

石川地域まちづくり推進事業

令和 6 年度

プロジェクト② 石川庁舎周辺利活用推進検討業務

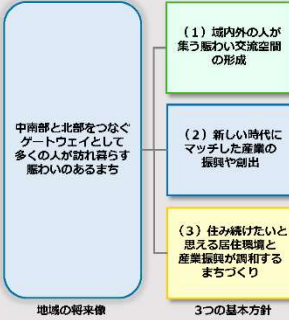
検討概要



1. 今年度の調査概要

(参考) プロジェクト②「石川庁舎周辺の利活用推進」

■ 7つの主要プロジェクト



★リーディングプロジェクト（特に注力するもの）

1	石川IC周辺の交流拠点形成 ～（仮称）フルファイトパーク～	★	短期
2	石川庁舎周辺の利活用推進	★	短期
3	石川市民の森公園のリニューアル		中期
4	「子育て・福祉」複合施設の整備		中期
5	国道329号沿道の新たな土地利用	★	長期
6	（仮称）うるまICの整備推進及び 新たな産業誘致の検討		長期
7	東恩納周辺の新たな土地利用		長期

まちづくり推進に向けた7つのプロジェクト

■ 各プロジェクト間の位置関係と連携軸



1. 今年度の調査概要

4

(1) 対象地について



現状・特性

- 立地**
 - 目的となる場所がなく、単なる通過点
 - 恩納村から近く、飲食機能等を求める人流がある
- 利用状況**
 - 比較的早い時間からの利用が多い
 - 施設の老朽化が進み、賑わいのある場所ではない
- 既存計画**
 - R5年度計画では「日常の延長上で好きな過ごし方ができる滞在拠点」としてメインターゲットを「市民・県民」に
 - 導入する機能が明確になっていないこと、民間事業者の参入の要件になる収益性の確保が少ないことが懸念
 - 事業者からは「他地域と差別化ができていない」等の意見
- 観光動向**
 - 東海岸は朝日が望めるが、朝から楽しめる施設が少ない
 - 市民が日常的に楽しめるレジャー施設が少ない

課題

- 通過点から、日常の賑わいを生み滞在を促す拠点整備
- 他地域との差別化・現在の利用状況を踏まえた機能再編
- 需要拡大へ向けたメインターゲットの再設定（明確化）

解決策

- 対象地の役割を市民中心の地域密着型の滞在交流拠点に
- 朝/昼/晩すべての時間がシームレスにつながる機能を検討
- 利用状況や周辺施設の機能から具体的なターゲットを設定

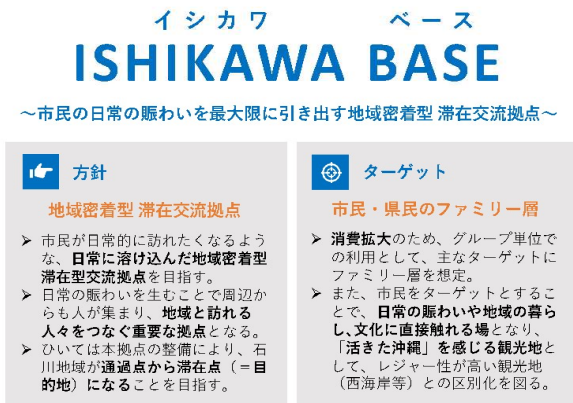
1. 今年度の調査概要

5

(2) 事業コンセプト (案)

➤ 対象地における課題から、以下のとおり事業コンセプト (案) を設定しました。

事業コンセプト (案)



