

地域別構想

第5章

5-1 地域別構想とは

5-2 地域別構想

平良地域

下地・上野・城辺地域

伊良部地域

地域別構想
編

第5章 地域別構想

5-1 地域別構想とは

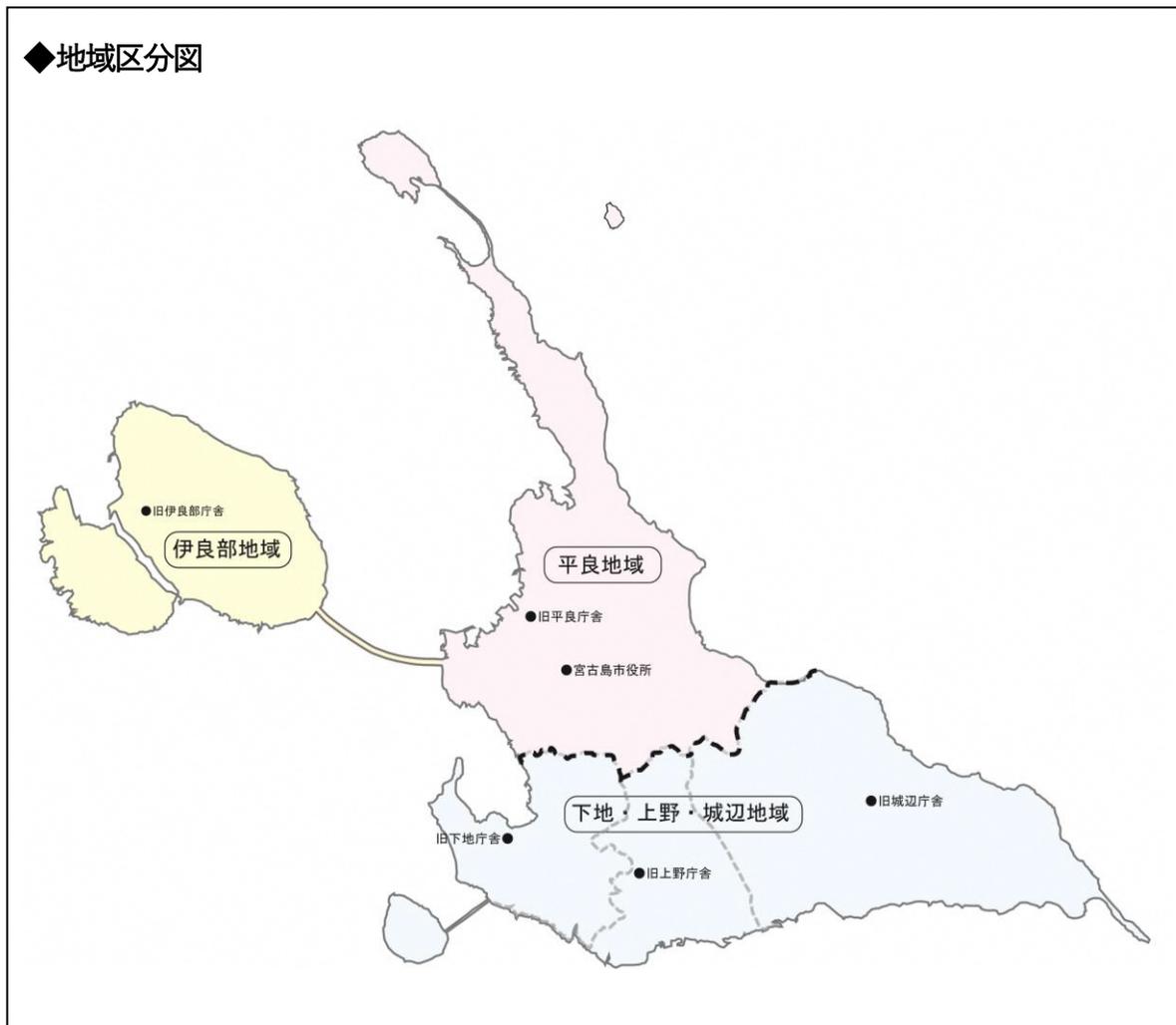
1) 地域別構想の目的

「地域別構想」は、市全域を対象に今後のまちづくりの指針を示している「全体構想」に対し、地域の特性や地域が抱える課題等に応じて、より具体的かつ詳細なまちづくりの方向性を明らかにするものであり、今後の地域単位のまちづくりの指針となります。

目指すべき地域の将来像やその実現に向けた都市づくりの方向性を明確にする「地域別構想」を策定します。

2) 地域区分の考え方

地域区分は、旧来からの地域のまとまりである旧5市町村を基本に、土地利用などの地域特性が類似する下地・上野・城辺地域を1地域とし、平良地域、下地・上野・城辺地域、伊良部地域の3地域に区分して設定します。



3) 地域別構想の構成

「地域別構想」は、全体構想で示した将来都市構造や基本方針を踏まえつつ、以下の構成で策定しました。

■ 地域別構想の構成

◀ 地域別構想 ▶

■ 地域の概況

- 『地域の概況』として、「地域の構成」、「人口（推移、年齢別人口、高齢化率）」、「土地利用の状況」、「都市施設の状況」、「地域の環境と資源」を整理しています。

■ 地域の課題

- 『地域の課題』は、地域が抱える主要な課題を整理しています。

■ 地域づくりの将来像と目標

- 『地域づくりの将来像』は、地域の概況や地域づくりの方針等を総括し、地域のまちづくりを進めるうえで、地域が目指す将来の姿を示したものです。
- 『地域づくりの3つの目標』は、地域のまちづくりを進めていくうえで、特に重要となる3つのまちづくりの考え方を掲げたものです。

■ 地域づくりの方針

- 『地域づくりの方針』は、全体構想で地域の特色を面的にあらわしたゾーンごとに、まちづくりの方向性を明らかにしたものです。

■ 地域づくりの方針図

- 『地域づくりの方針図』は、全体構想で示した「土地利用方針図」をもとに、「地域づくりの方針」を整理・図示したものです。

5-2 地域別構想

平良地域

■ 地域の概況

地域の構成	平良地域は、宮古島の北部に位置し、池間島、大神島を有する旧平良市域（面積6,495ha）で構成される。
人口	平成27年国勢調査における地域の人口は、35,280人で、平成17年から約3.0%増加している。 老年人口割合は、約21%と全市平均（24.9%）を下回っているものの、増加傾向にあり、全県平均（19.6%）を上回っている。
土地利用の状況	主な土地利用は、用途地域内での商業地・住宅地、用途地域外での農地・集落地で構成される。
都市施設の状況	主な都市施設として宮古空港、平良港があり、圏域内外を結ぶ交通の要所となっている。 また、用途地域内には、官公庁施設、総合病院、高等学校などの市の中心的施設が集中しており、宮古空港西側には、保健センターを併設した市役所新庁舎が整備された（2021（令和3）年1月）。
地域の環境と資源	平良港周辺の旧市街地には、「仲宗根豊見親の墓」「人頭税石」「ドイツ皇帝博愛記念碑」などの史跡がある。 また、幻の大陸と呼ばれる国内最大級のサンゴ礁「八重干瀬」や「池間湿原」などの優れた自然資源にも恵まれている。

