

3 公民連携によるまちづくりの推進

3.1 石川地域まちづくり推進計画における方針

(1) 石川地域まちづくり推進計画における方針

石川地域まちづくり推進計画では、計画策定の目的の中で、「石川地域まちづくり推進計画では『公民連携による地域の経済活性化』に主眼を置くことや、「住民の理解や協働によるまちづくり、事業者の参画や投資の促進を図り、実効性のあるまちづくりに繋げる」ことを目的とすることが明示されている。

1. 計画策定の目的

石川地域は、市の上位計画において本市の「副拠点」として位置づけられ、周辺都市と連携し、本市の玄関口として賑わいや発展を牽引する拠点としてのまちづくりを図る方針が示されています。この方針に基づき、まちづくりを具体的に推進していくための計画が必要とされています。

また、本市では、市全体の方針を定める上位計画や各分野の計画等を複数策定していますが、東西と南北に長い地形を有し、島しょを市域に含む本市の特性上、地域単位でまちづくりの方向性を定めていくことの必要性が他の市町村に比較して大きいと考えます。加えて、これら既存の計画・事業間の連携や優先順位付けが不十分な状況がみられ、住民の理解や事業者の参画が進まない要因の一つになっていると考えます。

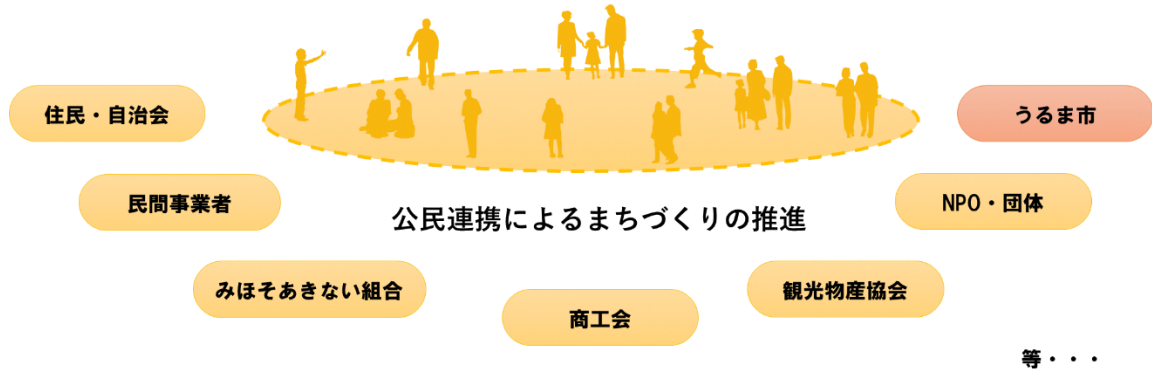
このことから、石川地域まちづくり推進計画では「公民連携による地域の経済活性化」に主眼を置き、地域の将来像やまちづくりの基本方針を明確化するとともに、既存の計画・事業を整理し、必要に応じて新たな取組も加えてまちづくりの推進に資する複数のプロジェクトとして取りまとめます。そして、プロジェクトの実現方策や優先順位を示すことで、住民の理解や協働によるまちづくり、事業者の参画や投資の促進を図り、実効性のあるまちづくりに繋げることを目的とします。

1 (2) 石川地域まちづくり推進計画の推進体制

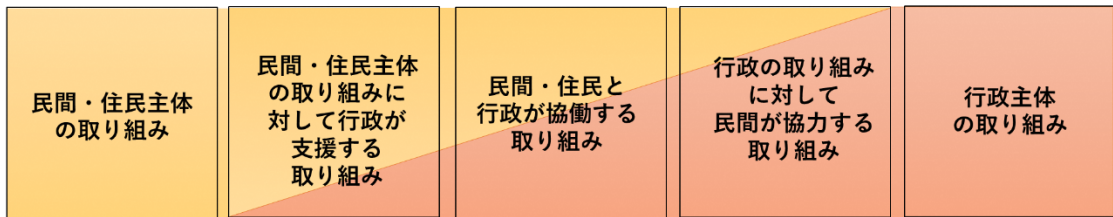
2 人口減少、少子高齢化が進み、今後の老年人口の増加や生産年齢人口の減少に伴い歳入は
3 減少することが懸念される。また、歳出については公共施設の老朽化に伴うインフラの維持・
4 更新コストの増加や高齢者の増加に伴う医療・介護・福祉に関する費用の増加が懸念される。

5 そのような背景の中で、多様化する住民ニーズに応えるためには、地域住民、民間事業者、
6 各種団体、行政等、まちづくりに関わる多様な主体の協働により、それぞれが持つ資源や強
7 みを活かしながら、公民連携によりまちづくりを推進することが必要となる。

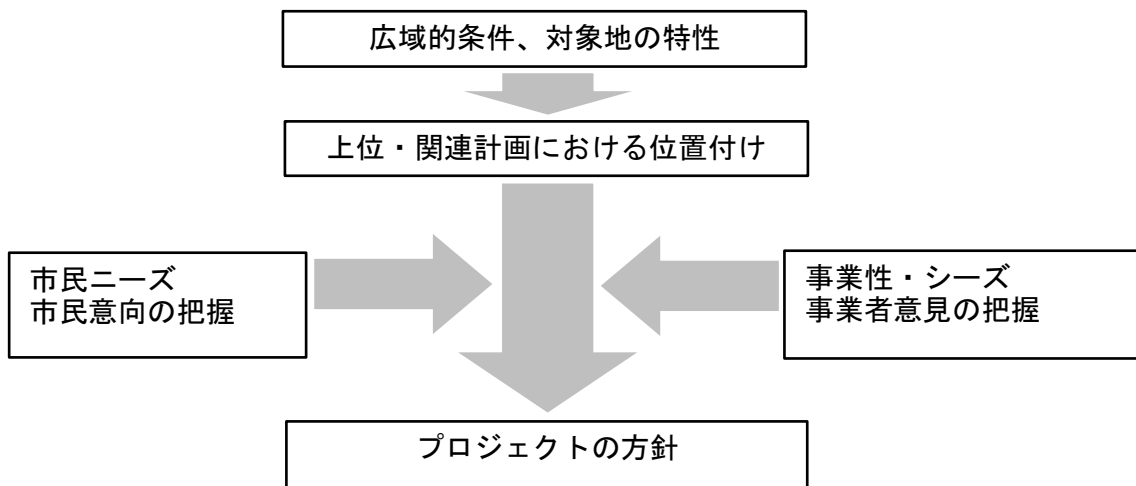
8 多様な主体による公民連携によるまちづくりの推進体制のイメージ



9 様々な公民連携のあり方



10 そこで、前段で整理した広域的条件、対象地の特性、上位・関連計画における位置付けを
11 踏まえた上で、4章では市民意向把握により市民ニーズを把握するとともに、5章では事業
12 者へのサウンディングにより事業性・シーズを把握し、これらを総合的に勘案することによ
13 り、プロジェクトの方針、導入機能、事業手法を設定する。
14
15
16



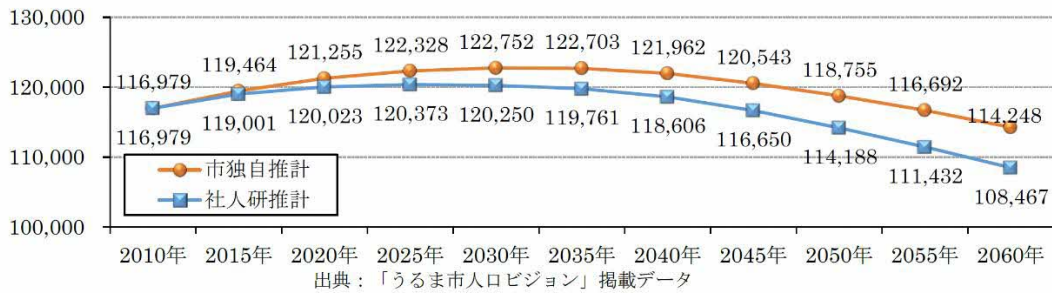
1 (3) 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針

2 「うるま市公共施設等総合管理計画」では、若者の流出や少子高齢化による人口減少が進
 3 展していく中で、公共施設等が大量に更新時期を迎え、財政が厳しくなることが懸念される
 4 ため、保有総量の抑制・圧縮、多機能化及び複合化の推進、公民連携の推進等により、うる
 5 ま市の公共施設等として再編し、適切な状態で次世代へ引き継ぐこととしている。

6 **【将来人口の見込み】**

平成 37 年度（2025 年度）から平成 42 年度（2030 年度）頃をピークにして、人口減少段階に入ることが
 予測され、少子高齢化も進行していきます。

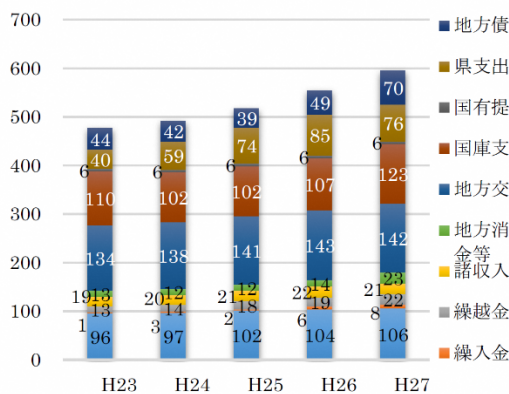
図表 将来人口の見込み（単位：人）



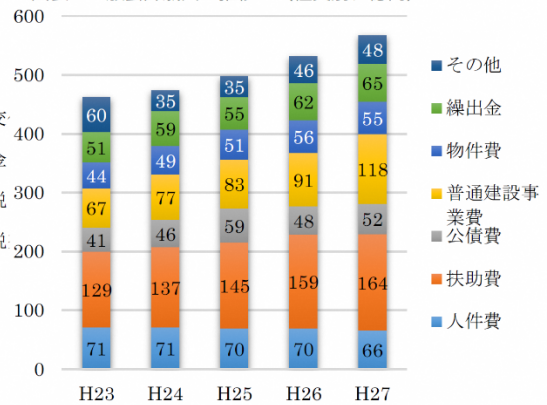
7 **【財政の状況】**

歳出では少子高齢化に伴う社会保障関係経費等の増、歳入では合併特例債の終了に伴い普通建設事業費
 の財源確保が困難になり、一般財源総額の大幅な伸びが見込めない状況が想定されます。

図表 一般会計歳入の内訳（単位：億円）



図表 一般会計歳出の推移（性質別、億円）

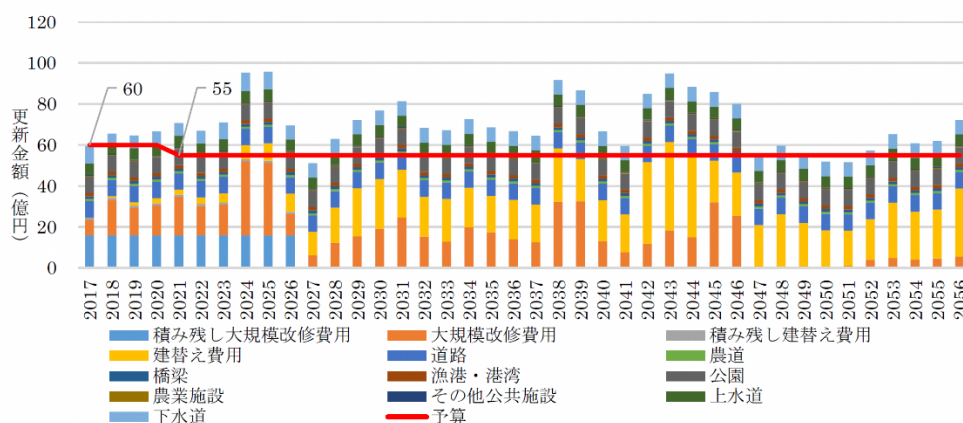


出典：総務省「決算カード」

8 **【公共施設等の長期的なコスト試算】**

公共建築物とインフラ資産の年間の更新投資額は約 70 億 2 千万円となり、予算額年間約 55 億円に対
 し、毎年約 15 億 2 千万円不足します。

図表 公共建築物とインフラ資産の年度別更新金額（単位：億円）

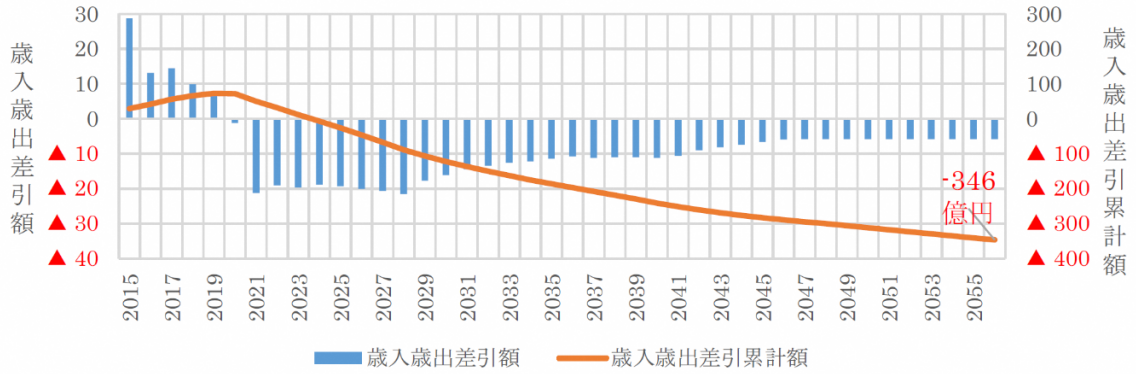


1
2

【財政シミュレーション】

今後40年間の歳入歳出差引額を推計すると、平成32年度(2020年度)には、歳入-歳出の額がマイナス(歳出を歳入で賄えなくなる)となることが推計され、財源不足の総額は、40年間で346億円と推計されます。

