

# 石垣市立地適正化計画

令和4年3月

石 垣 市



## 目 次

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| <b>序章 目的と位置づけ</b> .....           | <b>- 1 -</b>   |
| <b>第1章 本市を取り巻く現状と将来見通し</b> .....  | <b>- 5 -</b>   |
| 1-1 現状・特性 .....                   | - 5 -          |
| 1-2 上位計画における位置づけ .....            | - 55 -         |
| <b>第2章 立地の適正化に向けた基本的な方針</b> ..... | <b>- 61 -</b>  |
| 2-1 現状認識 .....                    | - 61 -         |
| 2-2 立地適正化計画において取り組む課題 .....       | - 63 -         |
| 2-3 立地適正化の基本方針 .....              | - 64 -         |
| 2-4 都市構造の考え方 .....                | - 64 -         |
| 2-5 居住誘導の考え方 .....                | - 66 -         |
| 2-6 都市機能誘導の考え方 .....              | - 66 -         |
| 2-7 交通の考え方 .....                  | - 67 -         |
| 2-8 防災の考え方 .....                  | - 67 -         |
| <b>第3章 誘導区域・誘導施設の設定</b> .....     | <b>- 68 -</b>  |
| 3-1 居住誘導区域 .....                  | - 68 -         |
| 3-2 都市機能誘導区域・誘導施設 .....           | - 72 -         |
| <b>第4章 取組施策</b> .....             | <b>- 78 -</b>  |
| 4-1 居住誘導に係る取組 .....               | - 78 -         |
| 4-2 都市機能誘導に係る取組 .....             | - 81 -         |
| 4-3 交通に係る取組 .....                 | - 85 -         |
| 4-4 防災に係る取組（防災指針） .....           | - 87 -         |
| 4-5 事前届出 .....                    | - 105 -        |
| <b>第5章 目標と管理</b> .....            | <b>- 111 -</b> |
| 5-1 評価指標 .....                    | - 111 -        |
| 5-2 進行管理 .....                    | - 114 -        |



# 序章 目的と位置づけ

---

## (1) 計画策定の背景と目的

石垣市（以下、「本市」という）は、日本最南西端に位置する都市です。原生的な亜熱帯性常緑広葉樹林や国内最大規模のマングローブ林、サンゴ礁など豊かな自然環境を有する一方、八重山諸島の拠点都市として、行政施設や生活利便施設も備わった都市的な環境を併せ持っています。

本市の都市機能や人口はこれまで、港周辺に形成された既成市街地に多くが集中していましたが、空港の移転により人やものの流れが大きく変化するとともに、交流人口の増大に伴い、交通渋滞や地価の高騰などの生活環境の悪化などの課題も生じています。また、人口や都市機能が集中する市街地エリアの約半分が津波の浸水想定区域にあり、災害時には甚大な被害が生じる恐れがあります。

全国的な人口減少・少子高齢化などを背景に、2014（平成26）年に都市再生特別措置法が改正され、市町村は、持続可能で安心して暮らせる都市づくりを進めるため、住宅及び生活利便施設等の立地の適正化を図る「立地適正化計画」を策定することができるようになりました。

本市においては、将来的な人口減少や高齢化の進展を見据えつつ、空港跡地を活用した新たな拠点づくり等と連携し、交流人口を受け入れ活力に生かすことができる、津波による被害の最小化を目指した安全性の高い持続可能な都市構造の構築を進めるため、本計画を策定しました。

## 立地適正化計画制度の概要

### 立地適正化計画の特徴

都市再生特別措置法第 81 条に規定される、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画です。都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住機能や都市機能の誘導によりコンパクトシティ形成に向けた取組を推進しようとするもので、都市計画制度と財政・金融・税制等による支援措置とを結びつける役割を果たすものとなっています。

### 立地適正化計画に定める主な事項

#### ○計画区域

立地適正化計画の対象区域であり、都市計画区域を基本として定めます。居住誘導区域外、都市機能誘導区域外における一定の開発行為等に義務付けられる届出義務は、立地適正化計画区域内でのみ課されることとなります。

#### ○住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針

#### ○居住誘導区域

人口減少のなかにあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

#### ○都市機能誘導区域

医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域で、原則として居住誘導区域内で定めます。

#### ○誘導施設

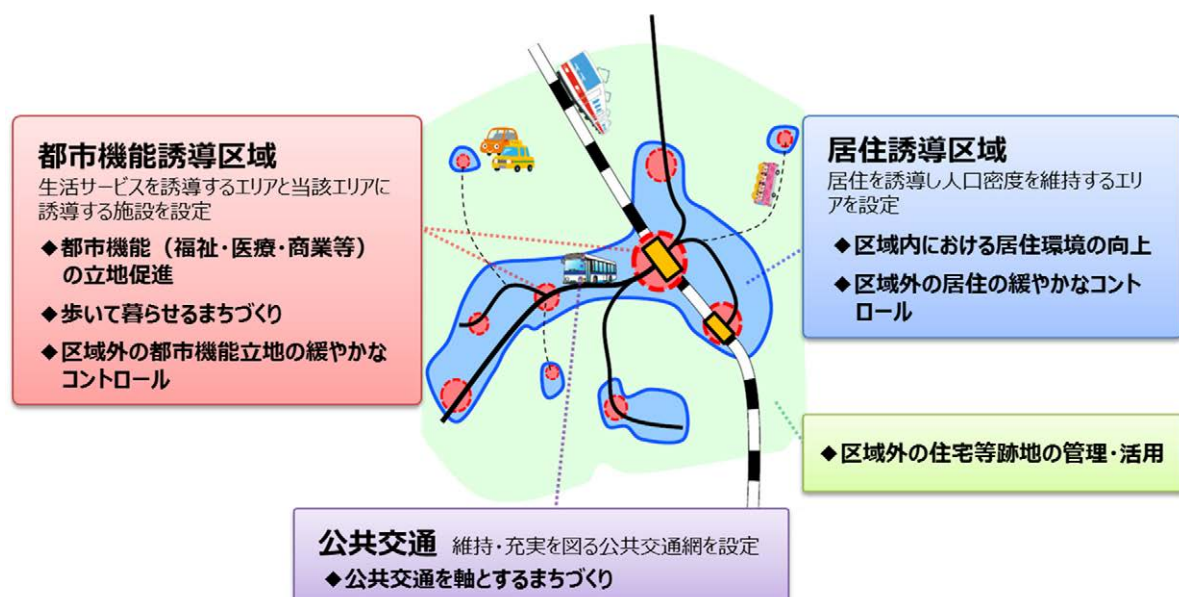
都市機能誘導区域ごとに定める、立地を誘導すべき都市機能増進施設※。

※居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの（例：市役所、病院、保育所）

#### ○居住の誘導、都市機能の誘導のために市町村が講ずべき施策

#### ○都市の防災に関する機能の確保に関する指針

#### ◆立地適正化計画のイメージ（国土交通省資料より作成）

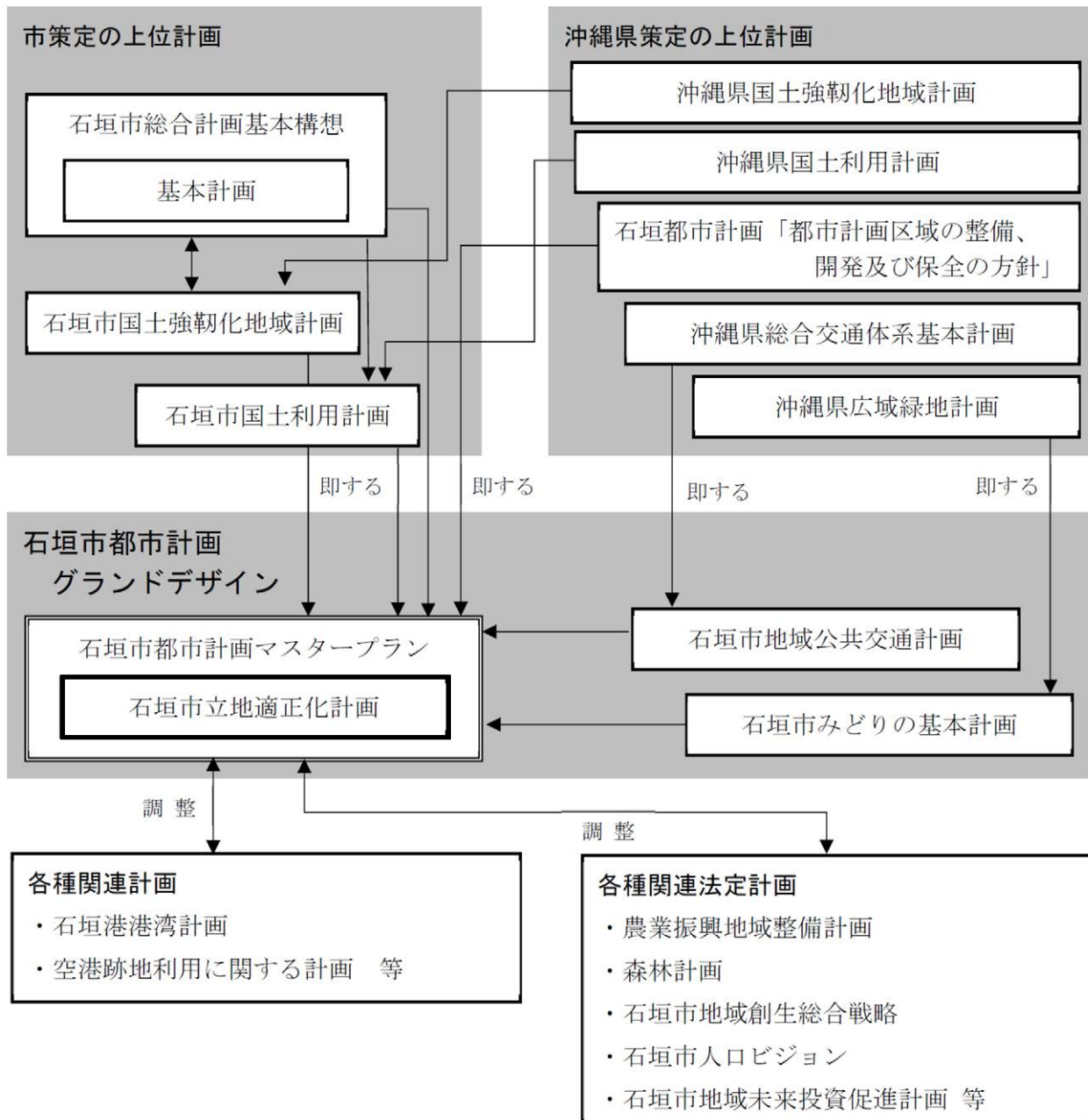


## (2) 計画の位置づけ

「石垣市立地適正化計画」（以下、「本計画」という）は、都市再生特別措置法第 81 条に定める「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」として、「石垣市都市計画マスタープラン」の実行計画のひとつとして策定するものです。

「石垣市都市計画マスタープラン」は、「石垣市総合計画基本構想」に基づき、主に都市整備に関する基本方針とまちづくりの具体的な方向性を提示するもので、関連する個別の都市計画の指針となるものです。

### ◆立地適正化計画の位置づけ



### （３）対象区域

本計画の対象区域は、本市の都市計画区域全域（石垣島全域（地先公有水面や小島を含む））とします。

#### ◆計画対象区域図



### （４）計画期間

2021（令和３）年を基準年とし、20年後の2041（令和23）年を目標年次とします。

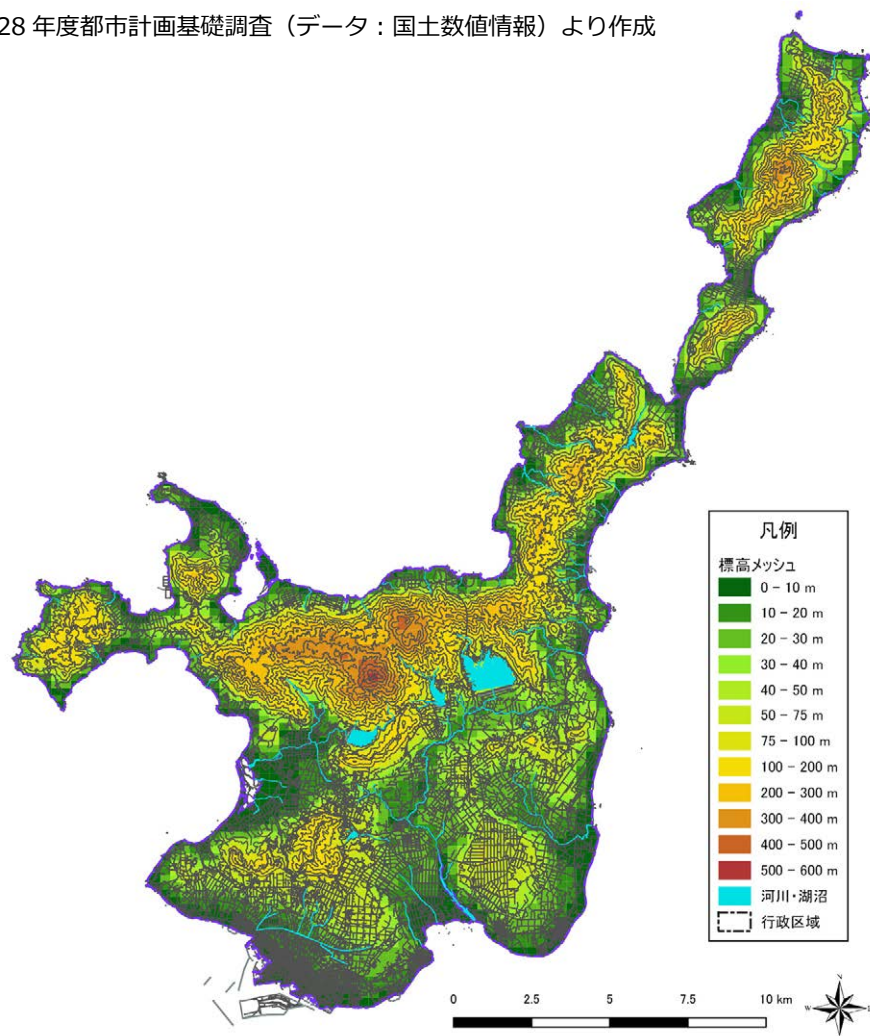
# 第1章 本市を取り巻く現状と将来見通し

## 1-1 現状・特性

### ◆地勢

- ・那覇市から約410km、台北から約280kmに位置する日本最南西端の市で、1市2町、10の有人島からなる八重山諸島の拠点であり、有人の石垣島と無人の尖閣諸島で構成されています。
- ・東西約18km、南北約31km、周囲139kmの細長い島で、海域は世界的に有名なサンゴ礁地帯となっており、砂丘海岸や隆起サンゴ礁上には自然性の高い海岸植生が分布し、特徴的な景観を見せています。
- ・石垣島北東部の平久保半島に位置する安良岳、野底岳から県内の最高峰、標高526mの於茂登岳を中心にした山稜部は、石垣島のみどりの骨格を形成し、名蔵から川平・崎枝の半島部の一帯、宮良川から北へ平久保半島に至る東海岸の一帯によって構成されます。
- ・於茂登岳の山稜より西へ流れる名蔵川、南へ流れる宮良川沿いに低地が広がり、河口に湿地帯、名蔵アンパルや宮良川のヒルギ林を形成しています。
- ・人口が集積する市街地は海沿いに広がる低地となっており、北側にはバンナ岳の麓の台地へと緩やかにつながっています。

◆地形・水系 資料：平成28年度都市計画基礎調査（データ：国土数値情報）より作成

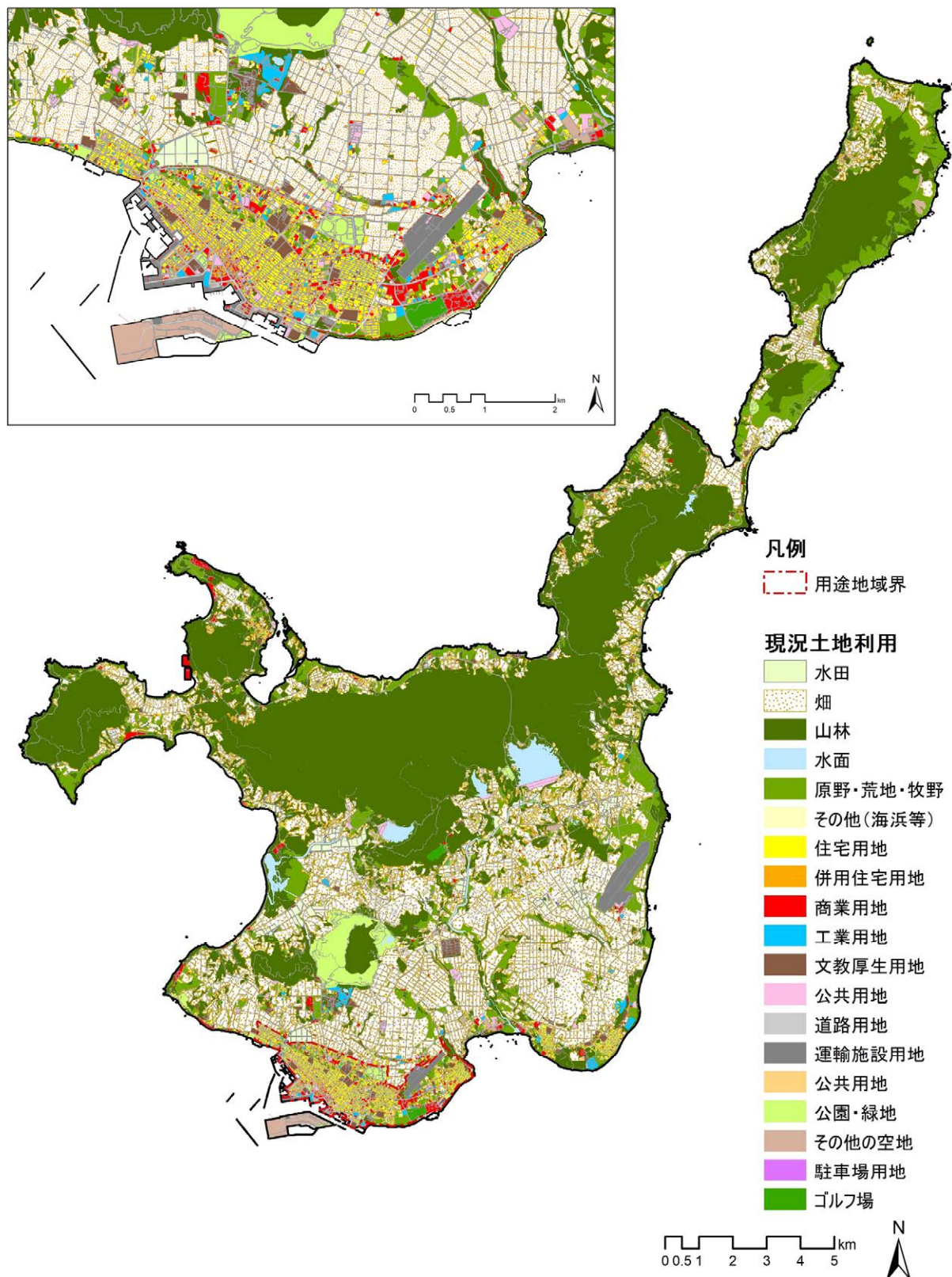


### ◆土地利用

- ・島の中央部から北部は主に山林や原野、南部は農地として利用されており、市街地は島の南端に限られたエリアに集中しています。
- ・用途地域外では、自然的土地利用が約 9 割、用途地域内は都市的土地利用が約 9 割を占めています。

### ◆土地利用現況図

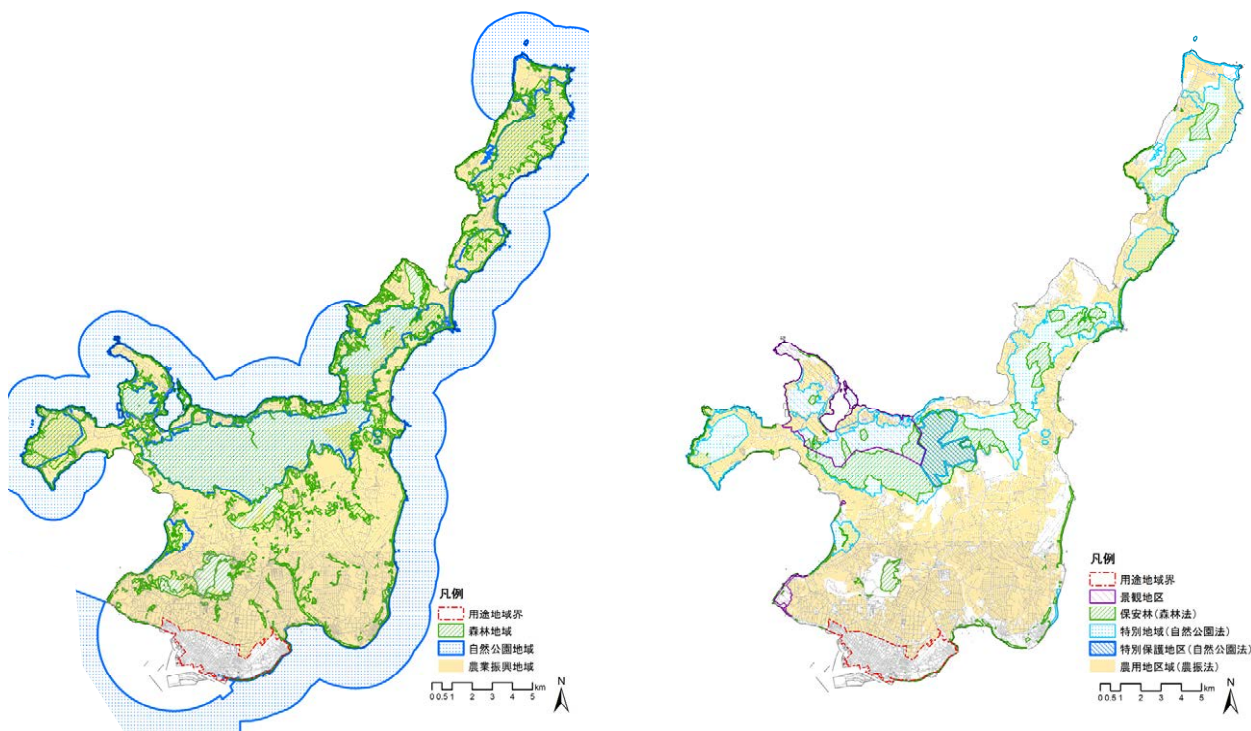
資料：平成 28 年度都市計画基礎調査より作成



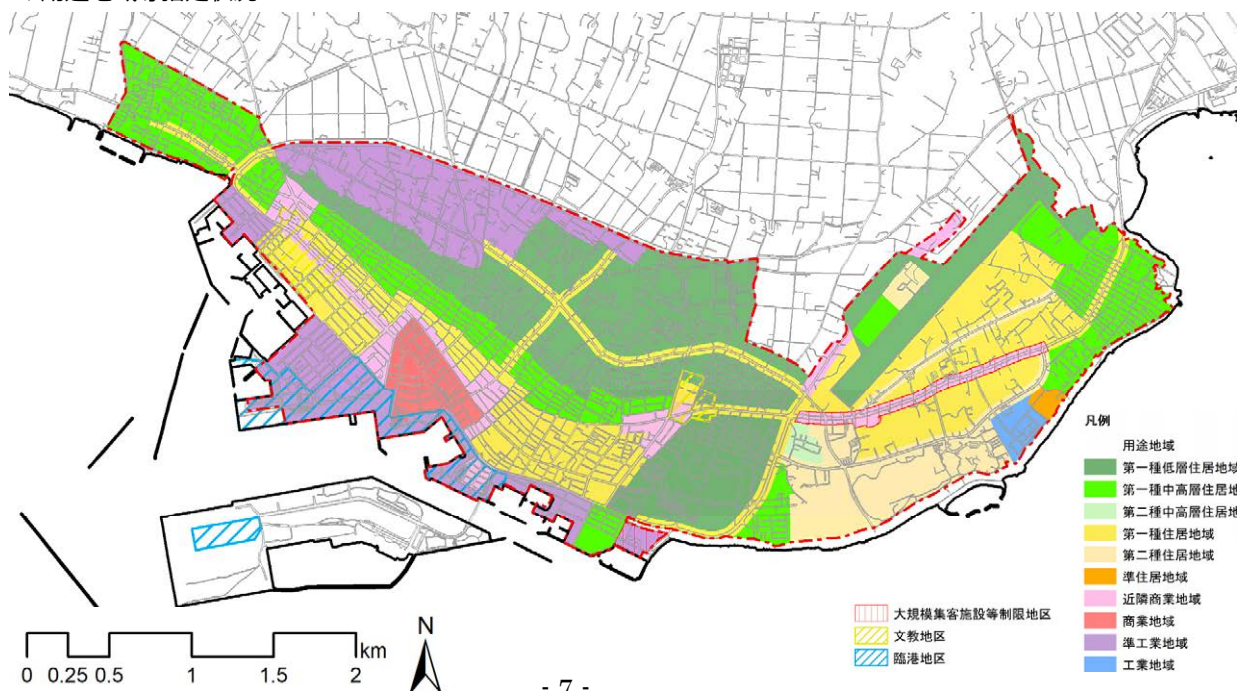
## ◆法規制

- ・本市では、土地利用に関する法規制として、「都市計画区域」、「農業振興地域」、「森林地域」、「自然公園地域」が指定されています。
- ・また、より保全の担保性が高い規制として、農業振興地域の整備に関する法律（以下「農振法」という。）に基づく「農用地区域」、森林法に基づく「保安林」、自然公園法に基づく「特別地域」、「特別保護地区」、景観法及び都市計画法に基づく「景観地区」が石垣島の広い範囲に指定されています。
- ・都市計画区域は石垣島の全域に指定されており、南部の港周辺の市街地エリアのみ用途地域が指定されています。また、港周辺には臨港地区が指定されています。

◆法規制状況 資料：沖縄県地図情報システム、国土数値情報より作成



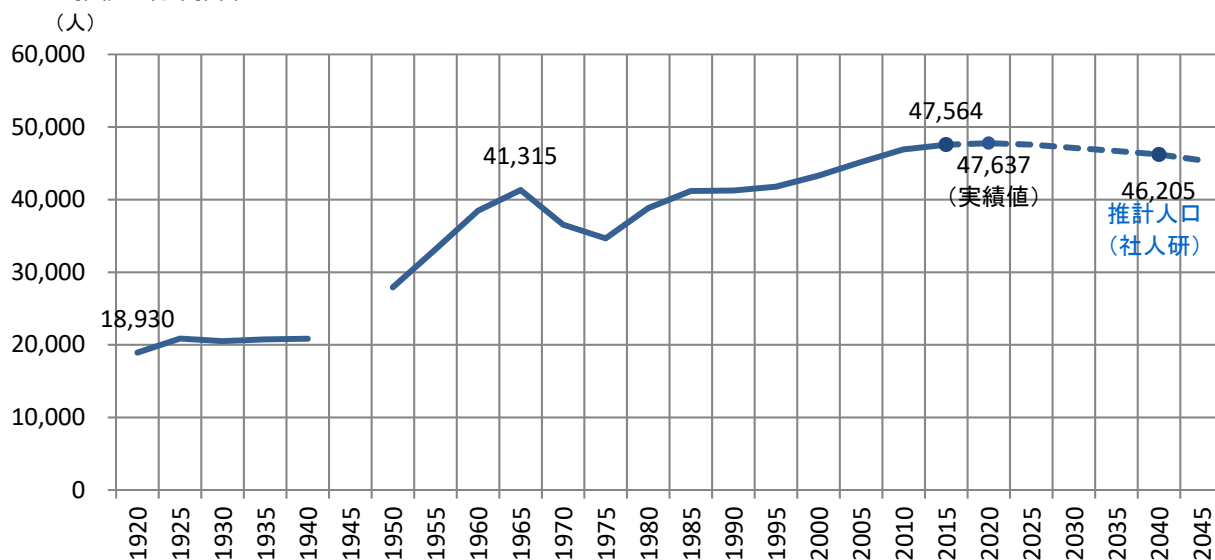
## ◆用途地域等指定状況



## ◆人口

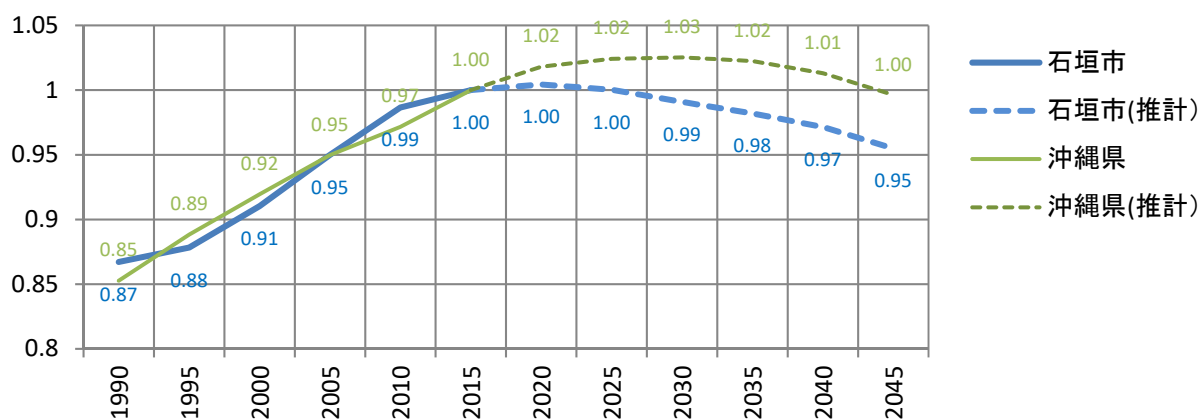
- ・本市の人口は戦後急増し、1970（昭和 45）年頃に一時減少しましたがその後再び増加に転じ、緩やかに増加を続けてきました。
- ・自然増減は減少傾向であるものの一定の増加を維持していますが、社会増減は移住ブームなどの影響を大きく受け、増加と減少を繰り返しています。県外地域とは転入超過傾向にありますが、県内地域とは転出超過が続いています。
- ・人口が現状で推移した場合、2020（令和 2）年以降は減少に転じ、沖縄県全体よりも早く人口減少が進行することが予測されています。
- ・高齢化率は、1985（昭和 60）年時点では 10%未満でしたが、2015（平成 27）年には 19%と倍増、2040（令和 22）年には 30%に達する見込みとなっています。一方で年少人口比率は、1985（昭和 60）年時点では約 30%でしたが、2040（令和 22）年には 16%と約半減する見込みとなっています。

### ◆人口推移と将来推計



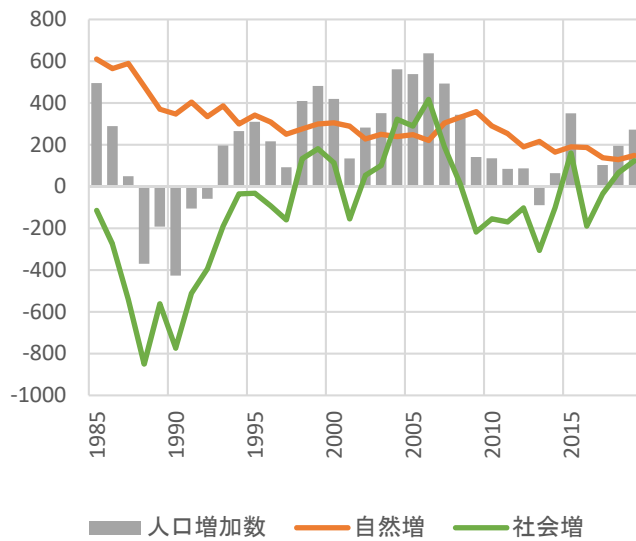
資料：総務省統計局「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口 2018（H30）年推計」

### ◆人口増加率の推移予測（基準年：2015 年）

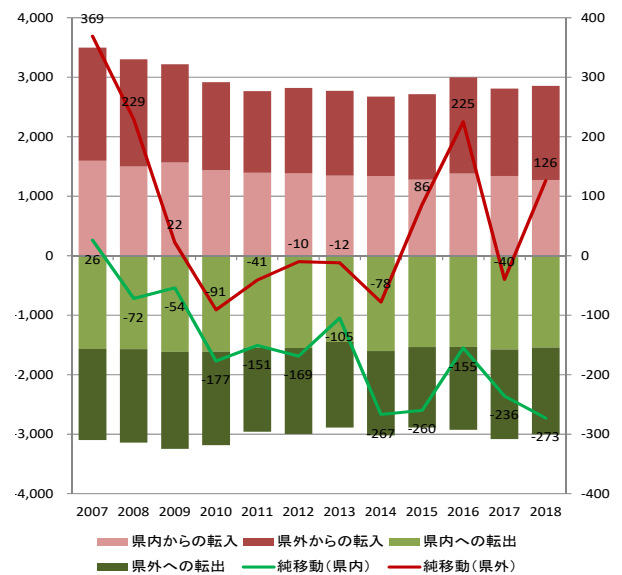


資料：総務省統計局「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口 2018（H30）年推計」

◆人口動態の推移 資料：平成 28 年度都市計画基礎調査

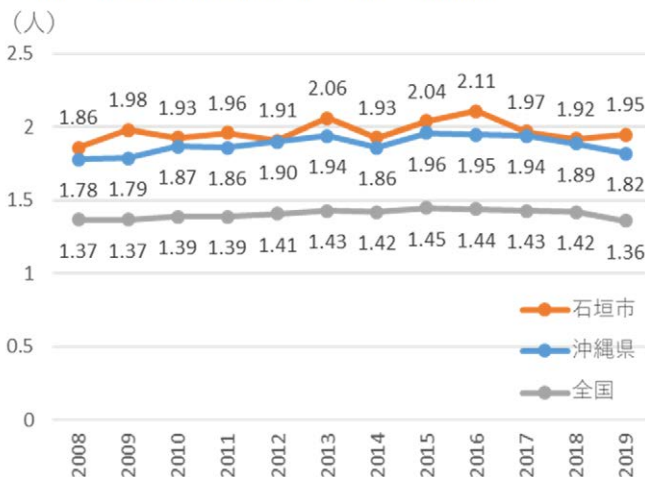


◆人口動態の推移 資料：「沖縄県統計年鑑」、「人口移動報告年報」



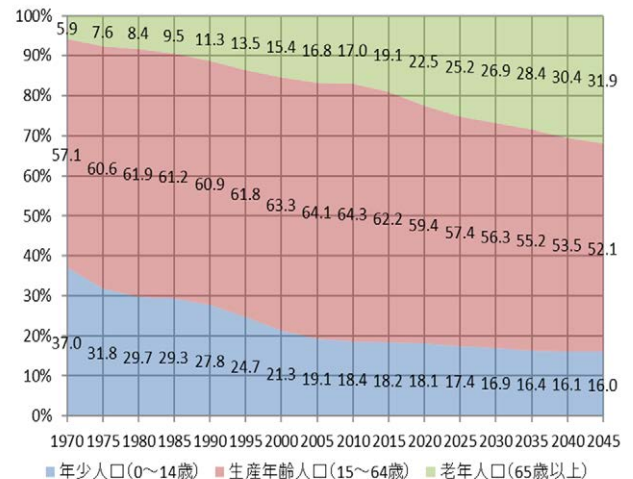
◆合計特殊出生率の推移

資料：沖縄県「保健所概要」、「人口動態統計」



◆年齢三区分別人口比率の推移

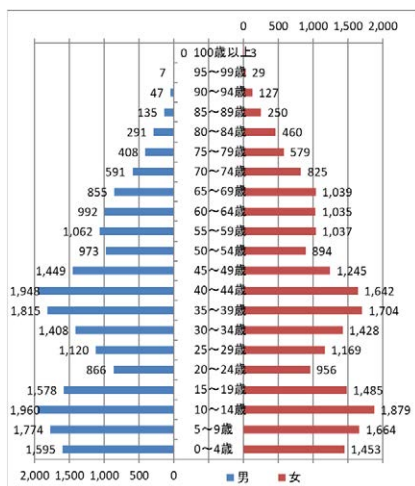
資料：総務省統計局「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口 2018 (H30) 年推計」



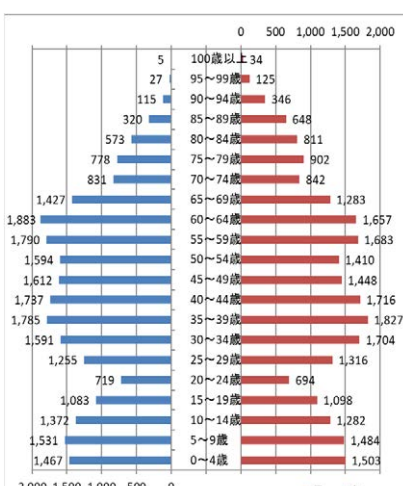
◆年齢別人口の推移

資料：総務省統計局「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口 2018 (H30) 年推計」

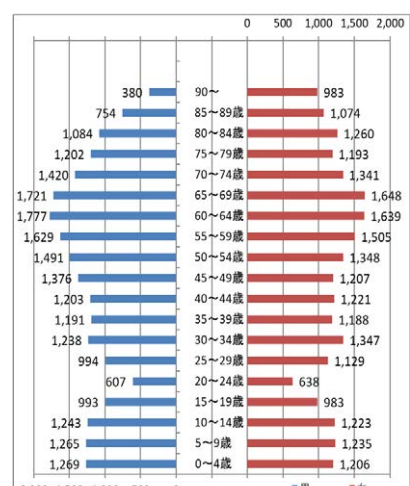
1995 (H7) 年



2015 (H27) 年

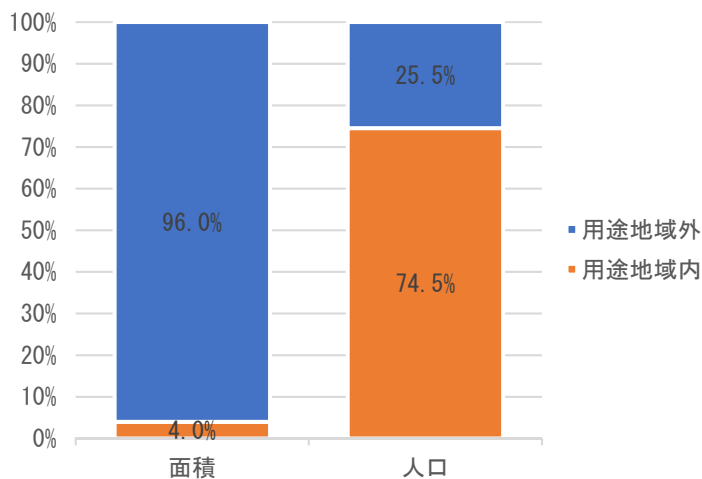


2040 年 (R22)



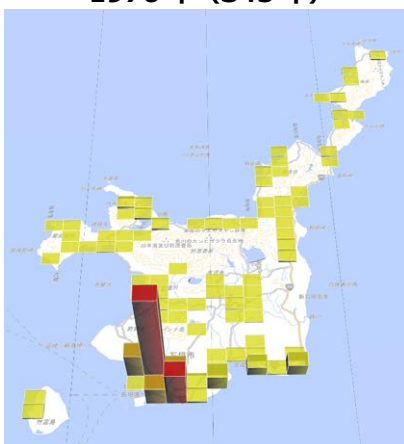
- ・市内の人口は港周辺の市街地に集中しており、東西約 6.5km、南北約 3 km の用途地域内（市域面積の約 4 %）に約 75%が居住しています。
- ・市街地外には、島の中央部や外周部を中心に集落が点在しており、これらの多くは戦後、開拓集落として形成されたものです。
- ・1970（昭和 45）年頃は南部の港周辺の狭い地域に人口が大きく集中し、その後は集落毎に人口が分布していましたが、2015（平成 27）年には市街地エリアが東側へ広がり局所的な集中が緩和されるとともに、市街地外においても居住地エリアが増加し、島全体へ人口が薄く広く広がっています。
- ・市街地内は、メッシュ人口では約 80 人以上/ha と密度の高いエリアもあるなど高い水準にあり、30 年後も用途地域内では多くが 40 人以上/ha と密度が維持される見込みですが、集落部では減少と高齢化が目立ちます。

◆用途地域内外の面積・人口割合 資料：平成 28 年度都市計画基礎調査

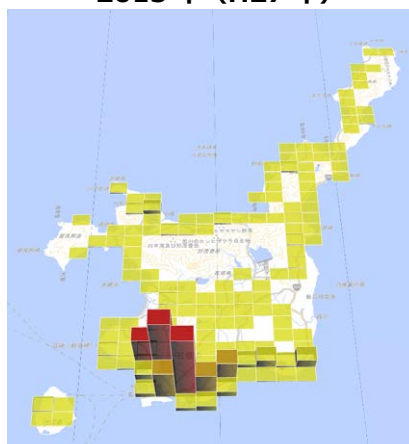


◆人口分布の推移 出典：都市構造可視化計画サイト（データ：総務省 国勢調査）

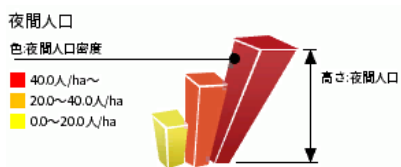
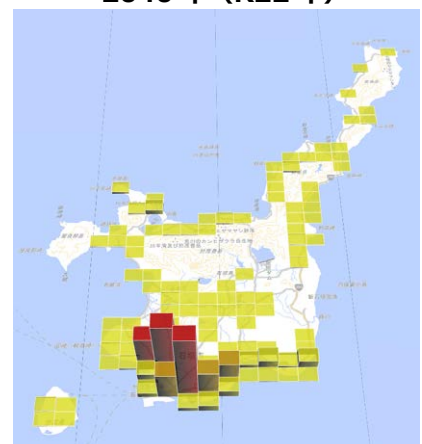
1970 年（S45 年）



2015 年（H27 年）



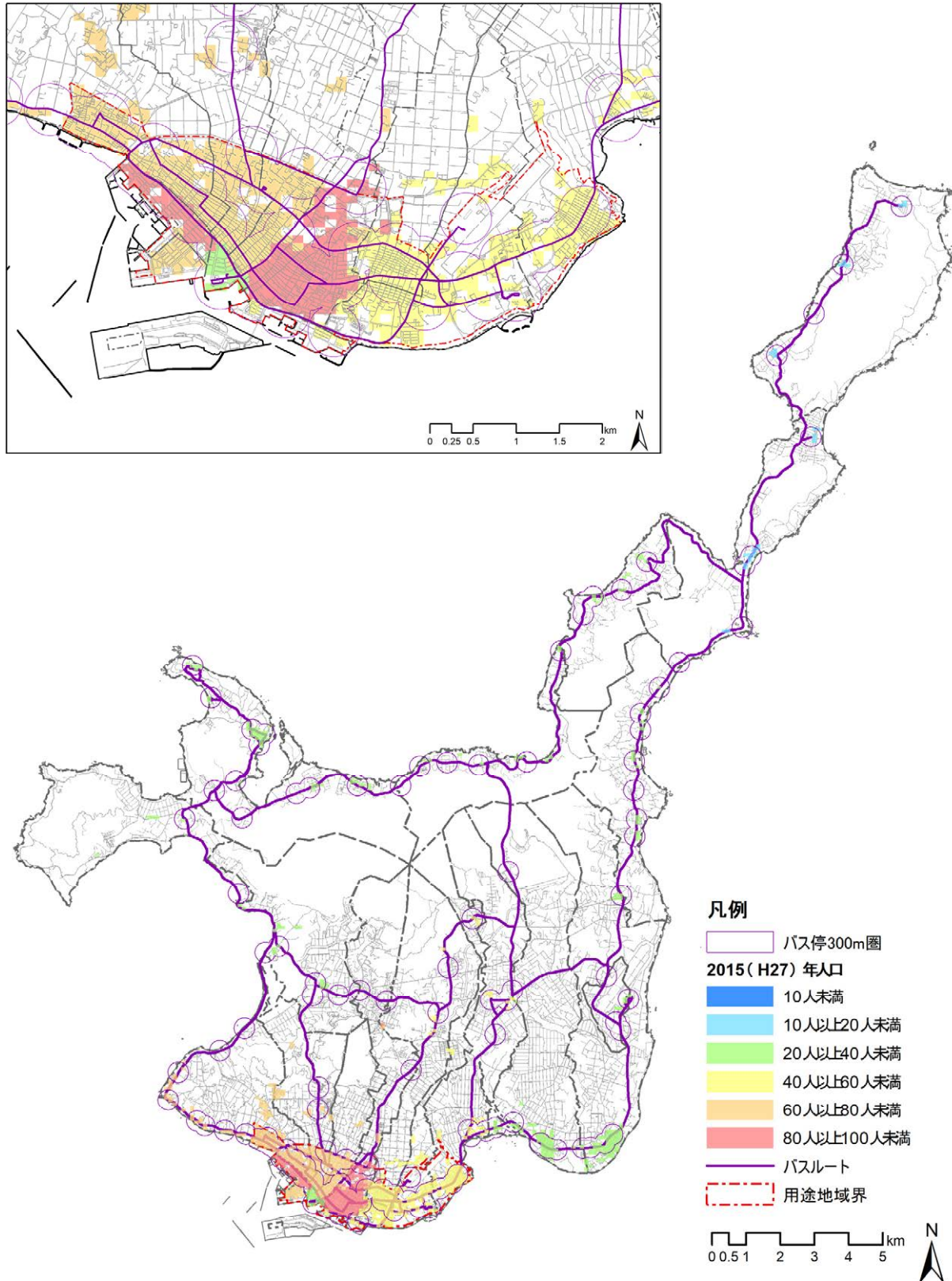
2040 年（R22 年）



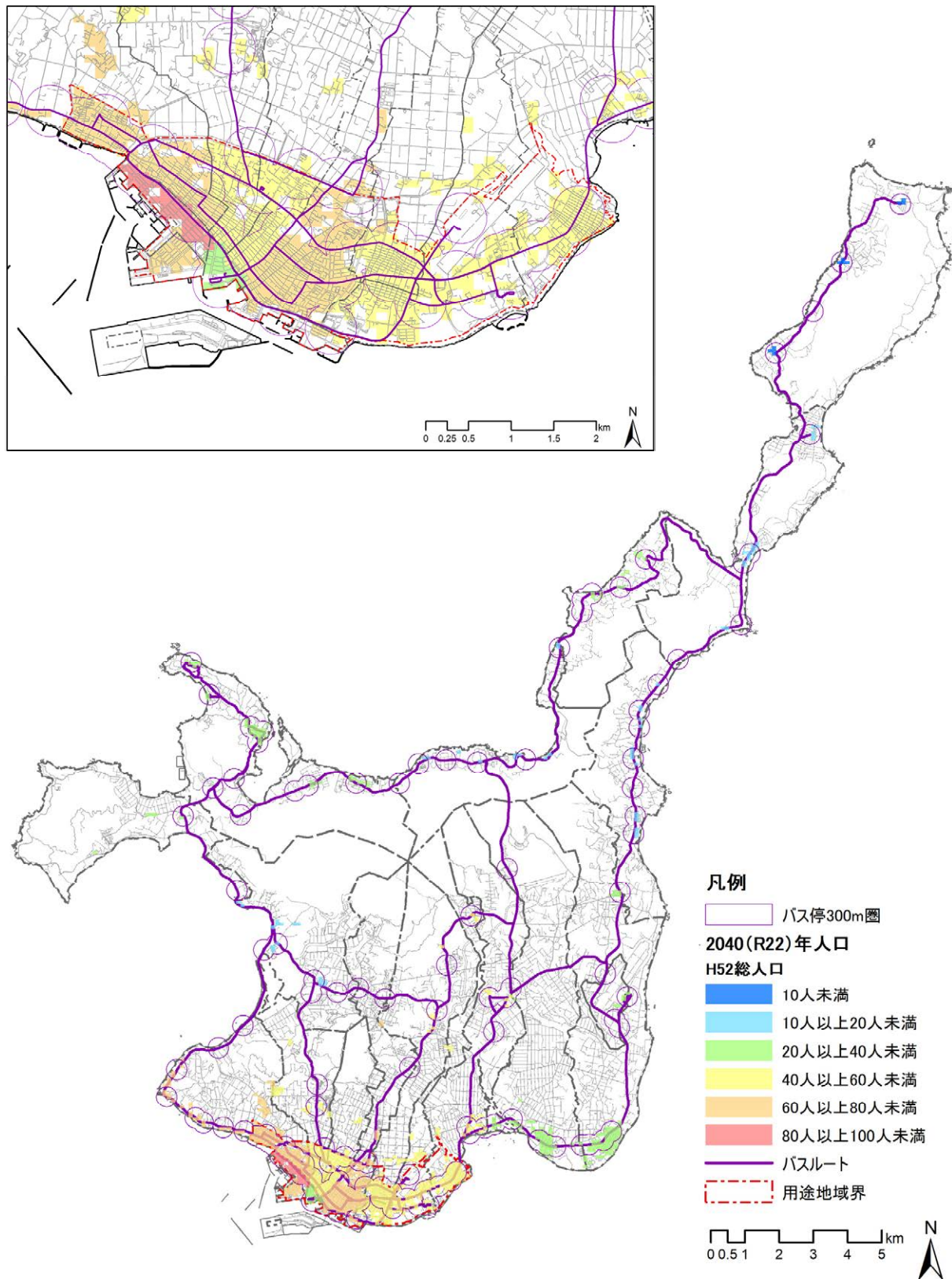
◆人口密度予測図

資料：「日本の地域別将来推計人口（2018（H30）年推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）を基に、将来人口予測ツール（G 空間情報センター）を使用し作成

