

旧空港跡地利用計画

平成29年2月

石垣市

目次

| | |
|------------------|----|
| I. はじめに | 1 |
| II. 都市構造再編の方向性 | 2 |
| III. 基本方針の設定 | 4 |
| IV. 旧空港跡地の活用イメージ | 5 |
| V. 土地利用ゾーニング（案） | 7 |
| VI. 民間需要の把握 | 9 |
| VII. 事業手法の想定 | 10 |
| VIII. 事業区域の想定 | 11 |
| IX. 土地利用計画図（案） | 13 |
| X. 概算事業費 | 15 |
| XI. 今後の動きと課題 | 18 |

I. はじめに

(1) 調査目的

当該地区である旧空港跡地は、市街地東部に位置し、国有地・県有地が大半を占める広大な公有地である。その土地利用については、市はもとより、八重山圏域の発展のための大きな種地として有効活用が望まれている。その土地利用の実現のため、本市がこれまで策定した跡地利用基本計画等を踏まえ、国や県との調整を図りつつ、将来を見通した総合的な市街地整備の計画を作成する必要がある。

これらを踏まえ、本業務では、新たな「防災、医療・福祉」の核となる石垣空港跡地における計画の前提条件や市街地整備に向けた課題を整理した上で、まちづくり基本構想を作成するとともに、その実現化方策の検討を行う。

(2) 対象区域

本計画の対象区域は平成 25 年の南ぬ島石垣空港の開港と同時に機能が廃止された旧石垣空港の区域約 50ha を基本とし、周辺地域も含めた検討を行う。

■対象区域



Ⅱ. 都市構造再編の方向性

(1) これまでの都市構造

港を中心とした市街地により、八重山圏域の中心的機能を保有する

①中心市街地を含む既成市街地

- 港に隣接した場所に中心市街地が形成。
- 既成市街地には業務施設、公共公益施設、商業施設など、八重山圏域の中心機能が集約し、コンパクトな市街地を形成。
- 一方で、公共公益施設を含む建物の老朽化による建替の必要があり、市役所については移転が決定している。
- 周辺離島への玄関口であり、海上交通のエントランス機能と中枢都市機能が有機的に融合した将来像の構築が求められる。

②新石垣空港開港や新港地区の整備

- 平成 25 年 3 月に南ぬ島石垣空港が開港し、空路輸送力が増大。
- 新港地区では海外からのクルーズ船の急増、大型化への対応等整備中。
- 両港の効果で観光客が増加。中心市街地や島内観光との連携、観光施設の充実、観光サービスの向上等、観光客増加への対応が必要。
- また、交流・物流機能拡充に伴い、八重山圏域のみならず、国際的な観光・リゾート及び旅客・物流の拠点としての役割が期待。

③旧空港跡地及びその周辺

- 中心市街地と南ぬ島石垣空港の間に位置する約 50ha の広大な未利用地が発生。計画的土地利用により、都市機能の拡充が求められる。
- 消防本部・消防署が移転済みであり、県立八重山病院、市役所新庁舎の移転が決定。
- 市街地周辺において大型店舗の立地や無秩序な市街化が進展。計画的な土地利用の規制・誘導が必要。

(2) 旧空港跡地を活用した都市構造再編の考え方

- 新空港開港や新港地区の整備による都市構造の変化の追い風を最大限活かす。
- 広大な未利用地を有効活用するには、中心市街地や新港地区と合わせ一体的な市街地形成を行う必要がある

(3) 都市構造再編の方向性

中心市街地・新港地区・旧空港跡地が有機的に連携した
八重山圏域の中核を成す一体的市街地を形成する。

■都市構造再編の方向性のイメージ図



Ⅲ. 基本方針の設定

(1) 前提条件の整理

国の施策

- 集約型の都市構造への転換
- 災害に強いしなやかな国土形成
- 持続可能な社会保障制度の確立
- 観光立国の推進
- 6次産業化・地産地消

沖縄県 21 世紀ビジョン基本計画

- 中心市街地における賑わい等の再生
- 生活環境の安全確保を維持するための公共施策等の機能強化
- 診療所と県立八重山病院及び沖縄本島医療機関のネットワーク化の推進
- 観光客の増大に対応した施設整備の促進
- 地域産業の振興、流通・販売体制の整備等（平成 24 年度）

石垣市都市計画マスタープラン

- 石垣市の将来像：日本最南端の自然文化都市
- 本市特有の魅力を最大限に生かしたまちづくりの展開
 - 日本最南端の拠点都市、東南アジアへの玄関口の役割
 - 国際文化都市としての機能の充実
 - 八重山圏域の拠点として都市機能の充実強化
 - 旧空港跡地は、「歴史・憩いと交流 石垣の魅力にあふれた都市」を基本方針に、いしがきブランド拠点の形成を図る（平成 23 年度 3 月）

石垣市の現状・課題

- 人口の漸増・高齢化の進展
- 観光客増加と受け皿不足
- コンパクトな都市集積とスプロール化進行の懸念
- 公共公益施設の老朽化と都市インフラの未整備
- 市街地の津波浸水予測、狭小な避難路
- 国道沿いに冠水する箇所が見られる

新たな動向

- 南ぬ島空港開港・新港地区整備中
- 空路輸送力、船舶輸送力の増大
- 旧空港跡地内に新設移転する県立八重山病院を核とした医療福祉系機関の連携と分担
- 市役所新庁舎の新設移転が決定
- 骨格道路（幹線道路）の整備を推進中

(2) 旧空港跡地開発の意義

| 防災性向上・高齢化社会への対応に寄与 | 空港や港の新設に対応した新たな機能の導入 |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ○市役所新庁舎、消防本部・消防署の移転を契機とした機能連携を図り、石垣市内の防災拠点を形成 ○県立八重山病院と連携した高齢化社会に対応する医療・福祉機能の導入 | <ul style="list-style-type: none"> ○空港と中心市街地や新港地区の中間地を活かした観光機能や物流機能の導入 ○八重山圏域の玄関口、東南アジアの玄関口として地域ブランド発信機能の導入 ○外国人観光客増加に対応した国際観光の振興（観光サービスのグローバル化） |

IV. 旧空港跡地の活用イメージ

(1) 旧空港跡地内の立地特性

- 市街地地域全体の中で、物流・リゾート拠点である新港地区、商業業務の中核である中心市街地と旧空港跡地で役割分担を担う。
- 市街地地域のほとんどが津波浸水予測区域であるが、旧空港跡地は地理的に安全性の高い場所である。
- 一般県道石垣空港線の整備により、南ぬ島石垣空港、石垣港、中心市街地等、圏域内の各地域からアクセスが容易である。
- 国・県が約9割を所有する、約50haと大規模な公有地である。国や県の所有地は分散しており、一部、一般権利者の所有地が含まれる。
- 市役所新庁舎の移転が決定しており、災害対策本部としての機能促進を図る。
- 県立八重山病院の新築移転が決定している。なお、県立八重山病院は、圏域における急性期医療を担う中核病院、圏域の災害拠点病院、地域医療連携機能を担う。
- 市の消防本部、消防署が移転済み。

