

北谷町景観計画（案）住民説明会資料

— 会 次 第 —

1. 開会
2. 資料の説明
3. 意見交換
4. 閉会

平成 24 年 7 月 3 日～5 日

北谷町 建設経済部 都市建設課

1. 北谷町景観計画策定の背景と目的

本町は、沿岸域に美しいサンゴ礁が生息し、ダイビングをはじめとするマリンスポーツが楽しめるとともに、広域的な商業・レクリエーションゾーンが形成されるなどの魅力を備えています。また、アメリカ文化の影響を受けた独特の文化が形成され、国際性豊かな町となっています。加えて地域ごとに育まれてきた「地域の良さ = 豊かな資源」が数多くあり、地域の誇りや個性の基盤となっています。

一方で、近年、主としてアメリカンビレッジなど西海岸の魅力と活力の向上を要因として、町内全域でアパート・マンションなど、新規開発の動向が活発化しつつあり、「地域個性の維持・継承・発展」との不協調が懸念されるところとなっています。

本町では、これまで魅力ある都市景観の形成に努めてきましたが、近年の町内の動向等を踏まえ、景観に関するより総合的かつ実効性のある展開を図ることが求められています。

こうしたことから、本町の美しい景観を守り・育て・創出し、次世代へと継承し、『ニライの都市』^{まち}の実現に寄与することを目的に、景観法に基づく「北谷町景観計画」を策定します。

※「景観計画」とは、平成16年6月に制定された良好な景観形成を図るための法律である『景観法』を根拠法として、北谷町が良好な景観づくりを進めていくための基本的な計画です。具体的には、概ね以下の様な内容を定めます。

- 景観計画の区域
- 良好的な景観の形成のための行為の制限に関する事項
- 景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針
- 景観重要建造物又は景観重要樹木の指定方針 など

