

下地島空港及び 周辺用地の利活用事業

令和7年7月10日



(写真提供:OCVB)

まずはじめに

① 今回発表する資料については、沖縄県 空港課のホームページにも掲載されていますので興味のある方は、改めて確認いただきますようお願いいたします。

② 本件について、興味を持たれた方におかれましては、7月14日(月)～7月25日(金)に個別対話のための期間を設けてますので、興味のある方は、是非お話をさせていただきますようお願いいたします。

※対面、オンライン 可

概要

沖縄本島から南西におよそ300kmの海上距離に位置する宮古島市は、恵まれた自然環境を活かしたマリンスポーツや各種スポーツイベントが盛んな地域で、平成31年には「みやこ下地島空港ターミナル」も開業し、多くの観光客が訪れています。また、「エコアイランド宮古島2.0」を宣言し、再生可能エネルギー等を先駆的に導入しています。

この度、沖縄県の更なる振興発展を目指すため、この宮古島市に位置する下地島空港とその周辺用地を舞台に、東アジアの中心に位置する地理的優位性や発展可能性のある地域資源を活用して事業展開を図りたいという事業者様から、幅広い実現性、持続性のある事業を募集することと致しました。

事業提案を検討される投資家・事業者の皆様には下地島についてより多くのことを知っていただき、様々な利活用方法・事業可能性等についてご検討いただく一助となれば幸いです。

地域が持つポテンシャルを活かし、宮古島市や沖縄県とともに成長し、活力ある未来を創造する事業を展開してみませんか。ご関心のある投資家・事業者様の積極的な応募をお待ちしております。

事業機会について ～これまでの経緯

下地島空港の状況

- 国内唯一のパイロット訓練飛行場として昭和54年7月に誕生した下地島空港は、我が国の民間航空会社のパイロット育成に大きく貢献してきましたが、シミュレーター訓練の進展等により実機訓練が減少したことから、新たな利活用が求められてきました。
- そこで、沖縄県では、下地島空港の高度な空港機能と、広大な周辺公有地の有効活用を図るため、民間事業者のノウハウ等に基づく利活用事業(第1・2・3期)を公募し、事業実施に向けた基本合意書を締結して、平成31年にみやこ下地島空港ターミナルが開業しています。
- 今後、第4期の公募を予定しております。



出所:沖縄県



出所:OCVB

下地島のご紹介 ① ～地勢・位置

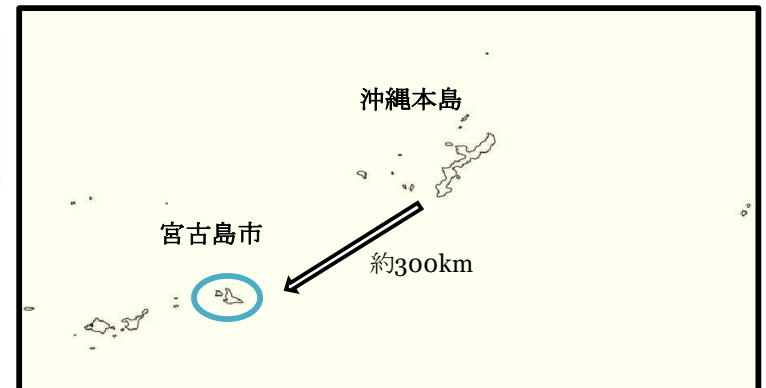
- 宮古島市は沖縄本島から南西に約300km、東京から約2000kmに位置し、大小6つの島(宮古島、池間島、来間島、伊良部島、下地島、大神島)で構成されています。
- 下地島は、宮古島の西約7kmに伊良部島と隣り合わせで位置しています。

沖縄県とアジア諸国との距離

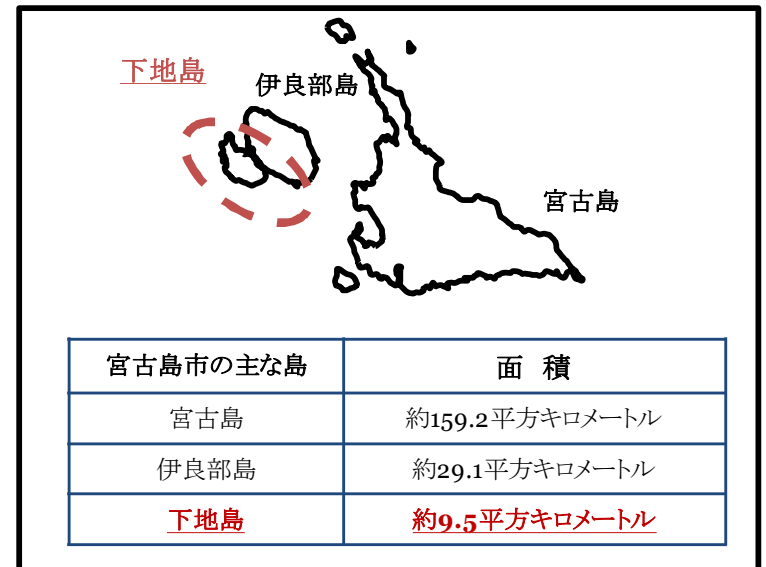


出所: 沖縄県

宮古島と沖縄本島との距離



宮古島市の地形



下地島のご紹介 ② ～アクセス(伊良部大橋について)

- 伊良部大橋の開通により宮古島・伊良部島間のアクセスが改善すると、宮古島と伊良部島、下地島およびその他橋梁で接続された島々は、**同一の商業・生活圏域としての一体感が向上**しました。
- またモビリティの向上により、**宮古島から伊良部島・下地島へ観光客の移動範囲も拡大**しました。



出所: 沖縄県「伊良部大橋」

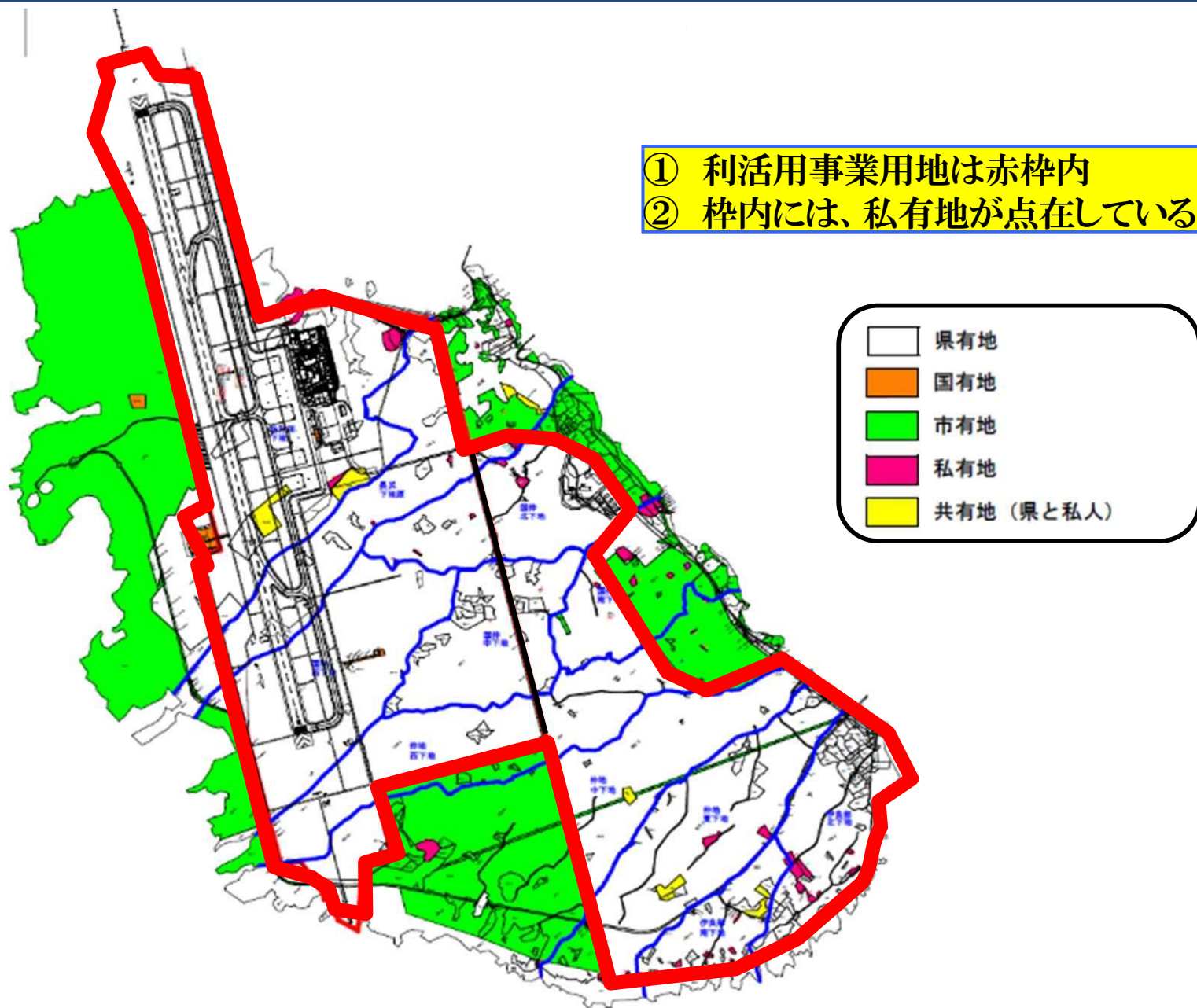
事業提案募集の対象範囲について ※参考第3期公募時点



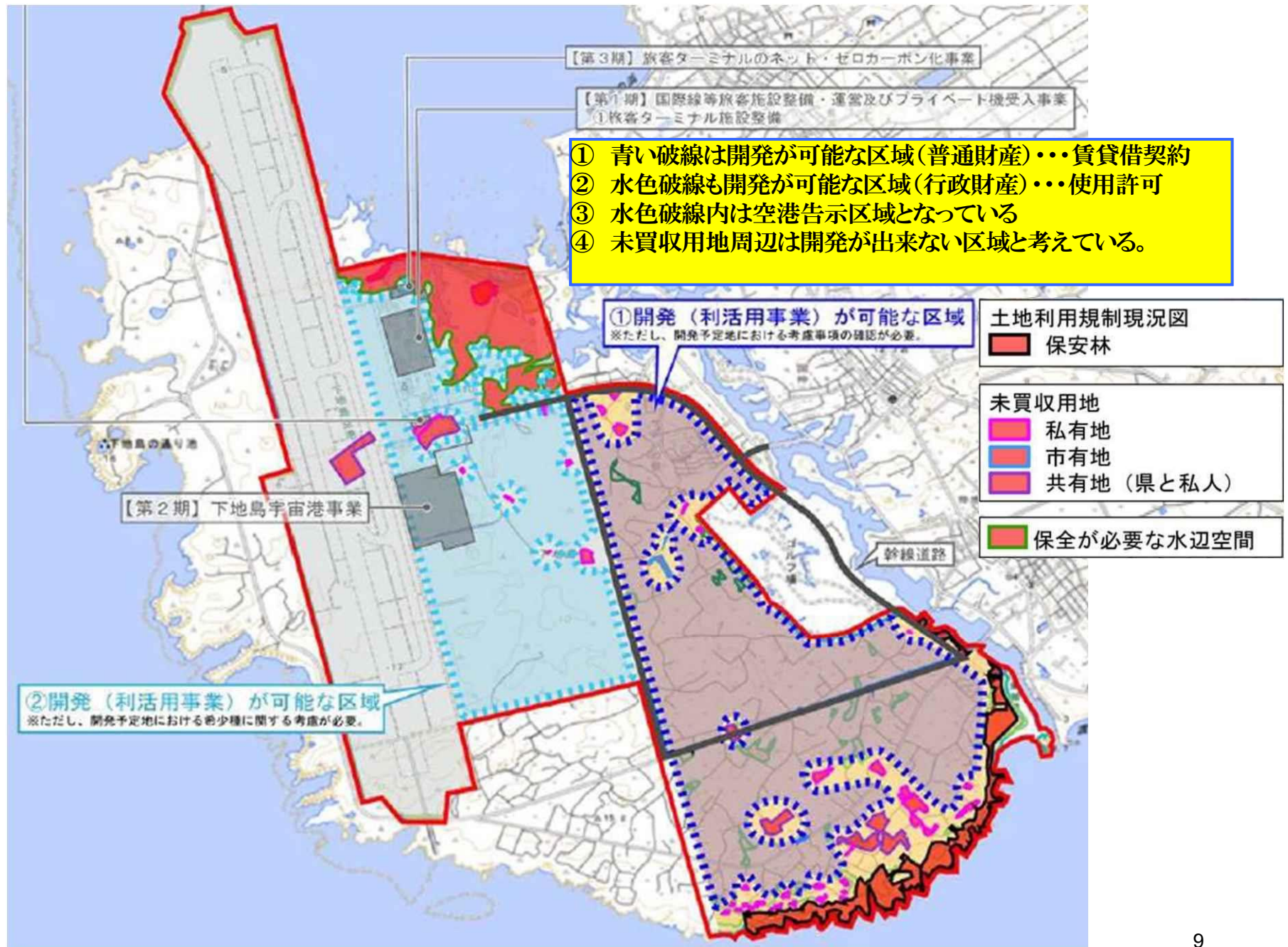
- ① 利活用事業用地は赤枠内
- ② 枠内には、私有地が点在している
- ③ 青枠は現在、畑として耕作されており、
耕作者は耕作の継続を望まれている
※耕作者には令和10年3月に土地の明渡しについて通知済
※事業においては、明渡し後に入ってもら
うこととしている

土地所有状況は 次ページに記載

事業提案募集の対象範囲について ※参考第3期公募時点



事業提案募集の対象範囲について ※想定



事業提案募集の対象範囲について ※参考第3期公募時点

第3期の事業提案募集の対象地は、下図の赤枠に示す「空港及び航空関連ゾーン」、「観光リゾート・コミュニティゾーン(※保安林区域は除く)」の県有地を想定していた。

なお、「空港及び航空関連ゾーン」の青枠区域は現在、民間企業(空港機能施設事業者)へ用地を貸付け、「さしばの里」として、レストラン、宿泊施設等の運営が行われており、緑枠区域は第1期及び第2期事業で使用するエリアであることから、当該区域を活用する場合は、運営事業者や既存利活用事業者との協議が必要となる点に留意が必要としていた。



事業計画の検討・提案にあたり、内容及び範囲は既存のゾーニングに拘束される必要はありません。

《凡例》

【下地島土地利用基本計画図（平成 30 年 3 月）】

	農業的利用ゾーン	85ha
	観光リゾート・コミュニティゾーン	279ha
	空港及び航空関連ゾーン	395ha
	緑化関連ゾーン	138ha
	自然環境保全ゾーン	71ha
		合計 968ha

