

○石垣都市計画地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例

平成31年4月1日

条例第15号

石垣都市計画地区計画の区域内における建築物等及び緑化率の制限に関する条例(平成19年石垣市条例第34号)の全部を改正する。

目次

第1章 総則(第1条・第2条)

第2章 適用区域(第3条)

第3章 建築基準法に基づく建築物の用途等に関する制限(第4条—第7条)

第4章 都市緑地法に基づく建築物の緑化率に関する制限(第8条)

第5章 景観法に基づく建築物等の形態意匠に関する制限(第9条—第16条)

第6章 雑則(第17条—第21条)

第7章 罰則(第22条)

附則

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、石垣都市計画地区計画の区域内における建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第68条の2第1項の規定に基づく建築物に関する制限、都市緑地法(昭和48年法律第72号)第39条第1項の規定に基づく建築物の緑化率の最低限度及び景観法(平成16年法律第110号)第76条第1項の規定に基づく建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限を定めることにより、当該区域内における良好な住環境の形成及び適正な土地利用を図り、もって健全な都市環境を確保することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)、都市緑地法及び景観法の定めるところによる。

第2章 適用区域

(適用区域)

第3条 この条例は、都市計画法(昭和43年法律第100号)第20条第1項の規定により告示された別表第1に掲げる地区計画区域に適用する。

第3章 建築基準法に基づく建築物の用途等に関する制限

(建築物の用途の制限)

第4条 前条に規定する区域(その区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の地区

に区分しているものにあつてはその区分されたそれぞれの地区の区域とする。以下「計画地区」という。)においては、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、同表(ア)の項に定めるものでなければならない。

(建築物の容積率の最高限度及び最低限度)

第5条 建築物の容積率は、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、同表(イ)の項に定める数値以下、かつ、同表(ウ)の項の数値以上でなければならない。

(建築物の建ぺい率の最高限度)

第6条 建築物の建ぺい率は、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、同表(エ)の項に定める数値を超えてはならない。

(壁面の位置の制限)

第7条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線(すみ切り部分を除く。)、その他の隣地境界線までの後退距離及び複数の建築物を建築する場合の建築物間の距離は、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、同表(オ)の項に定める数値以上でなければならない。

第4章 都市緑地法に基づく建築物の緑化率に関する制限

(建築物の緑化率の最低限度)

第8条 建築物の緑化率は、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、同表(キ)の項に定める数値以上でなければならない。

2 前項の規定による緑化率の基礎となる緑化施設の面積の算出方法は、都市緑地法施行規則(昭和49年建設省令第1号)第9条の規定による。

3 次の各号のいずれかに該当する建築物については、第1項の規定は適用しない。

(1) 第1項の規定の施行の際、現に新築又は増築に着手していた建築物

(2) 増築後の建築物の床面積の合計が第1項の規定の施行の日における当該建築物の床面積の合計の1.2倍を超えない増築を行う建築物

(3) 次に掲げる建築物に該当するものとして市長が許可したもの

ア その敷地の周囲に広い緑地を有する建築物であつて、良好な都市環境の形成に支障を及ぼすおそれがないもの

イ 学校その他の建築物であつて、その用途によってやむを得ないもの

ウ その敷地の全部又は一部ががけ地である建築物及びその他の建築物であつて、その敷地の状況によってやむを得ないもの

第5章 景観法に基づく建築物等の形態意匠に関する制限

(建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限)

第9条 建築物等の形態意匠は、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、同表(カ)及び(ク)の

項に定めるものでなければならない。

(計画の認定)

第10条 地区計画区域内において形態意匠の制限を受ける建築物の新築、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え又は色彩の変更(以下「建築等」という。)をしようとする者は、あらかじめ、その計画が前条の規定に適合するものであることについて、規則に定めるところにより、申請書を提出して市長の認定を受けなければならない。なお、当該認定を受けた建築物の計画を変更して建築等をしようとする場合についても、同様とする。

