石垣市役所現庁舎等跡地利用基本方針

平成３０年１２月

石　垣　市

目次

序　章　はじめに
序−１．石垣市役所現庁舎等の跡地利用について　……１
序−２．跡地利用対象地　……１

第１章　跡地を取り巻く現状
１−１．上位関連計画における位置づけ　……２
１−２．立地特性と周辺環境　……３
１−３．地域意向　……４
１−４．観光動向　……５

第２章　跡地利用に向けた課題
２−１．民間事業者による活用の視点　……６
２−２．跡地利用にあたっての考え方　……８

第３章　跡地利用の方向性
３−１．整備方針　……９
３−２．導入機能及び施設イメージ例　……９

第４章　実現に向けて
４−１．民間活力を活用する事業手法の整理　……１１
４−２．実現に向けた課題　……１２

資料編　……１３

序　章　はじめに

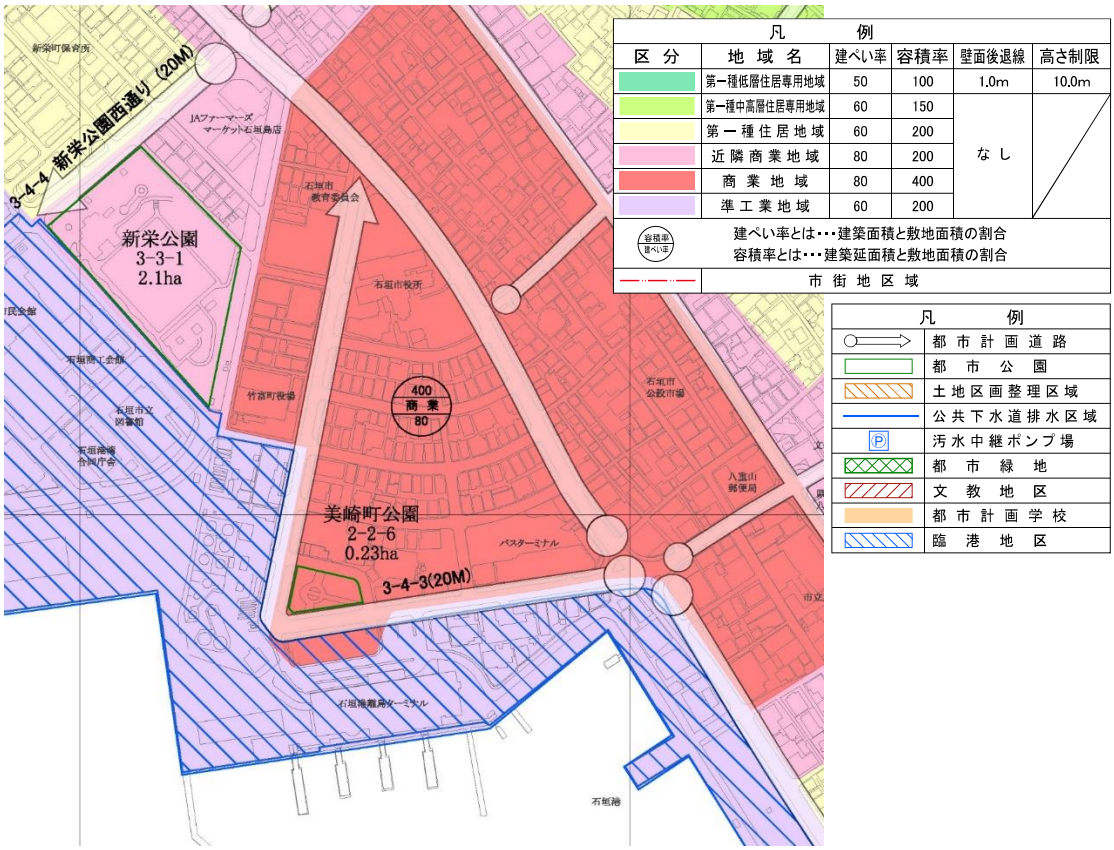
序−１．石垣市役所現庁舎等の跡地利用について

石垣市役所本庁舎の移転に伴う中心市街地の空洞化が懸念されており、庁舎跡地の有効的な活用が求められています。現庁舎等跡地は、交通アクセスの良さや周辺環境に優れている点などから人が集まりやすい立地にあり、地域の中心として市民に愛着のある場所であるため、本市中心地の新たなにぎわいの創出に資する活用について検討します。

序−２．跡地利用対象地

現庁舎及び教育委員会庁舎の跡地を対象とします。

項目	①現本庁舎	②教育委員会庁舎
所在	石垣市美崎町 14 番	石垣市美崎町 16 番 6
敷地面積	10,373 ㎡	987 ㎡
地域地区	商業地域	
建ぺい率／容積率	80%／400%	
高度地区	指定なし	
防火・準防火地域	指定なし	



１－１．上位関連計画における位置づけ

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

計　画	現庁舎等跡地及びその周辺の位置づけ
第４次石垣市総合計画後期基本計画 （平成 29 年 9 月）	● 「地域の産業基盤を育て支援する（商業振興・中心市街地）」の施策の方向の一つとして「石垣市役所庁舎の跡地利用」が位置づけられています ● 商業振興・中心市街地における主要課題として、“石垣市役所庁舎の移転に伴う、中心市街地の空洞化が懸念されており、庁舎跡地の有効的な活用が求められている”としています ● 基本方針「中心市街地の活性化」に、“石垣市役所庁舎跡地を活用し、津波避難や駐車場不足等、中心市街地における課題の解消とともに、新たなにぎわいを創出する”と位置づけられています
石垣市都市計画マスタープラン （平成 23 年 3 月）	● 将来都市構造に下記のとおり位置づけています □ 都市拠点…八重山圏域の都市拠点として、中心市街地の活性化等、都市機能の充実を図る。 □ 都市軸…中心市街地の活性化や土地の高度利用、未利用地の有効活用を促進し、商業・業務機能をはじめ各種都市機能の集積を図る。さらに、都市軸として良好な沿道景観の形成に努める。 ● 地域別構想では、中心商業地区として下記のとおり位置づけています □ 八重山圏域の中心商業地として、商業サービス機能及び観光商業施設が集積する地区 □ 港との連携強化や公共交通等の充実によるアクセス性の向上 □ 地区内に残る伝統的集落景観を観光資源として活かしながら八重山文化を感じ、触れ合える空間づくり □ 観光客が回遊する商業地を目指し、市街地の魅力を引き出しながら市民と観光客の交流を促進する商業地の形成 □ 美崎町においては都市的な機能の集積を図り、八重山圏域の拠点として土地の高度利用を推進
美崎町再開発構想 （平成 25 年 3 月）	● 美崎町地区の将来ビジョンとして「市民と来訪者が“ふれあう”石垣島の中心地」を掲げ、市役所庁舎周辺を「公共・福祉・生活拠点」として下記のとおり位置づけています □ 本地区に訪れた市民や離島の人々が生活する上で欠かせない拠点 □ バス結節機能の配置による市民が訪れやすい施設 □ 離島ターミナルへ向かう来訪者の回遊を創出する施設

