

地域未来投資促進法における土地利用調整計画

沖縄県石垣市

第 1 土地利用調整区域

1. 所在・面積 (単位：㎡)

区域名	所在			地番	面積
	市町村	大字	字		
前勢岳周辺地区	石垣市	新川	安高原		
			湧川原		
	石垣		平地原		
			外山田		

「別紙 1」参照

2. 土地の農業上の利用との調整に関し必要な事項

・現況地目別面積 (単位：㎡)

区域名	農地	採草放牧地	宅地	山林・原野	その他	合計
前勢岳周辺地区	247,859	726,067	18,500	26,034	6,355	1,024,815

・用途区分別面積 (単位：㎡)

区域名	農地	採草放牧地	混牧林地	農業用施設用地	合計
前勢岳周辺地区	247,859	726,067	0	18,500	992,426

3. 市街化調整区域における土地利用の調整に関し必要な事項

該当なし

第2 土地利用調整計画において地域経済牽引事業を行おうとする者に関する次の事項

イ 地域経済牽引事業の内容

前勢岳周辺地区において、地域経済牽引事業を行おうとする者（以下「牽引事業者」という。）は、国内でゴルフ、リゾート、マリーナ各事業をグループ展開する企業である。ゴルフ事業については、関東近郊、軽井沢、西日本、沖縄・宮古島において地域特性を活かした高品質でゆとりある環境でゴルフコースを展開している。

本地域経済牽引事業では、アジア圏域という地理的優位性や豊かな自然環境等の地域特性を活かした観光振興を目指し、本土地利用調整区域内においてゴルフコース 7,308 ヤードを有する本市で唯一のチャンピオンコースと宿泊施設を建設することを目標としている。

本土地利用調整区域はゴルフ場建設に必要な諸条件が揃いかつ、西側にサンゴ礁の美しい海を臨み、東側には亜熱帯特有の自然環境の前勢岳やバナナ岳を有し、また、南側には市街地が位置しており、主要地方道にアクセスできる利便性がある。

また、本地域経済牽引事業は、2006年に本市における唯一のロングコースが閉鎖され、石垣市の経済団体をはじめ、郡民からの要請や期待を受け建設計画に至った経緯がある。

本事業展開を進めることにより、島内の施設利用者を呼び込むこと、さらに、宿泊施設を備え、新石垣空港開港後の増加する観光客の取り込みやリピーターを生み出す施設の建設を行うことで、市や建築業者、観光産業、小売店、農家、漁業従事者等幅広い市民に経済波及効果が見込まれることから、牽引事業者が作成する地域経済牽引事業計画（案）において、市基本計画の承認要件である、付加価値増加分 3,415 万円及び従業者数 1 名以上増加を上回る。

ロ 地域経済牽引事業の用に供する施設の規模

（単位：㎡）

施設番号	区域名	予定建築物の用途 （施設の種類）	予定建築物の敷地面積	開発区域の面積
1	前勢岳周辺地区	建物用地	48,973	1,274,234
		道路用地	71,337	
		修景池	59,693	
		ゴルフコース用地	238,382	
		樹林地	855,849	

第3 土地利用調整区域の土地利用の調整に関する事項

1. 重点促進区域内の既存の工場適地や業務用地

重点促進区域内には、既存の工業適地や業務用地は存在しない。

2. 土地の農業上の利用との調整に関し必要な事項

①農用地区域外での開発を優先すること

(基本計画における方針)

本重点促進区域において、農用地区域外での開発を優先するが、区域によっては農用地区域を含んでおり、やむを得ず、農用地区域内を含む開発を行う場合は、まず農用地区域内に存する農地以外での開発を優先する。

(上記基本計画における方針との関係)

ゴルフ場建設に係る用地については、一団の広い用地の確保が必要となるが、本市においては開発に適さない急傾斜の土地や市街地を除く全域に農振農用地区域が設定されており、農用地区域を含まずに広い用地を確保することが極めて困難である。

本重点促進区域において利用可能な既存の工業団地や遊休地等の業務用地は存在せず、また、農用地区域外の土地や現に宅地化された土地においても、事業者が地域経済牽引事業を実施するため産業用途に活用できる遊休地が存在しない。