2 市長は、前項の規定による申請(以下この条において「申請」という。)があった場合においては、申請書を受理した日から30日以内に、申請に係る建築物の計画が前条の規定に適合するかどうかを審査し、審査の結果に基づいて当該規定に適合するものと認めたときは、申請者に認定証を交付しなければならない。

3 市長は、前項の規定により審査をした場合において、申請に係る建築物の計画が前条の規定に適合しないものと認めたとき、又は当該申請書の記載によっては当該規定に適合するかどうかを決定することができない正当な理由があるときは、その旨及びその理由を記載した通知書を同項の期間内に当該申請をした者に通知しなければならない。

4 第2項の認定証の交付を受けた後でなければ、申請に係る建築物の建築等の工事(根切り工事その他の規則で定める工事を除く。)は、することができない。

(違反建築物に対する措置)

第11条 市長は、第9条の規定に違反した建築物があるときは、建築物の建築等をする者(以下「工事主」という。)、当該建築物の建築等の工事の請負人(請負工事の下請人を含む。以下この章において同じ。)若しくは現場管理者又は当該建築物の所有者、管理者若しくは占有者に対し、当該建築物に係る工事の施工の停止を命じ、又は相当の期間を定めて当該建築物の改築、修繕、模様替、色彩の変更その他当該規定の違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。

2 市長は、前項の規定による処分をした場合においては、標識の設置その他規則で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

3 前項の標識は、第1項の規定による処分に係る建築物又はその敷地内に設置することができる。この場合においては、同項の規定による処分に係る建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

4 第1項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができず、かつ、その違反を放置することが著しく公益に反

すると認められるときは、市長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期間を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 5 前項の措置を行おうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があった場合においては、これを提示しなければならない。

(違反建築物の設計者等に対する措置)

第12条 市長は、前条第1項の規定による処分をした場合においては、当該処分が建築物の建築等に係る場合にあつては当該処分に係る建築物の設計者(その者の責任において、設計図書を作成した者をいう。以下同じ。)、工事監理者(建築士法(昭和25年法律第202号)第2条第8項に規定する工事監理をする者をいう。以下同じ。)若しくは工事の請負人又は当該建築物について宅地建物取引業(宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第2条第2号に規定する宅地建物取引業をいう。以下同じ。)に係る取引をした宅地建物取引業者(同条第3号に規定する宅地建物取引業者をいう。以下同じ。)の氏名又は名称及び住所その他規則で定める事項を、建築士法、建設業法(昭和24年法律第100号)又は宅地建物取引業法の定めるところによりこれらの者を監督する国土交通大臣又は都道府県知事に通知しなければならない。

(国又は地方公共団体の建築物に対する認定等に関する手続の特例)

第13条 国又は地方公共団体の建築物については、第10条の規定は適用せず、次項から第5項までに定めるところによる。

- 2 計画地区内において、建築物の建築等をしようとする者が国の機関又は地方公共団体(以下「国の機関等」という。)である場合においては、当該国の機関等は、当該工事に着手する前に、規則で定めるところにより、その計画を市長に通知しなければならない。次項の認定を受けた建築物の計画を変更する場合も、同様とする。
- 3 市長は、前項の通知を受けた場合においては、当該通知を受けた日から30日以内に、当該通知に係る建築物の計画が第9条の規定に適合するかどうかを審査し、審査の結果に基づいて、当該規定に適合するものと認めたときは、当該通知をした国の機関等に対して認定証を交付し、当該規定に適合しないものと認めたとき、又は当該規定に適合するかどうかを決定することができない正当な理由があるときは、その旨及びその理由を記載した通知書を当該通知をした国の機関等に対して通知しなければならない。
- 4 第2項の通知に係る建築物の建築等の工事(根切り工事その他の規則で定める工事を除く。)は、前項の認定証の交付を受けた後でなければ、することができない。

