

旧与那城庁舎周辺及び 県道 37 号線沿道の利活用推進計画

【概要版】



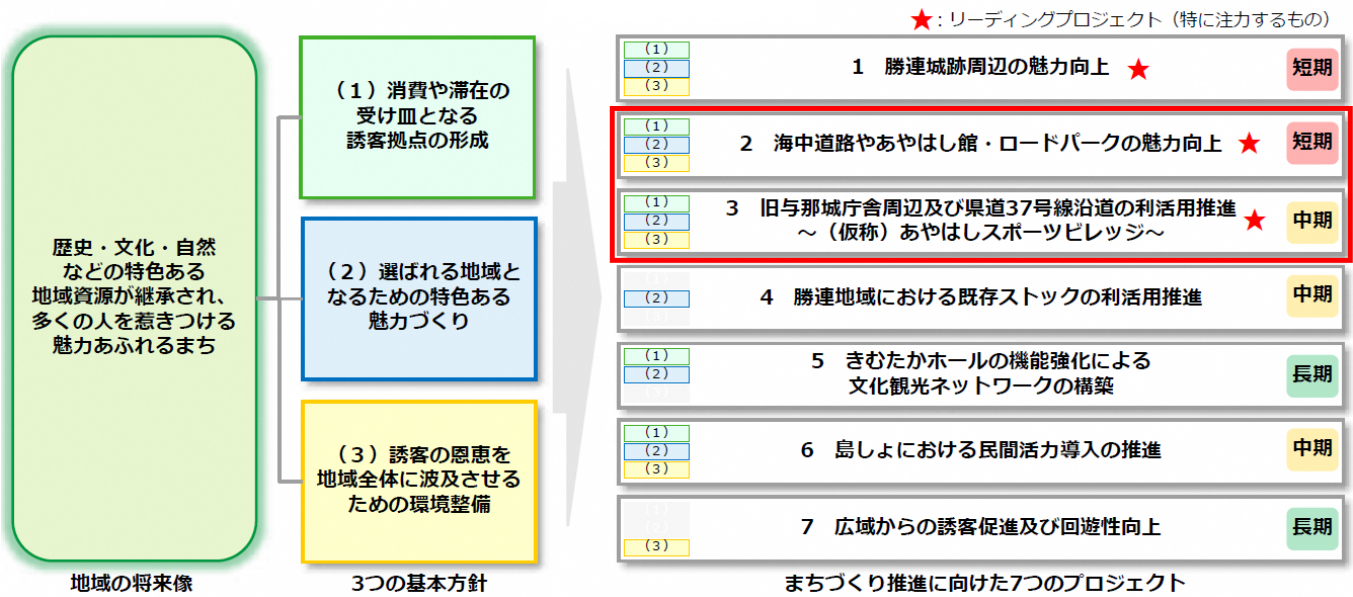
令和6年3月
うるま市

1

利活用推進計画について

策定目的と計画期間

- 本計画は、令和5年3月策定「うるま市勝連・与那城地域まちづくり推進計画」（以下「まちづくり推進計画」）に位置づけられた「プロジェクト3 旧与那城庁舎周辺及び県道37号線沿道の利活用推進～（仮称）あやはしスポーツビレッジ～」の推進方策を取りまとめるため策定するものです。なお、旧与那城庁舎周辺や県道37号線沿道と近接し、密接に関連する「プロジェクト2 海中道路やあやはし館・ロードパークの魅力向上」についても必要な範囲で本計画の対象とします。
- 計画期間は、まちづくり推進計画における「中期」の取組期間である2035年度までとします。



2

現況整理

地域の特長と課題

- うるま市は沖縄県中部の東海岸に位置し、那覇空港から沖縄自動車道を経由して1時間以内でアクセス可能な位置にあります。
- 勝連・与那城地域は、世界遺産勝連城跡や海中道路等の市を代表する観光スポットが立地するほか、肝高の阿麻和利に代表される歴史・文化や個性豊かな島しょ部の存在等、他の地域にはない特色ある地域資源を多数有する地域です。
- 一方、観光スポットや地域資源が地域内に点在しており、それらの間をつなぐ公共交通機関や周遊拠点となる宿泊施設等も少なく、地域資源を誘客・消費・滞在に十分つなげられていません。
- また、市の人口は増加傾向の一方、勝連・与那城地域の人口は減少傾向で高齢化も進んでおり、地域の持続可能な発展や、地域資源の継承を可能とするための取組が求められています。



