

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



令和6年3月
うるま市

目次

第 1 章 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について.....	1
1. 背景・目的	1
2. 本計画の位置づけ.....	2
3. 策定のプロセス	3
4. 計画期間	4
第 2 章 現況整理	5
1. 勝連・与那城地域の特長と課題.....	5
2. 対象区域の位置	9
3. 各エリアの現況	10
(1) 旧与那城庁舎周辺エリア	10
(2) 県道 37 号線沿道エリア	15
(3) 海中道路エリア	18
4. 密接に関連する既存計画	21
(1) うるま市勝連・与那城地域まちづくり推進計画（令和 5 年 3 月策定）	21
(2) ロードパーク活性化基本計画（令和 6 年 2 月策定）	22
第 3 章 地域住民等の意見	23
1. 意見把握の概要	23
(1) あやはしまちづくり会議（住民ワークショップ）	23
(2) 県道 37 号線沿道エリアの地権者を対象とした意見交換会	24
(3) 関係団体等へのヒアリング	27
2. 意見を踏まえた方向性の整理	29
第 4 章 利活用の方向性	30
1. 利活用のコンセプト	30
(1) 全体コンセプト	30
(2) エリア別のコンセプト.....	31
2. エリア別の利活用方針	32
(1) 旧与那城庁舎周辺エリア	32
(2) 県道 37 号線沿道エリア	34
(3) 海中道路エリア	35
3. 整備計画イメージ図.....	36
(1) 旧与那城庁舎周辺エリア及び県道 37 号線沿道エリアの全体イメージ	36
(2) 県道 37 号線沿道エリアのイメージ	38

第 5 章 民間事業者の意向	39
1. 調査の概要	39
2. 調査結果	40
第 6 章 実現に向けた方策	44
1. 対象区域の魅力向上	44
(1) 周辺環境の整備	44
(2) 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	44
(3) 県道の付替等の実現可能性の検討	44
(4) 中長期的なエリア価値向上のための取組	44
2. 民間事業者の参入促進	46
(1) 民間事業者の探索と誘致	46
(2) 最適な事業スキームの構築	46
(3) 各種支援策の検討	48
3. 関係者との調整	49
(1) 県道 37 号線沿道の土地所有者の合意形成	49
(2) 地域住民の機運醸成と意見反映	49
(3) マリンアクティビティ関連事業者の連携促進	49
(4) 周辺地域の計画等を踏まえた利活用内容の修正	49
(5) 対象区域を取り巻く諸課題の早期解決	49
第 7 章 概算事業費	50
1. 算定方針	50
2. 算定結果	51
(1) 旧与那城庁舎周辺エリア	51
(2) 県道 37 号線沿道エリア	51
第 8 章 事業スケジュール	52
参考資料	53
1. 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 策定委員会	53
(1) 委員会設置規程	53
(2) 委員会・幹事会の構成	56
(3) 日程・議題	57
2. あやはしまちづくり会議（住民ワークショップ）	58
(1) 第 1 回	58
(2) 第 2 回	66

第1章 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について

1. 背景・目的

うるま市では、「公民連携による地域の経済活性化」に主眼を置いた「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」という。）を令和 5 年（2023 年）3 月に策定しました。同計画では、勝連・与那城地域の目指すべき将来像として「歴史・文化・自然などの特色ある地域資源が継承され、多くの人を惹きつける魅力あふれるまち」を掲げるとともに、まちづくり推進に向けた 7 つのプロジェクトを設定しています。

本計画はこのうち、特に注力するリーディングプロジェクトとして位置づけられた「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～」の具体的な推進に向けた方策を取りまとめるものです。

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」の推進に向けた内容についても、必要な範囲で本計画の対象としています。

図表 1 うるま市勝連・与那城地域まちづくり推進計画の施策体系



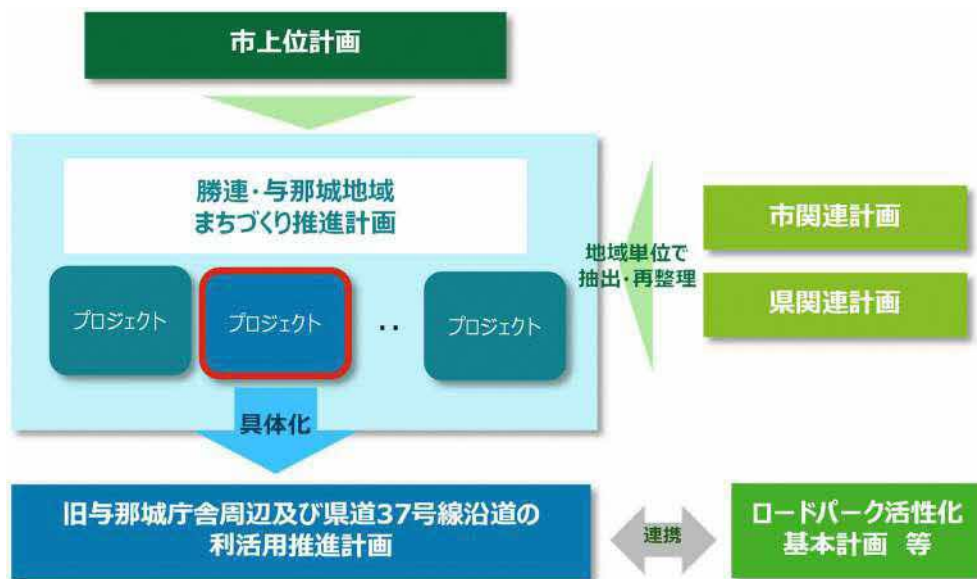
2. 本計画の位置づけ

まちづくり推進計画は、第2次うるま市総合計画等の上位計画に基づき、市や県の既存関連計画に位置づけられた施策等を地域単位で抽出・再整理した計画として策定しました。

上記を踏まえ本計画は、まちづくり推進計画を上位計画とし、同計画内で特に注力するリーディングプロジェクトとして位置づけられた「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～」及び「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」の具体化に向けた計画として策定します。

なお、令和6年（2024年）2月に策定した「ロードパーク活性化基本計画」をはじめ、対象プロジェクトと密接に関連する他の計画等との整合性や連携に留意するものとします。

図表2 本計画の位置づけ

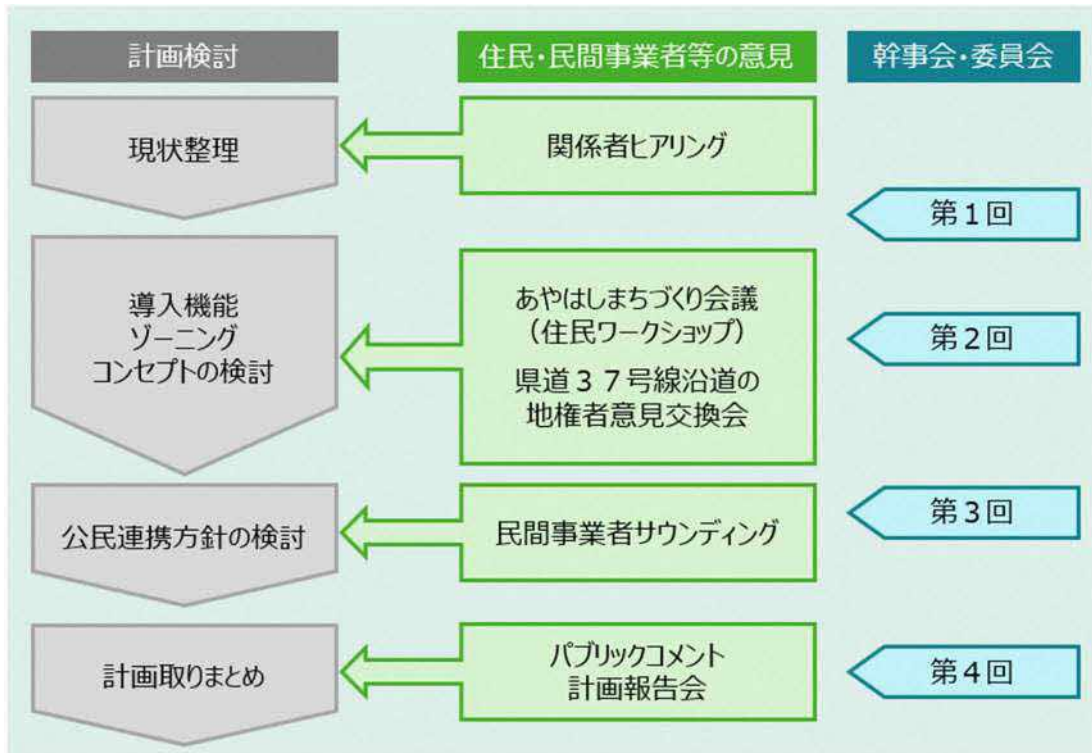


3. 策定のプロセス

本計画の検討組織として、関係課長をもって構成する「策定幹事会」と、有識者、地域の関係者、副市長及び関係部長をもって構成する「策定委員会」を設置し、庁内関連部署と連携しながら本計画を策定します。

また、策定の過程においては、地域住民等によるワークショップや対象地域の地権者との意見交換会、地域関係者へのヒアリング等により住民や関係団体等の意見反映や理解醸成に努めるとともに、民間事業者へのサウンディング調査等により事業の実現可能性を考慮しています。

図表 3 本計画の策定プロセス



4. 計画期間

まちづくり推進計画において、「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～」は中期（概ね令和17年度（2035年度）までの完了を目指す）、「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」は短期（概ね令和12年度（2030年度）までの完了を目指す）としてそれぞれ対象期間が整理されています。

したがって、本計画は中期にあたる令和17年度（2035年度）までを基本的な計画期間とし、取組等を整理します。ただし、必要に応じて令和18年度（2036年度）以降の取組等についても整理するものとします。

図表4 まちづくり推進計画における対象期間の考え方



第2章 現況整理

1. 勝連・与那城地域の特長と課題

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です。また、本計画の対象区域は、市の東部及び島しょ部から構成される勝連・与那城地域に位置しており、令和5年（2023年）3月末現在の人口は24,214人です。

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、市全体に共通する課題でもありますが、特に勝連・与那城地域においては、観光スポットや地域資源が地域内に点在しており、それらをつなぐ公共交通機関や、周遊の拠点となるような宿泊施設等も少ないため、魅力的な地域資源を誘客・消費・滞在に十分つなげられていません。

また、市全体の人口は増加傾向である一方、勝連・与那城地域の人口は減少傾向にあり高齢化も進んでいることから、今後の地域の持続可能な発展や、伝統文化等の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。

図表 5 うるま市及び勝連・与那城地域の位置



出所：うるま市「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 2022-2026」を基に作成

図表 6 勝連・与那城地域の主な地域資源



世界遺産勝連城跡

ユネスコの世界遺産「琉球王国の城及び関連遺産群」として登録され、国内だけでなく世界中からも多くの観光客が訪れる人気スポット



現代版組踊

「肝高の阿麻和利」

うるま市の中高校生が、沖縄に古くから伝わる伝統芸能「組踊」をベースに、勝連城 10 代目城主「阿麻和利」の半生を描くミュージカル

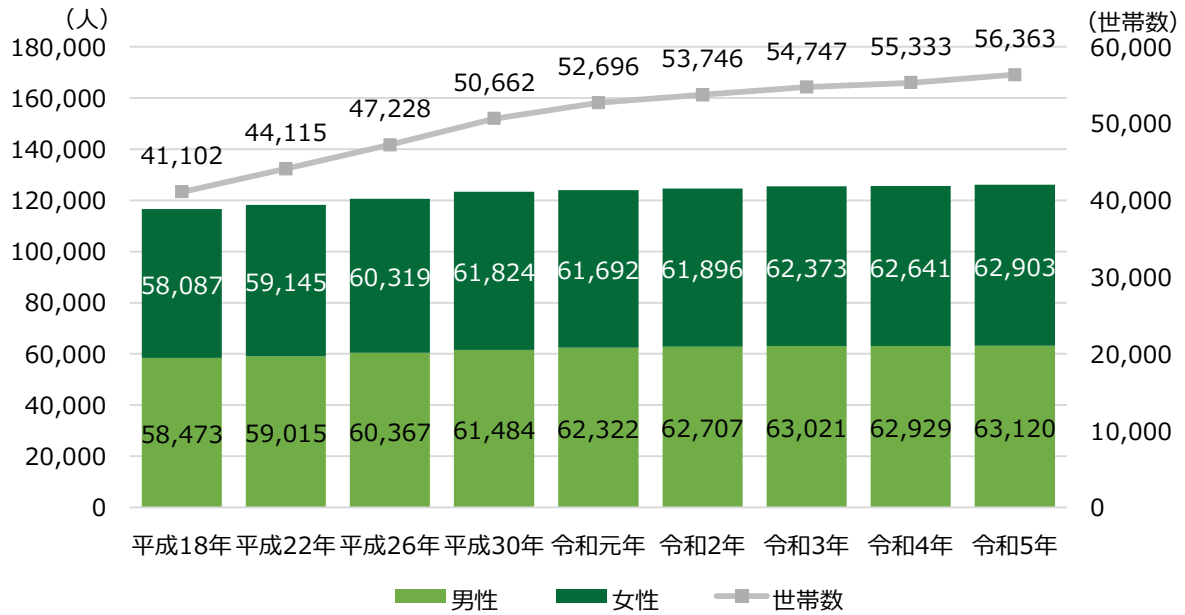


海中道路

全長 4.75km の沖縄本島と平安座島を結ぶ海中道路。中間地点には海の駅あやはし館があり、シーカヤックや SUP など、多種多様なマリンスポーツを楽しむことができる

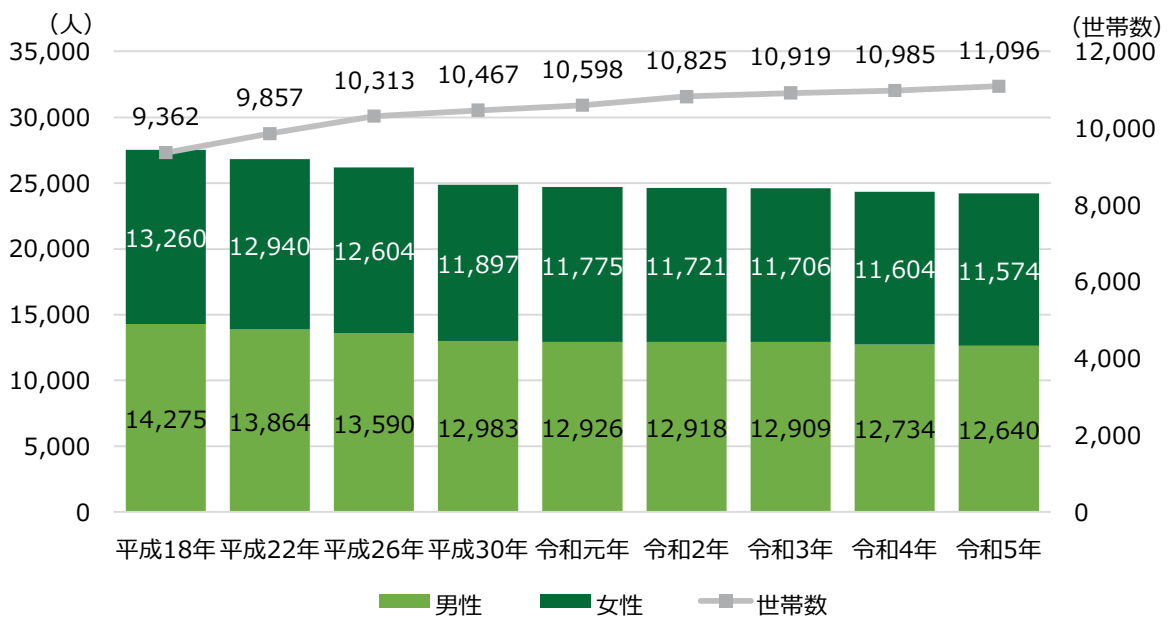
出所：世界遺産勝連城跡・海中道路・・・うるまいろ（一般社団法人 うるま市観光物産協会 公式 WEB サイト）、肝高の阿麻和利・・・平成 29 年うるま市景観計画

