

第1期

宮古島市みなとまちづくり基本計画

(拠点Ⅱ編)



2024（令和6）年3月

宮古島市

目次

序章 本計画の位置づけ	1
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Ⅱ（トゥリバー地区）基本計画	17
2-1 計画条件の整理	17
2-2 拠点Ⅱの整備の基本方針	31
2-3 拠点Ⅱの第1期施設整備の基本計画（整備イメージ案）	34
2-4 事業手法の検討	37
第3章 実現に向けて	55
3-1 その他地区の第1期整備の基本的方向.....	55
3-2 今後の事業スケジュール（案）	58

序章 本計画の位置づけ

(1) 本計画の目的

宮古島市（以下「本市」という。）は、令和３年度に「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。）を策定し、令和４年度に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）を策定した（対象区域は拠点Ⅰ：クルーズターミナルの周辺港湾区域）。

本計画は、それに引き続き、拠点Ⅱ区域（トゥリバー地区）の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５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) 本計画の対象範囲と基本構想、第１期基本計画における位置づけ

1) 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

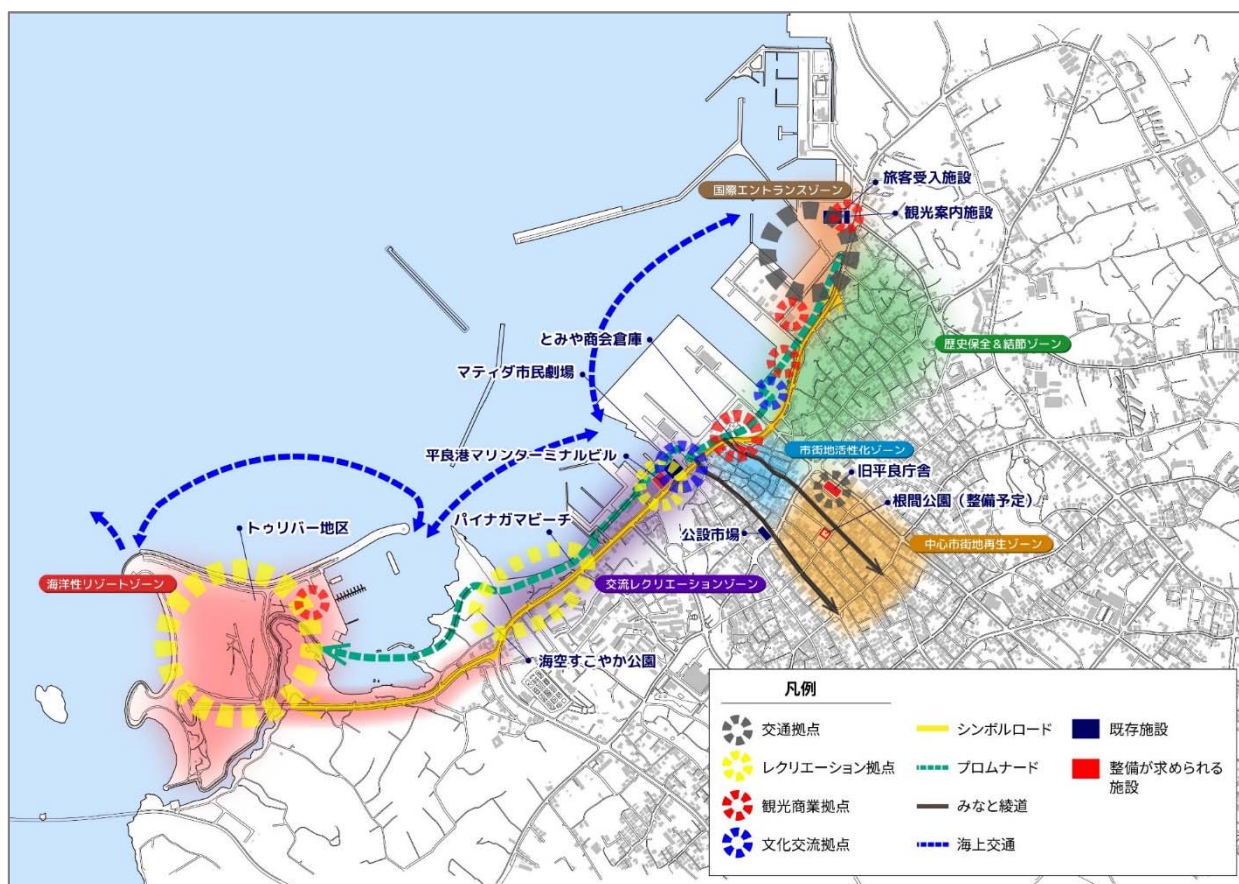
- ・海辺景観を楽しみながら移動することのできる移動空間の整備
- ・エコツーリズム及びストレスフリーな移動を実現するモビリティ(グリーンスローモビリティ、自転車等)の導入
- ・ゾーンの特徴に合わせたストリート整備

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とつなげる

基本構想の全体像は次の図のとおりであり、6つのゾーンにより構成されている。

■基本構想図



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）

また、基本構想のゾーンを、施策を検討する拠点として示すと、次のようになる。

■拠点ゾーニング図



2) 本計画の対象範囲と位置づけ

- ・本計画の対象範囲は、**拠点Ⅱ（トゥリバー地区）**である。第1期基本計画において、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したことを受けて、**整備イメージ（整備内容、事業手法、民間活力導入方法等）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」を合わせて実施する。**
- ・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、今年度より、民間活力アドバイザー業務により、公募事業などに着手している。
- ・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引き続き検討するものとする。

■基本構想における整備方針と基本計画の位置づけ

ゾーン別整備方針（基本構想）		拠点と基本計画の位置づけ
国際 エントランス ゾーン	・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。	【拠点Ⅰ】 ・第1期基本計画において、基本計画を策定。 ・今年度より、民間活力アドバイザー業務により、公募事業などに着手。
歴史保全 & 結節 ゾーン	・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	・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を行う。 ・既存施設（平良港マリンターミナルビル、マティダ市民劇場、パイナガマビーチ等）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。 ・マリンレジャー利用者向けの施設を整備する。	【拠点Ⅲ】 ・第1期基本計画において、基本的方向を検討。事業の具体化に応じて、基本計画に位置付けていく予定。
海洋性 リゾート ゾーン	・海を最大限に活かした体験型観光を展開する。 ・賑わいを強化するマリーナ後背地に商業施設を誘致する。	【拠点Ⅱ】本計画の対象区域 ・第1期基本計画にて、整備方向案を検討、本計画において、基本計画を策定する。
中心市街地 再生 ゾーン	・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。	【拠点Ⅲ】 ・第1期基本計画において、基本的方向を検討。事業の具体化に応じて、基本計画に位置付けていく予定。
市街地 活性化 ゾーン	・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。	

第1章 みなとまちづくりの現状

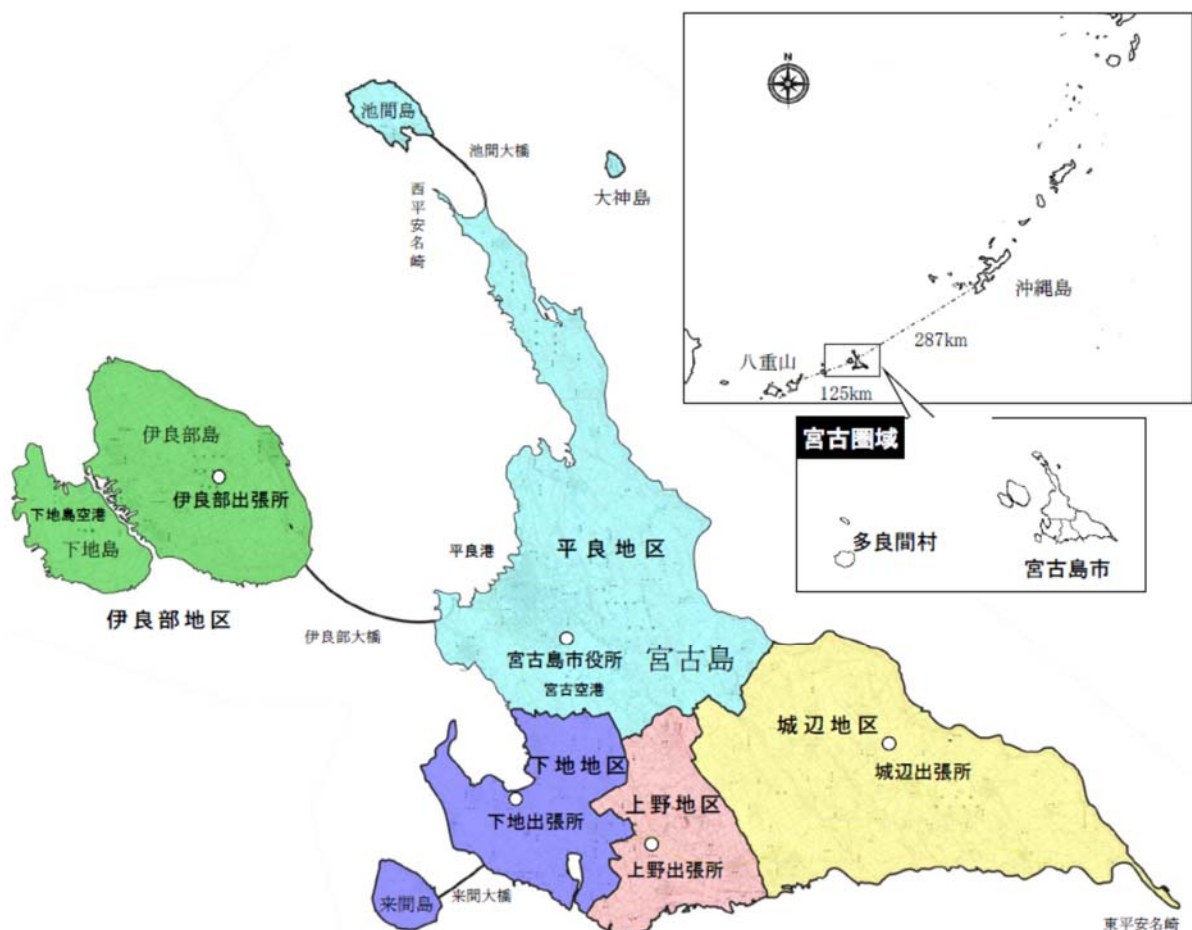
1-1 宮古島の概要

(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 205 km²、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、宮古圏の拠点港湾として機能している。

■宮古島の位置



出典：令和2年度 統計みやこじま

(2) 人口

1) 地域別人口

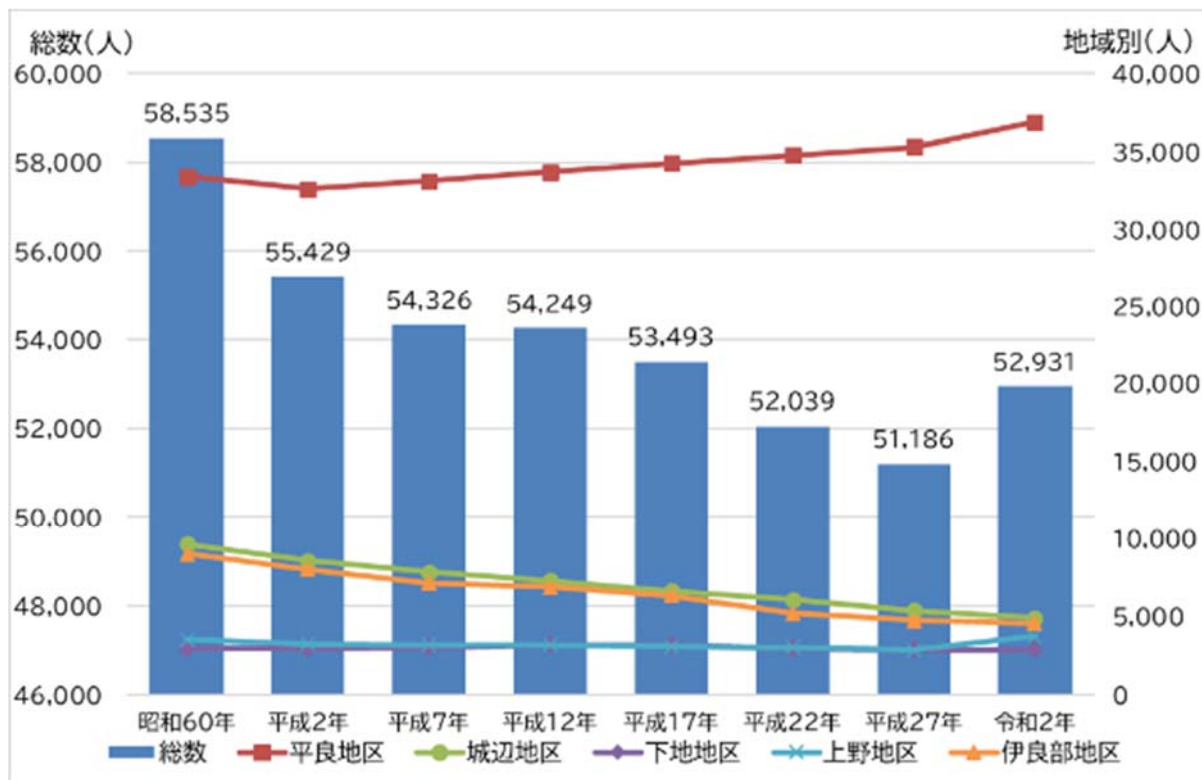
宮古島市の人口は、令和 2（2020）年時点で 52,931 人となっており、昭和 60（1985）年から平成 27（2015）年にかけて人口は減少しているが、平成 27（2015）年から令和 2（2020）年にかけては人口が 1,745 人増加している。

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

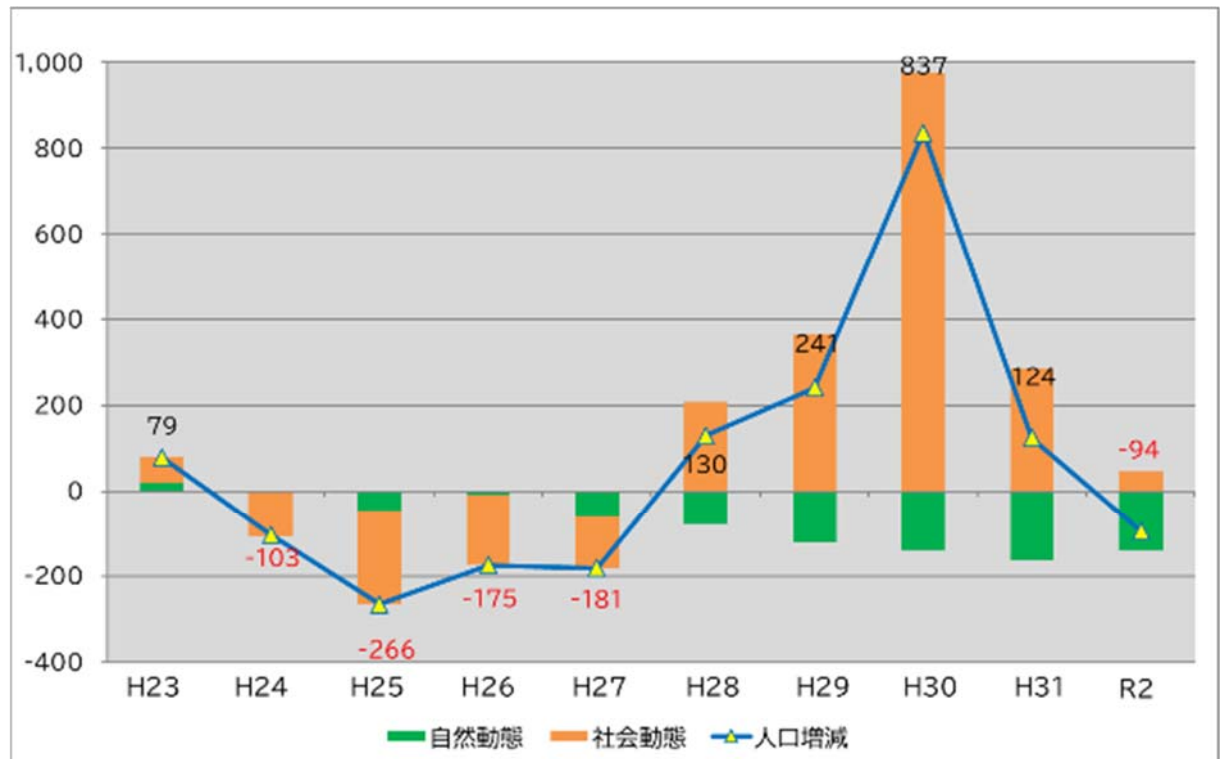
宮古島市の平成 24（2012）年から令和 3（2021）年の人口動態をみると、自然動態については平成 26（2014）年以降は自然減で推移している。社会動態については、平成 28（2016）年までは社会減であるが、平成 29（2017）年から社会増に転じ、平成 31（2019）年には大幅な社会増がみられる。

