

第1期 宮古島市みなとまちづくり基本計画

令和5年3月

宮古島市

目次

序章 本計画の位置づけ	1
序-1 第1期基本計画の趣旨と位置づけ	1
序-2 第1期基本計画の対象	3
第1章 みなとまちづくりの現状	5
1-1 宮古島市の概要	5
1-2 みなとまちの立地条件	9
1-3 観光に関する状況	13
第2章 拠点Ⅰ（クルーズターミナル周辺の港湾区域）基本計画	17
2-1 計画条件の整理	17
2-2 拠点Ⅰの整備の基本方針	27
2-3 拠点Ⅰの第1期施設整備の基本計画	32
2-4 事業手法の検討	41
第3章 拠点Ⅱ（トゥリバー地区）基本計画（案）	51
3-1 計画条件の整理	51
3-2 拠点Ⅱの整備の基本方針	57
3-3 拠点Ⅱの第1期施設整備の基本計画（案）	60
第4章 実現に向けて	63
4-1 その他地区の第1期整備の基本的方向	63
4-2 今後の事業スケジュール（案）	66

序章 本計画の位置づけ

序-1 第1期基本計画の趣旨と位置づけ

(1) 本計画の目的

本計画は、宮古島市（以下「本市」という。）が策定した「宮古島市みなとまちづくり基本構想」（以下、「基本構想」という。）を踏まえ、**事業施策の実施ロードマップにおける第1期の事業に係る各拠点の具体的な施設整備や施設運用に関する基本方針や配置計画等を定めた基本計画（第1期基本計画）を策定するものである。**

本計画に基づき、官民連携によるまちづくりを目指し、対象エリアにおける既設の公共施設の整備・改築と公有地を活用したにぎわい施設等の周辺整備及びそれらの施設の維持管理・運営に関して、民間のノウハウ・資金を活用した官民連携手法の事業スキームを検討し、その効果及び課題等を整理した上で、**事業の実施可能性について評価する「令和4年度みなとまちづくりにおける民間活力の導入可能性調査」の前提条件とする。**

(2) 基本構想の概要

- ・基本構想では、港及び背後市街地の一体的な整備によりアフターコロナにおいて増加が見込まれている**観光客の受け入れ態勢の強化及び環境の構築**を図るとともに、**官民連携による港湾内及びその周辺地区の既存施設や観光資源の利活用、観光客と市民との交流機会の創出等により、観光客と市民が共同利用できる魅力あるまちづくり**を目的としている。

【基本構想の方向性】

①本市の海の玄関口として、コンシェルジュ機能を強化

- ・旅客受入施設の観光案内所の活用（着地型ツアー等に対応した魅力ある観光メニューの展開）
- ・平良港マリンターミナルビルを観光案内機能や遊戯施設を有するレクリエーション拠点として活用

②海域の活用及び環境に配慮したサステナブルツーリズムの展開

- ・ブルーツーリズム：マリンアクティビティの促進、マリーナ機能の整備（漲水・トゥリバー）
- ・エコツーリズム：低炭素モビリティの導入・環境整備、徒歩・自転車移動の促進
- ・ユニバーサルツーリズム：多言語サインの設置、観光関連施設のバリアに関する情報発信
- ・オーバーツーリズムへの対応：多様な移動手段の提供、観光客の分散化（目的地の多様化）

③みなとまちの活気を中心市街地へと波及（しみだし）

- ・ウォークアブルなまちづくりにより、観光客を市街地へ誘導
- ・地域住民やフライト客の利用を促進するみなとまちの魅力強化

④安心・安全・ストレスフリーな移動の提供

- ・海辺景観を楽しみながら移動することのできる移動空間の整備
- ・エコツーリズム及びストレスフリーな移動を実現するモビリティ(グリーンスローモビリティ、自転車等)の導入
- ・ゾーンの特徴に合わせたストリート整備

⑤民間活力による創意工夫ある空間づくり

- ・PPP/PFIを活用した公園・商業施設等の整備→パイナガマビーチ・マリンターミナルの活用、新ターミナルの管理・運営、商業施設の整備、トゥリバーのホテル開発との一体的整備
- ・地元企業・住民が活躍する観光プログラムの展開→観光案内人としての雇用拡大、観光客との交流促進・地域住民の生きがいへとつなげる

- ・基本構想の全体像は下図のとおりであり、6つのゾーンにより構成されている。

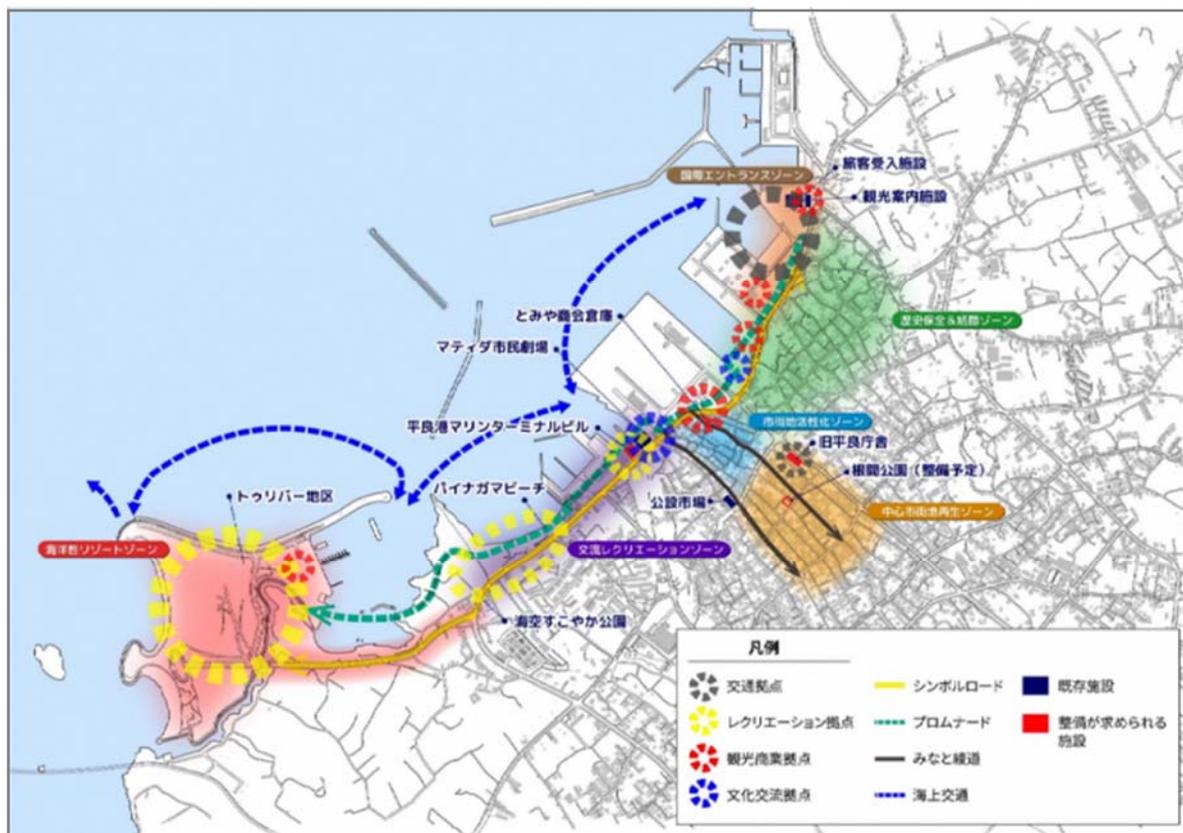


図 基本構想の全体像

ゾーン別整備方針	
国際エントランスゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・クルーズ船寄港回数増加に対応した旅客受入施設や観光客を主なターゲットとした商業施設の整備を行う。
歴史保全&結節ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・既存市街地を宮古の歴史空間として保全し、歩いて楽しい沿道空間を形成する。 ・観光客と地元市民が交流できる市街地エントランス空間を整備する。
交流レクリエーションゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・良質なオープンスペース・ゆとりある歩行空間を確保したウォーカブルなまちづくりを行う。 ・既存施設（平良港マリナーミナルビル、マティダ市民劇場、パynaガマビーチ等）を活用した雨天時の遊戯機能やイベント空間の確保を実施する。 ・マリナー利用者向けの施設を整備する。
海洋性リゾートゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・海を最大限に活かした体験型観光を展開する。（ホテル建設進行中） ・賑わいを強化するマリナー後背地に商業施設を誘致する。
中心市街地再生ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・旧平良庁舎を含めた既存施設を活用する。 ・市街地観光の回遊性の向上を図る。
市街地活性化ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・みなとまちみやこの結節点及び市街地への入り口としてふさわしい環境整備を図る。

（出典：宮古島市みなとまちづくり基本構想（令和4年3月），宮古島市）

序-2 第1期基本計画の対象

(1) ロードマップにおける第1期の事業施策

〔第1期整備目標〕クルーズ船客の対応（スムーズな交通の分散と受入施設の整備）

- ・第1期では、差し迫っているクルーズ船客とフライト客の増大に対して、オーバーツーリズムを回避するためスムーズな交通の分散と受入施設の整備を目指す。
- ・そのために整備が急がれるのは、①クルーズ船客に対するコンシェルジュ機能の強化、②クルーズ船客の宮古島観光に対する交通（バス、タクシー）の分散、③トゥリバー地区とその周辺の観光拠点の整備、④みなと観光の既存施設の更新による拠点整備である。
- ・基本構想の第1期事業施策の一覧表を次ページに示す。

(2) 本計画の対象範囲

- ・基本構想の第1期事業施策を拠点として示すと、**拠点Ⅰ（クルーズターミナル周辺の港湾区域）**及び**拠点Ⅱ（トゥリバー地区）**となることから、本計画では、その2つの拠点を**基本計画の対象範囲**とする。
- ・なお、今年度においては**拠点Ⅰ**を優先的に進めるため、**拠点Ⅰ（クルーズ船ターミナル周辺の港湾区域）**については、**整備イメージ（整備内容、事業手法、民間活力導入方法等）の設定まで行うものとする**。「令和4年度みなとまちづくりにおける民間活力の導入可能性調査」の対象事業区域は拠点Ⅰの区域を対象とする。
- ・**拠点Ⅱ（トゥリバー地区）**については、今後の調査を円滑に実施するため、**整備方向の検討と事業化の方向性を明らかにした素案を作成する**。
- ・次年度、拠点Ⅱの整備イメージを固めた基本計画を策定するとともに、「民間活力の導入可能性調査」を実施する予定としている。
- ・また、拠点Ⅲ及びその他の地区については、第1期において整備を先行すべき事項を検討するものとする。

■拠点ゾーニング図



■第1期施策一覧表（宮古島市みなとまちづくり基本構想から抜粋）

区分	番号	施策		整備主体・事業手法	整備時期 第1期	拠点	
		項目	個別施策				
ゾ ン 整 備	国際エントランスゾーン (E)						
	E-1	クルーズ船に対応した旅客受入施設・観光案内所の整備	①旅客施設整備（完了） ②CIQ交通ターミナル（完了） ③観光案内所を活用したコンシェルジュ機能の強化	公共・公共事業 公共・公共事業 公共・公共事業	○ ○ ○	拠点Ⅰ 拠点Ⅰ 拠点Ⅰ	
	E-2	CIQ隣接商業施設整備	①土産品・直売品商業施設整備 ②観光客用レストラン整備	民間誘致 民間誘致	○ ○	拠点Ⅰ 拠点Ⅰ	
	E-3	多様な移動手段を提供する交通ターミナル整備	①クルーズ船客対応バス・タクシー待機場整備 ②レンタサイクルの設置 ③交通ターミナル付設商業施設の整備（駐車場付）	公共・公共事業 民間誘致 民間誘致	○ ○ ○	拠点Ⅰ 拠点Ⅰ 拠点Ⅰ	
	歴史保全＆結節ゾーン (H)						
	H-2	歩いて楽しい沿道空間の形成	①歩行者ルートの連結と修景整備（休憩所の設置）	公共・公共事業	○	拠点Ⅰ	
	H-3	交流を促進する市街地エントランス空間の整備	①本市の「食」を提供するレストラン機能の整備 ②交流を促進する憩い空間の整備（緑地・広場）	民間誘致 公共民間協働事業	△第2期継続 △第2期継続	拠点Ⅰ 拠点Ⅰ	
	交流レクリエーションゾーン (K)						
	K-1	ウォーカブルなまちづくり	①歩きたくなる良質なオープンスペースの確保 ②ゆとりある歩行空間の形成（街路樹の植樹）	公共民間協働事業 公共民間協働事業	△第2期継続 △第2期継続		
	K-2	マリナーミナルビルの活用	①地産地消・6次産業化促進マルシェ機能の整備	公共民間協働事業	○		
	K-3	マティダ市民劇場の活用	①伝統芸能の体験講座等の展開	公共民間協働事業	△第2期継続		
	K-4	パイナガマビーチ及び海空すこやか公園の整備・活用	①海空すこやか公園とアクセス道路の整備	公共・公共事業	○		
	海洋性リゾートゾーン (R)						
	R-1	核となるホテル整備と海を活かした体験型観光の展開	①核となるリゾートホテルの整備	民間誘致	○	拠点Ⅱ	
	R-2	海上交通の拠点となるマリナー整備	①プレジャーボート（小型船舶）の受入施設整備	公共民間協働事業	○	拠点Ⅱ	
	R-3	マリナー後背地の活用整備	①マリナーと一体となった商業施設整備	民間誘致	△第2期継続	拠点Ⅱ	
	R-4	ビーチ後背部のホテル開発と一体となった賑わい空間の整備	①サンセットを活かした賑わい空間の整備 ②健康増進に寄与するジョギング・散策路の整備	民間誘致 公共民間協働事業	○ ○	拠点Ⅱ 拠点Ⅱ	
	R-5	沿道空間の整備	①トゥリバー幹線道路の修景整備	公共・公共事業	△第2期継続	拠点Ⅱ	
	中心市街地再生ゾーン (C)						
	C-1	市街地観光・交流拠点の整備	②宮古島市公設市場の観光・交流機能の強化	公共民間協働事業	○	拠点Ⅲ	
	C-2	市街地観光の回遊性向上	②レンタサイクルの設置 ③休憩機能としての根間公園の早期整備	民間誘致 公共・公共事業	○ ○	拠点Ⅲ 拠点Ⅲ	
	市街地活性化ゾーン (S)						
	S-1	みなとまちの拠点づくり	②はりみず公園を市街地への入り口として整備	公共・公共事業	○	拠点Ⅰ	
	S-2	歩いて楽しい裏路地づくり	③賑わいを創出するキッチンカー等の誘致 ①散策ルートの情報発信	民間誘致 民間誘致	○ ○	拠点Ⅰ 拠点Ⅲ	
	交 通 整 備	交通手段整備 (T)					
		T-1	徒歩交通	①CIQ～パイナガマ散策路の整備	公共・公共事業	○	
T-2		自転車交通	①CIQ周辺レンタサイクルスポットの整備	公共民間協働事業	○	拠点Ⅰ	
T-3		バス交通	①CIQ～パイナガマ～トゥリバー連絡バス	民間誘致	△第2期継続		
T-5		海上交通	①導入方式の仮選定と実証実験	公共民間協働事業	○		
交通環境整備 (TK)							
TK-1		宮古みなとシンボルロードの整備	①歩行・自転車通行配慮整備	公共・公共事業	○		
TK-2		みなと海浜プロムナードの整備	①拠点整備に伴うプロムナード整備	公共・公共事業	○		
TK-3		宮古みなと緑道（市街地部）	①歩行・自転車通行配慮整備	公共・公共事業	△第2期継続		
TK-4		海上交通環境整備	①海上交通計画の策定	公共民間協働事業	○		
TK-5	案内サインの設置（多言語対応）	①CIQ及び既存主要拠点でのサイン整備	公共・公共事業	○			

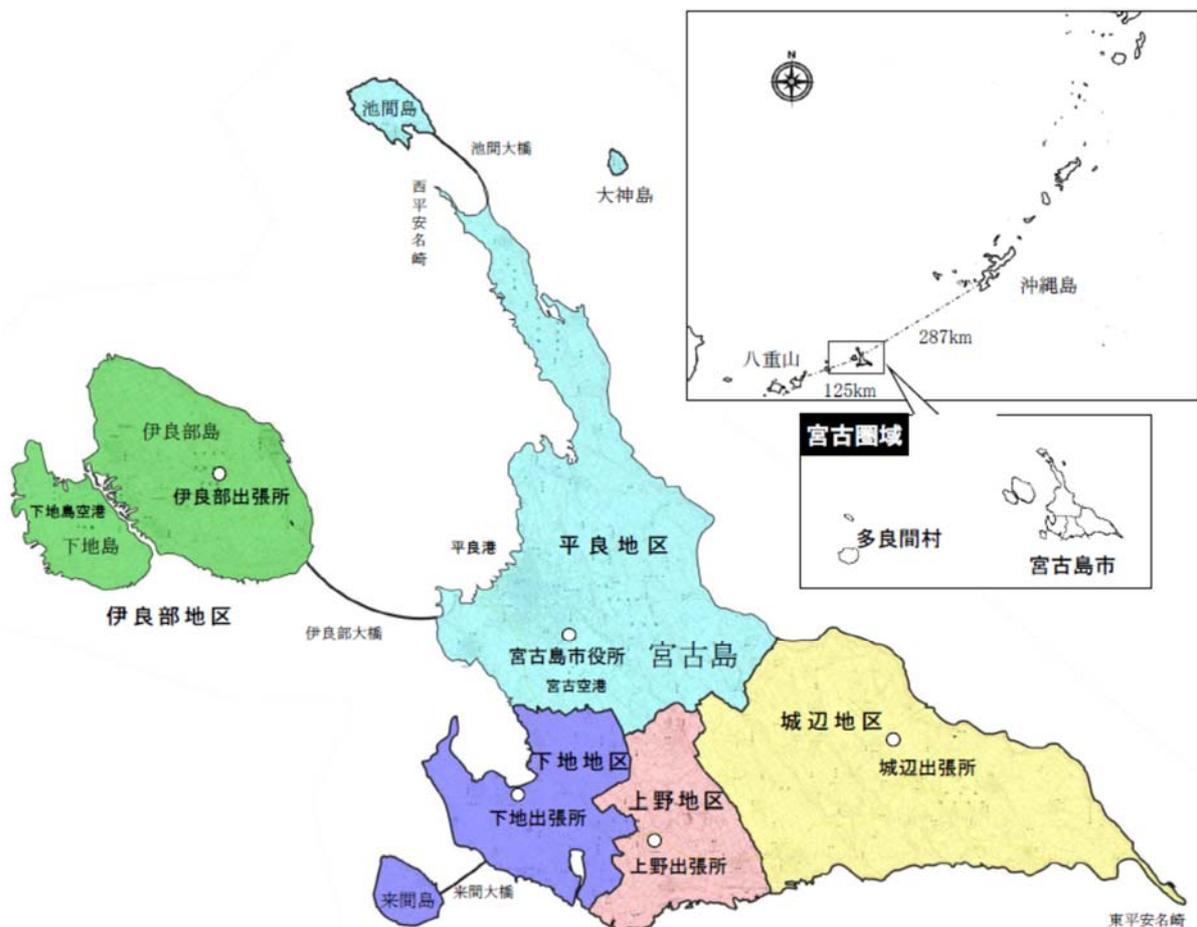
第1章 みなとまちづくりの現状

1-1 宮古島市の概要

(1) 位置等

- ・宮古島市は大小6つの島（宮古島、池間島、大神島、伊良部島、下地島、来間島）からなり、大神島を除き5つの島が橋梁で結ばれている。総面積は約205km²、人口は約5.5万人で、地形としては、平坦で低い台地・段丘となっており、山岳部は少なく、大きな河川、湖沼等もない。
- ・玄関口は、空の玄関口として、宮古空港のほか、平成31（2019）年3月に下地島空港の新ターミナルが開業するとともに、海の玄関口として、平良港を有しており、近年大型クルーズ船の寄港が増加している。平良港は、那覇港等沖縄本島の港湾、博多、鹿児島等本土の港湾、基隆港等外国の港湾及び周辺離島の港湾等との定期航路を有しており、宮古島の拠点港湾として機能している。

■宮古島市の位置



(出典：令和2年度 統計みやこじま)

(2) 人口

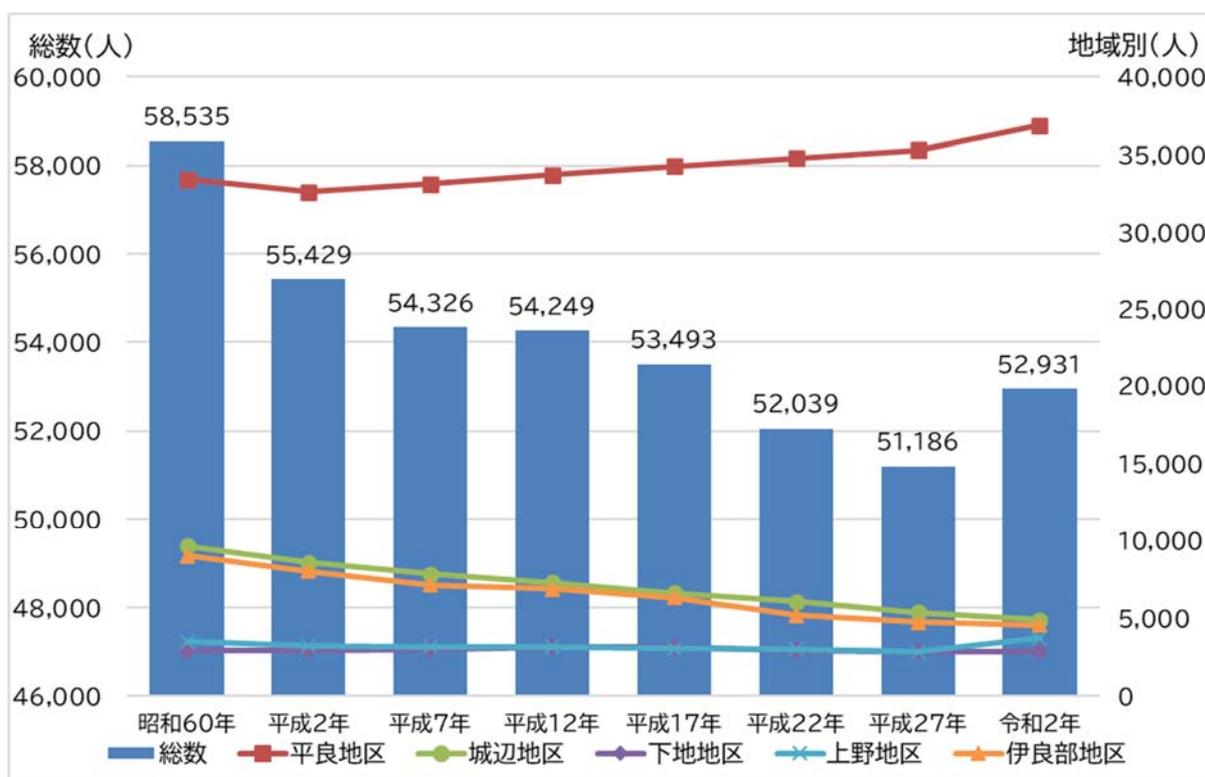
1) 地域別人口

- ・宮古島市の人口は、令和 2（2020）年時点で 52,931 人となっており、昭和 60（1985）年から平成 27（2015）年にかけて人口は減少しているが、平成 27（2015）年から令和 2（2020）年にかけては人口が 1,745 人増加している。
- ・地域別にみると、平良地域の割合が高く、令和 2 年には市全体の約 7 割を占めている。経年変化をみると、平成 2 年以降は平良地域では増加し続けているのに対し、城辺地域、伊良部地域は漸減、上野地域、下地地域はほぼ横ばいとなっている。直近の人口増となっているのは、平良地域と上野地域である。

■地域別人口の推移表

	昭和 60年	平成 2年	平成 7年	平成 12年	平成 17年	平成 22年	平成 27年	令和 2年
宮古島市	58,535	55,429	54,326	54,249	53,493	52,039	51,186	52,931
平良地域	33,406	32,599	33,095	33,701	34,263	34,746	35,280	36,845
城辺地域	9,671	8,584	7,864	7,291	6,652	6,094	5,386	4,907
下地地域	2,921	2,974	3,036	3,172	3,166	2,963	2,892	2,876
上野地域	3,502	3,241	3,186	3,182	3,069	3,031	2,859	3,721
伊良部地域	9,035	8,031	7,145	6,903	6,343	5,205	4,769	4,582

■地域別人口の推移図



(資料：国勢調査)