【2015 年（H27 年）】



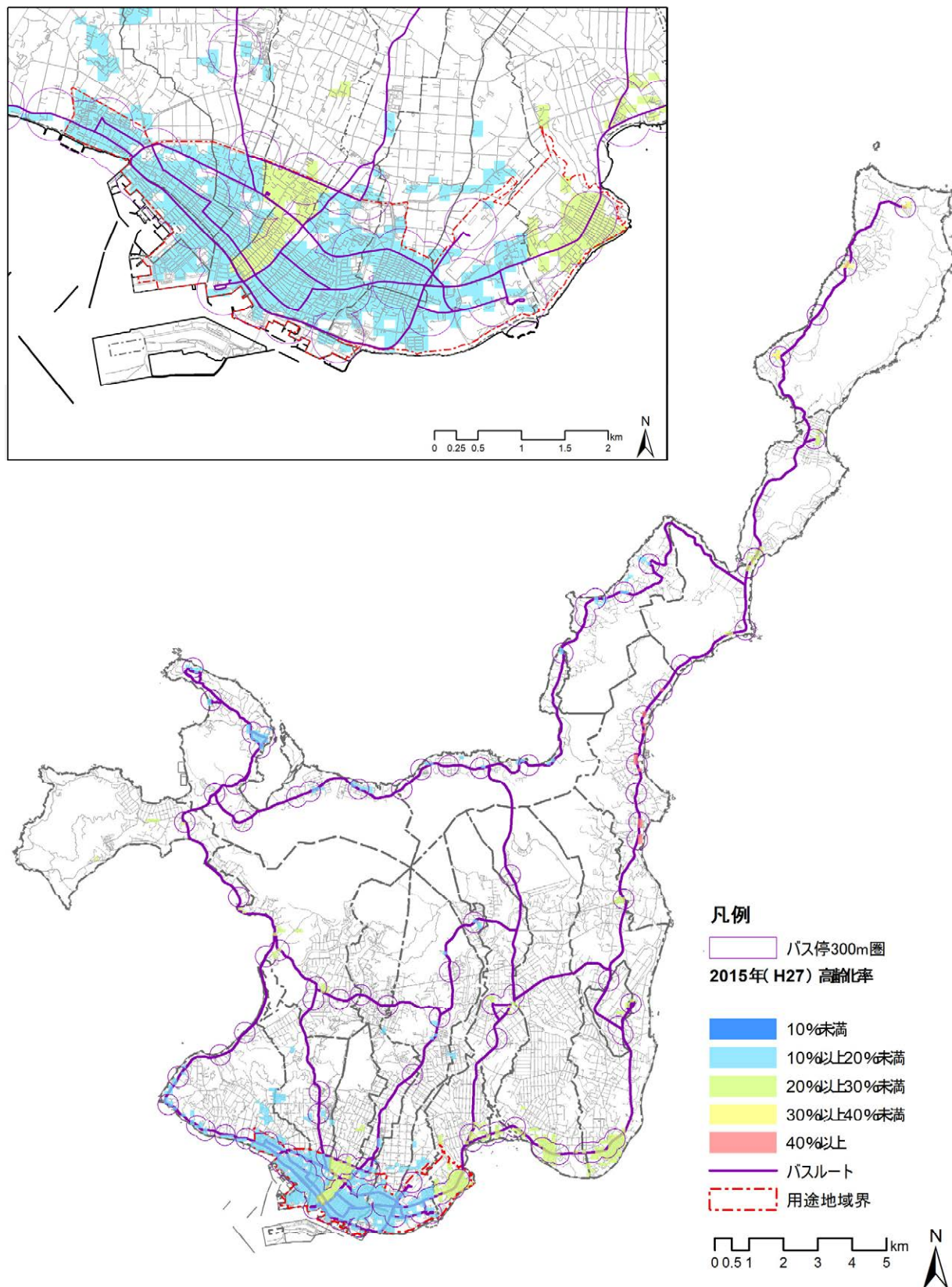
【2040 年 (R22 年)】



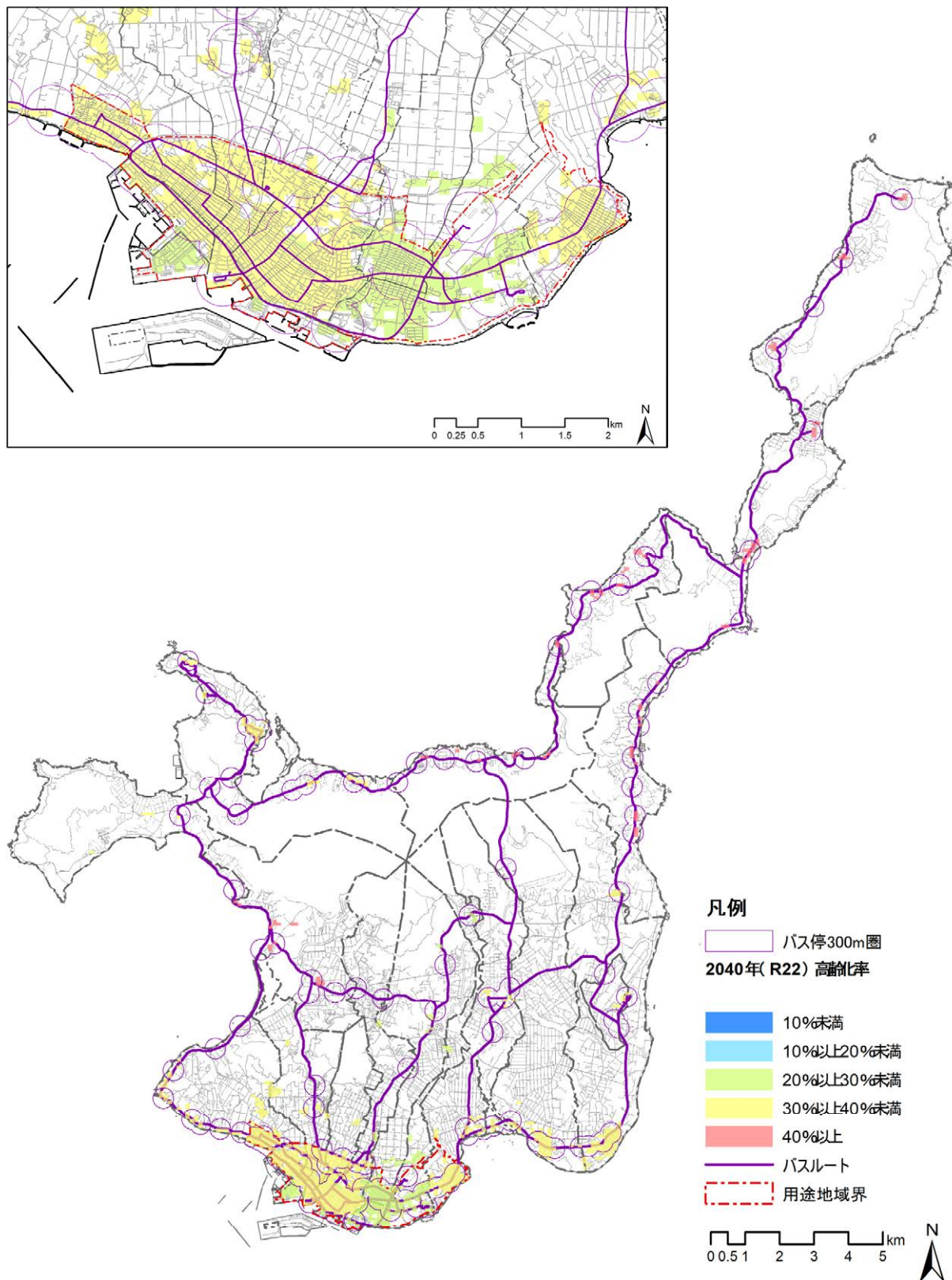
◆高齢化率予測図

資料：「日本の地域別将来推計人口（2018（H30）年推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）を基に、将来人口予測ツール（G 空間情報センター）を使用し作成

【2015 年（H27 年）】



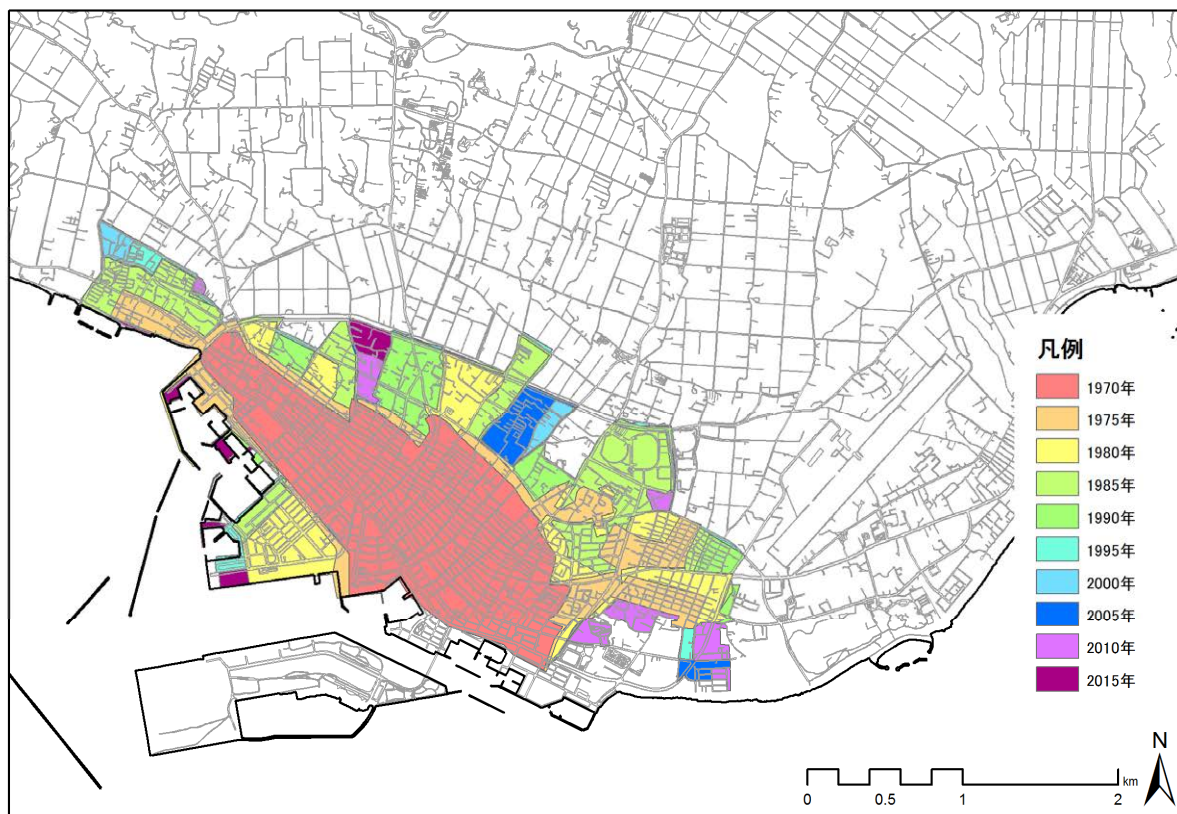
【2040 年 (R22 年)】



### ◆市街地

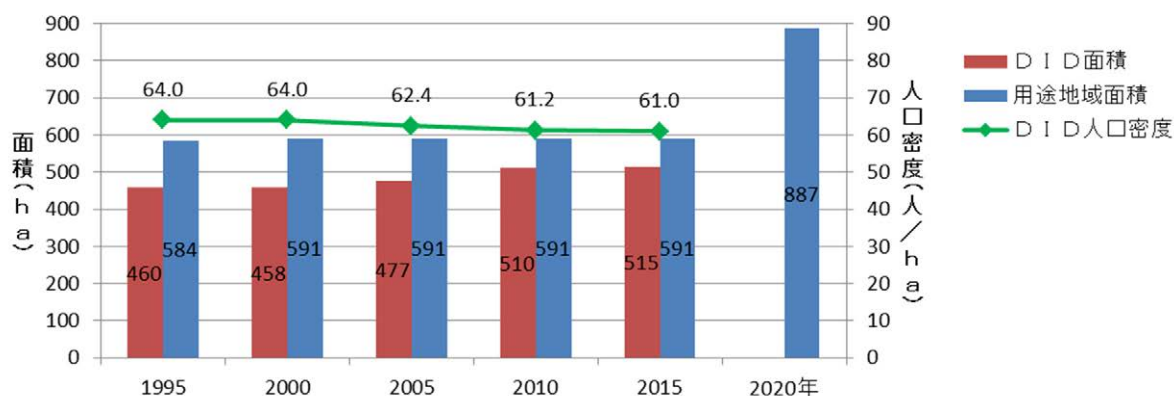
- D I Dは、1980（昭和 55）年頃までに埋め立てが行われた南側の美崎町や北東側の平得、公営住宅の整備が行われた西側の新川方面へ拡大しました。その後、北側に徐々に拡大し、近年は東側の真栄里で市街化が進んでいます。
- D I Dの人口密度は減少傾向にありますが、約 60 人/ha と比較的高い密度を維持しています。
- 用途地域は、おおむね現状のD I Dの区域に指定されていましたが、2020（令和 2）年 3 月に旧空港跡地とその南側の地域一帯（南大浜地区）が大きく拡大されました。

### ◆D I Dの推移 資料：国土数値情報（データ：総務省 国勢調査）

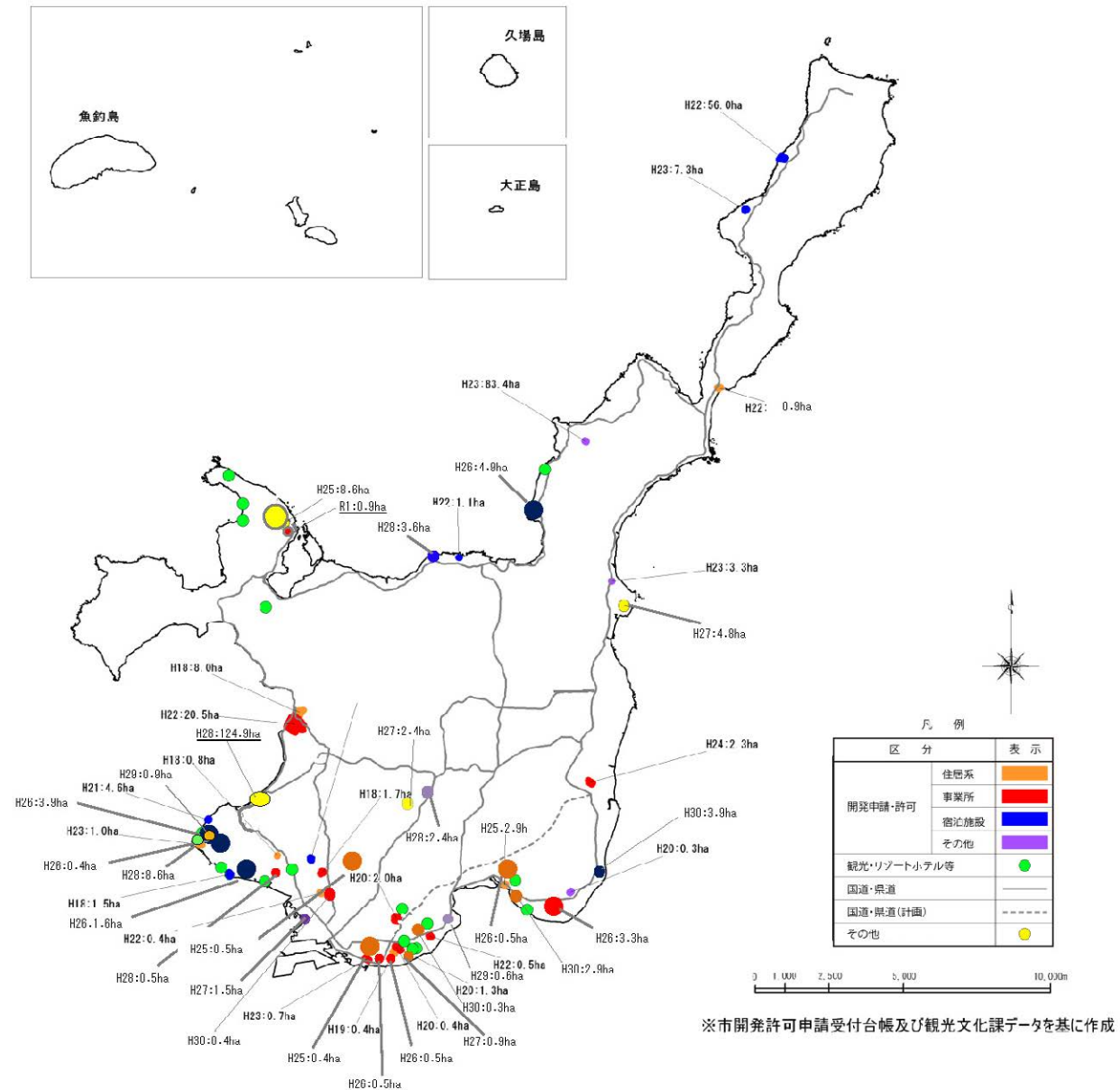


### ◆D I D・用途地域面積及び人口密度の推移

資料：D I D 面積・人口「統計いしがき（データ：総務省 国勢調査）」、用途地域面積「都市計画年報」

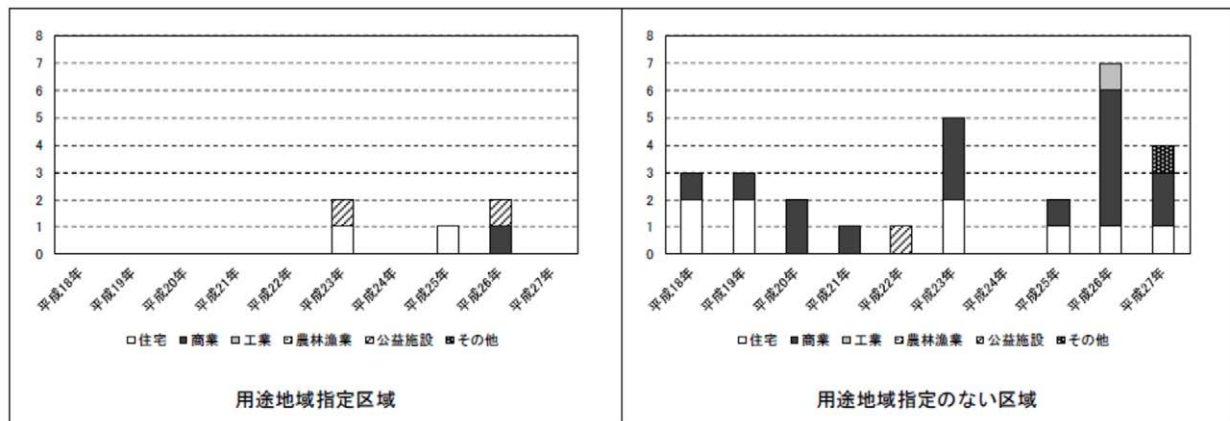


出典：石垣市土地保全・利活用計画（H25.8（R3.3 更新））



## ◆開発行為許可状況の推移

資料：平成 28 年度都市計画基礎調査

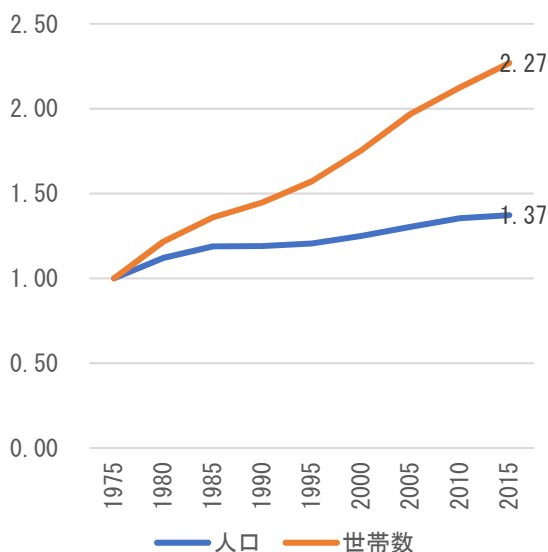


## ◆住宅・宅地

- ・市内の人口は、40年間で約1.4倍に増加しましたが、世帯数は約2.3倍に増加しています。
- ・世帯人員は近年1人・2人世帯が大きく増加し60%を超えています。
- ・住宅の種別は、20年前と比較し民営借家が倍増しています。賃貸物件の稼働率は、コロナ禍による低下が見られますが、賃料相場は浦添市を上回る水準となっています。
- ・地価はバブル崩壊後2005（平成17）年頃まで下落傾向にありましたが、その後は横ばいが続き近年やや上昇傾向が見られます。住宅地の地価は、うるま市や名護市と近い水準にあります。

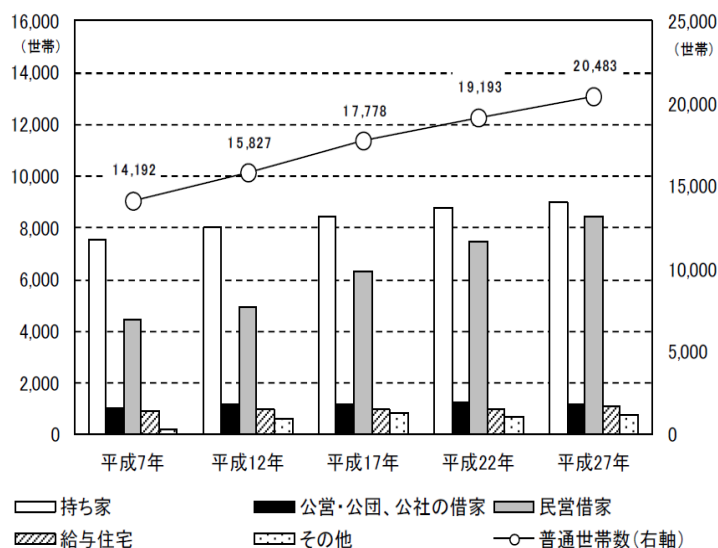
### ◆人口・世帯数の推移

資料：国勢調査



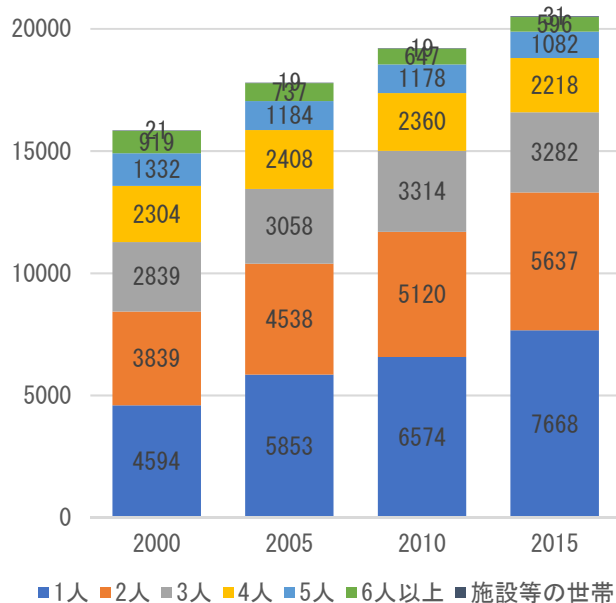
### ◆住宅所有関係世帯数の推移

出典：平成28年度都市計画基礎調査



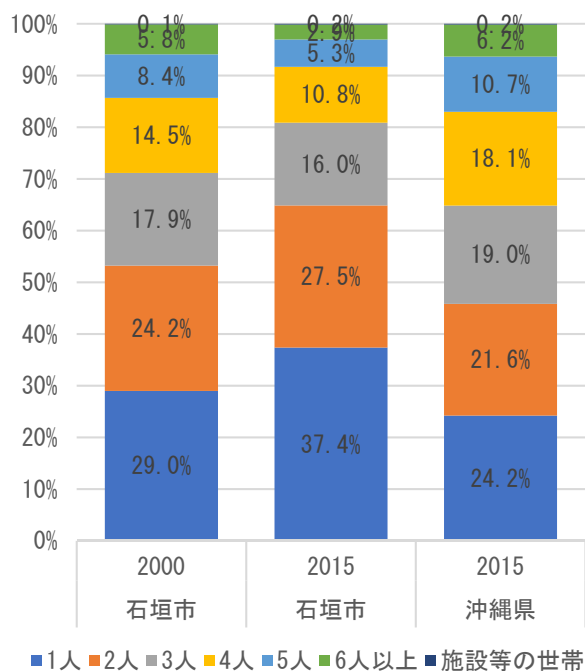
### ◆世帯人員の推移

資料：国勢調査



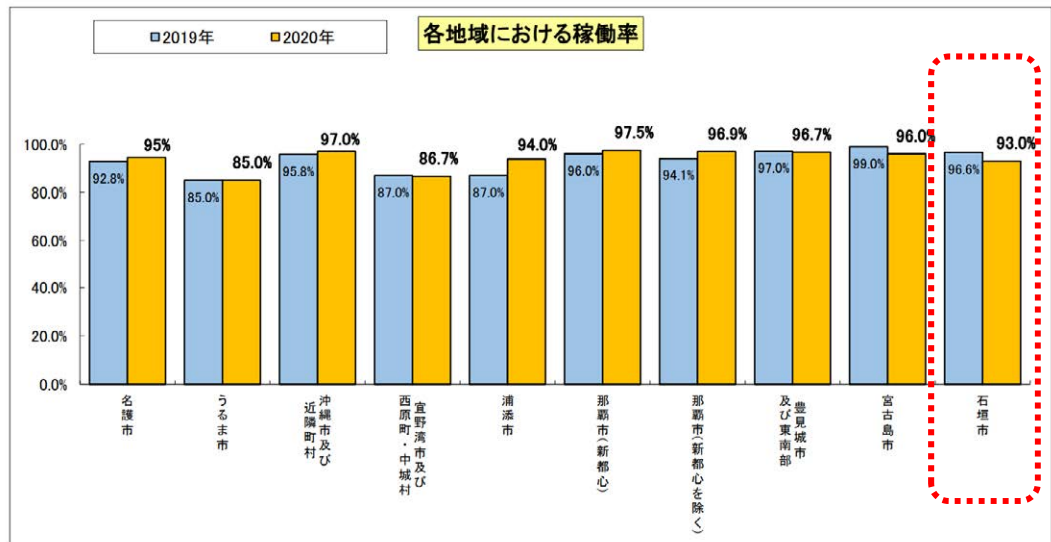
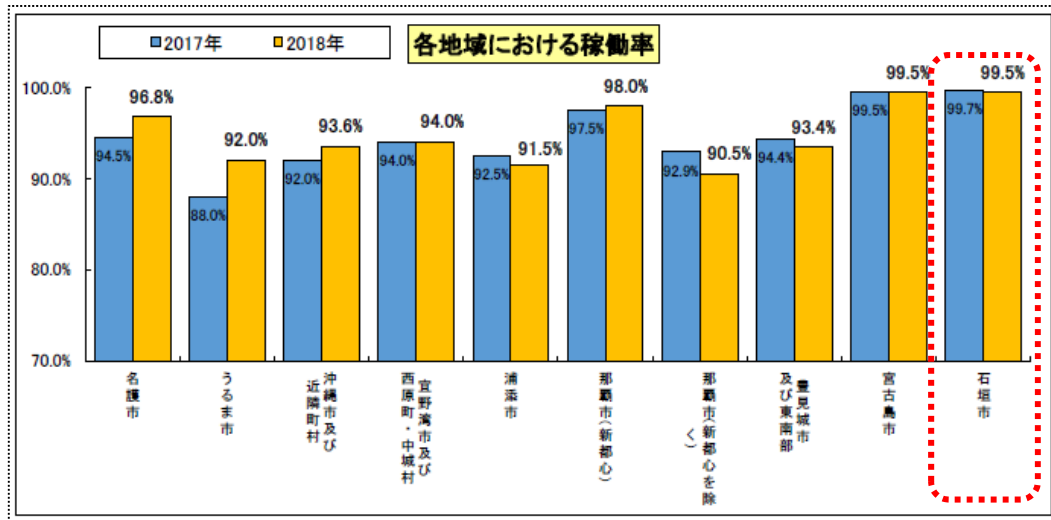
### ◆世帯人員構成の推移

資料：国勢調査



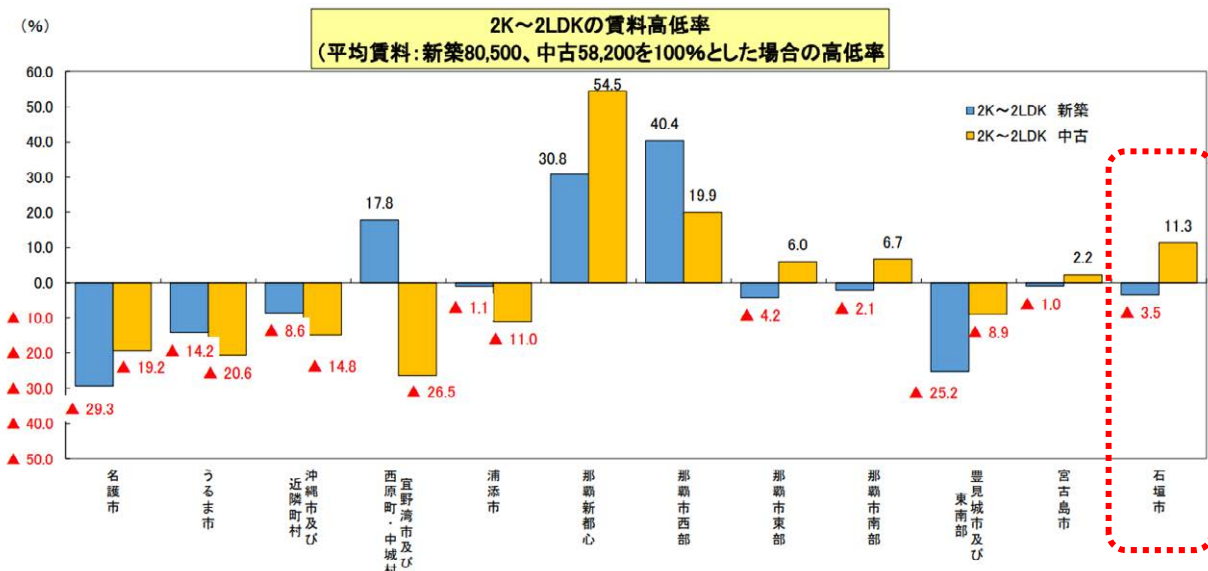
◆賃貸物件稼働率 出典：株式会社 おきぎん経済研究所「おきぎん賃料動向ネットワーク調査(2018・2020年)」

※賃貸管理会社へのヒアリングによる

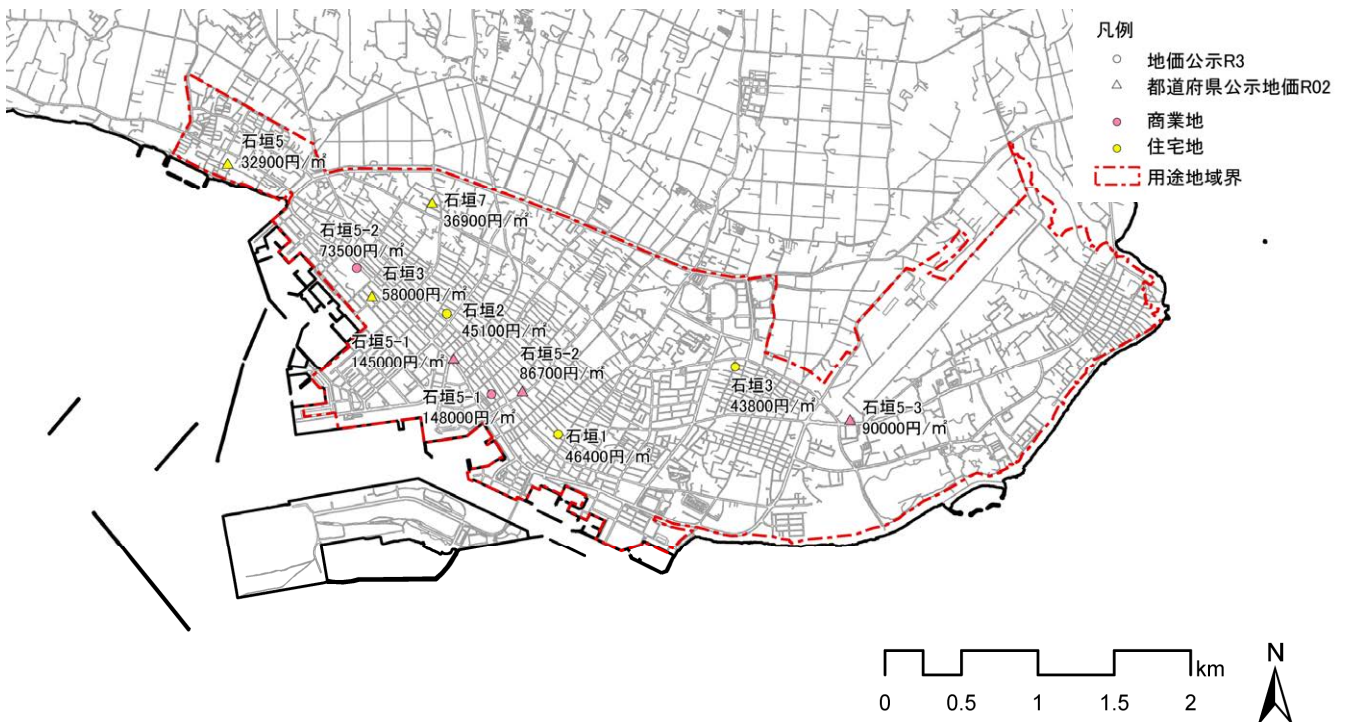


◆賃貸物件賃料相場 出典：株式会社 おきぎん経済研究所「おきぎん賃料動向ネットワーク調査(2020年)」

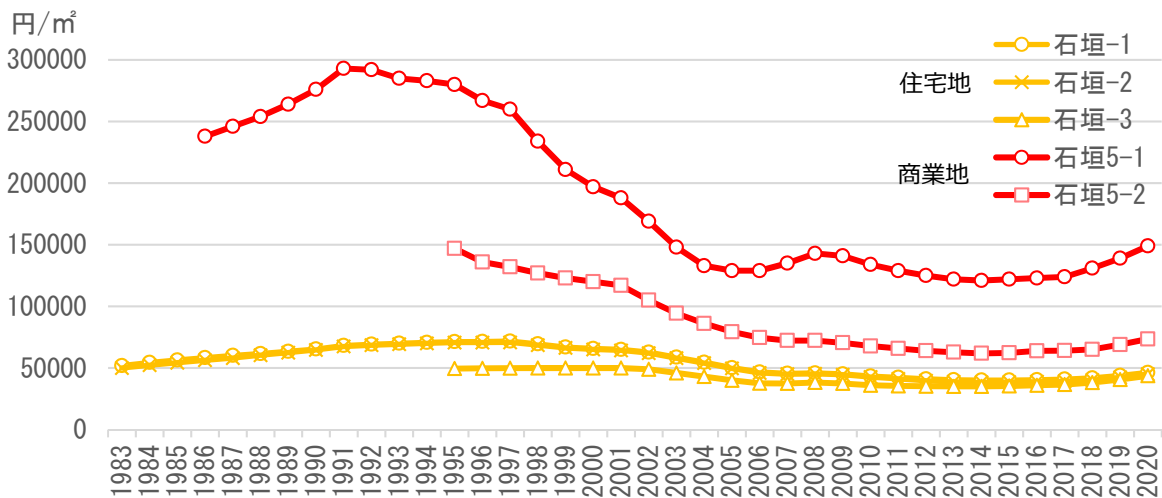
※賃貸管理会社へのヒアリングによる



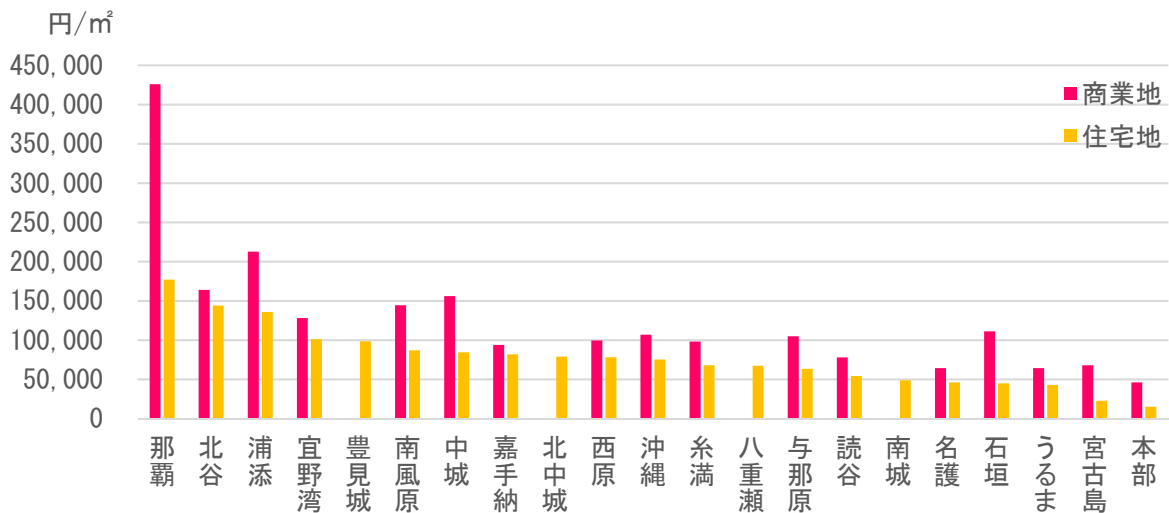
資料：国土数値情報（データ：地価公示 2021 年・都道府県地価調査 2020 年）



資料：国土数値情報（データ：地価公示）



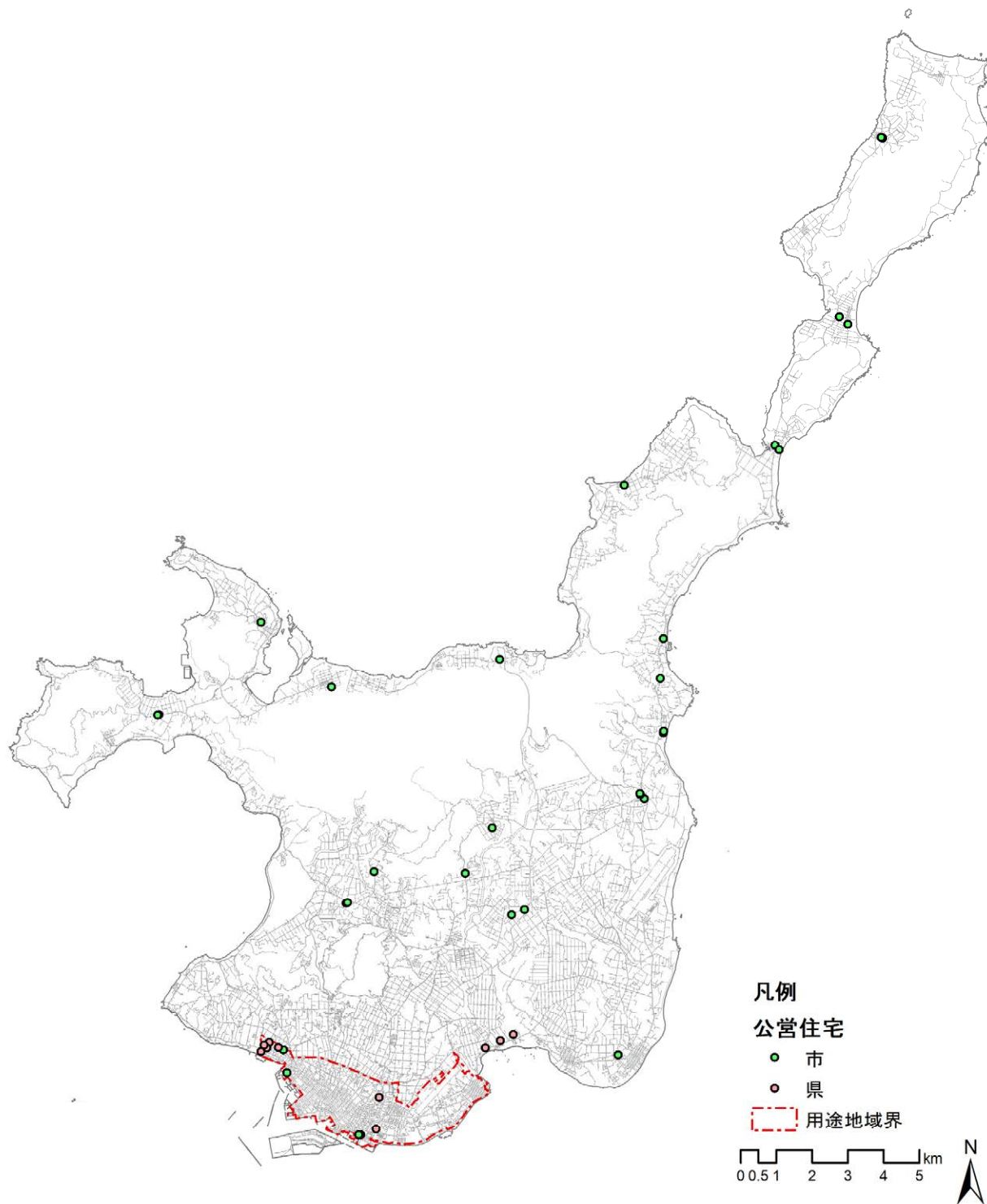
資料：国土数値情報（データ：地価公示）



- ・公営住宅は、市街地周辺に規模の大きな県営団地・市営団地が、集落に小規模な市営住宅が配置されています。
- ・公営住宅の半数が集中する新川地区では、昭和 50（1975）年代に建築された団地で建て替えが行われています。

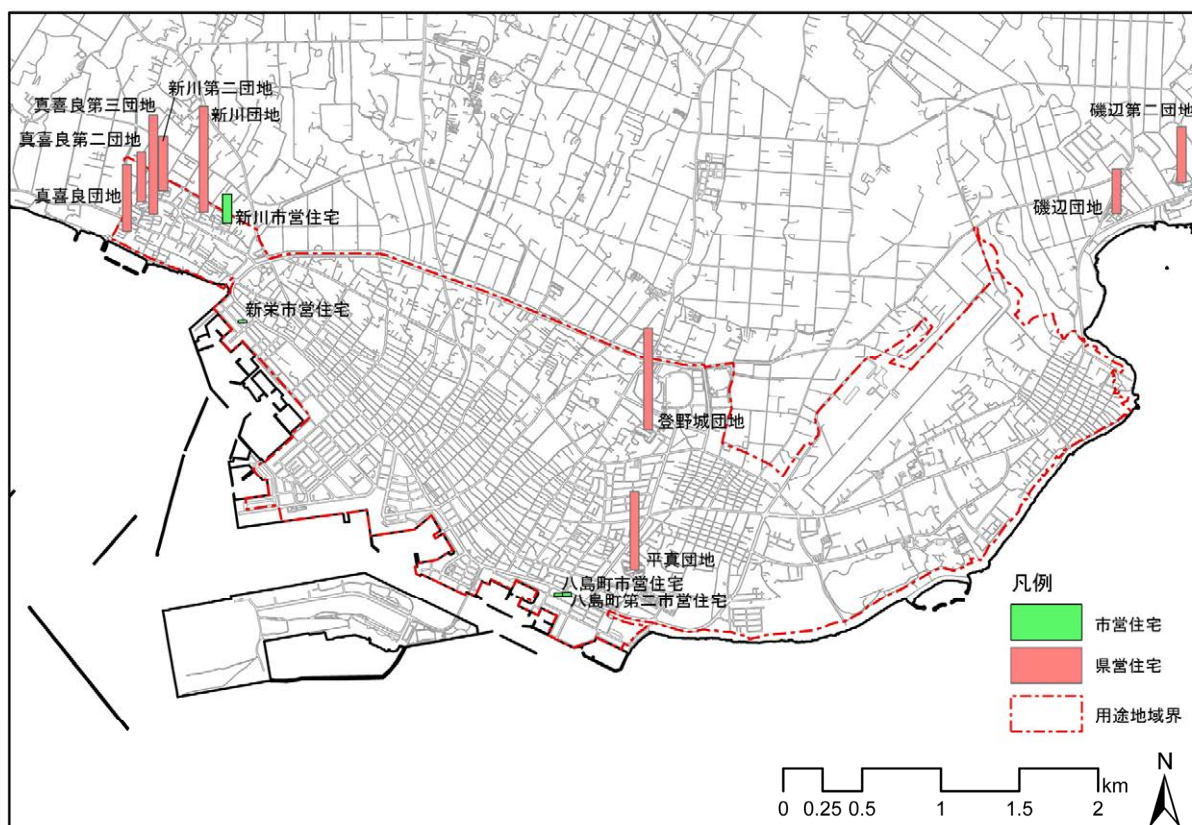
◆公営住宅位置図

資料：H28 年度都市計画基礎調査



◆公営住宅位置図

資料：石垣市住生活基本計画（H25）、石垣市公営住宅等長寿命化計画（H30.6）



※高さは戸数の大小を示す

◆公営住宅一覧

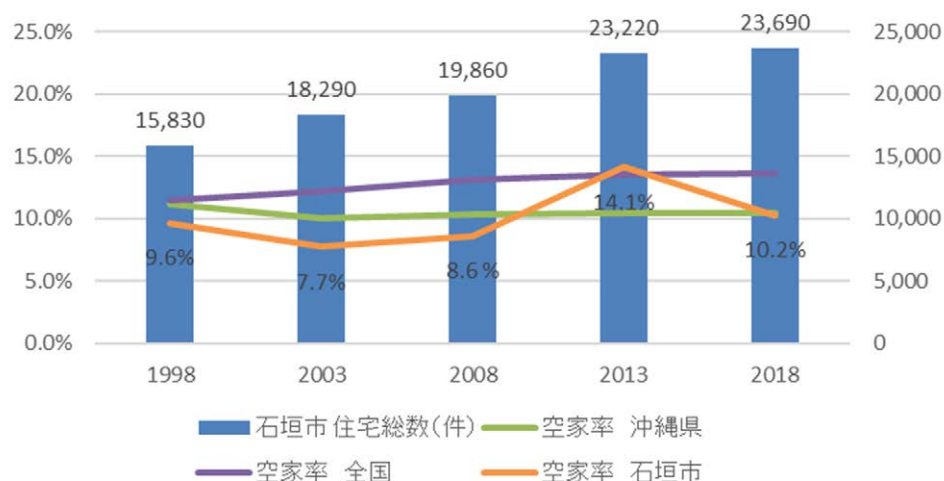
資料：石垣市住生活基本計画（H25）、石垣市公営住宅等長寿命化計画（H30.6）

| 区分   | 住宅名   | 戸数 | 建設年度 | 区分   | 住宅名     | 戸数    | 建設年度    |
|------|-------|----|------|------|---------|-------|---------|
| 市営住宅 | 新川    | 48 | S54  | 市営住宅 | 野底      | 4     | H7      |
|      | 明石    | 4  | H2   |      | 伊原間     | 6     | H9      |
|      | 明石第二  | 4  | H23  |      | 伊原間第二   | 4     | H21     |
|      | 星野    | 4  | H2   |      | 開南      | 8     | H12     |
|      | 星野第二  | 2  | H19  |      | 富野      | 4     | H17     |
|      | 星野第三  | 2  | H23  |      | 白保      | 12    | H19     |
|      | 大里    | 4  | H2   |      | 嵩田      | 4     | H21     |
|      | 大里第二  | 2  | H19  |      | 八島町     | 6     | H21     |
|      | 大里第三  | 2  | H23  |      | 八島町第二   | 6     | H26     |
|      | 三川    | 4  | H3   |      | 小計      | 180   |         |
|      | 三川第二  | 4  | H26  | 県営住宅 | 新川団地    | 174   | S53・S54 |
|      | 崎枝    | 4  | H3   |      | 真喜良団地   | 108   | S55     |
|      | 崎枝第二  | 4  | H17  |      | 真喜良第2団地 | 168   | S56・S57 |
|      | 伊野田   | 4  | H3   |      | 磯辺団地    | 72    | S59     |
|      | 平久保   | 2  | H4   |      | 磯辺第2団地  | 90    | S60     |
|      | 平久保第二 | 2  | H20  |      | 真喜良第3団地 | 80    | S63     |
|      | 吉原    | 4  | H4   |      | 新川第2団地  | 88    | H2      |
|      | 名蔵    | 4  | H4   |      | 平真団地    | 128   | H4      |
|      | 名蔵第二  | 8  | H16  |      | 宮良団地    | 54    | H6      |
|      | 川平    | 6  | H4   |      | 登野城団地   | 168   | H16・H18 |
| 市営住宅 | 於茂登   | 4  | H4   |      | 小計      | 1,130 |         |
|      | 新栄    | 4  | H6   | 合計   |         | 1,310 |         |

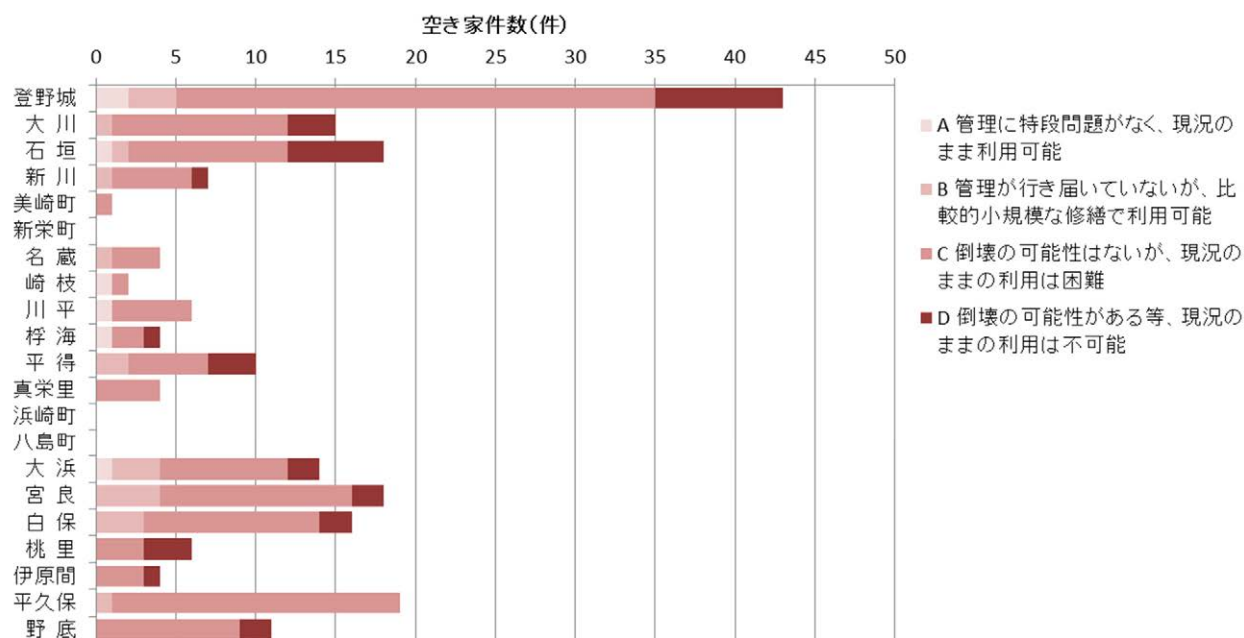
## ◆空き家・空き地

- ・市内の空き家率は、国内・県内平均と比べ低い割合となっていました。2013（平成 25）年には住宅総数の増加もあり県平均を上回りましたが、2018（平成 30）年には県平均と同水準になっています。
- ・空き家の数は、家屋数も多い中心部で多くなっていますが、特に登野城で多くなっています。また、家屋の少ない集落部では、特に北部の平久保や西部の野底で多いのが目立ちます。

## ◆空き家数と空き家率の推移 資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

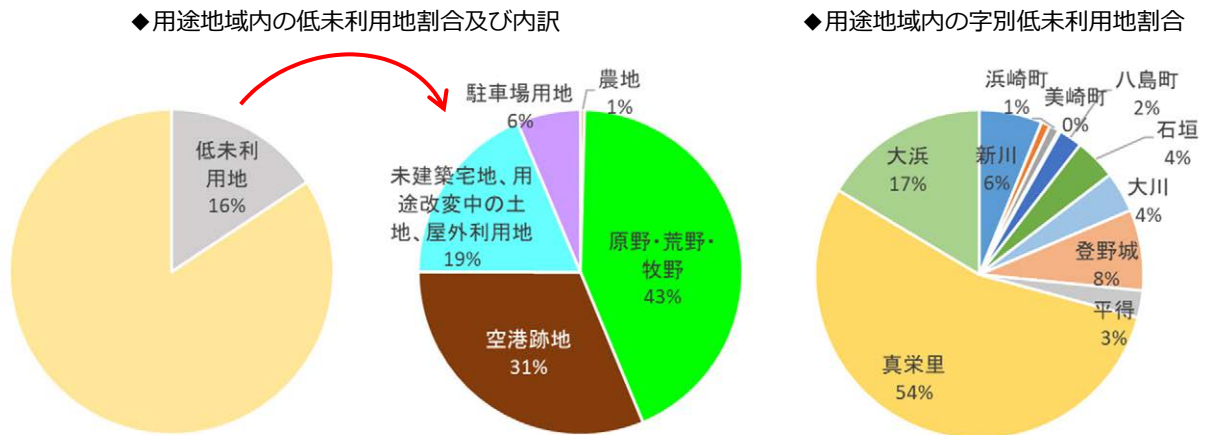


## ◆字別推定空き家等件数 資料：石垣市空き家等対策計画



- ・用途地域内の低未利用地\*は約 139ha で用途地域に占める割合は約 16%となっています。
- ・低未利用地の約 3 / 4 が未開発の土地（原野・荒野・牧野、空港跡地、農地）で、これらの多くが新たに用途地域指定を行った真栄里・大浜地区にあります。
- ・既成市街地内は、用途変更中の土地や駐車場など、実質的には新たな宅地化利用が難しいと考えられる土地が多く、また多くが小規模な区画となっています。

\*ここでは、今後宅地化利用の可能性のある土地として、農地、原野・荒野・牧野、未建築宅地、用途変更中の土地、屋外利用地、駐車場用地、空港跡地を集計。



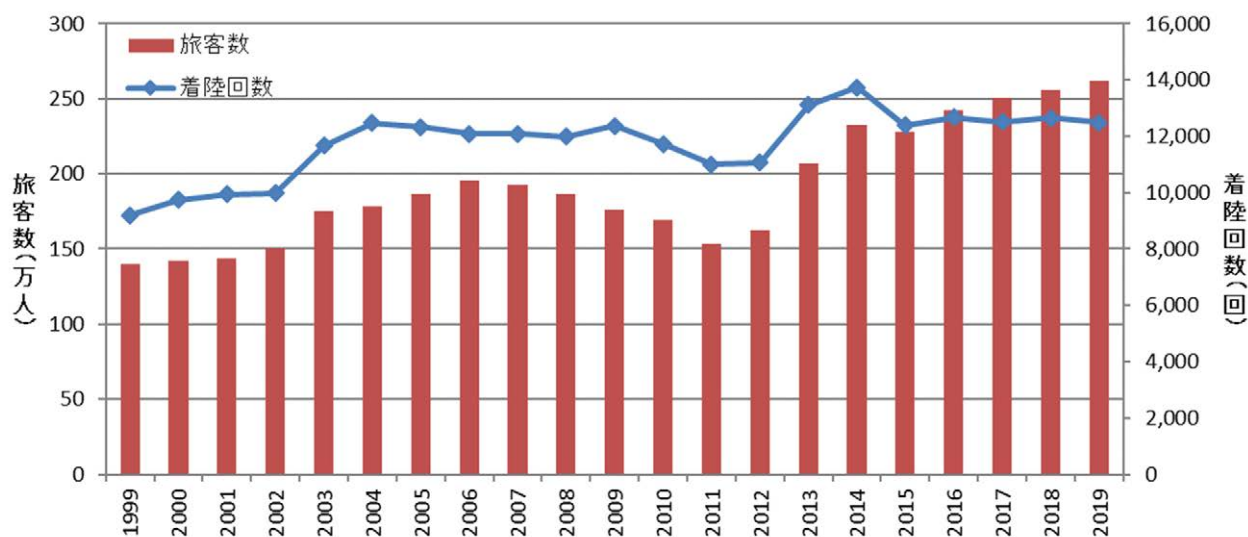
平成 28 年度沖縄県都市計画基礎調査における土地利用現況調査の結果を用い、以下の手順で算出