旧空港跡地に求められる機能

防災機能

- 災害対策本部の設置（市役所の移転）
- 広域支援部隊等の活動要員の集結・活動拠点機能
- 救援物資の集積拠点機能
- 災害医療支援機能（県立八重山病院の立地）
- 水・食料・医薬品等の備蓄・供給機能
- 市民の避難や生活場の確保（南大浜地区の地域防災拠点としての役割）

医療・福祉機能

- 介護サービス・リハビリテーションの充実強化
- 生活支援等サービスの確保
- 高齢者住宅等の確保
- 地域医療との連携強化

観光機能

- 宿泊施設の充実
- コンベンション機能の充実
- 地域の産業と観光の結びつけの強化
- 新たな観光滞在地の創出
- 外国人観光客のニーズに応える環境整備
- 自然環境資源による癒し+医療サービス（ヘルスツーリズム等）

産業機能

- 石垣ならではの特産品の加工・販売
- 地域創造の拠点施設
- リゾート環境×大容量情報インフラを活用したバックアップオフィス

V. 土地利用ゾーニング（案）

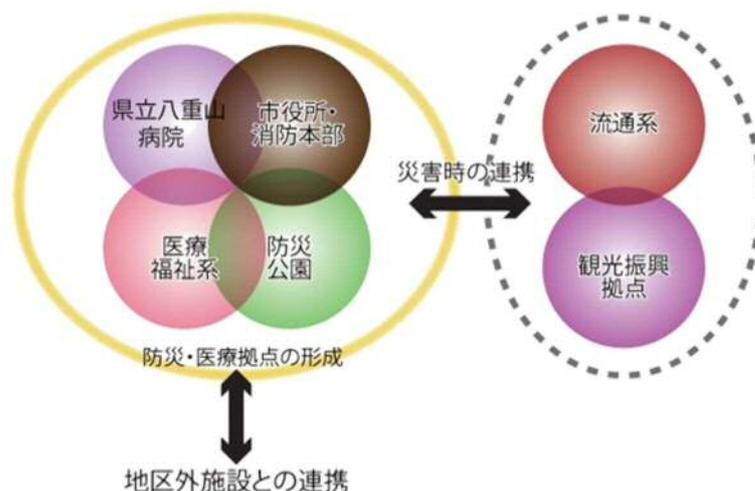
（１）動線計画

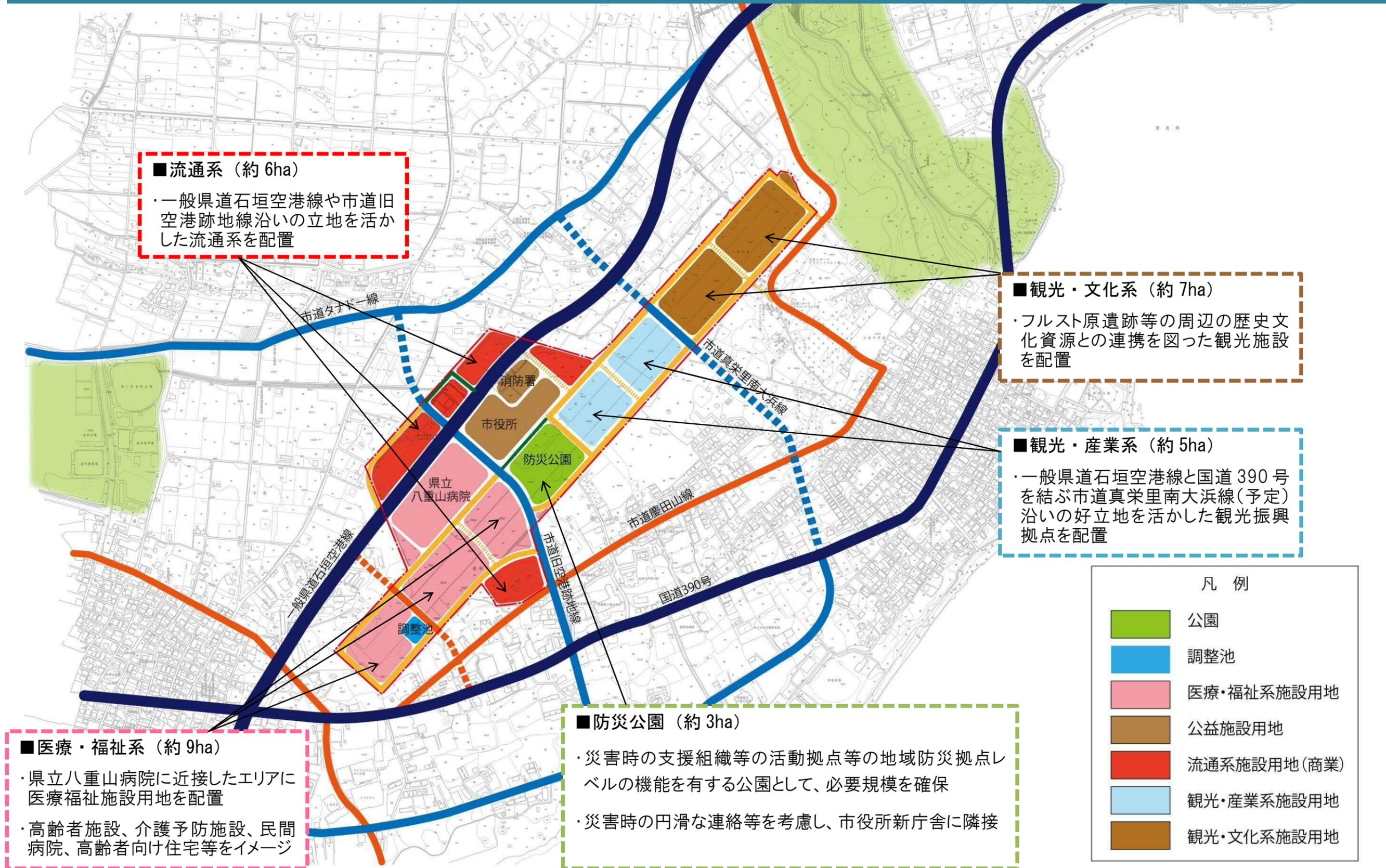
- 主要な幹線動線については、一般県道石垣空港線（整備中）を主要幹線動線として、防災幹線軸ともなる市道タナドー線と国道 390 号を結ぶ幹線動線を 2 ルート（旧空港跡地線、真栄里南大浜線）確保する。
- 幹線動線に歩道を設置することで当該地区と石垣中央運動公園やフルスト原遺跡等を結ぶ歩行者ネットワークを確保する。
- 地区外周に補助幹線動線を配置する。
- 地区外に大浜地区との連絡動線を確保する。

