

## 第9章 都市計画区域への編入に係る検討

伊良部大橋の開通に伴い、海岸部ではリゾートなどの開発が加速しつつあります。下地島では、空港施設とその機能を活かした新たな地域開発の展開が期待される一方で、伊良部大橋周辺から渡口の浜までの伊良部島南海岸エリアでは、リゾートホテル、別荘、カフェなどの開発が進んでいます。また、伊良部地域では、過去10年（H23～R2）で農地転用申請（新築件数）96件、毎年新築が継続（H27～R3：建築行為に係る景観計画の届出104件）となっていることなどから、地域全体においては、今後の無秩序な開発を抑制し、計画的な土地利用を誘導することが必要となります。

このような中、宮古島市都市計画マスタープラン（R3.4）において、佐良浜地区が地域拠点に位置づけられています。

佐良浜地区は、イラブナスビ植生地（市指定天然記念物、絶滅危惧IA類（CR））などの優れた自然景観を有している地区であるとともに、優れた漁村景観も有しています。一方で、地区内には狭あい道路に小規模宅地が多く、建て替えや取り壊しの困難さが空き家増加の一因となっており、景観の悪化や防災面が懸念されています。また、津波浸水想定区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域等の指定があり、安全・安心な居住環境整備の必要性・緊急性の高い地区となっています。

以上から、伊良部大橋の開通を契機とする今、伊良部地域の適切な土地利用、自然環境の保全、地域特有の景観の維持とともに、計画的な都市基盤の整備等を検討し、安全・安心で快適な居住環境の整備を進める必要があります。

このため、効率的かつ計画的な行政の執行に向けて伊良部地域の都市計画区域編入について検討し、宮古島市の一体的、総合的な都市計画へと展開することが必要です。

以上を受け、以下に都市計画区域への編入の必要性について検討します。

## 9-1 都市計画区域への編入の必要性の検討

### (1) 都市計画区域の制度について

伊良部地域（伊良部島及び下地島）の都市計画区域への編入の課題を検討するにあたって、前提となる都市計画区域について整理すると以下のとおりです。

#### ■都市計画区域とは

「都市計画区域」は、都市計画法第5条に基づき都道府県が定める、都市計画を策定する対象となる区域であり、都市計画制度上の都市の範囲となり、都市計画区域を定めることによって、具体的に都市計画法の諸規定が適用されることとなります。

都市計画区域の指定範囲は、「一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域」として指定することができます。また、市の中心市街地または次に示す【都市計画区域の指定について】に示すいずれかの要件に該当する町村の中心の市街地となります。

#### 【都市計画区域の指定について】

- 「市」または「一定の要件を満たす町村」が対象となります。
- 町村の場合は、都市計画区域に係る町村の要件（都市計画法施行令第2条抜粋）に従います。
- 伊良部地域は、現在宮古島市であることから、都市計画区域を指定することが可能です。

都市計画区域の指定要件	伊良部町時代	宮古島市（現在）
○「市」であること		○
○町村の場合は、以下のいずれかの要件を満たす必要がある	△	
1 当該町村の人口が1万以上であり、かつ、商工業その他の都市的業態に従事する者の数が全就業者数の50%以上	×	
2 おおむね10年以内に前号（上記「1」）に該当することとなると認められること	×	
3 当該町村の中心の市街地を形成している区域内の人口が3,000以上	×	
4 温泉その他の観光資源があることにより多数人が集中するため、特に、良好な都市環境の形成を図る必要があること	△	
5 火災、震災その他の災害により当該町村の市街地を形成している区域内の相当数の建築物が滅失した場合において、当該町村の市街地の健全な復興を図る必要があること	×	

出典：都市計画法施行令第2条より作成

#### ■準都市計画区域とは

準都市計画区域は、都市計画区域外の区域のうち、積極的な整備又は開発を行う必要はないものの、一定の開発行為、建築行為等が現に行われ、または行われると見込まれる区域を含む一定の区域であって、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、用途の混在や農地転用に対する無用な圧力による不適切な農地の浸食等が生じおそれがある区域について、これらの問題を避けるため、土地利用の整序又は環境の保全を行う制度です。またはモータリゼーションの進展等を背景とした散発的な都市的土地利用が発生するおそれがある等将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがある区域などがあります。

### 【都市計画区域（都市計画法第五条抜粋）】

（都市計画区域）

第五条 都道府県は、市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする。この場合において、必要があるときは、当該市町村の区域外にわたり、都市計画区域を指定することができる。

（準都市計画区域）

第五条の二 都道府県は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の建築若しくは建設又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに農業振興地域の整備に関する法律（昭和四十四年法律第五十八号）その他の法令による土地利用の規制の状況その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる。

出典：都市計画法第5条、第5条の2

### 【都市計画区域に係る町村の要件（都市計画法施行令第二条抜粋）】

（都市計画区域に係る町村の要件）

第二条 法第五条第一項（同条第六項において準用する場合を含む。）の政令で定める要件は、次の各号の一に掲げるものとする。

一 当該町村の人口が一万以上であり、かつ、商工業その他の都市的業態に従事する者の数が全就業者数の五十パーセント以上であること。

二 当該町村の発展の動向、人口及び産業の将来の見通し等からみて、おおむね十年以内に前号に該当することとなると認められること。

三 当該町村の中心の市街地を形成している区域内の人口が三千以上であること。

四 温泉その他の観光資源があることにより多数人が集中するため、特に、良好な都市環境の形成を図る必要があること。

五 火災、震災その他の災害により当該町村の市街地を形成している区域内の相当数の建築物が滅失した場合において、当該町村の市街地の健全な復興を図る必要があること。

出典：都市計画法施行令第二条

## ■都市計画法の諸規定の適用について

都市計画区域を定めることによって、具体的に都市計画法の諸規定が適用されます。

都市計画編入のメリット・デメリットについては、これらの技術的基準に基づき検討します。

### 【都市計画法による諸規定の適用についてのまとめ】

1. おおむね5年ごとの都市計画区域に関する基礎調査の実施（都市計画法第6条）（沖縄県）が必要です。
2. 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の立案（第6条の2）（沖縄県）等が義務づけられます。
3. 開発許可基準が適用され、計画的な開発が行われることとなる（規制対象規模（令第19条、第22条の2））
  - ・ 区域区分を定めない都市計画区域では3,000㎡以上の開発行為について許可が必要
  - ・ なお、都市計画区域及び準都市計画区域外は10,000㎡以上の開発行為に対する許可が必要
4. 都市の機能確保や適正な市街地環境の確保を図るため、建築基準法による集団規定（用途制限、接道義務、容積率、建蔽率、高さ制限など）が適用されます。（建築基準法41条の2ないし68条の9（第3章））
5. 都市計画事業に要する費用に充てるために、市町村が目的税として都市計画税を徴収することができます（課税対象の区域は市町村により異なります）。（地方税法第702条）  
※宮古島市は適用除外としています。

## (2)宮古都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(素案)」(令和4年沖縄県)における伊良部地域(伊良部島及び下地島)の方針

宮古都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(素案)」(令和4年沖縄県)において伊良部地域(伊良部島及び下地島)は、伊良部大橋開通やみやこ下地島空港ターミナル開業による動向を踏まえ、適正なまちづくりを推進するため、地域住民との十分な合意形成の下、都市計画区域の指定を積極的に検討することとしています。

都市計画区域の指定を検討する区域は以下のとおりです。

### 【将来像の実現に向けて】

#### ○都市計画区域の再編

本区域においては、地方分権の進展や社会状況の変化などの様々な課題に対応していくため、平成17年(2005年)10月に市町村合併を行っている。この合併の効果を十分に発揮するため、一体的・総合的に都市計画を展開していく必要があり、今後、伊良部大橋の供用やみやこ下地島空港ターミナル開業による都市活動の変化などを勘案しつつ、伊良部地域の都市的土地利用に備え、都市計画区域編入も含めて検討していく必要がある。

### 【<伊良部地域>都市計画区域の指定を検討する区域】

○都市計画区域の指定を検討する区域(伊良部地域):面積約3,874ha

※宮古都市計画区域面積(伊良部地域を除く):(非線引き)約16,536.0ha(資料:平成28~30年度都市計画基礎調査及び離島関係資料)



出典:宮古都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(素案)」(令和4年沖縄県)

### 【伊良部大橋の開通について】

#### ○伊良部大橋橋梁整備事業の概要

- ・路線名：一般県道平良下地島空港線
- ・事業年度：平成 13 年度～平成 26 年度
- ・整備延長：伊良部大橋橋梁整備事業 6,500m（伊良部大橋 3,540m）  
幅員：橋梁部 8.5m、道路部 14.5m
- ・開通年月日：平成 27 年 1 月 31 日

#### ○目的：伊良部大橋の建設は、離島苦を解消し、伊良部島の産業振興はもとより、宮古圏域全体の活性化を図ることを目的としたものである。

出典：令和元年度伊良部大橋第 15 期環境事後調査報告書（概要書）（令和 2 年 10 月 沖縄県宮古土木事務所

- ・現在の不安定な海上交通から、安定性・随意性が確保されだ陸上交通に変わることにより、伊良部島の医療・教育環境の改善、生活環境や福祉の向上及び地域の活性化を推進
- ・平成 17 年 10 月に誕生した宮古島市の一体化と効率的な行政を支援するとともに、架橋による物流コストの低減や市場拡大による経済の活性化、下地島空港の利用促進など、宮古圏域の地域振興に大きく寄与するものと期待

出典：一般県道平良下地島空港線 伊良部大橋（パンフレット）



### ■【平成 27 年度】伊良部大橋完成写真

出典：「伊良部大橋トップページ」沖縄県 HP

### (3)宮古島市都市計画マスタープランにおける伊良部地域(伊良部島及び下地島)の方針

都市計画区域外である伊良部地域（伊良部島・下地島）は、伊良部大橋架橋により、市域の一体性が高まるとともに、伊良部大橋周辺をはじめとして開発圧力が高まっています。

このため、自然公園地域など他法令による土地利用規制との調整を図りながら、都市計画制度により自然環境・景観を阻害する無秩序な開発の抑制や密集集落地の居住環境改善などに向けて、地域住民との十分な合意形成の下、宮古都市計画区域への編入を検討することとしています。特に、佐良浜の集落は、佐良浜漁港を中心とした集落が形成され、地域特有の景観を有する一方で、これまで都市基盤の確保がなされていないため、安全で安心できる暮らし環境の充実に努めることとしています。

