

市役所周辺
まちづくり
基本構想（パブコメ案）

<未来像（keyword）>

みやこ エコアイランド・交流・チャレンジ

目次

■ 市役所周辺まちづくり基本構想について	1
■ 対象地区の概況	4
■ 対象地区に対する市民ニーズ	5
■ 対象地区の分析	6
■ 対象地区のまちづくりの課題	7
■ 目指すべき都市構造とエリアの棲み分け	8
■ 市民交流エリアの未来像	9
■ 基本方針と実現方策	10
■ 現況土地利用に基づくゾーニング図	13
■ 事業計画	14
■ 事業スケジュール	21
■ 資料編	22

市役所周辺まちづくり基本構想について

構想の目的

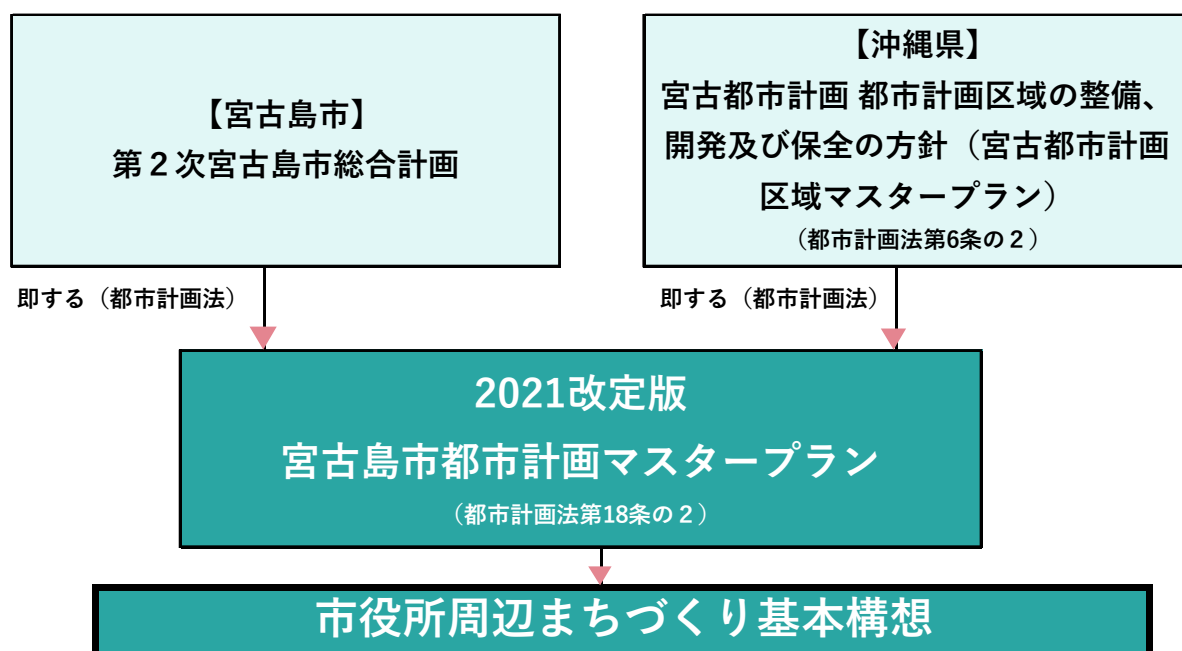
令和3年1月、宮古島市役所は、中心市街地の南東側、宮古空港の北西側の位置に移転しました。

宮古島市役所を核とする市役所周辺地区（以下、対象地区という。）は、「2021改定版 宮古島市都市計画マスタープラン（以下、都市計画マスタープランという。）」（令和3年4月）において、重点推進プロジェクトの一つ、「市役所を核とした新しいまちづくりの推進」に位置づけられ、計画的な都市基盤整備の推進や、市民交流拠点の形成を図ることとされています。

以上を受け、「市役所周辺まちづくり基本構想」（以下、本基本構想という。）は、対象地区のまちづくりの方向性や未来像を明らかにすることを目的として策定します。

基本構想の位置づけ

本基本構想は、都市計画マスタープランに位置づけられる重点推進プロジェクトの実現を図るための構想となります。



都市計画マスタープランにおける位置づけと 対象地区の範囲

対象地区は、都市計画マスタープランにおいて、土地利用展開ゾーンのうちの新市街地ゾーンに位置づけられ、都市構造としては都市拠点の一つである市民交流拠点が含まれます。

