

---

# 勝連城跡周辺整備事業 【事業概要書】

令和5年6月  
うるま市

---

---

## 1. うるま市の概要

---

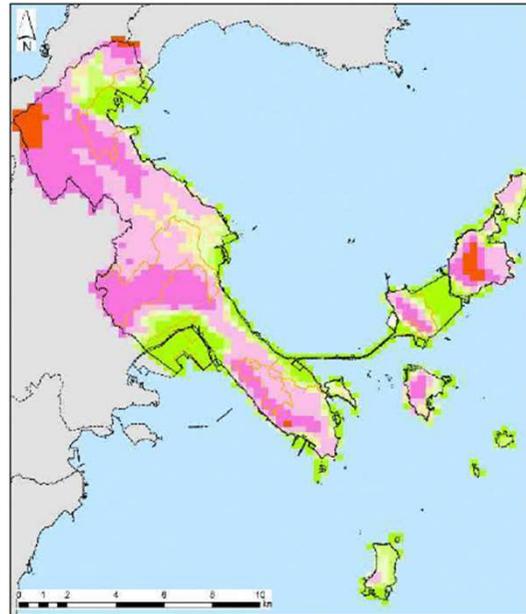
# うるま市の位置

- 沖縄本島中部の東海岸に位置し、東に金武湾、南に中城湾と双方の湾に面する。東部の島々のうち5島と勝連半島は海中道路や橋で結ばれており、ドライブコースとしても人気である。
- 交通アクセスは、市内西部に沖縄自動車道が走っており、自動車で那覇市内中心部から約50分～1時間、那覇空港から約1時間半の所要時間である。公共交通機関でのアクセスは、那覇バスターミナルから市中心部まで路線バスで約1時間半となっている。

## 本市の位置と地形



<地形図>



### 凡例

- 都市計画区域(行政区域)
- 用途地域界

### 標高

- 5m未満
- 5~10m未満
- 10~15m未満
- 15~20m未満
- 20~50m未満
- 50~100m未満
- 100m以上

## 本市の交通網



### 凡例

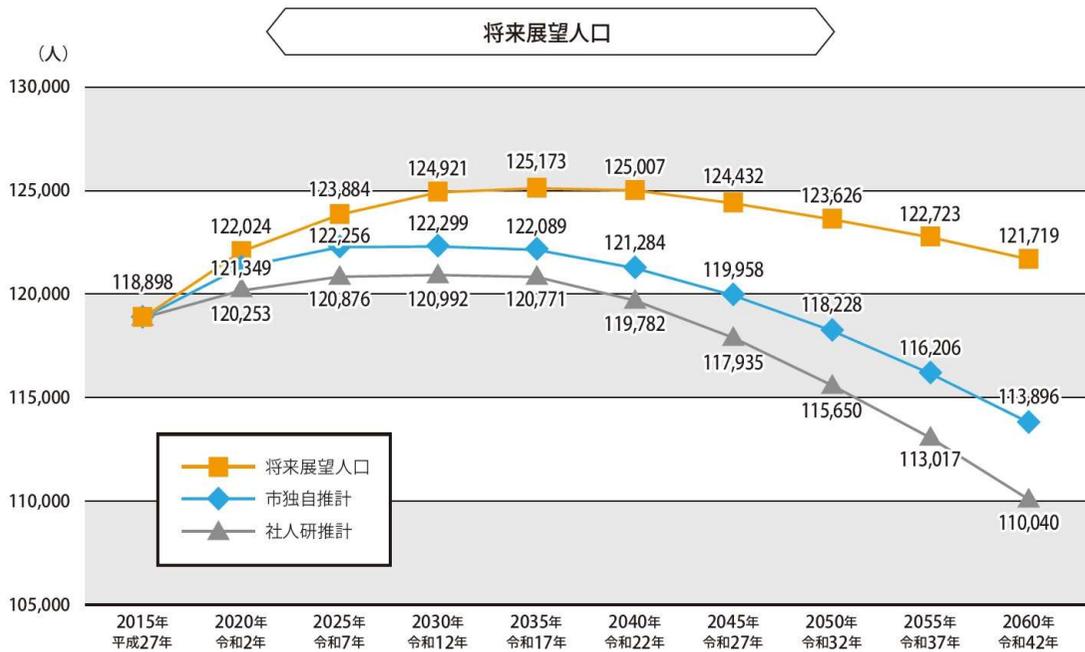
- 都市計画区域(行政区域)
- 用途地域界
- 主要道路
- 高速道路
- 国道
- 主要地方道
- 県道
- IO

出所：第2次うるま市都市計画マスタープラン、第2次うるま市総合計画（後期基本計画）を基に作成

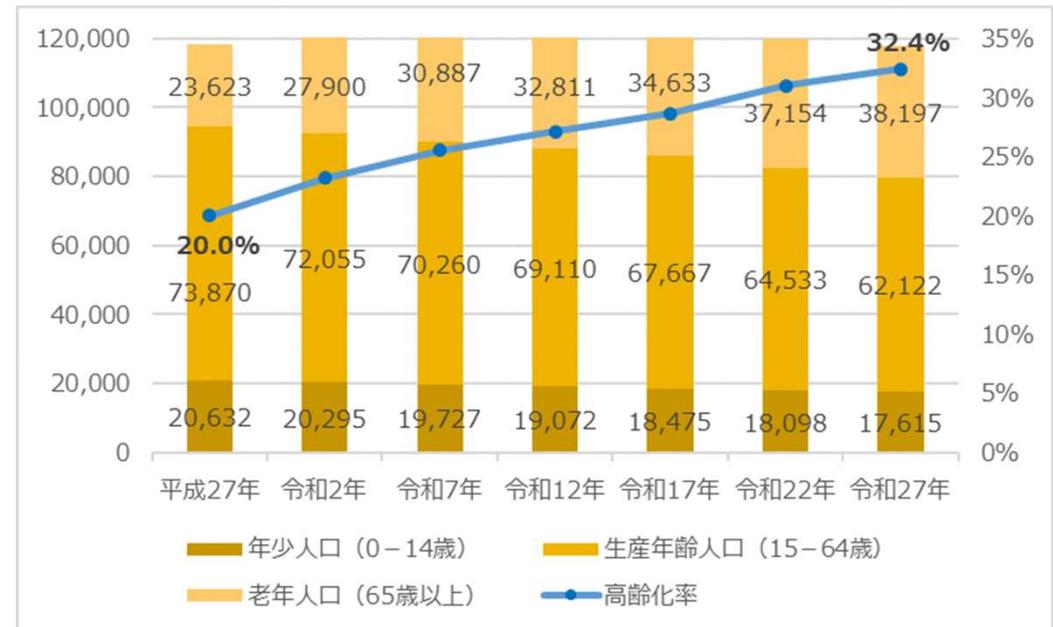
# うるま市の人口規模

- 本市の人口は県内市町村で3位となっており、令和17年頃まで増加する見通し。
- 年齢三区分別の人口推移をみると、年少人口、生産年齢人口ともに減少傾向にあり、老年人口は増加していく見通し。また、令和27年（2045年）の高齢化率は全体の3割以上となっている。

