

「勝連城跡周辺整備事業」について

うるま市 企画部 プロジェクト推進2課



うるま市の紹介

<誕生>

平成17年4月1日、具志川市、石川市、勝連町、与那城町が合併して誕生したまちです。

<位置>

沖縄本島中部の東海岸に面しています。

<人口・世帯数>

126,647人 57,406世帯

※令和6年3月1日現在、ともに県下3位

<総面積>

約87km² ※県下6位

<交通アクセス>

- ・那覇空港からの所要時間約50分。
- ・那覇空港からレンタカー、高速道路沖縄北IC、もしくは石川IC下車。
- ・那覇バスターミナル発着の路線バスも利用可。

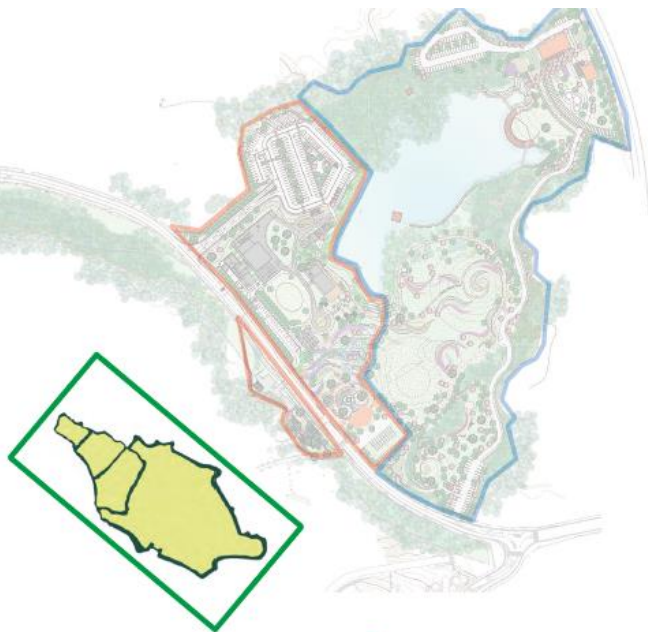


勝連城跡周辺整備事業 背景・目的

勝連城跡の来場者数の推移

世界遺産 勝連城跡

2000年に「琉球王国のグスクおよび関連遺産群」として世界遺産に登録された勝連城跡は、来訪者数が年々増えており、世界の旅行好きが選ぶ日本の城ランキングにおいて人気を集めているなど、その知名度と人気は上昇しています。また、国内で初となるローマ帝国のコインが出土するなど、歴史遺産としての期待度もさらに高まっており、県内有数の観光スポットとなっています。