図表 7 うるま市の人口と世帯数の推移（各年 3 月時点）



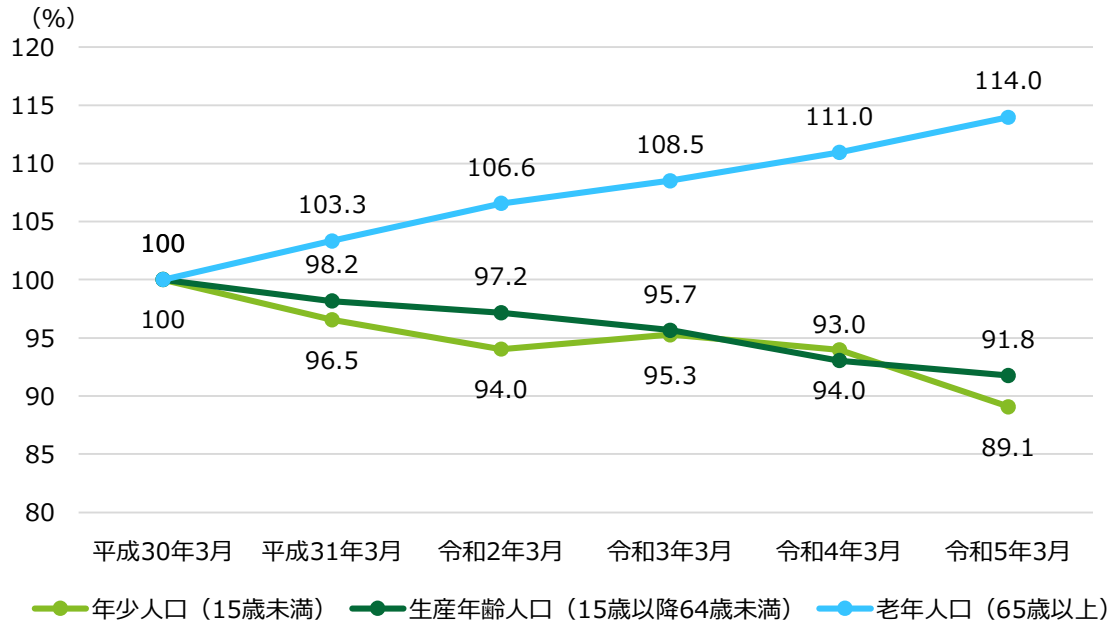
出所：うるま市「旧市町村単位での人口及び世帯数」

図表 8 勝連・与那城地域の人口と世帯数の推移（各年 3 月時点）



出所：うるま市「旧市町村単位での人口及び世帯数」

図表 9 勝連・与那城地域年齢 3 区分別人口の推移（平成 30 年 3 月を 100 とした指数）



出所：うるま市「行政区別年齢別統計表」

図表 10 まちづくり推進計画における特徴と課題の整理

◆ 特長・強み

① 豊かな自然環境や美しい景観

勝連・与那城地域の豊かな自然環境や美しい景観を目にすることができ、多くの地域住民や関係者から高く評価されています。こうした自然や環境を改めて勝連・与那城地域の貴重な地域資源ととらえ、地域の魅力向上や観光誘客に一層生かしていくとともに、将来にわたって維持・継承していくことが重要です。

② 歴史・文化等のソフトパワー

世界遺産勝連城跡や、地域における歴史上の人物を題材にした地元の中高生による現代版組踊「肝高の阿麻和利」等、勝連・与那城地域ならではの歴史や文化が貴重な地域資源になっており、住民の地域に対する愛着の醸成にもつながっています。今後のまちづくりでは、これら地域資源を更に磨き上げ、観光客や市外の住民・事業者等にもその存在や魅力が伝わるよう取り組んでいくことが必要です。

③ 個性豊かな島しょの存在

平安座島、浜比嘉島、宮城島、伊計島、津堅島の5島は、それぞれ歴史・文化・景観・産業等に特徴を有しています。今後は、島しょ部の地域住民の生活環境や文化、慣習等への配慮や尊重を前提としながら、魅力をより多くの人に知ってもらい、体感してもらうための取組を進めていくことが、地域の持続的な発展にとって重要です。

◆ 課題・弱み

① 面としての魅力づくり

地域資源が各所に点在しており、それらの間をつなぐ取組も不十分なため、観光地としての雰囲気欠けという意見があります。また、飲食店や宿泊施設の不足等により、観光客の来訪による地域への波及効果が不十分といった意見もあります。誘客や滞在、消費を生み出す核となる拠点を創出するとともに、それらの間をハード・ソフト両面でつなげる取組を推進し、面的に魅力ある地域を目指す必要があります。

② 他地域との差別化と効果的な魅力発信

勝連・与那城地域には魅力的な地域資源が多数存在する一方で、それらが十分に認知されていないという課題が浮かび上がっています。また、沖縄における観光では那覇市や西海岸のリゾートエリアが優位な状況は続いているという見解もあります。他地域との差別化を意識しながら、勝連・与那城地域ならではの魅力をつくり上げるとともに、その魅力を訴求すべきターゲットに向けた効果的な情報発信が重要です。

③ 地域の資源やコミュニティの継承・発展

勝連・与那城地域では人口減少や少子高齢化が進んでおり、特に島しょ部において顕著です。これらが今後更に進むと、特色ある自然、歴史、文化や地域のつながりの継承・発展における危機となります。観光・産業の振興や企業誘致、生活環境の充実等により、定住・関係人口の増加、地域外への人口流出の抑制等に取り組む必要があります。

2. 対象区域の位置

本計画では、うるま市を代表する観光スポットである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 2 km 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思わ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。

図表 11 本計画の対象区域¹



¹ 各エリアのおおよその範囲を図示したものであり、開発や利活用の正確な範囲が決定しているものではない。

3. 各エリアの現況

(1) 旧与那城庁舎周辺エリア

旧与那城庁舎周辺エリアは、海中道路の入り口に位置し、旧与那城庁舎、与那城総合公園、与那城地区公民館等が立地しています。

図表 12 旧与那城庁舎周辺エリアの全体図



① 旧与那城庁舎

旧与那城庁舎は、旧与那城町の役場庁舎として使われていた施設です。平成 28 年（2016 年）に本庁舎への機能統合によって公共施設として廃止された後は、跡利用に関する事業者を公募し、平成 30 年（2018 年）、宿泊機能を有した施設としての利活用を提案した事業者に施設を売却しましたが、その後現在まで利活用の実現には至っていません。

図表 13 旧与那城庁舎の概要

施設名称	旧与那城庁舎	所在地	うるま市与那城中央 1-2
面積	敷地面積：13,955 m ² 、建築面積：2,491 m ² 、延床面積：5,603 m ²		
構造／階数	鉄筋コンクリート造、地上 4 階建	竣工年	平成 6 年（1994 年）1 月
施設概要	<p>【1 階】885.76 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 休憩室、厚生室、控室、書庫 <p>【2 階】1,641.64 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 相談室 1、監査員室、選挙管理委員会 	<p>【3 階】1,683.8 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 部長室、応接室、会議室、旧助役室、製図・図書保管庫 <p>【4 階】820.73 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 議場、倉庫（旧議員控室）、事務室、相談室、個別室 	
駐車台数	1 階部分 38 台 庁舎前 47 台		
所有者	建物：民間事業者 土地：うるま市		

図表 14 旧与那城庁舎の現況



建物外観（正面）



建物外観（裏手）

② 与那城総合公園

与那城総合公園は、12.4ha の都市公園です。公園内にはスポーツ施設（陸上競技場、多目的広場、庭球場、多種目球技場等）が集積しています。マラソン・サイクリング等のスポーツ大会やエイサーまつり等のイベント時には駐車場が足りなくなるほどの賑わいをみせますが、平常時はスポーツ施設利用者以外に訪れる人が少なく、駐車場や公園内のステージ等が遊休スペース化しています。

なお、うるま市が令和 5 年度（2023 年度）に実施した「うるま市内温泉開発机上調査報告書」において、与那城総合公園は市内 5 か所の検討地の一つとなっており、調査の結果、最も温泉開発に適していることが分かっています。

図表 15 与那城総合公園の概要

施設名称	与那城総合公園	所在地	うるま市与那城中央 4・5
面積	12.4ha	設置年	平成 5 年（1993 年）9 月
施設概要	（県道 10 号線北側） <ul style="list-style-type: none"> ・ 多種目球技場 17,840 m² ・ 緑地広場、野外ステージ 等 	（県道 10 号線南側） <ul style="list-style-type: none"> ・ 多目的広場 8,000 m² ・ 陸上競技場 21,548 m² ※全天候型に改修予定 ・ 庭球場 1,519 m² ・ 児童広場、レクリエーション広場 等 	
駐車台数	391 台		
所有者	うるま市		
運営	体育施設：指定管理（平成 31 年（2019 年）4 月～令和 6 年（2024 年）3 月、USE うるまスペース株式会社） 公園施設：直営、一部指定管理（平成 31 年（2019 年）4 月～令和 6 年（2024 年）3 月、USE うるまスペース株式会社）		

図表 16 与那城総合公園の現況



多種目球技場



多目的広場



野外ステージ



児童広場・レクリエーション広場等



陸上競技場（改修予定）

図表 17 うるま市温泉開発机上調査報告書の概要

概要等	<ul style="list-style-type: none"> 温泉開発の主な対象は、豊見城層の砂岩優勢層（T13）及び名護層の亀裂部等 揚湯量については、岩盤中の亀裂部等（温泉賦存層）の有無に左右されるため、掘削中の坑内状況（物理検層等）により、掘削深度・採取対象区間を検討する 温泉成分については、溶存物質量の規定による温泉法の条件を満たす可能性がある 		
掘削深度	1,300m	湧出量	300L/分前後
泉温	掘削深度 1,300m、 地上湧出温度 40℃前後	泉質	塩化物泉
温泉開発コスト	掘削工事費 : 税別約 1.7 億 揚湯設備工事 : 税別 0.5～0.6 億		

● 調査範囲（赤枠内）



出所：うるま市温泉開発机上調査報告書

③ 与那城地区公民館及び与那城学校給食センター跡地

与那城地区公民館は、与那城地区の生涯学習や社会教育の拠点として市民に利用されています。建築から40年以上が経過し、耐震性にも課題があるため、取り壊しを予定しています。

与那城学校給食センター跡地は、令和4（2022年）年まで与那城学校給食センターが立地していましたが、市内の給食センターの再編に伴い、現在は空地となっています。与那城地区公民館に隣接しています。

図表 18 与那城地区公民館の概要

施設名称	与那城地区公民館	所在地	うるま市与那城屋慶名 467-4
面積	敷地面積：5,277 m ²		
所有者	うるま市		

図表 19 与那城地区公民館・与那城学校給食センター跡地 位置図



図表 20 与那城地区公民館・学校給食センター跡地の現況



与那城地区公民館



与那城学校給食センター跡地

(2) 県道 37 号線沿道エリア

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 を範囲とします。

図表 21 県道 37 号線沿道エリアの全体図¹



¹ 網掛け部分はおおよその利活用想定範囲を図示したものであり、正確な範囲が決定しているものではない。

① 東照間商業等施設（TERUMA）

東照間商業等施設は、手ぶらで楽しめるバーベキュー施設や飲食・物販機能からなる商業施設であり、愛称はTERUMAです。市が所有する建物を民間事業者が使用許可を受けて運営しています。

図表 22 東照間商業等施設（TERUMA）の概要

施設名称	東照間商業等施設 (TERUMA)	所在地	うるま市与那城照間 1860-1
面積	敷地面積：5,830 m ² 、延床面積 1,929 m ²		
構造／階数	鉄骨造、2階建て	竣工年	平成 17 年（2005 年）3 月
施設概要	店舗（BBQ、カフェ、食堂、物販等）、作業場及び事務室、会議室		
駐車台数	第一駐車場：51 台、第二駐車場：70 台程度		
所有者	うるま市		

図表 23 東照間商業等施設（TERUMA）の現況



施設外観



施設前の景観



BBQ エリア

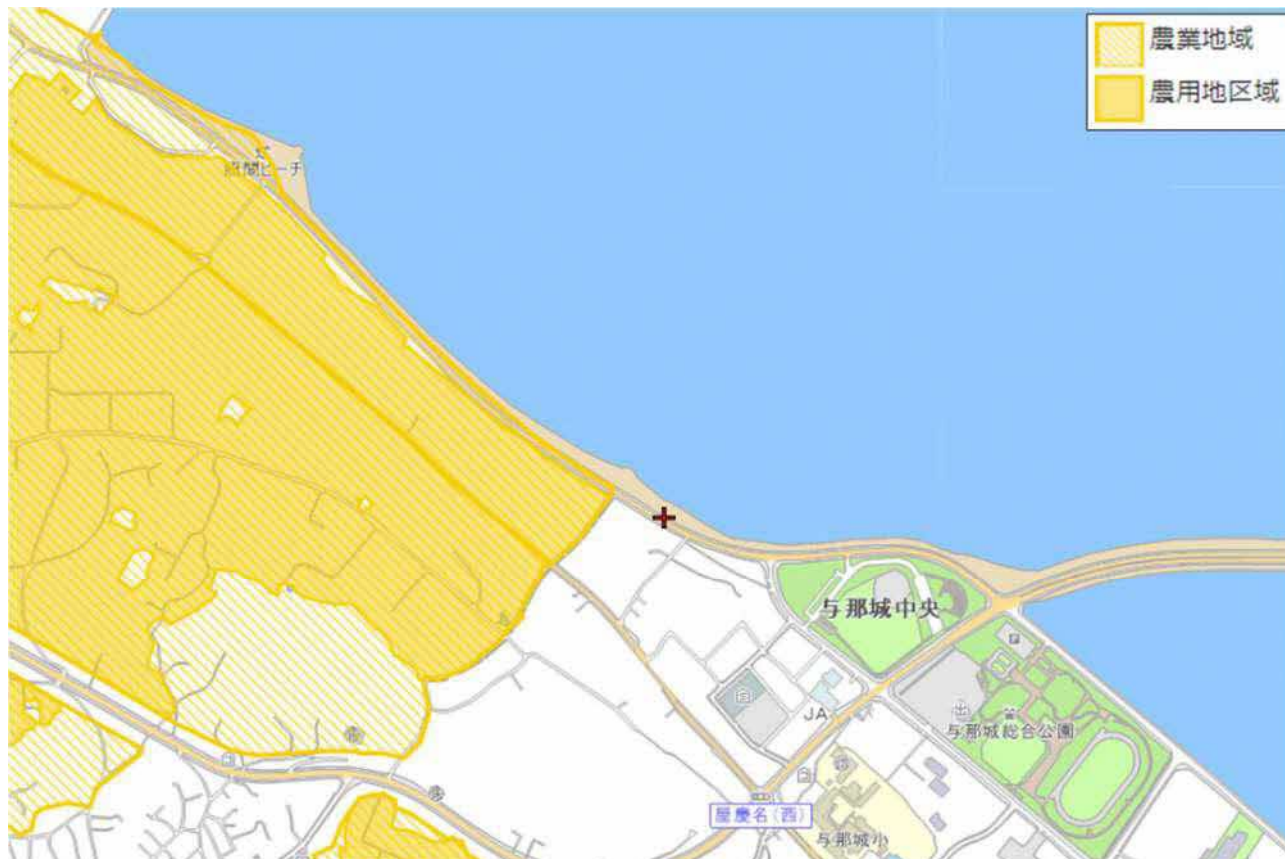


物販施設

② 沿道の土地

本計画で対象としている県道 37 号線沿道の土地（P15 図表 22）の大部分は、農業振興地域の農用地区域に指定されていますが、農地として十分に利用されていないのが実態です。開発にあたっては、農地転用等の規制緩和手続が必要です。

図表 24 農業振興地域の範囲



出所：沖縄県地図情報システム

③ 海岸線

県道 37 号線沿道の土地側から海を見ると、青い海や海中道路、島しょ部の島々が見える一方、道路と海の間には樹木が生い茂っている箇所も多数みられ、せっかくの景観が阻害されています。また、砂浜や遊歩道等も整備されておらず、繁茂する樹木の影響で歩道も歩きにくい箇所が多数生じています。

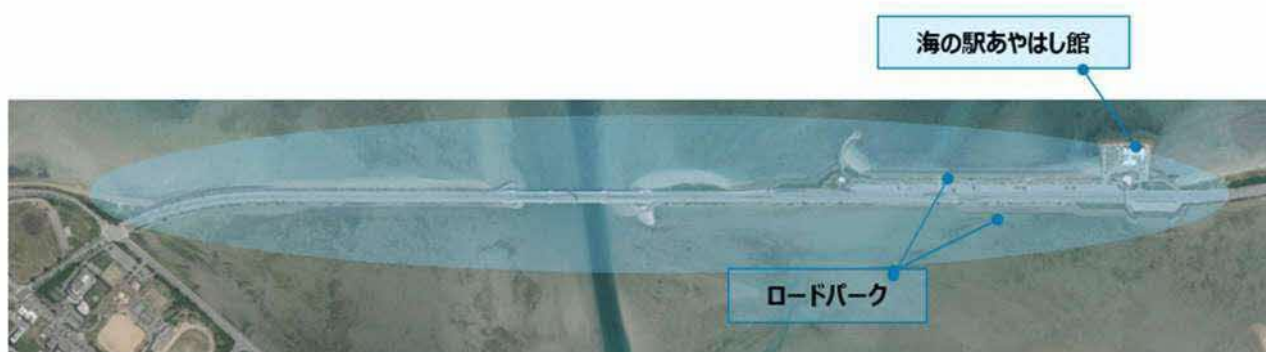
図表 25 海岸線の現況



(3) 海中道路エリア

海中道路エリアは、勝連半島と島しょ部を結ぶ橋の中央に位置する海の駅あやはし館と、300 台収容の駐車場であるロードパークが立地しています。

図表 26 海中道路エリアの全体図



① 海の駅あやはし館

海の駅あやはし館は、全長約 5km の海中道路のほぼ中間に位置し、1 階に観光物産や飲食、2 階に「海の文化資料館」が入る施設です。海中道路に訪れる多くの来訪者で賑わっています。一方、開業から 20 年以上が経過したことに伴い機能の目新しさが損なわれていることや、施設の管理運営面における諸問題があり、ロケーションのポテンシャルを十分に生かした施設とはなっていないと評価する声もあります。

