

石垣市役所現庁舎等跡地活用
基本計画

～社会・経済活動の拠点形成に向けて～

令和3年3月
石垣市

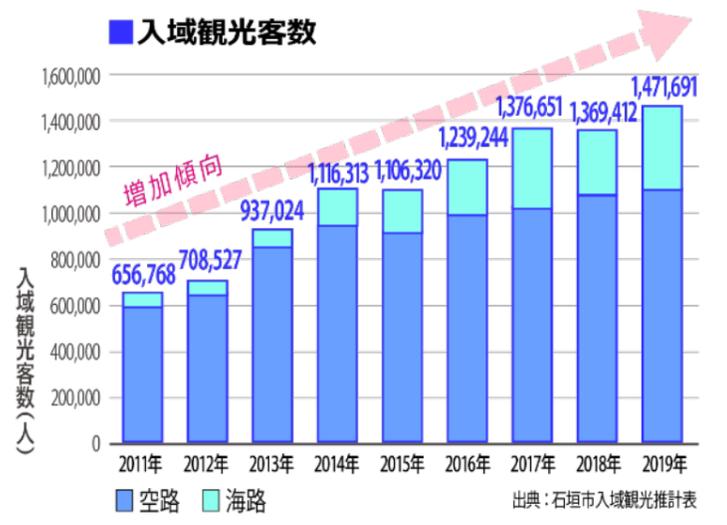
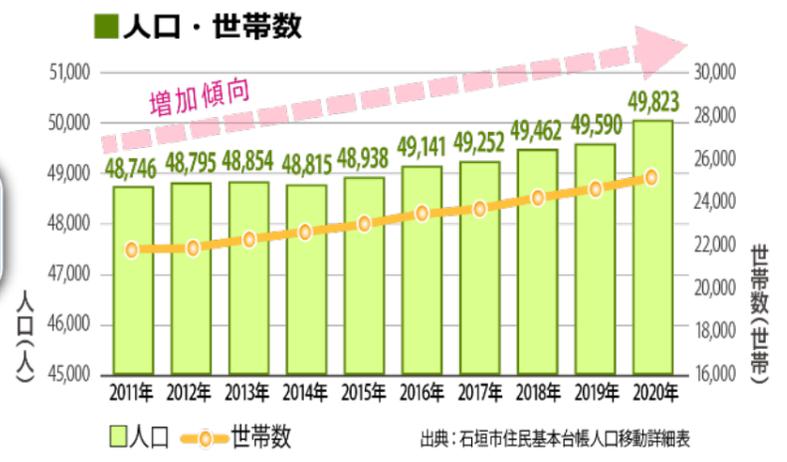
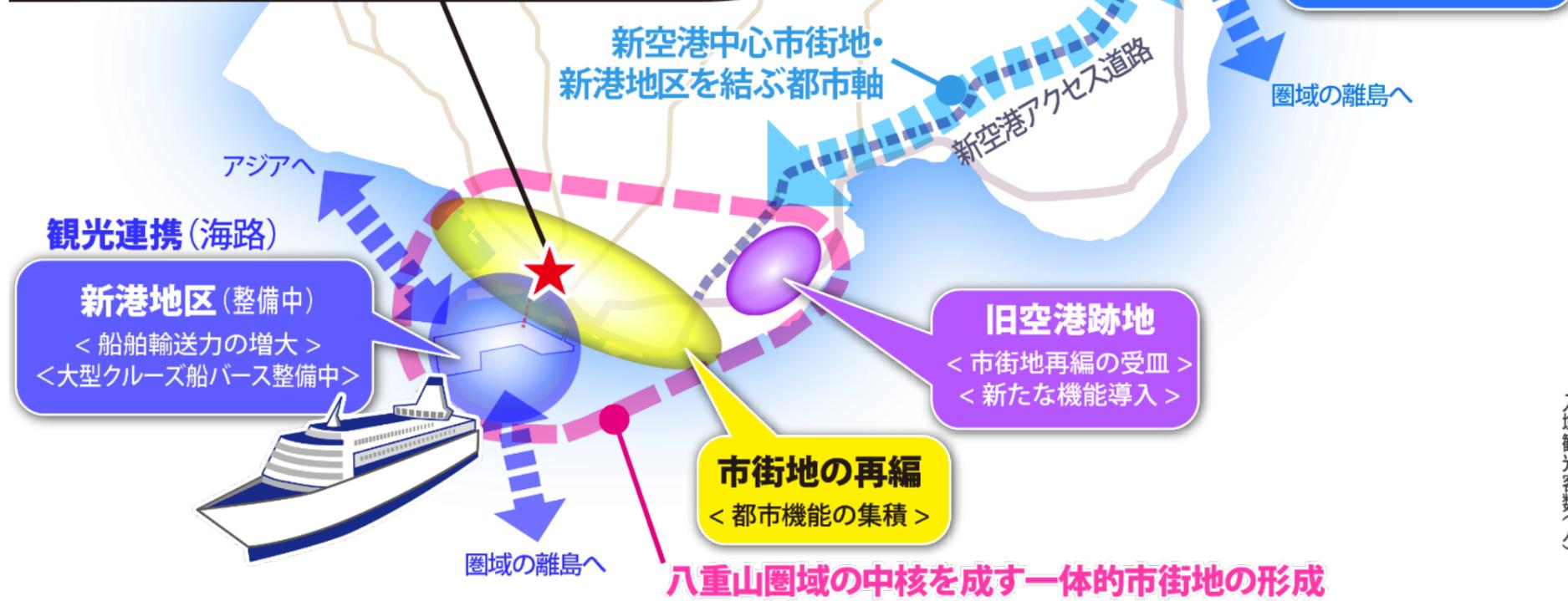
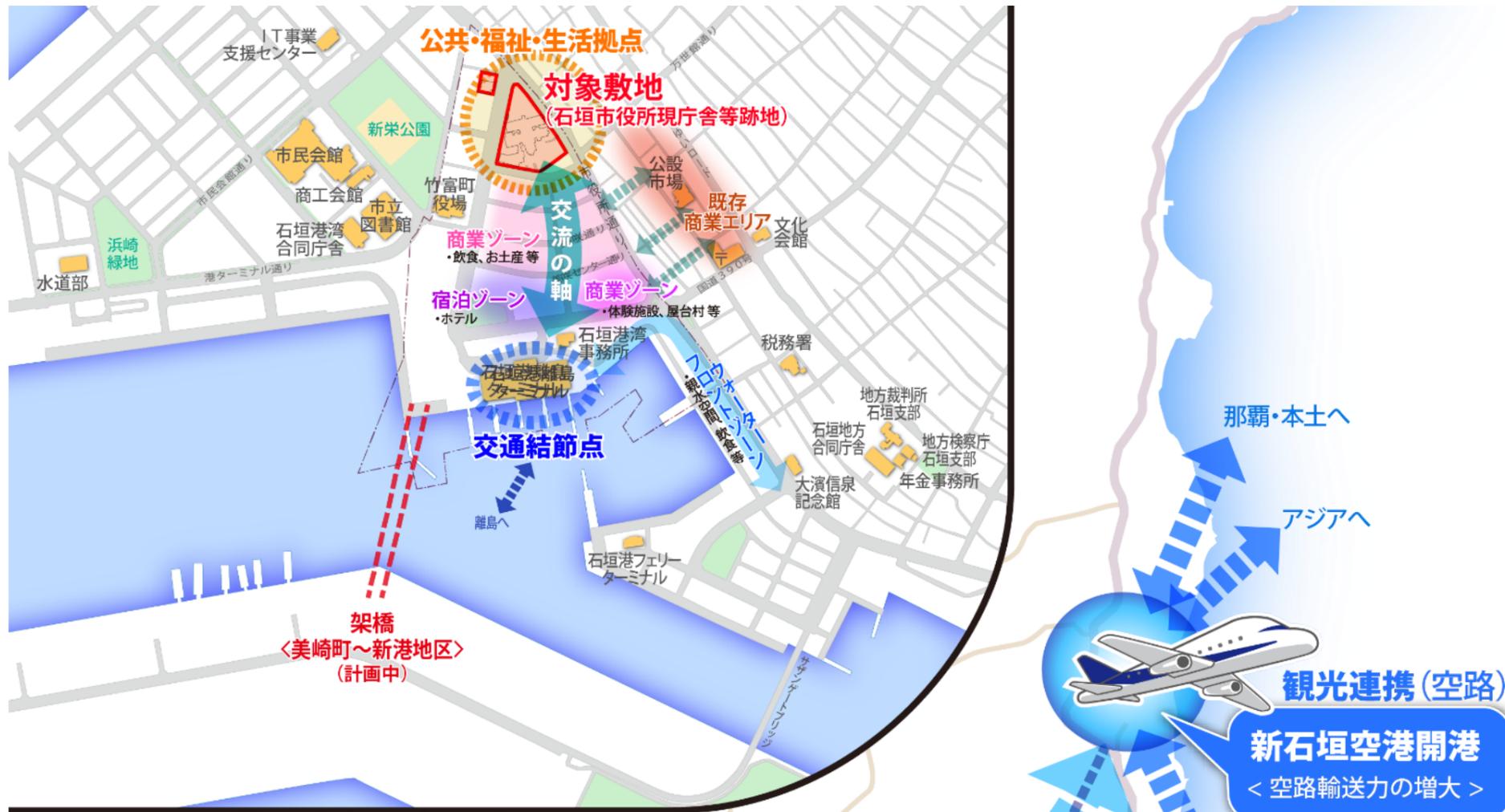
石垣市役所現庁舎等跡地活用