図 平良地域の人口推移

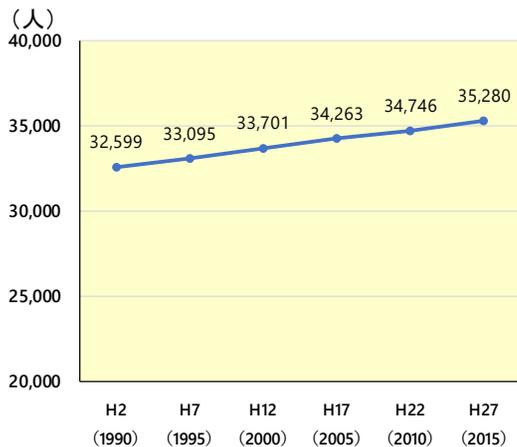
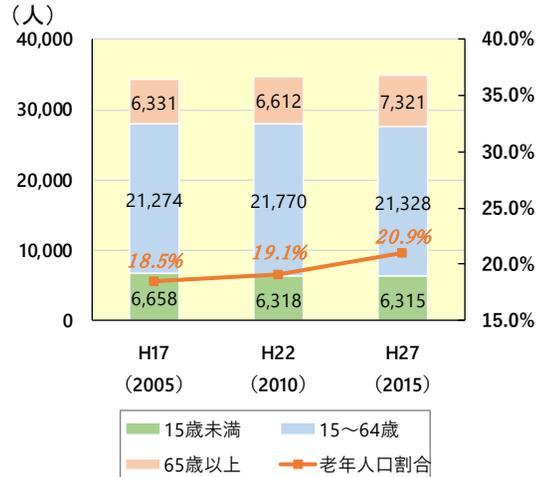


図 平良地域の年齢別人口



■ 地域の課題

- 旧平良庁舎周辺を中心市街地は、市役所機能の移転に伴う空洞化が懸念されており、市民や観光客が歩いて楽しめる本市の中心市街地にふさわしいまちづくりが求められています。
- 本市の市街地部は、都市機能が集積した利便性の高い市街地として、適正な土地利用を促進するとともに、住環境の改善や防災・防犯面での向上が求められています。
- 用途地域の外縁部をはじめ、用途地域外における幹線道路沿道などに開発が進み、スプロール化への対応が求められます。
- 用途地域外の集落地等における人口減少・少子高齢化の進行による地域活力の低下が懸念されています。
- 地域の各所にある文化財や自然資源については、地域資源としてまちづくりへの活用が求められています。

■ 地域づくりの将来像と目標【平良地域】

地域づくりの将来像

人が集まるにぎわいとふれあいの地域づくり

地域づくりの3つの目標

1. 港から広がるまちなか散策が楽しめる中心商業地づくり
2. 安心して暮らせる健康・快適な住環境づくり
3. 自然、歴史、文化にふれあえる交流空間づくり



■ 地域づくりの方針【平良地域】

地域づくりの方針では、全体構想で地域の特色を面的にあらわしたゾーンごとに、まちづくりの方向性を明らかにします。

1) 市街地ゾーン

①市民・観光客の交流促進

- 下里通り、西里通り、市場通り、マクラム通りの商店街は、『中心商店街エリア』に位置づけ、賑わいある商業環境形成を図ります。
- 平良港周辺の旧市街地は、『歴史環境保全エリア』と位置づけ、歴史・文化を通じた回遊機会の促進を図ります。
- 平良港周辺一体は、トゥリバー地区、パイナガマ公園一体を『都市型リゾートエリア』、平良港を『交流・物流エリア』、荷川取漁港周辺を『漁業・海洋レジャー共存エリア』と位置づけ、海をいかした交流促進を図ります。
- 市役所機能の移転に伴う旧平良庁舎の未利用施設については、中心市街地のにぎわい創出に寄与する機能の導入など、本市や中心市街地の振興に有効かつ必要な活用を検討します。

②良質な定住環境の形成

- 用途地域内の住宅地は、『住宅地エリア』と位置づけ、市街地整備及び規制誘導による良質な定住環境の形成を促進します。
- 竹原地区及び大原第二地区については、土地区画整理事業の円滑な推進により、市街地環境の改善に取り組みます。また、大原地区地区計画の適正な運用により、良好な定住環境の形成を促進します。

③商業・業務機能の集積促進

- (都)中央縦線沿いの用途地域内は、『商業・業務エリア』と位置づけ、商業・業務機能の立地促進を図ります。また、平良市街地と市役所周辺の市民交流拠点を連携する市街地骨格軸としてふさわしい土地利用を促進するため、新市街地ゾーン内も同様に『商業・業務エリア』と位置づけ、商業・業務機能の立地促進を図ります。

2) 土地利用展開ゾーン

①「新市街地ゾーン」における計画的な土地利用の誘導

- 「新市街地ゾーン」においては、用途地域の指定活用等により、計画的な秩序ある土地利用を図ります。
- 市役所周辺地区は、市役所をはじめ、消防庁舎や沖縄県宮古合同庁舎等の公共施設が集積し、バスによる公共交通アクセスを確保した新たな市民等の交流拠点として地区形成を図ります。また、拠点形成にあたっては、市民サービス施設の集積や利便性の高い快適な住環境を創出するため、土地区画整理事業等の計画的な都市基盤整備により、土地利用を誘導します。

- トゥリバー地区は、大規模リゾート開発による観光施設の立地を促進するとともに、中心市街地を結ぶ道路沿道の土地利用を促進し、新たな観光拠点として、リゾート・レクリエーション機能を主体とした土地の高度利用と景観形成を誘導します。
- 国道390号沿線（久松）地区は、（都）西環状線や伊良部地域と市街地を結ぶ県道平良下地島空港線の沿道に位置し、住宅や宿泊施設等の立地が進んでいることから、今後のトゥリバー地区の動向によるさらなる市街化の進行が想定されるため、周辺環境への影響を考慮しつつ、快適な住環境を創出するため、計画的な土地利用の整序・誘導します。

