

勝連・与那城地域まちづくり調査業務（R7） 報告書

概要版



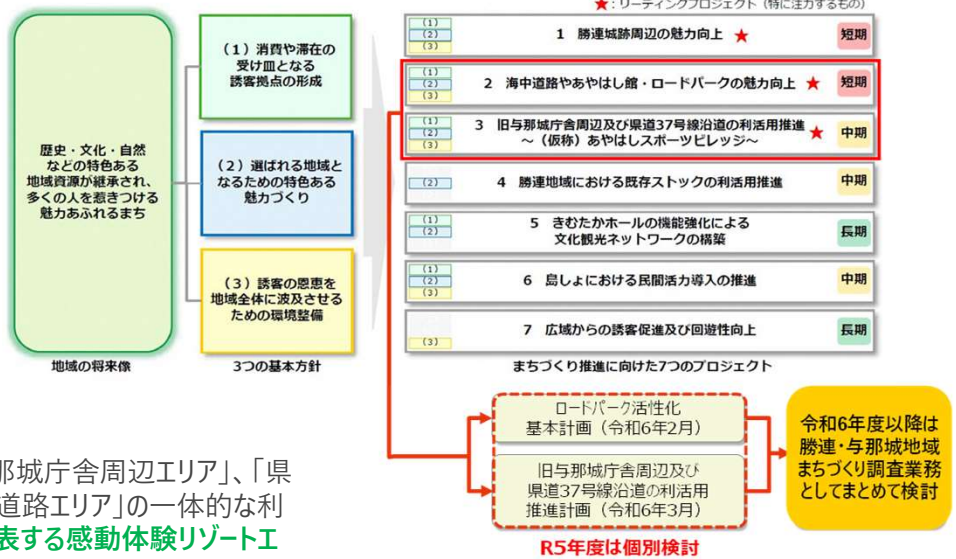
令和8年3月
うるま市

1

勝連・与那城地域まちづくりについて

調査の概要

- 本調査は、令和4年度に策定した「うるま市勝連・与那城地域まちづくり推進計画」や、令和5年度に策定した「旧与那城庁舎及び県道37号線沿道の利活用推進計画（以下「利活用推進計画」という。）」及び「ロードパーク活性化基本計画」の具体化を図るための各種調査検討を実施するものである。
- 本調査の対象エリアである「旧与那城庁舎周辺エリア」、「県道37号線沿道エリア」及び「海中道路エリア」の一体的な利活用により、「**沖縄県東海岸を代表する感動体験リゾートエリア**」の実現を目指している。



出典：うるま市勝連・与那城地域まちづくり推進計画に一部加筆

2

旧与那城庁舎周辺の利活用に向けた検討

旧与那城庁舎周辺の概要

- 旧与那城庁舎周辺には、与那城総合公園及び旧与那城庁舎が立地している。海中道路の起点となる当該エリアについて、利活用推進計画では、「**宿泊・レジャーやアクティビティ・スポーツを核とした来訪者と地域の交流拠点となるエリア**」とのコンセプトが定められている。
- 上記のコンセプトの実現に向け、①公園西側（多種目球技場）、②公園東側及び旧与那城庁舎のそれぞれについて利活用の検討を行った。

旧与那城庁舎周辺



主な施設

項目	概要
公園西側	<ul style="list-style-type: none"> ● 多種目球技場 ● 野外ステージ ● トイレ ● 駐車場（124台）
公園東側	<ul style="list-style-type: none"> ● 多目的広場 ● 陸上競技場 ● 庭球場 ● スケートパーク ● 3o3バスケットコート ● 児童広場 ● レクリエーション広場 ● トイレ ● 駐車場（199台）
旧与那城庁舎	<ul style="list-style-type: none"> ● 旧与那城庁舎 ● 与那城歴史民俗資料館
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 地区公民館跡地 ● 学校給食センター跡地

公園西側（多種目球技場）の利活用

- 公園西側（多種目球技場）については、**ホテル・にぎわい施設の誘致**に向け、業務全体で実施するマーケットサウンディングとは別途実施するプレリアリングにより、**民間事業者の事業条件に関する意向調査**を行った。
- 調査の結果、当該土地を活用したホテル・にぎわい施設の整備事業への参画に前向きな意向を複数の事業者から確認できた。今後、**令和10年度の公募に向けて詳細な事業条件の検討を進める**。

