

10 中心市街地における都市機能の集積を図るための措置に関する事項

〔1〕都市機能の集積の促進の考え方

宮古島市では、都市マスタープラン等において、都市機能の集積について、次のとおり位置づけている。

■宮古島市都市計画マスタープラン（令和3年4月改定）

市都市計画マスタープランにおいて、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魅力的な市街地環境づくりを進めるため、都市施設（道路、公園など）、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としている。

■宮古島市住生活基本計画（平成30年2月）

今後の住まいづくりと生活環境の「質」の向上を持続可能に推進するための市住生活基本計画においては、活力のある市街地づくりを図るため、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としている。

■宮古島市景観計画（令和3年4月改定）

市景観計画では、平良地域の商業地域と近隣商業地域において、通りから発展してきた旧来のまちの賑わい、雰囲気を継承し、通り毎にテーマ性をもつ、歩いて楽しい中心商業・業務地景観づくりを進めるとしている。

■第2次宮古島市観光振興基本計画（平成31年3月）

市観光振興基本計画においては、満足度向上につながる受入基盤・環境の整備のひとつとして、中心市街地の活性化を位置づけ、西里通り、下里通り、市場通り周辺の環境整備、平良港から市街地までの回遊性強化等を施策の方針として示している。

■宮古島市バリアフリー基本構想（平成25年3月）

生活関連施設及び観光施設を中心とした地区での重点的・一体的なバリアフリー化の促進を目的とした市バリアフリー基本構想においては、優先度が高い旧平良庁舎中心市街地周辺を「重点整備地区」に位置づけ、市全体のバリアフリー化に向けたモデルとして、生活関連施設（公設市場、旧平良庁舎等）及びそれらをつなぐ生活関連経路（下里通り、市場通り、西里通り等）における主な事業内容を示している。

■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（滲みだし）」を掲げており、中心市街地は、「中心市街地再生ゾーン」として、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」として、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、「歴史保全&結節ゾーン」として、宮古の歴史的空間としての既存市街地の保全、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（交流拠点）の整備を方針として掲げている。

■第1期宮古島市みなとまちづくり基本計画（令和5年3月）

「宮古島市みなとまちづくり基本構想」の事業施策のロードマップの第1期計画として、クルーズ船客とフライト客の増大に対して、オーバーツーリズムを回避するためスムーズな交通の分散と受入施設の整備を目指している。

中心市街地の区域では、①クルーズ船客に対するコンシェルジュ機能の強化、②クルーズ船客の宮古島観光に対する交通の分散、③クルーズ船客のみなとまちへの誘導と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の整備を位置づけている。

【2】都市計画手法の活用

本市は伊良部地域を除く市全域が都市計画区域であり、都市計画図のとおり用途地域を指定し、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）を中心に「商業地域」及び「近隣商業地域」、そのまわりを取り囲むように第一種住居地域を指定し、都市機能の集積を図っている。

市内の準工業地域約45.0haの内、平良臨港地区の区域内の準工業地域（約31.0ha）においては港湾法による分区が指定されていることから、条例の改正により大規模集客施設の立地を制限し、その他郊外部の準工業地域（約14.0ha）においては、当該施設の立地を制限する特別用途地区（大規模集約施設制限地区、3地区、約14.0ha）について都市計画変更手続きを進めており、令和6年度中に住民説明会、県事前協議、宮古島市都市計画審議会、県知事との協議等による都市計画決定を速やかに行い、集約拠点としての中心市街地の再生を図る。

〔3〕都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

(1) 中心市街地における既存ストックの現況

本市の庁舎は、2021年（令和3年）1月4日から、新総合庁舎に機能が集約され、中心市街地に位置している旧平良庁舎の建物の利活用及び旧平良第2庁舎の建物解体後の跡地利用を検討中である。

分類	施設名	整備年度	延床面積 (㎡)	備考
行政系施設	旧平良庁舎	1992年度（H4年度）	8,119	機能は総合庁舎へ移転。建物は、売却又は賃貸等の利活用を促進。
行政系施設	旧平良第2庁舎	1972年度（S47年度）	1,628	機能は総合庁舎へ移転。建物は解体（2022年）し、跡地活用を促進。
教育文化施設	宮古島市文化ホール （マティダ市民劇場）	1995年度（H7年度）	4,355	
保健医療福祉施設	西里福祉交流センター （平良地区地域密着型事業所）	2005年度（H17年度）	573	
子育て支援施設	北幼稚園	2009年度（H21年度）	400	
産業系施設	公設市場	2011年度（H23年度）	746	
産業系施設	市街地型エコハウス施設	2009年度（H21年度）	191	

