

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、変えてはいけないもの、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きました。

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、ルールを守ることで、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(みや〜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

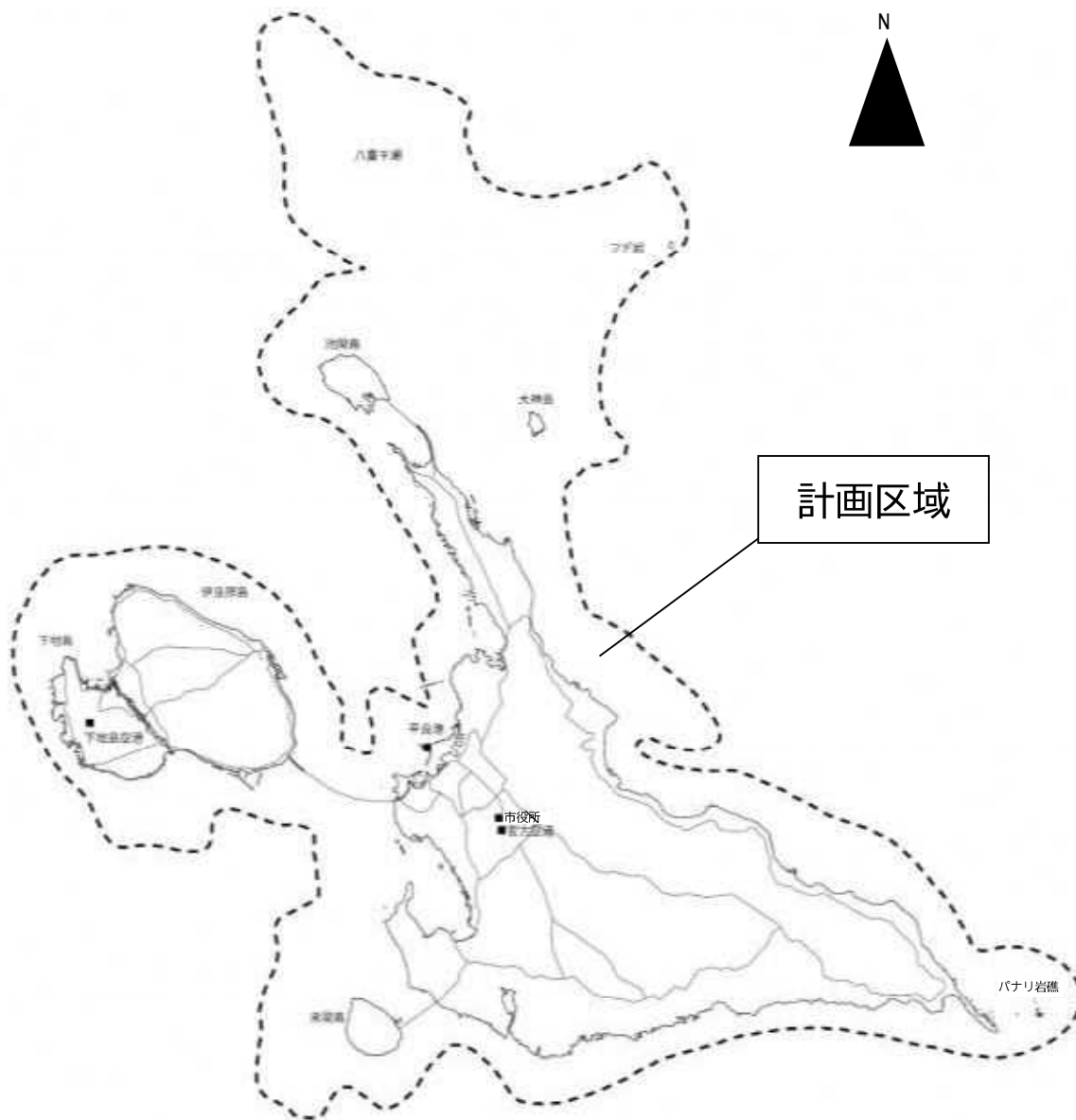


II 景観計画区域

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

方針

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。

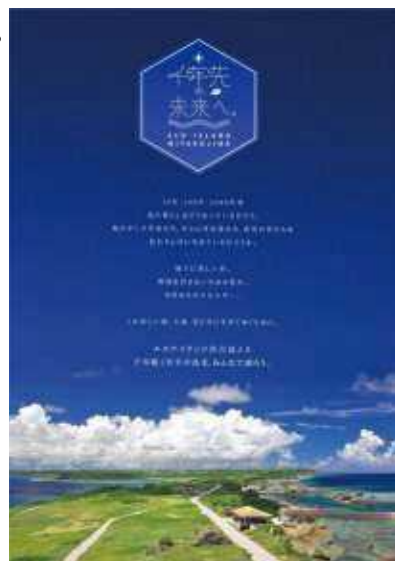


(出典:宮古毎日新聞社)
豊年祭ユークイ(伊良部)

