

石垣市開発事業事前指導要綱

石垣市開発事業事前指導要綱（平成４年石垣市告示第３７号）の全部を改正する。

（目的）

第１条 この要綱は、開発事業を行う者（以下「事業者」という。）に対し、自然環境、市民生活環境の保全及び災害の防止等を基本とした指導を行うことにより、市民生活優先の「日本最南端の自然文化都市」の実現を目指すため、事前指導に必要な事項を定めることを目的とする。

（適用範囲）

第２条 この要綱の適用を受ける事業は、石垣市自然環境保全条例（平成１９年石垣市条例第９号）第１６条に基づく届出を要する行為とし、同一の事業者（社会通念上、同一の事業者と認められるものを含む。）が、すでに施工した事業に連続して事業を行う場合も同様とする。

（事業計画に関する基本理念）

第３条 開発事業の計画等に関し、次に掲げる事項により指導を行うものとする。

- （１） 周辺の自然環境、景観及び農地の保全、歴史的風土の保全上適当なものとすること。
- （２） 開発事業が投機的な取引を促すようなものでないこと。
- （３） 次に掲げる計画に適合するものとすること。
 - ア 石垣市国土利用計画
 - イ 石垣市総合計画及び八重山広域市町村圏計画
 - ウ 都市計画、農業振興地域整備計画及び地域森林計画
 - エ 石垣市風景計画
 - オ その他法令等の規定に基づき、特定の区域の土地について一定の利用を促進又は禁止している計画
- （４） 地域の健全な発展に貢献し、地域住民の生活に支障を及ぼさないものとすること。
- （５） 土地の利用目的が道路、水道その他の公共施設又は学校その他の公益的施設の整備予定からみて適当なものとすること。
- （６） 想定される需要に応じられる量の用水の確保の見通しを有すること。
- （７） 治山治水等の災害の防止上適当なものとすること。

（指導、助言、勧告）

第４条 市長は、この要綱の施行のため事業者又は工事施工者に対し、その施工する事業に関して必要な限度において報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な指導、助言若しくは勧告をすることができる。

２ 市長は、前項の規定による指導、助言若しくは勧告をした場合において、必要を認めるときは、事業者又は工事施工者に対し、その指導、助言若しくは勧告に基づいて講じた措

置について報告を求めることができる。

(土地利用)

第5条 事業者は、開発事業の土地利用計画に関し、第3条各号について配慮するほか、次に掲げる各種法令等に基づく承認の基準に適合すること。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- (2) 農地法（昭和27年法律第229号）
- (3) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）
- (4) 森林法（昭和26年法律第249号）
- (5) 土地改良法（昭和24年法律第195号）
- (6) 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律（平成14年法律第88号）
- (7) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）、沖縄県文化財保護条例（昭和47年沖縄県条例第25号）及び石垣市文化財保護条例（昭和47年石垣市条例第78号）
- (8) 河川法（昭和39年法律第167号）
- (9) 海岸法（昭和31年法律第101号）
- (10) 自然公園法（昭和32年法律第161号）
- (11) 砂防法（明治30年法律第29号）
- (12) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）
- (13) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）
- (14) 石垣市自然環境保全条例（平成19年石垣市条例第9号）
- (15) 沖縄県赤土等流出防止条例（平成6年沖縄県条例第36号）
- (16) 海浜を自由に利用するための条例（平成2年沖縄県条例第22号）
- (17) その他、特定の区域の土地について一定の利用を制限している法令等

2 事業者は、土地利用計画に関し、関係機関及び関係部署と十分に協議・調整を行うものとし、庁内においては次に掲げるとおりとする。

- (1) 施工区域内に市有地が介在している場合、当該財産の処分手続き等について、担当部署と協議すること。
- (2) 施工区域内の文化財の所在の有無を確認するとともに、教育委員会と協議すること。
なお、施工中に埋蔵文化財の出土が確認された場合、直ちに工事を中止し、教育委員会と協議すること。
- (3) その他、前項各号に掲げる法令等に基づく必要な協議・調整を行うこと。

3 施工予定区域内の土地については、土地所有者等関係権利者全員の承諾を得るよう努めること。

(自然環境保全)