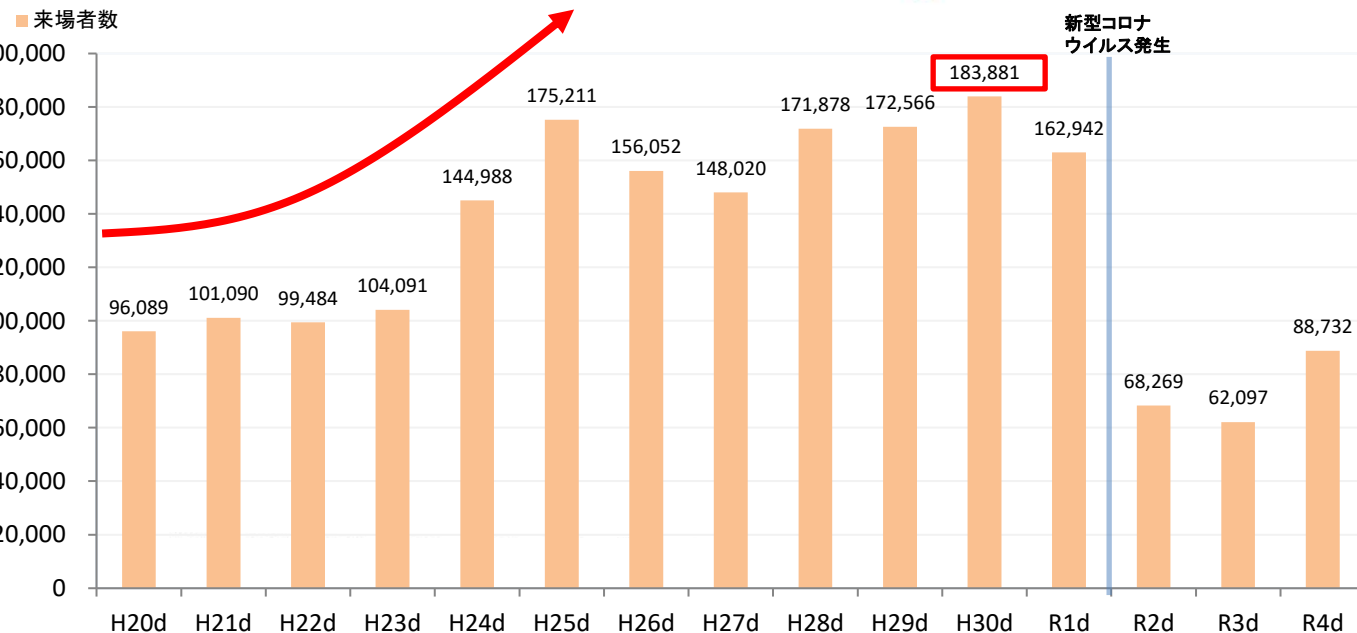


※新型コロナ以前のピーク年

平成30年度
(2018年度)
18万人



施設整備・
サービス向上による
来場者増加



勝連城跡周辺整備事業 背景・目的

背景

- 要望は多いものの、物販・飲食施設等の環境が整っておらず、滞在時間の延長や観光消費の拡大に繋がっていない
- 「通過型観光」になっており、訪問機会を最大限取り込めていない



