石垣市土地保全・利活用計画

平成 25 年8月

（令和8年9月更新版）

石垣市

目　次

第１章　はじめに 1

１－１　計画策定の目的 1
１－２　計画の前提条件 2
１－３　石垣市の状況 4
１－４　石垣市の土地保全・利活用における課題 13
１－５　本計画検討の流れ 13

第２章　土地の保全に関する方針 15

２－１　保全検討要素の抽出 15
２－２　積極的に保全すべき場所における保全の考え方 26

第３章　土地の利活用に関する方針 29

３－１　利活用が求められる場所の選定 29
３－２　質の高い利活用の促進 37

第４章　土地の保全及び利活用の推進に向けて 39

４－１　本計画の公表・運用 39
４－２　本計画に基づく土地利用施策の充実 40
４－３　今後の課題 41

第５章　参考資料 43

５－１　開発に係る法定手続き 43
５－２　策定体制・経緯等 66
５－３　用語集 73

第１章　はじめに

１－１　計画策定の目的

石垣市（以下、「本市」という）では、従来からの基幹産業である１次産業の土台となる優良農地を保全するとともに、沖縄の離島であるという立地環境や石垣島固有の自然・伝統・文化に支えられたリーディング産業である観光にも寄与する土地の利活用をすることにより、本市のさらなる成長と地域経済の振興が求められている。

そこで本市では、農業的土地利用と都市的土地利用等の観点から、本市にふさわしい土地利用の在り方（保全・利活用の双方の観点からの基準や方針等）を明確にするため、石垣市土地保全・利活用計画（以下、「本計画」という）を策定した。

本計画は、本市の土地の有効活用を図る指針とし、離島である本市の振興に寄与するとともに、土地利用の最上位計画である国土利用計画を補完する役割を持ちつつ、農業的土地利用と都市的土地利用をバランスよくつなぐ役割を担い、農業振興地域の整備や開発などの土地利用を行う際の指針となることを目的とする。

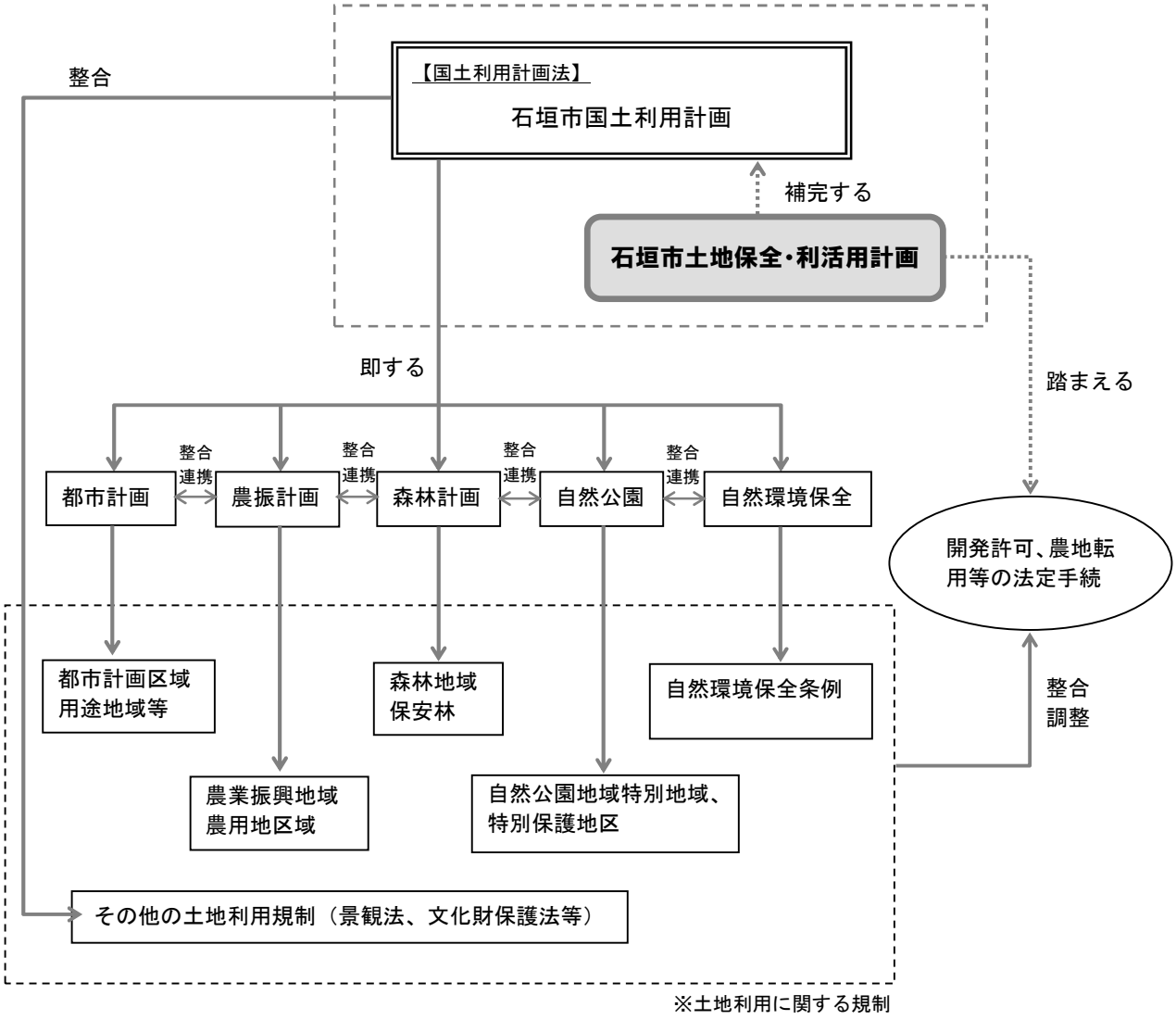
１－２ 計画の前提条件

（１）計画の位置づけ

本計画は、「石垣市国土利用計画」を補完する役割を担う。

具体的には、都市計画マスタープランや農業振興地域整備計画等の個別計画において、土地利用の基本方向を定める際の指針となるものである。また、開発許可や農地転用等の法定手続きにおいて、国土利用計画では担保できない運用面での根拠として活用する。

《計画体系》



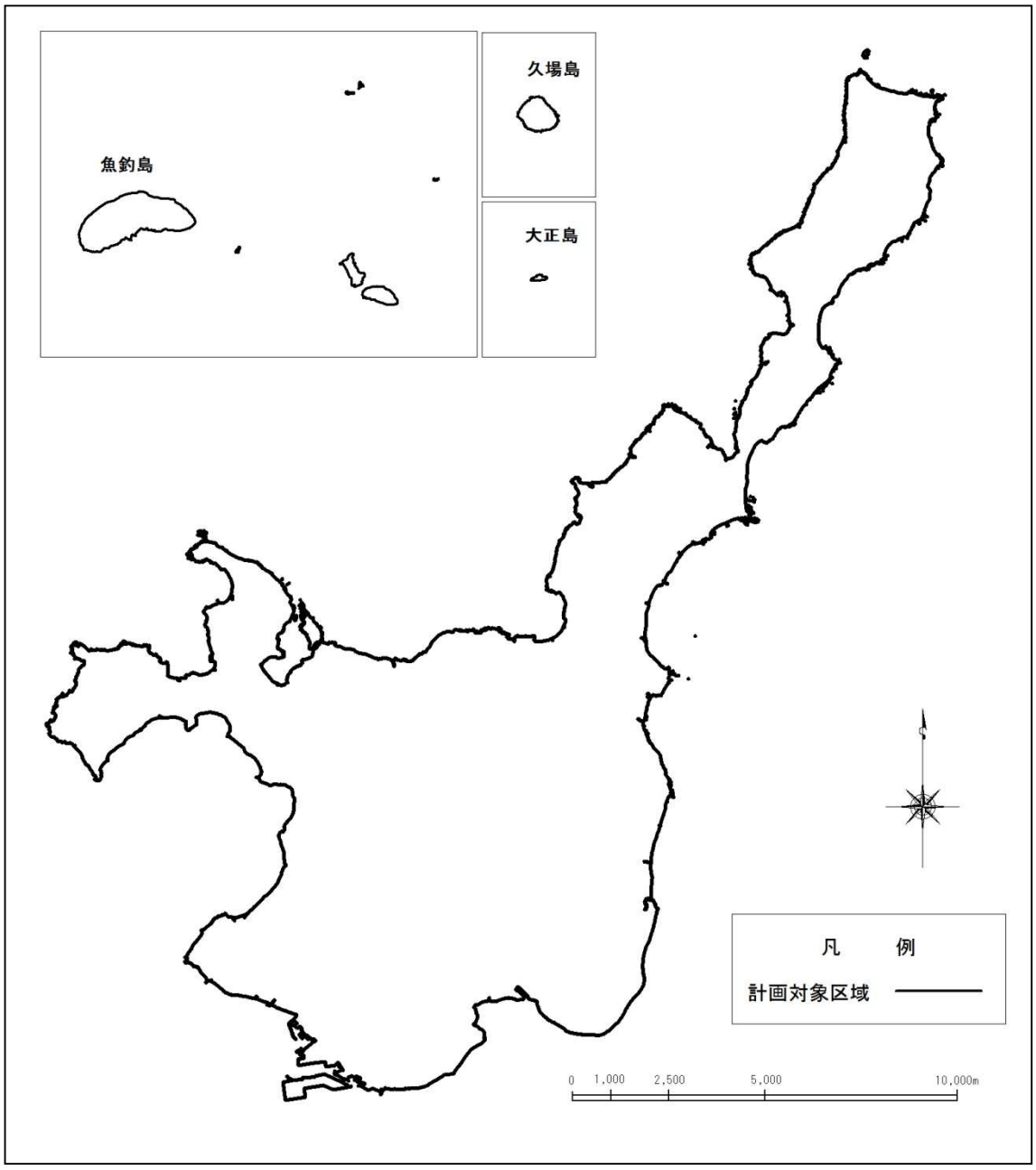
（２）計画の目標年次

本計画は、社会経済情勢等の変化に対応し、随時更新を行う機動的な計画とするため、目標年次は設定しない。

（３）計画対象区域

市全域を計画対象区域とする。

図表　計画対象区域



１－３ 石垣市の状況

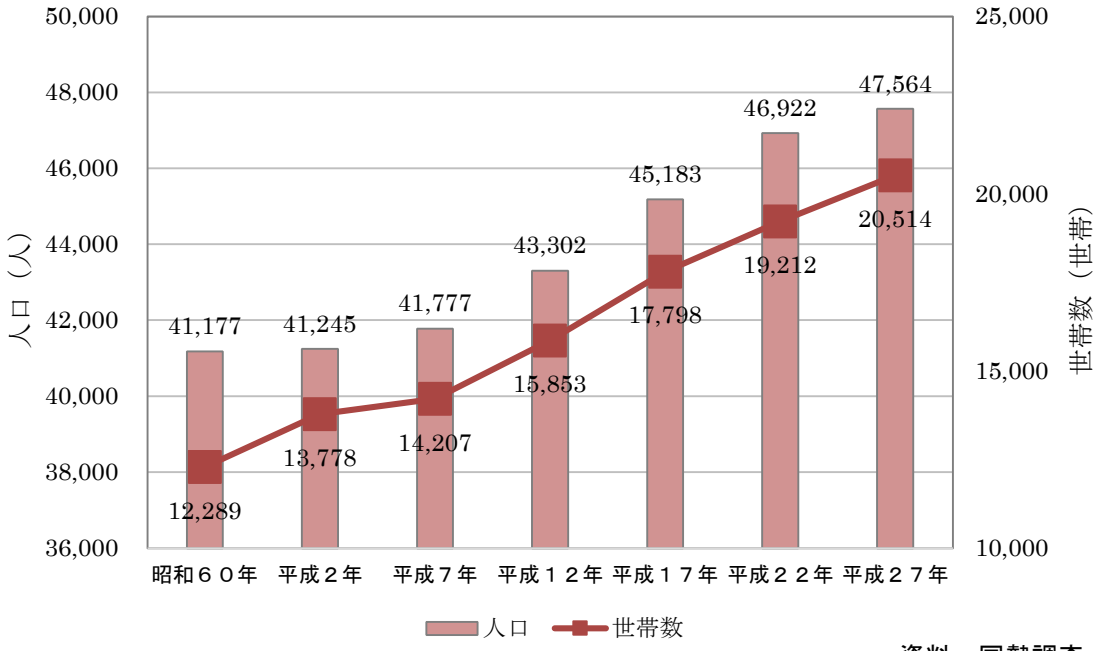
（１）人口・世帯数の状況

本市における人口・世帯数は、増加傾向が続いている。

人口については、昭和 60 年から平成 27 年までの 30 年間で 6,387 人増加しており、平成 22 年から 27 年までの 5 年間で 642 人の増加となっている。

世帯数については、昭和 60 年から平成 27 年までの 30 年間で 8,225 世帯増加しており、平成 22 年から平成 27 年までの 5 年間で 1,302 世帯の増加となっている。

図表　人口・世帯数の推移



資料：国勢調査

平均世帯人員について、昭和 60 年と平成 27 年を比較すると、1.03 人減と年々減少傾向が続いているが、平成 22 年と平成 27 年における「前 5 年との差」は、ほぼ同程度であり、核家族化および一人世帯の増加傾向は、ほぼ横ばいである。

図表　平均世帯人員の推移

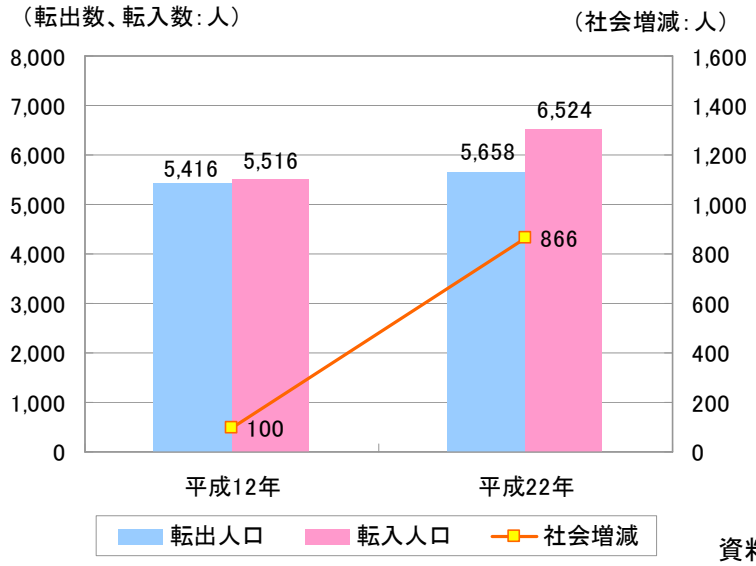
区分	昭和 60 年	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年
平均世帯人員	3.35	2.99	2.94	2.73	2.54	2.44	2.32
前 5 年との差	－	－0.36	－0.05	－0.21	－0.19	-0.10	－0.12

資料：国勢調査

人口の社会増減を平成 12 年と 22 年で比較してみると、平成 7～12 年の 5 年間では 100 人増加していたが、平成 17～22 年の 5 年間では 866 人増加しており、8 倍以上となっている。

これは市外からの転入人口が 5,516 人から 6,524 人と 1,000 人以上増加したことに起因している。

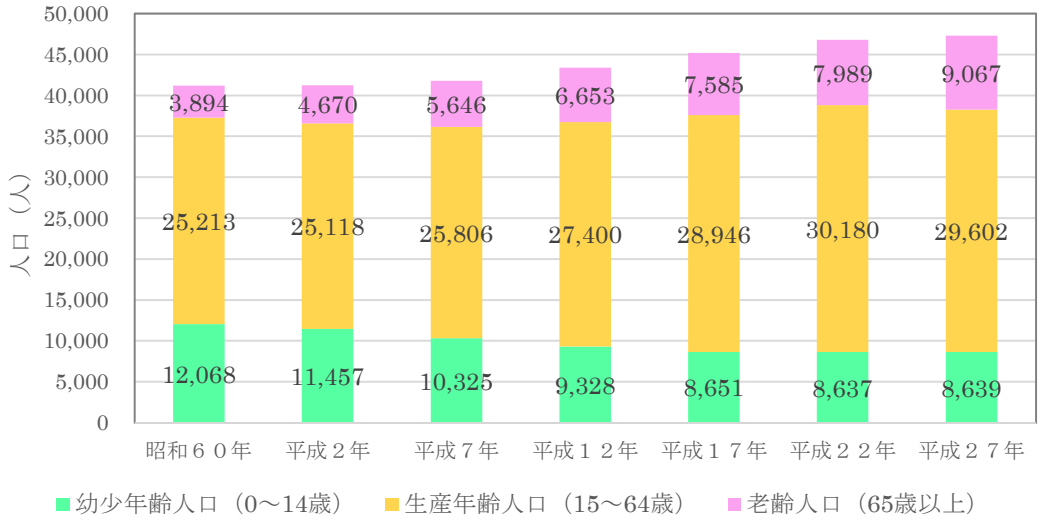
図表　転出入人口の推移



資料：国勢調査

年齢階級別人口をみると、平成 27 年において老齢人口が増加しており、昭和 60 年より減少していた幼少年齢人口は平成 22 年以降ほぼ横ばいである。一方、平成 7 年より増加が続いていた生産年齢人口は、平成 27 年において減少に転じている。

図表　年齢階級別人口の推移



※年齢不詳の人口は除いているため、合計があわない場合がある。

資料：国勢調査

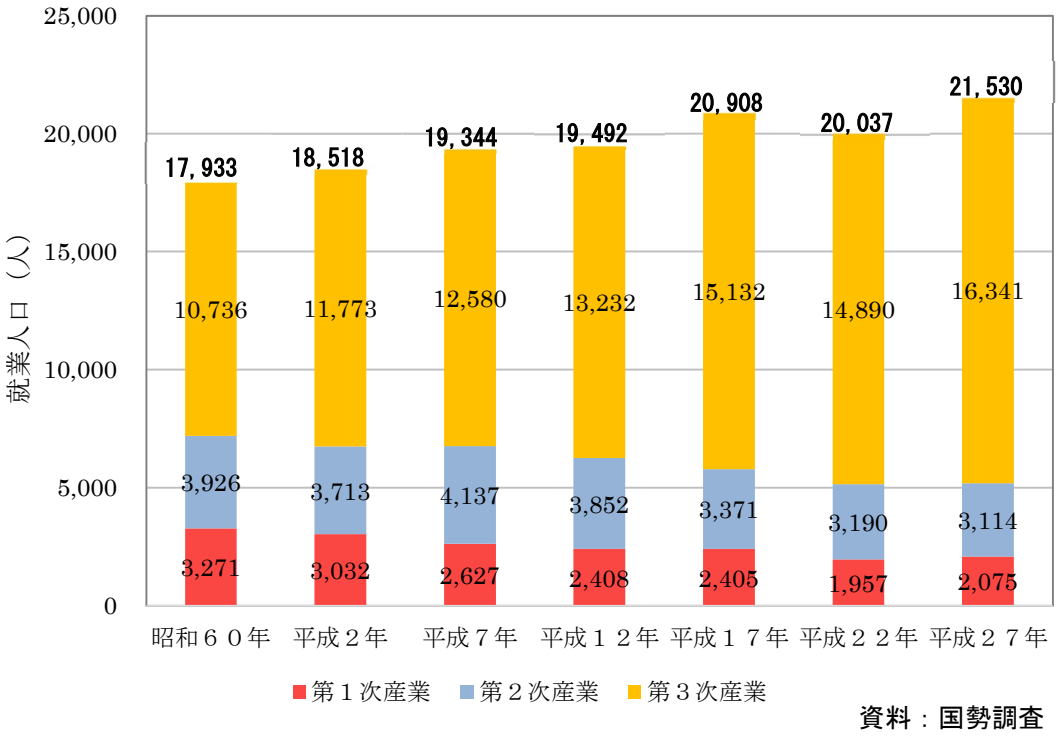
（２）産業の状況

就業人口は平成 22 年に減少したものの、平成 27 年に再び増加した。

前頁の年齢階級別人口では、生産年齢人口（15～64 歳）は平成 22 年から平成 27 年にかけて減少したものの、就業人口が増加していることから雇用の場が拡大し、雇用における需給のバランスについて改善の兆しがみられる。

産業別人口では第 3 次産業が最も多くなっている。

図表　産業別人口の推移



資料：国勢調査

（３）農業の状況

①農業振興地域の指定状況

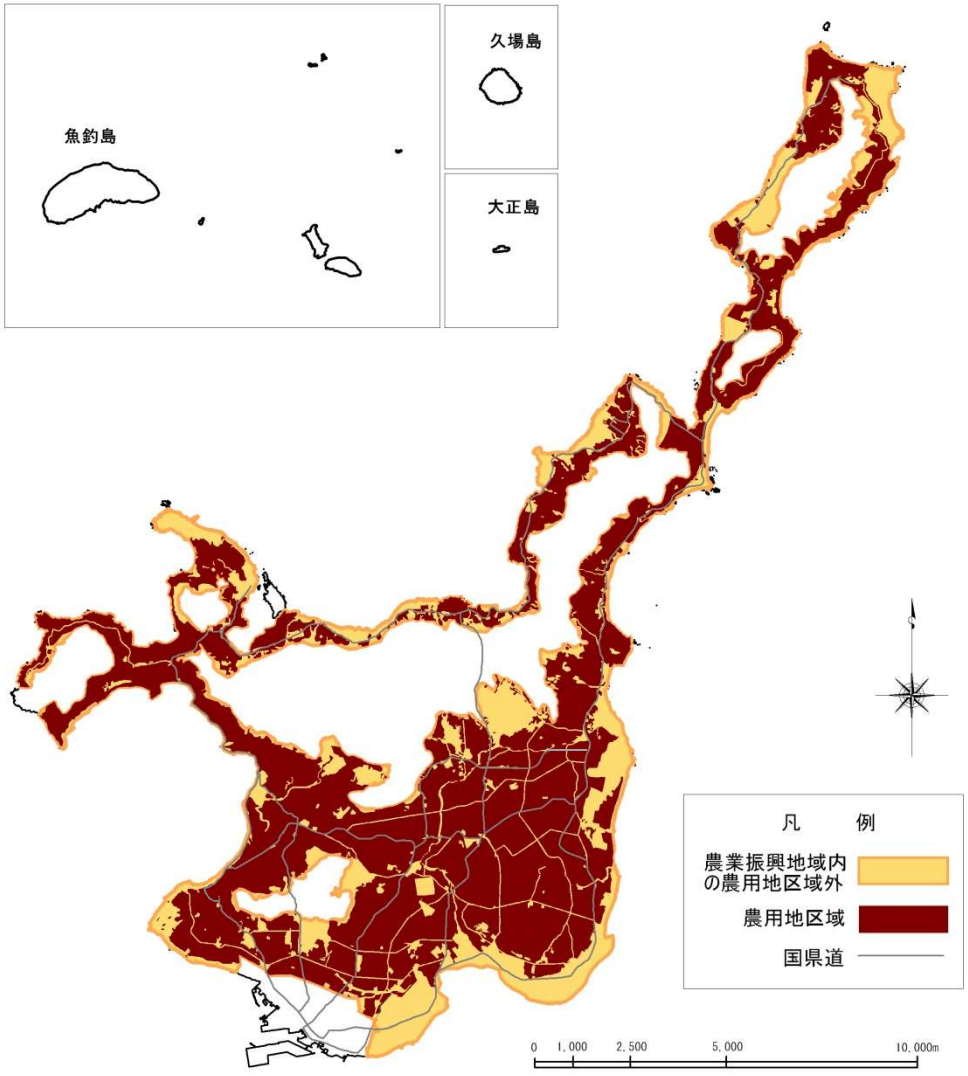
本市の農業振興地域は、市域の約 71％を占め、都市計画法の用途地域、臨港地区及び規模の大きな森林、自然公園法に基づく西表石垣国立公園特別保護地区、離島を除く市全域で指定されている。

