

1 9 プロジェクト② 石川庁舎周辺の利活用推進

2 プロジェクト②石川庁舎周辺の利活用推進の基本的な考え方を以下に整理する。

3 9.1 事業計画地の基本情報

4 事業計画地の基本情報を以下に整理する。

5 (1) 上位・関連計画における石川庁舎周辺の位置付け

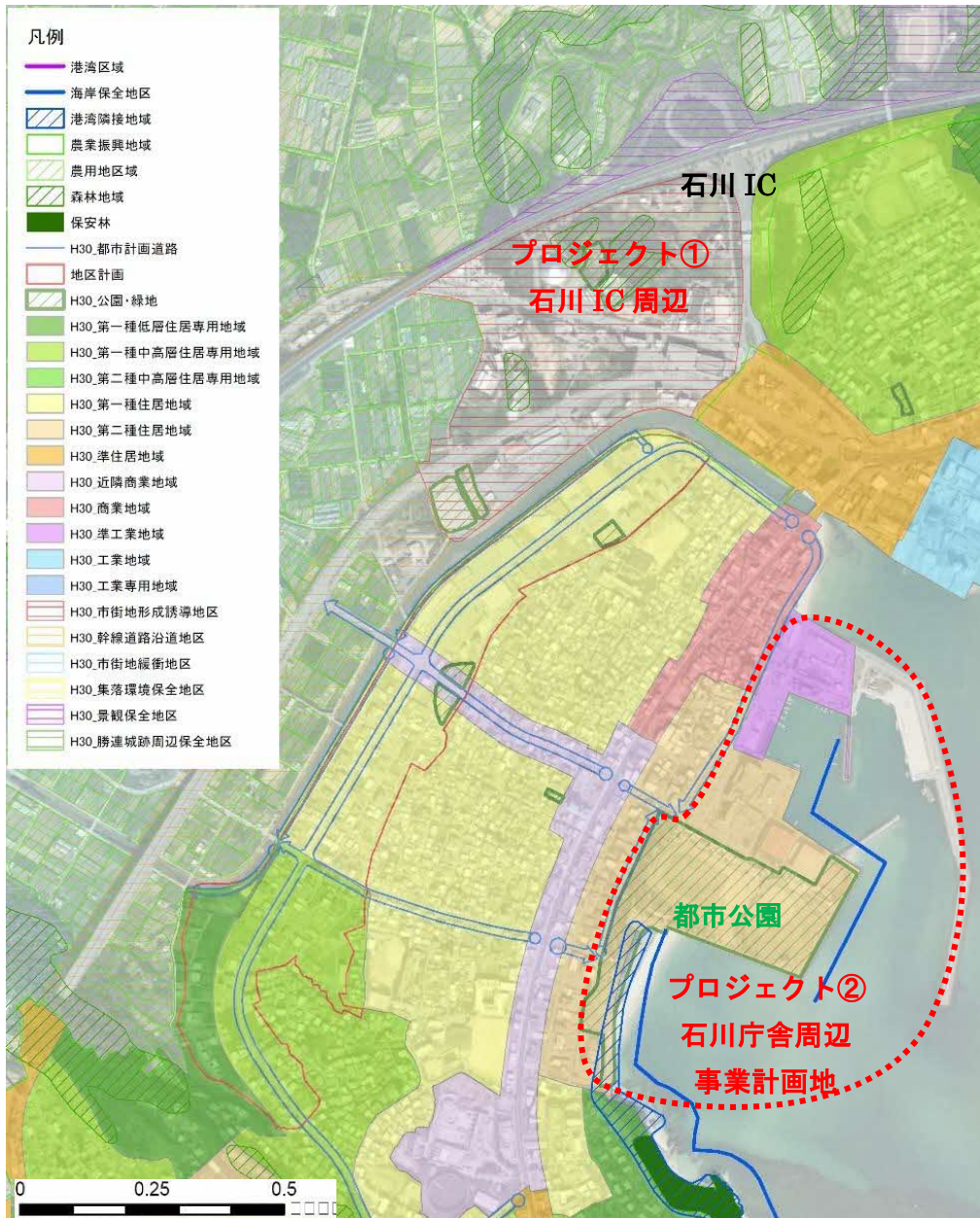
6 本事業は、賑わい交流空間の形成、交通結節点の整備等を行うエリアとして位置づけられ  
7 ている。

計画	石川庁舎周辺の位置づけ
うるま市産業基盤 整備計画基本計画 (令和2年3月)	<b>【産業基盤整備方針】</b> 歴史や文化・自然の魅力があふれる「うるま」を楽しむ集客・交流拠点
うるま市都市計画 マスタープラン (令和5年3月)	<b>【新規土地利用（プロジェクト）】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 交流人口拡大の拠点として滞在型観光空間の創出</li> <li>✓ 交通結節点の整備を含めた新たな産業集積地としての活用</li> </ul> <b>【公共交通】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ シームレスな乗り換え環境の構築</li> <li>✓ 交流機能及びパークアンドバスライド等の交通結節点の整備及び機能の拡充</li> </ul>
石川地域まちづくり 推進計画 (令和5年3月)	<b>【石川地域の将来像】</b> 中南部と北部をつなぐゲートウェイとして 多くの人を訪れ暮らす賑わいのあるまち <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 域内外の人が集う賑わい交流空間の形成</li> <li>(2) 新しい時代にマッチした産業の振興や創出</li> <li>(3) 住み続けたいと思える居住環境と産業振興が調和するまちづくり</li> </ol>

8

(2) 都市計画法及び他法令の指定状況

計画地は約 18.1ha で、都市公園・公共施設用地・ふ頭用地に区分される。



総面積	約 18.1ha				
区分	都市公園 (101,745 m <sup>2</sup> ※石川ビーチ除く)	第二種住居地域	200%	60%	・都市公園 ・港湾計画上の緑地
	公共施設用地 (33,512 m <sup>2</sup> )	第二種住居地域	200%	60%	・港湾計画上の都市機能用地
	ふ頭用地 (約 4.6ha )	準工業地域	200%	60%	・港湾計画上の埠頭用地

▲都市計画法及び他法令の指定状況

出典：都市計画基礎調査

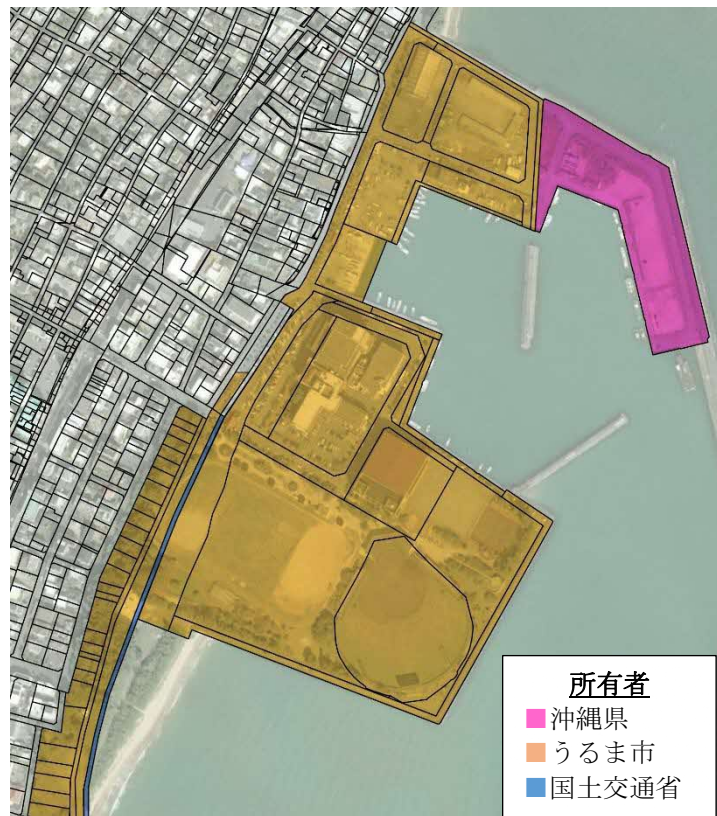
1 (3) 港湾計画上の土地利用区分

2 港湾計画の土地利用区分はふ頭用地、都市機能用地、緑地となっており、整合しない土  
 3 地利用を図る場合には、港湾計画の変更が必要となる場合がある。



▲港湾計画における土地利用計画

出典：沖縄県 金武湾港概要・港湾計画図



▲地籍図

1 (4) 事業計画地における既存施設の概要

2 事業計画地には、複数の公共施設が立地している。

3  
4  
5  
6  
7



▲事業計画地 (案) の施設立地状況

1  
2

▼事業計画地（案）の施設一覧

	施設	面積(m <sup>2</sup> )			建築年月	所有者	運営
		敷地	建築	延床			
都市公園	石川公園	101,745			1990年3月	うるま市	指定管理者
	石川野球場	24,101			1985年3月	うるま市	指定管理者
	石川庭球場	2,420			1989年2月	うるま市	指定管理者
庁舎等 公共施設 用地	石川庁舎	12,406	2,636	6,415	1986年12月	うるま市	直営
	石川会館	19,086	2,352	3,910	1989年1月	うるま市	直営
	石川保健相談センター	2,020	1,140	1,899	1993年3月	うるま市	直営
	石川体育館	12,513	2,404	4,277	1985年3月	うるま市	指定管理者
ふ頭用地 (港湾区域)	石川プール	6,110	1,358	1,358	1988年3月	うるま市	指定管理者