②計画的な土地利用の誘導

- 用途地域の指定や特定用途制限地域の活用により、秩序ある土地利用を図ります。
- 宮古空港東側の空港東地区においては、空港東地区地区計画の適正な運用により、大規模集客施設の立地にあたって、交通環境や景観への影響など周辺環境に配慮し、適正配置となるよう誘導します。
- 平良市街地と市役所周辺の市民交流拠点の連携と、海の玄関口である平良港、空の玄関口である宮古空港との連携を強化し、都市拠点としての一体性を高めるとともに、郊外部の居住者も利用しやすい交通ネットワークの形成を目指し、市役所周辺を中心市街地と郊外部を結ぶ交通結節機能を備えた交流拠点として位置づけ、都市拠点・郊外部双方の魅力を高めるまちづくりを促進します。



3) 農地・集落ゾーン

①集落環境の保全

- 各字に存在する集落地は、既存の機能の維持・向上に努めます。特に久松や狩俣などの歴史的な雰囲気が残る集落地は、歴史的集落環境保全を促進に努めます。

②計画的な土地利用の誘導

- 農地については、無秩序な市街地の抑制と農業の効果的な振興の両立を図るため、無秩序な農地転用の抑制や、新たな農業の担い手の創出などにより、営農環境の維持・向上を図ります。
- 集落地及びその周辺については、地区計画や用途制限地域の活用により、秩序ある土地利用を図ります。
- 土地利用転換が生じる場合には、交通環境や景観への影響など周辺環境に配慮した適正配置となるよう誘導します。

4) 自然環境保全ゾーン

①健康づくり・市民交流の推進

- 市民球場や総合体育館、陸上競技場、総合博物館が立地し、スポーツ施設等が集積する大野山林周辺を『スポーツ・文化の森エリア』と位置づけ、市民の健康づくりと交流の場としての活用を推進します。

