

---

# 与那原町マリンタウン地区 公有地土地利用基本計画

---

令和5年3月  
沖縄県与那原町



# 目次

はじめに .....	1
1. 計画の目的 .....	1
2. 対象地区の範囲 .....	1
<b>第1章 上位関連計画等の整理 .....</b>	<b>3</b>
1.1 上位関連計画の整理 .....	3
(1) 沖縄県の計画 .....	4
(2) 与那原町の計画 .....	8
(3) 上位関連計画から導かれる方向性 .....	14
(4) 上位関連計画のまとめ .....	19
1.2 東海岸地域の将来の開発動向 .....	20
<b>第2章 対象地区を取り巻く状況 .....</b>	<b>28</b>
2.1 対象地区の基礎情報の整理 .....	28
(1) 対象地区の位置 .....	28
(2) 人口の状況 .....	29
(3) 土地利用・施設立地の状況 .....	32
(4) 交通の状況 .....	37
(5) 与那原町の産業 .....	40
(6) 観光施設・スポーツ関連施設の来場者数・利用者数 .....	41
(7) マリントウン東浜地区の地価 .....	48
(8) マリントウン東浜地区周辺の災害被害想定 .....	51
(9) 法規制等 .....	56
2.2 対象地の基礎情報の整理 .....	58
2.3 現況整理のまとめ .....	60
<b>第3章 課題の整理 .....</b>	<b>61</b>
<b>第4章 市場調査の実施（企業サウンディング） .....</b>	<b>62</b>
4.1 調査の概要 .....	62
(1) 目的 .....	62
(2) 対話項目 .....	63
(3) 企業抽出の考え方 .....	63
(4) 実施手順 .....	64
(5) 提出事業者 .....	64

<b>4.2 調査の結果</b> .....	<b>65</b>
(1) 街区ごとの提案数.....	65
(2) バンドリングの見通し.....	66
(3) 町が期待するサービス機能の実現見通し.....	67
(4) 敷地面積活用の見通し.....	68
(5) 事業手法・事業期間.....	69
(6) R5年度本公募の見通し.....	72
(7) 用途地域見直しニーズ.....	73
(8) 調査結果のまとめ.....	74
(9) 調査結果の考察.....	75
<b>4.3 需要を検証するモニターツアーの実施</b> .....	<b>77</b>
(1) モニターツアーの概要.....	77
(2) 参加者の意見.....	79
(3) 来訪者の需要（まとめ）.....	92
<b>第5章 基本方針</b> .....	<b>93</b>
<b>5.1 公有地土地利用の基本方針</b> .....	<b>93</b>
(1) 公有地土地利用の基本的な考え.....	93
(2) 公有地土地利用の活用方針図.....	94
(3) 対象地ごとの導入機能の方針.....	95
(4) 公有地活用に関する想定.....	96
<b>5.2 経済波及効果の算定</b> .....	<b>99</b>
(1) 経済波及効果とは.....	99
(2) 建設工事に伴う経済波及効果.....	100
(3) 消費活動に伴う経済波及効果.....	102
(4) 税収効果.....	104
<b>5.3 想定される今後の取組とスケジュール</b> .....	<b>105</b>
(1) 想定される今後の取組.....	105
(2) 今後のスケジュール.....	105

# はじめに

## 1. 計画の目的

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マリンタウン東浜地区の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事業の実施に向けた官民連携手法の導入可能性調査を実施した。その結果を踏まえ、令和3年度に「与那原町マリンタウン地区公有地土地利用基本構想」（以下「基本構想」という。）を策定した。

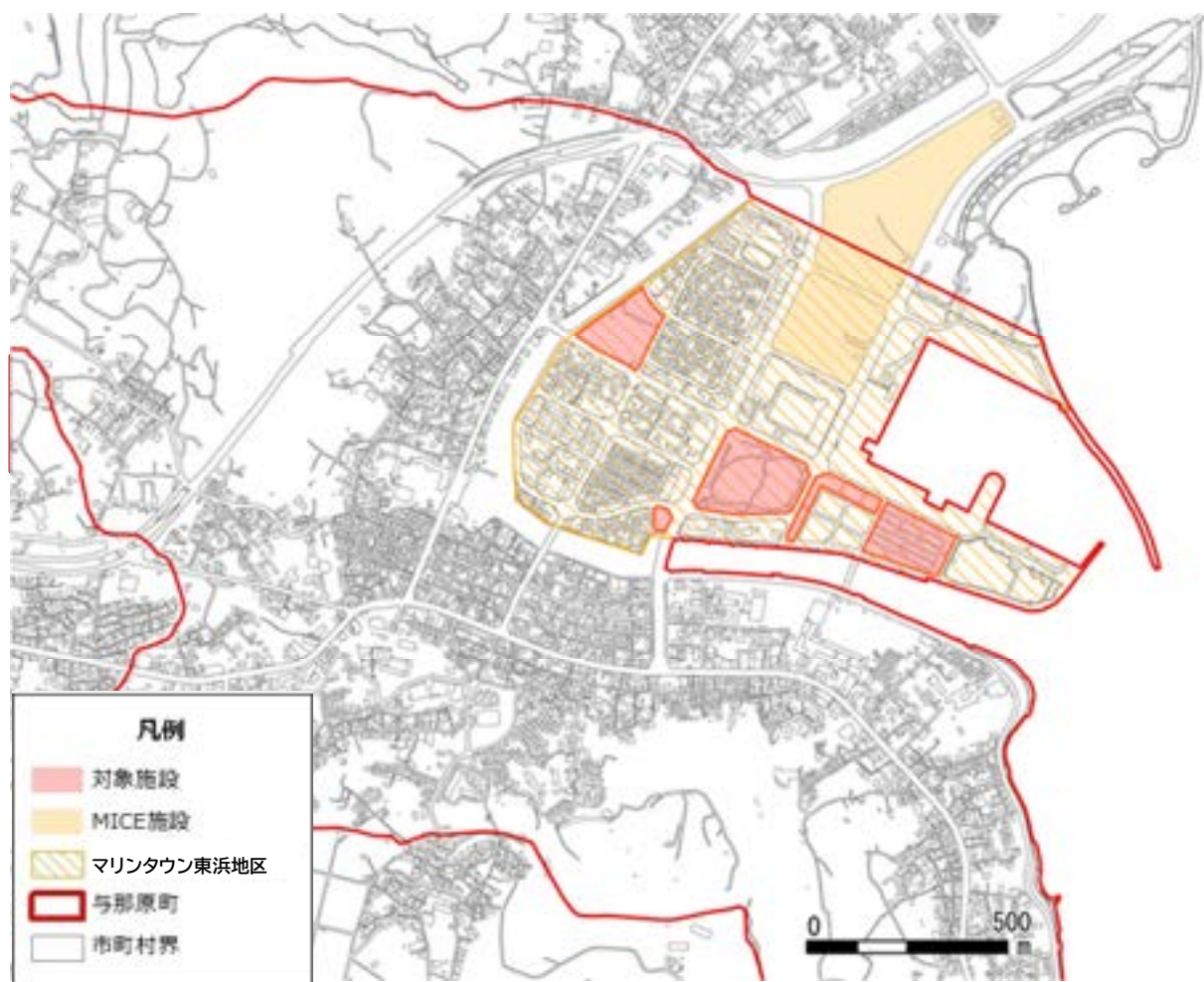
基本構想を踏まえた上で、民間活力を活用した新たな土地利用を図り、マリンタウン東浜地区の魅力の向上と地域経済の活性化を図ることを目的として、「与那原町マリンタウン地区公有地土地利用基本計画」（以下「基本計画」という。）を策定する。なお、策定にあたっては、アフターコロナやSDGs、脱炭素、DX等といった世の中の潮流を踏まえつつ、沖縄県の目指すスポーツツーリズム等を通じた沖縄観光ブランドの形成を推進する計画となるよう整合を図るものとする。

## 2. 対象地区の範囲



図：与那原町の位置・マリンタウン東浜地区の位置

出典：国土数値情報（行政区域 R3、空港 R2）



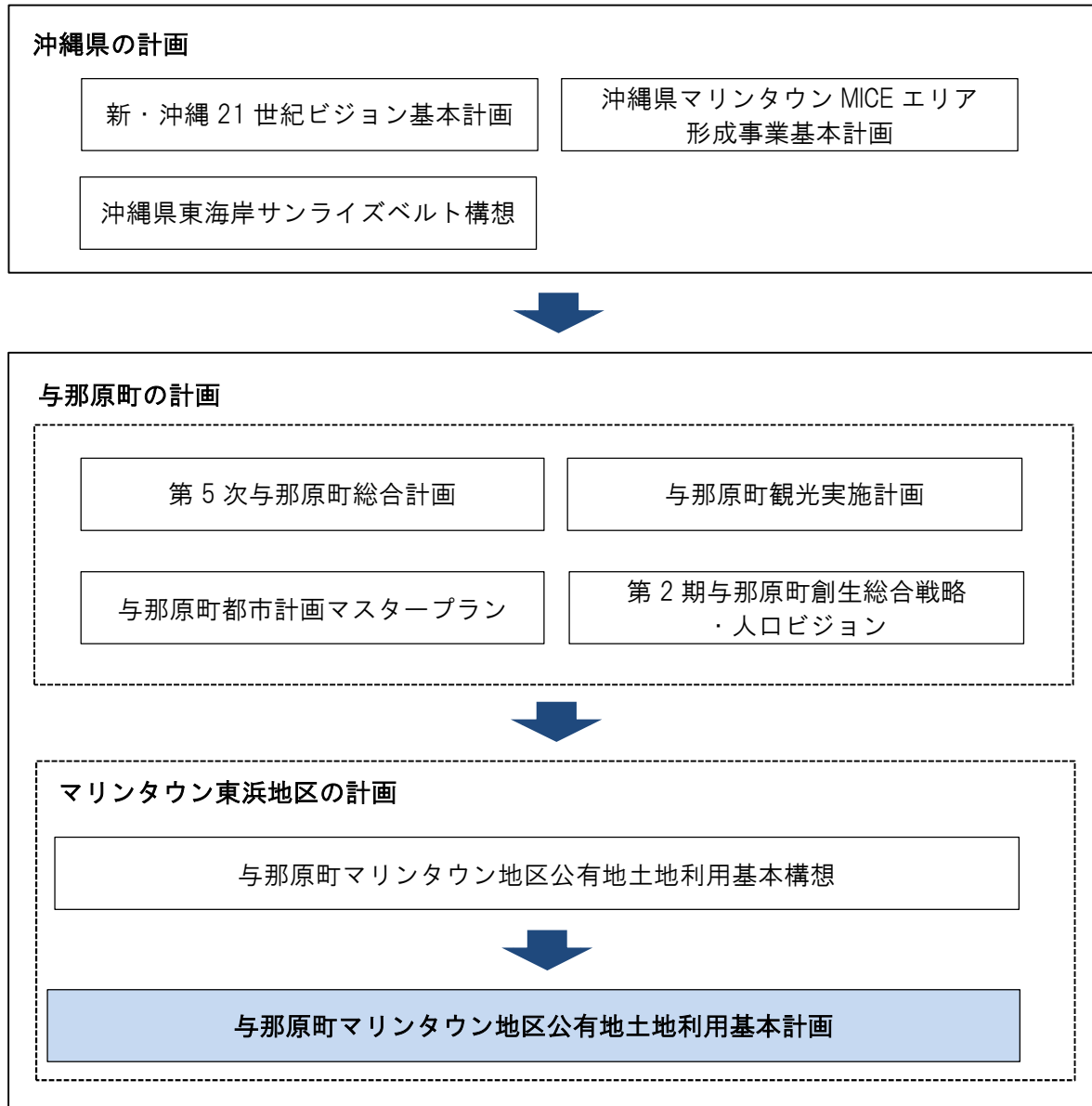
図：対象地の位置

出典：国土地理院 基盤地図情報 基本項目  
国土数値情報（行政区域 R3）

# 第1章 上位関連計画等の整理

## 1.1 上位関連計画の整理

基本計画から見た、沖縄県、与那原町、マリンタウン東浜地区の計画の関係性を整理する。



図：基本計画と上位関連計画との関連

## (1) 沖縄県の計画

## ■新・沖縄 21 世紀ビジョン基本計画（沖縄振興計画令和 4 年度～令和 13 年度）（令和 4 年 5 月）

## 【POINT】

- スポーツツーリズムや県民と観光客が一体となって楽しめる“スポーツ・健康×観光”といった沖縄のソフトパワーを活用した高付加価値コンテンツの開発を促進する
- 医療機関、リハビリ、コンディショニング施設等との連携を進めたスポーツ医・科学拠点形成等の環境整備に取り組む

計画期間	令和 4 年度（2022 年度）～令和 13 年度（2031 年度）の 10 年間
施策展開の基本的指針	「安全・安心で幸福が実感できる島」の形成
施策展開の基本方向	(1) 平和で生き生きと暮らせる「誰一人取り残すことのない優しい社会」の形成 (2) 世界とつながり、時代を切り拓く「強くしなやかな自立型経済」 (3) 人々を惹きつけ、ソフトパワーを具現化する「持続可能な海洋島しょ圏」の形成
将来像	将来像 1 沖縄らしい自然と歴史、伝統、文化を大切にする島 将来像 2 心豊かで、安全・安心に暮らせる島 将来像 3 希望と活力にあふれる豊かな島 将来像 4 世界に開かれた交流と共生の島 将来像 5 多様な能力を発揮し、未来を拓く島
基本施策 3（抜粋）	(9) 世界にはばたき躍動する「スポーツアイランド沖縄」の形成 ア スポーツ関連産業の振興と地域の活性化 ① スポーツコンベンションの推進とスポーツ交流拠点の形成 本計画におけるスポーツコンベンションとは、スポーツに関係する合宿、キャンプ、自主トレ、大会、イベント等の総称です。スポーツコンベンションの推進は、沖縄観光の課題である「閑散期と繁忙期の平準化」や、長期滞在傾向等による経済効果の増大に寄与することから、市町村やスポーツコミッション沖縄等と連携し、各種スポーツキャンプ、合宿やスポーツイベント、競技大会等のスポーツコンベンションの誘致・開催に取り組みます。また、本県の魅力的なスポーツ環境のプロモーションを積極的に展開し、地元プロスポーツチーム等を活用したイベント、キャンプ地訪問観光、各種アウトドアスポーツ・アクティビティ等を目的とする <u>スポーツツーリズム</u> や県民と観光客が一体となって楽しめる‘ <u>スポーツ・健康×観光</u> ’といった沖縄のソフトパワーを活用した高付加価値コンテンツの開発を促進するとともに、各競技のニーズに対応する施設・設備等の整備や医療機関、リハビリ、コンディショニング施設等との連携を進めた <u>スポーツ医・科学拠点形成</u> 等の環境整備に取り組みます。さらに、スポーツコンベンションの核となる J1 規格スタジアムの整備、地域・観光交流拠点となるスポーツ関連施設の整備・充実や老朽化・耐震化対策等を推進するとともに、スポーツ交流の受入拠点の充実に取り組みます。



■沖縄県東海岸サンライズベルト構想（令和3年3月）

【POINT】

- マリンタウンMICEエリアや東部海浜開発地区等におけるホテル等の立地促進を図るとともに、民泊等をはじめ地域にあった宿泊機能の充実が重要である
- トップアスリートにも対応可能な機能を有する施設整備や、プロスポーツチームの合宿や学生、社会人におけるクラブ活動の誘致など、長期滞在型の多様なスポーツツーリズムの実現に向けた施策展開を図る

構想策定の意義 (抜粋)	本構想は、沖縄の更なる発展に資するため、はじめて、沖縄本島東海岸地域に着目し、今後10年の新たな振興計画に向け、東海岸地域の活性化・発展を推進するための方向性を示すものである。
東海岸地域の発展可能性 (抜粋)	<p>(2) 東海岸地域の強み・生かすべき特性</p> <p>①東海岸地域の魅力となるスピリチュアル・ゆったり・スポーツ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・沖縄県総合運動公園等のスポーツ拠点、東海岸地域の<u>歴史文化資源や観光資源</u>といった地域の魅力をつなぐマラソン大会やサイクルツーリズムの推進などスポーツ観光誘客の展開</li> </ul> <p>②MICEや海洋レクリエーション拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大型MICE施設の立地予定のマリンタウンMICEエリア、供用開始予定の沖縄アリーナ等、<u>スポーツや音楽をはじめとする大型イベントを開催できる交流拠点</u></li> <li>・中城湾港（与那原マリーナ、東部海浜開発地区、中城湾新港）におけるクルーズ船やスーパーヨットの受入拠点、ビーチやマリーナなどの海洋レクリエーション拠点の形成</li> </ul>
基本的な考え方	県土の均衡ある持続可能な発展 ～東海岸地域の魅力・強みを生かし、西海岸地域と有機的につながる～
目指す姿 (抜粋)	「新時代に対応し、新たな価値を創造する「住む、働く、遊ぶ」を満たす快適空間（エリア）の先導地域」
構想全体のコンセプト	東海岸サンライズベルトの全体コンセプト 「インスピレーションの誘発、クリエイションの活性化、イノベーションの創出」
構想実現のための展開 (抜粋)	<p>(1) 良好な居住環境とともに歴史・自然資源と産業・観光振興が調和する土地利用の展開</p> <p>(2) 東海岸地域の魅力を生かした観光の展開</p> <p>マリンタウンMICEエリアや東部海浜開発地区等における<u>ホテル等の立地促進</u>を図るとともに、<u>民泊等をはじめ地域にあった宿泊機能の充実</u>が重要である。</p> <p>(3) スポーツコンベンション地域の形成</p> <p><u>トップアスリートにも対応可能な機能を有する施設整備や、プロスポーツチームの合宿や学生、社会人におけるクラブ活動の誘致など、長期滞在型の多様なスポーツツーリズムの実現</u>に向けた施策展開を図る。</p> <p>(4) マリンタウンMICEエリアを核とした東海岸地域の活性化</p> <p>県土の均衡ある持続可能な発展に向けては、中城湾港西原与那原地区（マリンタウンエリア）に整備を予定する<u>大型MICE施設等を核とした賑わい</u>を東海岸一帯に連鎖させることが重要である。</p> <p>(5) ITイノベーション拠点の形成</p> <p>リゾート地沖縄をテクノロジーで支え、情報通信関連産業と観光業や農業、製造業、医療、交通など他産業との連携による沖縄モデルのデジタルトランスフォーメーション等を促進する取り組み「ResorTech Okinawa」を推進する。</p>

(7) サンライズポートの形成（港湾の物流・人流機能の強化・拡充）

クルーズ船やスーパーヨットの受入拠点として、また、大型 MICE 施設と連動したウォーターフロント空間の形成や東部海浜開発事業等の取組により、**多彩で高付加価値の観光・交流拠点の形成**や**ブランド価値を生む親水空間の提供**に取り組むなど、東海岸地域の経済基盤となる物流・産業拠点、交流拠点機能の形成に向けて、物流・人流機能の強化・拡充を推進する。

また、東海岸地域の暮らし・仕事・観光の**安全・安心を支える港湾**として、平時から様々な用途で安心して利用できる港湾環境の整備や災害に強い海上輸送ネットワークの強化、確保に取り組むとともに、経済・社会・環境が統合的に向上した持続可能な港湾の実現に向けて、**良好な港湾空間の維持**、生物多様性の保全等による**環境との共生・調和**を図りつつ、**脱炭素社会・循環型社会の構築に貢献する港湾活動の推進**に向けた取組を支援する。

(8) 円滑な交通ネットワークの形成

中南部圏域の経済の骨格である**西海岸との連携強化**を図り、相乗効果を発揮するため、**基幹道路の整備**が重要である。

東海岸  
サンライズ  
ベルト  
構想図



■沖縄県マリンタウン MICE エリア形成事業基本計画（令和4年8月）

【POINT】

○大型MICEを中心とした多彩で高付加価値の観光・交流拠点の形成や、SDGsに沿った持続的で未来を志向したエリア形成を推進する

<p>本事業の目的 (抜粋)</p>	<p>マリンタウン MICE エリアでは大型 MICE を中心とした<b>多彩で高付加価値の観光・交流拠点の形成</b>や、SDGs に沿った持続的で未来を志向したエリア形成を推進する。</p>								
<p>大型 MICE 施設の基本計画 (抜粋)</p>	<p>【大型 MICE 施設の基本要件（コンセプト）】 「沖縄の<b>観光リゾートの魅力</b>」と「産業振興」の拠点となる大型 MICE 施設</p> <p>【大型 MICE 施設の概要】</p> <table border="1" data-bbox="427 705 1228 1019"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>敷地面積</td> <td>14.5ha</td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>約88,700㎡</td> </tr> <tr> <td>施設構成</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 展示場(面積約10,000㎡)</li> <li>・ 多目的ホール(面積約7,500㎡)</li> <li>・ ホワイエ、会議室、付帯施設</li> <li>・ 一般車用立体駐車場、大型バス駐車場、荷捌き</li> <li>・ H3-TゾーンとH1ゾーンを結ぶペDESTリアンデッキ</li> <li>・ その他民間事業者の提案する施設</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table> 	項目	内容	敷地面積	14.5ha	延床面積	約88,700㎡	施設構成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 展示場(面積約10,000㎡)</li> <li>・ 多目的ホール(面積約7,500㎡)</li> <li>・ ホワイエ、会議室、付帯施設</li> <li>・ 一般車用立体駐車場、大型バス駐車場、荷捌き</li> <li>・ H3-TゾーンとH1ゾーンを結ぶペDESTリアンデッキ</li> <li>・ その他民間事業者の提案する施設</li> </ul>
項目	内容								
敷地面積	14.5ha								
延床面積	約88,700㎡								
施設構成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 展示場(面積約10,000㎡)</li> <li>・ 多目的ホール(面積約7,500㎡)</li> <li>・ ホワイエ、会議室、付帯施設</li> <li>・ 一般車用立体駐車場、大型バス駐車場、荷捌き</li> <li>・ H3-TゾーンとH1ゾーンを結ぶペDESTリアンデッキ</li> <li>・ その他民間事業者の提案する施設</li> </ul>								
<p>事業の効果 (抜粋)</p>	<p>【周辺エリアへの展開】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ マリンタウン MICE エリアを核とした東海岸地域の活性化による県土の均衡ある発展が期待される</li> <li>・ MICE 開催前後の観光を楽しむ人も多いため、周辺エリアへの<b>観光需要の拡散</b>が期待される</li> </ul>								
<p>付録 (抜粋)</p>	<p>2. 計画関連参考資料</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 沖縄県が MICE の振興に取り組む意義。             <ul style="list-style-type: none"> <li>【観光分野を中心とした<b>高い経済効果</b>】                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・ MICE を通じた新たなビジネス客の獲得</li> <li>→ <b>観光の平準化、観光サービスの質の向上</b></li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>								

## (2) 与那原町の計画

### ■第5次与那原町総合計画（平成31年4月）

#### 【POINT】

- まちの資源を活用し、安心してスポーツなどを楽しむことができる環境を充実させる
- 魅力的な観光メニューの創出や地域特性を活かした新たな観光資源の発掘・強化を推進する

計画期間	2019年度～2028年度の10年間
将来像	みんなで創ろう 活気あふれる 美らまち与那原 ～平和と文化・伝統を未来へ綱げて～
基本目標別施策【基本目標2】（抜粋）	基本目標2 「いちやりばちよーでー」平和の心で綱がる教育文化のまち 2-⑤ 心と体を育むスポーツ環境づくり ○めざす姿 ・ <u>まちの資源を活用し、安心してスポーツなどを楽しむことができる環境を充実させ、心身の充実した人材の育成</u> を目指します。 ○施策の推進 ●スポーツ施設の活用・充実 ・各種スポーツ活動を行うための施設の充実を図ります。
基本目標別施策【基本目標3】（抜粋）	3-③ 障がい者（児）福祉 ○施策の推進 1. 社会参加と交流の場づくり (1) <u>障がい者（児）スポーツ</u> など、町内において障がい者（児） <u>参加型のイベントを実施</u> するなど、 <u>障がいへの理解と交流を促進</u> します。
基本目標別施策【基本目標6】（抜粋）	基本目標6 伝統を継承し未来に綱げる産業のまち 6-③ 観光 ○めざす姿 ・本町の <u>地域特性を生かした魅力ある観光資源</u> を活用し、 <u>観光地としてのブランド構築</u> を目指します。 ○施策の推進 ●観光振興の推進 ・与那原町観光実施計画に基づき、計画的な観光振興に取り組みます。 ● <u>観光メニューの創出</u> や <u>観光資源の発掘・強化</u> ・観光拠点の機能強化に取り組みます。
全町（庁）体制で推進すべき重要施策（抜粋）	重要施策①大型 MICE 施設 ○めざす姿 ・ <u>大型 MICE 施設と関連した新たな賑わいの創出</u> など、誰もが訪れたいくなる <u>魅力ある周辺環境整備</u> を目指します。 ○施策の推進 (1) 周辺環境整備 ・大型 MICE 施設と関連した新たな賑わいの創出や来訪者が快適に滞在できる施設整備など、誰もが訪れたいくなる魅力ある周辺環境整備を推進します。 (3) 来訪者にやさしい観光の推進 ・MICE 開催時に波及する産業の獲得を支援し、町内への経済効果拡大を図ります。



## ■与那原町都市計画マスタープラン（平成 30 年 6 月）

## 【POINT】

○マリーナについては、多くの人々が交流し賑わいを創出する景観づくりに努める

計画期間	平成 22 年～平成 42 年（20 年間）
将来像	『太陽とみどり、伝統とやさしさを未来へつなぐ海辺のまち』
まちづくりの基本方針（抜粋）	<p>(3) 地域の産業を支え、創出するまちづくり</p> <p>本町は、住居系、商業系、工業系の土地利用が展開しており、コンパクトな市街地のなかに多様な機能を有している。また、丘陵地において民間のレクリエーション施設が立地し、東浜地区ではマリーナの供用開始や大型 MICE 施設の誘致が決定するなど、<b>観光レクリエーション</b>の面についても今後充実が期待される。</p>
全体構想（抜粋）	<p>2. 道路交通に関する方針</p> <p>(5) 公共交通</p> <p>交通渋滞や環境問題、また高齢者や障がい者等の交通弱者への配慮の視点から、過度な自動車依存から脱却し、誰もが利用しやすい、環境にやさしい新たな公共交通システムの確立が望まれる。</p> <p>また、大型 MICE 施設の開業に伴い、観光客などの来訪者の増加が見込まれることから、町外からの来訪者にも利用しやすい<b>公共交通ネットワークの機能充実</b>が望まれる。</p> <p>3. みどりと水に関する方針</p> <p>(2) リフレッシュ地域（水路の保全・整備・活用、海岸環境保全）</p> <p>既存市街地と東浜区の間<b>の水路</b>については、<b>ウォーターフロントの特性を活かして</b>、地域住民の利用に加えて<b>観光振興</b>にも資する<b>潤いある親水空間として整備</b>を検討する。</p> <p>4. 景観形成に関する方針</p> <p>(5) レクリエーション（マリーナ）景観</p> <p>東浜地区のマリーナは、<b>海洋性レクリエーション施設として観光リゾート空間としての活用</b>が想定され、<b>多くの人々が交流し賑わいを創出する景観づくりに努める</b>。</p> <p>5. 防災まちづくりに関する方針</p> <p>(3) 低地における津波対策</p> <p>本町は海に面して市街地が形成されていることから、関係機関との連携を図り、地域の住民への津波浸水予測区域の周知等津波警戒に関する啓発、避難場所案内板の整備や津波避難ビルなどの津波避難施設の確保に努め、災害時における地域住民や観光客などの<b>避難誘導策</b>の強化を図る。</p> <p>7. その他まちづくりに関する方針</p> <p>(5) 地域資源の保全と活用</p> <p>まちづくりにおいては、公共施設の整備などハード面の充実だけではなく、ソフト面の充実も重要である。</p> <p>本町には、440 年余の伝統を誇る与那原<b>大綱曳</b>、「東御廻り」にまつわる<b>歴史文化資源</b>、景観的にも貴重な<b>聖クララ修道院</b>などが存在する。これらは地域の誇りであるとともに、<b>観光資源</b>としての価値も有すると考えられる。地域資源の保全と活用を図り、町の発展につなげていくものとする。</p>

■第2期与那原町創生総合戦略・人口ビジョン 2020年度→2024年度（令和2年4月）

【POINT】

- 地域特性を活かした魅力ある観光資源を活用し、観光地としてのブランド構築を目指す
- 増加する外国人を受け入れるための多言語標記や仕事と観光を融合させたワーケーションを推進する

対象期間	令和2（2020）年度～令和6（2024）年度までの5年間
基本目標	<p>基本目標1 稼ぐ地域をつくり安心して働けるようにするとともに、新しいひとの流れをつくる</p> <p>基本目標2 結婚・出産・子育ての希望をかなえる</p> <p>基本目標3 人が集う、安心して暮らすことができる魅力的なまちをつくる</p>
基本目標1 （抜粋）	<p>基本的方向①地元企業・産業の活性化</p> <p>□具体的な施策</p> <p>2. 起業支援や特産品を活用した産業の活性化</p> <p>個性的で魅力ある事業者の誘致や起業を支援することで、空き店舗や空き地の有効活用を促し、活気ある商店街づくりに取り組みます。また、中小企業振興基本条例に基づき、事業者の声を反映した施策による経営安定化の支援や、後継者不足等の諸課題の解消に努めます。さらに、伝統ある窯業を絶やさぬように、技術の継承等の育成、沖縄赤瓦使用奨励金を活用し、民間の建物などヘヤチムン使用を奨励します。</p> <p>基本的方向②観光振興</p> <p>□基本的方向</p> <p>本町の<u>地域特性を活かした魅力ある観光資源を活用</u>するとともに、増加する<u>外国人観光客</u>を受け入れるための<u>多言語標記</u>や<u>観光情報発信のためのネットワーク環境の整備</u>、大型MICE施設の建設も視野に入れたビジネスツーリズムの推進としてテレワーク等の環境整備など、多角的な視点で来訪者の受入環境の整備に取り組み観光地としてのブランド構築を目指します。</p> <p>また、与那原町観光実施計画に定める<u>三つの重点施策「大綱曳」、「水路」、「MICE」</u>を観光重点施策の柱として積極的に推進します。</p> <p>□具体的な施策</p> <p>1. 地域特性の魅力を活かした観光振興</p> <p>与那原町観光実施計画に基づき計画的な観光振興を図るとともに、近隣自治体や高等教育機関等と連携した広域的な観光振興に努めます。さらに、<u>各種イベントやPR活動を通して本町の知名度アップ</u>を図り、<u>観光地としてのブランド構築</u>を推進します。また、<u>観光支出単価が高いスーパーヨットの誘致</u>や仕事と観光を融合させた勤務形態（ワーケーション）の推進など、<u>様々なニーズに対応した受入環境の整備</u>を検討します。</p> <p>2. <u>歩きたくなるまちなかづくり</u></p> <p><u>街路、公園、水路沿い等における環境整備</u>や民間資金・民間活力等を活用した<u>公共還元型収益施設の整備</u>などを検討し、<u>賑わいのある美しいまちなか空間の創出</u>に取り組みます。</p>

