

石垣島 ゴルフ場付き大規模リゾート開発

(石垣リゾート & コミュニティ計画 / ユニマットグループ)

- ・ 「地域未来投資促進法」の危険性

石垣島 カンムリワシの里と森を守る会



目次

01. 「小さな島の巨大な開発」 強行される農振除外
02. 「欠陥法律」 地域未来促進法の3つの抜け穴
03. 農振除外をストップ！ 「沖縄県知事」 へ助言を

問題だらけ のゴルフ場付き大規模リゾート開発

- ・石垣市がユニマットグループ（以下、ユ社）に協力
ユ社が地域経済牽引計画を申請し、沖縄県が承認（2022/3/22）
- ・「地域未来投資促進法」の適用により、**100ha**（東京ドーム21個分）
余の農地が農振地域から除外し、「農地転用」される計画

① 石垣島の農畜産業
へのダメージ

② 実現・持続不可能
な事業計画

③ 国の特別天然記念物
カンムリワシが見殺しに



➔ 石垣島の自然と市民生活に大打撃

①石垣島の農畜産業へのダメージ

補助金獲得の
弊害

- ・事業用地は元々は国・県の**多額の補助金**を投入して造成
= **【石垣牛】** ブランドを生み出した畜産公社跡
- ・**畜産振興目的限定**で払い下げられた土地にも関わらず、
100haもの牧草地・自然林が**リゾート開発に転用**されてしまう
= 石垣市の農畜産行政が**信頼を失う**

周辺営農への
悪影響

- ・事業計画地から流出する河川水を昔から営農に利用
→ 開発では大量の地下水利用を計画
：流出水枯渇のリスク
→ 降雨による**農薬流出**のリスク

→ 島の**成長産業を妨げる**開発



畜産公社跡

② 実現・持続不可能な事業計画

市有地の
不当な提供

石垣市から一営利企業ユ社へ
(1) 架空土地交換契約：住民訴訟中（12/15 記者会見予定）
→ 現行の計画は**実現不可能の見込み**
(2) 無償／有償森林貸与

大量の地下水
に依存

1日**700t**（東京ドーム2杯分/年間）もの地下水を利用する計画
→ **ユ社自身**が、持続不可能であることを認める（環境影響評価書）

非現実的な
経済効果

（石垣市の計算のみ公開、ユ社は非公開）
・ 根拠のない利用者数を計画
・ 地下水利用などの**コスト**が計算に含まれない
・ 利益を得る人と**損失を被る人**の乖離



事業予定地眺望

→ 農地転用後は土地の転売が可能なので、**事業撤退**の可能性も

③国の特別天然記念物 カンムリワシが見殺しに

- ・絶滅危惧種 I A類：西表76羽、石垣島**110羽** (2012年3月調査、環境省西表)
- ・交通事故で石垣島内で7羽が死亡 (2022/1~11)
非常事態宣言発出中 (環境省・沖縄県・石垣市, 2022/3~)

・生息できる環境が残っていない = 営巣地・餌場に **空きがない**

・事業予定地では営巣・餌場として

10羽以上の活動を**確認**：**救う術がない**

➔ 『石垣市の鳥』が、市の計画により**絶滅の危機**



鷲ぬ鳥節は八重山の祝いの席の定番

地域未来投資促進法の抜け穴1：「制限が緩い」

- 地域の農畜産業家によるちょっとしたチャレンジ（小規模な加工所など）の支援を想定した法律

基本計画の要件がこんなにゆるい！（石垣市の場合）

- ・ 売上げ：4.2%以上増加
- ・ 雇用者数：2.0%以上もしくは1事業所あたり1名以上の増加



新たな蒸溜所で、地元産品を使用したジンを開発・販売しています

北海道の活用事例：経産省YouTubeチャンネルより

全国的にみて、100ha余の大規模の農振除外が適用された **前例は確認できない**

➔ ずさんな事業計画でも **巨大な開発**が承認されてしまう

地域未来投資促進法の抜け穴 2 : 「自治体の監督権限」が曖昧

- 最終的に農振除外を承認するか否かは**知事権限**
(大臣決済の**規模の面積の開発**が、地域未来投資促進法により知事に降りている)