対象地区の位置する平良地域の将来像と目標、及び重点プロジェクト「市役所を核とした新しいまちづくりの推進」の取組について以下に示します。

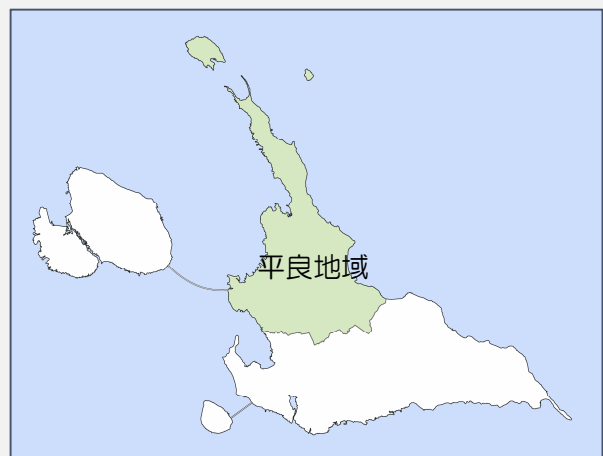
■地域づくりの将来像と目標【平良地域】

地域づくりの将来像

人が集まるにぎわいとふれあいの地域づくり

地域づくりの3つの目標

1. 港から広がるまちなか散策が楽しめる
中心商業地づくり
2. 安心して暮らせる健康・快適な
住環境づくり
3. 自然、歴史、文化にふれあえる
交流空間づくり

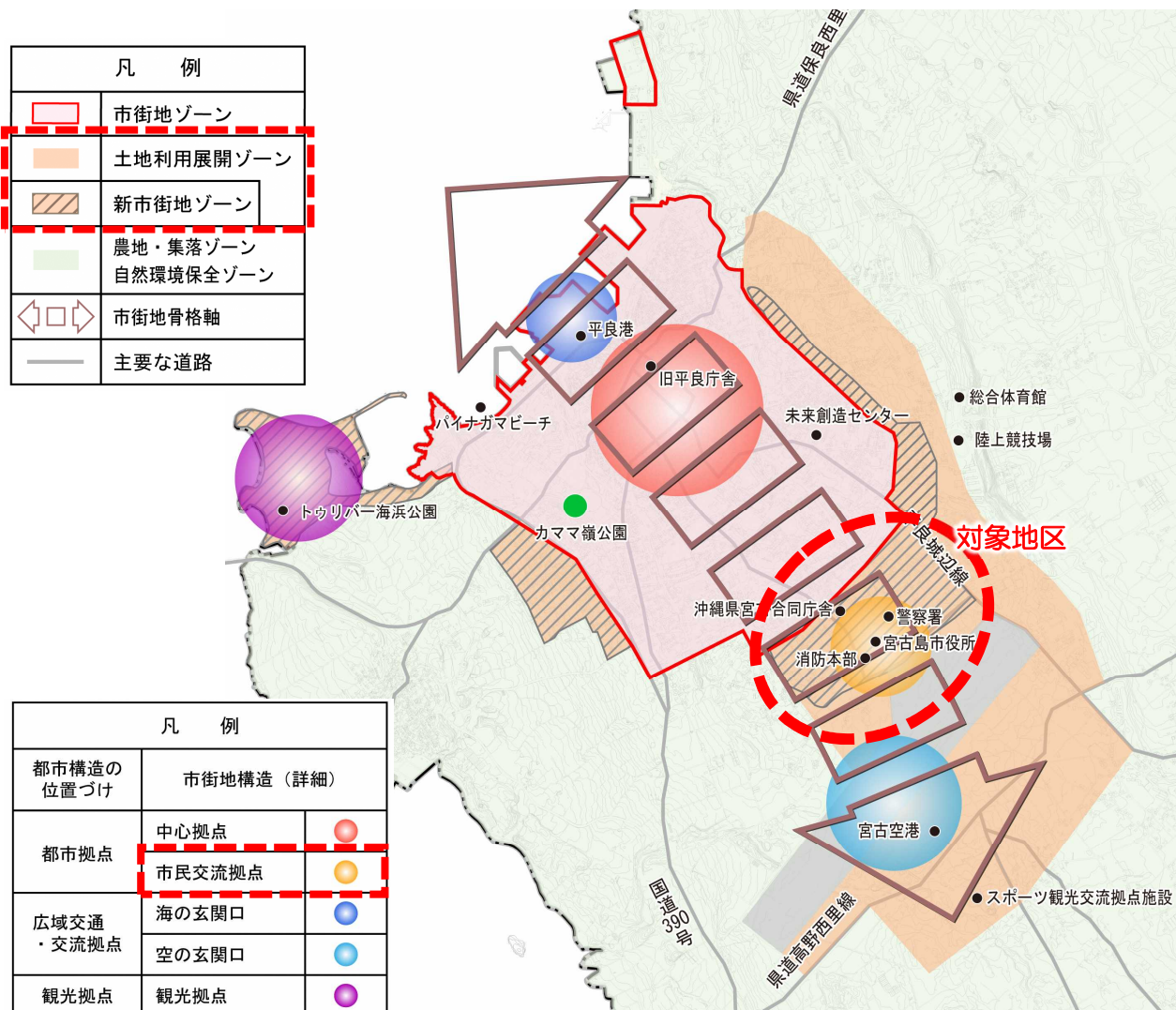


■重点推進プロジェクト<市役所を核とした新しいまちづくりの推進>

- ・市役所をはじめ、消防本部や沖縄県宮古合同庁舎等の公共施設が集積する市役所周辺地区では、市民サービス施設の集積や利便性の高い快適な住環境を創出するため、用途地域の指定等により、計画的な土地利用の整序・誘導を図るとともに、土地区画整理事業等の計画的な都市基盤整備を推進し、市民交流拠点の形成を図ります。
- ・また、平良市街地の中心拠点と市役所周辺の市民交流拠点の役割の異なる2つの拠点の連携と、海の玄関口である平良港、空の玄関口である宮古空港との連携を強化し、都市拠点としての一体性を高めていきます。

出典：2021 改定版 宮古島市都市計画マスタープラン