【既存事業者との協議を要するエリア】

- さしばの里事業地
- 既存利活用事業者事業地

【その他】

- 保安林

空港施設に関する詳細 ～使用料等

土地又は建物の使用料

① 行政財産 空港告示区域

- ・土地の使用1平方メートルにつき 月額 15円 ⇒ 年間 180円/㎡
 - ・建物の使用1平方メートルにつき 月額 220円 ⇒ 年間 2,640円/㎡
- (沖縄県空港の設置及び管理に関する条例)

事例 東京ドーム(約5万㎡(5ha))と同様の面積を使用した場合、年間 9,000,000円

② 普通財産 空港告示区域『外』

- ・土地の使用1平方メートルにつき 年間 115円/㎡ (参考値(地価により変動する))

事例 美ら島水族館約(1万㎡(1ha))と同様の面積を使用した場合、
年間 1,150,000円

公募から基本合意までのスケジュール案(第3期までのスケジュールを参考として作成)

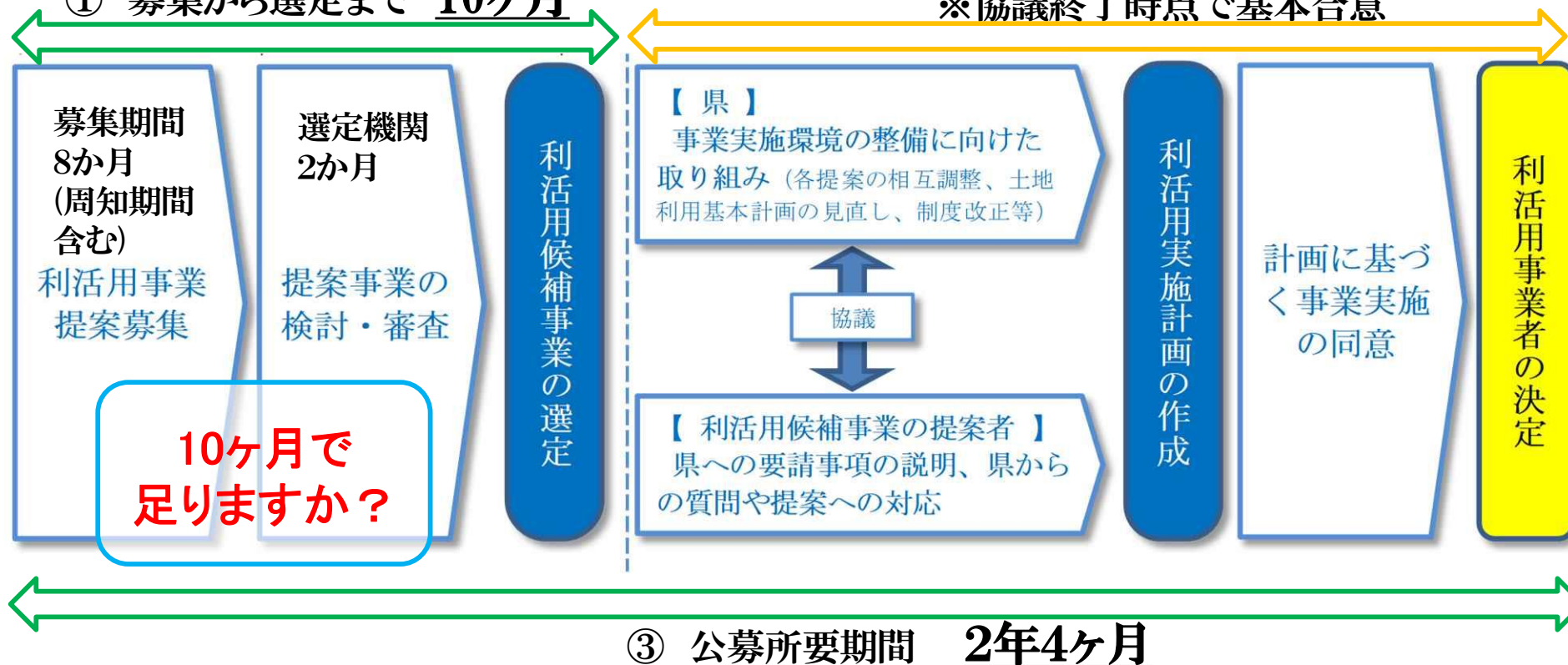
- これまでの公募は、2段階の手順を経て基本合意としてきた。
- ① 公募開始から、8か月(周知期間含む)を期限とし、その後、検討委員会の助言等をいただき、候補事業者を選定(所要期間2ヶ月)。
(現場見学会、説明会、質問回答、個別対話、プレゼンテーション、実施予定)
- ② 事業の実現性、持続性の観点から、より詳細な事業計画について県と協議を行い、協議が整い次第、基本合意の締結。条件協議期間は1年6か月。

③ 全ての所要期間は2年4ヶ月とする。

① 募集から選定まで **10ヶ月**

② 条件協議期間 **1年6か月**

※協議終了時点で基本合意



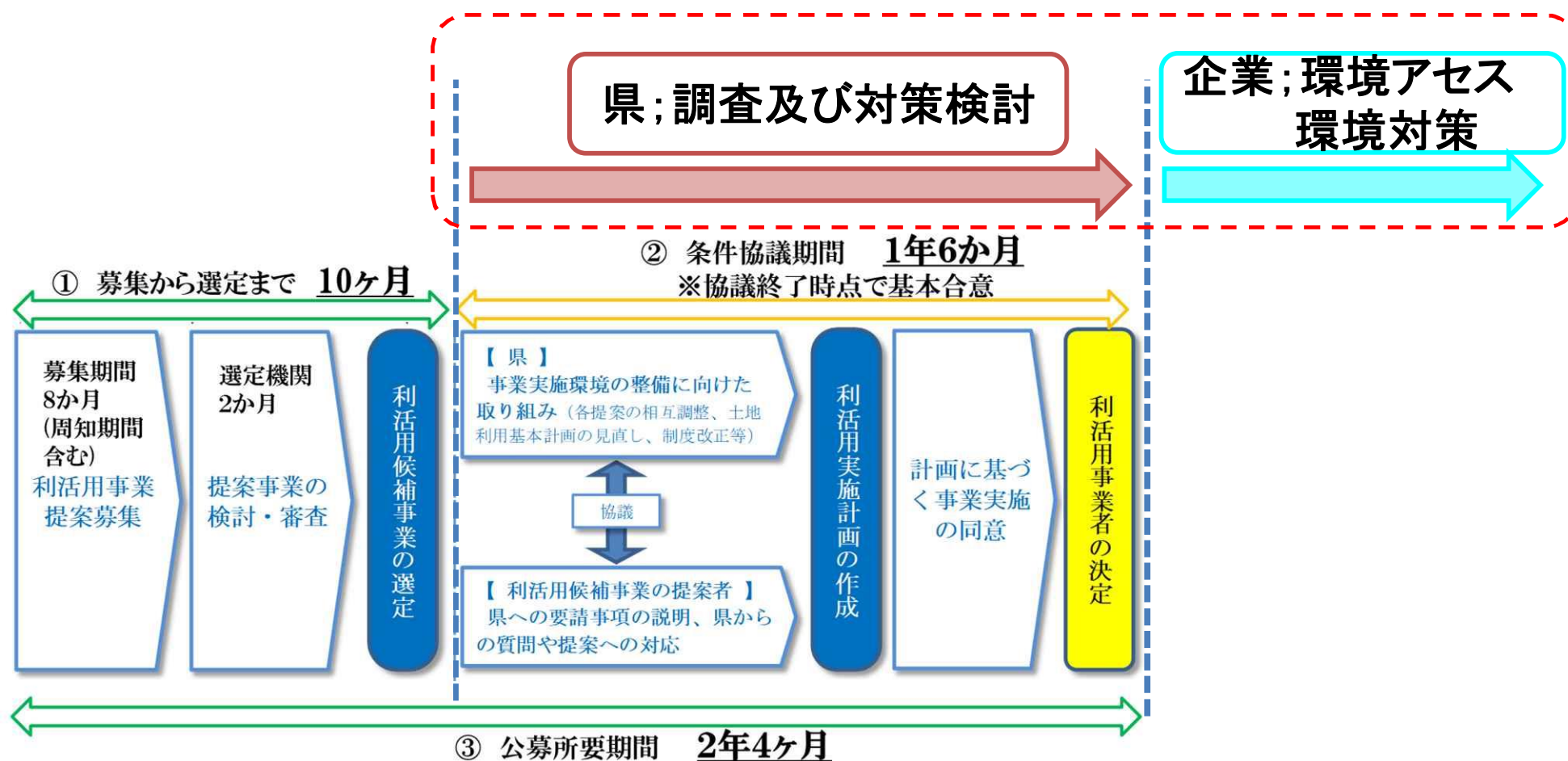
公募条件等

- ① 事業主体は、事業提案企業(民間企業)
- ② 下地島空港及び周辺用地の利活用事業は、県から土地・既存建物の提供(賃借(相談可))
- ③ 環境への配慮(環境アセスメント) ※ミヤコカナヘビ、サシバ等
※ 候補事業者選定後に県にて、調査及び対策検討を行う予定。
- ④ 必要となるインフラについては、提案事業者にて対応すること。(参考資料参照)
※ 上水の供給について宮古島市の計画では、下地島内で100t/日の計画となっている。(県としては、宮古島市と今後調整していく考え)
- ⑤ 建築物の高さには規制があり、宮古島市景観計画ガイドラインでは高さ16.0mの規制となる。また、航空法による制限表面の規制もある。
- ⑥ 地域への貢献となるような事業
- ⑦ 一般的な法等による規制等の遵守

※ 国、宮古島市及び関係機関への意見聴取が必要であれば、
県が調整の場を設けることを検討します！

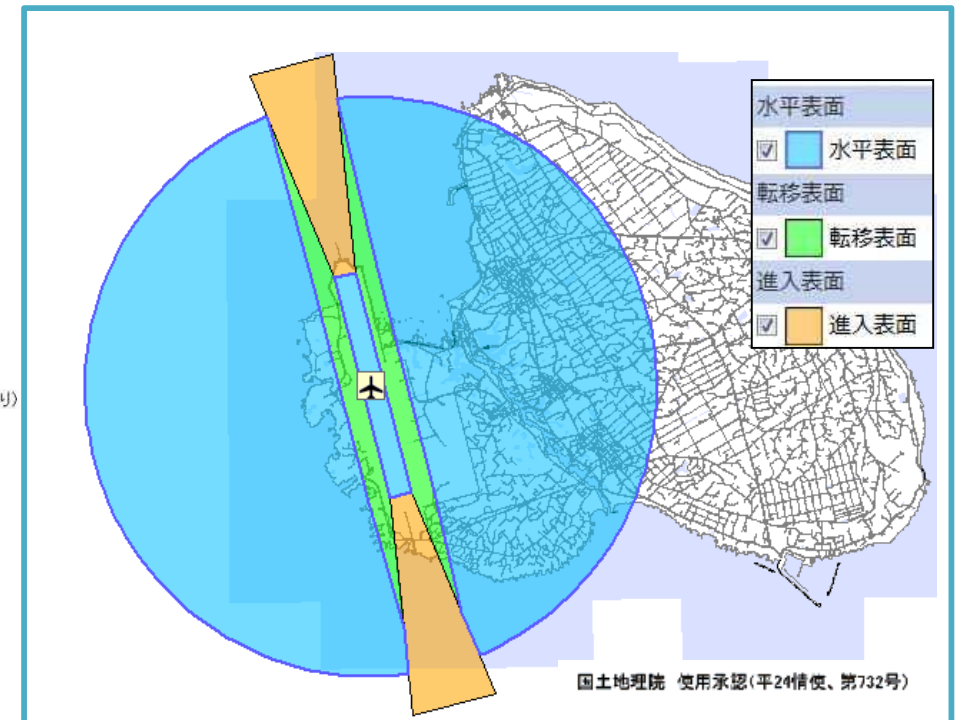
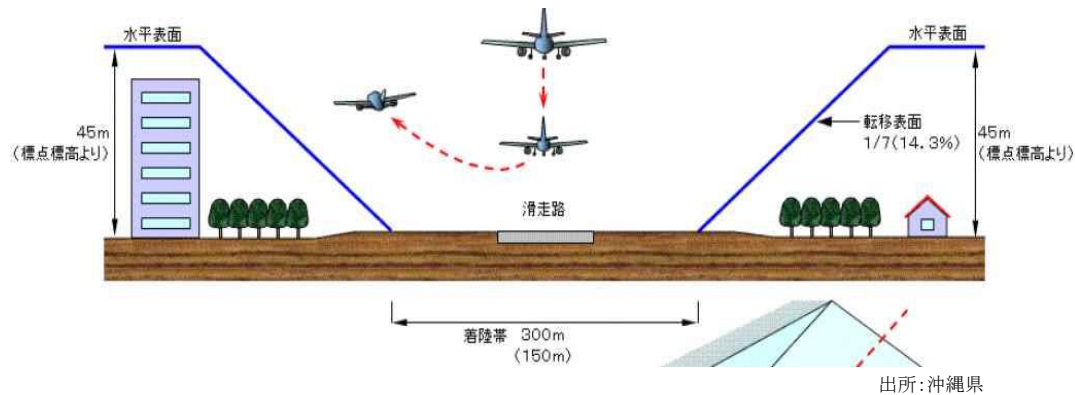
公募条件等

- ③ 環境への配慮(環境アセスメント) ※ミヤコカナヘビ、サシバ等
※ 候補事業者選定後に県にて、調査及び対策検討を行う予定。
具体的な内容については、クローズサウンディングにて提示したい。