## 人口・世帯数の推移



## 年齢三区分別の人口・高齢化率の推移

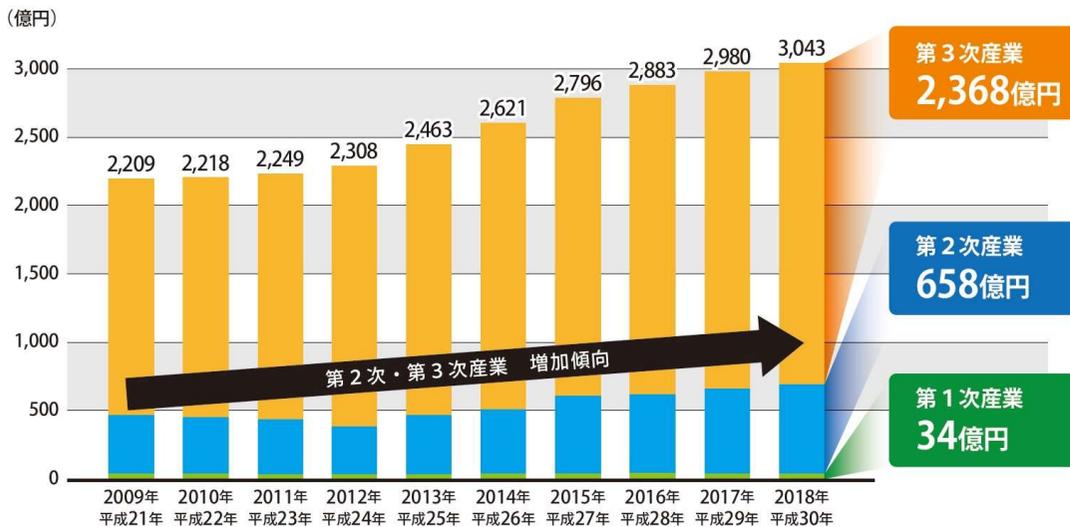


出所：第2次うるま市総合計画（後期基本計画）、第2次うるま市都市計画マスタープランを基に作成

# うるま市の産業特性

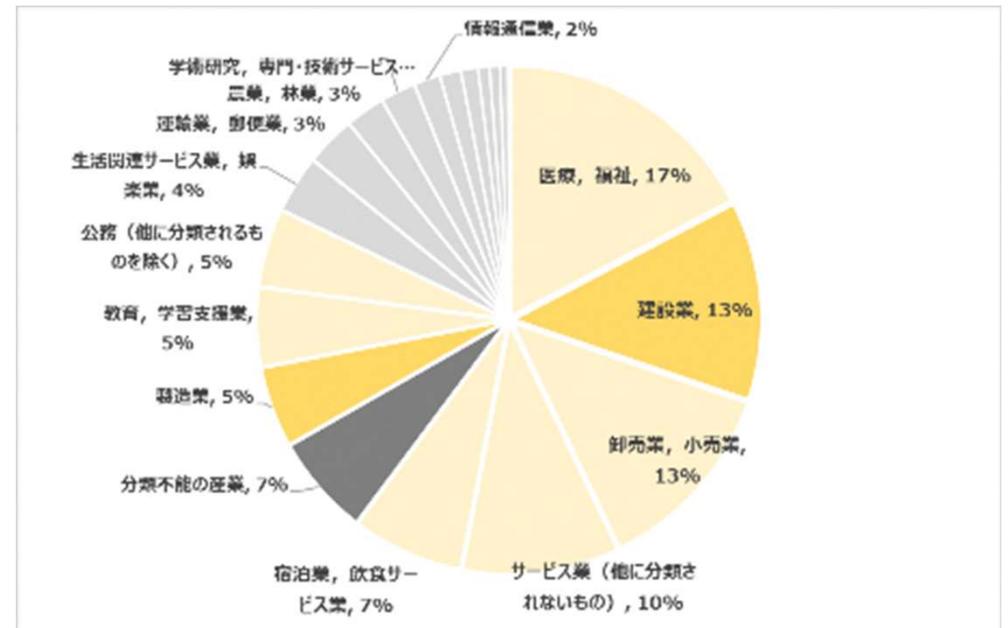
- 市東部に大規模な工業団地があり、企業誘致が進んでいるなど、**第2次・3次産業の生産額は増加傾向**にある。
- 漁業では、モズク養殖業が有名で、全国シェアの9割を占める生産量を誇る。
- 本市における産業大分類別従業者数の傾向をみると、**医療・福祉関係の従業者が最も多く**、次いで建設業、卸売業・小売業となっている。

## 産業別市町村内総生産額の推移



(資料：平成30年度沖縄県市町村民所得)

## 本市における産業大分類別従業者割合 (2020年)

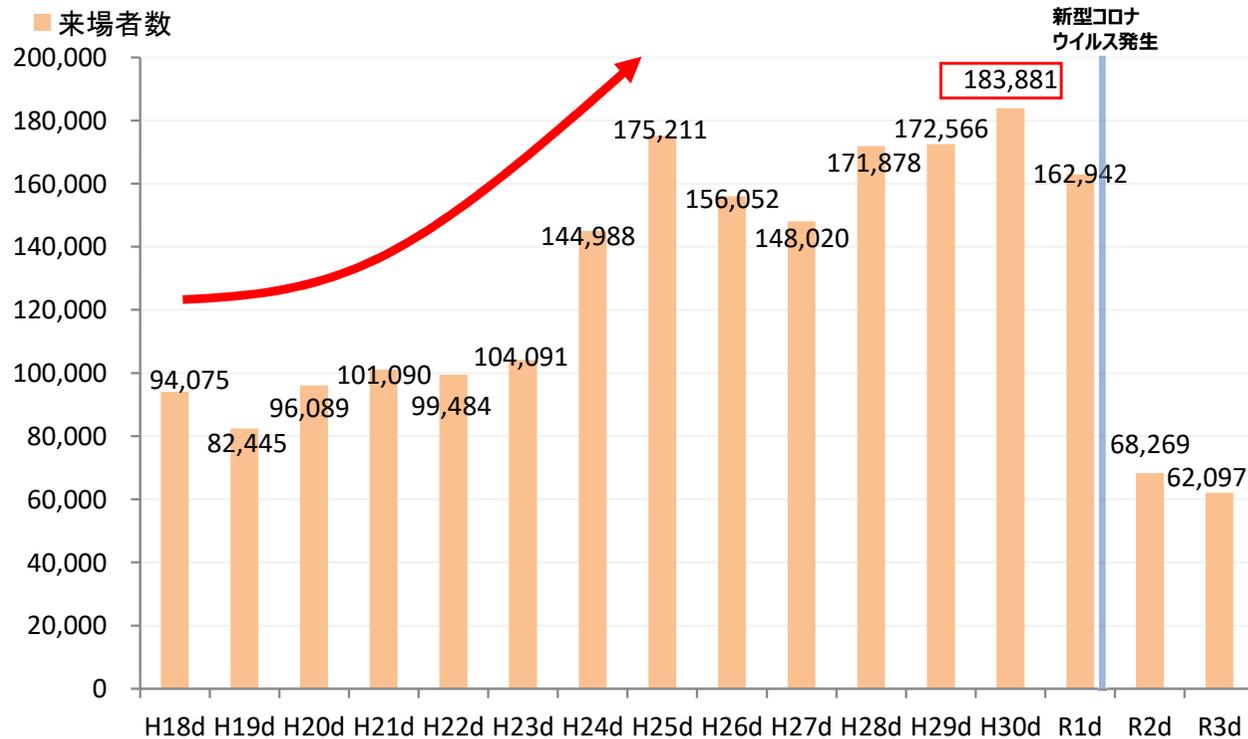


出所：第2次うるま市総合計画（後期基本計画）、国勢調査を基に作成

# 観光動向：勝連城跡について

- 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年には約18万人が訪れるなど、**県内有数の観光スポット**となっている。
- 2021年には歴史文化施設、観光ターミナルが開業し、歴史文化施設では勝連城跡の城主・阿麻和利（あまわり）の物語をライブパフォーマンス方式で紹介している。

勝連城跡への来場者数



歴史文化施設・観光ターミナルがオープン(2021年10月)

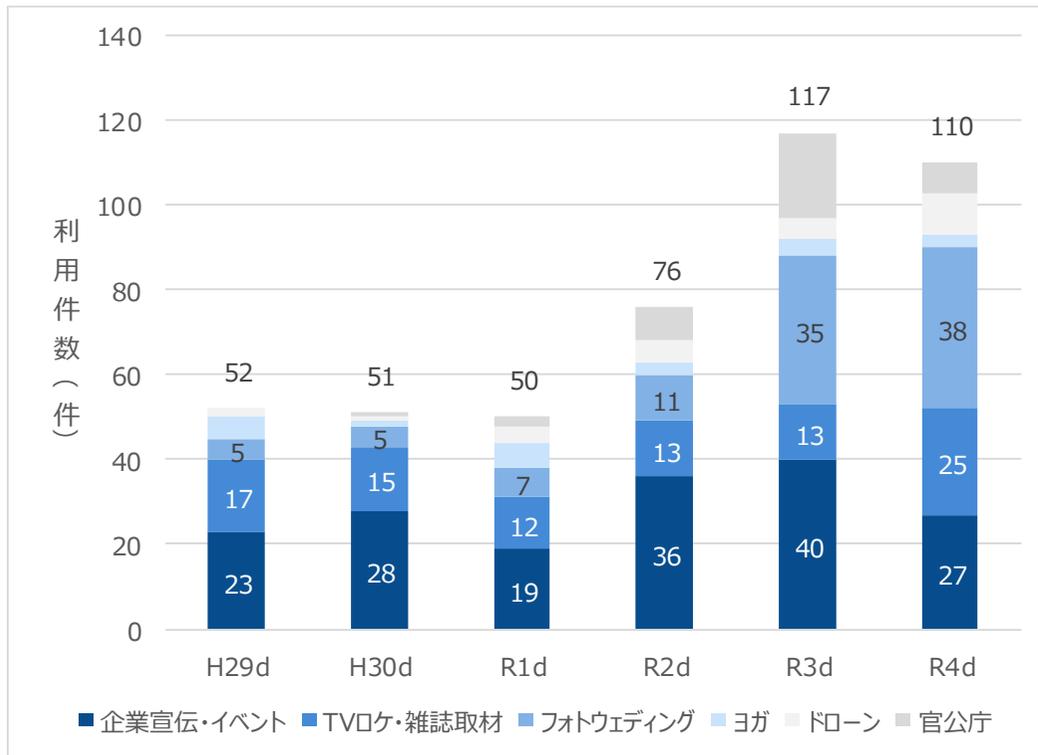


出所：うるま市資料

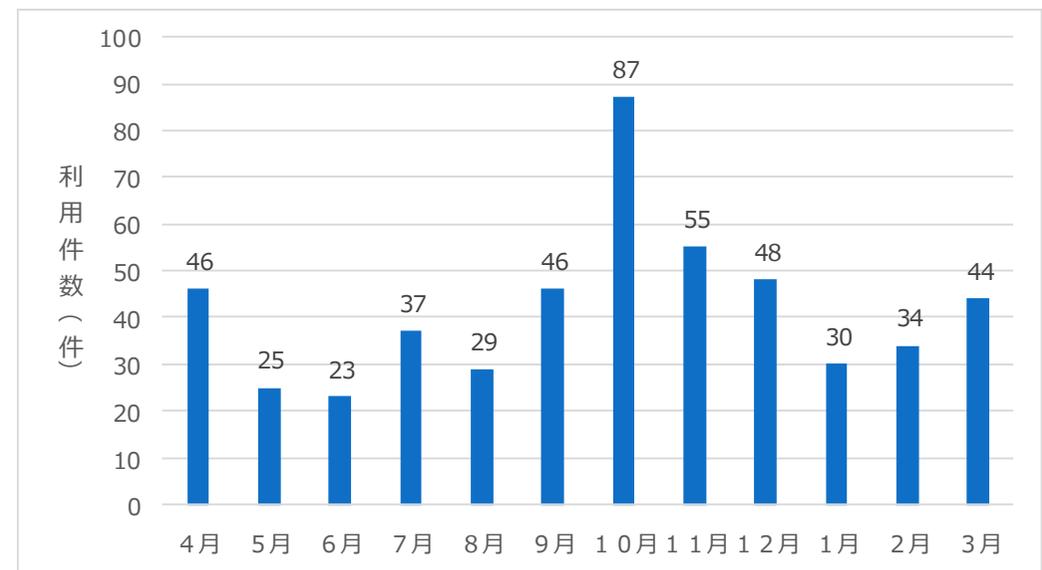
# 観光動向：勝連城跡の活用実績

- コロナ禍でフォトウエディングの件数が大幅に増えるなど、**利用実績は増加傾向にある。**
- 企業宣伝・イベント利用、テレビ番組ロケ・雑誌取材、フォトウエディングでの利用が多い。
- 10月の利用が多く、1,5,6,8月は利用が低調である。