対象地の範囲は、空港の北西側に隣接する下図に示す約 100ha の範囲となります。



■都市計画マスタープランにおける土地利用展開ゾーンと新市街地ゾーンの位置づけ

- 土地利用展開ゾーン：市街地ゾーン周辺は、自然的土地利用との調和に配慮しつつ、都市的土地利用を補完する「土地利用展開ゾーン」として位置づけられています。
- 新市街地ゾーン：対象地区や空港を取り巻く地域は、土地利用展開ゾーンと位置づけられています。このうち、大規模な開発計画が進行するほか、市街化の進行が既にみられる、または今後予想される対象地区は、「新市街地ゾーン」と位置づけられています。

出典：2021 改定版 宮古島市都市計画マスタープランに加筆

対象地区の概況

対象地区の概況を以下に示します。

■対象地区の人口は低密度で増加傾向

- ・人口密度は、0.1~0.9 人/ha のエリアが大半を占める
- ・対象地区を含む富名腰・腰原の平成 27 年から令和 2 年にかけて、人口 123 人世帯数 106 世帯増加

■計画的な土地利用が必要

- ・対象地区の南側を中心に畑の割合が高く、住宅用地、商業用地、公共用地、工業用地等の土地利用が混在
- ・新築や建築中の住宅など、市街化が進行中
- ・住宅地と畑や原野等が混在する市街地のスプロール化が進行
- ・多くの公有地等が存在
- ・豊かな緑（農地、宮古島グリーンパーク等の民間緑地）が存在

