

不動産売却情報のご案内

令和 5 年 12 月 22 日

〒 907 - 0022

住 所 沖縄県石垣市字大川572 きいやまハイツ1階東

General real estate consultant



名 称 株式会社 オフィス石垣

担当者 松岡 哲士

電話番号 0980 - 82 - 3317

FAX 0980 - 87 - 7580

MAIL office@yaeyamaocean.com



物件の表示（土地）

所在地	沖縄県石垣市字新川1585-18他 計21筆（八重島グループ所有地・購入交渉中地）
地 目	原野・雑種地
地 積	公簿 26,619.09 坪 坪単価 101,431 円 = 2,700,000,000 円 (27億円)
現 状	建物なし（更地）

物件の表示（建物）

所在地	建物なし（更地）		
種 類	構造		
床面積	公簿	m ²	坪 円
現 状			

1. 公簿・現状有姿取引とします。
2. 市内から琉球観音崎を回った高台、フサキリゾートを始め近年急速にリゾート開発の進む石垣市内の一等地
3. 別荘・リゾートホテル用地などに向く。（**農振除外**／無指定地域：建蔽率40%・容積率80%）
4. 730交差点までわずか約7Km／車で15分と、交通利便性に優れる。
5. 「石垣都市計画観音堂地区計画」内にあり高さ制限その他、多少の建築制限がある。
6. 右記サイトで物件動画がご覧になれます。 <https://youtu.be/HmpIENZ7LQE>
この地域は近年リゾートホテルの新築ラッシュが続き、石垣島随一の「リゾートホテルエリア」になり、土地の高騰が続いている。
※物件のインフラ現況は下記のとおり
1. 石垣市上水道利用可／引込負担金が必要（この地域には下水道は完備されていない）
2. 沖縄電力引込可／引込負担金が必要

※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。

その他、現在は他人地であるが、ほぼ買い出しの可能で交渉中のものが約10,000m²あり、買主に希望あれば、これらも買い出し、坪単価100,000円で売値に加算して調整すね。