農用地区域は、市域の約 49％（農業振興地域の約 68％）を占め、農業振興地域と同様に市全域に広がりをもって指定されている。

区　分	面　積	割　合
行政区域	22,900ha	100.0%
農業振興地域	16,059ha	70.13%
農用地区域	11,569ha	72.04%
農振白地	4,490ha	27.96%
農業振興地域外	6,841ha	29.87%

※農政経済課データ

図表　農業振興地域の指定状況

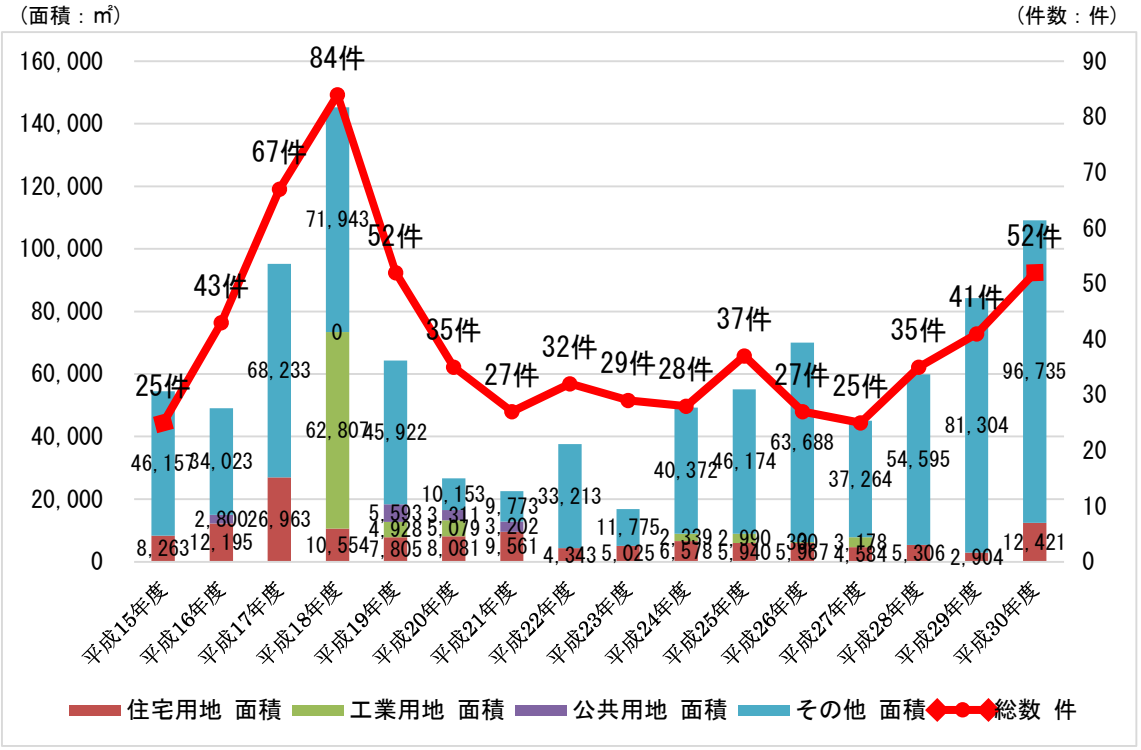


※平成23年度国土数値情報（国土交通省）のデータを基に作成

②農地転用の状況

農地転用状況は、平成 18 年度が最も多く 145,304 ㎡（84 件）となっている。その後、面積・件数とも大きく減少しており、平成 23 年度には 16,800 ㎡（29 件）となっているが、平成 24 年度以降は再び増加傾向にある。

図表　農地転用の推移

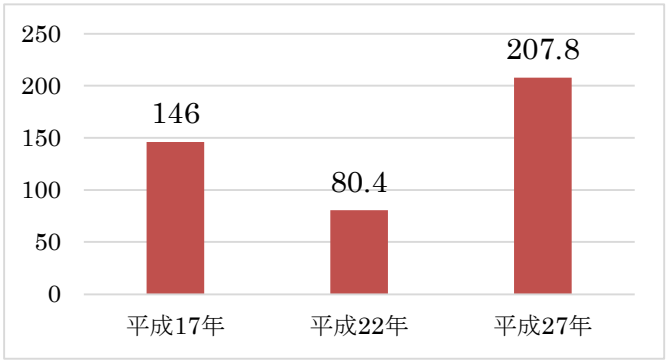


資料：農業委員会

③耕作放棄地の状況

耕作放棄地の面積が平成 27 年度において平成 17 年度及び平成 22 年度に比較して増加している。第 1 次産業人口の減少などの影響から今後も増加していくことが懸念される。

（面積：ha）　図表　耕作放棄地の推移

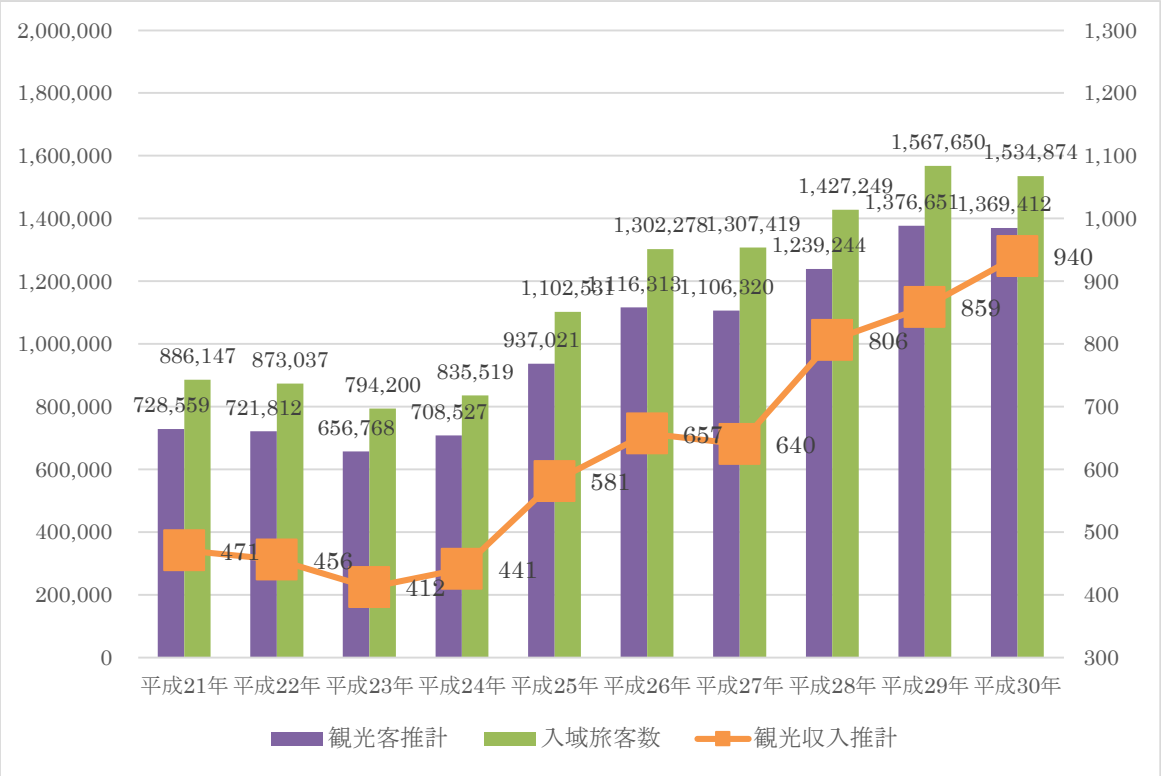


資料：世界農林業センサス

（４）観光の状況

観光客推計は平成 25 年に新石垣空港が開港したことにより、入域旅客数及び観光収入推計ともに大幅な伸びがみられる。平成 30 年においては、観光収入推計は 940 億円に達し、観光客推計は 2 年連続 130 万人を超えている。

（入域旅客数、観光客推計：人）　　図表　観光客・観光収入の推移　　（観光収入推計：億円）

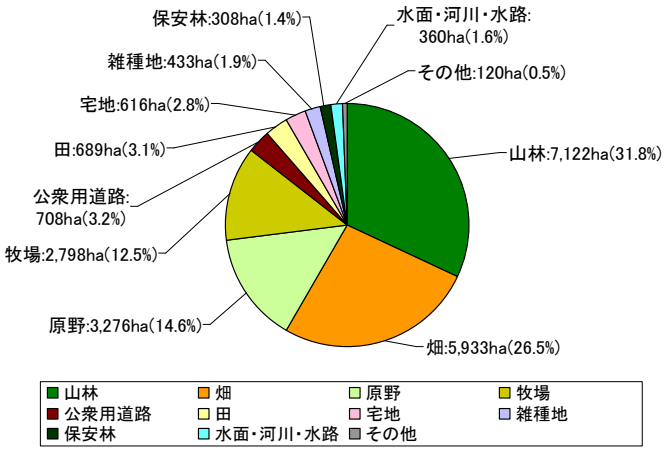


資料：観光文化課

（５）土地利用の状況

地目別面積では、平成 24 年時点で山林が約 7,122ha と最も多く全体の約 32%を占めている。次いで畑が 5,933ha となっている。農業に関係する田・畑・牧場の合計面積は 9,420ha であり全体の約 42%、宅地は 616ha で全体の約 3%となっている。

図表　土地利用の状況



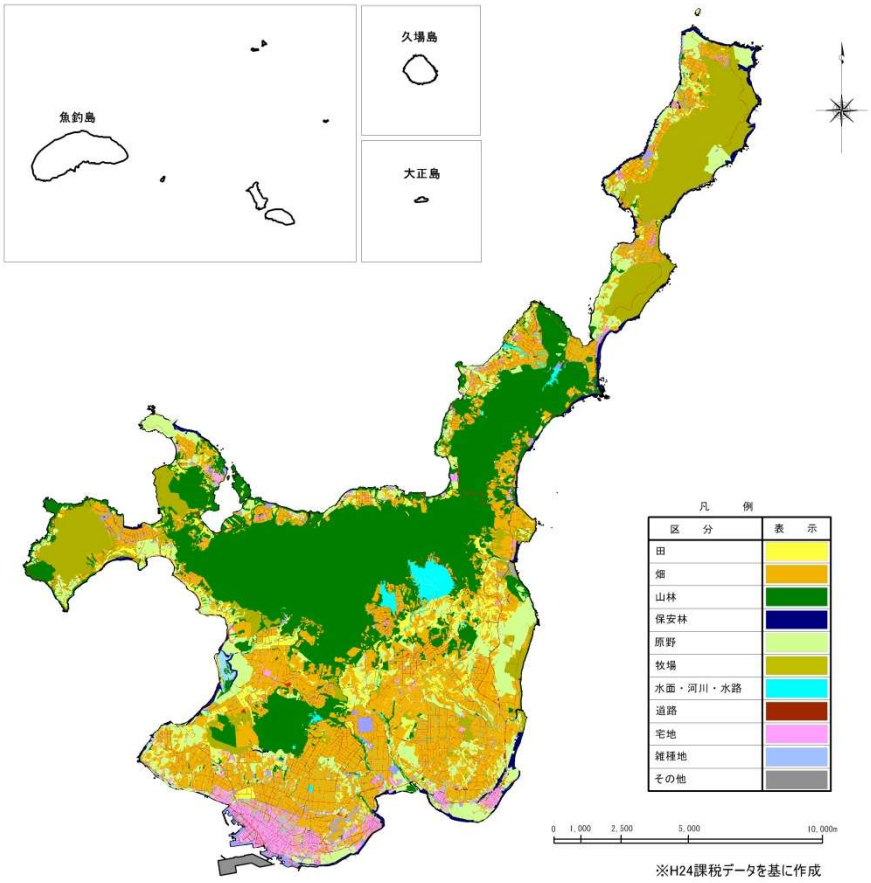
図表　土地利用の推移

(ha)

地目	H19	H24	H19～24 増減
山林	7,141	7,122	−19
畑	6,065	5,933	−132
原野	3,260	3,276	16
牧場	2,837	2,798	−39
公衆用道路	693	708	15
田	698	689	−9
宅地	589	616	27
雑種地	422	433	11
保安林	312	308	−4
水面・河川・水路	350	360	10
その他	120	120	0
合計	22,487	22,364	−123

資料：固定資産課税台帳

図表　土地利用現況図



資料：固定資産課税台帳

（６）アンケート調査結果

本計画の策定にあたって、石垣市の土地利用について幅広く市民の声を聞き、今後の土地利用の考え方に反映するため、アンケート調査を実施した。

図表　アンケート調査の概要

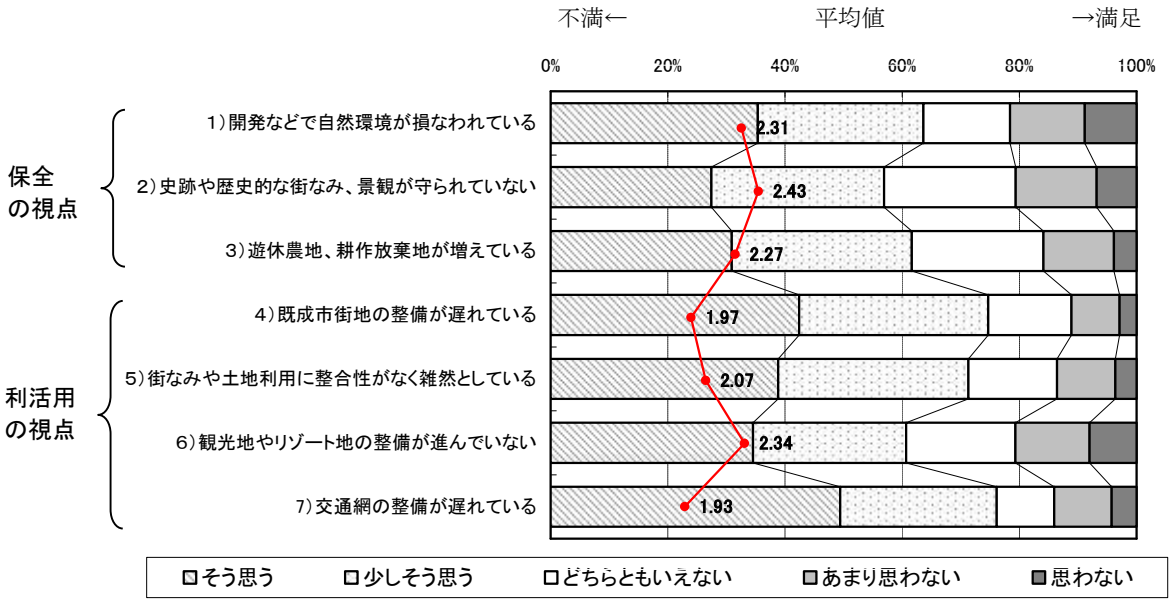
項　目	概　要
調査対象	●市民から 2,000 人を無作為に抽出
調査方法	●郵送によるアンケート用紙の配布・回収
実施期間	●平成 25 年 2 月 25 日（月）　～　3 月 13 日（水）
発送・回収状況	●発送・回収状況は以下のとおり 発送数：2,000 件／回収数：605 件／回収率：30.3%

《現状の土地利用について》

現状の土地の保全・利活用に関するすべての項目で、半数以上が「そう思う」、「少しそう思う」と回答しており、特に保全の視点では「開発などで自然環境が損なわれている」、利活用の視点では「交通網の整備が遅れている」という設問で高い割合となっている。

この結果から、土地の保全・利活用の視点どちらにおいても、現状の満足度は高いとはいえない。

Q.「石垣市の土地利用の現状」について、どう思いますか？



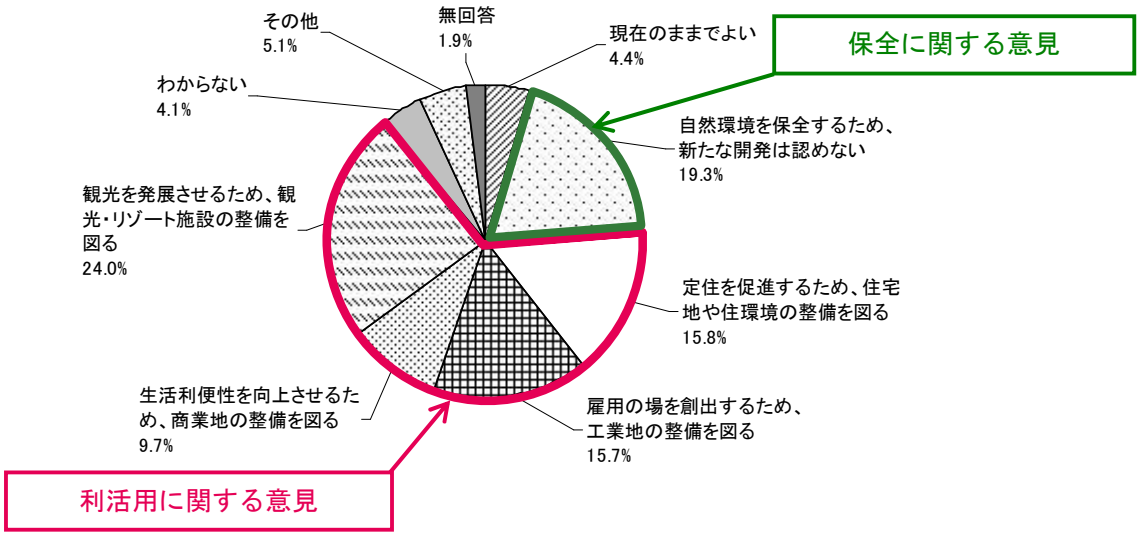
※折れ線は平均値。無回答は除く。

※平均値･･･５段階評価（「そう思う」1 点、「少しそう思う」2 点、「どちらともいえない」3 点、「あまり思わない」4 点、「思わない」5 点）の平均の値。
平均値が高いほど、満足度が高いといえる。

《将来の土地利用について》

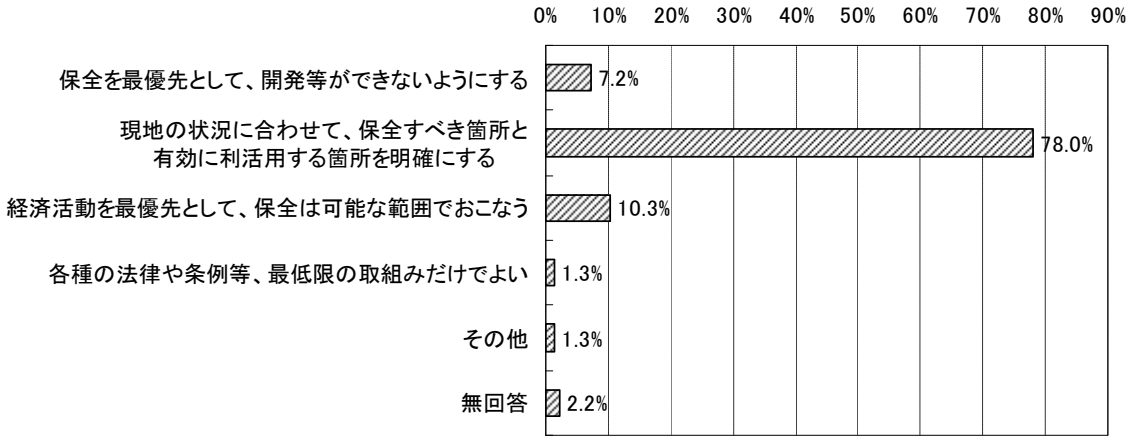
将来の土地利用で特に力を入れて行うべきこととして、「住宅地・住環境の整備」、「工業地の整備」、「観光・リゾート施設の整備」など、利活用に関する意見の合計は６割以上となっており、多様なニーズが求められている。特に、「観光・リゾート施設の整備」は２割以上と最も多く、新石垣空港の開港を契機とした観光の発展が望まれている。その一方で、「自然環境の保全のため新たな開発は認めない」も約２割となっており、保全に対しても市民は関心を示しているといえる。

Q．将来の土地利用について、力を入れて行うべきことは何であると考えますか？



土地の保全と利活用に関する取り組みについて、「現地の状況に合わせて、保全すべき箇所と有効に利活用する箇所を明確にする」が約８割となっており、自然環境等の現状を踏まえた上で、保全と利活用の土地利用調整を行っていくことが求められている。

Q．土地の保全と利活用について、どのような取り組みが重要だと考えますか？



１－４ 石垣市の土地保全･利活用における課題

「現況から読み取れる事項」およびこれに基づく「土地保全・利活用における課題」を以下のとおり整理する。なお、現況から読み取れる事項については、「1－3 石垣市の状況」の内容をもとに整理したものである。

【現況から読み取れる事項】

●人口が増加しており、生産活動の中心となる生産年齢人口も増加している。一方、就業人口は平成 22 年に減少に転じており、雇用の場が十分でない可能性がある。

●減少していた観光客数、観光収入が平成 24 年に増加へ転じている。新石垣空港の開港により今後も増加が期待され、開発需要も高まると予想される。

●農業に関係する土地は市域の 4 割以上を占めるため、農業の動向は本市の土地利用に大きな影響を及ぼす。そのため、農家数の減少や耕作放棄地の増加などの状況に土地利用の観点から対応する必要がある。

●土地利用の状況において、宅地面積は全体の約 3%にとどまっている。

●自然環境や史跡等の保全に関する市民の満足度は高いとはいえない。また、「自然環境を保全するため新たな開発は認めない」という考えが 2 割近くあり、保全に対しても市民はある程度関心を示しているといえる。