事業者の具体的な立地ニーズや事業の見通しを踏まえ設定する本土地利用調整区域内には、上記理由によりやむを得ず農地を含めるが、その大部分については山林原野及び草地で農用地区域に設定されており、北側の土地改良済みの農地（田畑）と一体的に利用されている土地ではないこと、また今後の土地改良計画もないことから、周辺農地への影響は少ないと考える。

②周辺の土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障が生じないようにすること

(基本計画における方針)

本重点促進区域内の農地においては、農業農村整備事業にて整備された土地が大部分を占めており、集团的農地を形成し、農用地として効率的に利用されたエリアが多数存在する。

当該重点促進区域内には集团的農地が存在する。やむを得ず農地に土地利用調整区域を設定する場合においては、集团的農地の中央部を開発することで高性能農業機械による営農に支障が生じるような事態を避けるほか、小規模の開発行為がまとまりなく行われることにより、農業生産基盤整備事業の実施や農地中間管理事業等の農地流動化施策の推進への支障が生ずることがないなど、集团的農地の効率的な利用について考慮することとする。また、土地改良事業の受益地となる可能性のある農地を土地利用調整区域に含める場合においては、当該事業の担当部局と調整を行うこととする。

(上記基本計画における方針との関係)

本土地利用調整予定区域内の大部分は山林原野及び草地である。周辺の土地利用現況としては、本区域の北側は土地改良済みの田畑となっている。本土地利用調整区域内の農地は集团的農地の外縁部に位置しており、土地改良の有無や土地利用の性質の違いから農地の分断や小規模な農地が残される等、周辺の土地の営農への支障は少ないと考える。

③面積規模が最小限であること

(基本計画における方針)

土地利用調整区域として設定する面積については、計画する事業内容に基づき事業を行う上で必要最小限の面積をその用に供することとする。

(上記基本計画における方針との関係)

本土地利用調整区域に立地を計画している施設については、近年増加傾向にある観光客数及び観光消費額の更なる増大を目的とした宿泊施設及びリゾート施設であり、多様なニーズに対応した観光プログラムの一つとしてゴルフ場の整備を予定している。

沖縄県内に所在するゴルフ場のうち、18ホールを有するゴルフ場の平均面積が約100haであることから、本事業の見通しに照らし事業用地としては最小限である。

④面的整備を実施した地域を含めないこと

(基本計画における方針)

土地利用調整区域を設定するに当たって、ほ場整備事業等の面的整備事業を実施した区域及び予定されている土地については、工事が完了した年度の翌年度の初日から起算して8年を経過しない間は、設定しないこととする。なお、本重点促進区域内における、ほ場整備事業の対象農地については、工事が完了した年度の翌年度の初日から起算して8年を経過しており、新たな面的整備の計画はない。

(上記基本計画における方針との関係)

本土地利用調整区域においては、「別紙1」表中「No.89」「No.101」「No.102」「No.172」土地について農業農村整備事業等による整備が行われたが、工事完了（平成14年度）した翌年度の初日から起算して8年を経過している。その他の対象農地については、これまで農業農村整備事業等の面的整備はされておらず、今後も本区域においては面的整備事業の計画は予定されていない。

⑤農地中間管理機構関連の取組に支障が生じないようにすること

(基本計画における方針)

農地中間管理機構関連事業を実施した農地については、農地中間管理権の存続期間中は土地利用調整区域に含めないこと、農地中間管理機構関連事業を行う予定のあることが公にされている農地についても土地利用調整区域に含めないこと、農地中間管理権の存続期間が満了した農地についても、上記①から③までの考え方にに基づき、やむを得ない場合でなければ土地利用調整区域に含めないこと、農地中間管理事業を重点的に実施する区域（重点実施区域）内の農地以外での開発を優先することとする。

（上記基本計画における方針との関係）

本土地利用調整区域において、農地中間管理機構関連事業はこれまで実施されておらず、今後
も実施される予定はない。

3. 市街化調整区域における土地利用の調整に関し必要な事項

該当なし