基本計画

目次

1. はじめに	1
1.1 背景と目的	1
1.2 対象敷地	1
1.3 基本計画の位置付け	3
2. 本敷地周辺の現状と課題	9
2.1 本敷地周辺の現状	9
2.1.1 法規制等	9
2.1.2 周辺環境	11
2.1.3 観光客	17
2.1.4 地価	18
2.1.5 防災	19
2.1.6 交通結節機能	20
2.2 ニーズの把握	22
2.2.1 地域意向	22
2.2.2 来街者ニーズ	23
2.3 本敷地周辺の課題	24
3. 施設整備の方向性	25
3.1 中心市街地のまちづくりの方向性	25
3.2 石垣市役所現庁舎等跡地のコンセプト	25
3.3 施設の整備方針	26
3.4 導入機能と規模	27
3.4.1 想定される導入機能	27
3.4.2 市場性	28
3.4.3 導入機能	29
3.5 施設配置の方針	30

4. 事業スキーム	31
4.1 土地の所有	31
4.2 建物の所有形態	32
4.3 事業スキームの評価	33
4.3.1 土地の所有	33
4.3.2 事業スキーム	33
5. 維持管理・運営計画	34
5.1 維持管理・運営方針	34
5.2 維持管理・運営に係る実施内容	35
5.3 管理・運営体制	36
6. 事業スケジュール及び今後の課題	37
6.1 事業スケジュール	37
6.2 今後の課題	38



1. はじめに

1.1 背景と目的

石垣市役所本庁舎は、建設から約 50 年が経過し、建物の老朽化、耐力度不足、庁舎内の狭隘化やバリアフリー対応の限界などの課題を抱えているため、教育委員会庁舎を含め、令和 3 年度を目標に空港跡地への移転を行うため建設工事を進めているところです。

このような中、本庁舎及び教育委員会庁舎の移転に伴い、中心市街地の空洞化が懸念されており、本庁舎及び教育委員会庁舎跡地の有効的な活用が求められています。そのため本市では、平成 30 年 12 月に「石垣市役所現庁舎等跡地利用基本方針（以下「基本方針」という。）」を策定し、当該跡地を「市民と来訪者との交流拠点」に位置づけ、防災機能を備えた複合施設を公民連携事業により整備することで賑わい創出を図ることを整備方針として設定しました。

本基本計画は、基本方針の内容を十分に考慮した上で、当該跡地に導入することが望ましい機能や施設計画を検討するとともに、民間のノウハウや資金を活用することによる効率的・効果的な整備に資するための実現化方策の基本的な考え方をまとめたものです。

1.2 対象敷地

対象敷地は、①本庁舎敷地、②教育委員会庁舎敷地の 2 敷地であり（以下、「本敷地」という）、空港から路線バスで 30～45 分でアクセスできる市の中心市街地に位置します。

表 1 敷地概要

	①本庁舎敷地	②教育委員会庁舎敷地
住所	石垣市美崎町 14 番	石垣市美崎町 16 番 6
面積	10,373 m ²	987 m ²
用途地域	商業地域	
建ぺい率	80%	
容積率	400%	
高度地区	指定なし	
防火地区	指定なし	
景観形成	市街地景観域に位置づけ	
接道状況	北東側：美崎新栄通り（幅員 20m） （（都）3-4-2 号市役所前通り） 南側：美崎町縦 5 号線（幅員 9.3m） 西側：美崎町横 2 号線（幅員 20m） （（都）3-4-3 号）	北側：美崎町横 6 号線（幅員 3.1m） 東側：美崎町横 2 号線（幅員 20m） （（都）3-4-3 号）
インフラ	上水道：北東側道路歩道下 DIPΦ200 西側道路歩道下 DIPΦ150 下水道：南側道路 VUΦ200 西側道路 VUΦ200（一部） ガス：プロパンガス	上水道：東側道路歩道下 DIPΦ150 北側道路 VPΦ50 下水道：北側道路 VUΦ200 ガス：プロパンガス
その他	• 津波最大浸水深は 2m 以上 5m 未満と想定 • 対象敷地は埋立地である	



図 1-1 位置図

1.3 基本計画の位置付け

本基本計画は、「石垣市総合計画」、「石垣市都市計画マスタープラン」、「石垣市地域創生総合戦略」、「石垣市文化観光振興プラン」などの本市上位計画、及び「美崎町再開発構想」、「石垣港港湾計画書」、「石垣市役所現庁舎等跡地利用基本方針」に基づくとともに、関連する各種計画等との整合を図ります。

(1) 第4次石垣市総合計画基本構想（平成24年3月）

総合計画は、長期的な視点に立って市町村の将来を展望し、その実現に向けた行政運営を行うための、まちづくりの方向性を総合的・体系的にまとめた、まちづくりの最上位計画であり、第4次石垣市総合計画は平成24（2012）年から令和3（2021）年までの本市の方向性を示す計画です。

基本構想においては、次の将来像と基本目標が定められています。

いしがきの将来像
2 いしがきの将来像 【第4次総合計画 将来像】 島の魅力と人々の活力が奏でる 海洋・文化交流都市 いしがき
3 まちづくりの基本目標 <ul style="list-style-type: none">・環境と風景 島の自然環境を守り活かす「いしがき」・快適・安心 快適で生活しやすいまち「いしがき」・生きがい 市民の一人ひとりが輝く「いしがき」・活力 地域の魅力あふれる「いしがき」・はぐくむ 豊かな風土の中で育つ「いしがき」・交流 人をもてなすふれあいの「いしがき」

後期基本計画（平成29年9月）においては、「地域の産業基盤を育て支援する（商業振興・中心市街地）」の施策の方向の一つとして「石垣市役所庁舎の跡地利用」が位置付けられ、次のように記されています。

商業地域・中心市街地
【主要課題】 <ul style="list-style-type: none">● 中心市街地における駐車場不足や周辺道路の狭隘さなどの利便性の改善へのニーズもあり、快適な環境整備へ向けた取組みが必要です。● 石垣市役所庁舎の移転に伴う、中心市街地の空洞化が懸念されており、庁舎跡地の有効的な活用が求められています。
【基本方針】 <ul style="list-style-type: none">● 中心市街地の活性化 （省略） 石垣市役所庁舎跡地を活用し、津波避難や駐車場不足等、中心市街地における課題の解消とともに、新たなにぎわいを創出していきます。

(2) 石垣市都市計画マスタープラン（平成 23 年 3 月）（平成 30 年 12 月一部改定）

本市では、まちづくりの将来ビジョンを確立し、地域別のあるべき市街地像を示すとともに、地域別の整備課題に応じた整備方針、地域の都市生活、経済活動等を支える諸施設の計画等を総合的に定めることとし、平成 23 年 3 月に本計画を策定しました。その後、東日本大震災の発生や新石垣空港の開港等の社会情勢の変化に伴い、平成 30 年 12 月に一部を改訂しました。

本敷地周辺については、次のように記されています。

2-3 将来都市構造

(2) 拠点

1) 都市拠点

商業・業務、居住、行政サービス等各種都市機能が集積しており、本市のみならず、八重山圏域の都市拠点として位置付け、中心市街地の活性化等、都市機能の充実を図る。



(3) 軸

1) 都市軸

市街地内の国道 390 号バイパス及び市役所前通りを中心とした地域を都市軸とし、中心市街地の活性化や土地の高度利用、未利用地の有効活用を促進し、商業・業務機能をはじめ各種都市機能の集積を図る。さらに、都市軸として良好な沿道景観の作成に努める。

3-2 市街地地域

(2) 整備構想

vii) 中心商業地区

本市のみならず八重山圏域の中心商業地として、商業サービス機能及び観光商業施設が集積する地区とする。今後も港との連携強化や公共交通等の充実によるアクセス性の向上、地区内に残る伝統的集落景観を観光資源として生かしながら八重山文化を感じ、触れ合える空間づくり、さらには観光客が回遊する商業地を目指し、市街地の魅力を引き出しながら市民と観光客の交流を促進する商業地の形成を引き続き図っていく。

美崎町は市役所等の公的施設及び商業施設、宿泊施設等の機能が集積しており、市役所は移転するが、今後もこれらの都市的な機能の集積を図り、本市のみならず八重山圏域の拠点として土地の高度利用を進めていく。

(3) 石垣市地域創生総合戦略（平成 28 年 3 月）

本計画は、将来的な人口減少の流れを食い止め、持続可能な地域社会実現するという観点から、その実現を図るための具体的な施策を示したものです。

「基本目標と施策の基本的方向」として、以下の 4 点の基本目標が掲げられている。この中で、施策の基本的方向として「中心市街地の活性化」、「子育て家庭の多様なニーズに応じた支援の充実」が挙げられており、以下のように記されています。

3. 基本目標と施策の基本的方向

基本目標 1 新たな産業や安定した雇用を創出する

施策の基本的方向

- (1) 産業・雇用の創出 (内容省略)
- (2) 中心市街地の活性化 (内容省略)

中心市街地において、地域にある豊かな食文化や伝統文化等の魅力を効果的に発信する取組を行い、より誘客を促し、更なる活性化を図ります。

基本目標 2 新たな人の流れをつくる

施策の基本的方向

- (1) 人材の育成・確保 (内容省略)
- (2) 新たな観光資源の創出 (内容省略)
- (3) 移住・定住の促進 (内容省略)

基本目標 3 若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる

施策の基本的方向

- (1) 待機児童の解消 (内容省略)
- (2) 子育て家庭の多様なニーズに応じた支援の充実
子育て世代の多様なニーズに応じた支援の充実を図るとともに、妊娠・出産・子育てに関する切れ目のない支援策の充実を図ります。
- (3) 若い世代の出会いの場の創出 (内容省略)

基本目標 4 交流の促進 自然環境の保全

施策の基本的方向

- (1) ふるさと納税の推進 (内容省略)
- (2) 国内外の他地域との交流促進 (内容省略)
- (3) 自然環境の保全・活用 (内容省略)

(4) 石垣市文化観光振興プラン（平成 30 年 3 月）

本プランは、これからの石垣市の文化観光のあるべき姿を「文化の活用」を軸に示したものであり、目標となる取り組みを施策として記載されています。

この中では、以下の 4 つの基本施策が示されています。

(2) 基本施策の考え方

①文化・創造・交流の場づくりと継承

石垣島が持つ文化を継承するとともに、市民や来島者による文化活動への参加と創造的取り組みへの参画を実現し、持続的発展に結びつけるための場づくりを、ハードとソフトの両面より取り組んでいきます。