3  
4  
5



▲石川公園



▲ふ頭



▲庁舎等の公共施設



▲ビーチ



▲背後地の市街地



## 1 (5) 公共施設の方針

2 事業計画地に立地する公共施設について、「うるま市公共施設等総合管理計画（令和5  
3 年3月改訂）」及び「うるま市公園整備プログラム（平成27年3月）」におけるの公共  
4 施設の基本方針を以下に示す。

## 6 ▼うるま市公共施設等総合管理計画及びうるま市公園整備プログラムにおける公共施設の基本方針

施設	基本方針※
スポーツ施設 (石川野球場、石川体育館、石川庭球場、石川プール)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 石川野球場は、整備後30年以上が経過、老朽化対策が今後必要。</li> <li>• 民間施設の活用を図ることで施設の処分を検討。</li> <li>• 体育施設は重複している施設の集約化や異なる機能との複合化を検討。</li> </ul>
石川庁舎	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 民間発意による跡利用や行政として必要な機能を検討しながら、市及び地域にとって有益な跡利用を図る。</li> </ul>
石川会館	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 劇場・ホールは、各地に配置されている必要性は低いことから、施設の集約化を図る。</li> </ul>
石川保健相談センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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。</li> <li>• 庁舎跡利用を検討する中では、石川庁舎と一体となった利用についても検討。</li> </ul>
石川公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 魅力的な機能の構築、樹木の剪定、遊具・トイレ等の施設の維持管理を図る。</li> </ul>

7  
8 出典：うるま市公共施設等総合管理計画（令和5年3月改訂）  
9 うるま市公園整備プログラム（平成27年3月）  
10

1 (6) 住民意向と事業者意見 概要 <プロジェクト② 石川庁舎周辺>

市民意向	事業者意見	導入機能
<p>◆ 商業施設・飲食施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・カフェ(4+48+99)</li> <li>◆ 石川ビーチ関連施設 (遊泳、バーベキュー) (3+12+18+106)</li> <li>◆ ビーチ・海の整備への期待</li> <li>◆ スポーツ・レクリエーション施設 (4+14+10+34+33)</li> <li>◆ 音楽・芸術・文化(48)</li> <li>◆ サブカルチャー施設(16)</li> <li>◆ 娯楽文化施設(5)</li> <li>◆ イベント(4)</li> <li>◆ 目玉となる施設・テーマ(3)</li> </ul>	<p>事業者意見</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・サンエー石川シティが近傍にあるため、ショッピングモールの立地は厳しい。</li> <li>・飲食施設や商業施設等目的地となり得る機能。</li> <li>・カフェやレストランなどは、海沿いにもあり、あれば人が集まると思う。</li> <li>・ビーチ・水面・マリーナについては需要が十分にある。(3)</li> <li>・マリーナは、付近にマリナ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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・スケートボード等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)</li> <li>・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。</li> <li>・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。インパクトが必要。</li> <li>・図書館など多世代が利用できる場所があると、カフェ等にぎわいに寄与しやすい。</li> <li>・図書館やホテル、温浴、ワーケーション施設が必要ではないか。</li> <li>・図書館、漁業体験施設、水産物直売・飲食施設、多目的イベント広場屋根付きステージ・公園、公共施設カフェ、ワーケーション施設などの複合施設。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。リーズナブルな価格帯の施設と出来れば誘客の可能性もあり得る。(2)</li> <li>・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。</li> <li>・周辺に子供が多い土地か、世帯年収が高い地域かなどが、屋内遊び場の出店条件となる。</li> <li>・アスレチックやスポーツ施設を軸とし、飲食店舗等家族で楽しめる施設にしてはどうか。</li> <li>・道の駅や大型遊具などは誘客につながるが、民間事業としては事業が困難な施設にもなる。</li> <li>・魅力を高める為には、海が見える風景を楽しみながら、複合整備収益事業となる</li> <li>・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。</li> </ul>	<p>⇒ レクリエーション機能</p>
<p>◆ 港・漁港の活用(6+2)</p>	<p>港・漁港の活用(8)</p>	<p>⇒ 食機能</p>
<p>◆ 宿泊施設(7+6+20)</p> <p>◆ 石川公園の活用(2)</p> <p>(アウトドアキャンプ場・宿泊+合宿施設)</p>	<p>宿泊施設、石川公園の活用、(アウトドアキャンプ場・宿泊+合宿施設) (35)</p>	<p>⇒ 滞在機能</p>
<p>◆ 公共交通・駐車場(16+5)</p>	<p>駐車場交通・駐車場(21)</p>	<p>⇒ 交通機能</p>
<p>◆ 育児・福祉(73)</p> <p>◆ 公共機能・行政サービス(6+64)</p> <p>◆ 教育・学習(69)</p> <p>◆ 就業の場(22)</p> <p>◆ 会館・劇場等(7)</p> <p>◆ 学校(2)</p> <p>◆ 石川川の桜並木等の活用</p>	<p>育児・福祉(73)</p> <p>公共機能・行政サービス(70)</p> <p>教育・学習(69)</p>	<p>⇒ 公共施設機能の再配置の考え方を踏まえて検討</p>
<p>就業の場(22)</p> <p>会館・劇場等(7)</p>	<p>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)</p> <p>・住居が適している。価値の高いステータスとなるような住居を想定する。</p> <p>・市有地として地価を抑えられるのであれば、県民向け住宅としての開発に向いている。</p> <p>・分譲マンションと相性が良いので、公共施設用地をオフィス等、石川公園をマンション、石川野球場周辺を海辺として活用、埠頭用地を飲食・物販施設、スポーツジム等として整備。</p> <p>・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。</p>	<p>⇒ その他(住宅等) ⇒ 事業計画地 第2エリアで検討</p>

## 9.2 ターゲットとコンセプト

### (1) プロジェクトの与条件

【広域的条件】 (立地)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 石川 IC から近く、恩納村からも近い立地</li> <li>・ 飲食店や生活利便施設が集積するディープな石川社交街に隣接</li> </ul>
【対象地の特性】 (地域資源)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 朝日が登る東海岸に面した広大な石川公園、屋外の公共空間</li> <li>・ 多様な市民活動やイベント等が行われてきたエリア</li> <li>・ 石川漁港で水揚げされた海の幸、石川漁協直売店・魚屋</li> <li>・ 白浜が続く石川ビーチ</li> </ul>
【上位・関連計画における位置付け】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「うるま」を楽しむ集客・交流拠点</li> <li>・ 交流人口拡大の拠点として滞在型観光空間の創出</li> <li>・ 交通結節点の整備を含めた新たな産業集積地としての活用</li> </ul>
【住民意向】 (ニーズ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商業・飲食施設、石川ビーチ関連施設、宿泊施設への期待</li> <li>・ スポーツ・レクリエーション、音楽・イベントの場としての需要</li> <li>・ 公共交通・駐車場の必要性</li> </ul>
【事業者意見】 (シーズ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 海沿いの立地を活かした飲食施設や商業施設、遊び場等の複合施設</li> <li>・ ビーチ・水面を活用したアクティビティ、マリーナ等の需要</li> <li>・ 様々なタイプの宿泊・滞在型施設の想定</li> </ul>



### (2) プロジェクトの推進に向けた課題

石川庁舎周辺の背後地には、コンパクトな市街地に生活利便施設や飲食店が数多く集積しているものの、石川庁舎の駐車場は夜間に閉鎖しており、現状で市街地と石川庁舎周辺との関係性は低い。

石川庁舎周辺では既存公共施設の老朽化が進み、公共施設マネジメントの観点から再編が必要な状況であり、また、石川公園・石川ビーチ・ふ頭用地は海沿いの立地を活かした更なる利活用や適切な維持管理が望まれている。