●「将来の土地利用で力を入れるべきこと」に関する市民の意見では、保全に関する意見が全体の約 2 割、利活用に関する意見が 6 割以上となっている。

●保全すべき箇所と有効に利活用する箇所の明確化を市民から求められている。

【土地の保全・利活用における課題】

●石垣市固有の自然環境等の保全

・豊かな自然環境や歴史的な文化財、良好な景観等は、石垣市固有の財産であるため、保全していく必要がある。

●基幹産業である農業を支える優良農地の保全

・農業は本市の基幹産業であるため、その土台となる農業生産基盤整備が行われた優良農地は保全する必要がある。

●住宅需要、経済活動、観光業に資する計画的な土地の利活用

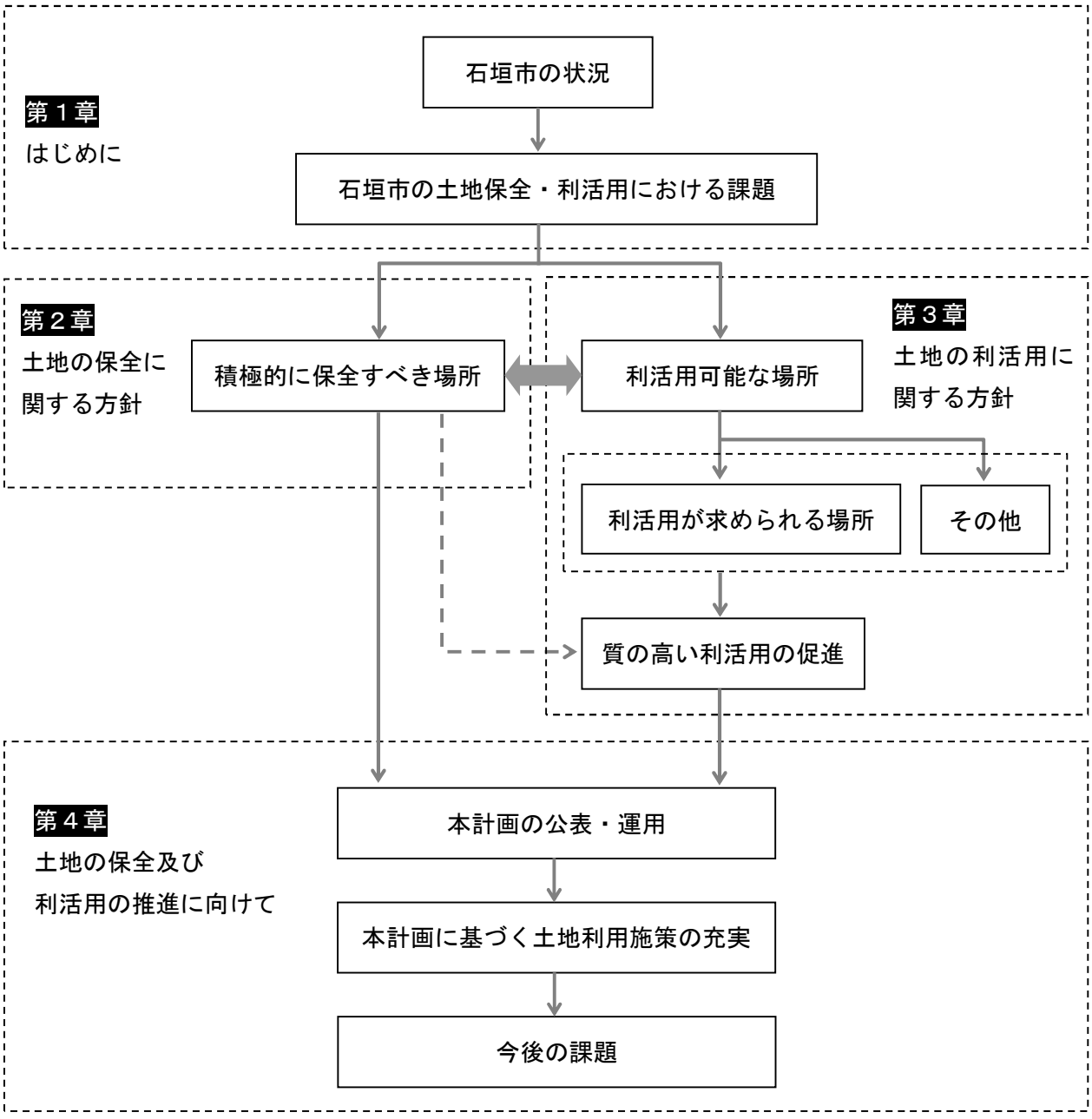
・地域特性を活かした経済活動を支え、活力ある地域形成につながる計画的な土地の利活用が必要である。

●保全・利活用のバランスのとれた土地利用調整

・上記の保全と利活用の課題を解決するため、積極的に保全すべき箇所を明確にし、それらと調和した計画的かつ効果的な質の高い土地の利活用を図る必要がある。

※尖閣諸島は人間の影響をほとんど受けておらず、世界的に貴重な生態系が形成されていると考えられる。そのため、尖閣諸島については今後、データ収集など実態把握をした上で、保全と利活用の考え方を検討する必要がある。

１－５ 本計画検討の流れ


第１章
はじめに
石垣市の状況
石垣市の土地保全・利活用における課題
第２章
土地の保全に
関する方針
積極的に保全すべき場所
利活用可能な場所
第３章
土地の利活用に
関する方針
利活用が求められる場所
その他
質の高い利活用の促進
第４章
土地の保全及び
利活用の推進に向けて
本計画の公表・運用
本計画に基づく土地利用施策の充実
今後の課題

第2章　土地の保全に関する方針

2－1　保全検討要素の抽出

計画的な土地利用の実現を図るため、本市において積極的に保全すべき場所を選定する。

保全検討要素は、「1－4 石垣市の土地保全・利活用における課題」を踏まえ、本市の特徴的な自然環境や優良農地、文化財等を対象とし、「国土保全上重要な森林」、「自然公園」、「優良農地」、「文化財等」、「良好な景観」、「抑制型要素の周辺」といった６つの項目から整理する。

図表　保全検討要素

区分	項　目	検討要素	備　考
抑制型	①国土保全上重要な森林	保安林	森林法
	②自然公園	特別保護地区	自然公園法 ※法の目的： 優れた自然の風景地を保護するとともに、その利用の増進を図ることにより、国民の保健、休養及び教化に資するとともに、生物の多様性の確保に寄与する。
	③優良農地	農業生産基盤整備（土地改良）が行われた農地、もしくは行われる予定の農地	農地法等
	④文化財等	国・県・市指定の文化財	文化財保護法等
		名蔵アンパル	ラムサール条約登録地
調和型	①良好な景観	景観地区（川平地域、観音堂地区、獅子森地区）	景観法
	②抑制型要素の周辺	「保安林」「自然公園特別保護地区」「農業生産基盤整備（土地改良）が行われた農地、もしくは行われる予定の農地」「国・県・市指定の文化財」「名蔵アンパル」の周辺	－

※保全検討要素に関する留意点

本計画における保全検討要素は、市として積極的に保全すべき範囲を示すものであり、すべての保全要素を網羅的に明示したものではないことに留意する必要がある。また、社会経済情勢の変化や保全検討要素の更新等があった場合には、適宜、保全検討要素の追加・変更の検討を行うこととする。

《抑制型》

①国土保全上重要な森林



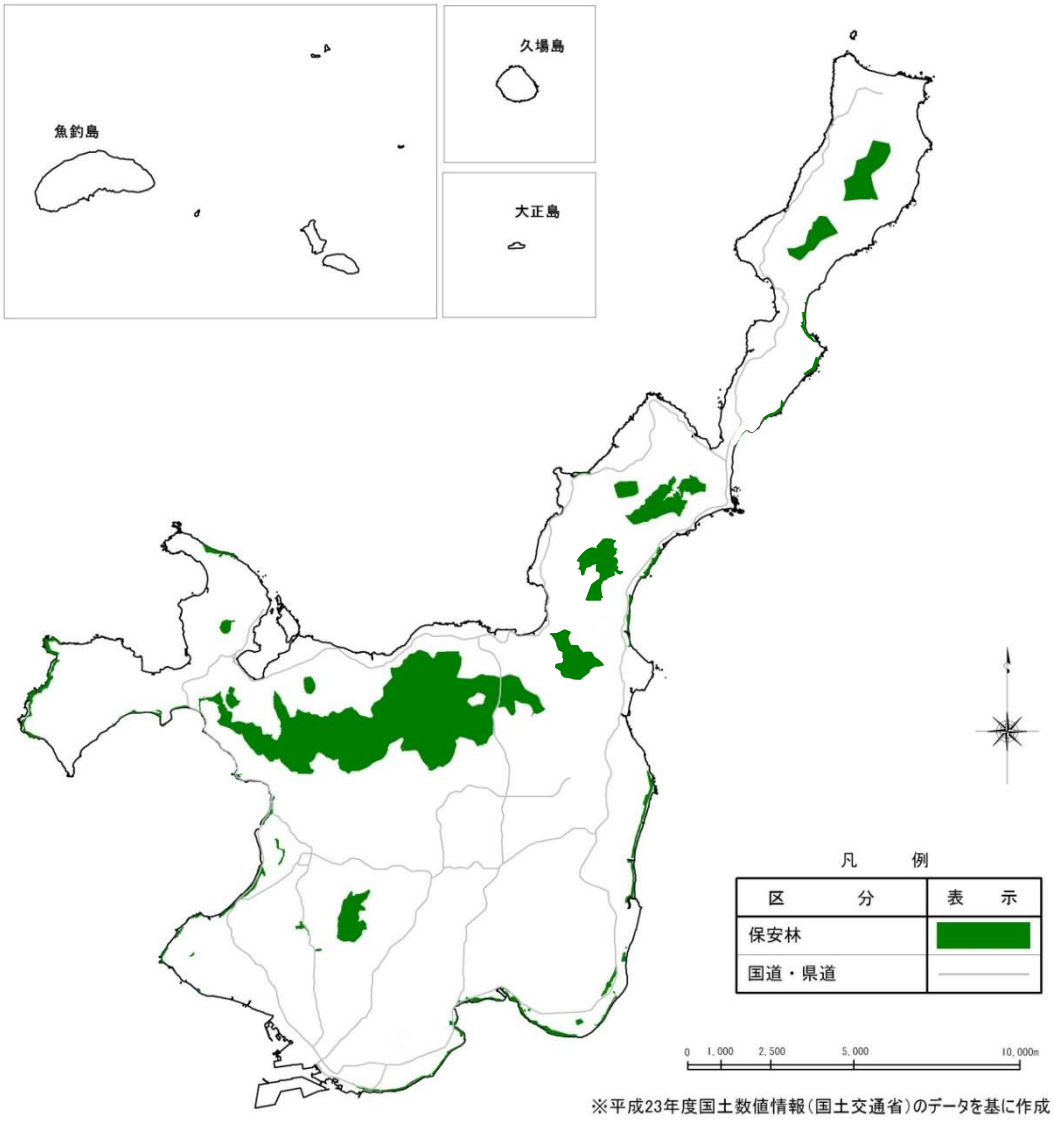
於茂登岳

沖縄県内で最も標高が高い於茂登岳等の山並み、海岸沿いの緑地帯等は、水源のかん養、土砂流出の防止、風害、潮害の防備など、特定の公共目的を達成するため、森林法に基づき保安林に指定されている。

このように保安林は、多面的機能を有しており、防災上重要であるため、保全することとする。同時に、保安林の機能・役割が発揮できるような整備の場合は、本計画の趣旨を十分に理解した上で行うこととする。

したがって、国土保全上重要な森林については、森林法に基づき保全していく必要がある。

図表　保安林の指定状況



※平成23年度国土数値情報（国土交通省）のデータを基に作成

②自然公園

於茂登岳北麓は、八重山諸島固有種のヤエヤマヤシ群落等の貴重な動植物の生息・生育地となっており、自然公園法の特別保護地区に指定されている。

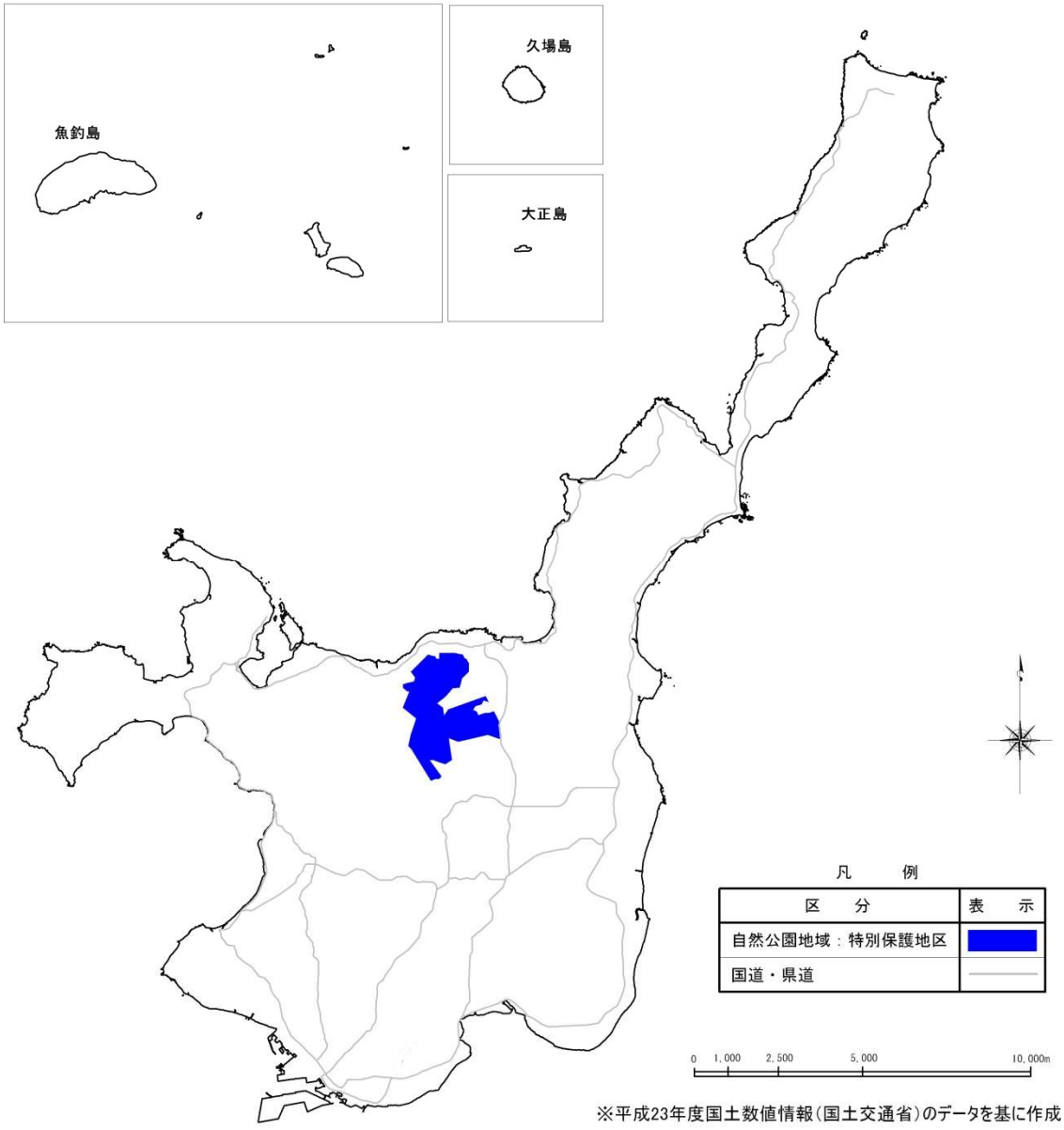
このように特別保護地区は、石垣島固有の優れた自然の風景であり、生物多様性の確保という観点からも重要であるため、保全することとする。同時に、特別保護地区の機能・役割が発揮できるような整備の場合は、本計画の趣旨を十分に理解した上で行うこととする。



ヤエヤマヤシ群落

したがって、自然公園法に基づき保全していく必要がある。

図表　自然環境の状況



※平成23年度国土数値情報（国土交通省）のデータを基に作成

③優良農地

本市では、さとうきびを主体にパインアップル、葉たばこ、水稲、畜産等の農業生産を行っており、また亜熱帯気候の優位性を活かした施設農園、花き、熱帯果樹等の栽培が盛んに行われている。

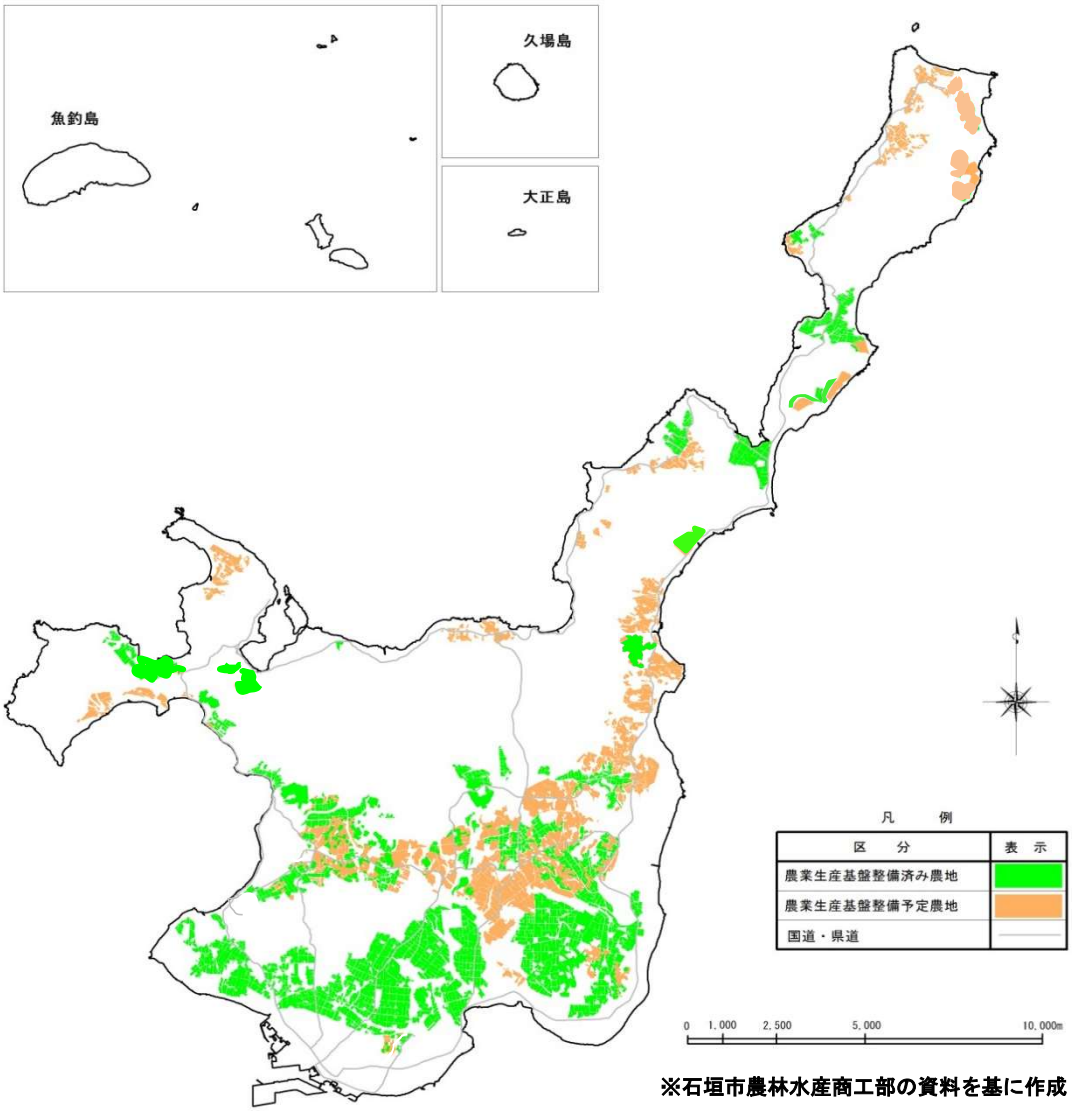
そのため、土地改良事業等による農業基盤整備が行われ、良好な営農環境を備えた優良農地は保全していくこととする。同時に、観光農園や体験農園などの農業振興に資するような整備の場合は、本計画の趣旨を十分に理解した上で行うこととする。



基盤整備された優良農地

したがって、これらの優良農地については、対象法令に基づき本市の基幹産業である農業の土台として保全していく必要がある。

図表　農業生産基盤整備の状況



※石垣市農林水産商工部の資料を基に作成

④文化財等

本市は、川平湾及び於茂登岳等の名勝、宮良川のヒルギ林等の天然記念物、フルスト原遺跡等の史跡など、多くの歴史・文化的資源を有している。

また、名蔵アンパルは名蔵川河口部の干潟及びマングローブ林を中心とした地域であり、ラムサール条約により、「国際的に重要な湿地」として登録されている。

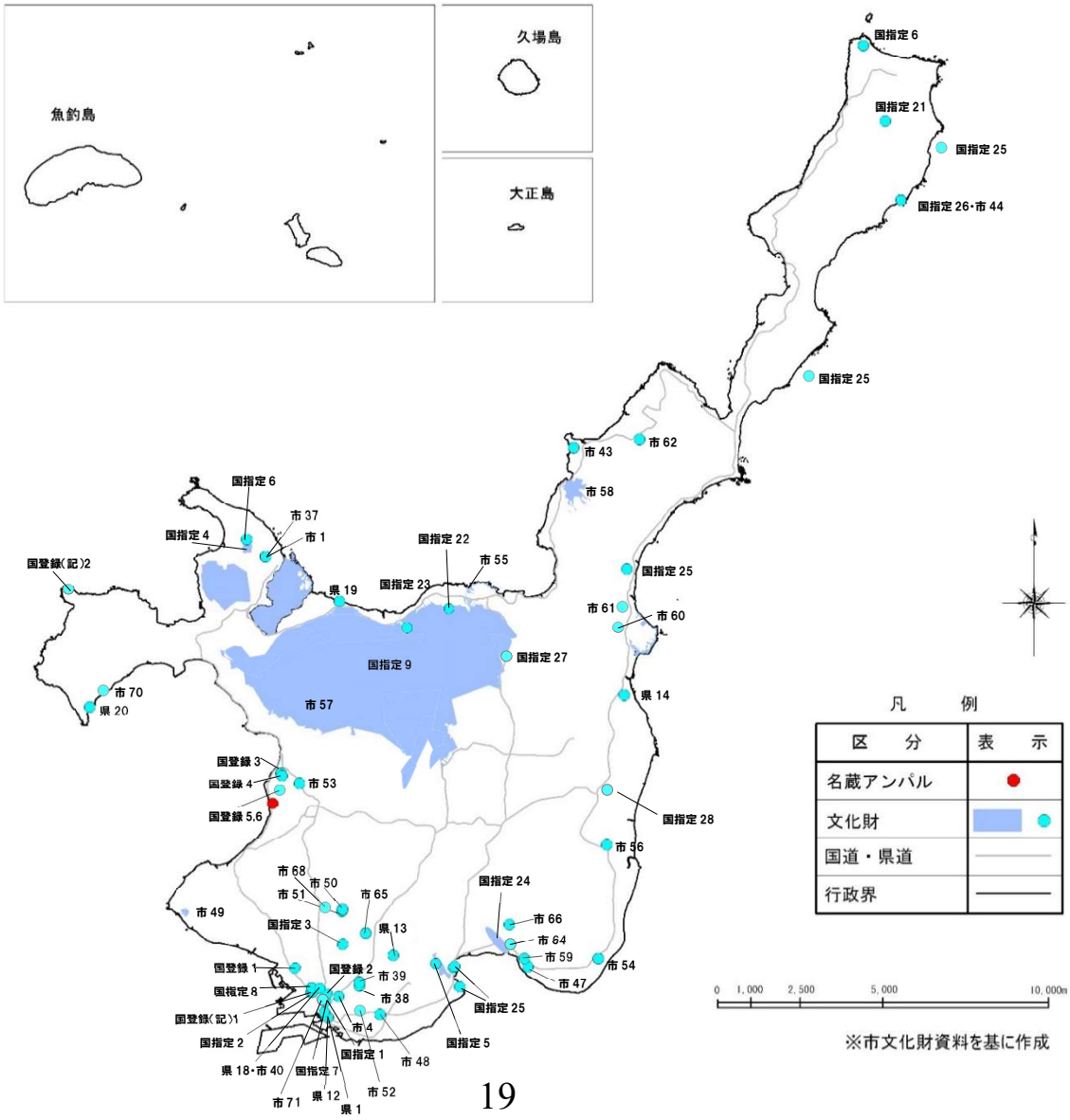


川平湾

これらの文化財等は、市民共有の貴重な財産であることから、継承していく必要がある。そのため、保全していくこととする。継承のためには、文化財等の価値そのものが毀損されないようなより良い保全に資する整備や維持管理等が必要な場合がある。