（２）機能導入の考え方

- 県立八重山病院や市役所・消防本部等に近接して防災公園を配置するとともに、さらに医療福祉系機能を導入し、防災・医療福祉拠点を形成。
- 広域避難場所である石垣市中央運動公園との連携強化のため、タナドー線から防災公園、国道 390 号を結ぶ防災幹線軸を配置。
- 道路アクセスがよい宅地には流通系施設や観光振興拠点を配置し、災害時には、防災・医療福祉拠点と連携し、物資供給・保管等の役割を担う。
- フルスト原遺跡等の周辺の歴史文化資源との連携した観光機能の導入。

防災・医療福祉拠点の形成





VI. 民間需要の把握

立地特性を活かした民間施設立地の需要を把握するため、沖縄県に関連する企業を中心に「企業立地意向アンケート調査」を実施した。

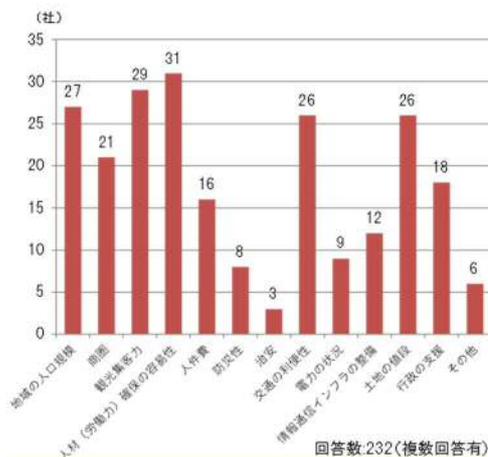
なお、有意回答企業については、別途ヒアリングを実施し、より具体的な立地意向等の把握を行った。

■アンケート調査概要

- 調査期間：平成 28 年 12 月 6 日～12 月 28 日
- 対象企業（業種）：沖縄県に関連する製造業（食品、飲料）、小売業、旅行業、老人福祉・介護事業、宿泊業、建設業、不動産業など
- アンケート発送数：605 社
- アンケート回答企業数：64 社（郵送：51 社、FAX：13 社） ※H28.12.28 時点

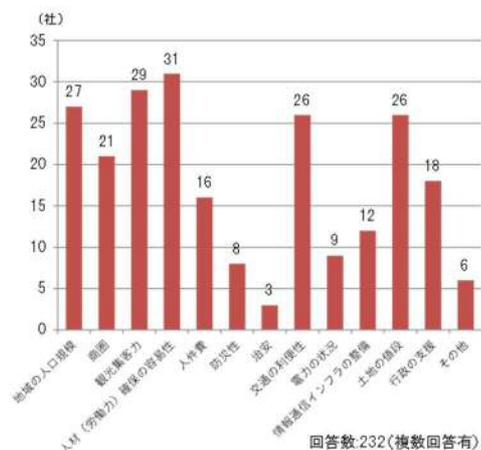
■土地利用の可能性について

- 複合商業施設、店舗を想定している企業が多く、商業系機能の高い需要が認められた。
- 医療・福祉機能（医療施設、老人福祉施設、高齢者向け住宅）について、旧空港跡地進出に関心を示す企業からの需要が認められた
- その他、事業所・オフィスやホテルの需要があることが認められた。



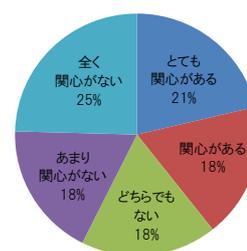
■重要視する要件について

- 人材（労働力）確保の容易性、観光集客力を重要視している企業が最も多い。
- 次いで地域人口（市場）規模、交通利便性、土地の値段を重要視している。



■旧空港跡地への進出における関心度について

- 旧空港跡地への進出に対して、回答企業数約 4 割（62 社うち 24 社）の企業から、関心があるとの回答を得た。



VII. 事業手法の想定

(1) 旧空港跡地の現状と課題

- 土地所有状況は国有地が約 5 割、県有地が約 4 割と大半を公有地が占める。
- 権利者（国、県、市、個人）ごとの土地が散在している。
- 地区内は筆境界が未確定であり、所在不明な権利者も存在する。
- 先行整備される幹線道路以外、地区内に道路はなく、未接道宅地が数多く存在する。

(2) 旧空港跡地で抱える課題に対する他の手法との比較

| 地区の課題 | 土地区画整理事業の場合 | その他の手法の場合 |
|-------------------------------------|--|---|
| 権利者の土地の散在 | <ul style="list-style-type: none"> ・事業の中で土地の入替（集約）が可能。 ・民有地の土地交換に税制優遇あり。 ・土地の集約化による街区の有効活用が可能。 | <ul style="list-style-type: none"> ・個々に土地交換（又は土地買収）を行う必要があり、手間暇がかかる。 ・民有地の土地交換には税金が発生。 |
| 筆境界が未確定 | <ul style="list-style-type: none"> ・事業の中で権利が整理される。（施行規程において「地積の決定方法」を定めることで整理可能。） | <ul style="list-style-type: none"> ・境界を明確にした上で、個々に土地交換や土地買収を実施。（現況で道路等の境界がないことから、境界確定の難航が懸念される。） |
| 所在不明な権利者の存在 | <ul style="list-style-type: none"> ・法手続きに則り進めることで、所在不明な権利者がいても、事業実施が可能。 | <ul style="list-style-type: none"> ・所在不明な権利者の土地を勝手に使用することができないため、所在不明な土地は手をつけることができない。 |
| 公共施設（道路・下水道等）の未整備、未接道宅地の存在、冠水箇所の発生等 | <ul style="list-style-type: none"> ・地区一体で計画的な公共施設整備が可能。 ・地区周辺の公共施設も合わせて、計画的に整備可能。周辺市街地の課題解決にも寄与できる。 ・公共施設整備と宅地の交換分合により、未接道宅地は解消される。 | <ul style="list-style-type: none"> ・一般県道石垣空港線沿道など、活用しやすい場所のみ開発される可能性大。 ・公共施設整備が進むまで、土地活用できない宅地が存在したままとなる。 |