図表 27 海の駅あやはし館の概要

施設名称	海の駅あやはし館	所在地	うるま市与那城屋平 4
面積	敷地面積：7,959 m ² 、建築面積：1,508 m ² 、延床面積：1,974 m ²		
構造／階数	鉄筋コンクリート造、地上 2 階建	竣工年	平成 14 年（2002 年）12 月
施設概要	1 階：観光物産機能、飲食機能 2 階：海の文化資料館		
所有者	うるま市		

図表 28 海の駅あやし館の概要



施設外観①



施設外観②



物販施設 (1階)



海の資料館 (2階)

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）

② ロードパーク

ロードパークは、海の駅あやはし館に隣接し、海中道路に平行するように整備された 300 台収容の駐車場であり、沖縄県が管理しています。海の駅あやはし館との一体的な利活用の推進により、海中道路エリアの更なる魅力向上に寄与することが期待されています。

図表 29 ロードパークの概要

施設名称	ロードパーク	所在地	うるま市与那城屋平 4
駐車台数	300 台		
所有者	沖縄県		

図表 30 ロードパークの概要



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）

4. 密接に関連する既存計画

(1) うるま市勝連・与那城地域まちづくり推進計画（令和5年3月策定）

第1章で述べたように、本計画はまちづくり推進計画において特に注力するリーディングプロジェクトとして位置づけられた「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）あやはしスポーツレッジ～」の具体的な推進に向けた方策を取りまとめるために策定するものです。また、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」の推進に向けた内容についても、必要な範囲で本計画の対象としています。

両プロジェクトの方向性について、「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）あやはしスポーツレッジ～」では、「サッカー、陸上競技等を中心としたスポーツ合宿・キャンプの受入拠点としての利活用の推進」や「マリンスポーツ・アクティビティやサイクリング等に関連する機能の導入の検討」、「海岸の視界を遮る樹木の伐採」等が掲げられています。

また、「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」では、「ロードパーク活性化基本計画」の策定における検討の中で、ロードパークや海の駅あやはし館の今後のあり方や方向性を取りまとめ、魅力向上につなげることとしています。

図表 31 まちづくり推進計画における利活用のイメージ図





県道37号線沿道利活用 イメージ図

出所：うるま市勝連・与那城地域まちづくり推進計画

(2) ロードパーク活性化基本計画（令和6年2月策定）

ロードパーク活性化基本計画は、まちづくり推進計画に位置づけられる「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」に関連して、観光客が多く訪れるロードパークを効果的に生かした魅力と賑わいを創出し、観光誘客及び地域の経済波及効果を高めることを目的に策定されました。

老朽化が進行する海の駅あやはし館は、地震津波に対する防災機能の強化を前提に、新たな飲食・物販施設として建て替え、来訪者・滞在時間の増加を目指すこととしています。同時に、世界遺産勝連城跡や旧与那城庁舎等の周辺における整備事業との連携を強化し、市全体の魅力を発信することとしています。

また、ロードパークは沖縄県が所有する施設であり、現在はうるま市と沖縄県の管理協定に基づき管理等がなされています。円滑なイベント開催やトイレ・休憩施設等の改修のため、市と県の連携を強化することとしています。

図表 32 ロードパーク活性化基本計画におけるイメージ図



出所：ロードパーク活性化基本計画

第3章 地域住民等の意見

1. 意見把握の概要

(1) あやはしまちづくり会議（住民ワークショップ）¹

本計画に住民目線の意見を反映することを目的として、「あやはしまちづくり会議」と題したワークショップを2回実施しました。第1回では、旧与那城庁舎周辺エリアや県道37号線沿道エリアの良いところともったいないところ、それらを踏まえて両エリアが今後どのようになっていくと良いかについて考えました。第2回では、旧与那城庁舎周辺エリアと県道37号線沿道エリアのグループに分かれ、それぞれどのようなコンセプト、ターゲットを設定して利活用を推進すべきか、どの箇所をどのように整備すべきかといった、より踏み込んだ利活用プランを検討しました。

その結果、旧与那城庁舎周辺は「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」といったコンセプトが示され、導入機能や整備内容については「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」等の案が出ました。また、県道37号線沿道は「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～うまヘルシー感動タウン～」とのコンセプトが示され、導入機能や整備内容については「屋台村」、「釣り体験」、「バス、トクトック」、「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」等の案が出ました。

図表 33 あやはしまちづくり会議（住民ワークショップ）の概要

第1回	日時	令和5年（2023年）11月6日（月）18:00～20:00
	場所	あまわりパーク 多目的室
	参加者数	25名（20～30代：7名、40～50代：7名、60代以上：11名）
	プログラム	<ul style="list-style-type: none"> ・ まちづくり推進計画の内容説明 ・ ワークショップ「旧与那城庁舎周辺及び県道37号線沿道のまちづくりについて考えよう！」 <ul style="list-style-type: none"> ➢ ワーク①：対象エリアの魅力・課題スポットの抽出 ➢ ワーク②：利活用イメージや周辺スポットとの連携の検討 ➢ 発表 ➢ 第2回に向けたアンケート
第2回	日時	令和5年（2023年）11月21日（火）18:00～20:00
	場所	あまわりパーク 多目的室
	参加者数	17名（20～30代：7名、40～50代：7名、60代以上：3名）
	プログラム	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第1回の振り返り ・ 他地域の参考事例の紹介 ・ ワークショップ「利活用アイデアを考えよう！」 <ul style="list-style-type: none"> ➢ ワーク①：導入機能や整備内容のアイデア出し ➢ ワーク②：利活用プラン（コンセプト、ターゲット、整備内容等）の検討 ➢ 発表、他の班の利活用プランに対する参加者からのフィードバック

¹ 参加者意見の詳細や成果物等は参考資料を参照。

(2) 県道 37 号線沿道エリアの地権者を対象とした意見交換会

県道 37 号線沿道エリアの利活用が想定される一帯の土地は大半が民間所有であり、利活用の推進に向けては地権者の理解や協力が欠かせないことから、沿道の地権者を対象とした意見交換会を 2 回実施しました。第 1 回では、令和 4 年度（2022 年度）に策定したまちづくり推進計画の説明や参考事例の紹介を行ったのち、意見交換を実施しました。第 2 回では、開催案内とともに送付した地権者アンケートの集計結果や傾向の共有、今後の取組の説明と協力の呼びかけを行ったのち、意見交換を実施しました。

当日の意見交換では、参加者から「対象エリアの詳細を知りたい」、「自ら事業を行うことは可能か」、「自然を生かした開発を望む」、「浸水や防犯の対策が必要」といった意見や質問がありました。市からは、現時点で対象エリアは決定していないことや、利活用の方針に沿った事業であれば自ら実施することも可能であること、埋立等の環境を大きく変えるような計画は含まれていないこと、インフラ改善や関係者が連携したルールづくりに取り組むこと等を説明しました。

また、地権者アンケートでは、プロジェクト内容への意見、所有する土地の活用に関する意向、海岸線の視界を遮る樹木の伐採に関する意見等を伺いました。その結果、回答いただいた方からは、プロジェクトの方向性について概ね賛同を得られるとともに、売却や賃貸に前向きな地権者も一定数存在すること、樹木伐採についても賛成意見が多いものの風や砂を防ぐ役割を果たしているため影響を懸念する声もあること等が把握されました。一方で、回収率は 10%未満であったことから、沿道地権者への周知や機運醸成を引き続き実施していく必要があります。

図表 34 沿道地権者との意見交換会の概要

第 1 回	日時	令和 5 年（2023 年）11 月 27 日（月）18:00～19:30
	場所	あまわりパーク 多目的室
	参加者数	16 名（地権者名簿ベース。実際の出席者数は同伴等を含め若干多い）
	プログラム	<ul style="list-style-type: none"> ・ まちづくり推進計画の内容説明 ・ 参考事例の紹介 ・ 意見交換
第 2 回	日時	令和 6 年（2024 年）1 月 18 日（木）18:00～19:30
	場所	あまわりパーク 多目的室
	参加者数	27 名（地権者名簿ベース。実際の出席者数は同伴等を含め若干多い）
	プログラム	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地権者アンケートの回答傾向の共有 ・ 今後の当面の動きと協力をお願い ・ 意見交換

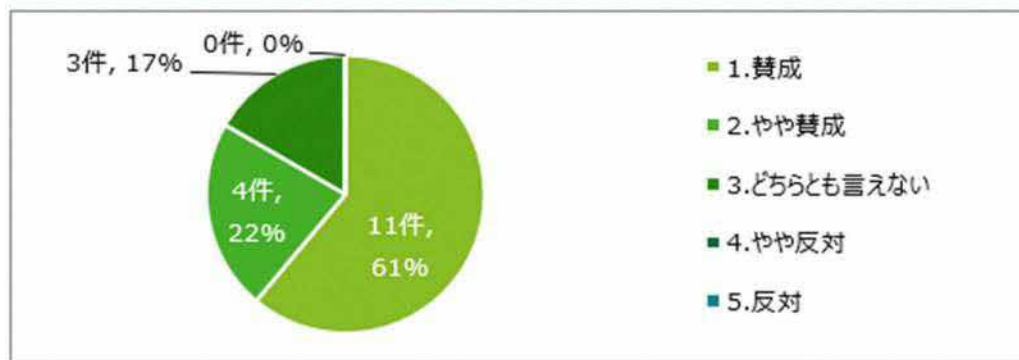
図表 35 地権者アンケートの概要

送付数/回収数 (回収率)	20 件/210 件 (9.5%)
回答期間	令和 5 年 (2023 年) 11 月 27 日 (月) ~12 月 15 日 (金) ※消印有効
実施方法	意見交換会の案内に同封したアンケート用紙に回答を記入し、返信用封筒での郵送 又は意見交換会等において直接提出
設問一覧	<ol style="list-style-type: none"> 1. まちづくり推進計画に記載のプロジェクトに関する意見 <ol style="list-style-type: none"> ① 県道 37 号線沿道の利活用 ② 旧与那城庁舎周辺の利活用 ③ その他 2. 所有する土地に関する意向 3. 樹木伐採に関する意向 4. 土地活用を検討する上での意見・質問 5. 自由意見
結果概要	<p>【問1】うるま市が令和4年度に策定した「勝連・与那城地域まちづくり推進計画」の「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」(概要版7～8ページ)について、どのように思われたか教えてください。<自由記述></p> <p>【回答：① 県道37号線沿道の利活用について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● <u>プロジェクトに関する意見</u> <ul style="list-style-type: none"> ・ 計画通りで問題ない ・ 早期実現が望ましい、地域活性化に繋がることを期待する ・ 説明会等を設け、住民の意見を取り入れてほしい ● <u>整備内容に関する意見</u> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地元民・観光客用に駐車スペースを確保してほしい ・ 歩行者の安全確保（横断歩道・歩道橋）に留意してほしい ・ アスファルト舗装工事が不十分 ・ 37号線と旧道路を結ぶ道路を開通してほしい ・ 外国人車両が頻繁に通るため、早朝から開いている飲食店の誘致してほしい ● <u>景観に関する意見</u> <ul style="list-style-type: none"> ・ 優れた海の景観を活かしてほしい ・ 公園緑地帯の維持管理には留意してほしい <p>【回答：② 旧与那城庁舎周辺の利活用について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● <u>プロジェクトに関する意見</u> <ul style="list-style-type: none"> ・ 計画通りで問題ない ・ 早期実現が望ましい、地域活性化に繋がることを期待する ● <u>整備内容に関する意見</u> <ul style="list-style-type: none"> ・ 散策道・ランニングコースの設置 ・ 自然を生かした施設（キャンプ場・釣り堀等）の設置 ・ スポーツ宿泊施設の設置 ・ 公園の延長・駐車場の設置 <p>【回答：③ その他の内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 合意できたエリアから随時計画を進めてほしい ・ 観光オフシーズンを考慮し、地元民も積極的に利用したくなる計画としてほしい

【問2】問1でお伺いした「県道37号線沿道の利活用推進」の方向性を踏まえ、所有されている土地について、現在のご意向を教えてください。〈選択回答（複数可）〉



【問3】県道37号線沿道の海岸沿いについて、自然繁殖する樹木により、海岸線の眺望を阻害している箇所があります。これを踏まえ、景観改善のため海岸側に繁殖する樹木を伐採することについて、お考えをお聞かせください。〈択一、理由は自由記述〉



● 賛成・やや賛成を選択した方の選択理由

- ・ 景観を良くするため（多数）
- ・ 景観を良くするために賛成だが、防風林がなくなることへの懸念もある（多数）
- ・ 管理されていないのであれば不要と考える

● どちらとも言えないを選択した方の選択理由

- ・ 防風林の役目があるため
- ・ 海岸沿いに住んでいる人の意見を聞く必要がある

【問4】今後、土地活用を検討されるなかでご不安に思われること、ご相談されたいこと、もっと詳しく知りたいことがあれば、教えてください。〈自由記述〉

【回答】

- ・ 進捗状況を随時連携してほしい
- ・ 開発で自分の土地へのアクセスが困難になることが不安
- ・ 現状は農業振興地域として活用されていない
- ・ 外資系企業の参入を懸念している

【問5】その他、ご意見・ご質問等ございましたらお聞かせください<自由記述>
<p>【回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● プロジェクトに関する意見 <ul style="list-style-type: none"> ・ 合意が得られたエリアから計画を進めてほしい ・ 本事業を通じ、西海岸に匹敵する観光地となることを期待している ・ 本事業で県道 37 号線沿道が変わることを期待している ● 整備内容に関する意見 <ul style="list-style-type: none"> ・ 学校・医療・小売店舗の集合体を実現してほしい ・ 伊計島のサーキットを拡大し、モータースポーツ等で活用するのはどうか ● その他 <ul style="list-style-type: none"> ・ 海中道路から屋慶名港へ行くと海が臭うため、潮の香りを楽しめるよう改善施策を打ってほしい ・ 区画整理事業等で人口が増える取り組みをしてほしい

(3) 関係団体等へのヒアリング

市内・県内の関係団体や主要施設の運営者、旅行代理店等の意見把握を目的として、関係団体等に対するヒアリングを計 7 者に対して実施しました。

各エリアや対象区域全般の方向性、ターゲット設定、解決すべき課題等について様々な意見がありましたが、旧与那城庁舎周辺エリアはスポーツだけでなくファミリーやシニア層向けの観光エリアとしての利活用が望ましいとする意見が比較的多く、導入機能としてはホテル、プール、スパ・温泉等が多く挙がりました。県道 37 号線沿道エリアと海中道路エリアについては、まちづくり推進計画で掲げた方向性に概ね賛成の意見が多い結果となりました。このほか、マリナクティビティへの言及も多く、対象区域の重要な地域資源であることが把握されました。