2. 北谷町の景観づくりの基本理念と目標

— 基本理念 —

みんなで守り、育み、未来へつなぐ 「ニライの都市」^{まち} の景観

目標 1. 自然の豊かさ、美しさを感じるまち

- 町の骨格・基盤を形づくる緑や河川、海などの貴重な自然環境を守り、育みます。
- 日々の暮らしのなかで感じる身近な自然をふやし、質を高めます。

目標 2. 誇りと愛着を育む、歴史・文化の薫るまち

- 地域の文化財や伝統行事・祭事などの価値を町民一人ひとりが認識し、ともに守り、継承していきます。

目標 3. みんなが快適で、こころ豊かに暮らすまち

- 身近な地域で美しく潤いのある景観を守り、つくりあげていくことで、誰もが快適に、精神的な豊かさを感じながら住み続けることのできるまちを目指します。

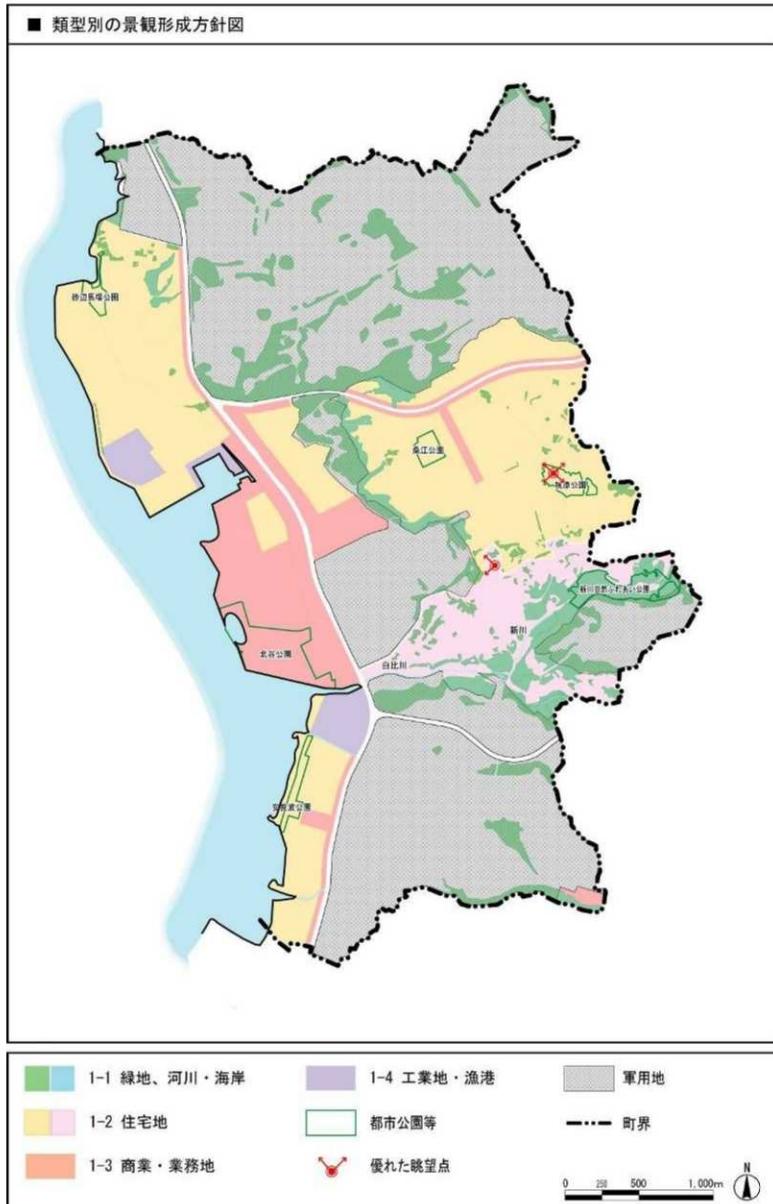
目標 4. 魅力あふれ、活気みなぎるまち

- 誰もが「住んでみたい」、「住んでよかった」と感じる景観づくりを進めます。
- 県内有数の商業・レクリエーション空間などの資源を活かし、町を訪れる人々を魅了する個性的で美しい景観を守り、より高めます。

目標 5. 美しい景観をともに守り、育むまち

- 町に関わる全ての人が景観づくりに対する意識を高く持ち、主体的に、また互いに連携・協働して景観づくりに取り組むまちを目指します。

3. 良好な景観の形成に関する方針【基本方針1：地域に根ざし暮らしを豊かにする景観を守り、育む】<類型別の景観形成方針>



1-1 緑地、河川・海岸

- 斜面地や白比川沿いなどに残る貴重な緑地の保全・育成
- 建築行為等は可能な限り避け、行う場合は景観を阻害しないよう工夫
- 海や河川の水質改善、親水性の向上等
- 海岸周辺での建築行為等は海への眺望景観の確保に配慮
- 町民等との連携による海岸部の清掃・美化、適切な維持管理

1-2 住宅地

- 地域特性等を踏まえた建築物等の規制・誘導、敷地内の緑化促進
- 拝所や湧水、名木・古木等の保全・育成と適切な維持管理。
- 身近な公園の整備・維持管理、道路の緑化推進等
- 公共公益施設の質の高い整備と適切な維持管理
- 東部地域等における地域住民との連携のもとでの生活環境の改善

1-3 商業・業務地

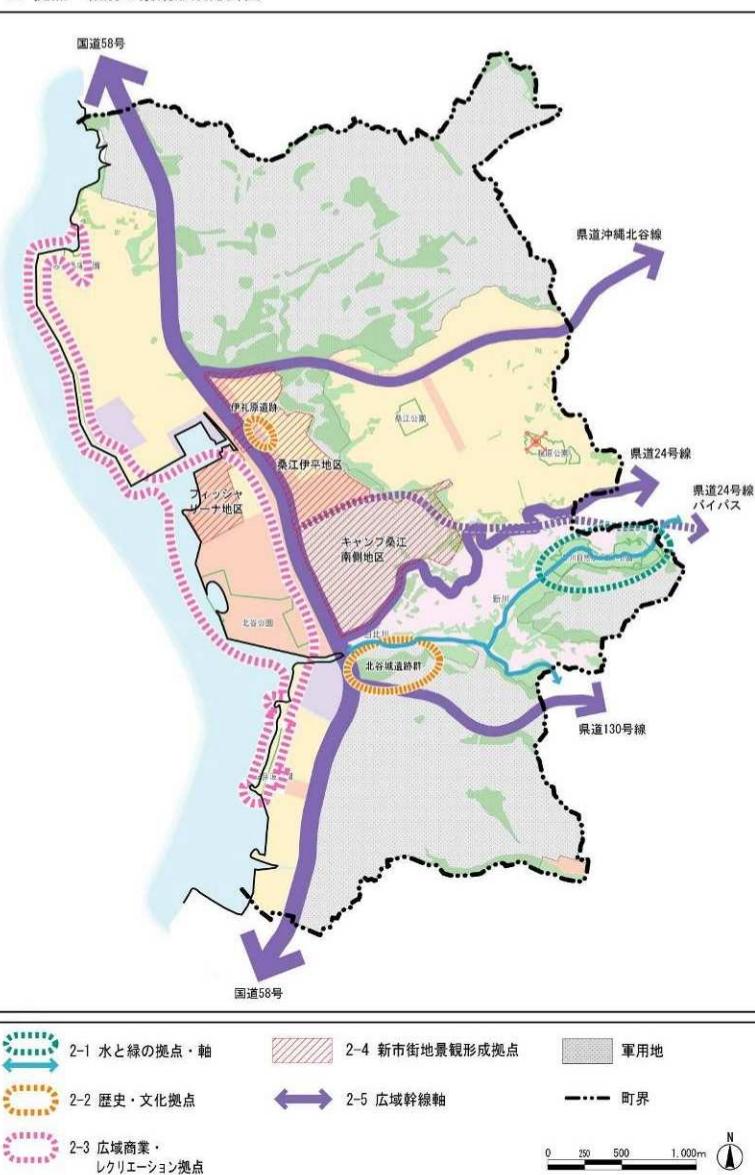
- 地区毎の特性に応じたうるおいと活気のある商業・業務地景観の形成
- 事業者や地域住民との連携のもとでの建築物等の規模・形態等の規制・誘導、敷地内の緑化等の促進