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（2020）年時点で 24,407 人である。平成 2（1990）年から平成 12（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。

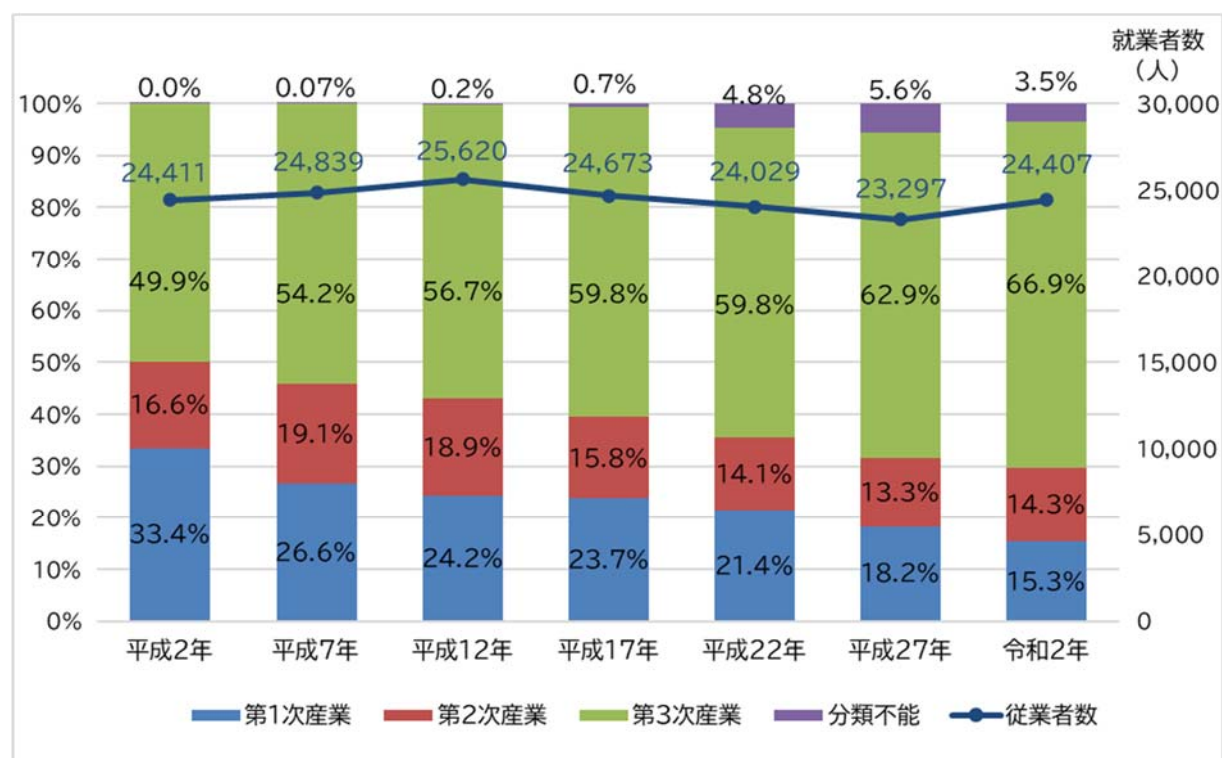
令和 2（2020）年の産業分類別の就業者数をみると、第 3 次産業が最も多く 16,331 人、第 1 次産業 3,743 人、第 2 次産業 3,487 人となっている。第 1 次産業については年々減少、第 3 次産業は増加傾向で推移している。

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



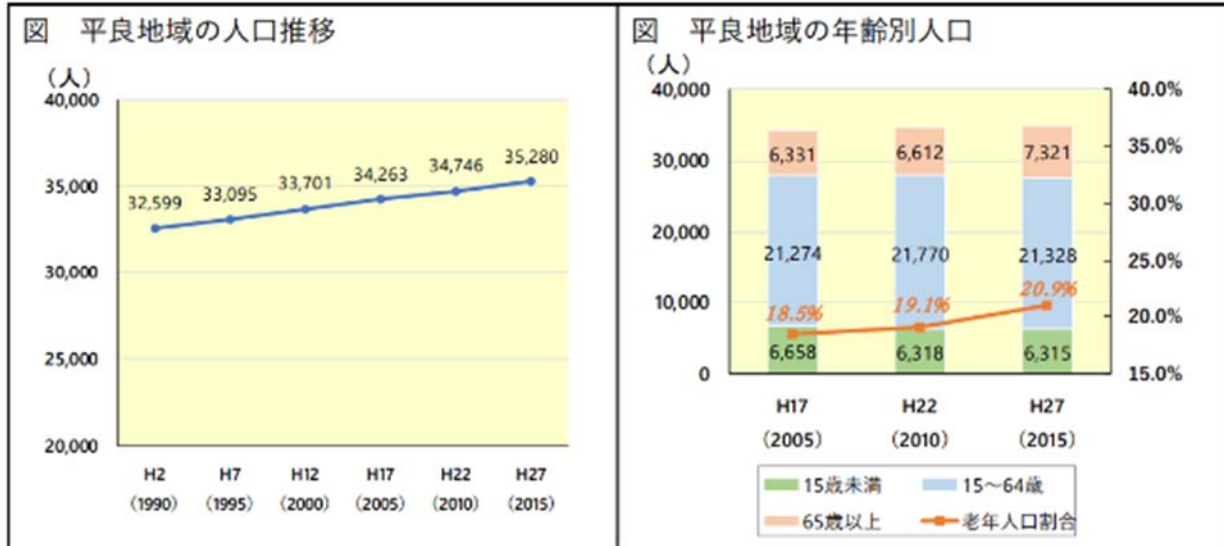
資料：国勢調査

1-2 みなとまちの立地条件

(1) 地域人口

平成 27（2015）年国勢調査における地域の人口は、35,280 人で、平成 17（2005）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。

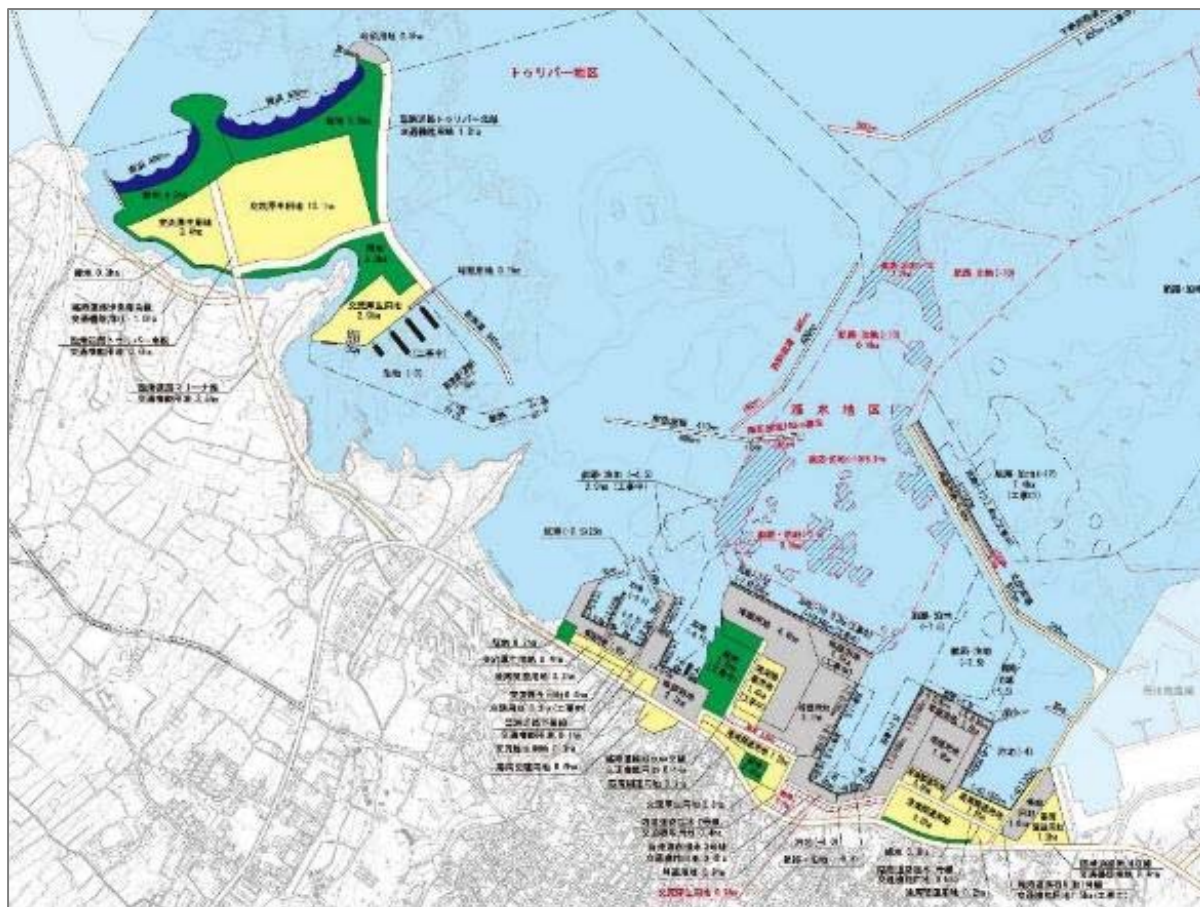
■対象地周辺の主要施設



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。

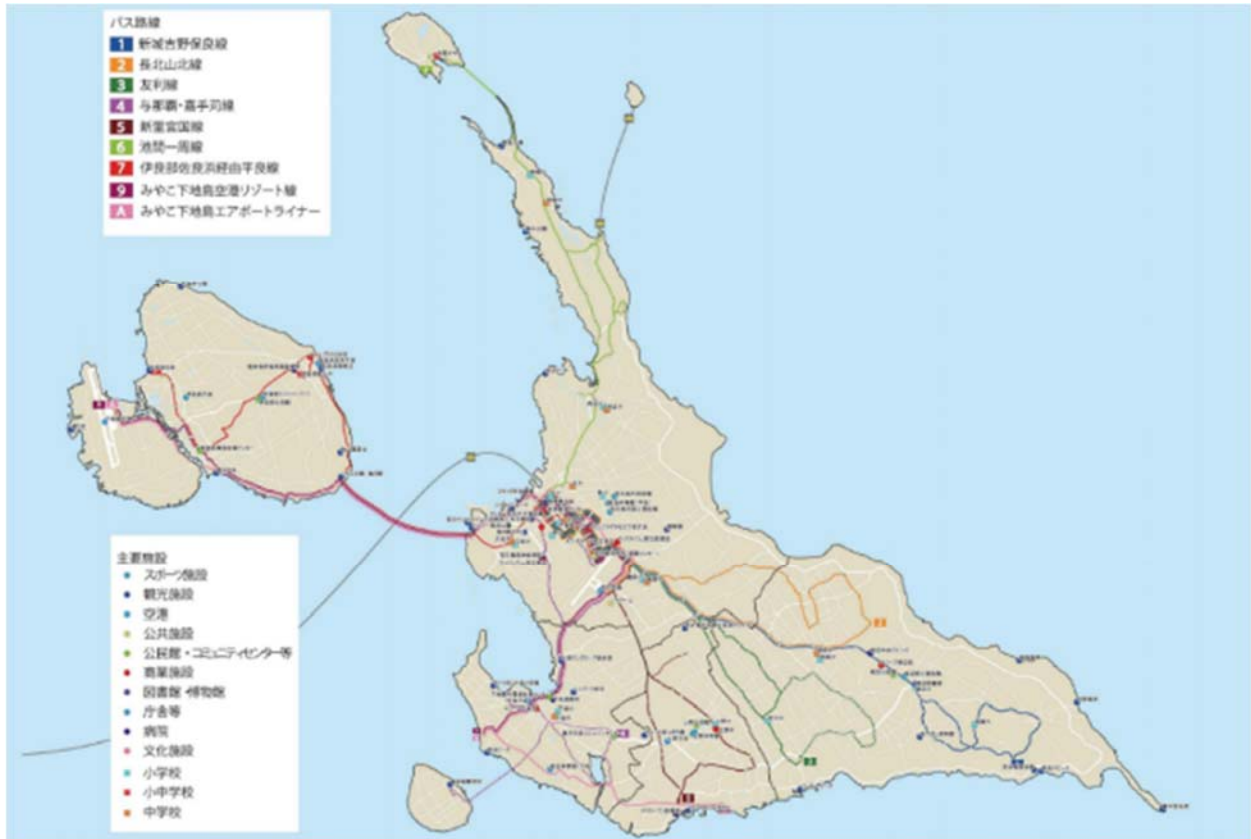
■路線バスの運行概要

■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	伊良部佐良浜経由平良線	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 ～シガ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

