

2 中心市街地の位置及び区域

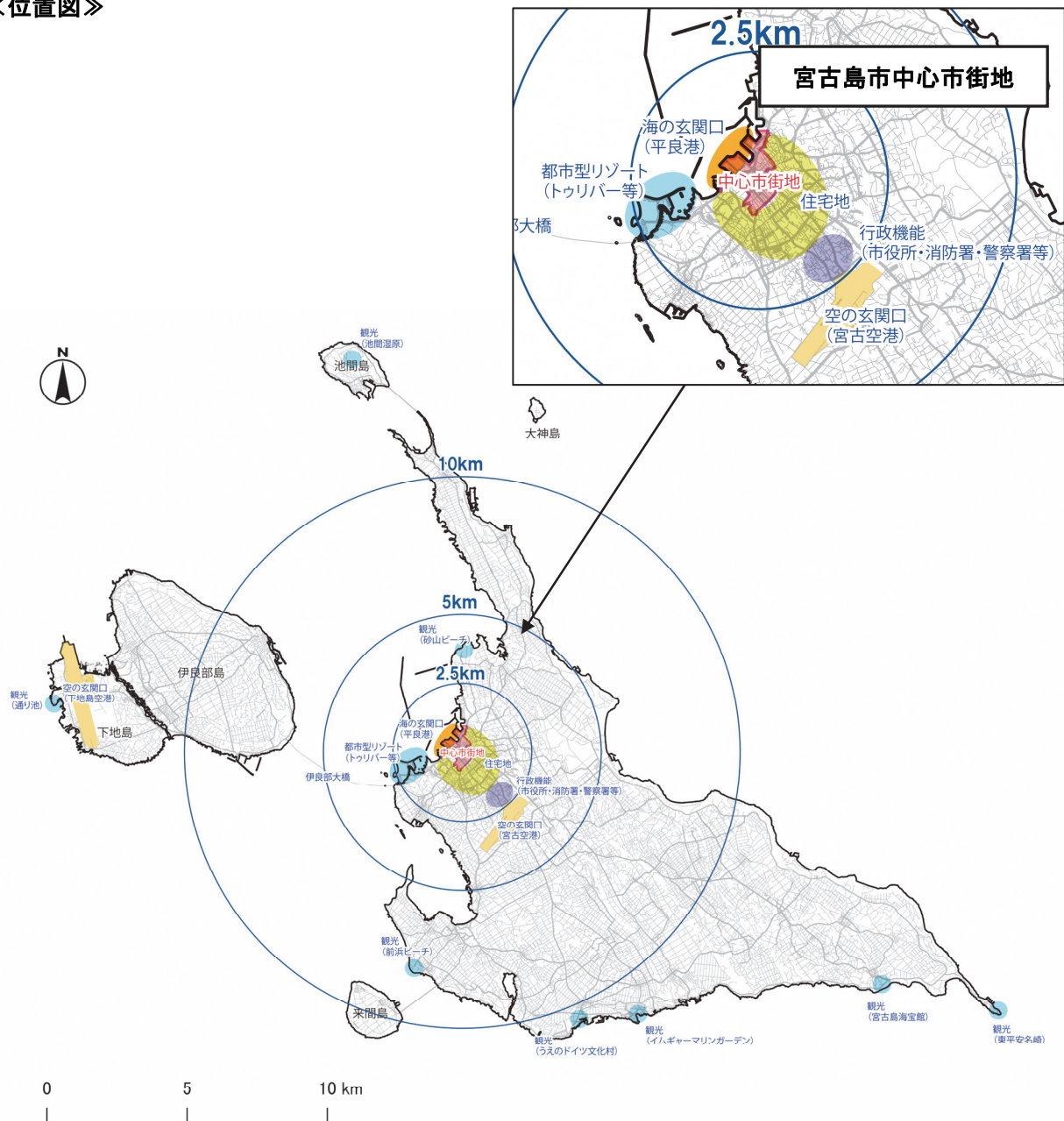
〔1〕 位置

位置設定の考え方

本市の市街地は、宮古島北西部の宮古島創設神話のある漲水御嶽（はりみずうたき）周辺が起源となり、廃藩置県後にマクラム通りを中心に官庁施設が建設され、戦前までに市場通り、西里大通り、下里通り等の商業系の土地利用地区の基礎が築かれたエリアである。

中心市街地は、海の玄関口である平良港、空の玄関口のひとつである宮古空港を連携する位置にあり、周辺には行政機能の集積するエリア、都市型リゾートを形成するエリアがある。