（P13-P15 資料編参照）

１－２．立地特性と周辺環境

（１）立地特性

本市は、日本最南端・最西端に位置する市であり、東京から飛行機で 2 時間 40 分、沖縄本島から 1 時間のところに位置します。

跡地利用対象地は、空港から路線バスで 30 分～45 分でアクセスできる市の中心市街地に位置します。

（２）周辺環境

交通の要衝（離島ターミナルとバスターミナル）が近接し、東側はユーグレナモール、南側には島内一の繁華街があり、商業・娯楽・遊戯施設が集積しています。また、周辺には宿泊施設も多く分布しています。

１－３．地域意向

地域の意向としては、集客性やまちの回遊性の向上といった「にぎわい」の創出に資するものが望まれています。また、住民利用が望まれている一方で、観光面での活用も望まれています。

なお、跡地利用に対するこれまでの地域意向を整理すると以下のとおりです。

	跡地利用として望むこと	具体的な施設・機能
にぎわい	集客性の向上	●水族館　●広場 ●複合型商業施設（スーパー、ホテル、娯楽施設、医療福祉施設）　など
	まちの回遊性の向上	●複合型商業施設（テナント、ホテル、駐車場　など） ※既存商業とのすみ分けが必要
	経済効果	●地元資本の宿泊施設　●市民出資の商業施設　など
	シンボルやランドマークとなるもの	●公園、広場 ●複合施設　など
住民利用	観光客だけでなく住民も利用できること	●食事のできる店 ●複合型商業施設（スーパー、シアター、スポーツクラブ、マンション、自動交付機、駐車場　など）
	不足する機能及び施設の補填	●駐車場　●大型商業施設　など
	生活利便性・市民サービスの向上	●銀行　●支所（行政窓口）　など
	市民活動の場	●多目的ホール（小中規模）　●会議室　など
観光	観光サービスの向上	●複合施設（ホテル、バス待合所、観光案内、展示ブース、市産品販売店、レストラン、大型バス駐車場　など）
	悪天候時でも楽しめるもの	●水族館　●プラネタリウム　など
	八重山文化の発信拠点	●多目的ホール
災害	災害への備え	●災害時の避難ビル
行財政	民間活力の導入	●売却 ●民間投資による施設整備　など

上記意見は下記の意見募集より整理

◇石垣市役所現庁舎等の跡地利用に関する意見交換会（平成 28 年 12 月２日、市民団体を対象に意見交換会を実施）

◇市民意見募集（平成 28 年７月から 12 月にかけて、電子メール・FAX・意見箱への投函・窓口持参にて意見を募集）

◇平成 28 年度 石垣市役所現庁舎跡地利用に関するワークショップ（平成 28 年 11 月 27 日、公募市民を対象にワークショップを実施）

◇「石垣市新庁舎建設基本計画（案）」パブリックコメント（平成 28 年２月、投函箱への投函、電子メール、FAX、窓口持参、郵送にて意見を募集）

１－４． 観光動向

（１）観光客動態

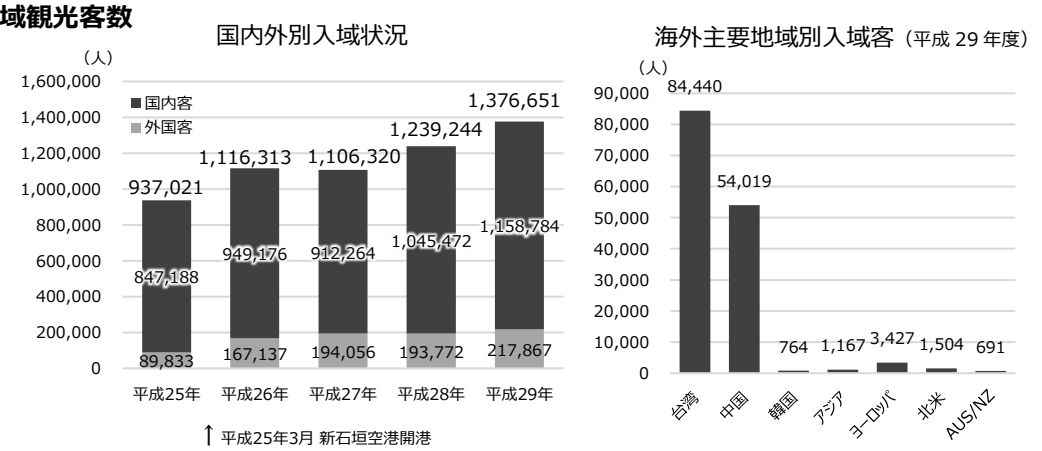
入域観光客数は、新石垣空港開港後の平成 26 年に急増し増加傾向が続いています。平成 26 年には外国客の増加が著しく、平成 28 年には国内客の増加が大きくなっています。

