

# 与那原町マリンタウン地区公有地 土地利用基本構想

～与那原町と沖縄県東海岸地域の発展に向けて～



令和4年3月

沖縄県与那原町

## 【目次】

1. 基本構想策定の目的	1
2. 基本構想策定の必要性	2
2-1 現状と課題	2
2-2 東海岸の存在感を創出するコンセプトの設定	6
3. 基本構想に係る沖縄県及び与那原町の上位関連計画	7
4. 基本構想の目標と基本方針	8
4-1 目標の設定	8
4-2 基本方針	11
5. 基本構想実現のための実施事項とスケジュール	14
5-1 今後の実施事項	14
5-2 今後のスケジュール	15

## 1. 基本構想策定の目的

令和2年度にマリンタウン東浜地区の公有地の活用について、民間事業者の参入による魅力の向上及び地域経済の活性化を図ることを目的として、PPP/PFIの実施に向けた官民連携手法の導入可能性調査（以下、「前年度調査」という。）を実施した。

その結果を踏まえ、第5次与那原町総合計画が掲げる「みんなで創ろう 活気あふれる美らまち与那原」の実現に向け、本町の新たなまちづくりを推進するために、現在の土地利用計画の見直しを行い、新たな産業、雇用の創出や税収増加などの新たな経済効果を生み出す、優れた企業誘致を図ることを目的として本土地利用基本構想を策定するものである。



## 2. 基本構想策定の必要性

マリントウン西原・与那原地区の県ホテル用地に、2015年5月東海岸地域の振興と県土の均衡ある発展の観点から、県事業による大型 MICE 施設建設が決定した。

大型 MICE 施設が整備されることに伴い、マリントウン地区の土地利用計画や道路・交通体系の在り方、増加が予想される来訪者の受け皿づくり等、ハード面の充実が必要となるとともに、人やモノ、情報の交流空間としての魅力的なまちづくりが望まれている。

現在、様々な社会情勢により大型 MICE 施設建設は当初の計画より遅れているが、那覇空港自動車道や南風原・与那原バイパスの開通等により都市部とのアクセス向上、同地区の良好な景観等の地域条件が重なり、今後、国内外からの来訪者の増加、産業雇用創出が期待できるエリアとなったことから、貴重な公有地を有効活用するために土地利用の見直しを図る必要がある。

### 2-1 現状と課題

#### (1) 小学校用地（東浜 25 番地（2.3ha））

当該用地は、将来小学校を建設する予定で用地が確保され、平成 16 年 7 月に施設整備までの間、暫定利用として簡易的に野球場、テニスコートとして沖縄県町村土地開発公社与那原支社（以下「土地開発公社」という。）が整備を行い、広く町民に利用されている。

平成 29 年 2 月の教育委員会による「与那原町立学校適正規模検討審議会」において、小学校新設は行わないとの結論に達したことにより、土地開発公社としては今後の土地利用を検討する時期にきている。

当該用地は、四方を町道に囲まれ、北側にきょうりゅう公園、西側は水路に面しており、交通の利便性が高く、環境にも恵まれたエリアとなっている。

また、建築基準法上の住居系用途に位置付けられており、民間収益施設等の誘致に向けては用途地域の変更や地区計画の変更等の手続きが必要である。

#### (2) 東浜 107 番地（0.2ha）

現在は、臨時的に駐車場として利用している。周辺には、既存の商業施設等があり、国道 331 号と東浜地区を結ぶ主要地方道系満与那原線沿線にある角地に位置し、与那古浜公園の西向かいにあることから、町有地等の付加価値を高める施設整備が望まれている。

また、建築基準法上は住居も建築可能であるため、民間収益施設等の誘致に向けては地区計画で住居系の建築制限を検討する必要がある。

### (3) 与那古浜公園（東浜 77 番地（4.2ha））

都市公園として、日常から多くの住民に利用されており、与那原大綱曳まつりなどのイベント会場としても利用されている。

憩いの場としての公園機能、イベント会場としての機能は維持しつつ、利便性・価値を上げる更なる機能を追加し、なお且つ維持管理費の低減を図る必要がある。

公募設置管理制度（Park-PFI）等の活用を推進し財政負担の軽減を図るとともに、都市公園の質の向上を検討する必要がある。

		25番地(野球場・テニスコート)	77番地（与那古浜公園）	107番地（駐車場）
現状の用途地域		第一種低層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	準住居地域
建築機法上の制限	建ぺい率/容積率	50%/100%	60%/200%	60%/200%
	高さ制限	12m	なし	なし
	用途制限	「ホテル・旅館」は建築不可。「宿舍」であれば可能。野球場等観覧席は建築不可。	店舗等の床面積は1500㎡以下	店舗、宿泊施設は可能。
その他の制限		東浜地区地区計画の「低層住宅地区」のため、寄宿舎の用途は不可能。	都市計画公園のため、建ぺい率2%の制限。公募設置管理制度を活用すると、12%まで緩和。公園施設として認められるもののみ整備可能。	東浜地区地区計画の「沿道業務地区(2)」
現状の規制下で想定される施設		建築面積 約11,500㎡ 延べ面積 約23,000㎡ 階数 3階	建築面積 約5,000㎡ 飲食店、売店等の便益施設	建築面積 約1,270㎡ 延べ面積 約4,240㎡ 階数 3階

