

**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【概要版】**

**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【概要版】**

**目次**

<b>序章 業務概要</b> .....	<b>1</b>
<b>第1章 広域的条件・前提条件調査</b> .....	<b>2</b>
<b>第2章 実態調査</b> .....	<b>13</b>
<b>第3章 地区の課題整理、将来像とまちづくりの方向性</b> .....	<b>21</b>
<b>第4章 将来像実現に向けた整備課題・手法の検討</b> .....	<b>26</b>
<b>第5章 地元合意形成支援</b> .....	<b>27</b>
<b>第6章 都市計画区域への編入に係る検討</b> .....	<b>30</b>

## 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します。

### 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します。

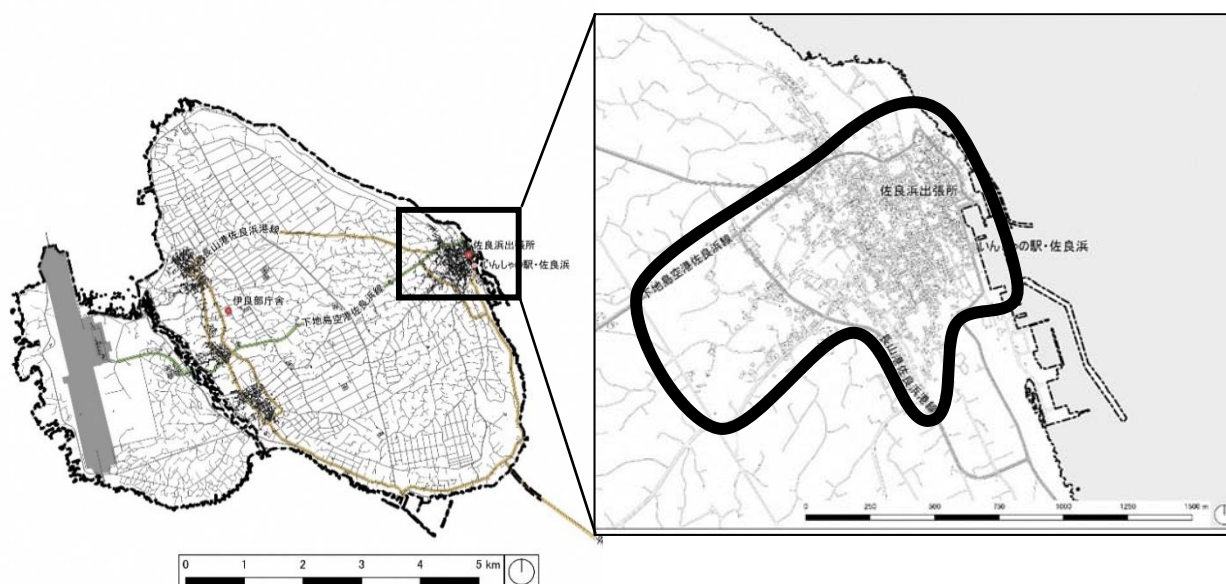


図 業務対象エリア

### 序-4 業務内容

主な業務内容は以下の通りです。

- |                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| (1) 計画準備             | (8) 将来土地利用構想図の作成        |
| (2) 広域的条件・前提条件調査     | (9) 将来像実現に向けた整備課題・手法の検討 |
| (3) 現地踏査             | (10) 地元合意形成支援           |
| (4) 実態調査             | (11) 都市計画区域への編入に係る検討    |
| (5) 住民等意向の把握         | (12) 関係機関への事前相談等        |
| (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 |                         |

# 第1章 広域的条件・前提条件調査

## 1-1 宮古島市の広域的位置付けと特色

### (1)位置と地勢

#### ①宮古島市

宮古島市は沖縄本島から南西に約 300km、東京から約 2,000km、北緯 24~25 度、東経 125 ~126 度に位置し、大小 6 つの島（宮古島、池間島、来間島、伊良部島、下地島、大神島）で構成されています。

島々は全体が概ね平坦で低い台地状を呈し、大きな河川もなく、生活用水等のほとんどを地下水に頼っています。

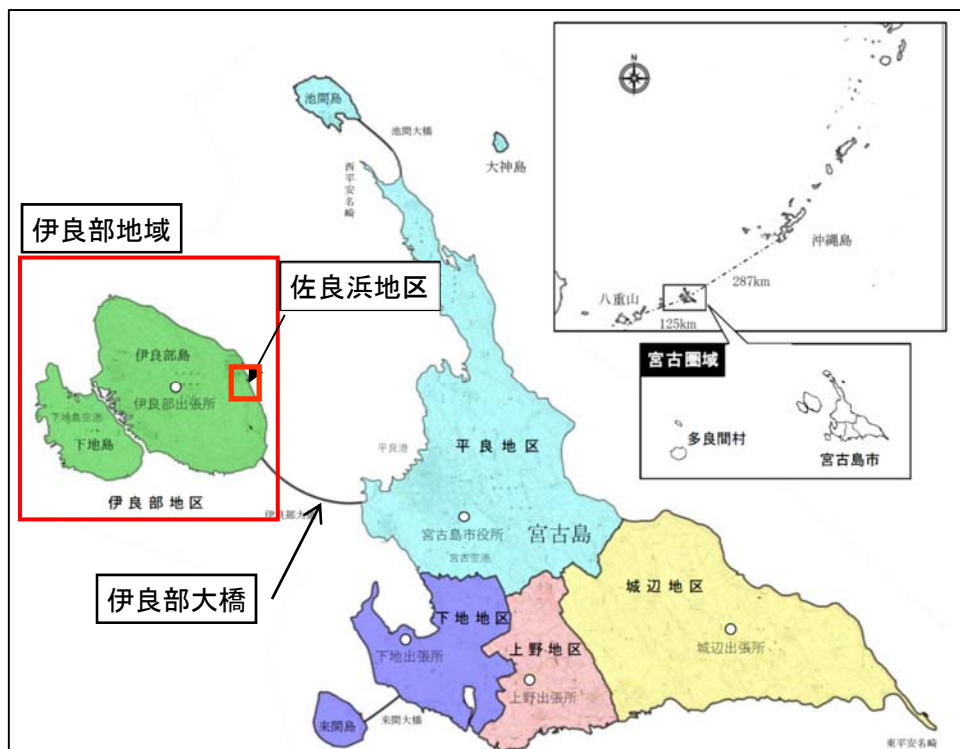
宮古島市は、2005 年に平良市、下地町、上野村、城辺町、伊良部町の 5 市町村が合併し誕生しました。現在は、平良地区、下地地区、上野地区、城辺地区、伊良部地区の 5 つの地区に区分されています。

#### ②伊良部地域と佐良浜地区

本業務は伊良部地域（以下、本地域という。）を対象とします。本地域は、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）で構成されています。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ます。一方、下地島は主に空港利用されている県有地と農地からなっています。

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ました。

佐良浜地区は、池間添と前里添の 2 つの字で構成されており、佐良浜漁港を中心とした斜面地に集落が形成された特有の景観を有する一方、急傾斜地の崩壊など災害発生の危険性を有しており、安全・安心の確保に向けた都市基盤整備の推進が求められています。

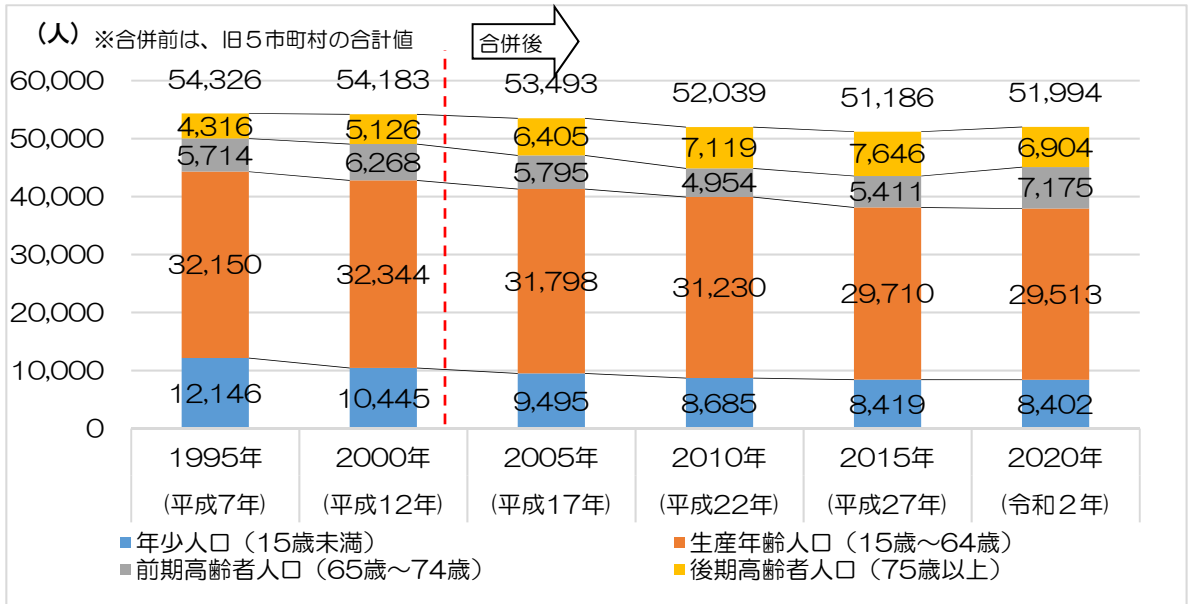


## 1-2 宮古島市全体の人口動向・将来人口の把握

### (1)宮古島市

#### ①宮古島市の人口推移〔国勢調査〕（平成7年～令和2年）

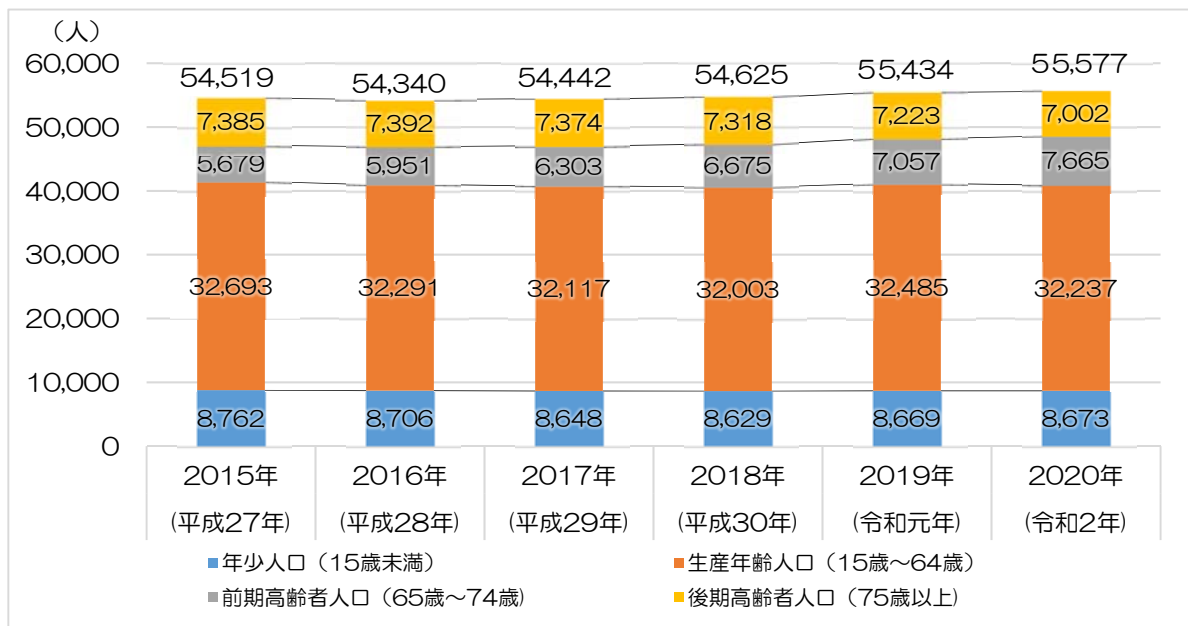
本市の人口は、国勢調査結果によると、2020（令和2）年で51,994人となっており、1995（平成7）年の54,326人から減少傾向にあります。また、年齢別の人口構成をみると、後期高齢者（75歳以上）の増加、年少人口の減少がみられます。



国勢調査を基に作成

#### ②宮古島市の人口推移〔住民基本台帳〕（平成27年～令和2年）

住民基本台帳によると、総人口は、2016（平成28）年が最も少なく、それ以降は微増傾向にあります。年少人口、生産年齢人口ともに、2018（平成30）年を最少とし微増、後期高齢者人口は、2016（平成28）年を最多とし減少がみられます。