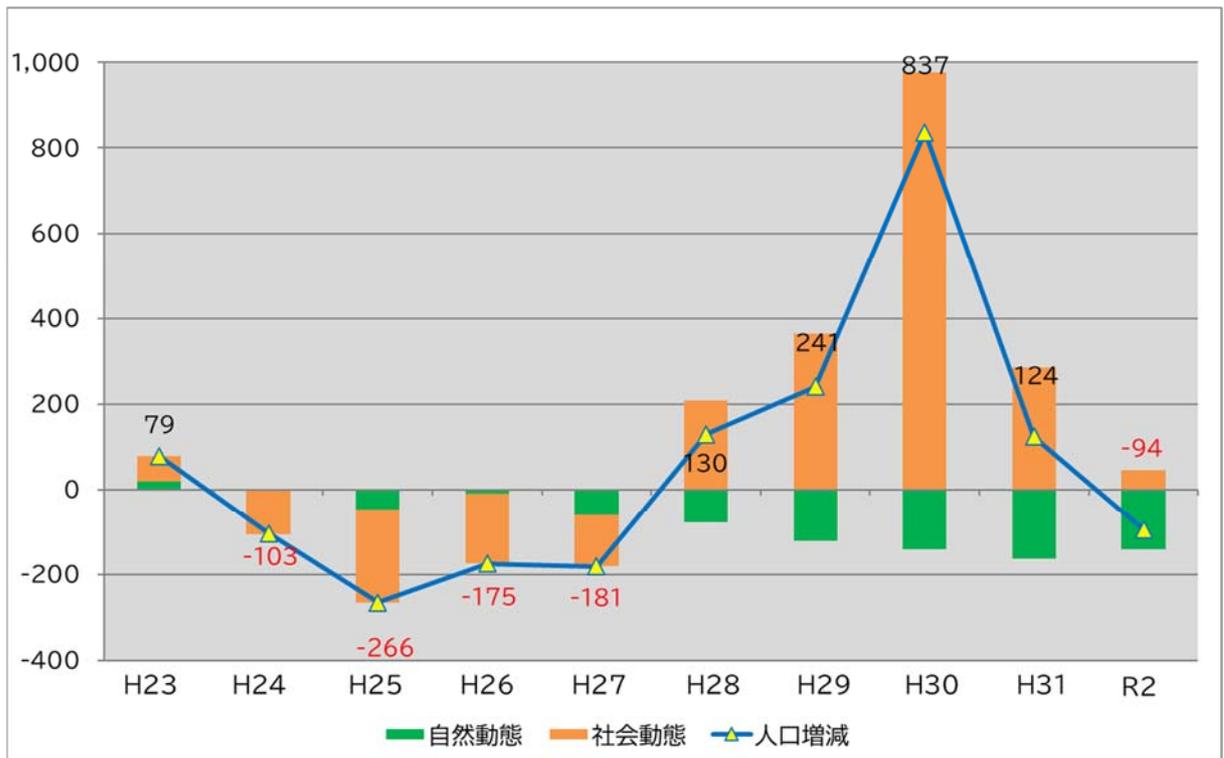
2) 人口動態

- ・宮古島市の平成24（2012）年から令和3年（2021年）の人口動態をみると、自然動態については平成26（2014）年以降は自然減で推移している。社会動態については、平成28（2016）年までは社会減であるが、平成29（2017）年から社会増に転じ、平成31（2019）年には大幅な社会増がみられる。
- ・人口増減については、社会減が続いた平成25（2013）年から平成28（2016）年は人口減、社会増に転じた平成29（2017）年以降は人口増となっている。

■人口動態の推移表

	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	平成31年	令和2年	令和3年
出生	606	556	551	602	550	538	515	516	520	476
死亡	586	554	597	612	610	616	637	656	682	616
自然動態	20	2	-46	-10	-60	-78	-122	-140	-162	-140
転入	2,653	2,391	2,317	2,314	2,469	2,720	3,035	3,963	3,437	3,177
転出	2,594	2,496	2,537	2,479	2,590	2,512	2,672	2,986	3,151	3,131
社会動態	59	-105	-220	-165	-121	208	363	977	286	46
人口増減	79	-103	-266	-175	-181	130	241	837	124	-94

■人口動態の推移図



(資料：令和2年度 統計みやこじま)

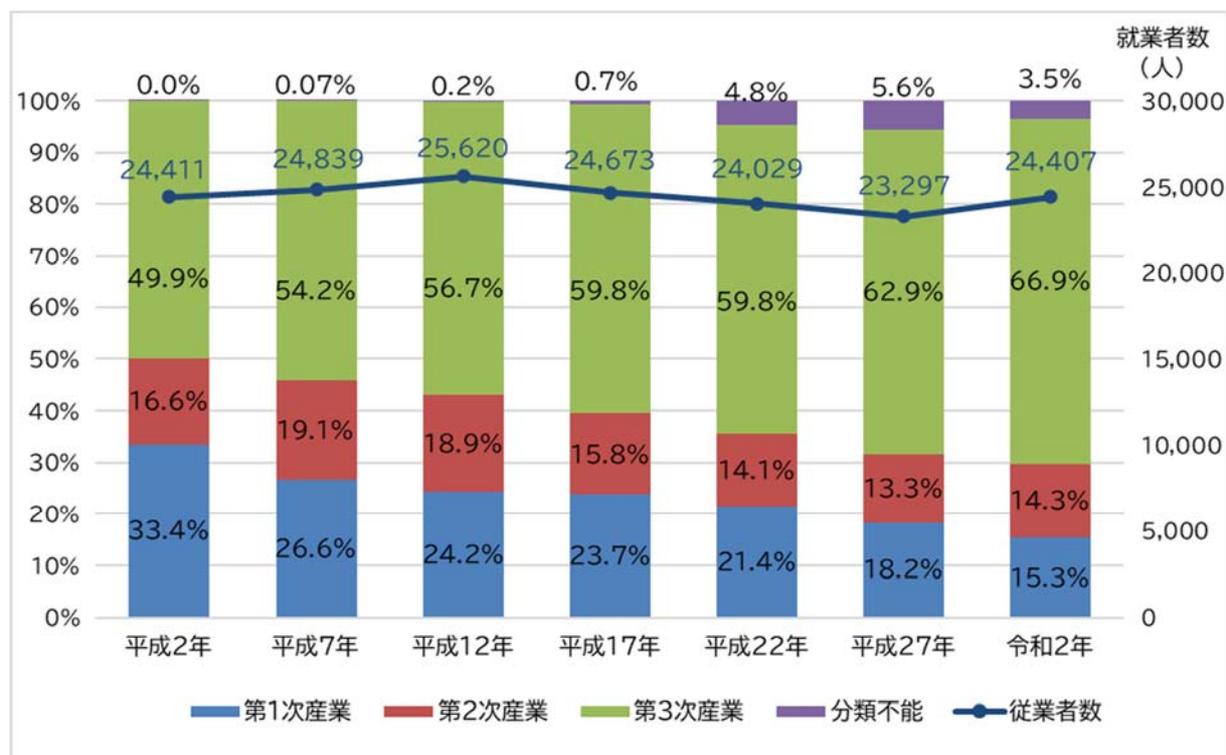
3) 産業別就業者数

- ・宮古島市における就業者数は、令和2年（2020年）時点で24,407人である。平成2（1990）年から平成12年（2000年）までは増加傾向にあったが、平成17（2005）年から減少し、令和2（2020）年では再度増加している。
- ・令和2（2020）年の産業分類別の就業者数をみると、第3次産業が最も多く16,331人、第1次産業3,743人、第2次産業3,487人となっている。第1次産業については年々減少、第3次産業は増加傾向で推移している。
- ・各産業の割合を平成2（1990）年と令和2（2020）年で比較すると、第1次産業は33.4%から15.3%で18.1ポイント減、第2次産業は16.6%から14.3%で2.3ポイント減、第3次産業は49.9%から66.9%で17.0ポイントの増加となっている。

■ 産業別就業者数の推移表

	平成 2年	平成 7年	平成 12年	平成 17年	平成 22年	平成 27年	令和 2年
第1次産業	8,162	6,610	6,191	5,848	5,133	4,249	3,743
第2次産業	4,058	4,745	4,833	3,891	3,382	3,097	3,487
第3次産業	12,181	13,466	14,534	14,764	14,369	14,644	16,331
分類不能	10	18	62	170	1,145	1,307	846
計	24,411	24,839	25,620	24,673	24,029	23,297	24,407

■ 産業別就業者数の推移

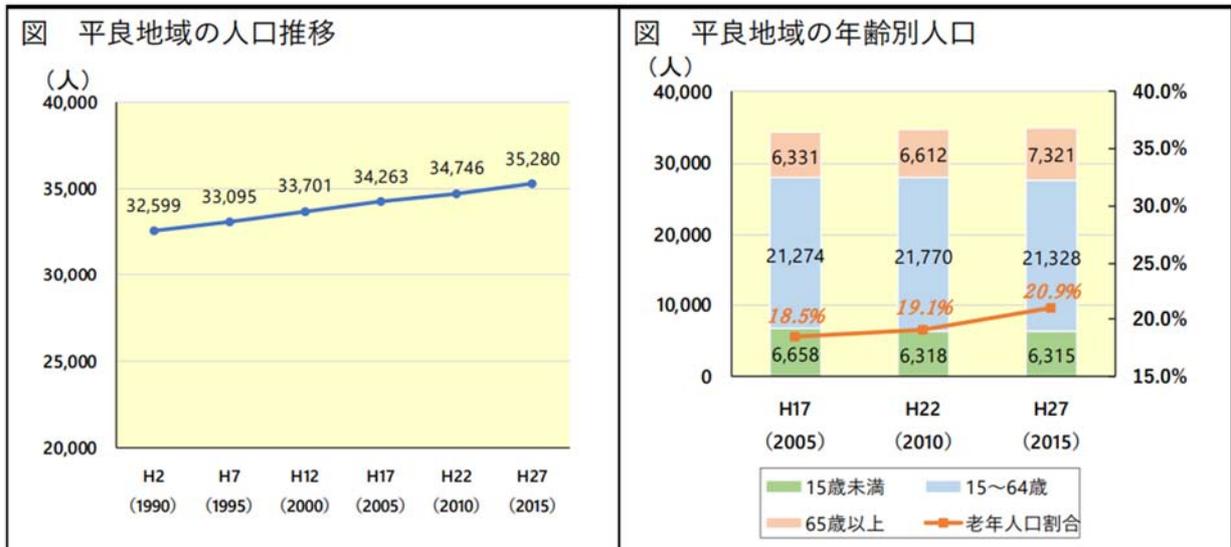


(資料：国勢調査)

1-2 みなとまちの立地条件

(1) 地域人口

- ・平成 27 年国勢調査における地域の人口は、35,280 人で、平成 17 年から約 3.0%増加している。
- ・老年人口割合は、約 21%と全市平均（24.9%）を下回っているものの、増加傾向にあり、全県平均（19.6%）を上回っている。



(出典：宮古島市都市計画マスタープラン（2021年4月）、宮古島市)

(2) 対象地周辺の現況

- ・平良港周辺には、平良港の他に宮古空港があり、圏域内外を結ぶ交通の要所となっている。また、公共施設、病院等の市の中心施設が集中している。

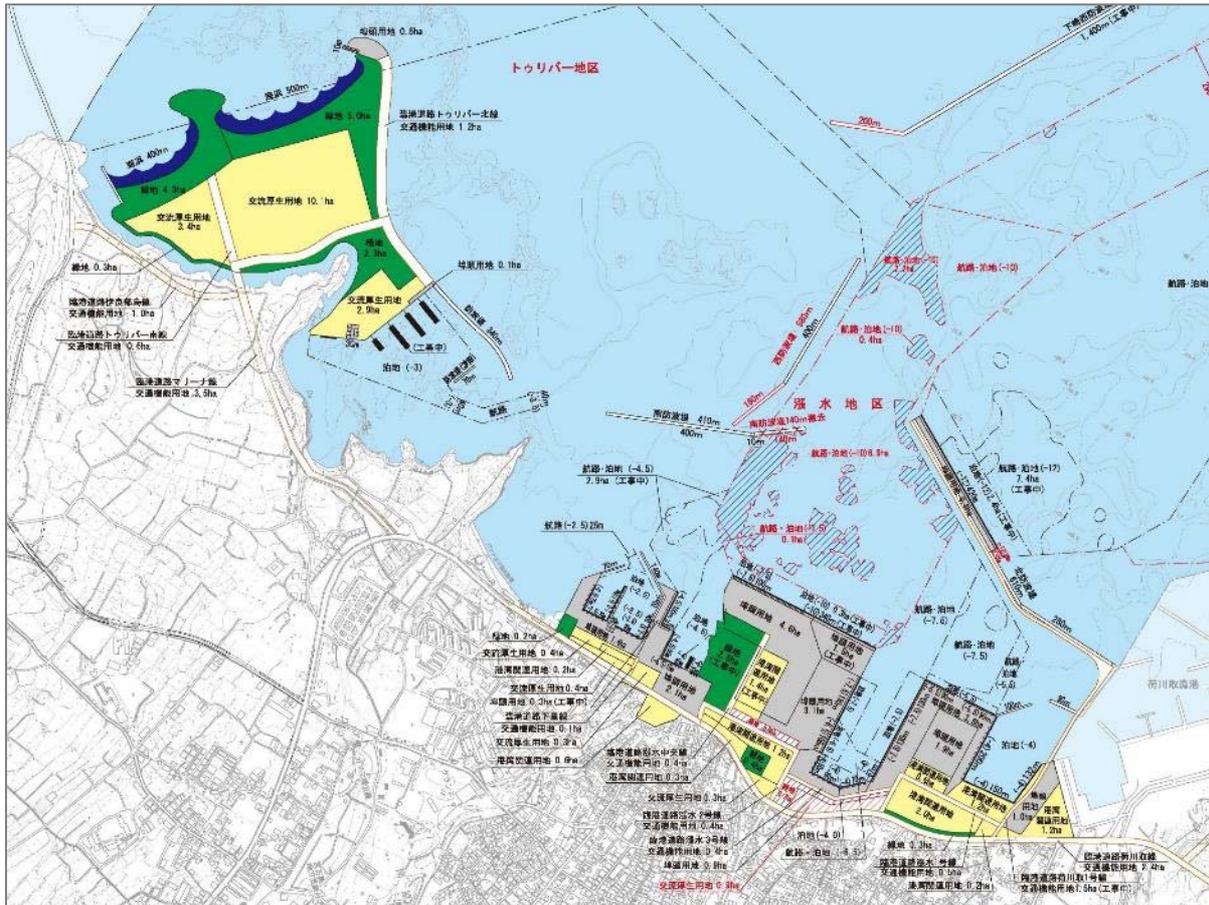
■ 対象地周辺の主要施設



(出典：宮古島市総合都市交通体系調査業務報告書（2022年5月）、宮古島市)

(3) 基盤整備の状況

1) 平良港港湾計画図



2) 公共交通機関の状況

- ・路線バスは 4 社により、平良市街を中心に放射型にネットワークされており、2021 年 1 月から市役所新庁舎への乗入れ等、路線の再編を行っている。

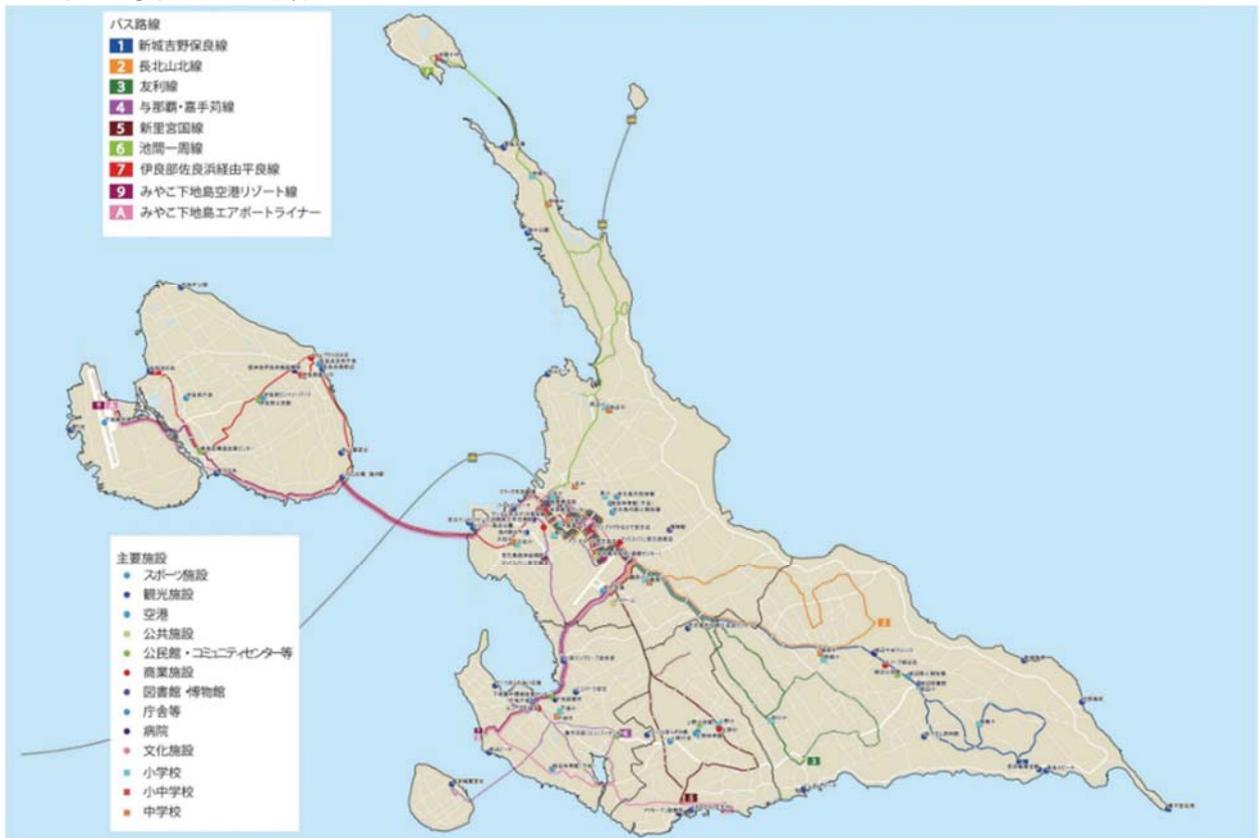
■ 路線バスの運行概要

■路線バスの運行概要				
バス会社	路線名	運行区間	運行便数	
			平日	土日祝
宮古協栄バス	新城吉野保良線	協栄車庫～保良	5.5	5.0
	長北山北線	協栄車庫～比嘉	2.0	2.0
	友利線	協栄車庫～友利	5.0	4.0
	与那覇・嘉手苺線	協栄車庫～嘉手苺	4.5	4.0
	新里宮国線	協栄車庫～うえのドイツ村	6.0	5.0
	みやこ下地島空港リゾート線	みやこ下地島空港～東急ホテル前	4.0	4.0
八千代バス	池間一周線 ※	宮古島市役所～漁協前	8.0	7.0
共和バス	伊良部佐良浜經由平良線	宮古島市役所～佐和田車庫	9.0	8.0
中央交通	みやこ下地島エアポートライナー	みやこ下地島空港 ～シギラセブンマイルズリゾート	3.0	3.0

※令和 3 年 7 月 1 日より、野田～漁協前でフリー乗降を開始

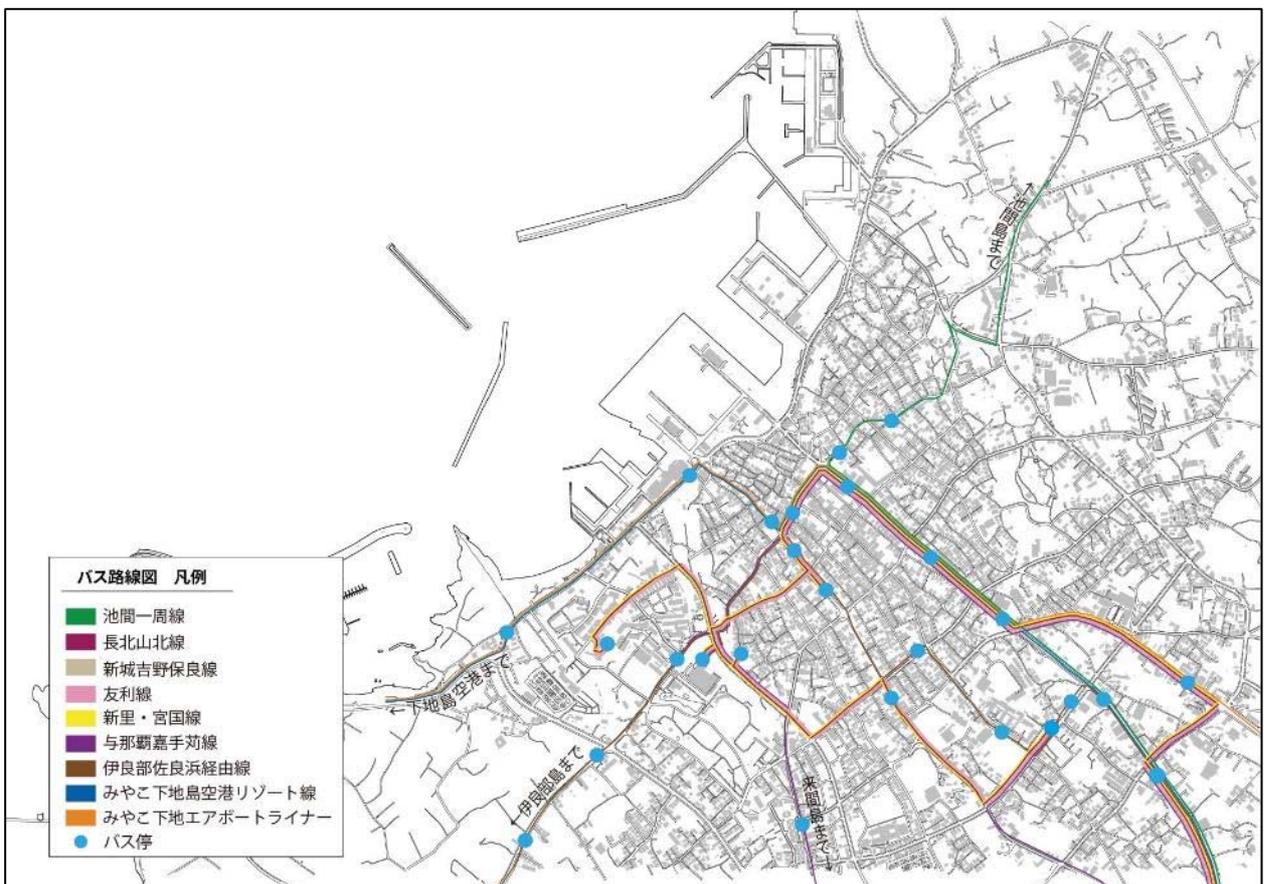
(出典：宮古島市総合都市交通体系調査業務報告書（2022 年 5 月），宮古島市)

■ 宮古島市内バス路線

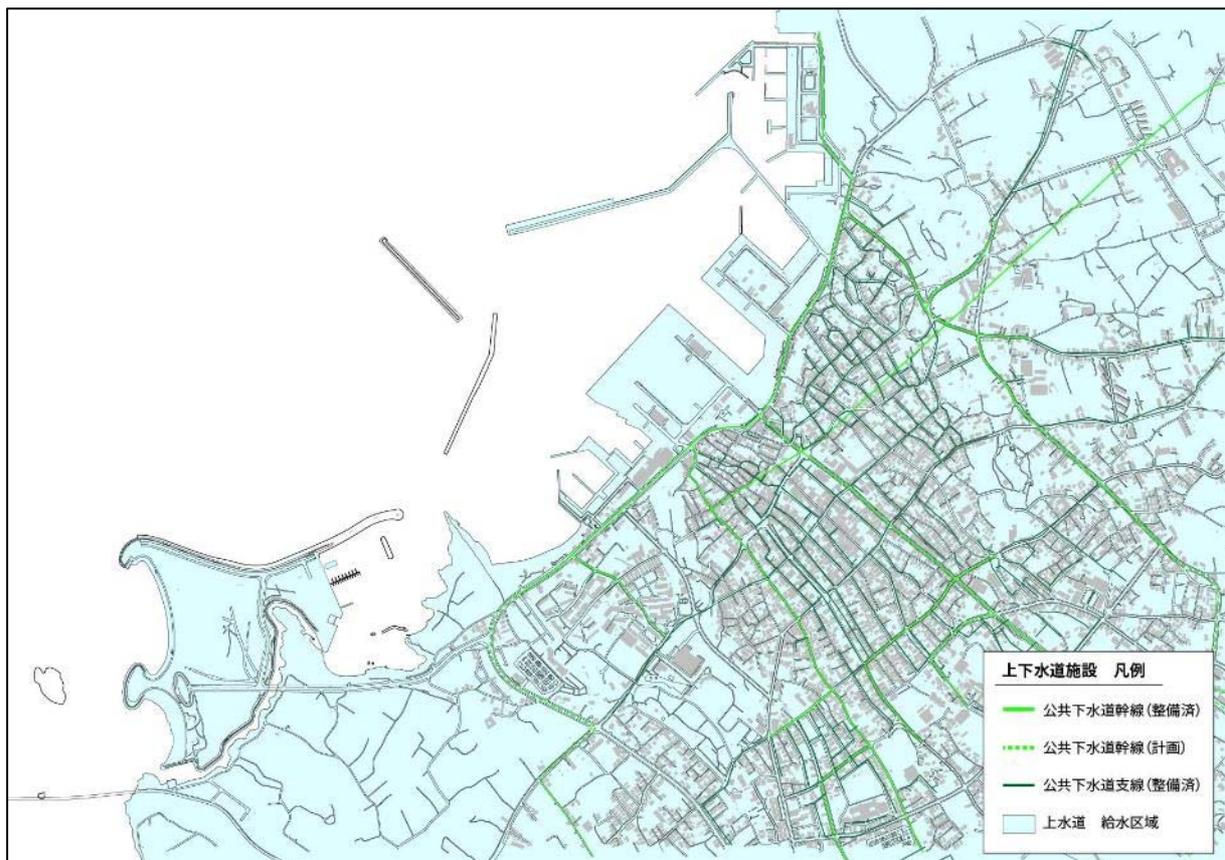


(出典：宮古島市総合都市交通体系調査業務報告書（2022年5月）、宮古島市)

