石川ゲートウェイ拠点形成基本計画

【概要版】

令和６年３月

うるま市

石川地域の将来像、まちづくりの基本方針

石川地域の将来像

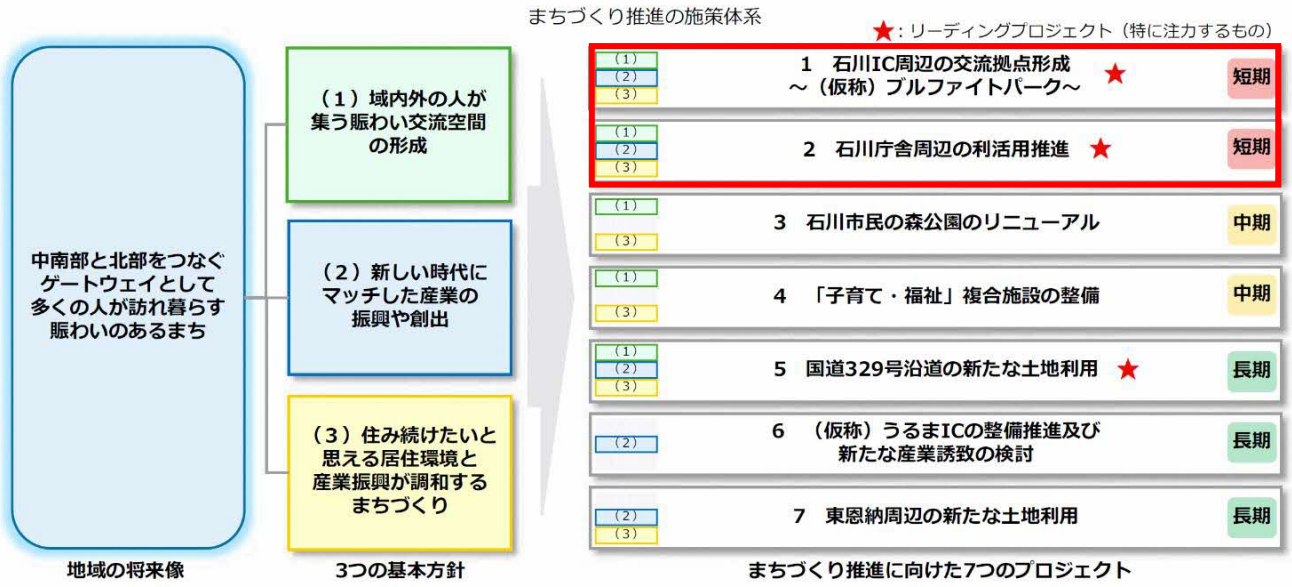
「石川地域まちづくり推進計画」における石川地域の将来像「中南部と北部をつなぐゲートウェイとして多くの人が訪れ暮らす賑わいのあるまち」を踏まえ、石川 IC 周辺及び石川庁舎周辺のまちづくりの基本方針を以下に示す。

◆ 石川地域の将来像

中南部と北部をつなぐゲートウェイとして
多くの人が訪れ暮らす賑わいのあるまち

石川地域は、沖縄本島においては中南部と北部をつなぐ位置にあり、市内で唯一の沖縄自動車道ICが立地する地域であることから、位置関係や交通アクセス面のポテンシャルを高く評価する声は多く聞かれています。また、生活利便性や暮らしやすさ、産業集積等を石川の特長として挙げる意見も多く把握されています。一方、観光や余暇を過ごすことを目的に石川地域を訪れる人は、それほど多くないと考えられます。しかし、魅力ある既存の観光施設や、十分にポテンシャルが発揮されていない施設・エリア等の地域資源も多く存在しています。

位置やアクセス性といった強みを生かしながら、観光、産業、居住等の多面的な魅力向上を図り、県内外から多くの人や企業、団体、学術・研究機関等を引きつけ、将来にわたる発展につなげたいとの思いをこの将来像に込めています。将来像の実現に向けたまちづくりを推進し、石川地域、ひいては市全体の経済活性化への波及を目指します。



【石川 IC 周辺及び石川庁舎周辺におけるまちづくりの基本方針】

石川の資源を活かした地域の魅力の発信、来訪魅力の強化
～ゲートウェイとしての強いインパクト（求心力と波及力）を創出～

- 沖縄本島のみほそに位置し石川 IC が立地するポテンシャルを最大限に活用
- 域外からの来訪魅力を強化（観光、レジャーから感動産業へ）
  - 地区の魅力を発信し、立ち寄りのきっかけと動機を創出
  - 石川地域らしさを育み・体感できる居場所を創出し、地域への愛着醸成（シビックプライド）、石川地域のブランド力のアップ　等
  - 既成市街地への周遊を促進（一体的なロビー機能）

プロジェクト①・②の理念及びターゲット

◆ プロジェクト①・②の理念

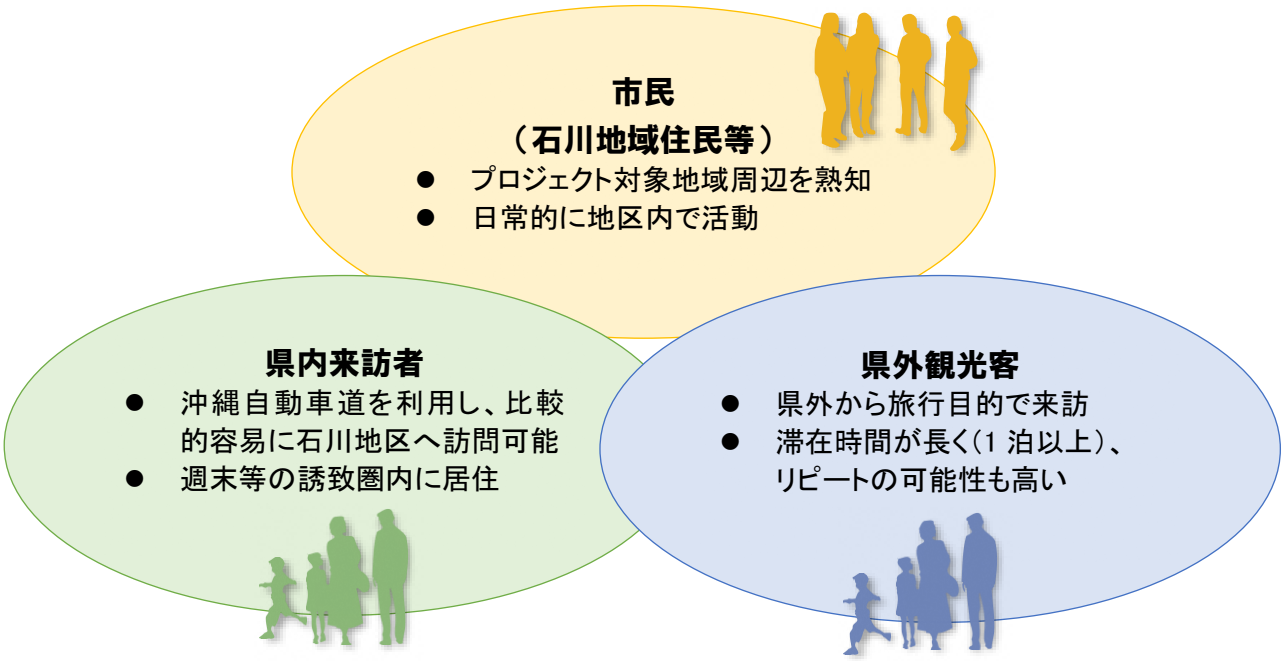
「石川地域まちづくり推進計画」における位置付けを踏まえ、石川地域の立地ポテンシャルや地域資源、歴史的経緯等を踏まえ、プロジェクト①・②の理念を以下のように設定する。