②伝統文化の継承と持続的な価値創造

石垣島固有の文化の継承に取り組むとともに、その価値が次の世代へと続き、島の発展につながる施策を行います。

③生活文化の活用と魅力の創造

過去から現在にかけて創意を重ねてきた多様な郷土の生活文化を資源とすることで、観光を中心とする産業や市民の豊かな営みづくりの活用を通じて、より一層の魅力を生み出し、次世代につながる価値の創造に取り組めます。

④文化の創造性を島の成長に活用する

島が持つ豊かな自然と風土を資源とした、新たな文化の創発による価値の創造を促進することにより、石垣島の観光と産業、市民の営みの持続的成長に活用し、文化を通じて次代に発展する島づくりに取り組めます。

(5) 美崎町再開発構想（平成 25 年 3 月）

本計画は、美崎町地区の将来のまちづくり構想を示す計画であり、本敷地は「公共・福祉・生活拠点」に位置づけられており、次のように記されています。

4. 中心市街地まちづくり構想

■公共・福祉・生活拠点

本地区の北端は、市役所が立地しており多くの市民が利用する場となっていることを踏まえ、市民が利用できる公共公益施設や福祉施設のほか、スーパー等の生活利便施設などを複合的に配置することで、本地区に訪れた市民や離島の人が生活する上で欠かせない拠点として形成します。また、バスの結節機能をこのエリアに配置することで、市民が訪れやすい施設とするとともに、離島ターミナルへ向かう来訪者の回遊が期待できます。



【美崎町地区まちづくり構想図】

(6) 石垣港湾計画書（平成 25 年 12 月改訂、平成 29 年 5 月軽易な変更、平成 31 年 1 月軽易な変更）

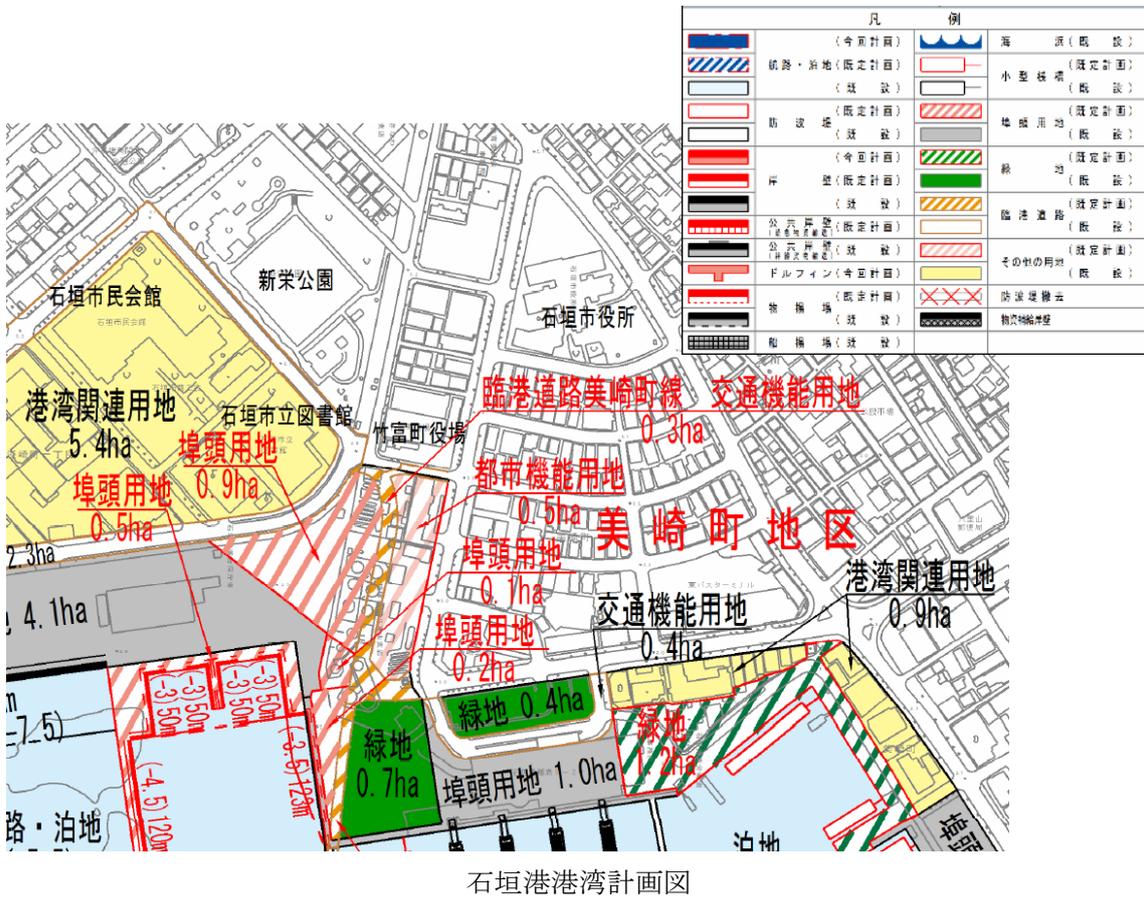
本計画は、石垣港へのクルーズ船寄港増加及びクルーズ船の大型化に伴う対応、新港地区を含めた港湾と背後地域とを結ぶ臨港交通機能の強化、国境離島として領土・領海の保全及び広大な海域の安全を図る拠点としての支援に対応するため策定されました。

美崎町地区については、次のように記されています。

3 計画の方針

【港湾空間のゾーニング】

- ・ 浜崎町地区、新港地区北は物流関連ゾーンとする。
- ・ 新港地区西、登野城・美崎町地区は、交流拠点ゾーンとする。
- ・ 新港地区中央の西側は、エネルギー関連ゾーンとする。
- ・ 新港地区中央から新港地区南は、緑地レクリエーションゾーンとする。
- ・ 浜崎町地区西、登野城地区、新港地区南の西端、新川地区は、船だまり関連ゾーンとする。



(7) 石垣市役所現庁舎等跡地利用基本方針（平成 30 年 12 月）

本計画では、整備方針については、次のように記されています。

1-2. 跡地の特性及び跡地利用にあたっての課題

■跡地利用にあたっての考え方

① 回遊性向上への寄与

跡地周辺には多くの人が利用する施設が集積していますが、まちの回遊性は高い状況にはないため、中心市街地の回遊性の向上に寄与する跡地活用が望まれます。

② 観光振興への寄与

新石垣空港開港後の観光入域客数が年々増加する好況にあるなか、一方では、観光情報の効果的な発信や天候に左右されないコンテンツの充実、宿泊施設、駐車場等観光地としての環境整備の必要性が求められていることから、観光振興に寄与する跡地利用が望まれます。

③ シンボル性の創出

美崎町が八重山の中心市街地であり、市民及び来訪者の交流の場であること、また、地域愛着のある市役所跡地という特性から八重山らしい概観を備えること等によるシンボル性の創出が望まれます。

④ 住民の生活利便性の向上

美崎町は近隣に市民会館や市立図書館、新栄公園等の市民活動の場が集積し、商店街や繁華街が軒を連ね、さらに、離島ターミナルやバスターミナル等の交通要衝地でもあることから、市民の生活拠点としても重要な役割を果たしています。このことから、文化発信拠点、生活・交通拠点として子育て世帯や高齢者、身障者等市民皆に優しい跡地利用が望まれます。

⑤ 災害時への対応

津波災害時には誰もが容易にかつ安全に避難できることが望ましいことであるが、現庁舎周辺地域には一時避難所が不足しており、周辺地域における災害時の安全性が十分でないため、津波一時避難所として機能することが望まれます。

3-1. 整備方針

【整備方針】

市民と来訪者との交流拠点

市民は日常生活の場所として買い物や食事、活動をするために訪れ、来訪者は観光の拠点として訪れます。市民活動が行われる空間に来訪者が立ち寄ることで、市民と来訪者との交流のきっかけが生まれます。交流によって、来訪者は地域の魅力を肌で感じ、さらに石垣が好きになり、再訪や知人への紹介を促し、さらに多くの人が訪れるようになります。また、市民は交流を通じて地域の魅力に誇りを持つようになり、芸能文化の継承を促し、地域のにぎわい創出に資するよう、市民と来訪者が交流する拠点としての跡地活用を目指します。