### (3) プロジェクトの方向性

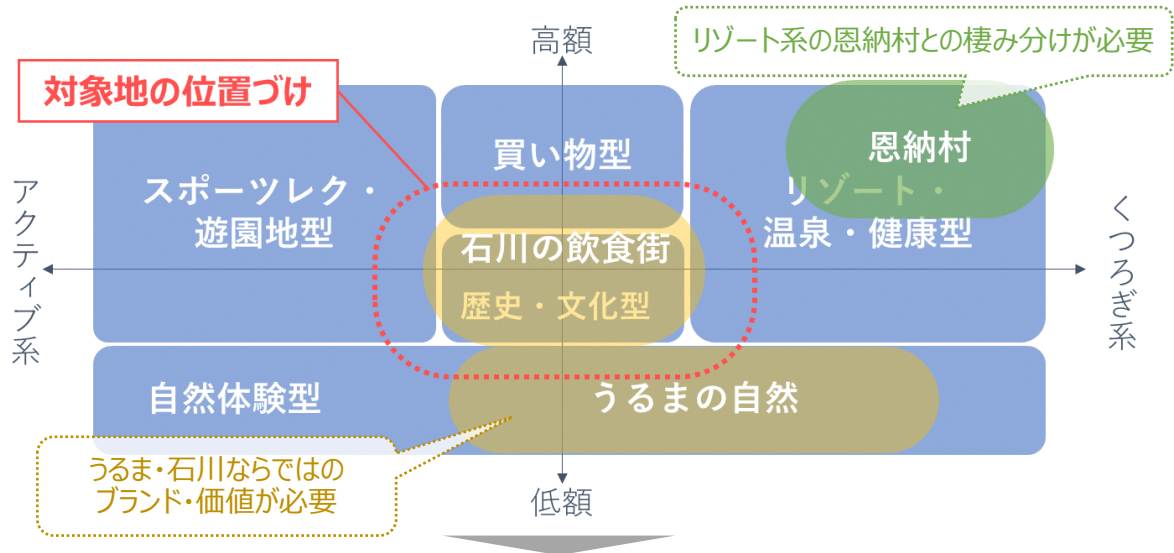
石川庁舎周辺の立地ポテンシャルと地域資源を活かして、新たな魅力ある賑わい拠点を形成し、石川地域の市街地やうるま市内への滞在・周遊を促し、地域活性化を図る。



(4) ターゲット

ポジショニングとして、周辺リゾート地や観光地との差別化を図り、日常の延長上で気軽に訪れることができ、アクティブな活動からくつろげる活動まで好きな過ごし方ができる滞在拠点として位置付け。

メインターゲットを市民・県民、サブターゲットを県外観光客とした拠点形成を目指す。



【位置づけ】

- ✓ 日常の延長上で気軽に訪れることができ、アクティブな活動からくつろげる活動まで、好きな過ごし方ができる場所
- ✓ 半日～1日滞在できる拠点

【ターゲット】

●メインターゲット：市民・県民

**市民（石川地域住民等）**

- 石川・うるま市に居住・就労する人
- 観光客等をおもてなしする

**県内来訪者**

- 週末利用等の誘致圏域に居住
- 沖縄自動車道を利用し、比較的容易に石川地区を訪問可能

●サブターゲット：県外観光客

**県外観光客**

- 県外から旅行目的で来訪
- 本島北部や恩納村へ向かう観光客
- 滞在時間が長く（1泊以上）、リピートの可能性も高い
- レンタカー、高速バス等で移動

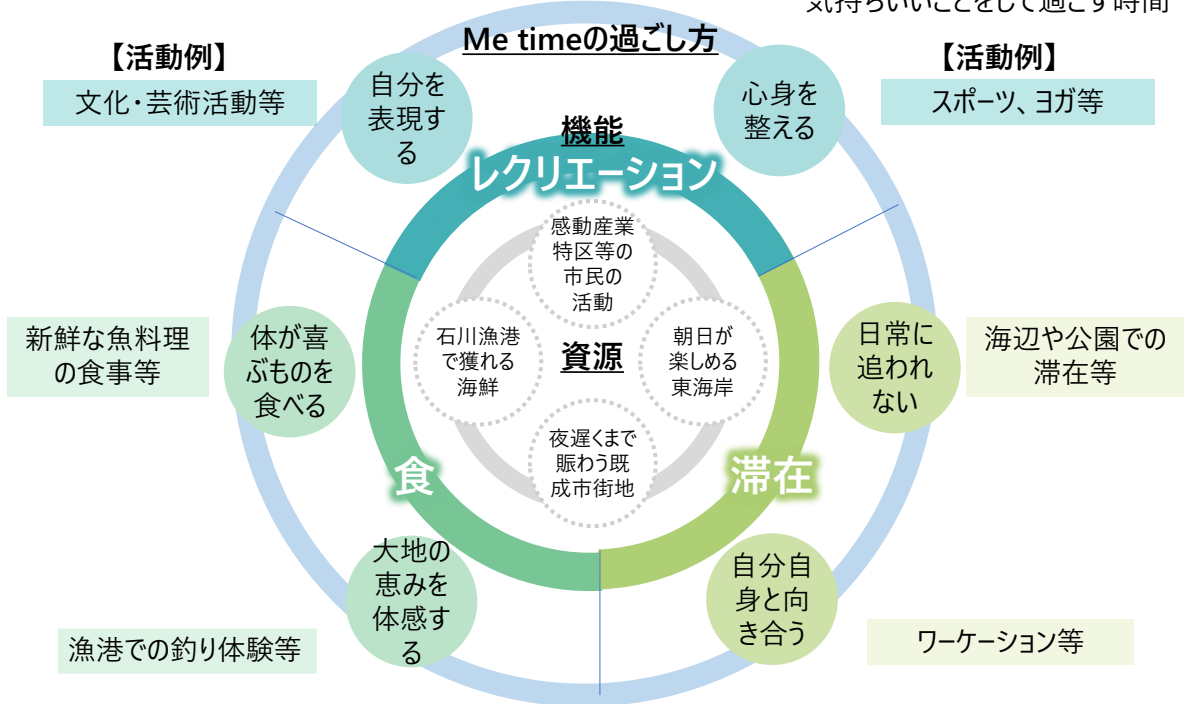
1 (5) コンセプト

2 石川庁舎周辺の立地と地域資源を活かして、思い思いに過ごすことができる「石川・Me  
3 time・パーク」として、自分らしさを育み・体感できる滞在・交流拠点を目指す。

4 **石川・Me time・パーク**  
5  
6 **～自分らしさを育み・体感できる滞在・交流拠点～**  
7

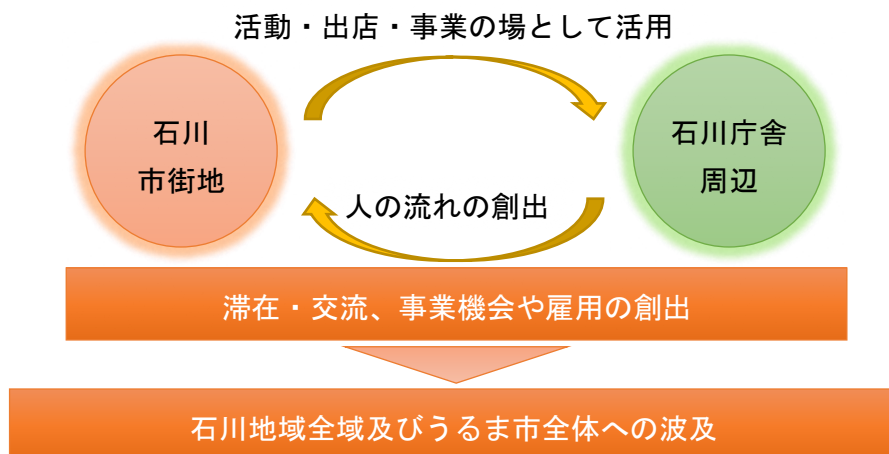
8 **Me time とは**

- 9 ✓ 自分の思うままに過ごせる時間
- 10 ✓ 自分にとって嬉しいこと、楽しいこと、  
11 気持ちいいことをして過ごす時間



28 (6) 目指す姿

29 石川庁舎周辺に新たな滞在・交流拠点ができることにより、シャワー効果として隣接する  
30 石川市街地にも人の流れを生み出し、店舗等の商売繁盛にもつなげるとともに、市民や事業  
31 者にとっても石川庁舎周辺を新たな活動や出店・事業の場として活用することにより、事業  
32 機会や雇用の創出につなげ、石川庁舎周辺と石川市街地の相乗効果を図り、ひいては、石川  
33 地域全体と市全体への経済波及効果を目指す。