想定される用途地域	準住居地域	準住居地域	近隣商業地域
想定される制限の緩和	1. 用途制限の緩和（ホテル、旅館は可能。野球場等観覧席は客席は200㎡未満であれば可能。） 2. 12mの高さ制限の撤廃 3. 建ぺい率・容積率の緩和（60%/200%） ↓ 建築面積 約13,800㎡ 延べ面積 約46,000㎡ (高さ制限無)	建築面積 約5,000㎡ 飲食店、売店等の便益施設	1. 建ぺい率・容積率の緩和(例：80%/300%) ↓ 建築面積 約1,700㎡ 延べ面積 約6,360㎡

出典：「マリントウン地区 PPP/PFI 導入可能性調査委託業務」報告書

#### (4) マリントウン・ベイサイド・ビスタ① (0.9ha) ② (2.3ha)

県有地のマリントウン・ベイサイド・ビスタ (Bブロック) は、集合住宅地や戸建住宅地を分譲する目的で、敷地造成や区画道路整備、与那原町事業として上下水道施設整備を実施し、住宅の区画割等も完了している。大型 MICE 施設整備の決定に伴い策定された、「マリントウン MICE エリアまちづくりビジョン」により宿泊施設用地として土地利用計画を受け、同地区の分譲を一時休止している。

本町にとっては早期に市街化を図る必要がある重要なエリアであると考えていることから、平成 29 年 9 月に「マリントウン・ベイサイド・ビスタまちづくり基本構想」を策定し、町独自の土地利用も検討している。