- ①土地利用現況調査の GIS データより、用途地域指定区域内にある「農地」「原野・荒野・牧野」、「その他の空地（未建築宅地、用途変更中の土地、屋外利用地）」及び「駐車場用地」を抽出。これに空港跡地地区を追加。
- ②抽出された GIS データを地形図や航空写真を利用し、土地利用が困難な区域（崖地や海岸部、墓地の分布している区域など）を削除
- ③②で作成されたデータを各字別に振り分け、土地利用分類別に面積を算出

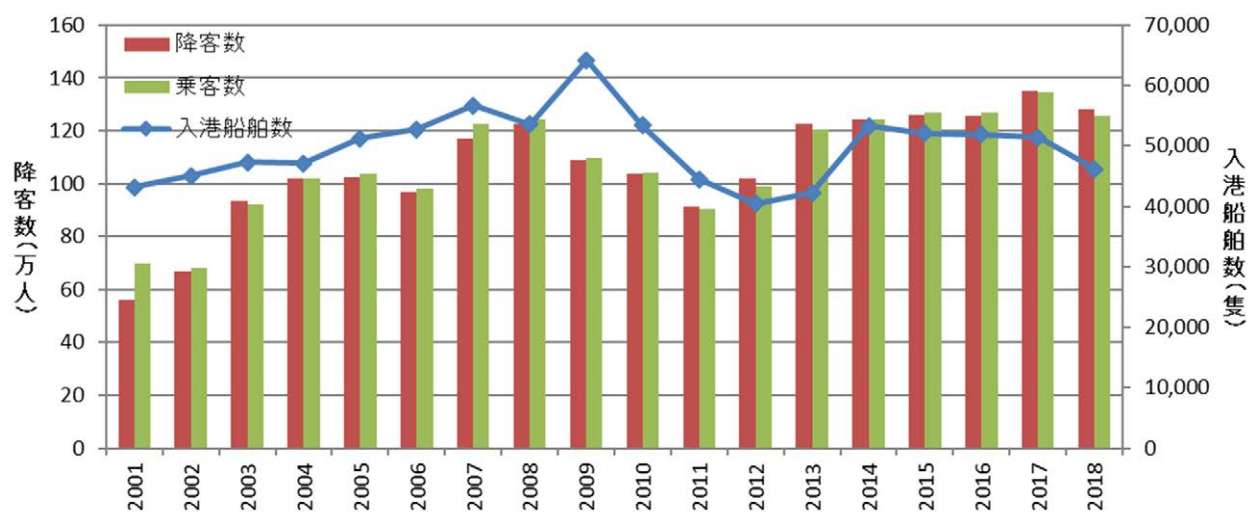
## ◆交通

- 島の南端に石垣港が、港から北東約 10km の位置に南ぬ島石垣空港があります。島外との行き来を担う港・空港の利用者は、南ぬ島石垣空港開港（2013（平成 25）年）を境に増加に転じています。
- バスは、市街地と空港を結ぶルートで高い頻度で運行されていますが、その他のルートの本数は少なくなっています。
- 市街地部はおおむねバス停 300m 圏域でカバーされており、集落部も幹線道路沿いに集落が立地していることから人口カバー率は高くなっています（バス圏域内人口の割合 79.1%）。また、北部地域に向かう路線では、自由に乗り降りができるフリー乗降区間も設けられています。
- 2013（平成 25）年より「まちなかじゅんかんバス」が運行されていましたが、2018（平成 30）年に廃止されています。

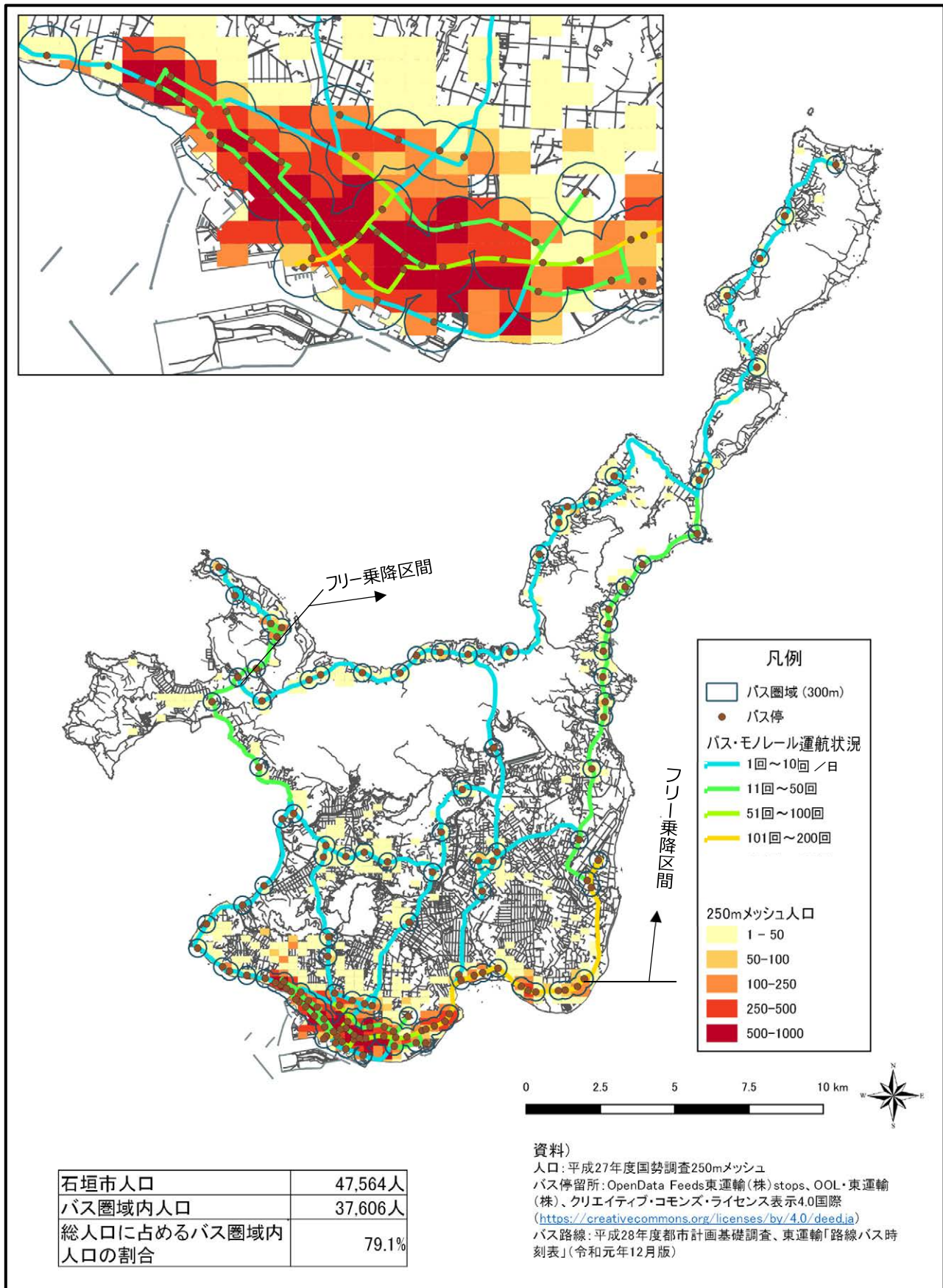
### ◆空港利用状況の推移 資料：統計いしがき



### ◆港利用状況の推移 資料：統計いしがき



◆バス路線と誘致圏



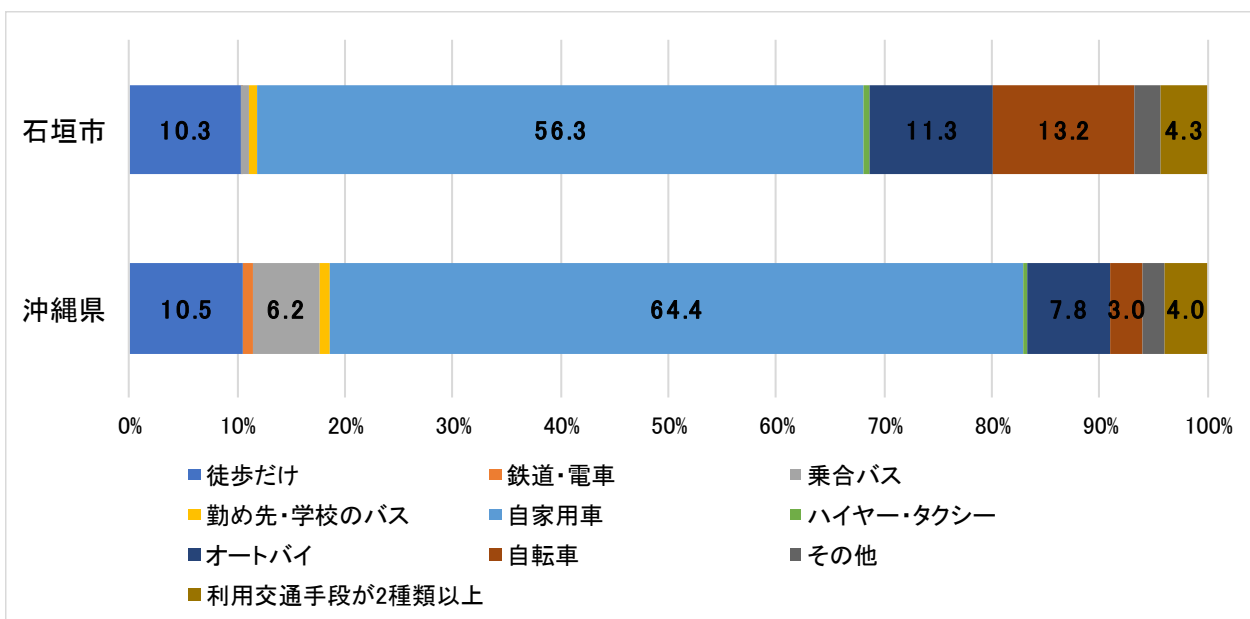
- ・路線バスの年間輸送人員は、コロナ禍の影響による減少があるものの、南ぬ島石垣空港の開港（2013（平成 25）年）を境に輸送人員が 2 倍以上となり、利用者は増加傾向にあります。
- ・市内の通勤通学での交通手段は、自家用車が最も多く、次に自転車、オートバイ、徒歩が続きます。県全体の構成と比較して、乗合バスや自家用車の利用率が低く、自転車とオートバイの利用率が高くなっています。

#### ◆路線バスの年間輸送人員の推移



資料：運輸要覧（沖縄総合事務局）

#### ◆交通分担率



資料：平成 22 年国勢調査

## ◆観光

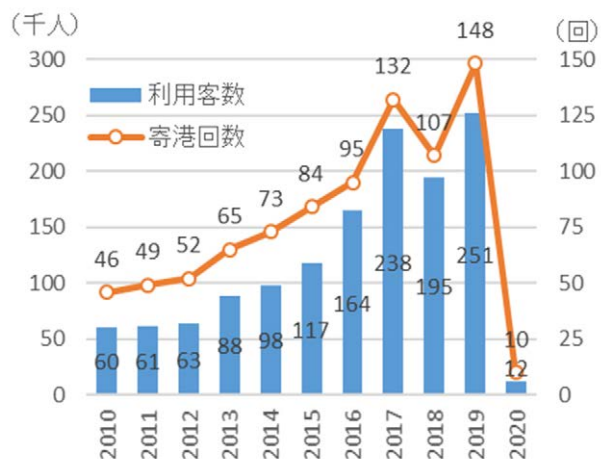
- 観光客数は、2011（平成 23）年には約 65 万人でしたが、2013（平成 25）年の南ぬ島石垣空港の開港及びクルーズ船の大型化と寄港回数の増加に伴い大きく増加し、2019（令和元）年には 141 万人と 10 年前より倍増しています。
- 観光客の増加に伴い、観光消費推計額も大きく伸びており、2019 年には 1,000 億円に迫る勢いとなりましたが、新型コロナウイルスの世界的な感染の広がりを受け、2020（令和 2）年には観光客が激減しました。

### ◆入域旅客数・観光客数



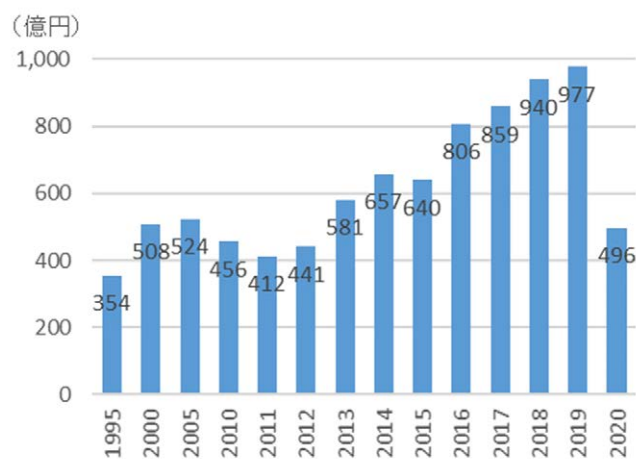
資料：石垣市観光文化課

### ◆クルーズ船利用客数・寄港回数



資料：統計いしがき、石垣市港湾課

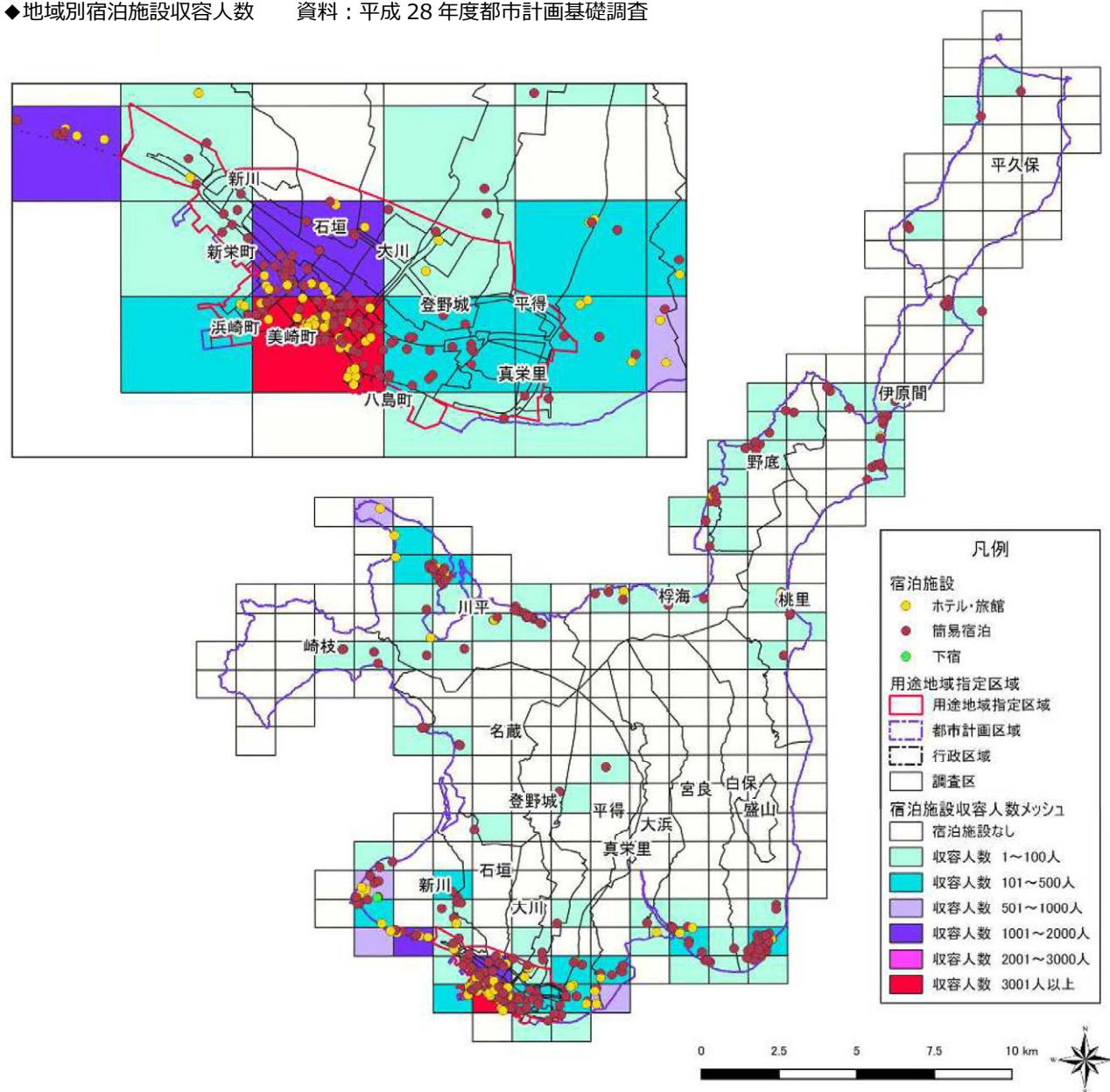
### ◆観光消費推計額



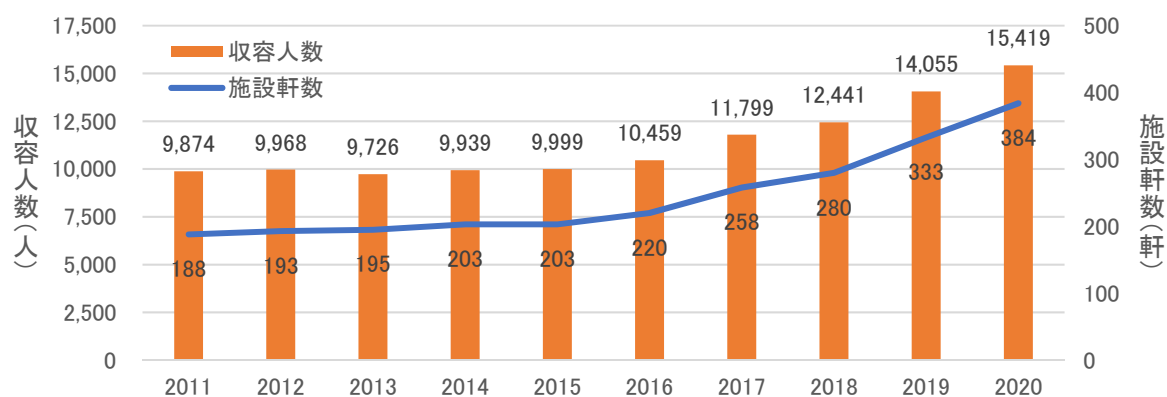
資料：石垣市観光文化課

- ・市内の宿泊施設は約 15,000 人の収容能力があり、新たな建設や増築計画も見られます。
- ・市街地に多く立地しており、特に港周辺に集中しています。市街地外では、新川、川平地区の収容人数が多くなっています。

◆地域別宿泊施設収容人数 資料：平成 28 年度都市計画基礎調査



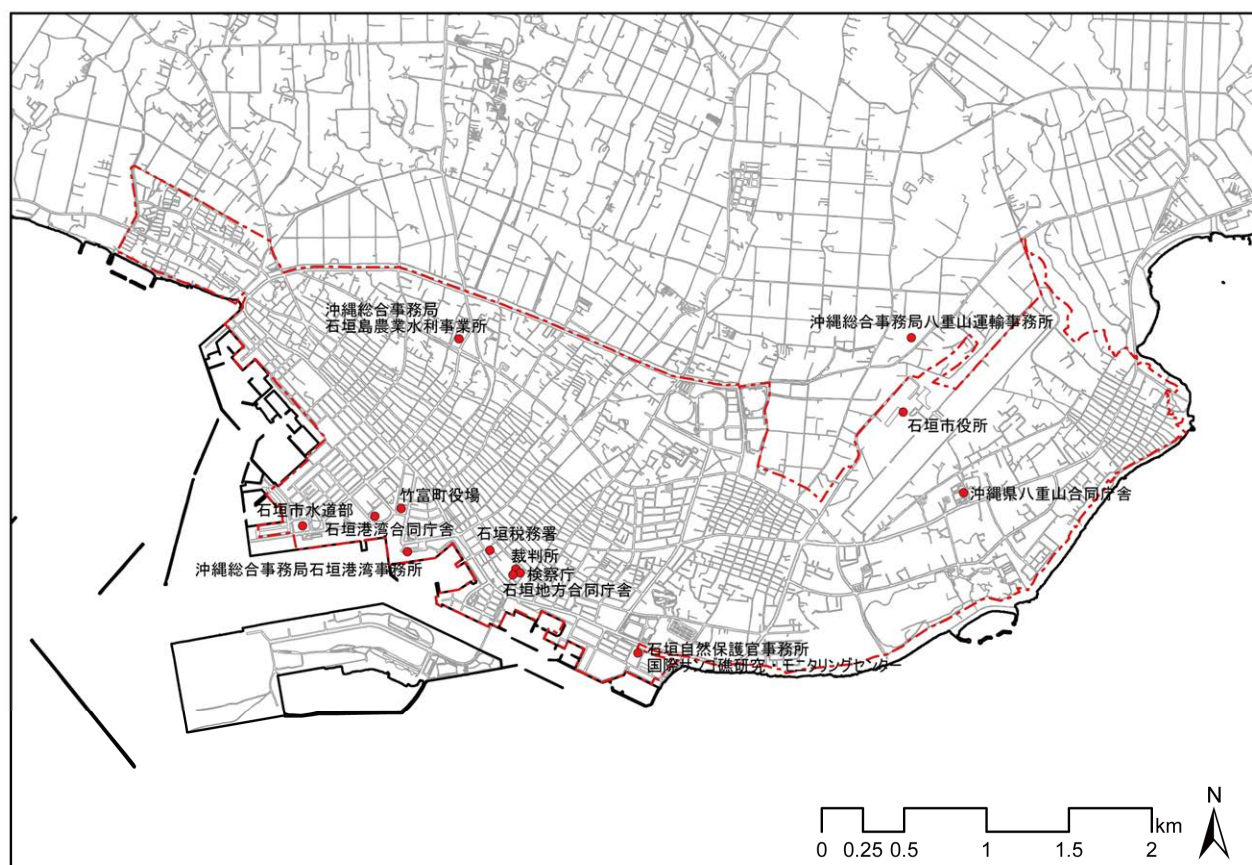
◆市内宿泊施設収容人数の推移 資料：沖縄県宿泊施設実態調査結果



### ◆都市機能

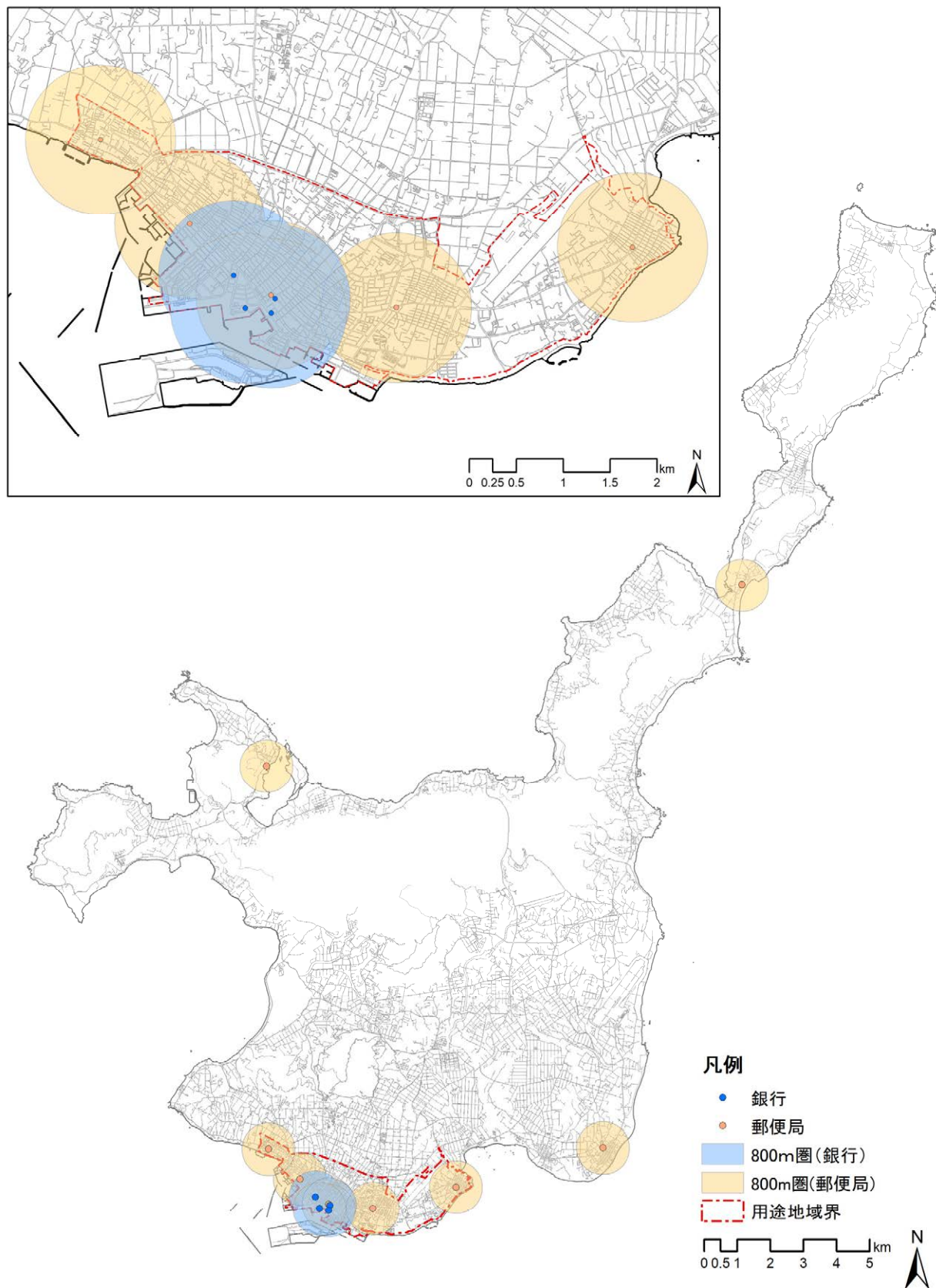
- ・行政施設は、竹富町役場のほか、国や県の合同庁舎や裁判所、税務署等広域的な施設が主に港周辺に立地しています。
- ・石垣市役所は2021（令和3）年に中心市街地から空港跡地へ移転しました。
- ・竹富町役場は西表島へ移転し、旧庁舎跡地に支所が新たに建設される予定です。

### ◆行政施設の分布



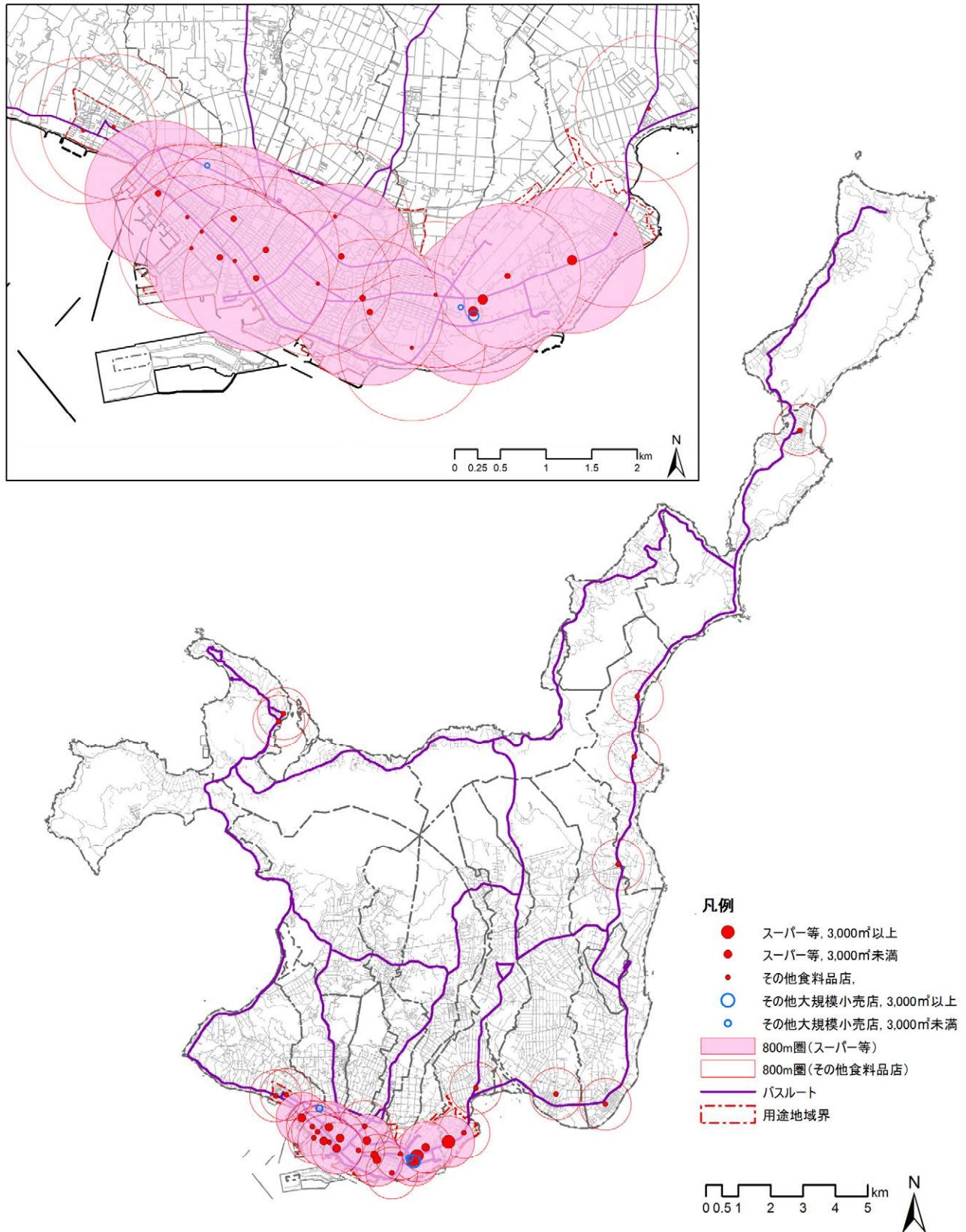
- ・金融機関は、市街地に集まっています。市街地には銀行支店が4行、郵便局が5局立地しています。
- ・郵便局は主要な集落にも立地しています。

◆金融機関の分布 資料：いしがき島つづより（一部時点修正）



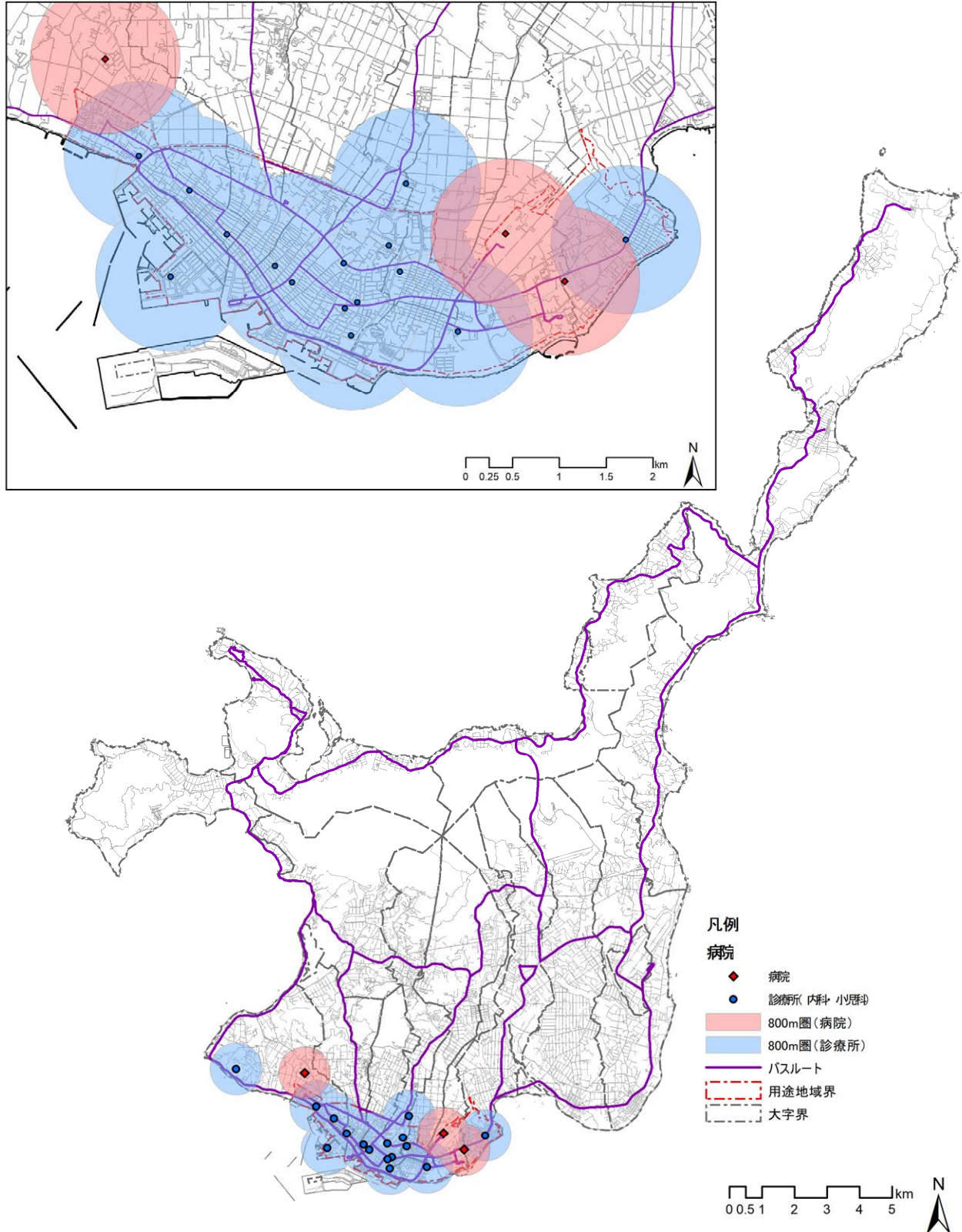
- ・生鮮食料品を扱うスーパー等は、市街地ではおおむね徒歩圏に立地しています。
- ・集落においては、小規模な食料品店のみで、食料品店がない集落もあります。集落地域の生活利便を確保するため、NPOによる移動販売サービスも開始されています。
- ・大規模小売店は、新たに用途地域指定が行われた真栄里地区南部に多く立地しています。

◆食料品店等の分布 資料：大規模小売店総覧、iタウンページほか



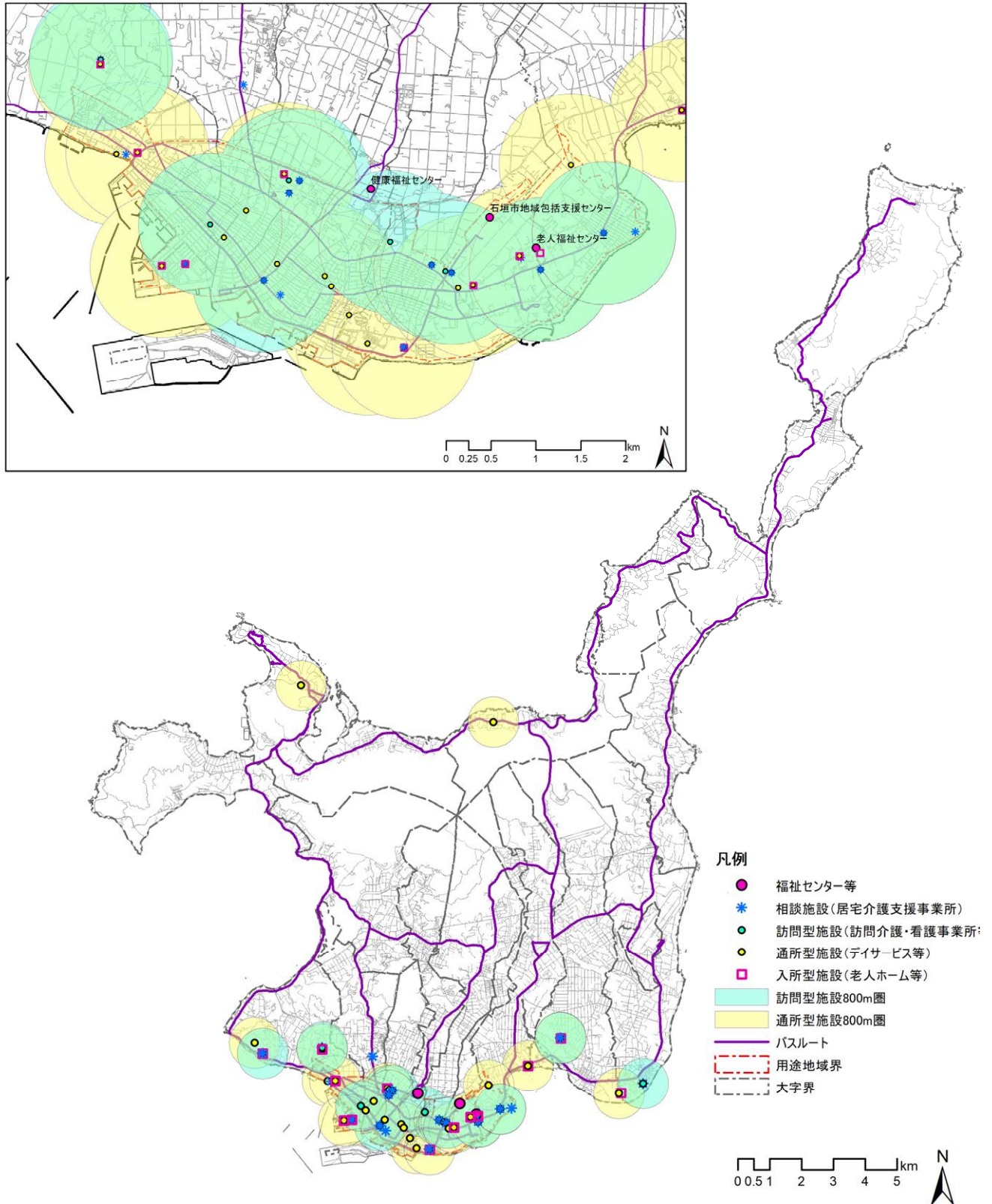
- ・病院は3院あり、すべて市街地周辺に立地しています。診療所も、北部の伊原間にあった巡回診療所が2019（令和元）年に閉鎖となり、すべて市街地周辺に立地しています。
- ・市街地内では、おおむね徒歩圏に医療施設が立地しています。
- ・送迎を行っている病院や診療所もありますが、市街地から離れた場所まで対応している機関はわずかです。

◆医療施設の分布 資料：石垣市資料（R3.3.31 現在）



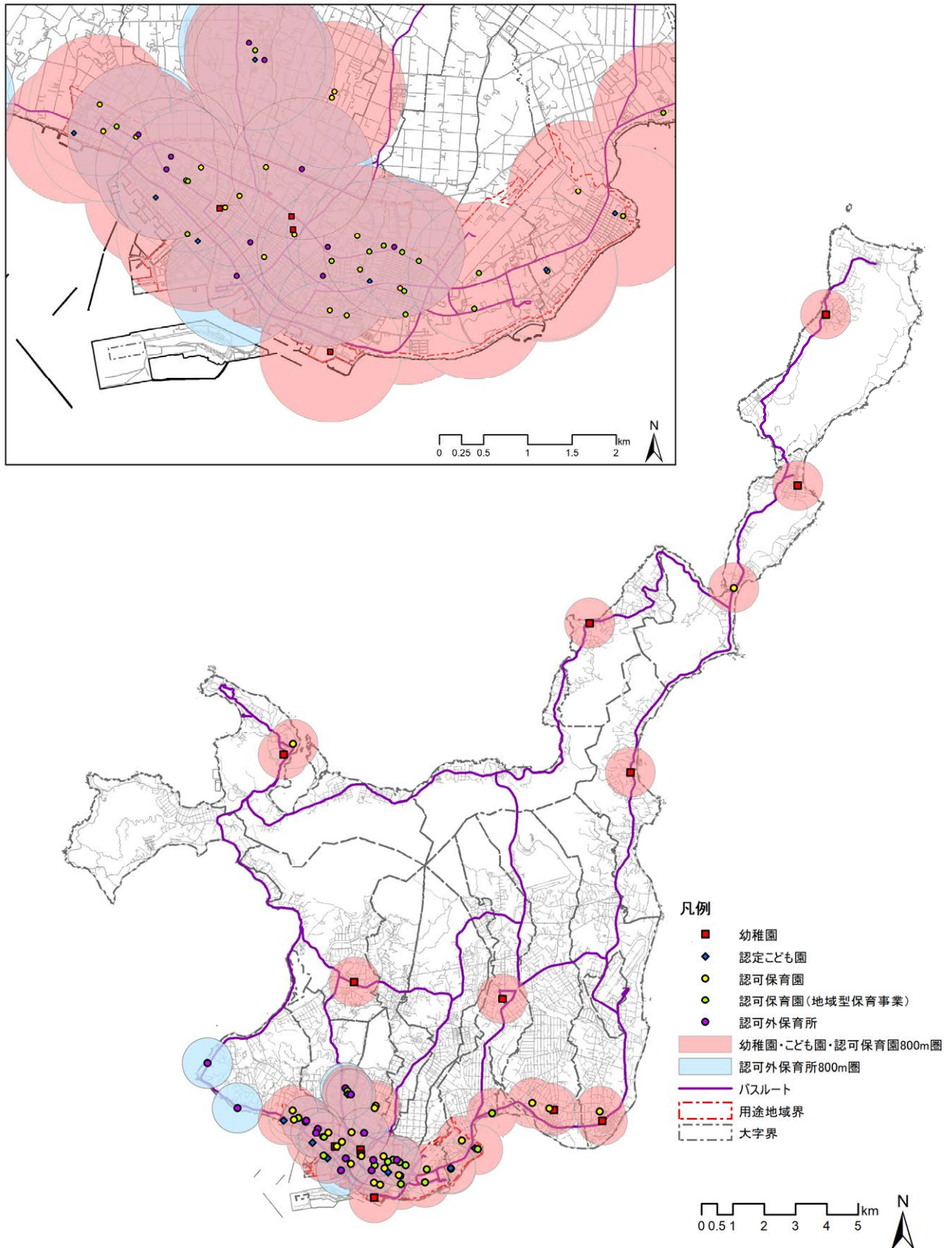
- ・高齢者の介護に係る施設は、多くが市街地周辺に立地しています。特に北部地域は介護サービス施設がなく、かつ市街地からも遠いため介護サービスが受けにくい状況にあります。
- ・市街地では、おおむね徒歩圏にデイサービス等の通所型施設があり、訪問型介護や訪問看護等の訪問型サービスの事業所も市街地内をおおむねカバーしています。
- ・老人ホーム等の入所型の施設は、市街地を中心に多くが南部地域に立地しています。

◆高齢者福祉施設の分布 資料：石垣市要配慮者利用施設一覧（介護）R3.5



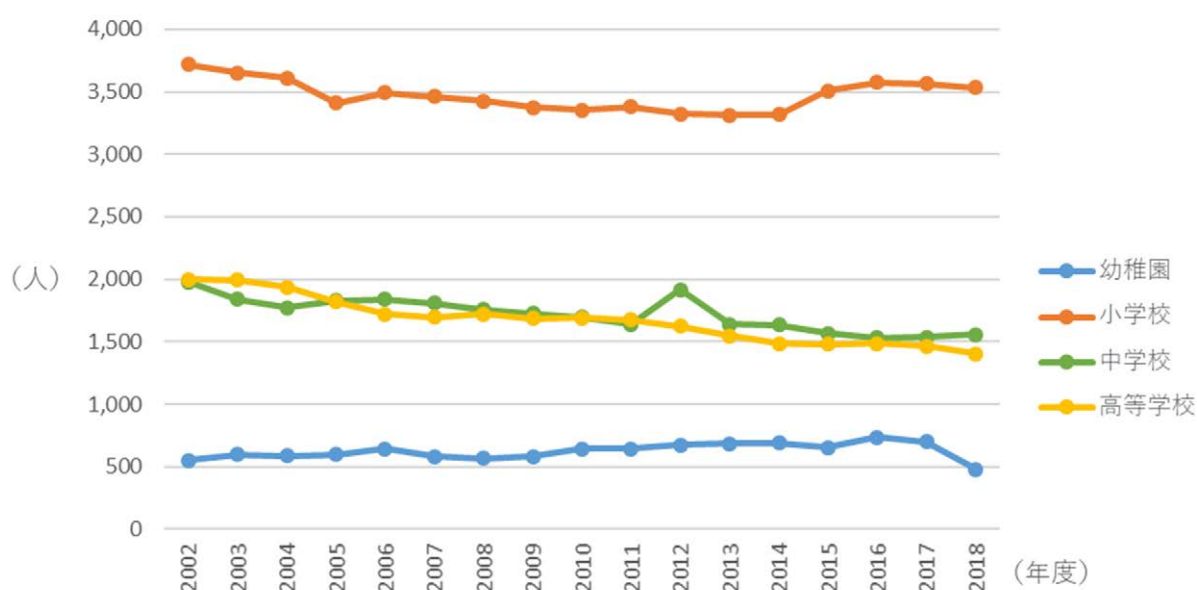
- ・ 保育所・幼稚園等は市街地に多く立地しており、市街地内はほぼ徒歩圏にあります。
- ・ 集落では、幼稚園は主要な集落に整備されていますが、保育園がある集落は限られています。

◆保育所・幼稚園の分布 資料：石垣市保育施設一覧表（令和３年度）



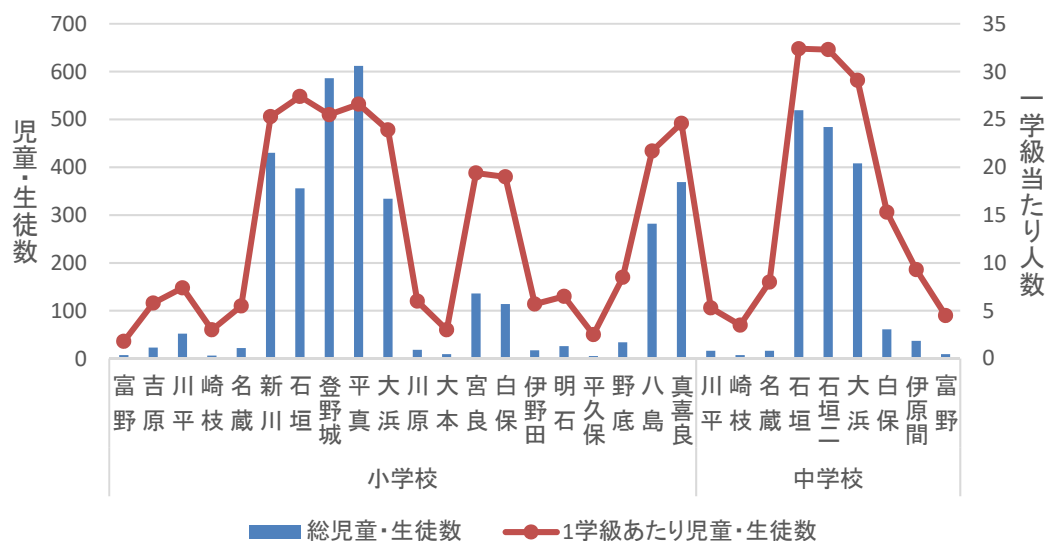
- ・高校は3校が市街地周辺に、特別支援学校は宮良に1校が立地しています。
- ・中学校は9校、小学校は21校（私立1校含む）が立地しています。このうち、市街地周辺には、中学校3校、小学校8校が立地しており、既成市街地及び大浜地区は小学校は徒歩圏でカバーされています。
- ・集落地域では、おおむね集落ごとに小学校が配置されていますが、中学校は複数の集落に校区がまたがり、学校まで遠い地域もあります。また、平久保小学校は2021（令和3）年度より休校となっています。
- ・市街地～白保周辺に立地する小中学校は1学級あたりの人数は20～30人ですが、その他の地域では多くが10人以下となっており、北部や崎枝等の小・中学校では1校10人以下の学校もあります。集落部では小・中学校及び幼稚園等が併設されている施設が多くなっています。