## 1 9.3 導入機能・イメージ

## 2 (1) 導入機能

3 前述の対象地の特性、住民意向や事業者意見等を踏まえ、市民、県内来訪者、県外観光客  
4 が滞在したくなるような機能を検討する。

5

## ▼導入機能

機能	概要	Me time の過ごし方
レクリエーション 機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>子どもから大人まで、オープンな空間で開放的に憩い・遊び・楽しめる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自分を表現する</li> <li>心身を整える</li> </ul>
食機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>子ども連れでも気軽に食べられるものから、お酒も楽しめる大人の食事まで</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>体が喜ぶものを食べる</li> <li>大地の恵みを体感する</li> </ul>
滞在機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>開放的な海辺での滞在をそれぞれの過ごしたい方法に合わせて楽しんでいる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>日常に追われない時間を過ごす</li> <li>自分と向き合う</li> </ul>
交通機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民も来訪者も、市街地をスムーズで快適に移動し、周辺地域への観光を楽しんでいる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>移動を楽しむ</li> </ul>

6

7

(2) アクティビティ例

1) レクリエーション機能

子どもから大人まで、オープンな空間で開放的に憩い・遊び・楽しめる機能。

▼レクリエーション機能のイメージ

過ごし方	アクティビティ例	市民の活動 下線：感動産業特区関連機能	施設イメージ
自分を表現する	<ul style="list-style-type: none"> <li>「音楽アーティストのライブ、フェス・イベント等での発表／参加</li> <li>ものづくり体験</li> <li>朝市、ナイトマーケット・バザールの開催</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>地元アーティストの作品を展示・販売できる</u></li> <li><u>市場・ナイトマーケットで市民がつくったものを出店できる</u></li> <li><u>ステージで音楽や芸能等の活動の発表ができる</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>多目的イベント広場・屋根付きステージ・公園【公共施設】</li> </ul>
心身を整える	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園でのニュースポーツ、アーバンスポーツ、朝ヨガ</li> <li>子ども向けの屋内の遊び場</li> <li>ビーチでのマリンレジャー</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>マリンスポーツ、ニュースポーツ、アーバンスポーツ等を通じて交流することができる</u></li> <li>天候に左右されず、子供を連れて遊ぶことができる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋内遊び場</li> <li>コンドミニウム・飲食等</li> <li>ビーチ、水面、マリナー</li> </ul>

【事例イメージ】



▲屋内遊び場(ノボルト)



▲スケートボード場(ひろしまゲートパーク)



▲多目的イベント広場(ひろしまゲートパーク)



▲ビーチ(古宇利島)

## 2) 食機能

子ども連れでも気軽に食べられるものから、大人がお酒も楽しめる食機能。

## ▼食機能のイメージ

過ごし方	アクティビティ例	市民の活動 下線：感動産業特区関連機能	施設イメージ
体が喜ぶものを食べる	<ul style="list-style-type: none"> <li>漁港の新鮮な魚料理が食べられるレストラン</li> <li>ビーチで開催できるBBQ</li> <li>市場・ナイトマーケットの開催</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>カフェ・バーで音楽の演奏を聴ける</li> <li>キッチンカーやチャレンジショップで出店できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>水産物直売・飲食施設</li> <li>多目的イベント広場・屋根付きステージ・公園（再掲）【公共施設】</li> </ul>
大地の恵みを体感する	<ul style="list-style-type: none"> <li>漁港での釣り体験</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>釣りのインストラクターができる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>漁業体験施設</li> </ul>

## 【事例イメージ】



▲ UMI FARM(八景島シーパラダイス)



▲ マリーナ沿いレストラン(ボートパーク広島)

3) 滞在機能

開放的な海辺での滞在をそれぞれの過ごしたい方法に合わせて楽しめる機能

▼滞在機能のイメージ

過ごし方	アクティビティ例	市民の活動	施設イメージ
日常に追われ ない時間を 過ごす	<ul style="list-style-type: none"> <li>海辺や公園でゆっくり滞在できるカフェ・バーやブックカフェ</li> <li>カジュアルな宿泊施設（キャンプ、グランピング、タイニーハウス、宿泊特化型ホテル）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>日常とは違った雰囲気できつろぐことができる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>カフェ</li> <li>多目的イベント広場・屋根付きステージ・公園（再掲）【公共施設】</li> <li>宿泊・滞在施設</li> </ul>
自分と向き合う	<ul style="list-style-type: none"> <li>ワーケーション施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>日常とは違った雰囲気海を眺めながらテレワークできる</li> <li>日頃とは違うアイデアや着想がわく</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ワーケーション施設</li> </ul>

【事例イメージ】



▲淡路シェフガーデン



16



▲グランピング施設 (INN THE PARK 福岡)

## 4) 交通機能

## ▼交通機能のイメージ

過ごし方	アクティビティ例	市民の活動	施設イメージ
移動を楽しむ	<ul style="list-style-type: none"> <li>既成市街地の利用促進のための駐車場</li> <li>市内観光地周遊のための、新たなモビリティ等の停留所</li> <li>海の玄関口としてのマリーナ、島しょ部への海上交通（水上バス等）の拠点</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既成市街地の店舗等を利用する際に車を止められる</li> <li>生活交通として使用することができる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場・停留所【公共施設】</li> <li>マリーナ</li> <li>水上バス乗降場</li> </ul>

## 【事例イメージ】



▲マリーナ(マリノアシティ)(福岡市)



▲ボートパーク広島(広島市)

## 9.4 施設規模

石川庁舎周辺に整備が想定される施設の規模は以下のとおりである。

## ▼施設規模

機能	施設	規模	考え方	算出根拠
レクリエーション機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋内遊び場、コンドミニアム・飲食等</li> </ul>	建築面積：約 8,500 m <sup>2</sup> 敷地面積：約 14,600 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>海が見える風景を楽しみながら本屋やホテル、飲食が楽しめる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋内遊び場はノボルト（福岡県）4,000 m<sup>2</sup>程度、コンドミニアムは UNO HOTEL（岡山県）1,500 m<sup>2</sup>程度、飲食等はポートパーク広島 1,500 m<sup>2</sup>程度を参考に設定し、建ぺい率より算出</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>多目的イベント広場</li> </ul>	約 6,500 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>朝市、ナイトマーケット・バザール等を開催</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ひろしまゲートパーク（ゲートパークプラザ）を参考に設定</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根付きステージ</li> </ul>	建築面積：約 900 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>音楽や芸能イベントを開催</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ひろしまゲートパーク（大屋根ひろば）を参考に設定</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園</li> </ul>	約 91,800 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>日常的にスポーツ・運動ができる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市公園面積より、公園敷地内に設置する建築物分及び多目的イベント広場を差し引いた規模</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>ビーチ、水面</li> </ul>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>マリンレジャーが楽しめる</li> </ul>	-
食機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>漁業体験施設、水産物直売・飲食施設</li> </ul>	建築面積：約 1,000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>漁港の新鮮な魚料理が食べられ、釣り等が体験できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>UMI FARM（八景島シーパラダイス）を参考に設定</li> </ul>
滞在機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>カフェ、ワークショップ施設、宿泊・滞在施設</li> </ul>	建築面積：約 2,500 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>海沿いの開放的な空間を楽しみながら宿泊・滞在できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>淡路シェフガーデン（1店舗当り約 30 m<sup>2</sup>を 10 店舗程度想定）、INN THE PARK 福岡（球体テント約 30 m<sup>2</sup>を 10 張り程度想定）を参考に算定</li> </ul>
交通機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場・停留所</li> </ul>	敷地面積：約 14,600 m <sup>2</sup> 建築面積：約 8,500 m <sup>2</sup> （障害者用を含む駐車場約 570 台分）	<ul style="list-style-type: none"> <li>既成市街地の店舗等を利用する際に車を止められる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき指針」（平成 19 年 2 月 1 日）を基に、施設面積 10,000 m<sup>2</sup>に対し、必要な駐車場台数より算出</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>マリーナ</li> </ul>	水域面積：約 10,000 m <sup>2</sup> （約 50 隻分）	<ul style="list-style-type: none"> <li>海の玄関口として船を止められる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>水域面積は図上計測による</li> <li>（西福岡マリーナの一部を参考に算出）</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>水上バス乗降場</li> </ul>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>島しょ部への海上交通</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋内遊び場、コンドミニアム・飲食等に含まれる</li> </ul>



