

# 不動産売却情報のご案内

令和 5 年 12 月 10 日



〒 907 - 0022  
住 所 沖縄県石垣市字大川 5 7 2  
きいやまハイツ 1 階東  
名 称 株式会社 オフィス石垣  
担当者 松岡 哲士  
電話番号 0 9 7 9 - 8 2 - 3 3 1 7  
F A X 0 9 8 0 - 8 7 - 7 5 8 0  
MAIL:office@yaeyamaocean.com



## 物件の表示 (土地)

所在地	石垣市字川平山原 1 2 1 6 - 2 2 2 (560.23坪) ・ 1 2 1 6 - 2 2 7 (572.63坪) / 計 2 筆
地 目	畑 (実現況: 雑種地) / <b>農振除外地: 宅地転用可</b>
地 積	公簿 1,132.86 坪 <b>価格応談</b>
現 状	物件は、農振除外地内の農地(畑)で、農地法第4条申請により原野もしくは雑種地に地目変更して売買することとする。

## 物件の表示 (建物)

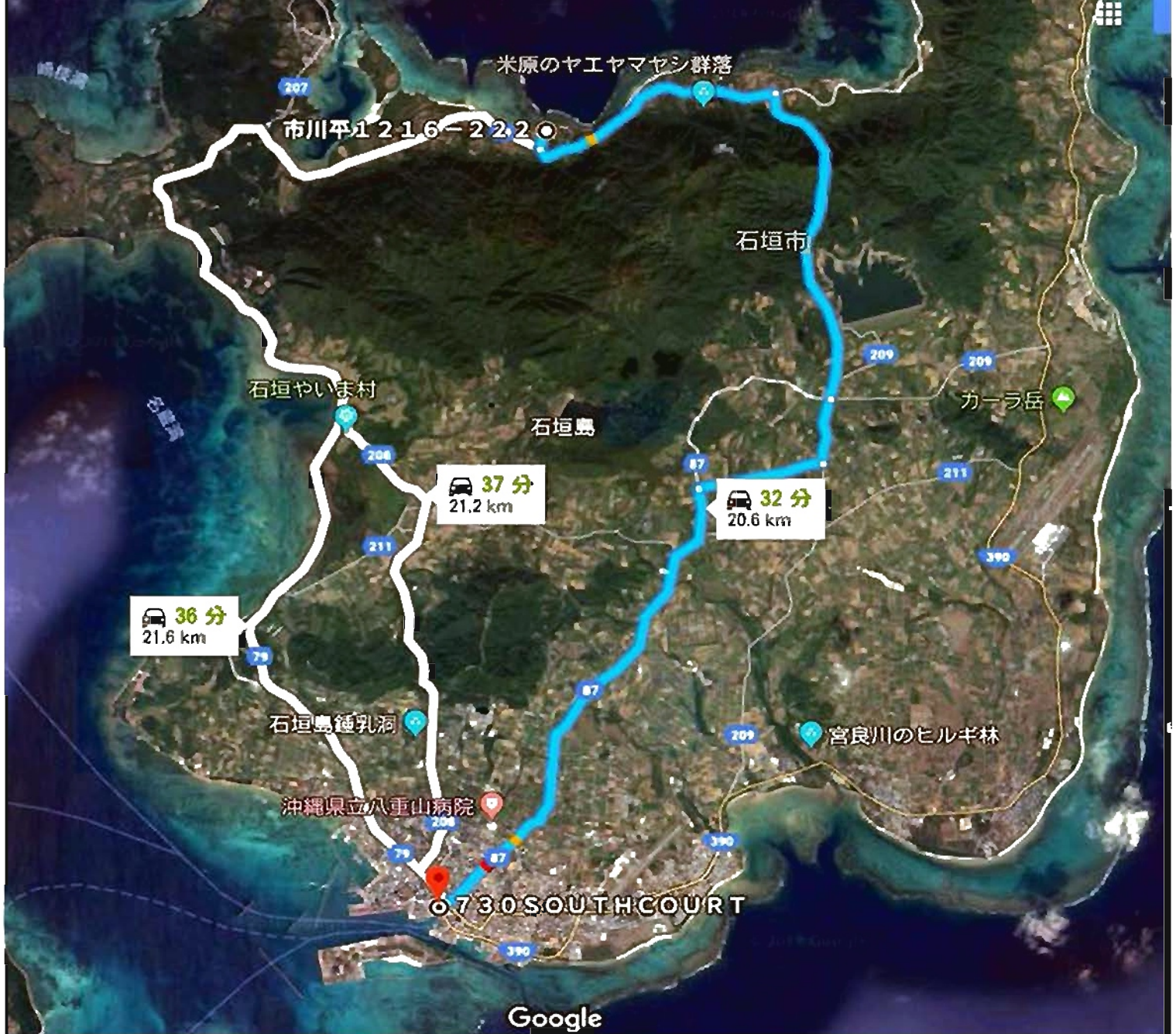
所在地	建物なし (更地)
地 目	
地 積	公簿 坪 坪単価 円 = 円
現 状	