―市民、県内来訪者、県外観光客が交わり、遊び、憩い、感動する―
『地域の宝を活かした新たな石川地域をリードするサスティナブルな拠点』

- ７つのプロジェクトのうちの「リーディングプロジェクト」かつ「短期施策」であり、将来の石川地域のまちづくりを始動するにあたっての象徴的な成果を導出する。
- 沖縄本島のみほそに位置し石川 IC がある立地を活かし、対外的なインパクト（県外観光客・県内来訪者）を与えつつ、暮らす市民にとっての経済波及・利便・まちへの意識醸成等の効果をねらう。
- 戦後復興のはじまりの場としての文脈、連綿と培われてきた歴史・文化・娯楽、石川地域の資源等を最大限に活用し、他にない魅力を創出する。（このことが、持続可能な活力形成につながる）
- プロジェクト①、②及び既成市街地が、一体的に共通する理念のもと取り組みを展開し、石川地域としてブランディングを醸成し、シビックプライド（市民性、愛着）を次世代へとつないでいく。

◆ ターゲット

プロジェクトの効果を享受する対象（ターゲット）として、市民、県内来訪者（県民）、県外観光客の３者を想定する。市民は対象地域周辺を熟知しており、日常的な活動の中でプロジェクトと様々な関わり方を持つことが期待される。県内来訪者は、沖縄自動車道等を利用した週末の来訪など、比較的容易に高頻度での来訪が期待される。県外来訪客は、沖縄へ訪れる観光客がうるま市石川地域を訪れ、滞在し、リピーターにつながることが期待される。



◆ プロジェクトによるインパクトとターゲットの関わり

県外観光客、県内来訪者に対してプロジェクト①・②が与えるインパクト（効果）を下表のように想定し、ニーズや行動特性を踏まえて様々な形でうるま市石川地域の魅力や情報を提供し、来訪するきっかけと動機を創出する。

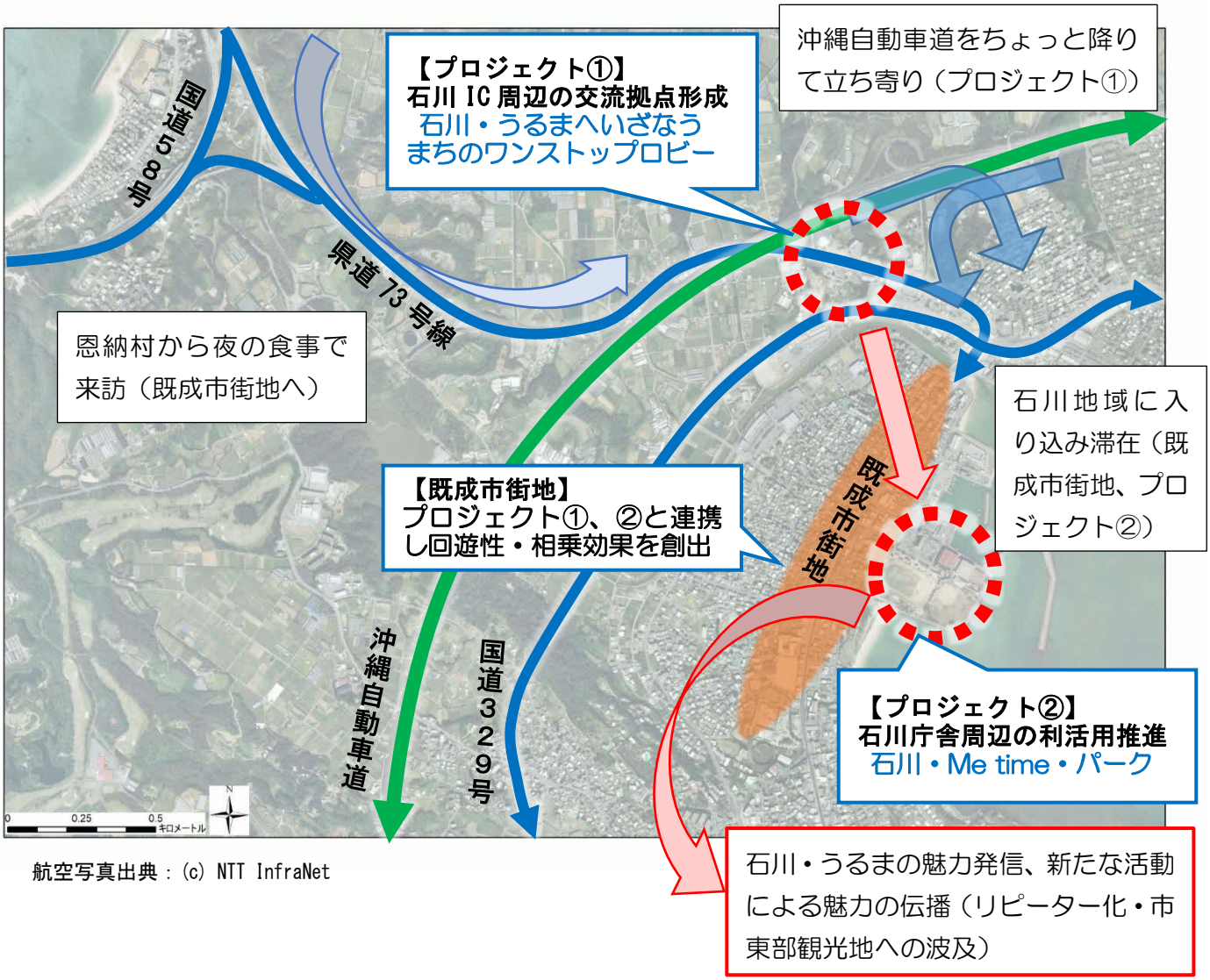
市民は、プロジェクト①・②の利用者でもあり、かつ、県外観光客や県内来訪者を受け入れ交流する中で、「感動産業特区」としてうるま市石川地域の魅力や楽しみ方を伝え、訪れる人に共感や感動を生み出す担い手（プレイヤー）としても、プロジェクト①・②への様々な関わり方が期待される。

