

Ⅲ. 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

1. 行為の届出

計画区域において「届出が必要な行為」、「届出の適用が除外される行為」は以下の通りである。

(1) 届出の必要な行為

1. 建築物の建築等（建築物の新築、増築、改善若しくは移転、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行為）
2. 工作物の建設等（工作物の新設、増築、改善若しくは移転、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行為）
3. 開発行為（都市計画法第4条第12項に規定する開発行為）
4. 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
5. 木竹の伐採
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で、堆積期間が30日間を超える行為
7. 水面の埋立て又は干拓

(2) 届出の適用除外行為

1. 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で、以下に掲げるもの
 - ① 建築物の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行為で、変更面積が外観の1/2以下のもの
 - ② 工作物の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行為で、変更面積が外観の1/2以下のもの
 - ③ 地下に設ける建築物の建築等又は工作物の建設等
 - ④ 仮設の工作物の建設等
 - ⑤ 通常の管理行為として行う段畑の補修
 - ⑥ 上記⑤の他、農業、林業又は漁業を営むために行う行為であり、かつ、次のいずれにも該当しないもの
 - イ. モノレールの新築、増築
 - ロ. 土地の開墾
 - ハ. 段畑の復元や新規の段畑の造築
 - ニ. 建築物の建築等
 - ホ. 高さが1.5mを超える貯水槽、飼料貯蔵タンクその他これらに類する工作物の建設等
 - ヘ. 用排水施設（幅員が2m以下の用排水路を除く。）又は幅員が2mを超える農道若しくは林道の設置
 - ト. 森林の皆伐
 - チ. 水面の埋立て又は干拓
 - ⑦ 次に掲げる木竹の伐採
 - イ. 除伐、間伐、整枝その他木竹の保育のために通常行われるような木竹の伐採
 - ロ. 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採
 - ハ. 自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採
 - ニ. 仮植した木竹の伐採
 - ホ. 測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採
 - ⑧ 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為
 - ⑨ 建築物の存する敷地内で行う建築物の建築等、工作物の建設等、木竹の伐採又は特定照明以外の行為
 - ⑩ 建築物の存する敷地内で行う屋外における物件の堆積で1.5m以下の行為
2. 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
 3. その他景観法第16条第7項第3号から第10号までの行為