## ■与那原町観光実施計画（平成 30 年 2 月）

## 【POINT】

- 海を活用した体験プログラムの充実やマリンスポーツイベントの実施を検討
- スポーツツーリズムの開催推進とスポーツキャンプの誘致を検討
- クルーズ船の入港に向けた上陸から周遊までの仕組みづくりを検討

計画期間	2018（平成 30）年度～2022（平成 34）年度までの 5 年間
観光振興 基本理念	人が輝く まちが輝く サンライズリゾート よなばる
観光実施 計画の 目標	【目標 1】 与那原ブランドの構築と浸透、強化 【目標 2】 ツーリストに対するブランド価値の提供 【目標 3】 ツーリズムをきっかけにした住みやすさの実現
基本戦略	【戦略 1】 情報発信を通じた与那原のイメージの定着 【戦略 2】 独特な歴史・文化と新たな魅力を活かした新・与那原観光イメージ創出 【戦略 3】 東海岸の特性及び地域の水資源を活かした新たなマリンレジャー及びウォーターフロント創出 【戦略 4】 MICE 開催拠点としての魅力を活かした交流拠点創出 【戦略 5】 沖縄で一番暮らしやすいまちづくり
施策の 方針の 考え方 (抜粋)	<p>【戦略 3】</p> <p>③与那原マリーナ魅力発信 平成 28 年度に供用開始をした与那原マリーナやマリーナの所管である沖縄県と連携し、海を活用した体験プログラムの充実や<u>マリンスポーツイベント</u>の実施等を検討します。 与那原マリーナは“世界に開かれた港”であり、海外からの船を受け入れることも可能になっているため、海外からの来訪者の受入も連携して行う仕組みを検討します。</p> <p>⑤きらきらビーチ連携 きらきらビーチと連携して SUP やヨガの体験を始め、<u>マリンアクティビティの提供</u>を通し<u>海のイメージの拡大</u>を図ります。また、<u>ビーチバレー等のマリンスポーツの誘致</u>や、MICE のメニューとして開催されるビーチを活用したチームビルディングの開催を検討します。</p> <p>⑥クルーズ船の受入 本町が面する中城湾港は世界に開かれた港であり、今後はクルーズ船の入港も想定されることから、クルーズ客のニーズの調査や民間事業者と連携したお土産や観光体験メニューの開発、クルーズ船から上陸するまでの送客方法及び陸上での周遊の仕組みづくりを検討します。</p> <p>【戦略 5】</p> <p>③教育拠点 本町の<u>観光交流施設等</u>を活用した<u>スポーツツーリズムの開催推進</u>と、<u>スポーツキャンプの誘致</u>を検討し、<u>スポーツを通じた教育拠点の構築</u>を目指します。</p>

■与那原町マリンタウン地区公有地土地利用基本構想（令和4年3月）

【POINT】

○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コンセプトに設定

<p>東海岸の存在感を創出するコンセプトの設定</p>	<p>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<b>コロナ後の健康意識</b>を想定し、「<b>スポーツツーリズム</b>」を開発のコンセプトとする。</p>
<p>基本構想の目標</p>	<p>【目標】「健康」をつくり「未来」を創る新たなサンライズエリア</p>
<p>基本方針（抜粋）</p>	<p>(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</p> <p>(2) 東浜 107 番地 (0.2ha)【現駐車場】 ○宿泊施設</p> <p>(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</p> <p>(5) マリンタウン・ベイサイド・ビスタ② (2.3ha)【未利用地】 ○宿泊施設（ファミリー）</p>
<p>与那原町土地利用基本構想図</p>	



■脱炭素先行地域計画（令和4年8月）

【POINT】

- 与那原町は令和4年11月1日、環境省の「脱炭素先行地域」に選定された。
- マリンタウン東浜エリアにおいて、多様な再エネ電源を導入するとともに、AI、ICTを活用したエネルギーマネジメントとナッジシステムを展開し、脱炭素化や産業創出と地元企業の競争力強化を図る
- 多様な地域モビリティを活用したMaaSの導入等により、歩きたくなるまちづくりを進める

取組の全体像	<p>大型商業施設やスポーツ施設が集中し、県による大型 MICE 施設誘致が決定している「マリンタウン東浜エリア」において、太陽光、波力、風力を活用した多様な再エネ電源を導入するとともに、官民連携による「よなばる綱がるプロジェクト」を活動基盤として AI、ICT を活用したエネルギーマネジメントとナッジシステムを展開し、全住民参加による脱炭素化や産業創出と地元企業の競争力強化を図る。多様な地域モビリティを活用した MaaS の導入等により、歩きたくなるまちづくりを進める。</p>																																																		
民生部門電力の脱炭素化に関する主な取組	<p>①住宅、商業施設等に PPA による自家消費型太陽光発電・蓄電池を最大限導入</p> <p>②地域の生活・健康・教育拠点にソーラーカーポート、ソーラーアーケード・蓄電池を設置するとともに、波力発電、小型風力発電といった多様な再エネ電源をオフサイト PPA により導入して対象エリアに供給</p> <p>③官民連携による再エネを活用したまちづくり「よなばる綱がるプロジェクト」を活動基盤として、地域新電力が AI、ICT を活用したエネルギーマネジメントとナッジシステムを展開し、全住民参加で自家消費率の向上を推進</p>																																																		
民生部門電力以外の脱炭素化に関する主な取組	<p>①自動車に替わる多様な地域モビリティ（電動キックボード、電動サイクル、グリーンスローモビリティ）やコミュニティバスの運用改善を組み合わせた MaaS を導入するとともに、水路・公園エリアにソーラーアーケードを設置し、亜熱帯性気候においても歩きたくなるまちづくりを進める</p> <p>②台風時の停電や大規模災害等に備えるため、蓄電池 EV 充電ステーションを導入し、EV 化と V2H による停電時のレジリエンスを強化</p>																																																		
取組により期待される主な効果	<p>①大型 MICE 施設誘致が決定しているマリンタウン東浜エリアを先行して脱炭素化することにより、人・技術・資金、企業を呼び込み、企業間連携による新たな産業創出と地元中小企業の競争力を強化</p> <p>②多様な地域モビリティの導入により、自家用車依存度の低い生活をサポートし、高齢者が健康で元気に活躍できるまちづくりと住民の安全安心につなげる</p> <p>③事業所、住宅、公共施設等に蓄電池を設置し、全公用車や事業用車を EV 化することにより、災害に強いまちづくりを実現</p>																																																		
主な取組のスケジュール	<p>4. 主な取組のスケジュール</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2023年度</th> <th>2024年度</th> <th>2025年度</th> <th>2026年度</th> <th>2027年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>住宅・事業所への太陽光発電、ソーラーカーポート、蓄電池導入補助</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>ソーラーアーケード、ソーラーカーポート・蓄電池設備設置</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>小型風力発電導入</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>波力発電導入</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>商業施設、大学の省エネ化、住宅のZEH化、LED照明の省エネ化促進</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>エネルギーマネジメントと全住民参加のナッジの実践</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>多様な地域モビリティ、脱炭素MaaS</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>公用車・事業用車のEV化・カーシェアリング</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>EVを活用したレジリエンス強化（充電ステーションとV2H）</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度		住宅・事業所への太陽光発電、ソーラーカーポート、蓄電池導入補助					ソーラーアーケード、ソーラーカーポート・蓄電池設備設置					小型風力発電導入						波力発電導入				商業施設、大学の省エネ化、住宅のZEH化、LED照明の省エネ化促進					エネルギーマネジメントと全住民参加のナッジの実践					多様な地域モビリティ、脱炭素MaaS					公用車・事業用車のEV化・カーシェアリング					EVを活用したレジリエンス強化（充電ステーションとV2H）			
2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度																																															
	住宅・事業所への太陽光発電、ソーラーカーポート、蓄電池導入補助																																																		
	ソーラーアーケード、ソーラーカーポート・蓄電池設備設置																																																		
	小型風力発電導入																																																		
		波力発電導入																																																	
	商業施設、大学の省エネ化、住宅のZEH化、LED照明の省エネ化促進																																																		
	エネルギーマネジメントと全住民参加のナッジの実践																																																		
	多様な地域モビリティ、脱炭素MaaS																																																		
	公用車・事業用車のEV化・カーシェアリング																																																		
	EVを活用したレジリエンス強化（充電ステーションとV2H）																																																		

### (3) 上位関連計画から導かれる方向性

上位関連計画から沖縄県や与那原町が掲げる「スポーツ」及び「観光」に関する方針を整理し、スポーツツーリズムと親和性の高いキーワードを導き出すことで、地域特性を活かした『与那原版スポーツツーリズム』の実現を具体的なものとする。

#### ① 沖縄県の計画

沖縄県の計画から、スポーツツーリズムと親和性の高いキーワードを抽出した結果は以下の通り。「観光資源」「体験」といった地域の資源を有効に活用することや、「イベント」によって魅力を高めていくといった方向性が導き出された。



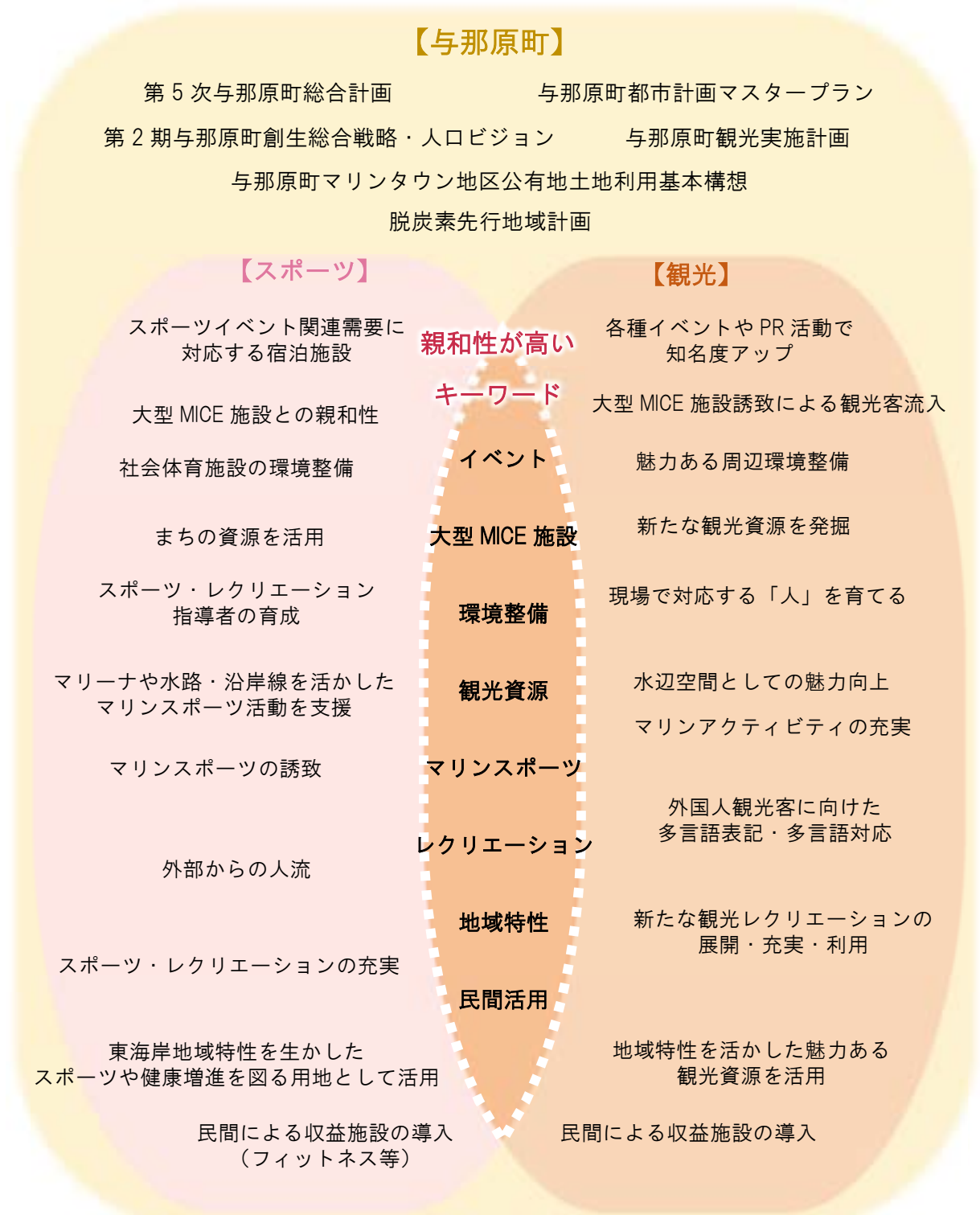
図：スポーツツーリズムと親和性の高いキーワード（沖縄県の計画）

表：親和性が高いキーワードの計画文抜粋

親和性が高いキーワード	キーワードの計画文抜粋（計画名）
イベント	<p>【共通】 大型 MICE 施設の立地予定のマリンタウン MICE エリア、供用開始予定の沖縄アリーナ等、スポーツや音楽をはじめとする大型イベントを開催できる交流拠点 (沖縄県東海岸サンライズベルト構想)</p>
価値	<p>【共通】 「新たな価値の創造」とは、東海岸地域の強みや歴史・文化、自然環境、スポーツなどソフトパワーを生かし、イノベーター等とともに、新たな技術の開発、実証することで新たな価値を生み出し、観光、IT、ものづくり物流をはじめ様々な産業の活性化や高付加価値化が図られ、県民所得の向上、貧困解消といった課題解決につながることを意味する。 (沖縄県東海岸サンライズベルト構想)</p>
観光資源	<p>【共通】 沖縄県総合運動公園等のスポーツ拠点、東海岸地域の歴史文化資源や観光資源といった地域の魅力をつなぐマラソン大会やサイクルツーリズムの推進などスポーツ観光誘客の展開 (沖縄県東海岸サンライズベルト構想)</p>
体験	<p>【スポーツ】 各国との人的交流回復までの時間を活用した受け入れ態勢の向上や体験型アクティビティ等の観光プログラムの更なる充実を図る。 (沖縄県東海岸サンライズベルト構想)</p> <p>【観光】 自然体験・ビーチアクティビティ (沖縄県マリンタウン MICE エリア形成事業基本計画)</p>
健康	<p>【共通】 県民と観光客が一体となって楽しめる“スポーツ・健康×観光” (新・沖縄 21 世紀ビジョン基本計画)</p>

## ②与那原町の計画

与那原町の計画から、スポーツツーリズムと親和性の高いキーワードを抽出した結果は以下の通り。「イベント」「観光資源」については、沖縄県の計画からも抽出されており、より親和性の高いキーワードであると言える。また、与那原町の地域特性として「水路・水辺」「マリンスポーツ」といったキーワードが抽出された。



図：スポーツツーリズムと親和性の高いキーワード（与那原町の計画）

表：親和性が高いキーワードの計画文

親和性が高いキーワード	キーワードの計画文抜粋（計画名）
イベント	<p>【共通】 観光交流施設でのスポーツイベント等の開催促進 （与那原町観光実施計画）</p> <p>【スポーツ】 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。 （与那原町マリンタウン地区公有地土地利用基本構想）</p> <p>【観光】 各種イベントやPR活動で知名度アップ （第2期与那原町創生総合戦略・人口ビジョン）</p>
大型 MICE 施設	<p>【スポーツ】 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。 （与那原町マリンタウン地区公有地土地利用基本構想）</p> <p>【観光】 大型 MICE 施設誘致による観光客流入 （与那原町都市計画マスタープラン）</p>
環境整備	<p>【スポーツ】 社会体育施設の環境整備 （第5次与那原町総合計画）</p> <p>【観光】 街路、公園、水路沿い等における環境整備 （第2期与那原町創生総合戦略・人口ビジョン）</p>
観光資源	<p>【スポーツ】 まちの資源を活用し、安心してスポーツなどを楽しむことができる環境を充実させ、心身の充実した人材の育成を目指します。 （第5次与那原町総合計画）</p> <p>【観光】 魅力的な観光メニューの創出や地域特性を活かした新たな観光資源の発掘を推進します。 （第5次与那原町総合計画）</p>
マリンスポーツ	<p>【共通】 与那原マリーナやマリーナの所管である沖縄県と連携し、海を活用した体験プログラムの充実やマリンスポーツイベントの実施等を検討します。（与那原町観光実施計画）</p>
レクリエーション	<p>【スポーツ】 スポーツレクリエーションの充実 （第5次与那原町総合計画）</p> <p>【観光】 新たな観光レクリエーションの展開など、地域活力の向上に資する産業の充実と創出を図るまちづくりを推進する。 （与那原町都市計画マスタープラン）</p>

地域特性	<p>【スポーツ】 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。 （与那原町マリンタウン地区公有地土地利用基本構想）</p> <p>【観光】 本町の地域特性を活かした魅力ある観光資源を活用し、観光地としてのブランド構築を目指します。 （第5次与那原町総合計画）</p>
民間活用	<p>【共通】 民間による収益施設の導入（フィットネス等） （与那原町マリンタウン地区公有地土地利用基本構想）</p>

#### (4) 上位関連計画のまとめ

県の上位関連計画、町の上位関連計画のまとめを以下に整理する。

表：上位関連計画のまとめ

上位関連計画のまとめ	
計画名	内容
新・沖縄 21 世紀 ビジョン基本計 画	<ul style="list-style-type: none"> <li>○スポーツツーリズムや県民と観光客が一体となって楽しめる“スポーツ・健康×観光”といった沖縄のソフトパワーを活用した高付加価値コンテンツの開発を促進する</li> <li>○医療機関、リハビリ、コンディショニング施設等との連携を進めたスポーツ医・科学拠点形成等の環境整備に取り組む</li> </ul>
沖縄県東海岸 サンライズベル ト構想	<ul style="list-style-type: none"> <li>○マリンタウン MICE エリアや東部海浜開発地区等におけるホテル等の立地促進を図るとともに、民泊等をはじめ地域にあった宿泊機能の充実が重要である</li> <li>○トップアスリートにも対応可能な機能を有する施設整備や、プロスポーツチームの合宿や学生、社会人におけるクラブ活動の誘致など、長期滞在型の多様なスポーツツーリズムの実現に向けた施策展開を図る</li> </ul>
沖縄県マリンタ ウン MICE エリア 形成事業基本計 画	<ul style="list-style-type: none"> <li>○大型 MICE を中心とした多彩で高付加価値の観光・交流拠点の形成や、SDGs に沿った持続的で未来を志向したエリア形成を推進する</li> </ul>
第 5 次与那原町 総合計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>○まちの資源を活用し、安心してスポーツなどを楽しむことができる環境を充実させる</li> <li>○魅力的な観光メニューの創出や地域特性を活かした新たな観光資源の発掘・強化を推進する</li> </ul>
第 2 期与那原町 創生総合戦略・ 人口ビジョン	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地域特性を活かした魅力ある観光資源を活用し、観光地としてのブランド構築を目指す</li> <li>○増加する外国人を受け入れるための多言語標記や仕事と観光を融合させたワーケーションを推進する</li> </ul>
与那原町観光実 施計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>○海を活用した体験プログラムの充実やマリンスポーツイベントの実施を検討</li> <li>○スポーツツーリズムの開催推進とスポーツキャンプの誘致を検討</li> <li>○クルーズ船の入港に向けた上陸から周遊までの仕組みづくりを検討</li> </ul>
与那原町マリン タウン地区公有 地土地利用基本 構想	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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コンセプトに設定</li> </ul>
脱炭素先行地域 計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>○マリンタウン東浜エリアにおいて、多様な再エネ電源を導入するとともに、AI、ICT を活用したエネルギーマネジメントとナッジシステムを展開し、脱炭素化や産業創出と地元企業の競争力強化を図る</li> <li>○多様な地域モビリティを活用した MaaS の導入等により、歩きたくなるまちづくりを進める</li> </ul>



## 1.2 東海岸地域の将来の開発動向





### ◆港湾計画の改定（西原与那原地区）

【POINT】

- マリーナを利用する船舶の航路を確保するための小型船だまり計画を定めている
- 海洋性レクリエーションの需要等に対応するためのマリーナ計画を定めている

計画名	中城湾港港湾計画（R4.3改定）（沖縄県）														
方針	(1) 自立型経済の構築を支える物流・産業拠点 ①東海岸地域の生産拠点の形成、生産性向上に寄与する産業支援港湾としての機能強化・拡充 ②那覇港との連携・役割分担を図りつつ、流通拠点としての安定的・効率的な物流環境の創造 (2) 地域資源を活かしたアジアの誇れる国際交流拠点 ①多彩で高付加価値の国際観光・交流拠点の形成 ②観光・交流拠点の形成とブランド価値を生む親水空間の提供 (3) 暮らし・仕事・観光の安全・安心を支える中城湾 ①平時から様々な用途で安心して利用できる港湾環境の整備 ②災害に強い海上輸送ネットワーク機能の強化、確保 (4) 経済・社会・環境が統合的に向上した持続可能な中城湾 ①良好な港湾環境の維持、生物多様性の保全等による環境との共生・調和 ②脱炭素社会・循環型社会に貢献する港湾活動の推進														
各地区の利用ゾーニング（抜粋）	③新港地区、泡瀬地区、西原与那原地区、安座真地区 人々が海や港を通じて交流し、賑わい・憩うことができる空間の形成を図る親水・交流ゾーンとする。 ⑤新港地区、泡瀬地区、熱田地区、西原与那原地区、馬天地区、仲伊保地区、安座真地区、津堅地区、アギ浜地区 地域の水産業等の振興を支援するとともにマリンアクティビティ拠点の形成を図る小型船だまりゾーンとする。														
港湾施設の規模及び配置（抜粋）	○今港湾計画で定める港湾施設の規模及び配置の計画については次のとおりである。 <div style="text-align: center;">今港湾計画の内容、変更対象地区</div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">種別</th> <th style="width: 30%;">定義</th> <th style="width: 30%;">計画内容</th> <th style="width: 25%;">変更対象地区</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7.小型船だまり計画</td> <td>500GT 級未満の船舶が利用する一連の港湾施設（水域施設、外郭施設、係留施設等）で構成される小型船の収容計画</td> <td>マリーナを利用する船舶の航路を確保するための小型船だまり計画</td> <td>西原与那原地区</td> </tr> <tr> <td>8.マリーナ計画</td> <td>スポーツ又はレクリエーションの用に供するヨット等を収容するための施設及びプレジャーボート利用者の利便に供する施設計画</td> <td>海洋性レクリエーションの需要等に対応するためのマリーナ計画</td> <td>西原与那原地区</td> </tr> </tbody> </table>			種別	定義	計画内容	変更対象地区	7.小型船だまり計画	500GT 級未満の船舶が利用する一連の港湾施設（水域施設、外郭施設、係留施設等）で構成される小型船の収容計画	マリーナを利用する船舶の航路を確保するための小型船だまり計画	西原与那原地区	8.マリーナ計画	スポーツ又はレクリエーションの用に供するヨット等を収容するための施設及びプレジャーボート利用者の利便に供する施設計画	海洋性レクリエーションの需要等に対応するためのマリーナ計画	西原与那原地区
種別	定義	計画内容	変更対象地区												
7.小型船だまり計画	500GT 級未満の船舶が利用する一連の港湾施設（水域施設、外郭施設、係留施設等）で構成される小型船の収容計画	マリーナを利用する船舶の航路を確保するための小型船だまり計画	西原与那原地区												
8.マリーナ計画	スポーツ又はレクリエーションの用に供するヨット等を収容するための施設及びプレジャーボート利用者の利便に供する施設計画	海洋性レクリエーションの需要等に対応するためのマリーナ計画	西原与那原地区												




<p>7.小型船だまり計画（西原与那原地区）</p>	<p>○マリーナを利用する船舶の航路を確保するため、小型船だまりを計画する。</p> <table border="1" data-bbox="347 237 906 331"> <thead> <tr> <th>既定計画</th> <th>箇所</th> <th>計画用語</th> <th>数量</th> <th>(うち既設)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>与那原船だまり</td> <td>防波堤（波除3）</td> <td>延長80m</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="347 338 427 539">↓</p> <p data-bbox="427 409 906 477">・与那原マリーナに寄港が見込まれる外国籍の大型プレジャーボートの円滑な入出港及び航行の安全性を確保するため、防波堤（波除3）の位置を変更し、航路幅を確保する。</p> <table border="1" data-bbox="347 546 906 640"> <thead> <tr> <th>今回計画</th> <th>箇所</th> <th>計画用語</th> <th>数量</th> <th>(うち既設)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>与那原船だまり</td> <td>防波堤（波除3）</td> <td>延長80m</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>  	既定計画	箇所	計画用語	数量	(うち既設)		与那原船だまり	防波堤（波除3）	延長80m	-	今回計画	箇所	計画用語	数量	(うち既設)		与那原船だまり	防波堤（波除3）	延長80m	-				
既定計画	箇所	計画用語	数量	(うち既設)																					
	与那原船だまり	防波堤（波除3）	延長80m	-																					
今回計画	箇所	計画用語	数量	(うち既設)																					
	与那原船だまり	防波堤（波除3）	延長80m	-																					
<p>8.マリーナ地区（西原与那原地区）</p>	<p>○海洋性レクリエーションの需要等に対応するため、マリーナを計画する。</p> <table border="1" data-bbox="359 909 932 1039"> <thead> <tr> <th>既定計画</th> <th>計画用語</th> <th>数量</th> <th>(うち既設)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>防波堤（波除2）</td> <td>延長150m</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td></td> <td>小型桟橋</td> <td>8基</td> <td>(4基)</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="359 1046 438 1225">↓</p> <p data-bbox="438 1068 932 1202">・与那原マリーナに寄港が見込まれる外国籍の大型プレジャーボートの円滑な入出港及び航行の安全性を確保するため、防波堤（波除2）の延長を変更（120m）して航路幅を確保するとともに、係留施設として小型桟橋1基を計画する。 ・上記計画及び将来需要を踏まえ、一般のプレジャーボート係留用の小型桟橋を4基から3基に変更する。</p> <table border="1" data-bbox="359 1227 932 1357"> <thead> <tr> <th>今回計画</th> <th>計画用語</th> <th>数量</th> <th>(うち既設)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>防波堤（波除2）</td> <td>延長120m</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td></td> <td>小型桟橋</td> <td>8基</td> <td>(4基)</td> </tr> </tbody> </table>  	既定計画	計画用語	数量	(うち既設)		防波堤（波除2）	延長150m	-		小型桟橋	8基	(4基)	今回計画	計画用語	数量	(うち既設)		防波堤（波除2）	延長120m	-		小型桟橋	8基	(4基)
既定計画	計画用語	数量	(うち既設)																						
	防波堤（波除2）	延長150m	-																						
	小型桟橋	8基	(4基)																						
今回計画	計画用語	数量	(うち既設)																						
	防波堤（波除2）	延長120m	-																						
	小型桟橋	8基	(4基)																						