変化する人の動き（ターゲット）		**与えるインパクト（効果）**	**市民の関わり（石川地域住民等）**
県外観光客	沖縄自動車道等を通過	休憩・食事等の短時間滞在の際に情報提供 ・ 石川・うるまの歴史・文化、観光等の魅力を売り込み ・ 立ち寄り・次回の来訪のきっかけづくり	石川地域の魅力を来訪者に伝える ⇒地域の文化・歴史の再認識
	近隣・恩納村に滞在	石川地域の資源の強みを活かした来訪 ・ 既成市街地への夜の来訪 ・ 旅程の中での新たな立ち寄りの提案	増加する来訪者（観光客）を受け入れ ⇒収入の増加 ⇒新たなビジネスのチャンス
	リピーター・次回以降訪問	立ち寄り（半日・一泊程度）の際に石川・うるまファンづくり ・ エンターテインメント、創作等の魅力の提案	増加する来訪者（滞在者）を受け入れ ⇒滞在者との交流　等
県内来訪者	余暇・レジャー	沖縄県民の余暇・レジャーの場 ・ 公園・ビーチ、屋内遊び場、屋根付きスペース等への定期的な来訪	市民にとっての憩いの場、居場所の創出、利便等の向上、 ⇒集客施設や自然資源等の一般利用の促進　等

◆ プロジェクト①・②による人の流れのイメージ

プロジェクトによるインパクトとターゲットの関わりを実現した際の人の流れのイメージを下図に示す。

そのために必要となるプロジェクト①・②の役割として、プロジェクト①石川 IC 周辺については「石川地域へいざなうまちのワンストップロビー」、プロジェクト②石川庁舎周辺については「石川らしさを育み、体感できる滞在・交流拠点」としての機能を持たせる。



航空写真出典：(c) NTT InfraNet

写真出典：うるま市観光物産協会 HP

プロジェクト① 石川 IC 周辺の交流拠点形成

ターゲットとコンセプト

◆ プロジェクトの与条件

【広域的条件】 （立地）	・市内唯一の石川 IC、高速バス乗降場に隣接 ・交通量が多い国道・県道に隣接 ・うるま市の玄関口、交通の要衝
【対象地の特性】 （地域資源）	・石川多目的ドーム 、石川運動広場、舞天館などの交流施設 屋根付きの全天候型、約 3,000 名規模の 360 度の観客席を備える ・闘牛、複数種類のエイサーなど、歴史に根ざした生活文化・市民活動 ・石川地区社交街の飲食店等が集積、自然を活かした観光スポットが点在
【上位・関連計画における位置付け】	・賑わいや魅力を創出し、住む人、訪れる人が交流できる観光交流拠点 ・シームレスな乗換えができる交通結節機能
【住民意向】 （ニーズ）	・IC 直近の立地を活かした商業施設、道の駅・直売所への期待 ・闘牛大会等に対応した駐車場の必要性 ・地区内外をつなぐ交通結節点、公共交通への期待
【事業者意見】 （シーズ）	・道の駅などの目的施設、集客スポットが必要 ・闘牛など石川地域ならではの特徴づけと地域資源のアピールが必要 ・カーシェア、自動運転バス、zippar など、新たなモビリティをアトラクション化

◆ プロジェクトの推進に向けた課題

沖縄本島の中央に位置し、沖縄自動車道や幹線道路が通っており、石川 IC は市内で唯一の IC となっている。北部や西海岸を訪れる観光客も多い一方で、石川 IC で降りた観光客は恩納村へ素通りしており、市内への誘客や立ち寄りを充分に取り込めていない状況にある。

石川多目的ドームで行われる闘牛大会は年間を通して一定の集客（全島大会では 3,000 名以上）はあるが、既存市街地への周遊による消費の促進に至っていない。石川多目的ドームは闘牛以外の興行での利活用の余地があるものの慢性的な駐車場不足が課題である。

石川地区社交街には様々な飲食店等が集積し、地域の西側には自然を活かした観光スポットが存在するものの、各地に点在しているため面的なつながりは不十分であり、その集積を活かした認知度の向上が課題である。

◆ プロジェクトの方向性

石川地域の玄関口（ゲートウェイ）としての立地を活かして、ワンストップする立ち寄り地を形成し、石川地域やうるま市内の魅力を新たな形で発信し、地域への来訪のきっかけを創出する。

◆ ターゲット

県外観光客・県内来訪者をメインターゲットとして、これらを受け入れるための導入機能を検討する。

◆ コンセプト

石川・うるまへ誘う　まちのワンストップロビー

～新しい発見や出会いが広がる場所～

- ✓ ワンストップで立ち寄り、うるま市・石川の魅力や新たな発見を享受できる場所
- ✓ 市内へ人を呼び込むハブ拠点
- ✓ 数時間～半日滞在できる拠点

石川・うるまの魅力を再認識し
もてなし、発信する主体に

市民

交流・体験イベント
多目的ドームや公園を活用した市民イベント、新しい形で生活文化資源を発信し、日常的に賑わう

観光コンシェルジュ
市民が観光客に
ローカル情報をお届け

交流・体験機能
石川・うるまの
文化などの魅力を味わう

ご当地グルメ・こだわりの逸品
定番（うるま陶器・もずくなど）から珍しいものまで物品やグルメを販売

休憩・情報発信・コンシェルジュ機能
ここでしか入手できない
情報を入手

利便機能
休憩プラスアルファの
サービスを享受

観光 DX・MaaS
その人だけの観光プランを提案、予約や決済もその場で可能

県内来訪者　県外観光客

満足度を向上し
リピーターへ

交通結節機能
IC 直近の立地を活かす上記を支える基盤

【交通結節点としての機能イメージ】

導入機能とイメージ

前述の対象地の特性、住民意向や事業者意見等を踏まえ、多目的ドームや石川運動広場等の既存施設を活用しながら、県外観光客や県内来訪者の滞在を促すような機能として、下記の導入機能を想定する。

