

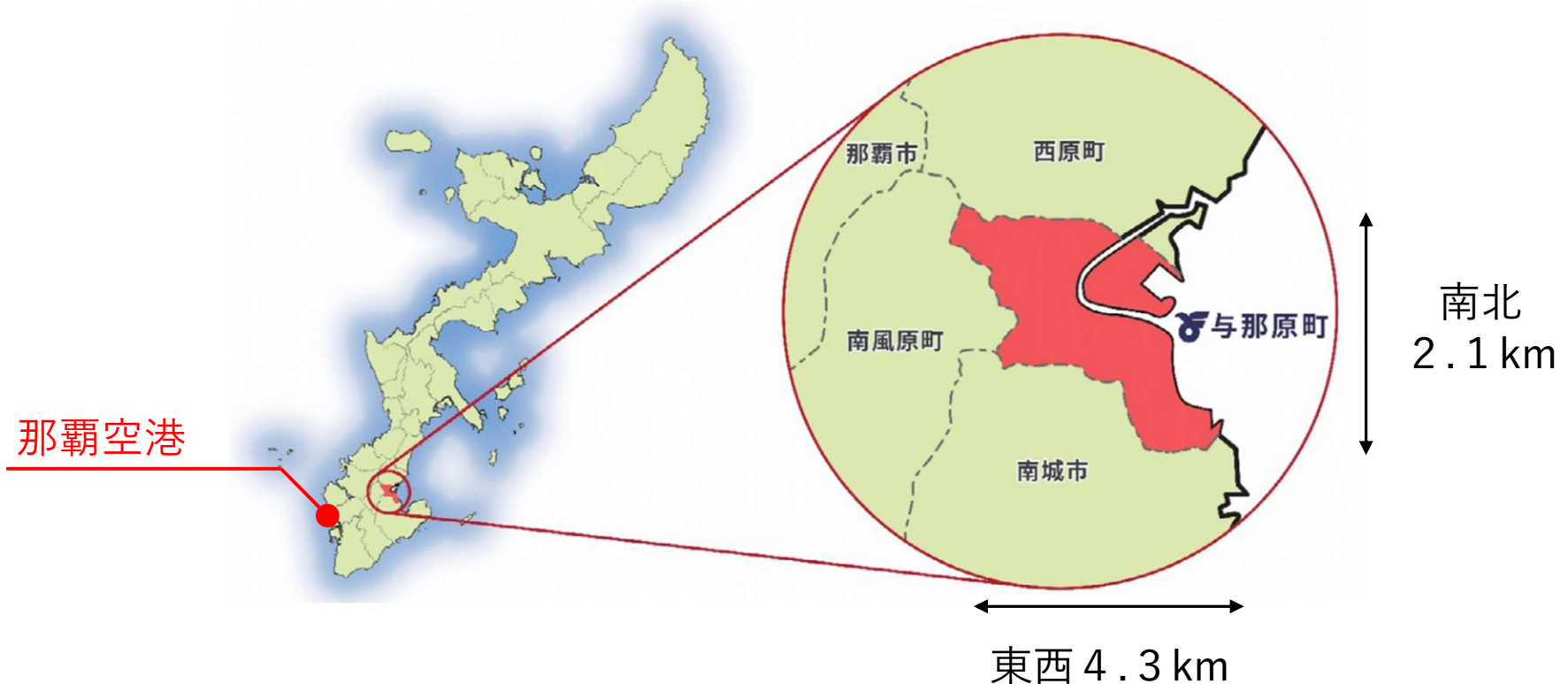


与那原町マリンタウン東浜地区 の公有地活用について

令和4年2月24日
沖縄県与那原町

与那原町の概要（場所、面積）

- ✓ 沖縄本島の東海岸、那覇市から東へ約 9 km に位置
- ✓ 空港から車で約30分 / 路線バスで約60分(乗換有)
- ✓ 面積は 5.18 km² と本島では 1 番小さいコンパクトなまち
- ✓ 人口は 20,087 人 (令和 4 年 1 月末時点)



マリンタウン東浜地区の概要



- ✓ 2002年に分譲を開始し、現在は完売しており、残すは「沖縄県」「与那原町」「沖縄県町村土地開発公社与那原支社」が所有する土地のみとなっています。
- ✓ 現在4,498人（うち、93.8%が64歳以下）が暮らしています。