したがって、これらの文化財等については、文化財保護法等の対象法令に基づき保全していく必要がある。

図表　文化財等の分布状況



図表　文化財一覧

※　　は P19 図に表示していない

種別	番号	名称
国指定文化財	1	旧宮良殿内
	2	権現堂
	3	旧和宇慶家墓
	4	川平貝塚
	5	フルスト原遺跡
	6	先島諸島火番盛（平久保遠見台・川平火番盛）
	7	宮良殿内庭園
	8	石垣氏庭園
	9	川平湾及び於茂登岳
	10	コウノトリ
	11	アホウドリ
	12	カンムリワシ
	13	アカヒゲ
	14	オカヤドカリ
	15	カラスバト
	16	セマルハコガメ
	17	リュウキュウキンバト
	18	ジュゴン
	19	キシノウエトカゲ
	20	イイジマムシクイ
	21	石垣島平久保のヤエヤマシタン自生地
	22	米原のヤエヤマヤシ群落
	23	荒川のカンヒザクラ自生地
	24	宮良川のヒルギ林
	25	石垣島東海岸の津波石群
	26	平久保安良のハスノハギリ群落
	27	ンタナーラのサキシマスオウノキ群落
	28	白保竿根田原洞穴遺跡
	29	八重山蔵元絵師画稿類（宮良安宣旧蔵）
	30	八重山上布
国登録文化財	1	入嵩西家住宅
	2	渡久山家住宅
	3	八重山民俗園旧牧志家住宅主屋

種別	番号	名称
国登録文化財	4	八重山民俗園旧森田家住宅主屋
	5	石垣やいま村旧大浜家住宅主屋
	6	石垣やいま村旧喜舎場家住宅主屋
国選択文化財	1	石垣島四ヶ村のプーリィ
国登録記念物	1	仲本氏庭園
	2	御神崎
県指定文化財	1	美崎御嶽（建造物）
	2	桃林寺仁王像
	3	紙本着色東任鐸（知念里之子親雲上政行）画像
	4	紙本着色宮平長延画像
	5	八重山古典民謡
	6	八重山上布
	7	八重山伝統舞踊
	8	石垣四箇村　登野城の旗頭本
	9	石垣四箇村　大川の旗頭本
	10	石垣四箇村　石垣の旗頭本
	11	石垣四箇村　新川の旗頭本
	12	美崎御嶽（史跡）
	13	平得アラスク村遺跡
	14	桃里恩田遺跡
	15	コノハチョウ
	16	アサヒナキマダラセセリ
	17	ヨナグニサン
	18	宮鳥御嶽のリュウキュウチシャノキ
	19	仲筋村ネバル御嶽の亜熱帯海岸林
	20	海底電線陸揚室跡（電信屋）
市指定文化財	1	赤イロ目宮鳥御嶽（建造物）
	2	瓦証文
	3	唐人墓碑
	4	旧登野城尋常高等小学校の奉安殿
	5	豊川善佐宛尖閣列島遭難救護の感謝状
	6	玉代勢孫伴宛尖閣列島遭難救護の感謝状
	7	崎枝赤崎貝塚出土開元通宝

種別	番号	名称
市指定文化財	8	山陽氏長季宛大首里大屋子職補任辞令書
	9	長栄氏真般宛大首里大屋子職補任辞令書
	10	夏林氏賢永宛大首里大屋子職補任辞令書
	11	山陽氏長致宛大首里大屋子職補任辞令書
	12	松茂氏當克宛大首里大屋子職補任辞令書
	13	山陽氏長演宛大首里大屋子職補任辞令書
	14	夏林氏賢則宛大首里大屋子職補任辞令書
	15	松茂氏當演宛大首里大屋子職補任辞令書
	16	夏林氏賢栄宛大首里大屋子職補任辞令書
	17	山陽氏長房宛大首里大屋子職補任辞令書
	18	夏林氏賢保宛大首里大屋子職補任辞令書
	19	山陽氏長有宛大首里大屋子職補任辞令書
	20	松茂氏當宗宛大首里大屋子職補任辞令書
	21	八重山嶋大阿母前大阿母嫁まひなまへの大阿母補任辞令書
	22	八重山嶋大阿母女子いんつめいへの大阿母補任辞令書
	23	竹原家文書
	24	富川親方八重山島船手座例帳
	25	富川親方八重山島諸村公事帳　桃里村
	26	富川親方八重山島諸村公事帳　古見村
	27	富川親方八重山島諸村公事帳　川平村
	28	富川親方八重山島蔵元公事帳
	29	与世山親方八重山島農務帳
	30	富川親方八重山島諸締帳　宮良村
	31	富川親方八重山島諸締帳　川平村
	32	宮城信勇家　覚
	33	上原村人頭税請取帳
	34	安村家文書
	35	マユンガナシの面
	36	大浜村旗頭本
	37	赤イロ目宮鳥御嶽（有形民俗文化財）
	38	米為御嶽
	39	小波本御嶽
	40	宮鳥御嶽

種別	番号	名称
市指定文化財	41	登野城のアンガマ面
	42	風水指南針
	43	野底御嶽（ヌスクオン）
	44	安良村跡の御嶽
	45	新川の南ヌ島カンター棒
	46	登野城の大胴・小胴
	47	アダドゥナー
	48	パイナーカー
	49	冨崎観音堂及びその周辺
	50	ハンナー主の墓
	51	石城山残丘部
	52	仲道の三番アコウ
	53	大田原遺跡
	54	真謝井戸
	55	富野遺跡
	56	旧盛山村跡の御嶽
	57	名蔵白水の戦争遺跡群
	58	吹通川のヒルギ群落
	59	小浜御嶽のリュウキュウチシャノキ
	60	大マンゲー・小マンゲー
	61	中マンゲー
	62	野底のヤエヤマシタン自生地
	63	イシガキニイニイ
	64	宮良浜川原のヤラブ（テリハボク）並木
	65	黒石川窯跡
	66	赤馬主の墓
	67	御絵図
	68	長田家の古墓
	69	星圖
	70	フミダカーラ流域の炭酸塩堆積物
	71	世持井戸（ユムツィンガー）
	72	仲尾次政隆建造宮良矼之絵図

《調和型》

① 良好な景観

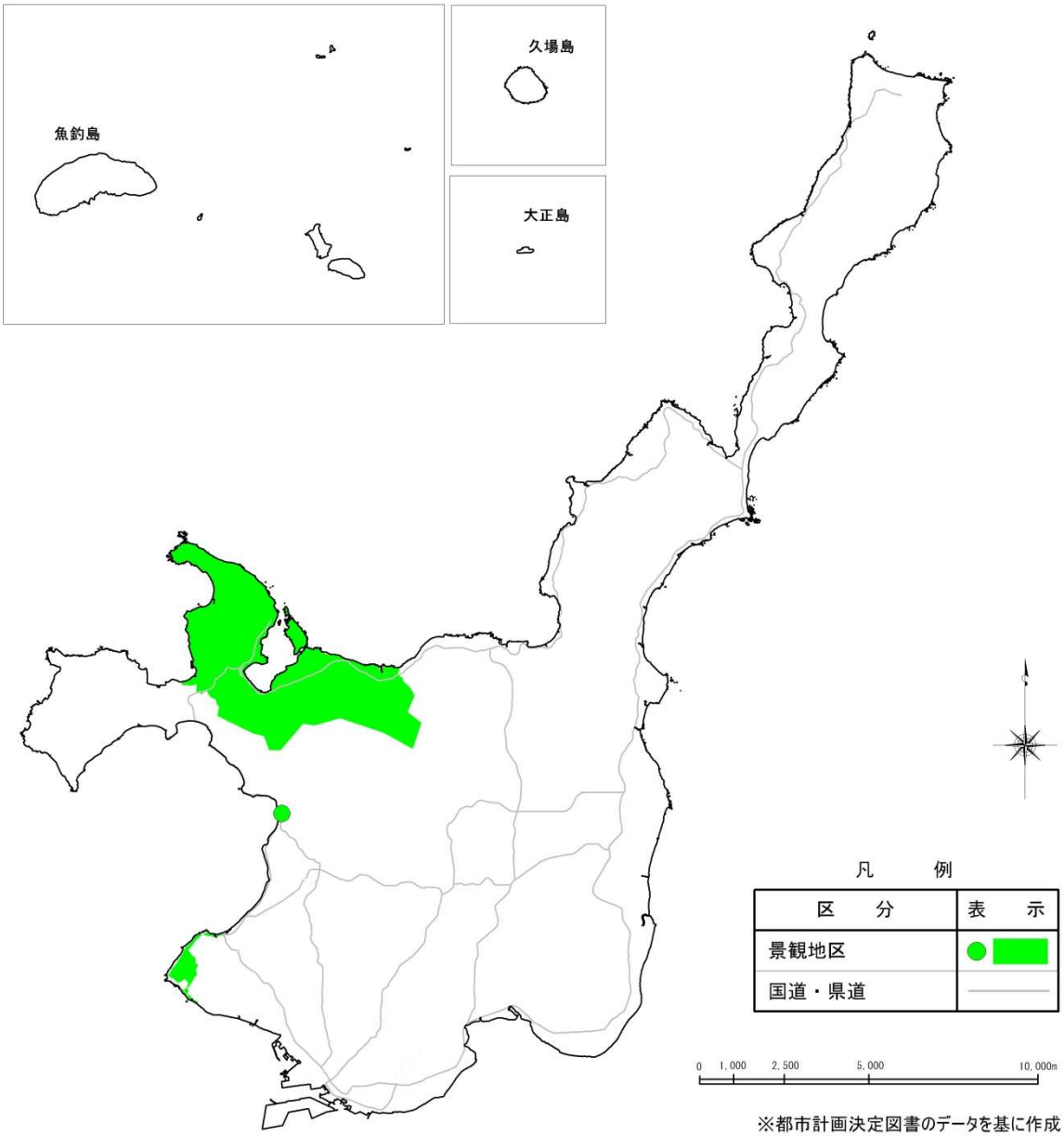
名蔵湾沿いに位置する獅子森地区景観地区では、八重山の伝統的な建築様式である赤瓦で統一されており、名蔵湾や周辺の緑と調和した落ち着きの感じられる住宅地の景観を創出している。また、川平地域や観音堂地区についても景観地区に指定しており、良好な景観の創出に取り組んでいる。

これらの風景は、景観上特に優れたものであり、石垣島固有の財産として景観法に基づき保全していく必要がある。



獅子森地区景観地区

図表　景観地区の指定状況



※都市計画決定図書のデータを基に作成

②抑制型要素の周辺

抑制型要素の周辺において、開発・整備をする場合には保全要素に配慮する必要がある。例えば、文化財周辺への案内板・説明板の設置や接続道路の整備等、優良農地周辺での体験農園や観光農園の整備等については、市民や観光客の抑制型要素に対する意識高揚につながり、その結果、保全が進展すると考えられる。

そのため、抑制型要素である「保安林」「自然公園特別保護地区」「農業生産基盤整備（土地改良）が行われた農地、もしくは行われる予定の農地」「国・県・市指定の文化財」「名蔵アンパル」の周辺において開発・整備が行われる場合は、各要素の保全を前提として、それらが持つ役割や魅力を発揮できるよう十分に配慮する。

２－２ 積極的に保全すべき場所における保全の考え方

保全検討要素は、すべてを積極的に保全すべき場所とするが、保全の区分（抑制型、調和型）や個別法によって保全の考え方が異なるため、開発の際には留意する必要がある。

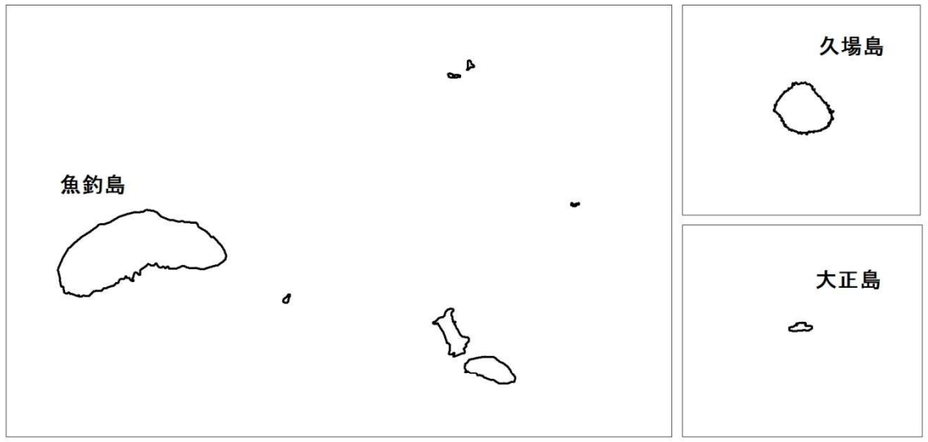
保全の区分の考え方については、以下に整理する。

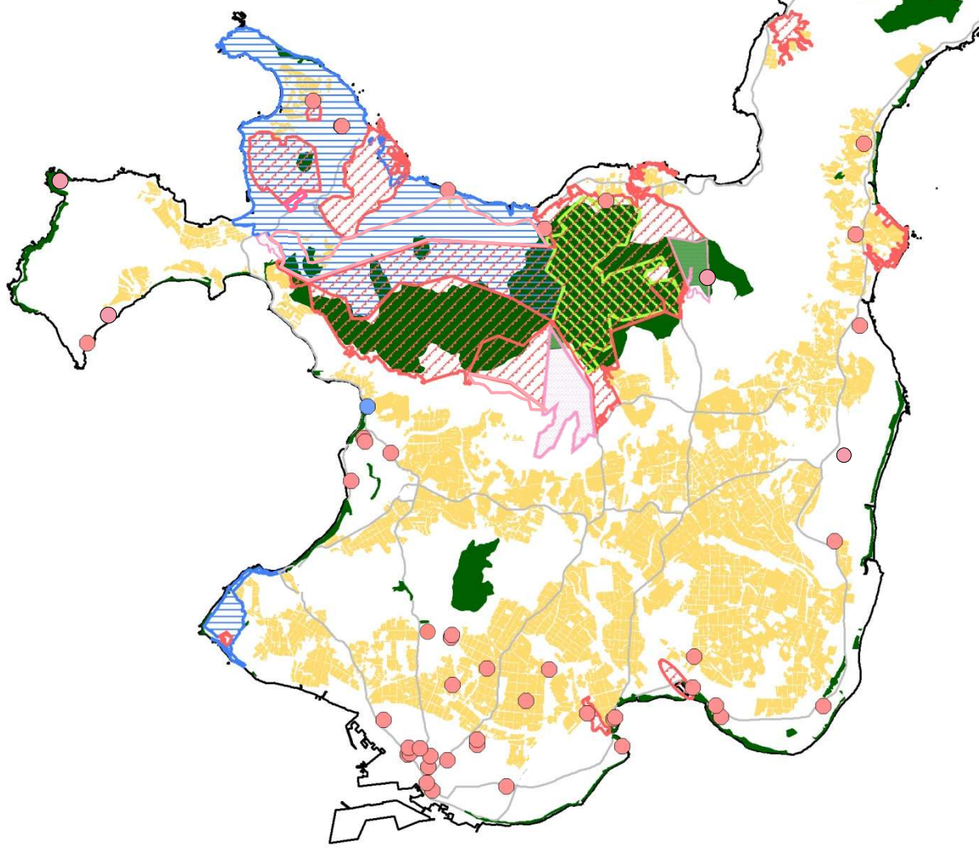
●抑制型･･･ 保全要素が指定されている区域では、各保全要素の趣旨を理解し、積極的に保全する。規制する開発行為等については、各個別法に基づき抑制する。

●調和型･･･ 保全要素が指定されている区域内、または周辺では、保全要素を保全（保全要素の考え方に基づく保全）することを前提とし、整備を行う場合は、保全要素との調和に配慮する。その際に守るべき基準は、各個別法に基づくものとする。

※保全要素の周辺における開発の際の配慮事項については、第 3 章「3-2 質の高い利活用の促進」で整理する。

積極的に保全すべき場所（保全検討要素の重ね図）

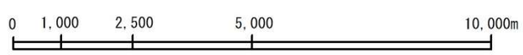






凡　　例

区　　分		表　示
抑制型	保安林	
	自然公園地域：特別保護地区	
	優良農地	
	文化財等	
調和型	景観地区	
国道・県道		



第３章　土地の利活用に関する方針

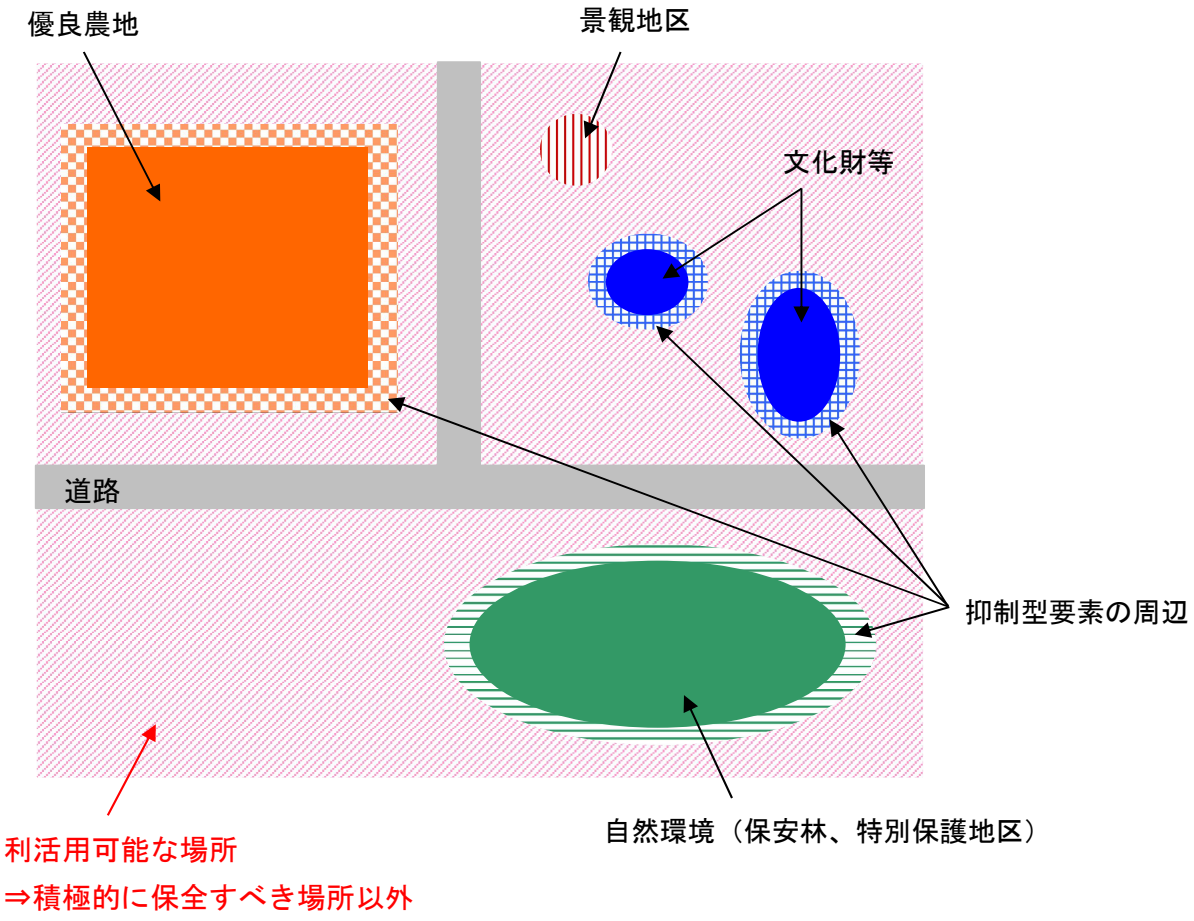
３－１　利活用が求められる場所の選定

（１）利活用可能な場所の基本条件

利活用可能な場所は、以下のイメージ図に示すとおり、積極的に保全すべき場所以外とする。

用途地域については、利活用することが前提であることから、本検討は用途地域外を対象とする。

図表　利活用可能な場所のイメージ



（２）利活用検討要素の抽出

利活用可能な場所のなかでも、特に利活用が求められる場所として、下記の要素に基づき例示として選定する。

利活用検討要素は、近年の開発動向等の状況を踏まえ、特に利便性の高い場所を抽出することとし、「開発需要」、「生活利便性」、「交通利便性」といった 3 つの要素から整理する。

図表　利活用検討要素（例示）

項　目	検討要素	備　考
①開発需要	開発申請・許可された場所周辺	平成 18 年～平成 30 年
	観光・リゾートホテル等の周辺	上記に該当しない 観光・リゾートホテル等
②生活利便性	既存のコミュニティに位置する公共施設周辺	
③交通利便性	主要な（国県道）沿道	計画道路を含む