図表 36 関係団体等ヒアリングの概要

実施対象	計 7 者 (市内団体等 3 者、県内スポーツ関連団体 1 者、県内旅行代理店 3 者)	
実施期間	令和 5 年 (2023 年) 7 月～9 月	
意見概要	対象区域全般	<ul style="list-style-type: none"> ・ 熱帯植物園があるとシニア層を集客できる。 ・ アーバンスポーツの人気が出てきているのでスケートボードができるエリアをつくってはどうか。 ・ サイクリング専用道を整備してはどうか。 ・ イベント時の駐車場不足が課題。新たに 300 台ほどの大規模駐車場があれば新規のイベントを企画しやすくなる。 ・ 現状、マリナクティビティに行政があまり関与していない。市が関与して宿泊、マリナクティビティ、飲食・消費等をワンストップで提供できるようになるとよい。 ・ 分譲マンションを建設して住民を増やすことも必要。
	ターゲット設定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 来訪者の年齢層は西海岸に比べると高い。 ・ 若者をターゲットに低価格とする方向もあれば、付加価値をつけてアクティブシニアを呼び込む方向も考えられる。 ・ マリナクティビティに訪れているのは県内の人が多い。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県内 7 割、観光客 3 割くらいの集客構成にしないと閑散期の売上が厳しい。 ・ スポーツだけに特化せず修学旅行等もターゲットに集客する必要がある。 ・ 海や文化をベースに SDGs を軸にした修学旅行パッケージが近年のトレンド。 ・ 海中道路に訪れるサイクリストは中～上級者が中心だが、その層はイベントがないと沖縄には来ない。
旧与那城庁舎 周辺エリア	<ul style="list-style-type: none"> ・ 観光拠点として整備してほしい。 ・ スポーツよりもファミリー向けのコンテンツがあるとよい。 ・ 海を見ながら入れるプールや温泉・スパがあるとよい ・ 宿泊施設の規模は 200～300 室が望ましい。ファミリーを中心にプール併設のホテルの需要が大きい。 ・ スポーツ以外の観光客も宿泊できる方がよい。 ・ 宿泊施設と TERUMA 等の飲食施設の連携が考えられる。
県道 37 号線 沿道エリア	<ul style="list-style-type: none"> ・ アメリカンビレッジやウミカジテラスのような集客施設になるとよい。 ・ 商業施設の集積は活性化につながるため賛成である。 ・ シーカヤックを新たなコンテンツとすると人を呼び込めるのではないか。 ・ 沿道の海岸は遠浅なので海水浴やマリナクティビティには適さない。 ・ 海岸沿いに樹木がない場所では、砂は気にならないが塩は飛んでくる。ただし、沖縄ではどこも同じようなものである。
海中道路エリア	<ul style="list-style-type: none"> ・ 規制緩和してバーベキュー施設や商業施設を整備できるとよい。 ・ あやはし館の再整備を中心に検討するのがよい。 ・ 景色が良いロケーションを生かした施設やイベントを考えた方がよい。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 暫定的な利活用の取組で出店者を募る際は、使用料を高く設定せずに、出店しやすい環境を整えるべき。 ・ イベント等で一時的に出店する市内事業者は年々少なくなっている。 ・ グランピングやムービングハウス（コンテナサイズの移動式の住宅）を活用した販わい創出が考えられる。 ・ 勝連城のライトアップなど、ナイトコンテンツにも力を入れるべき。 ・ 対象区域は交通の利便性が課題である。

2. 意見を踏まえた方向性の整理

地域住民、県道 37 号線沿道エリアの地権者、関係団体等の意見を総合的に勘案し、次の方向性で利活用プランを検討します。

① 集客エリアとしての利活用

対象区域を県内外から多くの人を訪れる集客エリアとして利活用を図る方向性については、地域住民、地権者、関係団体等のいずれからも概ね賛同を得ることができました。したがって、3 エリアそれぞれの個性を生かしつつ、対象区域全体としてうま市の新たな集客拠点を形成する方針で、引き続き利活用を推進します。

② 導入機能・ターゲット

対象区域への導入機能に関しては、ホテル、スパ・温泉、プール、公園、ナイトコンテンツ、マリナクティビティ、商業施設等の意見がありました。また、ターゲットに関しては、ファミリー層、シニア層、県内外のバランス等がポイントになり得ることが把握されました。

このように地域住民等の意見は多岐にわたるため、第 2 章で整理した地域の課題である「面としての魅力づくり」の解決につなげる観点から、ホテル、滞在や消費の核となる施設、飲食店等の店舗集積を導入機能の中心として想定するとともに、マリナクティビティ等の対象区域ならではの長を生かした利活用を検討します。

なお、令和 4 年度（2022 年度）に策定したまちづくり推進計画では、主に旧与那城庁舎周辺の利活用についてスポーツを前面に打ち出していました。地域住民等の意見を踏まえ、スポーツだけに特化するのではなく、観光地・リゾート地としての需要の一要素としてとらえ、広く集客を図る方向性としてします。

③ 周辺環境の整備の必要性

対象区域は大きな魅力を有する一方で、繁茂する樹木により海岸線の景観が阻害されている等により、現状はそのポテンシャルが十分に発揮されていないことが地域住民等の意見からも把握されました。このことから、対象区域に民間投資を呼び込み利活用を推進する上では、その呼び水となるような周辺環境の整備が必要と考えられます。

また、地域住民等から意見の多い海中道路入口海域の環境改善、低地の浸水対策、誘客に伴う治安・防犯対策等についても、利活用と一体的に検討を進めます。

第4章 利活用の方向性

1. 利活用のコンセプト

(1) 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

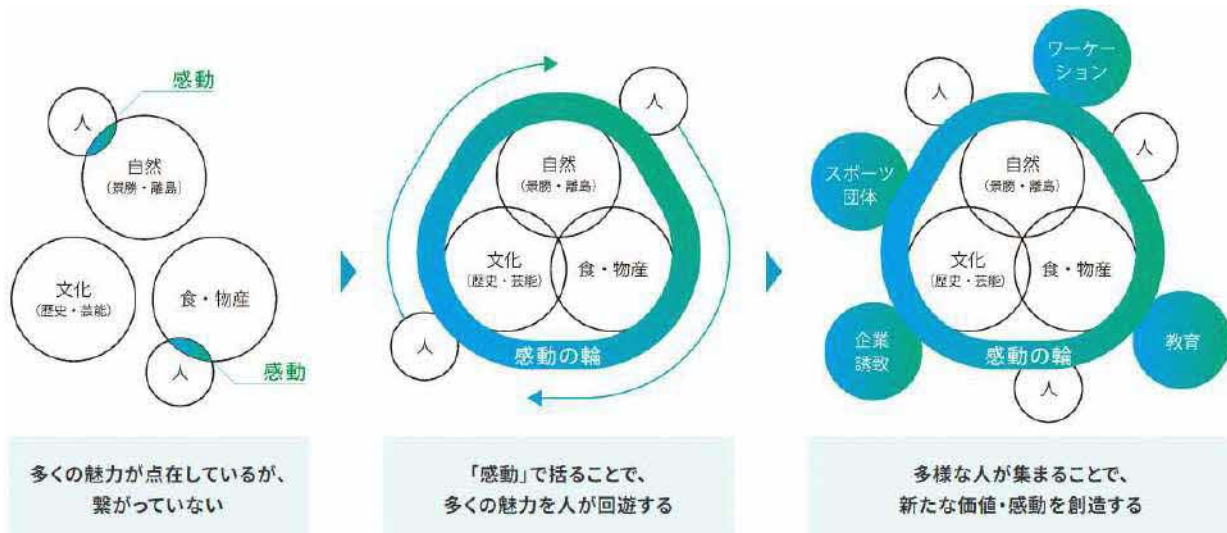
本計画の対象区域は、うるま市を代表する観光スポットの海中道路や、県道 37 号線沿道の海岸線の景観等、この場所ならではの魅力も有しています。更に、対象区域が位置する勝連・与那城地域は、豊かな自然環境や、世界遺産勝連城跡、地域の中高生による現代版組踊「肝高の阿麻和利」等の歴史・文化・芸能といった豊富な資源を有しています。

一方で、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い難い状況です。リゾート地・観光地としての沖縄県の中心は西海岸エリアと認識される傾向にあります。また、西海岸エリアに比べ東海岸エリアはホテルの立地や観光関連産業の投資が少ないとされており、それはうるま市も例外ではありません。

このような現状を変えるには、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、うるま市、そして対象区域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ことが必要であり、そのためのテーマが「感動」です。うるま市は令和 5 年（2023 年）4 月に全国初の「感動産業特区」宣言を行いました。これはうるま市の様々な地域資源を「感動」で括ることで、多くの人を魅了し、新たな価値を創造するまちづくりの推進を目指す宣言です。

他の地域にはない資源を生かしながら、来訪者の消費・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、西海岸エリアとは異なるリゾート地・観光地としての魅力を生み出していき思いを込め、「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、対象区域の利活用を推進します。

図表 37 うるま市が掲げる「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」でもありますが。

(2) エリア別のコンセプト

① 旧与那城庁舎周辺エリア

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

旧与那城庁舎周辺エリアは、観光客やマリンアクティビティを楽しむ方が多く来訪する海中道路に近接することから、うるま市のフラッグシップとなるような宿泊・レジャー施設を誘致することで、対象区域や地域全体への波及効果の増大につなげます。また、海中道路でマリンアクティビティを楽しむ方に向けたサービスの提供、与那城総合公園内の既存スポーツ施設を活用したスポーツツーリズムの展開等を検討します。

与那城総合公園は市民の方にも多く利用されており、旧与那城庁舎を含めて地域住民向けの機能の導入を検討するなど、来訪者と地域住民が交流するエリアを目指します。

② 県道 37 号線沿道エリア

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

県道 37 号線沿道エリアは、金武湾や島しょ部を望む海岸線の素晴らしい景観が十分に生かされていないことから、沿道や海岸線の環境整備を行うとともに、現在は農地である沿道の土地利用を転換し、飲食・宿泊・物販等の店舗集積を図ります。海岸線の景観を楽しみながら歩いてエリア内の店舗を巡り、観光消費や長時間滞在を促進するエリアを目指します。

③ 海中道路エリア

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

海中道路エリアは、現状でも多くの方が訪れていますが、唯一無二のロケーションや景観と親和性のある機能を導入するとともに、海中道路エリアの特長であるマリンアクティビティを地域における誘客のキラーコンテンツとするための取組等により、来訪者の目的地となるエリアを目指します。

2. エリア別の利活用方針

(1) 旧与那城庁舎周辺エリア

① 多種目球技場及び周辺敷地へのホテル・レジャー施設誘致や公園整備の検討

多種目球技場及びその周辺の市有地は、海中道路の入口に位置し、金武湾や海中道路を見渡すことのできる敷地であることから、利活用のポテンシャルが高い土地と考えられます。そのため、当該対象地にホテルやレジャー施設等の集客施設の誘致、大型遊具やカフェが立地する公園の整備等を検討します。観光客と地域住民とを問わず楽しい時間を過ごせる場所、来訪者の滞在・周遊の拠点となる場所の創出を目指します。

なお、多種目球技場の機能については、勝連総合グラウンドへの再配置を検討します。

② 県道の付替等によるビーチフロントの敷地の創出の検討

多種目球技場の北側は、海との間に県道 37 号線が位置していますが、上記①の対象地から直接海や砂浜にアクセスできる「ビーチフロント」の敷地を創出することができれば、対象地の利活用ポテンシャルはより向上し、計画の実現に資すると考えられます。そのため、県道の陸側への付替等の可能性を検討します。

③ 旧与那城庁舎の利活用検討

旧与那城庁舎は、宿泊施設として利活用する前提で民間事業者売却した経緯がありますが、その後具体的な進捗はみられず、旧与那城庁舎周辺エリアの利活用を推進する上で大きな課題となっています。そのため、旧与那城庁舎については、交通結節点機能や観光客等の来訪者の周遊拠点、地元住民の憩いの場等、観光誘客や生活利便性の向上に資する利活用を検討します。

④ 遊休スペース等におけるキッチンカー・コンテナ等を活用した暫定的な賑わい創出の取組

上記①～③の実現には一定の期間を要するほか、旧与那城庁舎周辺エリアは現状、イベント時以外には賑わいがあまりみられず、遊休スペース化している場所も存在しています。そこで、利活用が本格化するまでの数年間、遊休スペース等において、初期投資が比較的抑えやすいキッチンカー・コンテナ等を活用し、主に来訪者をターゲットとした飲食・物販等の提供、宿泊体験、イベント等を実施します。この取組により、旧与那城庁舎周辺エリアの集客ポテンシャルの顕在化を図るとともに、本格的な利活用に向けての課題を抽出し、その成果を民間事業者の誘致に反映します。

⑤ その他の取組

与那城陸上競技場は現在、全天候型トラックへの改修を進めています。改修後はより良好な競技環境となることから、市民利用に加え大会・合宿利用を促進するとともに、上記①の取組において誘致を図るホテル・レジャー施設と連携したスポーツツーリズムの推進を図ります。

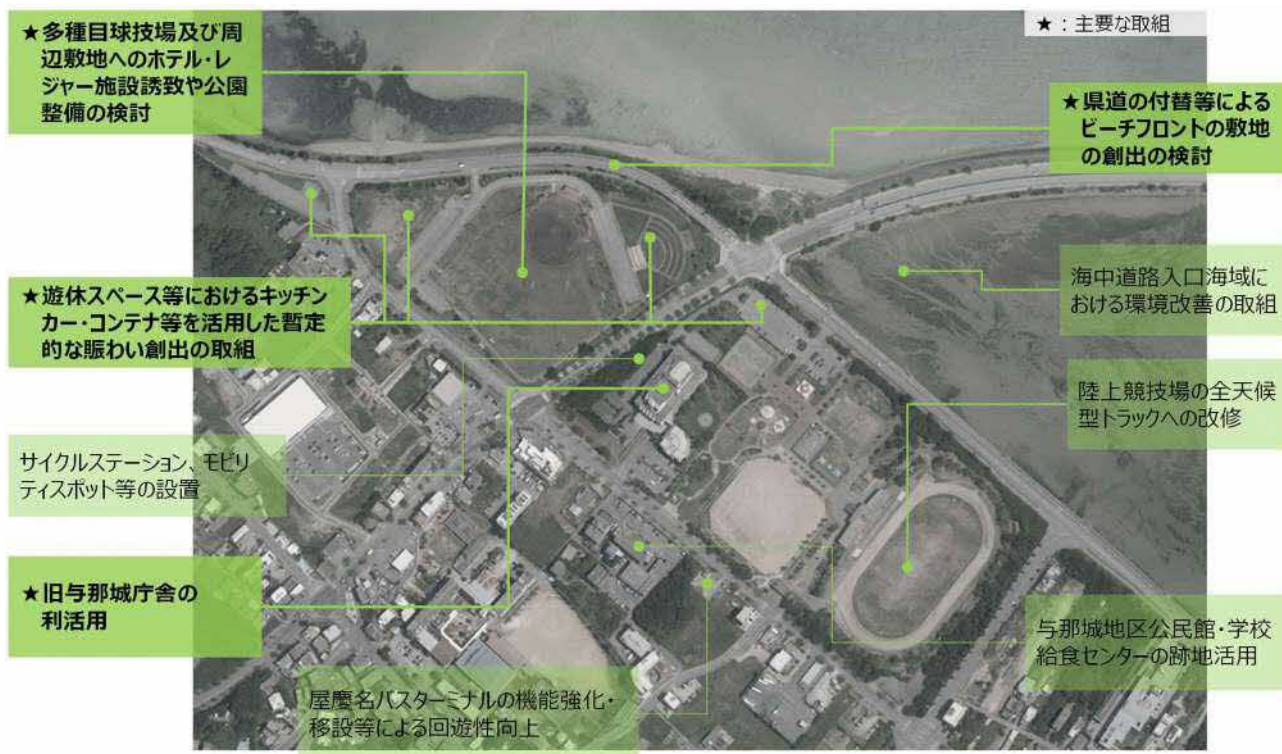
旧与那城庁舎の南側に位置する与那城地区公民館は、老朽化が進行しており、耐震上の懸念もあることから、建物は解体する方針とし、地区公民館機能の確保策と並行して、隣接する与那城学校給食センター跡地との一体的な利活用を検討します。

また、旧与那城庁舎周辺エリア周辺の公共交通は、那覇方面の路線と、島しょ方面の路線のバス停が分かれていることから、来訪者にとって分かりにくく、地域住民にとっても不便となっています。そのため、屋慶名バスターミ

ナルの機能強化や移設等を検討し、サイクルステーション・モビリティスポット等の設置検討とあわせて、地域住民にとっての利便性や来訪者の周遊促進につなげることを目指します。

加えて、海中道路入口海域の環境改善については、地域住民からも対策を希望する意見が多く、旧与那城庁舎周辺エリアの利活用推進や企業誘致にあたって重要であることから、引き続き取り組みます。

図表 38 旧与那城庁舎周辺エリアにおける利活用の全体像



(2) 県道 37 号線沿道エリア

① 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

県道 37 号線沿道の土地は、金武湾に面する優れた海岸線の景観を有し、高い集客ポテンシャルがあると考えられるため、飲食、物販、宿泊等の店舗が集積した魅力的な観光スポットの創出に取り組みます。沿道の土地の大部分は民有地かつ農振農用地であり、権利関係の調整や規制緩和等の手続が必要となるため、地権者との対話や合意形成を丁寧に行いながら、関係機関と連携して実現に向けて取り組みます。

② 海岸の視界を遮る樹木の伐採、遊歩道や街路樹の整備等による歩いて楽しい海岸線の創出

海岸線の視界を遮る樹木を伐採し、景観改善を図ります。また、海岸線における遊歩道やベンチの設置、リゾート感や沖縄らしさのある街路樹の整備等、観光客や地域住民が歩いて楽しめる海岸線の形成に取り組みます。

③ 県道の付替等による海岸沿いの店舗集積の検討

現状は、利活用を想定する土地と海岸線の間県道 37 号線が通っていますが、県道を挟まず店舗が海岸線に面する位置関係とすることができれば、より利活用のポテンシャルは高まると考えられます。そのため、県道 37 号線の陸側への付替等の可能性を検討します。