1-4 工業地・漁港

- 事業者・管理者等との連携、協力のもとでの建築物・工作物や敷地内の修景、緑化

3. 良好的な景観の形成に関する方針【基本方針2：町の顔となる景観を守り、質を高める】<拠点・軸別の景観形成方針>

■ 拠点・軸別の景観形成方針図



2-1 水と緑の拠点・軸

- 新川自然ふれあい公園や白比川の整備等。

2-2 歴史・文化拠点

- 伊礼原遺跡・北谷城遺跡群等町を代表する文化財の調査、保全・整備を推進。
- 軍用地内に存する遺跡・拝所等を関係機関連携のもとで適切に保存・継承。

2-3 広域商業・レクリエーション拠点

- 植栽・緑化施設の充実、サイン整備の推進等による更なる魅力向上と活気のある地域づくり。
- 更なる魅力向上を図るための海岸部一帯の緑化充実、適切な維持管理。

2-4 新市街地景観形成拠点

- 桑江伊平土地区画整理事業区域における商業・業務機能を併せ持つうるおいある良好な住宅地景観の形成に向けた景観形成のルールづくり検討。
- フィッシャリーナ地区における広域商業・レクリエーション拠点の魅力向上に資する新たな拠点としての景観形成のルールづくり検討。
- キャンプ桑江南側地区における地権者等との連携・協働のもとでの跡地利用計画づくりと併せた良好な景観形成のルールづくり検討。

2-5 広域幹線軸

- 国道58号、県道沖縄北谷線、県道24号線・24号線バイパス、県道130号線のより質の高い道路景観の形成・維持。
- 路線ごとの特性を踏まえた道路・道路施設の質の高い整備・修景。
- 街路樹の保全及び適切な維持管理による快適な道路空間と良好な道路景観の形成・保全。

3. 良好な景観の形成に関する方針【基本方針3：多様な主体が景観づくりに取り組む仕組みや体制をつくる】

＜連携、協働による景観形成方針＞

3-1 多様な主体による景観づくりを進める仕組みの創出

- ・良好な景観形成に関する各種情報の提供、普及・啓発による町民・事業者等の意識の醸成。
- ・専門家の派遣や表彰制度、助成制度の創設などによる町民等の主体的・継続的な景観形成の取り組み支援。

3-2 総合的・横断的な景観づくりを進める体制の構築

- ・町民、事業者、行政等の各主体間で必要に応じ調整・協議等を行う仕組み、場の構築。
- ・府内関係部局、国や沖縄県等との充分な連携、協働のもとでの総合的・横断的な景観づくり体制の構築。

4. 届出対象行為と景観形成基準（案）

景観計画が定められると、一定の行為を行おうとする場合に、届出が必要となります（届出対象行為、下記参照）。

町では、景観形成基準に基づいて届出の内容（設計や方法等）を審査し、基準に適合していない場合は、指導や助言などを行います。

（1）届出対象行為（案）の概要

対象となる行為		対象となる規模
※ 必須届出対象行為	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	<ul style="list-style-type: none"> ○ 高さ 10mを超えるものもしくは建築面積 500 m²を超えるもの ○ 上記に係る建築物の外観の変更の範囲が 10 m²を超えるもの
	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	<ul style="list-style-type: none"> ○ 建築基準法第 88 条、同法施行令第 138 条に定める工作物 <ul style="list-style-type: none"> ・高さが 2 m を超える擁壁 ・高さが 4 m を超える広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの 等 ○ 上記に係る工作物の外観の変更の範囲が 10 m²を超えるもの
	都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ○ 土地の面積が 500 m²を超えるものもしくは高さ 2 m を超えるのり面が生じるもの
※ 選択可能な届出対象行為	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	<ul style="list-style-type: none"> ○ 土地の面積が 500 m²を超えるものもしくは高さ 2 m を超えるのり面が生じるもの
	木竹の伐採	<ul style="list-style-type: none"> ○ 伐採の面積が 500 m²を超えるもの
	屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	<ul style="list-style-type: none"> ○ 堆積の高さが 3 m を超えるものもしくは土地の面積が 300 m²を超えるもので、堆積の期間が 90 日以上のもの
	水面の埋立て又は干拓	<ul style="list-style-type: none"> ○ 全て
	夜間において公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件（屋外にあるものに限る）の外観について行う照明（以下「特定照明」）	<ul style="list-style-type: none"> ○ 次のいずれかに該当するもの。 <ul style="list-style-type: none"> ・戸建専用住宅以外の用途の建築物の外観およびその敷地内において当該行為を行う場合 ・屋外駐車場や展示場などの屋外利用に供する敷地において当該行為を行う場合 ・観光スポットにおいて当該行為を行う場合