《位置図》

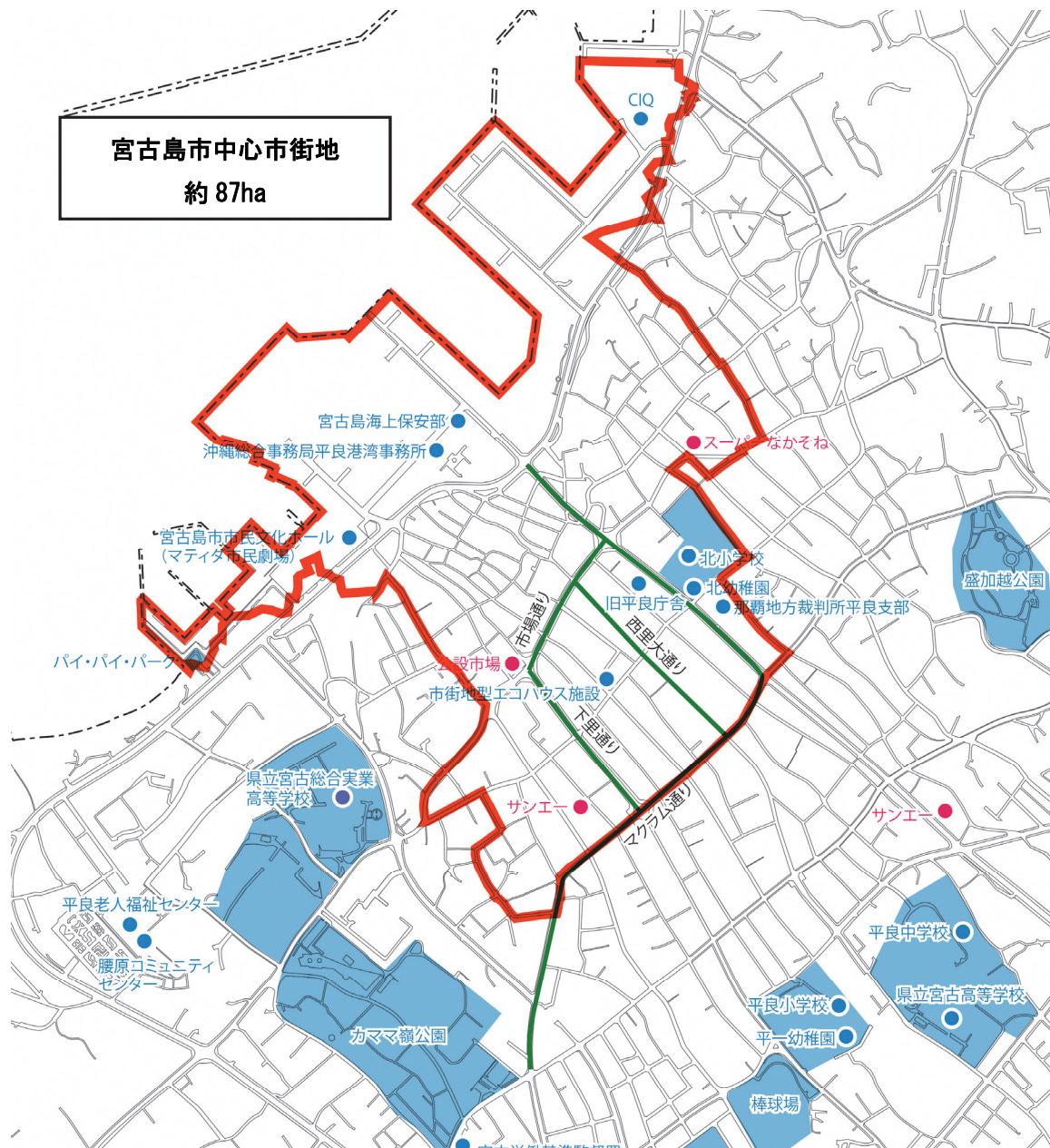


[2] 区域

区域設定の考え方

本市の中心市街地は、行政区単位を基本に、西里大通り、下里通り、市場通り、マクラム通りを骨格とする商業系の都市機能が集積する市街地を中心に、国際クルーズ拠点となっている漲水地区（平良港）とその周辺の史跡や文化財が残る旧市街地の区域とする。

