

第13章 開発と県土保全

第1節 沖縄県県土保全条例に基づく開発許可制度

1 沖縄県県土保全条例の概要

(1) 主 旨

沖縄県県土保全条例（昭和48年10月1日施行）は、安全で良好な地域環境を確保することが地域住民の生命、健康及び財産の保護を図るうえで極めて重要であるとの基本認識に立って、適正な規制と誘導により無秩序な開発を未然に防止し、豊かな地域社会の創造と地域住民の福祉に役立つ開発へ転換を図り、住みよい豊かな県土の保全と県民の福祉向上に寄与することを目的としています。

(2) 許可を要する開発行為

本条例は、3,000㎡以上の一団の土地について開発行為をしようとする事業主に対し、知事の許可を受けなければならないこととしています。（第6条）

ただし、都市計画法、砂防法、砂利採取法等のような個別規制法の適用を受ける開発行為及び国、地方公共団体が行う開発行為については適用除外の取扱いをしているほか、農林漁業の用に供する目的で行う一定の開発行為で知事が適当と認めたものについても同様な措置をとっています。（第18条）

なお、平成12年の都市計画法の改正により、従来、都市計画区域のみが対象となっていた同法の開発許可制度が、都市計画区域外にも適用されることとなりました。このため、都市計画区域外における同法の許可を要する開発行為についても沖縄県県土保全条例の適用除外となります。

(3) 開発協定

安全で良好な地域環境の確保を図るため、知事は事業主に対して、関係市町村長との間に以下のような事項について、開発協定を締結することを要請することができます。（第5条第1項）

- ・文化財及び自然環境に関する事項
- ・公害及び災害の防止のための措置に関する事項
- ・その他安全で良好な地域環境の確保に関し、知事が必要と認める事項 等

また、事業主は関係市町村長からの開発協定締結の求めに対して、誠意を持って応じなければなりません。（第5条第2項）

(4) 開発行為の事前協議

30,000㎡以上の一団の土地について開発行為をしようとする事業主に対しては、当該用地に関する権利を取得する場合にあっては、契約を締結する前に知事と協議を行うことを義務付けています。この事前協議は、大規模開発事業が地域に重大な影響をもたらすものであること

にかんがみ、当該開発計画を前もって把握して行政側の適切な対応を図るとともに、事業主に対しては、個別規制法の要件等を提示して開発の可能性を検討させ、不測の損失を与えないよう配慮したものです。

(5) 監督処分等

知事の許可を得ないで開発行為を行った者または許可条件に適合しない工事を行っている者に対しては、工事の停止、原状回復その他必要な措置を講ずることを命ずることができます。

(第13条)

2 ゴルフ場の開発事業に関する指導基準の制定

ゴルフ場開発については、面積が大規模で地域環境に重大な影響を及ぼすものであることから、災害防止や環境保全等の観点から指導を強化する必要があり、そのため、都市計画法及び県土保全条例の開発許可制度の運用に当たっての統一的指導基準を平成7年2月1日に制定し、適正な開発行為の誘導に努めています。

3 開発行為許可及び事前協議の状況

(1) 過去10年間の状況

沖縄県県土保全条例に基づく開発行為許可及び事前協議の状況(平成5～14年度)は、表13-1のとおりです。

開発行為の許可申請面積は平成8年度及び平成12年度において100ha以上となっており、これらはいずれもゴルフ場等の大規模開発の申請によるものです。

一方、開発行為の事前協議申出が必要な30,000㎡以上の大規模開発は、平成5年の4件以降は減少傾向にあります。

表13-1 県土保全条例に基づく開発行為許可等の年度別件数

(平成16年3月末現在)

