

## 2

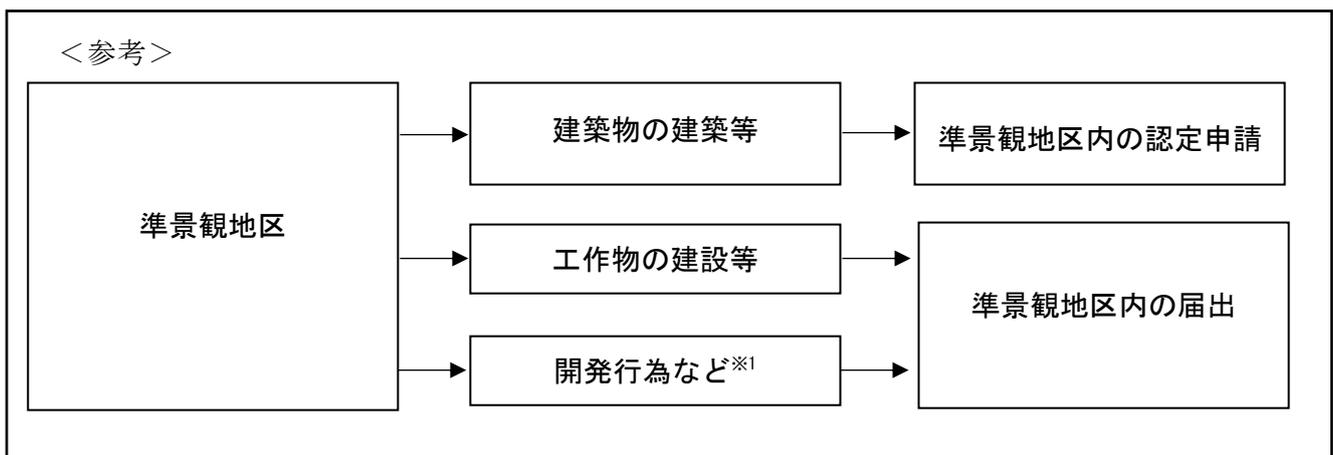
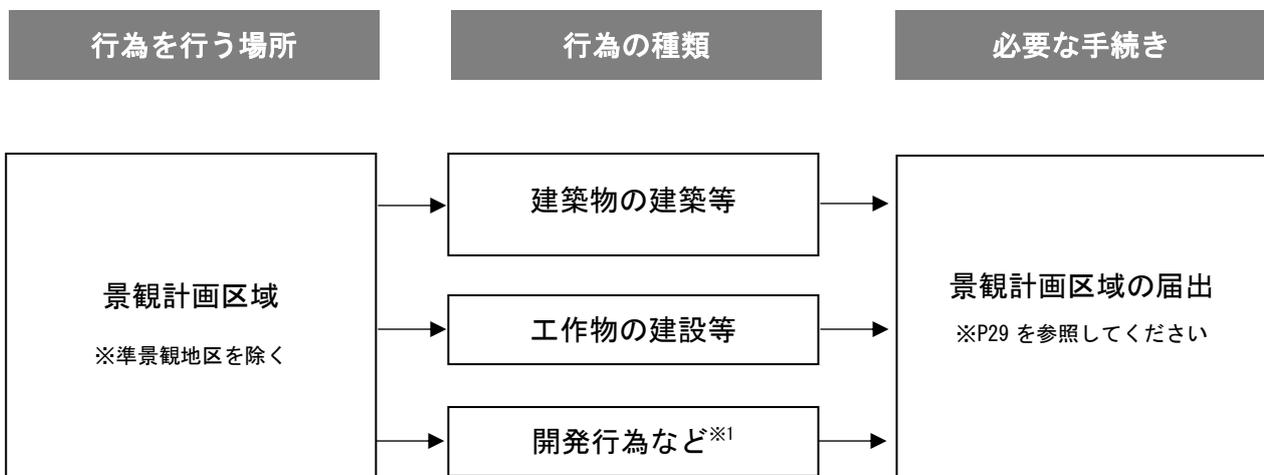
## 届出対象行為・手続き

### (1) 届出のフロー

建築物の建築をはじめとする「行為を行う場所」、「行為の種類」によって、必要な手続きが異なります。

下記のフローに沿って、行為を行う場所と行為の種類から必要となる手続きを確認の上、所要の手続きを行ってください。

なお、準景観地区の指定となった場合は、渡嘉敷村から認定が必要となります。



※1「開発行為など」の行為は、以下の通り。

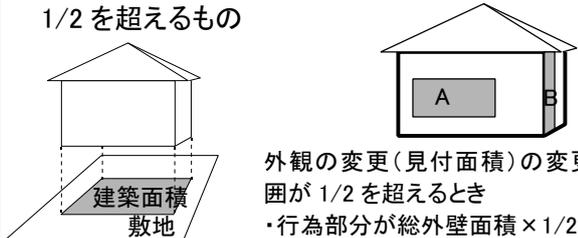
- ・都市計画法第4条第12項に規定する開発行為
- ・土地の開墾、土石の採取、鉱物の採掘その他の土地の形質の変更
- ・木竹の伐採
- ・屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積
- ・特定照明

