

IV 主要な都市計画の決定の方針

1. 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

緑と海の白浜が暮らしと共生する南国らしい土地利用

1) 主要用途の配置の方針

①住宅地

八重山圏域の中心都市である石垣市の人口は増加傾向にあり、これまで四箇字を中心にコンパクトにまとまってきた市街地は、用途地域に隣接・近接する用途白地地域にも拡大しつつあります。

そのため、中心市街地や既成市街地には、居住環境の改善を図って住宅地を配置するとともに、人口増加に対応した面的整備が進められている登野城地区にも新たな住宅地を配置します。

また、用途地域周辺では、無秩序な市街化を抑制する各種施策を展開するとともに、市街地像を明確にして計画的に住宅地を配置します。

②商業地

石垣市は、公設市場や「あやばにモール」を中心に商業地が集積しており、八重山圏域の購買需要と観光に対応する重要な役割を担っています。

一方、近年は、用途地域周辺において大型商業施設の立地が顕著であることから、無秩序な市街化を促進し、中心市街地における活力維持への影響が懸念されます。

そのため、中心市街地内に集積する商業地一帯を従来通り中心商業地として位置付け市街地活性化に資する各種事業等を活用し、歩行環境の改善や観光に資する伝統的景観要素の維持によって、回遊性のある魅力的な商業地の形成を図ります。

③工業地

石垣港背後地については、基盤整備に伴い工業立地が進んでおり、今後、新港地区への機能の一部移転と併せ、相互に連携する適切な工業地配置によって、工業活動のさらなる活性化を図る必要があります。

そのため、石垣港背後地は、工業地として良好な生産環境の維持・増進を図るとともに、港湾関連用地や危険物取扱施設用地等が位置付けられた新港地区についても、適宜工業地を配置し、関連する工業施設の立地を誘導します。

④流通業務地

流通業務地は、石垣港及びその背後地の埋立市街地に集積しており、今後も石垣港新港地区の整備など流通業務地としての機能拡充に努めます。

2) 土地利用の方針

①土地の高度利用に関する方針

本区域の中心地である石垣市役所周辺一帯については、商業・業務機能をはじめとする各種都市機能の集積を図るとともに、公共施設等の跡地利用の検討や未利用地の有効活用等により、土地の高度利用を図ります。

②用途転換、用途純化または用途の複合化に関する方針

用途地域内北側に位置する準工業地域については、大規模な工場跡地等において市街地が形成されつつある地区であり、未だ農業的土地利用などの土地利用の混在が見られることから、都市計画道路の整備状況を踏まえながら、用途地域の変更も含めて良好な市街地の形成に向けて土地利用の純化を図ります。

また、市街地像が明らかな新たな埋立地については、用途地域及び臨港地区の指定を促進します。

③居住環境の改善又は維持に関する方針

地区計画等を活用して、市街地内では、身近な緑化を推進し、高齢者等に配慮した良質な住環境の形成を促進するとともに、特に、かつての四箇字などを含む既成市街地では、交通利便性の確保を図りつつ、美しい集落景観の維持に努めます。

また、面的整備により新市街地形成が進む地区については、景観地区や地区計画等を活用して、石垣らしさを創出する赤瓦や屋敷林を設置するなど景観の統一化を図るとともに、良好な居住環境の形成を図ります。

④都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

御嶽林や屋敷林、ツンマーセー^{*}といった市街地に残る貴重な緑については、積極的な保全に努めるとともに、景観地区や地区計画等を活用して、赤瓦や石垣などの伝統的たたずまいの維持に努めます。

また、貴重な親水空間・水辺緑地である市街地内の石垣新川川については、多自然型川づくりを進めて、親水性の確保と自然の復元や創出を図ります。

^{*}集落の主要な出入口に設けられた石積みの台のこと。その中には、ガジュマルやアコー木等を植えられています。

⑤優良な農地との健全な調和に関する方針

市街地周辺には、水稻やさとうきび等の生産性向上に寄与する農業基盤整備が進められた優良農地が広がり、良好な田園景観を形成していることから、赤土流出防止対策等の環境対策を徹底するとともに、今後も農地としての保全に努めます。

⑥災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

海岸線の緑地については、無秩序な開発を抑制し、防風林・防潮林としての機能を守るとともに、郊外の農地や自然緑地については、津波、火災等、大規模災害時における避難地として重要であり、市街化を抑制します。