2. 本敷地周辺の現状と課題

2.1 本敷地周辺の現状

2.1.1 法規制等

本敷地周辺は、商業地域であり、景観形成基準が規定されています。

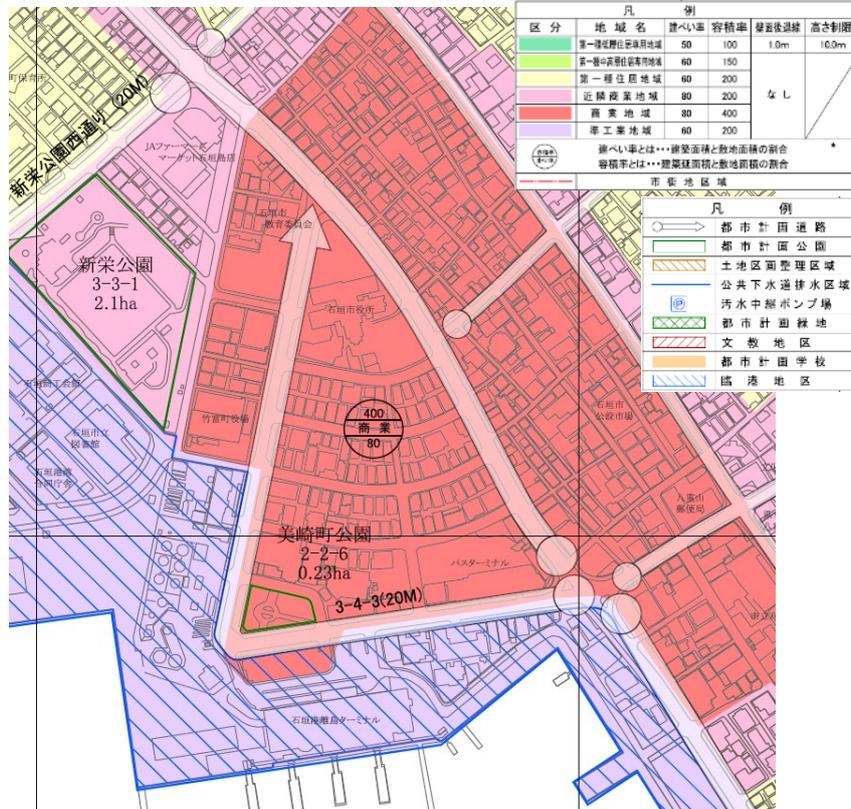


図 2-1 石垣市都市計画図

表 2-1 市街地景観域における景観形成基準（概要）

		市街地景観域における景観形成基準
共通基準	配置、構造、規模、高さ等	<ul style="list-style-type: none"> ・山や海などへの眺望が著しく阻害されるような規模にしない ・公共空間からの見え方を意識し、建設位置周辺一帯の良好な雰囲気や阻害せず、調和するような形状とする ・公共空間から圧迫感が生じないよう、適切な位置に配置する
	建築物の色	<ul style="list-style-type: none"> ・マンセル表色系を用い、無彩色については N9 以上、有彩色については Y もしくは YR、彩度 2 以下及び明度 8 以上とする ・ただし、意匠的にアクセントカラーとして上記範囲外の色を用いる場合は、その面の壁面面積の 1 / 10 以内とする
	緑化や修景が施されている有効な空間	<ul style="list-style-type: none"> ・緑化や修景が施された有効空間を十分確保（敷地面積の 20% 以上）して、ゆとりと風格ある市街地景観を形成する ・特に、南国の強い日差しを和らげ、憩いと安らぎを感じることでできる緑陰を得るため、屋敷内に積極的に植栽をする
	外構	<ul style="list-style-type: none"> ・塀、柵などを設ける際には、石垣の歴史や風土が感じられるような材料を使用する ・光や風通し、庭先の表情などが感じられるような高さ及び配置となるように配慮し、道路からの圧迫感が生じないようにする ・道路境界側に積極的に風景づくりのための空間を設ける
	建築設備	<ul style="list-style-type: none"> ・道路やその他の公共空間からできるだけ目立たない位置に取り付ける
	建築物に付随して設ける屋外駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・可能な限り緑化や修景を図り、その場合の駐車場部分の面積に対する緑化等が施された面積の割合を 20% 以上確保する ・植栽や石積みにするなど緑化や修景に配慮する
大規模建築物（高さが 13m を超え、又は建築面積が 500 m ² を超える建築物）の基準		<ul style="list-style-type: none"> ・威圧感を与え、不愉快が生じないよう、周囲の環境に配慮する ・公共空間から見たときに、視界を大幅に遮るような幅にしない ・水平線や稜線といったスカイラインを切らない配置とする ・複数の大規模建築物を建築する場合は、背景への見通し確保や開放感の創出のために建築物間の距離を十分確保する ・公共空間や隣地境界からの後退距離を十分確保し、ゆとりや開放感が得られるような配置とする
共同住宅・集合住宅		<ul style="list-style-type: none"> ・すっきり見せる工夫をし、殺伐としたイメージ、又は、無機質なイメージとならないよう配慮する。
ホテル		<ul style="list-style-type: none"> ・地域のランドマークとして、風格ある、落ち着いた形態とし、必要以上に目立つ意匠としない ・安らぎや憩いの場として、積極的に緑化措置を図る
全国チェーン店などに類する商業施設		<ul style="list-style-type: none"> ・意匠が画一的なものに限定されず、可能な限り石垣の歴史や風土に根ざした、或いは、調和したものとして工夫する
沿道サービス施設		<ul style="list-style-type: none"> ・意匠が画一的なものに限定されず、十分な空地の確保と緑化措置がなされ、石垣の歴史や風土に調和したものとする

資料：石垣市風景計画（平成 30 年 6 月）

2.1.2 周辺環境

本敷地周辺には、離島ターミナル、バスターミナルなど交通の要衝が近接しています。敷地の東側にはユーグレナモール、南側には島内の繁華街があり、商業・娯楽・遊戯施設・宿泊施設が集積しています。

本敷地周辺に位置する主な公共施設としては、石垣市民会館、石垣市立八重山博物館、石垣市立図書館があります。

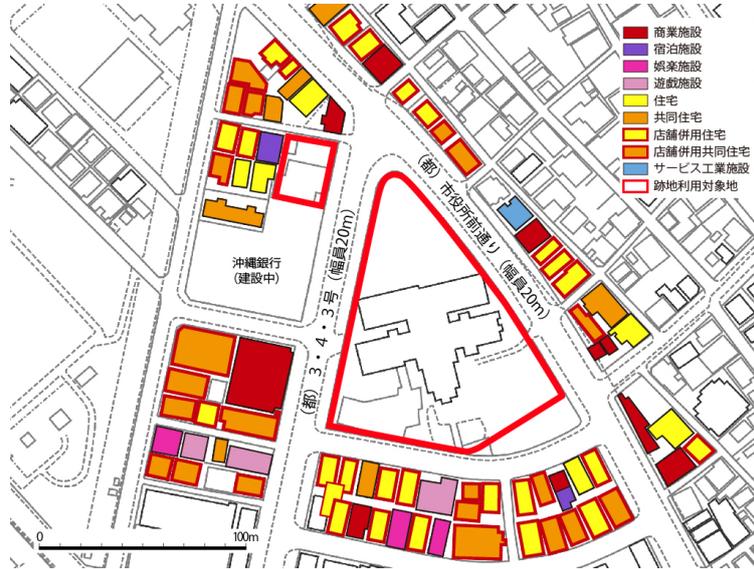


図 2-2 周辺地域の土地利用現況



図 2-3 公共施設立地状況

(1) 石垣市民会館

前川國男による最晩年の作品である石垣市民会館は、音楽や舞踊等島固有の文化芸能の表現に最適化された建築として 1986 年より市民にとって文化の発表と享受の場、また、広く島外との交流・発信の拠点として用いられています。稼働率が高いものの、老朽化の問題もあり新たなホールの整備が求められています。

表 2-2 石垣市民会館の現況

施設名称	石垣市民会館
所在地	石垣市浜崎町 1 丁目 1 番 2 号
所管課	石垣市企画部 観光文化課 文化振興係
開館年月	昭和 61 年 3 月
延床面積	6,636 m ²
主要施設	大ホール(1,010 席) / 中ホール(300 席) / 展示室 / 会議室
常設駐車場	来館者用駐車場 55 台
開館日	毎週火曜日と年末年始 (12 月 29 日から 1 月 3 日) を除く日
開館時間	午前 9 時から午後 10 時まで
利用者数の推移	大ホール H26 年度 : 106 回(音楽 40 演劇 14 舞踊 10 郷芸 11) H27 年度 : 77 回(音楽 30 演劇 7 舞踊 1 郷芸 12) H28 年度 : 126 回(音楽 43 演劇 6 舞踊 4 郷芸 8) 中ホール H26 年度 : 176 回(音楽 17 演劇 1 舞踊 0 郷芸 48) H27 年度 : 142 回(音楽 11 演劇 2 舞踊 1 郷芸 35) H28 年度 : 170 回(音楽 39 演劇 1 舞踊 1 郷芸 36) ※数値はイベント開催に係る準備日もカウントされる。 (H28~H30 平均稼働率 大ホール 48%、中ホール 65%)
外観	

(2) 石垣市立八重山博物館

石垣市立八重山博物館は、本土復帰記念事業として石垣市役所旧庁舎跡地に建設され、1972年(昭和47年)10月に開館しました。1983年(昭和58年)には沖縄県立博物館に続き、沖縄県内で2番目の登録博物館となっています。現在は老朽化が問題となっています。

表 2-3 石垣市立八重山博物館の現況

施設名称	石垣市立八重山博物館
所在地	沖縄県石垣市字登野城4-1
所管課	石垣市教育部博物館
開館年月	昭和47年10月
延床面積	644 m ²
主要施設	展示室(収蔵作品数)20,700点
開館日	以下を除く日。 ◎ 毎週月曜日(月曜日が祝日の場合は翌日まで) ◎ 祝日 ◎ 年末年始(12月29日～1月3日) ◎ 燻蒸及び展示替の日
開館時間	午前9時から午後5時まで(入館は4時半まで)
入館者数	平成26年度:7,793人(うち児童数:1,368人) 平成27年度:8,136人(うち児童数:1,366人) 平成28年度:8,881人(うち児童数:1,436人)
外観	

(3) 石垣市立図書館

石垣市立図書館は、平成4年に日本図書館協会主催全国図書館大会において「第8回日本図書館建築賞」を受賞しています。

表 2-4 石垣市立図書館の現況

施設名称	石垣市立図書館
所在地	沖縄県石垣市浜崎町1番地の1
所管課	石垣市教育委員会
開館年月	平成元年10月
延床面積	2,911 m ²
主要施設	一般開架室：866 m ² / 児童開架室：278 m ² / 展示室：60 m ² / 事務室：103 m ² / 視聴覚室：120 m ² / 和洋会議室：80 m ² / その他 蔵書総数：281,556冊（令和元年度）
開館日	以下を除く日。 ◎毎週月曜日 ◎資料整理日（毎月第4金曜） ◎祝日・年末年始・慰霊の日
開館時間	平日 10：00～19：00 土・日 10：00～17：00
利用者数	平成29年度：53,552人（1日平均：198.3人） 平成30年度：53,286人（1日平均：197.4人） 令和元年度：47,468人（1日平均：187.6人）
外観	

(4) 石垣港離島ターミナル

石垣港離島ターミナルは石垣島と離島を結ぶ旅客船が発着する旅客ターミナルです。2018年よりネーミングライツを導入し、「ユーグレナ石垣港離島ターミナル」の愛称がつけられています。