図表 財政シミュレーション結果(単位:億円)



3
4

【数値目標】

公共建築物の総量削減だけでなく、インフラ資産及び公共建築物の長寿命化等による更新費用の縮減や、警備、清掃、光熱水費等の維持管理費コストの削減、余剰施設等の利活用、貸付及び売却の促進による歳入確保など、総コストの縮減目標として設定するものとします。

40年間で346億円に相当する総コストの削減を図ります。

5
6
7

【公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針】

前述の本市の現状を把握し、今後の課題を認識した上で、公共施設等の長寿命化並びに施設機能の統合や集約化、公民連携等について公共施設等の管理に関する基本的な考え方を定めました。

課題		
・施設保有量の最適化	・人口減少及び少子高齢化による公共施設等に対するニーズの変化	・公共施設等にかかる財源の確保

基本理念

「うるま市の公共施設等として再編し、適切な状態で次世代へ引き継ぐ」

基本方針

- ・全庁的な問題意識の共有とトップマネジメントによる体制の整備
- ・再編の方向性(維持、改築・修繕、転換、処分)を判定し、将来シナリオの提示
- ・システム化による管理運営の統一化
- ・保有総量の抑制、圧縮
- ・多機能化及び複合化の推進
- ・公民連携の推進
- ・計画的な維持管理の推進

実施方針

- ・点検、診断等の実施方針
- ・安全確保の実施方針
- ・長寿命化の実施方針
- ・維持管理、修繕、更新等の実施方針
- ・耐震化の実施方針
- ・統合や廃止の推進方針

8

このような背景と基本方針を踏まえ、「うるま市公共施設等総合管理計画」では、施設類型ごとの管理に関する基本的な方針を以下のように定めている。

この中で、公園については「今後も市有施設として維持」する方針としているものの、それ以外のスポーツ施設、文化施設、保健・福祉施設、行政機能については、集約化や複合化、学校施設や民間施設の活用、機能転換、跡利用の検討という方針となっており、石川庁舎周辺においては公共施設等を再編する方針となっている。

施設類型		うるま市公共施設等総合管理計画における方針
公園	石川公園	<ul style="list-style-type: none"> ○「うるま市みどりの基本計画」で定められた住民一人当たりの目標には達しておらず、また、都市計画法及び都市公園法に基づき決定された施設であり、<u>今度も市有施設として維持</u>していきます。 ○「うるま市公園整備プログラム」に基づき、各公園の整備方針を決定していきます。ただし、公園等を新設する場合は、市の財政状況を踏まえ、かつ、ライフサイクルコストを考慮した費用対効果の検証を行う等、本計画に基づき検討します。また、公園の集約化の検討及び推進を図ります。
体育施設	石川体育館	<ul style="list-style-type: none"> ○体育施設は各地区にあり、同種または類似施設が多数みられ、その利用者数や利用者一人当たりの年間管理運営経費には大きな差があります。これらの施設を有効に活用するためには、同じような施設とするのではなく、<u>地区によって特徴が異なる施設や多機能に使える施設</u>が望ましいことから、<u>重複している施設の集約化や異なる機能との複合化</u>を検討します。 ○老朽化している施設は、<u>学校施設の体育館やグラウンドとの共有化や民間施設の活用</u>を図ることで施設の処分を検討します。
	石川野球場	
	石川庭球場	
	石川プール	
社会教育施設	石川会館	<ul style="list-style-type: none"> ○劇場・ホールは通常自治体単位でひとつの施設であることが多く、また、利用者アンケートによると約 8 割が遠くても行くと回答しており、各地に配置されている必要性は低いことから、<u>施設の集約化（同種または類似の機能を集め合わせて、ひとつの施設として整備）</u>を図ります。
保健衛生施設	石川保健相談センター	<ul style="list-style-type: none"> ○市民の健康維持と増進のための拠点施設として設置しましたが、現在、うるま市の保健事業の拠点がうるま市健康福祉センター「うるみん」であることや、利用実態を考慮し、<u>機能転換による地域福祉活動の拠点としての有効活用を検討</u>します。 ○施設は石川庁舎敷地内にあることから、庁舎跡利用を検討する中では、<u>石川庁舎と一体となった利用についても検討</u>します。
庁舎	石川庁舎	<ul style="list-style-type: none"> ○石川庁舎・与那城庁舎は、<u>民間発意による跡利用や行政として必要な機能を検討</u>しながら、<u>市及び地域にとって有益な跡利用</u>を図ります。

1 (4) 多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針

2 内閣府は「優先的検討指針」において、公共施設等の整備・運営の方針を検討する時期や
 3 公有地の未利用資産等の有効活用を検討するときには、多様な PPP/PFI 手法の導入が適切
 4 かどうかを従来型手法に優先して検討することとしており、**公共施設等の整備に民間の資
 5 金、経営能力及び技術的能力を活用**していくことが重要とし、**新たな事業機会の創出や民間
 6 投資の喚起による経済成長を実現**することが必要としている。

7 **1. 優先的検討指針策定の背景**

(1) 課題

- 厳しい財政状況、人口減少の中で、我が国の生活インフラを効率的に整備・運営していくことが必要。
- 新たな事業機会の創出や民間投資の喚起による経済成長を実現していくことが必要。

(2) 対応

- 公共施設等の整備等に民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用していくことが重要。
- 多様な PPP/PFI 手法を拡大することが必要。



公共施設等の整備等の方針を検討するに当たって、**多様な PPP/PFI 手法の導入が適切かどうかを**、自ら公共施設等の整備等を行う従来型手法に**優先して検討する仕組みを導入**

(3) 目標

PPP/PFI 手法導入を優先的に検討する仕組みを構築した**各省庁及び人口20万人以上の地方公共団体（181団体）等の数を2016年度末までに100%**
 （経済・財政再生アクション・プログラム（平成27年12月24日経済財政諮問会議））

8 **4. 優先的検討プロセスの具体的な内容**

(1) 優先的検討の開始時期

優先的検討の開始時期



公共施設等の**整備・運営の方針を検討**する時期



具体的なタイミング例

- ① 新たに公共施設等の整備等を行うために**基本構想、基本計画**等を策定する場合
- ② 公共施設等の**運営等の見直し**を行うとき
- ③ 公営企業の**経営の効率化**に関する取組を検討するとき
- ④ **国公有地の未利用資産等の有効活用**を検討するとき
- ⑤ 公共施設等の**集約化又は複合化**等を検討するとき
- ⑥ **公共施設等総合管理計画**、「インフラ長寿命化基本計画」（平成25年11月29日インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定）Ⅳの「行動計画」（インフラ長寿命化計画）の策定又は改定を行うとき
- ⑦ 「インフラ長寿命化基本計画」Ⅳの「**個別施設計画**」の策定又は改定を行うとき
- ⑧ 「公営企業の経営に当たっての留意事項について」（平成26年8月29日総務省自治財政局通知）第2の「**経営戦略**」の策定又は改定を行うとき
- ⑨ 「まち・ひと・しごと創生総合戦略」（平成26年12月27日閣議決定）Ⅱ 2 (3) の「**地方版総合戦略**」の策定又は改定を行うとき

※なお、例えば、既に公共施設整備事業に着手している場合など、公共施設等の整備等を行う手法が決定している場合（従来手法により実施する方針が決定している場合を含みます。）は、再度、当該事業について優先的検討を実施していただく必要はありません。

1 (5) うるま市 PFI 導入基本指針

2 うるま市においては、「うるま市 PFI 導入基本指針」により、原則として事業費総額が
3 10 億円以上のものについて、必ず PFI の導入を検討することとしている。
4

① 所管部局における事業の発案

「うるま市総合計画」に計画された事業の実施にあたり、事業担当課は、従来手法の事業に比べ費用対効果の向上が期待できる事業の手法を探り、当該事業に最も適した手法を検討する必要があります。

事業担当課においては、PFI 法第2条に規定されている事業のうち、次の基準を満たすものについて PFI 導入を検討します。この際、原則として新設又は改築の施設を対象とします。

うるま市総合計画に基づき計画された事業で

【必ず PFI の導入を検討する事業】

- ★原則として、事業費の総額が 10 億円以上の事業（建設、製造又は改修を含むものに限る）
- ★原則として、単年度の事業費が 1 億円以上の事業（運営費のみを行うものに限る）

※内閣府「多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針」に基づき設定
なお、この基準に該当しない事業であっても、必要に応じて導入を検討します。

【上記のほか PFI の導入を検討する必要がある事業（例）】

- ★民間事業者のノウハウを活用して、創意工夫できる範囲が広い事業
 - ・建設より維持・管理・運営の比重が高い事業
 - ・民間が設計段階から関与できる事業
 - ・長期にわたる安定した需要が見込める事業
 - ・採算性、収益性、事業の自由度がある事業
- ★事業の成果(アウトカム)が明確に計測できる事業
 - ・事業の評価が客観的にしやすく、サービス水準の監視がしやすい事業

【所管部局における事業の発案にあたっての留意点】

○事業担当課において、上記 PFI 導入検討基準を満たす事業(以下、「PFI 候補事業」という。)については、PPP/PFI 推進検討委員会へ諮ります。この際、PFI 候補事業の目的、必要性、導入する範囲、コスト等を明確にするため、「PFI 導入検討シート(様式1)」及び「新規施設整備事業におけるコスト計算表(様式2)」を作成し、PPP/PFI 推進検討委員会へ提出します。

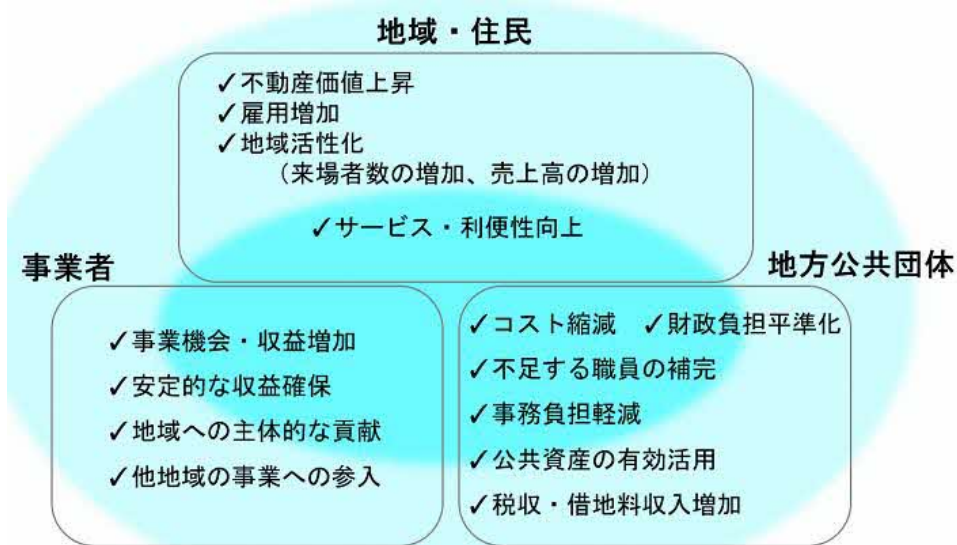
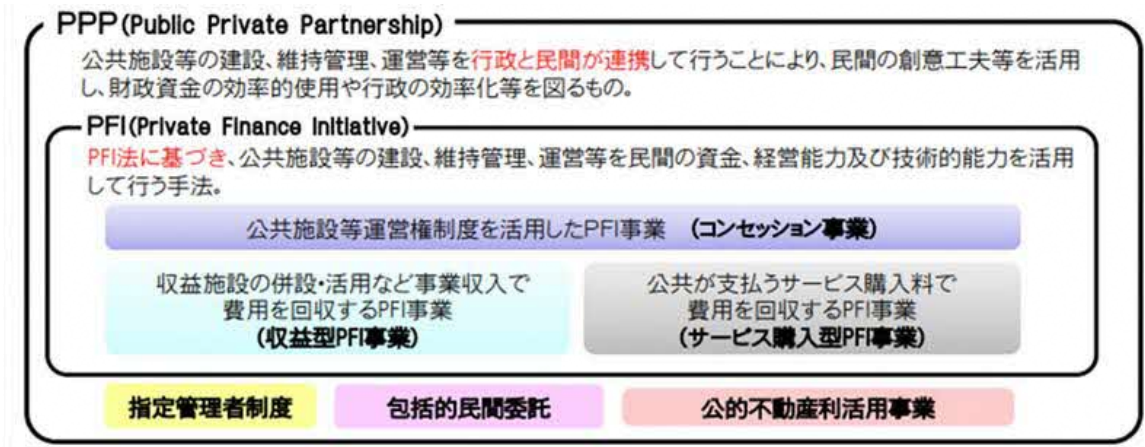
○事業担当課において、PFI 導入は望ましくないと判断した事業については、費用対効果の向上が期待できるその他の事業手法を検討します。