■事業条件

項目	概要
事業手法	定期借地又は土地の売却
事業期間	30～50年（定期借地の場合）
その他条件	<ul style="list-style-type: none"> 歩行者デッキ及び駐車場の整備に係る支援を予定 県道付替えに向けた調整を行う（工事時期等の詳細は道路管理者との協議による）

■事業範囲図



公園東側及び旧与那城庁舎の利活用

- 公園東側は、陸上競技場における大会開催時等に駐車台数が不足している状況が見受けられることから、**イベント時・平時の必要駐車台数の算定**を行い、必要な台数を確保するための検討を行った。その結果、**イベント時には50～140台程度の駐車場の不足が生じる可能性**が示唆された。
- 上記の駐車台数の確保と、**公園西側の既存機能（多種目球技場の既存機能等）の移転**を前提に、**旧与那城庁舎跡地との一体的な環境整備案の検討**を行った。また、イベント機能を強化するため、新たに**芝生広場を導入**する方針で環境整備案を整理した。

■環境整備案



項目	概要
整備概要	<ul style="list-style-type: none"> 多目的広場（芝生舗装（10,000㎡）等） 陸上競技場スタンド・トイレ更新 既存遊具移設 3on3バスケットコート、スケートパーク、テニスコート移設 駐車場：501台（現状+302台）
概算工事費	約28.9億円（税込） ※旧与那城庁舎の解体費、跡地整備費等は含まない

- 旧与那城庁舎は、既存建物を解体して跡地活用を図る場合と、リノベーションして有効活用する場合のそれぞれについて利活用案を検討した。
- 解体して跡地を活用する案は、令和6年度調査で導入の方針が掲げられていた**地域交流・ガイダンス・交通結節機能**を具体化する方向で検討した。
- リノベーションにより有効活用する案は、**民間事業者より得られた活用アイデア**を基に方向性を整理した。

■旧与那城庁舎の利活用の方向性

案	検討した方向性
解体して跡地活用を図る案	<ul style="list-style-type: none"> 地域交流機能（大型遊具広場等） ガイダンス機能（事務所・観光案内所等） 交通結節機能（バス停留所等）
リノベーションして有効活用を図る案	<ul style="list-style-type: none"> 屋内型集客施設（屋内遊び場、アーバンスポーツ、飲食等） 地域交流施設（市民活動スペース、飲食、物販等） 目的特化型スペース（シェアオフィス、創作活動スペース等）

3

県道37号線沿道の利活用に向けた検討

県道37号線沿道の概要

- 県道37号線沿道エリアは、旧与那城庁舎周辺エリアから北西方向に伸びる県道37号線の沿道の土地や海岸線からなり、概ね東照間商業等施設（TERUMA）周辺までの約2kmを範囲と想定している。
- 利活用推進計画では“**飲食・宿泊・物販等の多様な店舗集積と海岸線の景観を核とした歩いて楽しめるエリア**”とのコンセプトが掲げられている。一方で、沿道の大半が民有地かつ農振農用地に指定されており、利活用の実現に向けては沿道の地権者の意向を取りまとめた上で規制緩和等を行う必要があることから、地権者の理解促進や機運醸成が重要となっている。

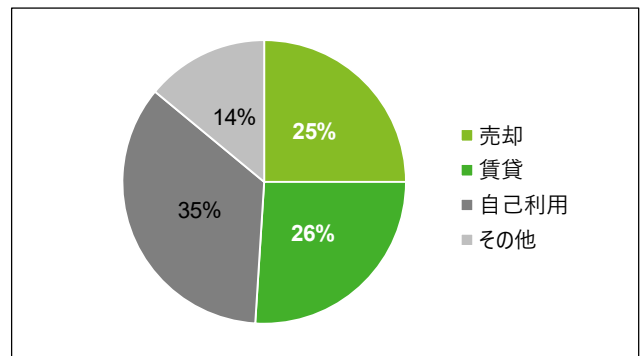
■ 県道37号線沿道



地権者意向調査

- 令和6年度から7年度にかけて、地権者へ郵送や個別訪問により調査票を配付し、県道37号線沿道に所有する土地の利活用の意向を調査した。
- 対象となる地権者のうち45.4%から回答が得られ、そのうち**売却や賃貸によって事業に協力する意向があるとの回答は51%**（重複回答あり）であった。
- 自己利用の意向がある地権者や、調査への回答を得られていない地権者も多く存在することから、引き続きまちづくりの意義や取組状況を周知し、事業に協力いただける地権者の割合の増加を図る必要がある。