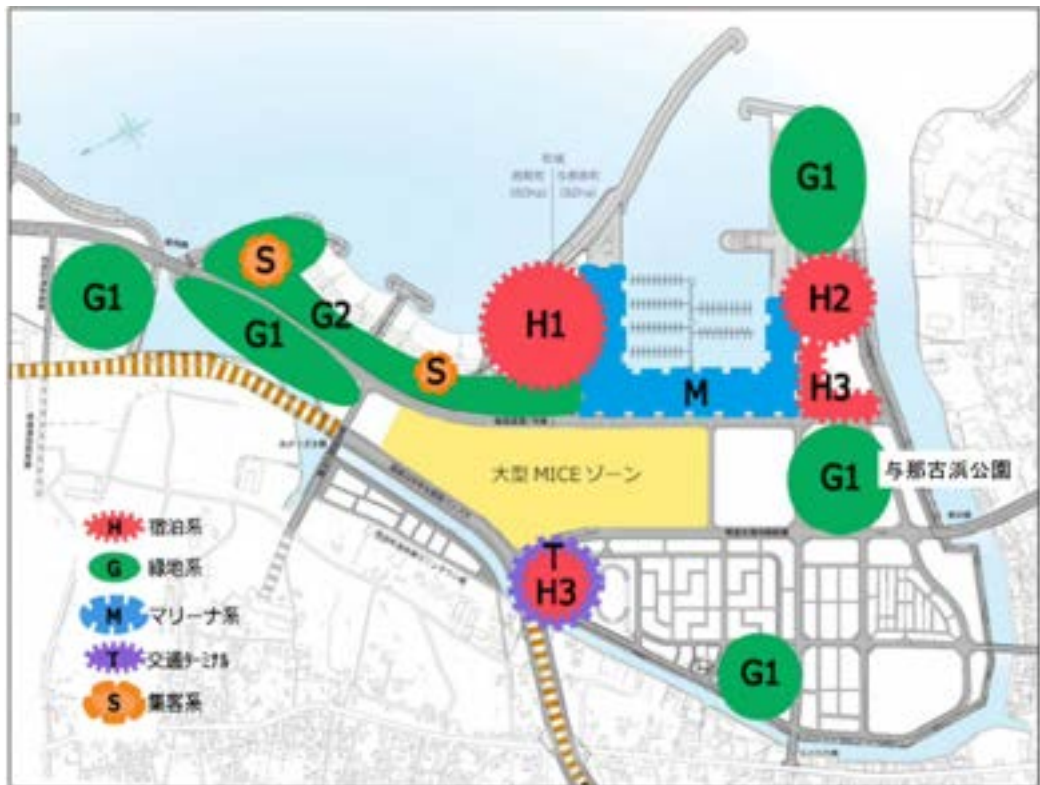
◆マリンタウン MICE エリアの形成

【POINT】

○大型MICE施設の配置や周辺のゾーニングが計画されている

<p>計画名</p>	<p>沖縄県マリンタウン MICE エリア形成事業基本計画</p>													
<p>大型 MICE 施設の配置計画の基本方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大型 MICE 施設は東側、H1 ゾーン及び M ゾーンに顔を向け、西側等にバックヤードを配置する計画とする。さらに、その隣に付属施設（ホテル・商業等）を配置することで、マリンタウンへの顔づくりを推奨する。</li> <li>・ 来客者が H3-T ゾーン交通ターミナルから大型 MICE 施設にアクセスできるよう動線を確保する。さらに宿泊施設との連携を視野に、H3-T ゾーンから H1 ゾーンまでの歩行者動線も確保する。</li> <li>・ 駐車場は、周辺施設との動線の連続や催事開催時の騒音等の影響低減を考慮し、南側又は西側に配置することを想定する。</li> </ul>  <p>The diagram illustrates the layout of the MICE facility and its surroundings. It shows the H1 zone (yellow circle) at the top, the H2 zone (green circle) in the middle, and the H3-T zone (blue circle) at the bottom. The MICE facility (orange circle) is located between the H1 and H2 zones. Surrounding the facility are various areas: a main entrance (エンタランス) and VIP parking (VIP等専用駐車場) to the east; a main parking area (駐車場) and general parking (一般客専用駐車場) to the south; and a transportation terminal (交通ターミナル) and main access route (メイン動線) to the west. Other features include a main entrance (メインの顔づくり), a main access route (メイン動線), a transportation terminal (交通ターミナル), a main parking area (駐車場), a general parking area (一般客専用駐車場), a main entrance (メインの顔づくり), a main access route (メイン動線), a transportation terminal (交通ターミナル), a main parking area (駐車場), a general parking area (一般客専用駐車場), a main entrance (メインの顔づくり), a main access route (メイン動線), a transportation terminal (交通ターミナル), a main parking area (駐車場), and a general parking area (一般客専用駐車場).</p>													
<p>マリンタウン MICE エリアの周辺公有地活用</p>	<p>【目的】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○マリンタウン MICE エリアまちづくりビジョン等に基づく統一した開発             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ エリアの一体整備によりエリアで統一した景観形成を実現すること</li> <li>・ エリア内の機能重複を防ぎ、バランスを持った開発を実現すること</li> </ul> </li> <li>○マリンタウン MICE エリアを形成する為に必要な機能の一体整備             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大型 MICE 施設と周辺公有地および公共施設活用を一体的に事業化することで、大型 MICE 施設を有効に機能させること</li> <li>・ エリアの一体整備によりエリアマネジメントを実現すること</li> </ul> </li> </ul> <p>【方向性】</p> <table border="1" data-bbox="359 1574 1377 2033"> <thead> <tr> <th>施設名称</th> <th>概要</th> <th>利活用の方向性</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H1 ゾーン</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大型 MICE 施設ゾーンに対し、幹線道路を挟んで隣接した広大な用地</li> <li>・ 外洋、ビーチ、マリナーにも面した景観上優位な立地</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大型 MICE 施設を補完し、主たるゲスト等の利用が想定される宿泊施設</li> <li>・ MICE に関連した利用も想定される、バンケット、会議室等を補完</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>H2 ゾーン</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存住宅がある街区に隣接した敷地</li> <li>・ 整形な敷地となっており、利用しやすい形状</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宿泊施設やコンドミニアムなど、長期滞在を想定した活用</li> <li>・ その他、民間提案による</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>H3 ゾーン</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存住宅を囲むように立地する敷地</li> <li>・ 雁行した不整形な計上</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宿泊施設やコンドミニアムなど、長期滞在を想定した活用</li> <li>・ その他、民間提案による</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>		施設名称	概要	利活用の方向性	H1 ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大型 MICE 施設ゾーンに対し、幹線道路を挟んで隣接した広大な用地</li> <li>・ 外洋、ビーチ、マリナーにも面した景観上優位な立地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大型 MICE 施設を補完し、主たるゲスト等の利用が想定される宿泊施設</li> <li>・ MICE に関連した利用も想定される、バンケット、会議室等を補完</li> </ul>	H2 ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存住宅がある街区に隣接した敷地</li> <li>・ 整形な敷地となっており、利用しやすい形状</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宿泊施設やコンドミニアムなど、長期滞在を想定した活用</li> <li>・ その他、民間提案による</li> </ul>	H3 ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存住宅を囲むように立地する敷地</li> <li>・ 雁行した不整形な計上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宿泊施設やコンドミニアムなど、長期滞在を想定した活用</li> <li>・ その他、民間提案による</li> </ul>
施設名称	概要	利活用の方向性												
H1 ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大型 MICE 施設ゾーンに対し、幹線道路を挟んで隣接した広大な用地</li> <li>・ 外洋、ビーチ、マリナーにも面した景観上優位な立地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大型 MICE 施設を補完し、主たるゲスト等の利用が想定される宿泊施設</li> <li>・ MICE に関連した利用も想定される、バンケット、会議室等を補完</li> </ul>												
H2 ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存住宅がある街区に隣接した敷地</li> <li>・ 整形な敷地となっており、利用しやすい形状</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宿泊施設やコンドミニアムなど、長期滞在を想定した活用</li> <li>・ その他、民間提案による</li> </ul>												
H3 ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存住宅を囲むように立地する敷地</li> <li>・ 雁行した不整形な計上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宿泊施設やコンドミニアムなど、長期滞在を想定した活用</li> <li>・ その他、民間提案による</li> </ul>												

H3-T ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大型 MICE 施設ゾーンに対し、幹線道路を挟んで隣接した用地</li> <li>・既存学校施設にも隣接した敷地</li> <li>・那覇市街地よりマリンタウン MICE エリアに向かう主要バイパスに面し、マリンタウンの玄関口に位置する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・シャトルバス等のターミナルとしての活用</li> <li>・ターミナルを1階部分とし、その上層部を宿泊施設などの複合施設とする活用</li> </ul>
G1 ゾーン (与那古浜公園)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・与那原町が所有・管理する都市公園</li> <li>・今後も都市公園としての利用を基本とする</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大型 MICE 施設等整備に伴い、都市機能補完の為、都市公園法範囲内での集客施設等の整備を想定した活用</li> </ul>
G2 ゾーン (きらきらビーチ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県が所有・管理する海岸</li> <li>・付属施設として、管理棟も含む</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・H1 の宿泊施設との連携を想定した活用</li> </ul>
S ゾーン (きらきらビーチ南側駐車場)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県が所有・管理する駐車場施設</li> <li>・大型 MICE 施設整備ゾーンおよび H1 ゾーンに挟まれ、幹線道路にも面した施設</li> <li>・駐車場からの用途変更も可能とする</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・H1 の宿泊施設と連動した路面商業施設等の整備を想定した活用</li> </ul>
M ゾーン (マリーナ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県が所有・管理するマリーナ</li> <li>・付属施設として、管理棟も含む</li> <li>・北側一角は未活用敷地があるため、用途変更の上、施設整備なども可能とする</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・船舶を利用した MICE 等と連動したサービスの提供</li> <li>・H1 の宿泊施設と連動した路面商業施設等の整備を想定した活用</li> </ul>





事業効果 (抜粋)	○定量的効果（大型 MICE 施設）	
	項目	調査結果（※12年目以降）
	催事件数	233 件／年間
	参加人数	98 万人／年間
	経済波及効果	551 億円／年間（直接効果：352 億円 間接効果：199 億円）
	○定性的効果	
	項目	効果
	都市ブランド	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 県内拠点ともなる大型 MICE 施設整備により、ビジネスツーリズム拠点として認知度が向上する</li> <li>・ 海外関係機関とのネットワークの構築</li> </ul>
	周辺エリアへの展開	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ マリンタウン MICE エリアを核とした東海岸地域の活性化による県土の均衡ある発展が期待される</li> <li>・ MICE 前後の観光需要により、周辺エリアへの観光需要の拡散が期待される</li> </ul>
	産業振興	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大型 MICE 施設が整備されることで、ビジネスツーリズムから派生する観光産業等の振興が期待される</li> <li>・ 来街者向けの施設整備や産業創出が促される</li> <li>・ MICE をとおした研究機関と企業との連携による新たな商品開発等による関連産業の振興が図られる</li> </ul>
裾野経済	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大型 MICE 施設の整備においては、大型の都市開発事業により、建設業の期待が向上する</li> <li>・ MICE に伴う、飲食需要、宿泊需要、その他観光需要が期待され、県内の他産業に対して波及することが期待される</li> </ul>	
地域住民	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大型 MICE 施設の整備と連動し、周辺の都市環境形成も図られるため、地域住民の利便性も向上される</li> <li>・ 特に観光流入を図るため、道路整備等により交通環境が充実され、地域住民の交通利便性も向上する</li> <li>・ 海外からの参加者と地域住民等との交流促進</li> <li>・ 高度な研究発表を通じた地域への教育的効果が期待される</li> </ul>	

■周辺の道路事業

◆バイパス開通

【POINT】

○国道329号の渋滞緩和・交通安全確保及び沿道環境の改善、緊急医療活動の支援及び河岸海岸地域の産業振興の支援を目的に西原町小那覇～南風原町与那覇間で開通

計画名	与那原バイパス全線 2 車線開通事業 (R4.3 開通)
事業の目的	①国道 329 号の渋滞緩和 ②国道 329 号の交通安全確保及び沿道環境の改善 ③緊急医療活動の支援 ④東海岸地域の産業振興の支援
位置図	
標準断面図 (完成時)	
事業概要	<p>【区間】(自) 西原町小那覇 (至) 南風原町与那覇</p> <p>【延長】4.2km</p> <p>【道路規格】第 4 種第 1 級</p> <p>【設計速度】40km/h</p> <p>【車線数】4 車線</p>
開通後の交通状況	<p>1. 国道 329 号 (現道) から与那原バイパスへ交通が転換</p> <p>断面①: 国道 329 号開通前 (平日): 29,600 台/日 ⇒開通後 (平日): 22,100 台/日 (7,500 台/日減少) 【25%減】</p> <p>断面②: 国道 329 号開通前 (平日): 33,300 台/日 ⇒開通後 (平日): 29,400 台/日 (3,900 台/日減少) 【12%減】</p> <p>2. 主要渋滞箇所である国道 329 号 (現道) の与那原交差点の渋滞状況が緩和</p> <p>①国道 329 号与那原交差点 (西原方面⇒与那原向け)</p> <p>開通前 (平日・夕): 450m⇒開通後 (平日・夕): 0m 開通前の通行時間: 13 分⇒開通後: 1 分 (12 分短縮)</p> <p>②国道 329 号与那原交差点 (那覇方面⇒与那原向け)</p> <p>開通前 (平日・夕): 830m⇒開通後 (平日・夕): 0m 開通前の通行時間: 16 分⇒開通後: 1 分 (15 分短縮)</p> <p>3. 東海岸地域から医療機関へのアクセス向上</p> <p>東海岸地域から第三次医療施設までの所要時間が短縮され、医療活動に寄与</p> <p>西原町 (西原町役場) ⇄ 県立南部医療センター 5 分短縮 【開通前: 28 分 (平日) ⇒開通後: 23 分 (平日)】</p>

◆小禄道路の開通

【POINT】

○都市部の交通混雑の緩和と沿道環境の改善を図ることを目的に沖縄県那覇市鏡水～豊見城市名嘉地間でR8年に開通予定

計画名	那覇空港自動車道 一般国道 506 号 小禄道路 (R8 開通予定)
概要	<p>沖縄自動車道、南風原道路、豊見城東道路と一体となって本島北部及び中南部から那覇空港間の定時性、高速性を確保するとともに都市部の交通混雑の緩和と沿道環境の改善を図ることを目的とする道路。</p> <p>【事業区間】沖縄県那覇市鏡水～豊見城市名嘉地</p> <p>【延長】5.7 km</p>
整備効果 (抜粋)	<p>定時性・速達性の確保</p> <p>小禄道路の整備により、那覇空港から沖縄自動車道（西原 JCT）までの高速ネットワークが形成され、沖縄県の玄関口である那覇空港への定時制・速達性が向上。</p>

## 第2章 対象地区を取り巻く状況

### 2.1 対象地区の基礎情報の整理

#### (1) 対象地区の位置

##### 【POINT】

- ◆与那原町は沖縄県の東海岸南部に位置
- ◆マリンタウン東浜地区は与那原町の中でも海に面した東海岸側に位置
- ◆マリンタウン東浜地区是那覇空港からおよそ30分の場所に位置

与那原町は沖縄本島の東海岸南部に位置し、南側に南城市、西側に南風原町、北側に西原町と3市町に隣接している。

マリンタウン東浜地区は与那原町の東側に位置し、海に面している。また、那覇空港からおよそ車で30分の場所に位置している。



図：対象地区の位置図

出典：国土数値情報（行政区域 R3、空港 R2）



## (2) 人口の状況

### 【POINT】

- ◆ 沖縄県の人口増減率は、西海岸地域より東海岸地域、県北部より県中部・南部の方が高い
- ◆ 与那原町の増減率は、約7%の増加
- ◆ マリンタウン東浜地区の増減率は、約28%の増加

沖縄県の中中部エリア、南部エリアの東海岸地域側は人口が増加している地域である。その中でも与那原町は、平成27年から令和2年の人口増減率が約7%の増加と特に増加しているまちである。さらに、マリンタウン東浜地区については、約28%の増加となっている。

### ① 沖縄県の人口増減率（H27年～R2年）

国勢調査の平成27年から令和2年の人口増減率を見ると、北部エリアは減少している一方で、中部エリア、南部エリアについては、増加している自治体が多い。さらに西海岸地域、東海岸地域で比較すると、東海岸地域側の人口の増加率が高いと言える。

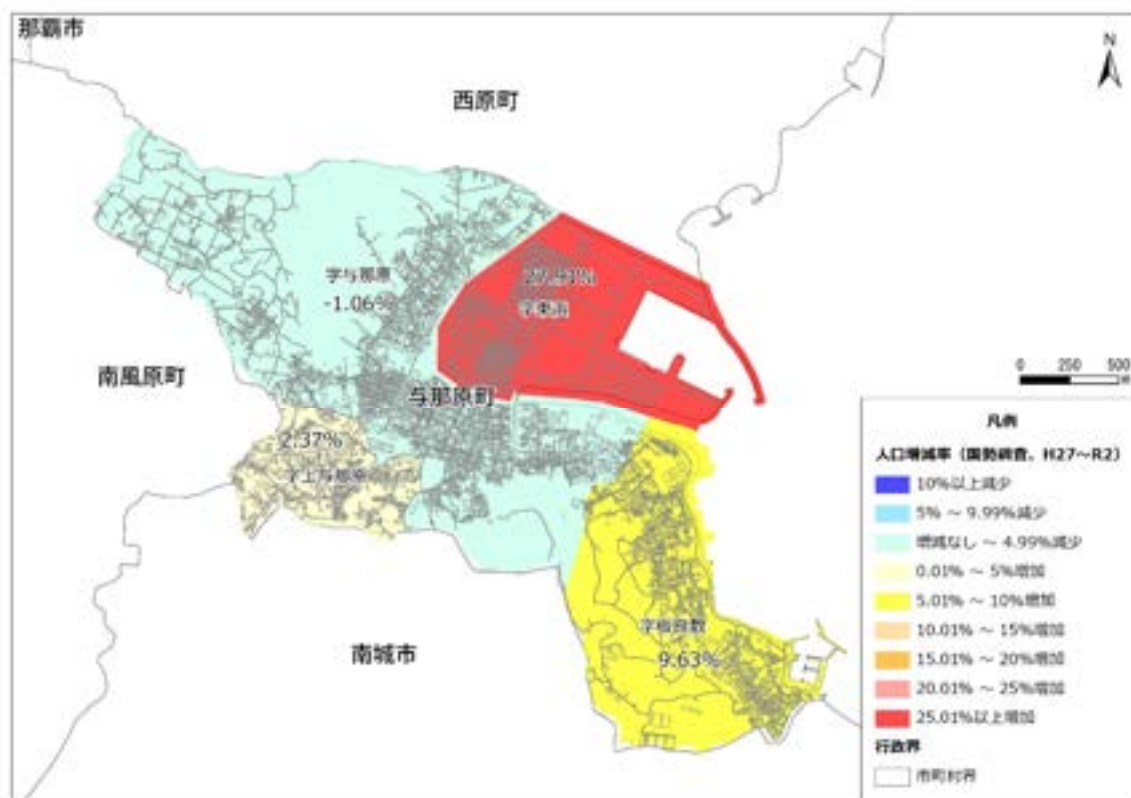


図：市町村別人口増減率

出典：国勢調査（H27、R2）をもとにデータ加工

## ②与那原町の人口増減率（H27～R2）

マリンタウン東浜地区については、約28%の増加となっている。沖縄県内の地区単位で区切った小地域で、東浜地区と同程度の人口規模（R2年の人口総数4,000人以上）を擁する46の地区のうち25%以上の増加となっている地区は与那原町東浜地区と中城村南上原地区の2箇所のみであることから、東浜地区の増減率が突出した増加となっていることが分かる。

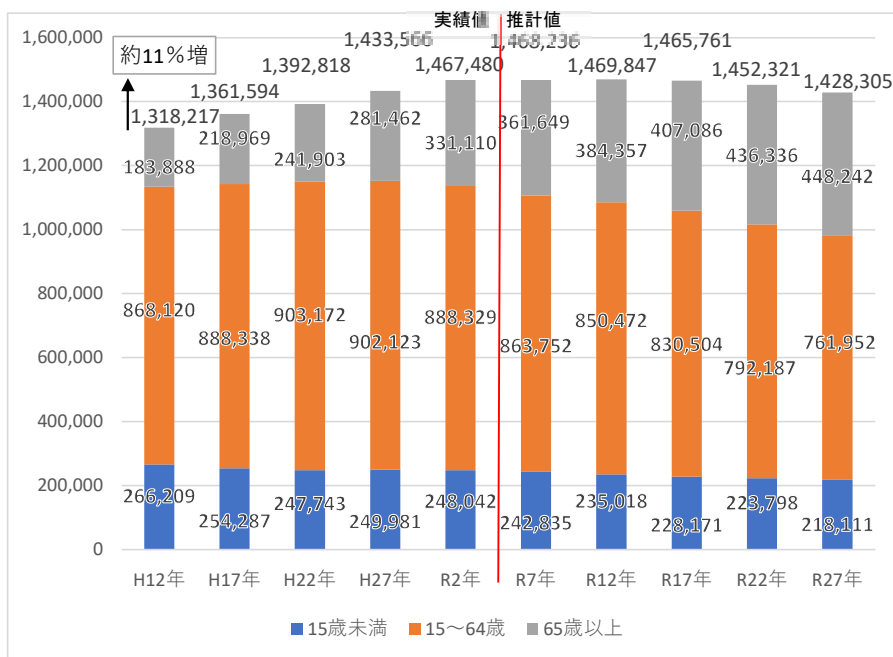


図：区域別人口増減率

出典：国勢調査（H27、R2）をもとにデータ加工

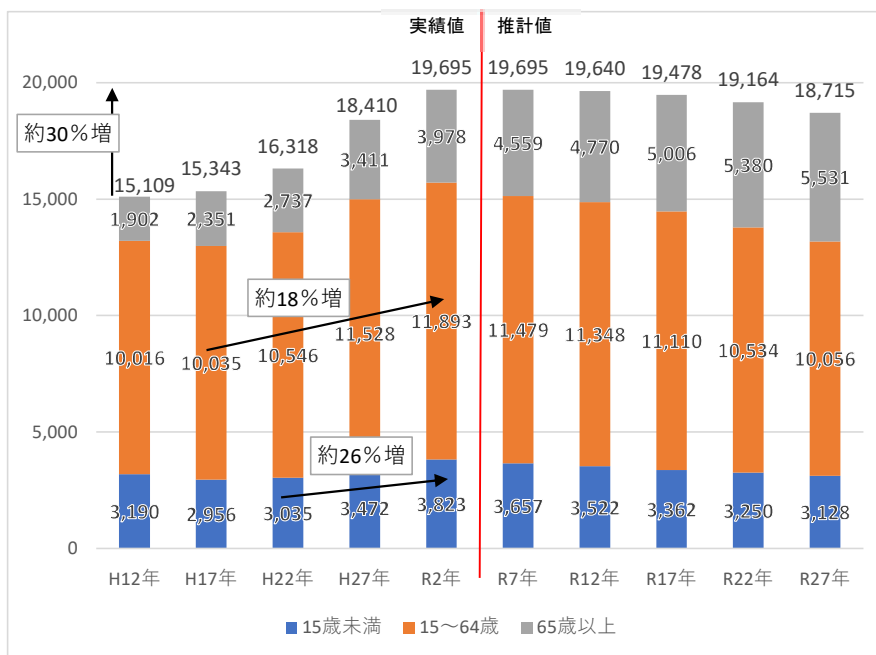
### ③人口の推移

沖縄県全体の人口の推移と与那原町の人口の推移を比較すると、総人口と65歳以上人口は共に増加している。15～64歳人口については、沖縄県は概ね横ばいに推移しているのに対し、与那原町はH17年からR2年にかけて約18%増加している。15歳未満人口については、沖縄県は概ね横ばいに推移しているのに対し、与那原町はH22年からR2年にかけて約26%増加している。与那原町の総人口がH17年からR2年にかけて大きく増加しているのは、マリンタウン地区の住宅用地が整備されたことが要因と考えられる。



図：沖縄県の人口推移（年齢3区分）

出典：国勢調査、国立社会保障人権問題研究所



図：与那原町の人口推移（年齢3区分）

出典：国勢調査、国立社会保障人権問題研究所

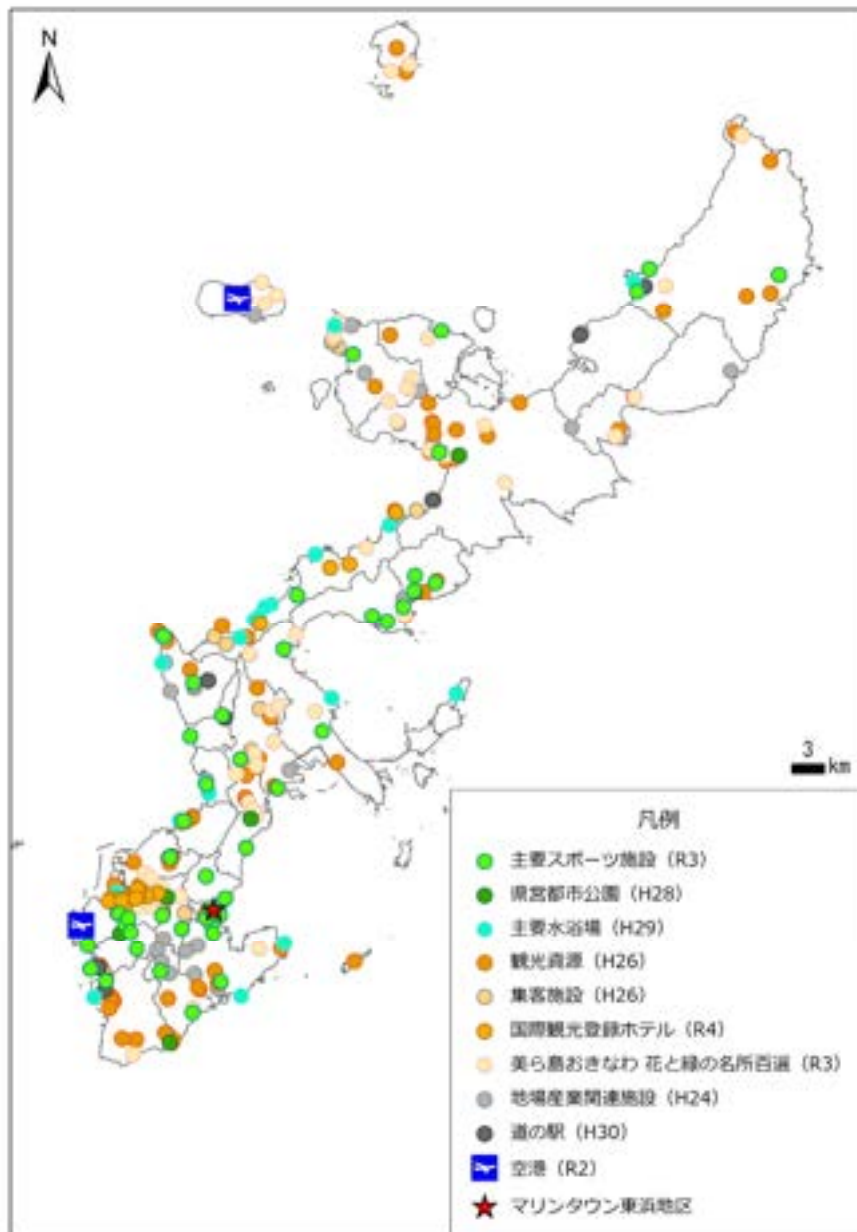
### (3) 土地利用・施設立地の状況

#### 【POINT】

- ◆ 中南部地域にスポーツ関連施設、観光施設が比較的多く集まっている
- ◆ 東海岸側は西海岸側に比べ、観光施設は少ない
- ◆ マリンタウン東浜地区は埋立地である

#### ① 沖縄県のスポーツ関連施設、観光施設の分布

スポーツ関連施設、観光施設共に中南部地域に比較的多く分布している。また、東海岸側は西海岸側と比べ、観光施設は少ないことが分かる。

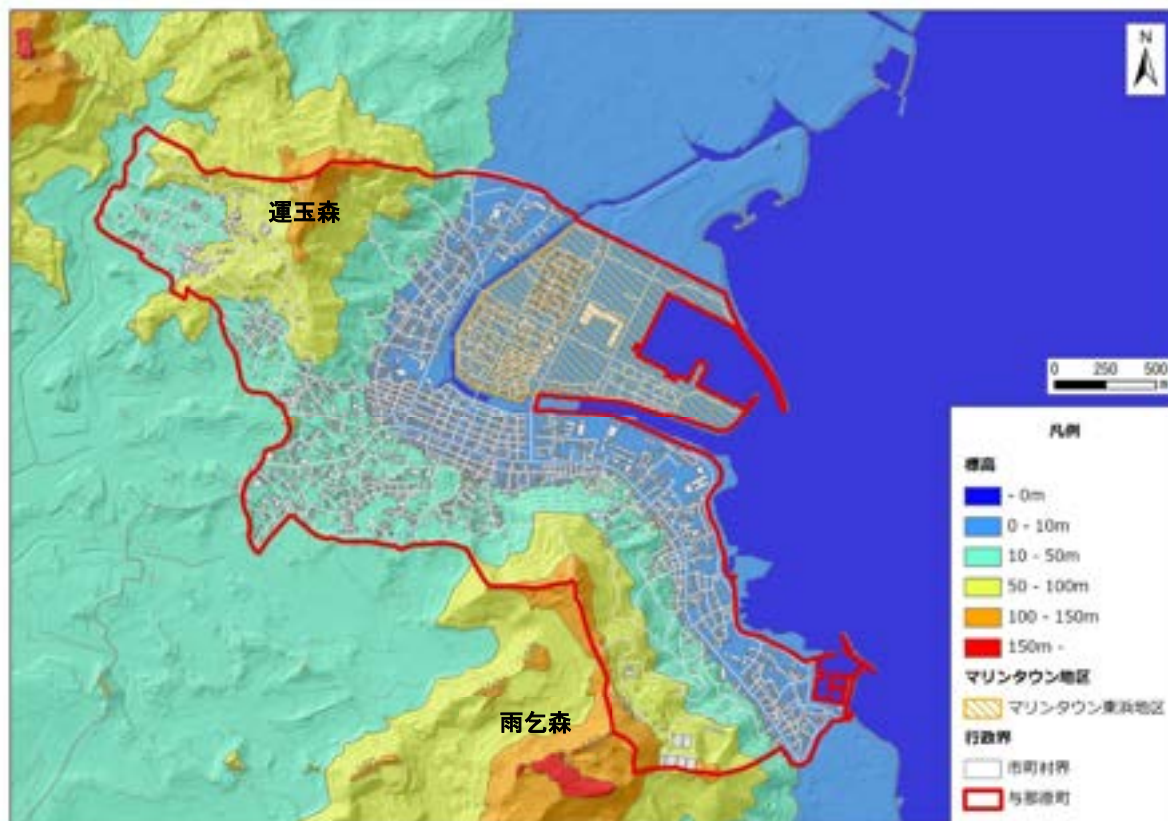


図：スポーツ関連施設・観光施設の分布

出典：国土数値情報（空港 R2、道の駅 H31、観光資源 H26、集客施設 H26、地場産業関連施設 H24、行政区域 R3）  
 沖縄県オープンデータ（H29 年度水浴シーズン前水質調査結果、県営都市公園 H28 美ら島おきなわ 花と緑の名所百選 R3）  
 観光庁「登録ホテル一覧」（R4. 5. 30 時点）を元に作成  
 スポーツコミッション沖縄「プランナーズガイドブック」（R3. 3 制作）を元に作成

## ②与那原町の地形

町の東南には雨乞森、北西には運玉森があり、起伏が生じていることが分かる。また、海岸線に沿って平坦な土地が続いている。なお、マリンタウン地区は、埋立地であるため、標高0mから10m程度の平坦な土地となっている。



図：標高色別図

出典：基盤地図情報（数値標高モデル H27）

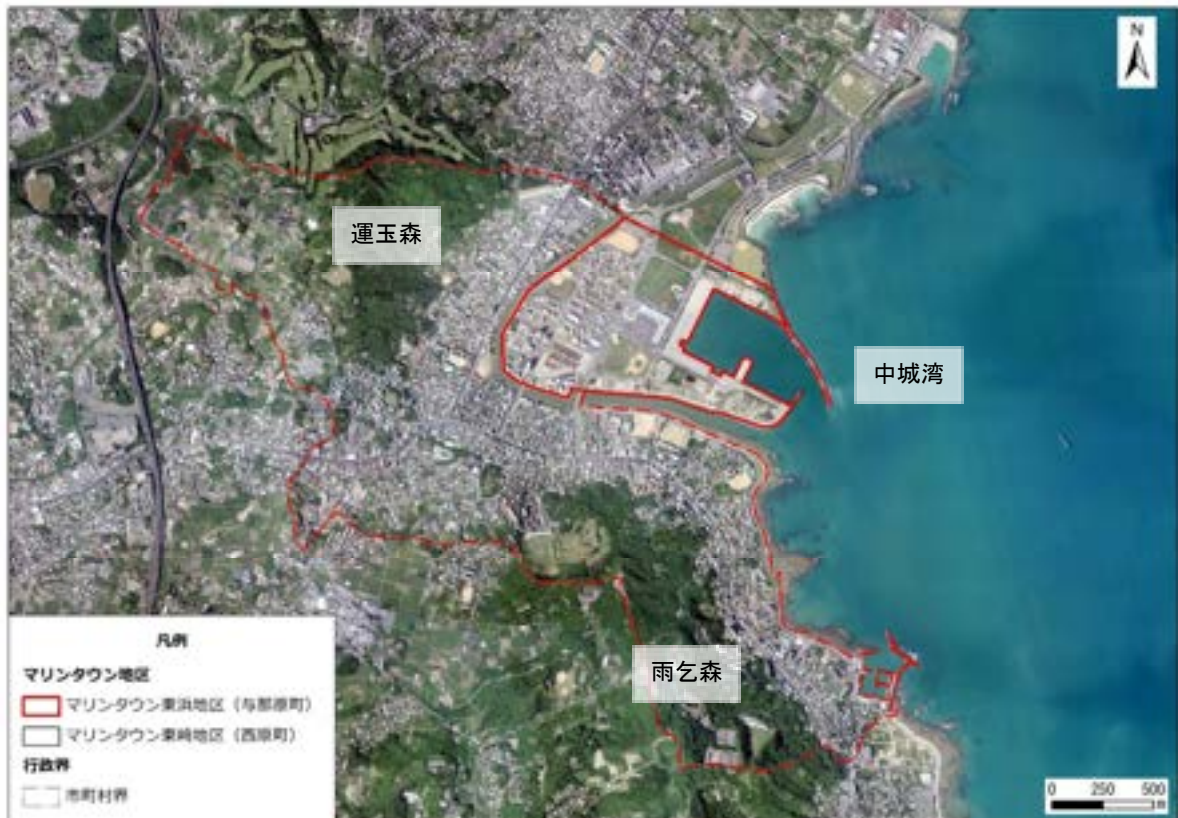
平成 29 年度沖縄県都市計画基礎調査（道路状況、建物用途）



### ③与那原町の土地利用現況・自然環境

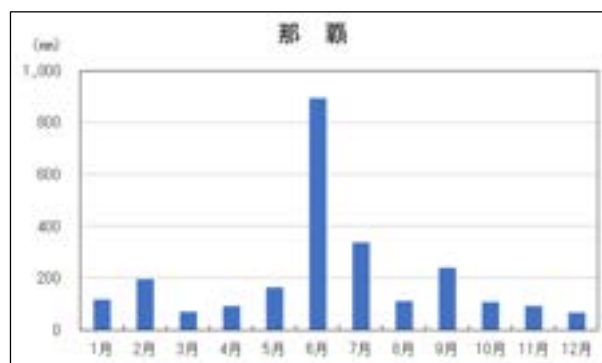
東南の雨乞森、北西にそびえる運玉森にはさまれ、東側には中城湾を望む海岸線に広がる平坦地である。元来の海岸線に沿って、マリンタウンを囲う形で住宅等が整備されている。マリンタウンエリアについては、元来の海岸線先0.82kmを埋め立てている。コンパクトな町域のなかで都市的土地利用と自然的土地利用が比較的明確に区分されている。