**年度別・分類別勝連城跡活用実績**



**月別勝連城跡活用実績（6年間平均）**

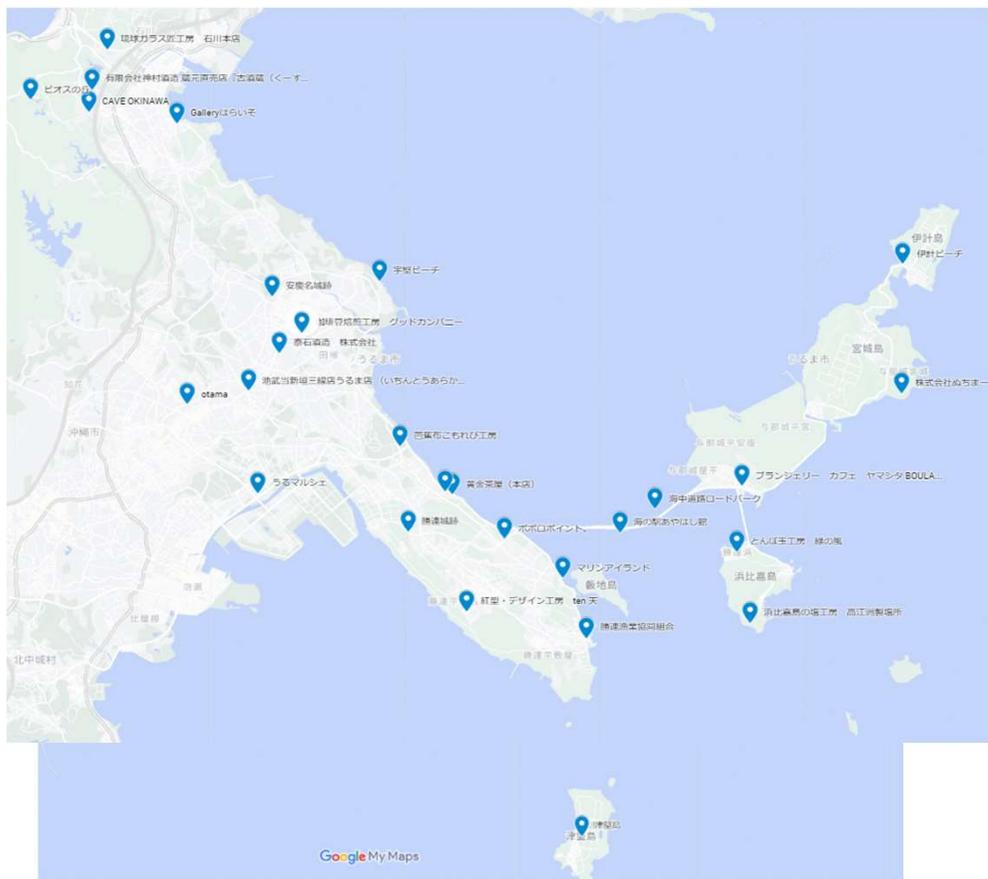


出所：うるま市資料

# 観光動向：市内の観光資源

- 勝連半島と各島を結ぶ海中道路は東洋一の長さを誇り、マリナクティビティが楽しめるスポットとして人気。
- 宮城島には世界初「常温瞬間空中結晶製塩法」を用いた塩工場があり、見学ができる。
- 平敷屋漁港からフェリーで約30分の津堅島はニンジンの産地として有名で、キャロットアイランドと呼ばれる美しい砂浜を持つ島。
- **県内最大級の直売所であるうるマルシェ**では、地元の食材を生産者から直接購入することができ、フードコート等でその食材を使った料理を楽しめる。

## 市内の主要な観光資源



## 海中道路



## 津堅島



## 宮城島の塩工場



## うるマルシェ



出所：Googlemap,うるま市観光物産協会HPを基に作成

## 観光動向：市内の観光イベント

- 旧暦7月（新暦9月頃）にうるま市エイサーまつりが開催されており、県内外から多くの観光客が訪れる。
- 市内の闘牛場では毎月闘牛大会が開かれ、迫力満点の闘いが繰り広げられる。
- 春には海中道路がマラソンコースとなるあやはし海中ロードレースが開かれ、2023年は約4000人が参加した。

うるま市エイサーまつり



闘牛大会



あやはし海中ロードレース

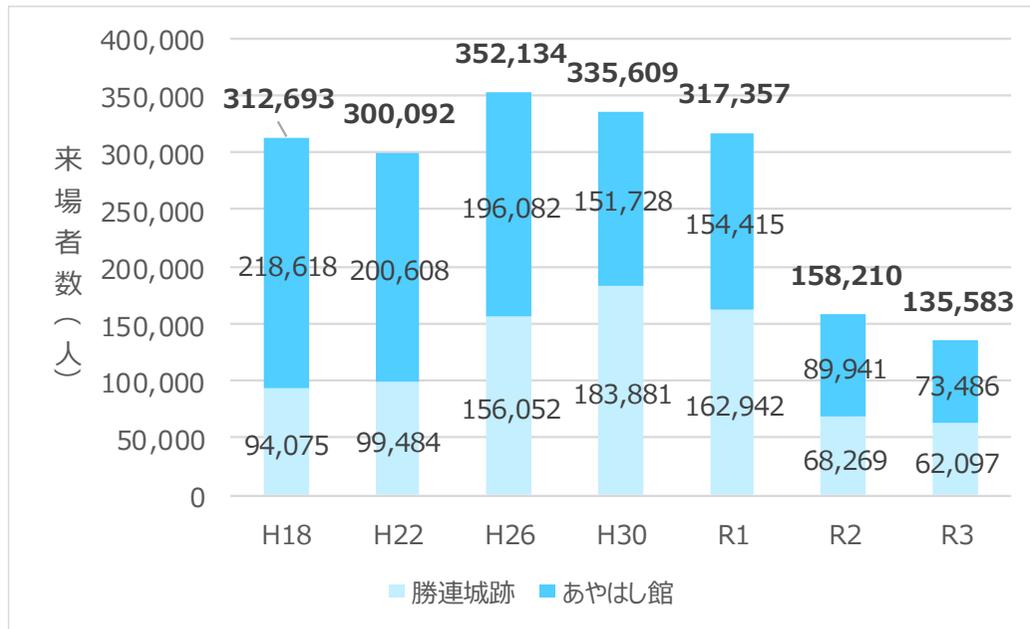


出所：Googlemap,うるま市観光物産協会HPを基に作成

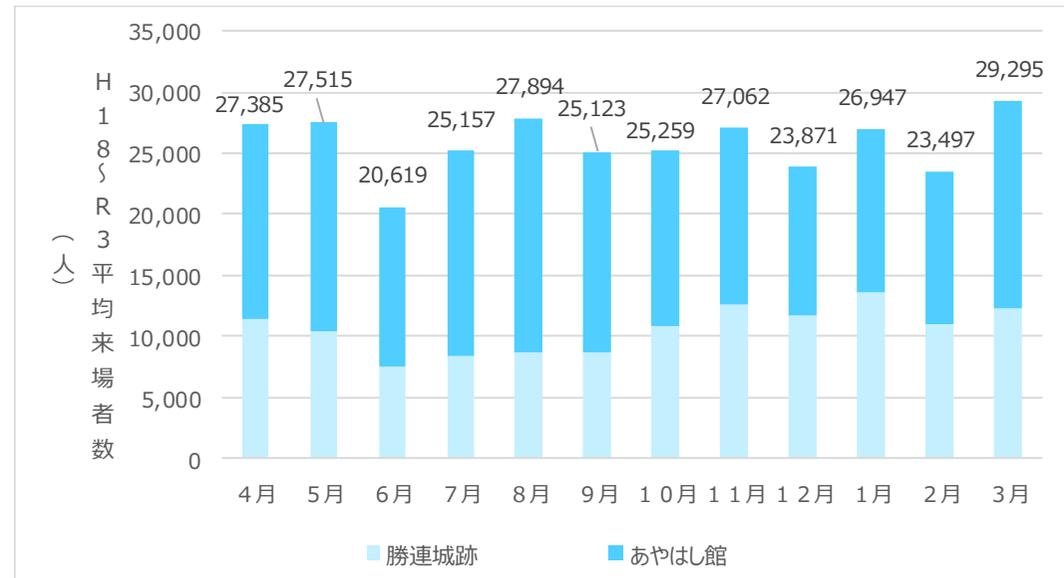
# 観光動向：本市の観光入込客数

- 海中道路の中央に位置するあやはし館の来場者数は減少傾向にあるが、勝連城跡と合わせた延観光客数は、コロナ禍前まで横ばいで推移。
- 月別では2月、6月、12月の観光客数がやや低調となっている。