表 2-5 石垣島離島ターミナルの現況

施設名称	石垣島離島ターミナル 愛称：ユーグレナ石垣港離島ターミナル
所在地	沖縄県石垣市美崎町1番地
所管課	石垣市港湾課
開館年月	平成19年1月
延床面積	5,276 m ²
主要施設	出発・到着ロビー、観光案内カウンター、プラネタリウム（いしがき島星ノ海プラネタリウム）
開館日	毎日
開館時間	6:00～21:00
利用者数	平成29年：1,348,949人 平成30年：1,332,105人 平成31年：1,212,726人
外観	

(5) ユーグレナモール

ユーグレナモールは、石垣島の中心商店街です。公設市場を中心におみやげ店やファッションショップ、飲食店などが並びます。

表 2-6 ユーグレナモールの現況

施設名称	ユーグレナモール
所在地	石垣市大川
管理運営	石垣市中央商店街振興組合
外観	

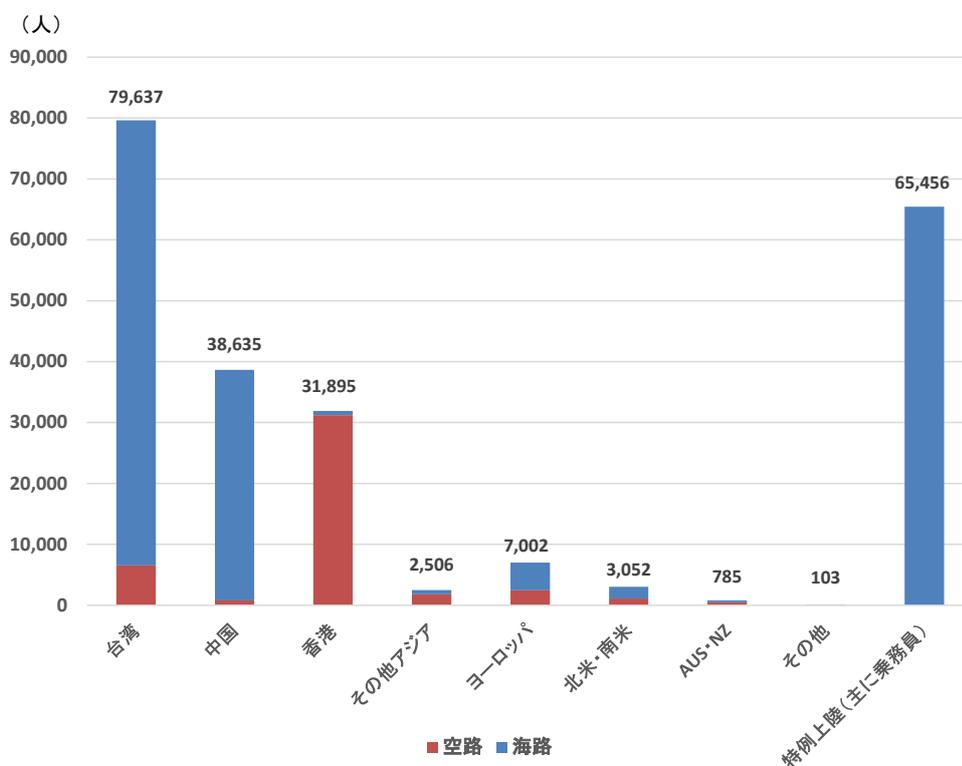
2.1.3 観光客

石垣市の入域観光客数は増加傾向にあり、2019年は約1,472千人となっています。そのうち、外国人観光客は、台湾からが最も多く2018年の観光客数は87,699人である。台湾からの観光客の多くは海路からの入域となっており、クルーズ旅行で訪れる人が多い状況です。



出典：石垣市入域観光推計表（2019年）

図 2-4 入域観光客数の推移



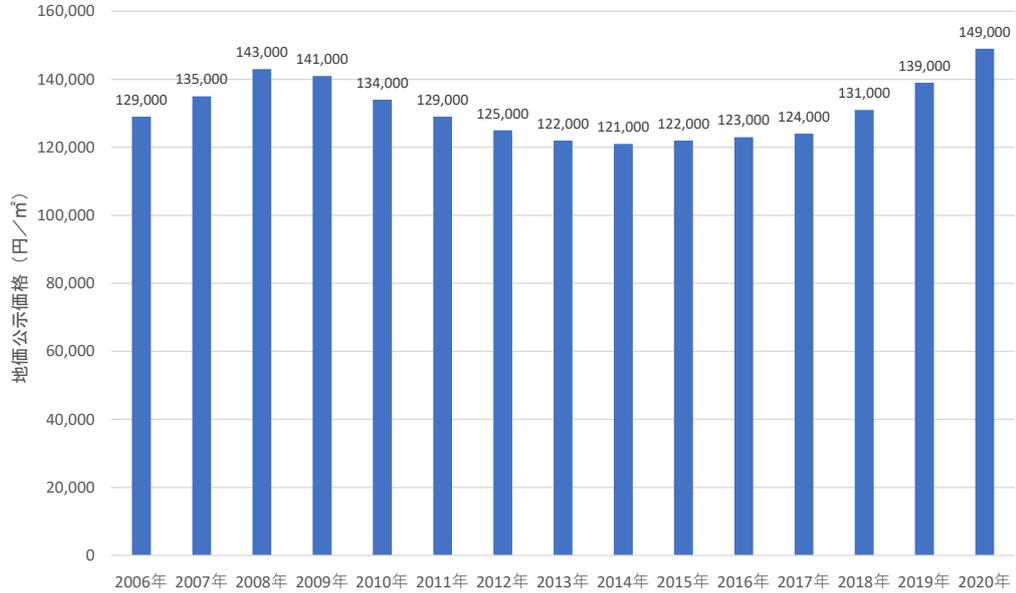
※外国人については、入国管理局、各クルーズ船代理店の資料に基づく。

出典：石垣市観光入域推計表（2019年）

図 2-5 外国人観光客入域状況（2019年）

2.1.4 地価

本敷地周辺(石垣市字大川中ノハカ207番3)の商業地の過去15年間の地価公示価格は、2008年にかけて上昇、その後、2014年にかけて下落しました(図2-6参照)。2014年以降は上昇傾向が続いており、2020年は149,000円/㎡となっています。



出典：国土交通省地価公示

図 2-6 本敷地周辺商業地の地価公示価格の推移



図 2-7 地価公示価格調査ポイント (石垣市字大川中ノハカ207番3)

2.1.5 防災

本敷地は、海岸近くの平坦部に位置し、「石垣市防災マップ（平成 29 年作成）」によると、津波発生時には、「2m 以上 5m 未満」の浸水が想定されています。

敷地の南側、西側には津波一時避難ビルが複数あるが、北側、東側には一時避難場所となる建物がない状況となっています。また、「新栄公園」が広域避難所に指定されています。



図 2-8 石垣市防災マップ（平成 29 年作成）

2.1.6 交通結節機能

本敷地周辺には、八重山諸島への玄関口である離島ターミナルと島内各地へのバス発着拠点であるバスターミナルが位置しています。また、観光客の主な交通手段であるレンタカー利用者やユーグレナモール等を利用する市民のための駐車場が分散して立地しています。



図 2-9 バス路線図

図 2-10 路線バス年間輸送人員数

(人)

平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
671,190	669,464	696,491	569,628	641,140

※4月1日から3月31日までの集計値。

※上記値は、バスターミナルを出発地とする路線バスの輸送人員とし、新港シャトルバス（新港～石垣港間）は除く。

出典：石垣市商工振興課資料



No.	駐車場名	駐車台数
①	石垣市新栄公園東駐車場	59 台
②	石垣市第 2 駐車場	74 台
③	石垣市蔵元駐車場	51 台
④	離島棧橋第一有料駐車場 (石垣島ターミナル駐車場)	78 台
⑤	離島棧橋第二有料駐車場	172 台
⑥	離島棧橋第二臨時有料駐車場	170 台
⑦	八島第二有料駐車場	110 台

図 2-11 本敷地周辺の駐車場位置

2.2 ニーズの把握

2.2.1 地域意向

基本方針において、市民団体との意見交換会、市民意見募集、公募市民を対象としたワークショップ、パブリックコメントを通して地域意向を把握しており、地域の意向としては、集客性やまちの回遊性といった「にぎわい」の創出に資するものが望まれています。また、住民利用が望まれている一方で、観光面での活用も望まれています。

表 2-7 地域意向（「基本方針」より）

	跡地利用として望むこと	具体的な施設・機能
にぎわい	集客性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ●水族館 ●広場 ●複合型商業施設（スーパー、ホテル、娯楽施設、医療福祉施設）など
	まちの回遊性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ●複合型商業施設（テナント、ホテル、駐車場など） ※既存商業とのすみ分けが必要
	経済効果	<ul style="list-style-type: none"> ●地元資本の宿泊施設 ●市民出資の商業施設 など
	シンボルやランドマークとなるもの	<ul style="list-style-type: none"> ●公園、広場 ●複合施設 など
住民利用	観光客だけでなく住民も利用できること	<ul style="list-style-type: none"> ●食事のできる店 ●複合型商業施設（スーパー、シアター、スポーツクラブ、マンション、自動交付機、駐車場 など）
	不足する機能及び施設の補填	<ul style="list-style-type: none"> ●駐車場 ●大型商業施設 など
	生活利便性・市民サービスの向上	<ul style="list-style-type: none"> ●銀行 ●支所（行政窓口） など
	市民活動の場	<ul style="list-style-type: none"> ●多目的ホール（小中規模） ●会議室 など
観光	観光サービスの向上	<ul style="list-style-type: none"> ●複合施設（ホテル、バス待合所、観光案内、展示ブース、市産品販売店、レストラン、大型バス駐車場 など）
	悪天候時でも楽しめるもの	<ul style="list-style-type: none"> ●水族館 ●プラネタリウム など
	八重山文化の発信拠点	<ul style="list-style-type: none"> ●多目的ホール
災害	災害への備え	<ul style="list-style-type: none"> ●災害時の避難ビル
行財政	民間活力の導入	<ul style="list-style-type: none"> ●売却 ●民間投資による施設整備 など