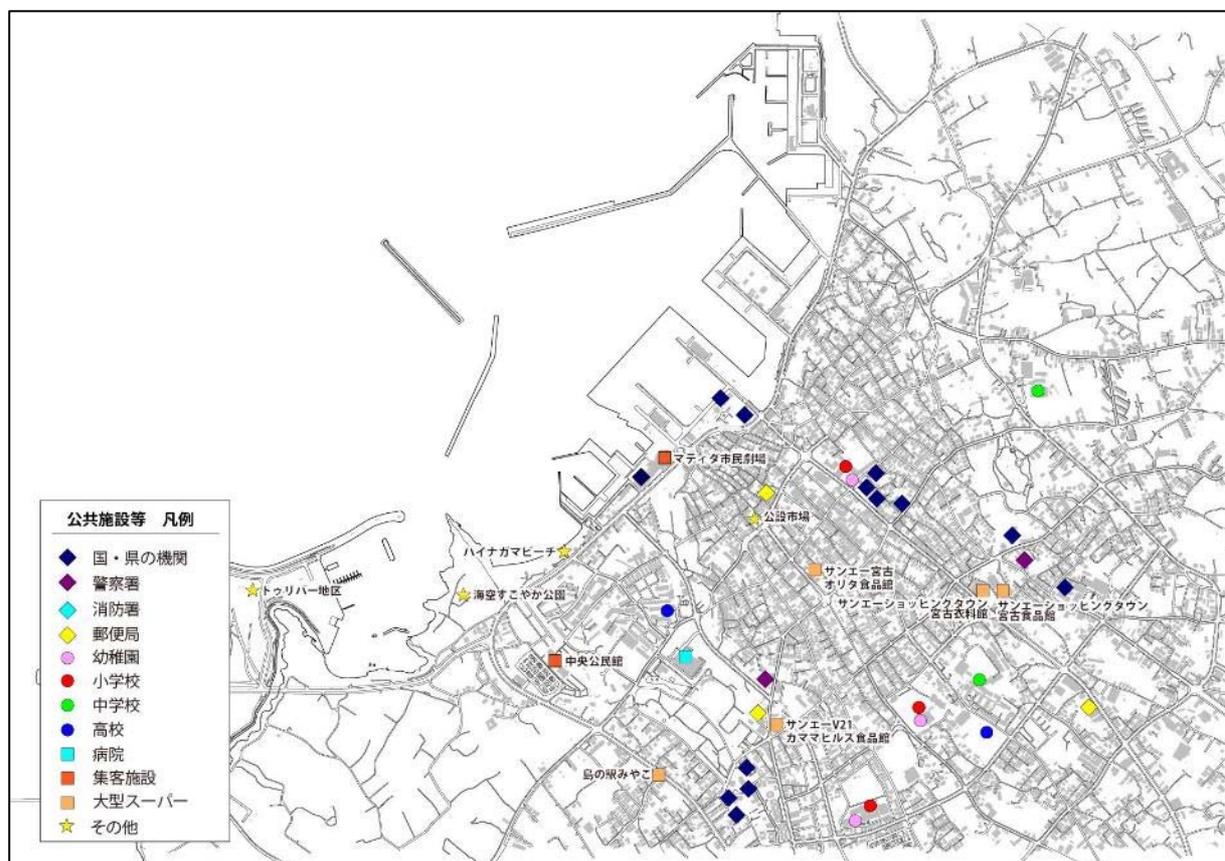
■ 対象地周辺のバス路線図



3) 上下水道



4) 周辺状況 (公共施設・観光資源の分布)

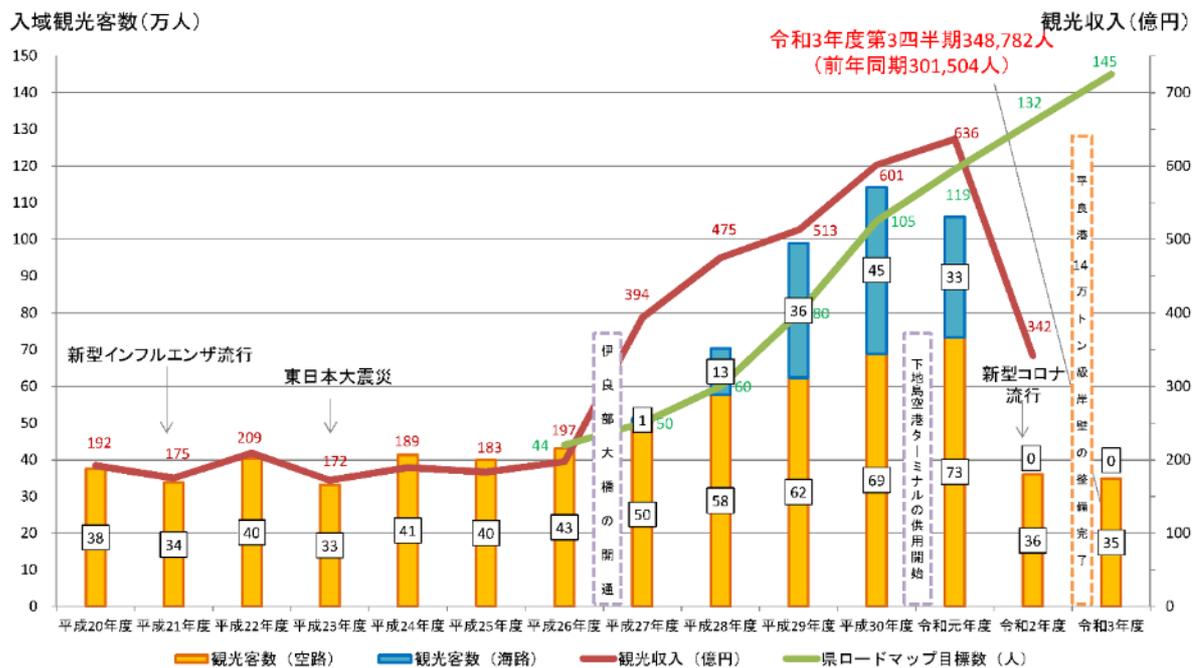


1-3 観光に関する状況

(1) 入域観光客数

- ・2018(平成30)年には入域観光客数が過去最高の **114万人を記録**した。2020(令和2年)以降、新型コロナウイルス感染拡大の影響で国内外の観光客は減少していたが、2022(令和4年)の秋から、コロナ規制の緩和が進み、回復基調にあり、このままコロナが収まれば、近年中に以前の水準に戻るものと推測される。
- ・「第2次宮古島市観光振興基本計画(2019.3)」では、2028年に200万人の入域観光客数の目標を掲げており、本計画では、その目標を参考とする。

■観光入り込み客数と観光収入の推移



(2) クルーズ船寄港回数

- ・新型コロナウイルス感染症の拡大(令和元年末)以前のクルーズ船寄港回数は147回/年に上っていたが、コロナ規制中の令和2~3年の就航はゼロとなった。
- ・コロナ後、初となる2022(令和4年)6月29日に国内クルーズ船の「ぱしふいっくびいなす」が寄港し、平良港内に整備されているクルーズ船専用バスへの初接岸を果たした。
- ・次年度にかけて国際クルーズ船を含めた寄港が予定されつつあり、近い将来、従前の水準まで戻ることが期待されている。
- ・「第2期宮古島市まち・ひと・しごと創生総合戦略(令和2年3月)」においては、2026(令和8)年のクルーズ船寄港回数の目標値として250回を掲げており、本計画においても、その目標を踏襲する。

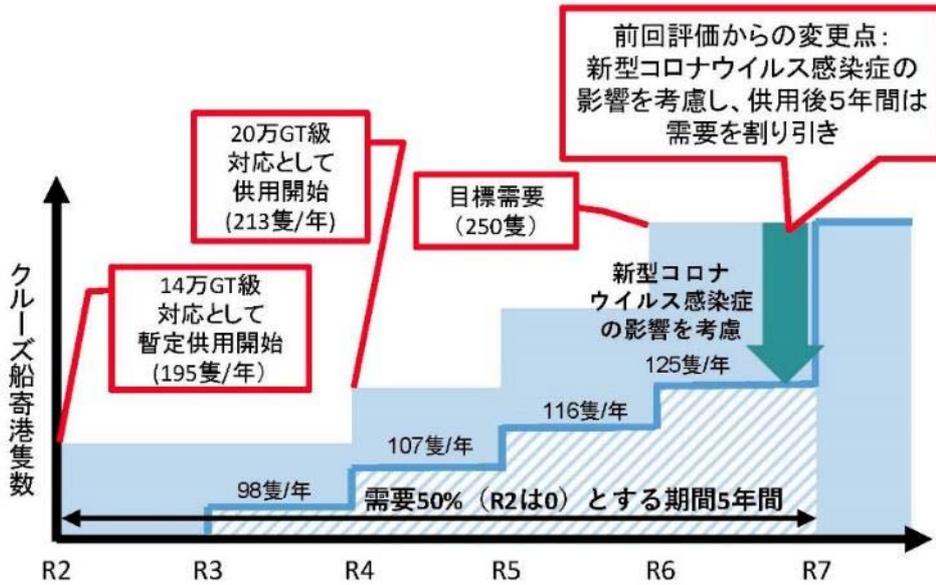


クルーズ船専用バスに初接岸する「ぱしふいっくびいなす」2022.6.29 平良港

(新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえたクルーズ船寄港回数の将来推計は次頁参照)

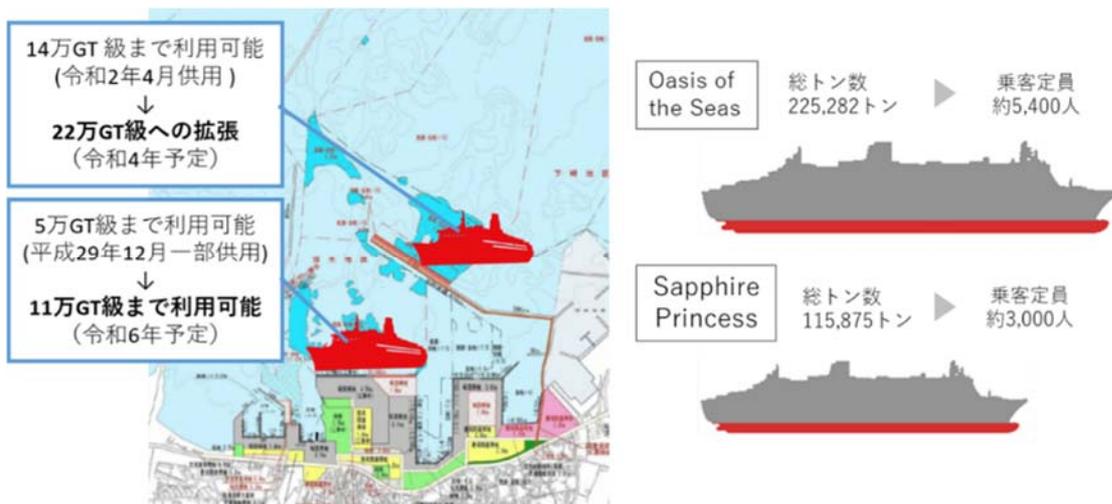
(3) クルーズ船の将来需要推計

- ・「平良港国際クルーズ拠点整備事業再評価資料（沖縄総合事務局開発建設部、2020年12月）」における平良港の将来需要については、船社ヒアリング及び実績に基づき、沖縄県域におけるクルーズ需要を算出し平良港の需要を250回としているが、新型コロナウイルス感染症の影響を考慮し、2020（令和2）年のクルーズ専用岸壁の暫定供用後5年間の需要を減少させ、2025（令和7）年で125隻と推計している。



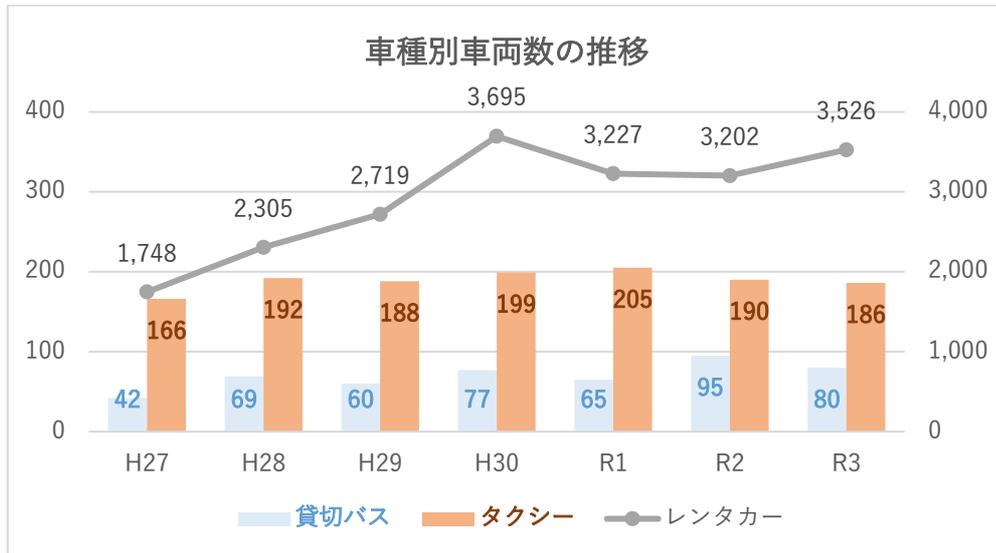
(4) クルーズ船バースにおける今後の整備方針

- ・近年、クルーズ船は大型化しており、平良港のクルーズ専用岸壁においては、現在14万GT級までの対応が可能であり、2022（令和4）年には22万GT級（乗客定員約5,400人）に対応可能な岸壁に拡張することとなっている。
- ・また、漲水ふ頭においては、現在5万GT級までの対応が可能であり、2024（令和6）年には11万GT級への対応が可能となる。



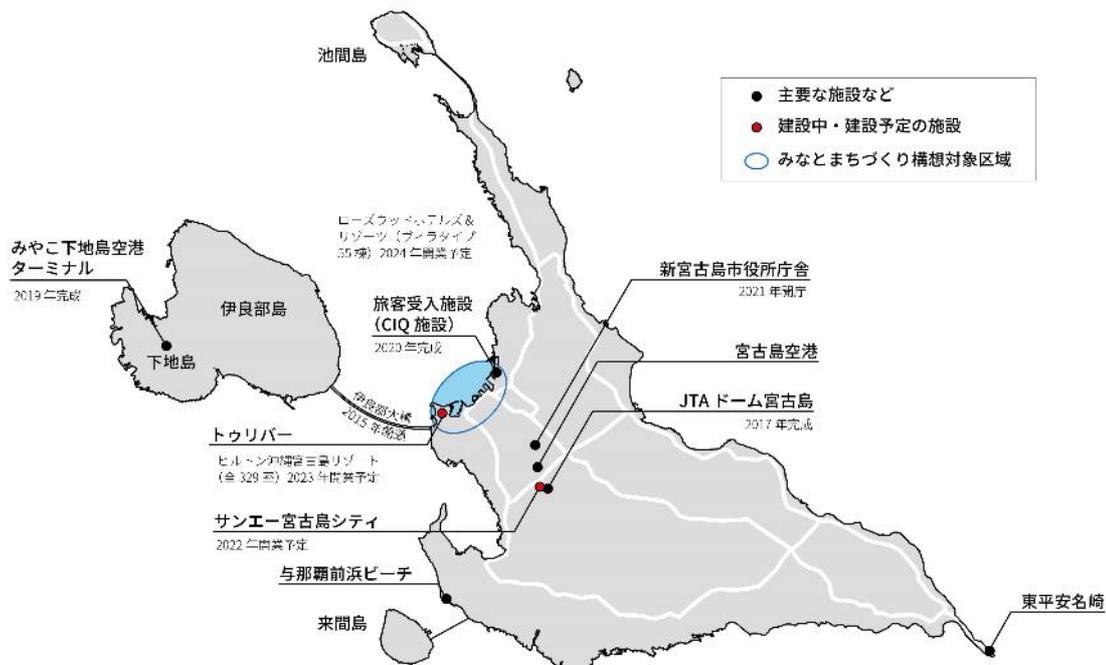
(5) 宮古島市内の交通・運輸事業者の現状

- ・2015(平成 27)年以降、タクシー台数は増加傾向にあったもののコロナ禍で減少した。過年度では大型クルーズ船寄港時にタクシーの利用が増え、市民が利用しづらいことから、今後のクルーズ船寄港が本格化した際の状況が憂慮される。
- ・貸切バスもタクシーと同様の経過をたどっており、必要台数の確保が急務となる。
- ・特に、バス・タクシーともに運転手の不足傾向が続いていることから、ドライバーの確保・育成が必要となっている。



(6) 周辺の開発動向

- ・宮古空港周辺では、スポーツ観光交流拠点施設「JTA ドーム宮古島」や新市役所庁舎が供用開始され、2022(令和 4)年 6 月には「サンエー宮古島シティ」がオープンした等、新たな都市機能の立地が進んでいる。
- ・平良港周辺では、2020(令和 2)年に旅客受入施設が完成し、2023(令和 5)年にはトゥリバーで「ヒルトン沖縄宮古島リゾート」の開業が予定され、2024（令和 6）年に「ローズウッドホテルズ&リゾート」が開業予定である。

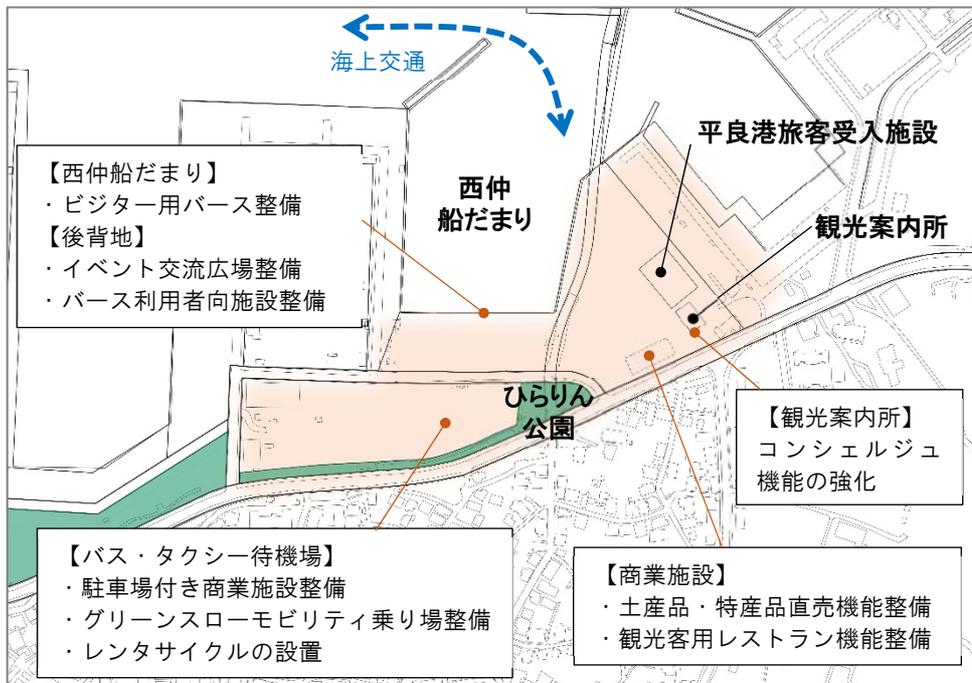


第2章 拠点I（クルーズターミナル周辺の港湾区域）基本計画

2-1 計画条件の整理

(1) 基本構想での整備方向

①国際エントランスゾーン



1) クルーズ船寄港回数増加に対応した旅客受入施設等の整備 ※令和2年完了

- ・整備済みの観光案内所を活用し、多言語による観光情報や飲食店等のバリアに関する情報を発信する等、コンシェルジュ機能の強化を図る。
- ・情報発信については、デジタルサイネージ等の最新のICTを活用し、リアルタイムの運行情報や観光地の混雑状況等を発信する。

2) 観光客を主なターゲットとした商業施設の整備（地産地消の促進）

- ・旅客受入施設の東側に位置する港湾関連用地は、商業施設整備予定地となっており、観光拠点としてふさわしい賑わいを創出する。
- ・本商業施設では、土産品の販売を中心とした本市の特産品（農水産物・工芸品等）販売所を設けることに加え、観光客向けのレストラン機能を整備することで、地産地消の促進及び本市の課題となっているクルーズ船客によるスーパーの混雑緩和を図る。

3) 多様な移動手段を選択することのできる交通拠点の整備

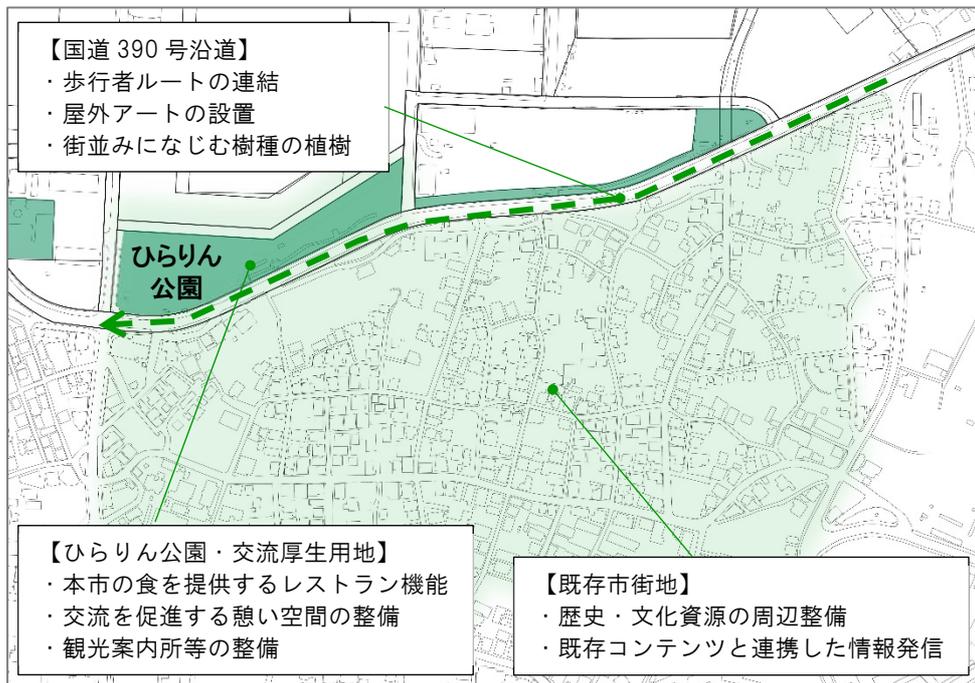
- ・バス・タクシー待機場の整備が予定されている港湾関連用地においては、その一部分を、地域住民・レンタカーを利用するフライト客をターゲットとした商業施設（駐車場付き）や自転車利用を促進するためのレンタサイクル（ポート型）、グリーンスローモビリティ乗り場として整備する。
- ・また、バス・タクシー待機場については、クルーズ船寄港時以外は一般駐車場として開放することで、港周辺の回遊性を高める。

- ・モビリティの導入にあたっては、バス・タクシー等の動線との交差を最小限に抑える必要がある他、採算が確保できる運営方法や行政による費用負担等について検討を行う必要がある。

4) プレジャーボートの受入機能の整備

- ・西仲船だまりにおいては、プレジャーボート受け入れに必要なビジター用のバース施設に加え、島内のヨットや海上交通となる水上タクシーが係留可能な施設整備により、海の拠点を形成する。
- ・西仲船だまりの後背地においては、イベント交流広場としての緑地整備に加え、バース利用者用の休憩施設等を整備する。

②歴史保全&結節ゾーン



1) 既存市街地を宮古の歴史的空間として保全

- ・街並みの保全、歴史・文化資源の周辺整備（修景、多言語サインの設置等）により、散策が可能な空間とする。
- ・本地区に点在する人頭税石等の歴史文化資源や本地区の歴史を紹介する歴史資料館を整備することで、観光メニューとしての強化を図る。
- ・宮古島市 neo 歴史文化ロード宮古島市教育委員会公認アプリ「綾道（あやんつ）」をPRする等、既存のコンテンツとの連携により情報発信の強化を図る。

2) 歩いて楽しい沿道空間（国道390号）の形成

- ・既存の歩行スペース及び新規の施設整備に伴う歩行空間を有機的に連結するとともに休憩場所の整備等を図る。
- ・宮古の歴史にちなむモニュメントを設置し、沿道空間全体の屋外型アート化を図る。
- ・現在の街路樹を歴史的街並みになじむ樹木として育成する。

3) 観光客と地元住民が交流できる市街地エントランス空間（交流拠点）を整備

- ・ひらりん公園・交流厚生用地を活用し、市街地誘導の入口となる商業施設及びイベント交流広場となる緑地空間を整備する。
- ・商業施設においては宮古そば等の特産品を使用した食事・スイーツ等、本市の「食」を提供するレストラン機能を設ける。また、フライト客の余り時間を過ごす場所として、観光案内所や手荷物預かり所等の機能を設ける。
- ・緑地においては屋外型アートの連続性を確保するアート作品の展示や海辺景観を活かした空間とすることで、クルーズ船客のみならず地元住民・フライト客が憩い・交流することができる空間として整備する。

