

# 広域交通結節点検討調査業務 [安慶名周辺] (R4)

## 報告書 (概要版)

2023年3月

# 今年度の調査結果及び今後の方向性

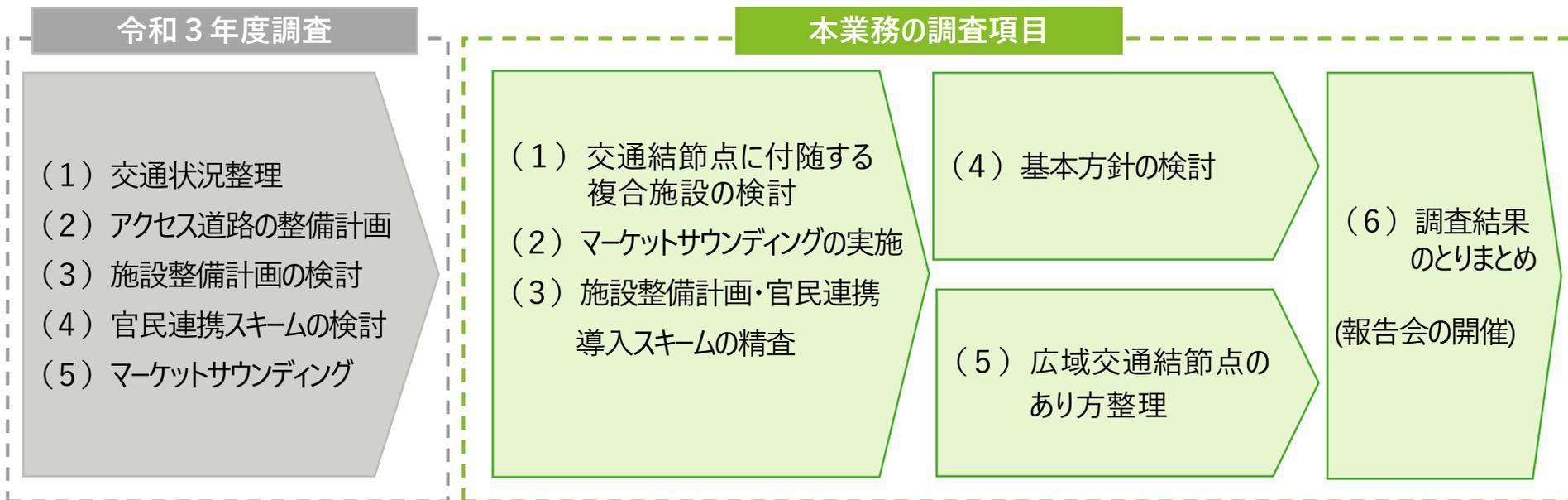
## ①本調査の概要

### 調査の目的・実施内容

#### 本業務の目的

- 本業務では、令和3年度基盤整備検討調査業務の検討結果を踏まえ、結節点に必要な機能を再整理した上で、**官民連携スキームの精査や事業性の確保など実現可能な方策**を検討する。
- 想定されている事業計画を再精査し、**民間事業者が参画可能な条件や機能を検討する。**
- 交通結節点に配置可能な機能や諸条件を整理して、施設整備計画及びスキームを精査する。