②水辺環境の保全・活用

- 池間湿原、島尻マングローブ林は、『環境学習エリア』に位置づけ、環境保全を図るとともに、水辺環境を生かした環境学習の場として積極的な活用を図ります。

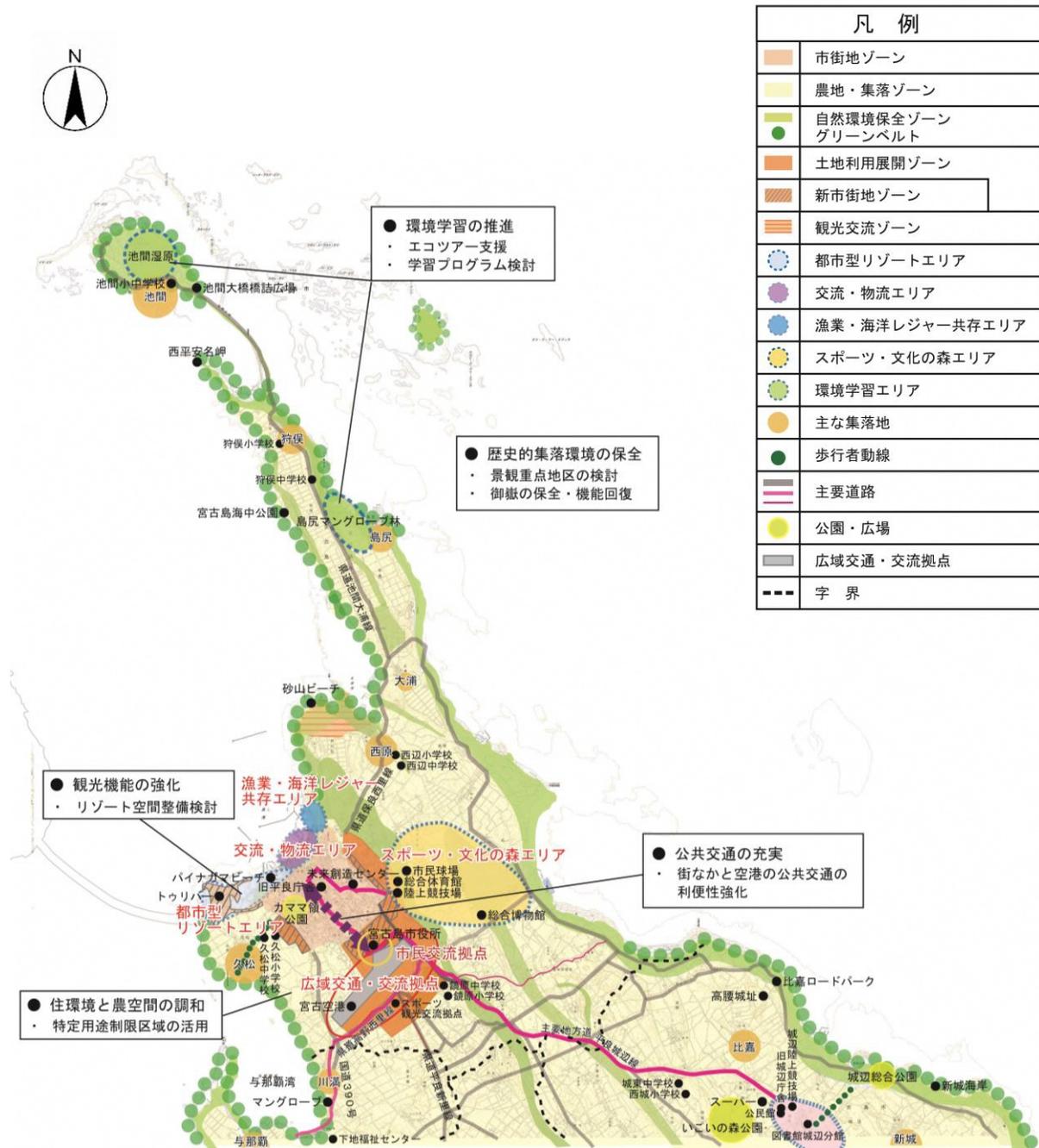


島尻マングローブ林

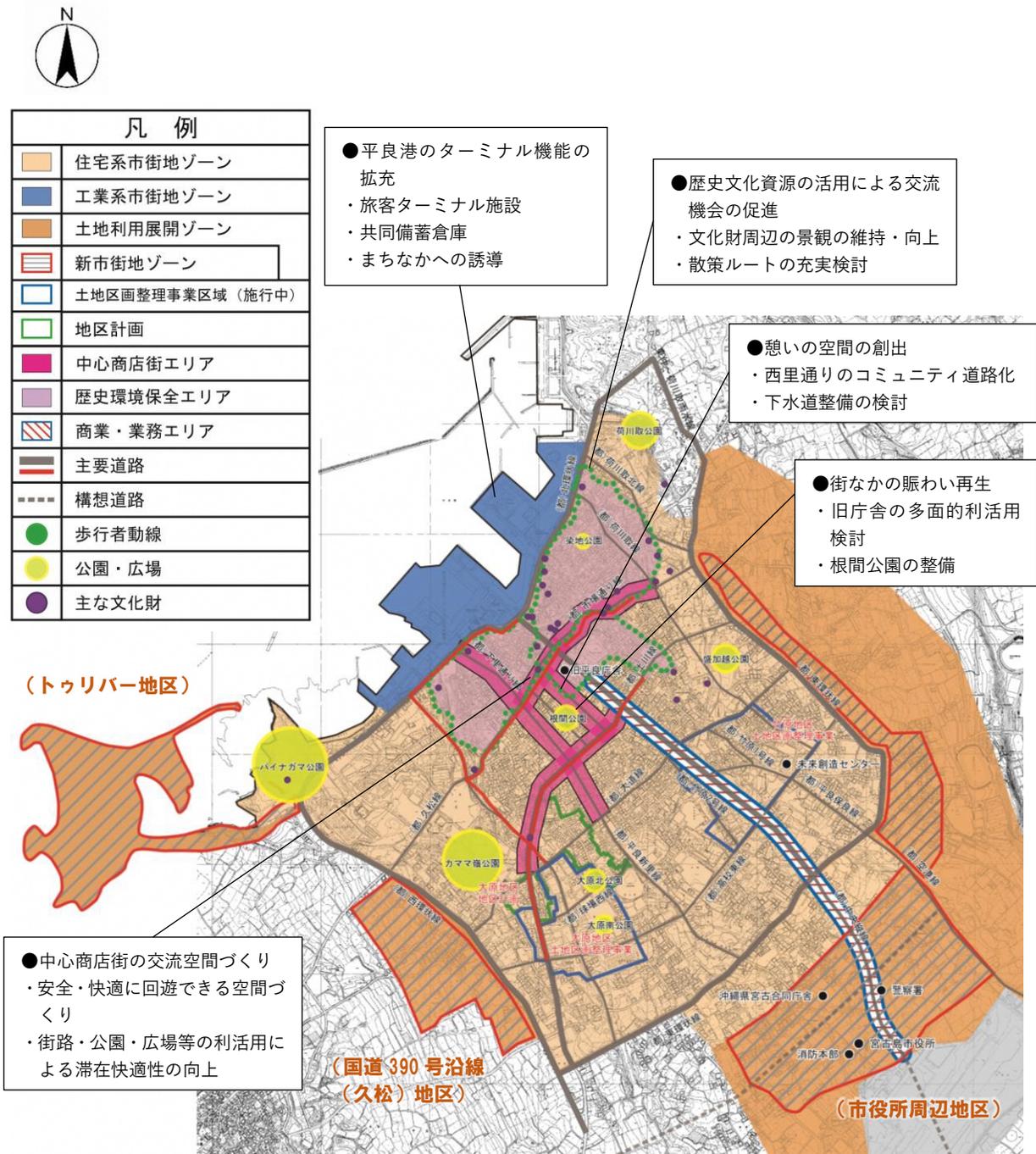


池間大橋

■ 地域づくりの方針図【平良地域】



■ 地域づくりの方針図（用途地域内）【平良地域】



下地・上野・城辺地域

■ 地域の概況

地域の構成	下地・上野・城辺地域は、宮古島の南部地域に位置し、来間島を有する旧下地町域（面積 2,366ha）、旧上野村域（面積 1,898ha）、旧城辺町域（面積 5,760ha）で構成されている。
人口	平成 27 年国勢調査における地域の人口は、下地地域が 2,892 人、上野地域が 2,859 人、城辺地域が 5,386 人であり、それぞれ平成 17 年から約 8.7%、約 6.8%、約 19.0% の減少傾向にある。 また、老年人口比率は、約 32%と全市平均を上回っており、高齢化が進行している。
土地利用の状況	主な土地利用は、農用地利用が中心で、各字に農村集落が点在している。また、西岸、南岸地域では、優れた自然環境を活かしたリゾート地域が形成されている。
都市施設の状況	骨格道路は、各地域間をつなぐ国道 390 号を中心に、平良地域と上野地域をつなぐ県道 190 号、平良地域と城辺地域をつなぐ主要地方道平良城辺線が存在する。また、その沿道に庁舎などの公的施設、生活利便施設が集積している。
地域の環境と資源	海岸線沿いは、与那覇前浜から与那覇湾にかけての白い砂浜や、南岸、東岸沿いに延びる変化に富んだ地形など、美しい自然環境を形成しており、与那覇前浜周辺においては、宮古広域公園の整備が進められている。 特に、東平安名崎は、本市を代表する景勝地として多くの観光客が訪れる。また、付近には高腰城跡などの史跡も点在しているほか、宮古島市海宝館やうえのドイツ文化村などの観光機能も立地している。 さらに、城辺地域では、地下ダム関連施設、太陽光発電システム、風力発電システムなど、水資源開発、新エネルギーの実用化が進んでいる。

図 下地・上野・城辺地域の人口の推移

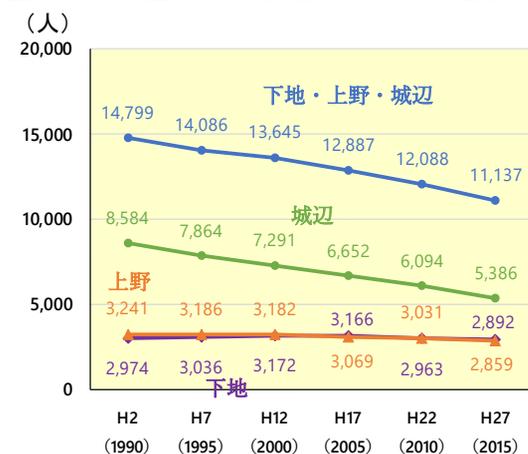
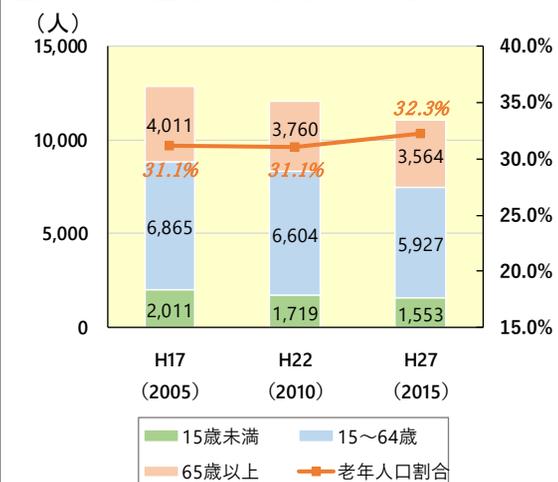