※利活用検討要素に関する留意点

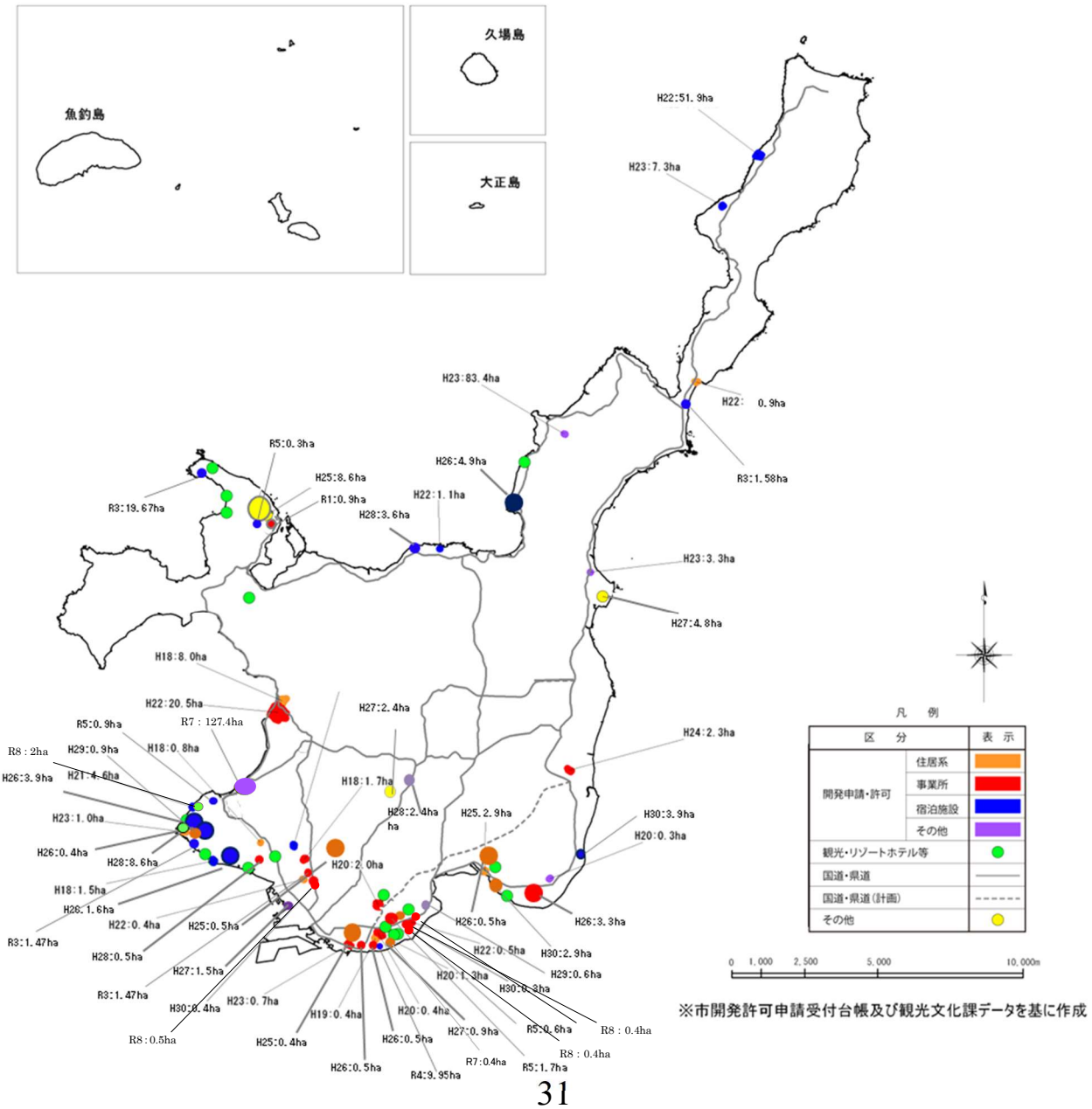
本計画における利活用検討要素は、利活用が求められる範囲を例示したものであり、すべての利活用要素を網羅的に明示したものではないことに留意する必要がある。また、社会経済情勢の変化や利活用検討要素の更新等があった場合には、適宜、利活用検討要素の追加・変更の検討を行うこととする。

①開発需要

開発動向は、用途地域周辺において開発申請・許可の件数が多くなっており、マンションや店舗等の多様な用途がみられる。また、市の中部や北部に加え近年では南部の海岸沿いにおいて、リゾートホテルやゴルフ場など、大規模な開発申請・許可、立地がみられる。

開発申請、開発許可が行われた場所や観光・リゾートホテル等が立地する場所周辺は、開発需要が高いと考えられるため、利活用が求められる場所として選定する。ただし、開発を行う場合は、周辺環境への配慮に加え、旧簡易水道地区ならびに市街地西岸部及び宮良、白保地区において水道水の需要が非常に高く逼迫していることから、水資源に対する配慮が必要である。

図表　開発需要がある場所



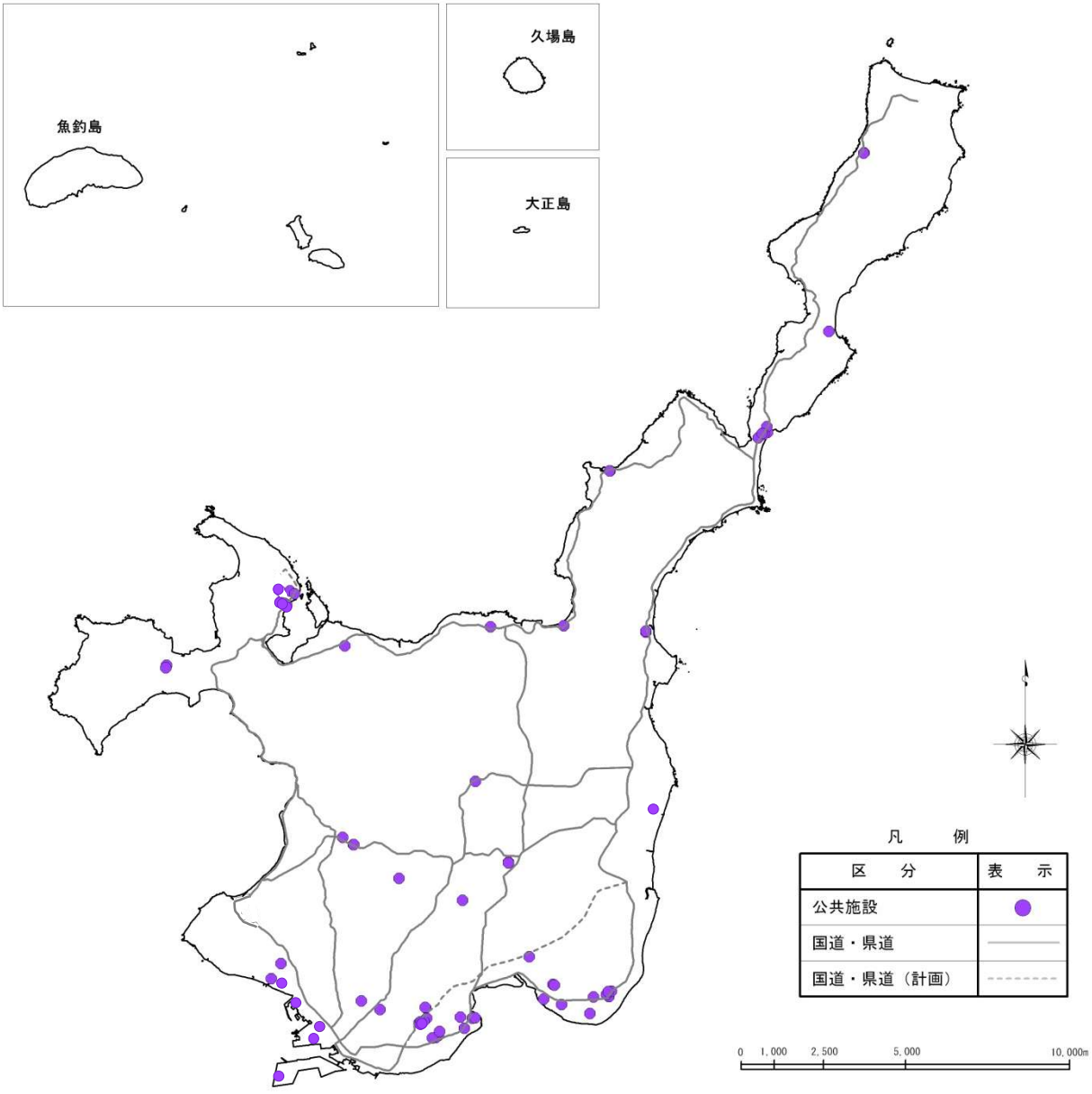
※市開発許可申請受付台帳及び観光文化課データを基に作成

②生活利便性

小学校やその他の公共施設は、特に市南部の市街地周辺に集積がみられる。また、各地の既存集落内など、市全体に点在している。

これらの公共施設が立地する場所周辺は、既存の都市基盤が整備されており、日常生活の利便性が高く、また既存ストックの有効活用という面でも、利活用が求められる場所として選定する。

図表　生活利便性が高い場所

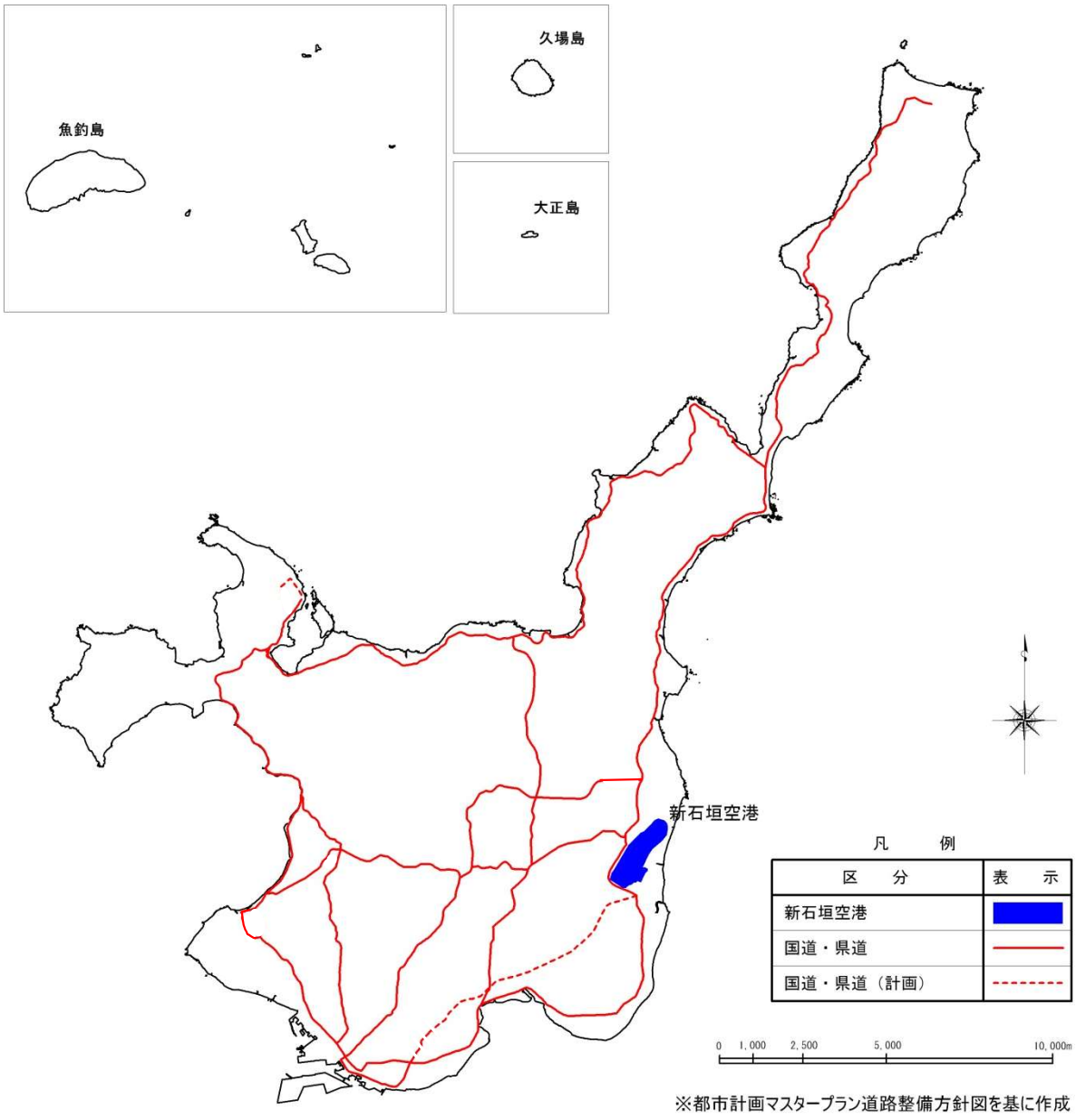


※平成18年度国土数値情報（国土交通省）のデータを基に作成

③交通利便性

本市の主要な幹線道路である国道・県道の沿道は、その交通利便性から、利活用が求められる場所として選定する。

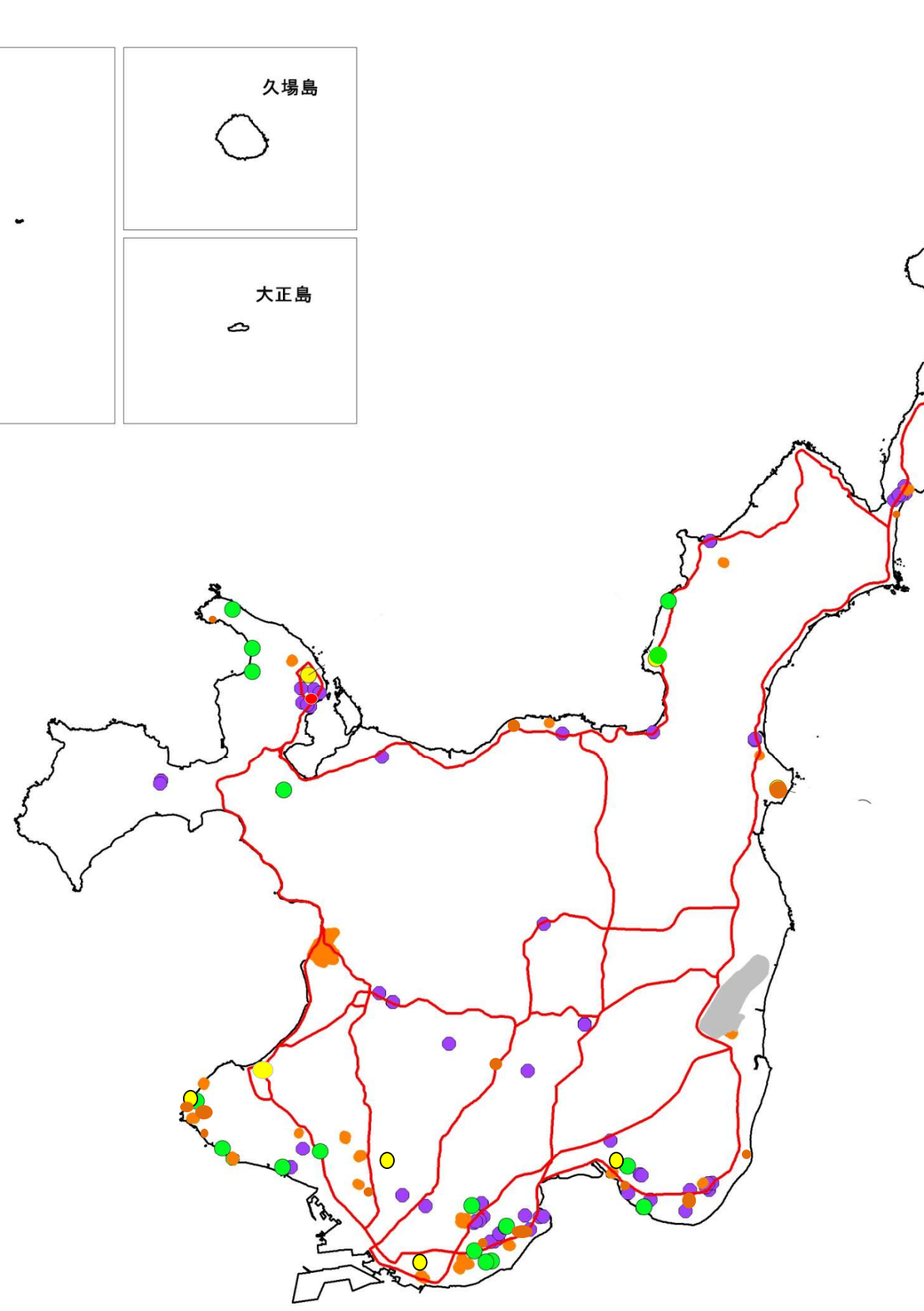
図表　交通利便性が高い場所



※都市計画マスタープラン道路整備方針図を基に作成

利活用が求められる場所（利活用検討要素の重ね図）※例示

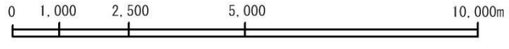






凡　　例

区　　分	表　示
開発申請・許可	
観光・リゾートホテル等	
公共施設	
国道・県道（計画含む）	
その他	



3－2 質の高い利活用の促進

ここでは、質の高い利活用を行うため、配置や開発の際に民間事業者が配慮すべき事項について整理する。

開発を行う際は、自然や生活環境と調和のとれた土地利用と秩序ある都市形成を図るため、自然環境・景観の保護、生活環境の保全に配慮する必要がある。特に、積極的に保全すべき場所に近接して開発を行う場合は、各保全要素の保全の考え方に即した利活用を行うことが重要である。

これを踏まえ、開発を行う際に自主的に配慮すべき事項を以下のとおり定める。

《開発を行う際の配慮事項》

- ●開発地周辺における自然環境や歴史･文化的資源の存在を事前に把握し、その保全や修景を意識すること。
- ●地域貢献の視点を持ち、地域住民の憩いの場となるオープンスペースを設けるなど、地域のコミュニティを育成するような空間の整備を意識すること。
- ●防災の観点においては､一時的な避難が可能となる避難場所､避難路を設けるなど、安全性向上を意識すること。
- ●自然環境に近接して開発を行う場合は、緑のまとまりや連続性、地域の植生、生態系に影響を与えないようにすること。また、海や山並みへの良好な眺望を阻害しない配置・規模とすること。
- ●優良農地に近接して開発を行う場合は、耕作環境に影響を与えないようにすること。
- ●歴史･文化的資源に近接して開発を行う場合は、色彩･規模･形態意匠等に配慮し、歴史･文化的な価値が損なわれないようにすること。また、地域振興につながるような活用を意識すること。

第４章　土地の保全及び利活用の推進に向けて

４－１　本計画の公表・運用

（１）本計画の公表・共有

本計画に関心を持ってもらうために、ホームページ等を通じて市民への周知を図る。

また、本計画の効果的かつ効率的な運用に向けて、土地利用に係る情報の提供や共有、計画の見直しにあたっての相互調整等を行う庁内の横断的な組織として「（仮称）土地保全・利活用計画調整委員会」を設置するなど、土地利用に関する関係部署との連携強化を図る。

（２）本計画の機動的な更新

本計画は、随時更新を行う機動的な計画であるため、目標年次は設定していない。

更新にあたっては、適切な土地利用の規制・誘導を図るため、市民・事業者等のニーズに応じて保全・利活用の場所を随時追加・削除等の調整をしながら検討する。具体的には、現状を把握するため、半期毎に庁内全部署へ意見照会し、情報収集を行うとともに、市民や団体等のニーズがあれば随時更新を検討していく。

そのため、庁内関係部署で構成する「（仮称）土地保全・利活用計画調整委員会」を設置し、検討・決定を行うものとする。

4－2 本計画に基づく土地利用施策の充実

（1）関連計画との連携

本計画は、国土利用計画のより具体的内容であり、都市基盤の整備、文化財の保護、観光振興など、様々な分野をつなぐ役割を担っているため、関連する個別計画との連携を図りながら総合的に推進していく。

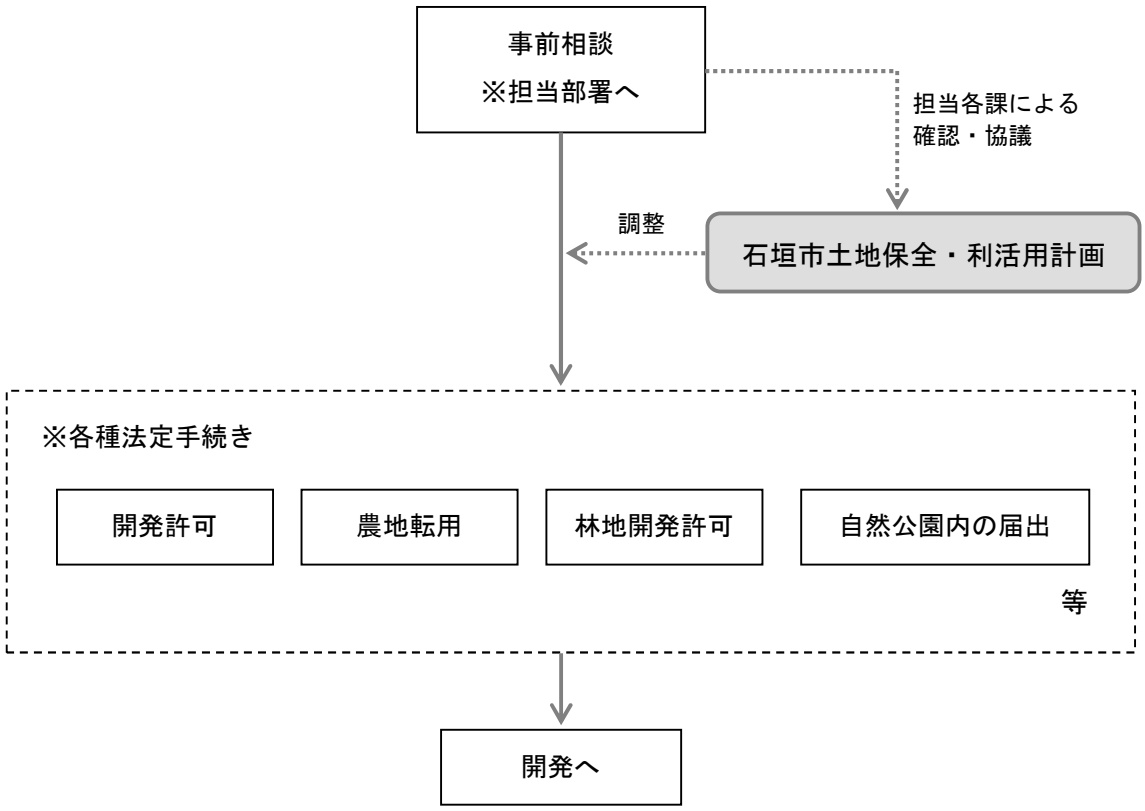
今後、国土利用計画をはじめ、都市計画マスタープランや農業振興地域整備計画等の土地利用に関連する計画の見直しにおいては、本計画との整合を図ることとする。

