

計 画 書

石垣都市計画観音堂地区景観地区の決定（石垣市決定）

石垣都市計画観音堂地区景観地区を次のように決定する。

名 称	観音堂地区景観計画	
位 置	石垣市字新川舟蔵、奈良佐、富崎、皆野宿の一部	
面 積	約 68.2 ha	
良好な景形成のための方針	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）に規定する観音堂風景地区の景観形成のための方針並びに「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住宅街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	石垣市字新川地内にある皆野宿岡（通称おっばい山）から海岸線にかけてなだらかに傾斜する丘陵地帯であり、石垣都市計画公園「観音堂歴史公園」に隣接した区域である。
	景観地区の景観形成の方針	<ol style="list-style-type: none"> (1) 皆野宿岡（ミナノスクム）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
	景観形成のための行為の制限	<ol style="list-style-type: none"> (1) 建築物の高さに関する事 (2) 建築物の形態意匠（配置、規模、形状、材料、意匠等）に関する事 <ol style="list-style-type: none"> ①屋根、外壁 ②附属施設、建築設備 ③外構 <ol style="list-style-type: none"> ア 垣、柵等 イ 緑地等 ウ 建築物の敷地の地盤面の造成に関する事 エ 建築物の敷地に設置する擁壁や法面に関する事 ④色彩 (3) 建築物の敷地面積の最低限度に関する事 <p>※詳細は「観音堂地区景観地区における制限内容」を参照</p> (4) 工作物の高さ・形態意匠その他必要な事項 (5) 開発行為に関する次の事項 <ol style="list-style-type: none"> ①切土・盛土による造成高さ ②法面の整正方法 ③法面の勾配 ④開発区域内に設ける緑地（公共空地）の割合 ⑤開発区域内に設ける宅地の最低面積 <p>※上記(4)及び(5)の具体的内容については条例により定める</p>

観音堂地区景観地区における制限内容

地区の名称	観音堂地区景観地区
地区の位置	石垣市字新川舟蔵、奈良佐、富崎、皆野宿の一部
地区の区域	別添区域図のとおりとする
地区の面積	約 68.2ha
建築物の形態意匠の制限	<p>(1) 建築物の屋根は沖縄県産赤瓦(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。尚、RCスラブ屋根を用いる場合であっても同様の仕様によるものとする。</p> <p>(2) 建築物の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。</p> <p>(3) 建築物の外壁の色彩はアイボリーを基調色とし、開口部や玄関、或いは意匠的に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%以内とすること。また、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以下とすること。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ものとする。</p> <p>(4) 軒先の意匠については、木造小屋組みの場合は伝統的様式(たる木・野地竹露し)とし、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ようにする。</p> <p>(5) 雨端を設ける場合の空間は、建物正面については1m程度、それ以外の場所については60cm程度確保することとする。</p> <p>(6) 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、建築物の外壁と同色の塗装を施し、目立たないよう配慮する。</p> <p>(7) 敷地内に建築する主屋以外の建物についても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。</p> <p>(8) 建築物の敷地の地盤面の高さは、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。</p> <p>(9) 道路境界線(造成工事竣工時に擁壁が設置されている部分についてはその天端)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。</p> <p>(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。</p> <p>(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、土地の形状や位置、地形等の状況に照らしてコンクリート擁壁や石積みを設けなければならない場合の当該擁壁等の高さを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ものとする。また、その際の法面の勾配は40度以下とする。</p> <p>(12) 地区内に建築する建築物の敷地内に有効空間をそれぞれ50%以上(分類1の建築物)・60%以上(分類2の建築物)を確保するものとする。</p>

建築物の高さに関する制限	分類1の建築物	分類2の建築物	
		建築面積全体の30%未満	左記以外
(最高の高さ)	10m以下	15m以下	10m以下
(軒の高さ)	7m以下	10m以下	7m以下
建築物の敷地面積の最低限度	400㎡(約120坪)	3,000㎡(約900坪)	
	<p>○ 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「観音堂地区まちづくり計画」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。</p> <p>○ 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。</p> <p>「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内に建築できる建築物の内、以下のもの。 住宅、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、共同住宅、寄宿舎、下宿、公衆浴場、診療所、巡査派出所、及びこれらの建築物に附属するもの</p> <p>「分類2」・・・ホテル又は旅館</p> <p>○ 「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</p>		