

仕様書（案）

はじめに

本業務は、令和4年3月に改定した石垣市都市計画マスタープランにおいて将来都市構造が示す「経済都市拠点」に位置付けられる美崎町地区について、当該地区の再開発（※本業務の「再開発」は、参考資料⑦：p15_「8. 美崎町再開発プログラムにおける「再開発」の捉え方について」参照）を推進するまちづくりの方針を策定し、ウォーカブルな歩行空間の創出や「交流の軸」の整備等をはじめとした各種再開発手法取組の具体化について検討を深め、これらの実施等に向けた準備を行うと共に、地区内市有地上の建物建替え等に関してまち並み形成等に係る誘導方針やルールづくり等の提案を求めるものである。

また、上記提案について、本市の石垣市都市計画ランドデザイン、美崎町再開発構想及び美崎町再開発プログラム検討業務（以下、美崎町再開発プログラム検討業務について「過年度業務」という。）の成果等これまでの検討経緯を踏まえると共に、石垣港港湾計画、石垣港長期構想及び石垣市庁舎跡地活用事業などの関連計画並びに当該地区の現状及び防災等を含む地区の課題等を十分に把握し、地区の役割や望まれる機能等を整理したうえで、地域住民や権利・関係者、利用者等に対する説明や意向把握を丁寧に行うことに留意すること。

以上について、下記の各項目に関して提案すること。

1. 現状の把握・調査・分析及び課題の整理

美崎町地区のまちづくり方針の策定及び各種再開発手法取組の具体化の検討等にあたり、上位・関連計画等の整理と共に、地区の現状の把握、調査、分析等を詳細に行い、課題を整理すること。

なお、発注者は、地区が抱える課題を漏れなく抽出し、その課題解消に向けた詳細な整理を確実に行いたいと考えている。そのため、提案者には、これまでの調査等の整理状況も踏まえ、必要に応じて追加調査や詳細な分析等を行い、現状の把握及び課題整理すること。

2. まちづくり方針の検討・策定

まちづくり方針の作成については、当該地区が石垣市都市計画マスタープランにおいて、将来都市構造が示す「経済都市拠点」に位置付けられていることを踏まえ、その役割・機能を発揮すると共に、まちのテーマ・コンセプト、地区の課題等に対する取組の方向性を示すものとしてまとめること。また、1. 現状の把握・調査・分析及び課題の整理の結果等を踏まえると共に3. 各種再開発手法取組の具体化の

検討等とも連動し、まちづくりの方針と併せ方針で示す目標や各取組等の実現に向けたロードマップの作成並びに地区の将来像を市民がイメージできるような図（地区全体のパース図・鳥瞰図のようなものが望ましい）を作成すること。

なお、まちづくり方針及びロードマップの案の作成にあたっては、過年度業務の成果を踏まえることを基本とするが、本業務の検討過程において、過年度業務のまちづくり方針（修正案）（参考資料⑦：p77_「修正案」等参照）の修正や更新を行うこと等も想定すること。

3. 各種再開発手法取組の具体化の検討等

過年度業務の成果を踏まえ、美崎町再開発に係る下記の各種再開発手法取組の具体化として、各取組の内容等の検討と共に、取組実現のための法令等手続きや事業に係る費用の見込み、補助金等活用のしくみ、実施スケジュール（案）を整理し、その熟度を高め、実施に向けた準備を行うこと。

（1）「交流の軸」の整備

美崎町地区の「交流の軸」は、美崎町再開発構想において重点地域（参考資料⑤：p27_「1. 重点地域の設定」参照）と位置付けられており、美崎町の再開発において主要な事項とされている。これまでの経緯や過年度業務の成果も踏まえ、「交流の軸」の機能や必要性を詳細に整理し、整備の実現に向けた具体的な内容や方法、事業費見込み、手順等について熟度を高めること。

また、「交流の軸」の整備イメージ図の作成も行うこと。

（2）道路空間等を活用した賑わい創出

美崎町地区における道路空間等を活用した賑わいの創出については、（1）「交流の軸」の整備の検討と連動し、美崎町のウォークアブルな歩行空間の創出の趣旨も踏まえ、検討を進めるものとする。また、本取組は、過年度業務において先行的に取り組むもの（参考資料⑦：p21-p22_「再開発構想の実現に向けた再開発の取組メニュー（案）」等参照）として位置付けており、これまでの検討経緯を踏まえ、その実現に向け、道路空間等の活用の具体的な対象エリアの想定等内容や方法、事業費見込み、手順等の熟度を高めること。