■拠点I 第1期施策一覧表（宮古島市みなとまちづくり基本構想から抜粋）

区分	番号	施策		整備主体・事業手法
		項目	個別施策	
ゾーン整備	国際エントランスゾーン（E）			
	E-1	クルーズ船に対応した旅客受入施設・観光案内所の整備	①旅客施設整備（完了）	公共・公共事業
			②CIQ交通ターミナル（完了）	公共・公共事業
			③観光案内所を活用したコンシェルジュ機能の強化	公共・公共事業
	E-2	CIQ隣接商業施設整備	①土産品・直売品商業施設整備	民間誘致
			②観光客用レストラン整備	民間誘致
	E-3	多様な移動手段を提供する交通ターミナル整備	①クルーズ船客対応バス・タクシー待機場整備	公共・公共事業
			③レンタサイクルの設置	民間誘致
			④交通ターミナル付設商業施設の整備（駐車場）	民間誘致
	歴史保全&結節ゾーン（H）			
H-2	歩いて楽しい沿道空間の形成	①歩行者ルートの連結と修景整備（休憩所の設	公共・公共事業	
H-3	交流を促進する市街地エントランス空間の整備	①本市の「食」を提供するレストラン機能の整備	民間誘致	
		②交流を促進する憩い空間の整備（緑地・広場）	公共民間協働事業	
市街地活性化ゾーン（S）				
S-1	みなとまちの拠点づくり	②はりみず公園を市街地への入り口として整備	公共・公共事業	
		③賑わいを創出するキッチンカー等の誘致	民間誘致	
交通整備	交通手段整備（T）			
	T-1	徒歩交通	①CIQ～パイナガマ散策路の整備	公共・公共事業
	T-2	自転車交通	①CIQ周辺レンタサイクルスポットの整備	公共民間協働事業
	交通環境整備（TK）			
	TK-1	宮古みなとシンボルロードの整備	①歩行・自転車通行配慮整備	公共・公共事業
	TK-2	みなと海浜プロムナードの整備	①拠点整備に伴うプロムナード整備	公共・公共事業
TK-5	案内サインの設置（多言語対応）	①CIQ及び既存主要拠点でのサイン整備	公共・公共事業	

(2) 基本計画検討における修正点

①クルーズ船客に対するコンシェルジュ機能

- ・旅客受入施設の整備が完了し、観光案内所のスペースも確保されている。今後は、旅客受入施設の維持・運用及び観光案内機能の整備・充実が必要であるが、クルーズ船客の一時滞在機能が不足していると考えられる。
- ・旅客受入施設に隣接している商業施設は、基本構想では「クルーズ船客によるスーパーの混雑緩和」まで意図した大規模な施設を構想していたが、設置できる規模と立地条件からクルーズ船客のコンシェルジュ機能に徹した適正規模の施設とすべきと考えられる。
- ・営業形態としては、クルーズ船客対応だけでは利用日時の偏り等で経営困難が想定されるため、市民・フライト客用にもなるロードサイド店舗機能を付加することが必要である。

②クルーズ船客の宮古島観光に対する交通（バス、タクシー）の確保

- ・クルーズ船客の宮古島観光の交通手段は、主に貸切バス及びタクシーとなっている。乗降場・駐車場は整備済みであるが、現状ではオーバーツーリズムとなり、待機場の整備とともにクルーズ船客の2次交通の分散が必要である。
- ・構想において、グリーンスローモビリティの導入を提案しているが、「低速かつ輸送人員の少ないグリーンスローモビリティは、本地区の移動手段として適切ではない」との指摘があり、本計画においては、当面、グリーンスローモビリティの導入は行わないこととし、将来の動向により再検討するものとする。
- ・本計画では、みなと・まち観光の交通手段は、徒歩、自転車、拠点連絡バスを想定する。バス輸送は、みなと拠点間を結びパイナガマビーチを経てトゥリバー地区に至る連絡バスを想定する。歩行・自転車は補完的位置づけとし、プロムナード全線整備は2期以降となるので、国道390号及び拠点のプロムナード整備・サイクルポイントの設置の検討を行う。

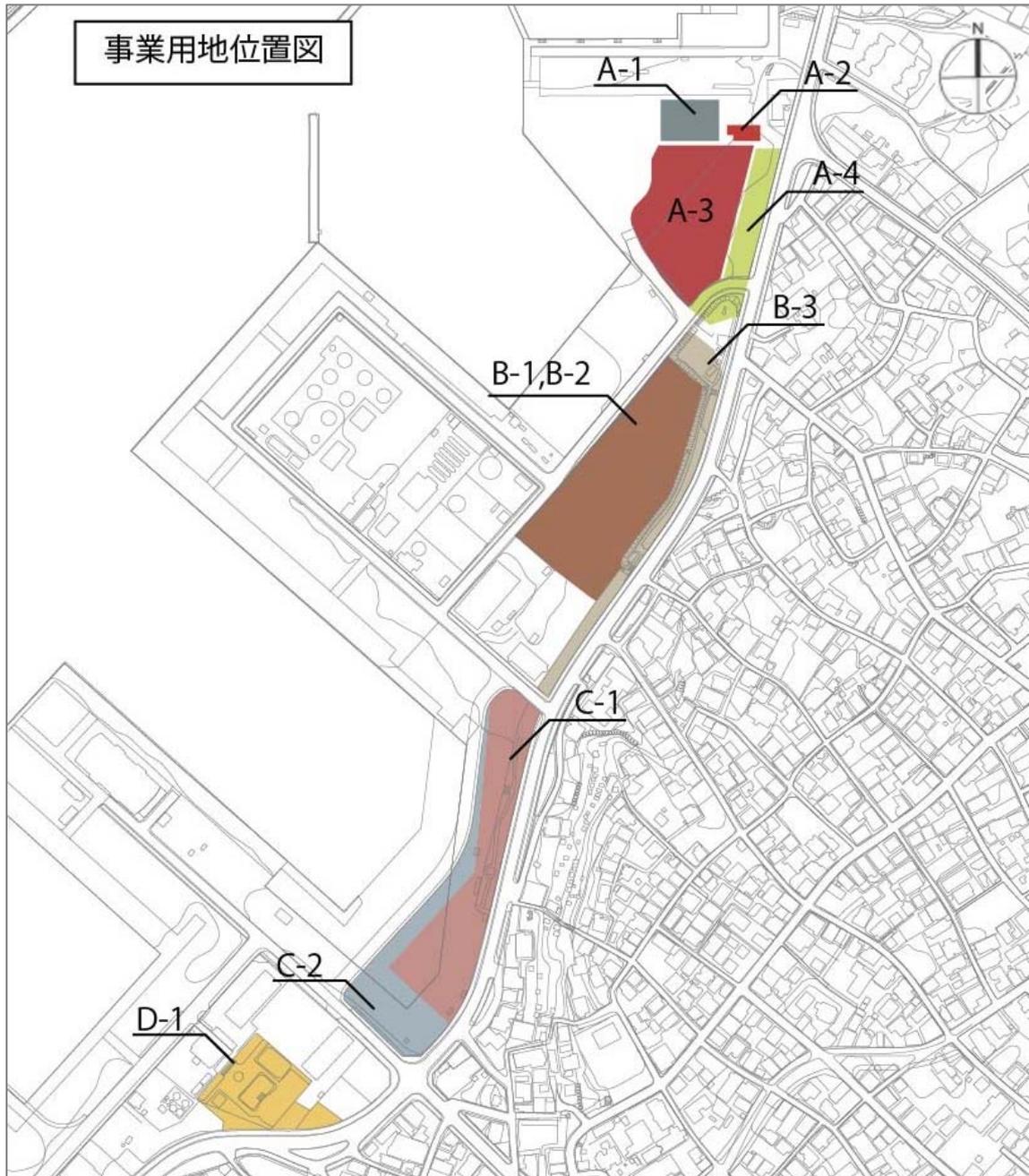
③クルーズ船客のみなとまちへの誘導と観光客と地元住民が交流できる市街地エントランス空間（交流拠点）の整備

- ・クルーズ船客のみなとまちへ誘導については、安全で魅力ある歩行空間の形成と集客施設の整備が必要である。
- ・バス・タクシー待機場の整備が予定されている用地においては、その一部分を地域住民・レンタカーを利用するフライト客をターゲットとした商業施設（駐車場付き）として整備するものとするが、需要をにらんで、どのような業態とすべきかが課題である。クルーズ船寄港時以外は一般駐車場として利用することなどの検討が必要である。
- ・ひらりん公園・交流厚生用地を活用し、市街地誘導の入口となる商業施設及びイベント交流広場となる緑地空間を整備する必要がある。
- ・はりみず公園及びその周辺の用地においては、開放的な空間として整備するほか、キッチンカーの誘致等により賑わいを創出し、みなとまち宮古の結節点及び市街地への入り口としてふさわしい環境整備を図る必要がある。
- ・歩いて楽しい歩行空間の形成を図るため、既存の歩行スペース及び新規の施設整備に伴う歩行空間を有機的に連結するとともに休憩場所の整備等が必要である。

(3) 事業対象用地における立地条件の整理

① 拠点Iの事業対象用地

・ 拠点Iの事業対象用地は、次の通りである。



A-1	旅客受入施設 (CIQ)	B-2	商業施設②
A-2	観光案内所	B-3	ひらりん公園(公園・プロムナード)
A-3	二次交通駐車場(タクシー・観光バス)	C-1	商業施設③
A-4	商業施設①	C-2	ひらりん公園(公園・プロムナード)
B-1	車両待機場	D-1	はりみず公園

注) 西仲船だまり・後背地について

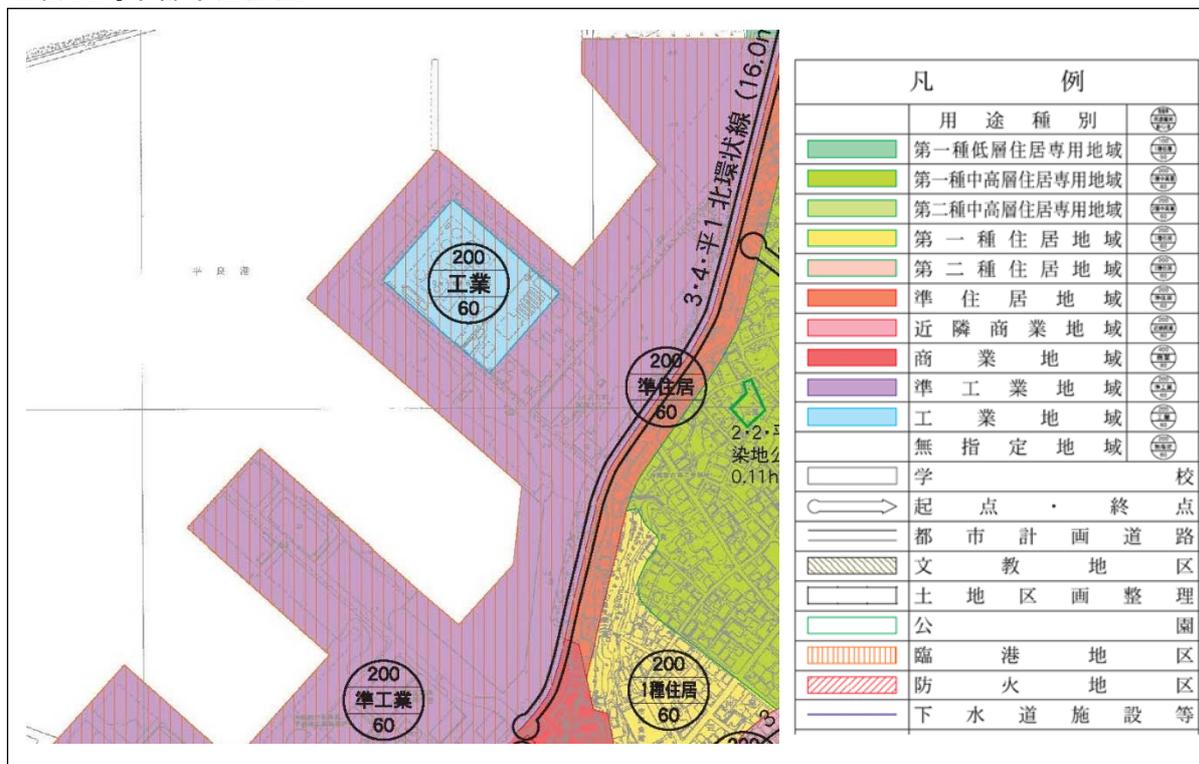
当該地は、現在、下崎地区埋立の作業ヤードとして利用されており、作業が終了する時期（土地活用が可能となる時期）が未定となっている。➡土地活用が可能となる時期が不透明であるため、本地区は第1期基本計画の対象（＝民間活力の導入可能性調査の対象）から除外する。

① 法的条件（都市計画、港湾計画）

1) 都市計画

- ・宮古島市都市計画において、対象地は、地域地区として臨港地区に、用途地域として準工業地域に位置づけられている。
- ・なお、臨港地区内においては分区が指定されており、対象地は商港区に該当する。

■宮古島市都市計画図



■平良臨港地区分区指定予定図



2) 都市計画による土地利用規制

- ・臨港区域の分区の内、対象地が該当する商港区は「宮古島市が管理する港湾の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」より、以下のとおり土地利用規制がある。それによると、**対象地において収益施設の整備は可能**といえる。

■臨港地区の土地利用規制

■宮古島市が管理する港湾の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例 (禁止構築物)

第3条 法第40条第1項に規定する条例で定める構築物は、別表の左欄に掲げる分区の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げるとおりとする。ただし、市長が公益上その他特別の事情によりやむを得ないと認めて許可したものを除く。

別表

分区	構築物
商港区	次に掲げる 構築物以外のもの (1) 法第2条第5項第2号から第10号の2まで及び第12号に掲げる港湾施設(危険物置場及び貯油施設を除く。) (2) 海上運送業、港湾運送業、倉庫業、道路運送業その他市長が指定する事業を行う者の事務所及びその附帯施設 (3) 税関、沖縄総合事務局、海上保安部、検疫所、入国管理事務所その他市長が指定する官公署の事務所及びその附帯施設 (4) 旅館、ホテル及び 飲食店 (これらの構築物のうち風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項又は第5項の規定に該当する営業を行うものを除く。 並びに市長が指定する物品販売業の店舗並びにこれらの附帯施設) (5) 卸売市場

- ・また、対象地が該当する準工業地域では、危険性、環境悪化が大きい工場を除くほとんどの施設が整備できる。用途地域の観点からも、容積率200%、建蔽率60%の範囲内であれば、対象地において収益施設の整備は可能といえる。

■建築基準法

別表第二

(る) 準工業地域内に建築してはならない建築物

一 次に掲げる事業(特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。)を営む工場

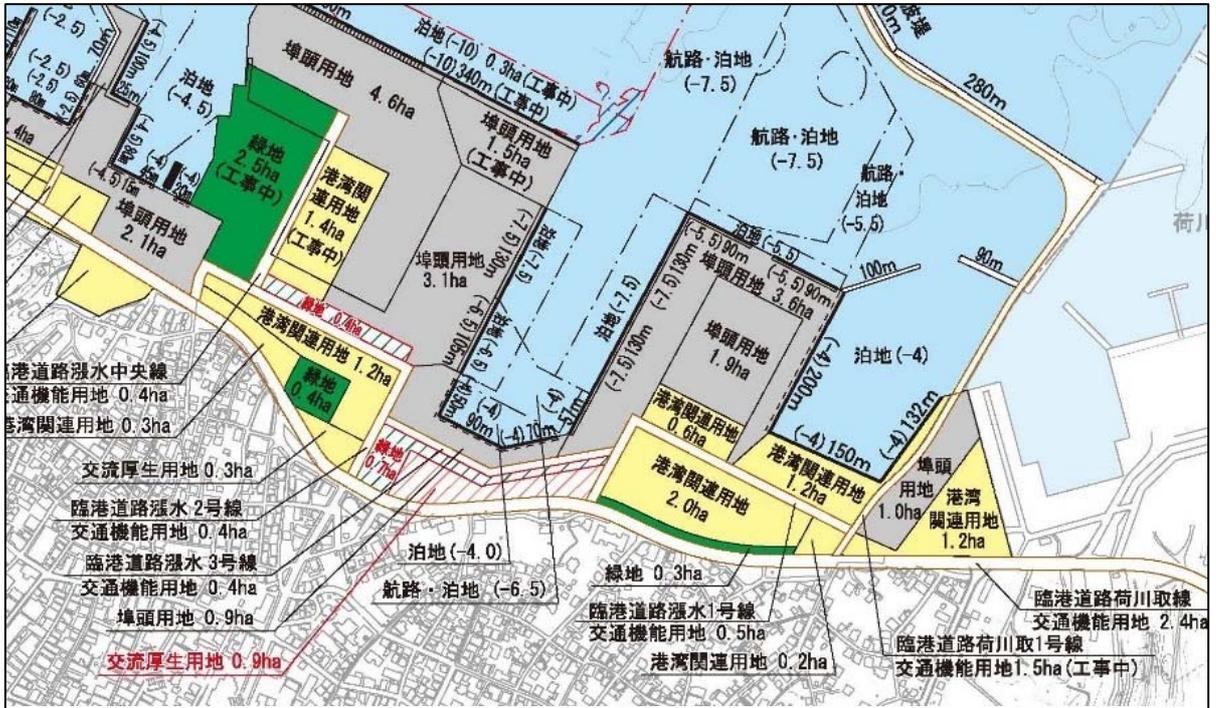
- (一) 火薬類取締法(昭和二十五年法律第百四十九号)の火薬類(玩具煙火を除く。)の製造
- (二) 消防法(昭和二十三年法律第百八十六号)第二条第七項に規定する危険物の製造(政令で定めるものを除く。)
- (三) マッチの製造
- (四) ニトロセルロース製品の製造
- (五) ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造
- (六) 合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造(漆又は水性塗料の製造を除く。)
- (七) 引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造
- (八) 乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造

- (九) 木材を原料とする活性炭の製造（水蒸気法によるものを除く。）
 - (十) 石炭ガス類又はコークスの製造
 - (十一) 可燃性ガスの製造（政令で定めるものを除く。）
 - (十二) 圧縮ガス又は液化ガスの製造（製氷又は冷凍を目的とするものを除く。）
 - (十三) 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、弗ふつ化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、燐りん酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、洗濯ソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸蒼そう鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、砒ひ素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナール、グリセリン、イヒチオールズルホン酸、アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造
 - (十四) たんぱく質の加水分解による製品の製造
 - (十五) 油脂の採取、硬化又は加熱加工（化粧品の製造を除く。）
 - (十六) ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造
 - (十七) 肥料の製造
 - (十八) 製紙（手すき紙の製造を除く。）又はパルプの製造
 - (十九) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製
 - (二十) アスファルトの精製
 - (二十一) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜りゆう産物又はその残りかすを原料とする製造
 - (二十二) セメント、石膏こう、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造
 - (二十三) 金属の熔融又は精練（容量の合計が五十リットルを超えないつぼ若しくは窯を使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とするものを除く。）
 - (二十四) 炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉碎
 - (二十五) 金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業（グラインダーを用いるものを除く。）、びよう打作業又は孔あな埋作業を伴うもの
 - (二十六) 鉄釘類又は鋼球の製造
 - (二十七) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が四キロワットを超える原動機を使用するもの
 - (二十八) 鍛造機（スプリングハンマーを除く。）を使用する金属の鍛造
 - (二十九) 動物の臓器又は排せつ物を原料とする医薬品の製造
 - (三十) 石綿を含有する製品の製造又は粉碎
 - (三十一) (一) から (三十) までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業
- 二 危険物の貯蔵又は処理に供するもので、政令で定めるもの
- 三 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの

3) 平良港港湾計画における土地利用規制

- ・平良港港湾計画において、対象地は「港湾関連用地」、「交流厚生用地」、「緑地」に位置づけられている。

■平良港港湾計画図



- ・港湾計画書作成ガイドラインにおいて、土地利用の区分と具体的利用形態が示されている。対象地に該当する、「港湾関連用地」、「交流厚生用地」、「緑地」に関する用途と具体利用形態は下表の通りである。「交流厚生用地」は、特に交流活動を促進することを目的として設定している用地であり、収益施設の整備が可能である。「港湾関連用地」及び「緑地」は、各区分の目的に沿う施設に付随する形であれば、収益施設の整備が可能となっている。

■港湾計画の区分の用途と具体的利用形態

区分	概要	用途	具体的利用形態
港湾関連用地	港湾における物流・人流などの輸送活動の増進を図り、また、これらの活動を支援する施設のための用地	保管施設用地	倉庫用地、野積場、貯木場、貯炭場、サイロ用地、モータープール、空バンパーノレ、シャーシプール
		流通施設用地	港湾の流通機能の高度化を図るためのトラックターミナル、配送センター、卸売市場等の流通業務施設。卸売展示施設、流通加工施設並びにこれらの附帯施設。コーンレセンター等の配分基地(ただし、石油等危険物の配分基地を除く)
		旅客施設用地	エプロン、旅客ターミナル(手荷物取扱所、待合所、売店、食堂等)、宿泊所
		港湾関連業務施設用地	物流・流通・貿易関連事業所、事務所(海上運送事業、港湾運送事業、倉庫業、道路運送事業、貿易関連業、商業、金融業、保険業等)。港湾管理施設(港湾管理事務所等)。航行補助施設(信号施設等)。港湾関連官公署事務所(税関、地方運輸局、

区分	概要	用途	具体の利用形態
			地方整備局、海上保安官署、警察署、入国管理事務所、検疫所、消防署等の港湾関連官公署等)
		福利厚生施設用地	休泊所、診療所、船員会館
		作業基地用地	ケーソンヤード等
		以上に付随するもの	上記に付随する緑地、道路、駐車場、 便益施設(旅館、ホテル、商店、飲食店、ガソリンスタンド等) 、下水処理場
交流厚生用地	港湾を通じた人的・経済的な国内外の様々な交流活動を推進する施設、又は、港湾におけるレクリエーション活動の用に供する施設、及びこれらに付随する施設のための用地	港湾交流施設用地	会議場施設、展示施設、研修施設、その他の共同利用施設
		港湾文化施設用地	図書館、博物館、水族館、公会堂、展望施設等の文化施設
		情報通信施設用地	国際交易を支えるための情報処理施設、電気通信施設(テレポートを含む)、その他情報通信施設
		国際業務施設用地	貿易関連事業所
		マリーナ用地	レクリエーション船舶のための陸上保管施設、船舶役務用施設、船舶上下架施設、用具倉庫等、クラブハウス。これらに付随する福利厚生施設、文化施設(展示施設等)
		スポーツ・レクリエーション施設用地	マリーナと一体的なスポーツ・レクリエーション施設用地、民間が整備するスポーツ・レクリエーション施設用地
		マリーナ関連施設用地	レクリエーション施設利用者のための旅館、ホテル、商店、飲食店、ペンション 、保養所、艇庫付き住宅
	以上に付随する施設	上記に付随する緑地、道路、駐車場、便益施設(銀行業、保険業の店舗、旅館、ホテル、商店、飲食店、ガソリンスタンド等)、港湾施設関連官公署事務所(海上保安官署、警察署、消防署等)	
緑地	緑地・広場等の用地	緑地	緑地
		広場	広場
		緩衝緑地	公害防止用の緩衝地帯
		以上に付随するもの	以上に付随する 文化施設(図書館、博物館、水族館、展示施設等) 、 交流施設(展望施設、公会堂等) 、 スポーツ・レクリエーション施設 、 福利厚生施設(休泊所等) 、 便益施設(商店、飲食店等) 、用地内道路、駐車場、港湾関連官公署事務所

(出典：港湾計画書作成ガイドライン(平成25年))

2-2 拠点Iの整備の基本方針

(1) 拠点I第1期の整備方針

①クルーズ船客に対するコンシェルジュ機能の強化

- ・旅客受入施設の整備が完了し、観光案内所のスペースも確保されており、観光案内機能の整備・充実とともに、クルーズ船客の一時滞在機能を確保する。
- ・旅客受入施設に隣接している商業施設は、設置できる規模と立地条件からクルーズ船客のコンシェルジュ機能（発着時に必要な機能）に徹した施設とする。
- ・営業形態は、クルーズ船客対応だけでなく、市民・フライト客用にもなるロードサイド店舗機能（コンビニ、ファーストフード、土産物店など）を想定する。

②クルーズ船客の宮古島観光に対する交通（バス、タクシー）の分散

- ・乗降場・駐車場は整備済みであるが、現状ではオーバーツーリズムとなると考えられるため、待機場の整備とクルーズ船客の2次交通の分散施策を実施する。
- ・グリーンスローモビリティ、海上交通などを含む多様な移動手段の提供に向けては、低炭素やストレスフリーな移動を実現するモビリティについて継続して情報収集を行い、実現の可能性が高まった段階で具体的な検討を行う。
- ・第1期計画では、みなと・まち観光の交通手段は徒歩、自転車、拠点連絡バスとし、みなと拠点間を結びパイナガマビーチを経てトゥリバー地区に至る連絡バスの運用を図る。歩行・自転車は国道390号及び拠点のプロムナード整備・サイクルポイントの設置を行う。