- 沖縄県は事業計画の**問題点**を意見書で指摘

環境影響評価報告書に関する**沖縄県知事意見**において、ユ社の環境配慮策が下記「**一部未対応**」と評価

- カンムリワシへの影響
- 名蔵アンパル・名蔵湾への影響
- 地下水への影響 について

しかし、**知事意見**には**法的強制力**はない

➔ 県が**問題を認識**しながらも、承認せざるを得ない可能性

地域未来投資促進法の抜け穴3：「事業撤退」も事業者はノーリスク

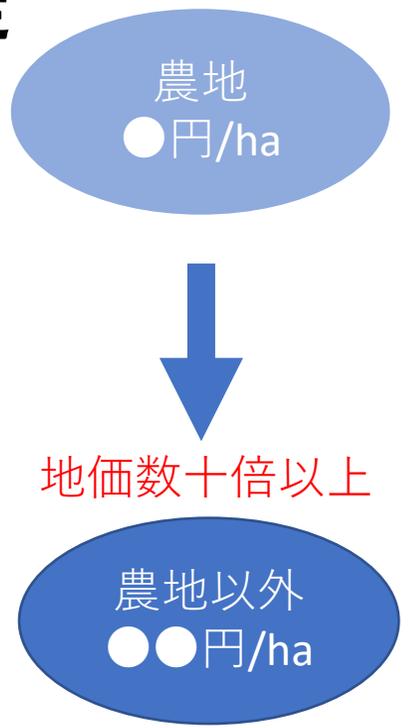
・ 農振除外決定は、あくまで現行計画通りの事業実現が**大前提**

事業撤退後・・・

- ・ 事業用地の「**農振除外**」はそのまま??
- ・ 事業者に対して、**法的なペナルティ**は??