また、海外からの入域客数を見ると、台湾からの入域客が最も多くなっています。

石垣島への旅行目的では名所めぐりで訪れる観光客が最も多く、旅行の同行形態ではファミリー層が多くなっています。

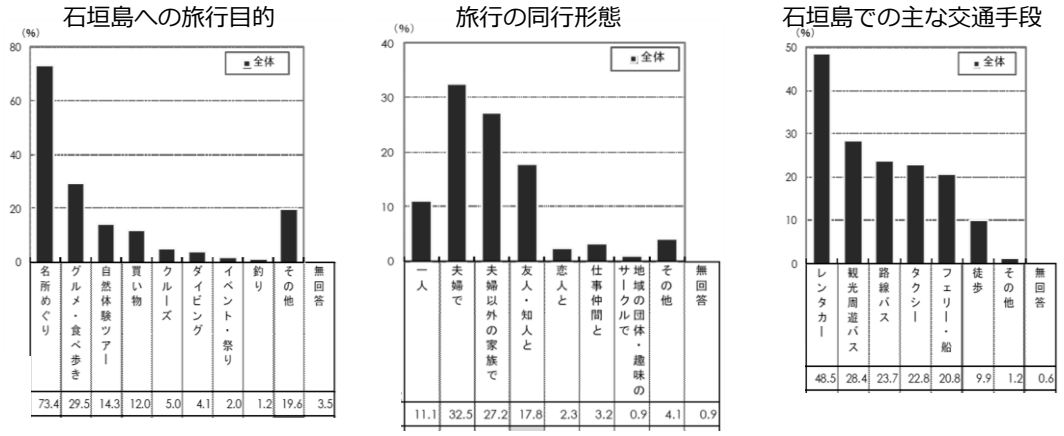
観光客の主な交通手段をみると、レンタカー利用が主となっています。

入域観光客数



資料：石垣市提供

観光客特性



資料：観光の未来を考える観光動態調査　報告書（平成27年3月）

（※現時点における最新の既存資料）

（２）観光振興に対する課題

本市では、新石垣空港開港後の入域観光客数が年々増加する好況にあり、市観光基本計画では１５０万人を目標に掲げ、今後も様々な観光振興策が期待されるが、一方で、慢性的な駐車場不足や宿泊施設の不足等が懸念されており、これらの課題に対応する施策が求められています。

２－１．民間事業者による活用の視点

民間活力の活用を前提とした跡地利用の実現に向けて、民間事業者による事業展開の可能性について意見聴取を実施しました。実施概要及び意見概要は以下のとおりです。

【実施概要】

目　的：民間事業者による事業展開（施設の建設・管理・運営等）の可能性について意見を聴取し、施設整備イメージの検討の参考とすることを目的に実施

方　法：個別の対面形式によるヒアリングを実施

事業者：官民連携事業や施設の管理運営の実績を有する建築リース事業者やデベロッパーなどの６社に案内し、参加希望のあった３社を対象に実施

【意見概要】

	A社	B社	C社
（１） 対象地のポテンシャル、市場性（民間事業者が考える導入機能、施設）	● 立地条件に優れ、観光客数が増加していることから、立ち寄るきっかけや滞留時間を延ばすような計画が望ましい ● 郊外のショッピングセンターと競合しない店舗集積により、市民の誘客を図ることも望ましい 導入機能例 • 商業・飲食（滞在スポットとなる） • 観光及び文化発信 • ホテル（宴会場併設）又は多目的ホール（コンベンション開催後、周辺店舗への波及効果も期待できる） • 駐車場（離島ターミナルの満車解消） • レンタカー	● 交通アクセスや周辺環境に優れ、地域愛着のある市役所跡地という特性から、市民の日常利用をベースとするものの、観光客も滞在させるような計画が望ましい ● 大規模商業施設は人口規模の面から困難 導入機能例 • 商業（スーパー、物販、フードホール） • エンターテイメント（規模やマーケット検討は必要） • 都市型リゾートホテル（ランドマークとなる高品質なもの） • コンドミニアム • ワーキングスペース	● 交通アクセスや分かりやすい立地の良さから人が集まりやすい場所と考えられ、観光客利用の計画が望ましい ● 市役所跡地という特性から、市民利用や周辺店舗との融和も重要であり、市民も来るような計画が望ましい 導入機能例 • ホテル（ﾊｲｸﾞﾚｰﾄﾞでも成り立つ可能性有り） • 情報発信 • 市民活動の場 • 商業（周辺店舗へ共存の配慮が必要） • 駐車場（商業面では隣接が望ましい） • 防災機能（受入れキャパシティの検討は必要）
（２） 事業展開の可能性			

	A社	B社	C社
市民利用特化型	× 日常的な利用頻度がどの程度か想像しがたいために事業展開は困難	× 収益性に結びつく建物用途のボリュームが少ない点から、民間による整備は非常に困難	× 事業展開は難しい
来訪者利用特化型	○ 観光客の増加が今後も期待できる将来性の点から事業展開が可能であり、跡地周辺への波及効果（消費拡大）も期待できる	○ 収益確保が可能なため民間として事業展開が可能（収益面では最も可能性が高い）	○ 収益面を考慮すると最も事業展開の可能性が高い
市民と来訪者の複合利用型	○ 非収益部分を分離する（公共施設として市で運営）など、方法によっては事業展開が可能	○ 収益確保が可能なため民間として事業展開が可能（市役所跡地という特性から最も望ましい）	○ 市役所跡地という観点を考慮すると、市民利用も可能であることが望ましい
（３） 参画条件	● 20年以上の事業期間設定 ● 特区の設定や容積率の緩和 ● 時間軸の設定（供用開始時期の明確化） ● 借地料は安ければ安い方が望ましい（その分、他の部分に投資できるため）	● 普通借地権設定もしくは、更新有の借地権設定（購入でも可能） ● 借地料設定は行政施設の規模並びに導入機能により異なる ● 工事にあたっての地元企業の斡旋 ● 着工までの借地料免除や減額	● 借地料は安ければ安い方が望ましい（その分、他の部分に投資できるため） ● 工事にあたっての地元企業の斡旋
（４） その他	● 宿泊機能について、市内ホテルの稼働率が高い現状から、収益の中心となり得ることや、滞在時間を延ばす観点からも必要性は高い ● 滞在時間向上の観点からもパブリックスペースの必要性は高い	● 地元店のテナント入居や芸能ホール（劇場）が必須であれば、提案を求める際の前提条件として提示があれば検討する	● 施設整備後の運営が重要（より良いものに変化させていくマネジメントが重要） ● 芸能ホール（劇場）は仕様にもよるが、採算面を考えると難しい

２−２．跡地利用にあたっての考え方

（１）回遊性向上への寄与

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

（２）観光振興への寄与

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

（３）シンボル性の創出

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

（４）住民の生活利便性の向上

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

（５）災害時への対応

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

３－１．整備方針

地域の中心的存在であり愛着のある市役所の跡地という特性から、市民利用を主とする活用が望ましいが、観光の観点から優れた立地環境にあることや民間活力の活用による跡地利用を図ることを勘案すると、市民と来訪者の双方が利用可能な施設とすることを基本とし、前述の跡地利用にあたっての考え方を踏まえ、整備方針を以下のとおりとします。

【整備方針】

市民と来訪者との交流拠点

市民は日常生活の場所として買い物や食事、活動をするために訪れ、来訪者は観光の拠点として訪れます。市民活動が行われる空間に来訪者が立ち寄ることで、市民と来訪者との交流のきっかけが生まれます。

交流によって、来訪者は地域の魅力を肌で感じ、さらに石垣が好きになり、再訪や知人への紹介を促し、さらに多くの人が訪れるようになります。また、市民は交流を通して地域の魅力に誇りを持つようになり、芸能文化の継承や発信が盛んとなります。