出典：2021 改定版宮古島市都市計画マスタープラン（2021 年 4 月宮古島市）

#### ■都市計画等による土地利用誘導策(規制)の違い

土地利用 誘導策（規制）	宮古都市計画区域		現在の伊良部地域
	非線引き都市計画区域		都市計画区域外
	(用途地域)	(用途以外)	県立自然公園地域
開発許可対象	3,000 m <sup>2</sup>	3,000 m <sup>2</sup>	10,000 m <sup>2</sup>
開発許可基準	都計法 33 条に基づく		
用途地域又は 特定用途制限地域	用途地域	特定用途制限地域	どちらも指定できない
地区計画	指定可	指定可 (条件あり)	指定不可
建築確認申請	原則すべての建物で必要		一部を除き必要
建築基準法の 集団規定	適用される		適用されない
農業振興地域 農用地区域 との重複	不可	可	可
大規模集客施設 (10,000 m <sup>2</sup> 以上) の立地	商業地域、近隣商業 地域、準工業地域で のみ立地可	原則不可 (地区計画が必要)	立地可
都市施設の 都市計画決定	決定可	必要に応じて可	特に必要がある場合のみ可
自然公園地域の 規制概要			(普通地域：事前届出制) ①大規模な工作物の新築等 ②特別地域内の河川、湖沼の 水位・水量の増減 ③広告物の設置等 ④水面の埋立等 ⑤鉱物や土石の採取 ⑥土地の形状変更 ⑦海底の形状変更 ※特別地域は許可制、制限内 容もさらに多数あり。

出典：2021 改定版宮古島市都市計画マスタープラン（2021 年 4 月宮古島市）

#### (4)都市計画区域への編入の必要性

平成 17 年 10 月の合併の際、平良都市計画区域の区域をそのままに宮古都市計画区域へ移行したことから、伊良部地域は都市計画区域への編入が行われませんでした。

しかしながら、平成 27 年 1 月の伊良部大橋の開通により、都市としての一体性が図られることとなり、宮古島市として一体化した効率的な行政が必要となっています。

都市計画区域の指定について検討するにあたって、都市計画区域編入の必要性を整理すると以下のとおりです。

#### ■伊良部地域(伊良部島及び下地島)の都市計画区域編入の必要性

平成 17 年 10 月、合併により宮古島市が誕生しました。しかしながら、合併の際、平良都市計画区域の区域をそのままに宮古都市計画区域へ移行したことから、伊良部地域は都市計画区域への編入が行われませんでした。

その後、平成 27 年 1 月 31 日、宮古圏域全体の活性化を図ることを目的として伊良部大橋が開通しました。伊良部大橋は、宮古島市の一体化と効率的な行政を支援するものであり、架橋による物流コストの低減や市場拡大による経済の活性化、下地島空港の利用促進など、宮古圏域の地域振興に大きく寄与するとともに、佐良浜地区の生活環境の改善などに期待されています。

また、平成 31 年 3 月 30 日に下地島空港新ターミナルが開業し、成田空港への定期便（1 日 1 往復）が就航し、現在は、伊良部大橋開通と下地島空港及び周辺の利活用（「下地島空港及び周辺用地の利活用基本方針（平成 27 年 3 月沖縄県）」）といった地域発展の条件が整いつつある状況にあります。

今後は、これらの広域交通網の進展を契機として、伊良部大橋周辺をはじめとする伊良部地域の適切な土地利用を推進していくとともに、郊外部等での無秩序な開発などによる都市的土地利用の拡大を抑制することが必要となります。

以上から、伊良部地域の適切な土地利用と無秩序な開発を未然に防ぐためにも都市計画区域の指定が求められます。



## ■伊良部地域の都市計画区域編入の必要性(上位計画等より)

### ○平成 17 年の合併の効果を発揮するため、単一の行政主体として一体的・総合的に都市計画を展開していくことが必要

- 平成 17 年の合併の効果を十分に発揮するため、今後は単一の行政主体として、意思決定や、効率的な事業実施を進める必要があります、一体的・総合的に都市計画を展開していく必要があります。
- 伊良部大橋開通やみやこ下地島空港ターミナル開業による動向を踏まえ、適正なまちづくりを推進するため、地域住民との十分な合意形成の下、都市計画区域の指定を積極的に検討します。

出典：宮古都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(素案)(令和 4 年沖縄県)

### ○伊良部大橋の建設は、宮古島市の都市計画区域としての一体化を図り、効率的な行政を支援するものであるとともに、離島苦を解消し、伊良部島の産業振興はもとより、宮古圏域全体の活性化を図ることが目的であり、その機能の発現が必要

- 伊良部大橋の建設は、離島苦を解消し、伊良部島の産業振興はもとより、宮古圏域全体の活性化を図ることを目的とします。

出典：令和元年度伊良部大橋第 15 期環境事後調査報告書(概要書)(令和 2 年 10 月 沖縄県宮古土木事務所)

- 平成 17 年 10 月に誕生した宮古島市の一体化と効率的な行政を支援するとともに、架橋による物流コストの低減や市場拡大による経済の活性化、下地島空港の利用促進など、宮古圏域の地域振興に大きく寄与するものと期待されます。

出典：一般県道平良下地島空港線 伊良部大橋(パンフレット)

### ○伊良部大橋架橋などにより市域の一体性が高まる中、開発圧力の高まりに対して自然環境・景観を阻害する無秩序な開発の抑制や密集集落地の居住環境改善が必要

### ○特に佐良浜の集落は、佐良浜漁港を中心とした集落が形成され、地域特有の景観を有する一方で、これまで都市基盤の確保がなされていないため、安全で安心できる暮らし環境の充実が必要

- 都市計画区域外である伊良部地域(伊良部島・下地島)は、伊良部大橋架橋により、市域の一体性が高まるとともに、伊良部大橋周辺をはじめとして開発圧力が高まっています。

このため、自然公園地域など他法令による土地利用規制との調整を図りながら、都市計画制度により自然環境・景観を阻害する無秩序な開発の抑制や密集集落地の居住環境改善などに向けて、地域住民との十分な合意形成の下、宮古都市計画区域への編入を検討することとしています。

特に、佐良浜の集落は、佐良浜漁港を中心とした集落が形成され、地域特有の景観を有する一方で、これまで都市基盤の確保がなされていないため、安全で安心できる暮らし環境の充実に努めることとしています。

出典：2021 改定版宮古島市都市計画マスタープラン(2021 年 4 月宮古島市)

## 【参考1】

### ■都市の一体性とは

#### 1. 都市計画区域の指定に関する基本的な考え方

- (1) 都市計画区域は、市町村の行政区域にとらわれず、土地利用の状況及び見通し、地形等の自然的条件、通勤、通学等の日常生活圏、主要な交通施設の設置の状況、社会的、経済的な区域の一体性等から総合的に判断し、現在及び将来の都市活動に必要な土地や施設が相当程度その中で充足できる範囲を、実質上一体の都市として整備、開発及び保全する必要のある区域として指定するべきである。

この際、近年、商業施設やレジャー施設などの大規模施設あるいは廃棄物処理施設などが郊外部の土地や山間部などに散発的に立地する傾向があることから、これらに適切に対応できるよう、当該地域を一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域に含めるべきかどうかについて勘案した上で、含めるべき地域については都市計画区域を指定することが望ましい。なお、それ以外の土地利用の整序又は環境の保全が必要な地域については準都市計画区域を指定することが望ましい。

- (2) 近年、市町村合併が進み、合併を行った市町村では行政区域が拡大したが、都市活動の実態をなす生活・経済活動の圏域と比較すると、合併後の行政区域が、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するにふさわしい圏域に必ずしも合致していない場合が見られる。また、市街地の拡大やモータリゼーションの進展等により都市の状況が変貌し、現に指定されている都市計画区域が一体の都市として総合的に整備、開発及び保全すべき広がりとして必ずしも適切ではなくなっている状況も見られる。都市計画区域については、これらを勘案し、市町村の行政区域のみにとられることなく、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するために適切な広がりとなるよう、都道府県が広域的観点から適宜必要な再編を行うことが望ましい。

このとき、市町村が合併した場合の都市計画区域の指定は、当該合併後の市町村が同一の都市圏を形成している場合には、合併後の市町村区域が、同一の都市計画区域に含まれるよう指定を行い、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全を行うことが望ましい（以上、抜粋）

出典：第12版 都市計画運用指針（令和4年4月国土交通省）

## 【参考2】

### ■準都市計画区域の指定に関する基本的な考え方

- ① 準都市計画区域は、積極的な整備又は開発を行う必要はないものの、一定の開発行為、建築行為等が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含む一定の区域であって、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、用途の混在や農地転用に対する無用な圧力による不適切な農地の浸食等が生じ、又はモータリゼーションの進展等を背景とした散発的な都市的土地利用が発生するおそれがある等将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがある区域について、これらの問題を避けるため、土地利用の整序又は環境の保全を行う制度である。なお、ここでいう「環境」とは、将来における一体の都市として保全すべき都市環境という趣旨である。

また、建築行為等には、建築物の建築に加え、遊園地等の遊戯施設、展望台等の工作物の建設も含まれる。

- ② 準都市計画区域は、都市計画区域外において、都道府県が広域の観点から土地利用の整序又は環境の保全が必要な区域に指定する制度であり、そのような性格から、準都市計画区域において定めることができる地域地区は、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、高度地区、景観地区、風致地区、緑地保全地域又は伝統的建造物群保存地区に限定されている。また、用途地域の指定のない区域においては大規模な集客施設の立地が制限される。このため、特に、道路等の整備状況など、自然的又は社会的条件から判断して、大規模な集客施設が立地する可能性がある区域については、農地を含め広く準都市計画区域を指定することが望ましい。

このように、準都市計画区域の適切な設定により都市計画区域外における散発的な開発を抑制することとあわせて、都市計画区域内において、都市再生法に基づく立地適正化計画を活用し、コ

コンパクトシティの推進を図ることが考えられる。

- ③ しかしながら、例えば、人口集中地区からの距離、地形的条件、インフラの整備状況を勘案して、開発の可能性が極めて低いと考えられる区域（アクセス道路の利便性の低い山間部の集落、山岳部、人口集積のない離島の区域、出水等による危険の著しい河川沿いの区域等）については、原則として準都市計画区域に含めないことが望ましい。