2.2.2 来街者ニーズ

来訪者（県外に居住し、石垣市に1回以上訪問した経験がある者）の視点から、本市や中心市街地で不足する機能等の把握を目的に Web 調査を行った結果、本敷地周辺においては、「市中心部へのアクセスが悪い」、「公共交通の利便性が悪い」、「市中心部内の移動が不便である」など交通の利便性が課題として多く挙げられています。また、「雨天時に利用できる屋内型観光施設が少ない」という課題も多く挙げられています。

また、本敷地周辺に不足していると感じる施設としては、宿泊施設（ラグジュアリーホテル、ビジネスホテル）が最も多く挙げられ、次いで、レクリエーション施設が多く挙げられています。

石垣市役所周辺（市中心部）に不足している施設の回答理由

施設	回答割合	主な回答理由
ラグジュアリーホテル（特に優れた施設・サービスの高級ホテル）	23%	高級ホテルが少ないため。 快適にゆっくり過ごしたいため。 リゾート地（観光地）なので、良いホテルに泊まりたいため。
ビジネスホテル	17%	手軽に泊まれるホテルが少ないため（満室で泊まれなかったため、予約がとりにくいため）。 出張の際に便利なため。
レクリエーション施設（テーマパーク、水族館、プラネタリウム等）	13%	雨天時に利用できる屋内施設が少ないため。 自然を生かしたレクリエーション施設が少ないと感じるため。 子供でも楽しめるため。
直産市場	9.5%	地元の食文化を知りたい（楽しみたい）ため。 既存の市場に活気がなく、手狭なため。
飲食施設（レストラン、居酒屋等）	9.0%	飲食店が少ない（選択肢が限られる）ため。 ゆっくり休憩できる場所が欲しいため。
カフェ	8.8%	カフェが少ない（選択肢が限られる）ため。 少し休憩できる場所が欲しいため。
温泉・温浴施設	8.8%	温泉が少ないため。ゆっくり休みたい（疲れを癒したい）ため。

出典：来訪経験者への WEB 調査結果より（R2.3）

2.3 本敷地周辺の課題

上記の現状を踏まえて、本敷地周辺（中心市街地）の課題としては、以下が挙げられます。

(1) にぎわいの向上

現庁舎等の移転に伴い、中心市街地の空洞化や八重山諸島の中心地としての求心力の低下が懸念されることから本敷地の利活用によりにぎわいを創出するとともに、入域観光客数が年々増加するなか離島ターミナルからの人の流れを美崎町全体に広げ、回遊性や滞留性を高めて求心力を維持することが必要です。また、伝統芸能が盛んな本市において市民活動の場の充実を図ることが求められており、伝統文化発信の場を整備することによりにぎわい創出を図ることが必要です。

(2) 生活利便性の向上

美崎町は八重山諸島の中心商業地ですが、観光客の利用に特化した商業地に変化しています。また、現庁舎等の移転により、周辺住民に対する行政サービスが低下することが懸念されます。そのため、本敷地の利活用により子育て世帯から高齢者まで多様な世代が快適に暮らせるよう市民・在勤者等のニーズに対応した都市機能を充実させ、生活利便性を高めることが必要です。

(3) 観光機能の強化

新石垣空港開港後の観光入域客数が年々増加するなか、宿泊施設の予約がとりづらい状況にあることやラグジュアリーホテルが中心市街地に不足している状況にあります。また、雨天時に利用できる屋内施設や子ども楽しめる施設が少ないことなど本敷地の利活用により観光機能の強化が必要です。

(4) 交通結節機能の強化

ユーグレナモール等を利用する市民のための駐車場が分散して立地していることや観光客の主な交通手段がレンタカーであることから、駐車場整備が求められています。また、島内各地へのバス発着拠点であるバスターミナルの利便性向上も求められています。そのため、市民や来訪者の交通利便性や回遊性を高めるため、交通結節機能の強化が必要です。

(5) 防災機能の強化

本敷地は、海岸近くの平坦部に位置し、津波発生時には、「2m 以上 5m 未満」の浸水が想定されていますが、津波災害時に避難できる一時避難場所が不足している状況にあります。そのため、津波災害時に誰もが容易にかつ安全に避難できる一時避難所機能の整備など防災機能の強化が必要です。

3. 施設整備の方向性

3.1 中心市街地のまちづくりの方向性

本敷地を含む周辺地域は、八重山圏域の中心商業地として位置づけられており、本敷地を市民の利用促進及び来訪者の回遊を創出する拠点として活用することにより、中心市街地の新たなにぎわいの創出につなげることが期待されています。

そのため、本敷地を含めた中心市街地のまちづくりの方向性は、美崎町再開発構想で設定した将来ビジョンをふまえ、以下のとおり設定します。

市民と来訪者が“ふれあう”石垣島の中心地

3.2 石垣市役所現庁舎等跡地のコンセプト

本敷地のコンセプトは、基本方針を踏まえ、以下のとおり設定します。

市民と来訪者との交流拠点

- 市民は日常生活の場所として買い物や食事、活動をするために訪れ、来訪者は観光の拠点として訪れます。市民活動が行われる空間に来訪者が立ち寄ることで、市民と来訪者との交流のきっかけが生まれます。
- 交流によって、来訪者は地域の魅力を肌で感じ、さらに石垣が好きになり、再訪や知人への紹介を促し、さらに多くの人を訪れるようになります。また、市民は交流を通して地域の魅力に誇りを持つようになり、芸能文化の継承や発信が盛んとなります。
- このように、多くの集客や芸能文化の継承を促し、地域のにぎわいの創出に資するよう、市民と来訪者が交流する拠点としての跡地利用を目指します。

3.3 施設の整備方針

コンセプトを踏まえ、以下の方針により施設整備を進めます。

(1) 八重山諸島の「顔」にふさわしいにぎわい拠点の創出

日常生活に必要な生活利便機能や増加する観光客を引き付ける多様で質の高い機能を集積させることにより、八重山諸島の中心地として市民や来訪者が集まる魅力ある空間の創出を目指します。また、シンボル性の高い八重山らしい外観の形成を図ります。

(2) 交流を促進するコミュニティ拠点の形成

子育て世代から高齢者までが気軽に立ち寄ることができる機能や市民団体・サークル等による文化活動等に利用できる機能を整備するなど、市民の交流を促進するコミュニティ拠点の形成を目指します。また、滞在性を向上させるイベント等の開催により市民と来訪者の交流が促進する施設を目指します。

(3) 中心市街地の回遊性を向上させる交通結節機能の強化

路線バスの乗り継ぎや広域アクセスの向上を図るとともに、駐車場を拡充することにより市民と来訪者の交通利便性の向上を目指します。また、離島ターミナルからの回遊性を向上させることにより既存商店街との相乗効果を生み出すことを目指します。

(4) 安全・安心な施設の整備

大規模な地震が発生した場合にも安全な耐震性能を備えるとともに、津波災害時に誰もが容易にかつ安全に避難できる一時避難所機能を確保し、地域の安全・安心な暮らしを支える拠点施設を目指します。施設には無料公衆無線 LAN 環境を整備し、来訪者の利便性の向上を図るとともに、災害時には電話回線が輻輳のために利用できない場合でも効果的に情報を受送信できる環境を整えます。

(5) 官民連携による財源の確保

施設整備に際しては、土地の魅力を引き出し民間事業者の開発・投資意欲を増進させることにより、民間事業者の資金・ノウハウを最大限活用し財源の確保に努めます。

3.4 導入機能と規模

3.4.1 想定される導入機能

本敷地に導入する機能は、施設の整備方針等を踏まえ、以下の機能が想定されます。

施設の整備方針	想定される導入機能	施設例
八重山諸島の「顔」にふさわしいにぎわい拠点の創出	宿泊施設	ラグジュアリーホテル、ビジネスホテルなど
	飲食施設	レストラン、カフェなど
	商業施設	スーパー、コンビニ、ドラッグストア、衣料品、本屋など
	サービス施設	郵便局、銀行、学習塾など
	観光施設	水族館、直産市場など
	業務施設	事務所、コワーキングスペースなど
	健康増進施設	スポーツジム、フットサルコート、クライミングジム、ボーリング場、温浴施設、病院など
多世代が交流できるコミュニティ拠点の形成	文化施設	文化交流機能（博物館等）、多目的ホール、ギャラリーなど
	子育て施設	子育て・育児相談、保育園、一時保育室、子ども広場など
	福祉施設	福祉相談、サ高住、老人ホーム、シルバー人材センターなど
	住居施設	賃貸マンションなど
	行政施設	支所、観光案内など
中心市街地の回遊性を向上させる交通結節機能の強化	交通結節機能	バスターミナル、タクシー待合所、レンタカー、駐車場など
安全・安心な施設の整備	防災機能	一時避難所、備蓄倉庫など
	空地	広場など

3.4.2 市場性

民間事業者へのアンケート調査・サウンディング調査等から導入可能性が期待できる施設例を以下に示します。

【公共施設】

- ・ 子育て支援施設
- ・ 災害時避難場所、津波避難ビル
- ・ 市民向けサービス機能（住民票発行窓口、サテライト拠点）
- ・ 情報発信機能（観光案内所等）

【民間施設】

- ・ 宿泊施設
- ・ 飲食施設（レストラン、カフェ）
- ・ 物販施設
- ・ 商業施設
- ・ 多目的利用施設（土間）
- ・ ホール付帯施設（練習室、会議室、控室）
- ・ コワーキングスペース（シェアオフィス）
- ・ バス・タクシー待合所
- ・ 駐車場