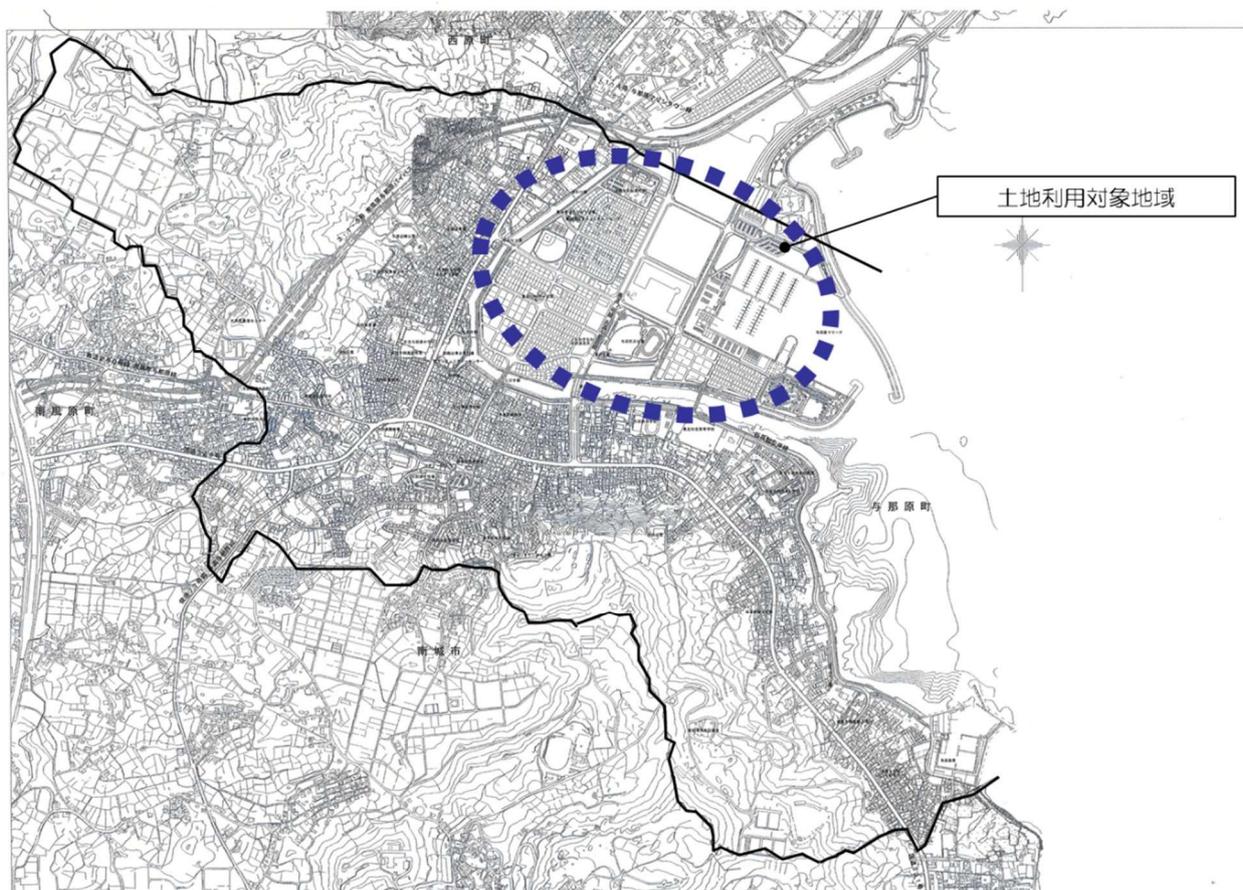
#### (5) 大型 MICE 施設整備予定地

沖縄県の事業として本エリア内に建設予定であり、当該施設を核とした賑わいを東海岸一帯に連鎖させることとしている。

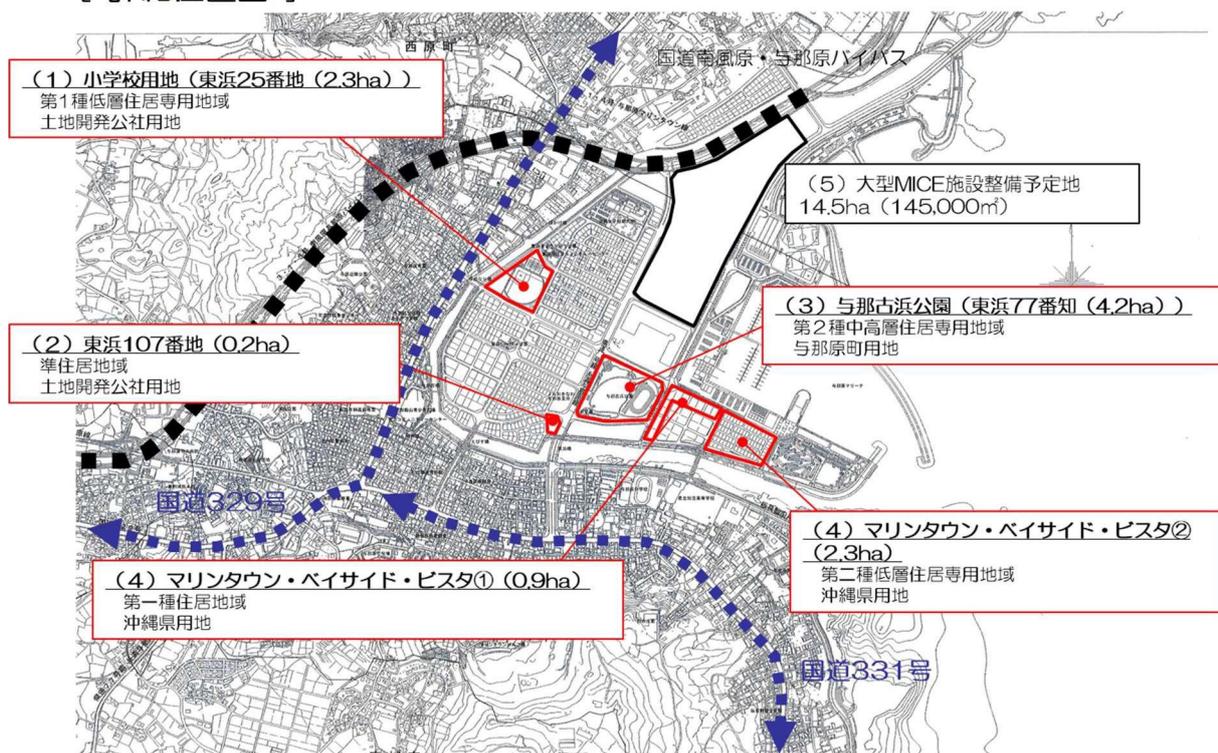
施設の整備のみならずマリントウン MICE エリアにおいて宿泊施設等周辺整備も含め沖縄県が中心となって、その活用を検討しているところである。

○土地利用基本構想対象用地位置図

[ 町域図 ]



[ 詳細位置図 ]



## 2-2 東海岸の存在感を創出するコンセプトの設定

土地利用の検討にあたっては、前年度調査の「西海岸と比較して知名度が低い東海岸の存在感を創出するためには、「アピール力のあるコンセプト」が必要である。」との結果を踏まえて、当該エリアや東海岸広域の既存インフラを生かしながら、なお且つコロナ後の健康意識を想定し、「**スポーツツーリズム**」を開発のコンセプトとする。

また、各公有地の活用を実現するためには、周辺住民に理解されることが必要であることから、住民説明会等による住民対話を実施することにより合意形成を図り、土地利用計画の変更を行う必要がある。