また、例えば、他の法令による土地利用の規制の実態に照らして開発の可能性が極めて低いと考えられる区域（森林法第5条に基づく地域森林計画又は同法第7条の2に基づく国有林の地域別の森林計画において保安林の指定が計画されている土地の区域、同法第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域、同法第30条又は第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区及び同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区（以下「保安林等」）、自然公園法による国立公園の特別地域等）については、準都市計画区域に含めるべきではない。

出典：第12版 都市計画運用指針（令和4年4月国土交通省）

### 【参考3】

#### ■ 都市計画区域の指定理由について

- ①土地利用規制のため    ②農地等の保全のため    ③都市施設整備のため  
④市町村合併のため    ⑤市街地開発事業のため

#### ■ 土地利用規制の内容

- ①無秩序な開発の抑制・防止    ②計画的な土地利用規制・誘導  
③交通体系整備による影響への抑制    ④都市化の進行への対応  
⑤土地利用混在化の解消    ⑥土地利用規制の不均衡の解消  
⑦住環境の保護    ほか

出典：「都市計画区域を新規に指定もしくは拡大した自治体の経緯に関する研究」（長岡技術科学大学ほか）

#### **(5)都市計画区域への編入のメリットやデメリット等**

伊良部地域（伊良部島及び下地島）の都市計画区域への編入について検討するにあたって、先に示す都市計画法による諸規定の適用に基づき、住民、事業者、行政にとってのメリットとデメリットを整理します。

■都市計画区域への編入のメリットやデメリット等

項目	概要	住民・事業者のメリット（○）・デメリット（×）	行政のメリット（○）・デメリット（×）																			
<p>○開発許可・建築確認について</p>	<p>○開発許可（都市計画法第29条、第33条（開発許可基準）） ○確認申請（建築基準法第6条1）</p> <p>○開発許可や建築確認申請等の手続きが必要となる。 ○開発許可（法第29条） (2)区域区分を定めていない都市計画区域（非線引き都市計画区域）※及び準都市計画区域3,000㎡以上の開発行為を行う場合は、知事の許可が必要 ※宮古島市は区域区分を定めていない都市計画区域（非線引き都市計画区域）となっています。 (3)都市計画区域及び準都市計画区域外 ・10,000㎡以上の開発行為を行う場合は、知事の許可が必要 出典：都市計画法に基づく開発許可制度に関する運用基準（平成29年5月1日沖縄県土木建築部建築指導課） ○建築物の建築等に関する申請及び確認（（建築基準法第6条1抜粋） ・第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の様様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。当該確認を受けた建築物の計画の変更をして、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の様様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合も、同様とする。 【参考】 確認申請を要する建築物(建築基準法第6条第1項)</p> <table border="1" data-bbox="756 1360 1403 1843"> <thead> <tr> <th>法 令</th> <th>用 途 ・ 構 造</th> <th>規 模</th> <th>工事種別</th> <th>消防局</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">法第6条第1項</td> <td>1号 下記の用途に供する特殊建築物。 ・劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場、 ・病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る)、 ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎、 児童福祉施設等(含19条参照)。 ・学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ホール、 スキー場、スケート場、水泳場、スポーツ練習場、 百貨店、マーケット、展示場、キャサレ、カフェ、 ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、 待合、料理店、飲食店、 物品販売業を営む店舗(床面積が10㎡以内のものを除く。)、 ・倉庫、 ・自動車車庫、自動車修理工場、映画スタジオ、テレビスタジオ。</td> <td>用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの。</td> <td>建築(新築・増築・改築・移転)大規模の修繕、大規模の様様替、特殊建築物への用途変更</td> <td rowspan="4">同意</td> </tr> <tr> <td>2号 木造の建築物。</td> <td>・3以上の階数を有するもの。 ・延面積が500㎡を超えるもの。 ・高さが13mもしくは斜の高さが9mを超えるもの。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3号 木造以外の建築物。</td> <td>・2以上の階数を有するもの。 ・延面積が200㎡を超えるもの。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4号 上記1号～3号以外の全ての建築物。</td> <td></td> <td>建築</td> </tr> </tbody> </table>	法 令	用 途 ・ 構 造	規 模	工事種別	消防局	法第6条第1項	1号 下記の用途に供する特殊建築物。 ・劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場、 ・病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る)、 ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎、 児童福祉施設等(含19条参照)。 ・学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ホール、 スキー場、スケート場、水泳場、スポーツ練習場、 百貨店、マーケット、展示場、キャサレ、カフェ、 ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、 待合、料理店、飲食店、 物品販売業を営む店舗(床面積が10㎡以内のものを除く。)、 ・倉庫、 ・自動車車庫、自動車修理工場、映画スタジオ、テレビスタジオ。	用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの。	建築(新築・増築・改築・移転)大規模の修繕、大規模の様様替、特殊建築物への用途変更	同意	2号 木造の建築物。	・3以上の階数を有するもの。 ・延面積が500㎡を超えるもの。 ・高さが13mもしくは斜の高さが9mを超えるもの。		3号 木造以外の建築物。	・2以上の階数を有するもの。 ・延面積が200㎡を超えるもの。		4号 上記1号～3号以外の全ての建築物。		建築	<p>×都市計画法により開発や建築行為が厳しく規制される。</p>	<p>○都市計画法により開発や建築行為が厳しく規制されることから、無秩序な開発や自然環境や営農環境の悪化を食い止めることができる。 ○開発許可面積が引き下げられる中、開発許可の基準（都市計画法33条）に基づいた良好な環境整備を誘導できる。（10,000㎡→3,000㎡）</p>
法 令	用 途 ・ 構 造	規 模	工事種別	消防局																		
法第6条第1項	1号 下記の用途に供する特殊建築物。 ・劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場、 ・病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る)、 ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎、 児童福祉施設等(含19条参照)。 ・学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ホール、 スキー場、スケート場、水泳場、スポーツ練習場、 百貨店、マーケット、展示場、キャサレ、カフェ、 ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、 待合、料理店、飲食店、 物品販売業を営む店舗(床面積が10㎡以内のものを除く。)、 ・倉庫、 ・自動車車庫、自動車修理工場、映画スタジオ、テレビスタジオ。	用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの。	建築(新築・増築・改築・移転)大規模の修繕、大規模の様様替、特殊建築物への用途変更	同意																		
	2号 木造の建築物。	・3以上の階数を有するもの。 ・延面積が500㎡を超えるもの。 ・高さが13mもしくは斜の高さが9mを超えるもの。																				
	3号 木造以外の建築物。	・2以上の階数を有するもの。 ・延面積が200㎡を超えるもの。																				
	4号 上記1号～3号以外の全ての建築物。		建築																			

※本表に該当し確認申請したものの計画の変更は、国土交通省令で定める「軽微な変更」を除き確認申請を要する。

項目	概要	住民・事業者のメリット（○）・デメリット（×）	行政のメリット（○）・デメリット（×）
<p>○集団規定について</p> <p>○集団規定（建築基準法第3章） ※集団規定は建築物と市街地との関わり等があり、都市計画と密接な関係を持っている ※単体規定は個々の建築物が満たすべき基準</p>	<p>○集団規定（建築基準法第3章）が適用され、建築にあたっては技術的基準（建蔽率、容積率、斜線規制、接道義務）を充たす必要がある。</p> <p>○建築物の接道、用途、形態等について制限を加えることによって、建築物が集団で存している都市の機能確保や適正な市街地環境の確保を図ることができる。</p> <p>○既存不適格建築物の確認が必要である。 ※既存の適正な建築物が法令の改訂等により違反建築物とならないよう、<u>新たな規定の施行時又は都市計画変更等により新たな規定の適用時に現に存する又は工事中の建築物については、新たに施行又は適用された規定のうち適合していないものについては摘要を除外することとし、原則として、増改築等を実施する機会に当該規定に適合させることとしている。</u>（国土交通省） ※「第三章の規定に適合しない建築物に対する措置」（建築基準法第11条）</p>	<p>○防火、防災、衛生などの観点から安全で快適な環境を確保できる。</p> <p>×建築にあたっては、技術的基準（建蔽率、容積率、斜線規制、接道義務）を充たす必要がある。</p>	<p>○集団規定（建築基準法第3章）が適用され、技術的基準（用途制限、建蔽率、容積率、斜線規制、接道義務など）を充たすことにより、郊外部等の無秩序な開発を未然に防ぐことができる。</p> <p>×技術的基準（用途制限、建蔽率、容積率、斜線規制、接道義務など）を充たさない既存不適格建築物が発生し、都市計画区域の確定の障害となる。</p> <p>×既存不適格建築物の調査が必要となる。 ・集団規定は、土地利用規制を課すことが目的の一つであるが、集団規定の技術的基準を充たせないことにより都市計画区域制度の活用が困難な場合もある。 ※対応例：新潟市では、特例措置として接道要件の緩和を行っている。</p>
<p>○集団規定について</p> <p>○建蔽率（建築基準法第53条） ○容積率（建築基準法第52条） ※建蔽率・容積率は、防火、通風、日当たり、景観など確保のため設定</p>	<p>○建蔽率：建築物の建築面積の敷地面積に対する割合 ○容積率：建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合 ※伊良部地域全域が無指定地域になる場合 ：容積率、建蔽率は選択制となる。 ：無指定地域の容積率、建蔽率は特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て定めるものとなる。</p> <p>（宮古都市計画区域の場合）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第一種低層住居専用地域 容積率：100% 建蔽率：50%</li> <li>容積率：150% 建蔽率：50%</li> <li>・第一種中高層住居専用地域 容積率：200% 建蔽率：60%</li> <li>・第二種中高層住居専用地域 容積率：200% 建蔽率：60%</li> <li>・第一種住居地域 容積率：200% 建蔽率：60%</li> <li>・第二種住居地域 容積率：200% 建蔽率：60%</li> <li>・準住居地域 容積率：200% 建蔽率：60%</li> <li>・近隣商業地域 容積率：200% 建蔽率：80%</li> <li>・商業地域 容積率：400% 建蔽率：80%</li> <li>・準工業地域 容積率：200% 建蔽率：60%</li> <li>・工業地域 容積率：200% 建蔽率：60%</li> <li>・無指定地域</li> </ul>	<p>○建蔽率、容積率により、防火、通風、日当たり、景観などの良好な住居等の環境を確保できる。</p> <p>×既存不適格建築物の場合、同条件での建替ができない。また、建蔽率により建築すること自体が難しくなる場合もある。</p> <p>×小屋等の附属建築物がある場合は、建替時に影響する場合がある。</p>	<p>○土地利用に応じた適切な建築物の誘導ができる。</p> <p>×建蔽率違反が多い場合がある。その場合は、緩和措置などの検討が必要となる。 ※対応例：5割を超える既存不適格建築物がある場合は、指定建蔽率を70%に緩和（丹波都市計画区域）</p> <p>×用途地域の指定のない区域では、一般的には市街化の圧力が低いことから比較的高い容積率制限（原則400%）、建ぺい率制限（原則70%）が適用されているが、そのままでは高容積の建築物が建築されることによる日照等の相隣関係上の問題、交通の局所的混乱などを招くおそれが多くなること、また、用途地域が指定された区域では50%の容積率制限が適用可能（低層住居専用地域の場合）であるが、用途地域の指定のない区域では現在100%の容積率制限までしか適用できないなど選択肢が限られていることから、将来的に用途地域を指定する際に建築規制上の不均衡が生じるおそれがある。さらに、用途地域の指定のない区域では、用途制限が適用されないことから、店舗、ホテル、レジャー施設、工場、倉庫等の建築物が建築される可能性があり、周辺的生活環境への悪影響や交通混雑等の問題が生じるおそれがある。</p> <p>出典：国土交通省「建築基準法における都市計画制度の見直し等に関連した課題への対応について」</p>