気象条件は、亜熱帯性気候で年間を通して温暖である。春から夏にかけて特に雨量が多く、夏から秋にかけては台風が襲来する。



図：土地利用図（与那原町）

出典：国土地理院 地理院タイル 空中写真（H22）をもとに作成



図：年間降水量（月別）

※与那原町の観測データが公表されていないため那覇市のデータを使用  
出典：気象庁ホームページ

#### ④ マリンタウン東浜地区の土地利用現況

港に面する部分については、公園やパークゴルフ場、商業施設などが整備されている。西側については、住宅を中心に整備されている。



図：土地利用図（マリンタウン東浜地区）

出典：国土地理院 地理院タイル 空中写真（H22）をもとに作成



⑤ マリンタウン地区の経過（航空写真）

工事が本格的に着工された平成8年からの経過を見ると、海であった場所が埋め立てられ、平成19年頃から徐々に建物等が整備されていく様子が分かる。



出典：沖縄県ホームページ



## (4) 交通の状況

### 【POINT】

- ◆ マリンタウン東浜地区の中心地点から主なスポーツ施設・主な観光施設までの自動車での時間距離はおよそ**1時間半**圏内
- ◆ マリンタウン東浜地区の中心地点から東海岸地域の施設との距離はおよそ**60分**圏内
- ◆ 主な公共交通手段は**路線バス**
- ◆ マリンタウン東浜地区には路線バスの**路線無し**

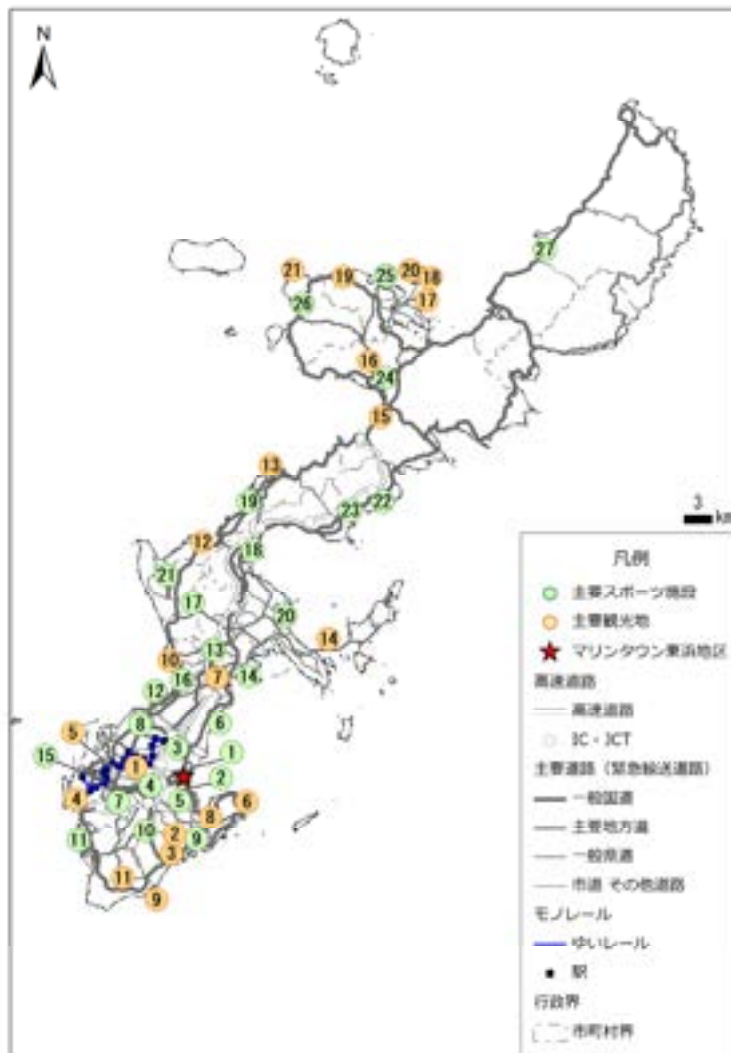
### ① 主要施設との時間距離

マリンタウン東浜地区の中心地点から沖縄本島の主なスポーツ施設<sup>※1</sup>と主な観光施設<sup>※2</sup>までの自動車での時間距離はおよそ1時間半圏内で移動が可能である。また、サンライズベルト構想に位置付けられる東海岸地域<sup>※3</sup>の施設との距離は、およそ60分圏内と施設間の連携も考えられる。

(※1) 主なスポーツ施設：スポーツコミッション沖縄で示される施設観光施設

(※2) 主な観光施設：RESAS（地域経済分析システム）における経路検索が上位の施設

(※3) 東海岸地域：沖縄市、うるま市、南城市、北中城村、中城村、西原町、与那原町



図：主要スポーツ施設と主要観光地の位置

出典：スポーツコミッション沖縄「プランナーズガイドブック」（R3.3 制作）をもとに作成  
 沖縄観光情報 WEB サイト「おきなわ物語」掲載の住所をもとに作成

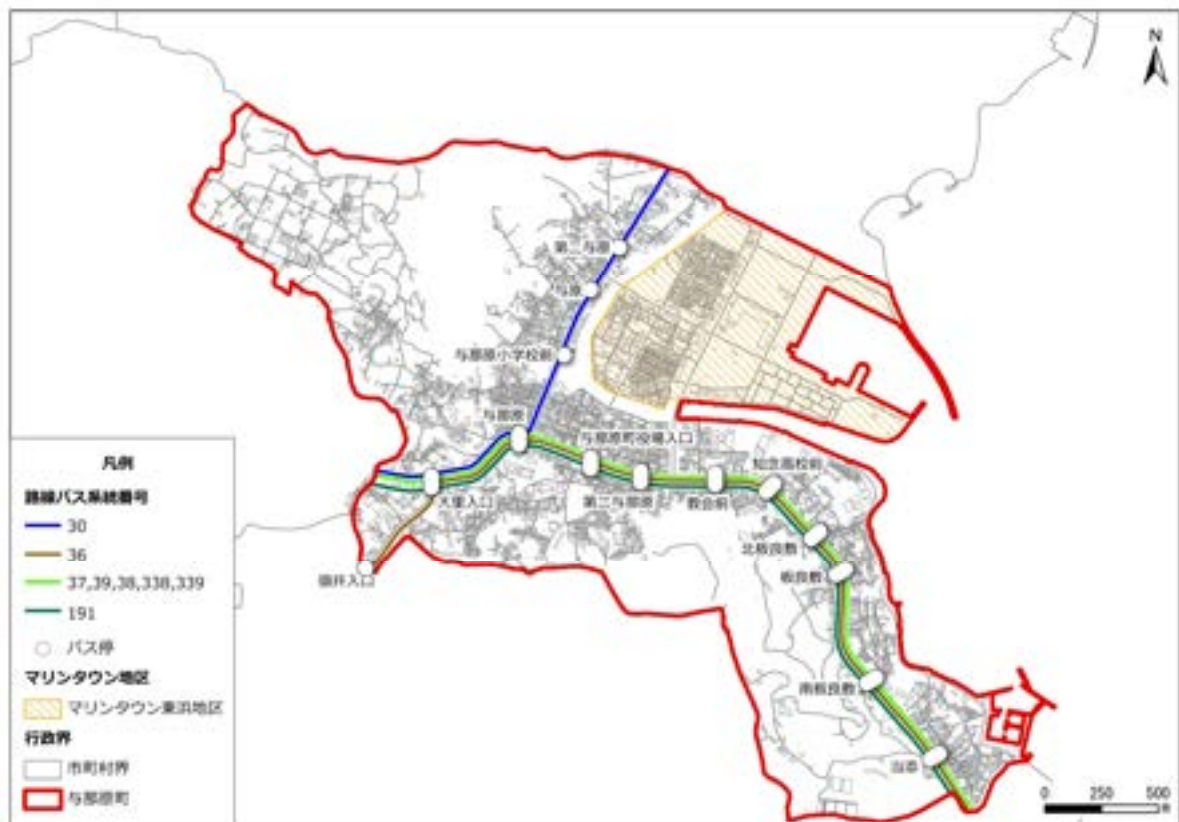
自動車での 時間距離※	主要スポーツ施設	主要観光地
30分未満	①東崎公園※（西原町） ②ライフル射撃場※（南城市） ③西原運動公園※（西原町） ④黄金森公園（南風原町） ⑤大里城趾公園パークゴルフ場※（南城市） ⑥吉の浦公園※（中城村） ⑦豊見城総合公園（豊見城市） ⑧ANA SPORTS PARK 浦添（浦添運動公園）（浦添市） ⑨南城市体育施設※（南城市） ⑩東風平運動公園（八重瀬町） ⑪西崎運動公園（糸満市） ⑫宜野湾海浜公園（宜野湾市） ⑬沖縄市コザ運動公園※（沖縄市） ⑭沖縄県総合運動公園※（沖縄市）	①首里城（首里城公園）（那覇市） ②ガンガラーの谷※（南城市） ③おきなわワールド文化王国・玉泉洞※（南城市） ④瀬長島ウミカジテラス（豊見城市） ⑤国際通り（那覇市） ⑥斎場御嶽※（南城市） ⑦イオンモール沖縄ライカム※（北中城村） ⑧コストコ（2024年開業予定）※（南城市）
30分以上 60分未満	⑮奥武山公園・奥武山総合運動場（那覇市） ⑯北谷公園（北谷町） ⑰嘉手納運動公園（嘉手納町） ⑱うるま市石川体育施設※（うるま市） ⑲赤間総合運動公園（恩納村） ⑳具志川総合運動公園※（うるま市） ㉑読谷村体育施設（読谷村） ㉒宜野座村総合運動公園（宜野座村） ㉓金武町体育施設 金武町ベースボールスタジアム（金武町）	⑨平和祈念公園（糸満市） ⑩美浜アメリカンビレッジ（北谷町） ⑪ひめゆりの塔・ひめゆり平和祈念資料館（糸満市） ⑫琉球村（恩納村） ⑬万座毛（恩納村） ⑭海中道路※（うるま市） ⑮道の駅許田（やんばる物産センター）（名護市）
60分以上 90分未満	㉔21世紀の森公園（名護市） ㉕今帰仁村総合運動公園（今帰仁村） ㉖本部町運動公園（本部町） ㉗くいなエコ・スポレク公園（国頭村）	⑯ナゴパイナップルパーク（名護市） ⑰古宇利大橋（今帰仁村） ⑱KOURI OCEAN TOWER（今帰仁村） ⑲今帰仁城跡（今帰仁村） ⑳古宇利島（今帰仁村） ㉑沖縄美ら海水族館（本部町）

※サンライズベルト構想に含まれる自治体（沖縄市、うるま市、南城市、北中城村、中城村、西原町、与那原町）

出典：マリンタウン東浜地区の中心地点からの自動車での時間距離（Google Map 使用し算出）

## ②与那原町の公共交通

与那原町内には、海岸線沿いを結ぶ路線と南から北へと結ぶ路線バスが運行されているが、マリンタウン東浜地区には路線は通っていない状況である。



系統	路線バス	運行区間
37, 39	那覇バスターミナル	南城市役所
38	那覇バスターミナル	志喜屋
338	那覇バスターミナル	斎場御嶽入口
339	結の街	南城市役所
30	那覇バスターミナル	泡瀬営業所
36	糸満バスターミナル	南城市役所
191	屋富祖	馬天営業所

出典：平成 30 年度沖縄県都市計画基礎調査（バス・モノレール運行状況図）、  
平成 29 年度沖縄県都市計画基礎調査（道路状況、建物用途）をもとに作成

## (5) 与那原町の産業

### 【POINT】

◆与那原町の産業は、卸売業、小売業、建設業、医療、福祉、宿泊業、飲食サービス業が中心

与那原町の産業大分類別に見た売上高は、全国と比べ建設業、宿泊業、飲食サービス業、医療、福祉の占める割合が大きい一方で、製造業、金融業、保険業の占める割合は小さい。



図：平成 28 年度における産業大分類別に見た売上高（企業単位）

出典：総務省・経済産業省「経済センサスー活動調査」再編加工

**(6) 観光施設・スポーツ関連施設の来場者数・利用者数****【POINT】**

- ◆与那原大綱曳まつりは大きな集客イベントである
- ◆キャンプ合宿等の受け入れ実績が少ない

**①観光施設・観光イベント**

軽便与那原駅舎展示資料館については、R2、3年度は新型コロナウイルスの影響もあり、利用者は減少している。また、与那原町大綱曳資料館について、R2、3年度は仮移転期間であることもあり、大きく減少している。

440年余の歴史を誇る与那原大綱曳まつりについては、令和元年度開催から会場を2会場としたこともあり約7万人が訪れる規模のイベントとなっていたが、新型コロナウイルスの影響により、R2、3年度は中止となっている。ゆかたまつり、クリスマスイルミネーション、地域活性化イベント（らんたんまつり等）も同様にR2、3年度は中止となっている。

R4年度については、施設やイベントも再開され、与那原町大綱曳資料館やゆかたまつりはコロナ影響期間以前の来場者数を上回る人が訪れるほどに回復している。

表：観光施設の来場者数・利用者数

施設名	来場者数・利用者数（人）					
	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度 (1月末時点)
軽便与那原駅舎 展示資料館	7,730	7,167	8,892	4,788	2,579	6,288
与那原町大綱曳 資料館	2,288	2,116	1,931	376*	132*	3,467

※仮移転期間

表：イベントの来場者数・利用者数

イベント名	来場者数・利用者数（人）					
	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度 (1月末時点)
与那原大綱曳 まつり	23,109	19,099 (1日開催)	約 68,000	中止	中止	約 45,000
ゆかたまつり	1,044	2,000	雨天中止	中止	中止	4,000
クリスマスイル ミネーション	600	800	約 700	中止	中止	300
地域活性化イベン ト（らんたんまつ り等）	—	15,500	雨天中止	中止	中止	約 4,000

## ②スポーツ関連施設・キャンプ合宿・スポーツイベント（大会）

スポーツ関連施設について、与那原町の既存施設の来場者数・利用者数の推移や、中南部地域のキャンプ合宿及びスポーツイベント（大会）の受け入れ実績、与那原町の主なスポーツイベント（大会）の開催実績、サイクリングコースについて整理する。

### 【与那原町のスポーツ関連施設の来場者数・利用者数の推移】

与那原町の既存の施設の来場者数・利用者数は以下の通り。なお観光交流施設の利用者数についてR2、3年度は新型コロナウイルスの影響もあり、利用者は減少している。

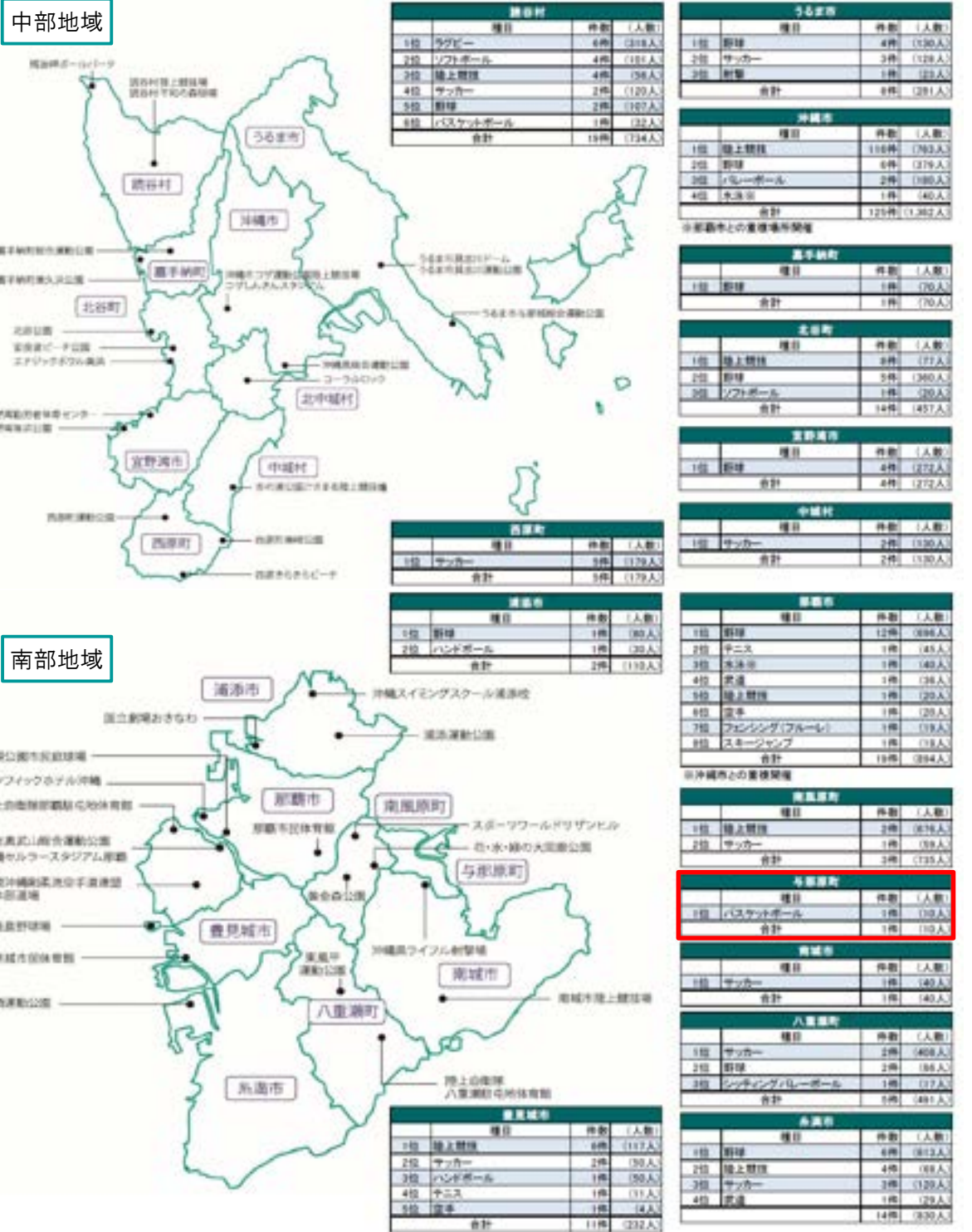
表：スポーツ関連施設の来場者数・利用者数

施設名	来場者数・利用者数（人）					
	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度 (1月末時点)
与那原町観光交流施設	80,554	88,838	101,810	66,306	59,873	67,615
与那原町東浜野球場	6,136	5,988	12,803	7,606	9,524	4,466
与那原公園				863	520	794
与那原御殿山青少年広場	5,630	5,540	4,755	7,170	6,760	5,630



【中南部地域のスポーツイベント（大会）におけるキャンプ合宿等の受け入れ実績】

中部地域・南部地域のスポーツイベント(大会)におけるキャンプ合宿等の受け入れ実績を整理する。与那原町単独での受け入れ実績は少ないが、周辺市町村を含めた中南部地域として見ると、一定数の受け入れ実績があると言える。なお、データについてはキャンプ合宿を中心にまとめたものであり、通常の施設利用者等は含まれていない点や新型コロナウイルスの影響により、受け入れ件数や人数が減少している点にも留意が必要である。



図：市町村別 キャンプ合宿・自主トレ受け入れ上位実績 (R1)

出典：スポーツコンベンション 開催実績一覧 (令和元年度版)

## 【中南部地域の主要な施設ごとのスポーツイベント(大会)におけるキャンプ合宿等の利用人数】

中南部地域の主要なスポーツ施設の令和元年度のキャンプ、自主トレ、合宿、大会、スポーツイベントの参加者（選手＋監督、コーチ、スタッフ、関係者）と観戦客を合わせた利用人数は以下の通り。なお、データについては、実績結果及びKLA<sup>※3</sup>を用いた推計値となっているため、実際の人数とは異なる場合がある点や新型コロナウイルスの影響により、利用人数が減少している点にも留意が必要である。

P43,	施設名 <sup>※1</sup>	利用人数 <sup>※2</sup>
読谷村	読谷村体育施設	3,326
	残波岬ボールパーク	4,577
うるま市	うるま市具志川総合運動公園	41,386
	うるま市与那城総合運動公園	13,788
沖縄市	沖縄県総合運動公園	22,076
	沖縄市コザ運動公園	325
嘉手納町	嘉手納町総合運動公園	1,570
北谷町	北谷公園	80,793
宜野湾市	宜野湾海浜公園	84,498
中城村	吉の浦公園ごさまる陸上競技場	2,309
西原町	西原運動公園	2,323
	西原マリンパーク	1,133
浦添市	浦添運動公園	50,808
	沖縄スイミングスクール	747
那覇市	県立奥武山総合運動公園	253,274
	漫湖公園市民庭球場	657
	陸上自衛隊那覇駐屯地体育館	36
南風原町	黄金森公園	2,447
	スポーツワールドサザンヒル	130
南城市	南城市体育施設	1,970
	沖縄県ライフル射撃場	300
八重瀬町	東風平運動公園	5,527
糸満市	西崎運動公園	3,468
豊見城市	豊見城市民体育館	5,586
	瀬長島野球場	1,270

出典：スポーツコンベンション 開催実績一覧（令和元年度版）

※1 複数施設で開催されている場合、施設数で按分

※2 キャンプ、自主トレ、合宿、大会、スポーツイベントの参加者（選手＋監督、コーチ、スタッフ、関係者）と観戦客を合わせた利用人数

※3 KLA では au スマートフォンの位置情報ビッグデータ（位置情報ビックデータとは、KDDI が au スマートフォンユーザー同意のもとで取得し、だれの情報であるかわからない形式に加工した位置情報データおよび性別・年齢層といった属性情報を指す）に対し、契約者属性を紐づけ、日単位、時間単位で小地域（125m メッシュ、町丁字等）別の滞留人口調査、エリア内の来訪者の居住地の調査が可能。

## 【与那原町の主なスポーツイベント（大会）実績】

与那原町で実施された主なスポーツイベント（大会）は、マリーナや漁港でのマリンスポーツ（ヨット、ハーリー、ビーチサッカー等）や与那古浜公園でのマラソンである。

表：与那原町の主なスポーツイベント（大会）の開催実績

年度	スポーツ名	イベント（大会）名	施設名（開催場所）
H28	マラソン	第1回沖縄100Kウルトラマラソン	与那古浜公園
	ウォーキング	第9回よなばるてくてくウォーク	与那古浜公園
	マラソン	第35回新春マラソン大会	与那原町地内
H29	ハーリー	当添ハーリー	当添漁港
	ヨット	全九州高等学校ヨット競技大会	与那原マリーナ
	マリンスポーツ	沖縄マリンスポーツフェスティバル2017～The Seas～	与那原マリーナ
	マラソン	第2回沖縄100Kウルトラマラソン	与那古浜公園
	ウォーキング	第10回よなばるてくてくウォーク	与那古浜公園
	マラソン	第36回新春マラソン大会	与那原町地内
H30	ハーリー	当添ハーリー	当添漁港
	ヨット	マリーナ祭り IN 与那原マリーナ	与那原マリーナ
	マラソン	第3回沖縄100Kウルトラマラソン	与那古浜公園
	ウォーキング	第11回よなばるてくてくウォーク	与那古浜公園
	マラソン	第37回新春マラソン大会	与那原町地内
R1	ハーリー	当添ハーリー	当添漁港
	マラソン	第4回沖縄100Kウルトラマラソン	与那古浜公園
	ウォーキング	第12回よなばるてくてくウォーク	与那古浜公園
	マラソン	第38回新春マラソン大会	与那原町地内
R2	ビーチサッカー	第4回ビーチサッカー沖縄カップ	西原与那原マリンパーク
R3	フィッシング	第1回YONABARUフィッシングフェス	与那原マリーナ
	ヨット	令和3年度 沖縄県高等学校総合体育大会（ヨット競技）	与那原マリーナ
	マラソン	沖縄100Kウルトラマラソン by TATTA～ONLINE CHALLENGE～	オンライン開催
	マラソン	第40回新春マラソン大会	与那原町地内
R4	フィッシング	第2回YONABARUフィッシングフェス	与那原マリーナ
	複数種目開催※	おきなわスポーツフェスタ in よなばる	与那古浜公園、与那原町観光交流施設
	マラソン	第5回沖縄100Kウルトラマラソン	与那古浜公園
	ウォーキング	第15回よなばるてくてくウォーク	与那古浜公園
	マラソン	第41回新春マラソン大会	与那原町地内

※複数種目開催：ダッシュ王選手権、エンジョイリレー大会、チアダンスショー、バトンショー、バレーボール教室、バドミントン教室、eスポーツ体験、ポッチャ体験 等

出典：沖縄100Kウルトラマラソン HP  
与那原町観光ポータルサイト HP  
Sports Islands OKINAWA 沖縄のスポーツ旅アクティビティ情報サイト HP



【設定されているサイクリングコース】

与那原町を通るサイクリングコースが設定されており、サイクルツーリズムが推進されている。

表：サイクリングコース（与那原町を通るコース）

<p>概要</p>	<p>平成 28 年度 健康長寿おきなわスポーツプラットフォーム形成事業にて、より手軽にスポーツを楽しめるよう、サイクリングコースが設定されている。</p> <p>また、「東海岸地域サンライズ推進協議会」では、東海岸地域の活性化を目的に、サイクリングツーリズムを推進しており、サイクリングのお勧めルートを紹介するとともに、地域の文化、食事、観光等の魅力を掲載したガイドマップが作成されている。</p>
<p>コースマップ</p>	 <p>出典：健康沖縄 21（沖縄県保健医療部健康長寿課）HP スポーツ周遊マップ</p>
<p>東海岸サイクリングガイドマップ</p>	 <p>出典：沖縄サンライズエリアサイクリングガイドマップ 東海岸地域サンライズ推進協議会</p>

## ③与那古浜公園

与那古浜公園の利用者数は、令和4年度は約8,000人を超える人数の利用があった。また、100K マラソンのオンラインエントリー者数は、コロナ影響期間のR2、3年度に大きく増加していることが分かる。

維持管理費については、年間およそ700万円程度がかかっている。

施設名	来場者数・利用者数（人）					
	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度 (1月末時点)
与那古浜公園				3,315	4,065	8,610

イベント名	来場者数・利用者数（人）					
	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度 (1月末時点)
与那原大綱曳 まつり	23,109	19,099 (1日開催)	約68,000	中止	中止	約45,000
体育協会陸上 競技大会	600	600	600	600	600	中止
100K マラソン	578	834	966	1,474 <sup>※</sup>	2,517 <sup>※</sup>	837
スポーツ少年団 駅伝大会	269	266	340	258	中止	2/25 開催予定

※オンラインエントリー者数

施設名	維持管理費			
	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度 (1月末時点)
与那古浜公園	¥6,948,536	¥7,072,229	¥7,079,434	¥5,150,800