- ・ 事業者は**土地の転売で儲ける**ことが可能
- ・ ヌ社は西表島でホテル事業撤退・転売の実例がある

➔ ヌ社だけがノーリスクで儲かり、**石垣市民は恩恵なし**の可能性大



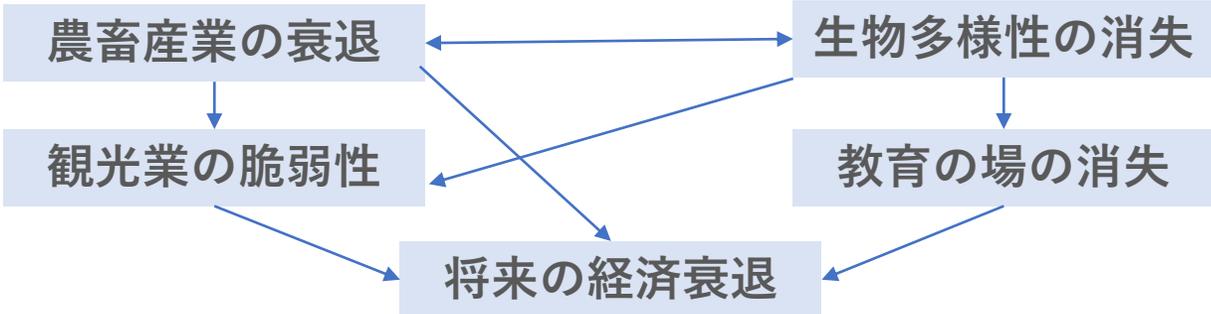
地域未来促進法の危険性：「乱開発」を誘発する

「石垣リゾート & コミュニティ計画」：地域未来促進法の**最悪の悪用事例**

問題を抱えた事業計画でも

大規模に農地を**農振除外し転用**することが可能

結果、地域経済の衰退に。。。



→石垣島の開発を皮切りに、**全国的な問題**となり得る

農振除外をストップ：「営農者10名」の訴え

6月末 石垣市長に営農者10名異議申出

8/12 石垣市が棄却

市は「営農者10名は**利害関係なし**」と一蹴

9/12 営農者10名が県に審査申立

県は営農者10名を**利害関係者と認め**、手続きに入る

11/14 石垣市から県に弁明書提出

・ **通行障害** & 軽微ながら **農薬・地下水の影響がある**
= **利害関係あり** と認める

11/22 営農者10名が反論書提出

・ **科学的根拠は一切なし**に「影響は軽微」と主張

11/24 県の農政経済課の審理委員が現地視察

12/18 に農振除外について**県知事の最終的な判断**

→ 問題が**差し迫って**います

市の主張が自己矛盾



審理委員現地視察の様子

農振除外をストップ：「**県知事**」へ

沖縄県知事には**農振除外を止める**ことが可能
玉城県政の**汚点**とならないように



「**拙速に決定せずに、住民との対話を十二分に行って
再検討が必要では**」と提言を

地域経済牽引事業計画『石垣リゾート&コミュニティー計画』の
『**農振除外**』を止めることを協力してください

農振除外をストップ：国会議員の皆様へのお願い

① 所属する各委員会での取り上げ

「石垣リゾート＆コミュニティ計画」は
「地域未来投資促進法」による「地域経済牽引事業計画」
の**最悪の悪用事例**
▶ 全国的に同様の問題が起こり得る危険性

② 「質問主意書」の提出

「地域未来投資促進法」に潜む危険性 および
「石垣リゾート＆コミュニティ計画」が抱える「闇」を明らかに

(別紙参照)

以下補足資料

名蔵アンパル

海と陸の境界に位置し

極めて**絶妙な環境条件のバランス**の元、豊かな生態系を維持

- ・ 日本最南端のラムサール条約湿地
- ・ 鳥獣保護区特別保護地区、西表石垣国立公園に指定
- ・ 182種類もの水鳥が記録されている（日本野鳥の会, 2003）
- ・ 島内外の子供たちの**自然体験・環境教育の重要な場所**
- ・ 古謡「あんぱるぬゆんた」石垣島の伝統文化を 育んできた場所



名蔵アンパル 観察会風景

名蔵湾の現生サンゴ群集

世界的にも稀な規模の沈水カルスト地形



名蔵アンパル

- ・ 河口域における地下水湧出（白化抑制）
- ・ 海草生態系における赤土トラップ

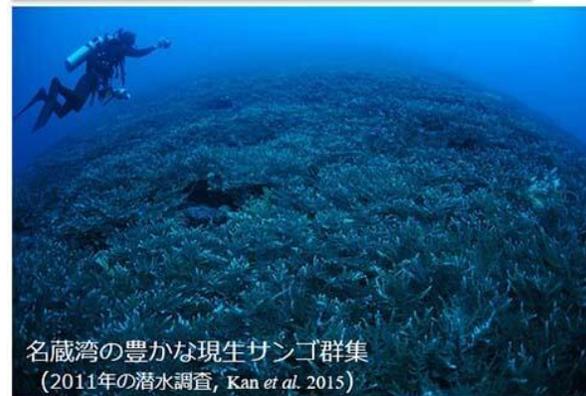


内湾ながら、大規模な造礁サンゴ群集

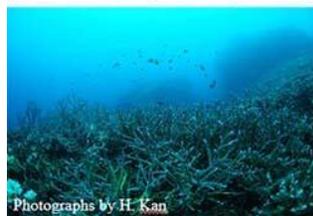
= 特殊な生態系 未記載種生息の可能性

学術研究、観光業、漁業における重要な拠点

4. 名蔵湾の特殊なサンゴ群集とそれを支える環境



名蔵湾の豊かな現生サンゴ群集
(2011年の潜水調査, Kan et al. 2015)