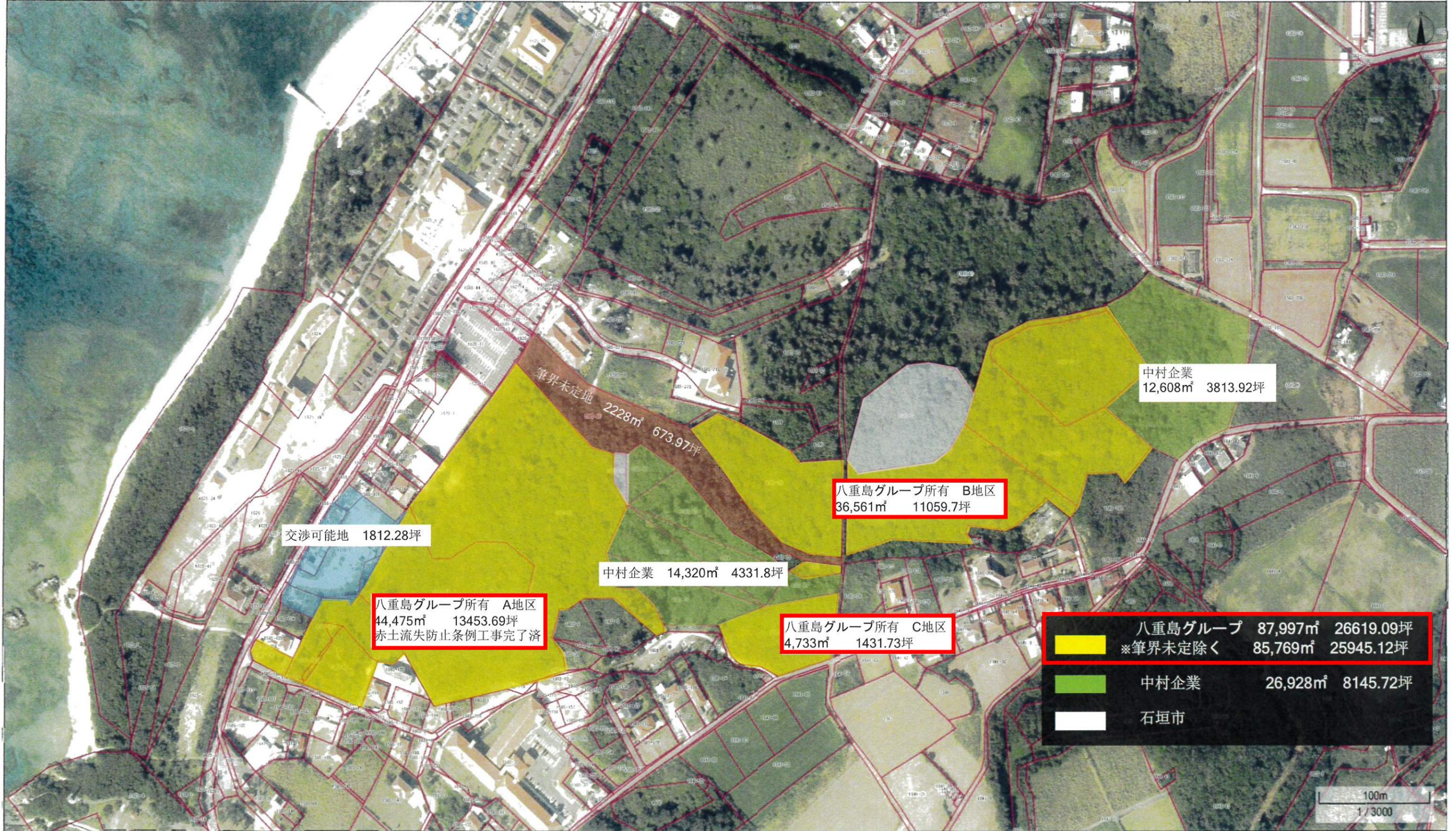
動画を見る

http://yaeyamaocean.com/estate/bukken/fusaki_kise001.compressed.mp4

新川1585-10 付近

航空写真：令和3年1月撮影

石垣市総務部税務課



印刷年月日

令和1年08月25日

(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

八重島グループ所有

No		地番	面積(m ²)	坪数	地目	所有者	備考
1	①A地区	1585番106	562	170.01	原野	八重島グループ	
2		1585番18	41,407	12525.62	雑種地	八重島グループ	1585-40と合筆 地籍更生により増加
4		1585番207	102	30.86	原野	八重島グループ	
5		1585番40	2,251	680.93	原野	八重島グループ	
6		1585番210	128	38.72	雑種地	八重島グループ	
7		1585番208	25	7.56	原野	八重島グループ	
8		①B地区	1585番11	8,062	2438.76	原野	八重島グループ
9	1593番		418	126.45	原野	八重島グループ	
10	1585番24		11,265	3407.66	原野	八重島グループ	
11	1585番222		9,042	2735.21	雑種地	八重島グループ	
12	1585番21		7,774	2351.64	雑種地	八重島グループ	農振地区※令和6年4月農振除外予定 役所確認済み
13	①C地区	1585番30	4,733	1431.73	原野	八重島グループ	
14	筆界未定地	1585番25	2,228	673.97	畑	八重島グループ	筆界未定地
		計	87,997	26619.09			
			85,769.0	25945.12			※筆界未定地抜き

26,619.09m²の面積は、筆界未定地673.37坪を合算した面積です

購入・交渉可能リスト

1	①	1585番31	3,513	1,062.68	原野	中村企業 株式会社	交渉中
2		1585番62	1,210	366.03	原野		
3		1585番63	2,816	851.84	原野		
4		1585番65	1,064	321.86	原野		
5		1592番	3,100	937.75	原野		
6		1594番	2,617	791.64	原野		
7		1585番20	12,608	3,813.92	原野		
		計	26,928	8,145.72			
1	②	1585番7	7,063	2,136.56	原野	石垣市	未交渉
2		1585番16	364	110.11	畑		
		計	7,427	2,246.67			

交渉中の中村企業（株）の所有地8145.72㎡の買受交渉がまとまれば、総面積は34734.81㎡になります



フサキビーチリゾート
ホテル&ヴィラズ

新川

新川

エメラルドの海
を見る展望台

登野城

14分
6.2 km

グランヴィリオ
リゾート石垣島

とうふの比嘉

14分
6.8 km

ゆらていく市場

MEAT BAR
BUTCHER-Trico

ANA インター
コンチネンタル石垣...