目的

- 沖縄県の更なる観光需要拡大機会の取り込み
- うるま市の主要な観光課題である通過型観光からの脱却（滞在型への転換）
- 観光消費の拡大による市民所得の向上

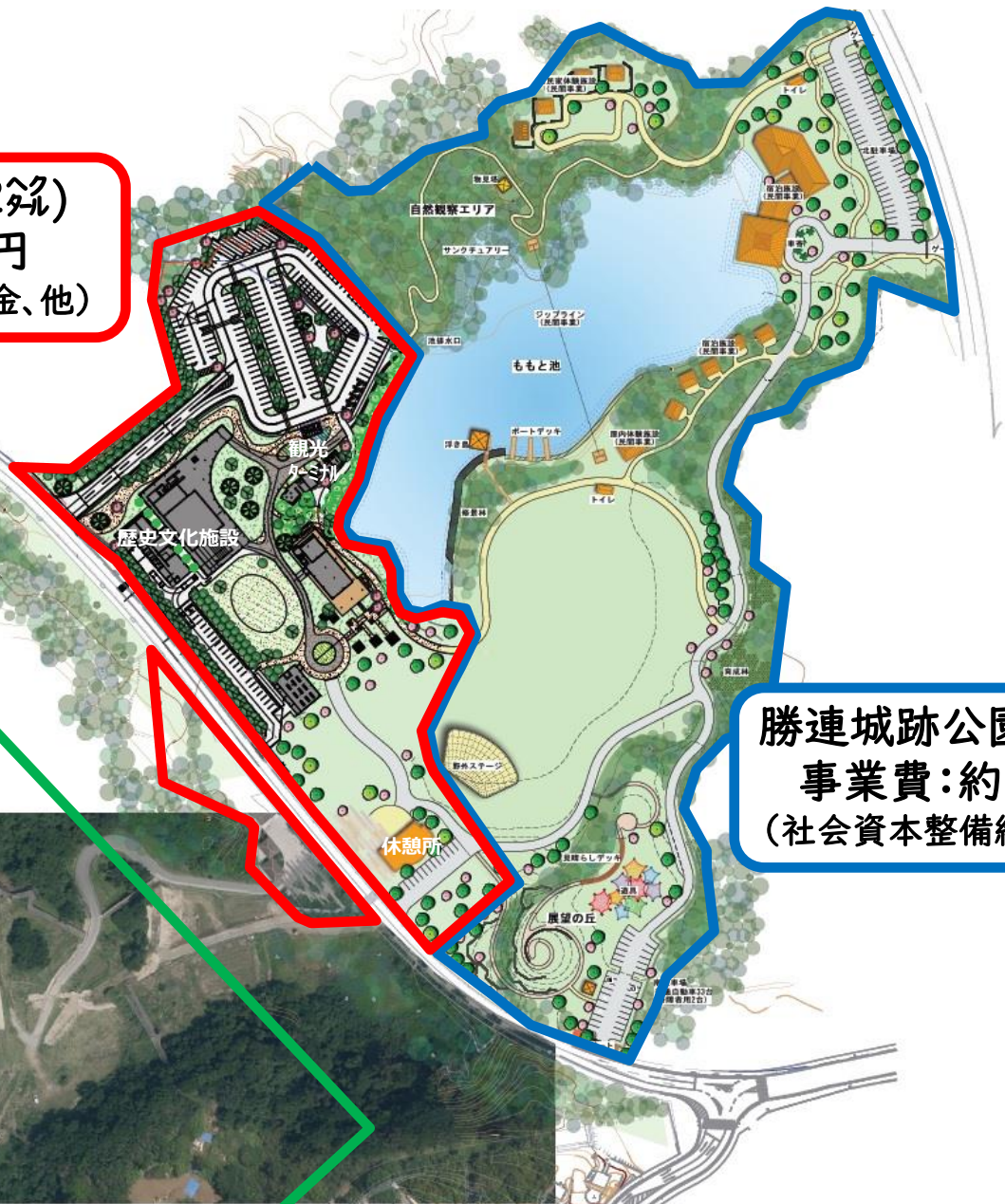
勝連城跡文化観光拠点施設 整備イメージと概算事業費

愛称:あまわりパーク

文化観光施設(3.2㈬)
事業費:約60億円
(沖縄振興特別推進交付金、他)

勝連城跡(2.3㈬)
※史跡区域としては1.3㈬

勝連城跡公園(6.8㈬)
事業費:約30億円
(社会資本整備総合交付金)



各事業エリアの方向性（勝連城跡）

観光

勝連城跡(2.3㍔) ※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。

<導入機能のイメージ>



※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）

観光

文化観光施設(3.2㍿) ※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方式により整備

<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

<導入機能のイメージ>



各事業エリアの方向性（勝連城跡公園）

地元

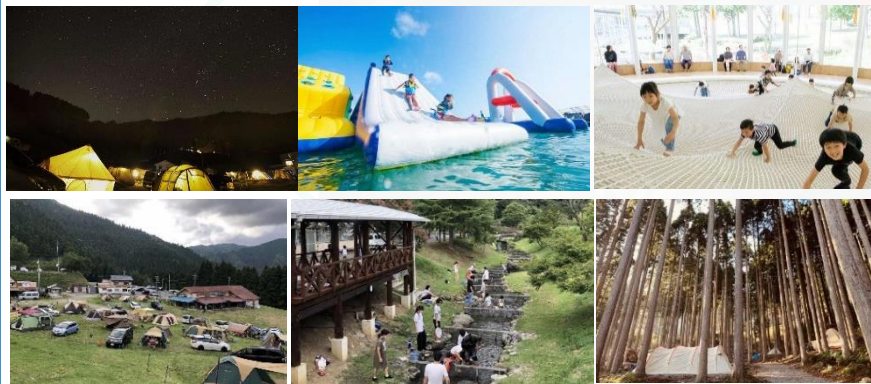
勝連城跡公園(6.8㌔)

※未整備

<方向性>

- 自然を生かした憩いの空間、住民利用に対応した
アクティビティエリア(体験)としての開発を誘導
ターゲット:主に地元住民
- 公園の維持管理費は、民間の収益事業で賄う(運営
独立採算)こととし、事業収益を踏まえた段階的な整
備も可能とする。

<導入機能のイメージ>



勝連城跡周辺整備事業（あまわりパーク整備）



うるま市が誇る世界遺産を軸とした
歴史・文化・伝統芸能・エンタメ 発信拠点



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)



