

石垣市長 殿

白保リゾートホテル問題連絡協議会  
会長 新里昌央  
渉外担当 柳田裕行  
石垣市白保 1 1 8  
090-3139-6088

## 公開質問および審査やり直しの要請

### 株式会社日建ハウジングが子会社(株式会社石垣島白保ホテル&リゾート)を介して 計画している石垣市白保兼久原におけるリゾートホテル開発計画に関する、 市の手続きの瑕疵について

表題の開発計画（以下、当該事業という）に付いて、平成 29 年 11 月 24 日に公開された市公文書「開発行為許可申請について(副申)」(石建都第 648-2 号)には、3 石垣市の意見「石垣市自然環境保全条例、(中略)及び石垣市開発事業事前指導要綱に基づき協議した」と記載されています。また同公文書「石垣市自然環境保全条例に基づく届け出について(通知)」(石建都第 591 号)では、不同意決定の理由として、近隣の自治組織の同意を得られていないことのみが記載されています。あわせて、平成 29 年 12 月 14 日発行の県紙沖縄タイムスには、当該開発許可申請に関して、「市自然環境保全条例で定めた開発行為に同意するための技術的基準など『すべてクリアしている』との認識」と市のコメントが紹介されています。

しかし、市自然環境保全条例及び同施行規則第 8 条第 2 項に規定する技術的細目である石垣市開発事業事前指導要綱(以下、市指導要綱という)第 4 条が規定する指導基準を満たしていない点が存在していて、同時に石垣市風景計画及び同運用基準にも適合していない点があります。

また、石垣市開発事業事前指導要綱は、自然環境保全条例及び同施行規則の技術的細目であるだけでなく、同指導要綱第 1 条にある通り、市の開発事業に対する事前指導について規定しています。この点、すでに市が審査を終えたとしている当該事業では、いくつかの点において市指導要綱の基準を満たしていません。はたして、市はどのような事前指導や協議を行ったのでしょうか。仮に指導を行ったとしても、結果として第 4 条に規定された基準を満たさない計画のまま、事業者からの申請を容認して手続きを進めてもいいのでしょうか。本来であれば、当該事業計画は市指導要綱第 4 条が規定する事業要件を具備していないので、他の条例や規則に係る審査申請や、まして、都市計画法に基づく開発許可申請が受理されることは、市民としてまったく理解できません。

なお、事業者は提出文書において、計画が基本計画段階であり、実施設計の際に検討するなどの弁解をしている箇所もありますが、市指導要綱はそもそも基本計画を対象にするものなので、当然、基本計画段階で基準へ適合することを求めています。将来の実施設計で調整する対応を了承して基準への適合を先送りすることは、事前指導要綱規定の存在意義を打ち消すものであり、許されないことは言うまでもありません。よって、私たちは市に対してこの疑義についての質問と行政手続きの瑕疵に基づく審査手続きの無効および撤回を要請することにいたしました。

つきましては、現在石垣市内では開発許可に係る案件が多数あり、市の開発に対する手続きの在り方や裁量に対する市民の関心も高く、また私たちが 8 月 14 日に市建設部都市建設課に対して、行政手続きの瑕疵を面談において指摘したところ、事前協議は行為の届出まで継続するので、引き続き必要な指導を行うことを断言していたにもかかわらず基準を満たさないまま審査を終えたことを踏まえて、疑義への質問と回答は公開を原則とし、項目ごとに文書をもとに直接説明していただけるように要望します。なお、回答期限は平成 30 年 1 月 15 日とさせていただきます。

添付文書：

- (1) 行為(変更)届出書 (1~3 面)
- (2) (1) の関係図書(3. 事業説明書 (10) その他)
- (3) 県知事宛「開発行為許可申請について(副申)」(石建都第 648-2 号 平成 29 年 11 月 6 日)

1. 当該事業計画が、石垣市自然環境保全条例及び同施行規則、石垣市開発事業事前指導要綱が定める指導基準を満たしていない件、石垣市風景計画及び同運用基準に反する件に係る質問