みみの塔

島

竹富島

石垣-楊南
石垣-上原-楊南

石垣-竹富-大原

石垣-竹富

石垣-竹富-小浜

石垣-上原

大原港-我孫間島

211

87

99

208

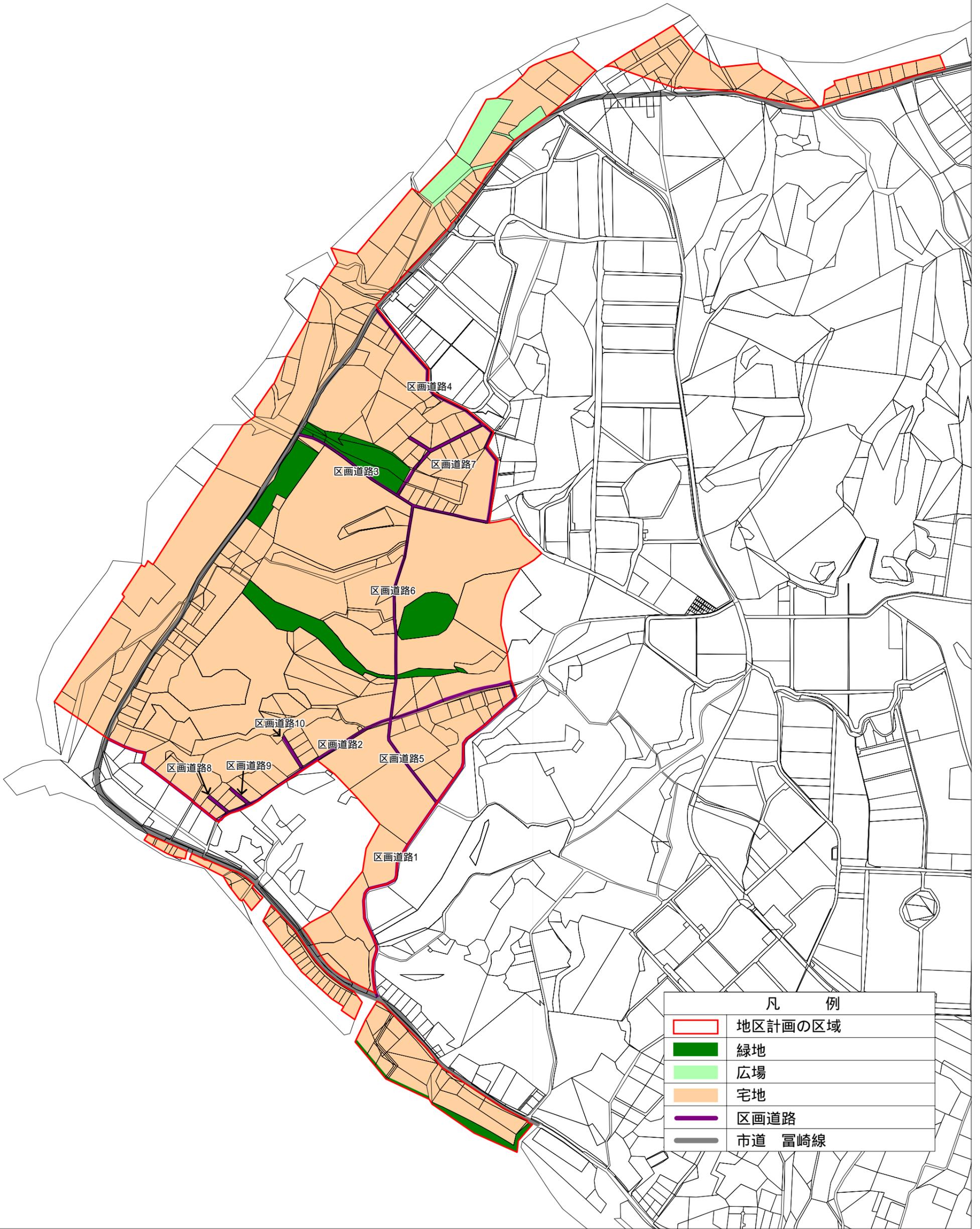
87

390

390

20

石垣都市計画地区計画の決定
石垣都市計画観音堂地区地区計画
計画図
(S=1/2,500)