■ 所有地の活用に関する意向



4

ロードパークの利活用に向けた検討

ロードパーク・あやはし館周辺（海中道路エリア）の概要

- ロードパーク・あやはし館周辺（海中道路エリア）は、利活用推進計画において“**唯一無二のロケーションを生かした来訪者の目的地となるエリア**”とのコンセプトが掲げられている。これらの実現に向け、**①ロードパークの環境整備、②あやはし館周辺の暫定活用**について検討する。

■ ロードパーク・あやはし館周辺（海中道路エリア）



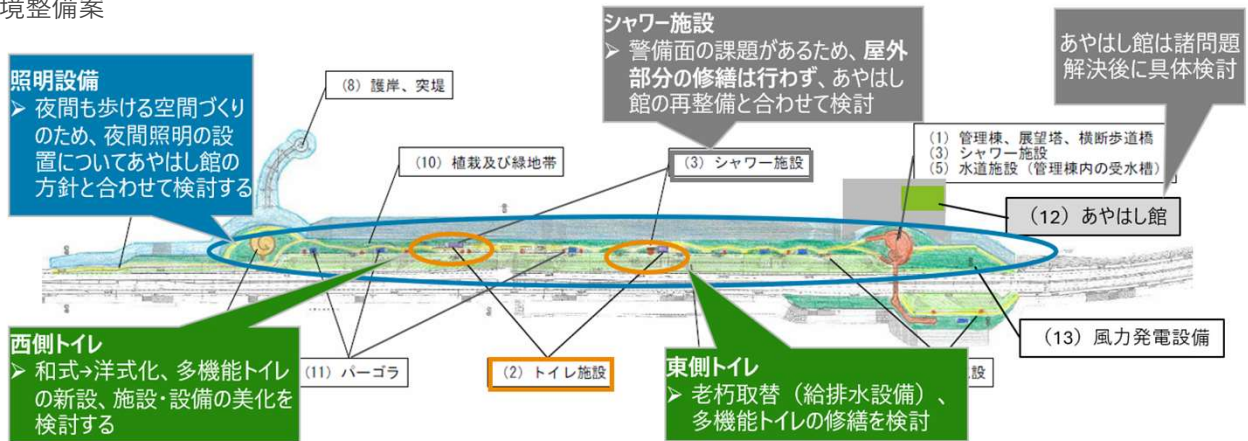
■ 主な施設

施設	概要
あやはし館	<ul style="list-style-type: none"> ・ 飲食物販施設 ・ 海の文化資料館
ロードパーク	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理棟 ・ 展望施設 ・ パーゴラ ・ トイレ ・ 駐車場（344台）

環境整備の検討

- ロードパーク内の各施設について現況調査を行い、老朽化状況を把握した。また、関係団体にヒアリングを行った結果、トイレ・シャワーの改修、マリン事業者向けの倉庫、夜間照明について意見があった。
- 警備面や利便性を踏まえ、シャワーやマリン事業者向けの倉庫はあやはし館の再整備と合わせた整備が望ましいことから、**利用者満足度への影響が大きいトイレの修繕**を検討し、夜間照明はあやはし館の今後の方針と合わせて検討する。

■環境整備案



暫定利活用の検討

- あやはし館横の有効活用されていない広場やその他ロードパーク周辺において、あやはし館の諸問題が解決し再整備が行われるまでの**暫定的な利活用の方向性**を検討した。

