

## 誘導施設

都市再生特別措置法第81条第2項第3号

各拠点に立地を誘導する施設（誘導施設）を以下の通り定めます。

	拠点の性格	誘導機能	誘導施設
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 ・核的商業施設（店舗面積3,000㎡以上）
	八重山地域の生活サービス 拠点	文化機能 交流機能	・図書館 ・映画館、劇場等 ・展示型文化施設 ・多目的ホール
		金融機能	・銀行 ・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 ・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 ・市役所（本庁舎）
	交流と都市的利便を高める 高次サービス拠点	医療機能	・病院
		商業機能	・核的商業施設（3,000㎡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） （デイサービス、デイケア、認知症対応型通所介護事業所等） ・高齢者福祉施設（入所系施設） （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	

## 事前届出

都市再生特別措置法に基づき、住宅等や誘導施設に係る開発や建築を行う場合、30日前までに市長への届け出が義務付けられます。

### 住宅や人の居住の用に供する施設をつくる時 都市再生特別措置法第88条

**届出対象区域** 本計画に定める居住誘導区域の外の区域

**届出対象行為** 以下に該当する行為。ただし、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は届出を要しません。

【開発行為】	【建築行為】
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>

※本市では、人の居住の用に供する建築物として、寄宿舍、下宿、老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものを定めており、住宅に加えこれらの施設も届出の対象となります。

### 本計画に定めている 誘導施設をつくる時 都市再生特別措置法 第108条

**届出対象区域** 当該誘導施設を定めた都市機能誘導区域の外の区域

**届出対象行為** 誘導施設を有する建築物の新築や開発行為、改築や用途変更による設置

### 本計画に定めている 誘導施設を休廃止する時 都市再生特別措置法 第108条の2

**届出対象区域** 当該誘導施設を定めた都市機能誘導区域の中の区域

**届出対象行為** 誘導施設を休止又は廃止とする場合

お問い合わせ

石垣市建設部都市建設課 電話：0980-83-4207

〒907-8501 石垣市字真栄里672番地

# 石垣市立地適正化計画（概要版）

石垣市は、原始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。

## 立地適正化の方針

### 立地適正化計画において取り組む課題

- 高い開発圧力と将来の人口減少への対応
- 若年層の住まいの確保
- 津波等リスクへの対応
- 空港移転に伴う都市構造の再構築
- 集落地域への公共交通の維持

### 立地適正化の方針

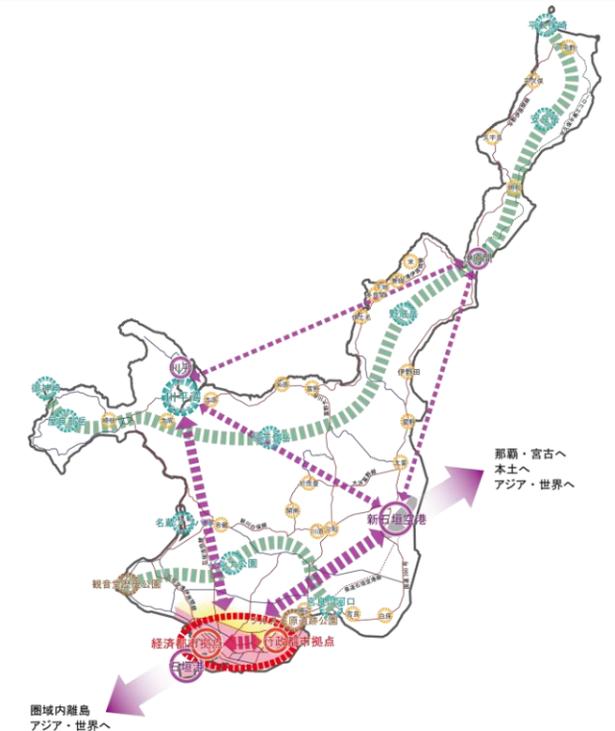
- ◆ 豊かな自然と共存する持続可能で集約的な都市構造の維持
- ◆ 津波等リスクに備えた既成市街地の安全性の強化と安全性の高い高台市街地の形成