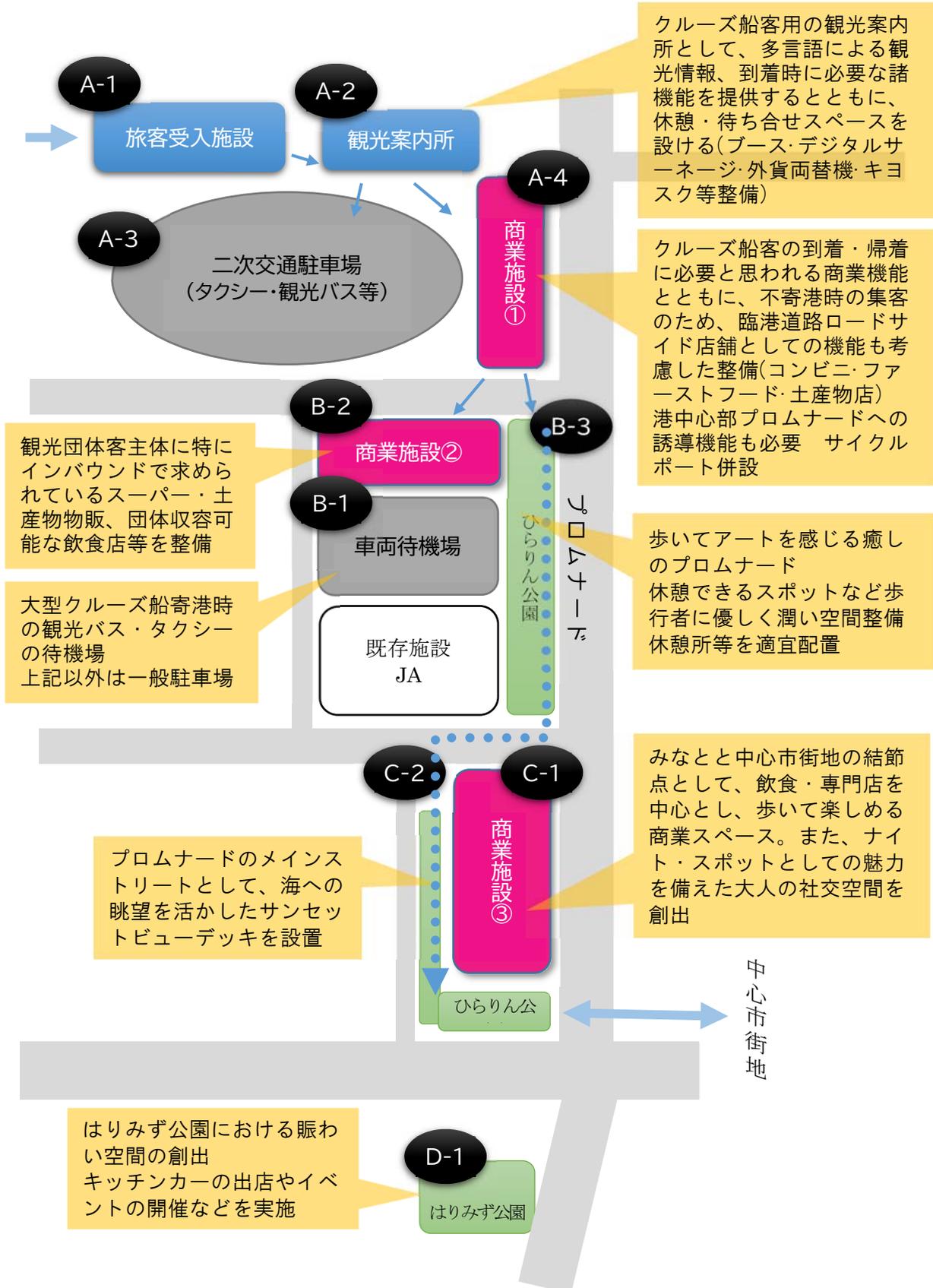
③クルーズ船客のみなとまちへの誘導と観光客と地元住民が交流できる市街地エントランス空間（交流拠点）の整備

- ・クルーズ船客のみなとまちへ誘導については、安全で魅力ある歩行空間の形成と集客施設の整備を行う。
- ・バス・タクシー待機場の整備が予定されている用地においては、その一部分を地域住民・フライト客をターゲットとした商業施設（駐車場付き）としての整備を検討する。また、クルーズ船寄港時以外は一般駐車場として開放することで、港周辺の回遊性を高める。
- ・ひらりん公園・交流厚生用地を活用し、市街地誘導の入口となる商業施設及びイベント交流広場となる緑地空間を整備する。
- ・はりみず公園及びその周辺の用地においては、キッチンカーの誘致等により賑わいを創出し、みなとまち宮古の結節点及び市街地への入り口としてふさわしい環境整備を図る。
- ・歩いて楽しい歩行空間の形成を図るため、既存の歩行スペース及び新規の施設整備に伴う歩行空間を有機的に連結するとともに休憩場所の整備等を図る。
- ・モニュメントや屋外型アート化、街路樹等の演出については、将来のプロムナード全線整備をにらんで可能な限り実施を図る。

(2) 事業対象用地の整備方針

・拠点 I の都市計画等の位置づけ、基本構想での整備方向、敷地条件、想定需要と想定施設床面積を勘案して、事業対象用地の整備方針を設定した。次頁に検討のまとめ表を掲載。

■拠点 I 事業対象用地の整備方針



■計画条件の整理と整備方針

用地番号	施設名称	現況	敷地面積 (㎡)	港湾計画	都市計画等の位置づけ	基本構想での整備方向
A-1	旅客受入施設	既設	6823.71	港湾関連用地	拠点 I 全域同様 臨港地区区分：商港区 用途地域：準工業地域 容積率：200% 建蔽率：60% 景観計画：拠点景観ゾーン c.交流拠点景観	CIQ 施設(整備済)
A-2	観光案内所	既設		港湾関連用地		多言語による観光情報や飲食店等のバリアに関する情報（デジタルサイネージ等）
A-3	二次交通駐車場（タクシー・観光バス）	既設	7,953	埠頭用地・港湾関連用地		クルーズ船客の2次交通駐車場・乗降場（整備済）
A-4	商業施設①	空地	3,118	港湾関連用地(一部埠頭用地)		土産品の販売、観光客向けのレストラン整備（市内スーパーの混雑緩和目的）
B-1	車両待機場	作業ヤード	約 12,181	港湾関連用地		バス・タクシー待機場整備、残地部分を地域住民、フライト客対象の商業施設、レンタサイクル、グリーンスローモビリティ乗り場整備
B-2	商業施設②					
B-3	ひらりん公園（公園・プロムナード）	公園	4,126	緑地・港湾関連用地		商業施設は宮古そば等の特産品を使用した食事・スイーツ等、本市の「食」提供するレストラン及び物販機能整備、案内や手荷物預かり所等の整備
C-1	商業施設③	公園	8,958	交流厚生用地 緑地		緑地はアート作品の展示や海辺景観を活かした空間とすることで、クルーズ船客のみならず地元住民・フライト客が憩い・交流することができる空間として整備
C-2	ひらりん公園（公園・プロムナード）	公園	5,292	緑地		
D-1	はりみず公園	公園	4,627	緑地		

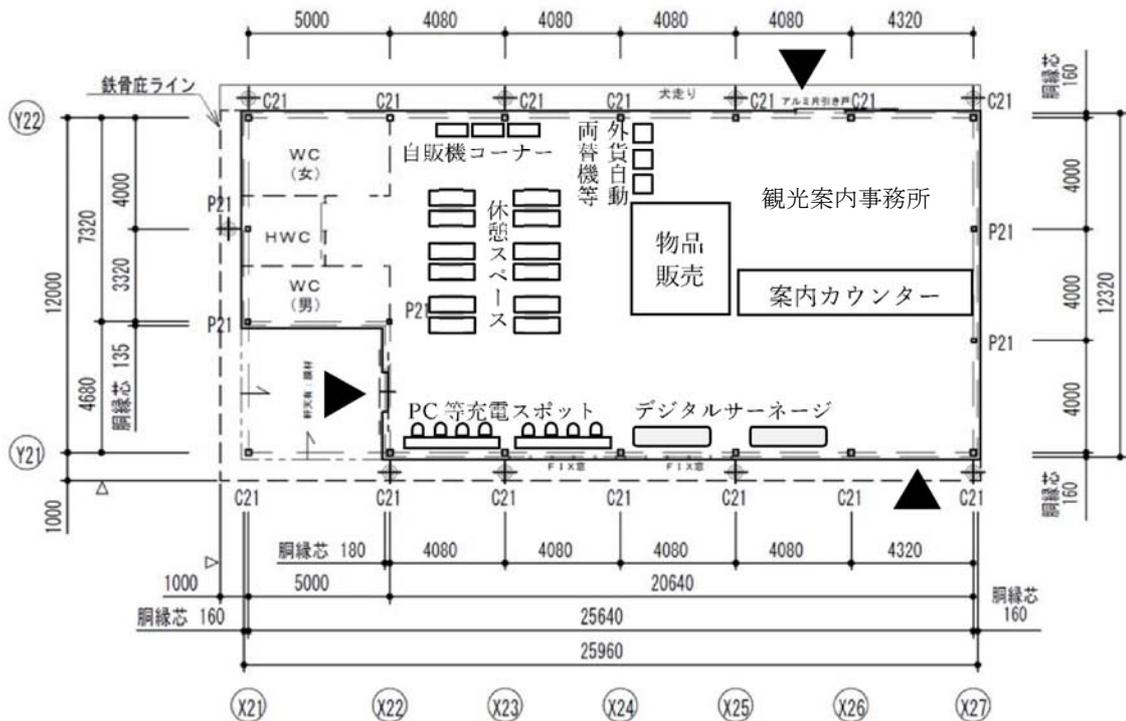
用地番号	施設利用から見た敷地条件	想定需要	想定施設床面積 (㎡)	整備方針 (案)
A-1	—	クルーズ船客	1587.18 (確定)	—
A-2	—	クルーズ船客 *クルーズ船が不寄港時も開業するかどうかが課題	321.36 (確定)	外国人を含むクルーズ船客用の観光案内所として、多言語による観光情報、到着時に必要な諸機能を提供するとともに、休憩・待ち合せスペースを設ける
A-3	—	クルーズ船客	—	—
A-4	敷地形状：短辺 19m × 長辺 104mと使いにくい 専用駐車場要 (臨港道路アクセス)	クルーズ船客中心 *不寄港時対策として、沿道利用客需要を取り込む必要がある	建築可能面積： 1階として建蔽率 60% → 1800㎡ (max) いずれにしても大きな施設はできない	クルーズ船客の到着・帰着に必要と思われる商業機能とともに、不寄港時の集客のため、臨港道路ロードサイド店舗としての機能も考慮した整備を図る 港中心部プロムナードへの誘導機能及びサイクルポート併設
B-1	臨港道路荷川取線と段差があるので、臨港道路荷川取線からの専用アプローチは困難(既設道路を利用し、港湾側からアクセス)	クルーズ船客用の車両待機場 上記利用がない場合は一般駐車場	車両待機場必要面積：約 5100㎡ 緑地・歩道：約 1900㎡計 7000㎡	大型クルーズ船寄港時の観光バス・タクシーの待機場 上記以外は一般駐車場
B-2		クルーズ船散策客 宮古島市民 クルーズ船客・フライト客団体用主体	商業施設用敷地面積：約 5000㎡ 建築可能面積：建蔽率 60% → 3000㎡ 2階なら 6000㎡ (max)	観光団体客主体に特にインバウンドで求められているスーパー・土産物物販、団体収容可能な飲食店等を整備
B-3	一部を除いて、細長い形状(プロムナード)、まとまった施設用地は取れない	クルーズ散策客 宮古島市民・フライト客・夜の社交客・中心市街地とみなとまちとの結節観光客 (中心商業核)	—	歩いてアートを感じる癒しのプロムナード 休憩できるスポットなど歩行者に優しく潤い空間整備
C-1	みなとと中心市街地の結節点に位置し、臨港道路荷川取線、海、プロムナードに隣接する広大な敷地 一般駐車場要		建築可能面積：1階として建蔽率 60% → 5,375㎡ (max) 一般駐車場要	みなとと中心市街地の結節点として、飲食・専門店を中心とし、歩いて楽しめる商業スペース。ナイト・スポットとしての魅力を備えた大人の社交空間を創出
C-2	プロムナード・広場等の形状から緑地利用が妥当		—	プロムナードのメインストリートとして、海への眺望を活かしたサンセットビューデッキを設置
D-1	良好な緑空間を形成しているので、まとまった施設整備は不适当		—	はりみず公園における賑わい空間の創出 キッチンカーの出店やイベントの開催などを実施

2-3 拠点Iの第1期施設整備の基本計画

A-1 旅客受入 (CIQ) 施設 (既設)		位置図
施設目的	必要機能	
CIQ (税関・出入国管理・検疫) 施設 【整備済】	税関・出入国管理・検疫 トイレ・管理事務所 【整備済】	
想定需要	必要面積の算出	
インバウンドクルーズ船客	- (整備済) 1587.18 m ² (確定)	
整備方針 (案)	検討課題	
CIQ 施設として整備済	維持管理・運営方式を PPP 導入可能性調査に て、民間活力導入可能性 を検討	
公共事業	民間想定収益事業	
施設整備 (完了) 運営・維持管理	なし	
計画図 (整備完了)		
		現況写真

A-2 観光案内所 (既設)		位置図
施設目的	必要機能	
クルーズ船客対応観光案内所【建物・一部備品整備済】	観光案内カウンター 物販スペース(キヨスク) デジタルサイネージ 自動販売機スペース 外貨自動両替機 休憩スペース Wi-Fi PC 充電スペース	
想定需要	必要面積の算出	
クルーズ船客 (国内外客)	- (整備済) 321.36 (確定)	
整備方針 (案)	検討課題	
外国人を含むクルーズ船客用の観光案内所として、多言語による観光情報、到着時に必要な諸機能を提供するとともに、休憩・待ち合せスペースを設ける	観光情報機能のほかに導入する機能 運営方式を PPP 導入可能性調査にて、民間活力導入可能性を検討	
公共事業	民間想定収益事業	
施設整備 (完了) 運営・維持管理 運営は観光支援事業	物販事業 外貨両替機設置料 グッズ等企画・販売	

計画図 (施設内部配置計画案)



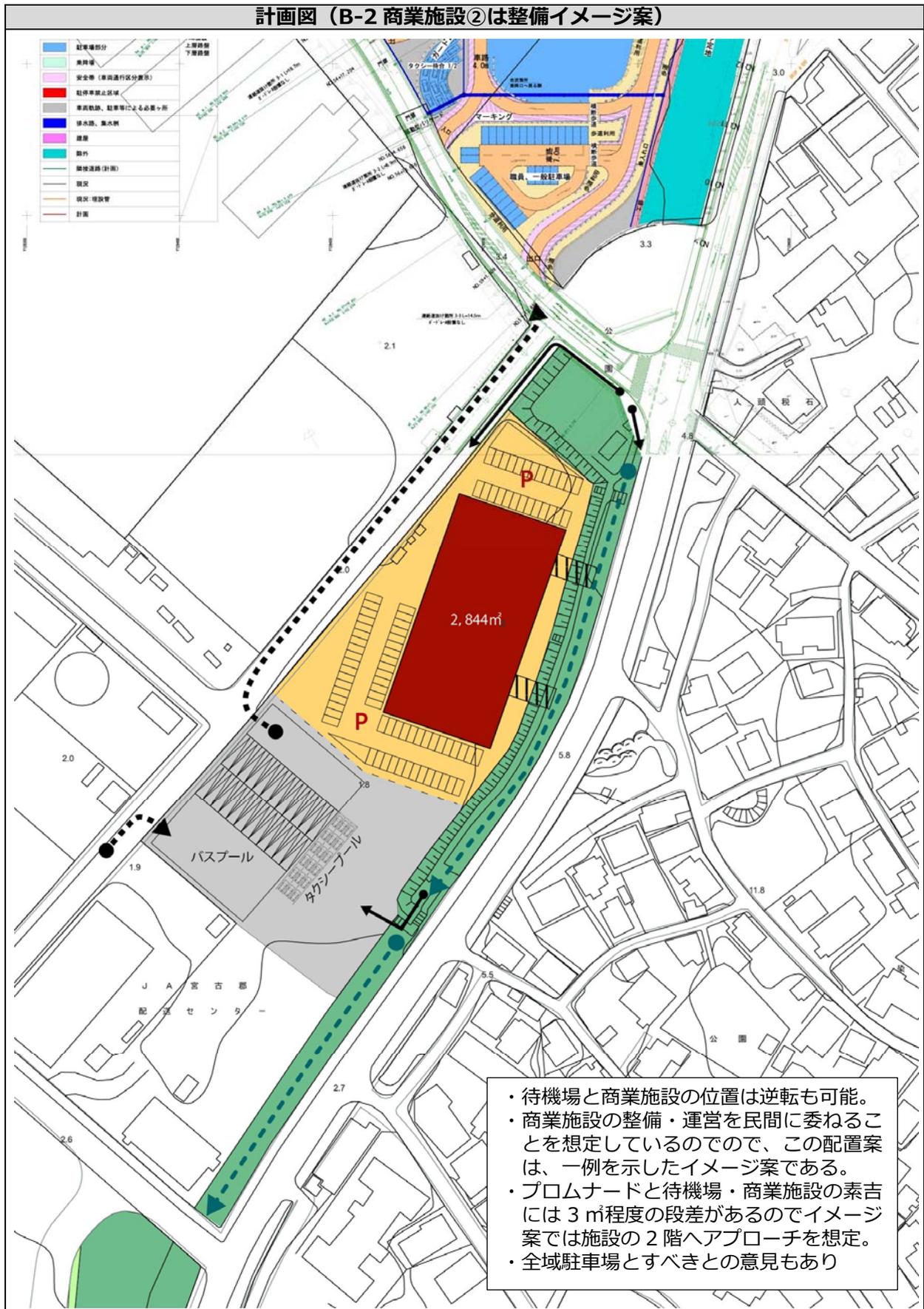
現況写真

・運営を民間に委託した場合には、施設内部配置も委ねられるので、この配置案は、一例を示したイメージ案である。

A-3 二次交通駐車場		(既設)	位置図
施設目的	必要機能		
クルーズ船客対応二次交通の駐車場・発着場（タクシー・観光貸切バス）【整備済】	乗降スペース タクシー待合場 バスプール（待合場） 職員・一般駐車場 誘導通路 歩行者スペース・歩道		
想定需要	必要面積の算出		
クルーズ船客(国内外客) * 職員・一般駐車場利用	- (整備済) 7,953 m ² (確定)		
整備方針 (案)	検討課題		
駐車場・発着場【整備済】 シャトルバス：10 台 観光バス：15 台 タクシー：47 台 一般車両：31 台 CIQ 職員：6 台	・待機場との連携方法の検討 ・駐車場収入の徴取方法 ・運営方式を PPP 導入可能性調査にて、民間活力導入可能性を検討		
公共事業	民間想定収益事業		
施設整備 (完了) 運営・維持管理	駐車場使用料 (徴取方法検討要)		
A-4 商業施設①		(新設)	
施設目的	必要機能		
・クルーズ船客発着時の買物需要に応える商業施設（不寄港時対策として、臨港道路沿道ロードサイド店舗を兼用） ・クルーズ船客利用のサイクルポート付設	(商業施設機能イメージ) ・コンビニエンスストア ・ファーストフード店 ・土産物店（小中規模） ・レンタサイクル		
想定需要	必要面積の算出		
・クルーズ船客(国内外客) ・臨港道路ロードサイド店舗需要（観光客・一般市民）	・敷地面積：3,118 m ² ・需要面から見た必要面積は、ある程度期待できる ・建築可能面積:1 階として建蔽率 60%→1800 m ² (max) ・敷地形状：短辺 19m×長辺 104mと使いにくいことと専用駐車場要（臨港道路アクセス） ・敷地条件から見て大きな施設はできないと考えられる		
整備方針 (案)	検討課題		
・クルーズ船客の到着・帰着に必要なと思われる商業機能とともに、不寄港時の集客のため、臨港道路ロードサイド店舗としての機能も考慮した整備を図る ・港中心部プロムナードへのスムーズな誘導を図る ・サイクルポートを併設し、自転車交通の起点とする	・一体的建物とするか、3つを分離(コンビニ・ファーストフード店・土産物店)するか？ ・2 階部利用は可能か？ ・サイクルポート（レンタサイクル）を公共事業ではなく民間活力の導入を想定 ・整備方式を PPP 導入可能性調査にて、民間活力導入可能性を検討		
公共事業	民間想定収益事業		
・用地整備 (完了)	・商業施設 ・レンタサイクル		

B-1 車両待機場		(新設)	位置図
施設目的	必要機能		
二次交通駐車場満杯時の車両待機場 (上記利用がない場合は一般駐車場)	タクシー待機場 バス待機場 一般駐車場		
想定需要	必要面積の算出		
クルーズ船客(国内外客) ピーク時必要待機車両台数 みなと観光用一般駐車場 (待機場利用時間外)	車両待機場必要面積: 約 5100 m ² (2次交通駐車台数の2倍) 緑地・歩道: 約 1900 m ² 計 7000 m ²		
整備方針(案)	検討課題		
二次交通駐車場満杯時の車両待機場として整備を図る 観光バス: 約 30 台 タクシー: 約 90~100 台 待機場利用時間外は一般駐車場利用を図る	・2次交通駐車場との連携方法の検討 ・駐車場収入の徴取方法 ・運営方式をPPP導入可能性調査にて、民間活力導入可能性を検討		
公共事業	民間想定収益事業		
待機場施設整備 運営・維持管理	待機場使用料 駐車場使用料		
B-2 商業施設②			
施設目的	必要機能		
・車両待機場の余剰地を生かした商業施設 ・クルーズ船客、フライト客、市民利用の総合店舗(検討中) ・団体客受入可能施設	(商業施設機能イメージ) 検討中 ・総合スーパー ・ドラッグストア ・土産物店(大規模) ・団体収容可能飲食店		
想定需要	必要面積の算出		
・クルーズ船客(国内外客) ・フライト観光客 ・一般市民 (特に団体ツアー観光客想定)	・商業用敷地面積: 約 5000 m ² ・需要面から見た必要面積は不透明 ・建築可能面積: 建蔽率 60% → 3000 m ² 2階なら 6000 m ² (max)		
整備方針(案)	検討課題		
・観光団体客主体に特にインバウンドで求められているスーパー・土産物物販、団体収容可能な飲食店等の整備を図る	・どのような商業形態が望ましいか? → 商業施設①③とのすみ分けが必要(商業施設需要が不透明であるので、全て駐車場とすべきという意見もあり) ・整備方式をPPP導入可能性調査にて、民間活力導入可能性を検討 → 待機場、緑地との合体整備が可能か?		
公共事業	民間想定収益事業		
・用地整備	・商業施設 ・ 駐車場使用料(駐車場とした場合)		
B-3 ひらりん公園			
施設目的	必要機能		
・CIQ 施設とみなと中央部をつなぐプロムナード整備	・安全・快適で魅力的な歩行空間 ・休憩・トイレスポット		
想定需要	必要面積の算出		
・クルーズ船客(国内外客)・フライト観光客・一般市民のみなと散策	- (用地範囲は、ほぼ確定) 4,126 m ²		
整備方針(案)	検討課題		
・歩いてアートを感じる癒しのプロムナードとして休憩できるスポットなど歩行者に優しく潤い空間整備を図る	・まとまった用地の確保が難しいので、休憩所・トイレ等は商業施設利用が適当か? ・維持管理・整備方式をPPP導入可能性調査にて、民間活力導入可能性を検討		
公共事業	民間想定収益事業		
・緑地整備 ・維持管理	・公園使用料(キッチンカー利用料等)		

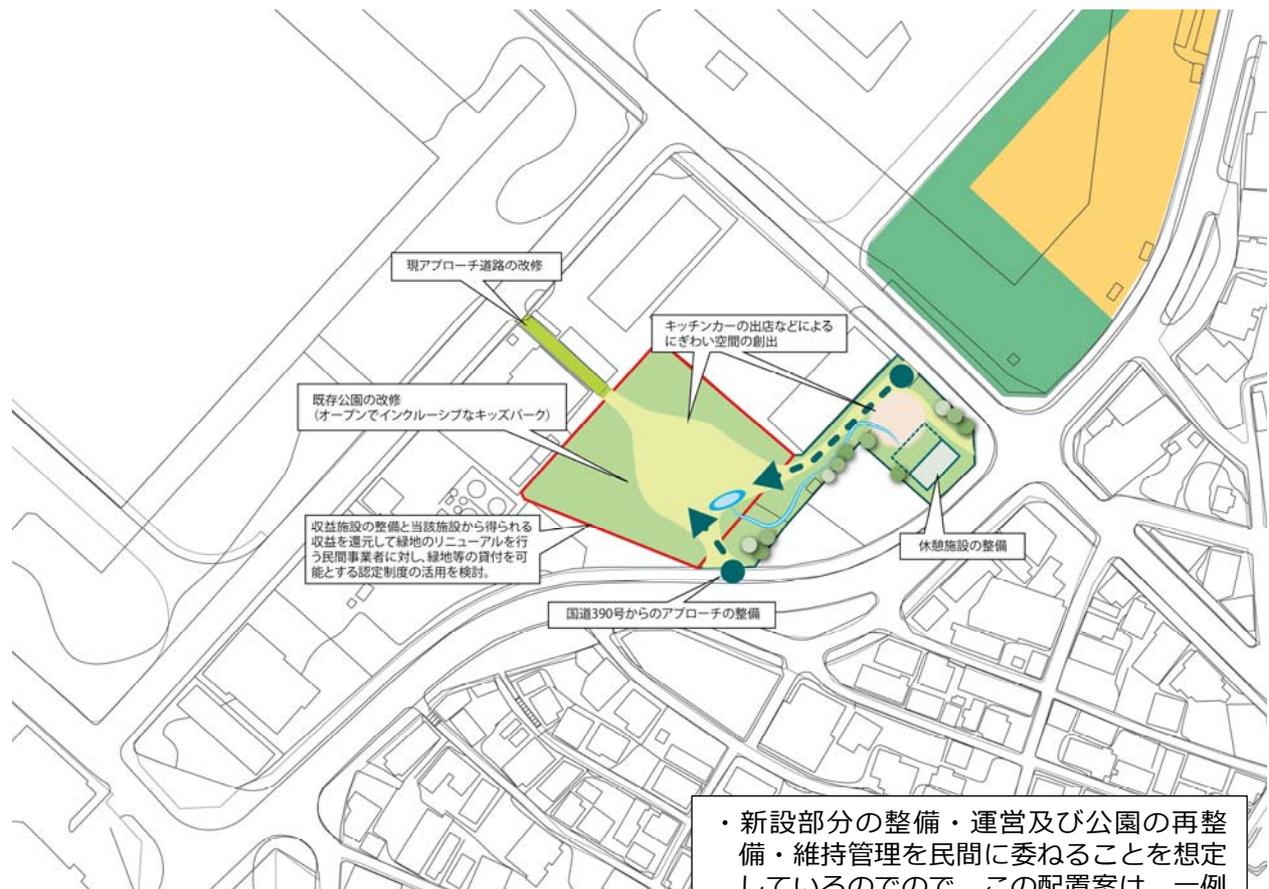
計画図 (B-2 商業施設②は整備イメージ案)