このように、多くの集客や芸能文化の継承を促し、地域のにぎわいの創出に資するよう、市民と来訪者が交流する拠点としての跡地利用を目指します。

３－２．導入機能及び施設イメージ例

跡地利用にあたっての考え方に対応する導入機能及び施設イメージ例は以下のとおりです。

跡地利用にあたっての考え方	導入機能
回遊性向上への寄与	パブリックスペース、案内地図、表示板　など
観光振興への寄与	観光案内施設、ＤＦＳ、複合商業施設、観光・娯楽施設、宿泊施設、駐車場、タクシー・バス待合　など
シンボル性の創出	八重山らしいデザイン、ブランド力の活用　など
住民の生活利便性の向上	市民活動の場（伝統文化・芸能など）、 商業・飲食・子育て支援・娯楽機能、 行政サービス機能、駐車場、タクシー・バス待合　など
災害時への対応	防災機能（避難スペース、備蓄倉庫、非常用発電機の整備　など）

【収益施設】

・民間資金等を活用した施設整備により、市民利用施設とあわせて収益施設が整備されます。収益施設の内容は、民間事業者による企画・提案を基本とし協議していくこととします。施設機能としては、商業・飲食・宿泊・娯楽機能等が考えられます。

レストラン・カフェ等の飲食施設

【市民利用施設】

・芸能文化の発信機能や娯楽機能として、劇場・シネマ利用等にも対応可能な多目的ホールが挙げられます。また、子育て世帯や高齢者、身障者が集える機能の導入や利用しやすい整備に配慮することとします。

可動式座席により多用途に利用可能

４－１．民間活力を活用する事業手法の整理

民間活力を活用する事業手法を以下に整理します。

手　法		概　要		特　徴
公設民営	管理運営委託（指定管理者制度含む）	公共が建設・管理運営する施設等について、管理運営 に係る一部業務を民間に 委託		
	施設貸与	公共が施設等を建設・所有し、当該施設を民間に貸与して、その管理運営を委ねる		管理運営に要する費用は、基本的に民間が利用者より得た利用料金でまかない、民間が管理運営責任を負う
	DBO	民間に施設等の設計、建設請負工事、管理運営を一体 的に委ねる（資金調達は公 共が行う点でＰＦＩと異なる）		性能発注により民間の創意工夫を活かした効率的な建設工事が可能ライフサイクルコストの抑制により、財政負担の軽減とサービス水準の向上が図られる
民設公営	施設譲受	民間が施設等を建設・所有し、公共が当該施設等を民間から取得し、公共がその管理運営を担う		建設・管理運営に関する費用は行政が負担
	施設借用（リース方式）	民間が施設等を建設・所有し、公共が当該施設等を民間から借り受け、公共がその管理運営を担う		建設・管理運営に関する費用は行政が負担
民設民営	PFI 事業	民間（PFI 事業者）に施設等の設計・建設・運営・ 資金調達を一体的に委ねるもの （「民設民営」における最も代表的な形態）	独立採算型： PFI 事業者が整備した施設・サービスに利用者が料金等を支払うことで、事業費を賄う方式	利用者の増減により事業者の収入が影響を受けるため、事業者が長期にわたり大きな事業リスクを負担することになる
			サービス購入型： PFI 事業者が整備した施設・サービスに公的主体が対価（サービス購入料や補助金）を支払うことで、事業費を賄う方式	予め定められたサービス購入料が支払われるため、安定的に事業を行うことができる
			混合型： 独立採算型とサービス購入型を組み合わせて、利用者による料金等と公的主体からの補助金等により、事業費を賄う方式	需要の変動が大きく安定したサービスの提供が難しい分野や、民間事業者の参画意欲が低い分野等について用いられる
	第３セクター方式	共同出資で設立された経 営事業体（第３セクター）に、施設等の設計･建設･ 管理運営･資金調達を一体的に委ねる		公共と民間との責任の所在が不明確となる例が多く、経営破綻した事例も全国各所で見受けられる
	借地権方式	民間（不動産開発事業者等）に土地の活用（政策と合致する優良な民間事業）企画とセットで、施設等の設計･建設･管理運営を委ねる		

現庁舎等の跡地利用にあたっては、行政負担の軽減や民間の知恵・ノウハウを活用するといった観点から、公民連携による施設整備が望ましいと考えられます。また、市と民間事業者が協力する手法も様々であることから、今後の民間活力導入可能性調査等により最適な協力関係を築いていく必要があります。

４－２．実現に向けた課題

（１）跡地周辺を含めた検討

本市中心地の新たなにぎわいの創出に資する跡地利用の実現に向けては、周辺施設や地域との連携が課題となります。そのため、今後の検討にあたっては、周辺地区一帯のまちの将来像を明確にした上で、その実現に資する導入機能の具体的な検討が重要であり、周辺施設との連携・役割分担を考慮した施設整備によって地域全体の活性化が期待できます。

（２）地域の参画

現庁舎等跡地は公有財産であることから、その活用にあたっては地域の合意形成が求められます。合意形成を進めるためにも、検討段階から地域の参画を図ることが重要であり、検討を通して地域住民がまちづくりにプレーヤーとして参画するようになることも期待できます。さらに、地域住民主体の取り組みが活発化する中でビジネスが生まれ育つことで、地域による地域のための地域産業の創出が期待できます。

（３）整備後の施設マネジメント

本市中心地のにぎわいに資するよう施設整備後もその施設が継続発展していくことが課題となります。そのため、変化する社会経済情勢や市民・来訪者ニーズに柔軟に対応し、より良い施設へと更新していくマネジメントが重要となります。

（４）民間事業者との対話

跡地利用における民間活力の導入において、導入機能や施設の整備においては、市民・地域の意向を最大限反映していく必要があります。そのため、事業協力者となる民間事業者との対話を通じ市場性の有無や実現可能性の把握、維持管理、運営等の情報・条件収集等が重要となります。

資料編

1．上位関連計画の概要

【第４次石垣市総合計画後期基本計画】（平成 29 年 9 月）

総合計画はまちづくりの方向性を総合的・体系的にまとめた本市の最上位計画であり、基本構想を柱とし、5 年間を区切りとして前期、後期の基本計画に基づきまちづくりが進められます。