図 下地・上野・城辺地域の年齢別人口



■ 地域の課題

- 人口減少と少子高齢化の進行による地域コミュニティの維持や地域産業の担い手不足が懸念されています。既存集落等の活力維持のため、生活や地域活動の中心地となる地域拠点の形成のほか、周辺の自然環境や営農環境と調和した良好な住環境の維持や定住化の促進が求められています。
- 豊かな自然環境や営農環境を維持するため、開発の適正な誘導が求められています。
- 地域の各所にある文化財や自然資源については、地域資源としてまちづくりへの活用が求められています。
- 下地、上野の南岸沿いのリゾート地周辺やビーチ、公園、広場等については、リゾート地にふさわしい交流空間の維持管理や景観の創出が求められています。

■ 地域づくりの将来像と目標【下地・上野・城辺地域】

地域づくりの将来像

海・緑・歴史を活かしたふれあい地域づくり

地域づくりの3つの目標

1. 生活、地域活動の中心となる拠点空間づくり
2. 歴史・緑と調和した快適で美しい集落環境づくり
3. 自然、歴史、文化にふれあえる海辺の交流空間づくり



■ 地域づくりの方針【下地・上野・城辺地域】

地域づくりの方針では、全体構想で地域の特色を面的にあらわしたゾーンごとに、まちづくりの方向性を明らかにします。

1) 農地・集落ゾーン

①安心して暮らせる拠点地域づくり

- 下地、上野、城辺の各庁舎周辺は、『地域拠点エリア』と位置づけ、集落の中心地としてコミュニティ機能の充実等により、安心して暮らせる環境整備を促進します。また、市街地ゾーンとの適切な役割分担を図り、住民生活に即した利便性の高い公共交通路線の再構築を推進し、交通アクセスの確保による利便性の向上を図ります。
- 旧庁舎などの公共施設の跡地や未利用施設等は、本市や地域の振興に有効かつ必要な活用を検討します。
- 特に、旧城辺町役場跡地については、児童館、多世代交流、子育て支援の機能を併せ持つ複合施設の整備により、地域の新たな交流の場や機会、にぎわいの創出を図ります。また、城辺中学校などの未利用校舎等の利活用により、地域活力の維持・創出を図ります。

②快適な集落環境づくり

- 各字の集落では、集落地内の地域活動の充実を図るとともに、集落内道路の適切な維持管理や生活排水対策の促進等を図ることにより、快適な集落環境づくりを図ります。



③ふれあい学習の推進

- 高腰城址は、『歴史学習エリア』と位置づけ、歴史学習の場として活用促進を図ります。また、地下ダム公園から七又海岸に至る区域は、『環境学習エリア』と位置づけ、環境学習の場として活用を促進します。
- 地域資源の活用を図るため、各施設等へのアクセス路や案内看板等の充実を図ります。

④主要幹線道路の安全性と沿道景観の向上

- 主要幹線道路は、市民・観光客の主要な走行空間として、沿道と一体となった美しい景観形成に努めるとともに、歩行空間のアメニティ向上を図るため、自転車通行区分の明確化などを検討します。また、行政、市民・事業者等の協働により、道路環境の保全に取り組めます。

2) 自然環境保全ゾーン

①緑の骨格の保全・活用

- 石灰岩堤上の森林緑地や海岸線沿いの「自然環境保全ゾーン」は、緑の骨格として保全・活用を促進します。
- 特に、休憩やレクリエーションが行える大嶽城址公園周辺を『自然学習エリア』と位置づけ、自然学習の場として活用を図ります。また、海岸沿いの遊歩道は、市民や観光客が憩い・潤いの場としての利用促進を図ります。



大嶽城址公園

②水辺環境の保全・活用

- シギ・チドリ類の水鳥が飛来する中継地及び生息地であり、ラムサール条約登録湿地である与那覇湾については、良好な干潟環境の保全に努めるとともに、水辺環境を生かした環境教育や憩いの場として活用を促進します。



与那覇湾

3) 観光交流ゾーン

①リゾート空間づくり

- 宮古空港から与那覇前浜ビーチにつながる道路は、観光客のおもてなしを図るシンボリックな空間として機能向上を図ります。
- 下地、上野の南岸沿いは、『リゾート・レクリエーションエリア』と位置づけ、道路からだけでなく海上の航路からの景観にも配慮し、宮古広域公園や一団の宿泊施設、うへのドイツ文化村を中心としたリゾート・レクリエーション空間の充実を図ります。
- 市民・観光客が利用する公園・広場等や海岸・ビーチについては、快適に利用できるよう、施設等の適切な維持管理に努めるとともに、行政、市民・事業者等の協働により、良好な自然環境や美しい景観の保全に取り組みます。