出典：宮古島市個別施設計画（令和2年3月）、宮古島市公共施設等再配置計画（平成31年3月）

(2) 本市の行政機関、都市福利施設の立地状況

本市の庁舎等の行政機関、病院や学校等の都市福利施設の立地状況は以下のとおりである。

区分	施設数	備考
行政系施設	19	庁舎、消防施設等
学校教育系施設	小学校	15
	中学校	9
	小・中学校	1
	その他	7
社会教育系施設	30	公民館、コミュニティセンター、図書館、博物館等
スポーツ系施設	13	体育館、陸上競技場、球場、屋内・屋外運動場等
産業系施設	65	産業施設（育苗センター、農・水産物加工施設等）、観光施設（伝統工芸品センター等）
子育て支援施設	30	保育所、幼稚園、児童館・児童センター等
保健医療福祉施設	18	診療所、保健福祉センター等
その他・処理施設等	18	処理施設、防災センター等

(3) 本市の大規模集客施設の立地状況

本市の大規模集客施設（面積 1,000 m²超）は以下のとおりであり、中心市街地には立地していない。

	SC 名	店舗面積 (m ²)	中心市街地
1	イオンタウン宮古西里	3,780 m ²	—
2	イオンタウン宮古南	9,000 m ²	—
3	サンエー宮古島シティ	11,912 m ² (延床)	—
4	ドン・キホーテ宮古島店	3,419 m ²	—
5	ドラッグストアモリ久貝店	1,409 m ²	—
6	ベスト電器宮古店	—	—
7	ファッションセンターしまむら	1,191 m ²	—
8	タウンプラザかねひで宮古店	2,441 m ²	—
9	メイクマン宮古店	2,860 m ²	—
10	サンエーショッピングタウン宮古	3,415 m ²	—

出典：宮古島市資料

(4) 空き地等の適正管理や有効活用、発生の抑制等に向けた取組方針

コンパクトなまちづくりの実現に障害となり得る空き地等の適正管理や有効活用、発生の抑制等に向けた取組方針等を以下のとおり定めている。

上位・関連計画名称	方針・施策等
第2次宮古島市総合計画（平成29年4月）	<p><快適な居住環境の形成></p> <p>○快適なまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境に悪影響を及ぼす管理不全な空家について指導・勧告を行うなど、市民の安全・安心な暮らしを確保する。 ・また、空家所有者や地域をはじめ、各関係機関、専門家など多様な主体の相互連携を図り、利用可能な空家を地域の資源として活用するなど、総合的な空家対策を図る。
第2次宮古島市観光振興基本計画（平成31年3月）	<p><中心市街地の活性化></p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
第3次宮古島市定住自立圏共生ビジョン（令和3年3月）	<p><環境></p> <p>○住環境の整備</p> <p>a 取組内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定住条件として、住宅の供給不足が指摘される一方で、空き家が増加傾向にあり、空き家の利活用が困難である現状があることから、空き家の利活用による定住条件の整備を図る。 <p>b 機能分担</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心地域においては、行政と自治会とのネットワークを構築することで、空き家の現状や利活用事例の共有が可能な仕組みづくりを推進する。

宮古島市みなとまちづくり基本構想(令和4年3月)	<市街地活性化ゾーン> ○歩いて楽しい裏路地づくり ・リゾート地と近接する立地を活かしたワーケーション等の展開については、空き地、空き家等の不動産情報を集約し、民間事業者への情報提供を促す。
--------------------------	---

〔4〕都市機能の集積のための事業等

都市機能の集積に向けて行う事業として、掲載している事業は、以下のとおりである。

●市街地の整備改善に資する事業

- ・ 根間公園整備事業
- ・ エコハウス
- ・ ひらりん公園の再整備
- ・ はりみず公園周辺の再整備

●都市福利施設の整備に資する事業

- ・ 旧平良庁舎利活用検討・旧平良第2庁舎跡地利活用検討

●街なか居住の推進に資する事業

- ・ (仮) 公営住宅及び公有地活用による定住促進策の検討事業
- ・ 空屋対策事業
- ・ 中心市街地共同住宅供給事業

●経済活力の向上に資する事業

- ・ 公設市場(指定管理者制度及びPFI導入可能性検討)
- ・ 商業施設の整備検討
- ・ みなとまち観光交流拠点の整備・運営事業
- ・ 商業施設等の再編・整備事業

●公共交通機関の利便性の増進に資する事業

- ・ 交通ターミナル整備検討事業