凡 例	
	地区計画の区域
	緑地
	広場
	宅地
	区画道路
	市道 富崎線

II 景観地区の制限内容

1. 観音堂地区景観地区

(1) 都市計画の制限事項

項目	事項	方針及び制限内容	
良好な景観形成の方針	景観形成の方針	(1) 皆野宿岡を頂点に海側に向けて広がるなだらかな丘陵部の地形を活かした風景づくり (2) 屋敷内に中高木が植栽された落ち着きと癒やしの森林空間づくり (3) 石垣らしい伝統的赤瓦住宅による町並み風景づくり (4) 亜熱帯自然環境や山並みや海への眺望を活かした保養・リゾート地としての風景づくり (5) 建ぺい率や高さの規模の小さな住宅が、花や緑に囲まれた安らぎとゆとりのある町並み風景づくり	
建築物の形態意匠の制限	屋根	(1) 沖縄県産赤瓦（雄瓦・雌瓦）を使用し、棟面は白漆喰により塗り固めることとする。 (2) 屋根形状は寄棟造りとし、勾配は4寸5分から5寸の間とする。	
	外壁	(3) アイボリーを基調色とする。アクセントカラーを用いる場合は、その部分の面積の合計が全体の30%以内とする。その場合の色目はマンセル表色系の2.5R~10YRの間とし、彩度は2以下とする。尚、コンクリート打ち放しを採用する場合や木材や石材などの自然素材による場合は上記の限りではない。	
	軒先	(4) 木造小屋組みの場合は伝統的様式（たる木・野地竹露し）とする。RCスラブ屋根の場合は、先端に赤瓦断面をあらわして葺き、スラブ断面を露出させない。 (5) 雨端を設ける場合、建物正面は1m程度、それ以外の場所は60cm程度確保する。	
	建築設備	(6) 露出させず遮蔽等の措置を施す。やむを得ず露出する場合は、建築物の外壁と同色の塗装を施し、目立たないよう配慮する。	
	主屋以外の建築物	(7) 主屋と同様の形態意匠とし、軒の高さが主屋のそれを超えないこととする。	
	地盤面の高さ	(8) 造成時の高さより変更してはならない。但し、整地、造園、車庫の設置等のための必要最低限度の変更はこの限りではない。	
	緑化帯	(9) 道路境界線から敷地側へ、それぞれ1.0m（分類1）・2.0m（分類2）の範囲を緑化帯（グリーンベルト）と定める。	
	敷地地盤面の盛土高	(10) 敷地地盤面の盛土の高さは、その敷地が接する道路面の最も高い地点から、建物部分及び建物部分の基礎より1mについては50cm以内、その他は30cm以内とする。	
敷地の高低差	(11) 建築物が周囲の地面と接する位置の高低差は5mを超えないこととする。また、擁壁等を設けなければならない場合は高さを2m以下とし、その上部については法面整正により張芝、植栽等の緑化を施す。その際の法面の勾配は40度以下とする。		
有効空間	(12) 有効空間を<分類1>が50%以上、<分類2>が60%以上確保するものとする。		
建築物の高さの制限	最高の高さ	<分類1>10m以下	<分類2>建築面積全体の30%未満が15m以下、それ以外は10m以下
	軒の高さ	<分類1>7m以下	<分類2>建築面積全体の30%未満が10m以下、それ以外は7m以下
建築物の敷地面積	最低限度	<分類1>400㎡（約120坪）	<分類2>3,000㎡（約900坪）

(2) その他の都市計画の併用（地区計画）

項目	事項	方針及び制限内容		
建築物等に関する事項	用途の制限（建築することができる建築物）	<分類1> (1)住宅 (2)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3)共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4)学校、図書館その他これらに類するもの (5)老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (6)公衆浴場 (7)診療所 (8)調査派出所などの公益施設 (9)上記建築物に附属するもの	<分類2> ホテル又は旅館	
	容積率の最高限度	<分類1>8/10（80%）	<分類2>6/10（60%）	
	建ぺい率の最高限度	<分類1>4/10（40%）	<分類2>3/10（30%）	
	緑化率の最低限度	25%以上		
垣又はさくの構造の制限	壁面の位置の制限	<分類1> ●基本的な制限 道路境界線までの距離5m以上、隣地境界線までの距離3m以上、建物間距離5m以上。 ●敷地面積の最低限度に満たない既存敷地で間口が10m~12m未満のもの 道路境界線までの距離5m以上、隣地境界線までの距離1.5m以上、建物間距離2m以上。 ●敷地面積の最低限度に満たない既存敷地で間口が8m~10m未満のもの 道路境界線までの距離4m以上、隣地境界線までの距離1.5m以上、建物間距離2m以上。 ●敷地面積の最低限度に満たない既存敷地で間口が8m未満のもの 道路境界線までの距離3m以上、隣地境界線までの距離1m以上、建物間距離1m以上。 ただし、「観音堂地区まちづくり方針」の基本方針に合致し、かつ、周辺環境等に配慮し、建築物の形態意匠を形成する上で石垣市長が適当と認めるものはこの限りではない。	<分類2> ●基本的な制限 道路境界線までの距離10m以上、隣地境界線までの距離5m以上、建物間距離10m以上。	
	門	構造・材料	色	前面道路境界線からの距離
土地の利用に関する事項	開発行為等	○地区施設に定められている緑地や広場、区画道路の区域内においては、開発行為や建築行為をしてはならない。 ○地区計画の区域内で工作物の新設等や開発行為、その他土地の形質の変更を行う場合は、石垣市が別に定める条例の規程により行わなければならない。		
	広告物等	○地区計画の区域内においては、良好な住環境や景観環境を著しく阻害するような広告物等を掲示してはならない。また、そのような行為をする場合はあらかじめ協議することとする。		
	鉄柱等	○地区計画の区域内において電力供給のための鉄柱等を設置する場合は、当該地区のまちづくりの将来像や方針を踏まえ、良好な住環境や景観環境の伸長に資するように配慮されなければならない。また、電力会社及び鉄柱等の設置場所の土地所有者等は別に定める「観音堂地区まちづくり方針」の趣旨を理解し、協力しなければならない。		
	その他	○地区計画の区域内においては、地形、自然植生、生態系の著しい改変につながる行為をしてはならない。また、土石類の採取等の目的であっても、あらかじめ協議することなく、みだりに樹木を伐採してはならない。		
備考	○制限内容の適用は、既存建築物で、これらの制限に告示日において適合しないもの（既存不適格建築物を除く）。 ○当該地区計画の制限の運用に関し必要な事項については、石垣市が別に定める条例によるものとする。			