※必須届出対象行為、選択可能な届出対象行為、特定届出対象行為について（景観法に基づく届出対象行為の概要）

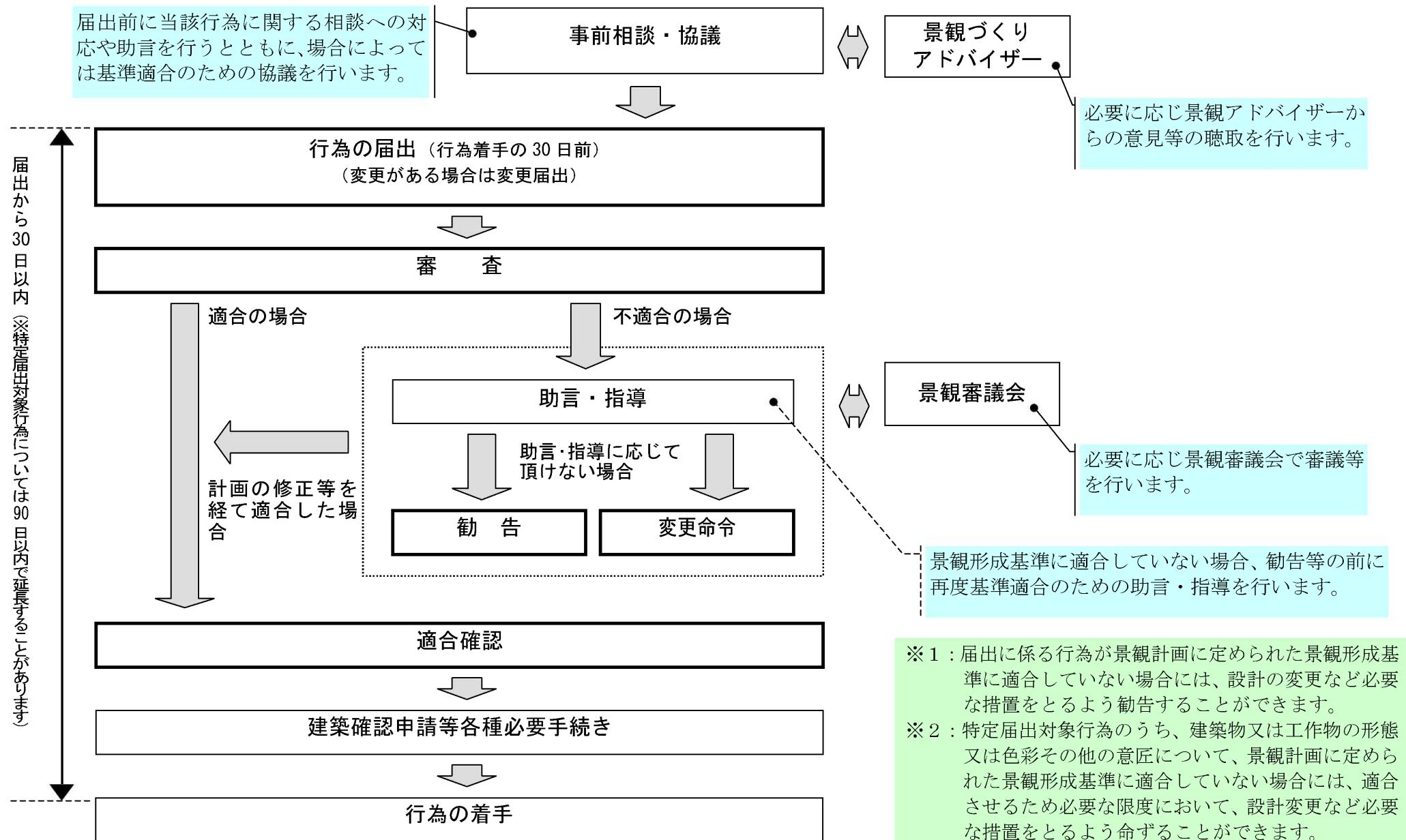
届出の対象となる行為は以下に示すように、「必須届出対象行為（景観法第16条第1項第1号～第3号）」に加え、景観行政団体の条例で定める「選択可能な届出対象行為（景観法第16条第1項第4号）」があります。また、届出対象行為を限定したい場合は、景観行政団体の条例で届出対象を限定することもできます（景観法第16条第7項第11号）。