⑦自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域の緑の骨格として重要なバナナ岳一帯や貴重な生態系が存在する宮良川河口付近等においては、風致地区や緑地保全地域等の指定による緑の保全と育成に努めるとともに、サンゴ礁が発達している海岸域と世界的にも重要な湿地である名蔵のアンパル干潟についても、積極的な保全に努めます。また、自然的・歴史的環境として重要なフルスト原遺跡一帯については、公園化の検討を進めます。

「石垣島全域及び島を取りまくリーフを含む」区域が景観計画区域に指定されており、今後は景観計画に基づき良好な自然的景観の保全に努めるため、景観地区の指定等を検討します。

⑧計画的な都市的土地利用の実現に関する方針

用途白地地域においては、土地利用の動向並びに人口動態や経済動向等を見据え、建築物の建ぺい率、容積率等の建築形態規制の見直しを必要に応じて検討します。併せて、地区計画の活用、特定用途制限地域の指定など適切な対応により市街地の無秩序な外延化を抑制します。特に、用途地域に隣接・近接する区域については、市街地像に応じた用途地域の指定、地区計画の導入を検討し、計画的な市街化に努めます。また、既存集落については、良好な集落環境を維持するため、景観地区や地区計画等の導入等を促進します。

さらに、新石垣空港周辺やリゾート開発地においては、自然環境と調和した良好な景観形成に努め、適正な土地利用を誘導します。

また、現石垣空港跡地については、周辺土地利用の状況を踏まえつつ、跡地利用計画の策定を促進します。

2. 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) 交通施設に関する都市計画の決定の方針

1) 基本方針

明快で快適でやさしい交通施設

市街地においては、幹線道路と補助幹線道路、生活道路を効果的に結ぶ都市計画道路の整備を推進します。また、石垣港や中心市街地と新石垣空港、既成市街地と既存集落、リゾート等を連結する幹線及び補助幹線道路の整備を推進し、都市内の主要な地点間の近接性の向上に努めるとともに、道の駅などの利便施設の整備、あらゆる人に対応するサイン整備などに努め、観光地としての魅力向上を図ります。

そして、歩車分離や段差の解消等、ユニバーサルデザインを推進し、歩きやすく利用しやすい交通施設整備を促進するとともに、自転車利用を促進する交通施設整備に努め、併せて、沿道の動植物や景観に配慮した道づくり（エコロード）を進めます。

さらに、八重山圏域や周辺離島、本島及び国内外を結ぶ交流・物流拠点として、新石垣

空港や石垣港新港地区の整備を推進します。また、新石垣空港は、「アジア・ゲートウェイ構想」における国際空港ネットワークの拡充の一翼を担う地方空港として、その実現に向けた取り組みを進めます。

なお、交通施設の整備に際しては、赤土流出防止策等の環境保全に配慮しつつ、透水性・低騒音舗装やリサイクル材を使用した舗装の採用など、自然環境への負荷を軽減し、環境にやさしい施設整備に努めます。

2) 整備水準の目標

おおむね 20 年後の主要幹線、幹線及び補助幹線道路の整備目標は、市街地の計画的整備を考慮し、6.8km/km²（平成 17 年度現在 5.6km/km²）として基本方針に基づく着実な整備を推進します。

3) 主要な施設の配置の方針

①道路

区域内の道路網の充実のため、補助幹線道路として、大浜富野線、石垣港伊原間線、新川白保線の整備及び平野伊原間線等の拡幅整備を推進するとともに、周遊性を高め、観光に寄与する道路としての川平高屋線や市街地と空港を円滑に連結する新石垣空港アクセス道路の整備を推進します。

また、狭隘な市街地内生活道路は、歴史的な集落景観を残しつつ、主要な生活道路との連結や交通規制等による交通環境改善に努めます。

②港湾

観光拠点及び八重山圏域の交流拠点として、石垣港離島旅客ターミナル周辺整備や離島旅客船・観光船バース等の整備を図るとともに、市街地と港湾の一体的整備による利便性の向上に努めます。

また、石垣港登野城地区・美崎町地区では、浮棧橋を整備するとともに、石垣港新港地区では、大型船の寄港や物流機能の充実に資する整備を促進します。

③空港

増大する航空需要に対応し、運航制限の解消と安定運航の確保等を図るため、新石垣空港の早期整備に努めます。

4) 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内の主要事業を次のとおり想定します。

種 別	名 称
道 路	大浜富野線、石垣港伊原間線、平野伊原間線、新川白保線、新石垣空港アクセス道路
港 湾	石垣港（浜崎町地区、登野城地区、美崎町地区、新港地区）
空 港	新石垣空港