年 度	開発行為許可申請		開発行為許可		開発行為事前協議	
	件 数	面積 (ha)	件 数	面積 (ha)	申出件数	協議済件数
平成 6	6 (2)	9.0	6 (3)	5.6	2	3
7	6 (4)	5.3	7 (4)	10.9	2	0
8	7	170.2	4	25.5	1	2
9	10	42.9	10	66.9	1	0
10	6 (3)	6.5	9 (3)	127.3	0	1
11	1 (3)	2.9	1 (3)	2.9	1	1
12	4 (3)	122.4	4 (3)	122.4	1	1
13	4 (5)	2.7	3 (4)	2.0	0	0
14	3 (5)	3.6	1 (6)	2.0	0	0
15	4 (4)	2.8	7 (4)	5.1	1	1
合 計	51 (29)	368.3	52 (30)	370.6	9	9

注：()内の数値は、変更申請・変更許可で外数である。

(2) 平成14年度の開発調整に関する対策状況について

平成14年度は残土処分、コンクリートプラントの資材ヤード、土砂採取・農地開発で合計3件の開発許可申請があり、当該開発が本条例の開発許可基準に適合しているかどうか審査を行い、より適正な開発へと誘導しています。

一方、無許可で行われた開発行為(違反開発)は、3件発生しており、工事の停止、緊急防災措置、現状回復等の措置を講じさせる等の対応を行っています。

第2節 都市計画法に基づく開発許可制度

1 都市計画法の開発許可制度の概要

(1) 趣 旨

都市計画法(昭和43年6月15日法律第100号)は、都市計画の内容及びその決定手続き、都市計画制限、都市計画事業その他の都市計画に関し必要な事項を定め、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的としています。

都市計画区域を市街地として積極的に整備すべき「市街化区域」と市街化を抑制すべき「市街化調整区域」とに区分することができるようになっており、この市街化区域及び市街化調整区域の制度を担保するため創設されたのが開発許可制度であります。

なお、市街化区域及び市街化調整区域の区分が定められていない都市計画区域(いわゆる非線引都市計画区域)、都市計画区域外における開発行為についても、同様に開発行為許可制度が設けられております。

本県においては、昭和49年8月1日から、那覇広域都市計画区域における市街化区域、市街化調整区域の線引きにより開発許可等の業務が開始され、昭和50年政令の一部改正により非線引都市計画区域、平成13年法令の改正により都市計画区域外にまで同制度が適用されております。

(2) 許可を要する開発行為

都市計画法では、市街化区域では1,000㎡以上、市街化調整区域ではすべて、非線引都市計画区域では3,000㎡以上、都市計画区域外では10,000㎡以上の一団の土地の開発行為をしようとする者は、知事の許可を受けなければならないとなっております。

ただし、農林漁業の用に供する等の目的で行う開発行為、国、都道府県等が行う開発行為、都市計画事業等の施行として行う開発行為その他の一定の開発行為は、適用除外となっております。

(3) 基本計画審査

許可を要する開発行為のうち大規模開発(5ha以上)については、開発許可申請に先だって知事に基本計画の審査申請を行うこととなっております。

これは、開発の基本計画審査段階で県の関係部局において密接な連絡調整や意見の集約等を

行うことにより、事務処理の迅速化・合理化を図るとともに、基本計画についての意見やその他の関連事項についてあらかじめ事業者意見に意見を通知して設計等の参考とさせることにより、開発事業の円滑な推進に資することを目的としております。

(4) 監督処分

知事は、許可を得ないで開発行為を行った者または許可条件に適合しない工事を行っている者等に対して、許可、認可の取り消し等を行い、または工事の停止、違反を是正させる措置をとること等を命ずることができます。

2 ゴルフ場の開発事業に関する指導基準

ゴルフ場開発については、面積が大規模で地域環境に重大な影響を及ぼすものであることから、災害防止や環境保全等の観点から指導を強化する必要があり、そのため、都市計画法及び県土保全条例の開発許可制度の運用に当たっての統一的指導基準を平成7年2月1日から施行し、適正な開発行為の誘導に努めています。