■人が集まる施設が集積

- ・港湾・中心市街地・宮古空港を結ぶ骨格軸に位置
- ・市役所、警察署、消防署、県合同庁舎等の行政機関が集積
- ・コミュニティ施設として公民館が2か所立地

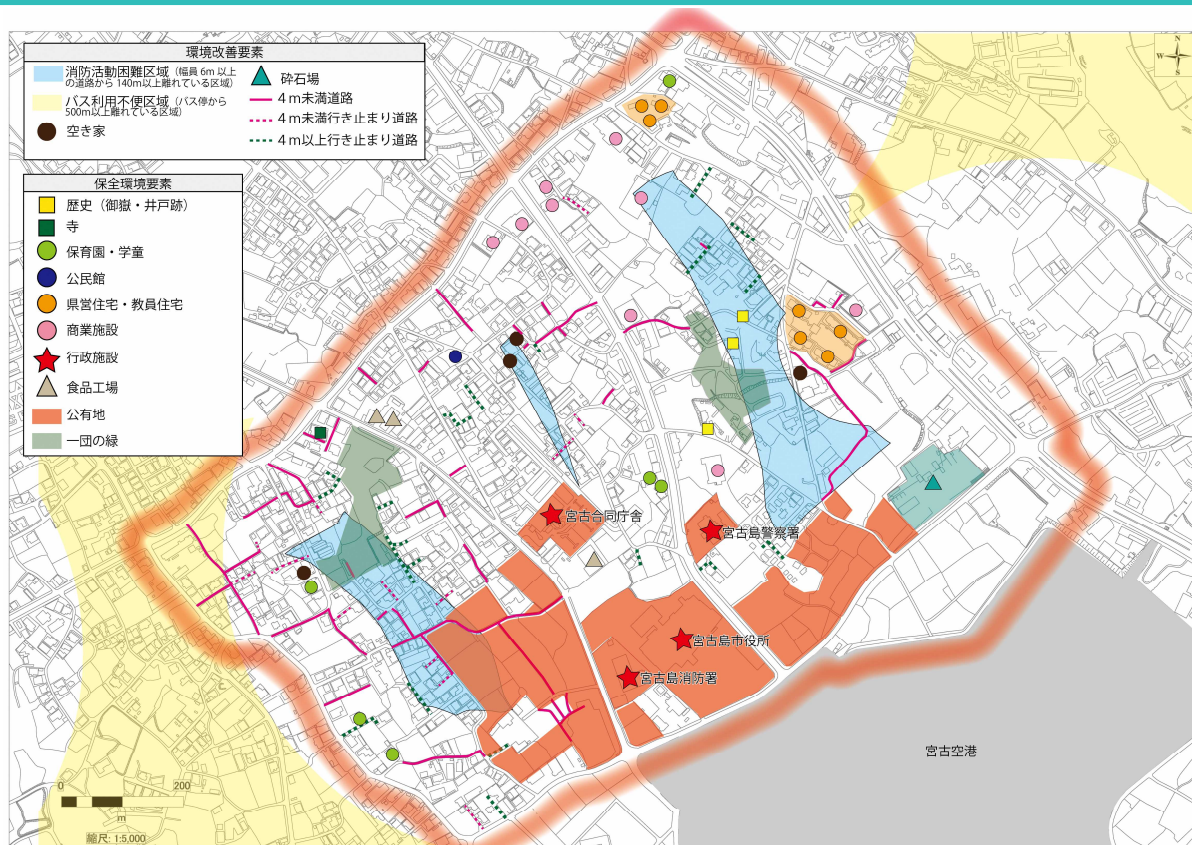
■計画的なインフラ整備の必要性

- ・東西方向の幹線道路が少なく、東西方向のアクセスが脆弱（交通渋滞の発生）
- ・計画中の公共下水道幹線は2本