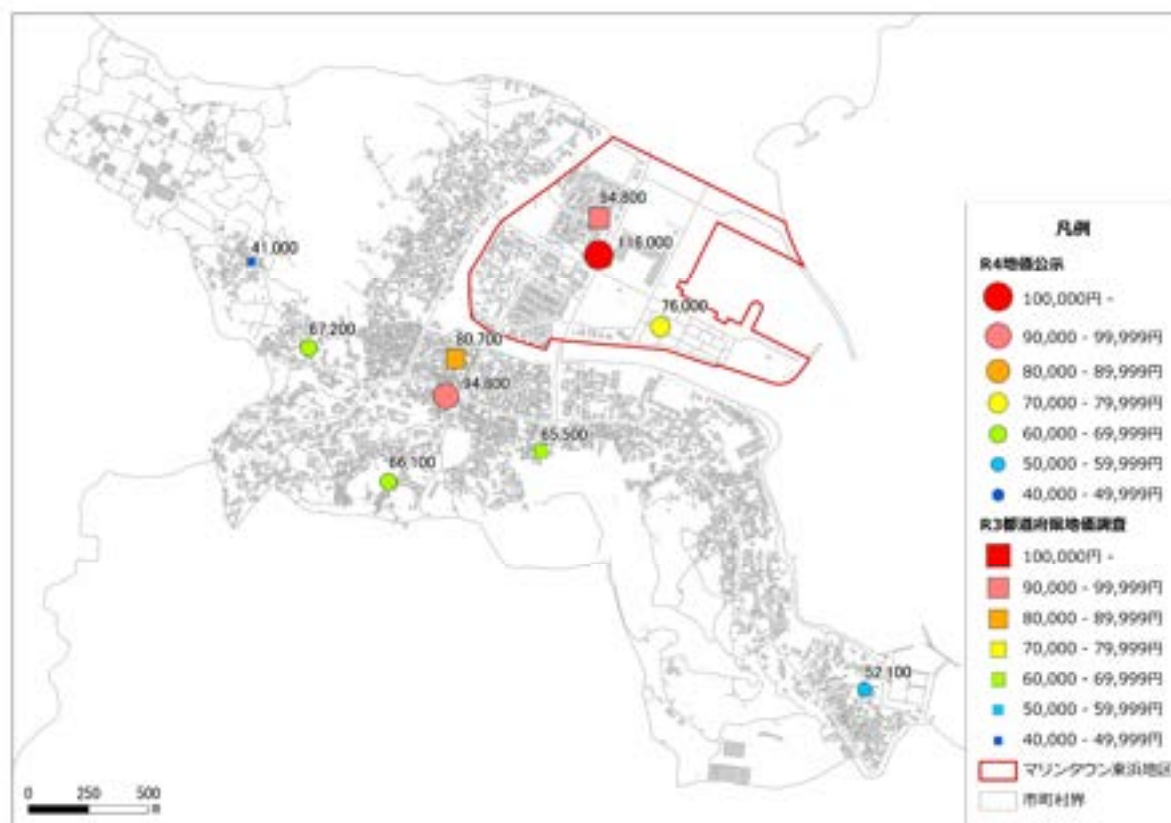
## (7) マリンタウン東浜地区の地価

### 【POINT】

- ◆ マリンタウン東浜地区の地価は周辺と比べて高水準である

### ① マリンタウン東浜地区周辺の地価

マリンタウン東浜地区の地価は与那原町内の他所と比べて高水準であることが分かる。



図：マリンタウン東浜地区周辺の地価

出典：国土数値情報（地価公示 R4、都道府県地価調査 R3）  
平成 29 年度沖縄県都市計画基礎調査（道路状況、建物用途）



## ②対象地の地価

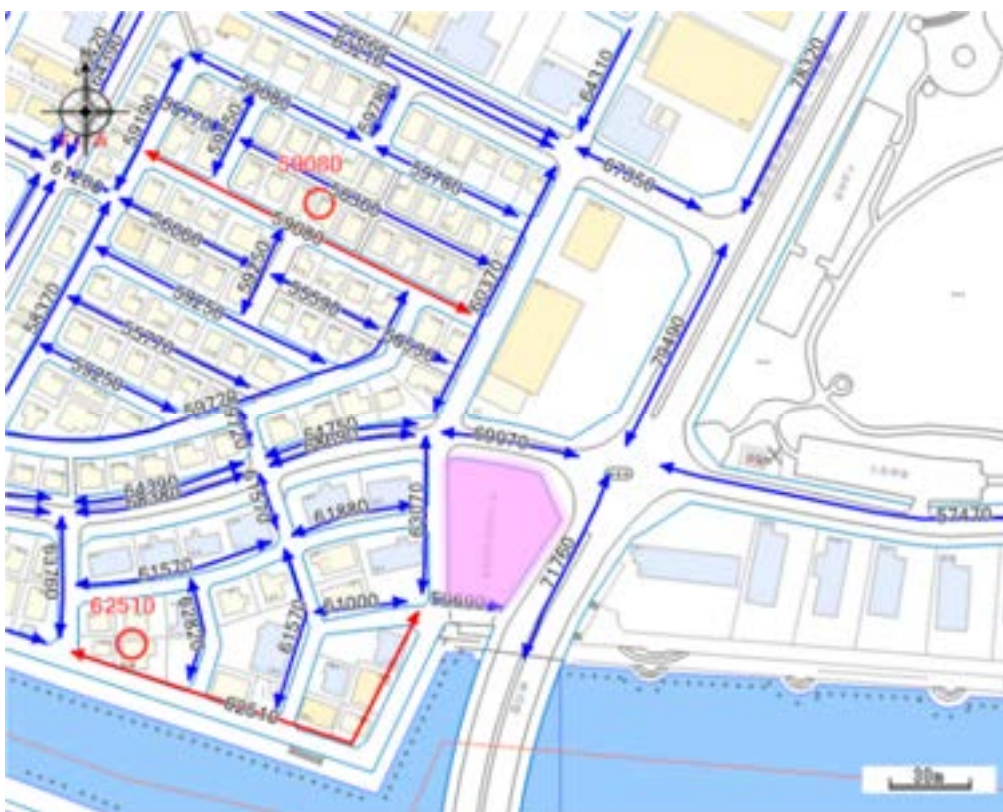
令和3年度における対象地それぞれの固定資産税路線価を以下に示す。

価格帯をみると、52,000～78,000円となっている。

### 【東浜 25 番地 現東浜野球場・テニスコート】



### 【東浜 107 番地 現駐車場】







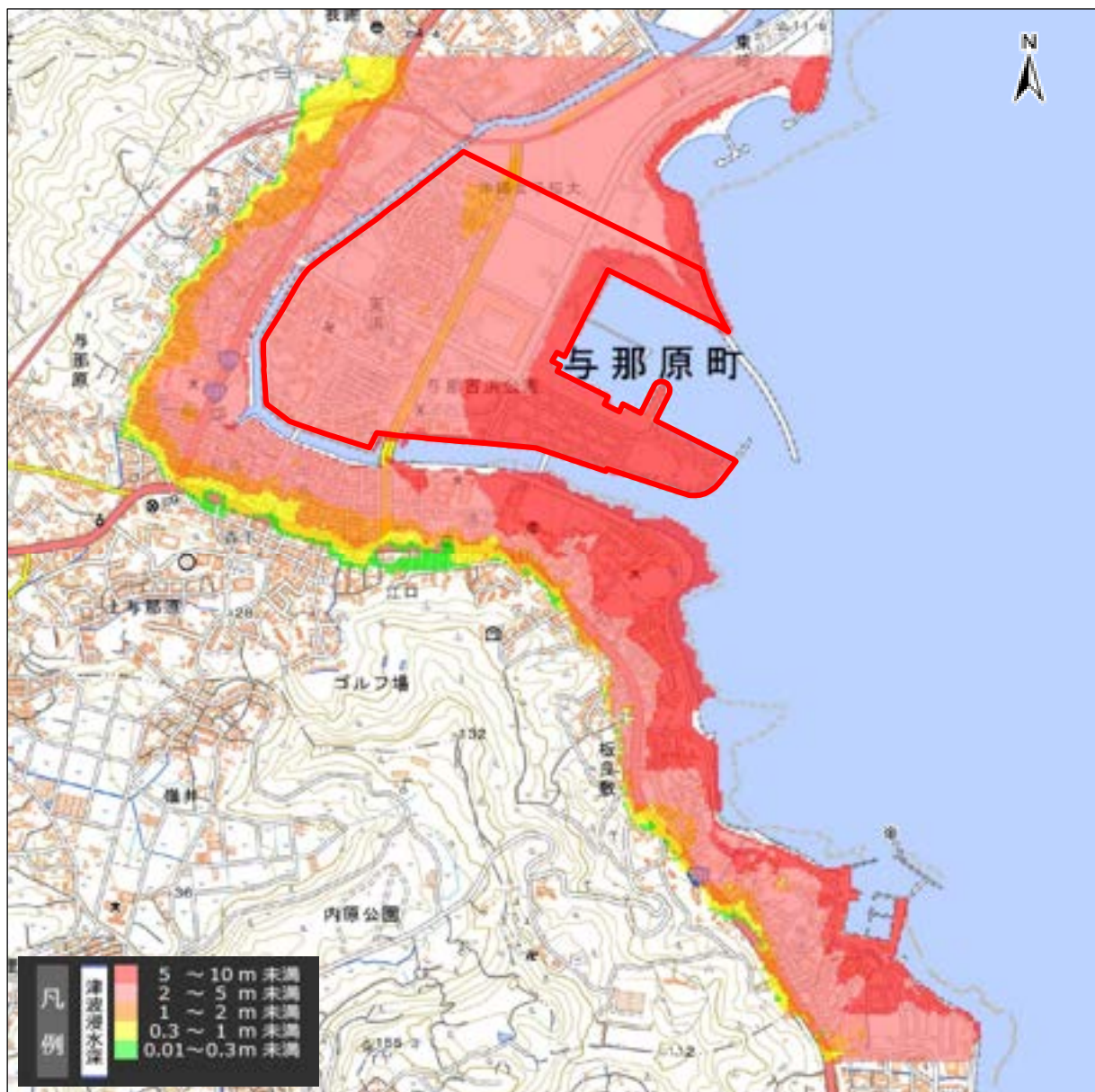
## (8) マリンタウン東浜地区周辺の災害被害想定

### 【POINT】

- ◆ マリンタウン東浜地区の海岸線の津波浸水深想定が**5～10m**となっている
- ◆ マリンタウン東浜地区、海岸線沿いを中心に高潮浸水が想定されている
- ◆ マリンタウン東浜地区は埋立地であるが、**インフラ設備に対する液状化対策を講じている**
- ◆ マリンタウン東浜地区は土砂災害警戒区域には**含まれない**

### ① 津波浸水深想定

- ・ マリンタウン東浜地区は海に面しており、津波による被害が想定されている。
- ・ 特に海岸線沿いについては、大きな被害が想定されている。

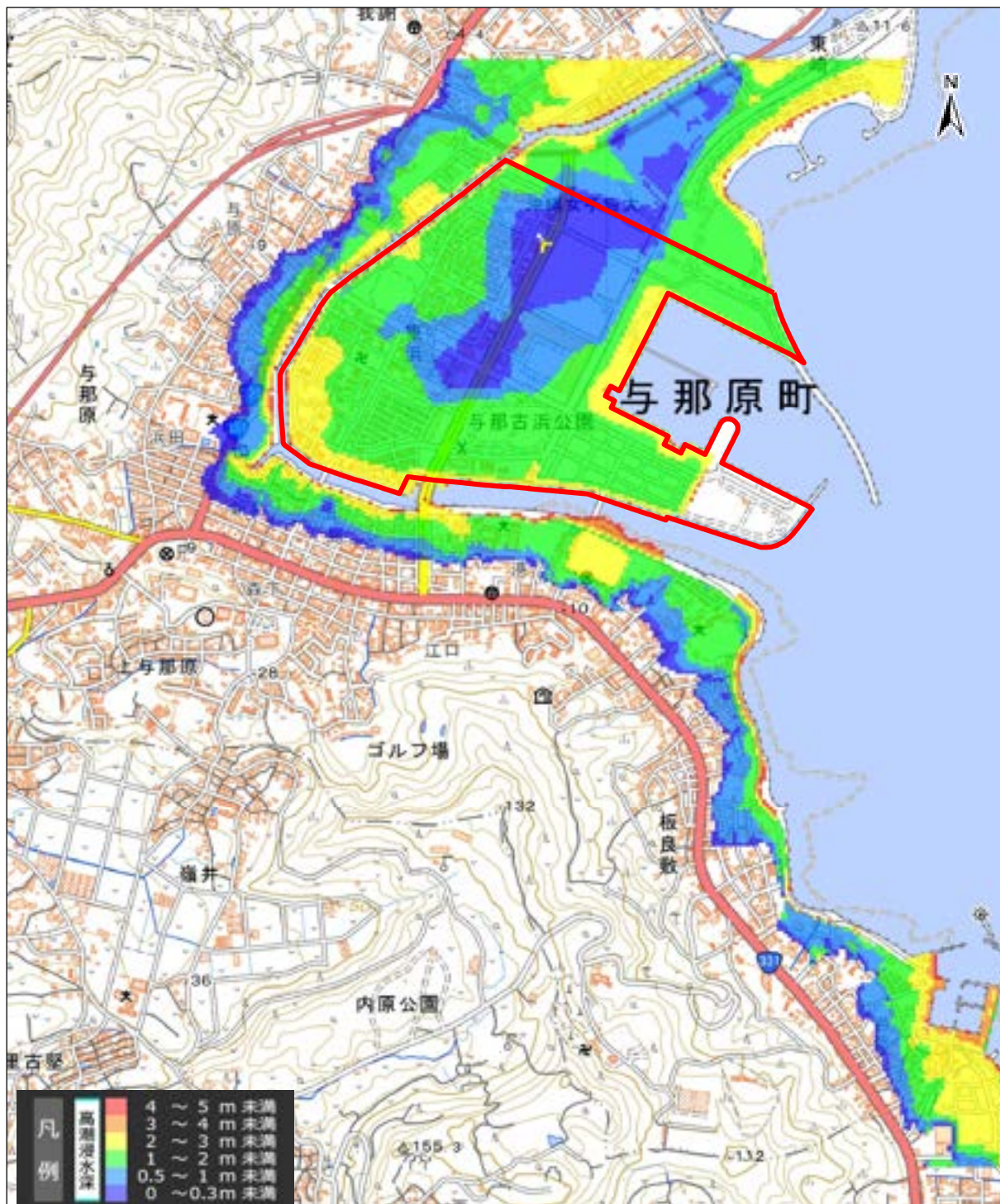


図：津波浸水深想定

出典：与那原町総合防災マップを加工

## ②高潮浸水深想定

- ・ マリンタウン東浜地区、海岸線沿いを中心に高潮浸水が想定されている。



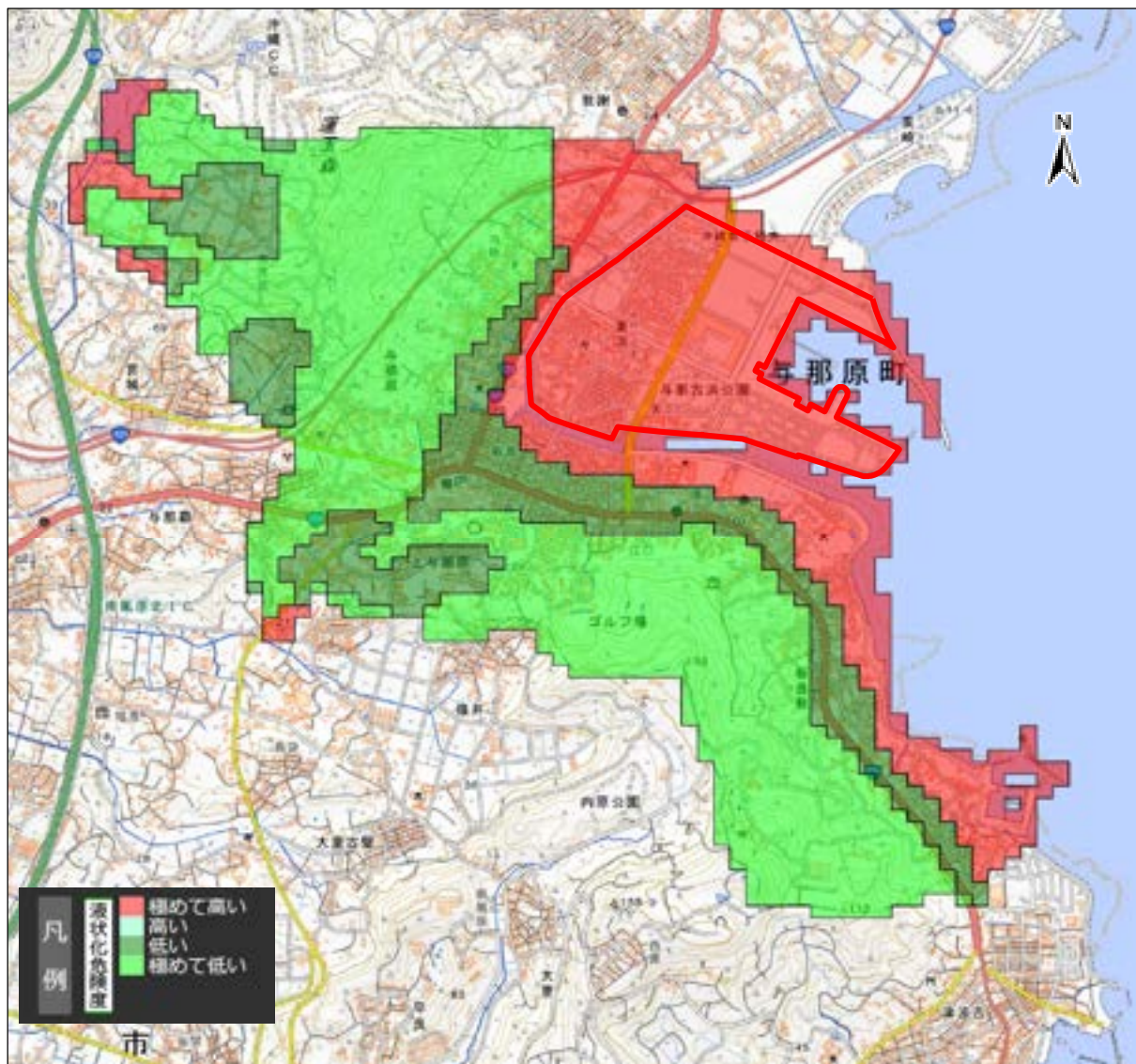
図：高潮浸水深想定

出典：与那原町総合防災マップを加工



### ③液状化危険度

- ・ マリンタウン東浜地区は、埋立地であることから、液状化の危険性があるものの、防災上重要な基幹施設や地域の拠点施設については、液状化対策に努めている。



図：液状化危険度

出典：与那原町総合防災マップを加工

#### ④土砂災害警戒区域（土石流＋地すべり）

- ・山林地域は土石流や地すべりの危険性があることから、土砂災害警戒区域に設定されている。
- ・マリンタウン東浜地区は埋立地であることから、土砂災害警戒区域には含まれない。



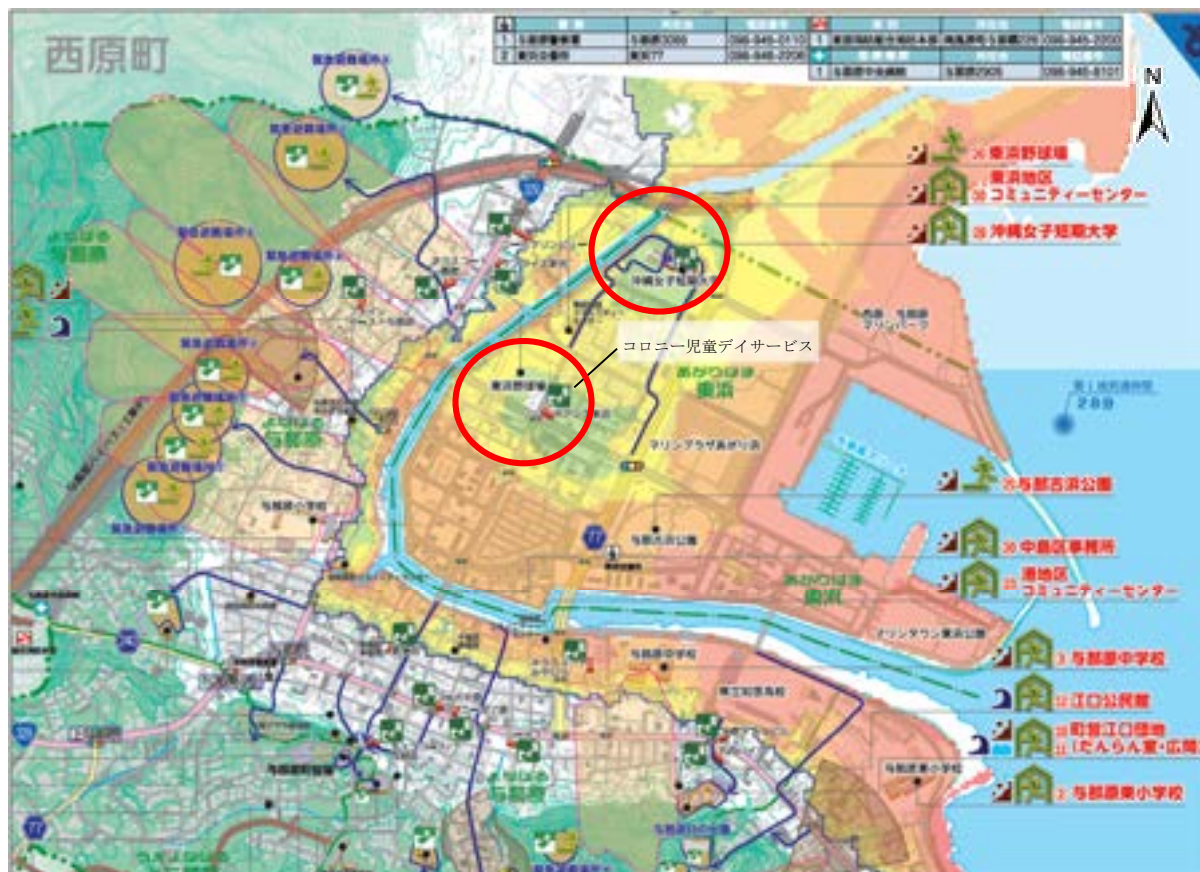
図：土砂災害警戒区域

出典：与那原町総合防災マップを加工



### ⑤与那原町が取り組む災害対策

与那原町の16箇所の津波避難ビルのうち、東浜地区は沖縄女子短期大学とコロニー児童デイサービスの2箇所が指定されている。また、防災マップ等の作成及び防災関連看板等の設置及びそれらの多言語化により、防災意識を高める取組や、避難ビル協定の締結による津波避難ビルの数の拡大を目指している。



図：津波避難ビルの位置

出典：与那原町災害ハザードマップ（令和2年3月作成 津波・土砂災害）

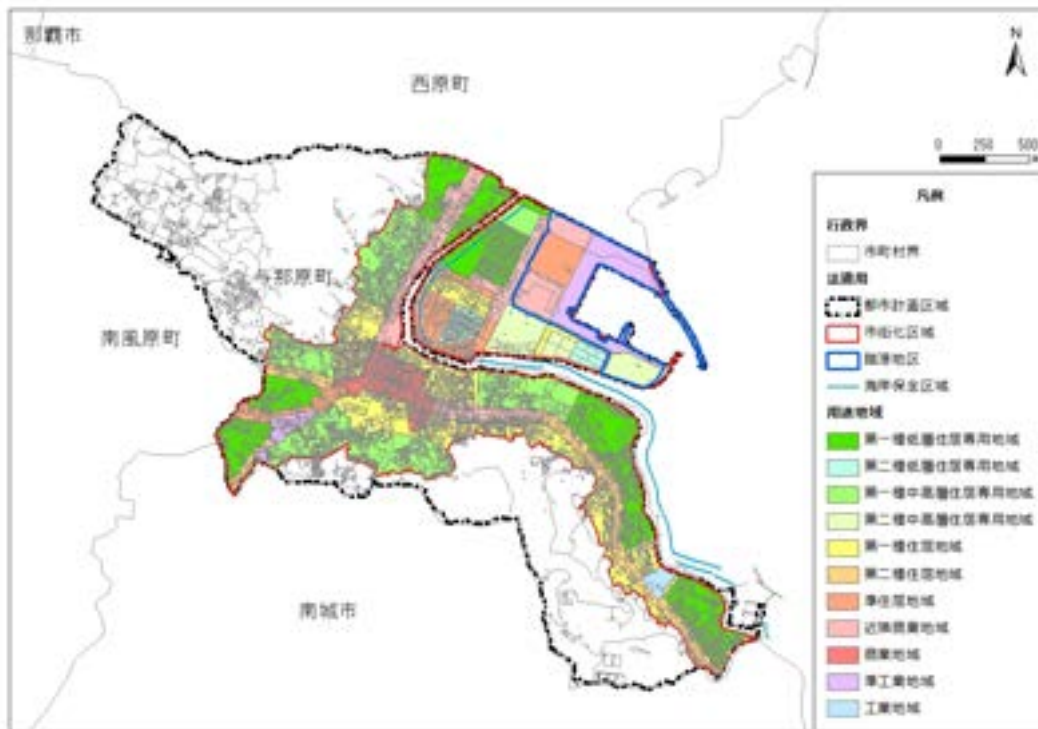
## (9) 法規制等

### 【POINT】

- ◆東浜地区地区計画における地区整備計画では、住宅系地区のほか沿道業務地区や沿道商業地区、教育関連施設地区が計画されている
- ◆マリンタウン東浜地区には与那原町地区計画区域内における建築物の制限に関する条例により、建築物等の用途の制限等が定められている
- ◆マリンタウン東浜地区には与那原町都市公園条例の対象となっている区域が3箇所存在する

### ①法適用の現況

- ・マリンタウン東浜地区は全域が都市計画区域及び市街化区域に設定されている。
- ・マリンタウン東浜地区の用途地域は、大部分が住居系であるが、「近隣商業地域」や「準工業地域」等の指定もある。



図：与那原町の法適用の現況

出典：平成28年度沖縄県都市計画基礎調査（法適用）  
 平成29年度沖縄県都市計画基礎調査（道路状況、建物用途）  
 国土数値情報（行政区域 R3、用途地域 R元（原典資料：与那原町 H26））

②地区計画・条例の現況

- ・東浜地区地区計画における地区整備計画では、住宅系地区のほか沿道業務地区や沿道商業地区、教育関連施設地区が計画されている。
- ・マリンタウン東浜地区は、与那原町地区計画区域内における建築物の制限に関する条例により建築物の用途、構造及び敷地に関する制限が定められている。
- ・マリンタウン東浜地区には、与那原町都市公園条例の対象となる都市公園が3箇所ある。



図：地区計画・条例の現況

出典：平成 28 年度沖縄県都市計画基礎調査（地区計画、条例・協定、法適用）  
 平成 29 年度沖縄県都市計画基礎調査（道路状況、建物用途）  
 国土数値情報（行政区画 R3）



図：地区計画図

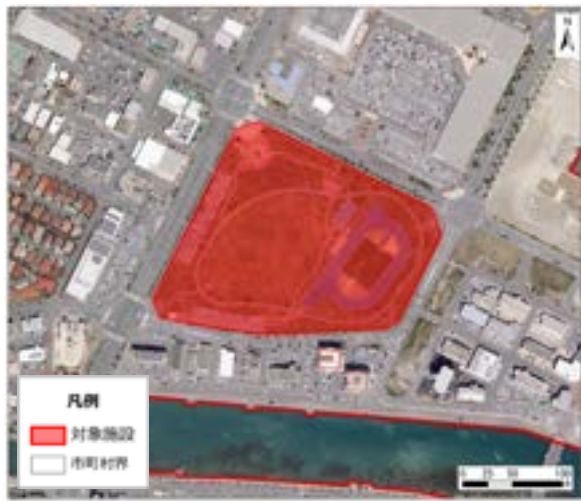
出典：東浜地区地区計画



## 2.2 対象地の基礎情報の整理



(1) 与那原町字東浜 25 番地		(2) 与那原町字東浜 107 番地	
敷地面積	約 2.3ha・約 6,883 坪・ 22,754 m <sup>2</sup>	敷地面積	約 0.2ha・約 642 坪・ 2,121 m <sup>2</sup>
用途地域	第一種低層住居専用地域	用途地域	準住居地域
建蔽率/容積率	50%/100%	建蔽率/容積率	60%/200%
高さ制限	敷地地盤から 12m	高さ制限	なし
地区計画	低層住宅地区（1）	地区計画	沿道住宅地区（2）
現状の利用	野球場・テニスコート	現状の利用	駐車場
備考		備考	

(3) 与那原町字東浜 77 番地		(4) マリンタウン・ベイサイドビスタ①	
			
敷地面積	約 4.2ha ・ 約 12,595 坪 ・ 約 41,637 m <sup>2</sup>	敷地面積	約 0.9ha ・ 約 2,723 坪 ・ 約 9,000 m <sup>2</sup>
用途地域	第二種中高層住居専用地域	用途地域	第一種住居地域
建蔽率/容積率	60%/200%	建蔽率/容積率	60%/200%
高さ制限	なし	高さ制限	なし
地区計画	集合住宅地区	地区計画	一般住宅地区
現状の利用	都市公園（与那古浜公園）	現状の利用	未利用地
備考	使用料は参考資料参照 公募対象公園施設の建築可能面積は参考資料参照	備考	

(5) マリンタウン・ベイサイドビスタ②	
	
敷地面積	約 2.3ha ・ 約 6,958 坪 ・ 約 23,000 m <sup>2</sup>
用途地域	第二種低層住居専用地域 ※一部第二種中高層住居専用地域
建蔽率/容積率	50%/100% ※60%/200%
高さ制限	敷地地盤から 12m 以下
地区計画	低層住宅地区（2）（3）
現状の利用	未利用地



## 2.3 現況整理のまとめ

現況整理の結果を以下にまとめる。

表：現況整理のまとめ

現況整理のまとめ	
項目	内容
対象地区の位置	<ul style="list-style-type: none"> <li>○与那原町は沖縄県の<u>東海岸南部</u>に位置</li> <li>○マリンタウン東浜地区は与那原町の中でも海に面した東海岸側に位置</li> <li>○マリンタウン東浜地区は那覇空港から車でおおよそ<u>30分</u>の場所に位置</li> </ul>
人口の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>○沖縄県の人口増減率は、<u>西海岸地域&lt;東海岸地域、北部&lt;中・南部</u></li> <li>○与那原町の増減率は、約<u>7%</u>の増加</li> <li>○マリンタウン東浜地区の増減率は、約<u>28%</u>の増加</li> </ul>
土地利用・施設立地の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>○中南部地域にスポーツ関連施設、観光施設が比較的多く集まっている</li> <li>○東海岸側は西海岸側に比べ、観光施設は少ない</li> <li>○マリンタウン東浜地区は<u>埋立地</u>である</li> </ul>
交通の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>○マリンタウン東浜地区の中心地点から主なスポーツ施設・主な観光施設までの自動車での時間距離はおおよそ<u>1時間半</u>圏内</li> <li>○マリンタウン東浜地区の中心地点から東海岸地域の施設との距離はおおよそ<u>60分</u>圏内</li> <li>○主な公共交通手段は<u>路線バス</u></li> <li>○マリンタウン東浜地区には路線バスの<u>路線無し</u></li> </ul>
与那原町の産業	<ul style="list-style-type: none"> <li>○与那原町の産業は、卸売業、小売業、建設業、医療、福祉、宿泊業、飲食サービス業が中心</li> </ul>
観光施設・スポーツ関連施設の来場者数・利用者数	<ul style="list-style-type: none"> <li>○与那原大綱曳まつりは大きな集客イベントである</li> <li>○キャンプ合宿等の受け入れ実績が少ない</li> </ul>
マリンタウン東浜地区の地価	<ul style="list-style-type: none"> <li>○マリンタウン東浜地区の地価は周辺と比べて高水準である</li> </ul>
マリンタウン東浜地区周辺の災害被害想定	<ul style="list-style-type: none"> <li>○マリンタウン東浜地区の海岸線の津波浸水深想定が<u>5~10m</u>となっている</li> <li>○マリンタウン東浜地区、海岸線沿いを中心に高潮浸水が想定されている</li> <li>○マリンタウン東浜地区は埋立地であるが、<u>インフラ設備に対する液状化対策を講じている</u></li> <li>○マリンタウン東浜地区は土砂災害警戒区域には<u>含まれない</u></li> </ul>
法規制等	<ul style="list-style-type: none"> <li>○東浜地区地区計画における地区整備計画では、住宅系地区のほか沿道業務地区や沿道商業地区、教育関連施設地区が計画されている</li> <li>○マリンタウン東浜地区には与那原町地区計画区域内における建築物の制限に関する条例により、建築物等の用途の制限等が定められている</li> <li>○マリンタウン東浜地区には与那原町都市公園条例の対象となっている区域が3箇所存在する</li> </ul>