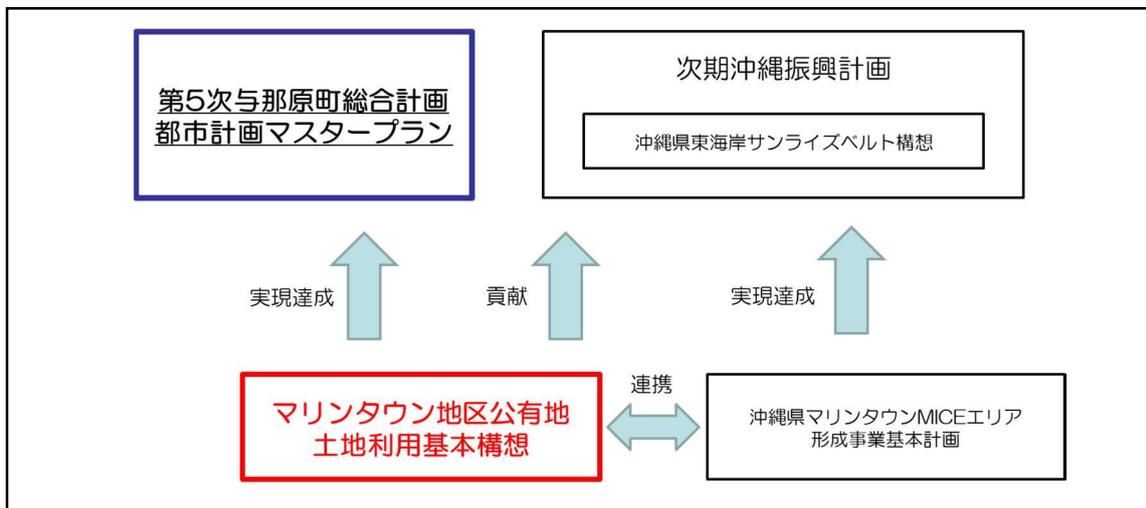
### 事業者ヒアリングから示された具体的な課題（意見）

- 1. 特色のある街づくりのための課題（意見）** → **「スポーツツーリズム」等の明確な開発コンセプトが必要**
  - ①西海岸と比較して知名度が低い東海岸の存在感を出すためには、「アピール力のあるコンセプト」が必要
  - ②当該エリアや東海岸広域の既存インフラを生かしながら、なおかつコロナ後の健康意識を捉えれば、「スポーツツーリズム」を開発コンセプトとするべきとの民間事業者の意見が多数あった
- 2. 事業を持続可能にするための課題（意見）** → **3街区を「バンドリング」、更により「広域での連携」に期待**
  - ①各街区の単独開発よりも、3街区を効果的に連携（バンドリング）（※）させるべきとの要望が多数。  
与那原町内の他のスポーツ関連施設との連携を望む声も多数あり。
  - ②民間事業者を呼び込むには、与那原町だけでなく広域からのメリットを享受できることが必要
- 3. 各街区の活用用途を実現するための課題（意見）** → **「用途地域」「地区計画」等建築規制の緩和**
  - ①駐車場（107番地）は用途地域の変更が必要  
用途地域を準住居地域から近隣商業地域に変更（建ぺい率・容積率の緩和）が必要
  - ②野球場（25番地）は用途地域の変更と地区計画の変更が必要  
用途地域を第一種低層住居専用地域から準住居地域に変更（建ぺい率・容積率・用途制限の緩和、高さ制限の廃止）が必要。東浜地区地区計画の制限は、用途地域に連動するため併せて、地区計画の変更（建ぺい率・容積率・用途制限の緩和、高さ制限の廃止）が必要

出典：「マリンタウン地区 PPP/PFI 導入可能性調査委託業務」報告書

### 3. 基本構想に係る沖縄県及び与那原町の上位関連計画

本土地利用基本構想については本町の最上位計画である第5次与那原町総合計画の実現のほか、次期沖縄振興計画など関連する計画の実現に資することで、本町のみならず沖縄県東海岸地域の発展に寄与するものである。



#### (1) 第5次与那原町総合計画（平成31年4月 与那原町策定）

町の最上位計画である総合計画では、全庁体制で「生涯健康づくりの推進」に取り組むこととしており、町民の「健康増進」は重要施策の一つである。さらには、「心と体を育むスポーツ環境づくり」として町民の生涯学習、健康増進のためスポーツに取り組むこととしている。

#### (2) 次期沖縄振興計画（令和4年度 沖縄県策定予定）

次期沖縄振興計画においては「希望と活力にあふれる豊かな島を目指して」として「マリントウンMICEエリアを核とした全県的なMICE受入体制の整備」を進めることとしている。また、「希望と活力にあふれる「スポーツアイランド沖縄」の形成」として、スポーツを通じた「健康・長寿」や「ICT等の既存産業との連携」により「地域経済の活性化」等に取り組むこととしている。

#### (3) 沖縄県東海岸サンライズベルト構想（令和3年3月 沖縄県策定）

次期沖縄振興計画の実現に向けて策定された、沖縄県東海岸サンライズベルト構想において「県土の均衡ある発展に向けて、東海岸地域にもう一つの南北に伸びる経済の背骨を形成する。」とし、今後10年の東海岸地域の活性化・発展を目指すこととしており、豊かな自然環境と近接するゆとりある地域特性を生かして「スポーツコンベンション地域の形成」や「マリントウンMICEエリアを核とした東海岸地域の活性化」等に取り組むこととしている。

#### (4) 大型MICE施設との連携

県土の均衡ある持続可能な展開に向けて、中城湾港西原与那原地区（マリントウンエリア）に大型MICE施設を建設予定であり、当該施設を核とした賑わいを東海岸一帯に連鎖させることとしている。

今後は沖縄県と連携して、マリントウンMICEエリアにおいてMICE周辺の土地利用も含めてその活用を進めることとしている。

## 4. 基本構想の目標と基本方針

### 4-1 目標の設定

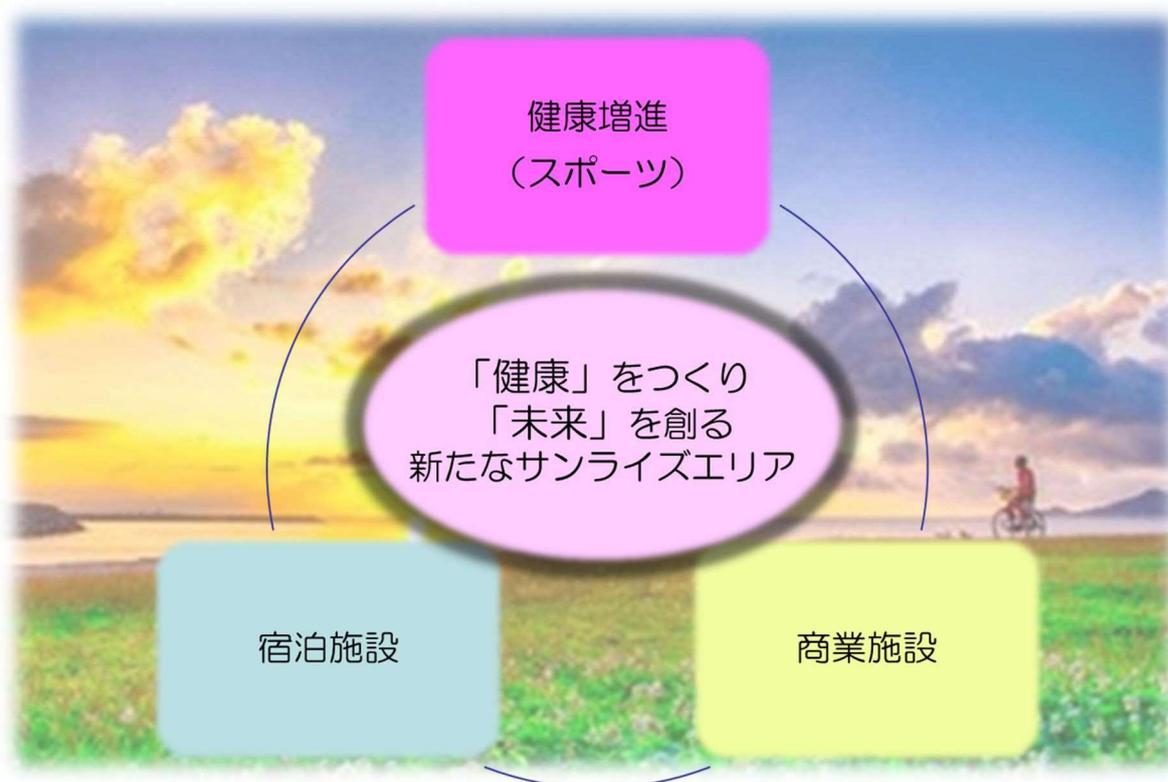
「スポーツ」については、昨今の国や県の動きとも整合性が図られ、町の様々な計画とも一致している。また、今後、超高齢化社会となるなか、最大の課題である生涯健康となる町民の健康増進に資するものであり、町内にも多くのスポーツの環境が整っており、東海岸にはプロからアマまでが使用できる多くのスポーツ施設がある。それらと連携することで新たな産業として成長する可能性がある。