◆教育施設在学者数の推移 資料：平成30年度学校基本調査

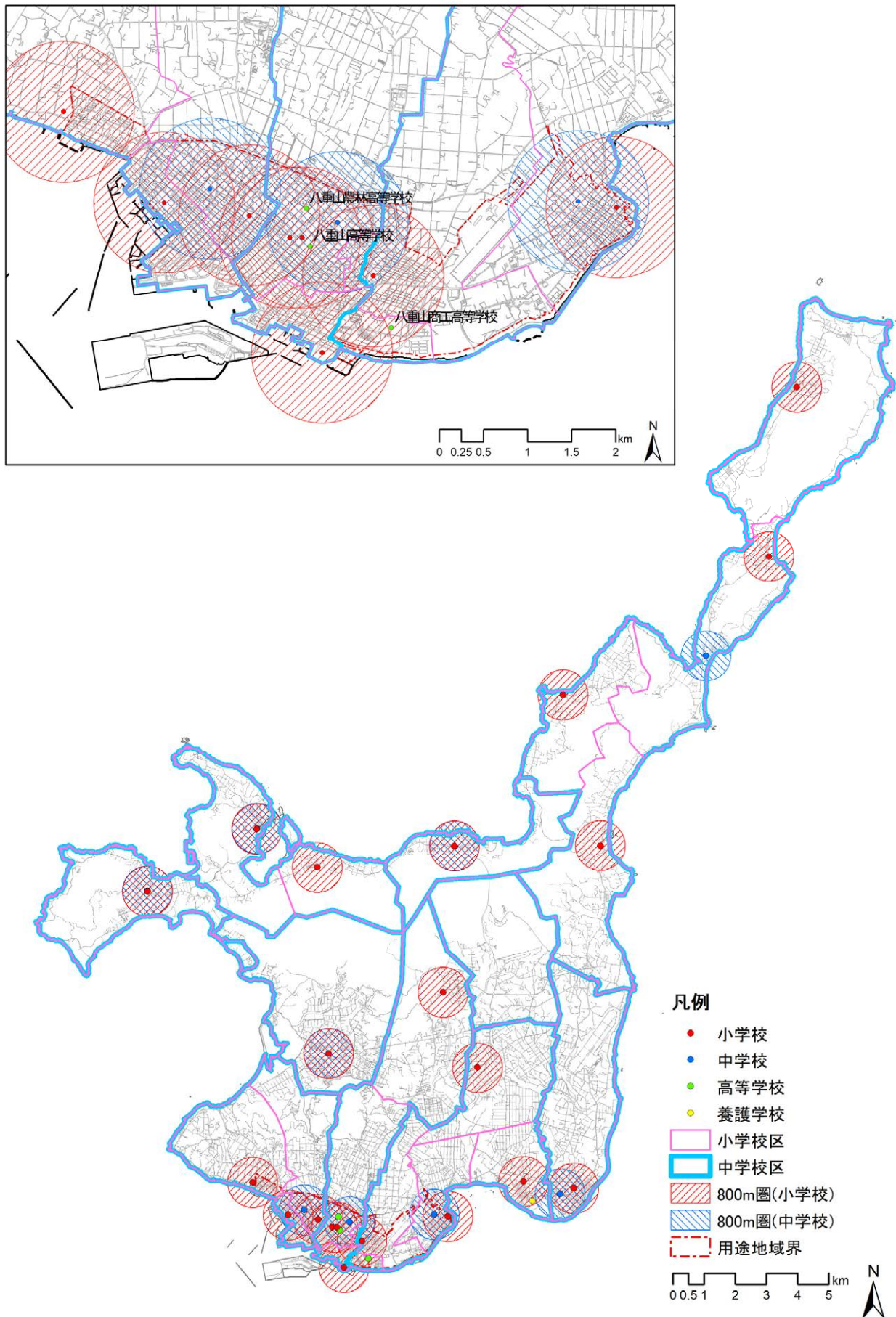


\*私立を含む

◆各小中学校の児童・生徒数の状況（平成30年5月1日現在） 資料：平成30年度学校基本調査

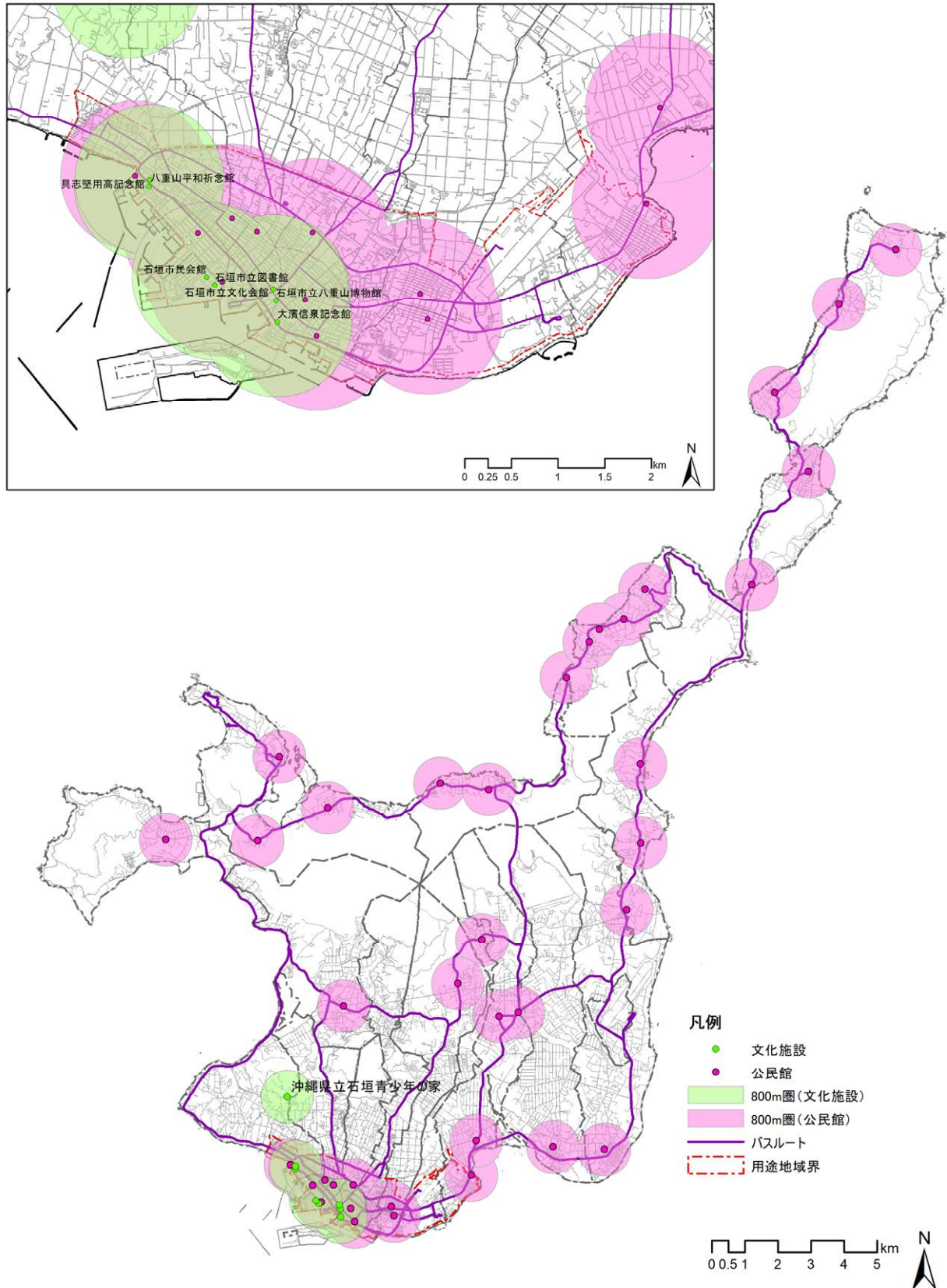


◆学校の分布 資料：いしがき島つづ



- ・文化施設は港周辺に集まっており、文化会館や図書館のほか、博物館等の施設が立地しています。
- ・公民館は、市街地、集落ともきめ細かく配置されています。

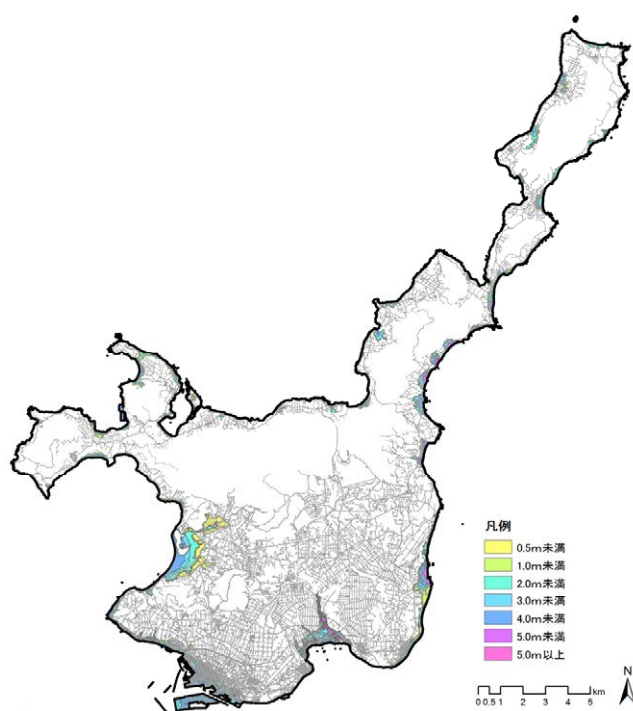
◆文化施設の分布 資料：いしがき島つぷ（一部時点修正）



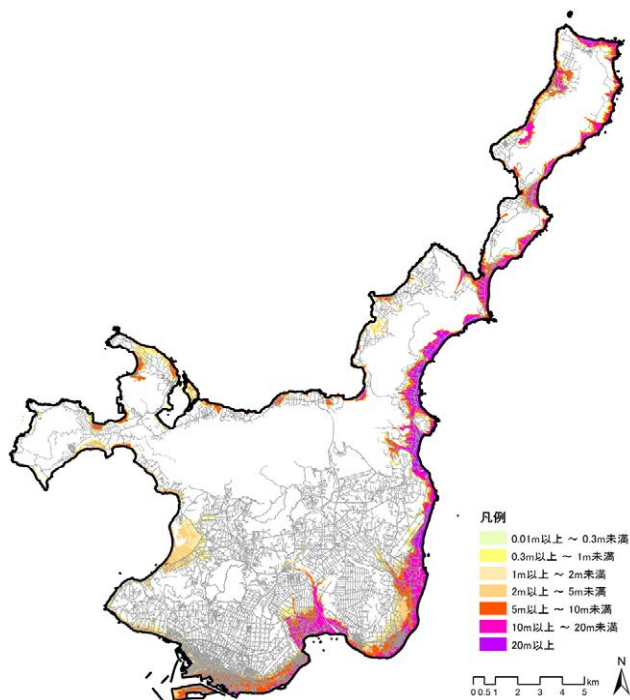
## ◆災害リスク

- ・高潮による浸水リスクが高いエリアは、中心市街地、宮良川下流域、名蔵川下流域などに点在している一方で、津波による浸水リスク、津波避難困難地域は、中心市街地を含め島の南東側の沿岸に広がっています。
- ・土砂災害の危険性のある地域は、山間部に集中していますが、平久保小学校・吉原小学校周辺など、一部の宅地周辺に土砂災害の危険性があるエリアがみられます。

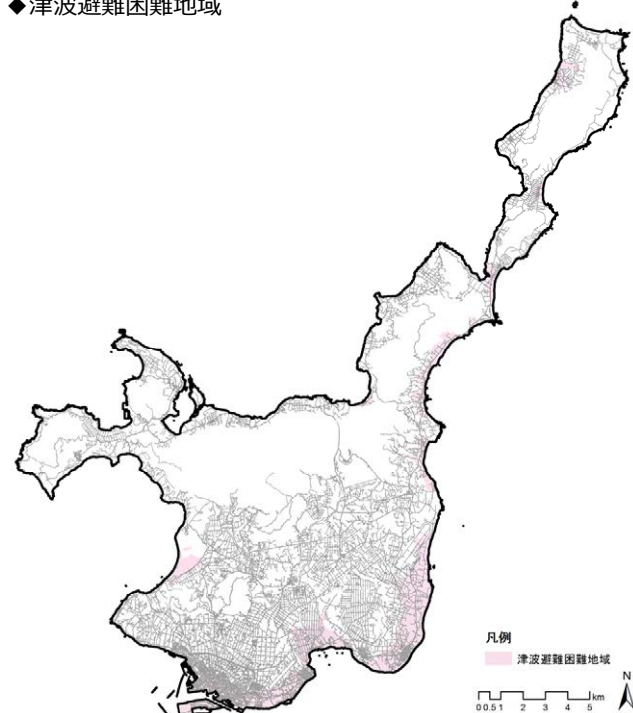
◆高潮浸水予想図



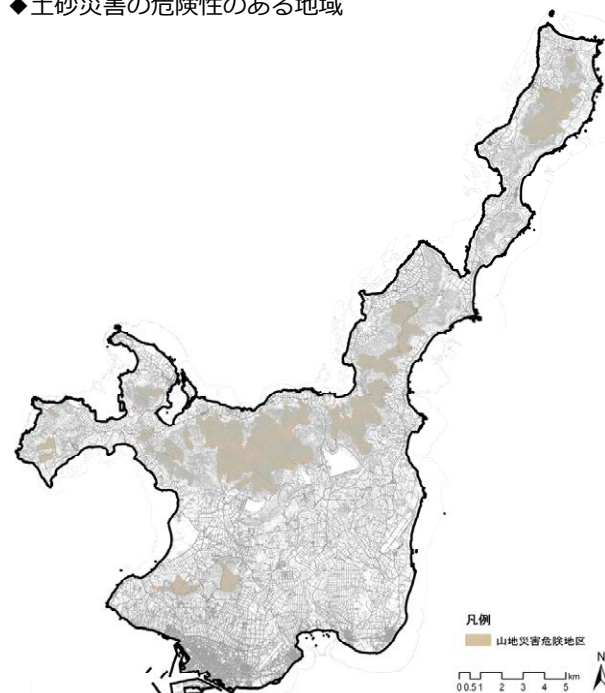
◆津波浸水予想図(H27.3 想定)



◆津波避難困難地域



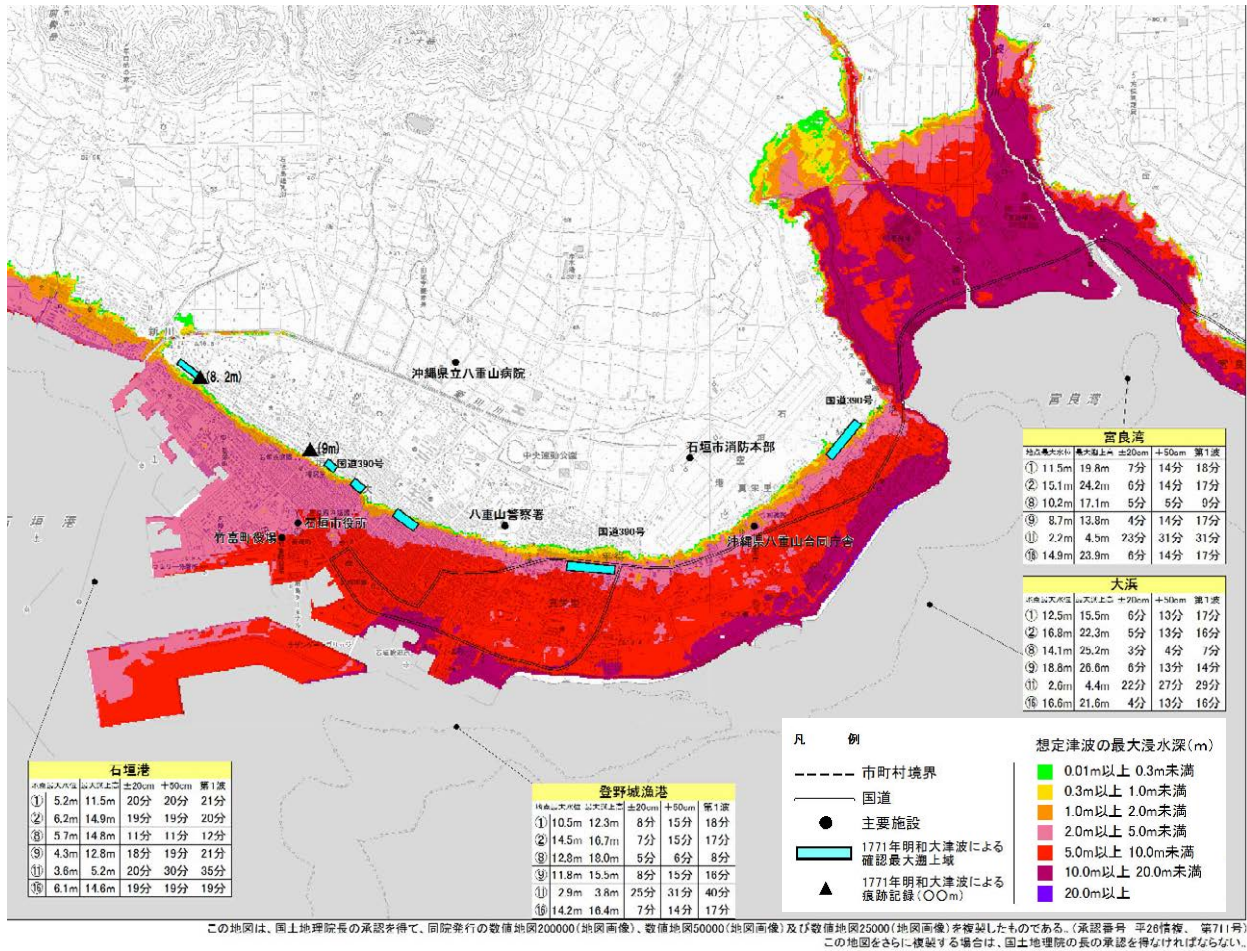
◆土砂災害の危険性のある地域



資料：沖縄県地図情報システム

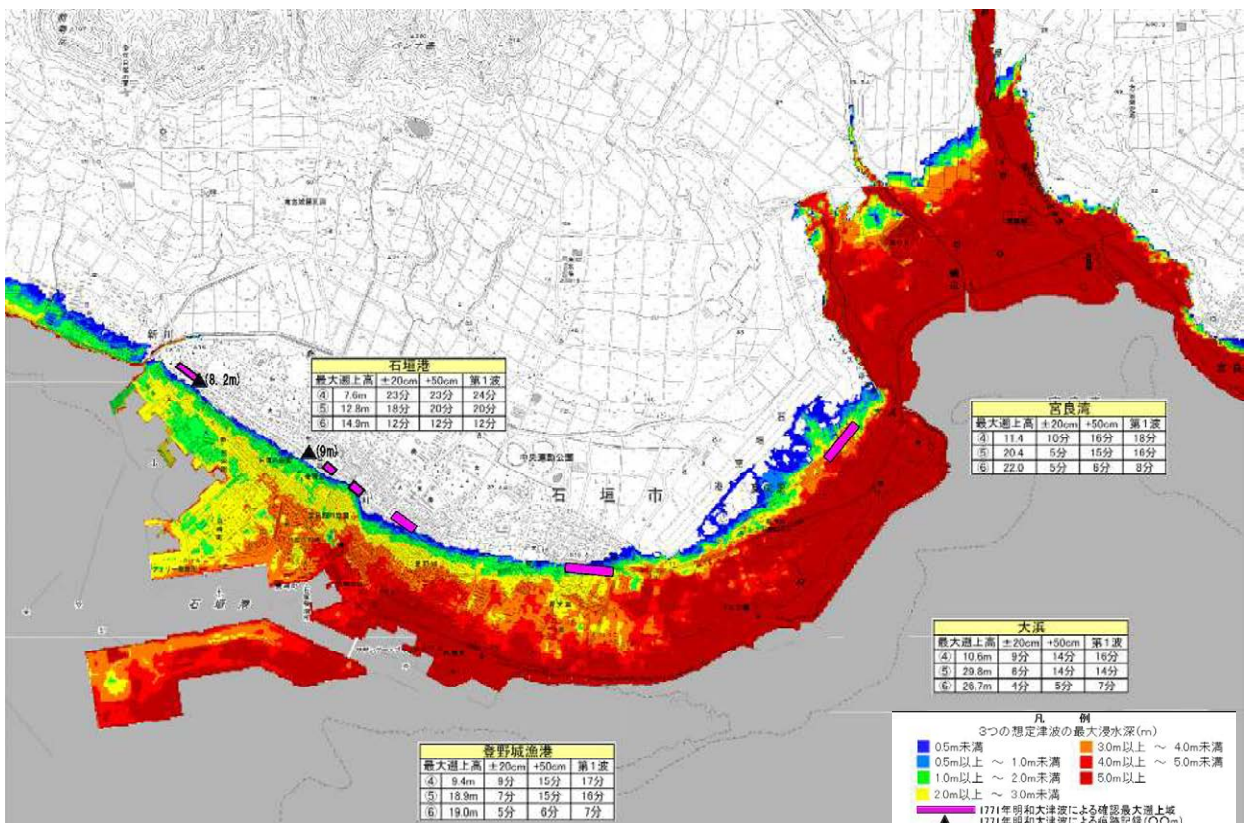
◆津波浸水予想図：最大クラスの津波（津波防災地域づくりに関する法律に基づく設定）

出典：沖縄県津波浸水想定（平成 27 年 3 月）



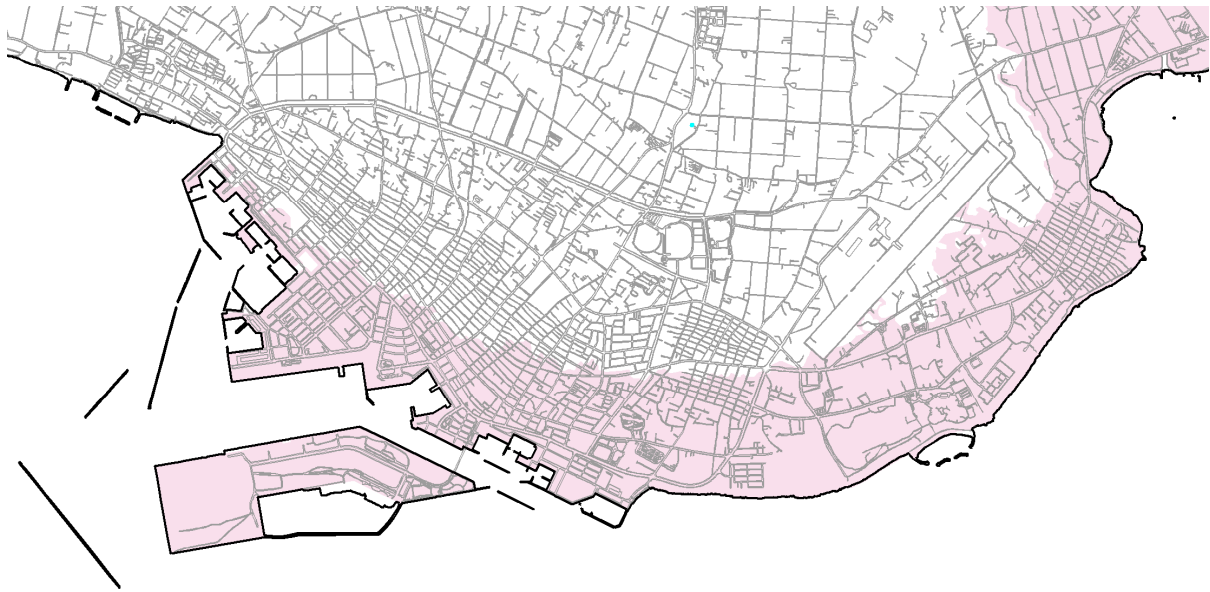
◆津波浸水予想図：切迫性の高い津波

出典：沖縄県津波・高潮浸水被害想定（平成 18・19 年度）



◆津波避難困難地域

資料：沖縄県地図情報システム



## 明和大津波

1771 年 4 月 24 日午前 8 時ごろ、石垣島近海（石垣島の南南東約 40km 付近）でマグニチュード (M) 7.4 の地震が発生、地震の揺れによる被害はなかったようですが、大津波が八重山諸島及び宮古諸島に押し寄せ、石垣島では当時の人口の約半数、約 8,500 人の方が亡くなったといわれています。特に東海岸の集落で被害が大きく、白保村、安良村、大浜村では 9 割以上、伊原間村、宮良村、真栄里村でも 7～8 割以上の方が亡くなるという大きな被害だったようです。

石垣島では、津波堆積物や津波石の年代測定などの調査により、過去 2 千年間に約 600 年間隔で、明和大津波とほぼ同規模の津波が 4 回程度起きたのではないかとされています。

資料：石垣島地方気象台 web サイト：<https://www.jma-net.go.jp/ishigaki/know/jishin/meiwa.html>

### ◆明和大津波による村の人的被害（「大波之時各村之形行書」にみる津波前後の石垣島の人口）

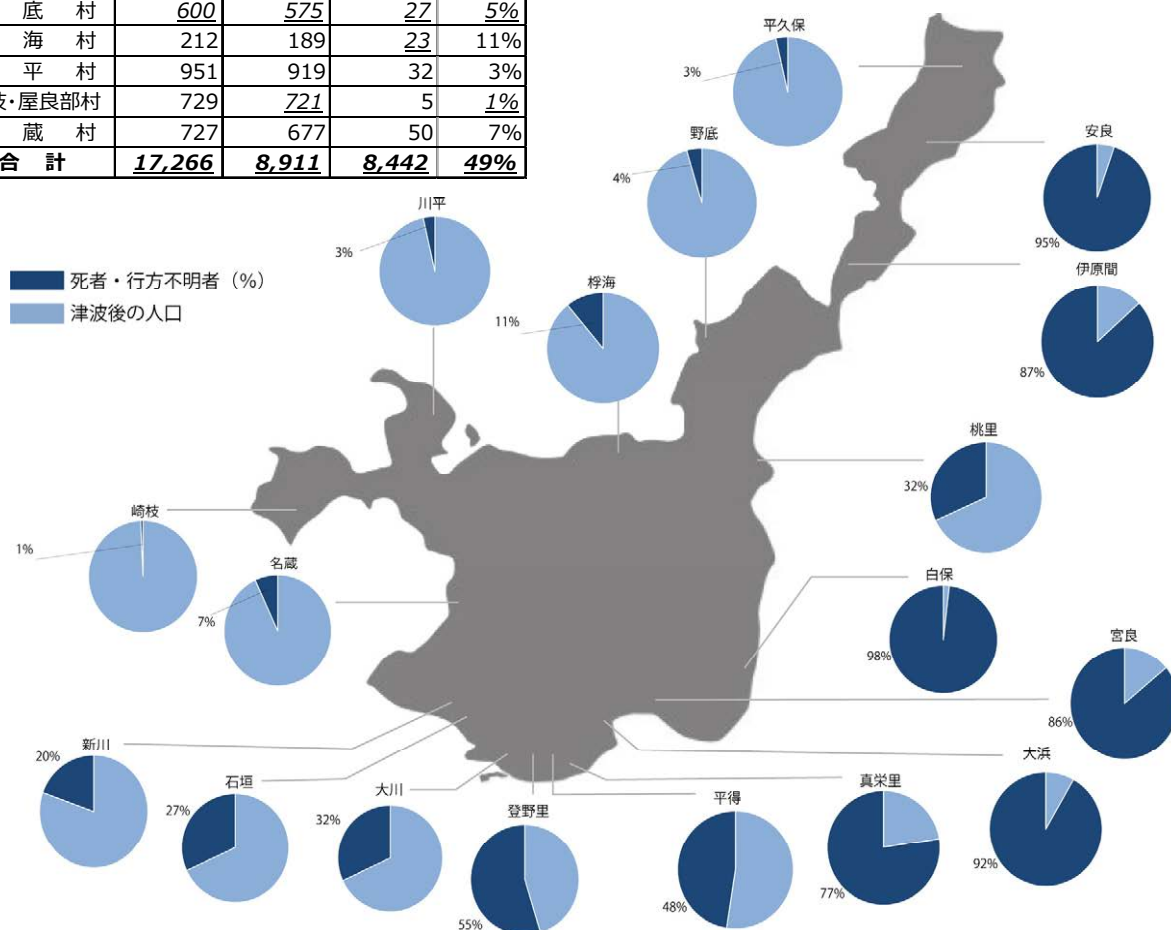
| 村 名     | 津波前の人口        | 津波後の人口       | 死者・行方不明者     |            |
|---------|---------------|--------------|--------------|------------|
|         |               |              | 人数           | 割合         |
| 大 川 村   | 1,290         | 878          | 412          | 32%        |
| 石 垣 村   | 1,162         | 851          | 311          | 27%        |
| 新 川 村   | 1,091         | 878          | 213          | 20%        |
| 登 野 城 村 | 1,141         | 517          | 624          | 55%        |
| 平 得 村   | 1,178         | 618          | 560          | 48%        |
| 真 栄 里 村 | <u>1,173</u>  | <u>265</u>   | 908          | <u>77%</u> |
| 大 浜 村   | 1,402         | 115          | 1,287        | 92%        |
| 宮 良 村   | 1,221         | 171          | 1,050        | 86%        |
| 白 保 村   | 1,574         | 28           | 1,546        | 98%        |
| 桃 里 村   | 888           | <u>689</u>   | <u>0</u>     | <u>0%</u>  |
| (仲与銘村)  |               |              | 283          |            |
| 伊 原 間 村 | 720           | 95           | 625          | 87%        |
| 安 良 村   | <u>482</u>    | <u>25</u>    | 461          | <u>96%</u> |
| 平 久 保 村 | 725           | 700          | 25           | 3%         |
| 野 底 村   | <u>600</u>    | <u>575</u>   | <u>27</u>    | <u>5%</u>  |
| 桴 海 村   | 212           | 189          | <u>23</u>    | 11%        |
| 川 平 村   | 951           | 919          | 32           | 3%         |
| 崎枝・屋良部村 | 729           | <u>721</u>   | 5            | <u>1%</u>  |
| 名 蔵 村   | 727           | 677          | 50           | 7%         |
| 合 計     | <u>17,266</u> | <u>8,911</u> | <u>8,442</u> | <u>49%</u> |

資料：八重山明和大津波研究会提供資料より作成

注：

表中の数字のうち、斜体は計などがあわないもの。この記録にある人口等の数字については、さまざまな考察がある。

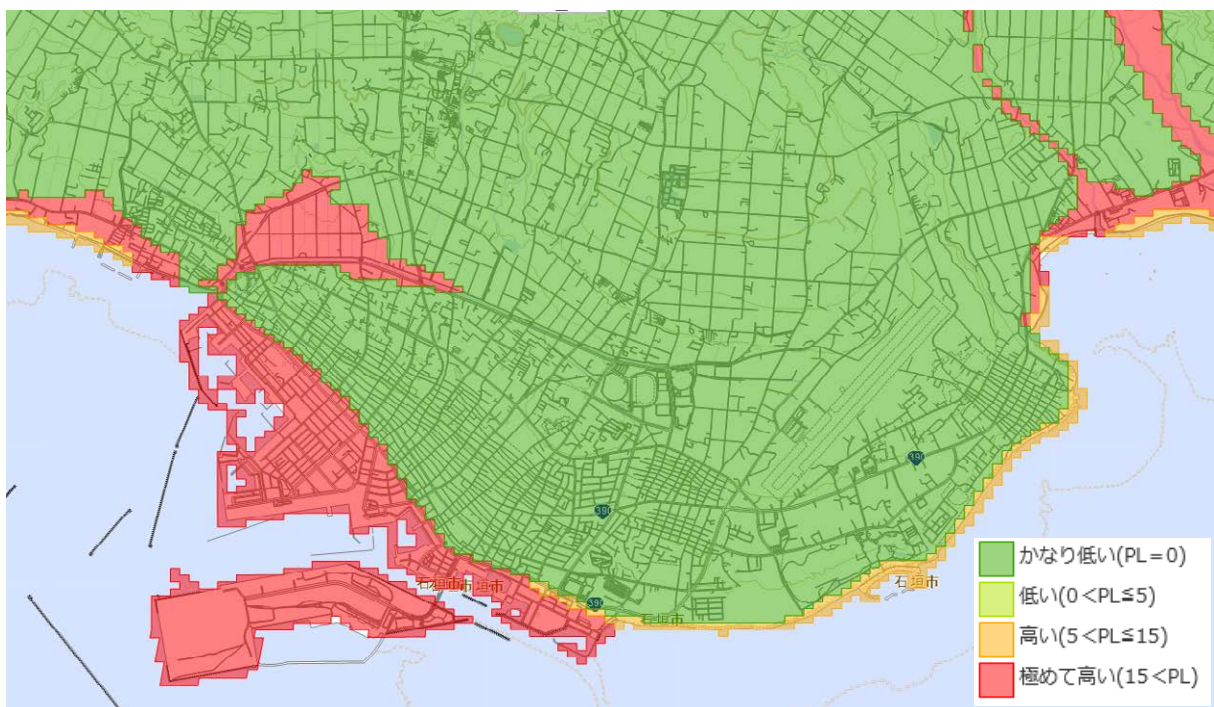
本表では、疑問のある数字は表示を変え、「大波之時各村之形行書」にある数字をそのまま記載した。合計は、古文書にある人数を縦軸で計算したものである。



◆高潮浸水予想図 出典：沖縄県地図情報システム 資料：沖縄県津波・高潮浸水被害想定（平成 18・19 年度）



◆液状化危険度分布図 出典：沖縄県地図情報システム  
【八重山諸島南方沖地震 3 連動・沖縄本島南東沖地震 3 連動・石垣島スラブ内】

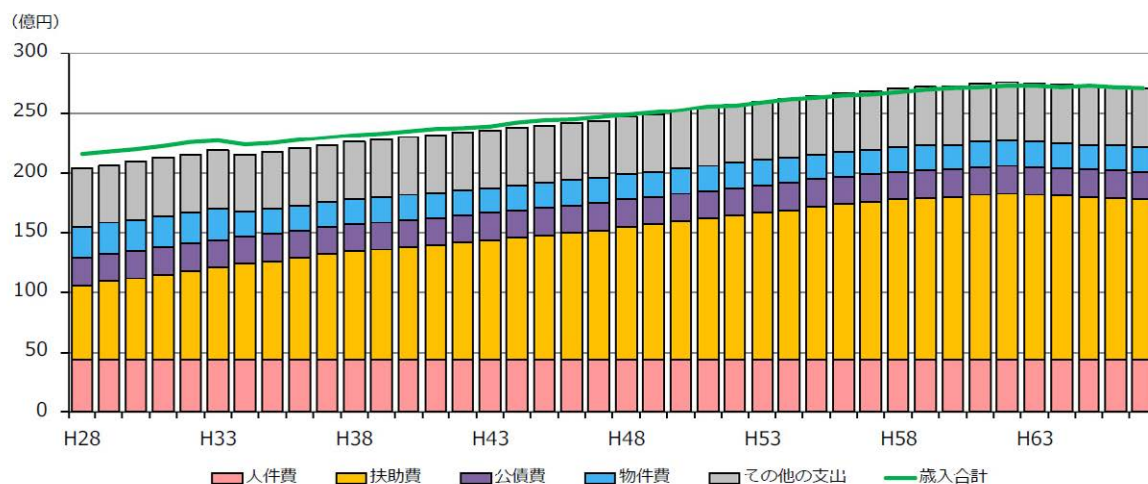


## ◆都市経営

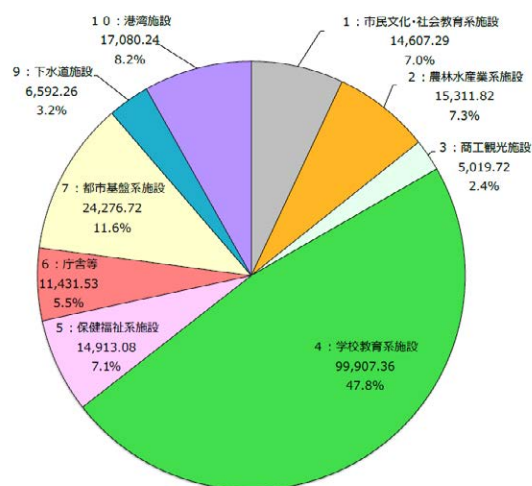
- ・市の財政支出は、扶助費の増加等により今後 30 年は増加が続く見込みとなっています。
- ・市が保有する建物は、床面積では学校教育系施設が約半数を占め、人口が集中する南部地区に集中しています。一方で、一人当たりの床面積は集落部が非常に多くなっています。
- ・市が保有する建物は、昭和 50（1975）年代前半から平成 9（1917）年頃に集中して建設されており、老朽化している建物が増加しています。
- ・施設及びインフラ施設の更新費用は、平成 28（2018）年から 40 年間は年平均 43.4 億円と試算されており、建替集中期には財源が不足する恐れがあります。

## ◆将来の財政収支見通し

出典：石垣市公共施設等総合管理計画（2017（H29）年 3 月）



## ◆市保有施設の類型毎延床面積割合（㎡・％）



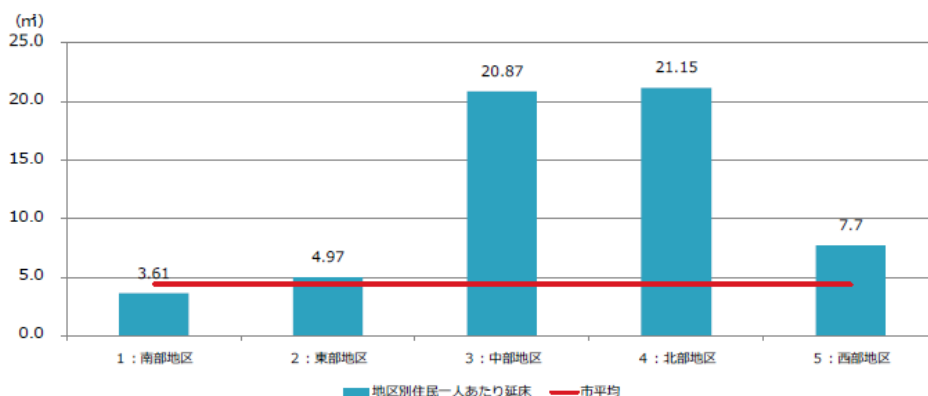
## ◆市保有建物施設の分布図



出典：石垣市公共施設等総合管理計画（2017（H29）年 3 月）

◆地区住民一人あたり延床面積

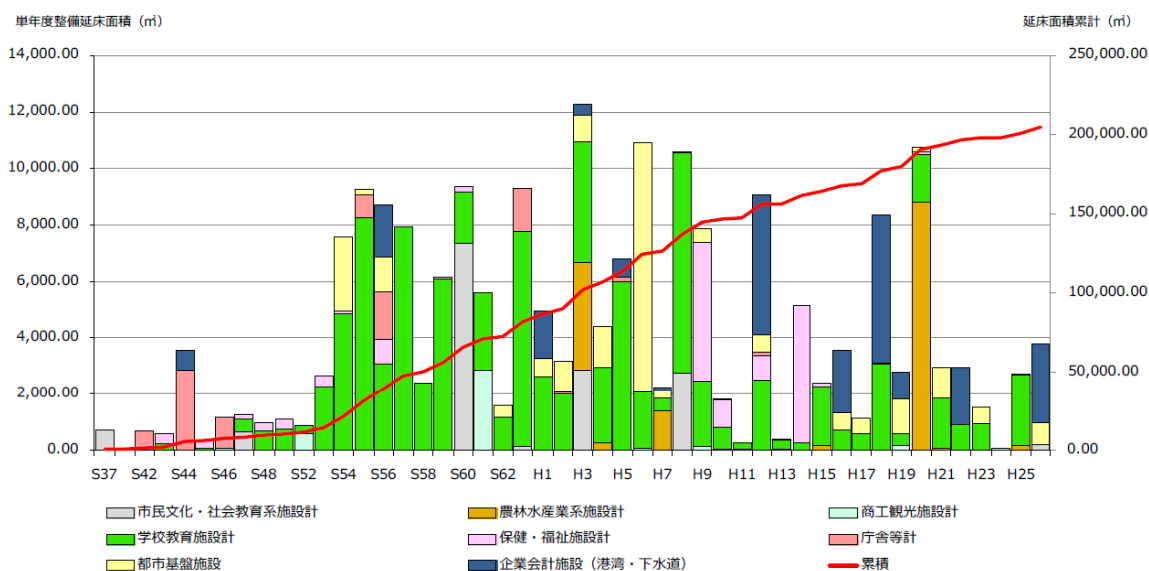
出典：石垣市公共施設等総合管理計画（2017（H29）年3月）



出所：人口ビジョン 2015年の地区別人口を基に計算

◆市有建物の地区年別整備状況

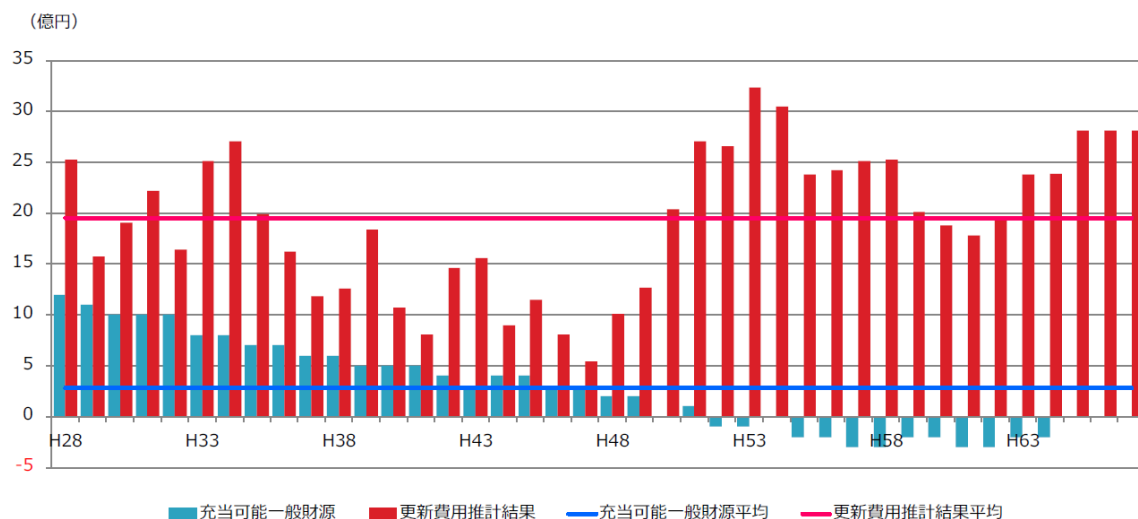
出典：石垣市公共施設等総合管理計画（2017（H29）年3月）



※図3-6は固定資産台帳に登録されている建築年月日を基に築年を判断しているため、建物施設の建設が複数年に及んだ場合、1年目に建物施設が完成していないと、事業費の支出があったとしても、上記のグラフには単年度整備延床面積として登録されません。そのため、平成11年、13年、24年等、単年度整備延床面積が極端に低い年が見受けられます。

◆市保有施設更新費用への充当可能一般財源の見通し

出典：石垣市公共施設等総合管理計画（2017（H29）年3月）



## ◆市民意向

### ①石垣市のまちづくりに関するアンケート

#### ◆調査実施概要

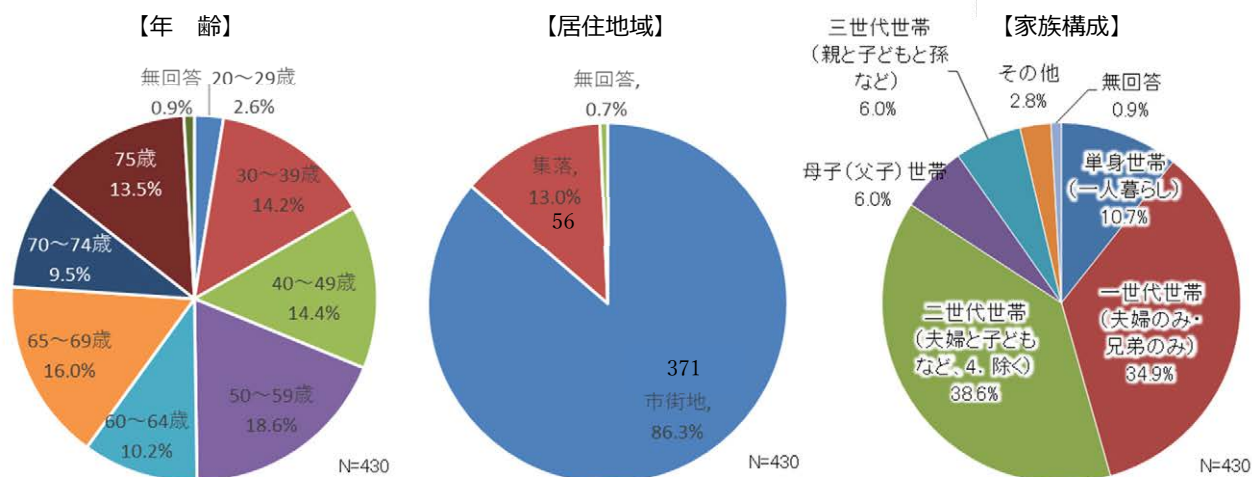
調 査 名：石垣市のまちづくりに関するアンケート調査

回 収 数：配布 2,000 件 回収 430 件（回収率 21.5%）

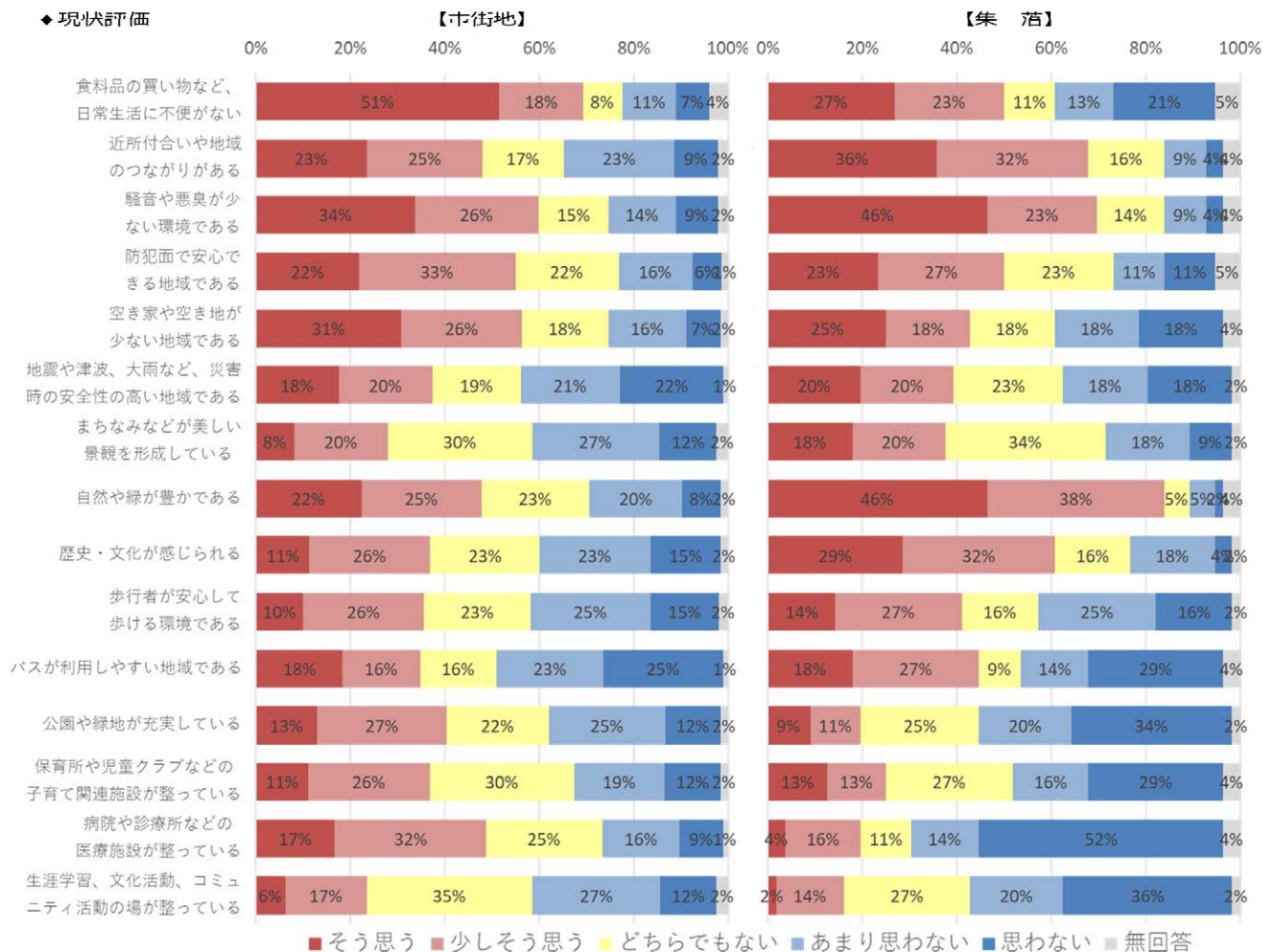
調査期間：2019（令和元）年 12 月 11 日～2020（令和元）年 12 月 27 日

方 法：郵送による配布・回収

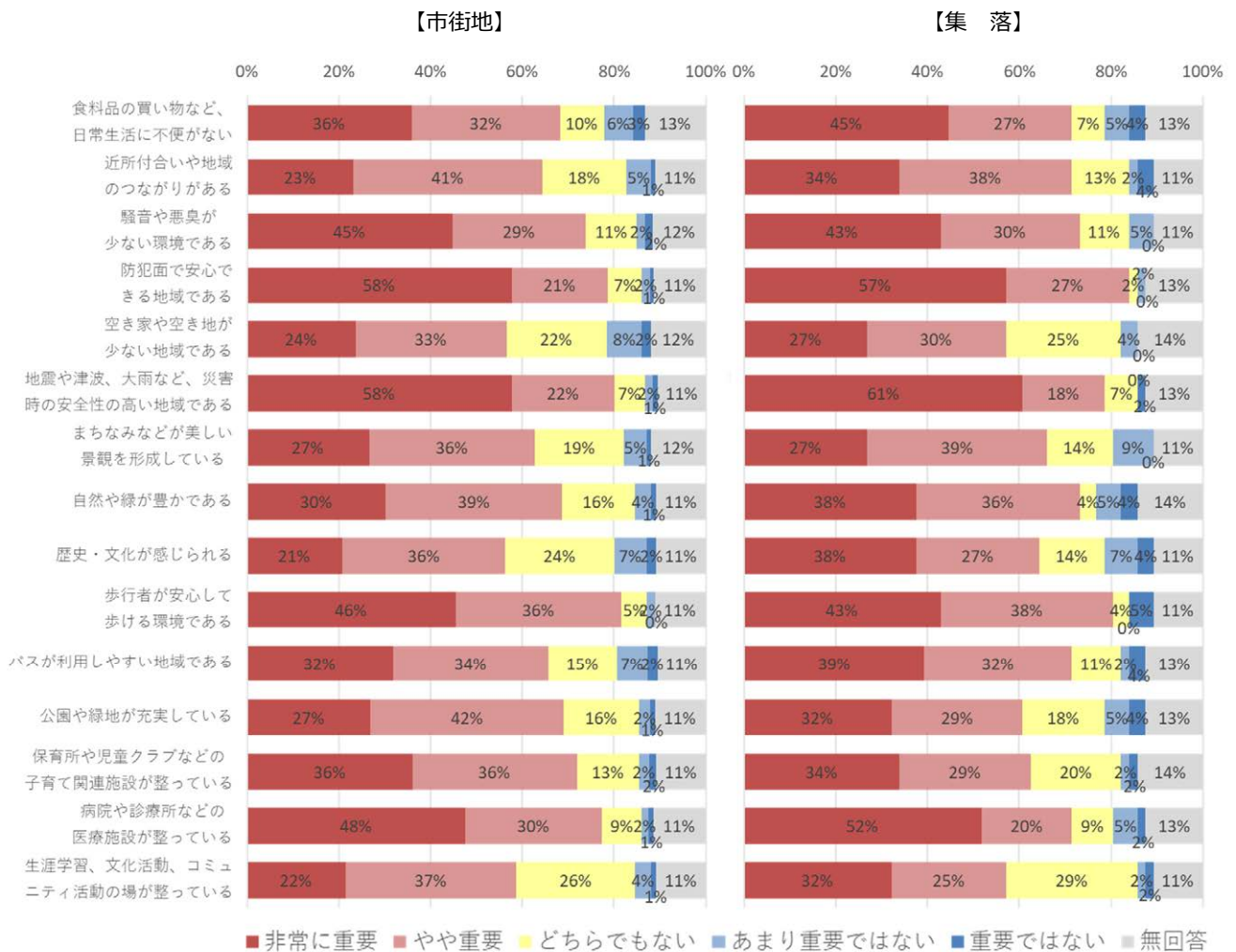
#### ◆回答者属性



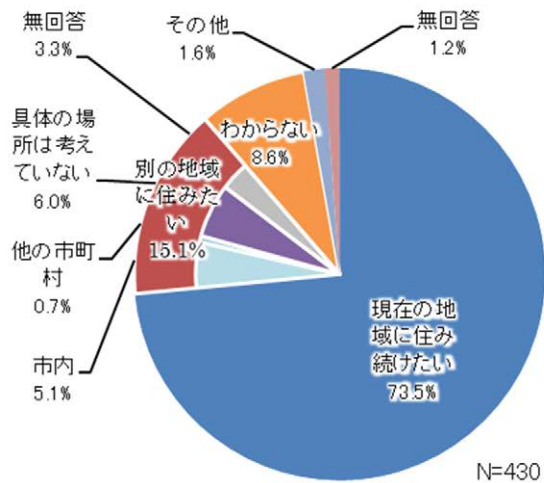
#### ◆現状評価



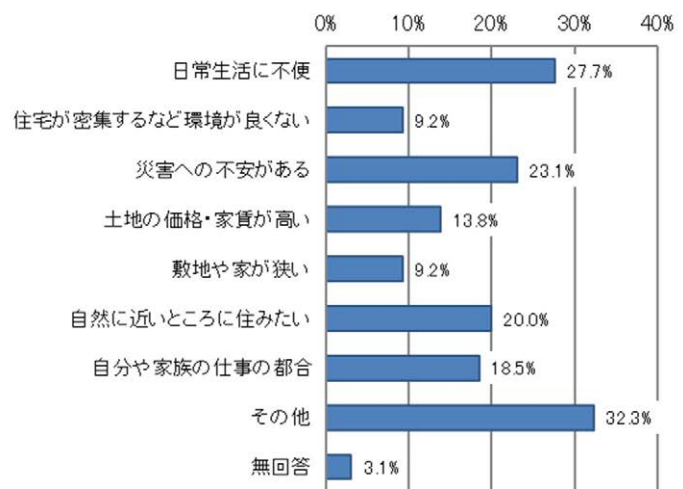
◆まちづくり施策の重要度



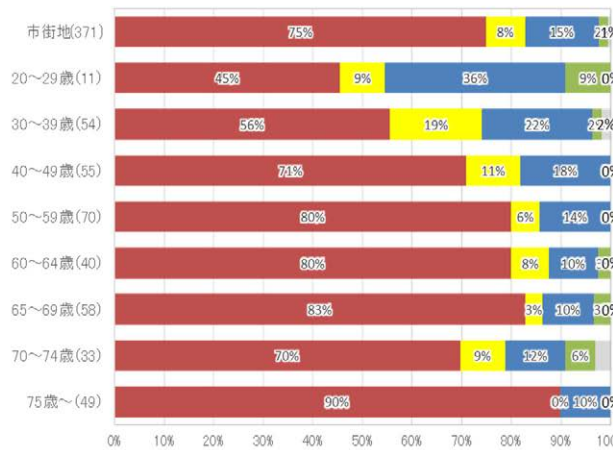
◆居住継続意向



◆別の地域に住みたい理由



【市街地】



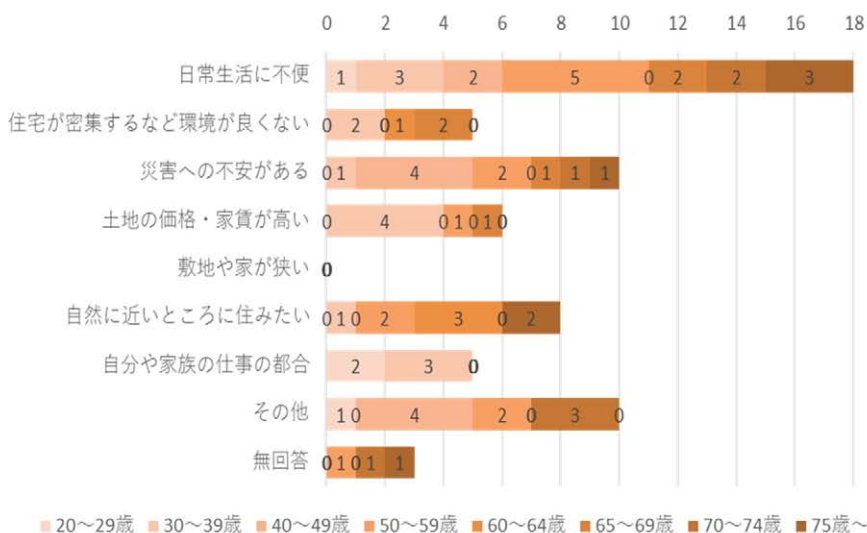
【集 落】



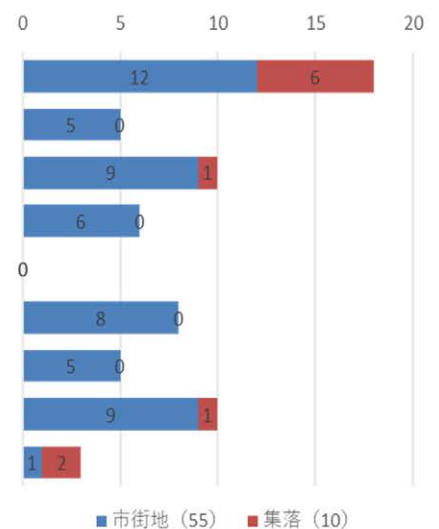
■現在の地域に住み続けたい ■わからない ■別の地域に住みたい ■その他 ■無回答