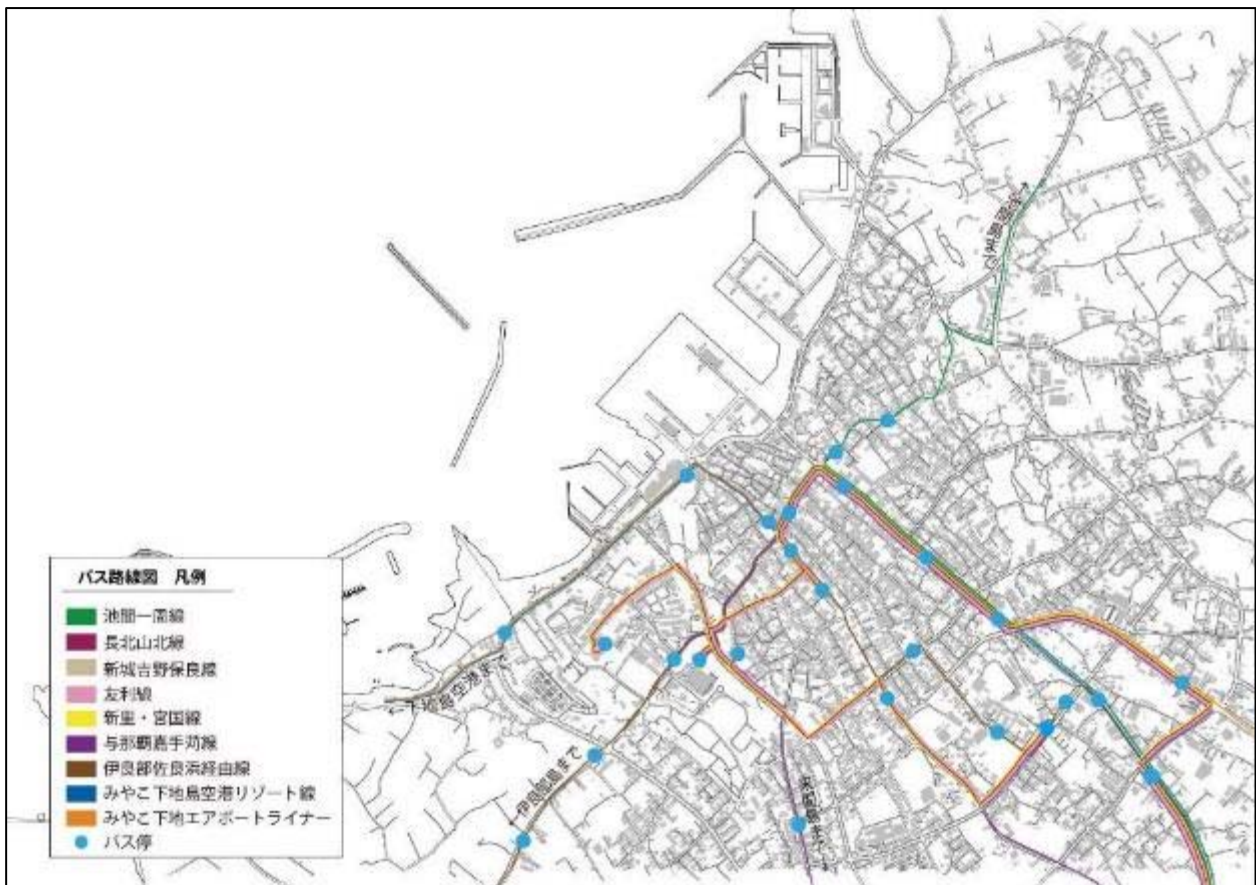
出典：宮古島市総合都市交通体系調査業務報告書（2022 年 5 月、宮古島市）

■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）

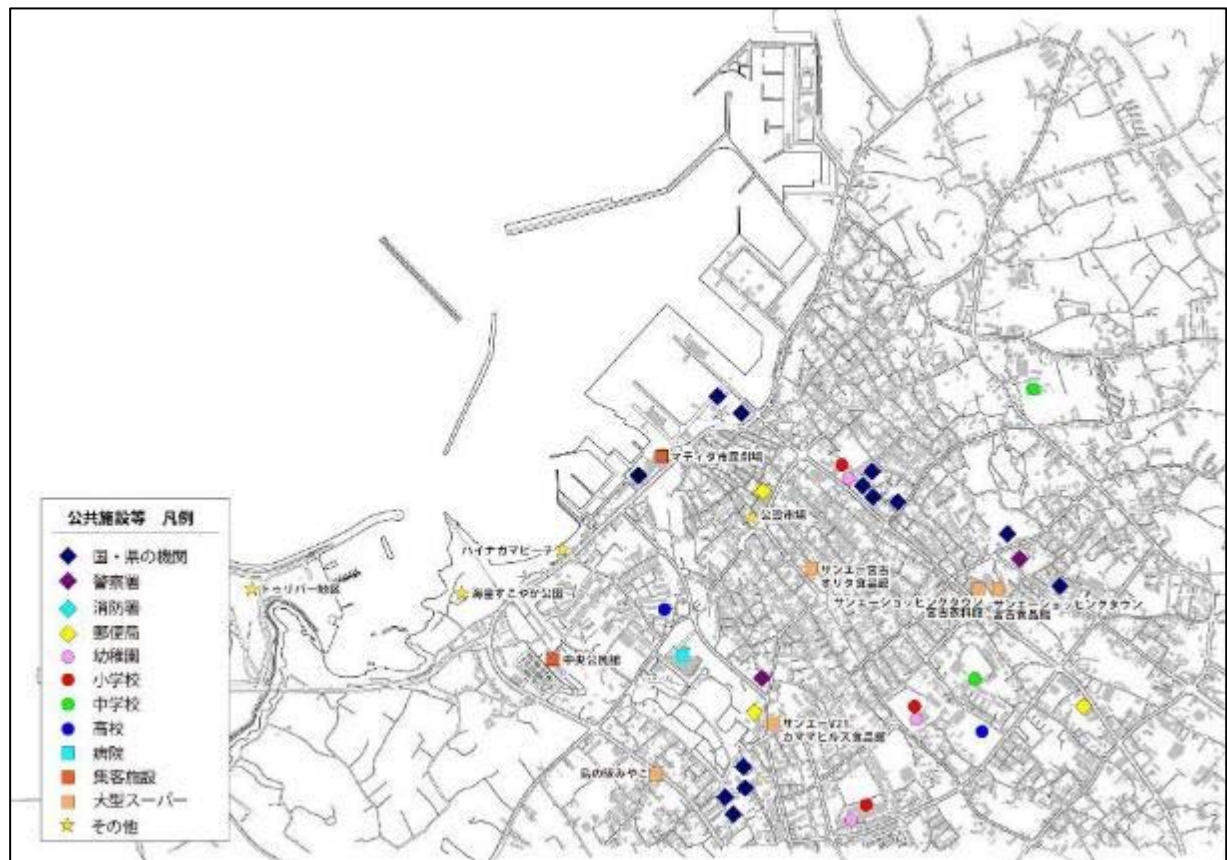
■対象地周辺のバス路線図



3) 上下水道



4) 周辺状況（公共施設・観光資源の分布）

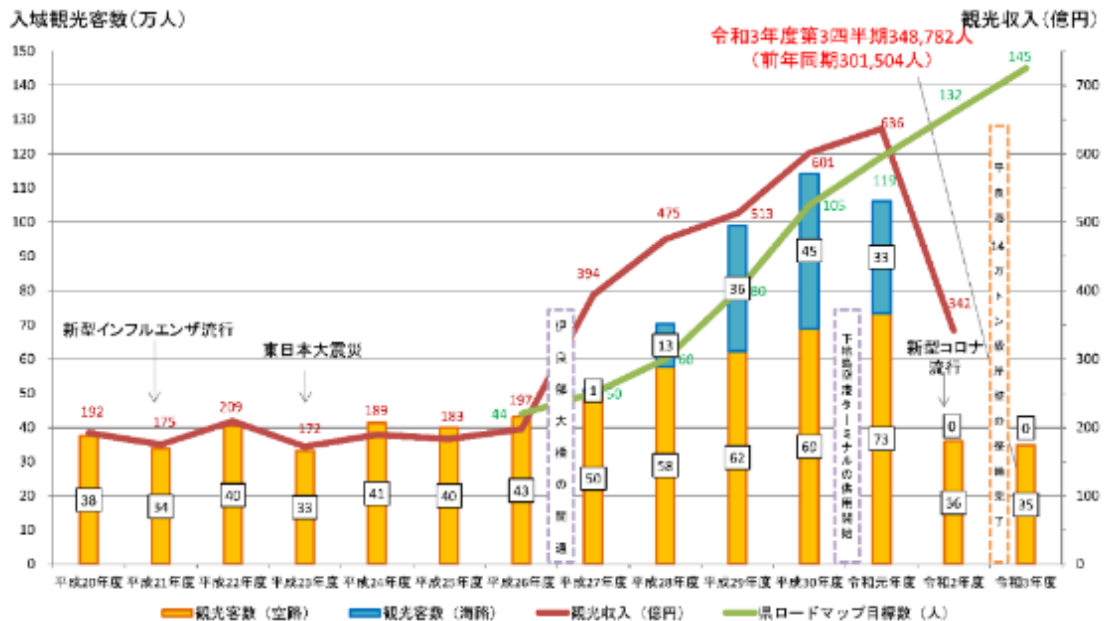


1-3 観光に関する状況

(1) 入域観光客数

- ・平成30(2018)年には入域観光客数が過去最高の114万人を記録した。令和2(2020)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、令和4(2022)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。

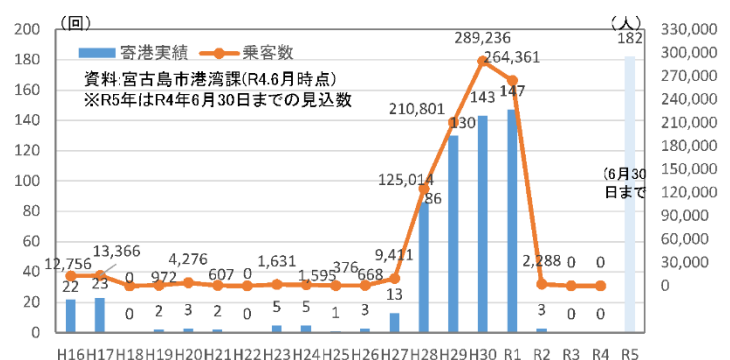
■観光入り込み客数と観光収入の推移



(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。アフターコロナを見据え、平良港を含め、県内の各港湾の需要の見通しの検討が必要となっている。
- ・コロナ後、初となる令和4(2022)年6月29日に国内クルーズ船が寄港し、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。
- ・近い将来、従前の水準まで戻ることが期待されている。

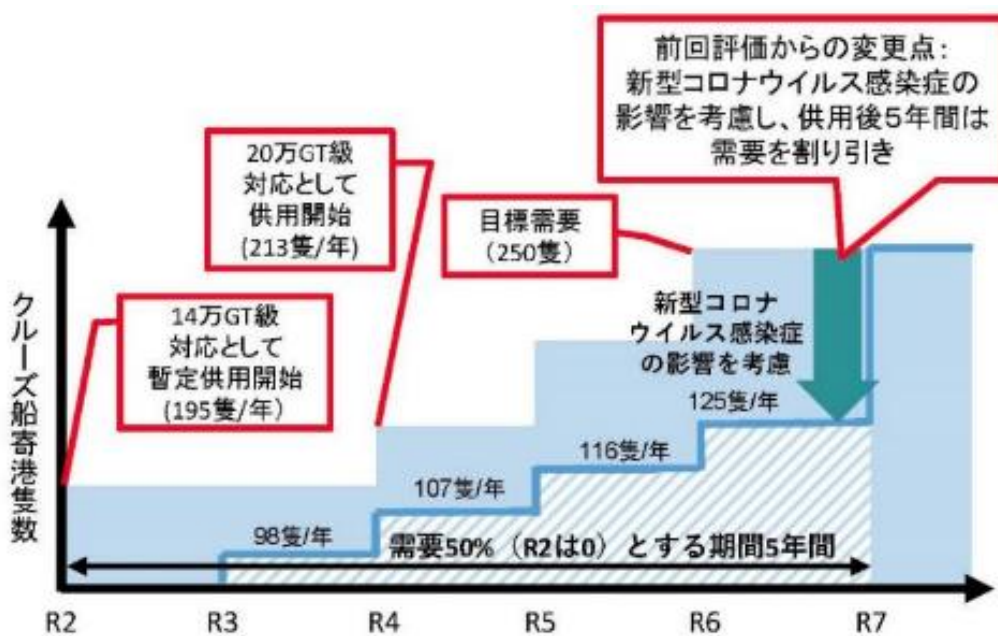
■平良港のクルーズ船寄港実績及び予約状況



(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)

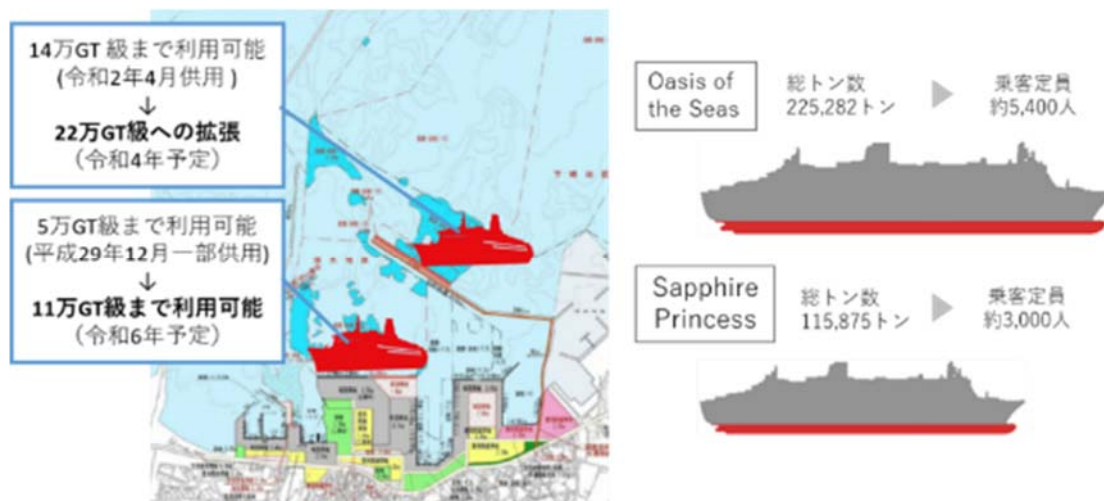
(3) クルーズ船の将来需要推計

- ・「平良港国際クルーズ拠点整備事業再評価資料（2020年12月、沖縄総合事務局開発建設部）」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、令和2（2020）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、令和7（2025）年で125隻と推計している。



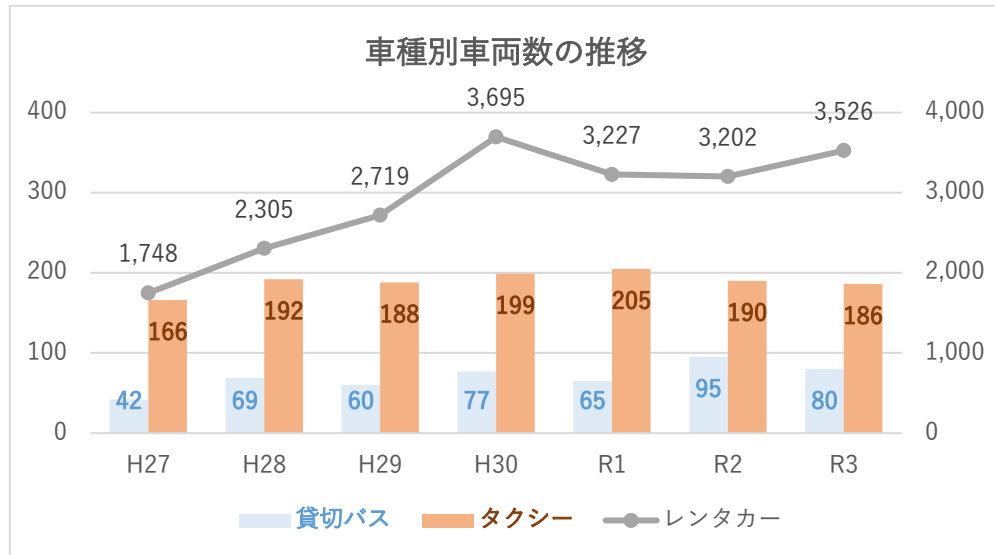
(4) クルーズ船バースにおける今後の整備方針

- ・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、令和4（2022）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された。
- ・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、令和6（2024）年には11万GT級への対応が可能となる。



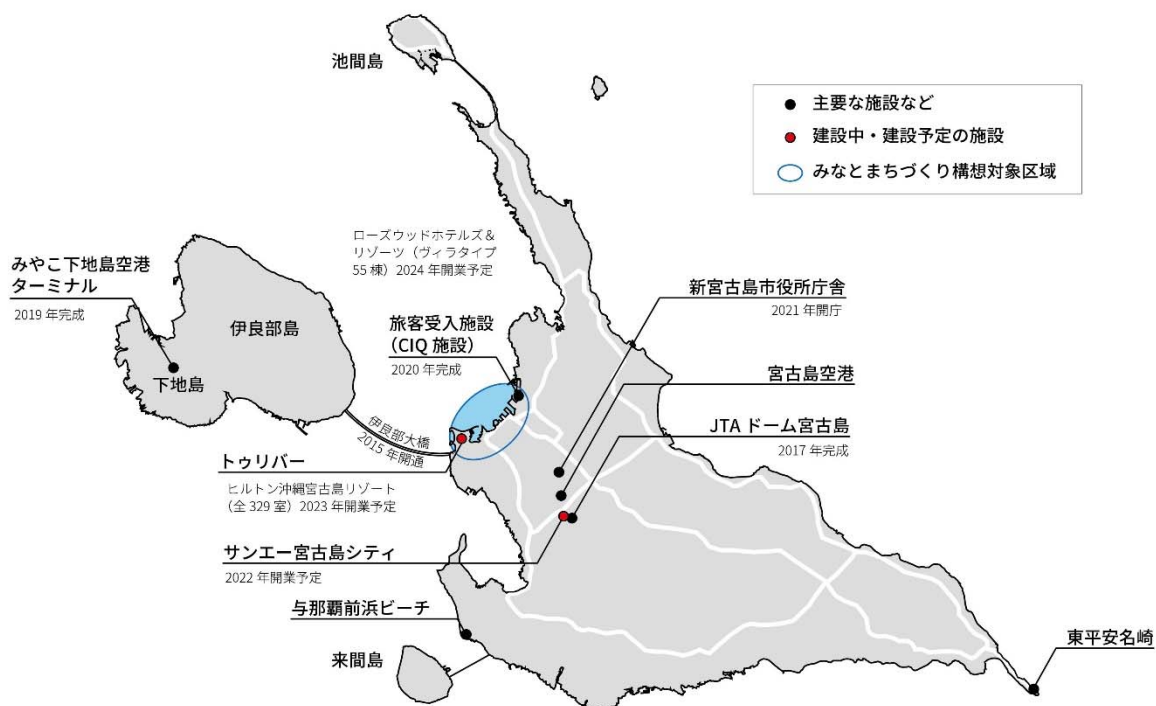
(5) 宮古島市内の交通・運輸事業者の現状

- ・平成 27(2015)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、令和 4(2022)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、令和 2(2020)年に旅客受入施設が完成し、令和 5(2023)年にはトゥリバーで「ヒルトン沖縄宮古島リゾート」が開業し、令和 6 (2024) 年に「ローズウッドホテルズ&リゾーツ」が開業予定である。



第2章 拠点Ⅱ（トゥリバー地区）基本計画

2-1 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）

基本構想において示された整備方向は、以下の通りである

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（タラソテラピー等）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ーナ整備

- ・海洋レジャー・海上交通に利用するプレジャーボートの受入施設として整備する。
- ・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。

③市民及び観光客の利用拡大のための海浜公園の再整備

- ・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、マリナ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。
- ・マリーナ後背地の遊歩道を、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。