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、活気があり、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。



市内に点在する空き家の現状

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。



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少ないとされる地域、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。

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。



商業の中心である西里通り



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。

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。

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。



用途地域に隣接する地域に
集合住宅が立地



農地、樹林地と一体となった集落地



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(ミヤークヅツ)

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あつ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。

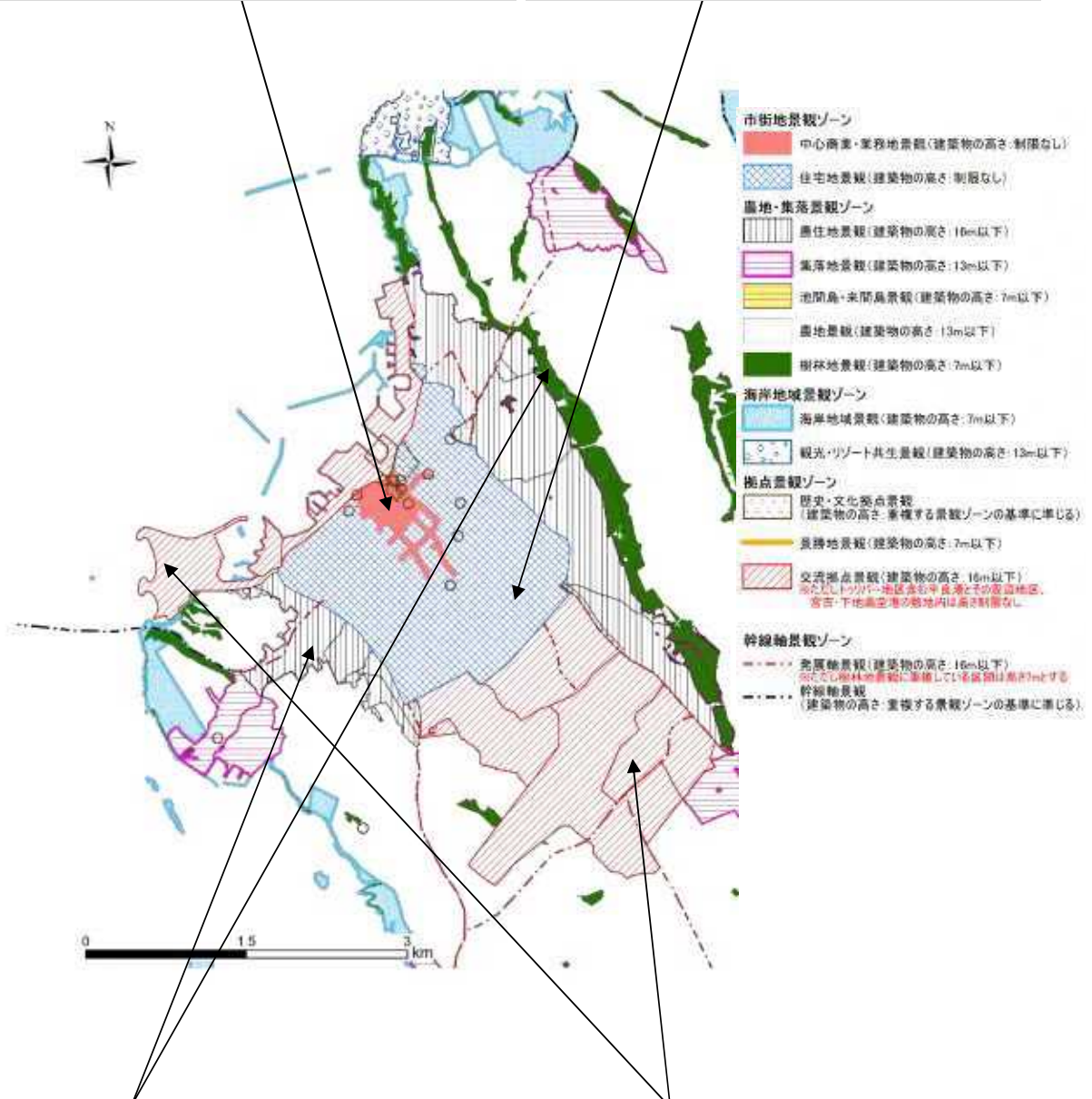
幹線軸景観の沿道は、後背地に位置づけられている景観まちづくり方針とも調和した景観づくりを進めます。