▲うるま市 PFI 導入基本指針

1 (6) PPP/PFI 手法における民間事業者の事業参画

2 公民が連携して公共サービスの提供を行うスキームを PPP(Public Private Partnership:
3 公民連携)という。PPP の中には、PFI、指定管理者制度、公設民営 (DBO) 方式、公的不
4 動産利活用事業、市場化テスト、包括的民間委託等も含まれる。

5 PFI (Private Finance Initiative) は、PPP の代表的な手法の一つであり、公共施設等の
6 設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を
7 民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図る手法である。



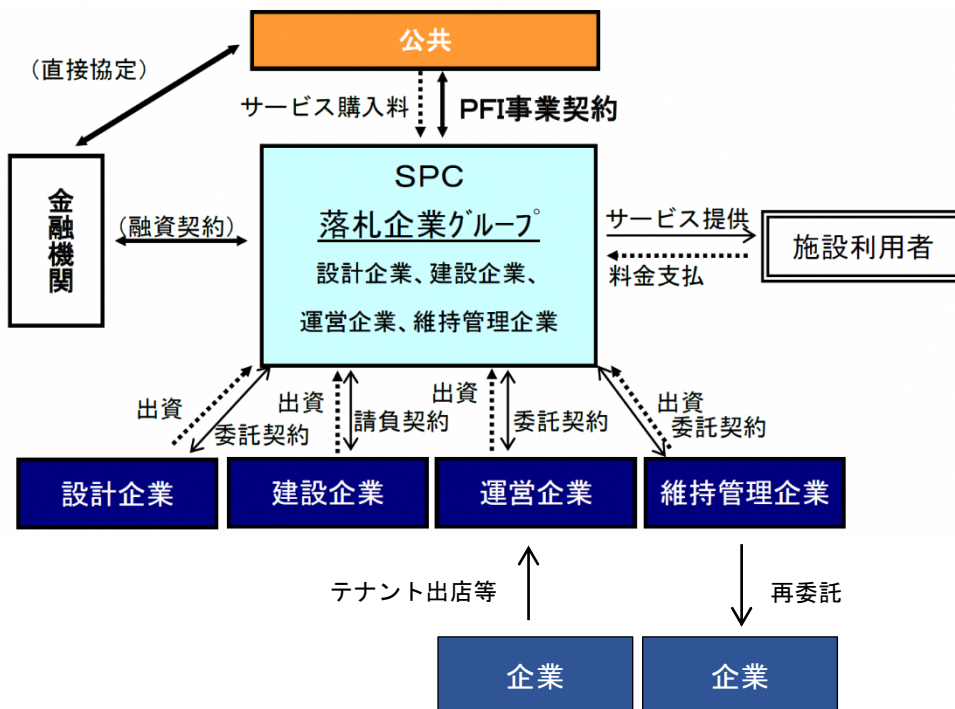
※出典：国土交通省資料

11
12
13
14

従来の公共事業では、施設の設計、建設の際に必要な費用を公的資金で対応していたのに対し、PFI 事業では、設計、建設に必要な資金を SPC が金融機関から「プロジェクトファイナンス」という借入方法で調達するのが一般的となっている。これにより、地方公共団体は建設時に一度に資金を支出する必要がなくなり、提供されるサービスの対価として SPC に資金を支払う。SPC は地方公共団体からの支払いを受け、その収入をもって金融機関に借入金を返済する。これにより、PFI 手法導入の効果の一つである財政負担の平準化が図られる。

SPC (Special Purpose Company : 特別目的会社) は、ある特別の事業を行うために設立された事業会社であり、公募提案する共同企業体 (コンソーシアム) が新会社を設立して、設計・建設・維持管理・運営にあたることが多い。このうち、SPC に出資を行う事業者を「構成企業」といい、出資はせずに一定の業務を行う事業者を「協力企業」といい、これらの企業から更に委託を受けて業務を行う事業者もいる場合もある。

民間事業者にとって様々な形での事業への参画の機会が創出され、地域経済への波及効果の創出や雇用促進につながる。

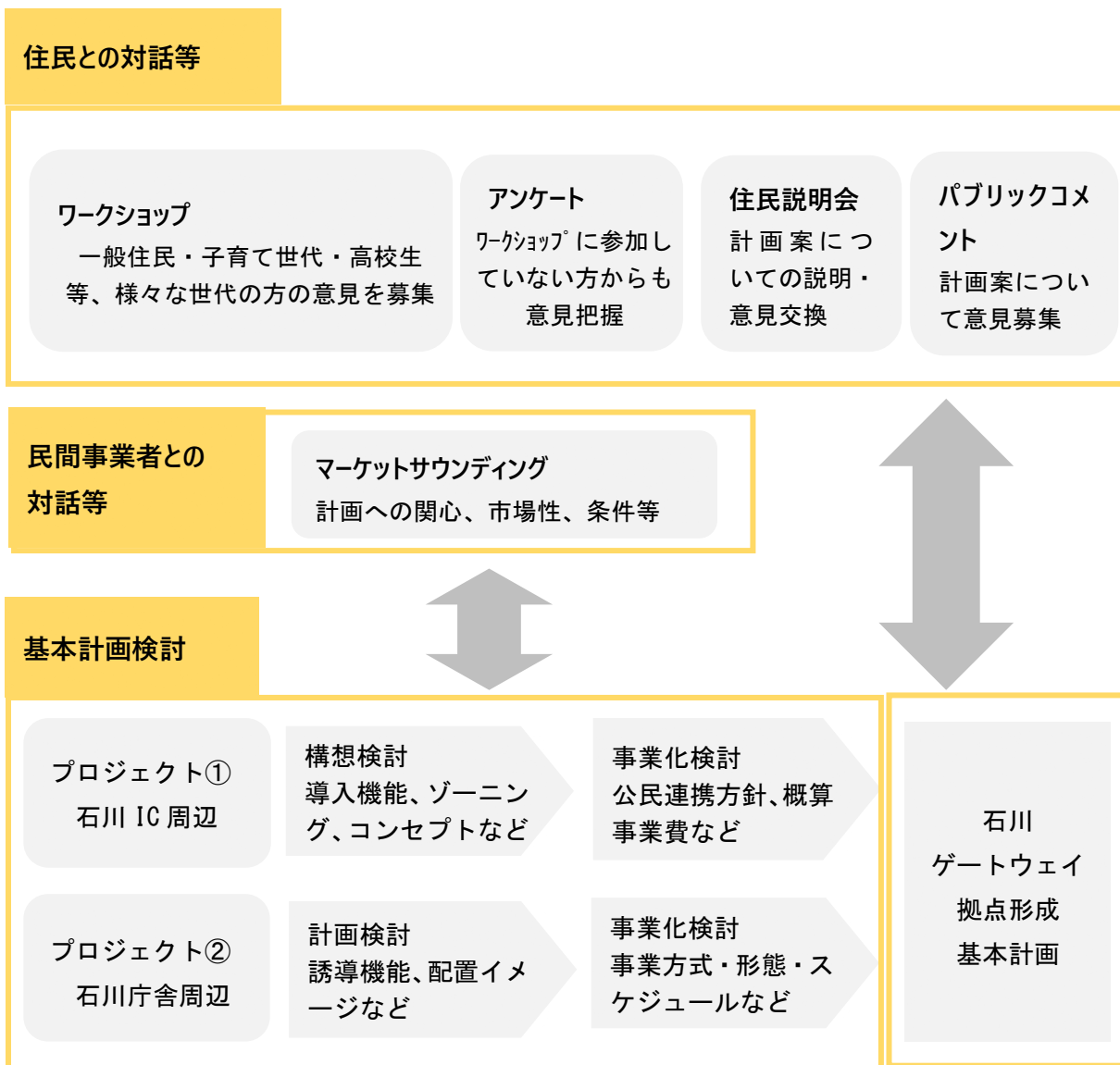


1 4 住民ニーズ

2 4.1 実施方針と策定上の留意点

3 (1)実施方針

4 住民の方から十分な理解と共感が得られ、実行性のある計画とするため、住民ニーズの把握に注力
 5 した計画立案のアプローチを進める。全体の検討のフローと主な意向把握の内容を以下に示す。
 6



▲計画策定の検討フロー

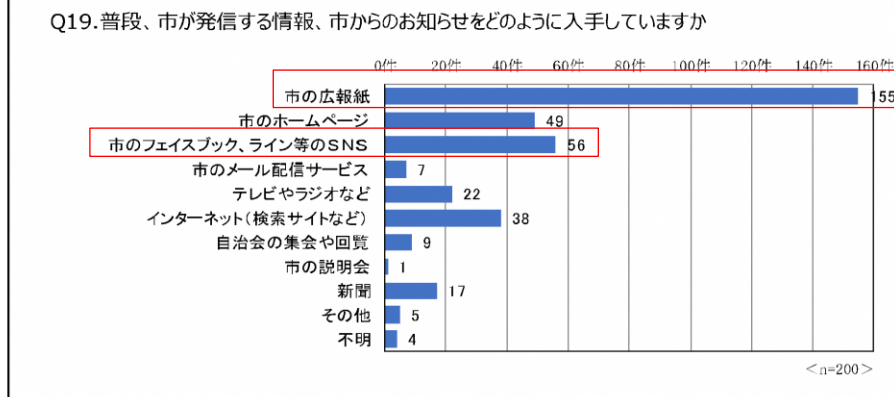
(2)ワークショップ等の周知方法の工夫

地域住民の意向を把握するため、まずはワークショップ開催等の情報を、幅広い層に確実に伝える必要がある。R4年度の「うるま市石川地域まちづくり推進計画」の策定の際、実施されている地域住民アンケートにおいて、市が発信する情報の入手先として「市の広報紙」が最も多く選ばれていた。さらに、広報紙は各自治会が配布しているので、各自治会にも、確実にニュースレターの存在と内容を伝えることが期待できる。そこで、うるま市の広報紙に、ニュースレター（紙）を折り込み、石川地区の全戸に配布を行った。

(19) 普段、市が発信する情報、市からのお知らせをどのように入手していますか (複数選択可)

「市の広報紙」から入手している回答が最も多く、次に「市のフェイスブック、ライン等のSNS」、「市のホームページ」との回答が多くなっています。

回答数：200



▲市からのお知らせの入手先¹

発行元：うるま市企画部プロジェクト推進課 2課
企画・編集責任者：山本シズカ

発行元：うるま市企画部プロジェクト推進課 2課
企画・編集責任者：山本シズカ

▲ニュースレター(2号、3号の表面)

¹ 「うるま市石川地域まちづくり推進計画～公民連携による地域の経済活性化～」令和5年3月 P128

4.2 市民意向

(1)ワークショップ

1)概要

今回、開催したワークショップの詳細を下表に示す。ワークショップの対象者として、住民だけでなく、今後、市の将来を担う若者の代表として、地元の高校生も対象とした。

▼ワークショップの概要

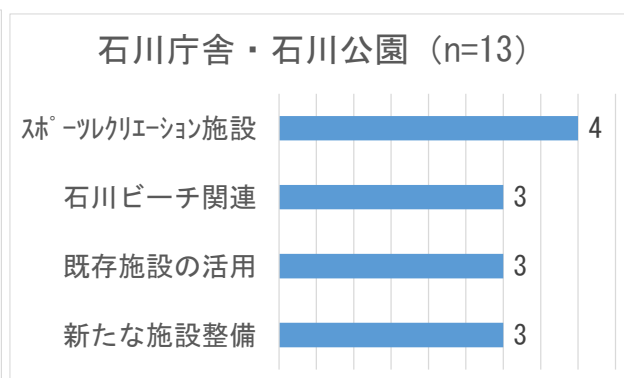
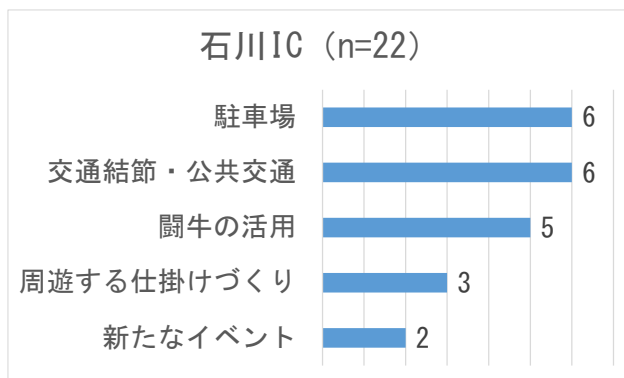
項目	内容
対象	みほそあきない組合の方等
日程	令和5年5月26日(金)
人数	26人
場所	石川保健相談センター
対象	うるま市石川地区の住民・就業者等
日程	第1回 令和5年8月25日(金) 第2回 令和5年10月20日(金)
人数	第1回 26人 第2回 17人
場所	石川保健相談センター
対象	石川高校の在学生
日程	令和5年8月25日(金)
人数	21人
場所	石川高校

2)主な意見

ワークショップにおいては、石川地域まちづくりについてのニーズを把握するため、石川 IC 周辺および石川庁舎や石川公園等の利用状況をはじめ、さらに、両地区に対して希望する機能や施設等について意見を出し合ってもらった。今回、開催したワークショップでの主な意見を次頁に示す。