住民基本台帳を基に作成

### 1-3 法規制状況の整理

#### (1) 都市計画区域

本市は、宮古島、池間島、来間島、大神島の4島が、宮古都市計画区域に含まれますが、伊良部地域は都市計画区域外となっています。

#### (2) その他法規制（伊良部地域）

都市計画区域外である伊良部地域においては、下地島空港を除く全域が農業振興地域となっており、その大部分が農用地区域です。

森林地域の内大部分のエリアは、保安林や自然公園地域の特別地域に指定され、自然環境の保全が図られています。

佐良浜漁港と佐和田漁港はその周辺海域が漁港区域となっており、海岸・海域の自然環境保全を目的とした自然公園地域から除外されています。

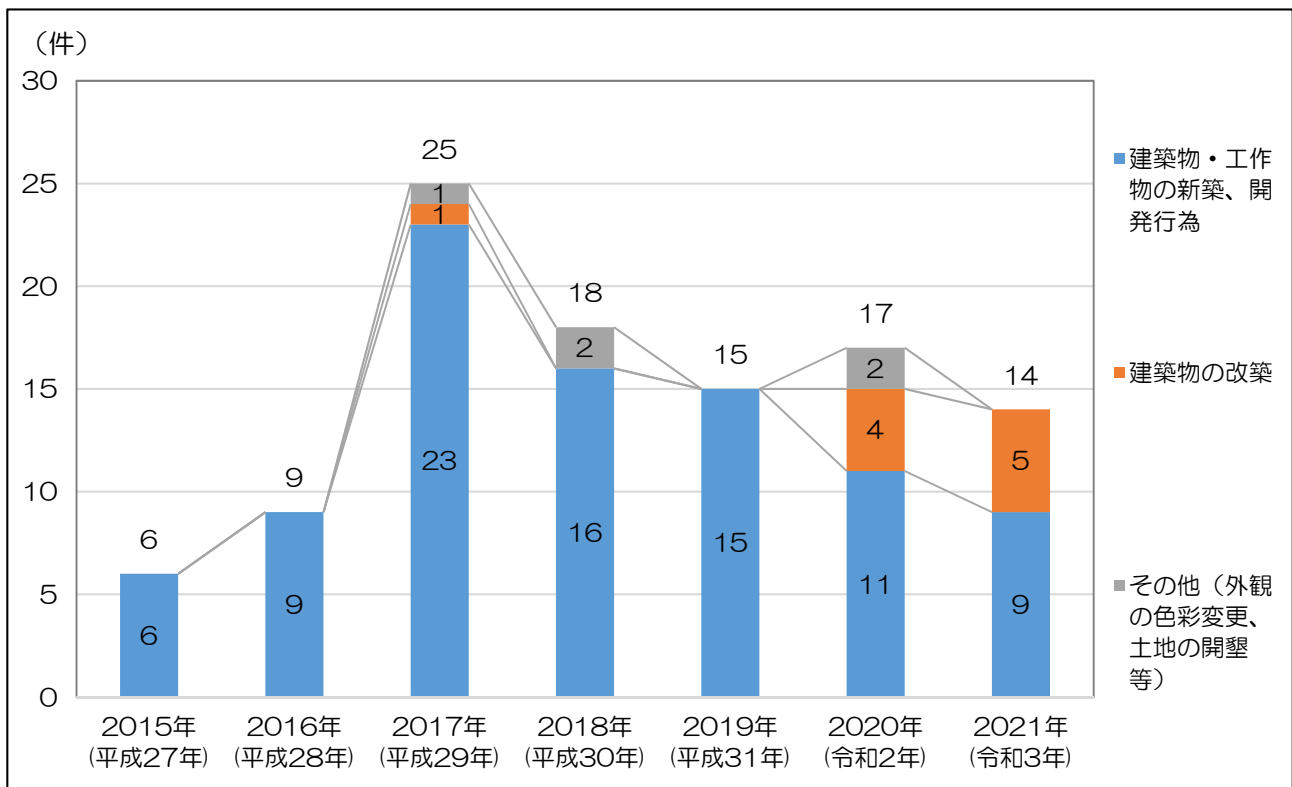
佐良浜地区の一部に、土砂災害警戒区域と土砂災害危険箇所が指定されています。

伊良部島の西側の海岸一部及び佐良浜漁港の北側の一部に海岸保全区域が指定されています。

### 1-4 伊良部地域の開発動向の把握

#### (1) 景観計画の届出件数

伊良部地域における景観計画の届出件数は、2015（平成27）年から2017（平成29）年にかけて増加し、2018（平成30）年から2021（令和3）年までは14～18件の間で横ばいとなっています。届出内容については、「建築物・工作物の新築、開発行為」が最も多くなっています。



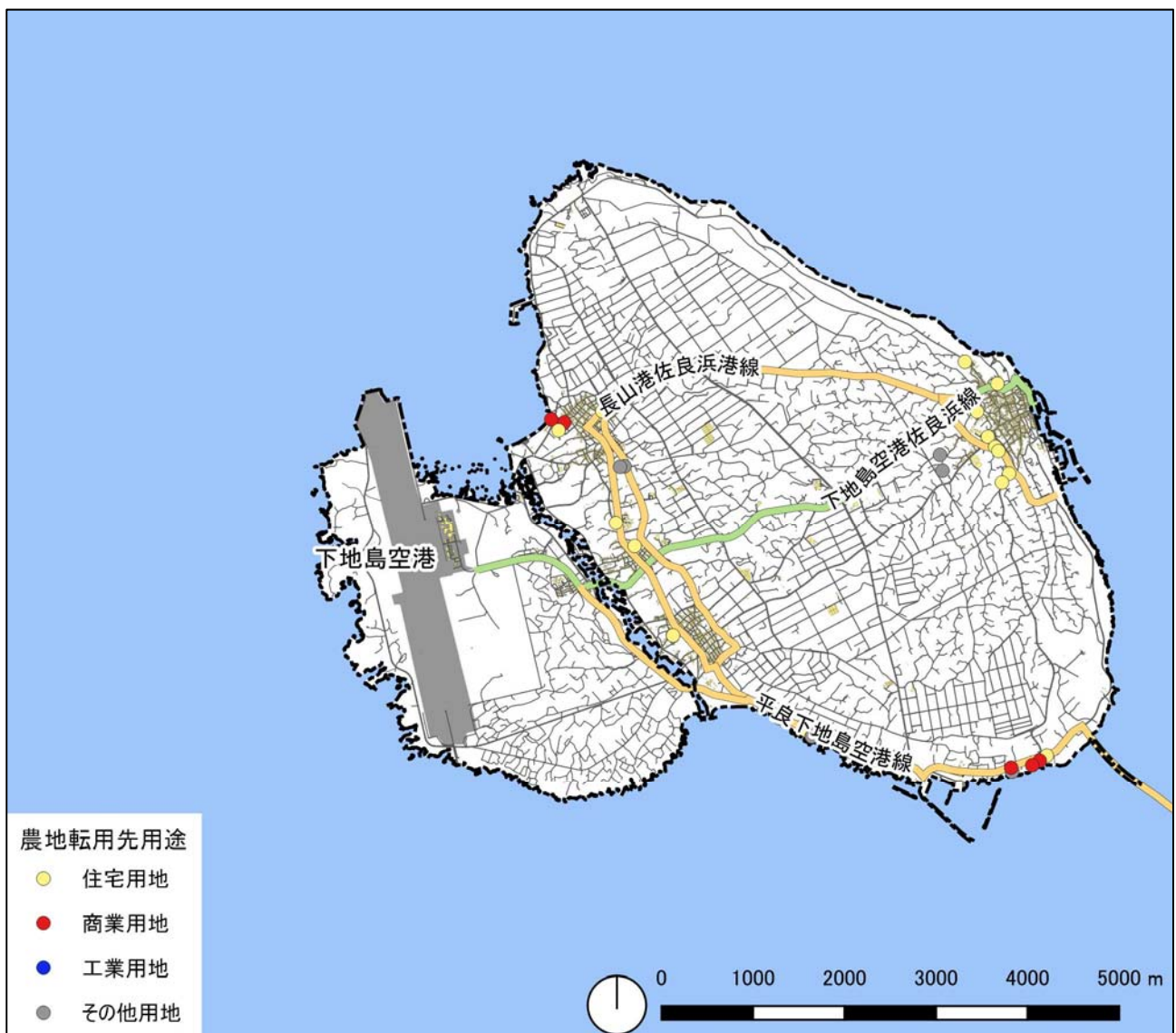
景観台帳を基に作成

## (2) 農地転用申請状況

2011（平成 23）年から 2020（令和 2）年までの農地転用申請状況は、以下の通りです。農地から転用先の用途については、伊良部地区の住宅用地が 55.3%、商業用地が 18.4%、公共施設用地は 2.6%となっています。

	転用件数	転用件数の割合				
		住宅	商業	工業	公共	その他
伊良部地域	96 件	55.3%	18.4%	0.0%	2.6%	23.7%

2015（平成 27）年までは都市計画基礎調査（H28-H30）、それ以降は農政課提供資料を基に作成

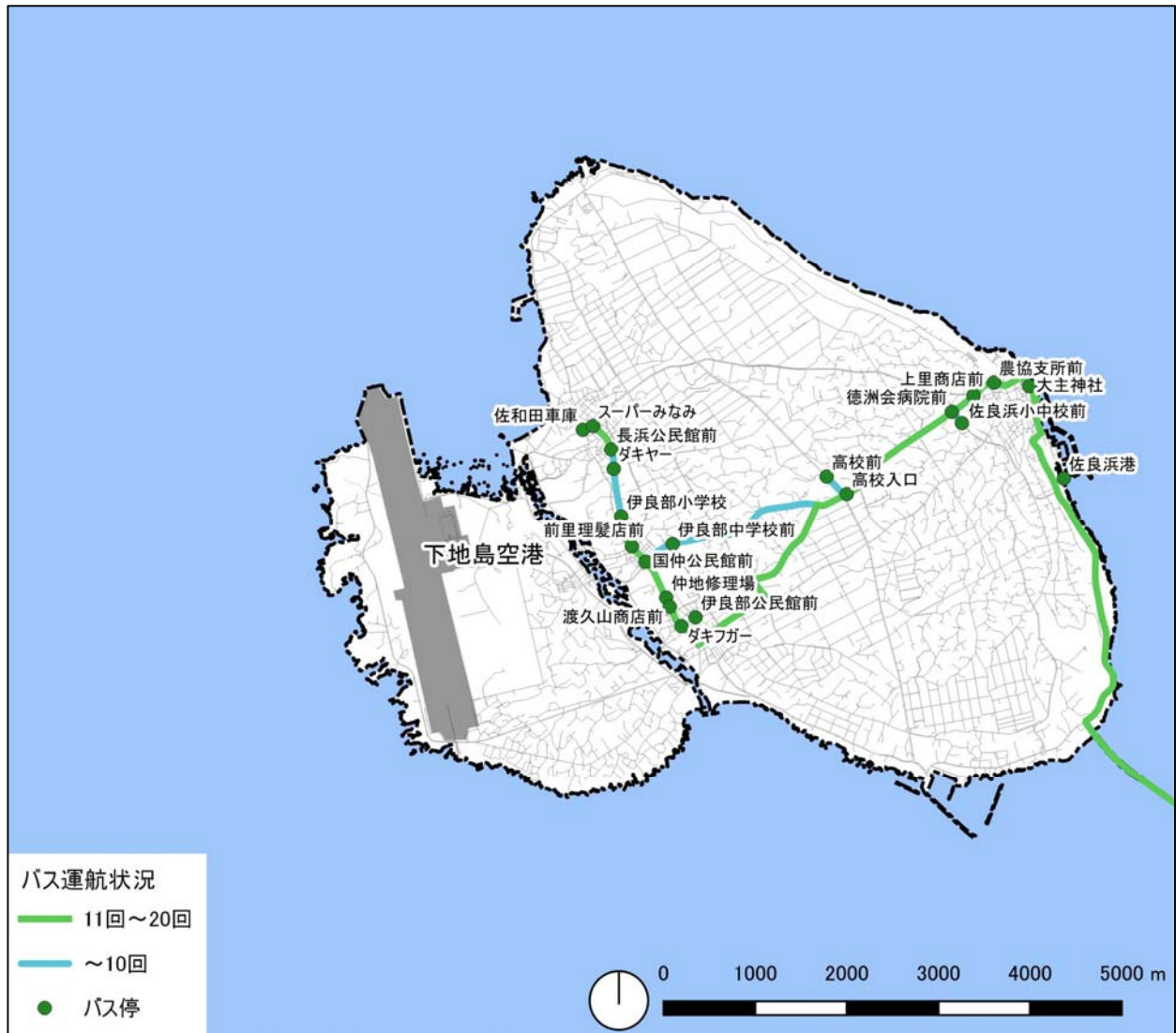


## 1-5 交通に関する広域的条件

### (1)公共交通

伊良部島へは、共和バスにより宮古島から伊良部大橋経由の路線バスが運行されています。また、2019（令和元）年からは、宮古協栄バス、中央交通によるみやこ下地島エアポートライナー（下地島の下地島空港と宮古島を結ぶバス）も開設されました。