### 観光地延観光入込客数推移



### 観光地観光入込客数の月別推移

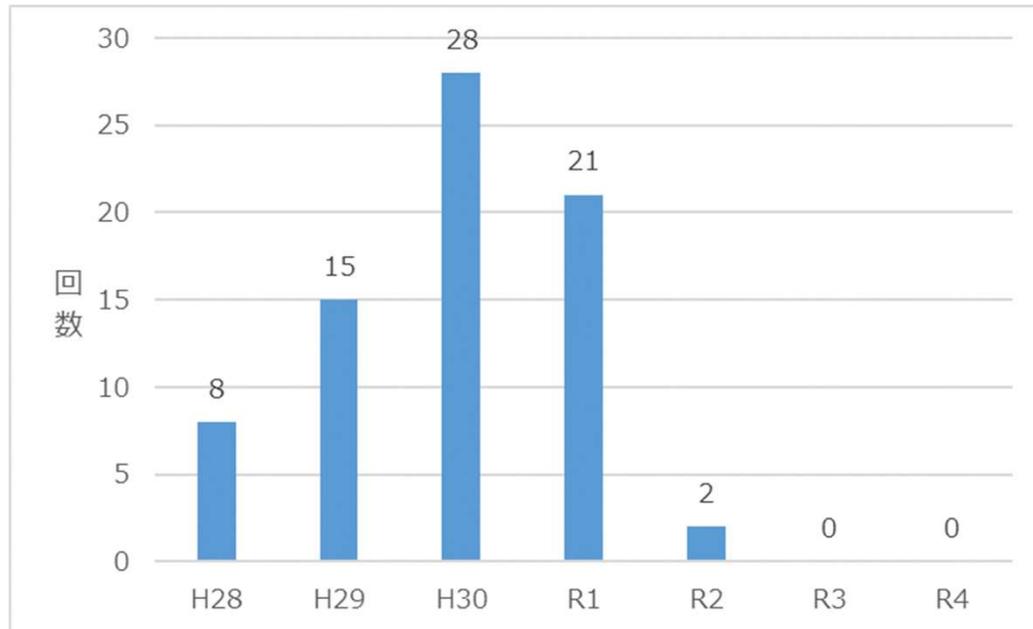


出所：うるま市資料

# 観光動向：中城湾港へのクルーズ船寄港

- 中城湾港へのクルーズ船寄港は、コロナ禍で以前までは**増加傾向**にあった。
- 港湾とうるマルシェとを結ぶ交通機能を強化し、市内観光地に送客する計画が検討されている。