2. 行為の制限（景観形成基準）

届出対象行為に対する制限（景観形成基準）は以下の通りである。

なお、建築物、工作物の建築等で形態・意匠の制限に関する行為は、景観法第 17 条に基づく「変更命令を行うことのできる特定届出対象行為」となる。

表 2-Ⅲ-1 行為制限（景観形成基準）

届出対象行為		行為制限（景観形成基準）	備考 （表 2-Ⅱ-19 との対応）
(1) 建築物		<p><位置></p> <ul style="list-style-type: none"> ・周囲の建築物及び工作物の位置や規模を勘案して釣り合いよく配置すること。 <p><高さ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺と調和のとれたものとし、原則 13m以下とすること。 <p><形態・意匠></p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺の景観に調和する形態、意匠、色彩及び素材とするよう配慮すること。 ・色彩は落ち着いた色合いの低彩度色を用いること。ただし、ベンガラ等の昔より使用されてきた材料による場合は、この限りではない。 ・空調室外機、ガスボンベ等の室外に設ける設備は、公共空間から目立たない位置に設けるか、又は建築物への取り込みや覆いなどにより見えがかりに十分配慮し、建築物本体や周辺景観との調和を保つよう配慮すること。 	2-①-A 2-①-B 2-②
(2) 工作物	段畑（石垣、石段、通路）	<ul style="list-style-type: none"> ・昔よりつくられてきた同じ構造とすること。素材についても、昔より使われてきた素材と同等のものをできるだけ用いること。 ・特に石垣や石段は基本的に石材を用いることとし、できるだけ昔より使われてきた石材と同等のものを採用すること。また、これらの素材を用いて、昔より行われてきた同じ積み方で、石垣や石段を構築すること。 	1-①-A
	石段、路地、参道、井戸、水源	<ul style="list-style-type: none"> ・昔より使われてきた素材と同等のものをできるだけ用いること。 	2-①-C
	送電線鉄塔や電柱及びその電線路、アンテナや鉄柱その他これらに類するもの	<ul style="list-style-type: none"> ・山際の近くでは、稜線のシルエットを乱さないよう、尾根からできるだけ低い位置とすること。 ・周辺への威圧感や突出感を与えないよう配慮すること。 ・周辺景観との調和に配慮し、落ち着いた色合いの低彩度色を用いること。 	4-①
	擁壁等のり面保護構造物その他これらに類するもの	<ul style="list-style-type: none"> ・必要最小限のものとし、素材や色彩等の工夫、適切な緑化措置など、周辺景観との調和に十分に配慮すること。 	1-③-A 1-④
	その他の工作物	<p><位置></p> <ul style="list-style-type: none"> ・周囲の建築物及び工作物の位置や規模を勘案して釣り合いよく配置すること。 <p><高さ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺と調和のとれたものとし、原則 13m以下とすること。 <p><形態・意匠></p> <ul style="list-style-type: none"> ・すっきりとした形態及び意匠とし、周辺景観に馴染む、落ち着いた色合いの低彩度色を用いること。 	1-①-B 1-⑤-B 2-②
(3) 土地の区画形質の変更（開発行為を含む）		<ul style="list-style-type: none"> ・掘削若しくは盛土の量はできるだけ少なくするとともに、のり面の整正はできるだけ土羽によるものとする。 ・のり面が生じる場合は周辺景観との調和に配慮し、適切な緑化措置（芝、低木又は中高木の植栽）を講じること。 ・やむを得ず擁壁等の構造物を設ける場合にあっては必要最小限のものとし、素材や色彩等の工夫、適切な緑化措置など、周辺景観との調和に十分に配慮すること。 	全ての構成要素に対応
(4) 土石の採取、鉱物の採掘		<ul style="list-style-type: none"> ・道路その他の公共の場から容易に望見できないように植栽又は塀などで遮蔽措置を講じること。 ・跡地の整正を行うとともに、緑化措置（芝、低木又は中高木の植栽）を講じること。 	全ての構成要素に対応
(5) 木竹の伐採		<ul style="list-style-type: none"> ・木竹の伐採に関しては、周辺景観への影響に配慮し、また、樹木の樹種、樹齢、樹形、機能等の価値に配慮し検討すること。 ・伐採を行った場合は、その周辺景観が良好に維持できるように代替措置を講じること。 	1-② 2-①-D
(6) 屋外における物品の集積・貯蔵		<ul style="list-style-type: none"> ・物品を整然と集積または貯蔵すること。 ・道路やその他の公共の場から容易に望見できない位置に集積または貯蔵すること。又は、敷地外周部などに植栽等の修景措置を講じること。 	全ての構成要素に対応
(7) 水面の埋立て		<ul style="list-style-type: none"> ・護岸等の整備にあたっては、素材や色彩等の工夫など、周辺景観との調和に十分に配慮すること。 	全ての構成要素に対応

IV. 景観重要建造物または景観重要樹木の指定の方針

本地域の景観は地域の生業史の反映であり、昔ながらの地域の生活や産業を物語る要素で景観形成上重要な建造物として、例えば以下のようなものが考えられる。

<景観形成上重要な建造物（例）>

- 段畑の石垣や石段、通路
- 戦前に建てられたベンガラの家や納屋
- 昔から使われてきた井戸や水源、石段、路地、参道 等
- 社寺や小祠（薬師堂、西海寺、白王神社、天満宮、龍王神社、薬師堂の五輪塔 等）
- 地域の歴史を表徴するもの（魚霊塔、水道記念碑 等） 等

※ここに示した建造物は景観形成上重要と考えられるものを例としてあげたものであり、これらを必ずしも景観重要建造物に指定するものではない。

また、例えば当地域の景観の中で以下のような樹木が、特に地域景観にアクセントを与えているなど、重要な景観構成要素となっている。

<景観形成上重要な樹木（例）>

- 薬師堂のクス
- 西海寺のイヌマキ
- 中浦のアコウ 等

※ここに示した樹木は景観形成上重要と考えられるものを例としてあげたものであり、これらを必ずしも景観重要樹木に指定するものではない。

そこで、これらの景観形成上重要な建造物や樹木を参考に、景観重要建造物や景観重要樹木に指定の方針を以下のように設定する。

●景観重要建造物の指定の方針

- ・本地域の昔ながらの生業と密接に関わりを持ち、かつての人々の生活の有り様を現在に伝える建造物、もしくは表徴する建造物であり、道路その他公共の場所から、公衆によって容易に望見されるもの。