■暫定利活用の検討対象



■利活用の方向性

方向性（案）	概要
観光案内所の設置	<ul style="list-style-type: none"> 現在の観光案内所が観光客の主要な動線上にないため、再整備にあやはし館への導入が想定される。 当面の対応として、観光客が利用しやすい広場に案内所を設置することが考えられる。
マリン事業者向けの環境整備	<ul style="list-style-type: none"> ロードパーク周辺でアクティビティを提供しているマリン事業者の倉庫が不足しているため、今後もマリン事業者と調整を行い、あやはし館の再整備と合わせて検討を行う。
来訪者向けの環境整備	<ul style="list-style-type: none"> 海中道路周辺は風が強いいため、屋根や壁のある広場空間を整備し、滞在しやすい環境を創出することが考えられる。

用地拡充手法の検討

- 今後、あやはし館の再整備が具体化された際に、環境に配慮した用地拡充が求められる可能性があることを見据え、今年度はロードパークの埋立てに向けた現況・位置づけを整理し、**海岸整備や環境対策の具体例について調査**を行った。

■環境対策の具体例

項目	概要
海岸環境整備	<ul style="list-style-type: none"> 名護市では、海岸環境（ウミガメの産卵、ジュゴン餌場）や海岸林の保全に配慮した高潮浸水対策（台風）のための護岸整備を行っている。
サンゴ礁保全	<ul style="list-style-type: none"> 恩納村では、海岸整備の影響によるサンゴ礁の減少への対策として、サンゴ種苗の中間育成と植え付けにより、サンゴ礁保全の取組を行っている。
海域環境保全のマニュアル作成	<ul style="list-style-type: none"> 那覇港管理組合では、港湾整備に伴う海域環境保全のためのマニュアルを作成しており、計画・設計時や事業中・事業後に係る留意事項、自然的環境を保全する区域の保全・維持管理計画等が整理されている。
環境美化の取組（ボランティア清掃）	<ul style="list-style-type: none"> 沖縄県では「ちゅら島環境美化条例」を定め、環境美化月間等において一斉清掃を行うなど、環境美化の取組を進めている。

トライアル実証イベントの概要

- 対象エリア全体の将来的な利活用や、一時的ではなく日常的な賑わいの創出につながる実証を行うため、旧与那城庁舎周辺とロードパーク周辺の2エリアにおいて、1か月間継続したトライアル実証イベントを開催した。
- うるま市の人、自然、文化、環境といったありのままの地域資源を最大限に活用し、対象エリアへの来訪・滞在につなげるための実証を行うことを企図し、“まんまうるまmonth～海・星空・キャンプ・スポーツを楽しむ1か月～”をコンセプトに掲げた。イベント期間中は、うるま市の地域資源を生かした様々な提供コンテンツを断続的に提供した。

■ トライアル実証イベント告知チラシ



■ 提供コンテンツの一例（実施の様子）



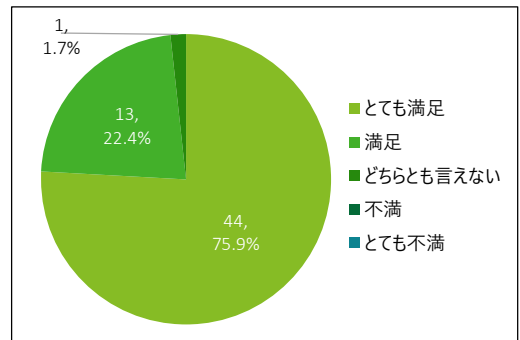
効果測定及び分析

- 合計で**457人（延べ人数）**が来場した。曜日別では土曜日、金曜日、日曜日の順に多い結果となった。
- 来場者アンケートの結果から、**体験したコンテンツの満足度が高いことが把握され、既に地域が有するコンテンツの磨き上げによって一定の集客や付加価値を提供できる可能性を実証**することができた。一方で、参加した事業者の満足度は高いとは言えず、イベントとしての分かりにくさや集客力の不足、周知・広報の課題等を指摘する意見があった。
- 次年度以降の取組検討においては、対象エリア・施設や開催日程の絞り込み、多様な事業者の参画促進に向けた周知の工夫や参加インセンティブの検討等がポイントになると考えられる。

