

土 建 第 1 9 6 1 号
平 成 3 0 年 2 月 2 3 日

環境省石垣自然保護官事務所長 殿

沖縄県土木建築部
部長 宮城 理

都市計画法に基づく開発行為許可申請に係る意見等について（照会）

みだしのことについて、下記事案のとおり都市計画法第29条の規定に基づく開発行為許可申請がありますので、貴課所管法令へ抵触の有無等について照会します。

つきましては、下記によりご回答頂きますようお願いいたします。

なお、所管する法令等への抵触の有無等がない場合についても、文書にてご回答頂きますようお願いいたします。また添付資料のほか必要な資料等がある場合は、下記担当までご連絡ください。

記

1 申請事案

- (1) 申請者 所在地 石垣市字新川414番地1信用ビル2階
名称 株式会社石垣島白保ホテル&リゾーツ
代表取締役 識名安信
- (2) 開発区域 石垣市字白保兼久原2080番3ほか4筆
- (3) 開発面積 39,598.56平方メートル
- (4) 申請用途 宿泊施設

2 回答期限 平成30年3月13日（火）

3 回答様式 別添様式による

4 回答方法 郵送又はEメールによる回答（下記参照：建築指導課代表）

担当課	沖縄県土木建築部建築指導課
担当者	開発審査班 当真
電話	(098)866-2413（内線IP:3734）
アドレス	aa066001@pref.okinawa.lg.jp
所在地	〒900-8570 那覇市泉崎1丁目2番2号

開発計画の概要

1) 土地利用の目的

- ・ 宿泊施設の建設（客室合計201室）
- ・ ホテル棟 1棟 165室 鉄筋コンクリート造 4階建て（最高高さ17.4m）
- ・ ヴィラ棟 9棟 36室 鉄筋コンクリート造 1階建て（最高高さ6.0m）
- ・ レストラン棟 1棟 鉄筋コンクリート造 1階建て（最高高さ7.0m）

2) 申請地及び周辺の状況

- ・ 申請地は石垣市字白保集落から約700メートル北東側に位置している。
- ・ 申請地は前面道路（標高E L ≒ 6.4～6.5メートル）と海域側の保安林（標高E L ≒ 4.0～6.0m）に挟まれた場所にあり、現況標高E L ≒ 1.1～1.5メートルの高さの土地の部分を造成し、計画標高E L ≒ 1.5～2.0メートルの土地に予定建築物の配置計画している。
- ・ 盛土・切土高さについては共に最大約1メートル程度で、盛土が約7760㎡、切土が約930㎡を計画している。
- ・ 申請地は標高が低くボーリング調査の結果等では、予定建築物の配置を計画している土地の部分では、現況地盤面から約-0.70～-1.20メートルで地下水位が確認されている。

3) 道路計画

- ・ 申請地は国道390号（幅員14メートル）に接している。
- ・ 道路への接続については当該道路を管理している八重山土木事務所維持管理班より都市計画法第32条の規定に基づく公共施設管理者の同意を取得しており、実際に接続させるときはあらためて道路法第24条の申請を行うこととして協議がなされている。
- ・ 開発区域内に新設道路の計画はなく、敷地内専用通路（構内通路）としてアスファルト舗装を計画する。

4) 公園、緑地及び広場の計画

- ・ 都市計画法で公共施設に該当する公園、緑地及び広場の設置計画はない。
- ・ 申請者が自主的に設ける緑地については、開発面積の49%確保されている。

5) 雨水排水計画

- ・ 申請地は道路と保安林に挟まれた低地であるため自然流下で排水を区域外へ排出することができない土地である。
 - ・ また以下（1）、（2）の協議により、区域外に接続・放流することができないことが確認される。
- (1) 前面の国道390号の側溝への接続・放流の検討について、当該道路を管理している八重山土木事務所維持管理班と排水処理は申請地内で行うこと及び国道へ流さないよう協議がされている。
- (2) 海域側への放流の検討について、平成28年5月20日に環境省石垣自然保護官事務所において「国立公園地区外であるが、隣接海浜域はいかなるも

のの流出が禁止されているエリアである。」と協議したとされている。

- ・これらにより、排水方法を『地下浸透処理』とする計画である。
- ・排水施設についてはボーリング調査及び現場透水試験を行い、そのデータに基づき、浸透枡や浸透トレンチなどを設計し配置計画をしている。