④ その他の取組

歩いて楽しめるエリアの形成を目指し、沿道の数か所にまとまった規模の駐車場やサイクルステーション、モビリティスポットを整備することで、来訪者の回遊性向上や滞在時間の延長を図ります。

また、県道 37 号線沿道の砂浜や海域においては、パラセーリングやウィンドサーフィン等のマリナクティビティが盛んな海中道路エリアとは異なる形でのアクティビティの展開の可能性を検討します。

図表 39 県道 37 号線沿道エリアにおける利活用の全体像



(3) 海中道路エリア

① マリンア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

海中道路周辺の海域では、現在も多くの方がパラセーリングやウィンドサーフィン等のマリンアクティビティを楽しんでいる光景が見られます。これを海中道路エリアの伸ばしていくべき強みととらえ、更に多くの方がマリンアクティビティを目的に海中道路エリアへ訪れるようになることを目指して、海の駅あやはし館の再整備により、マリンアクティビティ目的の来訪者に対するサービスを提供する拠点施設の整備に取り組みます。

また、マリンアクティビティ目的以外にも、多くの観光客がドライブ等で訪れていることから、飲食・物販等の機能をあわせて整備することを想定し、津波避難施設の整備等を含め、今後詳細を検討します。

② 駐車場や遊休スペースを活用したイベント、飲食・物販、マリンアクティビティ向けサービス提供等

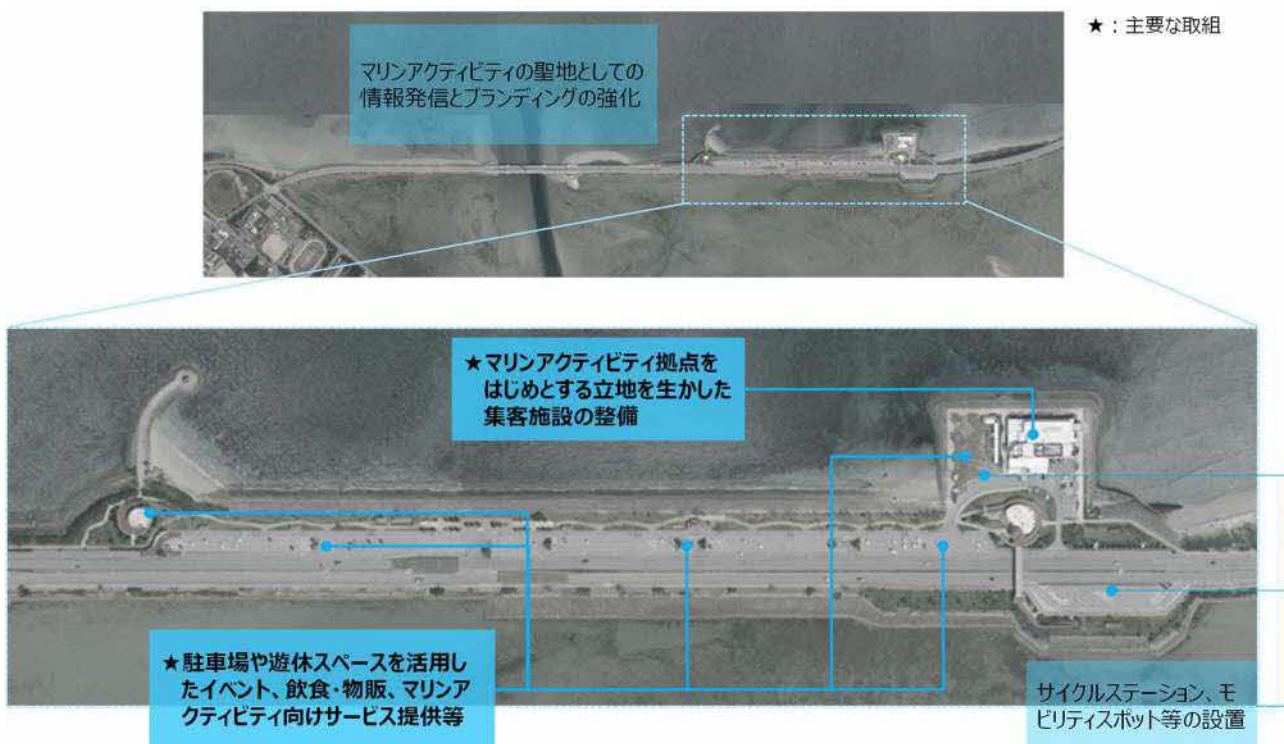
海の駅あやはし館に隣接する 300 台収容の駐車場であるロードパークは、繁忙期には多くの駐車が見られる一方、平日や閑散期には空車が目立つほか、海中道路に平行するように整備された細長い形状のため、海の駅あやはし館から距離が遠いといった課題があります。そのため、ロードパークやその海側の緑地帯等の遊休スペースにおけるコンテナやトレーラーハウス等を活用したイベント、飲食・物販、マリンアクティビティ向けサービス提供等の実現に向け、所有者である沖縄県との管理協定の見直し等を進めます。

③ その他の取組

マリンアクティビティ拠点施設の整備と並行して、マリンアクティビティ事業者間の連携促進や広報・PR・ブランディング等のソフト面の取組を推進し、マリンアクティビティの聖地化に取り組みます。

また、他の 2 エリアと同様に、サイクルステーションやモビリティスポット等を整備し、来訪者の回遊性向上や滞在時間の延長を図ります。

図表 40 海中道路エリアにおける利活用の全体像



3. 整備計画イメージ図

(1) 旧与那城庁舎周辺エリア及び県道 37 号線沿道エリアの全体イメージ

パターン 1 は、現状の道路を前提とした基本パターンのイメージを示しています。

パターン 2 は、多種目球技場及び周辺敷地と海岸線の間の県道を陸側に付け替えることを想定したイメージを示しています。

パターン 3 は、パターン 2 に加え、県道 37 号線沿道エリア全体の県道も陸側に付け替えることを想定したイメージを示しています。

図表 41 パターン 1：現状の道路を前提とした基本パターン



図表 42 パターン 2：多種目球技場及び周辺敷地と海岸線の中の県道の付替パターン



図表 43 パターン 3：県道 37 号線沿道エリア全体の県道の付替パターン



(2) 県道 37 号線沿道エリアのイメージ

パターン 1・2 は、現状の道路を前提とした基本パターンのイメージを示しています。

パターン 3 は、現在の県道を陸側に付け替え、店舗と海岸線の間一方通行道路を整備することを想定したイメージを示しています。

図表 44 パターン 1・2：現状の道路を前提とした基本パターン



図表 45 パターン 3：現在の県道の付替・一方通行道路の整備パターン



第5章 民間事業者の意向

1. 調査の概要

① 調査目的

本計画の対象区域は非常に広く、内容也多岐にわたることから、市の財政負担のみをもって具体化を図ることは困難です。また、想定する導入機能は宿泊、レジャー、飲食等の収益性が求められる事業が中心であり、これらは行政ではなく民間事業者が得意とする領域であるため、民間事業者のノウハウを活用することは不可欠です。

一方で、利活用の対象地に公有地や道路施設等が含まれること、規制緩和や周辺環境整備が必要な内容も多く含まれることから、純粋な民間事業としてこれらの具体化を図ることも現実的ではないと考えられます。

以上の理由から、いずれのエリアにおいても、市が一定の関与を保ちつつ民間活力の導入を図り、公民連携事業として利活用を推進することが有効と考えられます。公民連携事業の実施にあたっては、計画段階から民間事業者の意見を取り入れ、事業内容に反映することが重要であるため、現時点の検討内容に対する意見や要望を聴取するためのサウンディング調査を実施しました。

② 調査内容

各エリアの方向性や想定する導入機能等を踏まえ、調査対象とする民間事業者を抽出し、計 14 事業者に対して実施しました。手法は対面又はオンラインによるヒアリング形式で実施し、対象区域の概要や調査時点で想定される導入機能等を説明した上で、参画意向や事業内容に対する意見・要望等を聴取しました。

図表 46 サウンディング調査の概要

実施対象	計 14 者 (建設・不動産 9 者、飲食 1 者、広告 1 者、金融 3 者)
実施期間	令和 5 年 (2023 年) 10 月～令和 6 年 (2024 年) 1 月
調査項目	① 事業参画の意向 ② 対象区域全般の印象 ③ 各エリアの方向性 (導入機能、ターゲット、事業手法等)

2. 調査結果

① 事業参画の意向

事業参画の意向については、多くの企業が関心を示し、引き続き情報共有や意見交換を希望すると回答しました。一方、対象区域のマーケット状況が不明なため現時点で前向きな意向を示すことが難しいと回答した事業者や、一事業者単体で参画できる事業規模ではないため、公共事業とセットでの発注であれば他社とグループを組成して参画可能性を検討したいといった意見もありました。

なお、3つのエリア別の事業参画の意向については、すべてのエリアにおいて関心を示す事業者が存在しましたが、全体的な傾向としては、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いう結果となりました。旧与那城庁舎周辺エリアの関心が 3 エリアの中で低い結果となった要因としては、旧与那城庁舎の今後の方向性が明確になっていないこと、周辺に宿泊施設が少ない中でホテル・レジャー施設の誘致を掲げており事業者にとって参画ハードルが高いと認識されたこと等が考えられます。

図表 47 事業参画の意向に関する主な意見

- ・ 関心がある。コロナが明けてきた雰囲気、案件が増加してきている。
- ・ 多数の観光客が訪れるエリアで、ポテンシャルは高く、関心は高い。
- ・ 様々なコンテンツがあるため、組み合わせれば高付加価値なものができると考えられることから、興味がある。
- ・ 海中道路エリアを中心に関心がある。
- ・ 県道 37 号線沿道のプロジェクトに最も関心がある。
- ・ 立地としてはポテンシャルを感じる。今後、市がどのような特色を出していくのかによって関心度合いが変わる。
- ・ 関心はあるが建設業一社で参画できる規模ではない。公共事業とセットであればデベロッパーを代表企業としてグループで参画できる可能性は十分ある。
- ・ 北部の帰りに立ち寄る場所として魅力がある。滞在日数が増えるような計画であれば関心はある。
- ・ マーケットが不明なので、現時点で参画意向を示すことは難しい。
- ・ 融資の対象となるのかどうかを含めてこれからも意見交換を続けたい。

② 対象区域全般の印象

対象区域全般の印象を確認したところ、ポテンシャルが大きい地域であるという認識や、マリナクティビティが魅力であるとの意見がありました。

一方で、対象区域にホテルを誘致するには周辺に目的地となるような魅力的なコンテンツを生み出すことが必要、段階的に開発を進めることが必要、うるま市内の他の地域の事業を踏まえた役割やスケジュールの整理が必要といった指摘事項も多く把握されました。

図表 48 対象区域全般の印象に関する主な意見

- ・ ポテンシャルは大きいものの、現状ではうるま市でしかできないことがない。到着したら数日間滞在できるようなコンテンツ作りが必要。
- ・ マリナクティビティを核としていくことは有効だと思う。
- ・ ウィンドサーフィンのある光景は希少価値が高い。
- ・ うるま市全体の視点で考えると、様々なエリアの開発を一気に行うのは困難なので、段階的に利活用・開発

を進めていく方が良い。この対象区域では、まずはあやはし館からだと思う。

- ・ 市内で様々なまちづくり計画があり、それぞれのエリアで観光客の取り合いになってしまう恐れがある。
- ・ 対象区域の現状を考えると、宿泊施設を単体で成立させるのは困難。ナイトコンテンツ等で魅力向上を図り、そのゴールがホテル誘致という認識である。
- ・ まずは旧与那城庁舎周辺エリアに来訪の目的を作り出してからホテルの整備を検討するなど、長期的な視点で進めることが望ましい。
- ・ 金武町や宜野座村では、同程度の敷地規模で、高級ホテルが展開している。東海岸では静かに過ごしたいニーズ、ターゲットが有効。
- ・ 島しょ等の周辺地域の宿泊業等を過剰に圧迫しないような配慮が必要である。
- ・ マリンアクティビティをメインに更なる集客・収益を獲得できるイメージはしにくい。まずは県民に評価されるエリアを目指してはどうか。

③ 各エリアの方向性（導入機能、ターゲット、事業手法等）

旧与那城庁舎周辺エリアに関しては、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について、立地等を評価する声がある一方、現時点では困難であり将来的な実現を目指すべきといった意見もありました。施設のイメージについては、低層の宿泊施設、コンドミニウム、レジャープール、商業施設とホテルの複合施設等のアイデアがありました。旧与那城庁舎の利活用については、コンドミニウム、ワーケーション施設、スポーツ合宿施設といった意見がある一方で、老朽化や庁舎用途であることに伴う改修工事費の負担を考えると現在の建物をそのまま単体で利活用することは困難という意見も多く把握されました。また、その他の意見として、マンション等の住宅整備の需要に言及する事業者が複数把握されましたが、本計画との整合性の観点から、慎重に検討する必要があります。

県道 37 号線沿道エリアに関しては、コンセプトや雰囲気統一した開発、遊歩道整備や樹木伐採等の周辺環境整備、回遊性向上に資するモビリティの導入等の必要性について意見がありました。事業手法については、所有者と民間事業者の直接売買、市による一括買収、土地区画整理事業の実施等の様々な意見がありましたが、事業参画を検討する事業者の意見を把握しながら検討を進めることが重要との見解はほぼすべての事業者に共通していました。

海中道路エリアに関しては、現在の海の駅あやはし館の敷地のポテンシャルを高く評価する声が多く、当該敷地へのホテル誘致の可能性に言及する意見も複数把握されました。ホテル誘致以外には、温浴施設やアウトドア施設といったアイデアもありました。一方、敷地面積を懸念材料とする意見もありました。また、マリンアクティビティについては、海中道路エリアの特長である一方、これを収益性の確保につなげることはハードルが高いといった意見や、マリンアクティビティ事業者間の連携を促進する必要性を指摘する意見もありました。

図表 49 各エリアの方向性に関する主な意見

旧与那城庁舎 周辺エリア	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	<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がよく、実現可能性はあるが、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。 ・ ビジネスホテルはなじまない。低層でおしゃれな宿泊施設が良い。 ・ 陸上競技場があるのでスポーツ合宿施設もあるとよい。 ・ 沖縄は建築費が高いため、投資回収が容易なコンドミニアムホテルが望ましい。 ・ 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。 ・ 地代減免等による行政の支援を前提に宿泊施設を建設することは、周辺の宿泊施設が反感を抱く可能性があるのではないかと。 ・ まずは暫定利活用等で注目度を高め、将来的に商業施設とホテルの複合整備を目指すといふ。 ・ 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。 ・ 開発物件の売却を認めていただければ事業参画のハードルは下がる。
	旧与那城庁舎 の利活用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 旧庁舎を活用したコンドミニアムホテルはあり得るのではないかと。 ・ 元々は役場（オフィス）であるため、ワーケーション施設としてはどうか。 ・ スポーツ合宿施設として利活用する場合、ピーク時以外の稼働をどのように確保するかという課題がある。 ・ 旧庁舎は、施設自体の動線の悪さや、海やメインストリートから奥まった位置にあること、改修工事費の大きさなどから、宿泊施設用途には適さないと思う。 ・ 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。
	その他 周辺利活用等	<ul style="list-style-type: none"> ・ マルシェの取組やコンテナ設置等により短期間での実証実験を繰り返して、エリアのポテンシャルを上げて宿泊施設の事業化につなげることが望ましい。 ・ 与那城総合公園を子ども向けの公園として整備ができれば、地域として盛り上がった雰囲気が出来上がり、やがて宿泊施設が整備されるような流れがあるのではないかと考えている。 ・ バスターミナルがあれば分譲マンションの可能性が出てくるし、ホテル誘致もしやすくなる。 ・ 与那城地区公民館の跡地でのマンション開発も可能性はある。

<p>県道 37 号線 沿道エリア</p>	<p>エリアの 方向性</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。 ・ 一事業者がまとめて開発しないと統一された雰囲気作りは困難。 ・ 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。 ・ ヴィラタイプの宿泊機能が並ぶような沿道開発はあり得る。 ・ マリンアクティビティのメッカのようなブランディングを行ってからの方が、民間主導の開発（飲食・物販・宿泊等）の可能性が高まると思う。 ・ 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。 ・ トゥクトゥクや電動キックボードなど、モビリティがあるとよい。
	<p>事業手法</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。同一のコンセプトで開発しないと意味がない。 ・ 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。 ・ 反対する所有者が一定数いても事業を実施可能な区画整理が適している。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。 ・ 先行して事業パートナーを選定しようとしても、早期段階で大規模な土地開発に取り組む覚悟を事業者が持てるのか疑問。
<p>海中道路 エリア</p>	<p>エリアの 方向性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ ホテルの誘致は、都市公園法の制限等がない海中道路エリアが最もよい。 ・ 海中道路の集客力が最も高いので、3つのエリアの中では、あやはし館の魅力向上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。旧与那城庁舎周辺エリアより魅力的であり、高いグレードとすることが可能。アウトドアエリアとして開発する方向性もある。 ・ あやはし館の敷地を活用した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。 ・ 景観を考慮すると、あやはし館敷地にホテルがあるとよい。ただし、商業施設がないので、中長期的な滞在は難しい。 ・ 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については、収益性や需要に懸念がある。 ・ 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。