## 第3章 課題の整理

令和3年度に作成した基本構想では、対象地の開発コンセプトを「スポーツツーリズム」とした上で、目標に『「健康」をつくり「未来」を創る新たなサンライズエリア』を掲げ、対象地ごとの基本方針を設定した。

本章では、上記の基本方針を基本計画に具体化していく際の課題について、前章までの内容を踏まえて整理する。

表：基本計画の具体化に向けた課題の整理

課題	<p><b>【スポーツツーリズムの具体化】</b></p> <p>○上位関連計画では、東海岸地域において、トップアスリートの練習にも対応可能な機能を有する施設整備や、プロスポーツチームの合宿、学生・社会人におけるクラブ活動の誘致など、長期滞在型の多様なスポーツツーリズムの実現に向けた施策展開を図ることが、位置付けられている。</p> <p>○周辺市町村にはスポーツ合宿を受け入れた実績のある各種競技場や、ビーチやマリナーといった自然を活かした施設など、スポーツツーリズムの推進に寄与すると考えられる資源がある。</p> <p>→上位関連計画で実現を目指すスポーツツーリズムの展開の一翼を担うため、周辺市町村と連携し、地域の資源を活かした<b>スポーツツーリズムを具体化</b>する必要がある。</p>
	<p><b>【世の中の潮流を踏まえた幅広い将来像の実現】</b></p> <p>○アフターコロナやSDGs、脱炭素、DX等といった世の中の潮流の中で、心身の健康の維持促進（ウェルビーイング）やスポーツに最新のテクノロジーを組み合わせ発展させる考え（スポーツテック）といった概念も生まれている。</p> <p>○上位関連計画においてもDX等を促進する取組の推進を掲げている。</p> <p>→このような状況を踏まえて、<b>導入機能を検討</b>する必要がある。</p>
	<p><b>【町が進める施策との連携】</b></p> <p>○マリンタウン地区を対象に、次世代につながる持続可能なまちを創っていくため、また、新たな産業創出などの経済効果を生み出すため、脱炭素先行地域の選定が決定した。</p> <p>○マリンタウン地区は、津波浸水や高潮浸水が想定されており、津波避難ビルを増やす取組を行っている。</p> <p>→公有地活用の際には、これら町が進める施策への<b>貢献の可能性を検討</b>する必要がある。</p>
	<p><b>【独立採算事業での民間参入の可能性】</b></p> <p>○スポーツや健康に関する施設は、民間施設のみでなく、公共の役割を担う施設もある。</p> <p>○本町のスポーツ関連施設、観光施設の利用者数及び、イベントへの来場者数は、新型コロナウイルスの影響を受けている。</p> <p>→このような状況の中で、民間事業者による<b>独立採算事業の可能性</b>を、サウンディング調査を通して把握する必要がある。</p>
	<p><b>【次年度に予定している本公募への参加可能性】</b></p> <p>○大型MICE施設は、東海岸地域及びマリンタウン地区における大型プロジェクトであり、大型MICE施設の動向は、民間事業者の参加意向に大きな影響を与えるものである。</p> <p>→現状、大型MICE施設の整備時期が明確でない中で、<b>次年度に本公募へ民間事業者が参加する可能性</b>をサウンディング調査において確認する必要がある。</p>
	<p><b>【対象地間の連携によるエリア価値の向上】</b></p> <p>○本事業の対象地は、<b>分散配置</b>されている。</p> <p>○本事業の対象地周辺は、既にまちが形成されている。</p> <p>→その中で、利活用の効果を最大限に発揮するためには、<b>分散配置されている対象地を包括的にマネジメントし、エリアの価値を高める取組を行う</b>ことが必要である。</p>

## 第4章 市場調査の実施（企業サウンディング）

### 4.1 調査の概要

#### （1）目的

本町では、本地区に存在する公有地について、令和3年度に策定した基本構想に基づき、民間活力を活用し新たな経済効果の創出に向けたスポーツツーリズムをコンセプトとする土地利用を検討している。

与那原町としては民間活力を活用し、令和5年度に本公募を予定していることから、本地区内の町有地3街区について、民間事業者との対話を通じて事業の実現可能性や意向等を事前に把握するとともに、今後予定している公募内容への反映を目的としてサウンディング型市場調査を実施した。



図：市場調査時点の本町が想定している土地利用方針

表：市場調査時点の本町が期待するサービス・機能

対象地	スポーツ・ウェルネス※1 拠点	宿泊・滞在拠点	芝生の交流拠点 [与那古浜公園]
	(東浜 25 番地)	(東浜 107 番地)	(東浜 77 番地)
期待するサービス・機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポーツツーリズムの推進に資するサービス・機能</li> <li>ウェルビーイング※2に資するサービス・機能</li> <li>新たな経済効果を創出するサービス・機能</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>アスリートのトレーニング、リハビリテーション</li> <li>地域住民の総合的な健康サポート</li> <li>医学的・科学的エビデンスに基づいたサービスの提供</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポーツ合宿等の受入れ</li> <li>リモートワーク・ワーケーションへの対応</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域住民のコミュニティ形成の促進</li> <li>来訪者の交流促進</li> <li>各種イベントの企画・開催</li> <li>リモートワーク・ワーケーションへの対応</li> </ul>

(※1) スポーツ・ウェルネス (Sports-wellness)：スポーツとウェルネスの融合したもの。ウェルネスは、「輝くように生き生きしている状態」であり、心身の健康だけでなく、その人の価値観や生きがいなどを含んだもの。

(※2) ウェルビーイング (Well-being)：個人の権利や自己実現が保障され、身体的、精神的、社会的に良好な状態にあることを意味する概念。

## (2) 対話項目

調査にあたっては、以下の項目等について対話を実施した。

- ① 検討している公有地の利活用の内容
- ② 参画に可能な事業スキーム
  - ・敷地面積活用の見通し（25 番地）
  - ・事業手法・事業期間
  - ・3 街区を包括した事業実施の見通し（以下、バンドリング）
- ③ 令和 5 年度に予定している本公募への参画
- ④ その他
  - ・用途地域見直しニーズ

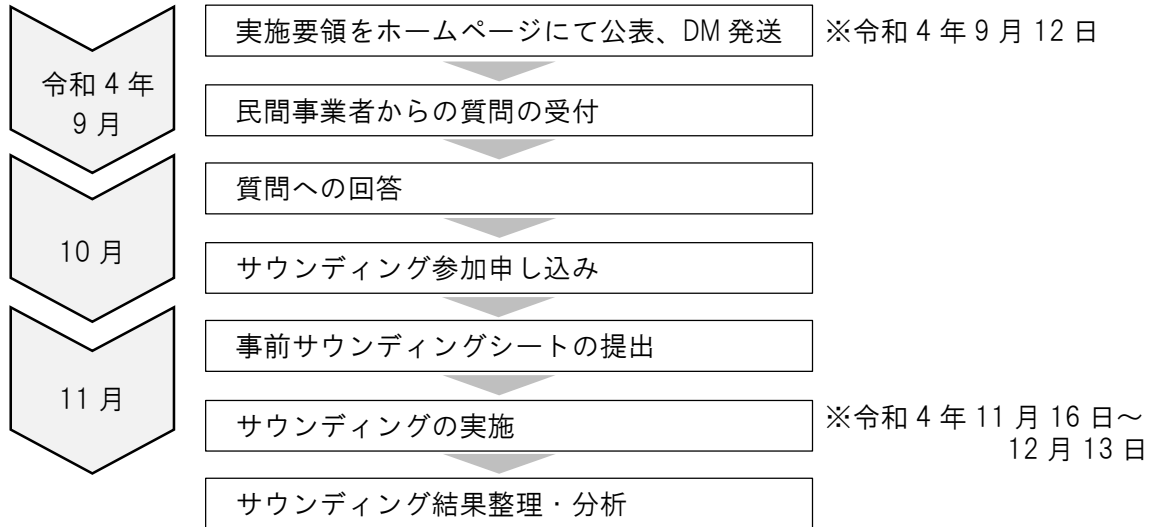
## (3) 企業抽出の考え方

企業抽出にあたっては、土地利用方針に基づいて抽出した企業（380社）へのDM（ダイレクトメッセージ）を併用した公募により企業を抽出した。

- DM 発送企業 380 社
  - ✓ 過年度のサウンディングに参加した企業 48 社
  - ✓ 医療系企業 40 社
  - ✓ 健康・スポーツ系企業 37 社
  - ✓ ホテル 211 社
  - ✓ その他 44 社

#### (4) 実施手順

実施手順は、サウンディング実施要領を町ホームページ等に掲載するとともに、過年度のサウンディング参加企業や土地利用方針に沿う業種へのDM発送により周知・公募を行い、事前サウンディングシートを提出いただいた上で対話を行った。その結果を整理・分析した。



#### (5) 提出事業者

提出事業者は25社であり、建設、設計、不動産、事業企画運営、スポーツ関連、アミューズメント、ホテル等の業種であった。

東浜 25 番地	21 社（うち 25 番地のみへの提案 7 社）
東浜 107 番地	14 社（うち 107 番地のみへの提案 1 社）
東浜 77 番地	15 社（うち 77 番地のみへの提案 3 社）



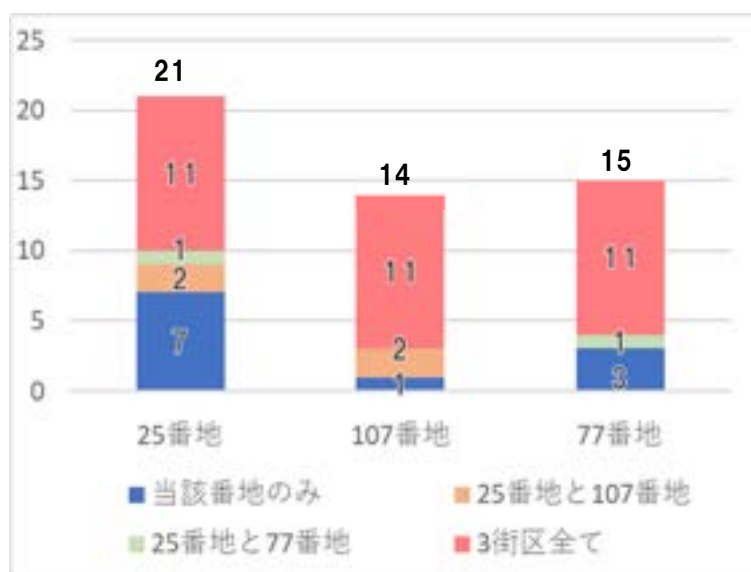
## 4.2 調査の結果

### (1) 街区ごとの提案数

#### 【POINT】

- ◆25番地が最も多く21社、107番地が14社、77番地が15社
- ◆3街区全て提案は、11社
- ◆25番地と107番地の2街区提案が2社、25番地と77番地の2街区提案が1社

希望街区	
25番地のみ	7
107番地のみ	1
77番地のみ	3
25番地と107番地	2
25番地と77番地	1
3街区全て	11
合計	25



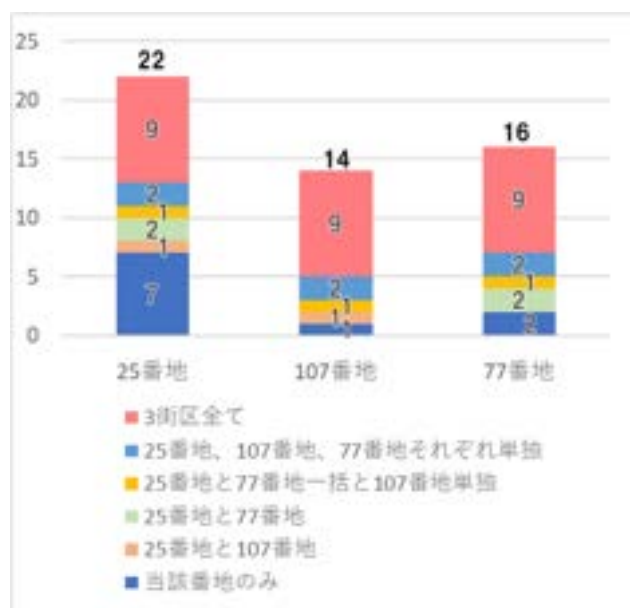
## (2) バンドリングの見通し

### 【POINT】

- ◆3街区それぞれでの活用ではなく複数での活用（バンドリング）の見通しを確認した
- ◆バンドリング可能は9社
- ◆現在は他事業者との共同事業体は組んでいないが、今後共同事業体への対応可能は6社

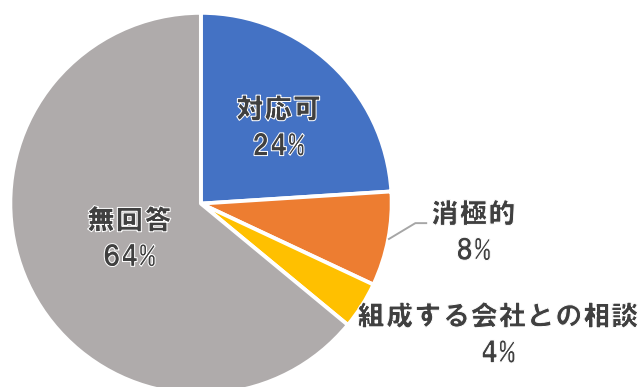
### 合わせて進出したい街区

合わせて進出したい街区	
25番地のみ	7
107番地のみ	1
77番地のみ	2
25番地と107番地	1
25番地と77番地	2
25番地と77番地一括と107番地単独	1
25番地、107番地、77番地それぞれ単独	2
3街区すべて	9
合計	25



### 他事業者とのコンソーシアム

他事業者とのコンソーシアム	
対応可	6
消極的	2
組成する会社との相談	1
無回答	16
合計	25



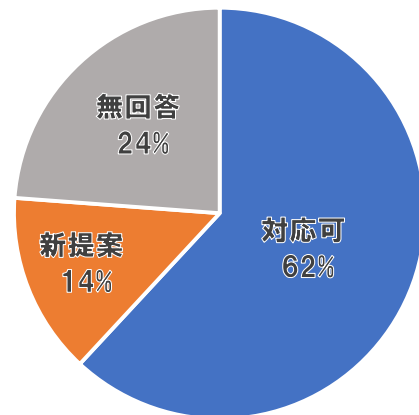
### (3) 町が期待するサービス機能の実現見通し

#### 【POINT】

- ◆25番地は、提案21社あり、町が期待するサービス機能に対応可能は13社、新提案についても町の期待するサービス機能に親和性のある提案が多い
- ◆107番地は、提案14社あり、町が期待するサービス機能に対応可能は7社、新提案については、商業施設やマンションが多い
- ◆77番地は、提案15社あり、町が期待するサービス機能に対応可能は9社、新提案についても町の期待するサービス機能に親和性のある提案が多い

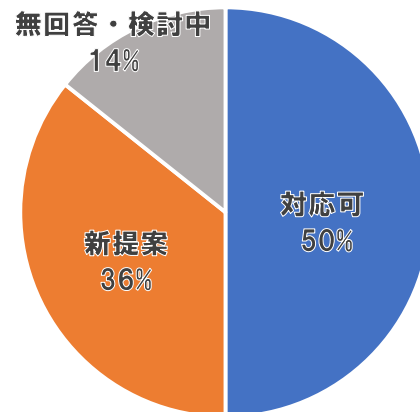
#### 25 番地

町が期待するサービス機能の実現見通し	
対応可	13
新提案	3
無回答	5
合計	21



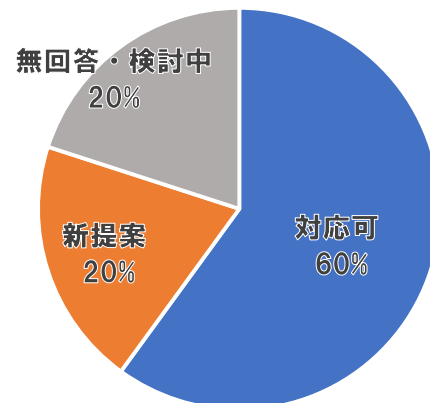
#### 107 番地

町が期待するサービス機能の実現見通し	
対応可	7
新提案	5
無回答・検討中	2
合計	14



#### 77 番地

町が期待するサービス機能の実現見通し	
対応可	9
新提案	3
無回答・検討中	3
合計	15



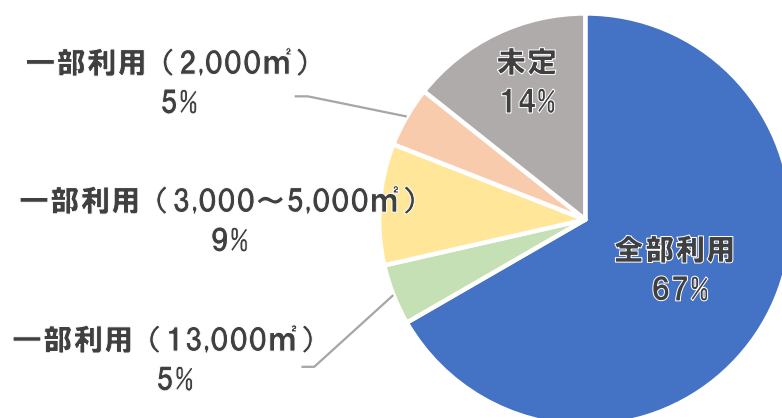
#### (4) 敷地面積活用の見通し

##### 【POINT】

◆25番地の敷地面積活用の見通しは、67%が全部利用可能

##### 25 番地

敷地面積活用の見通し	
全部利用	14
一部利用 (13,000㎡)	1
一部利用 (3,000~5,000㎡)	2
一部利用 (2,000㎡)	1
未定	3
合計	21



(5) 事業手法・事業期間

・事業手法

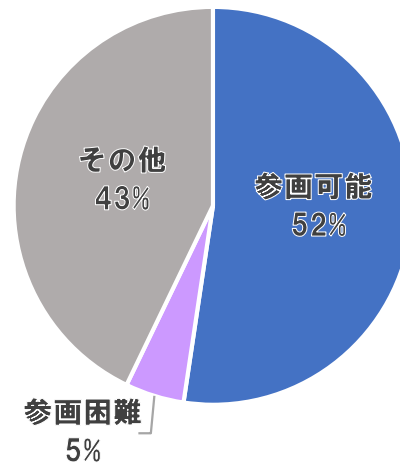
【POINT】

- ◆25番地は、事業用定期借地・独立採算事業での参加可能は11社、その他は、町による整備も希望、金額により参画可能、単独では参画困難などの意見
- ◆107番地は、売買4社、借地3社、また、それぞれの回答において最初借地で10年後売却の意見もあった
- ◆77番地は、P-PFI※<sup>1</sup>・独立採算事業での参画可能は9社、独立採算型事業は難しいが4社

25 番地

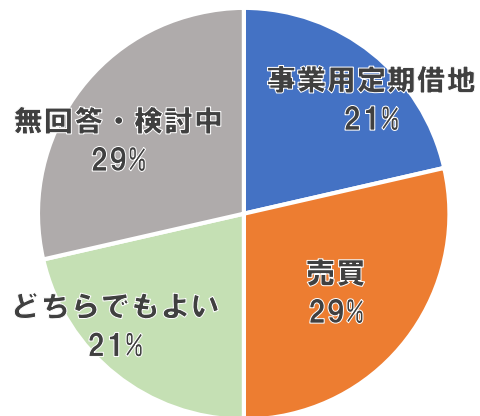
事業用定期借地・独立採算事業での参画可能性	
参画可能	11
参画困難	1
その他	9
合計	21

その他：無回答、町による整備も希望、金額により参画可能、単独では参画困難(原則、取得・譲渡)を含む



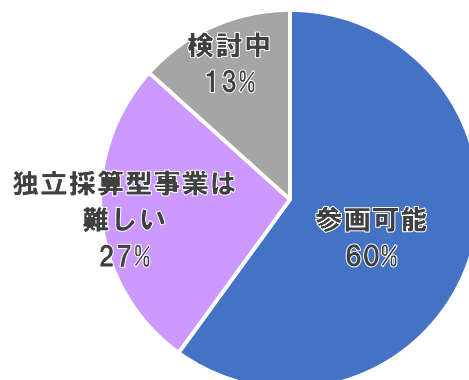
107 番地

事業用定期借地or売買	
事業用定期借地	3
売買	4
どちらでもよい	3
無回答・検討中	4
合計	14



77 番地

P-PFI・独立採算事業での参画可能性	
参画可能	9
独立採算型事業は難しい	4
検討中	2
合計	15





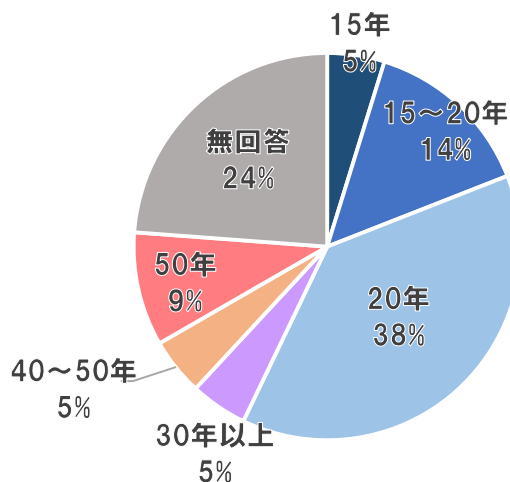
・借地期間

【POINT】

- ◆25番地は、20年が8社、15～20年を加えると12社
- ◆107番地は、無回答が8社、25年以上3社
- ◆77番地は、無回答が11社、15～20年3社、50年以上1社

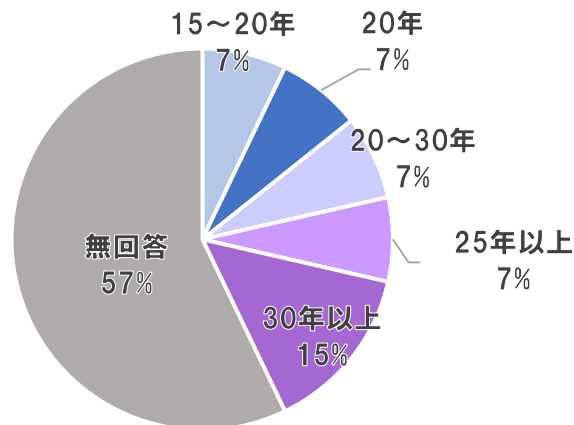
25 番地

借地期間	
15年	1
15～20年	3
20年	8
30年以上	1
40～50年	1
50年	2
無回答	5
合計	21



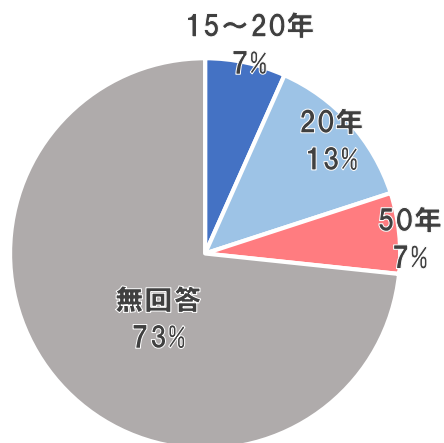
107 番地

借地期間	
15～20年	1
20年	1
20～30年	1
25年以上	1
30年以上	2
無回答	8
合計	14



77 番地

借地期間	
15～20年	1
20年	2
50年	1
無回答	11
合計	15



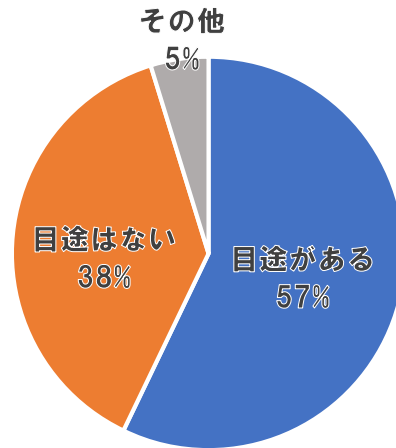
### ・管理運営事業者の目途

#### 【POINT】

- ◆25番地は、目途がある企業が12社、目途はない企業が8社
- ◆107番地は、目途がある企業が7社、目途はない企業が5社

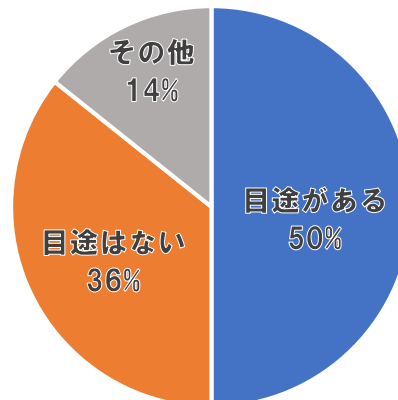
#### 25 番地

管理運営事業者の目途	
目途がある	12
目途はない	8
その他	1
合計	21



#### 107 番地

管理運営事業者の目途	
目途がある	7
目途はない	5
その他	2
合計	14



(※1) P-PFI: 飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度」のこと。

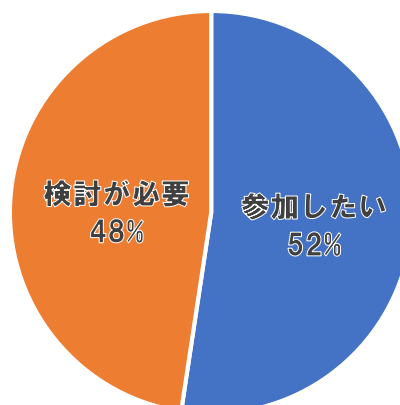
## (6) R5年度本公募の見通し

## 【POINT】

- ◆25番地は、参加したい11社、検討が必要10社
- ◆107番地は、参加したい8社、検討が必要6社
- ◆77番地は、参加したい7社、検討が必要8社

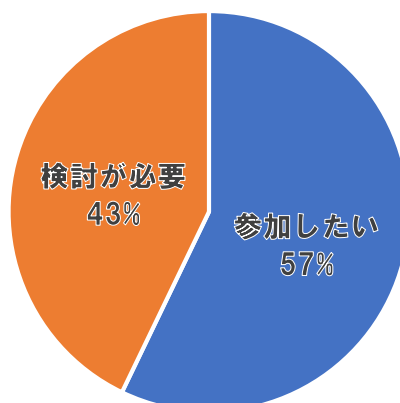
## 25番地

R5年度本公募への参画意向	
参加したい	11
検討が必要	10
合計	21



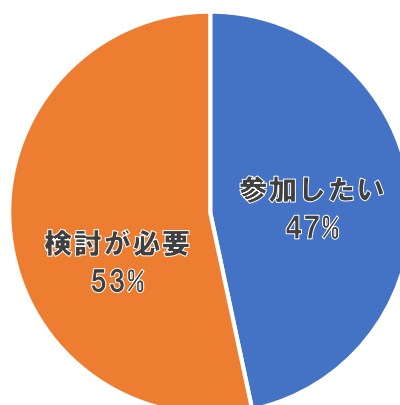
## 107番地

R5年度本公募への参画意向	
参加したい	8
検討が必要	6
合計	14



## 77番地

R5年度本公募への参画意向	
参加したい	7
検討が必要	8
合計	15



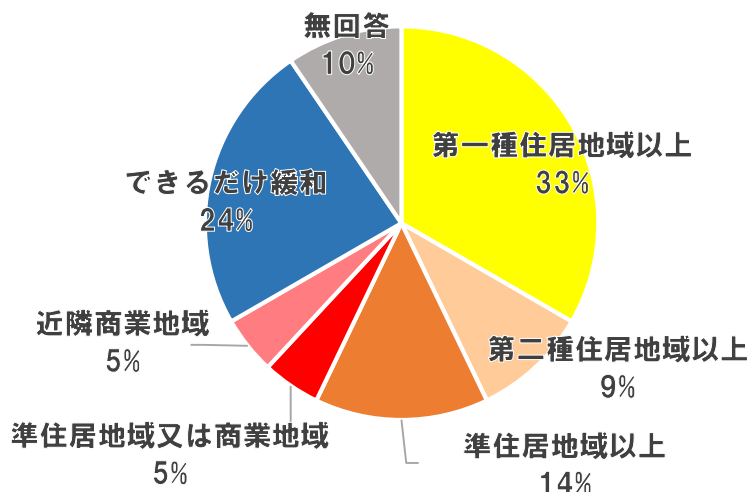
(7) 用途地域見直しニーズ

【POINT】

- ◆25番地は、第一種住居地域以上が7社、できるだけ緩和5社、準住居地域以上3社
- ◆107番地は、準住居地域（現行用途）6社、用途地域より容積率を高く2社
- ◆77番地は、第二種中高層住居専用地域（現行用途）9社

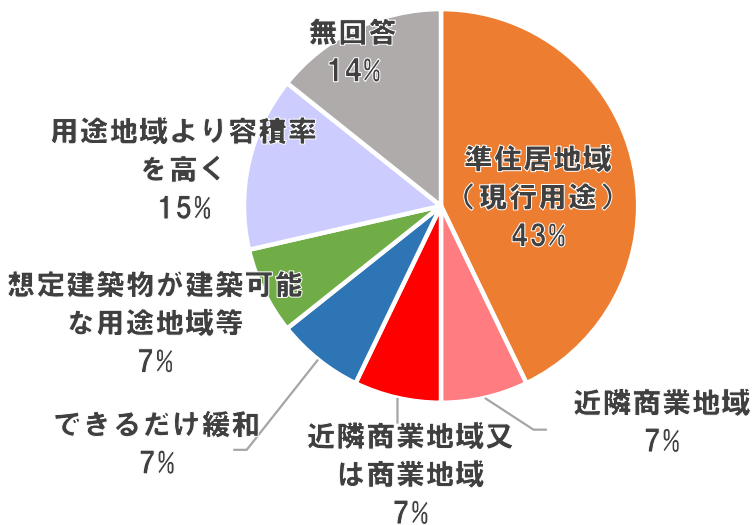
25 番地

希望する用途地域等	
第一種住居地域以上	7
第二種住居地域以上	2
準住居地域以上	3
準住居地域又は商業地域	1
近隣商業地域	1
できるだけ緩和	5
無回答	2
合計	21