中城湾港 年間クルーズ船寄港実績



うるマルシェを中心とした港湾と勝連城跡の連携



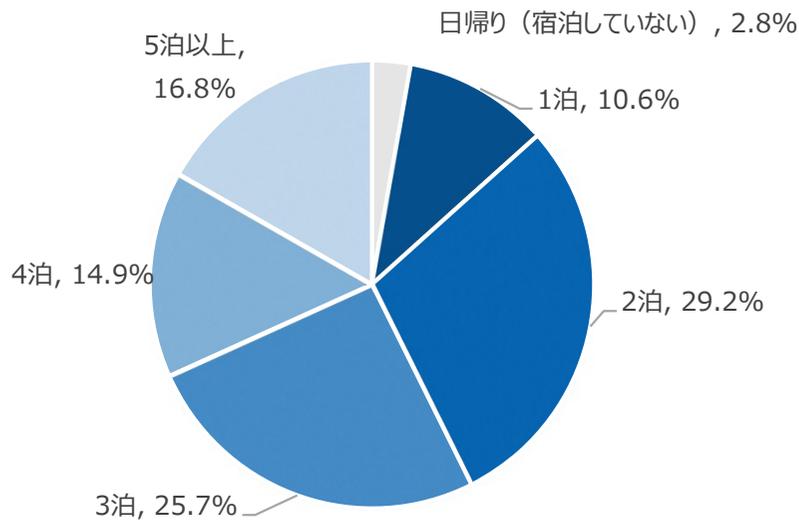
出所：うるま市総合交通戦略、中部広域市町村圏事務組合HPを基に作成

# 観光動向：宿泊に関するデータ

- 県外観光客で本市への来訪経験がある人のうち、日帰り客が約7割、平均宿泊数は0.6泊となっており、宿泊客・日数共に少ない。

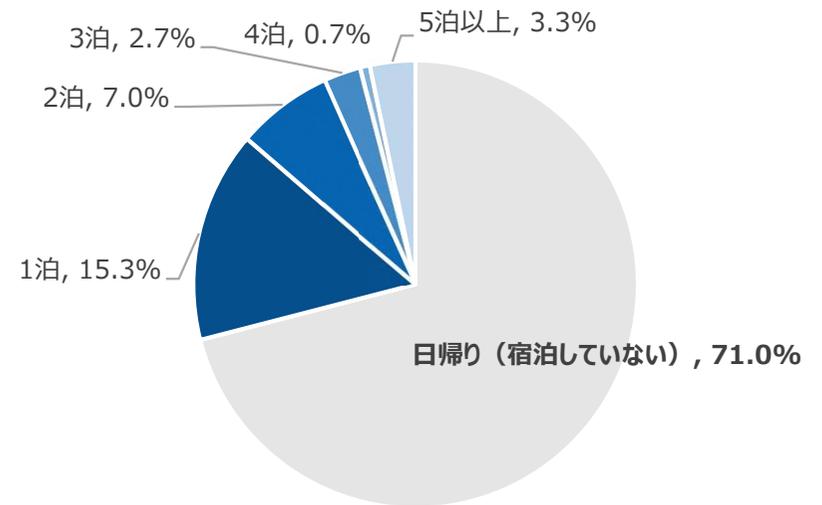
## うるま市と沖縄県の宿泊日数比較

沖縄県宿泊日数（令和3年度）



平均宿泊日数4.42日

うるま市宿泊日数（令和4年度）



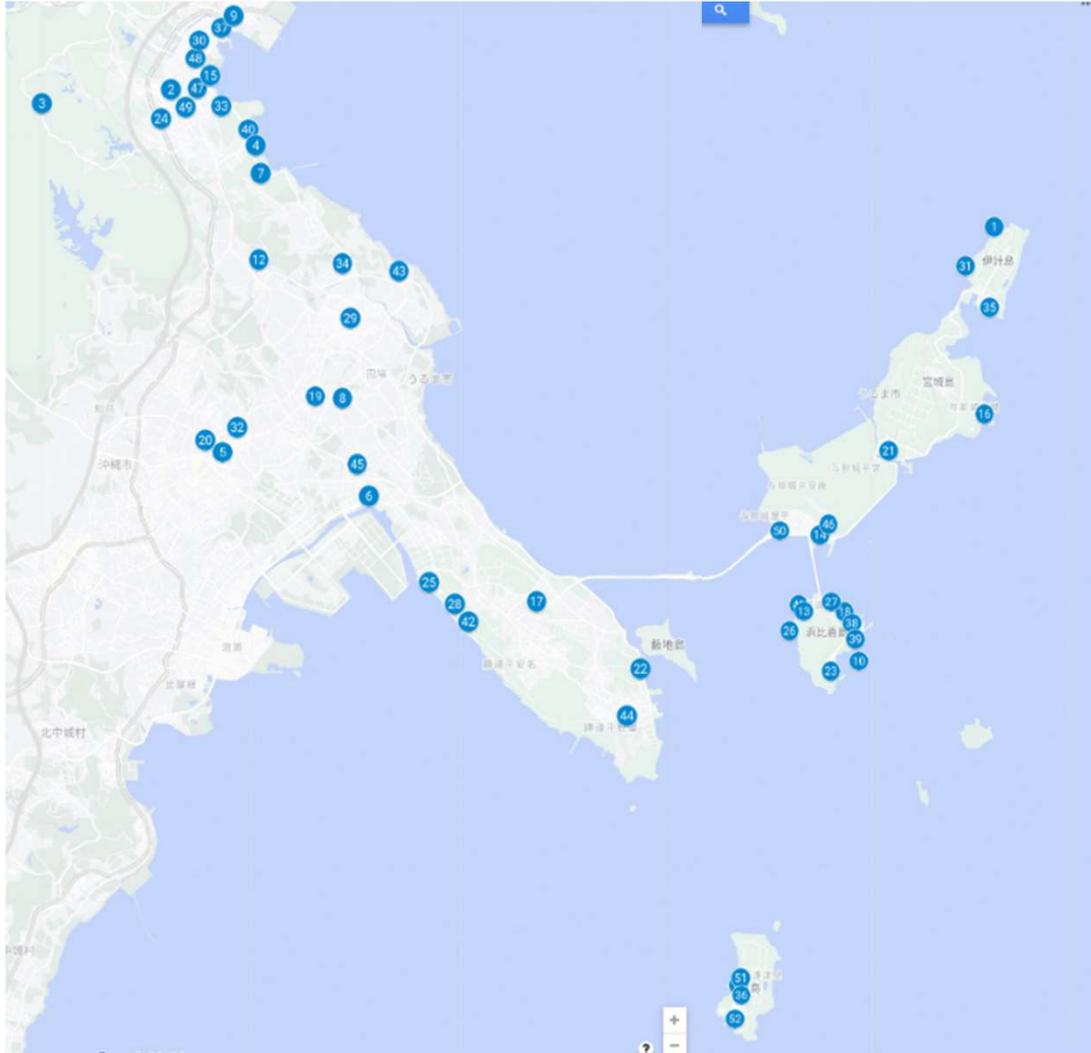
平均宿泊日数0.6日  
（令和3年度）

出所：令和3年度沖縄県観光要覧、第2次うるま市観光振興ビジョン（改定版）を基に作成

# 観光動向：本市における宿泊施設の立地状況

- 本市には、**52軒**の宿泊施設が立地しており、石川地域と浜比嘉島に特に多く立地している。

## 宿泊施設の立地と一覽



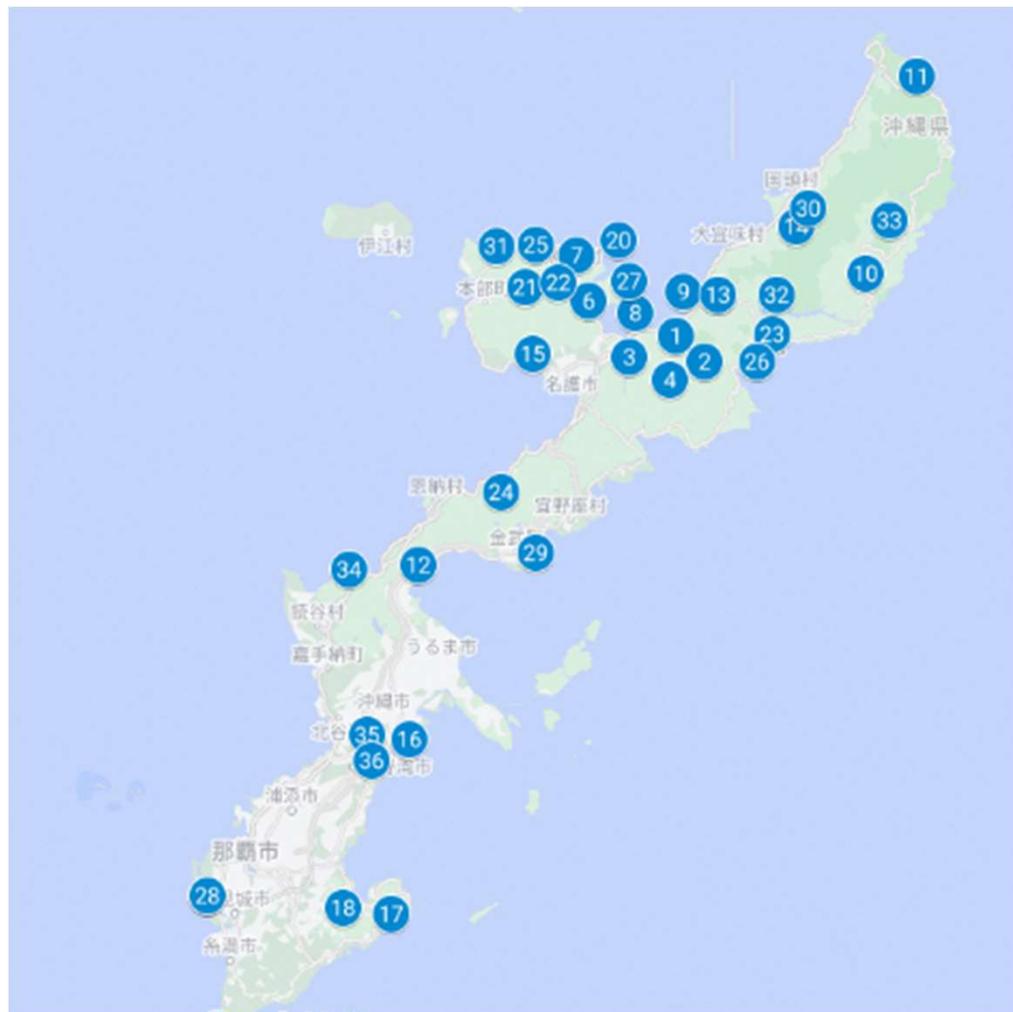
	名称	住所	客室	収容人員	料金他 (一人当たり)
1	伊計島温泉 AJリゾートアイランド伊計島	沖縄県うるま市与那城伊計1286	86	372	8,300
2	ココガ-デンリゾートオキナワ	沖縄県うるま市石川伊波501	96	365	15,000
3	アンサ沖縄リゾート	沖縄県うるま市石川山城1468番地	123	268	6,534
4	HIDEOUT OKINAWA URUMA	沖縄県うるま市石川東恩納1710-1	23	154	10,010
5	春日観光ホテル	沖縄県うるま市宇赤道179-1	46	92	5,500
6	HOTEL R9 The Yard うるま	沖縄県うるま市塩屋445-1	34	68	4,600
7	民宿かいほう	沖縄県うるま市昆布1841-21	33	67	4,320
8	Mr. Kinjo in Uruma	沖縄県うるま市宇田場1100番地1	28	56	2,700
9	Mr.KINJO in 石川インター	沖縄県うるま市石川東山本町1-3-1	27	54	1,800
10	ホテル浜比嘉島リゾート	沖縄県うるま市勝連比嘉202	29	51	8,800
11	津堅島 民宿 神谷荘	沖縄県うるま市勝連津堅1472-4	-	45	8,000
12	AMAWARI HOTEL	沖縄県うるま市栄野比794-8	22	44	4,250
13	浜比嘉島地域交流拠点施設/hamachu	沖縄県うるま市勝連浜19	6	34	6,000
14	観光ビジネスホテル平安	沖縄県うるま市与那城平安座2421-1	20	33	5,400
15	ホワイトビーチ in 石川	沖縄県うるま市石川白浜2-3-26	8	32	4,180
16	glampark resort アクナ浜	沖縄県うるま市与那城宮城2162	7	32	10,000
17	FUNBASE うるま	沖縄県うるま市与那城811番1	9	26	8,500
18	パテル沖縄	沖縄県うるま市勝連浜247-1	2	24	48,000
19	ホテルハーバー	沖縄県うるま市平良川94番地	12	22	3,000
20	民宿ちねん	沖縄県うるま市赤道252-2	10	20	3,300
21	アイランドフリーダム	沖縄県うるま市与那城桃原219-2F	3	18	-
22	URUMA DOME OKINAWA	沖縄県うるま市与那城鏡辺1007-7	9	16	10,286
23	民宿 ゆがふの郷	沖縄県うるま市勝連比嘉1527番地	6	16	6,000
24	ザ・ホワイトroof	沖縄県うるま市石川山城814-1	3	15	-
25	ウルエスポールうるま	沖縄県うるま市勝連南風原1531-3	1	13	13,128
26	413 hamahiga hotel&cafe	沖縄県うるま市勝連浜548-2	6	12	11,100
27	トリップショットヴィラズ・ハマヒガ	沖縄県うるま市勝連浜247-5	4	12	5,830
28	ヒカリドーム 沖縄 グランピング	沖縄県うるま市勝連南風原3188-6	4	12	11,000
29	リゾートハウス 大商 G うるま	沖縄県うるま市与那城照間1001番地16	1	11	14,000
30	インベストハウス Invest House	沖縄県うるま市石川11-23-38	1	11	15,390
31	コテージ伊計海の岨	沖縄県うるま市与那城伊計471番地	5	10	10,000
32	ゲストハウス赤道直家	沖縄県うるま市赤道256-3	5	10	2,900
33	ゲストハウス ラフスタイル	沖縄県うるま市石川 2111-5	4	10	2,400
34	ペンション山城	沖縄県うるま市天願1664	2	10	-
35	はなびら	沖縄県うるま市与那城伊計90	5	10	15,500
36	民宿おうち-ouchi-	沖縄県うるま市勝連津堅1524	1	10	5,000
37	ホテル潮騒	沖縄県うるま市石川白浜1丁目11	6	9	4,500
38	THE STELLA HAMAHIGA	沖縄県うるま市勝連比嘉53番地	1	8	28,600
39	totono house 吉本家	沖縄県うるま市勝連比嘉94番	1	8	20,000
40	かりゆしコンドミニアムうるまレジデンシャルデルソル	沖縄県うるま市石川東恩納387-2	1	8	-
41	ISLAND RESORT 76	沖縄県うるま市勝連浜76番地	1	6	13,714
42	カーブイン勝連シートピア	沖縄県うるま市勝連南風原3143-96	1	6	16,000
43	洋奈月	沖縄県うるま市宇字堅376-2	2	5	22,500
44	宿&喫茶アガリメジャー	沖縄県うるま市勝連平敷屋3661番地	1	3	5,000
45	風ぼ〜ぼ〜House Valhalla	沖縄県うるま市塩屋75-4 1F	1	2	6,500
46	Henza Getaway	沖縄県うるま市与那城平安座8184-1	1	-	20,000
47	民宿やすま	沖縄県うるま市石川曙2丁目3-1	1	-	-
48	民宿レキオ	沖縄県うるま市石川12丁目26-26-4	10	-	2,500
49	民宿中央荘	沖縄県うるま市石川曙3丁目1-3	-	-	-
50	アイランドホテルへんぎ	沖縄県うるま市与那城平安座8197-1	20	-	-
51	民宿つけん	沖縄県うるま市勝連津堅2625	-	-	-
52	南原旅館	沖縄県うるま市勝連津堅1198-8	-	-	2,000

出所：じゃらん（2023年5月18日閲覧）、うるま市観光物産協会HP、第2次うるま市観光振興ビジョン（改定版）、Googlemapを基に作成

# 観光動向：沖縄県におけるキャンプ場の立地状況

- ・ 沖縄本島には36件のキャンプ場が立地しており、北西部に多く、中部以南に少ない。

## キャンプ場の立地一覧



1	ポツト一軒家的キャンプ場in源河	19	GRANCAMPING セナガマリブ
2	スマートグリッドホームキャンプ場	20	古宇利島キャンプ庭園
3	ドロップファームキャンプサイト	21	乙羽岳森林公園キャンプ場
4	ボーイスカウト源河野営場	22	沖縄BBQしゃぶしゃぶグランピング
5	とんきやキャンプ場	23	福地川海浜公園ビーチ
6	今帰仁海辺のキャンプ場	24	沖縄県 県民の森
7	今帰仁村総合運動公園シーサイドキャンプ場	25	IMAGINE OKINAWA
8	屋我地ビーチキャンプ場	26	又吉コーヒー園
9	Camp fermate	27	ナンナムイネイチャーリゾート
10	かながな〜広場(新川ダムキャンプ場)	28	ISLAND MAGIC SENAGAJIMA by WBF
11	奥オートキャンプ場	29	ネイチャーみらい館
12	沖縄県立石川少年自然の家キャンプ場	30	国頭村森林公園
13	とんきやキャンプ場	31	沖縄バテスト連盟北山荘
14	比地大滝キャンプ場	32	東村村民の森つつじエコパーク
15	夕日の丘キャンプ場	33	国頭村環境教育センター やんばる学びの森
16	沖縄県総合運動公園オートキャンプ場	34	コテージ泊楽
17	くるくまキャンプサイト	35	あやかりの杜 キャンプ場
18	ユインチホテル南城 キャンプ&バギー	36	中城公園キャンプ場