1

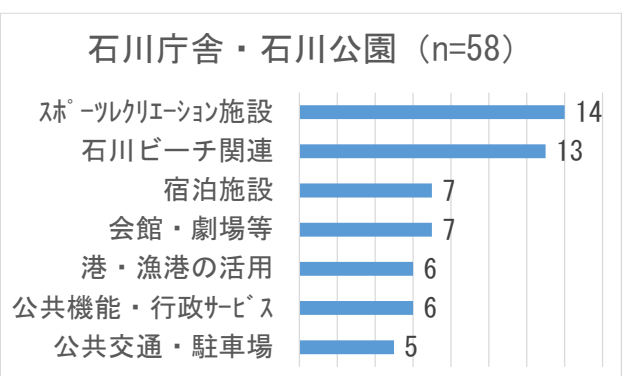
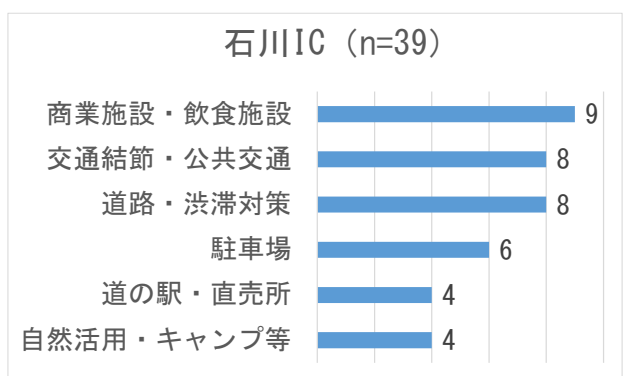
2 【みほそあきない組合】



3

4

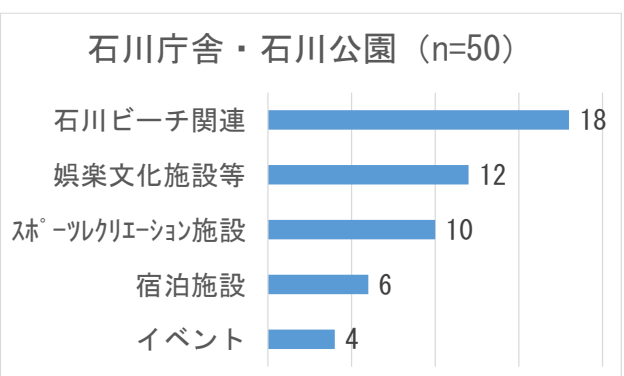
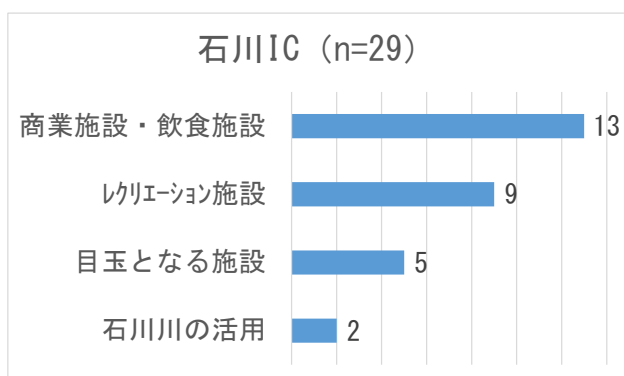
5 【住民・就業者等】



6

7

8 【石川高校】



9

10

11

▲希望する施設・充実するとよい機能・各ワークショップ上位(件)

1 (2)住民アンケート

2 1)概要

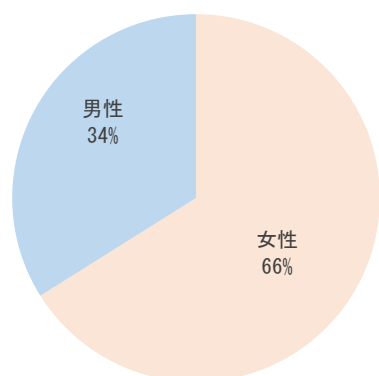
3 石川地区の住民の意向把握を広く行うため、石川地区の住民や買物客等を対象に、以下の内
 4 容でアンケート調査を実施した。年代や居住年数(昔から居住されている方や最近住始めた方)等、
 5 バランスよく、幅広い層の方から回答を得ることができた。

7 ▼アンケートの概要

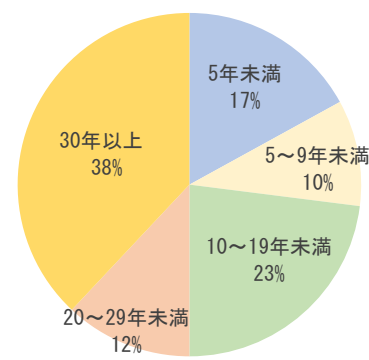
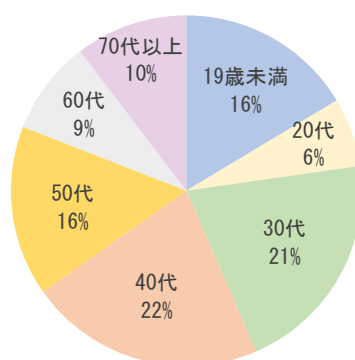
項目	内容	備考
目的・内容	石川地域まちづくりについてのニーズ把握 ・石川 IC 周辺及び石川庁舎・石川公園の利用状況 ・上記地区のニーズ把握等	
配布先	・石川地域全域(10,978 件・広報うるま 10 月号に折り込み) ・石川高校および石川地区の全小中学校(R5 年 10 月内)	第 2 号ニュースレター(紙配布)
実施期間	WEB アンケート実施期間(R5 年 9 月～10 月末)	
	対面アンケート(R5 年 10 月 15 日(日)実施)	サンエー石川シティ店および伊波公園
実施方法	・ニュースレター表面に記載した QR コード読込後、ネット画面での回答 ・ニュースレター裏面に、紙面で回答できるようアンケート票を記載し、FAX や郵送(切手代は記入者負担)での回答 ・対面アンケートでは、スタッフによる聞き取りや紙のアンケート票への記入等	
回答者数	計 304 人 ・WEB回答者:108 人 ・対面回答者:166 人 ・他(FAX 等)の回答者:30 人 [参考・標準的な調査]* 許容誤差 5%～10%、信頼度 90%～95% →必要回答数 264～370 件	※全数回収が理想だが現実には難しいため、一般的に誤差の範囲±5%推奨。本調査結果も概ね必要な回収数となっている(住民の方の具体的なご意見はワークショップでも把握)

▼回答者の主な属性

性別(無回答除く n=299)



回答者年代(無回答除く n=299) 回答者居住年数(無回答除く n=243)



2)アンケート項目

▼アンケートに回答される方は、下記の該当するものに☑をお付けください

項目	選択肢
性別	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性 <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 無回答
年代	<input type="checkbox"/> 19歳未満 <input type="checkbox"/> 20代 <input type="checkbox"/> 30代 <input type="checkbox"/> 40代 <input type="checkbox"/> 50代 <input type="checkbox"/> 60代 <input type="checkbox"/> 70代以上
居住地区	<input type="checkbox"/> 松島 <input type="checkbox"/> 宮前 <input type="checkbox"/> 東山 <input type="checkbox"/> 港 <input type="checkbox"/> 旭区 <input type="checkbox"/> 曙 <input type="checkbox"/> 南栄 <input type="checkbox"/> 城北 <input type="checkbox"/> 中央 <input type="checkbox"/> 伊波 <input type="checkbox"/> 嘉手刈 <input type="checkbox"/> 山城 <input type="checkbox"/> 石川前原 <input type="checkbox"/> 東恩納 <input type="checkbox"/> 美原 <input type="checkbox"/> その他()
居住年数	(うるま市内) <input type="checkbox"/> 5年未満 <input type="checkbox"/> 5～9年未満 <input type="checkbox"/> 10～19年未満 <input type="checkbox"/> 20～29年未満 <input type="checkbox"/> 30年以上
同居世帯	<input type="checkbox"/> 単身 <input type="checkbox"/> 夫婦のみ <input type="checkbox"/> 親子(2世代) <input type="checkbox"/> 親子と孫(3世代) <input type="checkbox"/> その他() 同居のお子さん・お孫さんの就学状況は？(複数回答可) <input type="checkbox"/> 未就学児 <input type="checkbox"/> 小中学生 <input type="checkbox"/> 高校生 <input type="checkbox"/> その他
回答者 就業就学	<input type="checkbox"/> 就業・就学していない <input type="checkbox"/> うるま市で就業・就学している <input type="checkbox"/> ()市町村)で就業・就学している
現在の まちの イメージ	1. あなたが考える石川地域の良い点・自慢したい点は何ですか？※複数回答可 <input type="checkbox"/> 立地がよい(高速IC近い) <input type="checkbox"/> 歴史・文化がある <input type="checkbox"/> 生活利便性が良い <input type="checkbox"/> 育児・教育環境が良い <input type="checkbox"/> 闘牛イベントが盛ん <input type="checkbox"/> 音楽イベント・芸術活動が盛ん <input type="checkbox"/> 働く場が多い <input type="checkbox"/> 飲食店が充実 <input type="checkbox"/> レジャー・レクリエーション施設が充実(施設名:) <input type="checkbox"/> 海・ビーチがある <input type="checkbox"/> スポーツ施設が充実 <input type="checkbox"/> その他()
石川 IC 周辺 ニーズ把握	2-1. 石川 IC 周辺でよく利用される施設はありますか？ ※複数回答可 <input type="checkbox"/> 石川IC <input type="checkbox"/> 石川IC(高速)バス停 <input type="checkbox"/> 舞天館 <input type="checkbox"/> 石川多目的(闘牛場)ドーム <input type="checkbox"/> 石川運動広場 <input type="checkbox"/> 石川運動広場内のカフェ <input type="checkbox"/> その他(名称:) 2-2. 石川 IC 周辺にあると良い施設・充実すると良い機能は何ですか？ ※3つまで <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 交通結節施設(バス乗換場) <input type="checkbox"/> 情報案内施設(観光イベント等) <input type="checkbox"/> 休憩施設 <input type="checkbox"/> 飲食施設 <input type="checkbox"/> 直売施設 <input type="checkbox"/> 商業施設 <input type="checkbox"/> 宿泊施設 <input type="checkbox"/> 交流・体験施設 <input type="checkbox"/> その他() <input type="checkbox"/> レジャー・レクリエーション施設(例:)
石川庁舎 石川公園 周辺 ニーズ把握	3-1 石川庁舎・石川公園周辺でよく利用する施設はありますか？ ※複数回答可 <input type="checkbox"/> 石川庁舎 <input type="checkbox"/> 石川保健相談センター <input type="checkbox"/> 石川会館 <input type="checkbox"/> 石川体育館 <input type="checkbox"/> テニスコート <input type="checkbox"/> 野球場 <input type="checkbox"/> 石川公園 <input type="checkbox"/> スケートボードパーク <input type="checkbox"/> 石川ビーチ <input type="checkbox"/> 石川漁港 <input type="checkbox"/> 商店街・飲食施設 <input type="checkbox"/> その他(名称:) 3-3. 石川庁舎・石川公園周辺にあると良い施設・充実すると良い機能は何ですか？ ※3つまで <input type="checkbox"/> 公共機能(行政サービス) <input type="checkbox"/> 教育・学習 <input type="checkbox"/> 育児・福祉 <input type="checkbox"/> 就業の場 <input type="checkbox"/> 宿泊 <input type="checkbox"/> 音楽・芸術・文化 <input type="checkbox"/> ビーチの機能(遊泳・バーベキュー等) <input type="checkbox"/> 飲食・カフェ <input type="checkbox"/> スポーツ() <input type="checkbox"/> 公共交通 <input type="checkbox"/> サブカルチャー施設 <input type="checkbox"/> レジャー・レクリエーション(例:) <input type="checkbox"/> 商業施設 <input type="checkbox"/> その他(例:)
将来の まちの イメージ	4. 今後、石川地域が活性化するため、特に重要・充実すべきだと思われるものは何ですか？※3つまで <input type="checkbox"/> 公共機能(行政サービス) <input type="checkbox"/> 教育・学習 <input type="checkbox"/> 育児・福祉 <input type="checkbox"/> 就業の場 <input type="checkbox"/> 宿泊 <input type="checkbox"/> 音楽・芸術・文化 <input type="checkbox"/> スポーツ(例:) <input type="checkbox"/> 公共交通(例:ICと市街地の移動等) <input type="checkbox"/> レジャー・レクリエーション(例:) <input type="checkbox"/> その他(例:)