5 市長は国又は地方公共団体の建築物が第9条の規定に違反すると認める場合においては、直ちに、その旨を当該建築物を管理する国の機関等に通知し、第10条の規定による許可に違反すると認める場合においては、直ちに、その旨を当該建築物を管理する国の機関等に通知し、第11条第1項に規定する必要な措置をとるべきことを要請しなければならない。

(工事現場における認定の表示等)

第14条 計画地区内の建築物の建築等の工事の施工者は、当該工事現場の見やすい場所に、規則で定めるところにより、工事主、設計者、工事施工者(建築物に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。以下この章において同じ。)及び工事の現場管理者の氏名又は名称並びに当該工事に係る計画について第10条第2項又は前条第3項の規定による認定があった旨の表示をしなければならない。

2 計画地区内の建築物の建築等の工事の施工者は、当該工事に係る第10条第2項又は前条第3項の規定による認定を受けた計画の写しを当該工事現場に備えて置かなければならない。

(適用の除外)

第15条 第9条の規定は、景観法施行令(平成16年政令第398号)第11条各号及び次に掲げる法律の規定並びにこれらの規定に基づく命令の規定で建築物等又はその部分の形態意匠に係るものに基づく当該建築物等又はその部分の形態意匠については、適用しない。

(1) 道路法(昭和27年法律第180号)第45条第2項

(2) 道路交通法(昭和35年法律第105号)第4条第4項及び第5項、第6条第5項並びに第114条の7

2 次に掲げる建築物又はその部分の形態意匠については、第9条から前条までの規定は、適用しない。

(1) 景観法第19条第1項の規定により景観重要建造物として指定された建築物

(2) 文化財保護法(昭和25年法律第214号)の規定により国宝、重要文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物として指定され、又は仮指定された建築物

(3) 文化財保護法第143条第1項の伝統的建造物群保存地区内にある建築物

(4) 第2号に掲げる建築物であったものの原形を再現する建築物で、市長がその原形の再現が必要であると認めたもの及びその他規則で定めるもの

3 地区計画の適用区域に係る第9条の規定の施行若しくは適用の際又は地区計画に関する都市計画が変更された際現に存する建築物又は現に建築等の工事中の建築物が、同条に適合しない場合又は同条に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物又はその部分に対しては、第9条から前条までの規定は、適用しない。

4 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物又はその部分に対しては、適用しな

い。

(1) 地区計画に関する都市計画の変更前に第9条の規定に違反している建築物又はその部分

(2) 第9条の規定が施行若しくは適用され、又は地区計画が変更された後に、増築、改築又は移転の工事に着手した建築物

(3) 第9条の規定が施行若しくは適用され、又は地区計画が変更された後に、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更の工事に着手した建築物の当該工事に係る部分

(報告及び立入検査)

第16条 市長は、規則で定めるところにより、建築物の所有者、管理者若しくは占有者、工事主、設計者、工事監理者若しくは工事施工者に対し、建築物の建築等に関する工事の計画若しくは施工の状況に関し報告させ、又はその職員に、建築物の敷地若しくは工事現場に立ち入り、建築物、建築材料その他建築物に関する工事に関係がある物件を検査させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

第6章 雑則

(建築物の敷地が計画地区の内外にわたる場合の措置)

第17条 建築物の敷地が第3条の区域の内外にわたる場合又は計画地区の2以上にわたる場合における、第4条及び第9条の規定の適用については、その敷地の過半が第3条の区域外に属するときは、その建築物又は敷地の全部についてこれらの規定は適用せず、その敷地の過半が第3条の区域内に属するときは、区域内に属する敷地の最大部分が属する計画地区に係るこれらの規定をその建築物又は敷地の全部について適用し、第6条及び第7条の規定の適用については、建築物の部分の属する計画地区の制限を当該建築物の部分に適用する。