◆別の地域に住みたい理由（1位回答のみ）

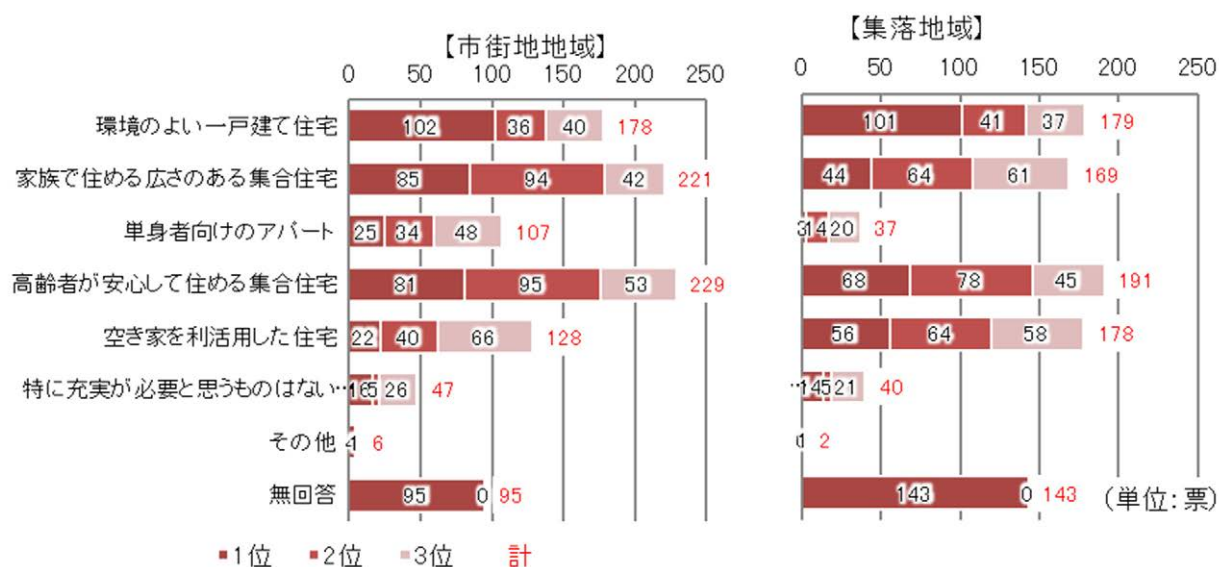
【年齢別】



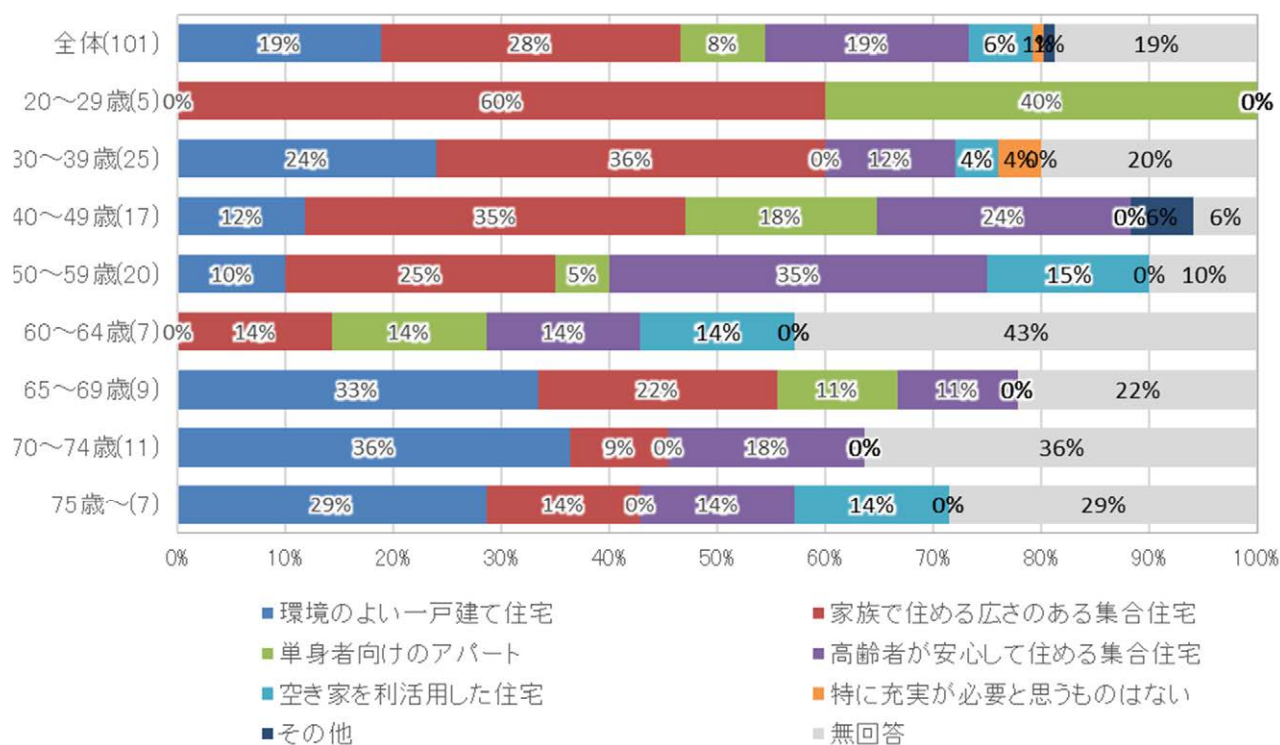
【地域別】



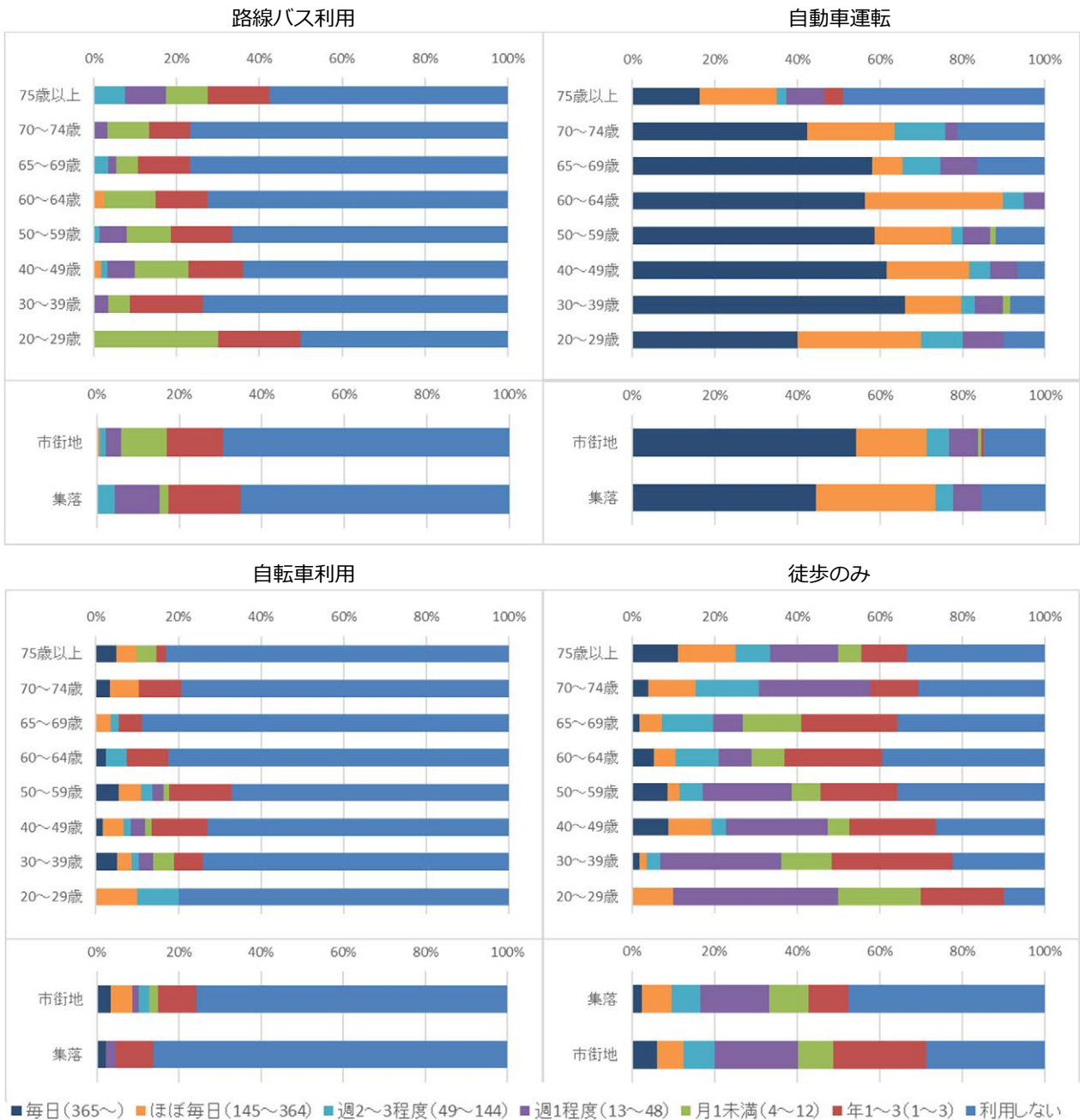
◆充実すべき住まい



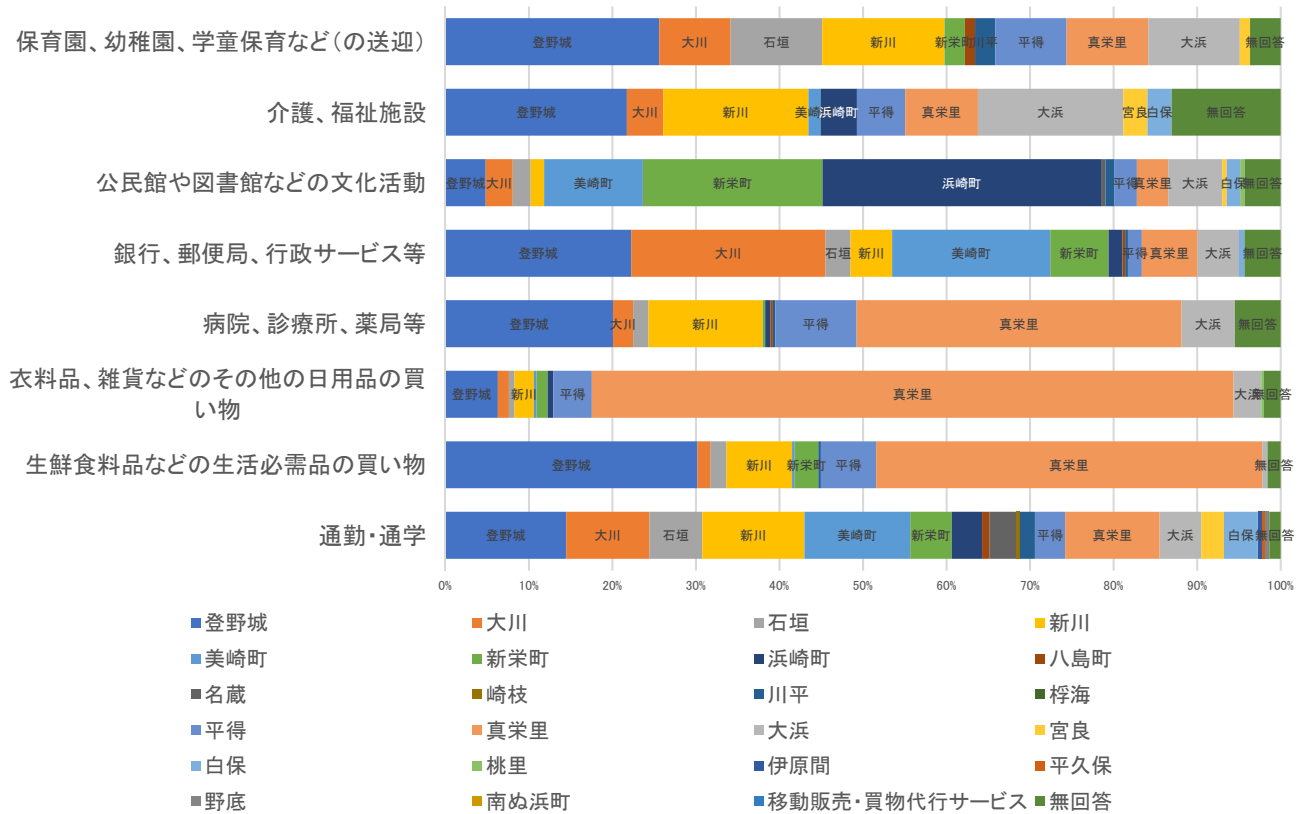
充実すべき住まい (1位回答のみ)



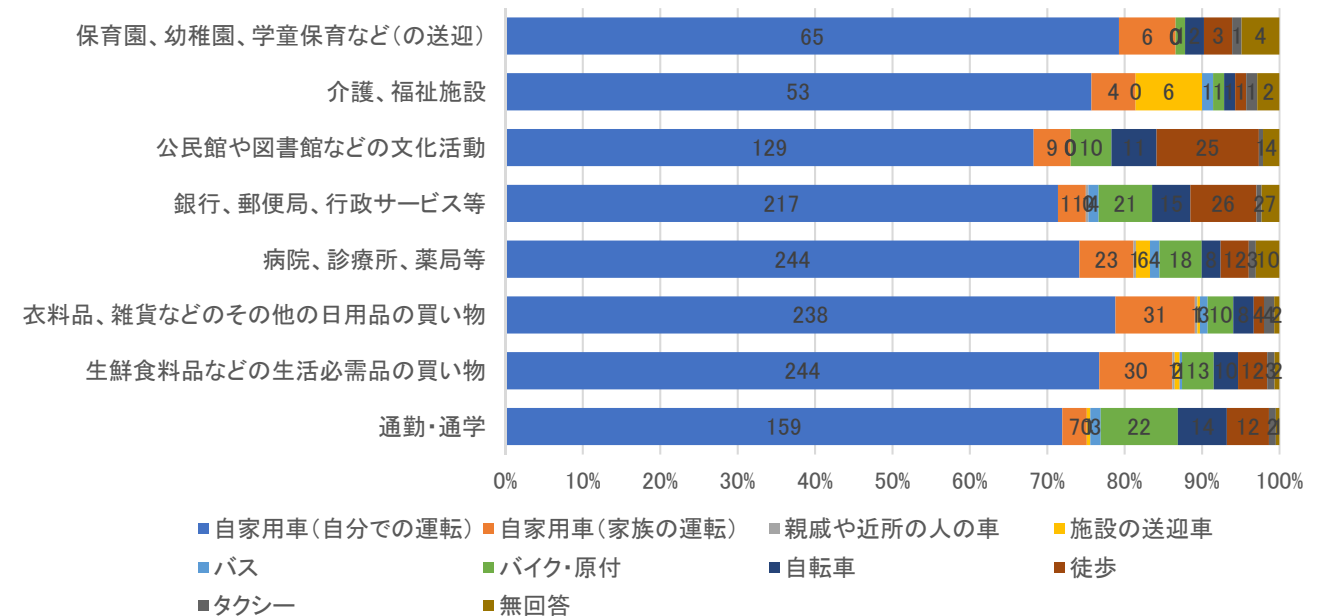
◆交通手段の利用頻度



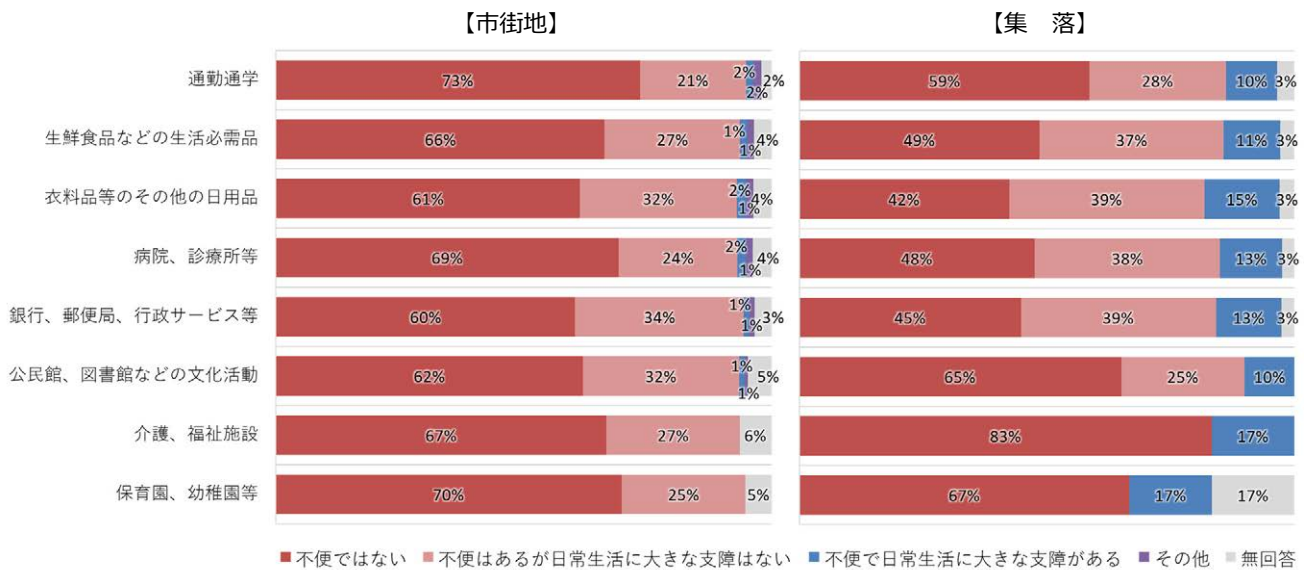
◆主な行き先



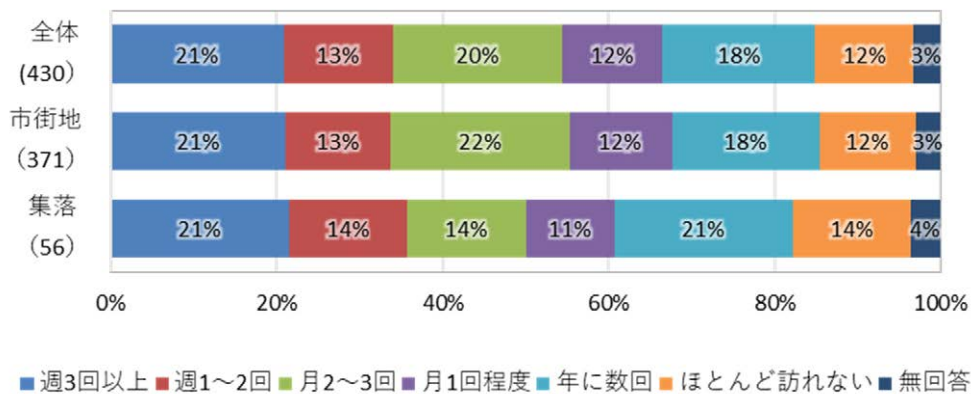
◆交通手段



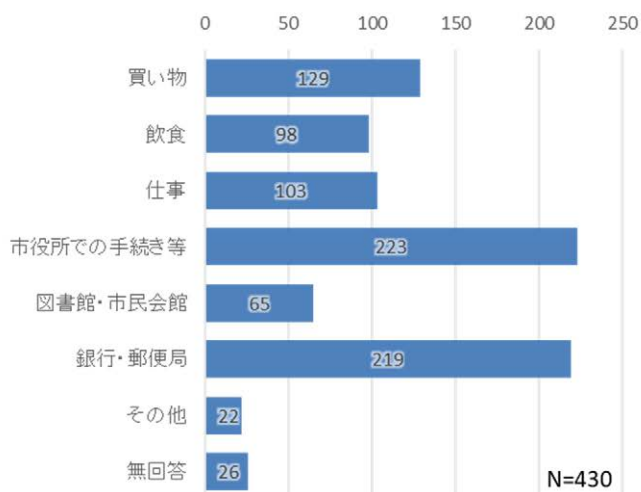
## ◆日常生活の利便性



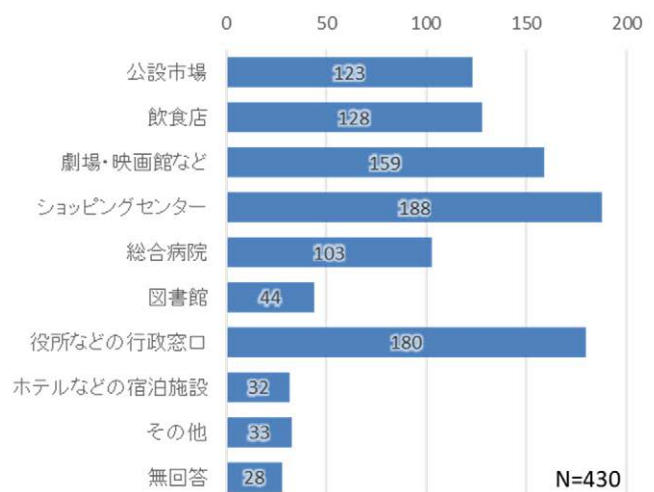
## ◆市中心部への訪問頻度



## ◆市中心部の訪問目的



## ◆市中心部に必要な施設



## ②石垣市土地保全・利活用計画策定に係るアンケート

### ◆調査実施概要

調 査 名：石垣市土地保全・利活用計画策定に係るアンケート

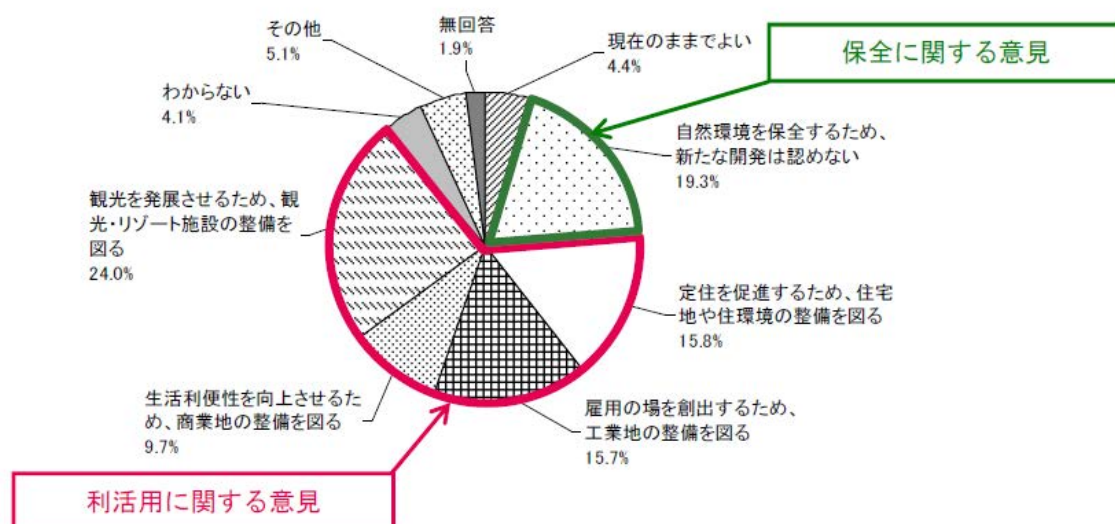
回 収 数：配布 2,000 件 回収 605 件（回収率 30.3%）

調査期間：2013（平成 25）年 2 月 25 日～2013（平成 25）年 3 月 13 日

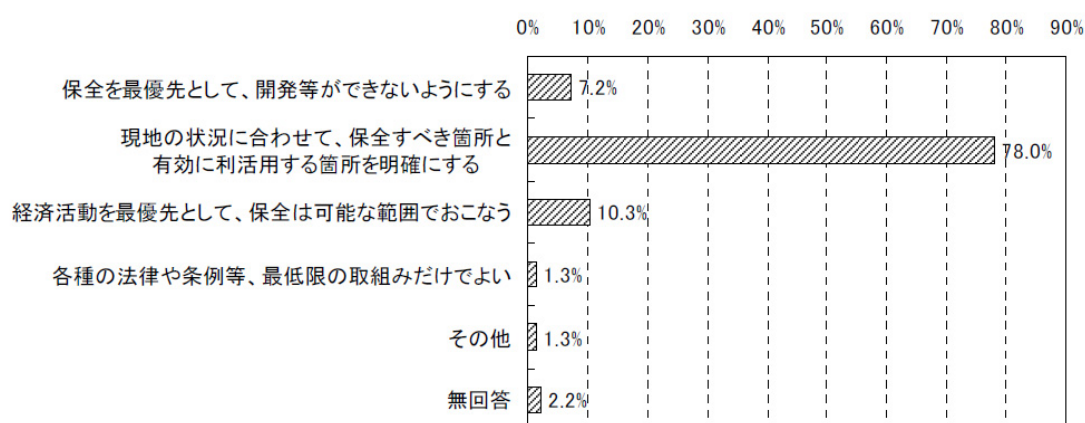
方 法：郵送による配布・回収

### ◆土地の利用について

Q. 将来の土地利用について、力を入れて行うべきことは何であると考えますか？



Q. 土地の保全と利活用について、どのような取り組みが重要だと考えますか？



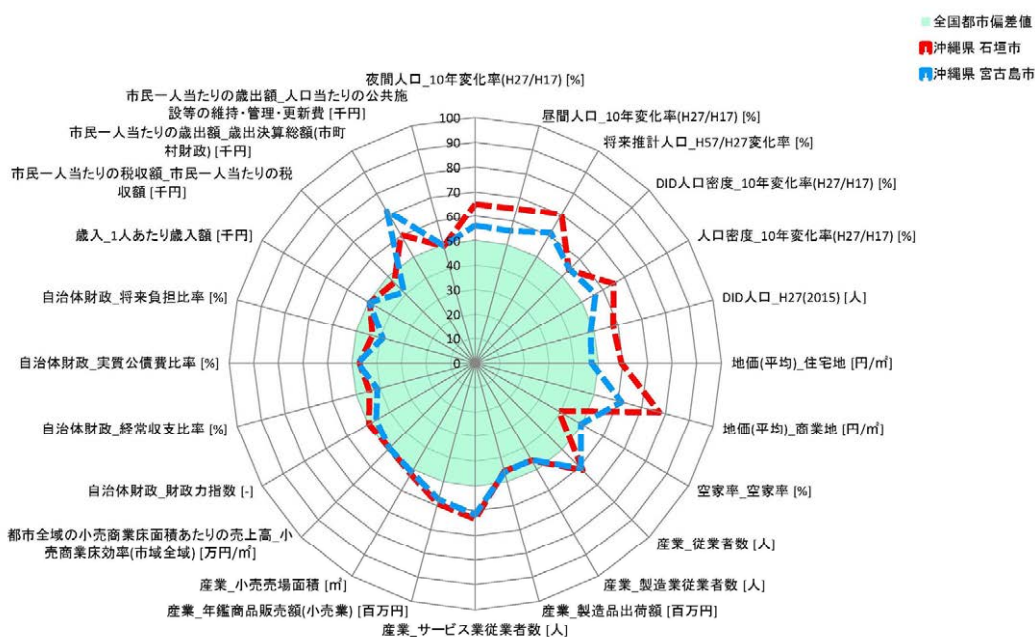
出典：石垣市土地保全・利活用計画（H25.8（H31.3 更新版））／石垣市

## ◆本市の強み・弱み

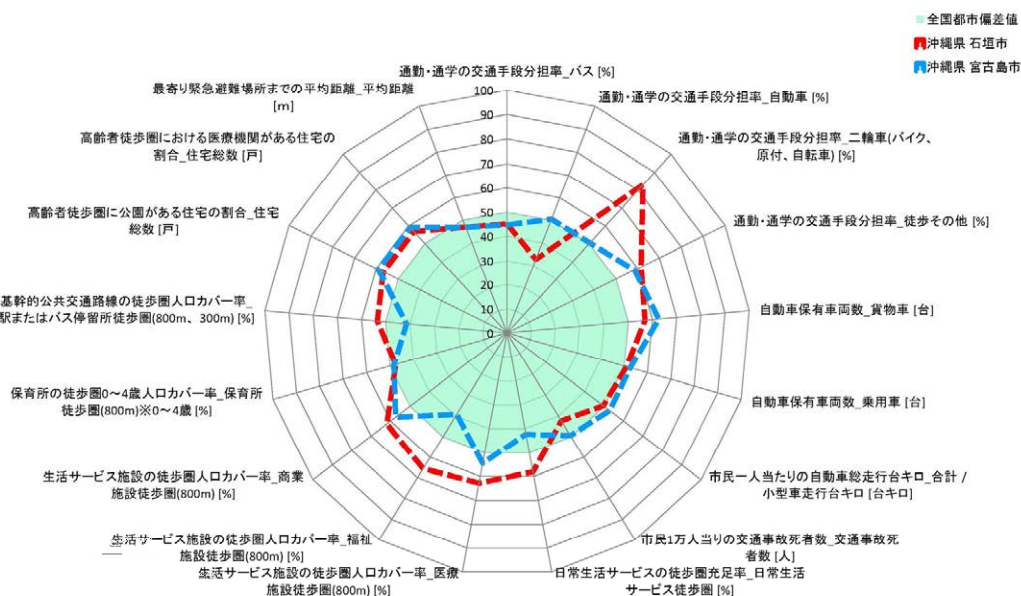
- ・本市の人口密度や地価は、他の 10 万人以下都市や宮古島市と比べて高く、空家率も低くなっています。
- ・産業面では、製造業が弱いですが、サービス業が強く、特に宿泊・飲食サービス業が占める割合が高くなっています。
- ・財政面では、他の 10 万人以下都市に比べ、公共施設の維持・管理・更新費が高くなっています。
- ・本市の通勤・通学交通手段は、他の 10 万人以下都市に比べ二輪車や徒歩の割合が高く（特に二輪車）、自動車の割合は低くなっています。
- ・日常的な生活サービス施設や公園・バス停留所等の人口カバー率等は、他の 10 万人以下都市に比べ高くなっています。

人口 10 万人以下都市（全国）との比較

## ◆人口・経済

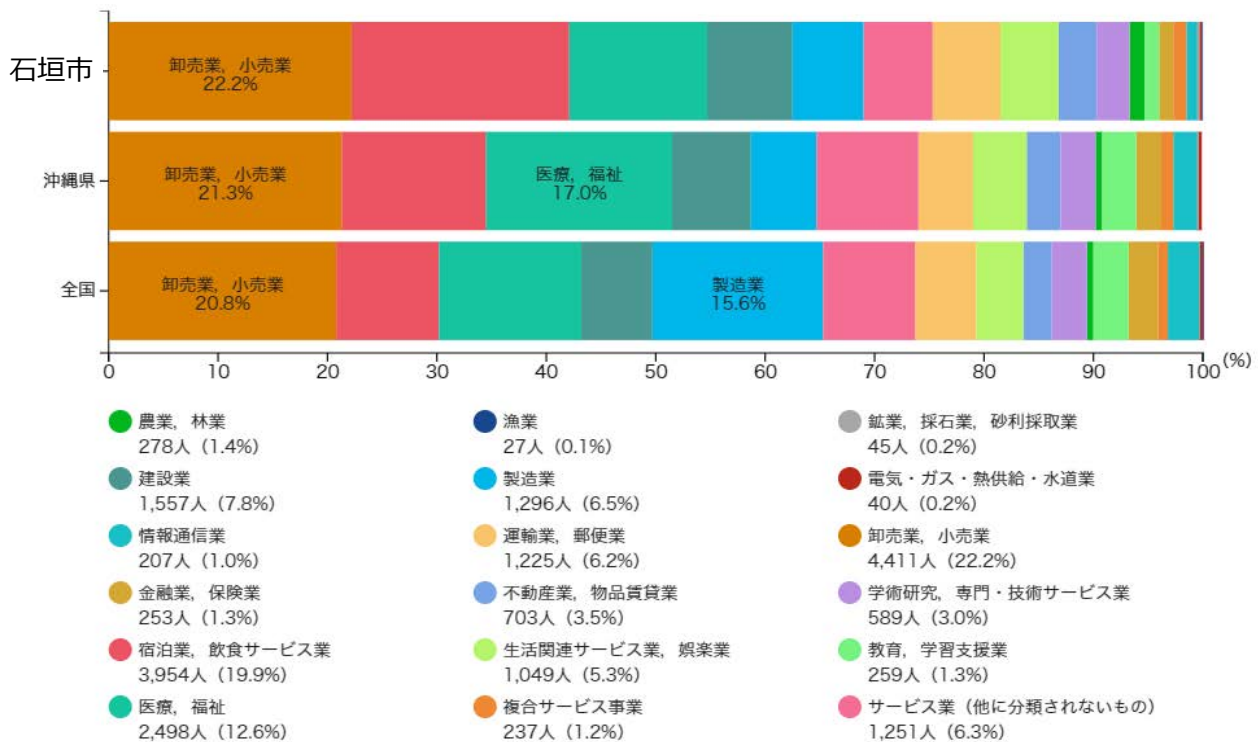


## ◆交通・生活利便



「都市モニタリングシート及びレーダーチャート自動作成ツール（2018（H30）年度・国土交通省）」より作成

◆産業別従業者割合（事業所単位）2016 年

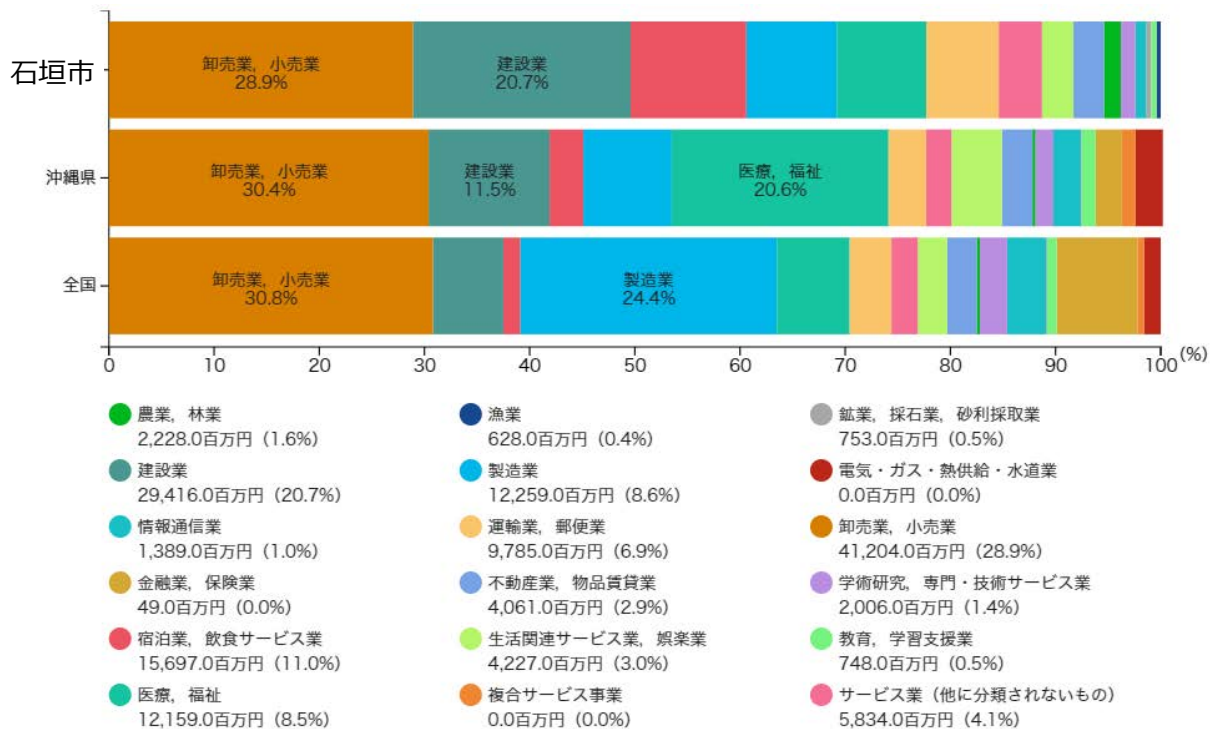


※本社で働く事業所の従業者も事業所で計上。

従業者数については、事業内容等不詳を除く民営事業所の従業者について集計したものである。

出典：RESAS（総務省「経済センサス－基礎調査」、総務省・経済産業省「経済センサス－活動調査」を再編加工）

◆産業別売上高割合（企業単位）2016 年



※商品等の販売額又は役務の提供によって実現した売上高、営業収益、完成工事高など。有価証券、土地・建物、機械・器具などの有形固定資産など、財産を売却して得た収入は含めない。なお、「金融業、保険業」の会社、会社以外の法人及び法人でない団体の場合は経常収益としている。経理事項集計対象外企業については除外して集計。

出典：RESAS（総務省・経済産業省「経済センサス－活動調査」再編加工）

## 1-2 上位計画における位置づけ

### (1) 第5次沖縄県国土利用計画（平成30年2月/沖縄県）

1) 目標年次：平成39年

2) 圏域人口（八重山地域）：約5.6万人

3) 方向性（八重山地域）

都市機能や居住に関しては、次のように位置づけられています。

- ・ 石垣港から中心市街地を横断する軸を都市の骨格軸とし、郊外への無秩序な市街化を抑制し、石垣港周辺の市街地開発等により中心市街地の拠点性を高める
- ・ 市街地と新石垣空港を連結する交流軸を強化し、八重山地域内の広域交流・広域連携を促進
- ・ 郊外部及び周辺離島においては、都市的土地利用の生活拠点への集約化を図るとともに、緑地ゾーン、既存集落周辺やレクリエーション拠点・リゾート拠点などを有機的に結びつけ、周遊ルートが多様化を促進
- ・ 新石垣空港開港に伴うホテル等の観光施設の需要の増加については、農林業的土地利用や自然的土地利用からの転換は、慎重な配慮のもと計画的に行う必要あり

### (2) 石垣都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（平成29年6月/沖縄県）

1) 目標年次：平成42年（基準年次平成22年）

2) 将来人口：約52.7千人

3) 基本方針

- |                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| ①多様な連携による交流拠点都市づくり    | ④安全・安心な暮らしを支える都市づくり |
| ②自然環境と共生するコンパクトな都市づくり | ⑤景観資源が息づく心豊かな都市づくり  |
| ③賑わいのある回遊都市づくり        |                     |

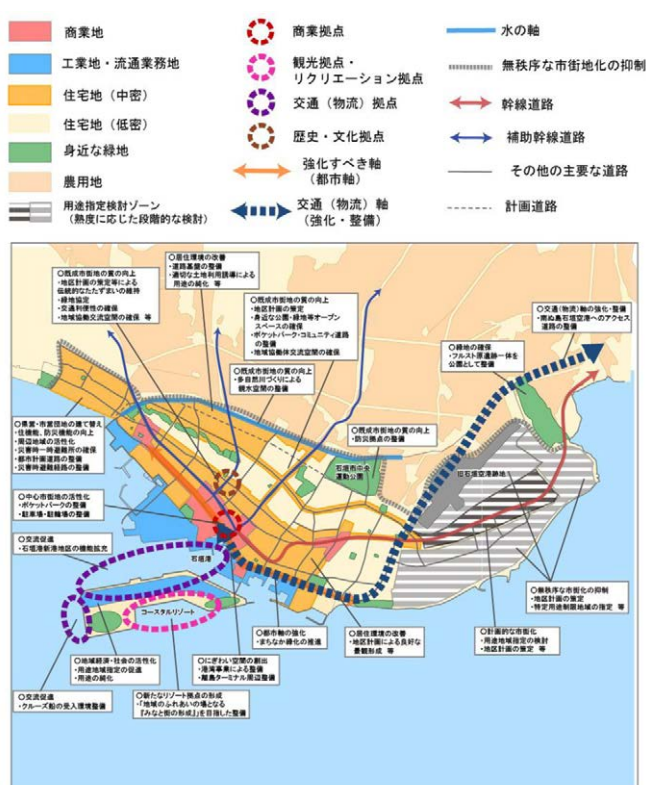
都市構造や土地利用に関しては、「②自然環境と共生するコンパクトな都市づくり」において次のように位置づけられています。

- ・ 用途地域内への住居系、商業・業務系、工業系機能の集積を図り、効果的・効率的な社会資本整備を進めて、まとまりのあるコンパクトな都市の形成を図る
- ・ これに連携して公共交通ネットワークを構築し、高齢者等にとっても生活しやすく、子育て世代などの若年層にも魅力的なまちづくりに加え、効率的な都市経営の実現を目指す
- ・ 郊外においては、無秩序な市街地拡大の抑制、自然環境の保全を重視し、緑地や農地、海域を保全するとともに、既存集落での都市的土地利用の集約化やリゾート開発における環境と調和した土地利用の誘導を図る

#### 4) 将来都市構造

- ・ 石垣港から中心市街地を横断する軸を都市の骨格軸として、石垣港周辺の市街地開発等により中心市街地の拠点性をさらに高めるとともに、市街地と南ぬ島石垣空港を連結する交流（物流）軸を強化し、八重山圏域内外の広域交流・広域連携を促進
- ・ 石垣新川を越えた市街地の無秩序な広がりを抑制するとともに、郊外部の雄大な自然が残る緑地ゾーン、田園景観が広がる既存集落周辺やレクリエーション拠点・リゾート拠点などを有機的に結びつけ、多様性に富んだ豊かな都市の形成を図る

◆将来都市構造附図（左：石垣都市計画区域、右：市街地）



（3）第5次石垣市総合計画基本構想（令和4年3月/石垣市）

1）計画期間：令和4（2022）年度～令和13（2031）年度

2）将来人口：令和13（2031）年度・・・約55,000人

3）まちづくりの基本理念：いつの世までも 魅力と幸せあふれる 島づくり

4）いしがきの将来像：誰もが自分らしく幸せに暮らせる 持続可能な交流都市 いしがき

5）目指すまちの姿・基本施策 ＊まちづくり関連施策抜粋

① 地域の魅力と活気があふれるまち

- ・ バランスのとれた産業振興、新たな工業団地等用地の確保
- ・ 観光施設や観光地の再整備等の推進、災害時の安全対策の強化、卸・小売・飲食業の振興
- ・ 市街地の良好な市街地の形成、宅地の供給や防災・減災の観点からの市街地の拡大、空港跡地における都市機能の充実・良好な市街地形成
- ・ 空港・港湾の機能拡充

② 一人ひとりの個性を尊重し、発揮するまち

- ・ 学校教育におけるデジタル技術の活用推進、教育環境の充実、小中学校の規模の適正化
- ・ 市民の学びやスポーツに親しむ環境の充実
- ・ 北部・西部地域をはじめとした集落における移住の促進

③ 安全で快適に生活できるまち

- ・ 石垣らしい景観の保全・創出、緑豊かな公園の整備等による安らぎ空間の創出
- ・ 道路の整備や公共交通の支援等による衛生的で快適な住環境の形成
- ・ 上水道の老朽化への対応、下水道計画的な維持管理、雨水排水の適正化
- ・ DXの推進によるスマートシティづくりの推進

- ・津波リスクの低い高台への移転検討、ライフラインの確保対策等、強靱かつ柔軟なまちづくりの推進

#### ④ 島の自然環境を守り、活かすまち

- ・自然環境や海洋資源の保全・利活用の推進
- ・3Rの推進等による資源の有効活用、再生可能エネルギーの利用促進による脱炭素化の推進

### (4) 第3次石垣市国土利用計画（平成25年12月/石垣市）

1) 目標年次：平成34年次（基準年次平成22年）

2) 将来人口：平成32年…約52,000人

#### 3) 市土地利用の基本方針

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| ①地域の自立と暮らしを育む土地利用 | ⑤都市機能のさらなる充実を図る土地利用 |
| ②美しい風土を守る土地利用     | ⑥農業の多面性を活かす土地利用     |
| ③安全で安心できる土地利用     | ⑦自然と共生する土地利用        |
| ④国際交流・広域交流を促す土地利用 | ⑧市土地利用の総合的なマネジメント   |

都市構造や土地利用に関しては、次のように位置づけられています。

#### ①地域の自立と暮らしを育む土地利用

- ・特に農山村部を中心として、定住を促進し、地域コミュニティを維持・増進するための土地利用を進める

#### ④国際交流・広域交流を促す土地利用

##### 【石垣空港・石垣港の土地利用展開による広域交流機能の強化】

- ・アジア・太平洋における交流拠点都市としての土地利用を推進
- ・石垣港並びに新港地区においては、港湾機能の促進や中心市街地との連携強化を図るとともに、観光の場としての「みなと資源」の活用・創出に努める

##### 【石垣市特有の風土を活かした国際観光・リゾートの振興】

- ・本市の魅力である自然環境や景観の保全に十分留意しつつ、宿泊・商業等の機能立地や、観光関連産業が適正配置されるよう土地利用を誘導

#### ⑤都市機能のさらなる充実を図る土地利用

##### 【都市機能の持続性確保に向けた既成市街地の土地利用再編】

- ・地域の日常生活に必要な基礎都市機能、八重山圏域の広域ニーズや観光客のニーズの受け皿となる高次都市機能が立地する市街地は、土地の高度利用、既存ストックや低未利用地の有効活用を図りながら、都市機能の更新・再配置も含め、各種都市サービスを提供する拠点性の高い集約型都市構造に資する土地利用を推進

##### 【都市機能強化に向けた旧石垣空港跡地の土地利用転換】

- ・市街地の都市機能と連携した有効活用、市街地と新空港を結ぶ中間に位置する立地条件を活かし、市街地との連続性を意識すると同時に、市街地及びその周辺の人口動態にも配慮した土地利用を推進

### 4) 利用区分別の市土地利用の基本方向・規模の目標

宅地については、次のように位置づけられ、約70haの増加が見込まれています。

- ・核家族化の進展や観光・リゾートの振興、豊かな自然文化に魅せられたU・J・Iターン者の流入等に伴い、本市の人口・世帯は、伸び率が緩やかになるものの今後も増加すると考えられ

る。この人口・世帯の増加に伴い、本市における住宅需要は増えると予想されることから、住宅地については新たな住宅需要に応じて宅地化を促進する。

- また、良好な住宅・住環境の形成を図るため、市街地及びその周辺地域では、都市基盤整備事業を推進するとともに、都市計画法に基づく土地利用規制の導入などを検討する。
- 集落地域においては、住環境の保全に努めるとともに、赤瓦、石垣、屋敷林等、伝統的な集落景観を残す集落については、伝統的な要素を活かした景観づくりを進める。なお、入植により形成された集落は、豊かな自然の緑に囲まれていることから、これらの保全・活用を図る。
- 工業用地については、本市の特性を活かした伝統工芸品製造の振興や新たな特産品製造の育成等を進める中で、その確保を図ることとし、自然環境等周辺との調和に配慮する。事務所、店舗、その他の宅地は、市街地の拡大等に伴う商業・業務機能の立地誘導を適正かつ計画的に進めていく。また、観光・リゾートの振興による観光関連産業の立地等に関しては、周辺の土地利用との調整を図るとともに、都市構造への影響や地域の合意形成、景観や環境との調和を踏まえた適正な立地を図る。
- 旧石垣空港跡地については、市街地や周辺環境とのバランスを考慮し、住宅需要に応じていくことが重要である。

## **(5) 石垣市国土強靱化地域計画（令和4年3月/石垣市）**

### **1) 基本目標**

- ① 人命の保護が最大限図られること
- ② 市の重要な機能が致命的な障害をうけず維持されること
- ③ 市民の財産及び公共施設に係る被害の最小化
- ④ 迅速な復旧復興

### **2) 事前に備えるべき目標**

- ① 大規模自然災害が発生したときでも人命の保護が最大限図られる
- ② 大規模自然災害発生直後から救助・救急、医療活動等が迅速に行われる（それがなされない場合の必要な対応を含む）
- ③ 大規模自然災害発生直後から必要不可欠な行政機能は確保する
- ④ 大規模自然災害発生直後から必要不可欠な情報通信機能は確保する
- ⑤ 大規模自然災害発生後であっても、経済活動（サプライチェーンを含む）を機能不全に陥らせない
- ⑥ 大規模自然災害発生後であっても、生活・経済活動に必要な最低限の電気、ガス、上下水道、燃料、交通ネットワーク等を確保するとともに、これらの早期復旧を図る
- ⑦ 制御不能な二次災害を発生させない
- ⑧ 大規模自然災害発生後であっても、地域社会・経済が迅速に再建・回復ができる条件を整備する

### **3) 地域強靱化の推進方針 ＊都市機能・居住誘導関連施策抜粋**

#### **○中心市街地の活性化**

- 石垣市役所庁舎跡地を活用し、津波避難や駐車場不足等の解消を図るとともに、狭隘道路等の環境的改善に努めることで、中心市街地における新たな賑わいを創出する。
- 公設市場及び周辺環境の機能改善を図る。

### ○市街地の再整備・拡大

- ・ 平得・真栄里・南大浜地区での空港跡地利用（道路・防災公園などの整備）と併せた都市施設の整備を検討し、空港跡地の区画整理事業を促進する。また、旧庁舎跡地など中心市街地の都市機能強化のため、美崎町の再開発を推進する。
- ・ 人口増と災害に備え、高台にあたるシードー線以北において、産業の振興や、防災対応準備区域を設ける等、適切な市街地の拡大に努める。
- ・ 高台への新たな都市機能拠点の形成及び各種拠点を有機的に結ぶ効率的な道路整備や公共交通の充実を図るとともに、無秩序な市街地化を抑制する。

### ○防災力の強化

- ・ 災害に強いまちづくりを推進するため、各種警戒区域内に既設している関連施設は、市街地の高台への移転を推進する。

### ○水害に強いまちづくり

- ・ 津波避難ビルの指定の拡充、状況に応じた避難路の整備、津波リスクの低いエリアへ住宅や要配慮者利用施設等の立地の誘導などにより、津波避難対策の強化を図る。

## （6）石垣市都市計画マスタープラン（令和4年3月/石垣市）

1）目標年次：令和23年次（基準年次：令和3年次）

2）将来人口：令和23年・・・約50,800人（交流人口含む計画人口約69,400人）

3）将来像：日本最南端の自然文化国際交流都市

4）目標とする都市像

- ① 持続可能な環境共生型島しょ都市
- ② 緑や水系に守られた自然豊かな都市
- ③ 人々が集い、憩う市街地と集落部が連携した快適な生活都市
- ④ 誰も取り残すことない、全ての人に優しい都市
- ⑤ 人・もの・情報が行き交う国際交流都市
- ⑥ 伝統が躍動し、個性と賑わいに満ちた芸能文化都市

5）将来都市構造

- ・ 石垣港を中心とした市街地と自然環境、優良農地とのバランスある土地利用を図ることにより、「日本最南端の自然文化国際交流都市」にふさわしい環境負荷の小さい持続可能な低炭素型都市構造の実現を目指す。
- ・ 石垣港を中心とした中心市街地と空港跡地の2核で市の中心を構成し、市の中心（2つの都市拠点）と各種拠点を有機的に結ぶとともに、各集落から都市拠点へアクセスしやすいネットワークの構築を目指す。
- ・ 人口・都市機能が集中する市街地では、市街地と連担するエリアを含めた高台部において都市・居住機能の拡充を図り、沿岸災害に強い市街地の形成を目指す。

#### 【都市拠点】

- ・ 商業機能や業務機能、居住機能、観光・交流機能等が集積した石垣港周辺の「経済都市拠点」と、防災機能・医療・福祉機能、行政機能などが集積した空港跡地周辺の「行政都市拠点」の2拠点を八重山圏域の経済、産業などの中核的な役割を担う都市拠点として位置づけ、都市機能の強化を図る。

### 【都市軸】

- 石垣港を中心とした経済都市拠点と空港跡地を中心とした行政都市拠点を結ぶ軸を都市軸とし、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。

### 【交流軸】

- 新石垣空港と石垣港を結ぶ軸を都市の物流・交流軸と位置づけ、市民生活の利便性向上と道路空間・景観の創出に努める。
- また、川平湾から空港、石垣港を結ぶ軸を交流(物流)のサブ軸、集落生活を支える伊原間と空港、川平を結ぶ軸を交流(生活)の軸として位置づけ、公共交通の充実と道路ネットワークの形成を図る。

◆都市構造図

| 凡 例        |                              |               |
|------------|------------------------------|---------------|
| ゾーン        | 拠点等                          | 軸等            |
| 市街地ゾーン     | 都市拠点<br>(経済都市拠点)<br>(行政都市拠点) | 都市軸           |
| 低成市街地・新市街地 | 交流拠点                         | 交流軸           |
| 防災対応準備区域   | みどりの拠点                       | みどりの軸 (歴史・文化) |
| 緑地ゾーン      | 歴史・文化拠点                      | 主要幹線道路        |
| 自然海岸ゾーン    | 集落                           | 主要幹線道路 (専用)   |
| 田園ゾーン      |                              | 補助幹線道路        |