C-2 ひらりん公園		(再整備)	位置図
施設目的	必要機能		
・ CIQ 施設とみなと中央部をつなぐプロムナード、公園・緑地整備	<ul style="list-style-type: none"> ・安全・快適で魅力的な歩行空間 ・休憩・トイレスポット ・賑わい・憩いを演出する公園・緑地 		
想定需要	必要面積の算出		
・クルーズ船客(国内外客)・フライト観光客・一般市民のみなと散策と施設利用	－ (用地範囲の調整要) 5,292 ㎡		
整備方針 (案)	検討課題		
プロムナードのメインストリートとして、海への眺望を活かしたサンセットビューデッキの設置を検討する	<ul style="list-style-type: none"> ・休憩所・トイレ等は商業施設利用が適切か？ ・維持管理・整備方式を PPP 導入可能性調査にて、民間活力導入可能性を検討 		
公共事業	民間想定収益事業		
<ul style="list-style-type: none"> ・緑地整備 ・維持管理 	公園使用料 (キッチンカー利用料等)		
C-1 商業施設③		(新設)	
施設目的	必要機能		
・みなとまち中心商業施設整備	(商業施設機能イメージ) 検討中 <ul style="list-style-type: none"> ・飲食店 ・専門店 ・宮古島ブランド土産物店 ・その他 (エンタメ系施設など) 		
想定需要	必要面積の算出		
<ul style="list-style-type: none"> ・クルーズ船散策客 ・宮古島市民 ・フライト客 ・夜の社交客 ・中心市街地とみなとまちとの結節観光客 (みなと中心商業核) 	<ul style="list-style-type: none"> ・商業用敷地面積：約 9,000 ㎡ ・需要面から見た必要面積は不透明 ・建築可能面積: 建蔽率 60% → 1 階として建蔽率 60% → 5,375 ㎡ (max) ・一般駐車場要 		
整備方針 (案)	検討課題		
<ul style="list-style-type: none"> ・みなとと中心市街地の結節点として、飲食・専門店を中心とし、歩いて楽しめる商業スペース。ナイト・スポットとしての魅力を備えた大人の社交空間を創出する ・施設と緑地・プロムナードの一体的デザインが望まれる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・どのような商業形態が望ましいか？ → 商業施設①②とのすみ分けが必要 ・整備方式を PPP 導入可能性調査にて、民間活力導入可能性を検討 ・緑地・プロムナード整備を民間に取り込むことができるか？ 		
公共事業	民間想定収益事業		
<ul style="list-style-type: none"> ・用地整備 ・緑地整備 	・商業施設		

D-1 はりみず公園 (再整備・新設)		位置図
施設目的	必要機能	
中心市街地への結節点としての緑地・プロムナード整備	・休憩スポット ・賑わい・憩いを演出する公園・緑地	
想定需要	必要面積の算出	
・クルーズ船散策客 ・宮古島市民 ・フライト客 ・夜の社交客 ・中心市街地とみなとまちとの結節観光客	アプローチ用地範囲の検討要（新設分）敷地計 2,000㎡ （現はりみず公園部分）約 1,000㎡	
整備方針（案）	検討課題	
・はりみず公園における賑わい空間の創出 ・アプローチ部分のスムーズな連携と休憩施設等の設置 ・駐車場はC-2利用とする	・維持管理・運営方式をPPP導入可能性調査にて、民間活力導入可能性を検討	
公共事業	民間想定収益事業	
緑地整備・アクセス整備 運営・維持管理	・公園使用料（キッチンカー利用料等） ・休憩所商業施設	

計画図（整備イメージ案）



2-4 事業手法の検討

官民連携手法（PPP）は、公共施設等の建設、維持管理、運営等を公共と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るものをいう。

「宮古島市みなとまちづくり基本構想」にて、「民間活力による創意工夫のある空間づくり」が方向性の一つに掲げられていることを踏まえ、官民連携によるまちづくりを目指し、事業スキームを検討する。

（1）市場調査

①調査概要

1) 調査方法

- ・事業者の自由な意見を引き出すため、一対一の個別対話により実施した。所要時間は1時間程度とし、Web会議にて実施した。
- ・調査時期は2022年12月上旬である。

2) 対象企業

- ・調査対象企業の選定として、事業化にあたって実際に参画が期待される企業を想定する。このとき、本事業の主な業務は、①旅客受入施設等の運営業務（旅客受入施設・観光案内所）、②公有地活用である。
- ・①については、旅客受入施設におけるツアーの企画や観光案内、船社との調整が主たる業務として想定され、先行類似事例では旅行・観光・イベントを業とする企業の参画が得られていることから、旅行業者・観光業者を対象とした。沖縄県内に本社または支社をもち、施設運営への取り組みがある旅行業者・観光業者を選出した。
- ・②については、商業施設のディベロッパーを対象とした。沖縄県内の商業施設（観光客向けの観光施設及び市民向けの小売店）の実績を持つディベロッパーを選出した。
- ・結果、本調査では、旅行業者・観光業者8社、商業施設のディベロッパー6社の14社に調査を実施した。

3) 調査項目

項目	詳細
事業範囲について	<ul style="list-style-type: none"> ・対象企業が担う業務内容の確認 ・関心のある施設・エリアについて ・公募される場合の望ましい事業範囲について
業務内容について	<ul style="list-style-type: none"> ・業務内容の妥当性について ・民間収益事業のアイデアについて
事業手法について	<ul style="list-style-type: none"> ・官民の費用負担に係る役割分担（各業務内容の独立採算での実施可否）
参画条件について	<ul style="list-style-type: none"> ・事業参画の意向・懸念事項について ・地元企業との協力意向について

②調査結果

- ・調査の結果、得られた主な意見を下記に示す。

1) 事業範囲

- ・関心のある施設・エリアについては、旅行業・観光業では旅客受入施設・観光案内所を含む A エリアに関心を持ち、ディベロッパーは民間収益施設の整備予定のエリア (A-4、B-2、C-1)に関心を持つ傾向にあった。特に敷地面積が広く収益性が見込める C-1 に対する関心が高かった。
- ・望ましい事業範囲については、本事業は様々な施設を含むため、分割して公募された方が参画しやすいとの意見が多かった。一方で、特にディベロッパーからは事業範囲を分割することで、エリアの一体性が失われることや3箇所ある民間収益施設の用途が重複してしまうことを懸念し、エリアを統括していく視点の重要性が挙げられた。

2) 業務内容

- ・旅客受入施設・観光案内所・二次交通駐車場・車両待機場の運營業務について、旅行業・観光業から対応は可能であるとの意見が得られた。ただし、どの業務も収益性のある業務ではないため費用負担は公共で行うことが望ましいと言える。
- ・観光案内所の運營業務については、観光協会と旅行業・観光業とで業務の棲み分けをする必要がある。具体的には観光協会が観光案内所の運営や歓迎セレモニー等、イベント実施に関する業務を実施し、旅行業・観光業は外国人向けの PR 事業、宮古島へ来る観光客の需要を把握する動向調査の実施等を想定している。
- ・代表企業を務めることが想定されるディベロッパーからは、業務として統括管理の視点を加えるべきではないかとの意見が得られた。事業範囲に関わらず、エリア全体としての一体性を持たせる工夫を業務内容として盛り込む必要性が指摘された。
- ・賑わい創出業務について、全業種より、民間事業者の独立採算にて実施していくことは困難との意見が得られた。イベントの実施等により収益を上げることは難しく、参画のハードルとなるとの意見が多かった。本事業において賑わい創出業務を実施する場合、公共の費用負担により、「エリアの賑わい創出」を目的として実施していく必要がある。
- ・賑わい創出業務及びその他民間収益事業のアイデアとしては、各企業の事業実績を踏まえ、様々なアイデアが出た。宮古島市の特色を活かした食や文化に関する地元のプロモーションを目的としたイベントや、クルーズ船寄港時だけでなく日常的に人が滞留する仕組みづくりを実施すべきとの意見が多かった。加えて、クルーズ船寄港時にクルーズ船を活かした市民向けのイベントを開催するといった意見も得られた。

3) 事業手法

- ・事業手法検討のため、各業務内容の独立採算での実施可否について尋ねたところ、賑わい創出業務を含むいずれの業務についても独立採算での実施は困難であるとの意見が多かった。このことから、民間事業者は運営権対価を支払うことは不可であり、本事業ではコンセッション方式の導入は困難といえる。

4) 事業参画にあたっての条件

- ・旅行業・観光業及びディベロッパー共に観光振興の拠点となり得る**本事業への参画に興味**を示す意見が多かった。一方で、本事業は民間事業者が高い利益を得ることができる事業ではないため、**事業における官民のリスク分担に対する懸念**を示す意見があった。
- ・また、宮古島市内で業務にあたる人材確保の可否について、懸念事項として挙げる企業が多かった。
- ・旅行業・観光業及びディベロッパーともに地元企業との連携は不可欠との意見であった。

5) 得られた方針

項目	得られた方針
事業範囲	・民間事業者としては分割発注の方が参画のハードルが下がるが、エリアとしての一体性を担保する仕組みを検討する必要がある。
業務内容	・業務内容として統括管理の視点を追加。
	・賑わい創出業務は、公共の費用負担により実施。
事業手法	・公共施設の整備を含むエリアについて、コンセッション方式での実施は困難であり、PFI方式（指定管理）またはDBO（指定管理）方式で実施。
参画条件	<ul style="list-style-type: none"> ・適切な官民の役割分担を検討する必要がある。 ・宮古島市内の人材不足問題に対する対応を検討し、民間事業者の懸念を軽減することが重要である。 ・地元企業の参画の方法について検討する必要がある。

(2) 事業方式

・官民連携の事業手法は次のような方式がある。

■官民連携事業手法のまとめ

		公共施設等の整備、維持管理・運営を行う方式		
		①DB+O方式	②DBO方式	③PFI方式
概要		<p>・公的資金を活用し、施設整備を行った上で、施設の維持管理・運営を別で発注する方式</p>	<p>・公的資金を活用し、施設整備から維持管理・運営等を一括で性能発注する方式</p>	<p>・民間資金を活用し、施設整備から維持管理・運営等を一括で性能発注する方式</p> <p>・PFI方式は以下の3つに分類される</p> <p>【BTO】民間による施設整備後公共に施設の所有権を移転</p> <p>【BOT】民間による施設整備～維持管理・運営を行い、事業終了後に公共に施設の所有権を移転</p> <p>【BOO】民間による施設整備～維持管理・運営を行い、事業終了後に施設を解体・撤去</p>
スキーム図 (イメージ)				
所有者	土地	公共	公共	公共
	建物	公共	公共	公共 (※BOT方式、BOO方式においては事業期間中の施設所有は民間)
役割分担	施設整備	民間	民間	民間
	維持管理・運営	民間	民間	民間
	資金調達	公共	公共	民間
事業期間		10～30年程度	10～30年程度	10～30年程度

■ 官民連携事業手法のまとめ

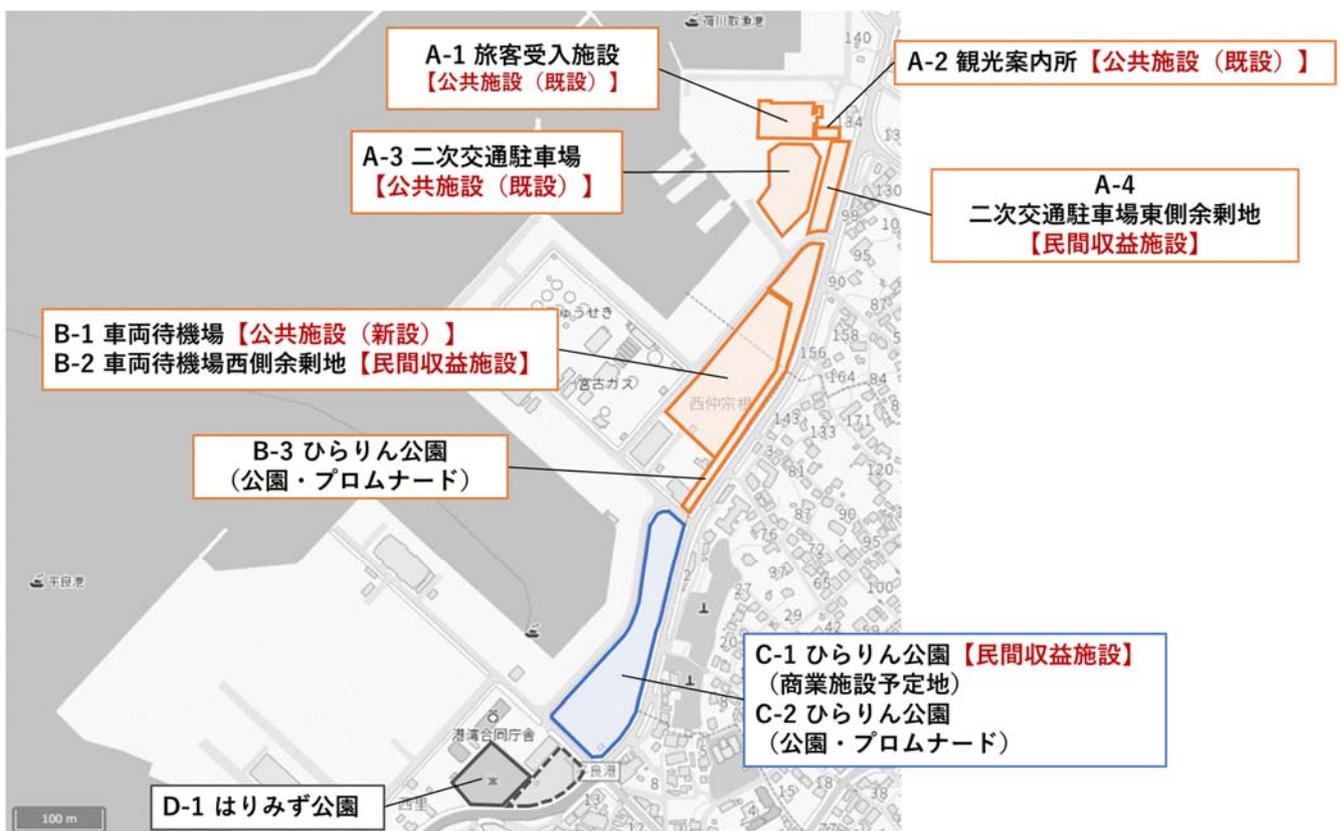
		公共施設等の維持管理・運営を行う方式		公有財産の活用方式
		④ 公共施設等運営権制度 (コンセッション方式)	⑤ 指定管理者方式	⑥ 貸付方式
概要		<ul style="list-style-type: none"> ・利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者を設定する方式 	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理・運営等は指定管理とする方式 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者に公有地を貸し付け、当該民間事業者が施設の維持管理・運営を行う
スキーム図 (イメージ)				
所有者	土地	公共	公共	公共
	建物	公共	公共	民間
役割分担	施設整備	-	-	民間
	維持管理・運営	民間	民間	民間
	資金調達	-	-	-
事業期間		10～30年程度	3～5年程度	10～50年

(3) 事業スキーム (案)

- ・市場調査の結果を踏まえ、現時点で想定している事業スキーム (案) を示す。

①事業範囲

- ・官民連携手法の導入においては、事業範囲を可能な限り拡大することで、エリアの一体的な整備及び維持管理・運営が可能になり、スケールメリットが発現され、より効率的・効果的な事業の実施が期待できる。
- ・一方、市場調査の結果より事業規模を拡大することで、民間事業者の参加ハードルが上がる懸念がある。
- ・これらの点を踏まえ、本事業では対象施設のうち利用者が同一となるような類似性や親和性の高い事業の組み合わせ、「A+B エリア」と「C エリア」の2エリアに分けて公募することを想定している。
- ・なお、Dエリアは、別途活用方法を検討中のため、本調査の対象外とする。



②業務内容

		Aエリア				Bエリア			Cエリア	
		A-1	A-2	A-3	A-4	B-1	B-2	B-3	C-1	C-2
		旅客受入施設	観光案内所	二次交通駐車場	一次交通駐車場東側余剰	車両待機場	車両待機場西側余剰地	ひらりん公園(公園・プロムナード)	ひらりん公園(商業施設予定地)	ひらりん公園(公園・プロムナード)
統括管理業務(共通)					●				●	
整備業務	設計業務	-	-	-	-	●	-	●※1	-	●※2
	建設業務	-	-	-	-	●	-	●	-	●
	工事監理業務	-	-	-	-	●	-	●	-	●
維持管理業務	建築物保守管理業務	●	●	-	-	-	-	-	-	-
	建築設備保守管理業務	●	●	-	-	-	-	-	-	-
	什器備品等保守管理業務	●	●	-	-	-	-	-	-	-
	外構施設保守管理業務	●	●	●	-	●	-	●	-	●
	警備業務	●	●	●	-	●	-	●	-	●
	清掃・衛生管理業務	●	●	●	-	●	-	●	-	●
	植栽維持管理業務	●	●	●	-	●	-	●	-	●
修繕業務	●	●	●	-	●	-	●	-	●	
運営業務	賑わい創出業務				●					●
	旅客受入施設の運営業務	●	-	-	-	-	-	-	-	-
	観光案内所の運営業務	-	●	-	-	-	-	-	-	-
	二次交通駐車場の運営業務	-	-	●	-	-	-	-	-	-
	車両待機場の運営業務	-	-	-	-	●	-	-	-	-
民間収益事業	-	● 物販 スペース	-	● 商業 施設の 整備	-	● 商業 施設の 整備	-	● 商業 施設の 整備	-	

※1：プロムナード整備 ※2：緑地・プロムナード整備

・運営業務の詳細は次頁に示す。

■ 運営業務内容の詳細

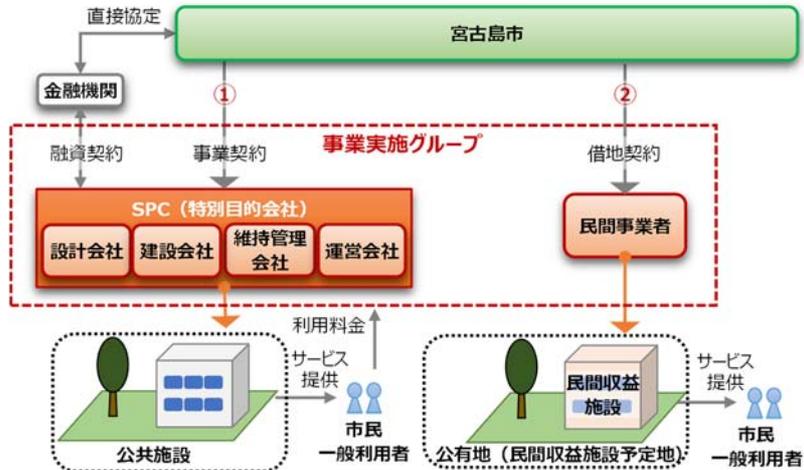
施設	業務項目	業務内容
共通	賑わい創出業務	<ul style="list-style-type: none"> 年間を通じて平良港に相応しい賑わいを生み出すことができるイベントの企画提案及び運営を行う。
旅客受入施設	旅客船寄港時の受入業務	<ul style="list-style-type: none"> 市が作成した旅客船受入計画書に基づき、入出港時の業務を実施する。想定される入出港時の業務は以下の通りである。 <ul style="list-style-type: none"> 利用施設の解錠 移動柵の設置等安全対策に関する作業 搬出入車両の誘導・案内業務 警備業務 客船案内、呼出し、落とし物等の館内放送
		<ul style="list-style-type: none"> 旅客受入施設における貸室（旅客受入施設内事務スペース）の使用に係る予約を管理し、利用料金の徴収を行う。
観光案内所	観光情報の案内・発信に関する業務	<ul style="list-style-type: none"> 観光案内所にて多言語（英語、簡体字、繁体字など）に対応した、観光パンフレットを配布する。 観光案内所にて市街地散策マップを配布する。 宮古島市観光商工課と協議し、観光パンフレットの改訂、増刷および市街地散策マップの制作を行う。
	通訳・多言語観光案内者の配置に関する業務	<ul style="list-style-type: none"> クルーズ船の規模や状況に応じて、通訳兼多言語観光案内者を配置する。 宮古島市観光商工課および関係事業者と連携して、利用者の意見（苦情等）に対処する。
	クルーズ船の歓送迎セレモニー等イベント実施に関する業務	<ul style="list-style-type: none"> クルーズ船の初寄港に際し、セレモニーを実施する。セレモニー会場の設営から式の運営まで、一切の業務を行う。 そのほか、年間を通じて平良港に相応しい賑わいを生み出すことができるイベントの企画提案及び運営を行う。
	クルーズ船受入向上及び寄港時の情報収集に関する業務	<ul style="list-style-type: none"> クルーズ船受入向上のための情報を、宮古島市観光商工課に提供する。また、宮古島市との連携し、受入向上のための働きかけを船社等に行う。 クルーズ船観光客の島内観光について動向調査を行い、宮古島市観光商工課に情報提供する。 アンケートを実施し、観光客の満足度調査を行う。アンケート内容については、宮古島市観光商工課と協議すること。
	物販等スペース運営業務	<ul style="list-style-type: none"> 観光案内所内で、地産品の販売やふるまい、体験型イベント等により、宮古島のPRを行うこと。 外国船寄港時は、言語対応や外貨両替サービス、免税対応など、消費活動の促進と利便性向上に資する取組を行うこと。
二次交通駐車場	現地ツアー開催にかかる事前調整業務	<ul style="list-style-type: none"> ランドオペレーター等による現地ツアーが円滑に実施されるよう、必要に応じて事前調整を図り、ツアーバスの誘導等を行う。（二次交通駐車場・車両待機場を予約制とすることでバスの総数把握を行う等。）
	二次交通駐車場の案内板設置及び運営に関する業務	<ul style="list-style-type: none"> バス、タクシー等の交通機関への誘導をスムーズに行うため、多言語対応の案内板を設置する。 宮古島市観光商工課および関係事業者と連携して、安全面に配慮したバス、タクシーの導線を考案し、誘導を行う。 警備員を配置して、安全確保に努める。 観光客および市民に、二次交通対策に関する周知を行う。
車両待機場	クルーズ船不寄港時の利活用	<ul style="list-style-type: none"> クルーズ船不寄港時（クルーズ船寄港時の夜間等、クルーズ船関連の利用がない時間帯を含む）に、車両待機場を一般車向け駐車場として開放し、ゲートの設備の運営管理や利用料金の徴収を行う。
	安全管理・警備業務	<ul style="list-style-type: none"> 関係機関等と調整し、車両待機場の安全管理及び必要な警備を行うこと（クルーズ船不寄港時を含む）。

③事業手法

➤ A + Bエリア

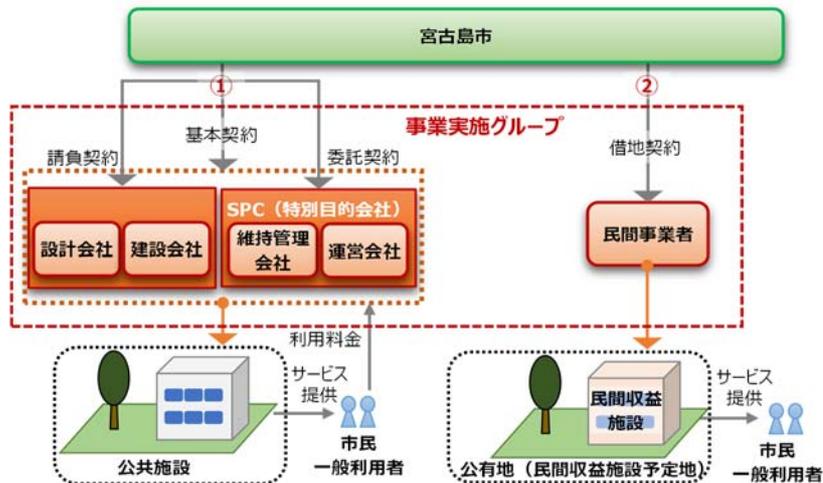
【手法Ⅰ：PFI方式(①) + 貸付方式(②)】

- ・A-1,A-2,A-3,B-1,B-3はPFI方式、民間収益施設整備を想定しているA-4,B-2は貸付(定期借地契約)による一括発注。



【手法Ⅱ：DBO方式(①) + 貸付方式(②)】

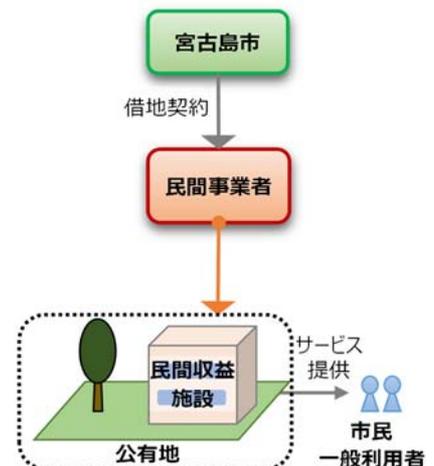
- ・A-1,A-2,A-3,B-1,B-3はDBO方式、民間収益施設整備を想定しているA-4,B-2は貸付(定期借地契約)による一括発注。