(3) 市条例の制限事項

項目	工作物の種類	工作物の形態意匠の制限	高さの最高限度	壁面後退区域における工作物の設置の制限
工作物に関する事項 (第4条関係)	垣、さく、塀	派手ではっきりとした色は使用しない。彩度を2以下とする。加えて、 (1)ブロック塀又はコンクリート塀の場合は、アイボリー又はベージュとする。 (2)化粧ブロックや石貼り等の自然素材風の修景を行った場合は、塗装は要しない。 (3)塀全体を地被性植物等で緑化した場合は、塗装は要しない。	1.2m以下	—
	擁壁	表面は琉球石灰岩石貼り又は壁面緑化等自然素材風の修景又は緑化措置を施したものを。	2m以下	—
	送電又は通信の用に供する鉄筋コンクリート柱、鉄柱、木柱その他の柱	派手ではっきりとした色は使用しない。彩度を2以下とする。特に送電、通信の用に供する目的で設置する柱は、周辺同種のものと同間隔、等しい高さになるように配慮し、全体として連続性や統一性が確保されるように努めること。	13m以下	—
	記念塔、電波塔、物見塔その他これらに類する塔	派手ではっきりとした色は使用しない。彩度を2以下とする。	13m以下 但し、物見塔は5m以下	—
	彫像その他これらに類する像	周辺状況と調和し違和感が生じないような色とする。彫像を載せる台座はむき出しのコンクリートにせず、木製、石積みや石貼りなどの自然素材又はその様な外観を持つような修景措置を施す。		
	自動販売機	外装部の地(文字以外の部分)の色はアイボリー又はベージュとする。但し、囲い等の目隠しを付けたものについてはこの限りでない。光量のできるだけ抑え夜間の良好な環境に配慮すること。		

項目	事項	基準
開発行為等に関する事項 (第14条第1項第1号関係)	切土又は盛土によって生じる法(のり)の高さの最高限度	造成面積が3,000m ² 以下の場合は3m以下、1ha未満の場合は2m以下、1ha以上の場合は1m以下。
	開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度	400m ² 以上。ただし、建築物の用途がホテル又は旅館の場合は、3,000m ² 以上とする。
	木竹の保全又は適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度	開発区域面積の40%以上。ただし、建築物の用途がホテル又は旅館の場合は、50%以上とする。

項目	事項(※)	基準
開発行為等に関する事項 (第14条第2号～6号関係)	(ア)	切土又は盛土によって生じる法(のり)の高さの最高限度は、造成面積が3,000m ² 以下の場合は3m以下、1ha未満の場合は2m以下、1ha以上の場合は1m以下とする。
	(イ)	(1)採取や採掘を行う面積を最小限にとどめ、当該行為の際の樹木の伐採については、不必要な伐採を避けること。 (2)行為中は、行為地の状況が道路その他公共の場所から容易に望見できないよう、適切な方法により遮蔽されていること。 (3)行為後は、土地の状況を原状に復元すること。
	(ウ)	(1)樹木を伐採しなければならない場合は、伐採を最小限に留める。 (2)やむを得ず伐採する場合は、同等の樹木を他の場所へ植え替えして代償措置を行う。
	(エ)	(1)堆積の高さは5m以下とし、道路その他公共の場所から一番奥の目立たない場所へ堆積すること。 (2)道路その他公共の場所から容易に望見できないよう、樹木、垣根その他の物により適切に遮蔽すること。
	(オ)	(1)地上5m以下の場所に設置し、公共の場所に照射しないこと。 (2)ネオンやイルミネーションの類の装置を設置しないこと。

(※：別表1参照)

