

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 68.2ha	
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。
	土地利用の 方針	<ul style="list-style-type: none"> ・「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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物等の用途に関する事 2. 建築物の建ぺい率の最高限度に関する事 3. 建築物の敷地面積の最低限度に関する事 4. 建築物の敷地内に確保すべき緑地に関する事 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事 7. 土地造成に関する事項 <p>※（詳細は地区整備計画を参照）</p>
その他当該区 域の整備・開 発及び保全に 関する方針	<ul style="list-style-type: none"> ・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)土石類の採取 (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		石垣市宇新川舟蔵、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	11,224.2㎡
○ 緑地	4箇所	33,207.1㎡	
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) 公衆浴場		
	(7) 診療所		
(8) 巡査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高限度	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	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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。
-------------	---

壁面の位置の制限	<p style="text-align: center;"><分類1></p> <ul style="list-style-type: none"> ●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 style="text-align: center;"><分類2></p> <ul style="list-style-type: none"> ●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>ただし、観音堂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。</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・扉の構造等は以下のとおりとする。</p> <table border="1" data-bbox="651 1220 1476 1780"> <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="4">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 rowspan="2">○分類1 1.0m以上</td> </tr> <tr> <td>○生垣</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>上記に加えて、</td> </tr> <tr> <td>○透視可能なフェンス</td> <td>—</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はアイボリー又はベージュとする。</td> <td rowspan="3">○分類2 2.0m以上</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>(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</td> </tr> <tr> <td>○石積み(石垣)</td> <td>—</td> <td>0.6m以下</td> <td>(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> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>左記の組み合わせの場合</td> <td>1.2m以下</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <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>	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	—	—	上記に加えて、	○透視可能なフェンス	—	1.2m以下	(1)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。	○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	(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	○石積み(石垣)	—	0.6m以下	(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。			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	—	—	上記に加えて、																																						
	○透視可能なフェンス	—	1.2m以下	(1)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。	○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	(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																																						
○石積み(石垣)	—	0.6m以下	(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。																																							
		左記の組み合わせの場合	1.2m以下																																							

	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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>土地の利用に関する事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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。 ○ 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。 ○ 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。
<p>備 考</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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。 ○ 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。