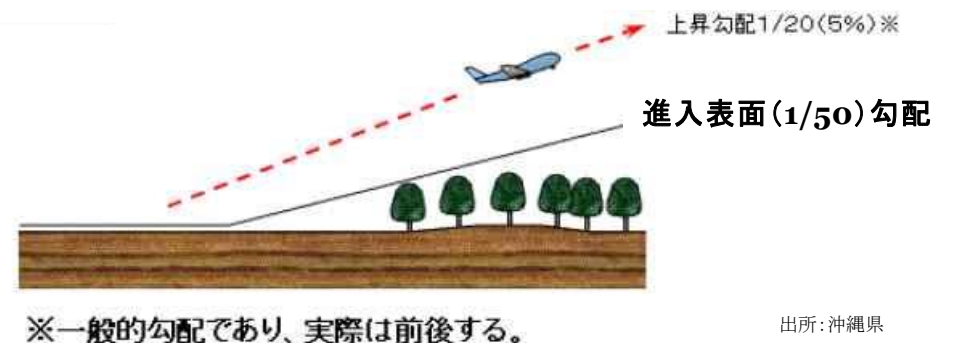
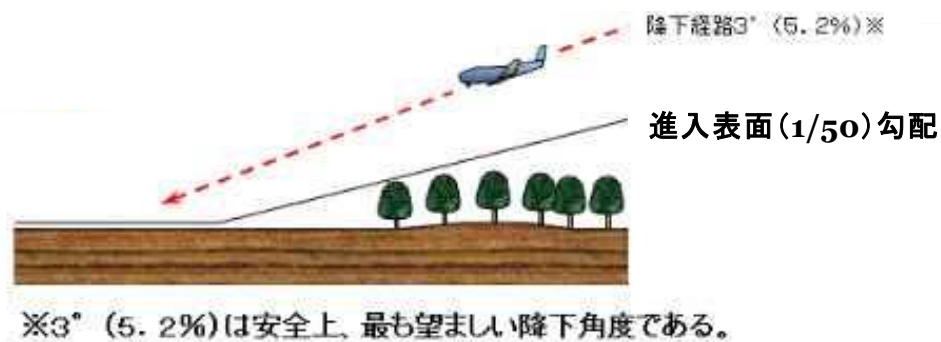


航空法による建造物の高さ制限

水平表面、転移表面



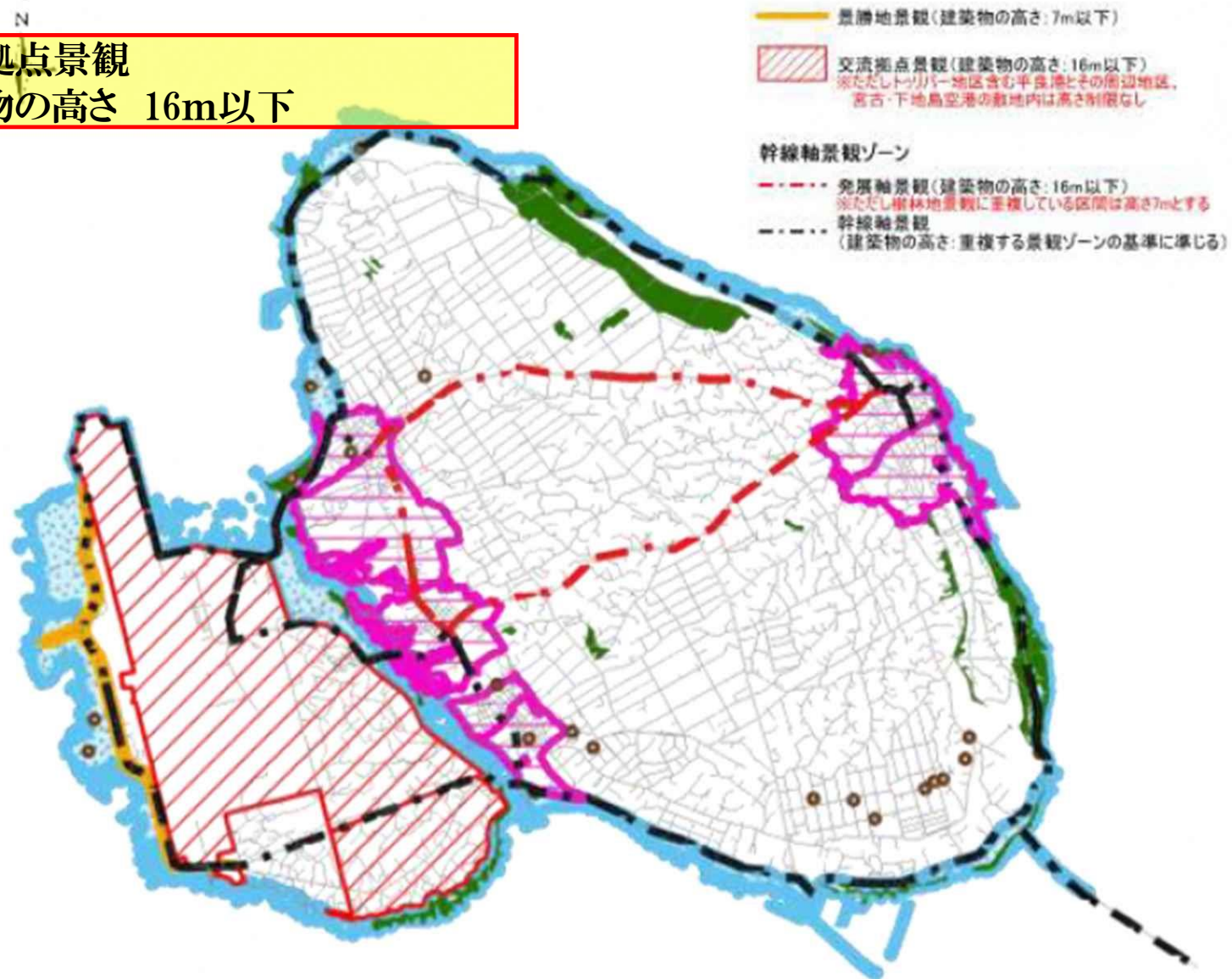
進入表面



景観法による建造物の高さ制限

宮古島市景観計画ガイドライン

交通拠点景観
建築物の高さ 16m以下



想定される事例

●行政財産(空港告示区域)

- ① 空港関連産業における、育成等事業
- ② SAF拠点関連事業
- ③ 低軌道衛星関連における拠点事業
- ④ 宇宙関連事業

●普通財産

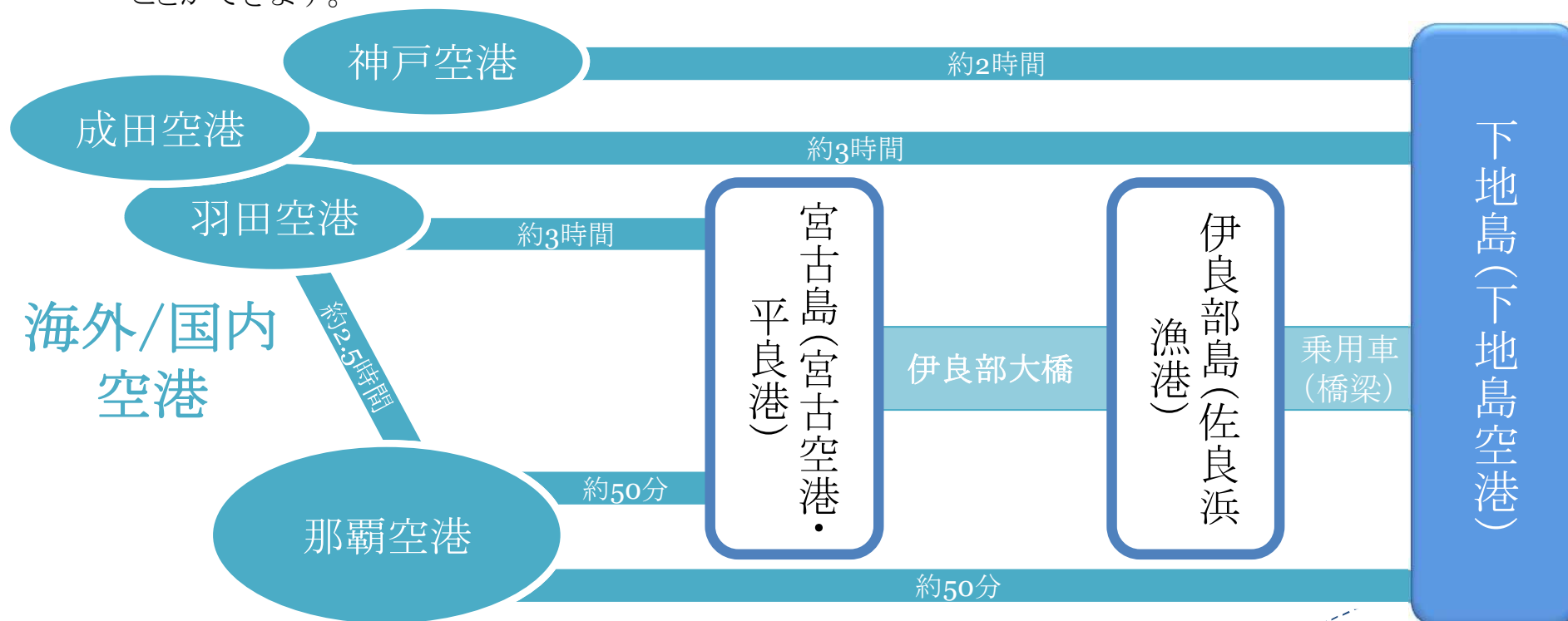
- ① 低層(16m未満)のホテル事業(富裕層向け)
- ② SAF精製工場等事業
- ③ ゴルフ施設事業
- ④ トリップエンド用商業集合施設事業
(飲食、お土産)(スモールスタート要検討)
- ⑤ 研究事業(施設設置)
- ⑥ 室内・外プール施設事業

第4期の公募で提案いただいた各事業に対し、
県として可能な支援は行いたいと考えています！

以下 參考資料

下地島のご紹介 ～アクセス

- 下地島の下地空港及び宮古島の宮古空港へは、国内線航空機でアクセス可能で、**東京等からの直行便**もあります。
- 平成**27**年には伊良部大橋(全長**3,540m**)が開通し、時間帯に左右されずに随時の移動が可能となりました。
- 近接する伊良部島と下地島は入り江をはさんで6本の橋で接続され、**ほぼ一つの島のような感覚**で行き来することができます。



○航空機運行本数(2025年6月(期間限定ダイヤを含む))
 羽田空港-宮古空港 3往復/日(JTA、ANA)
 羽田空港-那覇空港 39往復/日(ANA、JAL、SKY、SNJ)
 那覇空港-宮古空港 14往復/日(ANA、JTA、RAC)

○航空機運行本数(2025年6月(期間限定ダイヤを含む))
 羽田空港-下地島空港 1往復/日(SKY)
 神戸空港-下地島空港 1往復/日(SKY)
 福岡空港-下地島空港 1往復/日(SKY)
 那覇空港-下地島空港 2往復/日(SKY)
 ソウル空港-下地島空港 1往復/日(JNA)
 香港空港-下地島空港 1往復/日(HKE)
 台湾桃園空港-下地島空港 1往復/日(SJX)

下地島のご紹介 ～高度な空港施設と、あふれる自然の魅力

下地島空港

美しいビーチとダイビングスポット



通り池（天然記念物）

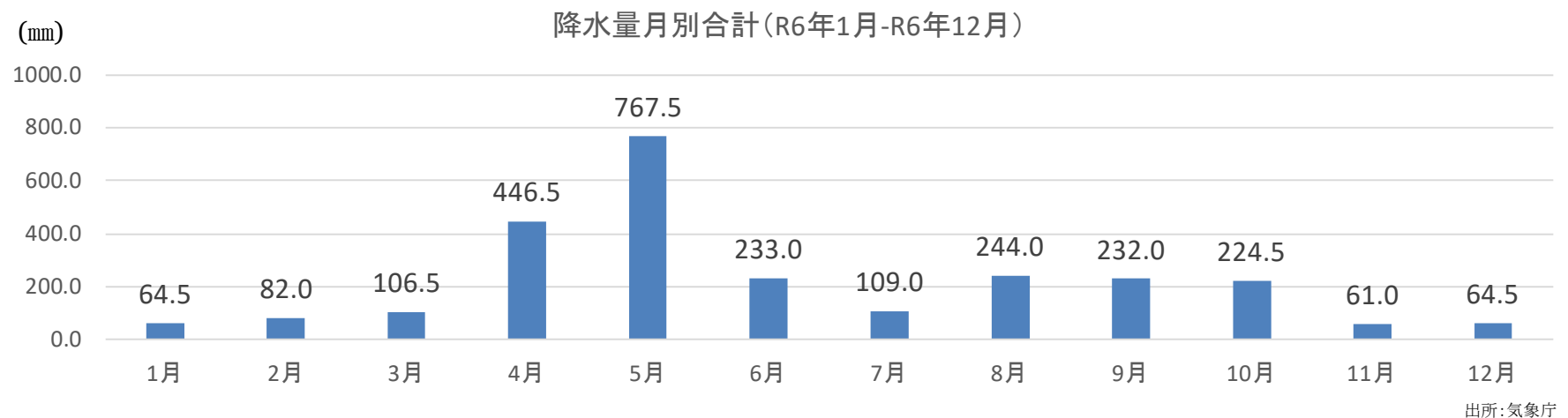
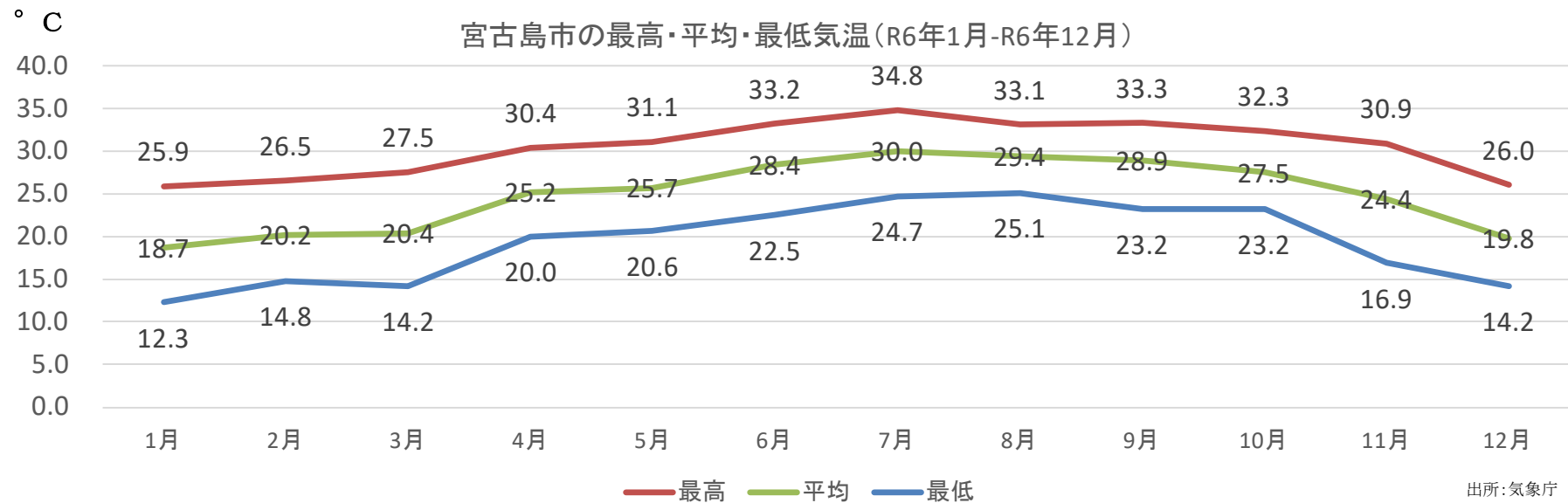