出所：なっぷ（2023年5月18日閲覧）、Googlemapを基に作成

# 上位計画との関連性：第2次うるま市総合計画

- 総合計画（2022年）では、基本目標達成のための施策に観光の振興があり、成果指標達成のため、勝連城跡の利用促進やあまわりパークの整備推進が掲げられている。

## 市将来像・基本目標と施策

# 愛しています 住みよいまち うるま

第2次うるま市総合計画 後期基本計画 施策体系

基本目標 ①	基本目標 ②	基本目標 ③	基本目標 ④	基本目標 ⑤	基本目標 ⑥
<b>みんなで支えあう 健やかなまちづくり</b> <small>(保健・医療・福祉分野)</small>	<b>子どもがいきいきと育つまちづくり</b> <small>(子ども・子育て分野)</small>	<b>まちの活力を生み出す産業づくり</b> <small>(経済分野)</small>	<b>自然と調和した快適で暮らしやすいまちづくり</b> <small>(都市基盤・環境分野)</small>	<b>郷土に誇りをもち未来を拓く人づくり</b> <small>(教育・文化分野)</small>	<b>市民と行政が一体となった協働によるまちづくり</b> <small>(行財政・コミュニティ分野)</small>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1 地域福祉の充実</li> <li>2 生活困窮者への支援</li> <li>3 障がい者福祉の推進</li> <li>4 高齢者福祉・介護保険事業の推進</li> <li>5 健康づくりの推進</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 母子保健の充実</li> <li>2 子育て支援・少子化対策の充実</li> <li>3 幼児教育・保育の充実</li> <li>4 子どもの貧困対策の推進</li> <li>5 配慮を要する子どもへの支援の充実</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 農水産業の振興</li> <li>2 商工業の振興</li> <li>3 観光の振興</li> <li>4 雇用促進・就業支援の充実</li> <li>5 企業誘致の推進</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 計画的な土地利用の推進と住環境の充実</li> <li>2 公共交通の充実</li> <li>3 道路・排水路の保全と整備</li> <li>4 公園・緑地の整備と潤いのある景観づくり</li> <li>5 循環型社会の形成と環境保全</li> <li>6 上下道の整備</li> <li>7 下水道・生活排水処理施設の整備</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 生きる力を育む学校教育の充実</li> <li>2 学校教育施設の充実</li> <li>3 青少年健全育成の推進</li> <li>4 生涯学習の充実</li> <li>5 スポーツ・ライフの推進</li> <li>6 文化・芸術の振興</li> <li>7 文化財の保存・活用の推進</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 防犯対策・交通安全の推進</li> <li>2 防災・減災・防疫対策の推進</li> <li>3 消防・救急体制の充実</li> <li>4 コミュニティの充実と市民協働のまちづくり</li> <li>5 人権の尊重と男女共同参画の推進</li> <li>6 持続可能な財政運営の推進</li> <li>7 持続可能な行政運営の推進</li> <li>8 行政のデジタル化の推進</li> <li>9 公共資産マネジメントの推進</li> </ol>

分野横断施策：島しょ地域の振興

## 施策の目的と基本方針

<b>施策の目的</b>	<b>対象</b> ●うるま市への入域観光客 ●市民 ●市内観光産業関係事業者 <b>意図</b> ●域内消費を拡大する ●観光消費額を拡大する ●ホスピタリティ <sup>60</sup> とシビックプライド <sup>61</sup> を醸成する
<b>施策の基本方針</b>	世界文化遺産 <sup>62</sup> の勝連城（かつれんじょう）跡や海に囲まれた海中道路、風光明媚な島しょ地域、闘牛やエイサー等の伝統文化・芸能等、多彩な観光資源とポテンシャル <sup>63</sup> を活かしたまちの個性で観光振興を目指します。

## 主な取り組み方針（抜粋）

- 歴史的価値の高い勝連城跡におけるMICEやディナーパーティーなど、**高付加価値を演出するユニークベニューの開発・商品化と利用促進**を図ります。
- 勝連城跡周辺については、東海岸の新しい観光創出の観点も含め、来訪動機を喚起するブランディングとマーケティング、コンテンツ造成による観光地形成を図り、観光誘客及び特産物の販売促進による観光振興拠点として、**あまわりパークの整備を進めます。**