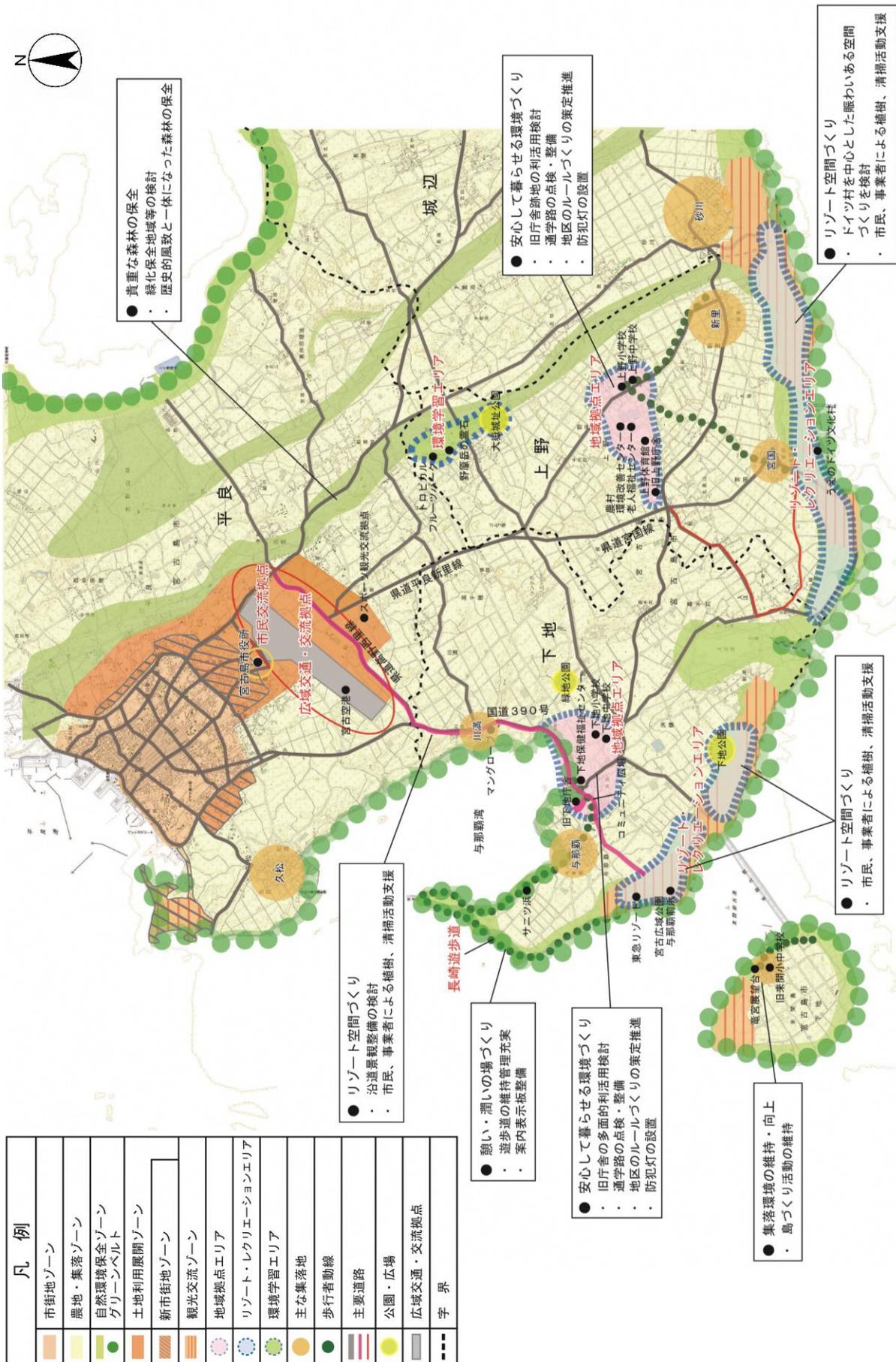


イムギャーマリンガーデン

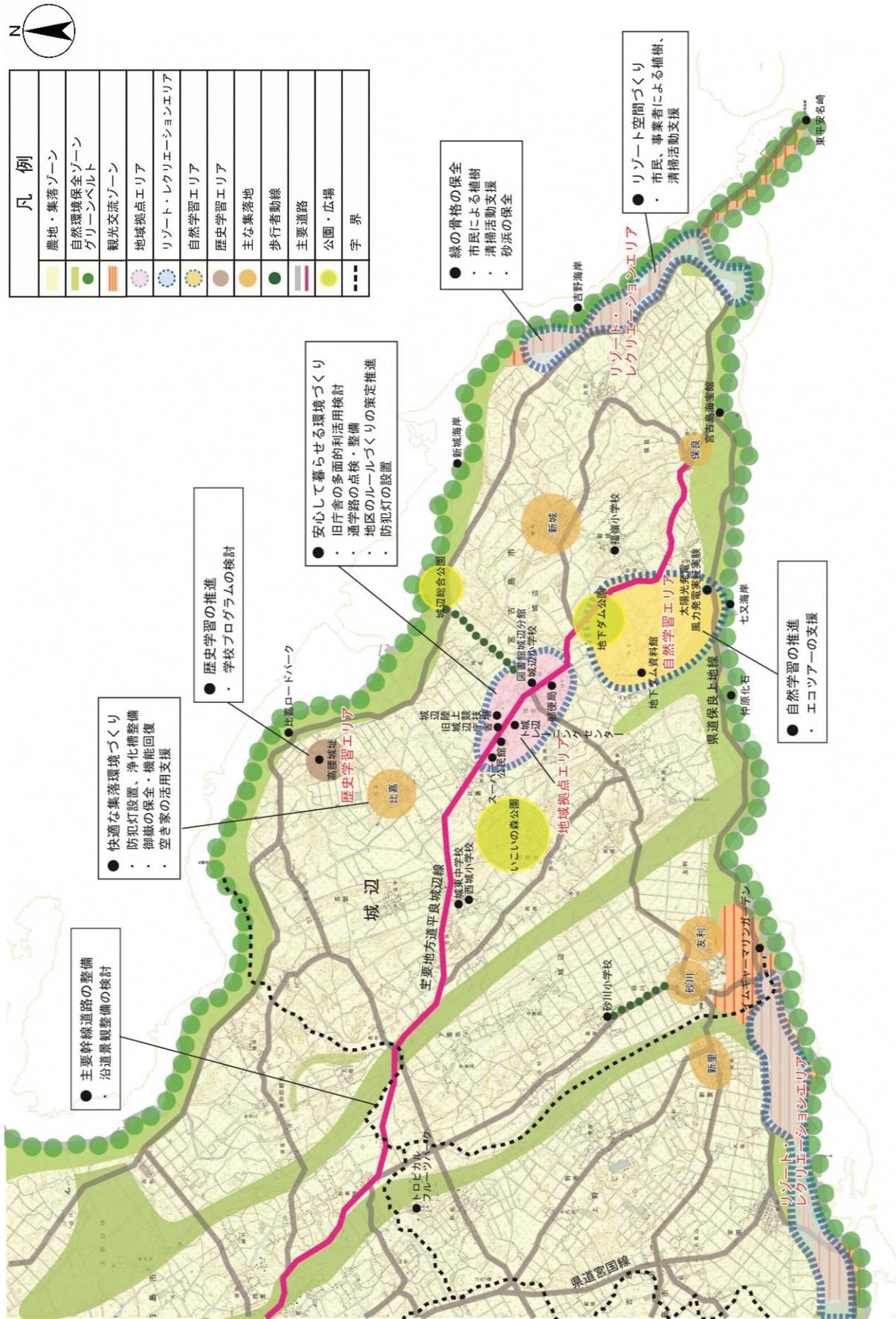


来間大橋

■ 地域づくりの方針図【下地・上野・城辺地域】（下地・上野）



■ 地域づくりの方針図【下地・上野・城辺地域】（城辺）



伊良部地域

■ 地域の概況

地域の構成	伊良部地域は、宮古島の北西 4km に位置する伊良部島と下地島からなる旧伊良部町域（面積 3,920ha）で構成されている。
人口	平成 27 年国勢調査における地域の人口は、4,769 人で、平成 17 年から 24.8% 減少している。 また、老年人口割合は、約 37%と全市平均を大きく上回っており、他の地域と比べ少子高齢化の進行が著しい。
土地利用の状況	伊良部島は、内陸部が農用地利用され、西に農業集落、東に漁業集落が存在している。また、下地島は、ほとんどが県有地などの公共用地で、未利用地と空港利用からなるが、農用地としての利用が進んでいる。
都市施設の状況	宮古島と伊良部島を結ぶ伊良部大橋が 2015（平成 27）年に開通し、2019（平成 31）年 3 月には下地島空港の新ターミナルが開業している。 また、伊良部大橋の橋詰に、観光交流拠点施設が整備され、2020（令和 2）年 6 月に供用開始されている。
地域の環境と資源	「渡口の浜」や下地島の「通り池」などの優れた海浜景観や「サシバ」に代表される渡り鳥の飛来などの地域固有の自然資源を有している。