#### 【バス路線図】



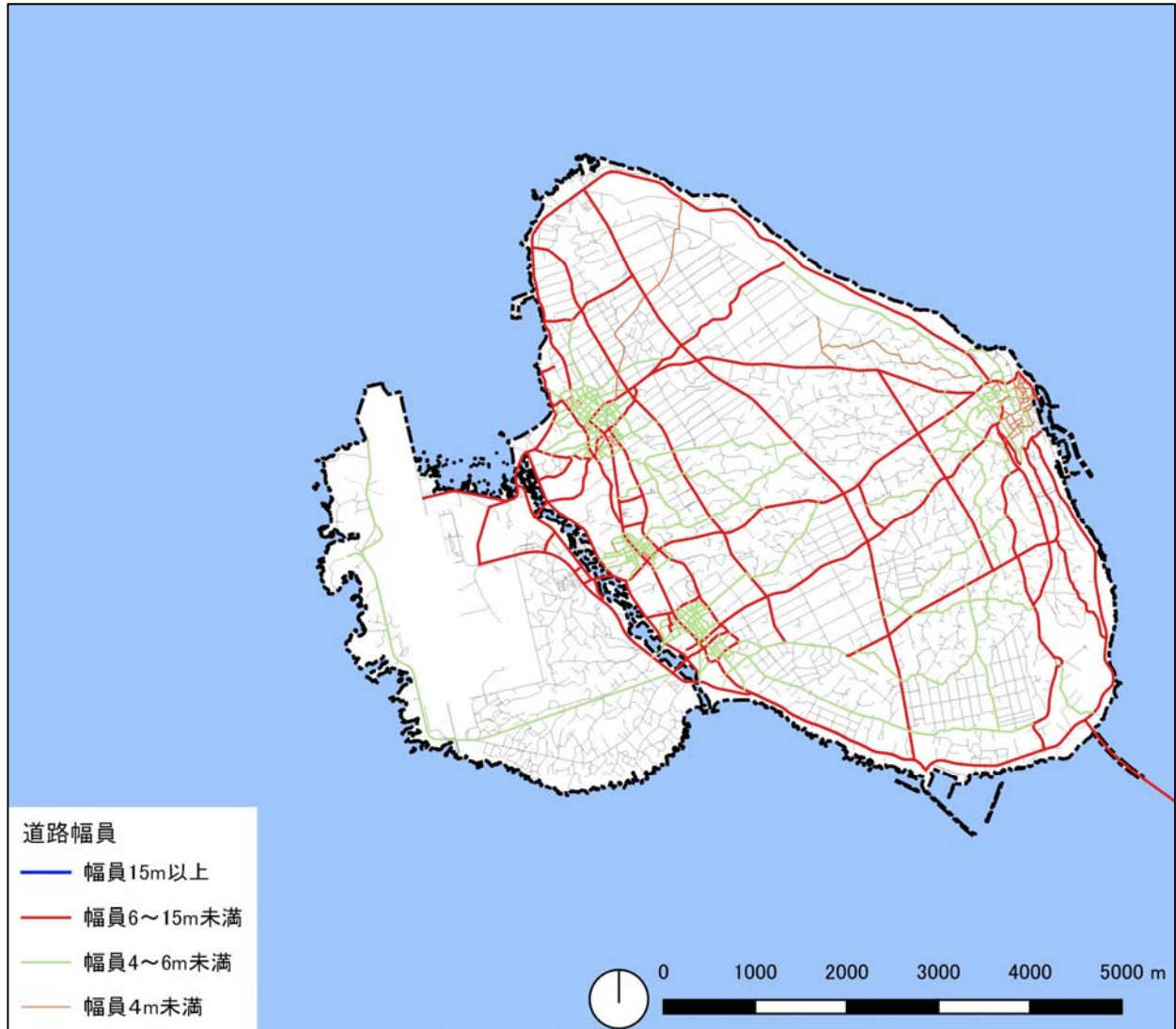
都市計画基礎調査（H28-H30）を基に作成



## (2)道路幅員

主要地方道及び一般都道府県道を始めとし、幅員6～15mの道路が伊良部島内を横断・縦断しており、集落地には幅員4～6mの道路が生活道路として整備されています。また、佐良浜地区には幅員4m未満の道路も見られます。

### ■道路幅員状況図



都市計画基礎調査（H28・H30）を基に作成

### (3)道路整備方針

伊良部地域に関連する今後の道路整備の方針を以下に示します。

#### ①地域連携道路の優先的な整備・維持管理

伊良部と平良市街地を連絡する幹線道路（県道平良下地島空港佐良浜線、県道下地島空港佐良浜線、市道伊良部 103 号線）を地域連携道路として位置づけ、優先的な整備・維持管理を図っています。

路線名称	道路網
県道平良下地島空港佐良浜線 県道下地島空港佐良浜線 市道伊良部 103 号線	平良市街地⇔伊良部・下地島

#### ②観光ルート of 緑化・美化活動

伊良部島及び下地島の海岸線沿いの道路を観光ルートとして位置として、修景の緑化、美化活動の促進を図っています。

路線名称	道路網
伊良部島・下地島沿岸部道路	伊良部大橋⇔下地島空港⇔通り池⇔伊良部大橋



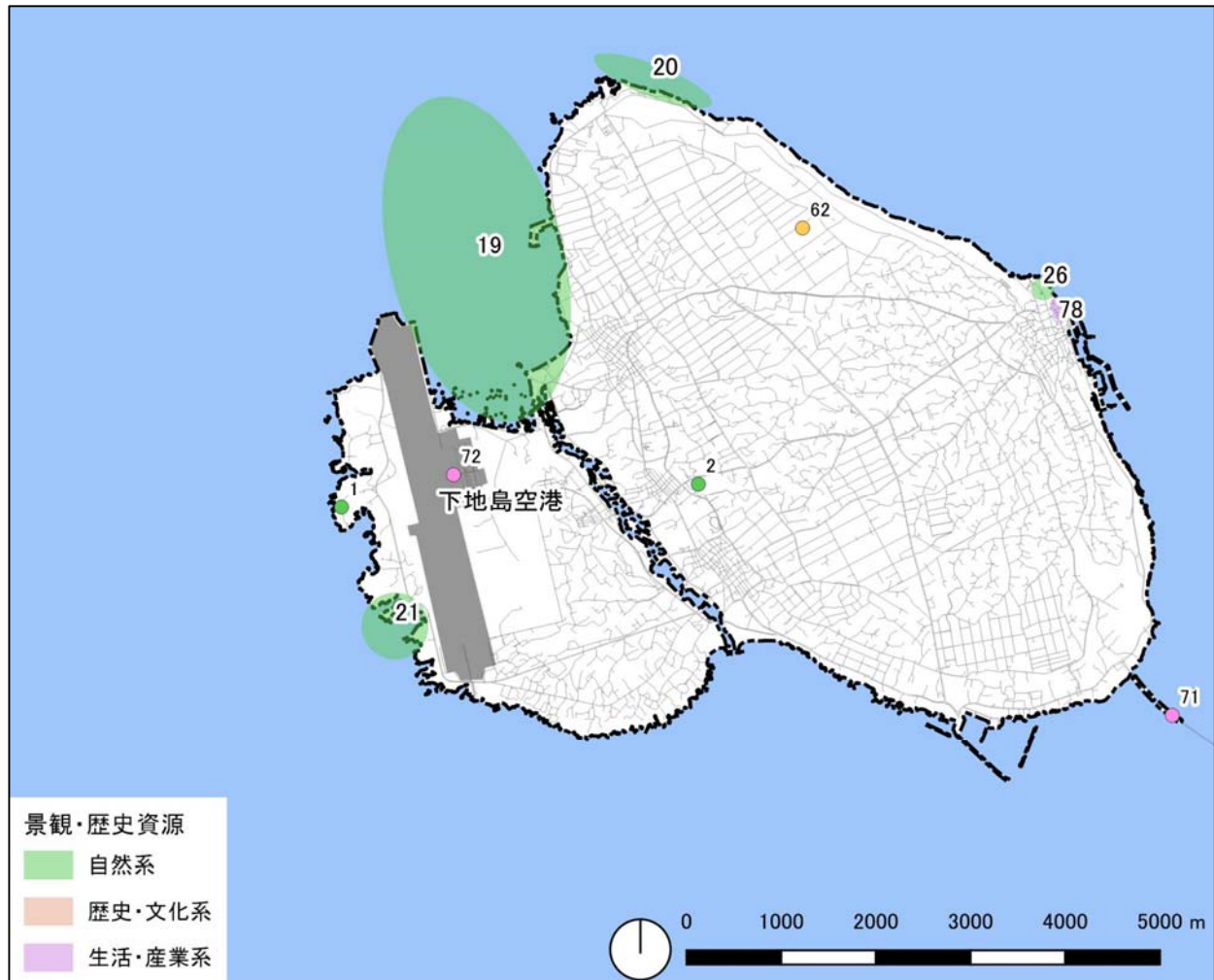
将来道路網図（宮古島市都市計画マスタープラン[2021年4月]）

## 1-6 自然環境に関する広域的条件

### (1) 景観・文化資源

伊良部島と下地島の景観・文化資源は、伊良部島の北西に佐和田の浜珊瑚礁・珊瑚面、市の記念物名勝に指定される白鳥崎岩礁海岸や下地島の西側に西珊瑚海岸一帯が広がる等、美しいサンゴ礁を有しています。佐良浜地区は、イラブナスビの植生地、伊良部島佐良浜集落の漁村景観が景観・文化資源となっています。

#### ■景観・歴史資源位置図



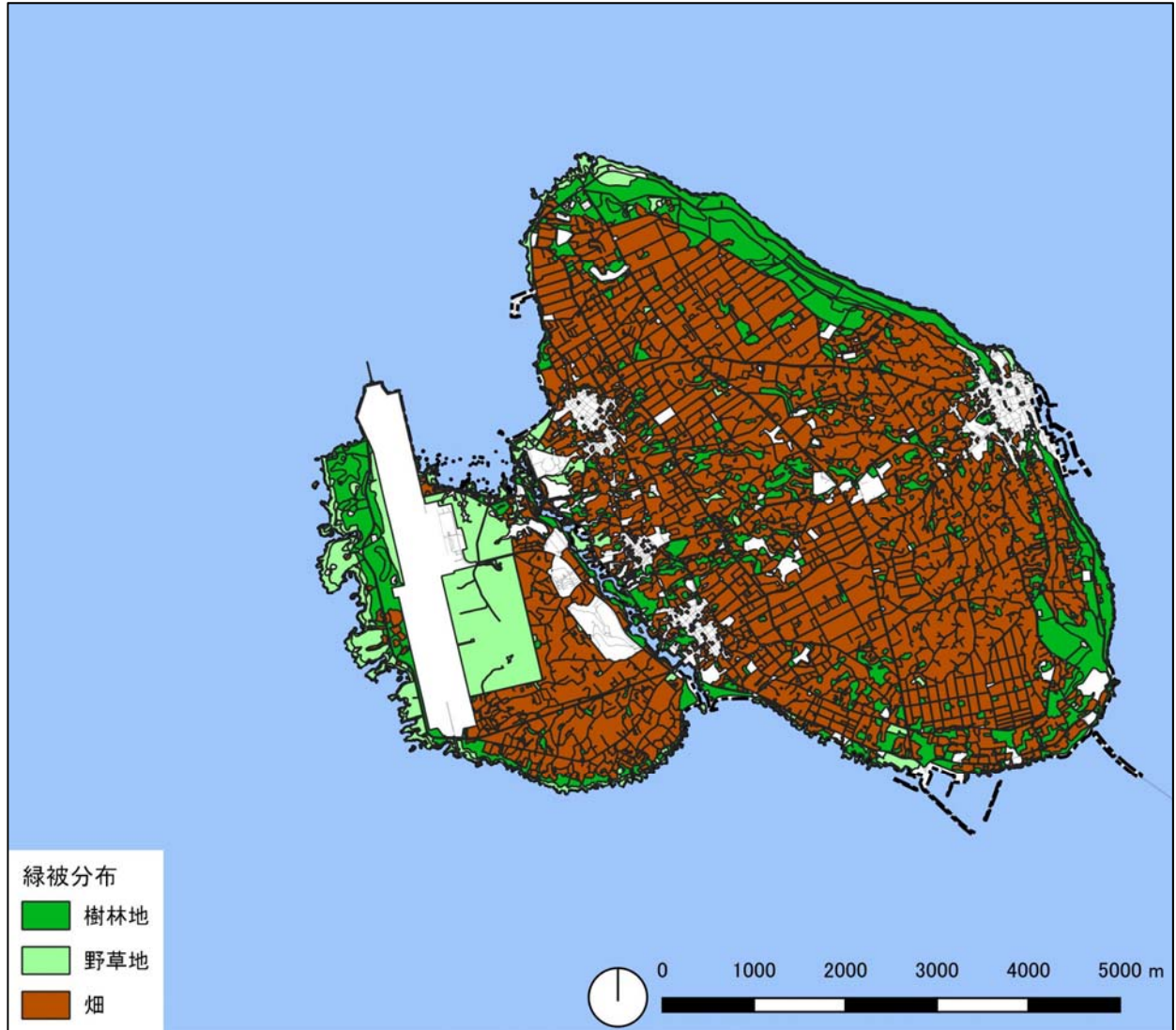
都市計画基礎調査（H28-H30）を基に作成

番号	名称	番号	名称
1	下地島の通り池	26	イラブナスビ植生地
2	国仲御嶽の植物群落	62	大竹中洞穴
19	佐和田の浜珊瑚礁・珊瑚面	71	伊良部大橋
20	白鳥崎岩礁海岸一帯	72	島の宝 100 景に選ばれた下地島空港
21	下地島南、西珊瑚海岸一帯	78	伊良部島佐良浜集落の漁村景観