Photographs by H. Kan



© HIRONOBU KAN

九州大学 浅海底フロンティア研究センター
菅浩伸センター長

『日本最南端のラムサール条約湿地

- ・ 名蔵アンパルと名蔵湾の生物多様性』
発表資料（2022年2月1日開催）より引用

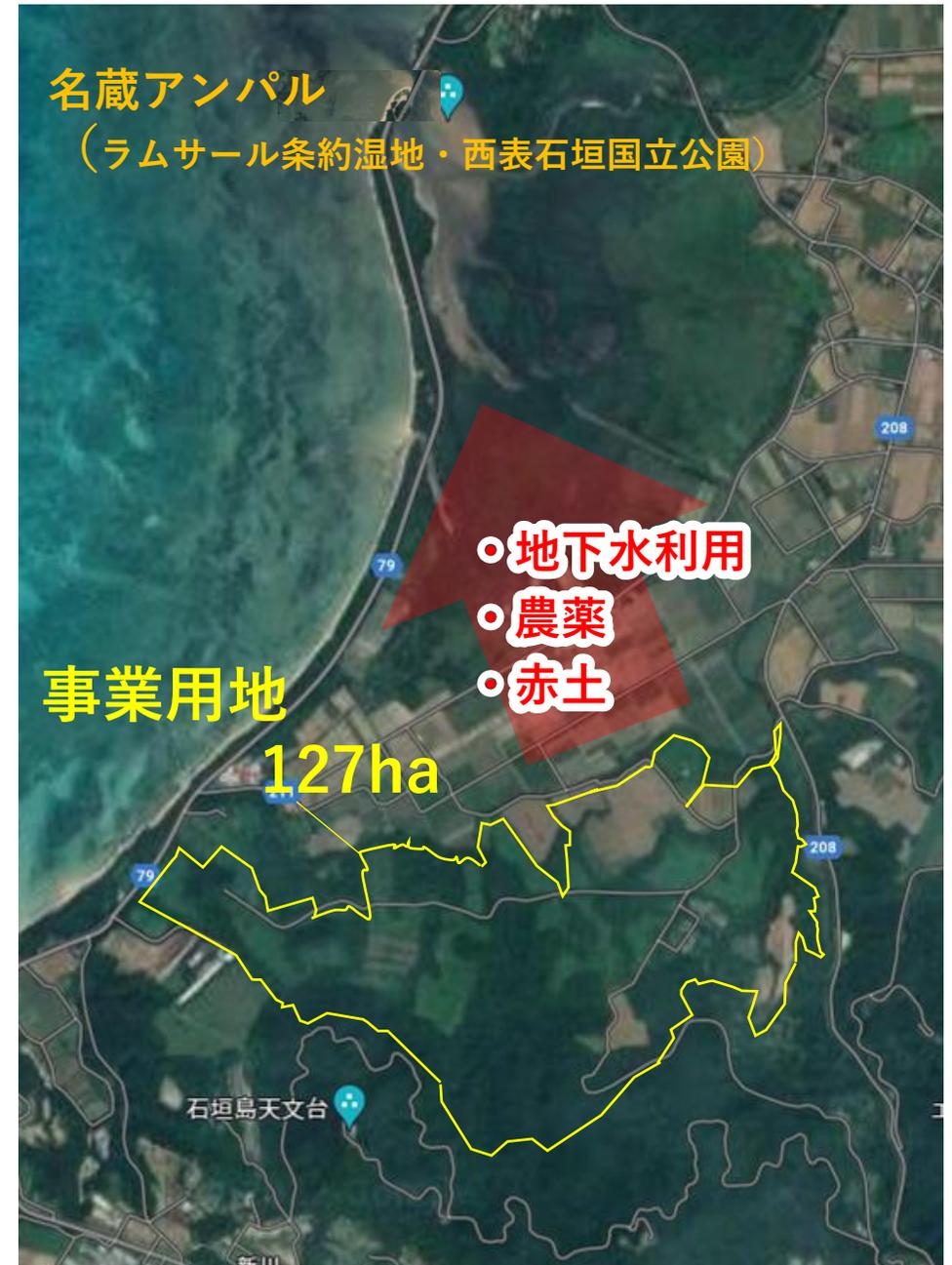
懸念される悪影響

大量の地下水利用