2 建築物の敷地が第3条の区域の内外にわたる場合又は計画地区の2以上にわたる場合における、第5条及び第6条の規定の適用については、これらの規定による制限を、それぞれ法第52条第1項、第2項又は法第53条第1項の規定による制限とみなして、法第52条第7項又は法第53条第2項の規定を準用する。

3 建築物の敷地が第3条の区域の内外にわたる場合においては、その敷地の当該区域の外に属する部分について、当該計画地区に係る第8条の規定は適用しない。

4 建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合においては、当該建築物の緑化率は、第8条の規定にかかわらず、各計画地区に係る建築物の緑化率の最低限度の数値(建築物の緑化率に関する制限が定められていない計画地区にあつては、零)に、その敷地の当該計画地区内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以上でなければならない。

(総合的設計による一団地の建築物の取扱い)

第18条 一団地内に2以上の構えをなす建築物を総合的設計によって建築する場合で、法第86条第1項の規定により特定行政庁がその各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたものについては、第4条から第9条までの規定を適用する場合において、これらの建築物は同一敷地内にあるものとみなす。

(既存建築物に対する制限の緩和)

第19条 法第3条第2項(法第86条の9第1項において準用する場合を含む。)の規定により第4条の適用を受けない建築物について、次に掲げる範囲内で、増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第4条の規定は適用しない。

(1) 増築又は改築が基準時(法第3条第2項の規定により第3条及び第4条の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続きそれらの規定(それらの規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。)の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。)におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対して、それぞれ法第52条第1項から第3項まで並びに法第53条第5項及び第6項の規定に適合すること。

(2) 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(3) 増築後の第4条の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(4) 第4条の規定に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。

2 法第3条第2項(法第86条の9第1項において準用する場合を含む。)の規定により第5条の適用を受けない建築物について、次に掲げる範囲内で増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第5条及び第6条の規定は適用しない。

(1) 増築又は改築に係る部分が増築又は改築後に専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(以下この条において「自動車車庫等」という。)の用途に供するものであること。

(2) 増築前における自動車車庫等の用途に供しない部分の床面積の合計が基準時における自動車車庫等の用途に供しない部分の床面積の合計を超えないものであること。

(3) 増築又は改築後における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が増築又は改築後における当該建築物の床面積の合計の5分の1(改築の場合において、基準時における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が基準時における当該建築物の床面積の合計の5分の1を超えているときは、基準時における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計)を超えないものとする。

3 法第3条第2項(法第86条の9第1項において準用する場合を含む。)の規定により第5条の適用を受けない建築物について、用途変更を伴わない大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第5条の規定は適用しない。

(特例による許可)

第20条 第4条から第9条までの規定は、市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認め許可したもの及びその敷地又は市長が当該計画地区内における土地の利用状況等に照らして周辺の健全な都市環境の確保に支障がないと認め許可した建築物及びその敷地には、当該許可の範囲内において適用しない。

2 市長は、前項の規定による許可をする場合においては、石垣都市計画審議会又は石垣市景観形成審議会の議を経なければならない。

(規則への委任)

第21条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

第7章 罰則

(罰則)

第22条 次の各号のいずれかに該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

(1) 第4条の規定に違反した場合における当該建築物の建築主

(2) 第5条から第9条までの規定に違反した場合における当該建築物の設計者(設計図書を用いないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者)

(3) 法第87条第2項において準用する第4条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

2 前項第2号に規定する違反があった場合においては、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の罰金刑を科する。

- 3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前2項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第1項の罰金刑を科する。ただし、法人又は人の代理人、使用人その他の従業者の当該違反行為を防止するため、当該業務に対し、相当の注意及び監督が尽くされたことの証明があったときは、その法人又は人については、この限りでない。