第6章 実現に向けた方策

第4章で掲げた利活用の方向性について公民連携による実現を図るため、第5章で整理した民間事業者の意見を踏まえ、「対象区域の魅力向上」、「民間事業者の参入促進」、「関係者との調整」の3本柱で更なる検討を進めます。

1. 対象区域の魅力向上

(1) 周辺環境の整備

対象区域に民間事業者の投資を呼び込むには、その呼び水となるような魅力ある周辺環境を整備することが重要です。具体的には、海岸線の景観を生かした街並みを形成するための樹木伐採、遊歩道やベンチ、街路樹の整備、海中道路入口海域の環境改善、県道37号線沿道の土地利用の転換に伴うインフラ整備等が想定されます。中長期的な利活用の方向性を見定めつつ、できるところから順次着手することとし、令和6年度(2024年度)には海岸線の視界を遮る樹木の伐採について検討を本格化します。

(2) 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

現状、利活用の方向性において導入機能として掲げたホテル、レジャー施設、飲食・物販等の店舗は対象区域内に少なく、そのような中で出店を判断するのは民間事業者にとってハードルが高いと考えられます。そのため、対象区域における賑わいの創出や集客・滞在につなげるための取組を、まずは短期間かつ低コストで実験的に始め、その成果や改善点を踏まえ徐々に拡大させていくことで、対象区域における出店のポテンシャルの可視化や向上を図り、恒常的な利活用に結び付けていくことが重要です。

具体的には、旧与那城庁舎周辺エリアの遊休スペースや、海中道路エリアのロードパークにおいて、コンテナやキッチンカー、トレーラーハウス等を活用した暫定的な利活用による賑わい創出に取り組みます。当初は夏休みシーズン等の短期間で実施し、徐々に取組内容や期間を拡大させていくことを想定します。

(3) 県道の付替等の実現可能性の検討

旧与那城庁舎周辺エリアの多種目球技場及びその周辺敷地や、県道37号線沿道の店舗集積を想定する土地は、海岸線との間に県道が通っています。民間事業者からは、利活用対象地から直接海や砂浜にアクセスできるか否かによって利活用のポテンシャルや参入意欲が大きく左右されるとの意見が出ており、県道を陸側に付け替えることができれば、対象区域の利活用の実現に向けて大きな後押しになると考えられます。

一方で、県道を付け替えるには、沖縄県等の関係機関との調整や用地買収等の様々なハードルに対する検討が必要となり、実現に向けて必要となる期間も長期となることが想定されるため、実現可能性と費用対効果の両面から、引き続き検討を行います。

(4) 中長期的なエリア価値向上のための取組

リゾートエリアの創出は、施設や店舗が開業した時点がゴールではなく、その後数十年間にわたり魅力を維持・向上させていくことが求められます。特に対象区域の魅力の源泉である海岸線や自然環境の維持保全、遊歩道やベンチ、街路樹等の維持管理、エリア全体としての魅力発信・PR、来訪者の増加に伴う防犯・治安対策や清掃活動等は、個社の取組では限界があります。

近年、こうした課題に対し、行政、民間事業者、関係団体、地域住民等が連携して地域一体で取り組むエリアマネジメント活動が注目されており、全国各地で広がっています。既成市街地におけるエリアマネジメント活動は、各関係者の利害関係が対立し、導入に向けて大きな労力を要する場合も多いですが、本計画における対象区域の利活用はほぼ一からの開発となるため、最初に一定のルールを決めた上で利活用を図ることで、エリアマネジメント活動が比較的導入しやすい環境にあると考えられます。そのため、利活用の初期段階から中長期的なエリア価値向上のための取組を想定し、組織、ルール、財源等の検討を行います。

2. 民間事業者の参入促進

(1) 民間事業者の探索と誘致

本計画の策定にあたっては、サウンディング調査の実施時点において想定された利活用の方向性や導入機能に基づき民間事業者の意向を把握しましたが、本計画の策定に伴い利活用の方向性や導入機能が明確化されたことを踏まえ、改めて対象区域への参入が想定される民間事業者を抽出するとともに、その数を増やしなが、サウンディング調査を通じて参入意向や改善点等を把握する必要があります。また、特にホテル・レジャー関連事業者については、産業政策課等の関係課と連携し、庁内一丸となって企業誘致活動に取り組みます。

(2) 最適な事業スキームの構築

公民連携による利活用を推進する上では、事業内容に応じたスキームの選択が重要です。事業スキームは、事業手法、事業範囲、事業期間、発注形態等の組み合わせにより構築されますが、上記(1)におけるサウンディング調査により民間事業者の意向を把握し、適宜反映していくことが重要です。特に、本計画の策定にあたって実施したサウンディング調査の結果からは、旧与那城庁舎周辺エリアにおけるホテル・レジャー施設の誘致のハードルが高いことが把握されました。そのため、事業者選定の公平性・透明性に十分配慮しつつ、公民連携における一般的な事業スキームのみならず、より民間事業者の意向反映や参入意欲向上につながるような事業スキームの検討が必要です。

例えば、旧与那城庁舎や与那城地区公民館及び旧与那城学校給食センター跡地における利活用との一体的な事業実施、あるいは海中道路エリアにおけるマリナクティビティ拠点施設の整備との一体的な事業実施により、事業規模を大きくすることで事業者の参入意欲向上につなげることが考えられます。また、うるま市と民間事業者が連携して組織を立ち上げ、当該組織体が対象区域の利活用を連続的・連鎖的に実施する手法や、検討の初期段階から特定の民間事業者を巻き込み、より本格的に民間事業者の知見・ノウハウを反映した事業計画の立案を図る手法の採用も考えられます。こうした先進的な事業スキームも視野に入れながら、今後詳細を検討します。

図表 50 事業スキームに関する主な検討項目

検討項目	概要・論点等
事業手法	<p>主要な公民連携手法としては、PFI¹、DBO²、定期借地権³、指定管理者制度等があるほか、近年は公共と民間が共同で企業体を立ち上げ、中長期的にまちづくりを進める LABV⁴等の先進的な手法を採用する国内事例もみられる。</p>
事業範囲	<p>一つの施設整備や一つの対象地における開発を事業範囲とする場合が大半であるが、近年は複数施設・開発を一体的に進めることが有効な場合等に、複数施設の整備運営をセットで発注する事業や、特定のエリア内の施設整備、改修、維持管理・運営等を包括的に発注する事業もみられる。</p>
事業期間	<p>事業期間が数年単位と短い場合、事業者の設備投資等の意欲が減退したり、安定的な雇用が困難等の要因から、参入意欲の低下につながる場合が多い。一方、事業期間が数十年の長期にわたる場合は、民間事業者が負う将来動向等のリスクが大きくなるため、単純に長ければ長いほど良いというわけではなく、事業内容に応じた最適な事業期間を設定する必要がある。</p>
発注形態	<p>公共による発注は、入札又は公募によることが原則であるが、近年は事業検討の初期段階から「事業化検討パートナー」等として特定の民間事業者を選定し、民間視点を取り入れた計画を策定する事例や、民間事業者の提案に基づき事業実施の採否を検討するとともに、採用する場合には公募時の加点や随意契約等のインセンティブを設定する事例もみられる。ただしいずれの場合も、公平性・透明性に十分留意することが求められる。</p>

¹ 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI 法）に基づく事業。公共施設等の整備、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行うことで、事業コストの削減やより質の高い公共サービスの提供を目指すもの。

² PFI と同様に公共施設等の整備、維持管理、運営等を民間事業者の能力の活用により一体的に実施する手法。資金調達を民間ではなく公共が行う点が PFI とは異なる。

³ 更新拒絶に正当事由を要する普通借地権と異なり、法定更新がない借地権。一般定期借地権、事業用定期借地権、建物譲渡特約付借地権に区分される。

⁴ Local Asset Backed Vehicle の略。地方公共団体等が公的不動産を現物出資し、民間事業者が現金等を出資するとともにノウハウを提供することで新たな事業体を設立し、当該事業体を活用して公的不動産の有効活用を図る手法。

(3) 各種支援策の検討

対象区域への民間事業者の参入ハードルを緩和する上では、事業実施にあたって市が各種支援策を講じることも考えられます。例えば、特に旧与那城庁舎周辺エリアにおいては、利活用を想定する対象地が市の所有する公有地であるため、地代の減免を行うことが考えられます。また、真に必要な場合には、民間事業者の参入の呼び水となるような施設を市が整備することも考えられます。民間事業者の意向や費用対効果を勘案しながら、引き続き詳細を検討します。また、市は対象区域で事業者が事業を実施するにあたり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合には、これらを事業者が受けられるよう努めます。

あわせて、市や沖縄県による企業立地関連の既存優遇施策を分かりやすく整理し、民間事業者に情報発信していくことも重要であるため、関係課と連携して取組を進めます。

図表 51 うるま市への企業立地に関連する優遇施策

優遇施策名	措置概要	対象施設・事業
観光地形成促進地域 ¹	<p>①投資税額控除</p> <ul style="list-style-type: none"> 対象施設の新・増設に係る設備の取得価額の合計額が1,000万円超の場合、一定割合(機械装置15%、工場用の建物等8%)を法人税額から控除 取得価額限度額は合計20億円/事業年度、控除限度額は法人税の20% 事業計画等について、県知事による所要の認定及び主務大臣による所要の確認を受けた場合に適用 <p>②地方税(事業税、不動産取得税、固定資産税、事業所税)の課税免除</p>	水泳場、スケート場、トレーニングセンター、ゴルフ場、テーマパーク、ボウリング場、劇場、動物園、植物園、水族館、文化紹介体験施設、展望施設、温泉保養施設、スパ温泉施設、国際健康管理・増進施設、会議場施設、研修施設、展示施設(地方税のみ)、結婚式場、販売施設
地域総合整備資金(ふるさと融資) ²	<ul style="list-style-type: none"> 1件当たりの貸付額は、300万円とする 1件あたりの貸付額の限度額は8億円とする 貸付対象費用に係る借入総額の20%以内、ふるさと融資を超える部分は民間金融機関からの調達(協調融資)とする。 	<ul style="list-style-type: none"> 公益性、事業採算性等の観点から実施されるもの うるま市在住者1人以上の雇用が見込まれるもの 事業の貸付対象費用の総額が1,000万円以上のもの

¹ 観光地形成促進地域の詳細情報については下記参照

観光地形成促進地域(内閣府ホームページ)

URL : <https://www8.cao.go.jp/okinawa/seisaku/okishinhou/2014kaisei/kankouchi.html>

² 地域総合整備資金(ふるさと融資)の詳細情報については下記参照

うるま市地域総合整備資金(ふるさと融資)事業について(うるま市ホームページ)

URL : <https://www.city.uruma.lg.jp/1007001000/contents/1017.html>

3. 関係者との調整

(1) 県道 37 号線沿道の土地所有者の合意形成

県道 37 号線沿道の利活用における一定のまとまった規模の開発を可能とするための土地の権利関係の整理について、市の関与のあり方が重要とする民間事業者の意見が把握されています。

本計画の策定にあたっては、県道 37 号線沿道の地権者に対して案内文を送付し、計 2 回の意見交換会を実施して、地権者への計画内容の周知やそれに対する意見把握、参考事例の紹介等を行いました。今後も地権者との対話を重視するとともに、利活用の実現に向けてより本格的に検討を進めるため、地権者による勉強会等を立ち上げるなど、より踏み込んだ取組を展開します。

(2) 地域住民の機運醸成と意見反映

本計画の策定にあたっては、地域住民を主な対象としたワークショップである「あやはしまちづくり会議」を計 2 回開催するとともに、計画策定の報告会やパブリックコメントを実施し、市民・地域住民の思いを反映しました。

来年度以降の各方策の展開にあっても、地域住民の皆様の意見を把握し、不安や疑問があればその解消を図りながら取組に反映することが重要であるため、引き続き地域住民の機運醸成や意見反映のための取組を行います。

(3) マリンアクティビティ関連事業者の連携促進

海中道路エリアではパラセーリング、ウィンドサーフィン等のマリンアクティビティを楽しむ方が多くみられ、複数の市内事業者が関連するサービスを提供しています。今後はマリンアクティビティ拠点施設の整備と連動して地域一体でマリンアクティビティの魅力を出し、関連事業者間の連携促進に向けた取組を進めます。

(4) 周辺地域の計画等を踏まえた利活用内容の修正

うるま市内では本計画と並行して、勝連城跡周辺整備事業、（仮称）うるま市総合アリーナ整備運営事業、上江洲・仲嶺地区における産業基盤整備事業、石川地域におけるゲートウェイ拠点形成等、複数の大型開発が検討されています。各事業の進捗に応じ、本計画において目指すべき方向性や導入すべき機能等を修正しながら、各事業が連携して相乗効果を発揮できるよう留意して検討を進めます。

(5) 対象区域を取り巻く諸課題の早期解決

対象区域の諸課題は、賑わい創出や集客を図る上で問題となるだけでなく、民間事業者が対象区域に参入を検討する上でも懸念材料となることから、早期に解決を図る必要があります。

旧与那城庁舎は、宿泊施設としての利活用を前提に民間事業者へ建物を売却したものの、現在に至るまで事業の具体化がみられない状況のため、対応策の検討を進めます。

県道 37 号線沿道の土地の大半は農振農用地であり、利活用の実現に向けては農地転用等の規制緩和と手続が必要となるため、引き続き土地の地権者との意見交換や機運醸成を図る中で、手続に必要な具体的な事業計画の立案につなげていきます。

海中道路エリアの海の駅あやはし館は、管理運営権限等に関する諸問題が生じていますが、解決に向けて着実に進捗しており、引き続き解決に向けて関係各所との調整を進めます。

第7章 概算事業費

1. 算定方針

旧与那城庁舎周辺エリアに関しては、多種目球技場及び周辺敷地におけるホテル誘致に伴う地代減免を想定し、地代相当額を事業費として算出します。また、大型遊具やイベント広場等の公園整備を行うことを想定し、整備費を算定します。収入としては、ホテルの誘致による固定資産税収入を算定します。

県道 37 号線沿道エリアに関しては、周辺環境の整備として、海岸線の景観を生かした街並みを形成するための樹木伐採や、遊歩道、街路樹、駐車場等の整備を想定し、これらの整備費を算定します。

なお、概算事業費の算定にあたっては、現時点で一定の前提条件を設定可能な取組を対象としていますが、今後の検討状況により数値は変動することに留意が必要です。

2. 算定結果

(1) 旧与那城庁舎周辺エリア

旧与那城庁舎周辺エリアは、ホテルの誘致による固定資産税相当額を収入として見込む一方、公園整備費やホテル誘致に伴う地代減免相当額を支出として想定します。

図表 52 概算事業費（旧与那城庁舎周辺エリア）

項目	小項目	金額	備考
多種目球技場及び 周辺敷地における ホテル誘致	支出	4,600 千円/年	地代減免相当（うるま市普通財産貸付事務取扱規程に基づき算定）
	収入	29,100 千円/年	固定資産税収入（100 室、延床面積 4,000 m ² 程度のホテルを想定）
多種目球技場及び 周辺敷地における 公園整備	支出	120,600 千円	駐車場・バス乗降場、大型複合遊具、イベント広場整備 令和 6 年度新営予算単価（国土交通省）、他市事例等を参考に設定
	収入	150 千円/年	小～中規模程度のカフェへの設置管理許可うるま市都市公園条例を基に算定

(2) 県道 37 号線沿道エリア

県道 37 号線沿道エリアは、海岸沿いの樹木伐採、フクギやココヤシ等の街路樹の植樹、駐車場や遊歩道デッキの整備に伴う支出を想定します。

図表 53 概算事業費（県道 37 号線沿道エリア）

項目	小項目	金額	備考
樹木伐採・ 街路樹整備	支出	36,000 千円	事業者の見積を基に算定
遊歩道デッキ・ ベンチ整備	支出	336,800 千円	TERUMA 前から海中道路入り口までの遊歩道デッキ及びベンチの整備 令和 4 年度自然公園等整備予算単価を参考に設定
駐車場整備	支出	96,400 千円	令和 6 年度新営予算単価（国土交通省）を参考に設定
	支出合計	469,200 千円	

第8章 事業スケジュール

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みます。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。