1. 公簿・現状有姿取引とする。
2. **農振除外**の実現況は原野、ビーチまで約170m。山原海岸を眼下に望む絶景のロケーション。
3. 730交差点まで約20Km / 車で30分。
4. 沖縄県道79号線「嘉とそば」西側より北(海岸方面)へ100m入る左側。

北東にあるビーチは地元で「クリスタルビーチ」と呼ばれる人気の珊瑚礁海岸で、夏は島内外の海水浴客で賑わう観光スポットで観光客の誘致力に優れ、別荘やミニホテル等の用途に向く。南側土地(1216-222)側にプレハブ(未登記)が建っており無償で譲ることとするが、この建物の瑕疵担保責任は負いません。

- ・ 農地法第4条を行い原野又は雑種地に地目変更することとし、農地法許可後に残金決済。
- ・ 農地法申請費用は売主が負担します。令和5年12月 / 農地法第4条申請(済)
- ・ 未線引区域: 建ぺい率60% / 容積率100% 吉原小学校・川平中学校校区。

※このご案内書は**宅地建物取引業法に規定する「重要事項説明書」ではありません**。物件の詳細など、本案内書の内容で分かりにくいことがあれば担当者までご照会ください。



米原のヤエヤマヤシ群落

市川平1 2 1 6 - 2 2 2

石垣市

石垣やいま村

石垣島

カーラ岳

37分  
21.2 km

32分  
20.6 km

36分  
21.6 km

石垣島鍾乳洞

沖縄県立八重山病院

宮良川のヒルギ林

730 SOUTH COURT

Google



クリスタルビーチ

200m