3 開発行為許可等の状況

(1) 許可等の状況

都市計画法に基づく開発行為許可等の状況は、下表のとおりであります。

年 度	開発許可 (法第29条)	建築許可 (法第43条)	既存宅地確認 (令第29条)	工事完了検査 (法第36条)	建築制限等 (法第37条)
	許可件数	許可件数	確認件数	交付件数	承認件数
平成 3	202	29	224	93	175
4	213	22	223	89	195
5	318	32	258	112	265
6	287	29	250	128	256
7	250	17	251	115	227
8	304	24	301	89	281
9	247	15	206	119	212
10	248	11	181	123	218
11	233	22	217	126	206
12	216	26	165	100	199
13	207	66	141	128	172
14	176	121		121	162

既存宅地の制度は、平成12年改正都市計画法により廃止され、当該法が施行（平成13年5月18日）されたことから、件数の実績がない。

(2) 開発行為に関する対策状況

平成5年度までの許可件数は漸増傾向にありましたが、それ以降、平成8年度において一時的な件数の増加があったものの漸減傾向が続いています。

平成12年の都市計画法の改正により既存宅地制度が廃止されましたが、平成15年4月から施

行された県条例に基づき、市街化調整区域のうち知事が指定をする区域においては自己の居住のための一戸建て住宅等について許可が可能となります。

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、土地利用、都市施設の整備等をふまえ、自然環境、防災対策、スプロール対策等に配慮し、より適正な開発へと誘導を行っていきます。

第3節 公有水面埋立状況

本県の臨海地域は、比較的容易に埋立できる地理的地形的条件を備えており、これまで公共団体を中心に公益的事業目的のため、公有水面埋立が行われてきました。

公有水面埋立による土地造成は社会的・経済的發展に大きく寄与する反面、時によっては、自然環境の変化により負的作用をもたらすことがあります。

このため、公有水面埋立に関しては、その規模に応じた環境影響評価調査等を実施し、環境保全措置を講じることを義務づけ、厳重な審査を行っています。

最近の公有水面埋立免許等の状況は表13 - 2のとおりです。

表13 - 2 公有水面埋立免許（承認）

（国土交通省河川局所管）

年度	区分	埋立者	件数	面積（m ² ）	目的
8		国	0	0	道路
		県	2	20,640.48	
		その他	0	0	
9		国	0	0	臨空港産業用地、都市開発関連団地
		県	0	0	
		その他	1	1,600,557.36	
10		国	1	10,738.27	道路、護岸
		県	0	0	市町村施設、道路
		その他	1	15,369.60	
11		国	0	0	道路用地、護岸用地 道路用地、護岸用地、管理棟
		県	1	2,037.62	
		その他	2	48,243.91	
12		国	0	0	道路用地、護岸用地 道路用地、護岸用地
		県	1	15,723.06	
		その他	1	5,540.95	
13		国	0	0	道路用地、護岸用地
		県	1	266.93	
		その他	0	0	
14		国	0	0	道路用地、護岸用地 下水処理場用地、護岸用地
		県	1	13,584.08	
		その他	1	93,110.75	
15		国	1	3,820.66	道路用地、護岸用地
		県	1	21,992.44	空港用地
		その他	1	326,821.38	公共施設、民間施設等

(水産庁所管)

年度	区分	埋立権者	件数	面積 (㎡)	目的
7		国	0	0	漁港施設用地
		県	5	50,431.89	
		その他	6	123,383.81	
8		国	0	0	漁港施設用地
		県	3	32,044.99	
		その他	6	102,194.21	
9		国	0	0	漁港施設用地
		県	3	7,004.65	
		その他	3	110,243.66	
10		国	0	0	漁港施設用地
		県	1	4,171.17	
		その他	4	46,073.62	
11		国	0	0	漁港施設用地
		県	4	38,090.85	
		その他	6	55,749.53	
12		国	0	0	漁港施設用地
		県	5	21,433.62	
		その他	3	141,510.48	
13		国	0	0	漁港施設用地
		県	2	9,031.05	
		その他	3	15,106.82	
14		国	0	0	漁港施設用地
		県	4	9,538.46	
		その他	2	37,725.69	
15		国	0	0	漁港施設用地
		県	4	7,535.00	
		その他	7	198,447.00	

(国土交通省港湾局所管)