- ・都市計画公園は未整備

■防災対策の必要性

- ・幅員 4m 未満の狭あい道路の存在
- ・消防活動困難区域が存在

対象地区の特性図

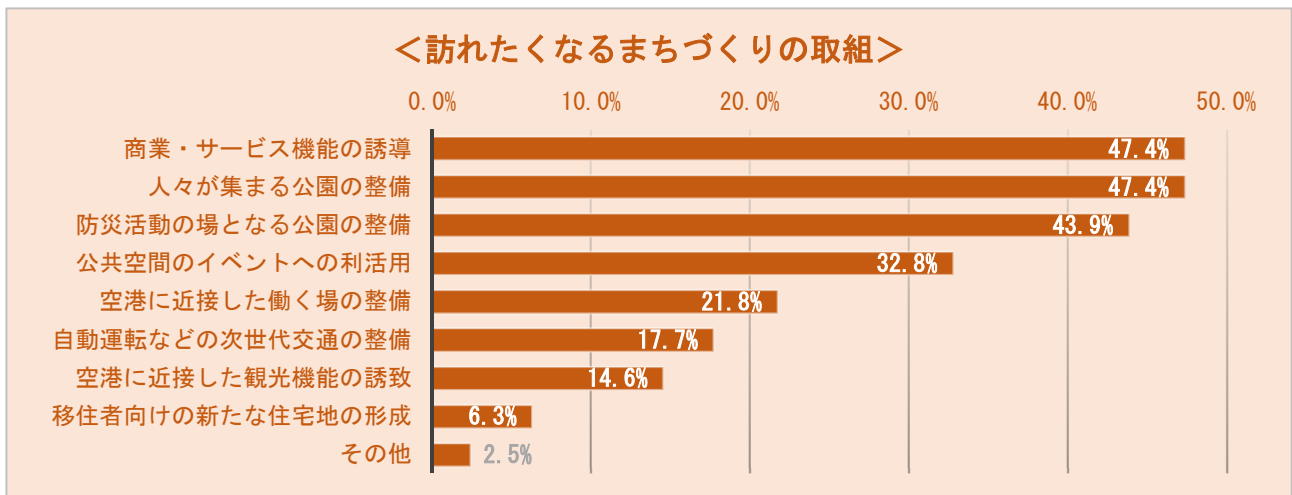
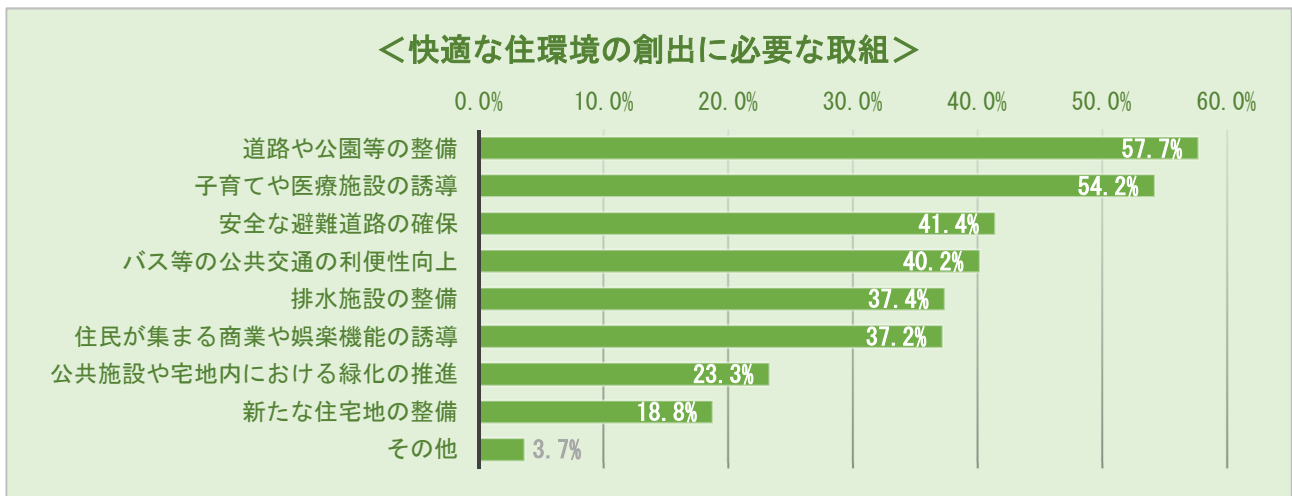
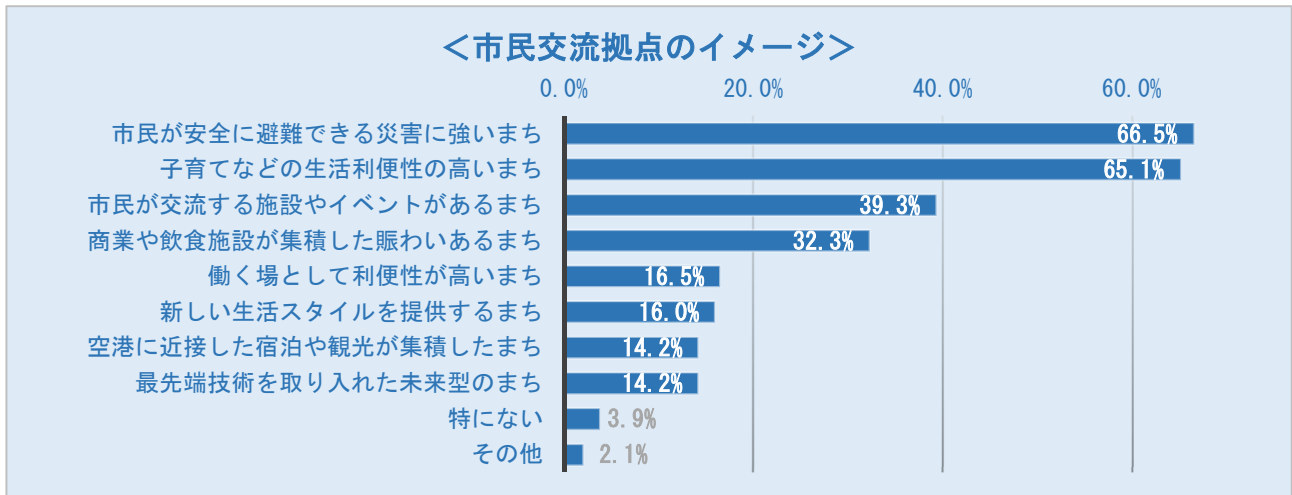