3.4.3 導入機能

上記の検討内容を踏まえ、本敷地への導入を必須とする機能と民間事業者の提案に委ねる機能を以下に整理します。

表 3-1 導入機能

必須機能	
導入施設	概要
■民間施設	
公共交通結節機能	地域の公共交通結節拠点として機能。バスターミナル、タクシー待合所を導入する。
複合型商業機能	飲食、カフェ、物販等の導入が見込まれる。
宿泊機能	観光の拠点となる質の高い宿泊施設を導入する。
駐車場機能	市民・来訪者が利用できる駐車場を整備する。
防災機能	津波発生時に周辺の住民や観光客が一時的に避難することが可能な場所を整備する。
■公共施設	
市民・サービス窓口機能	相談窓口（観光案内等）を整備する。
提案施設（民間事業者の提案に委ねる機能）	
整備方針等に合致する施設を、民間事業者の自由提案により整備する。	
• エンターテインメント（劇場ホール、映画館、歴史・文化・芸術発信機能）	など

3.5 施設配置の方針

導入機能は、上述のとおり、公共施設の他、「駐車場」「バスターミナル」「商業」等の機能を複合化する予定です。これらの異なる施設を整備予定地内に効果的に配置するため、以下の点に留意して施設配置を整理します。また、周辺道路交通の安全性・機能性を高めるため、本敷地南東部の道路改良等を検討します。

本計画における敷地活用イメージの一例を以下に示します。なお、あくまでも現時点のイメージであり、具体的な施設内容・配置等については民間事業者の提案を踏まえ、検討します。

①公共施設

- ・ 離島ターミナルやユグレナモールとのつながりを考慮し、本庁舎敷地に配置します。
- ・ 市民の利便性やにぎわい創出の観点から低層階に配置します。

②駐車場

- ・ 周辺交通への影響に配慮し、車両出入口を配置します。

③バスターミナル機能

- ・ 幅員の広い美崎新栄通りからの動線をメインアプローチとします。

④複合型商業機能

- ・ 離島ターミナルやユグレナモールとのつながりを考慮し、本庁舎敷地に配置します。
- ・ 飲食、物販等は、にぎわい創出や回遊性の強化を図る観点から低層階に配置します。
- ・ 宿泊施設を整備する場合は、眺望やシンボリック性の観点から上層階に配置します。



図 3-1 敷地活用イメージ

4. 事業スキーム

4.1 土地の所有

土地の所有形態は、大きく定期借地方式及び売却に分類できます。各手法のメリット・デメリットを以下に記載します。将来的なまちづくりの方向性や民間事業者の自由度の高さの観点から、適切な事業スキームを選択します。

表 4-1 土地所有形態比較

土地所有形態	特徴	メリット	デメリット
定期借地方式	<ul style="list-style-type: none"> 土地を民間事業者に貸与し、地代収入を得る方式 土地は、契約終了時には本市に返還 民間事業者が建物を建設。契約終了後原則として建物を除去する 	<p>公共</p> <ul style="list-style-type: none"> 将来に渡り、本敷地を含むまちづくりに市が主体的に関与できる 安定した収入を得られる 契約終了後の土地の再活用が図りやすい <p>民間</p> <ul style="list-style-type: none"> 用地取得に係る初期費用及び土地税金等負担が軽減される さらに多くの企業参画及び幅広い機能導入が見込める 地主の承諾により建物を譲渡、転貸することが可能 	<p>公共</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間事業者が契約終了後に立ち退かない場合、訴訟が必要となる <p>民間</p> <ul style="list-style-type: none"> 期間満了時建物を除去、土地を返還する必要がある（期間延長がない）
一般定期借地権	<ul style="list-style-type: none"> 借地期間 50 年以上 		
事業用定期借地権	<ul style="list-style-type: none"> 借地期間 10～50 年未満 		<ul style="list-style-type: none"> 事業用建物の用途に限られる（住宅は不可）
単純売却方式	<ul style="list-style-type: none"> 土地の全てまたは一部を民間事業者等に売却する方式 	<p>公共</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間事業者に土地を売却するため、売却の収益が得られるとともに、固定資産税等の収入が得られる 一般的に用いられている手法で、民間事業者の参加が容易である <p>民間</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地を自由に活用することができる 	<p>公共</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業のコントロールができない 長期的な収益確保が図れない 将来的な土地活用及び地価上昇の利益を受けられなくなる <p>民間</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間事業者が一括して事業リスクを負担する

4.2 建物の所有形態

本事業において想定される事業手法を建物の所有に着目して整理し、その特徴、メリット・デメリット等を以下に整理します。

表 4-2 各事業手法比較

	市が建物所有	市が建物所有	市が建物所有 (BTO) / 民間事業者が建物所有 (BOT/BOO)	民間事業者が建物所有	市及び民間事業者が建物所有	市及び民間事業者が建物所有
主な手法	従来型 (公設直営方式)	DBO方式	PFI方式	賃貸借方式	区分所有方式	等価交換方式
概要	市が設計、建設を分離発注する。維持管理・運営については、直営や委託にて実施する。	設計・建設、維持管理・運営を民間事業者に一括・性能発注する。施設整備に係る資金調達を市が行う。	PFI法※に基づき、民間事業者に、資金調達、設計・建設、維持管理・運営を一括・性能発注する。	民間事業者の資金で施設を整備し、民間事業者が建物を所有する。市は民間事業者と建物賃貸借契約を締結する。建物の維持管理は民間事業者が実施する。	民間事業者の資金で施設を整備し、市は民間事業者と建物売買契約を締結し、建物を区分所有する。建物の維持管理は、当該民間事業者やその他事業者に委託する。	民間事業者の資金で施設を建設する。民間事業者は、余剰床を所有・活用する代わりに、公共部分の床建設分を負担する。維持管理は当該民間事業者やその他事業者に委託。
事業スキーム図			BTO/BOT/BOOの手法による			
事業期間	設計・建設+委託期間	設計・建設+委託期間	上限なし (15年~20年が多い)	10年~50年(事業用定期借地権)	10年~50年(事業用定期借地権)	設計・建設+委託期間
土地の所有	市	市	市	市(定期借地権) 又は民間事業者に売却	市(持分に応じて準共有)	市、一部民間事業者に売却
資金調達	市	市	民間事業者	民間事業者	民間事業者	民間事業者
建設費負担	あり	あり	あり(分割払い可能)	あり(賃料として)	あり	なし(余剰床を提供)
事業スケジュール	・PFI手法に比べると事業者募集手続きが簡素なため短期間で事業者選定が可能。ただし、各段階での事業者選定が必要となる。	・設計・建設を一体で発注するため、従来の公共工事に比べて工期短縮の可能性はある。	・PFI法に基づく手続きが必要。 ・設計・建設を一体で発注するため、従来の公共工事に比べて工期短縮の可能性はある。	・事業者募集手続きがPFI手法に比べると簡素である。 ・設計・建設を民間事業者が行うため、従来型に比べて工期短縮の可能性はあるが、民間事業者の施設によっては工期が長期化する可能性もある。	・事業者募集手続きがPFI手法に比べると簡素である。 ・設計・建設を民間事業者が行うため、従来型に比べて工期短縮の可能性はあるが、民間事業者の施設によっては工期が長期化する可能性もある。	・権利床の調整に時間がかかる場合がある。 ・設計・建設を民間事業者が行うため、従来型に比べて工期短縮の可能性はあるが、民間事業者の施設によっては工期が長期化する可能性もある。
メリット	・事業スキームがシンプルである。	・従来型よりコスト削減が図られる可能性がある。 ・民間事業者の創意工夫が得られやすい。	・従来方式よりコスト削減が図られる可能性がある。 ・建設費の延払いが可能。 ・民間事業者の創意工夫が得られやすい。	・地代収入を得ることができる。 ・賃料払いとなるため、支出の平準化を図ることができる。 ・民間事業者の創意工夫が得られやすい。	・地代収入を得ることができる。 ・民間事業者の創意工夫が得られやすい。	・建設費の負担なく、公共施設が整備できる。
デメリット	・市が建設費を負担する ・費用の平準化が図れない。 ・建物保有リスクを負う。 ・民間事業者の創意工夫が得られにくい。	・市が建設費を負担する。 ・費用の平準化が図れない。 ・建物保有リスクを負う。	・市が建設費を負担する。 ・BTO及びBOT方式の場合、建物保有リスクを負う。	・公共施設の維持が、民間事業者の破綻リスクにさらされる。	・区分所有分の建物買取費用が必要となる。 ・所有区分に応じた建物保有リスクを負う。	・事業スキームが複雑である。 ・事業性の低い土地では事業が成立しない。
事例	多数	・京都市左京区総合庁舎 ・筏津地区公共施設再編事業	・安城市中心市街地拠点施設アンフォーレ ・ミグランス樫原市役所分庁舎	・高浜市庁舎 ・旧大名小学校跡地活用事業	・佐賀市役所(佐賀商工ビル) ・練馬区産業支援センター等	・豊島区庁舎 ・流山おおたかの森駅前市有地活用事業

※民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律

4.3 事業スキームの評価

4.3.1 土地の所有

本事業においては、将来的に本市の公共施設の集約化を図る時などの用地として確保する必要があるなど、まちづくりのコントロール性を保つため、原則として、土地の所有形態は「貸付」とします。貸付の種類は、借地期間終了後に土地が本市に返還される「定期借地権方式」とします。なお、民間施設の用途によりますが、「事業用定期借地権・借地期間 30 年(建設期間を除き)」を基本として検討していきます。

4.3.2 事業スキーム

本事業においては、必要な公共施設として市民・サービス窓口機能（観光案内等）、民間施設として公共交通結節機能、複合型商業機能、宿泊機能、駐車場機能、防災機能等の整備を行います。整備を行う上では、動線計画や建物外観・デザインの整合性を図る必要があるため、同一の事業者による公共施設と民間施設の一体的な整備が望ましいと考えます。

施設配置については、一体的に整備することで、限られた土地を有効に活用し、民間施設との連携による相乗効果が図れます。

事業方式について、民間事業者の自由度・参画意欲を高める観点から、PFI 手法よりは、サウンディング調査においても複数の事業者の参画意向が確認されている賃貸借方式（民間事業者が建物を所有し、その一部を本市が賃借する方式）を基本とします。