- ・ 名蔵湾への湧出地下水の枯渇
 - 高水温化による**白化を引き起こす**可能性
- ・ 塩分濃度の変化
 - 名蔵アンパルの生態系バランスの破壊

農薬（ネオニコチノイド系）の継続使用

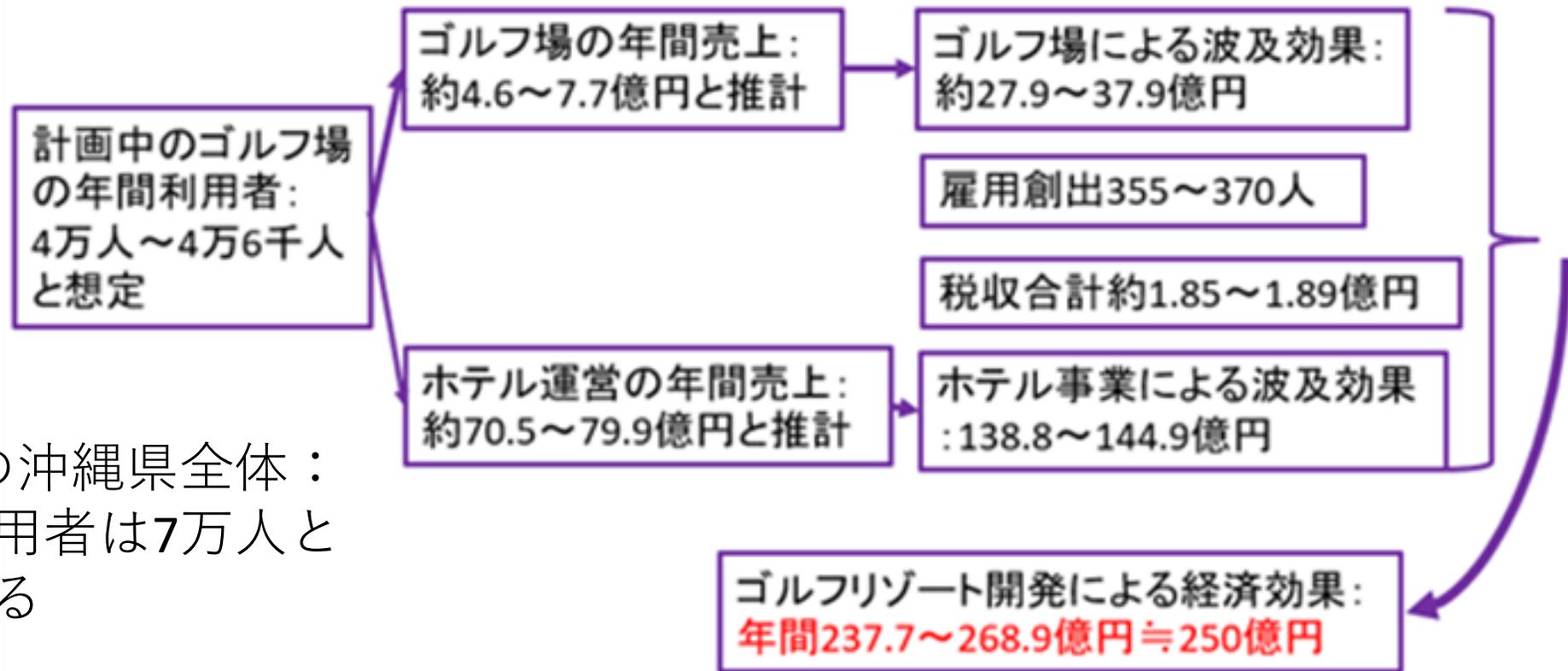
- ・ 半閉鎖系の名蔵アンパルでは農薬が蓄積される
- ・ 名蔵アンパル、名蔵湾における敏感な生物
 - ：サンゴや甲殻類への致命的なダメージ