対象地区に対する市民ニーズ

市役所周辺まちづくりに関する市民アンケート調査結果を以下に示します。

■市役所周辺まちづくりに関する市民アンケート調査より

(調査期間 2022年10月24日～11月7日、配布数2,000通、回収数570通、回収率28.8%)



対象地区の分析

人口や経済、自然、生活環境、防災、デジタル環境などの本市の有する課題を踏まえ、対象地区におけるまちづくりにおいて、取り組むべきポイントを以下に示します。

市の課題

将来的な人口減少の抑制と
高齢化への対応

経済活性化に対する懸念

島の自然環境や文化の保全

生活環境の適切な
水準の確保

地理的に不利な離島の防災

離島のデジタル環境
の脆弱性

SWOT 分析

宮古島市や対象地区の強み

- 亜熱帯気候・自然・魅力的な海
- エコアイランド宮古島としての取組
- 国際的な観光リゾート地としての発展
- 地域文化（祭り、宮古特有の方言）の存在
- 市役所の活用
- 平良地区は唯一人口が増加【地区】
- 多極連携型の都市構造【地区】
- 海路・空路が存在【地区】

宮古島市や対象地区の弱み

- 人口の自然減、社会減への懸念
- 周辺の自然環境の変化
- インフラ・住環境の遅れ（東西交通網、下水道、公園など）【地区】
- 安全安心が懸念（狭あい道路、消防活動困難区域）【地区】
- 少子化等による地域の伝統行事の継続・文化継承に対する不安【地区】

社会的に捉えるべき機会

- ウィズコロナ・アフターコロナ
- 働く環境、住む環境
- 国・沖縄県の方針（交流人口・関係人口の推進、デジタル化・グリーン化の推進）
- 持続可能な地方創生の推進

社会的に備えるべき脅威

- 定住の島として選択される魅力の不足
- 新型コロナウイルス感染症の影響
- 離島の安全・安心への不安（被災時の孤立化）
- 自然災害の激甚化（台風の常襲地）

<まちづくりのポイント>

対象地区のまちづくりにあたっては、強みを活かして、弱みを克服し、機会を活かして、脅威に打ち勝つことが必要であり、以下が取組のポイントとなります！

- ① 「各拠点連携型の都市構造を活かす」 → 拠点の棲み分けによる魅力づくり、公共交通による連携強化
- ② 「人口減少・少子高齢化を克服する」 → 子育て支援や若い世代が住み続けることのできる環境づくり
経済活力の強化
- ③ 「新たなまちづくりの機会を活かす」 → 安全安心なインフラの整備、デジタル化、職住近接
- ④ 「交流機会の減少、文化の継承への不安を克服する」 → コミュニティの形成、観光交流の推進
- ⑤ 「災害の脅威に打ち勝つ」 → 孤立化への備え、複合災害への備え
- ⑥ 「持続可能なまちづくりの継承」 → エコアイランド・官民連携・市民参加により島づくりを推進