代表的な地域資源



世界遺産勝連城跡



海中道路

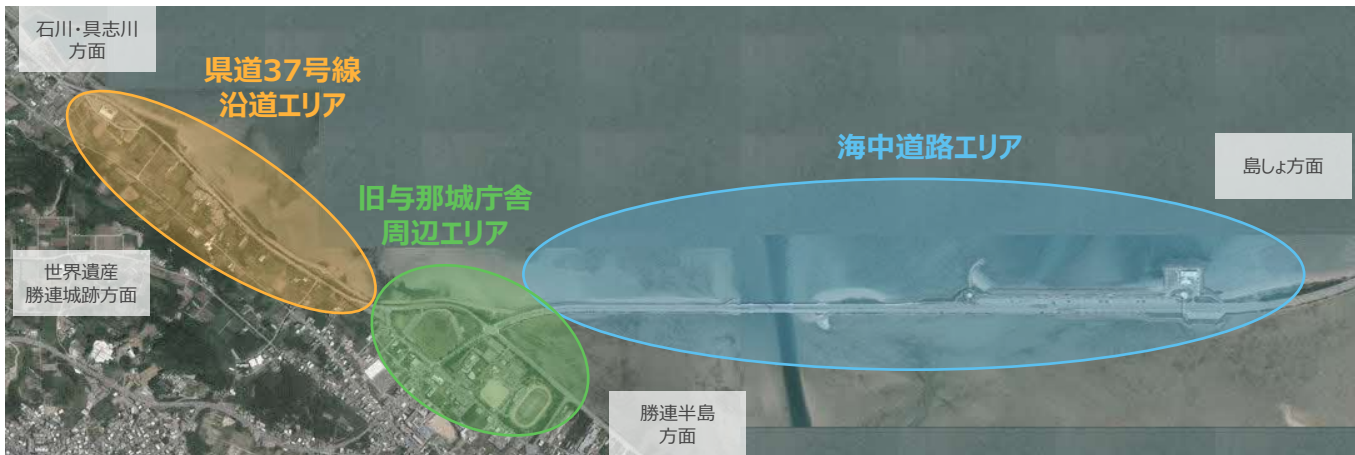


現代版組踊「肝高の阿麻和利」

写真(左・中央) 出所: うるまいろ (一般社団法人 うるま市観光物産協会 公式WEBサイト)

本計画の対象区域

- 本計画では、海中道路の入口に位置する旧与那城庁舎の周辺を「旧与那城庁舎周辺エリア」、そこから北西方向に伸びる県道37号線沿道の約2kmの範囲を「県道37号線沿道エリア」と位置づけ、検討対象とします。
- また、これらの区域と近接し、利活用の検討にあたって密接に関連すると考えられる海中道路についても、「海中道路エリア」と位置づけ、必要な範囲で本計画の対象とし、一体的に利活用の推進を検討することとします。



3 地域住民等の意見

- 本計画の策定にあたっては、地域住民等が参加するワークショップ（あやはしまちづくり会議）、県道37号線沿道エリアの地権者との意見交換会、市内外の関係団体等へのヒアリングを実施し、利活用の方向性の立案に反映しました。
- 住民ワークショップでは、旧与那城庁舎周辺エリアと県道37号線沿道エリアのコンセプトや導入機能、整備内容等について住民目線で議論し、下表のような意見が把握されました。

	旧与那城庁舎周辺エリア	県道37号線沿道エリア
コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・ スポーツと商業が一体となった複合エリア ・ マイナーで1番を取る！家族で楽しめるレクリエーションエリア 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 無限に人が来る ・ 歩きたくなる海辺のまち ・ 住みたいまちNo.1～うるまヘルシー感動タウン～
導入機能・整備内容	商業施設、ホテル、プール、サウナ・温泉、飲食店、スポーツ施設、遊歩道・植栽 等	屋台村、釣り体験、バス、トゥクトゥク、砂浜、遊歩道、木の伐採・ヤシの木の植樹、シェアサイクル、公園、大きな駐車場 等