図 伊良部地域の人口の推移

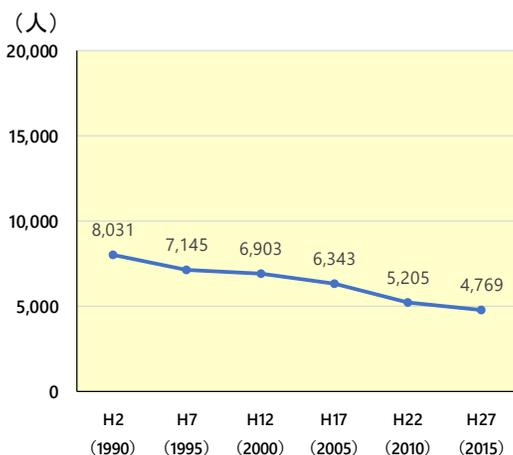
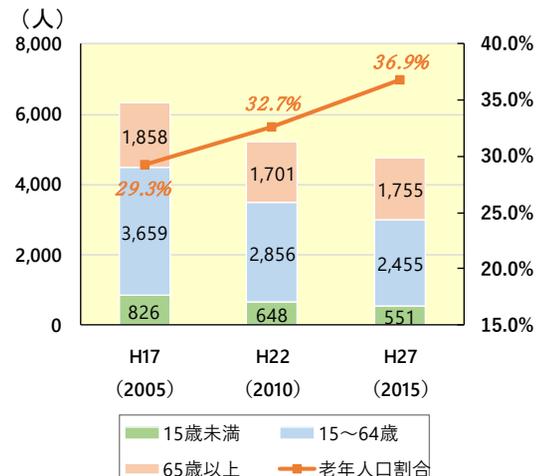


図 伊良部地域の年齢別人口



■ 地域の課題

- 伊良部大橋の開通により宮古島と伊良部島・下地島が繋がったため、更なる一体的な都市づくりの推進が求められています。特に、佐良浜の集落については、佐良浜漁港を中心とした特有の景観を有する集落が形成されている一方、急傾斜地の崩壊など災害発生の危険性を有しており、これまでに確保されていなかった生活道路等の都市基盤整備の推進による安全・安心なまちづくりが求められています。
- 人口減少と少子高齢化の進行による地域コミュニティの維持や地域産業の担い手不足が懸念されています。既存集落等の活力維持のため、生活や地域活動の中心地となる地域拠点の形成のほか、周辺の自然環境や営農環境と調和した良好な住環境の維持や定住化の促進が求められています。
- 本市の空の玄関口の1つである下地島空港をはじめ、豊かな地域の自然資源や文化財等については、地域資源としてまちづくりへの活用が求められています。
- ビーチや公園、広場等については、リゾート地にふさわしい交流空間の維持管理や景観の創出が求められています。

■ 地域づくりの将来像と目標【伊良部地域】

地域づくりの将来像

自然と共生する安全安心の地域づくり

地域づくりの3つの目標

1. 安全で安心して暮らし続けられる集落環境づくり
2. 海と空を活かした賑わいある交流空間づくり
3. 島の暮らしや活力を支える都市基盤づくり



■ 地域づくりの方針【伊良部地域】

地域づくりの方針では、全体構想で地域の特色を面的にあらわしたゾーンごとに、まちづくりの方向性を明らかにします。

1) 土地利用展開ゾーン（安全・安心な住環境整備ゾーン）

① 一体的な都市づくりの推進

- 伊良部大橋の開通により宮古島と伊良部島・下地島がつながったことから、市の一体的な都市づくりを推進するため、都市計画区域外である伊良部島・下地島を都市計画区域に編入し、都市基盤の確保に向けて、検討します。
- 特に、佐良浜の集落は、佐良浜漁港を中心とした集落が形成され、地域特有の景観を有する一方で、災害危険区域（土砂災害警戒区域や急傾斜地崩壊危険箇所、津波浸水想定区域）に含まれているとともに、これまで都市基盤の確保がなされていないため、計画的な都市基盤整備等の検討により、安全で安心できる暮らし環境の充実に努めます。



2) 農地・集落ゾーン

① 安心して生活できる暮らし環境の創出

- 伊良部西側地域の集落は、コミュニティ空間の維持・向上を図ります。
- 集落内は、汚水浄化を促進し、海への環境負荷の軽減化を図ります。また、集落地内の生活道路については、緊急車両等の進入が困難な区域の解消のため、狭あい道路の幅員の確保に努め、日照や通風の確保など周辺的生活環境の向上を図ります。
- カントリーパークは、地域の憩いの場として維持管理の充実に努めます。また、平成の森公園は、市民の健康増進及びスポーツ振興に寄与する施設として、老朽化した野球場を再整備するとともに、スポーツ活動やスポーツを通じた交流の場として活用を図ります。
- 学校の統廃合により未利用となっている校舎などの公共施設や跡地等は、本市や地域の振興に有効かつ必要な活用を検討します。



② 主要幹線道路沿道の都市景観の向上

- 主要幹線道路は、市民・観光客の主要な走行空間として、沿道と一体となった美しい景観形成に努めるとともに、行政、市民・事業者等の協働により、道路環境の保全に取り組めます。特に伊良部大橋から下地島空港につながる道路は、観光客のおもてなしを図るシンボリックな空間として機能向上を図ります。

3) 自然環境保全ゾーン

①周囲の環境・景観と調和したリゾート空間づくり

- 自然公園特別地域に指定される海岸線沿いの中でも特に開発が進む伊良部島南岸は、開発の際の周辺環境や景観への配慮により、周辺地域と調和したリゾート空間づくりに努めます。
- 島一周道路及びその周辺は、維持管理の充実により、島一周道路の機能強化を図ります。