まちづくりに関する自由意見※県内外で実際に利用して良かった施設・機能等、参考としたものがあればその市町村名と施設名をご記入願います

以上でアンケートは終わりです ご協力ありがとうございました

発行元：うるま市企画部プロジェクト推進2課

作成：業務委託業者 ハシフィクコンサルタンツ・ホフ設計共同企業体

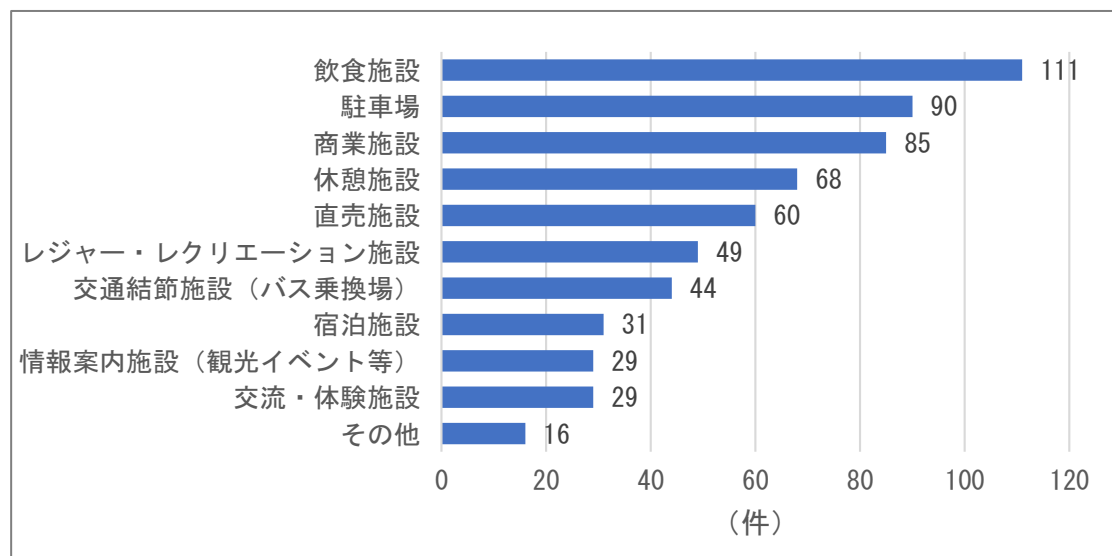
▲アンケートの項目(ニュースレター2号の裏面)

3)アンケート結果

①希望する施設・充実するとよい機能(全体・上位5位)

【石川 IC】

石川 IC 周辺にほしい施設としては、「飲食施設(111 件)」や「駐車場(90 件)」、「商業施設(85 件)」といった施設が上位にあげられている。



▲石川 IC 周辺にあると良い施設・充実するとよい機能(n=612)

▼石川 IC 周辺にあると良い施設・充実するとよい機能と主な意見

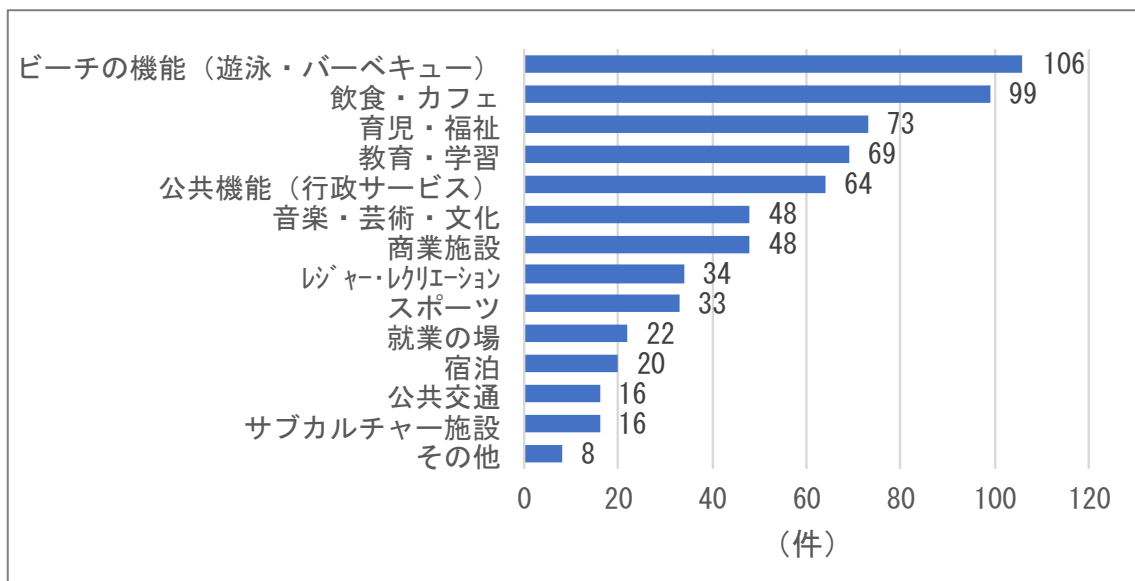
内容	件数
飲食施設	111
駐車場	90
商業施設	85
休憩施設	68
直売施設	60
レジャー・レクリエーション施設	49
交通結節施設 (バス乗換場)	44
宿泊施設	31
情報案内施設 (観光イベント等)	29
交流・体験施設	29
その他	16
合計	612

【レジャー・レクリエーション施設の主な意見】

- 子ども向け・子供が遊べる場 (4 件)
- ビーチの活用 (バーベキュー施設、ビーチ) (3 件)
- アウトドア施設・オートキャンプ場・キャンプ場 (3 件)
- 石川岳や海など自然体験(学習)できる施設・公園 (3 件)
- 道の駅・直売所 (2 件)
- バスケット施設 (2 件)
- ラウンドワン (2 件) 等

【石川庁舎】

石川庁舎・石川公園周辺にほしい施設としては、「ビーチの機能(遊泳、バーベキュー)(106件)」や「飲食・カフェ(99件)」が上位にあげられている。



▲石川庁舎周辺にあると良い施設・充実するとよい機能(n=656)

▼石川庁舎周辺にあると良い施設・充実するとよい機能と主な意見

内容	件数
ビーチの機能(遊泳・バーベキュー)	106
飲食・カフェ	99
育児・福祉	73
教育・学習	69
公共機能(行政サービス)	64
音楽・芸術・文化	48
商業施設	48
レジャー・レクリエーション	34
スポーツ	33
就業の場	22
宿泊	20
公共交通	16
サブカルチャー施設	16
その他	8
合計	656

【レジャー・レクリエーション主な意見】

- ビーチ関係(子どもも大人も楽しめるビーチ兼公園、北谷のアラハビーチ、ビーチヨガ)(4件)
- プール・スイミング施設(2件)
- 家族でキャンプ、自然学習ができる施設
- 家族で遊べる場所
- スケボー施設
- キャンプ場
- サッカーゴールと壁打ち(キックターゲット)
- バスケットコート 等

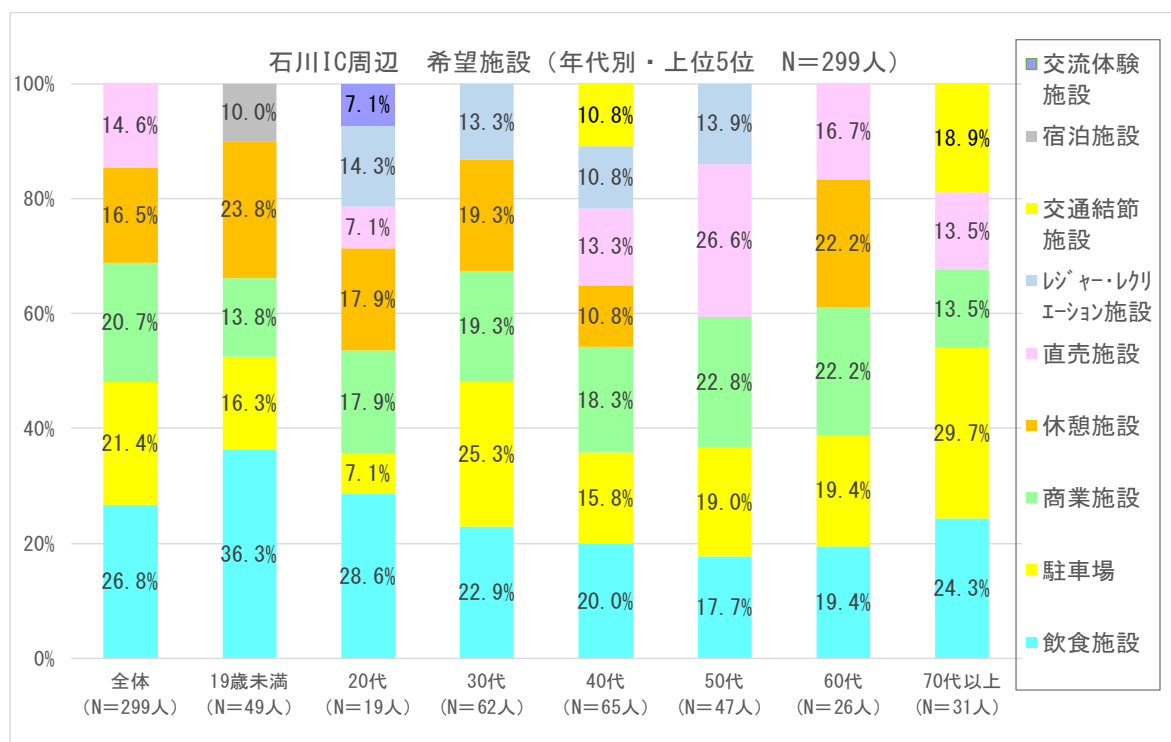
【スポーツの主な意見】

- バスケット施設(5件)
- サッカー場(5件)
- スケボー施設
- 野球場・ソフトボール場(2件)
- 屋内運動場(フットサル・人工芝)(2件)
- バレーボール施設
- ボウリング場
- ヨガ
- 空手
- 陸上競技場
- 合宿キャンプ地
- 石川体育施設の改築・充実 等

②希望する施設・充実するとよい機能(年代別上位5位)

【石川 IC】

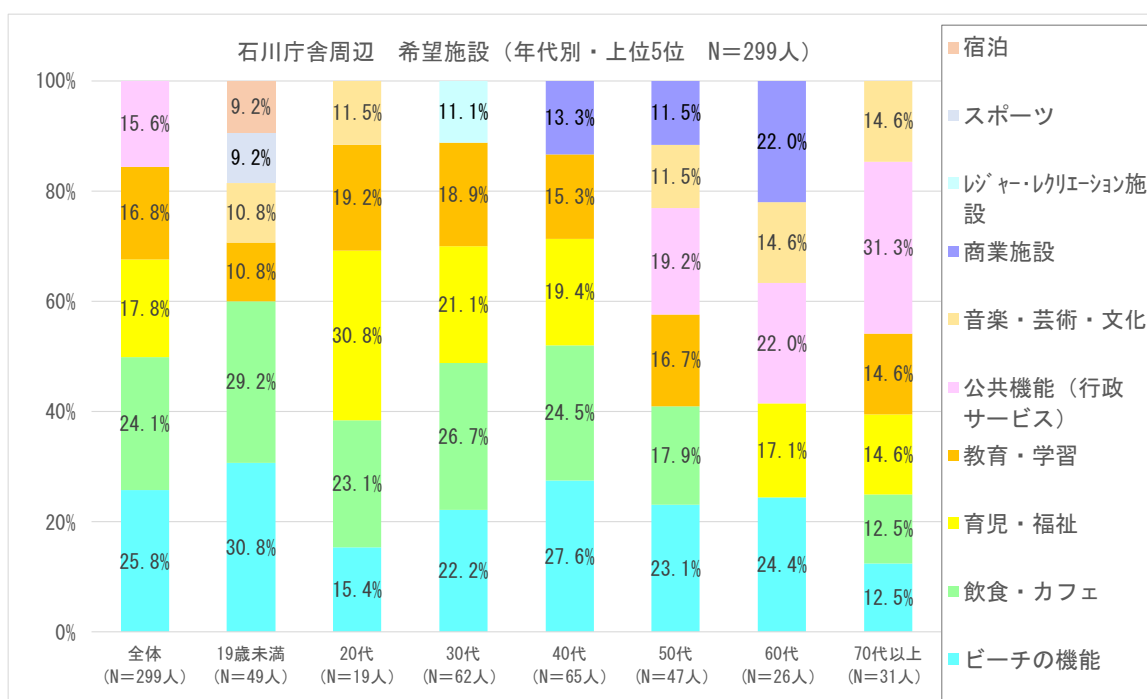
- 全体と比べ、40代や70代以上では「交通結節施設」、20代から50代では「レジャー・レクリエーション施設」の希望が多い。
- 特に若い世代(19歳未満・20～30代)では、「飲食施設」や「商業施設」、「休憩施設」、50代では「直売施設(道の駅等)」、70代では「駐車場」や「交通結節施設」を希望している。
- 全体では、「飲食施設」の希望者が最も多く、年代別にみると、特に19歳未満や20代などの若い層からの希望が高く、50代以上は少ない。
- 全体で2番目に希望者の多い「駐車場」は、特に30代、70代以上の人からの希望が多い。



▲石川 IC 周辺 希望施設(年代別上位5位)

【石川庁舎】

- 全体と比べ、40代から60代で「商業施設」、19歳未満では「スポーツ」、「宿泊」の希望が多くみられる。
- 若い世代(19歳未満)は、「ビーチの機能」や「飲食・カフェ」、20代や30代では「育児・福祉」が多い。
- 全体で希望者が最も多い「ビーチの機能(遊泳・バーベキュー等)」は、特に19歳未満や40代で多く、20代や70代以上では希望が少ない。2番目に希望者の多い「飲食・カフェ」は、19歳未満、30代の人が多く、60代以上は少なく、3番目に希望者の多い「育児・福祉」は、子育て世代である20代や30代からの希望が多い。
- 公共機能(行政サービス)は、特に年代によって意見が分かれ、50代以上が多く、40代以下は少ない。