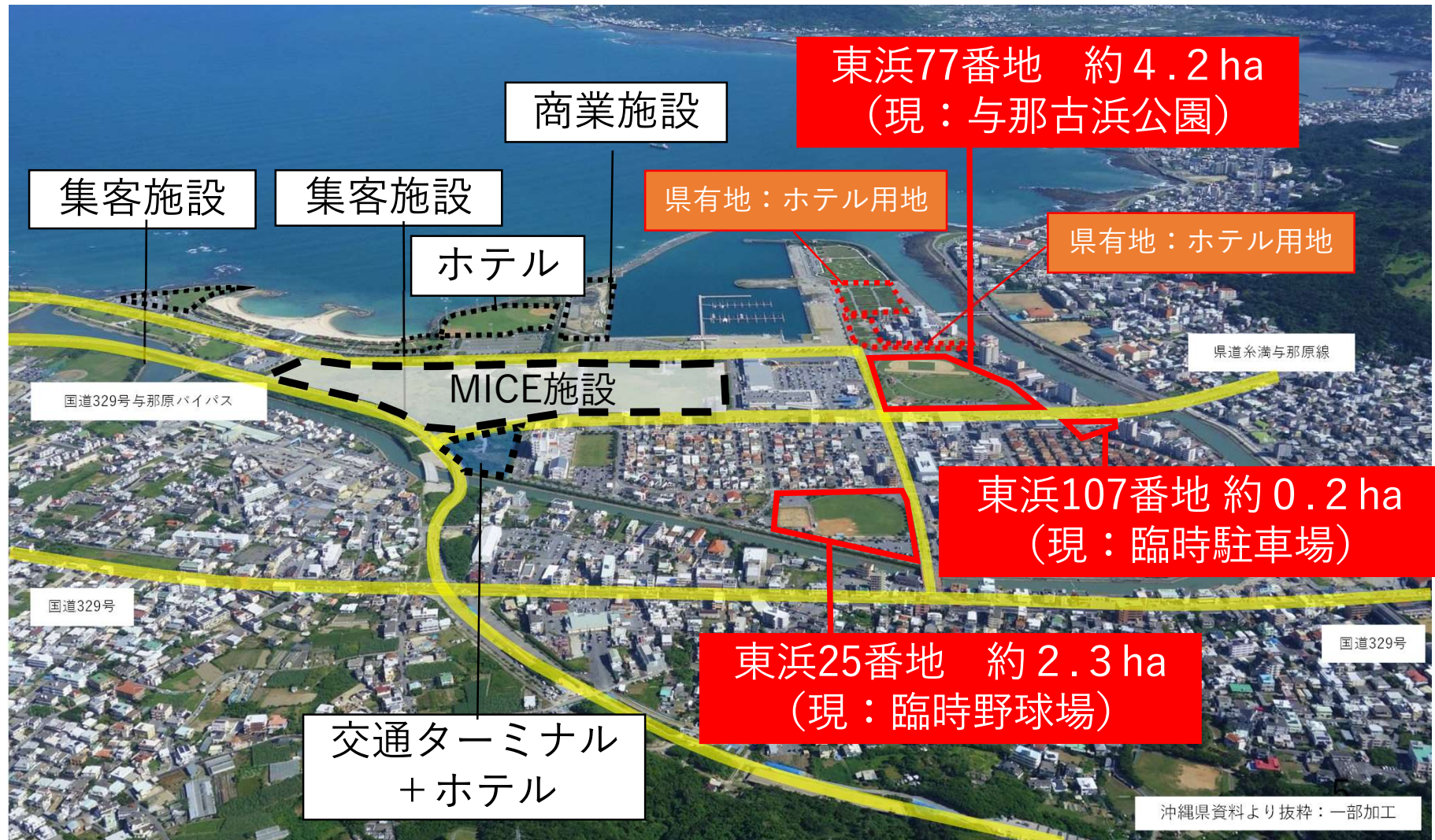
MICE施設の立地が決定

✓2015年、与那原町マリンタウン地区（一部西原町）の県有地に
大型MICE施設や宿泊施設等の立地が決定



公有地の活用検討

- ✓ マリントウン東浜地区の「与那原町」と「公社」が所有する土地等について、新たな経済効果をもたらす活用を検討中。



公有地活用検討の経過

令和2年度
先導的官民連携可能性調査

- ・ 民間事業者へ公有地利用の可能性調査を実施
⇒ **可能性は有**
課題①「明確なコンセプトの必要性」
課題②「広域連携」
課題③「用途地域、地区計画の見直し」