トライアル実証イベントのテーマ

「ISHIKAWA BASE」

～沖縄のみほろ「石川地域」に新たなBASE (居場所) を生み出そう！～

1. 今年度の調査概要

6

(3) ゾーニング (案) 及び導入機能イメージ

➤ 事業コンセプト (案) に基づき、以下のとおりゾーニング (案) 及び導入イメージを設定しました。

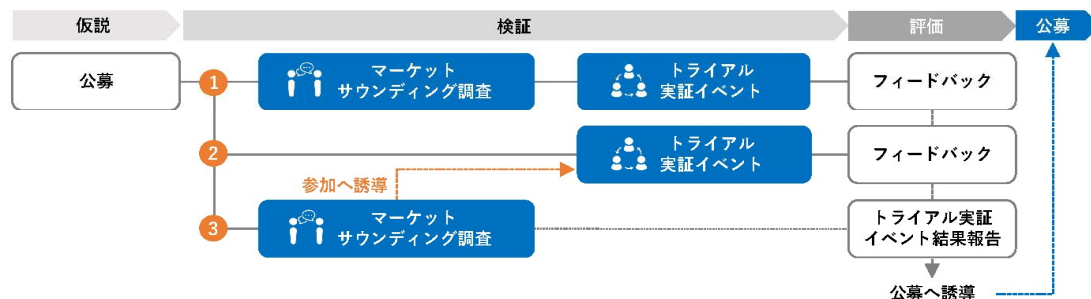


1. 今年度の調査概要

7

(4) 調査の実施

▶ プロジェクト②「石川庁舎周辺の利活用推進」の事業化に向けた必要条件等を整理・分析することを目的とし、仮説として設定した事業コンセプト（案）を基に、以下の調査を実施しました。



■各調査の目的



マーケットサウンディング調査

類似業務を有する事業者及び本事業に関心を示す見込みのある事業者に対して、サウンディングを実施し、**事業参画条件の把握や本事業の魅力向上に資する事業内容深度化**を図る。



トライアル実証イベント

対象地の暫定的な利用を通じ、石川地域のポテンシャルの再確認、地元事業者団体との連携強化、集客に伴う賑わい創出の可能性を検証し、実際の集客性や採算性を確認することで、**具体的かつ実現性の高い提案に結び付け、本事業の公募への参画を促す**。

■整理・分析内容

- ✓ 既存公共施設等の機能移転・集約等を含む利活用の在り方
- ✓ 公民連携による人流と賑わいの創出に資する機能
- ✓ 周辺地域との連携や既存市街地への周遊促進方法

2. トライアル実証イベントの結果

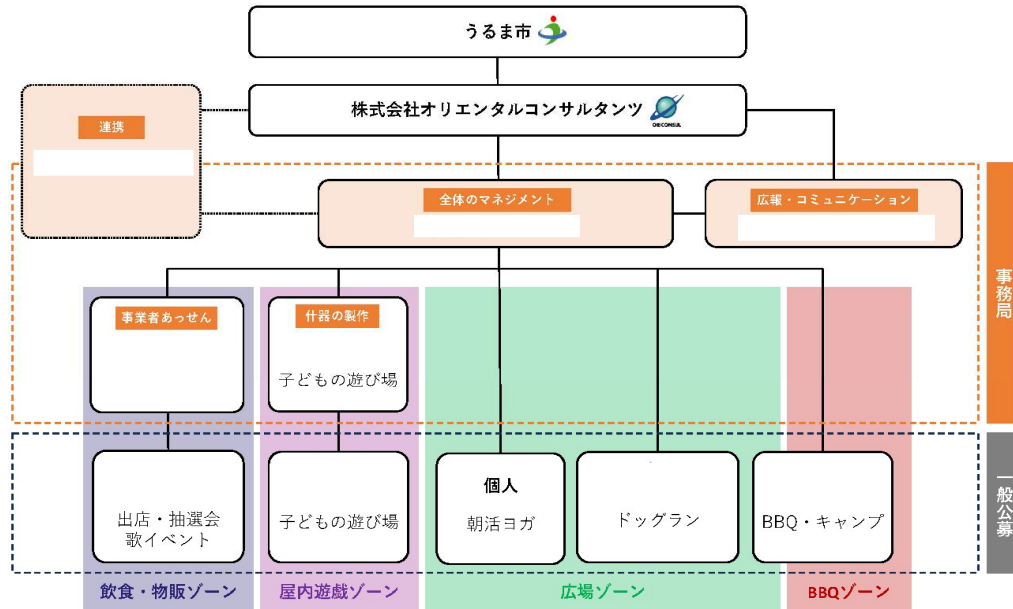


2. トライアル実証イベントの結果

9

(1) 実施体制

- 実施体制として、全体のマネジメントを「**株式会社オリエンタルコンサルタンツ**」、広報支援を「**うるま市**」、その他「**事業者あっせん**」には事業者のあっせん和地元住民との円滑な関係性構築のための助言をいただき、**石川地域の関係者が一体となって実施**しました。