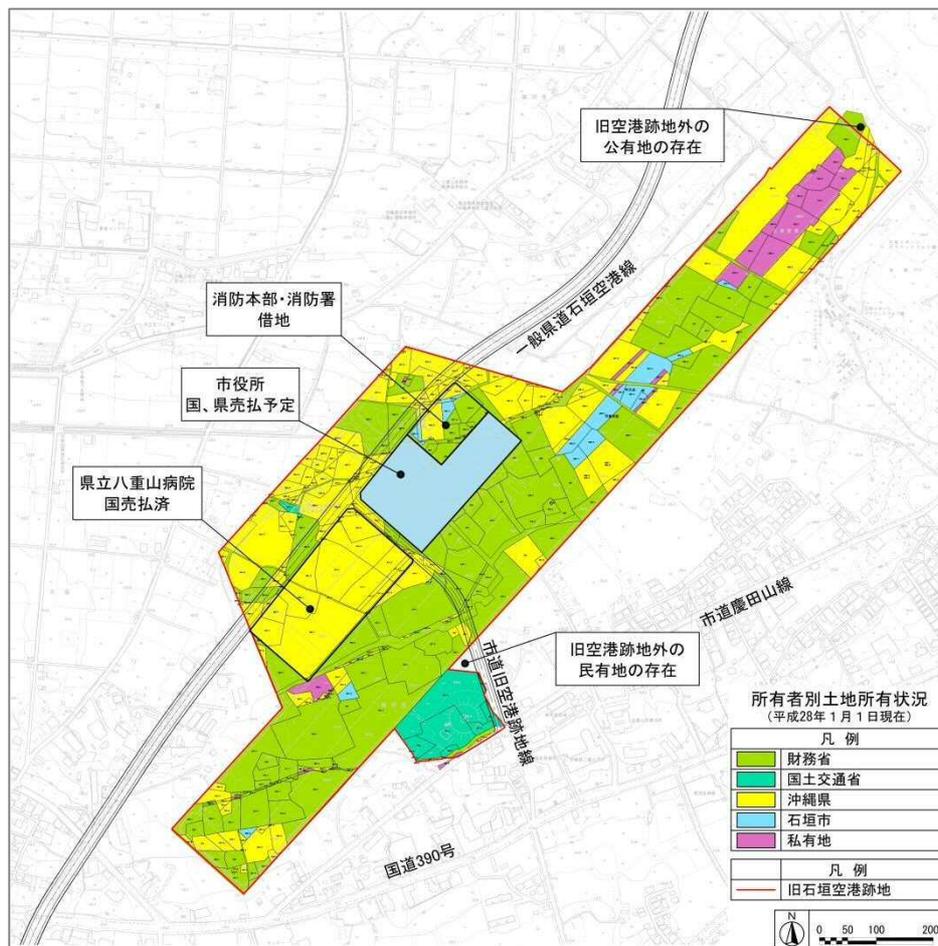
(3) 事業手法の想定

道路等の整備による未接道宅地が解消されることや整形かつ集約した有効的な土地利用が可能であること等、「土地区画整理事業」による事業実施が、法的手続きに則り適切かつ効率的な課題解決が可能であることから、旧空港跡地利用の事業手法を「土地区画整理事業」と想定する。

Ⅷ. 事業区域の想定

(1) 土地所有状況

- 旧空港跡地の所有状況は公有地（国：5割、県：4割）が大半を占めている。
- 権利者（国、県、市、個人）ごとの土地が散在している。
- 地区内は筆界が未確定であり、所在不明な権利者も存在する。



■土地所有状況の内訳（平成28年1月1日現在）

| 所有者 | 筆数 | 面積 (㎡) | 面積割合 (%) |
|---------|-----|------------|----------|
| 財務省 (※) | 126 | 234,251.22 | 50.51 |
| 国土交通省 | 13 | 18,313.24 | 3.95 |
| 沖縄県 | 212 | 181,638.45 | 39.16 |
| 石垣市 | 25 | 12,018.43 | 2.59 |
| 民間 | 25 | 17,584.00 | 3.79 |
| 合計 | 401 | 463,805.34 | 100.00 |

(※) 旧里道は上記の土地所有状況の内訳表には含まれていない。

(2) 土地区画整理事業区域の想定範囲

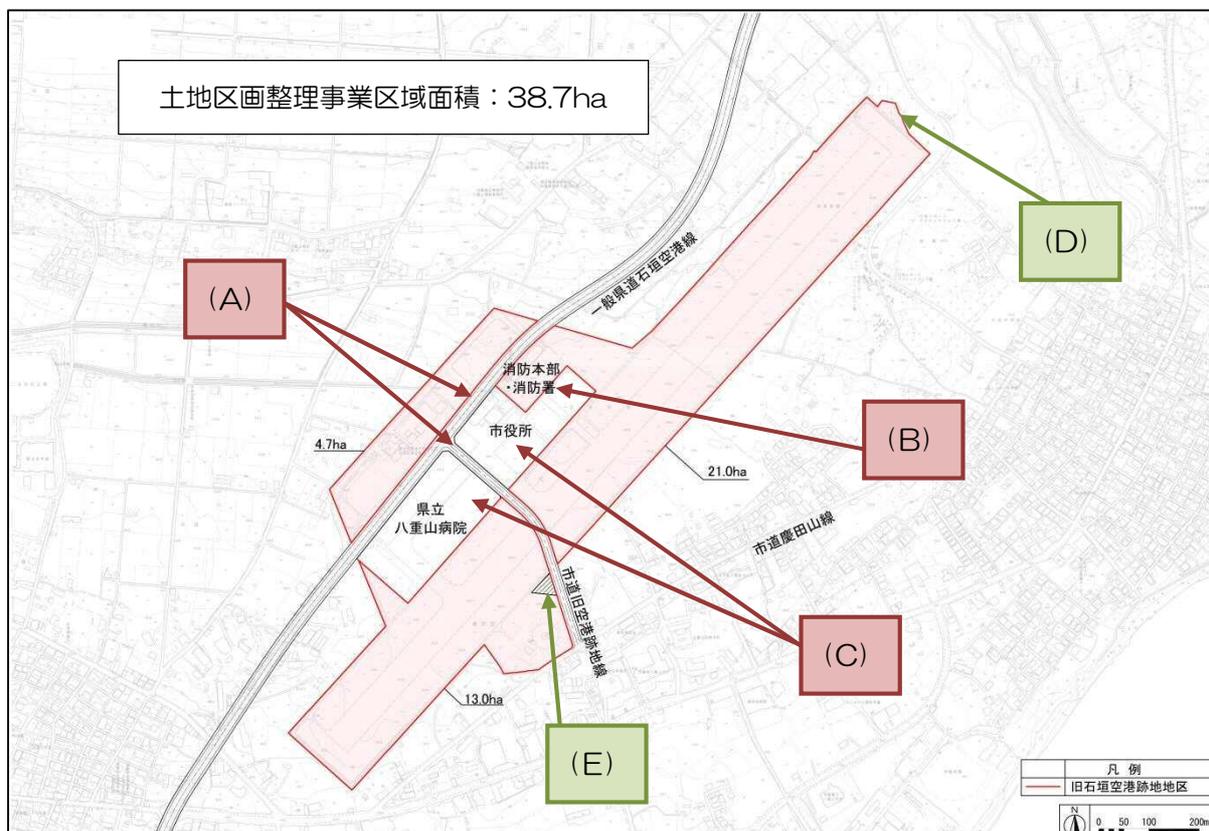
①旧空港跡地の動向を踏まえた区域の想定

- (A) 一般県道石垣空港線と市道旧空港跡地線は、別事業の実施により、先行的に公共施設の整備・改善が図られることから、土地区画整理事業の区域から除外する。
- (B) すでに立地している消防本部・消防署は、敷地の整序が図られていないことから、土地区画整理事業区域に含める。
- (C) 市役所新庁舎、県立八重山病院については、土地区画整理事業の目的である「公共施設の整備・改善と宅地の利用の増進」が先行的に実施されるため、土地区画整理事業の区域から除外する。