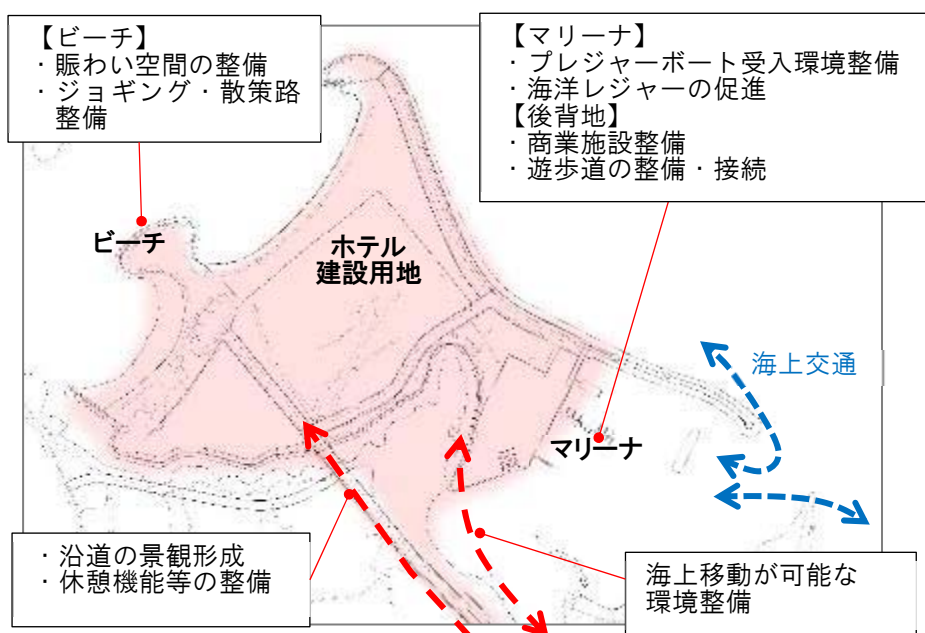
⑤リゾートを演出する沿道空間の形成

- ・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。

- ・拠点Ⅱにおける整備方向を施策として整理したのが、次頁の図表である。

■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）

番号	施策		整備主体・事業手法
	項目	個別施策	
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
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	市民及び観光客の利用拡大のための海浜公園の再整備	①サンセットを活かした賑わい空間の整備	民間誘致
	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	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-3	バス交通	①CIQ～パイナガマ～トゥリバー連絡バス	民間誘致
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）施策の進捗状況と基本計画での検討事項

【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

（核となるリゾートホテルの整備・アクティビティ（体験型観光）の展開）

- ・令和5年6月、ヒルトン沖縄宮古島リゾート（客室329）が開業した。さらに、隣接地に令和8年春、開業予定である「キャノピーby ヒルトン沖縄宮古島リゾート（客室310）」が着工（令和5年8月）された。
- ・既に、ホテルにおいて様々な体験型観光のメニューが実施されているが、2期計画である「キャノピーby ヒルトン沖縄宮古島リゾート」においては、ブランドコンセプトである「Neighborhood（ネイバーフッド）」のもとに、地域密着型の施設を目指しており、「賑

わい施設（1,788 m²）」も併設される予定となっている。

- ・ 以上のように、着々とホテル整備が進んでいるが、他区域の商業施設（賑わい施設）との需要調整が課題といえる。
- ・ また、ホテルに隣接するトゥリバー海浜公園においては、新たにマリニア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。

■ ヒルトン沖縄宮古島リゾート及びキャノピーby ヒルトン沖縄宮古島リゾート完成予想図



右が「キャノピーby ヒルトン沖縄宮古島リゾート」。左は「ヒルトン沖縄宮古島リゾート」（2023年6月開業）



宮古島トゥリバー地区俯瞰図。

出典：記者会見発表資料（HP）

(プレジャーボート（小型船舶）の受入施設整備)

- ・現在、基本計画に基づき、順次整備が進められており、今後、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。
- ・マリーナ整備は市において実施される予定となっているが、運営については、PFI などの活用を想定し、民間事業者での実施を検討する。

商業施設 約1000m²

駐車場 45台

休息広場

駐車場 111台

係船場

90隻

パワーポスト

管理棟

ゴミ処理

修繕棟

休息広場

パワーポスト DY用

駐車場 14台

パワーポスト

上下架施設 (斜路)

上下架施設 (クレーン25t×3)

修理工施設 50ft×2隻 30ft×2隻

給油施設 軽油30k×2口 ガソリン10k×1口

給油棟 3層 40m

20

【R-3】マリーナ後背地の活用整備**（マリーナと一体となった商業施設整備）**

- ・「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・管理用建物等を整備する。」とされており、現在、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予定としている。
- ・マリーナ後背緑地については、駐車場が整備したところであるが、残りの緑地については、マリーナ施設用地における商業施設用地規模が小さいと考えられるため、飲食店その他の商業施設を一部導入する検討が必要である。

【R-3】市民及び観光客の利用拡大のための海浜公園の再整備**（サンセットを活かしたにぎわい空間の整備・健康増進に寄与するジョッキング・散策路の整備）**

- ・対象地となるのが、トゥリバー海浜公園であるが、令和4年度において、「トゥリバー海浜公園管理・運営要領」の改定が検討され、「トゥリバー海浜公園管理・運営要領（案）」が示されている。

トゥリバー海浜公園管理・運営要領（案）**1 目的**

トゥリバー海浜公園管理・運営要領は、宮古島市トゥリバー海浜公園を安全・安心、快適に利用するためのルール（遵守事項）を定めることを目的とする。

2 本要領の対象

宮古島市トゥリバー海浜公園（以下、海浜公園という）。

3 ルール（遵守事項）

海浜公園におけるルール（遵守事項）を以下のとおり設定する。（【表 1】、【エリア図】参照）

（1）守るべき事項

- 1) 遊泳は指定されたエリアで行うこと。
- 2) 子どもだけの遊泳は禁止する。保護者が必ず付き添うこと。
- 3) 自転車は、指定されたエリアで使用する。
- 4) 喫煙は、指定された場所で行うこと。
- 5) ごみの放置及び持ち込みはしないこと。利用者はごみを持ち帰ること。
- 6) ペットのフンは、飼い主が持ち帰ること。

（2）届出が必要な事項 <様式 1>

- 7) サップ、カヤック等の利用は指定されたエリアで行うこと。
- 8) ジェットスキーは、指定されたエリアで行うこと。
- 9) ドローン等を飛行させる場合は、安全対策を十分に行うこと。

（3）申請し許可を得る事項 <様式 2>

- 10) 砂浜でのビーチサッカー、ビーチバレー等は指定されたエリアで行うこと。
- 11) テント、タープは指定されたエリアで使用する。
- 12) バーベキュー及び飲酒は指定されたエリアで行うこと。
- 13) 海浜Ⅱのスロープを使用する際は、許可を得ること。

（4）原則禁止の事項（必要に応じて申請し許可を得る） <様式 2>

- 14) 花火は原則禁止とする。ただし、イベント等で安全対策をとり、許可を得た場合は可とする。
- 15) 火の使用は原則禁止とする。ただし、バーベキューエリアで許可を得た場合は可とする。
- 16) 発電機、投光器の使用は原則禁止する。ただし、イベントにおいて安全性を確保する等の目的があり、許可を得た場合は可とする。
- 17) ダンスは、安全管理上問題のある場所（駐車場等）では禁止する。
- 18) カラオケ等を使用し大音量の音楽や音声を発することは原則禁止する。ただし、許可を得て行う音楽イベント等は可とする。
- 19) 駐車場以外の場所への車、バイクの乗り入れは原則禁止する。ただし、緊急事態など必要性が生じた場合はその限りではない。
- 20) ペットは、遊泳区域への進入を原則禁止する。ただし、盲導犬は可とする。

（5）禁止事項

- 21) 素泊り、車中泊は禁止する

- 22) スケートボードは、禁止する。
 23) 釣りは禁止する。
 24) 飲食店等の営業は禁止する。
 25) キッチンカー、サウナトラックの乗り入れ及び営業は禁止する。
 26) ファッションタワー、刺青の露出は禁止する。
 27) ゴルフ練習は禁止する。

4 例外規定

台風、地震、津波等による自然災害の発生など緊急事態時や、市長の判断により、本要領を適用しないことができる。

附則

この要領は、令和 年 月 日から施行する。

禁止：海浜公園内では認めない行為
 原則禁止：原則禁止であるが、条件により可
 申請・許可：申請し許可を得た場合は可
 届出：使用について申し出をすること

【表 1】

(1) 守るべき事項

	行為	ルール	手続き
1)	遊泳	指定されたエリアで行うこと ●海浜Ⅱ遊泳エリア	
2)	子どもだけの遊泳	子どもの遊泳は必ず保護者が付き添うこと	
3)	自転車の使用	指摘されたエリアは可 ●サイクリングエリア	
4)	喫煙	所定の場所で行うこと	
5)	ごみの放置及び持ち込み	ごみは持ち帰ること(海浜公園内にはごみ箱は無い)	
6)	ペット(犬、猫等)のフン	飼い主が持ち帰ること	

(2) 届出が必要な事項

7)	サップ、カヤック等の利用	指定されたエリアで利用すること ●海浜Ⅰサップ・カヤックエリア	届出
8)	ジェットスキーの利用	指定されたエリアで利用すること ●ジェットスキーエリア 海浜Ⅰ、Ⅱ沖合	届出
9)	ドローン等の飛行	飛行にあたっては安全対策を十分に行うこと	届出

(3) 申請し許可を得る事項

10)	砂浜におけるビーチバレーやビーチサッカー等	指定されたエリアで利用すること ●海浜Ⅰ、Ⅱの砂浜	申請・許可
11)	テント、タープの使用	許可されたエリアで利用すること ●イベントエリア、バーベキューエリア	
12)	バーベキュー及び飲酒	指定されたエリアでは可 ●バーベキューエリア	申請・許可
13)	海浜Ⅱスロープの使用	申請・許可制とし、適正な利用を図る ●海浜Ⅱスロープ	申請・許可

(4) 原則禁止の事項(必要に応じて申請し許可を得る)

14)	花火	【原則禁止】 イベント等で安全対策を行った場合は可	申請・許可
15)	火の使用	【原則禁止】指定されたエリアでは可 ●バーベキューエリア	申請・許可
16)	発電機、投光器の使用	【原則禁止】 使用目的により、許可、不許可を判断する	申請・許可
17)	ダンス	【原則禁止】 駐車場等安全上好ましくない場所の利用は禁止	
18)	カラオケ等を使用した大音量の音楽や音声	【原則禁止】 音楽イベント等は可	申請・許可
19)	駐車場以外への車、バイクの乗り入れ	【原則禁止】 駐車場以外の車の乗り入れは禁止	
20)	ペットの遊泳エリアへの連れ込み	【原則禁止】 遊泳エリアへの進入は禁止 盲導犬は可	

(5) 禁止事項

21)	寝泊り、車中泊	【禁止】	
22)	スケートボード	【禁止】海浜公園利用者の安全確保のため、全面禁止とする	
23)	釣り	【禁止】	
24)	飲食店等の営業行為	【禁止】	
25)	キッチンカー、サウナトラック	【禁止】(営業許可の要望あり)	
26)	ファッションタワー、刺青	【禁止】	
27)	ゴルフ練習	【禁止】海浜公園利用者の安全確保のため、全面禁止とする	



- ・「トゥリバー海浜公園管理・運営要領（案）」で示された管理・運営方針と調整を図りながら、にぎわい空間（レストラン・ビーチショップなど）の導入を検討する。
- ・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」が創設されたことも踏まえ、マリーナ及びマリーナ後背地のマリンア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。

【R-5】沿道空間の整備（トゥリバー幹線道路の修景整備）

【TK-1】宮古みなとシンボルロードの整備（歩行・自転車通行配慮整備）

- ・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。
- ・また、道路の改修整備に合わせて、自転車通行帯の設置や歩行環境の整備に配慮する必要がある。

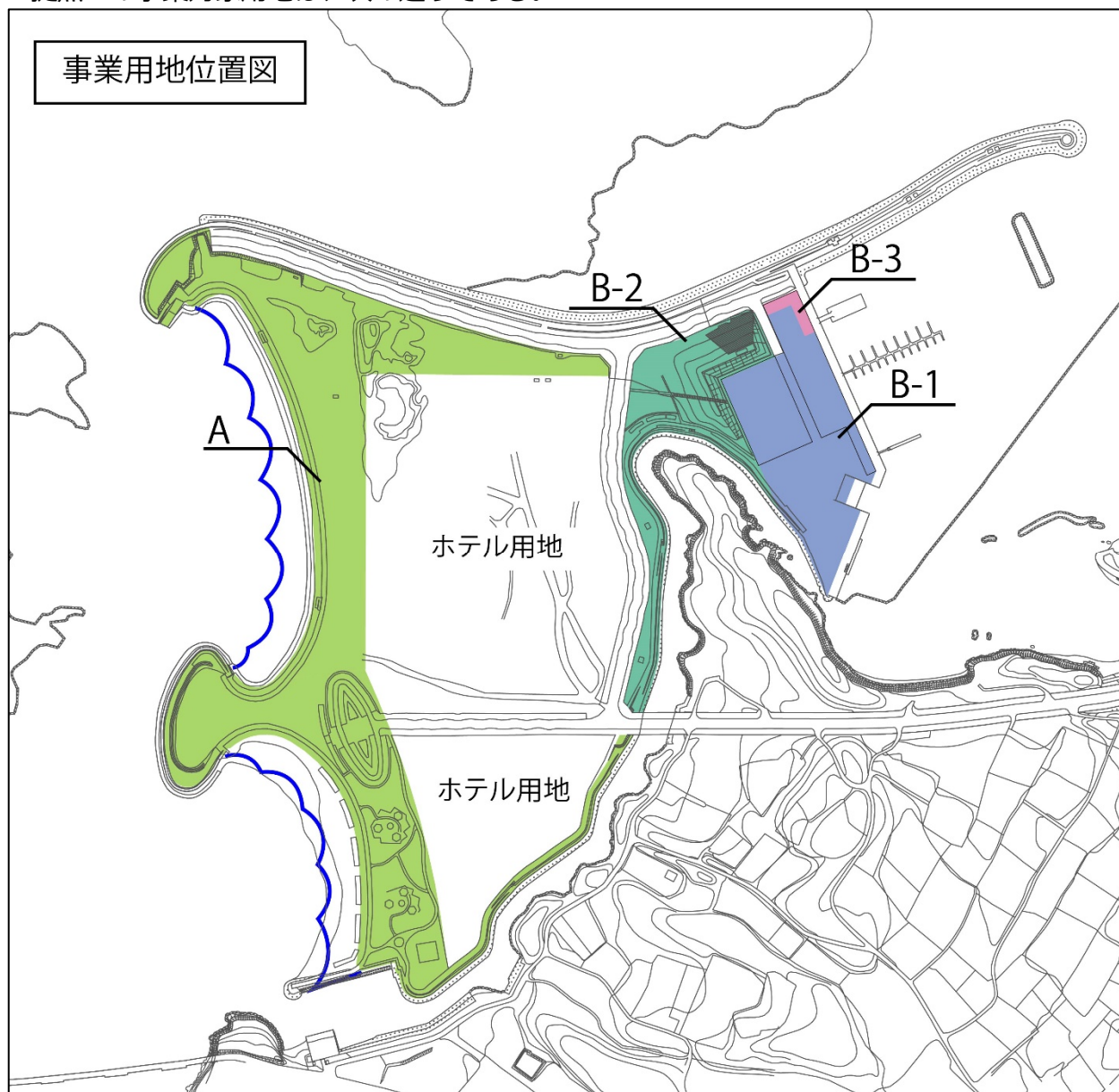
【TK-2】みなと海浜プロムナードの整備（マリーナ整備に伴うプロムナード整備）

- ・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、マリーナ整備において先端部までの遊歩道整備を行い、早期実施に向けては、将来のマリーナ拡張を勘案しながら、浅瀬部において海空すこやか公園に至るルートの検討を進めることが必要である。