## (2) 届出の対象行為及び規模

渡嘉敷村内において、届出が必要となる行為及び規模は、次のとおりです。

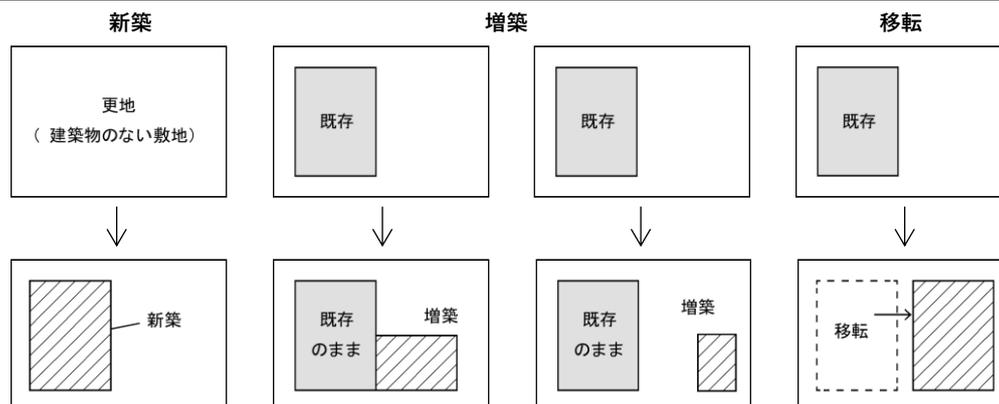
ただし、届出の適用除外となる場合がありますので、「渡嘉敷村景観計画」又は窓口までご確認下さい。

### 1) 景観計画区域（行為の届出）

行為の種類	対象となる規模
1) 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 <b>【特定届出対象行為※1】</b>	○建築面積が 10 m <sup>2</sup> を超える建築に関する行為 ○上記に該当する建築物のうち、外観の変更の範囲が 1/2 を超えるもの  外観の変更(見付面積)の変更の範囲が 1/2 を超えるとき ・行為部分が総外壁面積×1/2<A+B

#### 【用語解説】

建築物	建築基準法第2条第1号に規定する「建築物」。土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの。これに附属する門や塀、地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗等を含み、建築設備※も建築物に含まれる。 ※建築設備：建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙若しくは汚物処理の設備、煙突、昇降機、避雷針など。
高さ	地盤面（地盤面が2以上ある場合又は傾斜している場合は平均地盤面）から建築物又は工作物の上端までの最高高さ。
建築面積	建築基準法施行令第2条第1項第2号に規定する建築面積のこと。建築物の外壁またはこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積をいう。軒や庇、バルコニーなどで、外壁の中心線から1m以上突出している部分については、先端から1m後退させた部分までを建築面積に算入する。
新築	建築物の存しない敷地（更地）に建築物を造ること。
増築	同一敷地内にある既存の建築物（工作物）の延床面積又は高さを増加させること。
改築	建築物（工作物）の全部又は一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後、引き続いて、これと用途、規模、構造の著しく異なるものを造ること。著しく異なる場合は新築又は増築扱いとなる。
移転	同一敷地内で建築物（工作物）を移動すること。他の敷地へ移す場合は新築又は増築扱いとなる。
修繕	既存の建築物（工作物）の部分に対して、おおむね同様の形状、寸法、材料により行われる工事。
模様替え	既存の建築物の部分に対して、おおむね同様の形状、寸法によるが、材料、構造種別等が異なるような工事。

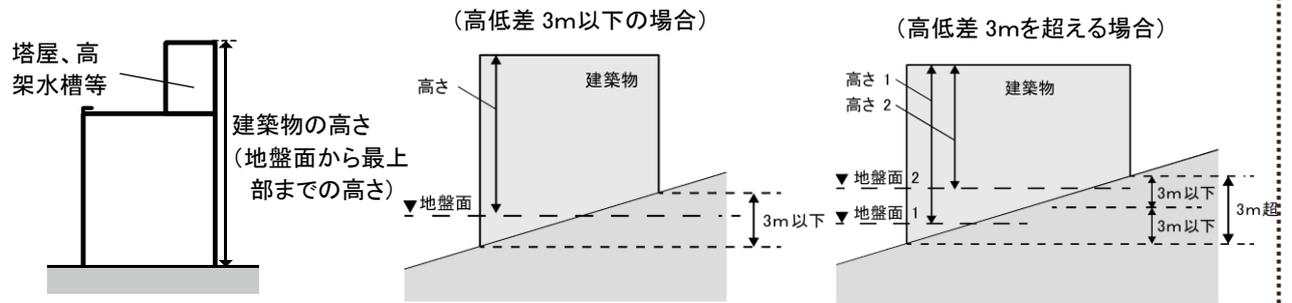


< 解説 >

「高さ」の算定方法とは

○渡嘉敷村景観計画における「高さ」は、塔屋または高架水槽を含む地盤面から最上部までの高さ（沖縄県景観形成条例の大規模行為と同じ）とします。ただし、家庭用アンテナ等の景観に影響の著しく小さいものは含めません。