## 将来都市構造

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、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（途中）
	—— 補助幹線道路



## 誘導の考え方

### 居住機能

- 市街地への人口の集約と利便性の高い生活環境の整備
- 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)
- 集落を中心としたコミュニティの維持

### 都市機能

- 高台への新たな拠点の形成
- 港周辺のにぎわいの維持
- 集落の生活利便の確保

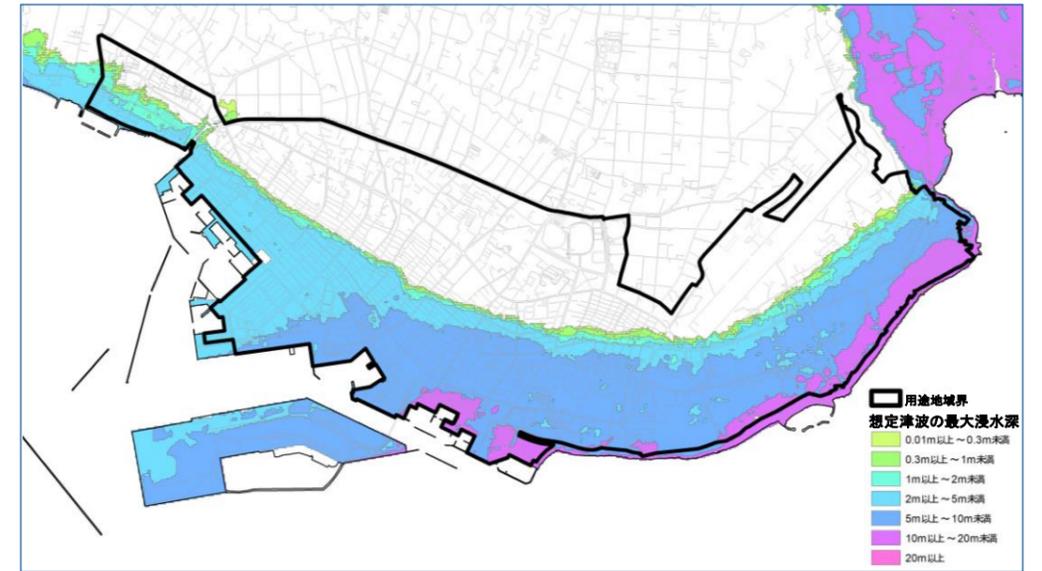
### 交通

- 集落と市街地を結ぶ持続可能な公共交通の確保
- 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
- 拠点へのアクセス性の強化

### 防災

- 津波等による被災リスクを低減する都市構造の形成
- 被災時の対応力の強化

【参考】津波浸水予測図 沖縄県津波浸水想定(平成27年3月)



## 誘導区域

【居住誘導区域】都市再生特別措置法第81条第2項第2号  
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基づいて定める区域です。

用途地域のうち、おおむね以下の区域を除く連坦した区域を設定します。

- ①非住居系の土地利用を図る区域  
港湾関係施設用地、海沿いの工業系用途地域等(離島ターミナル周辺を除く)
- ②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

用途地域のうち、居住誘導区域を除く住居系用途地域のエリアを「防災・減災調整区域」として設定します。  
津波発生時には大きな浸水が想定されることから、リスクの周知及び意識啓発を行うとともに、津波避難ビル指定の推進など、被害を最小限に抑えるための取組を進めます。