## (2) 緑被分布

伊良部地域の大部分が畑を占めており、北西から北東にかけて樹林地が分布しています。また、下地島空港周辺には、樹林地と野草地が分布されています。

### ■ 緑被分布図

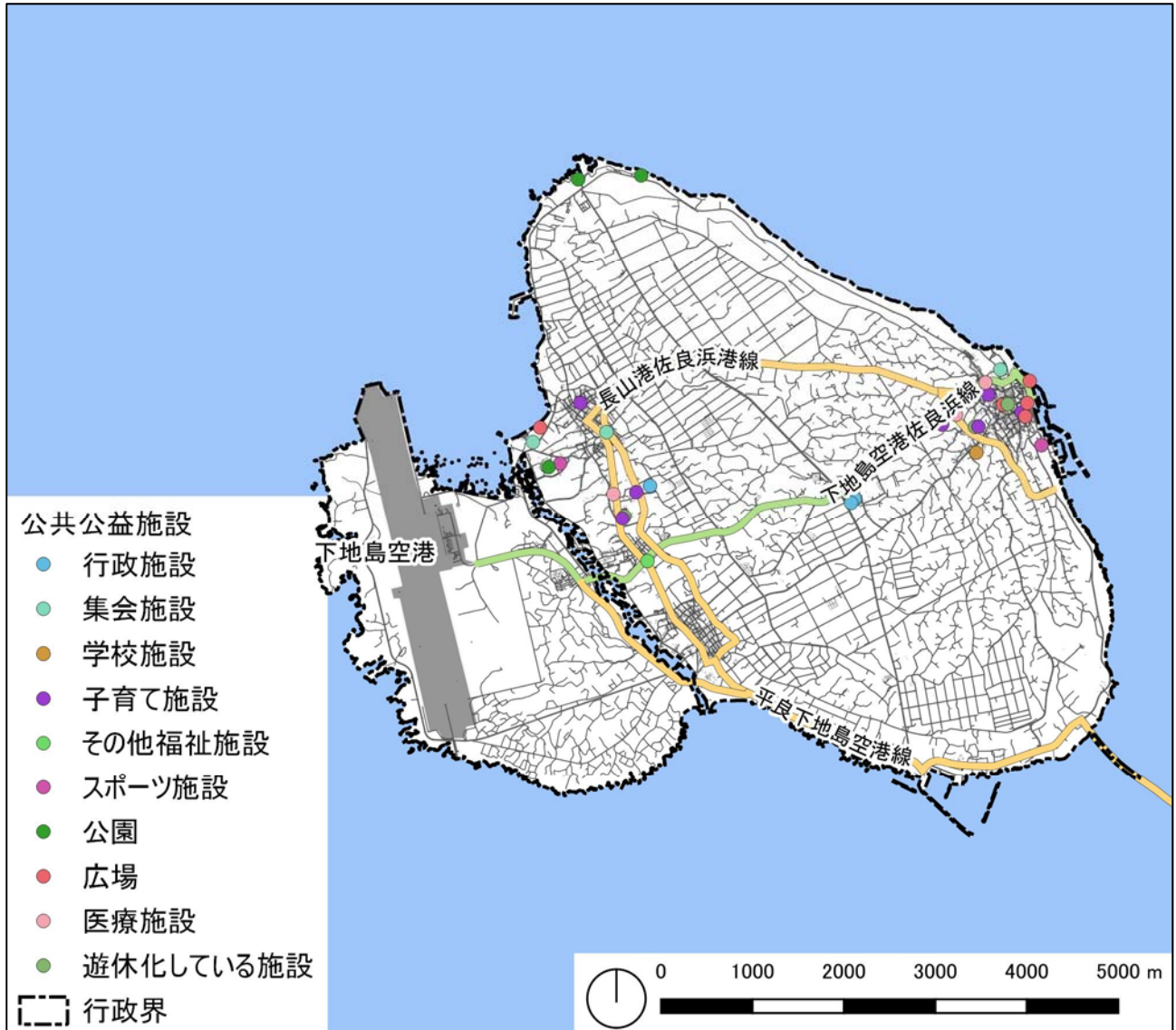


都市計画基礎調査（H28・H30）を基に作成

### 1-7 公共・公益施設に関する広域的条件

本地域の公共・公益施設は、旧伊良部庁舎周辺や佐良浜地区、及び西側の集落エリアに概ねまとまって立地しています。

#### ■公共・公益施設位置図



2021年9月時点における調査を基に作成

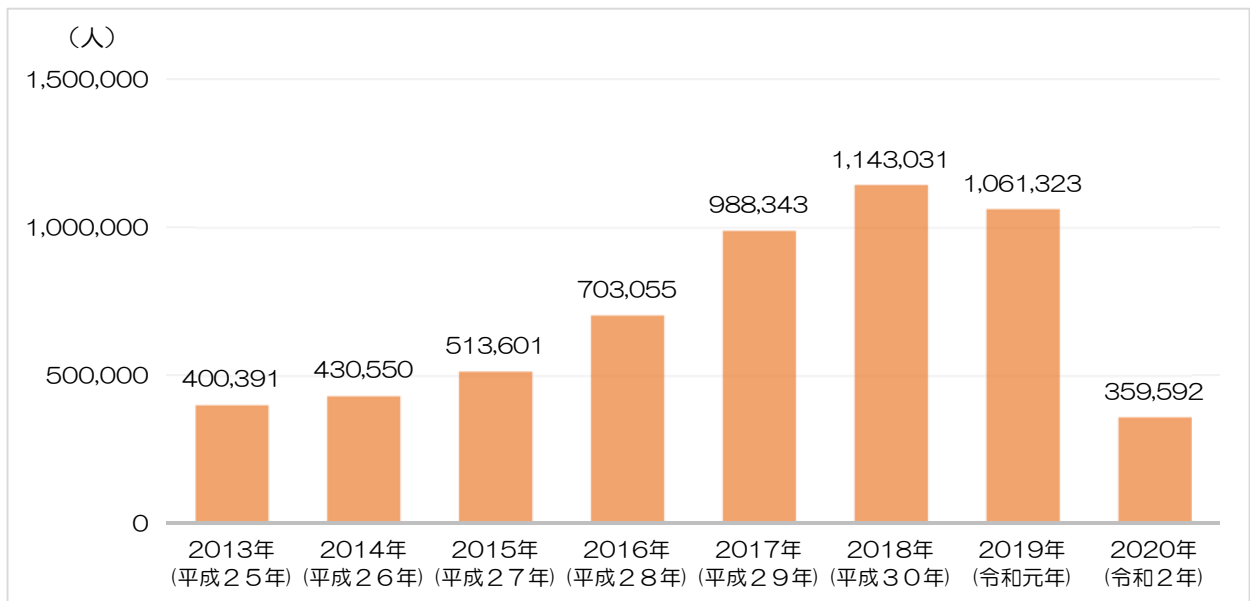
## 1-8 観光における本地区の役割

### (1) 宮古島市の観光客推移

本市の直近約 10 年間の年間入域観光客数の推移をみると、2013（平成 25）年から 2018（平成 30）年にかけて約 3 倍（+74 万人）に増加しています。しかし、平成 30 年の 114 万人/年をピークに新型コロナウイルス感染の影響等により減少しています。

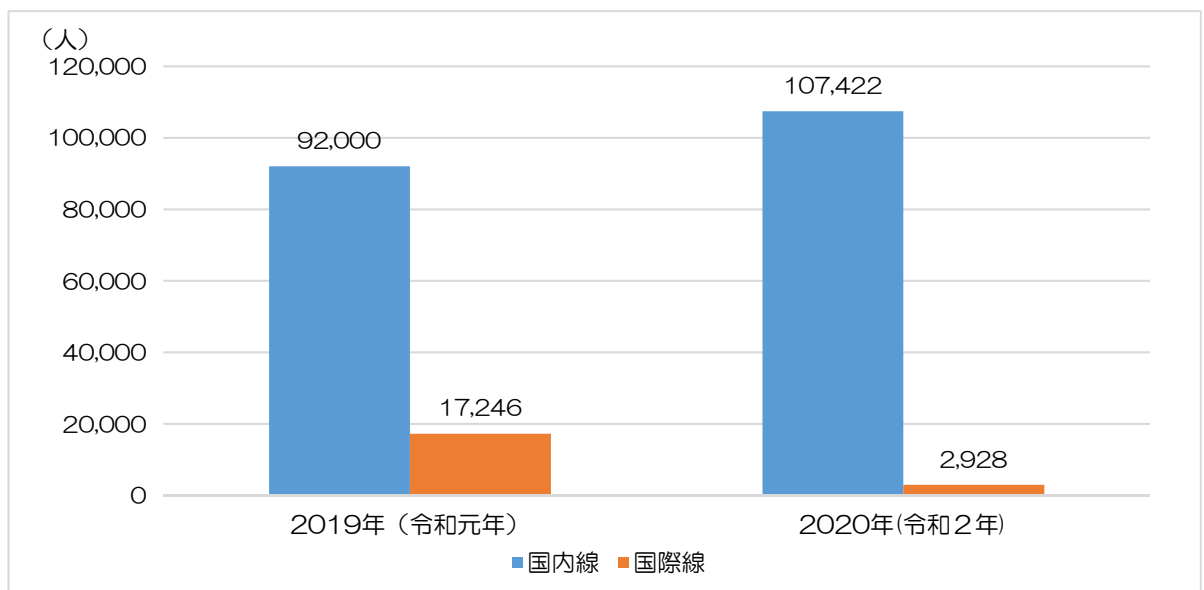
月別入域観光客数をみると、5月から10月にかけて多い傾向となっており、特に8月がピークとなっています。一方、11月から2月にかけてはピーク時の約4割となっています。

#### 【年間入域観光客数の推移(平成 25 年～令和 2 年)】



宮古島 HP を基に作成

#### 【下地島空港の利用者数】

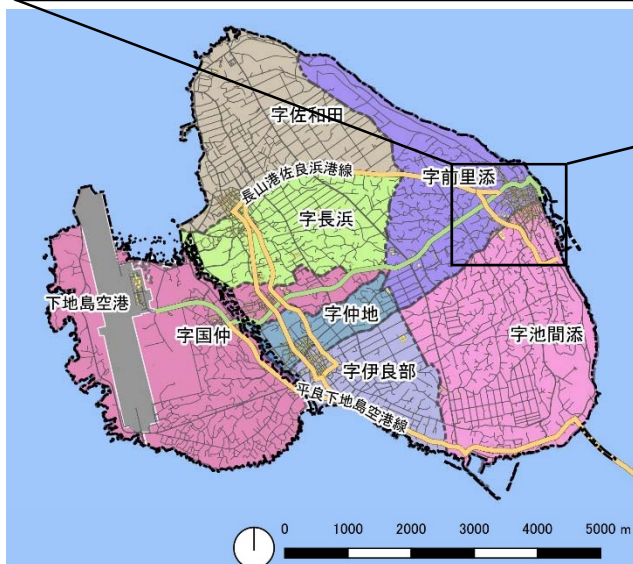
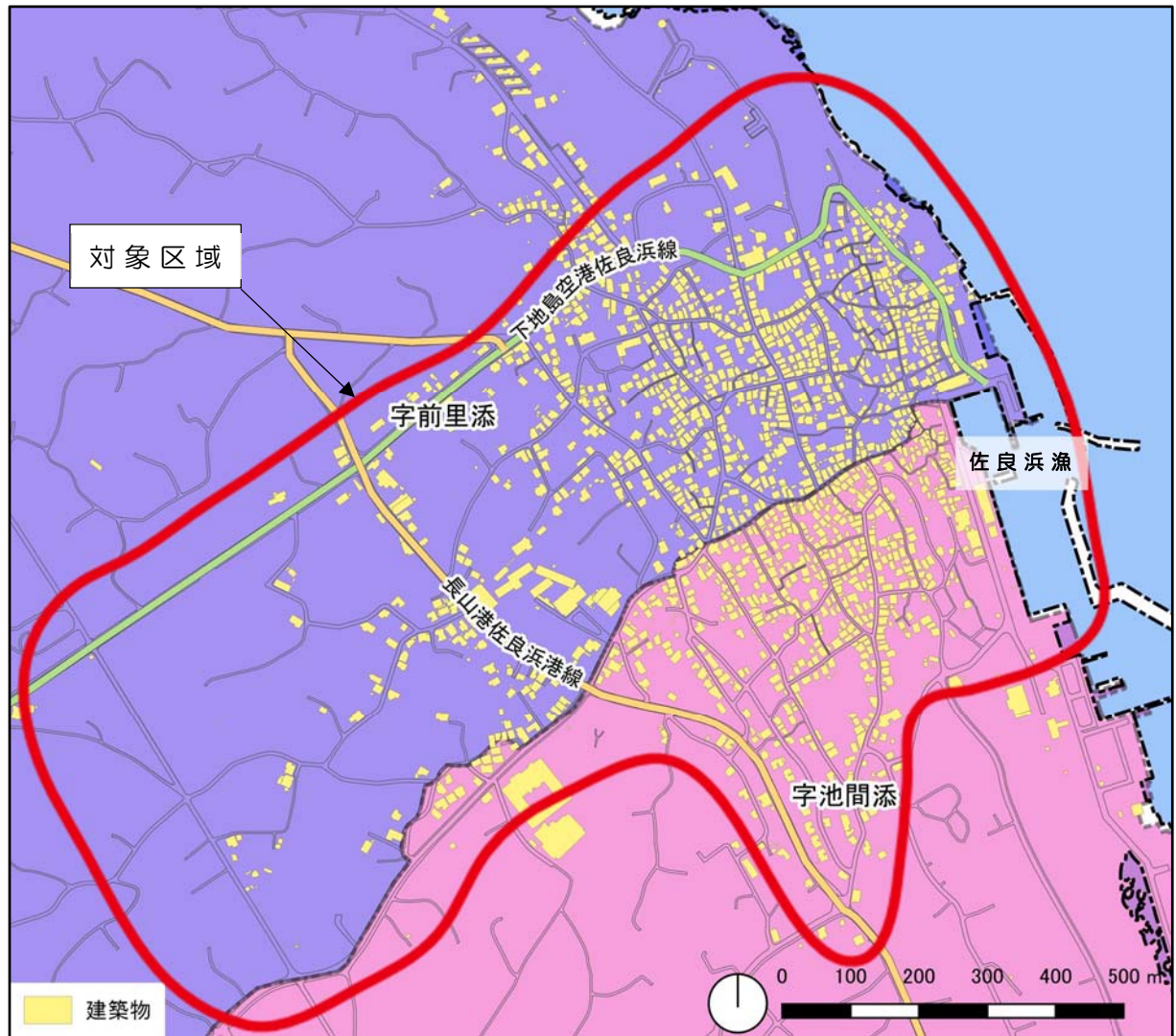