(2) 下水道及び河川に関する都市計画の決定の方針

1) 基本方針

①下水道

公共下水道の整備が遅れている本区域では、その整備を推進し、普及率の向上に努めるとともに、新市街地形成と一体的に整備を図るために下水道区域の拡大を検討します。

また、郊外の既存集落においては、特定環境保全公共下水道（自然保護下水道）、農業集落排水施設、合併処理浄化槽等の併用による汚水処理施設の整備を推進し、集落環境や自然環境の保全に努めます。

②河川

河川については、耕土の流出や生活排水等による水質悪化に対処するため、総合的な河川浄化対策を促進します。また、生物の生息・生育環境の保全・再生に努め、地域住民の意見を反映した多自然川づくりに努めます。

2) 整備水準の目標

①下水道

おおむね 20 年後の公共下水道の整備目標は、次のとおりです。

年次	平成17年 (現況)	平成37年 (目標)
処理対象人口 (千人)	9.4	43.3
普及率 (%)	20.0	82.4

資料：庁内資料

②河川

本区域内の二級河川（4 河川、整備に必要な延長約 18km）について、積極的な整備を推進します。

年次	平成 17 年 (現況)	平成 37 年 (目標)
河川整備率 (%)	42.5	58

資料：庁内資料

3) 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内の主要事業を次のとおり想定します。

種 別	名 称
下水道	八島町汚水中継ポンプ場
河川	石垣新川川、名蔵川、宮良川、底原川

(3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

1) 基本方針

健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保し、向上を図るため、本区域の人口動態に対応し、かつ長期的展望に立ってそれぞれの施設整備を進めるものとします。

特に、廃棄物処理施設については、ゴミの排出抑制、リサイクルやダイオキシン類削減対策を推進するとともに処理の広域化に努め、また、立地に際しては、住民の合意形成や周辺環境との調和に配慮します。

3. 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

1) 基本方針

緑かおり、ゆとりを感じる市街地整備

定住条件の整備を図るため、歴史的景観要素に配慮した既成市街地の質的向上を図るとともに、道路整備に併せた老朽住宅の更新や老朽化した公共公益施設等の建替え・改善等を推進し、魅力ある中心市街地の形成に努めます。

土地区画整理事業が進められている新市街地については、歴史的景観の残る地域との連続性に配慮し、地区計画の導入等により一体的な景観形成に努めるなど、良好な市街地形成を促進します。

また、ユニバーサルデザインによるコミュニティ道路の整備や電線類の地中化、空地等を有効利用した駐車場整備やポケットパークの整備など、ハード・ソフト施策の連携による歩行者環境の改善を図るとともに、自転車を利用しやすい環境の整備や駐輪場等周辺施設の整備に努め、すべての人にやさしい都市づくりを推進します。

石垣港の整備にあたっては、離島旅客ターミナル周辺整備を図るなど賑わいウォーターフロント空間の創出を行うとともに、背後市街地と一体的な利用が図られる市街地開発事業を推進し、港と市街地の回遊性・連続性の向上を図ります。

このような市街地整備に併せて、SOHO（スモールオフィス・ホームオフィス）等、職住近接の実現や体験・滞在型観光をはじめとする産業振興に資する高度情報通信インフラの整備に努めます。

2) 市街地整備の目標

おおむね10年以内の主要事業を次のとおり想定します。

事業名	地区名	面積 (ha)	施行者	備考
土地区画整理事業	登野城	60.3	石垣市	施行中
市街地開発事業	石垣港登野城地区	7.2	〃	計画 (港湾事業)
都市再生整備計画 に基づく各種事業	中心市街地地区	107.0 [※]	石垣市等	施行中

※都市再生整備計画区域面積

4. 都市環境に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

1) 基本方針

自然を愛し、自然と共に生きる都市（美ら島）環境

本区域は、島の南部に位置する市街地と、象徴的な存在のバナナ岳、中央部の県内最高峰於茂登岳の山地森林地帯、名蔵川、宮良川の水系を擁する河口湿地アンパル及び宮良のマングローブ林など、豊かな自然環境で構成されています。また、北海岸川平湾一帯や東海岸白保～平久保崎にかけては、サンゴ礁が発達した本県を代表する海岸景勝地帯で、良好な景観を擁する区域です。

一方、港を中心に形成された市街地は、近年、緑地を残す範囲と埋立地へ拡大しつつあるため、市街地の外縁から背後にかけての緑地環境を整え、前面の広大な埋立地を緑地化するとともに、景観性を強調した圏域環境の形成を進めていく必要があります。