2. トライアル実証イベントの結果

10

(2) イベント結果

- トライアル実証イベントは、**令和6年11月30日（金）**から**令和7年1月5日（日）**までの期間に開催し、以下**5事業者**に参加いただきました。

事業名	URUMA OUTDOOR PARK	ISHIKAWAレール
事業者		
日程	期間内の金・土・日、年末年始の21日間	期間内の金・土・日の15日間（12/29・1/3除く）
内容	公園内の緑地を活用した宿泊・デイキャンプ、BBQの実施。 気軽に参加できるようアウトドア用品のレンタル提供。 料金：キャンプ⇒1区画2,800円（別途人数料金あり） デイ利用⇒1区画2,000円（別途レンタル費）	鉄道模型玩具を用いたミニチュア店の開催。 組み立て体験や走行体験が可能で、絵本も用意し、親子で楽しみ、くつろげる空間を創出。 料金：無料
利用者数	キャンプ利用：76組（227人）／デイ利用：8組（31人）	合計：630人（大人：267人／子供：363人）
イベントの様子	   	   

2. トライアル実証イベントの結果

11

(2) イベント結果

事業名	心と身体を整える朝ヨガ & ビーチクリーン	おでかけ「ワンダフルDAY」 in 石川	石川大忘年会
事業者	個人		
日程	12/14 (土)	12/21 (土)、22 (日)	12/29 (日)
内容	朝日を見ながら朝ヨガ教室をし、参加者と共にビーチクリーンを実施。 料金：1000円/人	多目的広場を活かしたドッグランイベントを実施。 料金：1頭目800円 (2頭目～200円)	賑わい創出のため、歌とダンスを楽しめるイベントを実施。 大抽選会：200円/枚の抽選券を販売
利用者数	— (市職員2人参加)	12/21 (土)：132人、52頭 12/22 (日)：98人、41頭	約300人 (抽選券2,000枚完売)
イベントの様子	 	 	 

2. トライアル実証イベントの結果

12

(3) 利用者アンケートの結果 (抜粋)

対象者	トライアル実証イベント利用者
調査期間	令和6年11月30日 (土) ～令和7年1月5日 (日)
調査方法	WEBアンケート
回答数	148件

1) 利用者属性

- 「うるま市内」の利用者が最も多く、次いで多かったのが那覇市・沖縄市でした。
- 同行者で最も多かったのは「家族」でした。

■居住地 (n=148)



■同行者 (n=148)



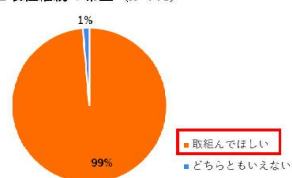
2) 満足度

- 本イベントの満足度は91%と高く、「今後も取り組んでほしい」との意見がほとんどでした。

■トライアル実証イベントの満足度 (n=148)



■取組継続の希望 (n=148)



【満足・どちらかというと満足】

- ・天気が悪い日に子どもを遊ばせる場所がないので、プラレールは本当に良かった。
- ・初めてドッグランに参加したが、スタッフが常駐しており安心して楽しめた。
- ・できれば飲食店もつくってほしい。

【不満・どちらかというと不満】

- ・トイレが遠く、汚いため不衛生。
- ・一般の方々が、キャンプ利用のため通行禁止のお知らせを確認した後でも侵入して来られていた。
- ・遊び場空間は、女の子目線の遊びを増やしてほしい。
- ・イベント等の事前周知が不足していた。