旧パイロット寄宿舍群（現宿泊施設）



下地島のご紹介 ～気象・気候条件(気温、降水量)

- 宮古島市は、高温多湿な亜熱帯海洋性気候に属しています。四季を通して暖かい気候です。年平均気温は摂氏**23**度、年平均湿度は約**80**%です。



下地島のご紹介 ～気象・気候条件(風向・風速、台風)

- 秋～春(9～5月)は北寄りの風が吹き、夏(6～8月)には南寄りの風が吹いています。平均風速を見ると、約4.8m/sと比較的強い風が吹いています。
- 年平均の台風接近回数は4.2回です。(R6年)

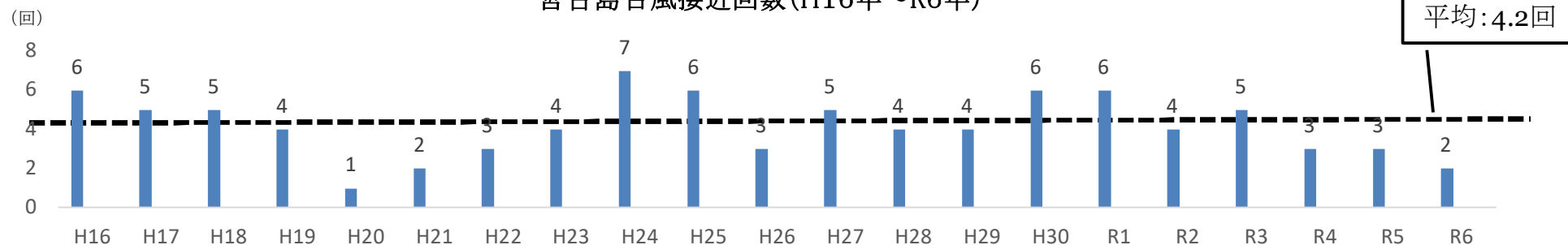
H25年以降の年別平均風速・最大風速

年	風向・風速(m/s)		
	平均風速	最大風速	風向
H25	4.9	23.7	北北西
H26	4.6	21.2	北東
H27	4.7	27	南
H28	4.6	15.6	北東
H29	4.6	28.2	西南西
H30	4.6	25.9	北東
R1	4.8	37.2	北東
R2	4.8	16.4	西南西
R3	4.6	22.7	北東
R4	4.7	21.4	南南西
R5	4.9	23.9	南西
R6	4.8	15.8	東南東

R6年1月以降の月別平均風速・最大風速

月	風向・風速(m/s)		
	平均風速	最大風速	風向
R6 1月	5.0	13.4	北
2月	4.6	12.7	北東
3月	5.3	11.2	北
4月	4.4	10.7	南西
5月	4.4	10.7	西北西
6月	4.9	12.5	北東
7月	4.9	15.8	東南東
8月	3.0	9.8	北西
9月	4.3	11.7	南西
10月	5.4	14.0	東南東
11月	5.9	13.9	南
12月	5.7	12.1	北北東

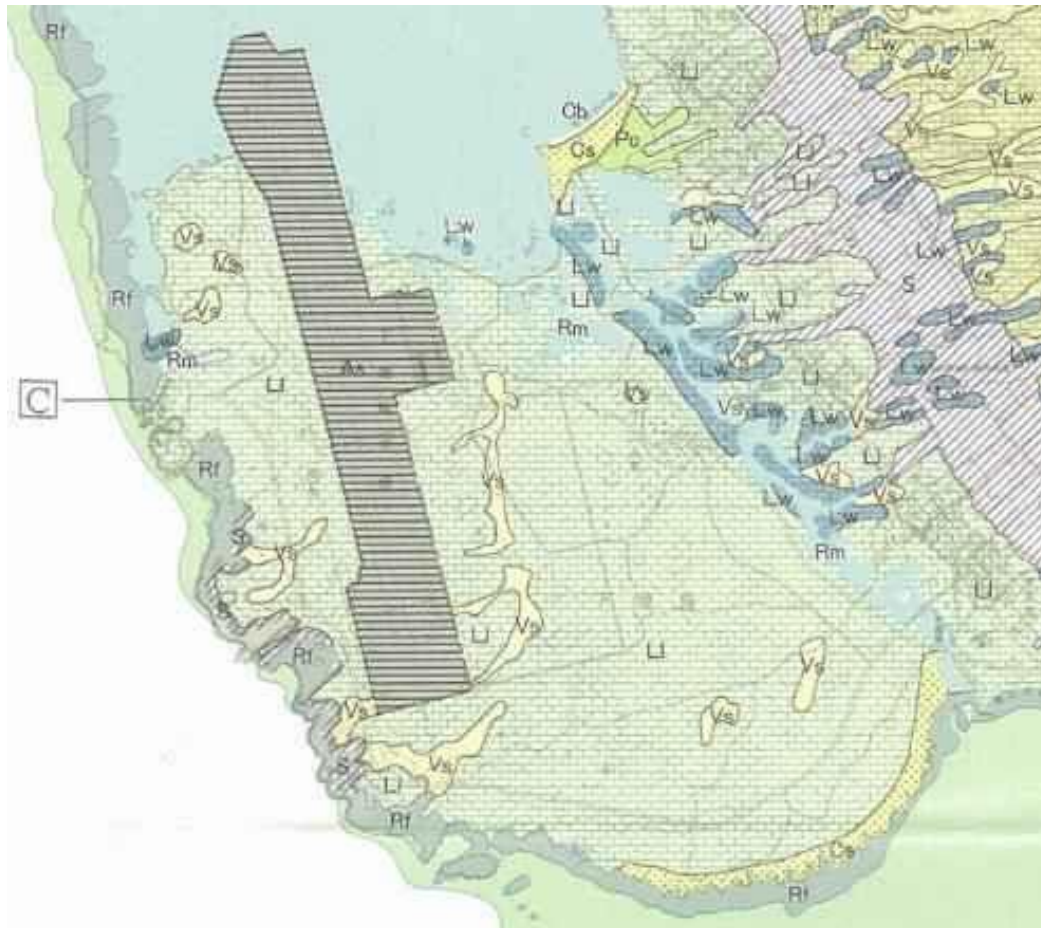
宮古島台風接近回数(H16年～R6年)



下地島のご紹介 ～地形

- 下地島の地形は、ほとんどが低位段丘(LI)で、島の西側海岸は海崖(S)を主として構成しています。

地形について



出所:土地分類基本調査(1984年沖縄県)

凡 例 (LEGEND)

丘 陵 地 HILL LAND

- Hs 小起伏丘陵
Small hills
- Vs 開折谷・溶食谷
Dissecting and solution valley
- Lm 中位面
Middle surface
- LI 下位面
Lower surface
- Lw 石灰岩堤
Limestone wall and mound

低 地 LOWLAND

- Pc 海岸低地
Coastal lowland

海 岸 COAST

- Cb 海浜
Beach
- Cs 砂丘
Sand dune
- Ot 干潟
Tidal flat
- Rf サンゴ礁原(干瀬)
Coral reef flat
- Rm 礁池・イノー(しま模様)
Moat (Striped bottom)
- Rs 礁斜面
Reef slope
- Br 板干礁
Beach rock

その他 MISCELLANEOUS

- 人工平坦地
Man-made surface
- 埋立地
Reclaimed land
- 採石地
Quarry
- 崖(海崖・段丘崖)
Cliff and scarp
- 断層崖
Fault scarp

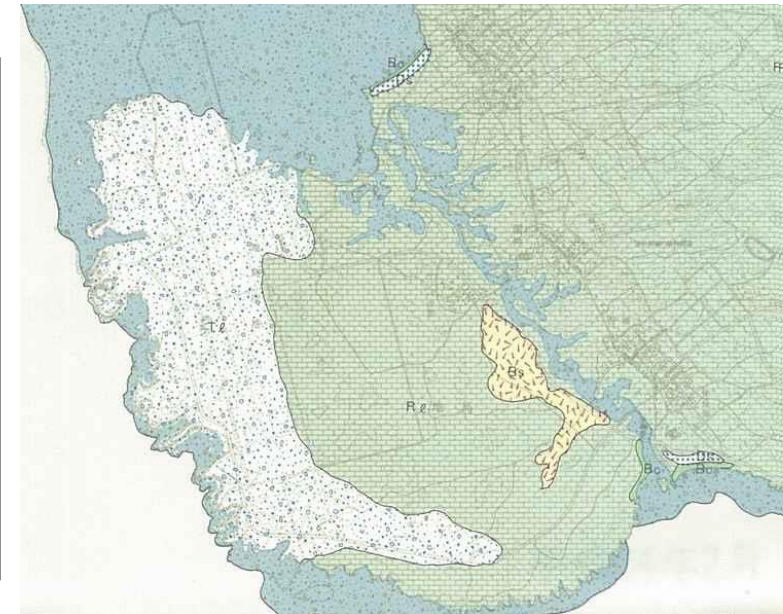
下地島のご紹介 ～地質、土壌

- 下地島の表層地質は、東側が第四紀下部更新世の琉球石灰岩(RL)、西側が下地島石灰岩(TL)となっています。
- 土壌は、土層が浅く(約50cm程度未満)、保水力が乏しい島尻マーヅと呼ばれる黄褐色～茶褐色の土壌が広く見られ、琉球石灰岩等を母材とする暗赤色の弱アルカリ性の島尻マーヅが大半を占めています。

地質について

下地島石灰岩 (TL)	段丘石灰岩、15m 平坦面形成、サンゴ石灰岩、石灰薄球石灰岩からなる。固結度弱い。層厚3～20m 下地島・伊良部島のみ分布。	15m 段丘面	褐色土	
褐色粘土層 (BS)	琉球石灰岩・島尻層群泥岩の風化土の2次堆積物、石灰岩台地の平坦面凹地を埋積。層厚2～13m 平良市沖海底下にも分布。	石灰岩台地中の平坦面	赤褐色～褐色土	(断層地形形成)
琉球石灰岩 (宮古島石灰岩 多良間島石灰岩) (RL)	琉球列島に広く分布するもので岩相区分によって泥質石灰岩、サンゴ石灰岩、砂質石灰岩、石灰薄球石灰岩、砂質石灰岩などに区分される。層厚20～85m。この層の堆積前から引きつづいて形成された断層地形は、この層の堆積後完成。北西～南東方向の断層がよく発達し、地形的な尾根をつくる。再結晶作用によって表面は固結、下部は砂礫状。	石灰岩台地 断層地形	褐色土	ウルマ変動

出所:宮古島市下地島農業基本計画書



出所:土地分類基本調査(1984年沖縄県)

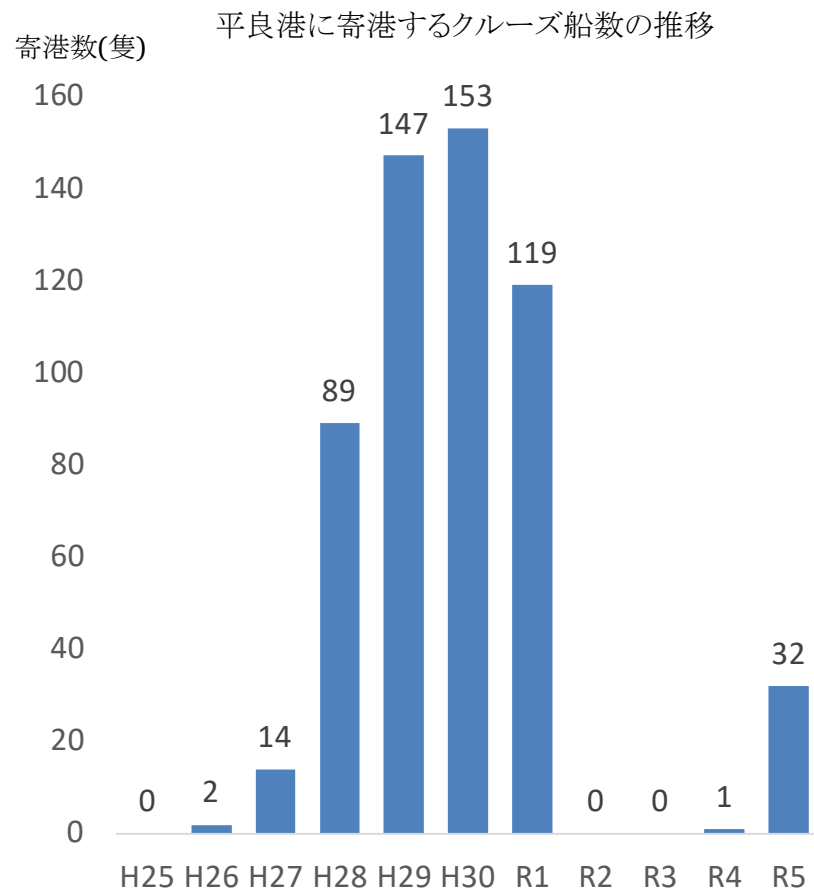
土壌について



出所:宮古島市下地島農業基本計画書

下地島のご紹介 ～クルーズ船の来航

- COVID-19蔓延以前で、宮古島(平良港)に寄港するクルーズ船の数は著しく増加を遂げました。
- 平良港は平成29年、国土交通省より「官民連携クルーズ拠点」に選定されました。
- 令和2年に宮古島の平良港北防波堤で進められていたクルーズ船専用バースの整備が完了したため、供用開始後は、寄港する船の更なる増加が期待されます。



出所: 沖縄県宮古事務所総務課資料

令和6年度平良港クルーズ船寄港実績

船名	乗客定員	客室数	寄港数
COSTA SERENA	3,780	1,500	11
CRYSTAL SYMPHONY	739	295	1
DIAMOND PRINCESS	3,247	1,353	1
M.V SEABOURN ODYSSEY	470	225	1
MEDITERRANEA	2,680	1,057	3
ADORA MEDITERRANEA	2,680	1,057	6
MSC BELLISSIMA	5,655	2,217	12
NORWEGIAN SPIRIT	2,018	1,009	6
PIANO LAND	1,800	850	2
RESORTS WORLD ONE	2,700	928	7
飛鳥 II	872	436	1
AZAMARA PURSUIT	731	335	1
BLUE DREAM MELODY	1,266	609	1
CORAL GEOGRAPHER	120	60	1
NORWEGIAN SKY	2,002	1,001	2
ZHAO SHANG YI DUN	930	465	2
合計寄港数			58