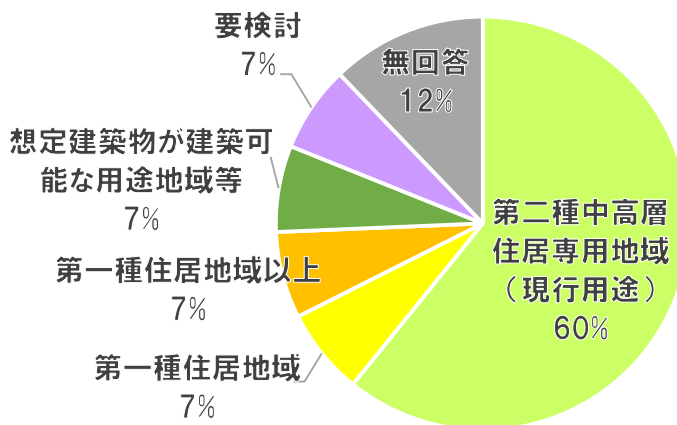
107 番地

希望する用途地域等	
準住居地域（現行用途）	6
近隣商業地域	1
近隣商業地域又は商業地域	1
できるだけ緩和	1
想定建築物が建築可能な用途地域等	1
用途地域より容積率を高く	2
無回答	2
合計	14



77 番地

希望する用途地域等	
第二種中高層住居専用地域（現行用途）	9
第一種住居地域	1
第一種住居地域以上	1
想定建築物が建築可能な用途地域等	1
要検討	1
無回答	2
合計	15



## (8) 調査結果のまとめ

表：サウンディング調査結果のまとめ

サウンディング調査結果のまとめ			
項目	調査結果		
対象地	東浜25番地	東浜107番地	東浜77番地
街区ごとの提案数	21社	14社	15社
バンドリングの見通し	◆3街区それぞれでの活用ではなく複数での活用（バンドリング）の見通しを確認した ◆バンドリング可能は9社 ◆現在は他事業者との共同事業体は組んでいないが、今後共同事業体への対応可能は6社		
町が期待するサービス機能の実現見通し	◆町が期待するサービス機能に対応可能は13社、新提案についても町の期待するサービス機能に親和性のある提案が多い	◆町が期待するサービス機能に対応可能は7社、新提案については、商業施設やマンションが多い	◆町が期待するサービス機能に対応可能は9社、新提案についても町の期待するサービス機能に親和性のある提案が多い
敷地面積活用の見通し(25番地)	◆敷地面積活用の見通しは、67%が全部利用可能	—	—
事業手法	◆事業用定期借地11社、その他は、町による整備も希望、金額により参画可能、単独では参画困難など	◆売買4社、借地3社、また、それぞれの回答において最初借地で10年後売却の意見もあった	◆P-PFI・独立採算事業での参画可能は9社、独立採算型事業は難しいが4社
借地期間	◆20年が8社、15～20年を加えると12社	◆無回答が8社、25年以上3社	◆無回答が11社、15～20年3社、50年以上1社
管理運営事業者の目的	◆目的がある企業が12社、目的はない企業が8社	◆目的がある企業が7社、目的はない企業が5社	—
R5年度本公募の見通し	◆参加したい11社、検討が必要10社	◆参加したい8社、検討が必要6社	◆参加したい7社、検討が必要8社
用途地域見直しニーズ	◆第一種住居地域以上が7社、できるだけ緩和5社、準住居地域以上3社	◆準住居地域（現行用途）6社、用途地域より容積率を高く2社	◆第二種中高層住居専用地域（現行用途）9社



## (9) 調査結果の考察

表：サウンディング調査結果の考察

サウンディング調査結果の考察	
本公募手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>■バンドリング可能は9社あり、実現性はあると言える。</li> </ul>
25番地の事業スキーム等	<ul style="list-style-type: none"> <li>■町が期待するサービス機能への対応可能企業は、半数以上であり、新提案についても町が期待するサービス機能に親和性のある企業が多く、また、敷地全体を利用可能企業が約7割、管理運営事業者目途あり約6割、R5年度本公募見通し約5割と、町の意向で進めても実現性はあると言える。</li> <li>■事業手法は、事業用定期借地、事業期間20年の意見が多く、これを基準に設定することで検討する必要がある。</li> <li>■用途地域は、第一種住居地域以上やできるだけ緩和、準住居地域以上の意見があり、周辺用途地域を踏まえつつ検討する必要がある。</li> </ul>
107番地の事業スキーム等	<ul style="list-style-type: none"> <li>■町が期待するサービス機能への対応可能企業は約半数であり、新提案は、商業施設やマンション意見が多い。管理運営事業者目途あり約5割、R5年度本公募見通し約6割と、町の意向で進めても実現性はあると言える。</li> <li>■事業手法は、売買、借地の意見は、さほど差はなく、折衷案としての借地で10年後売買の意見も複数あり、検討する必要がある。</li> <li>■用途地域は、現行用途の準住居地域の意見が多く、その他容積率緩和の意見もあった。周辺用途地域等を踏まえつつ検討する必要がある。</li> </ul>
77番地の事業スキーム等	<ul style="list-style-type: none"> <li>■町が期待するサービス機能への対応可能企業は、6割であり、新提案についても町が期待するサービス機能に親和性のある企業が多く、R5年度本公募見通し約5割と、町の意向で進めても実現性はあると言える。</li> <li>■事業手法は、P-PFI・独立採算型での参画可能が6割と可能性が高い。</li> <li>■用途地域は、現行用途の第二種中高層住居専用地域が多く、その他緩和を求める意見もあり周辺用途地域や町が整備を検討する施設を踏まえつつ検討する必要がある。</li> </ul>

表：サウンディング調査結果の考察（導入機能の方針等）

サウンディング調査結果の考察		
期待するサービス・機能	全体	<p>■心身の健康の維持促進（ウェルビーイング）に資するサービス・機能として、最新機器等を導入した最先端の健康関連施設の提案を期待していたが、サウンディングにおいて、そのような提案は無かった。</p> <p>そのため、心身の健康の維持促進（ウェルビーイング）に資するサービス・機能については、任意提案とする等、参画の可能性を妨げないようにする必要がある。</p>
施設イメージ	25番地	<p>■医学的・科学的エビデンスに基づいたアスリート向け及び地域住民の総合的な健康をサポートする医療・リハビリ施設、フィットネス、スポーツ施設、健康・飲食施設等の施設をイメージしており、フィットネス、リハビリ施設、スポーツ施設等の提案はあったものの、医学的・科学的エビデンスに基づいた提案は無かった。</p> <p>そのため、医学的・科学的エビデンスに基づくといった条件については、任意提案とする等、参画の可能性を妨げないようにする必要がある。</p>
	107番地	<p>■国内から訪れるビジネス客、スポーツツーリズム客に加え、スポーツ選手もターゲットにできる宿泊施設をイメージしており、4社からイメージに近い提案があったものの、少数であったことから、参画のハードルとなる可能性を考慮し、任意提案とする等、参画の可能性を妨げないようにする必要がある。</p>
	77番地	<p>■憩いの場・交流の場としての機能充実を図るため、カフェ・レストラン等の飲食施設を導入し、それらに付帯する形でランニングステーションやサイクルステーション等の施設をイメージしており、飲食施設とその付帯施設の提案は7社からあったものの、イメージにより近い飲食施設とランニングステーション・サイクルステーションの提案は3社にとどまった。</p> <p>そのため、条件を拡大する等の検討を行う必要がある。</p>

### 4.3 需要を検証するモニターツアーの実施

スポーツツーリズムのコンセプトのもとで基本方針に基づく事業を実施したい民間事業者が存在することが明らかになった。そこで、事業を成立させるためには、エンドユーザーとなる来訪者の存在が重要になる。ここでは、来訪者の需要を確認するために実施したモニターツアーの結果をまとめる。

#### (1) モニターツアーの概要

令和5年1月28日（土）から1月29日（日）にかけてモニターツアーを実施した。モニターツアーの目的、参加者、スケジュール及び当日の様子は以下の通り。

##### ●目的

本地区でスポーツツーリズムのコンセプトのもと事業を実施した場合に、来訪者として想定される各種スポーツ団体の関係者に、実際に対象となる3街区や周辺施設を見学してもらうことで、利用者目線の需要や事業アイデアの聞き取りを行う。

##### ●参加者

ビーチサッカー関係者3名、陸上関係者1名、ラグビー関係者1名、地方創生支援の運営会社2名、銀行兼セーリング関係者1名、旅行会社1名の計9名が参加した。

##### ●スケジュール

##### 【1日目】

日次	月日(曜)	行 程	宿泊	食 事
1	1月28日 (土)	12:00 ご集合、専用バスにて、—————観光先へ		
		12:40～13:30 与那原ホテルSUNRIZE・OCEAN視察		
		13:45～14:30 与那原マリーナ—————		
		14:45～15:30 西原ビーチリゾート(西原マリンパーク)—————		
		15:45～16:30 与那原町観光交流施設視察		
		与那原町会議会議室へ	ユイナホテル 南城	— — ○
		17:00～18:00 与那原町ご担当者より、 与那原町マリンタウン地区公有地土地利用基本計画について 概要説明		
		18:30～20:00 夕食懇話会(Restaurant洋食タロウ)—————		
		20:30 ホテル着		

【2日目】

日次	月日(曜)	行 程	備 考	異 常
2	1月29日 (月)	07:00～ 2階「サンビエ」にて、各自朝食をお取りください		
		08:50まで チェックアウト ご集合		
		09:00 ホテル発、————専用バスにて、二軒区(開発予定地)視察		○
		11:00～12:00 与那原町役場会議室にて、モニターツアーレビュー アンケート実施		○
		12:00 町役場発、空港へ————		
		12:30頃 那覇空港着、解散		

●当日の様子

【ホテルSUNRIZE・OCEAN 視察の様子】



【与那原マリーナ 視察の様子】



【西原マリパーク 視察の様子】



【与那原町観光交流施設 視察の様子】



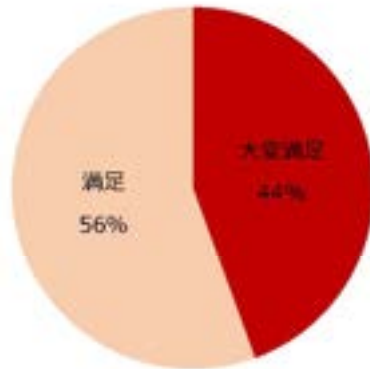
【役場会議室 概要説明の様子】



## (2) 参加者の意見

モニターツアーの参加者に対するアンケート結果は以下の通り。

### Q1. 今回のモニターツアーで視察した施設・会場の数



■ 大変満足 ■ 満足 ■ 普通 ■ 不満 ■ 大変不満

選択肢	回答
大変満足	4
満足	5
普通	0
不満	0
大変不満	0
総計	9

### Q2. 今回視察した施設・会場の環境

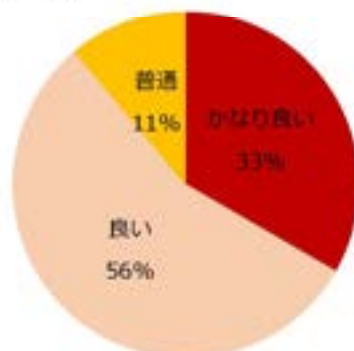
#### a 与那原ホテルSUNRIZE・OCEAN



■ かなり良い ■ 良い ■ 普通 ■ 悪い ■ かなり悪い

選択肢	回答
かなり良い	0
良い	4
普通	5
悪い	0
かなり悪い	0
総計	9

#### b 与那原マリーナ



■ かなり良い ■ 良い ■ 普通 ■ 悪い ■ かなり悪い

選択肢	回答
かなり良い	3
良い	5
普通	1
悪い	0
かなり悪い	0
総計	9



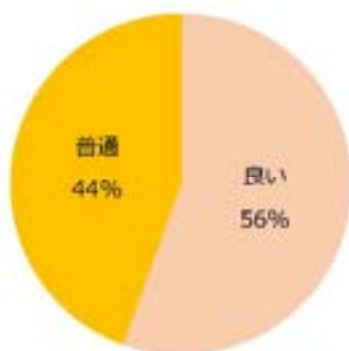
c 西原きらきらビーチ



■ かなり良い ■ 良い ■ 普通 ■ 悪い ■ かなり悪い

選択肢	回答
かなり良い	2
良い	5
普通	2
悪い	0
かなり悪い	0
総計	9

d 与那原観光交流施設



■ かなり良い ■ 良い ■ 普通 ■ 悪い ■ かなり悪い

選択肢	回答
かなり良い	0
良い	5
普通	4
悪い	0
かなり悪い	0
総計	9

e 三街区（開発予定地）



■ かなり良い ■ 良い ■ 普通 ■ 悪い ■ かなり悪い

選択肢	回答
かなり良い	4
良い	2
普通	2
悪い	0
かなり悪い	0
総計	8

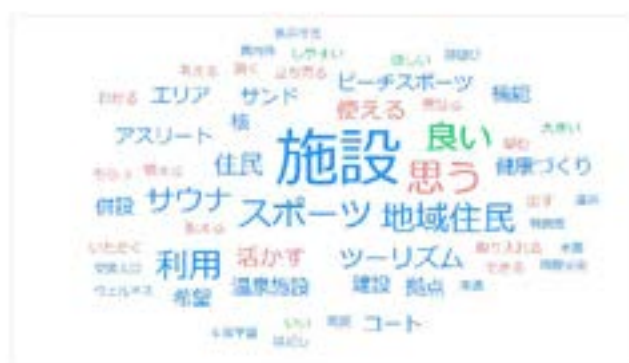
※ 1名1日目のみ参加のため  
3街区を視察できず未回答





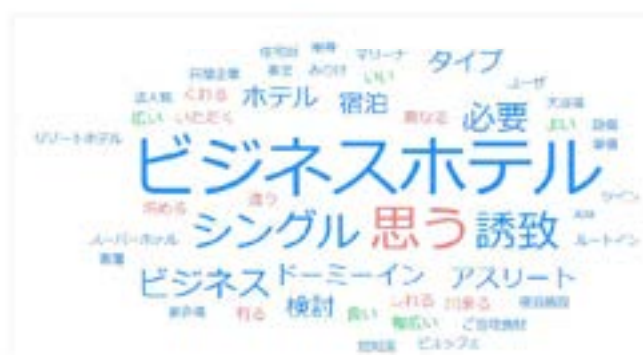
### e-1 東浜25番地（スポーツウェルネス拠点としてフィットネス施設を予定） （自由記述）

- ・スポーツツーリズムの新たな核（与那原町のシンボル）の一つとして、地域住民、そして県内外 誰もが、国際交流可能な多様性のある健康づくり・生涯学習施設のデザインが望まれる。  
（例）旧テニスコートをサンドコートにして、ビーチスポーツと機能回復のリハビリゾーン（はだしでの健康づくり）、幼保、小学生の砂遊びの場（平日の利用）など。また、ビーチスポーツの拠点、スクールの拠点、そして自機能するもの、交流人口、関係人口の核となる。併設として、温浴施設、ナイターは必須と考える。
- ・地域住民との交流会行い、地元の声を活かした施設が良いと思う。
- ・地域住民の皆様とアスリートが共用で使える施設として計画頂くことを希望したい。具体的には温泉施設を建設し一般利用、スポーツツーリズムとしての来県者の両方に解放する等
- ・サンドコートを加えてフィットネスに活用していただきたい。
- ・地元住民の利用や他地域からくすることを前提に複合的な施設にしてもらいたい。（若者から高齢者まで利用しやすい施設）リハビリや温泉施設・食事レストラン等もあるといいかもです。）
- ・何のスポーツをターゲットにするかによって建設施設が異なると思うが与那原町の特異性を出して差別化することが良いと思う。
- ・スポーツウェルネスと相性の良いサウナ施設（スーパー銭湯）ができてほしいです。全国から サウナ目的の旅行者が増えたり話題になる、且つスポーツ選手、住民の方にとっても健康施設になると思います！
- ・このエリアが適切かわかりませんがサウナやスーパー温泉など町民も観光客・アスリートも使える施設を希望。※サウナであれば景観を活かして海辺近く（最後立ち寄った水路周辺エリア）でも良さそうです。
- ・このような施設は住民が利用して満足が得られるかどうかにもフォーカスすべき。スポーツツーリズムだけの施設では意味がないので住民目線も取り入れるべき。
- ・面積も大きく屋外施設も併設した内容が良いと思います。



**e-2 東浜107番地（アスリートやビジネス客向けの宿泊施設を予定）****（自由記述）**

- ・一般ビジネスユーザ向けシングル部屋のビジネスホテルをまず最優先で誘致することが必要
- ・あの土地の広さであれば、スーパーホテル・APA・ルートイン等のビジネスホテルの方が良いと思います。（喫煙の課題かと思いますが）
- ・シングル客室が有るビジネスホテルタイプの宿泊施設を誘致検討いただきたい。アスリートもビジネス目的の客層も一定の需要はあると思われるため。
- ・ビジネスホテルをお願いします。
- ・周りが住宅街なので飲食付（1泊2食）であればよいと思います。又、宿泊単価@5,000～7,000円程でシングル、ツイン、大浴場もあるといいかもしれません。大型団体（50～100名）になると宴会場も必要になります。
- ・朝食がしっかり提供出来るシングルタイプのホテルを誘致された方が良いと思う。民間企業への法人税軽減も検討されてはどうか。
- ・ドリーミーインが来てくれるとビジネスホテルの中でも認知度、設備ランク的にも良さそうです。ドリーミーインの良さは、サウナ付きお風呂、ご当地食材のブッフェがあるので、幅広い層が利用されると思います！
- ・ビジネスホテル（単身宿泊可）の誘致。
- ・アスリートとビジネス客では求めているものが違うのですみわけが必要
- ・マリーナ側はリゾートホテル、107はビジネスホテルなどコンセプトの異なるホテルを建設されると良いと思います。

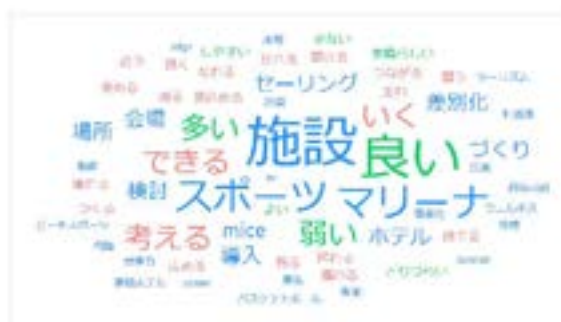




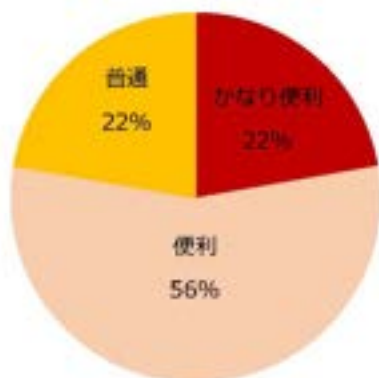


### f 自由記述（施設・会場について特によかった点や課題などございましたら教えてください）

- ・町の独自政策として、脱炭素、SDGsの観点から、「東浜25番地」の活用としてスポーツ・ウェルネスをテーマとして事業化をしていく方向性に共感をした。ぜひ上記にも記載したが、サントコート導入を検討願いたい。日常のビーチスポーツも海岸沿いではなく安全な内陸地が求められている。
- ・県の施設（L字型の土地）に高級ホテル（マリーナ利用者等）を誘致するのはどうでしょうか？
- ・コンパクトな地理の中に大変大きな利用可能用地が有り、なおかつ人口が増えていることを考えてもポテンシャルは十分で、施設として一定水準以上の反響が見込める点は素晴らしいと思いました。
- ・視察した施設については課題の方が多いと思います。会場については今後につながるという意味では良い場所だと思う。
- ・すべての会場が近隣のため非常に構想に合った町づくりができると感じた。ホテルやMICEをつくるのみならず他県への宣伝・アプローチの方法を考えていくと良いと思います。又、交通の部分の整備をお願いします。（自転車やEV車の導入など）
- ・MICE・スポーツツーリズムのどちらを優先するにせよ宿泊施設レストラン等は必須であると思う。
- ・与那原マリーナは、町の象徴にもっとなれると思いました！シェアサイクルがあると、町の交通手段として最適かと。ご検討ください！
- ・懇親会でお連れ頂いた飲食店、最高でした。与那原は居酒屋が多いそうなので、夜の街としても発信できると良さそう。役場職員の方と話して思いましたが「町の人」の声を聞ける機会づくりが重要です。
- ・与那原観光交流施設は他地域と比べての競争力は弱い。沖縄という立地での他との競合には勝てると思うが、全国レベルでは弱い。バスケットボール等、種目を限定するなどして差別化を図らないといけない。マリーナは他との差別化が図れてよいと思うが、セーリングというマイナーなスポーツなので、逆にセーリングを広めるような取組が効果を生む。
- ・与那原町にはホテル、客室数が少ないため予約が取りづらい。
- ・与那原町には宿（朝食付き）が備わっていない。



### Q3.与那原町および各施設・会場のロケーション・アクセス



選択肢	回答
かなり便利	2
便利	5
普通	2
不便	0
かなり不便	0
総計	9

■ かなり便利 ■ 便利 ■ 普通 ■ 不便 ■ かなり不便

### Q4.与那原町は合宿するにあたり良い・しやすい場所かどうか



選択肢	回答
かなり良い	0
良い	6
普通	2
悪い	1
かなり悪い	0
総計	9

■ かなり良い ■ 良い ■ 普通 ■ 悪い ■ かなり悪い

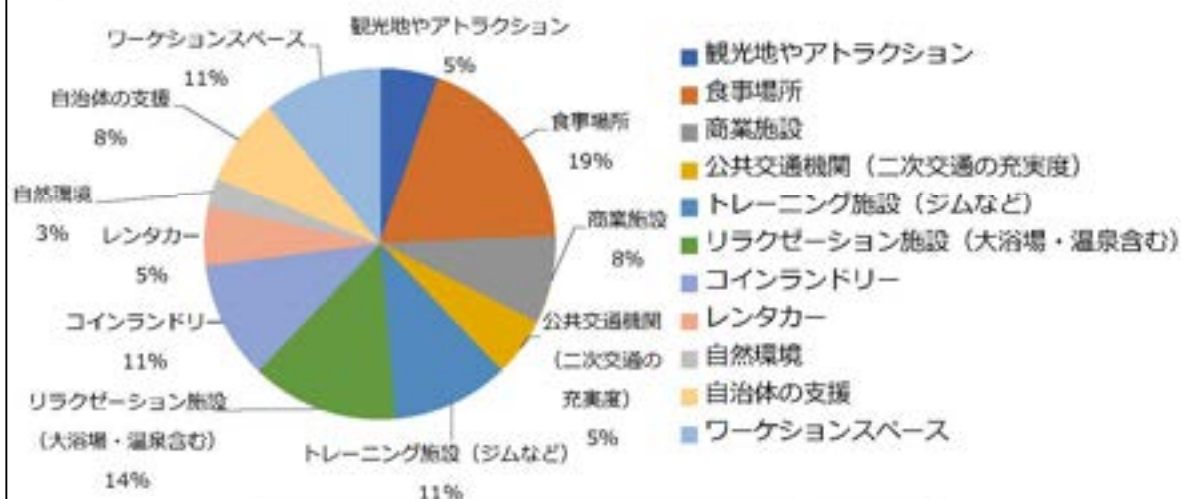




### Q6.施設・会場利用料の希望目安、合宿全体の料金の希望目安

- ・ ¥50,000 (宿泊含む 一週間 交通費除く)
- ・ ¥6,300~¥13,000
- ・ 【個人~少数】 ¥9,000/日(一泊2食) 【団体】 @¥8,000/日 (一泊2食)
- ・ 施設によって異なるが体育館で一人500円
- ・ ¥20,000以内 (社会人合宿経験がなく、参考にならないかもです)
- ・ ¥5,000 以内 (学生の合宿だとしたら) 社会人等であればないとツーリズムも期待できる  
なら10,000円でも可!
- ・ 宿泊+会場 = ¥6,000位 + 3食¥14,000 = 1泊3食¥10,000位 (5泊6日で¥68,000)

### Q7.他に何があると良いか、合宿地候補として選択する可能性が高まるか (複数選択可)



選択肢	回答
観光地やアトラクション	2
食事場所	7
商業施設	3
公共交通機関 (二次交通の充実度)	2
トレーニング施設 (ジムなど)	4
リラクゼーション施設 (大浴場・温泉含む)	5
コインランドリー	4
レンタカー	2
自然環境	1
自治体の支援	3
ワークスペース	4



### **Q7 その他（自由記述）例：競技以外でも生活が充足できるよう、徒歩圏内に商業施設、食事場所などが充実していること。など**

- ・与那原町はコンパクトな町であり、他の自治体と比較し非常に優位性が高い。サイクリングの検討を！
- ・最後立ち寄ったくじら橋がかかった水路にアクティビティの誘致（SUP等）は難しいでしょうか？トライアスロンの案も出ておりましたが、与那原の地形を活かしたコンテンツ作りを希望します。
- ・とにかく遊ぶところ!!スポーツ選手として遊びたい。夜遅くまで営業している飲食店でもいい!!
- ・徒歩でなくともレンタカー利用でも良いですが全ての移動が20分位であると良いかと思えます。

### **Q8.合宿するにあたり重要視するポイント（自由記述）**

- ・宿泊施設 ・レンタカー（レンタサイクル） ・食事
- ・滞在時間（競技外）で何ができるか、過ごせるアクティビティーがあればベストと考える。
- ・家族が空き時間を充実させられる場所があるかどうか
- ・砂浜（サンドコート）とトレーニング施設との距離
- ・宿と練習場所への移動距離
- ・会場の広さや利用しやすいなども重要だと思います。
- ・宿泊施設・食事（栄養バランス）
- ・選手が合宿・トレーニングに集中できる環境整備 ・コスト感
- ・練習ができる環境 ・地域の受け入れ体制（協力） ・コスト
- ・夜遊びスポット（大学生以上の場合）
- ・ホテルと会場の距離 ・ホテル（シングル・朝/夕対応・ランドリー・大浴場）
- ・ルートイン的なホテル

### **Q9.普段合宿で利用している場所(市町村、宿泊施設など)(自由記述)**

- ・千葉市（夢フィールド） ・西原きらきらビーチ（施設利用のみ）
- ・沖縄市・那覇市・恩納村
- ・京セラリゾート川内など（川内市）
- ・シーガイアリゾートなど（宮崎市）
- ・奄美・札幌（郊外） ・九重（大分）
- ・館山市（北条海岸）、藤沢市（江の島）、葉山町、他
- ・千葉県一の宮シーサイドオーツカ・白子町 ・山中湖・河口湖

## Q10.その他ご要望・ご意見などがございましたらご記入ください (自由記述)

- ・今後与那原町に宿泊施設（ビジネスホテル）が誘致されたら、合宿・大会時に必ず利用します。また加盟チーム・選手・関係者（約2000名）にもPRしていきます。
- ・自転車整備ぜひ検討頂きたい。・スポーツウェルネスはぜひ学生の育成を兼ねた施設を検討頂きたい。
- ・2日間、ありがとうございました。今後の土地利用には大変すばらしい未来を感じます。引き続きよろしくお願いします。
- ・ホテルをいくつかつくる際、ビジネス系と大型ホテル（宴会場、ミーティング会場）でできるといいかもしれません。あとは交通ターミナルやレンタ自転車、EV車の整備をお願いします。
- ・マリーナタウン東浜地区の再開発に向け地元住民への広報活動（理解協力）や民間企業への魅力的な情報発信を行い、誘致活動が必須になると同時に利用される方への広報も行わなければ投資が無駄になってしまう。
- ・貴重な2日間、丁寧なアテンド、本当にありがとうございました！本当に素敵な町だと知れる素敵な時間でした！今後も大変なことが多いかと思いますが、与那原町のこれからの進化を楽しみに、そして陰ながら応援しています！また遊びにきたいと思います！ありがとうございました！
- ・マリーナの独立（？）事業の検討を希望します。停泊船を活用して、(例)1時間1万円でクルーズ貸切り・湾まで出て戻ってくるなどをメニュー化し、集客する観光客の呼び込みに効果的かと思えます。あれだけ海も綺麗でひらけた景観なので海外ドラマに出てくるような船上パーティー・女子会プランなどつくと面白そうです。沖縄でもそうしたアクティビティがないので競合優位性も高いかと。
- ・首里城の瓦を作る窯元の話や鉄道の駅の話など、職員の方々から沢山の与那原の魅力を教えて頂きました。こうした「産業」も観光コンテンツになり得ると思えます。
- ・大綱引のクラウドファンディング、ぜひ手伝わせていただきたいです！またお話ししてください。（マクアケ宮田）
- ・スポーツツーリズムとして競争力があるのは、セーリングキングス(ヨット)とバスケットボールが良いのでは。ただ、スポーツツーリズムのうち学生の合宿誘致は決して地域が潤うわけではない。学生や学校はお金がない！だとしたら、お金を使う富裕層にアプローチした方がいいかもしれない。
- ・琉球ゴールデンコラボするとか、ゴルフリゾート化するとか・・・私見で大変恐縮ですが！44年続いた綱引きのように、伝統を重んじている地域であれば、地域のアイデンティティに根ざした将来にわたって普遍的なものを住民とのグループワーク等を通じて検証し、その上で地域住民と共存して お互いに発展できる取組みを、スポーツツーリズムやMICEと連携して欲しい。MICEは施設があれば潤うわけではなく、何をするか？ソフト面が大切。スポーツも同じで、たとえばサイクリングのように競技団体に配慮したところでサイクリストはお金を使わない。イベントでは集まるが普段はどうか？等。外部圧力に流されることがなく与那原町の普遍的な日常が実は外部に対して競争力があることに気付いてほしい。その上で、スポーツツーリズムやMICE誘致を展開すべき。初めてきて、ほんの一瞬の滞在だったが、多くの可能性を感じた！もっと皆さんと話したいと思った。
- ・MICEとスポーツは直接的な親和性は低いため、パワーバランスが大切かと思えます。ある意味で切り離してMICE関係はリゾートコンセプト、スポーツはある程度種目を決めて、そこに合わせた利便重視の内容など。



### (3) 来訪者の需要(まとめ)

モニターツアーを実施して得られた来訪者の需要を以下にまとめる。今後、この結果を事業者公募時に共有する等して、民間事業者の提案の参考にすることにより、より市場ニーズにあった事業者提案となることが期待される。

- ・スポーツツーリズムの地としての価値は感じていただいた結果となった。
- ・特に与那原マリーナは評価が高く、他箇所と差別化できるセーリングの可能性は期待ができる。
- ・スポーツ施設を充実させることはもちろんのこと、“娯楽”の充実度も重視している印象。
- ・ホテルはビジネスホテルなど安価の宿泊施設を求めており、且つ+αとなる、大浴場やサウナなど体を癒すことを求めている。
- ・交通の利便性も、気になる方が多かった。(レンタルサイクルなどちょっとした移動が可能になるものがよいのでは等)