※斜面地の場合での地盤面の算定は、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さ（建築基準法における算定と同じ）とします。



渡嘉敷村景観条例施行規則

(建築物及び工作物の高さの算定)

第3条 建築物及び土地に定着する工作物の高さは、地盤面からの高さによるものとする。

2 前項の「地盤面」とは建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第2項の規定によるものとする。

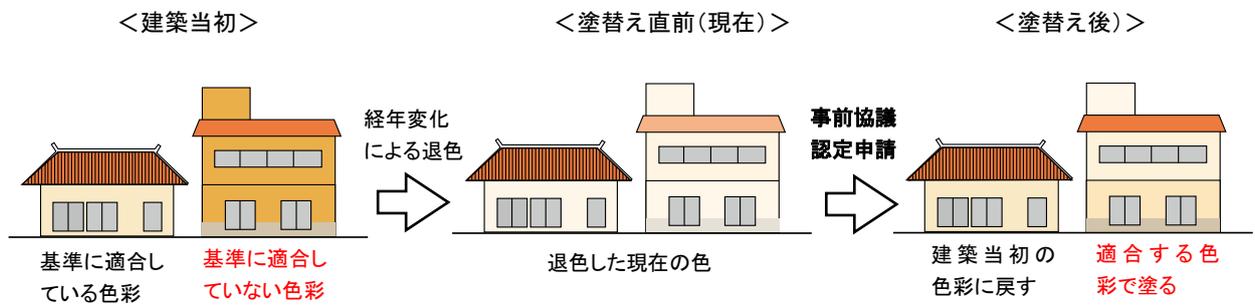
【注意】色彩の変更等について

○建築当初と同じ塗料を使用しても「色彩の変更」となり、届出が必要です。

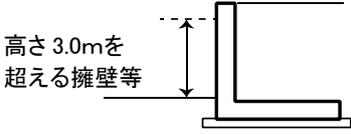
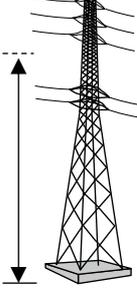
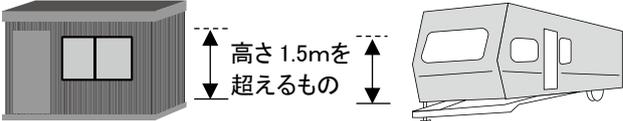
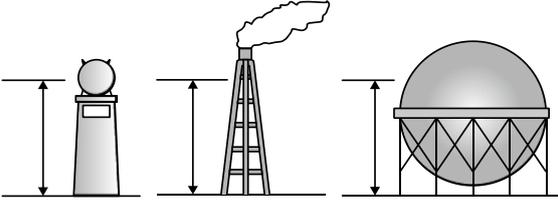
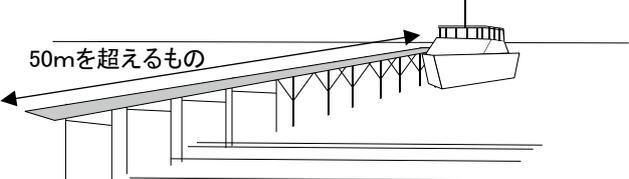
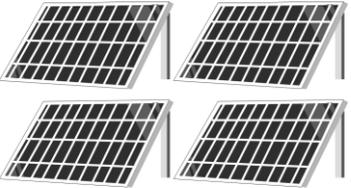
「色彩の変更」とは、行為直前の外観（色彩）と行為後の外観（色彩）が異なることを指します。

通常、塗替えをするということは、経年劣化又は退色した色彩を元々の色彩に戻す、もしくは色彩を変えるのが目的になるので、同じ色の塗料、異なる色の塗料を用いる場合のいずれも色彩の変更にあたります。

したがって、建築当初に外壁塗装に使用したのと全く同じ色の塗料を使用して塗替える場合も届出対象となります。

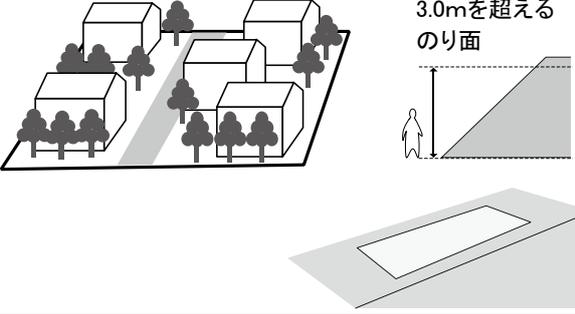
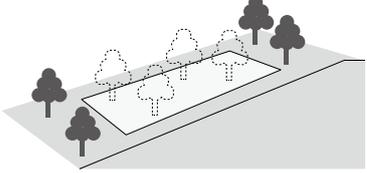
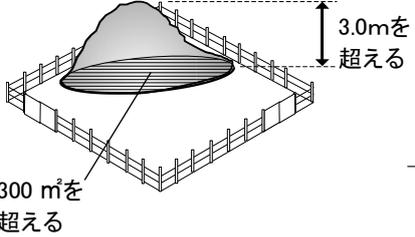
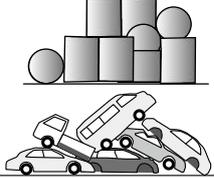