出所: 宮古島市港湾課資料

下地島のご紹介 ～周辺の開発状況

- 下地島周辺では、近年外資系ラグジュアリーブランドを含む大規模なホテル等の開発が進捗しています。

①イラフSUIラグジュアリーコレクションホテル 沖縄宮古

運営：森トラスト・ホテルズ&リゾーツ株式会社（マリオットインターナショナルからライセンス供与）
 開業時期：平成30年12月
 延床面積：約5,500㎡
 客室数：58室
 付帯施設：フィットネスジム、スパ、レストラン、ショップ

③ヒルトン 沖縄宮古島リゾート

運営：ヒルトン
 開業時期：令和5年
 延床面積：約28,368.43㎡
 客室数：329室
 付帯施設：レストラン・ダイニング、屋外・屋内プール、フィットネスルーム、スパ、宴会場（200㎡超）、ミーティングルーム、チャペル

②ローズウッド 宮古島

運営：ローズウッド ホテルズ&リゾーツ
 開業時期：令和6年
 延床面積：約10,000㎡
 客室数：一階建てヴィラ（60～200㎡）55棟
 付帯施設：レストラン・バー、ウェルネス・スパ、イベント棟・チャペル、子供向け施設

④たびのホテルLit 宮古島

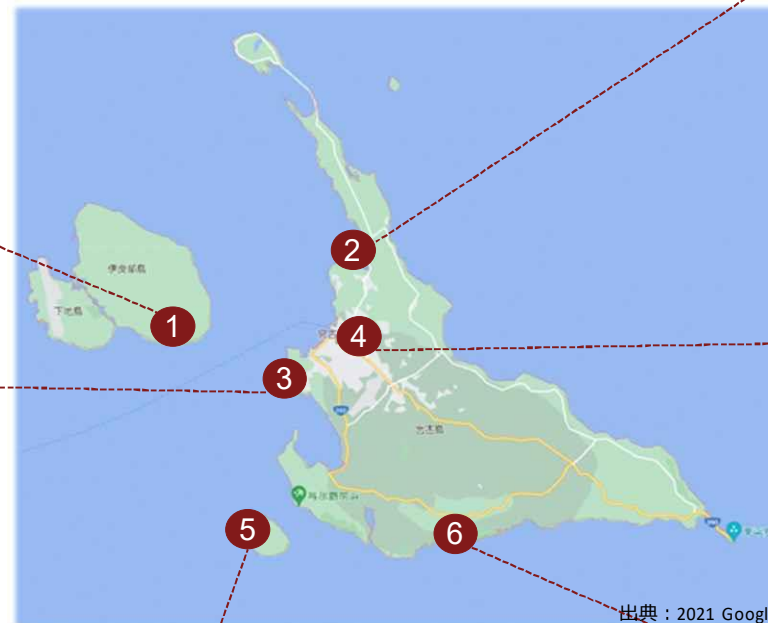
運営：サンフロンティアホテルマネジメント株式会社
 開業時期：令和3年6月
 延床面積：2,728.19 ㎡
 客室数：111室
 付帯施設：大浴場、レストラン

⑤シーウッドホテル

運営：株式会社飯田産業
 開業時期：令和2年2月
 延床面積：約18,086㎡
 客室数：169室
 付帯施設：フィットネスジム、スパ、レストラン、ショップ

⑥ホテル シギラミラージュ

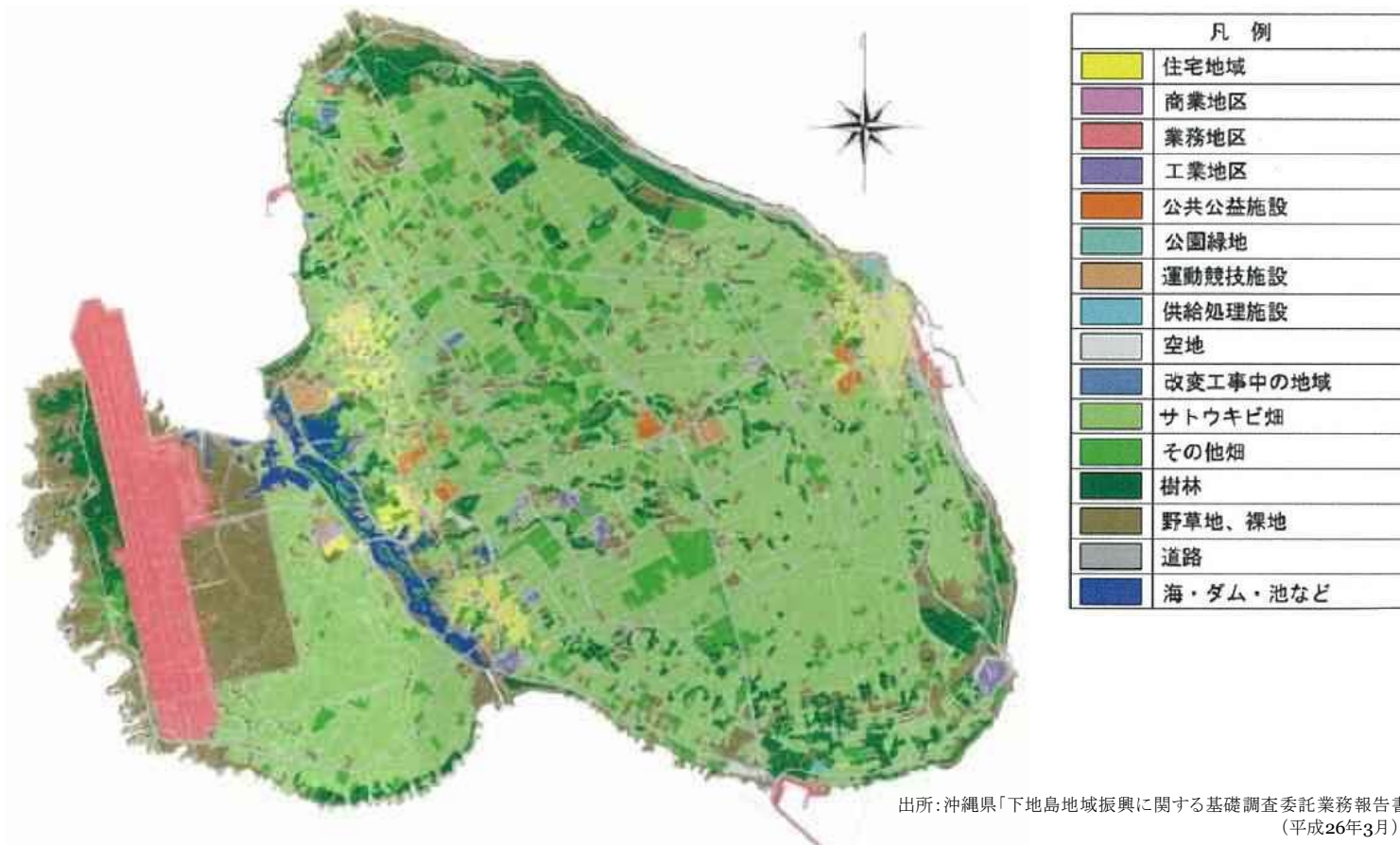
運営：株式会社南西楽園リゾート
 開業時期：平成31年4月
 延床面積：約18,001.11㎡
 客室数：160室
 付帯施設：屋外プール、駐車場、ショップ、コンベンション



事業機会について ～周辺用地の状況

周辺の土地利用状況

- 下地島を含む伊良部地区では、サトウキビ畑をはじめとする畑が全面積の半分以上を占めており、野草地、裸地などの未使用地の割合も約18%です。業務地区の大部分は空港用地です。



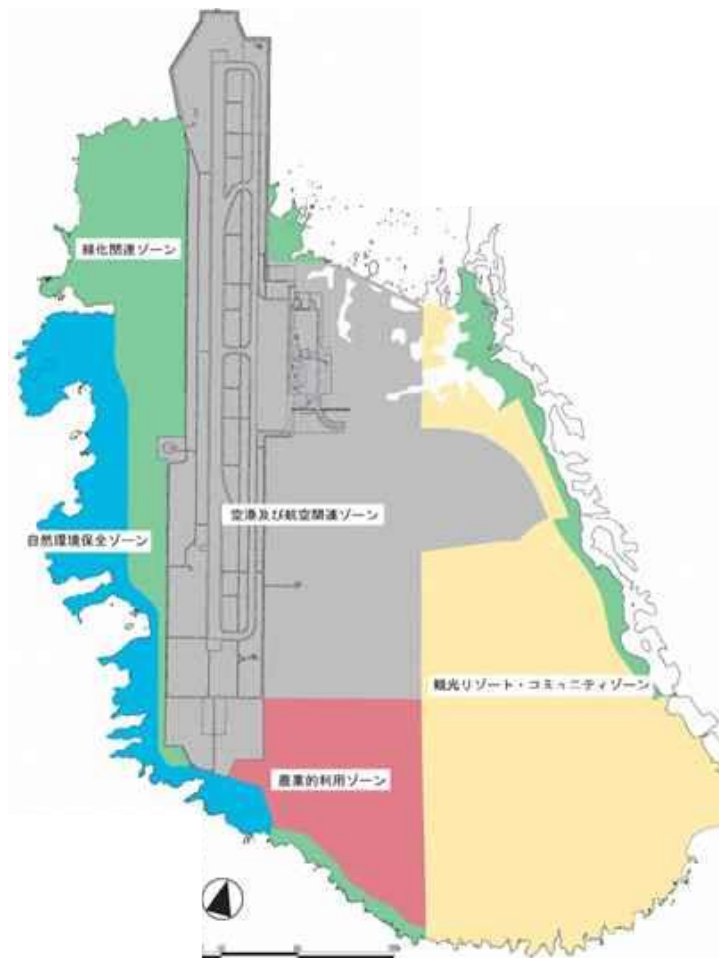
周辺用地の土地所有状況

- 周辺用地については、県有地が約304ha（約53%）、市有地が約258ha（約45%）と、県有地と市有地で大半を占めています。その他は、国有地が約2ha、私有地が約12haとなっています。

事業機会について ～周辺用地の状況

下地島土地利用基本計画

- 県では、下地島空港周辺公有地の有効活用を図るため、下地島土地利用基本計画を策定しています。同計画では、農業的利用ゾーン、観光リゾート・コミュニティゾーン、空港及び航空関連ゾーンなど、5つのゾーンに区分し土地利用にあたっての指針を示し、有効利用を推進しているところです。



	農業的利用ゾーン	85ha
	観光リゾート・コミュニティゾーン	279ha
	空港及び航空関連ゾーン	395ha
	緑化関連ゾーン	138ha
	自然環境保全ゾーン	71ha

社会・経済環境 ～人口

令和6年度 人口構成

	宮古島市全体	伊良部地区*
総人口	55,588人	4,730人
男性	28,244人	2,394人
女性	27,344人	2,336人
世帯数	30,599戸	2,810戸

*下地島を含む。(但し下地島の人口は数十人に限定される。)

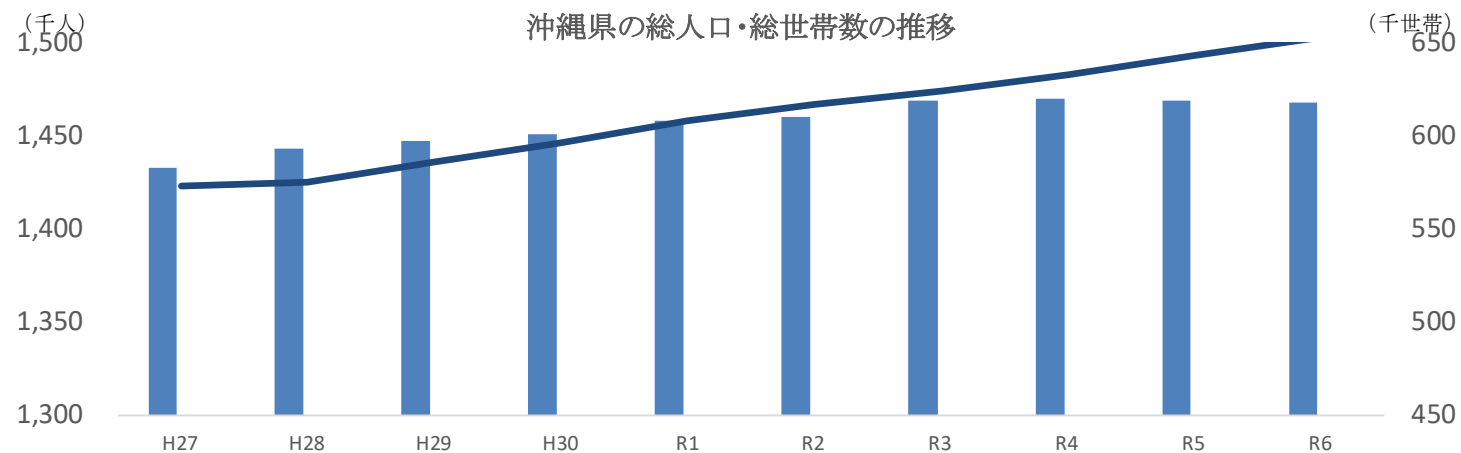
出所:令和6年度版統計みやこじま

令和6年度 宮古島市の労働状況

	宮古島市全体
就業者数	24,407人
完全失業者数(失業率)	922人(3.6%)

出所:令和6年度版統計みやこじま

沖縄県全体の人口推移



出所:沖縄県統計資料

社会・経済環境 ～産業・経済

- 医療・福祉従事者が多い産業構造にあり、これに卸売業・小売業、飲食店・宿泊業が続いています。
- 物価は全国平均より低く、特に住居費(家賃・維持費等)が低価である一方、光熱費やエネルギーは高めです。

令和6年度 宮古島市産業構成	就業者数	割合
医療・福祉	3,430	14.05%
卸売・小売業	2,570	10.53%
飲食店・宿泊業	2,398	9.83%
建設業	2,492	10.21%
教育・学習支援業	1,156	4.74%
製造業	981	4.02%
サービス業(他に分類されないもの)	1,166	4.78%
運輸業	883	3.62%
生活関連サービス・娯楽業	874	3.58%
学術・専門技術サービス業	557	2.28%
農林漁業	3743	15.34%
不動産業	392	1.61%
複合サービス事業	260	1.07%
情報通信業	210	0.86%
金融・保険業	222	0.91%
電気・ガス熱供給・水道業	86	0.35%
鉱業	14	0.06%
その他	2973	12.18%
就業者数 計	24,407人	100.0%