機能	概要	活用が想定される既存施設
交流・体験機能 石川・うるまの自然や文化の魅力を味わう	• 多目的ドーム等を活用し、天候・気候の影響が少ない催しに触れ合える • 新たな切り口で石川・うるま独自の文化資源等の魅力を感じる	• 石川多目的ドーム • 石川運動広場
休憩・情報発信・コンシェルジュ機能 ここにしかない情報を入手できる	• 現地に行かないと手に入らないような旬な情報を知ることができる	• 観光案内所、ツアーデスク
利便機能 休憩するだけはない +αのサービスを提供	• 立ち寄り客が、小休憩だけでなく、飲食・購買など短期滞留も楽しむことができる	• 物販施設・店舗 • レストラン・カフェ • ガソリンスタンド、コンビニ • 宿泊施設　等
交通結節機能	• イベント時の渋滞問題や対象地の駐車場不足を踏まえ、交通結節機能や駐車場機能の充実 • 移動自体を楽しむ、先端的な手段の試行	• 乗り換え、乗り継ぎ施設 • 駐車場

【闘牛大会や音楽イベント等の際の駐車場の相互利用イメージ】

【交流・体験機能】

・VR・ARによる闘牛士体験、闘牛触れ合い体験（闘牛ミュージアム）
・エイサーなど、市民団体等のステージイベント

多目的ドーム周辺に駐車場を確保するとともに、イベント時は石川庁舎周辺と連携し、駐車場不足を解消（臨時シャトルバスによるピストン輸送など）
駐車場の屋根に太陽光発電を設置し、電気自動車等を充電

【交通結節機能】

高速バス・路線バス・新たなモビリティ等の乗降場、MaaS導入により、スムーズに乗り換え、目的地へ移動・回遊

石川ICから降りて「ワンストップ」

さらに市内へ移動（既成市街地・石川庁舎周辺など）

【休憩・情報発信・コンシェルジュ機能】

・石川地域・うるま市の魅力を体感
・旅の情報収集

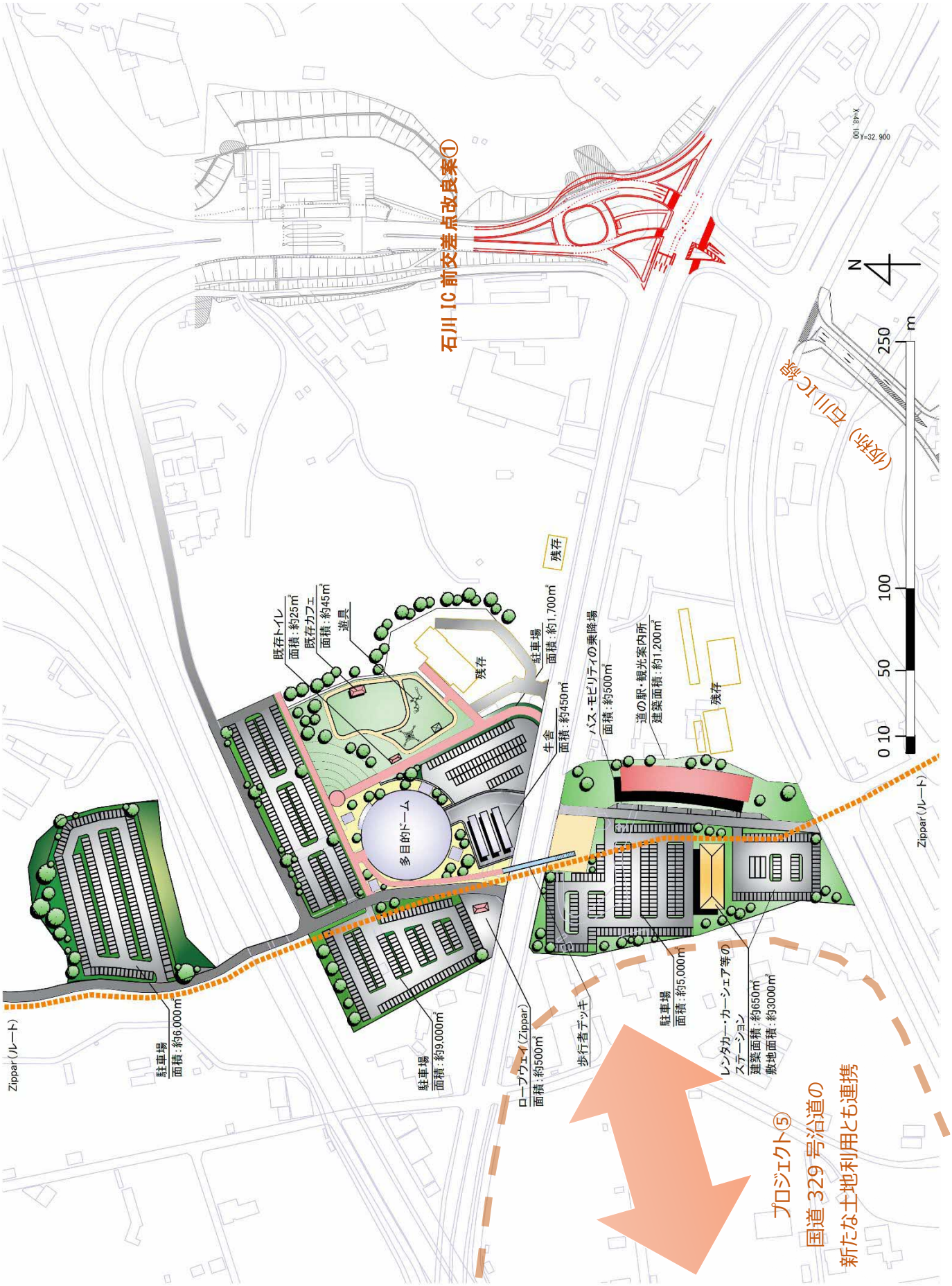
【都市計画道路（仮称）石川IC線の整備】
市道石川西線から直接高速道路へ出入り可能