項目		概要	住民・事業者のメリット（○）・デメリット（×）	行政のメリット（○）・デメリット（×）
		容積率：200% 建蔽率：60%		
	○斜線制限（道路）（道路斜線制限：建築基準法 56 条）	○建築基準法の形態規制の中で、配置に関わる斜線制限として、道路斜線制限がある。 ※1 項 1 号：前面道路から発生する斜線制限以下に建物の高さを抑えること ※2 項：建物の壁面後退による緩和など	○建物の通風・採光などの良好な住居等の環境を確保できる。 ×斜線の取り方によっては、大きな形態変更を余儀なくされる場合がある。	○建物の通風・採光などの良好な住居等の環境を提供できる。 ×接道の状況は、役所にて確認する必要がある。
○集団規定について	○【参考】用途地域 ※集団規定に係る既存不適格建築物等について、用途地域との整合について土地利用の視点から示しています。 ※地域地区（都市計画法第 8 条）	○地域地区について ・都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し、建築物などに対するルールを決め、土地の合理的な利用を図るために、用途地域などの地域地区を指定する。また、準都市計画区域については、用途地域などの地域地区のうち一部の地域地区について指定する。 <small>出典：「みんなで進めるまちづくりの話」国土交通省</small> ○用途地域について ・都市における住居、商業、工業といった土地利用は、似たようなものが集まっていると、それぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができる。しかし、種類の異なる土地利用が混じっていると、互いの生活環境や業務の利便が悪くなる。そこで、都市計画では都市を住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分し、これを「用途地域」として定めている。 <small>出典：「みんなで進めるまちづくりの話」国土交通省</small>	○土地利用における用途に応じた建築により、環境を確保できる。 ×建築は、用途地域に基づく建蔽率、容積率に従う必要がある。（建築は、「○集団規定」に従う）	○将来の市街地像に合わせ、きめ細かな土地利用の誘導・規制を図ることができる。また地区ごとの特性に応じたコントロールが行えることで、より地域に求められる土地利用効果（快適な住環境、自然環境の保全）が期待できる。 ○「都市計画区域マスタープラン」「市町村の都市計画マスタープラン」に示される地域ごとの市街地の将来像に適合した内容とする必要がある。
	○接道について（敷地等と道路との関係：建築基準法第 43 条）	○都市計画区域に編入されると建築物の敷地は建築基準法で定める道路に 2m 以上接する必要がある。	○2 項道路として指定されることにより、建築にあたっては、交通上、安全上、防火上又は衛生上必要な空間が確保できます。 ×建築基準法で定める道路の接道要件を充たす必要があり、接道状況を充たさない敷地は建替ができない。	○土地利用に応じた適切な建築が誘導できる。 ×伊良部地域は狭あいな道路が多く、接道要件を満たさない既存不適格建築物が膨大に発生することが懸念される。
○税金について	○固定資産税（地方税法第二節）	○（固定資産税の課税客体等）第 342 条 固定資産税は、固定資産に対し、当該固定資産所在の市町村において課する。 ○（固定資産税の納税義務者等）第 343 条 固定資産税は、固定資産の所有者（質権又は百年より永い存続期間の定めのある地上権の目的である土地については、その質権者又は地上権者とする。以下固定資産税について同様とする。）に課する。	【参考】宮古島市の場合は区域区分がないため、参考として記載 ×固定資産税：都市計画区域に編入することで、需要がある土地となり、路線価の上昇に伴い、上昇する可能性がある。 ※【参考】宮古島市の場合、区域区分はないが、一般的に市街化調整区域の場合は、固定資産税を評価する路線価は大きく変化しないと思われるため、概ね同じ税額となる。一方、市街化区域の場合は「生産緑地」の指定を受けた農地以外はすべて宅地並み評価となるため大幅な上昇となる可能性がある。	【参考】宮古島市の場合は区域区分がないため、参考として記載 ○固定資産税：都市計画区域に編入することで、需要がある土地となり、路線価の上昇に伴い、上昇する可能性がある。

項目		概要	住民・事業者のメリット（○）・デメリット（×）	行政のメリット（○）・デメリット（×）
	○路線価	○路線価とは、道路（路線）ごとに付けられた土地の1㎡当たりの価格	○需要がある土地となり、都市計画区域は上昇する可能性が高い。 ※土地の流動性が上がる。	○需要がある土地となり、都市計画区域は上昇する可能性が高い。



## 9-2 都市計画区域への編入に係る指定要件・他法令による規制の整理

都市計画区域の編入の要件や規制に係る他法令（景観法、自然公園法、その他条例等）の指定状況や制度について整理します。

### (1) 都市計画区域の編入の要件

#### ■1 都市計画区域指定の方針

- ・都市計画区域は、「一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域」（都市計画法第5条）において定めることとされています。  
なお、町村に対して、新たに都市計画区域を指定する要件は、都市計画法施行令第2条において規定されています。
- ・現在、伊良部地域は宮古都市計画区域に指定されていないが、平成17年10月に宮古島市となるとともに、平成27年1月の伊良部大橋の開通により、都市としての一体性が図られることとなり、都市計画法で定められた要件を満たす区域となっています。
- ・伊良部地域は、今後新たな開発が見込まれ、計画的に基盤施設整備や施設の立地誘導を行うべきと判断されることから、新たに都市計画区域への編入を図る必要があります。

#### ■2 都市計画区域の拡大の方針

- ・伊良部地域は、新たな都市計画区域の指定ではなく、既存の宮古都市計画区域を対象とした指定範囲の拡大を検討することになります。
- ・県土全体のバランスの取れた発展、宮古島市の成り立ちや豊かな自然環境、地域資源等の地域特性を活かした都市構造の構築（宮古島市都市計画マスタープラン「都市構造の考え方」）の観点から、都市計画区域の拡大を検討する必要があります。

#### <計画的開発の規制・誘導の必要性>

- ・伊良部大橋の開通、下地島空港新ターミナルの開業を契機として、観光振興による交流人口の増大とリゾートをはじめとする開発の進行が見られるなど、新たに立地する建築物や施設の用途及び規模を計画的に規制・誘導する必要があります。
- ・また、佐良浜の集落などの急傾斜地の崩壊など災害発生の危険性を有しており、これまでに確保されていなかった生活道路等の都市基盤整備を計画的に行う必要がある地域については、都市計画区域の指定を検討する必要があります。

#### <土地利用整序の必要性>

- ・伊良部地域は、伊良部大橋により宮古都市計画区域と近接・隣接しており、リゾート施設、商業施設、住宅などの開発の拡散が見られることから、実質上一体の都市として整備、開発及び保全する必要がある区域となっています。

### <自然環境・景観保全の必要性>

- ・優れた自然環境や景観の保全を図る必要があるにもかかわらず、他法令による土地利用の規制が無い、または緩やかなために、その保全の法的な担保がなされていない場合があります。
- ・この場合、都市計画法に基づく土地利用規制の有効性や妥当性を検証した上で、関係部局との調整のもと、都市計画区域の指定を検討する必要があります。

### ■3 都市計画区域の指定の考え方(要件)

区分		伊良部地域における判断の考え方(例)
都市としての一体性	土地利用の状況及び見通し	・開発が進行している。
	地形等の自然的条件	・離島であるが、伊良部大橋により一体性が確保できている。
	通勤通学等の日常生活圏	・通勤通学圏、商圈にある。(要：流動状況の確認)
	主要な交通の設置の状況	○道路 ・主要地方道下地島空港佐良浜線が伊良部島及び下地島を東西に横断している。 ・一般県道長山港佐良浜線が伊良部島の北側を中心にほぼ半周しており、この一般県道長山港佐良浜港線は、リゾート施設の立地する伊良部島南海岸エリアを接続している。 ・一般県道平良下地島空港線が、宮古島から伊良部島の南西の海岸沿いを通り下地島空港までを接続している。 ○交通 ・共和バスにより宮古島から伊良部大橋経由の路線バスが運行している。 ・宮古協栄バス、中央交通によるみやこ下地島エアポートライナー(下地島空港と宮古島を結ぶバス)も開設している。
社会的、経済的な区域の一体性等	・将来都市構造(都市計画マスタープラン)で示す一体の都市の範囲である。 ・都市の社会・経済活動を図るために必要な土地や施設が、概ね充足できる範囲であり、これを実質上一体の都市として整備、開発及び保全する必要のある区域として指定することが望ましい範囲である。	

※区分：第12版 都市計画運用指針(令和4年4月国土交通省)に基づき作成

## ■都市の一体性とは(再掲)

### 1. 都市計画区域の指定に関する基本的な考え方

(1) 都市計画区域は、市町村の行政区域にとらわれず、土地利用の状況及び見通し、地形等の自然的条件、通勤、通学等の日常生活圏、主要な交通施設の設置の状況、社会的、経済的な区域の一体性等から総合的に判断し、現在及び将来の都市活動に必要な土地や施設が相当程度その中で充足できる範囲を、実質上一体の都市として整備、開発及び保全する必要のある区域として指定するべきである。