## 観光に関する指標



出所：第2次うるま市総合計画（後期基本計画）を基に作成

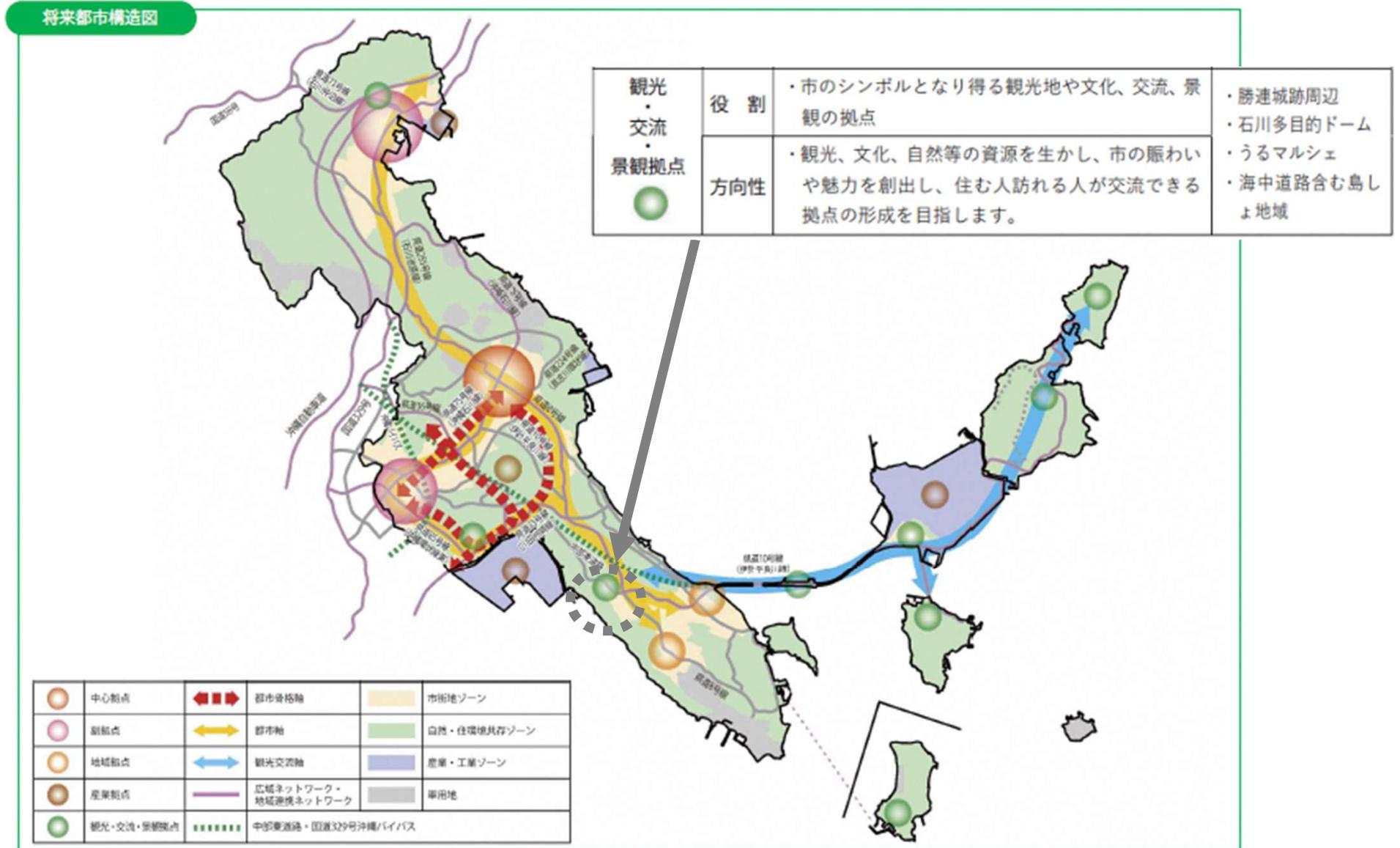
# 上位計画との関連性：第2次うるま市都市計画マスタープランまとめ

- 上位計画において、本事業に関連のある内容を以下のとおり抜粋した。

区分	整理項目	
都市づくりの目標	都市づくりの将来像	人・自然・歴史文化が調和し、特色ある拠点がネットワークで結ばれ都市の豊かさが次世代へ受け継がれるまち
	都市づくりの基本方向	①特色ある拠点が核となり、連携・集約した持続可能なまち②住環境・産業・観光が調和し、人々が交流できるまち③うるましい景観・自然・文化伝統が継承されるまち④安全・安心に住み続けられるまち⑤将来を見据えた都市のマネジメント⑥様々な主体が相互に補完・協力しあうまち
分野別の都市づくりの方針	土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 歴史・文化遺産や、自然を観光資源として活用する際には、地域の意向や住環境、景観、自然環境の保全に配慮し、周辺の土地利用と調和した計画的な開発、適正な施設の立地を検討します。</li> <li>• 観光と連携した地域振興等に向けて、幹線道路沿線や海岸沿い、世界遺産勝連城跡周辺など、周辺の歴史、自然等の地域資源と連携した開発が想定される地域については、用途地域等をはじめとした地域地区の見直しのほか、景観計画と連携しながら、計画的な土地利用の検討を進めます。（観光、景観と連携した土地利用の見直し）</li> </ul>
	水と緑の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 世界遺産勝連城跡周辺地区においては勝連城跡周辺整備事業により、市民や来訪者の交流・観光の拠点としての活用及び世界遺産として魅力ある整備を推進します。</li> </ul>
	都市景観づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 世界遺産勝連城跡及びその周辺においては景観地区の指定、勝連城跡周辺整備事業に基づき歴史文化、自然を感じる空間づくりに加え、交流や賑わいを創出する拠点としてまちづくりと連携した文化・観光の振興に資する景観づくりを推進します。</li> <li>• 地域の魅力や価値をさらに高めていくため、各種法制度と連携のもと、建築物の制限、土石の採取などを制限する環境保全地区の検討や、地域振興・観光拠点形成に向けた公民連携の活用及び無電柱化の取組みを検討します。</li> </ul>
地域別構想編（東部地域）	将来地域像	豊かな自然環境を守りながら、勝連城跡などの歴史伝統文化を活用した賑わいのあるまち
	地域づくりの方針	①地域拠点の形成と地域の利便性の向上を目指す②歴史・文化や自然が持つ観光資源と住環境が共存した、うるおいと賑わいのあるまちの形成③世界遺産勝連城跡周辺のまちづくりから生まれる新たな交流と発展の創出
	地域分野別方針	<p>&lt;新規土地利用（プロジェクト）&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 世界遺産勝連城跡周辺地区は、歴史ロマンを感じる交流空間の創出に向けて、勝連城跡周辺整備事業に公民連携手法を導入し、「勝連城跡」「文化観光施設」「勝連城跡公園」の3施設が効果的に連動する土地利用及び地域活性化の拠点づくりを進めます。</li> <li>• 世界遺産勝連城跡周辺地区の整備は、「うるま市景観地区条例」や特定用途制限地域などに則り、地域の意向や景観・環境の保全に配慮した計画的な開発、適切な施設の立地を検討します。また、歴史・文化遺産の魅力の向上や観光の取組みと連携しながら、地域振興に努めます。</li> </ul> <p>&lt;世界遺産勝連城跡&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 世界遺産勝連城跡の保全を図るとともに、海、島しょ、半島の街並みといった360°パノラマが楽しめる、眺望景観を保全します。また地域の魅力や価値をさらに高めるため、景観地区や勝連城跡環境保全地区に基づいた建築物の高さや形態などの規制・誘導を推進します。</li> <li>• 勝連城跡周辺整備事業により、歴史文化、自然を感じる空間づくりに加え、交流や賑わいを創出する拠点として、まちづくりと連携した文化・観光の振興に資する景観づくりを推進します。</li> </ul>

# 上位計画との関連性：第2次うるま市都市計画マスタープラン 将来都市構造図

- 勝連城跡が属する市東部地域は、市のシンボルとなり得る観光地や文化、交流、景観の拠点として、観光、文化、自然等の資源を生かし、市の賑わいや魅力を創出し住む人訪れる人が交流できる拠点の形成を目指すとしている。



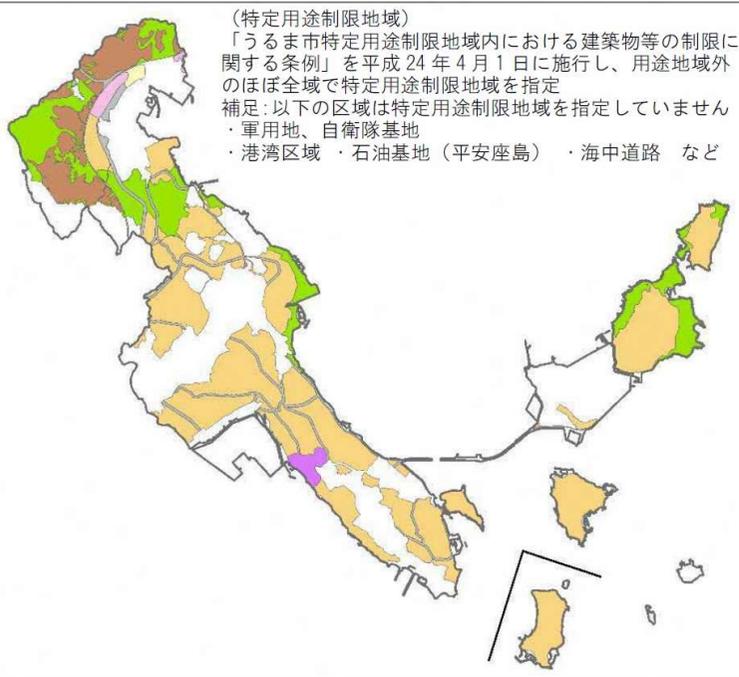
出所：第2次うるま市都市計画マスタープランを基に作成

# 上位計画との関連性：第2次うるま市都市計画マスタープラン 特定用途制限地域

- 対象地は特定用途制限地域「勝連城跡周辺保全地区」となっている。

## 市内特定用途制限地域図

(特定用途制限地域)  
 「うるま市特定用途制限地域内における建築物等の制限に関する条例」を平成24年4月1日に施行し、用途地域外のほぼ全域で特定用途制限地域を指定  
 補足：以下の区域は特定用途制限地域を指定していません  
 ・軍用地、自衛隊基地  
 ・港湾区域 ・石油基地（平安座島） ・海中道路 など



- 凡例**
- 市街地形成誘導地区
  - 幹線道路沿道地区
  - 市街地緩衝地区
  - 集落環境保全地区
  - 景観保全地区
  - 農業保全地区
  - 勝連城跡周辺保全地区

[資料：都市計画図（令和3年3月）]

## 規制項目一覧

### 今回対象地の規制

参考資料：特定用途制限地域の制限の概要（令和4年改正）

NO	地区名	1 農業保全地区	2 景観保全地区	3 幹線道路沿道地区	4 市街地形成誘導地区	5 市街地緩衝地区	6 集落環境保全地区	7 勝連城跡周辺保全地区	備考
1	住宅・共同住宅等	○	○	○	○	○	○	○	
2	店舗等の床面積が500㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	コンビニエンスストア程度
3	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	
4	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	×	サンエー、かねひで、マックスパビュー等の食品店程度
5	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	○	○	○	○	○	×	×	メイクマン程度
6	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	建築基準法の規定により立地不可 モーテル、ラブホテルは建築法及び条例の規定により立地不可
7	ホテル・旅館	○	○	○	○	○	○	○	
8	ボウリング場、ゴルフ練習場、パッチング練習場等	○	○	○	○	○	×	×	※ その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるものを制限
9	マージャン屋、パチンコ屋、射的場、競馬投票券販売所等	×	×	×	×	×	×	×	
10	キャバレー、ダンスホール、遊藝付浴場等に併設の公衆浴場等	×	×	×	×	×	×	×	※ その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるものを制限
11	公共施設、病院、学校等	○	○	○	○	○	○	○	
12	商業集積	○	○	○	○	○	○	○	
13	延べ面積15㎡を超える倉倉	○	○	○	○	○	○	○	
14	一定規模の倉倉	○	×	×	×	×	×	×	※ 非居住用途は延べ面積100㎡超、または経年の床面積の合計50㎡以上を制限 ※ 延べ面積30㎡超、または非居住用途の合計200㎡以上を制限 ※ 倉倉等の他の倉倉は延べ面積100㎡を超えるものを制限
15	自動車修理工場	○	○	○	○	○	○	○	
16	※ 工業地域に建築してはならない工場	×	×	×	×	×	×	×	
17	生コンの製造、薪物や砂石等を粉砕する工場	×	×	×	×	×	×	×	
18	※ 農動機を使用する工場で、作業場の床面積が1,500㎡を超える工場	×	×	×	×	×	×	×	
19	※ 農動機を使用する工場で、作業場の床面積が500㎡を超える工場	○	○	○	×	×	×	×	
20	※ 農動機を使用する工場で、作業場の床面積が500㎡以下の工場	○	○	○	○	○	○	×	※ 非居住用途のための食品製造業を営む工場で作業場の床面積が50㎡以内のものに限る
21	※ 工業地域に建築してはならない施設	×	×	×	×	×	×	×	
22	※ 商業地域に建築してはならない施設	○	○	○	×	×	×	×	
23	※ 居住用途に建築してはならない施設	○	○	○	○	○	○	×	
24	上記以外の業を取り扱う施設	○	○	○	○	○	○	○	
25	※ 建築基準法第51条で制限がある施設	×	×	×	×	×	×	×	
26	※ 上記以外の中規模なもの	×	×	×	×	×	×	×	
27	※ 上記以外の小規模なもの	○	○	○	○	○	○	×	汚物処理場及びごみ焼却場その他これらに関する処理施設を制限

注：上記の制限はあくまでも特定用途制限地域による制限内容です。その他法令により土地利用規制が行われている場合は、従来どおり、その制限も守っていただく必要があります。例えば1 農業保全地区はほとんどが農用地区域に指定されています。農用地区域では、その区域内にある土地の農業以外の目的（住宅、商業施設等）への利用は農業法及び農地法によって厳しく制限されています。

出所：第2次うるま市都市計画マスタープランを基に作成

# 上位計画との関連性：第2次うるま市観光振興ビジョン(改定版)

・上位計画において、本事業に関連のある内容を以下のとおり抜粋した。

## 具体的な展開施策と取組内容



### 展開施策3.世界遺産勝連城跡をはじめとした歴史資産の保全と活用による魅力向上

- ・引き続き勝連城跡周辺をはじめとした観光客の受入環境を整えるとともに、勝連城跡及びその周辺地域の歴史的価値・文化的価値の保全を図ります。

【取組】

状況	取組内容	推進主体	関係部署・団体
継続	①「勝連城跡周辺文化観光拠点整備基本計画」の推進	プロジェクト推進2課	文化財課 観光イベント課
新規	②仲原遺跡などの地域の文化資源の保全・整備	観光イベント課	文化財課