根拠不明の経済効果：非現実的な利用者数

(石垣市の計算のみ公開、ユ社が地域経済牽引計画にて提出した内容は非公開)

石垣市・ユニマット社が根拠とする「経済効果250億円」の中身



令和3年の沖縄県全体：
ゴルフ利用者は7万人と
推定される

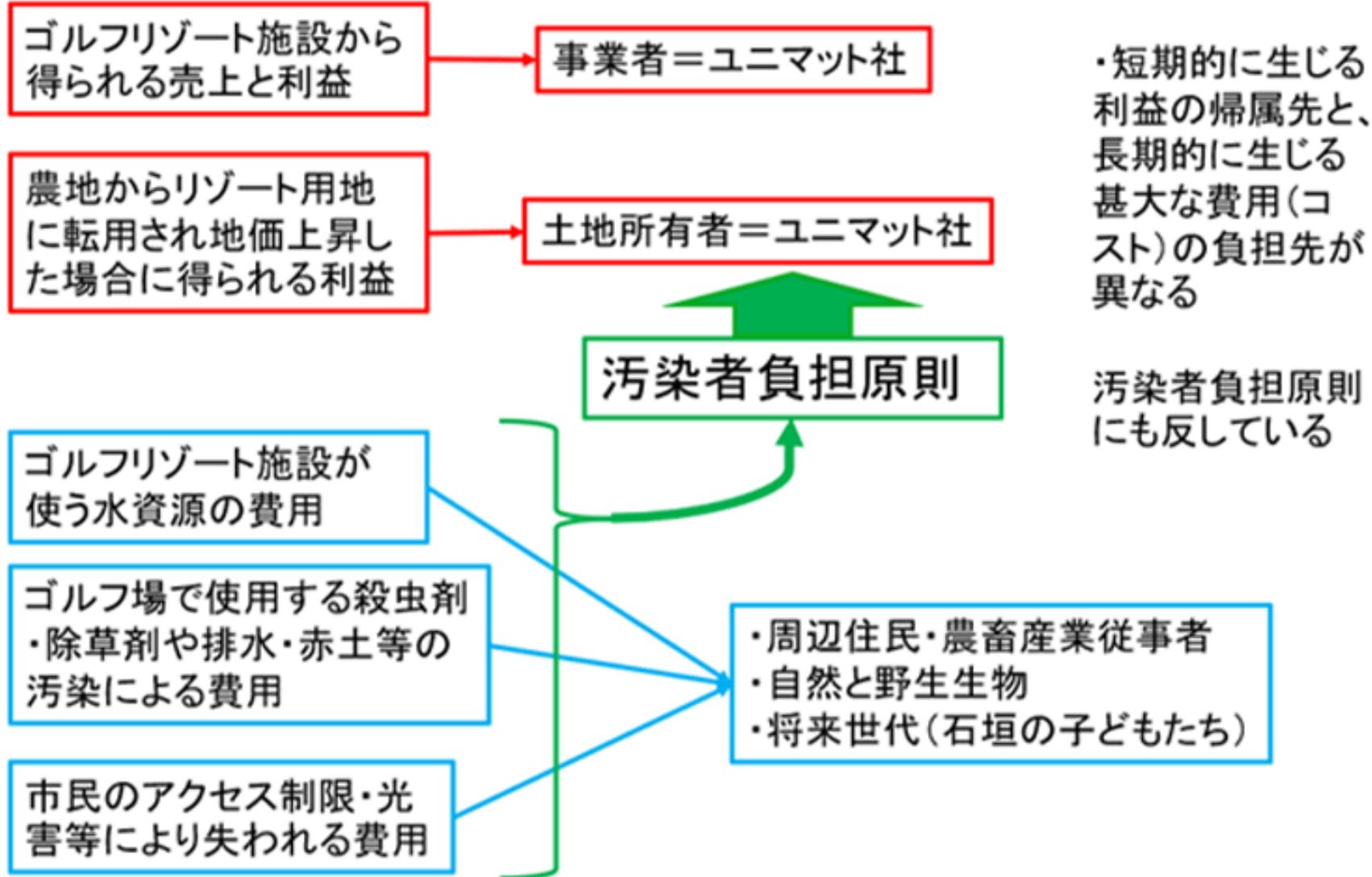
本件ゴルフリゾート開発事業に関する「石垣市土地利用調査書」(2021年7月)より