対象地区のまちづくりの課題

対象地区のまちづくりに際しては、先に示すまちづくりのポイントを踏まえ、以下の課題解決が必要です。

課題1 中心市街地をはじめとする多拠点との機能分担

- ・ 中心市街地と公共施設等の集積する対象地区の拠点連携型都市構造の形成
- ・ 各拠点を回遊する公共交通の充実や歩きたくなるウォーカブルなまちづくり
- ・ 商業・観光を担う中心市街地と行政や業務関連施設の集積する市民交流拠点としての棲み分け
- ・ 平良港、中心市街地、市役所、宮古空港を結ぶ骨格軸にある立地特性を生かし、新たな交流の創出や職住近接した快適な暮らしと雇用のあるまちづくり

課題2 良好な住環境水準の確保

- ・ 現状不足している公共下水道をはじめ、道路、公園などのインフラ整備や教育、子育て、医療・福祉などの生活サービス機能が補われた良好な住環境の確保
- ・ 少子高齢化が進む本市にとって、若者が転出せず、学び、働き、住み続けることのできる（定住）まちづくり
- ・ 高齢者から若者世代などの多世代間交流のできる生きがいのある場所づくり、定住者に加え、移住者も含めた継続的なコミュニティの形成、デジタル技術などを活用した利便性が高く質の高い生活環境を享受できるまちづくり
- ・ エコアイランド宮古島としての環境を重視したまちづくり

課題3 防災、安全・安心な都市機能の確保

- ・ 被災時における物資不足や複合災害に強いまちづくり
- ・ 対象地区は、狭い道路が多いほか、消防活動困難区域が存在しており、新市街地としての安全・安心なまちづくり