➤ Cエリア

【手法：貸付方式】

- ・Cエリアは基本的には、貸付(定期借地契約)で発注予定だが、緑地・プロムナードの整備については、整備内容を提示した上で、民間事業者が実施する工事に対して市が費用を支払う形で実施することを想定している。



(3) 民間活力導入可能性検討結果の概要

① 定性的評価

- ・本事業への官民連携手法導入による効率性の視点からみた定性的な効果としては、主に以下の要因が挙げられる。

1) 一括発注による民間ノウハウの発揮

- ・官民連携手法では公共が設計・建設から維持管理・運営の業務を一括して特定の民間事業者に委ねることを前提とするため、民間事業者は事業期間及び事業エリア全体で事業利益を確保する戦略を立てることが可能である。
- ・本事業では、旅客受入施設、観光案内所、車両待機場等の公共施設に加え、公有地を活用した民収益施設の整備と一体的に、エリアを一括して発注することになる。単独では大きな利益を創出しにくい施設でも、民間事業者の創意工夫が発揮しやすい事業内容として複数施設を包括的に管理運営することにより、施設間の連携による相乗効果や戦略的な経営による事業者運営の効率化が期待される。

2) 性能発注による施設のコストパフォーマンスの最適化

- ・従来方式の仕様発注と比較して、官民連携手法では、公共が求める民間事業者が満たすべき要求水準を規定する性能発注が基本となり、サービス水準を満たせば、民間事業者が自由に提案可能であるため創意工夫の余地が大きく拡大される。
- ・性能発注では、公共が求める要求水準を民間事業者が最小のコストで最大の効果を達成しようと努力することにより、過剰仕様等の抑制や高効率の設備の導入等コストパフォーマンスの最適化が図られる。
- ・本事業では、複数施設を対象にエリア全体の賑わい創出も含めて民間事業者に委ねることになるため、特に、民間事業者のノウハウを最大限活用し、コストパフォーマンスの高い魅力的な施設としていくことが求められる。

② 定量的評価

- ・A+B エリアを対象に VFM 算定を行った結果、従来方式と比べ DBO 方式、PFI 方式のいずれの方式で実施した場合においても、市の財政負担見込み額の抑制が期待できることが確認できた。
- ・以上から、本事業において、官民連携手法導入による効果は高いものと推察できる。

第3章 拠点Ⅱ（トゥリバー地区）基本計画（案）

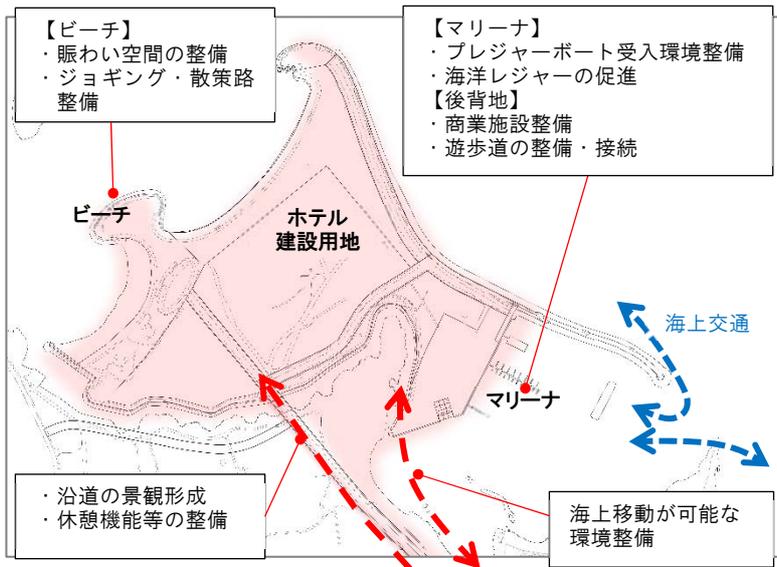
拠点Ⅱの区域については、第1期整備の基本的方向を現時点における案としてまとめるもので、次年度において「民間活力導入可能性調査を行い、基本計画を確定するものとする。

3-1 計画条件の整理

（1）基本構想での整備方向（海洋性リゾートゾーン）

①海を最大限に活かした体験型観光の展開

- ・インバウンド需要がコト消費へと転換していることを踏まえ、本ゾーンの特徴を最大限に活かしたアクティビティ（体験型観光）の展開を図る。さらに、海洋資源を活かした保養プログラム（タラソセラピー等）等のニューツーリズムの展開について検討する。
- ・水辺の景観を楽しみながらの移動として、海上を移動する非日常が体験できる海上プロムナード（歩行者・自転車専用）整備やロープウェイの導入等により、移動すること自体をアクティビティ化する。



②海上交通の拠点となるマリナー整備

- ・海洋レジャー・海上交通に利用するプレジャーボート（15m未満の小型船舶）の受入施設として整備する。
- ・マリナー整備及び運営については、PFIの活用を想定し、民間事業者が実施する海洋レジャーを促進する。

③ホテル開発と併せたビーチ後背地におけるPFIを活用した賑わい空間の整備

- ・本地区の強みであるサンセットビューを活かし、海を望めるカフェやレストラン、バー等の飲食を楽しめる空間整備を図る。
- ・また、地元住民の利用を想定し、健康増進に寄与するジョギングや散歩に利用可能な空間を整備する。

④賑わいを強化するマリナー後背地（交流厚生用地）における商業施設誘致

- ・マリナーと一体となった商業空間、マリンアクティビティの拠点となる休憩所・管理用建物等を整備する。
- ・マリナー後背地の遊歩道を、海上に整備予定の遊歩道と接続することで、みなとまち宮古沿岸に連続性のある歩行空間を確保する。

⑤リゾートを演出する沿道空間の形成

- ・リゾートを演出する樹種（ヤシの木）の育成・植樹や道路舗装等により、リゾートゾーンの入口としてふさわしい景観形成を図る。
- ・また、国道390号からホテル用地に至るまでの道路においては、休憩のできる施設（飲食店、東屋等）がないことから、沿道整備と併せて機能導入や民間事業者の誘致等について検討する必要がある。

(2) 基本計画検討における修正点

①海を最大限に活かした体験型観光の展開

- ・基本構想では、「アクティビティ（体験型観光）の展開を図るとともに海洋資源を活かした保養プログラム（タラソテラピーなど）等のニューツーリズムの展開について検討する。」とされているが、ホテル整備の動向を踏まえ、できることから実施を図っていく。
- ・ビーチを有するトゥリバー海浜公園においては、新たにマリナクティビティのサービス施設を整備することで、多様な体験が提供できる環境整備を図ることが望まれる。

②海上交通の拠点となるマリーナ整備

- ・基本構想では「プレジャーボート（15m未満の小型船舶）の受入施設として整備する。」とされており、現在未整備である管理棟、クラブハウス、駐車場などを整備し、釣りやスキューバダイビングなどのマリナクティビティへの出発点としての機能拡充を図る必要がある。
- ・マリーナ整備及び運営については、PFIの活用を想定し、民間事業者が実施する海洋レジャーを促進する。

③ホテル開発と併せたビーチ後背部におけるPFIを活用したにぎわい空間の整備

- ・港湾法の改正により「港湾緑地等において、収益施設の整備と当該施設による収益を還元して緑地等の再整備を行う民間事業者に対し、緑地等の貸付を可能とする認定制度」が創設されたことも踏まえ、①のマリナクティビティ関連施設と併せて上記の飲食施設や緑地のリニューアルを含めた提案を民間から公募することも検討する。
- ・また、「地元住民の利用を想定し、健康増進に寄与するジョギングや散歩に利用可能な空間を整備する。」とされており、市民と観光客の交流空間としての視点を重視する。

④にぎわいを強化するマリーナ後背地（交流厚生用地）における商業施設誘致

- ・「マリーナと一体となった商業空間づくり、マリナクティビティの拠点となる休憩所・管理用建物などを整備する。」とされており、マリーナ施設用地の一部に商業施設用地を設定し、民間事業者が飲食店・売店等を幅広く提案できる敷地を設ける。

⑤リゾートを演出する沿道空間の形成

- ・リゾートを演出する樹種(ヤシの木等)の育成・植樹等により、リゾートゾーンの入口としてふさわしい景観形成を図ることを、長期整備を踏まえ順次実施を図る必要がある。

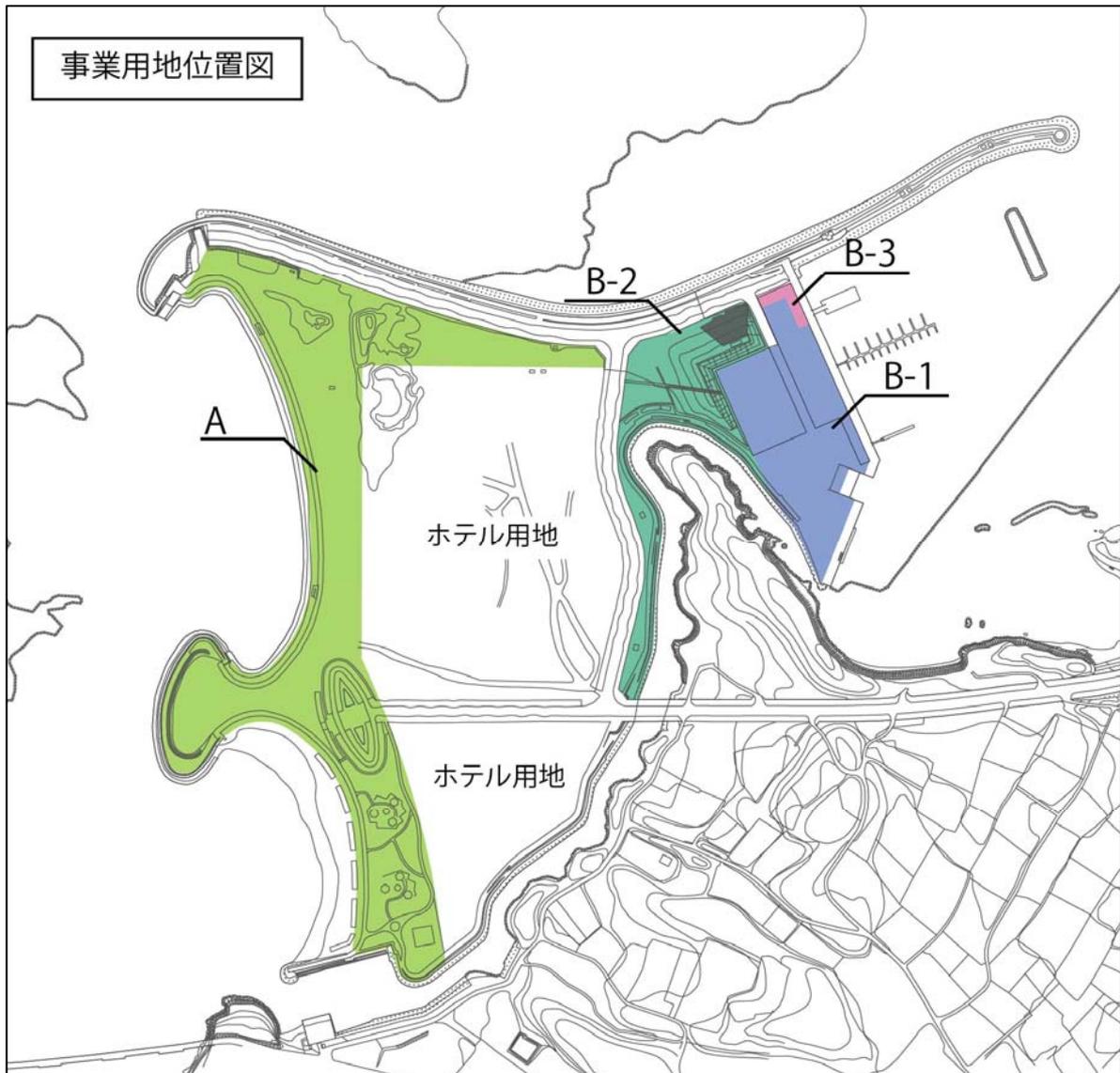
■拠点Ⅱ 第1期施策一覧表（宮古島市みなとまちづくり基本構想から抜粋）

区分	番号	施策		整備主体・事業手法
		項目	個別施策	
ゾーン整備	海洋性リゾートゾーン（R）			
	R-1	核となるホテル整備と海を活かした体験型観光の展開	①核となるリゾートホテルの整備 ②アクティビティ（体験型観光）の展開	民間誘致 民間誘致
	R-2	海上交通の拠点となるマリーナ整備	①プレジャーボート（小型船舶）の受入施設整備	公共民間協働事業
	R-3	マリーナ後背地の活用整備	①マリーナと一体となった商業施設整備	民間誘致
	R-4	ビーチ後背部のホテル開発と一体となったにぎわい空間の整備	①サンセットを活かしたにぎわい空間の整備 ②健康増進に寄与するジョギング・散策路の整備	民間誘致 公共民間協働事業
	R-5	沿道空間の整備	①トゥリバー幹線道路の修景整備	公共・公共事業
交通整備	交通環境整備（TK）			
	TK-1	宮古みなとシンボルロードの整備	①歩行・自転車通行配慮整備	公共・公共事業
	TK-2	みなと海浜プロムナードの整備	①拠点整備に伴うプロムナード整備	公共・公共事業
	TK-5	案内サインの設置（多言語対応）	①CIQ及び既存主要拠点でのサイン整備	公共・公共事業

(3) 事業対象用地における立地条件の整理

① 拠点Ⅱの事業対象用地

- ・ 拠点Ⅱの事業対象用地は、次の通りである。



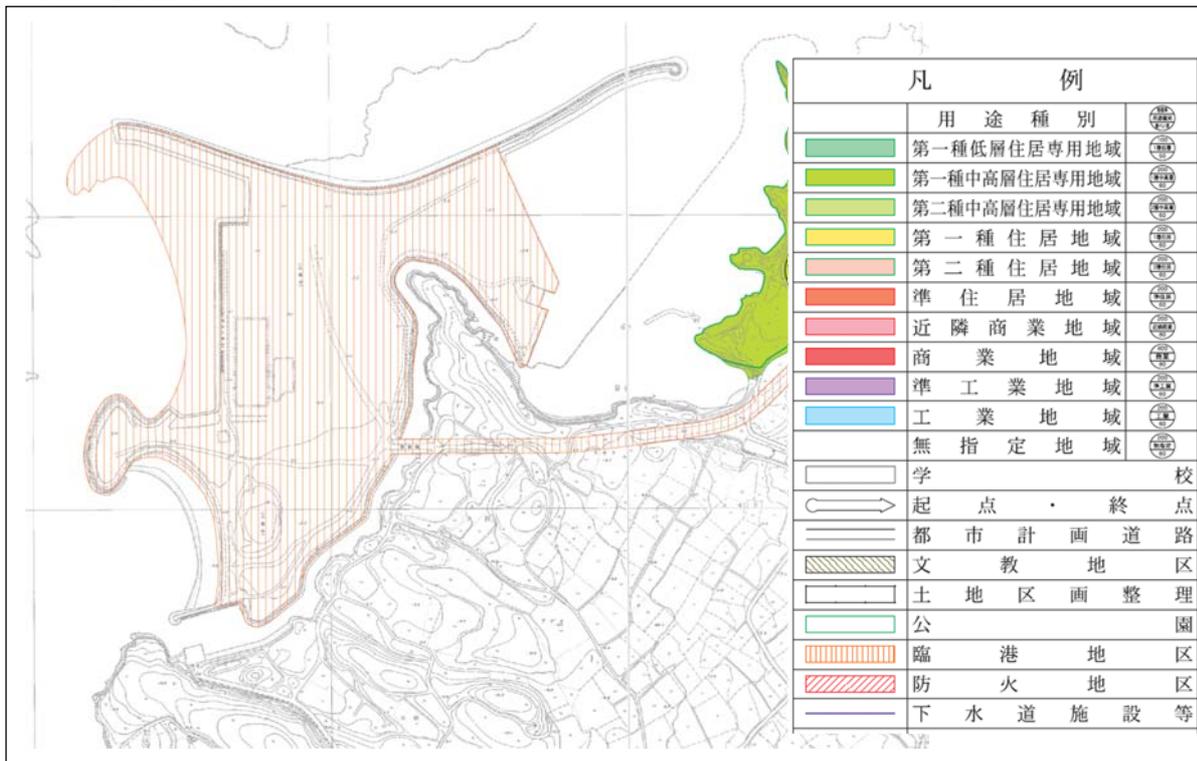
A	トゥリバー海浜公園
B-1	マリーナ施設
B-2	緑地（マリーナ）
B-3	商業施設

① 法的条件（都市計画、港湾計画）

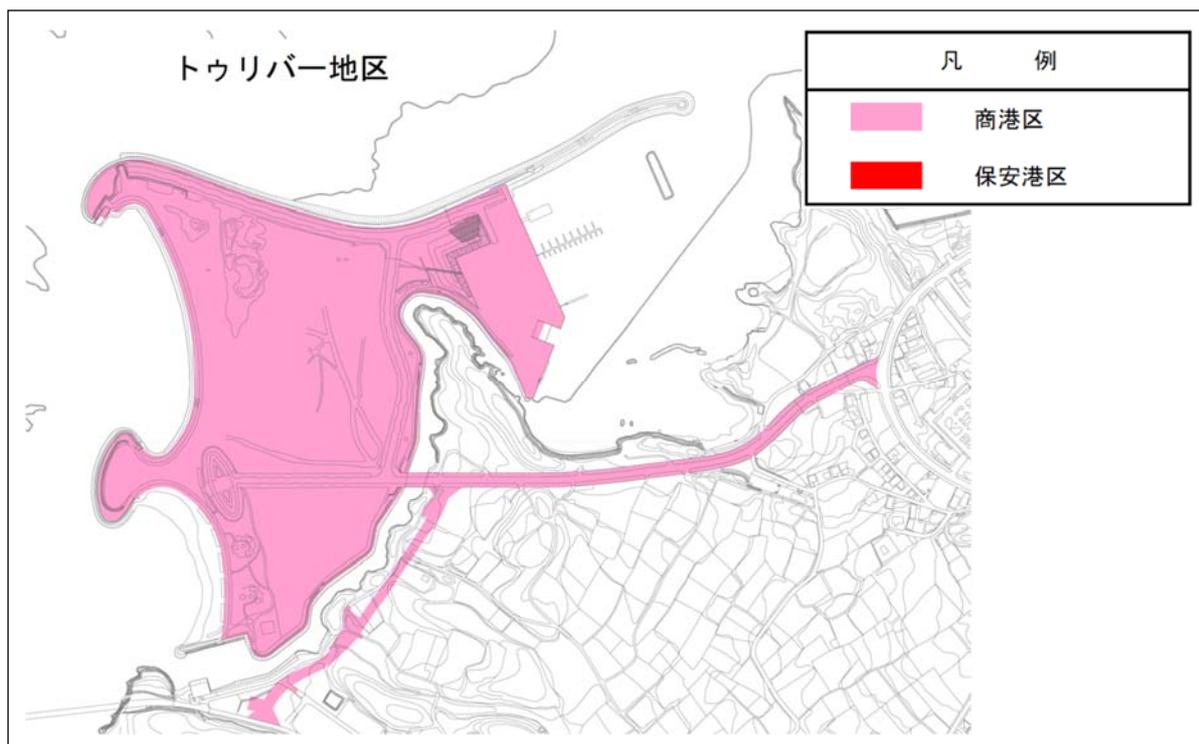
1) 都市計画

- ・宮古島市都市計画において、対象地は、地域地区として臨港地区に、用途地域は未指定である。
- ・なお、臨港地区内においては分区が指定されており、対象地は商港区に該当する。

■宮古島市都市計画図



■平良臨港地区分区指定図



2) 都市計画による土地利用規制

- ・臨港区域の分区の内、対象地が該当する商港区は「宮古島市が管理する港湾の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」より、以下のとおり土地利用規制がある。それによると、対象地において収益施設の整備は可能といえる。
- ・また、対象地は用途白地地域であり、容積率 200%、建蔽率 60%の形態規制がある。

■臨港地区の土地利用規制

■宮古島市が管理する港湾の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例 (禁止構築物)

第3条 法第40条第1項に規定する条例で定める構築物は、別表の左欄に掲げる分区の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げるとおりとする。ただし、市長が公益上その他特別の事情によりやむを得ないと認めて許可したものを除く。

別表

分区	構築物
商港区	次に掲げる 構築物以外のもの (1) 法第2条第5項第2号から第10号の2まで及び第12号に掲げる港湾施設(危険物置場及び貯油施設を除く。) (2) 海上運送業、港湾運送業、倉庫業、道路運送業その他市長が指定する事業を行う者の事務所及びその附帯施設 (3) 税関、沖縄総合事務局、海上保安部、検疫所、入国管理事務所その他市長が指定する官公署の事務所及びその附帯施設 (4) 旅館、ホテル及び 飲食店 (これらの構築物のうち風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項又は第5項の規定に該当する営業を行うものを除く。) 並びに市長が指定する物品販売業の店舗並びにこれらの附帯施設 (5) 卸売市場

3) 平良港港湾計画における土地利用規制

- ・平良港港湾計画において、対象地は「港湾関連用地」、「交流厚生用地」、「緑地」に位置づけられている。
- ・港湾計画書作成ガイドラインにおいて、土地利用の区分と具体の利用形態が示されている。対象地に該当する、「交流厚生用地」、「緑地」に関する用途と具体利用形態は下表の通りである。「交流厚生用地」は、特に交流活動を促進することを目的として設定している用地であり、収益施設の整備が可能である。「緑地」は、各区分の目的に沿う施設に付随する形であれば、収益施設の整備が可能となっている。

■港湾計画の区分の用途と具体の利用形態

区分	概要	用途	具体の利用形態
交流厚生用地	港湾を通じた人的・経済的な国内外の様々な交流活動を推進する施設、又は、港湾におけるレクリエーション	港湾交流施設用地	会議場施設、展示施設、研修施設、その他の共同利用施設
		港湾文化施設用地	図書館、博物館、水族館、公会堂、展望施設等の文化施設
		情報通信施設用地	国際交易を支えるための情報処理施設、電気通信施設(テレポートを含む)、その他情報通信施設
		国際業務施設用地	貿易関連事業所

区分	概要	用途	具体の利用形態
	ヨン活動の用に供する施設、及びこれらに付随する施設のための用地	マリーナ用地	レクリエーション船舶のための 陸上保管施設、船舶役務用施設、船舶上下架施設、用具倉庫等、クラブハウス 。これらに付随する福利厚生施設、文化施設（展示施設等）
		スポーツ・レクリエーション施設用地	マリーナと一体的な スポーツ・レクリエーション施設用地、民間が整備するスポーツ・レクリエーション施設用地
		マリーナ関連施設用地	レクリエーション施設利用者のための旅館、ホテル、商店、飲食店、ペンション 、保養所、艇庫付き住宅
		以上に付随する施設	上記に付随する緑地、道路、駐車場、便益施設（銀行業、保険業の店舗、旅館、ホテル、商店、飲食店、ガソリンスタンド等）、港湾施設関連官公署事務所（海上保安官署、警察署、消防署等）
緑地	緑地・広場等の用地	緑地	緑地
		広場	広場
		緩衝緑地	公害防止用の緩衝地帯
		以上に付随するもの	以上に付随する 文化施設（図書館、博物館、水族館、展示施設等）、交流施設（展望施設、公会堂等）、スポーツ・レクリエーション施設、福利厚生施設（宿泊所等）、便益施設（商店、飲食店等）、用地内道路、駐車場、港湾関連官公署事務所

（出典：港湾計画書作成ガイドライン（平成25年））

■平良港港湾計画図



3-2 拠点Ⅱの整備の基本方針

(1) 拠点Ⅱの整備方針

①海を最大限に活かした体験型観光の展開

- ・みやこサンセットビーチにおいては、現在も市民や観光客の海水浴場としての利用がなされている。
- ・カヤック、サップ、タラソセラピーなど各種マリnakティブティが体験できるような環境・施設整備を行う。

②海上交通の拠点となるマリーナ整備

- ・マリーナ施設として、管理棟、クラブハウス、トイレ、シャワー室、駐車場、駐艇場、修理施設及び給油施設等の整備を行い、マリnakティブティの拠点としての機能強化を図る。