## 第2章 立地の適正化に向けた基本的な方針

---

### 2-1 現状認識

#### 【地勢】

石垣島は、豊かな自然を有する離島で、1市2町、10の有人島からなる八重山諸島の拠点として、周辺の離島の生活利便も担っています。

また、港や空港を有し、沖縄本島だけでなく国内外にアクセスしやすい環境にあります。

#### 【法規制】

用途地域は港周辺の市街地に指定され、島内の多くが保全の担保の高い法規制（農用地区域（農振法）、保安林（森林法）、特別地域・特別保護区（自然公園法）、景観地区（景観法）等）が指定されていますが、市街地や集落の周辺には規制の緩い農振白地地域が存在しています。

用途地域は、港周辺の既成市街地（おおむね現在の DID）に指定されていましたが、2020（令和2）年3月にスプロールの進んでいた空港跡地とその南側の地域一帯（南大浜地区）に大きく拡大されました。

#### 【人口】

本市の人口は、2020（令和2）年をピークに減少に転じる見込みとなっていますが、当面は微減の見込みです（2040 推計人口/2015 推計人口＝約 97％）。しかし、集落地域は人口減少及び高齢化の傾向が顕著であり、地域によっては、今後コミュニティの存続が難しくなることが想定されます。

高齢化率は、2015（平成27）年で19％でしたが、2040（令和22）年には30％に達する見込みであり、本市においても確実に高齢化が進展する予測となっています。

交流人口は、新石垣空港の開港やクルーズ船大型化と寄港回数の増加に伴い年々増加しています。

#### 【交通】

島内の公共交通であるバスは、市街地と各集落を結んでおり、市街地地域・集落地域ともに居住エリアの多くをカバーしていますが、市街地と空港を結ぶ路線以外は運行本数が少なく、バスの利用率は低い傾向にあります。特に集落地域を結ぶルートは運行本数が非常に少なく、路線の維持が困難になることが懸念されます。

また、地形に高低差があることや歩行者や自転車が通行しやすい環境が不足していることなどから、市街地内での移動においても自家用車の依存度が高くなっています。

近年は、島外からの来訪者の増大に伴い、レンタカーや観光バスなどの利用が増え、交通量が増加しているほか、大型船到着時に交通渋滞や、観光客の路線バス利用による混雑が発生しています。

#### 【市街地・住宅】

市人口の約75％が市街地地域（市域面積の約4％）に集中し、その他の地域においても各集落にまとまって居住が行われていますが、居住人口や交流人口の増加を背景に都市的土地利用が増加傾向にあり、白地地域での散発的な開発が見受けられます。

既成市街地の人口密度は比較的高く、また基盤整備が不十分なエリアもあり、新たに住宅を建てる用地は不足していることから、新市街地への住宅立地が進むことが想定されます。

また、地価が上昇しており、地元の収入水準で若者が住まいを確保することが困難となっています。

### 【都市機能】

市街地地域は八重山圏域の広域的な都市機能を含め、生活利便施設が比較的充実しています。用途地域内に人口・施設ともに集中していることから、スーパー、生活利便施設の徒歩圏カバー率は高く、スーパーや診療所、保育所・幼稚園等は身近にある環境となっています。一方で、近年は南大浜地区の沿道を中心に大型小売店等の立地が進展し、市民の主要な買い物場となっています。

集落地域は生活利便施設が不足しています。移動販売等の取組なども開始されていますが、医療施設や福祉施設も市街地及びその周辺に集中していることから、移動の難しい高齢者の医療や福祉サービスの提供も課題となっています。

### 【災害リスク】

海沿いに居住地の多くが形成されていることから津波や高潮の災害リスクが高く、特に市街地の半分は津波避難困難地域であり、さらに約 1/3 は 5m 以上の浸水が予測されています。

明和大津波（1771 年）では最大 85.4m の大津波が襲来し、現在の市街地周辺にあたる島の東南部を中心に犠牲者 8,815 人に上る甚大な被害を受けました。（真栄里・大浜・宮良・白保・仲与銘・伊原間・安良・屋良部の 8 村が全潰、大川・石垣・新川・登野城・平得の 5 村が半潰）

市民アンケート（2019（令和元）年 12 月実施）においても、地震や津波等の自然災害への対策の強化を求める割合が高くなっています。

### 【都市経営】

市の財政支出は、高齢者数の増加により扶助費が大きく増加していく見込みです。

市の保有する公共施設の一人当たりの床面積は集落部が非常に多くなっており、人口の少ない集落地域での公共施設の維持負担が大きくなっています。多くの公共施設は施設更新時期を迎えており、修繕集中期には財源不足が懸念されます。

## 2-2 立地適正化計画において取り組む課題

### ①高い開発圧力と将来の人口減少への対応

交流人口の増大により当面は開発圧力が高い状態が見込まれるものの、将来の人口減少に備え、市街地の空洞化を招かないよう、市街化を適切にコントロールしていく必要があります。

### ②若年層の住まいの確保

開発圧力の高まりを受け市街地の地価は一定の水準を維持しており、特に若い世代が市街地に住まいを持つことが難しくなっています。また、賃貸住宅の賃料も高く量も不足している状況があります。

市街地での住まいの確保の困難は、市街地外へのスプロール化にもつながり、インフラの増大による市の財政負担の増加も懸念されます。

市街地に、若い世代が安心して住み続けられる環境を整える必要があります。

### ③津波等リスクへの対応

市の人口や都市機能は港周辺の既成市街地に集中していますが、市街地の半分は津波浸水エリアであり、1/3 は5m 以上の浸水が予測されています。また、本市は過去に大津波で多くの人命を失った経験があり、東日本大震災の発生も相まって、市民の津波への不安も高まっています。

離島である特性から、港と切り離れた市街地形成は困難ですが、被害の最小化を図る取組が求められます。

### ④空港移転に伴う都市構造の再構築

市街地から離れた場所に空港が移転したこと、また高台の空港跡地において市役所や病院の移転など新たなまちの拠点づくりが進められています。

港が中心だった1核の都市構造から、2核の都市構造への変化を本市の活力向上に生かすため、適切に都市構造を再構築していく必要があります。

### ⑤集落地域への公共交通の維持

集落地域では人口減少と高齢化が進んでおり、高齢者の生活利便の確保が難しくなっています。今後の高齢化の進行を見据え、高齢者が地域で自立して住み続けるためにも、公共交通の維持が重要ですが、バスの利用者は減少しており、今後、路線を維持することが困難となることも懸念されます。

レンタカーの増大による渋滞の悪化や環境負荷の軽減を図る上でも、観光客も利用できる公共交通も合わせて検討していく必要があります。

## 2-3 立地適正化の基本方針

前項の課題を踏まえ、本市における立地適正化の基本方針を、以下のとおり定めます。

### ①豊かな自然環境と共存する、持続可能で集約的な都市構造の維持

離島である本市においては、港を中心とした地域に市街地が形成されてきました。しかし近年は、交流人口の増大により市街化圧力の高い状態が続いており、既成市街地外に開発が増加する傾向もみられています。一方で、本市の人口は近い将来減少に転じることが予測されています。

このため、秩序ある土地利用を促し、島の財産であり活力の源である豊かな自然環境を守るとともに、将来の人口減少を見据え、港周辺の市街地と集落から構成される集約的な都市構造の維持を図ります。

### ②津波等リスクに備えた既成市街地の安全性の強化と安全性の高い高台市街地の形成（レジリエンスの強化）

市の人口や都市機能は港周辺の市街地に集中していますが、大津波の際は市街地の半分が浸水するおそれがあるほか、高潮のリスクもあり、浸水が予測されるエリアに都市機能が多く集中しています。

過去に津波で多くの人命を失った経験からも、有事の際の被害を最小化し、また速やかに復興することができるまちづくりを進めます。

## 2-4 都市構造の考え方

港周辺に「経済都市拠点」、空港跡地の高台に「行政都市拠点」を置き、2つの拠点が一体となって市の中心を形成し、2つの都市拠点及びその周辺に生活利便施設が集約された市街地を形成します。

来島者を含む島内の主要な人の流れがスムーズに移動できる環境と、各集落から市街地へ公共交通でアクセスできる環境の維持を図るため、2つの都市拠点と空港・港を緊密に結ぶ軸、及びこれと観光拠点である川平湾や北部地域の伊原間地区を結ぶ軸を骨格に、公共交通網の形成を図ります。

| 凡 例                                                                                         |                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 拠点等                                                                                         | 軸等                                                                                                |
|  都市拠点    |  都市軸           |
|  交流拠点    |  交流軸           |
|  みどりの拠点  |  みどりの軸（歴史・文化軸） |
|  歴史・文化拠点 |  主要幹線道路        |
|  集落      |  主要幹線道路（整備中）   |
|                                                                                             |  補助幹線道路        |



◆石垣島における立地適正化のイメージ



## 2-5 居住誘導の考え方

### ①市街地への人口の集約と利便性の高い生活環境の整備

経済都市拠点・行政都市拠点周辺に形成する市街地において、一定の人口密度の維持を図り、将来にわたって利便性の高い生活環境の維持・形成を図ります。

### ②津波等に対する安全性の強化（津波リスクの低いエリアへの居住の誘導）

津波や高潮による被害の軽減を図るため、低地部におけるリスクの注意喚起や、高台への居住ニーズに対応する受け皿の整備を進め、安全性の高い地域への居住の誘導を進めます。

### ③集落を中心としたコミュニティの維持

市街地の人口は増加していますが、集落では多くが人口減少や高齢化が進行しています。農地や山林をはじめとする島の環境を守る役割も有する島内各地の集落のコミュニティの維持を図るため、集落への若年層等の住み替えや移住を推進します。

また、良好な自然環境を守るため、市街地以外のエリアでは、空き家の活用等などにより、既存の集落地域への居住を誘導します。

## 2-6 都市機能誘導の考え方

### ①高台への新たな拠点の形成

八重山圏域の中心都市である本市には、広域的な行政・教育施設を含む多くの都市機能が集まっていますが、その多くが津波等による浸水が予測される港周辺に集中しています。このため、有事の際にも都市機能が停止することのないよう、津波等リスクの低い高台に新たな拠点を形成し、都市機能の分担を図ります。

### ②港周辺のにぎわいの維持

これまでは、港周辺の中心市街地に行政・商業・文化施設等が密度高く集積し、市民の暮らしの中心的な場となっていました。しかし近年は、既成市街地の外に大型店舗等の立地が進み、市民の暮らしの場としての機能は低下しています。

港周辺に長い時間をかけて形成された個性豊かな中心市街地は、本市の顔であり、人々がふれあうことができる交流の場でもあります。このため、新たな高台の拠点との機能分担を図りつつ、にぎわいの維持を図ります。

### ③集落の生活利便の確保

集落地域においては、日常生活利便施設の立地が難しいことから、「小さな拠点」づくりや訪問型・配達型のサービス提供などにより、高齢者も地域で暮らし続けることができる環境づくりを推進します。

## 2-7 交通の考え方

### ①集落と市街地を結ぶ持続可能な公共交通の確保

集落の生活環境を維持するために重要となる、集落から市街地へアクセスする公共交通の確保を図ります。このため、骨格となる幹線のほか、これを補完する集落間をつなぐデマンド型等の支線を設けます。

### ②自家用車を使わなくても島内を移動できる環境づくりの推進

空港－市街地間や、市街地－川平間等の島内の主要動線においては、公共交通の利用を推進するため、利便性の向上を図ります。また、幹線から先の2次交通等の充実を図り、自家用車を使わなくても島内を移動できる環境づくりを推進します。

### ③拠点へのアクセス性の強化

都市機能集積を図る2つの都市拠点へ、市内各所からアクセスしやすい交通ネットワークを形成するとともに、拠点間のネットワークの強化を図ります。

また、中心市街地のにぎわいの強化を図るため、交通結節機能の拡充を図るとともに、使いやすい駐車場の整備や大型バスの乗降スペースの確保など、車によるアクセス性の向上を図ります。

## 2-8 防災の考え方

### ①津波等による被災リスクを低減する都市構造の形成

市街地においては、津波時に大きな被害が予測されこと、また高潮のリスクも有していることから、被害の最小化を図るため、高台への防災拠点機能の形成を図るとともに、住宅や福祉施設、学校などの高台への移転・誘導を進めます。

### ②被災時の対応力の強化

市街地及び集落部で津波や高潮のリスクのある地域においては、スムーズに避難ができるよう、避難路の整備を推進するとともに、避難困難なエリアにおいては、津波避難ビルの指定を進めます。

## 第3章 誘導区域・誘導施設の設定

### 3-1 居住誘導区域

#### (1) 居住誘導区域不適地の確認

居住誘導区域の設定に留意すべき区域として、都市計画運用指針（第11版（2021（令和3）年11月一部改定））においては、次の4種が示されています。

- |                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------|
| ①居住誘導区域に含まないこととされている区域                                                       |
| ②原則、居住誘導区域に含まないこととされている区域                                                    |
| ③災害リスクや整備状況（見込み）等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則、居住誘導区域に含まないこととされている区域 |
| ④居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域                                           |

この4つの区域への市内の該当状況は、以下のとおりです。

#### ①居住誘導区域に含まないこととされている区域（都市再生特別措置法第81条第19項、同法施行令第30条）

| 都市計画運用指針                                                                              | 該当箇所                         |                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                                                       | 用途地域内                        | 用途地域外                        |
| <b>市街化調整区域</b><br>都市計画法第7条第1項                                                         | —                            | —                            |
| <b>災害危険区域のうち、住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域</b><br>建築基準法 第39条第1項、同条第2項の規定に基づく条例             | —<br>(※急傾斜地崩壊危険区域が該当するが指定なし) | —<br>(※急傾斜地崩壊危険区域が該当するが指定なし) |
| <b>農用地区域、良好な営農条件を備えている農地若しくは採草放牧地の区域</b><br>農業振興地域の整備に関する法律 第8条第2項第1号、農地法 第5条第2項第1号ロ* | —                            | 山地及び集落を除くエリアに広く分布            |
| <b>自然公園法 特別地域</b><br>自然公園法 第20条第1項                                                    | —                            | 北部の山地を中心に分布                  |
| <b>保安林</b><br>森林法 第25条、第25条の2                                                         | —                            | 山地及び海岸沿い等に広く分布               |
| <b>原生自然環境保全地域、特別地区</b><br>自然環境保全法 第14条第1項、第25条第1項                                     | —                            | —                            |
| <b>保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設予定地区</b><br>森林法 第30条・第30条の2、第41条、第44条・第30条                   | —                            | 桴海、川平、桃里、野底平久保、崎枝、白保等        |
| <b>地すべり防止区域</b><br>地すべり等防止法 第3号第1項                                                    | —                            | —                            |
| <b>急傾斜地崩壊危険区域</b><br>急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律 第3条第1項                                     | —                            | —                            |
| <b>土砂災害特別警戒区域</b>                                                                     | —                            | —                            |
| <b>浸水被害防止区域</b><br>特定都市河川浸水被害対策法 第56条第1項                                              | —                            | —                            |

\*農地法 第5条第2項第1号ロ

イ 農用地区域内にある農地又は採草放牧地

ロ イに掲げる農地又は採草放牧地以外の農地又は採草放牧地で、集团的に存在する農地又は採草放牧地その他の良好な営農条件を備えている農地又は採草放牧地として政令で定めるもの

農地法施行令 第12条

法第五条第二項第一号ロの良好な営農条件を備えている農地又は採草放牧地として政令で定めるものは、次に掲げる農地又は採草放牧地とする。

一 おおむね十ヘクタール以上の規模の一団の農地又は採草放牧地の区域内にある農地又は採草放牧地

二 特定土地改良事業等の施行に係る区域内にある農地又は採草放牧地

三 傾斜、土性その他の自然的条件からみてその近傍の標準的な農地又は採草放牧地を超える生産をあげることができると認められる農地又は採草放牧地

②原則、居住誘導区域に含まないこととされている区域

| 都市計画運用指針                              | 該当箇所  |       |
|---------------------------------------|-------|-------|
|                                       | 用途地域内 | 用途地域外 |
| 津波災害特別警戒区域                            | —     | —     |
| 災害危険区域（住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域以外の区域） | —     | —     |

③災害リスクや警戒避難体制や施設の整備状況（見込み）等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則、居住誘導区域に含まないこととされている区域

| 都市計画運用指針                                                        | 該当箇所                                                    |                                                   |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                                                 | 用途地域内                                                   | 用途地域外                                             |
| 土砂災害警戒区域<br>土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項                | —                                                       | 於茂登岳・ホウラ岳北側の河川沿いに一部あり                             |
| 津波災害警戒区域<br>津波防災地域づくりに関する法律 第53条第1項                             | おおむね4号線～国道390号線～市道慶田山線の南側のエリア                           | 集落を含む沿岸の低地部が広範囲に含まれる                              |
| 浸水想定区域<br>水防法第15条第1項4号                                          | （高潮浸水想定区域）<br>新栄町、浜崎町、美崎町、八島町など                         | （高潮浸水想定区域）<br>大浜、白保、名蔵地区などの沿岸部                    |
| その他災害の発生のおそれのある区域                                               |                                                         |                                                   |
| 土砂災害警戒区域等基礎調査により判明した区域<br>土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 第4条第1項 | —                                                       | 於茂登岳・ホウラ岳北側、及び伊野田・桃里地区の河川沿いに砂防指定地、土石流危険渓流箇所あり     |
| 津波浸水想定における浸水の区域<br>津波防災地域づくりに関する法律 第8条第1項                       | おおむね4号線～国道390号線～市道慶田山線の南側のエリア<br>3号線～国道390号線の南側は浸水深5m以上 | 集落を含む沿岸の低地部が広範囲に含まれる<br>特に東海岸側で浸水が深く10m以上に達する地域あり |
| 都市浸水想定における都市浸水が想定される区域<br>特定都市河川浸水被害対策法 第4条第4項                  | —                                                       | —                                                 |

#### ④居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域

| 都市計画運用指針                                                                                | 該当箇所                                                      |                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|                                                                                         | 用途地域内                                                     | 用途地域外                                           |
| 法令により住宅の建築が制限されている区域<br>(工業専用地域、流通業務地区等)<br>都市計画法 第8条第1項第1号、第13号等                       | —                                                         | —                                               |
| 特別用途地区、地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域<br>都市計画法 第8条第1項第2号、第12条の4第1項第1号等                   | 本港地区の一部<br>(臨港地区分区)                                       | 新港地区の一部<br>(臨港地区分区)<br>獅子森区域(特定用途制限地域・共同住宅のみ制限) |
| 過去に住宅地化を進めた区域<br>居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域 | —                                                         | —                                               |
| 工業系用途地域<br>工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域                       | 大浜地区に工業地域、港周辺の沿岸部及びシード一線南側に準工業地域が指定されているが、空洞化が進展している地域はない | —                                               |

## (2) 居住誘導区域設定の考え方

### 【居住誘導区域】

「居住誘導区域」は、人口減少のなかにあっても、一定の人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住の誘導を図っていく、都市再生特別措置法に定める区域です。

本市においては、経済都市拠点・行政都市拠点にアクセスしやすく、比較的災害に対する安全性の高いエリアを「居住誘導区域」とし、居住を誘導するための取り組みを積極的に進めていくこととし、以下の区域を設定します。

用途地域のうち、おおむね次の区域を除く連坦した区域

#### ①非住居系の土地利用を図る区域

- ・港湾関係施設用地(臨港地区(分区)\*、海沿いの工業系用途地域等)

\*居住者の利便にも供する都市機能の立地を許容する石垣港離島ターミナル周辺を除く

- ・工業地域

#### ②災害の危険性が高い区域

- ・津波想定浸水深がおおむね5m以上の区域

(経済都市拠点に隣接し都市機能を支えるエリアを除く)

### 【防災・減災調整区域】(本市独自設定)

「居住誘導区域」を除く住居系用途地域のエリアは、津波発生時に大きな浸水が想定されますが、既に宅地化が進んでいる地域やこれから宅地化が進む可能性の高い地域を含んでおり、居住にあたっては十分な備えが必要な区域となります。

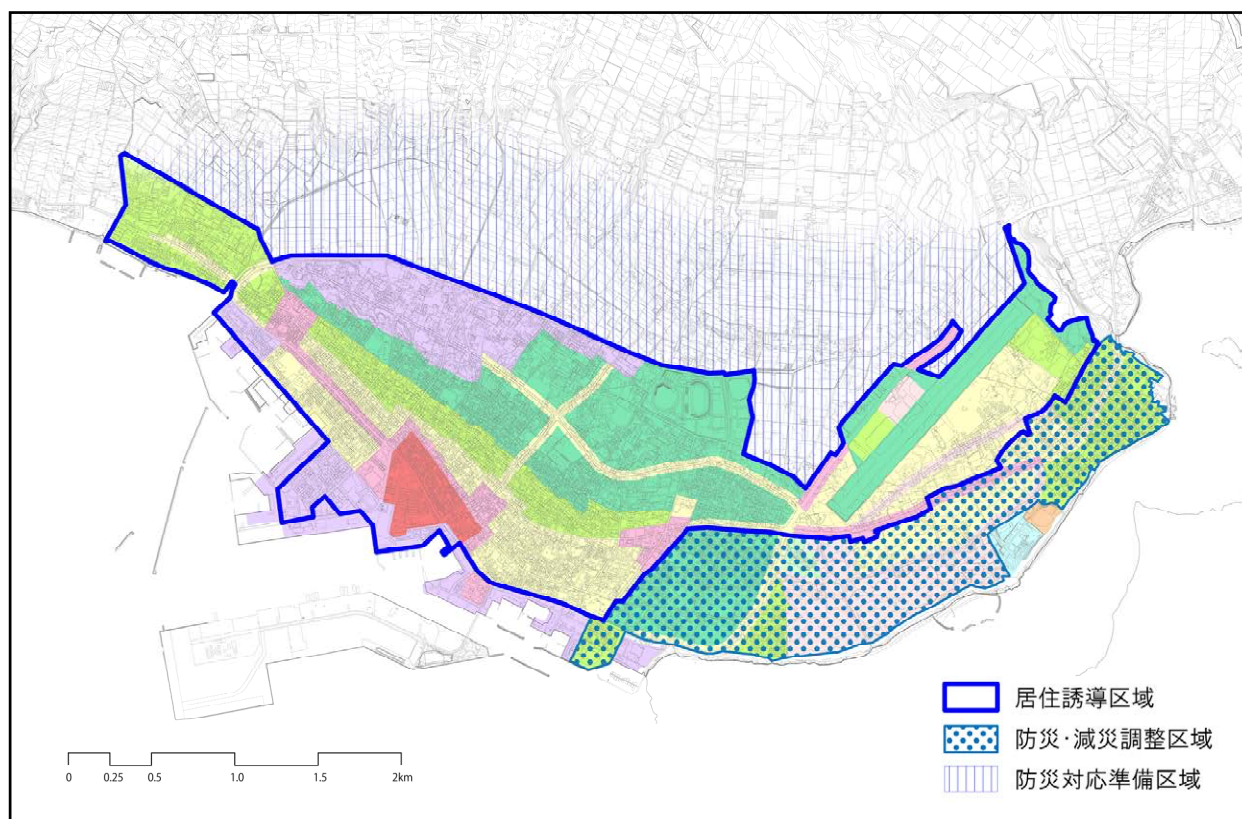
このため、市民や事業者には災害リスクに対する周知を行いながら意識啓発を図るとともに、津

波避難ビル指定の推進や継続した避難訓練の実施、低層居室への対策など、様々な制度を活用しながら災害時の被害を最小限に抑えるための取組を進めていきます。

【防災対応準備区域】（本市独自設定）

津波等に強い市街地形成を図っていくため、将来の用途地域の指定を見据え、長期的な視点で低地部からの移転の受け皿としての準備を進める、市街地と連坦する高台のエリアを「防災対応準備区域」として設定します。

◆居住誘導区域図



## 3-2 都市機能誘導区域・誘導施設

### (1) 誘導施設

#### 1) 各拠点の機能誘導の考え方

本市の市街地は比較的人口密度が高く、日常的な生活利便施設は身近にアクセスできる環境となっています。このため、経済都市拠点・行政都市拠点には、市民だけでなく、周辺の離島居住者及び観光客等の来島者の利用も想定し、広域的な行政・文化機能や市民の主要な生活利便機能、集客力の高い交流機能を誘導するものとし、各拠点で機能を分担します。

#### ①経済都市拠点

経済都市拠点は、多様な施設が集積し、人と人がふれあい交流するにぎわいの場として活力の維持を図ります。このため、求心力・集客力のある施設、回遊性をはぐくむ施設の誘導を図ります。

また、港に近く離島居住者がアクセスしやすい場所であることから、交通結節機能及び広域的な生活サービス施設の維持を図ります。

#### ②行政都市拠点

高台に位置する行政都市拠点には、災害時においても機能を維持することが重要な行政施設や医療施設の誘導を図ります。また、要配慮者利用施設を津波等のリスクの低い場所へ進めるため、高齢者や子どもが利用する施設の誘導を図ります。

また、市街地と空港を結ぶ経路の途中に位置することから、住民・観光客双方が楽しめる商業施設や文化施設の誘導を図ります。

### 2) 誘導施設設定の考え方

各拠点の機能誘導の考え方、及び現状の施設立地状況を踏まえ、国が例示する誘導機能に準じ、本市における誘導施設の設定の考え方を整理します。

#### ◆誘導施設の例示 出典：立地適正化計画作成の手引き

※中心拠点、地域拠点に必要な機能は、都市の規模、後背圏の人口規模、交通利便性や地域の特性等により様々であり、いかなる機能が必要であるかについては、それぞれの都市において検討が必要であるが、参考までに、地方中核都市クラスの都市において、拠点類型毎において想定される各種の機能についてイメージを提示する。

|         | 中心拠点                                                          | 地域／生活拠点                                                                        |
|---------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 行政機能    | ■ 中核的な行政機能<br>例. 本庁舎                                          | ■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等<br>例. 支所、福祉事務所など各地域事務所                                 |
| 介護福祉機能  | ■ 市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能<br>例. 総合福祉センター      | ■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能<br>例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティ等 |
| 子育て機能   | ■ 市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能<br>例. 子育て総合支援センター | ■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能<br>例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等     |
| 商業機能    | ■ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能<br>例. 相当規模の商業集積  | ■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能<br>例. 延床面積〇m2以上の食品スーパー                          |
| 医療機能    | ■ 総合的な医療サービス(二次医療)を受けることができる機能<br>例. 病院                       | ■ 日常的な診療を受けることができる機能<br>例. 延床面積〇m2以上の診療所                                       |
| 金融機能    | ■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能<br>例. 銀行、信用金庫                           | ■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能<br>例. 郵便局                                               |
| 教育・文化機能 | ■ 市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能<br>例. 文化ホール、中央図書館                | ■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能<br>例. 図書館支所、社会教育センター                                 |

83

◆誘導施設設定の考え方

| 都市機能   | 現状等                                                                                                                                                                                                                                                                        | 方針                                                                                                                                                                                                                           |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 行政機能   | <ul style="list-style-type: none"> <li>行政都市拠点に市庁舎が移転、市消防本部や石垣消防署が立地しています。</li> <li>石垣地方合同庁舎（国）、石垣税務署や那覇地方裁判所石垣支部が既成市街地に立地しています。</li> <li>沖縄県八重山合同庁舎や八重山保健所が国道 390 号沿いの行政都市拠点に近接して立地しています。</li> <li>八重山警察署や健康福祉センターが市街地内に立地しています。</li> </ul>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>行政機能の中核を担う市役所、国・県合同庁舎等については、災害時の指揮所として重要な役割を担うこと、また、多くの人が来訪する施設であることから、災害リスクが低く公共交通でのアクセス性の高い場所への立地が望まれます。</li> <li>津波等リスクの低い場所に立地している県合同庁舎を除く、市役所及び国の合同庁舎を、行政都市拠点に位置づけます。</li> </ul> |
| 介護福祉機能 | <ul style="list-style-type: none"> <li>地域包括支援センターが市庁舎内、老人福祉センターが行政都市拠点に近接して立地しています。</li> <li>老人ホームやグループホーム等の入所系の施設は、市街地及び市街地に近い南部地域（新川、宮良、白保等）に立地していますが、その多くが海岸近くに立地しています。</li> <li>小規模多機能型居宅介護事業所、デイサービスセンターなどが市街地内及びその周辺に立地していますが、津波浸水想定区域内に立地しているものも多く見られます。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>老人福祉関連施設の入所系施設及び通所系施設の機能を行政都市拠点へ誘導することにより、津波等災害時に特に配慮を必要とする利用者のリスク軽減及び、今後高齢化のなかで必要性が高まる各施設の利便性の向上と連携の強化を図ります。</li> </ul>                                                              |
| 子育て機能  | <ul style="list-style-type: none"> <li>保育所、幼稚園は市街地内に多く立地しており、真栄里地区南部以外は徒歩圏にあります。</li> <li>子育て支援センターや児童館（2 件）等が市街地内に配置されています。</li> </ul>                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>保育所、幼稚園は主に地域の利用者を対象とし、身近な場所への立地が望ましいと考えられることから、誘導施設には位置づけません。</li> <li>児童館は、中学校区に 1 施設を基準に設置しており、今後市街化が進む市街地の東部エリアで設置が予定されることから、高台で安全性の高い行政都市拠点に位置付けます。</li> </ul>                    |
| 商業機能   | <ul style="list-style-type: none"> <li>規模の大きなスーパーやその他大規模小売り店舗が真栄里地区南部に多く立地しています。</li> <li>生鮮食料品を扱うスーパー等は、市街地内</li> </ul>                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>集客力の高い大規模な商業施設の立地については、都市構造にも大きな影響を与えるため適正な配置と、様々な地域からのアクセスや観光客等の利便性を考慮し、経済都市及び行政都市拠点に位置づけます。</li> <li>日常的な生鮮品を扱う店舗は、市街地内</li> </ul>                                                  |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>ではおおむねまんべんなく立地しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地には観光客が多く訪れる公設市場があります。</li> </ul>                                                                                                                                                                                    | <p>にまんべんなく立地していることから、誘導施設には位置づけません。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地元の台所であり、特産品も扱い、歴史と人々の交流の場でもある市場は、経済都市拠点での維持を図ります。</li> </ul>                                                                                                   |
| 医療機能 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・八重山医療圏域で唯一の総合的な診療ができる地域中核病院である県立八重山病院が行政都市拠点に立地しています。</li> <li>・八重山地域唯一の療養型病院であるかりゆし病院が市街地に近接して、救急指定病院でもある石垣市徳洲会病院が行政都市拠点に近接して立地しています。</li> <li>・その他の病院、診療所は市街地内では、おおむね徒歩圏に立地しています。</li> </ul>                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・入院施設を有する病院は、津波等災害リスクを考慮し、より安全性の高い高台に位置する行政都市拠点に誘導を図ります。</li> <li>・診療所や薬局については、日常的に身近な場所にあることが望ましく、また、まんべんなく配置されていることから誘導施設には位置づけません。</li> </ul>                                                         |
| 金融機能 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・石垣島には金融機関は銀行支店が4行、農協が2件市街地内に立地しており、多くが港の周辺に集まっています。</li> <li>・店舗を有する金融機関は、周辺の離島には農協が小浜島、与那国島に立地しているのみで、他はATM等です。</li> <li>・郵便局は、ゆうゆう窓口を有する八重山郵便局が中心市街地に立地し、その他小規模な郵便局が市街地内に4局、集落地域に3局立地しています。</li> <li>・その他の八重山圏域の有人離島にも、郵便局はおおむね立地しています。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・銀行等の金融機関は、八重山地域の人々の利便性の向上を図るためにも、アクセスしやすい経済都市拠点での維持を図ります。</li> <li>・郵便局は身近な施設として各地域に配置されることが望ましいですが、拠点となる郵便局は行政サービスの補完、地場産品の販売や地域の情報発信等の多様なサービス提供の役割も想定されることから、利便性やにぎわいの場として経済都市拠点での維持を図ります。</li> </ul> |
| 教育機能 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・既成市街地及びその周辺に高校3校、中学校3校、小学校8校が立地しており、おおむね徒歩圏内に配置されていますが、津波等浸水区域内に立地している小学校、高校もあります。</li> <li>・新市街地には大浜地区を除き小学校、中学校、高校は立地していません。</li> <li>・特別支援学校が宮良に1校立地していますが、津波浸水予想区域内に立地しています。</li> </ul>                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・津波等災害リスクの高い地域に配置されている小学校、中学校、高校や特別支援学校の安全性の高いエリアへの移転や、新市街地の整備に対応した新設を想定し、学校を行政都市拠点に位置づけます。</li> <li>・新たに整備が行われる新市街地において、若年層の居住誘導やにぎわいの誘導をはかる施設として、行政都市拠点に専門学校等の誘導を図ります。</li> </ul>                      |
| 文化機能 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民会館、図書館、文化会館、博物館等の文化施設が港周辺に集まっています。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民や観光客が楽しむことができる、劇場や映画館等の観覧施設、また、八重山</li> </ul>                                                                                                                                                         |

|        |                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・また、八重山平和祈念館や石垣市伝統工芸館などのほか、具志堅用高記念館、プラネタリウムなど民営の文化施設も既成市街地に立地しています。</li> <li>・本市においては、映画館や劇場などの興行を行う施設はありません。</li> <li>・公民館は、市街地、集落ともきめ細かく配置されています。</li> </ul> | <p>地域唯一の大型文化ホールである市民会館をはじめ、各種会合やイベント等に利用できる会議室やホールなどを持つ施設は、集客力の源となる施設として、広域からアクセスのしやすい経済都市拠点において維持・誘導を図ります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・図書館については、学生など離島を含め多くの人が利用するものであること、また多くの市民が利用する集客施設でもあることから、経済都市拠点での維持を図ります。</li> <li>・展示型の文化施設は、市民及び観光客双方の利用が想定されることから、経済都市拠点及び行政都市拠点に位置づけます。</li> <li>・公民館は各地域での利用を考慮して配置するものであることから、誘導施設には位置づけません。</li> </ul> |
| 交通結節機能 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・八重山諸島への玄関口でもある石垣港離島ターミナルが経済都市拠点近傍に、島内各地へのバス発着拠点であるバスターミナルが経済都市拠点に位置しています。</li> </ul>                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・八重山地域の暮らしに重要な役割を果たし、また、中心市街地への人の誘導に重要な役割を果たすバス及びフェリーターミナルについて、機能を維持しつつ、市民や来街者の交通利便性・快適性の向上や、アクセス性の強化を継続的に図っていくことを目的に、経済都市拠点の誘導施設に位置づけます。</li> </ul>                                                                                                                                                                              |

### 3) 誘導施設

前項を踏まえ、以下の通り「誘導施設」を設定します。

◆誘導施設一覧表

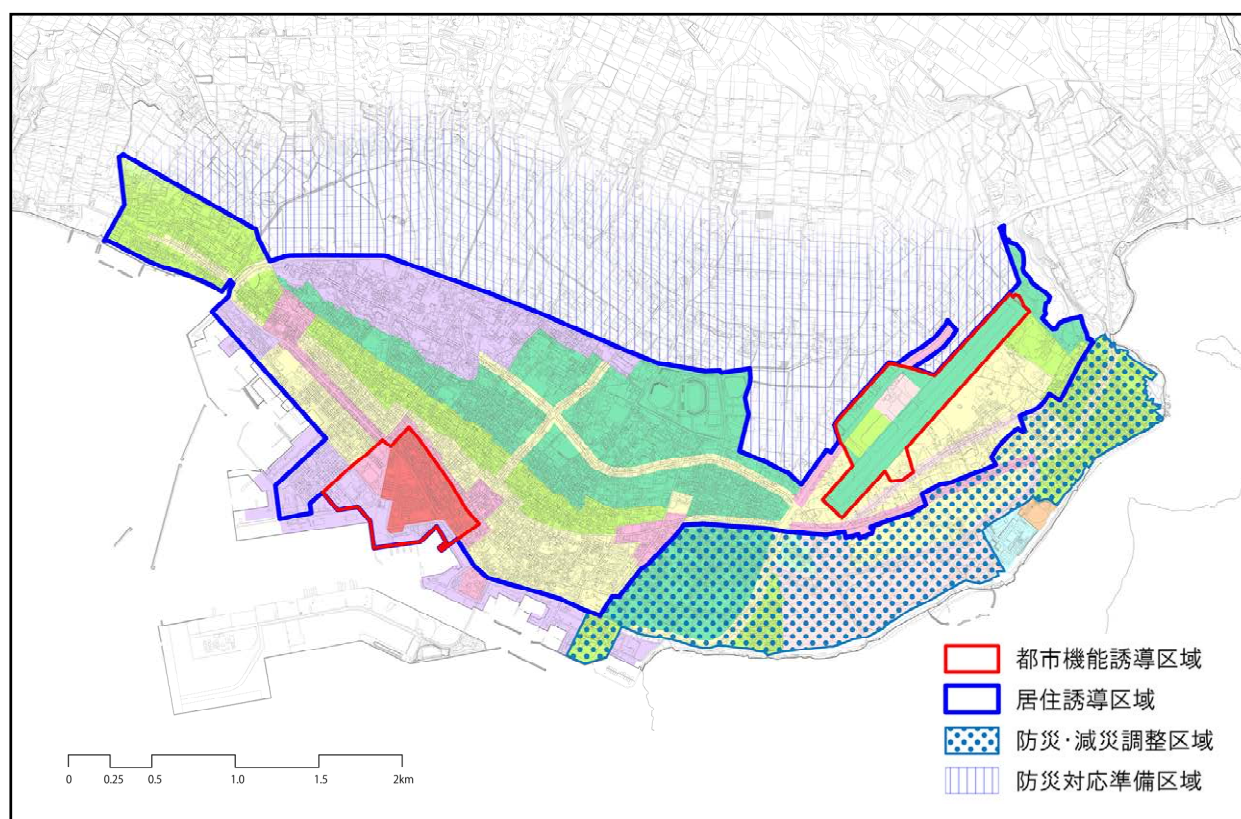
|        | 拠点の性格                 | 誘導機能         | 誘導施設<br>(____: 新たに誘導)                                                                             |
|--------|-----------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 経済都市拠点 | 多様性のあるにぎわい・交流の拠点      | 商業機能         | ・市場<br>・核的商業施設（店舗面積 3,000 m <sup>2</sup> 以上）                                                      |
|        |                       | 文化機能<br>交流機能 | ・図書館<br>・展示型文化施設<br>・映画館、劇場等<br>・多目的ホール                                                           |
|        | 八重山地域の生活サービス拠点        | 金融機能         | ・銀行<br>・拠点となる郵便局                                                                                  |
|        | 地域の公共交通結節拠点           | 交通結節機能       | ・バスターミナル<br>・フェリーターミナル                                                                            |
|        |                       |              |                                                                                                   |
| 行政都市拠点 | 災害時のバックアップ拠点          | 行政機能         | ・国の合同庁舎<br>・市役所（本庁舎）                                                                              |
|        |                       | 医療機能         | ・病院                                                                                               |
|        | 交流と都市的利便性を高める高次サービス拠点 | 商業機能         | ・核的商業施設（店舗面積 3,000 m <sup>2</sup> 以上）                                                             |
|        |                       | 交流機能         | ・展示型文化施設                                                                                          |
|        | 要配慮者利用施設の安全性の向上       | 高齢者福祉機能      | ・高齢者福祉施設（通所系施設）<br>（デイサービス、デイケア、認知症対応型通所介護事業所等）<br>・高齢者福祉施設（入所系施設）<br>（介護老人福祉施設、グループホーム、ショートステイ等） |
|        |                       | 子育て機能        | ・児童館                                                                                              |
|        |                       | 教育機能         | ・学校                                                                                               |
|        |                       |              |                                                                                                   |

## （２）都市機能誘導区域

各拠点の都市機能誘導区域は、以下の通り定めます。

|        |                                                                                          |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 経済都市拠点 | 市の中心であり多くの都市機能が集積する、用途地域が商業地域のエリア、及びこれと連坦する公益的施設が集積するエリアで、徒歩で容易に移動ができる範囲（おおむね半径 400m 圏内） |
| 行政都市拠点 | 新たな拠点として基盤整備が予定されており、各種公共公益施設の移転先として活用可能な空港跡地地区                                          |

### ◆誘導区域図（都市機能誘区域・居住誘導区域）



## 第4章 取組施策

立地適正化の基本方針である「豊かな自然環境と共存する、持続可能でコンパクトな都市構造の維持」と「津波等リスクに備えた既成市街地の安全性の強化と安全性の高い高台市街地の形成（レジリエンスの強化）」の実現に向け、都市機能及び居住を維持・誘導するための施策、及びこれを支える交通環境を構築するための施策、及び防災対策を講じていきます。

### 4-1 居住誘導に係る取組

「市街地への人口集約と利便性の高い生活環境の整備」「津波等リスクの低いエリアへの居住の誘導」「集落のコミュニティと生活環境の維持」の居住誘導の考え方のもと、居住誘導区域における施策の方針と具体的な取組施策について以下とおり整理します。

#### （１）取組施策

##### ①居住誘導区域内における居住の受け皿の拡充

本市の用途地域の約 1/3 のエリアは、津波や高潮のリスクを有する土地となっています。このため、リスクの低い安全な高台部で住まいを確保できるよう、居住誘導区域内において、空き地や空き家の活用の推進を図るとともに、インフラが未整備のため宅地化が停滞しているエリアの道路整備を推進します。

また、用途地域内の土地の充足状況を勘案しながら、市街地に隣接する高台部における新たな宅地化用地の確保について検討を行います。

| 継続する取組                                                           | 新たな取組                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>空き家バンクによるマッチング支援</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>居住誘導地域内の空き地・空き家の利用（流通）の推進</li><li>低未利用地エリアの道路整備の推進</li><li>高台への新たな宅地化用地の確保</li></ul> |

#### <活用が検討される国等の支援措置>

| 【税制措置】                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>○低未利用土地権利設定等促進計画に係る特例措置</p> <ul style="list-style-type: none"><li>市町村が、地域内に散在する低未利用土地の利用意向を捉えて、関係地権者等の合意を得ながら計画を策定し、必要な利用権の設定等※を促進する制度。</li><li>※地上権、借地権、使用貸借権の設定・移転、所有権の移転</li><li>計画に基づく土地等の取得等に係る登録免許税、不動産取得税の軽減。</li></ul> |
| <p>○都市再生法人に低未利用地等を譲渡した場合の特例措置</p> <ul style="list-style-type: none"><li>低未利用土地の利用に関する事業のために都市再生推進法人に土地を譲渡した場合の課税の特例措置</li></ul> <p>【税制措置】 所得税、法人税、個人住民税、法人住民税</p>                                                                 |

## ②若い世代の住まいの確保の支援

本市の地価は地域の所得水準に比べ高い水準となっており、特に若い世代の住まいの確保が難しくなっています。このため、新婚世帯や子育て世帯の住宅取得や住居費の低減を図る住まい方の普及の後押し等について検討を行います。

| 継続する取組                                                         | 新たな取組                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>石垣市結婚新生活支援事業</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>若年層の住宅取得支援（金利支援）</li> <li>空き家の賃貸への支援（家守助成）</li> <li>戸建住宅のコ・ハウジング利用の支援（改修費等）</li> <li>定期借地の推進（固定資産税減免等）</li> </ul> |

## ＜活用が検討される国等の支援措置＞

| 【金融措置】                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>○フラット 35 地域活性化型（住宅金融支援機構による支援）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>コンパクトシティ形成等の施策を実施している地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、地方公共団体による住宅の建設・取得に対する財政的支援とあわせて、住宅金融支援機構によるフラット 35 の金利を引き下げる。</li> <li>居住誘導区域内における新築住宅・既存住宅の取得に対し、住宅ローン（フラット 35）の金利引下げ（当初 5 年間、▲0.25%引下げ）</li> </ul> |

## ③利便性の高い地域への高齢者の住まいの確保

高齢化がより進んでいる集落地域においては、高齢者の転居意向が高くなっています。今後の高齢化の進展を見据え、自動車を運転できない高齢者でも安心して暮らすことができるよう、利便性の高い地域での高齢者向け住宅の供給の促進や、利便性の低い地域の高齢者の住宅を若い世代に利用してもらうしくみなど、高齢者が転居しやすいしくみの検討を行います。

| 継続する取組 | 新たな取組                                                                                                                   |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | <ul style="list-style-type: none"> <li>集落地域等の高齢者が所有する住宅を若い世代に住んでもらうしくみの検討</li> <li>都市機能誘導区域における高齢者向け住宅の供給の促進</li> </ul> |

## ④津波ハザードエリアの環境の維持

津波リスクの高い居住誘導区域外のエリアにおいては、居住者の減少により住環境が悪化する恐れもあります。このため、住宅以外の用途利用の促進や空き地・空き家を地域の環境向上に生かす取組を進めます。

| 継続する取組 | 新たな取組                                                                                              |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅跡地の広場・農地利用の推進</li> <li>住宅からの用途転換の支援（固定資産税の減免等）</li> </ul> |

### <活用が検討される国等の支援措置>

| 【関連する支援措置】              | 概要                                                                                                                                                                             |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 空き家再生等推進事業<br>(除却事業タイプ) | <p>居住誘導区域外で、空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、または地域活性化を阻害している区域において、空き家等の除却等に要する費用を助成。</p> <p>○事業主体：①民間（法人・団体・個人）②市町村</p> <p>○補助率：①民間 対象経費の 4/5 以内（国 2/5、地方公共団体 2/5）<br/>②市町村対象経費の 2/5 以内</p> |

## （２）施策推進にあたっての方針

### １）居住誘導にあたっての公的不動産の活用の考え方

公共施設の再編や災害に強いまちづくりの推進に向けた公共施設の高台への移転によって生み出された、当面公的利用の想定されない土地については、民間等への貸付や売却を行い、若い世代が住みやすい住宅や、津波等への安全性の高い住宅等の供給への活用を図ります。

### ２）低未利用土地利用等指針（居住誘導区域内）

今後、人口減少の進展に伴い、本市の市街地においても空き地・空き家等の増加が懸念されます。市街地内の低未利用土地は、衛生面の問題の発生や治安の悪化などを招く恐れがあることから、安心して住める良好な生活環境を維持するため、居住誘導区域内においては、以下の指針に基づいて低未利用土地の有効利用及び適正な管理を促すこととします。

また、複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編等を通じて、低未利用地を一体敷地とすることにより活用促進につながる場合、低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネーターすることなども検討していきます。

#### 【利用指針】

- 空き家については、リノベーションにより、若い世代や転入者・移住者等の住まい等として再生・活用することを推奨します。
- また、低未利用土地については、狹隘道路の拡幅や地域住民の憩いや交流の場としての活用、あるいは隣接宅地の敷地の拡大など、敷地の統合や再編により地域の環境向上に資する利用を推奨します。

#### 【管理指針】

- 空き家については、老朽化や自然災害等により、建築物等の倒壊や部材の落下などの保安上危険となる恐れのある状態にならないよう、また、不審者の侵入や放火等を予防するための措置を講じ、適切に管理を行うこと。
- 空き地等については、雑草等の繁茂や廃棄物の放置など、周囲に迷惑を及ぼすような状態とならないよう、定期的な除草や不法投棄等を予防するための措置を講じ、適切に管理を行うこと。

## 4-2 都市機能誘導に係る取組

「港周辺のにぎわいの維持」「高台への新たな拠点形成」の都市機能誘導の考え方のもと、都市機能誘導区域における経済都市拠点、行政都市拠点への都市機能誘導を進めるための取組について以下のとおり整理します。

### (1) 取組施策

#### ①交流を育む機能と環境の整備

これまで長い時間をかけて形成されてきた個性豊かな中心市街地は本市の顔であり、八重山圏域の中心的な拠点として八重山地域住民の生活・経済・文化活動を支える場でもあります。また、周辺離島や集落地域など様々な方面からアクセスがあるとともに、観光客にとっても離島や島内観光の出発点であるなど、八重山地域の玄関口の機能を担います。

このように、八重山圏域の中心拠点や玄関口として多くの人々が集い、交流を育む場としての魅力を高め、そこから生み出されるにぎわいにより、住民や来街者にとって多様なサービスや利便性が享受できる環境の形成を図ります。

なお、都市機能誘導区域内に立地が望ましい施設の維持・誘導にあたっては、「石垣市公共施設等総合管理計画」との連携を図りながら実施します。本市の多くの公共施設が老朽化を迎え、その対応が求められています。また、石垣市役所庁舎跡地の活用や美崎町地区のまちづくりの検討などが進められています。これらの関連施策と連携を図り、市の所有する土地又は建物等の公的不動産を活用しながら、土地・建物の更新と合わせたにぎわい施設の立地誘導に取り組みます。また島内外各地からの玄関口機能の充実を図るべく、官民一体となった道路等公共空間の充実への取組や景観資源の活用などによる人々が集まり多様な過ごし方ができる空間の整備、及び交通結節点機能の整備に取り組みます。

| 継続する取組 | 新たな取組                                                                                                                                                                                            |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | <ul style="list-style-type: none"><li>• 人が集まる空間及び交通結節点機能の整備</li><li>• 石垣市役所庁舎等跡地利活用の推進</li><li>• 文化会館、八重山博物館、市民会館等の改修・更新の推進</li><li>• 美崎町地区まちづくりの推進</li><li>• 土地・建物の更新と合わせたにぎわい施設の立地誘導</li></ul> |

#### ②防災及び交流機能の整備

行政都市拠点においては、新たな本市のシンボルとして、また市民の安全・安心を担う防災拠点として市役所新庁舎の整備・移転が行われました。さらに県立八重山病院が移転・立地しているということ、また高台という地理的に安全性の高い場所であるという立地特性を活かし、国の合同庁舎や高齢者施設、学校などの移転や新規立地を進め、新たな防災拠点としての機能集積を図り、安全で、心地良く、安心して過ごせる拠点づくり、健康に寄与する環境づくりに取り組みます。

また、多くの観光客が市街地へ訪れる際の玄関口ともなる場所に位置することから、住民や来

訪者等の多様な交流を創出する施設の立地促進や、民間活力導入による公園整備、石垣市らしさを創出し居心地のよい新市街地のまちなみづくりに取り組みます。

| 継続する取組                                                                               | 新たな取組                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>防災公園の整備推進</li> <li>空港跡地土地区画整理事業の推進</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>災害時の拠点機能の整備推進（国合同庁舎）</li> <li>低地部からの高齢者施設、学校の移転、及び新規立地の推進</li> <li>交流を創出する施設の立地促進</li> <li>新市街地のまちなみづくり</li> </ul> |

#### ※国等が行う支援等の活用

都市機能誘導区域に都市機能の集約化を推進するにあたり、インセンティブを講じて時間をかけながら誘導することが重要です。よって当該区域における誘導施設整備への国による財政上の支援制度の活用、誘導施設に対する税制上の特例措置や、都市再生特別措置法において規定されている民間都市開発推進機構による金融上の支援措置など、国等が行う支援の活用を検討します。

#### <活用が検討される国等の支援措置>

| ■都市機能誘導区域への誘導施設を立地誘導する際に活用が検討される支援措置 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 【予算措置】                               | 概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 都市構造再編集中事業                           | <p>「立地適正化計画」に基づき、市町村や民間事業者等が行う一定期間内の医療、社会福祉、子育て支援等の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対して支援。</p> <p><b>都市機能誘導区域内</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○事業主体：市町村、民間事業者等※</li> <li>※ただし、市町村又は都道府県が事業主体に対して公的不動産等活用支援を行う事業であることを要件とする</li> <li>○対象事業：都市機能誘導施設、周辺公共公益施設の整備等</li> <li>○国費率：1/2</li> </ul> <p><b>居住誘導区域内</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○事業主体：市町村等</li> <li>○対象事業：居住環境向上に資する公共公益施設の整備等</li> <li>○国費率：45%</li> </ul> <p><b>居住誘導区域外</b> 空地等が発生して外部不経済が発生する可能性がある市街化区域等内の居住誘導区域外</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○事業主体：市町村等</li> <li>○対象事業：緑地等の整備</li> <li>○国費率：45%</li> </ul> |
| スマートウェルネス住宅等推進事業                     | <p>「サービス付き高齢者向け住宅」に併設される高齢者生活支援施設の供給のため、都市機能誘導区域において一定の要件を満たす事業については補</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                         | 助限度額の引き上げ等を行い、整備を支援する。                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 防災・省エネまちづくり<br>緊急促進事業   | 防災性能や省エネルギー性能の向上といった緊急的な政策課題に対応した質の高い施設建築物等を整備する市街地再開発事業等の施行者等に対して、国が特別の助成を行うことにより、事業の緊急的な促進を図る。                                                                                                                                         |
| バリアフリー環境整備<br>促進事業      | 高齢者・障害者に配慮したまちづくりを推進し、高齢者等の社会参加を促進するため、市街地における高齢者等の快適かつ安全な移動を確保するための施設の整備、高齢者等の利用に配慮した建築物の整備等を促進する。                                                                                                                                      |
| ●金融措置                   | 概要                                                                                                                                                                                                                                       |
| まち再生出資<br>(民都機構による支援)   | <p>立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内における民間都市開発事業(誘導施設又は誘導施設の利用者の利便の増進に寄与する施設を有する建築物の整備)であって、国土交通大臣認定を受けた事業に対し、(一財)民間都市開発推進機構(民都機構)が出資を実施。</p>                     |
| 共同型都市再構築<br>(民都機構による支援) | <p>①地域の生活に必要な都市機能の増進又は②都市の環境・防災性能の向上に資する民間都市開発事業の立ち上げを支援するため、民都機構が当該事業の施行に要する費用の一部を負担し、民間事業者とともに自ら当該事業を共同で施行し、これにより取得した不動産を長期割賦弁済又は一括弁済条件で譲渡する。</p>  |

| ■人が集まる空間整備やまちなみづくりに活用が検討される支援措置                                                                                                                    |                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 【予算措置】                                                                                                                                             | 概要                                                                                                                                                                    |
| まちなかウォーカブル<br>推進事業                                                                                                                                 | <p>官民一体で取組む「居心地がよく歩きたくなる」空間創出に向け、街路・公園・広場等の既存ストックを最大限活用した修復・改変等に重点的・一体的な支援を実施。</p> <p><b>都市機能誘導区域</b></p> <p>○事業主体：【補助金】都道府県、民間事業者等<br/>【交付金】市町村等</p> <p>○国費率：1/2</p> |
| 【税制措置】                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                       |
| ○居心地が良く歩きたくなるまちなか創出のための特例措置                                                                                                                        |                                                                                                                                                                       |
| <p>・「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの形成を目指す区域（滞在快適性等向上区域）において、民間事業者等（土地所有者等）が、市町村による道路、公園等の公共施設の整備等と併せて民地のオープンスペース化や建物低層部のオープン化を行った場合に、固定資産税・都市計画税の軽減措置を講じる。</p> |                                                                                                                                                                       |