## 第5章 基本方針

### 5.1 公有地土地利用の基本方針

前章までで沖縄県及び与那原町の上位計画の整理を行い、市場調査の結果を整理した。市場調査では、与那原町が令和3年度に策定した「与那原町マリンタウン地区公有地土地利用基本構想」に定めた基本方針に資する提案があったことから、その内容を踏まえて以下の通り基本方針を定めた。

#### (1) 公有地土地利用の基本的な考え

##### ○スポーツ・ウェルネス<sup>※1</sup>拠点（東浜25番地）

今回の公有地利活用における核となる拠点として、近隣にあるスポーツ施設への合宿や自主トレ等との連携や地域住民の心身の健康の維持促進を目的とした複合型施設の誘致を検討する。

プロスポーツ選手等にも対応したトレーニングやケアが受けられる機能や種目を問わずスポーツが実施できる機能、さらにオリンピックなどにより近年着目されているアーバンスポーツ<sup>※2</sup>や新たなスポーツ<sup>※3</sup>の実施やデータ分析等の新技術の活用による新たな価値を創造する機能を想定する。

##### ○宿泊・滞在拠点（東浜107番地）

スポーツ・ウェルネス拠点や近隣にあるスポーツ施設を活用したスポーツ合宿の受け入れや、ビジネス客、一般来訪者の受け入れなど、スポーツツーリズム及びビジネスツーリズムによる来訪者が安心、快適に宿泊できる施設の誘致を検討する。

##### ○芝生の交流拠点（東浜77番地）

スポーツ・ウェルネス拠点や宿泊・滞在拠点への来訪者や、地域住民への憩いの場としての賑わい創出の促進、公園利用者の利便性促進を図るため、飲食機能やそれに付帯する施設の誘致を検討する。

##### ○宿泊・商業拠点（ベイサイドビスタ①・②）※沖縄県有地

マリナーに近い立地を生かし、マリンスポーツやビジネス等で訪れた観光客が快適に宿泊できる場の形成を検討する。また、日帰り観光や地域住民向けの商業施設の併設も検討する。

(※1) スポーツ・ウェルネス：スポーツとウェルネスの融合したもの。ウェルネスは、「輝くように生き生きしている状態」であり、心身の健康だけでなく、その人の価値観や生きがいなどを含んだもの

(※2) アーバンスポーツ：BMX、スケートボード、ブレイクダンス等といった都市型スポーツ

(※3) 新たなスポーツ：eスポーツ、3人制バスケット、アルティメット等といった一般的に認知されつつあるスポーツ



(2) 公有地土地利用の活用方針図

本町の公有地活用における基本的な方針を以下の図に取りまとめる。

**○スポーツ・ウェルネス拠点**  
(東浜 25 番地)

近隣にあるスポーツ施設への合宿や自主トレ等との連携や地域住民の心身の健康の維持促進を目的とした複合型施設の誘致を検討する。

**○トレーニング・ケア機能**  
プロスポーツ選手等にも対応したトレーニングやケアが受けられる機能



出典:kadena fitness&sports facebook 出典:JOC HP 出典:AC フォト

**○各種スポーツが実施可能な機能**  
野球、サッカー、ラグビー等種目を問わず様々なスポーツが実施できる機能



出典:J-VILLAGE HP 出典:Unsplash

**○新たな価値を創造する機能**  
オリンピックなどにより近年着目されているアーバンスポーツや新たなスポーツの実施、データ分析等の新技術の活用等による新たな価値を創造する機能



出典:Unsplash 出典:FIBA3x3 HP 出典:IPU スポーツ科学センターHP 出典:Unsplash



0 500 m

● 海洋資源 ● 施設 ● 利活用対象地

**○宿泊・滞在拠点**  
(東浜 107 番地)

スポーツ合宿の受け入れや、ビジネス客の受け入れなど、スポーツツーリズム及びビジネスツーリズムによる来訪者が安心、快適に宿泊できる施設の誘致を検討する。



出典:Shutterstock 出典:株式会社バルニバービ HP

**○芝生の交流拠点**  
(東浜 77 番地)

憩いの場としての賑わい創出の促進、公園利用者の利便性促進を図るため、飲食機能やそれに付帯する施設の誘致を検討する。



出典:豊島区 HP 出典:Unsplash

**○宿泊・商業拠点**  
(ベイサイドビスタ①②)

マリーナに近い立地を活かし、マリンスポーツやビジネス等で訪れた観光客が快適に宿泊できる場の形成を検討する。また、日帰り観光や地域住民向けの商業施設の併設も検討する。



出典:booking.com 出典:Unsplash



### (3) 対象地ごとの導入機能の方針

令和5年度に企業誘致を予定している対象地としては、与那原町及び沖縄県土地開発公社与那原支社が所有する公有地であることから、以下の通り3街区の対象地ごとの導入機能の方針を以下に整理した。

表：対象地ごとの導入機能の方針の整理

公有地土地利用のコンセプト：スポーツツーリズム			
方針：3街区（東浜25番地、107番地、77番地）を整備し、対象地間の連携強化を図る			
対象地	スポーツ・ウェルネス 拠点 (東浜25番地)	宿泊・滞在拠点 (東浜107番地)	芝生の交流拠点 [与那古浜公園] (東浜77番地)
期待するサービス・機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>近隣にあるスポーツ施設への合宿や自主トレ等との連携</li> <li>アスリートのトレーニング・ケアの対応（スポーツ施設も含む）</li> <li>地域住民の心身の健康の維持促進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポーツ合宿、一般宿泊の受入れ</li> <li>ビジネス対応機能（リモートワーク、ワーケーションへの対応）</li> <li>飲食店の機能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>賑わい創出の促進</li> <li>公園利用者の利便性促進</li> </ul>
施設イメージ	<ul style="list-style-type: none"> <li>トレーニング・ケア機能、各種スポーツが実施可能な機能、新たな価値を創造する機能等を持ち合わせた複合施設</li> </ul>  <p>出典：前頁参照</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>宿泊施設</li> </ul>  <p>出典：前頁参照</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>カフェ・飲食店(及びランニングステーション<sup>※1</sup>等の付帯施設)</li> </ul>  <p>出典：前頁参照</p>
整合を図るべき取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>脱炭素に関する取組</li> <li>減災に関する取組</li> </ul>		
事業期間	20年以上	20年以上	20年
事業手法	事業用定期借地	事業用定期借地or売却	Park-PFI
求められる用途地域	第一種住居地域以上	準住居地域 (現行用途)	第二種中高層住居専用地域 (現行用途)

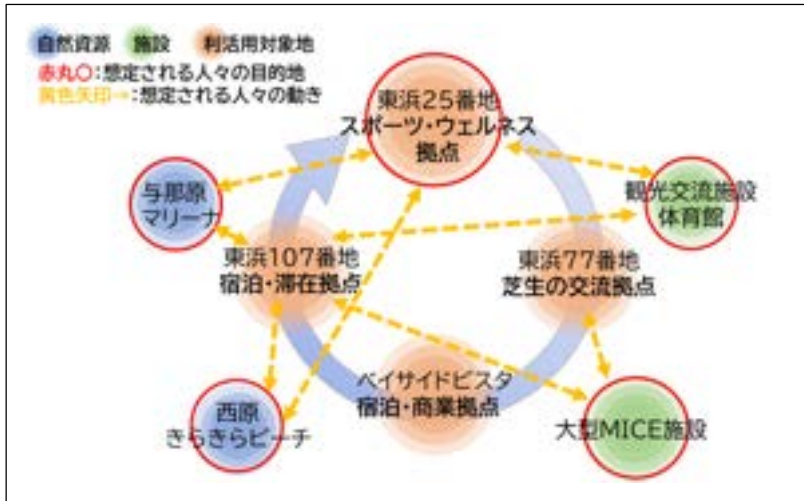
(※1) ランニングステーション：更衣室やロッカー、シャワーなどの設備がありランニングの拠点にできる施設

(4) 公有地活用に関する想定

公有地の基本方針に定めた内容の想定される活用イメージについて以下の通り取りまとめた。

① 国内外利用者の活用イメージ ～スポーツツーリズム&ビジネスツーリズム～

図：マリンタウン地区内における活用イメージ



対象

スポーツツーリズム

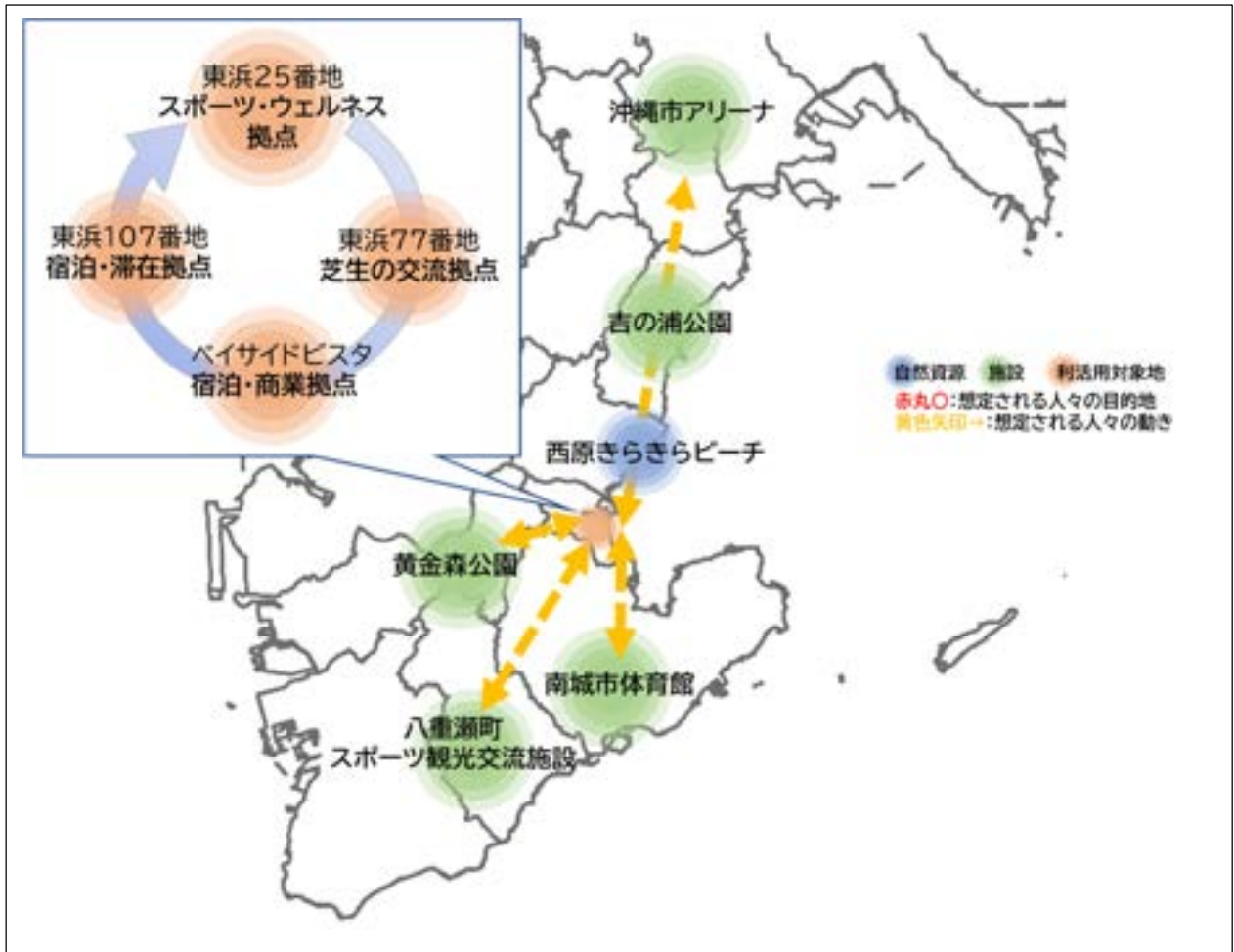
・マリンスポーツ、ビーチスポーツや屋内競技の合宿を目的としたスポーツ選手



ビジネスツーリズム

・MICE を目的とした国内外からのビジネス客

図：広域における活用イメージ



与那原マリーナや西原きらきらビーチでは、セーリングやビーチサッカー、ビーチバレーといったマリンスポーツやビーチスポーツでの合宿利用が見込まれる。観光交流施設では空調設備が完備されており、屋内競技の合宿や、プロスポーツの練習拠点としての利用が考えられる。こうした目的で訪れるアスリートに対して、スポーツ・ウェルネス拠点でのトレーニング・ケア機能のほか、ホテルでの快適な滞在空間を提供する。

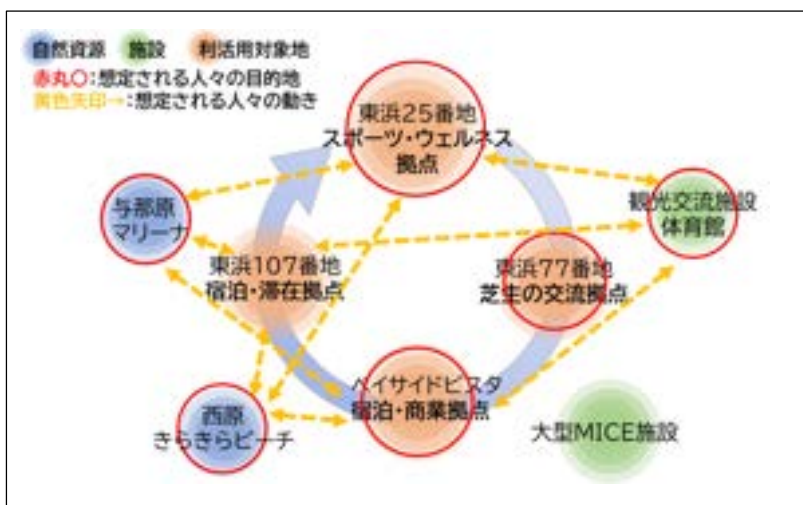
広域で見ると中部地域・南部地域のキャンプ合宿及びスポーツイベント（大会）の実績が数多くあり、さらに東海岸にはプロからアマまでが使用できる多くのスポーツ施設がある。

これらの周辺市町村のスポーツ施設において、合宿等を目的に訪れたアスリートに対してマリンタウン東浜地区のスポーツ・ウェルネス拠点でのトレーニング・ケア、宿泊・滞在拠点での快適な滞在、芝生の交流拠点での憩いの場を提供する。

大型MICE施設では国際的なスポーツコンベンション、環境・健康・食にまつわるシンポジウムの開催やインセンティブツアー※の開催が考えられる。こうした目的で訪れるビジネス客に対して、芝生の交流拠点での飲食やビジネス客同士の交流を促進する空間の提供、ホテルでの宿泊・滞在を満喫できる空間の形成を目指す。

※インセンティブツアー：成績優秀な社員や販売店などを対象に行われる報酬旅行

## ②沖縄県内利用者の活用イメージ ～日帰り観光&ワーケーション～



### 対象

#### 日帰り観光

- ・マリンスポーツやショッピング目的の観光客
- ・スポーツ大会への参加者
- ・健康志向の観光客



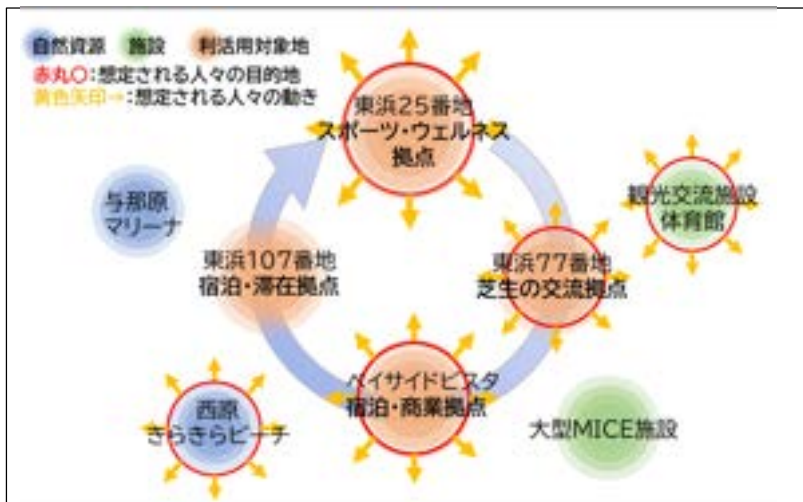
#### ワーケーション

- ・自然資源に囲まれた非日常的な空間での仕事を望む人

与那原マリーナや西原きらきらビーチは、マリンスポーツやビーチスポーツを軸として沖縄県内から観光客を集めることが期待される。そのため、バイサイドビスタに観光客の利便性を高める商業施設等を併設することで観光地としての魅力向上を図る。また観光交流施設では、スポーツ競技大会が開催されていることから、こうした目的で訪れる来訪者に対し、身体のケアやコンディション調整のできるスポーツ・ウェルネス拠点のほか、ホテルでの快適な滞在空間を提供する。

新型コロナウイルス感染症の流行を契機に、リモートワーク、ワーケーション等の職場以外でも仕事ができる働き方が注目されるようになった。マリンタウン東浜地区でしか経験できない滞在空間を提供する。

③地域住民利用者の活用イメージ ～地域の健康・交流拠点～



対象

地域の健康・交流拠点

- ・日常的に心身の健康の維持促進に取り組みたい人
- ・子供から大人まで地域交流を望む人

東浜25番地はスポーツ選手だけでなく、地域住民も日常的に活用できるスポーツ・ウェルネス拠点とすることで、地域住民の心身の健康の維持促進をサポートする役割が期待される。スポーツ・ウェルネス拠点に留まらず、芝生の交流拠点や観光交流施設でスポーツ教室の実施と連携して、地区全体で日常的に健康になれるまちを目指す。

スポーツを通して、健康・環境・交流の面で充実したライフスタイルを提供し、エリア価値の向上を図る。





**(2) 建設工事に伴う経済波及効果****①建設費の想定**

公有地土地利用の基本方針を基に、建設費を以下のように想定する。

※四捨五入のため合計と内訳は必ずしも一致しません。

項目		想定値			
街区	期待する機能・用途	①対象面積 (㎡)	②工事費単価(千円/㎡)	①×②工事費(千円)	工事費の考え方
25 番地	トレーニング・ケア機能	2,170	323	701,000	サウンディングを踏まえて想定される施設の事例を基に設定※ <sup>1</sup>
	各種スポーツが実施可能な機能(屋外)	10,000	33	330,000	
	新たな価値を創造する機能	1,220	177	216,000	
	利便機能	300	323	97,000	
	駐車場機能(屋外)	6,000	81	486,000	
	それ以外の付帯設備	1,718	323	555,000	
	小計	21,408	—	2,385,000	
107 番地	宿泊・滞在機能	3,400	491	1,669,000	サウンディングを踏まえて想定される施設の事例を基に設定※ <sup>2</sup>
	利便機能	200	491	98,000	サウンディングを踏まえて想定される施設の事例を基に設定※ <sup>2</sup>
	駐車場機能(屋外)	3,000	81	243,000	25番地駐車場と同様
	それ以外の付帯設備	1,340	491	658,000	サウンディングを踏まえて想定される施設の事例を基に設定※ <sup>2</sup>
	小計	7,940	—	2,668,000	—
77 番地	飲食機能	600	297	178,000	サウンディングを踏まえて想定される施設の事例を基に設定※ <sup>3</sup>
	付帯施設(ランニングステーション等)	40	297	12,000	サウンディングを踏まえて想定される施設の事例を基に設定※ <sup>3</sup>
	小計	640	—	190,000	—
計		29,988	—	5,243,000※ <sup>4</sup>	—

※1：フィットネス施設の事業化計画&再生・バリューアップ戦略資料、R4自然公園等工事予算単価、アーバンスポーツ施設の事業化計画資料集を参考

※2：JBCIホテル事例単価を参考

※3：JBCI店舗事例単価を参考

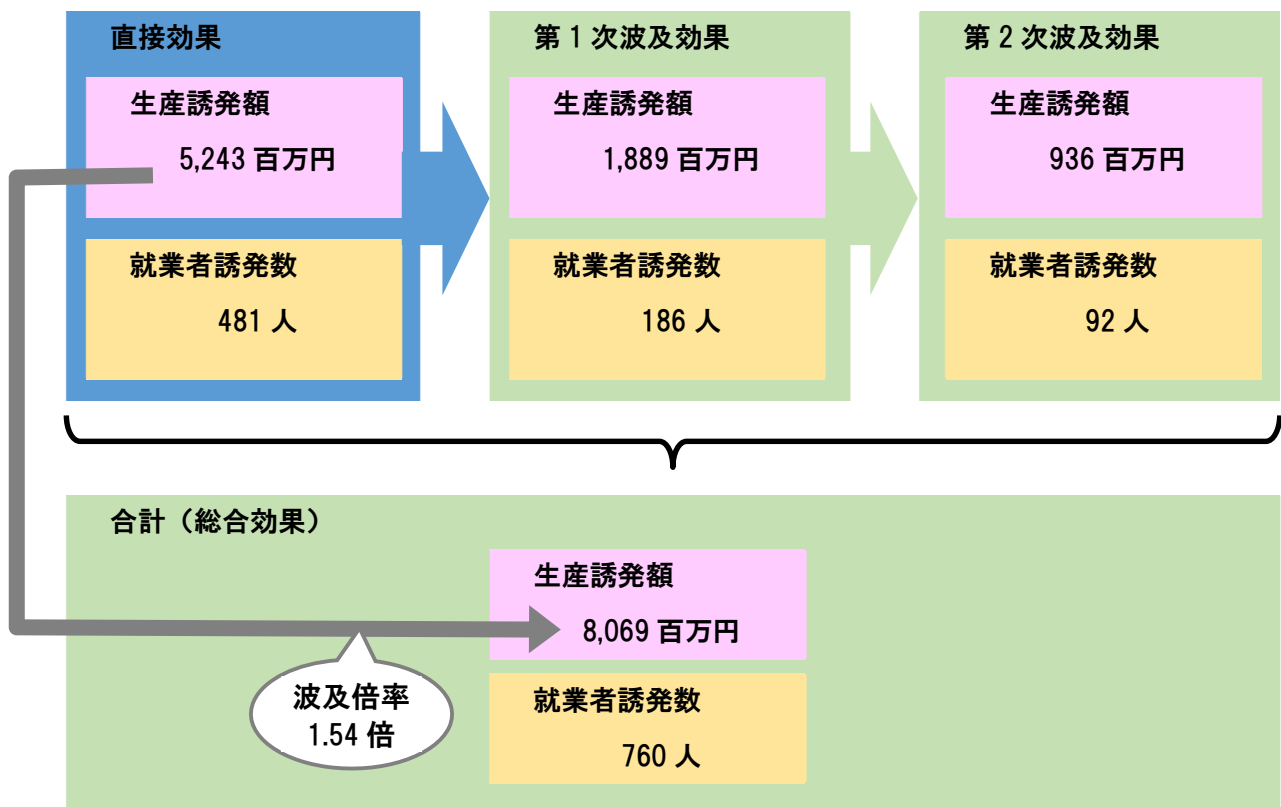
※4：5,243,000円のうち建物整備費は3,981,000千円、什器備品203,000千円、屋外施設1,059,000千円と想定

## ②建設に係る経済波及効果の算定

対象地区において約5,243百万円の建設工事が発生する（直接効果がある）とした場合、これに伴う部品・原材料等への誘発（第1次波及効果）が1,889百万円、更に、第1次波及効果に伴う民間支出の誘発（第2次波及効果）が936百万円で、生産誘発額は合計8,069百万円と推計される。これは、直接効果の5,243百万円に対し、約1.54倍（波及倍率）に相当する。

沖縄県産業連関表雇用表を基に、生産誘発額を就業者1人あたり生産額で除して就業者誘発数を推計すると、最終的な就業者誘発数は760人となる。

※四捨五入のため合計と内訳は必ずしも一致しません。



図：建設工事に伴う生産誘発額

**(3) 消費活動に伴う経済波及効果****①売上高の想定**

公有地土地利用の基本方針を基に、各施設の売上高を以下のように設定する。

項目		設定値	
街区	期待する機能・用途	年間売上（千円）	年間売上の根拠
25 番地	トレーニング・ケア 機能	416,000	サウンディングを踏まえて想定されるフィット ネス施設の事例を参考に積算※ <sup>1</sup>
	各種スポーツが 実施可能な機能		サウンディングを踏まえて想定されるスポー ツ施設の事例を参考に積算※ <sup>1</sup>
	新たな価値を創造する 機能	199,000	サウンディングを踏まえて想定されるアーバ ンスポーツ施設3施設の事例を参考に積算※ <sup>2</sup>
107 番地	宿泊施設	526,000	サウンディングを踏まえて想定される宿泊施 設の事例を参考に積算※ <sup>3</sup>
77 番地	飲食施設	354,000	サウンディングを踏まえて想定される店舗の 事例を参考に積算※ <sup>4</sup>
計		1,495,000	—

※1：フィットネス施設の事業化計画&再生・バリューアップ戦略資料を参考

※2：アーバンスポーツ施設の事業化計画資料集を参考

※3：沖縄県内主要ホテル稼働状況（沖縄振興開発金融公庫）の稼働率を参考

※4：小企業の経営指標調査（日本政策金融公庫）による食堂・レストランの実績値を参考

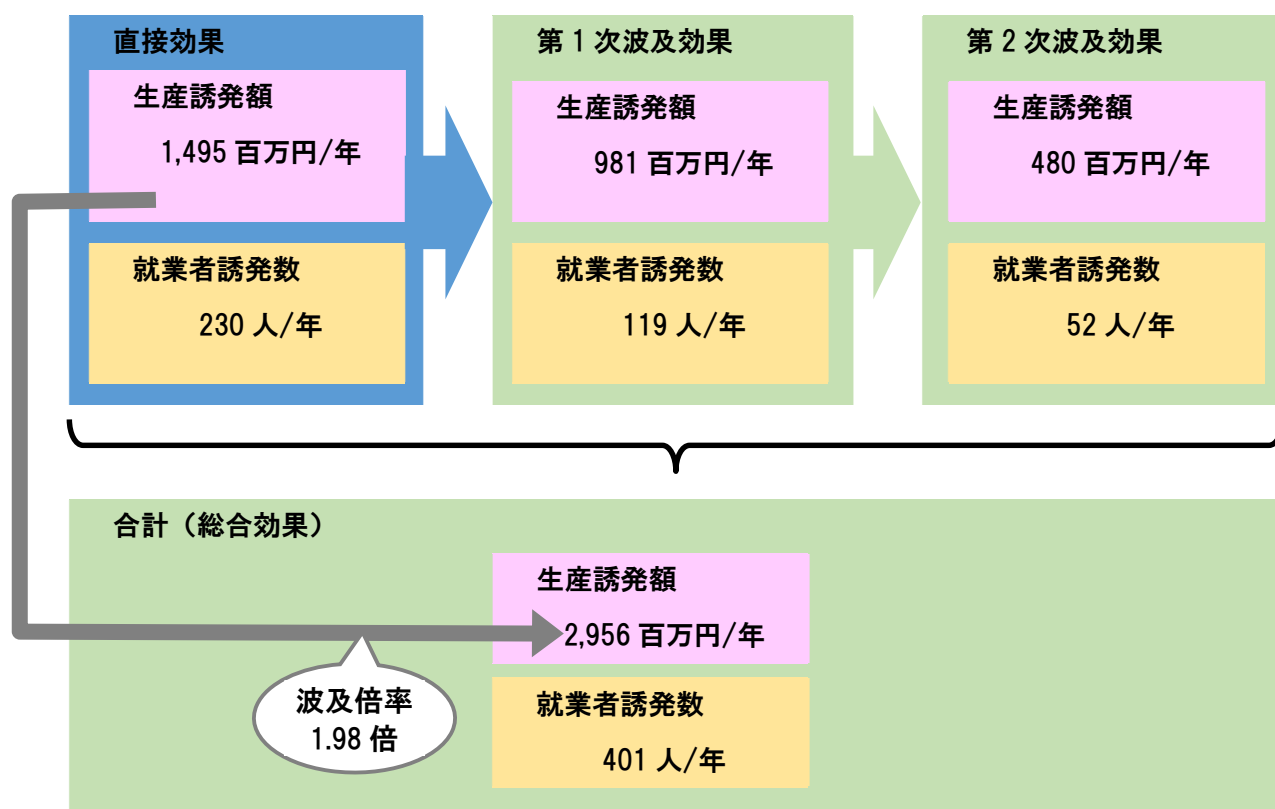


## ②消費活動に係る経済波及効果の算定

対象地区において約1,495百万円/年の消費が誘導されるとした場合、これに伴う部品・原材料等への誘発（第1次波及効果）が981百万円/年、更に、第1次波及効果に伴う民間支出の誘発（第2次波及効果）が480百万円/年で、生産誘発額は合計2,956百万円/年と推計される。これは、直接効果の1,495百万円/年に対し、約1.98倍（波及倍率）に相当する。

また、沖縄県産業連関表雇用表を基に、生産誘発額を就業者1人あたり生産額で除して就業者誘発数を推計すると、最終的な就業者誘発数は県内全体で401人/年となる。

※四捨五入のため合計と内訳は必ずしも一致しません。



図：消費活動に伴う生産誘発額

**(4) 税収効果**

以下の算定式により、建物に係る固定資産税の税収効果は39百万円/年と推計される。なお、税率は固定資産税率1.4%と設定した。また、土地に係る税収は、事業用定期借地となる可能性もあるため算定していない。

建物価格 3,981 百万円	×	評価額割合 70%	×	税率 1.4%	=	税収効果 39 百万円/年
-------------------	---	--------------	---	------------	---	------------------

### 5.3 想定される今後の取組とスケジュール

今後は基本計画の基本方針に基づき企業誘致を行い、新たなまちづくりに取り組むこととしている。企業誘致には、土地利用計画の見直しや、地域住民との合意形成を図る必要がある、また、新たなまちづくりを実現するためには、官民が連携してスポーツツーリズムの醸成に向けた各種取組を進めていく必要がある。

今後想定される取組とスケジュールを以下の通り整理した。

#### (1) 想定される今後の取組

##### ①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。

##### ②土地利用計画の見直し等

基本計画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。

##### ③企業誘致に向けた資料の作成

基本計画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、実効性のある資料等の作成を行う。

##### ④全庁体制での受入態勢の構築など土地活用の実現

基本計画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にむけた受け入れ態勢の構築など、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。

#### (2) 今後のスケジュール

対象地ごとの今後のスケジュールの想定は以下の通りである。ただし、現時点での想定であり、変更となる場合がある。

	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度	R8 年度	R9 年度
東浜 25 番地	基本計画 策定	公募 事業者 決定	基本設計 実施設計	工事施工		供用 開始
東浜 107 番地						
東浜 77 番地						