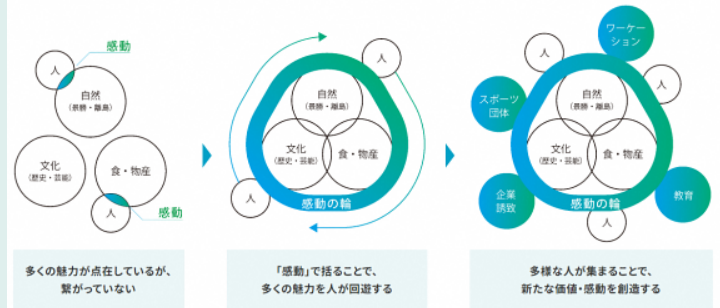
全体コンセプト

沖縄県東海岸を代表する感動体験リゾートエリアの創出

- 海中道路や海岸線の景観等、この場所ならではの魅力を有する一方、現状はそのポテンシャルが十分に発揮され、魅力が広く伝わっているとは言えない状況であり、県内のリゾート地・観光地としては西海岸エリアが注目される傾向にあります。
- この現状を変えるには西海岸エリアと同じようなリゾート地・観光地を目指すのではなく、この場所ならではの新たなリゾート地・観光地のあり方を確立する必要があり、そのためのテーマが「感動」です。
- 他の地域にはない資源を生かしながら消費・滞在を促す機能を導入し、それらを「感動」というテーマで括ることで西海岸とは異なる魅力を生み出していく思いを含め、「**沖縄県東海岸を代表する感動体験リゾートエリアの創出**」を掲げます。