出所) 令和6年度版統計みやこじま。また兼業で農林漁業に従事している人数はカウントせず。

令和3年度 宮古島市の主要産業規模(百万円)

農産物販売額 1	約844
卸売業年間商品販売額 2	約28,535
小売業年間商品販売額 2	約47,925
観光収入(観光消費額) 1	約42,390

出所) 令和5.6年度版統計みやこじま、2: 令和3年度経済センサス-活動調査

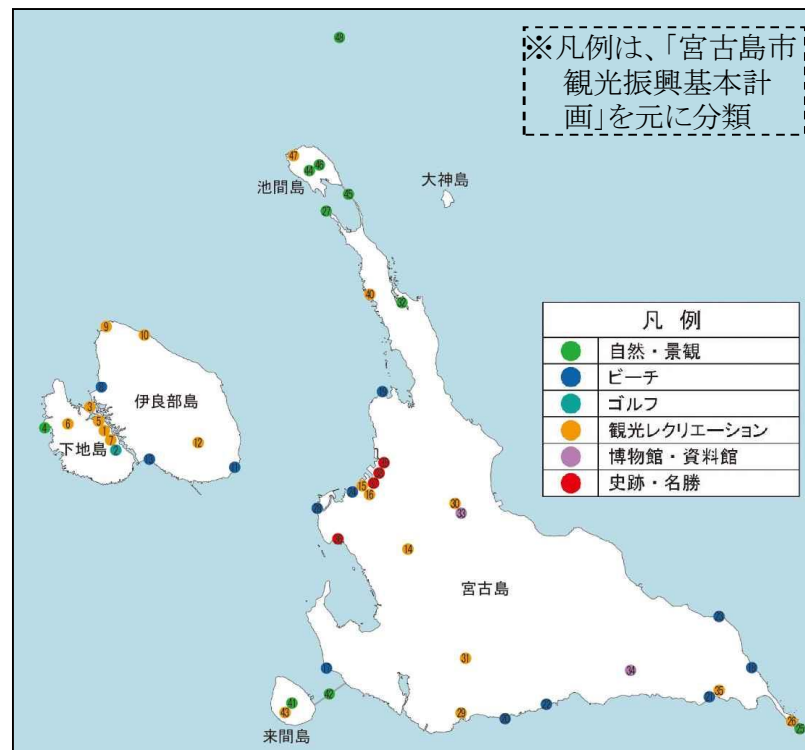
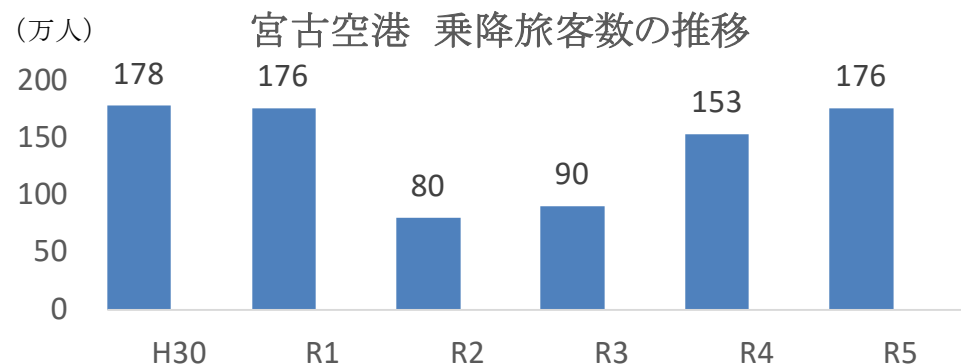
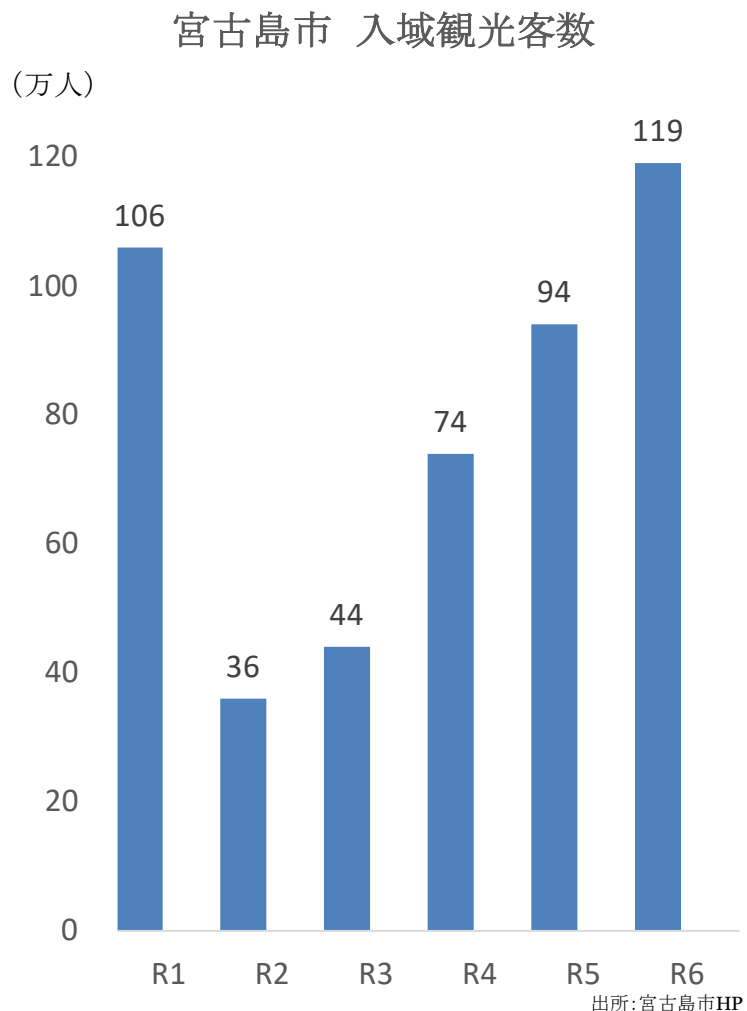
平成26年度 物価指数 (全国平均=100)

	総合	主な項目別(例)				
		住居	保険・医療	交通・通信	光熱・水道	エネルギー
沖縄県	91.9	66.7	98.6	95.0	108.4	107.2
宮古島市	89.5	58.4	99.0	94.1	109.2	106.4

出所) 平成26年度版統計みやこじま

周辺環境・観光資源 ～観光概況

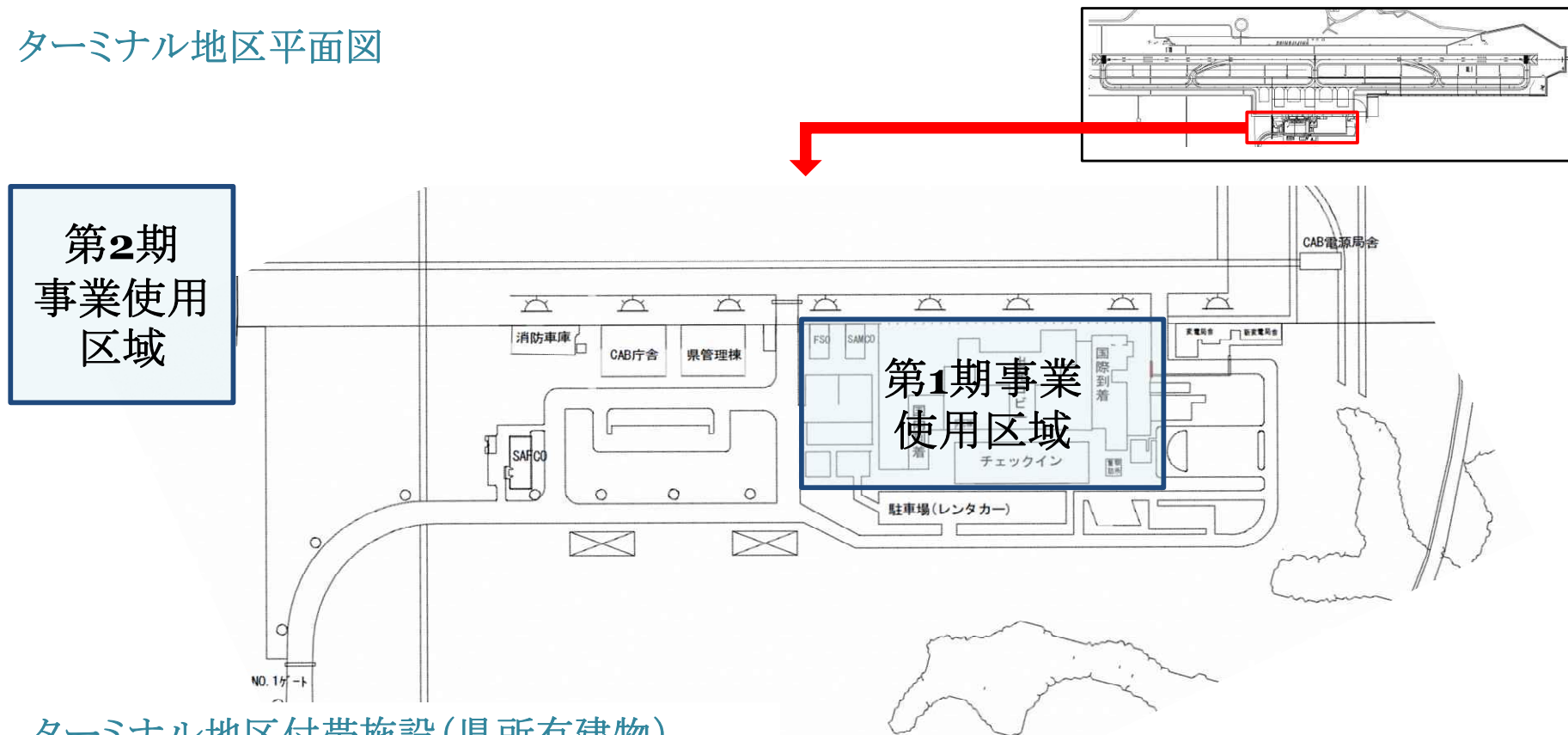
- 宮古空港の旅客数は増加傾向にあるとともに、平成31年に開業したみやこ下地島空港ターミナルでも、開業初年度の旅客数が12.5万人に達し、近年多くの観光客が宮古島市を訪れています。
- 市内の各島々には、ビーチやゴルフ、自然・景観、史跡などの観光資源が点在しています。



出所: 国土交通省
「暦年・年度別空港管理状況調査」

空港施設に関する詳細 ～施設の詳細

ターミナル地区平面図



ターミナル地区付帯施設(県所有建物)

建物名称	構造及び階数	延面積(㎡)	建築面積(㎡)	建築年次
管理棟	RC・3F	1,129	764	昭和54年2月
消防車庫	RC・1F	319.95	329.52	昭和54年3月
電源局舎	RC・1F	1,219.46	1,218.89	昭和53年3月

※污水处理施設(県)

昭和53年2月設置
処理対象人数: 100人、計画汚水量: 22 m³/日

出所: 沖縄県下地島空港管理事務所「下地島空港台帳」

空港施設に関する詳細 ～空港使用料(1/2)

県管理空港の着陸料・停留料・夜間照明料(1/2)

1 着陸料

着陸料は、ターボジェット発動機を装備する航空機(以下この項において「ターボジェット機」という。)以外の航空機にあつては第1号の普通着陸料、ターボジェット機にあつては第1号の普通着陸料に第2号の特別着陸料を加算したものとする。

(1) 普通着陸料

着陸1回ごとに航空機の重量をそれぞれ次のように区分して順次に計算して得た金額の合計額に100分の110を乗じて得た額(国際航空に従事する航空機にあつては、100分の110を乗ずる前の合計額)とする。

ア 1トン以下の重量については当該重量に対し 350円

イ 1トンを超え6トン以下の重量については当該重量に対し 350円

ウ 6トンを超え25トン以下の重量については1トンにつき 500円

エ 25トンを超え100トン以下の重量については1トンにつき 760円

オ 100トンを超える重量については1トンにつき 840円

(2) 特別着陸料

着陸1回ごとに次のア及びイの金額の合計額に100分の110を乗じて得た額(国際航空に従事する航空機にあつては、100分の110を乗ずる前の合計額)とする。

ア 航空機の重量(トンによるものとする。)に290円を乗じて得た金額

イ 国際民間航空条約の附属書16に定めるところにより測定された離陸測定点及び進入測定点における航空機の騒音値(当該騒音値のない航空機にあつては、当該航空機について、その製造国の政府機関が公表しているこれに準ずる騒音値)を相加平均して得た値(1EPNデシベル未満の端数があるときは、当該端数は1EPNデシベルとする。)から83を減じた値に1,630円を乗じて得た金額

2 停留料

停留料は、6時間以上空港に停留する航空機について空港における停留時間24時間(24時間未満は、24時間として計算する。)ごとに、航空機の重量をそれぞれ次の各号に区分して順次に各料金率を適用して計算して得た金額の合計額に100分の110を乗じて得た額(国際航空に従事する航空機にあつては、100分の110を乗ずる前の合計額)とする。

(1) 23トン以下の航空機

ア 3トン以下の重量については、当該重量に対し 810円

イ 3トンを超え6トン以下の重量については、当該重量に対し 810円

ウ 6トンを超え23トン以下の重量については、1トンにつき 30円

(2) 23トンを超える航空機

ア 25トン以下の重量については、1トンにつき 90円

イ 25トンを超え100トン以下の重量については、1トンにつき 80円

ウ 100トンを超える重量については、1トンにつき 70円

空港施設に関する詳細 ～空港使用料(2/2)

土地又は建物の使用料

- 1 土地の使用1平方メートルにつき 月額 **15円**
ただし、使用が次に掲げる場合は、それぞれに定めるところによる。

- (1) 電柱 支柱等を設置する場合1本につき 年額 **100円**

- (2) 水道管、ガス管等を設置する場合1メートルにつき 年額 5円

- 2 建物の使用1平方メートルにつき 月額 **220円**

備考

- 1 使用料が月額で定められているものについて、使用期間が1月に満たないときはその全期間を、使用期間に1月未満の端数があるときはその端数部分を日割として計算する。

- 2 使用料が年額で定められているものについて、使用期間が1年に満たないときはその全期間を、使用期間に1年未満の端数があるときはその端数部分を月割として計算する。この場合において、1月未満の日数は、1月とする。

- 3 使用面積が1平方メートルに満たないときは1平方メートルとし、使用面積に1平方メートルに満たない端数があるときはその端数部分を1平方メートルとして計算する。