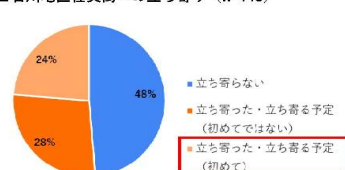
3) 波及効果

- 石川庁舎周辺を初めて利用した人が半数以上で、イベントの前後で石川地区社交街への立ち寄りもあったことから、本イベントによる認知度の向上と周辺市街地への波及効果が確認できました。

■日常生活の有無 (n=148)



■石川地区社交街への立ち寄り (n=148)



2. トライアル実証イベントの結果

13

(5) 調査結果の取りまとめ・今後の課題

項目	調査結果	今後の課題
①ターゲット	- うるま市民、家族での利用が多く、日常的な利用として使われることが多かった。 - 石川大忘年会では、親戚の紹介で京都から来ていた方や、演者目当てで糸満市から来ていた方もおり、親しい人を連れてこられる場所であり、きっかけがあれば市外・県外の利用者も呼び込めることが分かった。	- まずは地元住民に使われる公園に向けた整備を実施 - 将来的に市外や県外の利用者の呼び込みにつながるよう、新たな機能導入を検討 ⇒「事業コンセプト」「事業ステップ」に反映
②イベント内容	- BBQ・キャンプ、ISHIKAWAレール（子どもの遊び場空間）、ドックランは、継続実施や定期開催を求める声が多かった。 - その他、利用者からは日中に飲食ができるような飲食店やカフェといった飲食機能を求める声が多かった。	- 今後も定期的な開催を検討し、住民のニーズ把握（特に潜在的ニーズ）と認知度向上を促進 「屋内遊戯ゾーン」や「広場ゾーン」「BBQゾーン」「飲食・物販ゾーン」の取組みを中心に推進 ⇒「導入機能」に反映
③公園の管理運営範囲	- イベント前に公園全体の環境整備をする必要があった（草刈り、樹木の選定、枯れ木の撤去、清掃等）。 - 作業後、利用者や周辺住民から「とてもキレイになった」との声が多数あった。 - 一方でビーチ側のトイレは、建物の老朽化による衛生面の不安、設備不良（照明がない）や落書きの改善を求める声が多かった。	- 公園の一体的かつ円滑な管理運営に向けて、まずは指定管理範囲の見直しを実施 - 併せてビーチ側のトイレ等の施設改修を実施 ⇒「事業ステップ」に反映
④公園の利用ルール	- イベント期間中、キャンプ事業者の備品の盗難や未成年者・不審者の深夜徘徊が多く発生した。 - スポーツ利用をされている方からは、キャンプ事業によって、いつも使用していた場所が利用できなくなったため、反対意見をいただくことがあった。 - 公園利用者に対し、公園のルールを適切に周知できていないのが原因であった。	指定管理範囲の見直しを実施し、公園の利用ルール等を一体的に改善することで安全・安心かつ快適な公園づくりに寄与 ⇒「事業ステップ」に反映
⑤トライアル実証イベントの実施	- 指定管理者や地元企業・組合と体制を組んで実施することで、円滑なイベントの実施と迅速な地域への周知ができた。 - 公募からイベント実施までの期間が短く、広報が不十分であったり、既に体育施設の予約が埋まっているといった問題があった。 - 事業者公募から必要書類提出までの期間が短く、確認書類も多かったため、参加のハードルが高かった。	- 事業推進にあたっては地元事業者と共同で実施 - 今後は広報期間は2か月、準備期間は1ヶ月程度設けることを検討 ⇒ 次回トライアル実証イベントの実施時に反映

