

5 事業者意見・シーズ

5.1 プロジェクト① 石川 IC 周辺の交流拠点形成に関する事業者意見

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。

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行った。

(1) 調査の目的

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・サービスを展開する事業者を対象にサウンディングを実施した。

(2) 調査概要

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。

表 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）

(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。

表 サウンディング設問

設問	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

(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。

導入機能	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(規模の大きいうるマルシェを想定)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。

※括弧内は同一意見の件数

5.2 プロジェクト② 石川庁舎周辺の利活用推進に関する事業者意見

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。

表 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（12者）
ゼネコン・ デベロッパー	11者（6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。

表 サウンディング設問（ゼネコン・デベロッパー）

設問	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

表 サウンディング設問（運営事業者）

設問	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

(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。
ふ頭用地の取り扱い	<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に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。

導入機能	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、温泉、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。 ● 温泉、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。 	

※括弧内は同一意見の件数