また、発注者は、本取組が先行的な取組であることから、熟度を高めたいうで事業として実施する準備を行う等、実現に向けた作業を本業務期間内に整えられることを期待する。

なお、活用の検討等にあたっては、地区内の事業者等の合意形成にも留意し進めること。

(3) 交通結節点の再構築

美崎町地区には、石垣港離島ターミナルやバスターミナル、駐車場が複数存在し、また、石垣港港湾計画において、臨港道路新港3号線の構想もあること等から、過年度業務（参考資料⑦：p77_「修正案」等参照）において、石垣港離島ターミナル及び美崎町公園周辺を交通結節点の再構築を図るエリアとして位置付けている。これらのことを踏まえ、地区内のバスターミナル等公共交通、駐車場、公園等の再編・再配置等による一体的な活用を検討し、利便性の高い交通結節点の再構築について具体的な内容や方法等について検討を行うこと。

なお、ここでの交通結節点の再構築の検討において、バスターミナルの再編・再配置等により、公共交通等の利便性向上はもとより、美崎町地区内に新たな再開発の起点となる空間が創出されることも期待しており、その具体的な内容や方法、事業費見込み、手順等の検討も行うこと。

(4) 土地の有効・高度利用の検討

過年度業務（参考資料⑦：p77_「修正案」等参照）では、地区内の土地の有効・高度利用の方策を検討し、道路空間と一体的な魅力的なまち並みを形成していくとしていることから、その具体的な利用の内容や方法等について検討すること。

なお、本取組では当該地区における市街地再開発事業の検討も含む。そのため、具体的な対象エリアの想定等内容や方法、事業費見込み、手順等の検討も行うこと。

(5) ウォーターフロントゾーンの賑わい創出

過年度業務（参考資料⑦：p77_「修正案」等参照）において、ウォーターフロントゾーンが位置付けられていることから、石垣港港湾計画・石垣港長期構想等との整合・連携を図り、ウォーターフロントゾーンの賑わい創出について具体化に向けた検討を行うこと。

上記(1)～(5)の各種再開発手法取組は、過年度業務（参考資料⑦：p16_「9. 再開発構想の実現に向けた再開発取組メニュー（案）」、p77_「修正案」等参照）の中で整理した項目及び方向性である。発注者は、各種再開発手法取組の具体化の検討にあたり、上記の各項目が基本であると考え、提案者において、各項目及び方向性の追加・変更・修正等の提案は可能とする。

4. 美崎町地区内の建物建替え等に係る具体的な方針・ルールの検討

美崎町地区内の土地はそのほとんどが市有地であり、その市有地上には借地による民間建物が建ち、その建物の多くが築 50 年を経過している状況である。これらの建物の建替え等については、本市の都市計画及びまちづくり関連計画等に沿って一体的かつ魅力的なまち並みの形成・誘導等を行うことが望ましいと考えていることから、建物建替え等に係る具体的な方針及びルールについて検討しまとめること。

なお、地区内の建物建替え等に係る具体的な方針・ルールについては、建物の権利者や関係者等の意向等にも留意し検討を進めること。

5. 関係者・地域住民の合意形成支援

上記の 2. ～ 4. の項目を検討するにあたり、地域住民のみならず、建物権利者や関係者、地区利用者等の意向を把握し、合意形成に努めることが肝要と考えている。そのため、これらの意向を把握し、機運醸成、合意形成を趣旨としたアンケート、説明会、意見交換会、勉強会等の企画立案と共にその実施を支援すること。なお、支援にあたっては、住民等向けの案内、説明資料、議事録等の作成並びに運営支援も含むものとする。

なお、資料作成の際は、住民等が内容の理解を得やすいよう資料作成等にも配慮・工夫すること。

6. 今後の課題・取組等の整理

上記の各項目について、それぞれ今後の課題と共に取組内容等を具体的に整理すること。

7. 委員会運営・パブリックコメントの支援

まちづくり方針等の検討・策定にあたり、庁内及び庁外の委員会を設置することを予定している。そのため、これに伴う、会議資料の作成、受託者の会議への出席、議事録作成等に関して支援を行うこと。各委員会とも 4 回程度開催すると共にパブリックコメントを実施することを想定している。

8. 打合せ

着手時、中間（適時）、完了時に打合せを行うこと。

9. 成果物

- ・美崎町地区将来像イメージ図（1～2点を想定している）
- ・「交流の軸」整備イメージ図（1～2点を想定している）
- ・まちづくり方針の冊子 30冊
- ・報告書 1部

- ・ 成果物データ CD-R 1 枚

参考資料

本業務の検討にあたり、下記の資料を参照すること。

- ①石垣市都市計画マスタープラン（令和 4 年 3 月改定）
- ②石垣市立地適正化計画（令和 4 年 3 月策定）
- ③石垣市地域公共交通計画（令和 4 年 3 月策定）
- ④石垣しみどりの基本計画（令和 4 年 3 月策定）
※①～④の計画をまとめて「石垣市都市計画ランドデザイン」としている。
- ⑤美崎町再開発構想（平成 25 年 3 月策定）
- ⑥美崎町賑わい創出実験事業（報告書）（平成 29 年 3 月）
- ⑦美崎町再開発プログラム検討業務報告書（令和 4 年 12 月）
- ⑧美崎町地区内建物等概要（令和 4 年）
- ⑨市が予定している美崎町地区の交通量・駐車場調査に関する資料