年度	区分	埋立権者	件数	面積 (㎡)	目的
8		国	1	844.57	護岸用地 埠頭、道路
		県	9	81,994.72	
		その他	0	0	
9		国	1	30,000.00	埠頭 埠頭、緑地、道路
		県	8	193,836.13	
		その他	0	0	
10		国	0	0	埠頭 埠頭、発電所用地
		県	3	23,967.08	
		その他	2	191,770.24	
11		国	1	22,119.00	埠頭 埠頭
		県	6	130,545.95	
		その他	0	0	
12		国	1	1,773,634.71	埠頭、宿泊施設用地、マリーナ施設用地 埠頭、道路、浄水場、観光商業施設用地
		県	6	231,724.80	
		その他	0	0	
13		国	0	0	埠頭、道路 住宅用地
		県	2	14,111.68	
		その他	2	8,470.67	
14		国	0	0	護岸用地、埠頭 緑地、道路
		県	5	35,179.67	
		その他	2	15,007.03	
15		国	0	0	護岸用地、道路 護岸用地、道路
		県	2	7,528.87	
		その他	1	9,888.68	

第4節 砂利採取の状況

1 法体系

(1) 砂利採取法の概要

砂利採取法（昭和43年法律第74号）の目的は、「砂利の採取に伴う災害を防止し、あわせて砂利採取事業の健全な発展に資すること」にあり、砂利採取業を行う者の登録、採取計画の認可によって災害の未然防止体制を確立するものであります。

登録制度においては、一定の資格を有する業務主任者を置き（法第4条）、砂利採取事業の資質の向上を図ると同時に災害の防止に関する技術的能力を担保し、更に登録の拒否（法第6条）、登録の取り消し（法第12条）等により悪質な砂利採取業者を排除しようとするものであります。

また、認可制度は砂利採取計画認可準則等により、個々の砂利採取場について事前に審査し、災害の防止を図るものであります。

(2) 県の対策

砂利は、骨材の中核として、あるいは道路用等の素材として利用され、その存在は地味であるものの、経済発展の基盤整備に不可欠な物質であり、今後もその需要に見合った採取が見込まれます。

県としては、現在、次の施策を展開しながら砂利採取業の健全な発展と併せて、骨材の安定供給へ向けて努力を傾注しているところであります。

- ア 砂利採取法の啓蒙普及
- イ 砂利採取業者の育成指導
- ウ 不法採取業者の取締及び指導

2 砂利採取業の現状

本県における砂利採取法の適用は、昭和47年5月15日以降であり、平成16年3月末現在の登録業者数は227業者となっています。これを組織別で見ると、個人企業104業者、法人企業116業者、7組合となっています。

企業の規模は、砂が鉄鋼、セメント等と並ぶ重要な資材であるにもかかわらず、その商品特性もあり、きわめて零細性が強いものとなっています。

次に登録業者の地域別分布で見ると、沖縄本島128業者、宮古42業者、八重山41業者、県外を含むその他離島16業者となっています。そのうち実際に平成15年度に砂利採取を行った陸砂利採取業者は、八重山3業者で、海砂利採取業者は、本島のための1組合と1業者となっています。

3 砂利採取の実態

採取量の年度別、種類別の推移は表13-3で示すとおりであります。

年度別の推移をみると、**豊見城地先の埋め立て需要等による大幅な伸びを示した平成11年度**

以降、減少傾向で推移しており、平成15年度においては、対前年度比マイナス12.1%と低迷しております。これは埋め立て需要が減少したことや海域における砂利採取区域の制限等により採取場が減少したこと等が要因と考えられます。

表13 - 3 年度・種類別砂利採取量

	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度
陸砂利	33,324 (10)	18,069 (3)	11,838 (3)	20,404 (3)	11,772 (4)
海砂利	4,855,770 (13)	3,414,154 (10)	3,053,501 (9)	1,855,649 (6)	1,636,380 (6)
計	4,889,094 (23)	3,432,223 (13)	3,065,339 (12)	1,876,053 (9)	1,648,152 (10)