国土交通省：空港管理状況を基に作成

## 第2章 実態調査

### 2-1 社会的圏域

佐良浜地区（以下、本地区という）は、伊良部地域の北東に位置しており、「字池間添」と「字前里添」の2つの字にまたがっています。

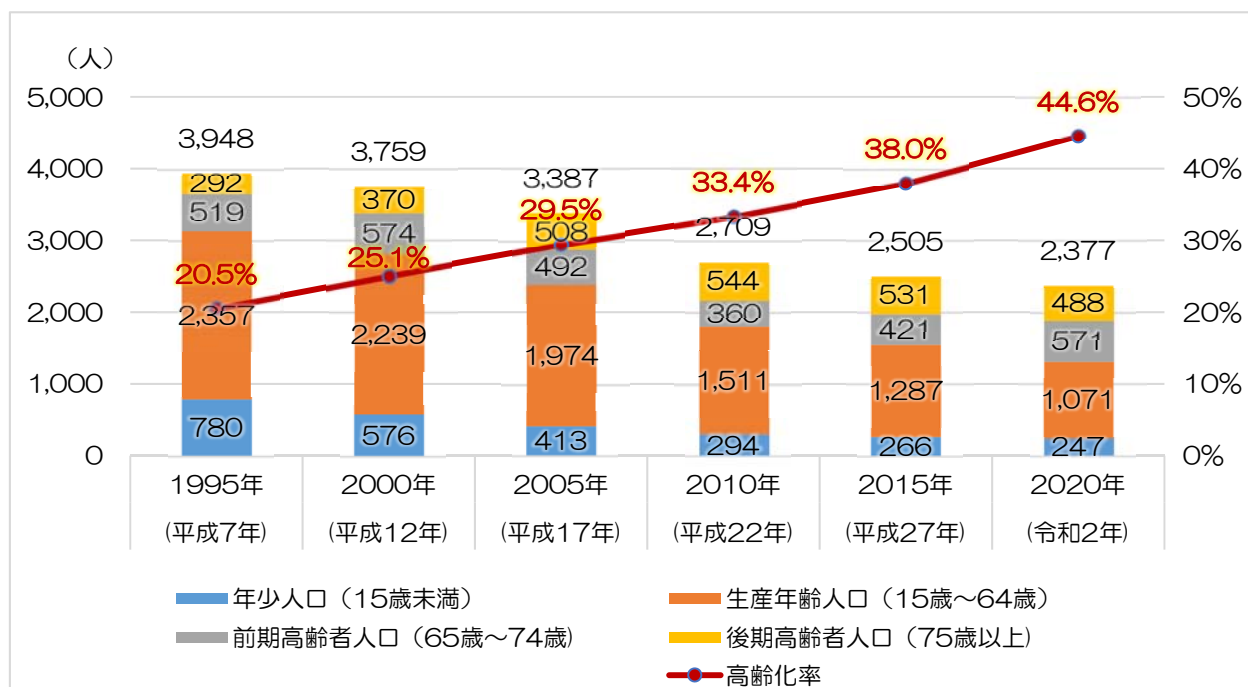


## 2-2 地区の人口

### (1) 佐良浜地区(字前里添・字池間添)

#### ① 佐良浜地区の人口推移[国勢調査] (平成7年～令和2年)

本地区の人口推移をみると、1995（平成7）年は3,948人、2020（令和2）年には2,377人となっており、年々減少しています。また、年齢別に人口をみると、年少人口が20年で約3分の1、生産年齢人口は約半分に減少する一方で、高齢化率は1995（平成7）年から2020（令和2）年にかけて20.5%から44.6%と24.1%上昇しており、高齢化の進行が著しくなっています。



国勢調査を基に作成

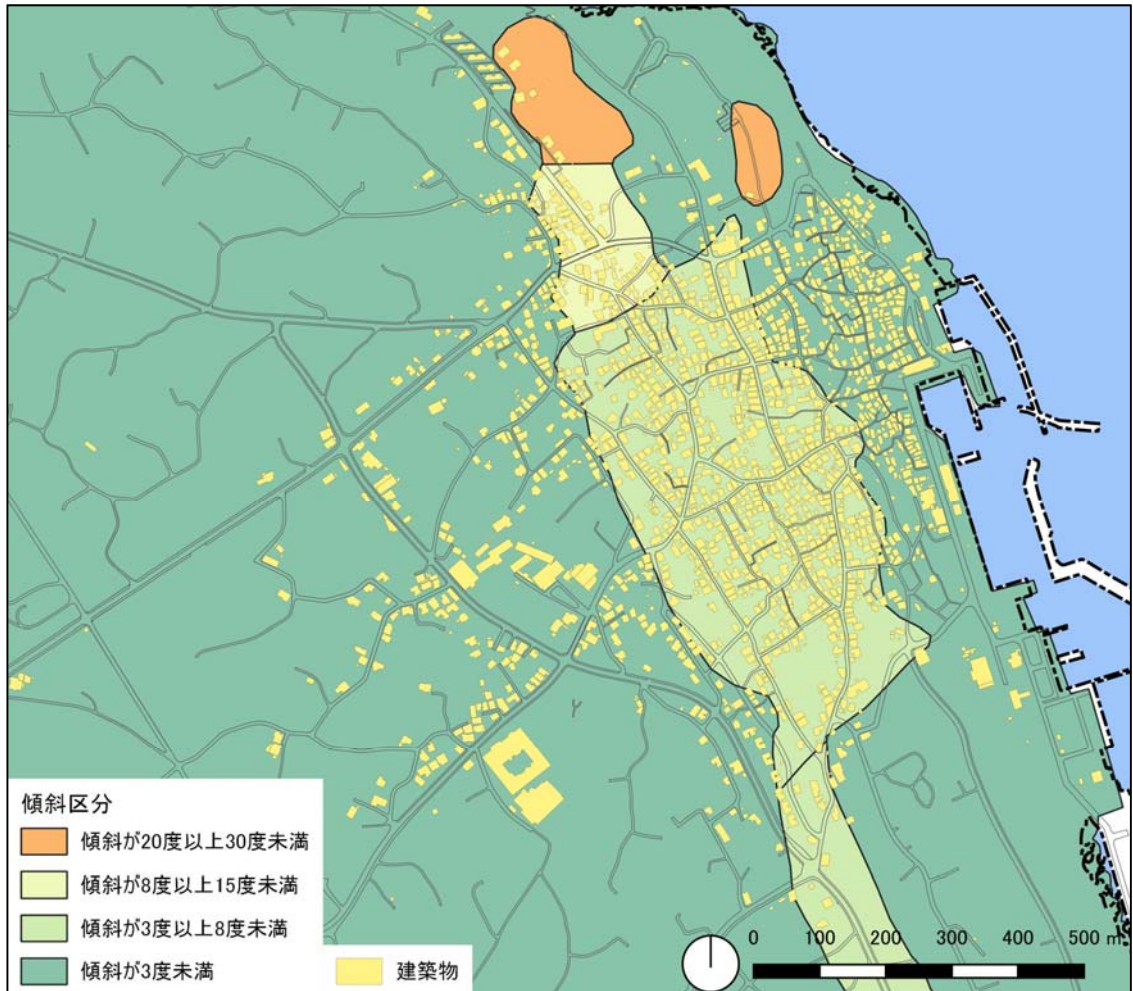


## 2-3 自然条件(地形・地質・地歴)

### (1)傾斜区分

本地区の中心部は、傾斜3度以上8度未満の傾斜地となっています。また、北側の一部には傾斜8度以上15度未満の傾斜地や、20度以上30度未満の傾斜地となっている箇所があります。

#### ■傾斜区分図



沖縄県土地分類基本調査図を基に作成

### (2)地歴

#### ■島のなりたち

5万年～6万年前に、陸地の隆起運動が活発になり宮古島や伊良部島は、八重山諸島や大陸と離れて島になります。

2万年前に、再び宮古島や伊良部島は大陸と陸続きになりますが、1万年前に地殻変動によって宮古島や伊良部島は、八重山諸島と離れて現在の地形となりました。

#### ■村落の成立～村立ての時代

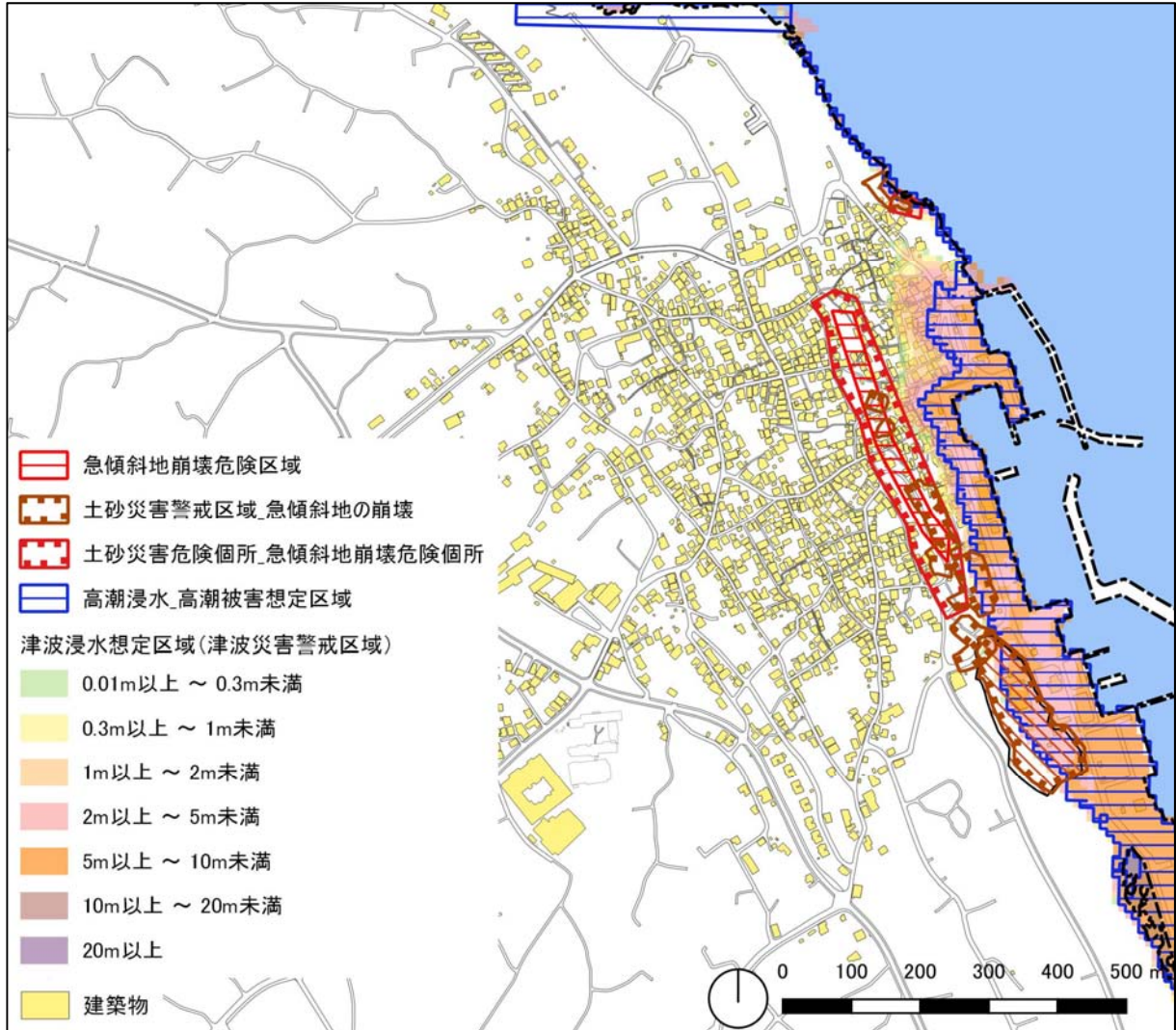
1310年(延慶3年 鎌倉時代)に、人々が宮古島の久貝から対岸の牧山へ移住し、伊良部島に字伊良部集落が村立てされました。