(2) 近年、市町村合併が進み、合併を行った市町村では行政区域が拡大したが、都市活動の実態をなす生活・経済活動の圏域と比較すると、合併後の行政区域が、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するにふさわしい圏域に必ずしも合致していない場合が見られる。また、市街地の拡大やモータリゼーションの進展等により都市の状況が変貌し、現に指定されている都市計画区域が一体の都市として総合的に整備、開発及び保全すべき広がりとして必ずしも適切ではなくなっている状況も見られる。都市計画区域については、これらを勘案し、市町村の行政区域のみにとられることなく、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するために適切な広がりとなるよう、都道府県が広域的観点から適宜必要な再編を行うことが望ましい。

このとき、市町村が合併した場合の都市計画区域の指定は、当該合併後の市町村が同一の都市圏を形成している場合には、合併後の市町村区域が、同一の都市計画区域に含まれるよう指定を行い、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全を行うことが望ましい。

出典：第12版 都市計画運用指針（令和4年4月国土交通省）

## (2)規制に係る他法令の指定状況

○国土計画に関する計画は、国土利用計画法に基づく国土利用計画及び国土形成計画法に基づく国土形成計画があり、これらは一体のものとして定めるものとされています。

- ・国土利用計画（全国計画）を基本として都道府県国土利用計画が、都道府県国土利用計画を基本とし、都道府県土地利用基本計画が策定

○土地利用基本計画には、都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域の5地域区分と、土地利用の調整等に関する事項が定められています。

- ・都市地域：一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域であり、都市計画法により都市計画区域として指定することが相当な地域

### ■景観法、自然公園法、その他条例等

伊良部地域の法規制は以下のようになっています。

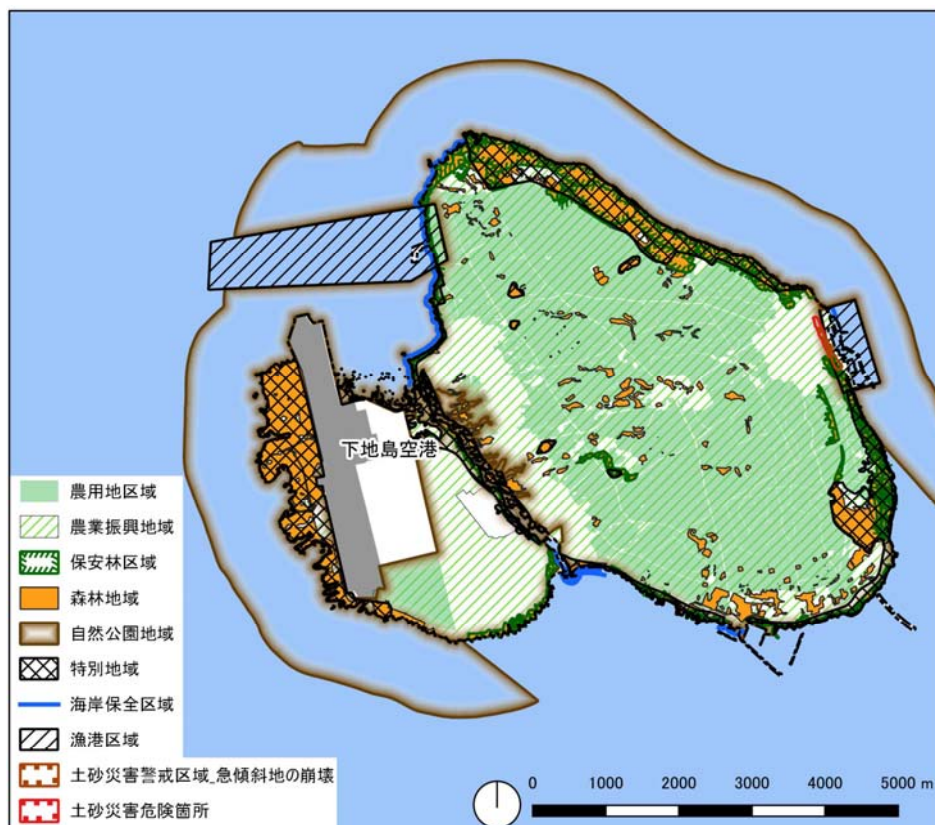
○国土利用計画法（土地利用基本計画）関連

- ・農業地域（農用地区域）
- ・森林地域（保安林）
- ・自然公園地域（特別地域）

○その他

- ・農地法
- ・景観法（景観計画区域）
- ・土砂災害防止法（土砂災害警戒区域）、土砂災害危険箇所（沖縄県）
- ・漁港漁場整備法（漁港区域：佐良浜漁港、佐和田漁港） など

### ■伊良部地域のその他の法規制等(再掲)



都市計画基礎調査（H28-H30）を基に作成

### (3)国土利用計画等における制度の整理

#### ■国土利用計画関連

法	目的	都市的土地利用について
【農業地域】 農業振興地域の整備に関する法律 (農振法)	第一条 この法律は、自然的経済的社会的諸条件を考慮して総合的に農業の振興を図ることが必要であると認められる地域について、その地域の整備に関し必要な施策を計画的に推進するための措置を講ずることにより、農業の健全な発展を図るとともに、国土資源の合理的な利用に寄与することを目的とする。	○農用地区域内で開発行為（土地形質の変更、建築物・工作物の新・改・増築）を行う場合は、都道府県知事による許可が必要となる。
【森林地域】 森林法	第一条 この法律は、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、もつ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する。	○地域森林計画（法5条）の対象の民有林、保安林・保安施設地区・保安林予定森林では、次の開発行為（林地開発）が制限されている。 ・立木・立竹の伐採、損傷 ・土石・鉱物・樹根の採掘 ・宅地造成・開墾等の土地の形質の変更
【自然公園地域】 (参考) 自然公園法	第一条 この法律は、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ことを目的とする。	○自然公園法に定められた国立公園、国定公園では、次の開発行為が制限されている（一部は許可申請あるいは届け出により可能）。 ・建築物の新築・改築・増築 ・工作物の新築・改築・増築、水面の埋め立て、干拓 ・立木・立竹の伐採、損傷 ・土石・鉱物・樹根の採掘 ・宅地造成・開墾等の土地の形質の変更 ・河川・湖沼等の水位、水量の増減への影響 ・汚水・排水を設備を設けて排出 ・広告物の掲出、設置 ・環境大臣が指定する動植物の捕獲、殺傷、採取、損傷 ・屋根・壁面・塀・橋・鉄塔・送水管等の色彩の変更 ・家畜の放牧、下草・落葉・落枝の採取 ・火入れ、焚き火等、物の集積・貯蔵・係留 ・道路・広場・田・畑・牧場・宅地以外の地域のうち環境大臣が指定する区域内で車馬・動力船・航空機の使用 ・木竹の植栽

<p>【自然公園地域】          沖縄県立自然公園          条例（伊良部県立          自然公園）</p>		<p>○（特別地域）第 20 条</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特別地域内においては、次の各号に掲げる行為は、知事の許可を受けなければ、してはならない。</li> <li>(1) 工作物を新築し、改築し、又は増築すること。</li> <li>(2) 木竹を伐採すること。</li> <li>(3) 知事が指定する区域内において木竹を損傷すること。</li> <li>(4) 鉱物を掘採し、又は土石を採取すること。</li> <li>(5) 河川、湖沼等の水位又は水量に増減を及ぼさせること。</li> <li>(6) 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。</li> <li>(7) 屋外において土石その他の知事が指定する物を集積し、又は貯蔵すること。</li> <li>(8) 水面を埋め立て、又は干拓すること。</li> <li>(9) 土地を開墾しその他土地の形状を変更すること。</li> <li>(10) 県内に産する学術研究上重要な動植物で知事が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。</li> <li>(11) 知事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知事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。</li> <li>(12) 知事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知事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。）。</li> <li>(13) 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。</li> <li>(14) 湿原その他これに類する</li> </ul>
--	--	--

		<p>地域のうち知事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。</p> <p>(15) 道路、広場、田、畑、牧場及び宅地以外の地域のうち知事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。</p> <p>(16) 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規則で定めるもの</p> <p>○自然公園区域内の第 1～3 種特別地域、特別保護地区、海域公園地区における許可の基準は「許可基準（沖縄県立自然公園条例施行規則第 14 条）」に基づく必要がある。  <u>【沖縄県立自然公園条例】</u>  <a href="http://pref.okinawa.jp"> (pref.okinawa.jp)</a></p> <p>○普通地域内は許可基準がない。ただし、一定の配慮が必要となる。  (届出が必要な行為)</p> <p>(1) その規模が自然公園法施行規則第 14 条及び沖縄県立自然公園条例施行規則第 35 条で定める基準を超える工作物の新築、改築、増築（改築または増築後において、その基準を超えるものとなる改築または増築を含む。）※海以外</p> <p>① 建築物 高さ 13mまたは延べ面積 1,000 ㎡</p> <p>② 送水管 長さ 70m</p> <p>③ 鉄塔 高さ 30m</p> <p>④ 船舶の係留施設 長さ 50 m</p> <p>⑤ ダム 高さ 20m</p> <p>⑥ 鋼索鉄道 延長 70m</p> <p>⑦ 索道 傾斜巨長 600mまたは起点と終点の高低差 200m</p> <p>⑧ 別荘地の用に供する道路 幅員 2 m</p> <p>⑨ 遊戯施設（建築物を除く。） 高さ 13mまたは水平投影面積 1,000 ㎡</p> <p>⑩ 太陽光発電施設 同位置敷</p>
--	--	--

		<p>地内の地上部分の水平投影面積の和 1000 m<sup>2</sup></p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(4) 水面を埋め立て、又は干拓すること。</p> <p>(5) 鉱物を掘採し、又は土石を採取すること。</p> <p>(6) 土地の形状を変更すること。</p> <p>(7) 海底の形状を変更すること。</p> <p>2. 届出を要しない行為</p> <p>(1) 上記1-(1)で定める基準を超えない工作物の新築、改築、増築</p> <p>(2) 普通地域内で行う行為のうち、通常管理行為、軽易な行為その他の行為であって、自然公園法施行規則第15条及び沖縄県立自然公園条例施行規則第36条で定めるもの。</p> <p>【沖縄県立自然公園条例施行規則(抜粋)】  <a href="http://pref.okinawa.jp">_pref.okinawa.jp</a></p>
--	--	---