所在地1  
所在地2

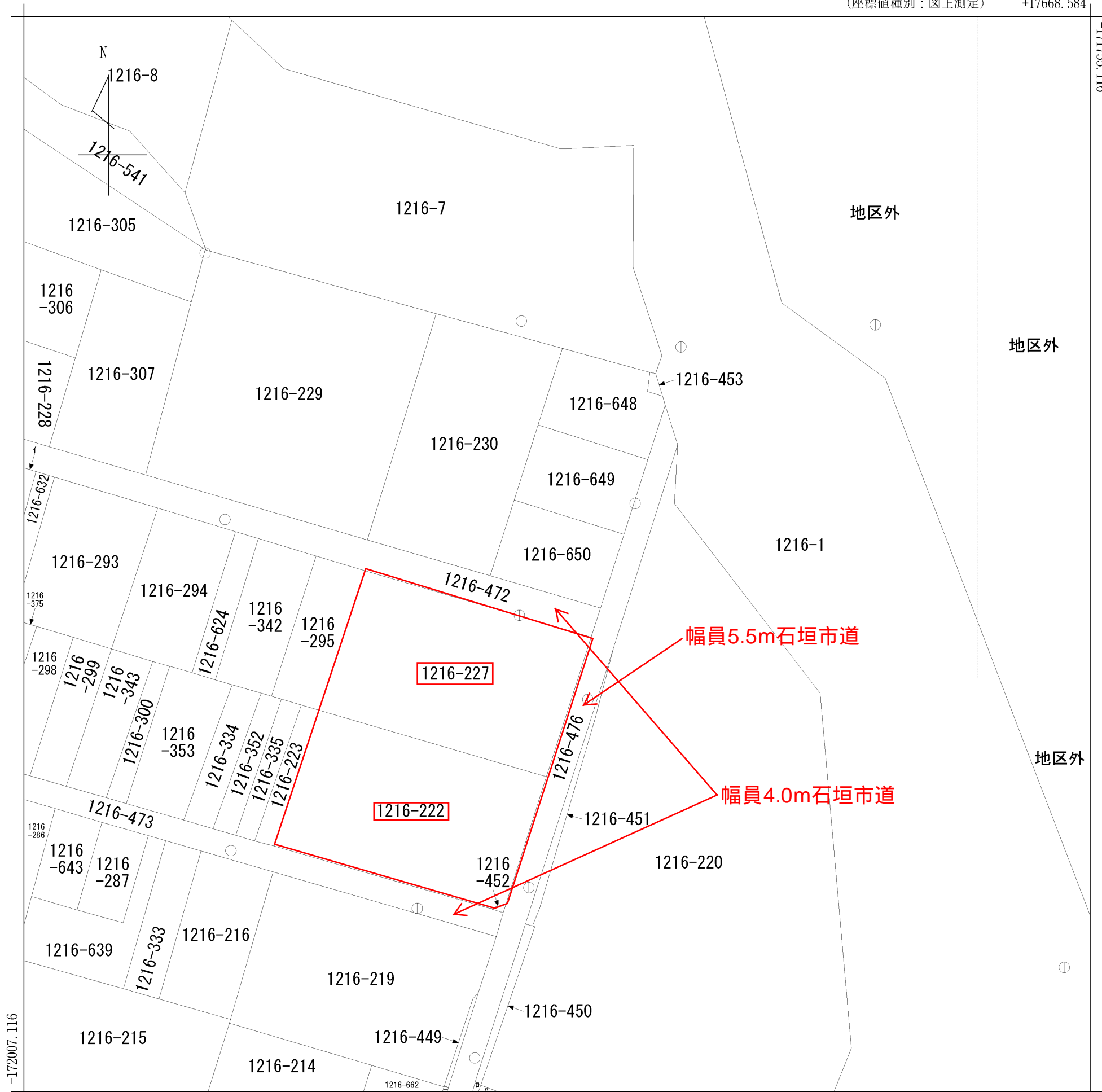
印刷年月日 2021年03月04日

縮尺 1 : 1500  
 0 10 20 30 40 50

(注) この図面は位置及び形状を示す参考図であり、権利関係には使用できません。

イ 1216-292  
 ロ 1216-447  
 ハ 1216-213  
 ニ 1216-448

(座標値種別：図上測定) +17668.584

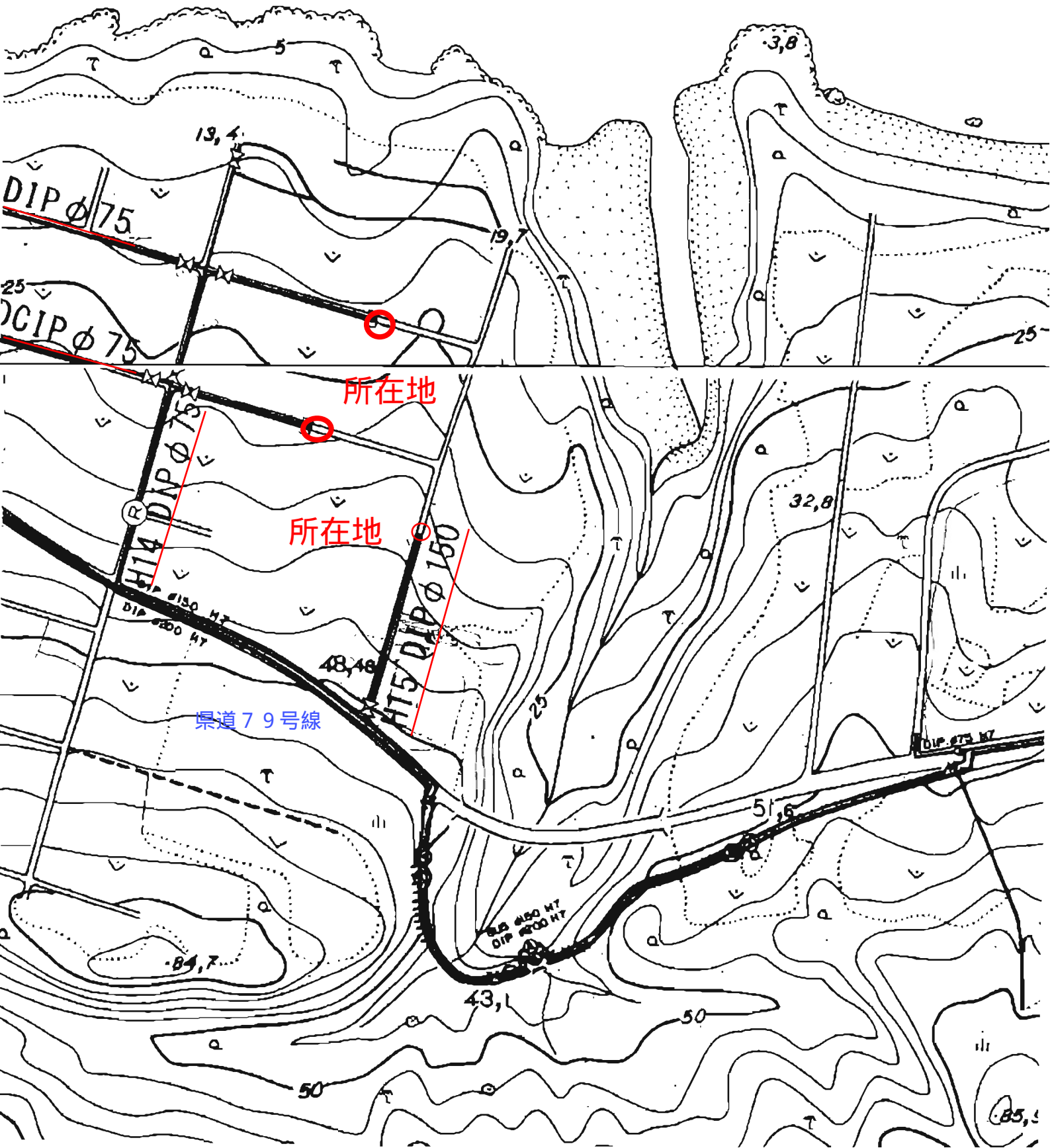


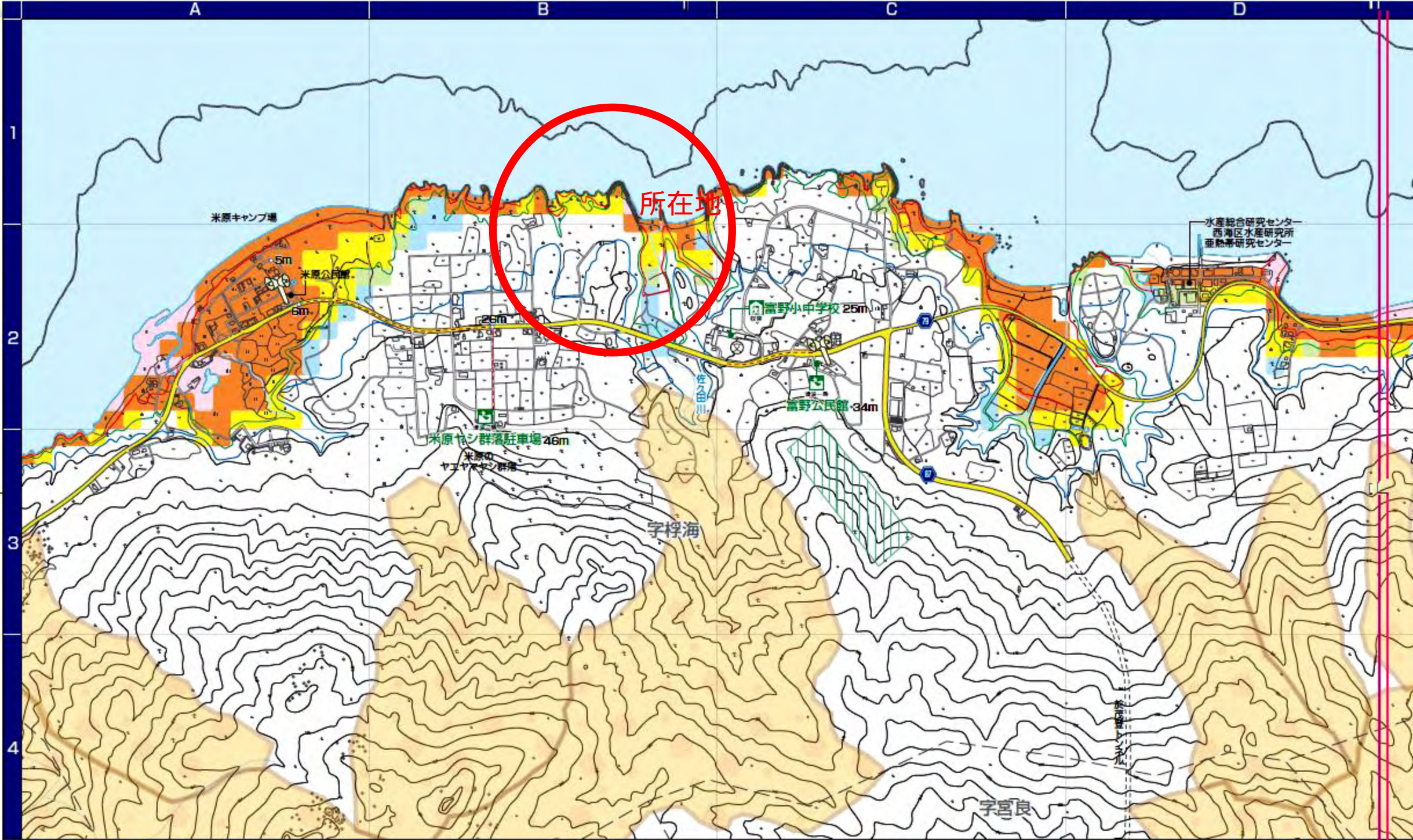
+17418.584 (座標値種別：図上測定)