根拠不明の経済効果：計算されていないコスト

(石垣市の計算のみ公開、ユ社が地域経済牽引計画にて提出した内容は非公開)

総経済価値					
利用価値			非利用価値		
直接利用価値		生態系サービス	オプション価値	存在価値	遺贈価値
市場で売られるもの	価格がついていないもの	間接的な便益	潜在的な便益	誰にでも追体験可能な便益	他者にもたらされる将来の便益
具体例 ●穀物 ●食肉 ●丸太 ●再生可能エネルギー ●開発用地	●レクリエーション ●アメニティ ●景観 ●文化遺産・伝統	●洪水調整 ●炭素固定 ●集水 ●廃棄物同化 ●窒素循環 ●生物多様性	●将来の文化遺産・伝統の価値 ●潜在的遺伝子プール ●レクリエーション機会	●直接利用するのではなく存在することに関する知識がもたらすもの	●次世代へ継承される便益

根拠不明の経済効果：利益の公平性の問題

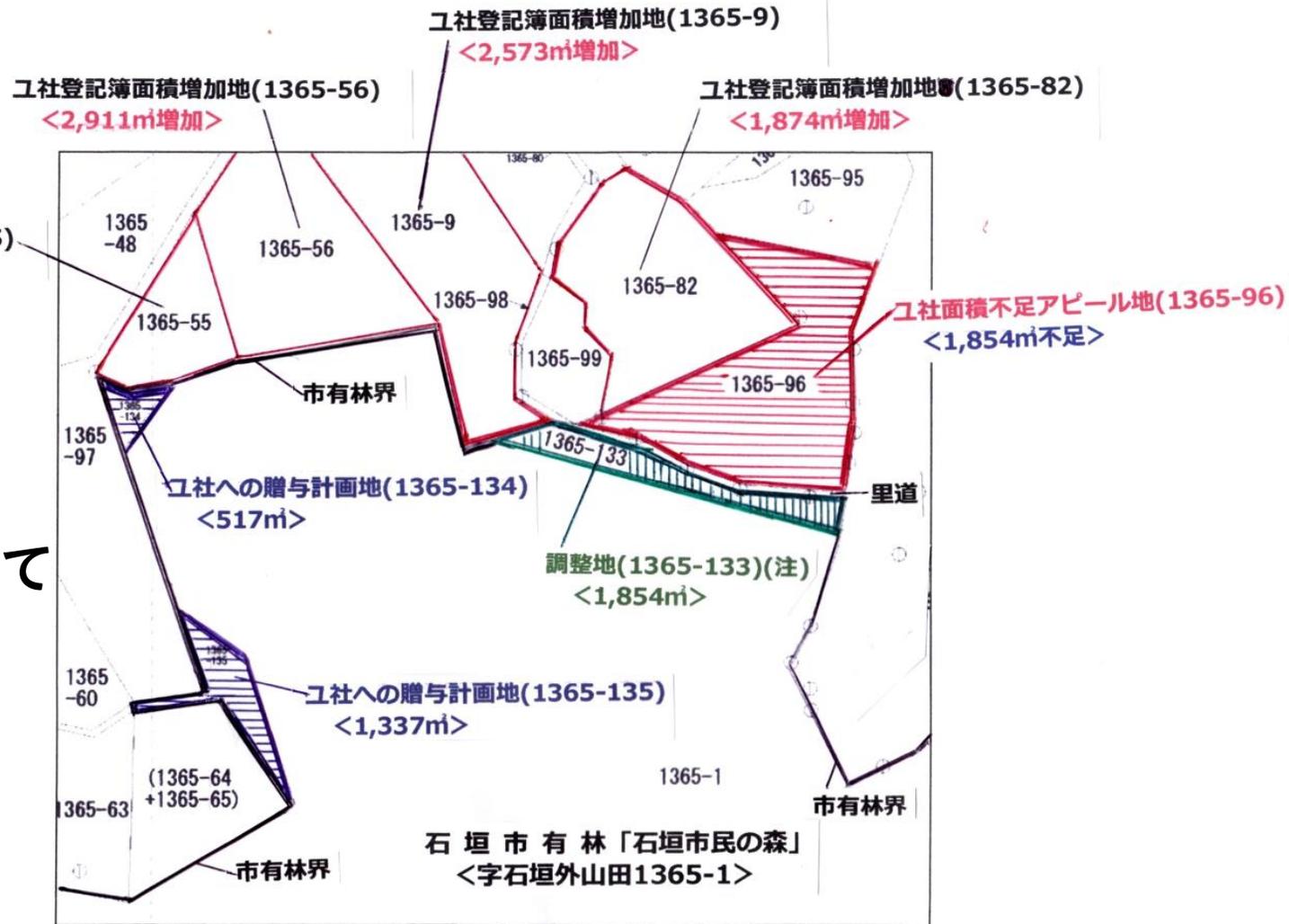


不正な土地交換契約

明らかに石垣市管理の土地
に対し、
ユ社は「本来ユ社のもの」と主張
石垣市はその要望をホイホイと受けて
同等の広さの土地を渡す

という契約

ユ社の主張は明らかに不当なもの



(注) 調整地(1365-133) <1,854㎡> 石垣市有地 (仮想ユ社所有地: 1365-96不足面積補填)

(注) ヌ社による石垣市からの贈与計画地の用途(予定)