一方で、建築物の建築等または工作物の建設等については、必要に応じて景観行政団体の条例で「特定届出対象行為」として定めることにより、これら行為に関する形態意匠の制限に適合しないものに対して変更命令を行うことができます（景観法第17条第1項）。

□ 届出対象行為（景観法第16条第1項）

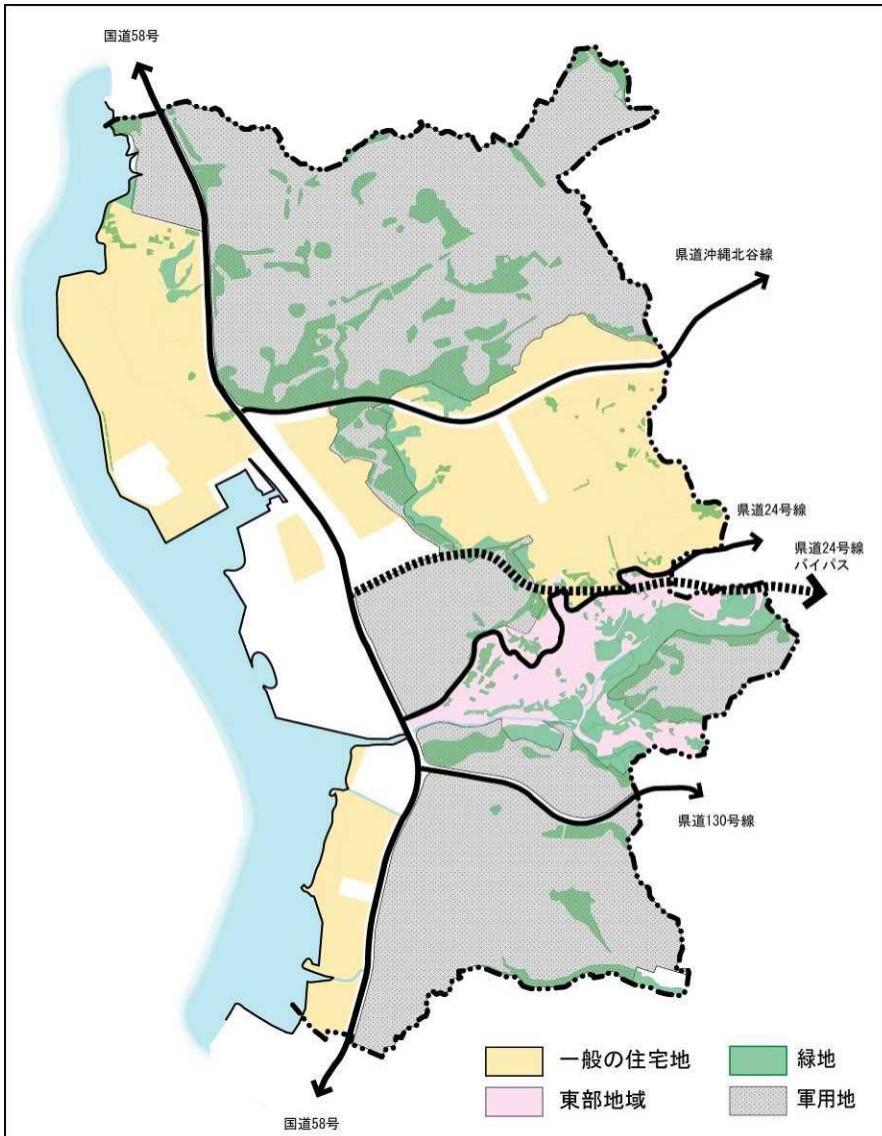
必須届出 対象行為 法第16条第1項 第1～3号	<ul style="list-style-type: none">① 建築物の建築等（新築、増築、改築若しくは移転、外觀を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更）② 工作物の建設等（新設、増築、改築若しくは移転、外觀を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更）③ 開発行為（主として建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更）
選択可能な 届出対象 行為 法第16条第1項 第4号	<p>次の各号のいずれかに該当する行為であって、当該景観計画区域における良好な景観の形成のため制限する必要があると認められるもの。</p> <ul style="list-style-type: none">① 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② 木竹の植栽又は伐採③ さんごの採取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⑤ 水面の埋立て又は干拓⑥ 夜間において公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件（屋外にあるものに限る）の外觀について行う照明（特定照明）⑦ 火入れ