(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

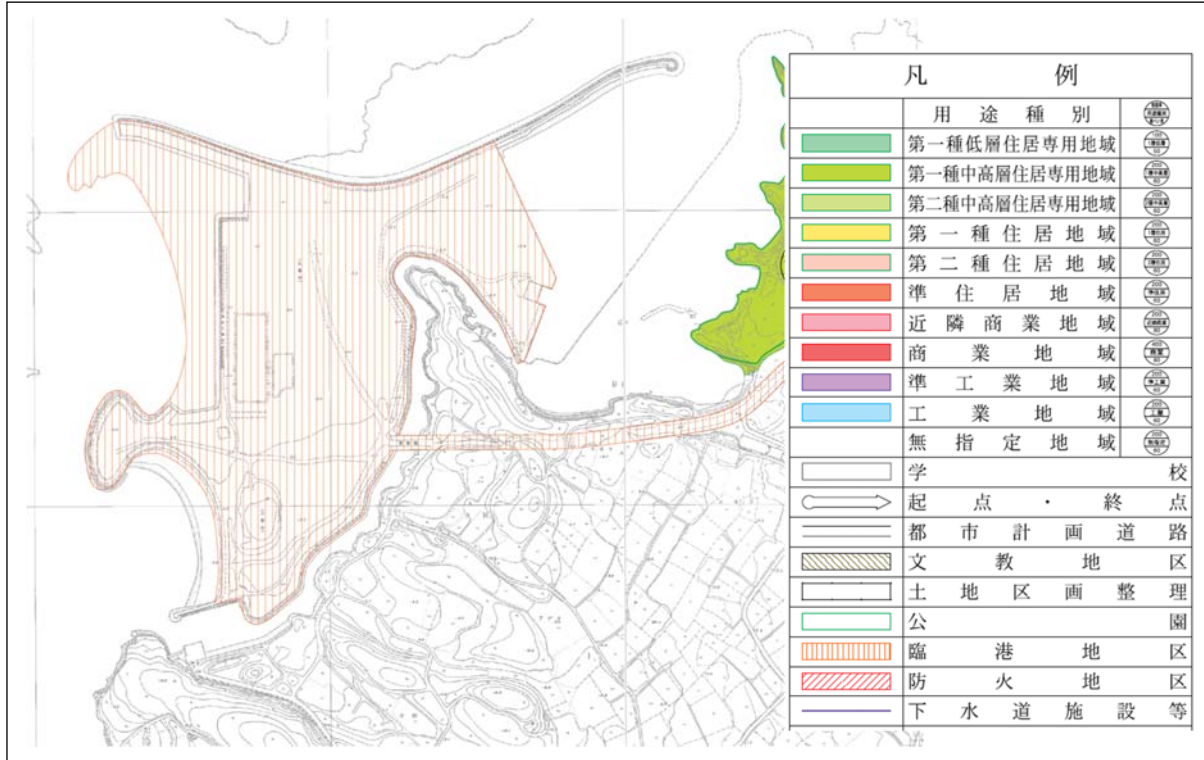
*A:トゥリバー海浜公園には、海浜部を含むものとする。

2) 法的条件（都市計画、港湾計画）

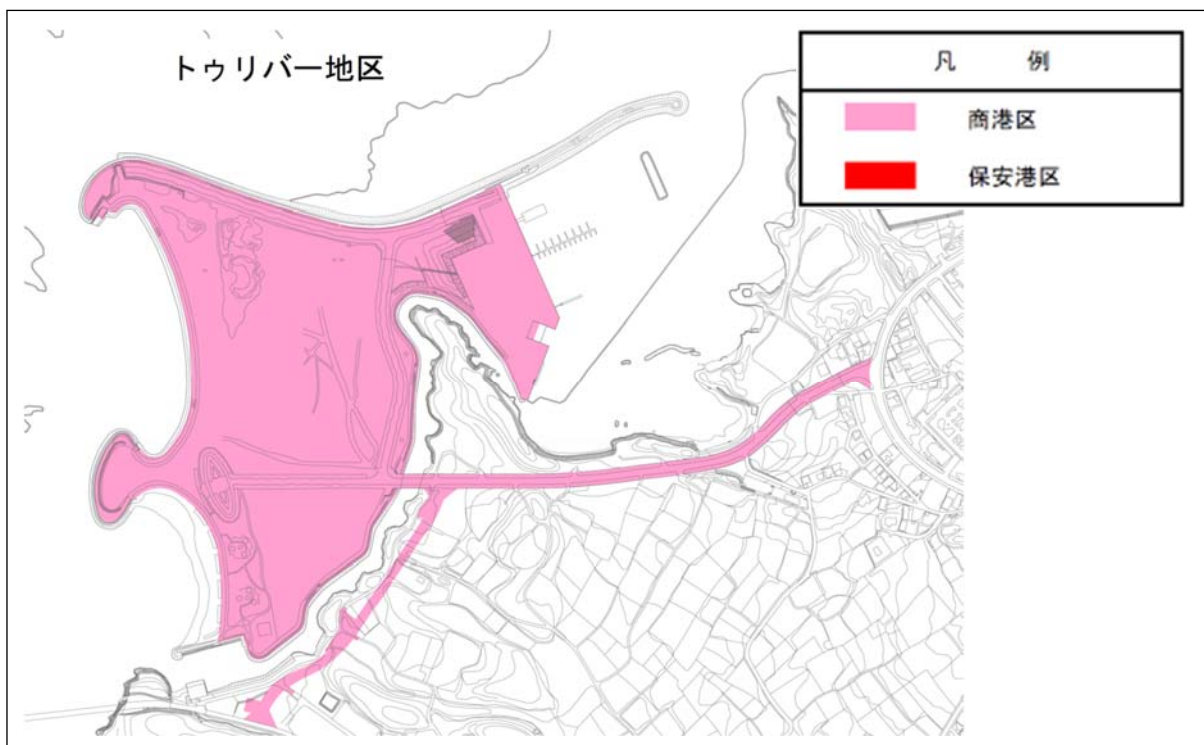
①都市計画

- ・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
埠頭用地	係留施設と一体となって港湾貨物の荷さばき、船舶乗降旅客の取扱等を行うための用地	荷さばき施設用地	エプロン、荷さばき地、上屋、コンテナターミナル
		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
		保管施設用地	倉庫用地、野積場、貯木場、貯炭場
		船舶役務施設用地	船舶の給水施設、給油施設、船舶修理施設、船舶保管施設
		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
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	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
		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
緑地	緑地・広場等の用地	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	広場
		緩衝緑地	公害防止用の緩衝地帯
緑地	以上に付随するもの	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（海上保安官署、警察署、消防署等）

出典：港湾計画書作成ガイドライン（令和2年）

■平良港港湾計画図



④宮古島市条例による管理運営規定（トゥリバー海浜公園）

- ・トゥリバー海浜公園については「緑地」の土地利用規制とともに、条例による管理運営規定が、以下のように定められている。現在、利活用の増進に向け「トゥリバー海浜公園管理・運営要領」の改定が検討中である。

【宮古島市トゥリバー海浜公園の設置及び管理に関する条例】

（行為の禁止）

第8条 海浜公園において、次に掲げる行為をしてはならない。ただし、市長が行う海浜公園の管理に係る行為については、この限りではない。

- (1) 施設等を損傷し、又は破損する行為
- (2) 花木を伐採し、又は植物を採取する行為
- (3) 鳥獣類を捕獲し、又は殺傷する行為
- (4) 土地の形質を変更する行為
- (5) 爆発物その他の危険物を持ち込む行為
- (6) 風紀を乱し、他の者に迷惑となる行為をする行為
- (7) その他市長が海浜公園の管理上支障があると認める行為

【宮古島市トゥリバー海浜公園の設置及び管理に関する条例施行規則】

（補足）

第17条 この規則に定めるもののほか、海浜公園の管理に必要な事項は、市長が定める。

【宮古島市トゥリバー海浜公園管理運営仕様書】

- 1 管理区域
- 2 トイレ・シャワー室の利用期間・利用時間
- 3 サンセットビーチの利用期間・利用時間
- 4 清掃
- 5 植栽管理
- 6 点検・警備・修繕・安全管理
- 7 許可業務
- 8 管理事務所窓口
- 9 緊急時・災害時の対応
- 10 自主事業
- 11 報告

【トゥリバー地区海浜Ⅰ管理運営要領】

2. 利用者の遵守事項

施設において次に掲げる行為をしてはならない

- (1) 他人に迷惑となる行為。
- (2) 遊泳区域以外で水浴遊泳すること。
- (3) 幼児、児童生徒が保護者同伴無しで水浴遊泳すること。
- (4) 遊泳区域を表示する標旗、浮き等を移動し、又は損壊すること。
- (5) シュノーケルを使用して遊泳すること。
- (6) 遊泳区域内にボート、サーフボード、ヨット等を乗り入れること。
- (7) もり、水中銃その他、人の身体に危害の及ぼす恐れのある器具をビーチ内において携帯または使用すること。
- (8) 酩酊者及び伝染病等の疾患にかかっている者が、水浴遊泳すること。
- (9) 遊泳禁止中及び開場時間外に水浴遊泳すること。
- (10) ビン、缶その他汚物を所定のゴミ容器以外のところに捨てること。
- (11) ビーチ内で火気を使用すること。
- (12) ビーチ内に犬等ペット類を連れて入場すること。
- (13) その他公衆の安全、衛生及び風俗をそこなうような行為をすること。

3) 港湾環境整備計画制度

- ・行政財産は地方自治法において、原則として貸付けることは不可となっている。
- ・しかし、令和4年12月16日に施行された「港湾法の一部を改正する法律」により、緑地等の行政財産の貸付けを受けようとする民間事業者は、飲食店、売店その他の施設（収益施設）から得られる収益の一部を休憩所、案内施設その他の港湾の向上に資する港湾施設の整備へ還元することや、緑地等の維持を行うことなどを条件とした『港湾環境整備計画』を作成し、港湾管理者から認定を受けた場合において、緑地等の行政財産の貸付けが可能となった。

■ 港湾環境整備計画制度の概要

- 港湾緑地等において、収益施設(カフェ等)の整備と当該施設から得られる収益を還元して港湾設備の整備や緑地等のリニューアル等を行う民間事業者に対し、**緑地等の行政財産の貸付を可能**とする認定制度です。(港湾法第51条)

- 特徴 = ① 緑地等の行政財産の貸付 + ② (港湾区域等の工事等の許可のワンストップ化)

- ① 緑地等の行政財産の貸付**
- 貸付対象が建物所有目的の土地、**緑地・広場等オープンスペース**や、海上構造物等
→ **オープンスペースの貸付が可能になった点**がポイントです。
 - 事業者が設置する飲食店等の**収益施設**から得られる収益を**港湾施設の整備**（休憩所、案内施設等）や**緑地の清掃等**に還元することが条件
- ② ワンストップ化**
- 港湾区域（隣接地域含む）において、釣り施設等の設置工事等の許可申請（港湾法第37条第1項）が別途不要。
→ 計画制度申請の中で可能となります。



<国土交通省港湾局産業港湾課「港湾分野における官民連携の推進」(R5.2.3)P.5より>

- 港湾環境整備計画制度で求められる**収益施設と港湾施設**

- 両者とも、**緑地等の特性、緑地等の利用者や地域の関係者等のニーズ等を踏まえたもの**である必要があります。(国土交通省港湾局産業港湾課「港湾分野における官民連携の推進」(R5.2.3) P.11)

項目	収益施設	港湾施設
内容	当該施設から生ずる収益の一部を 港湾施設の整備に要する費用の全部又は一部に充てることができる と認められるもの	港湾の環境の向上に資するもの ⇒公共へ還元方法の一つ
条文	港湾法第51条第2項第3号	港湾法第51条第2項第4号
具体例	飲食店、販売店、イベントホール、宿泊施設、荷物預り所、港湾展望施設、研修施設、学習体験施設、等	休憩所、案内施設、見学施設、芝生、植栽、ベンチ、トイレ、駐車場、照明設備、備蓄倉庫、等

(参考) 国土交通省港湾局産業港湾課「港湾分野における官民連携の推進」(R5.2.3)

2-2 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

- ・本ゾーンの特徴を最大限に活かしたカヤック、サップ、タラソセラピーなど各種マリニアクティビティが体験できるような環境・施設整備を行う。
- ・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。既存施設（シャワー室、トイレ、四阿、園路等）の再整備を図るとともに、マリニア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。
- ・なお、海域利用については、漁業権を有する方の生産活動の保護、遊泳者に関する安全性の確保のため、ジェットスキーの禁止等の措置を講ずる。

②市民及び観光客の利用拡大のための海浜公園の再整備

- ・トゥリバー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。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。
- ・緑地・海浜を活かしながら、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行う。
- ・港湾法の改正により「港湾緑地等において、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。整備に関しては、市民利用の観点を重視する。

③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、駐車場、駐艇場、修理施設及び給油施設等の整備を行い、マリニアクティビティの拠点としての機能強化を図る。
- ・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。

④にぎわいを強化するマリーナ後背地（緑地）における利便施設整備

- ・マリーナ周辺緑地をジョギングや散歩空間として整備を図るとともに、トゥリバー地区全体の利用者（マリーナ利用者だけでなく、地区内ホテル客・トゥリバー海浜公園利用者など）を想定した、マリーナ機能を補完する駐車場及び利便施設（駐車場・コンビニ・カフェなど）の整備を図る。

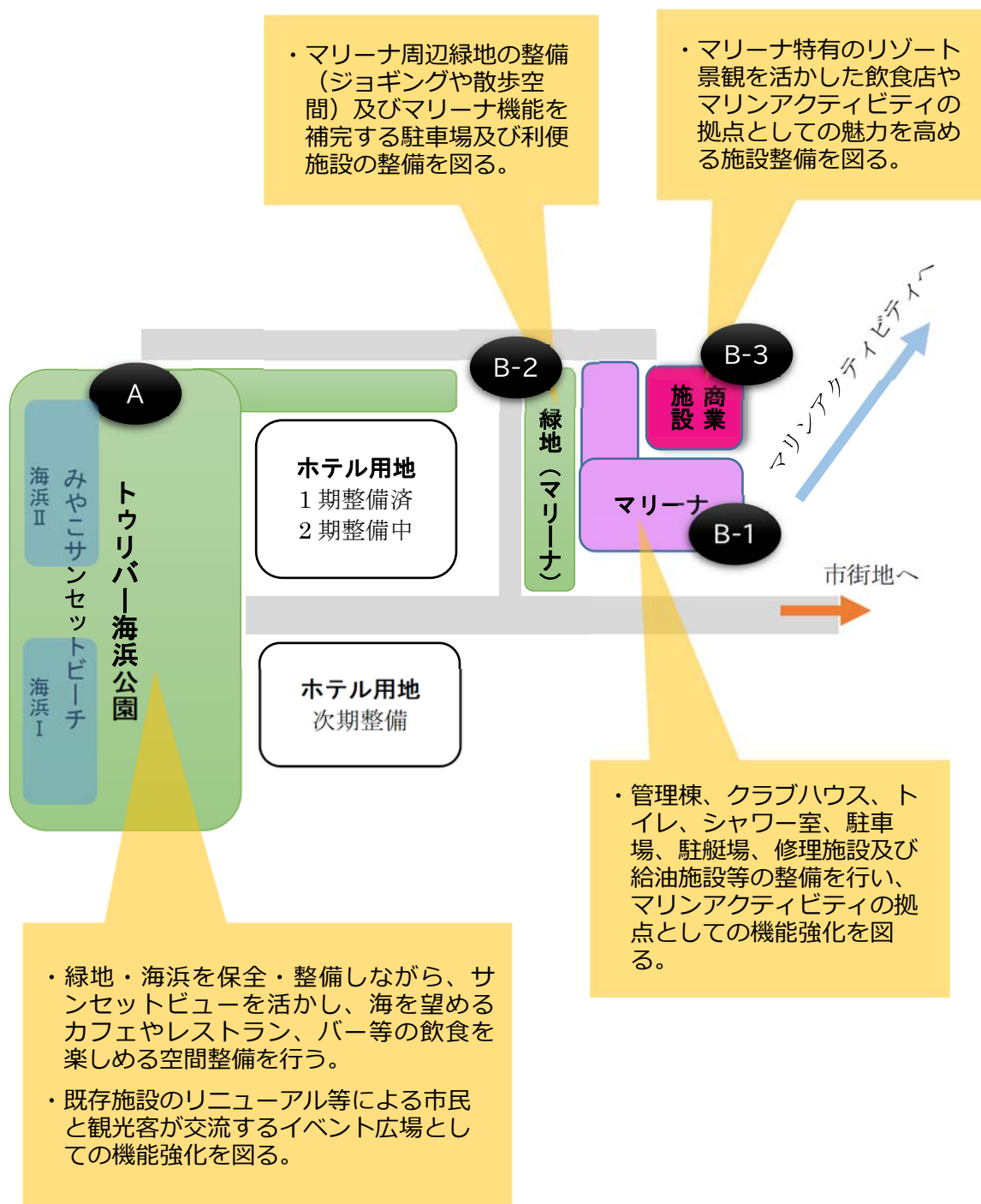
⑤リゾートを演出する沿道空間の形成

- ・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と歩行・自転車通行に配慮した再整備を順次実施する。
- ・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、海上遊歩道のルート検討を行い、次期整備に向けての検討を進めるものとする。