②土地所有状況を踏まえた区域の想定

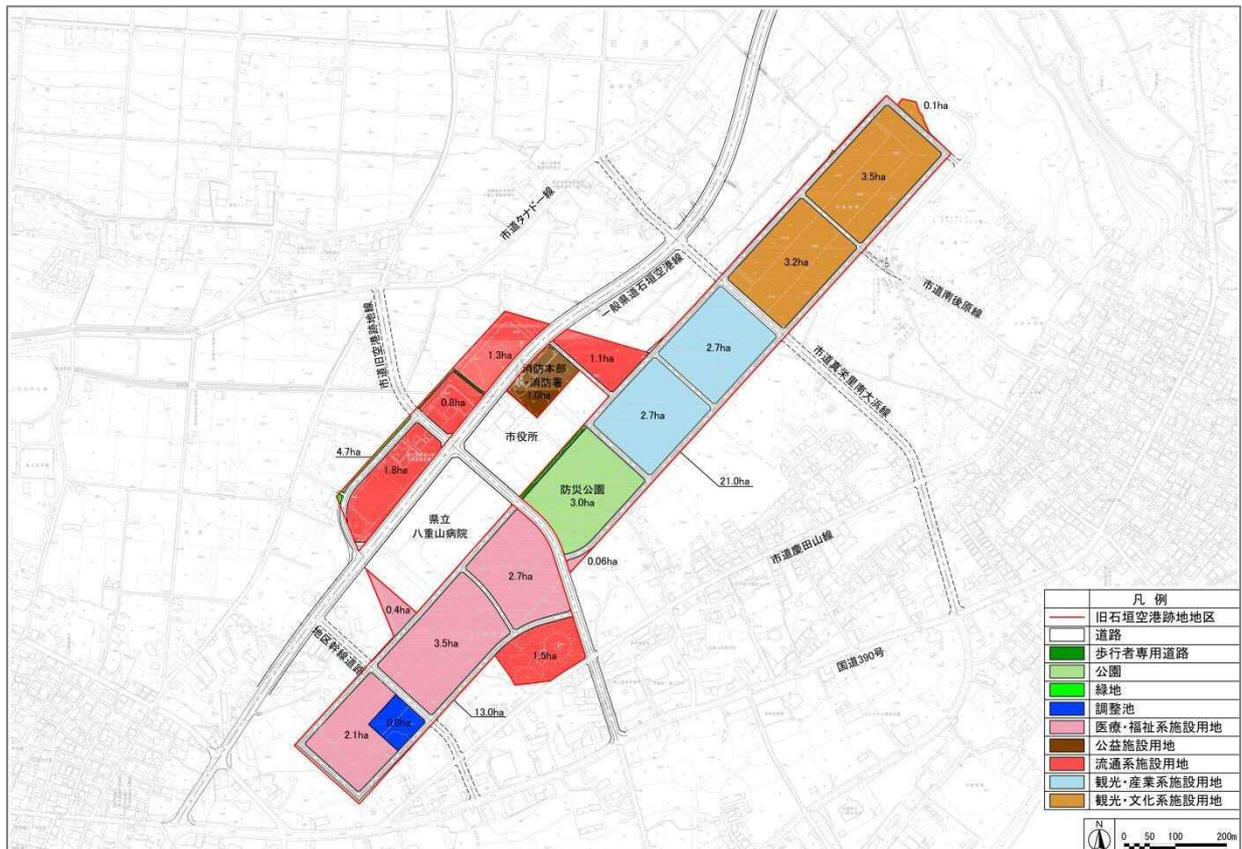
- (D) 旧空港跡地に隣接している一連の公有地（北東端に突出しているエリア）は土地区画整理事業区域の範囲に含める。
- (E) 先行整備を予定する、市道旧空港跡地線と旧空港跡地の範囲に位置する私有地は区域に含める。

■土地区画整理事業区域の範囲



Ⅸ. 土地利用計画図（案）

■土地利用計画図



■土地利用計画面積表

| | | 面積 (m ²) | 割合 (%) |
|------|------------|----------------------|--------|
| 公共用地 | 道路 | 60,500 | 15.6 |
| | 歩行者専用道路 | 2,200 | 0.6 |
| | 公園 | 30,000 | 7.7 |
| | 緑地 | 1,500 | 0.4 |
| | 調整池 | 6,200 | 1.6 |
| | 小計 | 100,400 | 25.9 |
| 宅地 | 医療・福祉系施設用地 | 88,400 | 22.8 |
| | 公益施設用地 | 10,200 | 2.6 |
| | 流通系用地 | 65,400 | 17.0 |
| | 観光・産業系施設用地 | 54,300 | 14.0 |
| | 観光・文化系施設用地 | 68,400 | 17.7 |
| | 小計 | 286,700 | 74.1 |
| 合計 | | 387,100 | 100.0 |

■道路

- 広域避難所である石垣市中央運動公園と連携した防災機能の強化、国道 390 号の交通混雑の解消、中心市街地等と南大浜地域の連携強化のため、タナドー線から県道石垣空港線、国道 390 号を結ぶ幹線道路を配置し、防災幹線軸としても機能する。
- 大街区による有効かつ柔軟な土地利用を想定し、地区外周に補助幹線道路を整備する。
- 市道東原線は現道を活用し市道旧空港跡地線と接続する。

■防災公園

- 防災幹線軸である旧空港跡地線に接し、先行立地する県立八重山病院や市役所、石垣市消防本部等に近接した位置に防災公園を配置。
- 防災公園は隣接して配置される医療・福祉系機能の導入と合わせ「防災・医療福祉拠点」の形成を目指す。

■医療・福祉系施設

- 先行立地する県立八重山病院の周辺に医療・福祉系施設用地を配置。
- 医療・福祉系の導入機能として、高齢者等福祉施設、介護予防施設、民間病院、高齢者向け住宅等を想定する。

■公益施設用地

- 石垣市消防本部が先行して立地する。

■流通系施設用地

- 道路アクセスがよい一般県道石垣空港線と国道 390 号を結ぶ市道真栄里大浜線沿いの宅地には流通系施設用地や観光・産業系施設用地を配置し観光振興拠点を形成。
- 観光・産業系の導入機能のうち、交通アクセス性を活かした商業施設等を想定。
- 災害時に防災・医療福祉拠点と連携し、物資供給・保管等の役割を担う。

■観光・産業系施設用地

- 真栄里南大浜線沿いの交通アクセス性と防災公園隣接という環境のよさを有する大街区では、観光・産業系施設用地を配置。

■観光・文化系施設用地

- フルスト原遺跡に近接した位置に観光・文化系施設用地を配置。
- フルスト原遺跡等の周辺の歴史文化資源との連携した観光や歴史学習拠点等の機能強化を目指すし、歴史・文化施設（博物館等）や教育施設等を想定。
- 近接する大浜地区の防災性向上に向けた活用等も検討する。