### 本業務の実施フロー（抜粋）



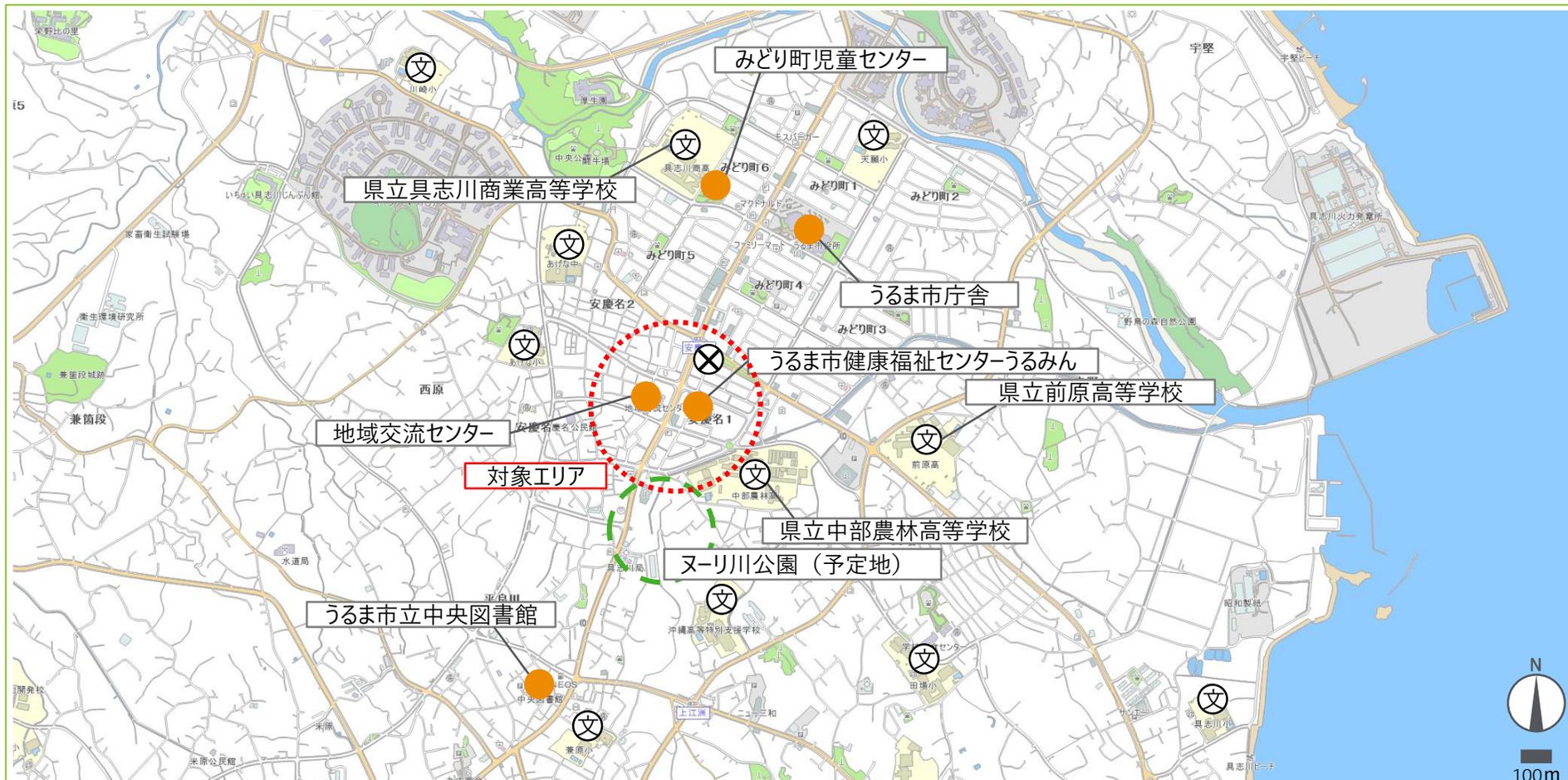
# 今年度の調査結果及び今後の方向性

## ② 周辺環境

### 前提条件①

#### 周辺の公共施設

- 安慶名周辺は、うるま市庁舎や県立前原高等学校など複数の学校、うるま市健康福祉センターうるみや地域交流センターなどの公共施設が集積しているエリアとなっています。



出所：沖縄県地図情報システム

# 今年度の調査結果及び今後の方向性

## ③事業の前提条件（現状・課題・市が求める機能等）

### 前提条件②

#### 現状・課題

- 安慶名地区周辺では、土地区画整備事業が次年度まで実施され都市基盤は整備されつつあるが、当初の将来像の通りに進んでおらず、連続性のある賑わいの空間づくりに向けて課題を抱えている。
  - 商業・飲食施設が多く点在するが、複合施設の立地誘導が図られていない。
  - ロードサイド型店舗が多く、エリア内における連続性がない状況である。
  - 自家用車等による施設利用が多く、市民や学生が滞留する機能や空間がない。
  - 歩道拡張などのハード事業の取組は推進されているが、ウォーカブルなまちづくり・賑わい空間の形成には至っていない。

#### 民間収益機能・市が求める機能

- 民間事業者が実施する収益機能については、賑わい空間の形成などに資する機能を想定する。民間収益機能の内容については制約などはない。
- 特に対象地周辺は交通の結節点であり、利用者などが滞留できる機能を配置する。また、対象地周辺はウォーカブル形成を目指すなど、利用者が歩いて回れるまちづくりを推進しており、これらの取組を考慮する。
- 市が求める機能としては、①現在のうるま市地域交流センターにある広場空間と同機能のものを設けること、②バス停利用者などが滞留できる民間収益機能または空間を設けること、③市内コミュニティバス及びタクシーの待機場所に配慮した整備計画とすることを想定する。