参考：うるま市感動産業特区宣言（2023年4月）

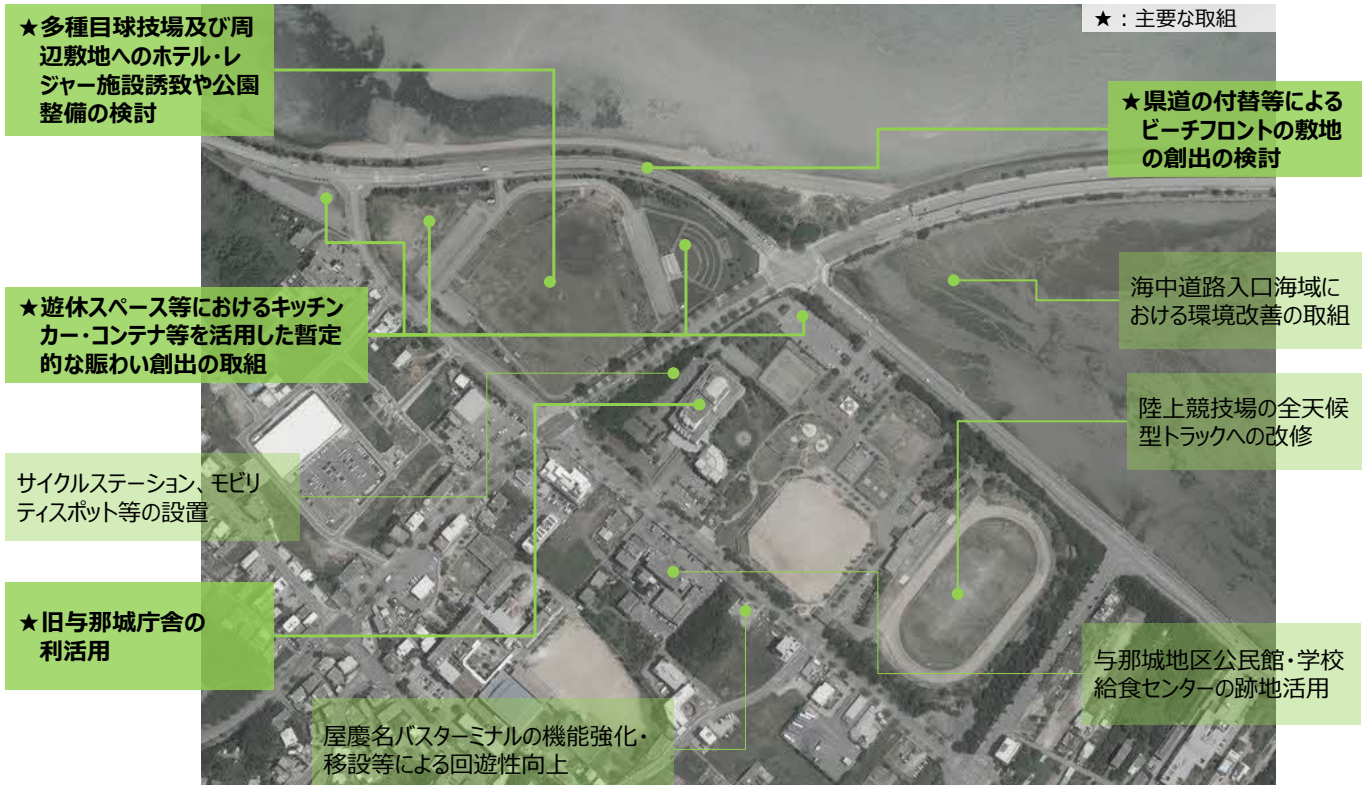
感動産業特区のコンセプト



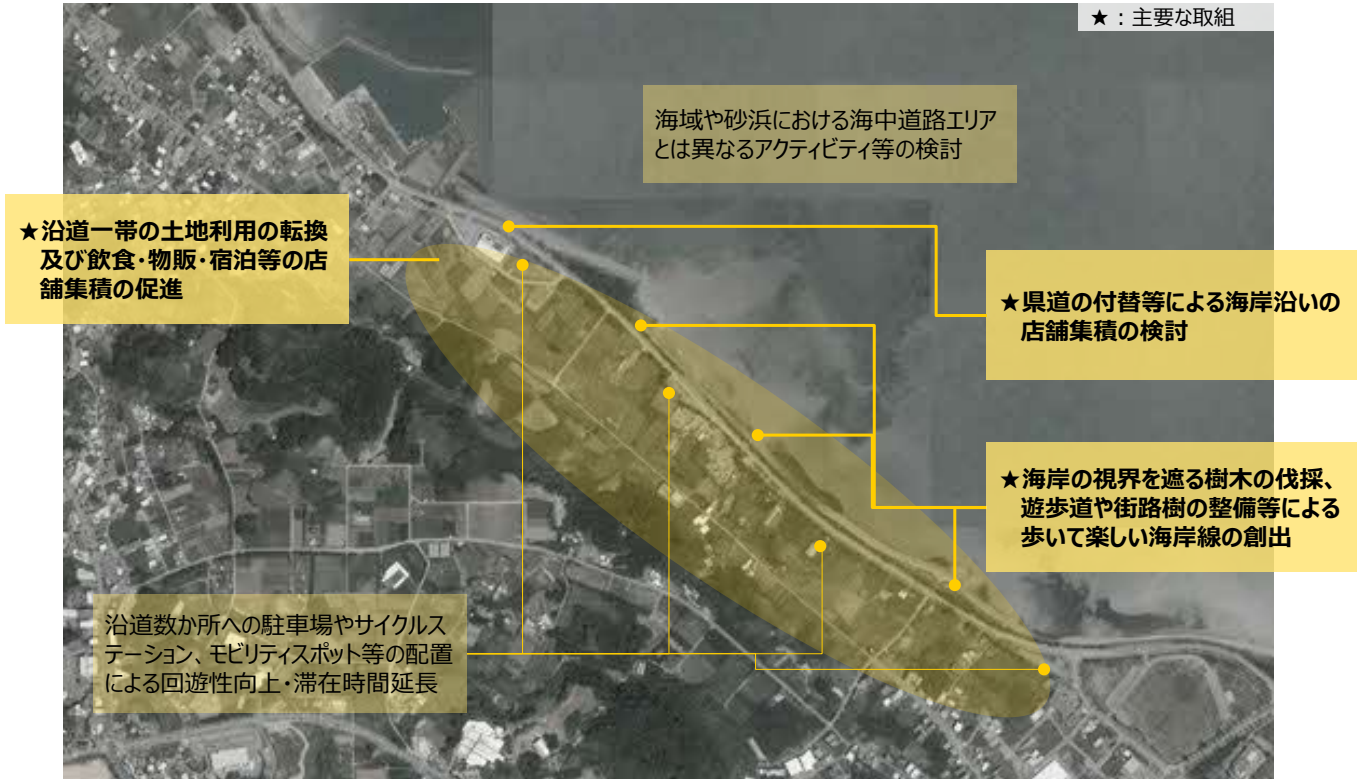
感動とは物事に対して「人」が触れることで生まれるもの。
「感動産業」は「人づくり産業」でもありと考えます。