●景観重要樹木の指定の方針

- ・地域の人々に親しまれ、景観にアクセントを与えたり地域のランドマークとなっている樹木であり、道路その他公共の場所から、公衆によって容易に望見されるもの。

V. 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項

「良好な景観の形成に関する方針」に基づき、景観形成の重要な構成要素である屋外広告物について、以下のように、その表示及び掲出物件の設置についての行為の制限に関する基本的な事項を定める。

なお、詳細な基準及び個別の基準については、宇和島市屋外広告物条例（仮称）及び同法施行規則により定めることとする。

1. 禁止地域及び物件

以下の地域や物件には、屋外広告物の表示又は掲出物件を設置することを原則禁止する。

- 牛ヶ坂の段畑及び周辺（重要文化的景観対象地域）
- 景観重要建造物及び景観重要樹木

参考：「愛媛県屋外広告物条例」において、重要文化的景観の地域、景観重要建造物及び景観重要樹木に、屋外広告物を表示又は掲出物件を設置することは禁止されている。

2. 表示や設置方法

上記以外の地域及び物件において、屋外広告物を表示又は掲出物件を設置する場合には、以下の事項を遵守する。

<位置・高さ>

- ・景観形成上の重要なポイントを阻害しないような配置とすること。特に主要な視点場からの景観を阻害しないような配置とすること。
- ・高さはできるだけ低くし、屋上への表示又は設置は避けること。

<形態・意匠>

- ・周辺景観との調和に配慮した形態・意匠とし、特に色彩については高彩度の色は使用しないこと。

<材料>

- ・耐久性に優れ、退色、剥離等の生じにくいものとする。

VI. 景観重要公共施設の整備に関する事項及び景観重要公共施設の占用等の基準

1. 対象公共施設

以下の道路及び漁港を、計画区域の良好な景観を形成するための、景観重要公共施設と位置づける。

表 2-VI-1 景観重要公共施設として位置付ける道路（景観重要道路）

路線名	区間	距離
魚泊水荷浦線	2779 番地先～2009 番地先	2, 129m
遊子 3 号線	2006 番地先～2418 番 1 地先	1, 328m
遊子 4 号線	2271 番地先～2589 番地先	1, 020m
遊子 5 号線	2581 番地先～2749 番 2 地先	482m