※1：特定届出対象行為：景観法第17条第1項の規定により景観行政団体の条例で定める行為。特定届出対象行為について、景観計画に定められた形態意匠の制限に適合しないものをしようとする者又はした者については、必要な限度において、設計の変更その他の必要な措置をとることを命ずることができます。（変更命令）

行為の種類	対象となる規模
<p>2) 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</p> <p>【特定届出対象行為<sup>※1</sup>】</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 20px;"> <p>煙突・アンテナ等の以下に示す行為のうち、高さ10mを超えるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・電波塔、物見塔、装飾塔類 ・煙突、排気塔類</li> <li>・高架水槽、冷却塔類</li> <li>・鉄筋コンクリート造の柱、金属製の柱、合成樹脂製の柱、アンテナ類</li> <li>・観覧車、飛行塔、コースター、ウォーターシュート、メリーゴーラウンド類</li> <li>・アスファルトプラント、コンクリートプラント、クラッシャープラント類</li> <li>・石油、ガス、液化石油ガス、穀物、飼料等を貯蔵し、または処理する施設類</li> <li>・自動車車庫の用に供する立体的な収納施設類</li> <li>・汚水処理施設、ごみ処理施設、汚物処理施設、排水処理施設類</li> <li>・彫像、記念碑類 ・汚水・ごみ処理施設類</li> <li>・風力発電施設</li> </ul> </div>	<p>○高さが 3.0mを超える擁壁、垣(生垣を除く)、柵、塀その他これらに類するもの</p>  <p>○高さが 13mを超える電気供給又は有線電気通信のための電線路、空中線(その支持物を含む)その他これらに類するもの</p>  <p>○コンテナハウス、トレーラーハウスその他これらに類するもので、高さが 1.5mを超えるもの</p>  <p>○上記以外の工作物で高さが 10mを超えるもの</p>  <p>○海面の区域で船舶の係留施設又は港湾若しくは漁港の外郭施設で全延長が 50mを超えるもの又は高さが 2.0mを超えるもの</p>  <p>○上記に係る工作物の外観の変更の範囲が 1/2 を超えるもの</p> <p>○太陽光パネル面積の合計が 50 m<sup>2</sup>を超えるもの</p> 

【用語解説】

工作物	土地に定着する人工物のすべてを指す。ただし、建築物に設けられる建築設備は建築物に含まれる。
新設	工作物の存しない敷地(更地)に工作物を造ること。

行為の種類	対象となる規模
<p>3) 開発行為</p> <p>4) 土地の開墾、土石の採取、鉱物の採取その他の土地の形質の変更</p>	<p>○土地の面積が 300 m<sup>2</sup>を超えるもの若しくは高さ 3.0 mを超えるのり面が生じるもの</p>  <p>3.0mを超えるのり面</p>
<p>5) 木竹の伐採</p>	<p>○土地の面積が 300 m<sup>2</sup>を超えるもの。但し、枯損した木竹の伐採、木竹の保育のために通常行われる木竹の伐採等を除く</p> 
<p>6) 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積</p>	<p>○堆積の高さが 3.0mを超えるもの若しくは土地の面積が 300 m<sup>2</sup>を超えるもので、堆積の期間が 90 日以上のも</p>  <p>3.0mを超える</p> <p>300 m<sup>2</sup>を超える</p>  <p>建材やリサイクル資源、堆肥等も堆積物となります</p>
<p>7) 特定照明(ライトアップなど)</p>	<p>○夜間に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の外観について行う照明の新設、増設、改設、移設、色彩などの照明方法の変更</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定照明とは、周囲を照らし明るくすることが目的でなく、一般の人々が見て楽しむために、投光器やLED電球等を用いて建築物の壁面や橋梁、タワー、街路樹、庭園等を浮かび上がらせる演出を行う照明を対象としている。基本的にクリスマスなど一定の期間のイベント時のライトアップやイルミネーションを指す。</li> <li>・上記以外で、建築物等を直接照らさない照明でも、人の目をひくために、周囲に拡散させるサーチライトやレーザー照明を用いる場合は、特定照明の届出対象とすることがある。</li> <li>・「一定の期間」は 7 日間とし、7 日を超えないライトアップは、届出を要さないものとする。</li> <li>・農業用としての設置、防犯上やむを得ない場合の設置、一時的な設置等は届出を要さないものとする。</li> </ul> </div>

【用語解説】

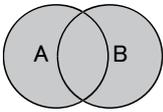
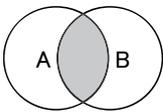
<p>開発行為</p>	<p>建築物の建築又は特定工作物<sup>※</sup>の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更<sup>※</sup>のこと。  <sup>※</sup>特定工作物：コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物（第一種特定工作物）又はゴルフコースその他大規模な工作物（第二種特定工作物）のこと。  <sup>※</sup>区画形質の変更：          ・区画の変更 → 道路、水路等の公共施設の新設、変更又は廃止を伴う敷地の増減、統合、分割等。（単なる土地の分筆、合筆は含まない）          ・形の変更 → 土地の盛土・切土により、土地の形状を変更すること。          ・質の変更 → 宅地以外の土地（農地・山林など）を、宅地にすること。</p>
<p>土地の形質の変更</p>	<p>区画の変更、建築物等の建築を伴わない造成や土地利用の変更のこと。主に駐車場や資材置き場などをつくるために土地を造成する行為を想定している。</p>