## （２）施策推進にあたっての方針

### １）都市機能誘導にあたっての公的不動産の活用の考え方

「石垣市公共施設等総合管理計画」においては、今後の施設の老朽化や充当可能財源の減少に備え建物施設については、①住民一人当たりの延床面積を現在の水準に維持する、②施設を建設する際にライフサイクルコストの低減を図る、③既存施設の更新の際には複合化等を検討することを基本方針としています。

都市機能の誘導にあたっては、「石垣市公共施設等総合管理計画」との連携・整合を図りながら、公的不動産を活用した官民連携型の事業の導入を検討し、本市の財政負担の軽減を図るとともに、官民が重層した土地利用を可能とすることで、都市機能の立地を促進します。

また、災害に強いまちづくりの推進に向けた公共施設の高台への移転や、公共施設の再編によって生み出された、都市機能誘導区域周辺の当面公的利用の想定されない土地については、民間等への貸付や売却を行い、各拠点の都市機能誘導の考え方に基づき、誘導施設やその他の都市機能の誘導、あるいは交通アクセスの改善に資する用途への活用を図ります。

### ２）低未利用土地利用等指針（都市機能誘導区域内）

今後、人口減少の進展に伴い、本市の市街地においても空き地・空き家、空き店舗等の増加が懸念されます。市の拠点となる地域における低未利用土地は、治安や景観の悪化に加え、生活利便やにぎわいの低下などを招く恐れがあることから、市の顔としてふさわしい活力ある拠点としての機能や環境を維持・形成するため、都市機能誘導区域内においては以下の指針に基づいて低未利用土地の有効利用及び適正な管理を促すこととします。

また、複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編等を通じて、低未利用地を一体敷地とすることにより活用促進につながる場合、低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートすることなども検討していきます。

#### 【利用指針】

- 広場やオープンカフェなど、市民や来島者が憩いくつろげる場としての利用や、自転車その他のモビリティの利用環境の充実に資する利用を推奨します。
- また、上記のような利用や誘導施設の立地促進につながる敷地統合等による有効利用を推奨します。
- 空き家等の未利用の建物については、リノベーションによる店舗やコワーキングスペース、事務所や宿泊施設等としての再生利用を推奨します。

#### 【管理指針】

- 空き家については、老朽化や自然災害等により、建築物等の倒壊や部材の落下などの保安上危険となる恐れのある状態にならないよう、また、不審者の侵入や放火等を予防するための措置を講じ、適切に管理を行うこと。
- 空き地等については、雑草等の繁茂や廃棄物の放置など、周囲に迷惑を及ぼすような状態にならないよう、定期的な除草や不法投棄等を予防するための措置を講じ、適切に管理を行うこと。

## 4-3 交通に係る取組

経済都市拠点と行政都市拠点が有機的に連携した都市構造の再編やコンパクトなまちづくりを推進するためには、これと連携した公共交通のネットワーク形成が必要です。

誘導施設へのアクセス確保に必要となる公共交通や自転車の利用環境の充実、歩行空間の整備等について、「石垣市地域公共交通計画」などに基づく公共交通施策と連携した取組を実施します。

### (1) 施策の方針と取組施策

#### ① 2つの都市拠点と集落を結ぶ持続可能な公共交通網の形成

2つの都市拠点である経済都市拠点と行政都市拠点を有機的に連携させ、自家用車を持たない若年層や子育て世代、高齢者等の多様な世代の移動の円滑化を図るため、また2つの都市拠点と集落地域とがこれまで以上に連携し、集落地域の生活利便性の維持・向上を促進するため、バス路線網の再編に取り組みます。

さらに従来 of 公共交通に加え、地域の輸送資源の活用を推進し、地域のニーズ・状況に応じた安定的で利便性の高い移動サービスの提供に取り組みます。

また、観光客の増加に伴い、レンタカーの増大による渋滞の悪化、環境への負荷が懸念されている現状を踏まえ、バス網の再編にあたっては観光需要の取込みの促進も視野に入れた施策に取り組み、持続可能な公共交通網の形成を図ります。

| 継続する取組 | 新たな取組                                                                                                                          |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | <ul style="list-style-type: none"><li>バス網の再編（行政都市拠点へのアクセス、経済都市拠点⇄行政都市拠点間の連携の強化）</li><li>地域の輸送資源の活用</li><li>観光客の利用の促進</li></ul> |

#### ② 自動車以外のモビリティの推進

バス等の再編による公共交通網の形成と併せて、自転車や新たなパーソナルモビリティ等の自動車以外のモビリティの促進について取り組みます。

自転車や多様なパーソナルモビリティと公共交通を連携させ移動の連続性を確保することで、公共交通の利用客の増加、環境負荷の低減、まちなかの回遊性の向上等が期待されます。また集落の有する観光資源を活用し、公共交通ネットワークと自転車観光が連携し、レンタカーに頼らない観光など、観光や集落地域の維持等への活用が検討されます。

このため、住民や来街者も自転車やその他のパーソナルモビリティでの移動が可能となるように駐輪場やシェアサイクルの活用など自転車利用環境の整備、パーソナルモビリティ等の活用に向けた利用環境の整備に取り組みます。

| 継続する取組 | 新たな取組                                                                                        |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | <ul style="list-style-type: none"> <li>自転車利用環境の整備</li> <li>新たなパーソナルモビリティ等の利用環境の整備</li> </ul> |

### ③訪れやすく過ごしやすい中心市街地の環境づくり

石垣島においては、公共交通ではアクセスが不便な地域が多いことから、住民・来訪者とも自動車の利用に頼らざるを得ない面があります。一方で中心市街地は密度の高い市街地になっていることから、駐車場料金がかかることや大型バスの駐車スペースの問題などから、自動車で立ち寄りにくい環境となっています。

このため、車によるアクセスの向上を図るため、使いやすい駐車場の確保や、観光バス等の乗降場の整備、カーシェアリングの導入により駐車場料金の不要化などに取り組めます。

また、安心・快適に回遊することができるよう、歩行者優先の空間づくりやバリアフリー環境の整備の推進を図ります。

| 継続する取組 | 新たな取組                                                                                                                                |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | <ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地周辺の駐車場の拡充</li> <li>観光バス等の乗降場の整備</li> <li>カーシェアリングの推進</li> <li>歩行者優先空間の創出（美崎町）</li> </ul> |

## 4-4 防災に係る取組（防災指針）

近年、全国各地で自然災害が頻発し、人命や家屋、地域経済などに広く大きな被害をもたらしています。立地適正化計画においては、コンパクトで安全なまちづくりを推進するため、災害リスクの高い地域は新たな立地抑制を図るため、居住誘導区域から原則として除外することとされています。

本市の居住誘導区域には、原則除外することとされている「災害レッド・ゾーン」は含んでいませんが、港を中心に人々の暮らしが築かれている本市の特性を踏まえ、津波や高潮等のリスクを有する「災害イエロー・ゾーン」を一部含む設定としています。

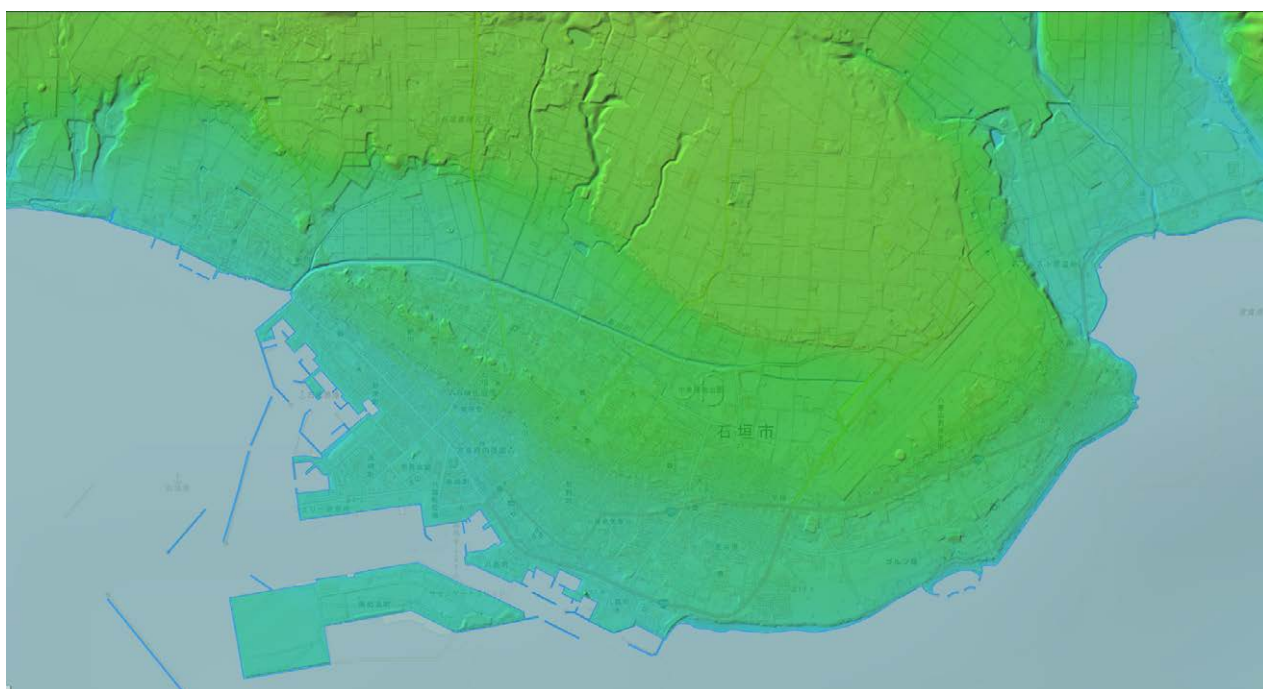
居住誘導区域を含む用途地域には、人口や都市機能が集中しており、災害の発生時には甚大な被害をもたらすことから、市街地を中心としたエリアについて、想定される被害の把握を行うとともに、課題への対応の検討を行います。

### （１）市街地における災害リスクの状況

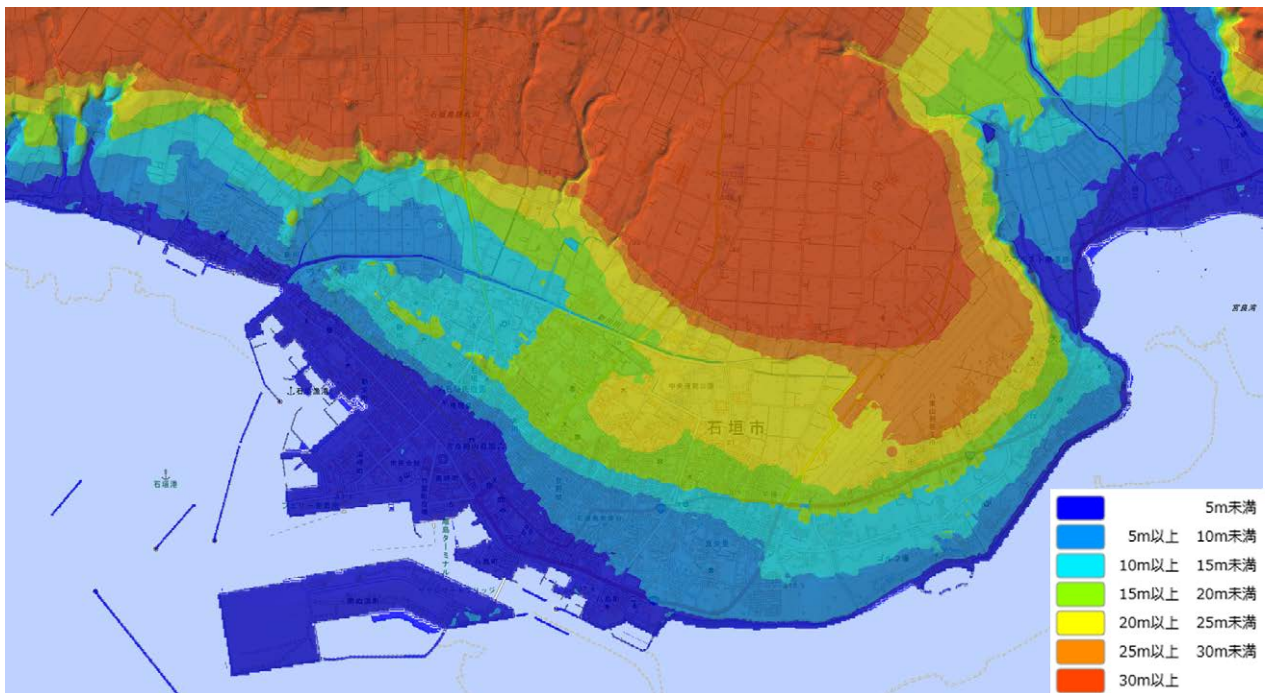
#### １）地形

- ・市街地は、海沿いの低地に形成されており、北側のバンナ岳の麓の台地に緩やかにつながっています。市街地の北側には新川川が東西に流れており、河口付近は低地となっています。
- ・標高は 15m 未満の地域が多くを占め、北西部は 15m～30m と高くなっています。

◆地形の起伏の状況 出典：国土地理院ウェブサイト



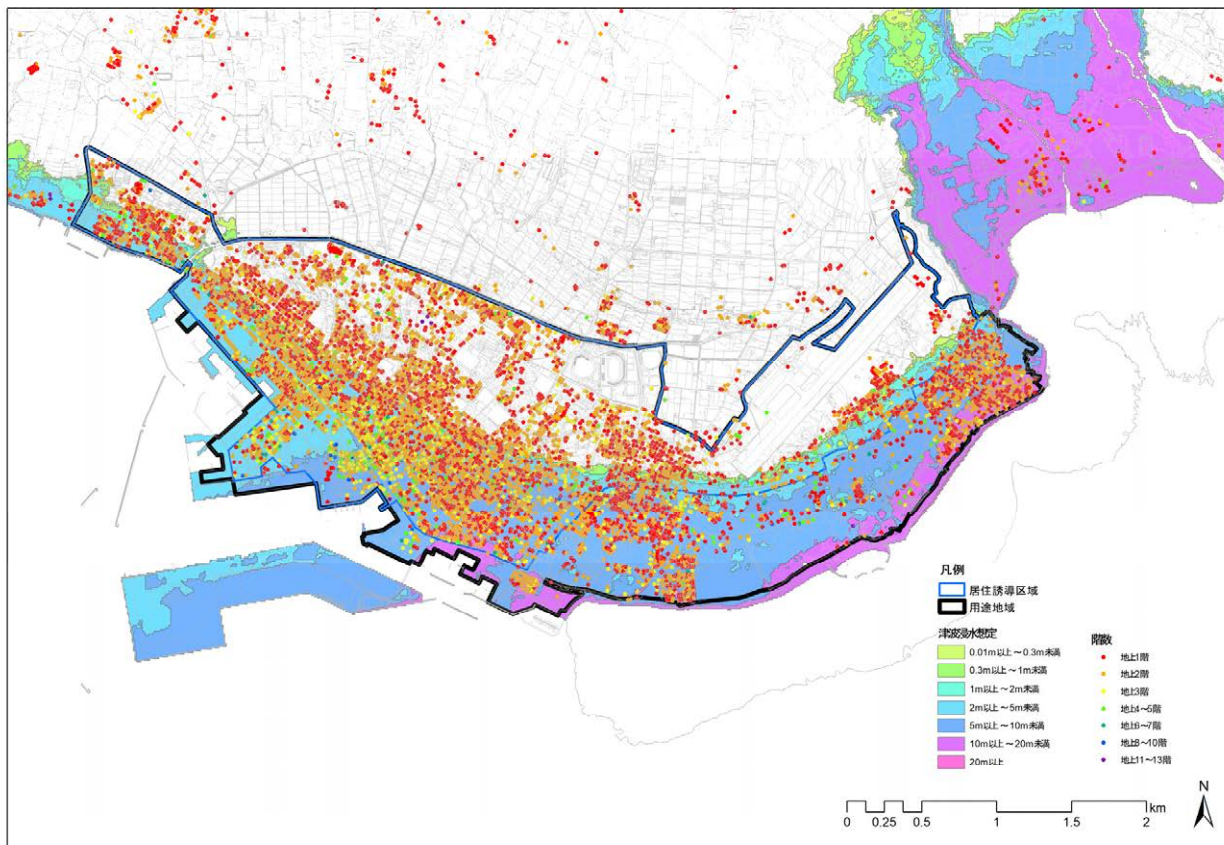
◆標高図 出典：国土地理院ウェブサイト



## 2) 津波リスク

- ・市街地の南側半分は津波による浸水が想定されています。石垣島では、1771年に明和大海津波が発生しており、その際もほぼ同じエリアまで浸水したことが確認されています。
- ・最大クラスの津波（H26年度想定）の場合は、大浜から美崎町付近まで浸水5m以上となる見込みですが、切迫性の高い津波（H19年度想定）では、真栄里より東側は、海に面するエリアを除き5m未満の浸水にとどまる見込みです。
- ・市街地の建築物の構造は、鉄筋コンクリート造などの堅牢な構造が多くを占めていますが、木造やブロック造などの耐浪性の低い建物も見られます。
- ・建物の階数は1・2階建がほとんどで、2階建てが水没する5m以上の浸水予測エリアにも、多くの建物があります。
- ・商業・業務・官公庁施設が集まる港周辺は、5～10mの浸水が予測されています。新たに用途地域が拡大された真栄里・南大浜は、幹線道路沿いを中心に商業・業務施設の立地が進んでいますが、住宅の立地も見られます。
- ・市街地の東側の海沿いでは10m以上の浸水が想定されるエリアもあり、大浜集落は戸建住宅、南大浜はリゾートホテルや発電所、八島は住宅のほか小学校や幼稚園も立地しています。
- ・また、その他にも浸水予測エリアには学校や病院、保育所、老人ホーム等の要配慮者利用施設や、官公庁施設、公共施設、公営住宅などの立地も多く見られます。
- ・大浜への津波の第1波の到達予想時間は最短で7分、避難に影響が出る恐れのある水位上昇（+50cm）が生じるまでの時間は4分と非常に短い時間となっています。しかし、高層の建物が少ないことから、津波一時避難施設への避難が困難な地域が見られます。

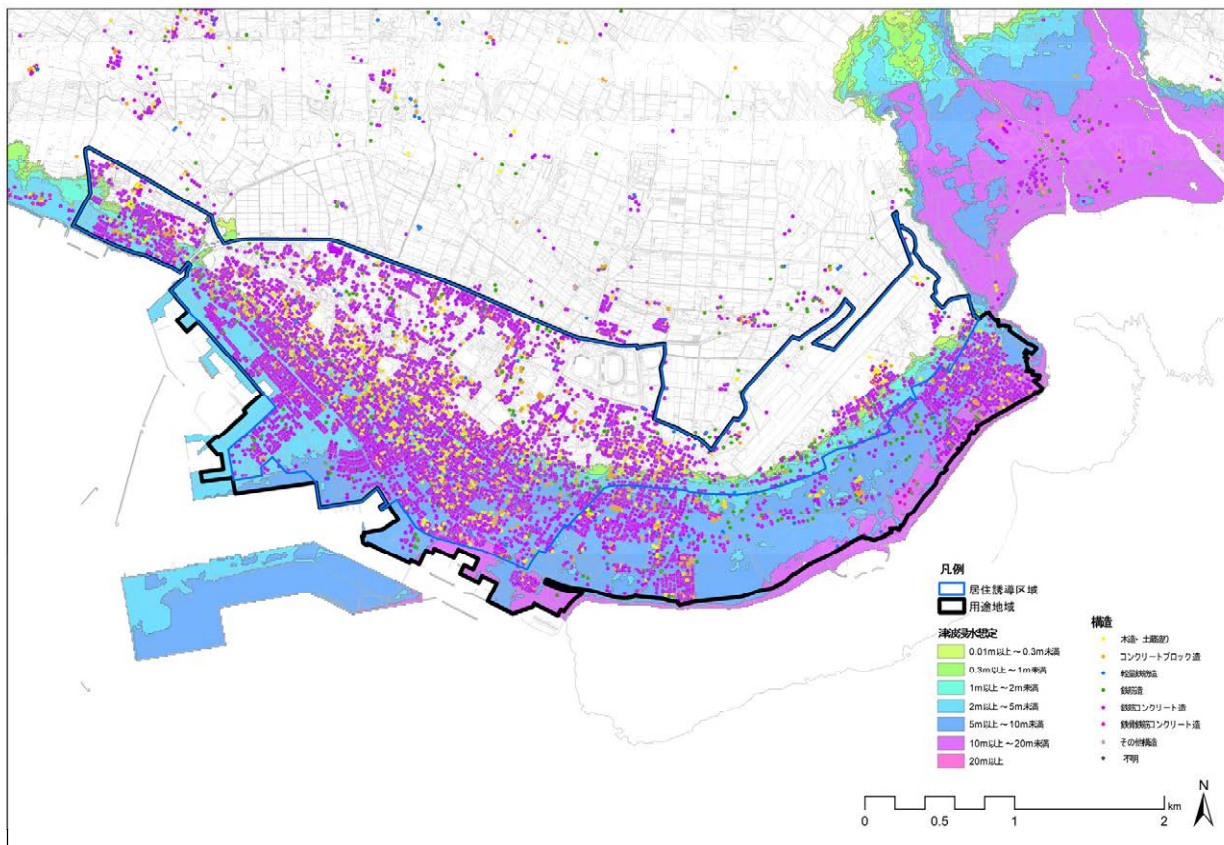
◆津波×建物階数（最大クラスの津波） H26 津波浸水想定及び H28 都市計画基礎調査より作成



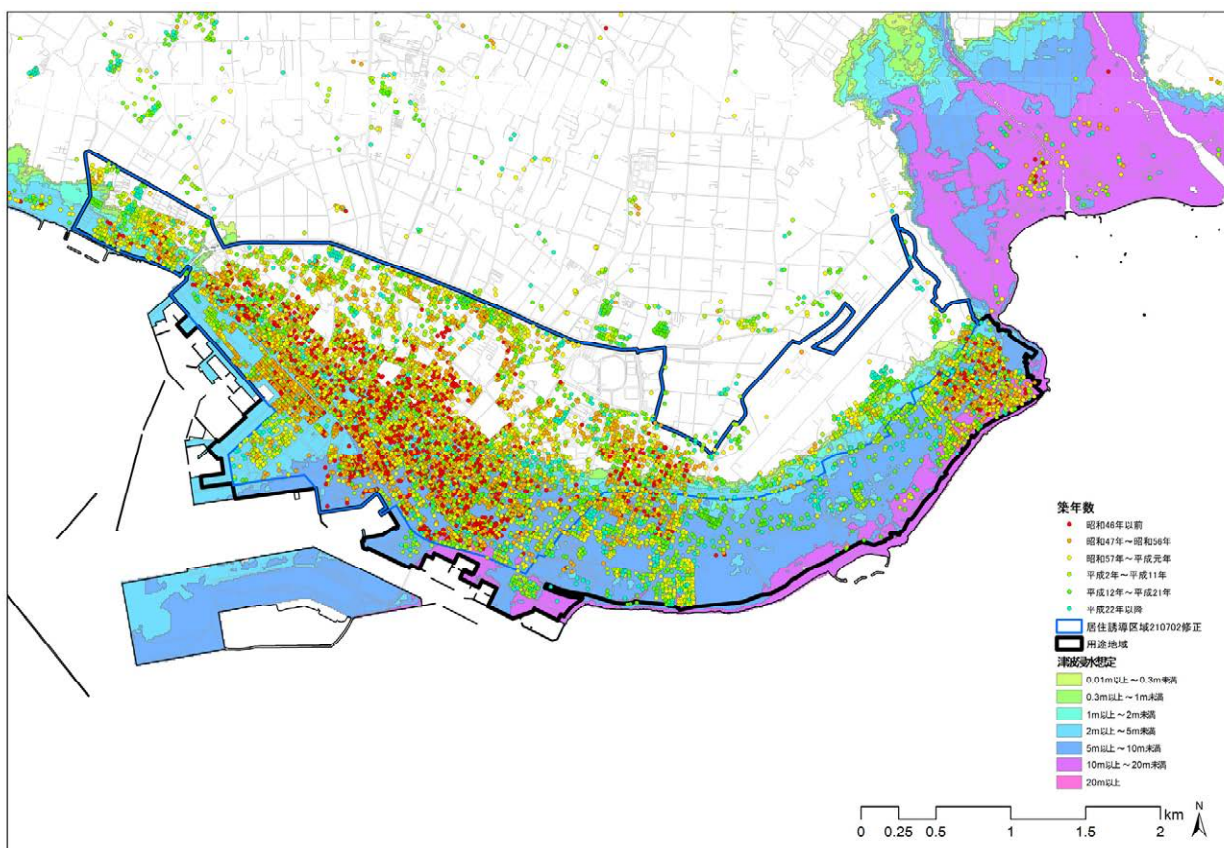
◆津波×建物階数（切迫性の高い津波） H19 津波浸水想定及び H28 都市計画基礎調査より作成



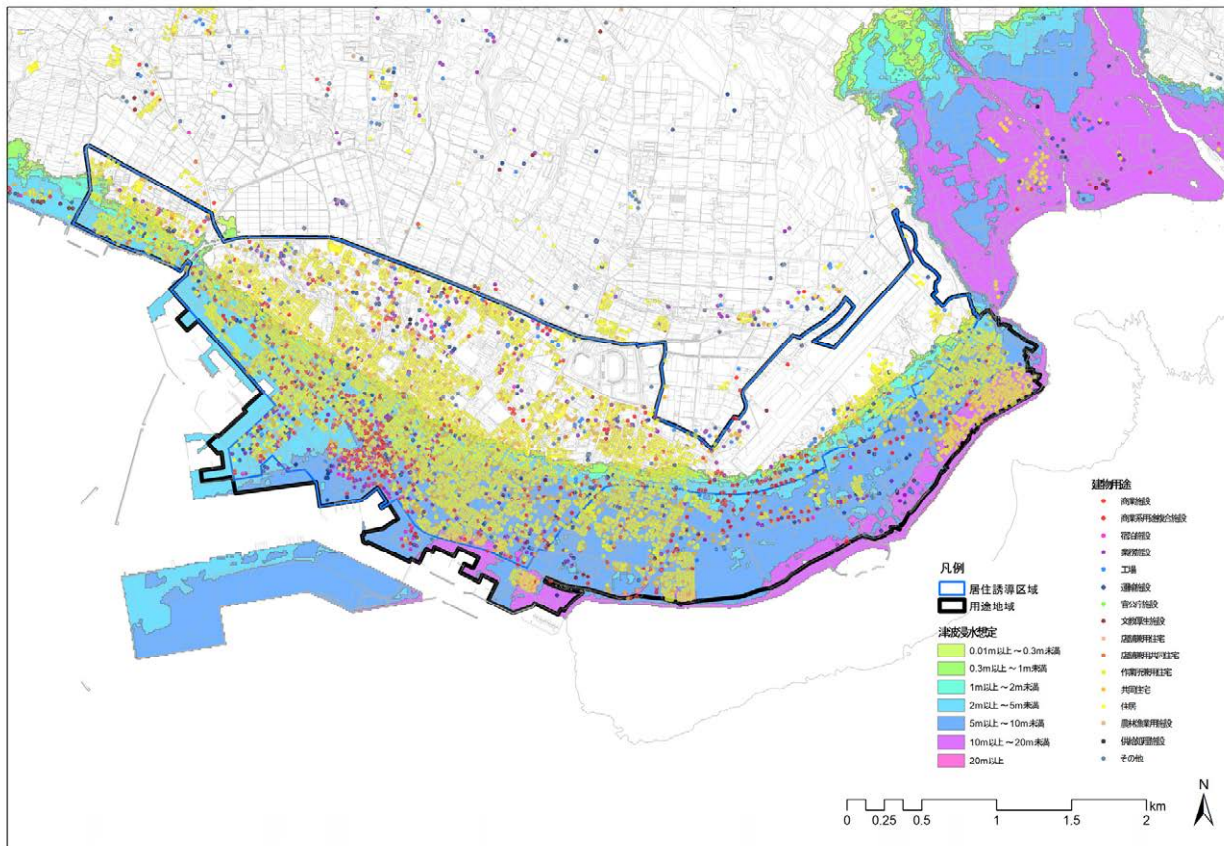
◆津波×建物構造（最大クラスの津波） H26 津波浸水想定及び H28 都市計画基礎調査より作成



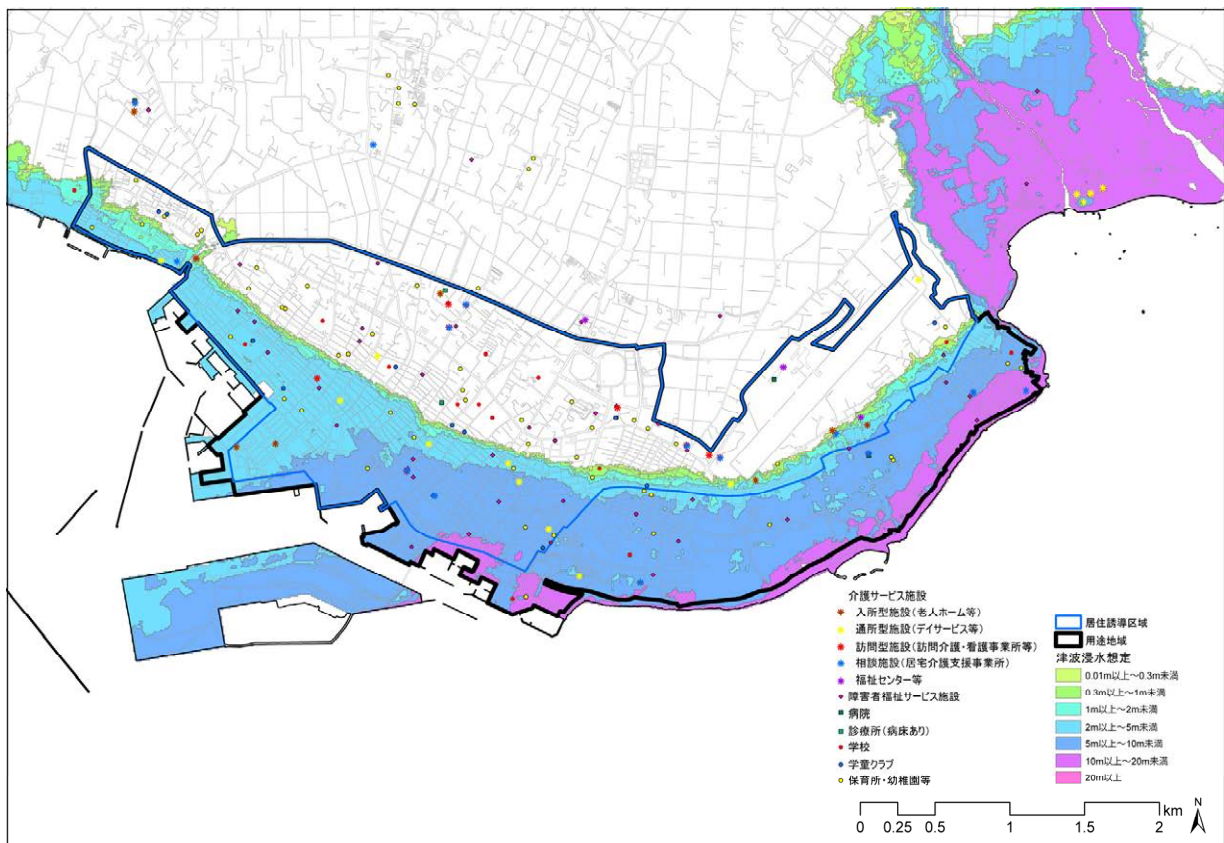
◆津波×建物築年数（最大クラスの津波） H26 津波浸水想定及び H28 都市計画基礎調査より作成



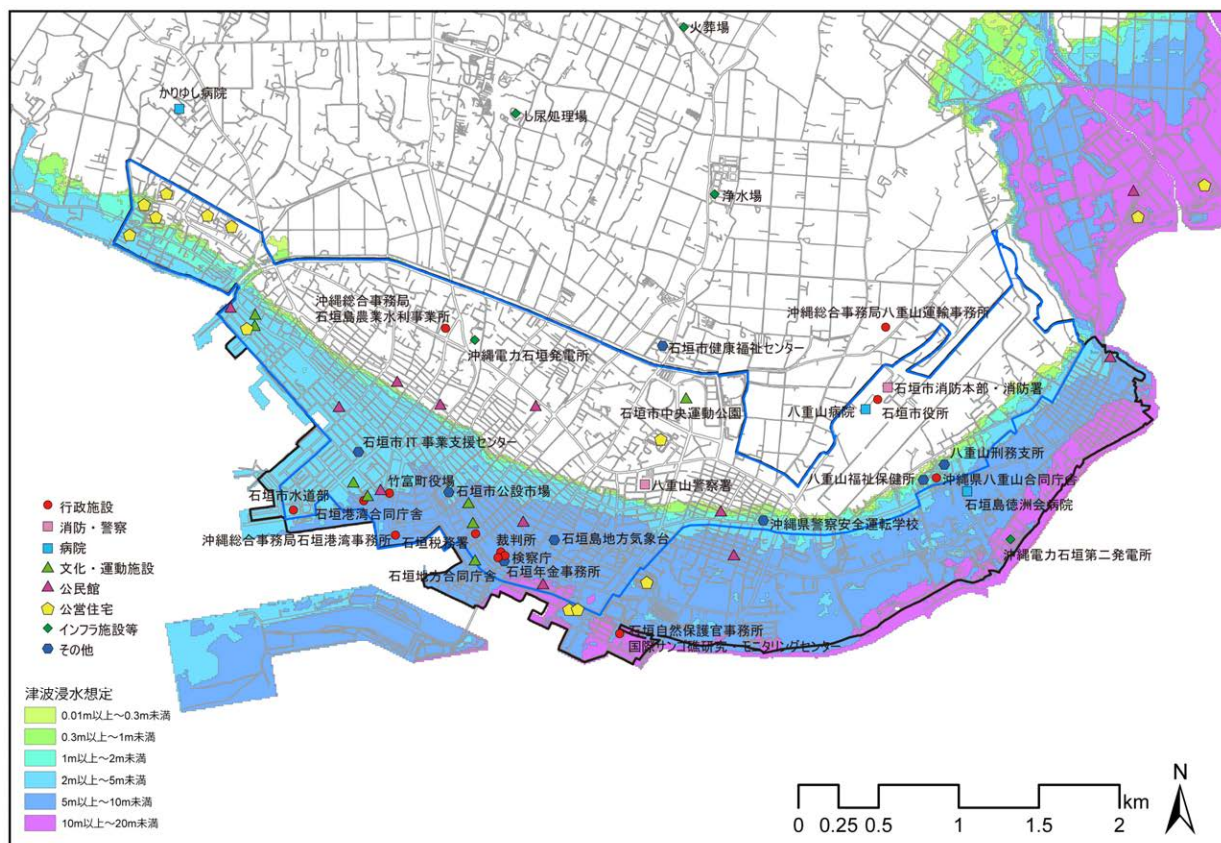
◆津波×建物用途（最大クラスの津波） H26 津波浸水想定及び H28 都市計画基礎調査より作成



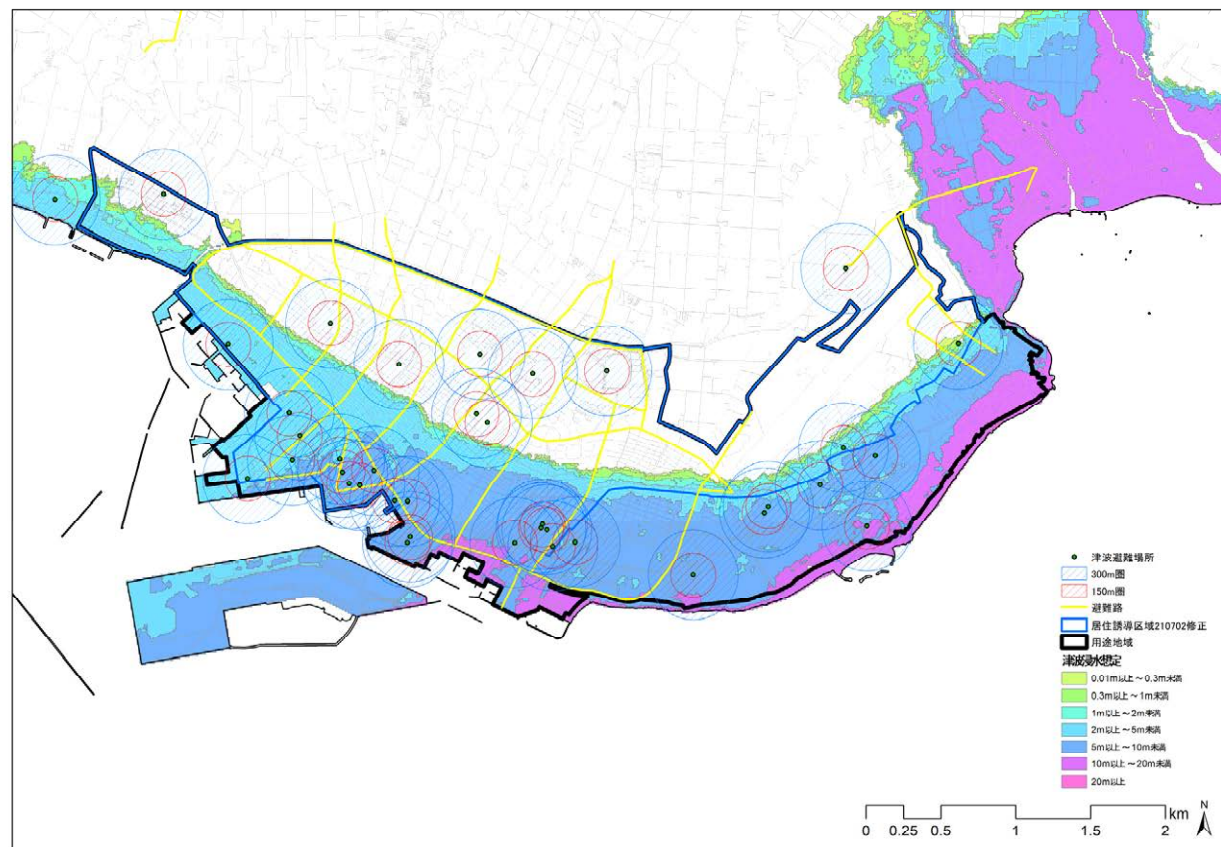
◆津波×主な要配慮者利用施設



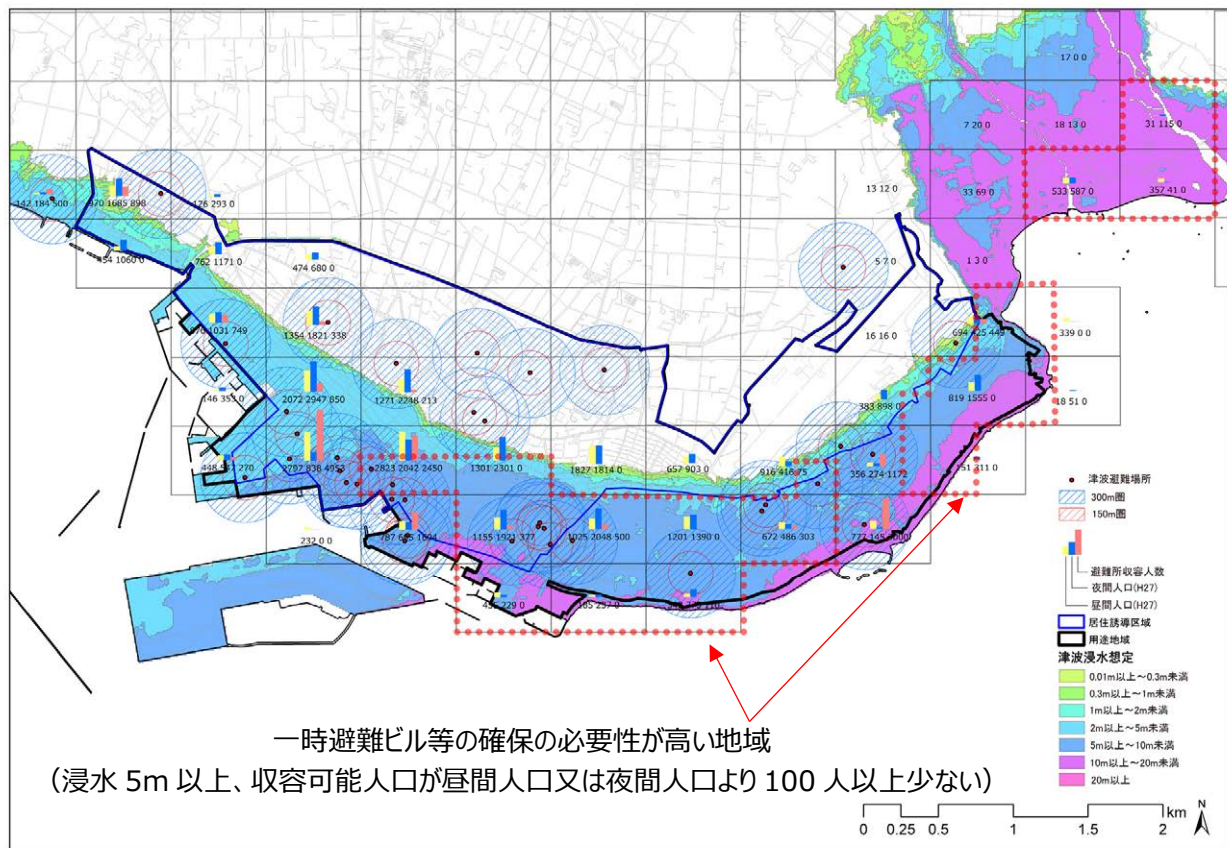
◆津波×公共施設・公営住宅



◆津波×津波一時避難施設・避難路



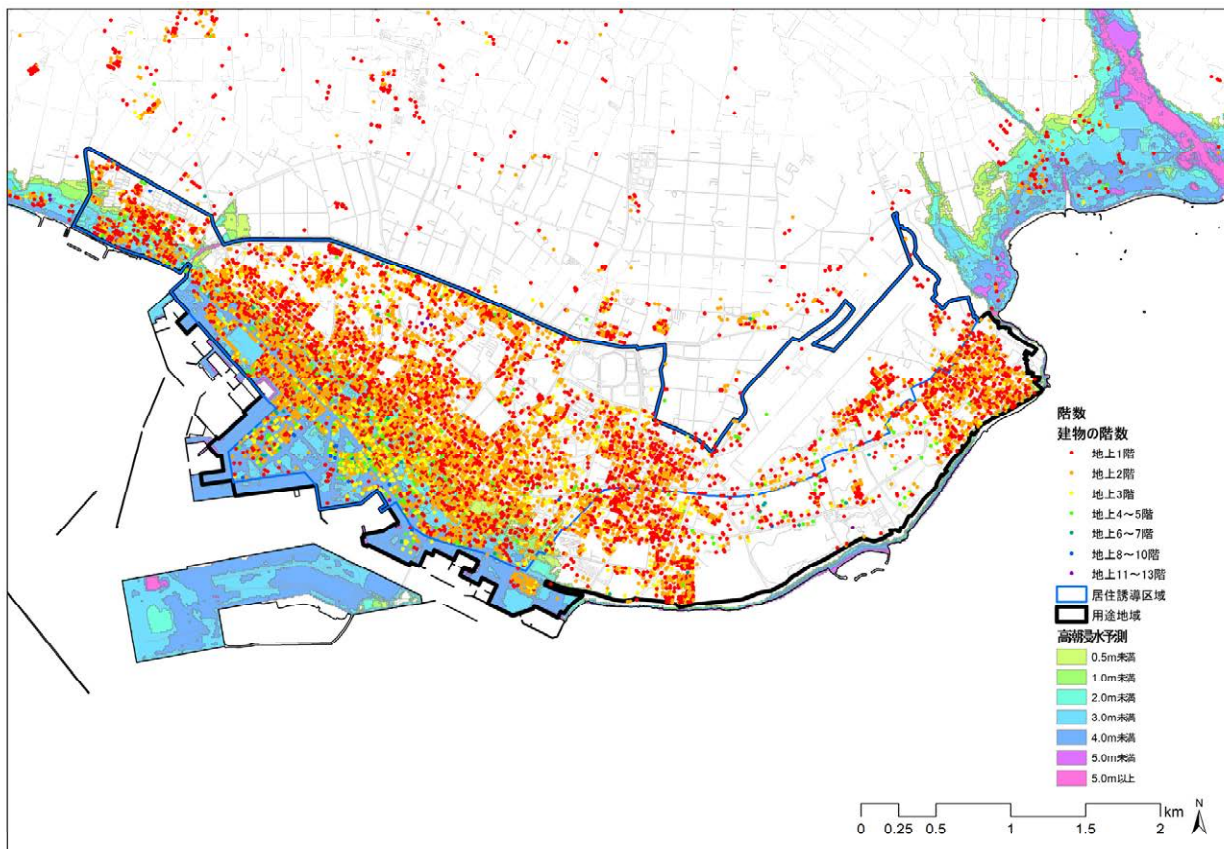
◆津波一時避難ビル施設等の充足状況（4 次メッシュ昼間人口・夜間人口・収容可能人口）



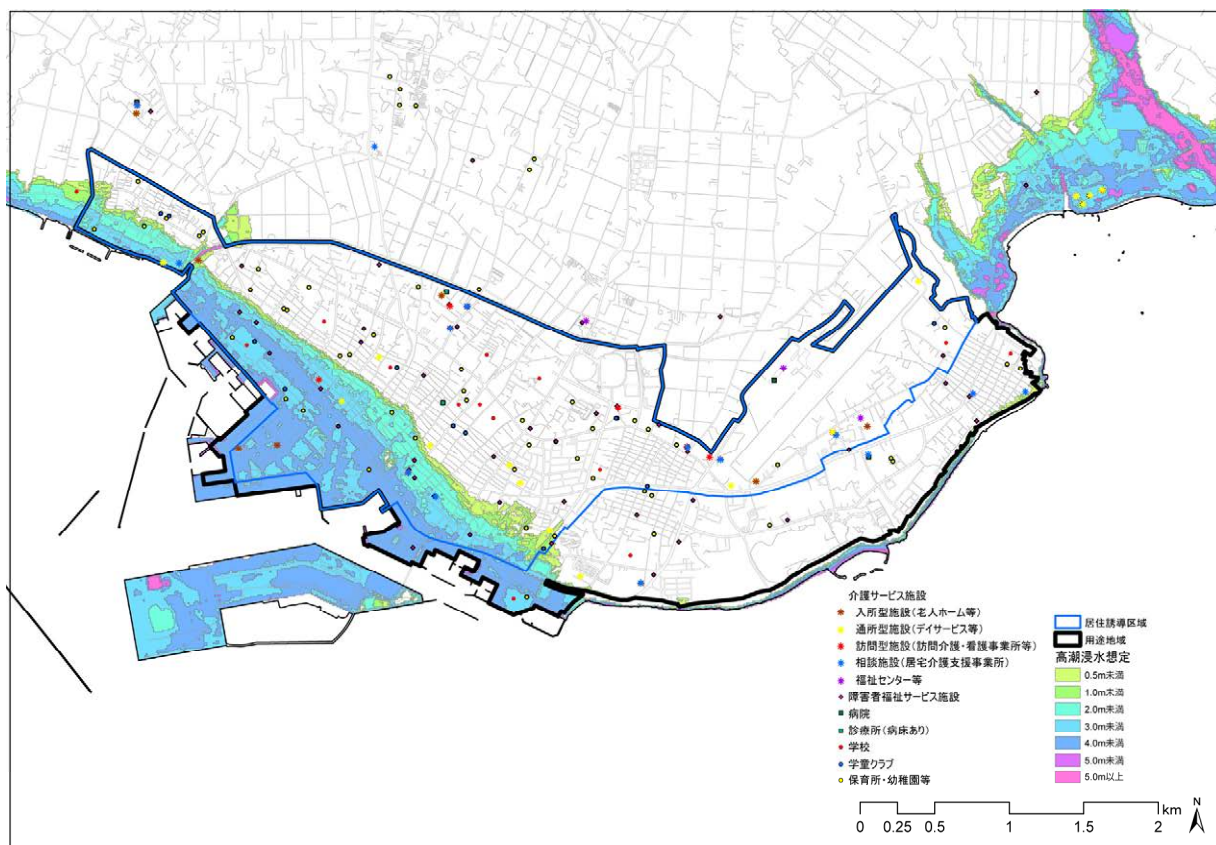
### 3) 高潮リスク

- 高潮では、市街地西部の海沿いのエリアで浸水が予測されています。石垣島では、高潮の被害は記録に残っていません。
- 高潮による想定浸水深は建付け地では深いところで4m未満となっていますが、水没の恐れのある1階建ての建物も少なくありません。
- 浸水予測エリアには学校や病院、保育所、老人ホーム等の要配慮者利用施設や、官公庁施設、公共施設、公営住宅などの立地も多く見られます。商業・業務・官公庁施設が集まる港周辺は、4m未満の浸水が予測されています。