※1365-134: 管理用道路228㎡+樹林地289㎡=計517㎡

※1365-135: 予定建物用地192㎡+管理用道路272㎡+樹林地873㎡=計1,337㎡

(注) ヌ社所有地の面積増減は、石垣市有地からの分筆登記時と現在の登記簿面積の比較

<資料D> 石垣市とユ社との「交換契約」を偽装した「贈与契約」の現場状況

不正な土地交換契約

前途のユ社の主張が通るなら、
土地面積が増えた分を
市に返す必要がある

《ユ社による当該地番の「面積不足」アピールのカラクリの実態》

※当該地番周辺のユ社仮登記地の面積は、総体として大きく増加しています！

		ユ社仮登記地番の登記簿面積の変遷 [㎡]		
		分筆登記時	現 在	差引増減
当該地番	1365-96	9,527	7,673	-1,854
隣接地番	1365-82	4,965	6,839	1,874
上記 2 筆合計の差引		14,492	14,512	20
近隣地番	1365-9	6,988	9,553	2,565
近隣地番	1365-56	4,314	7,225	2,911
近隣地番	1365-55	1,034	2,555	1,521
上記 5 筆合計の差引		26,828	33,845	7,017

※今回の「面積不足問題」の根源は、隣接地番との境界線の位置の認識の相違にすぎない。

※ユ社も石垣市長も、当然、上記の事情は認識していたはずである！

※当該地の西側に連なる 3 地番については、面積が大幅に増加している。