(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。

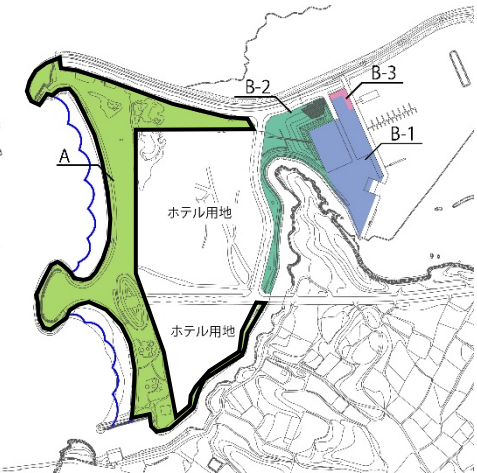
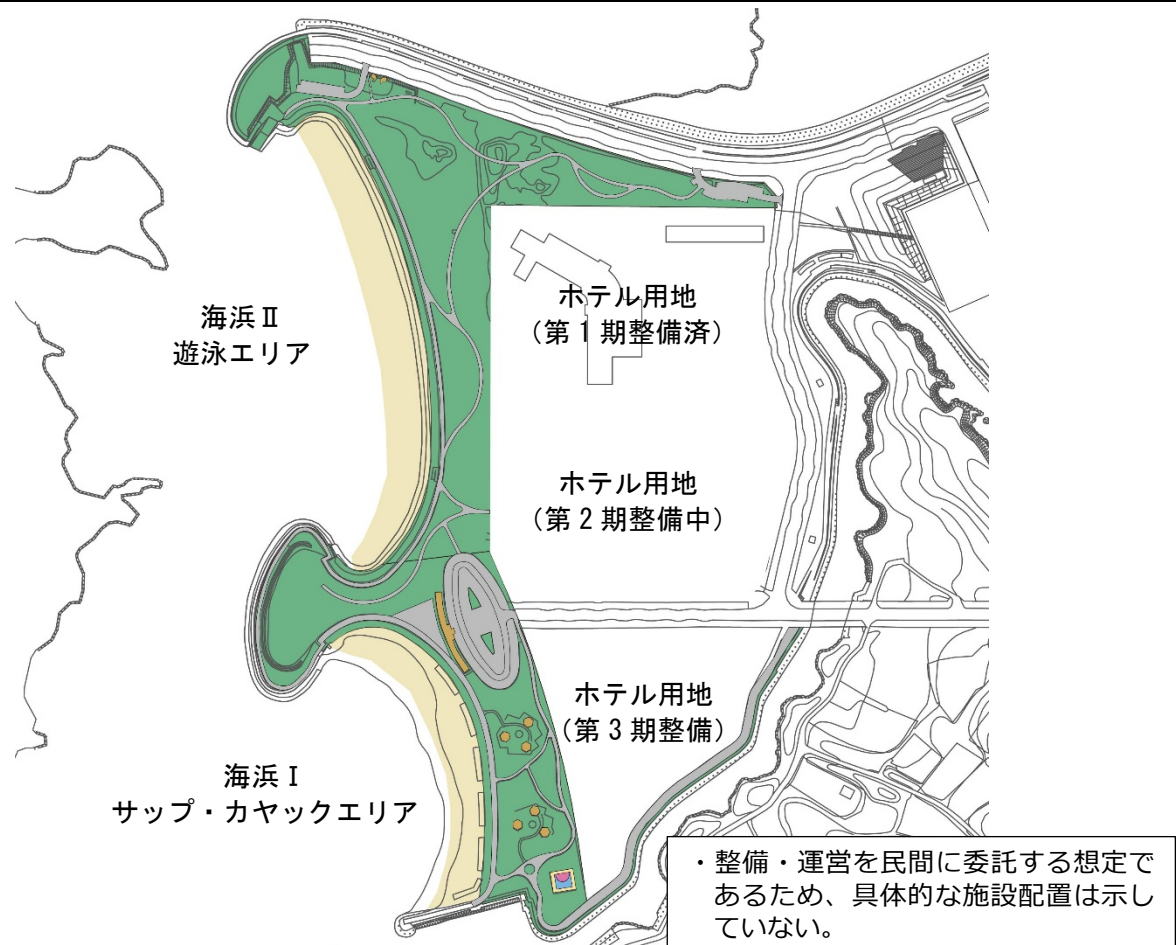
■拠点Ⅱ 事業対象用地の整備方針



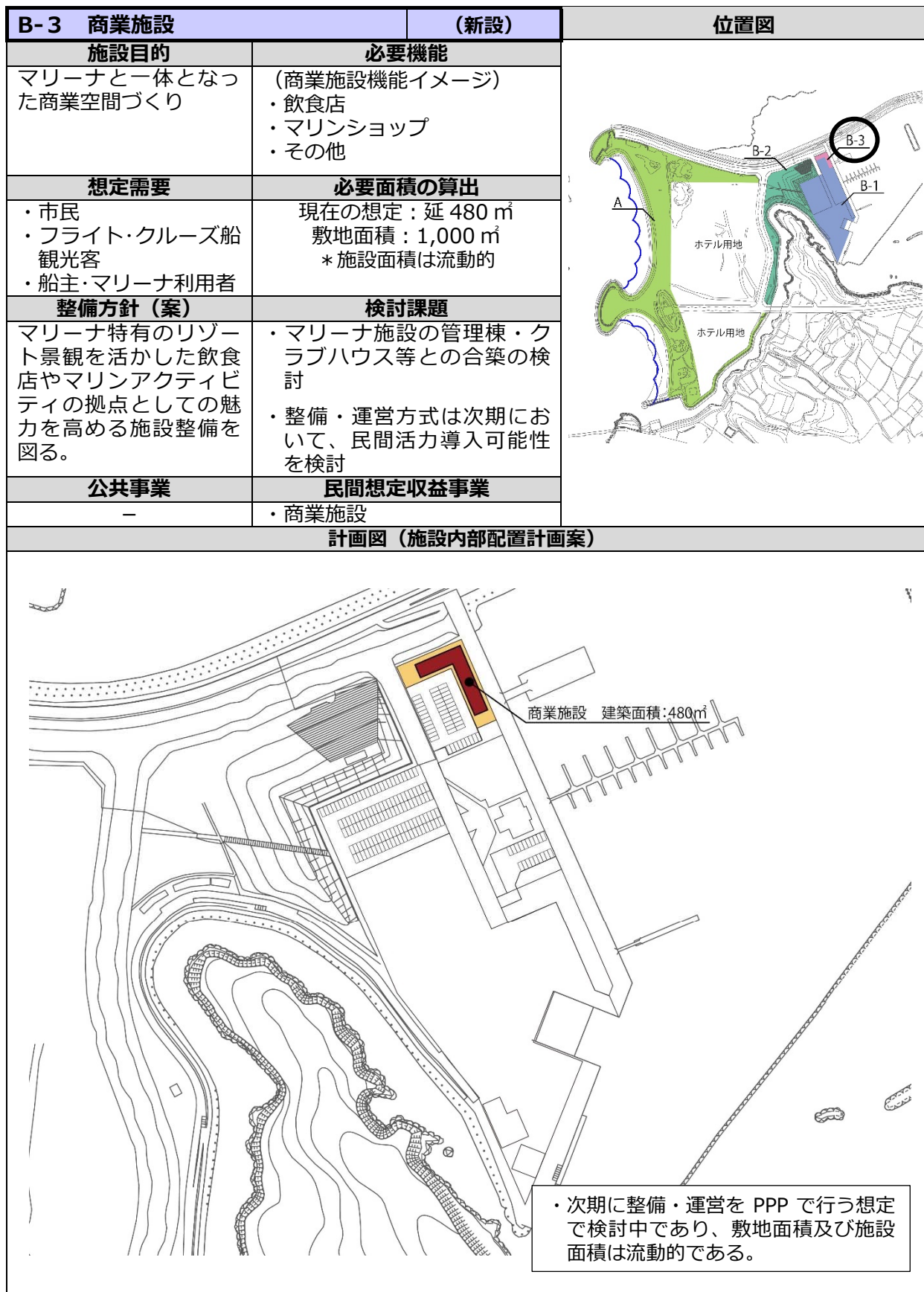
■計画条件の整理と整備方針

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・埠頭	駐艇場・空地	緑地	空地
敷地面積 (㎡)	93,800(緑地) 5,000(埠頭)	24,700	21,600	1,000
港湾計画	緑地・埠頭用地	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（タラソテラピー等）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。	マリーナ整備及び運営については、PFIなどの活用を想定し、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を整備する。
施設利用から 見た敷地条件	海水浴場併設		地形勾配あり	敷地狭小
想定需要	市民・クルーズ船客・マリーナ利用者・トゥリバー地区内ホテル客など	市民・クルーズ船客・地区内ホテル客・マリーナ利用者など	市民・クルーズ船客・地区内ホテル客・マリーナ利用者など	市民・クルーズ船客・地区内ホテル客・マリーナ利用者など
想定施設 床面積（㎡）	—	—	—	480 ㎡
整備方針 （案）	緑地・海浜を保全・整備しながら、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、駐車場、駐艇場、修理施設及び給油施設等の整備を行い、マリニアクティビティの拠点としての機能強化を図る。	マリーナ周辺緑地の整備（ジョギングや散歩空間）及びマリーナ機能を補完する駐車場及び利便施設の整備を図る。	マリーナ特有のリゾート景観を活かした飲食店やマリニ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	整備・運営方式の検討 整備時期の見通しより、今回のPPP導入可能性調査の事業範囲からは除外の検討	Aと同様 認定制度の検討	整備・運営方式の検討 整備時期の見通しより、今回のPPP導入可能性調査の事業範囲からは除外の検討

2-3 拠点Ⅱの第1期施設整備の基本計画（整備イメージ案）

A トウリバー海浜公園		(再整備)	位置図
施設目的	必要機能		
市民及び観光客の利用拡大のための海浜公園の再整備	・緑地・ビーチ保全整備 ・収益施設(飲食店・マリ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		
・市民 ・フライト・クルーズ船観光客 ・マリナー利用者 ・地区内ホテル客	緑地面積：98,800 m ² 海浜Ⅰ：400m 海浜Ⅱ：500m ・新たな収益施設規模は提案による		
整備方針（案）			
・緑地・海浜を保全・整備しながら、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。			
公共事業	民間想定収益事業		検討課題
既存施設リニューアル 緑地・既存施設維持管理	飲食店・ビーチショップ 施設利用料		・海浜・緑地機能を損なわない収益施設の配置の検討（ゾーン設定など） ・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
計画図			
			





2-4 事業手法の検討

「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、民間活力の導入可能性調査を実施する中で事業スキームを検討する。

（1）民間活力導入可能性調査の前提条件

1）導入可能性調査にかかる事業範囲の検討

【A：トゥリバー海浜公園】

- ・当該敷地は、海水浴場を含む広大な面積(約 9ha)を有しており、港湾計画では緑地に位置づけられている。
- ・整備方針では「緑地・海浜を保全・整備しながら、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。」としている。
- ・必要と思われる民間収益施設は、ビーチショップやレストランなどが考えられるが、海浜及び緑地の保全整備が必要なことから、緑地機能を損なわないような整備が必要である。

【B-1：マリーナ施設】

- ・マリーナ施設については再整備の位置づけで、基本的に係留施設、駐艇施設、給油施設、修理施設、駐車場、園路は公共整備で進める予定で、順次、整備が進められている。**現在、造成整備が進捗中で、その整備時期が未確定であり、今回の導入可能性調査において事業スキームの事業範囲に設定することは、困難と考えられる。**
- ・次期検討に委ねられるが、収益施設との関連で整備が考えられるのは、管理棟、クラブハウスなどが考えられ、その場合、B-3の商業施設との一体整備の検討が必要と思われる。
- ・また、管理・運営については、駐艇料やマリーナ使用料などの収益も見込まれるため、民間活力の導入も可能と考えられる。

【B-2：緑地（マリーナ）】

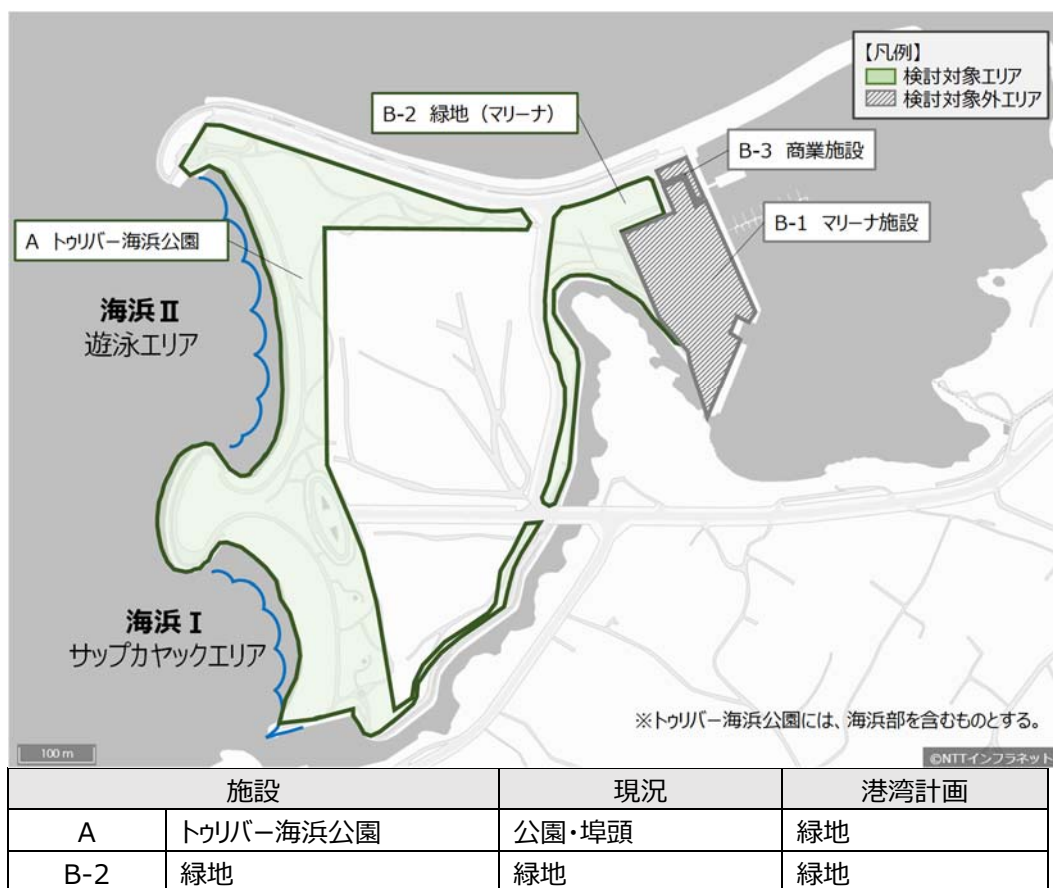
- ・当該敷地はマリーナの周辺緑地として位置づけられているが、トゥリバー地区のホテル地区やトゥリバー海浜公園からのアプローチが可能な位置にある。
- ・現在、緑地のほかに駐車場が整備されているが、緑地機能を損なわない上で、マリーナ及びトゥリバー地区全体の利便施設（コンビニ・カフェなど）を整備方針で掲げている。

【B-3：商業施設】

- ・整備方針では「マリーナ特有のリゾート景観を活かした飲食店やマリナ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」としている。
- ・しかしながら、マリーナの敷地規模が小さく、マリーナ景観の雄大さに欠けること及び商業施設に充てられる用地が少ないことがあり、大きな施設の配置は困難である。
- ・いずれにしても、**商業施設の整備については、マリーナ施設整備との関連性が強いことから、今回の導入可能性調査において事業スキームの事業範囲に設定することは、困難と考えられる。**

- ・以上の検討から、**民間活力導入可能性調査にかかる事業範囲は、A:トゥリバー海浜公園及びB-2:緑地（マリーナ）の2地区とする。**

■官民連携事業手法導入可能性検討の対象



事業範囲の現況写真は以下の通り。

■対象エリアの現況写真



2) 既存施設の状況と事業開始後の取扱い

既存施設の状況と現時点の整備方向は次の通り。存廃未定の施設については、公募により選定した事業者と市の協議により決定する。

■ 既存施設配置図



■ 既存施設の外観と事業開始後の取り扱い

	①公衆便所	②駐車場	③便益施設 1 棟
外観			
予定	存廃未定	存続（無料）	改修予定
	④駐車場	⑤工作物（6 棟）	⑥バスケットハーコート
外観			
予定	存続（無料）	存廃未定	存廃未定
	⑦駐車場		⑧モニュメント
外観			
予定	存続（無料）		緑地の造成に伴い撤去予定
	⑨公衆便所・東屋	⑩東屋（2 棟）	
外観			
予定	存廃未定	存廃未定	