(2) 手続きの流れ



(2) 景観形成基準（案）の概要

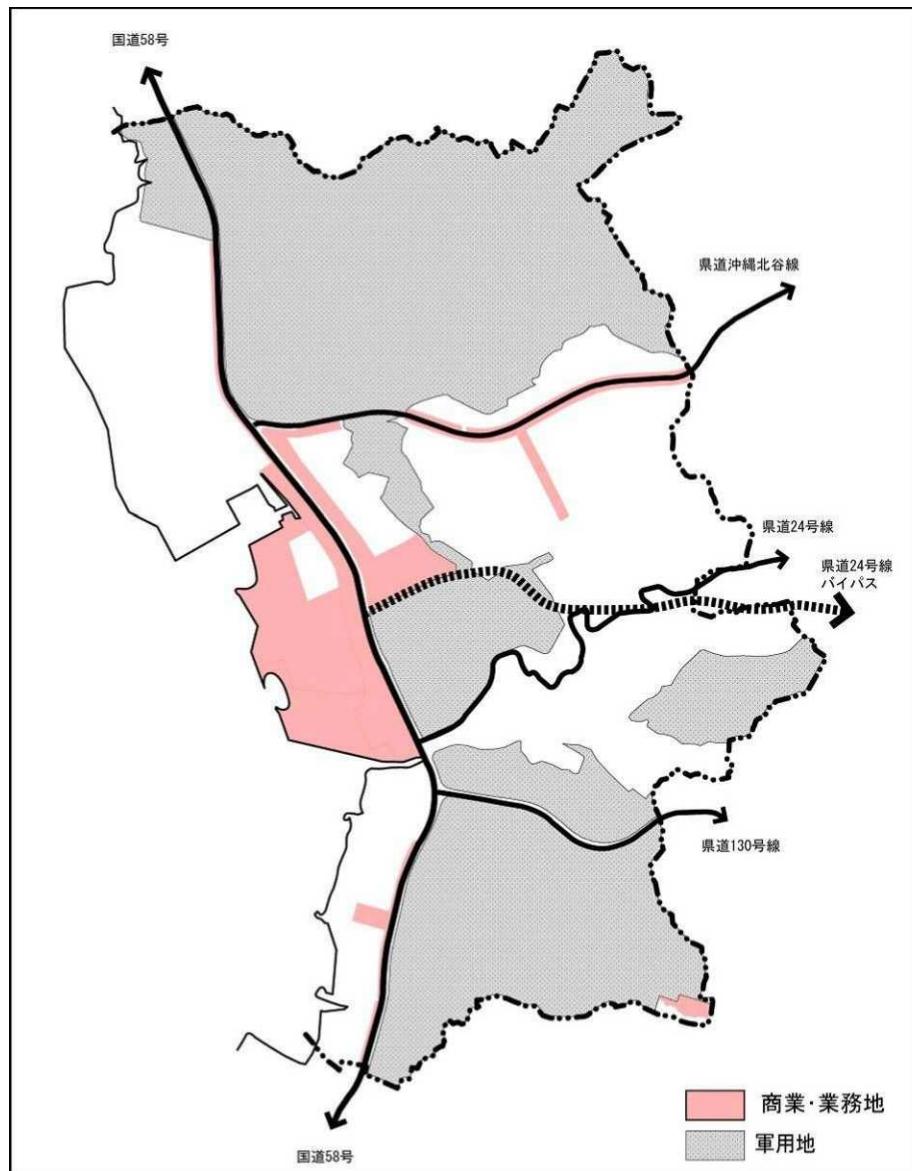
1) 建築物・工作物 ① 住宅地（緑地を含む）



項目		景観形成基準（案）	
高さ・配置	建築物の高さ	<ul style="list-style-type: none"> 下表の高さ以下。但し、東部地域にあっては方針に則り、かつ周辺の景観と調和するよう工夫された場合その限りではない。 	
		用途地域等	高さの最高限度
		一般の住宅地	用途地域の規定による (10m以下)
		その他の用途地域（1中高、2中高、1住居） 用途地域未指定	用途地域等の規定もしくは地区計画の基準による
工作物の高さ	配置	東部地域	第1種低層住居専用地域 用途地域の規定による (10m以下)
		第1種中高層住居専用地域 用途地域未指定	16m以下
形態・意匠	素材	<ul style="list-style-type: none"> 方針に則り、かつ周辺景観との調和に配慮し、工作物の設置目的等を達成するため必要な最低限度とする。 	
		<ul style="list-style-type: none"> できる限り道路境界線から離す。 御嶽や湧水、河川、海岸などの地域資源に配慮する。 大規模となる場合、分節化・分散配置など工夫する。 	
色彩	屋外設備	<ul style="list-style-type: none"> 光沢のある素材や光を反射する素材はできる限り避ける。 周辺が緑地や河川・海岸の場合、できる限り自然素材を用いる。 	
		<ul style="list-style-type: none"> 遮へいするなど、できる限り周辺から目立たないようにする。 	
緑化		<ul style="list-style-type: none"> 周辺の景観に配慮して、極端な低明度、高彩度を避ける。但し、外壁の一部についてアクセント的に用いる色彩を除く。 	
		<ul style="list-style-type: none"> 敷地内はできる限り緑化する。 敷地内に既存の樹木がある場合は、なるべく保全・活用する。 垣・柵・塀は、生垣もしくは壁面を緑化等により修景したものとし、高さは周辺に圧迫感を与えないよう配慮する。 	