③ホテル開発と併せたビーチ後背部におけるPFIを活用したにぎわい空間の整備

- ・海浜公園においては、野外音楽イベントなど各種イベントが開催されている。
- ・港湾法の改正により「港湾緑地等において、収益施設の整備と当該施設による収益を還元して緑地等の再整備を行う民間事業者に対し、緑地等の貸付を可能とする認定制度」が創設された。これを活用した民間活力導入について検討することとし、賑わい空間を整備する。賑わい空間の施設整備としては、カフェや飲食店、マリnakティブティ関連施設を基本とするが、その他、賑わい空間に資する交流施設やスポーツ・レクリエーション施設などの提案も享受する。また、市民利用の観点を重視する。
- ・海浜公園の既存施設（シャワー室、トイレ、四阿、園路等）のリニューアルについても民間事業者から提案により実施する。

④にぎわいを強化するマリーナ後背地（交流厚生用地）における商業施設誘致

- ・マリーナの後背地の一部に商業施設用地を配置し、マリーナ特有のリゾート景観を活かした飲食店などの商業施設用地を設定し、民間事業者が飲食店・売店等を幅広く提案できる敷地を設ける。

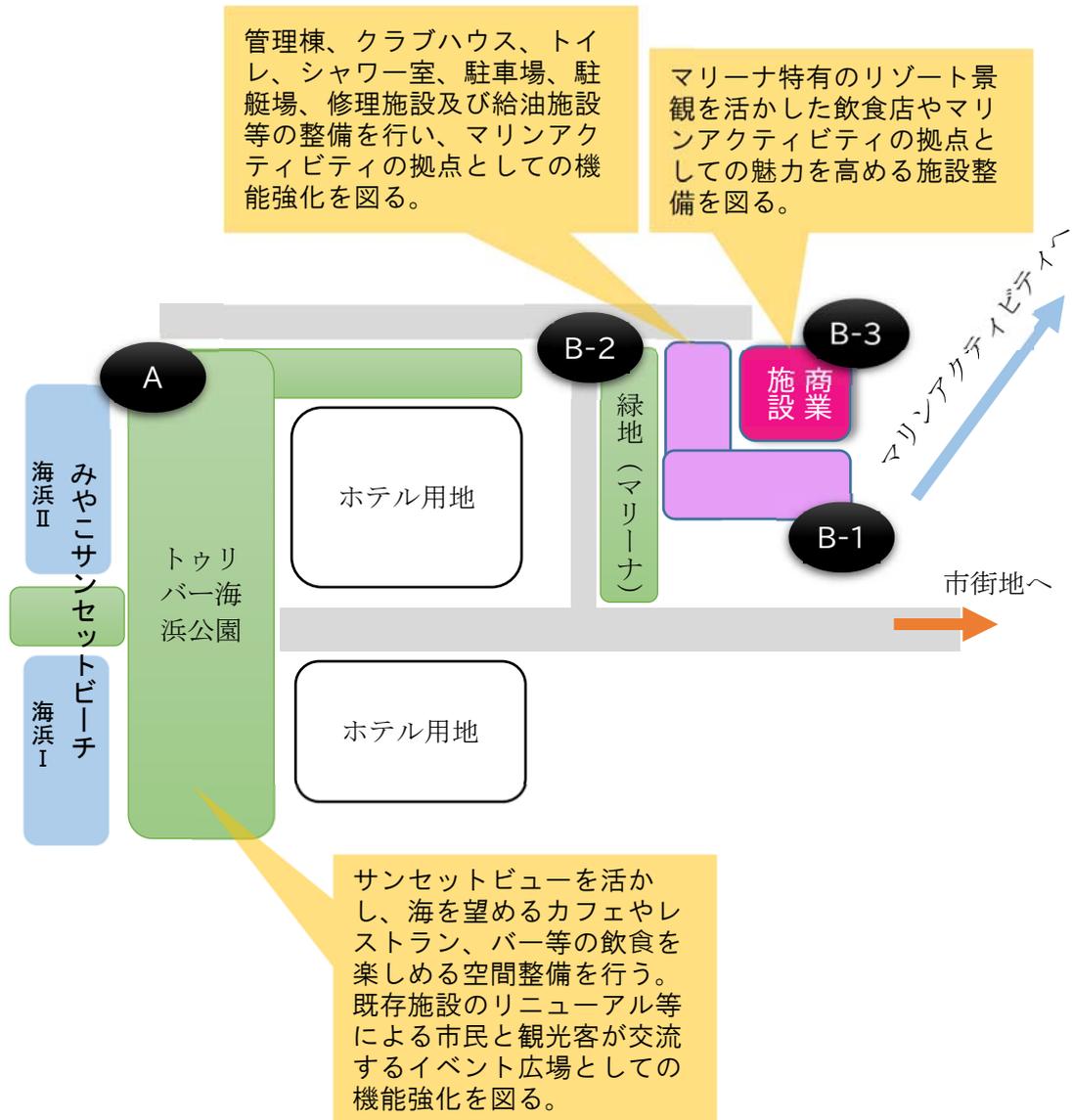
⑤リゾートを演出する沿道空間の形成

- ・リゾートを演出する樹種（ヤシの木）の育成・植樹や道路舗装等により、リゾートゾーンの入口としてふさわしい景観形成を図ることを順次実施する。
- ・トゥリバー地区とみなと中心部との歩行空間の結合については、海上遊歩道やロープウェイの構想があるが、いずれも設置費用が大きくかかることから早期の実施は困難であり、費用対効果を勘案しながら、次期の検討に委ねるものとする。

(2) 事業対象用地の整備方針

- ・拠点Ⅱの都市計画等の位置づけ、基本構想での整備方向、敷地条件、想定需要と想定施設床面積を勘案して、事業対象用地の整備方針を設定した。次頁に検討のまとめ表を掲載。

■拠点Ⅱ 事業対象用地の整備方針



■計画条件の整理と整備方針

事業用地名	A	B-1	B-2	B-3
施設名称	トゥリバー海浜公園	マリーナ施設	緑地(マリーナ)	商業施設
現況	公園	駐艇場・空地	緑地	空地
敷地面積 (㎡)	93,804	24,703	21,548	1,000
港湾計画	緑地	交流厚生用地	緑地	交流厚生用地
都市計画等の 位置づけ	拠点Ⅱ全域同様 臨港地区区分：商港区 用途地域：用途白地地域（容積率：200%、建蔽率：60%） 景観計画：拠点景観ゾーン c.交流拠点景観			
基本構想での 整備方向	本ゾーンの特徴を最大限に活かしたアクティビティ（体験型観光）の展開を図る。さらに、海洋資源を活かした保養プログラム（タラソセラピー等）等のニューツーリズムの展開について検討する。			
	本地区の強みであるサンセットビューを活かし、海を望めるカフェやレストラン、バー等の飲食を楽しむ空間整備を図る。また、地元住民の利用を想定し、健康増進に寄与するジョギングや散歩に利用可能な空間を整備する。	マリーナ整備及び運営については、PFIの活用を想定し、民間事業者が実施する海洋レジャーを促進する。	地元住民の利用を想定し、健康増進に寄与するジョギングや散歩に利用可能な空間を整備する。	マリーナと一体となった商業空間づくり。
施設利用から 見た敷地条件				
想定需要	市民・クルーズ船客・トゥリバー地区内ホテル客など	市民・クルーズ船客・トゥリバー地区内ホテル客など	市民・クルーズ船客・トゥリバー地区内ホテル客など	
想定施設 床面積（㎡）	—	—	—	480㎡
整備方針 （案）	サンセットビューを活かし、海を望めるカフェやレストラン、バー等の飲食を楽しむ空間整備を行う。 既存施設のリニューアル等による市民と観光客が交流するイベント広場としての機能強化を図る。	管理棟、クラブハウス、トイレ、シャワー室、駐車場、駐艇場、修理施設及び給油施設等の整備を行い、マリンアクティビティの拠点としての機能強化を図る。	ジョギングや散歩に利用可能な空間及び駐車場	マリーナ特有のリゾート景観を活かした飲食店やマリンアクティビティの拠点としての魅力を高める施設整備を図る。
検討課題	港湾緑地等において、収益施設の整備と当該施設による収益を還元して緑地等の再整備を行う民間事業者に対し、緑地等の貸付を可能とする認定制度の活用を検討	運営方式（PPP導入可能性調査）		運営方式（PPP導入可能性調査）

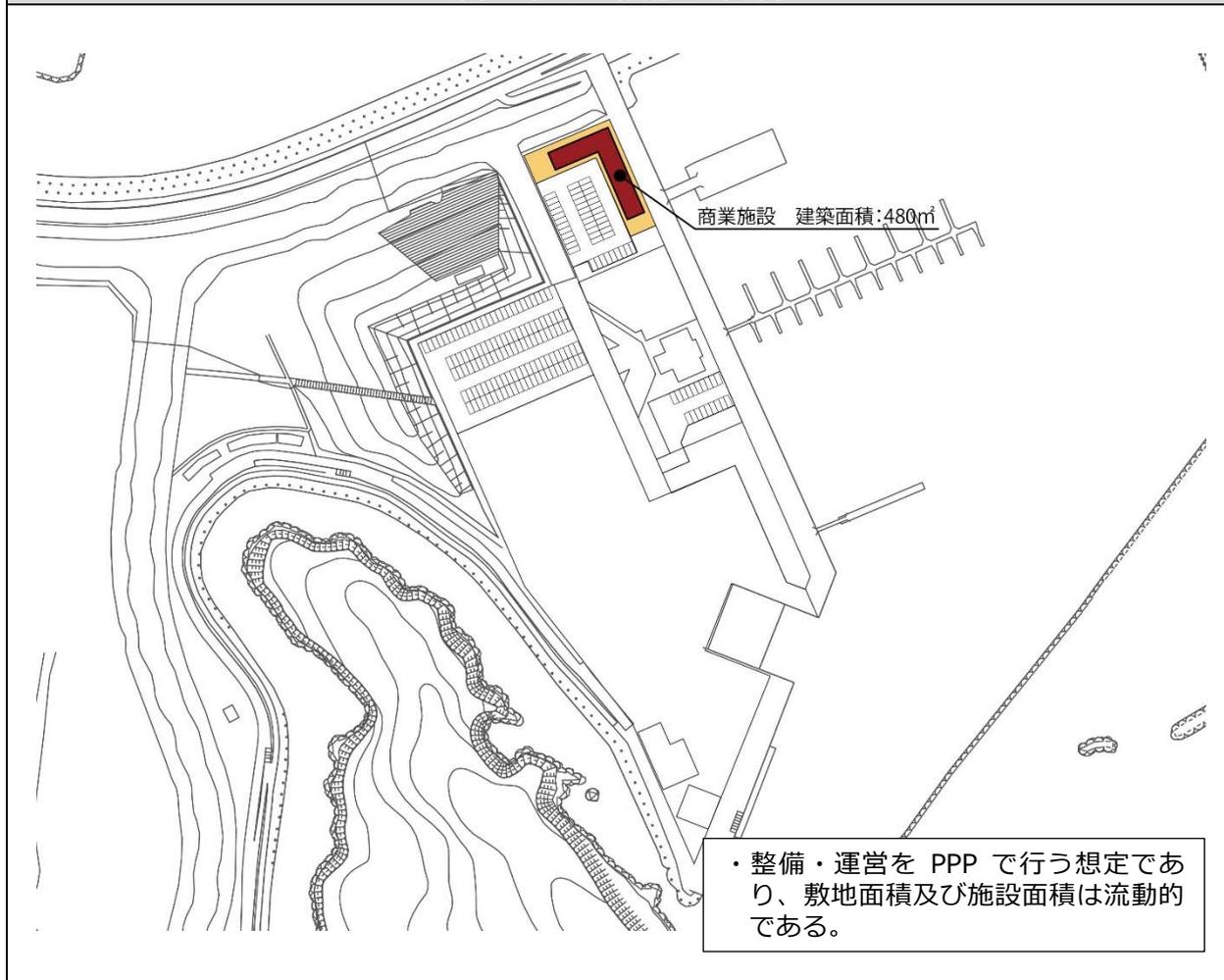
3-3 拠点Ⅱの第1期施設整備の基本計画（案）

A トウリバー海浜公園 (再整備)		位置図
施設目的	必要機能	
後背地のホテルと一体となった海浜公園再整備及びビーチの利用拡大	収益施設（飲食店、マリンレジャー関連施設など） 既存施設の再整備	
想定需要	必要面積の算出	
<ul style="list-style-type: none"> ・市民 ・フライト・クルーズ船観光客 ・地区内ホテル客 	緑地面積：93,804 m ² ・新たな施設規模は提案による	
整備方針（案）	検討課題	
サンセットビューを活かし、海を望めるカフェやレストラン、バー等の飲食を楽しむ空間整備を行う。既存施設のリニューアル等による市民と観光客が交流するイベント広場としての機能強化を図る。	港湾緑地等の貸付を可能とする新たな認定制度の活用を検討	
公共事業	民間想定収益事業	
既存施設リニューアル 緑地・既存施設維持管理	飲食店 施設利用料	
計画図		
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> ・整備・運営を民間に委託する想定であるため、具体的な施設配置は示していない。 </div>		

B-1 マリーナ施設		(新設)	位置図	
施設目的	必要機能			
マリナクティビティの拠点整備	管理棟・クラブハウス・駐艇場・駐車場・修理施設・給油施設など			
想定需要	必要面積の算出			
・市民・フライト・クルーズ船観光客・船主	・駐艇場: 200 艇以上 ・駐車場: 150 台想定			
整備方針(案)	検討課題			
管理棟、クラブハウス、トイレ、シャワー室、駐車場、駐艇場、修理施設及び給油施設等の整備を行い、マリナクティビティの拠点としての機能強化を図る。	・観光情報機能のほかに導入する機能 ・運営方式をPPP導入可能性調査にて、民間活力導入可能性を検討			
公共事業	民間想定収益事業			
マリーナ施設整備全体	艇置料金 マリーナ利用料など			
B-2 緑地(マリーナ)				
施設目的	必要機能	整備方針(案)	検討課題	
マリーナと一体的な緑地空間	・安全・快適な歩行空間 ・駐車場	ジョギングや散歩に利用可能な空間及び駐車場	・緑地の有効利用の検討	
想定需要	必要面積の算出	公共事業	民間想定収益事業	
・市民・フライト・クルーズ船観光客	—	・駐車場整備・維持管理	—	
計画図				
<p>・整備・運営をPPPで行う想定でもあるため、現時点で公共整備した場合のイメージ案である。</p>				

B-3 商業施設		(新設)	位置図
施設目的	必要機能		
マリーナと一体となった商業空間づくり	(商業施設機能イメージ) 検討中 ・飲食店 ・マリンショップ ・その他		
想定需要	必要面積の算出		
・市民 ・フライト・クルーズ船観光客 ・船主	現在の想定：480㎡ 施設面積は流動的		
整備方針(案)	検討課題		
マリーナ特有のリゾート景観を活かした飲食店やマリンアクティビティの拠点としての魅力を高める施設整備を図る。	観光情報機能のほかに導入する機能 運営方式をPPP導入可能性調査にて、民間活力導入可能性を検討		
公共事業	民間想定収益事業		
—	・商業施設		

計画図(施設内部配置計画案)



第4章 実現に向けて

4-1 その他地区の第1期整備の基本的方向

(1) その他地区の第1期の事業施策

- ・第1期では、差し迫っているクルーズ船客とフライト客の増大に対して、オーバーツーリズムを回避するためスムーズな交通の分散と受入施設の整備を目指している。
- ・そのために整備が急がれるのは、①クルーズ船客に対するコンシェルジュ機能の強化、②クルーズ船客の宮古島観光に対する交通（バス、タクシー）の分散、③トゥリバー地区とその周辺の観光拠点の整備、④みなと観光の既存施設の更新による拠点整備である。
- ・拠点Ⅰ（クルーズ船ターミナル周辺の港湾区域）、拠点Ⅱ（トゥリバー地区）以外の地区においては、「みなと観光の既存施設の更新による拠点整備」と「シンボルロード・プロムナードの整備と2次交通対策」が必要となっている。
- ・第1期において、官民連携による事業対象用地は設定していないが、ソフト面を主として、個々に拠点整備等に取り組んでいくものとする。
- ・その他地区における「基本構想」の第1期事業施策の一覧表を下に示す。

■その他地区 基本構想における事業施策一覧表

区分	番号	施策		整備主体・事業手法
		項目	個別施策	
ゾーン整備	交流レクリエーションゾーン (K)			
	K-1	ウォークアブルなまちづくり	①歩きたくなる良質なオープンスペースの確保 ②ゆとりある歩行空間の形成（街路樹の植樹）	公共民間協働事業 公共民間協働事業
	K-2	マリンターミナルビルの活用	①地産地消・6次産業化促進マルシェ機能の整備	公共民間協働事業
	K-3	マティダ市民劇場の活用	①伝統芸能の体験講座等の展開	公共民間協働事業
	K-4	バイナガマビーチ及び海空すこやか公園の整備・活用	①海空すこやか公園とのアクセス道路の整備	公共・公共事業
	中心市街地再生ゾーン (C)			
	C-1	市街地観光・交流拠点の整備	②宮古島市公設市場の観光・交流機能の強化	公共民間協働事業
	C-2	市街地観光の回遊性向上	②レンタサイクルの設置	民間誘致
			③休憩機能としての根間公園の早期整備	公共・公共事業
	市街地活性化ゾーン (S)			
S-2	歩いて楽しい裏路地づくり	①散策ルートの情報発信	民間誘致	
交通整備	交通手段整備 (T)			
	T-1	徒歩交通	①CIQ～バイナガマ散策路の整備	公共・公共事業
	T-3	バス交通	①CIQ～バイナガマ～トゥリバー連絡バス	民間誘致
	T-5	海上交通	①導入方式の仮選定と実証実験	公共民間協働事業
	交通環境整備 (TK)			
	TK-1	宮古みなとシンボルロードの整備	①歩行・自転車通行配慮整備	公共・公共事業
	TK-2	みなと海浜プロムナードの整備	①拠点整備に伴うプロムナード整備	公共・公共事業
	TK-4	海上交通環境整備	①海上交通計画の策定	公共民間協働事業
TK-5	案内サインの設置（多言語対応）	①CIQ及び既存主要拠点でのサイン整備	公共・公共事業	

(2) その他地区の第1期整備の基本的方向

①みなと観光の既存施設の更新による拠点整備

- ・第1期では、拠点Ⅰ（クルーズ船ターミナル周辺の港湾区域）、拠点Ⅱ（トゥリバー地区）の整備が優先的に実施されるが、それらの施設が実質的に稼働していくためには、その間のその他の地区の整備も欠かせないものとなる。
- ・様々な要件があるため、実施時期は明確にはできないが、取り組める事項については先行的な実施を図っていくものとする。

1) 交流レクリエーションゾーン

1)–1 良質なオープンスペース・ゆとりある歩行空間を確保したウォークアブルなまちづくり

- ・地権者や出店事業者との連携や「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくり支援制度」等の活用により、良質なオープンスペース・ゆとりある歩行空間の形成を図る。
- ・国道 390 号沿道の低層部において商業系用途を誘導することで、歩きたくなる賑わいのある空間形成を図る。

1)–2 「みなとオアシスひらら」の主要施設である平良港マリナターミナルビルの活用

- ・「フェリーたらまゆう」が漲水地区第 4 ふ頭へ移動すること及び地元住民も訪れやすい場所である強みを活かし、物産販売所等の市場（マルシェ）機能に加え、農水産物の加工施設の整備により 6 次産業化・地産地消の促進を図ることを検討する。
- ・観光施設機能に加え、本地区の課題である雨天時においても楽しめる施設として、遊戯機能（屋内型アミューズメント施設等）を有するレクリエーション拠点としての整備を検討する。

1)–3 マティダ市民劇場の活用

- ・本市の伝統芸能（クイチャー、棒術等）の実演や実演家が指導する体験講座等、観光客及び地域住民が文化芸能に触れる機会を提供する歴史・文化発信拠点としての活用を図る。
- ・施設利用者の駐車場（市有地）については、低層部に商業系用途を誘導し、2 階以上部分を駐車場として整備・活用することで、国道沿いの施設の利便性向上を図る。

1)–4 パイナガマビーチ・海空すこやか公園の整備・活用

- ・パイナガマビーチと海空すこやか公園をつなぐアクセス道路を整備することで海岸部の連続を確保する。また、両施設の駐車場の相互利用により、路上駐車解消を図る。
- ・パイナガマビーチ及び海空すこやか公園の一体的な管理により、地元住民や観光客が交流可能なイベント空間を確保するなど更なる賑わいの創出を図る。

2) 中心市街地再生ゾーン

2)–1 市街地観光・交流の拠点となる既存施設の活用

- ・旧平良庁舎においては、経済団体、教育・文化関係機関が集う産業支援センター的機能の導入や商業利用等、多様な利活用について、策定中の「中心市街地活性化基本計画」と連携して検討を進める。
- ・公設市場では、市街地における観光客の受け入れの強化として、観光案内機能や休憩機能を設ける等、施設の機能強化を図る。

2)–2 市街地観光の回遊性の向上

- ・バス停留所・タクシー待機所等の公共交通乗り場の整備に加え、EV 充電スポット・レンタサイクル等を設けた交通結節点の整備により、中心市街地への回遊性を高める。
- ・平良港から市街地までの導線確保と回遊性強化を図り、市街地における消費拡大を促進するために散策ルートの作成について検討する。
- ・整備予定の根間公園では、地域住民との交流の場、休憩ができる場として、早期の整備を図る。

3) 市街地活性化ゾーン

3)-1 みなとまち宮古の賑わいを強化する結節点づくり

- ・「旧とみや商会周辺」については、既存建築物のリノベーションにより休憩機能を備えた商業施設等としての利活用を図る。

3)-2 歩いて楽しい裏路地づくり

- ・裏路地については、一階部分を店舗等として改修する等、歩いて楽しい裏路地化を図り、新たな観光メニューとして情報を発信する。
- ・宮古島の旧集落の雰囲気を残した本ゾーンの景観を残しつつ、老朽又は空き家となっている建築のリノベーションを促進し、趣のある景観形成を図る。
- ・また、リゾート地と近接する立地を活かしたワーケーション等の展開については、空き地、空き家等の不動産情報を集約し、民間事業者への情報提供を促す。

②シンボルロード・プロムナードの整備と2次交通対策

1)宮古みなとシンボルロード

- ・国道390号及びトゥリバー地区までの幹線道路を『宮古みなとシンボルロード』として位置づけ、ゾーン毎(3区分)に沿道街路樹や景観整備を変更することで、各ゾーンのコンセプトに合致した沿道整備を図る。また、シンボルロードにおいては、オープントップのシャトルバス運行を想定する。

2)みなと海浜プロムナード

- ・プロムナードでの移動にあたっては、休憩や食事ができるスポットを一定間隔で設ける必要があるため、プロムナード沿道においては可能な限り商業系の用途を誘導する。

3)宮古みなと綾道(市街地部)

- ・市街地部(活性化・再生ゾーン)を結ぶ散策路として、中心市街地部の新しい「みなと綾道(あやんつ)」を目指す。
- ・メインルートにサイクリングロード及びサイクルスポットの整備を検討する。

4)海上交通の検討

- ・海上交通として、西仲船だまり⇔マティダ市民劇場⇔トゥリバー地区マリーナ⇔トゥリバービーチを接続する航路を想定し、水上タクシーを導入することを検討する。特に、トゥリバー地区からみなと中心部への航路検討が必要と思われる。
- ・さらに、利用者ニーズ等を踏まえながら、離島や遠方へと向かうルート of 拡大についても検討を行う。

4-2 今後の事業スケジュール（案）

- ・基本構想実現へのロードマップに従い、今後の事業スケジュールを以下に示す。
- ・本計画の策定を受け、拠点Ⅰ（CIQ施設周辺）については、次年度から民間活力の導入を想定したアドバイザリー業務とそれに基づく事業者公募を実施し、早期の整備の進捗を目指す。
- ・拠点Ⅱ（トゥリバー地区）については、本計画で検討した基本計画素案を、次年度において民間活力導入可能性調査につなげる「基本計画」として策定し、事業化への道筋をつけるものとする。

■基本構想実現へのロードマップと今後の事業スケジュール（案）

	第1期（前期） 2022（令和4）年 ～2024（令和6）年	第1期（後期） 2025（令和7） 年～2027（令和 9）年	第2期（前期） 2028（令和10）年～2030 （令和12）年
期別の 目標	クルーズ船客及びフライト客のみなどへの誘導整備 ○スムーズな交通の分散と受入施設の整備		拠点とネットワークの基 盤づくり ○みなとの魅力ある施設 配置と2次交通手段の 確立
拠点Ⅰ （CIQ施 設周辺）	・基本計画策定 +導入可能性調査（R4） ・アドバイザリー業務（R5/6）	・整備（R7/8）	・みなと・まちなか地区の 観光との連携強化
拠点Ⅱ （トゥリバ ー地区）	・基本計画策定 +導入可能性調査（R5） ・アドバイザリー業務（R6）	・整備（R7/8）	・みなとまちの賑わいづく りへの連携と展開
その他 地区	・基本計画策定 +導入可能性調査検討（R6）	・アドバイザリ ー業務（R7） ・整備（R8～）	・事業の進捗状況をみて、 適切な整備を検討・展開

注）アドバイザリー業務に至るかどうかは、民間活力導入可能性調査等の検討結果による。