※距離については、「魚泊水荷浦線」は地形図より計測した。その他道路については、道路台帳より記載した。

表 2-VI-2 景観重要公共施設として位置付ける漁港（景観重要漁港）

名称	範囲
魚泊漁港	景観計画区域内の漁港区域

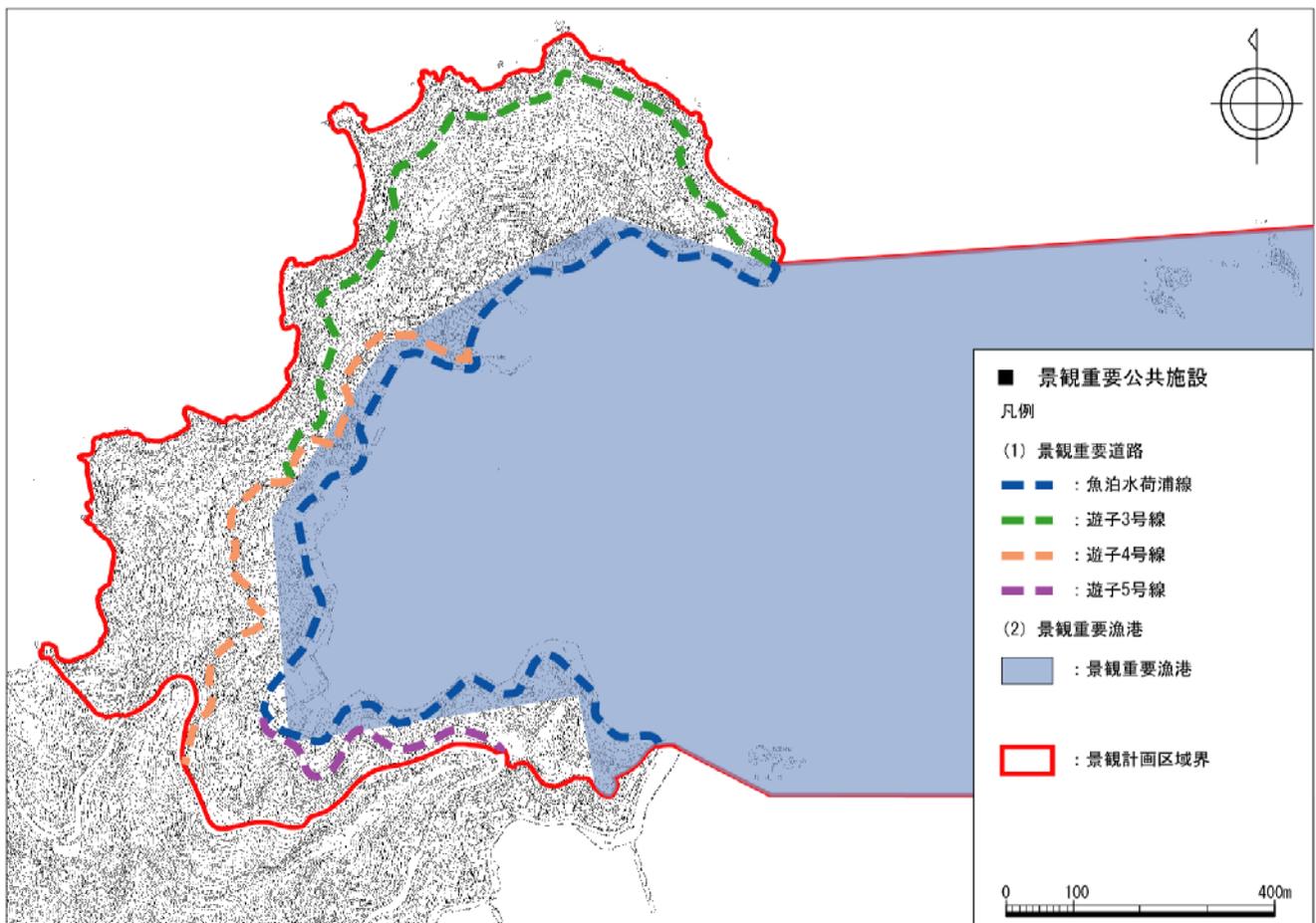


図 2-VI-1 景観重要公共施設

2. 景観重要道路

(1) 整備に関する事項

景観重要道路として位置付けた道路については、下記の点に留意して整備を進めることとする。

- ・道路及び道路整備に伴う擁壁やのり面等の整備にあたっては、素材や色彩等の工夫、緑化などにより、周辺景観との調和に十分に配慮すること。
- ・交通安全施設等の道路附属物の整備にあたっては、整理・統合を含め出来るだけ必要最小限に留めるものとし、形態・意匠は周辺景観との調和に十分配慮すること。
- ・当該道路は海や段畑を眺望する視点場となることから、地域住民や観光客等の快適性にも配慮した適切な整備を行うこと。

(2) 占用についての許可の基準に関する事項

景観主要道路内に電柱や広告塔などの工作物等の道路占用の許可をする場合は、次の事項に配慮する。

<工作物等の位置>

- ・景観形成上の重要なポイントを阻害しないような配置とすること。
- ・特に主要な視点場からの景観を阻害しないような配置とすること。

<工作物等の高さ>

- ・周辺との調和に配慮し、必要以上に高くするのを避けること。

<工作物等の形態・意匠>

- ・周辺景観との調和に配慮した形態・意匠とすること。
- ・華美なデザインとならないように配慮し、できるだけ低彩度色を用いること。

3. 景観重要漁港

(1) 整備に関する事項

景観重要漁港として位置付けた漁港については、下記の点に留意して整備を進めることとする。

- ・外郭施設や係留施設等の各種施設の整備にあたっては、素材や色彩等の工夫など、周辺景観との調和に十分に配慮すること。
- ・安全柵や車止め等の安全施設・付帯施設等の整備にあっても、突出したデザインは避けるなど、周辺景観との調和に十分に配慮すること。
- ・倉庫やクレーン等の規模の大きな建築物・工作物を建設する場合は、主要な視点場からの景観を阻害しないような配置とすること。
- ・当該漁港は海や段畑を眺望する視点場ともなることから、地域住民や観光客等の快適性にも配慮した適切な整備を行うこと。