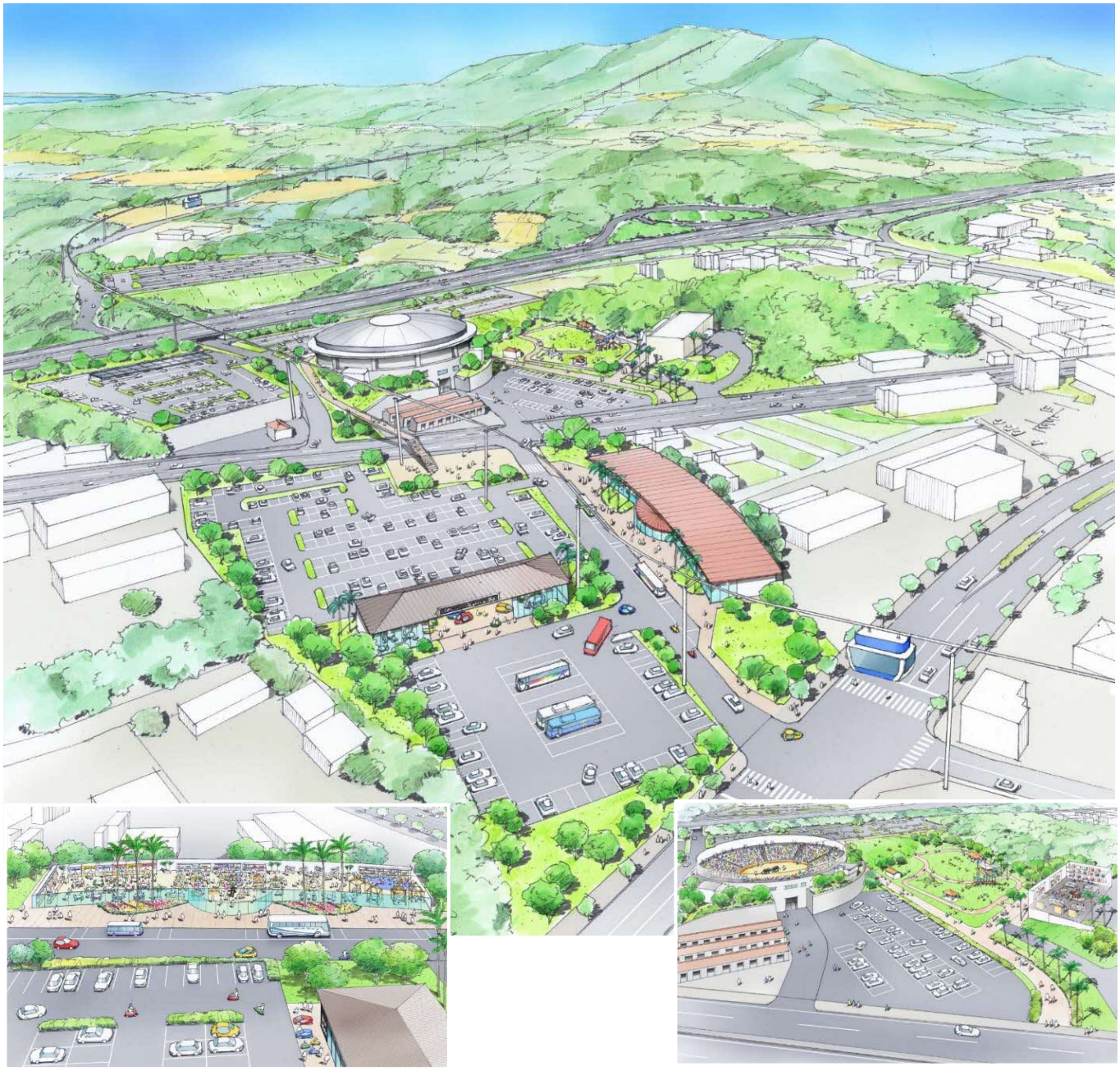
【利便機能】

うるま市の魅力が凝縮された、物品やグルメを販売
IC周辺の立地を活かして滞在

航空写真出典：(c) NTT InfraNet

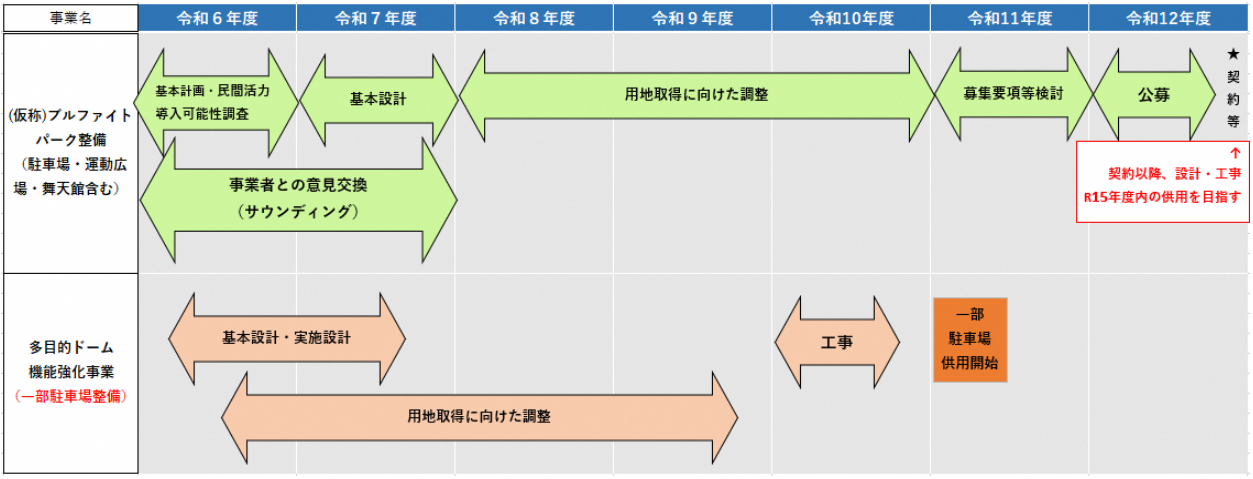
モデルプラン（案）とイメージパース





想定事業スケジュール

現時点で想定される事業スケジュールを以下に示す。多目的ドームの機能強化事業（一部駐車場整備）については喫緊の課題であることから、先行して機能強化及び一部の駐車場整備を進める。



プロジェクト② 石川庁舎周辺の利活用推進

ターゲットとコンセプト

◆ プロジェクトの与条件

【広域的条件】 （立地）	・石川 IC から近く、恩納村からも近い立地 ・飲食店や生活利便施設が集積するディープな石川社交街に隣接
【対象地の特性】 （地域資源）	・朝日が登る東海岸に面した広大な石川公園、屋外の公共空間 ・多様な市民活動やイベント等が行われてきたエリア ・石川漁港で水揚げされた海の幸、石川漁協直売店・魚屋 ・白浜が続く石川ビーチ
【上位・関連計画における位置付け】	・「うるま」を楽しむ集客・交流拠点 ・交流人口拡大の拠点として滞在型観光空間の創出 ・交通結節点の整備を含めた新たな産業集積地としての活用
【住民意向】 （ニーズ）	・商業・飲食施設、石川ビーチ関連施設、宿泊施設への期待 ・スポーツ・レクリエーション、音楽・イベントの場としての需要 ・公共交通・駐車場の必要性
【事業者意見】 （シーズ）	・海沿いの立地を活かした飲食施設や商業施設、遊び場等の複合施設 ・ビーチ・水面を活用したアクティビティ、マリーナ等の需要 ・様々なタイプの宿泊・滞在型施設の想定