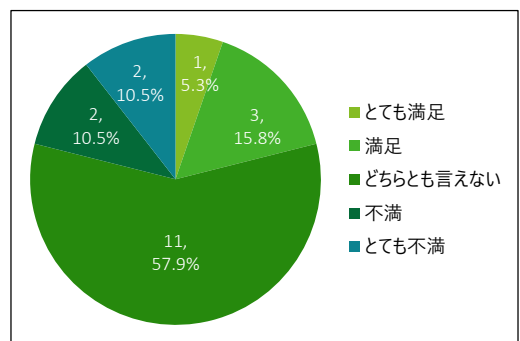
■ 曜日別の来場者数

曜日	来場者数	割合
月	3人	0.7%
火	0人	0.0%
水	0人	0.0%
木	1人	0.2%
金	130人	28.4%
土	219人	47.9%
日	104人	22.8%
合計	457人	100.0%

■ 来場者の体験コンテンツ満足度



■ 参加事業者の本イベントに関する満足度



6

マーケットサウンディング

実施概要

- 本事業への参画に関心を有する事業者に対して、事業参画の意向や市の検討内容に対する意見を聴取し、今後の検討に反映することを目的としたマーケットサウンディングを実施した。
- 勝連・与那城地域のまちづくりの検討においては、令和4年度の「勝連・与那城地域まちづくり推進計画」の策定段階から、毎年度マーケットサウンディングを実施してきたが、本事業の検討の進捗や事業者の関心の高まりを勘案し、**今年度調査では初めて、公募型（市HPに実施要領を公表し、参加を希望する事業者の申込に基づき実施する方法）によるマーケットサウンディングを実施した。**
- 個別対話に先立ち、希望する事業者を対象に現地見学会を実施し、**普段立ち入ることのできない旧与那城庁舎の内部**を含め、旧与那城庁舎周辺及びロードパーク周辺を案内した。

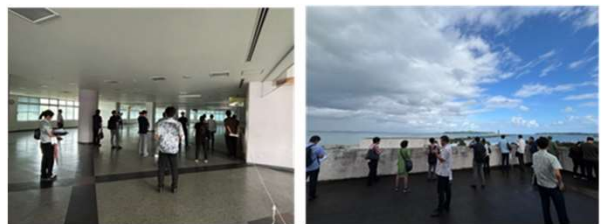
実施結果

- **計19事業者**（グループでの参加は1グループを1事業者としている。）が参加し、本事業に対する事業者の関心度の高さがうかがえる結果となった。
- 公園西側におけるホテル・にぎわい施設の誘致については、**複数の事業者が参画に前向きな意向**を示し、既にチーム組成に向けた具体的な取組に着手している事業者も確認された。また、事業範囲については、**公園西側単体での事業者公募を希望する事業者が多いもの**、公園東側や旧与那城庁舎と一体的に事業化すべきとする意見も把握された。
- 旧与那城庁舎については、**解体して跡地活用すべきとする事業者と、既存建物のリノベーションにより有効活用すべきとする事業者がほぼ半数**となった。ただし、解体・跡地活用の場合の解体費や、既存建物のリノベーションの場合の改修費は市が負担すべきとの意見が大半であった。
- 県道37号線沿道については、規制緩和や地権者の意向の集約が完了した段階で一体的に開発すべきとの意見が多数であった。
- 海中道路エリアについては、多くの事業者が諸問題解決後のあやし館の再整備に関心を持っていることが把握された。また、**マリニアクティビティの聖地化を図る市の方針に賛同する意見が多数**であった。

■実施スケジュール

令和7年 10月15日（水）	実施要領等の公表、参加受付開始
10月31日（金）	マーケットサウンディング及び現地見学会（任意参加）の参加受付締切
11月7日（金）	現地見学会（任意参加）の開催
11月10日（月）	事前回答シートの提出締切
11月12日（水） ～14日（金）	個別対話の実施