出典：琉球新報 HP

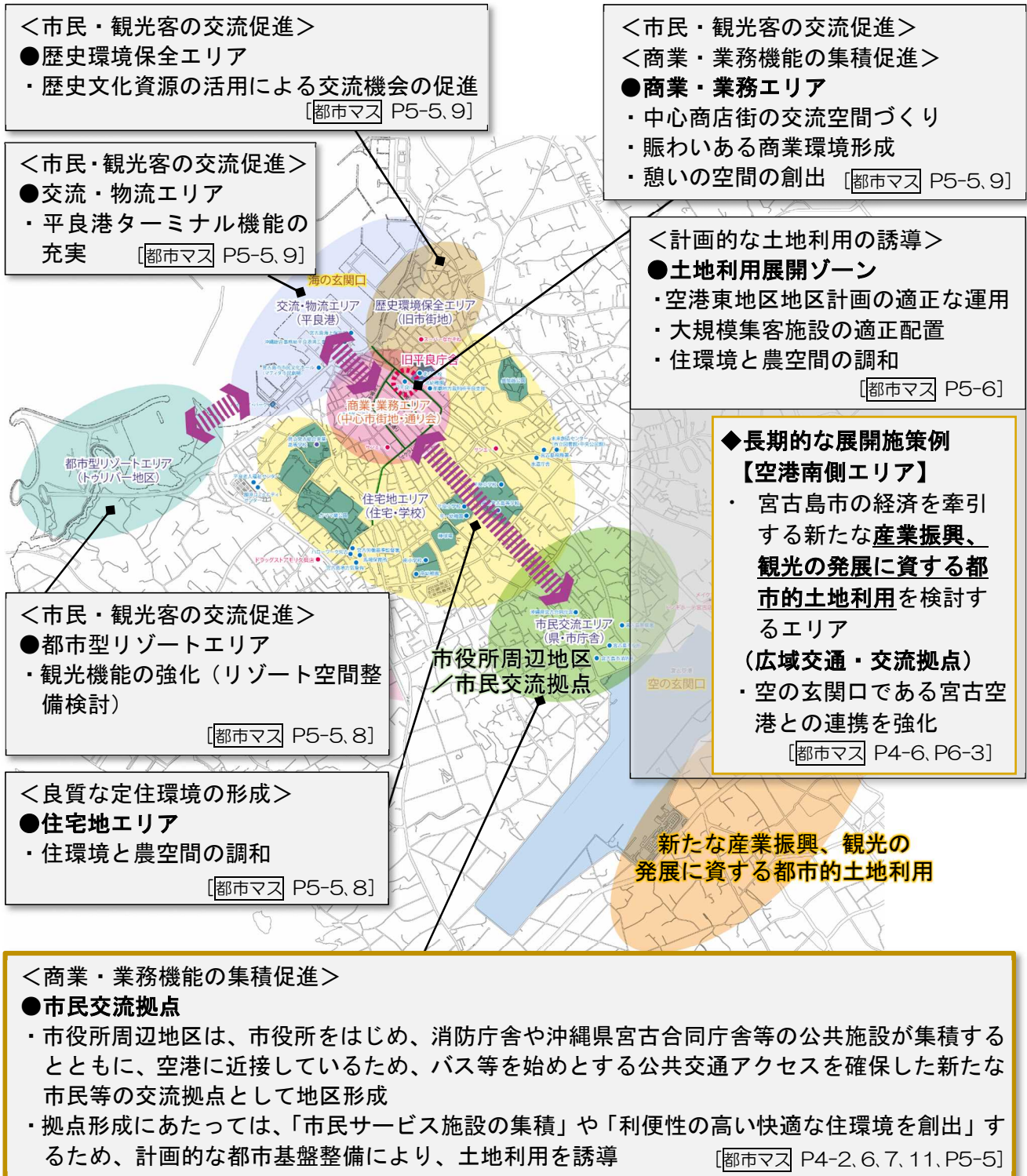


出典：宮古新報 HP

目指すべき都市構造とエリアの棲み分け

宮古島の目指すべき都市像の中で、対象地区は、商業・業務機能の集積を促進します。

都市構造図



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）」に加筆

市民交流エリアの未来像

都市計画マスタープランに基づき、対象地区のまちづくりにおいて計画的な都市基盤整備の推進や、市民交流拠点の形成を図ります。構想の策定にあたっては、これまで検討した対象地区のまちづくりの課題、対象地区の位置づけ、市民ワークショップや市民アンケート調査、市役所周辺まちづくり会議等を踏まえた上で、市役所周辺まちづくりの未来像を定めます。

市民ワークショップの提案

■市役所周辺まちづくり会議

<まちの未来像>

- ・人と人がつながる
- ・伝統・文化・自然・継承
- ・新しい拠点の形成
- ・「みやこ」らしさ
- ・暮らし・交流・チャレンジ

■（地域資源を踏まえた上で）市民がイメージする交流の場

- ・自然・環境を通じた交流（畑、緑地、果物、木の実）
- ・アクティビティを通じた交流（広場、市役所、運動場）
- ・地域活動を通じた交流（井戸、御嶽、清掃活動、自治会）
- ・多様な出会いを通じた交流（カラオケ、飲み屋、公民館）
- ・多様な人々が集い、交流し、新たなものが生まれる働く場

■市全体への波及効果

- ・多世代交流による文化・行事・歴史の継承
- ・Uターン、Iターン増加による若手人材の増加

<未来像 (keyword) >

みやこ エコアイランド・交流・チャレンジ！

市役所や公園を拠点とし、高齢者から若者などの多世代間の交流の場となる定住に向けたまちづくり

【交流・観光「つながり」／環境・文化「継承・持続可能」】

- 高齢者から若者などにとっての生きがいのある場所として、多世代による様々な人々との交流を行うことのできるまちづくり
- 新たな公園緑地や歩いて楽しい歩行環境がある日常的な憩いや健康にやさしいまちづくり
- 子ども達が自然や環境について学べる場づくり
- 地域の文化・伝統を継承

【生活環境「安全安心な暮らし」】

- 市民がみやこで学び、働き、住み続けること（定住）のできるまちづくり
- 必要な生活サービス機能（交通、子育て、医療、福祉、教育、コミュニティ施設等）が充実し、手軽な買い物、飲食等（商業）もできる暮らしやすいまちづくり
- エコアイランド宮古島としてのまちづくり

【防災「複合災害への備え」】

- 災害時には防災機能が発揮される安心・安全なまちづくり

【魅力「笑顔あふれる日常」】

- みんながチャレンジでき、様々な交流活動を行うことのできる賑わいのあるまちづくり