（2）開発の事前協議における本計画の位置づけ

本計画は、開発を行う際に必要となる法定手続きの事前相談において、担当部署が本計画で定める保全すべき場所との関係を確認・協議する際の検討資料としての役割を担う。

事前相談において、本計画を用いた調整を行った後、各種法定手続きを経て開発を進めることにより、本計画に基づく質の高い利活用を推進することとする。

《開発手続きの流れと本計画の位置づけ》



４－３　今後の課題

未利用地については、地権者等は周辺の土地利用状況、生活環境へ配慮し、利活用していくことが重要である。

また、本計画を推進していくため、必要なインフラ整備等については公共の役割を果たしていくことが重要であり、同時に市民や事業者等の理解や協力が不可欠である。これらを達成するため、市民・事業者・行政の協働が必要である。

第5章　参考資料

5－1　開発に係る法定手続き

ここでは、開発を行う際に必要となる各個別法に基づく法定手続きを整理する。

なお、整理する内容は、届出や許可が必要となる行為、または制限される行為とし、技術基準については整理しない。

区分	開発に係わる法定手続き		所管・窓口
国土利用計画	土地取引届出制度	届出	企画政策課
都市計画	開発許可制度	許可	都市建設課
	石垣市風景計画・風景づくり条例	届出	
	自然環境保全条例	届出	
農地	農業振興地域内の開発行為の制限	許可	農政経済課
	農振農用地区域の除外	申出	
	農地転用	申請	農業委員会
森林	林地開発許可制度	許可	沖縄県
	保安林における制限	許可	農政経済課
	伐採及び伐採後の造林の届出	届出	
	森林の土地の所有者届出書	届出	
自然公園	国立公園における行為規制	届出・許可	環境省
文化財	文化財保護法	届出・許可	教育委員会 文化財・市史 編集課
	沖縄県文化財保護条例	届出・許可	
	石垣市文化財保護条例	許可	

（１）国土利用計画に関する手続き

■土地取引届出制度

国土利用計画法においては、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、①事後届出制、②注視区域及び監視区域における事前届出制、③規制区域における許可制を設けている。

	右３区域以外の地域 （事後届出制）	注視区域 （事前届出制）	監視区域 （事前届出制）	規制区域 （許可制）
区域指定要件	なし （右３区域以外の地域）	・地価の社会的経済的に相当な程度を超えた上昇又はそのおそれ ・適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれ	・地価の急激な上昇又はそのおそれ ・適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれ	・投機的取引の相当範囲にわたる集中又はそのおそれ及び地価の急激な上昇又はそのおそれ（都市計画区域）等
届出対象面積	市街化区域 その他の都市計画区域 都市計画区域外	2,000㎡以上 5,000㎡以上 10,000㎡以上	都道府県知事等が規則で定める面積 （左の面積未満）以上	面積要件なし （許可制）
届出時期	契約締結後	契約締結前		契約締結前 （許可制）
勧告要件	利用目的のみ ・公表された土地利用計画に適合しないこと等	価格及び利用目的 ・届出時の相当な価額に照らし著しく適正を欠くこと ・土地利用計画に適合しないこと等	価格及び利用目的 ・届出時の相当な価額に照らし著しく適正を欠くこと ・土地利用計画に適合しないこと等 ・投機的取引に当たること	価格及び利用目的（不許可基準） ・区域指定時の相当な価額に照らし適正を欠くこと ・土地利用計画に適合しないこと等 ・投機的取引に当たること
勧告内容	利用目的の変更	契約締結中止など	同左	

※石垣市においては、注視区域、監視区域、規制区域に該当する区域がないため、事後届出制に関する届出の要件のみ抜粋して記載する。

①事後届出制

届出が必要な土地取引については、一定面積以上の大規模な土地について、土地売買等の契約を締結した場合に届出が必要である。

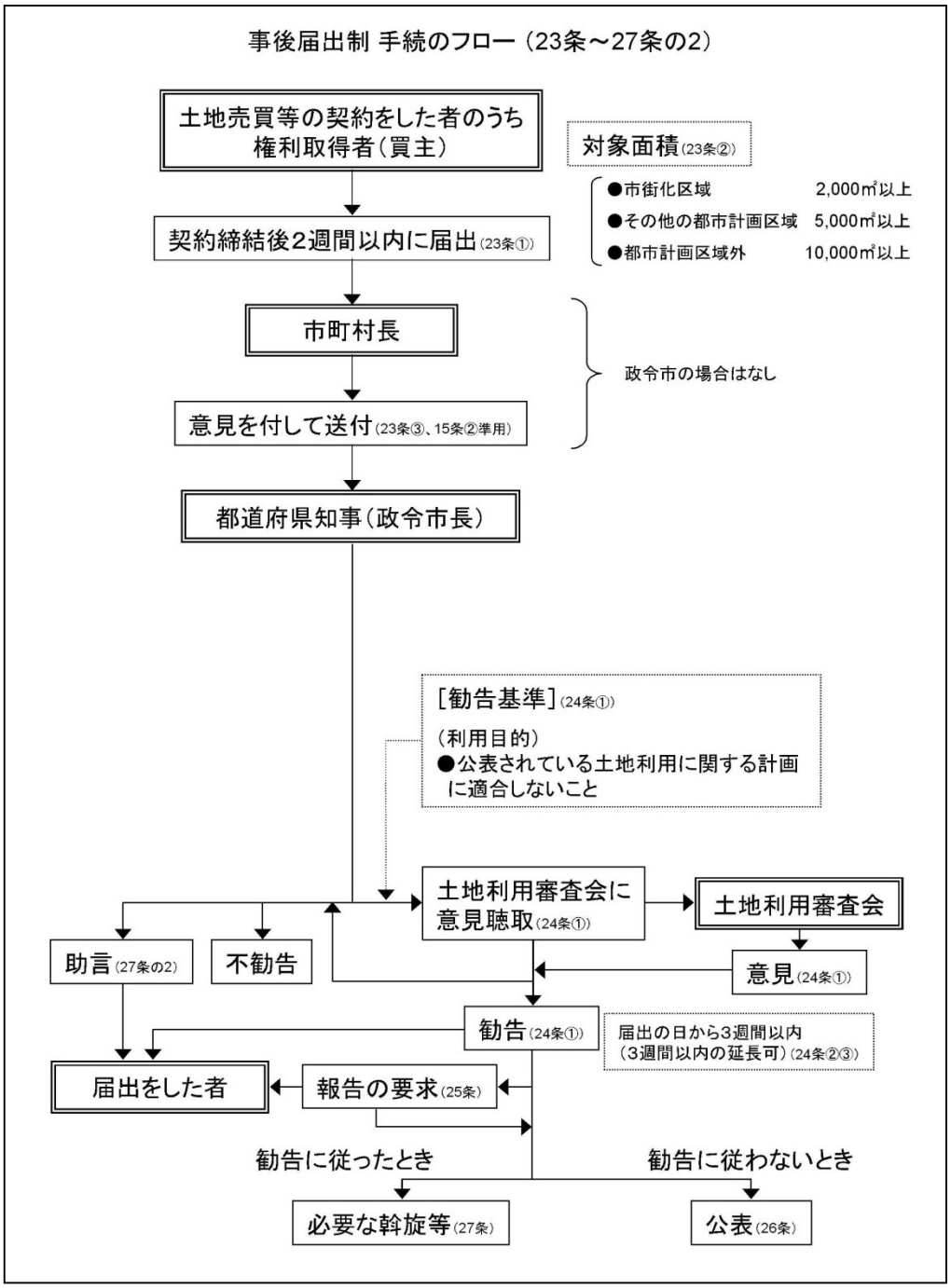
契約当事者のうち、土地の所有権、地上権、賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利（以下「土地に関する権利」という。）を取得することとなる者、すなわち、権利取得者（買主）は、契約締結の日から起算して２週間以内に、市町村長を経由して、都道府県知事等に対し、利用目的、取引価格などを届け出る必要がある。

●届出が必要な土地取引（以下の３つを満たすもの）
①土地に関する権利の移転又は設定があること
②土地に関する権利の移転又は設定が「対価」の授受を伴うものであること
③土地に関する権利の移転又は設定が「契約」により行われるものであること

●届出が必要な規模

①市街化区域	・・・	2,000 ㎡以上
②市街化区域以外の都市計画区域	・・・	5,000 ㎡以上
③都市計画区域外	・・・	10,000 ㎡以上

※個々の面積は小さくても、取得する土地の合計が上記の面積以上となる場合には、個々の取引ごとに届出が必要となる



出典：国土交通省 HP

（２）都市計画に関する手続き

■開発許可制度

①許可を要する開発行為（都市計画法第 29 条第 1 項及び第 2 項）

本市では、建築物や特定工作物の建築等に供する目的で行う開発行為で区域面積が 3,000 平方メートル以上の場合は沖縄県知事の許可が必要である。

※開発行為許可申請を行うためには、石垣市風景計画・風景づくり条例・自然環境保全条例に基づく本市との事前調整、協議が整っていることが重要である。

②許可を要しない開発行為（都市計画法第 29 条第 1 項ただし書）

①市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
②市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
③駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
④都市計画事業の施行として行う開発行為
⑤土地区画整理事業の施行として行う開発行為
⑥市街地再開発事業の施行として行う開発行為
⑦住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
⑧防災街区整備事業の施行として行う開発行為
⑨公有水面埋立法第２条第１項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第２２条第２項の告示がないものにおいて行う開発行為
⑩非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
⑪通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

■石垣市風景計画・風景づくり条例

●石垣市風景計画

①計画の概要

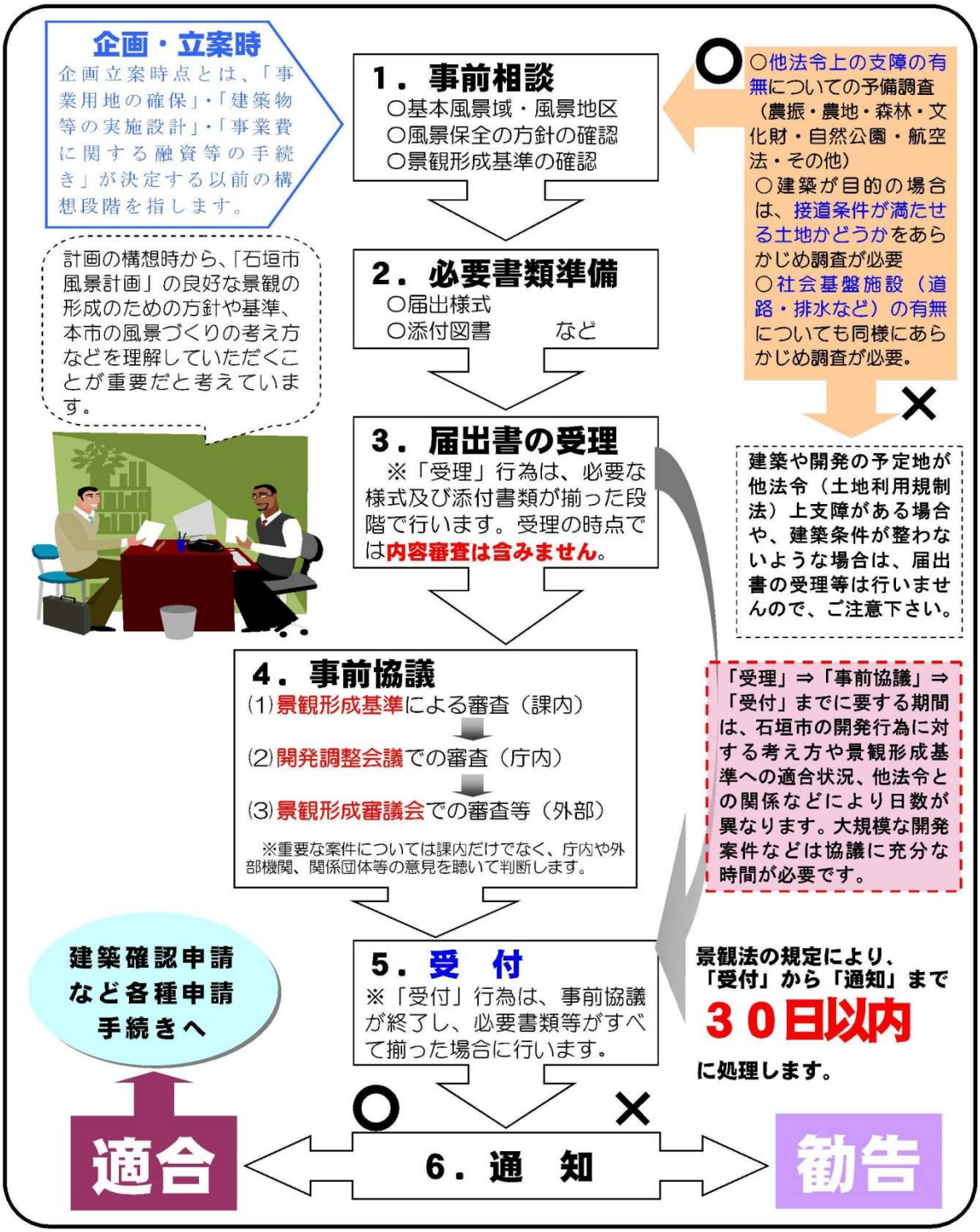
石垣市風景計画は、景観法に基づく景観計画として、平成 19 年 4 月に策定され、同年 6 月 1 日に施行されている。

石垣島の全域と島をとりまくリーフ内を景観計画区域とし区域内で実施される建築行為や開発行為について事前の届出が必要である。

②届出等について

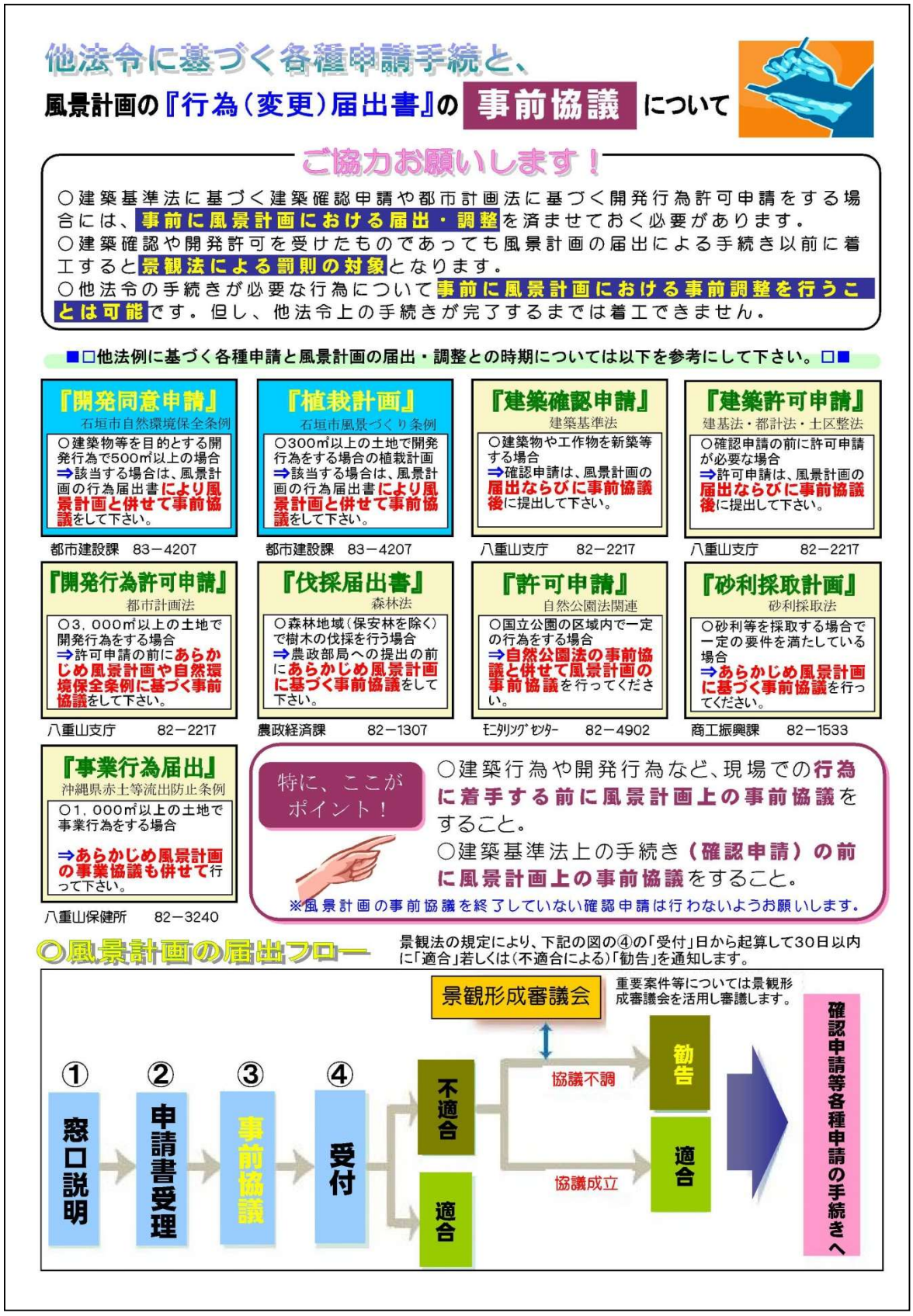
風景計画は景観行政団体である石垣市が独自に策定し運用をするものである。したがって、届出や事前相談・事前調整等は建設部都市建設課において行う。

図表　事前協議から届出までのフロー



出典：庁内資料（市 HP）

図表　風景計画の届出と各種申請手続き



出典：庁内資料（市 HP）

③届出が必要な行為

届出が必要となる行為は以下のとおり。

図表　風景計画における届出対象行為

4　届出が必要な行為（届出対象行為）

景観法（平成16年6月18日法律第110号）第16条並びに景観行政団体（石垣市）の条例の定めるところにより、以下の行為について事前の届出が必要になります

行為の種類		景観計画区域（石垣島の全域とリーフの内側を含む）					
		自然風景域	農村風景域		市街地景観域		
			集　落	左以外	観音堂	平得・真栄里・大浜	左以外
建築物の新築・増築・改築・移転及び色彩の変更		すべてのもの	高さが5m以上の場合	すべてのもの		①高さが7m以上の場合 又は、 ②建築面積が250㎡以上の場合	
建築物の修繕若しくは大規模な模様替え		行為に係る面積の合計が30㎡以上の場合				－	－
工作物の新設・増築・改築・移転及び色彩の変更		①分類1に該当する工作物の場合は高さが5m以上の場合 ②分類2に該当する工作物の場合はすべてのもの	①分類1に該当する工作物の場合は高さが7m以上の場合 ②分類2に該当する工作物の場合はすべてのもの	①分類1に該当する工作物の場合は高さが5m以上の場合 ②分類2に該当する工作物の場合はすべてのもの		①分類1に該当する工作物の場合は高さが10m以上の場合	
工作物の修繕若しくは大規模な模様替え		－	－	－	－	－	－
開発行為		行為に係る面積が300㎡以上の場合					－
良好な景観に影響をおよぼすおそれがある行為	土地の造成や土地の形質の変更	行為に係る面積が500㎡以上の場合					－
	土砂、砂類、鉱物の掘採	行為に係る面積が500㎡以上の場合					－
	樹木の伐採	①アカテツ・イヌマキ・ウメ・オオバアコウ・オオバユーカリ・カユプテ・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・コバンノアシ・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・テリハバク・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　の樹木の内、 ②　樹齢が20年を越えるもの、又は、高さが5m以上のものを伐採しようとする場合					－
	屋外における物件の堆積	①ア　貨物用コンテナその他これに類するもの　イ　プレハブ、鉄筋その他の建築用資材　ウ　古タイヤ、廃棄自動車その他の廃棄物若しくは再生資源　エ　土砂、砂利その他これに類するもの　オ　上記に掲げるもののほか、市長が、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれがある行為として、条例に定めるもの ②　該当行為に係る土地の面積が500㎡を越える場合					－
	公衆の観覧に供する目的で行う屋外における夜間照明	ア　一戸建て専用住宅以外の用途の建築物の外観及びその敷地内において、当該行為を行う場合 イ　商業用店舗の駐車場として屋外に設置する駐車場において、当該行為を行う場合 ウ　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					－

※分類1
①垣・柵・塀　②直立擁壁　③記念塔、電波塔、物見塔その他これらに類するもの　④広告塔、看板その他これに類するもの　⑤彫像その他これに類するもの　⑥屋外に設ける駐車施設又は駐輪施設で建築物以外のもの　⑦汚水、廃水又は廃棄物を処理する施設その他これらに類する処理施設　⑧アスファルトプラント、コンクリートプラント、クラッシャープラントその他これらに類する製造施設　⑨石油、ガス、LPG、穀物、飼料等の貯蔵施設その他これらに類する施設　⑩煙突　⑪太陽光発電パネルその他これに類するもの　⑫風力発電施設　⑬鉄筋コンクリート造りの柱、鉄柱、木柱その他送電又は通信に類するもの　⑭電気供給のための電線路、有線電機通信のための線路又は空中線系(その支持物を含む)

※分類2
①自動販売機

出典：石垣市風景計画

●石垣市風景づくり条例

①条例の概要

石垣市風景づくり条例は、景観法に規定するものの内、景観行政団体の長が定めるべき事柄について、地方自治法に基づいて公布した条令である。

景観法に規定する事柄のほか、市独自の良好な景観形成のために必要な事柄についても定めている。

②届出が必要な行為

石垣市風景づくり条例において、開発行為を行う場合で区域の面積が 300 平方メートル以上の場合はあらかじめ「植栽計画」を届け出なければならない。

③届出等について

事前協議から届出までのながれや届出の際の様式や添付書類は、風景計画に関するものと同じである。

■自然環境保全条例

①届出の対象となる行為

石垣市内の用途地域等を除いた区域において、建築物や特定工作物の建築等に供する目的で行う開発行為等であって、開発区域の面積が 500 平方メートル以上の場合は届出と事前調整が必要である。

〇届出等の流れ

(1) 窓口相談
↓
(2) 基本コンセプトと本市における開発事業や景観に関する方針との適合状況の確認
↓
(3) 必要書類（様式・添付書類）の用意
↓
(4) 提出
↓
(5) 事前協議
↓
(6) 開発調整会議
↓
(7) 開発行為に対して同意するかどうかの判断
↓
(8) 同意の場合 ⇒ 「開発協定」の締結
不同意の場合 ⇒ 不同意を通知し、場合によって氏名等の公表

②住宅の建築について

建築しようとする建築物が次の専用住宅と兼用住宅の場合は、添付書類の一部の「①自治組織等同意書 ②利害関係者同意書」を除外し、開発協定の締結を省略するものとする。

・専用住宅･･･自己の居住のみを目的とした建築物をいう。
・兼用住宅･･･住宅と事務所、店舗その他次に掲げる用途を兼ねる建築物をいう。ただし、自己業務用且つ非住宅部分の床面積の合計が 150 平方メートル以内のもの。

ア 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
イ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
ウ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗
エ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの
オ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
カ 美術品や工芸品を製作するためのアトリエ又は工房

（３）農地に関する手続き

■農業振興地域内の開発行為の制限

農用地区域内において開発行為（宅地の造成、土石の採取その他の土地の形質の変更又は建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築をいう）をしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する行為については、この限りでない。