1  
2  
3

## 【補足】公園整備に係る公園施設の建築面積について

うるま市都市公園条例	都市公園法、都市公園法施行令等	石川公園の公園施設 都市公園面積:101,745 m <sup>2</sup>
<p>2 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(平成11年法律第117号)第2条第5項に規定する選定事業者が同条第4項に規定する選定事業として整備する都市公園については、<u>100分の12</u>とする。</p>	<p>民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律 5 この法律において「選定事業者」とは、第八条第一項の規定により選定事業を実施する者として選定された者をいう。 4 この法律において「選定事業」とは、第七条の規定により選定された特定事業をいう。</p>	<p>PFI事業として整備する公園施設(上限約12,000 m<sup>2</sup>) ・カフェ・ワーケーション施設・滞在施設(約1,600 m<sup>2</sup>) ・コンテナ・飲食施設(約300 m<sup>2</sup>) ・グランピング・BBQ エリア(約300 m<sup>2</sup>) ・屋根付きステージ(約900 m<sup>2</sup>) ・管理事務所(約100 m<sup>2</sup>) ・アーバンスポーツパーク(約1,200 m<sup>2</sup>) ・遊戯施設(約1,200 m<sup>2</sup>) ・駐車場(約3,400 m<sup>2</sup>)</p>
<p>2 政令第6条第6項による法第5条の9第1項の規定により読み替えて適用する法第4条第1項ただし書の条例で定める範囲は、政令第6条第6項に規定する建築物に限り、当該都市公園の敷地面積の<u>100分の10</u>を限度として前条第1項本文中の規定により認められる建築面積を超えることができる。</p>	<p>6 地方公共団体の設置に係る都市公園についての認定公募設置等計画に基づき公募対象公園施設である建築物(第一項各号に規定する建築物を除く。)を設ける場合に関する法第五条の九第一項の規定により読み替えて適用する法第四条第一項ただし書の政令で定める範囲は、当該公募対象公園施設である建築物に限り、当該都市公園の敷地面積の<u>百分の十</u>を限度として同項本文の規定により認められる建築面積を超えることができることとする。</p>	<p>Park-PFI の場合の公募対象公園施設</p>
<p>4 政令第6条第1項第3号による法第4条第1項ただし書の条例で定める範囲は、同号に規定する建築物に限り、当該都市公園の敷地面積の<u>100分の10</u>を限度として前条又は前3項の規定により認められる建築面積を超えることができる。</p>	<p>三 <u>屋根付広場、壁を有しない雨天用運動場その他の高い開放性を有する建築物</u>として国土交通省令で定めるものを設ける場合</p>	<p>・屋根付きステージ(900 m<sup>2</sup>)</p>

4  
5

## 9.5 ゾーニング・配置計画

### (1) 施設配置の考え方

各施設の配置の考え方を以下に示す。

#### 【屋内遊び場、コンドミニウム・飲食等】

- 石川庁舎、石川体育館、石川屋内運動場等の跡地を活用し、公園利用者やマリナー利用者が本施設を利用することを想定し、公園とマリナーからアクセスの良い位置に配置を検討する。

#### 【カフェ、ワーケーション施設、宿泊・滞在施設】

- 石川公園内において、海への眺望が良い海沿いに配置する。

#### 【多目的イベント広場・屋根付きステージ・公園】

- 石川公園内において、広範囲を一体的に利用できるよう多目的イベント広場を配置し、市街地への音の影響に配慮した位置及び向きに屋根付きステージの配置を検討する。

#### 【ビーチ、水面、マリナー】

- ビーチは既存のビーチを活用する。（※維持管理・活用については県と要調整）
- マリナーは防波堤の内側に、漁船の航路の妨げにならない位置に配置を検討する。（※港湾管理者（県）と要調整）

#### 【漁業体験施設、水産物直売・飲食施設】

- 埠頭用地内に既存の漁協施設と連携できる位置に配置を検討する。  
（※漁協と要調整。別途水産庁系事業を活用して整備予定。）

#### 【駐車場・乗降場】

- 既成市街地の利用促進を促し、公園及び施設の利用者が利用しやすい位置に配置を検討する。
- 市街地、駐車場・乗降場、対象地内の各施設をつなぐ歩行者動線を確保する。

(2) ゾーニング

石川庁舎周辺におけるゾーニング案を以下に示す。



1 (3) モデルプラン

2 ゾーニング案を踏まえたモデルプラン例を以下に示す。



3

## 1 9.6 想定する事業手法

## 2 (1) 事業計画地の範囲

3 ゾーニング及びモデルプランでは、対象地全体について導入機能の理想的な配置のあり方を図示した。そのうち、下図の赤枠の範囲を事業計画地第1エリアとし、石川プール及び漁協背後地は事業計画地第2エリアとして区分する。

6 第1エリアのうち公募対象範囲は下図の赤線網掛け部分を想定する。なお、公募対象範囲においても、民間提案施設の供用開始時期の条件を「令和〇年までに開業」とすることにより、段階的な整備の提案も許容する。

9 ふ頭用地については、本公募対象地の魅力向上に向けた事業展開が期待できることから、引き続き県や漁協組合、関係部署と協議を続け、エリア一体での相乗効果の創出を図る。漁業体験施設、水産物直売・飲食施設は、別途水産系の事業により実現を図ることを想定する。石川プール及び漁協背後地は、関係各所との協議が整った後に公募することを想定する。



▲事業計画地（案）内訳区域

14

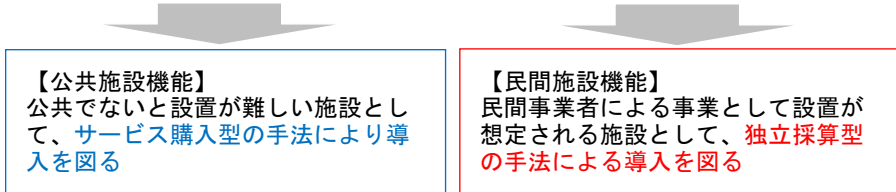
15

※今後の検討状況によって、事業計画地を変更する可能性があります。

(2) 導入機能の公共施設・民間施設の種類

前段の導入機能について、公共公益性や収益性の観点から、公共施設機能と民間施設機能に区分する。公共施設機能についてはサービス購入型の手法により導入を図り、また、民間施設機能については、独立採算型の手法による導入を図る。

	【公共施設機能】	【民間施設機能】
機能・施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場（公共分）・ 乗降場</li> <li>・ 多目的イベント広場、屋根付きステージ、公園、管理棟等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ロケーションカフェ、ワーケーション・リゾートオフィス</li> <li>・ 宿泊・滞在施設</li> <li>・ 屋内遊び場</li> <li>・ 映画館、ホール</li> <li>・ 温浴・コンドミニウム・飲食等</li> <li>・ 駐車場（民間施設の附置分）</li> </ul>



事業類型	事業類型の概要
サービス購入型	<p>事業者が対象施設の設計・建設・維持管理・運営を行い、市は選定事業者が受益者に提供する公共サービスに応じた対価（サービス購入料）を支払う。事業者のコストが市から支払われるサービス購入料により全額回収される類型。</p> <p>サービス購入型</p>
独立採算型	<p>事業者が自ら調達した資金により施設の設計・建設・維持管理・運営を行い、そのコストが利用料金収入等の受益者からの支払いにより回収される類型。</p> <p>独立採算型</p>
混合型	<p>選定事業者のコストが、市から支払われるサービス購入料と利用料金収入等の受益者からの支払いの双方により回収される類型。</p> <p>ミックス型</p>

### (3) 公共施設機能の事業手法

前頁で整理した公共施設機能の整備・維持管理・運営に係る事業手法としては、下表の事業手法が想定される。このうち、公設公営（従来方式）を除く各手法について比較したものを次頁に示す。

#### ▼想定される主な事業手法

事業方式	概要
<b>公設公営(従来方式)</b>	
建設＋公共直営	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共が自ら資金調達のうち、設計、建設は公共が民間事業者に個別に発注し、施設運営は公共自ら行う方式。</li> </ul>
<b>公設民営</b>	
建設＋運営委託 (指定管理者制度等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共が自ら資金調達のうち、設計、建設は公共が民間事業者に個別に発注し、維持管理・運営は別途民間事業者に委託（指定管理者制度等）する方式。</li> <li>維持管理・運営は単年度または複数年度の委託となる。</li> </ul>
DBO	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Design Build Operate</b>の略。公共が自ら資金調達し、設計・建設、維持管理・運営を公共が民間事業者に長期的かつ一括して発注する方式。</li> <li>設計・建設は設計・建設事業者、維持管理・運営は <b>SPC</b>*が実施。</li> </ul>
<b>民設民営(PFI方式*)</b>	
BTO	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Build Transfer Operate</b> の略。民間事業者が自ら資金調達のうち設計・建設し、施設完成直後に公共に所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営を長期的かつ一括して事業を行う方式。</li> <li><b>SPC</b> が一括して業務を実施。</li> </ul>
BOT	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Build Operate Transfer</b> の略。民間事業者が自ら資金調達のうち設計・建設、維持管理・運営を長期的かつ一括して事業を行い、事業終了後に公共に所有権を移転する方式。</li> <li><b>SPC</b> が一括して業務を実施。</li> </ul>
BOO	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Build Own Operate</b> の略。民間事業者が自ら資金調達のうち設計・建設、維持管理・運営を長期的かつ一括して事業を行い、事業終了時点で民間事業者が施設を解体・撤去する等の事業方式。</li> </ul>