【用語解説】

■ 「以下」「以上」「未満」「超える」について

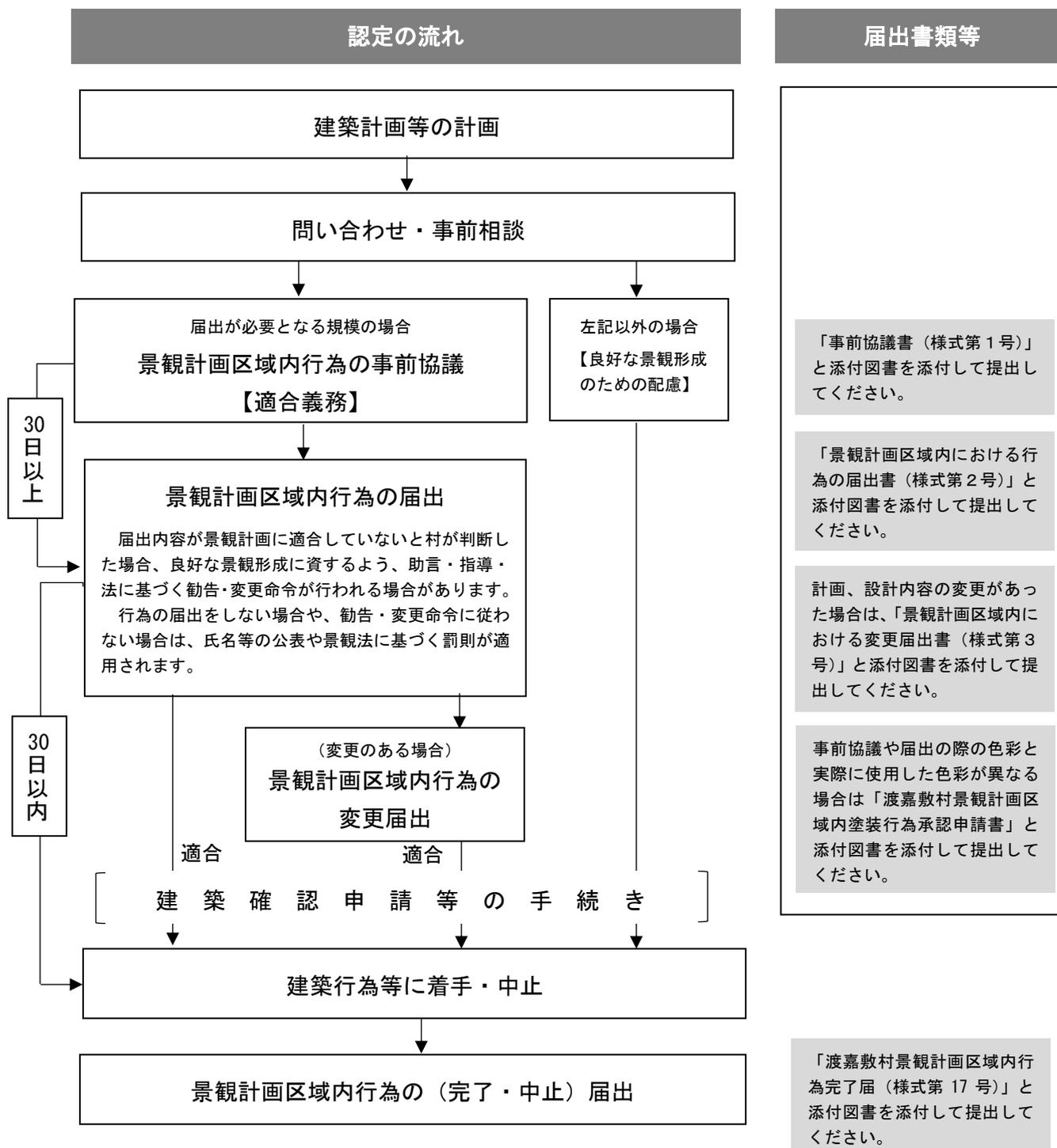
<p>法令では「以上」「以下」ともに、その基準点を含む表現として使用しています。          「90日以上」も「90日以下」も「90日」を含む表現として使用しています。          90日以上<math>\geq</math>90日    90日以下<math>\leq</math>90日          ちなみに「以後」と「以降」についても、基準点を含めてそれより後ということになります。また、「～から～まで」の場合、始点も終点も（基準点）含むものとなります。          10月1日から施行する          （10月1日を含む日の後は対象となり、その前日9月30日は対象とならない）          基準点を含まない表現としては「超える」「未満」があります。          「超える」は基準点を含まずにそれより多いこと、「未満」は基準点を含まずにそれより少ないこととなります。例えば、「300㎡を超えるもの」では、300.0㎡は対象となりませんが、「300.1㎡」は対象となります。          300㎡を超える<math>&gt;</math>300㎡    300㎡未満<math>&lt;</math>300㎡</p>
--