附 則

この条例は、平成32年3月2日から施行する。

別表第1(第3条関係)

| 名称 | 区域 |
|---------------|---------------------------------|
| 観音堂地区地区計画 | 観音堂地区地区計画のうち、地区整備計画が定められた区域 |
| 石垣空港線沿道区域地区計画 | 石垣空港線沿道区域地区計画のうち、地区整備計画が定められた区域 |

別表第2(第4条—第9条関係)

地区計画区域：1 観音堂地区

| 計画地区 地区整備計画 | 観音堂地区 | 備考 |
|----------------|--|----|
| (ア) 建築物の用途の制限 | 次に掲げるもの以外の建築物を建築してはならない。 <分類1> 建築基準法別表第2(イ)の項に掲げる第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物で、次に該当する建築物 (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) 公衆浴場 (7) 診療所 | |

| | | |
|---------------|--|---|
| | <p>(8) 巡査派出所などの公益施設</p> <p>(9) 前各号の建築物に附属するもの</p> <p><分類2></p> <p>ホテル又は旅館</p> | |
| (イ) 容積率の最高限度 | <p><分類1></p> <p>80%</p> <p><分類2></p> <p>60%</p> | |
| (ウ) 容積率の最低限度 | — | 「一」の箇所は特に制限内容を定めていない部分である。 |
| (エ) 建ぺい率の最高限度 | <p><分類1></p> <p>40%</p> <p><分類2></p> <p>30%</p> | |
| (オ) 壁面の位置の制限 | <p><分類1></p> <p>1 基本的な制限 道路境界までの距離は、5.0m以上、隣地境界線までの距離は3.0m以上、建築物間の距離は、5.0m以上とする。</p> <p>2 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は、5.0m以上、隣地境界線までの距離は、1.5m以上、建築物間の距離は、2.0m以上とする。</p> <p>3 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は、4.0m以上、隣地境界線までの距離は、1.5m以上、建築物間の距離は、2.0m以上とする。</p> <p>4 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</p> | <p>1 「建築物間の距離」とは、当該敷地内に複数の建築物を建築する場合の当該建築物間の距離をいう。</p> <p>2 「既存の土地」とは、地区計画に関する都市計画が決定</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>道路境界までの距離は、3.0m以上、隣地境界線までの距離は、1.0m以上、建築物間の距離は、1.0m以上とする。</p> <p><分類2></p> <p>基本的な制限</p> <p>道路境界までの距離は、10.0m以上、隣地境界線までの距離は、5.0m以上、建築物間の距離は、10.0m以上とする。</p> | <p>された時点において現に存する土地の区画のことをいう。</p> <p>3 「敷地面積の最低限度」とは、建築物の建築に際し使用する一つ又は複数の土地の区画の面積の合計について、石垣都市計画観音堂地区景観地区(平成19年12月7日告示第158号)の内容として定める敷地面積の最低限度をいう。</p> <p>なお、当該景観地区に関して都市計画が変更された場合</p> |
|--|--|--|