### 展開施策8.世界遺産勝連城跡周辺整備の推進

- ・世界遺産勝連城跡は、うるま市における主要観光スポットとして、多くの観光客で賑わっており、消費拡大や滞在時間延伸につながる機能の集積を図るため勝連城跡周辺整備を進めてきました。
- ・消費と滞在の観光拠点としての魅力創出を図るため、勝連・与那城地域まちづくり推進計画のリーディングプロジェクトとして、引き続き勝連城跡周辺整備を推進します。
- ・また、周辺整備の手法としては、民間事業者の資金やノウハウを活用して魅力的な観光拠点を効果的に形成するためPFI手法を採用した公民連携による整備を推進します。

【取組】

状況	取組内容	推進主体	関係部署・団体
継続	①勝連城跡及びあまわりパーク等を拠点とした誘客促進	プロジェクト推進2課	観光イベント課
継続	②あまわりパーク内の観光ターミナルを活用した観光促進	観光イベント課	プロジェクト推進2課
継続	③観光案内所の設置検討	観光イベント課	観光物産協会

### 展開施策31. MICE 受入体制の構築と推進

- ・うるま市は世界遺産勝連城跡や石川多目的ドーム等のイベントや会議・レセプションにおいて、特別感や地域特性を演出できる会場になり得る地域資源を有しています。
- ・関連事業者と連携しながらMICEの開発を行うとともに継続的に販売・受け入れが可能な実施体制を構築し、積極的なプロモーションを推進します。

【取組】

状況	取組内容	推進主体	関係部署・団体
継続	①世界遺産勝連城跡や石川多目的ドーム等の地域資源を活用したMICEの推進	観光イベント課	プロジェクト推進2課 観光物産協会

出所：第2次うるま市観光振興ビジョン(改定版)を基に作成

---

## 2. 本事業の概要

---

## 背景

公園内に物販・飲食・宿泊施設等の環境が整っておらず、滞在時間が短い「**通過型観光**」となっている

## 目的

- 沖縄県の観光需要拡大機会を取り込む
- 「**通過型**」→「**滞在型**」観光への転換
- 観光消費拡大による市民所得向上



## 勝連城跡(2.3ヘクタール) ※供用済み

### <方向性>

○“勝連城跡”を本市の**観光シンボル**として価値向上を図り、グスクの活用（公民連携でのイベント開催等）を積極的に進める。

ターゲット：観光客、地元住民

### <今後の取組>

○事業者ニーズを踏まえ、令和5年度にライトアップイベント、樹木剪定、活用ガイドライン策定を計画。

※県内で不足する**ナイトコンテンツを造成**することで、日中のみならず夜間でも収益化が図れる環境を構築する。



# 各事業エリアの方向性（文化観光施設）

## 文化観光施設(3.2分)

※一部供用済み

### <方向性>

- 本市観光の玄関口として、収益事業に特化したエリア開発を誘導（物販・飲食施設等）  
ターゲット：主に観光客
- 歴史文化施設、観光ターミナル（既存施設）  
→管理施設として、運営実績に基づく指定管理料を支払う
- 勝連城跡休憩所（既存施設）  
→選定事業者による自由活用
- 物販・飲食施設（新規施設）  
→BTO方式により市が整備費用負担（内装工事費等は民間事業者負担）

### <補足説明>

- 物販・飲食施設の設置場所は、エリア内で自由提案を求める。
- 勝連城跡の夜間利用との相乗効果を図る





# 事業エリアの整備状況

歴史文化施設・観光ターミナルがオープン（2021年10月14日）



歴史文化施設外観



エントランス



常設展示室



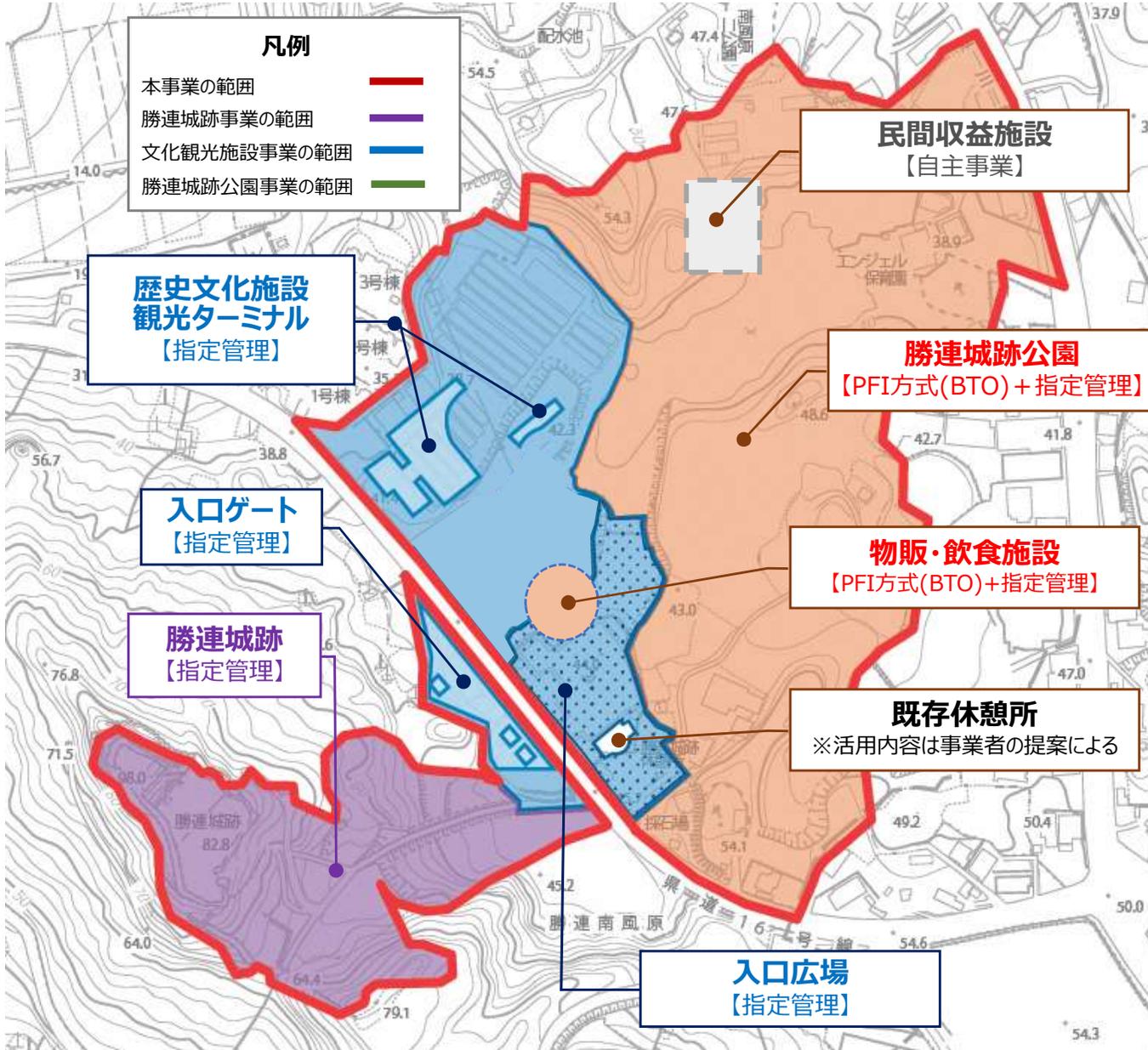
多目的室

勝連城跡休憩所からの景観（2023年4月）



出所：うるま市資料

# 事業条件等の整理 ①本事業の役割分担について



区域	項目	公共	民間
・勝連城跡 ・入口ゲート ・歴史文化施設 ・観光ターミナル	整備費用	●	
	設計施工	●	
	管理運営		○
・物販・飲食施設 ・勝連城跡公園	整備費用	●	
	設計施工		●
	管理運営		◎
民間収益施設 (自主事業)	整備費用		●
	設計施工		●
	管理運営		☆

## <管理運営の役割分担>

### ○：混合型

利用料金収入と公共からのサービス購入費により、施設の維持管理・運営をまかなう

### ◎：運営独立採算

利用料金収入により、施設の維持管理・運営をまかなう

### ☆：完全独立採算

利用料金収入により、施設の整備、維持管理・運営をまかなう

出所：うるま市資料

※物販・飲食施設は、文化観光施設と勝連城跡公園のエリアをまたがっての整備はできません。

## 事業条件等の整理 ②本事業の事業手法・事業条件について

本事業の事業手法・事業条件	
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PFI（BTO）方式＋指定管理者制度</li> </ul>
市の支出	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ジョイントベンチャー型 （整備費及び指定管理料を市が支出）</li> </ul>
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 15年（事業契約締結～公園の供用開始後15年間）</li> </ul>
各施設の事業条件	
勝連城跡	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 指定管理者制度により民間事業者が管理運営</li> <li>• 積極的な利活用の提案を期待する</li> </ul>
歴史文化施設・観光ターミナル	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 利用料金制により、利用料金収入で賄えない管理運営費を指定管理料として市が支出</li> </ul>
物販・飲食施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 施設整備費を市が負担し、整備・運営を民間事業者が実施（内装工事費等は民間負担）</li> <li>• 転貸によるテナントリーシングも可とし、独立採算で運営する</li> </ul>
既存休憩所	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 活用を必須とし、活用内容については民間事業者からの自由提案とする</li> </ul>
勝連城跡公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 施設整備費を市が負担し、整備・運営を民間事業者が実施</li> <li>• 民間事業者が独立採算で運営する</li> <li>• 自主事業による積極的な収益事業の実施を期待する</li> </ul>

出所：うるま市資料