▲石川庁舎周辺 希望施設(年代別上位5位)

1 (3)住民意向把握別の結果整理
 2 これまで実施したワークショップやアンケート等における主な意見を以下に整理する。()内は件数
 3

	みほそあきない組合(26名)	住民WS①(26名②17名)	高校生WS(21名)	アンケート(n=304人)	アンケート主な自由意見
プロジェクト① 石川IC周辺					
ほしい施設・機能	駐車場(6) 交通結節機能・活用(6) 闘牛の活用(5) (うち闘牛歴史資料館(1)) 周遊する仕掛けづくり(3) 新たなイベント(2) 直売所・道の駅(1)	【1回目】 商業施設・飲食施設(9) 交通結節機能・公共交通等(8) 駐車場(6) 道の駅(4) 自然活用・キャンプ場等(4) イベント・音楽施設(2)	飲食施設(9) スポーツ・レクリエーション施設(9) 目玉となる施設(5) 商業施設(4) 石川川の活用(2)	飲食施設(111) 駐車場(90) 商業施設(85) 休憩施設(68) 直売施設(60) スポーツ・レクリエーション施設(49) 交通結節施設(バス乗換場)(44) 宿泊施設(31) 情報案内施設(観光イベント等)(29) 交流・体験施設(29) その他(16) /n=612件	・那覇空港に出るときに高速バスを使いたいがICまで3.5km離れているので困っている。 ・IC近くに駐車場があるととても助かります。 ・公共交通の利便性を上げて欲しい。 ・恩納村と直接バスを結ぶ。そうすることで、自然と人が入って来る環境になると思う。 ・開発しようとしている石川インター周辺の森はホタルや野鳥たちの貴重な生息地。 ・石川にプラットパーク(高速道路のSA等の商業施設を一般道から利用できるように整備したもの)の誘致を。 【既存の利用施設】 ・石川IC(167件)、石川運動広場(56件)、高速バス停(35件)等 /n=334件
		【2回目】追加機能の主な意見等 石川ICを玄関口とする 地域内外の交通拠点とする 石川ICとのアクセス向上・公共交通充実 多目的ドームの活用 闘牛関係の博物館・ショップ 防災機能も考慮			
プロジェクト② 石川庁舎周辺					
ほしい施設・機能	スポーツ・レクリエーション施設(4) 石川ビーチ関連施設(3) 既存施設の活用(3) 新たな施設整備(3)	【1回目】 スポーツ・レクリエーション施設(14) 石川ビーチ関連施設(13) 会館・劇場等(7) 宿泊施設(7) 港・漁港の活用(6) 行政サービス機能(6) 交通・駐車場(5) 学校(2)	石川ビーチ関連施設(18) スポーツ・レクリエーション施設(10) 宿泊施設(6) 娯楽文化施設(5) 商業施設・飲食施設(4) 目玉となる施設・テーマ(3) イベント(4) 港・漁港の活用(2) 石川公園の活用(2)	石川ビーチ関連施設(遊泳、バーベキュー)(106) 飲食・カフェ(99) 育児・福祉(73) 教育・学習(69) 公共機能(行政サービス)(64) 音楽・芸術・文化(48) 商業施設(48) レジャー・レクリエーション施設(34) スポーツ(33) 就業の場(22) 宿泊施設(20) 公共交通(16) サブカルチャー施設(16) その他(8) /n=656件	・石川庁舎を工事して子供、親子で無料で遊べる施設を充実させてほしい。 ・公園内のビーチを開放的に整備し、防風林を最小限にすべきです。恩納村のナビビーチのように官民で活性化させてください！ ・石川には素晴らしい以前からある公園、グラウンド、ビーチがあります、しかし、管理、設計がうまくできていません！まずは、市民が安心、安全、快適に利用できるプロジェクトを！そうすれば市外からも必然的に遊ぶにくる人や家族が増え、人口増加にもつながります。 ・公園に行って健康になることを考えて改善してください。 ・ここ2年ほど行われている音楽祭はとて素晴らしいイベントになると思います。 ・ビーチについても、整備をすれば、今後有料で利用出来る場所になるのではないかと思います。 ・ビーチがあるのに、遊泳や散歩などが今の状況では安心してできない。城壁のような石垣はなくして良いのでは。 【既存の利用施設】 ・石川ビーチ(77件)、商店街・飲食施設(72件)、石川庁舎(71件)等 /n=441件
		【2回目】追加機能の主な意見等 ビーチ・海の整備への期待 アウトドアキャンプ場・宿泊プラス合宿施設 石川川の桜並木等の活用 みほそまつり等のイベントの活用			
③全般(アンケートの主な意見)					
【石川地域の良い点】・生活利便性がよい、闘牛イベントがある、海・ビーチがある 【石川活性化のため充実すべき点】 ・教育・学習、育児・福祉、公共機能、音楽・文化等		【子育て関連施設】 ・子供が楽しめるもの、キャラクターミュージアム、遊園地等。 ・児童福祉に関する施設が少ない(特に障害児に対する施設)。 ・伊波小のほうにも、児童館があったら良いなと思います。後は、カフェを併設した大きな融合施設。図書館、会議室、音楽練習室。未来の子供、学生、社会人が気持ち良く学べる場所。 ・子育て支援を手厚くし、子育て世帯を呼び込む。未来の子供たちを見守る施設不足だと思う。		【新たな資源・他との差別化】 ・石川と言えばこれ！と言えるような何かがあればよい、石川＝花火大会等。 ・漁業 農業も普通にしても頭打ち、付加価値をつけられる施設。付加価値を考え出せる人を育て集める施設、ICTソフトシステムを作る、考えられる人を集める。 沖縄の良さは外からの目でみないとわからない。 【ほしい施設】 ・この地域に生活していくために、利便性が高く賑わいが生まれる商業施設や雇用の創出が期待できるホテル・レジャー施設等立地を希望します。 ・大人も子どもも遊べる場所。子供から高齢者まで広範囲で楽しめる。 ・若者からご老人まで、お茶を飲みながらゆっくりお話しできる場所を求めていると思います。そんな場所が少ないからいつも遠くまで行ってお茶をしている。 ・商業施設がもっと増えることを期待しています。うるま市石川に飲食店をつくる。 ・石川は交通量が多いのに通過されがち、道の駅のような施設があればよい。 ・プールがあったらいいと思います。 ・漁港で来場者へ魚汁やせり体験、つり体験をさせるイベント。	
【進め方】 ・スピード感を持って活性化してほしい。石川地区は後回しになっている。2030年までに、1.石川インター 2.石川庁舎を完了される意気込みでお願いしたい。 ・アイデアは自分たちで勉強して出したいものです。 ・県内のあちこちにあるような道の駅的な観光・商業施設はいらない。 ・運動したいから近くに体育館があった方が良いとか、昔からそこに市役所があったから作るべきだ等、その僅かな人達の意見には振り回されなくてほしい。合併後の他地域との対抗意識だけで進めるのはやめて欲しい。この意見集約が、大人やスポーツする一部の人、合併前の石川市へこだわりを持つ人達に偏らず、今後地域を担う子ども達に何を残すかの考えであって欲しい。 ・今、国内の主要観光地ではオーバーツーリズムが問題になっている。観光客を呼ぶためのまちづくりではなく、市民の目線での、市民のためのまちづくりを望む。子育てや教育、市民が憩える自然公園などを中心に考えて欲しい。		【参考イメージ】 ・川崎市子ども夢パーク。 ・金武町の金武タームランド(スポーツ施設と公園遊具が隣接)等。 ・宜野座村の道の駅。 【防災】 ・災害時の備え ・石川の宮森校区は特に大津波が発生した場合、避難が難しい。			

1 (4)住民説明会

2 1)概要

3 今回、開催した住民説明会の概要を下表に示す。利用者ニーズの結果報告を含め、「石川IC周
4 辺の交流拠点形成」と「石川庁舎周辺の利活用推進」の方向性について説明を行った。

6 ▼住民説明会の概要

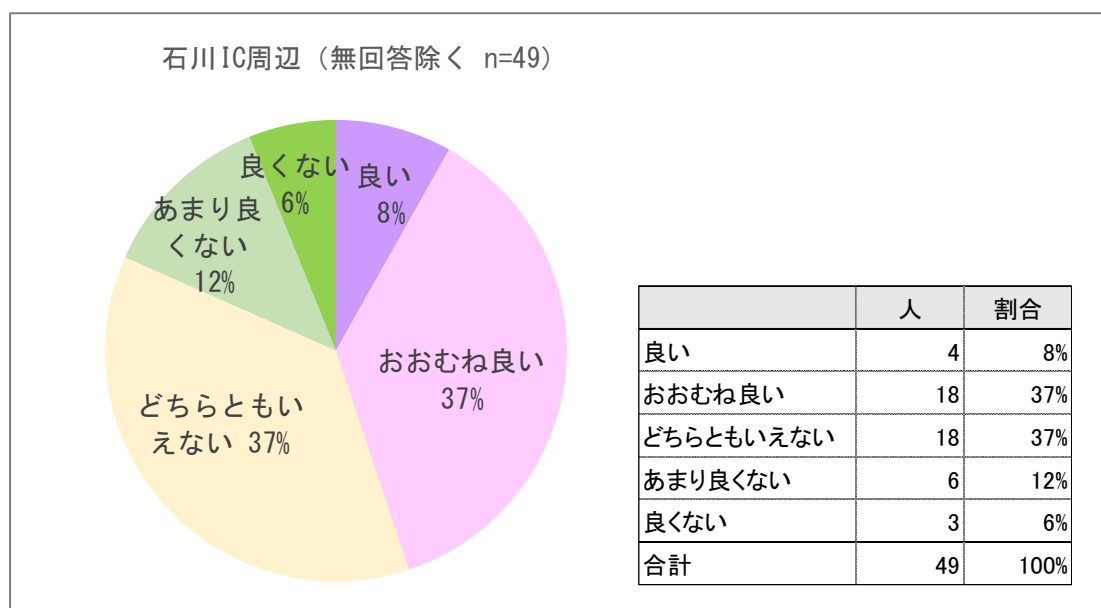
項目	内容																																
対象	うるま市石川地区にお住まいの方・お仕事をされている方等																																
日程	令和6年2月15日(木) 昼14時～、夜18時～ (説明内容は同じもの)																																
場所	舞天館 うるま市地域活性化センター 1F																																
会次第	1. 開会の挨拶 2. はじめに 3. 住民・事業者意向把握の報告 4. プロジェクト① 石川IC周辺 5. プロジェクト② 石川庁舎周辺 6. 質疑応答 7. 閉会の挨拶																																
人数	計64人(昼14時:34人、夜18時:30人)																																
説明会参加者に実施したアンケート結果(回答数52件・回収率約81%)																																	
<p>➤ アンケート回答者の年代をみると、70代以上(33%)が最も多く、次いで60代(27%)、50代(21%)となっている。</p> <p>➤ 開催時間帯別にみると、14時開始の部では70代以上や60代が中心で、18時開始の部では、50代を中心に、30代、40代の参加者もみられた。</p>																																	
<p>回答者年代(無回答除く n=52)</p> <table border="1"> <caption>回答者年代(無回答除く n=52)</caption> <thead> <tr> <th>年代</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>70代以上</td> <td>33%</td> </tr> <tr> <td>60代</td> <td>27%</td> </tr> <tr> <td>50代</td> <td>21%</td> </tr> <tr> <td>30代</td> <td>11%</td> </tr> <tr> <td>40代</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>20代</td> <td>2%</td> </tr> </tbody> </table>		年代	割合	70代以上	33%	60代	27%	50代	21%	30代	11%	40代	6%	20代	2%																		
年代	割合																																
70代以上	33%																																
60代	27%																																
50代	21%																																
30代	11%																																
40代	6%																																
20代	2%																																
<p>▼開催時間帯別(回答者の年代) (人)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>14時～</th> <th>18時～</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20代</td> <td>1</td> <td></td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>30代</td> <td>1</td> <td>5</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>40代</td> <td></td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>50代</td> <td>2</td> <td>9</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>60代</td> <td>8</td> <td>6</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>70代以上</td> <td>13</td> <td>4</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>25</td> <td>27</td> <td>52</td> </tr> </tbody> </table>			14時～	18時～	合計	20代	1		1	30代	1	5	6	40代		3	3	50代	2	9	11	60代	8	6	14	70代以上	13	4	17	合計	25	27	52
	14時～	18時～	合計																														
20代	1		1																														
30代	1	5	6																														
40代		3	3																														
50代	2	9	11																														
60代	8	6	14																														
70代以上	13	4	17																														
合計	25	27	52																														