※PFI 方式(Private Finance Initiative)とは、PPP(Public Private Partnership)と称される官民連携事業の一種で、公共施設等の設計、建設、維持管理、運営、資金調達に民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより、同一水準のサービスをより安く、又は、同一価格でより上質のサービスを提供する手法である。

※SPC とは、Special Purpose Company の略。特別目的会社。ある特別の事業を行うために設立された事業会社のこと。DBO 及び PFI では、公募提案する企業グループが、新会社を設立して、建設・運営・管理にあたるのが一般的である。

1

2

公共施設機能の整備・維持管理・運営に係る事業手法

区分	公共施設等の整備、維持管理・運営を担う方式				
対象施設	PFI法に定める公共施設等			法令上の規定なし	地方自治法に定める公の施設
	公共施設主体			公共施設主体	公共施設主体
手法	PFI方式			DBO方式	指定管理者制度
	BTO	BOT	BOO		
スキーム					
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設整備が前提</li> <li>一定の事業規模(目安として事業費総額10億円以上)がないと民間活用効果が希薄</li> <li>BTO方式による都市公園の整備は10件(日本PFI・PPP協会サイト、R2年度末時点)</li> <li>事業の特性(運営と一体にすることで事業者の組成が困難等)によっては、BT+Oの方式も有り</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設整備が前提</li> <li>PFIに比べて低金利の起債によりコスト面は有利となるが、起債以外の分割払いができず、公共負担の平準化が不可</li> <li>設計・建設請負契約と維持管理・運営委託契約が別になるため、官民の責任所在が曖昧(設計瑕疵or工事監理瑕疵等)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公の施設の管理権限は指定管理者が有し、料金収受や使用許可等の権限を付与することが可能</li> <li>PFI方式やDBO方式と併用されることも多い</li> </ul>
根拠法	PFI法			—	地方自治法
契約形態	事業契約			設計・建設請負契約 維持管理・運営委託契約	行政処分(指定)
民間の業務範囲	設計・建設・維持管理・運営			—	維持管理・運営
施設所有者	公共	事業中:民間 事業後:公共	民間	公共	公共
土地所有者	公共			公共	公共
資金調達	民間(起債、国庫補助等 <sup>*1</sup> の併用も可)	民間(国庫補助等の併用も可)		公共	公共
事業期間の目安	10~30年程度			—	3~5年
公共収支	収入	— ・固定資産税等 <sup>*2</sup> ・借地料		—	—
	支出	・サービス購入費 ※独立採算の場合は無い		・設計・建設請負費 ・維持管理・運営委託費	・指定管理料
参考事例	柳島スポーツ公園(茅ヶ崎市)	—	・ボートパーク 広島(広島市)	—	—

3 ●PFI方式による公園整備)の事例イメージ



柳島スポーツ公園(茅ヶ崎市)



ボートパーク広島(広島市)

4

5



(4) 都市公園内に設置する民間施設機能の事業手法

前頁で整理した民間施設機能のうち都市公園内に設置するものについて、整備・維持管理・運営に係る事業手法としては、下表の事業手法が想定される。

都市公園内に設置する民間施設機能の整備・維持管理・運営に係る事業手法

区分	民間施設を主体とした整備、維持管理・運営を担う方式		民間施設のみ整備、維持管理・運営を担う方式	
対象施設	都市公園法に定める公募対象公園施設、特定公園施設		都市公園法に定める公園施設、占用物件	
	民間施設主体		民間施設のみ	
手法	公募設置管理制度(Park-PFI)		設置管理許可制度	占用許可制度
スキーム				
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者は独立採算で行う公募対象公園施設を設置するほか、一体的に整備することが有効な特定公園施設も整備</li> <li>特定公園施設の整備費に公募対象公園施設で得られる収益を一部充当することが必要</li> <li>公共側で負担する特定公園施設の施設整備費は一括での支払いが必要</li> <li>一定の事業規模が必要</li> <li>通常建蔽率2%。建蔽率の特例(休養施設等)について、10%を参酌して条例で定める範囲を限度として上乗せ可能</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>民間施設に限った手法のため、Park-PFIに比べて参入障壁が低い</li> <li>最長10年の事業期間では投資回収のリスクが高いと判断する事業者も有り</li> <li>通常建蔽率2%。建蔽率の特例(休養施設等)について、10%を参酌して条例で定める範囲を限度として上乗せ可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>占用物件を対象としているため、自治体が政策として導入する施設整備に不向き(駅前広場とした場合、道路法で認められる限られた施設となる)</li> <li>最長10年の事業期間では資金回収の見込みが立ちにくく、安価な施設整備に留まる可能性有り</li> </ul>
根拠法	都市公園法			(条例管理)
契約形態	行政処分(許可)			
民間の業務範囲	設計・建設・維持管理・運営(対象となる施設のみ)			
施設所有者	民間 (公募対象公園施設) ※上記以外は公共	民間 (民間施設部分)	民間(占用物件部分)	
土地所有者	公共			
資金調達	民間 (公募公園対象施設、一部の特定公園施設) ※上記以外は公共	民間 (民間施設のみ) ※上記以外は公共	民間 (占用物件のみ) ※上記以外は公共	
事業期間の目安	20年		最長10年(更新可)	
公共収支	収入	・許可使用料 ・固定資産税等※2		・許可使用料
	支出	・特定公園施設の一部の設計・建設費 ・維持管理・運営費	・公共施設部分の設計・建設・維持管理・運営費	
参考事例	<ul style="list-style-type: none"> <li>コザ運動公園(沖縄市)</li> <li>旧広島市民球場跡地(広島市)</li> <li>海の中道海浜公園(福岡市)</li> <li>大濠公園(福岡市)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>石川運動広場(うま市)</li> <li>水上公園(福岡市)</li> <li>大濠公園(福岡市)</li> <li>南池袋公園(豊島区)</li> <li>天王寺公園(大阪市)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>王子南公園(神戸市)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新山口駅北口交通広場(山口市)</li> </ul>

6  
7  
8

1

## 公募設置管理制度の特徴

**公募設置管理制度とは・・・**

- 都市公園において飲食店、売店等の公園施設（公募対象公園施設）の設置又は管理を行う民間事業者を、公募により選定する手続き
- 事業者が設置する施設から得られる**収益を公園整備に還元することを条件**に、事業者には都市公園法の**特例措置**がインセンティブとして適用される

**条件** **園路、広場等の公園施設（特定公園施設）の整備を一体的に行うこと**

- ・公募対象公園施設を設置、管理する者は、園路、広場等**公園管理者が指定する公園施設をあわせて整備することが必要**
- ・特定公園施設の整備費は、公募時の条件で、全額事業者負担とすることも、公園管理者が一部負担とすることも可能

**特例 1 設置管理許可期間の特例（10年→20年）**

- ・**公募設置等計画の認定の有効期間は20年**
- ・その期間に許可申請があった場合は設置管理の**許可を与えなければならない**  
(設置管理許可の期間の上限は10年のままだが、認定期間（上限20年間）内は更新を保証)

<制度を活用した公園整備イメージ>

**特例 2 建蔽率の特例（2%→12%）**

- ・通常、飲食店、売店等の便益施設の建蔽率は2%
- ・公募対象公園施設については、休養施設、運動施設等と同様に**10%の建蔽率上乘せ**

	カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)	広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)
従前	民間資金	公的資金
新制度	民間資金	収益を充て 公的資金

**特例 3 占用物件の特例**

- ・認定公募設置等計画に基づく場合に限り、**自転車駐車場、看板、広告塔を「利便増進施設」（占用物件）として設置可能**

※出典：国土交通省 都市公園法改正のポイント

2  
3  
4

●公募設置管理制度（Park-PFI）の事例イメージ

海の中道海浜公園（福岡市）

広島市民球場跡地（広島市）

5  
6  
7

●設置管理許可制度の事例イメージ

石川運動広場（うるま市）

大濠公園（福岡市）

8  
9  
10

9-26

1 (5) 庁舎等公共施設用地における事業手法

2 前頁で整理した民間施設機能のうち庁舎等公共施設用地を活用して導入を図るものにつ  
 3 いては、下表の事業手法が想定される。本対象地では長年に渡り庁舎等公共施設用地として  
 4 公共公益性が高い用途として活用されていた経緯を踏まえ、土地譲渡（売却）方式は適切で  
 5 はないため、底地は公共（市）が所有し続ける定期借地権方式が適切である。