X. 概算事業費

■概算事業費の算出条件

| | |
|------|--|
| 道路 | 幹線道路：幅員 16-20m 【街路灯あり、電線類地中化】 補助幹線：幅員 12m 【街路灯あり、電線類地中化】 区画道路：幅員 8m 歩行者専用道路：幅員 4-8m |
| 公園 | 防災公園については、別途事業による整備を想定 |
| 供給処理 | 上水道： 幹線道路（幅員 16-20m）は歩道（両側）部分に設置 補助幹線道路（幅員 12m）、区画道路（幅員 8m）は車道部に設置 下水道（雨水）：排水計画を作成し管径、延長を想定 調整池設置 容量：18,400m ³ 深さ 3m 面積 6,200 m ² 下水道（汚水）：合併浄化槽対応を想定（事業費未計上） ガス：プロパンガス対応を想定（事業費未計上） |

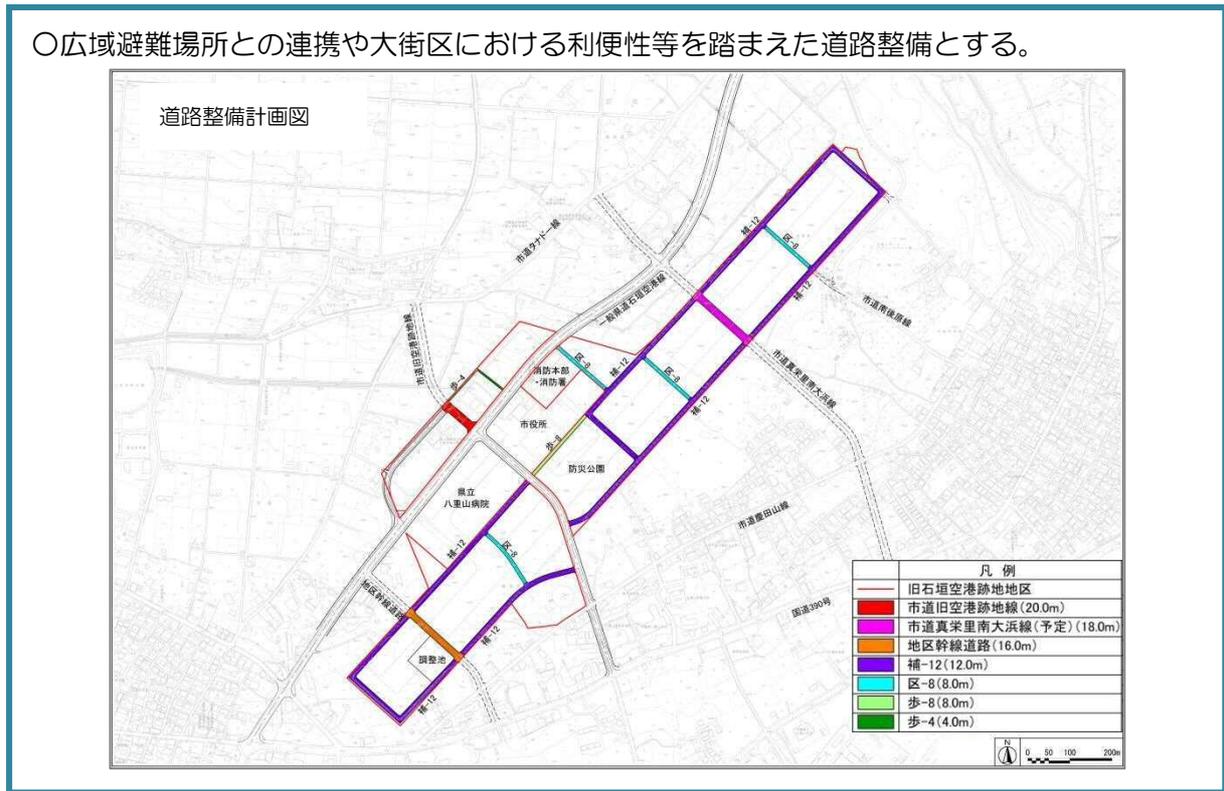
■概算事業費

| 項目 | 金額（百万円） | 備考 |
|------------------|---------|---------------|
| 道路築造費 | 2,400 | |
| 公園整備費 | 0 | 防災公園事業として別途整備 |
| 上水道 | 400 | |
| 下水道 | 1,300 | 調整池含む |
| 整地費 | 400 | 防災費含む |
| その他（工事費雑費、設計調査費） | 1,200 | |
| 工事費合計 | 5,700 | |
| その他（事務費、借乳金利） | 600 | |
| 合計 | 6,300 | |