3) 現状の維持管理・運営業務

A エリア、B-2 エリアにおける現状の維持管理・運営状況（委託業務及び直営業務）は以下のとおりである。

■現状の維持管理・運営業務の整理

エリア	業務内容	
	業務名	業務概要
A	みやこサンセットビーチ監視業務及び管理運営業務【委託】	・海水浴場開設期間中の監視等安全管理に関すること ・みやこサンセットビーチ及び周辺施設の維持管理に關すること（清掃、トイレ・シャワーの解・施錠、除草、苦情処理、施設案内、注意事項伝達等） ・ビーチ利用者の利便性向上に資する営業（物品販売、レンタル業務等）※占用
	平良港保安警備業務【委託】	・ふ頭内の定期巡回 ・不法投棄の監視、予防措置（簡易なゴミ拾い等） ・砂浜の陥没確認 ・漂流物の確認 ・常習違法駐車車両の記録・警告書貼り ・照明の店頭確認
	平良港港湾清掃業務【委託】	・清掃（ビーチ、緑地、トイレ）
	トゥリバー海浜公園内行為許可書の発行【直営】	・トゥリバー海浜公園内行為許可書の発行 ・緑地帯使用時は納付書も発行
	漂着物や小動物等の死骸の撤去、処分【直営】	・漂着物や小動物等の死骸の撤去、処分
	市民からのクレーム・要望対応【直営】	・市民からのクレーム・要望対応
	平良港港湾清掃業務【委託】	・清掃（緑地、トイレ）
B-2	平良港港湾清掃業務【委託】	・清掃（マリーナ、緑地）

（２）適用候補となる官民連携事業手法

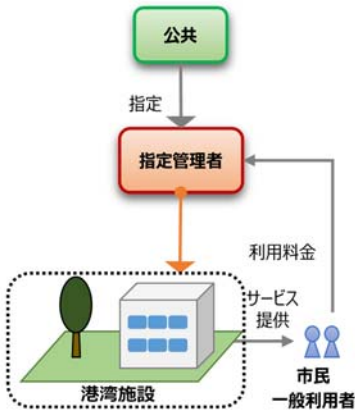
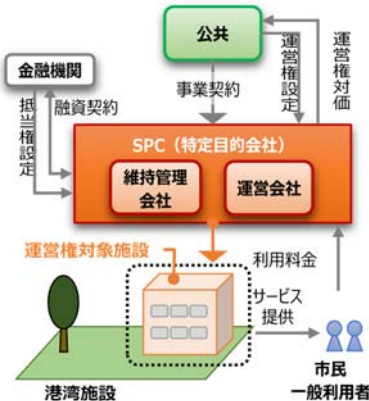
１）手法の整理

適用候補となる官民連携事業手法について、公共施設の整備・維持管理・運営を行う方式、公共施設の維持管理・運営を行う方式、公有財産の活用方式を整理した。

■適用候補となる事業手法（公共施設の整備・維持管理・運営を行う方式）

		公共施設の整備・維持管理・運営を行う方式	
		①DBO 方式	②PFI（BTO）方式
概要		・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	・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
スキーム図 (イメージ)			
所有者	土地	公共	公共
	建物	公共	公共
役割 分担	施設 整備	民間	民間
	維持管理 ・運営	民間	民間
	資金 調達	公共	民間
事業期間		10～30 年程度	10～30 年程度
特徴		一括性能発注により、民間ノウハウを活用した複数業務間の効率的が図られ、コスト削減が期待できる。 DBO 方式は、設計・建設請負契約、維持管理・運営業務委託契約、これらをまとめるための基本契約により構成される複合的な契約形態になる。	一括性能発注により、民間ノウハウを活用した複数業務間の効率的が図られ、コスト削減が期待できる。また、施設整備に係る初期は分割払いすることとなるため、財政支出の平準化が可能となる。

■適用候補となる事業手法（公共施設の維持管理・運営を行う方式）

		公共施設の維持管理・運営を行う方式	
		③指定管理者方式	④公共施設等運営権制度 (コンセッション方式)
概要		・指定管理者を指定し、維持管理・運営を一括で性能発注する方式	・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に設定する方式
スキーム図 (イメージ)			
所有者	土地	公共	公共
	建物	公共	公共
役割 分担	施設 整備	—	—
	維持管理 ・運営	民間	民間
	資金 調達	—	—
事業期間		3～5 年程度	10～30 年程度
特徴		性能発注の考え方に基づき、指定管理者が施設を適切に管理し、一定のサービス水準（性能）を維持することができるのであれば、施設の管理方法の詳細等については指定管理者の裁量に任せられる。 運営事業者には行政処分により指定するため、委託方式に比べて行政側の手続きの簡略化が見込めるほか、指定管理者による創意工夫や維持管理・運営費の削減が期待できる。 また、地方自治法第 244 条の 2 第 8 項・第 9 項に基づき、施設の利用に係る料金を指定管理者が自らの収入として収受する「利用料金制」を採用することも可能である。	公共施設等について、民間事業者による安定的で自由度の高い運営を可能とすることにより、利用者ニーズを反映した質の高いサービスの提供を実現することを目的としている。民間事業者による独立採算が原則となる。 指定管理者制度や通常の PFI 方式では事業の経営主体はあくまでも公共主体にあるが、コンセッション方式では、所有権を公共主体に残したまま施設の運営権が民間事業者に設定され、民間事業者（運営権者）が経営主体となる。 このことから、コンセッション方式は、公共主体としては、施設の所有権を保有したまま事業リスクを民間に移転することができる手法である。また、民間事業者としては、事業に対する責任と共に、より経営の自由度が得られることが期待される。

■適用候補となる事業手法（公有財産の活用方式）

		公有財産の活用方式	
		⑤使用許可	⑥貸付方式（※） （事業用定期借地）
概要		・民間事業者に公有地の使用の許可を行い、民間事業者が施設の整備・維持管理・運営を行う方式	・民間事業者に公有地を貸し付け、民間事業者が施設の整備・維持管理・運営を行う方式
スキーム図 （イメージ）			
所有者	土地	公共	公共
	建物	民間	民間
役割 分担	施設 整備	民間	民間
	維持管理 ・運営	民間	民間
	資金 調達	—	—
事業期間		1 年	10～50 年
特徴		行政による許可行為として一時的な使用を前提としたものであり、借地借家法の適用外であること、また、宮古島市財産管理規則第35条において原則として行政処分は1年単位と定められていることから、民間事業者が設計・建設を伴う公有財産を活用するための制度にはなっていないが、イベント等の一時的な利用においては、有効な制度である。	定期借地権は、「一般定期借地権」「事業用定期借地権等」「建物譲渡特約付き借地権」の3タイプがあるが、。事業において公有財産の活用が想定される施設の用途及び借地期間を踏まえると、「事業用定期借地権」を設定することが望ましい。 民間事業者自らが民間収益施設を整備し、維持管理・運営まで実施するため、民間ノウハウの発揮が期待される。

（※）本事業の対象地は行政財産に該当することから、貸付を行う場合は、「行政財産を普通財産に切り替えて貸付事業を実施する」か「行政財産のまま港湾環境整備計画制度を活用して貸付事業を実施する」ことになる。

2) 手法選定における着眼点

前頁に記載の適用候補となる官民連携事業手法のうち、下記 3 つの着眼点から本事業を実施するにあたり望ましい手法を選定する。

① 民間事業者の自由な提案による“民間収益事業”として実施することが可能か

本エリアは、公有財産を活用した賑わい施設の整備によって「海を最大限生かした体験型観光の展開」を主な目的としており、民間事業者の自由な提案により民間ノウハウを最大限活用できるよう取り組んでいくことが望ましい。本事業を市所有の施設で実施する場合、事業の自由度が小さくなる一方で、民間所有の施設で実施する場合は、賑わい創出に係るインセンティブや提案内容の自由度の向上が期待できる。

そのため、公共事業ではなく民間収益事業としての性質が強い本事業では、民間所有の施設として事業を実施する『公有財産の活用方式』が望ましい。

② 事業期間を長期間とすることが可能か

民間収益施設として恒久的な施設を整備する場合、施設整備の原資を運営期間の収益に求めるため、投資回収の視点から事業期間を長期間とする必要がある。「公有地財産の活用方式」のうち、使用許可の期間は 1 年以内となり更新の保証がない一方で、貸付（事業用定期借地）は 10～50 年と長期間の設定が可能である。

安定的な事業実施のためには事業期間を長期とすることが可能な『貸付方式』が望ましい。

③ よりエリア全体の魅力向上に繋がる事業とすることが可能か

本事業の対象地は行政財産に該当することから、貸付を行う場合は、「行政財産を普通財産に切り替えて貸付事業を実施する」か「行政財産のまま港湾環境整備計画制度を活用して貸付事業を実施する」ことになる。

本事業においては民間収益施設による賑わい創出だけでなく、海辺のロケーションを活かした緑地の魅力向上を図ることが重要である。港湾環境整備計画制度を活用する場合は、通常の事業用定期借地権の設定では実現できない、民間収益施設の収益還元による港湾施設の整備や緑地の維持管理が可能となり、公的財政負担を軽減しながらエリア全体の魅力向上をもたらすことができる。

そのため、民間収益施設単体による賑わい創出だけでなく、エリア全体の魅力向上に繋がる、『港湾環境整備計画制度を活用した貸付方式』が望ましい。

上記より、本事業では港湾環境整備計画制度を活用した貸付方式により事業を実施することを想定する。

3) 港湾環境整備計画制度の概要

港湾環境整備計画制度では、緑地等の行政財産の貸付けを受けようとする者は、飲食店、売店その他の施設（商業施設）から得られる収益の一部を休憩所、案内施設その他の港湾の向上に資する港湾施設の整備へ還元することや、緑地等の維持を行うことなどを条件とした『港湾環境整備計画』を作成し、港湾管理者から認定を受けた場合において緑地等の行政財産の貸付けが可能となる。

■ 港湾環境整備計画制度の特徴

項目	制度の概要
制度目的	良好な港湾環境の形成、港湾管理者の財政負担の軽減
制度概要	港湾環境整備計画を港湾管理者が認定 緑地及び広場（行政財産）を貸付
条件	民間事業者が設置する飲食店等から得られる収益を休憩所、案内施設等の港湾施設の整備や緑地の清掃等に還元すること
事業期間	概ね 30 年以内（賃貸借契約による）
収益施設の建ぺい率	規制なし（用途地域の一般的な規制に準じる）
水域利用	港湾区域等の工事等の許可のみなし特例

■ 港湾法改正の背景と改正内容

⑨国交省港湾局

背景・必要性

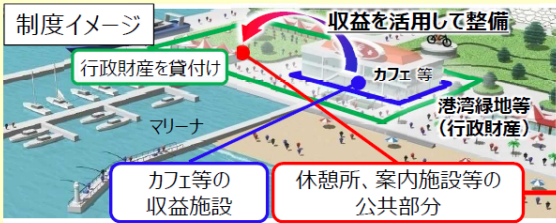
▶ 緑地等の老朽化、陳腐化が進展。財政制約から公共による更新投資も限界
 ▶ 他方、民間能力を活用して魅力ある賑わい空間としたいニーズが顕在化
 ⇒ 既存制度では民間投資を呼びこむための環境が不十分

【老朽化・陳腐化した港湾緑地の例】


改正内容

港湾緑地等において、**収益施設(カフェ等)の整備**と当該施設から得られる**収益を還元して緑地等のリニューアル等を行う民間事業者**に対し、**緑地等の行政財産の貸付**を可能とする認定制度を措置

制度イメージ



従前
 民間資金 → 公的資金
 民間事業者が収益施設と公共部分を一体的に整備・運営

新制度
 民間資金 → 収益を充当 → 公的資金

認定を受けた民間事業者に対する支援措置

- ▶ 緑地等の行政財産の貸付け(国有財産法等の特例)
貸付け可能な行政財産の範囲拡大(建物所有目的の土地に加え、広場等のオープンスペースや海上構造物(釣り桟橋)等の貸付けが可能)
- ▶ 港湾区域内の占用等許可の特例
釣り施設等の設置に必要な許可手続をワンストップ化

公共還元により整備する港湾施設の例(イメージ)


⇒ **民間活用の更なる推進により、水際線を生かした質の高い賑わい空間を創出**

出典：「令和4年度 PPP/PFI 推進施策説明会資料」国土交通省

(3) 事業スキームの構築

1) 業務内容の整理

港湾環境整備計画制度を活用する場合は、前述のとおり、民間収益施設の収益の一部を「港湾の向上に資する港湾施設の整備」や「緑地の維持管理」へ還元する必要がある。そこで、A エリア及び B-2 エリアにおいて収益還元の対象となり得る公共事業を以下のとおり整理した。

■本事業で想定される公共事業

業務項目	業務内容	A トゥリバー 海浜公園	B-2 緑地
既存施設解体業務			
解体業務	・撤去予定の既存施設の解体	△※1	△※1
造成業務			
造成業務	・土地の造成	△※2	●
整備業務			
既存施設の改修	・既存施設（便益施設）の改修	●	—
遊歩道の整備	・遊歩道の整備	—	●
維持管理業務			
外構施設保守管理業務	・定期点検	●	●
清掃・衛生管理業務	・日常清掃 ・定期清掃	●	●
植栽維持管理業務	・除草	●	●
修繕業務	・経常修繕、計画修繕	●	—
運営業務			
A トゥリバー海浜公園の運営業務			
みやこサンセットビーチ運営業務	・ビーチ利用者の利便性向上に資する営業（物品販売、レンタル業務等）※占有許可	●	—
みやこサンセットビーチ監視業務	・海水浴場開設期間中の監視等安全監理に関する業務		
駐車場運営業務	・安全管理		
警備業務	・巡回警備又は機械警備 ・不法投棄の監視、予防措置		
市民からのクレーム・要望対応	・市民からのクレーム・要望対応		
B-2 緑地の運営業務			
駐車場運営業務	・安全管理	—	●
警備業務	・巡回警備又は機械警備 ・不法投棄の監視、予防措置		

※1：既存施設は存廃の判断は民間事業者に委ねることを想定

※2：トゥリバー海浜公園の造成の有無は未定

2) 本事業における官民の役割分担の検討

①造成業務

収益還元方法として高額な費用を要する土地の造成を求めることで、民間事業者の事業採算性が確保されず事業参画意欲に影響する可能性がある。また、造成中に予見し得ない事業計画地の状態（埋設物、土壌汚染、軟弱地盤等）が発覚した際のリスクの分担が不明慮になることから、造成業務は市にて実施することが望ましい。

②整備業務

既存施設の改修及び遊歩道の整備について、民間収益施設と合わせて整備することで、統一感のある開発が可能になりエリア全体の魅力向上に繋がることが期待できる。そのため、整備業務は民間事業者に委ねることが望ましい。

③維持管理・運営業務

緑地の維持管理・運営業務は、現在も民間事業者へ委託して実施されており民間ノウハウを発揮した効率的な維持管理・運営業務が遂行されている。また、特にビーチの運営業務等は民間収益施設と利用者が重複することが想定され、合わせて実施することでより効率的・効果的なサービス提供が期待できる。そのため、緑地の維持管理・運営業務は民間事業者へ委ねることが望ましい。

■公共事業の役割分担（案）

業務項目	A トゥリバー 海浜公園	B-2 緑地
造成業務		
造成業務	△	●（公共）
整備業務		
既存施設の改修	●（民間）	—
遊歩道の整備	—	●（民間）
維持管理業務		
外構施設保守管理業務	●（民間）	●（民間）
清掃・衛生管理業務	●（民間）	●（民間）
植栽維持管理業務	●（民間）	●（民間）
修繕業務	●（民間）	—
運営業務		
A トゥリバー海浜公園の運営業務	●（民間）	—
B-2 緑地の運営業務	—	●（民間）

(4) 市場調査の実施

1) 調査概要

①調査の趣旨

民間活力を最大限活用して本事業を実施するためには、民間事業者の事業への参画が不可欠である。そのため、事業スキーム案に対する民間事業者の意向、意見を把握し、民間事業者にとって魅力ある事業とすることを目的としてヒアリング調査を行った。

②調査方法

民間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（Zoom）により実施した。

調査にあたっては、対象エリアの概要のほか、現時点で想定する業務内容や事業手法等を記載した事業概要書を提示し、事業実施条件（業務内容、事業採算性、事業期間等）への意見や懸念されるリスク、本事業への関心を聞き出した。

③調査対象

事業化にあたって参画が期待される開発企業（ディベロッパー等）を対象とした。

「A：トゥリバー海浜公園」は、飲食店やマリンレジャー関連施設の導入を想定しており、「B：緑地（マリーナ）」は、コンビニやカフェ等の利便施設の導入を想定していることから、商業施設や利便施設に関する開発実績のある企業を選定した。

結果、全国企業・県内企業合わせて8社への調査を実施した。

④調査時期

2023年12月11日、12日、13日、18日、19日、2024年2月2日

⑤調査項目

調査項目は以下の通りである。

■ 市場調査の調査項目

No	項目	詳細
1	本エリアに対する印象	・本エリアに対する印象や市場価値について
2	民間収益施設の整備方針	・民間収益施設に関するアイデアについて ・施設整備の位置について
3	貸付条件	・望ましい貸付条件（貸付範囲・貸付期間・貸付料）について ・公募単位について
4	事業範囲	・公共事業を含めた事業の実施可否と懸念事項について ・公共事業への要望について ・既存施設の取り扱いについて ・賑わいを創出するための取組のアイデアと官民の役割分担について
5	事業手法	・港湾環境整備計画制度導入に対する懸念事項について ・緑地への収益還元の実施可否
6	懸念されるリスク	・事業実施上で特に懸念されるリスクと当該リスクに対する要望について
7	事業への関心・懸念	・事業性の判断について ・事業への関心について ・本事業へ参画する場合の懸念事項について