■ 「AかつB」「A若しくはB」について

<p>「AかつB」（<math>A \cap B</math>）の場合は、両方の条件を満たすことが必要です。例えば「建築物の高さは、3階以下かつ13m以下とする」といった基準の場合、3階建てで10mは「適合」となり、4階建てで12mや3階建てで13.1mはどちらか1つが適合していないため「不適合」となります。          「A若しくはB」（<math>A \cup B</math>）の場合、どちらか1つ以上の条件を満たすことが必要となります。例えば「土地の面積が300㎡を超えるもの若しくは高さ3.0mを超えるのり面が生じるもの」の届出の場合、300.1㎡の面積で2.0mののり面の高さや295㎡の面積で3.1mののり面の高さは両方ともどちらか1つ以上の条件を満たしているためどちらも届出の対象となります。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>AかつB</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>A若しくはB</p>  </div> </div>
--

### (3) 届出の手続きの流れ

#### 1) 届出手続きの流れ (景観法第 16 条～第 18 条)



#### 提出部数

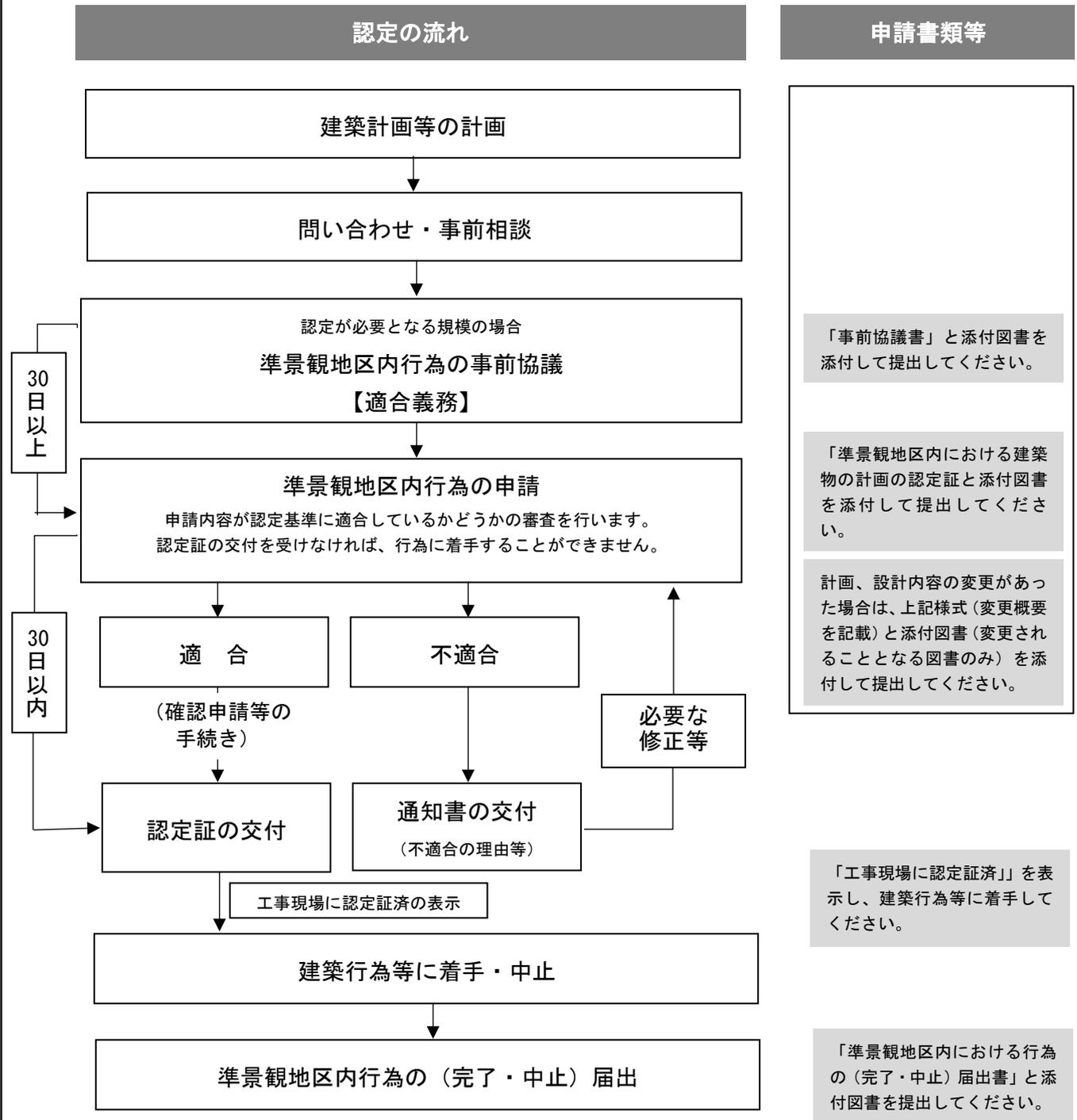
- 申請書及び添付図書は、2部(正1部、副1部)提出してください。

提出いただいた書類は、認定証等の交付時に副本1部を返却しますので、保管しておいてください。

#### 申請窓口

- 申請書は、渡嘉敷村観光産業課において受け付けます。

参考：準景観地区内 認定手続きの流れ（景観法第 63 条）



**申請書類等**

「事前協議書」と添付図書を添付して提出してください。

「準景観地区内における建築物の計画の認定証と添付図書を添付して提出してください。

計画、設計内容の変更があった場合は、上記様式(変更概要を記載)と添付図書(変更されることとなる図書のみ)を添付して提出してください。

「工事現場に認定証済」を表示し、建築行為等に着手してください。

「準景観地区内における行為の(完了・中止)届出書」と添付図書を提出してください。

**提出部数**

☑申請書及び添付図書は、2部（正1部、副1部）提出してください。

提出いただいた書類は、認定証等の交付時に副本1部を返却しますので、保管しておいてください。

**申請窓口**

☑申請書は、渡嘉敷村観光産業課において受け付けます。

< 解説 >

≪「事前協議」はなぜ必要なの？≫

- ・届出の趣旨や方法を事前に確認し、スムーズに届出手続きをできるように支援する制度です。
- ・周辺景観と調和した建築物等を誘導するために、早い段階で協議を行うとともに、協議の機会を増やすことにより適合を促すことを目的としています。
- ・なお、書類作成等の際には、景観アドバイザーに相談できる景観アドバイザー制度を活用することができます。

景観アドバイザー

【役割】 良好な景観の形成の推進のため、技術的な情報の提供及び助言を行う。

【構成メンバー】 良好な景観の形成に関して専門知識及び経験を有する者  