請求部	所在	石垣市字川平山原				地番	1216番650			
出縮力尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和59年3月			備付年月日(原図)	昭和61年3月18日		補記事項			

# 公営上水道配管図





所在地

米原キャンプ場

米原公民館

富野小中学校 25m

富野公民館 34m

米原市民会館 46m

水産総合研究センター  
西海区水産研究所  
産卵場研究センター

字椋海

字宮良

凡例	行政界・公共施設など		避難		津波最大浸水深		等高線		土砂災害警戒区域	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>--- 大字界</li> <li>○ 市役所</li> <li>⊕ 消防署</li> <li>⊗ 学校</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊗ 警察署・交番</li> <li>⊕ 郵便局</li> <li>⊕ 病院</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>🏠 津波一時避難ビル</li> <li>🏠 津波一時避難場所</li> <li>🏠 収容避難所</li> <li>🏠 福祉避難所</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>🌳 広域避難所</li> <li>--- 避難経路</li> <li>--- 避難補助路</li> <li>📻 防災行政無線</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>🚫 避難時注意箇所</li> <li>🚫 主要交通</li> <li>🚫 国道</li> <li>🚫 県道</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>🔴 (20m以上)</li> <li>🔴 (10m以上20m未満)</li> <li>🟠 (5m以上10m未満)</li> <li>🟡 (2m以上5m未満)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>🟢 (1m以上2m未満)</li> <li>🟡 (0.01m以上1m未満)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>🔴 等高線 5m</li> <li>🟢 等高線 10m</li> <li>🟡 等高線 20m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>🟠 前壊土砂危険区域</li> <li>🔴 土石流危険区域</li> <li>🟡 山腹前壊危険区域</li> </ul>	

石垣市字川平山原1216-222 (560. 23坪) ・ 1216-227 (572. 63坪)







地元で「クリスタルビーチ」と呼ばれる人気の珊瑚礁海岸／このビーチまで約200m





所在地

クリスタルビーチ

# 固定資産評価証明書

1枚中の1

筆数	棟数
4	0

石総税証第1003585号

所有者	住所 (居所)	沖縄県石垣市字平得7番地27
	氏名 (名称)	仲松 隆司

種類	所在地		登記地目 ／ 構造	登記地積 床面積 (㎡)	階上	評価額	備考
	家屋番号	建築年	現況地目 ／ 用途	現況地積 床面積 (㎡)	階下	課税標準額 年税額	
土地	川平山原1216番222の1		畑	1852.00		¥5,027,568	
			雑種地	1151.00			
土地	川平山原1216番222の2		畑	1852.00		¥21,225	
			畑	701.00			
土地	川平山原1216番227の1		畑	1893.00		¥5,228,496	
			雑種地	1197.00			
土地	川平山原1216番227の2		畑	1893.00		¥21,074	
			畑	696.00			
	以下余白						