3. マーケットサウンディング調査



2. マーケットサウンディング調査の結果

15

(1) 調査結果の取りまとめ・今後の課題

項目	調査結果	今後の課題
①対象地のポテンシャル及び参画意向	- 海に近いことや眺望など、立地の良さから、ポテンシャルは高いと評価する事業者が多い。 - 一方で、施設の老朽化や現時点で観光における滞在需要が高くない点から、今後のエリアのポテンシャル向上に応じて、参画を検討したいと回答した事業者が多い。	- 公園の利活用や管理運営を担うプレイヤーとなり得る地元関係者と連携し、段階的に対象地のポテンシャルを高める取組みを推進 - また、ポテンシャルを高めるための条件等について、継続したサウンディング調査を実施 - 上記の取組みを実施しながら、市として整備の方向性を具体化 ⇒ 「事業コンセプト」「事業ステップ」に反映
②対象地のターゲット	「うるま市内」や「沖縄県内」と回答した事業者が多い。まずは周辺住民をターゲットとして、本エリアへの流入客数を増やすことが望ましいといった回答があった。 「沖縄県外」では、全天候型の施設整備により、恩納村滞在者の日中の遊び場としての利用が見込みやすいといった回答があった。	- まずは地元住民に使われる公園に向けた整備を実施（トイレ改修等） - また、長期イベントを通して公園の課題を整理 - 将来的に市外や県外の利用者の呼び込みにつながるよう、新たな機能導入や施設配置を検討 ⇒ 「事業コンセプト」「事業ステップ」に反映
③集客事業の範囲	「飲食・物販ゾーン、屋内遊戯ゾーン」と「広場ゾーン」に対する事業提案が多い。 「飲食・物販ゾーン、屋内遊戯ゾーン」では、屋内遊戯施設が最も多く、飲食物販施設、道の駅、マルシェ、宿泊施設なども挙げられた。 - 屋内遊戯施設の理由として、周辺に子育て世代向けの施設がないこと、公共施設跡地として公共性の高い施設が望ましいといった回答があった。 「広場ゾーン」では、広大な芝生を活かした各種イベントやBBQ・キャンプ、屋外型遊具などが挙げられた。 - その他ゾーンについても、段階的な整備による各種提案が挙げられた。	まずは事業提案が多い「飲食・物販ゾーン、屋内遊戯ゾーン」や「広場ゾーン」の取組みを推進 ⇒ 「事業ステップ」「導入機能」に反映
④既存施設の活用可否	既存の公共施設について、地元事業者の多くは内装等の改修による利活用ができるといった意見が挙げられた。 - 一方で、観光地としての利用促進を促すには、施設の解体・撤去による大規模なエリア再開発を行い、イメージの一新を図ることが望ましいといった意見も挙げられた。 野球場やテニスコートは撤去（移設）することで、跡地を芝生としてBBQやキャンプ利用することが挙げられた。 スケートボードパークは多目的（スケートボード、バスケ等）な利活用に向けた改修することが挙げられた。	- 別途実施中である公共施設等の集約の検討状況に応じて、本エリアに必要となる公共機能の内容や規模を整理 - また、公共施設の劣化状況や耐震度調査を実施し、民活導入に向けた既存施設の活用可否を整理 - 合わせて、段階的なポテンシャルの向上を通して、将来的なエリア再開発の可能性等についても検討 ⇒ 「事業ステップ」「導入機能」に反映
⑤事業スキーム	- 事業手法としては、「Park-PFI」「DB・DBO」「PFI(BTO)」「定期借地権方式」「指定管理者制度」と幅広い回答があった。 - 事業者選定手法としては、現時点で決定的な回答は少なく、事業者の裁量が大きいこと、運営事業者目線が設計に反映しやすいことなどの意見が挙げられた。 管理運営範囲は、エリア一体を希望しつつも、事業規模が大きいため、公園部分と公共用地部分で分けることが挙げられた。	- 事業手法について、公園部分には民間投資を促すPark-PFIを、公共用地部分はDB・DBOやPFI(BTO・RO)での事業推進に向けて、事業条件や選定手法等を検討 - 管理運営範囲について、トライアル実証イベントの結果も踏まえ、公園の利用促進に向けて、まずは指定管理範囲の見直しを実施 ⇒ 「事業ステップ」「導入機能」に反映

15

4. ニーズ把握調査の結果



4. ニーズ把握調査の結果

17

(1) 目的・調査概要

- 石川地域の観光状況の把握、石川庁舎周辺の活用の方針、及び今後のまちづくりに向けた取組について、広くニーズを把握することを目的に、①うるま市内、②うるま市以外の沖縄県、③沖縄県外、を対象にアンケート調査を実施しました。