### 【防災対応準備区域】本市独自設定

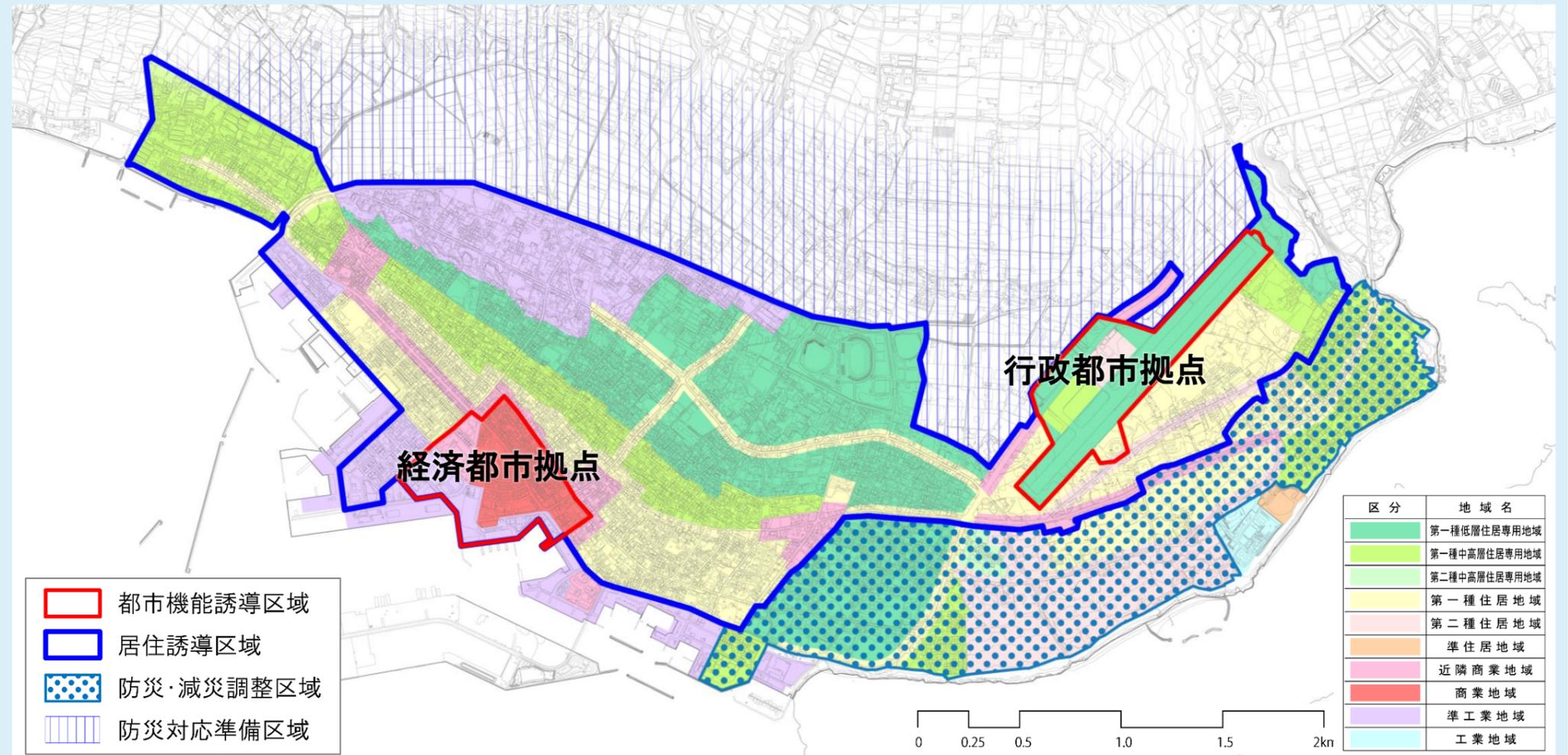
市街地と連坦する高台のエリアを「防災対応準備区域」として設定します。  
津波に強い市街地形成を図っていくため、将来の用途地域の指定を見据え、長期的な視点で低地部からの移転の受け皿としての準備を進めます。

### 【都市機能誘導区域】都市再生特別措置法第81条第2項第3号

医療・福祉・商業等の都市機能を都市の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、都市再生特別措置法に基づいて定める区域です。  
市の経済活動の中心である港周辺、及び新たな拠点として基盤整備が予定されている空港跡地の2か所に設定します。

【経済都市拠点】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るため、求心力・集客のある施設、回遊性をはぐくむ施設の誘導を図ります。また、離島居住者の利用にも資する、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。

【行政都市拠点】災害時のバックアップ拠点として、重要な行政施設や医療施設の誘導を図るとともに、高齢者や子どもが利用する施設等の移転誘導を図ります。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。



- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 防災・減災調整区域
- 防災対応準備区域