図表 54 事業スケジュール（想定）

	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	[Green bar]										
	詳細検討（旧与那城庁舎、与那城地区公民館を含む）	[Green bar]										
	周辺環境整備、市の支援策検討	[Green bar]										
	導入可能性調査	事業者公募準備	事業者公募選定	設計・建設	開業・運営	[Green bar]						
	遊休スペースにおける暫定利活用	暫定利活用の自走化 [Green bar]										
ホテル誘致 対象地	企業誘致	事業者公募準備	事業者公募選定	ホテル施設等設計・建設			ホテル施設等開業・運営					
	[Green bar]											
県道37号線 沿道エリア	地権者意向確認、勉強会等	[Yellow bar]										
	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 [Yellow bar]										
	周辺環境・インフラ整備	[Yellow bar]										
海中道路 エリア	諸問題の解決	[Blue bar]										
	詳細検討	[Blue bar]										
	マリンアクティビティ事業者間の連携体制構築	[Blue bar]										
	導入可能性調査	事業者公募準備	事業者公募選定	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	[Blue bar]											

参考資料

1. 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 策定委員会

(1) 委員会設置規程

うるま市告示第 152 号

うるま市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策定委員会設置規程を次のように定める。

令和 5 年 7 月 4 日

うるま市長 中村 正人

うるま市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策定委員会設置規程

(設置)

第 1 条 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（以下「推進計画」という。）を策定するため、うるま市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策定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第 2 条 委員会は、基本計画の策定に関し、課題となる事項の整理及び必要な事項を検討し、事務局へ助言、提言等を行うものとする。

(委員会の組織)

第 3 条 委員会は、委員 20 人以内で組織する。

2 委員は、次の各号に掲げる者のうちから、市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) うるま市副市長
- (2) 学識経験を有する者
- (3) 市内の公的団体を代表する者
- (4) 市職員
- (5) その他特に市長が必要と認める者

3 委員会に委員長及び副委員長を置き、委員長にうるま市副市長を充て、副委員長は委員長が指名する。

4 委員長は、委員会を代表し会務を総括する。

5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は欠けたときは、その職務を代理する。

(幹事会)

第 4 条 委員会に幹事会を置く。

2 幹事会に幹事長及び副幹事長を置き、幹事長に企画部長、副幹事長に企画政策課長を

もって充てる。

- 3 幹事は、市職員の課長職にある者のうち、幹事長が特に必要と認める職員をもって充てる。
- 4 幹事長は、幹事会を代表し、会務を総括する。
- 5 副幹事長は、幹事長を補佐し、幹事長に事故があるとき、又は欠けたときは、その職務を代理する。

(幹事会の所掌事務)

第5条 幹事会は、基本計画の策定に関する具体的な事項その他委員会が指示する事項を整理及び検討するものとする。

(任期)

第6条 委員及び幹事の任期は、基本計画が策定されるまでの間とする。

(委員会の会議)

第7条 委員会の会議は、委員長が招集し、その議長となる。

- 2 委員会は、委員の過半数の出席をもって成立する。
- 3 委員長は、特に必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、その意見を聴くことができる。

(幹事会の会議)

第8条 幹事会の会議は、幹事長が招集し、その議長となる。

- 2 幹事会に出席することができない幹事は、代理の者を出席させることができる。
- 3 幹事長は、特に必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、その意見を聴くことができる。

(委員会の会議の特例)

第9条 やむを得ない理由により、委員の出席による委員会が開催できない場合は、書面又はWeb端末を用いたオンライン会議による会議に代えることができる。この場合において、委員会は成立したものとみなす。

(事務局)

第10条 委員会及び幹事会の事務局は、企画部プロジェクト推進2課に置き、事務を処理する。

(補則)

第11条 この告示に定めるもののほか、委員会又は幹事会の運営に関し必要な事項は、委員長又は幹事長がそれぞれ委員会又は幹事会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、令和5年7月4日から施行する。

(会議の招集に関する特例)

2 第7条第1項の規定にかかわらず、この告示の施行後最初に行われる委員会は、市長が招集する。

(2) 委員会・幹事会の構成

① 委員名簿

No	委員区分	所属・役職	氏名	備考
1	委員長	うるま市 副市長	佐久川 篤	市
2	副委員長	国立大学法人 琉球大学工学部 名誉教授	堤 純一郎	学識
3	委員	うるま市観光物産協会 理事長	瀬名波 良彦	観光
4	委員	うるま市商工会 事務局長	吉元 真嗣	商工
5	委員	肝高あやはし組合 理事長	ノーマン裕太ウエイン	商工
6	委員	肝高あやはし組合 組合員	田場 秀子	商工
7	委員	うるま市建設業者会 会長	大石根 史	建設
8	委員	与那城自治会 自治会長	仲田 満	市民
9	委員	照間自治会 自治会長	花城 清文	市民
10	委員	屋慶名自治会 自治会長	森根 隆	市民
11	委員	うるま市 企画部 部長	金城 和明	市
12	委員	うるま市 経済産業部 部長	松岡 秀光	市
13	委員	うるま市 農林水産部 部長	佐次田 秀樹	市
14	委員	うるま市 都市建設部 部長	名嘉眞 睦	市
15	委員	うるま市 社会教育部長 部長	川端 登	市

② 幹事名簿

No	区分	所属・役職
1	幹事長	企画部 部長
2	副幹事長	企画部 企画政策課 課長
3	幹事	財務部 資産マネジメント課 課長
4	幹事	経済産業部 産業政策課 課長
5	幹事	経済産業部 観光イベント課 課長
6	幹事	経済産業部 スポーツ課 課長
7	幹事	農林水産部 農林水産政策課 課長
8	幹事	都市建設部 都市政策課 課長
9	幹事	都市建設部 公園整備課 課長
10	幹事	社会教育部 生涯学習文化振興センター 館長

(3) 日程・議題

回	日時		議題
第1回	幹事会	令和5年(2023年) 7月27日(木) 13:15-14:45	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画策定の背景・目的 ・ 関係者ヒアリング結果 ・ 住民意見の反映方針
	委員会	8月10日(木) 14:00-15:30	
第2回	幹事会	10月3日(火) 10:00-11:45	<ul style="list-style-type: none"> ・ 関係者ヒアリング結果 ・ エリア別の取組・利活用イメージ ・ 対象地の検討 ・ 住民ワークショップ・地権者意見交換会 実施概要
	委員会	10月5日(木) 14:00-16:00	
第3回	幹事会	12月1日(火) 13:30-15:00	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調査結果報告(住民ワークショップ、地権者意見交換会、事例調査、事業者サウンディング) ・ エリア別の取組・利活用イメージ ・ 利活用推進計画(骨子)
	委員会	令和6年(2024年) 1月11日(木) 14:00-16:00	
第4回	幹事会	2月14日(水) 14:00-15:30	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利活用推進計画(案)
	委員会	2月27日(火) 13:30-15:00	

2. あやはしまづくり会議（住民ワークショップ）

(1) 第1回

第1回ワークショップでは、参加者を年齢や性別等を踏まえ6グループにわけ、ワーク1：対象エリアの魅力・課題スポットの抽出、ワーク2：利活用イメージや周辺スポットとの連携の検討を検討しました。

① A班

ワーク1：対象エリアの魅力・課題スポットの抽出

	いいところ	もったいないところ
旧与那城庁舎 周辺	<ul style="list-style-type: none"> ■ 金武湾が見え、気持ちが安らぐ ■ 月がきれい 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 展望台がない ■ 屋外スペースの利活用（屋根が台風でずっと壊れている） ■ 青増の海岸は、石川・具志川のチリごみが集まる ■ 海藻が集まり、干潮時に干上がった海藻の臭いがする ■ ガザミ（ワタリガニ）が多い ■ HYのマークがある
県道37号線 沿道	<ul style="list-style-type: none"> ■ 初日の出がきれい ■ 県道のボランティア活動で少しずつだが、屋慶名の県道沿いがよくなっている 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 青増周辺の安心安全の道路づくりが急務。避難道路が役立たずの現状 ■ 木が多く、海中道路が見えづらい ■ 舗装がボコボコ ■ 37号線の道幅が狭い
海中道路	<ul style="list-style-type: none"> ■ ウィンドサーフィンの景色 ■ うるまのエイサー大会を見られる ■ サイクリストのコース 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 臭い

ワーク2：利活用イメージや周辺スポットとの連携の検討

旧与那城庁舎及び 県道37号線沿道エリア	海中道路エリア	勝連城跡	島しょ部	その他
<ul style="list-style-type: none"> • 子どもが楽しめる（水遊び） • 展望台がある（景色たのしめる） • 地域の安全・安心（ヘリポート、避難道路） • 商業にぎわい • サイクリングコースの整備（部落内道路含めて） • フラワーロード • ツツジの森（あらかむい） 	<ul style="list-style-type: none"> • 大人の遊び場（マリンスポーツ） • 潮干狩り • 休憩スポット 	<ul style="list-style-type: none"> • テーマパーク（家族） 	<ul style="list-style-type: none"> • アマミチュー、シルシチュー • キャンプ（家族） • サイクリングコース • 富裕層も使えるヘリポート 	—

② B班

ワーク1：対象エリアの魅力・課題スポットの抽出

	いいところ	もったいないところ
旧与那城庁舎 周辺	—	<ul style="list-style-type: none"> ■ 温泉が欲しい。ビーチで遊んだりマリンスポーツ後に、スーパー銭湯などでもよいのでお風呂に入りたい。
県道37号線 沿道	<ul style="list-style-type: none"> ■ 全国的に珍しい干潟 ■ 遠浅の海。干潮も満潮も魅力的 ■ 勝連城の城壁がすごい ■ キンタコ最高 ■ うるマルシェ大好き ■ サンエーが使いやすい 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 仕入れが難しい（那覇や南部の業者が来ない。） ■ 沖縄料理が食べられる店が少ない ■ 観光客が朝食を食べる店が少ない ■ 悪路 ■ 暗すぎる。明るくしたい ■ レンタカーがないと訪れにくい
海中道路	<ul style="list-style-type: none"> ■ 知名度が高い（県外の友人も知っていた） ■ 全国的にも有名なドライブスポット ■ 海岸アートがステキ ■ 果報バンタがきれい ■ 沖縄の昔ながらの風景が良い。のどか ■ もずくがたくさんとれるので加工品を増やしたい 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 船で金武にいけたらよい ■ レンタル自転車がほしい ■ ライトアップが一部壊れている ■ マリンスポーツ関係の管理がなされていない宮城・平安座島の特徴がわからない ■ 漁業の打ち出しが弱い ■ うるマルシェのような農産物の購入場所 ■ あやはし館の魅力（おみやげエリア） ■ 藪地島がもったいない（開発が見えない） ■ 宿泊施設が少ない ■ 海をきれいにしてほしい

ワーク2：利活用イメージや周辺スポットとの連携の検討

旧与那城庁舎及び 県道37号線沿道エリア	海中道路エリア	勝連城跡	島しょ部	その他
<ul style="list-style-type: none"> • スポーツを通じて一日過ごせる場所 • 温泉、サウナ • マイナースポーツの世界大会が開催される場所 	<ul style="list-style-type: none"> • 日本一長いマルシェ開催（歩行者天国） • うるマルシェとパヤオを合体したものがほしい 	<ul style="list-style-type: none"> • 老若男女楽しめるエリア（おじーおばーと孫） • 季節イベント（桜まつりのような） • 県内小学生の歴史文化体験（あまわりなど） 	<ul style="list-style-type: none"> • 古民家カフェ（空き家対策） • 観光客と住民を分けた古民家エリアをつくる 	<ul style="list-style-type: none"> • トクトック、電動キックボードなど色々な乗り物がある

③ C班

ワーク1：対象エリアの魅力・課題スポットの抽出

	いいところ	もったいないところ
旧与那城庁舎 周辺	—	<ul style="list-style-type: none"> ■ 道路が暗い ■ 貝やカニがいなくなった
県道37号線 沿道	<ul style="list-style-type: none"> ■ 朝日と海中道路が絶景 ■ 農地を守る防風林 ■ 勝連城から見た島しょの景色 ■ い草の産地 ■ 夜景がきれい 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 飲食店が少ない ■ 昔は海水浴をしていたが、、、 ■ 農振地域で開発ができない
海中道路	<ul style="list-style-type: none"> ■ 海がきれい ■ 釣りのスポット ■ 橋のライトアップがきれい 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 海が臭い

ワーク2：利活用イメージや周辺スポットとの連携の検討

旧与那城庁舎及び 県道37号線沿道エリア	海中道路エリア	勝連城跡	島しょ部	その他
<ul style="list-style-type: none"> • TERUMA周辺を飲食店街に • 街灯整備し、明るくする • 旧庁舎をホテルに • スポーツ施設を増やす（これによってスポーツショップなどできる） • マリンスポーツ • 屋内スポーツ施設。インドアゴルフなど • プロ球団の誘致 	<ul style="list-style-type: none"> • 観光客向けの施設に 	—	<ul style="list-style-type: none"> • 朝日のきれいなスポット • パワースポットめぐり 	—

④ D班

ワーク1：対象エリアの魅力・課題スポットの抽出

	いいところ	もったいないところ
旧与那城庁舎周辺	<ul style="list-style-type: none"> ■ 旧与那城庁舎はデザインが素敵 ■ エイサーまつりがすごい ■ 野球で有名な方がいる ■ HYがよく来る ■ 砂地であり海上サッカーができる 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 屋慶名ではクワディサーの木のみが落ちており、子供や高齢者が転んでいる ■ 施設が老朽化している
県道37号線沿道	<ul style="list-style-type: none"> ■ 晴れた日の遠浅の海はなかなか見られない風景 ■ 闘牛が散歩をしており、観光客に人気 ■ 牛舎が多く牛がかわいい ■ 防災経路103段 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 道がぼこぼこ、柵がぼろぼろ ■ 街灯が少ない ■ 駐車スペースが少ない ■ 商業施設が欲しい ■ スクールゾーンなのに道が狭く歩道機が少ない
海中道路	<ul style="list-style-type: none"> ■ マリンアクティビティが多い ■ 一面が海で景色がきれい。ドライブスポット ■ 屋慶名自治会と与那城小の子供たちがクリーン活動を頑張っている 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 水質が悪い ■ 宿泊施設が欲しい

ワーク2：利活用イメージや周辺スポットとの連携の検討

旧与那城庁舎及び 県道37号線沿道エリア	海中道路エリア	勝連城跡	島しょ部	その他
<ul style="list-style-type: none"> • 観光を核としたエリア • 観光ははずせない • 旧庁舎の再ホテル計画 • 地域住民が住みやすい（商業施設など） • キッズニア沖縄をつかってほしい（子どもたちの意見） 	<ul style="list-style-type: none"> • 海炎祭の実施 • イベントによる盛り上げ 	<ul style="list-style-type: none"> • 文化を中心としたエリア • あまわりの活性化 	<ul style="list-style-type: none"> • 道路の整備（宮城島を一周できる道路、利便性をよくする） 	—

⑤ E班

ワーク1：対象エリアの魅力・課題スポットの抽出

	いいところ	もったいないところ
旧与那城庁舎 周辺	<ul style="list-style-type: none"> ■ バスケコート、スケートボードリンク、子供向けの遊具があり、大人も子供も楽しめる ■ 朝日を見ながら、ヨガ・メディテーションができる 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 公園ステージが活用されていない
県道37号線 沿道	<ul style="list-style-type: none"> ■ 県道37号沿いに用途地域を指定 ■ 遠浅で砂浜がきれい ■ 潮風を感じながら散歩ができる ■ 朝日がきれい ■ 牛や畑など、自然を感じられる 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 漂流物が多く溜まる ■ 木が邪魔でTERUMAから海中道路が見えない ■ 殺風景 ■ 砂浜の整備 ■ サイクリング専用道路があると自転車で走りやすい ■ 歩道が暗い ■ タクシーが通らない ■ 車道が荒れている ■ 道路の愛称を決めてほしい ■ 勝連城～与那城庁舎の計画を立ててほしい
海中道路	—	<ul style="list-style-type: none"> ■ 引き潮時の臭いが残念

ワーク2：利活用イメージや周辺スポットとの連携の検討

旧与那城庁舎及び 県道37号線沿道エリア	海中道路エリア	勝連城跡	島しょ部	その他
<ul style="list-style-type: none"> • 一番欲しいのは宿泊施設（高級リゾートホテル） • 商業（ショッピングモール、アパレルなど） • 室内バスケットボール、トレーニングジム • レンタカー、レンタルバイクなど • 巨大駐車場 	<ul style="list-style-type: none"> • マリンアクティビティ、ラン・バイクトレーニングエリア • サイクリングロード • イベント、LIVE • インバウンド対応 	<ul style="list-style-type: none"> • 歴史文化教育（観光）エリア • 勝連城ウォーキングパーク 	<ul style="list-style-type: none"> • 農業体験、サブスクリプションで畑所有 • 良かった時を取り戻そう • 大学提携でウニの養殖 • 自然景観エリア • 海水浴場 	<ul style="list-style-type: none"> • ペーパードライバーの練習サポート • ヤブチ島のパワースポット（ジャネガマ） • 勝連城～与那城庁舎は市街地エリア • 観光案内所、HUBになる施設