《区域図》



■ 区域に含まれる行政区

南西里一区（一部）、神屋、大三俵一区、大三俵二区（一部）、漲水、北西里、根間、下屋、仲屋、仲保屋（一部）

【3】 中心市街地の要件に適合していることの説明

要件	説明																				
<p>第1号要件 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>本市の中心市街地は、市内でも商業・業務及び交通など都市機能が相当程度集積するエリアであり、本市の中心としての役割を果たしている市街地である。</p> <p>(1) 小売業の集積</p> <p>中心市街地は、商業地域が設定されており、市内の3つの通り会（西里通り商店街振興組合、市場通り商店街振興組合、下里通りハイビスカス通り会）が集積している。</p> <p>市全体に対しては、事業所数で16.6%、従業者数で7.8%、年間商品販売額で2.6%、売場面積で10.4%を占めている。</p> <p><小売業の集積状況></p> <table border="1" data-bbox="406 936 1394 1196"> <thead> <tr> <th></th> <th>中心市街地</th> <th>市全体</th> <th>市全体に占める割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事業所数</td> <td>73</td> <td>439</td> <td>16.6%</td> </tr> <tr> <td>従業者数(人)</td> <td>169</td> <td>2,165</td> <td>7.8%</td> </tr> <tr> <td>年間商品販売額(百万円)</td> <td>982</td> <td>37,545</td> <td>2.6%</td> </tr> <tr> <td>売場面積(m²)</td> <td>4,681</td> <td>45,217</td> <td>10.4%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※中心市街地は西里通り商店会、市場通り会、下里通り商店会の計 出典：平成26年商業統計</p> <p>(2) 都市福利施設の集積</p> <p>中心市街地には、旧平良庁舎や那覇地方裁判所平良支部などの行政系施設のほか、医療福祉系施設や銀行・マスコミなどが集積し、さらにその周辺には、学校や病院、公園など、多くの都市機能が集積している。</p>		中心市街地	市全体	市全体に占める割合	事業所数	73	439	16.6%	従業者数(人)	169	2,165	7.8%	年間商品販売額(百万円)	982	37,545	2.6%	売場面積(m ²)	4,681	45,217	10.4%
	中心市街地	市全体	市全体に占める割合																		
事業所数	73	439	16.6%																		
従業者数(人)	169	2,165	7.8%																		
年間商品販売額(百万円)	982	37,545	2.6%																		
売場面積(m ²)	4,681	45,217	10.4%																		



(3) 交通結節点機能

市内の公共交通機関として、4つのバス事業者（宮古協栄バス、八千代バス、共和バス、中央交通）による路線が提供されており、ほぼ全ての路線が中心市街地を通り、最も離れたバス停からでも概ね50分以内で中心市街地に到達する。

市の空の玄関口である宮古空港から中心市街地までは約15分で、下地島空港から中心市街地までは約25分で連絡している。

<バス路線図>



第2号要件

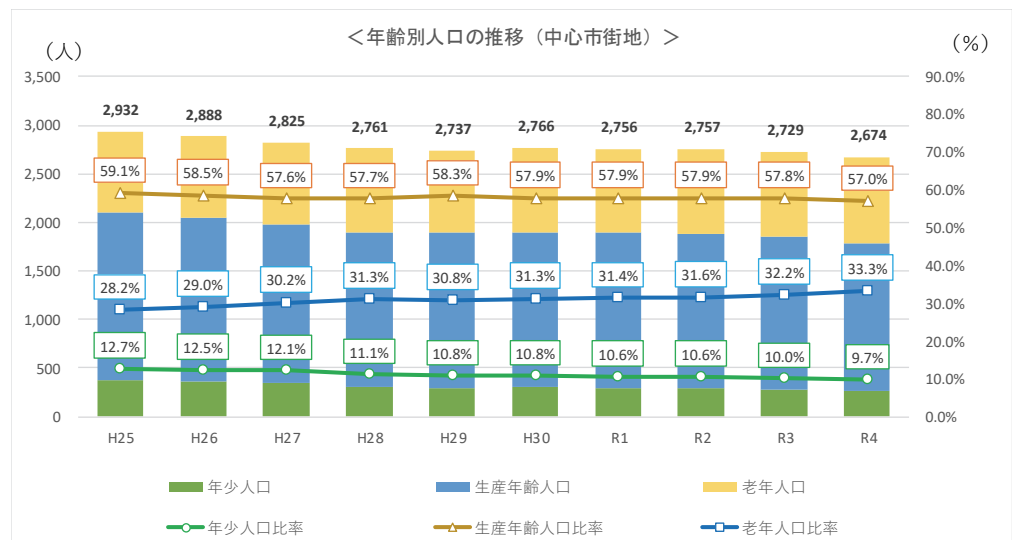
当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

本市の中心市街地は、様々な都市機能が集積しているものの、これまで市民サービスの中心であった平良庁舎機能の移転や市全体より少子高齢化が進むなど、機能的な都市活動の確保や持続的な経済活力の維持に支障が生じるおそれがある。

