

宮古島市
佐良浜地区における地域拠点整備検討調査業務委託
報告書

令和4年6月

宮古島市

委託先：昭和株式会社

宮古島市
佐良浜地区における地域拠点整備検討調査業務委託 報告書
目次

| | |
|--|------------|
| 序章 業務概要 | 序-1 |
| 序-1 業務の目的..... | 序-1 |
| 序-2 業務内容..... | 序-1 |
| 序-3 業務対象エリア..... | 序-1 |
| 序-4 業務期間..... | 序-1 |
| | |
| 第1章 広域的条件・前提条件調査 | 1-1 |
| 1-1 宮古島市の広域的位置付けと特色..... | 1-1 |
| 1-2 宮古島市全体の人口動向・将来人口の把握..... | 1-2 |
| 1-3 法規制状況の整理..... | 1-4 |
| 1-4 伊良部地域の開発動向の把握..... | 1-6 |
| 1-5 上位関連計画の把握..... | 1-12 |
| 1-6 市内の主要プロジェクトの整理..... | 1-36 |
| 1-7 交通に関する広域的条件..... | 1-40 |
| 1-8 土地利用に関する広域的条件..... | 1-47 |
| 1-9 自然環境に関する広域的条件..... | 1-49 |
| 1-10 供給処理施設に関する広域的条件..... | 1-55 |
| 1-11 公益施設に関する広域的条件..... | 1-56 |
| 1-12 生活サービス施設に関する広域的条件..... | 1-58 |
| 1-13 観光における本地区の役割..... | 1-60 |
| | |
| 第2章 現地踏査 | 2-1 |
| 2-1 佐良浜地区の現地の特徴把握..... | 2-1 |
| 2-2 災害危険エリアにおける空家・空地の状況..... | 2-7 |
| | |
| 第3章 実態調査 | 3-1 |
| 3-1 社会的圏域..... | 3-1 |
| 3-2 地区の人口..... | 3-2 |
| 3-3 社会的活動（地区のイベント等）..... | 3-13 |
| 3-4 整備歴..... | 3-14 |
| 3-5 苦情等..... | 3-14 |
| 3-6 地価及び権利関係..... | 3-17 |
| 3-7 自然条件（地形・地質・地歴）..... | 3-18 |
| 3-8 災害履歴・災害危険区域・消防活動困難区域の指定状況..... | 3-22 |
| 3-9 土地利用（筆数、権利者数等）・建物利用（棟数、構造、築年）..... | 3-25 |

| | | |
|---------------|--|-------------|
| 3-10 | 居住実態の把握 | 3-34 |
| 3-11 | 空き家・空き地の状況（平成 28 年度 宮古島市空き家実態調査） | 3-35 |
| 3-12 | 交通施設 | 3-37 |
| 3-13 | 地域資源・民間集客施設等 | 3-38 |
| 3-14 | 排水施設の整備状況 | 3-40 |
| 3-15 | 供給施設の整備状況 | 3-40 |
| 3-16 | 公共公益施設（公民館等）の立地状況 | 3-41 |
| 第 4 章 | 住民等意向の把握 | 4-1 |
| 4-1 | 調査概要 | 4-1 |
| 4-2 | 調査票 | 4-2 |
| 4-3 | 調査結果 | 4-9 |
| 第 5 章 | 地区の課題整理 | 5-1 |
| 5-1 | 佐良浜地区の現状評価と課題整理の概要 | 5-1 |
| 5-2 | 佐良浜地区の現状評価と課題 | 5-2 |
| 5-3 | 佐良浜地区の課題図 | 5-4 |
| 第 6 章 | 将来像とまちづくりの方向性の設定 | 6-1 |
| 6-1 | 佐良浜地区の将来像 | 6-1 |
| 6-2 | 佐良浜地区のまちづくりの方向性 | 6-2 |
| 6-3 | 将来土地利用構想図の作成 | 6-5 |
| 第 7 章 | 将来像実現に向けた整備課題・手法の検討 | 7-1 |
| 7-1 | 事業想定区域の設定 | 7-1 |
| 7-2 | 事業手法及び制度要件等の整理 | 7-2 |
| 7-3 | 本地区における事業手法の検討 | 7-15 |
| 第 8 章 | 地元合意形成支援（勉強会 5 回、住民説明会 1 回） | 8-1 |
| 8-1 | 実施概要及び実施準備 | 8-1 |
| 8-2 | まちづくり勉強会 | 8-2 |
| 8-3 | まちづくりワーキング | 8-16 |
| 第 9 章 | 都市計画区域への編入に係る検討 | 9-1 |
| 9-1 | 都市計画区域への編入の必要性の検討 | 9-2 |
| 9-2 | 都市計画区域への編入に係る指定要件・他法令による規制の整理 | 9-17 |
| 9-3 | 都市計画区域への編入に係る資料作成 | 9-27 |
| 第 10 章 | 関係機関への事前相談等 | 10-1 |