エリア別のコンセプトと利活用方針

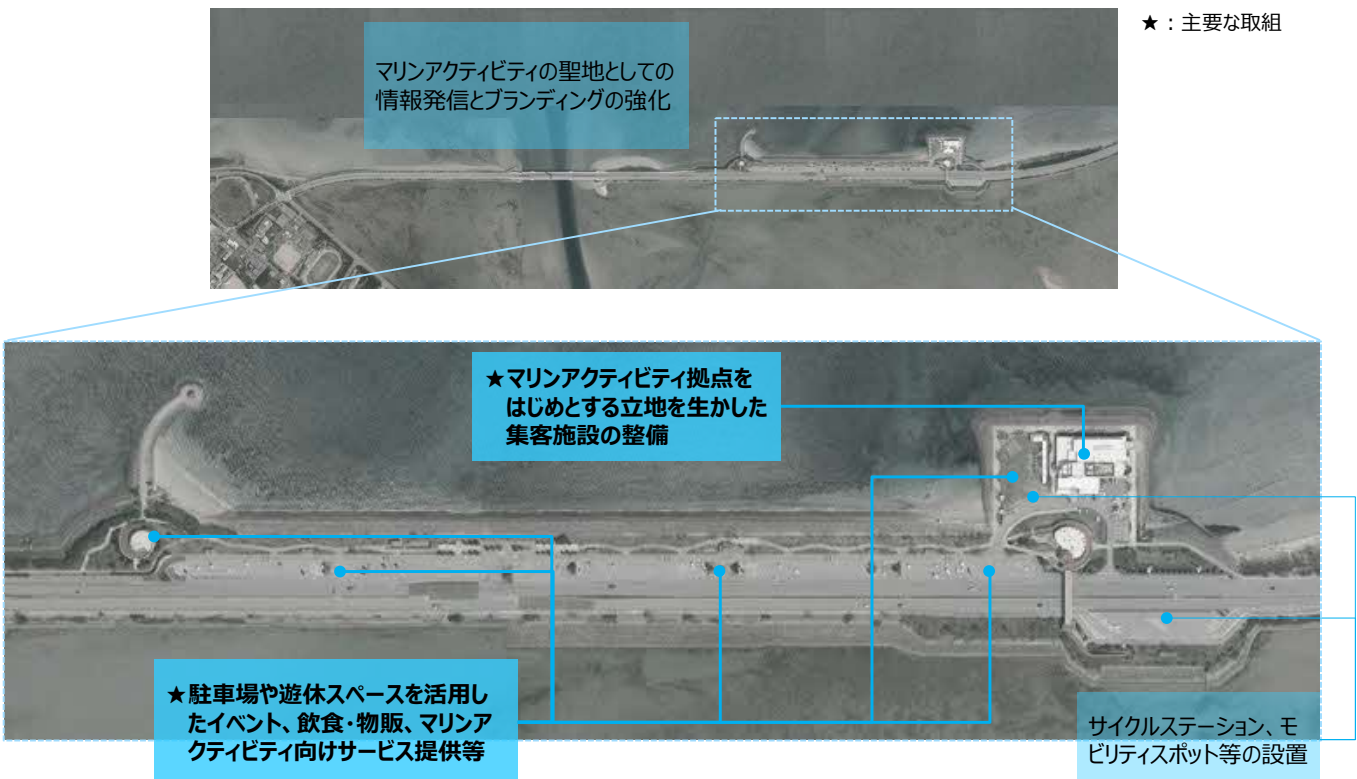
- 旧与那城庁舎周辺エリアは、**宿泊・レジャーやアクティビティ・スポーツを核とした来訪者と地域の交流拠点となるエリア**をコンセプトとして、多種目球技場及び周辺敷地へのホテル・レジャー施設の誘致や、旧与那城庁舎の利活用、遊休スペースを活用した暫定的な賑わい創出等に取り組みます。



- 県道37号線沿道エリアは、**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**をコンセプトとして、沿道一体の土地利用の転換及び飲食・物販・宿泊等の店舗集積の促進、海岸の視界を遮る樹木の伐採や遊歩道・街路樹整備による歩いて楽しい海岸線の創出等に取り組みます。



- 海中道路エリアは、**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**をコンセプトとして、マリナクティビティ拠点をはじめとする立地を生かした集客施設の整備、駐車場や遊休スペースを活用したイベント、飲食・物販、マリナクティビティ向けサービス提供等に取り組みます。



整備イメージ図（旧与那城庁舎周辺エリア～県道37号線沿道エリア）



整備イメージ図（海中道路エリア）

整備イメージ(全体)



拠点施設エリア



駐車場エリア



民間事業者の意向

- 公民連携事業による利活用の推進を図るため、計17者（建設・不動産12者、飲食1者、広告1者、金融3者）に対してサウンディング調査を実施し、検討内容に対する意見や要望を聴取しました。
- 調査の結果、**多くの事業者が事業参画に関心を有することが把握されました**。エリア別では海中道路エリアへの関心が最も高く、次いで県道37号線沿道エリア、旧与那城庁舎周辺エリアとなりました。また、各エリアの方向性についても下表のような有益な意見を得ることができました。