第2章 人・魅力

活力 地域の資源を最大限に活用する

商業振興・中心市街地

【主要課題】

●中心市街地における駐車場不足や周辺道路の狭隘さなどの利便性の改善へのニーズもあり、快適な環境整備へ向けた取組みが必要です。

●石垣市役所庁舎の移転に伴う、中心市街地の空洞化が懸念されており、庁舎跡地の有効的な活用が求められています。

【現状】

・中心市街地活性化については、これまで、港を中心としたまちづくりを基本コンセプトに、本市で最も観光客等でにぎわう石垣港離島ターミナルから公設市場周辺の中心商業地へ人の流れを呼び込むための施策、街中にぎわい創出施設の整備、商業地の魅力を高めるための施策等を展開してきました。その結果、空き店舗数の減少や来街者数の増に伴う売り上げ増といった経済効果も生まれています。

・中心市街地全体の魅力を更に高める目的で、旧離島さんばしエリアの親水性を活かした賑わい空間の創出に取組んでいます。

・駐車場不足や周辺道路の狭隘さなどの整備改善へのニーズも依然あることから、快適な環境整備へ向けた一層の努力が必要です。

・新石垣空港の開港やクルーズ船の寄港増によって、観光客数が大幅に伸びています。

・中心市街地内に位置している、石垣市役所庁舎の旧空港跡地への移転が決定しています。

さんばしマーケット

公設市場

基本方針

● 商業振興に向けた総合的な施策展開

商店街と個別の店舗（「個店」）に対する振興策を同時かつ効果的に実施するよう努め、商店街を含めて総合的な施策展開を図ります。

個店については、経営基盤の確立や安定化のための施策の実施や付加価値の高い店舗や商品の創出に資する施策を推進します。

さらに、コミュニティビジネス型のサービス提供を視野にいれ、地域との連携や、郊外型大規模商業施設との連携など商業ネットワークの構築を図ります。

また、産業競争力強化法に基づく創業支援事業計画の認定自治体として、商工会、地域金融機関等と連携した創業支援の施策を推進します。

● 中心市街地の活性化

新石垣空港の開港に伴う人口動態の変化や観光需要等に即応した土地利用を促しながら、本市の特色ある地域コミュニティが維持され、子供から高齢者まで安心で快適な都市空間の創出が図られるよう必要な施策展開に努めます。

公設市場を中心とした中心商業地においては、道路や駐車場など都市基盤施設の整備改善を推進するとともに、土地利用の高度化・効率化を進め、各種サービスやアミューズメントなどの多様な機能を集積することにより、魅力ある中心地となるよう再構築を図ります。

石垣市役所庁舎跡地を活用し、津波避難や駐車場不足等、中心市街地における課題の解消とともに、新たなにぎわいを創出していきます。

施策の方向

1）商店街や個店に対する振興策
・組織改革や専門的人材の育成等をつうじた商店街の振興
・経営革新や能力開発をつうじた個店の経営力向上
・各種融資制度の活用促進
・地域の食文化や伝統文化等の魅力の効果的な発信
・創業・第二創業に対する支援

2）商業ネットワークの構築
・地域と商店街の連携ならびにコミュニティビジネス型サービスの提供
・大型商業施設と商店街との連携
・地域ポイントカードの推進

3）付加価値化の推進
・魅力ある店舗や商品の創出へ向けた取組
・電子商取引（eコマース）の推進
・地域ブランド化戦略の推進
・旧離島さんばしエリアの賑わい創出

4）都市機能の整備改善と商業振興
・公設市場及び周辺環境の機能改善

5）石垣市役所庁舎の跡地利用
・市民意見の聴集及び関係団体との連携
・市民ニーズや求められる機能の把握
・跡地利用基本計画の策定

第2章 人・魅力

活力 市域の広域資源を活用する

・商業振興・中心市街地における主要課題として、“石垣市役所庁舎の移転に伴う、中心市街地の空洞化が懸念されており、庁舎跡地の有効的な活用が求められている”としています

・基本方針「中心市街地の活性化」に、“石垣市役所庁舎跡地を活用し、津波避難や駐車場不足等、中心市街地における課題の解消とともに、新たなにぎわいを創出する”と位置づけられています

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

石垣市都市計画マスタープランは、上位計画にあたる石垣市総合計画の将来像の実現に向けて、土地利用の方針や道路、公園、下水道の整備方針といった観点から、都市の基本目標を定め、長期的な展望に立ち、まちづくりを進めていく道筋を明らかにする計画です。

