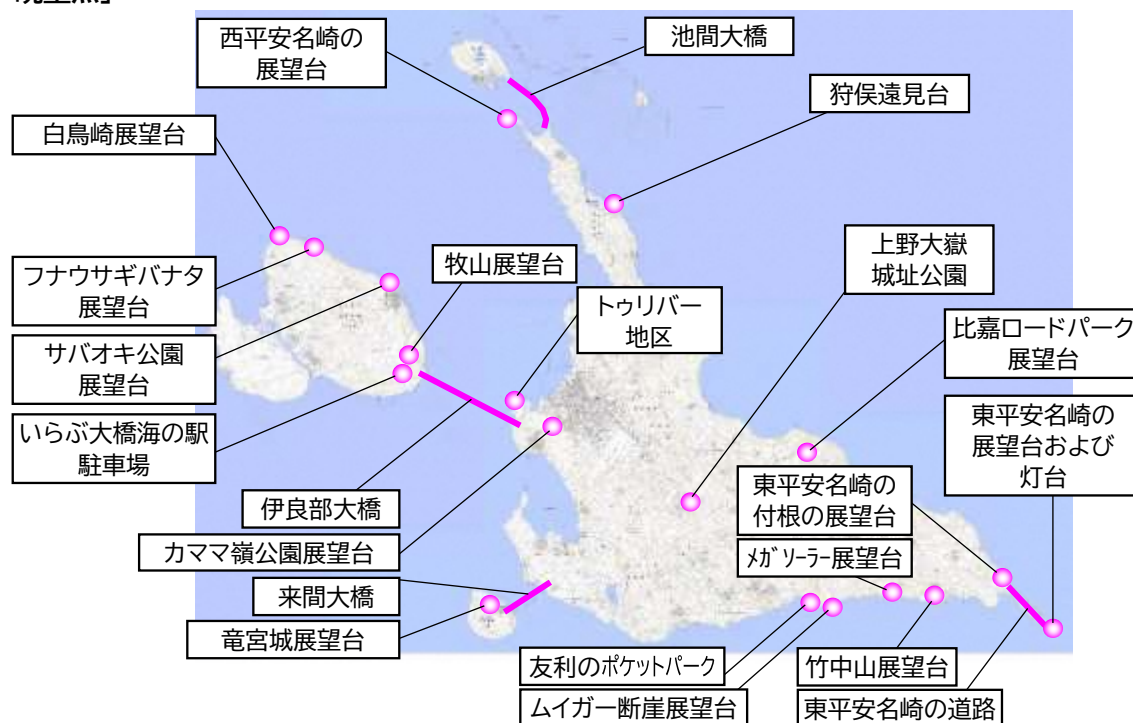
- 上記のほか、土地の開墾、その他の土地の形質の変更については、開発行為の基準に従う。

(3) 木竹の伐採

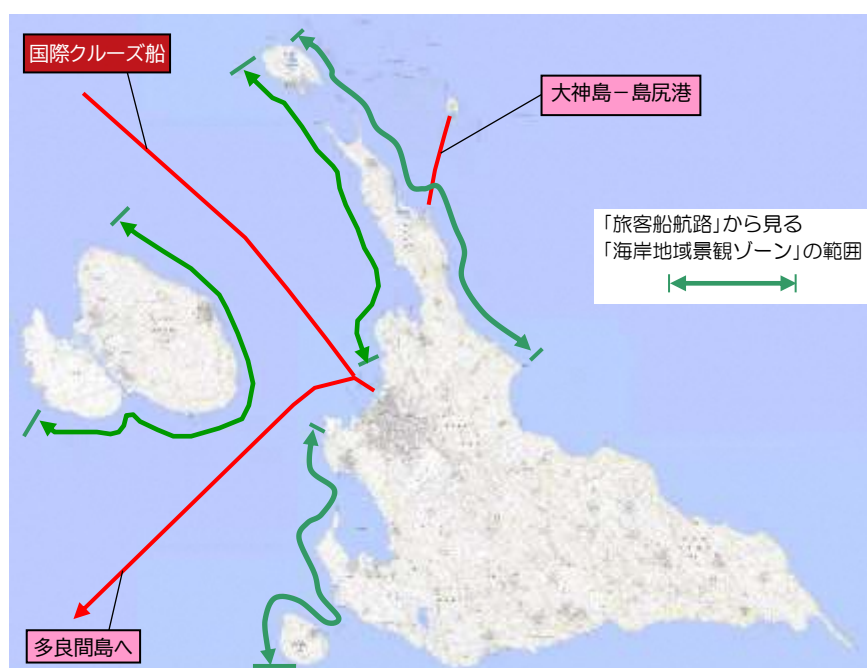
- 「眺望点」および「船の航路」から見える位置での行為については、原則行えないものとする。