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】

| 市街地景観ゾーン | |
|--|--|
| <p>中心商業・業務地景観</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧来のまちの賑わい、雰囲気を継承する景観づくり ・通り毎にテーマ性をもった、歩いて楽しい景観づくり | <p>住宅地景観</p> <ul style="list-style-type: none"> ・暮らしの知恵を体現化し、その価値を高める景観づくり ・緑豊かな統一感のある景観づくり |



| 農地・集落景観ゾーン |
|--|
| <p>農住地景観</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自然環境や農地環境を生かした景観づくり ・新たな暮らしの個性を育む景観づくり |

| 拠点景観ゾーン |
|---|
| <p>交流拠点景観</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多くの人が集い利用する施設の個性を生かした、宮古をイメージする景観づくり ・拠点の個性を生かしつつ、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 |

【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

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

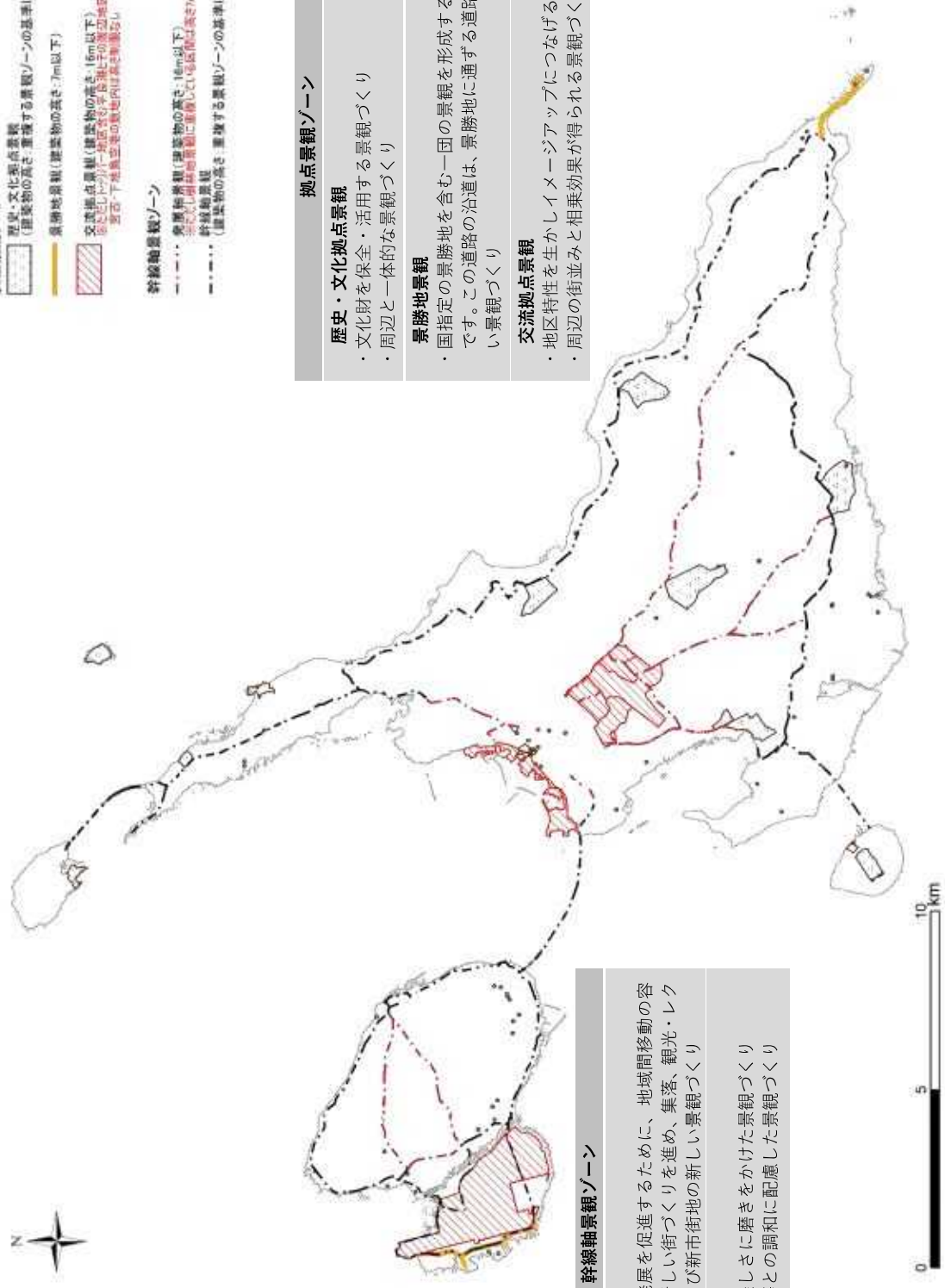
海岸地域景観ゾーン

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)】

- 拠点景観ゾーン**
- 歴史・文化拠点景観 (建築物の高さ：重要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：15m以下)
※このゾーンは、景観まちづくりの重点地域であり、景勝地景観の基準に準じる。
- 幹線軸景観ゾーン**
- 発展軸景観 (建築物の高さ：16m以下)
※このゾーンは、景観まちづくりの重点地域であり、景勝地景観の基準に準じる。
 - 幹線軸景観 (建築物の高さ：重要する景観ゾーンの基準に準じる)