このようなことから、次のような都市環境の形成を図ります。

- ・市街地を囲む丘の緑の充実と港の緑の形成
- ・山と入り江と岬が織りなす豊かな自然の保全
- ・山裾の広がりやサンゴ礁が縁取る良好な景観の充実

2) 緑地の確保水準

①緑地の確保の目標水準

市街地一帯における 緑地確保目標量	市街地一帯に対する割合
858 ha	51.9%

②都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

年次	平成17年（現況）	平成37年（目標）
都市公園等の整備面積	110.2 ha	494.1 ha
都市計画区域人口1人当たりの整備面積	24.4 m ² /人	94.0m ² /人

資料：沖縄の都市公園（平成18年3月）

3) 主要な緑地の配置の方針

①環境保全系統

本区域の貴重で豊かな自然環境を維持するため、亜熱帯地域の優れた自然環境を有する石垣島の北部を中心とした区域（約7,022ha）が西表石垣国立公園区域に編入されました。

こうした動向も踏まえて、バナナ岳から前勢岳の山塊、西側海岸部富崎の台地、於茂登岳や野底周辺につながる山地に成立している亜熱帯の多様な生態系を保全するとともに、屋良部半島や平久保半島の特徴的な緑地等の保全を図ります。

また、川平湾及び東側海岸から平久保半島に至る海域のサンゴ礁、名蔵川や宮良川沿いに分布する緑地等、水系流域についても生態系基盤として保全していくとともに、赤土等の流出防止対策に努めます。

さらに、歴史や文化に触れる緑地としてフルスト原遺跡、アラスク村遺跡や川平貝塚等、史跡・遺構と一体的な緑を保全・活用するとともに、御嶽林等の保全・修復を進めます。

②レクリエーション系統

観光・レクリエーション機能の向上に資するため、バナナ岳・前勢岳周辺一帯については自然を活かしたレクリエーション拠点として位置付けるとともに、コースタルリゾート地区や川平リゾート周辺については緑化の充実を図ります。

③防災系統

石垣市中央運動公園を市街地における広域的な防災拠点として位置付け、緑化など必要な整備と海岸緑地や防風防潮林の保全・育成を図るとともに、埋立地についても積極的な緑化を進め、海からの環境圧の軽減に努めます。

④景観形成系統

バナナ岳から前勢岳の山岳景観をはじめ、川平湾等の湾内景観や名蔵アンパル等の湿地景観、白保海岸から平久保半島にかけての海岸景観等の保全を図るとともに、主要な丘陵等については景観維持と修景整備により眺望点としての利活用を進めます。

また、石垣都市圏の玄関口となる石垣港一帯や新石垣空港周辺については、駐車場の緑被化や緑陰樹の充実、歩行空間の緑化による景観形成を推進し、現石垣空港から用途地域外縁部に至る地域については、市街地の緩衝帯として緑化の充実に努めます。

「石垣島全域及び島を取りまくりーフを含む」区域が景観計画区域に指定されており、

今後は景観計画に基づき良好な自然的景観の保全に努めるため、景観地区の指定等を促進します。

4) 主要な緑地の確保目標

■公園緑地等の整備目標及び配置の方針

種 別	配置の方針	平成17年	平成27年
住区基幹公園	住民一人あたり 1 m ² の街区公園、1 m ² 以上の地区公園の配置に努めます。	0.93 m ² /人	3.03 m ² /人
都市基幹公園	計画公園の供用の促進と整備を図ります。	4.01 m ² /人	6.33 m ² /人
広域公園	バナナ公園の供用面積の拡大を進め、自然利用と景観探訪拠点としての機能の充実を図ります。	18.36 m ² /人	44.76 m ² /人
その他の公園緑地 (都市基幹公園)	国指定フルスト原遺跡を中心とする一帯の公園化を検討します。	1.11 m ² /人	19.51 m ² /人
合 計		24.4 m ² /人	73.6 m ² /人

資料：沖縄の都市公園

■風致地区・緑地保全地域等の指定の方針

種 別	配置の方針	平成17年	平成27年
条例緑地 緑地保全地域 特別緑地保全地区	用途地域に近接してスプロールの進む地域については、既存緑地の確保を図り、条例の適用あるいは新規制度に期待して条例緑地の指定、または緑地保全地域の指定を検討します。	0 ha	13.3 ha
風致地区	市街地の外周部環境緑地帯の形成を図り、景観効果の高い範囲に新規の指定を検討します。	0 ha	33.3 ha
その他の 地域制緑地	現行の天然記念物、保安林の維持・充実と鳥獣保護区の保全の強化などを進めます。	7,292.0 ha	7,292.0 ha
合 計		7,292 ha	7,339 ha