項目	内容
実施期	令和6年9月11日（水）～令和6年9月17日（火）
実施方法	WEBアンケート
対象者（サンプル数）	①うるま市内（100サンプル） ②うるま市以外の沖縄県（400サンプル） ③沖縄県外（400サンプル）
設問項目	①石川地域への来訪有無 ②石川庁舎・石川公園周辺への来訪有無 ③来訪目的 ④誰と来訪したか ⑤石川庁舎・石川公園周辺で充実してほしい機能・あったらいいと思う機能（屋内・屋外・その他） ⑥石川庁舎・石川公園周辺が誰と楽しめるような場所になればいいか ⑦石川庁舎・石川公園周辺がどのような空間になればいいか ⑧属性（職業、居住地、性別、年齢）

(2) 結果の概要（抜粋）

■石川庁舎周辺の利用状況

1）来訪有無と利用した施設（複数回答可）

- 利用が最も多かったのが石川ビーチ、次いで石川公園でした。
- うるま市民は比較的偏りなく各機能を利用していますが、市外県内・県外の方は、特に石川ビーチ・石川公園の利用が多くなっています。

	n	1. 石川庁舎	2. 石川公園	3. 石川野球場	4. 石川体育館	5. 石川庭球場	6. 石川会館	7. 石川保健相談センター	8. 石川ビーチ	9. ない/上記は利用していない
全体	416	20.2	28.8	17.3	16.8	5.0	7.9	7.0	34.9	38.5
うるま市	76	44.7	43.4	40.8	43.4	11.8	23.7	28.9	47.4	18.4
うるま市以外の沖縄県	206	20.4	25.2	17.5	16.5	4.9	5.8	2.9	27.2	39.8
沖縄県外	134	6.0	26.1	3.7	2.2	1.5	2.2	0.7	39.6	47.8

2）来訪目的（複数回答可）

- 観光目的が最も多く、次いで娯楽目的が多くなっています。
- うるま市民・市外県内の方は娯楽・スポーツ等の日常利用が多い一方、県外の方は観光目的の利用がほとんどとなっています。

	n	1. 観光	2. 娯楽	3. スポーツ（大会・練習）	4. 公共機能（行政サービス）	5. ビジネス	6. その他
全体	256	42.6	37.1	28.1	15.2	12.9	7.8
うるま市	62	14.5	48.4	45.2	38.7	6.5	17.7
うるま市以外の沖縄県	124	28.2	41.9	31.5	9.7	21.0	4.8
沖縄県外	70	92.9	18.6	7.1	4.3	4.3	4.3

4. ニーズ把握調査の結果

18

(2) 結果の概要（抜粋）

■石川庁舎周辺のニーズ

1）屋内施設として充実してほしい・あったらいい機能（3つまで）

- どの対象者も飲食・カフェの要望が最も多く、特にうるま市民は子供の遊び場の要望も多くなっています。

	n	1. 飲食・カフェ	2. 物販	3. 子どもの遊び場	4. アート等の展示場	5. その他
全体	900	77.1	28.4	22.9	15.2	6.0
うるま市	100	74.0	27.0	40.0	15.0	3.0
うるま市以外の沖縄県	400	74.3	21.8	27.0	16.3	6.3
沖縄県外	400	80.8	35.5	14.5	14.3	6.5

2）屋外施設として充実してほしい・あったらいい機能（3つまで）

- どの対象者も飲食・カフェの要望が最も多くなっています。
- その他、うるま市民・市外県内の方は遊具・ベンチ、BBQ・キャンプ等の日常利用ができる機能、沖縄県外の方はマリナクティビティ等の観光利用ができる機能の要望が多くなっています。

	n	1. 飲食・カフェ	2. 運動場・芝生広場	3. 遊具・ベンチ	4. アーバンスポーツ	5. BBQ・キャンプ	6. マリナクティビティ	7. その他
全体	900	69.6	27.7	27.0	7.8	24.8	21.0	4.7
うるま市	100	64.0	31.0	43.0	11.0	31.0	18.0	1.0
うるま市以外の沖縄県	400	66.0	35.0	34.0	8.8	24.5	11.5	4.8
沖縄県外	400	74.5	19.5	16.0	6.0	23.5	31.3	5.5