2) 調査の結果概要

市場調査により得られた主な意見は次のとおりである。なお、**現在の貸付条件では市場性が見込めないため、事業参画が難しいものの、事業への関心はあるとの意見が一定程度得られた。**特に A エリアに対し関心がある企業が多かった。

■結果概要

項目	市場調査の結果傾向とスキームへの反映方針
民間収益施設の整備方針	《A エリア》 ・ 季節により集客の見込みが大きく変動し、閑散期に収益が見込めるか懸念される。 ・ 事業の収益性を優先するのであれば、大規模なリゾート機能（瀬長島ウミカジテラスや美浜アメリカンビレッジ等）が必要と考えられる。 ・ 夏場等の集客が見込める時期に、キッチンカーや移動カフェのような簡易施設を設置することが望ましい。 ・ マリンスポーツ等のアクティビティ機能を強化することが望ましい。 ・ キャンプ場や宿泊施設では収益性が見込めると考える。 《B エリア》 ・ コンビニ事業者が単体で緑地の維持管理まで実施できるか懸念される。 ・ マリーナ施設の整備と合わせた緑地活用であれば興味がある。 ➤ A エリアは基本計画の整備方針を基本として検討を進める（※本事業は市民、空路・海路（クルーズ船客を想定）の観光客を主な対象としていることから、本事業の目的に倣い宿泊機能の導入は想定されない。） ➤ B-2 エリアはマリーナ施設整備と合わせた緑地活用の可能性が示されたことから、マリーナ施設の整備状況を踏まえ、第2期事業として実施する
貸付条件	・ 現在の貸付条件では、民間事業者が緑地の維持管理・運営まで負担することは難しく、貸付範囲を狭めるか緑地の維持管理・運営に対し別途委託料を支払う等の対応が必要である。 ・ A エリアであれば、民間収益施設の収益をもって、緑地の維持管理・運営を行うことは可能だが、貸付料が高価格であることが懸念される。 ・ A エリアと B-2 エリアでは必要な業種が異なることから、A エリアと B-2 エリアは分割したほうが良いとの意見が得られた。また、A エリアは敷地が広大であることから、民間事業者の参画ハードルを下げるために分割発注が望ましいとの意見が得られた一方で、包括的なマネジメントによるエリア全体の価値向上を可能とするために一括発注が望ましいとの意見が得られた。 ・ 貸付期間は 10～30 年程度が望ましく、長期間とすることが望ましい。 ➤ 民間事業者の負担軽減のため『収益還元として求める緑地の維持管理・運営業務の負担軽減』が『貸付料負担の軽減』の対応を検討する ➤ 貸付期間は『10～30 年程度』とする
事業範囲	・ エリアの一体的な活用を検討できれば事業性が高まる。 ・ 造成や安全性が懸念される既存施設の撤去は公共が費用を負担し実施することが望ましい。 ・ 既存施設のリニューアルはエリアの価値向上に繋がるため、民間事業者の事業範囲とすることが望ましい。 ・ 緑地の規模が広大であるため、民間事業者に委ねる緑地の維持管理・運営の負担は軽減することが望ましい。 ➤ 『造成は公共負担』とする ➤ 既存施設は存廃の判断及び対応の官民役割分担について施設毎に精査する ➤ 『緑地の維持管理は民間事業者負担』を基本とするが、財政支出シミュレーションの結果を踏まえ精査する
事業手法	・ 港湾環境整備計画制度を導入することに対する懸念は概ねない。 ・ 民間事業者決定後の公衆縦覧の際に提案内容に対する疑義が生じた場合のリスク分担はあらかじめ検討するべきである。 ➤ 『港湾環境整備計画制度を活用した貸付方式』によって実施する
懸念されるリスク	・ 収益性の確保について懸念されることから、途中解約の規定等が必要である。 ・ 宮古島市という特性上、人材確保が懸念される。 ➤ 民間事業者が懸念するリスクを鑑み、公募条件を検討する

3) 追加アンケート調査の実施

①調査概要

【調査の趣旨・対象企業】

市場調査で十分に収集することができなかった緑地活用のアイデアを収集することを目的とし、エリア開発を行うディベロッパーを対象にアンケート調査を実施した。

調査の対象企業として、エリア開発の実績が豊富なディベロッパー（全国企業）を選定した。結果、3社から回答が得られた。

【調査時期】

2024年2月下旬

②調査結果

緑地活用のアイデアとしてカフェやレストラン等の飲食店に加え、Aエリアの海浜部を活用したアクティビティの実施を求める意見が得られた。個々の施設だけでなく、緑地全体を活用するアイデアが得られたことから、エリアを一体的に貸し付けることで、民間事業者の自由な提案が期待できると考えられる。

■ 追加アンケート結果概要

項目	主な意見
緑地活用の アイデア	《民間収益施設の導入機能》 ➤ カフェ、レストランやキッチンカー等の飲食、物販機能は親和性が高く賑わい創出に寄与する ➤ カフェや飲食店を設置する場合は、隣接するホテル内の飲食施設と差別化できるもの ➤ 海を活用したアクティビティの実施（シュノーケリング、サップ、カヤック など） ➤ アクティビティ関連の施設や子供向け体験型パーク、レンタルサイクルショップも親和性が高い 《緑地の活用アイデア》 ➤ リゾート感を演出できる樹木の使用 ➤ 気候変動による海洋酸性化など、生態系への影響について発信し、生物多様性を意識した整備・運営を実施 例）海：劣化した生態系の再生に向けた取組み 緑地：グリーンインフラの活用 ➤ 資源を使うだけでなく守ることで、トゥリバー地区の価値向上につなげることが良い 《既存施設の活用について》 ➤ 導入する機能によるが、景観が良好な場合、活用方法は十分にある
活用場所	➤ 海浜部の全般 ➤ 駐車場付近の場所 ➤ 施設の敷地が確保でき、ロケーションが良い場所

3) 調査から得られた事業スキームの方向性

前述のとおり、現在想定している民間収益施設の整備方針及び事業スキーム（案）の貸付条件では民間事業者の収益性を見込むことが難しく、事業参画ハードルが高いとの意見が多く得られた。民間事業者からは、収益性向上の工夫として、大規模リゾート等の宿泊施設の導入に関する意見が得られたが、本事業は市民、空路・海路（クルーズ船客を想定）の観光客を主な対象としていることから、本事業の目的に倣い宿泊機能の導入は想定されない。

そこで、事業スキームの検討に当たっては、民間事業者の事業への参画ハードルを下げる方法を取ることにした。具体的な方針として下記の2パターンが想定される。

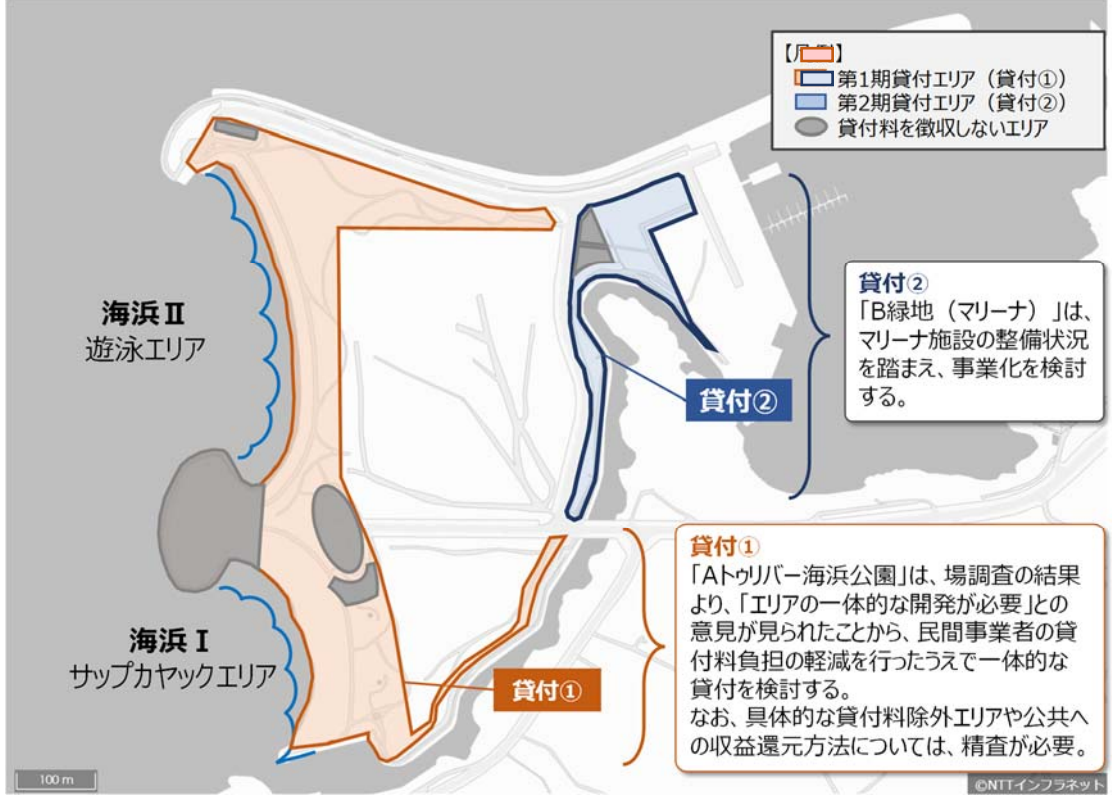
- ① **様々な民間事業者が参画しやすく、競争性が確保できることを重視し、貸付範囲を狭め、段階的に民間収益施設の開発を行う。**緑地の維持管理・運営等の公共性が高く収益を生み出しにくい事業は一定程度市が費用を負担する。
- ② **エリアの一体的な開発を重視し、貸付料負担を軽減する工夫を行った上で、一体的に民間収益施設の開発を行う。**貸付範囲のうち、公共性が高く収益を生み出しにくい箇所は貸付料を徴収しない。

次頁に、各パターンの特徴について示す。

本事業は、港湾環境整備計画制度の目的である「良好な港湾環境の形成、港湾管理者の財政負担の軽減」に則り、公的財政負担を軽減しながら緑地を含むエリア一体の魅力向上を図ることを重視している。

そのため、2つのパターンのうち、**エリアの一体性及び公共負担の軽減に寄与する「②各エリア一体的に民間収益施設の開発を行うパターン」**を優位とし、公募に向けた検討を行う。

パターン	① 段階的に民間収益施設の開発を行うパターン
概要	▶ 様々な民間事業者が参画しやすく競争性が確保できることを重視し、貸付範囲を狭め、段階的に民間収益施設の開発を行う ▶ 民間収益施設の整備箇所及びその周辺を、港湾環境整備計画制度を用いて民間事業者に貸付けた上で、緑地の維持管理・運営等の公共性が高く収益を生み出しにくい事業は一定程度市が費用を負担する
エリア	【凡例】 - 公共管理エリア - 第1期貸付エリア（貸付①、②） - 第2期貸付エリア（貸付③、④） 貸付③、④ 現時点で市場性が見込めないエリアについては、公共が直営で維持管理・運営を行う。ただし、マリーナ施設やキャノピーby Hilton沖縄宮古島リゾートの整備状況を踏まえ、事業化を検討する。 貸付①、② 市場調査の結果より、「公募条件が整えば事業参画へ関心が持てる」との意見が多かった貸付①、②から先行して事業化を検討する。なお、具体的な貸付け範囲や公共への収益還元方法については、精査が必要。 100 m ©NIT-インフラネット
特徴	【民間ノウハウの発揮】 △A エリアについては、一部公共の直営管理が含まれること、またエリア全体を通して分割発注となることから、民間ノウハウの発揮余地が限定され、<u>港湾環境整備計画制度の趣旨に倣った緑地全体での賑わい創出が困難</u> 【エリアの一体性】 △A エリアについては、エリアの統一感を重視した開発や緑地の維持管理・運営、賑わいの創出は困難 【競争性の確保】 ○緑地の維持管理・運営を事業範囲に含めないことにより、必要な業種が減り、事業リスクも下がることから民間の事業参画のハードルが低くなる 【公共の負担】 △発注に係る事務手続きが煩雑になる △一部直営管理が含まれることから、公共の財政負担の軽減の効果が限定的である

パターン	② 各エリア一体的に民間収益施設の開発を行うパターン
概要	➤ エリアの一体的な開発を重視し、貸付料負担を軽減する工夫を行った上で、一体的に民間収益施設の開発を行う ➤ 各エリアについて港湾環境整備計画制度を用いて民間事業者へ貸付け、民間収益施設の収益を緑地の維持管理・運営へ還元してもらう代わりに、貸付範囲のうち公共性が高く収益を生み出しにくい箇所は貸付料を徴収しない
エリア	
特徴	【民間ノウハウの発揮】 ○民間収益施設の整備から緑地の維持管理・運営まで、包括的に民間事業者へ委ねること で、民間ノウハウの発揮が期待できることから、<u>港湾環境整備計画制度の趣旨に倣った緑地 全体での賑わい創出が可能</u> 【エリアの一体性】 ○各エリア統一感が取れた開発や緑地の維持管理・運営、賑わいの創出が可能 【競争性の確保】 △緑地の維持管理・運営が貸付事業の事業範囲に含まれるため、必要な業種が多く、民間 の事業参画ハードルが高くなる 【公共の負担】 ○発注回数がパターン①と比較し少ない ○港湾環境整備計画制度の活用により、公共の財政負担軽減が期待できる

(5) 官民連携事業手法導入の適正評価

1) 定性的評価

港湾環境整備計画制度を活用した貸付方式の導入について評価できる結果となった。

港湾環境整備計画制度を活用した貸付方式とすることで、通常の事業用定期借地権の設定では実現できない、民間収益施設の収益還元による港湾施設の整備や緑地の維持管理が可能となり、市の財政負担を軽減しながらエリア一体の魅力向上をもたらすことが期待できる。

2) 市場調査結果

A エリアについては、閑散期における収益性や広大な緑地に対する貸付料、緑地の維持管理・運営の負担に対する懸念が示されたものの、事業に対して一定程度の関心が得られた。

一方、B-2 エリアは現時点では関心が限定的であったが、マリーナ施設の整備と合わせた緑地の活用に関心が示された。そのため、B-2 エリアはマリーナ施設の整備と併せて再度検討することが望ましい。

3) 定量的評価

A エリアを対象に港湾環境整備計画制度の活用による貸付方式を実施した場合に民間事業者にとって十分な事業採算性を確保することができるかを検証した。民間収益施設の収益還元方法は緑地の維持管理・運営とした。

結果、貸付料の徴収範囲を軽減する措置を取ることで、一定程度の事業採算性を確保することが可能との結果となった。（民間活力の導入可能性調査報告書参照）

4) 総合的な適正評価

以上より、A エリアについては、港湾環境整備計画制度を活用することによる定性的な効果や、民間事業者からの一定の関心が認められ、かつ、条件次第で事業採算性が確保できる事業となることが明確となったため、港湾環境整備計画制度を活用した貸付事業への可能性が示されたと言える。

一方、B-2 エリアについては、現時点における民間事業者から関心が限定的であったことから、マリーナ施設の整備に合わせ、条件を精査した上で改めて導入可能性検討をすることが望ましい。

第3章 実現に向けて

3-1 その他地区の第1期整備の基本的方向

その他地区の整備の基本方向については、昨年度の「第1期宮古島市まちづくり基本計画」の内容に変更がないので、そのまま再録する。

(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
	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
	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～パイナガマ散策路の整備	公共・公共事業
	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
	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カブルなまちづくり

- ・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ント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。

3-2 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、今年度において実施した C・D エリアの民間活力の導入を想定したアドバイザー業務とそれに基づく事業者公募を次年度、整備の実現を目指す。
- ・拠点Ⅱ（トゥリバー地区）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。

■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（拠点Ⅰ）策定 +導入可能性調査（R4） ・C/D エリアアドバイザー業 務（R5/6）	・C/D エリア整 備（R7/8） ・その他エリア の検討	・その他エリアの整備 ・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（拠点Ⅱ）策定 +導入可能性調査（R5） ・A エリアアドバイザー業務 （R6）	・A エリア整 備 （R7/8） ・その他エリア の検討	・その他エリアの整備 ・みなとまちの賑わいづく りへの連携と展開
その他 地区	・基本方向策定	・導入可能性調 査検討など （R8以降）	・事業の進捗状況をみて、 適切な整備を検討・展開