令和3年度
土地利用基本構想（策定中）

- ・ コンセプト「スポーツツーリズム」
・ 具体的な**構想図**の策定

令和4年度
土地利用基本計画

- ・ 民間事業者への詳細なサウンディング
・ 事業手法、前提条件の整理

令和5、6年度
公募実施、事業者決定

公有地の活用検討の経過

令和2年度
先導的官民連携可能性調査

- ・ 民間事業者へ公有地利用の可能性調査を実施
⇒ **可能性は有**
課題①「明確なコンセプトの必要性」
課題②「広域連携」
課題③「用途地域、地区計画の見直し」

令和3年度
土地利用基本構想（策定中）

- ・ コンセプト「スポーツツーリズム」
・ 具体的な**構想図**の策定

令和4年度
土地利用基本計画

- ・ 民間事業者への詳細なサウンディング
・ 事業手法、前提条件の整理

令和5、6年度
公募実施、事業者決定

開発コンセプト「スポーツツーリズム」

12

令和2年度
先導的官民連携可能性調査

令和3年度
土地利用基本構想（策定中）

令和4年度
土地利用基本計画

令和5、6年度
公募実施、事業者決定



- ・東海岸にはスポーツ関連施設が点在
 - ・「東部海浜開発計画」潮乃森（沖縄市）にてスポーツコンベンション拠点の形成
 - ・東海岸地域が行っているスポーツを補完する役割を想定（トレーニング&ケアのスポーツツーリズム等）
- ⇒東海岸地域の広域連携が期待できるコンセプト

令和3年度「基本構想」構想図（案）

（1）東浜25番地（2.3ha）

●健康増進を図る民間収益施設（現：社会体育施設）

町内外からの来訪者を想定した民間収益施設を想定、東海岸地域特性を生かした健康増進を図る用地として活用（トレーニング・ケア等々）する。町民の健康増進施設としても活用する。



出典：JISS HP、FUJITSU

※与原公園

公園機能のほか、町のスポーツ振興及び健康増進に資する施設として、（1）～（5）の施設と連携する。



（2）東浜107番地（0.2ha）

●宿泊施設（現：駐車場）

健康増進を図る民間収益施設（トレーニング・ケア等々）へ来訪する方々が安心して利用できるよう、直近の宿泊施設として活用するとともに、今後の東海岸のスポーツイベント関連需要に対応する宿泊施設として活用を想定。家族同伴のスポーツ選手の家族が宿泊することで長期滞在も可能となる。



（3）東浜77番地（4.2ha）

●既存の公園を生かした飲食施設（現：都市公園）

町民のいこいの広場、健康促進やスポーツ技術の向上に貢献しており、その他、遠足や様々なイベント、企業の運動会等多様な催事にも活用されていることから現在の土地利用形態を維持する。本来の機能を維持しながらPark-PFIを活用し、民間活用による収益施設（飲食店、フィットネス、野外ステージ等）の導入を図る。



出典：豊島区 HP

（4）マリンタウンバイサイドビスタ①（0.9ha）

●宿泊施設（ビジネス）（現：県有地（未利用地））

ビジネスホテルと小規模ショッピングモール等との併設を想定。徒歩でショッピングやレクリエーションが楽しめる賑わいのあるエリア。



出典：ウミカジテラス HP

出典：AERA HP

（5）マリンタウンバイサイドビスタ②（2.3ha）

●宿泊施設（ファミリー）（現：県有地（未利用地））

マリナと水路に囲まれた恵まれた立地であることから、リゾートスタイルのファミリー向けのホテルを想定。家族同伴のスポーツ選手の家族が宿泊することで長期滞在も可能となる。



出典：マリブホテル HP



公有地の活用検討の経過

令和2年度
先導的官民連携可能性調査

- ・ 民間事業者へ公有地利用の可能性調査を実施
⇒ **可能性は有**
課題①「明確なコンセプトの必要性」
課題②「広域連携」
課題③「用途地域、地区計画の見直し」