(2) 工作物の建設等についての許可の基準に関する事項

景観重要漁港の区域の水面又は公共空地において、工作物の建設等に対して許可を行う場合は、次の事項に配慮する。

① 工作物の建設若しくは改良（水面又は土地の占用を伴うものを除く。）

<位置>

- ・ 主要な視点場からの景観を阻害しないような配置とすること。

<高さ>

- ・ 周辺との調和に配慮し、必要以上に高くするのを避けること。

<形態・意匠>

- ・ 周辺景観との調和に配慮した形態・意匠とすること。

② 土砂の採取

- ・ 道路その他の公共の場から容易に望見できないように、植栽又は塀などで遮蔽措置を講じること。
- ・ 採取後は跡地の整正を行うとともに、適切な緑化措置（芝、低木又は中高木の植栽）を講じること。

③ 土地の掘削若しくは盛土

- ・ 掘削若しくは盛土の量はできるだけ少なくするとともに、のり面の整正はできるだけ土羽によるものとする。
- ・ のり面が生じる場合は周辺景観との調和に配慮し、適切な緑化措置（芝、低木又は中高木の植栽）を講じること。
- ・ やむを得ず擁壁等の構造物を設ける場合にあつては必要最小限のものとし、素材や色彩等の工夫、適切な緑化措置など、周辺景観との調和に十分に配慮すること。

④ 汚水の放流若しくは汚物の放棄

- ・ 当該汚水若しくは汚物の放棄が、景観計画区域の水質の維持に著しい支障を及ぼすおそれがないものであること。

⑤ 水面若しくは土地の一部の占用（公有水面の埋立てによる場合を除く。）

- ・ 占用する工作物については、周辺景観との調和に配慮した形態・意匠とすること。
- ・ 公共空地を占用する物品については、整然と集積または貯蔵すること。

Ⅶ. 景観農業振興地域整備計画の策定に関する基本的な事項

計画区域の景観は、これまでの営農活動により維持されてきた景観であり、景観の保全にあたっては、景観との調和のとれた良好な営農活動を実施していくことが必要である。そこで、本景観計画とともに、今後は、景観との調和のとれた良好な営農条件を確保する「景観農業振興地域整備計画」を策定することとする。

以下に、計画を策定するにあたっての基本的な事項を整理する。

1. 保全・創出すべき地域の景観の特色

- ・計画区域に展開する景観は、丘陵に広がる段畑や雑木林、丘陵麓に位置する集落、養殖筏等が点在する海域にまたがる連続した景観であり、これらの景観を構成する要素は互いに関連性を持った一体的な景観である。
- ・また本区域の景観は、地域の独特の地形や気候等の自然条件の制約（渇水、急斜面等）を克服するため、多大な努力工夫、積み重ねられてきた知恵と技が自然と呼応して形成されてきた「生業史の反映」としての景観である。

2. 保全・創出すべき地域の範囲

- ・計画区域の陸域の大半は、農業振興地域（農用地区域）に指定されている。
- ・計画区域内に位置するこれらの農業振興地域は、計画区域の景観の根幹となる段畑を含むとともに、段畑と一体となって景観を構成する雑木林等も含み、計画区域の景観を語る上で極めて重要な区域である。
- ・一方、現在のところ耕作が放棄されているところもあり、計画区域の景観を良好に保全していくためにも、適切に維持管理すべき区域である。
- ・従って、「保全・創出すべき地域の範囲」は、計画区域全域を対象とする。

3. 魅力ある景観を保全・創出するための方針

<営農活動の維持・推進を基本とした段畑景観の保全>

- ・ジャガイモ等の産地として営農活動の維持及び農用地の維持確保に努める。
- ・また、今後の営農の状況により、現在、耕作放棄地となっているところについても、営農の再開を検討する。

<昔ながらの構造・素材に配慮した段畑の維持管理>

- ・段畑の補修にあたっては、昔ながらの段畑の構造に十分に配慮する。また使用する素材等についても、景観の維持保全を念頭に十分な配慮を行う。
- ・除草など日常的な維持管理に努める。

<段畑景観との調和に配慮した各種施設の整備>

- ・営農に必要となるモノレール等の各種必要施設の整備にあたっては、その規模や形態・意匠など、段畑の景観との調和に十分に配慮する。

<継続的な維持管理のための仕組みや手法の継承>

- ・伝統的な石積みの手法、草刈り等の日常的な維持管理手法、また維持管理を継続的に実施する仕組みを継承する。