■その他関連法規制等

法	目的	都市的土地利用について
農地法	<p>第一条 この法律は、国内の農業生産の基盤である農地が現在及び将来における国民のための限られた資源であり、かつ、地域における貴重な資源であることにかんがみ、耕作者自らによる農地の所有が果たしてきている重要な役割も踏まえつつ、農地を農地以外のものにする 것을規制するとともに、農地を効率的に利用する耕作者による地域との調和に配慮した農地についての権利の取得を促進し、及び農地の利用関係を調整し、並びに農地の農業上の利用を確保するための措置を講ずることにより、耕作者の地位の安定と国内の農業生産の増大を図り、もつて国民に対する食料の安定供給の確保に資することを目的とする。</p>	<p>○農地の権利移動と転用許可規定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・農地または採草放牧地の権利移動の制限（法第3条）</li> <li>・農地の転用の制限（法第4条）</li> <li>・農地または採草放牧地の転用のための権利移動の制限（法第5条）</li> </ul>
景観法	<p>（目的）</p> <p>第一条 この法律は、我が国の都市、農山漁村等における良好な景観の形成を促進するため、景観計画の策定その他の施策を総合的に講ずることにより、美しく風格のある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造及び個性的で活力ある地域社会の実現を図り、もつて国民生活の向上並びに国民経済及び地域社会の健全な発展に寄与することを目的とする。</p> <p>（景観計画）</p> <p>第八条 景観行政団体は、都市、農山漁村その他市街地又は集落を形成している地域及びこれと一体となって景観を形成している地域における次の各号のいずれかに該当する土地（水面を含む。以下この項、第十一条及び第十四条第二項において同じ。）の区域について、良好な景観の形成に関する計画（以下「景観計画」という。）を定めることができる。</p> <p>一 現にある良好な景観を保全する必要があると認められる土地の区域</p> <p>二 地域の自然、歴史、文化等からみて、地域の特性にふさわしい良好な景観を形成する必要があると認められる土地の区域</p> <p>三 地域間の交流の拠点となる土地の区域であつて、当該交流の促進に資する良好な景観を形成する必要があると認められるもの</p> <p>四 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われ、又は行われた土地の区域であつて、新たに良好な景観を創出する必要があると認められるもの</p> <p>五 地域の土地利用の動向等からみて、不良な景観が形成されるおそれがあると認められ</p>	<p>○行為の規制等（景観法第 16 条）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を景観行政団体の長に届け出が必要</li> <li>・建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更</li> <li>・工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更</li> <li>・開発行為（都市計画法第 4 条第 12 項）その他政令で定める行為</li> <li>・良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれのある行為として景観計画に従い景観行政団体の条例で定める行為</li> </ul>

	る土地の区域	
土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（土砂災害防止法）	<p>第一条 この法律は、土砂災害から国民の生命及び身体を保護するため、土砂災害が発生するおそれがある土地の区域を明らかにし、当該区域における警戒避難体制の整備を図るとともに、著しい土砂災害が発生するおそれがある土地の区域において一定の開発行為を制限し、建築物の構造の規制に関する所要の措置を定めるほか、土砂災害の急迫した危険がある場合において避難に資する情報を提供すること等により、土砂災害の防止のための対策の推進を図り、もって公共の福祉の確保に資することを目的とする。</p>	<p>○土砂災害警戒区域</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域</li> <li>・警戒区域は、市町村地域防災計画を定める必要がある。</li> </ul>
土砂災害危険箇所（沖縄県）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土砂災害危険箇所とは、国土交通省（当時は建設省）の調査要領・点検要領により都道府県が実施した調査で判明した、土石流、地すべり、急傾斜地の崩壊が発生するおそれのある箇所 <ul style="list-style-type: none"> <li>✓「土石流危険渓流箇所」「地すべり危険箇所」「急傾斜地崩壊危険箇所」</li> </ul> </li> <li>・土砂災害危険箇所は、法に基づき指定される区域（砂防指定地、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域）とは異なり、調査結果を周知することで、自主避難の判断や市町村の行う警戒避難体制の確立に役立てていただくことを目的としている。</li> </ul>	—
漁港漁場整備法	<p>第一条 この法律は、水産業の健全な発展及びこれによる水産物の供給の安定を図るため、環境との調和に配慮しつつ、漁港漁場整備事業を総合的かつ計画的に推進し、及び漁港の維持管理を適正にし、もって国民生活の安定及び国民経済の発展に寄与し、あわせて豊かで住みよい漁村の振興に資することを目的とする。</p>	<p>○漁港の保全（第39条）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・漁港の区域内の水域又は公共空地において、工作物の建設若しくは改良（水面又は土地の占用を伴うものを除く。）、土砂の採取、土地の掘削若しくは盛土、汚水の放流若しくは汚物の放棄又は水面若しくは土地の一部の占用（公有水面の埋立てによる場合を除く。）をしようとする者は、漁港管理者の許可を受ける必要がある。</li> </ul>

### 9-3 都市計画区域への編入に係る資料作成

都市計画区域への編入に向けて、県への相談を行うにあたっての基礎資料を作成します。  
基礎資料として、都市計画区域の指定に関する検討を以下に示します。

#### 【都市計画区域の指定に関する検討】

##### (1) 都市計画区域と準都市計画区域とは

都市計画区域と準都市計画区域の概要及び指定基準を以下に示します。

#### ■都市計画区域の概要と指定について

項目	都市計画区域
指定権者	・都道府県（2 都府県の区域にわたる都市計画区域においては国土交通大臣）
概要	<p>○都市計画区域とは、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市計画を確保すべき地域をいい、人口、就業者数など、一定の要件を満たす市町村の中心市街地を含み、かつ自然的、社会的条件などを考慮して一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要がある地域を都道府県が指定するものである。</p> <p style="text-align: right;">出典：沖縄県の都市計画 2020</p> <p>○都市計画区域の指定範囲は、「<u>一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域</u>」として指定できる。</p> <p style="text-align: right;">出典：都市計画法第 5 条</p> <p>【参考】</p> <p>○都市計画区域の指定は「市」または「一定の要件を満たす町村」が対象であり、伊良部地域は、現在宮古島市であることから、都市計画区域を指定することが可能である。</p>
「都市計画区域」の指定について	<p>○第五条 都道府県は、市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、<u>一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域</u>を都市計画区域として指定するものとする。この場合において、必要があるときは、当該市町村の区域外にわたり、都市計画区域を指定することができる。</p> <p style="text-align: right;">出典：都市計画法第 5 条</p>
都市計画運用指針（再掲）	<p>1. 都市計画区域の指定に関する基本的な考え方</p> <p>（1）都市計画区域は、市町村の行政区域にとらわれず、土地利用の状況及び見通し、地形等の自然的条件、通勤、通学等の日常生活圏、主要な交通施設の設置の状況、社会的、経済的な区域の一体性等から総合的に判断し、<u>現在及び将来の都市活動に必要な土地や施設が相当程度その中で充足できる範囲を、実質上一体の都市として整備、開発及び保全する必要がある区域として指定するべきである。この際、近年、商業施設やレジャー施設などの大規模施設あるいは廃棄物処理施設などが郊外部の土地や山間部などに散発的に立地する傾向があることから、これらに適切に対応できるよう、当該地域を一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域に含めるべきかどうかについて勘案した上で、含めるべき地域については都市計画区域を指定</u></p>

することが望ましい。なお、それ以外の土地利用の整序又は環境の保全が必要な地域については準都市計画区域を指定することが望ましい。

- (2) 近年、市町村合併が進み、合併を行った市町村では行政区域が拡大したが、都市活動の実態をなす生活・経済活動の圏域と比較すると、合併後の行政区域が、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するにふさわしい圏域に必ずしも合致していない場合が見られる。また、市街地の拡大やモータリゼーションの進展等により都市の状況が変貌し、現に指定されている都市計画区域が一体の都市として総合的に整備、開発及び保全すべき広がりとして必ずしも適切ではなくなっている状況も見られる。都市計画区域については、これらを勘案し、市町村の行政区域のみにとらわれることなく、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するために適切な広がりとなるよう、都道府県が広域的観点から適宜必要な再編を行うことが望ましい。このとき、市町村が合併した場合の都市計画区域の指定は、当該合併後の市町村が同一の都市圏を形成している場合には、合併後の市町村区域が、同一の都市計画区域に含まれるよう指定を行い、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全を行うことが望ましい。

出典：第12版 都市計画運用指針（令和4年4月国土交通省）

## ■準都市計画区域の概要と指定について

項目	都市計画区域
指定権者	<ul style="list-style-type: none"> <li>都道府県</li> </ul>
概要	<p>○準都市計画区域とは都市計画区域外に拡大している都市的土地利用に対応し、用途の無秩序な混在や良好な環境の喪失を防ぐため、必要な都市計画を定められることとした区域をいい、都道府県で指定するものである。</p> <p style="text-align: right;">参考：沖縄県の都市計画 2020</p> <p>○土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる。</p> <p style="text-align: right;">出典：都市計画法第5条の2</p> <p>【参考】</p> <p>○モータリゼーションの進展などに伴って、都市計画区域外においても都市的土地利用が拡散しつつあることから、平成12年には都市計画区域外における土地利用の整序を図る制度として、準都市計画区域が創設された。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>制度創設当初の指定権者は市町村であったが、平成18年の法改正によって指定権者が都道府県へと変更され、農地を含む土地利用整序が必要な区域に対して広く指定できるよう、区域の指定要件についても緩和された。</li> </ul> <p>○都市計画区域外における土地利用・規制を可能とする制度</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>準都市計画区域は、土地利用基本計画で定められる5地域との連動性はなく、都市地域等の指定状況にかかわらず指定が可能である。</li> </ul> <p>○都市計画区域が、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域を指定するのに対し、準都市計画区域は、積極的な整備又は開発を行う必要はないものの、そのまま放置すれば、将来における整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがある区域について指定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>このため、準都市計画区域では、用途地域、風致地区などの地域地区の土地利用に関する規制は適用できるが、都市施設や市街地開発事業、地区計画に関する都市計画を定めることはできない。</li> <li>また、準都市計画区域を指定することにより、開発許可制度の適用や大規模集客施設の立地規制など、都市計画区域に準じる効果が発揮される。ただし、都市計画区域と異なり、都市計画税を徴収することはできない。</li> </ul>
「都市計画区域」の指定について	<p>○第五条の二 都道府県は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の建築若しくは建設又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに農業振興地域の整備に関する法律（昭和四十四年法律第五十八号）その他の法令による土地利用の規制の状況その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる。</p> <p style="text-align: right;">出典：都市計画法第5条の2</p>
都市計画運用指針（再掲）	<p>1. 準都市計画区域の指定に関する基本的な考え方</p> <p>(1) 準都市計画区域は、積極的な整備又は開発を行う必要はないものの、一定の開発行為、建築行為等が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含む一定の区域であって、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、用途の混在や農地転用に対する無用な圧力による不適切な農地の浸食等が生じ、又はモータリゼーションの進展等を背景とした散発的な都市的土地利用が発生するおそれがある等将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがある区域について、これらの問題を避けるため、土地利用の整序又は環境の保全を行う制度である。</p> <p>なお、ここでいう「環境」とは、将来における一体の都市として保全すべき都市環境という趣旨である。また、建築行為等には、建築物の建築に加え、遊園地等の遊戯施設、展望台等の工作物の建設も含まれる。</p> <p>(2) 準都市計画区域は、都市計画区域外において、都道府県が広域の観点から土地利用の</p>