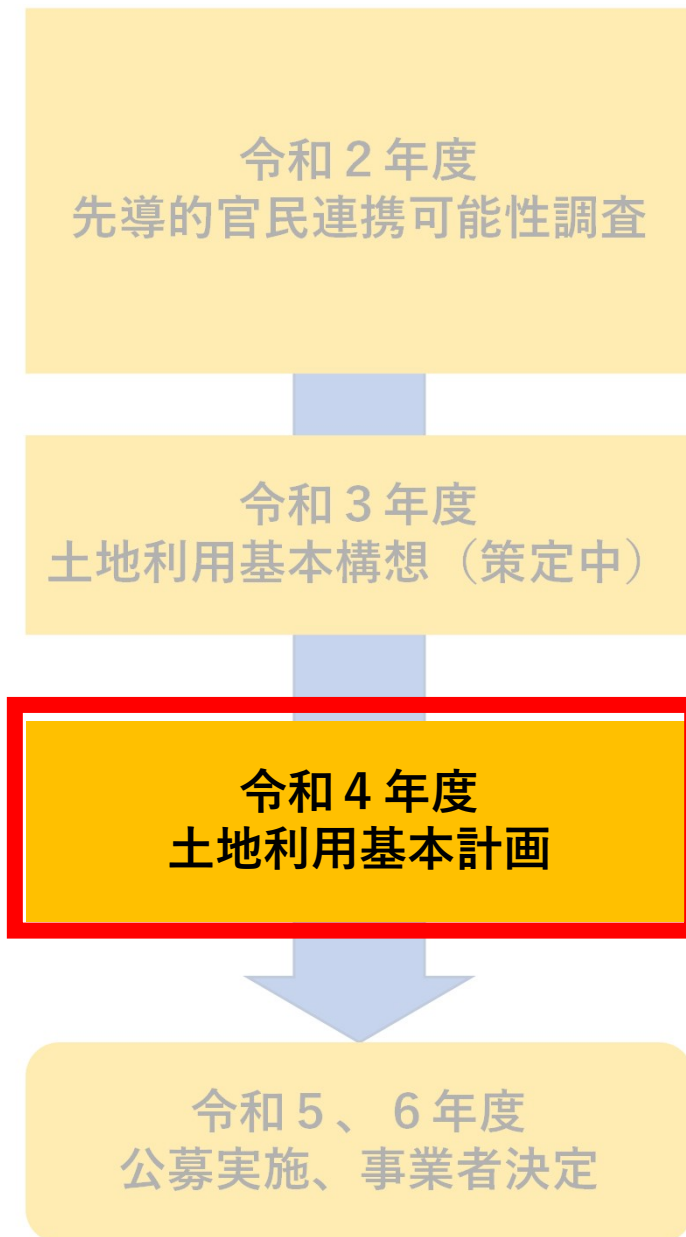
令和3年度
土地利用基本構想（策定中）

- ・ コンセプト「スポーツツーリズム」
・ 具体的な**構想図**の策定

令和4年度
土地利用基本計画

- ・ 民間事業者への詳細なサウンディング
・ 事業手法、前提条件の整理

令和5、6年度
公募実施、事業者決定



計画策定のポイント

●事業スキームの検討、整理

企業とサウンディングを行い、各街区ごとにおける具体的な事業スキームの整理を行う。
(借地、売却、Park-PFI、バンドリング等々・・・)

●用途地域、地区計画等見直しの検討、整理

施設の用途、規模等を踏まえた適切な用途地域、地区計画の見直しが必要と考えられる。

●その他

令和4年度「基本計画」策定のポイント

(1) 東浜25番地 (2.3ha) (現:社会体育施設)

●健康増進を図る民間収益施設

- ①事業スキームの検討
賃貸、売却を検討中
- ②用途地域、地区計画変更の検討
(現:第1種低層住居専用地域)
- ③インセンティブ整理
民間企業の参入を後押しする
様なインセンティブの整理

(2) 東浜107番地 (0.2ha) ●宿泊施設 (現:駐車場)

- ①事業スキームの検討
賃貸、売却を検討中
- ②用途地域、地区計画変更の検討
(現:準住居地域)

(3) 東浜77番地 (4.2ha)