⑥ F班

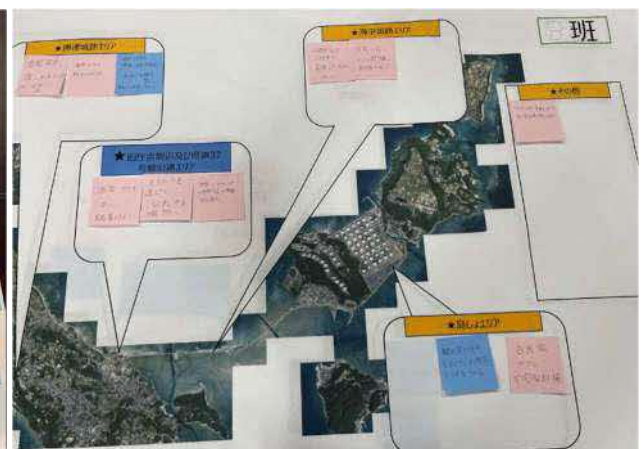
ワーク1：対象エリアの魅力・課題スポットの抽出

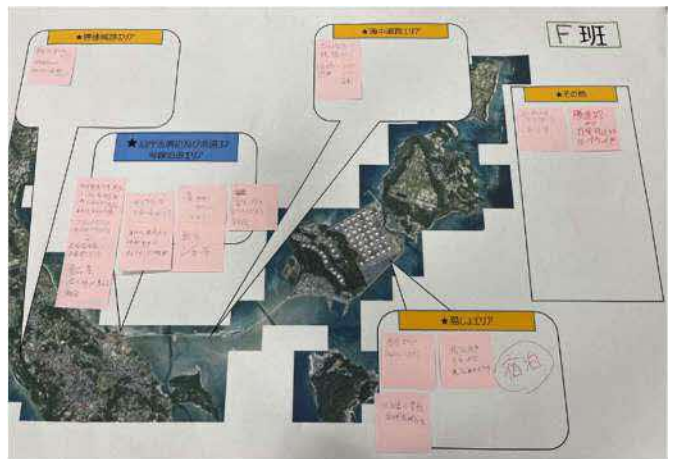
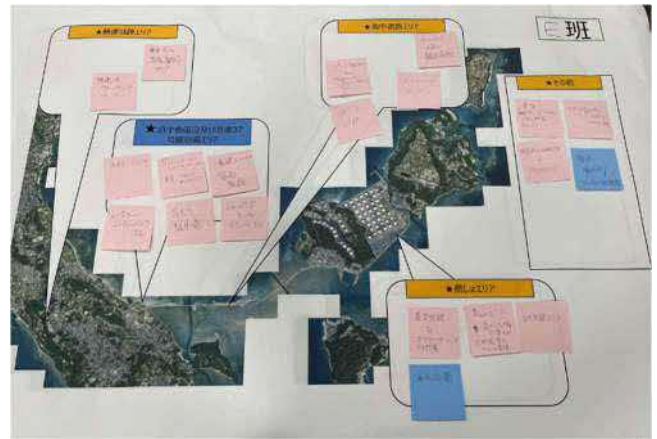
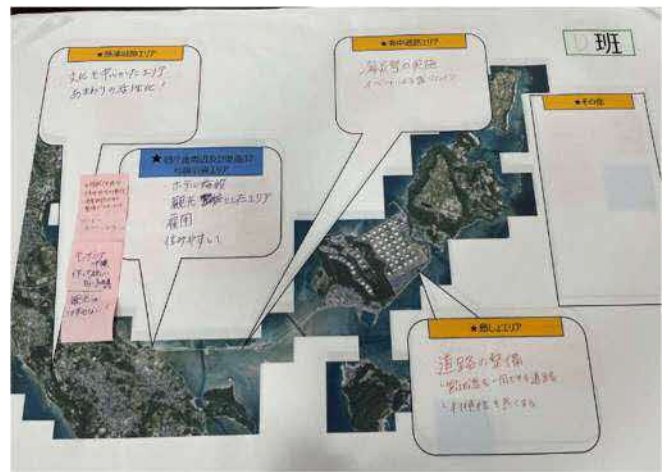
	いいところ	もったいないところ
旧与那城庁舎 周辺	—	■ 人が通過するのみで滞在しない
県道37号線 沿道	■ 素敵な店がある	<ul style="list-style-type: none"> ■ 道路がでこぼこ ■ 歩道・信号が欲しい ■ 道路が狭くサイクリングのひとが危ない ■ 夜になると真っ暗 ■ ビーチがあるのに活用できていない ■ 人、歩行者が少ない。 ■ 駐車場が少なく、朝日を見る人が少ない ■ 木が邪魔で歩道が汚れる、景色が見えない
海中道路	■ 夏にたくさんの人が集まる	■ 海が濁っている

ワーク2：利活用イメージや周辺スポットとの連携の検討

旧与那城庁舎及び 県道37号線沿道エリア	海中道路エリア	勝連城跡	島しょ部	その他
<ul style="list-style-type: none"> • 総合体育館内のボルダリングまたはキャンプ場 • マリンスポーツ、その他アクティビティ（長時間滞在が可能で消費を喚起するエリア） • 食べ物が集まる施設 • サイクリングスタートエリア • 具志川、照間、伊良部までのサイクリング道路 • 夏のイベントエリア • 月一度の朝市等 • 育児ママのほっとできる施設 	<ul style="list-style-type: none"> • おしゃれなエリア • 食事、写真スポット • 漁師や畑とのコラボエリア（食事） 	<ul style="list-style-type: none"> • 歴史など学びのエリア（修学旅行、平和記念公園の様なイメージ） 	<ul style="list-style-type: none"> • シャトルバス付宿泊エリア • 旧比嘉小学校跡地の宿泊地化 • 宿泊地が少ないので民泊をふやす 	<ul style="list-style-type: none"> • 釣り堀エリア • 勝連城から庁舎周辺までロープウェイ

図表 55 第 1 回ワークショップ成果物





(2) 第2回

第2回ワークショップでは、参加者の希望を基に検討するエリアのグループ分けを行い、県道37号線沿道エリアは3グループ、旧与那城庁舎周辺エリアは2グループとなりました。

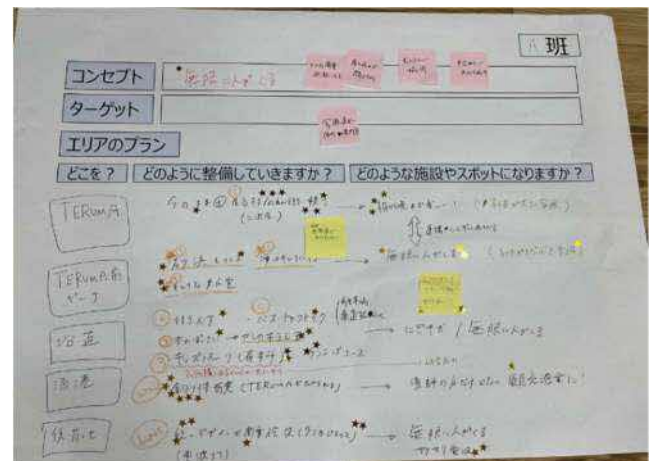
各グループにおいて、導入機能や整備内容のアイデアを出し合ったのち、利活用プラン（コンセプト、ターゲット、整備内容等）の検討を行いました。最後に、各班の作成した利活用プランを参加者が見て回り、よいと思ったアイデアに投票するとともに、参加者コメントを追記しました。

① A班（対象エリア：県道37号線沿道）

コンセプト	無限に人が来る	ターゲット	家族連れ (市内から県内外)
場所	どのように整備していくか		どのような施設やスポットか
TERUMA	<ul style="list-style-type: none"> 今のまま+屋台村/のれん街・横丁のような二次会にいけるような飲食施設を整備 		<ul style="list-style-type: none"> 朝から晩まで楽しい 子どもが大きい家族
TERUMA前 ビーチ	<ul style="list-style-type: none"> 砂浜を作る 海はきれいにする きれいな更衣室 		<ul style="list-style-type: none"> 無限に人が来る 子どもがまだ小さい家族
沿道	<ul style="list-style-type: none"> 街灯 バス、トゥクトゥク（駐車場、車道拡幅） 木を伐採し、ヤシの木を植える キッズパーク（有料） ランニングコース 		<ul style="list-style-type: none"> にぎやか / 無限に人が来る
漁港	<ul style="list-style-type: none"> 釣り体験（TERUMAで食べられる） 		<ul style="list-style-type: none"> 漁師の方だけでなく、観光漁業に！
後背地	<ul style="list-style-type: none"> 統一デザインで商業施設（ウミカジテラス） 電波塔 		<ul style="list-style-type: none"> 無限に人が来る / サクサク電波

【参加者コメント】

居酒屋が並んで欲しい

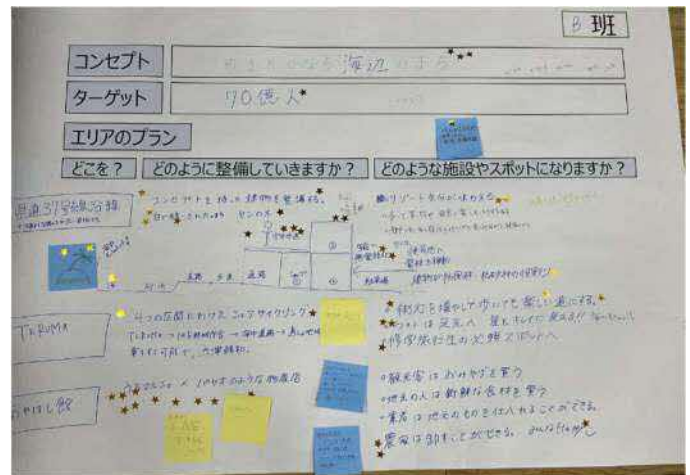


② B班 (対象エリア：県道 37 号線沿道)

コンセプト	歩きたくなる海辺のまち	ターゲット	70億人
場所	どのように整備していくか	どのような施設やスポットか	
沿道	<ul style="list-style-type: none"> コンセプトを持った建物を整備する 白で統一されたまち ヤシの木 	<ul style="list-style-type: none"> リゾート気分が味わえる 歩いて買い物や飲食を楽しむエリアとなる 景色を見て風を感じてサイクリングを楽しみながら健康になる 	
TERUMA A	<ul style="list-style-type: none"> 4つの区間に分けたシェアサイクリング ※TERUMA→旧与那城庁舎→海中道路→島しょ地域、乗り捨て可能で渋滞緩和 	<ul style="list-style-type: none"> 街灯を増やして歩いても楽しい道にする ライトは足元へ。星もきれいに見える！ 海にモニュメント 修学旅行生の必須スポットへ 	
あやはし館	<ul style="list-style-type: none"> うるマルシエ×パヤオのような物産店 	<ul style="list-style-type: none"> 観光客はおみやげを買う 地元の人には新鮮な食材を買う 業者は地元のを仕入れることができる 農家は卸すことができる。みんなHappy 	

【参加者コメント】

大規模 LIVE できたらいいな

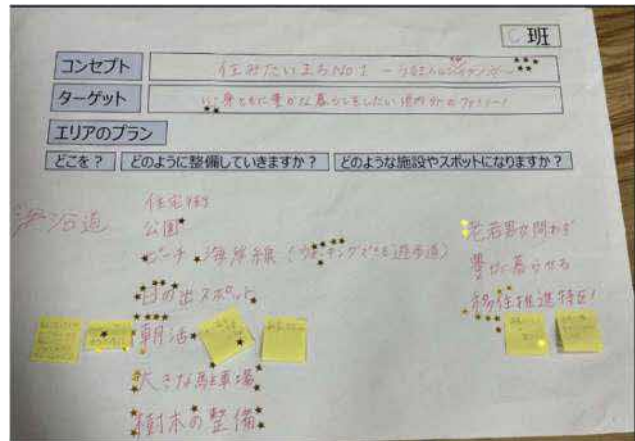


③ C班 (対象エリア：県道 37 号線沿道)

コンセプト	住みたいまちNo1 ～うまへルシー感動タウン～	ターゲット	心身ともに豊かな暮らしをした い県内外のファミリー
場所	どのように整備していくか	どのような施設やスポットか	
沿道	<ul style="list-style-type: none"> 住宅街 公園 ビーチ、海岸線 ウォーキングできる遊歩道 日の出スポット 朝活 大きな駐車場 樹木の整備 	<ul style="list-style-type: none"> 老若男女問わず豊かに暮らせる移住推進特区 	

【参加者コメント】

朝活できるところが少ないのでうれしい。カフェもあったらさらに Good！／子どもにやさしいまちにしてほしい

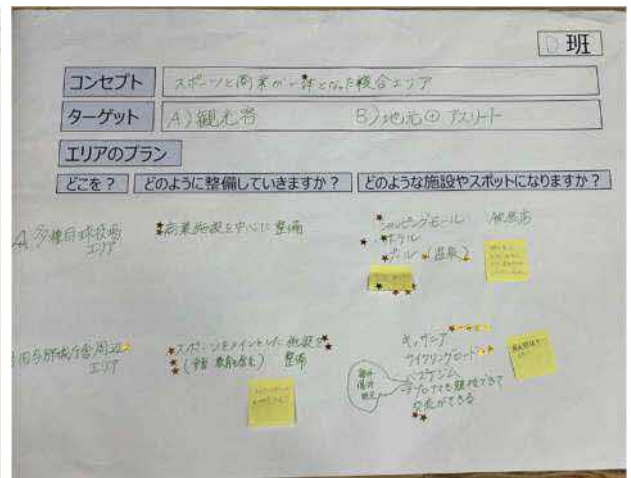


④ D班 (対象エリア：旧与那城庁舎周辺)

コンセプト	スポーツと商業が一体となった複合エリア	ターゲット	A) 観光客 B) 地元+アスリート
場所	どのように整備していくか	どのような施設やスポットか	
A) 多種目球技場エリア	<ul style="list-style-type: none"> 商業施設を中心に整備 	<ul style="list-style-type: none"> ショッピングモール ホテル プール (温泉) 飲食店 	
B) 旧与那城庁舎周辺エリア	<ul style="list-style-type: none"> スポーツをメインとした施設を整備 (※学習・教育も含む) 	<ul style="list-style-type: none"> キッズニア サイクリングロード バスケジム (海外、県外、地元の人がプロ・アマが競技できて交流できる) 	

【参加者コメント】

瀬長島の日帰り温泉に人が集まっている このエリアにもほしい/マイナースポーツで世界大会

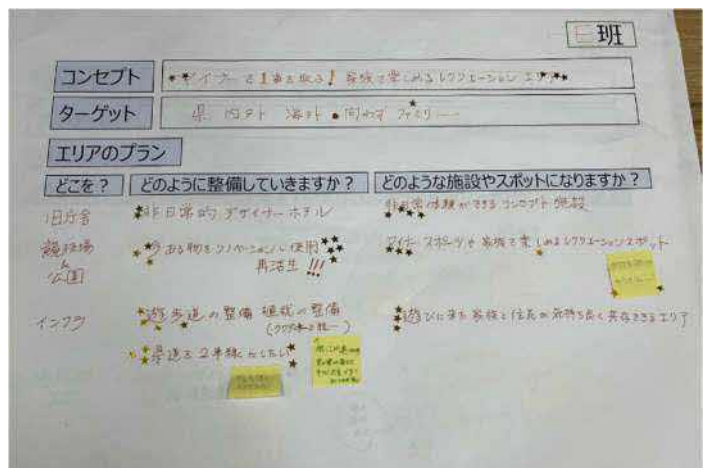


⑤ E班 (対象エリア：旧与那城庁舎周辺)

コンセプト	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	ターゲット	県内外、海外問わずファミリー
場所	どのように整備していくか	どのような施設やスポットか	
旧庁舎	<ul style="list-style-type: none"> ・ 非日常的デザイナーホテル 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 非日常体験ができるコンセプト施設 	
競技場&公園	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今ある物をリノベーションし使用、再活性！！ 	<ul style="list-style-type: none"> ・ マイナースポーツや家族で楽しめるレクリエーションスポット 	
インフラ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 遊歩道の整備、植栽の整備 (クワディナーで統一) ・ 県道を2車線にしたい 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 遊びに来た家族と住民が気持ちよく共存できるエリア 	

【参加者コメント】

信号機もあつたらいいな



**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**

発行：うるま市

〒904-2292 沖縄県うるま市みどり町 1 丁目 1 番 1 号

<https://www.city.uruma.lg.jp/>

制作編集：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