■別表1

(ア)	土地の造成その他一団の土地の形質の変更で、当該行為に係る土地の面積が500m ² 以上のもの(ただし、法第16条第1項第3号に規定する行為を除く。)			
(イ)	土石、砂類の採取、鉱物の掘採で、当該行為に係る土地の面積が500m ² 以上のもの			
(ウ)	次のいずれかに該当する場合において、下表のア欄に掲げるいずれかの樹木のうち同表イ欄に掲げる要件を備えたものの伐採 (1)上記(ア)又は(イ)を行う場合 (2)法第16条第1項第3号に規定する行為(その規模が300m ² 以上のものに限る。)を行う場合 (3)建築物の新築、増築、改築又は移転を行う場合			
	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width:70%;">ア</th> <th style="width:30%;">イ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>アカテツ・イヌマキ・ウメ・オオバアコウ・オオバユウカリ・カユブテ・カンヒザクラ・ガジュマル・ギランイヌビワ・クワノハエノキ・ゴバンノアシ・サキシマスオウノキ・サキシマハマボウ・シマグワ・センダン・タブノキ・テリハボク・デイゴ・ハスノハギリ・ハマザクロ・ヒルギ・フクギ・マルバチシャノキ・モモタマナ・ヤエヤマコクタン・ヤエヤマシタン・ヤエヤマヤシ・リュウキュウマツなどのほか良好な景観の形成に貢献していると認められるもの</td> <td>(1)当該樹木の推定年齢が20年以上のもの、又は (2)当該樹木の高さが5m以上のもの</td> </tr> </tbody> </table>	ア	イ	アカテツ・イヌマキ・ウメ・オオバアコウ・オオバユウカリ・カユブテ・カンヒザクラ・ガジュマル・ギランイヌビワ・クワノハエノキ・ゴバンノアシ・サキシマスオウノキ・サキシマハマボウ・シマグワ・センダン・タブノキ・テリハボク・デイゴ・ハスノハギリ・ハマザクロ・ヒルギ・フクギ・マルバチシャノキ・モモタマナ・ヤエヤマコクタン・ヤエヤマシタン・ヤエヤマヤシ・リュウキュウマツなどのほか良好な景観の形成に貢献していると認められるもの
ア	イ			
アカテツ・イヌマキ・ウメ・オオバアコウ・オオバユウカリ・カユブテ・カンヒザクラ・ガジュマル・ギランイヌビワ・クワノハエノキ・ゴバンノアシ・サキシマスオウノキ・サキシマハマボウ・シマグワ・センダン・タブノキ・テリハボク・デイゴ・ハスノハギリ・ハマザクロ・ヒルギ・フクギ・マルバチシャノキ・モモタマナ・ヤエヤマコクタン・ヤエヤマシタン・ヤエヤマヤシ・リュウキュウマツなどのほか良好な景観の形成に貢献していると認められるもの	(1)当該樹木の推定年齢が20年以上のもの、又は (2)当該樹木の高さが5m以上のもの			
(エ)	屋外における次に掲げる物件の堆積で、当該行為に係る土地の面積が500m ² 以上のもの (1)コンテナやおりなど貨物等の積載又は運搬の用に供する資材 (2)プレハブ、鉄筋その他の建築用資材 (3)古タイヤ、廃棄自動車その他の廃棄物又は再生資源 (4)土砂、砂利、堆肥などの土、砂、石の類で、特定の施設や容器に収納されずに屋外に野積みされるもの			
(オ)	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。)の外観について照明を行う場合で、次のいずれかに該当するもの (1)一戸建て専用住宅以外の用途の建築物の外観及びその他敷地内において当該行為を行う場合 (2)規則で定める一定規模以上の屋外に設置する駐車場において当該行為を行う場合 (3)立体駐車場及びそれに付随する物件の外観について当該行為を行う場合			

計 画 書

石垣都市計画観音堂地区地区計画の決定(石垣市決定)