■ 「眺望点」および「船の航路」から見える位置 …P-31、32 参照

「眺望点」



「船の航路」

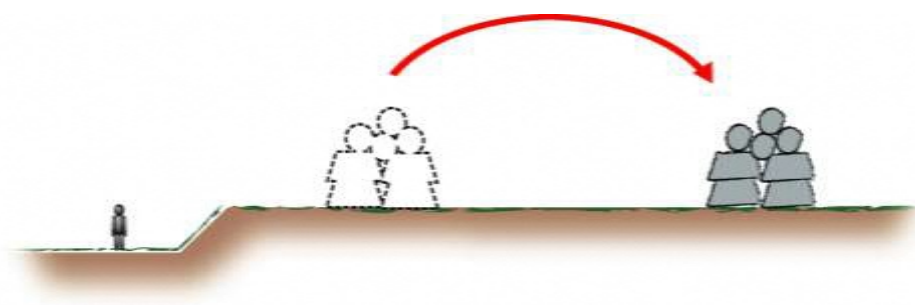


(4) 土砂・廃棄物等の堆積

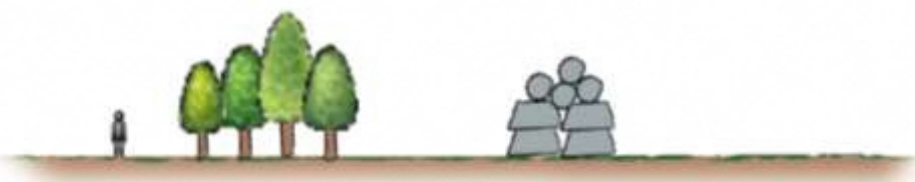
- 周辺から容易に見えないようにするため、堆積位置に配慮するか、または遮蔽する。
- 遮蔽については、植栽を基本とするが、柵や塀を用いる場合は、緑化を行う。
- 堆積については、整然とし、また、低く分散させるなど、中景、遠景で目立たないように工夫する。

■ 周辺から容易に見えないようにするため、堆積位置に配慮するか、または遮蔽する。

■ 遮蔽については、植栽を基本とするが、柵や塀を用いる場合は、緑化を行う。



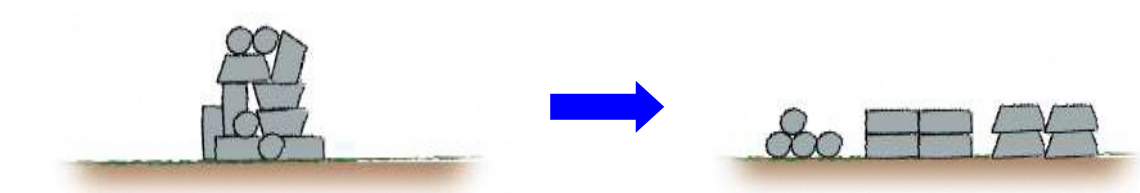
地形などを生かし、周辺から直接見えないよう奥まった位置に堆積する



地形が平坦な場合や、周りから見やすい場合は、遮蔽する。

遮蔽は、樹木や垣等で行うことを基本とするが、塀などを用いる場合は、前面に低木等を植樹したり、ツタ等を用いて緑化を行う。

-
- 堆積については、整然とし、また、低く分散させるなど、中景、遠景で目立たないように工夫する。



VII 屋外広告物

1. 屋外広告物の基準

- ・ 屋外広告物については、「沖縄県屋外広告物条例」を準用する。
- ・ 基準に適合するかの判断は沖縄県が行うが、市に権限が委譲された場合は、市が行う。

(1) 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って、看板、立看板、はり紙およ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。

(2) 屋外広告物を表示、設置してはいけない場所

1. 都市計画法の地域地区のうち、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域又は風致地区
2. 文化財保護法による重要文化財(建造物に限る)の敷地から 50m以内の区域
3. 沖縄県文化財保護条例による有形文化財(建造物に限る)又は民有資料(建造物に限る)の敷地から 50m以内の区域
4. 森林法の保安林
5. 一般国道、主要地方道、一般県道
6. 以下に示す道路端から両側 300m以内の区域

国道 390 号	城辺字保良の保良西里線との交点から平良字下里の高野西里線との交点まで
主要地方道平良城辺線	平良字西里の野原越七原線との交点から城辺字福里の国道 390 号との交点まで
主要地方道保良西里線	城辺字保良の国道 390 号との交点から平良字西原まで
一般県道池間大浦線	平良字池間から平良字大浦の保良西里線との交点まで
一般県道高野西里線	平良字西里越地の平良城辺線との交点から下地字川満の国道 390 号との交点まで

7. 自然公園法の国立公園および国定公園のうち知事が指定する区域内の海岸線から両側 300m以内の区域が禁止区域となっているが、宮古島市においては指定されていない。
8. 宮古空港、下地島空港の区域および空港区域から展望できる地域で 500m以内の区域
9. 平良港の区域
10. 官公署、学校、図書館、公会堂、公民館、博物館、美術館、体育館および病院の敷地