(1) 市指導要綱 別表第2 事業計画指導基準 一般基準「1 防災 (11) 施工区域に保安林が接している場合は、保安林境界から水平距離で 20m以内の土地について、区画形質の変更及び樹木の伐採を避けること」と規定されているにもかかわらず、提出された事業計画は 20m以内の土地を区画形質の変更および樹木の伐採を行い、ホテル棟を建設し、その周囲には大きな排水トレンチをめぐらせる計画です。以上について次の2点についてお答えください。

- ① 当該事業計画は、市指導要綱 別表第2 に定める基準を満たしておらず、第4条に反していると考えます。この点について、違反していないとする場合はその根拠も含めて、市の見解を教えてください。
- ② 市指導要綱の指導基準へ計画を適合させないまま、実施設計での調整に対応を先送りすることを容認する市の手続きは、市自然環境保全条例第38条及び同施行規則第8条第1項第8号、第2項に違反すると考えます。先送りを容認する市の手続きが適法である理由と根拠となる法令を教えてください。

(2) 市指導要綱 別表第2 事業計画指導基準 一般基準「3 大規模建築物 (3) 道路や公園などの公共空間から見て、水平線や稜線(スカイライン)を切らないような配置とすること。」とありますが、添付資料1の「建築物の概要」によると高さ17.4mであり、開発区域に面している国道390号からみて、明らかに水平線を切る配置になっています。この点で、当該事業計画は明らかに市指導要綱 別表第2 に定める基準を満たしておらず、第4条に反していると考えます。同時に石垣市風景計画運用基準 I-3 2大規模建築物の基準の(2)及び(3)にも適合していません。しかも、この点について市の事前指導を含む協議録は添付されていません。つきましては、つぎの3点について市の見解と③については理由も教えてください。

- ① (2) について市指導要綱の基準を満たさず、第4条に違反している点。違反していないとするならその理由と根拠となる法令。
- ② 市風景計画および同運用基準に違反している点。違反していないとするならその理由と根拠法令。
- ③ 前2項に関して、行為届出書及び開発許可申請進達書類に協議録が添付されていない理由

(3) 市指導要綱 別表第2 事業計画指導基準 一般基準「4 道路 (5) 道路法第2条第1項に規定する道路から侵入する場合は、進入路を2か所以上確保すること。」とありますが、当該事業計画では、進入路は一つしかなく、明らかに市指導要綱第4条に違反していると同時に、市自然環境保全条例第38条及び同施行規則第8条第1項7号にも違反しています。つきましては次の2点について市の見解を教えてください。

- ① (3) に関して、市指導要綱の基準を満たしていないことについて、満たしているとするならば、その理由と根拠となる法令。
- ② ①についての協議録が添付されておらず、各課意見一覧にも記載がなく、進達文書の意見にも記載がないことの理由

(4) 市指導要綱 別表第2 事業計画指導基準 一般基準「5 緑・緑地等 (4) 駐車場整備に際しては、傘形樹を植栽し、駐車場の有効面積を木陰とすること。」とあるにもかかわらず、当該事業計画では駐車場の有効面積が木陰になる計画ではありません。この点、事業者は添付文書(2)で「本開発行為の目的は宿泊施設であり、対象車両はレンタカーが主と考えられます。その際、車両の汚れや破損が懸念されることから、植栽は意図的に控えております。」と、計画が市指導要綱の基準を満たしていないことの原因を説明していますが、市指導要綱の基準には、開発行為の目的に合わせた例外は設けられていないので、当該事業計画は明らかに市指導要綱の基準に反しています。つきましては、次の点について市の見解を教えてください。