- 4 延長が1メートルに満たないときは1メートルとし、延長に1メートルに満たない端数があるときはその端数部分を1メートルとして計算する。

- 5 1件の使用料の額が**50円**に満たないものは、**50円**とする。一部改正〔昭和**50**年条例**27**号・平成元年8号・**26**年**11**号・**31**年5号〕

周辺用地に関する詳細 ～地域資源(1/2)

下地島の主要施設等の状況

通り池（国指定名勝・天然記念物）



ていだの郷（宿泊施設・レストラン）



民宿キャンプ村、
および 体験滞在交流施設



さしばの里（宿泊施設・レストラン）



伊良部島

下地島

サシバリンクス伊良部（ゴルフ場）



出所：沖縄県「下地島地域振興に関する基礎調査委託業務報告書（平成26年3月）、各種施設ウェブサイト

周辺用地に関する詳細 ～地域資源(2/2)

施設の概要、利用状況

既存施設名称		概要
ていだの郷 利用者数 約1,100人/年		- 下地島の入口、佐和田の浜に面して建っている市が整備した宿泊施設。 - 朝夕とも陽光が各部屋へ差し込むため「ていだの郷」と名付けられた。 - 部屋はすべてオーシャンビューとなっている。 - 管理者:宮古島市
体験滞在交流施設 利用者数 約200人/年		- 敷地内には、貝殻加工施設、果樹園、果樹管理棟、製糖工場がある。 - 管理者:宮古島市
民宿 キャンプ村 利用者数 約4,000人/年		- 市が整備した宿泊施設とキャンプ場。宿泊施設は全棟独立したコテージタイプ。キャンプ場でのキャンプは陸生のホテルや野鳥が観察できる。佐和田の浜まで徒歩5分程度。 - 管理者:宮古島市
さしばの里 利用者数 約8,000人/年		- 元空港職員用社宅をリニューアルした宿泊施設であり、長期滞在することができる。 - 宿泊施設予約サイトや施設のホームページから予約が可能である。 - 敷地内には、レストランや野球グラウンド、テニスコートなどがある。 - パイロット訓練の期間中はほぼ満室となる。2月頃は、避寒リピーターの利用が多く、中でもサシバリックス伊良部を利用する退職後の富裕層の長期滞在が多い。 - 管理者:民間企業(空港施設管理事業者)
サシバリックス伊良部 利用者数 約12,000人/年		- 伊良部島と下地島を隔てる入り江のほとりにある市営パブリックゴルフ場。 - 島の豊かな自然を活かしたつくりで、池が残されている。 12~3月頃は、退職後の富裕層による利用が多い。避寒目的で訪れ、長期滞在でゴルフを楽しんでいる。 - 管理者:宮古島市

※利用者数は、さしばの里が平成29年、その他施設が平成30年データ

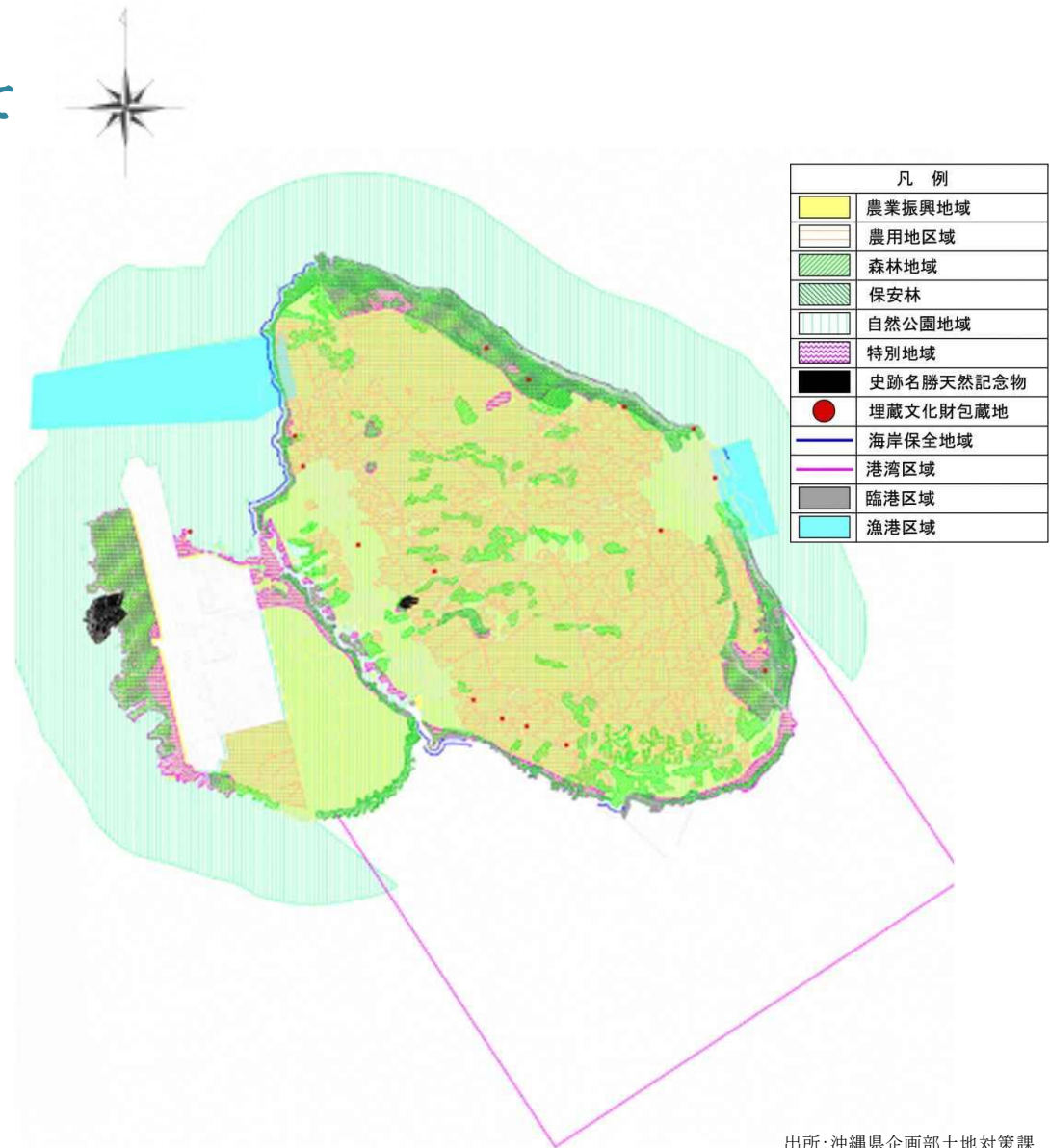
出所:沖縄県「下地島地域振興に関する基礎調査委託業務報告書(平成26年3月)」、各種施設ウェブサイト

周辺用地に関する詳細 ～土地利用規制

下地島における土地利用規制について

関連法令	指定区域等
都市計画法	下地島全域(都市計画区域外)
農業振興地域の整備に関する法律	農用地域(農業的利用ゾーン:85ha)
農地法	- 農地(耕作の目的に供される土地) - 採草放牧地(下地島では空港以外の土地の大半が該当)
森林法	保安林:二つの島を隔てる入り江から農業的利用ゾーン南端付近に至る沿岸部の一部
沖縄県立自然公園条例	- 第1種特別地域:通り池を含む下地島空港西側市道(伊良部110号線)以西の地域 - 第3種特別地域:下地島空港西側の地域(第1種特別地域を除く)及び下地島と伊良部島を隔てる入り江周辺 - 普通地域:その他(海域部分を含む)
沖縄県県土保全条例	下地島全域
文化財保護法	- 国指定名勝・天然記念物:通り池 - 埋蔵文化財包蔵地:1箇所 ※ 該当地区における開発許可の取得は不可

出所:沖縄県「下地島地域振興に関する基礎調査委託業務報告書(平成26年3月)」



出所:沖縄県企画部土地対策課

周辺用地に関する詳細 ～規制に係る手続き (1/8)

都市計画法に係る手続き

根拠法令	都市計画法第29条	
規制内容	都市計画区域外における10,000㎡以上の開発行為。 開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設を目的とする土地の区画形質の変更をいう。	
規制解除等に係る行政手続きの所要期間(目安)	5ha以上の開発行為	約3ヶ月(補正期間等は含まない)
※申請書類の事前審査、事前協議期間は含まない	1ha以上5ha未満の開発行為	約2ヶ月(補正期間等は含まない)
特記事項	なし	
担当課/班	沖縄県土木建築部建築指導課 開発審査班 TEL. 098-866-2413	

農業振興地域の整備に関する法律に係る手続き

根拠法令	農業振興地域の整備に関する法律第15条の2	
規制内容	農業振興地域の整備に関する法律に基づき市町村が作成した農業振興地域整備計画によって指定された土地を農業以外の用途に供する場合は農用地区域内からの除外が必要となる。	
規制解除等に係る行政手続きの所要期間(目安)	約3ヶ月	
※申請書類の事前審査、事前協議期間は含まない		
特記事項	農業振興地域整備計画の変更は、市の土地利用計画の変更であることから、宮古島市において除外が必要かの判断を要する。	
担当課/班	沖縄県農林水産部宮古農林水産振興センター センタースタッフ TEL. 0980-72-2552	

周辺用地に関する詳細 ～規制に係る手続き (2/8)

農地法に係る手続き

根拠法令	農地法第4条第1項、農地法第5条第1項	
規制内容	農地法上の農地又は採草放牧地に該当する土地を農地以外の目的で使用するための転用行為、及び転用行為に伴う所有権等の権利の移転・設定。 ※同一の事業の目的に供する転用面積が4ha超の場合は、農林水産大臣とあらかじめ協議が必要。 ※農地法附則第2項第1号に規定する地域整備法(農村地域工業等導入促進法、総合保養地域整備法、多極分散型国土形成促進法、地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律)に伴い転用する場合は協議不要。	
規制解除等に係る行政手続きの所要期間(目安)	農地等について4ha超の転用行為	申請書の受理後、約7週間
※申請書類の事前審査、事前協議期間は含まない	農地等について4ha以下の転用行為	申請書の受理後、約6週間
特記事項	転用事業について、農地法の許可基準に基づく必要があり、かつ、農地法以外の他法令等の許認可等も必要な場合、その許認可等が下りる見込みがない場合は農地転用も許可されない。	
担当課/班	沖縄県農林水産部宮古農林水産振興センター センタースタッフ TEL. 0980-72-2552	

出所: 沖縄県

本事業は公共事業として対応。
詳細については、クローズサウンディングにて説明。

周辺用地に関する詳細 ～規制に係る手続き (3/8)

森林法に係る手続き(1)

根拠法令	森林法第10条の2	
規制内容	地域森林計画の対象となる民有林における10,000㎡を超える開発行為。開発行為とは、土石又は樹根の採掘、開墾その他の土地の形質を変更する行為を指す。	
規制解除等に係る行政手続きの所要期間(目安)	100,000㎡以上の開発行為	約4ヶ月
※申請書類の事前審査、事前協議期間は含まない	10,000㎡を超えて100,000㎡未満の開発行為	約4ヶ月
特記事項	<許可条件> ・森林の持つ災害防止の機能が開発により失われ、周辺の地域に土砂の流出又は崩壊その他の災害を発生させるおそれがないこと。 ・森林の持つ災害防止の機能が開発により失われ、水害を発生させるおそれがないこと。 ・森林の持つ水源かん養の機能が開発により失われ、水の確保に著しい支障を及ぼすおそれがないこと。 ・森林の持つ環境保全の機能が開発により失われ、周辺の地域における環境を著しく悪化させるおそれがないこと。 <適用除外> ・国又は地方公共団体が行う場合。ただし県との協議が必要となる。 ・火災、風水害その他の非常災害のために必要な応急措置として行う場合。 ・森林の土地の保全に著しい支障を及ぼすおそれが少なく、かつ公益性が高いと認められる事業で省令で定めるものの施工として行う場合。	
担当課/班	沖縄県農林水産部森林管理課 森林保全班 TEL.098-866-2295	

出所:沖縄県

周辺用地に関する詳細 ～規制に係る手続き (4/8)

森林法に係る手続き(2)

根拠法令	森林法第10条の8	
規制内容	地域森林計画の対象となっている民有林における10,000㎡未満の立木の伐採。	
規制解除等に係る行政手続きの所要期間(目安)	1ha未満の立木の伐採	約1ヶ月
※申請書類の事前審査、事前協議期間は含まない		
特記事項	林地開発許可を受けた者は伐採届の免除対象だが、地方公共団体が行う場合は林地開発許可ではなく協議となり、伐採届の提出が必要である。	
担当課/班	沖縄県農林水産部森林管理課 森林経営班 TEL.098-866-2295	

出所: 沖縄県

周辺用地に関する詳細 ～規制に係る手続き (5/8)

森林法に係る手続き(3)

根拠法令	森林法第34条、森林法第34条の2～森林法第34条の3、森林法第26条、森林法第26条の2	
規制内容	・保安林における制限は、立木の伐採制限、土地の形質の変更等の制限(立木を伐採し、立木を損傷し、家畜を放牧し、下草、落葉もしくは落枝を採取し、又は土砂もしくは樹根の採掘、開墾その他の土地の形質を変更する行為) ・解除については、公益上の理由および指定理由の消滅による	
規制解除等に係る行政手続きの所要期間(目安)	立木伐採許可	約1ヶ月
※申請書類の事前審査、事前協議期間は含まない	土地の形質変更許可	約1ヶ月
特記事項	<許可条件(立木の伐採)> ・法第33条第1項の規定による通知に係る指定施業要件に合致すること。 ・伐採の禁止を受けない森林につき伐採をすることが出来る立木は、原則として、標準伐期齢以上のものとする。 ・立木の伐採方法及び限度は、保安林内立木伐採基準表によるものとする。 <許可条件(土地の形質変更等)> ・保安林の指定目的の達成、保安機能の維持等に支障を及ぼす恐れのない場合等。 <適用除外要件> ・法令又はこれに基づく処分によりこれらの行為をする義務のあるものがその履行としてする場合。 ・森林所有者等が法第49条【立入調査等】第1項の許可を受けてする場合。 ・法第188条【立入調査等】第2項の規定に基づいてする場合。 ・火災、風水害その他の非常災害に際し緊急の用に供する必要がある場合。 ・造林又は保育のためにする地ごしらえ、下刈り、つる切り又は枝打ち。 ・倒木又は枯死木の損傷。 ・こうぞ、みつまたその他農林水産大臣が定める灌木の損傷。 ・国又は県が保安施設事業、砂防法第1条の砂防工事又は地すべり防止法による地すべり防止工事若しくはばた山崩壊防止工事を実施するためする場合。 ・法令又はこれに基づく処分により測量、実地調査又は施設の保守のためにする地すべり防止工事若しくはばた山崩壊防止工事を実施するためする場合。 ・自家の生活の用に充てるためあらかじめ知事に届け出たところに従って下草、落葉又は落枝を採取する場合。 ・学術研究の目的に供するため、あらかじめ知事に届け出たところに従って下草、落葉又は落枝を採取する場合。 ・国有林を管理する国の機関があらかじめ知事と協議するところに従い当該国有林の区域においてする場合。	
担当課/班	沖縄県農林水産部森林管理課 森林保全班 TEL.098-866-2295	