2)アンケート結果

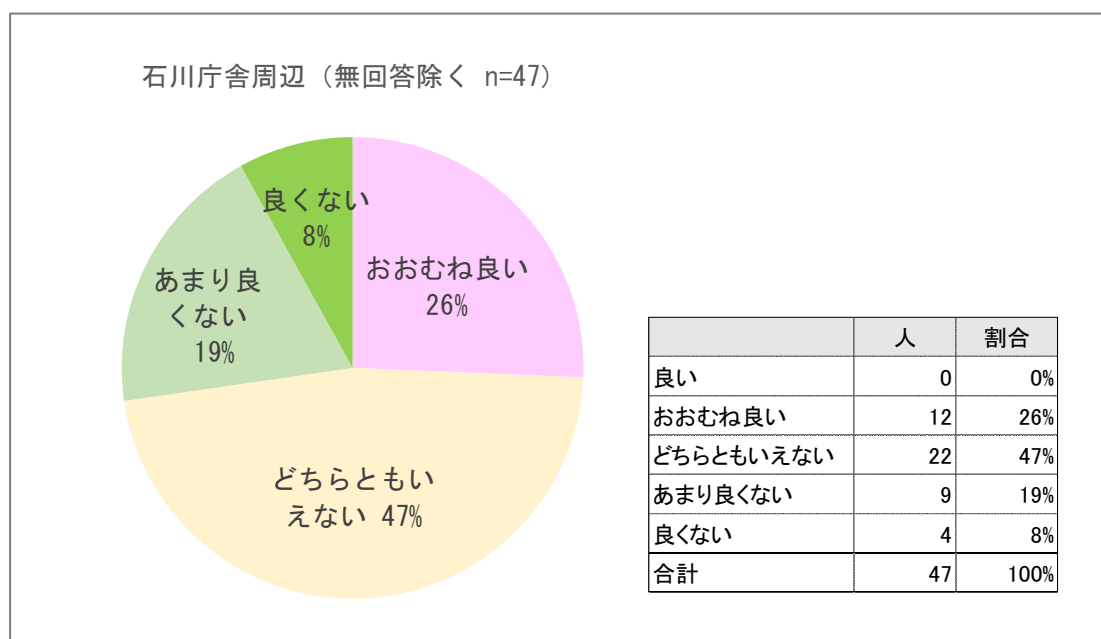
今回提示した、石川 IC 周辺および石川庁舎周辺の導入機能・モデルプランについて、説明会の参加者に対してアンケートを行った。

まず、石川 IC 周辺の導入機能・モデルプランについては、「良い(8%)・おおむね良い(37%)」とする人の割合が 45%と約半数弱を占めており、「どちらともいえない」が 37%、「あまり良くない(12%)・良くない(6%)」とする人は 18%であった。

次に、石川庁舎周辺の導入機能・モデルプランについては、「どちらともいえない(47%)」が最も多く、次いで「おおむね良い(26%)」となっている。「あまり良くない(19%)・良くない(8%)」とする人は 27%であった。



▲石川 IC 周辺の導入機能・モデルプランについて



▲石川庁舎周辺の導入機能・モデルプランについて

1 5 事業者意見・シーズ

2 5.1 プロジェクト①石川 IC 周辺の交流拠点形成

3 プロジェクト①石川 IC 周辺の交流拠点形成について事業者意見の把握を実施した。

4 事業内容（基本計画素案）の市場性について確認するため、民間事業者に対して市場調査を
5 行った。

6 (1) 調査の目的

7 本サウンディングは、事業内容を検討中であることから、現時点で想定される事業内容（基
8 本計画素案）の市場性について確認することを目的として、過年度のサウンディング対象事
9 業者のうち、プロジェクト①への関心が高い事業者や本地域で提供する施設・サービスを展
10 開する事業者を対象にサウンディングを実施した。

11 (2) 調査概要

12 本サウンディングについては、本地域の状況や事業の概要を整理した「事業概要書」、対話
13 での設問内容を示した「サウンディングシート」をサウンディング対象事業者に事前送付し
14 した。サウンディングの承諾を得られた事業者に対し、対面あるいは WEB 形式で調査を実施し
15 した。調査の実施概要は以下のとおりである。対象事業者については後述する。

16 ▼第2回サウンディング調査実施概要

調査期間	2023年11月29日（水）～12月6日（水）
調査内容	後述の通り
調査方法	対面またはWEB形式
調査対象事業者数 （調査回答獲得数）	10者（10者）
運営（道の駅）	3者（3者）
ゼネコン・ デベロッパー	3者（3者）
交通	4者（4者）

18

(3) 設問

事業化に向けた課題抽出を目的として実施することから、以下の設問を聞き取りで実施した。

▼サウンディング設問

設問案	ねらい
1. 計画地のポテンシャル・課題について ①計画地のポテンシャル（将来的な市場性、立地条件等の視点）と考えられる点をお聞かせください。 ②計画地の課題（法的制約、将来的な事業展開の視点）についてお聞かせください。	○事業者目線からみるポテンシャルや課題等の把握
2. コンセプト、ターゲットについて ①コンセプトや方針等についてご意見をお聞かせください。 ②計画地において貴社が事業を行う場合、想定するターゲットをお聞かせください。	
3. 想定する導入施設・サービスについて ①具体的機能についてご意見をお聞かせください。 ②貴社が計画地で展開できる導入施設・サービスについてお聞かせください。 ③その他、貴社が可能な事業展開に限らず、想定される導入施設・サービスがあればお聞かせください。 ④現時点において競合する施設がありましたらお聞かせください。	○市場性を踏まえたターゲットや導入施設・サービス等の把握
4. ゾーニングについて 基本計画素案に示すゾーニング（案）についてご意見をお聞かせください。	○市場性を踏まえたゾーニングの把握
5. 類似事例について 本事業と類似する施設や事業等の事例があればお聞かせください。	○参考事例の把握 ○事業者とのイメージの共有
6. その他 貴社が本事業へ事業参画する場合、本事業の実施にあたってのご意見・ご要望、懸念事項等ございましたらお聞かせください。	○事業実現に向けた課題等の把握

1 (4) 主な事業者意見

項目	主な意見	今後の対応方策
計画地のポテンシャル課題	<p>【ポテンシャル】</p> <ul style="list-style-type: none"> 石川ICから近い立地というのは魅力的。 ジャングリア、恩納村等観光資源へアクセスしやすいことは魅力的。 オーバーツーリズムのため、沖縄本島北部でもカーシェア等の需要が現れ始めている。 <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> 現状素通りされており、目的地化されていない。 事業化に向けた民有地確保が課題。 ICにて高速バスからカーシェア等へ乗り換えさせる需要をいかに生むか。 	<ul style="list-style-type: none"> ICや観光資源からのアクセスの良さを活かした集客を見込んだ計画とすることが望ましい。 目的となり得る施設の設置が必要。 民有地買収の実現可能性を確認。 高速バスからカーシェア等へ乗り換えを促すため、高速バス路線増便等検討。
コンセプト、ターゲット	<p>【コンセプト】</p> <ul style="list-style-type: none"> 妥当である。 交通結節機能、利便機能の充実が必要。 <p>【ターゲット】</p> <ul style="list-style-type: none"> 県内外観光客および周辺住民。 インバウンドを含めた観光客をメインとする。 	<ul style="list-style-type: none"> コンセプト、ターゲットともに想定通りでよい。 周辺住民～観光客まで幅広い集客のポテンシャルがある。
導入施設・サービス	<p>【基本構想に対する意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> 道の駅機能が望ましい。 闘牛はインパクトがあるが、認知向上のためのPRが必要。闘牛など石川地域にある施設としての特徴の強化が必要。 <p>【展開可能な導入施設・サービス】</p> <ul style="list-style-type: none"> 物販施設 他観光資源と連携した施設やツーリズム カーシェア ホテル <p>【相乗効果の高い導入施設・サービス】</p> <ul style="list-style-type: none"> 物販施設 コワーキングスペース 市内周遊観光バスツアー ホテル 物流施設 	<ul style="list-style-type: none"> ハード面の施設自体のみならず、PRやツーリズムといったソフト施策の視点も必要。 ターゲットが幅広いため、想定させる施設やサービスの幅も広い。石川地域の特徴を活かして核となり得る施設（道の駅等）を中心とした計画が必要。
ゾーニング	<ul style="list-style-type: none"> 計画地の道路分断を懸念する。分散配置よりも一体的なまとまりがあった方が集客を見込める。 舞天館など既存施設の扱いは要検討。 計画地が道路分断されていても問題ない。 本計画地だけでなく、広域連携の視点を持ち、市内への回遊が促せる施設計画が望ましい。 	<ul style="list-style-type: none"> 計画地内の道路の存在については、事業者によって意見が分かれる。実際の民有地買収の状況も踏まえ、改めて計画地の範囲と施設配置・動線計画の検討が必要。
事業参加の上での意見・懸念	<ul style="list-style-type: none"> カーシェアステーションは市内各所へ分散させることが望ましい。 那覇空港から石川ICまでの高速バス路線増便が必要。 独立採算事業は人口集積地でないと実施困難。 	<ul style="list-style-type: none"> プロジェクト①計画地内にとどまらず、市内他プロジェクトとも連携した回遊性を生む仕掛けが必要。 事業化に向け、将来的にはバス事業者と協議し、バス路線の変更等について検討が必要。 民間事業者任せにせず、官民連携事業として公共が投資する事業とすることが重要。

1
2

	導入機能に関する主な意見
交流・体験機能	<ul style="list-style-type: none"> ● 闘牛はインパクトがあるが、認知向上のための PR が必要 ● 闘牛など石川地域にある施設としての特徴の強化が必要。 ● 県民や地元客向けに、地域と連携した体験の提供は有効でないか。 ● ミュージアム、イベントなど多目的ドームを闘牛以外に活用できると非常に面白い。
休憩・情報発信・コンシェルジュ機能	<ul style="list-style-type: none"> ● 観光コンシェルジュについては、多言語対応は必須。AI も活用しつつ、人の対応も必要。 ● 闘牛場や地域の観光資源、魅力を外部にどのようにアピールするのか、 ● メディアや新聞社とチームを組んでうまく発信することが必要。
利便機能	<ul style="list-style-type: none"> ● IC から近いので、道の駅等の目的地となる施設の設置が望ましい。 ● 利便機能(物販・飲食)に来訪者が集中するケースが多いため、利便機能を中心に一体的な施設とした方が良い。 ● 直売所(規模の大きいマルシェを想定)があれば、話題性があり、集客に期待できる。 ● コワーキングなど移動の合間に PC が利用できるような場所、軽食が購入できるような売店、移動の中でニーズがあるものはそれなりにある。
交通結節機能	<ul style="list-style-type: none"> ● 駐車場台数を十分に確保し、道の駅利用者の利便を侵さない工夫が必要。 ● 駐車場やコンビニ駐車場にカーシェアを設置するのが現実的である。(3) ● ホテルにカーシェアを設置し、バスをホテルまで走らせ、カーシェアを利用してもらおう。(3) ● 自動運転バス、トゥクトゥク、zippar などのモビリティは、移動手段というだけでなく、乗ることに楽しみがあるアトラクションにできればよい。(3) ● 観光バスで市内を周遊できるようなツーリズムがあると回遊性が高まる。(2)
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● ホテル等の立地も想定される。

3

5.2 プロジェクト② 石川庁舎周辺の利活用推進

プロジェクト②石川庁舎周辺の利活用推進について事業者意見の把握を実施した。

事業条件設定に向けた基本計画の深度化や、事業スキーム等に係る官民ギャップの確認のため、民間事業者に対して市場調査を行った。

プロジェクト②では、業務遂行状況に応じて、目的別に2段階に分けて実施した。

(1) 調査の目的

第2回サウンディングは、第1回サウンディングを踏まえ、基本計画をもとに本地域で施設・サービスを提供する事業者（業種）を対象に、事業化に向けた課題を抽出することを目的として、第1回サウンディング参加事業者や、過年度のサウンディング対象事業者のうち、プロジェクト②への関心が高い事業者、本地域で提供する施設・サービスを展開する事業者、また視察を行った先進事例の施設運営者等を対象にサウンディングを実施した。

(2) 調査概要

第2回サウンディングについては、本地域の状況や事業の概要を整理した「事業概要書」、対話での設問内容を示した「サウンディングシート」をサウンディング対象事業者に事前送付した。サウンディングの承諾を得られた事業者に対し、対面あるいはWEB形式で調査を実施した。調査の実施概要は以下のとおりである。対象事業者については後述する。

▼第2回サウンディング調査実施概要

調査期間	2023年11月29日（水）～12月6日（水） ※一部事業者については別日で実施
調査内容	後述の通り
調査方法	対面あるいはWEB形式
調査対象事業者数 (調査回答獲得数)	23者（13者）
ゼネコン・ デベロッパー	11者（7者）
運営事業者	12者（6者）

※括弧内は、サウンディング調査を依頼した事業者のうち実際に実施した事業者数

(3) 設問

事業化に向けた課題抽出を目的として実施することから、以下の設問を聞き取りで実施した。

▼サウンディング設問案（ゼネコン・デベロッパー）

設問案	ねらい
<p>1. コンセプト及びターゲットについて</p> <p>①貴社が考える計画地の課題やポテンシャルについてお聞かせください。</p> <p>②計画地のポテンシャル等を踏まえ、事業概要書に示すコンセプトやターゲットについてご意見があればお聞かせください。</p>	<p>○事業者目線からみるポテンシャルや課題等の把握</p>
<p>2. 想定する施設・サービスについて</p> <p>①事業概要書に示す施設・サービスについて、特に実現可能性（市場性）の視点からご意見をお聞かせください。</p> <p>②その他、本事業において導入したい施設・サービスがありましたらご意見をお聞かせください。</p> <p>③事業概要書に示す埠頭用地については現時点では、関係各者との十分な協議ができていない状況です。埠頭用地について本事業の事業対象（民間事業）として含むことについてどのようにお考えですか。</p>	
<p>3. 想定する事業スキームについて</p> <p>①本事業では、事業概要書に示す事業手法を想定しています。このことについてどのようにお考えですか。</p> <p>②本事業では、事業概要書に示す業務を業務範囲として想定しています。このことについてどのようにお考えですか。</p> <p>■貴社が想定する施設・サービスの提供にあたり、既存施設についてのお考えをお聞かせください。</p> <p>■その他の業務範囲についてどのようにお考えですか。</p> <p>③本事業では、事業概要書に示す事業期間を想定しています。このことについてどのようにお考えですか。</p> <p>■公共施設部分（PFI事業）について</p> <p>■民間施設部分（提案事業）について</p> <p>④本事業では、事業概要書に示す公募スケジュールを想定しています。このことについてどのようにお考えですか。</p> <p>⑤貴社が本事業に事業参画する場合の参画構成（単独 or グループ）及びそのなかでの役割についてお聞かせください。</p> <p>⑥本計画地において事業をする上で想定されるリスクをお聞かせください。</p>	<p>○実現性の高い事業条件等の把握</p>