◆ プロジェクトの推進に向けた課題

石川庁舎周辺の背後地には、コンパクトな市街地に生活利便施設や飲食店が数多く集積しているものの、石川庁舎の駐車場は夜間に閉鎖しており、現状で市街地と石川庁舎周辺との関係性は低い。

石川庁舎周辺では既存公共施設の老朽化が進み、公共施設マネジメントの観点から再編が必要な状況であり、また、石川公園・石川ビーチ・ふ頭用地は海沿いの立地を活かした更なる利活用や適切な維持管理が望まれている。

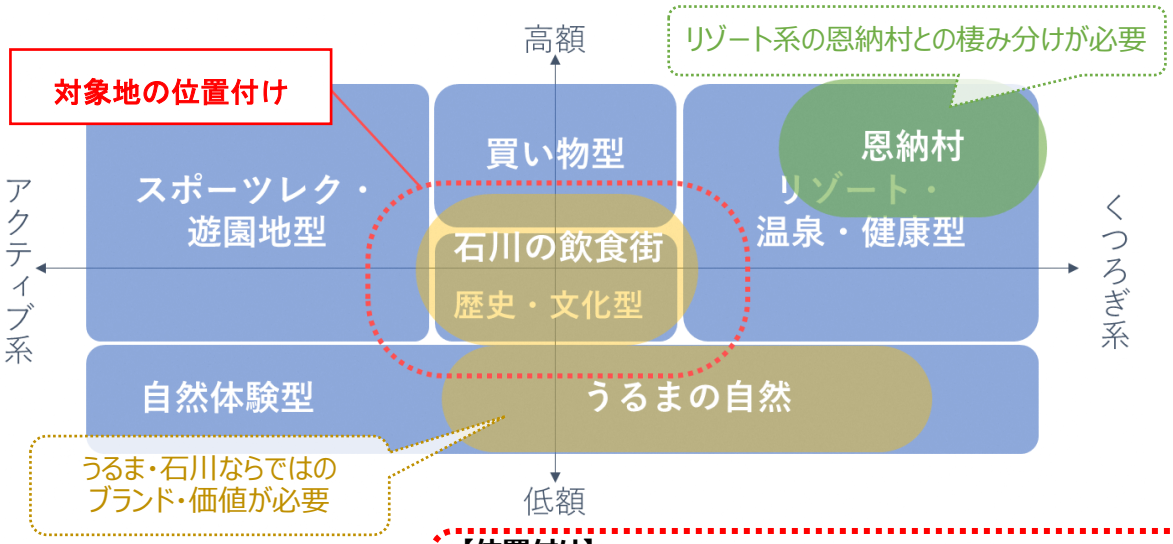
◆ プロジェクトの方向性

石川庁舎周辺の立地ポテンシャルと地域資源を活かして、新たな魅力ある賑わい拠点を形成し、石川地域の市街地やうるま市内への滞在・周遊を促し、地域活性化を図る。

◆ ターゲット

ポジショニングとして、周辺リゾート地や観光地との差別化を図り、日常の延長上で気軽に訪れることができ、アクティブな活動からくつろげる活動まで好きな過ごし方ができる滞在拠点として位置付け。

メインターゲットを市民・県民、サブターゲットを県外観光客とした拠点形成を目指す。



【位置付け】

- ✓ 日常の延長上で気軽に訪れることができ、アクティブな活動からくつろげる活動まで、好きな過ごし方ができる場所
- ✓ 半日～1 日滞在できる拠点

◆ コンセプト

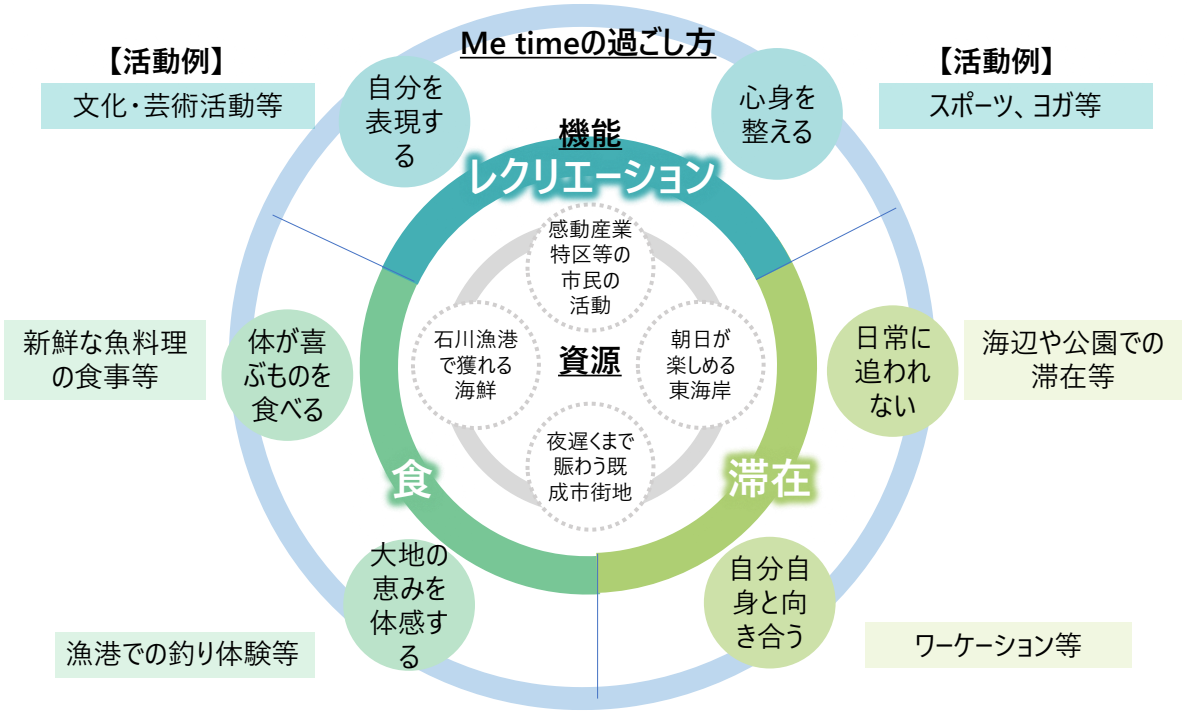
石川庁舎周辺の立地と地域資源を活かして、思い思いに過ごすことができる「石川・Me time・パーク」として、自分らしさを育み・体感できる滞在・交流拠点を目指す。