(1) 人口減少・少子高齢化の進行

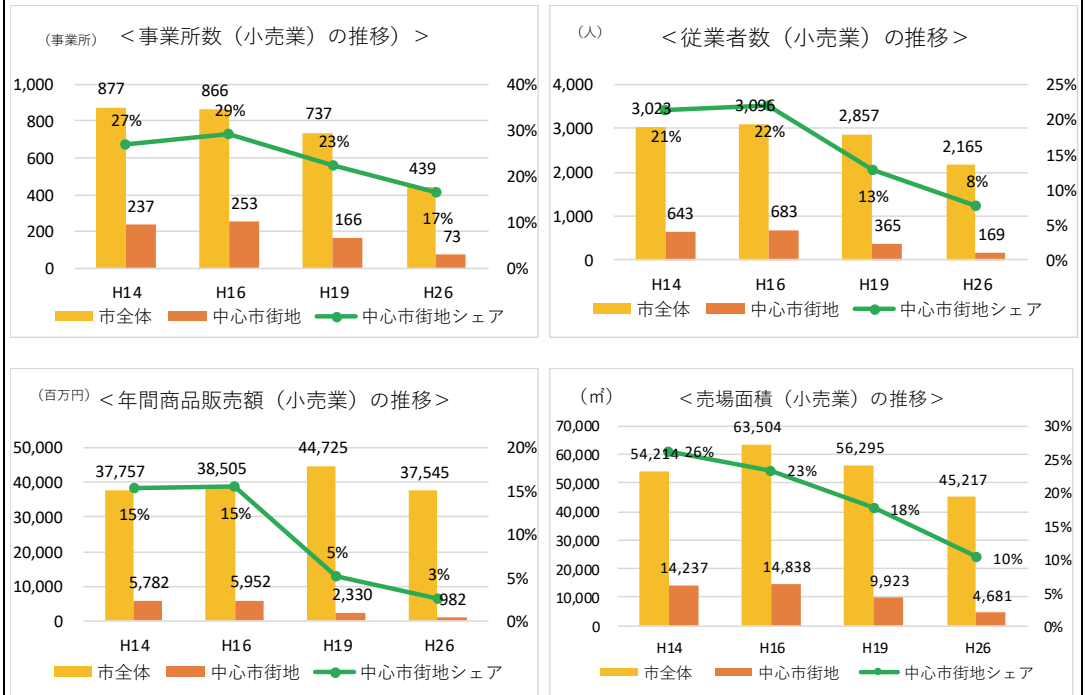
中心市街地の人口は、転入者が増えた2018年（平成30年）から2020年（令和2年）に増加に転じているものの、市全体と同様に減少傾向にある。

中心市街地の年齢3区分別の人口割合では、2022年（令和4年）の老年人口比率は33.3%（市全体27.5%）、年少人口比率は9.7%（市全体15.2%）で市全体より少子高齢化が進んでいる。



(2) 商業機能の活力低下

中心市街地の小売業の市全体に対するシェアは減少傾向にあり、平成14年から平成26年の12年間で、事業所数は約10ポイント、従業者数は約13ポイント、年間商品販売額は12ポイント、売場面積は16ポイント減少しており、中心市街地の賑わいの創出による商業の活性化が求められる。



※中心市街地は西里通り商店会、市場通り会、下里通り商店会の計 出典：年商業統計

(3) 都市福利施設の移転による跡地の活用

本市では、これまで、分庁舎方式を採用し、中心市街地の平良庁舎において、市民サービスを実施していたが、2021年(令和3年)1月から、宮古空港に隣接した新総合庁舎に機能を集約している。このため、中心市街地に位置していた旧平良庁舎の建物及び旧平良第2庁舎の解体後の跡地の有効利用が課題となっている。

第3号要件

当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する

中心市街地の活性化は、離島である本市において、「宮古島市都市計画マスタープラン」で示されるコンパクトなまちづくりの拠点性を高める上で重要である。また、中心市街地において、国際的なエントランスとなる平良港からの年間25万人を超える外国人観光客の需要に対して、オーバーツーリズムを防ぎつつ対応することは、本市全体の商業活動等に効果を及ぼし、地域全体の活力向上につながるものである。さらに、市役所機能の移転に伴い未利用となっている旧平良庁舎を活用し、中心市街地のにぎわい創出に寄与する機能を導入することは、市役所移転先の新たな交流拠点との連携により都市機能の増進が図られ、本市全体の振興に有効かつ適切である。