さらに、スポーツ等の新たな産業は、外部からの人流が期待できることやスポーツをテーマにしたイベント、展示会等が行われる可能性があることから、当該エリアで予定されている大型 MICE 施設との親和性も高いものである。

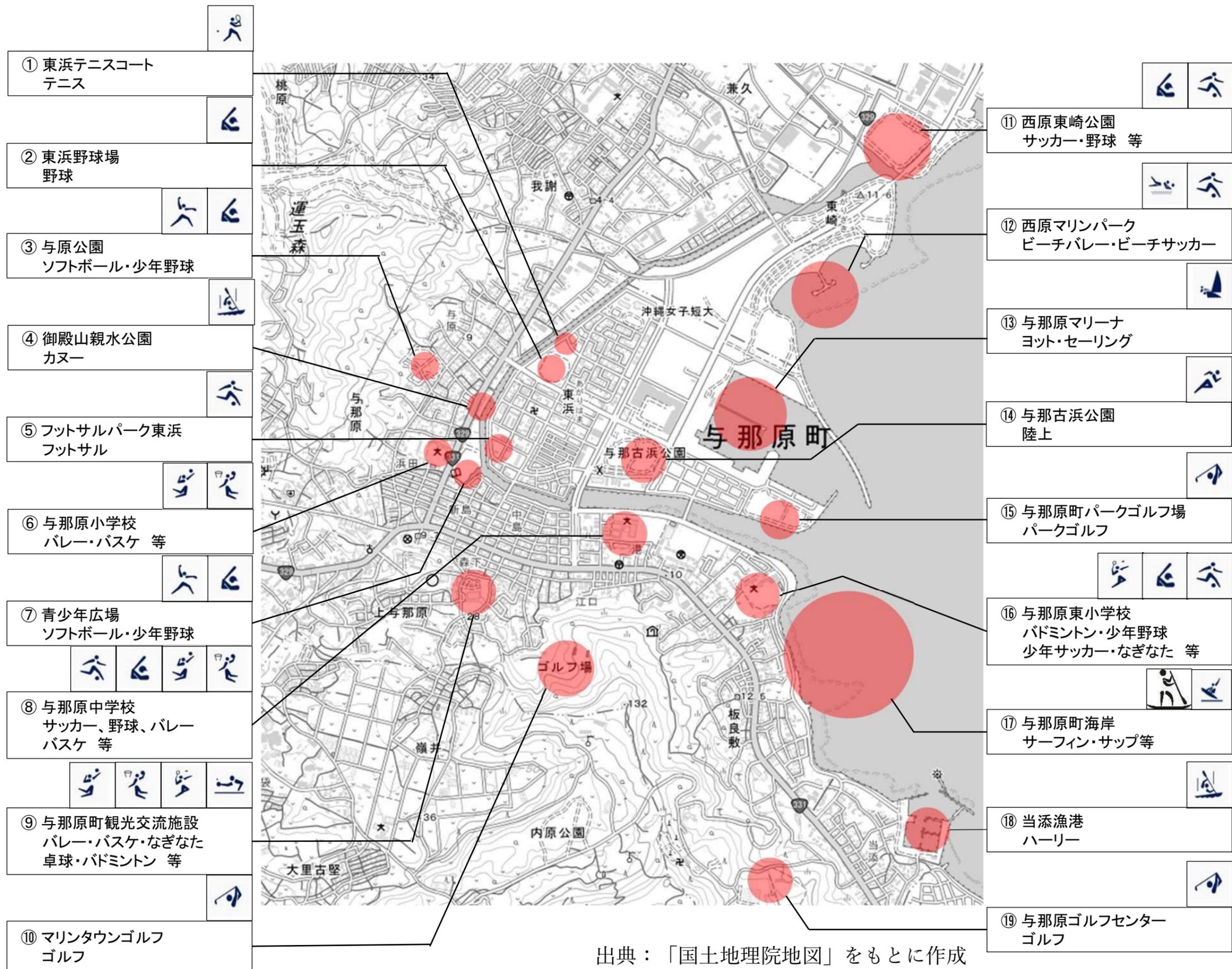
以上のとおり公有地の土地利用にあたっては健康増進と、「スポーツ等の新たな産業」など、新たな経済効果（「未来」）を創出するものとして、以下の目標を設定する。