整序又は環境の保全が必要な区域に指定する制度であり、そのような性格から、準都市計画区域において定めることができる地域地区は、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、高度地区、景観地区、風致地区、緑地保全地域又は伝統的建造物群保存地区に限定されている。

また、用途地域の指定のない区域においては大規模な集客施設の立地が制限される。このため、特に、道路等の整備状況など、自然的又は社会的条件から判断して、大規模な集客施設が立地する可能性がある区域については、農地を含め広く準都市計画区域を指定することが望ましい。

このように、準都市計画区域の適切な設定により都市計画区域外における散発的な開発を抑制することとあわせて、都市計画区域内において、都市再生法に基づく立地適正化計画を活用し、コンパクトシティの推進を図ることが考えられる。

- (3) しかしながら、例えば、人口集中地区からの距離、地形的条件、インフラの整備状況を勘案して、開発の可能性が極めて低いと考えられる区域（アクセス道路の利便性の低い山間部の集落、山岳部、人口集積のない離島の区域、出水等による危険の著しい河川沿いの区域等）については、原則として準都市計画区域に含めないことが望ましい。

また、例えば、他の法令による土地利用の規制の実態に照らして開発の可能性が極めて低いと考えられる区域（森林法第5条に基づく地域森林計画又は同法第7条の2に基づく国有林の地域別の森林計画において保安林の指定が計画されている土地の区域、同法第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域、同法第30条又は第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区及び同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区（以下「保安林等」）、自然公園法による国立公園の特別地域等）については、準都市計画区域に含めるべきではない。

出典：第12版 都市計画運用指針（令和4年4月国土交通省）

## (2)指定効果

都市計画区域と準都市計画区域等の指定効果を以下に示します。

都市計画区域と準都市計画区域等の指定効果を比較すると、都市計画の内容、開発許可基準、及び都市計画税の徴収等が異なります。

都市計画の内容についてみると、都市計画区域に比べ準都市計画区域は規制内容が限定されます。都市計画区域は、土地利用に関する計画、都市施設に関する計画、市街地開発事業に関する計画ができるのに対し、準都市計画区域は、土地利用に関する計画に限定されています。

開発許可についてみると、準都市計画区域では、3,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為に対して許可が必要となることから、都市計画区域外に対して、開発基準に沿った市街地整備が期待できることとなります。

両区域ともに集団規定が適用されることとなるため、双方とも調査や合意形成への負担が大きくなります。

■都市計画区域と準都市計画区域等の指定効果の比較

項目	都市計画区域	準都市計画区域	都市計画区域及び準都市計画区域外																			
指定効果	<p>○都市計画の内容（沖縄県による指定事項）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針</li> </ul> <p>出典：都市計画法第6条の2</p> <p>※沖縄県の都市計画の内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用に関する計画（市街化区域、市街化調整区域、地域地区など）</li> <li>都市施設に関する計画（道路、公園、下水道などの都市にとって必要な施設）</li> <li>市街地開発事業に関する計画（土地区画整理事業、市街地再開発事業）</li> </ul> <p>出典：沖縄県の都市計画 2020</p>	<p>○都市計画の内容（沖縄県による指定事項）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用に関する計画（用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、高度地区（建築物の高さの最高限度）、景観地区、風致地区、緑地保全地域、伝統的建造物群保存地区）</li> </ul> <p>出典：都市計画法第8条第2項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>特に必要があるときは、都市施設の整備に関する計画</li> </ul> <p>出典：都市計画法第11条</p>																			
開発許可	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発許可基準が適用され、計画的な開発が行われることとなる。（規制対象規模（令第19条、第22条の2））</li> <li>区域区分を定めない都市計画区域（宮古都市計画区域）では3,000㎡以上の開発行為について許可が必要となる。 ※（参考）区域区分を定める都市計画区域では、市街化区域において1,000㎡以上、市街化調整区域は全て、区域区分を定めない都市計画区域では3,000㎡以上の開発行為について許可が必要となる。ただし市街化調整区域は原則として不許可である。</li> <li>なお、都市計画区域及び準都市計画区域外は10,000㎡以上の開発行為に対する許可が必要となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3,000㎡以上の開発行為に対して、都道府県知事（政令市、中核市、特例市の区域内では当該市の長）の許可が必要となる。</li> </ul> <p>■規制対象規模</p> <table border="1"> <tr> <td rowspan="2">都市計画区域</td> <td>線引き都市計画区域</td> <td>市街化区域</td> <td>1000㎡（三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等（は500㎡）以上 ※開発許可権者が条例で300㎡まで引き下げ可</td> </tr> <tr> <td></td> <td>市街化調整区域</td> <td>原則として全ての開発行為</td> </tr> <tr> <td></td> <td>非線引き都市計画区域</td> <td></td> <td>3000㎡以上 ※開発許可権者が条例で300㎡まで引き下げ可</td> </tr> <tr> <td>準都市計画区域</td> <td></td> <td></td> <td>3000㎡以上 ※開発許可権者が条例で300㎡まで引き下げ可</td> </tr> <tr> <td>都市計画区域及び準都市計画区域外</td> <td></td> <td></td> <td>1ha以上</td> </tr> </table> <p>出典：開発許可制度（国土交通省）</p>	都市計画区域	線引き都市計画区域	市街化区域	1000㎡（三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等（は500㎡）以上 ※開発許可権者が条例で300㎡まで引き下げ可		市街化調整区域	原則として全ての開発行為		非線引き都市計画区域		3000㎡以上 ※開発許可権者が条例で300㎡まで引き下げ可	準都市計画区域			3000㎡以上 ※開発許可権者が条例で300㎡まで引き下げ可	都市計画区域及び準都市計画区域外			1ha以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>10,000㎡以上の開発行為に適用される。（技術基準）</li> <li>「準都市計画区域や都市計画区域及び準都市計画区域外の区域における開発行為（都市計画区域及び準都市計画区域外の区域にあつては1ha以上の開発）は、都市的な土地利用と位置づけられることから開発許可が適用されることとされた。」（開発許可制度運用指針）</li> </ul>
都市計画区域	線引き都市計画区域	市街化区域		1000㎡（三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等（は500㎡）以上 ※開発許可権者が条例で300㎡まで引き下げ可																		
		市街化調整区域	原則として全ての開発行為																			
	非線引き都市計画区域		3000㎡以上 ※開発許可権者が条例で300㎡まで引き下げ可																			
準都市計画区域			3000㎡以上 ※開発許可権者が条例で300㎡まで引き下げ可																			
都市計画区域及び準都市計画区域外			1ha以上																			
建築確認	（適用）	（適用）	（一部適用）																			
集団規定	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市の機能確保や適正な市街地環境の確保を図るため、建築基準法による集団規定（用途制限、接道義務、容積率、建蔽率、高さ制限など）が適用される（建築基準法41条の2ないし68条の9（第3章））</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画区域と同様に適用される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>適用されない。ただし、建築基準法第68条の9第1項の条例、準景観地区による規制が可能である。</li> </ul>																			
用途白地地域の形態規制等	<ul style="list-style-type: none"> <li>容積率制限、建蔽率制限、道路斜線制限、隣地斜線制限、日影規制（地方公共団体が条例で区域を指定した場合）</li> <li>大規模集客施設は原則的に立地不可（都市計画で開発整備促進区を定める地区計画を定めた場合には立地可能）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画区域と同様に適用される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>適用されない。ただし、建築基準法第68条の9第1項の条例、準景観地区による規制が可能である。</li> </ul>																			
都市計画税	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画事業に要する費用に充てるために、市町村が目的税として都市計画税を徴収することができる（課税対象の区域は市町村により異なる）。（地方税法第702条）</li> <li>※宮古島市は適用除外</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>課税できない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>課税できない。</li> </ul>																			