1720年(享保5年 江戸時代)に池間島から移住し、佐良浜集落が形成されました。(池間民族の分村)。

## 2-4 災害履歴・災害危険区域・消防活動困難区域の指定状況

### (1) 災害危険区域

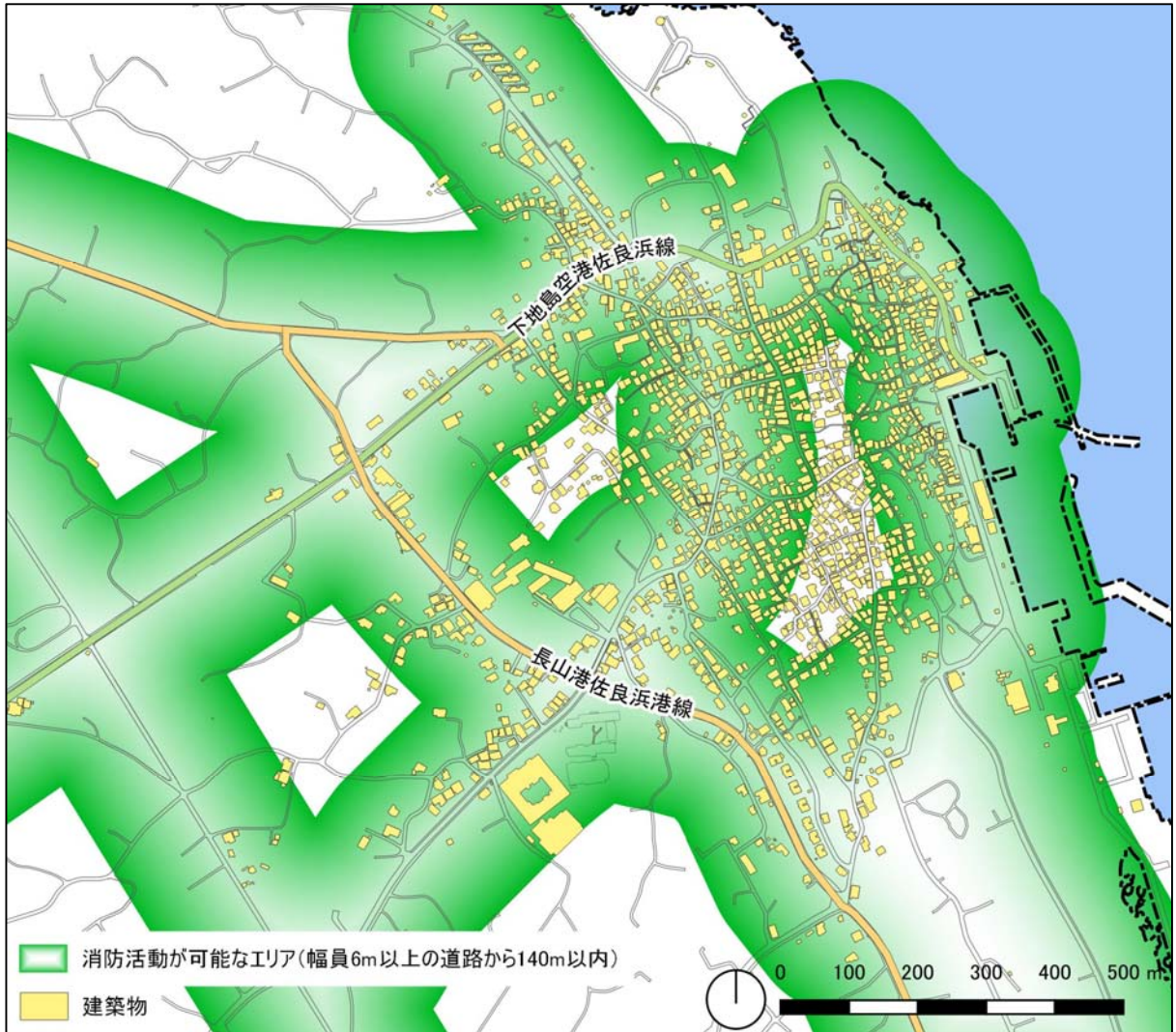
本地区は、急傾斜地崩壊危険区域と土砂災害警戒区域に指定されており、また、西側の海岸沿いは津波浸水想定区域に指定されています。



都市計画基礎調査（平成28年-平成30年）を基に作成

## (2)消防活動困難区域

緊急車両が通行できる最小幅員 6m 以上の道路から 140m 圏内を消防活動が可能なエリアとし、そのエリアに含まれない区域を「消防活動困難区域」とします。佐良浜においては、地区中央部の一部と地区北西部の一部に消防活動困難区域があり、そこには住宅が多く立地しています。



## 2-5 土地利用(筆数、権利者数等)・建物利用(棟数、構造、築年)

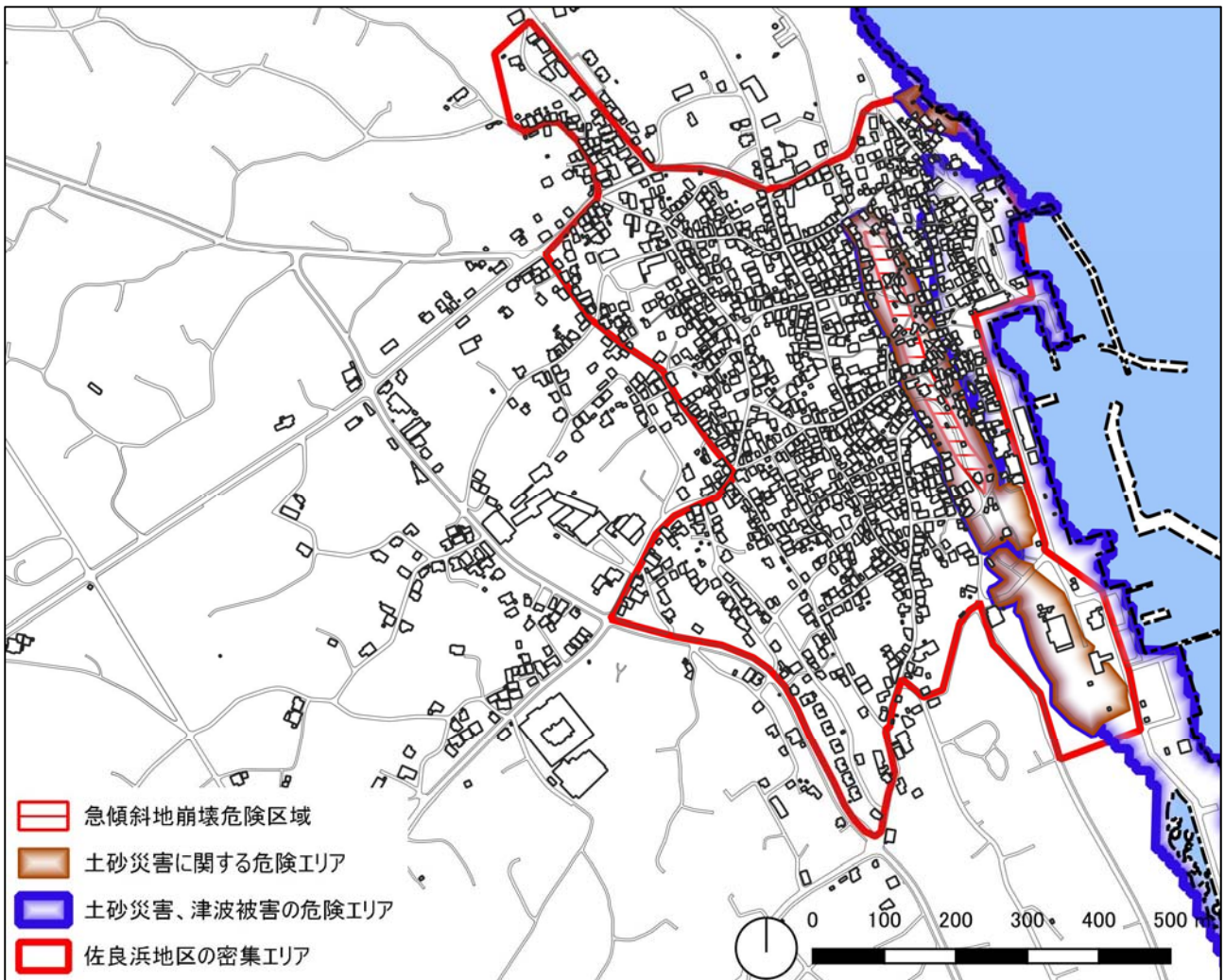
### (1)土地・建物の少輔状況

#### ①権利者数(建物)

本地区全体の建物権利者は1,219名、密集エリア内(図面赤枠内)は、997名となっています。

また、土砂災害に関する危険エリア及び津波災害の危険エリア(図面青枠内)は202名、土砂災害に関する危険エリア(図面茶色枠内)は94名となっています。

※氏名と地番の重複を除く



凡 例	
字池間添及び字前里添	1,219名
密集エリア内(図面赤枠内)	997名
土砂災害に関する危険エリア及び津波災害の危険エリア(図面青枠内)	202名
土砂災害に関する危険エリア(図面茶色枠内)	94名

固定資産税課提供データを基に作成

## (2)建物利用

### ①棟数

本地区全体の建築物棟数は 1,939 棟、密集エリア内の建築物（図面赤枠内）は、1,412 棟となっています。

また、土砂災害に関する危険エリア及び津波災害の危険エリア（図面青枠内）は 306 棟、土砂災害に関する危険エリア（図面茶色枠内）は 143 棟となっており、危険エリアには 144 棟の建築物が立地しています。

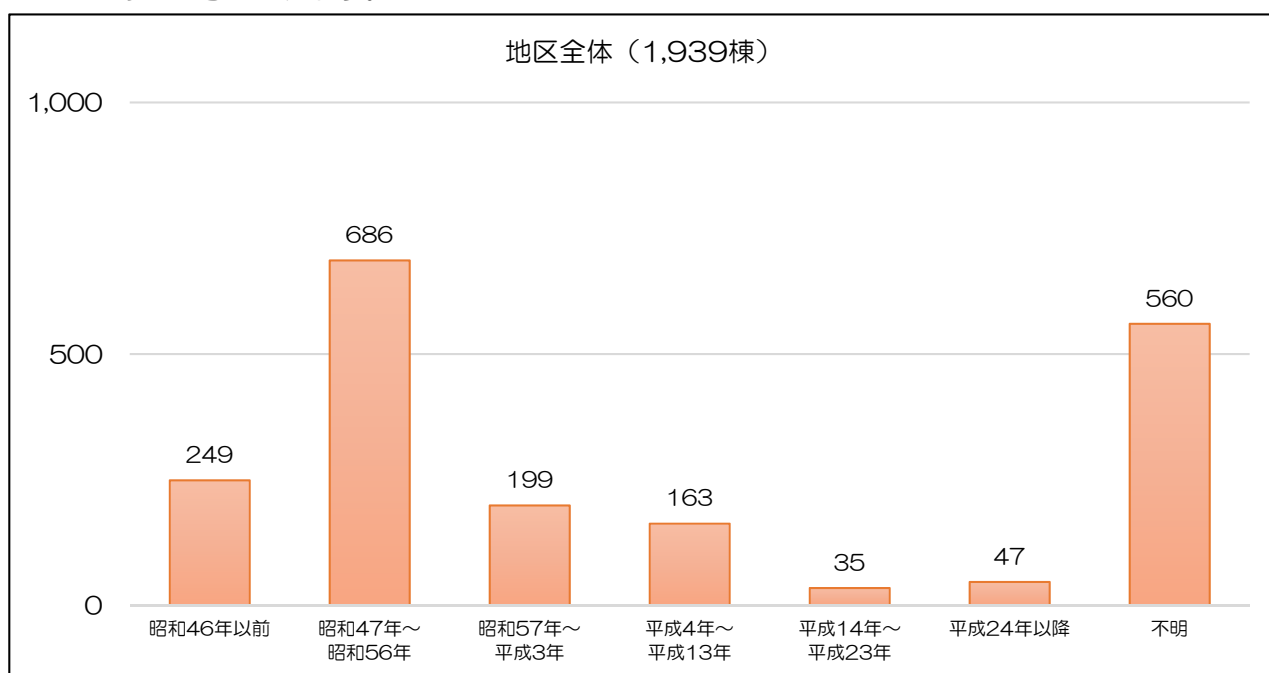
凡 例		
字池間添及び字前里添	1,939 棟	13,598,966 m <sup>2</sup>
密集エリア内（図面赤枠内）	1,412 棟	323,330 m <sup>2</sup>
土砂災害に関する危険エリア及び津波災害の危険エリア（図面青枠内）	306 棟	198,575 m <sup>2</sup>
土砂災害に関する危険エリア（図面茶色枠内）	144 棟	55,901 m <sup>2</sup>
急傾斜地崩壊危険区域	30 棟	10,016 m <sup>2</sup>

固定資産税課提供データを基に作成、面積は全て GIS 求積

### ③築年数

本地区の建物築年数については、昭和46年以前に建てられた建物も点在していますが、地区内の大多数の建物が昭和47年から昭和56年に建てられています。

築年数が約50年以上経過した老朽化した建物も多く、防災の観点からも建替えや改修の必要があると考えられます。



## 2-6 居住実態の把握

災害危険エリア（土砂災害警戒区域、土砂災害危険箇所及び、津波浸水想定区域）において実施した現地調査においては、63件の空家となっている住宅が確認されているほか、9件の居住の形跡がほぼ見られない住宅があります。