序章 業務概要

序-1 業務の目的

本業務は、佐良浜地区の基礎的情報を調査・把握し、地区の現況と課題を整理したうえで、集団移転等による居住環境の改善を図るための整備手法やスケジュール等の事業スキームを検討するとともに、伊良部地域の都市計画区域への編入に向けた検討を行うことを目的とする。

序-2 委託期間

契約日：令和3年8月16日（月）

履行期間：令和3年8月17日（火）～ 令和4年6月30日（木）

序-3 業務対象区域

業務対象エリアは下図に示す、伊良部地域及び佐良浜地区とする。

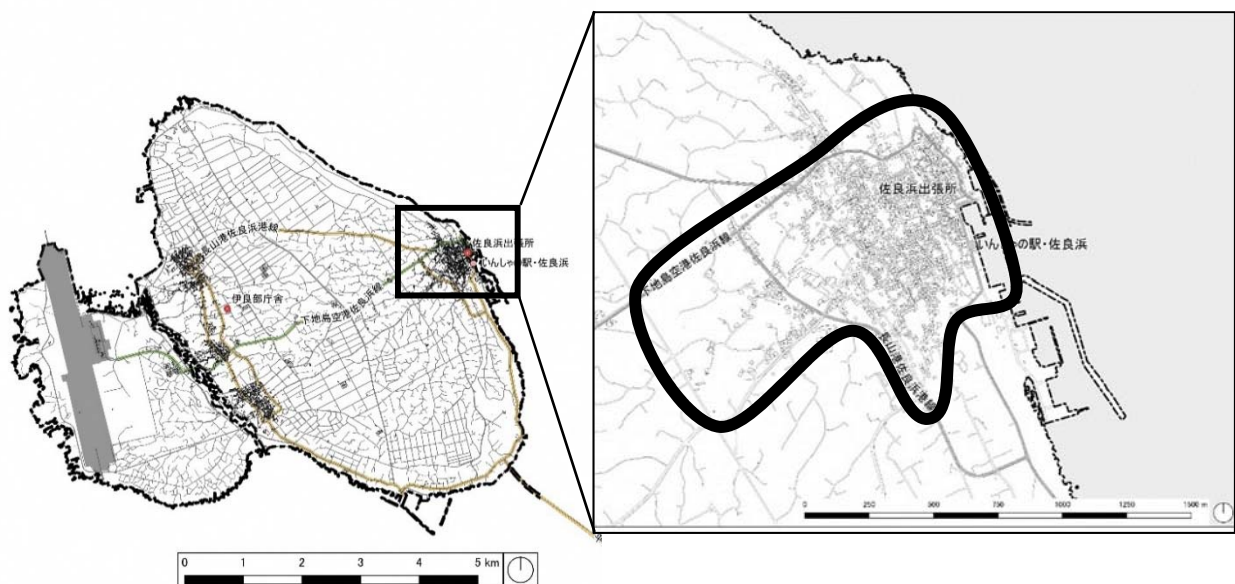


図 業務対象エリア

序-4 業務内容

業務内容は次に示す15項目とする。

- (1) 計画準備
- (2) 広域的条件・前提条件調査
- (3) 現地踏査
- (4) 実態調査
- (5) 住民等意向の把握
- (6) 地区の課題整理
- (7) 将来像とまちづくりの方向性の設定

- (8) 将来土地利用構想図の作成
- (9) 将来像実現に向けた整備課題・手法の検討
- (10) 地元合意形成支援
- (11) 都市計画区域への編入に係る検討
- (12) 関係機関への事前相談等
- (13) 報告書の作成
- (14) 概要版の作成
- (15) 打合せ協議