#### 【目標】

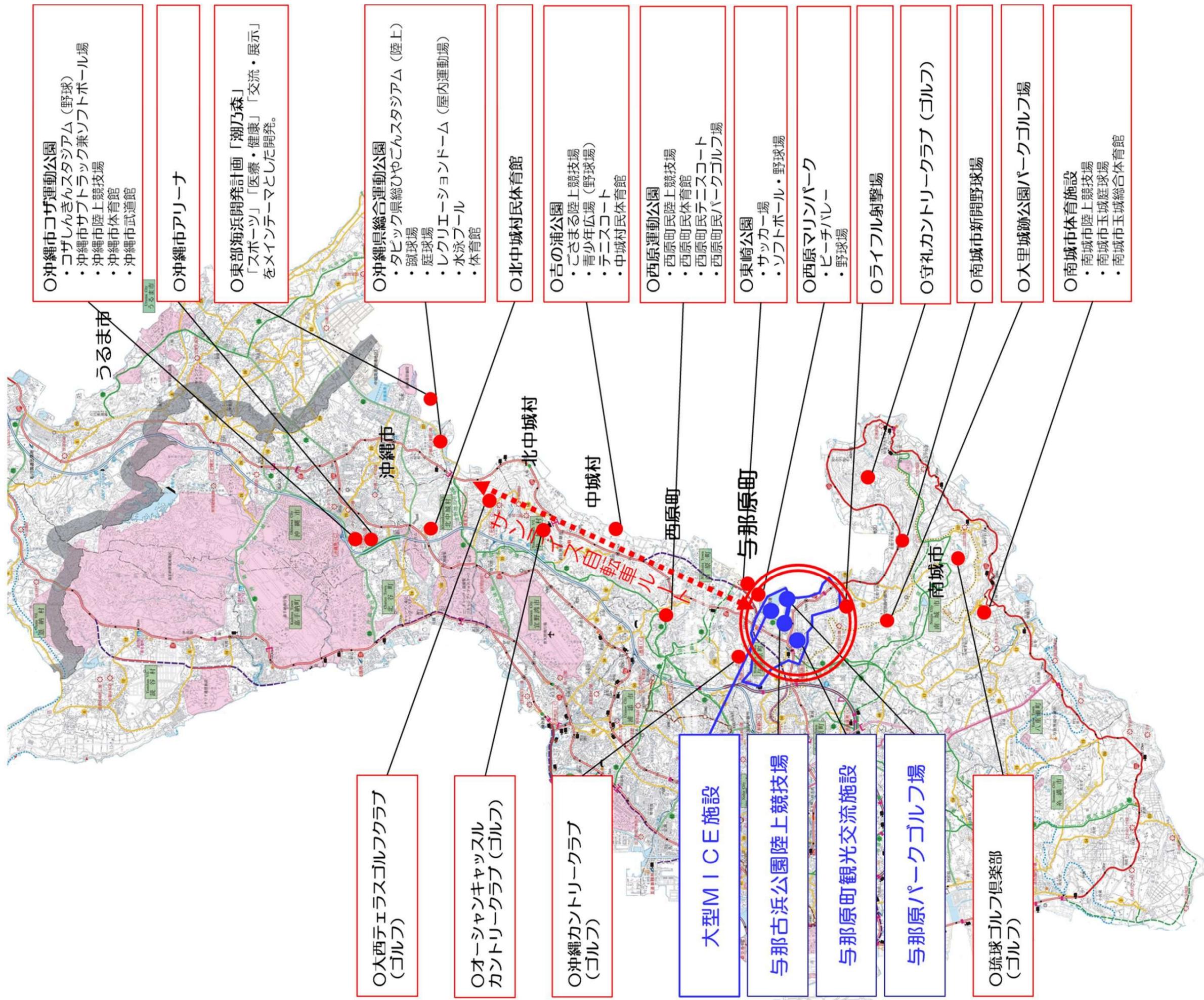
## 「健康」をつくり「未来」を創る 新たなサンライズエリア



○与那原町内「スポーツ関連施設位置図」



○東海岸エリアスポーツ関連施設位置図



出典：「南部国道事務所管内図」をもとに作成

## 4-2 基本方針

当該用地については、目標を達成するために必要な活用方法を検討する必要がある。目標の達成に向けては、当該公有地の利活用だけで達成できるものではないことから、町内の施設、町外の施設も含めて近隣市町村との連携のもと実施することで達成できるものである。

また方針検討にあたっては、大型 MICE 施設周辺整備に向けて策定された「マリリタウン MICE エリアまちづくりビジョン」の受け入れ環境の整備コンセプト（主に宿泊施設）を踏まえて検討を行い、以下のとおり基本的な方針を設定した。

### (1) 東浜 25 番地 (2.3ha)【現東浜野球場・テニスコート】

#### ○健康増進を図る民間収益施設

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スポーツや健康増進を図る用地として活用（トレーニング・ケア、スポーツ施設 等々）する。

町民の健康増進施設としても活用する。

※ICT,データ分析等（XR センシング技術等）の新技术の動向にも留意し先進性を備えた魅力あるまちづくりを推進

### (2) 東浜 107 番地 (0.2ha)【現駐車場】

#### ○宿泊施設

健康増進を図る民間収益施設（トレーニング・ケア、スポーツ施設 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)【与那古浜公園（都市公園）】

#### ○既存の公園を生かした飲食施設

町民のいこいの広場、健康増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 等を活用し、民間による収益施設（飲食店、フィットネス、野外ステージ等）の導入を図る。