4. 本事業への関心についてお聞かせください。	○各者における参加意欲（市場性）を把握
5. その他 貴社が本事業へ事業参画する場合、本事業の実施にあたってのご意見・ご要望、懸念事項等ございましたらお聞かせください。	○事業実現に向けた課題等の把握

1 ▼サウンディング設問案（運営事業者）

設問案	ねらい
1. 貴社の主な事業内容について簡単にお聞かせいただくとともに、これまでに公共事業（従来の委託業務のほか、PFI・DBO事業、公有地活用事業（独立採算）等）として実施した取組がありましたらお聞かせください。	○類似事例のイメージの共有
2. 貴社が展開可能な施設・サービスについて ①計画地において貴社が事業を行う場合、想定するターゲット（観光客・地元等）をお聞かせください。また、計画地周辺における現在の競合施設や今後の市場動向等についてお聞かせください。 ②計画地において貴社が提供するサービスに限らず、本施設で貴社が展開するサービスと相乗効果の高いサービスや、あればよい施設やサービスの諸条件についてお聞かせください。 ③貴社が提供する施設・サービスの提供にあたり、既存施設についてのお考えをお聞かせください。	○実現性の高い計画条件、事業条件等の把握
3. 想定する事業スキームについて ①本事業では、事業概要書に示す事業スキームを想定しています。このことについてどのようにお考えですか。 ②貴社が想定する施設・サービスの提供にあたり、既存施設についてのお考えをお聞かせください。 ③本事業では、事業概要書に示す事業期間（運営期間）を想定しています。このことについてどのようにお考えですか。 ④貴社が本事業に事業参画する場合の参画構成（単独 or グループ）及びそのなかでの役割についてお聞かせください。	
4. 本事業への関心について 本事業への関心（参画意欲）をお聞かせください。	○各者における参加意欲（市場性）を把握
5. その他 貴社が本事業へ事業参画する場合、本事業の実施にあたってのご意見・ご要望、懸念事項等ございましたらお聞かせください。	○事業実現に向けた課題等の把握

1 (4) 主な事業者意見

項目	主な意見	今後の対応方策
対象地のポテンシャル・課題	<p>【ポテンシャル】</p> <ul style="list-style-type: none"> 石川ICからのアクセス性の良さが魅力的。 ビーチを活かした開発の可能性がある。 周辺に観光資源が多い。 <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> 類似の事業が県内市内に多数ある。 PRや発信が不足。 	<ul style="list-style-type: none"> 立地自体は事業者の関心が高く、埠頭やビーチを活かした一体開発の可能性の検討、恩納村からの誘客などが求められる。 一方、観光客をターゲットとするコンテンツについては、周辺自治体を含め類似プロジェクトとの差別化、この地域に来てもらう目的を作ることが必要である。
コンセプト・ターゲット	<p>【コンセプト】</p> <ul style="list-style-type: none"> 海を活かしたコンセプトが良い。 石川らしさや施設・サービス等の必要性を踏まえ、コンセプトを練り直すべき。 <p>【ターゲット】</p> <ul style="list-style-type: none"> 観光客よりも県民向け。 観光客メインで高級路線が良い。 	<ul style="list-style-type: none"> 石川エリアならではの魅力を引き出し、県内外からリピーターを生み出すようなコンセプトが必要である。 ターゲットについては、本地域の特性・位置づけを踏まえ、市民・県民を軸としつつも、観光の視点から、県外観光客もターゲットとすることが必要である。
施設・サービス	<p>【事業概要書に示す施設・サービス】</p> <ul style="list-style-type: none"> 漁業体験施設、水産物直売・飲食施設は適している。 ビーチ、水面、マリーナは適している。 宿泊施設は適している（ビジネス、リゾート、リゾートは不向き等）。 アーバンスポーツは他施設との差別化になる。 温泉・スパは沖縄の風土にそぐわず、費用対効果が合わない。 <p>【その他望ましい施設・サービス】</p> <ul style="list-style-type: none"> 分譲マンション（リゾート、一般）。 公共サービス（住民票発行機能、観光案内所）。 	<ul style="list-style-type: none"> 温泉・スパを除き、概ね想定する施設・サービスが妥当であることを確認した。 観光客をターゲットとする場合、他地域との差別化、目的化できる施設・サービスの導入が必須となる。 特に、宿泊施設は、事業者によって想定する種類が異なることから、恩納村と差別化し地域性を活かした宿泊施設とすることを求める、または、事業者の提案に委ねるなど、民間施設に求める方向性を検討する必要がある。
埠頭用地の取り扱い	<ul style="list-style-type: none"> 漁港がある中で、事業性ある事業を行うことは難しく、事業用地に含まない方がよい。開発が進んだ段階で将来的に連携してはどうか。 事業全体としての統一感を生むため、事業用地に含むべき。 	<ul style="list-style-type: none"> 基本的に石川地域の一体的な開発を望む声がほとんどであるが、ふ頭用地を事業用地に含むことについては、意見が分かれた。 ふ頭を含まない方がよい理由として、漁協組合や県等、関係各者との調整の難しさ、また、グループ組成の難しさ（ネットワークの有無）等が挙げられたことから、関係各者との継続的な協議のうえ、ふ頭を含めることが可能となった場合には、民間事業者への再度の意向確認等を進める必要がある。 また、事業用地にふ頭を含まない場合であっても、段階的な整備を行ううえで、石川地域の計画としては一体的なコンセプトを定めておく必要がある。
事業スキーム	<p>事業手法</p> <ul style="list-style-type: none"> スキーム自体は妥当である。 SPC設立にコストや時間を要するためDBOが良い。 定期借地での住宅事業は困難。 対象地を分割し、段階的開発が望ましい。 一体的開発が望ましい。 	<ul style="list-style-type: none"> PFI事業としての事業スキームについては適切であることを確認した。 附帯事業については、定期借地権を前提としたため、住宅事業の場合には売却を望む声も高いことから、土地の売却も可能とするか否か検討する必要がある。また、住宅の提案も可能とする場合、事業用定期借地権だけでなく、一般定期借地権も選択できるようにする必要がある。 デベロッパーの多くが一体的な開発を望んで

		いることから、ふ頭部分の取り扱いを検討後、段階的開発の可能性（1事業での段階的開発の許容、または、段階的に複数事業による開発）について検討する必要がある。
既存施設の取り扱い	<ul style="list-style-type: none"> 解体・撤去した方が、提案自由度が上がるため望ましい。 既存施設活用の可能性があるのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> 提案するコンテンツによっては、既存施設の活用も考えられるが、用途が制限されること、また、提案自由度が低くなることなどから、更地化を前提とすることが望ましい。
業務範囲	<ul style="list-style-type: none"> 異論なし 	<ul style="list-style-type: none"> 業務範囲が妥当であることを確認した。
事業期間	<p>【公共施設部分】</p> <ul style="list-style-type: none"> 20年で良い。 <p>【民間施設部分】</p> <ul style="list-style-type: none"> 投資回収のため20年よりも長い期間が必要。 住宅であれば50年ほどが良い。 子供のあそび場については、機材の耐用年数や減価償却の観点から20年では長すぎる。 	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設部分と民間施設部分で事業期間を分けることが望ましい。 公共施設部分については、提案するコンテンツにはよるが、概ね20年の事業期間について同意を得られた。 民間施設部分は、提案するコンテンツにより投資回収期間が異なることから、民間事業者が事業期間を提案できることが望ましい。特に住宅の場合は50年以上とならざるを得ない。 一方、短期的な社会情勢等に左右されやすいテナント等については、事業条件を柔軟に対応できるよう留意する必要がある。
公募スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> 実現性ある公募スケジュールである。 提案期間が10ヶ月ほどであるとよい。 事業化に向けて今後も継続的にサウンディングを実施してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> 公募スケジュールについては、概ね妥当との意見が得られた。 しかしながら、事業規模が大きいため、提案作成期間もそれなりに要すること、また、グループ組成等に時間を要することから、提案期間は長い方がいいという意見もあった。 よって、実施方針公表後、公募までに質問回答や直接対話の機会（期間）を設けることにより、多くの事業者が参加しやすい条件を見極めた公募を可能とするプロセスを検討することも一考である。
参加構成	<ul style="list-style-type: none"> グループ参加を想定する。 地元企業との参加を想定する。 沖縄県内に拠点が無いため、地元企業を優遇する審査は避けてほしい。 事業規模が大きいことから、地元企業だけでは事業参画が難しく、特に資金調達部分において県外大手企業との連携が必要となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ほとんどの事業者はグループ参加を想定しており、特に資金調達部分において県内企業だけでは困難であるとの意見も散見されたことから、これら事業者が可能な参加要件を検討する必要がある。 地元企業の参加を想定する事業者がいる一方、県内に拠点を持たない事業者もいることから、地元企業との連携を必須とするのか、提案余地とするのかについて検討する必要がある。また、地元企業（市内企業、県内企業等）の定義づけも必要である。
リスク	<ul style="list-style-type: none"> 建築費高騰リスクを懸念する。 埠頭用地について県と協議が必要ならば、ネックとなり得る。 都市公園への宿泊施設整備を想定するため、都市公園法の制限や用途地域の制限が懸念される。 	<ul style="list-style-type: none"> 建築費等については、今後も高騰が予想されるため、予定価格の設定時期や物価変動等の対応が必要である。 埠頭用地を事業用地に含める場合、事前に関係者間協議を行い、想定される課題について事前に解消しておく必要がある。 法規制の緩和についても検討することが考えられる。

1

導入機能に関する主な意見		
レクリエーション機能	飲食施設・カフェ	<ul style="list-style-type: none"> ● 飲食施設や商業施設など目的地となり得る機能。 ● カフェやレストランなどは、海沿いであれば人が集まると思う。 ● IC から近く風光明媚で魅力となり得る要素があればワーケーション施設は良い。
	ビーチ関連	<ul style="list-style-type: none"> ● ビーチ・水面・マリーナについては需要が十分にある。(3) ● マリーナは、マリンアクティビティのできるホテル等があると相乗効果が高い。 ● 伊計島など離島への水上バスなど交通手段はできると良い。 ● 水面にアスレチックなどがあると、子どもを集められると思う。
	スポーツ	<ul style="list-style-type: none"> ● スケートボードなどアーバンスポーツ施設は沖縄県内で展開が少ないため、差別化要素、目玉施設となり、サービス化や集客が図れるように思う。(2)
	音楽・芸術・文化	<ul style="list-style-type: none"> ● うるま市石川地域でしかできないサービスを強調してはどうか。 ● 図書館やカフェ、ホテル、温浴、ワーケーション施設が必要ではないか。 ● 地域貢献施設(地域の歴史展示や交流機能を有するもの)の設置が望ましい。 ● 映画上映などをイベント広場ですれば、認知が広がり、集客につながると思う。 ● 温浴、スパ、飲食等は、宿泊施設に併設されることが多いので、単独施設なら県民や市民等の需要があると思う。 ● アスレチックやスポーツ施設を軸とし、家族で楽しめる施設にしてはどうか。
食機能	<ul style="list-style-type: none"> ● 漁業体験施設、水産物直売・飲食施設はあってもいい。(3) ● 石川プールは更地化し、マンション及び宿泊施設の設置が理想的。 	
滞在機能	<ul style="list-style-type: none"> ● 宿泊・滞在型施設は適している。(ビジネス、リゾート、グランピング等)(3) ● ダイビングスポットに行けて、安く連泊できる拠点やコンドミニアム型はどうか。(2) 	
交通機能	<ul style="list-style-type: none"> ● 駐車場は収益源としながらも、地域住民向けに無料開放する等、地域貢献にも活用できる。 	
その他(公共機能等)	<ul style="list-style-type: none"> ● 住民票発行等の公共サービスについては、民間施設に観光協会等と合わせて、市民だけでなく観光客も立ち寄れる場所として、公共機能をテナント入居する方法も考えられる。 ● 本事業でも周辺住民が利用できるスペースがあると良い。 ● 屋上をヘリポートとし、災害対応可能とすることも想定される。 	
その他(住宅等)	<ul style="list-style-type: none"> ● 海側のリゾート分譲、市街地側の一般的な分譲マンションや戸建て分譲が想定される。(2) ● 住宅単体での事業は難しく、カフェや商業、イベント広場等と一体的に開発できると良い。 	

2