石川・Me time・パーク

～自分らしさを育み・体感できる滞在・交流拠点～

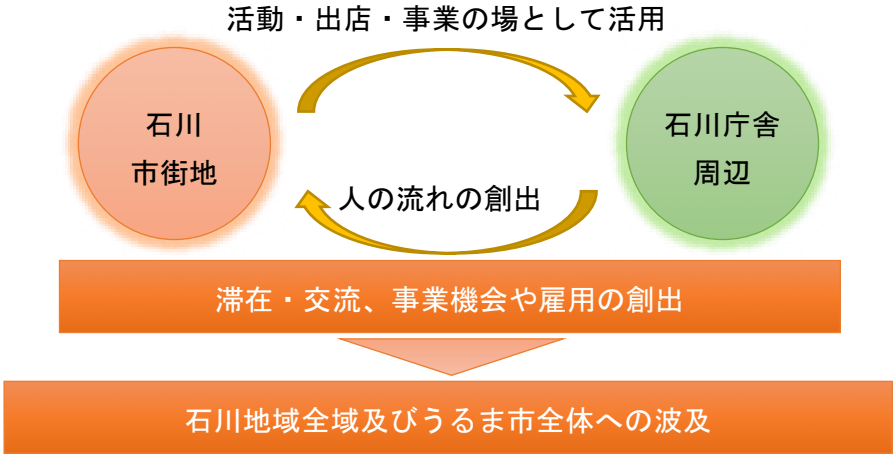
Me time とは

- ✓ 自分の思うままに過ごせる時間
- ✓ 自分にとって嬉しいこと、楽しいこと、気持ちいいことをして過ごす時間



◆ 目指す姿

石川庁舎周辺に新たな滞在・交流拠点ができることにより、シャワー効果として隣接する石川市街地にも人の流れを生み出し、店舗等の商売繁盛にもつなげるとともに、市民や事業者にとっても石川庁舎周辺を新たな活動や出店・事業の場として活用することにより、事業機会や雇用の創出につなげ、石川庁舎周辺と石川市街地の相乗効果を図り、ひいては、石川地域全体と市全体への経済波及効果を目指す。



導入機能とイメージ

前述の対象地の特性、住民意向や事業者意見等を踏まえ、市民、県内来訪者、県外観光客が滞在したくなるような機能として、下記の導入機能を想定する。

機能	概要	Me time の過ごし方
レクリエーション機能	• 子どもから大人まで、オープンな空間で開放的に憩い・遊び・楽しめる	• 自分を表現する • 心身を整える
食機能	• 子ども連れでも気軽に食べられるものから、お酒も楽しめる大人の食事まで	• 体が喜ぶものを食べる • 大地の恵みを体感する
滞在機能	• 開放的な海辺での滞在をそれぞれの過ごしたい方法に合わせて楽しんでいる	• 日常に追われない時間を過ごす • 自分と向き合う
交通機能	• 市民も来訪者も、市街地をスムーズで快適に移動し、周辺地域への観光を楽しんでいる	• 移動を楽しむ

ゾーニング（案）

屋内遊び場（ノボルト）

マリーナ沿いレストラン（ボートパーク広島）

航空写真出典：(c) NTT InfraNet

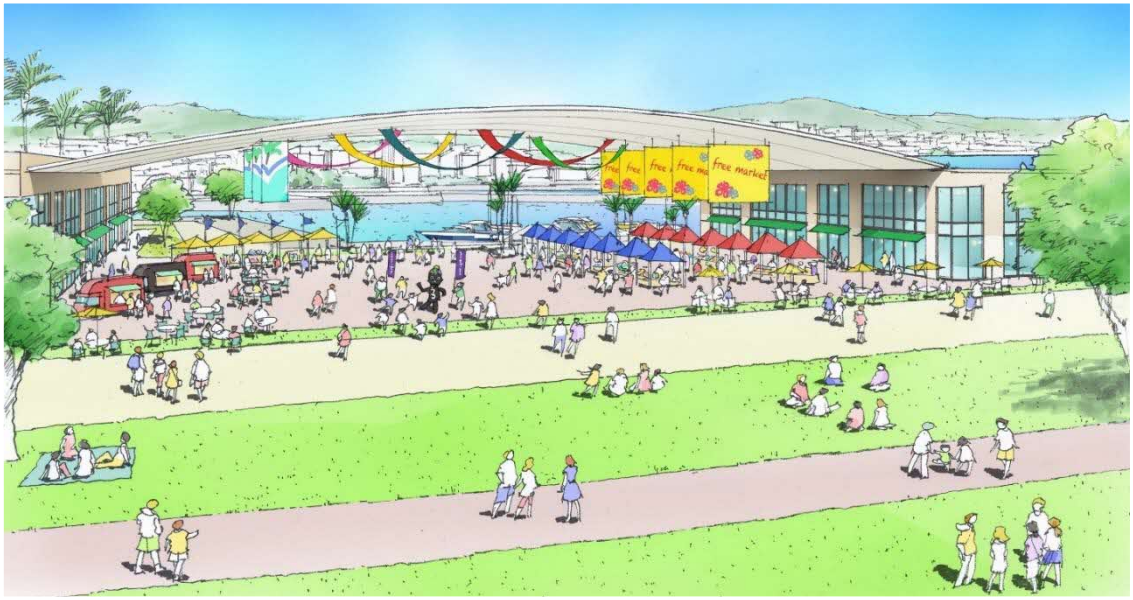
多目的イベント広場（ひろしまゲートパーク）

スケートボード場（ひろしまゲートパーク）

グランピング施設（INN THE PARK 福岡）

モデルプラン（案）とイメージパース

※ゾーニング（案）を踏まえて１例として検討したものであり、実際には民間事業者の提案による。


free market

実現に向けて

◆ 事業計画地の範囲

ゾーニング及びモデルプランでは、対象地全体について導入機能の理想的な配置のあり方を図示した。そのうち、下図の赤枠の範囲を事業計画地第１エリアとし、石川プール及び漁協背後地は事業計画地第２エリアとして区分する。