- ① (4) について市指導要綱の基準を満たしていないことについて、満たしているとするならば、その理由と根拠となる法令。

(5) 市指導要綱 別表第2 事業計画指導基準 一般基準「5 緑・緑地等 (5) 露店の駐車場を舗装する場合は、駐車スペース部分を緑化ブロック等を用いた施工とすること。」という規定に対して、事業者は、「駐車桝部の緑化ブロック採用についても実施設計の段階で、不陸や植生不良等の少ない製品を検討いたします。」となっていますが、「不陸や植生不良等の少ない製品を採用します。」とは明記されていません。「検討いたします。」では「検討すること」が約束されているだけで、市指導要綱の「施工とすること」という規定に合致しません。しかも検討は「実施設計の段階で」としています。市指導要綱は、基本計画の段階で満たすべき基準を規定しているにもかかわらず、このようにあいまいで、規定に合致しない指導結果を容認している市の指導は、市要綱第1条の目的に照らして、全く不十分であるといえます。つきましては、次の点について市の見解を教えてください。

- ① (5)に係る市の指導及びその結果としての事業者の回答について、私たちからの指摘を受けて、市は市指導要綱第1条に規定する「自然環境、景観および市民性格環境の保全、災害の防止等を基本とした指導」が十分に行えたと考えますか？

(6) 市指導要綱 別表第2 事業計画指導基準 一般基準「9 汚水処理 (3) 汚水量算定は、給水量を基準として算定すること。」とありますが、平成29年11月24日に石垣市より公開された当該事業計画に関する公文書の排水設備計画には、給水量を基準として汚水量を算定した文書が含まれていません。市要綱の当該規定は、石垣市自然環境保全条例第38条および石垣市自然環境保全条例施行規則第8条第1項第5号の基準の適用について同第2項によって技術的細目として参照されます。つまり、石垣市自然環境保全条例施行規則第8条第1項第5号の「排水路その他の排水施設が、開発区域及びその周辺地域に溢水、汚水等による被害が生じないような構造及び規模又は能力で適切に配置されるように措置されていること。」という規定は、市指導要綱に定める給水量を基準とした算定で審査されなければならないところ、その文書が公開された文書には含まれていません。つまり、市は請求された公文書の内容に該当する文書(排水設備計画)の公開を怠ったか、または石垣市自然環境保全条例及び同規則に規定されている排水施設についての技術的細目の規定を踏まえた審査を怠ったかのどちらかであると考えます。つきましては、次の3点について市の見解を教えてください。ちなみに市指導要綱 別表第2 事業計画指導基準 個別基準2-2 宿泊施設(ホテル)には、(4)「給水量は宿泊者1人1日最大500ℓ、従業員等その他の者を1人1日最大100ℓとして算定すること。」とあります。事業者は当然この規定に基づいて給水量および汚水量を算定することが可能であり、市も市指導要綱に基づいて給水量および汚水量とそれに係る排水施設の構造が適切かどうかの事前指導及び市条例に照らした適合性の検証も可能であることを付け加えます。あわせて、開発区域及びその周辺において過去に溢水被害が生じていることと、また事業者も地元住民との意見交換会において、隣接する太陽光発電施設で溢水被害が生じたことを確認している事実は、平成29年7月12日付石垣市長宛の要望書で指摘していることをお知らせします。

- ① 地域住民から、溢水被害が生じる懸念が告知されている事実を踏まえ、市は石垣市自然環境保全条例施行規則第8条第1項第5号に基づき、当該事業の排水施設が、開発区域及びその周辺地域に溢水による被害が生じないような構造及び規模又は能力で適切に配置されるように措置されているかどうかについて、審査する必要がありますが、審査しましたか。
- ② 市自然環境保全条例に基づいて提出された申請図書の中には①について協議した文書がありません。また「関係各課の意見一覧」にも該当する記載はありません。その理由を教えてください。
- ③ ①の審査の結果、市自然環境保全条例及び同規則、市指導要綱に反しないという結論を得たのであれば、溢水の懸念を表明していた私たち地域住民にその理由を説明してください。ちなみに事業者にもその懸念は伝えてありますが、納得のいく説明はありません。市による審査結果をもとに説明をお願いします。