※端数処理の関係上、内訳の和は必ずしも一致しない。

5) 重点的に整備又は保全すべき主要な緑地等

①おおむね 10 年以内に整備を行うべき主要な公園緑地等

バナナ公園は、おおむね 10 年以内の整備を図ります。

また、フルスト原遺跡の都市公園指定並びに整備を図ります。

②おおむね 10 年以内に指定を行うべき主要な緑地保全地域等

前勢岳～バナナ岳～宮良川河口の緑地の保全を図るため、段階的に地域制緑地を導入します。

(2) 景観形成に関する方針

1) 基本方針

本区域においては、まとまった自然緑地や水系、伝統的な街並み等によって独自の都市景観を創出してきた一方、廃自動車等の不法投棄や墓地の散在等の良好な景観を阻害する要因が顕在化しています。

そのため、自然緑地や水系を積極的に保全・育成するとともに不法投棄やごみの散乱防止対策を徹底した循環型社会の構築に努めます。

中心市街地においては、その活性化に資するよう市街地と一体化したオープンスペースの確保やタウンカラーの導入を図り、魅力ある都市景観形成に努めるとともに、石垣港や新石垣空港については、新たな玄関口にふさわしく周辺環境と一体的で良好な景観形成に努めます。

また既成市街地や既存集落においては、御嶽林をはじめ、屋敷林や石垣、赤瓦等、石垣らしい伝統的景観要素の保全・育成に取り組み、良好な建物の意匠・形態等を維持していくとともに、統一したまち並み形成を図るため、地区計画等による都市景観の連続性の確保に努めます。

本区域においては、「石垣島全域及び島を取りまくリーフを含む」区域が景観計画区域に指定されており、今後は景観計画に基づき良好な自然的景観や集落景観の保全や良好な市街地景観の創出を図るため、景観地区の指定等、景観計画に基づく施策の展開を促進します。

さらに墓地の整備にあたっては、周辺地域の土地利用や自然環境との調和に配慮しつつ可能な限り集約化を図り、良好な景観形成に努めます。

5. 都市防災に関する主要な都市計画の決定の方針

1) 基本方針

住民の生命と財産を守り、安全な都市づくりを進めることは、都市政策の基本であり、災害の未然防止とともに、災害時の適切な対策、迅速な災害復旧など被害を最小限に抑え、壊滅的な被害を回避するという考えが重要です。特に、台風の常襲地域に位置する本区域においては、河川改修による治水機能の向上、防災機能を持った遊水池の整備等を推進するとともに、海岸や急傾斜地等における防災対策を積極的に推進します。加えて、電柱の

倒壊の危険をなくすため電線類地中化を促進します。

また、既成市街地においては、不燃化を促進するとともに避難路や避難場所の確保を図るとともに、住民の防災意識の啓発や防災ボランティアの育成等を促進して住民相互及び住民と行政間の連携が充実した防災体制の強化に努めます。

2) 都市防災に関する施策の概要

①火災対策

都市における火災発生の防止及び被害の拡大を防ぐため、建物の耐火構造化等沿道不燃化を進め、道路・緑地帯と一体化した防災環境軸の形成を推進するとともに、避難経路や避難場所の設定・確保を図ります。

また、石垣港新港地区については、現在美崎町地区にある石油取扱企業の移設が進められることから、緩衝緑地帯の設置等周辺への防災対策に努めます。

②震災対策

用途地域内の都市基幹公園は、広域的な防災拠点として必要な整備を推進します。

また、石垣港については、耐震強化構造の岸壁整備を図るとともに、防波堤の整備を行うなど、地震・津波災害の防止対策を進めます。

斜面地については、地震による崩壊等防ぐため、無秩序な開発を抑制するとともに、積極的な緑化に努めます。

さらに津波災害の防災対策として、市街地と防災拠点を最短で結ぶ避難路の設定・確保を図るとともに、海岸域においては、防風防潮林の育成や自然の障壁であるリーフの維持・保全に努めます。

③浸水対策

水害を防止し、又は風水害が発生した場合における被害拡大を防ぐため、河川、海岸、道路、下水道その他の施設の整備を強化します。

④土砂災害対策

土砂災害対策から住民の生命と財産を守るため、砂防、地すべり、急傾斜地崩壊対策を推進するとともに、土砂災害のおそれのある区域については、危険の周知、警戒避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制、一定の要件に合致する既存住宅の移転促進等を推進します。