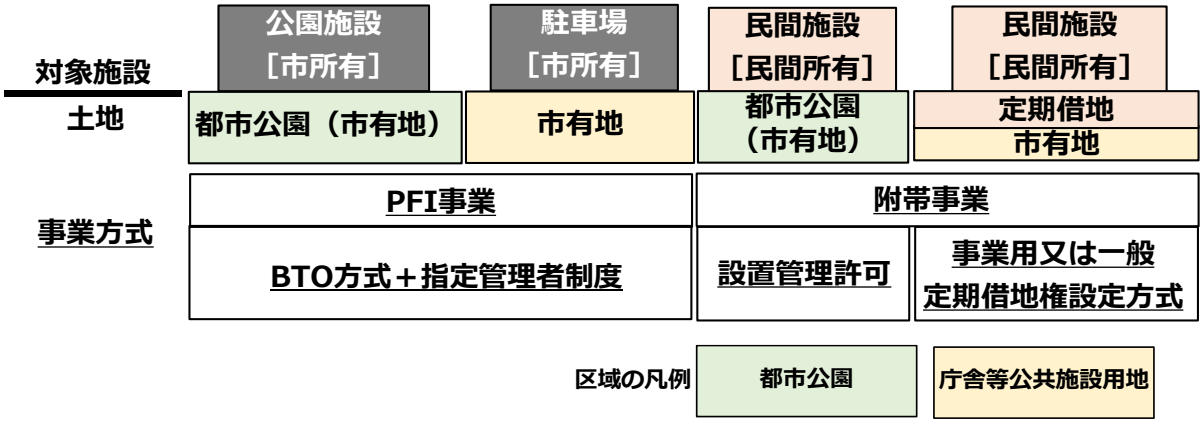
第１エリアのうち公募対象範囲は下図の赤線網掛け部分を想定する。なお、公募対象範囲においても、民間提案施設の供用開始時期の条件を「令和○年までに開業」とすることにより、段階的な整備の提案も許容する。

ふ頭用地については、本公募対象地の魅力向上に向けた事業展開が期待できることから、引き続き県や漁協組合、関係部署と協議を続け、エリア一体での相乗効果の創出を図る。漁業体験施設、水産物直売・飲食施設は、別途水産系の事業により実現を図ることを想定する。石川プール及び漁協背後地は、関係各所との協議が整った後に公募することを想定する。

※今後の検討状況によって、事業計画地を変更する可能性がある。

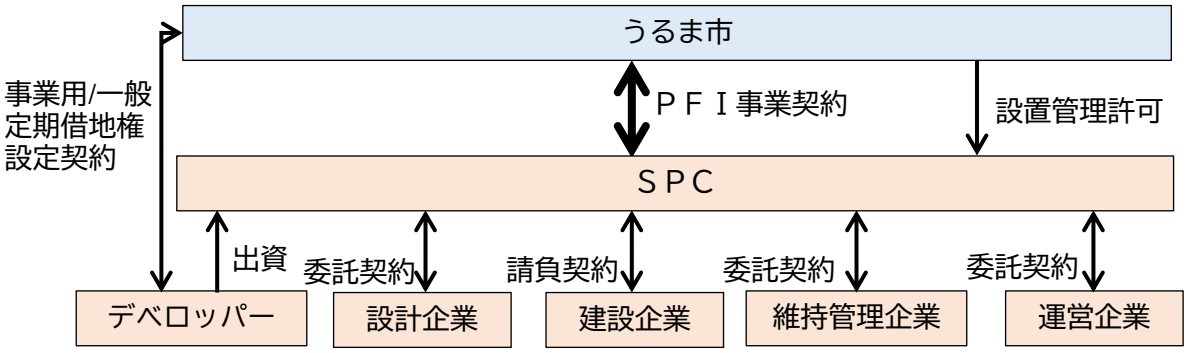
◆ 事業手法

前述の事業手法のうち、以下の前提条件及び方針を踏まえ、本事業は PFI 事業（既存施設の解体、都市公園及び駐車場の再整備）に、附帯事業として、設置管理許可、定期借地権等の組み合わせを想定する。



事業手法の組み合わせのイメージ

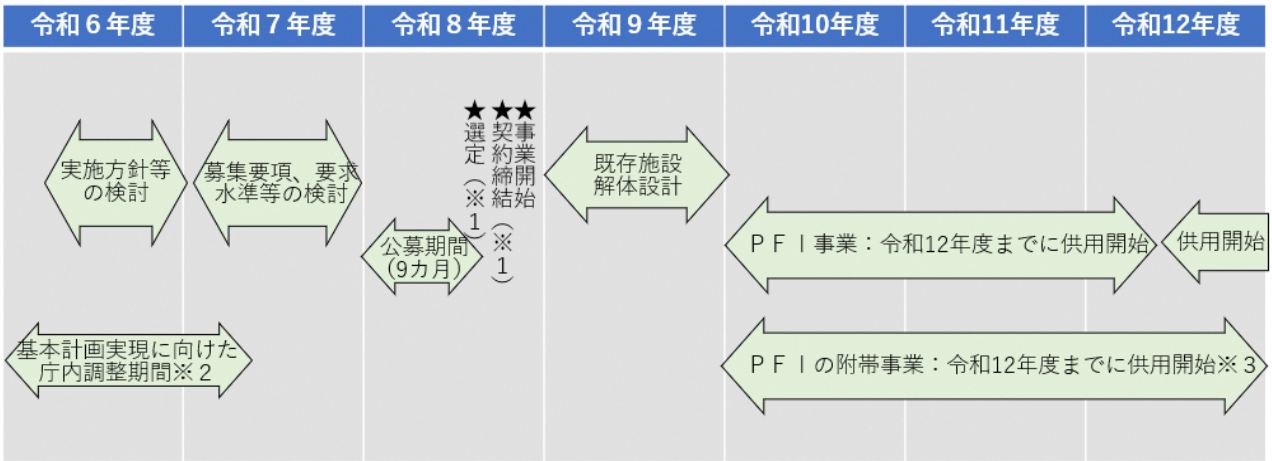
- PFI 事業：維持管理・運営（指定管理）期間は 20 年間
  ※既存施設の解体、設計、建設は別途必要期間を設定
- PFI の附帯事業（提案事業）：
  ・設置管理許可の事業期間：20 年間
  ・定期借地権設定契約の事業期間：20 年以上を基本とし事業者提案
  ※事業者の提案施設の内容により投資回収期間が異なるため
- 定期借地権設定契約に基づく事業は、事業終了時には、原則として建物を取り壊して更地返還



事業スキームのイメージ

- SPC（Special Purpose Company：特別目的会社）は、ある特別の事業を行うために設立された事業会社であり、公募提案する共同企業体（コンソーシアム）が新会社を設立して、設計・建設・維持管理・運営にあたることが多い。このうち、SPC に出資を行う事業者を「構成企業」といい、出資はせずに一定の業務を行う事業者を「協力企業」といい、これらの企業から更に委託を受けて業務を行う事業者もいる場合もある。
- 民間事業者にとって様々な形での事業への参画の機会が創出され、地域経済への波及効果の創出や雇用促進につながる。

想定事業スケジュール



※１：選定のための審査期間1.5カ月、契約締結のための協議1.5カ月を想定
※２：基本計画の実現に向けた庁内調整期間
・既存公共施設の再配置検討、地域住民との合意形成
・ＰＦＩ事業（公共施設部分、必要に応じて埠頭部分）の事業内容の詳細検討
・必要に応じて追加サウンディング
※３：附帯事業については、事業者の提案内容に応じて供用開始時期をどこまで認めるか今後の検討とする