居住が明らかな住宅	171 棟
居住の形跡がほぼ見られない住宅	9 棟
空家となっている住宅	63 棟
住宅以外の建物・工作物	80 棟
調査対象建物	323 棟

第3章 地区の課題整理、将来像とまちづくりの方向性

3-1 佐良浜地区の現状評価と課題整理

	地区の人々と営み		健全で安心な生活基盤				健康で便利な生活環境		地域に根差した豊かな資源			まちづくりへの参画と協働	
	人口構成	産業・観光	道路・交通	供給処理	公園・広場	安心・安全	公共・公益施設	生活利便施設	歴史・文化	自然環境	景観	市民意識	交流活動
保全すべき要素	<ul style="list-style-type: none"> <li>●人口は2,645人（令和3年）で集落が形成されている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●宮古島市全体で、観光客は100万人超（2018年）</li> <li>●地区内にレジャー事業者や宿泊施設、飲食店舗が立地</li> <li>●周辺には農地が広がり、農業従事者が最も多い</li> <li>●佐良浜漁港の組合員数、陸揚高共に市内で最も多い</li> <li>●カツオの加工品の製造を行っている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●坂や階段が入り組む迷路のような街</li> <li>●歩行者専用の道路が多い</li> <li>●バス路線は佐和田方面行と市役所行が1日9本運行</li> <li>●下地空港が開港、伊良部大橋開通でアクセス性向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●上水と電気は整備済み</li> <li>●ガスはプロパンガスで供給</li> <li>●排水のための側溝は個別の建築に応じて整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●沿岸部や高台部に数か所の広場が分布</li> <li>●地区中央部に晴らしの良い広場がある</li> <li>●地区南側にゲートボール等ができる芝生の広場がある</li> <li>●地区北側に芝生の広場がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●高台部は、傾斜、地形、地質等から比較的安心な土地が広がっている</li> <li>●建物の多くが鉄筋コンクリートで耐火構造</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●子育て施設4箇所、小中学校が立地</li> <li>●複数の高齢者向け福祉施設が立地</li> <li>●集会所は1箇所</li> <li>●スポーツ施設1箇所</li> <li>●やや内陸の高台部に病院、交番等が立地</li> <li>●佐良浜出張所や旧郵便局の建物、旧佐良浜小学校等、遊休化している施設がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●買い物は、スーパーが2箇所、コンビニに加え、商店も数か所存在</li> <li>●金融機関は、郵便局、コンビニのATMが利用可能</li> <li>●空家を活用した飲食店がオープン</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●1720年池間島から移住してきた人々の集落</li> <li>●地域独自の祭事が存在</li> <li>●地域独自の方言が存在</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●美しい海</li> <li>●周辺海域に複数のダイビングスポット</li> <li>●地区の南側に森林が広がっている</li> <li>●地区の西側は農地が広がっており、多様な作物が栽培されている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●漁港を中心とした景観</li> <li>●船の塗料を活用したカラフルなペイントが施された建物が多い</li> <li>●斜面地に形成された独特な市街地景観</li> <li>●高台から海側への見晴らしがよい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●約75%の住民がまちづくり勉強会に参加したいと回答</li> <li>●約半数以上の住民が今後地域の交流活動やイベント活動に参加意思がある</li> <li>●地域とのつながりやコミュニケーションを残したいと考えている方がいる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●約6割以上の住民がこれまでまちづくりに関連した取組に参加経験がある</li> </ul>
阻害している要素	<ul style="list-style-type: none"> <li>●人口減少による活力低下。（総人口は10年で1/4減少）</li> <li>●高齢化率が高い（市全体の21%に対し38%）</li> <li>●年少人口が低い（15歳未満の人口は266人で11%）</li> <li>●世帯数は横ばいだが、1世帯あたりの人員が減少し人口減少の要因となっている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●観光業者がレジャー事業を行っているがマナーが悪く海洋汚染につながる場合がある</li> <li>●漁業従事者数は減少傾向にあり、高齢化も進展</li> <li>●新規漁業従事者受入のために必要な新たな住宅が区内に不足</li> <li>●漁港周辺に倉庫が無い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●坂や階段が多くベビーカーや車いすでの移動が不便</li> <li>●舗装やドレン等に破損やひび割れ等が多い</li> <li>●幅員4m未満の通路が多く、約半数の建物が接道要件を満たさないと想定される</li> <li>●路上駐車がが多い</li> <li>●道路等インフラが不十分な高台部で住宅建設が増加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●下水道は整備されており、一部は浄化槽の利用がなく、そのまま地下や海に浸透・放出されている</li> <li>●一部の側溝に破損等、老朽化が見られる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●広場の管理が不十分で雑草等が生えている</li> <li>●急傾斜地の崩壊、高潮浸水、津波浸水等の危険性が高いエリアに住宅が分布</li> <li>●避難路が十分確保されていない</li> <li>●築年数が古い建物が多い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●倒壊危険性のある空家が多数存在</li> <li>●雑草等が多く生えている管理不足の空地が多く存在</li> <li>●急傾斜地の崩壊、高潮浸水、津波浸水等の危険性が高いエリアに住宅が分布</li> <li>●避難路が十分確保されていない</li> <li>●築年数が古い建物が多い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●文化を継承するための施設がない</li> <li>●交流する場が少ない</li> <li>●子どもたちが遊べる場が少ない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●個人商店が以前に比べて極端に少なくなった</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●以前より祭りの活気が減っている</li> <li>●大主神社を中心に行われていた祭事が行われなくなってしまっている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●高台部で住宅への農地転用による農地の減少が見られる</li> <li>●釣りができるが、マナーの悪い釣り人もいる</li> <li>●サバウツガーや地区南側の沿岸部にゴミがたまっている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●老朽化した建物や道路、管理が不十分な空地等が景観を阻害</li> <li>●街中にゴミが多い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●街中にゴミのポイ捨てをする等住民の中にまちに対する意識が低い人がいる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●住民同士の交流が以前よりも減少している</li> <li>●住民の高齢化が著しく、若者が必要な活動の実現が難しい</li> <li>●交流する場が少ない[再掲]</li> </ul>

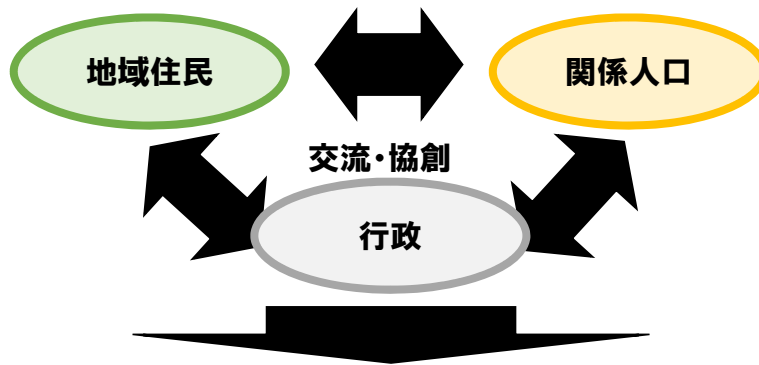
	地区の人々と営み		健全で安心な生活基盤				健康で便利な生活環境		地域に根差した豊かな資源			まちづくりへの参画と協働	
	人口構成	産業・観光	道路・交通	供給処理	公園・広場	人口構成	産業・観光	道路・交通	供給処理	公園・広場	人口構成	産業・観光	道路・交通
課題	<p>●本地区は、人口の減少や著しい高齢化が見られるものの、2645人が居住し集落を形成していることから、子育て世帯を始めとし生産年齢人口の増加を図ること年代構成の健全化と集落人口の維持が必要。</p>	<p>●農業や漁業及びその加工販売、さらに観光業が地域の産業となっているが、高齢化に伴う労働者の減少により産業活力の低下が懸念されることから、新たな労働力を受け入れるための環境づくりが求められる。</p>	<p>●斜面地に形成された市街地が特徴的であるが、幅員4m未満の通路が多く、高齢者や子育て世帯にとって不便であり、また通路の修繕も困難となっていることから、市街地の特徴は残しつつ生活を支える道路整備が求められる。</p>	<p>●生活に必要な電気・ガス・水道は整備されているものの、排水処理が不十分で自然環境の汚染が懸念されるため排水処理の対策が必要である。</p>	<p>●複数の広場が整備されているものの、その管理や活用が十分に行われていないことから、こうした既存施設の活用及び適切な管理が行われるよう取組を検討する必要がある。</p>	<p>●斜面地に形成された市街地が特徴であるものの、斜面地から沿岸部にかけて災害の危険性が高いことが懸念され、さらに空家の増加や築年数が古い建物の増加から、安全な高台部への移転等も含めて安全性の向上が求められる。</p>	<p>●生活する上で必要な公共・公益施設は立地している一方で、地域の活性化に向けて交流施設や文化継承のための施設等が住民意向より求められる。</p>	<p>●スーパー等も立地し、生活する上で必要な生活利便施設は立地している一方で、かつて地区に多く存在した個人商店が減少しており地域でのコミュニケーションの減少につながっていることが懸念される。</p>	<p>●独自に育まれてきた文化や風習があり、地区の特徴となっているものの、近年人口減少等から活気の低下や感染症拡大等の影響もあり祭事が中止となっていることから、地域文化の継承と活性化を図る必要がある。</p>	<p>●美しく豊かな海や海岸の地形、周辺の森林や農地等多くの自然に囲まれている一方で、住民や来街者等のマナーが悪く多くのゴミが散乱する等の問題が発生しており、自然環境を美しく保全するための取組を検討する必要がある。</p>	<p>●空家や空地の増加、ゴミの放置等により景観が阻害されてきているものの、漁港を中心に斜面地に形成された市街地景観が地区の特徴であり、今後もこうした特徴的な景観を保全・向上させることが求められる。</p>	<p>●住民によるゴミの放置等、まちへの意識の低下が指摘される一方、住民のまちづくり勉強会等への参画意欲やイベント・祭事等への参加意識は高く、住民の主体的なまちづくり活動の活性化が求められる。</p>	<p>●約6割程度の住民がまちづくり活動に参加した経験があるものの、近年住民同士の交流の機会が減少していると感じている住民が多く、住民の交流機会の創出が求められる。</p>



### 3-2 佐良浜地区の将来像

前述の課題を踏まえ、本地区の将来像を以下の通り設定します。

漁業を中心に栄え、海に面した斜面地とそこに形成された迷路のような特有なまちなみ景観を有する本地区を舞台に、子どもから高齢者まで全ての人々が安全・安心して生活し、生き生きと暮らし・産業を営むことができるまちづくりに向けて、地域住民と関係人口（観光客・中長期滞在者）及び行政の交流・協創により、長期的な視点での社会基盤づくりと短期的なアクションによる「まち育て」を並行して行い、持続的発展に向けて地域一体となって創り出すまちを目指します。

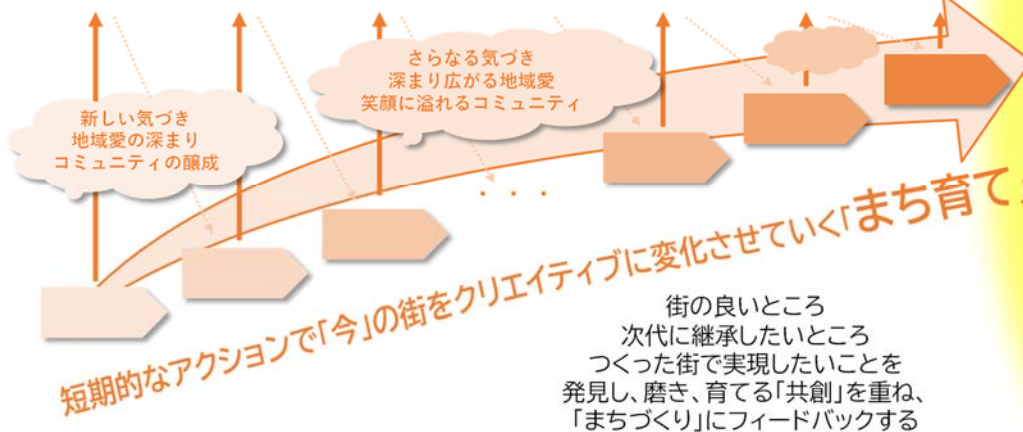


**多世代が安全・安心な暮らしを実現する佐良浜  
人々が生き生きと暮らし・産業を営む佐良浜**

佐良浜の未来の  
大きな方向性

#### 長期的な視点に立って「未来」の街をつくる「まちづくり」

効果的かつ合理的な**社会基盤形成**のための調査・検討  
利害関係者全体の**幅広い合意形成**と**時代要請**への順応  
適正な財政負担・地域負担を前提とした**事業性**の確認



**住民が誇りに思い続ける街  
生業が持続し魅力を発し続ける街**

### 3-3 佐良浜地区のまちづくりの方向性

「安全・安心な暮らしを実現するためのハード整備を中心とした取組」と「人々が生き活きと暮らし・産業を営む環境づくりに向けたソフト面を中心とした取組」の両輪によるまちづくりの方向性を示します。