発展軸景観

- 本市の均衡ある発展を促進するために、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

幹線軸景観

- 道路そのものの美しさに磨きをかけた景観づくり
- 周辺の自然環境等との調和に配慮した景観づくり

拠点景観ゾーン

歴史・文化拠点景観

- 文化財を保全・活用する景観づくり
- 周辺と一体的な景観づくり

景勝地景観

- 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。この道路の沿道は、景勝地に通ずる道路にふさわしい景観づくり

交流拠点景観

- 地区特性を生かしイメージアップにつなげる景観づくり
- 周辺の街並みと相乗効果が得られる景観づくり

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。

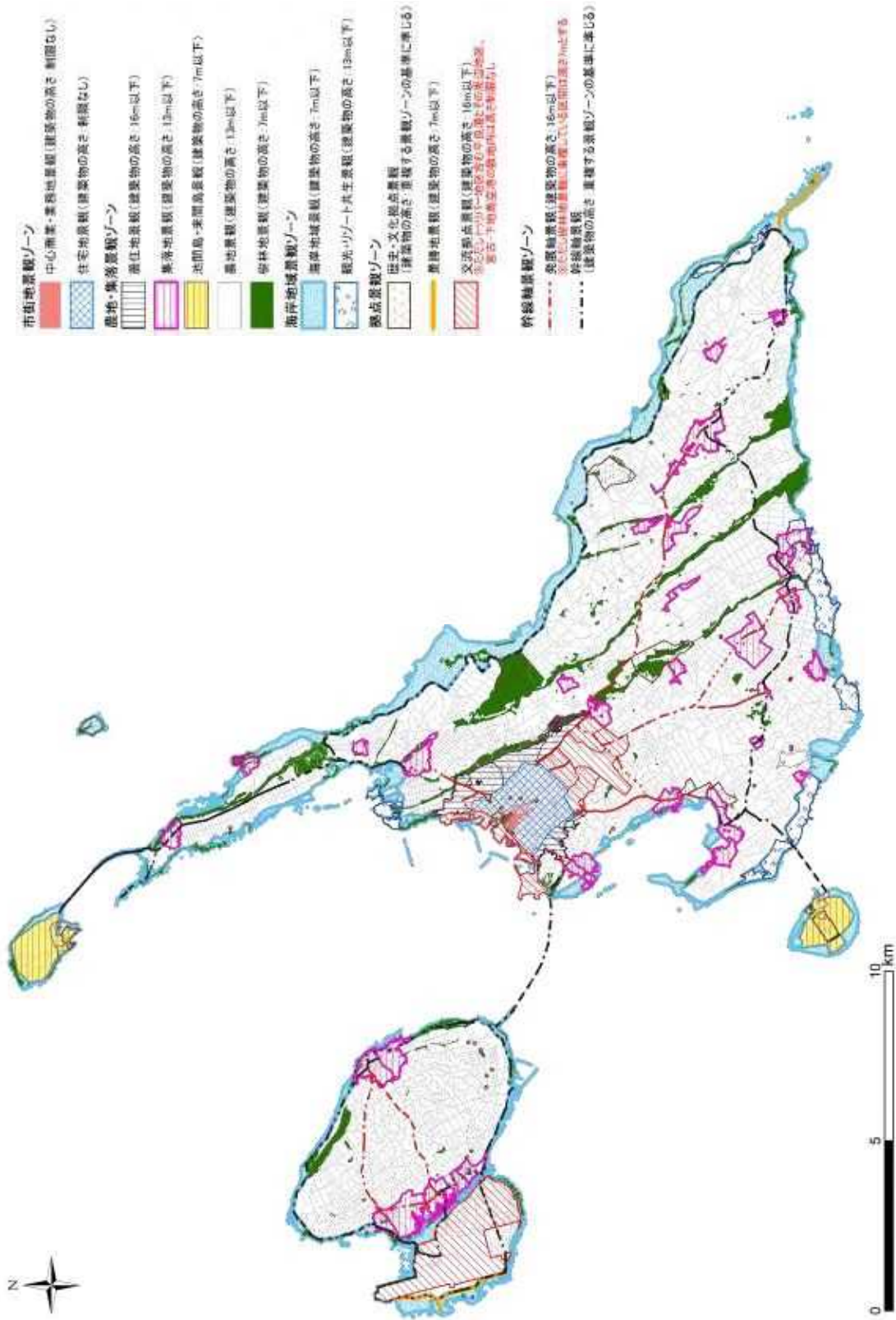
b. 幹線軸景観

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

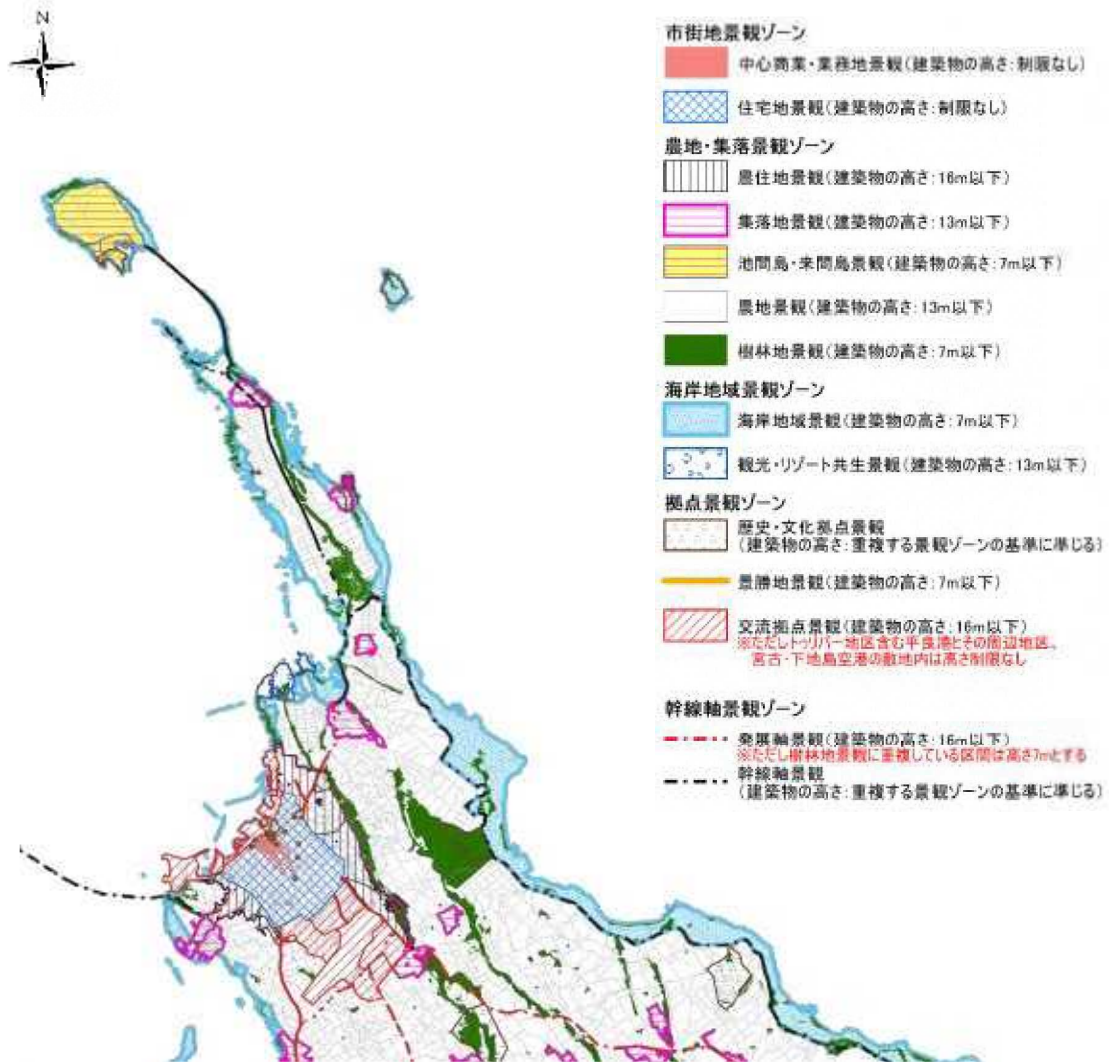
■ 全体地域区分

※地域区分の詳細は、市都市計画課で確認してください。



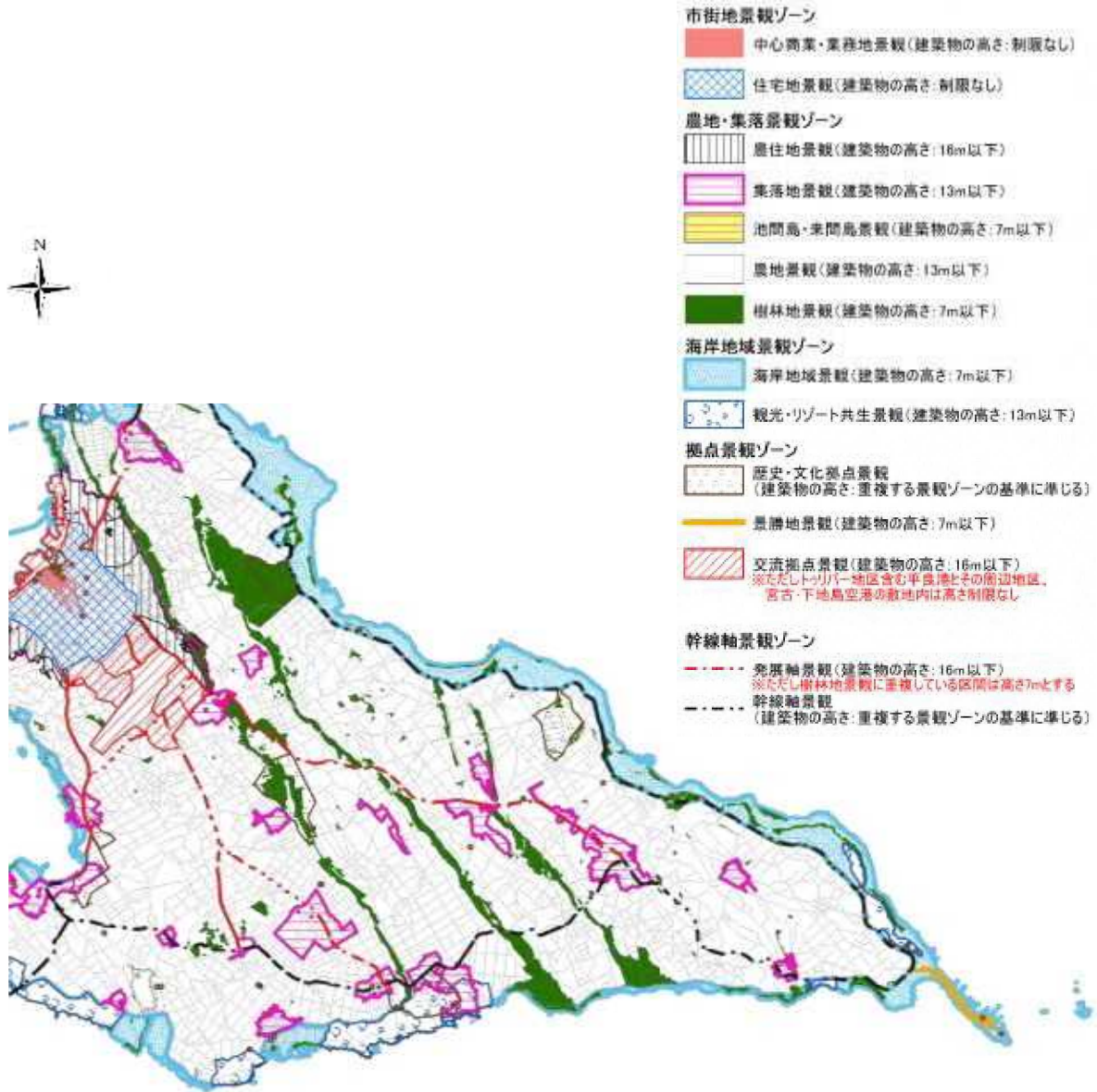
■ 拡大図 ■

※地域区分の詳細は、市都市計画課で確認してください。



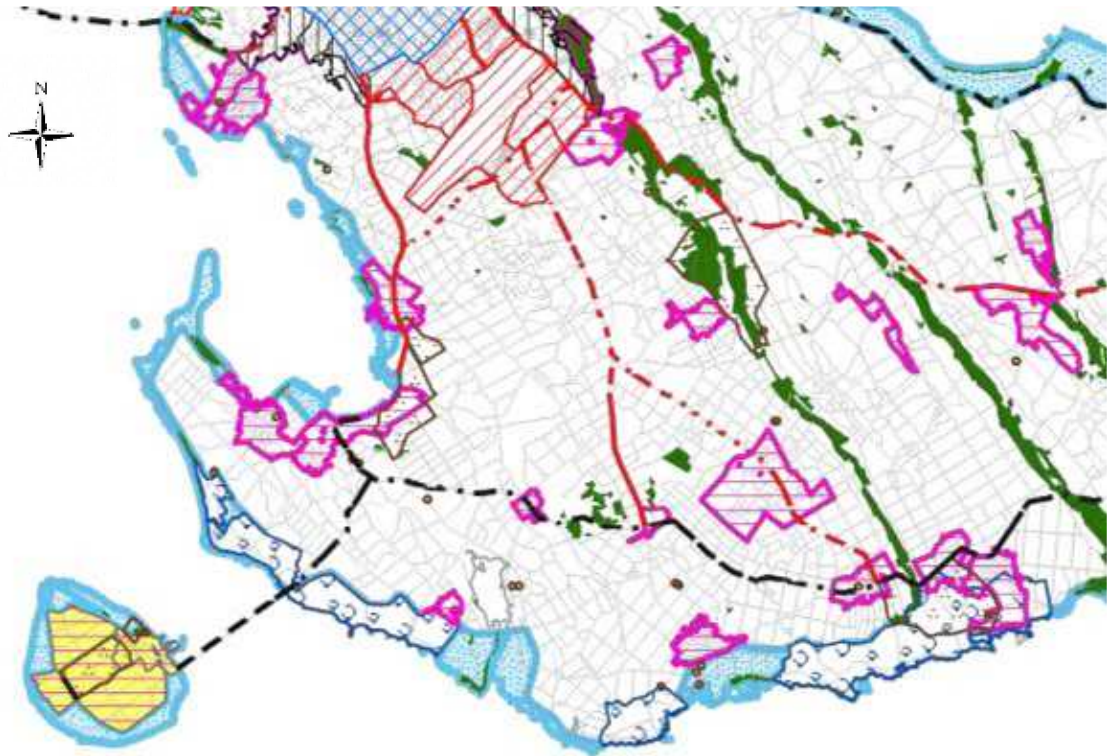
■ 拡大図 ■