●開発許可を要しない主な行為

①国又は地方公共団体が道路、農業用用排水施設その他の地域振興上又は農業振興上の必要性が高いと認められる施設であって農林水産省令（規則３５条）で定めるものの用に供するために行う行為。
②土地改良法第 2 条第 2 項に規定する土地改良事業の施行として行う行為。
③農地法第 4 条第 1 項又は第 5 条第 1 項の許可に係る土地をその許可に係る目的に供するために行う行為。
④農地法第 2 条第 1 項に規定する農地を同法第 43 条第 1 項の規定による届出に係る同条第 2 項に規程する農作物栽培高度化施設のように供するために行う行為。
⑤通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で農林水産省令（規則 36 条）で定めるもの。
⑥非常災害のために必要な応急措置として行う行為。
⑦公共性が特に高いと認められる事業の実施に係る行為のうち農業振興地域整備計画の達成に著しい支障を及ぼすおそれが少ないと認められるもので農林水産省令（規則 37 条）で定めるもの。
⑧農用地区域が定められ、又は拡張された際既に着手されていた行為。

●許可できない行為

①当該開発行為により当該開発行為に係る土地を農用地等として利用することが困難となるため、農業振興地域整備計画の達成に支障を及ぼすおそれがある場合。
②当該開発行為により当該開発行為に係る土地の周辺の農用地等において土砂の流出又は崩壊その他の耕作又は養畜の業務に著しい支障を及ぼす災害を発生させるおそれがある場合。
③当該開発行為により当該開発行為に係る土地の周辺の農用地等に係る農業用用排水施設の有する機能に著しい支障を及ぼすおそれがある場合。

※許可を受けずに無断で開発を行った場合は、原状回復命令がなされる場合があり、また、1 年以下の懲役や 50 万円以下の罰金の適用もある。

■農振農用地区域の除外

①変更（除外・編入）の審議

原則としておおむね 5 年に 1 度の「総合見直し」で審議する。農用地区域からの除外は、総合見直しで審議することが原則となる。

②一部見直しについて

一部見直しにおける除外は、緊急性、合理性、代替性及び公共性について十分検討のうえ真にやむを得ないと認められるものに限られる。審議の対象となる利用目的は以下のとおり。

①農家住宅
②農家の分家住宅
③石垣市内に５年以上の居住歴のある者の住宅
④農業を志向する者のうち、石垣市長が適切であると認めた者の住宅
⑤公用、公共用施設
⑥農用地区域内の開発行為の許可が不要な施設
⑦農業振興地域の総合的な振興開発を推進する上で、石垣市長が必要と認める以下に掲げるいずれかの施設
ア 農振法第３条第１項第４号に定めるもの以外の農林水産物の生産、集荷、調整、貯蔵、加工又は出荷にする施設もしくは農林水産物の生産資材（販売の事業のための資材を含む。）の貯蔵又は保管の用に供する施設
イ 農業振興地域の農業経営の合理化又は農家経済の改善・安定に資する施設
ウ 農業振興地域の生活環境の整備のための施設
エ 墓地。ただし、分譲墓地等販売の事業のための墓地は除く。
オ 農林水産業の振興のための試験研究又は学術研究の用に供する施設
カ その他農業振興地域を含む農村地域における社会経済の総合的な振興整備を促進させるための施設
（農振法施行規則第 35 条第 1 号から第 3 号に掲げる施設等公益性の高い施設のうち、国又は地方公共団体以外が整備する施設とする。）
キ その他石垣市総合計画及び石垣市国土強靭化地域計画、石垣市国土利用計画と整合するものであって、石垣市の定める計画において具体的な施設及びそれに関する土地として示されたもの。
ク 石垣市の社会基盤整備に関わる事業の用に供する施設。ただし、緊急かつ離島の特殊性に起因する理由により設置が必要と判断される施設に限る。

③除外要件

除外には、次に掲げる農振法第 13 条第 2 項 6 要件を全て満たすことが必要である。

①除外することが必要かつ適当であって、農用地区域外に代替すべき土地がないこと

〔農用地等以外の土地とすることが必要かつ適当か、他に代替する土地がないか。〕

②地域計画の達成の支障を及ぼすおそれがないこと

〔地域計画の達成に向け支障が生じないか。〕

③農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがないこと

〔周辺の営農環境、農地の集団性、土地利用の混在等に支障が生じないか。〕

④効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農用地の利用の集積に支障を及ぼすおそれがないこと

〔効率的かつ安定的な農業経営を営む者が目指す安定的な農業経営に支障が生じないか。一団の農用地の集団化が損なわれないか。〕

⑤土地改良施設に支障を及ぼすおそれがないこと

〔農業用排水施設の分断、排水疎外等が生じないか。〕

⑥土地改良事業等の工事完了年度から８年が経過していること

〔公共投資の公用が十分に発揮されるよう、一定期間、農用地区域として確保する必要がある。〕

■農地転用

①農地法第 4 条許可申請

自己所有農地を農地以外のものとして利用する場合に申請する。

②農地法第 5 条許可申請

農地を購入、借用した際に、農地を農地以外のものとして利用する場合に申請する。

《転用許可方針及び農地の区分》

●立地条件による許可方針

農地を営農条件及び市街地化の状況からみて次の 4 つに分類し、農業生産の影響の少ない第 3 種農地等へ転用を誘導する（下記表参照）。

区分	営農条件、市街地化の状況	許可の方針
農用地区域内農地	市町村が定める農業振興地域整備計画において農用地区域とされた区域内農地。	原則不許可（農振法第 10 条第 3 項の農用地利用計画において指定された用途の場合等に許可）
第 1 種農地	10ha 以上の規模の一団の農地、土地改良事業等の対象となった農地等良好な営農条件を備えている農地	原則不許可（土地収用法対象事業の用に供する場合等に許可）
第 2 種農地	鉄道の駅が 500m 以内にある等市街地化が見込まれる農地又は生産性の低い小集団の農地	周辺の他の土地に立地することが出来ない場合等は許可
第 3 種農地	鉄道の駅が 300m 以内にある等の市街地化の区域又は市街地化の傾向が著しい区域にある農地	原則許可

●農地転用の一般基準

上記の立地基準に適合する場合であっても、次のいずれかに該当する時には許可をすることができない。

①農地を転用して申請に係る用途に供することが確実と認められない場合。
②周辺農地に係る営農条件に支障を生ずる恐れがあると認められる場合。
③仮設工作物の設置その他の一時的な利用に供するために農地を転用しようとする場合において、その利用に供された後にその土地が耕作の目的に供されることが確実と認められないとき。

※農地法の許可無く農地を転用すると法律により罰せられる。

農業委員会では毎年 10 月を農地パトロール月間と位置付け、遊休農地、無断転用の発生防止に取組んでいる。

（４）林地に関する手続き

■伐採及び伐採後の造林の届出制度

森林（沖縄県が定める地域森林計画対象民有林）の立木を伐採する場合、事前に「伐採及び伐採後の造林の届出書」の届け出が必要である。また、伐採後の報告書、造林後の報告書の提出も義務付けられている。

■森林の土地の所有者届出制度

売買や相続等により森林の土地を新たに取得した方は、面積に関わらず届出が必要である。（国土利用計画法に基づく土地売買契約の届出を提出している場合は対象外）

届出の対象となるのは、都道府県が策定する地域森林計画の対象となっている森林で、登記上の地目によらず、取得した土地が森林の状態となっている場合には、届出の対象となる可能性がある。

■林地開発許可制度

①対象となる森林

林地開発許可制度の対象となる森林は、森林法第 5 条の規定により都道府県知事がたてた地域森林計画の対象民有林（保安林、保安施設地区、海岸保全区域内の森林を除く）である。

②対象となる開発行為

許可制度の対象となる開発行為は、土石又は樹根の採掘、開墾その他の土地の形質を変更する行為であって、次の規模を超えるものとする。

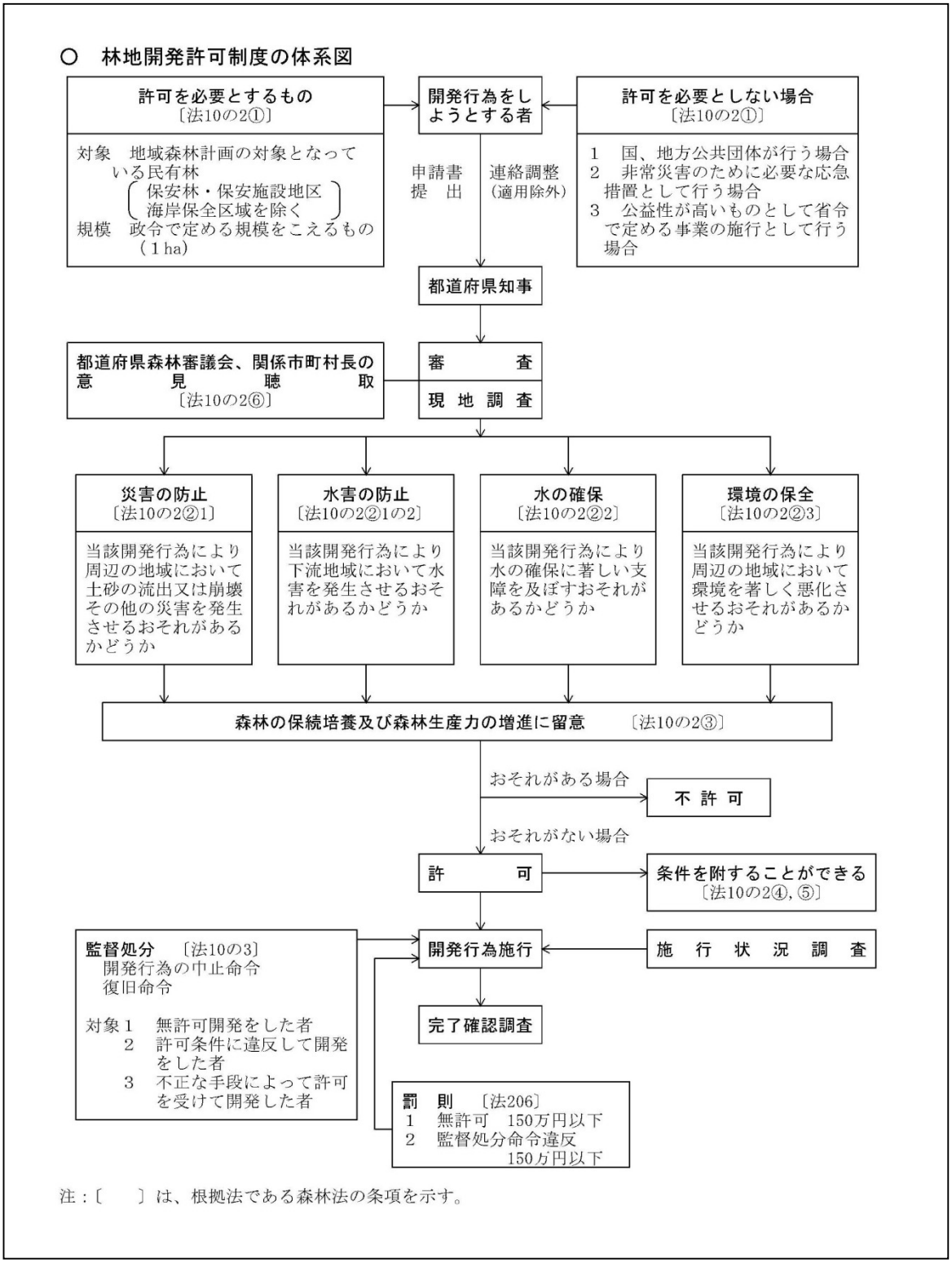
ア　専ら道路の新設又は改築を目的とする行為でその行為に係る土地の面積が 1 ヘクタールを超えるものにあっては道路（路肩部分及び屈曲部又は待避所として必要な拡幅部分を除く。）の幅員 3 メートル

イ　その他の行為にあっては土地の面積 1 ヘクタール

③許可権者

開発行為をしようとする者は、農林水産省令で定める手続に従い、都道府県知事の許可（自治事務）を受けなければならない。

図表　林地開発許可制度の体系図



注：〔　〕は、根拠法である森林法の条項を示す。

出典：農林水産省林野庁 HP

■保安林における制限

保安林では、それぞれの目的に沿った森林の機能を確保するため、以下の制限がかけられる。

①立木の伐採について
　立木の伐採をしようとする場合は、あらかじめ都道府県知事の許可が必要。
②土地の形質の変更
　保安林内で下記のような行為を行う場合には、あらかじめ都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、その行為によって保安林の働きが損なわれない場合は許可される。
　・立木の損傷
　・家畜の放牧
　・下草、落葉又は枝葉の採取
　・土石、樹根の採掘
　・開墾その他
③伐採跡地へは指定施業要件に従って植栽をしなければならない。

※指定施業要件
　保安林の指定目的を達成するため、個々の保安林の立地条件等に応じて、立木の伐採方法及び限度、並びに伐採後に必要となる植栽の方法、期間及び樹種が定められている。

【参考】保安林の指定・解除

保安林に指定されると、原則として保安林の解除はできない。ただし、次のような場合には解除が認められる場合がある。

●指定理由が消滅したとき

受益の対象が消滅したとき、自然現象等により保安林が破壊され、かつ森林に復旧することが著しく困難と認められるとき、保安林の機能に代替する機能を果たす施設が設置されたときなどが該当する。

●公益上の理由により必要が生じたとき

土地収用法等により、土地を収用または使用できることとされている事業を実施するとき。

（５）自然公園に関する手続き

■国立公園における行為規制

国立公園においては優れた自然風景を保護するため各種の行為が規制されている。行為を行う場合は、公園計画（保護規制計画）に基づいて指定された地域の種類によって、自然公園法に基づく許可申請又は届出の手続きが必要となる。

①許可または届出を要する行為

●特別地域（第 1 種～3 種）（法第 20 条第 3 項）

特別地域（特別保護地区を除く）内においては、以下の行為を行う場合、許可を受けなければならない。ただし、非常災害のために必要な応急措置として行う行為又は③の行為で森林の整備及び保全を図るために行うものを除く。

①工作物を新築し、改築し、又は増築すること。
②木竹を伐採すること。
③環境大臣が指定する区域内において木竹を損傷すること。
④鉱物を掘採し、又は土石を採取すること。
⑤河川、湖沼等の水位又は水量に増減を及ぼさせること。
⑥環境大臣が指定する湖沼又は湿原及びこれらの周辺一キロメートルの区域内において当該湖沼若しくは湿原又はこれらに流水が流入する水域若しくは水路に汚水又は廃水を排水設備を設けて排出すること。
⑦広告物その他これに類する物を掲出し、若しくは設置し、又は広告その他これに類するものを工作物等に表示すること。
⑧屋外において土石その他の環境大臣が指定する物を集積し、又は貯蔵すること。
⑨水面を埋め立て、又は干拓すること。
⑩土地を開墾しその他土地の形状を変更すること。
⑪高山植物その他の植物で環境大臣が指定するものを採取し、又は損傷すること。
⑫環境大臣が指定する区域内において当該区域が本来の生育地でない植物で、当該区域における風致の維持に影響を及ぼすおそれがあるものとして環境大臣が指定するものを植栽し、又は当該植物の種子をまくこと。
⑬山岳に生息する動物その他の動物で環境大臣が指定するものを捕獲し、若しくは殺傷し、又は当該動物の卵を採取し、若しくは損傷すること。
⑭環境大臣が指定する区域内において当該区域が本来の生息地でない動物で、当該区域における風致の維持に影響を及ぼすおそれがあるものとして環境大臣が指定するものを放つこと（当該指定する動物が家畜である場合における当該家畜である動物の放牧を含む。）。
⑮屋根、壁面、塀、橋、鉄塔、送水管その他これらに類するものの色彩を変更すること。
⑯湿原その他これに類する地域のうち環境大臣が指定する区域内へ当該区域ごとに指定する期間内に立ち入ること。
⑰道路、広場、田、畑、牧場及び宅地以外の地域のうち環境大臣が指定する区域内において車馬若しくは動力船を使用し、又は航空機を着陸させること。
⑱前各号に掲げるもののほか、特別地域における風致の維持に影響を及ぼすおそれがある行為で政令で定めるもの

●特別保護地区（法第 21 条第 3 項）

特別保護地区内においては、以下の行為を行う場合、許可を受けなければならない。ただし、非常災害のために必要な応急措置として行う行為を除く。

①前条第三項第一号、第二号、第四号から第七号まで、第九号、第十号、第十五号及び第十六号に掲げる行為
②木竹を損傷すること。
③木竹を植栽すること。
④動物を放つこと（家畜の放牧を含む。）。
⑤屋外において物を集積し、又は貯蔵すること。
⑥火入れ又はたき火をすること。
⑦木竹以外の植物を採取し、若しくは損傷し、又は落葉若しくは落枝を採取すること。
⑧木竹以外の植物を植栽し、又は植物の種子をまくこと。
⑨動物を捕獲し、若しくは殺傷し、又は動物の卵を採取し、若しくは損傷すること。
⑩道路及び広場以外の地域内において車馬若しくは動力船を使用し、又は航空機を着陸させること。
⑪前各号に掲げるもののほか、特別保護地区における景観の維持に影響を及ぼすおそれがある行為で政令で定めるもの

●海域公園地区（法第 22 条第 3 項）

海域公園地区内においては、以下の行為を行う場合、許可を受けなければならない。ただし、非常災害のために必要な応急措置として行う行為又は①、④、⑤、⑦に掲げる行為で漁具の設置その他漁業を行うために必要とされるものは除く。

①第二十条第三項第一号、第四号及び第七号に掲げる行為
②環境大臣が指定する区域内において、熱帯魚、さんご、海藻その他の動植物で、当該区域ごとに環境大臣が農林水産大臣の同意を得て指定するものを捕獲し、若しくは殺傷し、又は採取し、若しくは損傷すること。
③海面を埋め立て、又は干拓すること。
④海底の形状を変更すること。
⑤物を係留すること。
⑥汚水又は廃水を排水設備を設けて排出すること。
⑦環境大臣が指定する区域内において当該区域ごとに指定する期間内に動力船を使用すること。
⑧前各号に掲げるもののほか、海域公園地区における景観の維持に影響を及ぼすおそれがある行為で政令で定めるもの

●普通地区（法第 33 条第 1 項）※事前届出制

国立公園又は国定公園の区域のうち特別地域及び海域公園地区に含まれない区域（普通地域）内において、以下の行為を行おうとする者は、行為の種類、場所、施行方法及び着手予定日その他環境省令で定める事項を届け出なければならない。ただし、①、③、⑤、⑦に掲げる行為で海域内において漁具の設置その他漁業を行うために必要とされるものをしようとする者は除く。

①環境省令で定める基準を超える工作物を新築し、改築し、又は増築すること
　例）　建築物　　高さ 13m以上又は延べ面積 1,000 ㎡以上
　　　鉄　塔　　高さ 30m以上
②特別地域内の河川、湖沼等の水位又は水量に増減を及ぼさせること
③広告物その他これに類する物を掲出し、若しくは設置し、又は広告その他これに類するものを工作物等に表示すること
④水面を埋め立て、又は干拓すること
⑤鉱物を掘採し、又は土石を採取すること
⑥土地の形状を変更すること
⑦海底の形状を変更すること

（６）文化財に関する手続き

指定文化財の保存等に影響を及ぼす行為を行う場合は、文化財保護法や各種条例に基づく許可申請又は届出の手続きが必要となる。

また、石垣市内で開発行為を行う場合は、市文化財・市史編集課との調整により、開発地内において文化財等の有無を確認する必要がある。

■文化財保護法における許可・届出

《国指定文化財》

①重要文化財（法第 43 条第 1 項）

重要文化財に関しその現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為をしようとするときは、文化庁長官の許可を受けなければならない。ただし、現状の変更については維持の措置又は非常災害のために必要な応急措置を執る場合、保存に影響を及ぼす行為については影響の軽微である場合は、この限りでない。

②登録有形文化財（法第 64 条第 1 項）

登録有形文化財に関しその現状を変更しようとする者は、現状を変更しようとする日の三十日前までに、文部科学省令で定めるところにより、文化庁長官にその旨を届け出なければならない。ただし、維持の措置若しくは非常災害のために必要な応急措置又は他の法令の規定による現状の変更を内容とする命令に基づく措置を執る場合は、この限りでない。

③史跡名勝天然記念物（法第 125 条第 1 項）

史跡名勝天然記念物に関しその現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為をしようとするときは、文化庁長官の許可を受けなければならない。ただし、現状変更については維持の措置又は非常災害のために必要な応急措置を執る場合、保存に影響を及ぼす行為については影響の軽微である場合は、この限りでない。

《埋蔵文化財》

④埋蔵文化財（法第 93 条第 1 項）

土木工事その他埋蔵文化財の調査以外の目的で、貝づか、古墳その他埋蔵文化財を包蔵する土地として周知されている土地を発掘しようとする場合には、文部科学省令の定める事項を記載した書面をもつて、発掘に着手しようとする日の六十日前までに文化庁長官に届け出なければならない。ただし、文部科学省令の定める場合は、この限りでない。

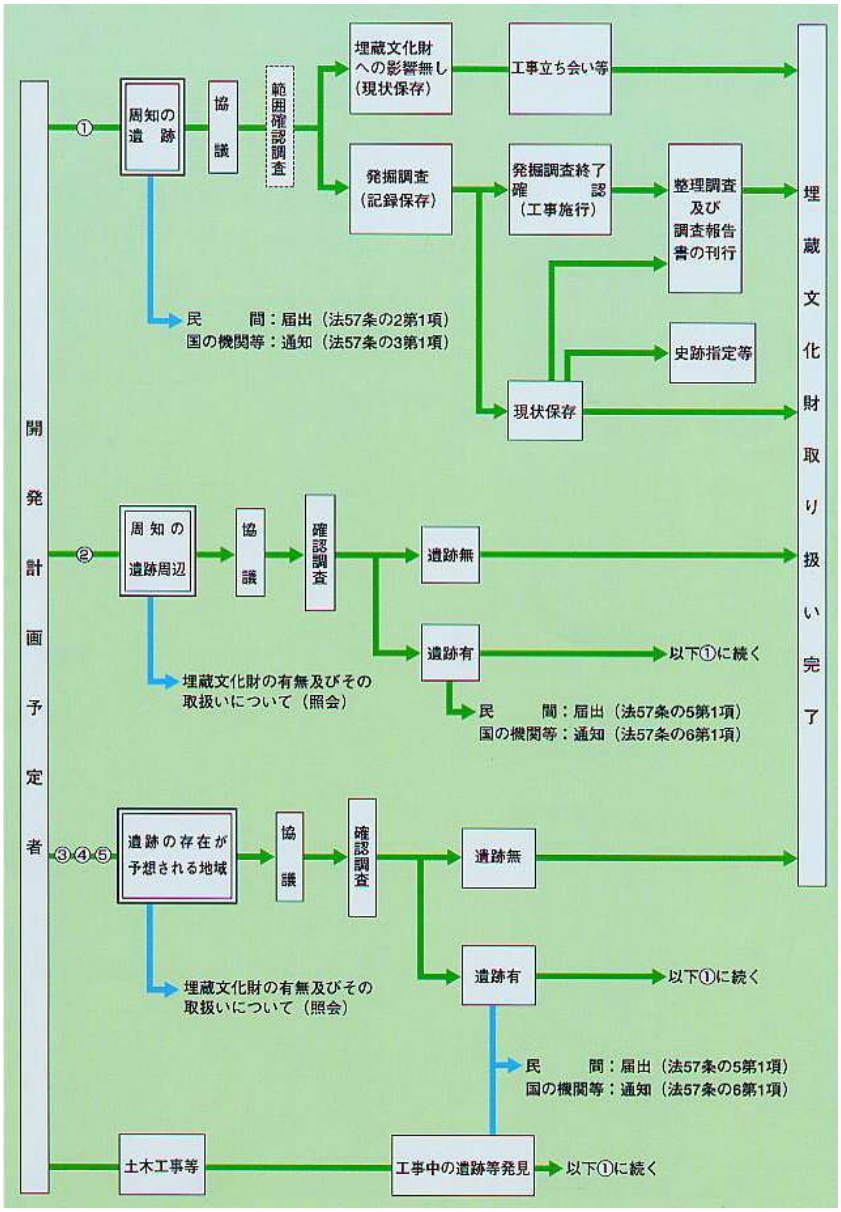
●埋蔵文化財に関する照会

石垣市内で建設・土木工事を計画する場合は、その場所が埋蔵文化財包蔵地に該当するかどうか、確認する必要がある。建築確認・開発申請を提出する際、次のような場合は、埋蔵文化財に関する照会が必要となる。