<p>旧与那城庁舎 周辺エリア</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 勝連城と海中道路の間にありロケーションはよいが、地代はほとんどとらない覚悟で進める必要がある。 ・ 県道を付け替え、多種目球技場敷地が直接海岸に面する形となればポテンシャルは向上する。 ・ マリンアクティビティをテーマにしたホテルはあり得る。 ・ 現時点で周辺にホテルがないことから困難な可能性がある。 ・ 温泉を活用した、海を見ながら冬でも入れるレジャープールは需要がある。 ・ 旧庁舎の方針が見えないと周辺開発にも取り組みにくい。
<p>県道37号線 沿道エリア</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 誘致するホテルのコンセプトやグレードに合わせた開発を行う必要がある。 ・ アメリカンビレッジのように異国感を演出できるとよい。 ・ 遊歩道整備や樹木伐採など、市による周辺環境整備は重要。 ・ 借地ではなく購入し、自社の意思で自由に事業を展開したい。 ・ 市にすべての土地を購入いただき、借地事業等としてプロポーザルしていただきたい。 ・ 区画整理であれば、自己利用希望者が含まれるとしても進められる。 ・ 早期段階で事業パートナーを公募して進めることが重要。
<p>海中道路 エリア</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 海中道路の集客力が最も高いので、3エリアの中ではあやはし館を優先的に取り組んだ方がよい。 ・ あやはし館の場所にホテルはマッチする。高いグレードとすることが可能。 ・ ホテル誘致は可能性があると思うが、敷地規模が小さく、駐車場不足が懸念される。 ・ 宿泊施設よりもマリンアクティビティや温浴施設の方がマッチする。 ・ マリンアクティビティ事業者間の連携を市が支援することが望ましい。

実現に向けた方策

- 民間事業者の意向を踏まえ、**①対象区域の魅力向上、②民間事業者の参入促進、③関係者との調整**の3本柱の方策に基づき、更なる検討を進めます。

<p>①対象区域の魅力向上</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺環境の整備 ・ 暫定利活用による集客ポテンシャルの顕在化と課題抽出 ・ 県道の付替等の実現可能性の検討 ・ 中長期的なエリア価値向上のための取組
<p>②民間事業者の参入促進</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間事業者の探索と誘致 ・ 最適な事業スキームの構築 ・ 各種支援策の検討
<p>③関係者との調整</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県道37号線沿道の土地所有者の合意形成 ・ 地域住民の機運醸成と意見反映 ・ マリンアクティビティ関連事業者の連携促進 ・ 周辺地域の計画等を踏まえた利活用内容の修正 ・ 対象地域を取り巻く諸課題の早期解決

- **旧与那城庁舎周辺エリア**においては、ホテル・レジャー施設関連を中心とした事業者へのサウンディングや企業誘致活動と並行して、開発内容の詳細検討や周辺環境整備を実施し、令和10年度（2028年度）の事業者公募・選定、令和13年度（2031年度）の施設開業を見据えて取組を進めます。なお、ホテル誘致に関しては、令和6年度（2024年度）から企業誘致活動を本格実施し、参画を希望する事業者が確認できた場合には、前倒しでの事業実施も視野に検討します。
- **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るとともに、地権者による勉強会等を立ち上げるなど、より踏み込んだ機運醸成に取り組めます。あわせて対象エリアや事業スキームの検討、事業参画に関心を有する事業者の探索と対話、周辺環境やインフラの整備等を進め、できるだけ早い時期に農地転用等の規制緩和手続を行い、順次利活用を進めます。
- **海中道路エリア**においては、引き続き海の駅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、開発内容の詳細検討、マリン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9年度（2027年度）の事業者公募・選定、令和12年度（2030年度）の施設開業を見据えて取組を進めます。
- なお、旧与那城庁舎周辺エリアと海中道路エリアは事業者公募・選定の時期が近くなることが想定されるため、事業者の参画意欲向上や事業の相乗効果の創出が見込まれる場合には、一体的な事業者公募・選定とすることも選択肢としつつ、詳細検討を進めます。

	R6	R7	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											
	詳細検討（旧与那城庁舎、与那城地区公民館を含む）											
	周辺環境整備、市の支援策検討											
	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											
遊休スペースにおける暫定利活用 暫定利活用の自走化												
ホテル誘致 対象地	企業誘致 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											
	詳細検討											
	マリンアクティビティ事業者間の連携体制構築											
	導入可能性調査		事業者公募準備	公募・選定	拠点施設 設計・建設			拠点施設開業・運営				
	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