※地区計画等が定められた地区では、当該地区計画等の規定に基づく。

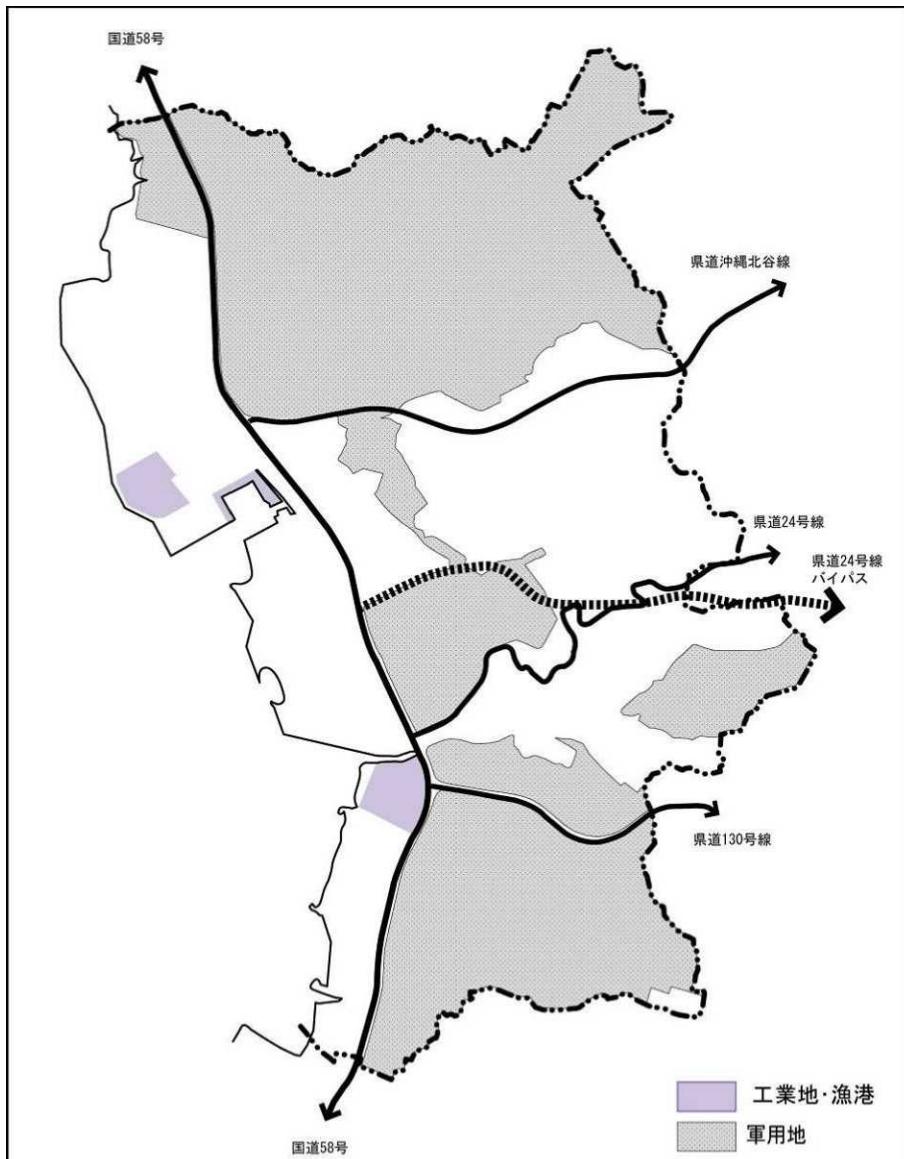
② 商業・業務地



項目		景観形成基準（案）											
高さ・配置	建築物の高さ	<ul style="list-style-type: none"> 原則下表の高さ以下とする。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途地域等</th><th>高さの最高限度</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1種中高層住居専用地域</td><td rowspan="7">用途地域等の規定もしくは地区計画の基準による</td></tr> <tr> <td>第2種住居地域</td></tr> <tr> <td>準住居地域</td></tr> <tr> <td>近隣商業地域</td></tr> <tr> <td>商業地域</td></tr> <tr> <td>準工業地域</td></tr> <tr> <td>用途地域未指定</td></tr> </tbody> </table> <th data-kind="ghost"></th>	用途地域等	高さの最高限度	第1種中高層住居専用地域	用途地域等の規定もしくは地区計画の基準による	第2種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	用途地域未指定	
用途地域等	高さの最高限度												
第1種中高層住居専用地域	用途地域等の規定もしくは地区計画の基準による												
第2種住居地域													
準住居地域													
近隣商業地域													
商業地域													
準工業地域													
用途地域未指定													
工作物の高さ	配置	配置											
配置	形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> 方針に則り、かつ周辺景観との調和に配慮し、工作物の設置目的等を達成するため必要な最低限度とする。 											
		<ul style="list-style-type: none"> できる限り道路境界線から離す。 国道・県道に面する箇所には緑地を確保するなど、ゆとりと/or おおいのある道路空間の創出に資するよう努める。 御嶽や湧水、河川、海岸などの地域資源に配慮する。 大規模となる場合、分節化・分散配置など工夫する。 											
色彩	緑化	<ul style="list-style-type: none"> 屋外設備は遮へいするなど、できる限り周辺から目立たないようにする。 広域商業・レクリエーション拠点では、地区全体としての更なる魅力の増進に資する形態・意匠となるよう心がける。 											
		<ul style="list-style-type: none"> 広域商業・レクリエーション拠点ではアメリカンビレッジ地区との調和に配慮した色彩とする。 その他の商業・業務地では極端な低明度、高彩度を避ける。但し、外壁の一部についてアクセント的に用いる色彩を除く。 											
緑化	緑化	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内はできる限り緑化する。 敷地内に既存の樹木がある場合は、なるべく保全・活用する。 大規模屋外駐車場はできる限り樹木や芝生等で緑化する。 垣・柵・塀は、生垣もしくは壁面を緑化等により修景したものとし、高さは周辺に圧迫感を与えないよう配慮する。 											