第6条 事業者は、開発事業に当たり、自然環境保全の観点から次の各号に配慮すること。

- (1) 開発は、現況地盤の勾配をいかしたものとし、可能な限り区画形質の変更を避けること。また、造成による法面については、積極的な緑化に努めるものとする。

- (2) ゴルフ場の計画に当たっては、既存の自然地形及び植生を保存するコース設計とするよう努めること。
- (3) 自然環境保全上、特に必要があるときは、造成工事を数ブロックに区分して施工すること。
- (4) 施工区域内に良好な自然環境を有し、市長が保全の必要を認める土地については、区画形質の変更を避ける等当該土地の保全措置が講ぜられていること。
- (5) 樹木の伐採を極力避けるものとし、市長が保全の必要を認める樹木及び樹木の集団については、保存の措置を講ずるものとする。
- (6) 施工区域に石垣市自然環境保全条例に基づく自然環境特別保全地区及び希少野生動植物保護区、若しくは森林法に基づく保安林が接している場合は、可能な限り境界線から離して施工するものとする。
- (7) 残土の搬出又は不足土の搬入を必要とする場合、防災及び自然環境の保全について、十分配慮すること。
- (8) 雨水調整池での魚類等の飼育に当たっては、生態系保全に配慮し、逸出防止等の措置を講じるものとする。
- (9) 農薬の使用については、農薬取締法（昭和 23 年法律第 82 号）その他関連する法令等を遵守すること。

（生活環境保全）

第 7 条 事業者は、開発事業に当たり、生活環境保全の観点から次の各号に配慮すること。

- (1) 工事中、周辺地域への騒音等建築公害について十分な対策が措置されていること。
- (2) 工事により道路及び河川等を損傷したときは、その管理者の指示に従うこと。
- (3) 道路の構造は、石垣市道路構造の技術的基準を定める条例（平成 24 年石垣市条例第 37 号）に適合及び市長が必要と認める箇所については、道路付属物（カーブミラー・ガードレール・道路照明灯等）を設置すること。
- (4) 既存の道路を拡幅・廃止等する場合には、付替道路の設置も含め、道路管理者と協議するものとする。
- (5) 給水計画について、あらかじめ石垣市水道事業管理者と協議すること。
- (6) ゴミの収集については、原則として市の許可業者に委託すること。
- (7) ゴミ集積場は、開発地内の住宅等の配置、道路の形状を勘案して設置すること。
- (8) ゴミは、市が定める分類に分別し、分別収集を容易とするよう可能な措置を講ずること。
- (9) 施工区域が公共下水道供用開始区域内の場合は、公共下水道を接続すること。この場合、便所排水、生活雑排水のみとし、下水道課と協議すること。なお、公共下水道が整備されるまでの間は、合併処理浄化槽によること。
- (10) 施工区域が公共下水道計画区域外の場合は、合併処理浄化槽を設置して行い、流量変動に対応し得るよう配慮すること。

- (11) 浄化槽の処理対象人員は、日本産業規格により計画すること。
- (12) 処理施設には管理者を配置し、常に正常な機能の維持につとめ、余剰汚泥は管理者の責任において処理すること。
- (13) 放流水は、水道及びその他の水源に影響のない地点まで排出すること。
- (14) 河川又は沿海が汚水、土砂等の流入により影響を受ける恐れのある場合、原則として当該利害関係者の同意が得られていること。

(災害の防止)

第8条 事業者は、開発事業に当たり、災害の防止の観点から次の各号に配慮すること。

- (1) 建築物を建築する場合、本市が台風常襲地であることに鑑み、近隣住宅等に強風下による風害の影響を及ぼさないよう配慮して設計するものとする。
- (2) 施工区域にある河川状をなしている土地は、原則として現況の形態を尊重した土地利用計画とすること。
- (3) 当該事業により施工区域周辺地及び下流の土地又は河川に支障のないような排水計画とすること。
- (4) 事業の施工により、雨水の流出形態が変化し、下流の河川及び水路に新たな負担が生ずる場合は、原則として調整池等雨水排水施設を設置する、若しくは下流の河川及び水路を改修すること。なお、改修規模については、別途河川管理者等と協議すること。
- (5) 雨水排水施設は、開発区域の位置・規模・地形等から想定される雨水を適切に排出できる構造とし、雨水の流出量が増加する場合は、開発区域内においてその流出を抑制するための措置をとること。
- (6) 道路の法面は、地質等を考慮した安全な構造とし、原則として道路土工構造物技術基準に適合すること。
- (7) 事業者は、消防水利の設置及び帰属、防火体制、避難場所の確保、消火活動に必要な空地の確保等について、あらかじめ消防本部と協議すること。

(協力)

第9条 事業者は、石垣市総合計画をはじめとする行政施策について協力するものとする。

(事務処理)

第10条 この要綱に係る事務処理は、石垣市自然環境保全条例第16条に基づく届出を受理する部署において行う。

(委任)

第11条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。