6) 汚水排水計画

- ・申請地周辺には公共下水処理施設（農業集落排水含む）が整備されていないため予定建築物の設置に起因する汚水は「膜分離高度処理浄化槽」（建築基準法施行令第35条第1項の大臣認定品）にて処理し、その処理水を申請地内で『地下浸透処理』とする計画である。
- ・予定建築物に起因する計画汚水量については、 $200\text{m}^3/\text{日}$ としている。
- ・浄化槽については国道390号側で、予定建築物の平均地盤面から2～3メートル高い位置に設置を計画している。
- ・汚水は予定建築物から浄化槽へ自然流下として接続できないため、排水槽60t級及び中継ポンプを設置し、揚水処理にて浄化槽へ導く計画である。
- ・浄化槽からの処理水を地下浸透させるため、当該地域を管轄する八重山保健所担当者と事前相談を行っており、開発許可がされた後に建築確認申請までの段階で詳細設計を行い、設計が整った段階で沖縄県浄化槽設置要綱の規定に基づく事前協議及び設置等の届出を行うこととしている。

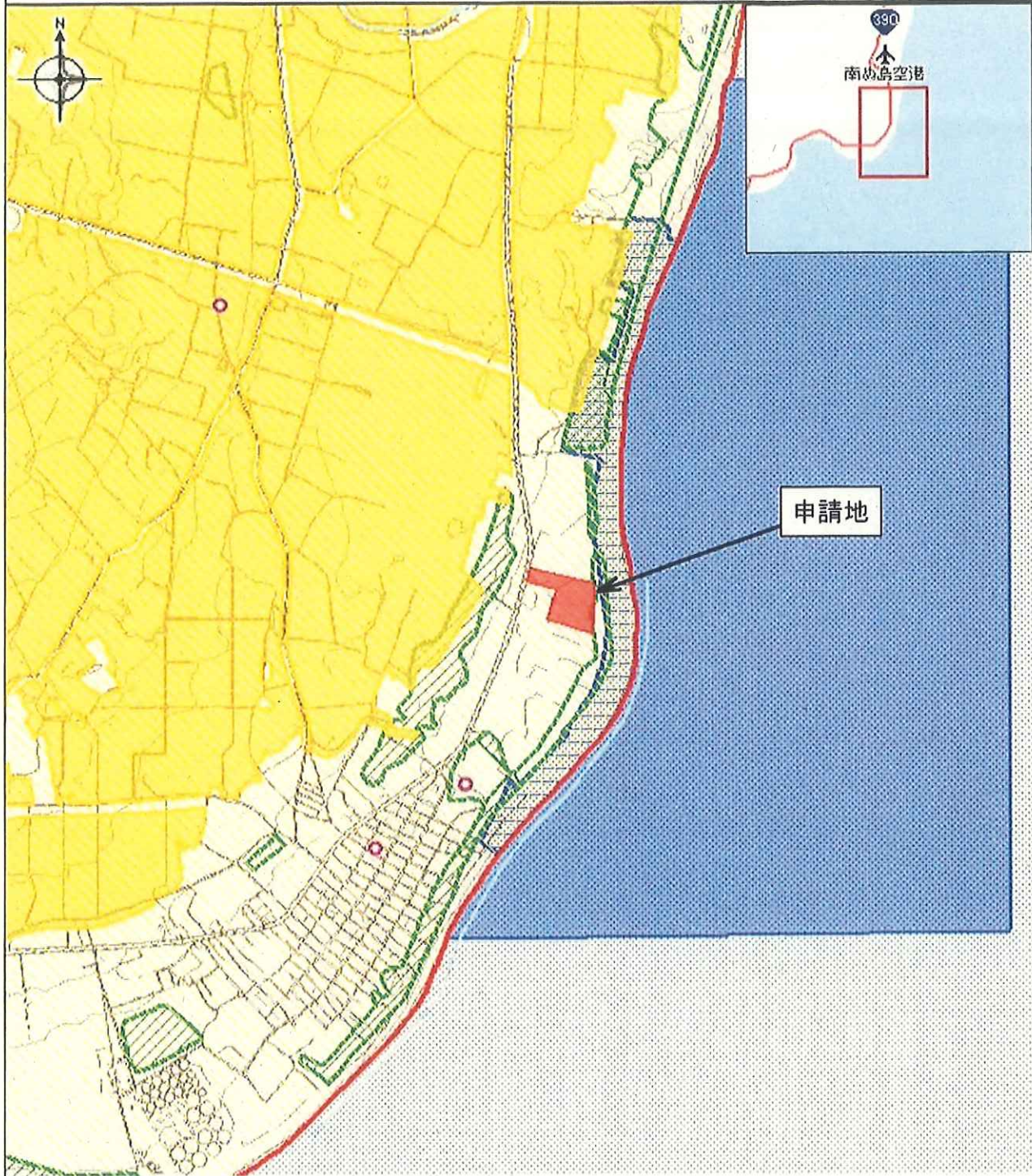
7) 給水計画

- ・石垣市水道部施設課と「国道390号の歩道内既存水道管（DIP ϕ 150）から、不断水工法による分岐処理とし、引き込みはDIP ϕ 75とする」と協議されている。
- ・計画給水量については、 $300\text{m}^3/\text{日}$ としている。
- ・申請地内には、 120m^3 の受水槽を設ける計画である。
- ・消火栓2基及び防火水槽（ 40m^3 ）を1基新設する計画である。

8) その他関連事項

- ・隣接する土地（開発区域外）について、森林法による保安林になっている。
- ・海浜域（開発区域外）について、自然公園法による海城公園地区になっている。

沖縄県地図情報システム - 土地利用規制現況図(H28)



©Okinawa Prefecture.

200m

凡例

	都市計画区域		農業振興地域		農用地区域		森林地域		保安林
	自然公園地域		特別地域		海域公園地区		河川区域		河川区域
	埋蔵文化財包蔵地		海岸保全区域						

印刷日時: 2018/02/22 20:35 最終更新日時: 2017/10/17 16:54
Copyright 2013 Pref. okinawa. All Rights Reserved.