5. 維持管理・運営計画

5.1 維持管理・運営方針

「市民と来訪者の交流拠点」のコンセプトを実現するため、次の方針により維持管理・運営を行います。

(1) 八重山諸島の中心地にふさわしい、にぎわいを創出する施設運営

利用者が求めるニーズを的確に把握し、効果的なサービス提供を行うことで集客力を高め、八重山諸島の中心地にふさわしいにぎわいを創出する施設運営を行います。観光案内機能については、観光客が求める情報を適切に提供し、本市の魅力を発信します。

(2) 多様な機能が相互に連携し交流を促進する施設運営

個々の機能が単独で運営を行うだけでなく、多様な機能を有する複合施設の特徴を生かし、市民の日常的な交流機能や観光交流機能が相互に連携し、交流を促進する施設運営を行います。また、滞在性を向上させるイベント等の開催により、市民と来訪者の交流を促進します。

(3) 中心市街地の活性化に資する施設運営

路線バス・タクシー・レンタカーなど多様な交通手段利用者を想定し、中心市街地へアクセスしやすいバスターミナル・駐車場運営を行います。また、既存商店街との連携を強化し、本施設だけでなく、中心市街地全体の活性化につながる施設運営を行います。

(4) 安全・安心な施設運営

耐震性能を備えた施設整備を行うだけでなく、災害発生時に誰もが容易にかつ安全に避難するための避難計画を策定するなど、災害発生時にも安心・安全な施設運営を行います。また、日常的には、分かりやすい施設案内等により、子どもから高齢者までの誰もが利用しやすい施設運営を行います。

(5) 官民連携による効率的・効果的な施設運営

官民連携により、民間事業者のノウハウを活用し、柔軟で効率的・効果的な維持管理・運営を行うことで、コストを削減するとともに収益を生み出す施設運営を行います。

5.2 維持管理・運営に係る実施内容

本事業では、維持管理・運営業務として、以下の内容を想定します。

表 5-1 維持管理・運営業務の実施内容

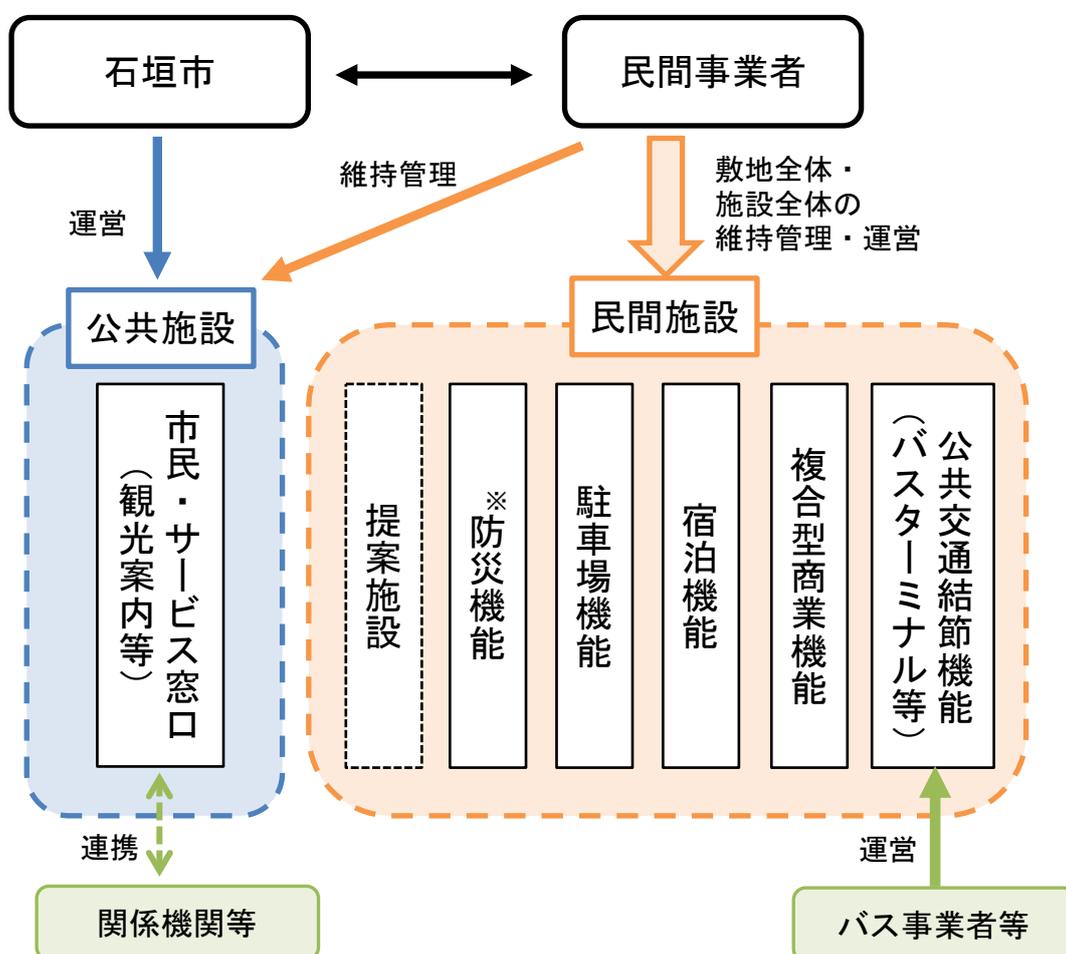
	業務項目	主な業務内容
維持 管 理 業 務	建築物保守管理業務	・ 建築物各部の点検、保守（法定点検を含む）
	建築設備保守管理業務	・ 建築設備（電気、空調、衛生など）の運転、監視、点検、保守（法定点検を含む）
	什器・備品等保守管理業務	・ 什器・備品・消耗品等の整備・管理
	外構等維持管理業務	・ 定期保守点検、剪定・害虫駆除・施肥、除草
	環境衛生・清掃業務	・ 清掃、環境衛生（測定、検査など）、廃棄物処理
	保安警備業務	・ 防犯・警備、防火・防災
	修繕業務	・ 建築物、建築設備の修繕
運 営 業 務	市民・サービス窓口運営業務	・ 市民・サービス窓口（観光案内等）の運営
	バスターミナル等運営業務	・ バスターミナル・タクシー待合所の運営
	複合型商業施設運営業務	・ 商業施設（飲食・カフェ・物販等）の運営
	宿泊施設運営業務	・ 宿泊施設（ホテル等）の運営
	駐車場運営業務	・ 駐車場の運営
	提案施設の運営事業	・ 民間事業者による提案施設の運営

※過不足・詳細等については、民間事業者との協議により決定していくこととします。

5.3 管理・運営体制

民間事業者が全体を統括し、商業施設、駐車場などの民間施設及び提案施設の維持管理・運営を行います。公共施設である市民・サービス窓口については、維持管理業務は民間事業者の業務範囲としますが、運営については、行政の意向を迅速に反映するため、別途、市が指定管理者制度や業務委託などにより運営を行います。

維持管理・運営にあたっては、必要に応じて、市、民間事業者、バス事業者等の参加による運営協議会の場の設置を検討します。また、民間事業者が行う維持管理・運営の状況を適切にモニタリングし、サービスの質を保ち、持続的・安定的にサービスを提供するための仕組みを構築します。



※防災機能については、津波避難ビル協定の締結等により市と民間事業者との連携を検討します。

6. 事業スケジュール及び今後の課題

6.1 事業スケジュール

本事業のスケジュールは以下を想定しています。

	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
基本計画	基本計画				
事業者募集		事業者募集	解体		
設計			設計		
建設				建設	
開業準備					供用開始
運営			跡地暫定利用 (臨時駐車場等)		運営

図 6-1 事業スケジュール

6.2 今後の課題

事業を円滑に推進していくにあたり、今後、検討すべき事項を以下に整理します。

(1) 道路改良等の検討

美崎町縦5号線と美崎町新栄通りの交差点部分については、交通の安全性・機能性を高めるため、道路改良等を検討します。具体的な計画やスケジュール等については、関係部局等と調整の上、検討します。

(2) 公共交通結節機能の検討

本敷地に整備する公共交通結節機能については、導入機能として位置づけるとともに、今後も継続して交通事業者との協議を実施し、施設の要件等を決定します。

(3) 民間事業者の参画意欲を促進する条件設定の検討

民間事業者へのサウンディング調査等において、地代の減免等を求める意見が複数ありました。今後の事業募集において、複数の事業者の参画が得られるよう、条件設定について検討します。

(4) 跡地の暫定利用の検討

美崎町周辺では、駐車場が不足していることから、庁舎解体後、建設工事開始までの期間、跡地を臨時駐車場等として暫定的に利用することを検討します。また、民間事業者の事業範囲に臨時駐車場等の整備・運営を含めるかについても、合わせて検討を行います。

(5) 地域住民や周辺事業者との連携の促進

本事業の実施によって、美崎町を中心とした石垣市の中心市街地全体の活性化が期待されます。地域住民や周辺事業者との連携を図り、本事業を核とするエリアの活性化を促進する観点から、本事業を実施する民間事業者と地域住民や周辺事業者との連携を促進します。連携にあたっては、美崎町の再開発計画等とも整合を図り進めます。

(6) 地元企業が参画しやすい仕組みの検討

本事業の実施にあたっては、建設工事を始め各種業務における地元企業への発注や市民の雇用拡大などにより、地域経済の活性化が図られるよう留意します。

本事業への参画要件として地元企業の参画を必須としたり、評価基準として「地元経済への貢献」に関する基準を定め配点を高めたりすることなど、地元企業が主体的に事業に参画できる仕組みを検討します。

(7) 事業スケジュールの検討

本事業は、設計、建設、維持管理、運営の各分野にまたがる事業であることから、民間事業者のグループ組成のためには一定の時間が必要です。また、各担当企業の協議・検討による提案書の検討にも時間を要します。そのため、事業者選定プロセスにおいては、本事業の

実施について早期周知を行う他、十分な提案書検討期間の確保等を行い、複数事業者の参加による競争性や質の高い提案を担保できるよう留意します。

また、新型コロナウイルス感染症による経済状況を踏まえ、提案書提出時期や開業時期等を検討します。