※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、トリッキー地区含む。平島港とその周辺地区、
夏古・下地島空港の敷地内は高さ制限なし。
- 幹線軸景観ゾーン**
- 発着軸景観(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)
※ただしトリガー地区(含む半島)および島田地区、
亘古・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。



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。

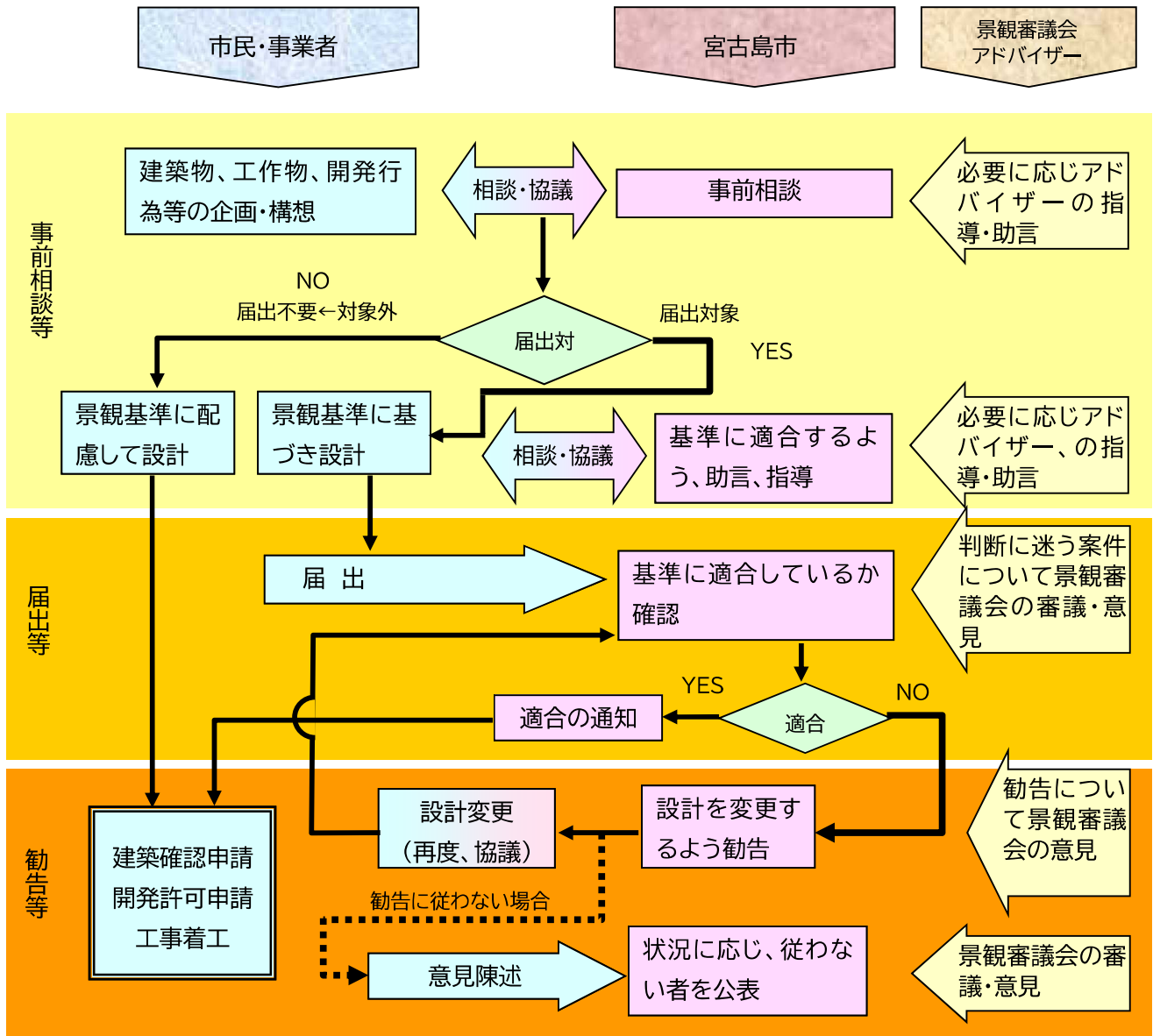
| | 項目 | 行為の内容 |
|---------------------------------------|-------------------------------|--|
| 第1項第16条号 (景観法第16条号) | 建築物 | 建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更 複数のコンテナを利用し、宿泊または居住を目的として設置された建築物のうち、独立した客室、あるいは住宅 ^{※1} の合計が6室以上のもの。 複数のトレーラーハウスを固定して利用し、給排水、電気、ガス、冷暖房のための設備配線や配管等を簡易に脱着できない建築物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項第416条号 (景観法第416条号) | 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。