勝連城跡周辺整備事業 公民連携手法

▶ 公民の積極的なパートナーシップ（公と民による新たなまちづくり）

- 民間事業者の豊富なアイデアやノウハウを活用することで、世界遺産の勝連城跡を拠点とするエリアの更なる魅力向上や新たな価値を創出する
- 民間事業者にとって新たなビジネスチャンス、事業拡大の契機となる
- 新たな観光の軸が構築されることで域内周遊の促進、観光消費の拡大が期待できる
- うるま市全体の活性化を図る

▶ サウンディング等を通じた事業スキームへの反映

事業手法	PFI方式
維持管理・運営方式	指定管理者制度
事業期間	勝連城跡公園の供用開始から15年間
各基準の緩和	公園施設の建蔽率 2% → 12% 高さ制限 適用除外により12mまで可（原則9m）
指定管理料	一部施設（文化観光施設・勝連城跡公園）で導入検討
物販・飲食施設	文化観光施設内での設置を求める
その他	適切なリスク分担、ロスシェア・プロフィットシェアの設定等

勝連城跡周辺整備事業 各施設の導入機能（要求水準）

■物販・飲食施設

- 修学旅行生等の**団体受入が可能となるよう**、テラス席や可変式の席配置等による対応ができる**機能や活用の方向性を提案すること。**

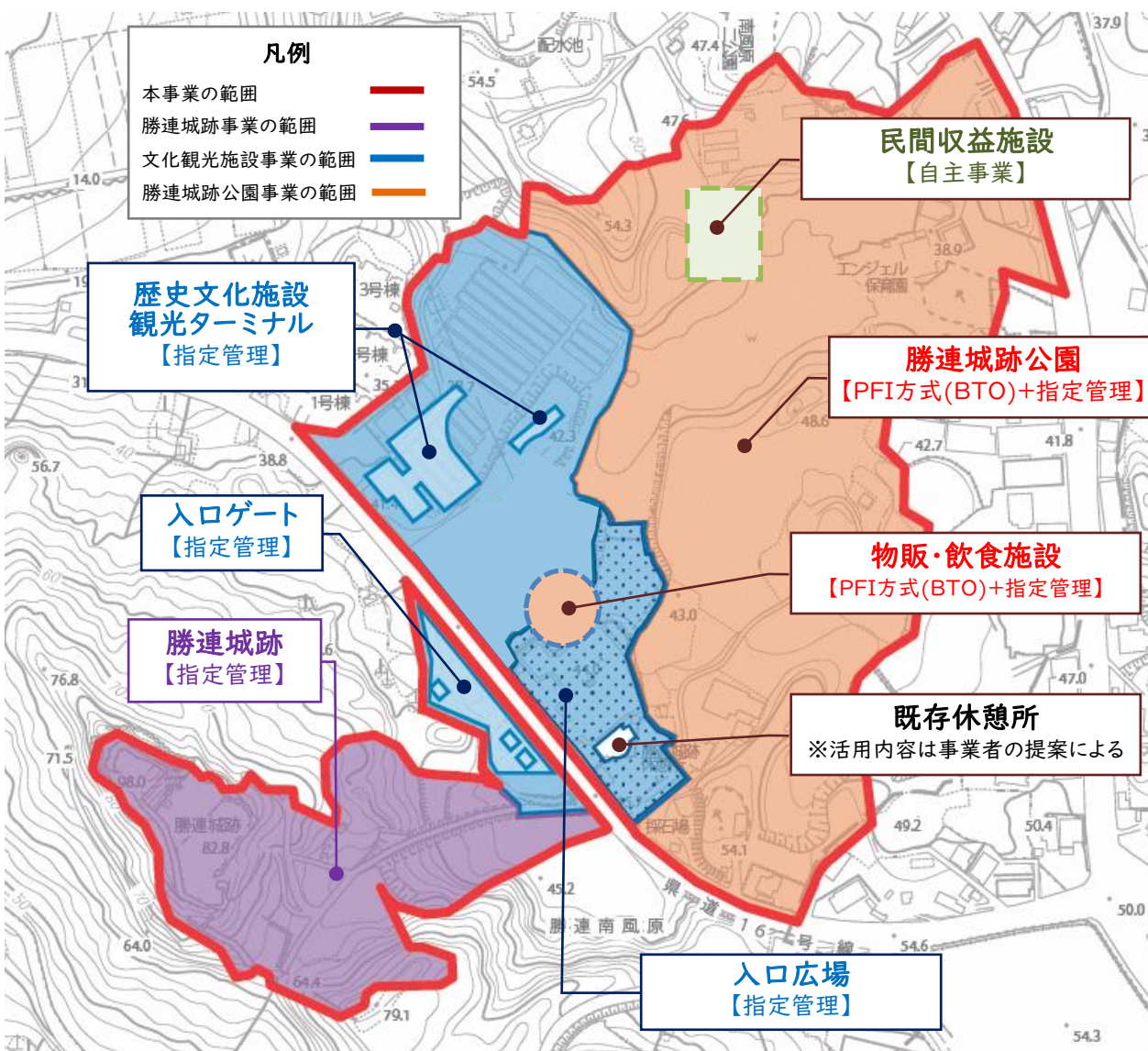
■勝連城跡公園

- 勝連城跡の周辺景観並びに収益施設(自由提案)の規模・位置を考慮したランドデザインとすること。**

勝連城跡公園の導入機能

名称	概要
芝生広場	広く市民に開放された公共空間とすること 等
イベント広場	各種イベントが開催できる空間を創出すること
親水施設	既存池を利活用した魅力ある親水空間を創出すること 等
修景林	リュウキュウマツについては、修景林として積極的に活用すること 等
駐車場	公園利用者に必要な駐車台数を確保すること 等
遊具	公園の規模に合わせて設置すること 等
その他	展望デッキ、便所、休憩施設（東屋、ベンチ等）、園路