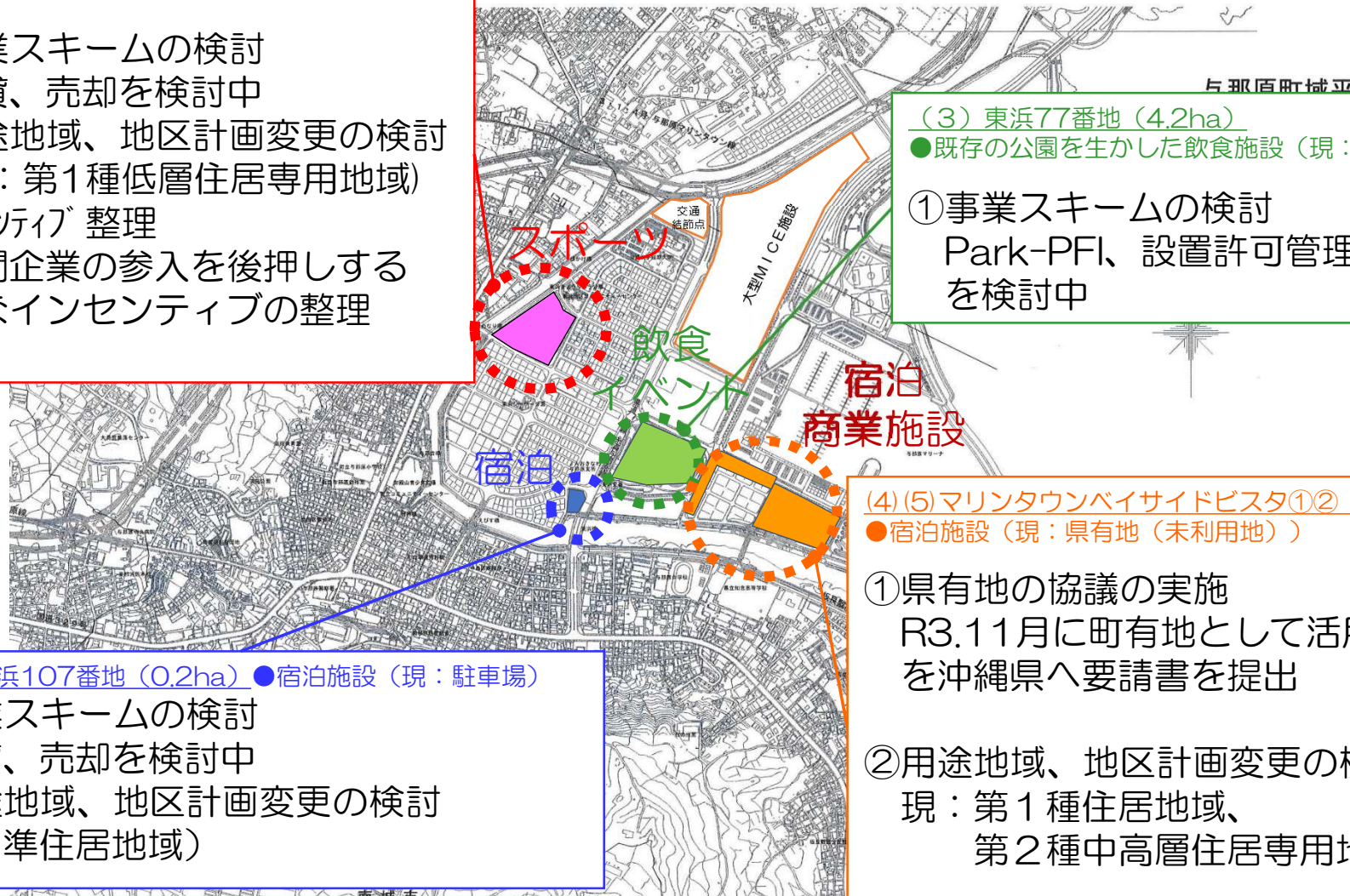
●既存の公園を生かした飲食施設 (現:都市公園)

- ①事業スキームの検討
Park-PFI、設置許可管理制度
を検討中

(4)(5) マリントウンバイサイドビスタ①② (3.2ha)

●宿泊施設 (現:県有地 (未利用地))

- ①県有地の協議の実施
R3.11月に町有地として活用検討
を沖縄県へ要請書を提出
- ②用途地域、地区計画変更の検討
現:第1種住居地域、
第2種中高層住居専用地域



令和2年度
先導的官民連携可能性調査

- ・ 民間事業者へ公有地利用の可能性調査を実施
⇒ **可能性は有**
課題①「明確なコンセプトの必要性」
課題②「広域連携」
課題③「用途地域、地区計画の見直し」

令和3年度
土地利用基本構想（策定中）

- ・ コンセプト「スポーツツーリズム」
・ 具体的な**構想図**の策定

令和4年度
土地利用基本計画

- ・ 民間事業者へのサウンディング
・ 事業手法、前提条件の整理

令和5、6年度
公募実施、事業者決定

- ・ **プレイヤーを決定！！！！**