7 庁舎等公共施設用地における事業手法

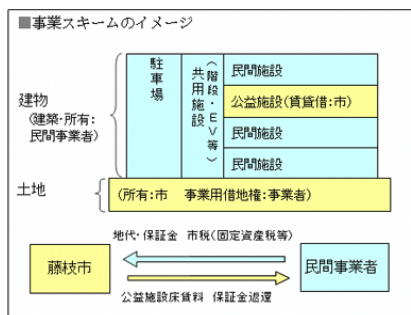
区分		民間施設等の整備、維持管理・運営を担う方式			
対象施設	法令上の規定なし			法令上の規定なし	
	民間施設のみ			民間施設のみ	
手法	定期借地権方式			土地譲渡(売却)方式	
	一般定期借地権	事業用定期借地権	建物譲渡特約付借地権		
スキーム					
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地は市が所有、一定期間土地を賃借し、民間事業者が建築物を建設</li> <li>借地期間終了後に土地を市に返還</li> <li>継続的に借地料収入がある</li> <li>市は一部の土地所有者としてまちづくりのコントロールが可能</li> <li>区分所有の場合は、権利関係及び管理が複雑となる</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>土地を民間に譲渡(売却)し、民間事業者が建築物を建設</li> <li>一時的な土地売却収入がある</li> <li>民間事業者は恒久施設として自由な用途選択が可能</li> <li>市の所有権がなくなるため、整備方針をコントロールするための条件整理・規定が必要</li> </ul>	
根拠法	借地借家法			—	
契約形態	土地賃貸借契約			土地譲渡契約	
民間の業務範囲	設計・建設・維持管理・運営				
施設所有者	民間			民間	
土地所有者	公共			民間	
契約終了時の建物	更地返還	更地返還	土地所有者が買い取り	—	
資金調達	民間			民間	
事業期間の目安	50年以上	契約更新有 10年以上 30年未満	契約更新無 30年以上 50年未満	30年以上	
公共収支	収入	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定資産税等<sup>**2</sup></li> <li>借地料</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>固定資産税等<sup>**2</sup></li> <li>土地売却費</li> </ul>
	支出	—			—
参考事例	<ul style="list-style-type: none"> <li>旧大名小学校跡地(福岡市)</li> <li>BiVi藤枝(市立総合病院跡地)(藤枝市)</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>姫路市キャストィ 21 エントランスゾーン開発事業(姫路市)</li> </ul>	

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9

● 定期借地権方式の事例イメージ



旧大名小学校跡地活用事業(福岡市)



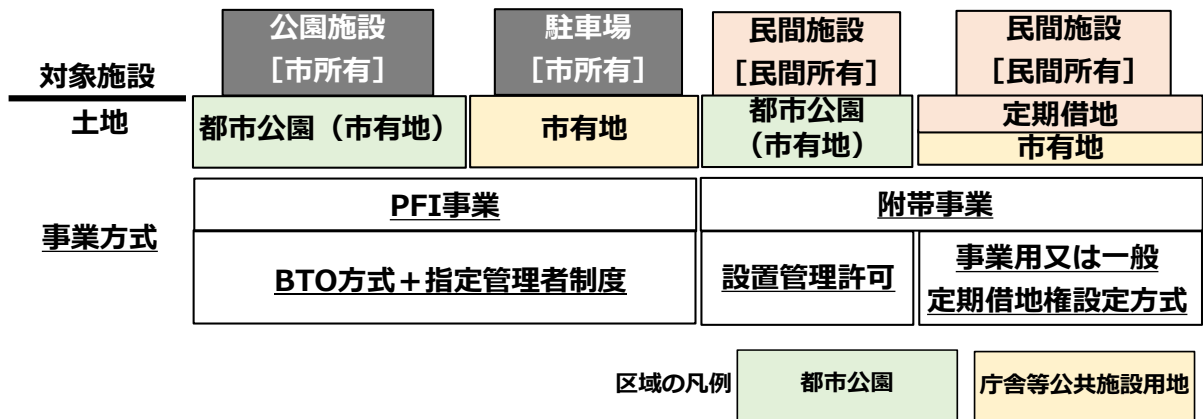
BiVi藤枝(市立総合病院跡地)(藤枝市)

※出典:国土交通省資料

1 (6) 事業手法

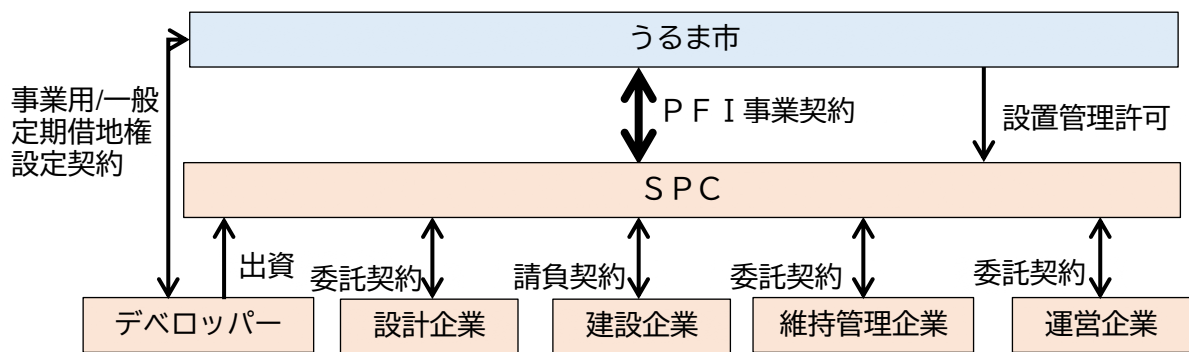
2 前述の事業手法のうち、以下の前提条件及び方針を踏まえ、本事業は PFI 事業（既存施  
 3 設の解体、都市公園及び駐車場の再整備）に、附帯事業として、設置管理許可、定期借地権  
 4 等の組み合わせを想定する。

- 5
- 6 ・公共施設としては都市公園及び駐車場の整備・管理運營業務を予定している。
- 7 ・残りの公共用地においては、定期借地権設定契約を想定し、基本計画実現に向けた民間
- 8 施設の誘致を期待したいこと。
- 9 ・公共施設整備費部分については、市の財源が十分ではないことから、国庫補助金及び起
- 10 債のほか、できるだけ民間資金を活用することを想定していること。
- 11 ・都市公園部分の収益可能性については現状では未知数ではあるが、都市部等で成功して
- 12 いる先行事例等を踏まえると Park-PFI として成立させるには難易度が高い（収益性確
- 13 保が困難）と想定されること。
- 14 ・これらの事業を一体事業として実施すること。
- 15 ・民間事業者にとってわかりやすく参加しやすいシンプルな事業スキームとすること。



▲事業手法の組み合わせのイメージ

- P F I 事業：維持管理・運営（指定管理）期間は 20 年間  
 ※既存施設の解体、設計、建設は別途必要期間を設定
- P F I の附帯事業（提案事業）：
  - ・設置管理許可の事業期間：20 年間
  - ・定期借地権設定契約の事業期間：20 年以上を基本とし事業者提案  
 ※事業者の提案施設の内容により投資回収期間が異なるため
- 定期借地権設定契約に基づく事業は、事業終了時には、原則として建物を取り壊して更地返還



▲事業スキームのイメージ

(7) 業務範囲

- 都市公園及び駐車場の公共施設整備費用は市が負担。
- 公共施設の維持管理・運営に必要となる費用は、駐車場は市が負担、都市公園については設置管理許可による民間事業者の負担での実施を想定。
- 提案事業(PFIの附帯事業)については、民間事業者の費用と責任のもと実施いただく。但し、一定の収益事業部分について、民間事業者の利益を公共に還元する仕組みの導入を今後検討。
- 各種事業を実施するに際し必要となる諸手続きは、市の支援のもと、事業者にて実施していただくことを想定。
- 石川庁舎等に入居している公共機能は事業開始までに他所へ移動予定。

▼業務範囲

整備 施設	業務 範囲	解体・ 撤去	設計 業務	建設 業務	維持 管理 業務	運営業務
既存施設		市	—	—	—	—
都市公園 <sup>※1</sup>		—	市※	市※	市※	市※
駐車場整備		—	市※	市※	市※	市※
提案事業 (附帯事業)		—	民間	民間	民間	民間