※上記の他、防災公園整備費、地区外道路整備費、地区外都市下水路整備費等が想定される。

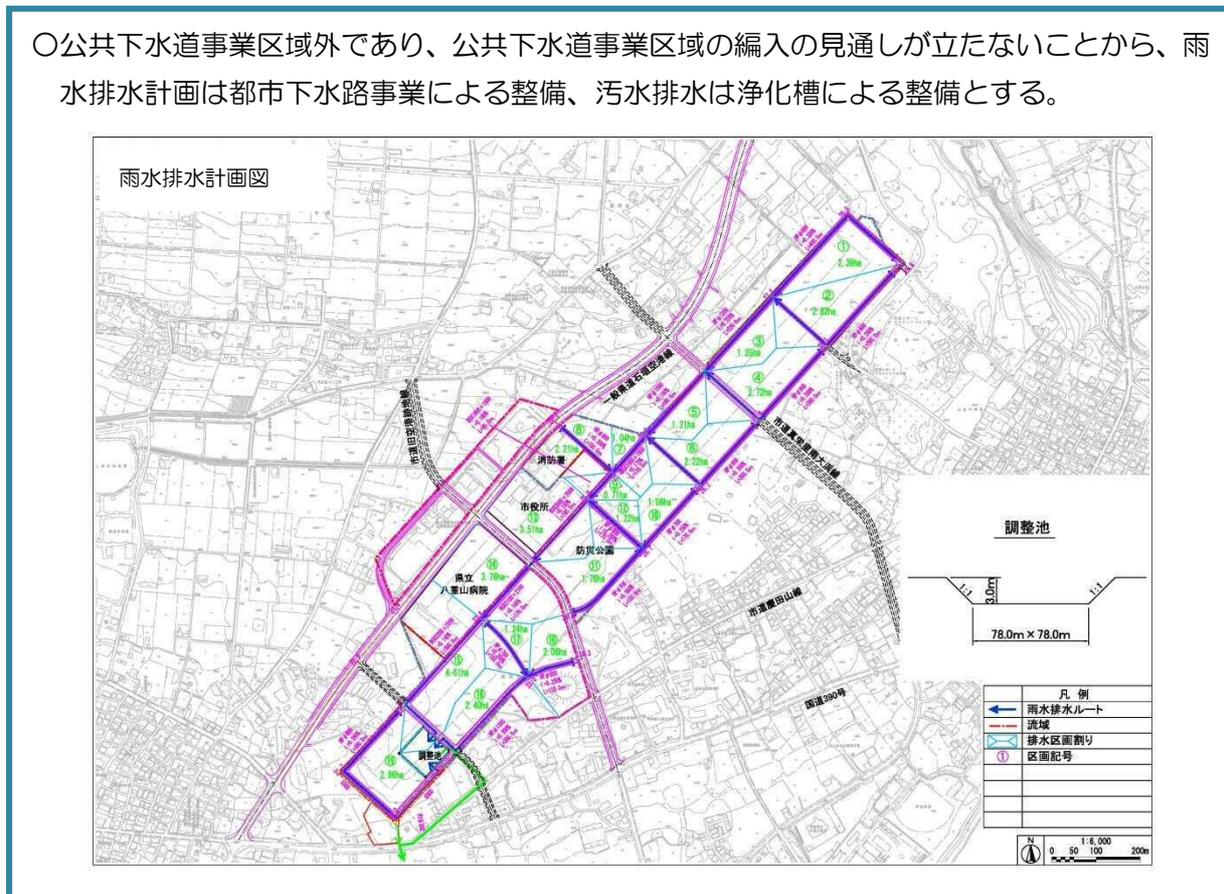
■交通計画

○広域避難場所との連携や大街区における利便性等を踏まえた道路整備とする。



■排水計画

○公共下水道事業区域外であり、公共下水道事業区域の編入の見通しが立たないことから、雨水排水計画は都市下水路事業による整備、汚水排水は浄化槽による整備とする。



■供給処理計画

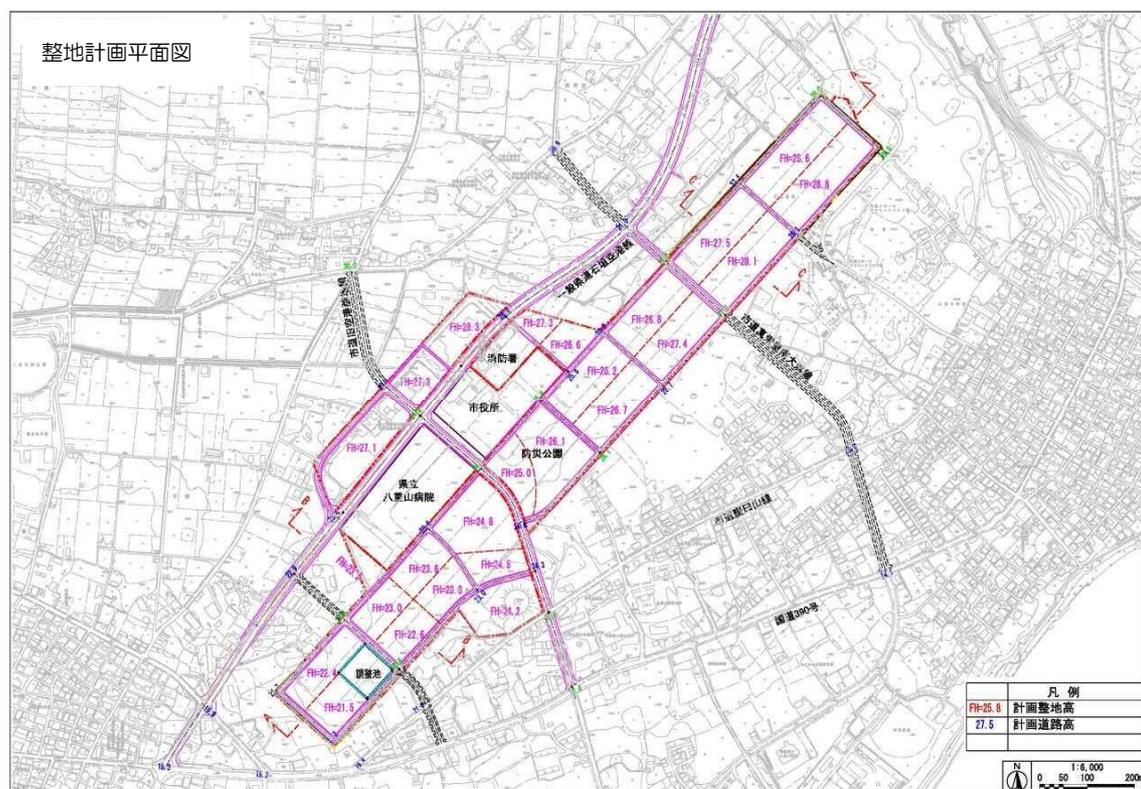
- 上水道は石垣浄水場から給水を受け整備する。
- ガスはプロパンガスによる整備とする。

■公園緑地計画

- 防災・医療福祉拠点を担う公園として災害時の活動拠点等の機能を考慮した整備とする。

■宅地整備計画

- 土工量が少なくなるように宅盤高と道路高低差を抑えた造成計画による整備とする。



XI. 今後の動きと課題

(1) 今後の動き

■旧空港跡地周辺の今後の動き

- 南大浜地域の用途指定（旧空港跡地内は、立地が決定している市役所・県立八重山病院以外については、暫定用途）
- 石垣市役所新庁舎移転開庁（平成 31 年度開庁予定）
- 県立八重山病院の移転開院（平成 29 年度開院予定）
- 県道石垣空港線の暫定供用開始（平成 29 年度予定）、供用開始（平成 31 年度予定）

■旧空港跡地に係る今後の動き

- 環境アセスメント（平成 28 年～平成 31 年度）
- 土地区画整理事業に関する手続き（平成 31 年度都市計画決定予定、平成 32 年度事業計画認可予定）

■ 想定スケジュール

| | | 平成28年度 | 平成29年度 | 平成30年度 | 平成31年度 | 平成32年度 | 平成33年度 | 平成34年度 | 平成35年度 | 平成36年度 | 平成37年度 | |
|--------------------------------------|--------------------|------------|--|--------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|-------------------|--------|--------|---------------|--|
| 手 続 き | 用途地域 | 都市計画下協議 | 手続き ● 都決 <small>区画整理区域 →暫定用途</small> | | | 都市計画下協議 | 手続き ● 都決 ※本用途 | | | | | |
| | 土地区画整理事業 | | 都市計画調整 | 都市計画下協議 | 都市計画手続き ● 都決 事業認可下協議 | 手続き ● 認可 審議会 | ● 仮換地 | | | | 手続き ● 換地処分 | |
| | 道路 | | | 都市計画下協議 | 都市計画手続き ● 都決 | | | | | | | |
| | 公園 | | | 都市計画下協議 | 都市計画手続き ● 都決 | | | | | | | |
| | 下水道（都市下水路） | | | 都市計画下協議 | 都市計画手続き ● 都決 | 手続き ● 認可 | | | | | | |
| | 環境アセスメント | 配慮書作成・手続き | 方法書作成・手続き | 環境調査・準備書作成・手続き | 準備書作成・手続き | 評価書作成・手続 ● 公告 | | | | | | |
| 埋蔵文化財調査 | ※現時点で確認できる包蔵地なし | | | | | | | | | | | |
| 不発弾調査 | 県立八重山病院から半径440mの範囲 | | | | | 南西部エリア | | | 北東部エリア | | | |
| 整 備 ス ケ ジ ュ ー ル | 市役所 | | 石垣市役所新庁舎 建築工事 | | | ● 開庁 | | | | | | |
| | 県立八重山病院 | 県立八重山病院 工事 | | | ● 開院 | | | | | | | |
| | 県道石垣空港線 | 石垣空港線 工事 | | | | | ● 供用開始 | | | | | |
| | 市道旧空港跡地線 | 道路認定・設計 | (仮称)市道旧空港跡地線 用地取得・工事 | | | | ● 供用開始 | ※県道石垣空港線～市道豊田山線区間 | | | | |
| | 市道真栄里南大浜線 | | 道路認定・設計 | 市道真栄里南大浜線 用地取得・工事 | | | ※県道石垣空港線～タナド一線区間 | | | | | |
| | 補助幹線 | | | | | 道路認定・設計 | 用地取得・工事 | | | | | |
| | 都市下水路 | | 基本計画 | | 基本設計 | 実施設計 | 工事 | | | | | |
| | 土地区画整理事業 | まちづくり基本調査 | | 区画整理事業調査 現況測量 権利調査 | 基本設計 | | 道路等 基本・実施設計 工事 | | | | | |
| | | | 区画整理促進調査 概略換地設計 | | | | | | | | | |