注) 登記事項については参考です。

上記のとおり、令和5年1月1日現在の固定資産課税台帳に登録されていることを証明します。

令和5年10月25日

沖縄県 石垣市長

中山 義隆



※市長印は黒色の電子公印を使用しています。



様式3号(第6関係)

# 証明書

住所 大分市大字一尺屋3277番地1

氏名 オフィス大分行政書士事務所 松岡哲士 様

令和5年12月4日付け、証明願いがありました土地について、添付された登記事項を台帳と照査した結果、農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)に基づいて策定された農業振興地域整備計画のうち、以下のとおり、農用地利用計画に係る農用地区域「内・外」であることを証明します。

## 記

土地の表示(石垣市)

整理番号第97号

大字	小字	地番		地目	地積(m <sup>2</sup> )	区域内面積(m <sup>2</sup> )	区域外面積(m <sup>2</sup> )	証明区分
川平	山原	1216	222	畑	1852		1,852.00	農用地区域外
川平	山原	1216	227	畑	1893		1,893.00	農用地区域外
以下余白								

※証明区分中の農用地区域外には農振地域外も含まれます。

令和5年12月4日

石垣市長 中山 義隆



# 計 画 書

## 石垣都市計画景観地区の決定（石垣市決定）

都市計画川平地域景観地区を次のように決定する。

名	称	川平地域景観地区
位	置	石垣市宇川平の全部
面	積	約 1, 8 5 0 h a
良 好 な 景 観 形 成 の た め の 方 針	景観地区の目標	石垣市風景計画（平成 19 年 4 月 25 日告示第 64 号）に規定する方針並びに「川平地域景観づくり方針」（風景づくり推進事業）に従い、良好な自然環境や優れた風景などの風致を活かした魅力溢れる自然風景、農村風景を形成することを目的として当該景観地区を定める。
	景観地区の区域	本地区は、変化に富んだ湾・岬・イノー・浜・河口・山並みが一体となって織りなす風光明媚な自然に恵まれている。御嶽・拝所が集積し古くからの中心集落である川平伝統集落と戦後移民集落の吉原・大嵩、近年集落化が見られる山原、さらには川平石崎リゾート域から成り立っている地域である。
	景観地区の景観形成の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 川平湾に代表される海・山・川・岬等の自然景観を引き出す風景づくり</li> <li>(2) 歴史文化や集落構造、地形、スケール感等に配慮しながら、美しい集落景観・沿道景観に配慮した風景づくり</li> <li>(3) 可能な限り石垣らしい伝統的な赤瓦住宅による町並み風景づくり</li> <li>(4) 亜熱帯自然環境や山並みや海への眺望を活かした風景づくり</li> </ul>
	景観形成のための行為の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 建築物の高さに関すること</li> <li>(2) 建築物の形態意匠（形状、材料、意匠）に関すること <ul style="list-style-type: none"> <li>①屋根・外壁</li> <li>②付属施設</li> <li>③外構 <ul style="list-style-type: none"> <li>ア 垣、柵等</li> <li>イ 緑地等</li> <li>ウ 建築物の敷地の地盤面の造成に関すること</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>④色彩</li> <li>(3) 壁面の位置に関すること</li> <li>(4) 工作物の高さ・形態意匠その他必要な事項</li> <li>(5) 開発行為に関する次の事項 <ul style="list-style-type: none"> <li>①切土・盛土による造成の高さ</li> <li>②開発区域内に設ける緑地（公共空地）の割合</li> <li>③開発区域内に設ける宅地の最低面積</li> </ul> </li> </ul> <p>※上記（2）③ア、（4）及び（5）の具体的内容については条例により定める</p> <p>※その他必要な事項は景観計画に準ずるものとする</p>

