

勝連城跡周辺整備事業に関する
サウンディング型市場調査の実施結果

令和5年7月

うるま市

目次

1. サウンディング実施の背景と目的	1
2. サウンディングの実施スケジュール	1
3. サウンディングの参加状況	1
4. サウンディング結果の概要	1
5. サウンディング結果を踏まえた今後の方針	4

1. サウンディング実施の背景と目的

勝連城跡は2000年に「琉球王国のグスク及び関連遺産群」として世界遺産に登録され、平成30年には年間約18万人が訪れるなど、沖縄を代表する観光地です。本市では観光課題として、市内への観光客の滞在時間が短い通過型観光となっている状況があります。観光客に勝連城跡を含むうるま市内への滞在を促すことで、観光消費を拡大させ市民所得の向上につなげるため、2021年の歴史文化施設・観光ターミナル開業に続く周辺整備を検討しています。

本事業では、勝連城跡周辺を、賑わいある空間として活用するために、勝連城跡周辺の整備と管理運営を併せて民間事業者にも担っていただくスキームを検討しています。

本事業スキームの検討にあたり、本事業の事業主体となる民間事業者の参入意向や事業内容等に対する意見や考えを把握することを目的にサウンディング型市場調査を実施し、その調査結果として、民間事業者の皆さまの意見や提案の概要について公表します。

2. サウンディングの実施スケジュール

内容	日程
実施要領の公表	令和5年6月5日（月）
サウンディング調査票の提出期限	令和5年6月22日（木）17時まで
サウンディング結果の公表	令和5年7月4日（火）

3. サウンディングの参加状況

合計：6者

（内訳）

デベロッパー：1者

リース会社：1者

ビルメンテナンス会社：2者

一般社団法人：1者

不動産関係会社：1者

4. サウンディング結果の概要

質問項目	意見概要
1. 本調査への参加理由について	本調査への参加理由については、以下のような意見がありました。 <ul style="list-style-type: none">令和3年度の公募時にも参画を検討しており、本事業の一部業務を担う企業として、本事業への参加に興味を持っているため。市の「感動産業特区」PRを受け、対象地を世界に向けて発信することで地域を盛り上げていきたいと考えているため。公募に参加を検討しているため。

質問項目	意見概要
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業に興味があるため。 ・ 令和3年度の公募時から本事業に強い関心があり、他企業と継続した意見交換を行っているため。 ・ 会社のノウハウを生かした提案により、勝連城跡の観光資産としての価値を最大化させ、うるま市の賑わい創出や発展に貢献したい。
2. 対象地及び周辺地域のポテンシャルについて	<p>対象地及び周辺地域のポテンシャルについては、以下のような意見がありました。</p> <p>【ポテンシャルが高いと考える意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 対象地は世界遺産であることから、世界中から利用者を誘引でき、観光資源とエンタメを組み合わせることで更にポテンシャルを高められる。 ・ 勝連城跡を活用した滞在と、市内回遊によりうるま市の魅力を感じてもらうことができ、都会にないスローライフを味わうことが出来る。 ・ 対象地はうるま市内の観光・文化における拠点になり得る。また、他の市内観光地へのアクセスが良く、対象地をより魅力的な観光施設として整備することでうるま市内の宿泊観光客の増加と経済発展への貢献が期待できる。 <p>【ポテンシャルはあるものの、工夫・改善が必要と考える意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 世界遺産を身近に感じられる世界観などを演出できればポテンシャルがある。 ・ 沖縄本島の東海岸側は有名な観光地が少ないため、宿泊を伴う観光客を集めることは難しいが、阿麻和利等の歴史資源を利用したツアーなど、工夫の余地はある。 ・ 沖縄県内各地域が観光資源をアピールする中で、全く新しい文化発信の発想が必要である。 ・ 滞在型としてのポテンシャルは予測しづらい。
3. 貴社の関連実績等について	<p>関連実績については、各社から沖縄県内における商業・公共・宿泊施設の整備事業をはじめ、全国各地における官民連携事業、宿泊・飲食等の観光関連事業の実績紹介がありました。</p>
4-1. 本事業における望ましい導入機能について	<p>本事業における望ましい導入機能については、以下のような意見がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 勝連城跡の施設整備・演出に関するご意見 ・ 情報発信拠点に関するご意見 ・ 物販・飲食施設導入に関するご意見

質問項目	意見概要
	<ul style="list-style-type: none"> ・ イベント・エンタメ施設に関するご意見 ・ 宿泊施設に関するご意見 ・ 対象地のインフラ整備に関するご意見
4-2. 本事業における民間収益施設とその事業性について	<p>対象地における民間収益施設の想定と、事業性については、以下のような意見がありました。</p> <p>【想定される民間収益施設に関する意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 飲食・物販施設に関するご意見 ・ イベント・エンタメ関連施設に関するご意見 ・ 宿泊施設に関するご意見 <p>【事業性についての意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業期間等の条件次第というご意見 ・ 事業性は高くないというご意見 ・ 事業性は不明というご意見
5. 本事業における望ましい事業スキーム・事業条件について	<p>本事業における望ましい事業スキーム・事業条件については、以下のような意見がありました。</p> <p>【事業方式】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 民間企業の事業範囲については市としっかりと取り決めていく必要がある。 ・ 投資額に対する投資回収期間を踏まえて事業期間を設定することを希望する。 <p>【収支に関する条件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ SPC 関連業務はSPCを安定的に管理・運営するのに必要な業務であり、事業者が運営リスクを負うべきではないと考えるため、その業務にかかる費用はサービス対価として市からの支払いを希望する。 ・ 飲食施設は内装工事の良し悪しが世界観を左右するため、その整備費用は市による負担を希望する。 <p>【リスク分担に関する条件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業は民間企業のリスクが高い事業と考えられるため、利用者が一定水準を下回った場合のロスシェア規定を希望する。 ・ 民間事業についても市の支援を希望する。 <p>【体制面について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市には地元金融機関や有力企業が本事業に参画できるプラットフォームの組成を希望する。 <p>【法令面について】</p>

質問項目	意見概要
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令による建築制限の緩和を希望する。
<p>7. その他、本事業へのご要望・アイデア等について</p>	<p>その他本事業に関する要望・アイデア等については、以下のような意見がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業契約の契約解除に係る違約金に関して、適正な金額としていただきたい。 ・ 沖縄県内の観光施設や市内の宿泊施設・観光施設との協業について市からのサポートを期待したい。 ・ 公共による本事業の整備予算を確認したい。 ・ 市が求める飲食・物販施設の規模感を確認したい。 ・ 既存休憩所の改修費用の拋出を希望する。 ・ 本事業への参加条件を柔軟にすることを希望する。 ・ 募集要項公表から提案提出締め切りまで一定以上の期間を設けることを希望する。 ・ 市との意見・情報交換を希望する。

5. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングにより、本事業への多様なご意見をいただきました。今後、サウンディング結果を踏まえて、事業者公募の実施に向けて事業方式や公募条件の整理・検討を進めていきます。