3）誰と楽しめるような場所になればいいか

- どの対象者も家族・子どもと楽しめるような場所と回答した方が最も多くなっています。

	n	1. 家族・子ども	2. 友人	3. 1人	4. その他
全体	900	66.3	17.6	13.4	2.7
うるま市	100	75.0	12.0	12.0	1.0
うるま市以外の沖縄県	400	63.0	20.3	13.8	3.0
沖縄県外	400	67.5	16.3	13.5	2.8

4）どのような空間になればいいか

- うるま市民・市外県内の方は「気軽にいくことができる」が最も多くなっています。
- 沖縄県外の方は「リゾート地のような空間」の回答が多かったものの、「気軽にいくことができる」の回答と僅差となっています。

	n	1. 気軽にいくことができる	2. リゾート地のような空間	3. その他
全体	900	65.4	32.4	2.1
うるま市	100	86.0	14.0	0.0
うるま市以外の沖縄県	400	80.5	17.5	2.0
沖縄県外	400	45.3	52.0	2.8

5. 事業コンセプト



5. 事業コンセプト

20

【トライアル実証イベント】

- ・ 市民、家族での日常利用が多かった。
- ・ 広場の多様な利用（キャンプやドックラン等）、子供の安全な遊び場空間は、継続実施を求める声が多数。
- ・ きっかけ（魅力的なコンテンツ・空間）があれば市外・県外の方も呼び込める（呼び込みたい）場所。
- ・ 事業推進においては、公園区域の一体的な管理運営範囲の設定、利用ルール整理・周知、老朽化公園施設の改修が必要。

【マーケットサウンディング調査】

- ・ 立地のポテンシャルは高いが、現状は観光地としての滞在需要は高くない。
- ・ 今後のエリアのポテンシャル向上に応じて、参画を検討したい事業者が多い。
- ・ 「うるま市内」や「沖縄県外」をターゲットと考える事業者が多い。
- ・ まずは地域住民をターゲットとして、エリアへの流入客数（日常利用促進）を増やしていくことが望ましい。

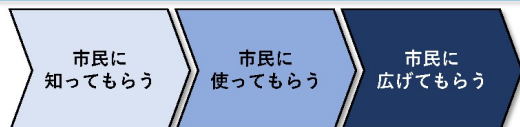
【ニーズ把握調査】

- ・ 市民は日常利用、市外県内・県外の方は観光利用を求める。
- ・ 飲食機能、特に市民は子育て機能が必要。
- ・ どの属性の方も家族・子供と楽しめる場所を求める。

ISHIKAWA BASE ～市民の日常の賑わいを最大限に引き出す地域密着型滞在交流拠点～

- ・ 「ISHIKAWA BASE」は地域の交流拠点としての高いポテンシャルを有している可能性がある。
- ・ 今後、継続的な公園及び施設利用に向け、「プレイスメイキングによる段階的な事業推進」と「ポテンシャル向上に向けた主な取組」を実施。
- ・ 他には無い、地域に愛される公園として石川地域のまちづくりの核となり、石川地域が通過点から滞在点となることを目指す。

プレイスメイキングによる段階的な事業推進



ポテンシャル向上に向けた主な取組

- トライアル実証イベントの継続による市民の交流機会の創出
- 地域関係者との連携によるシビックプライドの醸成
- 公園の一体的な管理運営方法の検討や公園の利用ルールの改善・周知

※プレイスメイキング：場づくりを通して、空間の居心地が良くなり、楽しいコンテンツが生まれ育ち、賑わいが生まれ魅力が向上することで、人の居場所をつくり、まちの価値が上がっていくこと

6. 事業ステップ



6. 事業ステップ

22

(1) 全体のフロー

- STEP0・STEP1では、市民に利用される公園の環境整備やイベント実施によるエリアのポテンシャル向上を図ります。
- STEP2・STEP3では、公園の利用状況や地域ニーズ、事業者に応じて周辺用地と連携し、事業範囲の拡大を検証します。