(4) マリントウン・ベイサイド・ビスタ① (0.9ha) 【未利用地】

○宿泊施設（ビジネス）

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。

※マリーナに隣接することからマリーナとの連携も踏まえた活用も想定

(5) マリントウン・ベイサイド・ビスタ② (2.3ha) 【未利用地】

○宿泊施設（ファミリー）

マリー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。

※マリーナに隣接することからマリーナとの連携も踏まえた活用も想定

# ○与那原町土地利用基本構想図

## (1) 東浜25番地 (2.3ha)

### ●健康増進を図る民間収益施設 (現: 野球場・テニスコート)

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スポーツや健康増進を図る用地として活用(トレーニング・ケア、スポーツ施設 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 HP

### ※与那原公園

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、スポーツ施設 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等を活用し、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) マリントウンバイサイドピスタ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

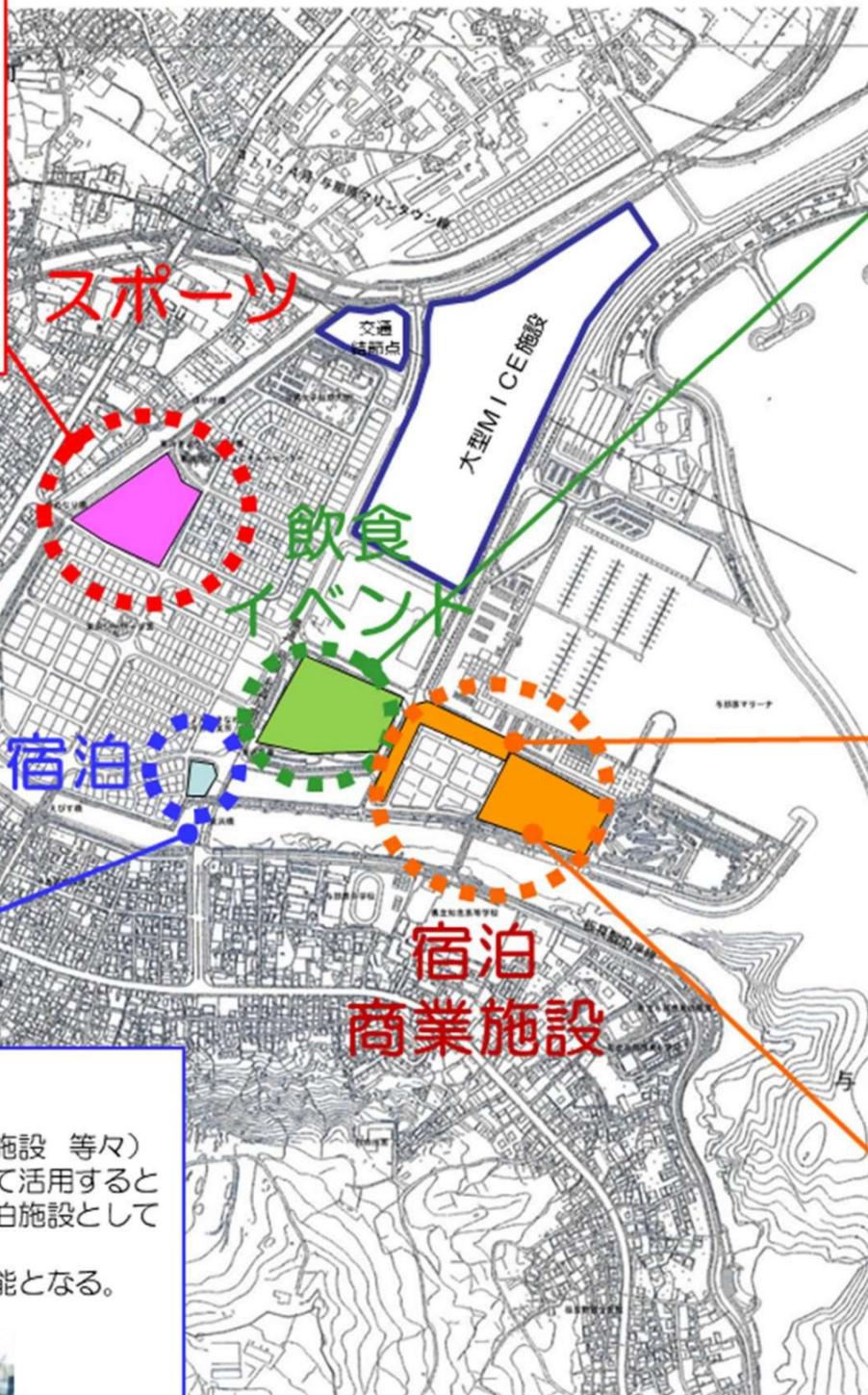
## (5) マリントウンバイサイドピスタ② (2.3ha)

### ●宿泊施設(ファミリー) (現: 県有地(未利用地))

マリー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



## 5. 基本構想実現のための実施事項とスケジュール

### 5-1 今後の実施事項

本基本構想の策定に向けて、令和2年度に官民連携手法の導入可能性調査により、公有地の利活用に係る民間企業との対話の実施、実現の可能性の調査を行い、その方向性を取りまとめた。その方向性に基づき、土地利用基本構想を策定した。

今後は本基本構想をもとに次年度において具体化に向け関連する調査を含む基本計画策定やサウンディング調査及び公募に向けた資料の作成等を行い、令和5年度をめどに事業者の募集を行うこととしている。

事業者の募集に向けては、土地利用計画の見直しが必要になることから、地域住民との合意形成を図るとともに、総合計画や都市計画マスタープラン等の各種関連計画の変更も行う必要がある。そのため、基本計画や公募資料の作成と並行してそれらの手続きを進めていく必要がある。