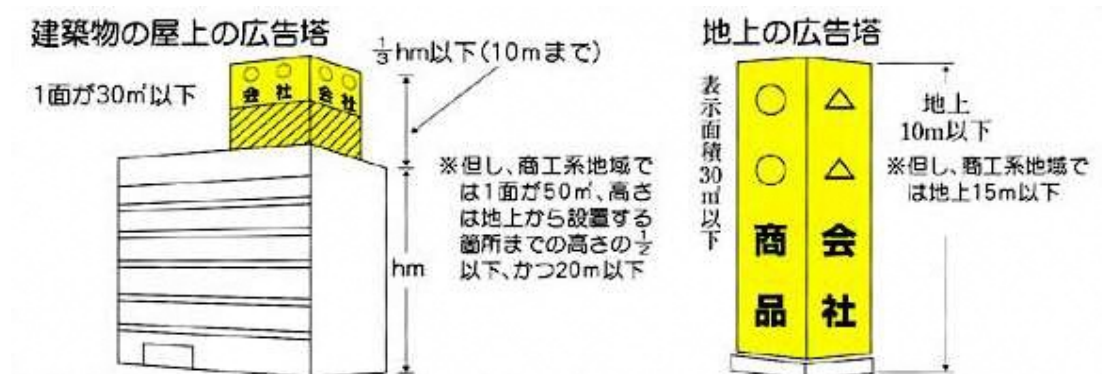
(3) (2) 以外で屋外広告物を表示、設置する場合の基準

■ 共通の許可基準(景観まちづくりに係るもの)

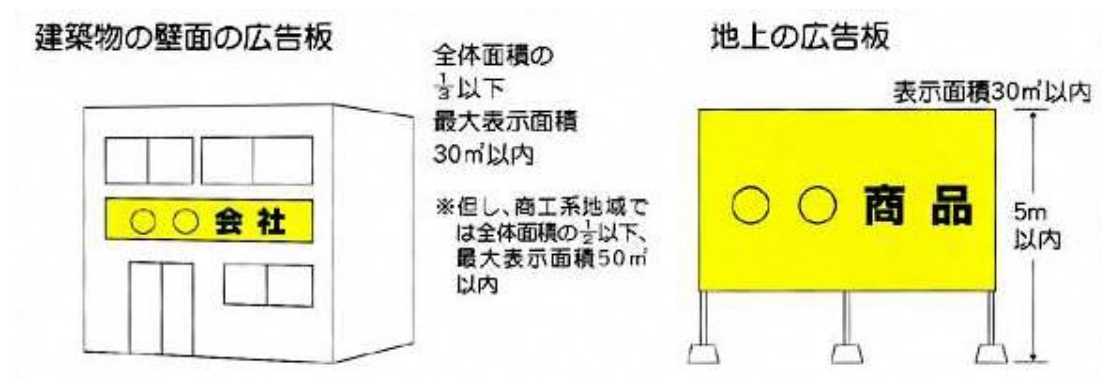
- ・ 都市美、自然美を損なわないよう周囲の環境に調和し、かつ、色彩、形状、意匠等が快適なものであること。
- ・ 表示の大きさは、効果の限度において最小限にとどめること。
- ・ 広告物の色彩は、中間色を中心に色調を整えたものであること。また、地色においては、赤、黄色その他けばけばしい色の使用をできるだけ避けること。
- ・ 広告物の素材は、耐久性の優れたものであり、かつ、その構造および設置方法は、倒壊、落下等によって公衆に危害を及ぼすおそれのないものであること。
- ・ 住居系地域および住居系地域向けの発光物は、当該照明装置を点滅させないこと。

■ 個別の基準

- ・ 広告塔

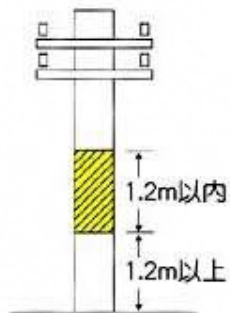


- ・ 広告板

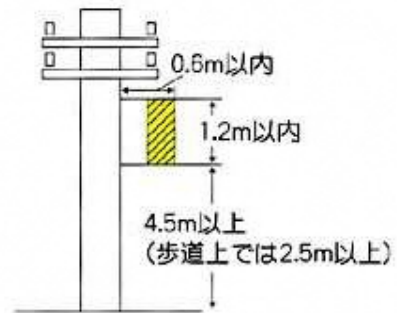


- ・ 電柱類を利用するもの

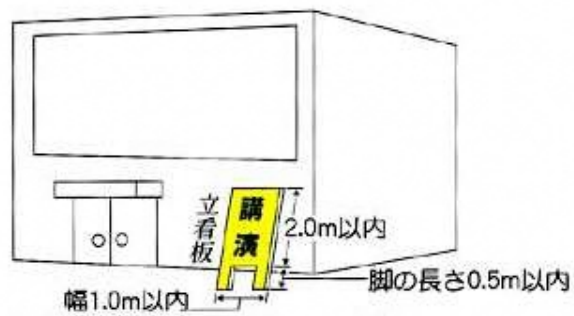
巻き付け又は直接塗付



突出するもの



- ・ 立て看板



✕ Ɛ

[illegible]

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