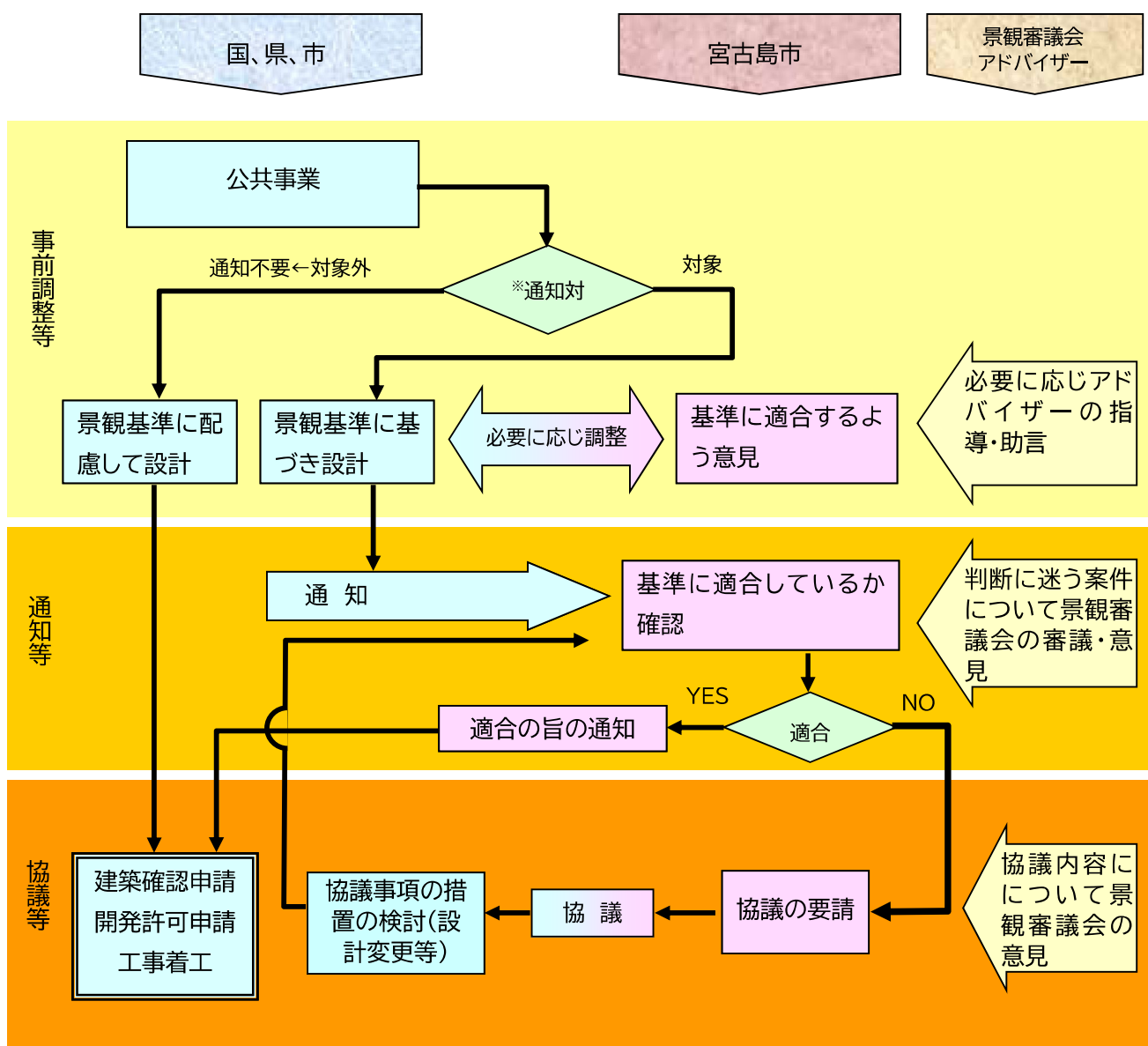
※このフローのほか、その他法律に係る手続きを行う必要があります。

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。

届出の流れ



※通知対象は、届出対象と同じ行為、規模の事業、工事です。