■現地見学会の様子



■マーケットサウンディングにおける事業者意見（概要）

旧与那城 庁舎周辺	公園 西側	<ul style="list-style-type: none"> ● 参画意欲があり、既にチーム組成に着手している事業者が複数把握された ● 想定するターゲットやホテルタイプは事業者により様々 ● 定期借地と売却の希望は事業者により様々 ● 県道の付替による海岸線との一体的な土地利用や、駐車場整備の支援を希望する意見がある
	公園 東側	<ul style="list-style-type: none"> ● スポーツ施設の整備や運営の実績を有する事業者からの関心が強い ● 公園内へのカフェの出店を希望する事業者も把握された ● 公園西側と連携した事業実施は重要であるものの、事業内容、期間、リスク等が大きく異なることから、事業者公募は分けて実施すべきとの意見が多い
	旧庁舎	<ul style="list-style-type: none"> ● 既存建物を解体して跡地活用すべきとする事業者と、リノベーションして有効活用すべきとする事業者がほぼ半数 ● リノベーションによる有効活用の場合、事業者によって導入機能の想定は様々 ● 解体・跡地活用の場合、すべての事業者が解体費は市の負担とすべきとしている ● 改修を含め市の財政負担なくリノベーションによる有効活用が可能とした事業者はいなかった
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 地区公民館・給食センター跡地の活用意向を有する事業者が把握された
県道37号線沿道		<ul style="list-style-type: none"> ● 規制緩和や地権者の意向の集約が完了した段階で一体的に開発すべきとの意見が多い ● 照間漁港の利活用アイデアが把握された
海中道路		<ul style="list-style-type: none"> ● 諸問題の解決後、あやし館の再整備に取り組む方針について反対意見はない ● 現在管理棟に入居している観光案内所の配置を見直すべきとの意見がある ● マリニアクティビティの聖地化を目指す市の方針には賛同の意見が多い

7

課題、対応策及びスケジュール

課題と対応策

- **旧与那城庁舎周辺エリア**においては、公園西側を活用したホテル・にぎわい施設の整備に関する事業者公募・選定（令和10年度（2028年度））を見据え、県道付替えや土地の売却に向けた各種調整（公園区域の除外、補助金に関する国との調整等）を進める。旧与那城庁舎は、活用の可能性を引き続き模索するため、民間事業者の意向の把握等に取り組む。公園東側については、公園西側の公園区域の除外を見据えた機能強化を前提として、整備費・ランニングコストを鑑みた芝生広場の必要規模、必要駐車場台数の精査等を行いながら、環境整備案を精査する。
- **県道37号線沿道エリア**においては、引き続き地権者の意向確認を進め、地権者説明会を定期的に行い、継続的な機運醸成を図る。
- **海中道路エリア**においては、あやはし館の管理運営に係る諸問題の早期解決に向けた取組を進めながら、施設の活用を見据えた調査を実施する。当該調査結果を踏まえた開発内容の詳細（基本計画検討）、マリニアクティビティ事業者間の連携体制構築、ロードパークの利活用等を実施し、令和11年度（2029年度）の事業者公募・選定を見据えて取組を進める。

今後のスケジュール

	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17~	
旧与那城庁舎周辺エリア	サウンディング										
	事業条件精査	事業者公募準備	公募・選定	ホテル施設等設計・建設		ホテル施設等開業・運営					
	県道付替え調整・跡地活用検討			県道付替え設計・工事		県道跡地活用					
公園西側	公園区域の除外										
公園東側	環境整備案検討	公園区域除外と密接に関連 基本計画・基本設計		実施設計	建設			開業・運営			
旧与那城庁舎	活用可能性調査	活用なしの場合東側と一体的検討 事業者公募準備		公募・選定	設計・建設			開業・運営			
県道37号線沿道エリア	地権者意向確認、勉強会等										
	対象エリアの特定、スキーム検討			規制緩和手続			設計・建設・開業・運営（順次）				
	関心事業者の探索と対話				事業者公募又は個別取引						
	周辺環境・インフラ整備										
海中道路エリア	諸問題の解決										
	調査	基本計画									
	導入可能性調査	事業者公募準備		公募・選定	設計・建設		開業・運営				
	マリニアクティビティ事業者間の連携体制構築 ロードパークの利活用										

発行者・問合せ先

〒904-2292 沖縄県うるま市みどり町1-1-1

うるま市 企画部 プロジェクト推進2課

TEL : 098-923-7606

Mail : project2-ka@city.uruma.lg.jp