(建築、土木、造園、色彩等の専門家)

< 解説 >

≪審査はどのような観点で行われるの？ ≫

- ・行為の届出を受理した後、提出書類の内容が渡嘉敷村景観計画における景観形成基準に適合しているか否かを審査します。
- ・その中で、景観アドバイザーに助言を求めたり、景観審議会での意見聴取を行う場合があります。
- ・景観審議会では、主に、適否の判断が困難な行為や、不適合ではあるものの景観上支障がない行為、不適合で勧告等が必要な行為について、以下のような視点で審議を行います。

(審査の視点)

- ・周辺景観にどれぐらい影響を与えるか。
- ・設計に周囲に調和するような景観的な配慮がなされているか。
- ・緑化等により周囲に調和するような景観的な配慮がなされているか。
- ・高さの緩和措置を適用するだけの妥当性があるか。(※高さ制限の緩和を受ける場合)
- ・地域の景観形成上、支障がないか。

例：主要な視点場等から眺めた際に、周囲の景観資源を阻害しない高さとなっている。

公共の場から見えない箇所での行為で、将来的にも望見される可能性が低い。

- ・その他、基準を満たしていない部分を緩和させるような、景観的な配慮がなされているか。

< 解説 >

≪不適合と判断された場合は？≫

- ・建築物・工作物の形態意匠について不適合と審査された場合には「変更命令」が行われます。さらに従わない場合には、罰則や氏名が公表されることとなります。
- ・高さや緑化等について不適合と審査された場合には「勧告」が行われ、従わない場合には、氏名が公表されることとなります。

※罰則の内容

原状回復命令違反：1年以下の懲役又は  
50万円以下の罰金  
変更命令違反：50万円以下の罰金

## (4) 景観の手続きに必要な書類

届出等の際に必要な書類は以下の通りで、正副2部提出してください。

なお、事前協議で提出し、その後変更のない書類については、行為の届出等の際に提出する必要はありません。

### < 事前相談及び事前協議の際に必要な書類 >

事前相談及び事前協議の際には、以下の「■届出の際に必要な書類」の7～14を提出してください。

#### ■届出の際に必要な書類(法施行規則第1条関係)

	書類名	建築物の新築等工作物の新設等	開発行為土地の形質の変更	木竹の伐採屋外における物件の堆積	特定照明	備考
1	渡嘉敷村景観計画区域内行為事前協議書	○	○	○	○	・様式第1号
2	渡嘉敷村景観計画区域内行為届出書	○	○	○	○	・様式第2号
3	渡嘉敷村景観計画区域内行為変更届出書	○	○	○	○	・様式第3号
4	渡嘉敷村景観計画区域内における行為の制限の適合通知書	○	○	○	○	・様式第4号
5	渡嘉敷村景観計画区域内塗装行為承認申請書	○ (建築物)	—	—	—	・様式第16号
6	渡嘉敷村景観計画区域内行為完了届	○	○	○	○	・様式第17号
7	付近見取図	○	○	○	○	・建築物の敷地の位置及び当該敷地の周辺の状況を表示する図面。 ・道路及び目標となる地物並びに隣接する土地における建築物の位置を明示したものに限り。 ・縮尺 1/2,500 以上のもの。
8	現況図	—	○	—	—	・縮尺、方位、行為を行なう区域の境界線及び区域の状況。 ・縮尺 1/1,000 以上のもの。