| | | は、その面積とする。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--|--|--------|--|-----------------|----|----------------|---|---|---|---|--|-----------------|-------|--------------|---|--------|--------------------------|-----------------|--|------------------|---------------|--------|-------------------------|--|--|--------|---|--------|--|--|--|-----------|---|--------|----------|--|--|
| (カ) 建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限 | | 石垣都市計画観音堂地区景観地区(平成19年12月7日告示第158号)で規定 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (キ) 建築物の緑化率の最低限度 | 25% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (ク) 垣又はさくらの構造の制限 | 建築物に付随する門又は塀を設ける場合の構造等は、次のとおりとする。 | 左表中、「一」の箇所は特に制限内容を定めていない部分である。色彩及び前面道路側の境界線からの距離 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <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>原色を避け、背景となる自然風景や周辺状況を阻害せず、調和したものとすること。</td> <td><分類1> 1.0m以上</td> </tr> <tr> <td>さくらの塀</td> <td>生垣・透視可能なフェンス</td> <td>—</td> <td>1.2m以下</td> <td>景や周辺状況を阻害せず、調和したものとすること。</td> <td><分類2> 2.0m以上</td> </tr> <tr> <td></td> <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>(1) ブロック塀若しくはコンクリート塀の場合</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>石積み・石垣</td> <td>—</td> <td>0.6m以下</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>上記の組合せの場合</td> <td>—</td> <td>1.2m以下</td> <td>はアイボリー又は</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 | — | — | — | 原色を避け、背景となる自然風景や周辺状況を阻害せず、調和したものとすること。 | <分類1> 1.0m以上 | さくらの塀 | 生垣・透視可能なフェンス | — | 1.2m以下 | 景や周辺状況を阻害せず、調和したものとすること。 | <分類2> 2.0m以上 | | 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 | (1) ブロック塀若しくはコンクリート塀の場合 | | | 石積み・石垣 | — | 0.6m以下 | | | | 上記の組合せの場合 | — | 1.2m以下 | はアイボリー又は | | |
| 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 | — | — | — | 原色を避け、背景となる自然風景や周辺状況を阻害せず、調和したものとすること。 | <分類1> 1.0m以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| さくらの塀 | 生垣・透視可能なフェンス | — | 1.2m以下 | 景や周辺状況を阻害せず、調和したものとすること。 | <分類2> 2.0m以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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 | (1) ブロック塀若しくはコンクリート塀の場合 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 石積み・石垣 | — | 0.6m以下 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 上記の組合せの場合 | — | 1.2m以下 | はアイボリー又は | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | |
|--|--|--|--|--|---|--|
| | | | | | <p>ベージュとする。</p> <p>(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</p> <p>(3) 塀全体を地被性植物等で覆った場合は塗装は要しないものとする。</p> | |
|--|--|--|--|--|---|--|

地区計画区域：2 石垣空港線沿道区域

| 地区整備計画 | 計画地区 国道390号バイパス沿道地区 | 県道石垣空港線沿道地区(近隣商業地域①) | 県道石垣空港線沿道地区(近隣商業地域②) | 県道石垣空港線沿道地区(第二種住居地域) | 県道石垣空港線沿道地区(第一種中高層住居専用地域) | 県道石垣空港線沿道地区(第一種低層住居専用地域) |
|---------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| (ア) 建築物の用途の制限 | 次に掲げる建築物を建築又は用途利用してはならない。 1 畜舎(ペ | 次に掲げる建築物を建築又は用途利用してはならない。 1 マージャ | 次に掲げる建築物を建築又は用途利用してはならない。 1 マージャ | 次に掲げる建築物を建築又は用途利用してはならない。 1 マージャ | — | — |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| <p>ットショ ップ、動物 病院又は ペットホ テルに附 属するも のを除 く。)</p> | <p>ン、パチン コ屋、射的 場、勝馬投 票券発売 所、場外車 券売場そ の他これ らに類す るもの</p> | <p>ン、パチン コ屋、射的 場、勝馬投 票券発売 所、場外車 券売場そ の他これ らに類す るもの</p> | <p>ン、パチン コ屋、射的 場、勝馬投 票券発売 所、場外車 券売場そ の他これ らに類す るもの</p> | <p>ン、パチン コ屋、射的 場、勝馬投 票券発売 所、場外車 券売場そ の他これ らに類す るもの</p> | <p>ン、パチン コ屋、射的 場、勝馬投 票券発売 所、場外車 券売場そ の他これ らに類す るもの</p> |
| | <p>2 ナイトク ラブその 他これら に類する もの</p> | <p>2 ナイトク ラブその 他これら に類する もの</p> | <p>2 ナイトク ラブその 他これら に類する もの</p> | <p>2 畜舎(ペ ットショ ップ、動物 病院又は ペットホ テルに附 属するも のを除 く。)</p> | <p>2 畜舎(ペ ットショ ップ、動物 病院又は ペットホ テルに附 属するも のを除 く。)</p> |
| | <p>3 畜舎(ペ ットショ ップ、動物 病院又は ペットホ テルに附 属するも のを除 く。)</p> |
| | <p>4 劇場、映 画館、演芸 場若しく は観覧場 又は店舗、 飲食店、展 示場、遊技 場に供す る建築物</p> |