# 今年度の調査結果及び今後の方向性

## ④ サウンディング調査の概要

### サウンディング調査

#### 調査の目的・概要

- 事業化に向け昨年度把握された課題を解決する施設計画・スキーム等を検討し、当該検討内容の実現性を確認するためにサウンディング調査を実施する。
- 今年度の対象分野は、昨年度も対象とした分野の民間事業者には参画意向の変化、直近の各業種における社会情勢による影響等を確認し、今年度追加分野の民間事業者には、対象地周辺の民間開発ポテンシャル、沖縄県下における一般的な投資水準、本事業への参画条件等を確認する。
- 今年度の調査ではバスターミナル機能を敷地内に設けずに、バス停と連動して賑わい形成や滞留空間の整備を目的とした施設検討を行う。

#### 調査内容

- 安慶名地区のポテンシャルや事業参画の可能性
- 事業参画の条件や想定される課題等
- 導入の可能性が考えられる民間機能および公共機能等
- 民間事業者主体の開発の可能性 他

#### 調査の対象

#### ■ ヒアリング実施事業者数 25社

##### 昨年度サウンディング対象分野

インフラ・基  
盤・建設工事

交通

施設運営  
(図書館、商  
業等)

##### 今年度追加分野

不動産  
開発・保有

建物  
維持管理

資金調達  
(金融)

# 今年度の調査結果及び今後の方向性

## ⑤ サウンディング調査結果

### サウンディング調査結果（概要版）

**■ 開発ポテンシャルとターゲット（若者や地域住民がターゲットとして想定）**

**本対象地周辺のポテンシャル**

- 本対象地周辺には学生が多く、住宅や公共施設なども多いことから、居住エリアとしての認識を持つ民間事業者が多い。ターゲットは観光客やビジネスなどではなく、**若者や地域住民を想定する事業者が複数存在する。**
- 本対象地周辺には、ロードサイド型商業施設が点在しており、居住エリアとして人気が高いことから、**対象地の開発ポテンシャルは一定程度存在する。**
- **都市基盤などが整備されている**またはすでに開発が実施されている印象を持つ事業者が複数存在する。
- **一定規模の面積を有する土地が限られていることから、民間事業者は一定の開発ポテンシャルを感じている事業者が多い。**

	商業機能	住宅機能	宿泊機能	医療・福祉機能	その他機能
<b>民間収益機能</b>	○	○※条件付き	×	△	△
	スーパー、ドラッグストアなどの物販や飲食などロードサイド型店舗としてのポテンシャルは高い	住宅需要が見込まれるが収益性の確保と民間側での土地取得課題	現時点での地域のポテンシャルでは機能の展開が困難であり、今後の環境の変化が必要	サービス付き高齢者住宅やクリニックなどのニーズはあるが、実現性には課題を残す	駐車場の確保は必須条件でその他オフィスなどの可能性があるが実現性は不透明

**公共機能**

- 図書館機能  
※従来の図書館ではなくオープンスペースなどある機能
- 学習支援機能  
※収益機能としては難しいため公共の関与が必要
- 広場・駐車場等  
※駐車場の確保が必要

# 今年度の調査結果及び今後の方向性

## ⑥事業スキームの検討

### 事業スキームの検討

#### 事業スキーム

- うるま市が地権者と調整のうえ、民有地を購入して民間事業者に定期借地形式で貸す想定とする。
- 民間主体の開発、官民連携事業（民間主体、公共主体）による3パターンのスキームが想定される。