#### (1)安全・安心な暮らしを実現する佐良浜に向けて

- ① 津波災害から命を守る避難路の確保
- ② 密集市街地における未接道宅地・消防活動困難区域の解消
- ③ 適切に管理されていない土地や建物の危険性の除去
- ④ 急傾斜地の崩壊の危険性のあるエリアからの住宅移転
- ⑤ 夜間でも安心して歩ける街中環境の整備

#### (2)人々が生き活きと暮らし・産業を営む佐良浜に向けて

- ① 多世代が交流できる場の形成
- ② 空地・空家活用による交流・集客拠点形成
- ③ 特徴ある美しい街並み景観の維持・向上
- ④ 地域住民の協働・一体となったまちの運営
- ⑤ 災害危険エリアからの住宅移転に伴う地域コミュニティの維持・再構築
- ⑥ 環境にやさしい次世代型居住環境の整備

### 3-4 将来土地利用構想図の作成

3-3の内容を図上に示し、将来土地利用構想図を以下の通りとします。



## 第4章 将来像実現に向けた整備課題・手法の検討

### 4-1. 実現のためのハード整備事業

前章で示す将来像とまちづくりの方向性に基づき、本地区における事業手法について以下に記載します。



なお、上記にまとめた各事業のうち、都市計画区域への編入が条件となるものと、それ以外のものを整理すると、下記ようになります。

都市計画区域編入が条件となるもの	都市計画区域以外でも事業実施が可能なもの
街路事業、 土地区画整理事業	道路事業、 防災集団移転促進事業、漁業集落環境整備事業、 がけ地近接等危険住宅移転事業

## 第5章 地元合意形成支援

### 5-1 実施概要及び実施準備

#### (1) 実施概要

本地区は、人口減少、空家の増加、防災性の低下等の課題があり、上位計画における重点プロジェクトとして今後の取組が求められています。また、アンケート結果等から、本地区の住民のまちづくりに対する関心度が高いことが明らかになりました。

そこで、多くの住民と共にまちづくりについて考え機運の醸成を図る機会を創出すると共に、並行して、地区内で将来像の実現に向けた具体的な取組を実施していくワーキングを開催しました。

今年度の活動は、本地区におけるまちづくりの「キックオフ」であり、今後の具体的な取組の実施に向けたプランづくりとその合意形成を行うことを目的とします。

#### (2) 実施準備

##### ① 勉強会の構成と各参加者

- ・勉強会・・・全ての住民を対象とし、まちづくりについて考え機運の醸成を図る機会を創出することを目的に、情報提供と意見交換を行う場。
- ・ワーキング・・・特定少数の方を対象とし、まちづくりに係る具体的な取組を自ら実施していくことを想定した地域の実行組織。若年層や事業を営んでいる方、子育て世代等を中心に参加者を募集。

##### ② まちづくり勉強会、まちづくりワーキングの開催スケジュールと内容

	まちづくり勉強会 (地区住民全体を対象)		まちづくりワーキング (特定少数のメンバー)	
第1回	令和4年 3月9日 (水)	① 地区の状況とアンケート調査結果の報告 ② 基調講演 ～住民と共にまちの魅力を創出～ ③ 今後の取組について	令和4年 3月25日 (金)	① 趣旨説明 ② チーム分け ③ 全員ワーキング「磨きポイント」を抽出しみんなで共有 ④ チームごとワーキング「明日、明後日の動き方」 意見交換会
第2回	令和4年 6月21日 (火)	① 都市基盤の整備に向けた検討状況 ② まちづくりワーキングメンバーによる結果報告	令和4年 3月26日 (土)	① 「チーム推し磨きポイント」の設定 ② 「どこで」「どのように」の検討 ③ 進め方(いつ、どんな準備を、誰が、どういう風に進めてアクションにつなげるか)の検討発表・共有(次の一步の確認)
第3回			令和4年 4月27日 (木)	① 第2回住民勉強会へ向けたワーキング内容について

## 5-2 実施結果

3月にまちづくり勉強会開催後、特定少数メンバーによる3回のまちづくりワーキングを通じて以下の通り、まちづくりのテーマとそれに向けた具体的な取組を定めることができ、その結果を第2回勉強会において全住民を対象に発信することができました。これらの取組は住民の自主的・主体的な取組として今後継続されるよう支援が求められます。

### 【Aチームのまちづくりテーマ】

- ◆ 海から見た佐良浜を意識した場づくり
- ◆ 見晴らしがよく、海を眺める展望の場づくり
- ◆ ニガナ植えプロジェクト

佐良浜地区内を歩き海からみた佐良浜の景観の活かし方や、高台から見る見晴らしの良い場所の探索を行いました。池間添児童館前の道路からみた海の景観や、漁港側からみた地区の景観をよくするために何ができるのかについて意見交換を行いました。

#### ① ニガナ植えプロジェクト

→ニガナを公園に植え、カツオに添えるプロジェクト。

ニガナとカツオと一緒に食べると美味しいため、伊良部島の特産としてニガナとカツオ漁業と連携もできるのではないかと考えた。また、黄色い花も咲くため、海側からみた景観も良くなると考えた。

#### ② 廃材探しプロジェクト

→まちや海にある廃材を集め、ベンチやブランコ、照明をつくり、休憩スポットや視点場スポットに置き、人々が集まる場をつくる。

#### ③ 資源・景観スポットマップの作成プロジェクト

→休憩スポットや、絶景スポットが記載されているマップを作成することで、観光客や地元住民も楽しむことができます。また、現在の海（サンゴ）の状況を知ってもらい、海の大切さを伝える。（ダイバーとの連携）



## 【Bチームのまちづくりテーマ】

- ◆ 地元も観光客も楽しめる場づくり
- ◆ 佐良浜クリーン大作戦
- ◆ 漁港周辺を活用したにぎわいづくり

地域住民や観光客が楽しめる場をつくるために必要なことや、漁港周辺を活用し賑わいを創出する仕組みについて意見交換を行いました。

### ① 佐良浜クリーン大作戦

→毎月1回、地域住民と学校が連携しゴミ拾いを行う。ゴミ拾いに参加してくれた方にはプレゼントを配布する。(花の苗や業業組合と連携しカツオやもずくなど)  
また、まちのピフォーアフターを写真に撮り、ごみがない綺麗なまちを維持する。

### ② 廃船や漁船を活用したカフェ

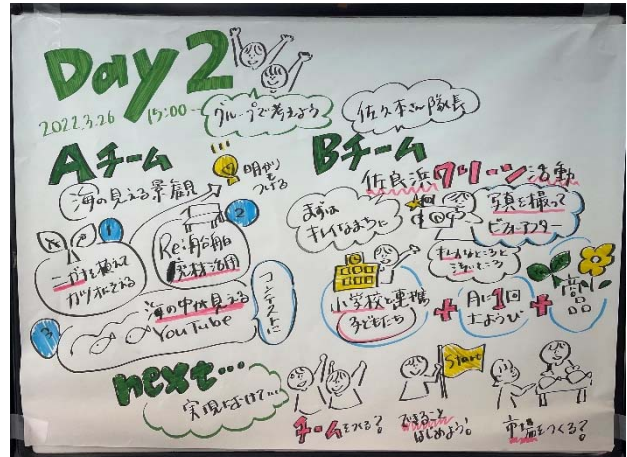
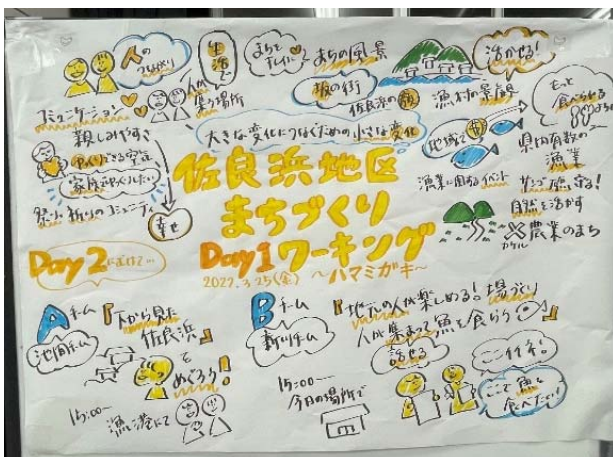
→普段乗船することができない船を活用し、軽食やコーヒーを楽しむ

### ③ おーばんまい食堂前の通り名称をつけて大漁旗を掲げたい

→漁業のまちとして、大漁旗を掲げ訪れた人たちを楽しませつつ、綺麗になったまちを散策し、佐良浜地区の良いところを知ってほしい。



## 【まちづくりワーキングまとめ】



## 第6章 都市計画区域への編入に係る検討

伊良部大橋の開通に伴い、海岸部ではリゾートなどの開発が加速しつつあります。下地島では、空港施設とその機能を活かした新たな地域開発の展開が期待される一方で、伊良部大橋周辺から渡口の浜までの伊良部島南海岸エリアでは、リゾートホテル、別荘、カフェなどの開発が進んでいます。また、伊良部地域では、過去10年（H23～R2）で農地転用申請（新築件数）96件、毎年新築が継続（H27～R3：建築行為に係る景観計画の届出104件）となっていることなどから、地域全体においては、今後の無秩序な開発を抑制し、計画的な土地利用を誘導することが必要となります。

このような中、宮古島市都市計画マスタープラン（R3.4）において、佐良浜地区が地域拠点に位置づけられています。

佐良浜地区は、イラブナスビ植生地（市指定天然記念物、絶滅危惧IA類（CR））などの優れた自然景観を有している地区であるとともに、優れた漁村景観も有しています。一方で、地区内には狭あい道路に小規模宅地が多く、建て替えや取り壊しの困難さが空き家増加の一因となっており、景観の悪化や防災面が懸念されています。また、津波浸水想定区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域等の指定があり、安全・安心な居住環境整備の必要性・緊急性の高い地区となっています。

以上から、伊良部大橋の開通を契機とする今、伊良部地域の適切な土地利用、自然環境の保全、地域特有の景観の維持とともに、計画的な都市基盤の整備等を検討し、安全・安心で快適な居住環境の整備を進める必要があります。

このため、効率的かつ計画的な行政の執行に向けて伊良部地域の都市計画区域編入について検討し、宮古島市の一体的、総合的な都市計画へと展開することが必要です。

以上を受け、以下に都市計画区域への編入の必要性について検討します。

### ■都市計画区域と準都市計画区域等の指定に関するメリット・デメリットの比較

項目	内容
メリットのまとめ	<ul style="list-style-type: none"> <li>●両区域共通               <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用の整序・環境の保全にとっては、相違がない。</li> </ul> </li> <li>●都市計画区域について               <ul style="list-style-type: none"> <li>・伊良部地域の現状を見ると、適切な都市計画事業を導入することは、①下地島空港及び周辺の未利用地となっている国有地や県有地の有効活用による観光交流ゾーンとしての機能の向上、②リゾート地や別荘地等の建築敷地の適切な配置、③結いの橋学園周辺に集積する公共・公益施設や佐良浜地区の住居地域の基盤施設用地の適切な活用、④自然公園としての自然環境の適正な保護、⑤農林漁業との健全な調和等を図りつつ、⑥健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保する上で必要であり、その意味は大きい。</li> <li>・伊良部大橋の架橋により一体の都市計画区域とすることで、合併による旧市町村間の相違（土地利用規制）がようやく解消でき、公平性のある行政の執行が可能となる。</li> </ul> </li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>●準都市計画区域について <ul style="list-style-type: none"> <li>・5 地域との連動がないまま指定が可能であることから、早期に地域課題への対応が可能となる。</li> <li>・調査や合意形成への負担が大きい集団規定に対応することから、次段階で都市計画区域に移行する場合、抵抗が少なく移行が可能である。</li> </ul> </li> </ul>
<p>デメリット のまとめ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●両区域共通 <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画区域、準都市計画区域ともに、集団規定が適用されることから、双方とも調査や合意形成への負担が大きい。</li> </ul> </li> <li>●準都市計画区域について <ul style="list-style-type: none"> <li>・準都市計画区域では、都市施設（道路、下水道、河川などの都市施設等）や市街地開発事業に関する都市計画を行うことができないことから、合併による一体の都市としての水準が確保できない。</li> <li>・伊良部地域は、建築物が密集し、未利用地等が混在する既成市街地が存在しており、これらの課題解決を図るためには、都市計画事業が必要である。一方、都市計画事業を積極的に進める地域でない準都市計画区域となる場合、その区域指定は住民の理解を得ることが困難である。</li> <li>・伊良部地域で推進される各種プロジェクトの推進にとって、地区計画や都市施設などの都市計画決定ができないことから、総合的な都市計画が展開ができない。</li> </ul> </li> </ul>
<p>メリット ・デメリット の総括</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●伊良部地域における都市計画区域と準都市計画区域の設定について総合的に見ると、都市計画区域の設定が有利である。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・伊良部地域の現状を見ると、都市計画事業の推進において必要となる都市施設や市街地開発事業の導入が考えられる。準都市計画区域とした場合、今後、大きなプロジェクトを有する伊良部地域にとって、まちづくりの将来像が描けないこととなり、事業推進の評価や進捗管理が困難となる。</li> </ul> </li> <li>●準都市計画区域は、区域の早期設定が可能となることから、都市計画区域指定までの補完としての区域指定が考えられる。これは、移行がスムーズになるという効果もある。しかし、現時点での伊良部地域では集団規定への対応は両区域ともに解決に時間を要することから、住民の合意形成が得られやすい都市計画区域が有利と考えられる。</li> </ul>