勝連城跡周辺整備事業 公民連携手法（PFI手法）



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

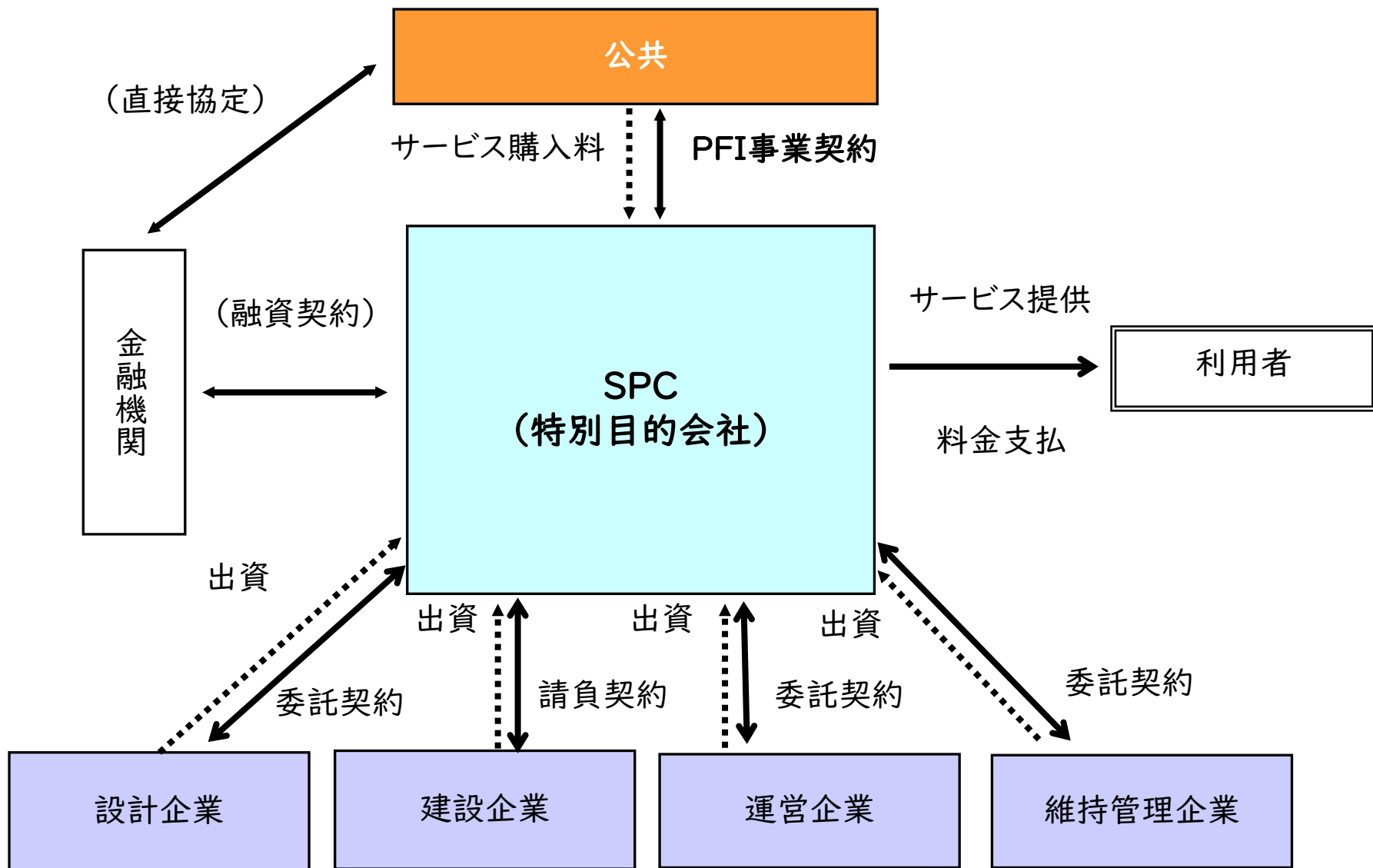
利用料金収入により、施設の維持管理・運営をまかなう

☆：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

※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た整備はできません。

公民連携手法の関係図（PFI方式）



■市から選定事業者を支払う費用（サービス対価）

- ・ 物販・飲食施設及び勝連城跡公園の設計業務、建設業務に係るサービス対価
- ・ 指定管理料（※一部施設を対象に検討中）

■その他選定事業者が得られる収入（想定）

- ・ 歴史・文化施設及び勝連城跡の入場料、使用料収入
- ・ うるま市都市公園条例に基づく行為の利用料金収入
- ・ 公の施設（勝連城跡、歴史・文化施設、勝連城跡公園）を活用したイベントなど
自主事業による収入
- ・ 物販・飲食事業による収入
- ・ 文化観光施設の駐車場料金収入
- ・ 公園内の収益施設からの収入

公募に向けた事業実施内容（時点版）

項目	公募内容	補足説明
事業手法	PFI手法 + 指定管理	・PFI方式を用いることで、SPCに対するプロジェクトファイナンスを可能とする。 ・設計から建設、運営、維持管理までを一括して実施可能とする。
公募形態	一括性能発注	
公的支出	指定管理料 (混合型)	・運営実績及び需要予測に基づき設定。
事業期間	15年	・勝連城跡公園の供用開始から15年間を設定。
設置施設		
歴史文化施設 観光ターミナル	指定管理 (指定管理料の支払い)	・運営実績及び観光需要予測に基づき設定。
既存休憩所	自由提案	・事業者提案に基づき活用する。
物販・飲食施設	必須	・文化観光施設エリア内への設置を求める（設計・整備費用は公共が負担）。
勝連城跡公園	指定管理 (指定管理料の一部支払い)	・運営維持管理費の一部を指定管理料として支払う。

事業スケジュール（予定）

項目		2023年度(令和5年度)												2024年度(令和6年度)												2025年度(令和7年度)												2026年度(令和8年度)												2027年度(令和9年度)												2028年度(令和10年度)												・・・			2042年度(令和24年度)																																			
		4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3																																																			
事業者公募	公募	★実施方針の公表・要求水準書(案)の公表 ★質問回答 ★特定事業の選定 ★																																																																																																														
	参加表明													★																																																																																																		
	応募者との意見交換(対話)													★																																																																																																		
	提案書類提出期限																									★																																																																																						
	プレゼン																																					★																																																																										
	優先交渉権者決定																																					★																																																																										
	基本協定締結																																																	★												SPC設立																																																		
	仮契約締結																																																													★																																																		
	議会議決(本契約締結)																																																																									★																																						
勝連城跡事業	勝連城跡	維持管理・運営(市直営)												事務引継												維持管理・運営 (2025年度4月予定～2042年度3月)																																																																																						
文化観光施設事業	入口ゲート																																																																																																															
	歴史文化施設																																																																																																															
	観光ターミナル																																																																																																															
	入口広場																																																																												維持管理・運営(市直営)																																			
物販飲食施設																										設計・建設																								維持管理・運営 (2027年度4月予定～2042年度3月)																																																														
勝連城跡公園事業	公園	物件補償・用地取得(市実施)																								設計・工事																								維持管理・運営(2028年度4月予定～2042年度3月) ※開始時期は提案による。ただし、遅くとも2028年4月には供用開始すること。																																																														
自由提案事業																																						維持管理・運営(～2042年度3月) ※開始時期は、提案による。ただし、遅くとも2028年4月には供用開始すること。																																																																										