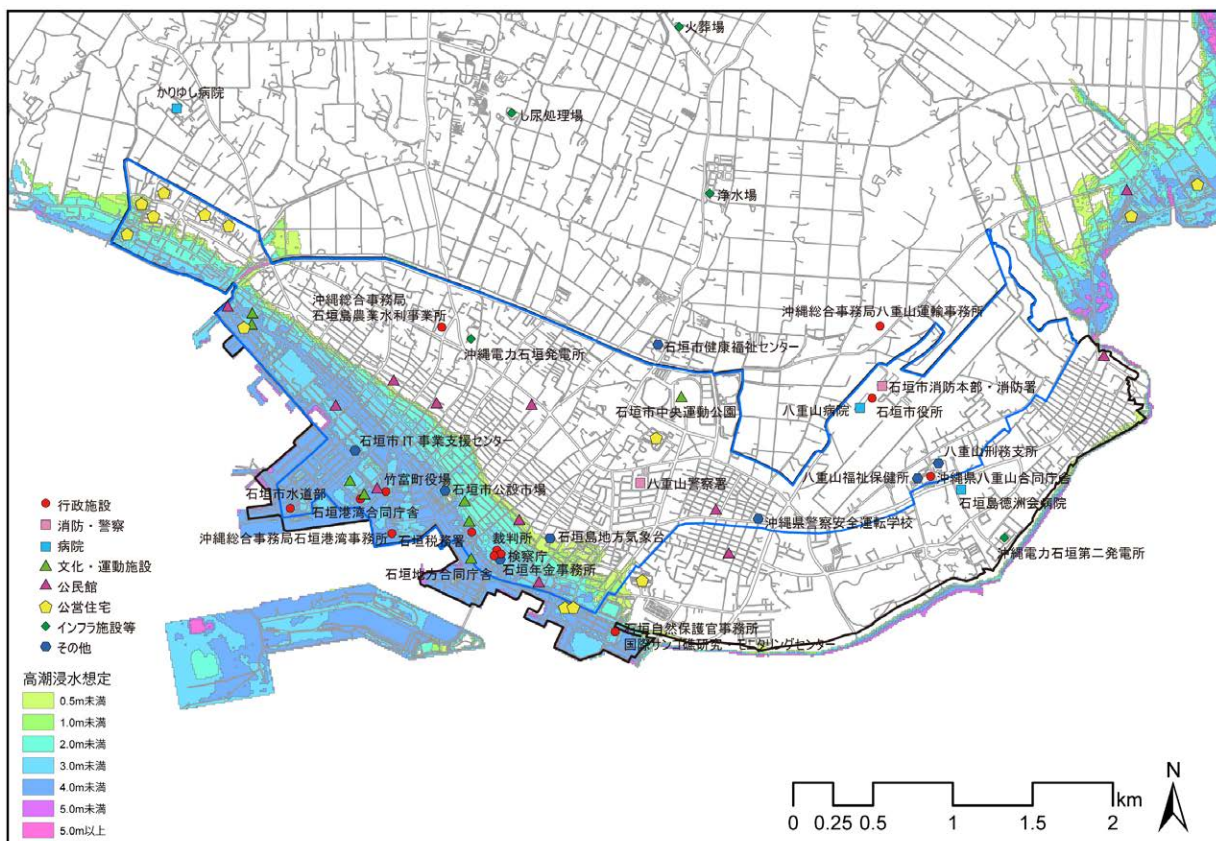
#### ◆ 高潮×建物階数



◆高潮×主要要配慮者利用施設



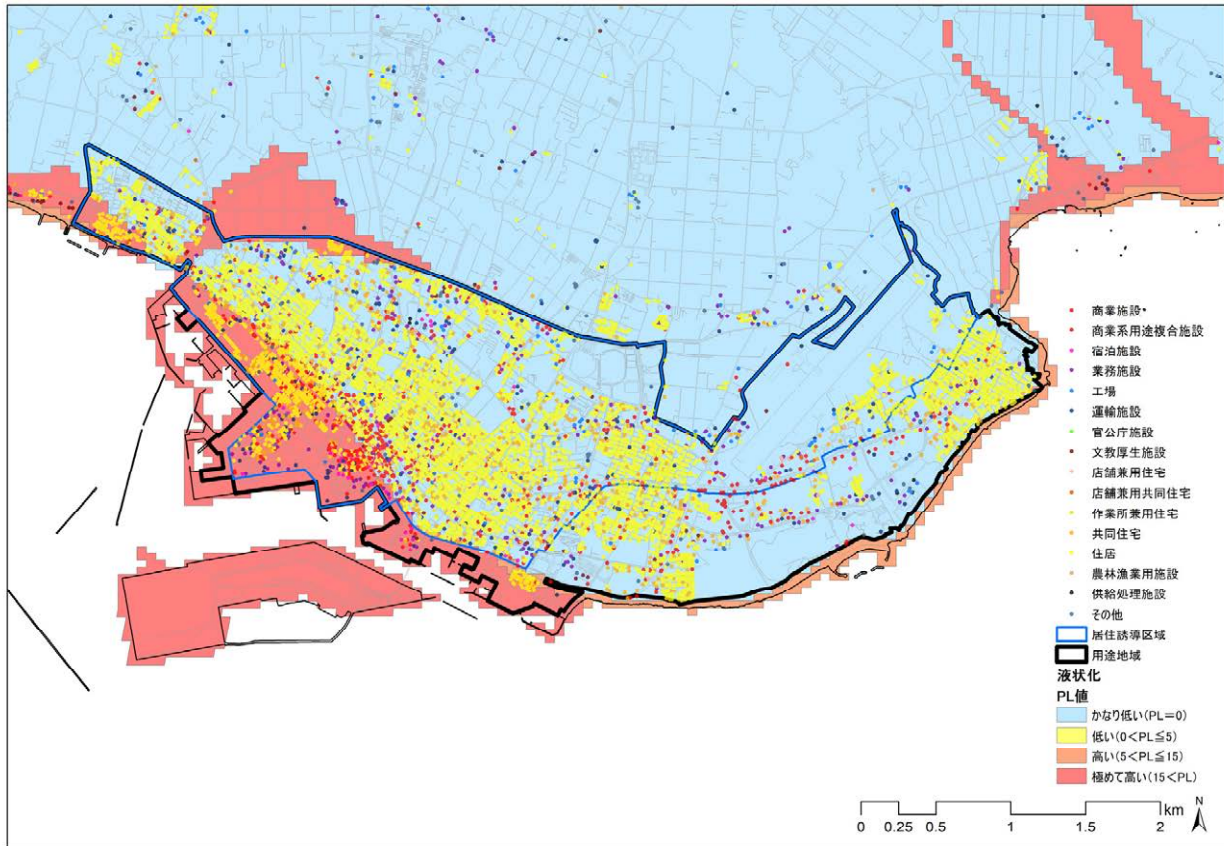
◆高潮×公共施設・公営住宅



#### 4) 液状化リスク

- ・液状化のリスクは、市街地西部の海沿いのエリア及び新川川北側の水田エリアで予測されています。
- ・液状化予測エリアは海沿いの狭い範囲となっていますが、港周辺の商業・業務・宿泊施設や公共施設が集まるエリアでリスクが高くなっています。

#### ◆液状化×建物用途



## 5) 風水害リスク

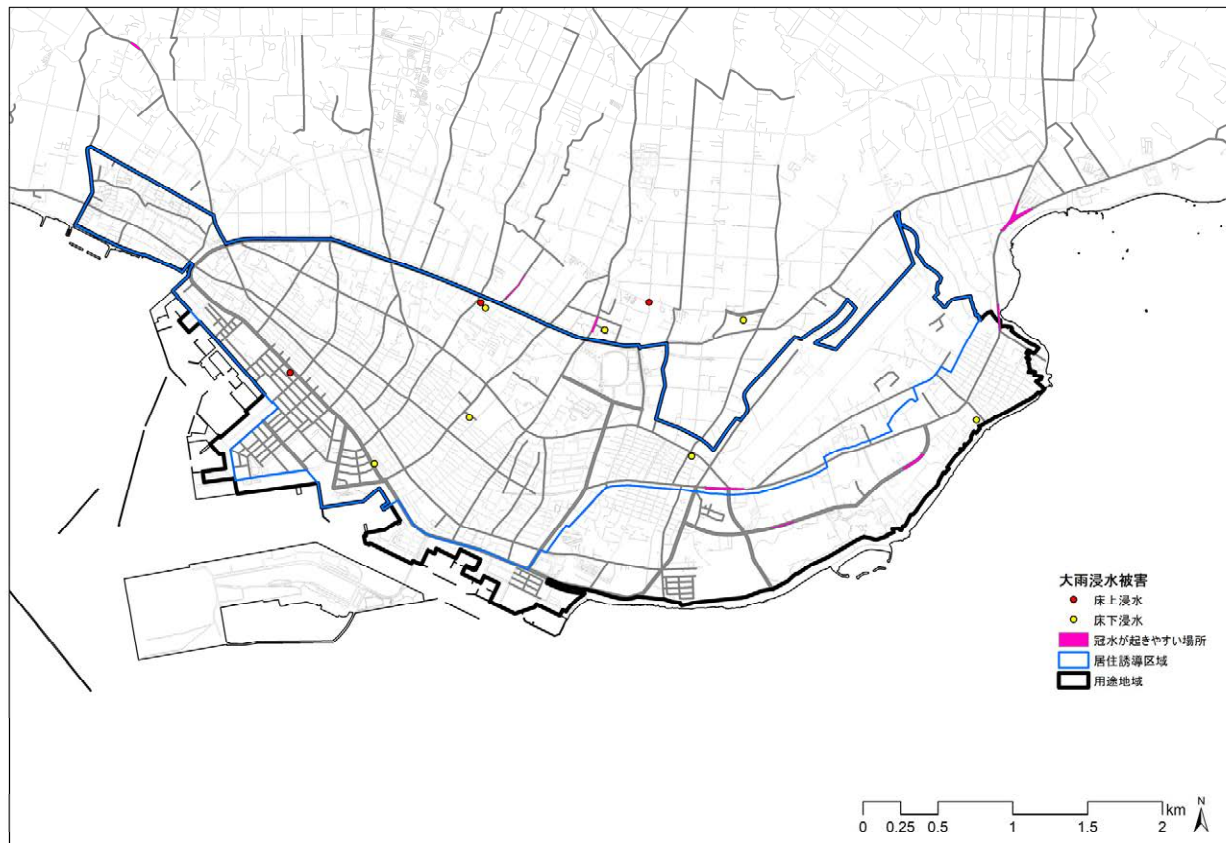
- ・本市は台風常襲地域であり、毎年のように台風による被害が発生しています。また、ゲリラ豪雨などの大雨も頻発しており、道路の冠水や宅地の浸水が発生しています。
- ・市街地周辺にアンダーパスはありませんが、空港と港を結ぶ重要な幹線道路である国道 390 号や国道 390 号バイパスで冠水が起きやすくなっています。

### ◆過去の風水害履歴（平成 23 年以降で人的被害、家屋被害が生じたもの）

出典：石垣市地域防災計画（H28.3）

|                  |         |                                                      |
|------------------|---------|------------------------------------------------------|
| H23. 5. 27～5. 29 | 台風 2 号  | 軽傷 1 名、半壊 1 棟、一部損壊 1 棟、床下浸水 4 棟、停電 2, 580 戸          |
| H24. 9. 28       | 台風 17 号 | 軽傷 2 名、全壊 1 棟、半壊 1 棟、一部損壊 3 棟、停電 4, 300 戸            |
| H25. 7. 11～7. 13 | 台風 7 号  | 重軽傷 6 名、一部損壊 1 棟、停電 9, 800 戸                         |
| H27. 8. 7～8. 8   | 台風 13 号 | 軽傷 1 名、停電 2, 200 戸、その他火災 1 件、非住家破損 1 棟               |
| H27. 8. 22～8. 24 | 台風 15 号 | 軽傷 5 名、全壊 3 棟、半壊 4 棟、一部損壊 9 棟、その他非住家 4 棟、停電 4, 200 戸 |

### ◆冠水被害 ＊防災危機管理課資料より作成



＊冠水が起きやすい場所：石垣市 HP

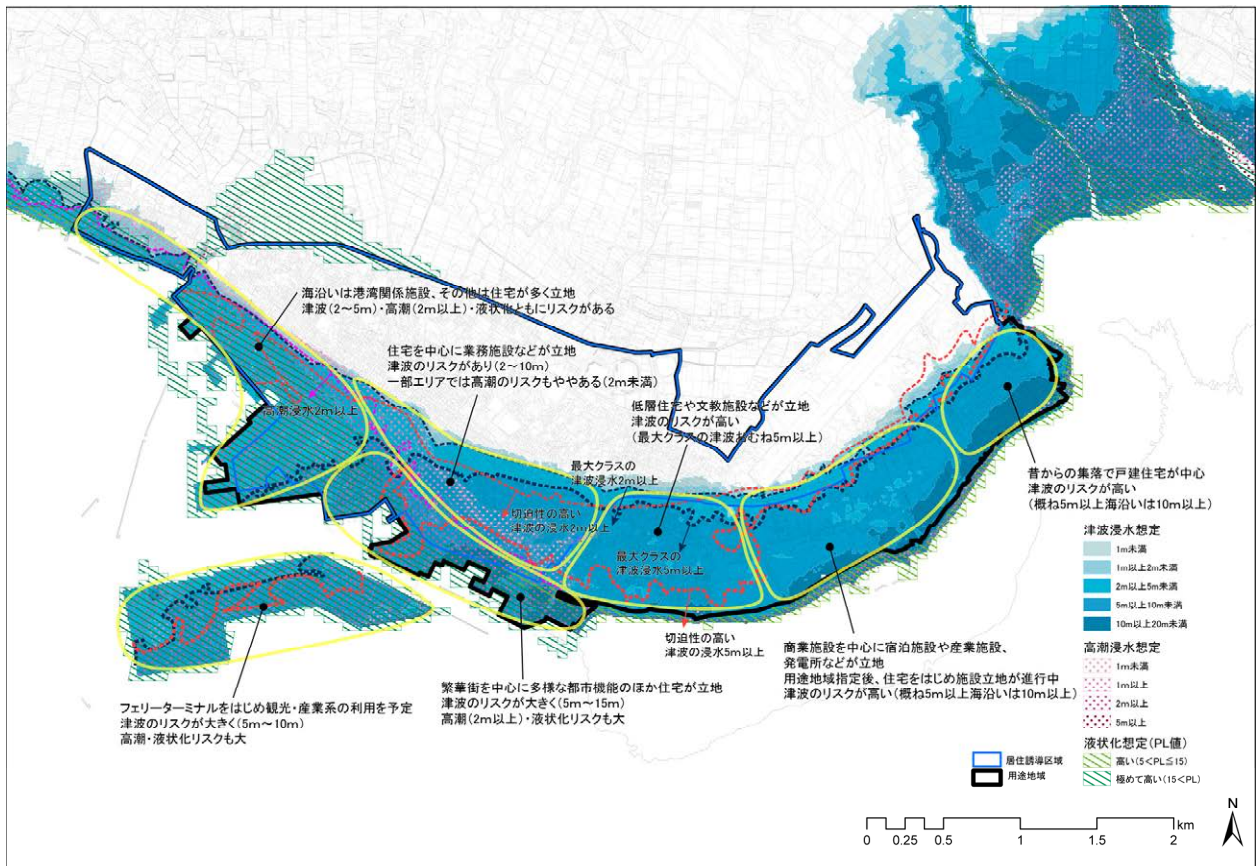
＊大雨浸水被害：防災危機管理課提供資料「大雨警報に関する被害状況報告」

（平成 30 年 7 月 5 日、令和 2 年 5 月 12 日、令和 2 年 6 月 8 日）

## （２）災害リスクの高い地域と課題の整理

市街地の海沿いの南半分は津波のリスクを有しており、おおむね八島町より西側のエリア、また新港地区では、高潮と液状化のリスクも有しています。特にフェリーターミナルから八島町付近の海沿いは、津波の浸水深も5m～15mとリスクが高くなっています。八島町より東側のエリアは、津波のリスクのみですが、最大クラスの津波の際の浸水深はおおむね5m以上で深いところでは10mを超える予想となっています。

### ◆津波×高潮×液状化



### （３）取組の方針と施策

「津波等による被災リスクを低減する都市構造への転換（事前防災の推進）」「被災時の対応力の強化」の考え方のもと、防災に係る取組の方針と具体的な施策について以下とおり整理します。

#### ①津波等のリスクの低いエリアへの住宅、福祉・教育施設等の移転の推進

居住誘導区域外においては、住宅に加え市条例により老人ホームや寮などの居住の用に供する施設についても開発等の際の届出を義務付け、届出時に津波等に対するリスクへの注意喚起を行い、災害リスクの低いエリアへ緩やかに居住の誘導を図ります。

リスクの高い場所に立地している公営住宅や学校、福祉施設などの公的な要配慮者利用施設については、建て替え等に合わせて安全性の高い場所への移転を検討します。

浸水リスクの低い高台部における住宅宅地の受け皿を確保するため、空き地・空き家の活用の推進を図るとともに、空港跡地における土地区画整理事業の推進や、空港跡地周辺や道路の不足により宅地化が困難となっている既成市街地の高台部における道路整備を推進します。市街地内において受け皿となる住宅宅地が不足する場合は、需給状況を勘案しながら、市街地北側の災害リスクの低いエリア（防災対応準備区域）において、新たな受け皿の確保を検討します。

また、市街地に大きなダメージを与える甚大な津波災害等が発生した場合には、リスクの高いエリアを災害危険区域として居住を制限するなど、より災害に強い都市構造として復興を進めることができるよう、事前復興計画の想定を検討します。

| 継続する取組                                                                                        | 新たな取組                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>ハザードマップによるリスクの注意喚起</li> <li>空港跡地土地区画整理事業の推進</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>立地適正化計画の届出制度を活用したハザードエリア（居住誘導区域外）における住宅、高齢者施設等の緩やかな立地誘導</li> <li>建て替え等に合わせたハザードエリアの公営住宅、学校、福祉施設等の移転の検討</li> <li>市街地高台部の道路整備の推進</li> <li>浸水リスクの低い市街地内の空き地・空き家の活用の促進</li> <li>高台（防災対応準備区域）における安全性の高い宅地供給の検討</li> <li>事前復興計画の想定（リスクの高いエリアの居住制限等）</li> </ul> |

#### <活用が検討される国等の支援措置>

| ■移転促進において検討される支援措置 |                                                                                                                                        |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 都市構造再編集中事業         | <p>病院・福祉施設等の都市機能誘導施設の自主的移転を促進するため、市町村や民間事業者が行う施設整備に対して支援を実施。</p> <p>※民間事業者が災害ハザードエリアから都市機能誘導区域内に移転する場合、誘導施設整備に係る補助対象事業費を1.2倍にかさ上げ。</p> |

|                              |                                                                                          |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 居住誘導区域等権利設定等促進事業<br>(防災移転計画) | 災害ハザードエリアから居住誘導区域への住宅又は施設の移転に対して、市町村が主体となって移転者等のコーディネートを行い、移転に関する具体的な計画を作成し、手続きの代行等を行う制度 |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|

## ②スムーズに避難できる環境の整備

市街地においては、津波の到達時間が非常に短いケースが想定されていることから、短時間で安全な場所へ避難できる環境の強化を図ります。

多くの人が集まる市街地において円滑に避難することができるよう、避難経路の整備・確保を行います。特に、アクセスが限られる新港地区における新設道路の整備、空港跡地及びその周辺地区における、大浜地区から高台方向へ避難する道路を含めた避難路ネットワークの形成を重点的に進めます。

建物や塀等の倒壊は円滑な避難の阻害要因となることから、危険な空き家やブロック塀・石垣等への注意喚起、生垣等への転換の推進等を図るとともに、道路が狭隘な地域では、空き地を活用した避難路沿道の空間の確保に取り組みます。

また、外国人観光客等もスムーズに避難ができるよう、多言語の案内標識の設置を進めます。

| 継続する取組                                                   | 新たな取組                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>避難路の整備</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>大浜地区における避難路の整備</li> <li>新港地区アクセス路整備の推進</li> <li>空き地を活用した避難路沿いの空間の確保</li> <li>避難路沿いの危険なブロック塀・石垣等への注意喚起、生垣化等</li> <li>避難誘導用の多言語案内標識の設置</li> </ul> |

## <活用が検討される国等の支援措置>

| ■避難路等の整備に検討される支援措置       |                                                                                                                                      |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 都市防災推進事業<br>(都市防災総合推進事業) | 避難地・避難路の公共施設整備や、避難地・避難路周辺の建築物の不燃化、木造老朽建築物の除去及び住民の防災に対する意識の向上を推進し、防災上危険な市街地における地区レベルの防災性の向上を図る取組を「都市防災総合推進事業」により支援<br>○事業主体：市町村、都道府県等 |

## ③垂直避難ができる環境整備の推進

2階建ての屋上を超える浸水（基準水位5m以上）が想定されるエリアにおいては、低層住居専用地域における高さ制限の緩和等、垂直避難を可能とする環境づくりを進めます。

また、津波発生時に一時的に避難できる場所を増やすため、津波一時避難ビル指定に係る支援措置の創設を検討するなど、収容数が不足する地域において民間施設における指定の推進を図るとともに、公共施設や公営住宅等の建替えや改修等に合わせて、津波避難に対応する高さや構造等の確保を図り、特に高い建物が少ないあるいは立地しにくい地域で、公共施設がその役割を担えるよう改善を進めます。また、庁舎跡地や新港地区など、市の土地の活用や譲渡を行う際は、

津波一時避難施設指定を条件とすることなどを検討します。

津波等の発生時に、一時避難施設等への避難が難しい状況においても極力命を守ることができるよう、耐浪性の高い構造・配置、低層階への居室設置を避ける、垂直避難が可能な高さの確保等、津波等に強い建築構造等の工夫について広く周知を図ります。特に福祉施設や住宅が津波等のリスクの高い場所に建築される場合は、立地適正化計画やその他の制度の届出の機会を活用し、建物の安全性の確保について重点的な啓発に取り組みます。

液状化のリスクが高い場所では、市の防災上重要な施設や地域の拠点施設等の新設、建て替え等の際に液状化対策を実施するとともに、民間の宅地についてもリスクに関する情報の提供や対応方法について周知に努めます。

| 継続する取組                                                                              | 新たな取組                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>避難一時避難ビル指定の推進<br/>(大浜～石垣の津波浸水想定区域等)</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>低層住居地域における高さ制限の緩和</li><li>津波一時避難ビル指定に係る支援措置の創設</li><li>公共施設や公営住宅を活用した津波避難機能の確保</li><li>公的不動産活用時における津波一時避難ビル機能の確保の誘導</li><li>津波等に強い建物構造の周知</li><li>居住誘導区域外における福祉施設・住宅の安全性の強化に係る啓発（届出制度の活用）</li><li>公共施設の新設・建て替えに合わせた液状化対策（地盤改良等）、民間へのリスク・対応策の周知</li></ul> |

#### ④災害に強い基盤づくり

大雨時に道路の冠水や宅地の浸水が頻発するエリアについては、下水道のメンテナンスや排水容量の拡大により、浸水被害の発生を防止を図ります。特に、緊急輸送道路等の幹線道路や重要な都市機能が集積する都市機能誘導区域等における浸水頻発箇所は、重点的な改善を図ります。また、民間施設における雨水一時貯留施設や住宅等における雨水浸透枡の設置に係る支援等を検討し、雨水の流出抑制の推進を図ります。

地震や台風によるライフラインの被害を最小限に抑えるため、上下水道や電気・通信、ガス等の施設の耐震性や耐水性の強化や共同溝等の整備を推進します。特に、3次医療機関等の重要施設への供給ラインについては、重点的に安全性の確保を進めます。

また、発電所やガス、石油貯蔵施設などが、津波等のリスクの高い海沿いに集中していることから、これらの施設を守る防潮施設等の強化を図るとともに、各施設における耐震・耐浪性の強化や停電対策、火災等の発生を防止する措置を強化します。また、被災時のライフラインの途絶を防ぐため、代替性の確保を進めるとともに、安全性の高い場所への移転について検討を行います。

海岸に隣接する地域においては、津波による市街地の被害の軽減を図るため、防潮林の保全を図るとともに、低未利用地の活用等により長期的に新たな防災緑地帯の形成を図ります。

| 継続する取組                                                                                                                                             | 新たな取組                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>緊急輸送道路等における無電柱化の推進</li> <li>上下水道の耐震化の推進</li> <li>石油・ガス貯蔵施設等を守る防潮施設の強化、耐震・耐浪性等の強化</li> <li>防潮林の保全</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>冠水・浸水頻発箇所の下水道の改善</li> <li>下水ポンプ場等の耐水化</li> <li>雨水の流出抑制設備の設置等に係る支援</li> <li>重要な供給ラインの共同溝等の整備推進</li> <li>ライフライン施設の移転及びライフライン施設のバックアップ機能の確保</li> <li>海岸沿いの防災緑地帯の形成</li> </ul> |

## ⑤高台の防災拠点の形成・強化

経済都市拠点をはじめとする低地部の市街地が被災した場合にも、災害対応やその後の都市の復旧・復興が円滑に行われるよう、地理的に安全性の高い高台部に防災拠点の形成を図ります。

これまでに進めてきた災害時の中心的な役割を担う施設（病院、市庁舎等）の行政都市拠点への移転に加え、空港跡地においては、新たな防災公園の整備のほか、新たに立地する民間施設とも連携し、石垣市中央運動公園と一体的に災害時の避難や救助活動等の拠点として役割を果たす防災機能強化を図ります。

| 継続する取組                                                                                                    | 新たな取組                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>石垣市中央運動公園の避難対応機能の強化（老朽施設の更新等）</li> <li>空港跡地土地地区画整理事業の推進</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>防災公園の整備</li> <li>民間施設と連携した避難受入等機能の強化</li> </ul> |

## ⑥避難体制の強化

本市では、1771年4月24日に発生した「明和の大津波」の歴史的教訓を継承し防災意識を高めるとともに、災害への備えを強化し安全で安心なまちづくりを推進するため「石垣市民防災の日」条例を制定しています。この「市民防災の日」条例に基づき、災害の教訓を後世に伝える取組や学校等における防災教育、防災訓練等を継続的に行い、市民が災害発生時に適正な判断のもと行動ができるよう備えます。

各地域においては、要配慮者への対応を含めた地区防災計画の策定や、自主防災組織の育成を進めるとともに、要配慮者利用施設における避難確保計画作成の促進を図り、より多くの人々が安全に避難することができるよう体制の強化を進めます。

また、外国人をはじめとする来島者も安全に避難ができるよう、観光客等への災害時の情報配信システムなどの情報伝達手段の整備や災害時の外国語通訳ボランティアの活用体制の整備、宿泊施設や観光施設、交通施設等における避難支援体制の事前準備を進めます。

| 継続する取組                                                                                                                                                                                     | 新たな取組                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>「市民防災の日」を中心とした防災意識の啓発、防災訓練の実施</li> <li>学校等における防災教育の実施</li> <li>地区防災計画の策定</li> <li>自主防災組織の育成</li> <li>宿泊施設、観光施設、交通施設等における観光客等の避難支援体制の事前準備</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>要配慮者利用施設における避難確保計画作成の促進</li> <li>観光客等への情報伝達手段の整備</li> <li>災害時通訳ボランティア活用体制の整備</li> </ul> |

#### (4) 取組のスケジュール

今後の新たに取り組むことや、強化する取組の目標スケジュールを、下記の通り設定します。

|        | 施策                                                   | 重点的に実施するエリア        | 実施主体 | 実施期間の目標 |         |         |     |
|--------|------------------------------------------------------|--------------------|------|---------|---------|---------|-----|
|        |                                                      |                    |      | 短期(5年)  | 中期(10年) | 長期(20年) | 長長期 |
| リスクの回避 | 立地適正化計画の届出制度を活用したハザードエリアにおける住宅・老人ホーム等の立地誘導、安全性強化の啓発  | 居住誘導区域外            | 市    |         |         |         |     |
|        | 立地適正化計画及びその他の届出制度を活用したハザードエリアにおける福祉施設等の立地誘導、安全性強化の啓発 | 都市機能誘導区域外のハザード地    | 市    |         |         |         |     |
|        | 公営住宅、学校、福祉施設等の移転の検討                                  | 居住誘導区域外のハザードエリア    | 市・県  |         |         |         |     |
|        | 住宅等の移転の受け皿づくり                                        | 空港跡地(区画整理)         | 市    |         |         |         |     |
|        |                                                      | 空港跡地周辺(道路整備)       |      |         |         |         |     |
|        |                                                      | 産業道路～シーダー線周辺(道路整備) | 市    |         |         |         |     |
|        |                                                      | 防災対応準備区域           |      |         |         |         |     |
|        | 空き地・空き家の活用の促進                                        | 既成市街地のハザードエリア外     |      |         |         |         |     |
|        | 事前復興計画における居住の抑制(災害危険区域指定)の検討                         | 大浜地区               |      |         |         |         |     |

|             | 施策                                                   | 重点的に<br>実施するエリア              | 実施<br>主体 | 実施期間の目標     |              |              |     |
|-------------|------------------------------------------------------|------------------------------|----------|-------------|--------------|--------------|-----|
|             |                                                      |                              |          | 短期<br>(5 年) | 中期<br>(10 年) | 長期<br>(20 年) | 長長期 |
| リスクの低減(ハード) | 避難路の整備                                               | 大浜地区                         |          |             |              |              |     |
|             |                                                      | 新港地区                         |          |             |              |              |     |
|             | 空き地を活用した避難路沿いの空間の確保<br>避難路沿いの危険なブロック塀・石垣等への注意喚起、生垣化等 | 大浜地区<br>(大浜集落)<br>新川地区       |          |             |              |              |     |
|             | 低層住居地域における高さ制限の緩和                                    | 防災・減災調整区域                    | 市        |             |              |              |     |
|             | 津波一時避難ビル指定の推進                                        | 八島町、大川・登野<br>城地区南部           | 市        |             |              |              |     |
|             | 公共施設や公営住宅を活用した津波避難機能の確保                              | 磯辺地区<br>防災・減災調整区域            | 市<br>県   |             |              |              |     |
|             | 公的不動産活用時における津波一時避難ビル機能の確保の誘導                         | 庁舎跡地<br>新港地区                 | 市        |             |              |              |     |
|             | 液状化リスク地における建物建設時の液状化対策                               | 美崎町、新栄町、浜<br>崎町、八島町、南ぬ<br>浜町 | 市<br>事業者 |             |              |              |     |
|             | 緊急輸送道路等における無電柱化の推進                                   |                              | 国・県      |             |              |              |     |
|             | 上下水道の耐震化の推進                                          |                              | 市        |             |              |              |     |
|             | 重要なライフラインの共同溝の整備推進                                   |                              | 国・県      |             |              |              |     |
|             | ライフライン施設の移転、バックアップ機能の確保                              | 防災・減災調整区域                    | 事業者      |             |              |              |     |
|             | 石油・ガス貯蔵施設等を守る防潮施設の強化                                 | 美崎町<br>南ぬ浜町                  | 市        |             |              |              |     |
|             | 冠水・浸水頻発箇所の下水道の改善                                     | 国道 390 号線、390<br>号線バイパス      | 市・県      |             |              |              |     |
|             | 下水ポンプ場等の耐水化                                          |                              | 市        |             |              |              |     |
|             | 雨水の流出抑制設備の設置等に係る支援                                   |                              | 市        |             |              |              |     |
|             | 防災緑地帯の形成                                             | 防災・減災調整区域                    | 市        |             |              |              |     |
|             | 防災公園の整備                                              | 空港跡地                         | 市        |             |              |              |     |
| リスクの低減(ソフト) | 民間施設と連携した避難受入等機能の強化                                  | 空港跡地                         | 市        |             |              |              |     |
|             | 地区防災計画の策定                                            | ハザードエリア                      | 市        |             |              |              |     |
|             | 避難誘導用の多言語案内標識の設置                                     |                              | 市        |             |              |              |     |
|             | 要配慮者利用施設における避難確保計画作成                                 | ハザードエリア                      | 事業者      |             |              |              |     |
|             | 観光客等への情報伝達手段の整備                                      |                              | 市・県      |             |              |              |     |
|             | 災害時通訳ボランティア活用体制の整備                                   |                              | 市        |             |              |              |     |

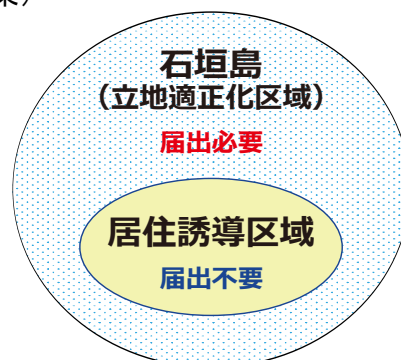
## 4-5 事前届出

居住誘導区域・都市機能誘導区域外の区域で、一定規模以上の住宅等の建築・開発行為や、誘導施設の建築を行う場合、あるいは都市機能誘導区域内の誘導施設の休廃止を行う場合には、都市再生特別措置法に基づきその届出が必要となります。

この届出制度により、居住誘導区域・都市機能誘導区域外における住宅等の開発や誘導施設整備や移転等の動きを把握し、誘導施設や住宅等の立地の適切な誘導を図ります。

### 1. 住宅等に関する届出（都市再生特別措置法第 88 条）

居住誘導区域外の区域で住宅等に係る開発行為や建築行為を行おうとする場合には、市長への届出が義務付けられます。



#### ①届出の対象となる区域

居住誘導区域の外の区域

#### ②届出の対象となる行為

##### 【開発行為】

- 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
- 1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
- 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたもの※の建築目的で行う開発行為

3戸の開発行為→**届出必要**



1,300㎡・1戸の開発行為→**届出必要**



800㎡・2戸の開発行為→**届出不要**



##### 【建築行為】

- 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたもの※を新築しようとする場合
- 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して、住宅又は人の居住の用に供する建築物として条例で定めたもの※とする場合

3戸の建築行為→**届出必要**



1戸の建築行為→**届出不要**



※本市では、人の居住の用に供する建築物として以下を条例に定めており、住宅に加え、これらの施設も届出の対象となります。

- ・寄宿舍、下宿（建築基準法別表第2（い）項第3号）
- ・老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（建築基準法別表第2（わ）項第4号）

前述の届出対象行為のうち、農林漁業を営む者の居住の用に供するものや仮設のもの、非常時の対応として必要なもの等、以下に該当する場合は届出を要しません。

**【届出を要しない行為】**

- 仮設のもの又は農林漁業を営む者の居住の用に供するものの建築の用に供する目的で行う、開発行為及び新築、改築、用途変更
- 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

## 2. 誘導施設に関する届出

### (1) 誘導施設の建築又は開発行為（都市再生特別措置法第108条）

都市機能誘導区域外の区域で、本計画に位置づけられた誘導施設に係る建築等又は開発行為を行おうとする場合には、市長への届出が義務付けられます。

#### ①届出の対象となる区域

当該誘導施設を定めた都市機能誘導区域外の区域

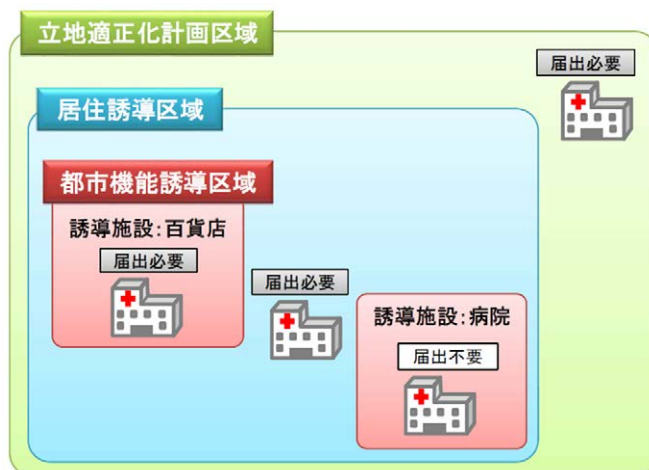
#### ②届出の対象となる行為

##### 【開発行為】

- 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

##### 【開発行為以外】

- 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合



上記の届出対象行為のうち、仮設のもの、非常時の対応として必要なもの等、以下に該当する場合は届出を要しません。

##### 【届出を要しない行為】

- 誘導施設を有する建築物で仮設のものの建築の用に供する目的で行う開発行為、新築、改築、用途変更
- 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

(2) 誘導施設の休廃止に関する届出（都市再生特別措置法第 108 条の 2）

都市機能誘導区域内で、当該区域に位置づけられた誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、市長への届出が義務付けられます。

①届出の対象となる区域

当該誘導施設を定めた都市機能誘導区域内の区域

②届出の対象となる行為

- 都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止とする場合



◆届出を要する対象施設及び区域

○ 休止・廃止の際に届出が必要な区域      — : 新たに設置する際に届出が必要な区域

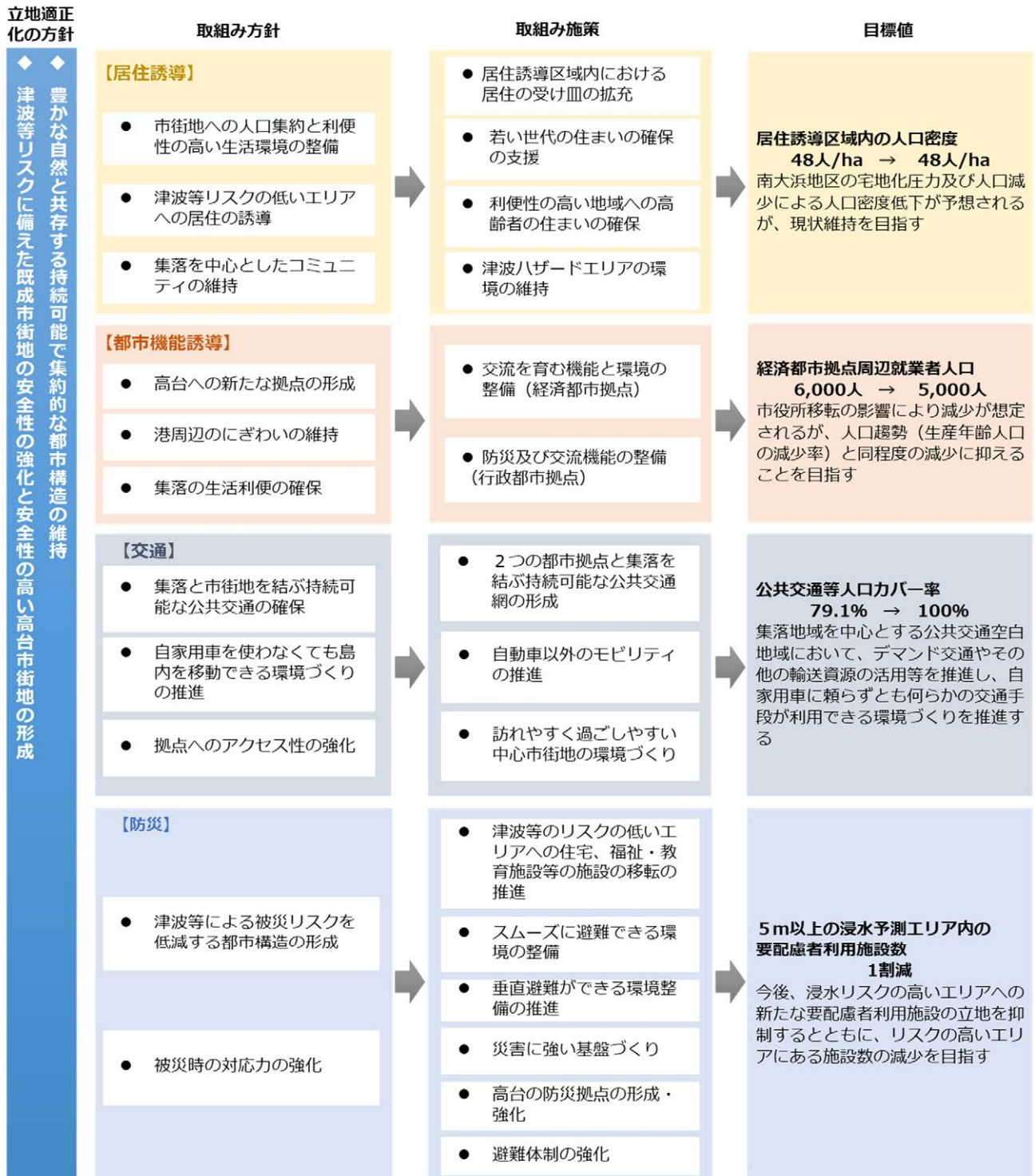
| 対象施設         |                   |                                                                                                                                                                                      | 経済都市<br>拠点 | 行政都市<br>拠点 | 左記以外<br>の区域 |
|--------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------|
| 行政機能         | 国合同庁舎等<br>市役所（本庁） |                                                                                                                                                                                      | —          | ○          | —           |
| 金融機能         | 銀行                | ・ 銀行法、労働金庫法、農林中央金庫法に基づく金融機関                                                                                                                                                          | ○          | —          | —           |
|              | 郵便局               | ・ 日本郵便株式会社法第 2 条第 4 項に規定する郵便局のうち、拠点的な役割を担うもの                                                                                                                                         | ○          | —          | —           |
| 交通結節<br>機能   | バスターミナル           | ・ 自動車ターミナル法第 2 条第 6 項に規定するバスターミナル                                                                                                                                                    | ○          | —          | —           |
|              | フェリーターミナル         |                                                                                                                                                                                      | ○          | —          | —           |
| 商業機能         | 市場                | ・ 公設市場<br>・ 一の建物であって、その建物内の店舗面積の大部分が 50 m <sup>2</sup> 未満の店舗面積に区分され、かつ、生鮮食料品を扱う 10 以上の店舗の用に供されるもの                                                                                    | ○          | —          | —           |
|              | 核的商業施設            | ・ 大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に規定する大規模小売店舗のうち、店舗面積 3,000 m <sup>2</sup> を超えるもの                                                                                                               | ○          | ○          | —           |
| 文化機能<br>交流機能 | 図書館               | ・ 図書館法第 2 条第 1 項に規定する図書館<br>・ 図書館法第 29 条第 1 項に規定する図書館と同種の施設                                                                                                                          | ○          | —          | —           |
|              | 展示型文化施設           | ・ 博物館法第 2 条第 1 項に規定する博物館<br>・ 博物館法第 29 条に規定する博物館相当施設<br>・ 社会教育調査の対象となる博物館類似施設                                                                                                        | ○          | ○          | —           |
|              | ホール・会議室等          | ・ 市条例に定める市民会館<br>・ 市条例に定める文化会館<br>・ その他、次の①～③すべてに該当する多目的スペース<br>①建築基準法による「集会場・公会堂」（冠婚葬祭場等、目的を限定するものを除く）<br>②特定の人や団体等の利用に限定されないもの<br>③当該用途に供する床面積 100 m <sup>2</sup> 以上の一体的なスペースを持つもの | ○          | —          | —           |
|              | 映画館、劇場等           | ・ 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が 200 m <sup>2</sup> 以上のもの                                                                                                                         | ○          | —          | —           |

| 対象施設       |                    |                                                                                                                                                             | 経済都市<br>拠点 | 行政都市<br>拠点 | 左記以外<br>の区域 |
|------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------|
| 教育機能       | 学校                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>学校教育法第 1 条に規定する学校</li> <li>学校教育法第 124 条に規定する専修学校のうち、専門課程を置くもの</li> <li>学校教育法第 134 条に規定する各種学校のうち、専門課程を置くもの</li> </ul> | —          | ○          | —           |
| 医療福祉<br>機能 | 病院                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>医療法第 1 条の 5 及び第 4 条に定める病院</li> </ul>                                                                                 | —          | ○          | —           |
|            | 高齢者福祉施設<br>(通所系施設) | <ul style="list-style-type: none"> <li>老人福祉法及び介護保険法に定める施設であつて、通所を目的とする施設</li> </ul>                                                                         | —          | ○          | —           |
|            | 高齢者福祉施設<br>(入所系施設) | <ul style="list-style-type: none"> <li>老人福祉法及び介護保険法に定める施設であつて、入所を目的とする施設</li> </ul>                                                                         | —          | ○          | —           |
| 子育て<br>機能  | 児童館                | <ul style="list-style-type: none"> <li>児童福祉法第 40 条に規定する児童厚生施設の 1 つで、地域において児童に健全な遊びを与えて、その健康を増進し、又は情操をゆたかにすることを目的とする屋内型児童厚生施設</li> </ul>                     | —          | ○          | —           |

## 第5章 目標と管理

### 5-1 評価指標

本計画に基づくまちづくりの効果を、客観的に評価する評価指標を次のように設定します。



### 【居住誘導】

| 評価指標                 | 設定の考え方                                                                                | 基準値<br>(基準年)          | 目標値<br>2040 年 |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|
| 居住誘導区域内の人口密度<br>国勢調査 | 利便性が高く住みやすい環境の形成を図るとともに、災害リスクの少ないエリアにおける住宅宅地の供給の推進を図り、新市街地における津波リスクの高いエリアの人口増加の抑制を図る。 | 約 48 人/ha<br>(2015 年) | 約 48 人/ha     |

#### 【目標値設定の考え方】

居住誘導区域外である南大浜地区の高い宅地化圧力、及び石垣市の将来人口の減少を加味し、居住誘導区域内の人口密度は現状維持を目指す。

### 【都市機能誘導】

| 評価指標                                 | 設定の考え方                                                               | 基準値<br>(基準年)          | 目標値<br>2040 年 |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|
| 経済都市拠点周辺の従業者数<br>*公務除く<br>経済センサス活動調査 | 庁舎移転による港周辺のにぎわいの低下を防ぐため、庁舎跡地の活用をはじめ、市民や来島者が立ち寄る、にぎわいを生む施設の立地誘導に取り組む。 | 約 6,000 人<br>(2016 年) | 約 5,000 人     |

#### 【目標値設定の考え方】

庁舎移転の影響による公務を除く周辺従業者数の減少割合を、人口趨勢（20 年後の市の生産年齢人口の減少率\*）と同程度に抑えることを目標に設定。

\*生産年齢人口 2015 年 29,791 人→2040 年推計 24,704 人（約 17%減）

### 【交通】

| 評価指標        | 設定の考え方                                                                             | 基準値<br>(基準年)      | 目標値<br>2040 年           |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| 公共交通等人口カバー率 | 集落地域を中心とする公共交通空白地域において、デマンド交通やその他の輸送資源の活用等を推進し、自家用車に頼らずとも何らかの交通手段が利用できる環境づくりを推進する。 | 79.1%<br>(2019 年) | 100%<br>公共交通等<br>空白地域ゼロ |

|        |                                           |                       |             |
|--------|-------------------------------------------|-----------------------|-------------|
| バス利用者数 | 使いやすい路線の設定や、観光客のバス利用の取り込み等を図り、利用者の増加を目指す。 | 808 千人/年<br>(2019 年度) | 1046.1 千人/年 |
|--------|-------------------------------------------|-----------------------|-------------|

【目標値設定の考え方】

集落地域を中心とする公共交通空白地域においては、高齢化の進展や人口減少が顕著であることから、誰もが移動手段にアクセスすることができる環境づくりを目指す。

バス利用者数は、路線バス網の維持を図るため、各路線の採算がとれる利用者数を目標値として設定。

【防災】

| 評価指標                     | 設定の考え方                                                                        | 基準値<br>(基準年) | 目標値<br>2040 年 |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| 5 m以上の浸水予測エリア内の要配慮者利用施設数 | 社会福祉施設、学校、医療施設などの防災上の配慮を要する施設を、高台の安全な場所への移転を図るとともに、津波リスクが高いエリアにおける新たな立地の抑制を図る | (2021 年)     | 1 割減          |

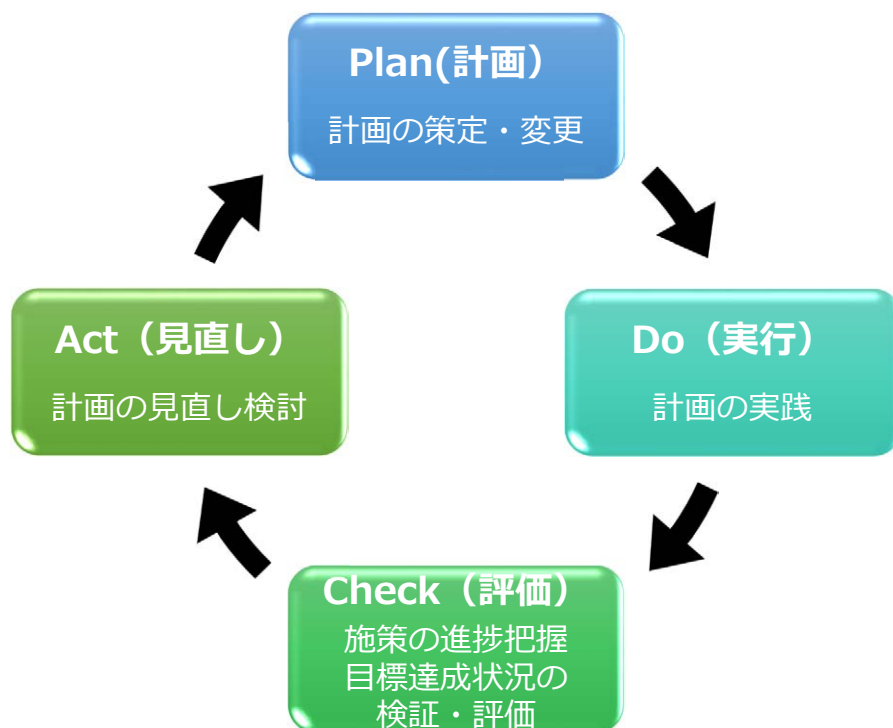
【目標値設定の考え方】

2020 年に用途地域指定を受けた新市街地等、浸水リスクの高いエリアへの新たな要配慮者利用施設の立地を抑制するとともに、公的施設の高台への移転や民間施設の立地誘導に努め、リスクの高いエリアにある施設数の減少を目指す。

## 5-2 進行管理

本計画は、おおむね 20 年後の都市の姿を展望した長期的な計画です。このため、PDCA サイクルの考え方に基づき、適切にモニタリングを行いながら計画の進行管理に努めます。

計画に記載された施策・事業の進捗状況や目標の達成状況について、おおむね 5 年毎に調査、分析、評価を行い、計画の進捗状況や妥当性等について検証を行い、必要に応じて計画の見直し等を行います。



## 用語集

### A～Z

#### NPO（Non-Profit Organization）

非営利団体のこと。特に政府や企業などではできない社会的な問題に、営利を目的とせずに取り組む民間組織（民間非営利団体）をいう。

#### PDCA サイクル

生産・品質などの管理を円滑に進めるための業務管理手法のひとつ。（１）業務の計画（plan）を立て、（２）計画に基づいて業務を実行（do）し、（３）実行した業務を評価（check）し、（４）改善（act）が必要な部分はないか検討し、次の計画策定に役立てる。

### あ行

#### 空き家バンク

空き家の売却又は賃貸等を希望する所有者等から申し込みを受けた情報を、定住等を目的として空き家の利用を希望する人に対し紹介する制度。

#### 液状化リスク

ゆるく堆積した砂の地盤に強い地震動が加わると、地層自体が液体状になる現象を液状化といい、それにより、地盤沈下、建築物等の沈下・転倒などの想定される危険性のこと。

### か行

#### 開発行為

主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更（宅地造成に伴う道路等の新設・廃止・付け替えや切土・盛土、宅地以外の土地の宅地への変更等）をいう。

#### 交通結節点

鉄道の乗継駅、道路のインターチェンジ、自動車から徒歩その他交通機関に乗り換えるた

めの停車・駐車施設、鉄道とバスなどの乗り換えが行われる駅前広場のように交通動線が集散的に結節する箇所。

#### コ・ハウジング

住みたい人が集まって、一緒につくる住まいや住まい方。

それぞれが独立した占用の住居と共有のいくつかのスペースを持ち、生活の一部を共同化する住まい。

### さ行

#### 災害レッドゾーン・災害イエローゾーン

イエローゾーンは、洪水や津波の浸水想定区域、土砂災害警戒区域など、災害時に住民等の生命または身体に危害が及ぶ可能性のあると認められる区域。

レッドゾーンは、イエローゾーンの中でもよりリスクが高く、建築物等の倒壊が生じ、住民等の生命又は身体に著しい危害が生じる恐れがあると認められる区域で、土砂災害特別警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域などがある。

#### シェアサイクル

自転車を共同利用する交通システムで、利用者はどこかのサイクルポート（拠点）からでも借り出し、好きなポートで返却できる新たな都市交通手段。

#### 事前防災

想定される災害の被害を最小限に抑えるため、事前に対策を講じること。

#### 事前復興計画

平時から災害が発生した際のことを想定し、どのような被害が発生しても対応できるよう、復興に資する対策を事前に準備しておくため、復興体制、復興手順、復興訓練、基礎データの整理、分析、復興まちづくりの実施方針を含めた総合的な計画。

## スプロール化

都市の急激な発展や中心市街地の地価高騰により、地価の安い郊外で無秩序に住宅化が進み、虫食い状態になる現象。

## 生活利便施設

食料品や日用品を扱う商店、病院、銀行、郵便局等、住民等の日常生活に必要な施設。

## た行

### 小さな拠点

小学校区など、複数の集落が散在する地域（集落生活圏）において、商店、診療所などの日常生活に不可欠な施設・機能や地域活動を行う場所を集約・確保し、周辺集落とコミュニティバス等の交通ネットワークで結ぶことで、人々が集い、交流する機会が広がっていく、集落地域の再生を目指す取組。

## デマンド交通

定時・定路線のバスや電車などの運行に対して、電話予約など利用者のニーズに応じて柔軟な運行を行う公共交通の一形態。

## 津波避難困難地域

津波の到達時間までに、避難対象地域内の外（避難の必要がない安全な地域）に避難することが困難な地域。

## 津波避難ビル

住民等が津波から一時的または緊急に避難・退避する施設として、堅固な高層建築物等の人口構造物を利用するもの。

市町村が一定の施設基準を満たす施設を指定する。

## 都市再生法人

都市再生特別措置法に基づき、地域のまちづくりを担う法人として、市町村が指定するもの。市町村は、まちづくりの新たな担い手として行

政の補完的機能を担いうる団体を指定できる。

## な行

### 2次交通

複数の交通機関等を使用する場合の、2種類目の交通機関のこと。

観光分野においては、空港や駅、港などから先の観光地までの交通手段を指す。

## は行

### パーソナルモビリティ

街中での中近距離移動を想定した1～2人乗りの軽自動車よりも小型の自動車、電動キックボード、バイクなど。

## ハザードエリア

洪水、土砂災害、津波等の自然災害に対して、被害が予測される区域

## や行

### 要配慮者利用施設

社会福祉施設、学校、医療施設その他の主として防災上の配慮を要する人が利用する施設

## ら行

### ライフサイクルコスト

建物の企画設計から建設、運営管理及び解体に至るまでに要する総費用のこと。

## レジリエンス

様々な外からのリスクや脅威に対して対処する能力のこと。対応力、回復力、強靱化。