石垣都市計画観音堂地区地区計画を次のように決定する。

名 称	観音堂地区地区計画	
位 置	石垣市字新川舟蔵、奈良佐、富崎、皆野宿の一部	
面 積	約 6 8. 2ha	
区 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の 目 標	本地区は、中心市街地の西方約5キロメートルに位置する、良好な自然環境と優れた風景など風致に恵まれた区域である。このような優れた地域特性を保全するとともに、石垣らしさの創出や南国らしさや開放性の確保に努めながら、ゆとりと安らぎのある街並み形成へ活かすことを目的に、当該地区計画を定める。
	土地作月の 方 針	・「観音堂地区まちづくり方針」（平成19年10月9日石建都第900号）に即し、以下の点に配慮して行う。 1) 海・山・離島への優れた眺望を活かしたまちづくり。 2) 南国らしい草花と緑陰が形成されたまちづくり 3) 赤瓦と漆喰の屋根並みが続くまちづくり 4) 快適でゆとりある空間が確保されたまちづくり 5) 建造物と自然風景が調和したまちづくり 6) 自然環境が守られたまちづくり
	地区施設の 整備の方針	・地区内の認定道路（市道）は必要な改良を行い、幅員6mの区画道路として整備する。 ・道路は、地区の特性を活かしたものとなるように地形に沿った配置とする。 ・開発行為で築造する道路についても、同様の仕様とする。 ・道路以外の地区施設として、幹線道路沿いや丘陵部等に緑地や広場を整備する。
	建築物等の 整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、次に掲げる「建築物等に関する制限」の各号を定める。 1. 建築物等の用途に関すること 2. 建築物の建ぺい率の最高限度に関すること 3. 建築物の敷地面積の最低限度に関すること 4. 建築物の敷地内に確保すべき緑地に関すること 5. 壁面の位置の制限 6. かき又はさくの構造の制限に関すること 7. 土地造成に関する事項 （詳細は地区整備計画を参照）
その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	・工作物の新設や開発行為の他、良好な住空間や景観の形成に支障を及ぼすおそれのある以下に掲げる行為に関しては、石垣市風景計画(平成19年4月25日告示第64号)中、観音堂風景地区における行為の制限を遵守し、かつ、行為中や行為後の状況が著しく周辺の風景を阻害せず、自然風景や街並みと調和するように必要な措置を講じることとする。 （1）土地の開墾や造成 （2）上石類の採取 （3）樹木の伐採 （4）屋外における廃棄物、再生資源その他物件の堆積 （5）建築物の外観や外構内その他の物件に対して行う夜間照明	

地区整備計画

地区の名称		観音堂地区地区計画	
地区の位置		石垣市字新川舟蔵、奈良佐、富崎、皆野宿の一部	
地区の面積		約68.2ha	
地区施設の配置及び規模	道路配置は計画図表示のとおり ・区画道路総延長約3,549m		
	名称	幅員(計画)	延長
	区画道路1号	6.0m	約728m
	区画道路2号	6.0m	約887m
	区画道路3号	6.0m	約401m
	区画道路4号	6.0m	約511m
	区画道路5号	6.0m	約189m
	区画道路6号	6.0m	約405m
	区画道路7号	6.0m	約262m
	区画道路8号	6.0m	約48m
	区画道路9号	6.0m	約46m
	区画道路10号	6.0m	約72m
	広場	1箇所	11,224.2m ²
緑地	4箇所	33,207.1m ²	
建築物等に関する事項	地区内で建築することができる建築物は以下のとおり。		
	<分類1> 建築基準法別表第2(イ)欄に掲げる第一種低層住居専用地域に建築することのできる建築物で、次の(1)号から(9)号に該当する建築物 (1)住宅 (2)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3)共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4)学校、図書館その他これらに類するもの (5)老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (6)公衆浴湯 (7)診療所 (8)巡查派出所などの公益施設 (9)上記の建築物に附属するもの 上記のほか、石垣市長が、当該地区におけるまちづくり方針に即し、かつ、地区特性や周辺環境上支障ないと認められた建築物		
	<分類2> ホテル又は旅館		
	(建築物の分類)	分類1	分類2
建築物の容積率の最上限度	8/10(80%)	6/10(60%)	
建築物の建ぺい率の最高限度	4/10(40%)	3/10(30%)	