| | | | | | | |
|-------------------------|---|---|---|--|--|--|
| | | <p>でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途にあつては、客席の部分に限る。)の床面積が10,000m²を超えるもの</p> | <p>でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途にあつては、客席の部分に限る。)の床面積が10,000m²を超えるもの</p> | | | |
| (イ) 容積率の— 最高限度 | | | | | | |
| (ウ) 容積率の— 最低限度 | | | | | | |
| (エ) 建ぺい率— の最高限度 | | | | | | |
| (オ) 壁面の位置の制限 | <p>国道390号バイパス及び県道石垣空港線の道路境界線から建築物の外壁又は柱面までの距離は、1.0m以上後退した位置とする。</p> <p>ただし、敷地面積が150m²以下の場合は、0.5m以上後退した位置とし、敷地の奥行きが10m未満の場合は、奥行の10分の1以上(ただし、最低でも0.5m以上)後退した位置とする。</p> | | | | | |
| (カ) 建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限 | <p>〈屋根形状・庇〉</p> <p>屋根の形状は可能な限り赤瓦勾配屋根とする。ただし、赤瓦勾配屋根の設置が困難な場合は、国道390号バイパス及び県道石垣空港線側1階部分に赤瓦を使用した庇等を設け、軒裏を従来の伝統工法等で仕上げることにより、赤瓦と一体となって視覚的・歴史的に調和がとれるよう配慮すること。</p> | | | | | |

その際、1階庇は道路に面する建物間口の全長にわたる設置が望ましい。
 ただし、意匠等の理由により困難な場合は、長さの3分の2以上の庇長さの確保に努め、通りの連続性を図るものとする。

また、1階庇は壁面後退と共に雨端空間を構成する要素であり、庇高さは隣接建築の庇高さ等を考慮し連続的になるよう計画を行うものとする。

赤瓦の庇等の奥行の長さは、水平で0.6m以上とする。ただし、壁面後退距離が0.6m未満の建築物においては、壁面後退距離と同様の長さとする。

〈色彩〉

建築物の外壁等の色相は、マンセル表色系を用い、無彩色についてはN9以上とし、有彩色についてはYもしくはYRとし、彩度2以下、明度8以上の範囲とする。また、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、外壁各面において各面積の10%以内とする。ただし、コンクリート打ち放し、木材、石材などの自然素材を用いる場合はこの限りでない。

(キ) 建築物の—
 緑化率の最低
 限度

(ク) 垣又はさ
 く
 の構造の制
 限

国道390号バイパス及び県道石垣空港線道路側において、垣又はさくを設ける場合の構造及び敷地地盤面からの高さは次に掲げるものとする。ただし、門についてはこの限りでない。

また、塀、さくなどを設ける際は、石垣の歴史や風土が感じられるような材料を可能な限り使用するものとする。

| 部位 | 構造・材料 | 敷地地盤面からの高さ |
|---------|---------------|------------|
| 垣、さく又は塀 | 生垣 | — |
| | ブロック、コンクリート | 0.6m以下 |
| | 柵、鉄柵、フェンス、板塀等 | 1.5m以下 |
| | 石積み(石垣) | 1.5m以下 |
| | 上記の組合せの場合 | 1.5m以下 |

| | |
|----|---|
| 備考 | ※赤瓦とは、沖縄在来の瓦(雄・雌)又はS瓦及び断熱瓦(スペイン瓦を除く。)とし、棟面及び瓦のつなぎ目は白漆喰により塗り固めるものとする。 ※「一」の箇所は特に制限内容を定めていない部分である。 |
|----|---|