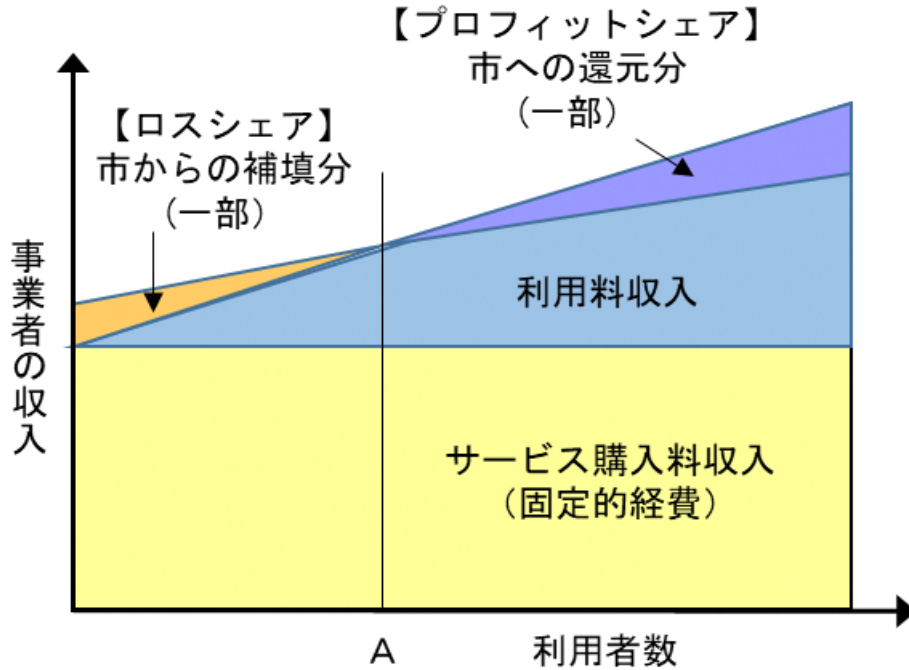
- ※1：現段階では、既存施設をリノベーションして利活用する手法を制限するものではないため、リノベーションを想定している場合、本ヒアリングによってその内容を確認します。
- ※2：事業計画地の一部は都市公園であり、当該敷地においては都市公園法の設置管理許可を想定していることから、提案により民間施設を設置することが可能です。
- ※プロフィットシェアを想定（後述）

▼業務内容

業務内容		具体の業務内容
既存施設の解体・撤去※		・庁舎等公共施設用地内の既存施設及び石川野球場の解体・撤去業務。
都市公園	設計・建設業務	・都市公園区域内の都市公園の再整備の設計・建設業務。
	維持管理業務	・都市公園区域内の都市公園の維持管理業務。
	運営業務	・都市公園区域内の都市公園の再整備の運営業務。
駐車場	設計・建設業務	・公共駐車場 220 台の設計・建設業務
	維持管理業務	・公共駐車場 220 台の維持管理業務
	運営業務	・公共駐車場 220 台の運営業務
提案事業		・民間事業者の提案による事業

## ※プロフィットシェアについて

- 利用・売上の増減がある事業では、民間の破綻防止と利用者確保のインセンティブ付与のため、利用・売上増減に係る適切なリスク分担の組立が課題となることがある。
- 利用・売上が一定程度を下回った場合は市が補填（ロスシェア）、逆に利用・売上が想定より多かった場合、一部を市に還元（プロフィットシェア）という方法をとる場合がある。



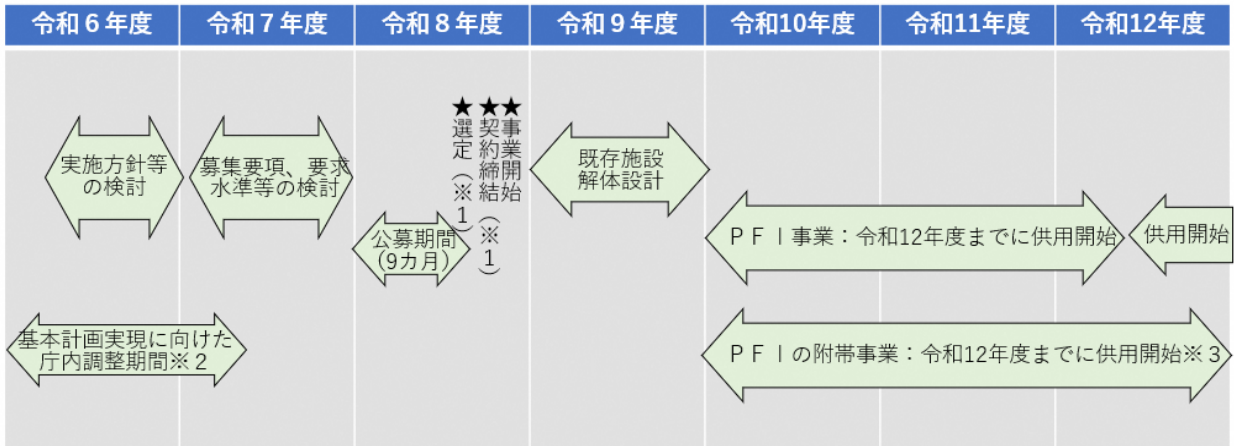
▲プロフィットシェア・ロスシェアのイメージ



1 9.7 実現に向けて

2 令和8年度に事業者の公募、事業者選定、契約締結を行い、令和12年度からの供用開始  
3 を目指す。

4



※1：選定のための審査期間1.5カ月、契約締結のための協議1.5カ月を想定

※2：基本計画の実現に向けた庁内調整期間

- ・既存公共施設の再配置検討、地域住民との合意形成
- ・PF I 事業（公共施設部分、必要に応じて埠頭部分）の事業内容の詳細検討
- ・必要に応じて追加サウンディング

※3：附帯事業については、事業者の提案内容に応じて供用開始時期をどこまで認めるか今後の検討とする

5

6

▲事業スケジュール(想定)

7

## 10 実現に向けて

プロジェクト①石川 IC 周辺の交流拠点形成及びプロジェクト②石川庁舎周辺の利活用推進について、実現に向けた課題等を整理する。

### 10.1 公共施設機能の再配置について

プロジェクト②石川庁舎周辺の利活用推進に際し、既存の公共施設機能の移転及び再配置が必要となる。石川地域活性化センター舞天館についても、利活用のあり方を検討する。

「うるま市公共施設等総合管理計画」等の上位計画における方針を踏まえ、既存の公共施設機能の方向性を下表に示す。全市的機能は市内 1 箇所に集約をしつつ、地域別機能は石川地区内に維持または複合化を図ることにより、効率的・効果的な行政サービスの提供を図ることを目指す。これは、現時点での方向性を示したものであり、改めて公共施設マネジメントの観点から関係機関・関係部署と継続的に協議・調整を進める。

既存の公共施設機能		うるま市公共施設等総合管理計画における方針	上位計画を踏まえた方向性
公園	石川公園	—	機能維持
体育施設	石川体育館	<ul style="list-style-type: none"> <li>重複している機能の集約化や異なる機能の複合化を図る。</li> <li>老朽化している施設は、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を図ることで施設の処分を検討。</li> </ul>	全市的機能は市内 1 箇所に集約、地域別機能は学校施設や民間施設を利用する方向性で検討する。代替となる体育施設機能を民間施設として誘致できないか引き続き検討する。
	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"> <li>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）を図る。</li> </ul>	全市的機能は市内 1 箇所に集約、地域別機能は「子育て・福祉」複合施設（プロジェクト 4）に集約する方向性で検討する。代替となるホール機能を民間施設として誘致できないか引き続き検討する。
産業施設	石川地域活性化センター舞天館	<ul style="list-style-type: none"> <li>商工業と観光振興に向けて各施設の有効活用を図る。</li> </ul>	引き続き関連計画等を踏まえ、利活用のあり方を検討する。
保健衛生施設	石川保健相談センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>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する。</li> <li>石川庁舎と一体となった利用についても検討する。</li> </ul>	全市的な保健福祉機能はうるま市役所庁舎に移転・統合済、健診・検診会場は「子育て・福祉」複合施設（プロジェクト 4）を利用する方向性で検討する。
庁舎	石川庁舎（市民窓口）	<ul style="list-style-type: none"> <li>統合庁舎建設による分庁方式の見直しに伴い、跡利用を検討する。</li> </ul>	地域単位の市民窓口は地区内の民間施設等または「子育て・福祉」複合施設（プロジェクト 4）に移転する方向性で検討する。