②自然資源・観光施設の維持・向上

- 海岸線沿いや伊良部島と下地島に挟まれた入り江などの自然環境は、地域特有の資源として次代に継承できるよう積極的な保全・活用を図ります。
- 牧山展望台及びその周辺地域は、地域の観光拠点として展望台、遊歩道などの維持管理の強化を図ります。



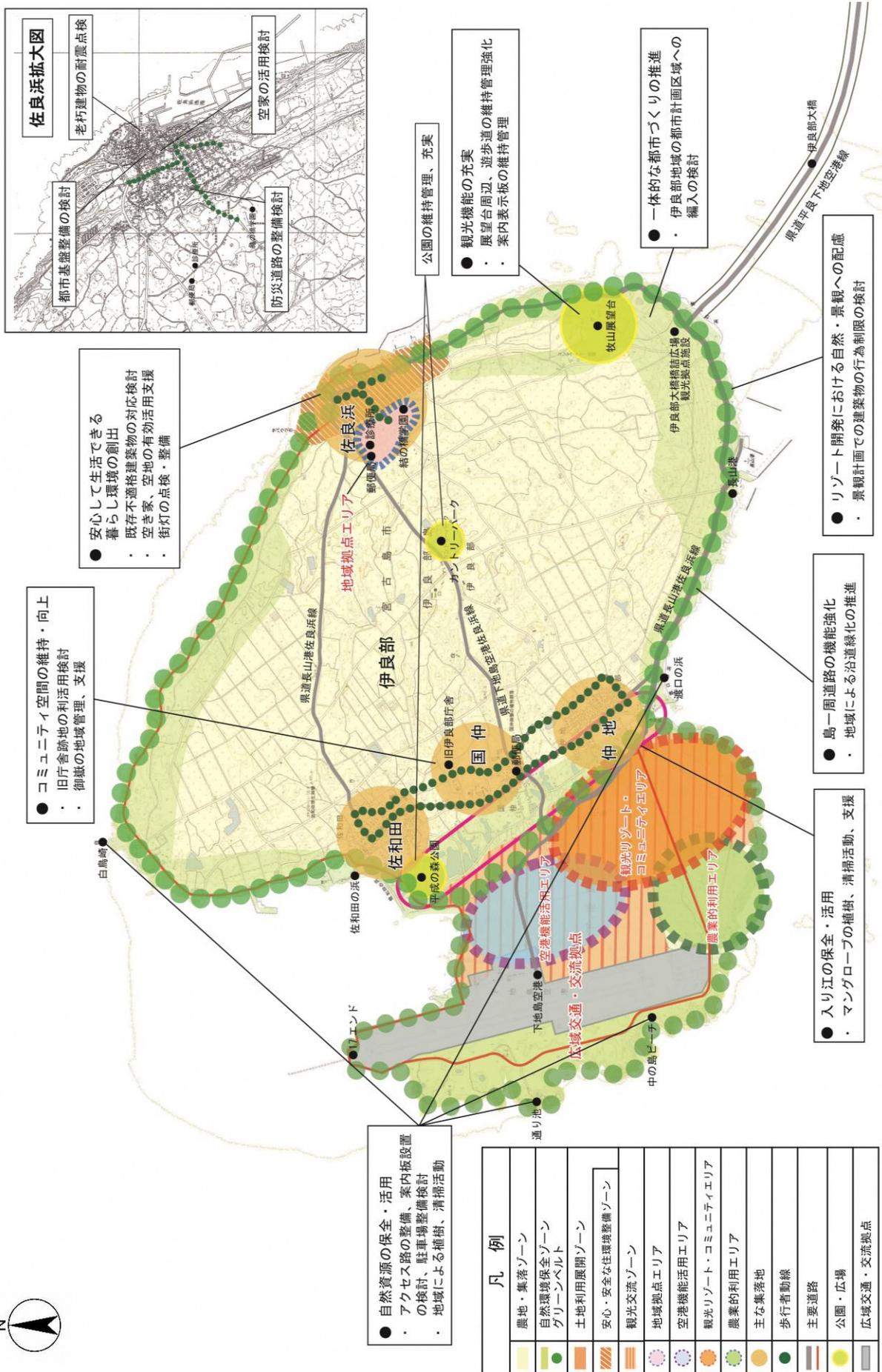
4) 観光交流ゾーン

①下地島空港周辺の利活用の推進

- 県有地が大部分を占める下地島地域は、「下地島土地利用基本計画」を踏まえ、自然環境の保全に配慮し、空港機能との連携を図りつつ、下地島の特性を活かした観光や農業等の地域振興に資する土地利用を図ります。
- 下地島空港と関連施設用地のほか、玄関口としての機能を向上する利活用を図る『空港機能活用エリア』、伊良部地区の豊かな自然資源をいかした観光・リゾート関連の受入を図る『観光・リゾートコミュニティエリア』、農業基盤整備等により農業生産拠点の形成を図る『農業的利用エリア』で区分し、新しい時代のニーズに適合する広域交通・交流拠点として活用を図ります。
- 「空港機能活用エリア」においては、宇宙港としての機能をはじめ、宇宙関連の産業や観光など、地域や本市の産業振興に寄与する利活用を促進します。



■ 地域づくりの方針図【伊良部地域】



佐良浜拡大図

- 都市基盤整備の検討
- 老朽建物の耐震点検
- 空家の活用検討
- 防災道路の整備検討

- コミュニティ空間の維持・向上
 - ・ 旧庁舎跡地の利活用検討
 - ・ 御嶽の地域管理、支援

- 安心して生活できる暮らし環境の創出
 - ・ 既存不適格建築物の対応検討
 - ・ 空き家、空地の有効活用支援
 - ・ 街灯の点検・整備

- 自然資源の保全・活用
 - ・ アクセス路の整備、案内板設置の検討、駐車場整備検討
 - ・ 地域による植樹、清掃活動

凡例

農地・集落ゾーン
自然環境保全ゾーン グリーンベルト
土地利用展開ゾーン
安心・安全な住環境整備ゾーン
観光交流ゾーン
地域拠点エリア
空港機能活用エリア
観光リゾート・コミュニティエリア
農業的利用エリア
主な集落地
歩行者動線
主要道路
公園・広場
広域交通・交流拠点

- 観光機能の充実
 - ・ 展望台周辺、遊歩道の維持管理強化
 - ・ 案内表示板の維持管理

- 一体的な都市づくりの推進
 - ・ 伊良部地域の都市計画区域への編入の検討

- リゾート開発における自然・景観への配慮
 - ・ 景観計画での建築物の行為制限の検討

- 島一周道路の機能強化
 - ・ 地域による沿道緑化の推進

- 入り江の保全・活用
 - ・ マングローブの植樹、清掃活動、支援