注：上段が採取数量（単位：m³）、下段の（ ）内が採取場

第5節 農業振興地域の整備に関する法律（農振法）

1 農振法の概要

（1）農業振興地域制度の趣旨

「農業振興地域の整備に関する法律」に基づき市町村が定める「市町村農業振興地域整備計画」において、農業振興地域の中で農地や農業用施設などの農業目的に利用すべき土地を「農用地域」として設定するとともに、農業の振興のために必要な施策を集中的に行っていく制度です。

（2）手続または許可を要する場合

「農用地域」の土地を農業以外の目的に利用するためには、事前に「農用地域」から除外する手続きが必要です。

また、「農用地域」における開発行為については、知事の許可が必要です。

なお、農用地利用計画において指定された用途以外に供することはできません。

（3）監督処分等

「農用地域」の土地を、除外の手続きをせずに農業以外の目的に利用した場合や、開発行為の許可を受けずに違反開発をした者は、法律によって農地に戻すよう命じられたり、罰せられることがあります。

2 過去10年間の処理状況

年度	一部除外		用途変更	
	件数	面積 (m ²)	件数	面積 (m ²)
平成 6	82	172,641	11	30,226
7	201	1,281,281	17	21,549
8	165	728,161	36	37,862
9	251	713,543	57	27,746
10	226	390,986	65	53,565
11	154	208,614	68	63,314
12	168	193,047	14	6,463
13	171	357,682	38	42,759
14	138	1,663,366	59	84,767
15	145	670,668	87	53,519
合計	1,701	6,379,989	452	421,770

第6節 農地法

1 農地法の概要

(1) 趣旨

農地は、人々の生存に欠かせない食料の大切な生産基盤です。特に、耕地面積が狭いうえに人口が多い我が国は、食糧自給率も低く、優良な農地は大切に守っていく必要があります。このため、農地法で一定の規制がかけられています。

(2) 許可を要する場合

農地または採草放牧地について、所有権の移転又は賃貸権等の設定・移転をする場合は、農業委員会又は知事の許可が必要です。

また、農地を農地以外のものに転用する者は、知事又は農林水産大臣の許可が必要です。

(3) 無断転用には厳しい罰則

無断転用は農地法違反ですので、農地等の権利取得の効力が生じないだけでなく、知事は工事の中止、原状回復等を命ずることができます。(農地法第83条の2)これに従わない場合には、罰則(3年以下の懲役、または300万円以下の罰金)が科せられます。(農地法第92条)

2 過去10年間の状況

年度	3条許可・届出		農地転用許可・届出	
	件数	面積 (ha)	件数	面積 (ha)
平成 5	2,104	813.6	2,568	156.8
6	1,778	591.3	2,628	147.2
7	1,935	636.5	2,659	200.6
8	1,985	443.4	3,396	208.5
9	2,003	618.0	2,455	126.6
10	1,806	363.7	2,318	212.7
11	1,947	407.5	2,315	133.3
12	1,706	460.5	2,380	143.2
13	1,899	726.3	1,853	143.0
14	2,016	660.2	1,932	123.8
合計	19,179	5,721.0	24,504	1,595.7

(資料) 「農地の移転と転用」農林水産省経営局構造改善課

第7節 森林法

1 森林法の目的

森林法は、森林計画、保安林その他の森林に関する基本的事項を定めて、森林の保続培養と森林生産力の増進とを図り、もって国土の保全と国民経済の発展とに資することを目的とします。

(第1条)

2 伐採及び伐採後の造林の届出

森林所有者等は、地域森林計画の対象となっている民有林(保安林及び保安施設地区の区域内の森林を除く。)の立木を伐採するには、あらかじめ、伐採を開始する日前90日から30日までの間に、市町村の長に森林の所在場所、伐採面積、伐採方法、伐採齢、伐採樹種、伐採の期間、伐採後の造林の方法、期間、樹種別の造林面積、伐採後に植栽する樹種別の植栽本数、及び伐採後において当該伐採跡地が森林以外の用途に供されることとなる場合にあっては、その供されることとなる用途を記載した伐採及び伐採後の造林の届出書を提出しなければなりません。(第10条の8)