周辺用地に関する詳細 ～規制に係る手続き (6/8)

沖縄県立自然公園条例に係る手続き

根拠法令	沖縄県立自然公園条例第20条(特別地域)及び第31条(普通地域)	
規制内容	自然公園区域内における開発行為。開発行為とは、工作物の新增改築、土地の形状変更、木竹の伐採等を指す。	
規制解除等に係る行政手続きの所要期間(目安)	特別地域における開発行為	約2ヶ月
	普通地域における開発行為	約2ヶ月
※申請書類の事前審査、事前協議期間は含まない		
特記事項	<許可条件、適用除外要件等> ・自然公園地域においては、自然景観保全のため、工作物の高さや外観(色や形状)が周辺景観や、展望の阻害とならないように配慮する必要がある。 ・第1種特別地域(空港西側の通り池～下地島南西部)においては原則として開発行為は認めない。 ・第3種特別地域においても、建築物高さは10～13m以下、建ぺい率20%以下、容積率60%以下に抑えるなど、様々な配慮が必要。また、開発面積が1haを超える場合は、環境調査及びその結果に基づく保全措置が必要。 ・普通地域においては、一定規模以上の行為については届出が必要。(例:高さ13m又は延べ面積1,000㎡を超える建築物) ・行為内容や目的によって許可基準が異なるため、早めの事前相談が推奨される。	
担当課/班	沖縄県環境部自然保護課 自然公園班 TEL.098-866-2243	

文化財保護法に係る手続き

根拠法令	文化財保護法	
規制内容	国指定名勝及び国指定天然記念物(下地島の通り池) 埋蔵文化財(カンギダツ壕・カヤフフヤ壕)	
規制解除等に係る行政手続きの所要期間(目安)	-	
※申請書類の事前審査、事前協議期間は含まない		
特記事項	・国指定の下地島の通り池は規制解除不可	
担当課/班	教育庁文化財課 文化財班、記念物班 TEL.098-866-2731	

周辺用地に関する詳細 ～規制に係る手続き (7/8)

沖縄県県土保全条例に係る手続き

根拠法令	沖縄県県土保全条例第6条	
規制内容	3,000㎡以上の一団の土地についての開発行為。開発行為とは土地の区画形質の変更をいう。	
規制解除等に係る行政手続きの所要期間(目安)	開発行為の許可 (3,000㎡以上30,000㎡未満)	2ヶ月
※申請書類の事前審査、事前協議期間は含まない	開発行為の許可 (30,000㎡以上)	3.5ヶ月
特記事項(1/2)	< 第7条(開発許可の基準) > ・開発区域内の道路、広場その他の公共施設又は公益的施設が災害の防止、通行の安全その他安全で良好な地域環境の確保に支障のないような構造及び規模又は能力で適当に配置されるように措置されていること。 ・開発区域の周辺地域における道路、河川、水路その他の公共施設が、当該開発行為の目的及び規模に照らして災害の防止、通行の安全その他安全で良好な地域環境の確保に支障のないような構造及び規模又は能力で適当に配置され、又は配置されるように措置されていること。 ・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いつ水、汚水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように措置されていること。 ・がけ崩れ又は土砂の流出による災害が生じないように擁壁の設置等について措置されていること。 ・河川流域又は沿岸海域が土砂等の流出によって汚染されないよう適切に措置されていること。 ・開発区域内の森林が、当該区域及びその周辺地域の環境の保全又は水源のかん養を図る上で適正に保存されていること。 ・開発区域について将来想定される需要に応じられる量の用水の確保の見通しがあり、かつ、水道その他の給水施設が給水に支障のないような構造及び能力で適当に配置されるように措置されていること。 ・事業主の資力及び信用、土地の性状等からして当該開発行為の遂行が不可能でないこと。 < 第18条(適用除外) > ・都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条第1項又は第2項の許可を要する同法第4条第12項に規定する開発行為 ・宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)第3条の宅地造成工事規制区域内において行う同法第2条第2号に規定する宅地造成に関する工事	

出所: 沖縄県

周辺用地に関する詳細 ～規制に係る手続き (8/8)

沖縄県県土保全条例に係る手続き

特記事項(2/2)

- ・砂防法(明治30年法律第29号)第2条の指定土地の区域内において行う同法第1条に規定する砂防工事及び同法第3条の規定により同法の規定が準用される治水上砂防のため施設するものために施行する作業
- ・地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条の地すべり防止区域内において行う同法第2条第4項に規定する地すべり防止工事
- ・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条の急傾斜地崩壊危険区域内において行う同法第2条第3項に規定する急傾斜地崩壊防止工事
- ・採石法(昭和25年法律第291号)第33条の規定により認可を受けた採取計画に基づいて行う岩石の採取行為
- ・砂利採取法(昭和43年法律第74号)第16条の規定により認可を受けた採取計画に基づいて行う砂利の採取行為
- ・農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第15条の2第1項の許可を要する同項に規定する開発行為
- ・森林法(昭和26年法律第249号)第10条の2第1項の許可を要する同項に規定する開発行為
- ・自然公園法(昭和32年法律第161号)第2条第6号の公園事業、同法第20条第3項の許可を要する行為又は同法第33条第1項の規定による届出を要する行為
- ・沖縄県立自然公園条例(昭和48年沖縄県条例第10号)第2条第3号の公園事業、同条例第20条第4項の許可を要する行為又は同条例第31条第1項の規定による届出を要する行為
- ・農業、林業又は漁業の用に供する目的で行う行為であって、規則で定めるもの
- ・前各号に掲げるもののほか、国、地方公共団体その他規則で定める団体が行う開発行為

担当課/班

沖縄県企画部県土・跡地利用対策課 審査・地籍班 TEL.098-866-2040

出所:沖縄県

周辺インフラの整備状況 ～上下水道

上水道整備状況

伊良部島および下地島における上水道の整備状況は右図のとおり。

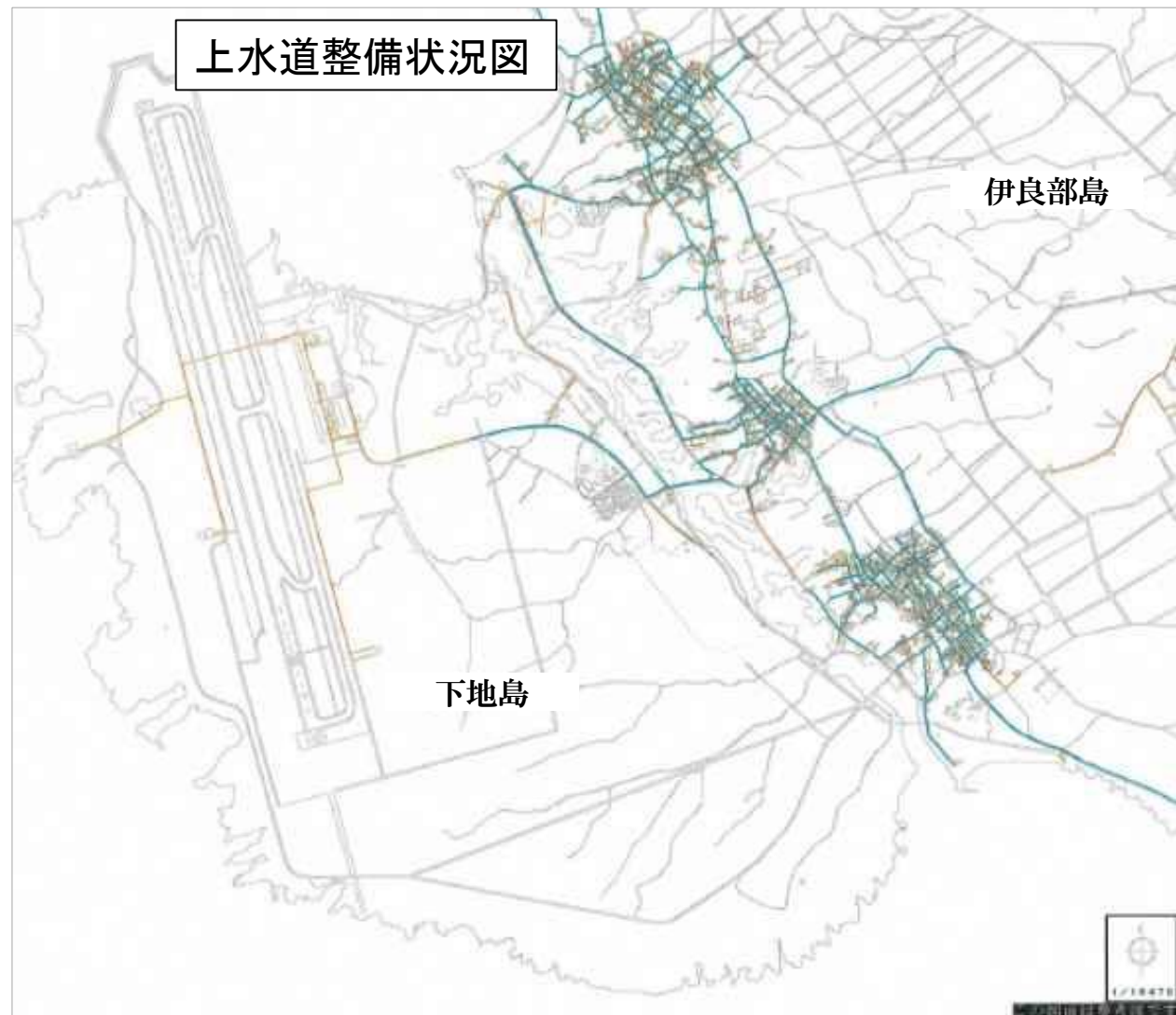
- 配管(行政管理) 管径:φ150
- 配管(使用者管理) 管径:配管による

※平成29年時点

下水道整備状況

下地島には下水道は設置されておらず、汚水処理施設(浄化槽)を使用。
※下地島空港の浄化槽処理能力については、7. 空港施設に関する詳細
① ～施設の詳細「ターミナル地区平面図参照」を参照

※平成29年時点



出所: 沖縄県

周辺インフラの整備状況 ～ガス・電力・通信

ガスの状況

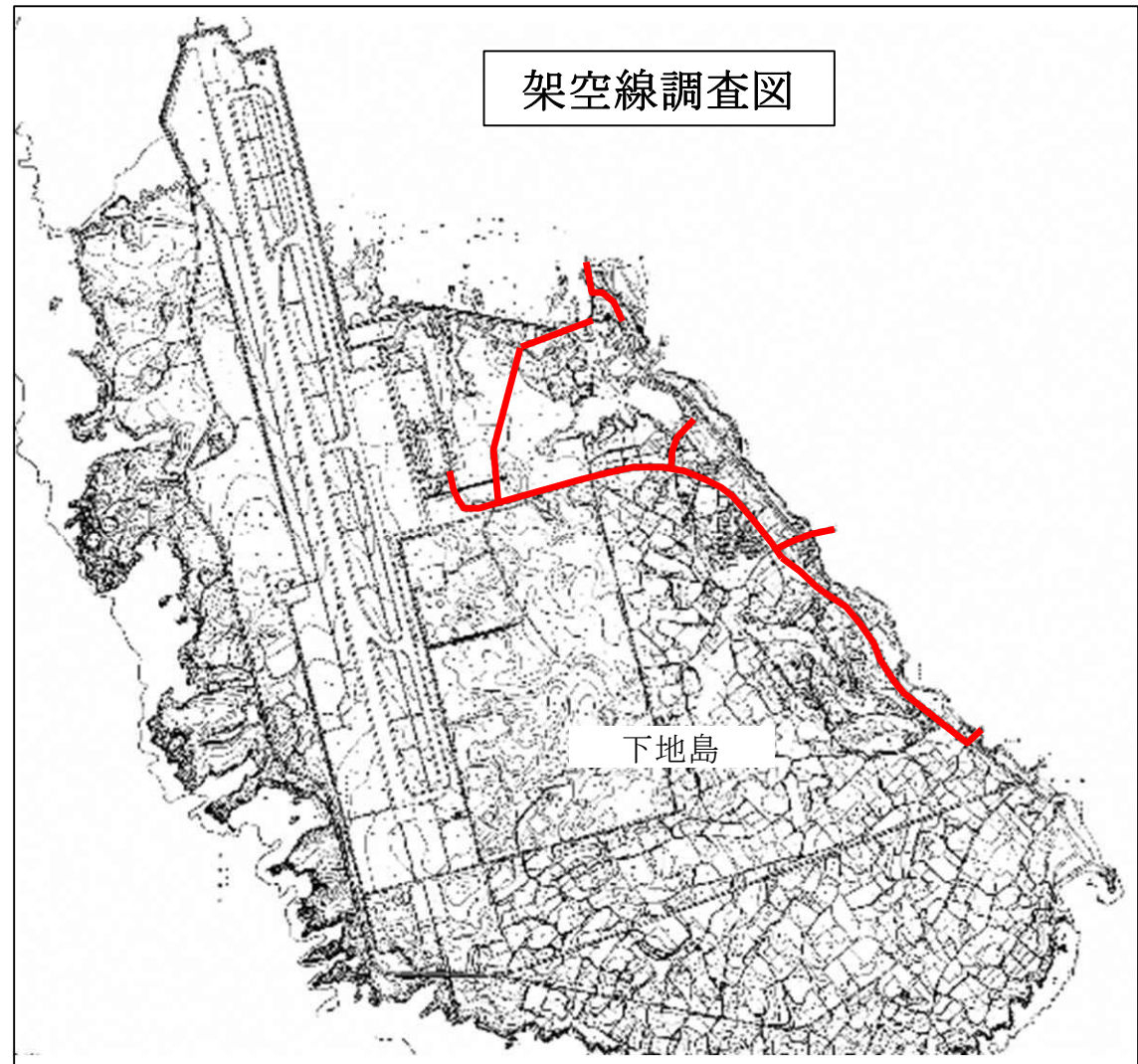
下地島ではプロパンガスが供給されている。

※平成29年時点

電力・通信インフラの状況

県が調査した公道上の架空線整備状況は右図のとおり。（参考資料として提示するものであり、正確な情報を示すものではないことに留意すること。）

※平成29年時点



出所: 沖縄県