①開発事業用地が周知の埋蔵文化財包蔵地（遺跡）に該当している場合
②開発事業用地が周知の埋蔵文化財包蔵地（遺跡）に近接している場合
・・・見つかる可能性が高い要注意地域
③都市開発計画法による開発行為に該当する場合
④鉱業法に係る開発計画に該当する場合
⑤砂利採取法に係る開発行為に該当する場合

これらの計画の場合で、計画用地内に埋蔵文化財の包蔵されている可能性が高いものと判断される場合には試掘調査を行う。

図表　埋蔵文化財保護事務の流れ



■沖縄県文化財保護条例

《県指定文化財》

①県指定有形文化財（条例第 14 条第 1 項）

県指定有形文化財に関しその現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為をしようとするときは、教育委員会の許可を受けなければならない。ただし、現状の変更については維持の措置又は非常災害のために必要な応急措置を執る場合、保存に影響を及ぼす行為については影響の軽微である場合は、この限りでない。

②県指定有形民俗文化財（条例第 29 条第 1 項）

県指定有形民俗文化財に関しその現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為をしようとする者は、あらかじめ、その旨を教育委員会に届け出なければならない。

③県指定史跡名勝天然記念物（条例第 36 条第 1 項）

県指定史跡名勝天然記念物に関してその現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為をしようとするときは、教育委員会の許可を受けなければならない。ただし、現状変更については維持の措置又は非常災害のために必要な応急措置を執る場合、保存に影響を及ぼす行為について影響の軽微である場合は、この限りでない。

■石垣市文化財保護条例

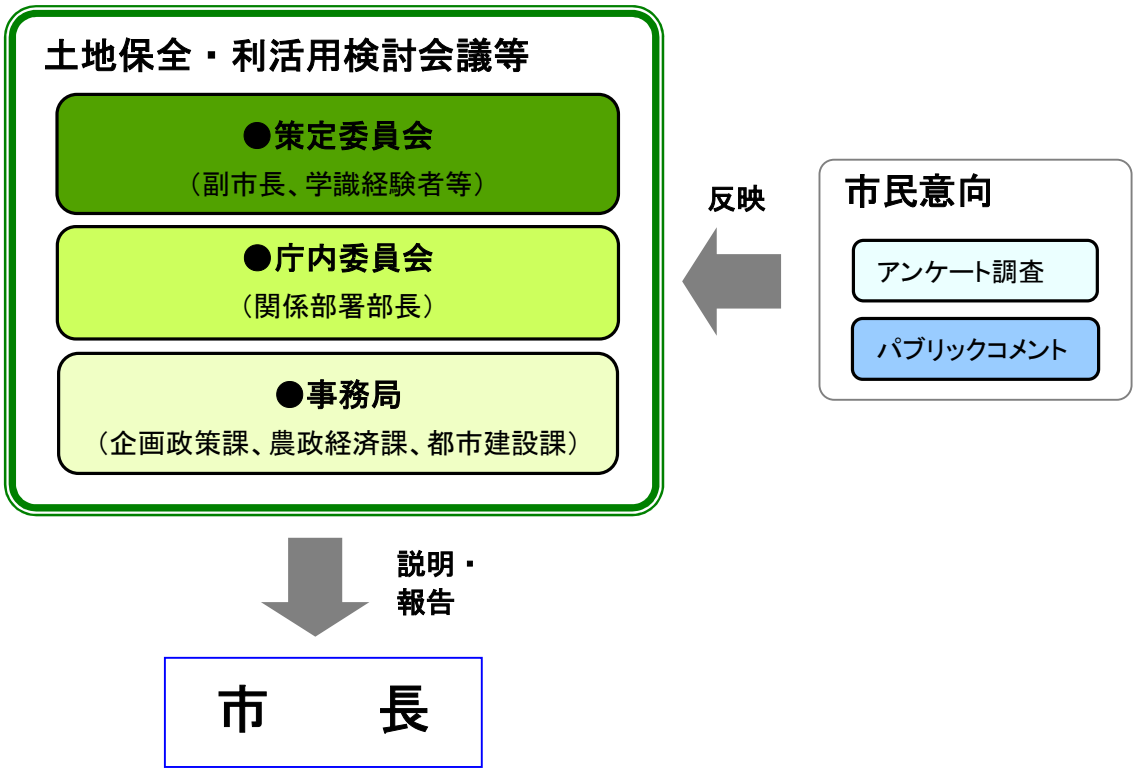
《市指定文化財》

①指定文化財（条例第 8 条第 1 項）

指定文化財に関してその現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為をしようとするときは、教育委員会の許可を受けなければならない。ただし、現状の変更については維持の措置又は非常災害のために必要な応急措置を執る場合、保存に影響を及ぼす行為については影響の軽微である場合は、この限りでない。

５－２　策定体制・経緯等

（１）策定体制



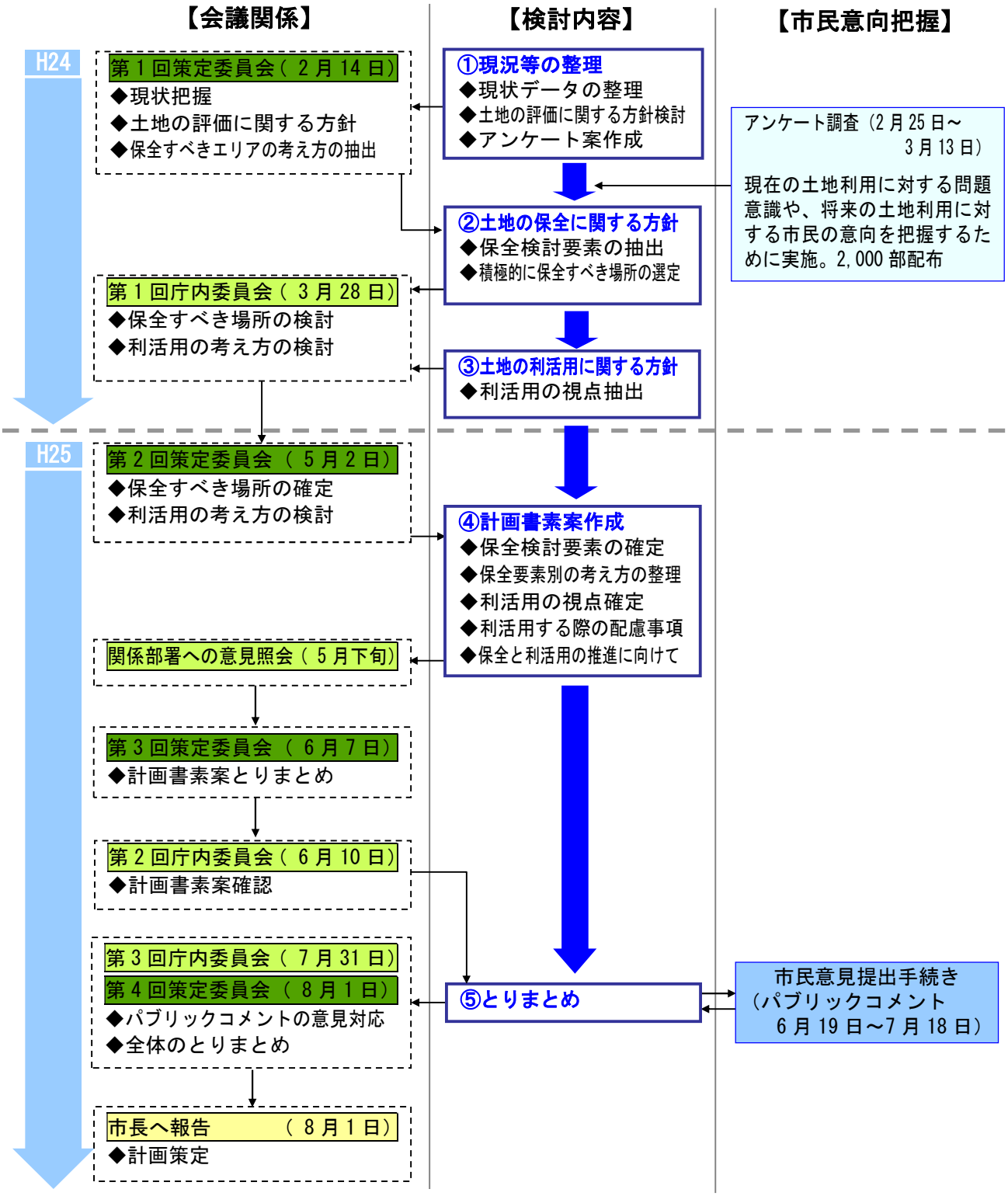
〈各会議の役割〉

●策定委員会･･･学識・関係団体等の見地から保全・利活用の方針、計画案について検討を行い、市長に説明、報告を行う。

●庁内委員会･･･策定委員会と連携し、関係部署との横断的な調整により、保全・利活用の方針、計画案を検討する。

●事務局　　･･･計画案のたたき台を作成し、関係部署との協議・調整を行う。

（２）策定経緯


【会議関係】
【検討内容】
【市民意向把握】
H24
第１回策定委員会（２月14日）
◆現状把握
◆土地の評価に関する方針
◆保全すべきエリアの考え方の抽出
①現況等の整理
◆現状データの整理
◆土地の評価に関する方針検討
◆アンケート案作成
アンケート調査（2月25日～3月13日）
現在の土地利用に対する問題意識や、将来の土地利用に対する市民の意向を把握するために実施。2,000部配布
②土地の保全に関する方針
◆保全検討要素の抽出
◆積極的に保全すべき場所の選定
第１回庁内委員会（３月28日）
◆保全すべき場所の検討
◆利活用の考え方の検討
③土地の利活用に関する方針
◆利活用の視点抽出
H25
第２回策定委員会（５月２日）
◆保全すべき場所の確定
◆利活用の考え方の検討
④計画書素案作成
◆保全検討要素の確定
◆保全要素別の考え方の整理
◆利活用の視点確定
◆利活用する際の配慮事項
◆保全と利活用の推進に向けて
関係部署への意見照会（５月下旬）
第３回策定委員会（６月７日）
◆計画書素案とりまとめ
第２回庁内委員会（６月10日）
◆計画書素案確認
第３回庁内委員会（７月31日）
第４回策定委員会（８月１日）
◆パブリックコメントの意見対応
◆全体のとりまとめ
⑤とりまとめ
市民意見提出手続き
（パブリックコメント
６月19日～７月18日）
市長へ報告（８月１日）
◆計画策定

（３）その他

①石垣市土地保全・利活用計画策定委員会設置要綱

（趣旨）

第１条　この要綱は、農業的土地利用と都市的土地利用の間を、本市の振興に資するという観点から土地利用の指針を示す「石垣市土地保全・利活用計画」の策定を目的に、石垣市土地保全・利活用計画策定委員会（以下「委員会」という。）を設置し、組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

（所掌事務）

第２条　委員会は、次の各号に掲げる事項を審議する。

(1)　計画策定に関すること。

(2)　計画策定に係る資料の収集及び調査に関すること。

(3)　その他計画策定に必要なこと。

（組織）

第３条　委員会は、委員８人程度で構成する。

２　委員は、次の各号に掲げる者のうちから、市長が委嘱及び任命する。

(1)　学識経験者

(2)　地元関係団体

(3)　行政関係者

(4)　その他

３　委員は、委嘱の根拠となった公職又は団体等の職を離れたときは、委員の職を失うものとする。

（委員長及び副委員長）

第４条　委員会に委員長及び副委員長を置き、委員の互選によってこれを定める。

２　委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

３　副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は欠けたときは、その職務を代理する。

（任期）

第５条　委員の任期は、委嘱又は任命の日から計画策定の日までとする。

（会議）

第６条　委員会の会議は、委員長が招集し、委員長が議長となる。

２　会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

（関係機関等の協力）

第７条　委員長は、会議における審議の参考のため必要と認める場合には、会議に関係機関等の出席を求め、その説明又は意見を聴き、資料提出等の協力を求めることができる。

（守秘義務）

第８条　委員は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後もまた同様とする。

（市長への報告）

第９条　委員会で審議され、策定された計画及び内容については、委員長より市長へ報告するものとする。

（事務局等）

第１０条　委員会の事務局は、次のとおりとする。

(1)　企画部企画政策課

(2)　農林水産部農政経済課

(3)　建設部都市建設課

２　委員会の庶務は、企画部企画政策課において処理する。

（委任）

第１１条　この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附　則

１　この要綱は、平成２５年２月１日から施行する。

２　この要綱は、計画が策定された日をもって、その効力を失う。

②石垣市土地保全・利活用計画策定委員会　委員名簿

No.	委　員　氏　名	備　考
1	池田（いけだ）　孝之（たかゆき）	美ら島財団理事長【琉球大学名誉教授】
2	浦崎（うらさき）　肇（はじめ）	石垣市観光協会 副会長
3	我喜屋（がきや）　隆（たかし）	石垣市商工会 会長
4	崎枝（さきえだ）　純夫（すみお）	石垣市農業委員会 会長
5	花谷（はなたに）　友子（ともこ）	女性農林漁業士【石垣市農業委員】
6	前里（まえさと）　和江（かずえ）	八重山地区宅地建物取引業協会
7	前津（まえつ）　栄信（えいしん）	石垣市文化財審議会 前会長
8	漢那（かんな）　政弘（まさひろ）	石垣市 副市長
9	吉村（よしむら）　乗勝（のりかつ）	石垣市 企画部長

※平成 25 年時点

③石垣市土地保全・利活用計画庁内検討委員会設置要綱

（設置）

第１条　石垣市土地保全・利活用計画（以下、「計画」という。）を策定する目的で設置された石垣市土地保全・利活用計画策定委員会（以下、「策定委員会」という。）における検討内容を庁内においてコンセンサスを図ることと同時に、策定委員会を補完することを目的に、石垣市土地保全・利活用計画庁内検討委員会（以下、「委員会」という。）を設置する。

（所掌事務）

第２条　委員会は、次に掲げる事項について調査し、検討する。

（１）　策定委員会での検討事項に関すること。

（２）　その他必要な事項に関すること。

（組織）

第３条　委員会は、委員長、副委員長及び委員で構成する。

２　委員長は、副市長を、副委員長は、企画部長をもって充てる。

３　委員会の委員は、別表１に掲げる者をもって充てる。

（任期）

第４条　委員の任期は、計画策定の日までとする。

（委員長及び副委員長）

第５条　委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

２　副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

（会議）

第６条　委員会の会議は、委員長が招集し、委員長が議長となる。

２　会議は、委員（４項の規定により代理出席したものを含む。）の半数以上が出席しなければ開くことができない。

３　会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

４　委員が欠席の場合、当該委員は代理出席を認めることができる。

（職員の協力）

第７条　委員長は、会議における審議の参考に供するため必要と認める場合には、会議に関係職員の出席を求め、その説明又は意見を聴き、資料の提出を求めることができる。

（事務局等）

第８条　委員会の事務局は、別表２のとおりとする。

２　委員会の庶務は、企画部企画政策課において処理する。

（委任）

第９条　この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附　則

１　この要綱は、平成２５年２月１日から施行する。

２　この要綱は、計画が策定された日をもって、その効力を失う。

別表１（第３条関係）

委員長	副市長
副委員長	企画部長
委員	総務部長
委員	市民保健部長
委員	福祉部長
委員	農林水産部長
委員	建設部長
委員	水道部長
委員	教育部長
委員	消防長

別表２（第８条関係）

事務局	企画部企画政策課
事務局	農林水産部農政経済課
事務局	建設部都市建設課

5－3 用語集

「カ行」	開発許可制度 かいはつきょかせいど	無秩序な市街化の抑制や良好な宅地水準を確保するため、都市計画法に基づき、一定の宅地開発等に対して都道府県知事等の許可を義務づける制度のこと。
	幹線道路 かんせんどうろ	一般的に、交通の流動が多く、重要度が高い道路のこと。
	耕作放棄地 こうさくほうきち	以前耕地であったもので、過去1年以上作付けせず、しかもこの数年の間に再び耕作する考えのない土地のこと。農林業センサスで使用される統計上の用語。
「サ行」	自然環境保全条例 しぜんかんきょうほぜんじょうれい	石垣市の良好な自然環境を保全することによって、豊かな自然の恵みを享受し、現在及び将来の市民の暮らしにうるおいと安らぎを確保することを目的として定められた市の条例のこと。
	自然公園法 しぜんこうえんほう	優れた自然の風景地の保護とその利用の増進を図り、国民の保健、休養及び教化に資するとともに、生物の多様性の確保に寄与することを目的として定められた法律のこと。
	水源のかん養 すいげんのかんよう	森林の土壌がもつ、雨水の貯水、治水、浄化機能のこと。
「タ行」	特別保護地区 とくべつほごちく	自然公園のうち、特定の自然景観が原生状態を保持しており、特別地域の中で特に厳重に景観の維持を図る必要のある地区。
	都市基盤 としきばん	道路、公園、水路等の日常生活・都市活動の基盤となる施設のこと。
	都市計画 としけいかく	土地利用や、都市施設（道路、公園等）の整備、防災等についての計画のこと。
	都市計画区域 としけいかくくいき	市町村の行政区域にとらわれず、実際の都市の広がりを考慮したなかで、一体的に整備、開発し、保全する必要がある区域として、都道府県が指定するもの。都市計画区域内では、開発・建築行為に対して基本的な制限の適用を受け、用途地域をはじめとした都市計画制度の活用も可能となる。石垣市は石垣都市計画区域に属す。

	都市計画マスタープラン としけいかくますたーぷらん	都市計画法第18条の2に規定される「市町村の都市計画に関する基本方針」を指す。土地利用や施設整備など、今後の都市づくりに関する基本方向を定めるもの。
	土地利用規制 とちりようきせい	土地を利用する場合における「決まり」や「制限」のこと。都市計画法をはじめとした各種法律に基づくものや、地方自治体が条例で定めるものがある。
「ナ行」	農業振興地域 のうぎょうしんこうちいき	農振法に基づき、農業の振興を図ることが必要であると認められる地域として、都道府県知事が指定するもの。農業振興地域内では、その主旨に沿った利用がなされていないものについて、勧告の対象となる。
	農振法（農業振興地域の整備に関する法律） のうしんほう（のうぎょうしんこうちいきのせいびにかんするほうりつ）	農業の振興が必要と認められる地域について、その振興のために必要な各種施策の基本を規定した法律のこと。
	農振農用地区域の除外 のうしんのうようちくいきのじょがい	農用地区域から除外すること。転用したい農地が農業振興地域の農用地区域に該当する場合、農地法による転用許可を受ける前に農振除外をする必要がある。
	農地転用 のうちてんよう	農地として利用している土地を農地以外の目的に転用すること。
	農地法 のうちほう	農業の基盤である農地の所有や利用関係の仕組みを決めた基本的な法律のこと。
	農用地区域 のうようちくいき	農振法に基づき、農業振興地域のうち、概ね10年先を見越して積極的に農地保全を図るべき地域として指定するもの。農用地区域では、農地転用や開発行為が厳しく制限される。
「ハ行」	パブリックコメント ぱぶりっくこめんと	行政機関が政策の立案等を行おうとする際にその案を公表し、この案に対して広く市民・事業者等から意見や情報を提出してもらう機会を設け、提出された意見等を考慮して最終的な意思決定を行う。
	文化財保護法 ぶんかざいほごほう	文化財の保存と活用のために必要となる事項を規定した法律のこと。
	保安林 ほあんりん	水源のかん養、土砂の崩壊その他の災害の防備、生活環境の保全・形成等、特定の公共目的を達成するため、農林水産大臣又は都道府県知事によって指定される森林。それぞれの目的に沿った森林の機能を確保するため、立木の伐採や土地の形質の変更等が規制される。

「ヤ行」	遊休農地 ゆうきゅうのうち	農地法において、 ア 現に耕作の目的に供されておらず、かつ、引き続き耕作の目的に供されないと見込まれる農地 イ その農業上の利用の程度がその周辺の地域における農地の利用の程度に比し、著しく劣っていると認められる農地(アを除く) と定義され、農地の有効利用に向けて、遊休農地に関する措置を講ずべき農地。
	優良農地 ゆうりょうのうち	土地改良区等により農業生産基盤整備が行われた農地、もしくは行われる予定の農地。 ※本計画における優良農地の定義
	用途地域 ようとちいき	自治体が必要に応じて活用できる最も基本的な都市計画制度。都市の環境保全や利便の増進のために、建物の用途について一定の制限を行うもので、住居系（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域)、商業系（近隣商業地域、商業地域)、工業系（準工業地域、工業地域、工業専用地域）に類別される。
「ラ行」	ラムサール条約 らむさーるじょうやく	湿地の保存に関する国際条約。水鳥を食物連鎖の頂点とする湿地の生態系を守る目的で、1971 年 2 月 2 日に制定され、1975 年 12 月 21 日に発効された。1980 年以降は、定期的に締約国会議が開催されている。
	林地開発許可制度 りんちかいはつきょかせいど	森林は、水源の涵養、災害の防止、環境の保全といった公益的機能を有しており、国民生活の安定と地域社会の健全な発展に寄与している。これらの森林の土地について、その適正な利用を確保するため、一定の開発行為に対して都道府県知事等の許可を義務づける制度のこと。