## 川平地域景観地区における制限内容

地区の名称	川平地域景観地区		
地区の位置	石垣市字川平の全部		
地区の区域	別添区域図のとおりとする		
地区の面積	約1,850ha		
建築物の形態意匠の制限	<p>(1) 建築物の屋根は、可能な限り寄棟造り4寸から5寸の勾配屋根とし、沖縄県産赤瓦(雄・雌)を使用し、白漆喰により塗り固めることとする。</p> <p>(2) 建築物の外壁の色彩は、周辺になじむ色相とし、彩度2以下、明度8以上の範囲とし、意匠的にアクセントとして上記以外の明度の色を組み合わせる場合は、その面の面積の1/10以内とする。尚、木材、石材などの自然素材やコンクリート打ち放しを採用する場合は上記の限りではないものとする。</p> <p>(3) 建築設備は表面に露出させず遮蔽等の措置を施すこととするが、やむを得ず露出する場合は、建築物と外壁と同色の塗装を施し、目立たないように配慮すること。また、貯水槽は高架にしないこと。</p> <p>(4) 敷地内に建築する主屋以外の建物の高さは、主屋の軒の高さ以下とする。</p> <p>(5) 建築物の敷地の地面に高低差がある場合は、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さとする。</p> <p>(6) 地区内に建築する建築物の敷地の有効空間は、自己居住用の場合50%以上、自己業務用及び自己用外の場合60%以上を確保するものとする。</p>		
建築物の高さに関する制限 (最高の高さ)	山原地区	川平I地区	
	7m以下	7m以下とする。ただし、屋根の形状を寄棟造り4寸から5寸の勾配屋根とし、沖縄県産赤瓦(雄・雌)を用い、白漆喰で塗り固める場合に限り、軒高7m以下とする	
	—	川平II地区 10m以下	
壁面の位置の制限 (主屋)	<p>(1) 主たる前面道路側から5m以上の後退距離を設ける</p> <p>(2) 上記以外の敷地境界線から、2m以上の後退距離を設ける</p> <p>(3) ただし、既存の土地の内、間口8m～10m未満のものは主たる前面道路境界までの距離4.0m以上、敷地境界線までの距離1.5m以上、間口8m未満のものは主たる前面道路3.0m以上、敷地境界までの距離1.0m以上とする。</p>		<p>(1) 主たる前面道路側は3m以上の後退距離を設ける</p> <p>(2) 上記以外の敷地境界から1.5m以上の後退距離を設ける</p> <p>(3) ただし、上記後退距離を確保することが困難な場合は、公共空間から容易に眺めることができる場所において可能な限り後退距離を設ける</p>
	(付属施設)	道路境界から1.5m以上の後退距離を設ける	
		道路境界から0.5m以上の後退距離を設ける	

○当該景観地区内における工作物、開発行為及び土地の形質の変更等に関する事で、当該地区におけるまちづくり計画である「川平地域景観づくり方針」の実現のために必要な事項については、別に条例を定めこれを行うこととする。

○この計画書に記載している以下の用語の定義は次のとおりとする。

- ・沖縄県産赤瓦（雄・雌）・・・可能なかぎり県産品とし在来の赤瓦及びS瓦をいう
- ・寄棟造り・・・三角形の屋根と台形の屋根を組み合わせた構造とするが、建築物の関係上屋根が複合的な形状になる場合においては、4方向を基本としていれば可とする
- ・山原地区・・・大字川平小字山原のすべて
- ・川平Ⅰ地区・・・石垣市風景計画の基本風景域の自然風景域及び農村風景域の農用地地区をいう
- ・川平Ⅱ地区・・・石垣市風景計画の基本風景域の農村風景域の集落地区をいう
- ・主たる前面道路・・・申請者が指定する前面道路とする
- ・白漆喰塗り・・・「白漆喰」は瓦のつなぎ目すべてに施すことをいう
- ・有効空間・・・植栽や芝張り、花壇や菜園などのガーデニング、その他修景された空間

石垣都市計画景観地区の決定

川平地域景観地区

(石垣市決定)

計 画 図

S = 1/25000

川平 I 地区

川平 II 地区

山原地区

川平

川平地域景観地区

A = 1, 850 h a

凡 例

川平 I 地区

川平 II 地区

山原地区