(7) 市指導要綱 別表第2 事業計画指導基準 一般基準「10 その他 (3) 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。」とありますが、当該事業計画区域には、公共下水道が整備されていないため、浄化槽処理水は汚水排水施設で地下浸透方式による放流が計画されています。この点、私たちは以前から市に対してこの汚水の放流水が、近接する海域に富栄養化の影響を与える恐れを指摘し、専門家による懸念も提示しています。同時に事業者も地下浸透方式による汚水の放流が、沿海へ悪影響を及ぼす恐れがあることを否定できていません。沿海での利害関係者としては、八重山漁業協同組合が漁業権を持つと同時に、漁業法第143条に基づいて、八重山

漁協漁業協同組合の組合員が漁業を営む権利を有していますが、市から公開された文書には、八重山漁協および沿海で漁業を営む権利を有する八重山漁協組合員の同意を得たかどうかについて、審査したことを示す文書が存在しません。また、当協議会の会長である新里昌央は、当該海域で漁業を行う八重山漁協の組合員ですが、直接本人に確認したところ、事業者から計画に対して同意を求められた事実はありませんでした。つきましては、次の3つの質問について回答をお願いします。

- ① 事業者は（7）に規定されている利害関係者の同意を得ていないので、石垣市自然環境保全条例第38条および石垣市自然環境保全条例施行規則第8条第1項第5号及び市指導要綱第4条に違反すると考えます。この点について市は適否を審議しましたか？
- ② ①について、違反しないと市が考えるのであれば、その理由を教えてください。
- ③ 地下浸透された汚水の沿海への悪影響について、事業者でさえも否定できずにいる状況の中で、影響を受ける恐れがないと、市が断定したのであれば、その理由を教えてください。

## 2. 石垣市開発事業事前指導要綱において、事業計画の要件として第4条に定められた指導基準を満たしていない開発基本計画について、市の手続きの瑕疵による行政手続きの無効の申立および処分の撤回等の要請

市は都市計画法第29条第1項の規定に基づく開発許可申請について、県に対して意見を付して進達しています。添付書類（3）市公文書（石建都第648-2号 平成29年11月6日）によると、3石垣市の意見に「石垣市自然環境保全条例（中略）石垣市開発事業事前指導要綱に基づき協議したので、関係各課の意見一覧等を添付して進達いたします。」とあります。しかし、関係各課の意見一覧等の文書には、当該事業計画に対して私たちが提示した前述の（1）～（7）の中には、協議をしていない項目もあります。また、協議をしても、市条例、同規則及び市要綱第4条の基準を満たしていない項目があり、そのまま県に進達されました。したがって、市は当該事業計画に係る手続きや処分を撤回し、改めて事前指導からやり直さなければ、行政の中立性および公平性が保たれないと考えます。

については、私たちは次の2点について市に要請いたします。

- （1）株式会社石垣島白保ホテル&リゾートが提出した開発行為許可申請に対して、石垣市が行った審査手続きには重大な瑕疵があり、無効。市は直ちに当該手続及びそれに伴う処分を撤回し、手続きの無効および撤回を県及び事業者に通知すること。
- （2）市は、開発行為計画に対して石垣市開発事業事前指導要綱に則った事前指導が正しく行われるように行政手続きを見直し、事業者に対して市要綱に適合した事業計画を行うように改めて事前指導し、是正された計画を条例に基づいて審査し直すこと。

以上

### 白保リゾートホテル問題連絡協議会について

当協議会は、石垣市認定地縁団体白保公民館の傘下・関連4団体（白保魚湧く海保全協議会、白保ハーリー組合、白保日曜市運営組合、NPO 夏花）から成る、白保公民館会員を中心とした約50名の団体です。白保地域の環境保全活動に関わっていることから昨年、白保公民館から株式会社日建ハウジングが計画している（仮称）石垣島白保ホテルプロジェクトについて、事前に事業者から計画の説明を受け、問題点の整理を行うように要請されたことでこの問題にかかわりました。7月に連絡協議会として4団体を統合してから、住民の意思に基づいた地域づくりに役立てるように積極的にこの問題に取り組んでいます。

<協議会 HP ↓>

「白保リゾートホテル問題」で検索できます。<https://shirahohotelmondai.wixsite.com/shirahohotelmondai>