### **(3)区域の設定に関わる伊良部地域の現状**

先の調査に基づき、区域設定に関わる伊良部地域の現状及び都市計画上の課題を整理すると以下のとおりです。

## ■区域の設定に関わる伊良部地域の現状

項目	区域指定に関する伊良部地域の現状
法規制	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 空港及び周辺、海岸部における森林地域を除く全域が、農業振興地域（大部分が農用地区域）</li> <li>• 森林地域は保安林（森林法）に指定</li> <li>• 伊良部島と下地島のほぼ全域とその周辺海域が、伊良部県立自然公園（自然公園法）に指定</li> <li>• 佐良浜地区の一部に、土砂災害警戒区域、土砂災害危険箇所が指定、佐良浜地区の急傾斜地崩壊危険箇所には人家 61 戸、児童館 1 箇所が存在</li> </ul>
開発動向	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 伊良部地域では毎年新築が継続（H27～R3：建築行為に係る景観計画の届出 104 件）</li> <li>• 伊良部島南海岸エリア（伊良部大橋周辺から渡口の浜一帯）におけるリゾート、別荘などの開発圧力の高まり</li> </ul>
農地転用	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 住宅地や商業地への農地転用が継続（H23～R2：農地転用 96 件）</li> </ul>
主要プロジェクト	<p>（伊良部地域の主要プロジェクト）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 下地島空港及び周辺用地の利活用化（下地島宇宙港事業など下地島空港及び周辺用地の有効利活用を積極的に推進）</li> <li>• 伊良部地域のまちづくり推進（地域拠点としての佐良浜地区の狭あい道路の解消など安全・安心な住環境の整備）</li> </ul> <p>（その他、市内の主要プロジェクト）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• みなとまち宮古再生プロジェクト（連続する地域に向けての市街地整備、店舗、道路修景）</li> <li>• 平良港漲水地区複合一環輸送ターミナル改良事業（耐震強化岸壁や付帯施設の整備、拠点港としての充実・強化）</li> </ul>
交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 伊良部大橋経由による下地島・宮古島間を結ぶ路線バス（路線バス：平日 9 本、下地島エアポートライナー：3 本）の運行</li> <li>• 主要地方道下地島空港佐良浜線が伊良部島及び下地島を東西に横断</li> <li>• 一般県道長山港佐良浜線が伊良部島の北側を中心にほぼ半周</li> </ul> <p>なお、この一般県道長山港佐良浜港線は、リゾート施設の立地する伊良部島南海岸エリアを接続</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 一般県道平良下地島空港線が、宮古島から伊良部島の南西の海岸沿いを通り下地島空港までを接続</li> </ul>
都市機能等	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 上水道は、ほぼ全域が給水区域</li> <li>• 公共・公益施設は、結いの橋学園周辺などに集積</li> <li>• 生活サービス施設（福祉施設、郵便局、商業等）は、佐良浜地区などに集積</li> <li>• 下地島空港利用者は約 11 万人（R1：国内線 92,000 人、国際線は 17,246 人）であり、本市観光客数約 106 万人の 1 割強</li> </ul>

## ■区域指定に関する都市計画上の課題

項目	内容
伊良部地域の都市計画上の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 市町村合併に伴う都市計画区域（宮古島）と行政区域の不整合や土地利用規制格差が発生している。</li> <li>• 人口減少や少子高齢化に伴う佐良浜地区の衰退への懸念がある。</li> <li>• 佐良浜地区の一部に災害ハザード地域があり安全な居住環境が求められる。（人家61戸、児童館1箇所の災害リスクからの避難、低減が必要）</li> <li>• 伊良部大橋周辺や伊良部島南海岸エリアなどの森林や農地等において、リゾート地や別荘地の無秩序な建設が進みつつあり、適切な土地利用コントロールが必要である。</li> <li>• 店舗、道路などの市街地整備、港湾の改良事業が必要である。</li> <li>• 下地島宇宙港事業の推進など下地島空港周辺用地の積極的な開発の推進が行われる予定であり、事業推進に適切な土地利用コントロールが必要である。（農振地域の活用）</li> <li>• 商業地や住宅地への農地転用などが進んでおり、良好な営農環境や田園環境の悪化が懸念される。</li> </ul>

#### **(4)区域別メリット・デメリット**

都市計画区域と準都市計画区域等の指定に関するメリット・デメリットについて検討すると以下のとおりです。

■都市計画区域と準都市計画区域等の指定に関するメリットの比較

項目		都市計画区域	準都市計画区域
都市計画区域・準都市計画区域の指定について	メリット	<p>○無秩序な開発の抑止・防止（計画的な土地利用規制・誘導）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>伊良部大橋周辺の開発圧力の高まりに対して土地利用規制ができ、乱開発の防止を図るとともに、自然景観と調和のとれたリゾート地の形成が可能となる。</li> <li>伊良部島南海岸エリアなどのリゾート地や別荘地などの開発増加への対応が可能である。</li> </ul> <p>○都市化の進行への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市施設の整備、市街地開発事業に関する都市計画への対応が可能であり、都市計画区域に指定されることで、開発が促進する。</li> <li>※佐良浜地区は、ハザード地域を有するとともに、密集市街地の居住環境改善が必要であり、都市づくり上の課題を抱える地区として、適正な市街地整備等が必要である。</li> <li>自然公園等の有する自然的環境の整備又は保全に関する都市計画が可能である。</li> </ul> <p>○合併による不公平感の解消</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>合併により生じた旧市町村間の相違（土地利用規制）の解消を図ることができる。</li> </ul>	<p>○土地利用の整序・環境の保全</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画区域以外でも土地利用の整序や環境の保全が可能となる。</li> <li>※3,000㎡以上の開発行為に申請が必要となることから、開発基準に沿った市街地整備が期待できる。</li> <li>準都市計画区域は、都市計画区域同様に農用地区域と重複指定が可能であることから、散発的開発による環境悪化や、土地利用の混乱等を未然に防止し、土地利用の整序または環境保全が可能となっている。（H18都市計画法の改正）</li> </ul> <p>○機動的な地域課題への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>5地域区分（都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然全地域）と連動させずに指定可能であることから、手続きが簡素であり、機動的な地域課題への対応が可能である。</li> </ul> <p>○準都市計画区域は、積極的な整備又は開発を行う必要はないものの、土地利用の整序又は環境の保全を行う制度となる。</p> <p>○段階を踏んだ都市計画区域への移行</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一旦準都市計画区域に指定され区域は、移行に際して新たに集団規定が適用されることとはならないため、都市計画区域への移行が比較的スムーズとなる。</li> </ul>
	デメリット	<p>○集団規定の適用により、調査や合意形成への負担が大</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>用途や規模の違いにかかわらず接道義務規定等の集団規定が一律的に適用され、既存不適格建築物などが発生する。</li> <li>集団規定の適用にあたっての調査や合意形成への負担が大きい。（小規模な建築物にも建築確認が必要となり、住民にとって不利益）</li> </ul>	<p>○合併による一体の都市としての水準が確保できない</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画区域で最低限確保されるべき市街地の水準を確保する必要があるが、準都市計画区域では、都市計画事業に限界があり、宮古島と同様の市街地水準を確保する必要がないこととなる。</li> <li>準都市計画区域は、都市計画区域外において、事業を伴わずに指定されるものであることから、市街地像や都市像を描出しにくく、土地利用計画を打ち立てにくい地域を有することとなる。</li> </ul> <p>○都市計画事業の展開ができない</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用規制（集団規定等）が課されるばかりで、都市計画事業は積極的に進める地域ではないことから、住民の理解を得ることが困難である。（都市計画決定がなく、指定の効用を理解しづらい）</li> <li>地区計画や都市施設などの都市計画決定ができないことから、総合的な都市計画が展開できない。</li> <li>指定権者が宮古島市ではない。</li> </ul> <p>○指定の範囲に制限（森林、保安林等は準都市計画期区域に含めるべきではないとされている）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画運用指針で示される開発の可能性が極めて低いと考えられる区域（森林や保安林等）が範囲に指定できない。</li> </ul> <p>○集団規定の適用により、調査や合意形成への負担が大（都市計画区域と同じ）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>用途や規模の違いにかかわらず接道義務規定等の集団規定が一律的に適用され、既存不適格建築物などが発生する。</li> <li>集団規定の適用にあたっての調査や合意形成への負担が大きい。（小規模な建築物にも建築確認が必要となり、住民にとって不利益）</li> </ul>

## (5)総括

先に示す都市計画区域と準都市計画区域等の指定に関するメリット・デメリットの比較を総合的に見ると以下のとおりです。

### ■都市計画区域と準都市計画区域等の指定に関するメリット・デメリットの比較

項目	内容
メリットのまとめ	<ul style="list-style-type: none"> <li>●両区域共通               <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用の整序・環境の保全にとっては、相違がない。</li> </ul> </li> <li>●都市計画区域について               <ul style="list-style-type: none"> <li>・伊良部地域の現状を見ると、適切な都市計画事業を導入することは、①下地島空港及び周辺の未利用地となっている国有地や県有地の有効活用による観光交流ゾーンとしての機能の向上、②リゾート地や別荘地等の建築敷地の適切な配置、③結いの橋学園周辺に集積する公共・公益施設や佐良浜地区の住居地域の基盤施設用地の適切な活用、④自然公園としての自然環境の適正な保護、⑤農林漁業との健全な調和等を図りつつ、⑥健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保する上で必要であり、その意味は大きい。</li> <li>・伊良部大橋の架橋により一体の都市計画区域とすることで、合併による旧市町村間の相違（土地利用規制）がようやく解消でき、公平性のある行政の執行が可能となる。</li> </ul> </li> <li>●準都市計画区域について               <ul style="list-style-type: none"> <li>・5地域との連動がないまま指定が可能であることから、早期に地域課題への対応が可能となる。</li> <li>・調査や合意形成への負担が大きい集団規定に対応することから、次段階で都市計画区域に移行する場合、抵抗が少なく移行が可能である。</li> </ul> </li> </ul>
デメリットのまとめ	<ul style="list-style-type: none"> <li>●両区域共通               <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画区域、準都市計画区域ともに、集団規定が適用されることから、双方とも調査や合意形成への負担が大きい。</li> </ul> </li> <li>●準都市計画区域について               <ul style="list-style-type: none"> <li>・準都市計画区域では、都市施設（道路、下水道、河川などの都市施設等）や市街地開発事業に関する都市計画を行うことができないことから、合併による一体の都市としての水準が確保できない。</li> <li>・伊良部地域は、建築物が密集し、未利用地等が混在する既成市街地が存在しており、これらの課題解決を図るためには、都市計画事業が必要である。一方、都市計画事業を積極的に進める地域でない準都市計画区域となる場合、その区域指定は住民の理解を得ることが困難である。</li> <li>・伊良部地域で推進される各種プロジェクトの推進にとって、地区計画や都市施設な</li> </ul> </li> </ul>

	<p>どの都市計画決定ができないことから、総合的な都市計画が展開ができない。</p>
<p>メリット ・デメリット の総括</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●伊良部地域における都市計画区域と準都市計画区域の設定について総合的に見ると、都市計画区域の設定が有利である。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・伊良部地域の現状を見ると、都市計画事業の推進において必要となる都市施設や市街地開発事業の導入が考えられる。準都市計画区域とした場合、今後、大きなプロジェクトを有する伊良部地域にとって、まちづくりの将来像が描けないこととなり、事業推進の評価や進捗管理が困難となる。</li> </ul> </li> <li>●準都市計画区域は、区域の早期設定が可能となることから、都市計画区域指定までの補完としての区域指定が考えられる。これは、移行がスムーズになるという効果もある。しかし、現時点での伊良部地域では集団規定への対応は両区域ともに解決に時間を要することから、住民の合意形成が得られやすい都市計画区域が有利と考えられる。</li> </ul>