市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること

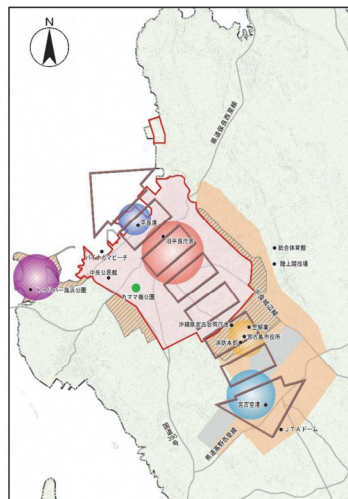
(1) 第2次宮古島市総合計画（平成29年4月）

中心市街地の西里地区や下里地区の主要商店街や各地区の商業店舗においては、観光客を対象とした店舗が増加し、観光産業に関連して県外企業の進出等も見られる。

今後は、観光の拠点となる集客力のある商業地の形成や、大型店舗との共存を図るなど、利用者の利便性と快適性を高める環境整備を推進するとともに、増大する観光客の需要に対応した特性のある商業活動を促進していく必要がある。

(2) 宮古島市都市計画マスタープラン（令和3年4月改定）

平良港背後に広がる市街地では、歴史、文化、インフラなどの様々な既存ストックを活用して、まちのアイデンティティを大切にしたい魅力的な市街地環境づくりを進めるため、都市施設、都市機能の整備・更新を図り、中心市街地の拠点性を高めたコンパクトな市街地形成を目指す。



凡 例	
都市構造の位置づけ	市街地構造（詳細）
都市拠点	中心拠点
	市民交流拠点
広域交通・交流拠点	海の玄関口
	空の玄関口
観光拠点	観光拠点

凡 例	
市街地ゾーン	
土地利用展開ゾーン	
新市街地ゾーン	
農地・農舎ゾーン	
自然環境保全ゾーン	
市街地骨格軸	
主要な道路	

< 中心市街地の重点的整備 >

西里大通り、下里通り、市場通りを骨格とする中心拠点（中心市街地地区）では、市民や観光客が集い交流する賑わいの拠点づくり、安全・快適に回遊できる空間づくり、本市の情報発信などを念頭に置いて、地域を巻き込みながら重点的に事業・施策を展開する。

具体的には、「みなとまち宮古再生プロジェクト」の取組を核とし、平良港やトゥリバー地区との連続性を高める市街地整備、各通り会が主体となった店舗・道路の修景整備など、ハード・ソフトの一体的整備を進めていく。

また、市役所機能の移転に伴う旧平良庁舎の未利用施設については、中心市街地のにぎわい創出に寄与する機能の導入など、本市や中心市街地の振興に有効かつ必要な活用を検討する。

(3) 宮古島市住生活基本計画（平成30年2月）

●市街地活性化と連携したまちなか居住

活力のある市街地づくりを図る為、地域資源として空家等の利活用の促進を図るとともに、既存商店街の活性化と併せて、まちなかの賑わい創出とまちなか居住を促進する。

(4) 第2次宮古島市観光振興基本計画（平成31年3月）

●みなとの賑わい創出

クルーズ船寄港など入域観光客の増加に対応するため、平良港および周辺エリアで飲食や買い物などが楽しめるような環境整備を行う。

●中心市街地の活性化

市庁舎移転後の市街地の活性化のため、西里通り、下里通り、市場通り周辺の環境整備を行う。

平良港から市街地までの導線確保と回遊性強化を図り、消費拡大を実現するためにまちめぐりルートの作成を行う。

空き地、空き家などの不動産情報を集約し、創業希望者への情報提供を促す。

(5) 宮古島市みなとまちづくり基本構想（令和4年3月）

基本構想の方向性のひとつとして、「みなとまちの活気を中心市街地へと波及（しみだし）」を掲げている。

<基本構想の全体像>

●国際エントランスゾーン

- ・旅客受入施設等の整備
- ・観光客を主なターゲットとした商業施設の整備
- ・多様な移動手段を選択することのできる交通拠点の整備
- ・プレジャーボートの受入機能の整備

●歴史保全&結節ゾーン

- ・既存市街地を宮古の歴史的空間として保全
- ・歩いて楽しい沿道空間（R390）の形成
- ・観光客と地元住民が交流できる市街地エントランス空間を整備

●交流レクリエーションゾーン

- ・良質なオープンスペース・ゆとりある歩行空間を確保したウォーカブルなまちづくり
- ・平良港マリンターミナルビルの活用
- ・マティダ市民劇場の活用
- ・西仲船だまりの整備

●中心市街地再生ゾーン

- ・市街地観光・交流の拠点となる既存施設の活用
- ・市街地観光の回遊性の向上

●市街地活性化ゾーン

- ・みなとまち宮古の賑わいを強化する結節点づくり
- ・歩いて楽しい裏路地づくり