敷地内に確保すべき緑地	<p>地区内に建築する建築物の敷地内に確保すべき緑地面積は、それぞれ25%以上(分類1の建築物)・25%以上(分類2の建築物)とする。 分類1の建築物の敷地では、道路に面する側に設ける5m以上の壁面後退の内、道路側に1mの並木状の植栽帯(張芝若しくは低木植栽帯)を設けるものとする。 分類2の建築物の敷地では、道路に面する側に設ける10m以上の壁面後退の内、道路側に2mの並木状の張芝部を、その内側に2mの植樹帯を設けるものとする。</p>																																												
壁面の位置の制限	<p><分類1> 基本的な制限 道路境界までの距離:5.0m以上、隣地境界線までの距離:3.0m以上、建物間距離5.0m以上とする。 既存の土地の内、敷地面積の最低限度に満たない敷地で間口が10m~12m未満のもの 道路境界までの距離:5.0m以上、隣地境界線までの距離:1.5m以上、建物間距離2m以上とする。 既存の土地の内、敷地面積の最低限度に満たない敷地で間口が8m~10m未満のもの 道路境界までの距離:4.0m以上、隣地境界線までの距離:1.5m以上、建物間距離2m以上とする。 既存の土地の内、敷地面積の最低限度に満たない敷地で間口が8m未満のもの 道路境界までの距離:3.0m以上、隣地境界線までの距離:1.0m以上、建物間距離1m以上とする。</p>		<p><分類2> 基本的な制限 道路境界までの距離:10.0m以上、隣地境界線までの距離:5.0m以上、建物間距離10.0m以上とする。</p>																																										
<p>ただし、観音堂まちづくり方針の基本方針に合致し、かつ、川辺環境等に配慮し、建築物の形態意匠を形成する上で石垣市長が適当と認めるものはこの限りではない。</p>																																													
かき又はさくの構造の制限	<p>建築物の敷地内に設ける門又は柵・塀の構造等は以下のとおりとする。</p>																																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部位</th> <th>構造</th> <th>材料</th> <th>高さ</th> <th>色彩</th> <th>前面道路側の境界線からの距離</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>門</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">さく又はへい</td> <td>次のいずれかとする。</td> <td></td> <td></td> <td>原色を避け、背景となる自然風景や周辺の状況を阻害せず、調和したものとすること。</td> <td>分類1 1.0m以上</td> </tr> <tr> <td>生垣</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> <td>分類2 2.0m以上</td> </tr> <tr> <td>透視可能なフェンス</td> <td>-</td> <td>1.2m以下</td> <td>上記に加えて、</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ブロック・コンクリート・木製の塀</td> <td>ブロック・コンクリート・木</td> <td>1.2m以下</td> <td>CDブロック塀若しくはコンクリート塀の場合はアイボリー又はベージュとする。 (2)化粧ブロックや石貼り等の修景を行った場合はその素材色 (3)塀全体を地被性植物等で緑化した場合は塗装は要しないものとする。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>石積み(石垣)</td> <td>-</td> <td>0.6m以下</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>左記の組み合わせの場合</td> <td></td> <td>1.2m以下</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	部位	構造	材料	高さ	色彩	前面道路側の境界線からの距離	門	-	-	-	-	-	さく又はへい	次のいずれかとする。			原色を避け、背景となる自然風景や周辺の状況を阻害せず、調和したものとすること。	分類1 1.0m以上	生垣	-	-		分類2 2.0m以上	透視可能なフェンス	-	1.2m以下	上記に加えて、		ブロック・コンクリート・木製の塀	ブロック・コンクリート・木	1.2m以下	CDブロック塀若しくはコンクリート塀の場合はアイボリー又はベージュとする。 (2)化粧ブロックや石貼り等の修景を行った場合はその素材色 (3)塀全体を地被性植物等で緑化した場合は塗装は要しないものとする。		石積み(石垣)	-	0.6m以下				左記の組み合わせの場合		1.2m以下		
部位	構造	材料	高さ	色彩	前面道路側の境界線からの距離																																								
門	-	-	-	-	-																																								
さく又はへい	次のいずれかとする。			原色を避け、背景となる自然風景や周辺の状況を阻害せず、調和したものとすること。	分類1 1.0m以上																																								
	生垣	-	-		分類2 2.0m以上																																								
	透視可能なフェンス	-	1.2m以下	上記に加えて、																																									
	ブロック・コンクリート・木製の塀	ブロック・コンクリート・木	1.2m以下	CDブロック塀若しくはコンクリート塀の場合はアイボリー又はベージュとする。 (2)化粧ブロックや石貼り等の修景を行った場合はその素材色 (3)塀全体を地被性植物等で緑化した場合は塗装は要しないものとする。																																									
	石積み(石垣)	-	0.6m以下																																										
	左記の組み合わせの場合		1.2m以下																																										
<p>上表中、「-」の箇所は特に制限内容を定めていない部分。 また、色彩及び前面道路側の後退距離については構造や材料を問わず共通基準とする。</p>																																													
	<p>地区施設に定められている緑地や広場、区画道路の区域内においては、開発行為や建築行為をしてはならない。 地区計画の区域内で工作物の新設等や開発行為、その他土地の形質の変更を行う場合は、石垣市が別に定める条例の規程により行わなければならない。</p>																																												

<p>土地の利用に関する事項</p>	<p>地区計画の区域内においては、良好な住環境や景観環境を著しく阻害するような広告物を掲示してはならない。また、そのような行為をする場合はあらかじめ協議することとする。</p> <p>地区計画の区域内において電力供給のための鉄柱等を設置する場合は、当該地区のまちづくりの将来像や方針を踏まえ、良好な住環境や景観環境の伸長に資するように配慮されなければならない。また、電力会社及び鉄柱等の設置場所の土地所有者等は別に定める「観音堂地区まちづくり方針」の趣旨を理解し、協力しなければならない。</p> <p>地区計画の区域内においては、地形、自然植生、生態系の著しい変化につながる行為をしてはならない。また、土石類の採取等の目的であっても、あらかじめ協議することなく、みだりに樹木を伐採してはならない。</p> <p>当該地区計画の制限内容の適用については、既に建っている建築物で、これらの制限に告示日において適合しないもの(既存不適格建築物)を除く。</p>
<p>備 考</p>	<p>当該地区計画の制限の運用に関し必要な事項については、石垣市が別に定める条例によるものとする。</p>