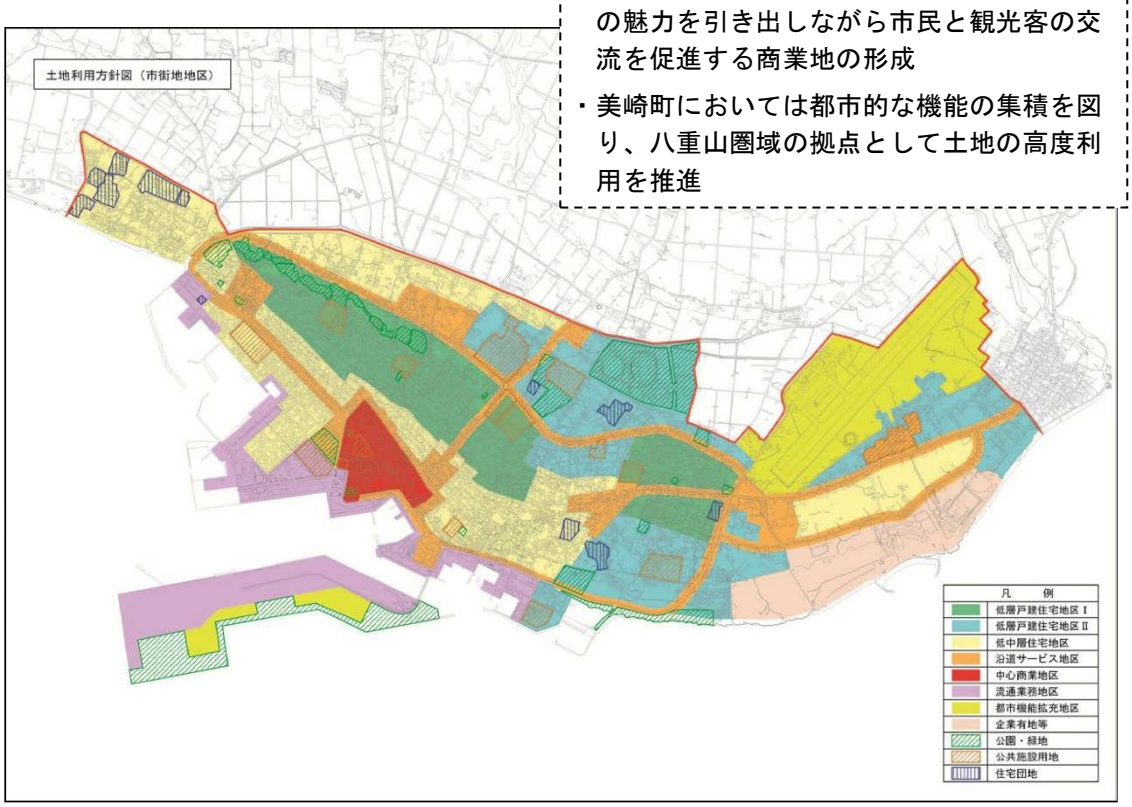
【将来都市構造における位置づけ】

都市拠点…八重山圏域の都市拠点として、中心市街地の活性化等、都市機能の充実を図る。

都 市 軸…中心市街地の活性化や土地の高度利用、未利用地の有効活用を促進し、商業・業務機能をはじめ各種都市機能の集積を図る。さらに、都市軸として良好な沿道景観の形成に努める。

【地域別構想における位置づけ】

- 八重山圏域の中心商業地として、商業サービス機能及び観光商業施設が集積する地区
- 港との連携強化や公共交通等の充実によるアクセス性の向上
- 地区内に残る伝統的集落景観を観光資源として活かしながら八重山文化を感じ、触れ合える空間づくり
- 観光客が回遊する商業地を目指し、市街地の魅力を引き出しながら市民と観光客の交流を促進する商業地の形成
- 美崎町においては都市的な機能の集積を図り、八重山圏域の拠点として土地の高度利用を推進



【美崎町再開発構想】（平成 25 年 3 月）

美崎町再開発構想は、美崎町地区が本市の中心地として、多くの市民と来訪者が行き交う「みなとまち」としての発展に向けて、地区の将来像を示した計画です。

「公共・福祉・生活拠点」

・本地区に訪れた市民や離島の人々が生活する上で欠かせない拠点

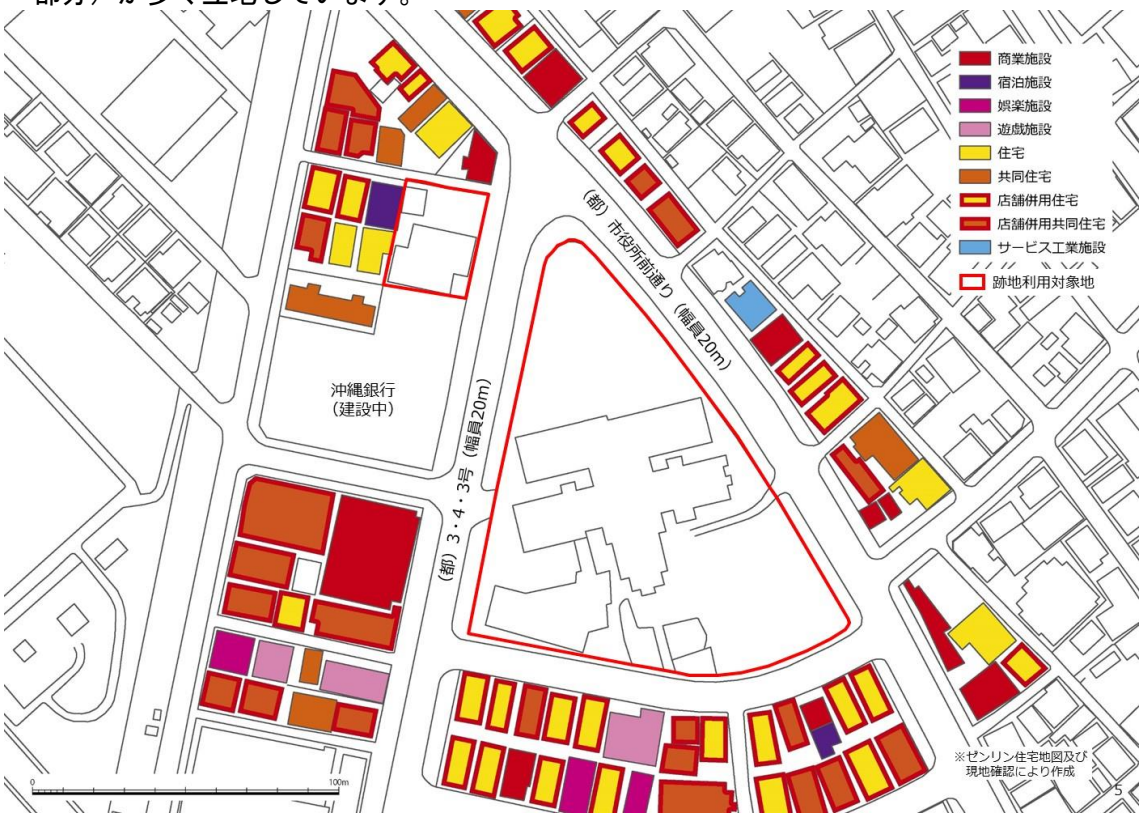
・バス結節機能の配置による市民が訪れやすい施設

・離島ターミナルへ向かう来訪者の回遊を創出する施設

２．現状整理に係る参考資料

【現庁舎等跡地周辺の土地利用】

周辺には店舗併用住宅及び店舗併用共同住宅が立地しており、南側は居酒屋（建物一階部分）が多く立地しています。



【防災】

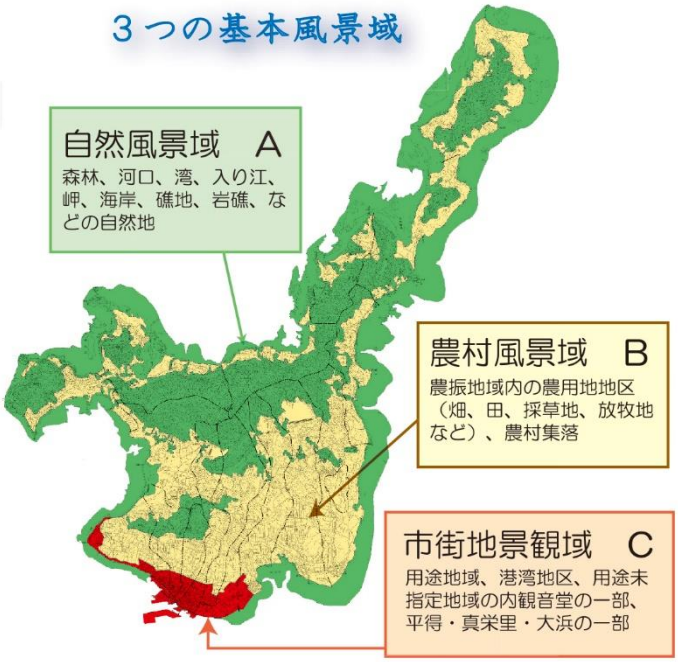
対象地は海岸近くに平坦部に位置することから、津波災害時には、2m 以上 5m 未満の浸水が予測されています。