※事業期間は、勝連城跡公園の供用開始から15年間を想定しています。

【凡例】  公共  PFI事業者

PFI事業者

事業エリアのイメージ図



公民連携によるエリア開発



公・民連携したハード整備で

勝連城跡とあまわりパークが
誘客・送客エンジンとして

域内の観光資源へと繋ぐ

多彩な地域資源が連携した
エリア開発で

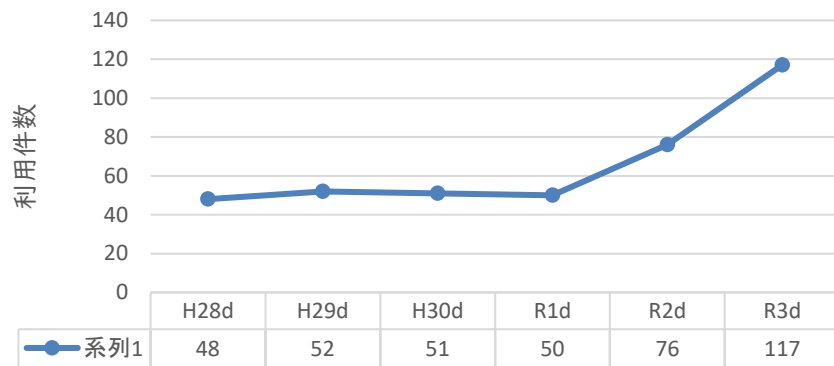
うるまの独自性を活かした着
地・滞在型観光の創出

歴史×文化×伝統×芸能×エンタメ×
マリンアクティビティ×島々の沖縄原風
景×自然景観×ローカル食...

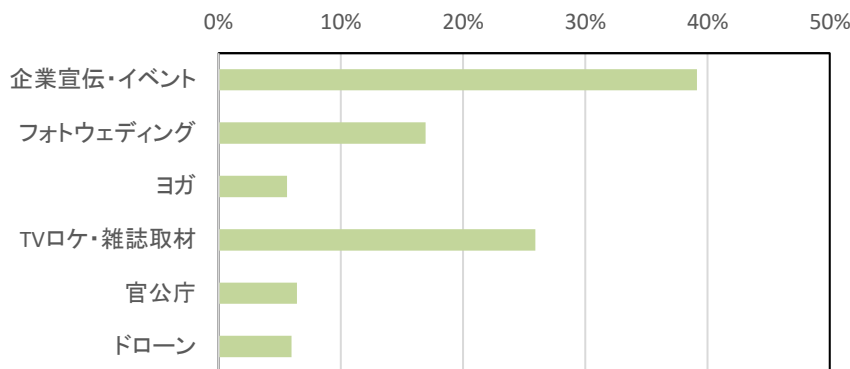
【参考情報】勝連城跡の活用実績

- 利用実績は過去3年間で右肩上がりに上昇している(コロナ禍でフォトウェディングの件数が大幅増)。
- 過去6年間の利用実績を見ると、企業宣伝やイベント利用が全体の約40%を占めており、つづいて、TV番組ロケや雑誌取材(約25%)、フォトウェディング(約15%)となっている。
- 9月から12月までの利用割合が多く、5~6月や1月~2月の利用は少ない状況。
- ⇒ **パブリシティ実績は多いものの、認知度向上・誘客強化に繋がる取組が十分でない。**

利用実績の推移



分類別利用割合(6年間平均)



月別利用割合(6年間平均)