(2) 検討課題

①事業の実現化に関する課題

■手続きに係る課題

- 土地区画整理事業の実施に向けて旧空港跡地の早期の用途地域編入が必要。
- 公共公益施設の移転や新たな拠点の創出等による都市構造の変化から、中心市街地を含めた広域的な将来像を見据え、都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画の策定の早期着手が必要。
- 旧空港跡地において不発弾が発見されており磁気探査及び撤去工事が実施されているが、県立八重山病院から半径 440m の範囲外は未実施である。磁気探査の実施事業者の決定及び早期実施が必要。

■計画に係る課題

- 本地区はスーパーブロックによる土地利用を計画しているが、民間進出意向等をふまえ必要に応じて更なる道路の追加等、適正な区画割について検討が必要。合わせて、大街区における企業立地において、二次開発の必要性等の民間意向把握が必要。
- 先行的に整備される県立八重山病院と市役所新庁舎用地が土地区画整理事業区域から外れることになるが、隣接して残る不整形地について利便性の検討が必要。
- 土地区画整理事業区域の範囲外における増進に対しての地権者への配慮の検討が必要。
- 土地区画整理事業の実現にあたり地権者の合意形成に向け、一般地権者を含めた事業説明の実施や一般地権者負担の緩和の可能性の検討が必要。
- 想定する土地利用に沿った活用に向けた条件付きの公募や、地区計画等による仕組みづくりの検討が必要。

②基盤整備に関する課題

■下水道計画に係る課題

- 旧空港跡地の排水において下水道の接続先となる南大浜地区と経路、流末処理等の検討及び調整が必要。
- 本地区の雨水排水は、公共下水道事業での整備は当面見込めないため、都市下水路事業で流末管を整備する検討を行ったが、今後は、土地区画整理事業に係る基本設計実施前に地区南側の南大浜地区の道路冠水被害状況を踏まえた広範囲での雨水排水の検討を行い、当該エリアの下水道整備方針を決定する必要がある。
- 本地区を南北に縦断する市道旧空港跡地線の道路整備は、本事業前に実施するため、雨水管等の接続については、土地区画整理事業に係る基本設計時の前提条件となるため、市道旧空港跡地線の整備前に協議しておく必要がある。
- 地区南西部の地区外との高低差処理による直接放流区域については、地区外への放流管が設置できない場合、逆勾配で地区内へ雨水管を設置するなど整備費が高くなることが予想されることから、地区外地権者への協議を慎重に進めることが必要である。

■電線類地中化に係る課題

- 本地区では電線共同溝(CCB)を計画しているが、電線類地中化の対象路線の決定が必要。
- 土地区画整理事業に係る基本設計時の前提条件として電線共同溝の条数の設定にあたり、関連企業（沖縄電力、NTT等）に電線収容溝への入溝についての確認が必要。

■造成計画に係る課題

- 不発弾などの支障物調査を進め、基本設計の設計条件となるように現況測量や地質調査の実施による正確な現況把握が必要。
- 現在の造成計画案では、将来的な建築工事の際の土工量を抑制することを方針とした結果、95,000 m³の地区外搬出を予定しているが、地区外搬出が不可能な場合には、宅地の造成高を上げるなどの検討が必要になる。

③民間需要に関する課題

■健康・福祉ゾーンへの立地誘導

- 民間意向調査結果から、調剤薬局及び医薬品卸の進出希望が多く確認できた。一方で、調剤薬局等の事業成立性から立地可能社数は3社程度と言われていること、事業スケジュール上、県立八重山病院の開院予定から用地の提供までに時間が空いてしまうこと、地区外に用地を確保し進出する社が想定されることなどから、医療系サービス施設等の適正な立地誘導を図る必要がある。
- 老人福祉施設は、地代に対する負担力が課題であるため、需要について更なる調査が必要。

■観光・商業ゾーンへの立地誘導

- 大規模商業施設は、県内大手商業事業者からの前向きな回答は得られなかった。引き続き、県内外の大手商業事業者へ情報提供を継続し、進出に向けた検討を誘導していく必要がある。
- 宿泊施設は、市街地に位置するため、リゾートホテルは難しいと考えられる。一方で、南ぬ島石垣空港の開港に伴い国内外からの観光客数が伸びていることもあり、シティホテル・ビジネスホテルは成立の可能性が高いとの回答が多くあるため、シティホテル・ビジネスホテルについては、継続的な情報発信が有効。
- 道の駅の特産品観光施設については、ヒアリングの中で南ぬ島石垣空港及び離島ターミナルとの距離もあり否定的な意見も見られたが、単独での立地だけでは無く、商業施設と合わせた複合的な立地の可能性も含め、今後検討を進めていく必要がある。
- その他、映画館、水族館等のアミューズメント施設の可能性については、県内成功事例である沖縄美ら海水族館やスターシアターへ個別のヒアリングが必要。

■今後の立地誘導の進め方

- 今後の進め方としては、事業の進捗状況を見ながら、事業スケジュールがある程度見えた段階で、今回興味を示した企業への情報提供を行い、立地検討への更なる深度化を図る必要がある。
- 更なる立地誘導を図るため、今回あまり回答が得られなかった商業事業者及び宿泊事業者を中心に幅広く立地意向アンケート調査及びヒアリング活動の実施が必要。
- 立地誘導する施設の方向性の明確化、具体的なスケジュール、画地条件などを企業側に提示し、先が見えた状態での企業の立地検討を促すことが必要。
- また、今回、需要は大きくは無いが新しい開発エリアでの立地であれば、分譲マンションのニーズがあることが確認できた。国の施策であるコンパクトシティとの整合などから、土地利用計画において住居系の想定は行っていないが、これらニーズへの対応の必要性については、今後、検討が必要