対象地の南側と西側には津波一時避難ビルが複数ありますが、北側と東側には一時避難場所となる建物等がない状況となっています。

【景観形成基準】

景観法の施行に伴い平成 19 年に石垣市風景計画を策定、平成 30 年 6 月に改訂し、市民・事業者のご理解のもと景観行政に取り組んでいます。

同計画において、対象地は市街地景観域に位置づけられており、建築行為や開発行為にあたっての景観形成基準が下記のとおり定められています。



		市街地景観域における景観形成基準
共通基準	配置、構造、規模、高さ等	● 山や海への眺望が著しく阻害されないよう、また圧迫感を感じさせないよう、道路等からの見え方を意識し配置、規模、形状及び高さなどを工夫する
	建築物の色	● マンセル表色系を用い、無彩色についてはＮ９以上とし、有彩色についてはＹもしくはYRとし、彩度２以下及び明度８以上とする ● ただし、意匠的にアクセントカラーとして上記範囲外の色を用いる場合は、その面の壁面面積の１／１０以内とする
	緑化や修景が施されている有効な空間	● 緑化や修景が施された有効空間を十分確保（敷地面積の 20%以上）して、ゆとりと風格ある市街地景観を形成する
	外構	● 外構は通りからよく目につくことから、開放感の創出や石垣らしさ等の個性を創出する ● 高さはブロック３段程度の 60 ㎝から 70 ㎝程度とする
	建築設備	● できるだけ道路から見えないよう、または目立たないよう工夫する
	建築物に付随して設ける屋外駐車場	● 屋外駐車場については植栽や石積み等による緑化・修景を施すことで殺伐とした印象を和らげる ● 駐車場部分の面積に対する緑化等が施された面積の割合を 20%以上確保する
大規模建築物（高さが 13ｍを超え、又は建築面積が 500 ㎡を超える建築物）の基準		● 道路、公園等の公共空間から、圧迫感を与えないことや、背景への視界を大きく遮らないよう工夫する
共同住宅・集合住宅		● 周辺の街並みと調和するよう形態意匠に配慮するとともに、敷地全体が無機質の殺伐としたイメージにならないよう配慮する
ホテル		● 必要以上に目立つ色彩とせず風格ある落ち着いた形態意匠、修景緑化等を工夫する
全国チェーン店などに類する商業施設		● 意匠が画一的なものに限定されず、可能な限り石垣の歴史や風土に調和したものとして工夫されている
沿道サービス施設		● 意匠が画一的なものに限定されず、十分な空地の確保と緑化措置がなされ、石垣の歴史や風土との調和に配慮している

【宿泊施設の状況】

本市が目標に掲げている平成 32 年度の入域観光客数 150 万人(うちクルーズ船客 24 万人と想定)、平均３泊が実現した場合、市内の宿泊施設が１日 441 室足りなくなることが予想されます。

観光入域客数の将来目標

	平成 32 年度目標 （石垣観光基本計画より）
石垣を訪れる観光客数(A)	150 万人
石垣島での平均泊数(B)	３泊以上

将来に必要となる客室数

宿泊を伴う観光客数(A’) （宿泊無しのクルーズ船客を 24 万人と想定）		126 万人
必要な収容能力(C=A‘×B) （年間の延べ宿泊者数）		378 万人泊
１室当たりの宿泊人数(D)		2.6 人 ※
年間に必要な客室数(E=C/D)		145 万室
稼働率 80% (F)	年間に必要な客室数 (G=E/F)	181 万室
	１日当たりに必要な客室数(H=G/365)	**4,959 室**

※現状の宿泊施設のままと仮定し、
下記のとおり算出
11,799 人（収容人数）÷4,518 室（客室数）
＝2.61 ≒ 2.6 人/1 室

宿泊施設の現状（平成 29 年 12 月 31 日時点）

	軒数	客室数	収容人数
ホテル・旅館	53	3,367	8,783
民宿	66	409	1,064
ペンション・貸別荘	76	320	806
ドミトリー・ゲストハウス	52	288	813
ウィークリーマンション	10	125	198
団体経営施設	1	9	135
ユースホテル	0	0	0
合計	258 軒	**4,518 室**	11,799 人

資料：平成 29 年宿泊施設実態調査（沖縄県）

１日当たり
441 室が不足

３．施設イメージの比較

跡地利用の方向性の検討にあたり、利用者に応じて必要となる施設が異なると考えられることから、利用者に応じた施設イメージを比較検討しました。

跡地利用条件に対応する導入機能の利用を想定する対象者に応じた施設イメージ

跡地に求められること （跡地利用条件）	導入機能 （ｿﾞｰﾆﾝｸﾞ）	施設イメージの例		
		市民利用 に特化	来訪者利用 に特化	市民と来訪者 複合利用
回遊性向上への寄与 中心市街地の回遊性の向上に寄与することが望まれる	溜まり空間	公園・広場		公園・広場
増加する観光客への対応（宿泊面） 観光拠点としての立地面を活かし、増加する観光客の宿泊地として機能することが望まれる	宿泊機能		ブランド力を有するハイグレードのホテル	ブランド力を有するハイグレードのホテル
シンボル性の創出 シンボル性のあるものが望まれる	ブランド力 デザイン性	高層建築		
住民の生活利便性の向上 住民の利用や市民活動の場として機能することが望まれる	生活利便機能	レストラン・カフェ 郵便局・銀行		飲食・物販
	活動拠点	会議室 多目的スペース 交流スペース		多目的室
行政窓口サービスの維持 各種証明書の発行などの行政窓口サービスの提供を維持することが望まれる	公共サービス機能	行政ｻｰﾋﾞｽ窓口	行政ｻｰﾋﾞｽ窓口	行政ｻｰﾋﾞｽ窓口
観光サービス向上への寄与 観光コンテンツの充実（全天候型・外国人対応等）による観光需要への対応が望まれる	情報発信機能		観光案内所	
	娯楽機能		土産・飲食店	土産・飲食店
	文化発信	博物館・図書館 文化・芸能ﾎｰﾙ 展示ブース	体験学習	
災害時への対応 津波一時避難場所として機能することが望まれる	防災機能	避難場所（高層階） 備蓄倉庫	避難場所（高層階） 備蓄倉庫	避難場所（高層階） 備蓄倉庫
自家用車による容易なアクセス 自家用車によるアクセスを考慮することが望まれる	駐車場	立体駐車場 地下駐車場	ﾚﾝﾀｶｰｽﾃｰｼｮﾝ ﾊﾞｽ・ﾀｸｼｰﾍﾞｲ	立体駐車場 地下駐車場