		パターン①：民間事業者による事業	パターン②：民間主体による官民連携事業	パターン③：公共主体による官民連携事業
		民間事業者が整備・保有・運営 〔駐車場〕 民間収益機能 〔広場〕 民間事業者（借地権） うるま市（所有権）	市の資金で運営 民間事業者が整備・保有・運営 公共機能 民間収益機能 〔広場〕 〔駐車場〕 民間事業者（借地権） うるま市（所有権）	公共機能 公共機能 民間収益機能 民間収益機能 〔広場〕 〔駐車場〕 うるま市（所有権）
整備概要	想定機能	公共機能 広場 民間収益機能 物販・飲食	公共機能 図書館・広場 民間収益機能 物販・飲食	公共機能 図書館・広場 民間収益機能 物販・飲食
	施設規模	構造・規模 S造・1F建て 延べ床面積 中規模	構造・規模 S造・2F建て 延べ床面積 中～大規模	構造・規模 S造・4F建て 延べ床面積 大規模
	民間事業者の事業性	中	高	-
調査結果		土地の権利関係が調整進めば、実現可能性はある。他方でコストやポテンシャルの関係上、高度利用するのは厳しいと見込まれる。	1階部分に民間収益機能、2階以上に公共機能が配置されることが考えられ、実現可能性は見込まれる。土地の賃料や公共機能の配置面積による条件が変わってくる。	公共機能を配置し、一部を民間収益施設などとして配置する想定で実現性はあるが、周辺の公共施設が複数あり、市の財政負担も大きい点などに課題が生じる。

「パターン②：官民連携事業」が最も民間事業者の事業性が高く試算される結果となった

# 今年度の調査結果及び今後の方向性

## ⑦今後の課題と方向性

### 事業化に向けての検討課題

#### 調査から 把握された課題

- 既存テナントとの契約など民有地の権利関係を大きな課題
  - 市と地権者間での早期の調整や市が主体的に調整に関与する必要がある。
- その他受領した課題等（抜粋）
  - 商業機能の展開にあたっては、コスト面の関係上、1階の平面施設を前提に検討している事業者が多い。
  - 住宅機能の展開にあたり、事業性の確保から高さ制限の緩和を求める意見があった。
  - 民間事業者側に地代や固定資産税の減免など何かしらのインセンティブがないと市が望む事業展開は難しいとの意見もあり、まちづくりの方向性の方針をもう少し明確化してほしいとの要望がある。

#### 今後の事業の 方向性

- 事業対象地の調整・確定
  - 次年度以降、事業対象地の調整などを行い、事業予定地を確定のうえ、今後の事業計画を検討する必要がある。市による用地の取りまとめを早めのタイミングから実施をする必要がある。
- 事業コンセプトなど計画の精緻化検討
  - 今年度の調査結果では、官民双方の機能配置を想定した官民連携事業での事業化の可能性が把握された。今後事業化にあたっては、事業のコンセプトの検討などを計画の精緻化が必要となる。
- 公共機能のあり方検討と周辺地区を含めた取組施策の整理
  - 今年度の調査結果を踏まえ、公共機能のあり方について詳細検討が必要となる。また、拠点だけではまち全体の賑わい形成は難しいことが考えられることから、周辺地区を含めた取組施策の整理が必要となる。

# 基本方針（案）の検討

## ■市が目指す事業の方向性

安慶名地区では、「うるま市の顔として、多様な機能の集積や立地誘導を促進し、市の魅力や活力を牽引する賑わいのあるまち」を目指し、エリア全体の価値向上を図ることを基本方針（案）とします。

### 基本方針（案）

#### 現状・課題

安慶名地区周辺では、土地区画整備事業が次年度まで実施され都市基盤は整備されつつあるが、当初の将来像の通りに進んでおらず、連続性のある賑わいの空間づくりに向けて課題を抱えている。

- 商業・飲食施設が多く点在するが、複合施設の立地誘導が図られていない。
- ロードサイド型店舗が多く、エリア内における連続性がない状況である。
- 自家用車等による施設利用が多く、市民や学生が滞留する機能や空間がない。
- 歩道拡張などのハード事業の取組は推進されているが、ウォーカブルなまちづくり・賑わい空間の形成には至っていない。

#### 安慶名地区に おけるまちづくりの方向性

「うるま市の顔として、多様な機能の集積や立地誘導を促進し、  
市の魅力や活力を牽引する賑わいのあるまち」を目指す

#### 市が目指す方向性

#### 基本方針（案）

##### 1 多様なモードへのシームレスな乗換拠点構築に向けた交通結節機能強化

- ◆ 交通の要衝であるポテンシャルを活かした誰もが利用しやすい交通環境を整備します

##### 2 官民連携による都市の拠点性を高める複合施設等の拠点整備

- ◆ 商業・業務・飲食等の収益機能の展開と、滞留機能を備えた公的機能の融合により、まちの賑わい創出を図ります

##### 3 賑わいある沿道環境の形成とエリア一帯の回遊性と快適性の向上

- ◆ 人々の滞留を回遊につなげる取組みの実施により、エリア価値の向上を目指します