	書類名	建築物の新築等 工作物の新設等	開発行為 土地の形質の変更	木竹の伐採 屋外における 物件の堆積	特定 照明	備考
9	配置図	○	—	○	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該敷地内における建築物の位置を表示する図面。</li> <li>・申請に係る建築物と他の建築物との別、土地の高低及び敷地の接する道路の位置を明示したものに限る。</li> <li>・外構計画、植栽計画がわかるもの。</li> <li>・縮尺 1/500 以上のもの。</li> </ul>
10	各階平面図	○	—	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開口部の位置がわかるもの。</li> <li>・縮尺 1/100 以上のもの。</li> </ul>
11	建築物又は工作物の 彩色が施された立面 図	○	—	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2 面以上。</li> <li>・壁面、屋根の仕上げ材料及び色彩(マンセル値表示)の記載。</li> <li>・縮尺 1/100 以上のもの。</li> </ul>
12	計画図	—	○	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計図、施工方法を明らかにする図面。</li> <li>・土地利用計画、造成計画、植栽計画がわかるもの。</li> <li>・縮尺 1/100 以上のもの</li> </ul>
13	縦横断図	—	○	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行為の前後における土地の縦断図及び横断図。</li> <li>・縮尺 1/1,000 以上のもの。</li> </ul>
14	カラー現況写真	○	○	○	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地又は開発行為等の区域及び周辺の状態を示すカラー写真。</li> <li>・敷地等は 2 方向以上から撮影し、かつ周辺の状態がわかる写真を含めること。</li> <li>・外観の変更の場合は変更箇所を含めること。</li> </ul>
15	その他村長が必要と 認める図書	○	○	○	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・完成予想図(カラー)、屋根伏図、平面図、断面図 など</li> </ul>

## (5) 届出違反等に対する罰則

渡嘉敷村景観条例及び景観法では、届出違反等に対する罰金等の罰則があります。その概要は以下の通りです。

### ■景観条例・景観法等に基づく罰則内容

根拠法	届出の有無	行為	罰則内容	
渡嘉敷村景観条例	-	既存建築物等への助言、指導及び勧告	助言、指導及び勧告	第13条第1項
	届出があった場合	制限に適合しないと認めるとき 建築物又は工作物の形態意匠の制限に適合しないもの	勧告	第19条第1項
		勧告に従わない時	公表	第19条第1項
		建築物又は工作物の形態意匠の制限に違反した者	命令	第19条第1項
景観法	届出をしない者	又は虚偽の申請書を提出した者(法第16条第1項、第2項)	30万円以下の罰金	第103条第1号
		又は虚偽の申請書を提出した者(景観地区において)(法第63条第1項)	50万円以下の罰金	第102条第2号
	届出があった場合	変更命令、原払回復命令に違反した者(法第17条第5項)	1年以下の懲役、 50万円以下の罰金	第101条
		景観地区内の違反建築物に対する措置に違反した者(法第64条第1項)		
		変更命令に違反した者(法第17条第1項)	50万円以下の罰金	第102条第1号
		景観地区内の建築物に対する変更命令に違反した者(法第70条1項)		
		認定書の交付を受けずに建築物の建築等の工事をした者(法第63条第4項)		
		仮設建築物、工作物の制限の緩和の規程に違反して、応急仮設建築物、応急工作物を存続させた者(法第77条3項)	第102条第4号	
		変更命令等の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者(法第17条第7項、法第71条1項)	第103条第2号	
		変更命令等の規定による立入検査を拒み、妨げ、または忌避した者(法第17条第7項、法第71条1項)	第103条第3号	
		行為の着手の制限の規定に違反して届出に係る行為に着手した者(法第18条1項)	第103条第4号	
		景観重要建造物、景観重要樹木の現状変更の規制の規定に違反して行為をした者(法第22条第1項、法第31条1項)	30万円以下の罰金	第103条第5号
		景観重要建造物、景観重要樹木の現状変更の規制の規定により許可に付された条件に違反した者(法第22条第3項、法第31条第2項)		第103条第6号
		許可を受けずに景観重要建造物、景観重要樹木の現状変更した者に対する原状回復命令に違反した者(法第23条第1項、法第32条第1項)		第103条第7号
		工事現場において認定があった旨の表示をせず、又は認定証を受けた計画の写しを備えて置かなかった者(法第68条)		第103条第8号
		景観重要建造物、景観重要樹木の管理に関する命令に違反した者(法第26条、第34条)	第105条	
		景観重要建造物、景観重要樹木の現状について報告をせず、又は虚偽の報告をした者(法第45条)	20万円以下の罰金	第106条
		景観重要建造物、景観重要樹木の所有者の変更に関する届出、又は虚偽の届出をした者(法第45条)	5万円以下の罰金	第107条
		景観地区内の工作物の形態意匠の制限、開発行為等の制限の規定に基づく条例には、これに違反した者に対し、罰金に処する旨の規定を設けることができる。(法第72条第1項、法第73条第1項)	50万円以下の罰金	第108条