■跡地利用の方向性　市民利用特化型

『市民のサードプレイス（日常的な活動の場）』

- 市民が日常的に活動できる場であり、中心市街地のにぎわいにつながるまちづくり活動の拠点となる。

跡地に求められること（跡地利用条件）	導入機能
回遊性向上への寄与	溜まり空間（公園）
増加する観光客への対応（宿泊面）	－
シンボル性の創出	デザイン性
住民の生活利便性の向上	生活利便機能 活動拠点 文化発信機能
行政窓口サービスの維持	
観光サービス向上への寄与	
災害時への対応	防災機能
自家用車による容易なアクセス	駐車場

■跡地利用の方向性　来訪者利用特化型

『八重山観光滞在拠点』

- 離島ターミナルに近接する立地を活かした石垣島島内と周辺離島を観光する際の拠点。
- 空港からはバスでアクセスし、島内観光など必要な時だけレンタカーを利用。

跡地に求められること（跡地利用条件）	導入機能
回遊性向上への寄与	溜まり空間（公園）
増加する観光客への対応（宿泊面）	宿泊機能
シンボル性の創出	ブランド
住民の生活利便性の向上	行政サービス機能
行政窓口サービスの維持	
観光サービス向上への寄与	情報発信機能 文化発信機能 娯楽機能
災害時への対応	防災機能
自家用車による容易なアクセス	交通機能

■跡地利用の方向性　市民＋来訪者複合利用型

『市民と来訪者との交流の場』

- 市民は日常生活の場として訪れ、来訪者は滞在の場として訪れる。
- 市民活動が行われる空間に来訪者が立ち寄ることで、生活文化に触れることができ交流が生まれるきっかけとなる。

跡地に求められること（跡地利用条件）	導入機能
回遊性向上への寄与	溜まり空間（公園）
増加する観光客への対応（宿泊面）	宿泊機能
シンボル性の創出	ブランド力
住民の生活利便性の向上	複合機能（公共・商業・娯楽・文化発信等）
行政窓口サービスの維持	
観光サービス向上への寄与	
災害時への対応	防災機能
自家用車による容易なアクセス	駐車場

■跡地利用の方向性　市民＋来訪者複合利用型（複合一棟建物）

『市民と来訪者との交流の場』

- 市民は日常生活の場として訪れ、来訪者は滞在の場として訪れる。
- 市民活動が行われる空間に来訪者が立ち寄ることで、生活文化に触れることができ交流が生まれるきっかけとなる。

跡地に求められること（跡地利用条件）	導入機能
回遊性向上への寄与	溜まり空間（公園）
増加する観光客への対応（宿泊面）	宿泊機能
シンボル性の創出	ブランド力
住民の生活利便性の向上	複合機能（公共・商業・娯楽・文化発信等）
行政窓口サービスの維持	
観光サービス向上への寄与	
災害時への対応	防災機能
自家用車による容易なアクセス	駐車場

４．施設整備にかかる概算費用

（１）施設規模の設定

概算費用の算出にあたり、施設の規模を以下のように設定します。

	複合施設	自走式立体駐車場
本庁舎跡地	37,000 ㎡	3,000 ㎡
教育委員会庁舎跡地	―	3,750 ㎡

【施設規模設定の考え方】

・本庁舎跡地に建築可能な最大規模は、延床面積約 40,000 ㎡となる（商業地域、容積率 400%、敷地面積 10,373 ㎡）

・国が示す標準駐車場条例における附置義務によると、駐車施設１台の整備を要する建築床面積（原単位）は 150 ㎡（商業地域、人口がおおむね 50 万人未満の都市、百貨店その他の店舗の用途）となり、延床面積 40,000 ㎡の商業施設に対しては 267 台以上の駐車台数が必要となる

・教育委員会庁舎跡地に建築可能な自走式立体駐車場の規模は４層５段であり、駐車台数は約 150 台となる

・残り約 120 台分の駐車場(面積 3,000 ㎡)を本庁舎跡地に確保するとなると、施設として建築可能な規模は 37,000 ㎡となる

・建築規模の変動による附置義務台数の変化は考慮しないこととし、以下の建築規模（延床面積）を設定する

（２）概算事業費

上記で設定した施設整備にかかる概算の事業費は以下のとおりです。

項目			面積等	㎡単価	概算費用	備考
現庁舎等解体費	現本庁舎（RC 造） 教育委員会庁舎（RC 造）		―	―	1.2 億円	石垣市新庁舎建設基本構想（平成 26 年２月）より参照
施設建設費	本庁舎跡地	収益施設＋市民利用施設 鉄骨造、複合一棟建物	37,000 ㎡	390,000 円	144.3 億円	施設規模は、最大延床面積を想定（敷地面積 10,373 ㎡、容積率 400%）
		立体駐車場（自走式） ３層４段、約 120 台	3,000 ㎡	62,000 円	1.9 億円	
	教育委員会庁舎跡地	立体駐車場（自走式） ４層５段、約 150 台	3,750 ㎡	62,000 円	2.3 億円	教育委員会庁舎跡地に建設できる最大収容台数を想定
調査設計計画費	調査費、設計管理費		施設建設費の 10%	―	14.9 億円	
合　　計					**164.6 億円**	

【概算事業費算出の考え方】

・工事の対象となる建物の「㎡単価（㎡あたりの単価）」を設定し、それらに建物の「床面積（㎡）」を掛け合わせることで概算の費用を算出

・収益施設と市民利用施設の㎡単価は、収益施設の大部分がホテルとなると想定し、「建築着工統計（国交省）2017 年」に基づき設定（沖縄におけるホテル（鉄筋造）の工事予定額を床面積で除して算出）

・立体駐車場の㎡単価は、自走式立体駐車場の目安として整理されている WEB サイト（駐車場.com）に基づき設定

・調査設計計画費として工事関連費の 10%を計上

・「建物用途」や「敷地の条件（地盤や形状など）」、「建物の形状」、「物価変動（資材費や労務費など）」などは考慮していないため、精度は粗く、変動するものとなる