(注) 申請地の位置については、建築指導課で大まかに確認したものです。詳細な位置については、別紙（開発区域位置図及び開発区域区域図）を参照ください。

(別紙)

(都市計画法に基づく開発行為許可申請)

所 属	環境省石垣自然保護官事務所	回 答 者	藤田 和也
-----	---------------	-------	-------

申請者	所在地	石垣市字新川414番地1信用ビル2階	
	名 称	株式会社石垣島白保ホテル&リゾート 代表取締役 識名安信	
申 請 区 域	石垣市字白保兼久原2080番3ほか4筆		
申 請 面 積	39,598.56㎡	利 用 目 的	宿泊施設の建設

所管法令上の問題点及び意見等	
1 所管する法令等への抵触の有無及びその手続状況について	宿泊施設の建設地は、自然公園法に基づき指定される国立公園ではないので、自然公園法には抵触しません。
2 1で抵触の根拠となる法令等の規定、並びにその問題点について	同上
3 その他当該計画についての意見等があれば御記入下さい(自由記載)	<p>・宿泊施設の建設地は国立公園外ではありますが、前面海域は海域公園地区に指定されています。膜分離高度処理浄化槽により汚水を処理し、地下浸透するという計画ですが、排水基準以下としても計画汚水量が大量であること、低濃度の栄養塩の影響は解明されていないことも多くあることから、アオサンゴ群集をはじめとするサンゴ礁生態系への影響に留意することが必要です。また、計画地が平均海面より低い土地であることから適切に処理されるよう留意が必要です。</p> <p>・第2種特別地域に指定されている白保海岸は継続的にウミガメ類の産卵が確認されている場所です。特に石垣島におけるアカウミガメの産卵数の3割～5割が白保海岸で記録されていることから、貴重な産卵場です。宿泊施設の光による影響の有無やその対策が提供資料だけでは不明ですが、宿泊施設の設置によるウミガメ類への影響が懸念されます。</p> <p>・前面海域は白保海域公園地区に指定されており、熱帯魚やサンゴ等捕獲採取が規制されている等、自然公園法による規制があることから、利用者に対しその周知徹底を求めます。また、当該海域は、地域の事業者により白保サンゴ礁保全利用協定が締結され、自然環境の保全と適正な利用を図る取組がされていることから、当該協定の関係者と調整して、海域公園地区のサンゴ礁生態系が保全されるよう、申請者にもご協力いただくことが必要と思われれます。</p>