※地区計画等が定められた地区では、当該地区計画等の規定に基づく。

③ 工業地・漁港



項目		景観形成基準（案）
高さ・配置	建築物の高さ	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の高さは、用途地域（準工業地域）の規定に基づくものとする。
	工作物の高さ	<ul style="list-style-type: none"> 方針に則り、かつ周辺景観との調和に配慮し、工作物の設置目的等を達成するため必要な最低限度とする。
	配置	<ul style="list-style-type: none"> 大規模となる場合、分節化・分散配置など工夫する。
形態・意匠	素材	<ul style="list-style-type: none"> 光沢のある素材や光を反射する素材はできる限り避ける。
	屋外設備	<ul style="list-style-type: none"> 遮へいするなど、できる限り周辺から目立たないようにする。
色彩		<ul style="list-style-type: none"> 周辺の景観に配慮して、極端な低明度、高彩度を避ける。ただし、外壁の一部についてアクセント的に用いる色彩を除く。
		<ul style="list-style-type: none"> 敷地内はできる限り緑化する。 敷地内に既存の樹木がある場合は、なるべく保全・活用する。 垣・柵・塀は、生垣もしくは壁面を緑化等により修景したものとし、高さは周辺に圧迫感を与えないよう配慮する。
緑化		

2) その他の行為 (全地区共通)

行為	項目	景観形成基準（案）
開発行為	地形、擁壁・のり面	<ul style="list-style-type: none"> できる限り行為前の地形を活かす。 土地の不整形な分割又は細分化はできる限り避ける。 小さな擁壁やのり面となるよう、分節化するなどの工夫を行う。 のり面は緑化を図り、擁壁が生ずる場合、周辺の景観と調和した形態及び素材とするよう努める。
	緑化	<ul style="list-style-type: none"> 貴重な植生や古木・名木などがある場合、できる限り保全・活用するよう努める。 各宅地は当該行為を行う地区に定められた建築物・工作物の景観形成基準に準じて緑化する。
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	採取・掘採方法等、変更後の措置	<ul style="list-style-type: none"> 周辺や主要な視点場から目立たないよう、植栽や修景された屏等で遮へいする。 採取や掘採の範囲・面積は必要最小限にとどめる。 貴重な植生や古木・名木などがある場合、できる限り保全するよう努める。 採取又は掘採後の跡地は自然植生と調和した緑化等により修景する。
	地形、擁壁・のり面	<ul style="list-style-type: none"> 開発行為における景観形成基準に準ずる。
木竹の伐採	伐採方法等、伐採後の措置	<ul style="list-style-type: none"> 伐採の範囲・面積は必要最小限にとどめる。 伐採後は植林に努め、伐採跡地ができる限り目立たないよう植栽等で遮へいする。
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	位置・堆積の方法等埋立ての方法等	<ul style="list-style-type: none"> 周辺や主要な視点場からできる限り目立たない位置で行い、植栽等で遮へいする。 堆積の高さはできる限り低くするとともに、常に整理整頓を心がける。
水面の埋立て又は干拓	埋立ての方法等	<ul style="list-style-type: none"> 埋立て又は干拓は原則として行わない。やむを得ず行う場合は、護岸を石積み護岸にするなど、自然景観との調和に配慮するとともに、埋立て後は周囲の緑化に努める。
特定照明	照射の方法等	<ul style="list-style-type: none"> 対象となる建築物及び工作物の壁面等の範囲内への照射を基本とし、なるべく周辺や上空へ光を漏洩させない。 光源の選定や照明方法、点灯時間、明るさ等を十分検討し、投光の目的や地域の景観特性にあったものとなるよう努める。