#### (1) 各種計画の見直し

総合計画をはじめとした各種計画との整合を図り、町の目指すまちづくりに向けた施策の実施となるよう、各種計画の見直しを行う。

#### (2) 住民との合意形成

土地利用に向けては周辺住民や既存施設の利用者との合意形成を図りながら、進めていくものとする。

#### (3) 県有地の利用に向けた調整

本基本構想を実現するために県有地であるマリントウン・ベイサイド・ビスタの市街化に向けた協議や区画形質の変更等を進めていくものとする。

#### (4) 土地利用計画の見直し等

本基本構想をもとに用途地域の見直し等の土地利用計画の見直しを行うものとする。

#### (5) まちづくりに資する土地利用

本基本構想によるまちづくりを達成するために有益な企業誘致を図るため、企業との対話を行いながら、まちづくりに資する有効な土地利用を実現する。

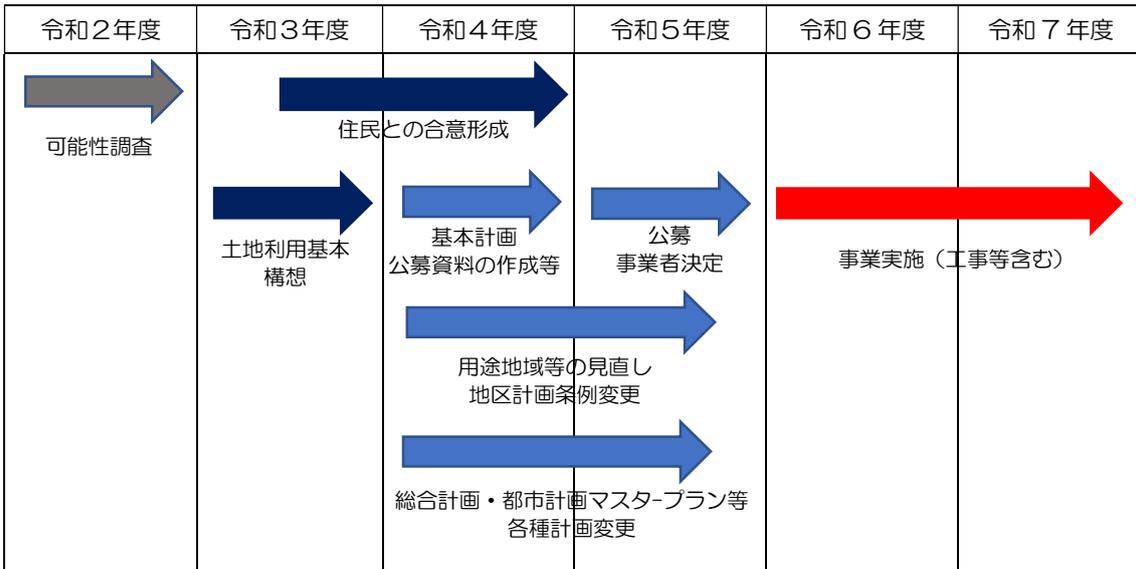
#### (6) 全庁体制での受入態勢の構築など土地活用の実現

本基本構想が目指すまちづくりを実現するため、スポーツツーリズムの推進や移動交通を含む円滑な受け入れ態勢の整備など、各課横断的に連携協力しながら全庁体制で進めていくものとする。

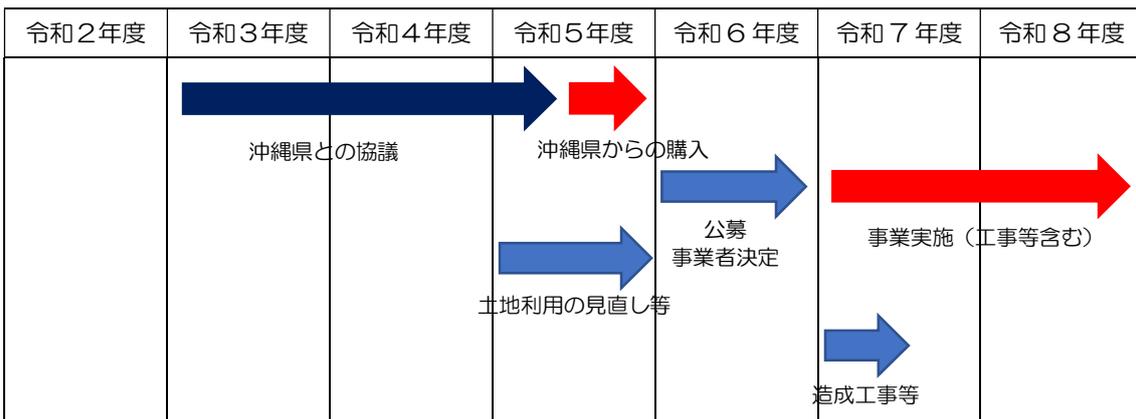
また、実現に向けては脱炭素の取組や、周辺開発を注視し、様々な機関と連携しながら取り組みを進めていくものとする。

## 5-2 今後のスケジュール

### (1) 東浜 25 番地・東浜 107 番地・東浜 77 番地



### (2) マリントウン・ベイサイド・ビスタ①、②



※マリントウン・ベイサイド・ビスタは沖縄県マリントウンMICEエリア形成事業基本計画（案）において民間事業者からの提案を受ける「任意エリア」となっていることから、当該計画の進捗によって変更する可能性がある。

### 参考：沖縄県マリントウン MICE エリア形成事業基本計画（案） スケジュール

